

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)

須予披露及關連交易 收購目標業務

於 2021 年 12 月 13 日，本公司與上海世茂訂立該協議，據此，本公司有條件同意收購而上海世茂有條件同意出售目標業務，代價為人民幣 1,653.5 百萬元。

目標業務是上海世茂在中國從事的物業管理服務業務及相關增值服務。

由於有關收購事項的適用百分比率高於 5% 而低於 25%，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。

上海世茂為本公司控股股東世茂控股的附屬公司，因此為本公司的關連人士。收購事項構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第 14A 章的申報、公告及獨立股東批准規定。

本公司已委任獨立財務顧問，以就收購事項的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。一份載有（其中包括）收購事項詳情、獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東的函件、獨立董事委員會就收購事項致獨立股東的函件，連同為批准收購事項而召開股東特別大會的通告的通函，預期將於 2022 年 1 月 5 日或前後寄發予股東。

由於收購事項須待該協議的條件達成後方可作實，收購事項的交割不一定會作實。股東及投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

收購事項

於 2021 年 12 月 13 日，本公司就收購事項與上海世茂訂立該協議。該協議的主要條款概述如下：

標的事項

上海世茂有條件同意出售而本公司有條件同意向上海世茂收購目標業務。

代價

收購事項的代價為人民幣 1,653.5 百萬元，由訂約方經參照下列各項後公平磋商釐定：
(i)獨立估值師採用市場法所釐定目標業務於 2021 年 6 月 30 日的評估價值；及(ii)目標業務的前景及目標業務與本公司現有業務的協同效應。

代價將以本公司於 2021 年 10 月進行的股份配售所得款項償付，並須以下列方式支付：

- (i) 代價的 95%（相當於人民幣 1,570.825 百萬元）須於該協議生效後 20 個營業日內支付；及
- (ii) 代價的 5%（相當於人民幣 82.675 百萬元）須於交割日後 5 個營業日內支付。

先決條件

交割須待以下各項條件達成後，方可作實：

- (i) 本公司就該協議項下擬進行的交易已獲得決策機構的相關批准，且該協議已生效；
- (ii) 上海世茂就該協議項下擬進行的交易已獲得決策機構的相關批准，且該協議已生效；及
- (iii) 簽立交易文件以及與轉讓目標業務（包括向本公司轉讓上海世茂經營目標業務時所持有該等公司及資產的所有權）有關的文件，且該等交易文件生效。

訂約方同意盡合理努力個別及共同地促使上述條件儘快達成。

交割

交割將於該協議的先決條件達成後 20 個營業日內或經雙方協定的其他日子落實。

目標業務

目標業務是上海世茂通過其全資附屬公司世茂物業管理有限公司及其他 29 家附屬公司在中國從事的物業管理服務業務及相關增值服務，其包括在中國提供商業／住宅及其他物業（包括但限於商業綜合體、政府及公共設施）的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。截至 2021 年 6 月 30 日，目標業務在 14 個省份及 24 個城市有 70 個項目，在管建築面積約為 4.65 百萬平方米，合約建築面積約為 10.79 百萬平方米。

目標業務於 2021 年 6 月 30 日的資產淨值約為人民幣 93.3 百萬元。目標業務於緊接該協議日期前兩個年度的財務業績如下：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2019 年	2020 年
	(經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前利潤淨額	84,588.17	121,692.80
除稅後利潤淨額	63,440.81	91,244.08

於收購事項交割後，目標業務將綜合計入本公司的財務報表。

進行收購事項的理由及裨益

本集團是中國領先的綜合物業管理和社區生活服務提供商，於中國 26 個省份 100 多個城市提供物業管理服務。於 2021 年 6 月 30 日，本集團的合約建築面積約為 239.2 百萬平方米，在管總建築面積為 175.0 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，鞏固其現有的優勢地位，產生協同效應，加速本公司發展，並創造更大價值。本次收購交割後，本公司將可以進入商業物業管理和設施設備管理等細分領域。通過本次收購所獲取的項目均在一線和重點二線城市，有諸多城市地標項目，具有很好的品牌效應，將極大助力本公司市場業務拓展。同時，標的在管商業專案的客戶屬於高端客戶，為本公司創造了進一步發掘業務的可能。

董事（不包括獨立非執行董事）認為收購事項乃經公平磋商後按正常商業條款進行，其條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。許世壇先生及湯沸女士為世茂控股的執行董事，葉明杰先生為世茂控股的非執行董事，而簡麗娟女士為世茂控股的獨立非執行董事。因此，許世壇先生、湯沸女士、葉明杰先生及簡麗娟女士各自被視為於收購事項中擁有重大權益，並已就本公司批准收購事項的董事會決議案放棄投票。

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。

上海世茂

上海世茂為一家於中國註冊成立的公司，為本公司控股股東世茂控股的附屬公司。上海世茂於中國從事商業房地產開發活動，並從事商業綜合體的運營管理。上海世茂股份於上海證券交易所上市（股票代碼：600823.SH）。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的適用百分比率高於 5% 而低於 25%，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。

上海世茂為本公司控股股東世茂控股的附屬公司，因此為本公司的關連人士。收購事項構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第 14A 章的申報、公告及獨立股東批准規定。

一般事項

由兩名獨立非執行董事顧雲昌先生及周心怡女士組成的獨立董事委員會已成立，以就收購事項的條款向獨立股東提供意見。

本公司已委任獨立財務顧問，以就收購事項的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）收購事項詳情、獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東的函件、獨立董事委員會就收購事項致獨立股東的函件，連同為批准收購事項而召開股東特別大會的通告的通函，預期將於 2022 年 1 月 5 日或前後寄發予股東。

由於收購事項須待該協議的條件達成後方可作實，收購事項的交割不一定會作實。股東及投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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 本公司收購目標業務；
「該協議」	指 本公司與上海世茂就收購事項所訂立日期為2021年12月13日的資產出售協議；
「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（股份代號：0873）；
「關連人士」	指 具有上市規則所賦予該詞的涵義；
「控股股東」	指 具有上市規則所賦予該詞的涵義；
「董事」	指 本公司董事；
「股東特別大會」	指 本公司將召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准（其中包括）收購事項；
「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；
「獨立董事委員會」	指 由兩名獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會，以就（其中包括）收購事項的條款向獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指 世茂控股及其聯繫人（定義見上市規則）以外的股東；
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則；
「中國」	指 中華人民共和國；
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣；
「上海世茂」	指 上海世茂股份有限公司，一家於中國註冊成立的公司，其股份於上海證券交易所上市（股票代碼：600823.SH）；

「股東」	指 本公司股東；
「世茂控股」	指 世茂集團控股有限公司，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（股份代號：0813）；
「平方米」	指 平方米；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「目標業務」	指 上海世茂在中國從事的物業管理業務及相關增值服務；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12月13日

於本公告日期，本公司董事會包括五名執行董事許世壇先生（主席）、葉明杰先生（總裁）、曹士揚先生、蔡文為先生及劉羽先生；一名非執行董事湯沸女士；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。