

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份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。



SUNAC SERVICES HOLDINGS LIMITED

融創服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01516)

出售目標公司股權

概要

本集團為進一步優化戰略佈局，將更多資源與管理精力聚焦投入在一二線核心城市，於2025年4月29日，本公司之全資附屬公司融遠投資與廣西老彰家等訂立股權交易協議，以實現本集團全面退出彰泰服務集團。據此，融遠投資將其間接持有的廣西彰泰融創智慧80%股權，以代價人民幣8.2662億元，通過相關交易安排轉讓給廣西老彰家。本次交易完成後，本集團將不再持有彰泰服務集團任何權益。

出售目標公司股權的上市規則涵義

由於有關本協議項下擬進行的交易之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但全部低於25%，故根據上市規則第十四章，本協議項下擬進行的交易構成本公司須予披露的交易，須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

訂約日期

2025年4月29日

代價

本次交易代價為人民幣8.2662億元。

代價支付安排

本次交易的交易價款將以如下方式支付：

- (i) 定金：廣西老彰家應於本協議簽訂之日起3個工作日內，向以融遠投資指定公司名義開立的、並由融遠投資指定公司和廣西老彰家共管的賬戶（「**定金共管賬戶**」）支付人民幣15,000萬元。定金在符合本協議指定條件時，用於支付第四筆交易價款。
- (ii) 本次交易價款共分四筆，分別為：人民幣15,000萬元、人民幣8,862萬元、人民幣43,800萬元、人民幣15,000萬元。
 - (a) 每筆交易價款，由廣西老彰家分筆存入以廣西老彰家名義開立的、並由泰遠控股和融遠投資共同指定的公司與廣西老彰家共管的銀行賬戶（「**境內交易共管賬戶**」）中。其中，首筆交易價款應於本協議簽訂之日起3個工作日內存入境內交易共管賬戶。
 - (b) 廣西老彰家應在標的股權變更至廣西老彰家名下後30個工作日內，辦理完畢中華人民共和國國家外匯管理局及相關行政部門的審批手續，並將境內交易共管賬戶中的共管資金逐筆支付至泰遠控股。
 - (c) 泰遠控股應於收到上述各筆交易價款當日，逐級支付至融遠投資指定收款賬戶。

交割、股權質押及質押解除

當以下先決條件全部滿足之日起5個工作日內，各方應共同配合將標的股權變更至廣西老彰家名下，並完成股權變更相關的工商變更手續（「工商登記日」）：

- (i) 定金共管賬戶已收到廣西老彰家按本協議約定存入的定金人民幣15,000萬元。
- (ii) 境內交易共管賬戶已收到廣西老彰家按本協議約定存入的第一筆交易價款人民幣15,000萬元。
- (iii) 廣西老彰家向融遠投資提供其已經妥善簽署的用於支付部分交易價款涉及的貸款的相關文件（包括但不限於貸款協議、擔保協議等）供融遠投資確認貸款條件及貸款金額等信息。
- (iv) 本協議列明的抵押物（「抵押物」）已抵押予融遠投資或其指定公司，該抵押物為位於廣西壯族自治區北海市的面積約9萬平方米的土地使用權；或由廣西老彰家提供等值於人民幣43,800萬元的銀行履約保函或將等值於人民幣43,800萬元的可轉讓銀行存單質押予融遠投資。
- (v) 目標公司持有的彰泰物業的100%股權已質押至融遠投資或其指定公司，並辦理完畢質押登記手續。

廣西老彰家應於工商登記日，將標的股權質押給融遠投資或其指定公司，並於2個工作日內辦理完畢質押登記手續，以擔保本協議項下交易價款的足額支付，及廣西老彰家、泰興控股及泰濤控股在本協議項下的義務。

融遠投資收到全部交易價款當日，各方應共同配合解除對目標集團印章、印鑒、證照、資料及銀行賬戶等共管手續。

融遠投資收到全部交易價款之日起2個工作日內，各方應共同配合完成融遠投資退出彰泰服務，並完成80%股權變更登記手續，手續全部完成之日為本次交易完成日。

融遠投資收到全部交易價款之日起5個工作日內，各方應共同配合解除彰泰物業100%股權的質押登記、抵押物的抵押登記或銀行履約保函及／或銀行存單的質押擔保。

融遠投資收到全部交易價款之日起10個工作日內，各方應共同配合完成目標集團的法定代表人、董事、監事及高管的變更登記手續。

擔保

泰興控股及泰濤控股不可撤銷地同意就廣西老彰家、彰泰服務及泰遠控股在本次交易項下之義務向融遠投資承擔連帶責任保證。

終止交易安排

各方應確保本次交易完成日不晚於2025年7月15日（「**交易最晚完成日**」）。除本協議約定的違約情形外，本次交易未於交易最晚完成日完成的，則各方可另行協商確定交易最晚完成日，如至2025年7月18日仍協商不成的，則本次交易終止，各方互不就本次交易終止承擔違約責任。

其他事項

如本公司日期為2021年4月16日的公告所載，在本集團完成收購彰泰服務80%股權後，泰興控股及泰濤控股有權向本集團轉讓其持有的彰泰服務20%股權（「該選擇權」）。根據本協議，該選擇權將自本協議簽訂之日起終止。

無論本次交易因何種原因終止或解除，或廣西老彰家、泰興控股、泰濤控股任一方違反本協議約定，融遠投資有權要求泰興控股及泰濤控股向融遠投資轉讓其所持有的彰泰服務20%的股權。

目標集團資料

目標公司持有彰泰物業100%股權。彰泰物業是一家位於廣西壯族自治區的綜合性物業管理服務提供商，截至2024年底，在管建築面積約為2,049萬平方米。

截至2024年及2023年12月31日止兩個年度，目標公司的相關財務資料列載如下：

	截至2024年 12月31日 止年度 (經審核) (人民幣萬元)	截至2023年 12月31日 止年度 (經審核) (人民幣萬元)
除稅前淨溢利	9,457.02	9,393.09
除稅後淨溢利	8,539.33	8,394.78

於2024年12月31日，目標公司經審核的綜合財務資料所列示的淨資產約為人民幣1.85億元。

交易理由及裨益、代價釐定基準

目標集團的在管項目主要佈局在廣西壯族自治區，本集團為進一步優化戰略佈局，將更多資源與管理精力聚焦投入在一二線核心城市，因此擬退出目標集團。

本次交易代價的釐定乃參考：(i) 2021年本集團收購彰泰服務80%股權的交易代價人民幣7.3億元；及(ii)本次交易代價按照目標公司經審核的綜合財務資料所列示的截至2024年12月31日止年度的除稅後淨溢利計算的市盈率約為12倍，與同行業上市公司市盈率相較合理。

同行業上市公司市盈率乃參考(i)「恒生物業服務及管理指數」中全部50家上市公司的平均市盈率約為12倍（經參考各公司2025年4月29日收市價與2024年歸屬於母公司的淨利潤）；(ii)中信證券於2025年4月9日發佈的「物業服務行業2024年報總評」研究報告中，10家上市公司市盈率平均值約12倍；及(iii)中金公司於2025年4月7日發佈的「物業管理2024業績回顧」研究報告中，15家上市公司市盈率平均值約10倍，市值加權平均值約14倍。

董事（包括獨立非執行董事）認為，本協議的條款及其項下擬進行的交易按一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

本次交易的財務影響及所得款項的建議用途

本次交易完成後，彰泰服務將不再為本公司的附屬公司，因此，彰泰服務集團的財務資料將不再並入本集團的綜合財務報表。經考慮（其中包括）(i)本次交易的代價為人民幣8.2662億元；及(ii)目標集團截至2024年12月31日的賬面價值，預計本次交易將產生淨收益約人民幣0.42億元。本集團綜合損益表內將錄得的確切數額尚待審核，故可能與上文所提供的數額有所不同。本公司股東及潛在投資者務請注意，上述估算僅供說明之用。

本集團擬將自本次交易收取的現金所得款項用作一般營運資金。

董事會批准

據董事作出一切合理查詢後所深知，概無董事於本協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，故並無董事須就批准本協議項下擬進行的交易的本公司董事會決議案放棄投票。

訂約方資料

融遠投資

融遠投資為一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司。本集團在中國境內主要從事物業管理及運營服務、社區生活服務及非業主增值服務。

彰泰服務

彰泰服務為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，並為一家投資控股公司，間接持有泰遠控股100%的權益。

泰遠控股

泰遠控股為一家於中國香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，並為一家投資控股公司，直接持有目標公司100%的權益。

廣西老彰家

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，廣西老彰家為一家於中國註冊成立的有限公司，主要從事物業管理。由廣西奮鬥阿泰生活服務合夥企業（有限合夥）持有55%權益，由桂林智勝投資有限公司持有40%權益及由桂林福誠商貿有限公司持有5%權益；廣西奮鬥阿泰生活服務合夥企業（有限合夥）由丁宗華持有79.9%權益及由王蘭持有20%權益；桂林智勝投資有限公司由李曉艷持有99%權益。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，廣西老彰家及彼等最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

泰興控股

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，泰興控股為一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為一家投資控股公司。泰興控股由黃先生全資擁有。泰興控股持有彰泰服務13.12%的權益。

泰濤控股

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，泰濤控股為一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為一家投資控股公司。泰濤控股由黃先生間接全資擁有。泰濤控股持有彰泰服務6.88%的權益。

目標公司

於本公告日期，目標公司為本公司的間接附屬公司。目標公司的資料載於上文「目標集團資料」一節。

上市規則涵義

由於本協議項下擬進行的交易之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但全部低於25%，故根據上市規則第十四章，本協議項下擬進行的交易構成本公司須予披露之交易，須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

於本公告日期，泰興控股持有彰泰服務13.12%的權益，泰濤控股持有彰泰服務6.88%的權益，泰興控股及泰濤控股均由黃先生全資擁有。泰興控股及泰濤控股為本公司上市規則項下附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，該選擇權的終止構成本公司的關連交易。由於該選擇權的終止的一個或多個適用百分比率超過0.1%但少於5%，故該選擇權的終止須遵守上市規則第十四A章項下的申報及公告規定，惟豁免遵守上市規則第十四A章項下的通函、獨立財務顧問及獨立股東批准的規定。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「本協議」	指	(i) 融遠投資、(ii) 彰泰服務集團、(iii) 泰遠控股、(iv) 廣西老彰家、(v) 泰興控股、(vi) 泰濤控股及 (vii) 目標公司簽訂的日期為 2025 年 4 月 29 日的股權交易協議 (經不時修訂及補充)
「董事會」	指	董事會
「中金公司」	指	中國國際金融股份有限公司
「中信證券」	指	中信證券股份有限公司
「抵押物」	指	具有本公告「交割、股權質押及質押解除」一節中所賦予的定義
「本公司」	指	融創服務控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「定金共管賬戶」	指	具有本公告「代價支付安排」一節中所賦予的定義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣西老彰家」	指	廣西老彰家物業服務有限公司，一家於中國註冊成立的公司
「廣西彰泰融創智慧」或「目標公司」	指	廣西彰泰融創智慧城市運營管理有限公司，一家於中國註冊成立的公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

「香港」	指	中國香港特別行政區
「工商登記日」	指	具有本公告「交割、股權質押及質押解除」一節中所賦予的定義
「交易最晚完成日」	指	具有本公告「終止交易安排」一節中所賦予的定義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「黃先生」	指	黃海濤先生
「境內交易共管賬戶」	指	具有本公告「代價支付安排」一節中所賦予的定義
「該選擇權」	指	具有本公告「其他事項」一節中所賦予的定義
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「融遠投資」	指	融遠(BVI)投資有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標的股權」	指	目標公司80%的股權
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「泰濤控股」	指	泰濤控股有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司
「泰興控股」	指	泰興控股有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司

「泰遠控股」	指	泰遠控股有限公司，一家於中國香港註冊成立的公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「本次交易」	指	本協議項下擬進行的交易
「彰泰物業」	指	廣西彰泰物業服務集團有限公司，一家於中國註冊成立的公司，目標公司的全資附屬公司
「彰泰服務」	指	彰泰服務集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的公司
「彰泰服務集團」	指	彰泰服務及其附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
 融創服務控股有限公司
 主席
 汪孟德

香港，2025年4月29日

於本公告日期，董事會主席兼非執行董事為汪孟德先生；執行董事為曹鴻玲女士及楊曼女士；非執行董事為路鵬先生及高曦先生；及獨立非執行董事為王勵弘女士、姚寧先生及趙中華先生。