

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

FINANCIAL STREET PROPERTY CO., LIMITED

金融街物業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1502)

須予披露交易 收購目標公司70%股權

緒言

茲提述本公司日期為2021年6月23日之公告，內容有關就一家在香港註冊成立的物業服務公司之部分股權之潛在收購交易意向書。於2023年3月21日，本公司與賣方及目標公司訂立股份買賣協議，據此，賣方有條件同意出售及本公司有條件同意收購所售股份(相當於目標公司之70%股權)，總代價最高為154百萬港元，惟須受股份買賣協議所載條款及條件規限。

收購事項完成後，目標公司將成為本公司的直接附屬公司，其財務資料將於本集團的財務報表內綜合入賬。

上市規則涵義

由於收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但所有適用百分比率均低於25%，訂立股份買賣協議構成本公司一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

緒言

茲提述本公司日期為2021年6月23日之公告，內容有關就一家在香港註冊成立的物業服務公司之部分股權之潛在收購交易意向書。於2023年3月21日，本公司與賣方及目標公司訂立股份買賣協議，據此，賣方有條件同意出售及本公司有條件同意收購所售股份(相當於目標公司之70%股權)，總代價最高為154百萬港元，惟須受股份買賣協議所載條款及條件規限。收購事項完成後，目標公司將成為本公司的直接附屬公司，其財務資料將於本集團的財務報表內綜合入賬。

股份買賣協議

日期：2023年3月21日

訂約方：(i) 本公司(作為買方)；
(ii) 鄭珮怡女士(作為賣方)；及
(iii) 目標公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，截至本公告日期，目標公司及其最終實益擁有人(即賣方)為本公司及其關連人士的獨立第三方。

標的事項

根據股份買賣協議，本公司有條件同意購買及賣方有條件同意出售所售股份。收購事項完成後，目標公司將成為本公司的直接附屬公司，其財務資料將於本集團的財務報表內綜合入賬。

先決生效條件

所售股份的購買和出售必須先決滿足的生效條件為：所售股份的購買和出售必須滿足購買方所屬國有資產監督管理機構作出核準交易行為決定，且評估核準結果折合股權對價不低於股份買賣協議約定之總代價。

代價及付款條款

代價經訂約雙方協商，暫定為154百萬港元，乃由本公司與賣方經參考(其中包括)：(i)估值師釐定的目標公司評估值；(ii)目標公司的業績承諾；(iii)目標公司的經營規模、財務狀況及過往財務表現；及(iv)目標公司經營所在行業後經公平磋商釐定。

代價將按下列方式分兩期以現金支付予賣方：

- (i) 總代價的80%，即123,200,000港元，購買方應於(i)先決生效條件已妥善成立，並完成相應代價付款出境的審批、登記或備案等監管手續，(ii)截至2022年12月31日止年度的獨立審計(或買方決定為審閱)結果出具後，完成支付(並含股份買賣協議約定的扣減)；及
- (ii) 總代價的20%，即30,800,000港元，購買方應於(i)先決生效條件已妥善成立，並完成相應代價付款出境的審批、登記或備案等監管手續，及(ii)業績承諾期限內累計實際營業收入與累計實際扣非(且扣稅)後淨利潤經有效審計確認後，向出售方完成支付(並含股份買賣協議約定的扣減／補償)。

代價將以本公司H股於2020年7月6日在聯交所上市所得款項淨額撥付。

交割

收購事項將於本公司所屬國有資產監督管理機構核准最終代價(不應低於本公司與賣方協定的代價)後於交割日完成交割。

業績承諾

賣方向買方承諾，根據目標公司在相應年度採納的適用會計準則設定截至2022年、2023年、2024年及2025年12月31日止四個年度的業績目標如下：

	截至12月31日止年度				總計
	2022年 (港元)	2023年 (港元)	2024年 (港元)	2025年 (港元)	(港元)
經審核收入	127,726,200	143,478,261	165,217,391	188,695,652	625,117,504
經審核扣非 (且扣稅)後 淨利潤	15,192,183	15,579,909	19,484,369	22,203,958	72,460,419

本公司及目標公司會根據協定的業績目標每年審閱目標公司的財務業績。

倘目標公司於四年業績承諾期內未能達成協定的業績目標，本公司有權於四年業績承諾期屆滿後的翌年按下文所載方式(較高者)計算並進行一次性估值調整，即賣方應按照該計算結果向購買方全額支付以進行補償：

$$(i) \text{ 補償額} = \text{總代價} \times \frac{625,117,504 \text{ 港元} - 2022 \text{ 年至 } 2025 \text{ 年 累計 實際 營業收入}}{625,117,504 \text{ 港元}} ; \text{ 或}$$

$$(ii) \text{ 補償額} = \text{總代價} \times \frac{72,460,419 \text{ 港元} - 2022 \text{ 年至 } 2025 \text{ 年 累計 實際 扣非且扣稅淨利潤}}{72,460,419 \text{ 港元}}$$

賣方提供的擔保

業績承諾以賣方於2026年應收的餘下20%代價以及賣方在目標公司的30%股權及其衍生權利(賣方已根據另行訂立的股份抵押契約抵押予本公司)作擔保。本公司有權從餘下20%代價中或透過行使其於股份抵押契約項下的權利由雙方核算補償額(如

有)後，在總代價範圍內直接等額抵扣或/及行使實現擔保權利以調整總代價。進一步詳情請參閱上文「業績承諾」一段。

獎勵

為激勵日後的業績表現，於四年業績承諾期內，倘目標公司的經審核營業收入合計超過625,117,504港元且經審核扣非(且扣稅)後淨利潤合計超過72,460,419港元，目標公司應在四年業績承諾期屆滿後的翌年一次性向賣方支付超額業績獎勵，獎勵額度為超過上述經審計扣非(且扣稅)後淨利潤累計額(即港幣72,460,419元)以上的部分的40%。目標公司完成支付業績獎勵後的淨利潤將由目標公司的股東按各自的持股比例分配。

過渡期

根據股份買賣協議收購事項完成後，目標公司於過渡期內產生的損益應按目標公司的股權架構由本公司(70%)及賣方(30%)享有或承擔。

在過渡期內，賣方有義務本著善意及最有利於目標公司利益的方式開展經營。

轉讓目標公司的股份

業績承諾期限內，任何一方股東擬向任何第三方出售、轉讓或處置所持目標公司股份均將被視為禁止且構成違反股份買賣協議的行為，惟本公司根據股份買賣協議的約定終止協議並出售、轉讓或處置所持股份的情形除外。業績承諾期限屆滿後，如賣方擬向任何第三方出售、轉讓或處置所持股份，或於所持股份上設定或準許存在任何產權負擔，必須得到本公司之事前書面同意。

有關訂約方及目標公司的資料

本公司

本公司為根據中華人民共和國法律成立的股份有限公司，其H股股份於香港聯合交易所有限公司主板上市，本公司作為全國領先的為商務物業提供綜合物業管理服務的供應商之一，專注於中高端物業管理服務。自1994年起，本公司提供物業管理服務逾28年，所服務的項目涵蓋了多種物業業態，並通過一站式服務平台為業主及住戶提供量身定制的優質服務，以提升客戶居作空間的品質和滿意度。

目標公司

目標公司於2000年9月11日根據香港法律註冊成立，主要在香港從事物業管理、保安服務、設施管理及工程顧問服務，在物業管理領域擁有逾20年經驗。於2022年9月30日，目標公司在管項目22個，在管單位超過63,400個，包括商業及住宅物業。目標公司由賣方全資擁有。賣方現為目標公司董事之一。

目標公司於2022年12月31日的未經審核淨資產約為75百萬港元。目標公司截至2022年12月31日止兩個年度的財務資料如下：

	截至2021年 12月31日止年度 (未經審核) (千港元)	截至2022年 12月31日止年度 (未經審核) (千港元)
除稅前利潤	19,427	17,543
除稅後利潤	16,408	15,525

於本公告日期，目標公司由賣方擁有100%權益。

簽訂股份買賣協議的理由及裨益

本公司基於戰略發展需要，將收購及投資方式作為業務規模增長途徑之一，廣泛尋求市場合作機遇。香港作為中國物業管理行業的發源地，市場整體運營模式成熟，服務理念精進，目標公司具有穩定的經營業績和豐富的管理經驗，此次收購將有助於進一步提升本集團業務規模及市場競爭力。

董事(包括獨立非執行董事)認為，股份買賣協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，訂立股份買賣協議符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則涵義

由於收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但所有適用百分比率均低於25%，訂立股份買賣協議構成本公司一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙用於本公告時具有以下涵義：

「收購事項」	指 本公司根據股份買賣協議向賣方收購待售股份；
「董事會」	指 董事會；
「本公司」	指 金融街物業股份有限公司，一間於中國成立的有限公司，其H股於聯交所主板上市；
「代價」	指 本公司分兩期向賣方支付的代價，即154百萬港元(待公司所屬國有資產監督管理機構核準)；
「股份抵押契約」	指 本公司與鄭女士就鄭女士持有的目標公司股權及其衍生權利的質押而訂立的股份抵押契約；

「扣非」	指 扣除非經常性收益；
「本集團」	指 於本公告日期，本公司及其附屬公司；
「H股」	指 本公司普通股本中每股面值人民幣1.0元的境外上市外資股，以港元認購及買賣，並於聯交所主板上市；
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指 就董事在作出所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非本公司關連人士的個人或公司及其各自的最終實益擁有人；
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則；
「所售股份」	指 目標公司的全部已發行股本的70% (含該股份於截止評估基準日所附全部資產與負債所對應的股本和留存收益)
「股份買賣協議」	指 本公司、賣方及目標公司就收購事項訂立日期為2023年3月21日的股份買賣協議；
「股東」	指 本公司股東；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指 置佳物業服務有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於本公告日期由鄭女士全資擁有；
「過渡期」	指 自2022年9月30日 (為目標公司的評估日) 至交割日期間；
「交割日」	指 股份買賣協議生效日之次自然月的末自然日

「賣方」指 鄭珮怡女士，即目標公司的最終實益擁有人；及
「%」指 百分比。

承董事會命
金融街物業股份有限公司
董事長
孫杰

中國北京，2023年3月21日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事孫杰先生及薛蕊女士；非執行董事沈明松先生、梁建平先生、李亮先生及趙璐女士；及獨立非執行董事宋寶程先生、佟岩女士及陸晴女士。