

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)

**截至2024年12月31日止年度的年度業績公告**

**財務摘要**

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
收益(人民幣千元)	<b>683,511</b>	651,875
毛利(人民幣千元)	<b>172,324</b>	151,831
毛利率	<b>25.2%</b>	23.3%
年內利潤(人民幣千元)	<b>71,482</b>	70,178
淨利潤率	<b>10.5%</b>	10.8%
本公司權益股東應佔年內利潤 (人民幣千元)	<b>71,858</b>	70,178
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	<b>0.50</b>	0.58
建議每股末期股息(人民幣元)	<b>0.23</b>	零

截至2024年12月31日止年度，本集團總收益為人民幣683.5百萬元，較2023年同期增加4.9%。

截至2024年12月31日止年度，本集團毛利為人民幣172.3百萬元，較2023年同期增加13.5%；2024年，本集團毛利率為25.2%，較2023年同期增長1.9個百分點。

截至2024年12月31日止年度，本集團的年內利潤為人民幣71.5百萬元，與2023年同期相比保持相對穩定。

於2024年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣354.7百萬元，較於2023年12月31日增加68.7%。

截至2024年12月31日，本集團在管建築面積為12.2百萬平方米，較截至2023年12月31日的在管建築面積增加2.5%。

董事會建議就截至2024年12月31日止年度派付末期股息每股人民幣0.23元(含稅)。

## 年度業績

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(「本集團」或「我們」)截至2024年12月31日止年度(「報告期」)的經審核綜合年度業績，連同截至2023年12月31日止年度的比較數字。

**綜合損益及其他全面收益表**  
截至2024年12月31日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	3	683,511	651,875
銷售成本		<u>(511,187)</u>	<u>(500,044)</u>
毛利		172,324	151,831
其他收益淨額		536	2,184
銷售開支		(4,413)	(4,742)
行政開支		(68,125)	(53,391)
預期信貸虧損	4(c)	<u>(9,706)</u>	<u>(7,266)</u>
經營利潤		90,616	88,616
應佔聯營公司及合營企業的利潤減虧損		1,836	2,178
財務收入	4(a)	2,730	2,212
財務成本	4(b)	<u>(68)</u>	<u>(6)</u>
除稅前利潤		95,114	93,000
所得稅	5	<u>(23,632)</u>	<u>(22,822)</u>
年內利潤及全面收入總額		<u><u>71,482</u></u>	<u><u>70,178</u></u>

2024年 2023年  
附註 人民幣千元 人民幣千元

歸屬於：

本公司權益股東

71,858

70,178

非控股權益

(376)

—

年內利潤

71,482

70,178

每股盈利(人民幣元)

基本及攤薄

6

0.50

0.58

## 綜合財務狀況表

截至2024年12月31日

(以人民幣列示)

2024年  
附註 人民幣千元 2023年  
人民幣千元

### 非流動資產

物業、廠房及設備		17,286	17,971
無形資產		47	83
於合營企業的投資		14,635	13,080
於聯營公司的投資		10,736	11,039
遞延稅項資產		13,124	10,235
長期存款		842	–
收購非流動資產的預付款項		2,890	1,426
		<u>59,560</u>	<u>53,834</u>

### 流動資產

存貨		3,680	4,152
合同資產	7(a)	286,302	249,703
預付款項、貿易及其他應收款項	8	187,013	125,182
可收回稅項		–	2,434
受限制銀行存款		5,325	4,579
現金及現金等價物		354,668	210,210
		<u>836,988</u>	<u>596,260</u>

### 流動負債

貿易及其他應付款項	9	480,002	359,698
合同負債	7(b)	23,578	18,475
租賃負債		761	30
即期稅項		13,690	13,905
		<u>518,031</u>	<u>392,108</u>

	2024年 附註 人民幣千元	2023年 人民幣千元
流動資產淨值	<u>318,957</u>	<u>204,152</u>
資產總值減流動負債	<u>378,517</u>	<u>257,986</u>
非流動負債		
租賃負債	2,139	–
遞延收入	<u>1,860</u>	<u>2,132</u>
	<u>3,999</u>	<u>2,132</u>
資產淨值	<u><u>374,518</u></u>	<u><u>255,854</u></u>
資本及儲備		
股本	160,000	120,000
儲備	<u>214,513</u>	<u>135,854</u>
本公司權益股東應佔權益總額	374,513	255,854
非控股權益	<u>5</u>	<u>–</u>
權益總額	<u><u>374,518</u></u>	<u><u>255,854</u></u>

## 附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

### 1 一般資料

泓盈城市運營服務集團股份有限公司(「本公司」)於2015年9月7日在中華人民共和國(「中國」)湖南省長沙市成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，為有限責任公司。本公司股份於2024年5月17日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司註冊辦事處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。

本公司及其子公司(統稱為「集團」)主要從事物業管理服務、城市服務及商業運營服務(定義見附註3(b))。有關本集團主要服務線及經營分部的進一步詳情載於附註3。

### 2 重大會計政策

#### (a) 合規聲明

本財務報表乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)發佈的所有適用的國際財務報告會計準則以及香港公司條例的披露規定而編製。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。以下披露了本集團採用的重大會計政策。

國際會計準則理事會已頒佈國際財務報告會計準則(國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)發佈)的若干修訂本，該等修訂於本集團的當前會計期間首次生效或可供提前採納。附註2(c)提供了因首次應用該等發展而導致的會計政策變更的資料，該等變更與本集團當前會計期間相關，並反映在該等財務報表中。

**(b) 財務報表編製基礎**

截至2024年12月31日止年度綜合財務報表包括本集團及本集團於聯營公司及合營企業的權益。

編製財務報表所採用的計量基準為歷史成本基準。

編製符合國際財務報告會計準則的財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，這會影響政策應用以及所呈報的資產、負債、收入及開支金額。估計及相關假設乃基於過往經驗及於各情況下被視為合理的各種其他因素，其結果構成對無法從其他來源輕易得出的資產及負債賬面值作出判斷的基準。實際結果可能與該等估計有所不同。

估計及相關假設乃按持續基準進行審閱。倘修訂僅影響修訂估計的期間，則會計估計的修訂於該期間確認，倘修訂影響現時及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

**(c) 會計政策變動**

本集團已就本會計期間的該等財務報表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

採納經修訂國際財務報告會計準則並無對本集團本期間或過往期間業績及財務狀況的編製或呈列方式產生重大影響。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：

	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	278,526	237,902
—提供市政環衛服務	62,971	52,713
—提供照明系統運營服務	62,186	67,497
—提供商業運營服務	61,338	60,683
—提供園林綠化及工程服務	162,046	186,347
—提供停車場服務	52,436	42,632
	<u>679,503</u>	<u>647,774</u>
<b>來自其他來源的收益</b>		
按主要服務項目分類		
—分租停車場	<u>4,008</u>	<u>4,101</u>
	<u>683,511</u>	<u>651,875</u>

按收益確認時間及地理市場劃分之客戶合同收益於附註3(b)(i)及3(b)(iv)披露。

#### (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。

(i) 分部業績

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。

	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								
按收益確認時間分類								
於某個時間點	4,410	2,295	-	-	1,998	1,587	6,408	3,882
於一段時間內	286,681	235,607	327,074	349,189	59,340	59,096	673,095	643,892
小計	291,091	237,902	327,074	349,189	61,338	60,683	679,503	647,774
來自其他來源的收益								
總租金收入	-	-	4,008	4,101	-	-	4,008	4,101
合計	291,091	237,902	331,082	353,290	61,338	60,683	683,511	651,875
分部間收益	8,835	7,857	370	275	-	268	9,205	8,400
呈報分部收益	299,926	245,759	331,452	353,565	61,338	60,951	692,716	660,275
毛利	50,617	35,950	84,617	78,009	37,090	37,872	172,324	151,831

(ii) 呈報分部收益之對賬

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
呈報分部收益	692,716	660,275
抵銷分部間收益	<u>(9,205)</u>	<u>(8,400)</u>
綜合收益(附註3(a))	<u><b>683,511</b></u>	<u><b>651,875</b></u>

4 除稅前利潤

除稅前利潤已計入／(扣除)：

(a) 財務收入

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行存款利息收入	(2,722)	(2,212)
長期存款的利息收入	<u>(8)</u>	<u>—</u>
	<u><b>(2,730)</b></u>	<u><b>(2,212)</b></u>

(b) 財務成本

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
租賃負債利息	<u><b>68</b></u>	<u><b>6</b></u>

(c) 預期信貸虧損

本年度已確認／(撥回)的預期信貸虧損來自以下項目：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項	11,009	677
合同資產	(2,657)	5,926
其他	<u>1,354</u>	<u>663</u>
	<u><b>9,706</b></u>	<u><b>7,266</b></u>

(d) 其他淨收入

		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
	附註		
政府補助	(i)	(980)	(403)
匯兌虧損		692	–
處置物業、廠房及設備的收益		(2)	(3)
增值稅(「增值稅」)超額扣除	(ii)	–	(1,902)
其他		(246)	124
		<u>(536)</u>	<u>(2,184)</u>

附註：

(i) 截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團所收取的政府補助主要與僱員留用補助及收購非流動資產有關。

(ii) 根據相關規定，適用於本集團的增值稅超額扣除政策於2023年12月31日到期。

5 綜合損益表中的所得稅

(a) 綜合損益表中的稅項指：

	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		
年內撥備	26,607	25,755
往年超額撥備	(86)	–
遞延稅項		
暫時性差異的產生和轉回	<u>(2,889)</u>	<u>(2,933)</u>
	<u>23,632</u>	<u>22,822</u>

(b) 按適用稅率計算的稅項開支與會計盈利的對賬：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
除稅前利潤	95,114	93,000
除稅前利潤名義稅項，按適用於有關稅務司法權區 利潤的稅率計算(附註(i))	23,779	23,250
中國優惠稅率的稅務影響(附註(ii))	(181)	(229)
應佔聯營公司及合營企業利潤減虧損的稅務影響	(459)	(544)
不可扣稅開支的稅務影響	579	345
往年超額撥備	(86)	—
實際所得稅開支	<u>23,632</u>	<u>22,822</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，須按5%的優惠實際稅率繳稅(2023年：5%)。

## 6 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司權益股東應佔利潤人民幣71,858,000元(2023年：人民幣70,178,000元)及年度期間已發行普通股加權平均數145,027,000股(2023年：120,000,000股)計算：

### 普通股加權平均數

	2024年 千股	2023年 千股
於1月1日的已發行普通股	120,000	120,000
通過首次公開發售發行新股的影響	<u>25,027</u>	—
於12月31日的普通股加權平均數	<u>145,027</u>	<u>120,000</u>

截至2024年及2023年12月31日止年度並無流通在外的潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 7 合同資產及合同負債

### (a) 合同資產

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
因履行照明系統運營服務、市政環衛服務及園林綠化 及工程服務合同而產生		
—關聯方	162,870	124,926
—第三方	133,546	137,548
	<u>296,416</u>	<u>262,474</u>
減：合同資產虧損撥備	<u>(10,114)</u>	<u>(12,771)</u>
	<u><u>286,302</u></u>	<u><u>249,703</u></u>

### (b) 合同負債

	2024年 人民幣千元	2023年 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	3,186	2,021
—第三方	20,392	16,454
	<u>23,578</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。

### 合同負債的變動

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日的結餘	18,475	13,637
計入年初合同負債結餘的已確認收益	(18,475)	(13,637)
已收現金增加	23,578	18,475
	<u>23,578</u>	<u>18,475</u>
於12月31日的結餘	<u><u>23,578</u></u>	<u><u>18,475</u></u>

## 8 預付款項、貿易及其他應收款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項		
—關聯方	49,377	54,888
—第三方	<u>149,075</u>	<u>51,849</u>
	<u>198,452</u>	<u>106,737</u>
減：貿易應收款項撥備	<u>(33,025)</u>	<u>(22,016)</u>
	<u>165,427</u>	<u>84,721</u>
其他應收款項	9,177	10,439
減：其他應收款項撥備	<u>(2,952)</u>	<u>(1,598)</u>
小計	<u>6,225</u>	<u>8,841</u>
應收關聯方款項	6,151	585
應收票據	204	—
將抵扣的進項增值稅	4,657	2,355
預付款項	4,349	9,035
上市開支的預付款項	<u>—</u>	<u>19,645</u>
	<u>187,013</u>	<u>125,182</u>

### 賬齡分析

於報告期末，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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年以內	123,907	71,813
1年至2年	39,116	12,596
2年以上	<u>2,404</u>	<u>312</u>
	<u>165,427</u>	<u>84,721</u>

貿易應收款項於確認應收款項時到期。

## 9 貿易及其他應付款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項		
—關聯方	28,844	21,021
—第三方	<u>299,287</u>	<u>207,785</u>
	<u>328,131</u>	<u>228,806</u>
應付關聯方款項	4,009	10,008
應計工資及其他福利	29,384	21,669
其他應付稅項及收費	29,032	19,492
保證金	63,576	53,984
代業主及租戶收款	17,390	22,120
其他應付款項及應計費用	<u>8,480</u>	<u>3,619</u>
	<u>480,002</u>	<u>359,698</u>

所有貿易及其他應付款項(包括應付關聯方款項)為免息，並預期將於一年內結清或確認或按要求償還。

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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年以內	279,148	211,819
1年至2年	40,094	15,973
2年以上	<u>8,889</u>	<u>1,014</u>
	<u>328,131</u>	<u>228,806</u>

## 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個呈報分部：(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中國特色物業服務領先企業」、「2024中國智慧城市服務領先企業」及「2024中國城市服務優秀物業品牌企業」。

截至2024年12月31日止年度，本集團的收益主要來自三個呈報分部，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：

	截至12月31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	81	11.4	68	11.1
城市服務 <sup>(1)</sup>	265	-	242	-
商業運營服務	57	0.8	50	0.8
合計	<u>403</u>	<u>12.2</u>	<u>360</u>	<u>11.9</u>

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－佔本集團總收益的約42.6%

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，本集團亦提供廣泛的增值服務，以滿足客戶需求及提升彼等於管理物業的體驗，例如定製化訂單維護服務、裝修管理服務及附屬停車位管理服務。

於報告期，本集團物業管理服務收益約為人民幣291.1百萬元，與2023年同期相比增長22.4%，主要是由於本集團在管項目的建築面積和數量增加所致。

截至2024年12月31日，本集團共管理81個物業管理服務項目，較2023年12月31日增加13個項目，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。截至2024年12月31日，本集團物業管理服務的在管建築面積約為11.4百萬平方米，按年增長2.7%。

### **城市服務－佔本集團總收益的約48.4%**

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331.1百萬元，較2023年同期的人民幣約353.3百萬元減少約6.3%。該減少主要是由於2023年完成多個大型項目，導致該期間確認了大部分收益，從而造成園林綠化及工程服務收益下降。

截至2024年12月31日，城市服務項目總數為265個，較2023年12月31日增加23個。截至2024年12月31日，在265個城市服務項目中，本集團完成了111個園林綠化及工程建設項目。與截至2023年12月31日完成的85個項目相比，增幅約為30.6%。增長的原因在於許多項目持續時間縮短，導致已完成項目數量較去年同期大幅增加。

## 商業運營服務－佔本集團總收益的約9.0%

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12月31日，本集團為57個商業物業提供商業運營服務。於報告期內，本集團承接了七個新項目，主要原因是本集團深化了與現有客戶的合作關係，並加大了市場拓展力度。截至2024年12月31日，本集團商業運營服務在管總建築面積約為82.2萬平方米，較截至2023年12月31日的約76.6萬平方米同比增長約7.3%。

為加強合作關係及推動長期業務增長，本集團就若干新承接項目向客戶提供一定的折扣。因此，於報告期內，本集團來自商業運營服務的收益保持相對穩定，為人民幣61.3百萬元，而截至2023年12月31日止年度則為人民幣60.7百萬元。

## 未來展望

2025年，本集團將繼續致力於「讓城市生活更美好」的使命，努力提高服務質量，優化運營效率，以及推動可持續增長。本集團將繼續專注於擴大市場份額、提升品牌知名度、利用科技及改善企業管治，以增強競爭優勢。

### (i) 鞏固市場地位，擴大業務規模

本集團將致力進一步鞏固在湖南省的市場地位，同時審慎探索符合其戰略願景的增長機會。本集團計劃繼續利用城發集團及其子公司持有的項目儲備，支持更多的城市開發和物業管理項目。除了與城發集團的合作外，本集團還致力於通過與獨立第三方開發商、政府機構和其他戰略客戶進行審慎和選擇性的合作，擴大客戶群。此舉旨在提升其服務組合，並以符合其總體長期目標的方式使收益來源多元化。

## **(ii) 提升服務質量，打造品牌價值**

展望未來，本集團將繼續專注於提供卓越的服務質量，確保客戶滿意度，以滿足城市居民和企業的不斷變化的需求。本集團的工作重心是持續改進現有流程，確保其城市服務產品保持靈活、響應迅速，並符合市場需求。通過強調卓越運營和與客戶進行清晰、持續的溝通，本集團旨在提升市場聲譽、提高客戶忠誠度，並鞏固其在城市服務領域的競爭地位。該等舉措旨在支持可持續增長，並幫助其鞏固作為業內值得信賴的提供商的地位。

## **(iii) 利用技術推動智能轉型**

本集團深知科技對提升營運效率及支援業務功能的重要性。2025年，其將繼續採取循序漸進的方式升級其數字基礎設施並完善其運營系統。本集團的轉型策略包括擴展旨在改善服務交付的智慧服務解決方案，以及加強網絡安全措施以保護客戶數據並確保完全符合監管規定。本集團希望藉助這些數字創新來推動營運改善、降低成本，並為客戶提供卓越的服務體驗。

## **(iv) 加強企業管治，確保長期發展**

本集團還將重視維持穩健的企業管治，堅持高標準的透明度、風險管理及監管合規性。本集團遵循行業最佳實踐，致力於通過將環境、社會及治理(ESG)因素納入運營來加強可持續發展舉措。其重點包括實施環保物業管理解決方案以減少碳排放，促進員工發展和工作場所安全以培養高效文化，以及參與社區發展項目以促進社會福祉。該等努力彰顯了本集團對可持續增長和負責任企業公民身份的承諾，確保本集團利益相關者的長期利益得到保障。

## 財務回顧

### 收益

本集團的總收益由截至2023年12月31日止年度的人民幣651.9百萬元增加4.9%至報告期的人民幣683.5百萬元，主要由於提供物業管理服務的收益貢獻。

- **物業管理服務。**物業管理服務收益由截至2023年12月31日止年度的人民幣237.9百萬元增加22.4%至報告期的人民幣291.1百萬元，主要原因是(i)在管建築面積由截至2023年12月31日的11.1百萬平方米增加至截至2024年12月31日的11.4百萬平方米；及(ii)在管項目數量由截至2023年12月31日的68個增加至截至2024年12月31日的81個。
- **城市服務。**城市服務收益由截至2023年12月31日止年度的人民幣353.3百萬元減少6.3%至報告期的人民幣331.1百萬元，主要由於園林綠化及工程服務收益減少，原因為(i)若干於2023年開始的主要項目竣工，及(ii)新承接項目的合同價值減少。園林綠化及工程服務收益的減少部分被市政環衛服務收益主要因期內新獲取項目而增加所抵銷。
- **商業運營服務。**截至2023年及2024年12月31日止年度，商業運營服務收益分別為人民幣60.7百萬元及人民幣61.3百萬元，保持相對穩定。

### 銷售成本

本集團的銷售成本由截至2023年12月31日止年度的人民幣500.0百萬元略微增加2.2%至報告期的人民幣511.2百萬元，與同期收益增長一致。

## 毛利及毛利率

本集團毛利由截至2023年12月31日止年度的人民幣151.8百萬元增加13.5%至報告期的人民幣172.3百萬元，毛利率由截至2023年12月31日止年度的23.3%增加至報告期的25.2%。該增長主要由於(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。

## 其他收益淨額

本集團的其他收益淨額由截至2023年12月31日止年度的人民幣2.2百萬元減少75.5%至報告期的人民幣0.5百萬元，主要原因是相關政策調整導致增值稅超額扣除減少。

## 銷售開支

截至2023年及2024年12月31日止年度，本集團的銷售開支保持相對穩定，分別為人民幣4.7百萬元及人民幣4.4百萬元。

## 行政開支

本集團的行政開支由截至2023年12月31日止年度的人民幣53.4百萬元增加27.6%至報告期的人民幣68.1百萬元，主要是由於行政人員增加以及工資與薪金相應增加所致。

## 預期信貸虧損

本集團預期信貸虧損由截至2023年12月31日止年度的人民幣7.3百萬元增加33.6%至報告期的人民幣9.7百萬元，主要是由於隨著本集團的業務規模擴大，貿易應收款項及合同資產增加。

## 財務收入

本集團的財務收入由截至2023年12月31日止年度的人民幣2.2百萬元增加23.4%至報告期的人民幣2.7百萬元，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12月31日止年度的人民幣2.2百萬元減少15.7%至報告期的人民幣1.8百萬元，主要原因是應佔聯營公司及合營企業的業績減少。

## 所得稅

本集團的所得稅由截至2023年12月31日止年度的人民幣22.8百萬元增加3.5%至報告期的人民幣23.6百萬元，主要由於除稅前利潤增加。

## 年內利潤及全面收入總額

由於上文所述，截至2023年及2024年12月31日止年度，本集團分別錄得年內利潤及全面收益總額人民幣70.2百萬元及人民幣71.5百萬元。

## 存貨

本集團的存貨由截至2023年12月31日的人民幣4.2百萬元減少11.4%至截至2024年12月31日的人民幣3.7百萬元，主要原因是，鑑於照明系統運營服務收益減少，我們控制了存貨水平。

## 合同資產

本集團的合同資產由2023年12月31日的人民幣249.7百萬元增加14.7%至2024年12月31日的人民幣286.3百萬元，主要由於(i)本集團的業務規模擴大，及(ii)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截至2023年12月31日的人民幣84.7百萬元增加95.3%至截至2024年12月31日的人民幣165.4百萬元，乃主要由於(i)本集團的業務規模擴大，及(ii)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截至2023年12月31日的人民幣40.5百萬元減少46.6%至截至2024年12月31日的人民幣21.6百萬元，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截至2023年12月31日的人民幣228.8百萬元增加43.4%至截至2024年12月31日的人民幣328.1百萬元，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由截至2023年12月31日的人民幣130.9百萬元增加16.0%至截至2024年12月31日的人民幣151.9百萬元，主要由於(i)按金增加，原因是項目數量增加、(ii)其他應付稅項及收費隨著我們的業務增長而增加，及(iii)應計工資及其他福利增加，原因是僱員人數增加。

## 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括(i)機械及電子設備、(ii)汽車、(iii)使用權資產、(iv)租賃物業裝修、(v)傢俱及其他，及(vi)在建工程。截至2023年12月31日及2024年12月31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2024年12月31日，本集團並無任何未償還借款或銀行融資。

截至2024年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣354.7百萬元，較截至2023年12月31日的人民幣210.2百萬元增加68.7%。該增加主要歸因於全球發售(定義見下文)所得款項。截至2023年及2024年12月31日止年度，本集團經營活動產生的現金流量淨額分別保持相對穩定，為人民幣77.7百萬元及人民幣76.4百萬元。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12月31日止年度，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12月31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6.6百萬元。

下表載列本集團於所示年度的資本開支：

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	(人民幣千元)	
購買物業、廠房及設備以及其他非流動 資產的新增款項	4,935	10,439
向合營企業出資	—	510
合計	<u>4,935</u>	<u>10,949</u>

## 或然負債

截止2024年12月31日，本集團並無重大或然負債。

## 資產抵押

截至2024年12月31日，概無本集團資產被抵押。

## 重大投資、重大收購及出售以及未來計劃

截至2024年12月31日止年度，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(「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，截至本公告之日期，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。

## 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股股份及國際發售28,000,000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	於2024年	悉數動用餘額 的預期時間表
			12月31日 的已動用 所得款項淨額 百萬港元 (概約)	12月31日 未動用的 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

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 的已動用 所得款項淨額 百萬港元 (概約)	於2024年 12月31日 未動用的 所得款項淨額 百萬港元 (概約)	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	2.1	5.3	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2025年底
合計	<b>100.0%</b>	<b>86.4</b>	<b>2.1</b>	<b>84.3</b>	

動用的所得款項淨額已按人民幣0.9081元兌1.00港元的匯率(即招股章程內使用的參考匯率)由人民幣換算為港元。概不表示任何港元或人民幣金額應已經或可以按上述匯率或任何其他匯率換算。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12月31日，本集團擁有合共562名僱員。於報告期內，本集團的員工成本總額為人民幣107.1百萬元(截至2023年12月31日止年度：人民幣91.5百萬元)。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。

## 末期股息

董事會建議就截至2024年12月31日止年度以現金派付末期股息每股人民幣0.23元(含稅)，建議股息派付比率相當於約51.2%。股息建議須待本公司股東(「股東」)於2025年6月27日(星期五)舉行的本公司股東週年大會上(「**2024年股東週年大會**」)批准，且建議末期股息預計將於2025年7月28日或之前支付。建議末期股息將以人民幣宣派，並以港元(H股)及人民幣分派，匯率將為建議末期股息宣派日期前一個公曆星期中國人民銀行公佈的匯率中間價的平均值。截至本公告日期，並無股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

## 股息稅項

根據於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日及2024年12月6日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，以及國家稅務總局於2008年11月6日頒佈並實施生效的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008]897號)等規定，中國境內的企業向非居民企業股東派發2008

年及以後年度股息時，應代該等非居民企業股東代扣代繳2008年1月1日及以後財政年度10%的企業所得稅。因此，作為中國境內企業，本公司將在預扣10%的年度股息作為企業所得稅後，向名列本公司H股股東名冊的非居民企業股東(即以非個人股東名義持有本公司H股的任何股東，包括但不限於香港中央結算(代理人)有限公司、其他代理人、受託人或以其他組織及團體名義登記的H股持有人)派發年度股息。境外非居民企業股東在獲得股息後，可親自或委託代理人或本公司向主管稅務機關申請享受稅收協定(安排)待遇，並提供證據證明其符合稅收協定(安排)規定的實益擁有人身份。經主管稅務部門核實後，將退還按稅收條約(安排)規定的稅率計算的應繳稅額與實際徵收稅額之間的差額。

根據於2011年6月28日發佈之《關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(國稅函[2011]348號)(「**348號文**」)，境外個人股東取得境內非外商投資企業股息紅利所得，可按照其居民身份所屬國家與中國簽訂的稅收協定以及中國內地與香港、澳門特別行政區簽訂的稅收安排規定享受相關稅收優惠。根據348號文，對於在香港發行股票的中國非外商投資企業向海外居民個人股東分配的股息或紅利收入，一般可按10%的稅率代扣個人所得稅，無需申請優惠稅收待遇。然而，境外居民個人股東的稅率可能因其居住國與中國之間的相關稅收協定而有所不同。

如果H股的個人持有人是香港居民、澳門居民以及根據與中國簽訂的稅收協定稅率是10%的其他國家或地區的居民，本公司將按10%的稅率代扣代繳個人所得稅。

如果H股的個人持有人是與中國簽訂的稅收協定規定的稅率低於10%的國家或地區的居民，本公司將按10%的稅率代扣代繳個人所得稅。如果該等股東希望要求退還超過根據稅收條約應繳納的個人所得稅的金額，本公司可根據相關稅收條約代表該等股東申請相關協定的優惠稅務待遇，前提是相關股東及時根據《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》(國家稅務總局公告2019年第35號)及相關稅收協定的要求提供相關文件和資料。本公司將協助退還額外預扣和繳納的稅款，但須經主管稅務機關批准。

如果H股個人股東為與中國簽訂的稅收協定規定的稅率高於10%但低於20%的國家或地區的居民，本公司將按該稅收協定規定的適用稅率代扣代繳個人所得稅。

如果H股個人股東為與中國簽訂20%稅率稅收協定國家或地區的居民，或與中國未簽訂任何稅收協定，或因其他原因，本公司將按20%的稅率代扣代繳個人所得稅。

### **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))。截至2024年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

## 公眾持股量

根據已公佈的資料及據董事所知，截至2024年12月31日止年度及於本公告日期，本公司已維持符合上市規則規定的充足公眾持股量。

## 賬目審核

本公司已根據上市規則附錄C1成立審核委員會(「審核委員會」)，並以書面形式制定其工作規則。董事會授權的審核委員會負責審查和監督集團的財務申報、風險管理和內部控制系統，並協助董事會履行對本集團的審核職責。審核委員會已審閱本集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表，並與本集團管理層及核數師討論本集團採納的會計原則及慣例，以及風險管理、內部監控及財務報告相關事宜。

## 畢馬威會計師事務所的工作範圍

本公告中列出的本集團截至2024年12月31日的綜合財務狀況表、截至2024年12月31日的綜合損益及其他全面收益表以及相關附註中的財務數字已由本集團核數師畢馬威會計師事務所與本集團截至2024年12月31日止年度綜合財務報表所載的金額進行了比較，並發現有關金額一致。畢馬威會計師事務所在這方面的工作並不構成根據香港會計師公會發佈的《香港審計準則》、《香港審查業務準則》或《香港鑑證業務準則》進行的審計、審查或其他鑑證業務，因此，核數師並未發表任何鑑證意見。

## 2024年股東週年大會

2024年股東週年大會將於2025年6月27日(星期五)日舉行。2024年股東週年大會通告將在本公司網站([www.hollwingroup.com](http://www.hollwingroup.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))上發佈，並適時以上市規則規定的方式寄發予股東(如有必要)。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席2024年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2025年6月24日(星期二)至2025年6月27日(星期五)止(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行股份過戶登記。為股東符合資格出席2024年股東週年大會並於會上投票，所有已填妥的轉讓表格連同相關股票須在不遲於2025年6月23日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司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股持有人而言)，或本公司董事會辦公室，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(就非上市股份持有人而言)辦理登記手續。於2025年6月27日(星期五)名列本公司股東名冊的股東將有權出席2024年股東週年大會並於會上投票。

為釐定股東享有建議末期股息的資格，本公司將於2025年7月7日(星期一)至2025年7月9日(星期三)止(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行股份過戶登記。為釐定股東享有建議末期股息的資格，所有已填妥的轉讓表格連同相關股票須在不遲於2025年7月4日(星期五)下午四時三十分前，送交本公司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股持有人而言)，或本公司董事會辦公室，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(就非上市股份持有人而言)辦理登記手續。於2025年7月9日(星期三)名列本公司股東名冊的股東將有權領取上述末期股息。

## 報告期後事項

除本公告所披露者外，自報告期末以來及直至本公告日期，概無發生任何重大事項。

## 刊發年度業績及年報

本年度業績公告已於本公司網站([www.hollwingroup.com](http://www.hollwingroup.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊發。本公司截至2024年12月31日的年報將適時(按需要)寄發予股東，並於上述網站上發佈。

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3月31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。