

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。



星悅康旅股份有限公司
Starjoy Wellness and Travel Company Limited
(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)
(股份代號：3662)

須予披露交易

收購廣州樸厚物業有限公司全部股權及注資

股權轉讓協議

董事會欣然宣佈，於二零二四年十一月二十六日(交易時段後)，賣方與買方(本公司之間接全資附屬公司)訂立股權轉讓協議，據此，賣方已根據股權轉讓協議之條款及條件有條件同意出售，而買方已有條件同意收購目標公司之全部股權，現金代價為人民幣600,000元。

於交割後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司且目標公司之資產及負債將於本集團之財務報表綜合入賬。

於交割後，本集團將向目標公司注資人民幣30,000,000元。

上市規則涵義

由於收購事項及注資根據上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項及注資構成本公司之一項須予披露交易，因此須遵守當中所載之申報及公告規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二四年十一月二十六日(交易時段後)，賣方與買方(本公司之全資附屬公司)訂立股權轉讓協議，據此，賣方已根據股權轉讓協議之條款及條件有條件同意出售，而買方已有條件同意收購目標公司之全部股權，現金代價為人民幣600,000元。

股權轉讓協議

股權轉讓協議之主要條款概述如下：

日期： 二零二四年十一月二十六日(交易時段後)

訂約方： (a) 賣方，即唐豔霞及田英；及

(b) 買方：廣州欣美智慧生活服務有限公司，本公司之間接全資附屬公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方均為獨立第三方。

將予收購之資產

根據股權轉讓協議，賣方已同意出售，而買方已同意收購目標公司之全部股權。

代價

買方將於簽立股權轉讓協議後15天內向賣方支付代價人民幣600,000元。

代價之基準

代價乃由訂約方參考以下各項經公平磋商後釐定：(a)本公司於二零二四年十月三十一日之未經審核負債淨值約人民幣9,000.00元；及(b)下文「進行收購事項及注資之理由及裨益」一段所載其他因素。

交割

交割將於二零二四年十二月五日(或賣方及買方可能書面協定之有關較後日期)之前落實。

於交割後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司且目標公司之資產及負債將於本集團之財務報表綜合入賬。

有關賣方之資料

目標公司之全部股權乃由唐豔霞及田英(均為私人投資者)分別擁有90%及10%。

有關目標公司之資料

目標公司為一家於二零二三年十月三十一日根據中國法律成立的有限公司，註冊資本為人民幣200,000元(未繳)。其業務範圍包括(其中包括)物業管理、房地產經紀及房地產諮詢服務。

於二零二四年十一月十八日，目標公司於司法拍賣中成功競得該等物業，代價為起拍價人民幣30,802,300元。該等物業的原擁有人為廣州奧園資產經營管理有限公司(「擁有人」)，該公司為一家於中國成立的公司，主要從事提供諮詢服務。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，擁有人為中國奧園集團股份有限公司之間接全資附屬公司，其於本公司已發行股本中擁有約7.84%的權益。中國奧園集團股份有限公司為一家根據開曼群島法律註冊成立的公司，其股份於聯交所上市(股份代號：3883)。

司法拍賣由廣州市荔灣區人民法院(「法院」)透過網上拍賣平台進行，以強制執行該等物業擁有人的債務。於目標公司成功競標後，目標公司須於二零二四年十二月八日前將代價金額(扣除目標公司已支付的保證金人民幣6,000,000元)存入法院指定的銀行賬戶，於相關部門完成該等物業的過戶手續，並自法院獲得拍賣成交裁定書。

於本公告日期，目標公司尚未結算司法拍賣中該等物業的代價。

該等物業之詳情載列如下：

物業A

地址：中國廣州市天河區黃埔大道西108號2101房

建築面積 : 406.9平方米
不動產權證 : 粵(2017)廣州市不動產權第00012879號
不動產權年限 : 二零零七年八月二十日至二零五七年八月二十日
受限制用途 : 辦公

物業B

地址 : 中國廣州市天河區黃埔大道西108號2102房
建築面積 : 77.8386平方米
不動產權證 : 粵(2017)廣州市不動產權第00012880號
不動產權年限 : 二零零七年八月二十日至二零五七年八月二十日
受限制用途 : 辦公

物業C

地址 : 中國廣州市天河區黃埔大道西108號2103房
建築面積 : 196.3936平方米
不動產權證 : 粵(2017)廣州市不動產權第00012881號
不動產權年限 : 二零零七年八月二十日至二零五七年八月二十日
受限制用途 : 辦公

物業D

地址	:	中國廣州市天河區黃埔大道西108號2104房
建築面積	:	592.99平方米
不動產權證	:	粵(2017)廣州市不動產權第00012886號
不動產權年限	:	二零零七年八月二十日至二零五七年八月二十日
受限制用途	:	辦公

有關目標公司之財務資料

下表載列目標公司於註冊成立之日起至二零二三年十二月三十一日止期間及截至二零二四年十月三十一日止十個月之未經審核財務資料，乃根據中國會計準則編製：

	截至 二零二四年 十月三十一日 止十個月 (未經審核) (概約) 人民幣元	於註冊 成立之日起至 二零二三年 十二月三十一日 止期間 (未經審核) (概約) 人民幣元
營業額	0	0
除稅前虧損淨額	8,199.99	200.00
除稅後虧損淨額	8,199.99	200.00

目標公司於二零二四年十月三十一日之未經審核負債淨額約為人民幣9,000.00元。

有關買方、本公司及本集團之資料

買方為一家於二零二一年十一月二十四日在中國註冊成立之有限公司並為本公司之間接全資附屬公司。其業務範圍包括(其中包括)住宅服務、企業管理以及諮詢及規劃服務。

本公司為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3662)。

本集團為中國知名物業管理及商業運營服務供應商，為住宅及非住宅物業提供多元化物業管理服務及為商業綜合項目提供全方位商業運營服務。本集團亦一直為在管社區業主及長者提供康養項目規劃及諮詢服務以及相關康養服務。

注資

於交割後及無論如何於二零二四年十二月八日或之前，本集團將向目標公司注資人民幣30,000,000元。於注資後，目標公司的註冊資本將增加至人民幣30,000,000元。注資將按以下方式使用：(i)人民幣200,000元將用於繳足目標公司之註冊資本；(ii)人民幣24,802,300元將用於結算司法拍賣中該等物業的購買價款餘額；及(iii)人民幣4,997,700元將用作為目標公司一般營運資金。

經考慮根據法院委任的中國獨立估值師於二零二四年七月二十四日的估值報告，投標價較該等物業的總估值約人民幣38,500,000元折讓約20.0%，董事認為向目標公司注資的金額屬公平合理。

注資金額將由本集團內部資源提供資金。

進行收購事項及注資之理由及裨益

本集團主要為地產發展商開發或擁有的物業提供物業管理服務及商業運營服務。本集團一直專注於開展物業管理、商業運營及其他相關業務，並拓展增值業務，同時積極探索文旅、醫療健康等新業態，不斷拓寬收入渠道及增加本集團收入。

該等物業位於交通便利的天河區，天河區乃廣州市最為重要的商業中心之一。本集團將透過收購事項及注資持有該等物業作自用及投資用途並可於交割後租出該等物業以獲取租金收入，由於該等物業於司法拍賣中每平方米的購買價款低於市場價，因此被認為具有資產升值潛力。透過將部分該等物業作為自用辦公室並出租餘下部分，本集團預期將從節省租金及運營成本以及資產升值收益中獲益。基於上文所述，董事會認為收購事項及注資將對本集團產生積極的影響。

經考慮以上因素後，董事認為，股權轉讓協議之條款(包括代價)乃由訂約方經公平磋商後達致，且收購事項及注資乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司與股東之整體利益。

上市規則涵義

由於收購事項及注資根據上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項及注資構成本公司之一項須予披露交易，因此須遵守當中所載之申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方向賣方收購目標公司的全部股權
「董事會」	指	董事會
「注資」	指	買方將向目標公司注入的金額人民幣30,000,000元
「本公司」	指	星悅康旅股份有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3662)
「交割」	指	根據股權轉讓協議之條款交割收購事項
「代價」	指	買方就收購事項將向賣方支付之總代價人民幣600,000元
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	賣方與買方就收購事項訂立日期為二零二四年十一月二十六日之股權轉讓協議

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司之關連人士(定義見上市規則)及與其／彼等之最終實益擁有人獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之人士
「司法拍賣」	指	由廣州市荔灣區人民法院安排於二零二四年十一月十七日上午十時正及二零二四年十一月十八日上午十時正期間於阿里巴巴司法拍賣網絡平台以電子方式進行的該等物業的司法拍賣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約方」	指	股權轉讓協議之訂約方，及「訂約方」指其任何一方
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	位於中國廣州市天河區黃埔大道西108號2101-2104房之物業之統稱
「買方」	指	廣州欣美智慧生活服務有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司並為本公司之間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股

「股東」	指 股份持有人
「平方米」	指 平方米
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指 具有上市規則賦予該詞的涵義
「目標公司」	指 廣州樸厚物業有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司
「賣方」	指 唐豔霞及田英之統稱
「%」	指 百分比

承董事會命
星悅康旅股份有限公司
主席
王吉人

香港，二零二四年十一月二十六日

於本公告日期，執行董事為王吉人先生及梁金蓉女士；非執行董事為阮永曦先生、金民豪先生及江楠女士；以及獨立非執行董事為洪嘉禧先生、李子俊醫生及王韶先生。