

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)

重續持續關連交易

重續持續關連交易

茲提述本公司日期為二零一八年十二月二十八日的公告，內容有關重續綠城物業與浙江格靈通電梯工程之間的現有電梯維護服務框架協定項下的持續關連交易。

根據現有電梯維護服務框架協議，其有效期將於二零二一年十二月三十一日屆滿。因此，於二零二一年十二月三十一日，綠城物業與浙江格靈通電梯工程訂立新電梯維護服務框架協議，以重續現有電梯維護服務框架協議，為期三年，自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止。據此，浙江格靈通電梯工程將向本集團提供電梯維護服務，包括但不限於在本集團管理的物業專案提供電梯檢查、安全維護以及維修服務。

上市規則的涵義

於本公告日期，浙江格靈通電梯工程由杭州丹桂投資擁有50%權益，其中51%由綠城控股(其由宋衛平先生、壽柏年先生和夏一波女士分別間接持有40%、39%和21%的股份)持有，49%由寧波榮華投資合夥企業(有限合夥)(分別由鞠瑤女士及李海芝女士(均為李海榮女士的家庭成員)持有80%及20%)持有。因此，浙江格靈通電梯工程為宋衛平先生、壽柏年先生、夏一波女士及李海榮女士之聯繫人，並因而為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，新電梯維護服務框架項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於有關新電梯維護服務框架協議項下各建議年度上限之各項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）均高於0.1%但低於5%，因此，新電梯維護服務框架協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易，並須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章第14A.76(2)條規定之通函及獨立股東批准的規定。

背景

茲提述本公司日期為二零一八年十二月二十八日的公告，內容有關重續綠城物業與浙江格靈通電梯工程電梯維護服務框架協議項下的持續關連交易。另茲提述招股章程，其中，本公司已披露（其中包括）本公司若干持續關連交易的詳情。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該公告及招股章程所界定者具有相同涵義。

新電梯維護服務框架協議

於二零一六年六月十日，本公司與浙江格靈通電梯工程訂立電梯維護服務框架協議，並於二零一八年十二月二十八日進行重續，據此，浙江格靈通電梯工程將向本集團提供電梯維護服務，包括但不限於在本集團管理的物業專案提供電梯檢查、安全維護以及維修服務。

根據現有電梯維護服務框架協議，其有效期將於二零二一年十二月三十一日屆滿。因此，於二零二一年十二月三十一日，綠城物業與浙江格靈通電梯工程訂立新電梯維護服務框架協議，以重續現有電梯維護服務框架協議，年期為自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止三年。據此，浙江格靈通電梯工程將向本集團提供電梯維護服務，包括但不限於在本集團管理的物業項目提供電梯檢查、安全維護以及維修服務。

新電梯維護服務框架協議的主要條款載列如下：

日期

二零二一年十二月三十一日

訂約方

- (a) 綠城物業；
- (b) 浙江格靈通電梯工程。

年期

新電梯維護服務框架協議年期自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止三年。

電梯維護服務

根據新電梯維護服務框架協議的條款，浙江格靈通電梯工程將向本集團提供電梯維護服務。

代價及付款方式

浙江格靈通電梯工程根據新電梯維護服務框架協議提供的電梯維護服務的費用將由訂約雙方經參考以下各項後公平磋商釐定：(i)進行電梯維護服務所需的原材料及工資成本；及(ii)提供有關服務的現行市價，即比較浙江格靈通電梯工程向本集團提供的費用報價與本集團就其他物業管理項目委聘的其他獨立第三方電梯維護公司所提供的費用報價。在比較費用報價時，本集團考慮的因素包括價格、服務範圍及服務供應商依時提供有關服務的效率及能力。

為確保浙江格靈通電梯工程提供服務之條款不遜於獨立第三方所提供者，本公司已收集相關市場資料，並審閱及比較於最近一年與至少兩名獨立第三方就提供相同或類似種類的服務進行之交易的成本。

在任何情況下，本集團應向浙江格靈通電梯工程支付的對價不得高於(i)獨立第三方向本集團提供可資比較服務所收取之價格或(ii)浙江格靈通電梯工程向獨立第三方提供可資比較服務所收取之價格。新電梯維護框架服務協議項下的電梯維護服

務將按照本集團與浙江格靈通電梯工程(或其附屬公司)將訂立之各項個別合同的條款付款，該等付款條件將不遜於浙江格靈通電梯工程(或其附屬公司)向其他獨立第三方提供的。

過往交易金額

截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度，及截至二零二一年十一月三十日止的十一個月，本集團就現有電梯維護服務框架協議項下的電梯維保服務應付浙江格靈通電梯工程的實際費用如下：

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止財政年度 (人民幣)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止財政年度 (人民幣)	截至 二零二一年 十一月三十日 止十一個月 (人民幣)
本集團應付浙江格靈通電梯 工程的實際費用	17,775,965	16,678,383	13,458,958 (附註1)

附註：

1. 根據本集團未經審核的管理帳目，其為本集團於截至二零二一年十一月三十日止的十一個月，根據現有電梯維護服務框架協議應付浙江格靈通電梯工程的實際費用。

建議年度上限

下表載列截至二零二四年十二月三十一日止三個年度新電梯維護服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限。

	年度上限 (人民幣)
截至二零二二年十二月三十一日止年度	17,056,943
截至二零二三年十二月三十一日止年度	18,592,068
截至二零二四年十二月三十一日止年度	20,265,354

於釐定新電梯維護服務協議項下擬進行交易的建議年度上限時，董事已考慮下述因素：(i)本集團向浙江格靈通電梯工程支付的過往金額；(ii)本集團對浙江格靈通電梯工程所提供的電梯維護服務業務需求；及(iii)估計通貨膨脹率以及勞工成本及其他經營成本增長率。儘管截至二零二零年十二月三十一日止的兩年和

截至二零二一年十一月三十日止的11個月的歷史交易金額有所減少，但在特別考慮到上文(iii)所述的預估的通貨膨脹率以及勞工成本和其他經營成本的增加後，上述建議年度上限仍呈上升趨勢。

根據新電梯維護服務框架協議重續持續關連交易之理由及裨益

物業服務是本集團主要業務之一。本集團所管理之物業的部分電梯乃由浙江格靈通電梯工程進行維護。本公司認為，與浙江格靈通電梯工程建立長期穩定的關係對本集團至關重要，因為這能確保本集團的物業管理服務保持穩定，從而避免本集團物業服務業務出現任何不必要的中斷，並確保物業服務項目營運暢順。由於現有電梯維護服務框架協議年期將於二零二一年十二月三十一日屆滿，本集團已訂立新電梯維護服務框架協議，以重續浙江格靈通電梯工程向本集團提供的電梯維護服務。

董事(包括獨立非執行董事)認為，新電梯維護服務框架協議項下擬進行的持續關連交易乃在本集團一般及日常業務過程中訂立，而新電梯維護服務框架協議之條款乃按一般商業條款釐定，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

董事會已決議批准新電梯維護服務框架協議及其項下擬進行之交易及建議之年度上限。由於在新電梯維護服務框架協議擁有重大權益之宋衛平先生為夏一波女士之緊密聯繫人，且夏女士於新電梯維護服務框架協議中亦擁有重大權益，因此，夏一波女士已放棄就批准新電梯維護服務框架協議之董事會決議案進行表決。另外，由於壽柏年先生及李海榮女士各自在新電梯維護服務框架協議中擁有重大權益，因此壽柏年先生及李海榮女士均已放棄就批准該協議之董事會決議案進行表決。

除上述所披露者外，概無董事於新電梯維護服務框架協議項下擬進行交易中擁有任何重大權益或須就批准該協議之相關董事會決議案放棄表決。

一般資料

本集團是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、諮詢服務以及園區服務。

綠城物業為於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司。其主要從事提供物業管理服務。

浙江格靈通電梯工程為一間於中國成立之有限公司，主要於中國從事電梯維護服務，由本公司關連人士杭州丹桂投資擁有50%權益，杭州廣日電梯工程技術有限公司(分別由陳龍、顧莉娟(二者均為獨立第三方)持有60%及40%的權益)持有50%的權益，其主要從事電梯及配件、製冷設備的零售及批發業務。

上市規則的涵義

於本公告日期，浙江格靈通電梯工程由杭州丹桂投資擁有50%權益，其中51%由綠城控股(其由宋衛平先生、壽柏年先生和夏一波女士分別間接持有40%、39%和21%的股份)持有，49%由寧波榮華投資合夥企業(有限合夥)(分別由鞠瑤女士及李海芝女士(均為李海榮女士的家庭成員)持有80%及20%)持有。因此，浙江格靈通電梯工程為宋衛平先生、壽柏年先生、夏一波女士及李海榮女士之聯繫人，並因而為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，新電梯維護服務框架協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於有關新電梯維護服務框架協議項下各建議年度上限之各項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)均高於0.1%但低於5%，因此，新電梯維護服務框架協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易，並須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章第14A.76(2)條規定之通函及獨立股東批准的規定。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具以下涵義：

「聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「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，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「控股股東」	指	具上市規則所賦予涵義

「董事」	指	本公司董事
「電梯維護服務」	指	浙江格靈通電梯工程向本集團提供的電梯維護服務，包括但不限於為本集團所管理物業專案電梯提供檢查、安全維護及維修服務
「現有電梯維護服務 框架協議」	指	綠城物業與浙江格靈通電梯工程於二零一八年十二月二十八日就浙江格靈通電梯工程提供電梯維護服務訂立之電梯維護服務框架協議
「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，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，為本公司之關連人士
「綠城物業」	指	綠城物業服務集團有限公司，於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「杭州丹桂投資」	指	杭州丹桂投資管理有限公司，於中國成立之有限公司，由綠城控股擁有51%權益，寧波榮華投資合夥企業(有限合夥)持有49%權益(寧波榮華投資合夥企業(有限合夥)由鞠瑤女士及李海芝女士分別持有80%及20%權益，鞠瑤女士及李海芝女士均為李海榮女士的家族成員)，為本公司之關連人士
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	根據上市規則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

「宋衛平先生」	指	宋衛平先生，透過其全資公司Osmanthus Garden Investment Company Limited間接擁有Orchid Garden Investment Company Limited 40%權益，而Orchid Garden Investment Company Limited則為持有本公司全部已發行股本約31.43%的控股股東，因此，為本公司的關連人士
「新電梯維護服務框架協議」	指	綠城物業與浙江格靈通電梯工程於二零二一年十二月三十一日就電梯維護服務訂立之重續電梯維護服務協議
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「浙江格靈通電梯工程」	指	浙江格靈通電梯工程有限公司，於中國成立之有限公司，由杭州丹桂投資持有50%權益，並為本公司之關連人士
「%」	指	百分比

承董事會命
綠城服務集團有限公司
主席
楊掌法

中國，杭州
2021年12月31日

於本公告日期，執行董事為楊掌法先生(主席)、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、李海榮女士及曾益明先生；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。