

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25%股權的關連交易

### 收購杭州健成的25%股權

董事會謹此宣佈，於2024年12月23日(交易時段後)，買方(本公司附屬公司)及賣方訂立股權與債權轉讓協議，據此，買方同意購買及賣方同意出售杭州健成的25%股權及股東貸款，代價為人民幣222,717,187.5元(其中股東貸款代價為人民幣175,388,750元)。

於本公告日期，杭州健成由買方、浙江綠醫資產管理及賣方分別持有20%、40%及40%權益，並由買方、浙江綠醫資產管理及賣方按其各自於杭州健成的持股權益比例向杭州健成提供了股東免息貸款共計人民幣708,281,129.2元。於收購事項及綠城控股收購事項完成後，杭州健成將由買方、浙江綠醫資產管理及綠城控股分別持有45%、40%及15%權益。

## 上市規則之涵義

於本公告日期，浙江綠醫資產管理(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。

收購事項須待股權與債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。

茲提述綠城服務集團有限公司(「本公司」)日期分別為2021年10月21日及2021年11月19日有關收購杭州健成20%股權的公告。董事會謹此宣佈，於2024年12月23日(交易時段後)，買方(本公司附屬公司)及賣方訂立股權與債權轉讓協議，據此，買方同意購買及賣方同意出售杭州健成的25%股權及股東貸款，代價為人民幣222,717,187.5元(其中股東貸款代價為人民幣175,388,750元)。

## 收購杭州健成的25%股權

### 股權與債權轉讓協議

股權與債權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期： 2024年12月23日(交易時段後)

訂約方： (1) 買方(本公司附屬公司)；

(2) 賣方；及

(3) 其他方。

## 標的事宜

根據股權與債權轉讓協議，(其中包括)買方同意按協議的條款及條件購買，而賣方同意出售杭州健成的25%股權及股東貸款。

## 代價及付款

根據股權與債權轉讓協議，買方就收購事項應付賣方的代價為人民幣222,717,187.5元。買方須於簽訂股權與債權轉讓協議日期起計10日內支付收購事項的代價。

收購事項的代價乃由買方及賣方經公平磋商後釐定，並參考(i)杭州健成於2024年10月31日的股東股權總值人民幣190,059,543.65元，詳見估值師根據資產基礎法編製並於2024年11月8日出具有關全體股東於杭州健成建議股權轉讓中的權益價值評估項目的資產評估報告(正衡(杭州)評報[2024]第037號)(「該估值」)；及(ii)於2024年10月31日賣方向杭州健成提供的股東貸款價值人民幣175,388,750元，與賣方向杭州健成提供的股東貸款的最初價值相同。

## 該估值

### 估值方式及方法

該估值範圍乃基於杭州健成於2024年10月31日的資產及負債，包括杭州健成的流動資產、非流動資產及流動負債。根據杭州健成於2024年10月31日的未經審核財務報表，杭州健成的資產、負債及股東權益價值的賬面值分別為人民幣787,155,449.54元，人民幣767,924,477.10元及人民幣19,230,972.44元。

估值師採用資產基礎法釐定杭州健成100%股權於資產評估報告日期的公平值為人民幣190,059,543.65元。估值師於2024年11月8日出具資產評估報告。

估值師考慮以下估值方法：市場法、收益法及資產基礎法。杭州健成估值所選擇的估值方法乃基於(其中包括)評估主體、估值類型、資料收集情況。選擇資產基礎法作為該估值方法的理由如下：

- 由於估值師難以於市場上收集與杭州健成相若的上市公司可比較數據，因此市場法並不適合該估值。同時，由於缺乏中國市場信息，估值師難以收集足

夠數量的同類企業產權交易案例，亦難以透過公開及常規渠道取得影響交易價格的因素。因此，該估值不適合採用市場法。

- 由於杭州健成並無實際經營業務，無法對杭州健成的未來盈利作出合理預測，因此收益法亦不適合該估值。
- 由於可根據杭州健成的會計政策及業務經營情況合理確定杭州健成的資產及負債，而估值師亦須根據資產及負債的特徵以及實施該等估值方法的操作條件，有條件地選擇適當及具體的估值方法。因此，估值師認為採用資產基礎法進行該估值最為適當。

### 主要假設

該估值須遵循下文所述的若干主要假設：

- 杭州健成的資產權益發生變動，包括全部或部分權益變動；
- 收購事項為一項公開市場交易；
- 杭州健成將繼續按照其既定經營目標進行營運，即杭州健成的所有資產將繼續按照目前的用途及方式使用，不會根據當前用途的改變或用途不變而考慮改變規劃及使用方式；
- 杭州健成提供的所有相關法律文件、會計憑證、會計賬簿及其他資料屬真實、完整、合法及可靠；
- 宏觀環境相對穩定，即現有的經濟及政治環境以及杭州健成經營所處產業的政策並未發生重大變化；
- 社會經濟持續健康穩定發展；
- 貨幣及金融政策保持現狀，將不會造成社會經濟出現重大波動；
- 國家稅收保持現狀，稅種及稅率並不重大變動；
- 國家利率及匯率並無重大變動；
- 杭州健成的經營環境相對穩定，即杭州健成的主要營業地點及杭州健成經營業務的地區的社會、政治、法律及經濟經營環境並無重大變動；及

- 杭州健成能夠在既定的業務營運範圍內進行經營活動，且其經營活動不存在政策、法律或人為障礙。

### 董事會意見

董事會已審閱該估值所採用的假設，並獲悉所採用的主要假設乃相若公司進行估值時常用的主要假設。董事會注意到該估值中的量化輸入值並無任何不合規行為。因此，董事會(包括獨立非執行董事)認為該估值所採用的主要假設、量化輸入值及方法屬公平合理。

經計及該估值及經考慮估值師的獨立性後，董事會認為杭州健成25%股權代價的釐定基準屬公平合理。

### 先決條件

收購事項須待以下條件獲達成或豁免後，方告完成：

- (a) 杭州健成的所有其他股東均放棄有關購買收購事項下目標股權的優先購買權；及
- (b) 杭州健成的所有其他股東配合作出杭州健成股東會決議案，批准股權與債權轉讓協議項下收購事項及相應人事改選及組織章程變更。

### 完成

於買方支付代價並收到買方關於辦理股東變更工商登記手續的書面通知後30個工作日內，賣方應將杭州健成的25%股權轉讓予買方，並配合買方及綠城控股完成人事改選及相應工商變更登記／備案手續。

除收購事項外，賣方亦同意出售，而綠城控股同意根據單獨協議購買杭州健成15%股權及相關股東貸款，代價乃按與收購事項代價相同的基準釐定，預計將於收購事項完成之相同時間或前後完成。

收購事項及綠城控股收購事項完成後，杭州健成將由買方、浙江綠醫資產管理及綠城控股分別持有45%、40%及15%。由於本集團將僅持有杭州健成45%股權，而其他55%股權將由浙江綠醫資產管理及綠城控股(均由壽柏年先生、夏一波女

士及宋衛平先生最終控制)合共持有，因此，浙江綠醫資產管理及綠城控股將共同成為杭州健成的一組單一最大股東。此外，本集團將不會積極參與杭州健成的日常管理。收購事項及綠城控股收購事項完成後，杭州健成董事會將由三人組成，本集團、浙江綠醫資產管理及綠城控股將各自有權委任一名董事加入杭州健成董事會，且杭州健成的董事會主席將由浙江綠醫資產管理委任，因此，本集團於杭州健成董事會中的代表及投票權將不及浙江綠醫資產管理及綠城控股之總和。因此，鑒於上述情況，預計杭州健成將於本集團的綜合財務報表中僅作為本公司的合營公司入賬，而不會成為本集團的成員公司。

## 有關杭州健成的資料

杭州健成為一間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、浙江綠醫資產管理及買方分別持有40%、40%及20%權益。賣方詳情載於本公告下文「有關賣方的資料」一節。浙江綠醫資產管理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45%股權，杭州健成已透過浙江康譽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。於本公告日期，杭州健成擁有投資項目100%的權益，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，杭州健成可獨家擁有、使用及經營投資項目，並獲得由此產生的全部收益。於2024年4月30日，杭州健成已將其於投資項目的租賃經營權轉讓予杭州健寧商業管理有限公司(「杭州健寧」)(杭州健成的全資附屬公司)。於2024年7月31日，杭州健寧就投資項目與杭州市余杭區衛生健康局訂立一份租賃協議。

於2024年12月23日，杭州健成的所有股東就投資項目達成協議，據此：(i)於收購事項及綠城控股收購事項完成後，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承擔，承擔方式為提供股東擔保或提供股東免息貸款或支付註冊資本，最高金額不超過人民幣350百萬元，由於收購事項完

成後，買方將持有杭州健成45%股權，故買方根據協議就投資項目承擔的最高金額為人民幣157.5百萬元；(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，具體將由全體股東另行協商；及(iii)杭州健成股東在未獲得全體股東的一致書面同意的情況下，概不可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2022年及2023年12月31日止財政年度的財務資料如下：

	截至2022年 12月31日 止財政年度 (人民幣)	截至2023年 12月31日 止財政年度 (人民幣)
收益	0	0
除稅及未計非經常性項目前淨(虧損)/溢利	787,110.59	530,073.21
除稅及計及非經常性項目後淨(虧損)/溢利	787,110.59	530,073.21

杭州健成於2024年10月31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19,230,972.44元及人民幣787,155,449.54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)，且投資項目中的物業已完全建成，並已與承租方簽訂租賃協議，將整體出租予政府機構預期作醫院營運及使用(鑒於承租方為政府機構，且用途預期為醫院運營，故具有較強的履約能力、信譽及穩定性)。後續無論是通過租金收益來獲取穩定的投資回報，或是以其他更優的方式完成投資項目的處置來獲取投資回報，均能為股東帶來較為穩定且可預期的投資收益，本集團可透過收購事項享有有關投資回報。

杭州健成通過出租投資項目中的物業，降低運營風險的同時提升了收益回報的確定性。一方面，杭州健成及其股東無需再承擔投資項目物業後續裝修的潛在投資成本，該部分將由承租方予以承擔；另一方面，杭州健成及其股東也無需再承擔自營醫院過程中的營運風險，能獲得穩定且可預期的收益也較為確定，更有利於杭州健成全體股東的利益。

本集團一直在持續推進現有投資組合的優化，加快過往投資項目(含金融工具資產)的處置及資金回收，並取得一定成效。而面對現有投資環境及國內銀行存款利率的不確定性，杭州健成預期將獲得穩定且長期的投資收益，通過增持杭州健成的股權，本集團能進一步優化現有投資組合。

同時，在本集團與市場上其他公司提供給杭州健成相同的條件基礎上，增持杭州健成的股權，預期將為本集團帶來向投資項目提供物業管理服務及相關業務服務的優先機會，從而豐富本集團物業管理服務類型，增加本集團類似服務的經驗，並為未來同類服務的業務拓展和投資帶來更多的機會及可能性。

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，股權與債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。

### **本公司控股股東遵守不競爭契據的情況**

茲提述於2016年6月13日由宋衛平先生、壽柏年先生、夏一波女士、Osmanthus Garden Investment Company Limited、Lily International Investment Company Limited、ShenaLan International Investment Company Limited及Orchid Garden Investment Company Limited(統稱「契諾承諾人」)訂立的以本公司為受益人的不競爭承諾契據(「不競爭契據」)，並於2016年7月本公司股份在聯交所上市(「上市」)時披露，以及本公司日期為2021年11月19日的公告。

誠如本公司日期為2016年6月28日就上市發佈的招股章程中所披露，根據不競爭契據，各契諾承諾人均不可撤回地和無條件地向本公司共同及個別承諾，契諾承諾人本身不得及須促使其聯繫人不會直接或間接進行、從事、投資、參與、試圖參與、提供任何服務、提供任何財政支持或以其他方式參與(經濟或其他利益)，(不論單獨或聯同另一人士，以及不論直接或間接或代表或協助任何其他人士或與其他人士一致行動)任何於中國及香港與任何本集團成員公司不時所進行或預期將進行的業務相同、類似或構成競爭或可能構成競爭的業務或投資活動或於當中擁有權益。

基於以下原因，收購事項不會影響不競爭契據的範圍，而契諾承諾人在收購事項完成後將繼續遵守不競爭契據：

- (i) 本集團既不打算也未曾考慮透過收購事項以及投資項目擴大業務範圍至房地產開發業務。在完成收購事項後，本集團的主要業務將維持不變，即提供物業服務、諮詢服務、園區服務及科技服務；
- (ii) 收購事項僅是一項本集團對固定資產的財務投資，為本集團提供穩定的收入，且收購事項將不會擴大本集團的業務範圍。收購事項完成後，預計杭州健成將僅在本集團綜合財務報表中作為本公司的合營公司，不會成為本集團成員公司。此外，儘管本集團將不會積極參與杭州健成的日常管理工作，但本集團會向杭州健成委派一名董事及一名監事以(其中包括)監督投資項目的營運；及
- (iii) 不競爭契據相關條款中規定的「任何本集團成員公司不時所進行或預期將進行的業務」是指「經營性業務活動」，但不包括「投資活動」。

因此，作為被動投資，本集團持有杭州健成45%股權將屬於不競爭契據中規定的「本集團成員公司不時所進行的業務」。

## 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，提供多元化服務組合，包括物業服務、諮詢服務、園區服務及科技服務。

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，主要從事企業管理諮詢服務、健康諮詢服務及遠程健康管理服務。

## 有關賣方的資料

賣方間接由南京路凱及浙江綠城建築產業有限公司分別擁有54%及46%股權。南京路凱由陳元元(即一名個人)及杭州路凱分別擁有99.9%及0.1%股權。浙江綠城建築產業有限公司由綠城房地產集團有限公司(綠城中國控股有限公司(一間於聯交所上市之公司(股份代號:3900))之全資附屬公司)及浙江綠城生活科技有限公司(綠城房地產集團有限公司之全資附屬公司)分別擁有90%及10%股權。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

## 上市規則之涵義

於本公告日期，浙江綠醫資產管理(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與債權轉讓協議以及收購事項。由於壽柏年先生及夏一波女士於股權與債權轉讓協議擁有重大權益，以上全部人士均已就批准股權與債權轉讓協議以及收購事項的董事會決議案放棄投票。除上述所披露者外，概無董事於股權與債權轉讓協議以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。

收購事項須待股權與債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

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙和詞語具有以下所界定之含義：

「收購事項」	指	買方根據股權與債權轉讓協議建議收購杭州健成的25%股權及股東貸款
「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(股份代號：2869)
「董事」	指	本公司董事
「股權與債權轉讓協議」	指	買方、賣方及其他方就收購事項訂立日期為2024年12月23日的股權與債權轉讓協議
「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
「綠城控股收購事項」	指	綠城控股根據單獨協議從賣方建議收購杭州健成的15%股權及相關股東貸款
「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，於本公告日期由買方、浙江綠醫資產管理及賣方分別持有20%、40%及40%股權
「杭州路凱」	指	杭州路凱工程諮詢有限公司，於中國成立的有限公司

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「南京路凱」	指	南京路凱企業管理合夥企業(有限合夥)，於中國成立的合夥企業
「其他方」	指	杭州健成、浙江綠醫資產管理、杭州康服企業管理有限公司、浙江綠醫投資及綠城控股
「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	杭州椿悅企業諮詢管理有限公司，於中國成立的有限公司及本公司的附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「股東貸款」	指	於2024年10月31日由杭州健成欠付賣方的股東貸款，金額約為人民幣175,388,750元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值師」	指	正衡資產評估(杭州)有限公司
「賣方」	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
「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

「浙江綠醫資產管理」	指	浙江綠醫資產管理有限公司，於中國成立的有限公司，為浙江綠醫投資之全資附屬公司，於本公告日期持有杭州健成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，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  
**楊掌法**

2024年12月23日

於本公告日期，執行董事為楊掌法先生(主席)、金科麗女士及陳浩先生；非執行董事為壽柏年先生、夏一波女士、李海榮女士及劉興偉先生；以及獨立非執行董事為潘昭國先生、黃嘉宜先生、李風先生及賈生華先生。