

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)

## 關連交易

### 關連交易

於 2024 年 4 月 24 日，上海潤尚（為本公司間接全資附屬公司）的若干分公司與世茂集團控股的若干間接全資附屬公司訂立該等協議，據此，本集團將自世茂集團收購若干停車位及倉儲單位，總對價約為人民幣 36,473,237 元。

### 上市規則的涵義

由於該等協議的賣方各自為世茂集團控股的間接全資附屬公司，而世茂集團控股為本公司的控股股東，故根據上市規則第 14A 章，收購事項構成本公司的關連交易。由於有關收購事項（不論單獨或與上一次收購事項合併計算）的適用百分比率高於 0.1% 但低於 5%，故收購事項須遵守上市規則第 14A 章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 收購事項

### 第一份協議

#### 日期

2024 年 4 月 24 日

#### 訂約方

- (i) 第一賣方，作為賣方；及
- (ii) 第一買方（為上海潤尚閩侯分公司），作為買方。

### **標的事項**

根據第一份協議將予收購的資產為位於世茂集團所開發住宅物業項目國風長安項目的 180 個停車位，地址位於中國福建省福州市倉山區上渡街李厝山路 56 號。該項目已竣工並交付予業主。

### **對價**

合共為人民幣 36,000,000 元，由訂約方經參考獨立估值師使用市場法對停車位進行的估值後公平磋商釐定。

對價將於 2024 年 5 月 19 日前支付，並將以本集團內部資源償付。

### **第二份協議**

#### **日期**

2024 年 4 月 24 日

#### **訂約方**

- (i) 第二賣方，作為賣方；及
- (ii) 第二買方（為上海潤尚張家港分公司），作為買方。

### **標的事項**

根據第二份協議將予收購的資產為位於世茂集團所開發住宅物業項目世茂天城項目的 10 個倉儲單位，總建築面積約為 254 平方米，地址位於中國江蘇省徐州市雲龍區津鋪東路 24 號。該項目已竣工並交付予業主。

### **對價**

合共為人民幣 473,237 元，由訂約方經參考獨立估值師使用市場法對倉儲單位進行的估值後公平磋商釐定。

對價將於 2024 年 5 月 19 日前支付，並將以本集團內部資源償付。

### **有關目標資產的財務資料**

目標資產包括世茂集團兩個項目合共 180 個停車位及 10 個倉儲單位。由於該等資產由第一賣方及第二賣方開發，相關停車位及倉儲單位成本已分攤，未有單獨計量的帳面價值或相關的原購置成本。根據獨立估值師的評估，目標資產於 2024 年 3 月 31 日的評估價值約為人民幣 38,446,000 元。

### **有關目標資產的評估資料**

獨立估值師採用市場法對目標資產進行估值，乃鑒於停車位及倉儲單位一般在周邊市場都有類似可比物業的市場價格案例及資料可供獲取，加上採用市場法的估值方法亦與市場慣例一致，相較成本法及收益法更能直觀反映目標資產的市場價值。

有關對目標資產的估值基於之主要假設包括(i)結合證載用途和實際用途，並以實際用途作為最高最佳利用用途；(ii)停車位及倉儲單位產權無任何瑕疵上的基礎上得出；及(iii)以產權證所載的面積作為本次的估值範圍。

就釐定目標資產的估值基準乃參照可比案例為(i)與待估物業用途相同或相似的均為停車位及倉儲單位；(ii)市場成交價格或報價距估值基準日較近，一般不超過 12 個月；(iii)就停車位，與待估物業面積差異不大，面積控制區間為 18 平方米至 75 平方米（可比案例實際使用面積已確認為標準車位），並與待估物業需在同一供需圈或商圈內，距離控制在 6 公里內；及(iv)就倉儲單位，與待估物業面積控制區間為 14 平方米至 33 平方米，並與待估物業需在同一供需圈或商圈，距離控制在 1 公里內。

### **進行收購事項的理由**

目標資產所在的兩個項目均已竣工，並交付予業主。由於該等項目的房地產營銷團隊即將撤出該等項目，而本集團為提供持續物業服務的供應商，本公司認為收購事項及接管目標資產將更方便本集團未來管理、銷售或租賃該等資產。

本公司認為，該等項目的住戶對停車位及倉儲單位仍有穩定需求。基於(i)目標資產的建築面積、位置、定位及行業趨勢；(ii)本集團提供轉售服務的預期經營成本；及(iii)未來管理該等資產的便利性，本公司認為收購事項將讓本集團為該等項目的業主提供更佳服務，亦將會為本集團提供機會變現有關資產，並為股東帶來有價值的回報。

董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項經公平磋商後按一般商業條款於本集團日常業務過程中進行，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於該等協議的賣方各自為世茂集團控股的間接全資附屬公司，而世茂集團控股為本公司的控股股東，故根據上市規則第 14A 章，收購事項構成本公司的關連交易。由於有關收購事項（不論單獨或與上一次收購事項合併計算）的適用百分比率高於 0.1% 但低於 5%，故收購事項須遵守上市規則第 14A 章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 有關訂約方的資料

### (a) 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。

### (b) 上海潤尚

上海潤尚為一家於中國成立的有限責任公司，主要於中國從事提供房地產代理服務。上海潤尚為本公司間接全資附屬公司，而第一買方及第二買方各為上海潤尚的分公司。

### (c) 世茂集團控股

世茂集團控股為一家投資控股公司。世茂集團主要於中國從事住宅及商業物業的開發及投資、物業管理、商業運營及酒店經營。於本公告日期，世茂集團控股為本公司控股股東，間接持有本公司已發行股本約 63%，故為本公司的關連人士。

### (d) 第一賣方

第一賣方為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事物業開發業務，其為世茂集團控股的間接全資附屬公司。

### (e) 第二賣方

第二賣方為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事物業開發業務，其為世茂集團控股的間接全資附屬公司。

## 一般事項

許世壇先生、葉明杰先生及湯沸女士（彼等亦為世茂集團控股的董事）被視為於該等協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，彼等各自己就批准收購事項的董事會決議案放棄投票。

## 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	本集團根據該等協議所收購的目標資產；
「該等協議」	指	第一份協議及第二份協議；
「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；
「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；
「第一份協議」	指	第一賣方與第一買方所訂立日期為 2024 年 4 月 24 日的協議；
「第一買方」	指	上海潤尚房地產經紀有限公司閩侯分公司，為上海潤尚閩侯分公司；
「第一賣方」	指	福州世茂新體驗置業有限公司，為世茂集團控股間接全資附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；

「上一次收購事項」	指	於 2023 年 12 月 29 日收購世茂集團三個項目合共 134 個停車位及 261 個倉儲單位，有關詳情載於本公司日期為 2023 年 12 月 29 日的公告；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「第二份協議」	指	第二賣方與第二買方所訂立日期為 2024 年 4 月 24 日的協議；
「第二買方」	指	上海潤尚房地產經紀有限公司張家港分公司，為上海潤尚張家港分公司；
「第二賣方」	指	徐州世茂新城房地產開發有限公司，為世茂集團控股間接全資附屬公司；
「上海潤尚」	指	上海潤尚房地產經紀有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司；
「股東」	指	本公司的股東；
「世茂集團」	指	世茂集團控股及其附屬公司；
「世茂集團控股」	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：813）；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標資產」	指	本集團根據該等協議將予收購的資產；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，2024 年 4 月 24 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）、葉明杰先生（總裁）及曹士揚先生；一名非執行董事湯沸女士；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。