

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份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## **Kaisa Prosperity Holdings Limited**

### **佳兆業美好集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2168)

#### **須予披露交易**

#### **收購江蘇恒源物業管理有限公司51%股權**

董事會欣然宣佈，於2019年10月31日(交易時段後)，買方、該等賣方及目標公司就收購事項訂立該協議，代價為人民幣34,159,800元。完成後，本公司將間接持有目標公司合共51%股權。

由於收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，惟所有適用百分比率均低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

#### **收購事項**

於2019年10月31日(交易時段後)，買方、該等賣方及目標公司就收購事項訂立該協議。該協議的主要條款載列如下。

#### **標的事項**

本公司同意從第一賣方收購目標公司50%股權及從第二賣方收購目標公司1%股權。

\* 僅供識別

## 代價

收購事項的代價為人民幣34,159,800元(可按照下文「表現目標」一節予以下調)。代價須按以下方式分五期以現金支付。

期數	付款日期	代價百分比	向第一賣方 支付的金額 (人民幣元)	向第二賣方 支付的金額 (人民幣元)	總額 (人民幣元)
1	該等賣方簽署該協議並向買方交付目標公司章程文件(包括牌照及證書)及公司綠盒(包括公司印章)後十個工作日內	20%	6,698,000	133,960	6,831,960
2	買方登記為銷售股份(佔目標公司51%股權)的登記持有人後十個工作日內	20%	6,698,000	133,960	6,831,960
3	截至2019年12月31日止年度的審核報告及截至2020年6月30日止六個月的中期報告刊發後十個工作日內(不遲於2020年7月31日)	30%	10,047,000	200,940	10,247,940
4	截至2020年12月31日止年度的審核報告刊發後十五個工作日內(不遲於2021年5月31日)	15%	5,023,500	100,470	5,123,970
5	截至2021年12月31日止年度的審核報告刊發後十個工作日內	15%	5,023,500	100,470	5,123,970

## 終止該協議

待截至2020年6月30日止六個月期間的中期業績落實後，倘有任何重大不利變動，買方可酌情終止該協議或與該等賣方重新磋商減少代價。

## 表現目標

該等賣方已就下列目標公司於截至2022年12月31日止三個年度的表現目標(「表現目標」)向本公司作出保證。

截至12月31日止年度	表現目標
2020年	<ol style="list-style-type: none"><li>1) 目標公司的收益不得低於人民幣83,460,000元；及</li><li>2) 目標公司營運成本(不包括因買方引入措施而產生的成本)的年增長率不得超過收益年增長率的90%。</li></ol>
2021年	<ol style="list-style-type: none"><li>1) 目標公司的收益不得低於人民幣91,810,000元；及</li><li>2) 目標公司營運成本(不包括因買方引入措施而產生的成本)的年增長率不得超過收益年增長率的90%。</li></ol>
2022年	<ol style="list-style-type: none"><li>1) 目標公司的收益不得低於人民幣100,990,000元；及</li><li>2) 目標公司營運成本(不包括因買方引入措施而產生的成本)的年增長率不得超過收益年增長率的90%。</li></ol>

表現目標乃按以下基準釐定，(i)目標公司於截至2022年12月31日止年度的收益將較目標公司於截至2018年12月31日止年度的收益整體上達致33%增幅(即10%年度增幅)；同時確保(ii)年度營運成本的增幅不得超過年度收益增幅的90%。

倘未能達致表現目標，須予支付的相關分期將扣減按以下方式釐定的金額：

- (1) 倘實際收益少於表現目標下的金額，須予支付的分期將扣減等同以下的金額：

收益的目標年增長率減收益的實際年增長率，乘以100，再乘以人民幣150,000元

- (2) 倘營運成本的年增長率超過收益的年增長率的90%，須予支付的分期將扣減相等於實際營運成本減去目標營運成本的金額。

## 目標公司的資料

目標公司主要從事物業管理業務，包括住宅社區、辦公室及商業大樓、政府建築物以及其他非住宅項目。於2019年6月30日，其位於江蘇省鹽城市的在管項目包括12個住宅社區及62個非住宅項目，在管總建築面積分別達約1.2百萬平方米及6.9百萬平方米。

下文載列目標公司截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月的未經審核財務資料。

	截至 2018年 12月31日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至 2019年 6月30日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元
收益	75,874	41,286
除稅前淨溢利／(虧損)	7,745	3,903
除稅後淨溢利／(虧損)	5,809	2,927

目標公司於2004年6月成立。於2019年6月30日，目標公司的未經審核淨資產約為人民幣12,100,000元。

收購事項完成後，目標公司將成為本公司的附屬公司，而目標公司的業績、資產及負債將併入本集團賬目。

## 訂約方的資料

### (1) 本集團與買方

本集團主要在中國從事提供物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務。買方為本公司的全資附屬公司，主要從事提供物業管理服務以及交付前及顧問服務。

### (2) 該等賣方

於本公告日期，第一賣方持有目標公司99%股權，而第二賣方則持有目標公司1%股權。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該等賣方及目標公司各自均為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)的第三方。

## 進行收購事項的理由及裨益

董事認為，收購事項為進一步拓展本集團於長三角地區的物業管理組合及提升其市場影響力及競爭力的良機，以取得該地區的新合約。

收購事項的代價乃由訂約方經公平磋商而達致，並參考(1)目標公司的過往財務表現及未來發展潛力；(2)目標公司管理的現有非住宅項目組合；及(3)目標公司於當地物業管理市場的領先市場地位而釐定。

董事認為收購事項的條款(包括代價)屬一般商業條款，公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，惟所有適用百分比率均低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定，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，下列詞彙具備以下涵義。

「收購事項」	指	收購目標公司51%股權
「該協議」	指	買方、該等賣方及目標公司就收購事項訂立日期為2019年10月31日的協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	佳兆業美好集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「第一賣方」	指	陳連峰先生
「建築面積」	指	建築面積

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「重大不利變動」	指	下列其中一項：  (i) 目標公司於截至2020年6月30日止六個月期間的收益較截至2019年6月30日止六個月期間下跌10%以上；或  (ii) 目標公司於截至2020年6月30日止六個月期間的營運成本較截至2019年6月30日止六個月期間增加10%以上，惟有關增幅乃由於收益相應增加則除外
「表現目標」	指	具有本公告「表現目標」一節所賦予之涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區
「買方」	指	佳兆業物業管理(深圳)有限公司，一家於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第二賣方」	指	王如香女士
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	江蘇恒源物業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司
「該等賣方」	指	第一賣方及第二賣方

承董事會命  
佳兆業美好集團有限公司  
主席  
廖傳強

香港，2019年10月31日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事廖傳強先生、郭麗女士、翁昊先生及吳建新先生；及獨立非執行董事劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生。