

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)

**(1)有關成立銀城怡家的關連交易；及**

**(2)有關成立南京鑫紅居的自願公告**

於二零二一年三月十一日，銀城物業（本公司間接全資附屬公司）與銀城康養訂立合作協議，據此，雙方同意成立銀城怡家，藉以主要從事在中國為長者提供之養老及綜合配套服務。

同日，銀城物業、鼓房物業及國礎技術訂立出資協議書，據此，各方同意成立南京鑫紅居，該公司主要從事向中國南京市住宅小區提供綜合物業管理服務之業務。

銀城怡家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，而南京鑫紅居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。

### **上市規則的涵義**

由於黃先生（本公司非執行董事兼控股股東）間接持有銀城康養的53.11%股權，故此銀城康養為本公司的關連人士，成立銀城怡家則構成上市規則第14A章所指的本公司關連交易。

由於有關成立銀城怡家的一個或多個適用百分比率均高於0.1%但低於5%，故成立銀城怡家須遵守申報、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。

由於上市規則第14.07條所指有關成立南京鑫紅居的各項適用百分比率均低於5%，故成立南京鑫紅居並不構成上市規則第14章所指本公司的須予公佈交易。本公告中有關成立南京鑫紅居的披露事項乃本公司自願作出。

## 緒言

於二零二一年三月十一日，銀城物業（本公司間接全資附屬公司）與銀城康養訂立合作協議，據此，雙方同意成立銀城怡家，藉以主要從事在中國為長者提供之養老及綜合配套服務。

同日，銀城物業、鼓房物業及國礎技術訂立出資協議書，據此，各方同意成立南京鑫紅居，該公司主要從事向中國南京市住宅小區提供綜合物業管理服務之業務。

## 合作協議

合作協議之主要條款載列如下：

於銀城怡家的股權                   ：   銀城怡家分別由銀城康養及銀城物業擁有70%及30%權益。

註冊資本及付款  
時間表                               ：   註冊資本為人民幣10,000,000元，分別由銀城康養及銀城物業出資現金人民幣7,000,000元及人民幣3,000,000元。

註冊資本的付款時間表視乎銀城怡家營運需要而定，訂約方須按注資時其各自持有的銀城怡家股權比例出資。

- 業務範圍 : 銀城怡家將主要從事在中國為長者提供之養老及綜合配套服務。
- 董事會 : 銀城怡家的董事會須由三名董事組成，當中兩名由銀城康養任命，一名由銀城物業任命。
- 董事會主席及副主席須分別由銀城康養及銀城物業任命。
- 業務營運 : 銀城怡家應按如下方式經營業務：
- (i) 銀城康養會提供專業技術支援及顧問服務，包括但不限於進行市場研究、項目定位、功能區劃、制定及採購適合長者的設備及設施、市場營銷系統規劃、產品開發、制定價格策略、盈利模式設計、專業團隊建設及銀城怡家將予承接項目之日常營運等；
  - (ii) 銀城物業須為養老服務的營運提供物業管理支援，包括但不限於在住宅小區內設立辦事處，以供長者接觸和查詢所需的養老服務，並設有一個包含銀城怡家目標客戶基本資料的數據庫；及
  - (iii) 銀城物業同意委託銀城康養經營及管理銀城怡家，並須與銀城康養合作提供所需的物業管理服務。銀城怡家的總經理須由銀城康養任命。

- 利潤保證 :
- 銀城康養向銀城物業承諾，銀城怡家成立後第一年、第二年及第三年的投資回報率（以銀城怡家經審核純利除以銀城怡家各權益持有人的實際出資額計算）分別不低於5%、6%及7%。
- 倘若實際投資回報率高於上述保證投資回報率，則銀城怡家的利潤將按銀城康養和銀城物業各自持有的銀城怡家股權比例向彼等分配。
- 倘若實際投資回報率低於上述保證投資回報率，則銀城康養須向銀城物業支付保證利潤（以各自的保證投資回報率乘以銀城物業的實際出資額計算）跟與銀城物業持有銀城怡家股權百分比成正比的實際利潤之間的差額。
- 自銀城怡家成立後第四年起，銀城康養與銀城物業之間須另行商討將予保證的投資回報率。
- 於銀城怡家的進一步投資 :
- 訂約方同意，在完成對銀城怡家的初步投資人民幣10,000,000元後，如需要銀城怡家股權持有人進一步投資以進行後續發展，則銀城康養及銀城物業將按其各自持有於銀城怡家的股權比例增加投資。

倘若其中一名股權持有人拒絕增加其於銀城怡家的投資，則另一名股權持有人有權藉補足該股權持有人所拒絕的金額，進一步增加其於銀城怡家的投資。進一步注資後，銀城怡家的股權比例將視乎銀城怡家股權持有人各自的實際出資額而定。

優先購買權 : 倘若其中一名股權持有人獲其他股權持有人同意，質押其於銀城怡家的股權，則該名股權持有人須在股權質押協議中載明，當有關質押股權因任何原因被出售時，其他股權持有人享有優先購買有關質押股權的權利。

## 出資協議書

出資協議書之主要條款載列如下：

於南京鑫紅居的股權 : 南京鑫紅居分別由銀城物業、鼓房物業及國礎技術擁有51%、39%及10%權益。

註冊資本及付款  
時間表 : 註冊資本為人民幣2,000,000元，分別由銀城物業、鼓房物業及國礎技術出資現金人民幣1,020,000元、人民幣780,000元及人民幣200,000元，並按以下方式繳足：

(i) 銀城物業、鼓房物業及國礎技術應分別於二零二一年三月三十一日支付人民幣204,000元、人民幣156,000元及人民幣40,000元；

(ii) 銀城物業、鼓房物業及國礎技術應分別於二零二三年三月三十一日支付人民幣408,000元、人民幣312,000元及人民幣80,000元；及

(iii) 銀城物業、鼓房物業及國礎技術應分別於二零二六年三月三十一日支付人民幣408,000元、人民幣312,000元及人民幣80,000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，則支付日期可從預定付款日起延遲30日，惟該訂約方須於初始資本出資到期日五日前向其他方發出書面通知。

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「違約責任」一段概述的條款向其他方作出賠償。

業務範圍 : 南京鑫紅居主要從事向中國南京市住宅小區提供綜合物業管理服務之業務。

董事會 : 南京鑫紅居的董事會由五名董事組成，當中三名由銀城物業任命，一名由鼓房物業任命，一名由國礎技術任命。

董事會主席由銀城物業任命。

業務營運 : 南京鑫紅居應按如下方式經營業務；

(i) 銀城物業同意鼓房物業於三方將承接的項目之宣傳營銷中使用「銀城物業」品牌，自出資協議書日期起生效；

(ii) 鼓房物業須按照相關法律法規，提供一所物業供南京鑫紅居作日常辦公用途；

- (iii) 銀城物業應為南京鑫紅居的物業管理人員提供培訓，以提升其形象和服務水平；
- (iv) 南京鑫紅居須將銀城物業的物業管理服務標準貫徹到其本身的營運標準中；
- (v) 鼓房物業有權定期對南京鑫紅居提供物業管理服務的績效進行評價，並根據南京鑫紅居訂立的物業管理服務協議和標書文件中的規定，要求南京鑫紅居及時進行整改；
- (vi) 視乎南京鑫紅居於後續經營發展過程中可能出現的需求，在南京鑫紅居管理區域內確需開展智能化項目建設、相關軟件研發、數據中心營運和維護服務等技術支援服務，經董事會一致同意，國礎技術可優先開展此類服務，實施價格不得高於市場價格的10%；
- (vii) 南京鑫紅居將承接的項目應優先使用鼓房物業開發的「智慧鼓房」軟件應用程式和大數據平台，以供用作智慧物業管理服務的推廣及應用；
- (viii) 在南京鑫紅居的業務經營過程中，倘若(a)南京鑫紅居將承接的項目不獲續簽；或(b)南京鑫紅居的股權持有人一致同意南京鑫紅居不能達到預定目標，則南京鑫紅居的股權持有人可共同採取措施解散南京鑫紅居；及

(ix) 在按照約定程序已獲取南京鑫紅居內部批准的前提下，南京鑫紅居可以承接市場上其他物業管理服務項目及／或參與其他項目的投標。

優先購買權 : 如南京鑫紅居的股權持有人欲將其股權轉讓予並非南京鑫紅居現有股權持有人的第三方，則其餘股權持有人應有優先購買權，可按協定及規定的機制購買有關股權。

如餘下股權持有人並無行使其優先購買權購買有關股權，或並無餘下股權持有人在接獲作出轉讓之股權持有人所發出書面通知後30日內以書面表示希望行使其優先購買權，則作出轉讓之股權持有人可將其股權轉讓予第三方。

公開轉讓股權 : 如股權持有人擬根據有關法律及法規透過產權交易市場轉讓其於南京鑫紅居的全部或部分股權，則作出轉讓之股權持有人須查詢餘下股權持有人是否希望在擬作出的轉讓落實前行使其優先購買權。

隨售權 : 倘南京鑫紅居的控股股東欲將其股權轉讓予第三方，則南京鑫紅居的餘下股權持有人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所規定的付款時間表向南京鑫紅居出資，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規定的義務，導致南京鑫紅居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；
- (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) 解散南京鑫紅居，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。

除出資協議書另有規定外，如因任何一方違約而導致出資協議書的條款不能全部、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) 就出資協議書下每項違約義務、承諾、聲明或擔保，索取金額人民幣200,000元。

合作協議及出資協議書項下的出資額乃由合作協議及出資協議書之訂約方經參考銀城怡家及南京鑫紅居的營運資金需要以及訂約方於銀城怡家及南京鑫紅居的相關責任及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向銀城怡家及南京鑫紅居的出資提供資金。

## 訂立合作協議及出資協議書之理由及裨益

### 合作協議

銀城康養一直專注於在中國長三角地區發展及經營提供養老服務，目前為江蘇省其中一家規模最大的養老服務供應商。其旨在為長者提供集醫療、復康與護老元素於一身，全面而綜合的養老服務。銀城康養目前在中國經營16家養老機構。

成立銀城怡家之目的，旨在善用銀城康養在養老行業的營運經驗及品牌影響，以及銀城物業所擁有的物業管理經驗，以向（包括但不限於）本集團所管理中國住宅小區的長者提供養老及綜合配套服務時為彼此帶來協同效益。就銀城怡家將承接的項目而言，銀城康養將負責養老服務的日常營運，而銀城物業則負責提供其客戶資源及物業管理專業知識。

董事會相信，成立銀城怡家有助本集團將其服務範疇擴展至養老行業，本集團藉此積極響應政府一直向物業管理公司所呼籲於中國推行及實施之居家社區養老模式。成立銀城怡家亦與本集團為所管理的物業提供優質綜合服務，打造生活社區的理念一致。

鑑於上述各項，董事（包括獨立非執行董事，惟不包括在董事會中放棄投票的董事（即黃先生、謝先生、馬先生及朱先生））認為，合作協議的條款屬公平合理，而據此擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

## 出資協議書

鼓房物業一直專注於在中國南京市提供物業管理服務，而國礎技術則一直專注於開發與物業管理相關的電腦軟件及數據分析工具。董事會相信，南京鑫紅居的成立能將其本集團管理的物業組合擴大至包括中國南京市內的老舊小區物業，擴展本集團的收入來源。此舉亦有助本集團參與本集團業務發跡之地—中國南京市的城市綜合管理，讓本集團能肩負其社會責任，改善當地物業管理水平，繼而提升本集團之品牌形象。

基於以上所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，出資協議書的條款屬公平合理，而據此擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

## 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，於提供物業管理服務及生活社區增值服務方面擁有逾20年行業經驗。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。

### 銀城康養

銀城康養為一家於中國成立的有限公司，主要從事提供養老服務及養老管理諮詢服務。

於本公告日期，銀城康養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。

## 鼓房物業

鼓房物業為一家在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，鼓房物業由南京鼓樓房產集團有限公司全資擁有，而南京鼓樓房產集團有限公司則由南京市鼓樓國有資產投資發展控股集團有限公司全資擁有。

於本公告日期，南京市鼓樓國有資產投資發展控股集團有限公司由南京市鼓樓區人民政府國有資產監督管理辦公室全資擁有。

## 國礎技術

國礎技術為一家於中國成立的有限公司，主要從事提供電腦軟件開發、數據分析及建築諮詢。

於本公告日期，國礎技術由何嬌女士、童自華先生、周進先生、陸超先生及鄭杰先生分別擁有61%、32%、3%、2%及2%權益。

就董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)鼓房物業及其最終實益擁有人；及(ii)國礎技術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。

## 上市規則的涵義

由於黃先生(本公司非執行董事兼控股股東)間接持有銀城康養的53.11%股權，故此銀城康養為本公司的關連人士，成立銀城怡家則構成上市規則第14A章所指的本公司關連交易。

由於有關成立銀城怡家的一個或多個適用百分比率均高於0.1%但低於5%，故成立銀城怡家須遵守申報、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康養，彼亦為銀城地產董事及主席。謝先生（主席及兼非執行董事）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成立銀城怡家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，概無其他董事於成立銀城怡家中擁有重大權益。

由於上市規則第14.07條所指有關成立南京鑫紅居的各項適用百分比率均低於5%，故成立南京鑫紅居並不構成上市規則第14章所指本公司的須予公佈交易。本公告中有關成立南京鑫紅居的披露事項乃本公司自願作出。

## 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
「合作協議」	指	銀城物業與銀城康養於二零二一年三月十一日訂立的合作協議，內容有關成立銀城怡家
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「鼓房物業」	指	南京鼓樓房產集團物業服務有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期由南京市鼓樓區人民政府國有資產監督管理辦公室最終全資擁有
「國礎技術」	指	南京國礎工程技術有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期，由何嬌女士、童自華先生、周進先生、陸超先生及鄭杰先生分別擁有61%、32%、3%、2%及2%權益
「香港」	指	中國香港特別行政區
「出資協議書」	指	銀城物業、鼓房物業及國礎技術於二零二一年三月十一日所訂立的出資協議書，內容有關成立南京鑫紅居
「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兼控股股東，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，為非執行董事，以及銀城地產股東
「謝先生」	指	謝晨光先生，為主席兼非執行董事，以及銀城地產董事、行政總裁及股東
「朱先生」	指	朱力先生，為非執行董事，以及銀城地產股東

「南京鑫紅居」	指	南京鑫紅居物業服務有限公司，一家根據出資協議書將在中國成立的合資有限公司
「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
「銀城康養」	指	南京銀城康養養老服務有限公司，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
「銀城怡家」	指	南京銀城怡家養老服務有限公司，乃根據合作協議將在中國成立的合資有限公司
「%」	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，二零二一年三月十一日

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。