

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份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)

補充公告

須予披露交易

收購江蘇恒源物業管理有限公司51%股權

茲提述佳兆業美好集團有限公司日期為2019年10月31日的公告(「該公告」)。本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。本公司謹此就收購事項向股東提供額外資料。

代價

收購事項的代價為人民幣34,159,800元(可予調整)，將由本公司全球發售所得款項淨額全數撥付，該款項已指定用作收購或投資於其他物業管理公司，當中約人民幣78.7百萬元於本公告日期仍未動用。

支付代價的各次分期的最終限期乃經參考目標公司刊發經審核年度及／或中期報告後作出。(i)截至2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月的經審核報告的刊發日期須不遲於2020年7月31日；及(ii)截至2020年12月31日止年度的經審核報告的刊發日期須不遲於2021年5月31日。首四期款項的支付日期載列於該公告「代價」一段。就最後一期款項而言，該協議並無規定支付有關款項的任何最終期限。預期目標公司截至2021年12月31日止年度的經審核年報將於2022年5月31日前落實，而買方須於相關報告刊發後10個工作日內支付最後一期款項。

表現目標的機制

收購事項的代價僅可按照表現目標予以下調。

就首個表現目標及第二個表現目標而言，買方須分別自第四期及第五期須予支付的分期款項中扣除調整(如有)。就最後一個表現目標的調整而言，買方有權自該等賣方取得現金補償。該協議並無規定清償最後一個表現目標所產生的調整(如有)的任何最終期限。預期目標公司截至2022年12月31日止年度的經審核年報將於2023年5月31日前落實，而該等賣方須於相關報告落實後在切實可行的情況下儘快清償調整(如有)。

倘若根據表現目標對代價作出的調整超出買方應向該等賣方支付的相關分期金額，該等賣方須透過向買方授予第一賣方獲取目標公司應付股息的權利，藉以抵償差額，或以現金補償任何不足。

(i) 收益

表現目標將於截至2020年12月31日止年度開始計算，而非2019年12月31日。有關收益的表現目標(「**收益目標**」)，鑑於下文「內部控制」一段所述買方將引入新的管理團隊及內部控制措施，該協議的訂約方同意目標公司將獲兩年時間，以達到收益增長10%的首個表現目標。收益目標乃按目標公司將於截至2022年12月31日止年度對比截至2018年12月31日止年度的收益達到整體33%收益增長(相當於計算表現目標時每次10%增長)的基準協定。

首個收益目標指目標公司截至2018年12月31日止年度收益增長10%(即目標增長率)。實際增長率將以截至2020年12月31日止年度及截至2018年12月31日止年度之間的收益的百分比增長(「**首個實際增長率**」)計算。

第二個收益目標指首個收益目標增長10%(即目標增長率)。實際增長率將以截至2021年12月31日止年度與截至2020年12月31日止年度之間的收益的百分比增長(「**第二個實際增長率**」)計算。

第三個收益目標指第二個收益目標增長10%。實際增長率將以截至2022年12月31日止年度與截至2021年12月31日止年度之間的收益的百分比增長(「**第三個實際增長率**」，連同首個實際增長率及第二個實際增長率統稱為「**實際增長率**」)計算。

誠如該公告所披露，倘實際收益少於收益目標，須予支付的分期須扣減相等於以下公式計算得出的金額：

$$(A - B) \times 100 \times \text{人民幣} 150,000 \text{ 元}$$

其中：

A為10% (即目標增長率)

B為實際增長率

倘實際增長率為負數，亦應用同樣的公式。

(ii) 成本

倘實際增長率為正數，營運成本的各项表現目標將以相關實際增長率乘以90%釐定(「成本目標」)。倘營運成本的實際增長率高於成本目標，須予支付的分期須扣減相等於以下公式計算得出的金額：

$$A - B \times (1 + C \times 90\%)$$

其中：

A為相關年度的實際營運成本

B為上個財政年度的實際營運成本(附註1)

C為收益的按年正增長率(附註2)

倘(a)相關實際增長率為負數；或(b)相關實際增長率及營運成本的實際增長率均為負數，須予支付的分期須扣減相等於以下公式計算得出的金額：

$$A - B \times (1 + C \times 110\%)$$

其中：

A為相關年度的實際營運成本

B為上個財政年度的實際營運成本(附註1)

C為收益的按年負增長率(附註2)

附註：

1. 首個成本目標將以截至2018年12月31日止年度的實際營運成本計算。
2. 首個成本目標將以自截至2018年12月31日止年度直至截至2020年12月31日止年度的實際收益增長率計算。

計算表現目標所用的所有數字將為經由獨立核數師根據中國會計準則審核的數字。

(iii) 內部控制

由於目標公司將成為本公司的附屬公司，而本公司為香港上市發行人，買方將引入措施提升目標公司的內部控制，包括例如委任額外內部控制人員進入目標公司的管理層、培訓目標公司的員工、提升信息、財務及營運系統至本集團的標準化平台，有關該等措施產生的費用將記錄於目標公司的管理賬目，而連同為核實表現目標而產生的費用及開支，將不計入目標營運成本的計算中。

目標公司將成為本公司的附屬公司。目標公司董事會將由買方控制。目標公司董事會主席將由買方委任。買方亦將委任財務人員進入目標公司，參與目標公司的日常業務活動，並於有任何意料之外的營運或財務表現時隨即向本集團的財務部匯報。因此，本公司對於目標公司的營運或財務表現將有通盤掌握並可獲恒常更新的信息，得以有效監控表現目標。

承董事會命
佳兆業美好集團有限公司
主席
廖傳強

香港，2019年11月14日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事廖傳強先生、郭麗女士、翁昊先生及吳建新先生；及獨立非執行董事劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生。