

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之內容概不負責，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依賴該等內容而引致之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)

**補充公告**  
**有關收購大連華安物業管理有限公司**  
**60% 股權之**  
**須予披露交易**

茲提述新城悅服務集團有限公司(「本公司」)日期為2020年11月9日的公告(「該公告」)，內容有關收購事項。除本公告另有界定者外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

董事會謹此提供有關收購事項的更多資料。

### 代價基準

誠如該公告所披露，代價由股權收購及合作管理協議訂約方經考慮(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。

董事會謹此進一步詳述達成代價的因素如下：

- (1) 董事會將重視該公告所披露的目標公司可觀的財務表現。尤其是，目標公司截至2019年止年度的收入較截至2018年止年度增加約18.6%，而目標公司截至2019年止年度的除稅後淨利潤較截至2018年止年度增加約122.6%。
- (2) 董事會已參考可比公司的市盈率(「市盈率」)及其在當前市場的淨利潤，並發現目標公司約為10倍的市盈率與經營業務的可比公司一致。董事會根據以下標準選擇經營業務的可比公司作為參考：(1)收購發生在過去三年內；(2)目標公司的主營業務為提供物業管理服務；及(3)買方為香港的上市公司，這些均為收購事項的主要特徵。

(3) 通過收購目標公司，本公司將能進一步擴大其在環渤海區域的市場佔有率及品牌影響力。收購事項還將進一步增加本集團的在管面積及擴大本集團的收入及利潤規模。

基於上述原因，董事認為代價屬公平合理，並符合本公司及其股東的利益。

## 利潤擔保及利潤分配

誠如該公告所披露，倘利潤擔保未能達成，賣方及原股權持有人須就目標公司的累計淨利潤差額部分進行兩倍補償。上述補償乃由訂約方經商業談判並考慮目標公司於截至2024年12月止各財政年度須實現的淨利潤增長率及在管面積的淨增長釐定。

利潤擔保反映本公司（作為一方）與賣方及原股權持有人（作為另一方）認為可達致的業務水平，且賣方及原股權持有人有信心目標公司未來可達致利潤擔保。通過協定利潤擔保，本集團將能夠在利潤擔保未達成情況下根據股權收購及合作管理協議的條款保障本公司的利益。

就該公告中該標題下的最後一句話，即「原股權持有人不得自目標公司提取超過50%的可分配利潤」，董事會謹此澄清，此句實際上應為「原股權持有人不得在利潤擔保期內自目標公司提取其超過50%的可分配利潤份額」。

除上文所作補充及披露者外，該公告的內容維持不變。

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11月13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。