

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之內容概不負責，  
對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部  
分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**WINSON HOLDINGS HONG KONG LIMITED**

**永順控股香港有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6812)

**須予披露及關連交易**

**收購目標公司已發行股本的37.5%**

### **緒言**

董事會欣然宣佈，於2024年6月7日(交易時段後)，買方(本公司的全資附屬公司)與賣方及目標公司訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售待售股份(佔目標公司已發行股本的37.5%)，現金代價為人民幣18,375,000元(相當於約19,809,185港元)。

## 上市規則涵義

由於收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，因此收購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章下的申報及公告規定。

目標公司分別由施維進先生(「**施先生**」)擁有0.01%及賣方擁有99.99%。賣方由施先生全資擁有及控制，而施先生為吳女士(主席、執行董事及控股股東)之配偶以及施丹妮女士及施偉倫先生(均為執行董事及控股股東)之父親。因此，施先生、賣方及目標公司均為上市規則第14A章下的本公司關連人士，及買賣協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於買賣協議項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%且代價超過10,000,000港元，因此買賣協議須遵守上市規則第14A章下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

吳女士(施先生之配偶)、施丹妮女士(施先生之女)及施偉倫先生(施先生之子)均為董事且因彼等與上文所披露的賣方的關係而被視為於收購事項中擁有重大權益，因此已就董事會批准買賣協議及其項下擬進行交易的相關決議案放棄投票。除已披露者外，據董事經作出所有合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他董事於買賣協議中擁有重大權益並須就董事會批准買賣協議及其項下擬進行交易的相關決議案放棄投票。

## 一般資料

本公司已成立由全體獨立非執行董事(即袁靖波先生、鍾瑄因先生及陳振聲先生)組成的獨立董事委員會,以考慮及就(其中包括)收購事項是否於本公司的一般及日常業務過程中進行、是否屬公平合理以及是否符合正常商業條款及本公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見。紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問,以就買賣協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會,以供獨立股東考慮並酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行的交易。一份載有(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行的交易的進一步詳情;(ii)目標集團的財務資料;(iii)獨立董事委員會就收購事項致獨立股東之函件;(iv)獨立財務顧問就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件;(v)獨立估值師編製之目標公司估值報告;及(vi)根據上市規則須載於通函的其他資料,連同股東特別大會通告的通函預計將於2024年7月5日或之前(經考慮本公司擬備有關資料以納入通函所需的估計時間後)向股東寄發。

**收購事項須待載列於買賣協議的若干先決條件完成後方可作實,其可能會進行亦可能不會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。**

## 緒言

董事會欣然宣佈，於2024年6月7日（交易時段後），買方（本公司的全資附屬公司）與賣方及目標公司訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售待售股份（佔目標公司已發行股本的37.5%），現金代價為人民幣18,375,000元（相當於約19,809,185港元）。

## 買賣協議

買賣協議的主要條款概述如下：

### 日期

2024年6月7日（交易時段後）

### 訂約方

- (i) 賣方；
- (ii) 買方；及
- (iii) 目標公司。

### 標的事項

根據買賣協議及在先決條件達成（或獲豁免（如適用））的前提下，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買待售股份（佔本公告日期目標公司已發行股本的37.5%）。

## 代價

根據買賣協議，代價為人民幣18,375,000元（相當於約19,809,185港元），應由買方按以下方式向賣方以現金支付：

- (i) 於完成後十四(14)個營業日內分期支付人民幣11,025,000元（相當於約11,885,511港元），佔代價的60%；
- (ii) 於2024年12月31日或之前分期支付人民幣3,675,000元（相當於約3,961,837港元），佔代價的20%；及
- (iii) 於2025年12月31日或之前分期支付人民幣3,675,000元（相當於約3,961,837港元），佔代價的20%。

目標公司100%已發行股本的隱含代價為人民幣49,000,000元（相當於約52,824,493港元）。代價將由本集團的內部資源提供資金。

代價乃由賣方與買方經公平談判後達成，並已參考(i)由獨立估值師方程評估有限公司（「獨立估值師」）編製的估值報告（「估值報告」），根據估值報告，於2023年12月31日（「估值基準日」），目標公司100%已發行股本的經評估價值為約人民幣49,957,000元（相當於約53,856,188港元）；(ii)溢利保證；及(iii)截至2023年12月31日止年度目標集團的未經審核綜合財務資料而釐定。

估值報告的簡要概要（其進一步詳情將於通函載列）如下：

### 估值方法

經考慮常見的估值方法（包括成本法、收益法及市場法）後，獨立估值師採用市場法下的指引公開買賣可資比較法。

## 估值倍數

獨立估值師選擇的市銷率(「市銷率」)為0.23倍，屬於34間股份於聯交所上市且主要從事於中國提供物業管理服務的可資比較公司(「可比公司」)中較低的四分位市銷率。

獨立估值師認為，可比公司代表滿足估值報告項下甄選標準的全部清單。

## 缺乏適銷性的折讓

由於缺乏適銷性，獨立估值師施加了22.0%的折讓，以反映目標公司的私人性質。

經考慮上述因素後，董事會認為代價屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 先決條件

收購事項的完成須待以下條件達成(或(如適用)由買方豁免)後方可作實：

- (a) 賣方為無任何產權負擔的待售股份合法及實益擁有人，並有能力及有權於完成時將待售股份出售及出讓予無任何產權負擔的買方；
- (b) 買方信納目標公司的盡職調查過程和結果；
- (c) 買方須已遵守買賣協議項下擬進行的交易的所有其他適用法律、規則及規例，包括但不限於上市規則；

- (d) 獨立股東於股東特別大會上通過必要的決議案，以根據上市規則規定批准買賣協議及其項下擬進行的交易；
- (e) 批准根據上市規則將由本公司發出的所有公告及通函（如要求），並在必要時由聯交所或股東就買賣協議及其項下擬進行的交易授予所有批准；
- (f) 目標公司於第三方銀行或金融機構的所有未償還貸款及結餘已全數償還及清償；
- (g) 賣方或其聯繫人的所有應付未償還款項已全數償還及清償；
- (h) 賣方須已根據買賣協議的條款向買方提供目標公司的管理賬目；
- (i) 買賣協議及其項下擬進行的交易所需的所有必要同意、許可和批准及／或豁免以及需要達成的所有事項均已取得並保持完全有效；
- (j) 買賣協議及其項下擬進行的交易所需的所有必要的政府、監管以及其他第三方的同意、授權和批准均已取得；
- (k) 買方信納自買賣協議訂立之日起直至完成之日目標公司的法律、財務和業務狀況及前景；
- (l) 買方信納賣方自買賣協議日期起及直至完成止根據買賣協議作出的所有保證、陳述及承諾在所有重大方面均屬真實、準確、正確及無誤導性，且並未隱瞞任何相關資料；

- (m) 買方信納賣方自買賣協議日期起及直至完成止遵守及履行所有承諾及承諾的責任；及
- (n) 根據要求，向買方提供與達成上述任何／所有先決條件有關的任何證明或文件。

賣方及買方可通過協議全部或部分豁免任何先決條件。倘任何先決條件被視為並未達成或不獲達成或豁免（如適用），則在各種情況下，於截止日期下午一時正或之前，買賣協議及其中包含的所有內容均應終止並成為無效及作廢，買賣協議的任何一方均不再對任何其他方承擔任何責任，除非之前違反買賣協議。

### 溢利保證

根據買賣協議，賣方與施先生共同及個別向買方保證並承諾，截至2024年12月31日、2025年12月31日及2026年12月31日止三個年度各年，根據相應年度的買賣協議條款編製的經審核財務報表得出的目標公司的經審核綜合稅後純利（不包括所有特別項目）（「**實際純利**」）均根據銷售條款編製及相應年度的購買協議，分別不少於人民幣3,000,000元、人民幣4,500,000元及人民幣6,000,000元（分別相當於約3,234,153港元、約48,512,290港元及約6,468,305港元）（「**有保證溢利**」）。

倘截至2026年12月31日止三個年度的實際純利合計少於截至2026年12月31日止三個年度的有保證溢利合計，則賣方與施先生將有責任共同及個別於目標公司截至2026年12月31日止三個年度的經審核財務報表發佈（預計於2027年6月30日或之前發佈）後14日內，以現金向買方支付相當於截至2026年12月31日止三個年度的實際純利與有保證溢利之間平均差額的11倍乘以37.5%（「**補償**」）。補償上限為代價金額（即人民幣18,375,000元（相當於約19,809,185港元））。



## 有關訂約方的資料

### 本集團及買方

本集團主要於香港從事提供環境衛生及相關服務以及航空餐飲支援服務。

買方為本公司的全資附屬公司，主要從事投資控股。

### 賣方

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由施先生全資擁有。賣方主要從事投資控股。

## 有關目標公司的資料

目標公司為一間於香港註冊成立的公司，其主要業務活動為投資控股。目標公司持有歷思聯行深圳（一間於中國成立的公司）的90%股權。歷思聯行深圳集團主要從事(i)為中國的住宅、商業及辦公樓宇提供物業管理服務；(ii)安保服務；及(iii)園藝服務，現時為面積超過30百萬平方米的物業提供服務。

於買賣協議訂立同日（交易時段後），賣方及／或施先生亦與兩名不同的買方（已分別同意購買目標公司已發行股本的35.55%及26.95%）訂立其他兩份買賣協議。於完成後並假設其他兩份買賣協議已完成，目標公司將分別由買方持有37.5%、歷聯行房地產顧問有限公司持有35.55%及Horizon International Corporation Limited持有26.95%股份，及賣方將相應地不再持有目標公司的任何權益。

據董事經作出所有合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，歷聯行房地產顧問有限公司及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。Horizon International Corporation Limited由謝浩宇先生（「謝先生」，為施丹妮女士（執行董事及施氏家族信託的受益人之一）的配偶）全資擁有。因此，謝先生為上市規則第14A章項下的本公司關連人士。買賣協議與其他兩份分別購買目標公司35.55%及26.95%已發行股本的買賣協議並非互為條件。

歷思聯行深圳現時擁有以下牌照及許可證，該等牌照及許可證為其主要業務的先決條件及／或與之相關，包括但不限於：國家一級物業服務資質；清潔服務商A級證書；保安服務許可證；及專業A級石材保養資質。

下文載列根據中國公認會計原則編製的目標公司截至2022年及2023年12月31日止兩個年度各年的未經審核財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2023年 (未經審核) 人民幣千元
收益	284,001	278,465
淨利潤／(虧損) (除稅及特別項目前)	4,192	(1,399)
淨利潤／(虧損) (除稅及特別項目後)	3,040	(2,286)

目標公司已獲得並提取尚未用於歷思聯行深圳集團日常營運的銀行融資，作為買賣協議的先決條件之一，該項融資應在完成前償還。

於2023年12月31日，目標公司的未經審核資產淨值為約人民幣6.2百萬元。

下文載列根據中國公認會計原則編製的歷思聯行深圳集團截至2022年及2023年12月31日止兩個年度各年的未經審核財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2023年 (未經審核) 人民幣千元
收益	284,001	278,465
純利(除稅及特別項目前)	4,658	1,011
純利(除稅及特別項目後)	3,507	128

於2023年12月31日，歷思聯行深圳集團的未經審核資產淨值為約人民幣23.7百萬元。

## 進行收購事項的原因及裨益

本集團主要於香港從事提供環境衛生及相關服務以及航空餐飲支援服務。

根據本公司截至2022年3月31日止年度的年報，本集團不斷探索新的服務類型，例如在粵港澳大灣區（「大灣區」）的蟲害防治、物業安保及一般物業管理服務等，以通過利用其現有的環境衛生及相關服務業務，創造強大的協同效應，使本集團的業務及財務業績受惠，從而實現可持續增長。

本集團現正採取積極措施擴大業務營運，以最大化股東回報。其中，地域擴張為本集團未來發展其可持續及多元化業務的首要任務。收購事項符合本集團的整體業務發展策略。董事認為，收購事項將進一步多元化本集團的收入來源，本集團可從中產生穩定的管理費來源。

歷思聯行深圳在2024年4月的「2024年中國物業管理公司百強研究成果發佈暨第十七屆中國物業管理企業家論壇」上被評為(i)「2024年中國物業管理公司百強企業」；(ii)「2024年中國優秀商業物業管理公司」及(iii)「2024年中國特色服務領先物業管理公司」之一。截至2023年12月2日，歷思聯行深圳在中國提供物業管理服務已逾20年，擁有龐大的物業管理組合，覆蓋中國14個省、市及自治區的40多個城市，總合約建築面積為約60百萬平方米。歷思聯行深圳亦於2017年3月3日獲得中國住房和城鄉建設部頒發的物業管理一級資質。收購事項將使本集團能夠利用目標集團的品牌、客戶群、業務網絡及本地經驗，在相對較短的時間內進入中國的物業管理服務市場。

董事視收購事項為其在大灣區建立業務佈局的重要步驟，通過結合環境衛生服務及物業管理服務，經擴大集團將有能力為客戶提供一站式綜合服務。同時，本集團將有機會接觸目標集團於中國的更廣泛的客戶群，從而為本集團帶來更多潛在客戶。董事認為，收購事項將繼續擴大本集團的業務規模及市場份額，並為股東帶來穩定及可持續的投資回報。

考慮到(i)目標集團的良好運營記錄、經驗豐富的管理團隊以及各種資質和牌照可協助本集團以高效、具成本效益及適時的方式在大灣區建立業務佈局，把握商機；(ii)利用彼此的業務網絡和運營專長可在大灣區尋找潛在商機；及(iii)收購事項將允許本集團通過目標集團沿行業價值鏈垂直擴展至中國的物業管理服務行業，從而豐富本集團的服務產品及使本集團的業務及收入來源多元化。董事認為收購事項符合本集團進一步擴闊其收入基礎的策略，及收購事項將為擴大本集團在中國現有的環境衛生及相關服務業務提供契機。

基於上文所述，董事認為，儘管鑒於交易的性質，收購事項並非在本集團的正常業務過程中進行，惟買賣協議的條款及條件及其項下擬進行的交易屬公平合理，且按照正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則涵義

由於收購事項的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，因此收購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章下的申報及公告規定。

目標公司分別由施先生擁有0.01%及賣方擁有99.99%。賣方由施先生全資擁有及控制，而施先生為吳女士（主席、執行董事及控股股東）之配偶以及施丹妮女士及施偉倫先生（均為執行董事及控股股東）之父親。因此，施先生、賣方及目標公司均為上市規則第14A章下的本公司關連人士，及買賣協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於買賣協議項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%且代價超過10,000,000港元,因此買賣協議須遵守上市規則第14A章下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

吳女士(施先生之配偶)、施丹妮女士(施先生之女)及施偉倫先生(施先生之子)均為董事且因彼等與上文所披露的賣方的關係而被視為於收購事項中擁有重大權益,已就董事會批准買賣協議及其項下擬進行交易的相關決議案放棄投票。除已披露者外,據董事經作出所有合理查詢後所知、所悉及所信,概無其他董事於買賣協議中擁有重大權益並須就董事會批准買賣協議及其項下擬進行交易的相關決議案放棄投票。

### **成立獨立董事委員會及委任獨立財務顧問**

本公司已成立由全體獨立非執行董事(即袁靖波先生、鍾瑄因先生及陳振聲先生)組成的獨立董事委員會,以考慮及就(其中包括)收購事項是否於本公司的一般及日常業務過程中進行、是否屬公平合理以及是否符合正常商業條款及本公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見。紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問,以就買賣協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見。

### **股東特別大會**

本公司將召開及舉行股東特別大會,以供考慮並酌情通過普通決議案批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行的交易。

一份載有(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行交易的進一步詳情;(ii)目標集團及本集團的財務資料;(iii)獨立董事委員會就收購事項致獨立股東之函件;(iv)獨立財務顧問就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件;(v)獨立估值師編製之目標公司估值報告;及(vi)根據上市規則須載於通函的其他資料,連同股東特別大會通告的通函預計將於2024年7月5日或之前(經考慮本公司擬備有關資料以納入通函所需的估計時間後)向股東寄發。

**收購事項須待載列於買賣協議的若干先決條件完成後方可作實,其可能會進行亦可能不會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。**

## 釋義

於本公告內,除文義另有所指外,下列詞彙具有以下涵義:

「收購事項」	指	買方根據買賣協議向賣方收購待售股份
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業的任何日期(星期六、星期日或公眾假期或香港於上午九時正至中午十二時正期間的任何時間發出黑色暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告信號且未取消的日期除外)

「本公司」	指	永順控股香港有限公司，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
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成收購事項
「先決條件」	指	完成的先決條件，詳情載於本公告「買賣協議—先決條件」一段
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	收購事項的代價人民幣18,375,000元
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，以批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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	董事會轄下的獨立委員會，成員包括獨立非執行董事袁靖波先生、鍾瑄因先生及陳振聲先生



「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准從事第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，為獲本公司委任以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	對買賣協議及其項下擬進行的交易並無重大權益且無須於股東特別大會上放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司的董事、主要行政人員及主要股東及彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）的人士或公司及其最終實益擁有人
「歷思聯行深圳」	指	深圳歷思聯行物業管理有限公司，一間於中國成立的公司
「歷思聯行深圳集團」	指	歷思聯行深圳及其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「截止日期」	指	2024年12月31日，或賣方與買方以書面形式議定的其他日期
「吳女士」	指	吳醒梅女士，施先生之配偶以及施丹妮女士及施偉倫先生之母，為本公司執行董事兼主席及本公司控股股東之一

「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
「溢利保證」	指	賣方就目標公司分別截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度的實際純利向買方提供的溢利保證
「買方」	指	Perma Growth Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	買方、賣方及目標公司之間就收購事項訂立的日期為2024年6月7日的買賣協議
「待售股份」	指	目標公司股本中3,750股股份，佔目標公司已發行股本的37.5%
「證券及期貨條例」	指	經不時修訂、補充或以其他方式修改之證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「施氏家族信託」	指	吳女士(作為財產託管人)及豐悅發展有限公司(作為受託人)於2015年1月8日設立的全權信託。受託人豐悅發展有限公司通過施氏家族信託以信託方式為施氏家族信託的受益人(其中包括)施偉倫先生及施丹妮女士間接持有432,000,000股股份
「目標公司」	指	歷思聯行設施管理服務有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	Lask JV Holding Co. Ltd，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由施先生全資擁有
「%」	指	百分比

承董事會命  
永順控股香港有限公司  
主席兼執行董事  
吳醒梅

香港，2024年6月7日

於本公告日期，執行董事為吳醒梅女士、施丹妮女士、洪明華先生及施偉倫先生；及獨立非執行董事為袁靖波先生、鍾瑄因先生及陳振聲先生。

本公告的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本公告共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公告所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項可致使本公告所載任何陳述或本公告產生誤導。