

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)

- (1)有關收購滁州宇潤的49%股權的
關連交易；
及
(2)有關出售南京亞東的51%股權的
須予披露及關連交易**

背景

董事會謹此宣佈，於2021年11月5日，(i)南京弘陽物業管理(本公司的間接全資附屬公司)及安徽宇華訂立第一份股權轉讓協議，據此，南京弘陽物業管理同意收購而安徽宇華同意出售滁州宇潤的49%股權；及(ii)南京弘生活投資管理(本公司的間接全資附屬公司)、出售事項買方及南京亞東訂立第二份股權轉讓協議，據此，南京弘生活投資管理同意出售而出售事項買方同意收購南京亞東的合共51%股權。

上市規則涵義

收購事項

由於安徽宇華為滁州宇潤(於本公告日期為本公司的間接非全資附屬公司)的主要股東，故安徽宇華為本公司於附屬公司層面的關連人士。因此，收購事項構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過0.1%但少於5%，故收購事項須遵守上市規則第14A章項下的公告及申報規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

出售事項

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%但均少於25%，故出售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。

由於江蘇亞東為南京亞東(於本公告日期為本公司的間接非全資附屬公司)的主要股東，故江蘇亞東為本公司於附屬公司層面的關連人士。因此，出售事項構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於(i)董事會已批准出售事項；及(ii)董事(包括獨立非執行董事)已確認出售事項的條款為正常或更佳的商業條款，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益，故出售事項須遵守上市規則第14A.101條項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

緒言

董事會謹此宣佈，於2021年11月5日，(i)南京弘陽物業管理(本公司的間接全資附屬公司)及安徽宇華訂立第一份股權轉讓協議，據此，南京弘陽物業管理同意收購而安徽宇華同意

出售滁州宇潤的49%股權；及(ii)南京弘生活投資管理(本公司的間接全資附屬公司)、出售事項買方及南京亞東訂立第二份股權轉讓協議，據此，南京弘生活投資管理同意出售而出售事項買方同意收購南京亞東的合共51%股權。

第一份股權轉讓協議

下文概述第一份股權轉讓協議的主要條款：

日期

2021年11月5日

訂約方

- (a) 南京弘陽物業管理(作為買方)；及
- (b) 安徽宇華(作為賣方)。

標的事宜

南京弘陽物業管理同意收購而安徽宇華同意出售滁州宇潤的49%股權。

代價

收購事項的代價將為人民幣34,300,000元。

代價乃由南京弘陽物業管理及安徽宇華經參考下列各項後，公平磋商釐定：(i)滁州宇潤集團於2021年9月30日及截至2021年9月30日止九個月的未經審核財務資料(包括但不限於其於2021年9月30日的資產及負債以及截至2021年9月30日止九個月的溢利)；(ii)滁州宇潤集團目前的在管物業及未來前景；及(iii)市盈率約9.6倍(以滁州宇潤集團截至2020年12月31日止年度未經審核淨溢利為基準，此乃參照市場同業其他併購案例釐定)。

收購事項的代價將以本集團內部資源撥付。

付款條款

根據第一份股權轉讓協議，代價須由南京弘陽物業管理以下列方式支付：

- (i) 首筆付款：代價的30%，即人民幣10,290,000元，須於訂立第一份股權轉讓協議後七個營業日內支付；
- (ii) 第二筆付款：代價的50%，即人民幣17,150,000元，須於(a)完成交付滁州宇潤、其分公司以及其直接及間接附屬公司的公司文件；(b)批准有關南京弘陽物業管理成為滁州宇潤的唯一股東的滁州宇潤股東大會決議案及滁州宇潤董事會決議案；及(c)滁州宇潤批准新訂組織章程細則後七個營業日內支付；及
- (iii) 第三筆付款：代價餘下20%，即人民幣6,860,000元，須於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。

完成

安徽宇華須於收訖代價首筆付款後10日內根據第一份股權轉讓協議向滁州宇潤的新管理層團隊交付所需資產及公司文件，包括但不限於滁州宇潤、其分公司以及其直接及間接附屬公司的財務報表、會計賬冊、公司印章、證書、執照及合約。

根據第一份股權轉讓協議的條款，完成日期將為完成向滁州宇潤的新管理層團隊交付滁州宇潤、其分公司以及其直接及間接附屬公司的有關資產及公司文件當日。

有關滁州宇潤的資料

滁州宇潤為一家根據中國法律成立的有限公司。滁州宇潤集團主要從事於中國江蘇省、安徽省及湖南省提供物業管理服務。於本公告日期，滁州宇潤集團的在管物業的總建築面積約為5.04百萬平方米。

於本公告日期，滁州宇潤由南京弘陽物業管理及安徽宇華分別持有51%及49%權益。

滁州宇潤集團的財務資料

下文載列按照中國公認會計原則編製的滁州宇潤集團截至2021年9月30日止九個月以及截至2019年12月31日及2020年12月31日止財政年度的未經審核綜合財務資料：

	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)	截至2021年 9月30日 止九個月 人民幣元 (未經審核)
除稅前溢利	3,222,981.14	9,543,322.07	7,607,647.66
除稅後溢利	2,743,921.69	7,293,881.96	6,116,549.38

滁州宇潤集團於2021年9月30日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣19,383,182.95元。

於收購事項完成後，滁州宇潤將由南京弘陽物業管理(本公司的全資附屬公司)持有100%權益，並將因此成為本公司的間接全資附屬公司。

進行收購事項的原因及裨益

由於滁州宇潤的在管項目與本集團若干在管項目位於相同區域，滁州宇潤的業務範圍自本公司於2020年9月收購滁州宇潤的51%股權以來一直與本公司的業務範圍一致。滁州宇潤的經營表現穩定提升並與本公司在相關區域的現有物業管理項目實現強勁的協同效應。

因此，本公司擬收購滁州宇潤餘下的49%股權。於收購事項完成後，滁州宇潤將成為本公司的間接全資附屬公司，將有助本公司加強對滁州宇潤在管項目的管理控制並享有滁州宇潤為本集團帶來的所有經濟利益，以及有助本集團未來進一步降低管理成本並提高管理效率。

董事(包括獨立非執行董事)認為，第一份股權轉讓協議及其項下擬進行的收購事項於本集團的日常及一般業務過程中進行，其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。

第二份股權轉讓協議

下文概述第二份股權轉讓協議的主要條款：

日期

2021年11月5日

訂約方

- (a) 南京弘生活投資管理(作為賣方)；
- (b) 南京亞東國際(作為南京亞東的1%股權買方)；
- (c) 江蘇亞東(作為南京亞東的50%股權買方)；及
- (d) 南京亞東(作為出售事項的目標公司)。

標的事宜

南京弘生活投資管理同意出售而出售事項買方同意收購南京亞東的合共51%股權。

代價

出售事項的代價將為人民幣23,000,000元。

代價乃由南京弘生活投資管理及出售事項買方經參考下列各項後，公平磋商釐定：(i)南京亞東集團於2021年9月30日及截至2021年9月30日止九個月的未經審核財務資料(包括但不限於其於2021年9月30日的資產及負債以及截至2021年9月30日止九個月的溢利)；(ii)南京亞東集團的過往財務表現；及(iii)市盈率約18.6倍(以南京亞東集團截至2020年12月31日止年度扣除非經常性損益後的未經審核淨溢利為基準)。

付款條款

根據第二份股權轉讓協議，代價須由出售事項買方於訂立第二份股權轉讓協議後七個營業日內支付。

完成

南京弘生活投資管理及出售事項買方須於收訖代價後10個營業日內簽訂及編製有關出售事項的所有相關文件，包括但不限於(a)批准南京亞東的股東大會決議案及南京亞東的董事會決議案；(b)南京亞東的新訂組織章程細則；及(c)有關南京亞東股權變動的工商登記所需的文件。

根據第二份股權轉讓協議的條款，有關南京亞東股權變動的工商登記須於訂立第二份股權轉讓協議後30日內完成。於出售事項完成前，南京亞東的未分派溢利須按各自的出資比例分派予訂約方。

有關南京亞東的資料

南京亞東為一家根據中國法律成立的有限公司，其於南京從事本地物業管理。於本公告日期，南京亞東集團的在管物業的總建築面積約為1.63百萬平方米。

於本公告日期，南京亞東由南京弘生活投資管理及南京亞東國際分別持有51%及49%權益。由於南京亞東乃由南京亞東國際成立而非收購自第三方，南京亞東國際於南京亞東的49%股權並無涉及原收購成本。

南京亞東集團的財務資料

下文載列按照中國公認會計原則編製的南京亞東集團截至2021年9月30日止九個月以及截至2019年12月31日及2020年12月31日止財政年度的綜合財務資料：

	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)	截至2021年 9月30日 止九個月 人民幣元 (未經審核)
除稅前溢利／(虧損)	(5,179,657.09)	6,911,628.18	1,190,973.62
除稅後溢利／(虧損)	(3,884,742.82)	5,076,146.15	893,230.22

南京亞東集團於2021年9月30日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣18,113,741.78元。

於出售事項完成後，南京亞東及其附屬公司將不再為本公司的附屬公司，且南京亞東集團的財務資料將不再綜合併入本集團的財務報表。

出售事項的財務影響

於出售事項完成後，估計本公司將就出售事項錄得除稅前虧損約人民幣150,000.00元，即南京亞東51%股權的總代價人民幣23,000,000.00元與南京亞東於2021年9月30日應佔南京亞東51%股權的資產淨值的賬面淨值總額約人民幣23,150,000.00元之間的差額。本集團因出售事項將錄得的實際虧損須待本公司核數師進行最終審核後方可作實。

根據本集團的意向，出售所得款項將用作一般營運資金以及在契機出現時進行潛在收購及投資項目。

進行出售事項的原因及裨益

由於本公司有意專注於「住宅＋商業」的雙輪驅動模式並於未來繼續提高其盈利能力，本公司於本年度已透過於市場上收購及競標以擴展數個高管理費用及高毛利率的高質商業物業及公共建設物業。由於南京亞東目前的在管項目主要為逾10年前交付的住宅項目，其平均物業管理費用及毛利率相對較低，亦不符合本公司未來戰略計劃中的物業標準。因此，本公司決定出售其於南京亞東的51%股權。於出售事項完成後，本公司的現金流入將會增加，有利於本公司進一步發展優質物業項目以及集中資源加強本公司的競爭力以擴展其市場。

董事(包括獨立非執行董事)認為，第二份股權轉讓協議及其項下擬進行的出售事項於本集團的日常及一般業務過程中進行，其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。

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。

南京弘陽物業管理

南京弘陽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。

安徽宇華

安徽宇華為一家於中國成立的有限公司，主要從事提供資產經營管理、財務顧問及投資諮詢服務。於本公告日期，安徽宇華由周旭洲先生間接全資擁有。

南京亞東國際

南京亞東國際為一家於中國成立的有限公司，主要從事提供物業管理服務。於本公告日期，南京亞東國際由江蘇亞東全資擁有。

江蘇亞東

江蘇亞東為一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產、旅遊、商業、教育及資本運營。於本公告日期，江蘇亞東由聶築梅、高澤揚、高峰、劉成剛、戴瑩、宗洪濤、高澤昊、蔡宜才、倪寬分別持有約29.7%、21%、12%、10.2%、6.5%、6.2%、5%、4.8%及4.6%權益。

上市規則涵義

收購事項

由於安徽宇華為滁州宇潤(於本公告日期為本公司的間接非全資附屬公司)的主要股東，故安徽宇華為本公司於附屬公司層面的關連人士。因此，收購事項構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過0.1%但少於5%，故收購事項須遵守上市規則第14A章項下的公告及申報規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

出售事項

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%但均少於25%，故出售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。

由於江蘇亞東為南京亞東(於本公告日期為本公司的間接非全資附屬公司)的主要股東，故江蘇亞東為本公司於附屬公司層面的關連人士。因此，出售事項構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於(i)董事會已批准出售事項；及(ii)董事(包括獨立非執行董事)已確認出售事項的條款為正常或更佳的商業條款，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益，故出售事項須遵守上市規則第14A.101條項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

概無董事於第一份股權轉讓協議、第二份股權轉讓協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益或須就將由董事會通過的相關決議案放棄表決。

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	本公司根據第一份股權轉讓協議收購滁州宇潤的49%股權
「安徽宇華」	指	安徽宇華實業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「董事會」	指	董事會
「滁州宇潤」	指	滁州宇潤物業管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「滁州宇潤集團」	指	滁州宇潤及其附屬公司
「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)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司根據第二份股權轉讓協議出售南京亞東的51%股權
「出售事項買方」	指	南京亞東國際及江蘇亞東
「第一份股權轉讓協議」	指	由南京弘陽物業管理及安徽宇華就收購事項所訂立日期為2021年11月5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
「香港」	指	中國香港特別行政區

「江蘇亞東」	指	江蘇亞東建設發展集團有限公司，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
「南京弘生活投資管理」	指	南京弘生活投資管理有限公司，一家於2015年6月29日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「南京弘陽物業管理」	指	南京弘陽物業管理有限公司，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
「南京亞東」	指	南京亞東物業管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期為本公司的非全資附屬公司
「南京亞東集團」	指	南京亞東及其附屬公司
「南京亞東國際」	指	南京亞東國際實業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第二份股權轉讓協議」	指	由南京弘生活投資管理、出售事項買方及南京亞東就出售事項所訂立日期為2021年11月5日的股權轉讓協議
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米

「%」

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11月5日

截至本公告日期，楊光先生及曾子熙女士為執行董事；何捷先生為非執行董事；及王奮女士、嚴繼鵬先生及李曉航先生為獨立非執行董事。