

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，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，且表明不會就因本公告全部或任何部分內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



HEVOL SERVICES GROUP CO. LIMITED
和泓服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6093)

須予披露交易及關連交易
有關收購一間物業管理公司30%股權的買賣協議

收購事項

董事會欣然宣佈，於2025年6月11日，買方與賣方訂立該協議，據此，買方有條件同意收購及賣方有條件同意進一步出售目標公司的30%股權，總對價為人民幣60,189,700元。

上市規則的涵義

由於收購事項的其中一項適用百分比率(載於上市規則第14.07條)超過5%，但所有百分比率均低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則下的通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

於本公告日期，本公司及賣方分別擁有目標公司70%及30%股權。因此，根據上市規則，賣方為本公司附屬公司層面的關連人士，而收購事項根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易。

董事(包括獨立非執行董事)已批准收購事項，並確認其條款屬公平合理，交易乃按一般商業條款進行，而訂立該協議符合本公司及其股東之整體利益。基於上述原因，根據上市規則第14A.101條，訂立該協議須遵守上市規則第14A章之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於2025年6月11日，買方與賣方訂立該協議，據此，買方有條件同意收購及賣方有條件同意進一步出售目標公司的30%股權，總對價為人民幣60,189,700元。

收購事項

該協議的主要條款概要載列如下：

日期：2025年6月11日(交易時段後)

訂約方：(i) 買方(本公司的一間間接全資附屬公司)

(ii) 賣方(擁有目標公司的30%)

(iii) 目標公司

賣方持有目標公司30%股權，為目標公司之主要股東。賣方為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成關連交易。

將予收購的資產

根據該協議，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售目標公司股權總額的30%。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。

對價

對價基準乃買賣雙方經參考(其中包括)以下各項後按公平原則磋商釐定：

(i) 目標公司的中長期前景；

(ii) 下文「收購事項的理由及裨益」一節所述進行收購事項之理由及裨益；及

(iii) 獨立估值師(「估值師」)採用市場法(即參考市場上的可比公司)對目標公司100%股權於2025年4月30日(「估值日期」)的估值約人民幣216,500,000元(「估值」)。

對價應於2025年6月30日或之前悉數償付。對價將由本集團內部資源撥付。

董事(包括獨立非執行董事)認為該協議及收購事項之條款(包括(其中包括)對價之計算基準)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

完成

賣方應於該協議日期後10個工作日內完成並簽署所有處理目標公司30%股權交割的申請文件。

前述文件備齊後30個工作日內，雙方應共同提交該等文件，辦理全部股權的工商變更登記和備案。

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，且目標公司之財務業績將全部綜合入賬至本集團之綜合財務報表。

估值

估值方法

根據估值師編製之估值報告，估值乃按市值基準進行，而估值師已考慮目標公司之營運及行業性質，從市場法、收益法及成本法三種已獲接納之方法中考慮取得目標公司市值之合適方法。

根據國際估值準則(「**國際估值準則**」)，收益法透過將未來現金流量轉換為單一現值以提供指示性價值。根據收益法，資產之價值乃參考資產所產生之收入、現金流量或成本節省之價值釐定。估值師認為此方法並非對目標公司進行估值的最佳方法，因為此方法涉及財務預測資料，並採用較其他兩種方法更多的假設，而並非所有假設均可輕易證明或確定。

根據國際估值準則，成本法乃透過應用以下經濟原則提供指示性價值：買方不會就資產支付高於以購買或建造方式取得具有相同功能之資產所需成本之價值。鑒於目標公司為一間物業管理及相關服務公司，估值師認為成本法未能反映未來經濟價值，因此將不會使用成本法對財務狀況表所示目標公司之資產及負債進行估值。

因此，估值師採用市場法。根據市場法，估值師首先選擇及分析與目標公司從事類似業務且股份公開買賣的可比公司（「可比公司」）。在市場法下，常用的比率為以市值（「市值」）為基礎的比率（包括市盈率、市銷率及市賬率等）及以企業價值為基礎以反映目標公司的資本架構的比率（EV／銷售額、EV/EBITDA、EV/EBIT等）。為反映目標公司之盈利能力及資本架構，估值師經考慮獲提供的資料後採用企業價值／除息稅前盈利（「EV/EBIT」）倍數法計算目標公司於估值日期之股本價值。

目標公司估值分析

估值師根據以下準則選出在香港上市且於（其中包括）物業管理及相關服務行業營運的可比公司：

- 50%以上的經營收入來自物業管理服務；
- 截至估值日期的市值超過人民幣20億元，因估值師認為市值超過人民幣20億元可公平代表在香港上市並具備龐大規模及穩定營運的物業管理公司的市值；
- 截至估值日期，2024年的財務數據已經披露，且最近一個財政年度的淨利潤為正數；
- 不存在重大的「現金拖累」問題，即最新報告的「淨現金」金額（相當於最近期財務報表中總現金及等價物與總負債的差額）低於可比公司市值的50%；
- 可比公司或其附屬公司在過去的財政年度均無任何債務違約問題。

估值師依據上述標準詳盡選定5家可比公司，於估值日期，選定可比公司的EV/EBIT倍數如下：

可比公司	股份代號	EV/EBIT 倍數
華潤萬象生活有限公司	1209.HK	15.8 倍
永升服務集團有限公司	1995.HK	1.2 倍
中海物業集團有限公司	2669.HK	5.8 倍
綠城服務集團有限公司	2869.HK	8.8 倍
保利物業服務股份有限公司	6049.HK	3.4 倍

缺乏市場流動性折讓(「缺乏市場流動性折讓」)

在釐定缺乏市場流動性折讓的比率時，估值師已考慮以下因素：

- 目標公司股權於未來的估計流動性；
- 要求目標公司出售或購買其股權的任何合約或慣常安排(如有)；
- 被估值股權受到的任何轉讓限制(如有)；
- 被估值股權的任何潛在買家；
- 相關股權的風險及波動性；
- 目標公司股東可獲得的股息分派(如有)的規模及時間；及
- 目標公司的股權集中情況。

控制權溢價(「控制權溢價」)

控制權溢價是指一家企業的控股權益比例超過非控股權益比例的金額或百分比，以反映其由少數控制權調整為多數控制權所產生的溢價。

在釐定控制權溢價的比率時，估值師已考慮以下因素：

- 行業內的收購行為；
- 本公司發展週期的階段；
- 行業內市場參與者的歸屬；
- 市場參與者相對於目標公司的規模；
- 收購事項的交易結餘資料；
- 收購實體的資本架構；
- 管理層的目標及品質；
- 監管因素；
- 各組織章程細則及監管文件；及
- 收購事項的交易架構。

估值採用的主要假設

估值乃根據以下採用市場法之估值假設進行。

- 由本公司提供的目標公司財務及營運數據已確認為準確，而估值師在很大程度上依賴該等資料以達致估值意見；
- 目標公司將實現其財務預測，並在財務預測期後繼續按持續經營基準營運；
- 目標公司的營運將不會受到任何不尋常或嚴重限制或障礙而對其資產或負債造成重大影響；
- 目標公司經營所在國家或地區的現有政治、法律、技術、稅務、財政或經濟狀況不會出現重大變動；
- 長期通脹率、利率及貨幣匯率將不會與目前水平有重大差異；
- 目標公司將保留其主要管理及技術人員以維持其業務營運；
- 目標公司的營運將不會受到國際危機、疾病、暴亂、工業或商業糾紛、工業事故或惡劣天氣條件的重大影響；
- 目標公司不會面臨針對其業務或客戶的索償或訴訟而對其價值造成重大影響；
- 目標公司未來潛在壞賬不會對其價值造成重大影響；
- 目標公司不受任何法定通知書所規限，其現在或將來的營運不會違反任何法律規定；及
- 目標公司的業務不會受到任何異常或嚴重的限制或障礙。

董事會對估值及收購事項之意見

董事(包括獨立非執行董事)認為估值報告所採納的主要假設、定量輸入數據、方法及估值分析均屬公平合理。

基於該公告及本公告所披露之因素，董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議之條款及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，儘管並非於本集團之日常及一般業務過程中進行，但屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

收購事項的理由及裨益

本公司認為收購目標公司餘下的30%股權是進一步鞏固本公司在物業管理行業地位的戰略機遇。此次合併後本公司將取得目標公司的全部所有權，以精簡決策程序，提升營運效率，並使目標公司的運營與本集團的長期發展戰略保持一致。

於該協議日期，目標公司擁有31個物業管理服務項目，總在管總建築面積約為8.15百萬平方米，在貴州省貴陽市擁有較強的市場競爭力。完全控股將進一步鞏固本公司在西南地區的業務基礎，而西南地區是本集團地域擴張戰略的重點區域。

通過全面整合目標公司，本集團可以利用其強大的項目投標能力及已建立的客戶關係，在貴州及其他地區尋求更多增長機會。此舉可支持本集團通過有序擴張及卓越運營實現為股東創造可持續價值的承諾。

基於上文披露的因素，董事認為，收購事項的條款屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

有關目標公司的資料

目標公司主要從事物業管理業務。

根據目標公司按符合CAS會計準則的基準編製的財務報表，目標公司於2024年及2023年12月31日的經審核資產淨值分別約為人民幣34.9百萬元及人民幣42.9百萬元，而目標公司於2025年4月30日的未經審核資產淨值約為人民幣40.2百萬元。

以下分別載列目標公司截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年4月30日止四個月的財務資料：

	截至2023年 12月31日止 年度 經審核 人民幣千元	截至2024年 12月31日止 年度 經審核 人民幣千元	截至2025年 4月30日止 四個月 未經審核 人民幣千元
除稅前淨溢利	19,568	28,310	6,222
除稅後淨溢利	17,432	23,039	5,288

有關各方的資料

本集團及買方

本集團主要於中國從事物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

買方為一間於中國註冊成立的投資控股公司，且為本公司的間接全資附屬公司。

目標公司

目標公司為一間於中國註冊成立的有限公司。目標公司為一間位於貴州省貴陽市的物業管理公司，擁有31個物業管理服務項目，總在管總建築面積約為8.15百萬平方米。

賣方

賣方為一名居住於中國的人士，於該協議日期擁有目標公司30%股權。

上市規則的涵義

由於收購事項的其中一項適用百分比率(載於上市規則第14.07條)超過5%，但所有百分比率均低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則下的通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

於本公告日期，本公司及賣方分別擁有目標公司70%及30%股權。因此，根據上市規則，賣方為本公司附屬公司層面的關連人士，而收購事項根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易。

董事(包括獨立非執行董事)已批准收購事項，並確認其條款屬公平合理，交易乃按一般商業條款進行，而訂立該協議符合本公司及其股東之整體利益。基於上述原因，根據上市規則第14A.101條，訂立該協議須遵守上市規則第14A章之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

釋義

「收購事項」	指	買方建議收購目標公司30%股權
「該協議」	指	由買方、賣方及目標公司就收購目標公司30%股權而訂立的買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	任何日子(星期六、星期日或中國公眾假期除外)
「CAS」	指	中國財政部中國審計準則委員會頒佈的準則和詮釋
「中國」	指	中華人民共和國
「本公司」	指	和泓服務集團有限公司，一間於2018年5月28日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：6093)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「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
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則
「買方」	指	和泓福瑞盈(貴州)信息諮詢有限公司(前稱貴州福瑞盈信息諮詢有限公司)，一間根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司之全資附屬公司

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「賣方」	指	屈培軍先生，一名居於中國的人士
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00001美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「目標公司」	指	貴陽興隆物業管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
和泓服務集團有限公司
執行董事
王文浩

香港，2025年6月11日

於本公告日期，董事會之成員包括兩名執行董事，為胡洪芳女士及王文浩先生；兩名非執行董事，為劉江先生及周煒先生；以及四名獨立非執行董事，為陳磊博士、范智超先生、李永瑞博士及錢紅驥先生。