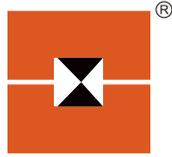


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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

收購河北昌潤達環境工程有限公司70%股權

於2021年8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。

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2021年8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70%股權，包括從第一賣方收購目標公司42%股權及從第二賣方收購目標公司28%股權。

代價

收購事項的代價為人民幣369,600,000元(「代價」)，倘無法達成表現目標可予以下調。代價須按以下方式分六期以現金支付。

期數	付款日期及條件	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) (代價百分比)
1	簽署該協議並由賣方存放目標公司章程文件(包括牌照及證書)及公司綠盒(包括公司印章及印鑒)至託管保險箱後7個工作日內	44,352,000	29,568,000	73,920,000 (20%)
2	買方登記為目標公司70%股權的登記持有人後7個工作日內並達成相關先決條件	88,704,000	59,136,000	147,840,000 (40%)
3	目標公司刊發截至2021年12月31日止年度的審核報告(不應遲於2022年4月30日刊發)後7個工作日內，視乎首個表現目標達成與否而定	22,176,000	14,784,000	36,960,000 (10%)
4	目標公司刊發截至2022年12月31日止年度的審核報告(不應遲於2023年4月30日刊發)後7個工作日內，視乎第二個表現目標達成與否而定	22,176,000	14,784,000	36,960,000 (10%)
5	目標公司刊發截至2023年12月31日止年度的審核報告(不應遲於2024年4月30日刊發)後7個工作日內，視乎第三個表現目標達成與否而定	22,176,000	14,784,000	36,960,000 (10%)
6	目標公司刊發截至2024年12月31日止年度的審核報告(不應遲於2025年4月30日刊發)後7個工作日內，視乎第四個表現目標達成與否而定	22,176,000	14,784,000	36,960,000 (10%)

代價將由本公司股份上市所得款項淨額中指定為「收購或投資從事物業管理相關業務的公司」及／或內部資源撥支。

表現目標

(i) 首個表現目標

截至2021年12月31日止年度，淨溢利應不低於人民幣40,000,000元。

倘首個表現目標獲達成，則將支付代價的第三期款項。

倘首個表現目標未獲達成，則代價的第三期款項將如以下公式計算得出的金額下調。

$$(\text{人民幣}40,000,000\text{元} - \text{實際淨溢利}) \times 13.2 \times 70\%$$

倘下調金額多於代價第三期款項的金額，則賣方須以現金向買方賠償差額金額。賣方的付款義務由擔保人作擔保。

(ii) 第二個表現目標

截至2022年12月31日止年度，淨溢利應不低於人民幣44,000,000元。

倘第二個表現目標獲達成，則將支付代價的第四期款項。倘第二個表現目標未獲達成，則將不會支付代價的第四期款項。此外，買方可要求賣方及擔保人以現金賠償差額金額予目標公司。

(iii) 第三個表現目標

截至2023年12月31日止年度，淨溢利應不低於人民幣48,400,000元。

倘第三個表現目標獲達成，則將支付代價的第五期款項。倘第三個表現目標未獲達成，則將不會支付代價的第五期款項。此外，買方可要求賣方及擔保人以現金賠償差額金額予目標公司。

(iv) 第四個表現目標

截至2024年12月31日止年度，淨溢利應不低於人民幣53,240,000元。

倘第四個表現目標獲達成，則將支付代價的第六期款項。倘第四個表現目標未獲達成，則將不會支付代價的第六期款項。此外，買方可要求賣方及擔保人以現金賠償差額金額予目標公司。

(v) 整體表現目標

目標公司截至2024年12月31日止三個年度的累計淨溢利應不低於人民幣145,640,000元。

倘整體表現目標獲達成，則將向賣方支付代價的第四至六期款項(倘尚未向賣方支付)。此外，目標公司因目標公司未能達成第二個表現目標、第三個表現目標及第四個表現目標而收取的任何賠償應由目標公司退還予賣方。

然而，倘整體表現目標根據條款獲達成，而(i)第四個表現目標獲達成；及(ii)截至2023年12月31日止兩個年度的累計實際淨溢利少於第二個表現目標與第三個表現目標的總和，則將僅向賣方支付第六期款項。

賣方及擔保人共同擔保：(i)目標公司於截至2020年12月31日止年度的收入及淨溢利分別不少於人民幣259,100,000元及人民幣35,000,000元；及(ii)目標公司於截至2024年12月31日止三個年度各年的收入不少於人民幣259,100,000元(除非有關下跌乃由於目標公司因買方或其控股股東的牌照資格引致的項目虧損所致)。

於表現目標中提述的「淨溢利」為不包括任何非經常性損益項目的淨溢利，其經買方指定的獨立核數師進行審核，並經參考《公開發行證券的公司資訊披露解釋性公告第1號非經常性損益(2008)》。於計算淨溢利時，該協議的訂約方同意若干項目將不會計入成本之中(包括買方向目標公司所指定人員的薪酬及僱用福利以及採用買方提出措施所產生的成本)。賣方及擔保人就作出賠償的任何延誤付款將被罰息，將基於當時基準1年期貸款市場報價利率的4倍計算。擔保人對付款責任承擔共同及個別無限責任。

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) 目標公司的股東已通過所需決議案批准該協議及其項下擬進行的交易；
- (ii) 且標公司持續經營現有在管項目，並已取得經營目標公司的所有必要牌照及資格；

- (iii) 目標公司對包括但不限於房屋、汽車、設備等經乙方盡職調查確認的目標公司固定資產享有完全合法的所有權(包括資產處置權及其變現後對應的現金流所有權)；
- (iv) 概無任何政府機關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；
- (v) 目標公司的財務狀況、營運、資產或業務概無重大不利變動；及
- (vi) 目標公司的註冊及繳足資本應為人民幣20,000,000元。

目標公司的資料

目標公司為一家於2014年8月在河北省保定市成立的公司，主要專業從事城市綜合服務業務，佈局集中於河北省核心城市群。其業務覆蓋城市衛生綜合服務運營及管理、智能垃圾分類及運營、污水處理、園林綠化等領域。目標公司擁有市政環境清潔維護服務一級資質，立足於城市綜合服務行業前沿，具有智慧化、精細化、網絡化管理，並其以科學的管理模式、規範化的服務標準、嚴格的監管制度，引領行業發展。

下文載列目標公司截至2020年12月31日止兩個年度及截至2021年6月30日止六個月的未經審核財務資料。

	截至 2019年 12月31日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至 2020年 12月31日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至 2021年 6月30日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元
收益	207,766	259,098	146,659
除稅前淨溢利	37,651	48,260	26,670
除稅後淨溢利	28,163	36,147	19,980

於2021年6月30日，目標公司的未經審核資產淨值約為人民幣144,364,339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42%股權，而第二賣方持有目標公司28%股權。目標公司餘下30%股權由劉二平先生(第一擔保人)持有。

第一賣方為一家有限合夥企業。有限合夥人為第二擔保人及第三擔保人。其主要從事市場營銷、企業形象策劃及會議以及展覽服務。

第二賣方為一家有限合夥企業。有限合夥人為第二擔保人及第三擔保人。其主要從事企業管理諮詢、展覽管理及市場營銷。

第一擔保人為第一賣方及第二賣方的普通合夥人。

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、目標公司及其各自最終實益擁有人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

本集團致力於通過收購及戰略合作等機會，順應政策趨勢快速切入城市綜合服務領域，以本集團現有科技智慧化業務協同目標公司，延伸業務至城市衛生綜合服務運營及管理、智能垃圾分類及運營，污水處理，園林綠化等領域，以冀與目標公司共同打造智慧城市服務一體化，孵化優質品牌城市綜合服務商，優勢互補，協同發展，共同實現經營規模穩健增長。

收購事項讓本集團戰略業務據點得以重點突破環渤海城市群，快速布局華北區域，輻射全國，可助力本集團在華北區域市場業務增長及拓展，收購事項為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：

- (i) 目標公司的過往財務表現，即2019年至2020年錄得約25%的收益同比增長及2019年至2020年稅後淨溢利增長約28%。
- (ii) 市盈率約為13.20倍，乃參考市場同業近期併購案例釐定，適用於目標公司之首個表現目標(截至2021年12月31日止年度，淨溢利不低於人民幣40,000,000元)；
- (iii) 目標公司管理的城市綜合服務市場的現況及前景；及
- (iv) 目標公司於當地城市綜合服務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2022年至2024年實現10%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70%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2021年8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，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	具本公告「代價」一節所賦予之涵義
「第一擔保人」	指	劉二平
「首個表現目標」	指	具本公告「表現目標」一節所賦予之涵義
「第四個表現目標」	指	具本公告「表現目標」一節所賦予之涵義
「第一賣方」	指	湖州平濤營銷策劃合夥企業(有限合夥)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	第一擔保人、第二擔保人及第三擔保人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「整體表現目標」	指	具本公告「表現目標」一節所賦予之涵義

「中國」	指	中華人民共和國
「表現目標」	指	首個表現目標、第二個表現目標、第三個表現目標、第四個表現目標及整體表現目標
「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
「第二擔保人」	指	閔樹斌
「第二個表現目標」	指	具本公告「表現目標」一節所賦予之涵義
「第二賣方」	指	保定錦耀企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)
「股東」	指	本公司每股0.01港元普通股的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	河北昌潤達環境工程有限公司，一家於中國成立的有限公司
「第三擔保人」	指	姜濤
「第三個表現目標」	指	具本公告「表現目標」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，2021年8月27日

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