

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或依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：2529)

## 截至2024年6月30日止六個月的中期業績公告

### 業績摘要

- 本集團截至2024年6月30日止六個月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。

## 業績

泓盈城市運營服務集團股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其子公司(統稱「本集團」)截至2024年6月30日止六個月(「報告期」)的未經審核中期簡明綜合業績，連同截至2023年6月30日止六個月的比較數字及於2023年12月31日的比較數字。

### 中期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

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

## 中期綜合財務狀況表

2024年6月30日－未經審核

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

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元
--	-----------------------------------	--------------------------

非流動負債		
租賃負債	132	-
遞延收入	<u>1,996</u>	<u>2,132</u>
非流動負債總額	<u>2,128</u>	<u>2,132</u>
資產淨值	<u><u>376,032</u></u>	<u><u>255,854</u></u>
資本及儲備		
股本	160,000	120,000
儲備	<u>216,032</u>	<u>135,854</u>
權益總額	<u><u>376,032</u></u>	<u><u>255,854</u></u>

## 中期綜合權益變動表

截至2024年6月30日止六個月－未經審核

	歸屬於本公司權益股東						
	股本 人民幣 千元 (未經 審核)	股份 溢價 人民幣 千元 (未經 審核)	法定 盈餘 儲備 人民幣 千元 (未經 審核)	保留 溢利 人民幣 千元 (未經 審核)	總計 人民幣 千元 (未經 審核)	非控股 權益 人民幣 千元 (未經 審核)	權益 總額 人民幣 千元 (未經 審核)
於2024年1月1日的結餘	120,000	-	5,938	129,916	255,854	-	255,854
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	-	-	-	38,177	38,177	(127)	38,050
透過首次公開發售發行股份	40,000	42,001	-	-	82,001	-	82,001
應收非控股權益的注資	-	-	-	-	-	127	127
於2024年6月30日的結餘	<u>160,000</u>	<u>42,001</u>	<u>5,938</u>	<u>168,093</u>	<u>376,032</u>	<u>-</u>	<u>376,032</u>
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	<u>120,000</u>	<u>-</u>	<u>5,938</u>	<u>129,916</u>	<u>255,854</u>	<u>-</u>	<u>255,854</u>

## 中期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

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)

### 經營活動

除稅前溢利	50,932	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	3,448	7,374
其他非現金支出及虧損	2,348	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	(22,432)	29,215
合同資產增加	(22,260)	(26,930)
貿易及其他應付款項增加	32,495	59,318
其他營運資金減少	890	8,265
經營所得現金	45,421	128,943
已付所得稅	(16,572)	(24,887)
經營活動所得現金淨額	28,849	104,056
投資活動		
購買物業、廠房及設備的付款	(1,836)	(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	915	862
投資活動(所用)/所得現金淨額	(921)	56,274

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)

**融資活動**

關聯方墊款	2,105	12,950
關聯方償還墊款	(4,114)	(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)	109,772	(8,410)
融資活動所用其他現金流量	(75)	(80)
	<hr/>	<hr/>
融資活動所得／(所用)現金淨額	107,688	(31,774)
	<hr/>	<hr/>
<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	210,210	123,822
外匯匯率變動之影響	259	-
	<hr/>	<hr/>
<b>於6月30日的現金及現金等價物</b>	<b>346,085</b>	252,378
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# 中期簡明財務資料附註

## 2024年6月30日－未經審核

### 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。

### 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
- 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、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	134,432	103,940
—提供市政環衛服務	28,589	23,854
—提供照明系統運營服務	30,953	34,672
—提供商業運營服務	30,346	30,282
—提供園林綠化及工程服務	65,394	99,069
—提供停車場服務	19,855	20,403
	<u>309,569</u>	<u>312,220</u>
<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	—	10
—分租停車場	2,040	2,512
	<u>2,040</u>	<u>2,522</u>
	<u><b>311,609</b></u>	<u><b>314,742</b></u>

按收入確認時間劃分之客戶合同收入於附註3(b)披露。

(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」)	<u>117,168</u>	<u>146,997</u>

(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。

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	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	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	<u>133,214</u>	<u>102,743</u>	<u>144,791</u>	<u>177,998</u>	<u>29,553</u>	<u>29,478</u>	<u>307,558</u>	<u>310,219</u>
小計	<u>134,432</u>	<u>103,940</u>	<u>144,791</u>	<u>177,998</u>	<u>30,346</u>	<u>30,282</u>	<u>309,569</u>	<u>312,220</u>
其他來源的收益								
總租金收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,040</u>	<u>2,512</u>	<u>-</u>	<u>10</u>	<u>2,040</u>	<u>2,522</u>
總計	<u>134,432</u>	<u>103,940</u>	<u>146,831</u>	<u>180,510</u>	<u>30,346</u>	<u>30,292</u>	<u>311,609</u>	<u>314,742</u>
分部間收益	<u>4,007</u>	<u>3,382</u>	<u>260</u>	<u>290</u>	<u>-</u>	<u>241</u>	<u>4,267</u>	<u>3,913</u>
呈報分部收益	<u>138,439</u>	<u>107,322</u>	<u>147,091</u>	<u>180,800</u>	<u>30,346</u>	<u>30,533</u>	<u>315,876</u>	<u>318,655</u>
毛利	<u>27,169</u>	<u>16,820</u>	<u>40,134</u>	<u>42,422</u>	<u>19,372</u>	<u>19,030</u>	<u>86,675</u>	<u>78,272</u>

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。

## 4 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
<b>即期稅項—中國企業所得稅</b>		
期內撥備	13,449	14,407
往年超額撥備	(86)	—
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異的產生和轉回	(481)	(1,974)
	<u>12,882</u>	<u>12,433</u>

附註：

- (i) 本集團在中國的實體須繳納25%的中國所得稅。
- (ii) 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。

## 5 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。

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

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。

### 賬齡分析

於各報告期末，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
	<u>103,808</u>	<u>84,721</u>

貿易應收款項於確認應收款項時到期。

## 7 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10(b))	24,032	21,021
—第三方	<u>220,042</u>	<u>207,785</u>
	<u>244,074</u>	<u>228,806</u>
應付關聯方款項(附註10(b))	2,855	10,008
應計工資及其他福利	17,251	21,669
其他應付稅項及收費	20,068	19,492
保證金	55,535	53,984
代業主及租戶收款	43,904	22,120
其他應付款項及應計費用	<u>14,886</u>	<u>3,619</u>
	<u><u>398,573</u></u>	<u><u>359,698</u></u>

於各報告期末，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	200,824	211,819
1至2年	41,981	15,973
2年以上	<u>1,269</u>	<u>1,014</u>
	<u><u>244,074</u></u>	<u><u>228,806</u></u>

## 8 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10(b))	128,249	124,926
—第三方	156,485	137,548
	<u>284,734</u>	<u>262,474</u>
減：合同資產的虧損撥備	<u>(16,138)</u>	<u>(12,771)</u>
	<u><u>268,596</u></u>	<u><u>249,703</u></u>

### (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10(b))	3,516	2,021
—第三方	15,945	16,454
	<u>19,461</u>	<u>18,475</u>

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。

## 9 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 2023年  
人民幣千元 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)

35,200 –

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	120,000,000	120,000	–
首次公開發售時發行股份(附註)	<u>40,000,000</u>	<u>40,000</u>	<u>42,001</u>
於2024年6月30日	<u>160,000,000</u>	<u>160,000</u>	<u>42,001</u>

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。



## 10 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	117,168	146,997
— 城發集團聯繫人	4,497	206
	<u>121,665</u>	<u>147,203</u>
向關聯方購買		
— 城發集團	4,489	4,179
— 城發集團聯繫人	6,117	2,975
— 萍鄉市匯恒先導物業管理有限公司(「萍鄉匯恒」)	—	1,504
	<u>10,606</u>	<u>8,658</u>
已付或應付關聯方的短期租賃付款	39	329
已付或應付關聯方的可變租賃付款	7,765	5,496
添置使用權資產	416	—
	<u>8,220</u>	<u>5,825</u>

### (b) 與關聯方的結餘

	於6月30日	於12月31日
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易性質		
貿易應收款項(附註6)		
— 城發集團	49,457	50,038
— 城發集團聯繫人	2,891	4,850
	<u>52,348</u>	<u>54,888</u>
合同資產(附註8)		
— 城發集團	125,241	122,561
— 城發集團聯繫人	3,008	2,365
	<u>128,249</u>	<u>124,926</u>

	於6月30日 2024年 人民幣千元	於12月31日 2023年 人民幣千元
其他應收款項(附註6)		
—城發集團	1,110	564
—城發集團聯繫人	31	21
	<u>1,141</u>	<u>585</u>
收購非流動資產的預付款項		
—城發集團	1,400	1,400
	<u>1,400</u>	<u>1,400</u>
貿易性質		
貿易應付款項(附註7)		
—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
	<u>24,032</u>	<u>21,021</u>
合同負債(附註8)		
—城發集團	3,516	2,021
	<u>3,516</u>	<u>2,021</u>
租賃負債		
—城發集團	421	—
	<u>421</u>	<u>—</u>
非貿易性質(附註)		
其他應付款項(附註7)		
—城發集團	2,564	10,008
—城發集團聯繫人	29	—
—懷化市鶴城區城投物業管理有限公司	262	—
	<u>2,855</u>	<u>10,008</u>

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。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團是一家深耕湖南省(尤其是長沙市)的國有城市服務及運營提供商。本公司H股於2024年5月17日以全球發售方式在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

本集團專注於為客戶提供廣泛服務，打造植根於市區的有凝聚力的業務佈局。本集團總部位於湖南省長沙市，已在當地建立穩固的市場地位。根據服務特點及行業標準，我們提供的服務可分為三類：(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。本集團通過服務各類業主及開發商，於當地市場享有聲譽，其前景取決於本集團與該等業主和開發商建立的關係。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。根據中國指數研究院(「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」。

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；(ii)城市服務；及(iii)商業運營服務。

## 項目組合

下表按服務類型載列於所示日期物業管理服務、城市服務及商業運營服務的項目數量及在管建築面積：

	於6月30日			
	2024年		2023年	
	項目 數量	在管建築 面積 (百萬 平方米)	項目 數量	在管建築 面積 (百萬 平方米)
物業管理服務	73	10.9	64	10.1
城市服務 <sup>(1)</sup>	200	-	188	-
商業運營服務	57	0.8	50	0.8
總計	<b>330</b>	<b>11.7</b>	<b>302</b>	<b>10.9</b>

附註：

(1) 城市服務項目不按在管建築面積計算。

### 物業管理服務－佔本集團總收入的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，本集團亦向物業開發商、業主及租戶提供廣泛的增值服務。

於報告期，本集團物業管理服務收入為人民幣134.4百萬元，與2023年同期相比增長29.3%，主要是由於本集團在管項目的建築面積和數量增加所致。

於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%，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。

2024年上半年，本集團在市場拓展方面取得持續改善。通過加大市場拓展力度，2024年上半年本集團新簽約11個項目，物業管理服務項目共計73個。

### **城市服務－佔本集團總收入的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。

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。

### **商業運營服務－佔本集團總收入的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。

於報告期，本集團商業運營服務收入為人民幣30.3百萬元，與截至2023年6月30日止六個月的人民幣30.3百萬元相比保持相對穩定。

於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。於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。與截至2023年6月30日止六個月相比，本集團的商業運營服務收入於報告期內保持穩定，主要因為本集團於2024年上半年承接的新項目於2024年4月及5月交付，導致於報告期內就該等新項目僅確認少量收入。

## 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

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。

## 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並核證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)，減少了違約風險及預期虧損率。

## 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。

## 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。

## 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。

## 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。

## 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期外匯風險。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 向合營企業注資	1,836 —	3,771 510
總計	<u>1,836</u>	<u>4,281</u>

## 或然負債

於2024年6月30日，本集團並無重大或然負債。

## 資產抵押

於2024年6月30日，概無本集團資產被抵押。

## 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(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。該等所得款項淨額已經並將繼續按與日期為2024年5月8日的招股章程(「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)	於2024年6月30日的已動用所得款項淨額百萬港元(概約)	於2024年6月30日的未動用所得款項淨額百萬港元(概約)	悉數動用的餘額的預期時間表
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。

於本公告日期，所得款項淨額實際用途與擬定用途並無重大變動。

## 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。

## 遵守法律及法規

本集團的業務及營運須遵守香港特別行政區(「香港」)及中國相關法律及法規。於報告期內，本集團已遵守所有適用的香港及中國法律及法規，該等法律及法規將對本集團產生重大影響。

## 遵守企業管治守則

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1第2部分所載企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文作為其本身的企業管治守則。於報告期內，本公司已遵守企業管治守則的所有適用守則條文。

## 遵守證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)作為本公司董事及監事(「**監事**」)進行證券交易的行為守則。本公司已向全體董事及監事作出具體查詢，彼等均已確認，彼等於報告期內已遵守標準守則。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

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。

## 特別股息及臨時股東大會

經參考本公司日期為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，本公司附屬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)。於本公告日期，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。

上述建議須經股東在2024年本公司臨時股東大會(「**臨時股東大會**」)上批准。特別股息的詳情、派發特別股息的具體安排以及暫停辦理關H股股份過戶登記手續的相關時間將由本公司在臨時股東大會通函中另行披露。經臨時股東大會批准後，預期特別股息將不遲於臨時股東大會後兩個月內派發予合資格股東。本公司將另行公佈確切的預期股息派付日期。

## 審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)的主要職責包括審閱及監督本集團的財務報告系統、財務報表的編製及內部控制程序。其亦作為董事會與外聘核數師之間的重要紐帶，負責釐定本集團核數的範圍。

審核委員會，連同本公司的管理層，已審閱本集團截至2024年6月30日止六個月之未經審核簡明中期業績及本公告。

## 審閱中期業績

簡明中期財務報表未經審核，但已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。畢馬威會計師事務所向董事會提交的獨立審閱報告將併入將向股東寄發的本公司2024年中期報告中。

## 報告期後事項

報告期末後及截至本公告日期並無重大事項發生。

## 於聯交所及本公司網站刊發中期業績公告及2024年中期報告

本中期業績公告刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.hollwingroup.com](http://www.hollwingroup.com))，且2024年中期報告將按照股東選擇接收公司通訊的方式適時寄發予股東，並將於聯交所及本公司各自的網站刊載。

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8月26日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事謝毅先生、顏永翔先生、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。