

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依賴該等內容而引致之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：2529)

持續關連交易
委託停車場運營框架協議年度上限修訂

茲提述招股章程「持續關連交易」一節。根據《委託停車場運營框架協議》，城發集團公司及其聯繫人將停車場使用權轉讓給本集團，使用期限自上市日期起至2026年12月31日止(包括該日)。為獲得使用及管理城發集團公司及其聯繫人擁有或開發的停車場的權利，本集團應按照固定比例將提供停車服務所產生的收入作為停車資源使用費支付給城發集團公司及其聯繫人。

於2024年12月17日(交易時段後)，本公司與城發集團公司(為其自身並代表其聯繫人)簽訂了《補充協議》，以修訂《委託停車場運營框架協議》中的現有年度上限。除修訂現有年度上限外，《委託停車場運營框架協議》的其他條款及條件保持不變。

《上市規則》的涵義

截至本公告日期，城發集團公司是本公司的控股股東之一。因此城發集團公司及其聯繫人構成《上市規則》第14A章所定義的本公司關連人士。因此，簽訂《委託停車場運營框架協議》、《補充協議》及其項下擬進行交易構成本公司根據《上市規則》第14A章規定的持續關連交易。

根據《上市規則》第14A.54條，如果本公司擬修訂其持續關連交易的年度上限，則本公司將須重新遵守適用於相關持續關連交易的《上市規則》第14A章的相關規定。

由於經修訂年度上限的所有適用百分比比率的最高者高於0.1%但低於5%，因此簽訂《補充協議》須遵守申報、年度審閱及公告規定，但根據《上市規則》第14A.76(2)條，獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

茲提述招股章程中內容有關《委託停車場運營框架協議》的「持續關連交易」一節。根據《委託停車場運營框架協議》，城發集團公司及其聯繫人將停車場使用權轉讓給本集團，使用期限自上市日期起至2026年12月31日止(包括該日)。為獲得使用及管理城發集團公司及其聯繫人擁有或開發的停車場的權利，本集團應按照固定比例將提供停車服務所產生的收入作為停車資源使用費支付給城發集團公司及其聯繫人。

由於本集團2024年停車場業務的增加，本公司向城發集團公司及其聯繫人支付的停車資源使用費迅速增加，且城發集團公司進一步委託本公司管理更多的停車場。經核實，《委託停車場運營框架協議》項下的交易金額已接近截至2024年12月31日止年度的現有年度上限。

因此，於2024年12月17日(交易時段後)，本公司與城發集團公司簽訂了《補充協議》，以修訂現有年度上限。除修訂現有年度上限外，《委託停車場運營框架協議》的其他條款及條件保持不變。

《補充協議》及現有年度上限修訂

《補充協議》的主要條款如下：

日期

2024年12月17日(交易時段後)

訂約方

- (a) 本公司；及
- (b) 城發集團公司(為其自身並代表其聯繫人)。

標的事項

根據《補充協議》，《委託停車場運營框架協議》下的現有年度上限將修訂為《補充協議》下的經修訂年度上限。

《委託停車場運營框架協議》下的現有年度上限如下：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
本集團將支付的停車資源使用費總額	12,000	12,600	13,700

《補充協議》下的經修訂年度上限如下：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
本集團將支付的停車資源使用費總額	16,400	16,400	17,000

除修訂現有年度上限外，《委託停車場運營框架協議》的其他條款及條件保持不變。

有關《委託停車場運營框架協議》的主要條款，請參閱招股章程「持續關連交易」一節。

歷史金額

《委託停車場運營框架協議》項下的歷史交易金額如下：

自上市日期
至2024年
9月30日止
期間
人民幣千元

本集團支付的停車資源使用費總額

11,160

經修訂年度上限及其釐定基準

根據本公司截至2024年9月30日未經審核的管理賬目，本集團自上市日期至2024年9月30日止期間內支付的停車資源使用費的實際總額約為人民幣1,116萬元，約佔截至2024年12月30日止年度現有年度上限的93%。董事會確認，截至本公告日期，《委託停車場運營框架協議》項下的交易金額尚未超過截至2024年12月31日止年度的現有年度上限。

《補充協議》下的經修訂年度上限是參考以下因素確定的：(a)自上市日期至2024年9月30日止期間的《委託停車場運營框架協議》項下的實際交易金額；(b)本集團現有停車場業務的預估增長；(c)城發集團公司及／或其聯繫人預計進一步委託本集團管理的停車場數量；及(d)本集團預計支付的停車資源使用費的增加。

各方信息

本公司為一家在中國註冊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。

城發集團公司為一家在中國註冊成立的有限責任公司，主要從事城市開發、建設、運營及投資，以及房地產開發及投資。城發集團公司為由長沙市國資委最終控制的國有企業。

簽訂《補充協議》的原因及利益

鑒於城發集團公司及其聯繫人在長沙市擁有相當數量的停車場，通過訂立《委託停車場運營框架協議》，本集團可取得大量停車場，令本集團可維持停車場資源提供停車服務，作為本集團的主要業務運營之一。隨著本公司停車場業務的持續發展及停車需求的增加，相應的收入及支付給城發集團公司及其聯繫人的停車資源使用費也有所增加。此外，預計未來本公司支付的停車資源使用費將進一步增加。由於截至2024年9月30日，截至2024年12月31日止年度的現有年度上限使用率已達到約93%，預計現有年度上限將不足以支持本公司提供停車服務。董事認為，簽訂《補充協議》以增加現有年度上限符合全體股東的最佳利益。

《委託停車場運營框架協議》(經《補充協議》修訂)條款是經過各方平等協商達成的。董事(包括獨立非執行董事)確認，《委託停車場運營框架協議》(經《補充協議》修訂)項下擬進行交易(包括經修訂年度上限)是公平合理的，在本公司的日常業務中按一般商業條款或更佳條款進行，且符合本公司及全體股東的利益。

本公司執行董事陽鑫先生及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《補充協議》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《補充協議》及其項下擬進行交易中擁有任何重大利益，且概無董事須在批准《補充協議》及其項下擬進行交易的董事會決議時放棄投票。

內部控制措施

本公司已建立以下內部控制措施，以確保《委託停車場運營框架協議》(經《補充協議》修訂)項下擬進行持續關連交易的定價機制及條款公平合理，且不優於本公司從獨立第三方所獲得的條款：

- (a) 在簽訂《委託停車場運營框架協議》(經《補充協議》修訂)項下的任何單獨協議之前，董事會(包括獨立非執行董事)將負責審查及評估條款，特別是定價原則及年度上限，以確保這些條款對本集團公平合理，並符合相關法律法規、本集團內部政策及《上市規則》；
- (b) 本公司各內部部門(包括但不限於財務部門及法務部門)將定期監察持續關連交易的實施，並記錄《委託停車場運營框架協議》(經《補充協議》修訂)項下的累計交易金額，以確保其中的定價原則及年度上限得到遵守；
- (c) 在確定本集團根據《委託停車場運營框架協議》(經《補充協議》修訂)向城發集團公司及其聯繫人支付的停車資源使用費時，本公司將定期研究市場現狀及慣例，並參考本公司與獨立第三方簽訂的類似協議的定價及條款，以確保提供給城發集團公司及其聯繫人的條款及條件公平合理，且對本集團而言不優於與其他可資比較獨立第三方簽訂的協議條款；及
- (d) 獨立非執行董事及審計師將每年審查《委託停車場運營框架協議》(經《補充協議》修訂)項下的持續關連交易，並根據《上市規則》第14A.55條及第14A.56條提供年度確認。

《上市規則》的涵義

截至本公告日期，城發集團公司作為本公司的控股股東之一，構成《上市規則》第14A章所定義的本公司關連人士。因此，簽訂《委託停車場運營框架協議》、《補充協議》及其項下擬進行交易構成本公司根據《上市規則》第14A章規定的持續關連交易。

根據《上市規則》第14A.54條，如果本公司擬修訂其持續關連交易的年度上限，則本公司將須重新遵守適用於相關持續關連交易的《上市規則》第14A章的相關規定。

由於經修訂年度上限的所有適用百分比比率的最高者高於0.1%但低於5%，因此簽訂《補充協議》須遵守申報、年度審閱及公告規定，但根據《上市規則》第14A.76(2)條，獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

釋義

在本公告中，除文義另有所指外，以下詞彙應具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「長沙市國資委」	指	長沙市人民政府國有資產監督管理委員會
「本公司」	指	泓盈城市運營服務集團股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市(股份代號：2529)

「關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「關連交易」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「持續關連交易」	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
「城發集團公司」	指	長沙城市發展集團有限公司，為本公司的控股股東之一，於2019年9月20日在中國成立為有限公司，且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
「《委託停車場運營 框架協議》」	指	本公司與城發集團公司(為其自身並代表其子公司)於2024年5月5日簽署的《委託停車場運營框架協議》
「現有年度上限」	指	於招股章程中披露的截至2026年12月31日止三個年度的《委託停車場運營框架協議》項下擬進行交易的現有年度上限
「本集團」	指	本公司及其子公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市股份，於聯交所主板上市及買賣
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非本公司關連人士(定義見《上市規則》)的個人或公司
「上市日期」	指	2024年5月17日，本公司H股於聯交所上市之日
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
「招股章程」	指	本公司日期為2024年5月8日的招股章程
「經修訂年度上限」	指	截至2026年12月31日止三個年度的《委託停車場運營框架協議》(經《補充協議》修訂)項下擬進行交易的建議經修訂年度上限
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股東」	指	本公司的股東

「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
「《補充協議》」	指	本公司與城發集團公司(為其本身及代表其子公司)訂立日期為2024年12月17日的《委託停車場運營框架協議》之《補充協議》
「%」	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
 2024年12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、段文明先生及王國賦先生；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。