



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

2026

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	18
中 期 財 務 報 告 審 閱 報 告	21
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	28
釋 義	46



董事

執行董事

謝毅先生(董事長)
陽鑫先生
段文明先生

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

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)
陽鑫先生
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

段文明先生
林庚堉先生

聯席公司秘書

段文明先生
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

法律顧問

有關香港法律
德恒律師事務所(香港)有限法律責任合夥
香港
中環
皇后大道中16-18號
新世界大廈一期
25樓2505-6室

有關中國法律
北京德恒(長沙)律師事務所
中國
湖南省
長沙市
雨花區
木蓮中路268號A座

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

綜合損益及其他全面收益表概要

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收益	309,396	316,190
毛利	84,876	85,097
利潤及全面收入總額	39,277	38,535
本公司權益股東應佔利潤及全面收益總額	39,271	38,537
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	0.25	0.24

本集團於報告期內的收入為人民幣309.4百萬元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣316.2百萬元)，其中物業管理服務收入增加人民幣22.0百萬元，城市服務收入減少人民幣26.1百萬元，商業運營服務收入減少人民幣2.6百萬元。

於報告期內，本集團的毛利及毛利率均保持相對穩定，分別為人民幣84.9百萬元及27.4%(截至2025年6月30日止六個月：人民幣85.1百萬元及26.9%)。

於報告期內，期內淨利潤保持相對穩定，為人民幣39.3百萬元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣38.5百萬元)。

於報告期內，本公司權益股東應佔淨利潤保持相對穩定，為人民幣39.3百萬元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣38.5百萬元)。

於報告期內，每股基本及攤薄盈利為人民幣0.25元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣0.24元)。

董事會不建議就報告期內分派任何中期股息。

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，本集團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。根據中指院的資料，本集團於2026中國物業服務百強企業中排名第35位。本集團亦獲評為「2026中國智慧城市服務領先企業」、「2026中國國有物業服務優秀企業」、「2026中國特色物業服務領先企業—城市照明」及「2026長沙市物業服務企業綜合實力TOP10」。

截至2026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。

管理層討論及分析

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(「**建築面積**」)：

	於6月30日			
	2026年		2025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	99	20.8	84	11.6
城市服務 ⁽¹⁾⁽²⁾	150	–	160	–
商業運營服務	55	0.8	54	0.8
合計	304	21.6	298	12.4

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；而其他城市服務項目則屬經常性性質。

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及在管建築面積：

	於6月30日			
	2026年		2025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)
公共物業	41	9.2	32	7.1
商業物業	36	2.6	40	2.7
住宅物業	11	1.3	12	1.8
增值服務	不適用	不適用	不適用	不適用
安保服務	11	7.7	不適用	不適用
總計	99	20.8	84	11.6

管理層討論及分析

物業管理服務－佔本集團總收益的約54.6%

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；及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，例如空調清潔服務及裝修管理服務。

於報告期，本集團物業管理服務收益為人民幣169.0百萬元，與2025年同期相比增長約14.9%，主要由於本集團在管項目的建築面積和數量增加所致。

於2026年6月30日，本集團物業管理服務的在管建築面積為20.8百萬平方米，按年增長約80.0%，主要由於本集團加大市場拓展力度，與2025年同期相比新增了15個項目，尤其是安保服務方面新增了11個項目。本集團於報告期內在管的重點項目有(其中包括)長沙國際會議中心及長沙磁浮快線雲盛車廠物業管理項目。

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。

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及在管建築面積：

	於6月30日			
	2026年		2025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)
城發集團及其聯繫人	61	6.6	59	4.9
獨立第三方	38	14.2	25	6.6
總計	99	20.8	84	11.5 ^(附註)

附註：由於在計算和呈列數字時進行了四捨五入調整，因此本表所示的在管總建築面積與上文披露的建築面積(即11.6百萬平方米)不同。

管理層討論及分析

於報告期間，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2026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61個，而我們自獨立第三方獲得的項目數量為38個，分別較2025年6月30日增加2個及13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6.6百萬平方米，而來自獨立第三方項目的在管建築面積約為14.2百萬平方米，分別同比增長34.7%及115.2%。來自獨立第三方的項目數量及在管建築面積增加，標誌著本公司於2026年上半年在市場拓展方面的成功努力，期間新簽約15個項目，其中部分項目(包括長沙國際會議中心)規模不大。

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。

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及在管建築面積：

	於6月30日			
	2026年		2025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)
湖南省(長沙市)	97	20.2	81	11.0
江西省(萍鄉市)	—	—	1	—(附註)
貴州省(貴陽市)	2	0.6	2	0.6
總計	99	20.8	84	11.6

附註：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2026年6月30日，本集團在湖南省管理97個物業，在管建築面積約合共約20.2百萬平方米，較2025年同期增加16個項目，與報告期內本集團承接項目總數的增長一致，尤其考慮到本集團(包括其基礎設施及人力資源)深耕於湖南省長沙市。同時，報告期內本集團在貴州省的項目數量及在管建築面積與2025年同期相比保持相對穩定。

管理層討論及分析

城市服務－佔本集團總收益的約35.3%

在向各類物業提供優質和量身定製管理服務的過程中，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。

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：

	於6月30日	
	2026年 項目數量	2025年 項目數量
園林綠化及工程	16	17
照明系統運營	6	5
停車場運營	123	134
市政環衛服務	5	4
總計	150	160

於報告期，本集團城市服務收益為人民幣109.1百萬元，較2025年同期減少19.3%。該減少主要由於園林綠化及工程以及照明系統運營服務的收益減少。

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2026年6月30日，本集團完成16個園林綠化及工程項目，與2025年同期相比維持穩定。

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城市規劃區內的道路、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2026年6月30日，本集團已為六個照明系統運營項目提供服務，與2025年同期相比維持穩定。

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2026年6月30日，本集團已為123個停車場運營項目提供服務，較2025年同期減少11個項目。有關減少主要由於若干項目已終止以配合市政土地開發計劃。

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2026年6月30日，本集團已為五個市政環衛項目提供服務，與2025年同期相比維持穩定。

商業運營服務—佔本集團總收益的約10.1%

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，本集團商業運營服務收益為人民幣31.3百萬元，較2025年同期減少7.8%。該減少主要由於報告期內委託收入及租金收取率較2025年同期有所下降。

於2026年6月30日，本集團為55個商業物業提供商業運營服務，在管總建築面積為0.8百萬平方米，較2025年6月30日保持穩定。

管理層討論及分析

未來展望

2026年下半年，本集團將繼續秉持「讓城市生活更美好」的使命，堅持規模與質量並舉，以「區域領先、國內一流的城市綜合服務運營商」為戰略目標，進一步豐富業態矩陣、完善內控管理體系，推動經營實現新突破。

(1) 鞏固本集團於湖南省的競爭地位，以併購整合驅動業務規模與產業鏈擴張

本集團將致力透過併購及股權投資等多種方式擴大業務規模，並將繼續健全併購目標篩選流程，確保做好盡職調查與風險研判。於2026年7月，本集團已完成收購湖南力唯中天科技發展有限公司（「力唯中天」）全部股權。力唯中天主要從事智能系統工程的設計、施工、運營及維護，並持有電子與智能化工程專業承包壹級、建築智能化系統設計專項甲級、機電工程施工總承包貳級及城市及道路照明工程專業承包壹級資質，均與本集團現有城市照明及市政工程等業務具互補性。本集團將穩步推進相關業務、人員及資質的整合，統籌市政工程資源，在深耕城市運營服務行業積累多年的經驗以及收購帶來的協同效應的基礎上，持續優化各類服務項目。此外，本集團將繼續用好城發集團項目儲備資源，拓展片區運營、軌道配套、市政照明等領域的市場覆蓋範圍，同時加強與獨立第三方物業開發商、各級地方政府合作挖掘及開拓潛在商機。憑藉長期經營積累的品牌聲譽及商業運營專業知識，本集團將持續增強市場業務拓展能力。

(2) 持續提升品牌知名度、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，本集團持續致力滿足人民對城市美好生活日益增長的期望。本集團將繼續以客戶滿意度為核心要務，提升服務品質，為多元化客戶提供更全面、以客戶為中心及高效的物業管理服務、軌道配套服務、市政照明工程及各類增值服務。本集團亦將深化與地方政府合作，以城市綜合運營服務為切入點，探索參與城市更新、市政維護項目的可能性。同時，本集團致力持續加強品牌影響力，拓展增值服務組合，完善端對端服務價值鏈，並進一步鞏固其在城市服務行業的市場地位。

(3) 加大科技投入，強化智慧城市運營能力，推動數字化及自動化

本集團將透過數字化及自動化加快由城市服務管理者向智慧城市綜合運營商轉型。隨著本集團收購力唯中天，本集團已取得多項新的專業資質，並進行組織架構調整，組建一支在智能系統設計、集成、運營及維護方面具備專業知識的技術團隊。本集團將持續開發及優化內部管理信息系統功能及配置，重點實現勞動力管理、合同、財務及資產管理工作流程的數字化。同時，為實現資源同步、簡化功能整合管理，並促進數據互聯以發揮各營運分部的發展協同效應，本集團將通過數字化推動軌道物業、市政照明、智慧片區運營專業基礎設施系統建設。本集團亦將整合上述智能化技術能力，穩步推進其在其他城市服務場景(包括清潔及安保服務)中的廣泛應用，並因應實施成效評估推廣的可行性，以期逐步提升運營效率及服務品質。本集團亦將持續完善企業管治及內部控制機制。因應業務規模擴張及子公司數量的增加，其將進一步加強子公司管控及內部審計職能。此外，本集團將繼續把環境、社會及管治(ESG)因素融入日常運營，保障各利益相關方的長期利益。

財務回顧

收益

本集團總收益由截至2025年6月30日止六個月的人民幣316.2百萬元減少2.1%至報告期的人民幣309.4百萬元，主要由於城市服務分部的收益下降。分部收益變動的詳情，請參閱上文。

銷售成本

本集團的銷售成本由截至2025年6月30日止六個月的人民幣231.1百萬元減少2.8%至報告期的人民幣224.5百萬元，與收益減少相符。

毛利及毛利率

由於上述原因，本集團的毛利由截至2025年6月30日止六個月的人民幣85.1百萬元輕微減少0.3%至報告期的人民幣84.9百萬元。報告期內的毛利率為27.4%，按年同比增加0.5個百分點。

其他虧損或收益淨額

本集團截至2025年6月30日止六個月錄得其他收益淨額人民幣0.1百萬元，而報告期內則錄得其他虧損淨額人民幣1.0百萬元，主要因為就購買停車場系統的合同糾紛而產生訴訟賠償費用。

管理層討論及分析

銷售開支

本集團的銷售開支由截至2025年6月30日止六個月的人民幣1.5百萬元減少15.4%至報告期的人民幣1.3百萬元，主要原因為實施多項節省成本措施。

行政開支

本集團的行政開支由截至2025年6月30日止六個月的人民幣28.2百萬元減少7.9%至報告期的人民幣26.0百萬元，主要原因為實施多項節省成本措施。

預期信貸虧損

本集團的預期信貸虧損維持相對穩定，截至2025年6月30日止六個月及報告期分別為人民幣4.5百萬元及人民幣4.5百萬元。

財務收入

本集團的財務收入由截至2025年6月30日止六個月的人民幣1.0百萬元減少52.1%至報告期的人民幣0.5百萬元，乃由於本集團定期存款已到期，且本集團銀行存款結餘減少。

應佔聯營公司及合營企業的(虧損)/利潤

本集團截至2025年6月30日止六個月錄得應佔聯營公司及合營企業利潤人民幣0.2百萬元，而報告期內則錄得虧損人民幣0.05百萬元，主要原因為若干聯營公司及合營企業產生淨虧損。

所得稅

本集團的所得稅由截至2025年6月30日止六個月的人民幣13.5百萬元減少2.7%至報告期的人民幣13.2百萬元，主要由於不可扣稅開支的稅務影響減少。

期內利潤及全面收入總額

由於上文所述，截至2025年及2026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38.5百萬元及人民幣39.3百萬元。

存貨

本集團的存貨由2025年12月31日的人民幣4.9百萬元減少23.6%至2026年6月30日的人民幣3.7百萬元，乃由於本集團優化存貨管理，並減少照明系統運營服務的採購。

合同資產

本集團的合同資產由2025年12月31日的人民幣317.5百萬元增加4.5%至2026年6月30日的人民幣331.8百萬元，主要由於若干項目的結算週期延長。

管理層討論及分析

貿易應收款項

本集團的貿易應收款項維持相對穩定，於2025年12月31日及2026年6月30日分別為人民幣165.2百萬元及人民幣165.3百萬元。

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由2025年12月31日的人民幣32.3百萬元增加53.6%至2026年6月30日的人民幣49.7百萬元，主要由於(i)本集團管理的物業管理項目數量增加，導致能源費用預付款項增加；及(ii)保證金及押金增加。

貿易應付款項

本集團的貿易應付款項由2025年12月31日的人民幣331.6百萬元減少5.8%至2026年6月30日的人民幣312.5百萬元，主要由於結算園林綠化及工程服務相關付款。

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。物業、廠房及設備的賬面值由2025年12月31日的人民幣26.0百萬元增加23.6%至2026年6月30日的人民幣32.1百萬元，乃由於本集團採購若干智能設備以提升業務效率。

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2026年6月30日，本集團並無任何未償還借款或銀行融資。

於2026年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣318.3百萬元，較於2025年12月31日的人民幣353.3百萬元減少9.9%。該減少主要歸因於融資活動所用現金淨額。本集團截至2026年6月30日止六個月的融資活動所用現金淨額為人民幣42.7百萬元，主要歸因於支付股息人民幣38.3百萬元。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。

資產負債率

於2026年6月30日，本集團的資產負債率為129.5%（2025年12月31日：129.5%），即本集團於有關日期的負債總額除以本集團的權益總額再乘以100%。

管理層討論及分析

外幣風險

本集團的主要活動於中華人民共和國(「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2026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。

資本開支

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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
購買物業、廠房及設備的新增款項	5,186	4,287

或然負債

於2026年6月30日，本集團並無重大或然負債。

資產質押

於2026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，本集團並無任何重大投資、重大收購及出售。

股份質押

於報告期內，我們的控股股東並無質押彼等於股份中的權益，以為我們的債務提供擔保，或為彼等的責任提供擔保或其他支持。

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，包括於香港特別行政區（「香港」）公开发售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。於2026年4月17日，董事會已議決變更全球發售所得款項用途，詳情載於本公司日期為2026年4月17日的公告（「變更所得款項用途公告」）。全球發售所得款項用途的詳情如下：

用途	本公司日期 為2024年 5月8日的招股 章程(I「招股章 程」)所述所得 款項淨額的原 定計劃分配	於2025年 12月31日 未動用所得 款項淨額	就餘下所得 款項淨額分配 所作的調整	於報告期內 已動用所得 款項淨額	於2026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
	百萬港元 (概約)	百萬港元 (概約)	百萬港元 (概約)	百萬港元 (概約)	百萬港元 (概約)	
戰略收購	25.2	25.2	12.6	—	37.8	截至2026年底
購買車輛及設備，包括：						
(i) 採購市政環衛服務作業車輛	17.1	6.1	—	(1.8)	4.3	截至2026年底
(ii) 採購照明系統運營服務作業 車輛及設備	1.0	1.0	—	(0.1)	0.9	截至2026年底
技術投資，包括：						
(i) 開發及優化內部管理信息系 統	7.4	5.1	—	—	5.1	截至2027年底
(ii) 開發及完善業務運營系統	6.4	6.4	—	—	6.4	截至2027年底
(iii) 開發設備連接系統	7.4	7.4	—	—	7.4	截至2027年底
(iv) 招聘軟件開發及維護工程師	0.7	0.7	—	—	0.7	截至2026年底
人才培訓及保留						
(i) 擴大本集團的專職團隊	11.8	11.2	(11.2)	—	—	—
(ii) 優化人才培養計劃	1.4	1.4	(1.4)	—	—	—
營運資金(用於支付工資)	8.0	—	—	—	—	—
合計	86.4	64.5	—	(1.9)	62.6	

管理層討論及分析

悉數動用技術投資所得款項餘額(特別是(i)開發及優化內部管理信息系統及(ii)開發設備連接系統)的預期時間表已延長至2027年底，乃主要由於相關系統優化項目的進度有所延遲。

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。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及變更所得款項用途公告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、變更所得款項用途公告以及本公司日期為2026年4月17日及2026年7月8日有關收購力唯中天(「**收購事項**」)的公告(「**收購公告**」)。

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

於上市日期起截至2026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2026年6月30日，本集團擁有合共535名僱員。於報告期內，本集團的員工成本總額為人民幣45.2百萬元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣49.4百萬元)。

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。

報告期後事項

茲提述收購公告，下文所用詞彙與收購公告所界定者具有相同涵義。於2026年7月2日，本公司於股份收購協議的先決條件獲達成及／或獲豁免後完成收購事項，目標公司(即力唯中天)已於完成時成為本公司的全資子公司。

除上文所披露者外，自2026年6月30日至本報告日期，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。

企業管治常規

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。

董事進行證券交易

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」)作為本公司董事進行證券交易的行為守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，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。

董事資料變動

王國賦先生已提呈辭任執行董事、聯席公司秘書及上市規則第3.05條項下的本公司授權代表，自2026年2月12日起生效。

本公司執行董事兼財務總監段文明先生已獲委任為聯席公司秘書及上市規則第3.05條項下的本公司授權代表，自2026年2月12日起生效。

除上文所披露者外，於本報告日期，本公司並不知悉有任何根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料變動。

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2026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

本集團於報告期內並無涉及任何重大法律訴訟。

其他資料

審計委員會

審計委員會目前由三名成員組成，即陳嘉麗女士(獨立非執行董事)、余效先生(非執行董事)及謝志偉先生(獨立非執行董事)。陳嘉麗女士為審計委員會主席，其具有適當的會計及相關財務管理專業知識，符合上市規則第3.21條要求。

本公司審計委員會(「**審計委員會**」)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。審計委員會，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報告並同意本公司採用的會計處理。審計委員會認為截至2026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。

中期股息

董事會不建議就報告期內分派任何中期股息。

各董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2026年6月30日，概無董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。

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2026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 ¹	股份類別	所持股份數目	於相關類別 股份中的 概約持股 百分比 ²	於本公司 已發行股份 總數中的概約 持股百分比 ³
城發集團公司	實益擁有人	未上市股份	114,000,000	95%	71.25%
	受控法團持有的權益 ⁴	未上市股份	6,000,000	5%	3.75%
Asian Equity Special Opportunities Portfolio Master Fund Limited	實益擁有人 ⁵	H股	9,208,000	23.02%	5.76%
睿思資本有限公司	投資管理人 ⁵	H股	9,208,000	23.02%	5.76%

附註：

1. 所示全部權益均為好倉。
2. 根據截至2026年6月30日160,000,000股已發行股份(包括120,000,000股未上市股份及40,000,000股H股)的總數計算。
3. 根據截至2026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於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，截至2026年6月30日，睿思資本有限公司為Asian Equity Special Opportunities Portfolio Master Fund Limited的投資管理人。就證券及期貨條例而言，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。

上市規則項下的持續責任

於報告期間，本集團並無根據上市規則第13.20條就對實體的墊款履行披露責任。此外，本集團並無向聯營公司提供須根據上市規則第13.22條予以披露的財務資助或擔保。

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45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2026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、綜合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本中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對本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。

中期財務報告審閱報告

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2026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

2026年8月25日

綜合損益及其他全面收益表

截至2026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	
		2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
收益	3	309,396	316,190
銷售成本		(224,520)	(231,093)
毛利		84,876	85,097
其他(虧損)/收益淨額	4(f)	(999)	112
銷售開支		(1,292)	(1,527)
行政開支		(25,994)	(28,234)
預期信貸虧損	4(e)	(4,526)	(4,499)
經營利潤		52,065	50,949
應佔聯營公司及合營企業的(虧損)/利潤		(51)	155
財務收入	4(a)	499	1,041
財務成本	4(b)	(54)	(68)
除稅前利潤		52,459	52,077
所得稅	5	(13,182)	(13,542)
期內利潤及全面收入總額		39,277	38,535
歸屬於：			
本公司權益股東		39,271	38,537
非控股權益		6	(2)
期內利潤		39,277	38,535
每股盈利			
基本及攤薄	6	0.25	0.24

第28頁至45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2026年6月30日－未經審核
(以人民幣列示)

		於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	32,096	25,965
無形資產		3,802	3,885
於合營企業的權益		15,781	15,892
於聯營公司的權益		7,766	7,763
遞延稅項資產		17,384	16,219
租金按金		1,714	1,814
		78,543	71,538
流動資產			
存貨	8	3,720	4,866
合同資產	9	331,769	317,464
預付款項、貿易及其他應收款項	10	214,940	197,557
受限制銀行存款	11	700	1,163
現金及現金等價物	11	318,264	353,253
		869,393	874,303
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	501,720	491,878
合同負債	9	19,092	23,086
租賃負債		694	578
即期稅項		10,588	14,798
		532,094	530,340
流動資產淨值		337,299	343,963
資產總值減流動負債		415,842	415,501

綜合財務狀況表

於2026年6月30日－未經審核
(以人民幣列示)

	附註	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		1,307	1,707
遞延收入		1,452	1,588
		2,759	3,295
資產淨值		413,083	412,206
資本及儲備	13		
股本		160,000	160,000
儲備		252,960	252,089
本公司權益股東應佔權益總額		412,960	412,089
非控股權益		123	117
權益總額		413,083	412,206

第28頁至45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2026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					非控股 權益	權益總額
	股本	股份溢價	法定 盈餘儲備	保留溢利	總計		
	附註 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
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	13(a)	—	—	(36,800)	(36,800)	—	(36,800)
應收非控股權益的注資	—	—	—	—	—	3	3
於2025年6月30日及2025年7月1日 的結餘	160,000	42,001	22,199	152,050	376,250	6	376,256
截至2025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	—	—	—	35,839	35,839	114	35,953
提取法定盈餘儲備	—	—	552	(552)	—	—	—
應收非控股權益的注資變動	—	—	—	—	—	(3)	(3)
於2025年12月31日的結餘	160,000	42,001	22,751	187,337	412,089	117	412,206
於2026年1月1日的結餘	160,000	42,001	22,751	187,337	412,089	117	412,206
截至2026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	—	—	—	39,271	39,271	6	39,277
就上一年度批准的股息	13(a)	—	—	(38,400)	(38,400)	—	(38,400)
於2026年6月30日的結餘	160,000	42,001	22,751	188,208	412,960	123	413,083

第28頁至45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2026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	
	附註	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
經營活動			
除稅前利潤		52,459	52,077
就下列各項作出調整：			
預期信貸虧損		4,526	4,499
其他開支及虧損		3,102	3,016
營運資金變動：			
預付款項、貿易及其他應收款項增加		(17,982)	(55,679)
合同資產(增加)/減少		(17,705)	43,063
貿易及其他應付款項增加		9,352	1,234
其他營運資金變動		(2,236)	(2,017)
經營所得現金		31,516	46,193
已付所得稅		(19,085)	(15,910)
經營活動所得現金淨額		12,431	30,283
投資活動			
購買物業、廠房及設備的付款		(5,186)	(4,287)
定期存款的支付		—	(60,000)
投資活動產生的其他現金流量		462	959
投資活動所用現金淨額		(4,724)	(63,328)
融資活動			
已付租賃租金的資本部分		(284)	(231)
已付租賃租金的利息部分		(54)	(68)
支付上市開支		(4,056)	—
已付股息		(38,298)	—
融資活動所用現金淨額		(42,692)	(299)
現金及現金等價物減少淨額		(34,985)	(33,344)
於1月1日的現金及現金等價物		353,253	354,668
外匯匯率變動之影響		(4)	2
於6月30日的現金及現金等價物	11	318,264	321,326

第28頁至45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

(除非另有說明，均以人民幣列示)

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2026年8月25日獲授權刊發。

中期財務報告乃根據2025年年度財務報表所採用之相同會計政策而編製，惟預期於2026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2025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隨附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「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

未經審核中期財務報告附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

2 會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈多項國際財務報告準則會計準則的修訂，該等修訂於本會計期間首次生效。其中，僅國際財務報告準則第9號「金融工具」及國際財務報告準則第7號「金融工具：披露－修訂金融工具分類與計量」與本集團的財務報表相關。採納該等修訂的影響討論如下。

該等修訂釐清了金融資產或金融負債的確認及終止確認時點。該等修訂亦引入一項可選例外情況，允許實體在金融負債以現金透過電子支付系統結算且滿足特定條件的情況下，於結算日前終止確認該金融負債。

採納該等修訂後，本集團已選擇應用該例外情況，以終止確認若干透過合格電子支付系統以現金結算的貿易應付款項。根據該例外情況，當本集團已透過合格電子支付系統發出付款指令，且因此實際上已無法撤回、停止或取消該付款指令及動用該等擬用於結算的現金，且與該支付系統相關的結算風險極低時，該等貿易應付款項即獲終止確認。本集團已一致地將此選擇應用於透過同一合格電子支付系統進行的所有結算。

應用該例外情況對本集團已呈列期間的綜合財務報表並無重大影響。

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。

未經審核中期財務報告附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

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		
	2026年	2025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	162,195	140,970
— 提供市政環衛服務	33,600	23,288
— 提供照明系統運營服務	23,868	33,635
— 提供商業運營服務	31,276	33,910
— 提供園林綠化及工程服務	32,554	56,399
— 提供停車場服務	23,393	25,183
	306,886	313,385
來自其他來源的收益		
按主要服務項目分類		
— 分租停車場	2,510	2,805
	309,396	316,190

按收益確認時間劃分之客戶合同收益於附註3(b)披露。

未經審核中期財務報告附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

3 收益及分部報告(續)

(a) 收益(續)

(ii) 主要客戶的資料

於截至2026年及2025年6月30日止六個月，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	
	2026年 人民幣千元	2025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」)	91,687	113,441

(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。

未經審核中期財務報告附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

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	
	2026年	2025年	2026年	2025年	2026年	2025年	2026年	2025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								
按收益確認時間分類								
於某個時間點	3,392	2,069	-	-	1,208	1,376	4,600	3,445
於一段時間內	165,599	144,959	106,619	132,447	30,068	32,534	302,286	309,940
	168,991	147,028	106,619	132,447	31,276	33,910	306,886	313,385
來自其他來源的收益								
總租金收入	-	-	2,510	2,805	-	-	2,510	2,805
	168,991	147,028	109,129	135,252	31,276	33,910	309,396	316,190
分部間收益	6,279	5,128	177	99	-	-	6,456	5,227
呈報分部收益	175,270	152,156	109,306	135,351	31,276	33,910	315,852	321,417
毛利	33,329	26,508	30,863	37,440	20,684	21,149	84,876	85,097

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國內地的業務及客戶，而本集團的所有資產均位於中國內地，因此並無呈列地域分部分析。

未經審核中期財務報告附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

4 除稅前利潤

除稅前利潤已(計入)/扣除：

(a) 財務收入

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
銀行存款利息收入	(450)	(958)
租賃押金利息收入	(49)	(83)
	(499)	(1,041)

(b) 財務成本

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
租賃負債的利息	54	68

(c) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	40,455	44,628
向定額供款退休計劃供款	4,731	4,821
	45,186	49,449

(d) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
折舊及攤銷		
—物業、廠房及設備	3,637	4,236
—無形資產	15	17
	3,652	4,253

未經審核中期財務報告附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

4 除稅前利潤(續)

(e) 預期信貸虧損

截至2026年6月30日止六個月內已確認／(撥回)的預期信貸虧損來自以下項目：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
貿易應收款項	1,439	4,184
合同資產	3,400	312
其他應收款項	(313)	3
	4,526	4,499

(f) 其他虧損／(收益)淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
政府補助(附註)	(141)	(145)
匯兌(收益)／虧損淨額	(36)	2
處置物業、廠房及設備的虧損	7	29
逾期末繳稅款的費用	—	236
訴訟賠償費用	1,522	—
其他	(353)	(234)
	999	(112)

附註：截至2026年及2025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及與收購非流動資產有關的政府補助遞延收入攤銷有關。

未經審核中期財務報告附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

5 所得稅

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	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
即期稅項－中國企業所得稅		
期內撥備	14,118	14,623
往年撥備不足	229	199
遞延稅項		
暫時性差異的產生和轉回	(1,165)	(1,280)
	13,182	13,542

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2026年12月31日止年度將繼續符合小型微利企業資格，截至2026年6月30日止六個月，須按5%的優惠實際稅率繳稅。

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39,271,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣38,537,000元)及中期期間已發行普通股加權平均數160,000,000股(2025年：160,000,000股)計算。

截至2026年及2025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2026年6月30日止六個月，本集團購置機器及設備項目，成本為人民幣9,788,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣4,210,000元)。截至2026年6月30日止六個月，賬面淨值為人民幣20,000元的機器及設備項目已出售(截至2025年6月30日止六個月：人民幣30,000元)，產生出售虧損人民幣7,000元(截至2025年6月30日止六個月：出售虧損人民幣29,000元)。

未經審核中期財務報告附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

8 存貨

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
耗材	3,720	4,866

9 合同資產及合同負債

(a) 合同資產

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 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(附註15(b))	161,145	153,103
—第三方	201,840	192,177
	362,985	345,280
減：合同資產的虧損撥備	(31,216)	(27,816)
	331,769	317,464

(b) 合同負債

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025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15(b))	4,681	2,118
—第三方	14,411	20,968
	19,092	23,086

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

(除非另有說明，均以人民幣列示)

10 預付款項、貿易及其他應收款項

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項		
－關聯方(附註15(b))	69,346	68,707
－第三方	124,145	123,291
	193,491	191,998
減：貿易應收款項撥備	(28,202)	(26,763)
	165,289	165,235
其他應收款項	22,002	11,532
減：其他應收款項撥備	(2,500)	(2,813)
	19,502	8,719
應收關聯方款項(附註15(b))	9,593	8,815
應收票據	150	391
將抵扣的進項增值稅	9,978	6,837
可收回即期稅項	528	—
預付款項	9,900	7,560
	214,940	197,557

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

(除非另有說明，均以人民幣列示)

10 預付款項、貿易及其他應收款項(續)

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2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
1年以內	143,905	134,251
1年至2年	18,993	24,108
2年以上	2,391	6,876
	165,289	165,235

貿易應收款項於確認應收款項時到期。

11 現金及現金等價物及受限制銀行存款

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
銀行現金	318,964	354,416
減：受限制銀行存款(附註)	(700)	(1,163)
	318,264	353,253

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

(除非另有說明，均以人民幣列示)

12 貿易及其他應付款項

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項		
－關聯方(附註15(b))	25,205	25,243
－第三方	287,252	306,335
	312,457	331,578
應付關聯方款項(附註15(b))	6,298	9,503
應計工資及其他福利	25,231	37,170
其他應付稅費	27,857	28,475
保證金	68,036	66,449
代業主及租戶收款	59,800	11,583
其他應付款項及應計費用	2,041	7,120
	501,720	491,878

基於發票日期對貿易應付款項所作的賬齡分析如下：

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
1年以內	222,667	248,951
1年至2年	49,282	52,797
2年以上	40,508	29,830
	312,457	331,578

未經審核中期財務報告附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

13 資本、儲備及股息

(a) 股息

(i) 歸屬於中期應付權益股東的股息

董事不建議就截至2026年6月30日止六個月派付任何中期股息(截至2025年6月30日止六個月：無)。

(ii) 於中期內批准並派付的歸屬於上一財政年度應付權益股東的股息

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 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0.24元(截至2025年6月30日止六個月：每股人民幣0.23元)	38,400	36,800

有關2024財政年度的末期股息人民幣36,800,000元其後已於2025年7月結清。

14 承諾

於2026年6月30日未在中期財務報告中計提的未履行承諾：

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
已訂約	6,576	6,519

未經審核中期財務報告附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

15 重大關聯方交易

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	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
向關聯方提供的服務		
—城發集團	91,687	113,441
—城發集團聯繫人	4,710	5,917
	96,397	119,358
向關聯方購買		
—城發集團	6,000	5,804
—城發集團聯繫人	3,728	3,052
	9,728	8,856
已付或應付關聯方的短期租賃付款	130	52
已付或應付關聯方的可變租賃付款	5,442	5,033
使用權資產添置	—	77

未經審核中期財務報告附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

15 重大關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的結餘

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項(附註10)		
—城發集團	65,577	65,366
—城發集團聯繫人	3,769	3,341
	69,346	68,707
合同資產(附註9)		
—城發集團	158,175	149,950
—城發集團聯繫人	2,970	3,153
	161,145	153,103
其他應收款項(附註10)		
—城發集團	9,550	8,771
—城發集團聯繫人	43	44
	9,593	8,815
租金按金		
—城發集團	1,714	1,814
貿易應付款項(附註12)		
—城發集團	19,199	18,261
—城發集團聯繫人	2,077	3,053
—萍鄉市匯恒先導物業管理有限公司(本集團的合營企業)	3,929	3,929
	25,205	25,243
合同負債(附註9)		
—城發集團	4,638	2,118
—城發集團聯繫人	43	—
	4,681	2,118
其他應付款項(附註12)		
—城發集團	6,161	9,275
—城發集團聯繫人	64	96
—懷化市鶴城區城投物業管理有限公司(本集團的合營企業)	73	132
	6,298	9,503

未經審核中期財務報告附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

16 報告期後非調整事項

於報告期末後，本集團以代價人民幣49,543,500元，向長沙城市發展集團有限公司(本公司的直接母公司)及其他獨立個人股東收購湖南力唯中天科技發展有限公司的全部股權。

17 於截至2026年6月30日止六個月已頒佈但尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響

若干修訂本及新訂準則尚未強制適用於2026年1月1日開始的年度期間。允許提前應用；然而，本集團在編製此中期財務報告時並未提前採納任何新訂或經修訂準則。

以下內容更新了上一年度財務報表中提供的有關國際財務報告準則第18號潛在影響的資料，該準則於採納時可能對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

國際財務報告準則第18號，財務報表中的呈列及披露

國際財務報告準則第18號將取代國際會計準則第1號財務報表的呈列，並於2027年1月1日或之後開始的年度報告期間首次生效。

國際財務報告準則第18號引入財務報表呈列及披露的新規定，包括損益表中的新類別及定義的小計項目、加強的資料匯總及細分要求，以及有關管理層定義的績效指標的具體披露。本集團正在評估首次應用國際財務報告準則第18號對其綜合財務報表的預期影響。

本集團預期採納國際財務報告準則第18號不會改變本集團的資產淨值或淨利潤。然而，預期將影響本集團綜合損益表的呈列及相關附註披露。基於迄今已進行的工作，本集團對首次應用國際財務報告準則第18號的預期影響的評估概述如下。隨著本集團繼續進行實施工作，該評估仍可能發生變化。

未經審核中期財務報告附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

17 於截至2026年6月30日止六個月已頒佈但尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響(續)

國際財務報告準則第18號，財務報表中的呈列及披露(續)

(a) 損益表的結構

國際財務報告準則第18號要求主體將收入及開支分類為損益表中的指定類別，包括經營、投資及融資類別。其亦要求主體呈列兩個新定義的小計項目，即「經營利潤」及「融資及所得稅前利潤或虧損」。預期經營利潤小計項目將有別於本集團目前呈列的經營利潤小計項目。基於迄今已進行的工作，本集團亦預期綜合損益表將有以下變動：

- 銀行存款的財務收入及應佔聯營公司及合營企業的(虧損)/利潤預期將分類至投資類別。分類至投資類別的收入及開支，連同「經營利潤」小計項目，將構成新的小計項目「融資及所得稅前利潤或虧損」；
- 本集團須評估外匯差額的分類，將其歸入產生該等差額的項目的收入及開支的相同類別，除非此舉將涉及不必要的成本或工作量；及
- 本集團目前按功能呈列經營開支。本集團正在評估其目前的呈列方式或是按性質及功能的混合呈報方式將可根據國際財務報告準則第18號提供最有用的經營開支結構性摘要。倘本集團繼續按功能呈列一個或多個經營開支項目，則有關五項特定性質開支的資料將在財務報表的單獨附註中提供。

未經審核中期財務報告附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

17 於截至2026年6月30日止六個月已頒佈但尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響(續)

國際財務報告準則第18號，財務報表中的呈列及披露(續)

(b) 匯總及細分原則

國際財務報告準則第18號就如何在財務報表(包括主要財務報表及附註)中分組呈列資料提供了更詳盡的原則。其亦針對主要財務報表中呈列或於附註中披露的項目引入標示及描述的指引。

本集團一直貫徹依據相似及差異特徵應用匯總及細分項目的原則。本集團亦正評估主要財務報表及附註中目前標示為「其他」的項目，並預期在有重大資料可能被掩蓋的情況下使用更具資訊性的標示方式。

國際財務報告準則第18號亦引入對國際會計準則第7號現金流量表的相應修訂。本集團正在評估該等修訂的影響，包括在採用間接法呈列經營現金流量時，須使用新定義的經營利潤小計項目作為現金流量表的起點。

隨著本集團繼續評估新規定，並在首次應用日期之前最終確定其報告流程、監控及會計政策的任何變更，應用國際財務報告準則第18號的實際影響可能會發生變化。

於本報告內，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
「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「控股股東」)
「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4,000,000股H股及最終國際公開發售36,000,000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
「最後實際可行日期」	指	2026年9月22日，即本報告付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「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的日期

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	聯交所營運的股票市場(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2026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，包括未上市股份及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
「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