

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分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。



JUSTBON
蓝光嘉宝服务

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)

有關收購兩家目標公司90%股權的 須予披露交易

收購事項

於2020年9月30日(交易時段後)，本公司、該等賣方、該等目標公司及個人擔保人訂立股權轉讓協議，據此，本公司有條件同意收購且該等賣方有條件同意出售該等待售權益，佔該等目標公司各自股權的90%，總代價為人民幣213,000,000元(相當於約242,398,034港元)(可根據代價調整機制予以調整)。

於收購事項完成後，本公司將於該等目標公司各自股權的90%中擁有權益。該等目標公司的財務業績將合併入賬至本公司的財務業績，而該等目標公司將成為本公司的非全資附屬公司。

上市規則的涵義

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章項下的本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

收購事項的完成須待股權轉讓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的時間。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

收購事項

董事會謹此宣佈，於2020年9月30日（交易時段後），本公司、該等賣方、該等目標公司及個人擔保人訂立股權轉讓協議，其主要條款載列如下：

日期

2020年9月30日

訂約方

- (i) 本公司；
- (ii) 賣方A；
- (iii) 賣方B；
- (iv) 賣方C；
- (v) 目標公司A；
- (vi) 目標公司B；及
- (vii) 個人擔保人，作為個人擔保人。

標的事項

根據股權轉讓協議的條款及條件，本公司有條件同意收購且該等賣方各自有條件同意轉讓該等待售權益，佔該等目標公司各自己發行股本的90%。

該等賣方應轉讓該等待售權益至指定主體，然後再將該等待售權益轉讓至本公司。

該等待售權益將合法轉讓予本公司。該等待售權益應不存在瑕疵，並享有權利，包括但不限於股息權、資產權、投票權、公司管理權及知情權。

個人擔保人須擔保該等賣方妥善履行彼等根據股權轉讓協議所載的責任。

代價

代價人民幣213,000,000元（可根據代價調整機制予以調整）乃經本公司與該等賣方公平磋商並參考（其中包括），(i)該等目標公司的財務狀況及盈利情況，(ii)該等目標公司截至2019年12月31日止年度的未經審核除稅後淨利潤總額乘以14.6倍的市盈率，乃經參考可資比較交易的市盈率，(iii)該等目標公司的未來發展機會及前景，及(iv)根據市場法及由獨立估值師編製的估值報告後釐定。

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，代價及14.6倍的市盈率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

根據代價調整機制，代價合共為人民幣213,000,000元。代價在扣減該等賣方應償付買方代其墊付的相關費用後的金額為交易淨額(「交易淨額」)並將按以下方式支付：

- (i) 交易淨額的60% (「第一筆付款」) 須於下列先決條件達成後支付予該等賣方：
 - (a) 過渡期條件已根據股權轉讓協議相關條款達成；
 - (b) 當向本公司轉讓待售權益A的登記程序完成時，交易淨額的48%須於轉讓記錄日期起計7個營業日內支付；及
 - (c) 當向本公司轉讓待售權益B的登記程序完成時，交易淨額的12%須於轉讓記錄日期起計7個營業日內支付。
- (ii) 交易淨額的30% (「第二筆付款」) 須於下列先決條件於7個營業日內達成後支付予該等賣方：
 - (a) 該等目標公司已發行股本中餘下10%的股權質押登記已完成；
 - (b) 本公司已根據股權轉讓協議取得該等目標公司管理層的控制權，並已簽署移交清單；
 - (c) 該等賣方及該等目標公司已修訂該等目標公司的組織章程細則，並按本公司指定委任該等目標公司的董事；
 - (d) 該等目標公司的主要人員已簽署不競爭協議，並已獲本公司批准；及
 - (e) 該等賣方及該等目標公司應與本公司合作根據股權轉讓協議於完成日期起計30個營業日內完成審核，而本公司應確認並無情況導致代價調整或留存，或倘出現股權轉讓協議下的代價調整或留存，該等賣方及本公司應書面同意代價調整或留存的金額。

- (iii) 交易淨額的10% (「**第三筆付款**」) 須於下列先決條件達成後10個營業日內支付予該等賣方：
- (a) 第一個業績承諾期限屆滿且按約定之第一個業績承諾年度承諾業績均已達成，或倘其未獲達成但該等賣方同意根據股權轉讓協議支付差額；及
 - (b) 該等賣方並無違反該協議的條款，或倘違反（如有），該等賣方及本公司已同意將從代價扣除的金額並作出扣減。

代價調整機制

於完成日期起計30個營業日內，本公司應有權聘請獨立核數師審核該等目標公司截至完成日期止期間的資產、負債及淨利潤，而有關審核須於完成日期起計30個營業日內完成。

倘該等賣方及該等目標公司所披露的資料不真實或有所遺漏，導致淨利潤減少，則代價應根據該等目標公司截至完成日期止期間的審核結果予以扣除。

完成及個別先決條件

股權轉讓協議的完成須待以下所有條件達成後，方可作實：

- (a) 於股權轉讓協議日期起計30個營業日內，該等賣方須確保就該等目標公司各90%股權完成歸集至指定主體，並將該等目標公司各自的註冊股本削減至人民幣5,000,000元；及
- (b) 該等賣方將盡最大努力在可行情況下盡快促使達成先決條件(a)，即股權轉讓協議日期起計45個營業日內，而該等賣方將就有關達成向本公司交付相關文件及證據。倘前述的先決條件(a)未能於45日內達成，本公司應有權終止股權轉讓協議，並要求該等賣方就違反股權轉讓協議承擔責任。

完成應為該等目標公司根據相關中國政府機關完成向本公司轉讓該等待售權益的登記程序之日。

於收購事項完成後，目標公司A及目標公司B的股權架構將如下：

目標公司A

股東	註冊資本(人民幣千元)	持股百分比
本公司	4,500	90%
劉文洋	500	10%

目標公司B

本公司	4,500	90%
劉代偉	500	10%

其他條款

該等賣方應確保於2020年6月30日在該等目標公司賬面暫留存註冊資本金、該等目標公司應付未付一個月員工薪資(含福利待遇、獎金)、盈餘公積金以及應繳稅費合共人民幣2,305萬元。如果本公司在向該等賣方支付任何款項之前發現該等賣方已約定應當暫留存的資金不足的，該等賣方同意本公司自代價中劃扣不足之額並將之劃轉至該等目標公司，本公司完成劃扣後，視同向該等賣方支付同等金額的代價。經協定，最終資金要求應基於完成日期的經審核數字。

倘該等目標公司應於完成日期留存的資金超逾人民幣2,305萬元(「**最終資金要求**」)，該等賣方應當補足最終資金要求與人民幣2,305萬元之間的差額，該等賣方同意本公司自應付該等賣方代價中劃扣同等金額並將之轉撥至該等目標公司，本公司完成劃扣後，視同向該等賣方支付同等金額的代價。如代價不足扣減不足之額，不足部分應由該等賣方於審計報告出具後10個工作日內以現金方式補足。

收入及建築面積擔保

根據股權轉讓協議，該等賣方不可撤回地向本公司承諾，該等目標公司於以下兩個擔保期（各自為「擔保期」）的擔保建築面積及擔保收入應不少於下文相應擔保期的個別金額：

擔保期	於有關擔保期屆滿時 將獲擔保所管理 的建築面積 （「擔保建築面積」）	收入擔保 （「擔保收入」）
第一個業績承諾年度	8,460千平方米	人民幣166,482千元
第二個業績承諾年度	8,860千平方米	人民幣180,572千元

第一個擔保期為自完成日期隨後月份首日起計12個月，惟完成日期為該月份首日，則擔保期應於完成日期當月開始。第二個擔保期為首個擔保期後12個月。

業績補償機制

倘該等目標公司未能於擔保期達致擔保建築面積及／或擔保收入，該等賣方應以現金向本公司補償下文「A」或「B」的價值（以較高者為準）。

$$A = (\text{擔保收入} - \text{收入}) \times 8.09\% \times (17.85 - X) \times 90\%$$

$$B = (\text{擔保建築面積} - \text{建築面積}) \times \text{人民幣}1.5\text{元} / \text{平方米} / \text{月} \times 12\text{個月} \times 8.09\% \times (17.85 - X) \times 90\%$$

其中：

X 取值為第一個業績承諾年度取值0、第二個業績承諾年度取值1；

8.09%乃參考該等目標公司的利潤率及經本公司與該等賣方商定；17.85乃參考本次交易的市盈率及經本公司與該等賣方商定。

「A」及／或「B」的價值應由該等目標公司的核數師於各擔保期屆滿後的第一季度內釐定。於釐定「A」及／或「B」的價值後，該等賣方應於15日內向本公司補償有關金額的較高者。

本公司有權從應付該等賣方的款項中扣除有關補償金額，並可要求該等賣方於收到本公司通知後15日內，以貨幣向本公司支付將於每年結算一次的有關補償金額。業績承諾指標有一項未完成的，按照未完成指標對應差額進行補償；有多項指標未完成的，按金額較高的一項執行補償。

有關訂約方的資料

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。

該等賣方

該等賣方為屬中國公民的自然人，主要通過該等目標公司從事(其中包括)物業管理業務。

該等目標公司

目標公司A為上海益鎮物業管理有限公司，一家於2004年6月29日在中國成立的有限公司，主要從事物業管理服務的業務。於本公告日期，目標公司A由賣方A擁有99.17%及由賣方B擁有0.83%。

目標公司B為上海華欣物業管理有限公司，一家於1994年7月18日在中國成立的有限公司，主要從事物業管理服務的業務。於本公告日期，目標公司B由賣方C擁有100%。

該等目標公司合共擁有126項物業管理及服務項目，建築面積約為8,060,000平方米。

個人擔保人

個人擔保人唐潔為中國公民。

賣方B為賣方C的外祖母，賣方C為賣方A的兒子，個人擔保人為賣方A的配偶。

該等賣方、該等目標公司及個人擔保人均為獨立第三方。

該等目標公司的財務資料

下文所載為該等目標公司截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月的未經審核綜合財務資料乃根據中國公認會計準則編製：

目標公司A

	截至12月31日止年度		截至6月30日
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	止六個月 2020年 (人民幣千元)
除稅前淨利潤	12,211	18,043	7,026
除稅後淨利潤	9,158	13,532	5,269

目標公司B

	截至12月31日止年度		截至6月30日
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	止六個月 2020年 (人民幣千元)
除稅前淨利潤	2,577	3,548	2,555
除稅後淨利潤	1,933	2,661	1,916

於2020年6月30日，目標公司A及目標公司B的未經審核綜合淨資產分別約為人民幣48,020千元及人民幣9,556千元。

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，符合本集團的戰略性發展需求。董事（包括獨立非執行董事）認為，股權轉讓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。

上市規則的涵義

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%但全部均低於25%，故收購事項構成上市規則第14章項下的須予披露交易，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。

收購事項的完成須待股權轉讓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的時間。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	本公司根據股權轉讓協議的條款及條件向該等賣方收購該等目標公司的該等待售權益
「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股在聯交所主板上市
「完成」	指	根據股權轉讓協議的條款完成收購事項
「完成日期」	指	向本公司轉讓該等待售權益的登記程序根據相關中國政府記錄完成之日
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	本公司就轉讓該等待售權益應付該等賣方的代價人民幣213,000,000元（可根據代價調整機制予以調整）
「代價調整機制」	指	本公告「收購事項－代價調整機制」一節
「董事」	指	本公司的董事
「股權轉讓協議」	指	本公司、該等賣方、該等目標公司及個人擔保人就收購事項訂立日期為2020年9月30日的股權轉讓協議
「建築面積」	指	該等目標公司所管理的建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

「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、其附屬公司、關連人士及最終實益擁有人或彼等各自的聯繫人且與彼等概無關連的人士，或倘其為公司，則為該公司或其最終實益擁有人
「個人擔保人」	指	唐潔女士，為賣方A之配偶
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「收入」	指	就擔保期而言，將於該等目標公司有關擔保期的經審核賬目呈列的該等目標公司的相關收入
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「待售權益A」	指	目標公司A註冊股本的90%
「待售權益B」	指	目標公司B註冊股本的90%
「該等待售權益」	指	待售權益A及待售權益B的統稱
「賣方A」	指	劉文洋先生
「賣方B」	指	林秀蓮女士，為賣方C之外祖母
「賣方C」	指	劉代偉先生，為賣方A之兒子
「該等賣方」	指	賣方A、賣方B及賣方C的統稱
「股東」	指	本公司普通股的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司A」	指	上海益鎮物業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，分別由賣方A擁有99.17%及由賣方B擁有0.83%

「目標公司B」	指	上海華欣物業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，由賣方C全資擁有
「該等目標公司」	指	目標公司A及目標公司B
「過渡期」	指	2020年6月30日起計至完成日期止三個月
「過渡期條件」	指	股權轉讓協議所載於過渡期內的條件
「%」	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，2020年10月4日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事姚敏先生、孫哲峰先生及劉俠先生；非執行董事遲峰先生、余馳先生及孟宏偉先生；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。