

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 8 月 20 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 60% 股權。

目標公司為一家總部位於中國江蘇省無錫市的智慧環保整體解決方案公司。

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 8 月 20 日

訂約方

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

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 60% 股權。

代價

交易代價為人民幣 842,400,000 元乃由訂約方經參照目標公司於 2020 年的 14 倍市盈率，以及出售予買方的目標公司權益應佔股權百分比後公平磋商釐定。

代價將分三期支付，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

賣方及原股東承諾，目標集團於 2021 年將實現淨利潤不低於人民幣 94,600,000 元，以及於整個業績承諾期間由 2021 年至 2024 年之目標集團的收入年均複合增長率不低於 15%。

倘目標集團於 2021 年的年度淨利潤未達到人民幣 94,600,000 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 94,600,000 元 - 2021 年實際淨利潤金額) ÷ 2021 年承諾淨利潤金額人民幣 94,600,000 元 x 基本代價人民幣 842,400,000 元

調整金額的支付時間：賣方應在目標公司 2021 年年報審計完成後 30 個工作日內向買方支付調整金額。倘最後一期付款低於調整金額，則差額按以下順序補足：(i) 代價的保證金帳戶內之保證金的全部或部分；(ii) 以歸屬於賣方的目標公司股息紅利的全部或部分；(iii) 現有股東轉讓其於目標公司所持的 40% 股權的全部或部分；或 (iv) 賣方以現金補足。

倘任何一年的年度收入未達到承諾金額，則賣方須按以下方式彌償買方：

彌償金額 = (有關年度的累計承諾收入金額 - 有關年度的累計實際收入金額) ÷ 累計承諾收入金額人民幣 4,356,614,900 元 x 基本代價人民幣 842,400,000 元 - 累計已付彌償金額。

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人並取得其書面同意；
- (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) 賣方及原股東已就目標公司並無事先的安排提供書面確認，而賣方和現有股東確認其已根據股權轉讓協議擬轉讓的股權放棄優先購買權；
- (5) 賣方及原股東已就目標公司於過往曆次股轉、增資、經營範圍變更及利潤分配不存在爭議提供書面確認；及
- (6) 賣方及原股東已提供書面承諾函，除已披露股權激勵計劃之外，目標公司原股東、股東及核心管理層就過往並無其他股權激勵計劃及過往股權激勵計劃已結算完畢。

買方可豁免上述先決條件。先決條件須於股權轉讓協議簽署之日起 30 日內達成，並可經買方批准後延長一個月。

有關目標公司的資料

目標公司為一家總部位於中國江蘇省無錫市的智慧環保整體解決方案公司，業務覆蓋新能源環衛設備的研發製造、城市環衛的運營管理一體化服務，污水處理、再生資源回收利用等領域。目標集團為 2020 年度市政環衛行業百強榜全國第 6 名（按合同金額），目前約擁有 74 個在管項目，業務分布於全國 8 個省份。

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資料如下：

	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	37,518,865.23 元	142,526,489.99 元
稅後淨利潤	32,127,792.89 元	119,558,730.55 元

目標公司於 2020 年 12 月 31 日的資產淨值約為人民幣 287,381,433.25 元。於收購事項完成後，買方將持有目標公司註冊資本的 60% 股權，而現有股東則持有目標公司餘下的 40% 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，以及提升本公司的競爭力和創造更大的價值。

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、非業主增值服務及城市服務。

買方

買方主要從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及城市服務。

目標公司

目標公司主要從事提供智慧環保整體解決方案服務。

賣方

- (a) 湖州嘉博企業管理合夥企業（有限合夥）為主要從事投資控股的有限合夥企業。於本公告日期，持有目標公司的 23.81% 股權。其普通合夥人為鍾先生，有限合夥人為黃秀榮。
- (b) 湖州銘摯企業管理合夥企業（有限合夥）為主要從事投資控股的有限合夥企業。於本公告日期，持有目標公司的 22.86% 股權。其普通合夥人為鍾先生，有限合夥人為鍾獻昭。
- (c) 南平昕和企業管理合夥企業（有限合夥）為主要從事投資控股的有限合夥企業。於本公告日期，持有目標公司的 7.62% 股權。其普通合夥人為鍾先生，有限合夥人為黃秀榮。

- (d) 南平昕順企業管理合夥企業（有限合夥）為主要從事投資控股的有限合夥企業。於本公告日期，持有目標公司的 5.71% 股權。其普通合夥人為鍾先生，有限合夥人為黃秀榮。

現有股東

- (a) 南平鼎成鑫企業管理合夥企業（有限合夥）為主要從事投資控股的有限合夥企業。於本公告日期，持有目標公司的 9.52% 股權。其普通合夥人為黃秀榮，有限合夥人為鍾忠龍、鍾雄昭、劉美寬、張劍、羅鑫、李雪蘭、張鐘山、湯衛衛、劉美鴻、林開元、劉開、蔣康貴、楊德奎、張海杰、聶壽基、張元發、鍾遠昭、陳然。
- (b) 福鼎爾越企業管理合夥企業（有限合夥）為主要從事投資控股的有限合夥企業。於本公告日期，持有目標公司的 15.24% 股權。其普通合夥人為鍾先生，有限合夥人為黃秀榮。
- (c) 福鼎聯美企業管理合夥企業（有限合夥）為主要從事投資控股的有限合夥企業。於本公告日期，持有目標公司的 15.24% 股權。其普通合夥人為鍾先生，有限合夥人為鍾獻昭。

原股東

鍾先生及鍾獻昭為目標公司之原股東，分別持有目標公司 64.24% 及 3.38% 股權。彼等就收購事項已轉讓其直接持有的股權予現有股東及賣方。

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、原股東及現有股東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 60% 股權；

「董事會」 指 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、原股東、現有股東與目標公司所訂立日期為 2021 年 8 月 20 日的股權轉讓協議；
「現有股東」	指	南平鼎成鑫企業管理合夥企業（有限合夥）、福鼎爾越企業管理合夥企業（有限合夥）及福鼎聯美企業管理合夥企業（有限合夥），全部均為於中國成立的有限合夥企業；
「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	中國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「鍾先生」	指	鍾祥昭，為目標公司之實際控制人；
「原股東」	指	鍾先生及鍾獻昭，為股權轉讓協議項下之擔保人；
「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	無錫市金沙田科技有限公司，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	湖州嘉博企業管理合夥企業（有限合夥）、湖州銘摯企業管理合夥企業（有限合夥）、南平昕和企業管理合夥企業（有限合夥）及南平昕順企業管理合夥企業（有限合夥），全部均為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8月20日

於本公告日期，本公司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。