

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。



## LONGFOR GROUP HOLDINGS LIMITED

### 龍湖集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：960)

### 關連交易

### 關於收購目標公司股份的進一步信息

茲提述龍湖集團控股有限公司(「本公司」)於二零二一年九月二十九日之公告(「該公告」)，內容關於本公司收購百佑科技、重慶佑佑和重慶汀谷的目標股權，以及本公司分別與重慶小飛象和重慶佑佑訂立合約安排。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。本公司在此提供以下有關收購的進一步信息：

#### 各項收購的評估概要

請參見本公告附錄一。

#### 董事會對評估及代價的意見

各項收購的代價乃在考慮各目標公司的股權評估後釐定，其中包括該公告所載的收購事項的原因及裨益，且董事會認為評估是按照獨立、客觀、公平的原則進行的；評估程序、採用的評估方法均是合理的；評估結果客觀、公允地反映了目標公司於評估基準日的實際情況；因此，各項收購的代價均屬公平合理。

## 本公司在醫院運營和增值電信業務方面的專業知識

關於重慶小飛象的合約安排，WFOE百佑科技的管理層由三人組成，均為行業專家。其中兩位具備二十年以上的工作經驗，另一位具備長達十七年的相關工作經驗。同時，OPCO重慶小飛象的管理層由三位具備十五年以上工作經驗的行業專家組成。上述管理團隊過往的專業經驗主要集中在國內大型互聯網公司，在增值電信業務領域擁有豐富的管理經驗，在技術應用、團隊管理和行業經驗等方面都確保了公司能夠有效管理該業務。因此，本公司相信，於收購後，將能夠利用上述管理團隊所累積的專業知識管理重慶小飛象並從事增值電信業務。

關於重慶佑佑的合約安排，除本公司二零二一年中期報告中披露的房地產開發、房地產投資及物業管理業務外，本公司在醫療和養老行業也進行了多年的探索和實踐。截至目前，本公司的養老業務品牌「椿山萬樹」已在數個一線及二線城市運營，服務面積近五萬平方米。同時，本公司首家康復醫療中心已於二零二一年初開業運營。重慶佑佑項下的醫院業務收購是對本公司現有醫療康養業務的補充，而非本公司的一項全新業務。此外，作為本公司醫療康養業務平台的椿山萬樹企業管理的管理層由九人組成，其中三人具備十年以上經驗，六人具備五至十年經驗，均具有豐富的醫院運營管理專業經驗。椿山萬樹企業管理的管理層包括(a)從國內其他三級甲等公立醫院引進的專科醫療團隊，以及(b)具有豐富醫院運營經驗的管理人才。

綜上所述，本公司擁有足夠的專業經驗來管理和經營醫院運營和增值電信業務。

OPCO法人股東及其自然人股東是獨立於OPCO和WFOE董事的第三方。

## 重慶小飛象的財務資料

關於重慶小飛象的合約安排，百佑科技的收入中有來自除重慶小飛象以外的其他附屬公司。以下為重慶小飛象根據中國公認會計準則編製的截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年十二月三十一日止年度的若干財務資料：

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣
除稅前溢利	648,087.54	2,204,939.82
除稅後溢利	648,087.54	2,204,939.82
營業收入	17,743,802.45	22,609,251.67

## 財務報表合併入賬的確認

董事會已與本公司核數師討論以確認，根據現行會計準則，通過訂立合約安排，本公司能夠通過椿山萬樹企業管理控制和合併重慶佑佑，並獲得重慶佑佑100%的經濟利益；及能夠通過百佑科技控制和合併重慶小飛象，並獲得重慶小飛象100%的經濟利益。

承董事會命  
龍湖集團控股有限公司  
主席  
吳亞軍

香港，二零二一年十二月八日

於本公告刊發日期，董事會包括九名成員：執行董事吳亞軍女士、邵明曉先生、趙軼先生、王光建先生及陳序平先生；獨立非執行董事Frederick Peter Churchouse先生、陳志安先生、項兵先生及曾鳴先生。

## 附錄一：各項收購的評估概要

### 收購事項一（收購百佑科技）

#### 1. 關鍵評估假設等

##### 關鍵評估假設：

- (1) 目標集團的收入是公允計量的並作為評估基礎；
- (2) 用於評估的目標集團歷史財務報表已被管理層正確記錄；
- (3) 截至評估基準日（即二零二一年六月三十日），所有資產和負債已正確記錄；
- (4) 溢餘現金為扣除目標集團管理層根據其預算估計的營運現金需求後計算得出；
- (5) 目標集團的商業計劃和產品開發計劃在短期內能夠實現；以及
- (6) 目標集團資產或負債不存在可能對評估價值產生不利影響的隱藏或意外情況。

##### 評估輸入值：

- (1) 百佑科技二零二一年預測收入 = 人民幣25,492萬元
- (2) 淨負債 = 人民幣982萬元
- (3) 缺乏流動性折扣（「**DLOM**」） = 15.8%
- (4) 控股溢價（「**CP**」） = 20%
- (5) 非營運調整項目 = 人民幣8,665萬元

(1)、(2)及(5)由目標公司管理層提供。DLOM的選擇參考Stout Risius Ross, LLC於二零二零年版Stout Restricted Stock Companion Guide中所公佈的數據。CP的選擇參考FactSet Mergerstat LLC發佈的MergerStat控制溢價研究（二零二一年第二季度版）。

##### 採用相關評估方法的依據：

在進行評估時，最初考慮了三種市場普遍公認的方法，包括收益法、市場法及成本法（或資產法）。

採用市場法基於這是一種合理可行的方法，並且有足夠數量的合適的上市可比公司（「可比公司」），可比公司的業務與百佑科技類似。未採用收益法評估是由於沒有可靠的長期財務預測可適用於本次收購目的的現金流折現。未採用成本法評估由於百佑科技的科技價值和未來增長潛力無法在收購目的下以成本法反映。

##### 相關評估公式：

百佑科技100%股權之市場價值 = (可比公司的企業價值銷售收入比率 × 百佑科技的收入 - 淨負債) × (1 - 缺乏流動性折扣) × (1 + 控股溢價) + 非營運調整項目

調整項：

- (1) 缺乏流動性折扣(「DLOM」)
- (2) 控股溢價(「CP」)
- (3) 非營運調整項目

## 2. 可比公司的選擇標準

篩選標準：

在初步篩選可比公司過程中考慮了以下標準：

- (1) 主要營業地點為中國；
- (2) 中國大陸或香港的上市公司；
- (3) 可比產品／解決方案(樓宇對講、訪問控制、智能樓宇、安全設備)；
- (4) 市值規模可比(人民幣1,000億元以下)。

具體而言，首先通過產品可比性(樓宇對講、訪問控制、智能樓宇、安全設備)篩選可比企業；在排除了智能政務、智能玻璃、智能交通、電梯控制系統和智能電網等相關性較低的公司後，選取了五家主要從事智能建築、智慧停車、智慧社區業務的科技公司，分別為深圳市捷順科技實業股份有限公司(「捷順」，股票代碼002609 CH)、廈門狄耐克智能科技股份有限公司(「狄耐克」，股票代碼300884 CH)、廣東安居寶數碼科技股份有限公司(「安居寶」，股票代碼300155 CH)、浙江大華技術股份有限公司(「大華」，股票代碼002236 CH)和深圳達實智能股份有限公司(「達實」，股票代碼002421 CH)。

在初步篩選出五家可比公司後，根據以下標準進行了進一步篩選：

- (1) 解決方案應用；
- (2) 客戶群。

在解決方案應用方面，大華和達實主要專注於監控設備和智慧小區解決方案；捷順主要專注於智慧停車和雲服務；狄耐克和安居寶主要專注於智能建築；而百佑科技則專注於智能建築和雲服務。

在客戶群方面，捷順、狄耐克和安居寶的主要客戶為房地產開發商和物業管理公司；大華和達實的客戶跨越多個行業，如商業、住宅、工業和基礎設施；而百佑科技的主要客戶是房地產開發商和物業管理公司。

通過分析解決方案應用和客戶群，捷順、狄耐克和安居寶與百佑科技的可比性更接近，因此選擇了這三家公司作為最終的可比公司。這些可比公司根據上述篩選標準構成了與百佑科技最具有可比性的公司的詳盡清單，樣本充足、公平且具有代表性。

在計算各可比公司的預測企業價值銷售收入比率時，企業價值為評估基準日各可比公司的企業價值，銷售收入為分析師對各可比公司的二零二一年收入預測。

根據彭博、WIND和Capital IQ的數據來源，截至評估基準日，只有狄耐克和捷順有二零二一年的全年預測收入，且於評估基準日前沒有近期分析師對安居寶二零二一年的預測收入，因此安居寶的二零二一年預測企業價值銷售收入比率不可用。該三家公司於評估基準日的企業價值銷售收入比率、行業和業務性質如下所示：

可比公司	股票代碼	企業價值		業務性質
		銷售收入比率	行業	
捷順	002609 CH	3.29x	訪問控制和 智能安防	智能停車和 雲服務
狄耐克	300884 CH	4.50x	訪問控制和 智能安防	智能建築
安居寶	300155 CH	N/A	訪問控制和 智能安防	智能建築
平均數		<b>3.89x</b>		

由於在評估最佳實踐中使用預測比率需要使用預測收入而非歷史收入來調整財務期間，鑒於相關數據庫中沒有此類信息，評估師沒有計算安居寶的預測企業價值銷售收入比率。最終，採用狄耐克和捷順的平均企業價值銷售收入比率(3.89x)作為市場法評估比率。

### 3. 二零二一年預測收入金額及依據

百佑科技二零二一年的預測收入約為人民幣2.55億元，是根據其二零二一年前三季度確認的收入，其已簽署合同以及預計將在二零二一年最後一個季度獲得和交付的新合同確定的。基於以下分析，本公司認為目前採用預測企業價值銷售收入比率的評估方法和百佑科技二零二一年的預測收入是公平合理的。

#### (1) 採用預測比率和預測收入在百佑科技等快速成長型公司的評估中並不少見。

預測比率是市場法評估下可被採用的方法，其通常用於財務報告和財務分析，這與評估應該具有前瞻性的基礎是一致的，對於評估增長較快的公司尤其適用。

從百佑科技自身收入增長率來看，二零一九年收入增長率為110.92%；儘管受到新冠疫情的影響，二零二零年的收入增長率仍達到30.71%；二零二一年預測收入增長率為131.64%。由於百佑科技目前處於快速增長階段，預計二零二一年收入增長率與二零一九年收入增長率相若。

此外，鑒於二零二零年的商業活動深受新冠疫情的影響，在評估中使用歷史收入不太合適，百佑科技二零二零年的收入或過去十二個月（「TTM」）的收入無法完全反映其在正常市場條件下的財務表現。如上所述，百佑科技二零二零年收入增長率僅為30.71%，而二零一九年為110.92%，預計二零二一年將反彈至131.64%。可比公司捷順也有類似趨勢，其收入增長率從二零一九年的28.84%下降至二零二零年的17.78%，預計二零二一年將反彈至32.15%。

**(2) 百佑科技二零二一年的預測收入是可靠的。**

本公司已審閱估算模型並與百佑科技管理層討論其二零二一年的預測收入。百佑科技的預測收入是根據二零二一年前三季度確認的收入、已簽署合同以及預計將在二零二一年最後一個季度獲得和交付的新合同計算的。

百佑科技二零二一年前三季度合同金額約人民幣2.32億元，佔評估所用的百佑科技二零二一年預測收入約人民幣2.55億元的91%。本公司已取得並審閱了涉及百佑科技提供的各類產品和服務的若干樣本合同，並注意到(i)該等合同項下的付款通常在達到某些里程碑後分階段進行；且(ii)該等合同的簽訂日期和項目或產品的交付日期一般在三個月以內。因此，二零二一年前三季度約人民幣2.32億元的合同金額很有可能確認為百佑科技二零二一年的收入。

另一方面，每年下半年，尤其是第四季度，由於在此期間物業項目集中交付，通常是百佑科技確認收入的旺季。

本公司亦已審閱了百佑科技的新客戶名單及儲備項目機會，並注意到百佑科技擁有總額約人民幣2.8億元的儲備項目機會，其中約人民幣6,900萬元預計將於二零二一年確認為收入。

基於上述工作，本公司認為評估中使用的百佑科技二零二一年預測收入是可靠、公允、合理的。

**(3) 可比公司的預測收入是可靠的。**

可比公司的二零二一年預測收入是基於從二零二一年一月至六月選擇的多個數據來源(彭博、WIND、Capital IQ)中，盡可能多的分析師對可比公司二零二一年收入估計的平均值，因此，可比公司二零二一年的預測收入也是可靠和準確的。

**(4) 二零二一年預測的企業價值銷售收入比率低於二零二零年或TTM口徑。**

如下表所示，可比公司基於二零二零年數據的平均企業價值銷售收入比率為4.43x，可比公司基於TTM的平均企業價值銷售收入比率為4.31x，而基於二零二一年預測的企業價值銷售收入比率為3.89x。因此，二零二零年和TTM口徑的企業價值銷售收入比率均高於評估所採用的以二零二一年預測為基準的比率。

公司	企業價值 銷售收入比率 (二零二零年)	企業價值 銷售收入比率 (TTM)	企業價值 銷售收入比率 (二零二一年預測)
捷順	4.34	4.14	3.29
狄耐克	5.42	5.42	4.50
安居寶	3.55	3.37	不適用
平均數	<b>4.43</b>	<b>4.31</b>	<b>3.89</b>

## 收購事項二(收購重慶佑佑)

### 1. 關鍵評估假設等

#### 關鍵評估假設：

- (1) 重慶佑佑將繼續在當前位置運營並執行其業務計劃以增加收入和實現盈利；
- (2) 根據對可比公司和目標公司的財務表現和前景的分析，弘和、華潤醫療和康寧(各個定義如下)在可比公司中與目標公司最具可比性；
- (3) 提供並用於評估的目標公司歷史財務報表已被目標公司管理層正確記錄；
- (4) 截至評估基準日(即二零二一年六月三十日)，所有資產和負債均已正確記錄；以及
- (5) 目標公司的資產或負債不存在可能對報告價值產生不利影響的隱藏或意外情況。

#### 評估輸入值：

- (1) 重慶佑佑截至二零二一年六月三十日的TTM收入=人民幣1.06億元
- (2) 淨負債=人民幣698萬元
- (3) 缺乏流動性折扣(「DLOM」)=15.8%
- (4) 控股溢價(「CP」)=20%
- (5) 非營運調整項目=人民幣2.73億元

(1)、(2)及(5)由目標公司管理層提供。DLOM的選擇參考Stout Risius Ross, LLC於二零二零年版Stout Restricted Stock Companion Guide中所公佈的數據。CP的選擇參考FactSet Mergerstat LLC發佈的MergerStat控制溢價研究(二零二一年第二季度版)。

#### 採用相關評估方法的依據：

在進行評估時，最初考慮了三種公認方法，包括收益法、市場法及成本法(或資產法)。

採用市場法基於這是一種合理可行的方法，並且有足夠數量的合適的上市可比公司。成本法不能反映重慶佑佑醫療團隊的價值和未來發展的潛力，因此未採用成本法。重慶佑佑仍處於快速成長階段，基於其歷史較短，為本次收購目的而言，其作為關鍵價值驅動因素的患者就診量在未來無法合理量化和確定，因此未採用收益法。

#### 相關評估公式：

重慶佑佑100%股權之市場價值=(可比公司的企業價值銷售收入比率 × 重慶佑佑的收入-淨負債) × (1-缺乏流動性折扣) × (1+控股溢價)+非營運調整項目



調整項：

- (1) 缺乏流動性折扣(「DLOM」)
- (2) 控股溢價(「CP」)
- (3) 非營運調整項目

## 2. 可比公司的選擇標準

初步篩選可比公司考慮以下標準：

- (1) 主要營業地點為中國；
- (2) 中國大陸或香港的上市公司；
- (3) 醫院服務行業；
- (4) 市值規模可比(人民幣1,000億元以下)。

具體而言，首先於評估基準日從彭博識別出醫療服務行業的公司。在剔除了醫療和藥品、醫藥產品和醫療批發藥品分銷等不太相關的子行業組中的公司，並參考研究中確定的可比公司後，挑選了六個經營醫院業務且具有可比規模的公司，即新世紀醫療控股有限公司(「新世紀」，股票代碼1518 HK)，弘和仁愛醫療集團有限公司(「弘和」，股票代碼3869 HK)，廣東康華醫療有限公司(「康華」，股票代碼3689 HK)，華潤醫療控股有限公司(「華潤醫療」，股票代碼1515 HK)，溫州康寧醫院股份有限公司(「康寧」，股票代碼2120 HK)及愛帝宮母嬰健康股份有限公司(「愛帝宮」，股票代碼286 HK)。

在初步篩選出六家可比公司後，觀察到相當廣泛的企業價值銷售收入比率，評估師分析了六家可比公司的歷史財務數據，並根據以下標準進行了進一步篩選：

- (1) 重慶佑佑與可比公司提供的醫療服務的可比性；
- (2) 盈利能力；
- (3) 歷年運營利潤率趨勢。

愛帝宮主要從事高端產後護理業務。重慶佑佑於評估基準日前未開展此項服務。因此，它們的可比性主要僅在於從事醫療保健業務且相對較弱。此外，對於典型的醫療保健業務而言，10.2x的企業價值銷售收入比率非常高，遠高於觀察到的範圍。產後護理與兒科或綜合醫院服務之間盈利能力的差異也可能是造成差異的一個原因，從而證明排除這種比率是合理的。

新世紀由於近年來(二零一八年—二零二零年)觀察到的運營利潤持續下滑，因而並未進一步入選。其二零二零年運營利潤為負，運營利潤率呈明顯下降趨勢，與重慶佑佑的趨勢相反。其企業價值銷售收入比率也遠低於入選名單中觀察到的範圍。

類似地，康華較低的企業價值銷售收入比率可歸因於過去幾年運營利潤率下降的趨勢，與重慶佑佑的趨勢相反。0.67x的企業價值銷售收入比率被認為是異常值，因為其超出了觀察到的可比公司的合理範圍。

弘和、華潤醫療和康寧提供兒科服務以及其他專業服務。它們的企業價值銷售收入比率對於醫院服務公司而言在一個較為接近且合理的範圍。

基於上述分析，在考慮重慶佑佑與可比公司提供的醫療服務的可比性、運營利潤的歷史趨勢和二零二零年的運營利潤率後，就市場法評估目的而言，弘和、華潤醫療和康寧被認為與重慶佑佑更具可比性，且樣本充足、公平、具有代表性。

該三家可比公司於評估基準日的企業價值銷售收入比率、行業和業務性質如下所示：

公司	股票代碼	企業價值		業務性質
		銷售收入比率	行業	
弘和	3869 HK	5.75x	醫療保健服務	醫院管理服務
華潤醫療	1515 HK	3.03x	醫療保健服務	綜合醫院服務
康寧	2120 HK	3.49x	醫療保健服務	精神科專科 醫院護理
平均數		<b>4.09x</b>		

最終評估師選用了弘和、華潤醫療及康寧企業價值銷售收入比率的平均數4.09x用於重慶佑佑於評估基準日的評估。事實上，六家入選公司4.05x的平均企業價值銷售收入比率與最終選定的三家公司的4.09x之間的差異並不顯著。這種排除遵循分析公司可比性和高/低比率的可能原因的最佳實踐。

## 收購事項三(收購重慶汀谷)

### 1. 關鍵評估假設等

#### 關鍵評估假設：

- (1) 在對中國的物業進行評估時，除非另有說明，否則假設該物業的可轉讓土地使用權已按其各自的具體條款以名義年度土地使用費被授予，且任何應付的土地出讓金已全額支付。除非另有說明，還假設目標公司對該物業擁有良好的法定所有權，並在授予的全部未到期期限內擁有自由且不間斷的佔用、使用、轉讓、租賃或轉讓該物業的權利；
- (2) 評估中未考慮任何物業的任何押記、抵押或欠款，也未考慮在出售過程中可能產生的任何費用或稅項。除非另有說明，否則假設物業不存在可能影響價值的負擔、限制和支出；
- (3) 投資物業的總建築面積須符合「不動產權證書」(1、2、3)，即總建築面積為34,554.98平方米。由於於評估基準日未取得空地的規劃文件，規劃建築面積按《國有建設用地使用權合同》規定的總規劃建築面積減去投資物業的竣工建築面積確定。本次評估使用的土地單價為基礎價，因此土地價值以上述確定的物業建築面積或規劃建築面積為基礎進行估算；
- (4) 該物業的設計及建造符合當地規劃規定，並已獲得相關政府部門的批准；
- (5) 該物業的價值調整未計提土地增值稅；
- (6) 管理層已正確記錄目標公司的歷史財務報表並用於評估；
- (7) 截至評估基準日(即二零二一年六月三十日)，所有資產和負債均已正確記錄；以及
- (8) 目標公司的資產或負債不存在可能對報告價值產生不利影響的隱藏或意外情況。

#### 評估輸入值：

資產輸入項目包括現金及現金等價物、預付款項、其他應收款、存貨、其他流動資產、投資物業和遞延所得稅資產。負債輸入項目包括應付賬款、應付稅款、其他應付款、其他流動負債、長期借款和遞延所得稅負債。

**採用相關評估方法的依據：**

在進行評估時，最初考慮了三種公認方法，包括收益法、市場法及成本法(或資產法)。

由於重慶汀谷是一家房地產開發公司，採用成本法下之加和法對股權進行評估，因為其價值主要來自持有其資產(物業及土地使用權)。未採用收益法對股權進行評估，因為重慶汀谷的存貨為一塊空地，其未來發展和運營存在不確定性。未採用市場法對股權進行評估，因為在市場上沒有擁有類似項目和區位的可比公司。

**相關評估公式及調整項：**

資產和負債項目按市場價值進行調整，以計算加和法下調整後的資產淨值。相關調整項目如下：

(1) 存貨

對於目標公司擁有的一塊空地的存貨，已參考市場上可比的土地交易採用直接比較法。

(2) 投資物業

投資物業為重慶汀谷擁有的物業的已竣工房產及土地使用權。房產價值採用成本法—折舊重置成本法確定，土地使用權價值採用市場比較法確定。

(3) 遞延所得稅負債

由於上述「存貨」和「投資物業」的價值調整將導致中國企業所得稅項下的暫時性差異，因此於評估基準日因價值調整而產生的遞延所得稅負債乃根據適用於中國目標公司的25%法定稅率計算。