

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，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



泓盈集團
HOLLWIN

HOLLWIN URBAN OPERATION SERVICE GROUP CO., LTD

泓盈城市運營服務集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：02529)

須予披露及關連交易
收購目標公司全部股權

本公司的財務顧問



收購事項

2026年4月17日(交易時段後)，本公司與轉讓方簽訂了股份收購協議，據此，本公司有條件同意收購及轉讓方有條件同意出售目標公司全部股權，對價為人民幣49,543,500元，具體條款和條件以股份收購協議為準。

於完成後，目標公司將成為本公司的全資子公司，其財務業績將併入本公司的財務報表。

上市規則的涵義

須予披露交易

由於收購事項按上市規則第14章計算的相關百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

關連交易

於本公告日期，城發集團公司作為轉讓方之一及本公司控股股東之一，為上市規則第14A章所界定本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司的關連交易，並須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

一般事項

本公司將召開臨時股東會以供獨立股東考慮並在認為合適的情況下批准收購事項。

一份載有(其中包括)(i)收購事項的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)獨立評估師出具的估值報告；及(v)臨時股東會通告以及上市規則規定的其他資料之通函將於2026年5月11日或之前刊發。

獨立董事委員會已告成立，以就收購事項的公平性及合理性向獨立股東提供建議。

華升資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項是否屬公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就於臨時股東會上就此提呈的決議案提供意見。

注意：本公司股東及潛在投資者務請注意，收購事項須待若干條件獲達成或豁免(如適用)後方可作實，因此可能會或可能不會進行。本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事，且如對自身狀況及應採取的行動有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

緒言

2026年4月17日(交易時段後)，本公司與轉讓方簽訂了股份收購協議，據此，本公司有條件同意收購及轉讓方有條件同意出售目標公司全部股權，對價為人民幣49,543,500元，具體條款和條件以股份收購協議為準。股份收購協議的主要條款載列如下：

股份收購協議

日期

2026年4月17日(交易時段後)

訂約方

(1) 本公司(作為受讓方)；

(2) 轉讓方，即，

(a) 城發集團公司；

(b) 劉俊清先生；

(c) 楊貫中先生；

(d) 楊宏先生；

(e) 楊玉娟女士；

(f) 唐偉平先生；及

(第(2)(a)至(f)各方合稱為「轉讓方」，且各稱為「轉讓方」)

(3) 目標公司。

標的事宜

根據股份收購協議，轉讓方已有條件同意出售，而公司已有條件同意收購目標公司之全部股權。於完成後，目標公司將成為本公司的全資子公司，其財務業績將併入本公司的財務報表。

對價及付款條款

本公司應向轉讓方支付的收購總對價為人民幣49,543,500元(以下簡稱「對價」)，該對價由各方參照目標公司於估值基準日(即2025年6月30日)全部股權的評估價值，在公平交易原則下確定。詳情請參閱本公告下文「目標公司的估值報告」一節。

對價將由本公司以現金形式支付予轉讓方，將以本集團內部資源撥付，並將按付款時間表分期結算，且須滿足股份收購協議中載明的相關付款條件，具體如下：

分期付款	付款里程碑 ^{附註1}	付款條件 ^{附註2、3}	佔總應付對價百分比 ^{附註4}
第一筆	在完成日期	不適用(完成時支付)	對價的70% ^{附註5}
第二筆	於首個業績保證年度屆滿及根據股份收購協議規定刊發審計報告後三十(30)個工作日內	在(i)目標公司經審計的首個業績保證年度淨利潤達到保證業績目標；及(ii)轉讓方未發生重大違約的前提下	對價的5%
第三筆	於第二個業績保證年度屆滿及根據股份收購協議規定刊發審計報告後三十(30)個工作日內	在(i)目標公司經審計的第二個業績保證年度淨利潤達到保證業績目標；及(ii)轉讓方未發生重大違約的前提下	對價的5%
第四筆	於第三個業績保證年度屆滿及根據股份收購協議規定刊發審計報告後三十(30)個工作日內	在(i)目標公司經審計的第三個業績保證年度淨利潤達到保證業績目標；及(ii)轉讓方未發生重大違約的前提下	對價的5%
第五筆	參見下文「應收債權回收保證」一節	在基準應收債權(定義見下文)的累計實際回收金額(定義見下文)達到回收目標的前提下	對價的15%

附註1：倘任何預定付款日期並非工作日，該付款將於下一個工作日進行。

附註2：除非本公司書面豁免，後續任何分期付款的支付條件取決於目標公司是否已實現業績保證期相應年度的承諾淨利潤(定義見下文)或基準應收債權累計實際回收金額的回收目標，有關實現情況須經公司認可的會計師事務所出具的年度審計報告予以確認。

附註3：倘未能達到業績承諾的保證業績目標或基準應收債權的回收目標，不會導致相應的分期付款全額沒收。反之，倘發生該等未達標情況，本公司有權根據下文「業績補償機制」及「應收債權回收保障機制」章節所載機制，調整(包括透過扣除方式)該分期付款金額。

附註4：該對價應由本公司按各股東在目標公司所持股權比例，分別支付給城發集團公司及每位個人股東。

附註5：其中，涉及後續股份購買安排(定義見下文)的資金部分(即相當於應付個人股東總對價50%的稅後現金所得款項，將用於購買城發集團公司持有的本公司若干非上市股份)，須全額轉入託管賬戶(「託管賬戶」)，該賬戶應以個人股東中獲授權人士(代表個人股東)的名義於本公司與轉讓方共同委任的商業銀行(「託管銀行」)開設。

業績保證

轉讓方作為履約擔保人，已向本公司作出連帶保證，承諾在業績保證期內，目標公司的經審計累計淨利潤(經調整扣除非市場導向項目所產生之超過目標公司累計總毛利之51%之毛利部分，「**實際淨利潤**」)不低於人民幣24,000,000元(「**承諾淨利潤**」)。

「淨利潤」指目標公司綜合財務報表中列示的稅後淨利潤，且不包含任何非經常性損益。該金額應依據由具備證券及期貨相關業務資格且為本公司所接受的會計師事務所出具的無保留意見審計報告確定。

承諾淨利潤的年度明細如下：

業績保證期	承諾淨利潤 (人民幣千元)
首個業績保證年度	6,550
第二個業績保證年度	8,000
第三個業績保證年度	9,450
累計總額	24,000

業績補償機制

在整個業績保證期屆滿時，本公司應委任會計師事務所對目標公司整個業績保證期內的累計實際淨利潤進行專項審計(「專項審計」)，並出具專項審計報告。

若目標公司在業績保證期內的累計實際淨利潤低於累計承諾淨利潤，轉讓方應以現金形式向本公司進行補償。補償金額按下列方式計算：

$$\text{現金補償金額} = \frac{(\text{累計承諾淨利潤} - \text{累計實際淨利潤})}{\text{累計承諾淨利潤}} \times \text{股份收購協議項下對價的15\%。}$$

轉讓方應按彼等於股份收購協議日期在目標公司各自的持股比例，按比例就上述補償責任承擔責任。此外，個人股東應就目標公司中其合計49%股權所對應的補償責任部分，向本公司承擔連帶責任。

倘於業績保證期任何年度內，目標公司未能達成該年度的承諾淨利潤，則本公司有權(但無義務)暫停支付該年度及業績保證期任何後續年度承諾淨利潤所對應的全部或部分對價(「暫停對價」)。倘本公司行使該權利，則本公司無須於業績保證期各年度結束時進行年度結算，而可待整個業績保證期屆滿及專項審計完成後方進行結算。

此後，本公司應根據上述公式計算轉讓方應支付的現金補償總額（「補償總額」）。本公司有權直接將該補償總額從暫停對價中扣除。

若暫停對價超過補償總額，本公司應按照上文「對價及付款條款」一節所規定的付款條款，向轉讓方支付剩餘款項。

若暫停對價不足以覆蓋補償總額，轉讓方應在收到本公司書面通知後30日內以現金形式向本公司補足差額。暫停支付及抵銷暫停對價的行為，不影響本公司就應收債權回收對價（定義見下文）的支付、評估及抵銷所享有的權利與承擔的義務。

外部市場拓展承諾

根據股份收購協議，個人股東已共同及個別向本公司承諾，於業績保證期內，目標公司實現的市場導向項目（不包括虧損項目）所產生的累計銷售收入（「實際外部拓展業績」）應不低於人民幣150,000,000元（「保證外部拓展業績」）。實際外部拓展業績應依據經本公司認可之會計師事務所出具的標準無保留意見年度審計報告及專項審計報告所確認之金額確定。

於業績保證期屆滿時，會計師事務所應針對實際外部拓展業績進行專項審計並出具報告。若累計實際外部拓展業績低於累計保證外部拓展業績，個人股東應按其於股份收購協議日期所持目標公司股權比例，以現金形式向本公司進行補償。補償金額計算方式如下：

$$\text{現金補償金額} = \frac{(\text{保證外部拓展業績} - \text{實際外部拓展業績})}{\text{保證外部拓展業績}} \times \text{應付個人股東總對價之} 15\%$$

任何應付之補償金額，應優先自尚未支付予個人股東之對價中扣除；如有不足之數，個人股東應於接獲本公司書面通知後30日內以現金支付予本公司。

此項補償責任並不影響個人股東因違反股份收購協議的其他條款而可能承擔的任何其他責任。

應收債權回收保障機制

除業績保證外，轉讓方根據股份收購協議向本公司承諾，保證回收目標公司截至2025年6月30日(「**基準日**」)應收債權淨額(包括應收賬款及合約資產)，金額為人民幣124,268,108.16元(「**基準應收債權**」)。

股份收購協議各方同意，支付對價中對應基準日應收債權回收部分(即第五筆分期付款，為總對價的15%)(「**應收債權回收對價**」)應以基準應收債權的實際回收金額(「**實際回收金額**」)為準。

在基準應收債權之累計實際回收金額達到基準應收債權淨值與總對價之15%之差額(「**付款門檻金額**」)前，本公司無義務支付任何應收債權回收對價。當累計實際回收金額超過付款門檻金額時，本公司應開始支付應收債權回收對價，其金額應按累計實際回收金額與付款門檻金額之差額計算，惟總支付金額上限為總對價之15%。

超額回收激勵

鑒於轉讓方承諾促進回收應收款項，各訂約方同意：若應收債權累計實際回收金額超過基準應收債權人民幣124,268,108.16元，本公司應向轉讓方支付相當於基準日已全面完成項目應佔超額部分60%的激勵(「**超額回收激勵**」)。

若超額回收款項需向相關供應商支付的金額超過基準日記錄的應付賬款，則超額回收激勵應按下列公式計算：

$$\text{超額回收激勵} = (\text{超額回收金額} - \text{應付賬款增加額}) \times 60\%$$

股份收購協議各方同意，本公司應付之前述超額回收激勵總額，在任何情況下均不得超過最高限額（「**激勵上限**」），該上限應按下列公式計算：

$$\text{激勵上限} = (100\% \text{完成項目之應收債權原始價值} - \text{基準應收債權淨值}) \times 60\%$$

「100%完成項目之應收債權原始價值」應參照股份收購協議所約定項目清單之應收債權確定，即人民幣125,851,133.55元。根據上述公式計算後超過激勵上限的任何金額，本公司均無需支付。

評估期

支付上述應收債權回收對價及超額回收激勵的義務，在業績保證期屆滿後依然有效並且將持續有效，直至基準日基準應收債權全額結清為止。

最終結算

於每個財政年度屆滿時，本公司應委任獨立會計師事務所進行專項審計，以核查並確認該財政年度基準應收債權的累計實際回收金額。在就基準應收債權的回收狀況出具的《專項審計報告》發佈後六十(60)個工作日內，本公司應計算並支付對應期間應付的應收債權回收對價（即扣除歷年已付任何款項後的累計應付結餘）及／或對應期間應付的超額回收激勵（如適用）。

先決條件

除非股份收購協議各方另有書面約定，否則完成應於完成日期落實，並須待本公司在最後截止日期或各方書面同意的較晚日期之前達成或豁免(如適用)下列條件，方可作實：

- (a) 轉讓方根據股份收購協議所作出的聲明及保證於完成日期在所有重大方面保持真實、準確及完整；
- (b) 轉讓方已於完成日期或之前履行及遵守股份收購協議項下其須履行的所有協議及義務；
- (c) 已獲得與收購事項相關的所有必要政府及監管批准、備案及註冊(如適用)；
- (d) 本公司已根據上市規則於臨時股東會上獲得獨立股東對收購事項及其項下擬進行的交易的批准；
- (e) 本公司已於股東大會上取得股東以普通決議案批准，將所得款項用途變更為收購事項之資金來源；
- (f) 目標公司關鍵技術人員(詳見股份收購協議附件所列名單)已與目標公司簽訂新僱傭合同及保密與競業禁止協議，有效期自完成日期起不少於3年；
- (g) 在完成日期之前的6個月期間內，目標公司的業務、資產、財務狀況、運營或前景未發生重大不利變化；
- (h) 所有個人股東均須就後續股份購買安排(定義見下文)與城發集團公司正式簽立股份轉讓協議(「**股份轉讓協議**」)；
- (i) 託管協議須由轉讓方及託管銀行正式簽立，而根據該協議設立的託管賬戶須已開設並全面運作；及
- (j) 轉讓方已向本公司交付所有必要的完成文件。

倘若在任何條件未於最後截止日期(或經延長)或之前，獲達成或未獲本公司豁免，則本公司有權通過向轉讓方發出書面通知終止股份收購協議。在此情況下，股份收購協議將失效，且任何一方均不再承擔該協議項下的任何義務或責任，惟此前已發生的違反股份收購協議的行為除外。

後續股份購買安排

根據股份收購協議，五位個人股東同意在收到首期對價後，動用相當於其在股份收購協議項下總對價中按比例應得份額百分之五十(50%)的稅後現金，向城發集團公司購買本公司非上市股份。

根據股份收購協議，個人股東已共同及個別承諾根據後續股份購買安排(「**後續股份購買安排**」)收購本公司若干非上市股份。

後續股份購買安排構成與收購事項獨立的商業安排，並將受相關各方之間擬訂立的獨立股份轉讓協議(定義見上文)所管轄。

完成

在(如適用)所有條件獲達成或豁免的前提下，本公司應在30個工作日內向轉讓方送達書面通知(「**完成通知**」)。

在完成日期，各方應履行交割義務，包括但不限於：(i)轉讓方及本公司相互交付適用法律法規要求的為收購事項所需的所有必要且正式簽署的正本文件；(ii)向主管市場監督管理機關提交所有必要的申請文件，以辦理目標公司全部股權轉讓至本公司的登記手續；(iii)促使目標公司修訂其章程細則並備案及(iv)向本公司出具出資證明書，並將本公司及其所獲得的出資額登記於目標公司的股東名冊。

在本公司達成及／或豁免(如適用)所有先決條件後，完成應於發出完成通知後15個工作日內落實，或於各方書面共同商定的其他日期完成。完成發生之日即為完成日期(「**完成日期**」)。

進行收購事項的理由及裨益

本集團主要從事三個主要分部，包括物業管理服務、城市服務及商業運營服務。董事會認為，本次收購事項為提升本公司在「智能城市」及數位化轉型領域的業務能力提供了戰略機遇。目標公司主要從事智能系統工程、設計、施工及運營業務，這與本集團成為區域領先、國內一流的城市綜合服務運營商的戰略目標高度契合。本次收購事項將完善本集團的城市服務產業鏈，增強其智能化服務能力，並加速其戰略轉型與升級。

董事會認為收購事項符合本公司及股東的整體利益，主要原因如下：

(i) 戰略性重組與強化上市平台

收購事項是國有資產框架內資源分配的戰略性優化。完成後，目標公司將成為本公司的全資子公司。此次全面整合消除了原有的結構性限制，使本公司能夠更好地承接並執行更大規模、更高價值的項目。這一戰略性整合直接提升了本公司的財務規模和運營能力，鞏固了其市場領導地位和競爭優勢，推動了可持續增長，並提升了長期股東價值。

(ii) 科技實力的提升與區域整合

在物業管理行業向技術驅動、資格導向型服務轉型的浪潮中，科技實力已成為衡量企業長期競爭力的核心指標。收購事項是推進本公司「通過技術驅動智能化轉型」策略的重要一步，旨在提升運營效率與服務交付能力。目標公司在智能城市領域擁有成熟的解決方案組合，提供信息化集成、智慧城市應用開發與運營等服務，其綜合解決方案涵蓋智能交通、智能產業園區及智能教育等核心城市領域，並在軟件平台與智能系統方面具備成熟經驗。這將與本公司的現有專長形成互補，滿足其特定技術領域與資格需求，強化其作為區域領先、國內一流的城市綜合服務運營商的定位，鞏固區域領先地位，並使其更能發揮地方國有企業的優勢。

(iii) 推動估值與長期增長

隨著本公司尋求拓展業務邊界，此次戰略性收購預計將提升本公司的盈利能力，並實現收入來源多元化。目標公司業務的整合預計將增強資本市場對本公司作為「全鏈條城市服務提供商」定位的認可，並吸引投資者對其長期增長前景的關注。董事會認為這可能導致對本公司的盈利能力和增長潛力進行積極重估。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後提出意見)認為，收購事項的條款及訂立股份收購協議屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

本公司非執行董事余效先生亦於城發集團公司及其聯繫人(本集團除外)擔任管理職務，已就批准股份收購協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事在股份收購協議及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益，且概無董事須在批准股份收購協議及其項下擬進行交易的董事會決議案時放棄投票。

有關目標公司的資料

目標公司為一間於中國成立的有限公司。其主要從事軟件和資訊技術服務業務，包括(i)智能系統工程設計、施工、運營和維護；(ii)智能城市建設與運營；及(iii)智能系統集成與軟件研發。目標公司主要專注於(i)智能城市的建設與運營；(ii)城市及道路照明工程；(iii)機電工程；(iv)智能系統集成、運營與管理；(v)軟件系統的研究、開發與運營；及(vi)產學研合作創新項目。

於本公告日期，目標公司51%股權由城發集團公司持有，而城發集團公司最終由長沙市國資委控制。其餘49%的股權由五位個人股東共同持有，即劉俊清先生(12.8%)、楊貫中先生(12.4%)、楊宏先生(12.4%)、楊玉娟女士(8.2%)及唐偉平先生(3.2%)。

根據目標公司提供的目標公司截至2024年及2025年12月31日止各財政年度的財務報表，目標公司上述年度的收入、稅前利潤／(虧損)及稅後利潤／(虧損)如下所示：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元 (經審計)	2025年 人民幣千元 (未經審計)
收益	77,897	80,176
稅前利潤／(虧損)	143	1,143
稅後利潤／(虧損)	(436)	593

目標公司於2025年12月31日的未經審計資產淨值約為人民幣55.3百萬元，而目標公司於2025年6月30日的經審計資產淨值約為人民幣49.1百萬元。根據估值報告，採用資產基礎法評估目標公司於估值基準日的全部股權為人民幣49,543,500元。

城發集團公司於2017年以原始收購成本約人民幣21.9百萬元收購目標公司51%股權。

目標公司的估值報告

本公司已委聘獨立評估師就目標公司於估值基準日的全部股權進行估值。獨立評估師已於2026年3月12日發出估值報告。

根據估值報告，目標公司於估值基準日的全部股權經評估的市值為人民幣49,543,500元。

估值的概要載列如下：

估值方法及技術

於評估目標公司的估值時，獨立評估師採用了三種公認的估值方法：市場法、收益法及資產基礎法。

本次估值未採用市場法。這主要是因為公開市場上鮮有與目標公司業務範圍、規模及營運模式足夠相近的上市公司或交易案例，導致難以找到合適的可比標的，進而難以確保估值結果的可靠性。

獨立評估師採用收益法及資產基礎法兩種方法進行估值。經全面分析後，獨立評估師採用資產基礎法得出的結果作為最終估值結論。該選擇的關鍵原因在於，收益法依賴對未來財務表現的預測；然而，目標公司的未來盈利能力存在諸多不確定性，包括項目需大量營運資金、業務來源的穩定性(主要來自政府機構且可能受政策變動影響)及核心技術團隊的穩定性。鑒於上述不確定性，獨立評估師認為，反映目標公司個別資產及負債當前公允價值的資產基礎法，能更審慎且精確地呈現目標公司在估值基準日的價值。

資產基礎法透過評估企業個別資產及負債的公允價值來釐定其價值。全部股權的價值乃透過將總資產的評估價值減去總負債的評估價值而計算得出。

資產基礎法的估值結果概要

於估值基準日，目標公司的經審計資產淨值約為人民幣49.1百萬元。採用資產基礎法評估其淨資產價值約為人民幣49.5百萬元，較賬面值增加約人民幣0.5百萬元或1.0%。

估值結果的概要如下：

項目	賬面值 人民幣千元 (A)	評估價值 人民幣千元 (B)	增值/ (折舊) 人民幣千元 (C=B-A)	增值/ (折舊)率 % (D=C/A×100)
流動資產	129,523.3	129,523.3	-	-
非流動資產	39,056.8	39,548.5	491.7	1.26
其中：				
— 固定資產	21,614.0	22,105.7	491.7	2.27
— 無形資產	14,346.4	14,346.4	-	-
— 遞延所得稅資產	3,096.4	3,096.4	-	-
總資產	168,580.1	169,071.8	491.7	0.29
流動負債	115,480.1	115,480.1	-	-
非流動負債	4,048.2	4,048.2	-	-
總負債	119,528.3	119,528.3	-	-
資產淨值(股東權益)	49,051.8	49,543.5	491.7	1.00

附註：總計數字或因進位而有微小差異。

目標公司淨資產價值的升值，主要歸因於其固定資產評估價值的增加。評估價值及帳面值出現差異的原因如下：目標公司的固定資產增加約人民幣0.5百萬元(或約2.3%)。這主要歸因於目標公司樓宇物業的估值。雖然該等物業在會計上按成本減累計折舊列賬，但估值採用收益法進行，該方法根據物業未來產生租金收入的潛力估算價值，導致評估價值較高。

估值的關鍵假設

於編製估值報告時，採用了以下關鍵假設：

1. 假設目標公司將在可預見的未來，按照其現行商業模式及營運規模持續作為持續經營實體運作。
2. 假設目標公司營運所在地的中國相關國家及地方法律、法規、政策或宏觀經濟條件均不會出現重大變動。
3. 假設目標公司相關的利率、匯率、稅基、稅率及政策相關開支均不會出現重大變動。
4. 假設目標公司的管理團隊將保持穩定且負責任，其現行管理架構、業務範圍或營運方式均不會出現重大變動。
5. 假設目標公司未來將持續符合「高新技術企業」資格，並繼續享有15%的企業所得稅優惠稅率。
6. 假定由本公司及目標公司所提供之所有資料，包括財務、營運及法律所有權資料，均屬真實、準確且完整。
7. 假設目標公司不會受到任何不可預見或不可抗力事件的影響，此類事件可能對其業務營運及價值造成重大不利影響。

董事會已審閱並考慮估值報告，包括所採用的方法、基礎及得出估值時所使用的主要假設。董事會認為該估值屬公平合理。

有關訂約方的資料

本公司為一家於中國成立的股份有限公司，主要從事物業管理服務、城市服務及商業運營服務。本公司由城發集團公司直接及間接持有75.0%權益。城發集團公司連同長沙市城市建設投資開發集團有限公司及岳麓山旅遊文化開發有限公司構成本公司的控股股東集團。

城發集團公司為一家於中國成立的有限公司，主要從事城市開發、建設、運營及投資，以及物業開發及投資。城發集團公司為一家由長沙市國資委最終控制的國有企業。

個人股東均為中國居民。就董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，個人股東均為獨立第三方。

上市規則的涵義

須予披露交易

由於收購事項按上市規則第14章計算的相關百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

關連交易

於本公告日期，城發集團公司作為轉讓方之一及本公司控股股東之一，為上市規則第14A章所界定本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司的關連交易，並須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

一般事項

本公司將召開臨時股東會以供獨立股東考慮及酌情批准收購事項。

城發集團公司作為本公司控股股東之一及轉讓方之一，及其聯繫人被視為於收購事項中擁有重大權益，因此須就於臨時股東會上提呈通過以批准股份收購協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

於本公告日期，城發集團公司及岳麓山旅遊文化開發有限公司（「岳麓山公司」，城發集團公司的聯繫人）合計持有120,000,000股股份，約佔本公司已發行股份總數的75%。因此，城發集團公司與岳麓山公司須於臨時股東會上就提呈通過以批准股份收購協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

獨立董事委員會已告成立，以就收購事項的公平性及合理性向獨立股東提供建議。

華升資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項是否屬公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就於臨時股東會上就此提呈的決議案提供意見。

刊發通函

一份載有(其中包括)(i)收購事項的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)獨立評估師出具的估值報告；及(v)臨時股東會通告以及上市規則規定的其他資料之通函將於2026年5月11日或之前刊發。

注意：本公司股東及潛在投資者務請注意，收購事項須待若干條件獲達成或豁免(如適用)後方可作實，因此可能會或可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，且如對自身狀況及應採取的行動有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

釋義

除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據股份收購協議及其項下擬進行的交易向轉讓方收購目標公司的全部股權；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「工作日」	指	除中國的法定節假日、休息日(星期六和星期日，除因節日調整而進行業務者外)及根據政府臨時通知調整後的休息日以外的任何一日；
「本公司」	指	泓盈城市運營服務集團股份有限公司，一家於中國成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市(股份代號：2529)；
「完成」	指	根據股份收購協議完成收購事項；
「先決條件」	指	本公告「先決條件」一節所載完成的先決條件；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「應收債權」	指	就目標公司而言，指其根據適用法律因業務營運而產生從客戶或其他第三方收取對價的所有權利，包括(其中包括)應收賬款及合約資產；

「城發集團公司」	指	長沙城市發展集團有限公司，我們的控股股東之一，於2019年9月20日於中國成立的有限公司，截至本公告日期由長沙市國資委全資擁有；
「董事」	指	本公司董事；
「臨時股東會」	指	本公司將召開的臨時股東會，以供獨立股東考慮並酌情批准收購事項；
「首個業績保證年度」	指	業績保證期內連續十二(12)個曆月的第一個期間；
「本集團」	指	本公司及其子公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	董事會轄下的獨立委員會，包括陳嘉麗女士、戴曉鳳博士及謝志偉先生(均為獨立非執行董事)，其將在考慮獨立財務顧問建議後就收購事項向獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	除根據上市規則須於臨時股東會上就批准收購事項決議案放棄投票的股東之外的股東；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人；

「獨立評估師」	指	湖南恒基房地產土地資產評估有限公司，一家位於中國的獨立資產評估公司；
「個人股東」	指	目標公司的個人股東，即劉俊清先生、楊貫中先生、楊宏先生、楊玉娟女士及唐偉平先生，均為中國居民及轉讓方；
「上市規則」	指	聯交所《證券上市規則》；
「最後截止日期」	指	達成先決條件的最遲日期(即2026年6月30日)，或本公司與轉讓方可能書面協議的較後日期；
「市場導向項目」	指	目標公司所承接之任何項目，不包括非市場導向項目；
「非市場導向項目」	指	由目標公司承接、未經公開招標程序或市場化競爭、直接由城發集團公司或其聯屬公司(目標公司除外)委託的項目，且城發集團公司或其聯屬公司擔任合約簽約方及付款義務方；
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「業績保證期」	指	緊隨完成日期後之月首日起連續36個曆月的期間，就評估目的而言，該期間應劃分為三個(3)連續的業績評估期，各期間包含連續十二(12)個曆月，即首個業績保證年度、第二個業績保證年度及第三個業績保證年度；
「中國」	指	中華人民共和國；

「人民幣」	指	中國法定貨幣；
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會；
「第二個業績保證年度」	指	業績保證期內連續十二(12)個曆月的第二個期間；
「股份收購協議」	指	本公司與轉讓方就收購事項訂立的日期為2026年4月17日的股份收購協議；
「股份」	指	本公司普通股股份；
「股東」	指	本公司股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「子公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「目標公司」	指	湖南力唯中天科技發展有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「第三個業績保證年度」	指	業績保證期內連續十二(12)個曆月的第三個期間；
「轉讓方」	指	城發集團公司及個人股東；
「估值報告」	指	由獨立評估師採用資產基礎法編製的目標公司估值報告，以2025年6月30日作為估值基準日；

「估值基準日」 指 2025年6月30日，即目標公司於估值報告中的估值基準日；及

「%」 指 百分比。

承董事會命
泓盈城市運營服務集團股份有限公司
董事長兼執行董事
謝毅先生

中國湖南省長沙市
2026年4月17日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事謝毅先生、陽鑫先生及段文明先生；非執行董事余效先生；及獨立非執行董事陳嘉麗女士、戴曉鳳博士及謝志偉先生。