

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

董事會謹此宣佈，於2021年4月20日，弘生活物業管理(本公司的間接全資附屬公司)、高力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高力控股同意出售高力物業及江蘇高力美家(即目標公司)各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

董事會謹此宣佈，於2021年4月20日，弘生活物業管理(本公司的間接全資附屬公司)、高力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高力控股同意出售高力物業及江蘇高力美家(即目標公司)各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

2021年4月20日

訂約方

- (a) 弘生活物業管理(作為買方)；
- (b) 高力控股(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高力控股同意出售每家目標公司的80%股權。

代價

收購事項的代價將為人民幣73,536,000元。

代價乃由弘生活物業管理及高力控股經參考下列各項後，公平磋商釐定：(i)目標公司於2020年12月31日及截至2020年12月31日止年度的未經審核合併財務資料(包括但不限於其於2020年12月31日的資產及負債以及截至2020年12月31日止年度的溢利)；(ii)目標公司目前的在管物業及未來前景；及(iii)市盈率約10.4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)。

收購事項的代價人民幣73,536,000元將以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20%，即人民幣14,707,200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20%，即人民幣14,707,200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高力控股共管；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50%，即人民幣36,768,000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日內已就目標公司的股權變更完成辦理工商登記手續；
 - (b) 高力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10%，即人民幣7,353,600元，須於高力控股完成辦理有關收購事項的工商登記手續後三個月內支付，前提是高力控股概無違反股權轉讓協議。

交割

於交割日，高力控股須移交(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各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

目標公司各自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高力控股提名。目標公司各自的董事長應由弘生活物業管理提名的其中一名董事擔任。

目標公司各自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高力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，高力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按合併基準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」）	42,400,000	48,760,000	56,070,000
年內承諾最低淨利潤（「承諾淨利潤」）	8,810,000	10,130,000	11,650,000

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／或承諾淨利潤，高力控股須按以下計算方式以現金逐年向本公司作出補償：

- (i) 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或承諾淨利潤，高力控股須就「A」值(倘未能達到承諾營業收入)或「B」值(倘未能達到承諾淨利潤)以現金逐年向本公司作出補償：

$$A = (\text{承諾營業收入} - \text{經審核營業收入}) (\text{即「營業收入差額」}) \times 20.8\% \times 12 \times 80\% ;$$

$$B = (\text{承諾淨利潤} - \text{經審核淨利潤}) (\text{即「淨利潤差額」}) \times 12 \times 80\% ; \text{或}$$

- (ii) 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，高力控股須就(a)「A」值及「B」值兩者的較高者；及(b)營業收入差額(倘「B」值較高)或淨利潤差額(倘「A」值較高)的總值，以現金逐年向本公司作出補償。

倘目標公司於業績承諾期內任何財政年度按合併基準錄得虧損，上文公式所述「經審核淨利潤」指目標公司經扣減非經常項目後的經審核淨利潤(倘目標公司於相關期間錄得淨利潤)或目標公司的經審核虧損淨額的數值(倘目標公司於相關期間錄得虧損，則以負數表示)。

弘生活物業管理有權從應付高力控股款項中扣除有關補償金額，並可要求高力控股在收到本公司通知後15日內支付補償。高力控股須以其持有的目標公司各自的剩餘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。

目標公司已採用中國企業會計準則釐定經審核營業收入及經審核淨利潤。目標公司於業績承諾期內各財政年度的經審核合併賬目將於下一個財政年度三月底或之前可提供，用以確定其經審核營業收入及經審核淨利潤。高力控股應就因目標公司未能達到業績承諾而應向弘生活物業管理支付的相關賠償金(倘必要)，將於下一個財政年度六月底或之前支付。

為免生疑問，高力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。

有關目標公司的資料

每家目標公司為根據中國法律成立的有限公司，總部位於南京。目標公司服務內容涉及物業全委託管理、物業項目策劃服務、保安服務、保潔服務、維修服務、園林綠化服務、家政服務、商業服務等。管理業態包括家居港、汽博城、公寓及住宅等。目標公司始終堅持「創造美好生活」的理念，以聯動發展模式、整合最優質的社區資源，為業主提供全面的居家生活解決方案。於本公告日期，目標公司共擁有12項物業管理服務項目，簽約總建築面積約為1,194,659平方米，並就彼等所有簽約項目共用相同的管理團隊。

於本公告日期，目標公司各由高力控股全資擁有，後者由高力先生擁有51%及由高仕軍先生擁有49%。於收購事項完成後，目標公司將各由弘生活物業管理(本公司的間接全資附屬公司)及高力控股分別持有80%及20%權益。

目標公司的財務資料

下文載列按照中國公認會計原則編製的目標公司及高力物業的附屬公司截至2018年、2019年及2020年12月31日止財政年度的未經審核合併財務資料：

	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 12月31日 止年度 人民幣元 (未經審核)
營業收入	24,632,768.22	27,270,592.33	36,518,129.14
毛利	6,897,175.10	7,635,765.85	11,169,602.13
除稅前溢利	3,930,414.91	4,951,868.87	7,427,527.76
除稅後溢利	3,852,378.83	4,658,428.20	7,301,366.80

目標公司及高力物業的附屬公司於2020年12月31日的未經審核合併資產淨值約為人民幣22,020,913.19元。

於收購事項完成後，目標公司及高力物業的附屬公司將成為本公司的附屬公司，且目標公司及高力物業的附屬公司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。

高力控股

高力控股為一家根據中國法律成立的有限公司，成立於1995年，總部設在南京。其主要深耕裝修、建材、傢俱、汽車配件等行業，目標公司為高力集團旗下專注於家居港及汽博城物業管理服務的物業管理公司。於本公告日期，高力控股由高力先生及高仕軍先生分別擁有51%及49%權益。

目標公司

目標公司各自為一家根據中國法律成立的有限公司，主要從事物業管理業務。於本公告日期，目標公司各由高力控股持有100%權益，而後者由高力先生及高仕軍先生分別擁有51%及49%權益。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，高力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

目標公司為高力集團旗下專注於家居港及汽博城物業管理服務的物業管理公司。此次收購事項，填補了本集團在汽車博覽城物業管理細分領域的空白，在後疫情時代宏觀經濟復速的背景下，汽車產業園及汽車博覽城物業發展潛力巨大，本公司有望在此新的細分賽道取得新突破。

目標公司作為總部位於南京本土的物業管理公司，此次收購事項將有利於達致本集團於該區域內的規模經濟效應，並擴大本集團在江蘇省、吉林省、湖南省等區域的業務的規模和覆蓋範圍促進本公司的增值服務及其他業務的發展，進而為公司帶來新的增長機會。

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：

「4S」	指	銷售(sales)、零配件(spare parts)、售後服務(service)及信息反饋(survey)
「收購事項」	指	弘生活物業管理根據股權轉讓協議收購每家目標公司的80%股權
「董事會」	指	董事會
「代價」	指	收購事項的代價人民幣73,536,000元
「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每家目標公司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	由高力控股、弘生活物業管理及目標公司就收購事項所訂立日期為2021年4月20日的股權轉讓協議
「高力控股」	指	高力控股集團有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「高力控股集團」	指	高力控股及其附屬公司

「高力物業」	指	高力物業服務有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「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
「江蘇高力美家」	指	江蘇高力美家物業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「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總額(經扣除非經常性項目後)
「淨利潤差額」	指	本公告「股權轉讓協議 — 業績承諾」一節所賦予的涵義
「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總額
「營業收入差額」	指	本公告「股權轉讓協議 — 業績承諾」一節所賦予的涵義

「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	高力物業及江蘇高力美家的統稱，各自稱為一家「目標公司」
「%」	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，2021年4月20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。