

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之內容概不負責，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。



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)

有關成立合資企業的 關連交易

成立合資企業

於二零二一年二月一日，銀城物業(本公司間接全資附屬公司)與銀城商管訂立(i)出資協議書甲，以成立合資公司甲，藉以在中國開展商業物業的物業管理服務；及(ii)出資協議書乙，藉以開發線上平台，為本集團現時所管理的住宅及非住宅物業的業主及用戶提供社區增值服務。

合資公司甲將成為本公司的非全資附屬公司，其財務業績將與本集團的財務報表綜合入賬，而合資公司乙將成為本公司的合資企業，其財務業績將不會與本集團的財務報表綜合入賬。

上市規則的涵義

由於黃先生(本公司非執行董事及控股股東)間接持有銀城商管的53.11%股權，故此銀城商管為本公司的關連人士，訂立該等出資協議書則構成上市規則第14A章所指的本公司關連交易。

由於該等出資協議書乃與相同訂約方訂立並且互有關連，因此，根據上市規則第14A.81條，該等出資協議書項下擬進行的交易於計算百分比率時將合併計算。

由於有關該等出資協議書項下擬進行之交易的一個或多個適用百分比率均高於0.1%但低於5%，故該等出資協議書須遵守申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第14A.76(2)條項下之通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

成立合資企業

於二零二一年二月一日，銀城物業(本公司間接全資附屬公司)與銀城商管訂立(i)出資協議書甲，以成立合資公司甲，藉以在中國開展商業物業的物業管理服務；及(ii)出資協議書乙，藉以開發線上平台，為本集團現時所管理的住宅及非住宅物業的業主及用戶提供社區增值服務。該等出資協議書的主要條款載列如下。

出資協議書甲

於合資公司甲的股權：合資公司甲分別由銀城物業及銀城商管擁有60%及40%權益。

註冊資本及付款時：註冊資本為人民幣5,000,000元(分別由銀城物業及銀城商管出資現金人民幣3,000,000元及人民幣2,000,000元)，須按以下方式以現金繳足：

- (i) 銀城物業及銀城商管將於二零二一年三月三十一日前分別支付人民幣600,000元及人民幣400,000元；
- (ii) 銀城物業及銀城商管將於二零二五年三月三十一日前分別支付人民幣1,200,000元及人民幣800,000元；及
- (iii) 銀城物業及銀城商管將於二零三零年三月三十一日前分別支付人民幣1,200,000元及人民幣800,000元。

倘若訂約方未能按照付款時間表提供其應佔的初始資本出資額，則付款期限可進一步延遲30日，惟該訂約方須於初始資本出資到期日五日前向另一方發出書面通知。

倘若該訂約方在經延長的最後期限後仍無法提供其應佔的初始資本出資額，則該訂約方被視為違約，並須按照下文「出資協議書甲 — 違約責任」一段概述的條款向另一方作出賠償。

業務範圍 : 合資公司甲將主要從事提供物業管理服務（以工商行政管理部門的確認為準）。

董事會 : 合資公司甲的董事會由三名董事組成，當中兩名由銀城物業任命，一名由銀城商管任命。

董事會主席由銀城物業任命，並作為合資公司甲的法定代表人。

業務營運 : 合資公司甲應按如下方式經營業務：

- (i) 銀城商管已經及將會取得的所有非住宅項目、銀城物業與銀城商管已經及將會共同取得的所有商業物業項目，以及銀城物業將會取得的所有建築面積20,000平方米以上的商業物業項目，均由合資公司甲進行物業管理；
- (ii) 銀城物業同意銀城商管使用「銀城物業」品牌在雙方合作項目招商招租時對外宣傳推廣；
- (iii) 銀城物業應在合資公司甲引入並實施與其本身營運標準一致的物業管理服務標準；
- (iv) 銀城物業須對合資公司甲的物業管理人員進行培訓，以提升其服務水平；
- (v) 倘若(a)合資公司甲所承接的項目不獲重續，或(b)合資公司甲的股東一致同意合資公司甲並未達成預定目標，則合資公司甲的股東在合資公司甲的業務營運期間可共同展開行動解散合資公司甲；
- (vi) 在按照約定程序獲得合資公司甲的內部批准的前提下，合資公司甲可承接市場上的其他物業管理服務項目及／或參與其他項目的投標；及

(vii) 合資公司甲所承接並承包的所有項目，不得分包予其他第三方。

優先購買權 : 如合資公司甲的股東欲將其股權轉讓予並非合資公司甲現有股東的第三方，則其餘股東應有優先購買權，可按協定及規定的機制取得有關股權。

如餘下股東不欲行使其優先購買權，或並無餘下股東在30日內以書面表示希望行使該權利，則作出轉讓之股東可將其股權轉讓予第三方。

公開轉讓股權 : 如股東擬根據有關法律及法規透過產權交易市場轉讓其於合資公司甲的全部或部分股權，則作出轉讓之股東須查詢餘下股東是否希望在擬進行的轉讓前行使其優先購買權。

隨售權 : 倘合資公司甲的控股股東欲將其股權轉讓予第三方，則合資公司甲的餘下股東有權要求第三方按相同條款及條件收購其股權。

違約責任 : 如訂約方未能按出資協議書甲所規定的付款時間表向合資公司甲出資，則違約方須就每個逾期付款日向非違約的一方支付相當於未付出資額0.05%的金額。

如訂約方應支付的出資額於三個月後仍然未付，或訂約方違反出資協議書甲規定的義務，導致合資公司甲未能達到其設立和營運的目標，則非違約的一方有權：

- (i) 單方面終止出資協議書甲；
- (ii) 向違約方追討人民幣200,000元及不包括在該等補償範圍內的其他款項；及
- (iii) 解散合資公司甲，或要求違約方將未付資本所附的股權轉讓予其本身或其指定第三方。

違約方並不享有任何表決權或股息分配權。

除出資協議書甲另有規定外，如因任何一方違約而導致出資協議書甲的條款不能全部、部分履行，或不能及時履行時，則非違約的一方有權向違約方索取以下賠償（以較高者為準）：

- (i) 非違約方所蒙受的所有損失（包括合理產生的成本和支出，如訴訟費或律師費等）；或
- (ii) 就出資協議書甲下每項違約義務、承諾、聲明或擔保，索取金額人民幣200,000元。

出資協議書乙

於合資公司乙的
股權

： 合資公司乙分別由銀城商管及銀城物業擁有60%及40%權益。

註冊資本及
付款時間表

： 註冊資本為人民幣5,000,000元（分別由銀城商管及銀城物業出資現金人民幣3,000,000元及人民幣2,000,000元），須按以下方式以現金繳足：

- (i) 銀城商管及銀城物業將於二零二一年三月三十一日前分別支付人民幣1,200,000元及人民幣800,000元；
- (ii) 銀城商管及銀城物業將於二零二五年三月三十一日前分別支付人民幣900,000元及人民幣600,000元；及
- (iii) 銀城商管及銀城物業將於二零三零年三月三十一日前分別支付人民幣900,000元及人民幣600,000元。

倘若訂約方未能按照付款時間表提供其應佔的初始資本出資額，則付款期限可進一步延遲30日，惟該訂約方須於初始資本出資到期日五日前向另一方發出書面通知。

倘若該訂約方在經延長的最後期限後仍無法提供其應佔的初始資本出資額，則該訂約方被視為違約，並須按照下文「出資協議書乙 — 違約責任」一段概述的條款向另一方作出賠償。

業務範圍 : 合資公司乙將主要從事供應鏈管理、軟件及網絡技術開發、應用程式設計、企業營銷策劃、廣告的製作與刊發(以工商管理部門的確認為準)。

董事會 : 合資公司乙的董事會由三名董事組成，當中兩名由銀城商管任命，一名由銀城物業任命。

董事會主席由銀城商管任命，並作為合資公司乙的法定代表人。

業務營運 : 合資公司乙應按如下方式經營業務：

(i) 在獲得銀城物業事先書面批准的前提下，銀城商管可在合資公司乙與其他第三方的合作中使用「銀城物業」品牌；

(ii) 除產品類或服務類的銷售及一次性的市場推廣活動外，合資公司乙須統籌運營向所管理物業的業主提供的所有業主權益類整合服務，而銀城物業不得引入其他平台提供該等服務；及

(iii) 在營運滿一年後，倘若合資公司乙的股東一致認為合資公司乙不能達成預期目標，則訂約方可以解散合資公司乙。

- 優先購買權 : 如合資公司乙的股東欲將其股權轉讓予並非合資公司乙現有股東的第三方，則其餘股東應有優先購買權，可按協定及規定的機制取得有關股權。
- 如餘下股東不欲行使其優先購買權，或並無餘下股東在30日內以書面表示希望行使該權利，則作出轉讓之股東可將其股權轉讓予第三方。
- 公開轉讓股權 : 如股東擬根據有關法律及法規透過產權交易市場轉讓其於合資公司乙的全部或部分股權，則作出轉讓之股東須查詢餘下股東是否希望在擬進行的轉讓前行使其優先購買權。
- 隨售權 : 倘合資公司乙的控股股東欲將其股權轉讓予第三方，則合資公司乙的餘下股東有權要求第三方按相同條款及條件收購其股權。
- 違約責任 : 如訂約方未能按出資協議書乙所規定的付款時間表向合資公司乙出資，則違約方須就每個逾期付款日向非違約的一方支付相當於未付出資額0.05%的金額。

如訂約方應支付的出資額於三個月後仍然未付，或訂約方違反出資協議書乙規定的義務，導致合資公司乙未能達到其設立和營運的目標，則非違約的一方有權：

- (i) 單方面終止出資協議書乙；
- (ii) 向違約方追討人民幣200,000元及不包括在該等補償範圍內的其他款項；及
- (iii) 解散合資公司乙，或要求違約方將未付資本所附的股權轉讓予其本身或其指定第三方。

違約方並不享有任何表決權或股息分配權。

除出資協議書乙另有規定外，如因任何一方違約而導致出資協議書乙的條款不能全部、部分履行，或不能及時履行時，則非違約的一方有權向違約方索取以下賠償（以較高者為準）：

- (i) 非違約方所蒙受的所有損失（包括合理產生的成本和支出，如訴訟費或律師費等）；或
- (ii) 就出資協議書乙下每項違約義務、承諾、聲明或擔保，索取金額人民幣200,000元。

該等出資協議書項下的出資額乃由銀城物業與銀城商管經參考該等合資公司的營運資金需要以及訂約方的相關經驗及其於該等合資公司的預期貢獻後按公平磋商原則釐定。

本集團擬以其內部資源為銀城物業的出資提供資金。

合資公司甲將成為本公司的非全資附屬公司，其財務業績將與本集團的財務報表綜合入賬，而合資公司乙將成為本公司的合資企業，其財務業績將不會與本集團的財務報表綜合入賬。

訂立該等出資協議書的理由及裨益

銀城商管一直專注於在中國開發及經營商業物業，尤其是購物中心及商業街。此外，其一直專注於為有關物業的業主或租戶提供輔助市場推廣服務，並已與眾多來自不同領域的品牌建立深厚的業務關係。

合資公司甲將主要專注於商業物業管理，在該公司的成立過程中，銀城商管將負責與開發商進行磋商，以取得商業物業的開發及管理權，而銀城物業則將會運用其專業知識管理有關物業。

董事會相信，訂立出資協議書甲將有助本集團進軍至大型商業物業管理領域，並對本集團的財務狀況起到積極作用，乃因與住宅及其他非住宅物業管理相比，商業物業管理整體的毛利率及盈利水平一般預期較高。

另一方面，合資公司乙的成立將主要用於開發線上平台，以向現時由本集團管理的住宅及非住宅物業的業主或用戶提供獨家會員優惠（當中包括但不限於為中國若干品牌提供折扣及宣傳活動）。董事會相信，有關業務與本集團為所管理的社區提供優質綜合服務的理念一致，並相信銀城物業與銀城物管之間的合作，將可運用各自的專業知識為彼此帶來協同效益，藉以提升其服務水平、增強競爭優勢，繼而有潛力在各自的行業內搶佔更多市場份額。

因此，董事(包括獨立非執行董事，惟不包括在董事會放棄投票的董事(即黃先生、謝先生、馬先生及朱先生))認為，該等出資協議書的條款屬公平合理，而據此擬進行的交易乃於本集團普通及日常業務過程中按一般商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於黃先生(本公司非執行董事及控股股東)間接持有銀城商管的53.11%股權，故此銀城商管為本公司的關連人士，訂立該等出資協議書則構成上市規則第14A章所指的本公司關連交易。

由於該等出資協議書乃與相同訂約方訂立並且互有關連，因此，根據上市規則第14A.81條，該等出資協議書項下擬進行的交易於計算百分比率時將合併計算。

由於有關該等出資協議書項下擬進行之交易的一個或多個適用百分比率均高於0.1%但低於5%，故該等出資協議書須遵守申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第14A.76(2)條項下之通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

黃先生透過其於銀城地產的股權間接控制銀城商管，彼亦為銀城地產董事及主席；謝先生(本公司主席及非執行董事)亦為銀城地產董事、行政總裁及股東；馬先生及朱先生(均為本公司非執行董事)均為銀城地產股東。因此，黃先生、謝先生、馬先生及朱先生均就有關該等出資協議書的董事會決議案放棄投票，以避免實際或潛在利益衝突。除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無其他董事於該等出資協議書項下擬進行之交易中擁有重大權益。

有關訂約方的一般資料

本公司

本公司為一家在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市。本公司為中國一家著名的物業管理服務供應商，擁有逾20年行業經驗，提供物業管理服務及生活社區增值服務。本公司的業務涵蓋多種物業，包括住宅物業及十種非住宅物業，包括政府設施、金融機構、物業銷售場地、醫院、公園、高速公路服務區、產業園區、混合用途物業、學校及辦公大樓。

銀城物業

銀城物業為一家在中國成立的有限公司，主要從事提供多元化的物業管理服務及社區增值服務。

銀城商管

銀城商管為一間於中國成立的有限公司。該公司主要從事商業物業運營及管理服務（尤其是在管理中國購物中心及商業街方面），及提供市場推廣及研究顧問服務。

於本公告日期，銀城商管由銀城地產全資擁有，而銀城地產則由黃先生、戴成書先生、謝先生、朱林楠先生、朱林彬先生、馬先生、朱先生及曹煉女士分別擁有約53.11%、19.26%、8.01%、5.32%、5.11%、4.11%、3.71%及1.37%之權益。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	銀城生活服務有限公司，一間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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「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
「出資協議書甲」	指	銀城物業與銀城商管於二零二一年二月一日訂立的出資協議書，內容有關成立合資公司甲
「出資協議書乙」	指	銀城商管與銀城物業於二零二一年二月一日訂立的出資協議書，內容有關成立合資公司乙
「該等出資協議書」	指	出資協議書甲及出資協議書乙

「合資公司甲」	指	南京銀城商業物業服務有限公司，乃根據出資協議書甲在中國成立的合資有限公司
「合資公司乙」	指	南京銀城惠科技網絡有限公司，乃根據出資協議書乙在中國成立的合資有限公司
「該等合資公司」	指	合資公司甲及合資公司乙
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「黃先生」	指	黃清平先生，本公司的非執行董事及控股股東，以及銀城地產的董事、主席及控股股東
「馬先生」	指	馬保華先生，本公司非執行董事及銀城地產股東
「謝先生」	指	謝晨光先生，本公司主席及非執行董事以及銀城地產董事、行政總裁及股東
「朱先生」	指	朱力先生，本公司非執行董事及銀城地產股東
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣

「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「銀城商管」	指	南京銀城商業管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為銀城地產的全資附屬公司
「銀城物業」	指	南京銀城物業服務有限公司，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
「銀城地產」	指	銀城地產集團股份有限公司，一家根據中國法律成立的股份有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
銀城生活服務有限公司
 執行董事
李春玲

香港，二零二一年二月一日

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。