

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倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



New Hope Service Holdings Limited

新希望服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3658)

須予披露交易 收購目標公司51%股權

收購事項

董事會欣然宣佈，於2022年4月11日（交易時段後），新希望物業服務、成都星泛、明宇實業集團、成都明晟、Mistopiz、張建明先生及目標公司就以代價人民幣180,140,000元買賣銷售股權（相當於目標公司51%股權）訂立該協議，惟須遵守該協議所載的條款及條件。

進行收購事項的理由及裨益

本集團為一家於中國享負盛名的綜合物業管理及民生服務運營商，於2021年12月31日，本集團為全國23個城市提供服務，合約樓面面積為26.4百萬平方米，在管樓面面積為16.2百萬平方米。

目標集團是在中國四川省享有盛譽的物業管理服務供應商，在總部位於四川省的2021中國物業服務百強企業中，按收入、純利及商用物業在管建築面積計排名第六，主要為商用物業及其向住宅物業提供多元化的物業管理及相關服務，其物業管理及相關服務涵蓋多種物業類型，包括寫字樓、酒店、多功能商業綜合體、住宅服務式公寓及社區、公共物業及產業園區，尤其熟悉國際星級酒店的物業管理服務標準，為具有國際星級酒店特徵的商用物業提供高質量的物業管理服務。

持續深耕中國都市圈以及城市群並提升業務規模，是本集團核心發展戰略之一，收購事項可擴大本集團業務營運的規模及範圍，特別是鞏固本集團在中國西南區域的深耕優勢，實現業務協同。通過收購事項，將進一步提升本集團商用物業的物業管理的競爭力，同時本集團生活服務管理優勢將與目標集團產生協同效應，加速本公司的發展，並創造更大的價值。

董事認為，該協議的條款乃經訂約方公平磋商後達致，且按正常商業條款訂立，屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

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超過5%但均低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則項下的申報及公告規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於2022年4月11日（交易時段後），新希望物業服務、成都星泛、明宇實業集團、成都明晟、Mistopiz、張建明先生及目標公司就以代價人民幣180,140,000元買賣銷售股權（相當於目標公司51%股權）訂立該協議，惟須遵守該協議所載的條款及條件。

收購事項

該協議的主要條款概述如下：

日期

2022年4月11日

所涉訂約方

- (1) 新希望物業服務（作為買方A）
- (2) 成都星泛（作為買方B）
- (3) 明宇實業集團（作為賣方及擔保人A）
- (4) 成都明晟（作為質押人）
- (5) Mistopiz（作為承諾人）
- (6) 張建明先生（作為擔保人B）
- (7) 目標公司

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，賣方、質押人、承諾人、擔保人B、目標公司及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

主要事項

根據該協議，買方A及買方B已有條件同意購買，而賣方已有條件同意出售銷售股權（相當於目標公司51%股權）。

代價

代價總額為人民幣180,140,000元，由買方與賣方經參考（其中包括）(i)目標集團截至2021年12月31日止年度或於該日的未經審核綜合財務資料（包括但不限其於2021年12月31日的資產及負債）；(ii)目標集團現時在管物業及其未來前景；及(iii)市盈率（「**市盈率**」）約9.88倍；及(iv)銷售股權（即目標公司總股權的51%），於公平磋商後釐定。

附註：市盈率9.88倍=代價人民幣180,140,000元／(人民幣35,742,809元（即截至2021年12月31日止年度目標集團擁有人應佔純利（剔除一次性上市開支）金額）x51%）

代價將由本集團內部資源及本公司於聯交所上市之所得款項淨額撥付。

付款方式

代價應按以下方式分三期支付：

首期付款

首期款項人民幣108,084,000元（「**首期款項**」）應於以下先決條件完成後三個營業日內支付：

- (1) 賣方已正式簽署並向買方交付承諾書；
- (2) 賣方已將相關部門出具的證明交付予買方，該證明表明銷售股權由賣方合法持有，並無任何產權負擔或任何產權負擔已以書面形式解除或豁免；
- (3) 賣方已正式簽署並向買方交付交割證明書，證明買方已妥善履行於該協議下的若干責任；
- (4) 賣方已就收購事項正式取得所有必要的內部批准、同意或豁免，包括但不限於有關董事會決議案及股東決議案；
- (5) 目標集團於該協議日期的貨幣資金應不少於人民幣8,000,000元；

- (6) 賣方、質押人、承諾人及擔保人B已正式簽署以目標集團為受益人的不競爭承諾；
- (7) 賣方已出示目標公司的最新股東登記冊，該登記冊已更新以反映買方為銷售股權的所有者；及
- (8) 該協議所述的所有其他附屬文件已由承諾人正式簽署或蓋章。

倘上述任何支付首期款項的先決條件於該協議簽署後10天內未獲達成或獲買方以書面形式豁免，買方應有權決定終止該協議。

第二期付款

第二期款項人民幣54,042,000元（「**第二期款項**」）應於以下先決條件完成後三個營業日內支付：

- (1) 於協議簽署後不晚於支付首期款項後三個營業日內，賣方應向有關工商部門申請：(i)將買方登記為銷售股權的登記擁有人；(ii)登記目標公司的新組織章程細則；(iii)登記目標公司的新委任董事、監事或管理層成員；及(iv)登記目標公司的新委任法定代表（統稱「**工商登記手續**」）；及
- (2) 目標集團於交割日的貨幣資金應不少於人民幣8,000,000元。

第三期付款

第三期款項人民幣18,014,000元（「**第三期款項**」）應於交割日起計六個月內支付，惟須待以下先決條件獲達成後方可作實：

- (1) 目標公司取得若干物業（「**物業**」）的房產證以及證明物業並無產權負擔或第三方權益的相關書面文件；
- (2) 目標公司的若干主要僱員已經正式簽署及向目標集團作出相關保密、知識產權保護及不競爭承諾；及
- (3) 承諾人並無違反其於該協議下的任何聲明或保證，而有關違反將對目標公司造成重大不利影響且目標公司本身未發生重大不利影響事件。

完成

完成應於交割日落實，屆時目標公司將由買方A、買方B、質押人及承諾人分別擁有49%、2%、47%及2%。目標公司將成為本公司的附屬公司，而目標集團的財務資料將綜合併入本集團的財務報表。

擔保

履約承諾

承諾人向買方擔保，自2022年1月1日起至2024年12月31日（「業績承諾期間」），目標集團的經審核綜合收入（「承諾收入」）及目標集團擁有人應佔經審核綜合溢利（「承諾溢利」）應不少於以下目標：

業績承諾期間	承諾收入 (人民幣千元)	承諾溢利# (人民幣千元)
2022財政年度	137,970	40,900
2023財政年度	144,870	44,990
2024財政年度	152,110	49,490
總計	<u>434,950</u>	<u>135,380</u>

#附註：就承諾溢利而言，物業公平值變動產生的收益或虧損及處置虧損應不予考慮

賣方及擔保人B應支付款項，作為相關承諾收入或承諾溢利目標的任何差額補償（「差額補償」）（進一步說明見下文）。然而，倘目標集團於業績承諾期間內某一財政年度的實際經審核綜合收入（「實際收入」）或擁有人應佔實際經審核綜合溢利（「實際溢利」）超過相關承諾收入或承諾溢利，則超出金額（「超出金額」）可用於補足業績承諾期間內其他財政年度的相關承諾收入或承諾溢利的差額。

倘實際收入低於承諾收入，賣方及擔保人B應向各買方補償一筆金額（「收入補償」），計算方式如下：

(1) 2022財政年度：

收入補償 = (人民幣137,970,000元 - 2022財政年度實際收入) × 30% × 買方分別於目標公司持有的股權百分比；

(2) 2023財政年度：

收入補償= (人民幣144,870,000元 - 2023財政年度實際收入 - 自2022財政年度起累計的超出金額) × 30% × 買方分別於目標公司持有的股權百分比；

(3) 2024財政年度：

收入補償= (人民幣152,110,000元 - 2024財政年度實際收入 - 自2022財政年度及2023財政年度起累計的任何未動用超出金額) × 30% × 買方分別於目標公司持有的股權百分比；

其中，上述的「30%」指就計算而言的擔保純利率。

倘實際溢利少於承諾溢利，賣方及擔保人B應向各買方補償一筆金額（「溢利補償」），計算方式如下：

(1) 2022財政年度：

溢利補償= (人民幣40,900,000元 - 2022財政年度實際溢利) × 買方分別所持目標公司的股權百分比；

(2) 2023財政年度：

溢利補償= (人民幣44,990,000元 - 2023財政年度實際溢利 - 自2022財政年度起累計的超出金額) × 買方分別所持目標公司的股權百分比；

(3) 2024財政年度：

溢利補償= (人民幣49,490,000元 - 2024財政年度實際溢利 - 自2022財政年度及2023財政年度起累計的任何未動用超出金額) × 買方分別所持目標公司的股權百分比。

倘目標公司於業績承諾期間內某個財政年度未能達致承諾收入或承諾溢利，則該財政年度的差額補償應為按上述公式分別計算得出的收入補償與溢利補償中的較高者。差額補償應按以下順序抵銷：(i) 目標公司於基準日的原始可分派溢利（「原始可分派溢利」）或質押人及承諾人於該財政年度應佔目標公司的可分派溢利（「可分派溢利」）；(ii) 由賣方及擔保人B單獨及共同將予支付的現金補償；及(iii) 賣方及擔保人B未現金補償，由質押人承擔連帶支付義務。

估值調整

業績承諾期間屆滿後，倘(i)業績承諾期間內的實際收入總額(「**實際收入總額**」)低於人民幣391,460,000元(佔業績承諾期間內承諾收入總額(「**承諾收入總額**」)的90%)；或(ii)業績承諾期間內的實際溢利總額(「**實際溢利總額**」)低於人民幣121,840,000元(佔業績承諾期間內承諾溢利總額(「**承諾溢利總額**」)的90%)，賣方及擔保人B應向買方作出補償，賣方及擔保人B未現金補償，由質押人承擔連帶支付義務金額等於A，其中：

$A = \text{代價} - \text{經調整代價}$ (計算如下)

$\text{經調整代價} = \text{目標公司於基準日的價值} \times M \times 51\%$

其中：

$\text{目標公司於基準日的價值} = \text{代價} \div 51\%$

$M = (i) (\text{實際收入總額} \div \text{承諾收入總額}) \times 100\%$ ；及(ii) $(\text{實際溢利總額} \div \text{承諾溢利總額}) \times 100\%$ 兩者中的較低者。

股份轉讓的限制

於業績承諾期間內，擔保人B將維持其於質押人及承諾人的直接或間接股權及管理職務(如適用)。未經買方事先書面同意，擔保人B不得將其所持目標公司的直接或間接股權轉讓予並非擔保人B關聯方的第三方。

業績承諾期間屆滿後，擔保人B可於取得買方事先書面同意後，將其所持目標公司的直接或間接股權轉讓予並非擔保人B關聯方的第三方。

跟售權

於不影響該協議任何其他條款情況下，倘目標公司任何股東(「**擬轉讓方**」)擬將其所持目標公司的全部或部分股權轉讓予第三方(「**擬受讓方**」)，而該第三方並非目標公司的股東或擬轉讓方的關聯方，則目標公司的任何其他股東可要求擬轉讓方促使擬受讓方購買其於目標公司中持有等於擬轉讓方持有且建議轉讓予擬受讓方的總股權的比例的總股權比例。

回購選擇權

於下列任何情況下，買方將可自行決定要求任何賣方、擔保人B及目標公司（「義務買方」）回購（「回購」）全部或部分銷售股權：

- (1) 承諾人違反各自於該協議項下的義務，且於接獲買方書面通知後10個營業日內仍未改正，且該違約可能導致無法實現該協議的最終目的；
- (2) 承諾人於該協議所作的陳述及保證屬虛假、有遺漏或具誤導成分，產生重大不利影響，或承諾人違反其於該協議項下的擔保，造成重大不利影響；或
- (3) 業績承諾期間屆滿後，(i)實際收入總額低於人民幣217,480,000元，佔承諾收入總額的50%；或(ii)實際溢利總額低於人民幣67,690,000元，佔承諾溢利總額的50%。

義務買方將就回購支付的代價（「回購代價」）按以下方式計算：

回購代價=代價加年利率12%（單利）- T

其中：

T：向買方支付的可分派溢利金額加各承諾人支付的差額補償金額。

股份質押

於支付首期款項的同日，質押人就各承諾人於該協議項下的任何責任及義務質押其持有目標公司47%的股權予買方。質押期限將自質押之日起至交割日止。

公司及個人擔保

賣方及擔保人B就承諾人於該協議項下的任何責任及義務向買方提供公司或個人擔保（視情況而定）。該等擔保的期限將自該協議簽訂之日起至承諾人於該協議項下的最後責任及義務的履行期屆滿後滿三週年之日止。

訂約方及目標公司的資料

本集團、買方A及買方B

本集團為中國享負盛名的綜合物業管理及生活服務運營商，提供物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及生活服務。

買方A及買方B均為於中國成立的有限公司及本公司的全資附屬公司。於本公告日期，彼等主要從事提供物業管理服務。

賣方

賣方為一家於中國成立的有限公司，主要從事項目投資及投資管理。於本公告日期，賣方由擔保人B及三亞海宇企業管理有限公司分別擁有70%及30%，而三亞海宇企業管理有限公司分別由擔保人B及田梅女士擁有70%及30%。

質押人

質押人為一家於中國成立的有限公司，主要從事提供物業管理服務。於本公告日期，質押人間接由明宇商服控股有限公司（「明宇商服」，一家於開曼群島註冊成立的公司）擁有99.99%、賣方擁有0.0094%以及另一家獨立第三方公司擁有0.0006%。據董事經作出一切合理查詢後所深知，明宇商服由(i)明睿發展有限公司（由擔保人B全資擁有）擁有65.31%，(ii)海宇投資有限公司（由擔保人擁有70%及田梅女士擁有30%）擁有27.99%，(iii)亞宇投資有限公司（由王玉女士及謝鵬先生分別擁有65%及35%）擁有4.70%，及(iv)ZM Investment Limited（由朱瀚榮先生全資擁有）擁有2.00%。

承諾人

承諾人為一家於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於本公告日期，承諾人為明宇商服的間接全資附屬公司。

目標公司

目標公司為一家於中國成立的有限公司，主要於中國從事提供物業管理服務。於2022年3月31日，目標集團擁有39個在管項目，在管建築面積約達343萬平方米。於本公告日期，目標公司分別由賣方、質押人及承諾人擁有51%、47%及2%。

目標公司擁有若干附屬公司及聯營公司，詳情載列如下：

- (1) 成都宇騁商業，目標公司的全資附屬公司。其為於中國成立的有限公司，主要從事提供物業管理服務；
- (2) 成都明宇善潤，由目標公司擁有60%的公司。其為於中國成立的有限公司，主要從事提供物業管理服務；
- (3) 成都明宇時光，由目標公司擁有51%的公司。其為於中國成立的有限公司，主要從事提供物業管理服務；
- (4) 成都明宇普基物業，由目標公司擁有40%的公司。其為於中國成立的有限公司，主要從事提供物業管理服務；
- (5) 成都明宇世嘉，由目標公司擁有34%的公司。其為於中國成立的有限公司，主要從事提供物業管理服務；及
- (6) 成都明宇尊雅，由成都明宇世嘉擁有60%的公司，而成都明宇世嘉由目標公司擁有34%。其為於中國成立的有限公司，主要從事提供物業管理服務。

以下分別載列目標集團截至2021年12月31日止兩個年度的財務資料：

	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元 概約 (經審核)	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元 概約 (未經審核)
除稅前溢利	37,773	35,962
除稅後溢利	31,522	29,516
經調整純利 [®]	34,294	36,980

[®]附註：按目標集團剔除一次性上市開支後的純利計算

目標集團於2021年12月31日的未經審核資產總值約為人民幣116,727,475元。目標集團於2021年12月31日的未經審核資產淨值約為人民幣43,087,517元。

進行收購事項的理由及裨益

本集團為一家於中國享負盛名的綜合物業管理及民生服務運營商，於2021年12月31日，本集團為全國23個城市提供服務，合約樓面面積為26.4百萬平方米，在管樓面面積為16.2百萬平方米。

目標集團是在中國四川省享有盛譽的物業管理服務供應商，在總部位於四川省的「2021中國物業服務百強企業」中，按收入、純利及商用物業在管建築面積計排名第六，主要為商用物業及其向住宅物業提供多元化的物業管理及相關服務，其物業管理及相關服務涵蓋多種物業類型，包括寫字樓、酒店、多功能商業綜合體、住宅服務式公寓及社區、公共物業及產業園區，尤其熟悉國際星級酒店的物業管理服務標準，為具有國際星級酒店特徵的商用物業提供高質量的物業管理服務。

持續深耕中國都市圈以及城市群並提升業務規模，是本集團核心發展戰略之一，收購事項可擴大本集團業務營運的規模及範圍，特別是鞏固本集團在中國西南區域的深耕優勢，實現業務協同。收購事項將進一步提升本集團商用物業的物業管理的競爭力，同時本集團生活服務管理優勢將與目標集團產生協同效應，加速本公司的發展，並創造更大的價值。

董事認為，該協議的條款乃經訂約方公平磋商後達致，且按正常商業條款訂立，屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

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超過5%但均低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則項下的申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下含義：

「收購事項」 指 收購銷售股權

「該協議」 指 買方A、買方B、賣方、質押人、承諾人、擔保人B及目標公司就以代價人民幣180,140,000元買賣銷售股權（相當於目標公司的51%股權）（交易時段後）訂立日期為2022年4月11日的協議

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之含義
「基準日」	指	即2021年12月31日
「董事會」	指	董事會
「成都明晟」	指	成都明晟商服商業管理有限公司
「成都明宇普基物業」	指	成都明宇普基物業服務有限公司
「成都明宇善潤」	指	成都明宇善潤商業管理有限責任公司
「成都明宇世嘉」	指	成都明宇世嘉物業服務有限公司
「成都明宇時光」	指	成都明宇時光商業管理有限公司
「成都明宇尊雅」	指	成都明宇尊雅商業管理有限公司
「成都星泛」	指	成都星泛物業服務有限公司
「成都宇騁商業」	指	成都宇騁商業管理有限責任公司
「本公司」	指	新希望服務控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「完成」	指	完成收購事項
「代價」	指	收購事項的總代價，即人民幣180,140,000元
「承諾人」	指	賣方、質押人、承諾人、擔保人B及目標公司
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「獨立第三方」	指	獨立於本集團及其關連人士及彼等各自的最終實益擁有人或彼等各自的聯繫人且與彼等並無關連的個人或(就公司而言)該公司或其最終實益擁有人
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「明宇實業集團」	指	明宇實業集團有限公司
「Mistopiz」	指	Mistopiz HK Limited
「新希望物業服務」	指	新希望物業服務集團有限公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	買方A及買方B
「關聯方」	指	對任何個人或實體而言，直接或間接控制該實體、受該實體控制或與該實體共同受控制的其他實體，或(就個人而言)其配偶、子女及子女的配偶、父母或配偶的父母、兄弟姐妹及兄弟姐妹的配偶、配偶的兄弟姐妹及彼等的配偶，並包含「關連人士」(定義見上市規則)的範疇
「銷售股權」	指	目標公司的51%股權，於本公告日期由賣方擁有
「交割日」	指	完成工商登記手續的日期
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	成都明宇環球商業管理有限公司

「目標集團」	指	目標公司、成都明宇普基物業、成都明宇善潤、成都宇騁商業及成都明宇時光
「賣方」	指	明宇實業集團
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

承董事會命
新希望服務控股有限公司
 董事長
張明貴

香港，2022年4月11日

於本公告日期，董事會由執行董事武敏女士及陳靜女士；非執行董事張明貴先生(董事長)、姜孟軍先生、董李先生及黃坤女士；以及獨立非執行董事曹麒麟先生、江智武先生及李正國先生組成。