

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

Jiayuan Services Holdings Limited

佳源服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1153)

須予披露交易

收購上海保集物業管理有限公司100%股權

緒言

董事會欣然宣佈，2021年4月16日（於交易時段後），浙江佳源（本公司的間接全資附屬公司）與賣方及目標公司訂立股權轉讓協議。據此，浙江佳源有條件同意收購，而賣方有條件同意出售銷售股份（即目標公司的100%股權），現金代價為人民幣約140.67百萬元（可予以調整）。

上市規則的涵義

由於收購事項根據上市規則第14.07條計算的一項或以上適用百分比率超過5%但全部低於25%，故收購事項構成上市規則第14章所指本公司須予披露交易並須遵守上市規則第14章的報告及公告規定。

緒言

董事會欣然宣佈，2021年4月16日（於交易時段後），浙江佳源（本公司的間接全資附屬公司）與賣方及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，浙江佳源有條件同意收購，而賣方有條件同意出售銷售股份（即目標公司的100%股權），現金代價為人民幣約140.67百萬元（可予以調整）。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款概要如下：

日期

2021年4月16日（交易時段後）

訂約各方

- (1) 浙江佳源（作為買方）；
- (2) 上海檳達（作為其中一名賣方）；
- (3) 陳先生（作為其中一名賣方）；及
- (4) 目標公司。

經董事作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，陳先生、上海檳達及其最終實益擁有人於本公告日期均為獨立第三方。

待收購的資產

根據股權轉讓協議，浙江佳源有條件同意收購，而賣方有條件同意出售銷售股份（即目標公司的100%股權），其中上海檳達和陳先生分別有條件同意出售目標公司的99.99%股權和0.01%股權。

代價

收購事項的代價為人民幣約140.67百萬元（可予以調整），金額經賣方與浙江佳源公平磋商且主要參照（其中包括）(1)銷售股份；(2)目標公司及物業管理行業於中國的業務發展前景；(3)目標公司的現有物業管理項目的狀況；(4)由獨立估值師採用市場方法對目標公司於2020年12月31日的100%股權進行估值的估值報告；(5)由獨立估值師參考2020年的可比交易而釐定的目標公司約為14.58倍的市盈率（按其在管物業計算）及目標公司約為1.09倍的市銷率（按其截至2020年12月31日的待開發物業計算）；及(6)由目標公司出具的截止2020年12月31日止未經審計的財務報告。

董事認為，代價及收購事項其他條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益。

代價將以本公司於全球發售籌集的所得款項和本集團內部資源結付。

代價支付時間表

代價將根據以下時間表支付：

第一期代價

浙江佳源須於下列(其中包括)先決條件達成及/或被豁免(視情況而定)後兩個營業日內，向賣方指定的銀行帳戶支付人民幣51百萬元，作為第一期代價：

1. 已獲取根據股權轉讓協議項下的股權轉讓及交易需要的所有必須的第三方(包括但不限於政府機關)之同意及批准；及
2. 賣方在股權轉讓協議所列的承諾、陳述及保證在所有重大方面保持真實和準確。

第二期代價

第二期代價款項為約人民幣62.56百萬元，分兩次支付。第二期代價的第一次付款約人民幣19.04百萬元將在滿足及/或豁免某些先決條件後的兩個營業日內結清，其中包括(i)有關任何銷售股份的股權抵押已被解除以及完成銷售股份轉讓的註冊變更登記；(ii)移交目標公司及其附屬公司的牌照及印章；及(iii)轉讓目標公司現有物業管理項目的管理權。

收到第二期代價款項的第一次付款後的五個營業日內，賣方應使用第二期代價款項的第一次付款來結清目標公司截至2020年12月31日的歷史應收賬款約人民幣19.04百萬元。

該應收款結清後三個營業日內，浙江佳源應向賣方指定的銀行帳戶支付第二期代價款項的第二次付款，約人民幣43.52百萬元。

估值調整款

浙江佳源須在上海檳達完成全部交割後的承諾或有關承諾被浙江佳源豁免(視情況而定)時向上海檳達(或其指定的人士)支付調整款不超過約人民幣27.11百萬元。

交割後的承諾

上海檳達承諾，在交割完成後，其將履行(其中包括)下列義務，而訂約方可以根據上海檳達的義務履行之實際情況就代價按比例調整調整款：

1. 完成交付四個規劃總建築面積約為0.82百萬平方米的待開發物業項目予目標公司，並得到浙江佳源的認可後，由浙江佳源按該物業項目的估值在交付次月向上海檳達支付該物業項目屆時所對應的代價；及
2. 促成不遲於最後可行日，完成於股權轉讓協議所列之某些過期物業管理項目的續約，並得到浙江佳源的認可。

完成

待所有上述先決條件達成或被豁免(視情況而定)後的七個營業日內或各方以書面共同協定之其他日期及最遲不得遲於最後可行日，完成方才作實。

完成後，浙江佳源將擁有目標公司100%的股權。因此，目標公司將成為本公司間接全資附屬公司，其財務業績和資產及負債將併入本集團財務業績。

有關股權轉讓協議訂約方的資料

浙江佳源

浙江佳源為一家於中國成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司。浙江佳源主要於中國從事物業管理業務。

賣方

上海檳達為根據中國合夥企業法成立的有限合夥企業，主要從事財務諮詢和企業管理。於本公告日期，仁和智本作為上海檳達的普通合夥人擁有上海檳達約42.31%的股權。仁和智本的最終實益擁有人為鄭磊先生。

上海檳達其餘約57.69%的出資比例如下：

有限合夥人名稱	約持有的份額
上海石一投資諮詢有限公司	16.34%
夏英	6.73%
阮方	4.80%
翁文元	4.80%
余幼勤	3.85%
楊磊	3.85%
袁愛香	3.85%
葉國榮	3.85%
張瑾	3.85%
宋婧	3.85%
蔡仁慈	1.92%
總數	<u>57.69%</u>

於本公告日期，上海檳達擁有目標公司99.99%的股權，上海檳達、其每位合夥人及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

陳先生是一名中國籍的個人投資者，擁有目標公司0.01%的股權，並且為獨立第三方。

目標公司

目標公司為一家於2000年在中國成立的有限責任公司，主要於中國從事物業管理業務。目標公司的合同物業管理項目主要位於江蘇省、浙江省、江西省和上海市，截至2020年12月31日，已簽約待交付的總面積約為1.29百萬平方米，所管理的建築總面積約為4.07百萬平方米。

目標公司的財務資料

下表載列目標公司截至2020年12月31日止兩個年度的未經審核綜合財務資料：

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元
收益	96,868	103,187
稅前淨利潤	7,865	10,347
稅後淨利潤	7,541	8,083

目標公司於2020年12月31日未經審核的資產淨值為約人民幣23,011,000元。

進行收購事項的理由及裨益

目標公司致力於浙江省、江蘇省、江西省和上海的私人物業管理服務，且擁有專業的服務系統。董事相信，收購事項有助本集團業務鞏固在長三角地區的市場地位，並進一步拓展至目標公司現於地區所服務的市場及物業，使得本集團業務持續多元化，同時能與本集團形成較強的平台協同效應，實現服務系統的完善與服務品質的提升。收購事項同時能提升本集團的品牌形象。

董事認為，股權轉讓協議的條款屬公平合理及按一般商業條款訂立，並且符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於收購事項根據上市規則第14.07條計算的一項或以上適用百分比率超過5%但全部低於25%，故收購事項構成上市規則第14章所指本公司須予披露交易並須遵守上市規則第14章的報告及公告規定。

收購事項完成與否取決於股權轉讓協議所列先決條件能否達成。概不保證完成將會落實，亦不保證何時落實。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時應謹慎行事。

釋義

在本公告中，除非文意另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	根據股權轉讓協議擬收購銷售股份
「董事會」	本公司董事會
「本公司」	佳源服務控股有限公司(Jiayuan Services Holdings Limited)，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(股份代號：1153)
「完成」	收購事項根據股權轉讓協議的條款及條件完成
「交割日」	股權轉讓協議中之先決條件完成後的七個營業日內的日期，並且無論如何不得遲於最後可行日
「代價」	銷售股份的代價約人民幣140.67百萬元
「董事」	本公司董事
「股權轉讓協議」	浙江佳源與賣方訂立的日期為2021年4月16日的股權轉讓協議，涉及買賣目標公司的100%股權
「全球發售」	招股章程中定義的香港公開發售和國際發售
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	獨立於本公司及其附屬公司及其關連人士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，則該公司或其最終實益擁有人
「上市規則」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後可行日」	2021年5月31日或訂約方共同書面同意的其他日期
「陳先生」	陳平先生，獨立第三方，是賣方之一

「中國」	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和台灣
「招股章程」	本公司日期為2020年11月27日之招股章程
「銷售股份」	賣方持有目標公司之100%股權
「上海檳達」	上海檳達企業管理中心(有限合夥)(Shanghai Binda Enterprise Management Center (Limited Partnership)*)，一家根據中國法律成立的有限合夥
「股份」	本公司股本中的普通股
「股東」	股份持有人
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	上海保集物業管理有限公司 (Shanghai Baoji Property Management Co., Ltd.*)，一家根據中國法律成立的有限責任公司，於本公告日期由賣方100%擁有
「仁和智本」	仁和智本有限公司 (Harmonia Capital Co., Ltd*)，一家根據中國法律成立的有限責任公司
「賣方」	上海檳達和陳先生
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「浙江佳源」	浙江佳源物業服務集團有限公司(Zhejiang Jiayuan Property Service Group Co., Ltd.*)，一家於中國成立的有限責任公司並於本公告日期由本公司間接全資擁有
「%」	百分比

* 僅供識別用途

承董事會命
佳源服務控股有限公司
主席
朱宏戈

香港，2021年4月16日

於本公告日期，執行董事為朱宏戈先生及牟立園女士；非執行董事為黃福清先生及龐博先生；及獨立非執行董事為梁蘊旭女士、王惠敏先生及王國賢先生。