

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。



SHIMAO SERVICES HOLDINGS LIMITED
世茂服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：873)

須予披露交易
收購目標公司的股權

於 2021 年 4 月 19 日，買方（本公司間接全資附屬公司）與（其中包括）賣方訂立股權轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買目標公司的 67% 股權。

目標公司為一家總部位於深圳的城鄉環衛一體化服務公司。

由於有關收購事項的適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）高於 5% 但低於 25%，故收購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第 14 章的申報及公告規定。

收購事項

日期

2021 年 4 月 19 日

訂約方

- (i) 買方；
- (ii) 賣方；
- (iii) 現有股東；
- (iv) 目標公司；及
- (v) 擔保方。

主要事項

根據股權轉讓協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意向賣方購買目標公司的 67% 股權。

代價

交易代價由訂約方經參照目標公司於 2020 年的 12 倍市盈率（按目標公司於交割完成時的資產淨值及出售予買方的目標公司權益應佔股權百分比調整）後公平磋商釐定。

代價分為兩部分：(i) 基本代價；及(ii) 可調整代價。基本代價計算方式如下：

目標公司於 2020 年的淨利潤金額人民幣 54,650,000 元 x 12 x 67% = 人民幣 439,386,000 元

可調整代價計算方式如下：

經審核完成賬目所示目標公司經審核淨資產金額扣除目標公司的實繳資本人民幣 123,180,000 元 x 67%。

根據目標公司的管理賬目，估計可調整代價為人民幣 67,000,000 元。收購事項的總代價估計將不超過人民幣 506,386,000 元。

代價將分四期支付，最後一期款項於本公司指定的核數師完成對目標公司截至 2021 年 12 月 31 日止年度的審核後，並在下文進一步詳述的業績承諾條件達成時支付。

代價將以本公司全球發售所得款項支付。

業績承諾及代價調整

賣方、現有股東及擔保方保證，目標集團於 2021 年將實現淨利潤不低於人民幣 61,208,000 元，而年度總收入於 2021 年不低於人民幣 566,030,000 元、於 2022 年不低於人民幣 650,930,000 元及於 2023 年不低於人民幣 748,570,000 元，整個業績承諾期間的收入合共不低於人民幣 1,965,530,000 元。

倘目標集團於 2021 年的年度淨利潤未達到人民幣 61,208,000 元的目標，收購事項的代價將作如下調整：

調整金額 = (2021 年承諾淨利潤金額人民幣 61,208,000 元 – 2021 年實際淨利潤金額) ÷ 2021 年承諾淨利潤金額人民幣 61,208,000 元 x 基本代價人民幣 439,386,000 元

調整金額須自買方應付賣方的最後一期代價付款中扣除。倘最後一期付款低於調整金額，則差額由(i)扣除應付現有股東股息；(ii)現有股東轉讓其於目標公司所持的 33% 股權予買方；或(iii)賣方及／或現有股東支付現金彌補。

倘任何一年的年度收入未達到承諾金額，則賣方、現有股東及擔保方須按以下方式彌償買方：

$$\text{彌償金額} = (\text{有關年度的累計承諾收入金額} - \text{有關年度的累計實際收入金額}) \div \text{累計承諾收入總額人民幣 1,965,530,000 元} \times (\text{基本代價金額} - \text{代價調整金額}) - \text{已付彌償總額}。$$

倘有關年度的收入超過承諾金額，盈餘金額將結轉至剩餘業績承諾期間。

先決條件

股權轉讓協議須待（其中包括）以下條件達成後方可作實：

- (1) 訂約方已就股權轉讓協議項下擬進行的交易完成其各自的內部審批，並已獲得可能需第三方作出的所有同意或批准；
- (2) 目標公司已就股權轉讓協議項下擬進行的交易通知其貸款銀行並取得其書面同意；
- (3) 自股權轉讓協議日期起至完成，目標公司概無發生任何重大不利事件；
- (4) 擔保方、賣方及現有股東已書面確認對目標公司過往利潤分派方式並無爭議；
- (5) 擔保方、賣方及現有股東已就目標公司管理人員與實際情況不一致之情形提供書面承諾；及
- (6) 現有股東、賣方及買方於股權轉讓協議簽訂之日起 30 日內取得本次交易涉及有關政府部門的相關核准。

買方可豁免上述先決條件。先決條件須於 2021 年 4 月 30 日之前達成，並可經買方批准延長。

有關目標公司的資料

目標公司為一家總部位於深圳的城鄉環衛一體化服務公司，於本公告日期約擁有 57 個在管項目。

根據目標公司提供的財務資料，目標集團截至 2020 年 12 月 31 日止兩個年度的合併財務報表如下：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2019 年	2020 年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣	人民幣
稅前淨利潤	14,375,147.09 元	64,300,000.00 元
稅後淨利潤	13,018,830.12 元	54,655,000.00 元

目標公司於 2020 年 12 月 31 日的資產淨值約為人民幣 132,268,959.44 元。於交易完成後，買方將持有目標公司註冊資本的 67% 股權，而現有股東將持有目標公司餘下的 33% 股權。目標公司將成為本公司的附屬公司，其財務報表將與本集團的財務報表合併入賬。

進行收購事項的理由

本集團是中國領先的綜合物業管理及社區生活服務提供商，於中國 26 個省份超過 100 個城市提供物業管理服務。於 2020 年 12 月 31 日，本集團的合約建築面積約為 201.1 百萬平方米，總在管建築面積為 146.1 百萬平方米。

收購事項將與本集團的現有營運及業務佈局相輔相成，鞏固本集團現有優勢，產生協同效應，加速本公司的發展，並創造更大的價值。

鑒於收購事項按一般商業條款進行且屬公平合理，董事（包括獨立非執行董事）認為收購事項屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關訂約方的資料

本公司

本公司為一家投資控股公司，而本集團主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

買方

買方主要從事提供物業管理服務、社區增值服務以及非業主增值服務。

目標公司

目標公司主要從事提供城鄉環衛一體化服務。

賣方

- (a) 安吉尚巍企業管理合夥企業（有限合夥）為主要從事投資控股的有限合夥企業，持有目標公司的 33.5% 股權。其普通合夥人為鍾志平先生，有限合夥人為鍾偉平先生。
- (b) 安吉川源商務諮詢合夥企業（有限合夥）為主要從事投資控股的有限合夥企業，持有目標公司的 33.5% 股權。其普通合夥人為鍾偉平先生，有限合夥人為鍾志平先生。

現有股東

現有股東為一家投資控股公司，由鍾志平先生及鍾偉平先生分別持有 50% 及 50% 權益。現有股東持有目標公司的 33% 股權。

擔保方

擔保方為目標集團的創始人。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，目標公司、賣方、現有股東及擔保方各自為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）高於 5% 但低於 25%，故收購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第 14 章的申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購目標公司的 67% 股權；
「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	世茂服務控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市；

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「股權轉讓協議」	指	買方、賣方、現有股東、擔保方與目標公司所訂立日期為 2021 年 4 月 19 日的股權轉讓協議；
「現有股東」	指	深圳佳兄投資發展有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「擔保方」	指	鍾志平及鍾偉平；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、台灣及澳門特別行政區；
「買方」	指	世茂天成物業服務集團有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「平方米」	指	平方米；
「目標公司」	指	深圳深兄環境有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司；
「賣方」	指	安吉尚巍企業管理合夥企業（有限合夥），一家於中國成立的有限合夥企業，以及安吉川源商務諮詢合夥企業（有限合夥），一家於中國成立的有限合夥企業；及

「%」 指 百分比。

代表董事會
世茂服務控股有限公司
主席
許世壇

香港，2021年4月19日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事許世壇先生（主席）、葉明杰先生（總裁）、曹士揚先生及蔡文為先生；兩名非執行董事湯沸女士及孫岩先生；以及三名獨立非執行董事簡麗娟女士、顧雲昌先生及周心怡女士。