
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有泓盈城市運營服務集團股份有限公司股份，應立即將本通函及隨附的委任代表表格送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分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)

- (1) 須予披露及關連交易
收購目標公司全部股權；
- (2) 變更H股發售所得款項的用途；及
- (3) 臨時股東會通告

本公司的財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東
獨立財務顧問



華升資本
CHINA SUNRISE CAPITAL

獨立董事委員會函件載於本通函第38至39頁。

獨立財務顧問函件載於本通函第IFA-1至IFA-40頁，當中載列其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

召開臨時股東會的通告載於本通函第ESM-1至ESM-2頁，會議將於2026年6月30日(星期二)上午九時正假座中國湖南省長沙市岳麓區先導路179號湘江時代廣場A1棟3樓304會議室舉行。無論閣下能否親身出席臨時股東會及/或於會上投票，務請按隨附的委任代表表格上印備的指示填妥該表格，並盡快交回本公司H股股份過戶登記處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，惟無論如何須不遲於臨時股東會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間24小時前交回。填妥並交回隨附委任代表表格後，閣下屆時仍可依願親身出席臨時股東會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票，而在此情況下，任命委任代表之文書即視為已撤回論。

2026年6月12日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	38
獨立財務顧問函件	IFA-1
附錄一 – 評估報告概要	I-1
附錄二 – 一般資料	II-1
臨時股東會通告	ESM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具下列涵義：

「2025年年度業績公告」	指	本公司截至2025年12月31日止年度的年度業績公告；
「組織章程細則」	指	本公司不時修訂之組織章程細則；
「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從轉讓方收購目標公司全部股權；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	除中國法定節假日、休息日(星期六及星期日，因節假日調休而營業的除外)或根據政府臨時公告調整的任何其他休息日之外的任何日期；
「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；
「完成日期」	指	根據股份收購協議完成收購的日期；
「先決條件」	指	本通函「先決條件」一段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；

釋 義

「應收債權」	指	就目標公司而言，根據適用法律因其業務運營而產生的向客戶或其他第三方收取對價的所有權利，包括但不限於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，本公司控股股東之一，於2019年9月20日於中國成立的有限公司，截至最後實際可行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	業績保證期內首個連續十二(12)個歷月期間；
「本集團」	指	本公司及其子公司；
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，以港元認購及買賣並於聯交所上市；
「H股股東」	指	H股持有人；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「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；
「獨立財務顧問」	指	華升資本有限公司，為根據證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，以就股份收購協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會和獨立股東提供意見；

釋 義

「獨立股東」	指	除根據上市規則須於臨時股東會上就批准(i)建議收購事項；及(ii)建議變更所得款項用途(定義見下文)的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、楊宏女士、楊玉娟女士及唐偉平先生，均為中國居民及轉讓方；
「最後實際可行日期」	指	2026年6月12日，即刊載本通函前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後截止日期」	指	先決條件達成的最後日期(即2026年6月30日)，或本公司與轉讓方可能透過書面協定的有關較後日期；
「市場導向項目」	指	目標公司承接的任何項目，不包括非市場化項目；
「非市場化項目」	指	目標公司承接、未經公開招標程序或市場化競爭，且直接由城發集團公司或其聯屬人士(不包括目標公司)委託的項目，其中城發集團公司或其聯屬人士作為合同簽訂方及付款義務方；
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予的涵義；

釋 義

「業績保證期」	指	自緊隨完成日期後月份首日起算的連續36個歷月期間，該期間為評估目的，將劃分為三(3)個連續的業績評估期，每段評估期包含十二(12)個連續歷月，分別為首個業績保證年度、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	人民幣，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	業績保證期內第二個連續十二(12)個歷月期間；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「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	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，包括未上市股份及H股；
「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；
「主要股東」	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	業績保證期內第三個連續十二(12)個歷月期間；

釋 義

「轉讓方」	指	城發集團公司及個人股東；
「非上市股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，以人民幣認購及繳足，且現時並無於任何證券交易所上市或買賣；
「非上市股份股東」	指	非上市股份持有人；
「評估報告」	指	由獨立評估師採用資產基礎法編製的目標公司評估報告，以2025年6月30日作為評估基準日；
「評估基準日」	指	2025年6月30日，即評估報告中目標公司估值的基準日；及
「%」	指	百分比。

* 僅供識別



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)

執行董事：

謝毅先生(主席)

陽鑫先生

段文明先生

非執行董事：

余效先生

獨立非執行董事：

陳嘉麗女士

戴曉鳳博士

謝志偉先生

註冊辦事處：

中國湖南省

長沙市岳麓區

先導路179號

湘江時代廣場

A1棟9樓

中國總部：

中國湖南省

長沙市岳麓區

先導路179號

湘江時代廣場

A1棟9樓

香港主要營業地點：

香港灣仔

皇后大道東248號

大新金融中心40樓

敬啟者：

- (1) 須予披露及關連交易
收購目標公司全部股權；
- (2) 變更H股發售所得款項的用途；及
- (3) 臨時股東會通告

董事會函件

緒言

茲提述(i)本公司日期為2026年4月17日的公告，內容有關收購事項；及(ii)本公司日期為2026年4月17日的公告，內容有關建議變更全球發售所得款項用途(「**建議變更所得款項用途**」)。

本通函旨在(i)向閣下提供有關收購事項及建議變更所得款項用途詳情的進一步資料；(ii)載列獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議；(iii)載列獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)向股東提供臨時股東會通告及上市規則規定的其他資料。

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) 楊宏女士；

(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。

董事會函件

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評估基準日(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。詳情請參閱本通函下文「目標公司的評估報告」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%

董事會函件

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，有關實際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」)。

董事會函件

「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：

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

業績補償機制項下的應付現金補償的15%對價上限，乃本公司與轉讓方經公平協商後達成，經考慮以下因素：

- (i) 總保留比例。雙方透過公平協商，同意將對價的合共30%納入與業績及回收情況掛鈎的風險安排（即業績補償機制與應收債權回收保障機制相結合）。

董事會函件

- (ii) 分配至應收債權回收保障機制。考慮到目標公司於基準日(定義見下文)的未償還付款義務相對於其可用現金資源之間的水平以及為確保收回的應收款項能夠適當覆蓋有關付款義務，該對價的合共30%中的約一半(即對價的約15%)分配至應收債權回收保障機制(定義見下文)。
- (iii) 分配至業績補償機制。對價的合共30%中的剩餘結餘(即對價的剩餘約15%)相應分配至業績補償機制。

董事認為，業績補償機制項下的應付現金補償的15%對價上限，乃屬公平合理。

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。

若暫停對價的總額超過補償總額，本公司應根據上文「對價及付款條款」一節所規定的付款條款，向各轉讓方發放並支付暫停對價的剩餘款項(各轉讓方將根據其於股份收購協議日期在目標公司的持股比例收取其各自相應份額)。

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三十(30)日內以現金形式向本公司補足差額。各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，就該差額分別(但非共同)承擔責任，惟五名個人股東應就其於目標公司合計49%股權所對應的差額部分，向本公司承擔連帶責任。此外，本公司有權(i)繼續暫停支

董事會函件

付應付予轉讓方的與淨利潤掛鈎的對價分期款項中當時尚未支付之部分，並將該未付差額與該等款項進行抵銷(需注意，根據股份收購協議，適用於與淨利潤掛鈎的對價分期款項以及與應收款項回收掛鈎的對價分期款項的暫停、抵銷、支付及評估安排相互獨立，因此本利潤補償機制下產生的任何差額不得與應收款項回收掛鈎的對價分期款項或本應支付予轉讓方的任何超額回收激勵進行抵銷，反之亦然)；以及(ii)根據股份收購協議及適用法律行使所有其他權利及補救措施，以追回未付差額，包括就轉讓方違約導致本公司及/或目標公司遭受的所有直接及間接損失索賠。除欺詐或故意隱瞞的情形外，轉讓方(一方)因股份收購協議所產生或與之相關的對本公司(另一方)承擔的全部責任(包括根據本利潤補償及差額追償機制所承擔的任何責任)，其上限金額不得超過總對價。為免生疑問，根據股份收購協議：(i)補償總額在任何情況下均不得超過對價的15%(具體計算按上文「業績補償機制」一節所載公式進行)；及(ii)五名個人股東應就其於目標公司合計49%股權所對應的差額部分，向本公司承擔連帶責任，惟該連帶責任的金額亦不得超過對價的15%。

倘若目標公司在業績保證期內累計實際淨利潤低於累計承諾淨利潤，本公司將遵守相關披露規定(包括上市規則第14A.63條)。

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。

董事會函件

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)^{附註}；
- (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**」)；

董事會函件

- (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。

附註：據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，上文(c)段所述的政府及監管批准、備案及註冊包括但不限於城發集團公司的內部審核及決策、國有產權登記/變更以及向市場監督管理局辦理變更登記手續。

截至最後實際可行日期，除上文(f)段所載的條件已獲達成外，其餘條件概無獲達成。

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，各個人股東已同意，於收到首期對價後，其須動用相當於其各自按比例應佔股份收購協議項下應付予個人股東的總對價百分之五十(50%)的稅後現金金額，用於根據一份將由城發集團公司(作為轉讓方)、個人股東(作為受讓方)及本公司另行訂立的股份轉讓協議(「**股份轉讓協議**」，其項下擬進行的交易稱為「**後續股份購買安排**」)，向城發集團公司購買本公司的若干非上市股份(「**銷售股份**」)。

由城發集團公司、個人股東及本公司簽訂股份轉讓協議，是股份收購協議項下完成的先決條件。為保障後續股份購買安排的實施，相當於各個人股東按比例應佔總對價50%的稅後現金所得款項(該50%構成完成日期應付各個人股東按比例應佔總對價70%的首期款項的一部分，其餘20%將按股份收購協議所訂明的方式支付予個人股東)須直接轉入以個人股東授權代表名義在託管銀行開立的託管賬戶，且僅可用於結算個人股東根據股份轉讓協議應付予城發集團公司的對價。股份轉讓協議的主要條款概述如下。

股份轉讓協議的主要條款

訂約方

- (i) 城發集團公司(作為轉讓方)；
- (ii) 各個人股東，即劉俊清先生、楊貫中先生、楊宏女士、楊玉娟女士及唐偉平先生(統稱為受讓方)；及
- (iii) 本公司(作為銷售股份的發行人)。

標的事宜

城發集團公司及本公司已同意向個人股東轉讓，而個人股東已同意向城發集團公司收購由城發集團公司持有的本公司部分非上市股份(「**銷售股份**」)。銷售股份的確切數目將於股份轉讓協議簽署時在該協議內釐定。

定價基準及轉讓價格

銷售股份的單位轉讓價格乃經參考以下各項釐定：(i) 股份收購協議項下協定的估值基準及商業對價安排；及(ii) 緊接股份收購協議日期前30個交易日在聯交所的H股平均收市價(即自2026年3月3日至2026年4月16日(含首尾兩日)的30個交易日之價格，即每股股份3.0487港元)(按當時人民幣/港元匯率換算為人民幣)。

資金來源及付款機制

個人股東已確認，用於支付總轉讓價的資金僅來自相當於各個人股東按比例應佔股份收購協議項下應付總對價50%的稅後現金。

城發集團公司、個人股東及本公司已同意，總轉讓價應按照以下機制透過獨立的託管賬戶安排支付：本公司須根據股份收購協議，將應付予個人股東的現金對價的相關部分轉入以個人股東授權代表名義開立的託管賬戶，並須於其後三(3)個營業日內，將相當於總轉讓價的專項購股資金從託管賬戶直接匯入城發集團公司的指定銀行賬戶。

過渡期安排

「過渡期」指自股份轉讓協議生效日期起至轉讓完成日期(定義見下文)止的期間。於過渡期內，銷售股份所附帶的所有股東權利(包括但不限於投票權、提出決議案的權利及其他非金錢權利)應由城發集團公司行使，而銷售股份所產生的所有經濟利益(包括股息、紅利及儲備資本化為股本)應歸屬城發集團公司。

股份轉讓協議完成的條件

銷售股份轉讓的完成須待以下所有條件達成後方可作實：(i)股份轉讓協議已具法律效力；及(ii)個人股東已收到股份收購協議項下的首期現金對價，且專項購股資金已按照上述條款存入託管賬戶。

在上述條件達成後，訂約方須共同促使於2026年9月30日(或本公司(作為收購方)與城發集團公司(作為轉讓方)可能書面協定的較後日期)(「**股份轉讓協議最後截止日期**」)或之前，向本公司的證券登記結算機構提交辦理銷售股份轉讓登記所需的所有法律文件。銷售股份的轉讓應被視為於以下日期中的較遲者完成：(i)銷售股份於本公司股東名冊中登記在個人股東名下的日期；及(ii)於證券登記結算機構完成轉讓登記的日期(「**轉讓完成日期**」)。

禁售安排

各個人股東已共同及個別承諾，其根據股份轉讓協議收購的銷售股份須自股份收購協議項下目標公司的股權轉讓完成日期起計36個月內受禁售限制(「**禁售期**」)。於禁售期內：

- (i) 任何個人股東不得以任何方式轉讓、質押或委託任何其他人士(城發集團公司除外)管理其銷售股份，亦不得就該等銷售股份設定任何形式的產權負擔，惟以下「銷售股份的抵押擔保」一段所述以城發集團公司為受益人的質押除外；及
- (ii) 個人股東有權收取歸屬於銷售股份的股息、紅利及其他財產性收益，而本公司須根據其不時公佈並適用於其流通股東的股息及紅利分派政策，向個人股東支付該等收益。

禁售期屆滿後的轉換H股及回購機制

禁售期屆滿後，倘任何個人股東提出處置銷售股份的要求，城發集團公司及本公司應協助個人股東辦理將銷售股份（為非上市股份）轉換為可在聯交所主板流通的H股的相關手續（「全流通轉換」）。

若股份收購協議項下三年業績保證期內目標公司的累計淨利潤低於人民幣24,000,000元，則各個人股東根據股份轉讓協議持有的銷售股份的全流通轉換申請應予延後。一旦累計淨利潤達到人民幣24,000,000元，即可辦理全流通轉換的申請手續。

倘銷售股份無法成功轉換為H股並在聯交所主板流通，城發集團公司須按參考股份轉讓協議項下原單位轉讓價格乘以擬回購的銷售股份數目計算的總對價，向個人股東回購銷售股份；於進行有關回購前，個人股東於禁售期內將繼續有權享有銷售股份所附帶的所有權及權益（請參閱上文「禁售安排」一段中的第(ii)項）。

銷售股份的抵押擔保

為確保個人股東嚴格履行其於股份轉讓協議項下的義務，訂約方已同意，個人股東須於股份轉讓協議生效日期後15個營業日內，將其根據股份轉讓協議收購的全部銷售股份質押予城發集團公司，作為履行該等義務的擔保。訂約方須另行訂立股份質押協議，並共同促使向證券登記結算機構辦理質押登記。該質押應於禁售期屆滿後解除，前提是於禁售期內並無發生任何個人股東違約事件。

後續股份購買安排對本公司股權架構的影響

根據股份轉讓協議，(i)各個人股東所動用的資金以其於股份收購協議項下應收稅後現金對價的50%為限；及(ii)銷售股份數目乃將該金額除以單位轉讓價格（參照H股30個交易日平均收市價3.0487港元，並按當時人民幣/港元匯率換算為人民幣）計算得出。因此，銷售股份的確切數目於最後實際可行日期無法確定，原因為：(a)各個人股東應繳稅款尚未確定；及(b)適用的人民幣/港元匯率須待相關時間方可確定。

董事會函件

僅供說明用途，現採用最為保守的基準，假設無須繳納稅款（即全數50%對價均用於購買銷售股份），並採用1港元兌人民幣0.88050元的說明性匯率，據此單位轉讓價格為人民幣2.6844元（向上調整為每股銷售股份人民幣2.69元）。下表亦以最後實際可行日期已發行的160,000,000股股份（包括120,000,000股非上市股份及40,000,000股H股）為基礎。

(a) 所動用資金及所購買銷售股份(說明性)

個人股東	於目標公司			
	股權	對價 (人民幣)	動用50% (人民幣)	銷售股份 (說明性)
劉俊清先生	12.8%	6,341,568	3,170,784	1,178,730
楊貫中先生	12.4%	6,143,394	3,071,697	1,141,894
楊宏女士	12.4%	6,143,394	3,071,697	1,141,894
楊玉娟女士	8.2%	4,062,567	2,031,284	755,124
唐偉平先生	3.2%	1,585,392	792,696	294,682
合計	49%	24,276,315	12,138,158	4,512,324

(b) 轉讓前後的持股情況(說明性)

股東	於 最後實際 可行日期 (股份)	佔已發行 股份總數 概約百分比	轉讓後 (股份)	佔已發行 股份總數 概約百分比
城發集團公司(實益擁有人及 受控法團持有的權益)	120,000,000 (非上市股份)	75.00	115,487,676 (非上市股份)	72.18
個人股東(合計)	—	—	4,512,324 (非上市股份)	2.82
其他H股股東	40,000,000 (H股)	25.00	40,000,000 (H股)	25.00
合計	160,000,000	100.00	160,000,000	100.00

董事會函件

上表數字僅供說明用途，並可能因進位，以及上文所述有關稅後基準及適用人民幣兌港元匯率的假設而有所差異。各個人股東所購買銷售股份的確切數目，以及因此產生的本公司股權架構，將於股份轉讓協議簽署時確定，並由本公司於收購事項的完成公告中以補充資料方式予以披露。

與股份收購協議的關係

股份轉讓協議是獨立於股份收購協議的法律文件。股份轉讓協議的成立、效力、履行、解釋及違約後果均獨立於股份收購協議而釐定。然而，基於商業順序安排，股份轉讓協議的履行取決於股份收購協議項下若干對價分期款項的支付。股份轉讓協議須經所有訂約方正式簽署後方可具法律效力，並與股份收購協議同時生效。

後續股份購買安排旨在於整個業績保證期內使個人股東(即目標公司的原始股東及核心管理層成員)的經濟利益保持一致，並為其提供持續的業績激勵。

如上文「業績補償機制」一節所述，若於業績保證期內目標公司的累計實際淨利潤低於累計承諾淨利潤，轉讓方須向本公司支付現金補償。通過讓最能推動目標公司經營業績的個人股東持續參與目標公司的未來業績，後續股份購買安排激勵彼等促使目標公司達致並儘可能超過承諾淨利潤，從而使本集團受益。

因此，董事認為，後續股份購買安排乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

鑒於上述後續股份購買安排，且基於下文董事會函件「上市規則的涵義—關連交易」一節所載原因，個人股東根據上市規則第14A.20條被視為本公司的視作關連人士。

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**」)。

董事會函件

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。

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。

於最後實際可行日期，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%)、楊宏女士(12.4%)、楊玉娟女士(8.2%)及唐偉平先生(3.2%)。

董事會函件

目標公司的財務資料

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。根據評估報告，採用資產基礎法評估目標公司於評估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。

目標公司的評估報告

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

根據評估報告，目標公司於評估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。

董事會函件

獨立評估師認為資產基礎法適用於本次評估，原因如下：(i)目標公司的全部股權應以持續使用為前提進行評估，其盈利能力應與其重置成本相匹配；(ii)目標公司設有健全的會計及管理體系，因此可通過其財務及工程數據可靠地確定其資產數量，並通過現場調查予以核實；(iii)目標公司所處行業已足夠成熟，相關資產的重置成本易於獲取；(iv)參照資產的經濟使用年限及其實體性、功能性及經濟性貶值，可合理估算目標公司資產的成新率；以及(v)目標公司的資產及負債均可單獨識別，從而可在資產和負債層面選擇適當的評估方法。

獨立評估師認為收益法同樣適用於本次評估，原因如下：(i)目標公司自2004年12月成立以來持續運營，產權清晰，且其運營產生了充足的現金流；(ii)目標公司的營業收入、成本及其他經濟利益能夠以貨幣形式計量，從而可對其未來收益進行合理預測；(iii)向獨立評估師提供並由其收集的評估信息符合收益法的充分性要求；以及(iv)目標公司面臨的主要風險(包括行業風險、經營風險、財務風險及政策風險)能夠進行定性評估或合理量化，從而為折現率的估算提供依據。

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評估基準日的價值。

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。

董事會函件

資產基礎法的估值結果概要

於評估基準日，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。評估價值及賬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

於編製評估報告時，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評估報告，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。

董事會謹此強調：

- (1) 獨立評估師編製收益法估值，僅為符合中國強制性監管規定；
- (2) 由於存在不確定性，獨立評估師明確拒絕採用收益法作為最終估值結論；
- (3) 董事會並無依賴收益法估值或盈利預測以確定對價或評估收購事項的利弊；

董事會函件

- (4) 申報會計師或財務顧問並未根據上市規則對盈利預測進行審閱或出具報告；
- (5) 股東在評估收購事項或決定於臨時股東會上如何投票時，切勿依賴收益法估值或盈利預測；及
- (6) 評估報告中收益法所依據的未來盈利預測由目標公司管理層提供，本公司及其董事未參與該等數據或預測的編製，亦不知悉其編製基準。

評估報告概要全文載於本通函附錄一。

變更所得款項淨額的用途

誠如2025年年度業績公告所述，經扣除包銷費用及相關開支後，本公司於聯交所上市發行H股的全球發售所得款項淨額為86.4百萬港元。

於最後實際可行日期，所得款項淨額約21.9百萬港元已經動用，約64.5百萬港元則尚未動用。有關所得款項淨額的原定分配、所得款項淨額的經修訂分配、於最後實際可行日期已動用的所得款項淨額及動用餘下未動用所得款項淨額的預期時間表的詳情載列如下：

用途	招股章程	於最後實際	於最後實際	就餘下所得款項淨額分配所作的調整	於最後實際	動用餘下
	所述所得款項的原定用途	可行日期已動用的所得款項淨額	可行日期根據招股章程的餘下所得款項淨額		可行日期經修訂的餘下所得款項淨額	未動用所得款項淨額的預期時間表
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
戰略收購	25.2	-	25.2	12.6	37.8	截至2026年底
購買車輛及設備，包括：						
(i) 採購市政環衛服務作業車輛	17.1	(11.0)	6.1	-	6.1	截至2026年底

董事會函件

用途	招股章程 所述所得 款項的 原定用途	於最後實際 可行日期已動 用的所得 款項淨額	於最後實際 可行日期根據 招股章程 的餘下所得 款項淨額	就餘下所 得款項淨 額分配所 作的調整	於最後實際 可行日期 經修訂的 餘下所得款 項淨額	動用餘下 未動用所 得款項淨 額的預期 時間表
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
(ii) 採購照明系統運營服務 作業車輛及設備	1.0	-	1.0	-	1.0	截至2026年底
技術投資，包括：						
(i) 開發及優化內部管理信 息系統	7.4	(2.3)	5.1	-	5.1	截至2026年底
(ii) 開發及完善業務運營系 統	6.4	-	6.4	-	6.4	截至2027年底
(iii) 開發設備連接系統	7.4	-	7.4	-	7.4	截至2026年底
(iv) 招聘軟件開發及維護工 程師	0.7	-	0.7	-	0.7	截至2026年底
人才培訓及保留，包括：						
(i) 擴大本集團的專職團隊	11.8	(0.6)	11.2	(11.2)	-	-
(ii) 優化人才培養計劃	1.4	-	1.4	(1.4)	-	-
營運資金	8.0	(8.0)	-	-	-	-
合計	86.4	(21.9)	64.5	-	64.5	-

董事會函件

除上表所披露者外，未動用所得款項淨額的擬定用途概無其他變動。

變更所得款項淨額用途的理由及裨益

為提高資金使用效率並實現可能的業務增長，本公司持續優化投資策略並探索投資機會。董事會決定將部分餘下所得款項淨額重新分配用於收購事項，董事會認為，經計及本公司當前的戰略目標，收購事項優先於擴大本集團專職團隊及優化人才培訓計劃。

於上市時，本公司於日期為2024年5月8日的招股章程（「招股章程」）中披露，部分所得款項淨額將用於尋求物業管理服務供應商及城市服務供應商的潛在戰略收購機會，業務地區以湖南省、江西省及貴州省為主，以期最大限度發揮與本集團現有業務的潛在協同優勢，並推動業務發展。招股章程進一步說明，本集團的目標對象為（其中包括）具備相關營運經驗及所需資質的城市服務供應商，包括具備城市及道路照明工程、電子與智能化工程、機電工程及照明工程設計相關資質的照明系統營運下游服務供應商及從事園林景觀與工程的企業。

儘管目標公司主要從事軟件及信息科技服務，董事會認為其屬於招股章程所述的城市服務供應商範疇，或與之高度互補。目標公司的業務及能力應用於城市基礎設施及公共服務場景，包括智能系統工程設計、施工、營運及維護、智慧城市建設與營運、城市及道路照明工程、機電工程、智能系統集成及軟件研發。其資質亦與招股章程所述的資質範疇大致重疊，包括城市及道路照明工程專業承包資質（貳級）、電子與智能化工程專業承包資質（壹級）、機電工程施工總承包資質（貳級）以及建築智能化系統設計專項（甲級）資質。

目標公司於公共基礎設施、弱電及數字化系統、城市照明改善、控制系統及相關運營維護方面的項目經驗，展現了其與本集團現有城市服務業務的戰略契合度。尤其是目標公司在向政府機構（包括教育、公安、司法及監管機關）、國有企業及其他機構客戶交付相關項目方面擁有良好的往績記錄。目標公司交付的代表性項目包括：

董事會函件

- (i) 辦公、商業及綜合用途發展項目的智能化及弱電工程，例如中南國家數字出版基地馬欄山園區項目智能化工程、濱江金融中心T2寫字樓室內裝修項目弱電智能化工程及恒昌府項目施工總承包工程智能化項目；
- (ii) 智慧城市、智慧社區及數字平台項目，例如金陽新城人才公寓智慧社區項目(二期)及綜合管理平台項目以及雲南新華書店集團「新閱讀平台」建設項目；
- (iii) 公共基礎設施及交通相關工程，例如湘雅路過江通道工程天網工程及大托鋪機場保留用地圍牆及巡場道路(含監控)工程；以及
- (iv) 面向政府及公共部門客戶的視頻監控及智能控制系統，例如賓陽縣初中標準化考場視頻監控系統建設項目。

因此，董事會認為，收購事項乃落實招股章程所披露的戰略收購策略。建議變更所得款項用途，乃將部分餘下尚未動用的所得款項淨額重新分配至現有戰略收購類別，以為收購事項提供資金。預期收購事項將優化本集團的城市服務產業鏈，提升其智慧服務能力，並加速本集團轉型為科技驅動的綜合城市運營服務供應商。因此，董事會認為，建議變更所得款項用途符合本公司已披露的戰略方向，且符合本公司及股東的整體利益。

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

於最後實際可行日期，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。除城發集團公司為本公司的關連人士外，就本次收購事項而言，每位個人股東根據上市規則第14A.20條均應被視為本公司的視作關連人士，理由如下：(a)每位個人股東作為轉讓方，已與本公司訂立股份收購協議，因此已就收購事項與本集團進行或擬進行交易；(b)城發集團公司作為本公司控股股東之一，根據上市規則第14A章屬本公司的關連人士，並屬於上市規則第14A.07(1)條所述的關連人士類別；及(c)就收購事項而言，個人股東已與城發集團公司就收購事項訂立或擬訂立協議、安排、諒解或承諾。具體而言，根據股份收購協議及後續股份購買安排，個人股東已共同及各別承諾，在收到首期對價後，彼等須動用相當於其在股份收購協議項下應付予彼等的總對價中各自按比例應得份額50%的稅後現金，以向城發集團公司購買本公司若干非上市股份。個人股東及城發集團公司就後續股份購買安排簽署股份轉讓協議，以及與對價相關部分有關的託管安排，亦為完成的先決條件。

因此，鑒於城發集團公司為轉讓方且屬本公司的關連人士，且個人股東就本次收購事項而言被視為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，本次收購事項構成本公司的關連交易。因此，收購事項構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

豁免嚴格遵守上市規則第14A.70(13)條及附錄D1B第29(2)段

本公司已申請，且聯交所已批准，豁免嚴格遵守上市規則第14A.70(13)條及附錄D1B第29(2)段與本應於本通函內載列的報告(關於評估報告所載的收益法估值，構成上市規則第14.61條項下的盈利預測)相關的規定，理由如下：

- (i) **對價僅基於資產基礎法(而非收益法)釐定。**人民幣49,543,500元的對價乃經本公司與轉讓方公平磋商後釐定，並僅參考目標公司全部股權於評估基準日採用資產基礎法得出的評估價值。董事會在釐定對價或評估本次收購事項的公平性及合理性時，並未考慮亦未依賴收益法評估或任何盈利預測。收益法評估從未且不會被用於向獨立股東論證對價的合理性。因此，附錄D1B第29(2)段旨在解決的潛在監管問題(即保護股東免受因採用樂觀且未經核實的預測來證明虛高收購價格合理性而遭受誤導的風險)在本案中並不存在。
- (ii) **獨立評估師基於專業判斷，明確排除了收益法。**儘管獨立評估師採用了收益法進行評估，但其刻意未將其作為最終評估結論。獨立評估師在行使專業判斷時認為，鑒於目標公司未來盈利能力、運營能力、行業競爭市場前景及宏觀經濟變化存在固有不確定性，且其高度依賴國有企業及事業單位，致使其易受政府政策變動影響，因此收益法難以準確反映其企業價值。獨立評估師得出結論認為，資產基礎法「更為穩定」，且「能夠更全面、更合理地反映企業的內在價值」。
- (iii) **強制遵守中國法律及法規。**評估報告中納入收益法並非本公司的自願選擇，亦無意將其作為論證對價合理性的依據。根據中國資產評估協會頒佈的《資產評估執業準則—資產評估方法(2019)》第22條規定，在滿足採用不同評估方法的條件時，評估師必須採用兩種或兩種以上的評估方法。因此，獨立評估師採用收益法純粹是出於程序合規需要，以確保評估報告在中國法律下具有法律效力。
- (iv) **本公司未參與盈利預測。**收益法所採用的財務預測、未來現金流估算及相關商業假設，均由獨立評估師僅基於目標公司管理層提供的信息及商業計劃制定。本公司及董事並未參與盈利預測的編製或其相關假設的制定，亦未提供、建議、審閱或批准該等預測，且未對其進行獨立核實或認可。鑒於董事並未編製、採納或依賴有關盈利預測，因此彼等無法經審慎周詳查詢後將其視為自身意見；鑒於此，本公司財務顧問無法出具附錄D1B第29(2)段所指の確認函。

董事會函件

- (v) **時間與成本負擔不成比例。**嚴格遵守上市規則附錄D1B第29(2)段項下規定的申報規定，將於時間及專業費用方面給本公司造成不必要且不成比例的負擔，卻無法為獨立股東帶來相應的利益。鑒於目標公司業務預測的複雜性（正如獨立評估師所指，該預測涉及未來盈利能力、政府政策變化以及應收款項週期較長等方面存在重大不確定性），審閱該等預測將耗時費力。開展此項工作將產生巨額額外專業費用，並可能導致通函寄發、臨時股東會召開以及最終收購事項的完成出現重大延誤。為一項獨立評估師未予採納、董事會亦未依賴的評估方法投入上述資源進行申報，實屬得不償失；且相關結果對於獨立股東評估本次收購事項的實際價值及定價而言，並無任何實質或相稱裨益。
- (vi) **其他披露及不損害股東權益。**為確保獨立股東充分知悉相關情況並獲得保障，本公司將在本通函中提供其他披露，包括(a)披露對價如何僅參考資產基礎法釐定，並附上評估結果概要，其中列明目標公司各項資產及負債的評估價值；(b)評估報告(或其綜合概要)，其中應載明獨立評估師所採用的方法以及其因預測存在固有不確定性而明確拒絕採用收益法的理由；(c)上市規則規定的目標公司的歷史財務資料，以便股東能夠基於目標公司的歷史業績對其進行評估；以及(d)獨立董事會委員會出具的函件以及獨立財務顧問(華升資本有限公司)就收購事項條款是否公平合理且符合獨立股東利益所出具的意見函。

經考慮上述因素後，董事會認為，有關資產基礎法的詳細披露、目標公司的歷史財務資料、評估報告(其中明確闡述了獨立評估師拒絕採用收益法的理由)以及擬作出的醒目警示聲明，已足以讓獨立股東就本次收購事項作出充分知情的評估。

臨時股東會及委任代表安排

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及建議變更所得款項用途。

城發集團公司作為本公司控股股東之一及轉讓方之一，其聯繫人被視為於收購事項及建議變更所得款項用途中擁有重大權益，因此須就於臨時股東會上就提呈通過以批准(i)股份收購協議及其項下擬進行交易；及(ii)建議變更所得款項用途的決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，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，城發集團公司及岳麓山公司須於臨時股東會上就提呈通過以批准(i)股份收購協議及其項下擬進行交易；及(ii)建議變更所得款項用途的決議案放棄投票。

除上文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及盡信，概無其他股東分別於有關(i)建議收購事項；及(ii)建議變更所得款項用途的相關決議案中擁有重大權益。因此，概無其他股東須於臨時股東會上放棄投票。

臨時股東會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁，且已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hollwingroup.com)，可供下載。本通函附奉臨時股東會適用之代表委任表格。

無論閣下是否打算出席臨時股東會，閣下須將隨附的本公司代表委任表格按其上印列的指示填妥，並盡早交回本公司H股股份過戶登記處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室（就H股股東而言），或本公司總部及主要營業地點，地址為中國湖南省長沙市岳麓區先導路179號湘江時代廣場A1棟9樓（就非上市股份股東而言），惟無論如何不遲於臨時股東會或其任何續會指定舉行時間24小時前（即不遲於2026年6月29日（星期一）上午九時正）。填妥並交回委任代表表格後，股東仍可依願親身出席臨時股東會或其任何續會，並於會上投票。如閣下出席臨時股東會並於會上投票，則閣下之受委代表之權限將予撤回。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上之任何表決須以投票方式決定。因此，臨時股東會通告中載列的決議案將以投票方式表決。可親身或委任代表進行投票。

董事會函件

用以確定股東出席臨時股東會並於會上投票之資格的記錄日期(即股份轉讓登記的最後日期，因本公司將不會暫停辦理股份過戶登記)為2026年6月29日(星期一)。為符合資格出席臨時股東會並於會上投票，所有填妥的過戶表格連同相關股票必須在2026年6月29日(星期一)下午四時三十分之前提交給本公司的H股股份過戶登記處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室(就H股股東而言)，或本公司總部及主要營業地點，地址為中國湖南省長沙市岳麓區先導路179號湘江時代廣場A1棟9樓(就非上市股份股東而言)。於2026年6月29日(星期一)名列本公司股東名冊內之股東有權出席臨時股東會並於會上投票。

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事，經考慮獨立財務顧問的意見)認為，股份收購協議項下擬進行的收購事項之條款為一般商業條款，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於臨時股東會上提呈的決議案以批准股份收購協議及其項下擬進行的交易。

董事認為，建議變更所得款項用途符合本公司及股東的整體利益。鑒於上述，董事會建議股東投票贊成將於臨時股東會上提呈的相關決議案。

附加資料

敬請閣下垂注載於本通函第38至39頁的獨立董事委員會函件、載於本通函第IFA-1至IFA-40頁的獨立財務顧問函件，以及載於本通函各附錄的附加資料。

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

2026年6月12日



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)

敬啟者：

須予披露及關連交易
收購目標公司全部股權

吾等謹此提述本公司於2026年6月12日所刊發的通函(「通函」)，本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，通函所界定之詞彙與本函件所採用者具相同涵義。

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮收購事項並就其是否屬公平合理向獨立股東提供意見。獨立財務顧問華升資本有限公司已獲委任，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

推薦意見

吾等敬請閣下垂注通函第6至35頁所載董事會函件，以及通函第IFA-1至IFA-40頁所載獨立財務顧問函件，當中載有其就股份收購協議及其項下擬進行的交易而給予獨立董事委員會及獨立股東的意見。

獨立董事委員會函件

經考慮獨立財務顧問的意見後，吾等同意獨立財務顧問的觀點，並認為該收購事項根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易，原因如下：(i)城發集團公司為控股股東，因而屬本公司的關連人士；及(ii)個人股東基於通函中董事會函件「上市規則的涵義－關連交易」一節所載原因，根據上市規則第14A.20條被視為本公司的關連人士。因此，該收購事項須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。吾等認為，收購事項及股份收購協議的條款乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於臨時股東會上提呈的決議案，以批准股份收購協議及其項下擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

陳嘉麗女士、戴曉鳳博士及謝志偉先生

謹啟

2026年6月12日

獨立財務顧問函件

下文載列獨立財務顧問就股份收購協議及其項下擬進行之交易而向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



華升資本有限公司
香港灣仔
告士打道38號
萬通保險中心
1512室

敬啟者：

須予披露及關連交易 收購目標公司全部股權

緒言

吾等提述 貴公司委聘吾等為獨立財務顧問，以就股份收購協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於日期為2026年6月12日之通函（「**通函**」）所載董事會函件（「**董事會函件**」）內，本函件（「**本函件**」）構成其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

2026年4月17日（交易時段後），貴公司與轉讓方簽訂了股份收購協議，據此，貴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 貴公司的全資子公司，其財務業績將併入 貴公司的財務報表。

上市規則的涵義

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 貴公司的須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，城發集團公司作為轉讓方之一及 貴公司控股股東之一，為上市規則第14A章所界定 貴公司之關連人士。除城發集團公司為 貴公司的關連人士外，就本次收購事項而言，每位個人股東根據上市規則第14A.20條均應被視為 貴公司的視作關連人士，理由如下：(a)每位個人股東作為轉讓方，已與 貴公司訂立股份收購協議，因此已就收購事項與 貴集團進行或擬進行交易；(b)城發集團公司作為 貴公司控股股東之一，根據上市規則第14A章屬 貴公司的關連人士，並屬於上市規則第14A.07(1)條所述的關連人士類別；及(c)就收購事項而言，個人股東已與城發集團公司就收購事項訂立或擬訂立協議、安排、諒解或承諾。具體而言，根據股份收購協議及後續股份購買安排，個人股東已共同及各別承諾，在收到首期對價後，彼等須動用相當於其在股份收購協議項下應付予彼等的總對價中各自按比例應得份額50%的稅後現金，以向城發集團公司購買 貴公司若干非上市股份。個人股東及城發集團公司就後續股份購買安排簽署股份轉讓協議，以及與對價相關部分有關的託管安排，亦為完成的先決條件。

因此，鑒於城發集團公司為轉讓方且屬 貴公司的關連人士，且個人股東就本次收購事項而言被視為 貴公司的關連人士，根據上市規則第14A章，本次收購事項構成 貴公司的關連交易。因此，收購事項構成 貴公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

貴公司非執行董事余效先生亦於城發集團公司及其聯繫人(貴集團除外)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。

貴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。於最後實際可行日期，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 貴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。

獨立財務顧問函件

獨立董事委員會

獨立董事委員會(包括全體獨立非執行董事陳嘉麗女士、戴曉鳳博士及謝志偉先生)已成立，以就以下事項向獨立股東提供意見：

- (a) 訂立股份收購協議是否於 貴集團之一般及日常業務過程中進行；
- (b) 股份收購協議的條款及其項下擬進行之交易是否按正常商業條款訂立，且屬公平合理；
- (c) 股份收購協議及其項下擬進行之交易是否符合 貴公司及股東之整體利益；及
- (d) 獨立股東應如何就將於臨時股東會上提呈的有關協議之相關決議案投票。

吾等(華升資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。吾等獲獨立董事委員會批准委任為獨立財務顧問。

概無獨立董事委員會成員於股份收購協議及其項下擬進行之交易中擁有任何權益或參與其中。於獲得並考慮獨立財務顧問之意見後，獨立董事委員會對股份收購協議及其項下擬進行之交易之意見及推薦建議載於本通函之獨立董事委員會函件內。

華升資本之獨立性

於緊接最後實際可行日期前兩年內，華升資本有限公司之同系子公司華升證券(國際)有限公司獲委任為 貴公司全球發售之聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人(「過往委任」)，其詳情載於 貴公司日期為2024年5月8日之招股章程(「招股章程」)。就收購事項而言，過往委任獨立於吾等當前委任。吾等認為，由於過往委任及當前委任涉及的收購事項屬於性質不同的不同組交易，故過往委任不會影響吾等當前委任的獨立性，及有關過往委任的專業費用已悉數結清，且吾等並不知悉存在影響吾等獨立性的任何情況或任何情況變動。因此，吾等認為過往委任不會與華升資本有限公司產生有關收購事項的任何利益衝突。

獨立財務顧問函件

除就過往委任及是次獲委任為獨立財務顧問就收購事項提供獨立意見外，於最後實際可行日期，華升資本與 貴公司、 貴公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人並無任何其他財務或其他關係或關連或於 貴公司擁有任何權益，可合理地被視為與吾等之獨立性有關。

除就是次委任而已付或應付予吾等之正常專業費用外，概不存在任何安排致使吾等已向或將向 貴集團、董事、 貴公司最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人、 貴集團、目標公司、轉讓方或任何其他可能被合理視為與吾等的獨立性相關的各方收取任何費用或利益，且吾等並不知悉存在影響吾等獨立性之任何情況或其變更。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為吾等合資格就股份收購協議及其項下擬進行之交易提供獨立意見。

吾等意見之基礎

於達致吾等之意見時，吾等依賴本通函所載或引述董事及 貴集團管理層(統稱為「管理層」、 貴公司以及其顧問向吾等提供之陳述、資料及事實以及作出之聲明及意見之真實性、準確性及完整性。吾等已審閱(其中包括)：

- (i) 股份收購協議；
- (ii) 貴公司截至2025年12月31日止年度(「財年」)之年報(「2025年全年業績報告」)；
- (iii) 貴公司截至2024年12月31日止年度(「財年」)之年報(「2024年年報」)；
- (iv) 湖南恒基房地產土地資產評估有限公司(「獨立評估師」)就截至2025年6月30日目標公司全部股權價值之估值(「估值」)而出具之估值報告，載於通函附錄一；及
- (v) 本通函所載或引述之其他資料、聲明及意見。

獨立財務顧問函件

本通函載有遵照上市規則規定而提供有關 貴公司之資料，各董事願對本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，據彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且無遺漏其他事實，致使本通函或當中所載之任何陳述有所誤導。吾等亦已向董事尋求並獲確認彼等所提供資料及事實概無遺漏重大資料或事實，以及所作出聲明及所表達意見在任何重大方面並無誤導或欺詐成分。吾等並無理由懷疑任何重大資料或事實已遭遺漏或隱瞞或懷疑本通函所載或向吾等提供之資料及事實之真實性、準確性或完整性或懷疑管理層、 貴公司及其顧問向吾等表達之意見之合理性。

吾等認為，吾等已獲充分資料以達致知情意見，並為吾等提供合理依據以達致本函件所載吾等之意見。吾等已假設本通函中所載或提述及/或管理層、 貴公司及其顧問提供予吾等之所有陳述、資料、事實、聲明及意見(彼等須就此負全責)均經過適當查詢及仔細考慮後合理作出，且於提供或作出時在各重大方面均屬真實、準確及完整且無誤導或欺詐成分，且直至臨時股東會舉行日期在各重大方面仍屬真實、準確及完整且無誤導或欺詐成分。

作為獨立財務顧問，吾等對本函件以外本通函之任何部分概不負責。

吾等認為，吾等已採取一切所需措施以讓吾等達致知情意見，作為吾等依據所獲資料之憑證，就吾等之意見提供合理基準。然而，吾等對吾等獲提供之資料並無進行任何獨立核證，吾等亦無對 貴集團之業務、事務、運營、財務狀況或未來前景進行獨立調查。

吾等之意見必然基於當前的財務、經濟、市場及其他條件以及吾等於最後實際可行日期獲提供之資料。倘本函件之資料乃摘錄自己刊發或其他公開可得之資料來源，吾等之責任僅為確保有關資料乃準確公正地從所述相關資料來源中摘錄、複製或呈列，並無斷章取義。

本函件僅為獨立董事委員會及獨立股東提供參考而發出，以供彼等考慮有關收購事項之事宜。除載入本通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

所考慮之主要因素

於達致吾等就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由。吾等之結論經全盤考慮所有分析結果而作出。

1. 有關 貴集團的資料

貴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。貴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 貴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。

下文載列摘錄自2024年年報及2025年全年業績報告之 貴集團截至2024財年及2025財年經審計財務資料概要：

表1： 貴集團財務業績摘要

	經審計	
	2024財年 (人民幣千元)	2025財年 (人民幣千元)
收入	683,511	674,664
—物業管理服務	291,091	326,205
—城市服務	331,082	280,866
—商業運營服務	61,338	67,593
毛利	172,234	173,676
貴公司股東應佔年內利潤	71,858	74,376

資料來源：2024年年報及2025年全年業績報告

2024財年與2025財年比較

貴集團總收入由2024財年約人民幣683.5百萬元下降約1.3%至2025財年人民幣674.7百萬元，主要由於城市服務收入貢獻有所下降。物業管理服務分部收入由2024財年約人民幣291.1百萬元增長約12.1%至2025財年約人民幣326.2百萬元，主要歸因於(i)管理總建築面積(「總建築面積」)由截至2024年12月31日之11.4百萬平方米增至截至2025年12月31日之15.9百萬平方米；及(ii)管理項目數目由截至2024年12月31日

獨立財務顧問函件

之81個增至截至2025年12月31日之135個。城市服務分部收入由2024財年約人民幣331.1百萬元下降約15.2%至2025財年約人民幣280.9百萬元，主要歸因於園林綠化及工程服務收入下滑，原因在於地方政府化債及基礎設施投資增速放緩導致整體市場收縮，管理項目數目有所減少。截至2025年12月31日，城市服務項目總數為225個，較2024年12月31日按年減少40個項目。該減少主要歸因於(i)若干項目因客戶經營情況變化而終止；及(ii)受宏觀經濟環境及房地產行業低迷影響，新承接項目減少。就商業運營服務分部而言，貴集團商業運營服務收入達人民幣67.6百萬元，較2024年同期人民幣61.3百萬元增加10.2%。該增加主要歸因於(i)租金及管理費上升；及(ii)若干於2024年啟動項目的全年收入確認。

貴集團2024財年及2025財年之毛利及毛利率維持相對穩定。

綜合上述各項因素，貴集團2024財年錄得貴公司股東應佔利潤約人民幣71.9百萬元，2025財年增加約3.5%至約人民幣74.4百萬元，儘管整體收入略有下降，但毛利率較高的物業管理服務和商業運營服務收入佔比提升，帶動淨利潤實現同比增長。

表2：貴集團財務狀況摘要

	經審計 截至 12月31日 2024年 (人民幣千元)	經審計 截至 12月31日 2025年 (人民幣千元)
非流動資產	59,560	71,538
流動資產	836,988	874,303
—現金及現金等價物	354,668	353,253
總資產	896,548	945,841
非流動負債	3,999	3,295
流動負債	518,031	530,340
總負債	522,030	533,635
貴公司擁有人應佔資產淨值(「資產淨值」)	374,513	412,089

資料來源：2025年全年業績報告

獨立財務顧問函件

於2025年12月31日(於2024年12月31日的比較數字)

於2025年12月31日，貴集團非流動資產約為人民幣71.5百萬元(2024年：人民幣59.6百萬元)，主要包括物業、廠房及設備約人民幣26.0百萬元(2024年：人民幣17.3百萬元)、於合營企業之權益約人民幣15.9百萬元(2024年：人民幣14.6百萬元)及遞延稅項資產約人民幣16.2百萬元(2024年：人民幣13.1百萬元)。

於2025年12月31日，貴集團流動資產約為人民幣874.3百萬元(2024年：人民幣836.9百萬元)，主要包括(i)合約資產約人民幣317.5百萬元(2024年：人民幣286.3百萬元)；(ii)預付款項、貿易及其他應收款項約人民幣197.6百萬元(2024年：人民幣187.0百萬元)；及(iii)現金及現金等價物約人民幣353.3百萬元(2024年：人民幣354.7百萬元)。於2025年12月31日流動資產增加主要歸因於合約資產及預付款項、貿易及其他應收款項增加，並部分被受限制銀行存款減少所抵銷。

於2025年12月31日，貴集團非流動負債及流動負債分別約為人民幣3.3百萬元及人民幣530.3百萬元(2024年：分別為人民幣3.9百萬元及人民幣518.0百萬元)，主要包括貿易及其他應付款項約人民幣491.9百萬元(2024年：人民幣480.0百萬元)。於2025年12月31日流動負債增加主要歸因於貿易及其他應付款項增加。

2. 有關轉讓方的資料

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。

除城發集團公司外，個人股東即劉俊清先生、楊貫中先生、楊宏女士、楊玉娟女士及唐偉平先生均為中國居民。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。

3. 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)智慧城市建設與運營；及(iii)智能系統集成與軟件研發(「研發」)。目標公司主要專注於(i)智慧城市的建設與運營；(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。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，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%)、楊宏女士(12.4%)、楊玉娟女士(8.2%)及唐偉平先生(3.2%)。

下表為目標公司就2024財年及2025財年提供之財務資料概要：

表3：目標公司財務業績摘要

	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)
收入	77,897	80,176
稅前利潤	143	1,143
稅後(虧損)/利潤	(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21.930百萬元收購目標公司51%股權(「**先前收購**」)。

4. 進行收購事項的理由及裨益

誠如董事會函件所述，貴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貴公司在「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，這與貴集團成為區域領先、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貴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。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所述，董事會認為收購事項符合 貴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 貴公司的全資子公司。此次全面整合消除了原有的結構性限制，使 貴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 貴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 貴公司「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。目標公司在智慧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 貴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 貴公司尋求拓展業務邊界，此次戰略性收購預計將提升 貴公司的盈利能力，並實現收入來源多元化。目標公司業務的綜合預計將增強資本市場對 貴公司作為「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 貴公司的盈利能力和增長潛力進行積極重估。

獨立財務顧問函件

為評估收購事項之裨益，吾等已進行案例研究並審閱若干與中國資訊科技及智慧城市行業相關的公開資料。中國政府高度重視智慧城市建設，並將其視為國家戰略的重要組成部分。近年來，國家層面相繼出台《關於推進新型城市基礎設施建設打造韌性城市的意見》及《「十四五」數字經濟發展規劃》（「**發展規劃**」）等一系列政策文件，明確了智慧城市的發展目標與路徑。中國地方政府亦積極響應，推出具體實施方案及財政支持，為智慧城市建設提供了有力的政策保障。發展規劃明確指出，數字經濟將進入全面擴張期，數字經濟核心產業增加值佔國內生產總值（「**GDP**」）的比重預計於2025年達到約10.0%，而2020年該比重約為7.8%。

根據國資委79號文件，提出須加快資訊科技自主本土化創新，並要求中央企業及地方國有企業於2027年底前完成國產替代，確保關鍵資訊科技系統全面實現自主可控。截至2020年4月，住房和城鄉建設部已批准共290個智慧城市資訊科技解決方案試點項目。該等重點試點城市主要集中於中國東南部及中部地區，例如湖南省，其獲批智慧城市資訊科技解決方案試點項目數量較為集中，而各地區在相關方面各有側重。在地方層面，湖南省積極對接國家戰略，出台《湖南省算力支撐能力提升行動方案（2022—2025年）》等具體政策。湖南省計劃於2025年底前將算力總規模由現時3 EFLOPS（「**EFLOPS**」）提升至10 EFLOPS，其中先進算力目標達2 EFLOPS，數據中心算力目標達8 EFLOPS。該政策亦提出將數據中心總存儲容量提升至50艾字節。數據中心機架規模年均增長率應維持在約15%，同時確保數據中心平均利用率不低於約60%。此外，網絡性能方面，預計省內網間訪問時延降低至80%以下，並將丟包率降低至50%以下。上述政策均旨在將湖南省打造為國際領先的算法創新中心。值得注意的是，根據吾等自管理層獲悉，目標公司收入的大部分（2024財年及2025財年三年內均超過50%）來自湖南省大型國有企業。

獨立財務顧問函件

根據中國國家統計局數據，中國智慧城市資訊科技解決方案行業市場規模持續擴大。中國智慧城市資訊科技解決方案行業市場規模由2020年約人民幣6,518億元增長至2024年約人民幣9,397億元，複合年增長率（「複合年增長率」）約為9.6%。在政策支持及新興技術的推動下，中國智慧城市資訊科技解決方案行業市場規模預計未來數年將持續穩定增長，構成目標公司一般及日常業務的重要組成部分。

吾等注意到，貴集團的主要業務包括物業管理服務、城市服務及商業運營服務。參考招股章程，吾等了解到貴集團擬通過併購、股權投資等方式擴大業務規模，並將就收購目標的篩選及盡職調查與判斷實施健全的程序。吾等進一步注意到，根據2026年4月17日發出的有關變更H股發售所得款項的用途之公告，貴公司擬將截至最後實際可行日期就全球發售收取的經修訂剩餘所得款項淨額的約58.6%用於在湖南省、江西省及貴州省尋求物業管理服務供應商及城市服務供應商的潛在戰略收購機會，以最大化與現有業務的潛在協同優勢並推動業務發展。因此，吾等認為，儘管訂立股份收購協議並非於貴集團的一般及日常業務過程中進行，惟其符合貴集團的收購策略，且為貴集團把握具增長潛力的資訊科技及智慧城市相關業務的有利投資機會，並可通過收購事項產生多元化收入及額外現金流。

鑒於上述情況，吾等同意董事的意見，認為儘管訂立股份收購協議並非貴集團的一般及日常業務，惟收購事項將擴大貴集團的收入來源，提升貴集團的盈利能力，並符合實現長遠發展的戰略目標，符合貴公司及股東的整體利益。

5. 股份收購協議的主要條款

股份收購協議的主要條款載列如下。股份收購協議主要條款的進一步詳情（包括先決條件）載於董事會函件。

日期

2026年4月17日（交易時段後）

訂約方

(1) 貴公司(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) 楊宏女士；

(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 貴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 貴公司的全資子公司，其財務業績將併入 貴公司的財務報表。

對價及付款條款

貴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」)，該對價由上述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。

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

獨立財務顧問函件

分期付款	付款里程碑 <small>(附註1)</small>	付款條件 <small>(附註2、3)</small>	估總應付 對價百分比 <small>(附註4)</small>
第一筆	在完成日期	不適用(完成時支付)	對價的70% <small>(附註5)</small>
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：

- 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。
- 除非 貴公司書面豁免，後續任何分期付款的支付須以目標公司已實現業績保證期相應年度的基準應收債權累計實際回收金額的回收目標或承諾淨利潤(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為條件，有關實現情況須經 貴公司認可的會計師事務所出具的該年度年度審計報告予以確認。
- 倘未能達到業績保證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， 貴公司有權根據下文「業績補償機制」及「應收債權回收評估及補償機制」章節所載機制，調整(包括透過扣除方式)該分期付款金額。

獨立財務顧問函件

- 該對價應由 貴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。
- 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 貴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 貴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 貴公司作出連帶保證，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 貴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， 貴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。

獨立財務顧問函件

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 貴公司進行補償。補償金額按下列方式計算：

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

根據業績補償機制應支付的現金補償，其上限定為交易對價的15%，此比例乃經 貴公司與轉讓方進行公平交易原則協商後釐定，並已考慮以下因素：

- (i) 總保留比例。各方經公平磋商後，同意將總計30%的對價納入與業績及回收掛鈎的安排(即業績補償機制及應收債權回收保障機制兩者合計)所承擔的風險範圍內。
- (ii) 分配至應收債權回收保障機制。於考量目標公司於基準日(定義見下文)的未償還付款義務與其可用現金資源的比例後，約佔該總計30%的一半(即約佔對價的15%)被分配至應收債權回收保障機制(定義見下文)，各方認為該部分應由該機制適當承擔。
- (iii) 分配至業績補償機制。總計30%的餘額(即對價中約15%的剩餘部分)相應地分配至業績補償機制。

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 貴公司承擔連帶責任。

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 貴公司有權(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 貴公司行使該權利，則 貴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。

獨立財務顧問函件

此後，貴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」）。貴公司有權直接將該補償總額從暫停對價中扣除。

若暫停對價的總額超過補償總額，貴公司應根據上文「對價及付款條款」一節所規定的付款條款，向各轉讓方發放並支付暫停對價的剩餘款項（各轉讓方將根據其於股份收購協議日期在目標公司的持股比例收取其各自相應份額）。

若暫停對價不足以覆蓋補償總額，轉讓方應在收到貴公司書面通知後三十(30)日內以現金形式向貴公司補足差額。各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，就該差額分別（但非共同）承擔責任，惟五名個人股東應就其於目標公司合計49%股權所對應的差額部分，向貴公司承擔連帶責任。此外，貴公司有權(i)繼續暫停支付應付予轉讓方的與淨利潤掛鈎的對價分期款項中當時尚未支付之部分，並將該未付差額與該等款項進行抵銷（需注意，根據股份收購協議，適用於與淨利潤掛鈎的對價分期款項以及與應收款項回收掛鈎的對價分期款項的暫停、抵銷、支付及評估安排相互獨立，因此本利潤補償機制下產生的任何差額不得與應收款項回收掛鈎的對價分期款項或本應支付予轉讓方的任何超額回收激勵進行抵銷，反之亦然）；以及(ii)根據股份收購協議及適用法律行使所有其他權利及補救措施，以追回未付差額，包括就轉讓方違約導致貴公司及/或目標公司遭受的所有直接及間接損失索賠。除欺詐或故意隱瞞的情形外，轉讓方（一方）因股份收購協議所產生或與之相關的對貴公司（另一方）承擔的全部責任（包括根據本利潤補償及差額追償機制所承擔的任何責任），其上限金額不得超過總對價。為免生疑問，根據股份收購協議：(i)補償總額在任何情況下均不得超過對價的15%（具體計算按上文「業績補償機制」一節所載公式進行）；及(ii)五名個人股東應就其於目標公司合計49%股權所對應的差額部分，向貴公司承擔連帶責任，惟該連帶責任的金額亦不得超過對價的15%。

倘若目標公司在業績保證期內累計實際淨利潤低於累計承諾淨利潤，貴公司將遵守相關披露規定（包括上市規則第14A.63條）。

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 貴公司承諾，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 貴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 貴公司進行補償。補償金額計算方式如下：

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

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 貴公司書面通知後30日內以現金支付予 貴公司。

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。

應收債權回收保證

除業績保證外，轉讓方根據股份收購協議向 貴公司承諾，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**」)應以於基準日基準應收債權的實際回收金額(「**實際回收金額**」)為準。

獨立財務顧問函件

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，貴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，貴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：若於基準日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，貴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，貴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，貴公司均無需支付。

評估期

支付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，貴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，貴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，並須待貴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)^{附註}；
- (d) 貴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) 貴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；

獨立財務顧問函件

- (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 貴公司交付所有必要的完成文件。

附註：據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，上文(c)段所述的政府及監管批准、備案及註冊包括但不限於城發集團公司的內部審核及決策、國有產權登記/變更以及向市場監督管理局辦理變更登記手續。

於最後實際可行日期，除上文(f)段所載的條件已獲達成外，其餘條件概無獲達成。

倘若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 貴公司豁免，則 貴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，各個人股東已同意，於收到首期對價後，其須動用相當於其各自按比例應佔股份收購協議項下應付予個人股東的總對價百分之五十(50%)的稅後現金金額，用於根據一份將由城發集團公司(作為轉讓方)、個人股東(作為受讓方)及 貴公司另行訂立的股份轉讓協議(「**股份轉讓協議**」，其項下擬進行的交易稱為「**後續股份購買安排**」)，向城發集團公司購買 貴公司的若干非上市股份(「**銷售股份**」)。

由城發集團公司、個人股東及 貴公司簽訂股份轉讓協議，是股份收購協議項下完成的先決條件。為保障後續股份購買安排的實施，相當於各個人股東按比例應佔總對價50%的稅後現金所得款項(該50%構成完成日期應付各個人股東按比例應佔總對價70%的首期款項的一部分，其餘20%將按股份收購協議所訂明的方式支付

獨立財務顧問函件

予個人股東)須直接轉入以個人股東授權代表名義在託管銀行開立的託管賬戶，且僅可用於結算個人股東根據股份轉讓協議應付予城發集團公司的對價。股份轉讓協議的主要條款概述如下。

股份轉讓協議的主要條款

訂約方

- (i) 城發集團公司(作為轉讓方)；
- (ii) 各個人股東，即劉俊清先生、楊貫中先生、楊宏女士、楊玉娟女士及唐偉平先生(統稱為受讓方)；及
- (iii) 貴公司(作為銷售股份的發行人)。

標的事宜

城發集團公司及 貴公司已同意向個人股東轉讓，而個人股東已同意向城發集團公司收購由城發集團公司持有的 貴公司部分非上市股份(「**銷售股份**」)。銷售股份的確切數目將於股份轉讓協議簽署時在該協議內釐定。

定價基準及轉讓價格

銷售股份的單位轉讓價格乃經參考以下各項釐定：(i)股份收購協議項下協定的估值基準及商業對價安排；及(ii)緊接股份收購協議日期前30個交易日(即由2026年3月3日至2026年4月16日的30個交易日(包括首尾兩日)，每股股份為3.0487港元)在聯交所的H股平均收市價(按當時人民幣/港元匯率換算為人民幣)。

資金來源及付款機制

個人股東已確認，用於支付總轉讓價的資金僅來自相當於各個人股東按比例應佔股份收購協議項下應付總對價50%的稅後現金。

獨立財務顧問函件

城發集團公司、個人股東及 貴公司已同意，總轉讓價應按照以下機制透過獨立的託管賬戶安排支付： 貴公司須根據股份收購協議，將應付予個人股東的現金對價的相關部分轉入以個人股東授權代表名義開立的託管賬戶，並須於其後三(3)個營業日內，將相當於總轉讓價的專項購股資金從託管賬戶直接匯入城發集團公司的指定銀行賬戶。

股份轉讓協議完成的條件

銷售股份轉讓的完成須待以下所有條件達成後方可作實：(i) 股份轉讓協議已具法律效力；及(ii) 個人股東已收到股份收購協議項下的首期現金對價，且專項購股資金已按照上述條款存入託管賬戶。

在上述條件達成後，訂約方須共同促使於2026年9月30日(或 貴公司(作為收購方)與城發集團公司(作為轉讓方)可能書面協定的較後日期) (「**股份轉讓協議最後截止日期**」) 或之前，向 貴公司的證券登記結算機構提交辦理銷售股份轉讓登記所需的所有法律文件。銷售股份的轉讓應被視為於以下日期中的較遲者完成：(i) 銷售股份於 貴公司股東名冊中登記在個人股東名下的日期；及(ii) 於證券登記結算機構完成轉讓登記的日期 (「**轉讓完成日期**」)。

禁售安排

各個人股東已共同及個別承諾，其根據股份轉讓協議收購的銷售股份須自股份收購協議項下目標公司的股權轉讓完成日期起計36個月內受禁售限制 (「**禁售期**」)。於禁售期內：

- (i) 任何個人股東不得以任何方式轉讓、質押或委託任何其他人士(城發集團公司除外)管理其銷售股份，亦不得就該等銷售股份設定任何形式的產權負擔，惟以下「銷售股份的抵押擔保」一段所述以城發集團公司為受益人的質押除外；及
- (ii) 個人股東有權收取歸屬於銷售股份的股息、紅利及其他財產性收益，而 貴公司須根據其不時公佈並適用於其流通股東的股息及紅利分派政策，向個人股東支付該等收益。

獨立財務顧問函件

銷售股份的抵押擔保

為確保個人股東嚴格履行其於股份轉讓協議項下的義務，訂約方已同意，個人股東須於股份轉讓協議生效日期後15個營業日內，將其根據股份轉讓協議收購的全部銷售股份質押予城發集團公司，作為履行該等義務的擔保。訂約方須另行訂立股份質押協議，並共同促使向證券登記結算機構辦理質押登記。該質押應於禁售期屆滿後解除，前提是於禁售期內並無發生任何個人股東違約事件。

後續股份購買安排對 貴公司股權架構的影響

根據股份轉讓協議，(i)各個人股東所動用的資金以其於股份收購協議項下應收稅後現金對價的50%為限；及(ii)銷售股份數目乃將該金額除以單位轉讓價格(參照H股30個交易日平均收市價3.0487港元，並按當時人民幣/港元匯率換算為人民幣)計算得出。因此，銷售股份的確切數目於最後實際可行日期無法確定，原因為：(a)各個人股東應繳稅款尚未確定；及(b)適用的人民幣/港元匯率須待相關時間方可確定。

僅供說明用途，現採用最為保守的基準，假設無須繳納稅款(即全數50%對價均用於購買銷售股份)，並採用1港元兌人民幣0.88050元的說明性匯率，據此單位轉讓價格為人民幣2.6844元(向上調整為每股銷售股份人民幣2.69元)。下表亦以最後實際可行日期已發行的160,000,000股股份(包括120,000,000股非上市股份及40,000,000股H股)為基礎。

(a) 所動用資金及所購買銷售股份(說明性)

個人股東	於目標公司			
	股權	對價 (人民幣)	動用50% (人民幣)	銷售股份 (說明性)
劉俊清先生	12.8%	6,341,568	3,170,784	1,178,730
楊貫中先生	12.4%	6,143,394	3,071,697	1,141,894
楊宏女士	12.4%	6,143,394	3,071,697	1,141,894
楊玉娟女士	8.2%	4,062,567	2,031,284	755,124
唐偉平先生	3.2%	1,585,392	792,696	294,682
合計	49%	24,276,315	12,138,158	4,512,324

獨立財務顧問函件

(b) 轉讓前後的持股情況(說明性)

股東	於 最後實際 可行日期 (股份)	佔已發行 股份總數 概約百分比	轉讓後 (股份)	佔已發行 股份總數 概約百分比
城發集團公司(實益擁有人及 受控法團持有的權益)	120,000,000 (非上市股份)	75.00	115,487,676 (非上市股份)	72.18
個人股東(合計)	-	-	4,512,324 (非上市股份)	2.82
其他H股股東	40,000,000 (H股)	25.00	40,000,000 (H股)	25.00
合計	160,000,000	100.00	160,000,000	100.00

上表數字僅供說明用途，並可能因進位，以及上文所述有關稅後基準及適用人民幣/港元匯率的假設而有所差異。各個人股東所購買銷售股份的確切數目，以及貴公司由此產生的股權架構，將於股份轉讓協議簽署時確定，並由貴公司於收購事項的完成公告中以補充資料方式予以披露。

與股份收購協議的關係

股份轉讓協議為一份獨立的法律文件，與股份收購協議互不相關。股份轉讓協議的成立、效力、履行、解釋及違約後果，應獨立於股份收購協議而定。然而，就商業流程而言，股份轉讓協議的履行取決於股份收購協議項下特定對價分期款項的支付。股份轉讓協議經所有當事方正式簽署後即具法律效力，並應與股份收購協議同時生效。

後續股份購買安排已設計為本次收購事項的組成部分，旨在於業績保證期內，使個人股東(即目標公司的原始股東及核心管理層成員)的經濟利益保持一致，並為其提供持續的業績激勵。

獨立財務顧問函件

如董事會函件中「業績補償機制」一節所述，若目標公司於業績保證期間內的累計實際淨利潤低於累計承諾淨利潤，轉讓方須以現金向 貴公司支付補償金。透過讓個人股東(彼等最能推動目標公司的營運表現)持續直接持有目標公司未來表現的權益，後續股份購買安排將激勵彼等促使目標公司達到(並於可能的情況下超越)承諾淨利潤，從而為 貴集團帶來利益。

完成

在所有條件獲達成或豁免(如適用)的前提下， 貴公司應在30個營業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 貴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 貴公司的登記手續；及(iii)促使目標公司修訂其章程細則並備案。

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**」)。

6. 對價的公平合理性分析

誠如董事會函件所述，對價經 貴公司與轉讓方經公平磋商後釐定，並參考(其中包括)獨立評估師採用資產基礎法評估目標公司截至2025年6月30日全部股權的初步評估價值人民幣49,543,500元而釐定。

獨立評估師之適合性

吾等已審閱評估報告並會見相關獨立評估師團隊成員，當中特別留意：(i)獨立評估師與 貴公司之委聘條款；(ii)獨立評估師之資格及經驗；及(iii)獨立評估師進行目標公司業務估值(「業務估值」)時所採取之步驟及盡職審查措施。於吾等審閱 貴公司與獨立評估師之委聘函後，吾等信納獨立評估師執行的工作範圍對進行業務估值而言屬適當。吾等並不知悉工作範圍存有任何限制，而該等限制可能對獨立評估師作出之保證程度造成不利影響。獨立評估師已確認，其獨立於 貴公司、目標公司及轉讓方及彼等各自關聯人士。吾等進一步了解到，獨立評估師具備進行業務估值所需之相關專業資格。業務估值工作之負責人員於對不同行業之多種客戶進行業務估值方面擁有逾27年經驗。吾等亦留意到，獨立評估師主要透過線上及線下訪談、與目標公司管理層及技術人員進行討論並開展其自身專有研究以進行其盡職審查工作，並依賴透過其自身研究獲得之公開資料以及 貴公司及目標公司管理層按獨立評估師準備的資料要求清單提供之財務資料及數據。獨立評估師亦已核實及查核 貴公司及目標公司提供之資料，並就業務估值過程中發現的任何問題或差異與彼等進一步溝通以予解決。吾等從獨立評估師了解到，實地參觀及現場調查亦已進行，目的在於對業務估值所涉相關資產進行核實，所有該等工作均已在獨立評估師準備的現場調查工作底稿中詳加記錄。

基於上文所述，吾等並不知悉有任何事項會導致吾等質疑獨立評估師之專業知識及獨立性，且吾等認為，獨立評估師就進行業務估值而言具備足夠專業知識及獨立性。

估值方法

吾等了解到，常用估值方法包括資產基礎法(即成本法)、市場法及收益法。資產基礎法透過合計標的公司資產及負債的市值提供指示價值。市場法透過將資產與具有可得價格資料之相同或類似資產進行比較提供指示價值。收益法透過將未來經濟利益轉換為現值提供指示價值。於吾等審閱估值報告及根據吾等與獨立評估師之討論後，在進行業務估值時，獨立評估師已考慮所有三種公認方法以評估目標公司全部股權的市場價值。據獨立評估師告知，市場法未獲採用於本次估值。此主要由於公開市場上在業務範圍、規模及經營模式方面與目標公司具有充分可比性的上市公司或交易案例較少，難以尋找合適的可比對象並確保估值結果的可靠性，獨立評估師認為市場法未能就估值提供有意義的結論。

誠如董事會函件所述，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，原因如下：(i)目標公司的全部股權應以持續使用為前提進行評估，其盈利能力應與其重置成本相匹配；(ii)目標公司設有健全的會計及管理體系，因此可通過其財務及工程數據可靠地確定其資產數量，並通過現場調查予以核實；(iii)目標公司所處行業已足夠成熟，相關資產的重置成本易於獲取；(iv)參照資產的經濟使用年限及其實體性、功能性及經濟性貶值，可合理估算目標公司資產的成新率；以及(v)目標公司的資產及負債均可單獨識別，從而可在資產和負債層面選擇適當的評估方法。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。

獨立財務顧問函件

吾等亦已從獨立評估師了解到，由於收入來源主要來自政府機構，可能受政府政策所影響。考慮到目標公司為項目型公司，相關項目並非經常性，因此其未來收入不可預測，從而影響了採用收益法所得結果的可靠性。

經與獨立評估師討論，獨立評估師認為，因目標公司本質上屬資本密集型企業，其固定資產包括樓宇及房屋、辦公設備及機械設備，資產基礎法為評估目標公司全部股權最為適合的估值方法。資產基礎法乃基於業務實體的盈利能力主要源於其現有資產之一般概念。此方法乃假設營運資金、有形及無形資產各要素獨立估值，其總和代表業務實體的價值，並相等於投入資本的價值。具體而言，通過將構成企業的各組成部分資產之估值相加，再減去其負債估值，得出估值標的的權益價值。簡言之，資產基礎法對業務實體的各項資產及負債進行估值，最終結果為該業務實體的評估資產淨值。

如估值報告所述，吾等了解到，截至估值基準日，以目標公司名義登記的智慧交通信號項目相關知識產權(包括發明專利、實用新型專利、外觀設計專利及軟件著作權)仍處於研發早期階段，預計該項目在短期內難以發展成為產品或業務，產生收入的可能性相對較低。目標公司及其關聯方未就該等無形資產進行申報或確認，因此該等無形資產不納入估值範圍。吾等進一步從獨立評估師了解到，就商業樓宇而言，獨立評估師採用收入資本化法，通過將現有租約所得租金資本化，並適當考慮物業的複歸租金潛力。收入資本化法為評估商業物業的常用方法，在估值中考慮已租賃物業的現有租約詳情。該方法通過將各物業所有可出租單位的現有租金按各合約租賃的相應剩餘租期資本化，在市場基準上估算物業價值；而空置單位則假設按截至估值基準日各自的市場租金出租。獨立評估師已在持續經營基準下對物業進行估值，並參考其過往年度歷史表現採用收入資本化法。在物業估值過程中，獨立評估師依賴相應期間的運營收入，並參考同類投資的所需回報率，吾等認為針對商業樓宇採用收入資本化法具有合理依據。

獨立財務顧問函件

資產基礎法項下的估值詳情

根據估值報告及吾等與獨立估值師的討論，於釐定目標公司資產及負債的估值時，獨立估值師已根據適當的具體情況，就每項資產及/或負債所適用的特定估值方法進行考量。經與獨立估值師確認，資產及負債的估值方法符合一般市場慣例。吾等亦已審閱目標公司截至2025年6月30日止六個月的估值報告及中期審計報告，並與獨立估值師就資產基礎法估值的細節進行了討論，詳情概述如下：

單位：人民幣元

項目	賬面值	賬面值	差異
I. 流動資產總值	129,523,345.95	129,523,345.95	
貨幣基金	2,578,035.75	2,578,035.75	無
應收票據	24,799.90	24,799.90	無
應收賬款	38,233,417.11	38,233,417.11	無
預付款項	964,316.94	964,316.94	無
其他應收款項	1,410,051.19	1,410,051.19	無
存貨	170,653.92	170,653.92	無
合約資產	86,034,691.05	86,034,691.05	無
其他流動資產	107,380.09	107,380.09	無
II. 非流動資產總值	39,056,743.79	39,056,743.79	
固定資產	21,613,997.00	21,613,997.00	無
無形資產	14,346,388.29	14,346,388.29	無
遞延所得稅資產	3,096,358.50	3,096,358.50	無
III. 資產總值	168,580,089.74	168,580,089.74	

獨立財務顧問函件

項目	賬面值	賬面值	差異
IV. 流動負債總額	115,480,128.54	115,480,128.54	
短期借款	5,200,000.00	5,200,000.00	無
應付賬款	104,693,112.16	104,693,112.16	無
應付僱員福利	2,523,364.89	2,523,364.89	無
應付稅項	2,011,838.29	2,011,838.29	無
其他應付款項	319,813.20	319,813.20	無
一年內到期的非流動負債	732,000.00	732,000.00	無
V. 非流動負債總額	4,048,195.40	4,048,195.40	
長期借款	3,081,000.00	3,081,000.00	無
遞延收入	967,195.40	967,195.40	無
VI. 負債總額	119,528,323.94	119,528,323.94	

1. 貨幣基金

吾等已與目標公司的中期報告進行比對並注意到貨幣基金由銀行存款組成。經與獨立估值師確認，就貨幣基金而言，其估價乃根據經核實的賬面價而定。

2. 應收票據、應收賬款及其他應收款項

吾等已與目標公司的中期報告進行比對並注意到應收款項類別包含銀行承兌匯票、商業承兌匯票、工程應收款項及儲備金。經與獨立估值師確認，就應收票據、應收賬款及其他應收款項而言，獨立估值師乃根據各筆款項在扣除評估風險虧損後的潛在可收回金額，來釐定其估值。

3. 預付款項

吾等已與目標公司的中期報告進行比對並注意到應收款項類別包含設備及工程的預付款項。經與獨立估值師確認，就預付款項而言，估值師已查閱相關購買合約或供應協議，以了解在估值基準日與現場核實日之間所接收的服務及貨品。若經查證供應商並未破產、被撤銷資格，亦非無法依照合約規定如期提供貨物或勞務，則應以經核實的賬面值作為估值基準。

4. 存貨

經與獨立估值師確認，就存貨而言，獨立估值師已調查估值基準日當日的市場價格。大部分原料均為近期購入，其各單位賬面值與估值基準日當日的市場售價相若，因此經核實後的原料賬面值即被視為評估值。

5. 固定資產－設備

經與獨立估值師確認，就設備等固定資產，經比對企業提交的電子明細表後，相關報表內容與賬簿記載一致。同時，據吾等所知，該所有權乃於審查並核實相關合約、法定所有權證明文件及會計文件後獲得認可。在此基礎上，獨立估值師將對待估設備進行必要的現場調查與核實。

6. 固定資產－樓宇

經與獨立估值師商討後，就固定資產－樓宇而言，獨立估值師已採用收益法。收益法為一種估值方法，其原理是將標的物未來的正常淨收益，採用適當的資本化率折現至估值時點，再將折現後的金額累計，從而得出標的物客觀且合理的價格。

7. 無形資產

據吾等所知，獨立估值師已審閱相關文件、合約及佐證資料，並檢視了無形資產的攤銷方法及賬面值。經與獨立估值師確認，就無形資產而言，其估價乃根據經核實的賬面攤銷價值而定。

8. 負債

經與獨立估值師確認，就負債而言，負債主要包括流動負債及長期負債。據吾等所知，獨立估值師會審查及核實該企業的負債，經核實後，該企業於估值基準日實際須承擔的負債金額，將被視為負債的估值。

經與獨立估值師討論，並與其共同審閱採用各項估值方法的理由、估值所依據的基礎及假設，以及估值結果後，吾等認為，於釐定估值基準日的評估價值時所選用的估值方法、基準及假設，均符合業界慣例，且吾等並未發現任何重大因素，致使吾等對資產基礎法估值所採用的主要基準及假設的公平性及合理性產生疑慮。因此，吾等認為應參考獨立估值師就目標公司的評估價值所進行的獨立估值。鑒於上述情況，吾等認為，根據獨立估值師對目標公司所作的估值而釐定的收購事項對價，屬公平合理，並符合貴公司及股東整體的利益。

結論

根據資產評估報告，獨立評估師認為，截至估值基準日目標公司全部股東權益的評估價值為人民幣49,543,500元。對價人民幣49,543,500元與目標公司評估價值大致相當。考慮到(i)資產基礎法估值由獨立評估師按照各項規定/準則進行；(ii)獨立評估師已考慮適用的估值方法，並考量標的資產/負債的性質；及(iii)資產及負債的評估方法符合正常市場慣例，吾等認為獨立評估師在評估目標公司資產及負債時所採用的估值方法公平合理。經與獨立評估師討論並與彼等審閱採用各種評估方法的原因、用於估值的基準及假設以及評估結果及審閱整份資產評估報告後，吾等認同獨立估值師的意見，即在得出估值基準日的評估價值時所選擇的評估方法、基準及假設與行業慣例一致。於評估對價的公平性時，吾等認為參考獨立評估師就目標公司的評估價值進行之獨立評估屬合適。

7. 同業分析

誠如董事會函件所述，目標公司主要從事軟件及信息技術服務業務，包括智能系統工程設計、建設、運營及維護；智慧城市建設及運營；以及智能系統集成及軟件研發。

獨立財務顧問函件

為評估對價的公平合理性，吾等已將對價的隱含市盈率倍數（「**市盈率倍數**」）與行業可資比較公司（定義見下文）的市盈率倍數進行比較。鑒於(i)儘管目標公司於截至2024年12月31日止年度錄得虧損約人民幣436,000元及於截至2025年12月31日止年度錄得利潤約人民幣593,000元，且截至最後實際可行日期仍未達成熟階段，預期目標公司的財務表現將趨於穩定，並於業績保證期間內的各財政年度均能錄得利潤；(ii)轉讓方作為履約擔保人已就業績保證期間目標公司經審計累計淨利潤不低於人民幣24,000,000元向 貴公司作出連帶保證，因此，吾等採用市盈率倍數分析具有盈利記錄公司；及(ii)目標集團的主要業務活動。

就此，吾等根據從聯交所獲取的資料並應用以下篩選標準，識別出一份可資比較公司名單（「**行業可資比較公司**」），其中：

- (i) 該等公司目前於聯交所主板上市；
- (ii) 該等公司主要從事面向企業（該等企業已度過初期發展階段）的軟件及資訊科技服務一般業務；及
- (iii) 該等公司於最近財政年度錄得正盈利。

根據上述篩選標準，下文載列七(7)家行業可資比較公司及相關市盈率倍數，就吾等所知及所能，吾等認為該等資料構成公平且具代表性的樣本，以就對價作出有意義的比較。股東應注意，行業可資比較公司所涉及的主要業務範圍、市值、盈利能力及財務狀況可能與 貴公司有所不同，且吾等並未對該等公司各自的業務及運營進行深入調查。由於行業可資比較公司可就香港現行市場狀況下此類相似公司提供一般參考及慣常市場估值，盡吾等所知及所能，吾等認為行業可資比較公司對評估對價的公平合理性而言屬公平且具指示性。

獨立財務顧問函件

表5：行業可資比較公司名單

公司名稱	股份代號	主要業務活動	於公告日期的市值 (百萬港元)	市盈率倍數 (倍)
中軟國際有限公司	354.HK	該公司及其子公司的主要業務為開發及提供資訊科技解決方案服務、資訊科技外包服務及培訓服務。	10,109	28.41
易點雲有限公司	2416.HK	該公司及其子公司主要從事在中國為中小型企業提供辦公資訊科技集成解決方案。	2,169	15.16
博維智慧科技有限公司	1204.HK	該集團主要從事提供專業資訊科技服務、託管服務、資訊科技設備租賃、資訊科技維護及諮詢服務，以及分銷及轉售包裝硬件及軟件。	900	110.55 (附註1)
邁越科技股份有限公司	2501.HK	該集團的主要業務為向中國客戶提供資訊科技綜合解決方案服務、硬件及軟件銷售，以及提供保修、升級、技術指導及維護服務。該集團亦已拓展佈局智慧城市及算力等多元化領域。	565	94.37 (附註1)
美高域集團有限公司	1985.HK	該集團主要從事在香港及中國提供資訊科技基礎設施解決方案服務及資訊科技託管服務。該集團致力提供一站式資訊科技體驗，包括(i)諮詢及建議；(ii)半導體產品、硬件及/或軟件採購；(iii)實施；及(iv)資訊科技基礎設施解決方案的管理及維護。	426	52.23

獨立財務顧問函件

公司名稱	股份代號	主要業務活動	於公告日期的市值 (百萬港元)	市盈率倍數 (倍)
科聯系統集團有限公司	46.HK	該集團主要業務包括：(i)為企業提供企業應用軟件及電子商務服務，包括提供企業應用軟件(含軟件即服務產品)及實施和持續支援服務、政府電子交易服務、雲端服務及其他相關增值服務；(ii)提供資訊科技解決方案實施及應用軟件開發(含軟件即服務產品)、資訊科技及相關運營/基礎設施外包服務，以及提供資訊科技系統及網絡基礎設施相關設計、實施和持續支援服務。該集團的解決方案服務業務旨在加強參與香港政府的創新、科技發展及智慧城市計劃；及(iii)物業及資金投資。	298	10.32
黃河實業有限公司	318.HK	該公司的主要業務為投資控股。該集團的主要業務包括科技業務、物業業務及金融服務業務。	184	11.56
			最高值	52.23
			最低值	10.32
			平均值	23.54
			中位數	15.16
目標公司		按業績保證期承諾淨利潤約人民幣24.0百萬元 的平均值計算		6.18 (附註2)

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 博維智慧科技有限公司(股份代號：1204)及邁越科技股份有限公司(股份代號：2501)的市盈率倍數因其市盈率倍數相較其餘行業可資比較公司明顯偏高，被視為異常值，可能導致整體結果出現偏差，因此已從最高值、最低值、平均值及中位數的計算中剔除。
2. 隱含市盈率倍數約6.18倍，按對價約人民幣49.5百萬元除以業績保證期承諾淨利潤約人民幣24.0百萬元的平均值計算。

如上表所示，行業可資比較公司的市盈率倍數介乎約10.32倍至約52.23倍，市盈率倍數的平均值及中位數分別約為23.54倍及15.16倍。

鑒於目標公司於截至2024年12月31日止年度錄得虧損約人民幣436,000元及於截至2025年12月31日止年度錄得利潤約人民幣593,000元，且轉讓方已共同及個別向 貴公司承諾，其利潤不得低於承諾淨利潤，因此，吾等認為，採用隱含市盈率倍數評估對價的公平性及合理性乃屬恰當。隱含市盈率倍數約6.18倍顯著低於行業可資比較公司市盈率倍數的平均值及中位數，亦低於最低值。鑒於隱含市盈率倍數約6.18倍顯著低於行業可資比較公司市盈率倍數的平均值及中位數且低於最低值，吾等認為對價公平合理，符合 貴公司及股東的整體利益。

8. 先前收購事項與收購事項的對價比較

吾等謹請獨立股東垂注，先前收購事項的對價人民幣21.93百萬元(即就目標公司51%已發行股本而言)反映目標公司全部已發行股本的隱含估值約人民幣43.0百萬元，而收購事項下目標公司全部股權的對價人民幣49.5百萬元反映與對價等同之估值人民幣49.5百萬元。因此，對價較目標公司全部已發行股本的當時隱含估值溢價約15.1%。鑒於目標公司於2024財年錄得稅後虧損約人民幣0.4百萬元，並於2025財年扭虧為盈，錄得稅後利潤約人民幣0.6百萬元，較上一財年大幅改善約150%，對價差異屬合理。此外，如上文「6.對價的公平合理性分析」一節所述，對價人民幣49.5百萬元與評估價值相當，且隱含市盈率約6.18倍顯著低於行業可資比較公司市盈率倍數之平均值、中位數，並低於最小值。因此，吾等認為，與先前收購事項相比，收購事項之對價公平合理。

9. 收購事項的財務影響

於完成後，目標公司將成為 貴公司的全資子公司。因此，目標公司的經營業績及財務狀況將併入 貴集團的財務報表。

盈利

根據2025年全年業績報告，貴集團於2025財年分別錄得收入約人民幣674.7百萬元及 貴公司股東應佔年內利潤約人民幣74.4百萬元。根據目標公司的管理賬目，目標公司於2025財年的經審計收入約為人民幣80.2百萬元。於完成後，目標公司將成為 貴集團的全資子公司，目標公司的財務業績將併入 貴集團的綜合財務報表。預計完成後 貴公司將從目標公司錄得額外收入。如上文「業績保證」小節所述，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的承諾淨利潤分別約為人民幣6.55百萬元、人民幣8.00百萬元及人民幣9.45百萬元，倘目標公司於業績保證期各財政年度均成功實現承諾淨利潤，貴集團的盈利將同樣受到積極影響。

資產淨值

根據2025年全年業績報告，貴集團截至2025年12月31日的經審計資產淨值約為412.2百萬港元。由於 貴集團擬以內部資源支付對價，於完成後 貴集團的資產淨值不會受到任何重大不利影響。

營運資金

如2025年全年業績報告所披露，貴集團流動資產約為人民幣874.3百萬元，其中包括現金及現金等價物約353.3百萬港元。考慮到對價將以 貴公司自身內部資源撥付，因此在完成後 貴集團的營運資金不會受到任何重大不利影響。

上述分析僅供說明之用，並非旨在反映 貴集團於完成後的財務狀況。

10. 有關銷售股份轉讓價格的公平性與合理性分析

下列所載圖表詳列 貴公司於聯交所買賣的上市證券於2025年4月17日至2026年4月16日(股份收購協議日期)期間(「回顧期間」)的收市價波動情況，該期間大致相當於股份收購協議日期前十二個月。吾等認為，該回顧期間的長度足以反映當前市場情緒，並涵蓋該股票每日收盤價的價格波動走勢。



如上所示，於回顧期間內，股份的收市價介乎2.69港元至3.24港元。

鑒於每股銷售股份的轉讓價為3.0487港元(即自2026年3月3日至2026年4月16日(含首尾兩日)的30個交易日期間)，該價格處於回顧期間的價格範圍內，吾等認為該轉讓價屬公平合理。

意見及推薦建議

鑒於上文所述及特別考慮到：

- (i) 上文「3. 進行收購事項的理由及裨益」一節所述 貴集團自收購事項獲取之裨益；
- (ii) 獨立評估師於達致業務估值時所採用之方法、基準及假設乃屬恰當且符合市場慣例；
- (iii) 收購事項之對價與目標公司評估價值相當；

獨立財務顧問函件

- (iv) 隱含市盈率倍數約6.18倍明顯低於可資比較公司之市盈率倍數的平均值及中位數；
- (v) 每股銷售股份的轉讓價為3.0487港元，該價格處於回顧期間的價格範圍內及該等銷售股份須受禁售期限制；及
- (vi) 業績保證連同業績補償機制將能保障 貴公司及股東的整體利益；

吾等認為，儘管訂立股份收購協議並非於 貴集團的一般及日常業務過程中進行，但股份收購協議及其項下擬進行的交易按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等本身亦建議獨立股東投票贊成於臨時股東會上批准股份收購協議及其項下擬進行交易的決議案。

此 致

泓盈城市運營服務集團股份有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
華升資本有限公司
董事總經理
方錦洪
謹啟

2026年6月12日

方錦洪先生為於證監會註冊之持牌人士，並為華升資本有限公司之負責人員，可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，彼於企業融資行業擁有逾16年經驗。

* 僅供識別

以下為獨立評估師對目標公司於2025年6月30日的評估而編製的日期為2026年3月12日的中文評估報告的概要，並經其確認，目的為(其中包括)載入本通函內。

**泓盈城市運營服務集團股份有限公司擬收購股權
所涉及的湖南力唯中天科技發展有限公司
股東全部權益市場價值
資產評估報告摘要**

一、評估目的

本次評估目的是為泓盈城市運營服務集團股份有限公司擬收購股權所涉及的湖南力唯中天科技發展有限公司股權於評估基準日的市場價值提供參考。

二、評估對象和範圍

本次評估的對象為湖南力唯中天科技發展有限公司股東全部權益市場價值；

本次評估的範圍為湖南力唯中天科技發展有限公司於評估基準日的全部資產及負債。

至評估基準日2025年06月30日，被評估單位申報評估並經湖南楚才會計師事務所(普通合夥)審定後的資產總額賬面金額為16,858.01萬元，負債總額賬面金額為11,952.83萬元，股東全部權益賬面金額為4,905.18萬元。

被評估單位申報的各項資產負債明細表如下：

金額單位：人民幣元

科目	賬面價值	內容
一、流動資產合計	129,523,345.95	
貨幣資金	2,578,035.75	銀行存款
應收票據	24,799.90	銀行、商業承兌匯票
應收賬款	38,233,417.11	應收工程款
預付款項	964,316.94	預付設備款、工程款等
其他應收款	1,410,051.19	保證金、備用金等
存貨	170,653.92	原材料
合同資產	86,034,691.05	工程款

科目	賬面價值	內容
其他流動資產	107,380.09	待抵扣進項稅額等
二、非流動資產合計	39,056,743.79	
固定資產	21,613,997.00	房屋建築物、辦公設備等
無形資產	14,346,388.29	計算機軟件
遞延所得稅資產	3,096,358.50	應收賬款、其他應收款壞賬、合同資產減值準備
三、資產總計	168,580,089.74	
四、流動負債合計	115,480,128.54	
短期借款	5,200,000.00	中國銀行股份有限公司湖南湘江新區分行
應付賬款	104,693,112.16	工程款、設備款
應付職工薪酬	2,523,364.89	工會經費、工資等
應交稅費	2,011,838.29	增值稅
其他應付款	319,813.20	往來款
一年內到期的非流動負債	732,000.00	一年內應償還的長期借款
五、非流動負債合計	4,048,195.40	
長期借款	3,081,000.00	中國銀行股份有限公司湖南湘江新區分行
遞延收益	967,195.40	房屋補貼
六、負債總計	119,528,323.94	

三、價值類型

本資產評估報告選擇市場價值作為評估結論的價值類型。

四、評估基準日

本次評估的基準日為2025年06月30日。

五、評估方法

(一) 評估基本方法簡介

資產評估基本方法是指評定估算資產價值所採用的途徑、程序和技術手段的總和。包括市場法、收益法和成本法三種基本方法及其衍生方法。

《資產評估基本準則》、《資產評估執業準則—企業價值》及《企業國有資產評估報告指南》等資產評估準則規定的企業價值評估基本方法為資產基礎法(成本法)、收益法、市場法三種。

1. 資產基礎法(成本法)

企業價值評估中成本法稱為資產基礎法，是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。其基本公式如下：

股東全部權益(淨資產)價值 = 各單項資產評估值總額 - 負債評估值總額

2. 收益法

企業價值評估中的收益法是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。常用的具體方法包括股利折現法和現金流量折現法；股利折現法是將預期股利進行折現以確定評估對象價值的具體方法，該方法通常適用於缺乏控制權的股東部分權益價值的評估；現金流量折現法是將預期現金淨流量進行折現以確定評估對象價值的具體方法，包括企業自由現金流折現模型和股權自由現金流折現模型兩種。

(1) 企業自由現金流折現模型基本公式為：

股東全部權益價值 = 企業整體價值 - 付息債務價值

企業整體價值 = 未來收益期內各期企業自由現金流量現值之和 + 單獨評估的非經營性資產、溢餘資產評估值

$$P = \sum_i \frac{A_i}{(1+r)^i} + B$$

上式中：

P—企業整體價值

r—折現率

t—預測期

A_i —明確預測期第i年預期企業自由現金流量

i—收益計算期

B—單獨評估的非經營性資產、溢餘資產評估總額。

(2) 股權自由現金流折現模型基本公式為：

股東全部權益價值 = 未來收益期內各期股權自由現金淨流量現值之和 + 單獨評估的非經營性資產、溢餘資產評估總額

即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_t}{r(1+r)^t} + B$$

式中：

P—股東全部權益價值；

r—折現率；

t—明確預測期；

A_i —明確預測期第i年預期股權自由現金流量；

A_t —未來第t年預期股權自由現金流量；

i—收益計算期；

B—單獨評估的非經營性資產、溢餘資產評估總額。

股權自由現金流量 = 稅後淨利潤 + 折舊及攤銷 - 營運資金追加額 - 資本性支出 + 付息債務淨增加

3. 市場法

企業價值評估中的市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。

市場法常用的兩種具體方法是上市公司比較法和交易案例比較法。

上市公司比較法是指獲取並分析資本市場上與被評估單位處於同一或類似行業的上市公司的經營和財務數據，計算適當的價值比率，在與被評估單位比較分析的基礎上，估算評估對象價值的具體方法。估算公式為：

$$\text{評估對象價值} = \Sigma \text{被評估單位相應價值指標} \times \text{可比企業價值比率(或價值乘數)} \times \text{調整因素} \times \text{權數}$$

交易案例比較法是指獲取並分析與被評估單位處於同一或類似行業的可比企業的買賣、收購及合併案例資料，比較評估對象與該等可比交易案例的異同，考慮評估對象與該等可比交易案例的差異因素及其對價值的影響，計算適當的價值比率，在與被評估單位比較分析的基礎上，得到「比准價格」進而估算評估對象市場價值的具體評估方法。其估算公式為：

$$\text{評估對象價值} = (\text{比准價格}1 + \text{比准價格}2 + \text{比准價格}3 + \dots + \text{比准價格}n) / n$$
$$\text{股東全部權益價值} = \text{股權的市場價值}$$

(二) 評估方法的選取

資產評估師執行資產價值評估業務，應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集情況等相關因素，審慎分析資產基礎法(成本法)、收益法和市場法三種資產評估基本方法的適用性，依法恰當地選擇一種或多種資產評估基本方法進行評估。

1. 評估方法的適用性分析

1) 資產基礎法(成本法)

(1) 資產基礎法(成本法)應用的前提條件：

- ① 評估對象以持續使用為前提；
- ② 評估對象具有與其重置成本相適應的，即當前或者預期的獲利能力；
- ③ 能夠合理地計算評估對象的重置成本及各項貶值。

(2) 資產基礎法(成本法)的適用性分析

① 從被評估資產數量的可確定性方面判斷

被評估單位會計核算較健全，管理較為有序，委託評估的資產不僅可根據財務資料和構建資料等確定其數量，還可通過現場勘查核實其數量。

② 從被評估資產重置價格的可獲取性方面判斷

委託評估的資產所屬行業為較成熟行業，其行業資料比較完備；被評估資產的重置價格可以獲取。

③ 從被評估資產的成新率可估算性方面判斷

評估對象所包含資產的成新率可以通過以其經濟使用壽命年限為基礎，估算其尚可使用年限，進而估算一般意義上的成新率；在現場勘查和收集相關資料的基礎上，考慮其實體性貶值率、功能性貶值率和經濟性貶值率，進而估算其成新率。

④ 企業在各項資產、負債能夠根據會計政策、企業經營等情況合理識別，評估中有條件針對各項資產、負債的特點選擇適當、具體的評估方法，並具備實施這些評估方法的操作條件。

綜合以上分析結論後資產評估專業人員認為：本次評估在理論上和實務上適宜採用資產基礎法(成本法)。

2) 市場法

(1) 市場法應用的前提條件：

① 評估對象或者可比參照物具有公開的市場，以及相對活躍的交易；

- ② 相關的交易信息及交易標的信息等相關資料是可以獲得的。

(2) 市場法的適用性分析

- ① 從股票市場的容量和活躍程度以及參考企業的數量方面判斷

中國大陸目前公開且活躍的主板股票市場有滬深兩市，在滬深兩市主板市場交易的上市公司股票能夠滿足市場化評估的「市場的容量和活躍程度」條件。

根據中國上市公司網和WIND資訊網站提供的上市公司公開發佈的市場信息、經過外部審計的財務信息及其他相關資料可知：在中國大陸資本市場上，與被評估單位處於同一行業的上市公司較少，且資產規模、業務範圍差異極大，不能滿足市場法評估的可比企業的「數量」要求。

- ② 從可比企業的可比性方面判斷

在與被評估單位處於同一行業的上市公司中，根據其成立時間、上市時間、經營範圍、企業規模、主營產品、業務構成、經營指標、經營模式、經營階段、財務數據或交易案例的交易目的、交易時間、交易情況、交易價格等與被評估單位或評估對象進行比較後知：與被評估單位基本可比的上市公司較少，不能滿足市場法關於足夠數量的可比企業的「可比」要求。

綜合以上分析結論後資產評估專業人員認為：本次評估在理論上和實務上不適宜採用市場法。

3) 收益法

(1) 收益法應用的前提條件：

- ① 評估對象的未來收益可以預期並用貨幣計量；
- ② 收益所對應的風險能夠度量；
- ③ 收益期限能夠確定或者合理預期。

(2) 收益法的適用性分析

① 被評估單位的歷史經營情況

力唯中天成立於2004年12月，註冊資本3,100萬(元)人民幣，根據與公司管理層溝通，公司從成立運營至今，經營狀況穩定向好、能合理確定其未來收益。

從整體上看，被評估單位與評估對象相關的資產系經營性資產，其產權基本明晰，資產狀況較好。其營運過程中能產生足夠的現金流量保障各項資產的不斷更新、補償，並保持其整體獲利能力，使被評估單位能夠持續經營。

② 被評估單位的未來收益可預測情況

被評估單位的營業收入能夠以貨幣計量的方式流入，相匹配的成本費用能夠以貨幣計量方式流出，其他經濟利益的流入也能夠以貨幣計量，因此，評估對象的整體獲利能力所帶來的預期收益能夠用貨幣計量可以合理預測。

③ 評估資料的收集和獲取情況

委託人、被評估單位提供的資料以及資產評估專業人員收集的與本次評估相關的資料能基本滿足收益法評估對評估資料充分性的要求。

④ 與被評估單位獲取未來收益相關的風險預測情況

被評估單位的風險主要有行業風險、經營風險、財務風險、政策風險及其他風險。資產評估專業人員經分析後認為上述風險能夠進行定性判斷或能粗略量化，進而為折現率的估算提供基礎。

綜合以上分析結論後資產評估專業人員認為：本次評估在理論上和實務上適宜採用收益法。

2. 本次評估的評估方法的選取

本次評估的對象為被評估單位於評估基準日的股東全部權益價值。評估對象於評估基準日包含的資產及負債明確，根據本次評估的評估目的、評估對象、價值類型、委託人與被評估單位提供的相關資料和現場勘查與其他途徑收集的資料以及評估對象的具體情況等相關條件，結合前述評估方法的適用性分析等綜合判斷，本次評估適宜選取資產基礎法和收益法進行評估。

(三) 資產基礎法的具體評估方法

以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。其基本公式如下：

股東全部權益(淨資產)價值 = 各單項資產評估值總額 - 負債評估值總額

具體各類資產和負債的評估方法如下：

1. 貨幣資金：對於幣種為人民幣的貨幣資金，以核實後賬面值為評估值。
2. 應收票據、應收賬款、其他應收款，評估人員在對應收款項核實無誤的基礎上，根據每筆款項可能收回的數額確定評估值。對於有充分理由相信全都能收回的，按全部應收款額計算評估值；對於很可能收不回部分

款項的，在難以確定收不回賬款的數額時，藉助於歷史資料和現場調查了解的情況，具體分析數額、欠款時間和原因、款項回收情況、欠款人資金、信用、經營管理現狀等，按照賬齡分析法，估計出這部分可能收不回的款項，作為風險損失扣除後計算評估值；賬面上的「壞賬準備」科目按零值計算。

3. 預付賬款，評估人員查閱相關採購合同或供貨協議，了解評估基準日至評估現場核實期間已接受的服務和收到的貨物情況。對於未發現供貨單位有破產、撤銷或不能按合同規定按時提供貨物或勞務等情況的，按核實後的賬面值作為評估值。

4. 存貨

(1) 原材料，評估人員核查了原材料的購銷合同、發票，對其購入時間和入賬金額進行了核實，賬面成本構成合理，無盤盈盤虧材料。評估人員對基準日的市場價格進行調查，原材料多為近期購買，賬面單價與基準日市場銷售價格相近，故以核實後原材料賬面價值作為評估價值。

5. 設備類固定資產

根據企業申報的電子明細表進行核對，做到賬表相符，同時通過對有關的合同、法律權屬證明及會計憑證審查核實對其權屬予以確認。在此基礎上，評估人員對申報的設備進行必要的現場勘察和核實。

本次評估中根據評估目的，按照持續使用原則，以評估基準日市價為依據，採用重置成本法和市場法進行評估，

1) 重置成本法

依據評估目的，本次設備類資產評估主要採用重置成本法，即在持續使用的前提下，以重新配置該項資產的現行市值為基礎確定重置成

本，同時通過現場勘察和綜合技術分析確定相應損耗後的成新率，據此計算評估價值。其計算公式為：

$$\text{評估價值} = \text{設備重置成本} \times \text{成新率}$$

(1) 重置成本的確定

A. 辦公設備及其他設備

本次評估範圍內的辦公設備及其他設備單位價值量較小，不需要安裝(或安裝由銷售商負責)以及運輸費用較低，參照現行市場購置的價格確定。

(2) 成新率的確定

A. 年限法成新率

查閱有關資料，確定設備的已使用年限，經濟壽命年限，計算年限法成新率：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\%$$

在確定成新率時，對於基本能夠正常使用的設備，成新率一般不低於15%。

(3) 評估價值的確定

$$\text{評估價值} = \text{設備重置成本} \times \text{成新率}$$

6. 固定資產—建築物

1) 評估方法的選擇

根據《房地產估價規範》，通常的估價方法有市場比較法、收益法、假設開發法、成本法幾種。

2) 適宜採用的方法：收益法

收益法是預計估價對象未來的正常淨收益，選用適當的資本化率將其折現到估值時點後累加，以此估算估價對象的客觀合理價格的方法。採用收益法進行估價的技術路線為：先求取估價對象的客觀租金和區域內同類型房地產的資本化率。然後求取估價對象的客觀費用，用客觀租金減去客觀費用即得到估價對象的年淨收益。再運用所求取的商業房地產報酬率將其未來各年淨收益折算到價值時點上，計算出估價對象房地產收益價值。

7. 無形資產

無形資產—其他主要為教育平台，評估人員對相關文件、合同及相關憑證進行了查驗，對無形資產的攤銷方式、入賬價值進行了覆核。因此本次評估以核實後的賬面攤餘價值確定為評估價值。

8. 負債

負債主要包括流動負債和長期負債等。資產評估師對企業的負債進行審查核實，查閱相關借款合同、詢證函、採購合同、發票、結算單、工資發放記錄、納稅申報表及往來款明細等支持文件，在核實的基礎上，以評估基準日企業實際需要承擔的負債金額作為負債的評估值。

(四) 收益法評估中的具體評估方法

我們採用現金流量折現法對被評估單位評估基準日的主營業務價值進行估算，具體方法選用企業自由現金流折現模型。以被評估單位收益期企業自由現金流為基礎，採用適當折現率折現後加總計算得出被評估單位的主營業務價值。

在得出被評估單位主營業務價值的基礎上，加上非經營性、溢餘資產的價值，減去非經營性、溢餘負債的價值，得出被評估單位企業整體價值，之後減去付息債務價值得出股東全部權益價值。

在企業自由現金流折現模型中，需要進一步解釋的事項如下：

(1) 企業自由現金流的計算

企業自由現金流量 = 息前稅後淨利潤 + 折舊、攤銷 - 資本性支出 - 淨流動資金增加額

企業整體價值 = 未來收益期內各期企業自由現金流量現值之和 + 單獨評估的非經營性資產、溢餘資產評估值

$$P = \sum_i^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + B$$

上式中：

P—企業整體價值

r—折現率

t—預測期

A_i—明確預測期第i年預期企業自由現金流量

i—收益計算期

B—單獨評估的非經營性資產、溢餘資產評估總額。

其中，折現率(加權平均資本成本，WACC)計算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

其中：E: 權益的市場價值；

D: 債務的市場價值；

K_e: 權益資本成本；

K_d: 債務資本成本；

T: 被評估單位適用的所得稅率。

權益資本成本採用資本資產定價模型(CAPM)計算，計算公式如下：

$$K_e = R_f + MRP \times \beta + R_c$$

其中：R_f:無風險報酬率；

MRP:市場風險溢價；

β:權益的系統風險系數；

R_c:企業特有風險系數。

(2) 非經營性、溢餘資產的範圍

非經營性、溢餘資產的範圍包括溢餘資產和非經營性資產，非經營性、溢餘資產的價值等於溢餘資產價值和非經營性資產價值之和。

被評估單位評估基準日的資產劃分為兩類，一類為經營性資產，第二類為非經營性資產。經營性資產是被評估單位經營相關的資產，其進一步劃分為有效資產和無效資產，有效資產是企業生產經營正在使用或者未來將使用的資產，無效資產又稱為溢餘資產，指為經營目的所持有，但在評估基準日未使用或者可以預測的未來不會使用的資產。

溢餘資產和非經營性資產定義具體如下：

溢餘資產指企業持有目的為經營性需要、但於企業特定時期，與企業收益無直接關係、超過企業經營所需的多餘資產。通過對被評估單位的資產配置狀況與企業收益狀況進行分析，並進一步對企業經營狀況進行了解，判斷被評估單位是否存在溢餘資產。

非經營性資產指企業持有目的為非經營性所需、與企業生產經營活動無直接關係的資產，如供股東自己居住的房產、供股東自用的汽車、工業製造企業短期股票債券投資、與企業主營業務無關的關連公司往來款項等。

長期股權市場價值、溢餘資產價值和非經營性資產價值的估算以資產特點為基礎，採用不同的評估方法確定其價值。

(3) 非經營性、溢餘負債的範圍

非經營性、溢餘負債的範圍包括溢餘負債、非經營性負債等，相應的非經營性、溢餘負債的價值等於溢餘負債與非經營性負債的價值之和。

(4) 股東全部權益價值計算

股東全部權益價值計算公式為：

股東全部權益價值 = 企業整體價值 - 付息債務價值

企業整體價值 = 企業主營業務價值 + 非經營性、溢餘資產價值 - 非經營性、溢餘負債價值。

六、評估程序實施過程和情況

本評估機構接受委託後，即選派資產評估專業人員了解與本次評估相關的基本情況、制定評估工作計劃，並佈置和協助被評估單位進行資產清查工作；隨後評估小組進駐被評估單位，對評估對象及其所包含的資產、負債實施現場調查，對其歷史損益情況進行必要的核實與分析，進而估算評估對象的價值。資產評估專業人員根據本次評估的評估目的、評估對象、評估範圍、業務規模、競爭類型和狀態、資料收集情況等相關條件和評估項目的具體情況制定並執行了以下資產評估專業人員認為能夠支持評估結果的適當評估程序：

(一) 評估項目洽談和評估工作準備階段

1. 明確評估業務的基本事項、擬定評估計劃

本評估機構通過洽談、評估項目風險評價等前期工作程序並決定接受委託後，即與委託人進行充分溝通、了解本評估項目的基本事項—評估目的、評估對象與評估範圍、評估基準日等，擬定評估工作方案和制定評估計劃，並與委託人簽訂《資產評估委託合同》。

2. 提交《資產評估須提供資料清單》

根據委託評估資產的特點，提交有針對性的《資產評估須提供資料清單》、《資產評估申報明細表》等，要求委託人和被評估單位積極進行評估資料準備工作。

3. 指導被評估單位清查資產、準備評估資料

與委託人和被評估單位相關工作人員聯繫，佈置並輔導其按照資產評估的要求填列《資產評估申報明細表》和準備評估所需要的相關資料。

(二) 盡職調查、收集評估資料、現場核實資產與驗證資料和評定估算階段

1. 收集並驗證委託人、被評估單位提供的資料

對委託人和被評估單位提供的資料進行驗證、核對，對發現的問題協同其解決。

2. 現場勘查與重點清查

對評估對象所涉及的資產進行全面(或抽樣)核實，對重要資產進行詳細勘查、並編製《現場勘查工作底稿》。

3. 訪談

根據評估對象的具體情況、委託人和被評估單位提供的資料，與被評估單位治理層、管理層、技術人員通過座談、討論會以及電話訪談等形式，就與評估對象相關的事項以及被評估單位及其所在行業的歷史情況與未來發展趨勢等方面的理解達成共識。

4. 收集市場信息和相關資料

在收集委託人和被評估單位根據《資產評估須提供資料清單》提供的資料的基礎上進一步收集市場信息、行業資料、宏觀資料和地區資料等，以滿足評定估算的需要。

5. 確定評估途徑及方法

根據評估對象的實際狀況和具體特點以及資料收集情況，確定評估的基本途徑、具體評估模型及方法。

6. 評定估算

根據確定的評估基本途徑及具體方法，對評估對象及其所包含資產(負債)的價值分別進行評定估算，並形成相關評估底稿、評估明細表。

(三) 匯總評定階段

對初步的評定估算結果進行分析、匯總，對評估結果進行必要的調整、修正和完善，確定初步的匯總評估結果，並起草初步評估報告並連同評估明細表和相關工作底稿提交給資產評估機構質量監管部覆核。

(四) 出具評估報告

履行上述工作步驟後，在不影響資產評估機構和資產評估師獨立形成評估結論的前提下，與委託人就評估初步結果交換意見，在充分考慮委託人的有關合理意見後，按本公司的覆核制度和質控程序對評估報告、評估明細表進行校驗、核對、修改完善後，由本評估機構出具資產評估報告。

七、評估假設

根據評估準則的規定，資產評估師在充分分析被評估單位的資本結構、經營狀況、歷史業績、發展前景，考慮宏觀經濟和區域經濟影響因素、所在行業現狀與發展前景對被評估單位價值影響等方面的基礎上，對委託人或者相關當事方提供的資料進行必要的分析、判斷和調整，在考慮未來各種可能性及其影響的基礎上合理設定如下評估假設。

(一) 前提條件假設**1. 公平交易假設**

公平交易假設是假定評估對象已處於交易過程中，評估師根據評估對象的交易條件等按公平原則模擬市場進行估價。公平交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

2. 公開市場假設

公開市場假設是假定在市場上交易的資產或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲得足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

3. 資產持續經營假設

資產持續經營假設是指評估時假定委估資產按照目前的用途和使用的方式、規模、頻率、環境等情況繼續使用到合同約定的經營期結束。

(二) 一般條件假設

1. 假設國家和地方(被評估單位經營業務所涉及地區)現行的有關法律法規、行業政策、產業政策、宏觀經濟環境等較評估基準日無重大變化；本次交易的交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化。
2. 假設被評估單位經營業務所涉及地區的財政和貨幣政策以及所執行的有關利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等不發生重大變化。
3. 假設無其他人力不可抗拒因素和不可預見因素對被評估單位的持續經營形成重大不利影響。

(三) 特殊條件假設

1. 假設被評估單位完全遵守現行所有有關的法律法規；

2. 假設被評估單位的經營者是負責的，且其管理層有能力擔當其職務和履行其職責；
3. 假設被評估單位在現有的管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、經營模式、產品結構、決策程序等與目前保持一致；
4. 假設被評估單位在未來所採用的會計政策和評估基準日所採用的會計政策在所有重要方面基本一致；
5. 本評估報告中的估算是假定所有重要的及潛在的可能影響價值分析的因素都已在我們與被評估單位之間充分揭示的前提下做出的。
6. 本次評估假設湖南力唯中天科技發展有限公司以後年度仍能持續獲得高新技術企業資質，能繼續享受高新技術企業稅收優惠政策，企業所得稅稅率為15%。

(四) 上述評估假設對評估結論的影響

設定評估假設條件旨在限定某些不確定因素對被評估單位的收入、成本、費用乃至其營運產生的難以量化的影響，上述評估假設設定了評估對象所包含資產的使用條件、市場條件等，對評估值有較大影響。根據資產評估的要求，資產評估專業人員認定這些假設條件在評估基準日成立且合理；當未來經濟環境發生較大變化時，簽署本資產評估報告的資產評估專業人員及其所在的資產評估機構不承擔由於上述假設條件的改變而推導出不同評估結果的責任。當未來經濟環境發生較大變化或者上述評估假設不復完全成立時，評估結論即告失效。

八、 評估結論

(一) 資產基礎法(成本法)評估結論

截至評估基準日2025年06月30日，被評估單位申報評估並經湖南楚才會計師事務所(普通合夥)審定後的資產總額賬面金額為16,858.01萬元，負債總額賬面金額為11,952.83萬元，股東全部權益賬面金額為4,905.18萬元。

經採用資產基礎法(成本法)評估，湖南力唯中天科技發展有限公司股東全部權益於評估基準日2025年6月30日的市場價值為4,954.35萬元，較所有者(股東)權益賬面金額評估增值49.17萬元，增值率為1.00%。

資產評估結果匯總表

評估基準日：2025年06月30日

被評估單位：湖南力唯中天科技發展有限公司金額

單位：人民幣萬元

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率% D=C/A × 100
1 流動資產	12,952.33	12,952.33	-	-
2 非流動資產	3,905.68	3,954.85	49.17	1.26
3 其中：可供出售金融資產	-	-	-	-
4 債權投資	-	-	-	-
5 長期應收款	-	-	-	-
6 長期股權投資	-	-	-	-
7 投資性房地產	-	-	-	-
8 固定資產	2,161.40	2,210.57	49.17	2.27
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物資	-	-	-	-
11 固定資產清理	-	-	-	-
12 生產性生物資產	-	-	-	-
13 油氣資產	-	-	-	-
14 無形資產	1,434.64	1,434.64	-	-
15 開發支出	-	-	-	-
16 商譽	-	-	-	-
17 長期待攤費用	-	-	-	-
18 遞延所得稅資產	309.64	309.64	-	-
19 其他非流動資產	-	-	-	-
20 資產總計	16,858.01	16,907.18	49.17	0.29
21 流動負債	11,548.01	11,548.01	-	-
22 非流動負債	404.82	404.82	-	-
23 負債合計	11,952.83	11,952.83	-	-
24 淨資產(所有者權益)	4,905.18	4,954.35	49.17	1.00

評估結論詳細情況詳見資產評估明細表。

湖南力唯中天科技發展有限公司估值中各項目的主要量化輸入參數，以及所採用的具體估值評估基準如下：

1. **流動資產**。流動資產賬面金額為人民幣12,952.33萬元，評估值未反映增減值。
2. **非流動資產**。非流動資產賬面金額為人民幣3,905.68萬元，評估值為人民幣3,954.85萬元，增值為人民幣49.17萬元，增值率為1.26%，其中：
 - (i) **固定資產**。固定資產賬面金額為人民幣2,161.40萬元，評估值為人民幣2,210.57萬元，增值為人民幣49.17萬元，增值率為2.27%。其中房屋及建築物採用收益法估值，而辦公設備採用重置成本法估值。
 - (ii) 房屋及建築物評估淨值增值，因區域租金上漲帶動淨收益提升、資本化率有所下調，未來淨收益折現後的現值總和上升，評估價值增值。
 - (iii) 設備總評估(原)值減少反映技術進步迅速，及由此導致的設備價格下降。設備評估淨值增值歸因於評估所採用的經濟使用年限長於目標公司會計政策所採用的折舊年限。
 - (iv) **無形資產**。無形資產賬面金額為人民幣1,434.64萬元，評估值未反映增減值。
 - (v) **遞延所得稅資產**。遞延所得稅資產賬面金額為人民幣309.64萬元，評估值未反映增減值。

3. **流動負債**。流動負債賬面金額為人民幣11,548.01萬元，評估值未反映增減值。
4. **非流動負債**。非流動負債賬面金額為人民幣404.82萬元，評估值未反映增減值。

於評估基準日2025年06月30日，根據湖南楚才會計師事務所(普通合夥)為評估目的所審計的申報數據，被評估單位的資產總額賬面金額為人民幣16,858.01萬元，負債總額賬面金額為人民幣11,952.83萬元，股東全部權益賬面金額為人民幣4,905.18萬元。

採用資產基礎法(成本法)估值，湖南力唯中天科技發展有限公司於評估基準日2025年6月30日的股東全部權益市場價值評估為人民幣4,954.35萬元，較所有者(股東)權益賬面金額增值人民幣49.17萬元，增值率為1.00%。

(二) 收益法評估結果

截至評估基準日2025年06月30日，被評估單位申報評估並經湖南楚才會計師事務所(普通合夥)審定後的資產總額賬面金額為16,858.01萬元，負債總額賬面金額為11,952.83萬元，股東全部權益賬面金額為4,905.18萬元。

經採用收益法評估，湖南力唯中天科技發展有限公司股東全部權益於評估基準日2025年06月30日的市場價值為**人民幣伍仟貳佰叁拾陸萬捌仟捌佰元整(¥5,236.88萬元)**，較所有者(股東)權益評估增值331.70萬元，增值率6.76%。

(三) 結果分析及評估結論

資產基礎法與收益法評估結果相差282.53萬元，差異率5.70%。

資產基礎法是從資產的再取得途徑考慮的，反映的是企業現有資產的重置價值，收益法是從企業的未來獲利能力角度考慮的，反映了企業各項資產的綜合獲利能力。兩種方法評估思路不同，得到的評估結果存在差異是必然的。

本次評估分別採用上述兩種評估方法評估，在確定採用何種評估方法的結論定價時，首先考慮收益法的確定是在各項假設前提下通過對未來經營期經營數據的預測得出的，而公司的未來盈利能力、公司經營能力、公司經營風險、行業競爭市場前景、行業整體變化趨勢、行業政策變化趨勢、宏觀經濟等均具有較大不確定性，例如考慮力唯中天經營過程中需要資金墊款、業務來源的風險，如果應收賬款賬期較長，資金使用效率低，經營風險和財務風險會明顯提升；力唯中天目前業務主要來源於部分國企及事業單位等，業務的開拓受政策影響較大。因此資金壓力、業務來源對公司未來盈利能力的影響存在較大的不確定性。在這種情況下，收益法評估結論難以準確反映企業價值，基於資產基礎法是對各類資產、負債履行了充分的評估程序、收集了必要的評估資料，各項資產選用的評估方法和評估參數合理，因此資產基礎法評估結果能夠合理體現被評估單位的股東全部權益價值。相對而言，選用資產基礎法評估結果更為穩健、更能準確揭示評估時點企業的價值。

綜上，評估師經過對被評估單位財務狀況的調查及經營狀況分析，結合本次資產評估對象、評估目的，適用的價值類型，經過比較分析，認為資產基礎法的評估結論能更全面、合理地反映企業的內含價值，我們最終選擇資產基礎法評估結果作為最終評估結論。

在對兩種方法的評估結果進行分析比較後，以資產基礎法評估結果作為評估結論，湖南力唯中天科技發展有限公司於評估基準日2025年06月30日的申報評估並經湖南楚才會計師事務所(普通合夥)審定後的資產總額賬面金額為16,858.01萬元，負債總額賬面金額為11,952.83萬元，股東全部權益賬面金額為4,905.18萬元，經採用資產基礎法評估，湖南力唯中天科技發展有限公司股東全部權益於評估基準日2025年06月30日的市場價值為人民幣肆仟玖佰伍拾肆萬叁仟伍佰元整(¥4,954.35萬元)，較所有者(股東)權益評估增值49.17萬元，增值率1.00%。

本評估報告的合法使用者在使用本評估報告及其評估結論時，應特別注意本評估報告所載明的假設條件、限制條件、特別事項(期後重大事項)及其對評估結論的影響。

(四) 評估結論成立的條件

1. 評估對象所包含的資產在現行的法律、經濟和技術條件許可的範圍內處於正常、合理、合法的運營、使用及維護狀況。
2. 本評估報告的評估結論是在本評估報告載明的評估假設和限制條件下，為本評估報告載明的評估目的而出具的評估對象於評估基準日的市場價值參考意見；該評估結論未考慮股權流動性對評估對象價值的影響。
3. 本評估報告的評估結論是反映評估對象在本評估報告載明的評估目的之下，根據持續經營假設、公開市場假設和本評估報告載明的「評估假設和限制條件」確定的市場價值，沒有考慮以下因素：
 - (1) 過去或將來可能承擔的抵押、質押、擔保等事宜的影響；
 - (2) 特殊的交易方或交易方式可能追加付出的價格等對評估價值的影響；
 - (3) 評估基準日後遇有自然力和其他不可抗力對資產價值的影響。
 - (4) 如果該等資產出售，所應承擔的費用和稅項等可能影響其價值淨額的相關方面。

(五) 評估結論的效力

1. 本評估報告的評估結論是資產評估專業人員依照國家有關規定出具的專業意見，依照法律法規的有關規定發生法律效力。

2. 本評估報告的評估結論是在評估對象於現有用途不變並持續經營、以及在評估基準日的外部經濟環境前提下，為本評估報告載明的評估目的而出具的評估對象於評估基準日的市場價值參考意見，故本評估報告的評估結論僅在仍保持現有用途不變並持續經營、以及仍處於與評估基準日相同或相似的外部經濟環境的前提下有效。當前述評估目的、評估假設和限制條件以及評估中遵循的持續經營假設和公開市場假設等不復完全成立時，本評估報告的評估結論即告失效。

九、特別事項說明

(一) 引用其他機構出具的報告結論的情況

2022年度財務數據經大信會計師事務所(特殊普通合夥)長沙分所審計確認，並出具大信沙審字[2023]第00057號無保留意見審計報告；2023年度—2025年06月30日財務數據經湖南楚才會計師事務所(普通合夥)審計確認，並出具湘楚審字[2026]SZ第021號無保留意見審計報告。

本評估機構及資產評估師承擔引用不當的相關責任。

(二) 權屬資料不全面或者存在瑕疵的情形

無。

(三) 評估程序受到限制的情況

無。

(四) 評估資料不完整的情況

無。

(五) 未決事項、法律糾紛等不確定因素

無。

(六) 擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項

1. 房產抵押情況

2020年9月，湖南力唯中天科技發展有限公司與中國銀行股份有限公司湖南湘江新區分行簽訂了10年期固定資產借款合同，合同編號為：湘中銀企借字20201796-1號。借款金額為729萬元，房產坐落於長沙市岳麓區先導路179號湘江時代商務廣場A棟，抵押面積1,709.35 m²，不動產權證書號為湘(2019)長沙市不動產權第0197082、0197186、0197220、0197223、0197225、0197227、0197074、0197230號。

2. 銀行借款情況

序號	放款銀行(或機構)名稱	借款起息日	借款到期日	利率	借款餘額
1	中國銀行股份有限公司湖南湘江新區分行	2024/07/15	2025/07/14	3.45%	5,200,000.00
2	中國銀行股份有限公司湖南湘江新區分行	2020/09/23	2030/09/21	4.65%	3,813,000.00
	合計				<u>9,013,000.00</u>

(七) 重大期後事項

無。

(八) 本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形

無。

(九) 可能影響評估工作的重大事項說明

無。

(十) 其他事項說明

1. 本次評估假設湖南力唯中天科技發展有限公司以後年度仍能持續獲得高新技術企業資質，能繼續享受高新技術企業稅收優惠政策，企業所得稅稅率為15%。
2. 根據委託方提供的《關於LWZT公司股權收購評估涉及無形資產評估範圍的說明》，被評估單位名下涉及的「智慧交通信號」項目所申請的相關發明專利、實用新型、外觀專利以及軟件著作權等知識產權，截至本次評估基準日該項目仍處於前期研發階段，預計後期難以形成產品或業務，未來產生收益的可能性較低。本次評估被評估單位及相關方未對該部分無形資產進行申報確認資產，不納入本次評估範圍。提請報告使用人注意。

本次評估對於上述特別事項除已說明的情況外未考慮其對評估結論的影響，特提請報告使用者注意。

十、資產評估報告使用限制說明

- (一) 本資產評估報告只能用於本報告載明的評估目的和用途。同時，本次評估結論是反映評估對象在本次評估目的下，根據本資產評估報告載明的「評估假設和限制條件」確定的市場價值，沒有考慮過去或將來可能承擔的抵押、質押、擔保等事宜的影響；沒有考慮特殊的交易方或交易方式可能追加付出的價格等對評估價值的影響；沒有考慮評估基準日後遇有自然力和其他不可抗力對資產價值的影響；沒有考慮若該等資產出售，所應承擔的費用和稅項等可能影響其價值淨額的相關方面；該評估結論亦未考慮評估增值額的納稅影響。

當前述評估目的、評估假設和限制條件等發生變化時，評估結論一般會失效。評估機構不承擔由於這些條件的變化而導致評估結果失效的相關法律責任。

- (二) 本資產評估報告只能由資產評估報告載明的資產評估報告使用者使用。資產評估報告的使用權歸委託人所有，未經委託人許可，本評估機構不會隨意向他人公開。本公司對任何單位或個人不當使用本資產評估報告及其評估結論所造成的後果不承擔任何責任。
- (三) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為本資產評估報告的使用人。
- (四) 本資產評估報告使用人應當正確理解評估結論。評估結論不同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- (五) 本資產評估報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者被披露於公開媒體，需評估機構審閱相關內容，法律、法規規定以及相關當事方另有約定除外。
- (六) 本資產評估報告系資產評估專業人員依據國家法律法規出具的專業性結論，在評估機構蓋章、資產評估專業人員簽字後，方可正式使用。按照相關規定需進行資產評估項目備案或核准的，在取得備案或核准批覆後方可正式使用。
- (七) 按現行規定，本資產評估報告及其評估結論的有效使用期限為一年，從評估基準日起計算，有效期從2025年06月30日起到2026年6月29日止。
- (八) 因評估程序受限造成的評估報告的使用限制
- 無。

十一、評估報告日

評估報告日是最終專業意見形成日，本評估報告日為2026年3月12日。

湖南恒基房地產土地資產評估有限公司 資產評估師：李力

中國，長沙 資產評估師：汪麗榮

1. 責任聲明

本通函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。董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(i) 董事、監事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，概無董事、監事或本公司最高行政人員在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或須根據證券及期貨條例第352條記錄於由本公司存置的登記冊內的權益或淡倉；或須根據上市規則上市發行人董事進行證券交易的標準守則另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(ii) 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事所知，以下人士/實體(董事及本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內的權益或淡倉：

股東/最終控制人名稱	權益性質 ¹	股份類別	所持股份數目	於相關類別 股份中的概約 持股百分比 ²	於本公司已發行 股份總數中的 概約持股百分比 ³
城發集團公司	實益擁有人	未上市股份	114,000,000	95%	71.25%
	受控法團持有的 權益 ⁴	未上市股份	6,000,000	5%	3.75%
Asian Equity Special Opportunities Portfolio Master Fund Limited	實益擁有人 ⁵	H股	9,208,000	23.02%	5.76%
睿思資本有限公司	投資管理人 ⁵	H股	9,208,000	23.02%	5.76%

附註：

1. 所述全部權益均為好倉。
2. 根據於最後實際可行日期 160,000,000 股已發行股份（包括 120,000,000 股未上市股份及 40,000,000 股 H 股）的總數計算。
3. 根據於最後實際可行日期已發行股份總數 160,000,000 股計算。
4. 岳麓山公司由城發集團公司間接全資擁有。因此，就證券及期貨條例而言，城發集團公司被視為於岳麓山公司持有的該等股份中擁有權益。
5. 根據公開可得資料，截至最後實際可行日期，睿思資本有限公司為 Asian Equity Special Opportunities Portfolio Master Fund Limited 的投資管理人。就證券及期貨條例而言，睿思資本有限公司被視為於 Asian Equity Special Opportunities Portfolio Master Fund Limited 持有的該等股份中擁有權益。

余效先生為城發集團公司的財務管理部副總經理。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，本公司並未獲知任何人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部條文須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第 336 條須記錄於該條所指登記冊之權益或淡倉。

3. 董事及監事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或監事已或擬與本集團任何成員公司訂立服務合同，惟不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而無須賠償(法定賠償除外)的合同。

4. 董事於競爭性業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自緊密聯繫人(定義見上市規則)與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或本集團於一年內不作出賠償(法定賠償除外)則不可終止的服務合約。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或營運狀況自2025年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來有任何重大不利變動。

6. 董事於本集團資產或對本集團而言屬重大的合約或安排的權益

於最後實際可行日期，(i)自2025年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起，概無董事於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(ii)概無董事在任何與本集團業務有關的重大現有合約或安排中擁有重大權益。

7. 專家

於本通函內提供意見或建議的各專家資格分別如下：

名稱	資格
湖南恒基房地產土地資產 評估有限公司	中國獨立資產評估公司
華升資本有限公司	可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構 融資提供意見)受規管活動之持牌法團

於最後實際可行日期，獨立財務顧問及獨立評估師各自：

- (a) 並無擁有本集團任何成員公司的任何股權，或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(無論可否依法執行)；
- (b) 並無於本集團任何成員公司自2025年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (c) 已就本通函的刊發出具同意書，表示同意按本通函刊載的形式及內容分別引述及轉載其名稱及其函件，且迄今並無撤回有關同意書。

8. 雜項

本通函的中英文本如有任何歧異，概以英文本為準。

9. 展示文件

以下文件副本將於自本通函日期起計不少於14天(包括當日)期間刊載於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.hollwingroup.com:

- (a) 股份收購協議；
- (b) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第38至39頁；
- (c) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第IFA-1至IFA-40頁；
- (d) 評估報告概要，其全文載於本通函附錄一；
- (e) 本附錄「7.專家」一節所述的同意書；及
- (f) 本通函。

臨時股東會通告



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)

臨時股東會通告

茲通告泓盈城市運營服務集團股份有限公司(「本公司」)謹訂於2026年6月30日(星期二)上午九時正假座中國湖南省長沙市岳麓區先導路179號湘江時代廣場A1棟3樓304會議室舉行臨時股東會(「臨時股東會」)，以審議並通過下文所載決議案。除另有界定外，本通告所用詞彙與本公司日期為2026年6月12日的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 「動議批准、確認及追認股份收購協議(定義見本公司日期為2026年6月12日的通函(「通函」)，註有「A」字樣的通函連同註有「B」字樣的股份收購協議已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易，並授權任何本公司董事代表本公司採取彼等認為就及為執行股份收購協議及其項下擬進行的交易或使其生效而言屬必要、適當或權宜的一切步驟及作出一切行動及事情，並簽立彼等視為附帶於、附屬於或與股份收購協議及其項下擬進行的交易相關的一切有關其他文件、文書及協議。」
2. 「動議批准通函所界定的建議變更所得款項用途。」

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6月12日

臨時股東會通告

於本通告日期，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。

附註：

- (1) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，臨時股東會上普通決議案將以投票方式表決(除主席決定容許以舉手方式表決有關程序或行政事宜的決議案外)。投票結果將根據上市規則於香港交易及結算所有限公司網站及本公司網站刊載。
- (2) 凡有權出席上述通告召開的臨時股東會並於會上投票的股東均有權委派一名或數名代表代其出席並投票。委任代表毋須為本公司股東。
- (3) 代表委任表格連同簽署表格的授權書或其他授權文件(如有)或經核實證明的該等授權書或授權文件副本，須填妥且不遲於臨時股東會或其任何續會時間至少24小時前(即於2026年6月29日(星期一)上午九時正之前)送達本公司的香港H股股份過戶登記處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室(就H股股東而言)，或本公司總部及主要營業地點，地址為中國湖南省長沙市岳麓區先導路179號湘江時代廣場A1棟9樓(就非上市股份股東而言)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席臨時股東會或其任何續會，並於會上投票。
- (4) 用以確定股東出席臨時股東會並於會上投票之資格的記錄日期(即股份轉讓登記的最後日期，因本公司將不會暫停辦理股份過戶登記)為2026年6月29日(星期一)。為符合資格出席臨時股東會並於會上投票，未登記的股份持有人必須確保於2026年6月29日下午四時三十分前將所有填妥的過戶文件連同相關股票送達本公司的香港H股股份過戶登記處寶德隆證券登記有限公司(地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室)進行登記。
- (5) 親身或委任代表出席大會的股東之交通及住宿費用須自理。
- (6) 股東出席臨時股東會時須提供身份證明文件。
- (7) 本公司的聯繫方式如下：

地址： 中國湖南省長沙市岳麓區先導路179號湘江時代廣場A1棟9樓
聯絡人： 段文明
電子郵件： ir@hollwingroup.com
- (8) 本通告中提及的時間及日期均指香港時間及日期。