

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，概不就因本公告全部或任何部分內容所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Yincheng Life Service CO., Ltd.

銀城生活服務有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1922)

**須予披露交易
收購目標公司的51%股權**

收購目標公司51%股權

董事會欣然宣布，於二零二零年三月十六日(交易時段後)，買方(本公司的間接全資附屬公司)、賣方、擔保人、孔先生、沈女士與目標公司訂立該協議，據此，訂約方同意買方將收購，而賣方將出售股權(相當於目標公司全部股權的51%)，代價為人民幣45,900,000元(可予調整)。

完成後，目標公司的股權將由買方、擔保人、孔先生及沈女士分別持有51%、26.95%、12.25%及9.8%。目標公司將於完成後成為本公司的間接非全資附屬公司，其財務業績將併入本集團的綜合財務報表。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的通告及公告規定。

收購事項須待先決條件達成或獲豁免後，方可作實。概不保證收購事項將會進行或於何時進行。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

緒言

董事會欣然宣布，於二零二零年三月十六日(交易時段後)，買方(本公司的間接全資附屬公司)、賣方、擔保人、孔先生、沈女士及目標公司訂立該協議，據此，訂約方同意買方將收購，而賣方將出售股權(相當於目標公司全部股權的51%)，代價為人民幣45,900,000元(可予調整)。

該協議的主要條款

日期： 二零二零年三月十六日

訂約方：

- (1) 買方(本公司的間接全資附屬公司)；
- (2) 賣方；
- (3) 擔保人；
- (4) 孔先生；
- (5) 沈女士；及
- (6) 目標公司。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)賣方及其最終實益擁有人；(ii)擔保人；(iii)孔先生；(iv)沈女士；及(v)目標公司及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

將予收購的
標的資產： 買方同意收購，而賣方同意出售股權(相當於目標公司全部股權的51%)。

於簽立該協議後十日內，賣方及目標公司須就收購事項與相關政府機關辦妥一切必要備案及登記手續。

代價： 代價人民幣45,900,000元(可予調整)須按下列方式償付：

(a) 人民幣1,000,000元須由買方於簽立該協議後三個營業日內一筆過支付予賣方指定的戶口；及

- (b) 人民幣44,900,000元須由買方於就收購事項與相關政府機關辦妥一切必要備案及登記手續後三個營業日內支付予賣方指定的戶口。

代價可按以下調整：

- (a) 賣方須於完成日期後五日內製備財務狀況表並向買方提供；
- (b) 買方須於接獲財務狀況表後的十個營業日內加以審閱並提供一份書面意見連同其對財務狀況表提出異議的詳細理由，否則買方將被視為已接受賣方提供的財務狀況表；
- (c) 倘賣方與買方未能於接獲買方發出的該書面意見後十日內就對財務狀況表的異議達成協議，則賣方與買方同意委聘經彼等批准的合資格會計師事務所於十個營業日內就以下事項出具意見：(i)對財務狀況表提出的異議；(ii)對財務狀況表提出的有關異議引致的後果；及(iii)將對財務狀況表所作出的調整。與會計師就財務狀況表持有不同意見的一方須承擔會計師審閱財務狀況表的相關費用；及
- (d) 賣方及買方確認：
 - (i) 倘於完成日期目標公司有任何負債未於二零二零年一月三十一日的財務狀況表內列出或未經賣方與買方事先批准，則該款額將從代價中抵扣；
 - (ii) 倘於完成日期賣方提供不計息資金以償付目標公司的上述負債，則該款額將於買方向賣方返還其支付的該等不計息資金前，首先從代價中抵扣；

- (iii) 倘於完成日期目標公司有任何新資產或剩餘現金，則該款額將屬於買方，且不會對代價作出調整；及
- (iv) 倘財務狀況表與目標公司於二零二零年一月三十一日的財務狀況表相符，則不會對代價作出調整。

代價(包括調整機制)經訂約方公平磋商及按正常商業條款釐定，並參考(其中包括)(i)目標公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核財務報表；(ii)目標公司於二零二零年一月三十一日的未經審核財務狀況(包括及不限於目標公司於二零二零年一月三十一日的資產及負債)；(iii)本集團於完成後的業務發展機會及前景；(iv)向醫院提供物業管理服務的入行門檻較高；(v)提供的履約保證金；及(vi)獨立估值師對目標公司於二零二零年一月三十一日全部股權的估值。

部分代價將以本集團的內部資源撥付，而部分則由分配作收購物業管理公司之用的首次公開發售所得款項淨額撥付。

履約保證承諾：

擔保人須於賣方收到代價的第二期付款人民幣44,900,000元後三個營業日內向買方指定的戶口存入履約保證金人民幣23.9百萬元。倘擔保人未能按照該協議存入履約保證金，則擔保人須向買方支付利息，金額為從違約之日起至支付履約保證金之日計算按日加收0.05%。

履約保證金須按下列方式不計息返還予擔保人：

- (a) 履約保證金的首期償還付款(即人民幣10,000,000元)須由買方於目標公司達成其於截至二零二零年十二月三十一日止年度的目標純利人民幣10,000,000元後十個營業日內返還予擔保人。倘目標公司未能達到該純利目標，擔保人須向買方償付相當於該目標純利與截至二零二零年十二月三十一日止年度的實際純利之間的差額的金額，而買方有權自向擔保人返還的履約保證金的首期償還付款中抵扣該金額；
- (b) 履約保證金的第二期償還付款(即人民幣8,000,000元)須由買方於目標公司達成其於截至二零二一年十二月三十一日止年度的目標純利人民幣11,200,000元後十個營業日內返還予擔保人。倘目標公司未能達到該純利目標，擔保人須向買方償付相當於該目標純利與截至二零二一年十二月三十一日止年度的實際純利之間的差額的金額，而買方有權自向擔保人返還的履約保證金的第二期償還付款中抵扣該金額；及
- (c) 履約保證金的第三期償還付款(即人民幣5,900,000元)須由買方於目標公司達成其於截至二零二二年十二月三十一日止年度的目標純利人民幣12,500,000元後十個營業日內返還予擔保人。倘目標公司未能達到該純利目標，擔保人須向買方償付相當於該目標純利與截至二零二二年十二月三十一日止年度的實際純利之間的差額的金額，而買方有權自向擔保人返還履約保證金的第三期償還付款中抵扣該金額。

先決條件：

除獲買方豁免外，完成須待以下先決條件達成後，方告作實：

- (a) 賣方已全數支付其對目標公司的出資額；

(b) 目標公司已根據適用法律擁有足夠的儲備；及

(c) 賣方促使目標公司已根據適用法律及目標公司的組織章程細則通過有關收購事項的決議案。

完成：

完成將於(i)就收購事項與相關政府機關辦妥一切必要備案及登記手續；及(ii)悉數支付及償付代價的日期落實。

目標公司的營運及管理層：

買方同意目標公司使用商標名稱「銀城」作市場拓展。賣方、擔保人、孔先生及沈女士各自同意(i)買方指派一名副總經理協助目標公司的市場拓展、營運及管理；及(ii)買方指派一名財務經理，負責目標公司的財務管理及將目標公司的財務資料綜合計入買方的財務資料內。

賣方與買方同意(i)保留目標公司的原有管理層團隊；(ii)委任擔保人為目標公司的總經理，其將負責目標公司的業務發展及人力資源管理；及(iii)維持目標公司管理職級或以上的員工的現有福利至少兩年。於過渡期後，目標公司的管理團隊的營運應由買方、擔保人、孔先生及沈女士協商進行。

買方承諾買方所經營有關醫院產品的業務將由目標公司管理及營運。

擔保人、孔先生及沈女士須與買方合作修訂目標公司的組織章程細則，以使目標公司的董事會須由三名董事組成，其中兩名董事須由買方委任及一名董事須由擔保人委任。

參與收購事項各方的一般資料

賣方

賣方為於二零一九年十二月十七日在中國成立而尚未開始營運的普通合夥企業。於該協議日期，賣方分別由擔保人、孔先生及沈女士擁有55%、25%及20%權益。

本集團

本公司為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。本集團為中國一間著名的物業管理服務供應商，擁有逾20年行業經驗，提供多元化物業管理服務及生活社區增值服務。

目標公司

目標公司為於中國註冊成立的有限公司，主要從事提供物業管理服務(特別是向醫院提供)。於該協議日期，目標公司分別由賣方、擔保人、孔先生及沈女士擁有51%、26.95%、12.25%及9.8%權益。

以下載列目標公司於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的財務資料：

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)
除稅前純利	5,653	3,239
除稅後純利	4,240	2,429

目標公司於二零二零年一月三十一日的未經審核資產淨值約為人民幣13,713,000元。

進行收購事項的理由及裨益

完成後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司，其財務業績將併入本集團的綜合財務報表。預期目標公司將繼續從事向醫院提供物業管理服務。經計及(i)目標公司在向醫院提供物業管理服務方面的悠久營運歷史、專業知識及網絡，其可能有助本集團於未來吸引更多此類客戶；(ii)向醫院提供物業管理服務的入行門檻較高；及(iii)向醫院提供物業管理服務將產生的毛利率與其他非住宅物業相比較高，董事會認為，收購事項可讓獲本集團提供物業管理服務的非住宅物業的客戶群更為多元化及擴展本集團於中國南京及江蘇省的投資組合。

董事(包括獨立非執行董事)認為收購事項由訂約方經公平磋商後按一般商業條款進行，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的通告及公告規定。

收購事項須待先決條件達成或獲豁免後，方可作實。概不保證收購事項將會進行或於何時進行。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙於本公告使用時具有以下涵義：

「該協議」	指	買方、賣方、擔保人、孔先生、沈女士與目標公司就收購事項所訂立日期為二零二零年三月十六日的股權轉讓協議
「收購事項」	指	買方根據該協議的條款及條件向賣方收購股權
「董事會」	指	董事會

「本公司」	指	銀城生活服務有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1922)
「完成」	指	收購事項的完成
「完成日期」	指	(i)就收購事項與相關政府機關辦妥一切必要備案及登記手續；及(ii)悉數支付及償付代價的日期
「代價」	指	買方就收購事項應付賣方的代價人民幣45,900,000元(可根據本公告「該協議的主要條款—代價」一節所載予以調整)
「董事」	指	本公司董事
「股權」	指	於本公告日期目標公司全部股權的51%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	沈春雷先生，於本公告日期持有目標公司26.95%的股權
「首次公開發售所得款項淨額」	指	本公司於二零一九年十一月六日在聯交所首次公開發售所收取的所得款項淨額
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「孔先生」	指	孔建斌先生，於本公告日期持有目標公司12.25%的股權
「沈女士」	指	沈春蘭女士，於本公告日期持有目標公司9.8%的股權
「訂約方」	指	該協議的訂約方，即買方、賣方、擔保人、孔先生、沈女士及目標公司
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「履約保證金」	指	將由擔保人按照該協議的條款向買方存入的履約保證金人民幣23,900,000元

「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	南京銀城物業服務有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「財務狀況表」	指	目標公司將根據該協議的條款及條件編製於完成日期的財務狀況表
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	南京匯仁恆安物業管理有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司
「過渡期」	指	由該協議日期至完成日期的期間
「賣方」	指	鎮江市普仁商業貿易中心(普通合夥)，一間於中國成立的普通合夥企業，於本公告日期由擔保人、孔先生及沈女士擁有55%、25%及20%
「%」	指	百分比

承董事會命
銀城生活服務有限公司
主席
謝晨光

香港，二零二零年三月十六日

於本公告日期，執行董事為李春玲先生及黃雪梅女士；非執行董事為黃清平先生、謝晨光先生、馬保華先生及朱力先生；以及獨立非執行董事為周兆恒先生、李友根先生及茅寧先生。