

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。



**Greentown Service Group Co. Ltd.**

**綠城服務集團有限公司**

(根據開曼群島法律註冊成立的有限公司)

(股份代號：2869)

**有關收購  
杭州健成資產管理有限公司20%股權的  
關連交易**

**收購杭州健成的20%股權**

董事會謹此宣佈，於2021年10月21日，買方(本公司附屬公司)及賣方訂立股權轉讓協議，據此，買方同意購買及賣方同意出售杭州健成的20%股權，代價為人民幣22,000,000元。

於本公告日期，杭州健成由賣方、杭州憶錦及浙江綠醫分別持有20%、40%及40%權益。於收購事項完成後，杭州健成將由買方(或其全資附屬公司)、杭州憶錦及浙江綠醫分別持有20%、40%及40%權益。

**上市規則的涵義**

於本公告日期，浙江綠醫(杭州健成主要股東之一)最終由壽柏年先生(非執行董事)、夏一波女士(非執行董事)、宋衛平先生(夏女士的配偶)及綠城控股(由壽先生、夏女士及宋先生分別間接擁有39%、21%及40%權益)分別擁有33.8%、18.2%、34.7%及13.3%權益。壽先生及夏女士為非執行董事，而彼等連同宋先生為本公司的控股股東及杭州健成的主要股東。因此，收購事項構成上市規則第14A.28條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%但低於5%，收購事項須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。由於根據上市規則計算有關收購事項的所有適用百分比率均低於5%，故收購事項並不構成上市規則第14章項下本公司的須予公布交易。

收購事項須待股權轉讓協議所載條件獲達成後，方告完成。收購事項不一定會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務須審慎行事。

## 收購杭州健成的20%股權

### 股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款如下：

#### 日期

2021年10月21日（交易時段後）

#### 訂約方

- (a) 買方（本公司附屬公司）；及
- (b) 賣方。

#### 標的事宜

根據股權轉讓協議的條款及條件，買方同意購買及賣方同意出售杭州健成的20%股權。

#### 代價及付款

根據股權轉讓協議，買方就收購事項應付賣方的代價為人民幣22,000,000元。買方須於完成日期（定義見下文）起計七個工作天內以現金向買方支付收購事項的代價。

收購事項的代價乃買方及賣方參照獨立估值師基於資產法所編製的杭州健成估值報告中所示杭州健成於2021年5月31日的股東股權總值人民幣110,160,800元，並經公平磋商後釐定。

### 先決條件

收購事項須待以下條件於2021年11月30日下午4時正或之前獲達成或豁免後，方告完成：

- (a) 賣方已就以下事項取得杭州健成股東的批准：
  - (i) 杭州健成的所有其他股東已豁免有關購買收購事項下目標股權的優先購買權；
  - (ii) 杭州健成的全體股東已同意於收購事項完成後按彼等各自於杭州健成的股權比例承擔投資責任，並在有需要的情況下同步提供免息股東貸款；及
  - (iii) 買方於收購事項完成後將承擔的其後出資責任（包括出資註冊資本及提供股東貸款或擔保）不得超過人民幣278,000,000元；
- (b) 於2021年5月31日起至本節所載其他條件獲達成之日期間，杭州健成並無發生任何重大不利變動；及
- (c) 賣方於股權轉讓協議作出的聲明及保證在所有方面維持真實、準確及不具誤導成分。

### 完成

於上文「收購杭州健成的20%股權 — 股權轉讓協議 — 先決條件」一節所載條件獲達成或豁免後五個工作天內，股權轉讓協議的訂約方須就完成收購事項處理法律及合約方面的程序規定。預期收購事項將於2021年12月7日（「完成日期」）或之前完成，即完成向相關政府機關辦理股東變更的工商登記手續之日。

買方有權將其在股權轉讓協議項下的任何或全部權利（包括在收購事項完成後持有杭州健成20%股權的權利）出讓或轉讓予其任何全資附屬公司。

於收購事項完成後，杭州健成將由買方(或其全資附屬公司)、杭州憶錦及浙江綠醫分別持有20%、40%及40%權益。

#### 有關杭州健成的資料

杭州健成為根據中國法律成立的有限公司，主要從事資產管理、投資管理及物業租賃業務。

於本公告日期，杭州健成由賣方、杭州憶錦及浙江綠醫分別持有20%、40%及40%權益。賣方詳情載於本公告下文「有關賣方的資料」一節。杭州憶錦為杭州康服企業管理有限公司的全資附屬公司，後者最終由陳元元(為個人)及綠城房地產集團有限公司(為聯交所上市公司綠城中國控股有限公司(股份代號：3900)的全資附屬公司)分別擁有54%及46%權益。浙江綠醫為浙江綠醫投資的全資附屬公司，後者由壽柏年先生(非執行董事)、夏一波女士(非執行董事)、宋衛平先生(夏女士的配偶)及綠城控股(由壽先生、夏女士及宋先生分別間接擁有39%、21%及40%權益)分別擁有33.8%、18.2%、34.7%及13.3%權益。

於本公告日期，杭州健成持有浙江康譽的45%股權，根據杭州健成與浙江康譽所有其他股東訂立的投資合作協議，杭州健成透過浙江康譽可於一幅位於杭州的土地開發及建設若干康養服務設施(「投資項目」)，包括用作預防、復康、教學及科研用途的綜合設施，並將擁有投資項目100%的權益，可獨佔、排他的佔有、使用、收益及經營投資項目。

於2019年7月5日，賣方與杭州健成的所有其他股東就投資項目達成協議，據此：(i)杭州健成應付投資項目的總投資額將由全體股東按彼等各自於杭州健成的股權比例出資，出資方式為支付註冊資本及提供免息股東貸款；(ii)杭州健成或投資項目的任何額外資金將由杭州健成安排，且在有需要時，杭州健成的全體股東可能按彼等各自於杭州健成的股權比例提供擔保；及(iii)杭州健成股東在未獲得全體股東的一致書面同意下，概不會直接或間接向第三方出讓或轉讓其於杭州健成的任何股權。

根據杭州健成的經審核財務報表，杭州健成截至2019年及2020年12月31日止財政年度的財務資料如下：

	截至2019年 12月31日止 財政年度 (人民幣元)	截至2020年 12月31日止 財政年度 (人民幣元)
收益	0	0
除稅及未計非經常性項目前淨(虧損)/溢利	(34,291,649.85)	3,302,563.41
除稅及計及非經常性項目後淨(虧損)/溢利	(34,291,649.85)	3,302,563.41

杭州健成於2021年9月30日的未經審核資產淨值及未經審核資產總值分別約為人民幣18,438,000元及人民幣488,361,000元。

### 進行收購事項的理由及裨益

本集團認為，杭州健成持有相對優質的基礎資產(即投資項目)，日後可為其帶來穩定及長期的投資回報，本集團可透過收購事項享有有關投資回報。同時，收購事項可以優化本集團之投資組合，豐富本集團基礎物業服務項目類型，從而令其獲得更多的業務及投資機會，有助落實本集團園區服務之康養服務板塊戰略佈局。

本集團於進行收購事項前已充分了解及知悉杭州健成及投資項目的潛力，並對潛在的收購予以重視。為監察及核實杭州健成的資產運用情況，並有效衡量杭州健成及投資項目的發展進度及預期，以便於本集團對通過收購杭州健成所能帶來的投資機會和未來的投資回報進行充分評估，本集團向賣方推薦了陳浩先生(執行董事)和呂函遙女士(本集團之園區服務業務投資管理部門負責人，為獨立非執行董事吳愛萍女士之聯繫人)作為監督人員，並分別獲任命為賣方董事及經理。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，基於上文所述進行收購事項的理由及裨益以及收購事項代價的釐定基準，股權轉讓協議及收購事項乃於本集團一般及日常業務過程中按照一般商業條款訂立，屬公平合理，亦符合本公司及股東的整體利益。

本集團擬透過內部資源為收購事項提供資金。

## 有關本集團及買方的資料

本集團為中國具領先地位的高端住宅物業服務供應商，提供涵蓋多種服務的多元化服務組合，包括物業服務、諮詢服務及園區服務。

買方為一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司的附屬公司，主要從事園區服務。

## 有關賣方的資料

賣方為一間根據中國法律成立的有限公司，主要從事實業投資及投資管理服務。於本公告日期，其由杭州石米投資管理合夥企業擁有99%股權，後者最終由兩名個別人士(即高煜明先生及林偉先生)分別擁有51.49%及48.51%權益。

於本公告日期，陳浩先生(執行董事)及呂函遙女士(本集團之園區生活板塊業務投資管理部門負責人，為獨立非執行董事吳愛萍女士之聯繫人)作為本集團推薦的人員分別擔任賣方的董事及經理。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，浙江綠醫(杭州健成主要股東之一)最終由壽柏年先生(非執行董事)、夏一波女士(非執行董事)、宋衛平先生(夏女士的配偶)及綠城控股(由壽先生、夏女士及宋先生分別間接擁有39%、21%及40%權益)分別擁有33.8%、18.2%、34.7%及13.3%權益。壽先生及夏女士為非執行董事，而彼等連同宋先生為本公司的控股股東及杭州健成的主要股東。因此，收購事項構成上市規則第14A.28條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%但低於5%，收購事項須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。由於根據上市規則計算有關收購事項的所有適用百分比率均低於5%，故收購事項並不構成上市規則第14章項下本公司的須予公佈交易。



董事會經多數議決及批准股權轉讓協議及收購事項。由於(a)壽柏年先生及夏一波女士於股權轉讓協議擁有重大權益，(b)陳浩先生是賣方的董事，以及(c)吳愛萍女士之聯繫人擔任賣方的經理，以上全部人士均已就批准股權轉讓協議及收購事項的董事會決議案放棄投票。除上述所披露者外，概無董事於股權轉讓協議及收購事項中擁有重大權益，或須就批准該等事項的相關董事會決議案放棄投票。

收購事項須待股權轉讓協議所載條件獲達成後，方告完成。收購事項不一定會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務須審慎行事。

## 釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據股權轉讓協議建議收購杭州健成的20%股權
「聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」、「百分比率」及「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	綠城服務集團有限公司，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
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	買方與賣方就收購事項訂立日期為2021年10月21日的股權轉讓協議
「綠城控股」	指	綠城控股集團有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期由宋衛平先生、壽柏年先生及夏一波女士分別間接擁有40%、39%及21%權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「杭州健成」	指 杭州健成資產管理有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期由賣方、杭州憶錦及浙江綠醫分別持有20%、40%及40%股權
「杭州憶錦」	指 杭州憶錦投資有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期持有杭州健成40%股權
「香港」	指 中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指 並非本公司關連人士的人士或實體
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指 浙江綠城生活服務集團有限公司(於中國成立的有限公司，並為本公司的附屬公司)
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「股東」	指 本公司股東
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指 杭州醇臻投資有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期持有杭州健成20%股權
「浙江康譽」	指 浙江康譽置業有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期由杭州健成持有45%股權



- 「浙江綠醫」 指 浙江綠醫資產管理有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期由杭州健成持有40%股權
- 「浙江綠醫投資」 指 浙江綠城醫院投資有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期，其由壽柏年先生(非執行董事、夏一波女士(非執行董事)、宋衛平先生(夏女士之配偶)及綠城控股分別持有33.8%、18.2%、34.7%及13.3%的權益
- 「%」 指 百分比

承董事會命  
綠城服務集團有限公司  
主席  
李海榮

中國，杭州  
2021年10月21日

於本公告日期，執行董事為李海榮女士(主席)、楊掌法先生、吳志華先生及陳浩先生；非執行董事為壽柏年先生、夏一波女士及曾益明先生；以及獨立非執行董事為李風先生、潘昭國先生、黃嘉宜先生及吳愛萍女士。