

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之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)

有關收購

(1) 目標停車位；及

(2) 目標公司股權

的非常重大收購事項及關連交易

停車位轉讓框架協議

於2025年2月17日(交易時段後)，本公司與賣方訂立停車位轉讓框架協議，據此，本公司有條件地同意購買而賣方有條件地同意出售目標停車位的產權或使用權(視情況而定)，總代價約人民幣230.92百萬元，受限於停車位轉讓框架協議的條款及條件。

股權轉讓協議

於同日(交易時段後)，南京弘生活(本公司間接全資附屬公司)與成都弘陽錦興、徐州弘琪及南京鴻泰浦陽(均為賣方間接全資附屬公司)各自訂立各自的股權轉讓協議，據此，南京弘生活有條件地同意購買而成都弘陽錦興、徐州弘琪及南京鴻泰浦陽各自有條件地同意出售(a)成都弘陽錦興持有的目標公司A 70%股權；(b)徐州弘琪持有的目標公司B 20%股權；及(c)南京鴻泰浦陽持有的目標公司C 19%股權，連同上述股權所附帶的所有其他資產、負債及所有者權益，代價分別約為人民幣142.4百萬元、人民幣73.95百萬元及人民幣41.34百萬元。各股權轉讓協議訂明目標公司各自的股權轉讓條款及條件。股權轉讓協議的代價應按等額基準抵銷未收回應收款項的同等金額，受限於股權轉讓協議各自的條款及條件。本集團將不會根據股權轉讓協議向賣方集團另行支付現金。

於股權轉讓完成後，目標公司A將成為本公司的間接非全資附屬公司，而其財務業績將於本集團的財務報表中綜合入賬。

上市規則的涵義

鑒於停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議項下的交易乃本集團與賣方集團於12個月內訂立且性質相同，故該等收購事項構成一系列交易，根據上市規則須予合併計算。

由於有關該等收購事項的最高適用百分比率超過100%，根據上市規則第14.06(5)條，該等收購事項構成本公司非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准的規定。

截至本公告日期，賣方由控股股東曾煥沙先生間接持有71.88%權益。因此，賣方為曾煥沙先生的聯繫人，故此，根據上市規則第14A章，賣方為本公司的關連人士。因此，該等收購事項亦構成上市規則第14A章項下的本公司關連交易，並須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

本公司將召開股東特別大會，以批准停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議以及其項下擬進行的交易。本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以考慮停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議以及其項下擬進行的交易，並就停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議以及其項下擬進行的交易是否按正常或更佳的商業條款訂立、是否屬公平合理及符合本公司及股東整體利益而向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問，以就該等協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議以及其項下擬進行的交易的詳情、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問的推薦建議、由獨立估值師編製的物業估值報告，連同股東特別大會通告及上市規則項下規定的其他資料的通函，預期將於2025年3月28日或之前寄發予股東，由於需要額外時間彙整上述資料及編製通函，故有關日期根據上市規則第14.60(7)條自本公告日期起計超過15個營業日。

該等收購事項的完成須視乎本公告下文所載先決條件的滿足情況而定。因此，該等收購事項可能會或可能不會進行。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

停車位轉讓框架協議

主要條款

停車位轉讓框架協議的主要條款概述如下：

日期：2025年2月17日

訂約方：本公司(作為買方)；及

賣方(作為賣方)

主體事項：根據停車位轉讓框架協議，本公司已有條件地同意購買，而賣方已有條件地同意出售賣方集團擁有的目標停車位的產權或使用權(視情況而定)，受限於停車位轉讓框架協議的條款及條件。

倘賣方集團擁有相關目標停車位的房地產權證(「**認證**」)(在該情況下，賣方集團擁有所有權、佔有權、使用權、轉讓權及收益權等物業業權)，則有關目標停車位的產權將根據停車位轉讓框架協議所擬進行的進行轉讓。

倘無法申請或取得相關目標停車位的認證，則僅根據停車位轉讓框架協議所擬進行的轉讓有關目標停車位的使用權(而非產權)。有關使用權包括(但不限於)佔有權、轉讓權、租賃權、經營管理權、收益權、廣告收益權等。有關目標停車位各自的使用權期限直至有關目標停車位所在土地使用權期限屆滿日期為止，故有關目標停車位的全部潛在經濟利益將轉讓至本公司。誠如本公司中國法律顧問所告知，以上構成向本集團有效轉讓該等目標停車位的使用權，為適用中國法律所允許。

個別轉讓協議

停車位轉讓框架協議為一份框架協議。於遵守上市規則(包括但不限於於股東特別大會上就停車位轉讓框架協議項下擬進行的交易取得獨立股東批准)及滿足以下所載先決條件的情況下，本集團與賣方集團須就目標停車位的產權或使用權(視情況而定)的轉讓訂立個別的轉讓協議。

本公司與賣方須就目標停車位相關各項目訂立個別轉讓協議，乃由於各項目可能涉及不同的交易對手，尤其是負責有關項目的本集團及賣方集團各自的成員公司。此外，根據適用中國法律，物業業權轉讓須向中國相關地方機構登記。考慮到目標停車位位於不同省份，訂立個別轉讓協議對有關登記程序至關重要。

因此，停車位轉讓框架協議與個別轉讓協議的主要差異在於交易對手，乃由於各項目的轉讓協議須由本集團及賣方集團不同成員公司根據相關目標停車位的現有所有權及擬購買目標停車位的本集團實體訂立。除交易對手外，個別轉讓協議將遵守停車位轉讓框架協議的條款及條件，包括目標停車位的價格上限、付款條款及交付方式。因此，根據上市規則，個別轉讓協議並不構成新的須予公佈或關連交易。

代價：

預期總代價約為人民幣230.92百萬元，並將以現金支付。

倘任何目標停車位的所有權出現爭議，則有關代價可根據獨立估值師評估的最終估值進行調整（「調整」）。在該等情況下，本公司可選擇按訂約方協定的可資比較停車位取代該等目標停車位。因此，目標停車位的最終估值可能與初步估算有所出入，從而將影響最終代價。有關估值的詳情及各項目停車位的代價載於下文「目標停車位的估值」及「有關目標停車位的資料」段落。

預期最終代價將不會超過上述數字。目標停車位的最終代價及範圍將於向股東寄發有關停車位轉讓框架協議的通函中披露。倘(i)最終代價超出上述數字；或(ii)獲股東批准停車位轉讓框架協議後，目標停車位的最終範圍出現變動，則本公司須按要求重新遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

本集團擬動用其內部資源支付停車位轉讓框架協議項下的應付現金代價。

支付時間表：

各項目的代價將分三期支付：

首次付款：本公司須於簽立個別轉讓協議後七(7)個營業日內向賣方支付50%代價；

第二次付款：本公司須於完成產權或使用權(視情況而定)轉讓登記及移交相關文件後七(7)個營業日內向賣方支付額外40%代價；及

最後付款：餘下10%代價須於簽立個別轉讓協議後十二(12)個月內向賣方支付。

代價的基準：

代價乃經訂約方參考以下各項公平磋商後釐定：

- (i) 於2024年12月31日，目標停車位的賬面價值為人民幣238.07百萬元；

- (ii) 於2024年12月31日，目標停車位的市值不超過人民幣230.92百萬元，乃由獨立估值師初步估值，受限於潛在調整(詳見本表下「代價」段落)；
- (iii) 當前物業市場狀況；
- (iv) 本公司實現已收購資產的預期行政成本；及
- (v) 詳情載於下文「進行該等收購事項的理由及裨益」段落中的理由及裨益。

先決條件：

完成須待以下條件達成後，方告作實：

- (i) 訂約雙方已於訂約雙方的股東大會上取得彼等各自獨立股東對停車位轉讓框架協議及其項下擬進行交易的批准；及
- (ii) 滿足上市規則項下所有適用規定。

完成：

停車位轉讓框架協議為一份框架協議。於遵守上市規則(包括但不限於於股東特別大會上就停車位轉讓框架協議項下擬進行的交易取得獨立股東批准)及滿足以上所載先決條件的情況下，本集團與賣方集團須就目標停車位的產權或使用權(視情況而定)的轉讓訂立個別的轉讓協議。

有關轉讓的詳情(包括各項目最終轉讓價格及將轉讓的停車位數目)將以各項目的個別轉讓協議為準，惟個別轉讓協議中的條款須遵守上市規則的規定，且不得與停車位轉讓框架協議的條款有所抵觸。

最後交割日期：

除非根據協議規定由任何一方提前終止，否則該協議將自停車位轉讓框架協議日期起維持生效12個月。

董事認為，12個月的生效期屬合理，乃由於訂約雙方將需要充足時間落實各目標停車位的買賣，包括訂立個別轉讓協議及進行必要的業權登記，以及考慮到根據上市規則適用於停車位轉讓框架協議項下擬進行交易的通函及獨立股東批准規定。

目標停車位的估值

本公司已委任獨立估值師就目標停車位於2024年12月31日的公平市值進行獨立估值。

估值方法

獨立估值師採用市場比較法作為持有認證或該等無認證但持有文件證明使用權交易的目標停車位的估值方法。該方法假設通過參考市場上的可供可資比較銷售交易，並根據停車位齡、地點、交易時間及其他相關因素作出適當調整後，各目標停車位以其現有狀況出售，並享有空置管有權。

對於無認證或使用權交易文件的目標停車位，則採用收益資本化法進行估值。該方法將目標停車位於已用假設項下的估值日期，在剩餘使用期內按市場利率計算的預測租金收入資本化。

主要假設

獨立估值師的估值不包括因非典型融資、特別優惠或向特定業主或買家提供獨有的任何價值元素等情況而抬高或削減的估計價格。估值假設已取得相關政府機關的所有必要同意、批准及牌照，並無繁瑣條件或延遲，且該等物業被視為符合當地規劃及其他相關法規，並已取得相關機關批准。此外，假設該等物業並無可能影響其價值的產權負擔、限制或責任，亦無就該等物業的押記、按揭或欠款或與銷售有關的任何開支或稅項作出撥備。

有關目標停車位估值的進一步資料將於將寄發予股東有關停車位轉讓框架協議的通函中披露。

股權轉讓協議

背景

截至2024年12月31日，應收賣方的未收回應收款項主要包括三部分：(i)約人民幣90百萬元用於為賣方未售單位提供的交付前管理服務，以及為物業銷售場所提供的服務，例如展示單位及售樓處等；(ii)約人民幣83百萬元用於商業物業管理服務；及(iii)約人民幣286百萬元，用於停車位銷售代理服務相關的可退回按金。該等未收回應收款項反映賣方與本集團之間持續營運及合約關係的性質。

下表載列於本公告日期對未收回應收款項(基於發票日期)進行的賬齡分析：

	部分(i)		部分(ii)		部分(iii)	
	金額		金額		金額	
	(未經審核)		(未經審核)		(未經審核)	
	(人民幣		(人民幣		(人民幣	
	百萬元)	%	百萬元)	%	百萬元)	%
1年內	38	42.2	36	43.4	21	7.3
1至2年	52	57.8	47	56.6	265	92.7
合計	<u>90</u>	<u>100</u>	<u>83</u>	<u>100</u>	<u>286</u>	<u>100</u>

鑒於本集團應收賣方各項該等應收款項的未收回餘額，尤其是與停車位銷售代理服務有關的可退回按金大部分乃包括賬齡至少一年的應收款項，本公司尋求通過訂立股權轉讓協議加快收回該等選定的未收回應收款項。

主要條款

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期：2025年2月17日

訂約方：南京弘生活(作為各股權轉讓協議的買方)；

成都弘陽錦興(作為有關目標公司A股權轉讓的賣方)；

徐州弘琪(作為有關目標公司B股權轉讓的賣方)；

南京鴻泰浦陽(作為有關目標公司C股權轉讓的賣方)。

主體事項：南京弘生活已有條件地同意購買，而成都弘陽錦興、徐州弘琪及南京鴻泰浦陽各自已有條件地同意出售(i)成都弘陽錦興持有的目標公司A 70%股權；(ii)徐州弘琪持有的目標公司B 20%股權；及(iii)南京鴻泰浦陽持有的目標公司C 19%股權，連同上述股權所附帶的所有其他資產、負債及所有者權益，受限於股權轉讓協議各自的條款及條件。各股權轉讓協議訂明目標公司各自的股權轉讓條款及條件。

代價：

根據股權轉讓協議，目標公司A、目標公司B及目標公司C各自的代價分別約為人民幣142.4百萬元、人民幣73.95百萬元及人民幣41.34百萬元。有關代價應按等額基準抵銷與停車位銷售代理服務有關的可退回按金所產生同等金額的未收回應收款項，較早的結餘將首先結清。本集團將不會向賣方集團另行支付現金。

有關代價須待目標公司相關賬目審核完成後，按訂約方書面協定予以調整。預期最終代價將不會超過上述金額，並將於將寄發予股東有關股權轉讓協議的通函中披露。倘最終代價超出上述金額，則本公司須按要求重新遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

代價的基準：

有關代價乃經訂約方參考以下各項公平磋商後釐定：

- (i) 於2024年12月31日，目標公司A、目標公司B及目標公司C各自管理賬目的資產淨值分別為人民幣223.98百萬元、人民幣233.28百萬元及負人民幣103.86百萬元；
- (ii) 於2024年12月31日，誠如目標公司A的管理賬目所記錄，賣方集團應付目標公司A的未支付應付款項為人民幣14.39百萬元；
- (iii) 於2024年12月31日，誠如目標公司B及目標公司C各自的管理賬目所記錄，賣方集團應收目標公司B及目標公司C的未收回應收款項分別為人民幣27.29百萬元及人民幣61.07百萬元；

- (iv) 本集團實現已收購資產的預期行政成本；及
- (v) 詳情載於下文「進行該等收購事項的理由及裨益」段落中的理由及裨益。

尤其是，代價乃經計及以下各項達致：

目標公司A

於2024年12月31日，目標公司A的資產淨值為人民幣223.98百萬元。於收購70%股權的情況下，該金額為人民幣156.79百萬元。扣除賣方集團結欠目標公司A的應付款項人民幣14.39百萬元(其責任將於股權轉讓完成後全部轉讓予南京弘生活並由其承擔)後，目標公司A 70%股權的淨代價為人民幣142.4百萬元。

目標公司B

於2024年12月31日，目標公司B的資產淨值為人民幣233.28百萬元。於收購20%股權的情況下，該金額為人民幣46.66百萬元。增加目標公司B結欠賣方集團的應收款項人民幣27.29百萬元(其權利將於股權轉讓完成後全部轉讓予南京弘生活並由其收購)後，目標公司B 20%股權的淨代價為人民幣73.95百萬元。

目標公司C

於2024年12月31日，目標公司C的資產淨值為負人民幣103.86百萬元。於收購19%股權的情況下，該金額為負人民幣19.73百萬元。增加目標公司C結欠賣方集團的應收款項人民幣61.07百萬元(其權利將於股權轉讓完成後全部轉讓予南京弘生活並由其收購)後，目標公司C 19%股權的淨代價為人民幣41.34百萬元。

先決條件：

完成須待以下條件達成後，方告作實：

- (i) 本協議項下擬進行的目標公司A、目標公司B及目標公司C的股權轉讓分別符合目標公司A、目標公司B及目標公司C的公司章程，並已分別取得目標公司A、目標公司B及目標公司C各自餘下股東的同意及豁免優先購買權；
- (ii) 訂約雙方已於訂約雙方的股東大會上取得彼等各自獨立股東對該協議及其項下擬進行交易的批准；及
- (iii) 滿足上市規則項下所有適用規定。

完成：

於股權轉讓完成後：

- (i) 目標公司A將成為本公司的間接非全資附屬公司，而其財務業績將於本公司的綜合財務報表中綜合入賬；及
- (ii) 目標公司B及目標公司C將分別作為本公司的聯營公司及合營企業入賬。因此，其財務業績將不會於本公司的綜合財務報表中綜合入賬，惟兩者均將採用權益法入賬。

最後交割日期：

除非任何一方根據協議各自的規定提前終止，否則該等協議各自將自各自的股權轉讓協議日期起維持生效12個月。

董事認為，12個月的生效期屬合理，乃由於訂約雙方將需要充足時間落實各目標公司的買賣，包括完成各目標公司股權轉讓工商登記，以及考慮到根據上市規則適用於股權轉讓協議項下擬進行交易的通函及獨立股東批准規定。

進行該等收購事項的理由及裨益

本公司為物業業主、住戶及租戶提供多項物業管理服務，為非物業業主(主要是物業開發商)及其他物業管理公司提供增值服務，並為住宅物業業主及住戶提供社區增值服務。於2024年6月30日，我們在管理的項目中，有33.4%為賣方開發的物業，17.7%為賣方的合營企業及聯營公司物業開發商開發的物業，賣方並無於當中持有控股權。本公司已與賣方維持長期業務關係及深度合作。

根據以下所詳述之情況，該等收購事項讓本公司能(i)通過收取來自停車位銷售及租賃業務的收入增強其收入來源；及(ii)向賣方收回未收回應收款項。

目標停車位

目標停車位於過往年度並無產生任何收入，因為其尚未可供出售或租賃。經本公司收購後，本公司將為目標停車位提供租賃及銷售服務。具體而言，本公司將以銷售為主要重心，而未售出者將予以出租。此包括積極發掘有停車位需求的潛在客戶，定期進行推廣活動，並利用本公司核心物業管理業務促進停車位銷售。同時，臨時停車位將通過短期停車費獲得收入。本公司於管理及出租停車位方面擁有豐富經驗，作為其社區增值服務的一部分，當中包括(其中包括)物業經紀服務及資產管理服務，並已建立營銷渠道及營運專業知識，以向個人使用者有效推廣、銷售及出租停車位。

除該等舉措外，本公司亦可能探索額外的收入機會，例如自目標停車位產生廣告收入。本公司擬利用若干停車場區域(例如牆壁及地面)進行廣告展示，進而有廣告需求的潛在客戶可能為本公司創造額外廣告收入。

該等策略將有助本公司透過租賃、銷售及潛在廣告收入，自目標停車位創造可持續及多元化的收入來源。

目標公司

本公司將收購目標公司股權視為策略性股權投資，而非轉向房地產開發的業務轉移。

本公司的主要重心仍然為物業管理服務，而該等收購事項為本公司提供提升服務範圍、收回未收回應收款項及在無意直接參與房地產開發活動的情況下可能從目標公司資產中實現回報的機會。其中包括，即使目標公司A於股權轉讓完成後成為本公司的附屬公司，由於其項目已進入最後銷售階段，故本公司將不會參與任何物業開發活動。因此，本公司的角色將僅限於銷售剩餘的庫存單位、利用其專業知識有效管理最終銷售流程，以及整合物業管理服務。

此外，倘能以優惠條款物色到合適買方，本公司最終可能會出售其於目標公司的股權，從而使本公司得以實現其股權投資回報。此項策略符合本公司以長期、價值導向的方式管理其投資組合，專注於從其核心物業管理業務中產生可持續收入，同時在有利的情況下剝離非核心資產以保持靈活性的一貫承諾。

本公司已考慮多種自賣方收回未收回應收款項的方法。然而，由於賣方目前的流動資金狀況，以現金收回應收款項的可能性為有限。其他資產(包括房地產)需要繳納高額稅項及交易成本，導致其回收效率較低。相較之下，股權轉讓提供了更有利的解決方案，提供更低的交易成本及未來回報的潛力。於目標公司的股權被視為優質資產，可為收回未收回應收款項提供更有效及更具策略的方法。

該等收購事項

該等收購事項符合本公司的策略目標，在不偏離其輕資產業務模式的情況下實現收入來源多元化。雖然本公司專注於物業管理服務，但收購目標公司股權則相當於收回未收回應收款項的簡單可靠機會，而收購目標停車位則提供來自停車位銷售、租賃及廣告的額外收入來源。該等收購事項旨在增強現金流、收回未收回應收款項並創造長期價值，同時維持本公司提供優質物業管理服務的核心重點。

目標停車位及目標公司先前並非由本公司管理。該等收購事項完成後，本公司將整合該等資產至現有的物業管理業務。

儘管目標停車位並未產生任何收入或利潤，且目標公司C之收入及利潤為零，並有淨負債，惟由於下列原因，本公司認為該等收購事項屬公平合理：(i)該等收購事項預期將透過停車位銷售、租賃及廣告機會為本公司提供產生未來收入的戰略資產，符合本公司的長期收入多元化策略；(ii)該等收購事項使本公司得以自賣方收回未收回應收款項、增強現金流並改善本公司的財務狀況；及(iii)於目標公司之股權被視為具有未來增長潛力的優質資產。因此，儘管目標公司處於目前的財務狀況，惟鑒於未來回報的潛力，本公司認為該等收購事項為穩健的投資。

鑒於上述原因，董事會(包括獨立非執行董事)認為，儘管該等協議及該等收購事項並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，惟基於以上所載該等收購事項的理由及裨益以及該等收購事項代價的釐定基礎，該等協議的條款(包括各自的代價)乃正常商業條款，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

訂約方的資料

本公司

本公司是中國江蘇省廣受認可的綜合社區服務供應商，在住宅及商業物業的管理方面擁有均衡的物業管理能力。本公司為物業業主、住戶及租戶提供多項物業管理服務，為非物業業主(主要是物業開發商)及其他物業管理公司提供增值服務，並為住宅物業業主及住戶提供社區增值服務。本公司由曾煥沙先生間接控制。

南京弘生活

南京弘生活為一家根據中國法律成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。南京弘生活主要從事房地產諮詢、銷售及租賃代理服務業務。

賣方

賣方是領先的綜合房地產開發商，於長三角地區成立，並於中國營運，專注於住宅物業的開發以及商業和綜合物業的開發、營運及管理。截至本公告日期，賣方由控股股東曾煥沙先生間接持有71.88%權益。

成都弘陽錦興

成都弘陽錦興為一家根據中國法律成立的有限公司，並為賣方的間接全資附屬公司。成都弘陽錦興主要從事房地產開發、營運及經紀業務。截至本公告日期及緊接股權轉讓完成前，其擁有目標公司A 70%股權。

徐州弘琪

徐州弘琪為一家根據中國法律成立的有限公司，並為賣方的間接全資附屬公司。徐州弘琪主要從事房地產開發及銷售、房屋租賃及企業資料諮詢服務業務。截至本公告日期及緊接股權轉讓完成前，其擁有目標公司B 20%股權。

南京鴻泰浦陽

南京鴻泰浦陽為一家根據中國法律成立的有限公司，並為賣方的間接全資附屬公司。南京鴻泰浦陽主要從事房地產開發、營運及銷售以及企業管理服務業務。截至本公告日期及緊接股權轉讓完成前，其擁有目標公司C 19%股權。

目標公司A

目標公司A於2020年在中國成立，為賣方的間接非全資附屬公司。目標公司A主要從事物業開發。於本公告日期及緊接股權轉讓完成前，目標公司A分別由成都弘陽錦興及四川峨勝擁有70%及30%權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)成都弘陽錦興為賣方的間接全資附屬公司；及(ii)四川峨勝由本公司獨立第三方熊建華先生最終控制。

以下載列於目標公司A截至2024年及2023年12月31日止年度未經審核管理賬目內相同年度的目標公司A財務資料：

	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
收入	469,397	617,491
除稅項及非經常性項目前溢利／(虧損)淨額	4,961	16,200
除稅項及非經常性項目後溢利／(虧損)淨額	3,720	(34,098)

目標公司A於2024年12月31日的未經審核資產淨值及未經審核總資產價值分別約為人民幣223.98百萬元及人民幣580.12百萬元。

目標公司A持有物業項目的詳情

目標公司A於2024年12月31日持有物業項目的詳情載列如下：

地點	最新開發階段	土地用途	總建築面積 (平方米)
四川省彭州市	最後銷售階段	住宅與商業	213,560.43

目標公司B

目標公司B於2020年在中國成立，為賣方的聯營公司。目標公司B主要從事物業開發。於本公告日期及緊接股權轉讓完成前，目標公司B分別由鹽城通佳、無錫恒遠及徐州弘琪擁有60%、20%及20%權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)鹽城通佳由本公司獨立第三方施為偉先生最終控制；(ii)無錫恒遠為金科地產集團股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：SZ.000656)，為本公司的獨立第三方)的附屬公司；及(iii)徐州弘琪為賣方的間接全資附屬公司。

以下載列於目標公司B截至2024年及2023年12月31日止年度未經審核管理賬目內相同年度的目標公司B財務資料：

	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
收入	752,830	977,915
除稅項及非經常性項目前溢利／(虧損)淨額	19,890	127,949
除稅項及非經常性項目後溢利／(虧損)淨額	26,996	89,417

目標公司B於2024年12月31日的未經審核資產淨值及未經審核總資產價值分別約為人民幣233.28百萬元及人民幣1,421.80百萬元。

目標公司B持有物業項目的詳情

由於分階段交付項目，故目標公司B於2023年及2024年錄得收入及溢利淨額。儘管若干物業仍在興建，惟部分已竣工及交付，並產生相應收入及溢利。於本公告日期，目標公司B持有一個物業項目，總建築面積為434,029.89平方米。目標公司B於本公告日期持有該物業項目的詳情載列如下：

地點	土地用途	最新開發階段	總建築面積 (平方米)	預期竣工時間
江蘇省宿遷市	住宅與商業	已交付	267,654.99	/
		在建	32,084.98	2025年年底
			134,289.92	2026年年底

目標公司C

目標公司C於2018年在中國成立，為賣方的合營企業。目標公司C主要從事物業開發。於本公告日期及緊接股權轉讓完成前，目標公司C分別由南京齊城、南京金瑤、句容億豐、南京煜陽及南京鴻泰浦陽擁有23%、20%、19%、19%及19%權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)南京齊城由上海垠壹建設管理有限公司控制，上海垠壹建設管理有限公司由上海沅通凱企業管理服務有限公司(由上海曦霸企業管理服務有限公司最終全資擁有)及上海維哈企業發展有限公司(由南京昌勝和企業管理有限公司最終全資擁有)各佔50%權益，而所有該等實體均為本公司的獨立第三方；(ii)南京金瑤由金地(集團)股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(股份代號：SH.600383)，為本公司的獨立第三方)控制；(iii)句容億豐為金科地產集團股份有限公司(為本公司的獨立第三方)的附屬公司；(iv)南京煜陽為陽光城集團股份有限公司(其股份先前於深圳證券交易所上市(前股份代號：000671)，惟其後於2023年8月撤銷上市，由吳潔女士最終控制，並為本公司的獨立第三方)的附屬公司；及(v)南京鴻泰浦陽為賣方的間接全資附屬公司。

以下載列於目標公司C截至2024年及2023年12月31日止年度未經審核管理賬目內相同年度的目標公司C財務資料：

	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
收入	—	—
除稅項及非經常性項目前溢利／(虧損)淨額	—	—
除稅項及非經常性項目後溢利／(虧損)淨額	—	—

目標公司C於2024年12月31日的未經審核資產淨值及未經審核總資產價值分別約為負人民幣103.86百萬元及人民幣204.46百萬元。

於本公告日期，目標公司C持有一幅總面積為38,731平方米的土地，均作住宅及商業用途，規劃用作江蘇省句容市的日後發展。於本公告日期，目標公司C並無該土地的具體發展計劃，而最終決定將取決於當時市況及行業趨勢。另外，當有合適機會時，可能考慮出售該土地。

有關目標停車位的資料

目標停車位合共為6,258個停車位，位於中國的江蘇、安徽、四川、江西、河南、廣東及湖北省，須待各項目於完成後訂立個別轉讓協議，方告作實。於本公告日期，目標停車位由賣方集團持有。目標停車位不涉及任何原購買成本，乃由於其為賣方開發物業項目的一部分。

於2024年12月31日，目標停車位的賬面值為人民幣238.07百萬元。截至2023年及2024年12月31日止年度，由於目標停車位尚未出售或出租，故目標停車位的應佔溢利淨額為零。

目標停車位的詳情載列如下：

物業項目	省份	項目性質	停車位總數 [#]	已取得認證 的停車位 數目 [#]	未取得認證 的停車位 數目 [#]	項目的 總代價 [#] (人民幣元)	已取得認證 的停車位 代價 [#] (人民幣元)	未取得認證 的停車位 代價 [#] (人民幣元)
項目A	安徽	住宅及商業	247	167	–	9,991,000	9,991,000	–
項目B	安徽	住宅及商業	489	354	135	11,601,200	10,379,000	1,222,200
項目C	安徽	住宅及商業	607	607	–	17,809,200	17,809,200	–
項目D	廣東	住宅及商業	34	28	6	2,541,400	2,289,200	252,200
項目E	廣東	住宅及商業	156	49	107	5,024,600	1,901,200	3,123,400
項目F	廣東	住宅及商業	26	26	–	1,843,000	1,843,000	–
項目G	河南	住宅及商業	169	–	169	3,732,075	–	6,903,975

物業項目	省份	項目性質	停車位總數 [#]	已取得認證 的停車位 數目 [#]	未取得認證 的停車位 數目 [#]	項目的 總代價 [#] (人民幣元)	已取得認證 的停車位 代價 [#] (人民幣元)	未取得認證 的停車位 代價 [#] (人民幣元)
項目H	湖北	住宅及商業	529	–	529	16,674,300	–	16,674,300
項目I	江蘇	住宅及商業	23	–	23	7,827,900	–	7,827,900
項目J	江蘇	住宅及商業	382	–	382	12,871,900	–	12,871,900
項目K	江蘇	住宅及商業	397	–	397	10,922,200	–	10,922,200
項目L	江蘇	住宅及商業	67	67	–	3,404,700	3,404,700	–
項目M	江蘇	住宅及商業	305	305	–	15,500,600	15,500,600	–
項目N	江蘇	住宅及商業	373	373	–	24,444,000	24,444,000	–
項目O	江蘇	住宅及商業	88	88	–	4,122,500	4,122,500	–
項目P	江蘇	住宅及商業	265	–	265	4,646,300	–	4,646,300
項目Q	江蘇	住宅及商業	247	247	–	5,538,700	5,538,700	–
項目R	江蘇	住宅及商業	111	–	111	3,802,400	–	3,802,400
項目S	江蘇	住宅及商業	217	–	217	7,536,900	–	7,536,900
項目T	江西	住宅及商業	297	–	297	17,964,400	–	17,964,400
項目U	江西	住宅及商業	186	–	186	5,878,200	–	5,878,200
項目V	四川	住宅及商業	469	469	–	19,623,100	19,623,100	–
項目W	四川	住宅及商業	574	299	275	17,624,900	13,162,900	4,462,000
合計			<u>6,258</u>	<u>3,079</u>	<u>3,179</u>	<u>230,925,475</u>	<u>130,009,100</u>	<u>104,088,275</u>

[#] 附註：該等數據可予調整。

上市規則的涵義

鑒於停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議項下的交易乃本集團與賣方集團於12個月內訂立且性質相同，故該等收購事項構成一系列交易，根據上市規則須予合併計算。

由於有關該等收購事項的最高適用百分比率超過100%，根據上市規則第14.06(5)條，該等收購事項構成本公司非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准的規定。

截至本公告日期，賣方由控股股東曾煥沙先生間接持有71.88%權益。因此，賣方為曾煥沙先生的聯繫人，故此，根據上市規則第14A章，賣方為本公司的關連人士。因此，該等收購事項亦構成上市規則第14A章項下的本公司關連交易，並須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

本公司將召開股東特別大會，以批准停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議以及其項下擬進行的交易。本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以考慮停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議以及其項下擬進行的交易，並就停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議以及其項下擬進行的交易是否按正常或更佳的商業條款訂立、是否屬公平合理及符合本公司及股東整體利益而向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問，以就該等協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議以及其項下擬進行的交易的詳情、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問的推薦建議、由獨立估值師編製的物業估值報告，連同股東特別大會通告及上市規則項下規定的其他資料的通函，預期將於2025年3月28日或之前寄發予股東，由於需要額外時間彙整上述資料及編製通函，故有關日期根據上市規則第14.60(7)條自本公告日期起計超過15個營業日。

該等收購事項的完成須視乎本公告下文所載先決條件的滿足情況而定。因此，該等收購事項可能會或可能不會進行。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告中，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

「該等收購事項」	指	停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議項下擬進行的該等收購事項
「該等協議」	指	停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議
「聯繫人」或「聯營公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「中國」	指	中華人民共和國
「成都弘陽錦興」	指	成都弘陽錦興房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為賣方的間接全資附屬公司，截至本公告日期及緊接股權轉讓完成前擁有目標公司A 70%股權
「本公司」	指	弘陽服務集團有限公司，一家於2019年12月12日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「關連交易」	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，除非文義另有所指，否則指曾煥沙先生、弘陽服務集團(控股)有限公司、弘陽集團(控股)有限公司、弘陽國際有限公司及弘陽集團有限公司
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以批准該等協議及其項下擬進行的交易
「股權轉讓」	指	股權轉讓協議項下擬進行的目標公司股權轉讓
「股權轉讓協議」	指	南京弘生活與成都弘陽錦興、徐州弘琪及南京鴻泰浦陽各自於2025年2月17日(交易時段後)訂立的股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由王奮女士、李曉航先生及趙現波先生組成的董事會委員會
「獨立財務顧問」	指	燃亮資本(亞太)有限公司，本公司委任的獨立財務顧問，以就該等協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	於該等協議項下交易中並無擁有任何重大權益的股東，即除曾煥沙先生及其聯繫人以外的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)的個人或公司

「獨立估值師」	指	Colliers Appraisal and Advisory Services Co., Ltd.，獲委任以對目標停車位及目標公司物業進行估值的獨立專業估值師
「句容億豐」	指	句容億豐房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，截至本公告日期擁有目標公司C19%股權
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「南京弘生活」	指	南京弘生活置業顧問有限公司，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
「南京鴻泰浦陽」	指	南京鴻泰浦陽置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為賣方的間接全資附屬公司，截至本公告日期擁有目標公司C 19%股權
「南京金瑤」	指	南京金瑤企業管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，截至本公告日期擁有目標公司C 20%股權
「南京齊城」	指	南京齊城置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，截至本公告日期擁有目標公司C 23%股權
「南京煜陽」	指	南京煜陽房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，截至本公告日期擁有目標公司C19%股權

「未收回應收款項」	指	賣方應付本集團的未收回應收款項
「停車位轉讓框架協議」	指	本公司與賣方於2025年2月17日(交易時段後)訂立的停車位轉讓框架協議
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「賣方」	指	弘陽地產集團有限公司，一家於2017年12月21日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1996)
「賣方集團」	指	賣方及其附屬公司
「股東」	指	本公司股份持有人
「四川峨勝」	指	四川峨勝水泥集團股份有限公司，一家根據中國法律成立的股份有限公司，截至本公告日期擁有目標公司A 30%股權
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「目標資產」	指	本集團根據該等協議將收購的資產，包括目標停車位的產權／使用權，以及由成都弘陽錦興持有目標公司A 70%股權、由徐州弘琪持有目標公司B 20%股權及由南京鴻泰浦陽持有目標公司C 19%股權，連同上述股權所附帶的所有其他資產、負債及所有者權益

「目標公司」	指	目標公司A、目標公司B及目標公司C的統稱
「目標公司A」	指	成都弘勝和鼎房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為賣方的間接非全資附屬公司
「目標公司B」	指	宿遷市通金弘置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為賣方的聯營公司
「目標公司C」	指	句容金嘉潤房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為賣方的合營企業
「目標停車位」	指	本公司根據停車位轉讓框架協議將收購的停車位
「無錫恒遠」	指	無錫恒遠地產有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，截至本公告日期擁有目標公司B 20%股權
「徐州弘琪」	指	徐州弘琪房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為賣方的間接全資附屬公司，截至本公告日期及緊接股權轉讓完成前擁有目標公司B 20%股權

「鹽城通佳」 指 鹽城通佳企業管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，截至本公告日期擁有目標公司B 60%股權

「%」 指 百分比

代表董事會
弘陽服務集團有限公司
曾俊凱
主席

香港，2025年2月17日

於本公告日期，曾俊凱先生為非執行董事；陳義純先生為執行董事；及王奮女士、李曉航先生及趙現波先生為獨立非執行董事。