

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  
收購附屬公司餘下股權

於 2025 年 1 月 3 日，世茂天成及買方（均為本公司間接全資附屬公司）與賣方及原股東訂立股權轉讓協議及和解協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買目標公司 33% 股權。

目標公司主要在中國從事提供城鄉環衛一體化服務，其現時為本集團持有 67% 權益的非全資擁有附屬公司。於收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。

由於有關收購事項的其中一個適用百分比率（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 章項下的申報及公告規定。

收購事項

日期

2025 年 1 月 3 日

訂約方

- (i) 買方；
- (ii) 世茂天成；
- (iii) 賣方；
- (iv) 原股東；及
- (v) 目標公司。

## 標的事項

買方將向賣方收購目標公司 33% 股權。

## 對價

收購事項的對價定為人民幣 83,159,000 元。

根據原協議的條款，賣方於目標公司的 33% 股權的估值乃按(a) 33% 股權應佔目標公司經審核利潤的 12 倍；及(b)人民幣 655,800,000 元（目標公司於 2021 年進行原收購事項時的估值基準，即目標公司於 2020 年按 12 倍市盈率倍數計算的淨利潤）乘以 33% 計算（以較高者為準）。根據原協議所載的上述合約條款，目標公司 33% 股權的估值為人民幣 216,400,000 元。由於目標公司之業績遠低於原協議之預期，故訂約各方經公平磋商後同意將對價定為人民幣 83,159,000 元，以填補業績彌償的差額。對價人民幣 83,159,000 元較根據原協議條款所釐定賣方於目標公司的 33% 股權價值為人民幣 216,400,000 元折讓約 61.6%。

收購事項的對價將用作抵銷原協議項下結欠本集團的業績彌償，本集團不會就收購事項向賣方支付現金。

## 償付業績彌償

世茂天成於 2021 年 4 月就原收購事項訂立原協議時，持 67% 股權的賣家、賣方及原股東（當中包括）已就目標公司於 2021 年的利潤及其於 2021 年、2022 年及 2023 年三個年度的收入提供業績承諾。有關業績承諾及業績彌償計算公式的詳情，請參閱本公司日期為 2021 年 4 月 19 日的公告。

緊隨原收購事項完成後，目標公司繼續由其原控制人管理。由於原控制人的個人財務問題及接受個人事務調查，原控制人一直無專注於管理及發展目標公司，從而導致目標公司於 2022 年及 2023 年的業績大幅下滑。因此，目標公司的利潤及收入未達到原協議項下規定的業績承諾金額。

為保障本集團的利益，本集團自 2023 年 3 月起接手管理目標公司，暫停支付原收購事項的最後一期對價，暫停向賣方分派目標公司股息，於 2023 年 12 月對涉及業績彌償的訂約方發起法律訴訟，並於 2024 年 2 月就賣方於目標公司的 33% 股權申請及取得凍結令。

於 2025 年 1 月 3 日，訂約方已訂立和解協議同意原協議項下的業績彌償金額為人民幣 217,732,800 元將按以下方式償付：

- (a) 世茂天成毋須支付原收購事項的最後一期對價為人民幣 90,000,000 元；
- (b) 賣方須放棄其於目標公司的股息權益為人民幣 42,573,800 元；
- (c) 賣方須以人民幣 83,159,000 元的對價將其於目標公司的 33% 股權轉讓予買方；  
及
- (d) 賣方及原股東將於和解協議簽訂後 5 日內向世茂天成支付現金賠償為人民幣 2,000,000 元。

### 有關目標公司的資料

目標公司為一家於 2003 年在中國成立的有限公司，主要從事提供城鄉環衛一體化服務。如上所述，原收購事項完成後，目標公司仍由其原控制人管理。由於 2022 年及 2023 年業務下滑，本集團於 2023 年 3 月接手管理目標公司，並大力拓展市場、提高管理效率及實施降本增效。自本集團接管以來，目標公司已成功獲得 19 個新項目，總合約金額約為人民幣 359,000,000 元。截至 2024 年 6 月 30 日，目標公司的業務運營已恢復盈利。

目標公司截至 2023 年 12 月 31 日止兩個年度及截至 2024 年 6 月 30 日止六個月的未經審核財務業績如下：

	截至 12 月 31 日止年度		截至 2024 年
	2022 年	2023 年	6 月 30 日止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前利潤／（虧損）淨額	(34,310)	(53,660)	15,226
除稅後利潤／（虧損）淨額	(34,310)	(53,660)	12,942

目標公司於 2024 年 6 月 30 日的資產淨值約為人民幣 189,100,000 元。於收購事項完成後（預期將於 2025 年 1 月初完成），目標公司將成為本公司間接全資附屬公司。

### 進行收購事項的理由

由於目標公司之業績未達原協議項下之預期，以及根據原協議之條款，賣方、原股東及提供業績彌償之其他各方須就差額向本集團作出賠償。如上文「償付業績彌償」

一段所述，賣方及原股東因其根據原收購事項條款提供的業績承諾而結欠本集團債務。收購事項現作為償付業績彌償的一部分。

鑒於收購事項為償付業績彌償的一部分，收購事項的對價較根據原協議公式釐定的目標公司 33% 股權的價值有折讓，而目標公司現由本集團管理，其運營已恢復盈利，董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項按一般商業條款進行，其條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 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。

### 世茂天成

世茂天成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，其為本公司間接全資附屬公司。世茂天成持有目標公司 67% 股權。

### 買方

買方為一家於中國成立的有限公司，主要從事企業管理以及企業管理諮詢和投資服務，其為本公司間接全資附屬公司

### 賣方

賣方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。於本公告日期，賣方持有目標公司 33% 股權。

### 原股東

原股東為目標公司的創始人。

由於目標公司為本公司非重大附屬公司，故根據上市規則第 14A.09 條，賣方及原股東並不被視為本公司的關連人士。經董事作出一切合理查詢後所深知，賣方及原股東並非本公司的關連人士。

## 上市規則的涵義

由於有關收購事項的其中一個適用百分比率（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，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購目標公司 33% 股權及償付業績彌償；
「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（股份代號：873）；
「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	世茂天成、買方、賣方、原股東與目標公司就收購事項所訂立日期為 2025 年 1 月 3 日的股權轉讓協議；
「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；
「原收購事項」	指	世茂天成收購目標公司 67% 股權；
「原協議」	指	日期為 2021 年 4 月 19 日有關世茂天成收購目標公司 67% 股權的協議；
「原股東」	指	鍾志平先生及鍾偉平先生；
「業績彌償」	指	原協議所載目標公司 67% 股權的賣家、賣方及原股東就目標公司業績承諾提供的彌償；

「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	上海栩茂銳企業管理有限公司，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	中華人民共和國法定貨幣人民幣；
「和解協議」	指	日期為 2025 年 1 月 3 日有關償付業績彌償的協議；
「股東」	指	本公司的股東；
「世茂天成」	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；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	深圳世路源環境有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司持有 67% 權益的非全資附屬公司；
「賣方」	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；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，2025 年 1 月 3 日

於本公告日期，董事會包括三名執行董事許世壇先生（主席）、邵亮先生（總裁）及曹士揚先生；以及三名獨立非執行董事顧雲昌先生、周心怡女士及許偉文先生。