

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
出售一家附屬公司權益

出售事項

於 2024 年 9 月 24 日，賣方（為本公司間接全資附屬公司）與買方及目標公司訂立該協議，據此，賣方同意向買方出售銷售股份，總對價為人民幣 250 百萬元。

銷售股份相當於目標公司的 60% 股權。目標公司為中國的一家環衛服務提供商。於出售事項完成後，本集團將不再於目標公司擁有任何權益。

上市規則的涵義

由於有關出售事項的適用百分比率高於 5% 但低於 25%，故出售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。

出售事項

於 2024 年 9 月 24 日，賣方（為本公司間接全資附屬公司）與買方及目標公司就出售事項訂立該協議。該協議的主要條款概述如下：

標的事項

賣方將向買方出售銷售股份。銷售股份相當於目標公司的 60% 股權。

對價

出售事項的總對價為人民幣 250 百萬元，由訂約方經參考獨立估值師使用市場法對目標公司釐定的評估價值公平磋商後釐定。

對價須按以下方式支付：

- (i) 總金額為人民幣 50 百萬元的首期款項須於簽訂該協議並達成先決條件後一日內支付；
- (ii) 總金額為人民幣 80 百萬元的第二期款項須於完成向買方轉讓銷售股份的登記手續後的首日或 2024 年 9 月 27 日（以較後者為準）支付；
- (iii) 總金額為人民幣 46 百萬元的第三期款項須於 2024 年 11 月 10 日前支付；
- (iv) 總金額為人民幣 30 百萬元的第四期款項須於 2024 年 12 月 20 日前支付；及
- (v) 總金額為人民幣 44 百萬元的最後一期款項須於 2025 年 6 月 20 日前支付。

估值及假設

已採用市場法對項目公司的股權進行估值。在選擇估值方法時，已考慮收益法、成本法及市場法等三種普遍接納的方法。由於成本法假設目標公司的資產及負債可分開且可單獨出售，故該方法未獲採納。該方法較適合資產高度流動的行業，未予採納。收益法亦被視為不合適，原因為編製目標公司財務預測涉及大量假設，而該等假設可能無法反映目標公司未來表現的不確定因素。當前房地產市場極不明朗，令未來現金流量的估計不確定且依賴臆測。由於不恰當的假設會對市值產生重大影響，故收益法未予採納。市場法得出的市值反映市場對相關行業的預期，原因為可資比較公司的價格倍數源於市場共識。由於性質及業務與目標公司類似的上市公司眾多，其市值為行業的較佳指標。因此，市場法被認為更合適，並用於目標公司的估值。

估值所使用的重要假設包括兩類。主要假設為目標公司所經營地區的經濟前景及影響行業的具體競爭環境、目標公司的業務風險、從事與目標公司類似業務運營的可資比較公司、目標公司管理團隊的經驗及其股東的支持，以及行業的一般法律及監管事宜。一般假設為估值的慣常假設，包括現有政治、法律、技術、財政或經濟狀況不會出現可能對目標公司業務產生不利影響的重大變動，以及並無可能會對已報告價值產生不利影響而與所估值資產相關的隱藏或意外情況。

在確定可資比較市場時，估值師已根據以下標準選擇七家可資比較公司：(i)可資比較公司的主要業務為環境衛生，其超過 50%的收益來自該領域；(ii)可資比較公司在中國或香港的交易所市場上市；(iii)可資比較公司的財務資料公開；及(iv)可資比較公司的主要營業地點在中國。

根據目標公司自 2023 年 6 月 30 日至 2024 年 6 月 30 日的除利息及稅項前盈利約為人民幣 102,892,000 元，以及可資比較公司的倍數中位數 5.7 倍，並按目標公司於 2024 年 6 月 30 日的現金及債務作出調整，目標公司的市值為人民幣 408,892,000 元。因此，銷售股份 60%股權的市值釐定為人民幣 245,335,000 元。

條件

出售事項須待就擬進行交易簽立該協議及各訂約方完成內部批准以及獲得任何第三方同意或批准後，方可作實。

有關目標公司的資料

目標公司為一家總部位於中國江蘇省無錫市的智慧環保整體解決方案公司。目標公司目前由本集團擁有 60%股權，而其餘 40%股權則由三家獨立第三方的合夥企業分別擁有佔約 15.24%、15.24% 及 9.52%的股權。本集團於 2021 年收購目標公司的 60%股權。

目標公司的業務覆蓋新能源環衛設備的研發製造、城市環衛的運營管理一體化服務，污水處理、再生資源回收利用等領域。目標公司的服務依賴基礎環衛運營，包括道路清掃保潔、垃圾及廢棄物收集運輸、河道保潔、園林養護、建築垃圾中轉站及公廁運營管理。目標公司為中國一百多個城市提供保潔服務，擁有超過 20,000 套設施設備的布局，前線員工超過 30,000 名，保潔面積超過 100 百萬平方米，服務人口超過 35 百萬人。

目標公司根據中國公認會計原則所編製截至 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綜合財務資料載列如下：

	截至 12 月 31 日止年度		截至 2024 年 6 月 30
	2022 年	2023 年	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	31,380	63,487	24,276
除稅後利潤／虧損淨額	26,673	53,964	20,635

目標公司於 2024 年 6 月 30 日的未經審核資產淨值約為人民幣 602,000,000 元。

預期本集團將錄得未經審計出售虧損約人民幣 611 百萬元，有關金額經參考目標公司於 2024 年 8 月 31 日的賬面值計算得出。本公司擬將出售事項所得款項用於加強本集團的營運資金。

於出售事項完成後，本集團將不再於目標公司擁有任何權益，而目標公司將不再作為本集團附屬公司入賬。

進行出售事項的理由

自 2021 年收購目標公司以來，各股東間的經營理念出現分歧，導致應收賬款增加、現金流壓力增大、目標公司的收入增長及市場拓展均未達致本公司預期。目前，目標公司參與五個公私合營項目的建設及運營，未來設備投資開支較大。本集團管理層認為，鑒於目標公司目前的應收賬款回收率、債務結構及大額資產投資支出，目標公司或無法產生充足的現金以支持其運營。因此，本公司預期於中短期內無法獲得任何投資回報。鑒於本集團的股權結構，目前從金融機構融資受到限制，間接影響目標公司的融資能力，不利於其後續擴張。因此，本公司認為出售事項將進一步降低本集團的財務承諾及運營風險。

由於出售事項經公平磋商後按一般商業條款進行，且有關對價為當前市場環境下有意買家提供的最高對價，董事認為出售事項的條款於有關情況下屬公平合理，且出售事項符合本公司及所有持份者的整體利益。

上市規則的涵義

由於有關出售事項的適用百分比率高於 5% 但低於 25%，故出售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。

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。

賣方

賣方為一家於中國成立的有限責任公司，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。

買方

買方為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事企業管理及諮詢。買方的最終控制人為鍾遠蘭。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人各自為本公司的獨立第三方。

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：

「該協議」	指	買方及目標公司與賣方就出售事項所訂立日期為 2024 年 9 月 24 日的股權轉讓協議；
「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；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	向買方出售銷售股份；
「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；
「中國」	指	中華人民共和國；
「買方」	指	無錫遠遊環境科技有限公司，一家於中國成立的有限責任公司；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「銷售股份」	指	目標公司的 60% 註冊資本；
「股東」	指	本公司的股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

- 「目標公司」 指 無錫市金沙田科技有限公司，一家於中國成立的有限責任公司；
- 「賣方」 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責任公司，為本公司間接全資附屬公司；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，2024年9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）、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。