

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)

有關收購目標公司60%股權的 須予披露交易

收購事項

於2020年11月30日(交易時段後)，本公司、賣方及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，本公司有條件同意收購且賣方有條件同意出售待售權益，佔目標公司60%的股權，總對價為人民幣158,886,700元。

於收購事項完成後，本公司將於目標公司股權中擁有60%的權益。目標公司的財務業績將合併入賬至本公司的財務業績，而目標公司將成為本公司的非全資子公司。

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，且須遵守上市規則第14章項下的公告規定。

收購事項

董事會謹此宣佈，於2020年11月30日(交易時段後)，本公司、賣方及目標公司訂立股權轉讓協議，其主要條款載列如下：

日期

2020年11月30日

訂約方

- (i) 本公司；
- (ii) 賣方；及
- (iii) 目標公司。

標的事項

本公司同意收購且賣方同意轉讓待售權益，佔目標公司股權的60%。

對價

對價人民幣158,886,700元乃經本公司與賣方公平磋商並參考(其中包括)(i)如股權轉讓協議所闡明，目標公司截至2020年10月31日合法擁有的若干項目的物業管理權(包括由目標公司分支機構及子公司所管理的項目)；(ii)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12.8倍的市盈率，乃經參考可資比較交易的市盈率；(iii)通過收購目標公司，本公司將能進一步擴大其在華東區域的市場佔有率及品牌影響力；(iv)通過整合本公司管理的華東區域項目，產生經營協同效應；及(v)目標公司未來具備較強的盈利能力且賣方就目標公司的業績作出擔保後釐定。

對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)認為對價屬公平合理，且按一般商業條款釐定並符合本公司及股東的整體利益。

支付

於簽署股權轉讓協議後2個工作日內，本公司應向本公司及賣方共管的以本公司名義開立的銀行賬戶支付人民幣15,888,670元即對價的10%作為第一筆付款(「付款」)。

於付款支付後10個工作日內，本公司及目標公司應(i)提交目標公司由外商獨資企業變更為中外合資企業的申請；(ii)向相關部門就待售權益變更登記提交申請文件；及(iii)與賣方合作以完成目標公司章程修改、目標公司董事會及監事會改選以及目標公司法定代表人變更，並向相關部門備案相關記錄。

於完成上述條件並取得相關部門的登記批准後的3個工作日內，本公司應向賣方指定賬戶支付人民幣72,765,000元（「**第一筆誠意金**」），且賣方應於同日向本公司退還付款。

於第一筆誠意金支付後10個工作日內，賣方及本公司應完成以下程序：

- (i) 賣方已質押其於目標公司40%的股權給本公司，並完成股權質押設立登記；
- (ii) 本公司取得對目標公司的控制權；及
- (iii) 目標公司的核心管理人員已簽訂本公司認可的競業禁止協議。

於完成上述程序且待售權益變更登記完成後30日內，本公司應以港幣向賣方指定賬戶支付對價，且賣方應於同日向本公司退還第一筆誠意金及（如適用）第二筆誠意金。

如非因賣方的原因，導致本公司未能於交割日後30日內支付對價，本公司有義務向賣方指定的賬戶支付人民幣72,765,000元（「**第二筆誠意金**」）。於支付第二筆誠意金後，本公司無須因未支付而承擔違約責任。

如於收購事項完成前發生股權轉讓協議所闡明的重大不利事項，且各方未能於15日內協商一致，任一方皆可終止股權轉讓協議。如本公司選擇按照股權轉讓協議繼續進行交易，於本公司向賣方發出通知後，雙方繼續履約。如股權轉讓協議獲終止，自終止後7日內賣方應向本公司返還所有已得價款。

續簽項目

如目標公司未能於與瀋陽綠康置業有限公司的關於空置房收費現有管理合同於2020年12月31日到期後(以不遜於原條款且於2021年6月30日或訂約方同意的較後日期前)續簽，賣方應向本公司返還金額人民幣15,986,247元扣減已出售的減少空置面積所對應的對價。本公司有權於2021年7月1日後要求該返還。

過渡期

於股權轉讓協議簽署並完成付款支付後，本公司有權派駐人員至目標公司進行共管。於完成第一筆誠意金之次日，目標公司的共管須變為由本公司單獨控制。

自2020年10月31日至目標公司的控制權移交至本公司之時，賣方在未經本公司同意下不得代表目標公司作出任何重大決策，包括但不限於變更註冊資本、變更主營業務範圍、變更董事、監事及高級管理層之人選、增加股東、分配利潤、進行任何資產處置或投資(日常業務營運或訂立重大合同除外)。賣方單方決策導致的任何損失須由賣方補償給本公司。本公司須委派管理層及財務人員監管前述事項。

目標公司的股權架構

於收購事項前及後，目標公司的股權架構如下：

股東	收購事項前		收購事項後	
	註冊資本 (人民幣)	持股百分比	註冊資本 (人民幣)	持股百分比
賣方	42,200,000	100%	16,880,000	40%
本公司	0	0%	25,320,000	60%
總計	42,200,000	100%	42,200,000	100%

利潤承諾

賣方向本公司承諾，目標公司截至2021年12月31日止年度的經審計扣除非經常性損益後淨利潤將不少於人民幣16,170,000元(「承諾利潤」)。

業績承諾結果應於2022年3月進行核算，應委任第三方會計師審計目標公司的淨利潤。若目標公司未達成承諾利潤，賣方須按以下計算方式向本公司進行補償： $(\text{承諾利潤} - \text{目標公司截至2021年12月31日止年度的實際淨利潤}) \times 15.68 \times 60\%$ (「利潤補償」)。

業績承諾

賣方向本公司承諾，除不可抗力情況外，目標公司於2021年12月31日所管理的建築面積不得低於2,915,700平方米（「**合規管理面積**」）。

如單個項目未約定建築面積，則將按以下公式計算建築面積：

- (i) 全委託項目：建築面積 = 目標公司的最高物業管理費（不含車位管理費）÷（人民幣 α 元／平方米／月 $\times 12$ ）。
- (ii) 公建項目或專項委託項目：建築面積 = 目標公司的合同收入 ÷（人民幣 α 元／平方米／月 $\times 12$ ）。
- (iii) 如項目協議未明確約定目標公司的管理費或收入，或合同期不足一年或其他原因，則須使用目標公司的實際收入作為上述計算的依據。

α 為介乎1.31至3.36的金額，取決於項目所在的城市。

業績承諾結果應於2022年3月進行核算。若目標公司未達成合規管理面積，賣方須按以下計算方式向本公司進行補償：（丟失項目的建築面積－新增項目的建築面積）÷丟失項目的建築面積 \times 丟失項目的總對價（「**建築面積補償**」）。

若訂約方對核算結果有異議，則須委任一家中國註冊會計師協會公佈的前10強會計師事務所進行最終核算。

若目標公司均未達成承諾利潤及合規管理面積，本公司有權享有利潤賠償或建築面積賠償（以較高者為準）。

本公司應有權從應向賣方支付的款項中（如目標公司應付其股東的分紅）扣除該賠償金額，也可要求賣方在收到本公司通知後15日內支付賠償。

若目標公司均達成承諾利潤及合規管理面積，且質押期（定義見「股份質押」一段）屆滿後，賣方可要求本公司以目標公司截至2023年12月31日止年度經審計淨利潤的15倍價格收購其於目標公司的40%股權，具體價格、支付方式和交易方式以賣方與本公司另行協商一致為準，且若訂約方同意該等條款，則本公司將重新遵守適用的上市規則規定（如有）。

不競爭

賣方及其直接或間接股東承諾，自交割日起5年內，彼等不得以任何競爭形式從事有關目標公司及其關連人士所涉及的項目。

股份質押

賣方同意質押其所持目標公司剩餘40%股權以為其股權轉讓協議項下的業績提供擔保。質押期限須為3年（「質押期」）。

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。

賣方

ALD (HK) Limited，為一家根據香港法律成立的有限責任公司，其主要業務為股權投資，其股份由施建先生持股100%。

目標公司

上海上置物業集團有限公司，一家於中國設立的外商獨資企業，由賣方全資擁有。其主要從事物業管理服務，管理業態包含住宅、商業、公建、醫院等，項目主要位於上海市。

於本公告日期，目標公司擁有30項物業管理及服務項目，其所管理的建築面積約為2,915,700平方米。

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，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

目標公司的財務資料

下文所載為目標公司截至2018年及2019年12月31日止年度的未經審計綜合財務資料：

截至12月31日止年度／
於12月31日

2018年
(人民幣) 2019年
(人民幣)

除稅前淨利潤	28,334,971	27,661,061
除稅後淨利潤	21,251,229	20,745,796
淨資產	32,536,112	51,101,536

進行收購事項的理由及裨益

董事認為目標公司擁有高區域價值，且相信目標公司可與本集團業務整合，以進一步擴大其規模及範圍。目標公司的管理標準有益於本集團的項目管理機制。目標公司的地域品牌助力本集團在市場中的品牌形象。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%但均低於25%，故收購事項構成本公司的須予披露交易，且須遵守上市規則第14章項下的公告規定。

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賣方收購目標公司的待售權益
「董事會」	指	董事會
「工作日」	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）
「交割日」	指	待售權益變更登記至本公司名下的日期
「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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「對價」	指	本公司就轉讓待售權益應付賣方的對價人民幣158,886,700元
「董事」	指	本公司的董事
「股權轉讓協議」	指	本公司、賣方及目標公司就收購事項訂立日期為2020年11月30日的股權轉讓協議
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其子公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其子公司以及彼等各自的關連人士、最終實益擁有人或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

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「丟失項目」	指	目標公司現時擁有由其客戶終止管理權或服務權的項目
「新增項目」	指	目標公司訂立條款不劣於丟失項目的新增項目
「市盈率」	指	市盈率
「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」	指	目標公司的60%股權
「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」	指	上海上置物業集團有限公司，一家於中國設立的外商獨資企業並由賣方全資擁有
「賣方」	指	ALD (HK) Limited，目標公司唯一股東，擁有目標公司100%股權
「%」	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11月30日

於本公告日期，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及余馳先生；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。