

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5月9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30,500,000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。

買方由武女士全資擁有。於本公告日期，賣方、武女士、于先生及三名中國常住居民分別擁有目標公司51.00%、1.92%、17.28%及29.80%股權。因此，于先生為目標公司的主要股東及本公司於附屬公司層面的關連人士。由於于先生為武女士的配偶，根據上市規則，由武女士全資擁有的買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，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5月9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30,500,000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5月9日(交易時段後)

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

買方由武女士全資擁有。於本公告日期，賣方、武女士、于先生及三名中國常住居民分別擁有目標公司51.00%、1.92%、17.28%及29.80%股權。因此，于先生為目標公司的主要股東及本公司於附屬公司層面的關連人士。由於于先生為武女士的配偶，根據上市規則，由武女士全資擁有的買方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，賣方已同意出售而買方已同意收購目標公司的51%股權。

代價及付款條款

出售事項的代價為人民幣30,500,000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(「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3月31日的估值約人民幣59.7百萬元。

買方將根據以下時間表以現金支付代價：(i)人民幣5,000,000元應於2025年6月30日之前支付；(ii)人民幣10,000,000元應於2025年12月31日之前支付；及(iii)餘額人民幣15,500,000元應於2026年12月31日之前支付。

完成

賣方應於2026年12月31日前完成將目標公司51%股權轉讓予買方。

出售事項的財務影響

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13.7百萬元。本集團將從出售事項錄得的實際收益或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。

所得款項擬定用途

本集團擬將出售事項所得款項淨額(經扣除相關費用及開支)約人民幣30,440,000元用作本集團一般營運資金。

估值

出售事項的代價為人民幣30,500,000元，乃賣方與買方參考(其中包括)估值師對2025年3月31日(「估值日期」)目標公司51%股權的估值約人民幣30.4百萬元(「估值」)後按公平原則磋商釐定。

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常用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」)，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，除非購買或建造資產需耗費過多時間、不便、具有風險或其他因素。此方法透過計算資產當時的重置或重建成本，並扣除材料損耗及所有其他相關形式的陳舊，以提供指示性價值。就業務估值而言，成本法通常以資產法呈現，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。

根據國際估值準則，市場法將資產與可獲得價格數據的相同或可比(即類似)資產進行比較，從而提供指示性價值。就業務估值而言，市場法估值分析估值目標及／或可比公司的近期股權交易，並將選定的可比公司與估值目標進行比較。

根據國際估值準則，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。就業務估值而言，根據收益法，業務實體的價值主要由其未來現金流量的現值決定，通常使用貼現現金流量法計算。

鑒於目標公司為一間以物業管理及相關業務為主營業務的公司，而成本法不能反映未來經濟價值，故估值師並無於估值中採納成本法。

此外，由於目標公司並無提供財務預測，故估值師並無於估值中採納收益法。

估值師已採納市場法評估目標公司於2025年3月31日的股權價值。根據市場法，選擇及分析與目標公司從事類似業務且公開上市的可比公司(「可比公司」)。同時，由於可比公司與目標公司的業務相似，故假設目標公司的估值與所選出的可比公司相若。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)及以企業價值為基礎的比率(EV／銷售額、EV/EBITDA、EV/EBIT等)等反映目標資本架構的比率獲普遍採納。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。

目標公司之估值分析

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%；
- 可比公司、其母公司或附屬公司在過去的財政年度均無任何債務違約問題。

估值師選取了5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
永升服務集團有限公司	1995.HK	1.3倍
中海物業集團有限公司	2669.HK	6.1倍
綠城服務集團有限公司	2869.HK	8.2倍
保利物業服務股份有限公司	6049.HK	3.5倍
招商局積餘產業運營服務股份有限公司	001914.SZ	7.8倍

最終有5間可比公司獲採納，平均EV/EBIT倍數為5.4倍。結合(i)目標公司最近12個月的EBIT(人民幣14,747,184元)，目標公司於估值日期的企業價值約為人民幣79,173,837元；(ii)目標公司於估值日期的現金及等價物價值調整(人民幣405,457元)、計息負債調整(人民幣9,990,000元)及非經營資產淨值調整(人民幣5,472,990元)；(iii)為反映目標公司的非上市地位而應用的20.5%缺乏市場流通性折讓(「缺乏市場流通性折讓」)。

同時，據估值師了解，買方具有金融投資背景，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，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。

董事會對估值之意見

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。

出售事項的理由及裨益

本集團繼續優先實行以可持續發展及優質業績為基礎的增長策略，旨在完善業務組合，以實現高質量發展。儘管努力改善目標公司的營運表現，但其平均應收賬款周期相對較長未能達到預期目標。隨著中國經濟格局的轉變，房地產市場蕭條，加上全球供應鏈中斷導致建築成本上升，抑制了房地產及相關行業的發展勢頭，令上述挑戰變得更加嚴峻。

在此背景下，進行出售事項的決定反映出本集團為加強適應能力及財務穩健性而採取的前瞻性行動。出售目標公司可讓本集團精簡業務重點、減低與較弱資產相關的風險，並將資源投放於有望獲得更大回報的業務。在市場波動持續的情況下，出售事項預計將獲得所得款項淨額約人民幣30,440,000元。該等資金將用作推動戰略性優先事項，使本集團有能力應對不斷變化的行業趨勢及鞏固其市場地位。

基於上文披露的因素，董事認為，出售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2023年及2024年12月31日的經審核資產淨值分別約為人民幣20.3百萬元及人民幣30.6百萬元，而目標公司於2025年3月31日的未經審核資產淨值約為人民幣22.6百萬元。

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3月31日止三個月的財務資料：

	截至12月31日止年度		截至3月31日
	2023年 經審核 人民幣千元	2024年 經審核 人民幣千元	止三個月 2025年 未經審核 人民幣千元
除稅前淨溢利／(虧損)	19,023	11,368	(1,326)
除稅後淨溢利	13,907	10,172	132

有關各方的資料

本集團

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。

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45個物業管理項目，總在管建築面積約為7.8百萬平方米。目標公司主要在中國江蘇省經營業務。

買方

買方主要從事投資控股並由武女士全資擁有。

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。

買方由武女士全資擁有。於本公告日期，賣方、武女士、于先生及三名中國常住居民分別擁有目標公司51.00%、1.92%、17.28%及29.80%股權。因此，于先生為目標公司的主要股東及本公司於附屬公司層面的關連人士。由於于先生為武女士的配偶，根據上市規則，由武女士全資擁有的買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，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)
「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
「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
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則
「于先生」	指	于烽先生，為一名居於中國的人士及武女士的配偶
「武女士」	指	武建香女士，為一名居於中國的人士及買方的最終實益擁有人
「買方」	指	靖江智匯網絡科技有限公司，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	江蘇深華時代物業集團有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「賣方」	指	北京泓升投資有限責任公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「%」	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，2025年5月9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。