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)

有關出售目標公司100%股權的主要及關連交易

出售事項

於二零二六年十一月四日(聯交所交易時段後)，賣方(即本公司的間接全資附屬公司)、買方一及買方二與目標公司訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方一及買方二已有條件同意收購目標公司的100%股權，代價為人民幣115,000,000元，惟須受買賣協議的條款規限。

於完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，其財務業績亦將不再綜合計入本集團的綜合財務報表。

上市規則的涵義

由於出售事項的一項適用百分比率(載於上市規則第14.07條)超過25%但全部均低於75%，故出售事項構成本公司於上市規則第14章項下的主要交易，並須遵守上市規則項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

於本公告日期，屈先生為目標公司的主席兼董事。因此，屈先生為本公司於附屬公司層面的關連人士。買方二的控股股東龔文桃女士為屈先生的配偶，故為屈先生的聯繫人。因此，買方二亦為本公司於附屬公司層面的關連人士。因此，出售事項構成本公司於上市規則第14A章項下的關連交易。

董事會(包括獨立非執行董事)已批准出售事項,並確認買賣協議的條款屬公平合理、出售事項按一般商業條款進行,且訂立買賣協議符合本公司及其股東的整體利益。因此,根據上市規則第14A.101條,訂立買賣協議須遵守申報及公告規定,惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的通函、獨立財務意見及股東批准規定。

儘管根據第14A.101條獲豁免,由於出售事項構成本公司的主要交易,故仍須遵守第14章項下的通函及股東批准規定。

一般事項

本公司將召開臨時股東大會,以供股東考慮並酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易。於本公告日期,據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信,概無股東於出售事項中擁有重大權益,亦無股東須於臨時股東大會上就相關決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)出售事項之進一步詳情、臨時股東大會通告及上市規則規定之其他資料之通函,預期將於二零二六年十一月二十五日或之前寄發予股東。

完成須待買賣協議項下之先決條件(包括根據上市規則第14章取得股東批准)獲達成後,方可作實。因此,出售事項可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

緒言

於二零二六年十一月四日(聯交所交易時段後),賣方、買方一及買方二與目標公司訂立買賣協議,據此,賣方已有條件同意出售,而買方一及買方二已有條件同意收購目標公司的100%股權,總代價為人民幣115,000,000元,惟須受買賣協議的條款及條件規限。

出售事項

買賣協議的主要條款概述如下：

日期 : 二零二六年十一月四日(交易時段後)

訂約方 : (i) 賣方，本公司的間接全資附屬公司；

(ii) 屈先生(作為買方一)；

(iii) 貴州興新隆(作為買方二)；及

(iv) 目標公司

於本公告日期，屈先生為目標公司的主席兼董事。因此，屈先生為本公司於附屬公司層面的關連人士。買方二由屈先生的配偶龔文桃女士擁有93%權益，故為屈先生的聯繫人。因此，買方二亦為本公司於附屬公司層面的關連人士。

將予出售的資產

根據買賣協議，賣方已有條件同意出售，而買方一及買方二已有條件同意收購目標公司的100%全部股權。

代價

出售事項的代價為人民幣115,000,000元。代價須按以下方式支付：

(i) 人民幣40,754,769.48元透過按等額基準抵銷賣方於二零二六年九月三十日結欠買方一的未償還總額人民幣40,754,769.48元的方式支付；

(ii) 買方二應付的人民幣74,245,230.52元須按以下方式支付：

(a) 人民幣72,245,230.52元透過按等額基準抵銷賣方於二零二六年九月三十日結欠買方二的未償還金額的方式支付；

(b) 人民幣1,000,000元由買方二於二零二六年十二月三十一日或之前以現金支付予賣方；及

(c) 餘下人民幣1,000,000元由買方二於二零二七年十一月三十日或之前以現金支付予賣方。

代價乃由賣方與買方一及買方二按公平原則磋商後，經參考(其中包括)以下各項後釐定：

(i) 出售事項的理由及裨益(載於下文「出售事項的理由及裨益」一節)；

(ii) 本集團就目標公司的歷史收購成本總額，包括於二零二一年收購初始70%權益的人民幣156,800,000元及於二零二五年向屈先生收購餘下30%權益的人民幣60,189,700元；及

(iii) 獨立估值師採用市場法並參考市場上可獲得的可比公司後，對目標公司於二零二六年九月三十日的100%股權的評估值約為人民幣114.00百萬元。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議及出售事項的條款(其中包括代價及其付款安排)屬一般商業條款、公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

根據買賣協議，完成須待以下先決條件獲達成後，方可作實：

(i) 已按規定方式取得股東就出售事項根據上市規則須作出的一切必要批准；及

(ii) 已取得或完成出售事項所需的一切政府、監管、公司內部及第三方批准、同意、存檔及登記(如有)並持續有效。

於本公告日期，概無先決條件獲達成。

倘任何先決條件未能於二零二六年十二月三十一日或之前(或賣方與買方一及買方二可能書面協定的較後日期)獲達成，買賣協議將告失效及不再具有效力，惟不影響任何一方就先前違反買賣協議的責任。

完成

於所有先決條件獲達成後5個營業日內，或於賣方與買方一及買方二可能書面協定的其他日期，訂約方應展開股權轉讓程序。於展開該等程序後30個營業日內，訂約方應完成買賣協議項下的股權轉讓事宜，包括將目標公司全部股權轉讓予買方一及買方二的登記。

完成將於所有先決條件獲達成且股權轉讓程序完成後第二個營業日，或於賣方與買方一及買方二可能書面協定的其他時間落實。

於完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，而目標公司的業績、資產及負債將不再綜合計入本集團的財務報表。

估值

出售事項的代價為人民幣115,000,000元，乃由賣方與買方一及買方二按公平原則磋商後，經參考(其中包括)獨立估值師所評估目標公司於二零二六年九月三十日(「**估值日期**」)的100%股權的評估值約人民幣114.00百萬元(「**估值**」)後釐定。

於釐定代價時，董事已審閱估值所採用的下列主要輸入數據及假設：

估值方法

進行估值時，獨立估值師已考慮三種公認估值方法，包括市場法、收益法及成本法。

收益法透過將未來現金流量轉換為現值以顯示價值。獨立估值師並無採用此方法，原因為目標公司並無提供財務預測。成本法根據取得具有同等效用資產的成本以顯示價值。於企業估值中，其一般以資產基礎法呈列，據此，企業的市場價值為其資產的市場價值減其負債的市場價值。鑒於目標公司主要從事物業管理及相關業務，其價值主要源自其持續經營能力、客戶關係、服務合約及未來盈利能力。獨立估值師認為成本法可能無法全面反映未來經濟價值，故並無採用其作為主要方法。

獨立估值師就估值採用市場法，原因為存在從事類似業務的公開上市公司可供比較，可進行比較分析。於市場法下，常用比率包括以市值為基礎的比率(包括市盈率、市銷率及市賬率等)以及反映目標公司資本結構的企業價值基礎比率(企業價值／銷售額、企業價值／除息稅折舊及攤銷前盈利、企業價值／除息稅前盈利等)。經考慮目標公司的盈利及資本結構以及本公司所提供的資料後，獨立估值師採用企業價值／除息稅前盈利(「**EV/EBIT**」)倍數。

市場法下的估值

獨立估值師按以下準則挑選於(其中包括)物業管理及相關服務行業營運並已於香港上市的可比公司(「**可比公司**」)：

- 其最近財政年度超過50%的營運收入來自物業管理服務，以確保其主要收入來源及業務概況與目標公司相似；
- 其主要業務營運位於中國內地，使其面對相似的宏觀經濟狀況、行業監管政策、勞動成本水平及市場競爭；
- 其於最近財政年度錄得正淨利潤，並具備持續經營的能力，適合按市場法進行盈利倍數估值分析；及
- 根據公開可得資料，其於最近財政年度並無經歷任何重大債務違約、無力償債或與其持續經營能力有關的重大不確定性。

獨立估值師已挑選5家可比公司，於估值日期，所選可比公司的EV/EBIT倍數如下：

可比公司	**股份代號**	**EV/EBIT倍數(倍)**
保利物業服務股份有限公司	6049.HK	1.7
綠城服務集團有限公司	2869.HK	4.8
濱江服務集團有限公司	3316.HK	4.0
新希望服務控股有限公司	3658.HK	1.1
建業新生活有限公司	9983.HK	4.6

已挑選5家可比公司且均符合經更新的挑選準則，平均EV/EBIT倍數約為3.2倍。結合(i)目標公司最近12個月的除息稅前盈利；(ii)目標公司於估值日期的現金及等價物價值(約人民幣11.74百萬元)、計息負債(約人民幣11.86百萬元)及非經營性淨資產(約人民幣48.50百萬元)的調整；(iii)反映所估值目標公司100%股權的控股權益性質而應用的30.2%控制權溢價；及(iv)反映目標公司非上市地位而應用的20.4%缺乏市場流通性折讓，目標公司於估值日期的股權價值為人民幣114.00百萬元。

缺乏市場流通性折讓(「缺乏市場流通性折讓」)

於釐定缺乏市場流通性折讓比率時，獨立估值師已考慮以下因素：

- 目標公司股權於未來的估計流通性；
- 任何要求目標公司出售或購買其股權的合約或慣例安排(如有)；
- 對所估值股權施加的任何轉讓限制(如有)；
- 所估值股權的任何潛在買家；
- 相關股權的風險及波幅；
- 目標公司股東可獲得的股息分派(如有)的金額及時間；及
- 目標公司的股權集中度。

控制權溢價(「控制權溢價」)

控制權溢價指控股權益的按比例價值超逾非控股權益的按比例價值的金額或百分比。

於釐定控制權溢價比率時，獨立估值師已考慮以下因素：

- 行業內的收購行為；
- 目標公司所處發展週期的階段；
- 行業內市場參與者的特點；
- 市場參與者相對於目標公司的規模；
- 出售事項交易資料的平衡；
- 收購方的資本結構；

- 管理層的目標及質素；
- 監管因素；
- 各自的組織章程細則及管治文件；及
- 出售事項的交易架構。

估值所採用的主要假設

進行估值時，獨立估值師已採用以下主要假設：

- 本公司確認本公司提供的目標公司財務及營運數據屬準確，而獨立估值師於達致價值意見時已主要依賴該等資料；
- 目標公司將繼續持續經營；
- 目標公司的業務將不受任何會對資產或負債造成重大影響的異常或繁重限制或障礙所規限；
- 目標公司業務營運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、利率及匯率不會與現行水平出現重大差異；
- 目標公司將保留主要管理及技術人員以繼續其業務營運；
- 目標公司的營運不會因國際危機、疾病、騷亂、工業或商業糾紛、工業意外或惡劣天氣狀況而受到重大影響；
- 目標公司的價值不會因與其業務或客戶有關的申索及訴訟而受到重大影響；
- 目標公司日後可能出現的壞賬不會對目標公司的價值造成重大影響；及
- 目標公司並無接獲任何法定通知，且其業務營運並無或將不會違反任何法律規定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，估值所採用的主要假設、量化輸入數據、方法及估值分析屬公平合理。

目標公司的資料

目標公司為一家根據中國法律成立的有限責任公司，主要於中國貴陽市及貴州省其他地區從事物業管理服務及相關增值服務。

本集團於二零二一年以人民幣156,800,000元收購目標公司初始70%權益，該項收購已於二零二一年八月二日完成。本集團於二零二五年以人民幣60,189,700元向屈先生收購餘下30%權益，該項收購已於二零二五年六月二十六日完成，其後目標公司成為本公司的間接全資附屬公司。有關上述收購事項的詳情，請參閱本公司日期為二零二一年七月二十二日及二零二一年八月十二日的公告、本公司日期為二零二一年十二月二十二日的通函及本公司日期為二零二五年六月十一日的公告。

於本公告日期，目標公司管理29個物業管理服務項目，總在管建築面積約11.99百萬平方米。

摘錄自目標公司截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二六年九月三十日止九個月的未經審核財務報表(根據中國公認會計原則編製)的若干主要財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		**截至九月三十日止九個月**
	二零二四年	**二零二五年**	**二零二六年**
	未經審核	未經審核	未經審核
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
收入	194,245.26	204,162.24	155,791.57
除税前純利	28,310.11	23,262.29	16,952.78
擁有人應佔除税後純利	23,039.33	18,974.47	14,426.48

於二零二六年九月三十日的目標公司擁有人應佔未經審核資產淨值約為人民幣22.12百萬元。

出售事項的財務影響及所得款項用途

於出售事項完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，本集團將不會持有目標公司的任何股權，因此，其財務業績將不再綜合計入本集團的綜合財務報表。本公司預期就出售事項錄得未經審核虧損約人民幣67.99百萬元。本集團將予錄得的出售事項實際收益或虧損須待本公司核數師審閱及最終審核後，方可作實，並可能與估計金額有所差異，原因為其將取決於(其中包括)目標公司於出售事項完成日期的實際資產及負債金額以及出售事項所產生的交易成本。

總代價中人民幣113,000,000元將透過抵銷賣方結欠買方一及買方二的款項的方式支付，故將不會為本集團帶來重大現金所得款項。買方二就出售事項應付的餘下現金代價人民幣2,000,000元收到後擬由本集團用作一般營運資金。

出售事項的理由及裨益

出售目標公司乃經策略性考慮的決定，旨在提升本集團的營運專注度及財務靈活性。董事會認為，出售事項預期將透過抵銷安排減少本集團的未償還負債，精簡其企業架構，並將資源重新調配至與其長遠策略更為一致的業務及地區。透過出售其於目標公司的權益，本集團得以精簡其業務組合，從而更集中資源於其主要物業管理及增值服務。

出售事項亦可降低本集團因管理多元化物業組合而承受的風險，尤其在房地產行業持續市場波動的情況下。其可減輕營運複雜性及相關管理負擔，使本集團能更有效管理及控制營運成本，同時專注於核心業務的品質提升及技術創新。董事會認為，出售事項符合本集團精簡業務組合及更有效分配其資本與管理資源的策略。

基於上文所披露的因素，董事(包括獨立非執行董事)認為，儘管出售事項並非於本集團日常及一般業務過程中進行，出售事項、買賣協議及其項下擬進行交易的條款屬公平合理、按一般商業條款或更佳條款進行，並符合本公司及其股東的整體利益。

訂約方的資料

本集團及賣方

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。

賣方為一家於中國成立的投資控股有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。

買方一及買方二

買方一於本集團二零二一年收購初始70%權益前為目標公司的控股股東，其後保留30%權益。彼於二零二五年六月將其餘權益出售予賣方。於本公告日期，彼為目標公司的主席兼董事。

買方二為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事物業管理業務，並由龔文桃女士擁有93%權益及由吳雨桐女士擁有7%權益。龔文桃女士為買方一的配偶。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，吳雨桐女士為獨立第三方。

上市規則的涵義

由於出售事項的一項適用百分比率(載於上市規則第14.07條)超過25%但全部均低於75%，故出售事項構成本公司於上市規則第14章項下的主要交易，並須遵守上市規則項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

於本公告日期，屈先生為目標公司的主席兼董事。因此，屈先生為本公司於附屬公司層面的關連人士。買方二的控股股東龔文桃女士為屈先生的配偶，故為屈先生的聯繫人。因此，買方二亦為本公司於附屬公司層面的關連人士。因此，出售事項構成本公司於上市規則第14A章項下的關連交易。

董事會(包括獨立非執行董事)已批准出售事項，並確認買賣協議的條款屬公平合理、出售事項按一般商業條款進行，且訂立買賣協議符合本公司及其股東的整體利益。因此，根據上市規則第14A.101條，訂立買賣協議須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的通函、獨立財務意見及股東批准規定。

儘管根據第14A.101條獲豁免，由於出售事項構成本公司的主要交易，故仍須遵守第14章項下的通函及股東批准規定。

概無董事被視為於出售事項中擁有重大權益，亦無董事就批准相關交易的董事會決議案放棄投票。

一般事項

本公司將召開臨時股東大會，以供股東考慮並酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易。於本公告日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益，亦無股東須於臨時股東大會上就相關決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)出售事項的進一步詳情、臨時股東大會通告及上市規則規定的其他資料的通函，預期將於二零二六年十一月二十五日或之前寄發予股東。

完成須待買賣協議項下的先決條件(包括根據上市規則第14章取得股東批准)獲達成後，方可作實。因此，出售事項可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	任何日子(不包括星期六、星期日或中國公眾假期)
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「本公司」	指	和泓服務集團有限公司，一間於二零一八年五月二十八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
「出售事項」	指	賣方建議出售目標公司的100%股權
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司、其附屬公司及綜合聯屬實體
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司以及其關連人士及其最終實益擁有人或彼等各自的聯繫人且與彼等並無關連的人士(或如屬公司，則指該公司或其最終實益擁有人)
「獨立估值師」	指	第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司，為獨立估值師
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則
「買方一」或「屈先生」	指	屈培軍先生
「買方二」或「貴州興新隆」	指	貴州興新隆物業管理有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	由賣方、買方一及買方二與目標公司就出售目標公司100%股權而訂立的買賣協議
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「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，一間根據中國法律成立的有限公司，且於本公告日期及緊接出售事項完成前為本公司的全資附屬公司。

「賣方」	指	和泓福瑞盈(貴州)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，為本公司的全資附屬公司
「%」	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，二零二六年十一月四日

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；以及三名獨立非執行董事，為陳磊博士、范智超先生及錢紅驥先生。