

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51%股權的須予披露交易及關連交易

出售事項

於2025年11月14日(聯交所交易時段結束後)，賣方(為本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售，而買方已同意收購目標公司的51%股權，代價為人民幣7,877,400元，惟須受買賣協議之條款所規限。

上市規則的涵義

由於出售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，出售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，賣方及中山正升分別擁有目標公司51%及49%股權，而黃加紅先生、楊學鵬先生及宋運漢先生分別擁有中山正升38%、33%及29%股權。買方由楊蘭心女士及宋運斌先生分別擁有50%及50%股權。由於楊蘭心女士為楊學鵬先生的姪女，宋運斌先生為宋運漢先生的表兄弟，故買方被視為中山正升的關連人士及因此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，出售事項構成本公司的關連交易。

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

緒言

於2025年11月14日(聯交所交易時段結束後)，賣方(為本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售，而買方已同意收購目標公司的51%股權，代價為人民幣7,877,400元，惟須受買賣協議之條款所規限。

出售事項

買賣協議的主要條款概要載列如下：

日期： 2025年11月14日(聯交所交易時段結束後)

訂約方：

- (i) 賣方(本公司的一間間接全資附屬公司)
- (ii) 買方(一間根據中國法律成立的有限公司)
- (iii) 目標公司

於本公告日期，楊蘭心女士及宋運斌先生分別擁有買方50%及50%股權，而賣方及中山正升分別擁有目標公司51%及49%股權，且黃加紅先生、楊學鵬先生及宋運漢先生分別擁有中山正升38%、33%及29%股權。楊蘭心女士為楊學鵬先生的姪女，宋運斌先生為宋運漢先生的表兄弟。因此，根據上市規則，買方被視為中山正升的關連人士及因此為本公司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已有條件同意收購目標公司的股權總額的51%。

代價及付款條款

出售事項的代價為人民幣7,877,400元。代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) 下文「出售事項的理由及裨益」一節所述進行出售事項之理由及裨益；及
- (ii) 獨立估值師採用市場法(即參考市場上的可比公司)對目標公司100%股權於2025年9月30日的估值約人民幣15.6百萬元。

代價須由買方於2025年12月31日或之前以現金支付予賣方。

董事(包括獨立非執行董事)認為買賣協議及出售事項之條款(包括(其中包括)代價之計算基準)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

根據買賣協議，於賣方收取代價後五(5)個營業日內，賣方須與目標公司合作將其於目標公司的全部51%股權轉讓予買方。於進行相關轉讓前，賣方及買方須向目標公司提交工商登記變更所需的全部文件，包括但不限於股東會決議、經修訂公司章程、董事、監事及高級管理人員的委任函。

估值

出售事項的代價為人民幣7,877,400元，乃賣方與買方參考(其中包括)獨立估值師對2025年9月30日(「估值日期」)目標公司51%股權的估值約人民幣15.6百萬元(「估值」)後按公平原則磋商釐定。

估值方法

根據獨立估值師編製的估值報告，估值乃按市值基準進行，而估值師在考慮從三種公認方法(即市場法、收益法及成本法)中選出取得目標公司市值的合適方法時，已計及目標公司的營運及行業性質。

收益法需要多項主觀輸入數據，例如收入、成本、開支及風險調整後折現率的預測。鑒於無法預測目標公司未來收入的金額及時間且涉及不確定性，獨立估值師認為收益法不適用於估值。

成本法透過應用以下經濟原則提供指示性價值：買方不會為一項資產支付高於其購買或建造具有相同功能之資產所需成本之價值，且在業務估值情況下通常以資產法呈現，即業務實體的市值是以其現有資產的總市值減去其負債的市值計算。鑒於目標公司主要從事物業管理及相關業務，成本法無法反映未來經濟價值。因此，獨立估值師並無採用資產法根據目標公司財務報表所示資產及負債進行股本估值。

獨立估值師採用市場法進行估值，因為存在與目標公司從事類似業務的公開上市公司，從而可進行比較分析。根據市場法，以市值為基礎的比率(包括市盈率、市銷率及市賬率等)及反映目標公司資本架構的以企業價值為基礎的比率(EV／銷售額、EV/EBITDA、EV/EBIT等)等比率獲普遍採用。為同時反映公司的盈利能力及資本架構，並考慮到本公司提供的資料，採用企業價值／除息稅前盈利(「**EV/EBIT**」)計算目標公司於估值日期的股權價值。

根據市場法進行估值

獨立估值師根據以下準則選出在香港及中國上市且於(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；
- 於估值日期市值超過人民幣20億元，因獨立估值師認為市值超過人民幣20億元可公平代表具相當規模及穩定營運的香港及中國上市物業管理公司的市值；
- 截至估值日期已披露2024年財務數據，且最近期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現金等價物與總負債的差額)低於可比公司市值的50%；及
- 可比公司或附屬公司在最近期財政年度均無任何債務違約問題。

獨立估值師選取了4間可比公司，於估值日期，所選可比公司的EV/EBIT倍數如下：

可比公司	股票代碼	EV/EBIT 倍數
保利物業服務股份有限公司	6049.HK	4.2
招商局積餘產業運營服務股份有限公司	001914.SZ	8.7
濱江服務集團有限公司	3316.HK	6.3
金茂物業服務發展股份有限公司	0816.HK	2.1

4間可比公司經過徹底篩選，符合選擇準則，EV/EBIT倍數中位數為約5.3倍。結合(i)目標公司最近12個月的EBIT；(ii)目標公司於估值日期的現金及等價物價值調整(人民幣6.24百萬元)及非經營資產淨值調整(人民幣4.53百萬元)；及(iii)為反映目標公司的非上市地位而應用的21.2%缺乏市場流通性折讓(「缺乏市場流通性折讓」)，目標公司100%股權於估值日期的價值為約人民幣15.60百萬元。

同時，據獨立估值師了解，買方收購目標公司的股權乃作為金融投資，在收購目標公司51%股權後，將不會考慮干預或改變目標公司的日常營運及管理。此外，於估值日期，股權出售事項尚未完成。因此，出於審慎，估值並無考慮控制權溢價的影響。

缺乏市場流通性折讓(「缺乏市場流通性折讓」)

在釐定缺乏市場流通性折讓的比率時，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。

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。
- 目標公司的財務及營運數據假設準確，而獨立估值師在達致估值意見時主要依賴該等資料；
- 目標公司的業務將不會受到任何異常或繁重的限制或障礙，以致對其資產或負債造成重大影響；
- 目標公司業務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，以繼續經營業務；
- 目標公司的營運將不會因國際危機、疾病、暴亂、工業或商業糾紛、工業事故或不利天氣狀況而受到重大影響；
- 目標公司的價值不會受到針對其業務或客戶的索賠及訴訟的重大影響；
- 目標公司未來潛在的壞賬不會對目標公司的價值造成重大影響；

- 目標公司不受任何法定通知影響，且其業務營運現在或將來均不會違反任何法律規定；及
- 目標公司的業務將不會受到任何異常或繁重的限制或障礙。

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

有關目標公司的資料

目標公司為根據中國法律成立的有限公司，主要從事物業管理業務。目標公司截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年9月30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)中摘錄的若干主要財務資料載列如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日 止九個月
	2023年	2024年	2025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
除稅前淨溢利	6,511	6,236	993
除稅後淨溢利	6,152	6,009	868

目標公司於2025年9月30日的未經審核資產淨值為約人民幣12.64百萬元。

出售事項的財務影響及所得款項用途

出售事項完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，本集團亦不會持有目標公司的任何股權，因此其財務業績將不會再綜合入賬至本集團的綜合財務報表。本公司預期出售事項將錄得未經審核虧損約人民幣4.13百萬元。有關虧損金額乃經計及(其中包括)以下各項後估計：(i)目標公司51%股權的出售事項代價約人民幣7,877,400元；(ii)自目標公司收取的2021-23財政年度股息付款約人民幣6.95百萬元；(iii)2020年收購目標公司51%股權的成本約人民幣15.4百萬元；及(iv)於2025年9月30日目標公司51%股權應佔的未分配溢利約人民幣3.51百萬元及出售事項的相關成本。本集團將從出售事項錄得的實際虧損須經本公司核數師審閱及最終審核，並可能與估計金額不同，因為其將取決於多項因素，其中包括目標公司於出售事項完成日期的資產及負債實際金額，以及出售事項產生的交易成本。

出售事項的預期所得款項淨額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51%股權是一項經過策略性考慮的決定，旨在加強本集團的營運重點及財務靈活性。透過出售目標公司的權益，本集團得以精簡其業務組合，更專注於其餘物業管理組合，該等業務的收入穩步增長，市場佔有率不斷上升。

鑒於近期中國房地產市場低迷，預期物業管理行業的發展將會放緩。本集團的策略路線圖強調資本分配對可擴展及高利潤分部(如智能物業服務)的重要性。出售事項透過釋放與非核心資產有關連的鎖定資本，從而有助將資金重新投放於企業計劃中確定的增長領域。董事會認為，出售事項是本集團實現高質量發展目標的戰略延續，為本集團提供了一個精簡業務的良機，並通過更有效地分配資源，將本集團的財務資源投入到現有及未來的業務中。

出售事項亦可減低本集團因管理多元化物業組合而承受的風險，尤其是在房地產市場持續波動的情況下。出售事項可減輕營運上的複雜性及相關的管理負擔，使本集團能更好地管理及控制營運成本，同時專注於核心業務的質量提升及技術創新。

根據上文披露的因素，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，惟出售事項的條款、買賣協議及據此擬進行的交易屬公平合理，按一般商業條款或更佳條款進行，且符合本公司及其股東的整體利益。

有關各方的資料

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。

賣方為本公司間接全資附屬公司，主要從事物業管理服務。

目標公司

目標公司為一間於中國註冊成立的有限公司。於本公告日期，目標公司管理合共24個物業管理項目，總在管建築面積約為2.3百萬平方米。目標公司主要在中國廣東省中山市經營業務。

買方

買方主要從事物業管理業務並由楊蘭心女士及宋運斌先生分別擁有50%及50%股權。

上市規則的涵義

由於出售事項的一項或多項適用百分比率(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，出售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，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

於本公告日期，賣方及中山正升分別擁有目標公司51%及49%股權，而黃加紅先生、楊學鵬先生及宋運漢先生分別擁有中山正升38%、33%及29%股權。買方由楊蘭心女士及宋運斌先生分別擁有50%及50%股權。由於楊蘭心女士為楊學鵬先生的姪女，宋運斌先生為宋運漢先生的表兄弟，故買方被視為中山正升的關連人士及因此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，出售事項構成本公司的關連交易。

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

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

釋義

「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)
「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

「代價」	指	買方根據股份購買協議應付賣方的總代價人民幣7,877,400元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議出售目標公司51%股權
「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
「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
「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	中山市福潤物業服務有限公司，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、買方及目標公司就出售目標公司51%股權而訂立的買賣協議
「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	中山市中正物業管理有限公司，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間接非全資附屬公司

「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「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，為本公司之間接全資附屬公司
「中山正升」	指	中山市正升城市環境服務有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司
「%」	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，2025年11月14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。