

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。



Shenghui Cleanness Group Holdings Limited

升輝清潔集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2521)

有關收購目標公司的 須予披露交易

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二五年四月二十八日，(i)買方(本公司全資附屬公司)與賣方A訂立買賣協議A，據此，買方已有條件同意收購而賣方A已有條件同意出售待售股份A，代價為9,000,000港元；及(ii)買方與賣方A及賣方B訂立買賣協議B，據此，買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售待售股份B，代價為6,000,000港元。

兩份買賣協議的完成乃互為條件。於收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。

上市規則的涵義

收購待售股份A及收購待售股份B按單獨基準計算並不構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易。鑒於兩項收購事項均由本公司與同一訂約方(即賣方A)訂立，根據上市規則第14.22條，有關收購事項須合併計算及作為一項交易處理。

由於有關收購事項的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但全部少於25%，收購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

緒言

茲提述本公司日期為二零二四年十二月五日、二零二五年二月二十八日及二零二五年四月十七日的公告，內容有關兩份無法律約束力的諒解備忘錄。

董事會欣然宣佈，於二零二五年四月二十八日，(i)買方(本公司全資附屬公司)與賣方A訂立買賣協議A，據此，買方已有條件同意收購而賣方A已有條件同意出售待售股份A，代價為9,000,000港元；及(ii)買方與賣方A及賣方B訂立買賣協議B，據此，買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售待售股份B，代價為6,000,000港元。

買賣協議

兩份買賣協議的主要條款概要載列如下：

買賣協議A

日期：二零二五年四月二十八日

訂約方：(i) 買方；及
(ii) 賣方A

主要事項：待售股份A(即10,000股股份)相當於目標A全部已發行股本

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方A為一名獨立第三方。

代價及付款條款

買賣協議A的代價A為9,000,000港元，並須由本公司內部資源撥付。代價A須以現金或以香港持牌銀行開出的支票，分兩期支付予賣方A或其代名人。詳情如下：

- (i) 代價A的50%將於收購事項完成後支付；
- (ii) 代價A的50%將於不遲於收購事項完成後六個月支付。

代價A的基準

代價A乃買方與賣方A經考慮(i)目標A截至二零二四年九月三十日止年度的財務業績；(ii)於物業管理服務行業中在聯交所上市，且市值低於300.0百萬港元的14間盈利公司(「可資比較公司」)之市盈率(「市盈率」)倍數；(iii)賣方A就目標A於二零二五年七月一日至二零二六年六月三十日止期間提供不少於2,000,000港元的溢利擔保；及(iv)「進行收購事項的理由及裨益」一段所載將為本集團帶來的裨益後，經公平磋商後並按一般商業條款達致。

可資比較公司之市盈率介乎2.77倍至21.99倍，平均市盈率為7.63。根據目標A截至二零二四年九月三十日止年度的未經審核除稅後溢利，代價A市盈率為3.03，處於可資比較公司市盈率範圍的低端，並低於可資比較公司平均市盈率。基於上文所述，董事認為代價屬公平合理。

先決條件

收購待售股份A的完成須待滿足以下條件後，方告完成：

- (a) 買方滿意對目標A的商業事務、營運及財務狀況進行盡職審查的結果；
- (b) 賣方A於買賣協議A中提供的保證在所有重大方面仍為真實準確，且並無誤導；
- (c) 自買賣協議A訂立日期起，目標A並無任何重大不利變動；
- (d) 買賣協議B完成；
- (e) 各訂約方已取得賣方A就買賣協議A及其項下擬進行的交易的所有必要同意、授權、批准、特許、許可、命令；
- (f) 各訂約方已取得買方就買賣協議A及其項下擬進行的交易的所有必要同意、授權、批准、特許、許可、命令(或視情況而定，有關豁免)；及
- (g) 目標A已悉數償還應付其股東款項。

買賣協議A的各訂約方須盡其最大努力滿足及履行條件，且尤其須促使根據上市規則及其他適用規則、守則及規例(不論是否與編製所有通函、報告、文件、獨立意見或其他方式有關)所需的所有資料及文件迅速妥當提供予賣方A、聯交所及其他相關監管機構。買方保留權利豁免上述(a)、(b)、(c)及(e)項的條件。

倘條件未能於截止日期或之前獲滿足，則買賣協議A須予停止及終止，其後，除買賣協議A先前的任何違約外，任何一方概無於買賣協議A項下對另一方承擔任何義務及責任。

完成

待買賣協議A所載的條件獲達成後，交易將於完成日期落實。

於完成後，目標A將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標A的財務業績將併入本公司賬目。

完成後的承諾

根據買賣協議A，賣方A以買方為受益人承諾(其中包括)：

- (a) 於完成後及其後90日內，賣方A須促使目標A就其管理上市不少於一年的各項物業簽訂新物業管理服務合約；
- (b) 目標A須於完成後一年內的任何時間維持僱用不少於兩名持有有效保安人員許可證(第一類工作許可證)的員工；
- (c) 於完成後一年內，目標A管理的物業數目將不少於46。倘一年內管理的物業數目減少，則就每項減少的物業而言，賣方A將於釐定管理的物業數目減少後20日內以現金向買方賠償補償金額；
- (d) 於完成後一年內，倘目標A管理的物業數目增加(須基於實際簽訂不少於一年的物業管理服務合同)，就每一項新增物業，買方須於釐定管理物業數目增加後20日內以現金給予賣方A激勵金額。倘簽訂的物業管理服務合約於完成後一年內終止，則賣方A須向買方退還相應獎勵；及
- (e) 賣方A須於完成後一年內繼續擔任目標A的總經理，且彼於任期內須持有有效的保安人員許可證(第一類工作許可證)。

溢利擔保

於買賣協議A中，賣方A已不可撤回地向買方作出擔保及保證，目標A於二零二五年七月一日至二零二六年六月三十日止期間的除稅及非經常或特殊項目及少數股東權益後的經審核綜合純利(「**實際溢利A**」)不得少於擔保溢利(「**擔保溢利A**」) 2,000,000港元。

倘實際溢利A少於擔保溢利A，則賣方A須向買方支付實際差額(按港元對港元基準計算)作為賠償。倘於二零二五年七月一日起至二零二六年六月三十日止期間出現經審核綜合虧損淨額，則就計算應向本集團支付的賠償而言，實際溢A將被視為零。

為免生疑問，倘實際溢利A超出擔保溢利A，則賣方A毋須向買方支付任何額外款項。

買賣協議B

日期：二零二五年四月二十八日

訂約方：(iii) 買方；及

(iv) 賣方

主要事項：待售股份B(即300,000股股份)相當於目標B的全部已發行股本，當中153,000股股份(51%)由賣方A擁有，而147,000股股份(49%)由賣方B擁有

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為獨立第三方。

代價及付款條款

買賣協議B的代價B為6,000,000港元，並須由本公司內部資源撥付。代價B須以現金或以香港持牌銀行開出的支票，分兩期支付予賣方或其代名人。詳情如下：

- (i) 代價B的50%將於收購事項完成後支付；
- (ii) 代價B的50%將於不遲於收購事項完成後六個月支付。

代價B的基準

代價B乃買方與賣方經考慮(i)目標B截至二零二四年三月三十一日止年度的財務業績；(ii)可資比較公司市盈率倍數；(iii)賣方就目標B於二零二五年七月一日起至二零二六年六月三十日止期間提供不少於1,500,000港元的溢利擔保；及(iv)「進行收購事項的理由及裨益」一段所載將為本集團帶來的裨益後，經公平磋商後並按一般商業條款達致。

可資比較公司之市盈率介乎2.77倍至21.99倍，平均市盈率為7.63。根據目標B截至二零二四年三月三十一日止年度的經審核除稅後溢利，代價B市盈率為7.61，處於可資比較公司市盈率範圍，並低於可資比較公司平均市盈率。基於上文所述，董事認為代價屬公平合理。

先決條件

收購待售股份B的完成須待滿足以下條件後，方告完成：

- (a) 買方滿意對目標B的商業事務、營運及財務狀況進行盡職審查的結果；
- (b) 賣方B於買賣協議B中提供的保證在所有重大方面仍為真實準確，且並無誤導；
- (c) 自買賣協議B訂立日期起，目標B並無任何重大不利變動；

- (d) 買賣協議A完成；
- (e) 各訂約方已取得賣方就買賣協議B及其項下擬進行的交易的所有必要同意、授權、批准、特許、許可、命令；
- (f) 各訂約方已取得買方就買賣協議B及其項下擬進行的交易的所有必要同意、授權、批准、特許、許可、命令(或視情況而定，有關豁免)；及
- (g) 目標B已悉數償還應付其股東款項。

買賣協議B的各訂約方須盡其最大努力滿足及履行條件，且尤其須促使根據上市規則及其他適用規則、守則及規例(不論是否與編製所有通函、報告、文件、獨立意見或其他方式有關)所需的所有資料及文件迅速妥當提供予賣方、聯交所及其他相關監管機構。買方保留權利豁免上述(a)、(b)、(c)及(e)項的條件。

倘條件未能於截止日期或之前獲滿足，則買賣協議B須予停止及終止，其後，除買賣協議B先前的任何違約外，任何一方概無於買賣協議B項下對另一方承擔任何義務及責任。

完成

待買賣協議B所載的條件獲達成後，交易將於完成日期落實。

於完成後，目標B將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標B的財務業績將併入本公司賬目。

完成後的承諾

根據買賣協議B，賣方以買方為受益人承諾(其中包括)：

- (a) 於完成後及其後90日內，賣方須促使目標B就其管理上市不少於一年的各項物業簽訂新物業管理服務合約；

- (b) 目標B須於完成後一年內的任何時間維持僱用不少於兩名持有有效保安人員許可證(第一類工作許可證)的員工；
- (c) 於完成後一年內，目標B管理的物業數目將不少於41。倘一年內管理的物業數目減少，則就每項減少的物業而言，賣方將於釐定管理的物業數目減少後20日內以現金向買方賠償補償金額；
- (d) 於完成後一年內，倘目標B管理的物業數目增加(須基於實際簽訂不少於一年的物業管理服務合約)，就每一項新增物業，買方須於釐定管理物業數目增加後20日內以現金給予賣方激勵金額。倘簽訂的物業管理服務合約於完成後一年內終止，則賣方須退還相應獎勵；及
- (e) 賣方須於完成後一年內繼續擔任目標B的總經理，且彼於任期內須持有有效的保安人員許可證(第一類工作許可證)。

溢利擔保

於買賣協議B中，賣方已不可撤回地向買方作出擔保及保證，目標B於二零二五年七月一日起至二零二六年六月三十日止期間的除稅及非經常或特殊項目及少數股東權益後的經審核綜合純利(「**實際溢利B**」)不得少於擔保溢利(「**擔保溢利B**」)1,500,000港元。

倘**實際溢利B**少於**擔保溢利B**，則賣方須向買方支付實際差額(按港元對港元基準計算)作為賠償。倘於二零二五年七月一日起至二零二六年六月三十日止期間出現經審核綜合虧損淨額，則就計算應向本集團支付的賠償而言，**實際溢利B**將被視為零。

為免生疑問，倘**實際溢利B**超出**擔保溢利B**，則賣方毋須向買方支付任何額外款項。

有關目標公司的資料

目標A為於二零零零年九月在香港註冊成立的私人有限公司，其主要於香港從事提供物業管理服務。

目標B為於一九九四年五月在香港註冊成立的私人有限公司，其主要於香港從事提供物業管理服務。

於本公告日期，目標A由賣方A全資擁有，而目標B分別由賣方A及賣方B擁有51%及49%。

有關目標公司的財務資料

根據目標公司按照香港中小企業財務報告準則編製的經審核財務報表及未經審核財務報表，目標A截至二零二三年九月三十日及二零二四年九月三十日止兩個財政年度的主要財務資料，以及目標B截至二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止兩個財政年度及截至二零二四年九月三十日止六個月的主要財務資料如下：

目標A

	截至九月三十日止年度	
	二零二三年 (經審核) (港元)	二零二四年 (未經審核) (港元)
收益	28,522,018	29,551,525
除稅前溢利	1,613,642	2,972,175
除稅後溢利	1,490,400	2,972,175

目標B

	截至三月三十一日止年度		截至 二零二四年 九月三十日 止六個月
	二零二三年 (經審核) (港元)	二零二四年 (經審核) (港元)	(未經審核) (港元)
收益	30,558,346	32,017,610	15,953,479
除稅前溢利	899,528	919,276	145,466
除稅後溢利	901,197	788,554	不適用

根據截至二零二四年九月三十日止年度的未經審核財務報表，於二零二四年九月三十日，目標A的資產淨值為約9,227,875港元，而目標B的資產淨值則為約9,700,419港元。

有關本公司及本集團的資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，並為投資控股公司。本集團主要從事提供基本清潔及維護服務、垃圾收集及運輸服務、廢物收集及回收，以及運輸服務、水箱清潔服務及配套服務。本集團亦提供專門清潔服務，如石材清潔及修復，以及使用移動高架平台的高空清潔。

進行收購事項的理由及裨益

本集團主從事提供環保清潔及維護服務。誠如本公司日期為二零二三年十一月二十七日的招股章程及本公司日期為二零二四年十二月十三日的公告所披露，本集團擬(1)收購中國清潔及維護服務供應商的目標；及(2)投資或收購本集團於中國或大灣區業務價值鏈的上游或下游潛在目標，此可為本集團帶來整合及／或協同效應。考慮到(i)物業管理服務的長期穩定現金流；(ii)物業管理及清潔服務於價值鏈上乃緊密相關；(iii)將由目標公司管理的樓宇清潔服務競標機會，從而增加清潔合約的數量及來自位於香港的該等新增樓宇的收入；及(iv)董事會認為收購事項將讓本集團垂直擴展其業務版圖，並擴大中國內地境外的收入來源。連同本公司日期為二零二四年九月三日的公告所披露本集團與其他各方成立的合營公司於香港營運的生物基工業園，本集團於香港設立回收價值鏈作為先行計劃，繼而引入大灣區及其他國家，從而為本公司及其股東帶來整體利益最大化。

基於以上所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

收購待售股份A及收購待售股份B按單獨基準計算並不構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易。鑒於兩項收購事項均由本公司與同一訂約方(即賣方A)訂立，根據上市規則第14.22條，有關收購事項須合併計算及作為一項交易處理。

由於有關收購事項的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但全部少於25%，收購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

一般事項

股東及本公司潛在投資者務請注意，完成須待買賣協議項下的條件獲滿足後，方可作實。因此，收購事項可能會或可能不會完成。股東及本公司潛在投資於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議擬進行收購待售股份A及收購待售股份B的統稱
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於其一般營業時間內一般開門營業的任何日子(不包括星期六、星期日或公眾假期或在香港於上午九時正至下午五時正期間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告訊號或發出黑色暴雨警告訊號或宣佈極端情況的日子)
「本公司」	指	升輝清潔集團控股有限公司(股份代號：2521)，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「補償金額」	指	由目標A或目標B(視情況而定)就其作為樓宇管理人向特定物業提供物業管理服務所收取的平均年度服務費2.6倍的金額
「完成」	指	收購事項的完成，須受買賣協議所載條款獲達成所規限

「完成日期」	指	買賣協議的條件獲達成後三(3)個營業日內(或買方與賣方可能協定的有關其他日期)
「代價A」	指	9,000,000港元，即收購目標A全部待售股份的代價
「代價B」	指	6,000,000港元，即收購目標B全部待售股份的代價
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「激勵金額」	指	由目標A或目標B(視情況而定)就其作為樓宇管理人向特定物業提供物業管理服務所收取的平均年度服務費2.6倍的金額
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)以及與本公司一致行動人士(定義見收購守則)的任何人士或公司及其各自的最終實益擁有人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「截止日期」	指	二零二五年六月三十日(或買方及賣方可能協定的有關較後日期)
「諒解備忘錄」	指	賣方與買方就收購事項於二零二四年十二月五日(於二零二五年二月二十八日及二零二五年四月十七日作補充)訂立的兩份無法律約束力的諒解備忘錄

「買方」	指	升輝清潔(香港)有限公司，本公司全資附屬公司，為於香港註冊成立的有限公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買賣協議A」	指	買方與賣方A就收購目標A的待售股份於二零二五年四月二十八日訂立的買賣協議
「買賣協議B」	指	買方與賣方A及賣方B就收購目標B的待售股份於二零二五年四月二十八日訂立的買賣協議
「買賣協議」	指	買賣協議A及買賣協議B的統稱
「待售股份A」	指	目標A的10,000股股份
「待售股份B」	指	目標B的300,000股股份，當中153,000股股份(51%)由賣方A擁有，而147,000股股份(49%)則由賣方B擁有
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標A」	指	富宇物業管理有限公司，一間於香港註冊成立的私人有限公司
「目標B」	指	富慧物業管理有限公司，一間於香港註冊成立的私人有限公司
「目標公司」	指	目標A及目標B的統稱

「賣方A」	指	鍾志慧，為出售目標A 100%待售股份賣方的一名個人及出售目標B 51%待售股份兩名賣方之一的一名個人
「賣方B」	指	歐湛芬，為出售目標B 49%待售股份賣方的一名個人
「賣方」	指	賣方A及賣方B的統稱
「%」	指	百分比

承董事會命
升輝清潔集團控股有限公司
 主席兼執行董事
李承華

香港，二零二五年四月二十八日

於本公告日期，董事會包括兩名執行董事，即李承華先生及陳黎明先生；及三名獨立非執行董事，即王輝博士、張寶文女士及邱燕虹女士。