



泓盈城市運營服務集團股份有限公司  
HOLLWIN URBAN OPERATION SERVICE GROUP CO., LTD

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

股份代號: 2529

# 2024 中期報告



# 目 錄

公司資料	2
財務摘要	4
管理層討論及分析	5
其他資料	19
中期財務報告審閱報告	22
綜合損益及其他全面收益表	23
綜合財務狀況表	24
綜合權益變動表	26
簡明綜合現金流量表	27
未經審核中期財務報告附註	29
釋義	44



## 董事

### 執行董事

謝毅先生(董事長)  
顏永翔先生  
段文明先生  
王國賦先生

### 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

## 監事

黃國輝先生  
彭娟鵬女士  
肖名希女士

## 審計委員會

陳嘉麗女士(主席)  
余效先生  
謝志偉先生

## 薪酬及評估委員會

戴曉鳳博士(主席)  
顏永翔先生  
陳嘉麗女士

## 提名委員會

謝毅先生(主席)  
戴曉鳳博士  
謝志偉先生

## 授權代表

王國賦先生  
林庚堉先生

## 聯席公司秘書

王國賦先生  
林庚堉先生

## 審計師

畢馬威會計師事務所  
執業會計師及《會計及財務匯報局條例》下的  
註冊公眾利益實體核數師  
香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

## 合規顧問

泓博資本有限公司  
香港  
中環  
德輔道中71號  
永安集團大廈  
7樓710號辦公室

## 香港法律顧問

天元律師事務所(有限法律責任合夥)  
香港  
中環康樂廣場1號  
怡和大廈33樓3304-3309室

## 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

## 公司資料

### 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

### 股份代號

2529

### H股股份過戶登記處

寶德隆證券登記有限公司  
香港北角  
電氣道148號21樓2103B室

### 主要往來銀行

長沙銀行  
湘江新區支行  
中國  
湖南省  
長沙市岳麓區  
金星南路300號

### 公司網址

[www.hollwingroup.com](http://www.hollwingroup.com)

## 綜合損益及其他全面收益表概要

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元
收入	311,609	314,742
毛利	86,675	78,272
利潤及全面收入總額	38,050	37,709
本公司權益股東應佔利潤及全面收益總額	38,177	37,709
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	0.29	0.31

本集團截至2024年6月30日止六個月(「報告期」)的收入保持相對穩定為人民幣311.6百萬元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣314.7百萬元)，其中物業管理服務收入增加人民幣30.5百萬元，城市服務收入減少人民幣33.7百萬元，商業運營服務收入保持相對穩定為人民幣30.3百萬元。

截至2024年6月30日止六個月，本集團的毛利增加人民幣8.4百萬元至人民幣86.7百萬元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣78.3百萬元)，而毛利率由24.9%增至27.8%，主要由於受益於本集團節約成本的措施，物業管理服務及城市服務的毛利率有所提升。

截至2024年6月30日止六個月，利潤及全面收益總額保持相對穩定，為人民幣38.1百萬元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣37.7百萬元)。

截至2024年6月30日止六個月，本公司權益股東應佔利潤及全面收益總額為人民幣38.2百萬元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣37.7百萬元)。

截至2024年6月30日止六個月，每股基本及攤薄盈利為人民幣0.29元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣0.31元)。

董事會建議從本公司於2024年6月30日的保留溢利中宣派特別股息每股人民幣0.22元。

# 管理層討論及分析

## 業務回顧

作為一家總部位於湖南省長沙市的國有城市服務及運營提供商，本集團為客戶提供廣泛的服務，打造植根於市區的有凝聚力的業務佈局。本集團業務運營主要位於湖南省長沙市，已在當地建立穩固的市場地位和聲譽。

截至2024年6月30日止六個月，本集團的收入主要來自三大業務領域，即：(i)物業管理服務(包括對公共物業、商業物業和住宅物業的各種物業管理服務，以及增值服務)；(ii)城市服務(包括園林綠化及工程、照明系統運營、停車場運營及市政環衛服務)；及(iii)商業運營服務。

本集團認為，提供多樣化的服務將提高客戶忠誠度，提升本集團的品牌知名度，並改善業務運營和財務業績。根據中指院的資料，本集團於2024年中國物業服務百強企業中排名第47位。本集團亦獲中指院評為「2024中國智慧城市服務領先企業」及「2024中國特色物業服務領先企業」。

## 項目組合

下表載列於所示期間或截至所示日期的物業管理服務、城市服務及商業運營服務的在管項目數量、在管建築面積及收入：

	截至6月30日或截至該日止期間					
	2024年			2023年		
	項目數量	在管建築面積	收入	項目數量	在管建築面積	收入
	(百萬平方米)	(人民幣千元)		(百萬平方米)	(人民幣千元)	
物業管理服務	73	10.9	134,432	64	10.1	103,940
城市服務	200 <sup>(1)</sup>	不適用 <sup>(2)</sup>	146,831	188	不適用	180,510
商業運營服務	57	0.8	30,346	50	0.8	30,292
總計	330	11.7	311,609	302	10.9	314,742

附註：

(1) 園林綠化及工程項目為一次性項目，所列數字指已完成項目的數量。

(2) 城市服務項目不按建築面積計算。

### 物業管理服務－佔總收入約**43.1%**

本集團提供公共物業管理服務、商業物業管理服務和住宅物業管理服務。公共物業主要包括市民廣場、公園和風景區、城市展覽館、政府辦公樓和學校。商業物業主要包括商業辦公樓、商業綜合體及營銷中心。住宅物業主要包括住宅小區及公寓。此外，本集團亦向業主、物業開發商、居民及租戶提供廣泛的增值服務，例如空調清潔服務及裝修管理服務。

下表按物業類型載列於所示期間或截至所示日期本集團物業管理服務的在管項目數量、在管建築面積及收入：

	截至6月30日或截至該日止期間					
	2024年			2023年		
	項目數量	在管建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	項目數量	在管建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)
公共物業	21	6,922	41,257	23	7,116	35,304
商業物業	36	2,254	64,454	30	1,944	52,261
住宅物業	16	1,731	11,990	11	1,044	2,428
增值服務	不適用	不適用	16,731	不適用	不適用	13,947
總計	73	10,907	134,432	64	10,104	103,940

2024年上半年，本集團在市場拓展方面取得持續改善。截至2024年6月30日，本集團共有73個在管物業管理服務項目，較2023年6月30日增加9個項目。截至2024年6月30日，本集團物業管理服務的在管建築面積約為10.9百萬平方米，按年增長7.9%。於報告期，本集團物業管理服務收入約為人民幣134.4百萬元，與2023年同期相比增長29.3%，主要是由於項目數量和在管建築面積增加所致。

城發集團已開發多元化的優質物業組合，包括但不限於寫字樓、文化公園及展覽中心等公共基礎設施。自成立以來，本集團與城發集團的長期關係推動了本集團發展，並為其持續增長奠定堅實的基礎。

## 管理層討論及分析

下表按項目來源載列於所示期間或截至所示日期本集團物業管理服務的在管項目數量、在管建築面積及收入：

	截至6月30日或截至該日止期間					
	2024年			2023年		
	項目數量	在管建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	項目數量	在管建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)
城發集團及其聯繫人	50	4,216	95,907	45	3,620	74,049
獨立第三方	23	6,691	38,525	19	6,484	29,891
總計	73	10,907	134,432	64	10,104	103,940

於報告期，大部分在管物業管理服務項目來自城發集團及其聯繫人。截至2024年6月30日，我們自城發集團及其聯繫人獲得的項目數量為50個，而我們自獨立第三方獲得的項目數量為23個，分別較2023年6月30日增加五個及四個項目。來自城發集團及其聯繫人項目的在管建築面積約為4.2百萬平方米，而來自獨立第三方項目的在管建築面積約為6.7百萬平方米，分別按年增加16.5%及3.2%。於報告期，來自城發集團及其聯繫人項目的收入約為人民幣95.9百萬元，而來自獨立第三方項目的收入約為人民幣38.5百萬元，分別按年增長29.5%及28.9%。增加主要是由於本集團通過利用城發集團的業務資源，以及積極開拓獨立第三方客戶的商機，加大市場拓展力度。

本集團自成立以來一直深耕湖南省長沙市。本集團在湖南省的長期精耕細作，使其在一定區域內建立了強大的區域服務網絡，且已成為當地市場最知名的物業管理服務供應商之一。

## 管理層討論及分析

下表按區域載列於所示期間或截至所示日期本集團物業管理服務的在管項目數量、在管建築面積及收入：

	截至6月30日或截至該日止期間					
	2024年			2023年		
	項目數量	在管建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	項目數量	在管建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)
湖南省(長沙市)	70	10,357	131,850	63	9,588	101,252
江西省(萍鄉市)	1	- <sup>(1)</sup>	165	1	516	2,688
貴州省(貴陽市)	2	550	2,417	0	0	0
總計	73	10,907	134,432	64	10,104	103,940

附註：

(1) 就該位於江西省的特定商業物業管理服務項目而言，合同中未明確規定建築面積。

截至2024年6月30日，本集團在湖南省管理70個物業，在管建築面積約合共約10.4百萬平方米。於報告期，於湖南省產生的收入約為人民幣131.9百萬元，佔其物業管理服務總收入的98.1%。同時，於2024年上半年，本集團進軍貴州省的物業管理服務市場，管理兩個項目，總收入約為人民幣2.4百萬元。

### 城市服務－佔總收入約47.2%

在向各類物業提供優質和量身定制管理服務的過程中，本集團積累了豐富的專業知識、經驗和往績記錄，有賴於此，本集團不斷拓展業務能力，成為專門為公共空間及市政基礎設施提供服務的專業國有城市服務提供商。本集團協助地方政府及公共機構提供城市服務，以改善市民生活體驗和環境。本集團的城市服務主要包括(i)園林綠化及工程，包括景觀建設及工程施工；(ii)照明系統運營(包括景觀照明運營及功能照明運營)；(iii)停車場運營，包括公共停車位自營及租賃經營管理；及(iv)市政環衛服務，包括市政基礎設施的清潔，如城市道路、主幹道沿線的建築外牆、路燈及公交站台。

## 管理層討論及分析

下表按服務類型載列於所示期間或截至所示日期本集團城市服務的在管項目數量及收入：

	截至6月30日或截至該日止期間			
	2024年		2023年	
	項目數量	收入 (人民幣千元)	項目數量	收入 (人民幣千元)
園林綠化及工程	53 <sup>(1)</sup>	65,394	39	99,069
照明系統運營	4	30,953	4	34,672
停車場運營	140	21,895	142	22,915
市政環衛服務	3	28,589	3	23,854
總計	200	146,831	188	180,510

附註：

(1) 園林綠化及工程項目為一次性項目，所列數字指已完成項目的數量。

於報告期，本集團城市服務收入為人民幣146.8百萬元，較2023年同期的人民幣180.5百萬元減少18.7%。該減少主要乃由於園林綠化及工程服務收入減少，原因為(i)完成於2023年上半年動工的若干主要項目，及(ii)新承接項目的合同金額減少。

### 園林綠化及工程

本集團將現代化城市園林綠化及工程視為城市服務重點之一，是一家集(i)園林綠化，主要包括園林綠化、環境美化、園林用水、園林用電、公園道路工程、園林設施及樓頂綠化；及(ii)工程，主要包括垃圾處理、熱管工程及地面停車場硬鋪的園林綠化施工提供商。截至2024年6月30日，本集團完成53個園林綠化及工程項目，較2023年6月30日增加14個項目。

### 照明系統運營

本集團的照明系統運營分為兩大板塊，即景觀照明運營及功能照明運營。景觀照明主要指城市規劃區內的旅遊景點、高層建築及其他場所的照明，主要目的是提高城市的文化及藝術氛圍。城市功能照明主要指道路、隧道、橋樑及廣場公共區域的照明，主要目的在於讓城市更加安全及便捷。截至2024年6月30日，本集團已為四個照明系統運營項目提供服務，與截至2023年6月30日相比保持穩定。

### 停車場運營

本集團主要從事地面、地下、橋下獨立公共停車場的運營及管理。根據其業務運營，本集團將停車場的運營分為兩種模式：自營和向其他實體或個人出租。本集團利用豐富的場地資源，包括地理優勢和規模經濟，可以滿足不同用戶的需求，帶來穩定商機。截至2024年6月30日，本集團已為140個停車場運營項目提供服務，與截至2023年6月30日相比保持穩定。

### 市政環衛服務

本集團利用在提供傳統物業管理服務方面的優勢，在市政環衛和環境衛生領域進行探索、研究和發展，形成了具有競爭力的城市運營服務模式。本集團提供的市政環衛服務，主要包括道路清潔、清洗和維護，以及公交站台及標識標牌清潔。本集團還提供城市生活垃圾的清潔、收集和運輸等服務。截至2024年6月30日，本集團已為三個市政環衛項目提供服務，與截至2023年6月30日相比保持穩定。

### 商業運營服務—佔總收入約9.7%

本集團向開發商、業主及租戶提供廣泛的商業物業運營服務，包括前期商業規劃、前期運營分析、招租、租賃協議制定、開業指導及日常運營諮詢。

截至2024年6月30日，本集團商業運營服務在管建築面積約0.8百萬平方米，按年增長6.5%，主要是由於本集團深化與現有客戶的合作關係，加大市場拓展力度。

截至2024年6月30日，本集團為57個商業物業提供商業運營服務。本集團通過加大推廣力度，2024年上半年新簽約項目六個。

於報告期，本集團商業運營服務收入為人民幣30.3百萬元，與2023年同期相比保持穩定，主要由於本集團於2024年上半年承接的新項目於2024年4月及5月交付，而於報告期內就該等新項目僅確認少量收入。

## 管理層討論及分析

### 未來展望

2024年下半年，本集團將繼續致力於實現「讓城市生活更美好」的使命，進一步豐富業態，提升內控水平，堅持規模與質量並舉，進一步堅定發展信心，不斷實現經營業績的新突破。

#### (1) 繼續鞏固本集團在湖南省的地位，多渠道持續擴大業務規模

通過併購、股權投資等多種方式擴大本集團業務規模。健全併購目標選擇程序，做好盡職調查和判斷。本集團將在深耕相關行業、積累多年經驗的基礎上，優化服務項目。本集團將繼續利用城發集團所持有的項目儲備，並計劃積極爭取城發集團及其聯繫人未來開發的項目，以擴大本集團的業務規模。除與城發集團合作外，本集團還將通過與獨立第三方物業開發商及其他客戶的合作獲得商機，並利用本集團在成功經營過程中積累的品牌形象和商業訣竅，增強本集團的業務拓展能力。

#### (2) 持續提升本集團品牌知名度、服務質量和客戶滿意度

立足城市服務運營全產業鏈、全生命週期，滿足人民日益增長的城市美好生活需要，本集團將繼續以客戶滿意度為核心，持續提升服務品質，為多元化客戶提供更加細緻、全面、貼心、高效的物業服務和增值服務。本集團將利用城發集團的優勢，積極拓展業務範圍，承接更多項目。此外，本集團將與地方政府合作，以城市服務為切入點，承接相關項目，提高本集團產值。本集團亦將努力豐富品牌知名度和增值服務，在服務價值鏈中增加不同的定制化增值服務。

#### (3) 繼續投資科技力量，進一步增強本集團科技實力，提升本集團數碼化、自動化程度

本集團將繼續開發和優化內部管理信息系統的功能，主要專注於對各種勞動密集型工作、合同、財務、資產等進行在線管理。此外，本集團還將繼續開發和完善各類業務操作系統，實現功能開發、數據鏈接和信息資源共享。

### 財務回顧

#### 收入

本集團收入來自於三大業務分部，即(i)物業管理服務；(ii)城市服務；及(iii)商業運營服務。下表載列所示期間我們的收入按服務類型劃分的明細：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)			
物業管理服務	134,432	43.1	103,940	33.0
城市服務	146,831	47.2	180,510	57.4
商業運營服務	30,346	9.7	30,292	9.6
總計	311,609	100.0	314,742	100.0

截至2023年及2024年6月30日止六個月，本集團總收入分別為人民幣314.7百萬元及人民幣311.6百萬元，保持相對穩定：

- **物業管理服務**。物業管理服務收入由截至2023年6月30日止六個月的人民幣103.9百萬元增加29.3%至報告期的人民幣134.4百萬元，主要原因是：(i)在管建築面積由2023年6月30日的10.1百萬平方米增至2024年6月30日的10.9百萬平方米；及(ii)在管項目數量由2023年6月30日的64個增至2024年6月30日的73個。
- **城市服務**。城市服務收入由截至2023年6月30日止六個月的人民幣180.5百萬元減少18.7%至報告期的人民幣146.8百萬元，主要是由於園林綠化及工程服務收入減少，原因為(i)完成於2023年上半年動工的若干主要項目，及(ii)新承接項目的合同金額減少。
- **商業運營服務**。截至2023年及2024年6月30日止六個月，商業運營服務收入分別為人民幣30.3百萬元及人民幣30.3百萬元，保持相對穩定。

## 管理層討論及分析

### 銷售成本

本集團銷售成本由截至2023年6月30日止六個月的人民幣236.5百萬元減少4.9%至報告期的人民幣224.9百萬元，主要由於(i)持續實施物業管理服務的節約成本措施，例如透過對公共區域進行節能改造來降低能源消耗，以及透過簡化任務來提高勞動效率；(ii)加強園林綠化及工程服務的成本管理；(iii)市政環衛服務受惠於位於同一地區的市政環衛項目及物業管理項目的服務整合，成本效率提升；及(iv)管理信息系統進一步優化，停車場運營人力成本下降。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，本集團的整體毛利率由截至2023年6月30日止六個月的24.9%增至報告期的27.8%。

### 其他收益淨額

本集團的其他收益淨額由截至2023年6月30日止六個月的人民幣1.2百萬元減少54.0%至報告期的人民幣0.6百萬元，主要原因是相關政策調整導致增值稅加計扣除減少。

### 銷售開支

本集團的銷售開支由截至2023年6月30日止六個月的人民幣1.9百萬元增加24.8%至報告期的人民幣2.4百萬元，主要原因是本集團增加營銷活動導致營銷開支增加。

### 行政開支

本集團的行政開支由截至2023年6月30日止六個月的人民幣21.9百萬元增加44.1%至報告期的人民幣31.5百萬元，主要原因是(i)行政人員增加以及工資及薪金相應增加；及(ii)與上市有關的專業服務費用增加。

### 預期信貸虧損

本集團預期信貸虧損由截至2023年6月30日止六個月的人民幣7.4百萬元減少53.2%至報告期的人民幣3.4百萬元，主要是由於本集團收回部分賬齡長的貿易應收款項及合同資產(按個別基準計提減值撥備)，減少了預期虧損率。

### 財務收入

本集團的財務收入由截至2023年6月30日止六個月的人民幣858,000元增加5.8%至報告期的人民幣908,000元，主要原因是銀行現金增加導致銀行存款利息收入增加。

### 應佔聯營公司及合營企業的利潤減虧損

本集團應佔聯營公司及合營企業利潤減虧損由截至2023年6月30日止六個月的人民幣1.0百萬元減少83.0%至報告期的人民幣0.2百萬元，主要原因是應佔聯營公司及合營企業的業績減少。

### 所得稅

截至2023年及2024年6月30日止六個月，本集團的所得稅保持相對穩定，分別為人民幣12.4百萬元及人民幣12.9百萬元。

### 期內利潤及全面收入總額

由於上述，截至2023年及2024年6月30日止六個月，本集團錄得期內利潤及全面收入總額分別為人民幣37.7百萬元及人民幣38.1百萬元。

### 流動資金及資本資源以及流動資產

為管理本集團的現金，保持穩健的流動資金，確保本集團做好準備把握未來的發展機遇，本集團已採取全面的庫務政策及內部控制措施以審查及監控其財務資源，並一直保持穩定的財務狀況及充足的流動資金。於2024年6月30日，本集團並無任何未償還借款或銀行融資。

於2024年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣346.1百萬元，較於2023年12月31日的人民幣210.2百萬元增加64.6%。該增加主要歸因於全球發售(定義見下文)所得款項。本集團的經營活動所得現金流量淨額從截至2023年6月30日止六個月的人民幣104.1百萬元減少至截至2024年6月30日止六個月的人民幣28.8百萬元。管理層認為，本集團有足夠的財務資源及未來收入支持當前的營運資金需求及本集團未來的擴張。

於2024年6月30日，本集團的資產負債比率為114.4%(2023年12月31日：154.1%)，該比率按本集團的負債總額除以本集團截至有關日期的權益總額再乘以100%計算。

### 存貨

於2023年12月31日及2024年6月30日，本集團的存貨保持相對穩定，分別為人民幣4.2百萬元及人民幣4.6百萬元。

## 管理層討論及分析

### 合同資產

於2023年12月31日及2024年6月30日，本集團的合同資產分別為人民幣249.7百萬元及人民幣268.6百萬元，乃主要由於本集團若干客戶的財務審核流程及結算週期延長。

### 貿易應收款項

本集團的貿易應收款項從於2023年12月31日的人民幣84.7百萬元增加22.5%至於2024年6月30日的人民幣103.8百萬元，乃主要由於本集團若干客戶的結算週期延長。

### 預付款項及其他應收款項

本集團的預付款項及其他應收款項從於2023年12月31日的人民幣40.5百萬元減少40.2%至於2024年6月30日的人民幣24.2百萬元，乃主要由於本集團於2023年12月31日錄得上市開支的預付款項人民幣19.6百萬元，而上市開支的有關預付款項已從本集團資本儲備中的上市所得款項總額中抵銷。

### 貿易應付款項

本集團的貿易應付款項從於2023年12月31日的人民幣228.8百萬元增加6.7%至於2024年6月30日的人民幣244.1百萬元，乃主要由於本集團若干客戶的結算期有所延長，導致本集團與其供應商的結算流程較慢。

### 其他應付款項

本集團的其他應付款項從於2023年12月31日的人民幣130.9百萬元增加18.0%至於2024年6月30日的人民幣154.5百萬元，乃主要由於隨著本集團物業管理服務的業務規模擴大，代業主及租戶收款增加。

### 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括(i)汽車；(ii)機械及電子設備；(iii)傢俱及其他；(iv)租賃物業裝修；及(v)使用權資產。於2023年12月31日及2024年6月30日，物業、廠房及設備的賬面值保持相對穩定，分別為人民幣18.0百萬元及人民幣16.8百萬元。

### 外幣風險

本集團的主要活動於中國進行。除於上市籌集的若干所得款項淨額以港元計值外，本集團並無面臨任何與外匯波動直接相關的重大風險。考慮到潛在的人民幣匯率波動，本集團將繼續監控其外匯風險，並採取審慎措施降低外匯風險。截至2024年6月30日止六個月，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

### 資本承擔及資本開支

本集團主要有向聯營公司及合營企業注資的資本承擔。於2023年12月31日及2024年6月30日，已簽約但尚未發生的資本開支分別為人民幣6.7百萬元及人民幣6.4百萬元。

下表載列本集團於所示期間的資本開支：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元
購買物業、廠房及設備的新增款項	1,836	3,771
向合營企業注資	-	510
總計	1,836	4,281

### 或然負債

於2024年6月30日，本集團並無重大或然負債。

### 集團資產抵押

於2024年6月30日，概無本集團資產被抵押。

### 重大投資、重大收購及出售及未來計劃

於報告期內，本集團無重大投資、重大收購及出售。

除本公司日期為2024年5月8日的招股章程中「業務」及「未來計劃及所得款項用途」章節所披露的擴張計劃外，截至本報告之日期，董事會並無批准任何其他重大投資或收購重大資本資產，同時本集團將繼續物色業務發展的新機遇。

## 管理層討論及分析

### 全球發售所得款項用途

本公司於2024年5月17日以全球發售本公司普通股的方式在聯交所主板上市，包括於香港公開發售12,000,000股股份及全球發售28,000,000股股份，價格均為每股股份3.2港元，每股面值為人民幣1.00元，總面值為人民幣40,000,000元（統稱「全球發售」）。於扣除包銷費用及相關開支後，全球發售所得款項淨額約為86.4百萬港元，每股股份淨價約為2.2港元。該等所得款項淨額已經並將繼續按招股章程一致的方式應用：

用途	佔所得款項 淨額總值 的百分比	所得款項淨額 的計劃分配 百萬港元 (概約)	截至本報告	截至本報告	悉數動用 餘額的 預期時間表
			日期 的已動用 所得款項淨額 百萬港元 (概約)	日期 的未動用 所得款項淨額 百萬港元 (概約)	
戰略收購，包括戰略收購專業從事專業服務的物業管理服務供應商及具備一定運營經驗和所需資質的城市服務提供商	29.2%	25.2	-	25.2	截至2025年底
購買車輛及設備，包括：					
(i) 採購市政環衛服務作業車輛	19.8%	17.1	-	17.1	截至2026年底
(ii) 採購照明系統運營服務作業車輛及設備	1.2%	1.0	-	1.0	截至2025年底
技術投資，包括：					
(i) 開發及優化內部管理信息系統	8.5%	7.4	-	7.4	截至2026年底
(ii) 開發和完善業務運營系統	7.4%	6.4	-	6.4	截至2027年底
(iii) 開發設備連接系統	8.5%	7.4	-	7.4	截至2026年底
(iv) 招聘軟件開發及維護工程師	0.8%	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	13.7%	11.8	-	11.8	截至2027年底
(ii) 優化人才培養計劃	1.6%	1.4	-	1.4	截至2027年底
營運資金	9.3%	8.0	-	8.0	截至2024年底
<b>總計</b>	<b>100.0%</b>	<b>86.4</b>	<b>-</b>	<b>86.4</b>	

所得款項淨額目前以銀行存款形式持有，將繼續按照與招股章程中的建議分配一致的方式應用。有關進一步資料，請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

於本報告日期，所得款項淨額實際用途與擬定用途並無重大變動。

### 購股權計劃

於上市日期起至2024年6月30日止期間，本集團並無購股權計劃。

### 僱員及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團擁有合共570名僱員。於報告期內，本集團的員工成本總額為人民幣48.4百萬元（截至2023年6月30日止六個月：人民幣36.9百萬元）。本集團的僱員薪酬政策根據當地市場薪酬水平、行業整體薪酬標準、通脹水平、企業經營效益及僱員表現等因素釐定。本集團每年對其僱員進行一次績效考核，考核結果應用於年度薪酬檢討及晉升評估。本集團根據若干績效標準及考核結果考慮僱員的年度花紅。本集團根據相關中國法規為其中國僱員繳納社會保險供款。

本集團亦為其僱員提供持續的學習及培訓計劃，以提高彼等的技能及知識，從而保持彼等的競爭力及提高客戶服務質量。於報告期內，本集團在招聘方面並無遇到任何重大困難，亦無經歷任何重大人員流失或遭遇任何重大勞資糾紛。

### 報告期後事項

經參考本公司日期為2024年8月26日的中期業績公告及本公司日期為2024年7月19日的公告，考慮到(i)本集團截至2023年12月31日止年度的利潤及全面收入總額約為人民幣70.2百萬元；及(ii)截至2024年6月30日，本公司子公司已向本公司分派截至2023年12月31日止年度的利潤，董事會建議從本公司於2024年6月30日的保留溢利中宣派特別股息每股人民幣0.22元(含稅)。建議分派特別股息須經股東在於2024年9月27日召開的本公司臨時股東大會上批准。除特別股息外，自報告期結束以來及直至本報告日期，概無發生任何重大事項。

## 其他資料

### 企業管治常規

本公司已遵守上市規則附錄C1第2部所載企業管治守則的適用守則條文，並採納企業管治守則的守則條文作為其企業管治政策。

自上市日期起至2024年6月30日止期間，本公司已遵守企業管治守則第2部所載的所有原則及適用守則條文。

### 董事及監事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載的標準守則，以規管自上市日期以來董事、監事及相關僱員進行的一切本公司證券交易及標準守則涵蓋的其他事宜。經向本公司全體董事及監事作出具體查詢後，全體董事及監事確認，自上市日期起至本報告日期止期間，彼等一直嚴格遵守標準守則所載的規定標準。

### 董事資料變動

本公司董事並不知悉自上市日期起，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料有任何變動。

### 購買、出售或贖回上市證券

於報告期內，本公司及其子公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份(定義見上市規則))。於2024年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

### 公眾持股量

根據本公司公開可得的資料及據董事所知，於報告期內及於本報告日期，本公司已維持符合上市規則規定的充足公眾持股量。

### 重大法律訴訟

於報告期內及直至本報告日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，董事亦不知悉任何待決或可能針對本集團任何成員公司提出的重大訴訟、仲裁或申索。

### 審核委員會

董事會已成立審核委員會，由兩名獨立非執行董事及一名非執行董事組成，即陳嘉麗女士(審核委員會主席)、謝志偉先生及余效先生。審核委員會亦已採納清楚列明其職責及義務的書面職權範圍(職權範圍於本公司及聯交所網站可供查閱)。

審核委員會已考慮及審閱截至2024年6月30日止六個月的未經審核中期綜合業績及本中期報告，且與管理層並無意見分歧，並確認已遵守適用的會計原則、準則及要求，亦已作出充分披露。審核委員會認為，截至2024年6月30日止六個月的中期綜合業績符合相關會計準則、規則及規定，並已妥善作出適當披露。

### 特別股息及臨時股東大會

經參考本公司日期為2024年8月26日的中期業績公告及日期為2024年7月19日的公告，考慮到(i)本集團截至2023年12月31日止年度的利潤及全面收入總額約為人民幣70.2百萬元；及(ii)截至2024年6月30日，本公司子公司已向本公司分派截至2023年12月31日止年度的利潤，董事會建議從本公司於2024年6月30日的保留溢利中宣派特別股息每股人民幣0.22元(含稅)。於本報告日期，本公司的股本總額為人民幣160,000,000元，已用於計算建議特別股息總額人民幣35,200,000元(含稅)。於股本登記日期前，倘本公司的股本總額出現任何變動，本公司將維持每股股息分派，並對特別股息總額作出相應調整。

上述建議已獲股東在2024年9月27日舉行的本公司臨時股東大會(「臨時股東大會」)上批准。有關特別股息的詳情、派發特別股息的具體安排以及暫停辦理H股股份過戶登記手續的相關時間，請參閱本公司日期為2024年9月11日的臨時股東大會通函。

### 各董事、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

截至2024年6月30日，概無董事、監事或本公司最高行政人員被當作或視為於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或須記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則另須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 其他資料

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

截至2024年6月30日，據董事所知，下列人士(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中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內的權益或淡倉：

股東／最終控制人名稱	權益性質 <sup>1</sup>	股份類別	所持股份數目	於相關 股份類別的 概約持股 百分比 <sup>2</sup>	佔本公司 已發行股份 總數的概約 持股百分比 <sup>3</sup>
城發集團公司	實益擁有人	非上市股份	114,000,000	95%	71.25%
	由受控制法團持有的 權益 <sup>4</sup>	非上市股份	6,000,000	5%	3.75%
Asian Equity Special Opportunities Portfolio Master Fund Limited	實益擁有人 <sup>5</sup>	H股	3,613,000	9.03%	2.26%
睿思資本有限公司	投資經理 <sup>5</sup>	H股	3,613,000	9.03%	2.26%
RUAN David Ching Chi	由受控制法團持有的 權益 <sup>5</sup>	H股	3,613,000	9.03%	2.26%

附註：

1. 所示全部權益均為好倉。
2. 根據截至2024年6月30日160,000,000股已發行股份(包括120,000,000股非上市股份及40,000,000股H股)的總數計算。
3. 根據截至2024年6月30日已發行股份總數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在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，睿思資本有限公司為Asian Equity Special Opportunities Portfolio Master Fund Limited的投資經理。RUAN David Ching Chi持有睿思資本有限公司45.6%的股權。因此，就證券及期貨條例而言，RUAN David Ching Chi及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。

# 中期財務報告審閱報告



致泓盈城市運營服務集團股份有限公司董事會的審閱報告  
(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

## 引言

我們已審閱列載於第23頁至43頁的中期財務報告，此中期財務報告包括泓盈城市運營服務集團股份有限公司(「貴公司」)截至2024年6月30日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關綜合損益及其他全面收益表、權益變動表和簡明綜合現金流量表以及說明附註。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，中期財務報告須按照其相關條文以及國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。董事須負責根據國際會計準則第34號的規定編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的委聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務和會計事項的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據國際審計準則進行審計的範圍為小，故不能保證我們會注意到在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

## 結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2024年6月30日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照國際會計準則第34號「中期財務報告」的規定編製。

畢馬威會計師事務所  
執業會計師

香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

2024年8月26日

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2024年6月30日止六個月－未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	3	<b>311,609</b>	314,742
銷售成本		<b>(224,934)</b>	(236,470)
<b>毛利</b>		<b>86,675</b>	78,272
其他收益淨額	4(e)	<b>564</b>	1,225
銷售開支		<b>(2,389)</b>	(1,915)
行政開支		<b>(31,531)</b>	(21,883)
預期信貸虧損		<b>(3,448)</b>	(7,374)
<b>經營利潤</b>		<b>49,871</b>	48,325
應佔聯營公司及合營企業的利潤減虧損		<b>164</b>	962
財務收入	4(a)	<b>908</b>	858
財務成本	4(b)	<b>(11)</b>	(3)
<b>除稅前利潤</b>		<b>50,932</b>	50,142
所得稅	5	<b>(12,882)</b>	(12,433)
<b>期內利潤及全面收入總額</b>		<b>38,050</b>	37,709
<b>歸屬於：</b>			
本公司權益股東		<b>38,177</b>	37,709
非控股權益		<b>(127)</b>	-
<b>期內利潤</b>		<b>38,050</b>	37,709
<b>每股盈利</b>			
基本及攤薄	6	<b>0.29</b>	0.31

第29頁至43頁之附註構成本中期財務報告一部分。應付本公司權益股東之股息詳情載於附註13。

# 綜合財務狀況表

於2024年6月30日－未經審核  
(以人民幣列示)

		於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	7	16,822	17,971
無形資產		64	83
於合營企業的權益		13,261	13,080
於聯營公司的權益		11,284	11,039
遞延稅項資產		10,716	10,235
收購非流動資產的預付款項		1,426	1,426
		<b>53,573</b>	53,834
<b>流動資產</b>			
存貨	8	4,628	4,152
合同資產	12	268,596	249,703
預付款項、貿易及其他應收款項	9	128,015	125,182
可收回稅項		1,078	2,434
受限制銀行存款	10	4,063	4,579
現金及現金等價物	10	346,085	210,210
		<b>752,465</b>	596,260
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	398,573	359,698
合同負債	12	19,461	18,475
租賃負債		504	30
即期稅項		9,340	13,905
		<b>427,878</b>	392,108
<b>流動資產淨值</b>		<b>324,587</b>	204,152
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>378,160</b>	257,986

## 綜合財務狀況表

於2024年6月30日－未經審核  
(以人民幣列示)

		於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
	附註		
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		132	—
遞延收入		1,996	2,132
		<b>2,128</b>	2,132
<b>資產淨值</b>		<b>376,032</b>	255,854
<b>資本及儲備</b>	13		
股本		160,000	120,000
儲備		216,032	135,854
本公司權益股東應佔權益總額		<b>376,032</b>	255,854
非控股權益		—	—
<b>權益總額</b>		<b>376,032</b>	255,854

第29頁至43頁之附註構成本中期財務報告一部分。

## 綜合權益變動表

截至2024年6月30日止六個月－未經審核  
(以人民幣列示)

	歸屬於本公司權益股東							
	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定盈餘		總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
				儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元			
於2023年1月1日的結餘		120,000	-	5,605	60,071	185,676	-	185,676
截至2023年6月30日止六個月的								
權益變動：								
期內利潤及全面收入總額		-	-	-	37,709	37,709	-	37,709
於2023年6月30日及2023年7月1日								
的結餘		120,000	-	5,605	97,780	223,385	-	223,385
截至2023年12月31日止六個月的								
權益變動：								
期內利潤及全面收入總額		-	-	-	32,469	32,469	-	32,469
提取法定盈餘儲備		-	-	333	(333)	-	-	-
於2023年12月31日的結餘		120,000	-	5,938	129,916	255,854	-	255,854
於2024年1月1日的結餘		<b>120,000</b>	<b>-</b>	<b>5,938</b>	<b>129,916</b>	<b>255,854</b>	<b>-</b>	<b>255,854</b>
截至2024年6月30日止六個月的								
權益變動：								
期內利潤及全面收入總額		-	-	-	<b>38,177</b>	<b>38,177</b>	<b>(127)</b>	<b>38,050</b>
透過首次公開發售發行股份	13(b)	<b>40,000</b>	<b>42,001</b>	-	-	<b>82,001</b>	-	<b>82,001</b>
應收非控股權益的注資		-	-	-	-	-	<b>127</b>	<b>127</b>
於2024年6月30日的結餘		<b>160,000</b>	<b>42,001</b>	<b>5,938</b>	<b>168,093</b>	<b>376,032</b>	<b>-</b>	<b>376,032</b>

第29頁至43頁之附註構成本中期財務報告一部分。

# 簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月－未經審核  
(以人民幣列示)

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
	附註	
<b>經營活動</b>		
除稅前溢利	<b>50,932</b>	50,142
就下列各項作出調整：		
貿易應收款項、其他應收款項及合同資產的預期信貸虧損	<b>3,448</b>	7,374
其他非現金支出及虧損	<b>2,348</b>	1,559
營運資金變動：		
預付款項、貿易及其他應收款項(增加)/減少	<b>(22,432)</b>	29,215
合同資產增加	<b>(22,260)</b>	(26,930)
貿易及其他應付款項增加	<b>32,495</b>	59,318
其他營運資金減少	<b>890</b>	8,265
經營所得現金	<b>45,421</b>	128,943
已付所得稅	<b>(16,572)</b>	(24,887)
<b>經營活動所得現金淨額結轉</b>	<b>28,849</b>	104,056

## 簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月－未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
經營活動產生的現金淨額承前		<b>28,849</b>	104,056
<b>投資活動</b>			
購買物業、廠房及設備的付款		<b>(1,836)</b>	(3,771)
向合營企業注資		-	(510)
向關聯方墊款		-	(682)
向關聯方墊款還款所得款項		-	60,375
投資活動產生的其他現金流量		<b>915</b>	862
<b>投資活動(所用)/所得現金淨額</b>		<b>(921)</b>	56,274
<b>融資活動</b>			
關聯方墊款		<b>2,105</b>	12,950
關聯方償還墊款		<b>(4,114)</b>	(21,272)
已付股息		-	(5,090)
重組現金流出淨額		-	(9,872)
於首次公開發售後發行股份，經扣除已付 發行成本/(上市開支付款)		<b>109,772</b>	(8,410)
融資活動所用其他現金流量		<b>(75)</b>	(80)
<b>融資活動所得/(所用)現金淨額</b>		<b>107,688</b>	(31,774)
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>135,616</b>	128,556
於1月1日的現金及現金等價物		<b>210,210</b>	123,822
外匯匯率變動之影響		<b>259</b>	-
於6月30日的現金及現金等價物	10	<b>346,085</b>	252,378

第29頁至43頁之附註構成本中期財務報告一部分。

# 未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

## 1 編製基準

本中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文而編製，包括遵照國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之國際會計準則(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」。本中期財務報告已於2024年8月26日獲授權刊發。

中期財務報告乃根據2024年5月8日的本公司招股章程(「招股章程」)附錄一所披露會計師報告所採用之相同會計政策而編製，惟預期於2024年年度財務報表反映的會計政策變動則除外。有關該等會計政策的任何變動詳情載於附註2。

編製符合國際會計準則第34號之中期財務報告要求管理層作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響政策之應用及本年迄今為止所呈報資產及負債、收益及開支之金額。實際結果可能與該等估計有所差異。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及經挑選之解釋附註。該等附註包括解釋對了解本集團自招股章程附錄一所披露會計師報告刊發以來之財務狀況及表現所出現之變動而言屬重要之事件及交易。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告會計準則」)編製的全套財務報表所需的所有資料。

中期財務報告未經審核，但已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

## 2 會計政策變動

本集團已就本會計期間的本中期財務報告應用以下由國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告會計準則修訂本：

- 國際會計準則第1號(修訂本)，呈列財務報表：將負債分類為流動或非流動
- 國際會計準則第1號(修訂本)，呈列財務報表：附帶契諾的非流動負債
- 國際財務報告會計準則第16號(修訂本)，租賃：售後租回交易中的租賃負債

## 未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 2 會計政策變動(續)

- 國際會計準則第7號(修訂本)現金流量表及國際財務報告會計準則第7號(修訂本)，金融工具：披露—供應商融資安排

本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。採納經修訂國際財務報告會計準則對本集團的綜合損益及其他全面收益表、財務狀況表、現金流量表及每股盈利並無影響。

### 3 收益及分部報告

#### (a) 收益

本集團的收益主要來自提供物業管理服務、城市服務及商業運營服務(定義見附註3(b))。

#### (i) 收益分類

按主要服務項目劃分的來自客戶合同及其他來源的收益分類如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合同收益</b>		
按主要服務項目分類		
— 提供物業管理服務	<b>134,432</b>	103,940
— 提供市政環衛服務	<b>28,589</b>	23,854
— 提供照明系統運營服務	<b>30,953</b>	34,672
— 提供商業運營服務	<b>30,346</b>	30,282
— 提供園林綠化及工程服務	<b>65,394</b>	99,069
— 提供停車場服務	<b>19,855</b>	20,403
	<b>309,569</b>	312,220
<b>來自其他來源的收益</b>		
按主要服務項目分類		
— 分租商業物業	<b>-</b>	10
— 分租停車場	<b>2,040</b>	2,512
	<b>2,040</b>	2,522
	<b>311,609</b>	314,742

按收入確認時間劃分之客戶合同收入於附註3(b)披露。

## 未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 3 收益及分部報告(續)

#### (a) 收益(續)

##### (ii) 主要客戶的資料

截至2024年及2023年6月30日止六個月，來自對本集團收入貢獻超過10%客戶的收益如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
長沙城市發展集團有限公司及其子公司(不包括本集團，統稱「城發集團」)	117,168	146,997

#### (b) 分部報告

本集團透過服務線成立之分部管理業務。按與向本集團主要運營決策人(「主要運營決策人」)就資源分配及表現評估之內部報告資料一致之方式，本集團呈列以下三個呈報分部。本集團並無合併營運分部，以組成以下呈報分部。

- 物業管理服務，當中包括為商業物業、住宅物業和公共物業提供的管理和運營服務。
- 城市服務，當中包括提供照明系統運營服務、市政環衛服務、園林綠化及工程服務、停車場運營服務和分租停車場。
- 商業運營服務，當中包括提供商業運營服務，如招商服務、租戶管理、收租服務和分租商業物業。

為評估分部表現及於分部間分配資源，本集團主要運營決策人按下列基準監察各個呈報分部之業績：

收益及開支乃參考呈報分部產生之銷售及該等分部產生之開支或因該等分部應佔資產折舊或攤銷而產生的開支分配至該等分部。

分部盈虧指自每個分部錄得的毛利／虧損。

## 未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 3 收益及分部報告(續)

#### (b) 分部報告(續)

期內按收益確認時間劃分之客戶合同收益，以及提供予本集團最高級行政管理人員以進行資源分配及對分部表現進行評估之本集團可呈報分部資料載列如下。

截至該等年份止六個月	物業管理服務		城市服務		商業運營服務		合計	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
來自外部客戶的收益								
國際財務報告準則第15號範圍內 的客戶合同收益								
按收益確認時間劃分								
於某個時間點	1,218	1,197	-	-	793	804	2,011	2,001
於一段時間內	133,214	102,743	144,791	177,998	29,553	29,478	307,558	310,219
小計	134,432	103,940	144,791	177,998	30,346	30,282	309,569	312,220
其他來源的收益								
總租金收入	-	-	2,040	2,512	-	10	2,040	2,522
總計	134,432	103,940	146,831	180,510	30,346	30,292	311,609	314,742
分部間收益	4,007	3,382	260	290	-	241	4,267	3,913
呈報分部收益	138,439	107,322	147,091	180,800	30,346	30,533	315,876	318,655
毛利	27,169	16,820	40,134	42,422	19,372	19,030	86,675	78,272

有關分部資產及負債的資料並無提供，原因為本集團並無定期向主要運營決策人提供該等資料以作出資源分配決策及表現評估。

由於本集團的所有收益均來自位於中華人民共和國(「中國」)的業務及客戶，而本集團的所有資產均位於中國，因此並無呈列地域分部分析。

## 未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 4 除稅前利潤

除稅前利潤已扣除／(計入)：

#### (a) 財務收入

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行存款利息收入	(908)	(858)

#### (b) 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
租賃負債的利息	11	3

#### (c) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	43,760	33,338
向定額供款退休計劃供款	4,686	3,534
	48,446	36,872

#### (d) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
折舊及攤銷		
— 物業、廠房及設備	3,648	3,328
— 無形資產	19	50
	3,667	3,378
上市開支	1,344	43
存貨成本(附註8)	35,498	59,397

附註：存貨成本主要指提供照明系統運營服務以及園林綠化及工程服務時消耗的原材料、製成品及耗材。

## 未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 4 除稅前利潤(續)

#### (e) 其他淨收入

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
政府補助	(275)	(9)
匯兌收益	(259)	-
處置物業、廠房及設備的收益	(1)	(2)
增值稅(「增值稅」)加計扣除	-	(1,287)
逾期未繳稅款的附加費	2	80
其他	(31)	(7)
	<b>(564)</b>	<b>(1,225)</b>

附註：截至2024年及2023年6月30日止六個月，本集團所收取的政府補助主要與僱員留用補助或收購非流動資產有關。

### 5 所得稅

綜合損益表中的稅項指：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項－中國企業所得稅		
期內撥備	13,449	14,407
往年超額撥備	(86)	-
遞延稅項		
暫時性差異的產生和轉回	(481)	(1,974)
	<b>12,882</b>	<b>12,433</b>

附註：

- 本集團在中國的實體須繳納25%的中國所得稅。
- 本集團的若干實體已就過往年度被備案為小型微利企業。本集團管理層認為，該等實體於截至2024年12月31日止年度將繼續符合小型微利企業資格，截至2024年6月30日止六個月，須按5%的優惠實際稅率繳稅。

## 未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 6 每股盈利

#### (a) 每股基本及攤薄盈利

每股基本盈利乃根據本公司權益股東應佔利潤人民幣38,177,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣37,709,000元)及就2024年首次公開發售發行股份作出調整後的中期期間已發行普通股加權平均數129,890,110股(2023年：120,000,000股)計算。

截至2024年及2023年6月30日止六個月並無攤薄股份。

### 7 物業、廠房及設備

#### (a) 收購及出售自有資產

截至2024年6月30日止六個月，本集團購置機器項目，成本為人民幣1,836,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣3,771,000元)。截至2024年6月30日止六個月，賬面淨值為人民幣6,000元的機器項目已出售(截至2023年6月30日止六個月：人民幣2,000元)，產生出售收益人民幣1,000元(截至2023年6月30日止六個月：出售收益人民幣2,000元)。

#### (b) 使用權資產

截至2024年6月30日止六個月，本集團就使用辦公室空間訂立多份租賃協議，因此確認使用權資產添置人民幣670,000元(截至2023年6月30日止六個月：零)。

### 8 存貨

#### (a) 綜合財務狀況表中的存貨包括：

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
耗材	4,628	4,152

## 未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 8 存貨(續)

(b) 確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 6月30日 人民幣千元
已出售或消耗存貨的賬面值	<b>35,498</b>	59,397

### 9 貿易及其他應收款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方(附註16(b))	<b>52,348</b>	54,888
— 第三方	<b>72,500</b>	51,849
	<b>124,848</b>	106,737
減：貿易應收款項撥備	<b>(21,040)</b>	(22,016)
	<b>103,808</b>	84,721
其他應收款項	<b>12,477</b>	10,439
減：其他應收款項撥備	<b>(2,655)</b>	(1,598)
小計	<b>9,822</b>	8,841
應收關聯方款項(附註16(b))	<b>1,141</b>	585
待抵扣增值稅進項稅額	<b>3,460</b>	2,355
預付款項	<b>9,784</b>	9,035
上市開支的預付款項	<b>-</b>	19,645
	<b>128,015</b>	125,182

所有預付款項、貿易及其他應收款項預計將於一年內收回或確認為開支。

## 未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 9 貿易及其他應收款項(續)

#### 賬齡分析

截至各報告期末，基於相關收入確認日期於扣除虧損撥備後對貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
1年以內	95,919	71,813
1至2年	4,047	12,596
2年以上	3,842	312
	<b>103,808</b>	84,721

貿易應收款項於確認應收款項時到期。

### 10 現金及現金等價物

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
銀行現金	350,148	214,789
減：受限制銀行存款(附註)	(4,063)	(4,579)
	<b>346,085</b>	210,210

附註：受限制銀行存款為根據相關法律法規的規定，就日後向本集團或其供應商的外來務工人員結算薪金設立的工資保證金，以及銀行向客戶出具履約保函的保證金。

## 未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 11 貿易及其他應付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方(附註16(b))	<b>24,032</b>	21,021
— 第三方	<b>220,042</b>	207,785
	<b>244,074</b>	228,806
應付關聯方款項(附註16(b))	<b>2,855</b>	10,008
應計工資及其他福利	<b>17,251</b>	21,669
其他應付稅項及收費	<b>20,068</b>	19,492
保證金	<b>55,535</b>	53,984
代業主及租戶收款	<b>43,904</b>	22,120
其他應付款項及應計費用	<b>14,886</b>	3,619
	<b>398,573</b>	359,698

於報告期末，基於發票日期對貿易應付款項所作的賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
1年以內	<b>200,824</b>	211,819
1至2年	<b>41,981</b>	15,973
2年以上	<b>1,269</b>	1,014
	<b>244,074</b>	228,806

## 未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 12 合同資產和合同負債

#### (a) 合同資產

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
因履行照明系統運營服務及園林綠化及工程服務合同而產生		
— 關聯方(附註16(b))	<b>128,249</b>	124,926
— 第三方	<b>156,485</b>	137,548
	<b>284,734</b>	262,474
減：合同資產的虧損撥備	<b>(16,138)</b>	(12,771)
	<b>268,596</b>	249,703

#### (b) 合同負債

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
履行物業管理服務和園林綠化及工程服務合同前預先開具的票據		
— 關聯方(附註16(b))	<b>3,516</b>	2,021
— 第三方	<b>15,945</b>	16,454
	<b>19,461</b>	18,475

本集團的合同負債主要產生自客戶在未獲提供相關服務的情況下作出的墊款。

## 未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 13 資本、儲備及股息

#### (a) 股息

應付權益股東股息

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
中期後宣派的特別股息每股人民幣0.22元(2023年：零)	<b>35,200</b>	–

特別股息尚未於報告期末確認為負債。

#### (b) 股本及股份溢價

	已發行 股份數量	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元
	已發行及繳足的普通股		
於2024年1月1日	<b>120,000,000</b>	<b>120,000</b>	–
首次公開發售時發行股份(附註)	<b>40,000,000</b>	<b>40,000</b>	<b>42,001</b>
於2024年6月30日	<b>160,000,000</b>	<b>160,000</b>	<b>42,001</b>

附註： 40,000,000股每股面值人民幣1.00元的普通股於本公司股份於聯交所上市後按每股普通股3.2港元的價格發行。所得款項人民幣40,000,000元(相當於約43,929,000港元)(相當於面值)已計入本公司股本。餘下所得款項(扣除股份發行成本)約人民幣42,001,000元已計入本公司股份溢價賬。

### 14 金融工具公允價值計量

於2023年12月31日及2024年6月30日，本集團按成本或攤銷成本計量的金融工具賬面值與其公允價值並無重大差異。

## 未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 15 承諾

於2024年6月30日未在中期財務報告中計提的未履行承諾：

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
就於聯營公司及合營企業的投資訂約	<b>6,388</b>	6,650

### 16 重大關聯方交易

除本中期財務報告其他章節中所披露的交易及結餘外，本集團進行了以下重大關聯方交易：

#### (a) 關聯方交易

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
向關聯方提供的服務		
— 城發集團	<b>117,168</b>	146,997
— 城發集團聯繫人	<b>4,497</b>	206
	<b>121,665</b>	147,203
向關聯方購買		
— 城發集團	<b>4,489</b>	4,179
— 城發集團聯繫人	<b>6,117</b>	2,975
— 萍鄉市匯恒先導物業管理有限公司(「萍鄉匯恒」)	<b>-</b>	1,504
	<b>10,606</b>	8,658
已付或應付關聯方的短期租賃付款	<b>39</b>	329
已付或應付關聯方的可變租賃付款	<b>7,765</b>	5,496
添置使用權資產	<b>416</b>	-
	<b>8,220</b>	5,825

## 未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 16 重大關聯方交易(續)

#### (b) 與關聯方的結餘

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
貿易性質		
貿易應收款項(附註9)		
— 城發集團	49,457	50,038
— 城發集團聯繫人	2,891	4,850
	<b>52,348</b>	54,888
合同資產(附註12)		
— 城發集團	125,241	122,561
— 城發集團聯繫人	3,008	2,365
	<b>128,249</b>	124,926
其他應收款項(附註9)		
— 城發集團	1,110	564
— 城發集團聯繫人	31	21
	<b>1,141</b>	585
收購非流動資產的預付款項		
— 城發集團	1,400	1,400
貿易性質		
貿易應付款項(附註11)		
— 城發集團	15,895	13,787
— 城發集團聯繫人	2,237	1,334
— 萍鄉匯恒	5,845	5,845
— 懷化市鶴城區城投物業管理有限公司	55	55
	<b>24,032</b>	21,021

## 未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 16 重大關聯方交易(續)

#### (b) 與關聯方的結餘(續)

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
合同負債(附註12)		
— 城發集團	<b>3,516</b>	2,021
租賃負債		
— 城發集團	<b>421</b>	—
非貿易性質(附註)		
其他應付款項(附註11)		
— 城發集團	<b>2,564</b>	10,008
— 城發集團聯繫人	<b>29</b>	—
— 懷化市鶴城區城投物業管理有限公司	<b>262</b>	—
	<b>2,855</b>	10,008

附註：截至2024年6月30日止六個月，應付關聯方非貿易性質款項人民幣5,408,000元，通過該等相關關聯方與本集團之間的抵銷協議，已抵銷應收關聯方貿易性質款項。

於本中期報告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「審計委員會」	指	董事會審計委員會
「審計師」	指	畢馬威會計師事務所，本公司外部審計師
「董事會」	指	本公司董事會
「監事會」	指	本公司監事會
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1所載企業管治守則
「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
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有所指外，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及中國台灣
「中指院」	指	中指研究院
「本公司」	指	泓盈城市運營服務集團股份有限公司(前稱為長沙先導物業管理有限公司)
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義及就本公司而言，指城發集團公司、城投集團及岳麓山公司(構成一組控股股東，各自為「 <b>控股股東</b> 」)
「城發集團」	指	城發集團公司及其子公司，不包括本集團
「城發集團公司」	指	長沙城市發展集團有限公司，為我們的控股股東之一，於2019年9月20日在中國成立為有限公司，且截至本報告日期由長沙市國資委全資擁有

## 釋義

「城投集團」	指	長沙市城市建設投資開發集團有限公司，為我們的控股股東之一，於1998年8月18日在中國成立為有限公司，且截至最後實際可行日期為城發集團公司的全資子公司
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	發售40,000,000股H股，包括最終香港公開發售12,000,000股H股及最終國際公開發售28,000,000股H股
「本集團」或「我們」	指	本公司及(倘適用)其子公司或(就本公司成為旗下現有子公司的控股公司前的期間而言)該等子公司或其前身(視情況而定)所營運的業務
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，於聯交所上市
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」或「港仙」	指	分別為香港法定貨幣港元及港仙
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	根據上市規則不被視為本公司關連人士的人士或實體
「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市日期」	指	2024年5月17日，本公司股份於聯交所主板上市日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「主板」	指	聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM及與其並行運作
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「招股章程」	指	本公司日期為2024年5月8日的招股章程
「報告期」	指	截至2024年6月30日止六個月
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，包括非上市股份及H股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監事」	指	本公司監事會成員
「增值稅」	指	增值稅
「岳麓山公司」	指	我們的控股股東之一岳麓山旅遊文化開發有限公司，於2009年5月27日在中國成立為有限公司，且於截至最後實際可行日期為城投集團的全資子公司
「%」	指	百分比