

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份內容而產生或因倚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)

(1) 截至2025年6月30日止六個月的中期業績公告；
及
(2) 2024年年度報告補充公告

財務摘要

- 本集團於報告期內收入保持相對穩定為人民幣316.2百萬元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣311.6百萬元)，其中物業管理服務收入增加約人民幣12.6百萬元，城市服務收入減少約人民幣11.6百萬元，商業運營服務收入增加人民幣3.6百萬元。
- 於報告期內，本集團的毛利保持相對穩定為人民幣85.1百萬元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣86.7百萬元)，而毛利率由27.8%輕微減至26.9%。
- 於報告期內，期內淨利潤保持相對穩定，為人民幣38.5百萬元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣38.1百萬元)。
- 於報告期內，本公司權益股東應佔淨利潤為人民幣38.5百萬元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣38.2百萬元)。
- 於報告期內，每股基本及攤薄盈利為人民幣0.24元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣0.29元)。
- 董事會不建議就報告期內分派任何中期股息。

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2025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2024年6月30日止六個月的比較數字及於2024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2025年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	316,190	311,609
銷售成本		<u>(231,093)</u>	<u>(224,934)</u>
毛利		85,097	86,675
其他收益淨額		112	564
銷售開支		(1,527)	(2,389)
行政開支		(28,234)	(31,531)
預期信貸虧損		<u>(4,499)</u>	<u>(3,448)</u>
經營利潤		50,949	49,871
應佔聯營公司及合營企業的利潤減虧損		155	164
財務收入		1,041	908
財務成本		<u>(68)</u>	<u>(11)</u>
除稅前利潤		52,077	50,932
所得稅	4	<u>(13,542)</u>	<u>(12,882)</u>
期內利潤及全面收入總額		<u><u>38,535</u></u>	<u><u>38,050</u></u>

截至6月30日止六個月
2025年 2024年
 附註 人民幣千元 人民幣千元
 (未經審核) (未經審核)

歸屬於：

本公司權益股東
 非控股權益

38,537

38,177

(2)

(127)

期內利潤

38,535

38,050

每股盈利

基本及攤薄

5

0.24

0.29

中期綜合財務狀況表

2025年6月30日

		於2025年 6月30日	於2024年 12月31日
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		17,305	17,286
無形資產		30	47
於合營企業的權益		14,809	14,635
於聯營公司的權益		10,782	10,736
遞延稅項資產		14,405	13,124
租金按金		2,340	842
收購非流動資產的預付款項		2,441	2,890
		<u>62,112</u>	<u>59,560</u>
流動資產			
存貨		3,474	3,680
合同資產		242,927	286,302
預付款項、貿易及其他應收款項	6	238,958	187,013
定期存款		60,000	–
受限制銀行存款		3,210	5,325
現金及現金等價物		321,326	354,668
		<u>869,895</u>	<u>836,988</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	7	518,100	480,002
合同負債		20,656	23,578
租賃負債		669	761
即期稅項		12,602	13,690
		<u>552,027</u>	<u>518,031</u>
流動資產淨值		<u>317,868</u>	<u>318,957</u>
資產總值減流動負債		<u>379,980</u>	<u>378,517</u>

	於2025年 6月30日 附註 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元
非流動負債		
租賃負債	2,000	2,139
遞延收入	1,724	1,860
	<u>3,724</u>	<u>3,999</u>
資產淨值	<u>376,256</u>	<u>374,518</u>
資本及儲備	8	
股本	160,000	160,000
儲備	216,250	214,513
本公司權益股東應佔權益總額	376,250	374,513
非控股權益	6	5
權益總額	<u>376,256</u>	<u>374,518</u>

中期綜合權益變動表

截至2025年6月30日止六個月

	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 儲備 人民幣 千元	保留 溢利 人民幣 千元	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
(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
透過首次公开发售發行股份		40,000	42,001	–	–	82,001	–	82,001
應收非控股權益的注資		–	–	–	–	–	127	127
		<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2024年6月30日及2024年7月1日 的結餘		160,000	42,001	5,938	168,093	376,032	–	376,032
截至2024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		–	–	–	33,681	33,681	(249)	33,432
已宣派特別股息	8(a)	–	–	–	(35,200)	(35,200)	–	(35,200)
提取法定盈餘儲備		–	–	16,261	(16,261)	–	–	–
應收非控股權益的注資		–	–	–	–	–	254	254
		<u>160,000</u>	<u>42,001</u>	<u>22,199</u>	<u>150,313</u>	<u>374,513</u>	<u>5</u>	<u>374,518</u>
於2024年12月31日的結餘		160,000	42,001	22,199	150,313	374,513	5	374,518
於2025年1月1日的結餘		160,000	42,001	22,199	150,313	374,513	5	374,518
截至2025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		–	–	–	38,537	38,537	(2)	38,535
就上一年度批准的股息	8(a)	–	–	–	(36,800)	(36,800)	–	(36,800)
應收非控股權益的注資		–	–	–	–	–	3	3
		<u>160,000</u>	<u>42,001</u>	<u>22,199</u>	<u>152,050</u>	<u>376,250</u>	<u>6</u>	<u>376,256</u>
於2025年6月30日的結餘		160,000	42,001	22,199	152,050	376,250	6	376,256

中期簡明綜合現金流量表
截至2025年6月30日止六個月

截至6月30日止六個月
2025年 2024年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

經營活動

除稅前利潤	52,077	50,932
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	4,499	3,448
其他開支及虧損	3,016	2,348
營運資金變動：		
預付款項、貿易及其他應收款項增加	(55,679)	(22,432)
合同資產減少／(增加)	43,063	(22,260)
貿易及其他應付款項增加	1,234	32,495
其他營運資金(增加)／減少	(2,017)	890
經營所得現金	46,193	45,421
已付所得稅	(15,910)	(16,572)
經營活動所得現金淨額結轉	30,283	28,849
經營活動所得現金淨額	30,283	28,849
投資活動		
購買物業、廠房及設備的付款	(4,287)	(1,836)
定期存款的支付	(60,000)	-
投資活動產生的其他現金流量	959	915
投資活動所用現金淨額	(63,328)	(921)

截至6月30日止六個月
2025年 2024年
 人民幣千元 人民幣千元
 (未經審核) (未經審核)

融資活動

已付租賃租金的資本部分	(231)	(64)
已付租賃租金的利息部分	(68)	(11)
於首次公開發售後發行股份，經扣除 已付發行成本	-	109,772
融資活動所用其他現金流量	-	2,009

融資活動(所用)／所得現金淨額	<u>(299)</u>	<u>107,688</u>
-----------------	--------------	----------------

現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(33,344)	135,616
於1月1日的現金及現金等價物	354,668	210,210
外匯匯率變動之影響	2	259

於6月30日的現金及現金等價物	<u><u>321,326</u></u>	<u><u>346,085</u></u>
-----------------	-----------------------	-----------------------

中期簡明財務資料附註

2025年6月30日

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2025年8月27日獲授權刊發。

中期財務報告乃根據2024年年度財務報表所採用之相同會計政策而編製，惟預期於2025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2024年年度財務報表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由國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第21號外匯匯率變動的影響—缺乏可兌換性的修訂。由於本集團並無進行任何外幣不可兌換為另一種貨幣的外幣交易，故該修訂對本中期報告並無重大影響。

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。

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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內的		
客戶合同收益		
按主要服務項目分類		
—提供物業管理服務	140,970	134,432
—提供市政環衛服務	23,288	28,589
—提供照明系統運營服務	33,635	30,953
—提供商業運營服務	33,910	30,346
—提供園林綠化及工程服務	56,399	65,394
—提供停車場服務	25,183	19,855
	<u>313,385</u>	<u>309,569</u>
	-----	-----
來自其他來源的收益		
按主要服務項目分類		
—分租停車場	2,805	2,040
	<u>2,805</u>	<u>2,040</u>
	<u>316,190</u>	<u>311,609</u>
	=====	=====

按收益確認時間劃分之客戶合同收益於附註3(b)披露。

(ii) 主要客戶的資料

於有關期間，來自對本集團收益貢獻超過10%客戶的收益如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	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>113,441</u>	<u>117,168</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。

- 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的毛利／虧損。

期內按收益確認時間分類之客戶合同收益，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6月30日止六個月	物業管理服務		城市服務		商業運營服務		合計	
	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024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								
按收益確認時間分類								
於某個時間點	2,069	1,218	-	-	1,376	793	3,445	2,011
於一段時間內	144,959	133,214	132,447	144,791	32,534	29,553	309,940	307,558
	147,028	134,432	132,447	144,791	33,910	30,346	313,385	309,569
來自其他來源的收益								
總租金收入	-	-	2,805	2,040	-	-	2,805	2,040
	147,028	134,432	135,252	146,831	33,910	30,346	316,190	311,609
分部間收益	5,128	4,007	99	260	-	-	5,227	4,267
呈報分部收益	152,156	138,439	135,351	147,091	33,910	30,346	321,417	315,876
毛利	26,508	27,169	37,440	40,134	21,149	19,372	85,097	86,675

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

(a) 綜合損益及其他全面收益表中的稅項指：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項－中國企業所得稅		
期內撥備	14,623	13,449
往年撥備不足／(超額撥備)	199	(86)
遞延稅項		
暫時性差異的產生和轉回	(1,280)	(481)
	<u>13,542</u>	<u>12,882</u>

附註：

- (i) 本集團在中國內地的實體須繳納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2025年12月31日止年度將繼續符合小型微利企業資格，截至2025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38,537,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣38,177,000元)及中期期間已發行普通股加權平均數160,000,000股(2024年：129,890,110股)計算。

截至2025年及2024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2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項		
—關聯方	58,050	49,377
—第三方	194,154	149,075
	<u>252,204</u>	<u>198,452</u>
減：貿易應收款項撥備	(37,209)	(33,025)
	<u>214,995</u>	<u>165,427</u>
其他應收款項	9,624	9,177
減：其他應收款項撥備	(2,955)	(2,952)
	<u>6,669</u>	<u>6,225</u>
應收關聯方款項	6,535	6,151
應收票據	—	204
將抵扣的進項增值稅	4,615	4,657
預付款項	5,976	4,349
其他	168	—
	<u>238,958</u>	<u>187,013</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

基於相關收益確認日期於扣除虧損撥備後對貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
1年以內	148,028	123,907
1年至2年	63,646	39,116
2年以上	3,321	2,404
	<u>214,995</u>	<u>165,427</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2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項		
—關聯方	26,074	28,844
—第三方	282,197	299,287
	<u>308,271</u>	<u>328,131</u>
應付關聯方款項	7,187	4,009
應計工資及其他福利	23,318	29,384
其他應付稅項及收費	25,294	29,032
保證金	60,431	63,576
代業主及租戶收款	52,177	17,390
其他應付款項及應計費用	4,622	8,480
應付股息	36,800	—
	<u>518,100</u>	<u>480,002</u>

基於發票日期對貿易應付款項所作的賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
1年以內	245,014	279,148
1年至2年	47,059	40,094
2年以上	16,198	8,889
	<u>308,271</u>	<u>328,131</u>

8 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	
2025年	2024年
人民幣千元	人民幣千元

中期後宣派及支付的中期股息	-	-
中期後宣派的特別股息每股人民幣0.22元	-	35,200
	<u>-</u>	<u>35,200</u>

於中期期間批准的應付上一財政年度權益股東股息。

截至6月30日止六個月	
2025年	2024年
人民幣千元	人民幣千元

於後續中期期間批准的上一財政年度的末期股息 每股人民幣0.23元(截至2024年6月30日止六個月：無)	<u>36,800</u>	<u>-</u>
---	---------------	----------

末期股息人民幣36,800,000元隨後於2025年7月結付。

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。

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2025中國物業服務百強企業中排名第42位。本集團亦獲中指院評為「2025中國智慧城市服務領先企業」、「2025中國國有物業服務優秀企業」及「2025中國特色物業服務領先企業」。

截至2025年6月30日止六個月，本集團的收益主要來自三大經營分部，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

下表載列於所示日期按經營分部劃分的物業管理服務、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			
	2025年		2024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	84	11.6	73	10.9
城市服務 ⁽¹⁾⁽²⁾	160	–	200	–
商業運營服務	54	0.8	57	0.8
合計	<u>298</u>	<u>12.4</u>	<u>330</u>	<u>11.7</u>

附註：

- (1) 城市服務項目不按在管建築面積計算。
- (2) 園林綠化及工程項目屬一次性性質，所列數字指已完成項目數量；而其他市政服務項目則屬經常性性質。

物業管理服務－佔本集團總收益的約46.5%

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益約為人民幣147.0百萬元，與2024年同期相比增長約9.4%，主要由於本集團在管項目的建築面積和數量增加所致。

於2025年6月30日，本集團物業管理服務的在管建築面積約為11.6百萬平方米，按年增長6.4%，主要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。

2025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，於2025年本集團上半年新簽約3個項目，物業管理服務項目共計84個。

城市服務—佔本集團總收益的約42.8%

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，本集團城市服務收益約為人民幣135.3百萬元，較2024年同期減少約7.9%。該減少主要由於園林綠化及工程項目數量減少。項目數量減少主要歸因於地方政府債務化解及基礎設施投資增長放緩導致整體市場萎縮。

商業運營服務－佔本集團總收益的約10.7%

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。

於報告期內，本集團的商業運營服務收益由截至2024年6月30日止六個月的人民幣30.3百萬元增至截至2025年6月30日止六個月的人民幣33.9百萬元，較2024年同期增加11.7%。

於2025年6月30日，本集團為54個商業物業提供商業運營服務，在管總建築面積約為0.8百萬平方米，較2024年6月30日保持穩定。

未來展望

2025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

收益

截至2024年及2025年6月30日止六個月，本集團的總收益分別為人民幣311.6百萬元及人民幣316.2百萬元，保持相對穩定：

- **物業管理服務。**物業管理服務收益由截至2024年6月30日止六個月的人民幣134.4百萬元增加9.4%至報告期的人民幣147.0百萬元，主要原因是(i)在管建築面積由2024年6月30日的10.9百萬平方米增加至2025年6月30日的11.6百萬平方米；及(ii)在管項目數量由2024年6月30日的73個增加至2025年6月30日的84個。
- **城市服務。**城市服務收益由截至2024年6月30日止六個月的人民幣146.8百萬元減少7.9%至報告期的人民幣135.3百萬元，主要由於園林綠化及工程項目數量減少。項目數量減少主要歸因於地方政府債務化解及基礎設施投資增長放緩導致整體市場萎縮。

- **商業運營服務**。商業運營服務收益由截至2024年6月30日止六個月的人民幣30.3百萬元增加11.7%至報告期的人民幣33.9百萬元，主要由於本集團的客戶於2025年上半年就計算本集團收入的若干項目收回未償還款項。

銷售成本

本集團的銷售成本由截至2024年6月30日止六個月的人民幣224.9百萬元增加2.7%至報告期的人民幣231.1百萬元，主要由於(a)本集團收益增長導致成本相應上升，及(b)若干物業管理分部的銷售中心在交付後改為住宅項目，致使提供服務成本增加。

毛利及毛利率

由於上述原因，本集團的整體毛利率由截至2024年6月30日止六個月的27.8%輕微減至報告期的26.9%。

其他收益淨額

本集團的其他收益淨額由截至2024年6月30日止六個月的人民幣0.6百萬元減少80.1%至報告期的人民幣0.1百萬元，主要由於非經常性政府補貼減少及匯兌收益減少。

銷售開支

本集團的銷售開支由截至2024年6月30日止六個月的人民幣2.4百萬元減少36.1%至報告期的人民幣1.5百萬元，主要由於因項目進入穩定運營階段營銷費用減少。

行政開支

本集團的行政開支由截至2024年6月30日止六個月的人民幣31.5百萬元減少10.5%至報告期的人民幣28.2百萬元，主要由於去年上市相關活動開支增加。

預期信貸虧損

本集團的預期信貸虧損由截至2024年6月30日止六個月的人民幣3.4百萬元增加30.5%至報告期的人民幣4.5百萬元，主要由於若干貿易應收款項及合同資產的賬齡。

財務收入

本集團的財務收入由截至2024年6月30日止六個月的人民幣0.9百萬元增加14.6%至報告期的人民幣1.0百萬元，主要由於銀行現金增加導致財務收入增加。

應佔聯營公司及合營企業的利潤減虧損

截至2024年及2025年6月30日止六個月，本集團應佔聯營公司及合營企業利潤減虧損保持相對穩定，分別為人民幣0.2百萬元及人民幣0.2百萬元。

所得稅

本集團的所得稅由截至2024年6月30日止六個月的人民幣12.9百萬元增加5.1%至報告期的人民幣13.5百萬元，主要由於除稅前利潤增加。

期內利潤及全面收入總額

由於上文所述，截至2024年及2025年6月30日止六個月，本集團分別錄得期內利潤及全面收入總額人民幣38.1百萬元及人民幣38.5百萬元。

存貨

於2024年12月31日及2025年6月30日，本集團的存貨保持相對穩定，分別為人民幣3.7百萬元及人民幣3.5百萬元。

合同資產

於2024年12月31日及2025年6月30日，本集團的合同資產分別為人民幣286.3百萬元及人民幣242.9百萬元，主要由於結清及確認若干合同資產。

貿易應收款項

本集團的貿易應收款項由2024年12月31日的人民幣165.4百萬元增加30.0%至2025年6月30日的人民幣215.0百萬元，主要由於結清若干轉為貿易應收款項的合同資產及若干貿易應收款項的賬齡。

其他應收款項

本集團的其他應收款項由2024年12月31日的人民幣6.2百萬元增加7.1%至2025年6月30日的人民幣6.7百萬元，主要由於押金及保證金增加。

貿易應付款項

本集團的貿易應付款項由2024年12月31日的人民幣328.1百萬元減少6.1%至2025年6月30日的人民幣308.3百萬元，主要由於本集團就貿易應付款項作出的付款。

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2024年12月31日及2025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17.3百萬元及人民幣17.3百萬元。

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2025年6月30日，本集團並無任何未償還借款或銀行融資。

於2025年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣321.3百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣354.7百萬元減少約9.4%。該減少主要歸因於投資活動所用現金淨額。本集團截至2025年6月30日止六個月的投資活動所用現金淨額為人民幣63.3百萬元，主要歸因於存放定期存款人民幣60.0百萬元。管理層認為，本集團有足夠的財務資源及未來收益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2024年5月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其外匯風險。截至2025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2024年12月31日及2025年6月30日，已簽約但尚未產生的資本開支分別為人民幣6.6百萬元及人民幣6.5百萬元。

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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
購買物業、廠房及設備的新增款項	<u>4,287</u>	<u>1,836</u>

或然負債

於2025年6月30日，本集團並無重大或然負債。

資產質押

於2025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4,000,000股股份及國際發售36,000,000股股份，價格均為每股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公司日期為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 12月31日 未動用所得 款項淨額	於報告期內 已動用所得 款項淨額	於2025年 6月30日 未動用所得 款項淨額	悉數動用 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	-	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	-	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	-	1.0	截至2025年底

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 12月31日 未動用所得 款項淨額	於報告期內 已動用所得 款項淨額	於2025年 6月30日 未動用所得 款項淨額	悉數動用 餘額的 預期時間表
技術投資，包括：						
(i) 開發及優化內部 管理信息系統	8.5%	7.4	5.1	-	5.3	截至2026年底
(ii) 開發及完善業務 運營系統	7.4%	6.4	6.4	-	6.4	截至2027年底
(iii) 開發設備連接 系統	8.5%	7.4	7.4	-	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	-	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	0.6	11.2	截至2027年底
(ii) 優化人才培養 計劃	1.6%	1.4	1.4	-	1.4	截至2027年底
營運資金	9.3%	8.0	8.0	8.0	-	截至2025年底
合計	100.0%	86.4	84.1	8.6	75.7	

未動用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2025年6月30日，本集團擁有合共547名僱員。於報告期內，本集團的員工成本總額為人民幣49.4百萬元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣48.4百萬元)。

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法規，該等法律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部所載的企業管治守則(「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。此外，本公司並不知悉本集團高級管理層於報告期內有任何不遵守標準守則的行為。

遵守股權委託協議

如招股章程所披露，為避免城發集團構成潛在競爭並保障本集團及股東的利益，本公司已訂立：

- (a) 一份與長沙市興水物業管理有限公司(「**長沙興水**」)及其唯一股東中南華韻發展有限公司(「**中南華韻**」)訂立的股權委託協議(「**長沙興水股權委託協議**」)，據此，中南華韻透過股權委託的方式，委託本公司管理及經營長沙興水。此外，中南華韻承諾透過(i)出售其於長沙興水的股權或(ii)在該協議簽署後三年內透過其他方式，解決長沙興水與本集團的競爭。有關委託的詳情，請參閱招股章程「與控股股東的關係」一節。
- (b) 一份與長沙市燃氣實業有限公司(「**燃氣集團**」)及湖南長燃物業發展有限公司(「**湖南長燃**」)訂立的股權委託協議(「**湖南長燃股權委託協議**」)，據此，燃氣集團透過股權委託的方式，委託本公司對其全資子公司湖南長燃進行若干管理及經營。此外，燃氣集團承諾透過(i)出售其於湖南長燃的股權或(ii)在該協議簽署後三年內透過其他方式，解決湖南長燃與本集團的競爭。有關委託的詳情，請參閱招股章程「與控股股東的關係」一節。

截至2024年12月31日止年度，中南華韻、長沙興水、湖南長燃及燃氣集團已確認彼等已分別遵守長沙興水股權委託協議及湖南長燃股權委託協議。獨立非執行董事已審閱上述實體就其於截至2024年12月31日止年度遵守該等委託協議所發出的確認函。

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2025年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

中期股息

董事會不建議就報告期內分派任何中期股息。

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，已審閱本集團的未經審核中期業績及本公告並同意本公司採用的會計處理。審核委員會認為截至2025年6月30日止六個月的中期財務業績符合相關會計準則、規則及規例，並已作出適當披露。

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《香港審閱委聘準則》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本公司寄發予本公司股東的2025年中期報告中。

報告期後事項

自2025年6月30日至本公告日期，本公司並不知悉任何可能對本集團營運及財務表現造成重大影響而須予披露的重大期後事項。

於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及本公司網站刊發中期業績公告及2025年中期報告

本中期業績公告於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hollwingroup.com)刊發，且2025年中期報告將按照本公司股東選擇接收公司通訊的方式適時寄發予本公司股東，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
2025年8月27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。