

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。



Redsun Services Group Limited

弘陽服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1971)

須予披露交易

收購目標公司的80%股權

董事會謹此宣布，於2020年12月31日，弘生活物業管理(本公司的間接全資附屬公司)、匯得行物業控股及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，弘生活物業管理同意收購而匯得行物業控股同意出售目標公司的80%股權。

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但均少於25%，故收購事項構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

緒言

董事會謹此宣布，於2020年12月31日，弘生活物業管理(本公司的間接全資附屬公司)、匯得行物業控股及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，弘生活物業管理同意收購而匯得行物業控股同意出售目標公司的80%股權。

股權轉讓協議

下文概述股權轉讓協議的主要條款：

日期

2020年12月31日

訂約方

- (a) 弘生活物業管理(作為買方)；
- (b) 匯得行物業控股(作為賣方)；及
- (c) 目標公司。

標的事宜

弘生活物業管理同意收購而匯得行物業控股同意出售目標公司的80%股權。

代價

收購事項的代價將為人民幣216,000,000元。

代價乃由弘生活物業管理及匯得行物業控股經參考下列各項後，公平磋商釐定：(i)目標集團於2020年10月31日及截至2020年10月31日止十個月的未經審核財務資料(包括但不限於其於2020年10月31日的資產及負債以及截至2020年10月31日止十個月的溢利)；(ii)目標集團目前在管物業及目標集團未來前景；及(iii)市盈率約13.0倍(以股權轉讓協議所載目標公司截至2021年12月31日止年度承諾最低淨利潤為基準，並參照市場同業併購案例釐定)。

收購事項的代價將以上市所得款項及本集團內部資源撥付。

付款條款

根據股權轉讓協議，代價須由弘生活物業管理以下列方式支付：

- (i) 首筆付款：代價的10%，即人民幣21,600,000元，須於訂立股權轉讓協議後七個營業日內支付；
- (ii) 第二筆付款：代價的23%，即人民幣49,680,000元，須於(a)目標公司的印章、財務印鑒及資料已交由弘生活物業管理及匯得行物業控股共管；及(b)弘生活物業管理已委派財務負責人接管目標公司的財務運營後七個營業日內支付；
- (iii) 第三筆付款：代價的60%，即人民幣129,600,000元，須於滿足下述先決條件後七個營業日內支付：
 - (a) 於股權轉讓協議日期起計30日內已就目標公司股權變更完成辦理工商登記手續；
 - (b) 匯得行物業控股已質押其持有的目標公司剩餘20%股權以及相應的收益及股息予弘生活物業管理，用於履行股權轉讓協議，並已完成辦理有關股權質押登記；及
 - (c) 於交割日已完成移交(1)印章及財務印鑒予弘生活物業管理供其管理；及(2)運營、人事及財務相關資料；及
- (iv) 第四筆付款：代價餘下7%，即人民幣15,120,000元，須於匯得行物業控股完成辦理有關收購事項的工商登記手續後七個營業日內支付。

交割

於交割日，匯得行物業控股須移交(i)目標公司的印章及財務印鑒予弘生活物業管理供其管理；及(ii)目標公司的運營、人事及財務相關資料予目標公司的新管理團隊。

交割日將為完成向相關中國政府機關辦理有關轉讓目標公司80%股權予弘生活物業管理的登記手續當日。

目標公司的董事會構成、監事及管理層

目標公司的董事會應由三名董事構成，其中兩名董事應由弘生活物業管理提名及一名董事應由匯得行物業控股提名。目標公司的董事長應由弘生活物業管理提名的其中一名董事擔任。

目標公司的唯一監事應由弘生活物業管理提名。

目標公司的總經理應由匯得行物業控股提名並由目標公司的董事會委任。目標公司的副總經理以及運營及財務負責人應由弘生活物業管理委任。

業績承諾

根據股權轉讓協議，匯得行物業控股向弘生活物業管理承諾，目標公司於業績承諾期內各財政年度的營業收入及淨利潤將不低於以下相應金額（「業績承諾」）：

	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣元	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣元	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣元
年內承諾最低營業收入（「承諾營業收入」）	86,250,000	99,190,000	114,070,000
年內承諾最低淨利潤（「承諾淨利潤」）	20,700,000	23,810,000	27,380,000

倘目標公司於業績承諾期內任何財政年度未能達到承諾營業收入及承諾淨利潤，匯得行物業控股須按以下計算方式以現金就「A」及「B」逐年向本公司作出補償：

$$A = (\text{承諾營業收入} - \text{經審核營業收入}) \times CE \times 80\% ;$$

$$B = (\text{承諾淨利潤} - \text{經審核淨利潤}) \times CE \times 80\% ;$$

CE乃補償系數，由匯得行物業控股及弘生活物業管理根據目標公司於相應財政年度業績的具體完成情況磋商及釐定。

弘生活物業管理有權從應付匯得行物業控股款項中扣除有關補償金額，並可要求匯得行物業控股在收到本公司通知後15日內支付補償。匯得行物業控股須以其持有的目標公司剩餘20%股權以及相應的收益及股息為股權轉讓協議項下其全部義務提供質押擔保並負責為有關股權質押辦理登記手續。

為免生疑問，匯得行物業控股作出的業績承諾並不代表目標公司未來溢利的預期水平，亦不構成上市規則第14.61條下的盈利預測。

有關目標集團的資料

目標公司為一家根據中國法律成立的有限公司。目標集團主要從事於中國湖北省提供物業管理服務。於本公告日期，目標集團在管物業的總建築面積約為1.77百萬平方米。

於本公告日期，目標公司由匯得行物業控股全資擁有，後者由匯得行(中國)集團全資擁有。於收購事項完成後，目標公司將由弘生活物業管理(本公司的間接全資附屬公司)及匯得行物業控股分別持有80%及20%權益。

目標集團的財務資料

下文載列按照中國公認會計原則編製的目標集團截至2020年10月31日止十個月及截至2018年12月31日及2019年12月31日止財政年度的未經審核綜合財務資料：

	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣元 (未經審核)	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣元 (未經審核)	截至2020年 10月31日 止十個月 人民幣元 (未經審核)
營業收入	53,700,096.96	54,639,182.69	60,530,126.57
毛利	21,801,770.41	20,797,202.46	22,929,147.57
除稅前溢利	14,513,497.24	15,423,594.85	19,316,554.67
除稅後溢利	10,829,776.76	11,775,370.52	14,810,671.43

目標集團於2020年10月31日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣27,509,115.67元。

於收購事項完成後，目標集團將成為本公司的附屬公司，且目標集團的財務資料將綜合併入本集團的財務報表。

有關參與訂約方的資料

本集團

本集團為中國江蘇省廣受認可的全面社區服務供應商，主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

弘生活物業管理

弘生活物業管理為一家根據中國法律成立的有限公司，乃本公司的間接全資附屬公司，主要從事提供物業管理服務。

匯得行物業控股

匯得行物業控股為一家根據中國法律成立的有限公司，主要從事物業管理及企業管理諮詢業務。於本公告日期，其由匯得行(中國)集團持有100%權益，而後者由張衛衛先生及王琦先生分別擁有98.0392%及1.9608%權益。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，匯得行物業控股及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

進行收購事項的原因及裨益

目標公司是匯得行物業控股的全資附屬公司，後者是中國物業服務百強排名前三十物業企業集團，主要在華中區域佈局，多年深耕商寫、公建、購物中心類物業。目標公司毛利率較高，符合本集團進行業務收購的評選準則。本次收購事項有利於本公司雙輪驅動戰略在華中地區落地，也有利於助推本集團毛利率和淨利率提升，保持自身競爭優勢。

董事認為，股權轉讓協議及收購事項的條款乃由訂約方經公平磋商後達致，為正常商業條款，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但均少於25%，故收購事項構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	弘生活物業管理根據股權轉讓協議收購目標公司的80%股權
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	弘陽服務集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1971)
「交割日」	指	按照相關中國政府機關完成辦理有關轉讓目標公司80%股權予弘生活物業管理的登記手續當日
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	由匯得行物業控股、弘生活物業管理及目標公司就收購事項所訂立日期為2020年12月31日的股權轉讓協議
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「承諾淨利潤」	指	具有本公告「股權轉讓協議 — 業績承諾」一節所賦予的涵義
「承諾營業收入」	指	具有本公告「股權轉讓協議 — 業績承諾」一節所賦予的涵義
「香港」	指	中國香港特別行政區

「弘生活物業管理」	指	弘生活物業服務管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「匯得行(中國)集團」	指	匯得行(中國)集團有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「匯得行物業控股」	指	匯得行物業控股湖北有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「上市」	指	股份於2020年7月7日於聯交所主板上市
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「淨利潤」	指	就任何期間而言，目標公司於該期間的經審核淨利潤(經扣除非經常性項目後)
「營業收入」	指	就任何期間而言，目標公司於該期間的經審核營業收入
「業績承諾期」	指	截至2021年、2022年及2023年12月31日止財政年度
「業績承諾」	指	具有本公告「股權轉讓協議 — 業績承諾」一節所賦予的涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「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	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標公司」	指	武漢匯得行精英物業服務有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「物業服務百強企業」	指	由中國指數研究院公佈的中國按整體競爭力進行的物業服務企業年度排名，所依據的多項關鍵指標包括管理規模、經營表現、服務質量、發展潛力及社會責任
「%」	指	百分比

承董事會命
弘陽服務集團有限公司
何捷
主席

香港，2020年12月31日

截至本公告日期，楊光先生及曾子熙女士為執行董事；何捷先生、蔣達強先生及羅艷兵先生為非執行董事；及景志山先生、王奮女士及嚴繼鵬先生為獨立非執行董事。