

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)

補充公告
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

茲提述本公司日期為2024年12月2日之公告(「該公告」)，內容有關進一步收購目標公司的30%股權。除另有說明外，本補充公告中的詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

本公司謹此就收購事項向本公司股東及潛在投資者提供額外資料。

估值

誠如該公告所披露，收購事項之代價為人民幣65,400,000元，乃賣方與買方參考(其中包括)獨立估值師(「估值師」)對2024年10月31日(「估值日期」)目標公司30%股權的估值約人民幣71.1百萬元(「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)。

由於以市值為基礎的比率對可比公司的市場變動高度敏感，且不能反映目標公司的資本架構(因吾等知悉其現金及債務水平)，故並無採納該比率。鑒於目標公司的盈利能力，且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歷史企業價值/除息稅前盈利(「**往績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；
- 過去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告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、其母公司或附屬公司在過去的財政年度均無債務違約問題。

估值師依據上述標準詳盡選定七家可比公司，於估值日期，選定可比公司的往績EV/EBIT倍數如下：

可比公司	股份代號	往績EV/EBIT倍數
華發物業服務集團有限公司	0982.HK	7.1倍
中海物業集團有限公司	2669.HK	8.2倍
綠城服務集團有限公司	2869.HK	10.0倍
華潤萬象生活有限公司	1209.HK	23.6倍
新大正物業集團-A	002968 CH EQUITY	11.8倍
招商局積餘產業運營-A	001914 CH EQUITY	12.0倍
深圳市特發服務股份有限公司-A	300917 CH EQUITY	66.3倍

由於異常比率(66.3倍)，300917 CH的往績EV/EBIT倍數被視為離群值並排除在外。因此，最終僅有六家可比公司被採納，其往績EV/EBIT倍數的中位數為10.9倍。結合(i)目標公司最近12個月的EBIT(人民幣17,450,490元)，目標公司於估值日期的企業價值約為人民幣189,968,779元；(ii)目標公司於估值日期的現金淨值調整(人民幣14,175,450元)及非經營資產淨值調整(人民幣10,342,650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」)；及(iv)為反映本公司於目標公司的控股權益而應用的39.0%控制權溢價(「控制權溢價」)，原因為估值前買方已持有控制權(60%股權)。

基於上文所述，於估值日期，目標公司100%及30%股權分別約為人民幣237百萬元及人民幣71.1百萬元。

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。

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。

緊接收購事項前，本公司擁有目標公司60%權益。因此，就收購事項而言，估值師採用控制權溢價將少數股東權益價值調整至控股權益價值。

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。

- 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受到國際危機、疾病、暴亂、工業糾紛、工業事故或惡劣天氣狀況的重大影響；
- 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其價值造成重大影響；
- 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；
- 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。

過往收購事項資料

茲提述本公司日期為2020年12月28日的公告。於該協議日期，本公司擁有目標公司60%股權。該目標公司60%股權乃由買方根據買方與當時賣方於2020年12月28日就收購目標公司60%股權訂立的買賣協議向賣方及另一獨立第三方收購，總代價為人民幣42,900,000元。

承董事會命
和泓服務集團有限公司
執行董事
王文浩

香港，2024年12月12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。