

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)

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

緒言

董事會宣佈於2020年11月9日(交易時段後)，西藏新城悅(本集團子公司)、賣方及目標公司訂立股權收購及合作管理協議，據此，西藏新城悅同意於股權收購及合作管理協議日期收購目標股權(佔目標公司股權總額的60%)，根據股權收購及合作管理協議，西藏新城悅應支付人民幣62,856,000元。

股權收購及合作管理協議

股權收購及合作管理協議的主要條款載列如下：

日期： 2020年11月9日(交易時段後)

訂約方：

- (1) 西藏新城悅；
- (2) 賣方；
- (3) 原股權持有人；
- (4) 擔保人；及
- (5) 目標公司。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於股權收購及合作管理協議日期，各賣方、目標公司、原股權持有人、擔保人及彼等各自最終實益擁有人均非本公司關連人士。

主要事項： 西藏新城悅同意購買且賣方（作為目標股權的法定及實益擁有人）同意出售目標股權。目標股權佔目標公司股權總額的60%。

應付金額： 股權收購及合作管理協議述及西藏新城悅須向賣方支付代價人民幣62,856,000元（「代價」）。

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。

付款條款： 代價款項應按照下文所載方式分五期支付：

第一期：

股權收購及合作管理協議生效日期後5個工作日內，西藏新城悅應向共管賬戶（以目標公司名義設立的、西藏新城悅及賣方共管的銀行賬戶）支付人民幣18,856,800元。在以下條件全部滿足後翌日，西藏新城悅及賣方共同配合解付人民幣18,856,800元的款項予賣方的指定賬戶：

- (a) 達成所有先決條件；
- (b) 完成所有工商變更手續，包括取得目標公司的新營業執照；及
- (c) 完成向西藏新城悅進行目標公司的所有資料、證照及印鑑的交接共管。

第二期：

於西藏新城悅及賣方完成上文「第一期」所載第(a)至(c)點的所有手續後5個工作日內，西藏新城悅應向賣方的指定賬戶支付人民幣18,856,800元。

第三期：

西藏新城悅應於達成2020年利潤擔保（如下文所詳述）後翌日向賣方的指定賬戶支付人民幣12,571,200元。

第四期：

西藏新城悅應於達成2021年利潤擔保（如下文所詳述）後翌日向賣方的指定賬戶支付人民幣6,285,600元。

第五期：

西藏新城悅應於達成2022年利潤擔保（如下文所詳述）後翌日向賣方的指定賬戶支付人民幣6,285,600元。

擔保： 擔保人須共同及個別承諾就賣方、原股權持有人及目標公司在股權收購及合作管理協議及其他相關協議項下所有的義務及或有債務向西藏新城悅無條件作出擔保，擔保範圍乃包括西藏新城悅於實現其於前述協議項下的權利及權益過程中支出的股權轉讓款、訴訟費、稅費等費用。擔保期間為自股權收購及合作管理協議履行完畢之日起滿三年之日止。

先決條件： 擬進行交易的完成須待（其中包括）下列先決條件滿足後方可作實：

- (1) 目標公司於股東大會通過決議案批准收購事項；及
- (2) 目標公司應付賬款將於完成前獲豁免／結算，而目標公司應收賬款將於完成前結算。

完成： 收購事項須於完成就變更目標公司股權持有人向相關政府機構登記後，方告完成。

利潤擔保及
利潤分配：

目標公司、賣方及原股權持有人分別承諾目標公司實現如下業績目標（按目標公司歷史財務表現的基準考慮）：

- (1) 自2020年1月1日起至2020年12月31日，目標公司合併利潤表扣除非經常性損益後的歸母淨利潤在2019年度的基礎上應增加10%，且在管面積淨增200,000平方米；
- (2) 自2021年1月1日起至2021年12月31日，目標公司合併利潤表扣除非經常性損益後的歸母淨利潤在2019年度的基礎上應增加20%，且在管面積淨增200,000平方米；
- (3) 自2022年1月1日起至2022年12月31日，目標公司合併利潤表扣除非經常性損益後的歸母淨利潤在2019年度的基礎上應增加30%，且在管面積淨增200,000平方米；
- (4) 自2023年1月1日起至2023年12月31日，目標公司合併利潤表扣除非經常性損益後的歸母淨利潤在2019年度的基礎上應增加35%，且在管面積淨增200,000平方米；及
- (5) 自2024年1月1日起至2024年12月31日，目標公司合併利潤表扣除非經常性損益後的歸母淨利潤在2019年度的基礎上應增加40%，且在管面積淨增200,000平方米。

若目標公司承諾期滿累計歸母淨利潤未能達到上文第(1)至(5)點所載目標，各方同意賣方及原股權持有人應於年度審計報告出具後的30日內，就目標公司未實現的累計淨利潤差額部分以其自身資源進行兩倍補償。補償原則如下：

- 1) 自2020年1月1日起至2022年12月31日止三個年度各年，西藏新城悅須直接自上文所載的第三至第五期各期代價中扣除補償金額。若個別年度利潤擔保仍不足，賣方及原股權持有人須以其自身資源進行補償。
- 2) 自2023年1月1日起至2024年12月31日止期間，賣方及原股權持有人須以其自身資源進行補償。
- 3) 若目標公司在任一考核年度未能達到業績擔保所載的新增在管面積，各方同意扣減目標公司當年度的淨利潤。扣減標準為按未實現的新增在管面積差額每達10,000平方米扣減淨利潤人民幣20,000元。若目標公司未完成當年度的利潤擔保，其須按上文段落1)及2)執行。

為免生疑問，在利潤擔保期內，原股權持有人不得自目標公司提取超過50%的可分配利潤。

其他條款：

股權收購及合作管理協議亦載列規管訂約方就目標公司關係的其他條款，包括(其中包括)目標公司管理層、完成交付文件、過渡安排、不可抗力事件及終止條款。

有關訂約方及目標公司的資料

本公司及西藏新城悅

本公司為一家經驗豐富的中國物業管理服務提供商，從事提供物業管理服務，如物業及設備維護、保安服務、清潔服務、園藝服務、公共區域維護。西藏新城悅為一家於中國註冊成立的公司，為本集團的主要經營子公司。

賣方、原股權持有人及擔保人

賣方為一家於中國成立的有限合夥企業，主要從事房地產開發及提供物業管理服務。賣方的普通合夥人為擔保人7，最終實益擁有人為擔保人3。

原股權持有人為一家於中國成立的公司，主要從事房地產開發及提供物業管理服務。原股權持有人的最終實益擁有人為擔保人3。

擔保人均為從事物業管理服務的中國商業人士。

目標公司

目標公司為一家以住宅物業服務和城市服務業務為主的物業服務企業，具有物業管理一級資質，並獲得2020年度中國指數研究院評定的「中國物業服務百強企業」稱號。於本公告日期，目標公司的在管總建築面積超過10百萬平方米，而超過70%的管理項目位於大連和瀋陽。

於股權收購及合作管理協議日期，目標公司由以下實體擁有：

股權持有人名稱	持有股權	實收資本 (人民幣)
賣方	60%	3,000,000
股權持有人	40%	2,000,000
總計	100%	5,000,000

收購事項完成後，目標公司將分別由西藏新城悅一方及由原股權持有人作另一方擁有60%及40%。收購事項完成後，目標公司將成為本公司子公司，而目標集團財務業績將合併計入本集團財務報表。下表載列目標公司截至2018年12月31日及2019年12月31日止年度的若干未經審核財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2018年 (人民幣) 千元	2019年 (人民幣) 千元
收入	99,241	117,738
除稅前淨利潤	8,077	15,041
除稅後淨利潤	4,844	10,785

目標公司於2020年9月30日的未經審核資產淨值約為人民幣15,984,000元。

進行收購事項的理由及裨益

董事會認為收購事項將進一步提升其在住宅領域的管理能力。通過本次收購事項，董事會將進一步增強本公司在環渤海區域的市場佔有率及品牌影響力。

鑒於上述，董事會認為股權收購及合作管理協議按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故該交易構成本公司須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

釋義

除文義另有所指外，於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	西藏新城悅根據股權收購及合作管理協議之條款及條件購買目標股權
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新城悅服務集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司的董事
「股權收購及合作管理協議」	指	西藏新城悅、賣方、原股權持有人、擔保人及目標公司於2020年11月9日訂立的股權收購及合作管理協議
「面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其子公司
「擔保人」	指	李素珍、崔洋、王立新、王瑩、王德軍、朱殿吉及王勤忠的統稱，並分別定義為「擔保人1」、「擔保人2」、「擔保人3」、「擔保人4」、「擔保人5」、「擔保人6」及「擔保人7」
「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
「原股權持有人」	指	大連華安聯合實業有限公司，一家於中國成立的公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01美元的普通股
「股東」	指	本公司股份持有人

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	大連華安物業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其子公司
「目標股權」	指	目標公司於股權收購及合作管理協議日期股權總額的60%
「西藏新城悅」	指	西藏新城悅物業服務股份有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為本集團的主要經營子公司
「賣方」	指	上海立沐商務諮詢中心(有限合夥)，一家於中國成立的有限合夥企業

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9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。