

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份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。

SUNAC 融創服務
SUNAC SERVICES HOLDINGS LIMITED
融創服務控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：01516)

須予披露交易
收購彰泰服務80%股權

收購事項

董事會欣然宣佈，於2021年4月16日，融創服務投資（本公司附屬公司，作為買方）與泰興控股（作為賣方）及泰濤控股訂立合作框架協議，據此，融創服務投資同意收購，而泰興控股同意出售彰泰服務80%股權，代價為人民幣8億元（可予調整）。

收購事項完成後，彰泰服務將成為本公司的間接附屬公司。

彰泰物業是一家在廣西壯族自治區處於領先地位的綜合性物業管理服務提供商，2020年位列物業服務百強企業的第63位。於2020年12月31日，彰泰物業的合約建築面積約為2,478萬平方米，其中在管建築面積約為1,197萬平方米。

收購事項將有助於進一步增加本集團在廣西壯族自治區的業務規模及管理密度，並提升本集團在廣西壯族自治區的競爭力及影響力。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率高於5%但均低於25%，故收購事項構成上市規則第十四章項下的本公司的須予披露交易，而根據上市規則第十四章，須遵守申報及公告的規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於2021年4月16日，融創服務投資（本公司附屬公司，作為買方）與泰興控股（作為賣方）及泰濤控股訂立合作框架協議，據此，融創服務投資同意收購，而泰興控股同意出售彰泰服務80%股權，代價為人民幣8億元（可予調整）。

收購事項的詳情載列如下。

收購事項

合作框架協議的主要條款如下：

日期

2021年4月16日

訂約各方

- (1) 融創服務投資（作為買方）；
- (2) 泰興控股（作為賣方）；及
- (3) 泰濤控股。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，泰興控股、泰濤控股及其各自最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

將予收購的資產

根據合作框架協議，融創服務投資同意收購，而泰興控股同意出售彰泰服務80%股權。

代價及調整

交易代價為人民幣8億元（可予調整），該代價乃各訂約方於參考彰泰物業2020年度的淨利潤、行業估值水平以及目標集團所管理的物業管理項目等情況後，經公平磋商釐定。

由於合作框架協議簽署時，融創服務投資尚未完成對目標集團的盡職調查，上述交易代價仍有待於盡職調查的結果並簽署正式協議後最終確定。因此在正式協議簽署前發生或存在下列情況，融創服務投資有權調整交易代價：

- (1) 彰泰物業的2020年度的實際利潤及利潤結構、目標項目、在管建築面積、簽約未管建築面積與其披露存在重大偏差；
- (2) 泰興控股、泰濤控股及目標集團對目標項目的物業管理權、專項服務的合法、合規性存在瑕疵；及
- (3) 泰興控股及泰濤控股的陳述和保證存在其他不實情況以及其他未披露事項足以對目標集團淨利潤、淨資產等產生不利影響。

如交割前，目標集團與目標集團以外的關聯方存在關聯方往來應收淨額未全部收回，融創服務投資可在交易代價中等額扣除，扣除後視為相應往來款結清以及等額交易代價已支付。

代價支付

在滿足合作框架協議的條款以及正式協議中約定的付款先決條件的前提下，交易代價將以美元按下述方式支付：

- (1) 合作框架協議簽署且泰興控股指定收款帳戶完成雙方共管後，融創服務投資向共管帳戶支付等額於人民幣2億元的美金作為定金（「**定金**」）。該定金後續將轉為融創服務投資應支付的第一筆付款的一部分；
- (2) 於正式協議簽署後1日內且不晚於2021年4月30日前，融創服務投資支付交易代價的50%（含定金）（第一筆付款）；及
- (3) 於交割日後且不晚於2021年7月30日前，融創服務投資支付交易代價的50%（第二筆付款）。

交易代價將以本公司股份上市所得款項淨額支付。

交割

泰興控股及泰濤控股應促使目標集團按以下約定完成交割：

- (1) 於融創服務投資向泰興控股支付第一筆付款的當日，不遲於次日，目標集團完成收購事項的所有審批以及目標公司股權的變更登記手續，變更股東名冊；及
- (2) 於融創服務投資向泰興控股支付第一筆付款後的7日內，目標集團完成由相關方提名的人選擔任目標集團法定代表人、董事、監事及高管等的變更登記，以及目標集團所有公司資料、印章等實物由融創服務投資指定人員參與共管。

交割完成後，目標公司將成為本公司的間接附屬公司。

董事會構成

彰泰物業的董事會將由5名董事構成，其中融創服務投資有權委派4名，泰興控股有權委派1名，董事會審議事項經四名(含本數)及以上的董事批准後即可通過並實施。泰興控股委派的董事擔任董事長，融創服務投資委派總經理並擔任法定代表人。

履約擔保

- (1) 桂林彰泰承諾為泰興控股及泰濤控股在合作框架協議下所有義務、承諾及責任向融創服務投資提供連帶責任保證。
- (2) 本公司承諾為融創服務投資在合作框架協議下所有應履行的義務及承擔的責任向泰興控股提供連帶責任保證。

正式協議

合作框架協議簽署後，本集團將安排人員對目標集團及目標項目進行全面盡職調查。盡職調查期限屆滿後7日內，根據盡職調查結果，各方應對相關條款於正式協議中進行修正或補充，共同努力按合作框架協議約定原則完成正式協議簽署。

其他事項

收購事項完成後，目標集團及其管理的物業管理項目可以選擇使用融創服務品牌，亦可繼續使用彰泰物業服務品牌。各方應促使目標集團取得相關商標、標識的授權。

交割日後，泰興控股及泰濤控股有權通過向融創服務投資轉讓其持有彰泰服務剩餘20%股權，剩餘股權轉讓價格為：本次最終的交易代價／80%*20%+年化率10%利息－已分配利潤(如有)及對應利息。

進行收購事項的理由及益處

彰泰物業是一家在廣西壯族自治區處於領先地位的綜合性物業管理服務提供商，收購事項將有助於進一步增加本集團在廣西壯族自治區的業務規模及管理密度，並提升本集團在廣西壯族自治區的競爭力及影響力。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為收購事項乃按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合股東的整體利益。

有關本集團的資料

於本公告日期，融創服務投資為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司。本集團在中國境內主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務以及社區生活服務的業務。

有關泰興控股及泰濤控股的資料¹

泰興控股為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為一間投資控股公司。於本公告日期，泰興控股分別由黃先生及汪女士擁有62%及38%權益。汪女士為黃先生的配偶。於本公告日期，泰興控股擁有目標公司93.12%權益。

泰濤控股為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為一間投資控股公司。於本公告日期，泰濤控股由黃先生間接全資擁有。於本公告日期，泰濤控股擁有目標公司6.88%權益。

有關目標公司及目標集團的資料¹

目標公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，並為一間投資控股公司。目標公司間接持有彰泰物業100%權益。

彰泰物業為一間於中國註冊成立的有限公司，並為一家綜合性物業管理服務提供商，是目標公司在中國境內業務運營的主體。

根據目標公司未經審核的綜合財務報表，目標公司於2020年12月31日的綜合資產總值及資產淨值分別約為人民幣4.14億元及人民幣1.20億元。目標公司截至2020年12月31日止兩個年度的綜合財務資料如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	(人民幣千元) (未經審核)	(人民幣千元) (未經審核)
除稅前純利：	97,998	61,195
除稅後純利：	83,310	51,518

彰泰物業是一家在廣西壯族自治區處於領先地位的綜合性物業管理服務提供商，2020年位列物業服務百強企業的第63位²。於2020年12月31日，彰泰物業的合約建築面積約為2,478萬平方米，其中在管建築面積約為1,197萬平方米。

註1：有關信息來自賣方提供的資料；

註2：來自中指院發佈的排名。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率高於5%但均低於25%，故收購事項構成上市規則第十四章項下的本公司的須予披露交易，而根據上市規則第十四章，須遵守申報及公告的規定。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	合作框架協議項下擬進行的由融創服務投資向泰興控股收購目標公司80%股權
「董事會」	董事會
「本公司」	融創服務控股有限公司，根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「交割」	根據合作框架協議條款及條件完成收購事項

「關連人士」	具有上市規則賦予該詞的涵義
「交易代價」	目標公司80%股權的代價，即人民幣8億元（可予調整）
「合作框架協議」	融創服務投資、泰興控股及泰濤控股就收購事項所訂立日期為2021年4月16日的框架協議
「董事」	本公司董事
「正式協議」	融創服務投資、泰興控股及泰濤控股於融創服務投資完成盡職調查後將予訂立的正式協議
「本集團」	本公司及其附屬公司
「桂林彰泰」	桂林彰泰實業集團有限公司，一間於中國成立的有限公司，由黃先生及汪女士分別最終實益擁有80%及20%權益
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「黃先生」	黃海濤先生
「汪女士」	汪春玲女士
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「中國」	中華人民共和國
「股東」	本公司股東
「融創服務投資」	融創服務投資(二)有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「泰濤控股」	泰濤控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由黃先生間接全資擁有

「泰興控股」	泰興控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，分別由黃先生及汪女士擁有62%及38%權益
「目標公司」或 「彰泰服務」	彰泰服務集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，於本公告日期，分別由泰興控股及泰濤控股擁有93.12%及6.88%權益
「目標集團」	目標公司及其附屬公司
「目標項目」	目標集團所管理的物業管理服務項目
「彰泰物業」	廣西彰泰物業服務集團有限公司，一間於中國成立的有限公司，為彰泰服務的間接全資附屬公司
「%」	百分比

承董事會命
融創服務控股有限公司
主席
汪孟德

香港，2021年4月16日

於本公告日期，董事會主席兼非執行董事為汪孟德先生；執行董事為曹鴻玲女士、陳彬先生及楊曼女士；非執行董事為高曦先生；及獨立非執行董事為王勵弘女士、姚寧先生及趙中華先生。