

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。



JUSTBON
嘉寶股份

SICHUAN LANGUANG JUSTBON SERVICES GROUP CO., LTD.

四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2606)

有關收購目標公司60%股權之 須予披露交易

該協議

於2019年12月6日，本公司、賣方、剩餘股東、個人擔保人及目標公司訂立該協議，據此，本公司已有條件同意收購且賣方已有條件同意出售待售權益，佔目標公司股權的60%，代價為人民幣48,000,000元（可予調整）。

於完成後，目標集團將成為本公司的附屬公司。目標集團的財務業績將合併入賬至本公司的財務業績。

上市規則之涵義

由於有關收購事項的其中一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但均低於25%，故收購事項構成上市規則第14章項下之本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

收購事項之完成須待該協議所載先決條件達成後，方可作實。概不保證完成將落實或其可能落實之時間。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

該協議

該協議的主要條款概述如下：

日期： 2019年12月6日

- 訂約方：
- (1) 本公司，作為買方；
 - (2) 該賣方，作為賣方；
 - (3) 剩餘股東，作為企業擔保人；
 - (4) 個人擔保人，作為個人擔保人；及
 - (5) 目標公司。

經董事作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，於本公告日期，賣方、剩餘股東、目標公司及彼等各自的最終實益擁有人以及個人擔保人均為獨立第三方。

標的事項

根據該協議，本公司已有條件同意收購且該賣方已有條件同意出售待售權益，佔目標公司股權的60%。

剩餘股東須擔保及保證收入擔保、就賣方及剩餘股東於該協議項下有關目標公司的債務及負債之義務以及賣方將妥善履行彼於該協議項下的所有其他義務、責任、聲明、承諾及保證，並協助賣方遵守該協議所載先決條件。

個人擔保人須共同及個別擔保賣方及剩餘股東妥善履行彼等就該協議項下有關目標公司的債務及負債之義務。

代價

代價為人民幣48,000,000元（可予調整），其乃經該協議訂約方公平磋商並參考（其中包括），(i)目標集團於2018年12月31日未經審核綜合淨利潤約人民幣6,175,000元；(ii)所採用的12.96倍市盈率；(iii) 60%待售權益；(iv)目標集團的業務發展機會及未來前景；及(v)如「進行收購事項的理由及裨益」一段所述關於收購事項的其他理由及裨益後釐定。

所採用的12.96倍市盈率乃經該協議訂約方公平磋商並參考可資比較交易的市盈率及最新可得的目標集團過往淨利潤後釐定。董事認為，所採用的12.96倍市盈率屬公平合理。

代價將由本公司內部資源提供資金。

董事（包括獨立非執行董事）認為，代價屬公平合理且按一般商業條款，且符合本公司及股東的整體利益。

支付條款及個別先決條件

代價須由本公司採用下列方式支付：

- (1) 人民幣14,400,000元，即代價的30%（「首期付款」）須於以下先決條件達成後7個營業日內向託管賬戶支付：
 - (a) 簽立該協議後；及
 - (b) 賣方及剩餘股東將目標公司按等額元值基準悉數結算尚未繳付的註冊資本，並出具驗資報告以驗證該悉數結算；
- (2) 人民幣14,400,000元，即代價的30%（「二期付款」）須於以下先決條件達成後7個營業日內向賣方支付：
 - (a) 目標公司已完成向本公司轉讓待售權益的登記程序；
 - (b) 目標公司的股東名冊已更新以紀錄本公司為待售權益的持有人，並出具驗資報告以驗證該變動結算；
 - (c) 本公司取得目標公司印鑑的控制權；及
 - (d) 本公司取得目標公司銀行賬戶以及相關鑰匙及密碼的控制權；

上述先決條件應於首期付款支付後5個營業日內達成，之後，首期付款應由託管賬戶向賣方支付；

- (3) 人民幣14,400,000元，即代價的30%（「三期付款」）須於以下先決條件達成後7個營業日內向賣方支付：
- (a) 自本公司通知賣方後3個營業日內，賣方及本公司完成所有必要程序（其中包括）確認財務、人力資源及營運數據以及轉交目標公司儲物室的鑰匙；
 - (b) 自本公司通知賣方後5個營業日內，目標公司的原印鑑經賣方及本公司確認並於其後在本公司監督下銷毀，且本公司已為目標公司製作新印鑑；
 - (c) 剩餘股東完成以本公司為受益人登記股份質押的所有必要程序；及
 - (d) 本公司提名的核數師出具目標公司截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年3月31日止三個月的經審核財務報告，顯示目標公司概無重大未償還債務；

訂立股份質押的目的乃為保證賣方根據該協議對本公司的義務，以及於完成後本公司違約其於該協議項下的義務之風險降至最低；及

- (4) 人民幣4,800,000元，即代價的餘下10%（「終期付款」）應於目標公司出具截至2022年12月31日止年度的經審核財務報告所示收入擔保已獲悉數達成後7個營業日內向賣方支付。

完成及個別先決條件

完成須待上述先決條件第2(a)項達成後，方可作實。

該協議的任何一方均不得豁免上述先決條件。倘上述付款的先決條件並無於特定時限內獲滿足，或完成並無於該協議日期後60日內（或賣方與本公司可能書面協定之較後日期）作實，則本公司可終止該協議及其項下擬進行的交易，而賣方須於本公司將指明的日期前退還所有根據該協議支付的分期款項（連同按年利率10%計算之利息）。

於完成後，目標集團將成為本公司的附屬公司。目標集團的財務業績將合併入賬至本公司的財務業績。

代價調整機制

代價將根據以下條件予以調整：

- (a) 目標公司訂立的物業管理合約已終止，且目標公司無法（或賣方或剩餘股東無法促使目標公司）於該終止後180日內訂立較已終止合約更為有利的新物業管理合約；或
- (b) 目標公司的市值（包括品牌價值）因目標公司的資產、負債及訴訟地位以及可能對收購事項造成重大不利影響的其他資料出現任何不準確或遺漏而減少。

當任何一項上述事件發生時，賣方及本公司將於30日內聯合提名一名核數師進行核數工作，以確定調整值（「該調整」）。核數師須於確定該調整後30日內出具核數師報告。

本公司有義務從存入託管賬戶的分期款項中扣除該調整，或倘已支付所有分期款項，賣方及剩餘股東有義務於本公司知會此事後30日內聯合向賣方賠償該調整。未免生疑，代價將不予以上調。

收入擔保

根據該協議，賣方及剩餘股東共同及個別向買方不可撤銷地保證及擔保，於以下相關期間（「該等相關期間」，且各為「相關期間」）的建築面積及收入將不少於以下個別金額：

相關期間	將獲擔保的建築面積 （「擔保建築面積」）	收入 （「擔保收入」）
截至2020年12月31日止年度	4,741,000平方米	人民幣69,643,000元
截至2021年12月31日止年度	4,978,000平方米	人民幣73,125,200元
截至2022年12月31日止年度	5,227,000平方米	人民幣76,781,400元

相關期間的建築面積應計算如下：

相關期間的建築面積 = $R / (P \times 12)$

其中：

R = 目標集團將於相關期間收取的物業管理服務費總額

P = 每月每平方米人民幣1.3元的單位價格

相關期間的收入應計算如下：

N = R + 相關期間公共建設項目產生的總收入

其中，N = 相關期間的收入

倘目標公司未能達到相關期間的擔保建築面積及／或擔保收入，賣方及剩餘股東應共同及個別以現金向本公司賠償如下「A」或「B」值，以較高者為準。

A = (擔保收入 - 收入) x NR x 12.96倍市盈率 x 60%待售權益

其中：

NR = 目標集團截至2018年12月31日止年度的淨利率11.25%

B = (擔保建築面積 - 建築面積) x P x 12 x NR x 12.96倍市盈率 x 60%待售權益

「A」及／或「B」之價值應由目標公司的核數師於下一個相關年度的第一季度內釐定。於釐定「A」及／或「B」的價值後，賣方及剩餘股東須於7天內向本公司賠償該金額中較高者。

股東權利條款

優先承購權

除非已事先取得本公司書面同意，否則剩餘股東不得自該協議日期起5年內轉讓彼等各自於目標公司的全部或部分股權。

倘剩餘股東(或其中任何一名股東)建議通過接受潛在買家的要約出售或轉讓其／彼等於目標公司的任何股權，該方須於不少於60日內向本公司發出書面通知，合理詳細地描述潛在買方的身份、建議出售或轉讓、建議出售價格以及其他條款及條件。本公司可能選擇放棄其優先承購權或行使根據該協議授予的隨售權。

隨售權

倘剩餘股東(或其中任何一名股東)如上述建議轉讓其／彼等於目標公司的任何股權，除上述優先承購權外，就本公司根據相同條款及條件於目標公司所持有的任何股權而言，本公司應有權參與該轉讓。

拖售權

倘本公司選擇出售其於目標公司的全部或部分股權，本公司有權要求剩餘股東出售彼等各自根據相同條款及條件於目標公司的全部或部分股權。

回購權

根據該協議，倘發生以下情況，本公司應有權要求目標公司購回或賣方或其最終實益擁有人回購全部或部分待售權益：

- (i) 賣方或剩餘股東未能履行其於該協議項下的義務或被發現從事與本集團業務互相競爭的業務；
- (ii) 目標公司涉及對目標公司的業務營運造成重大不利影響的訴訟或索償；
- (iii) 賣方或剩餘股東已嚴重違反彼等根據該協議所作出的任何保證及陳述；或
- (iv) 目標公司無法達成該協議項下的收入擔保。

回購代價須根據以下公式計算：

$$\text{回購代價} = (Y/Z) \times \text{代價 (經調整)} + I$$

其中：

Y = 將購回或回購的目標公司股權

Z = 本公司所持有的目標公司所有股權

I = 代價 (經調整) 按年息10%之應計利息

有關本集團的資料

本集團

本集團為中國西南地區及四川省的領先物業管理服務供應商，主要從事提供物業管理服務、諮詢服務及社區增值服務。

有關目標集團的資料

目標公司為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事物業管理業務。於本公告日期，目標公司擁有一家全資附屬公司，即嘉興中力物業有限公司，其為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事物業管理業務。

於本公告日期，目標公司由賣方、平湖設計及平湖未來分別擁有60%、30%及10%。

有關賣方、剩餘股東及個人擔保人的資料

賣方

賣方為一家根據中國合夥企業法律成立的有限合夥企業，主要從事(其中包括)物業管理業務。

賣方由個人擔保人最終及實益擁有。

剩餘股東

平湖設計為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事業務諮詢。

平湖設計由個人擔保人最終及實益擁有。

平湖未來為一家根據中國合夥企業法律成立的有限合夥企業，主要從事物業管理業務。

平湖未來由個人擔保人最終及實益擁有。

個人擔保人

沈燕先生及方芳女士為目標公司的最終實益擁有人。

目標集團的財務資料

下文所載為目標集團截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月的未經審核綜合財務資料乃按與中國公認會計準則一致的基準編製：

	截至12月31日止年度		截至6月30日
	2017年	2018年	止六個月
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	2019年
			(人民幣千元)
除稅前淨利潤／(虧損)	7,650	8,273	5,377
除稅後淨利潤／(虧損)	5,745	6,175	4,022

於2019年6月30日，目標集團的未經審核資產淨值約為人民幣3,577,000元。

進行收購事項的理由及裨益

董事認為，收購事項將使本集團進一步擴大其業務規模及範疇，增加其於市場的影響力及競爭力，符合本集團的策略性開發需求。董事（包括獨立非執行董事）認為，該協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理、經各方公平磋商後按一般商業條款進行，且符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於有關收購事項的其中一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但均低於25%，故收購事項構成上市規則第14章項下之本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

收購事項之完成須待該協議所載先決條件達成後，方可作實。概不保證完成將落實或其可能落實之時間。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購待售權益
「該協議」	指	本公司、賣方、剩餘股東、個人擔保人及目標公司就收購事項訂立的日期為2019年12月6日的股權轉讓協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國的銀行開門營業的任何日子(惟星期六、星期日及中國政府公佈的法定假期除外)
「本公司」	指	四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司，一家於中國成立的股份有限公司，其H股在聯交所上市
「完成」	指	根據該協議條款完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	待售權益的代價人民幣48,000,000元(可予調整)
「董事」	指	本公司的董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，以人民幣認購及繳足
「託管賬戶」	指	將由賣方與賣方及本公司的聯合簽署人開立並與一家中國持牌銀行共同管理的託管賬戶
「建築面積」	指	就有關期間而言，目標集團管理的建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司以及彼等各自之關連人士、最終實益擁有人或聯繫人，且與彼等概無關連之人士，或就公司而言指該公司或其最終實益擁有人
「個人擔保人」	指	沈燕先生及方芳女士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「市盈率」	指	市盈率
「平湖設計」	指	平湖築家裝飾設計工程有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，且為目標公司的註冊股東之一
「平湖未來」	指	平湖中能未來企業管理合夥企業(有限合夥)，一家根據中國合夥企業法律成立的有限合夥企業，且為目標公司的註冊股東之一
「中國」	指	中華人民共和國
「中國公認會計準則」	指	中國公認會計準則
「利潤擔保期」	指	2020年1月1日至2022年12月31日期間
「剩餘股東」	指	平湖設計及平湖未來
「收入」	指	就有關期間而言，將於目標集團有關期間的經審核綜合賬目呈列之目標集團收入
「收入擔保」	指	如本公告「收入擔保」一節所述，由賣方及剩餘股東提供的收入擔保
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「待售權益」	指	賣方持有的目標公司60%股權
「賣方」	指	上海力菲商務諮詢服務合夥企業(有限合夥)，一家根據中國合夥企業法律成立的有限合夥企業，且為目標公司的註冊股東之一

「股份質押」	指	剩餘股東將以彼等各自於目標公司的股權向本公司個別進行的股份質押，以擔保賣方及剩餘股東於該協議項下對本公司應負的責任
「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
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「目標公司」	指	浙江中能物業服務有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，且於本公告日期由賣方、平湖設計及平湖未來分別擁有60%、30%及10%
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

承董事會命
四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司
董事長兼執行董事
姚敏

香港，2019年12月6日

於本公告日期，董事會包括執行董事姚敏先生、吳剛先生及陳景超先生；非執行董事張巧龍先生、孟宏偉先生及王萬峰先生；以及獨立非執行董事李書劍先生、陳承義先生及張守文先生。