

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，概不會就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之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)

補充公告

(1) 有關建議出售MAG股權之 須予披露及關連交易

(2) 有關收購

杭州健成資產管理有限公司25%股權的關連交易

茲提述綠城服務集團有限公司日期為2024年11月8日的公告(「出售公告」)，內容有關(其中包括)出售事項及回購事項，以及日期為2024年12月23日的公告(「收購公告」)，內容有關(其中包括)收購事項。除本公告另有所指外，本公告所用詞彙與出售公告及收購公告內所界定者具有相同涵義。

出售公告的補充資料

本公司謹此就出售公告提供有關釐定代價的進一步資料。

出售公告中釐定代價所參考的五宗可資比較交易中，(i)可資比較交易的企業價值介乎約120百萬澳元至234百萬澳元；(ii)可資比較交易的企業價值/EBITDA倍數介乎約5.5倍至9.1倍；及(iii)該等交易分別於2013年9月、2014年3月、2015年9月、2021年4月及2023年10月進行。

在五宗可資比較交易中，其中三宗的年份差距相對較大，即於2013年9月、2014年3月及2015年9月的可資比較交易。然而，經考慮不同地區早教行業的估值差異顯著，本公司主要選擇了澳洲早期教育行業中發生的交易進行比較。本公司根據類似企業價值規模、股權銷售交易資料、市場上公開可得的交易資料以及業務規模等標準篩選交易。由於澳洲早教行業的市場規模及交易活動相對有限，篩選後獲得的可資比較交易具有相對較大的時間差距。然而，經考慮另外兩宗近期的可資比較交易，本公司認為所選可資比較交易的平均企業價值/EBITDA倍數相對公平客觀，能夠反映當前市場估值。因此，本公司以該五宗可資比較交易作為估值的參考，並結合出售公告所披露的其他因素，以釐定代價。

董事會已審閱可資比較交易的相關財務資料，並已考慮MAG就2024年的預期EBITDA及其現存計息負債。訂約方經公平磋商後，同意代價主要根據MAG的股權價值以及出售公告所披露若干無法量化的因素(如MAG集團的未來前景)釐定。MAG的股權價值指MAG的企業價值減MAG的負債。負債主要包括截至2024年10月31日MAG的計息負債約85百萬澳元，以及買方與賣方所協定涉及MAG預期可分配利潤約15百萬澳元的潛在估計負債。

收購公告的補充資料

本公司謹此提供有關該估值及本公司控股股東遵守不競爭契據的進一步資料。

(i) 該估值

誠如收購公告所披露，杭州健成持有浙江康譽的45%股權，杭州健成透過浙江康譽持有投資項目的100%權益，並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，杭州健成有權獨家擁有、使用及經營投資項目，並獲得由此產生的全部收益。於收購公告日期，投資項目已全面完成，且杭州健寧已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。此外，於本公告日期，杭州健成的全體股東已通過支付註冊資本及向杭州健成提供免息股東貸款完成對投資項目的投資。因此，杭州健成透過浙江康譽在投資項目

的權益反映於杭州健成對外股權投資的增值部分(即非流動資產 — 杭州健成財務報表中的長期股權投資)，這導致杭州健成股東權益總值增值。

根據估值師編製的資產評估報告，杭州健成於2024年10月31日的長期股權投資賬面值約為人民幣783百萬元，評估價值約為人民幣954百萬元，增值約為人民幣171百萬元。因此，杭州健成的股東權益總值約為人民幣190百萬元(即(i)杭州健成於2024年10月31日的資產淨值約人民幣19.2百萬元及(ii)杭州健成的股東權益總值增值約人民幣171百萬元的總和)。

除上文所披露者外，杭州健成於2024年10月31日的資產及負債賬面值與估值師所編製的資產評估報告中該等資產及負債於2024年10月31日的評估價值之間並無重大差異。

(ii) 不競爭契據

誠如收購公告所披露，由於(1)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，且收購事項不會擴大本集團的業務範圍。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；(2)在完成收購事項後，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入賬，不會成為本集團成員公司；及(3)本集團並未積極參與杭州健成的日常管理，因此，收購事項不會擴大本公司的業務範圍。持有杭州健成的45%少數股權僅為本集團於合營公司的投資，該持股屬於不競爭契據所載本集團成員公司所經營業務的範疇，並不會導致本集團從事新業務(即物業發展業務)。

此外，不競爭契據相關條款中規定的「任何本集團成員公司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」。

鑑於上文所述者，收購事項並未使契諾承諾人違反不競爭契據。

除上文所披露者外，出售公告及收購公告所載的所有其他資料及內容維持不變。

承董事會命
綠城服務集團有限公司
主席
楊掌法

2025年1月9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。