

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，概不對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。



## **S-Enjoy Service Group Co., Limited**

**新城悅服務集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1755)

### **有關收購目標公司61.5% 股權之須予披露交易**

#### **緒言**

董事會宣佈於2020年5月7日，西藏新城悅（本集團子公司）、賣方、原股權持有人、擔保人以及目標公司訂立股權購買協議，據此，西藏新城悅同意於股權購買協議日期收購目標股權（佔目標公司股權總額的61.5%），根據股權購買協議，西藏新城悅應支付總額人民幣104,550,000.00元。

#### **股權購買協議**

股權購買協議的主要條款載列如下：

- 日期： 2020年5月7日
- 訂約方：
- (1) 西藏新城悅；
  - (2) 賣方；
  - (3) 目標公司；
  - (4) 原股權持有人；及
  - (5) 擔保人

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於股權購買協議日期，各賣方、目標公司、原股權持有人、擔保人及彼等各自最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

**主要事項：** 西藏新城悅同意購買且賣方（作為目標股權的法定及實益擁有人）同意出售目標股權。目標股權合共佔目標公司股權總額的61.5%，由賣方1、賣方2及賣方3分別持有目標公司股權的25%、35%及1.5%。

於簽立股權購買協議後，賣方1、賣方2、原股權持有人及西藏新城悅同意自股權購買協議日期後三年內將不會進一步轉讓目標公司股權。

**代價：** 股權購買協議述及西藏新城悅須支付代價人民幣104,550,000.00元（「代價」）。

代價由股權購買協議訂約方經考慮（其中包括）目標集團的歷史財務表現、可比交易的估值以及根據現行市況目標公司的發展潛力後公平磋商釐定。本集團擬以本集團內部財務資源支付代價。

**付款條款：** 款項應按照以下方式分三期支付：

第一期：

協議生效日期後5個工作日內，西藏新城悅向共管賬戶（以目標公司名義設立的、西藏新城悅、賣方及原股權持有人共管的銀行賬戶），支付人民幣31,365,000.00元。在以下條件全部滿足次日，西藏新城悅、賣方及原股權持有人共同配合解付人民幣12,750,000.00元、人民幣17,850,000.00元及人民幣765,000.00元的款項予賣方1、賣方2及賣方3的個別指定賬戶：

- (a) 完成所有工商變更手續，包括取得目標公司的新營業執照；及
- (b) 完成向西藏新城悅進行目標公司的所有資料、證照及印鑑的交接共管；

第二期：

於西藏新城悅、賣方及原股權持有人完成股權購買協議項下所載的所有工商變更手續（包括但不限於目標公司的子公司）後5個工作日內，以支付人民幣27,625,000.00元、人民幣38,675,000.00元及人民幣1,657,500.00元予賣方1、賣方2及賣方3的個別指定賬戶的方式向彼等支付人民幣67,957,500.00元。

第三期：

2020年12月31日前，西藏新城悅以支付人民幣2,125,000.00元、人民幣2,975,000.00元及人民幣127,500.00元的予賣方1、賣方2及賣方3的個別指定賬戶的方式向彼等支付餘下的人民幣5,227,500.00元。

**擔保：**

賣方1、賣方2及擔保人須共同及個別就賣方、原股權持有人及目標公司在股權購買協議及其他相關協議項下所有的義務及或有債務向西藏新城悅無條件承擔擔保負債，擔保範圍是西藏新城悅為實現股權購買協議及其他相關協議項下的所有權利及權益而支出的股權轉讓款、股東借款、案件受理費、訴訟費、律師費、公證費、罰款、稅費以及要求賣方、原股權持有人及目標公司承擔的違約金等全部費用。擔保期間為自股權購買協議履行完畢之日起滿三年之日止。

**完成：** 待若干先決條件達成後，收購事項須於完成就工商變更登記向相關政府機構登記轉讓目標公司61.5%股權至西藏新城悅名下後，方告完成。

**目標公司資金運用：** 賣方及原股權持有人承諾，於交割日當日及利潤擔保期間（如下文所定義），目標公司原則上將維持貨幣資金及履約保證金於一定金額，用於公司日常運營。若目標公司銀行賬面上貨幣資金及履約保證金合計低於前述一定金額且造成目標公司無法正常運營，將由賣方1及賣方2以借款方式向目標公司提供無息資金。若逾期付款超過30日的，西藏新城悅有權選擇退出本次交易，賣方1及賣方2需全額退回西藏新城悅已付金額，並須承擔西藏新城悅已支付金額20%的賠償責任。

**目標公司管理層的利潤擔保：** 目標公司、賣方及原股權持有人分別承諾目標公司的實現如下業績目標（按目標公司歷史財務表現的基準考慮）：

- (1) 自2020年1月1日起截至到2020年12月31日，目標公司合併利潤表的歸母淨利潤不低於人民幣17,270,000.00元；
- (2) 自2021年1月1日起截至到2021年12月31日，目標公司合併利潤表的歸母淨利潤不低於人民幣18,840,000.00元；
- (3) 自2022年1月1日起截至到2022年12月31日，目標公司合併利潤表的歸母淨利潤不低於人民幣20,410,000.00元。

若目標公司承諾期滿累計歸母淨利潤未能達到前述目標，各方同意賣方1及賣方2應就目標公司未實現的累計淨利潤差額部分進行等額補償，即年度審計報告出具後的30日內，賣方1及賣方2須以貨幣資金或其各自於目標公司的股權折抵該補償的方式向目標公司予以支付。

**不競爭：**

賣方及原股權持有人承諾，自股權購買協議簽署之日起至利潤擔保期間屆滿之日及利潤擔保項下的補償完畢（以下簡稱「**持續工作期間**」）：(1)原股權持有人應持續全職在目標公司工作；(2)賣方及原股權持有人不會直接或間接投資、從事或參與與目標公司、西藏新城悅及其子公司現有及將來從事的業務有競爭關係的任何活動；(3)除股權購買協議所披露者外，賣方及原股權持有任並未擁有從事與目標公司、西藏新城悅可能產生同業競爭的其他企業的任何股份、股權或在任何競爭企業有任何權益，也不會直接或間接投資、收購從事相競爭業務的企業；(4)賣方及原股權持有人如從任何第三方獲得的任何商業機會與目標公司、西藏新城悅之業務構成直接競爭的，賣方及原股權持有人將放棄該等商業機會；(5)賣方及原股權持有人承諾將不向與目標公司、西藏新城悅之業務構成競爭的其他公司、企業、組織或個人提供技術信息、工藝流程、銷售渠道等商業秘密。前述第(2)－(5)項承諾適用於持續工作期間屆滿後兩年。

賣方及原股權持有人違反上述第(2)－(5)項承諾的任何一項承諾的，除法律和本協議所述任何其他救濟外，西藏新城悅還有權要求違約方支付人民幣3,000,000.00元違約金。

**其他條款：**

股權購買協議亦載列規管訂約方就目標公司關係的其他條款，包括（其中包括）目標公司管理層、過渡安排、不可抗力事件及終止條款。

## 有關訂約方及目標公司的資料

### 本公司及西藏新城悅

本公司為一家經驗豐富的中國物業管理服務提供商，從事提供物業管理服務，如物業及設備維護、保安服務、清潔服務、園藝服務、公共區域維護。西藏新城悅為一家於中國註冊成立的公司，為本集團的主要經營子公司。

### 賣方1、賣方2及賣方3、原股權持有人及擔保人

賣方1及賣方2為於中國成立的公司，主要從事房地產開發及提供物業管理服務。賣方1及賣方2之最終實益擁有人分別為嚴志美及擔保人2。

賣方3為中國的商業人士，持有目標公司1.5%股權。

原股權持有人均為中國的商業人士，共同持有目標公司13%股權。

擔保人1及擔保人2為中國的商業人士，主要從事房地產開發。

### 目標公司

目標公司為一家於中國成立的有限公司，於2004年10月成立，主要從事提供以住宅、商業、寫字樓、產業園區為主的綜合性物業服務。截至2019年底，目標公司的總建築面積約為522萬平方米，其包括在管項目如成都市春熙路商圈的地標性寫字樓項目，成都時代廣場。

於股權購買協議日期，目標公司由以下人士／實體擁有：

股權持有人名稱	持有股權百分比
賣方1	43.75%
賣方2	41.75%
原股權持有人1	10.00%
賣方3	1.50%
原股權持有人2	1.50%
原股權持有人3	1.50%
總計	<u>100%</u>

收購事項完成後，目標公司將分別由西藏新城悅一方及由賣方及原股權持有人的另外一方擁有61.5%及38.5%。緊隨完成後，目標公司由以下人士／實體擁有：



股權持有人名稱	持有股權 百分比
西藏新城悅	61.50%
賣方1	18.75%
原股權持有人1	10.00%
賣方2	6.75%
原股權持有人2	1.50%
原股權持有人3	1.50%
總計	<u>100%</u>

下表載列目標公司截至2018年12月31日及2019年12月31日止年度的若干未經審核財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2018年 (人民幣) 千元	2019年 (人民幣) 千元
收入	207,289	216,694
除稅前淨利潤	11,855	19,541
除稅後淨利潤	9,859	16,363

目標公司於2019年12月31日的未經審核資產淨值約為人民幣33,815,000.00元。

完成後，目標公司將成為本公司子公司，而目標集團財務業績將合併計入本集團財務報表。

### 進行收購事項的理由及裨益

董事會認為本次收購將進一步提升其在商業寫字樓的管理能力，並在探索非住宅領域中創造更多商機。通過本次收購，董事會將進一步增強本公司在川渝市場的市場佔有率及品牌影響力。

鑒於上述，董事會認為股權購買協議按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

### 上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故該交易構成本公司須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

## 釋義

除文義另有所指外，於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	西藏新城悅根據股權購買協議之條款及條件購買目標股權
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新城悅服務集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司的董事
「股權購買協議」	指	西藏新城悅、賣方、擔保人、原股權持有人及目標公司於2020年5月7日訂立的股權購買協議
「本集團」	指	本公司及其子公司
「擔保人」	指	彭民及唐冰的統稱，並分別定義為「擔保人1」及「擔保人2」
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「原股權持有人」	指	張懷林、梁琦及閻化平，並分別定義為「原股權持有人1」、「原股權持有人2」及「原股權持有人3」
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01美元的普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	成都誠悅時代物業服務有限公司，一家於中國成立的有限公司
「目標股權」	指	目標公司於股權購買協議日期的股權總額61.5%



「目標集團」	指	目標公司及其子公司
「西藏新城悅」	指	西藏新城悅物業服務股份有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為本集團的主要經營子公司
「賣方1」	指	四川科迪置業有限公司，一家於中國成立的有限公司
「賣方2」	指	四川省泰然置業集團有限公司，一家於中國成立的有限公司
「賣方3」	指	魏明
「賣方」	指	賣方1、賣方2及賣方3的統稱
「%」	指	百分比

承董事會命  
 新城悅服務集團有限公司  
 董事長  
 執行董事  
 首席執行官  
 戚小明

香港，2020年5月7日

於本公告日期，董事會包括執行董事戚小明先生、吳倩倩女士及蘭子勇先生；非執行董事王曉松先生、呂小平先生及陸忠明先生；以及獨立非執行董事張燕女士、朱偉先生及許新民先生。