

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Beijing Capital Jiaye Property Services Co., Limited

北京京城佳業物業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：2210)

須予披露的交易
收購北京卓聯物業經營管理有限公司60%股權

收購事項

董事會謹此宣佈，於二零二二年四月二十九日，本公司(作為買方)與賣方一及目標公司訂立股權轉讓協議一，據此，本公司同意收購，而賣方一同意出售其於目標公司持有的30%股權，代價為人民幣389萬元；同日，本公司(作為買方)與賣方二及目標公司訂立股權轉讓協議二，據此，本公司同意收購，而賣方二同意出售其於目標公司持有的30%股權，代價為人民幣389萬元。

收購事項完成後，本公司將持有目標公司共計60%的股權，目標公司將成為本公司之附屬公司，其財務業績將併入本集團的綜合財務報表範圍。

上市規則的涵義

由於有關股權轉讓協議項下擬進行之收購事項的最高適用百分比率高於5%但均低於25%，故收購事項構成上市規則第14章項下的本公司的須予披露的交易，須遵守申報及公告的規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

一、收購事項

董事會謹此宣佈，於二零二二年四月二十九日，本公司(作為買方)與賣方一及目標公司訂立股權轉讓協議一，據此，本公司同意收購，而賣方一同意出售其於目標公司持有的30%股權，代價為人民幣389萬元；同日，本公司(作為買方)與賣方二及目標公司訂立股權轉讓協議二，據此，本公司同意收購，而賣方二同意出售其於目標公司持有的30%股權，代價為人民幣389萬元。股權轉讓協議一與股權轉讓協議二並非互為條件。收購事項完成後，本公司將持有目標公司共計60%的股權，目標公司將成為本公司之附屬公司，其財務業績將併入本集團的綜合財務報表範圍。

二、股權轉讓協議

股權轉讓協議一與股權轉讓協議二的主要條款大致相同，概述如下：

日期

二零二二年四月二十九日

訂約方

- (1) 股權轉讓協議一：本公司、目標公司及賣方一；
- (2) 股權轉讓協議二：本公司、目標公司及賣方二。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，目標公司、眾賣方及其各自最終實益擁有人(如適用)均為獨立第三方。

主體事項

根據股權轉讓協議，本公司同意收購，而賣方一和賣方二分別同意出售其於目標公司分別持有的30%股權。

代價及支付

股權轉讓協議一與股權轉讓協議二項下的代價均為人民幣389萬元，合計人民幣778萬元。

收購事項之代價乃經訂約方參考目標公司於評估基準日(即二零二一年十二月三十一日)的估值按公平原則磋商後釐定。根據獨立資產評估師北京中天華資產評估有限責任公司採用市場法進行的估值，目標公司於評估基準日(即二零二一年十二月三十一日)的全部股權評估值為人民幣1,476.30萬元，其60%股權的對應價值為人民幣885.78萬元。

根據股權轉讓協議，代價須按以下方式支付：

- (1) 本公司須在下述先決條件成就後十個工作日內，向賣方一和賣方二分別支付人民幣77.8萬元：
 - (a) 股權轉讓協議已簽署；
 - (b) 目標公司股東大會已通過決議同意收購事項且目標公司的其他股東出具放棄優先購買權的書面法律文件；及
 - (c) 眾賣方為本公司開具符合股權轉讓協議約定和法律規定的足額票據。
- (2) 本公司須在下述先決條件成就後十個工作日內，向賣方一和賣方二分別支付剩餘代價人民幣311.2萬元：
 - (a) 眾賣方委派的董事向目標公司提出辭去董事職務的書面辭呈；目標公司董事會通過提請股東大會更換本公司派出代表為董事的議案；目標公司總經理提請董事會聘任本公司委派代表擔任財務總監；
 - (b) 目標公司於二零二二年五月十日前召開股東大會並協商一致，變更公司章程，同意本公司獲得目標公司董事會多數席位；
 - (c) 目標公司配合本公司最遲於二零二二年五月二十日前完成交易資產盤點；及
 - (d) 眾賣方為本公司開具符合股權轉讓協議約定和法律規定的足額票據。

交割

目標公司應於下列(a)、(b)及(c)等條件全部成就之後五個工作日內且最遲不晚過二零二二年六月五日前啟動辦理有關收購事項工商登記手續辦理的包括但不限於下列(d)、(e)及(f)的全部事項：

- (a) 眾賣方已經提交眾賣方所有股東同意本次轉讓的決議或其他書面文件；
- (b) 目標公司已經召開股東大會協商一致，變更公司章程，本公司獲得目標公司董事會多數席位；
- (c) 本公司已經完成其他根據股權轉讓協議約定應由本公司履行在先的義務；
- (d) 股權轉讓協議項下的股權轉讓已依法向公司登記機關提交了變更登記手續；
- (e) 目標公司新《公司章程》已依法向公司登記機關提交了備案申請；及
- (f) 目標公司已收回向眾賣方簽發的《出資證明書》，並向本公司簽發了《出資證明書》，同時將本公司及其受讓的出資額記載於目標公司的股東名冊。

三、有關訂約方的資料

本公司

本公司為於中國註冊成立的股份有限公司，其H股在聯交所上市。本集團主要在中國提供物業管理及相關服務。

賣方一

賣方一為一家於中國成立的有限責任公司，主要業務包括投資諮詢及相關諮詢服務。根據本公司在合理查詢後獲得的信息，於本公告日期，賣方一由IEA (CHINA CONCEPTS) COMPANY LIMITED全資持有。IEA (CHINA CONCEPTS) COMPANY LIMITED為一家於香港註冊成立的私人股份有限公司，其唯一股東為蒲小慶先生(為獨立第三方)。

賣方二

賣方二為一家於中國成立的個人獨資企業，主要業務包括企業管理諮詢、酒店管理、公關活動策劃、商務諮詢。根據本公司在合理查詢後獲得的信息，於本公告日期，賣方二由唐小堯先生(為獨立第三方)全資持有。

目標公司

目標公司為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事商業大廈的物業管理。於本公告日期，目標公司為亞洲金融大廈、北投投資大廈和北投購物公園，三個位於北京的商業大廈提供物業管理服務，合計在管面積66萬平方米，其中，亞洲金融大廈是亞洲基礎建設投資銀行永久辦公場地。於本公告日期，目標公司由賣方一持有30%股權，賣方二持有30%股權，以及北京北投城市運營管理有限公司持有40%股權。賣方一和賣方二的進一步信息請見上文。北京北投城市運營管理有限公司為一家於中國成立的有限責任公司，為北京城市副中心投資建設集團有限公司全資擁有，而北京城市副中心投資建設集團有限公司(為獨立第三方)由北京市人民政府國有資產監督管理委員會最終實益擁有。

根據目標公司按照中國企業會計準則編製的財務報表，於二零二一年十二月三十一日，目標公司經審計總資產為人民幣48,439,195.22元，經審計淨資產為人民幣7,900,437.78元。根據目標公司按照中國企業會計準則編製的財務報表，目標公司截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度的除稅前和除稅後溢利如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零二一年
	(人民幣元，經審計)	
除稅前溢利	2,822,200.97	3,771,599.05
除稅後溢利	2,590,265.50	2,810,172.28

於收購事項完成後，目標公司將由本公司及北京北投城市運營管理有限公司分別持有60%和40%的股權，目標公司將成為本公司之附屬公司，其財務業績將併入本集團的綜合財務報表範圍。本公司預計將使用內部資源(包括不限於本公司首次公開發售所得款項)支付收購事項的代價。

四、進行收購事項之理由及裨益

本公司認為，通過收購事項，可以提升本公司優質、高端物管資產佔比，豐富在管業態，同時借鑑目標公司的高品質物業服務經驗，提升本公司高端物業資產服務品質，打造本公司高端化「北京服務」物管品牌。

鑑於上述原因，董事確認，股權轉讓協議之條款屬公平合理，按一般商業條款或更佳的條款訂立，且股權轉讓協議項下擬進行之收購事項符合本公司及股東的整體利益。

五、上市規則涵義

由於有關股權轉讓協議項下擬進行之收購事項的最高適用百分比率高於5%但均低於25%，故收購事項構成上市規則第14章項下的本公司的須予披露的交易，須遵守申報及公告的規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

概無董事於股權轉讓協議項下之收購事項中擁有任何重大利益，因此，彼等毋須且並無根據上市規則就有關董事會決議案放棄投票。

六、釋義

「收購事項」	指	根據股權轉讓協議的條款及條件本公司擬收購目標公司共計的60%股權
「董事會」	指	本公司董事會
「中國」	指	中華人民共和國，為本公告之目的，不包括香港、澳門特別行政區和台灣地區
「本公司」	指	北京京城佳業物業股份有限公司，為一家在中國註冊成立的股份有限公司，其H股在聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	股權轉讓協議一和股權轉讓協議二的統稱
「股權轉讓協議一」	指	本公司、目標公司與賣方一訂立的日期為二零二二年四月二十九日的股權轉讓協議，據此本公司同意收購而賣方一同意出售其持有的目標公司的30%股權
「股權轉讓協議二」	指	本公司、目標公司與賣方二訂立的日期為二零二二年四月二十九日的股權轉讓協議，據此本公司同意收購而賣方二同意出售其持有的目標公司的30%股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「賣方一」	指	北京愛毅恩投資諮詢有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
「賣方二」	指	上海域澧企業管理諮詢事務所，一家於中國成立的個人獨資企業
「眾賣方」	指	賣方一及賣方二之統稱
「目標公司」	指	北京卓聯物業經營管理有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
北京京城佳業物業股份有限公司
主席
張偉澤

中國•北京
二零二二年四月二十九日

於本公告刊發日期，董事會成員包括執行董事張偉澤先生、楊軍先生、羅周先生及姚昕先生，非執行董事謝平先生及毛磊先生，獨立非執行董事程鵬先生、孔偉平先生及江智武先生。