

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)

補充公告

- (1) 有關收購浙江綠城建築科技有限公司51%股權的關連交易
及
(2) 有關框架合作協議的可能持續關連交易

茲提述綠城服務集團有限公司(「本公司」)日期為2021年12月14日有關收購浙江綠科51%股權及有關框架合作協議的公告(「該公告」)。除另有所界定外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

本公司希望提供有關該公告之補充信息，具體如下：

代價的釐定依據

代價是根據以下幾點釐定：(i)由北京中同華資產評估有限公司於2021年12月7日，根據市場比較法編寫的截至2021年9月30日浙江綠科的全部股權價值之估值報告(「估值報告」)，以及(ii)買方、賣方1和賣方2之間的公平磋商。

由於浙江綠科的經營主要特點是依靠其經驗、流程管理、資源的獲取和整合及人力資源，而不是強烈依賴其資產來產生收入和利潤，因此浙江綠科的價值與其資

產關聯性不大。因此，既沒有採用基於資產的方法，也沒有採用市淨率方法作為估值方法。故而，在估值過程中，被用作價值比率的是PE(市盈率)和EV/EBITDA(企業價值／息稅折舊及攤銷前收益)比率。

基於市場比較方法，估值過程中採用的關鍵步驟包括：

- (a) 選擇與浙江綠科從事同一行業，即工程設計和施工，並且最近兩年一直盈利的可比公司；
- (b) 調整這些可比公司的PE和EV/EBITDA的比率乘數，以反映這些可比公司與浙江綠科之間的差異；及
- (c) 將調整後的比率乘數應用於被估值單位的相關分析參數，以獲得浙江綠科的市場價值。

從上述估值過程來看，扣除流動性折扣後，可比公司的調整後PE和EV/EBITDA分別為14.48倍和15.32倍。

浙江綠科全部股權價值為人民幣490,000,000元，是通過將浙江綠科的歷史淨利潤和EBITDA價值乘以上述比率乘數得出並釐定出的平均值，其中包含了非經營性淨資產的價值。

價值人民幣490,000,000元是雙方就代價進行談判的起點。本集團對應收賬款壞賬準備採取更審慎的態度，並考慮採取更嚴格的政策，因此認為需調低浙江綠科的估值，以反映浙江綠科歷史應收賬款壞賬計提不足的風險(即使浙江綠科的壞賬準備會計政策是符合相關行業慣例並得到其審計師認可的)。為此，經買方、賣方1和賣方2進行公平商業磋商，各方同意浙江綠科的全部股權價值調整為人民幣410,000,000元，以計算代價。

鑒於上述情況，由於買方僅收購浙江綠科51%的權益，因此總對代價為人民幣209,100,000元，佔人民幣410,000,000元的51%。因此，代價是公平合理的，符合本公司及其股東的整體利益。

表現目標

如該公告中標題為「收購浙江綠科51%股權 — 股權轉讓協議 — 浙江綠科的表現目標及收購餘下股權的權利」一節中所披露，如果未能實現業績目標，則賣方應向買方支付根據雙方商定的公式確定的金額(「表現目標安排」)。

在評估業績目標是否實現時，非浙江綠科日常經營過程中產生的收入和收益（「特別收入」）以及框架合作協議下賣方1產生的收入和利潤（「來自賣方1的收入」）也將包括在經審計的三年實際累計收入和淨利潤中，這與審計報告中在制定此類收入和淨利潤金額時採用的通常會計處理方式一致。

特別收入佔浙江綠科歷史總收入的比例是微不足道的，預計這一比例將保持不變。而且，自2016年以來，浙江綠科在其正常業務過程中，一直以公平的市場條件向賣方1提供服務，從那時起，這已成為浙江綠科穩定收入的一部分。

鑒於框架合作協議下的交易亦屬公平合理，本公司認為，將向賣方1提供服務所得的收入及利潤作為浙江綠科經審計的三年實際累計收入及淨利潤的一部分也是公平合理的，特別是考慮到這種做法與浙江綠科在收購談判開始前很久一直所採取的歷史會計實務處理是一致的。

考慮到上述情況及收購中納入表現目標安排是各方就商業利益進行談判的結果，該談判有利於本集團，為本公司的投資提供額外保障，獨立非執行董事認為，即使不考慮表現目標安排，該代價亦公平合理，符合本公司及其股東的整體利益；及表現目標安排本身也是公平合理，符合本公司及其股東的整體利益，不論是否包括特別收入及來自賣方1的收入。

此外，經審閱收購事項條款，並考慮相關交易整體的原因及利益，獨立非執行董事認為，本集團作出進行收購的決定乃基於對本集團可帶來的戰略意義及業務協同效應的全面考慮，而代價乃根據合資格獨立第三方評估師編製的估值報告釐定。董事（包括獨立非執行董事）已批准收購事項，收購事項的所有條款及細則（包括代價）均作為一個整體予以考慮，而並非僅單獨基於任何個別因素（例如表現目標安排）。鑒於代價是公平合理的，而表現目標安排僅是上述本公司及其股東利益的額外商業保證，因此表現目標安排不會影響收購事項的合理性和公平性。同時，由於上述原因，獨立非執行董事亦認為，將特別收入及來自賣方1的收入納入浙江綠科經審核的三年實際累計收入及淨利潤的一部分是公平合理的。

獲取浙江綠科51%股權的原始成本

賣方1於2013年1月23日通過成立合資企業獲得浙江綠科51%的股權，認繳出資人民幣510萬元。由於其未從第三方收購浙江綠科股權，其對浙江綠科註冊資本的實際出資額為人民幣510萬元。

遵守不競爭契約

基於該公告所述理由，獨立非執行董事認為，宋先生在浙江綠科的剩餘個人權益不會違反不競爭契約，因此彼等不反對本次收購事項。

承董事會命
綠城服務集團有限公司
主席
楊掌法

中國，杭州

2022年1月10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。