

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)

**持續關連交易  
補充主服務協議及  
修訂年度上限**

**緒言**

茲提述招股章程有關(其中包括)主服務協議之「持續關連交易」一節。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與招股章程所界定者具有相同涵義。

於二零二零年四月二十九日(交易時間後)，本公司與和泓置地訂立補充主服務協議，以擴大服務範疇至涵蓋配套物業管理服務。此外，董事會也建議修訂截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止財政年度各年的持續關連交易的年度上限，以配合配套物業管理服務的服務費的預期增幅。

由於和泓置地乃由和泓投資持有80%，而和泓投資則由劉先生持有80%，故和泓投資及和泓置地各自為劉先生的聯繫人及本集團的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，補充主服務協議項下交易構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則有關補充主服務協議已修訂年度上限的適用百分比率超過5%，補充主服務協議及其項下擬進行交易(包括已修訂年度上限)須遵守上市規則第14A章之申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

## **委任獨立財務顧問及成立獨立董事委員會**

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已根據上市規則組成，以就補充主服務協議項下擬進行的交易及已修訂年度上限向獨立股東提供意見。就此而言，創僑國際有限公司已獲准及獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東就有關補充主服務協議項下擬進行的交易及已修訂年度上限是否屬公平合理提供意見，並就投票作出建議。

## **臨時股東大會**

一項普通決議案將於臨時股東大會上向獨立股東提呈，以審議及酌情批准(其中包括)補充主服務協議項下擬進行的交易及已修訂年度上限。有關補充主服務協議及已修訂年度上限的投票將以股數投票方式進行。

Brilliant Brother將(及牽涉補充服務協議或於其中擁有權益的任何其他股東將須)對將於臨時股東大會上提呈批准補充主服務協議及已修訂年度上限的決議案放棄投票。除Brilliant Brother外，據本公司所深知，概無股東須就於臨時股東大會上提呈審議及酌情批准(其中包括)補充主服務協議及已修訂年度上限的普通決議案放棄投票。

## **寄發通函**

一份載有(其中包括)(i)補充主服務協議及已修訂年度上限的詳情；(ii)獨立董事委員會就補充主服務協議項下擬進行的交易及已修訂年度上限向獨立股東發出之推薦函件；(iii)獨立財務顧問就補充主服務協議項下擬進行的交易及已修訂年度上限向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件；及(iv)召開臨時股東大會的通告的通函，預期將根據上市規則於本公告刊發後不遲於15個營業日寄發予股東。

## 緒言

茲提述有關主服務協議之招股章程。誠如招股章程所披露，主服務協議自二零一九年六月二十七日至二零二一年十二月三十一日生效。根據主服務協議，本集團將與和泓置地及其附屬公司及聯營公司按持續經營基礎進行以下交易：

- (1) 物業管理服務，主要包括(i)保安服務、(ii)維修及保養服務，以及(iii)清潔及花園景觀維修服務(「和泓物業管理服務」)，以及
- (2) 向和泓置地集團提供若干與房地產開發商相關的服務，主要包括銷售協助服務，例如陳列室管理服務、市場計劃服務及訪客接待服務(「和泓開發商相關服務」)。

於二零二零年四月二十九日，本公司與和泓置地簽訂補充主服務協議，以修訂主服務協議，據此，除和泓物業管理服務及和泓開發商相關服務外，本集團同意向和泓置地集團提供配套物業管理服務。

## 補充主服務協議

補充主服務協議的主要條款載列如下：

**日期** 二零二零年四月二十九日(交易時段後)

**訂約方** (1) 本公司；及  
(2) 和泓置地。

和泓置地為一間於二零零一年三月二十八日根據中國法律成立的有限公司，主要於中國從事物業開發。和泓置地分別由和泓投資及上海恒久持有80%及20%。和泓投資分別由控股股東及非執行董事劉先生以及執行董事胡女士持有80%及20%。上海恒久由胡女士持有60%。

由於和泓置地乃由和泓投資持有80%，而和泓投資則由控股股東兼非執行董事劉先生持有80%，故和泓投資及和泓置地各自為劉先生的聯繫人及本集團的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，補充主服務協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

**期限** 補充主服務協議的期限由二零二零年四月二十九日至二零二一年十二月三十一日(包括首尾兩日)。

## 標的事項

根據補充主服務協議，本集團已同意於中國10個城市向和泓置地集團提供配套物業管理服務。

該10個城市包括北京、三亞、重慶、長沙、唐山、哈爾濱、瀋陽、貴陽、成都及天津。

本公司及和泓置地將於必要時就各項配套物業管理服務的詳細服務範圍訂立單獨協議。

## 配套物業管理服務範圍

### 編號 服務範圍

#### 1. 諮詢及規劃服務

本集團將於其最初的設計及開發階段為和泓置地集團的物業開發項目提供諮詢服務，包括規劃及設計、營銷、建築標準及功能佈局。本集團亦將提供有關樓宇設計、材料及設備挑選以及電線電纜鋪設等方面的諮詢服務。

#### 2. 物業管理辦公室設立服務

本集團將在設立物業管理辦公室的籌備階段向和泓置地集團提供多項服務，包括於接管和泓置地集團的一項物業管理項目後於籌備階段產生的所有開支，當中涵蓋籌備期間的初期開支，例如薪金及員工、辦公室開支、培訓開支、差旅開支、印刷開支、物業辦公室用品以及採購開支。

#### 3. 和泓置地集團持有物業的物業管理服務

於一項物業發展項目施工完成後，本集團將管理由和泓置地集團持有的所有配套商業物業。該等物業將出租予第三方以產生租金收入。本集團的服務包括收取租金、出租物業及物色新租戶、安排公用事業以及管理與租戶的關係等。

## **編號 服務範圍**

### **4. 查驗服務**

於一項物業發展項目施工完成後，本集團將進行查驗並編製查驗報告。該報告將提供有關該物業的資料。本集團亦將對物業的公用部分進行質量保證，包括對公用設施、設備及景觀進行查驗及試運。就個別單位而言，本集團將查驗門窗、牆壁、地板及天花板。本集團亦將查驗防水區域以及加熱、管道及電力系統以及其他室內裝飾，以確保其符合交付標準。

### **5. 返修服務**

本集團將安排對和泓置地集團開發的樓宇進行返修。其將安排獨立承建商進行返修工程、監督返修進度，並編製服務報告以作查驗及記錄。

### **6. 清潔服務**

於一項物業發展項目施工完成並通過查驗後，本集團將於個別單位交付予買家前對樓宇進行整體清潔及清洗。清潔工作將於樓宇的公用部分進行，例如消防通道、欄杆、扶手、地板、門窗、車庫、辦公室、兒童娛樂設施、運動場館、公共道路及綠化地帶。有關清潔工作亦將涵蓋玻璃、門窗以及各個別單位的內牆、天花板及地板。

### **7. 除甲醛服務**

倘該等公寓已配備傢俱，本集團將於交付客戶前為所有個別單位清除甲醛。

## **內部控制**

本集團將採取下列內部控制措施，以監管持續關連交易：

- (a) 本集團之財務部有關人員及管理層將會定期進行檢查，以審閱及評估該等交易是否根據補充主服務協議之條款進行；
- (b) 本集團之財務部有關人員及管理層將會不時監控補充主服務協議之價格及條款，以確保補充主服務協議項下擬進行的交易乃按一般商業條款進行，及有關價格及條款不會遜於本集團向獨立第三方所提供者；

- (c) 本集團財務部有關人員將會監控補充主服務協議項下本集團與和泓置地集團之間之每月交易金額以及向本集團管理層報告，確保不會超出已修訂年度上限；
- (d) 獨立非執行董事將每年審閱持續關連交易，並確認該等交易乃在本集團一般及日常業務過程中，按一般商業條款或更佳條款，並根據公平合理及符合本公司及股東的整體利益的條款規管其之補充主服務協議進行；及
- (e) 本公司將委託其核數師每年就持續關連交易作出報告。本公司之核數師將審閱並在本公司之年報中確認該等交易是否(i)已獲董事會批准；(ii)於一切重大方面均已根據補充主服務協議訂立；及(iii)並無超出相關已修訂年度上限。

董事認為，獲授權執行上述內部控制措施的人士具備有關上述各項的有關經驗及專長，上述內部控制措施可確保補充主服務協議項下擬進行的交易將以不損害本公司及其股東利益的方式按一般商業條款進行。

### 建議已修訂年度上限及釐定基準

#### 原本年度上限

主服務協議項下和泓物業管理服務及和泓開發商相關服務截至二零一九年十二月三十一日止年度、截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度的年度上限載列如下，方便參考。

	<b>截至十二月三十一日止年度的原本年度上限</b>		
	二零一九年	二零二零年	二零二一年
服務費總額	人民幣34.7百萬元	人民幣39.8百萬元	人民幣37.4百萬元

## 已修訂年度上限

補充主服務協議截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度的已修訂年度上限(相當於主服務協議項下的交易、和泓物業管理服務及和泓開發商相關服務以及補充主服務協議項下的配套物業管理服務的總金額)載列如下，方便參考。

### 截至十二月三十一日止年度之 已修訂年度上限

二零二零年                      二零二一年

服務費總額    人民幣93.4百萬元    人民幣118.1百萬元

已修訂年度上限乃由董事經參考以下各項後作出估計：(i) 配套物業管理服務於各城市的定價政策基準；(ii) 就我們根據補充主服務協議將予提供的配套物業管理服務將予確認的估計收益；(iii) 就我們根據現有合約將予提供的主服務協議將予確認的原有估計收益及現有物業管理項目的預期交付時間及交付量；及(iv) 和泓置地集團將予交付的物業的估計總建築面積。餘下部分指本集團就任何無法預見的情況將予提供的配套物業管理服務的約30%緩衝額。

董事(不包括獨立非執行董事，經考慮獨立財務顧問對補充主服務協議項下交易及已修訂年度上限的意見後，其意見將載於將寄發予股東的通函)認為，已修訂年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

## 訂立補充主服務協議的理由及裨益

本集團主要從事中國物業管理，在中國提供物業管理服務、社區相關服務及物業開發商相關服務，而和泓置地集團主要從事中國物業發展。本集團相信，主服務協議為本集團提供穩定收入流對本集團大大有利。因此，補充主服務協議相當於強大而長久的業務關係，本集團可將其用於本集團未來增長。本集團相信，向和泓置地集團提供配套物業管理服務符合本集團利益。

經參照截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度業績公告，於未來三年，本集團預期將從和泓置地集團承接新高端住宅社區項目，這將讓本集團進一步提升其於物業管理業務經營所在城市的市場地位。

董事(不包括獨立非執行董事)認為，補充主服務協議項下擬進行的交易(i)乃在本集團之一般及日常業務過程中；(ii)按公平合理的一般商業條款或更佳條款進行；及(iii)符合本公司及股東之整體利益。董事(不包括獨立非執行董事)亦確認，已修訂年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

由於劉先生(為非執行董事)及胡女士(為執行董事)於補充主服務協議中擁有重大權益，故彼等已就批准補充主服務協議及已修訂年度上限之相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於補充主服務協議中擁有重大權益，因此並無其他董事就批准補充主服務協議及已修訂年度上限之相關董事會決議案放棄投票。

## **上市規則的涵義**

由於和泓置地乃由和泓投資持有80%，而和泓投資則由劉先生持有80%，故和泓投資及和泓置地各自為劉先生的聯繫人及本集團的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，補充主服務協議項下交易構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則有關補充主服務協議已修訂年度上限的適用百分比率超過5%，補充主服務協議及其項下擬進行交易(包括已修訂年度上限)須遵守上市規則第14A章之申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

## **委任獨立財務顧問及成立獨立董事委員會**

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已根據上市規則組成，以就補充主服務協議項下擬進行的交易及已修訂年度上限向獨立股東提供意見。就此而言，創僑國際有限公司已獲准及獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東就有關補充主服務協議項下擬進行的交易及已修訂年度上限是否屬公平合理提供意見，並就投票作出建議。

## **臨時股東大會**

一項普通決議案將於臨時股東大會上向獨立股東提呈，以審議及酌情批准(其中包括)補充主服務協議項下擬進行的交易及已修訂年度上限。有關補充主服務協議及已修訂年度上限的投票將以股數投票方式進行。



Brilliant Brother將(及牽涉補充主服務協議或於其中擁有權益的任何其他股東將須)對將於臨時股東大會上提呈批准補充主服務協議及已修訂年度上限的決議案放棄投票。除Brilliant Brother外,據本公司所深知,概無股東須就於臨時股東大會上提呈審議及酌情批准(其中包括)補充主服務協議及已修訂年度上限的普通決議案放棄投票。

## 寄發通函

一份載有(其中包括)(i)補充主服務協議及已修訂年度上限的詳情;(ii)獨立董事委員會就補充主服務協議項下擬進行的交易及已修訂年度上限向獨立股東發出之推薦函件;(iii)獨立財務顧問就補充主服務協議項下擬進行的交易及已修訂年度上限向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件;及(iv)召開臨時股東大會的通告的通函,預期將根據上市規則於本公告刊發後不遲於15個營業日寄發予股東。

## 釋義

於本公告內,除文義另有所指外,以下詞彙具有下列涵義:

「配套物業管理服務」	指	各項物業管理服務,其範圍載於本公告「配套物業管理服務範圍」一節
「董事會」	指	本集團董事會
「Brilliant Brother」	指	Brilliant Brother Group Limited,本公司控股股東
「通函」	指	一份本公司的通函,載有(其中包括)補充主服務協議項下擬進行的交易及已修訂年度上限的詳情、獨立董事委員會向獨立股東發出之推薦函件以及獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件
「本公司」	指	和泓服務集團有限公司(股份代號:6093),一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司,其股份已於聯交所主板上市
「持續關連交易」	指	具有上市規則所賦予之涵義

「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「臨時股東大會」	指	本公司將召開的臨時股東大會，以審議及批准(其中包括)補充主服務協議項下擬進行的交易及已修訂年度上限
「總建築面積」	指	總建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「和泓投資」	指	和泓控股集團有限公司，一間於二零零一年三月十四日根據中國法律成立的有限公司，分別由劉先生及胡女士持有80%及20%及為本集團關連人士
「和泓置地」	指	和泓置地集團有限公司，一間於二零零一年三月二十八日根據中國法律成立的有限公司，分別由和泓投資及上海恒久持有80%及20%，為由劉先生及一名本集團關連人士最終控制的公司
「和泓置地集團」	指	和泓投資、和泓置地及和泓置地的附屬公司，為由劉先生及一名本集團關連人士最終控制的公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司成立的由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就補充主服務協議項下擬進行的交易及已修訂年度上限向獨立股東提供意見

「獨立財務顧問」	指	創僑國際有限公司，一間根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為本公司委任的獨立財務顧問，以就補充主服務協議項下擬進行的交易及已修訂年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除Brilliant Brother、其聯繫人及任何於補充主服務協議項下擬進行的交易中擁有重大權益的股東以外的股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主服務協議」	指	本公司於二零一九年六月二十七日與和泓置地訂立的主服務協議，據此，本集團同意向和泓置地集團提供和泓物業管理服務及和泓開發商相關服務
「劉先生」	指	劉江先生，控股股東兼非執行董事
「胡女士」	指	胡洪芳女士，執行董事
「劉女士」	指	劉玉女士，和泓置地集團的一名僱員
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「招股章程」	指	本公司日期為二零一九年六月二十七日的招股章程
「已修訂年度上限」	指	已修訂年度上限，包括本公告「建議已修訂年度上限及釐定基準」一節所載的主服務協議及補充主服務協議項下交易的總金額
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「上海恒久」	指	上海恒久投資有限公司，一間於二零零五年六月十四日根據中國法律成立的有限公司，分別由胡女士及劉女士持有60%及40%
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00001美元的普通股
「股東」	指	已發行股份的登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充主服務協議」	指	本公司於二零二零年四月二十九日與和泓置地訂立的補充主服務協議，據此，本集團同意向和泓置地集團提供配套物業管理服務
「%」	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，二零二零年四月二十九日

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、李永瑞先生及錢紅驥先生。