

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。

本公告僅供參考，並不構成提呈收購、購買或認購任何證券的要約邀請或招攬，或訂立進行該等事項的協議的邀請，且本公告並不旨在邀請收購、購買或認購任何證券的要約。



**Greentown Service Group Co. Ltd.**

**綠城服務集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2869)

**內幕消息**

**有關**

**(I) 框架協議**

**(II) 主要股東出售股份**

**及**

**(III) 可能根據一般授權**

**認購新股份的**

**公告**

本公告乃本公司根據上市規則第13.09(2)(a)條以及證券及期貨條例(香港法例第571章)第XIVA部項下的內幕消息條文(定義見上市規則)刊發。

於2019年12月27日(交易時段後)，本公司與買方、賣方、賣方擔保人、買方擔保人及Orchid訂立框架協議，據此：

- (i) 買方、賣方、賣方擔保人及買方擔保人同意於框架協議日期同日訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意按銷售價格每股銷售股份7.7168港元購買139,465,661股股份，即於本公告日期佔本公司已發行股本總數的約5%；及

(ii) 本公司、認購方及買方擔保人同意於2020年6月15日(或本公司與認購方書面協定的其他日期)或之前訂立認購協議，據此，本公司擬配發及發行而認購方擬認購認購股份，其將佔本公司於認購協議日期當時的已發行股本總數的約5.3%，惟可予調整，以使銷售股份及認購股份的總數於緊隨可能認購事項完成後佔本公司已發行股本總數的10%。認購價將較股份於緊接簽訂認購協議前20個交易日在聯交所每日報價表所報平均收市價折讓7.5%，惟最高價為基準價的120%及最低價為基準價的80%。

於2019年12月27日(交易時間後)，本公司獲賣方告知，相關訂約方已根據框架協議訂立買賣協議。

本公司將於適當時候根據上市規則就可能認購事項作進一步公告。

股東及潛在投資者應注意，股份銷售須待該等銷售條件達成或豁免(如適用)後，方告完成。股份銷售未必會完成。董事會亦謹此強調，於本公告日期，訂約方尚未就可能認購事項訂立認購協議。股份銷售及可能認購事項未必會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

本公告乃本公司根據上市規則第13.09(2)(a)條以及證券及期貨條例(香港法例第571章)第XIVA部項下的內幕消息條文(定義見上市規則)刊發。

## 框架協議

董事會欣然宣佈，於2019年12月27日(交易時段後)，本公司與買方、賣方、賣方擔保人、買方擔保人及Orchid就股份銷售及可能認購事項訂立框架協議，據此(i)買方、賣方、賣方擔保人及買方擔保人同意於框架協議日期同日就股份銷售訂立買賣協議；及(ii)本公司、認購方及買方擔保人同意於2020年6月15日(或本公司與認購方書面協定的其他日期)或之前就可能認購事項訂立認購協議。

## 日期

2019年12月27日

## 訂約方

- (i) 本公司；
- (ii) 賣方；
- (iii) 買方；
- (iv) 買方擔保人；
- (v) 賣方擔保人；及
- (vi) Orchid。

## 主體事項

訂約方已就下列事項協定若干事宜：(i) 股份銷售；及(ii) 可能認購事項。股份銷售及可能認購事項的詳情分別載於本公告下文「買賣協議」及「可能根據一般授權認購新股份」各節。

## 買賣協議

根據框架協議，買方、賣方、賣方擔保人及買方擔保人同意就股份銷售訂立買賣協議。

## 銷售股份

於本公告日期，銷售股份（即總數139,465,661股股份）佔本公司已發行股本總數約5%。

## 代價

買賣銷售股份的代價總額1,076,228,613港元須由買方以現金向賣方支付。

每股銷售股份的銷售價格7.7168港元較緊接買賣協議日期前20個交易日聯交所所報的平均收市價每股股份8.3425港元折讓約7.5%。

## 先決條件

股份銷售須待(其中包括)下列條件獲達成後,方告完成:

- (i) 賣方、賣方擔保人及Orchid(包括其聯繫人)於本公司的股權不少於50%,直至股份銷售完成日期止,除非買方另行以書面協定則作別論;及
- (ii) 董事會已通過一切必要決議案,以批准於股份銷售完成日期委任買方提名的人士為非執行董事;

(各自為一項「銷售條件」,統稱「該等銷售條件」)。

倘任何該等銷售條件於2020年1月2日下午五時正或之前尚未獲達成或豁免(倘適用),買賣協議則即時予以終止。

## 完成

股份銷售預期將於2020年1月6日(或買賣協議訂約方書面協定的其他日期)完成。

## 買賣協議項下的承諾

賣方及賣方擔保人已承諾(其中包括):賣方將提名買方提名的人士(「代名人」)為非執行董事及/或於召開的股東大會上投票贊成相關決議案,以考慮委任及/或重選代名人為非執行董事,且自股份銷售完成起直至買方不再持有所有銷售股份之日止促使代名人獲委任(或獲續任)為非執行董事。倘買方及其聯繫人未能完成協定的可能認購事項或其於本公司的股權於可能認購事項完成後少於10%(惟未能完成有關可能認購事項並非由買方引致或買方於本公司的股權於可能認購事項後被動攤薄除外),有關承諾其後則予以終止。

## 框架協議項下的其他承諾

賣方、賣方擔保人及Orchid共同承諾:

- (i) 促使本公司於受限制期間不得發行及配發任何新股份(惟根據認購協議向認購方發行的認購股份及因行使已根據購股權計劃授予本公司僱員的購股權而發行的新股份(「購股權股份」)除外);
- (ii) 促使本公司不得在股份銷售完成日期後12個月內以低於銷售價格或認購價(倘適用)(以較低者為準)的價格發行及配發新股份(惟發行購股權股份除外);及

(iii) 賣方、賣方擔保人及Orchid(包括其聯繫人)於股份銷售完成後及可能認購事項完成前於本公司的股權不得少於45%。

## 主要股東出售股份

於2019年12月27日(交易時間後)，本公司獲賣方告知，賣方、買方、賣方擔保人及買方擔保人已根據框架協議訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份，按每股銷售股份7.7168港元的價格進行。有關買賣協議的詳情，請參閱本公告上文「框架協議 — 買賣協議」一節。

有關緊隨買賣協議項下擬進行的交易完成後賣方及買方於本公司的股權的進一步詳情，請參閱本公告下文「對本公司股權架構的影響」一節。

## 可能根據一般授權認購新股份

根據框架協議，本公司與認購方已同意，待股份銷售完成後，本公司、認購方及買方擔保人須於2020年6月15日(或本公司與認購方可能書面協定的其他日期)或之前訂立認購協議，據此，本公司擬配發及發行而認購方擬認購認購股份。可能認購事項的若干主要條款在下文所載的框架協議訂明，惟該等主要條款須根據認購協議落實。

## 認購股份數目

認購股份將佔本公司於認購協議日期當時的已發行股本總數約5.3%，惟可予調整，以使銷售股份及認購股份的總數於緊隨可能認購事項完成後佔本公司已發行股本總數的10%。

## 認購價

認購價將較股份於緊接簽訂認購協議前20個交易日在聯交所每日報價表所報平均收市價折讓7.5%，惟最高價為基準價的120%及最低價為基準價的80%。「基準價」具有上市規則第13.36(5)條所賦予的涵義。為免生疑問，訂約方協定有關基準價將為框架協議訂立日期收市價及緊接框架協議日期前5個交易日平均收市價之較高者。

計算認購價的公式乃由本公司與認購方公平磋商後釐定，而認購價將參考股份於簽立認購協議時之當時現行市價釐定。

### 認購股份的地位

認購股份一經發行及繳足股款，將於彼此之間及與於配發及發行認購股份時的已發行股份享有同等地位。

### 先決條件

可能認購事項將不遲於2020年6月30日(或本公司與認購方可能書面協定的其他日期)完成，並將待(其中包括)以下條件獲達成後，方可作實：

- (i) 股份銷售完成；
- (ii) 聯交所批准認購股份上市及買賣；及
- (iii) 自認購協議日期起至認購協議項下所有條件獲達成當日止，賣方及Orchid(包括其聯繫人)於本公司的股權不少於45%，

(各自為一項「認購條件」)。

### 完成

預期可能認購事項將於認購完成日期完成。

### 根據一般授權配發及發行認購股份

認購股份將根據一般授權或股東於2020年舉行的本公司股東週年大會上批准的一般授權(視情況而定，取決於簽訂認購協議的時間)予以配發及發行。

倘無法根據本公司一般授權將予發行可能認購事項下的新股份，則本公司將召開股東大會以批准特定授權，以配發及發行認購股份。

### 認購協議

本公司將與認購方進行真誠磋商，以促成不遲於2020年6月15日或雙方以書面形式共同協定的其他日期簽訂認購協議。

倘由於認購方的緣故導致訂約方未能於上述截止日期前訂立認購協議，則本公司有權終止可能認購事項，且要求由認購方提名的董事辭任。

## 進一步公告

本公司將於適當時候根據上市規則就可能認購事項作進一步公告。

## 有關框架協議的各訂約方資料

### 賣方

賣方為一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立的公司，主要從事投資控股。其全部已發行股本由李女士實益擁有。於本公告日期，賣方擁有本公司已發行股本總額約20.20%的權益，並為本公司的一名主要股東。

### 李女士／賣方擔保人

於本公告日期，李女士為本公司執行董事、董事會主席及主要股東。

### Orchid

Orchid為一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。Orchid分別由宋衛平先生、壽柏年先生及夏一波女士間接擁有40.0%、39.0%及21.0%。壽先生及夏女士均為本公司非執行董事，而宋先生為夏女士的配偶。於本公告日期，Orchid於本公司已發行股本總數中擁有約36.57%的權益，並為控股股東。

### Sail Link／買方／認購方及買方擔保人

Sail Link為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。

買方擔保人為一間根據香港法律註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。

Sail Link及買方擔保人均為龍湖的間接全資附屬公司。龍湖主要從事物業開發、商業物業、長期租賃公寓及智慧服務業務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，Sail Link、買方擔保人及彼等的最終實益擁有人為獨立第三方。

## 訂立框架協議及可能認購事項的理由及裨益

本集團為中國具領先地位的高端住宅物業服務供應商，提供的服務種類多元化，包括物業、諮詢及園區服務等。

董事認為，訂立框架協議及可能認購事項(倘落實)將擴大本公司的股東基礎並提高股份流通量，亦將為本公司發展所需的科技能力建設及核心服務的培育等提供更充足的資金支持。此外，董事認為，就所涉及的時間及成本而言，可能認購事項乃為一種較其他股本集資方式更優秀的集資方式。

基於上述原因，董事認為框架協議及可能認購事項的條款及條件屬公平合理，且訂立框架協議及可能認購事項符合本公司及其股東的整體利益。

## 對本公司股權架構的影響

(i)於本公告日期；(ii)緊隨股份銷售完成後；及(iii)緊隨可能認購事項完成後(假設自本公告日期及直至認購完成日期為止本公司的已發行股本並無變動(因可能認購事項完成而配發及發行認購股份除外))本公司的股權架構概列如下：

股東	於本公告日期		緊隨股份銷售完成後		緊隨可能認購事項完成後	
	股份數目	股權概約 百分比	股份數目	股權概約 百分比	股份數目	股權概約 百分比
Orchid	1,020,000,000	36.57%	1,020,000,000	36.57%	1,020,000,000	34.65%
賣方	563,334,000	20.20%	423,868,339	15.20%	423,868,339	14.40%
<b>Sail Link</b>						
銷售股份	—	—	139,465,661	5.00%	139,465,661	4.74%
認購股份	—	—	—	—	154,807,433	5.26%
其他公眾股東	<u>1,205,989,125</u>	<u>43.23%</u>	<u>1,205,989,125</u>	<u>43.23%</u>	<u>1,205,989,125</u>	<u>40.95%</u>
總計	<u><u>2,789,323,125</u></u>	<u><u>100%</u></u>	<u><u>2,789,323,125</u></u>	<u><u>100%</u></u>	<u><u>2,944,130,558</u></u>	<u><u>100%</u></u>



股東及潛在投資者應注意，股份銷售須待該等銷售條件獲達成或豁免（如適用）後，方告完成。股份銷售未必會完成。董事會亦謹此強調，於本公告日期，訂約方尚未就可能認購事項訂立認購協議。股份銷售及可能認購事項未必會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司於2019年6月14日舉行的股東週年大會
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業的日子（星期六、星期日、其他香港公眾假期、中國公眾假期及於上午九時正至下午四時正之間任何時間在香港懸掛或仍然懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號的任何日子除外）
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「本公司」	指	綠城服務集團有限公司，一間在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
「框架協議」	指	本公司與買方、賣方、賣方擔保人、買方擔保人及Orchid於2019年12月27日就（其中包括）股份銷售及可能認購事項訂立的框架協議
「一般授權」	指	股東於股東週年大會上向董事授予的一般授權，以配發、發行及處置最多555,555,200股新股份（即本公司於股東週年大會日期的當時已發行股本的20%）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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
「龍湖」	指	龍湖集團控股有限公司，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（股份代號：960）
「李女士」或 「賣方擔保人」	指	李海榮女士，於本公告日期為本公司執行董事、董事會主席及主要股東
「Orchid」	指	Orchid Garden Investment Company Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，於本公告日期持有本公司約36.57%權益，並為控股股東
「可能認購事項」	指	認購方可能根據認購協議的條款及條件認購認購股份
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，指中國內地，不包括中國香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「買方」或「Sail Link」或 「認購方」	指	Sail Link Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為龍湖的間接全資附屬公司
「買方擔保人」	指	嘉遜發展香港(控股)有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限公司，並為龍湖的間接全資附屬公司
「受限制期間」	指	框架協議日期及認購協議日期之間的期間
「買賣協議」	指	買方、賣方、賣方擔保人及買方擔保人就股份銷售訂立日期為2019年12月27日的買賣協議

「銷售價格」	指	每股銷售股份7.7168港元，即股份於緊接買賣協議日期前20個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份8.3425港元折讓約7.5%
「銷售股份」	指	賣方實益擁有的139,465,661股股份，即於本公告日期佔本公司全部已發行股本約5%
「股份銷售」	指	賣方根據買賣協議條款及條件向買方出售銷售股份
「股份銷售完成日期」	指	2020年1月6日(或買賣協議訂約方可能協定的其他日期)
「購股權計劃」	指	本公司於2018年5月25日採納的購股權計劃
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00001港元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	本公司與認購方及買方擔保人就可能認購事項將於2020年6月15日(或本公司與認購方可能書面協定的其他日期)或之前訂立的股份認購協議
「認購完成日期」	指	將予達成的最後認購條件已獲達成或獲認購方豁免(如適用)當日起計第三個營業日當日(或本公司及認購方可能協定的其他日期)

「認購價」	指	每股認購股份的價格，即股份於緊接簽訂認購協議前20個交易日在聯交所每日報價表所報平均收市價折讓7.5%，惟最高價為基準價的120%及最低價為基準價的80%。「基準價」具有上市規則第13.36(5)條所賦予的涵義。為免生疑問，訂約方協定有關基準價將為框架協議訂立日期收市價及緊接框架協議日期前5個交易日平均收市價之較高者
「認購股份」	指	於認購協議日期本公司已發行股本的約5.3%，將根據本公司於受限制期間發行股份數目變動予以調整，以使銷售股份及認購股份總數將於緊隨可能認購事項完成後佔本公司已發行股本的10%
「交易日」	指	證券於聯交所交易或買賣的日子
「賣方」	指	Lilac International Investment Company Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，其全部已發行股本由李女士實益擁有，並為本公司的一名主要股東
「%」	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  
2019年12月27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及夏一波女士；以及獨立非執行董事為李風先生、潘昭國先生及黃嘉宜先生。