

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

(根據開曼群島法律註冊成立的有限公司)

(股份代號：2869)

須予披露交易
收購中奧到家集團有限公司的權益

收購中奧的權益

於2020年6月14日，本公司與中奧訂立認購協議，據此本公司有條件同意認購，而中奧有條件同意配售及發行36,928,000股中奧認購股份，相當於經發行中奧認購股份擴大後中奧已發行股本總數約4.32%，認購價為每股中奧認購股份0.98港元。認購事項已於2020年6月19日完成。

董事會欣然宣佈，於2020年6月23日(交易時段後)，本公司(i)與Central Oscar訂立買賣協議一，據此本公司有條件同意購買，而Central Oscar有條件同意出售81,452,650股中奧出售股份，相當於本公告日期中奧已發行股本總數約9.53%；及(ii)與Decision Holdings訂立買賣協議二，據此本公司有條件同意購買，而Decision Holdings有條件同意出售41,190,650股中奧出售股份，相當於本公告日期中奧已發行股本總數約4.82%，出售價均為每股中奧出售股份1.80港元。收購事項的總代價為220,757,940港元。

於完成時，本公司將會擁有159,571,300股中奧股份，相當於中奧已發行股本總數約18.67%(假設自本公告日期起直至完成日期止中奧已發行股本概無任何變動)。

上市規則的涵義

由於認購事項、第一收購事項及第二收購事項涉及的所有適用百分比率(定義見上市規則)單獨計算而言各低於5%，因此，認購事項、第一收購事項及第二收購事項並無根據上市規則第14章構成本公司之須予披露交易(按單獨基準)。

由於本公司於十二個月期間內訂立認購協議及買賣協議，認購協議及買賣協議項下的交易根據上市規則第14.22條應匯總作為本公司一系列交易。由於認購事項及收購事項涉及的最高適用百分比率於匯總時超過5%但低於25%，故訂立認購協議及買賣協議(按匯總計)構成本公司之須予披露交易並須遵守根據上市規則第14章項下申報及公告規定。

完成須待買賣協議載述的條件達成後方告作實。收購事項未必進行。務請股東及潛在投資者於買賣股份時審慎行事。

緒言

於2020年6月14日，本公司與中奧訂立認購協議，據此本公司有條件同意認購，而中奧有條件同意配售及發行36,928,000股中奧認購股份，相當於經發行中奧認購股份擴大後中奧已發行股本總數約4.32%，認購價為每股中奧認購股份0.98港元。認購事項已於2020年6月19日完成。

董事會欣然宣佈，於2020年6月23日(交易時段後)，本公司(i)與Central Oscar訂立買賣協議一，據此本公司有條件同意購買，而Central Oscar有條件同意出售81,452,650股中奧出售股份，相當於本公告日期中奧已發行股本總數約9.53%；及(ii)與Decision Holdings訂立買賣協議二，據此本公司有條件同意購買，而Decision Holdings有條件同意出售41,190,650股中奧出售股份，相當於本公告日期中奧已發行股本總數約4.82%，出售價均為每股中奧出售股份1.80港元。收購事項的總代價為220,757,940港元。

於完成時，本公司將會擁有159,571,300股中奧股份，相當於中奧已發行股本總數約18.67%(假設自本公告日期起直至完成日期止中奧已發行股本概無任何變動)。認購協議、買賣協議一及買賣協議二各自的主要條款概述如下。

認購協議

日期

2020年6月14日

訂約方

- (1) 本公司(作為認購人); 及
- (2) 中奧(作為發行人)。

指涉事項及完成

根據認購協議，本公司有條件同意認購，而中奧有條件同意配發及發行36,928,000股中奧認購股份，相當於：

- (i) 於認購協議日期中奧已發行股本總數約4.52%；及
- (ii) 緊接認購事項完成後，經發行中奧認購股份擴大後中奧已發行股本總數約4.32%。

認購事項已於2020年6月19日完成。

代價

認購價每股中奧認購股份0.98港元較：

- (i) 於2020年6月12日(即緊接認購協議日期前最後一個交易日)聯交所所報收市價每股中奧股份1.17港元折讓約16.24%；
- (ii) 於緊接認購協議日期前最後五個連續交易日聯交所所報平均收市價每股中奧股份約0.934港元溢價約4.93%；及
- (iii) 2019年12月31日每股中奧股份經審核資產淨值約1.01港元(根據於2019年12月31日的經審核資產淨值約825,488,000港元及已發行股份總數為817,622,000股中奧股份)折讓約2.97%。

認購價乃經本公司與中奧公平磋商並參照每股中奧股份經審核資產淨值後釐定。於認購事項完成時，認購事項的代價由本公司透過其內部資源以現金方式結付。

買賣協議一

日期

2020年6月23日(交易時段後)

訂約方

- (1) 本公司(作為買方); 及
- (2) Central Oscar(作為賣方)。

指涉事項

根據買賣協議一，本公司按買賣協議一載述的條款及條件有條件同意購買，而Central Oscar有條件同意出售81,452,650股中奧出售股份，相當於於本公告日期中奧已發行股本總數約9.53%。

代價

出售價為每股中奧出售股份1.80港元，而第一收購事項的總代價為146,614,770港元。出售價乃參考中奧公開的財務報表及公告、同板塊類似企業的相對市值、本集團與中奧集團之間的潛在協同效應以及由專業機構編製有關中奧及物業服務行業的估值和分析報告經買賣協議一各訂約方公平磋商後釐定。

於第一收購事項完成時，第一收購事項的代價將由本公司以現金方式結付。

條件

第一收購事項乃待(其中包括)下列條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後方告完成：

- (i) 於買賣協議一載述的其他條件達成或獲豁免(如適用)前直至第一收購事項完成當日止中奧股份維持於聯交所主板上市，且概無任何中奧股份的買賣遭撤銷、撤回或暫停；
- (ii) Central Oscar未就受買賣協議一規限的81,452,650股中奧出售股份增設任何產權負擔；

- (iii) 本公司與Central Oscar已就訂立及履行買賣協議一及其項下擬進行的交易取得一切必要同意(包括但不限於衛哲先生將就出售81,452,650股中奧出售股份向中奧董事會主席取得確認)、許可、授權及批准(或如適用,就前述事項取得豁免);及
- (iv) Central Oscar於買賣協議一所作出的聲明及保證在所有方面維持真實、準確及無誤導成分。

倘若買賣協議一所載述條件未於2020年7月10日下午五時正前達成或獲豁免,則買賣協議一將終止,除非本公司與Central Oscar另行書面協定。於買賣協議一載述的所有條件(不包括與本公司有關者)達成時, Central Oscar將會向本公司發出書面確認函以確認條件已達成。

於本公告日期,買賣協議一項下涉及本公司的條件已達成。

完成

第一收購事項將於買賣協議一載述條件達成(或獲豁免,視乎情況而定)起第五個營業日上午十時正(香港時間)(或本公司與Central Oscar可能書面協定的其他時間及日期)完成。

本公司提名中奧非執行董事

Central Oscar已提名本公司所提名的人士(「第一提名人」)作為中奧非執行董事,而有關委任將於第一收購事項完成時生效。Central Oscar亦已承諾在召開股東大會上就考慮委任及/或重選第一提名人為中奧非執行董事的相關決議案投贊成票。

倘若本公司不再持有任何中奧股份,其將會促成第一提名人即時辭任中奧非執行董事。

買賣協議二

日期

2020年6月23日(交易時段後)

訂約方

- (1) 本公司(作為買方);及
- (2) Decision Holdings(作為賣方)。

指涉事項

根據買賣協議二，本公司按買賣協議二載述的條款及條件有條件同意購買，而 Decision Holdings 有條件同意出售 41,190,650 股中奧出售股份，相當於於本公告日期中奧已發行股本總數約 4.82%。

代價

出售價為每股中奧出售股份 1.80 港元，而第二收購事項的總代價為 74,143,170 港元。出售價乃參考中奧公開的財務報表及公告、同板塊類似企業的相對市值、本集團與中奧集團之間的潛在協同效應以及由專業機構編製有關中奧及物業服務行業的估值和分析報告經買賣協議二各訂約方公平磋商後釐定。

於第二收購事項完成時，第二收購事項的代價將由本公司以現金方式結付。

條件

第二收購事項乃待(其中包括)下列條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後方告完成：

- (i) 於買賣協議二載述的其他條件達成或獲豁免(如適用)前直至第二收購事項完成當日止中奧股份維持於聯交所主板上市，且概無任何中奧股份的買賣遭撤銷、撤回或暫停；
- (ii) Decision Holdings 未就受買賣協議二規限的 41,190,650 股中奧出售股份增設任何產權負擔；
- (iii) 本公司與 Decision Holdings 已就訂立及履行買賣協議二及其項下擬進行的交易取得一切必要同意、許可、授權及批准(或如適用，就前述事項取得豁免)；及
- (iv) Decision Holdings 於買賣協議二所作出的聲明及保證在所有方面維持真實、準確及無誤導成分。

倘若買賣協議二所載述條件未於 2020 年 7 月 24 日下午五時正前達成或獲豁免，則買賣協議二將終止，除非本公司與 Decision Holdings 另行書面協定。於買賣協議二載述的所有條件(不包括與本公司有關者)達成時，Decision Holdings 將會向本公司發出書面確認函以確認條件已達成。

於本公告日期，買賣協議二項下涉及本公司的條件已達成。

完成

於買賣協議二載述條件達成或獲豁免起第五個營業日(或本公司與Decision Holdings可能書面協定的其他時間及日期), Decision Holdings須(其中包括)向香港股份過戶登記處提交有關該41,190,650股中奧出售股份所需的簽署及蓋章的轉讓文件。第二收購事項將於Decision Holdings向本公司交付41,190,650股以本公司為登記持有人的中奧出售股份的股票證書之日完成。

本公司提名中奧非執行董事

Decision Holdings已提名本公司所提名的人士(「第二提名人」)作為中奧非執行董事,而有關委任將於第二收購事項完成時生效。Decision Holdings亦已承諾在召開股東大會上就考慮委任及/或重選第二提名人為中奧非執行董事的相關決議案投贊成票。

倘若本公司不再持有任何中奧股份,其將會促成第二提名人即時辭任中奧非執行董事。

有關中奧的資料

中奧為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:1538)。該公司為投資控股公司,而其附屬公司主要於中國從事提供物業管理服務及物業管理諮詢服務。

根據聯交所公開可得資料,下列載述中奧截至2018年12月31日及2019年12月31日止兩個財政年度的經審核財務資料(按香港財務報告準則編製)以及中奧於2018年12月31日及2019年12月31日的資產淨值。

	截至2018年 12月31日止 財政年度 人民幣 (綜合及經審核)	截至2019年 12月31日止 財政年度 人民幣 (綜合及經審核)
除稅前純利	157,399,000	174,979,000
除稅後純利	106,950,000	133,920,000

	於2018年 12月31日 人民幣 (綜合及經審核)	於2019年 12月31日 人民幣 (綜合及經審核)
--	-------------------------------------	-------------------------------------

資產淨值	605,950,000	737,925,000
------	-------------	-------------

進行認購事項及收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，包括物業服務、諮詢服務及園區服務。

經考慮中奧財務表現後，董事會認為認購事項及收購事項有助於提升本公司投資組合，亦能為加強本集團與中奧集團的合作提供良機，通過業務協同為本集團業務的發展帶來更有利的機會。

董事(包括獨立非執行董事)認為，認購協議及買賣協議的條款以及其項下擬進行交易誠屬公平合理，按正常商業條款訂立且符合本公司及股東的整體利益。

有關CENTRAL OSCAR及DECISION HOLDINGS的資料

Central Oscar為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股的業務。該公司分別由Vision Knight Capital (China) Fund II, L.P.及Vision Knight Capital (China) Entrepreneur Fund II, L.P.持有約95.5%及4.5%，而兩者均由Vision Knight Capital (China) GP II(為根據開曼群島法律註冊的獲豁免有限責任合夥企業)管理，其一般合夥人為VKC (China) GP II Ltd.。VKC (China) GP II Ltd.乃由VKC Cayman II Ltd.全資擁有。VKC (China) GP II Ltd.及VKC Cayman II Ltd.為根據開曼群島法律註冊成立的有限公司。VKC Cayman II Ltd.由衛哲先生全資擁有。

Decision Holdings為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，且主要從事投資控股的業務。該公司由上海恒璣資產管理中心(有限合夥)(為根據中國法律註冊的有限合夥)全資擁有，其一般合夥人為上海易德臻投資管理中心(有限合夥)(「易德臻」)(亦為根據中國法律註冊的有限合夥)。易德臻由一間在中國成立的有限責任公司上海譽鉅投資管理有限公司管理，該公司為鉅派投資集團有限公司(開曼)的間接全資附屬公司。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，中奧、Central Oscar及Decision Holdings以及其各自最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則的涵義

由於認購事項、第一收購事項及第二收購事項涉及的所有適用百分比率(定義見上市規則)單獨計算而言各低於5%，因此，認購事項、第一收購事項及第二收購事項並無根據上市規則第14章構成本公司之須予披露交易(按單獨基準)。

由於本公司於十二個月期間內訂立認購協議及買賣協議，認購協議及買賣協議項下的交易根據上市規則第14.22條應匯總作為本公司一系列交易。由於認購事項及收購事項涉及的最高適用百分比率於匯總時超過5%但低於25%，故訂立認購協議及買賣協議(按匯總計)構成本公司之須予披露交易並須遵守根據上市規則第14章項下申報及公告規定。

完成須待買賣協議載述的條件達成後方告作實。收購事項未必進行。務請股東及潛在投資者於買賣股份時審慎行事。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	第一收購事項及第二收購事項
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行通常開門營業的日子，不包括星期六、星期日、任何其他香港公眾假期、中國公眾假期或香港於上午九時正至下午四時正(香港時間)懸掛8號颱風信號或黑色暴雨警告信號的日子
「Central Oscar」	指	Central Oscar Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，於本公告日期持有中奧已發行股本總數約11.03%
「本公司」	指	綠城服務集團有限公司，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：2869)

「完成」	指	完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「Decision Holdings」	指	Decision Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，於本公告日期持有中奧已發行股本總數約6.60%
「董事」	指	本公司的董事
「第一收購事項」	指	本公司根據買賣協議一收購81,452,650股中奧出售股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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一名或多名人士或一間或多間實體
「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、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「出售價」	指	每股中奧出售股份1.80港元
「第二收購事項」	指	本公司根據買賣協議二收購41,190,650股中奧出售股份
「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
「買賣協議一」	指	本公司與Central Oscar就第一收購事項訂立日期為2020年6月23日的買賣協議
「買賣協議二」	指	本公司與Decision Holdings就第二收購事項訂立日期為2020年6月23日的買賣協議
「買賣協議」	指	買賣協議一及買賣協議二

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	本公司根據認購協議認購36,928,000股中奧認購股份
「認購協議」	指	本公司與中奧就認購事項訂立日期為2020年6月14日的認購協議
「交易日」	指	證券於聯交所交易或買賣的日子
「中奧」	指	中奧到家集團有限公司，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：1538）
「中奧集團」	指	中奧及其附屬公司
「中奧出售股份」	指	本公司擬收購合計122,643,300股現有中奧股份，其中根據買賣協議一及買賣協議二向Central Oscar及Decision Holdings分別收購81,452,650股及41,190,650股
「中奧股份」	指	中奧股本中每股面值0.01港元的股份
「中奧認購股份」	指	中奧根據認購協議向本公司配發及發行合計36,928,000股新中奧股份
「%」	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
 2020年6月23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、夏一波女士及王光建先生；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。