

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分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**

#### **收購浙江瑞源物業管理有限公司60%股權**

於2020年12月27日，買方、賣方、目標公司及擔保人訂立該協議，內容有關以代價人民幣107,706,000元進行收購事項。收購事項完成後，本公司將間接持有目標公司60%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2020年12月27日，買方、賣方、目標公司及擔保人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**

本公司同意從賣方收購目標公司合共60%股權，包括從第一賣方收購目標公司59%股權及從第二賣方收購目標公司1%股權。

## 代價

收購事項的代價為人民幣107,706,000元(「代價」)，可按照下文「表現目標」一節予以下調。代價須按以下方式分六期以現金支付。

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	簽署該協議並由賣方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7個工作日內	30%	31,773,300	538,500	32,311,800
2	買方登記為目標公司60%股權的登記持有人及相關先決條件達成後7個工作日內	20%	21,182,200	359,000	21,541,200
3	不遲於2021年8月18日及於刊發截至2020年12月31日止年度的審核報告(不應遲於2021年8月10日刊發)及截至2021年6月30日止六個月的中期報告(不應遲於2021年7月15日刊發)之後	20%，視乎首個表現目標及第二個表現目標而定	21,182,200	359,000	21,541,200
4	刊發截至2021年12月31日止年度的審核報告(不應遲於2022年3月31日刊發)後7個工作日內	10%，視乎第三個表現目標及累計表現目標而定	10,591,100	179,500	10,770,600

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)
5	刊發截至2022年12月31日止年度的審核報告(不應遲於2023年3月31日刊發)後7個工作日內	10%，視乎第四個表現目標及累計表現目標而定	10,591,100	179,500	10,770,600
6	刊發截至2023年12月31日止年度的審核報告(不應遲於2024年3月31日刊發)後7個工作日內	10%，視乎第五個表現目標及累計表現目標而定	10,591,100	179,500	10,770,600

代價將由本公司股份上市所得款項淨額撥付，該款項已指定用作「收購或投資於其他物業管理公司」。

## 表現目標

### (i) 首個表現目標

於截至2020年12月31日止年度，目標公司應錄得不低於人民幣12,380,000元的淨溢利，及於截至2021年6月30日止六個月，目標公司應錄得不低於人民幣6,190,000元的淨溢利(「首個表現目標」)。

倘首個表現目標獲達成，則將向賣方支付代價的第三期款項。

倘首個表現目標未獲達成，則視乎下文「(ii)第二個表現目標」所述的第二個表現目標是否獲達成，第三期款項可遞延至刊發截至2021年12月31日止年度的審核報告後7個工作日內方予支付。

**(ii) 第二個表現目標**

於截至2021年12月31日止年度，目標公司的淨溢利不應低於人民幣12,380,000元（「第二個表現目標」）。

*情況1*

倘首個表現目標及第二個表現目標均獲達成，則將向賣方支付代價的第三期款項。

*情況2*

倘首個表現目標獲達成並向賣方支付代價的第三期款項，惟第二個表現目標未獲達成，則賣方將於買方發出通知後7個工作日內向買方賠償相等於以下公式計算得出的金額：

$$(\text{人民幣 } 12,380,000 \text{ 元} - A) \times 14.5 \times 0.6$$

其中A指截至2021年12月31日止年度淨溢利的實際金額

賣方的付款責任由第一擔保人及第四擔保人作出擔保。

*情況3(a)*

倘目標公司於截至2020年12月31日止年度錄得不低於人民幣12,380,000元的淨溢利，惟截至2021年6月30日止六個月的淨溢利低於人民幣6,190,000元，及：

- (i) 達成第二個表現目標，則將於不遲於刊發截至2021年12月31日止年度的審核報告後7個工作日內向賣方支付代價的第三期款項；及
- (ii) 並未達成第二個表現目標，則不會向賣方支付代價的第三期款項。此外，賣方將於買方發出通知後7個工作日內向買方賠償相等於以下公式計算得出的金額：

$$(\text{人民幣 } 12,380,000 \text{ 元} - A) \times 14.5 \times 0.6$$

其中A指截至2021年12月31日止年度淨溢利的實際金額

### 情況3(b)

倘目標公司於截至2020年12月31日止年度錄得低於人民幣12,380,000元的淨溢利，惟截至2021年6月30日止六個月的淨溢利不低於人民幣6,190,000元，及：

- (i) 達成第二個表現目標，則不會向賣方支付代價的第三期款項；及
- (ii) 並未達成第二個表現目標，則不會向賣方支付代價的第三期款項。此外，賣方將於買方發出通知後7個工作日內向買方賠償相等於以下公式計算得出的金額：

$$(\text{人民幣 } 12,380,000 \text{ 元} - A) \times 14.5 \times 0.6$$

其中A指截至2021年12月31日止年度淨溢利的實際金額

賣方的付款責任由第一擔保人及第四擔保人作出擔保

### 情況4

倘首個表現目標未獲完全達成(即目標公司於截至2020年12月31日止年度錄得低於人民幣12,380,000元的淨溢利及於截至2021年6月30日止六個月錄得低於人民幣6,190,000元的淨溢利)，及：

- (i) 並未達成第二個表現目標，則不會向賣方支付代價的第三期款項。此外，賣方將於買方發出通知後7個工作日內向買方賠償相等於以下公式計算得出的金額：

$$(\text{人民幣 } 12,380,000 \text{ 元} - A) \times 14.5 \times 0.6$$

其中A指截至2021年12月31日止年度淨溢利的實際金額。

- (ii) 達成第二個表現目標，則不會向賣方支付代價的第三期款項。

賣方的付款責任由第一擔保人及第四擔保人作出擔保。

**(iii) 第三個表現目標**

於截至2021年12月31日止年度，目標公司應錄得不低於人民幣13,494,200元的淨溢利(「**第三個表現目標**」)。

倘第三個表現目標獲達成，則將向賣方支付代價的第四期款項。

倘第三個表現目標未獲達成，則不會向賣方支付代價的第四期款項。此外，賣方將於買方發出通知後7個工作日內向目標公司支付相等於以下公式計算得出的金額：

$$\text{人民幣 } 13,494,200 \text{ 元} - A$$

其中A指截至2021年12月31日止年度淨溢利的實際金額。

賣方的付款責任由第一擔保人及第四擔保人作出擔保。

**(iv) 第四個表現目標**

於截至2022年12月31日止年度，目標公司的淨溢利不應低於人民幣14,708,700元(「**第四個表現目標**」)。

倘第四個表現目標獲達成，則將向賣方支付代價的第五期款項。

倘第四個表現目標未獲達成，則不會向賣方支付代價的第五期款項。此外，賣方將於買方發出通知後7個工作日內向目標公司支付相等於以下公式計算得出的金額：

$$\text{人民幣 } 14,708,700 \text{ 元} - A$$

其中A指截至2022年12月31日止年度淨溢利的實際金額。

賣方的付款責任由第一擔保人及第四擔保人作出擔保。

**(v) 第五個表現目標**

於截至2023年12月31日止年度，目標公司的淨溢利不應低於人民幣16,032,500元（「第五個表現目標」）。

倘第五個表現目標獲達成，則將向賣方支付代價的第六期款項。

倘第五個表現目標未獲達成，則不會向賣方支付代價的第六期款項。此外，賣方將於買方發出通知後7個工作日內向目標公司支付相等於以下公式計算得出的金額：

$$\text{人民幣 } 16,032,500 \text{ 元} - A$$

其中A指截至2023年12月31日止年度淨溢利的實際金額。

賣方的付款責任由第一擔保人及第四擔保人作出擔保。

**(vi) 累計表現目標(僅於第三個表現目標及第四個表現目標均未獲達成時適用)**

假設目標公司(i)於截至2023年12月31日止三個年度錄得累計淨溢利人民幣44,235,400元或以上（「累計表現目標」）；及(ii)截至2023年12月31日止年度淨溢利超過人民幣16,032,500元，則倘

**(i)  $D < E+F$**

買方將向賣方支付代價的第六期款項；或倘

**(ii)  $D \geq E+F$**

買方將向賣方支付代價的第四期、第五期及第六期款項，而目標公司因第三個表現目標及第四個表現目標未獲達成而從賣方收取的任何款項亦將退還予賣方。

其中根據以上各項公式：

**D**為截至2023年12月31日止年度的實際淨溢利與第五個表現目標(人民幣16,032,500元)之間的差額。

**E**為截至2022年12月31日止年度的實際淨溢利與第四個表現目標(人民幣14,708,700元)之間的差額。

**F**為截至2021年12月31日止年度的實際淨溢利與第三個表現目標(人民幣13,494,200元)之間的差額。

累計表現目標項下的付款將於刊發截至2023年12月31日止年度的審核報告後7個工作日內作出。

(附註：於表現目標中提述的「淨溢利」指「不包括任何非經常性損益的淨溢利」，其經獨立核數師進行審核並經買方及賣方批准。)

賣方及擔保人須共同擔保自該協議日期起至刊發截至2023年12月31日止年度的審核報告止，目標公司管理的物業所得收益不會出現大幅下跌(惟買方及賣方共同決定終止管理目標公司管理的項目導致出現下跌除外)，且目標公司的收益不會低於每年人民幣156.1百萬元。倘收益低於人民幣156.1百萬元，擔保人須向買方支付相等於任何差額金額兩倍的金額。

### 先決條件

買方履行責任須待達成包括以下條件後，方可作實：

- (i) 賣方所作的陳述於完成日期屬真實準確；
- (ii) 於2020年12月31日前，賣方已完成登記目標公司的繳足資本人民幣10,000,000元；
- (iii) 目標公司的股東(即賣方)已通過決議案批准收購事項；
- (iv) 已就收購事項取得所有必要的第三方同意並仍然有效；
- (v) 已取得經營目標公司的所有必要牌照；
- (vi) 買方已就目標公司完成令人信納的盡職調查；
- (vii) 概無任何政府機關針對目標公司提出可能對該協議項下擬進行的交易造成不利影響的訴訟或潛在訴訟；
- (viii) 目標公司的財務狀況、營運、資產或業務概無重大不利變動；
- (ix) 目標公司的資產淨值不低於人民幣10,000,000元；及
- (x) 賣方已根據該協議履行所有責任。



## 目標公司的資料

目標公司為一家於2002年7月在浙江省嘉興市成立的物業管理服務公司，深耕長三角地區。於2020年9月30日，目標公司的物業管理服務涵蓋的在管面積逾10百萬平方米，其中約60%為住宅物業，餘下約40%則為非住宅物業。目標公司主要為住宅物業、商用物業及其他非住宅物業提供物業管理服務。目標公司亦提供城市公共服務，包含位於中國浙江省的市容、公共設施、公園及產業園區項目。

下文載列目標公司截至2019年12月31日止兩個年度及截至2020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 12月31日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至 2020年 6月30日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元
收益	105,830	142,680	78,671
除稅前淨溢利／(虧損)	8,380	13,690	8,314
除稅後淨溢利／(虧損)	6,240	10,030	6,235

於2020年6月30日，目標公司的未經審核資產淨值約為人民幣9,215,229元。

收購事項完成後，目標公司將成為本公司的非全資附屬公司，而目標公司的業績、資產及負債將由本公司合併。

## 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) 賣方及擔保人

於本公告日期，第一賣方持有目標公司59%股權及第二賣方持有目標公司1%股權。

### (i) 第一賣方

第一賣方為一家有限合夥企業。其主要從事企業管理諮詢、展覽會管理、市場推廣、企業形象建設、公共關係及資訊科技的開發及諮詢。第一賣方的普通合夥人為第二賣方。第一賣方的有限合夥人為第二擔保人及第三擔保人。

### (ii) 第二賣方

第二賣方為第一賣方的普通合夥人及第四擔保人的普通合夥人。

### (iii) 擔保人

第一擔保人為第一賣方的普通合夥人，而第二擔保人及第三擔保人為第一賣方的有限合夥人。

第四擔保人為一家有限合夥企業。其主要從事企業管理及諮詢、市場推廣、企業形象建設及資訊科技的開發及諮詢。第四擔保人的普通合夥人為第二賣方。第四擔保人的有限合夥人為第二擔保人及第三擔保人。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方、擔保人及目標公司各自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

目標公司主要從事提供物業管理服務，並致力於發展城市公共服務。目標公司的發展戰略及模式與本集團一致。本集團致力於通過收購及戰略合作等機會實現外部增長。收購事項讓本集團得以擴大於中國長三角地區的物業管理服務領域的業務規模及市場份額，為本集團在該地區的進一步擴張打下堅實基礎。此外，本集團可受益於目標公司的區域優勢，並與本集團的過往併購產生協同效應，從而提升本集團的長期業務增長，為股東帶來更大回報。目標公司憑藉其區域知名度，亦能為本集團於市場上的品牌形象及品牌影響力作出貢獻。

代價乃由訂約方經公平磋商而達致，並參考下列各項釐定：

- (1) 目標公司的過往財務表現，2018年至2019年錄得約35%的收益同比增長，2018年至2019年的除稅後淨溢利增長約60%；
- (2) 市盈率約為14.50倍，乃參考市場同業近期併購案例釐定，並應用於目標公司的2020年表現目標(於截至2020年12月31日止年度不低於人民幣12,380,000元的淨溢利)；
- (3) 目標公司管理的物業項目的現況及前景；及
- (4) 目標公司於當地物業管理市場的領先市場地位。

釐定表現目標乃基於目標公司應獲激勵自2021年至2023年實現9%的同比增長。為免生疑，表現目標並不代表目標公司未來溢利的預期水平，且不構成上市規則第14.61條項下的盈利預測。

本公司董事會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60%股權
「該協議」	指	買方、賣方、擔保人與目標公司就收購事項訂立日期為2020年12月27日的協議

「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
「完成日期」	指	買方登記為目標公司60%股權的登記持有人的日期
「代價」	指	具「代價」一節所賦予之涵義
「累計表現目標」	指	具「表現目標」一節所賦予之涵義
「第五個表現目標」	指	具「表現目標」一節所賦予之涵義
「第一擔保人」	指	吳軍，其亦為第二賣方
「首個表現目標」	指	具「表現目標」一節所賦予之涵義
「第一賣方」	指	上海潤士企業管理諮詢中心(有限合夥)
「第四擔保人」	指	寧波錦瑚企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)
「第四個表現目標」	指	具「表現目標」一節所賦予之涵義
「擔保人」	指	第一擔保人、第二擔保人、第三擔保人及第四擔保人
「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
「中國」	指	中華人民共和國，惟就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「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
「第二擔保人」	指	喬明珠
「第二個表現目標」	指	具「 <b>表現目標</b> 」一節所賦予之涵義
「第二賣方」	指	吳軍，其亦為第一擔保人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	浙江瑞源物業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司
「第三擔保人」	指	方捷
「第三個表現目標」	指	具「 <b>表現目標</b> 」一節所賦予之涵義
「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，2020年12月27日

於本公告日期，執行董事為廖傳強先生、郭曉亭女士、李海鳴先生、吳建新先生及郭麗女士；以及獨立非執行董事為劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生。