

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  
有關續訂新主服務協議**

**緒言**

於二零二四年十二月三十一日，本公司與和泓置地訂立二零二五至二零二七年服務框架協議，據此本集團同意根據二零二五至二零二七年服務框架協議所載條款提供若干物業管理相關服務，為期三年，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止(含首尾兩日)。

**上市規則的涵義**

於本公告日期，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，二零二五至二零二七年服務框架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，二零二五至二零二七年服務框架協議項下擬進行交易的年度上限的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A.76(2)條，該協議項下擬進行的持續關連交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

本公司將按上市規則第14A.55至第14A.59條之規定，就二零二五至二零二七年服務框架協議及持續關連交易(包括年度上限)遵守年度審閱之規定。

## 緒言

茲提述本公司日期為二零二一年十二月三十一日、二零二二年一月二十一日及二零二二年二月十六日的公告及本公司日期為二零二二年二月十六日的通函，內容有關新主服務協議，據此，本公司與和泓置地同意由緊隨新主服務協議所載之所有條件均達成後之日期起至二零二四年十二月三十一日止期間(含首尾兩日)根據新主服務協議所載條款提供若干物業管理相關服務。由於新主服務協議將於二零二四年十二月三十一日屆滿，預期本集團將於新主服務協議屆滿後繼續訂立與新主服務協議性質類似的交易。

於二零二四年十二月三十一日，本公司與和泓置地訂立二零二五至二零二七年服務框架協議，據此本集團同意根據二零二五至二零二七年服務框架協議所載條款提供若干物業管理相關服務，為期三年，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止。

## 二零二五至二零二七年服務框架協議

日期	二零二四年十二月三十一日(交易時段後)
訂約方	(i) 本公司；及 (ii) 和泓置地
期限	自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止(含首尾兩日)
標的事項	根據二零二五至二零二七年服務框架協議，本公司有條件地同意就二零二五至二零二七年服務框架協議期間向和泓置地集團提供以下服務：  (1) 物業管理服務，主要包括保安、保潔、園林綠化及公共設施維護保養服務；  (2) 銷售配合服務，主要包括銷售協助服務，例如示範單位管理服務、訪客接待及諮詢服務；及  (3) 配套物業管理服務，主要包括諮詢及規劃服務、前期物業管理開辦服務、和泓置地集團所持物業的委託經營管理服務、查驗服務、返修服務、開荒保潔服務及甲醛清除服務。

根據二零二五至二零二七年服務框架協議的條款及條件，本集團與和泓置地集團將就具體交易條款訂立單獨的物業管理服務協議、銷售配合服務協議及配套物業管理服務協議，惟該等協議須符合二零二五至二零二七年服務框架協議的條款，且各自的條款亦不得違反二零二五至二零二七年服務框架協議的規定。

根據單獨訂立的物業管理服務相關協議，向和泓置地集團提供物業管理服務，需透過適用法律法規規定的招標流程(如有必要)或其他方式向和泓置地集團獲得委聘。該等法律法規，包括《物業管理條例》、《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》以及其他適用於物業所在地的相關法律法規及實施的政策。

## 定價原則

服務費須經公平磋商並考慮以下因素後釐定：

- (i) 相關物業所在地的物價管理部門公佈的定價指引(如有)；
- (ii) 預期的運營成本(包括員工薪金等支出)；
- (iii) 獨立第三方於日常及一般業務過程中按一般商業條款提供類似服務及產品的現時市價；及
- (iv) 獨立第三方與和泓置地就非關連交易下的類似服務及產品的現時市價。

## 支付方式

根據和泓置地集團與本集團依據二零二五至二零二七年服務框架協議將進一步訂立的具體物業管理服務協議、銷售配合服務協議及配套物業管理服務協議而支付。

## 歷史交易數據及年度上限

以下載列物業管理服務、銷售配合服務及配套物業管理服務的歷史交易金額及年度上限：

	歷史交易數據		
	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至 二零二四年 九月三十日 止九個月 (人民幣百萬元)
物業管理服務	17.7	17.3	12.9
銷售配合服務	24.2	14.4	7.1
配套物業管理服務	10.5	8.7	3.6
合計	<u>52.4</u>	<u>40.4</u>	<u>23.6</u>
現有總年度上限	<u>130.9</u>	<u>101.8</u>	<u>93.2</u>
	年度上限		
	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至 二零二六年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至 二零二七年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)
物業管理服務	20.6	20.4	19.0
銷售配合服務	5.4	6.3	5.9
配套物業管理服務	8.6	7.2	6.6
合計	<u>34.6</u>	<u>33.9</u>	<u>31.5</u>

## 年度上限基準

於釐定年度上限時，董事已考慮以下因素：

- (i) 物業管理服務、銷售配合服務及配套物業管理服務於北京、重慶、天津、成都、唐山、貴陽、瀋陽、哈爾濱、海南、湖南等地的定價政策基準；
- (ii) 於截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二四年九月三十日止九個月分別與新主服務協議有關的歷史交易金額(如上所述)；
- (iii) 根據現有合約就二零二五至二零二七年服務框架協議將予確認的估計交易金額收益以及現有物業管理項目的預期交付時間及交付量；
- (iv) 本集團根據和泓置地就截至二零二七年十二月三十一日止未來三年期間提供的物業管理項目、銷售配合項目及配套物業管理項目的經更新開發計劃所管理項目的估計規模；
- (v) 於各座城市提供類似服務的本地市價，作為物業管理服務、銷售配合服務及配套物業管理服務各自定價政策的基準；及
- (vi) 為應付意料之外的業務增長、通脹及貨幣波動而提供的約15%合理緩衝，其基於市場狀況、營運及業務環境或政府政策於計劃期間將不會出現任何重大不利變動或中斷，可能會對本集團及和泓置地集團的業務產生重大影響之一般假設。

## 進行持續關連交易的理由及裨益

本集團主要在中國從事物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務，而和泓置地集團主要在中國從事物業開發業務。

本公司一直致力於發展本集團業務並為股東帶來最大回報，並一直積極與和泓置地集團就未來可能的項目和業務計劃進行溝通。二零二五至二零二七年服務框架協議項下擬進行的交易預期為經常性交易，並將於本集團一般及日常業務過程中定期及持續進行。因此，訂立二零二五至二零二七年服務框架協議符合本公司及股東之整體利益。

董事(包括獨立非執行董事)認為，二零二五至二零二七年服務框架協議項下擬進行的交易(i)乃按公平基準進行協商；(ii)乃在本集團之一般及日常業務過程中；(iii)按公平合理的一般商業條款或更佳條款進行；及(iv)符合本公司及股東之整體利益。董事(包括獨立非執行董事)亦確認，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)於二零二五至二零二七年服務框架協議中擁有重大權益，故彼等已就批准二零二五至二零二七年服務框架協議及其項下擬進行的交易以及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，概無其他董事於二零二五至二零二七年服務框架協議中擁有重大權益，因此並無其他董事就於二零二四年十二月三十一日批准二零二五至二零二七年服務框架協議及其項下擬進行的交易以及年度上限之相關董事會決議案放棄投票。

## 內部控制

本集團將採取下列內部控制措施，以監管二零二五至二零二七年服務框架協議項下的持續關連交易：

- (a) 財務部人員及財務部經理將編製相關資料，且財務總監將每三個月及半年進行一次檢查以審查及評估交易是否根據二零二五至二零二七年服務框架協議的條款進行；
- (b) 財務部人員及財務部經理將編製相關資料，且財務總監將監察本集團與和泓置地集團在二零二五至二零二七年服務框架協議下的每月交易金額，並向本集團管理層報告，以確保交易金額不會超過年度上限；
- (c) 財務部人員及財務部經理將編製相關資料，且財務總監將在二零二五至二零二七年服務框架協議及個別附屬協議續期時，就每類服務向獨立第三方獲得至少兩項報價，以監察二零二五至二零二七年服務框架協議的價格及條款。彼等將共同確保二零二五至二零二七年服務框架協議項下擬進行的交易乃按照一般商業條款進行，且價格及條款不優於本集團向獨立第三方提供者；
- (d) 財務部須將與本集團的持續關連交易摘要提交至內部控制及合規部門進行審查。內部控制及合規部門應根據上市規則評估該等交易是否會構成任何披露及批准要求。持續關連交易報告須於每六個月期間及年末提交至審核委員會作審查；

- (e) 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二零二五至二零二七年服務框架協議進行；及
- (f) 本公司將每年委聘其核數師對持續關連交易進行報告。本公司核數師將審視並於本公司的年度報告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二零二五至二零二七年服務框架協議訂立；及(iii)並無超過年度上限。

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二零二五至二零二七年服務框架協議項下擬進行的交易(包括年度上限)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。

## **訂約方的資料**

### **本集團**

本公司為開曼群島公司法規定的獲豁免有限公司。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。

### **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**

和泓投資為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，分別由控股股東兼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**

上海恒久，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%。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，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，二零二五至二零二七年服務框架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，二零二五至二零二七年服務框架協議項下擬進行交易的年度上限的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A.76(2)條，該協議項下擬進行的持續關連交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

本公司將按上市規則第14A.55至第14A.59條之規定，就二零二五至二零二七年服務框架協議及持續關連交易(包括年度上限)遵守年度審閱之規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下文所載的涵義：

「二零二五至二零二七年服務框架協議」	指	本公司與和泓置地於二零二四年十二月三十一日，就提供各項服務及交易訂立的服務框架協議，其條款的概要載於本公告
「配套物業管理服務」	指	主要包括與新主服務協議或二零二五至二零二七年服務框架協議(視情況而定)有關的諮詢及規劃服務、前期物業管理開辦服務、和泓置地集團所持物業的委託經營管理服務、查驗服務、返修服務、開荒保潔服務及甲醛清除服務
「年度上限」	指	二零二五至二零二七年服務框架協議項下持續關連交易自二零二五年一月一日至二零二七年十二月三十一日期間的年度金額上限
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「Brilliant Brother」	指	Brilliant Brother Group Limited，本公司控股股東



「本公司」	指	和泓服務集團有限公司(股份代號：6093)，一間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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義，且「關連」一詞應據此詮釋
「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
「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	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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，一名任職於和泓置地集團之個人
「新主服務協議」	指	本公司與和泓置地於二零二一年十二月三十一日，就提供各項服務及交易訂立的主服務協議，其條款的概要載於本公司日期為二零二一年十二月三十一日的公告
「中國」	指	中華人民共和國

「物業管理服務」	指	主要包括與新主服務協議或二零二五至二零二七年服務框架協議(視情況而定)有關的保安、保潔、園林綠化及公共設施維護保養服務
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售配合服務」	指	主要包括與新主服務協議或二零二五至二零二七年服務框架協議(視情況而定)有關的銷售協助服務，例如示範單位管理服務、訪客接待及諮詢服務
「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%
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	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，二零二四年十二月三十一日

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。