



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 年度報告



目 錄

	頁次
I. 公司資料	2
II. 財務摘要及四年財務摘要	4
III. 董事長致辭	6
IV. 管理層討論及分析	8
V. 董事、監事及高級管理層	22
VI. 企業管治報告	36
VII. 董事會報告	58
VIII. 監事會報告	77
IX. 獨立核數師報告	80
X. 綜合損益及其他全面收益表	85
XI. 綜合財務狀況表	86
XII. 綜合權益變動表	88
XIII. 綜合現金流量表	89
XIV. 綜合財務報表附註	90



I. 公司資料

董事會

執行董事

謝毅先生(董事長)
陽鑫先生(總經理)(自2024年10月30日起獲委任)
段文明先生(財務總監)
王國賦先生(董事會秘書)
顏永翔先生(自2024年10月9日起辭任)

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

董事委員會

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)
陳嘉麗女士
陽鑫先生

提名委員會

謝毅先生(主席)
戴曉鳳博士
謝志偉先生

監事會

黃國輝先生(主席)
彭娟鵲女士
肖名希女士

聯席公司秘書

王國賦先生
林庚堉先生

授權代表

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
《會計及財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體審計師
香港
中環
遮打道10號
太子大廈8樓

法律顧問

有關香港法律
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

有關中國法律
國浩律師(長沙)事務所
中國
湖南省
長沙市天心區
湘江中路
保利國際廣場
B3棟17樓

I. 公司資料

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

投資者關係

電郵：ir@hollwingroup.com

公司網址

www.hollwingroup.com

香港聯交所股份代號

02529

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

中國總部及主要營業地點

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

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

II. 財務摘要及四年財務摘要

綜合損益及其他全面收益表概要

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

綜合財務狀況表概要

	截至12月31日	
	2024年	2023年
	(人民幣千元)	
資產總值	896,548	650,094
現金及現金等價物	354,668	210,210
權益總額	374,518	255,854

II. 財務摘要及四年財務摘要

近四年財務摘要

	2021年	截至12月31日止年度		2024年
		2022年	2023年	
		(人民幣千元)		
收入	431,653	528,523	651,875	683,511
銷售成本	(324,347)	(406,976)	(500,044)	(511,187)
毛利	107,306	121,547	151,831	172,324
年內利潤及全面收入總額	40,841	53,596	70,178	71,482
以下人士應佔利潤：				
本公司權益股東	40,400	53,095	70,178	71,858
非控股權益	441	501	—	(376)
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	0.34	0.44	0.58	0.50

	2021年	截至12月31日		2024年
		2022年	2023年	
		(人民幣千元)		
資產				
非流動資產	62,884	45,750	53,834	59,560
流動資產	393,689	493,715	596,260	836,988
資產總值	456,573	539,465	650,094	896,548
權益及負債				
權益總額	143,915	185,676	255,854	374,518
非流動負債	—	30	2,132	3,999
流動負債	312,658	353,759	392,108	518,031
負債總額	312,658	353,789	394,240	522,030
權益及負債總額	456,573	539,465	650,094	896,548

III. 董事長致辭

尊敬的各位股東：

本人謹代表泓盈城市運營服務集團股份有限公司(「**本公司**」，連同其附屬公司統稱「**本集團**」)董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)向各位股東提呈本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之報告。

二零二四年五月十七日，公司成功登陸香港聯合交易所(「**聯交所**」)主板掛牌上市，這是公司發展歷程中具有里程碑意義的關鍵時刻，同時，公司榮登「中國改革2024年度案例」榜單，並被納入《長沙市政府工作報告》「強化改革開放引領」篇章，為品牌影響力和社會聲譽注入了強勁動力。

二零二四年，面對複雜多變的市場環境，公司上下同心協力，持續推進市場開拓、歷史遺留處置及費用清收清欠等重點工作，全年實現營業收入6.78億元，較上年穩健增長，淨利潤6,917萬元，保持了良好盈利水平，充分體現了公司以市場化、專業化、精細化為導向的發展成效。

圍繞城市運營核心場景，公司在橘子洲、湘江風光帶等城市地標項目中實現多業態協同升級，創新成果獲省市領導高度肯定。通過加入香港中小企業上市公司協會、組建專業保安子公司等舉措，構建「物業服務+」生態圈，整體呈現出穩健向上的良好態勢。

二零二四年，公司在行業競爭中勇奪佳績，榮膺「中國國有物業服務優秀企業第23位」、「中國物業服務百強企業第47位」，並斬獲26項省市級以上榮譽。公司同時踐行國企擔當，全年高效解決12345政務熱線平台及智慧城管平台案件7,983件，平均滿意率約98.7%，充分彰顯了泓盈的社會責任與服務實力，以專業服務贏得社會口碑。

在過去的一年，公司始終踐行「安全始於心踐於行」的理念，統籌防汛抗洪、防火減災等各項安全工作，全年實現零重大安全事故，獲評全市先進消防安全重點單位等多項榮譽。

III. 董事長致辭

展望二零二五年，公司將深化資本運作與資源整合，進一步鞏固在湖南省的市場地位；同時，公司會堅持提升服務質量，加快數字化、智慧化升級，在多業務領域打造核心競爭力；公司也將持續完善內控管理，堅持高標準的透明度與可持續發展理念，以更優異的經營業績回饋股東與社會。

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

IV. 管理層討論及分析

行業分析

自1981年國內第一家物業管理公司在深圳成立以來，中國物業管理行業已經過逾40年的發展。物業管理行業已發生變化，經濟增長連同城市化、消費升級及居民收入水平提升，對物業服務市場提了需求；行業政策逐漸由規範型發展成為支持型及鼓勵型；互聯網應用由起步開始，逐步從概念發展成為現實，行業技術內容有所增長；資本市場由被忽視到廣受關注，再到受到重視，物業管理公司的價值獲得重新定位，資本成為公司加速發展的動力。一系列政策、經濟及技術環境及其他有利因素共同促進物業管理行業的發展。規模持續增長，其社會地位得以改善。其已成為促進經濟及民生發展，維持社會和諧及穩定，及推動可持續城市發展的重要部門。

城市服務是對提供予政府、企業及居民的除傳統物業管理外的綜合服務的統稱。城市服務是一個廣泛概念，包括多個細分領域，如園林綠化及工程、停車場運營、照明系統運營、市政環衛服務等。隨著政府推動改善公共服務，「城市服務」新模式開始出現。這為物業管理公司帶來參與公共服務及社會管治的機遇，從而開拓了廣闊的城市服務市場。隨著「城市精細化管理」推行，物業管理公司勢必進入城市服務市場，並具備天然優勢。此多元化蘊含著龐大市場份額。

商業運營服務涉及提供一系列諮詢及運營服務等業務，涵蓋商業物業的整個生命週期，包括但不限於定位規劃、設計諮詢、工程諮詢、投資諮詢、規劃宣傳及商業運營服務。自2020年以來，中國一直致力於在政策層面優化消費環境，促進商業繁榮和國民經濟持續健康發展。以擴大內需和刺激消費為重點，在多領域實施多種政策，不斷促進消費升級。指出應順應居民消費升級趨勢，加快完善消費促進機制，進一步改善消費環境，發揮消費的基礎性作用，幫助形成強大的國內市場。

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聯交所主板上市(「上市」)。

IV. 管理層討論及分析

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(「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 ⁽¹⁾	265	-	242	-
商業運營服務	57	0.8	50	0.8
合計	403	12.2	360	11.9

附註：

(1) 城市服務項目不按在管建築面積計算。

IV. 管理層討論及分析

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。

下表載列截至所示日期按物業類型劃分的物業管理服務的项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)
公共物業	30	7.0	24	7.6
商業物業	39	2.5	36	2.1
住宅物業	12	1.8	8	1.4
總計	81	11.4	68	11.1

於截至2024年12月31日止年度(「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公司及其子公司(不包括本集團)(「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%。

IV. 管理層討論及分析

下表載列截至所示日期按項目來源劃分的物業管理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)
城發集團及其聯繫人	56	4.7	48	4.3
獨立第三方	25	6.6	20	6.7
總計	81	11.4	68	11.1

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12月31日，我們自城發集團及其聯繫人獲得的項目數量為56個，而我們自獨立第三方獲得的項目數量為25個，分別較2023年12月31日增加八個及五個項目。來自城發集團及其聯繫人項目的在管建築面積約為4.7百萬平方米，而來自獨立第三方項目的在管建築面積約為6.6百萬平方米，較2023年12月31日保持相對穩定。

下表載列截至所示日期按區域劃分的物業管理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)
湖南省(長沙市)	78	10.8	66	10.6
江西省(萍鄉市)	1	— ⁽¹⁾	2	0.5
貴州省(貴陽市)	2	0.6	0	0
總計	81	11.4	68	11.1

附註：

(1) 就位於江西省的該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。

IV. 管理層討論及分析

截至2024年12月31日，本集團在湖南省管理78個物業，在管建築面積合共約為10.8百萬平方米。與此同時，於報告期間，本集團縮減了在江西省的業務規模，但拓展至貴州省的物業管理服務市場，管理兩個項目，在管總建築面積約為0.6百萬平方米。

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。

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12月31日，本集團完成111個園林綠化及工程項目，與截至2023年12月31日已完成的85個項目相比，增幅約為30.6%。這一增長是由於許多項目的工期較短，致使已完成項目數量與去年同期相比大幅增加。

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12月31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12月31日相比保持穩定。

IV. 管理層討論及分析

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12月31日，本集團已為147個停車場運營項目提供服務，與截至2023年12月31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12月31日，本集團已為三個市政環衛項目提供服務，與截至2023年12月31日相比保持穩定。

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。

IV. 管理層討論及分析

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。

IV. 管理層討論及分析

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。

IV. 管理層討論及分析

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。

IV. 管理層討論及分析

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2024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。

IV. 管理層討論及分析

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期外匯風險。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。

IV. 管理層討論及分析

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 (人民幣千元)	2023年
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	4,935	10,949

資產負債率

截至2024年12月31日，本集團的資產負債率為139.4%(截至2023年12月31日：154.1%)。資產負債率按截至所示日期負債總額除以權益總額再乘以100%計算。

或然負債

截至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，截至本報告日期，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。

IV. 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 12月31日	於2024年 12月31日	悉數動用餘額 的預期時間表
			的已動用 所得款項淨額 百萬港元(概約)	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
技術投資，包括					
(i) 開發及優化內部管理信息系統	8.5%	7.4	2.3	5.1	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	100.0%	86.4	2.3	84.1	

IV. 管理層討論及分析

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。

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。

V. 董事、監事及高級管理層

以下為我們的現任董事、監事及高級管理層的履歷情況。

董事

董事會目前由八名董事組成，其中包括四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。

執行董事

謝毅先生，46歲，自2018年11月起擔任本公司執行董事兼董事會董事長。謝先生主要負責本集團的日常運營及制定本集團的整體戰略、業務規劃和經營決策。

謝先生目前於本公司子公司擔任以下職務，具體載列如下：

實體名稱	職位
長沙城發物業管理有限公司	執行董事
長沙城投物業服務有限公司	執行董事兼總經理
長沙城投資產經營有限責任公司	執行董事
長沙城市照明運營發展有限公司	執行董事

謝先生在與物業和商業管理行業有關的整體戰略規劃和企業運營、投資和財務決策以及財務管理方面擁有超過13年的經驗。

V. 董事、監事及高級管理層

於2003年9月至2005年10月，謝先生任職於廣州藍田萬國商業有限公司，該公司主要從事商業資產運營及物業管理業務。於2006年6月至2006年9月，謝先生任職於廣州北達物業管理有限公司，該公司主要從事物業管理業務。於2007年4月至2011年3月，謝先生任職於廣州市日裕房地產置業有限公司，該公司主要從事房地產管理、商業資產運營及物業管理業務。於2011年4月到2015年6月，謝先生歷任襄陽萬達廣場商業管理有限公司副總經理及大連萬達物業管理有限公司武漢分公司(現稱為深圳市萬象美物業管理有限公司武漢分公司)(該等公司主要從事商業資產營運及物業管理事宜)的總經理，主要負責處理商業資產營運及物業管理事宜。於2015年6月至2016年7月，謝先生擔任上海商盛投資管理諮詢有限公司杭州下沙商業公司總經理。上海商盛投資管理諮詢有限公司為寶龍商業管理控股有限公司(於聯交所主板上市的公司，主要從事商業及物業管理業務，股份代號：9909)的一家間接全資子公司，主要負責處理商業資產營運及物業管理事宜。於2016年7月至2017年1月，謝先生擔任華遠地產股份有限公司的子公司北京嘉華利遠商業管理有限公司(一家主要從事商業及物業管理業務的公司)長沙分公司總經理，主要負責處理商業資產營運及物業管理事宜。於2017年3月至2017年6月，謝先生擔任中山市利和置業有限公司(一家主要從事房地產及物業管理業務的公司)商業管理部門總經理，主要負責處理商業資產營運及物業管理事宜。

謝先生於2017年7月至2019年2月擔任長沙先導恒通商業管理有限公司總經理。於2018年11月至2019年3月，他還擔任城發集團子公司洋湖濕地開發管理有限公司執行董事兼總經理。

謝先生於2002年12月畢業於中國湖南公安高等專科學校，並於2012年5月從香港亞洲商學院獲得工商管理碩士學位。

於2005年9月，謝先生自建設部人事教育司及建設部住宅與房地產業司獲得全國物業管理企業經理崗位證書。於2008年12月，謝先生自勞動和社會保障部職業技能鑒定中心獲得物業管理師證。於2021年12月，謝先生獲長沙市職稱改革工作領導小組認定為中級政工師。

V. 董事、監事及高級管理層

陽鑫先生，41歲，自2024年10月起擔任本公司執行董事兼總經理，主要負責本集團的整體管理、商業運營及為本集團的整體發展提供指導。

陽先生，40歲，於2006年6月獲得中南林業科技大學工程學士學位，並於2016年6月獲得工程碩士學位。陽先生擁有逾17年的大型國有建設及項目管理經驗，擅長運營管理，具有廣闊的視野及全域觀，以及積極主動的商業思維。

2006年7月至2006年12月，陽先生擔任長沙市市政公司施工員。2006年12月至2010年12月，陽先生先後擔任長沙市代建工程建設指揮部工程部現場代表和辦公室副主任。2010年12月至2014年12月，陽先生先後擔任長沙市城投基礎設施建設項目管理有限公司辦公室員工、綜合辦副主任、綜合辦主任，該公司是城發集團公司的全資子公司。2014年12月至2020年3月，陽先生先後擔任城發集團公司全資子公司長沙市城市建設投資開發集團有限公司(「**城投集團**」)的工程管理部部長及辦公室主任。2019年10月至2020年3月，陽先生還擔任城發集團公司辦公室負責人。2020年3月至2020年7月，陽先生擔任城發集團公司應急管理部總經理。2020年7月至2022年3月，陽先生擔任城發集團公司全資子公司長沙市橋樑隧道養護運營有限公司總經理。2022年3月至2024年9月，陽先生擔任城發集團公司的企業管理部總經理。陽先生目前擔任兼職職務，包括城發集團公司的長沙城發研究院秘書長、城投集團董事及湖南中車智行科技有限公司副董事長。

段文明先生，40歲，自2021年8月起擔任本公司執行董事，及自2022年9月起擔任本公司財務總監。其主要負責本集團整體財務及成本管理、稅務籌劃及資本市場相關事宜。

V. 董事、監事及高級管理層

段先生歷任城發集團子公司多個職位，包括於2010年2月至2013年10月擔任長沙先導洋湖建設投資有限公司財務部會計兼部長、於2013年11月至2016年12月擔任長沙湘江新城投資有限公司財務部經理、於2016年12月至2019年1月擔任長沙月亮島文旅遊新城投資有限公司財務總監。段先生還自2019年1月起擔任先導投資(原為本公司控股股東)財務管理部門總經理助理。段先生隨後於2020年3月至2022年9月擔任長沙城市發展集團有限公司(「城發集團公司」)資產管理部門總經理助理、資產管理部門副總經理，期間，段先生負責本集團的整體財務管理和資本市場事務。

段先生於2007年6月自中國黑龍江科技大學(前稱為黑龍江科技學院)獲得管理學學士學位。

於2009年4月，段先生自中華人民共和國財政部獲得註冊會計師證。於2023年9月，段先生自中國資產評估協會取得資產評估師證。

王國賦先生，51歲，自2020年11月起擔任本公司執行董事，及自2022年7月起擔任董事會秘書，主要負責制定經營戰略，並為本集團的整體發展提供指引。

王先生於1998年11月至1999年11月擔任香港城市大學助理研究員、於2000年8月至2005年6月擔任長春社高級自然保育主任、自2005年6月起擔任星磊光電科技有限公司副總經理、於2008年10月至2012年3月擔任美國納偉仕國際投資集團有限公司副總裁及於2014年6月前擔任盛天資本合夥人。

V. 董事、監事及高級管理層

王先生於2014年10月至2020年4月擔任先導投資(原為本公司控股股東)金融發展部總經理。王先生隨後於2020年3月至2022年7月擔任城發集團公司戰略發展部副總經理，期間，王先生負責本集團的整體管理和制定業務戰略。他於2020年11月至2021年4月還擔任城發集團子公司湖南先導國際貿易公司的董事。自2020年11月至2022年9月及自2022年3月至2022年9月，王先生歷任長沙先導產業投資有限公司董事及長沙城發能源有限公司董事。

王先生分別於1998年11月及2005年11月自香港城市大學獲得應用生物學學士學位及理學碩士學位。

非執行董事

余效先生，47歲，自2020年11月起擔任本公司董事，及自2023年5月11日起調任為非執行董事。余先生主要負責制定業務戰略並為本集團的整體發展提供指引。

余先生於2006年12月至2009年7月在天健會計師事務所(特殊普通合夥)湖南分所工作。

於2009年7月至2015年2月，余先生歷任先導投資財務管理部門會計師、財務管理部門業務經理及財務管理部門總經理助理，於2015年2月至2019年2月擔任長沙先導洋湖建設投資有限公司財務總監，於2019年2月至2020年4月擔任先導投資審計和法務部副總經理，及自2020年3月起擔任城發集團財務管理部副總經理。此外，余先生亦自2020年11月、2023年7月及2023年7月起分別擔任長沙先導產業投資有限公司、湖南花博園投資發展有限公司及湖南都市鄉村旅遊發展有限公司的監事。

V. 董事、監事及高級管理層

余先生於2012年7月畢業於中國湖南大學金融專業(函授)。

於2007年1月，余先生獲得中華人民共和國財政部頒發的註冊會計師證。於2008年10月，余先生取得中國證券業協會證券從業資格證書。

獨立非執行董事

陳嘉麗女士，51歲，已獲委任為獨立非執行董事，自2023年5月起生效。彼主要負責就本集團的財務、內部控制及風險管理提供獨立意見。

陳女士為一名在審計、會計及財務管理方面擁有逾25年經驗的專業會計師。陳女士現為盛華商務服務有限公司(在香港專注於提供專業會計、公司秘書及業務顧問服務)的運營總監。彼現為創升控股有限公司(股份代號：2680)、滿貫集團控股有限公司(股份代號：3390)及樂普心泰醫療科技(上海)股份有限公司(股份代號：2291)(該等公司均於聯交所主板上市)的獨立非執行董事。陳女士曾於2009年11月至2018年12月於中國糧油控股有限公司工作，離職前職位為財務總監，該公司為先前於聯交所主板上市的國有企業。於加入中國糧油控股有限公司前，彼曾於2005年8月至2008年2月擔任九龍巴士(一九三三)有限公司(股份代號：0062，一家於聯交所主板上市的公司)的會計經理，並於1995年7月至2005年8月於畢馬威香港會計師事務所任職，離職前職位為高級經理。

陳女士於1995年10月自香港理工大學獲得會計文學學士學位。

V. 董事、監事及高級管理層

陳女士自2006年3月起為香港會計師公會資深會員，亦自2006年10月起成為特許公認會計師學會會員。陳女士自2020年9月起亦為公司治理公會會員及自2018年1月起成為香港董事學會會員。

戴曉鳳博士，64歲，已獲委任為獨立非執行董事，自2023年5月起生效。彼主要負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

戴博士自2001年起擔任湖南大學金融與統計學院教授。戴博士曾擔任以下上市公司的獨立非執行董事：於2023年2月至2023年5月擔任湖南夢潔家紡股份有限公司(於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：002397)的獨立非執行董事、於2008年6月至2014年6月擔任湖南華天大酒店股份有限公司(現稱為華天酒店集團股份有限公司，於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：000428)的獨立非執行董事、於2014年5月至2017年5月擔任金瑞新材料科技股份有限公司(於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600390)(現稱為五礦資本股份有限公司)的獨立非執行董事、於2014年4月至2020年8月擔任金健米業股份有限公司(於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600127)的獨立非執行董事、於2016年5月至2022年5月擔任步步高商業連鎖股份有限公司(於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：002251)的獨立非執行董事、於2018年7月至2023年3月擔任湖南南嶺民用爆破器材股份有限公司(於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：002096)的獨立非執行董事。戴博士曾為以下非上市公司的獨立非執行董事：於2016年10月至2019年10月擔任湖南省信託有限責任公司(現稱為湖南省財信信託有限責任公司)的獨立非執行董事及於2013年8月至2020年6月擔任湖南耒陽農村商業銀行股份有限公司的獨立非執行董事。

戴博士現擔任以下上市公司的獨立非執行董事：自2020年7月起擔任袁隆平農業高科技股份有限公司(於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：000998)的獨立非執行董事。

V. 董事、監事及高級管理層

戴博士於1983年7月自中國湖南財經學院獲得金融學士學位。她於1996年完成中國湖南財經學院的貨幣銀行碩士課程。戴博士於2001年7月自中國復旦大學獲得經濟學博士學位。

於2008年9月，戴博士獲得上海證券交易所頒發的獨立董事資格證。於2014年7月，戴博士自上海證券交易所企業培訓中心獲得第2期上市公司獨立董事後續培訓證。

謝志偉先生，57歲，已獲委任為獨立非執行董事，自2023年5月起生效。彼主要負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

謝先生畢業後加入安達信會計師事務所，並成為一名合格會計師。彼於1999年離開該公司，離職前的最後職位是審計經理。謝先生於2010年6月至2019年6月擔任中國信息科技發展有限公司(聯交所GEM上市公司，股份代號：8178，專門在中國內地從事IT相關服務的開發及實施)之執行董事、公司秘書及財務總監。謝先生曾於2021年9月前十年擔任日盛金融控股股份有限公司(在台灣經營銀行、證券經紀及其他金融服務的上市公司)的執行董事。目前，謝先生為中國環保科技控股有限公司(股份代號：0646)之獨立非執行董事，該公司專門在中國內地提供廢物管理服務。

謝先生於1989年畢業於香港大學，持有社會科學研究學士學位。

謝先生在處理審計相關事宜、提供財務諮詢、合規事宜以及市場發展方面擁有豐富經驗。他是香港會計師公會及英格蘭及威爾士註冊會計師公會會員。

V. 董事、監事及高級管理層

獨立非執行董事作出的獨立性確認

本公司已分別收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性提交的年度確認。本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立。

監事

我們的監事會(「監事會」)目前由三名監事組成，其中一人為監事會主席。

黃國輝先生，47歲，自2022年12月起擔任監事會主席兼股東代表。彼主要負責監督本公司董事及高級管理層的表現。黃先生自2022年9月起擔任停車場公司總經理、執行董事及法定代表人，以及城發物業總經理。

自2004年12月至2009年11月，黃先生擔任湖南尚格置業有限公司(一家主要從事房地產業務的公司)營銷總監，主要負責處理營銷事務。於2012年1月至2014年2月，黃先生擔任湖南尚格置業有限公司(一家主要從事房地產業務的公司)總經理，主要負責處理總體管理事宜。自2014年3月至2015年11月，黃先生擔任金碧物業有限公司(一家主要從事物業管理業務的公司)長沙分公司董事長，主要負責管理及決策事宜。

黃先生自2015年11月至2022年7月擔任本公司總經理兼董事。黃先生自2018年9月至2024年4月擔任懷化市鶴城區城投物業管理有限公司(本公司的聯營公司)董事長及法人代表。黃先生自2023年12月起擔任貴陽泓城的董事長及法人代表。

黃先生於2000年6月自中國湖南師範大學獲取管理學學士學位。

於2003年2月，黃先生獲得中華人民共和國國土資源部頒發的註冊土地估價師資格證。於2012年12月，黃先生獲得中華人民共和國人力資源和社會保障部頒發的高級經濟師資格證。於2013年5月，黃先生自湖南省人力資源和社會保障廳取得物業管理師證。

V. 董事、監事及高級管理層

彭娟鵬女士，44歲，自2022年12月起擔任本公司監事及股東代表。她主要負責監督本公司董事和高級管理層的表現。

自2010年6月至2013年4月，彭女士擔任北京市盈科律師事務所律師，主要負責就投資及融資事務提供法律服務。自2013年4月至2014年4月，彭女士在湖南省弘德投資管理有限公司(一家主要從事投資業務的公司)任職，主要負責處理風險控制及合規事宜。

自2014年4月至2021年4月，彭女士歷任長沙先導創業投資有限公司(現稱為長沙先導產業投資有限公司)風險控制部風控主管、部門副經理及部門經理，主要負責投資風險管理及合規管理事務，及自2021年4月起擔任城發集團公司企業管理部總經理助理，主要負責投資管理事務。彭女士自2021年4月起擔任湖南先導國際貿易有限公司董事，及長沙城發能源有限公司、湖南先導能源有限公司、長沙先導城市能源投資有限公司(自2022年3月起)及城發智慧出行公司(自2023年6月起)監事。

彭女士於2004年11月畢業於中國中南大學，並於2010年6月自中國湖南大學獲得法學碩士學位。

於2009年2月，彭女士獲得中華人民共和國司法部授予的法律職業資格證書。

肖名希女士，42歲，自2022年12月起擔任本公司監事及本公司僱員代表。彼主要負責監督本公司董事及高級管理層的表現。

自2005年12月至2009年12月，肖女士先後在湖南開元有限責任會計師事務所和開元信德會計師事務所有限公司任職。自2010年1月至2015年7月，肖女士擔任天健會計師事務所(特殊普通合夥)湖南分所高級審計員及項目經理。

V. 董事、監事及高級管理層

肖女士於2020年7月加入本公司(擔任風控合約部副經理)前，於2015年7月至2020年7月在先導投資先後擔任內部審計專員、審計監管主管及業務經理。肖女士曾於2018年7月至2020年11月擔任本公司監事。

肖女士於2005年6月自中國湖南商學院獲得管理學學士學位。

於2008年12月，肖女士獲得中華人民共和國財政部與中華人民共和國人力資源和社會保障部聯合頒發的會計師資格證。於2019年4月，肖女士獲得中國註冊會計師協會頒發的註冊會計師資格證。

高級管理層

我們的高級管理層負責本集團的日常管理及業務運營。有關顏永翔先生、段文明先生及王國賦先生的履歷詳情，請參閱本節「董事－執行董事」一段。

沈洲沅先生，50歲，自2017年12月起擔任本公司副總經理，並自2019年5月起擔任萍鄉市匯恒先導物業管理有限公司董事長。

於2003年7月至2011年8月，沈先生歷任浙江新南北物業管理集團有限公司(前稱為浙江新南北物業有限公司)品質管理部經理、新青年廣場項目經理和分公司總經理，主要負責處理物業管理事宜。於2011年8月至2014年3月，沈先生擔任廣東華信服務集團經理，主要負責處理物業管理事宜。

自2015年7月至2015年10月，沈先生擔任長沙綜合交通樞紐建設投資有限公司物業項目總監。自2015年10月至2017年12月，沈先生亦擔任本公司總經理助理。

沈先生於1998年7月自中國上海大同學院取得管理學士學位。沈先生於2023年1月自中國西北工業大學通過線上教育取得土木工程本科學歷。

V. 董事、監事及高級管理層

於2004年4月，沈先生自建設部人事教育司及建設部住宅與房地產業司獲得全國物業管理企業經理崗位證書。於2016年8月，沈先生獲得全國職業資格考試認證中心頒發的高級經濟師資格證。於2017年5月，沈先生獲住房和城鄉建設崗位培訓中心授予國家級環衛作業項目經理資格。於2021年12月，沈先生自湖南省人力資源和社會保障廳取得電力系統及自動化工程師職稱。

劉愛國先生，41歲，自2022年9月起擔任本公司副總經理。自2018年3月至2022年9月，劉先生擔任長沙先導恒通商業管理有限公司(現稱為城發商管)副總經理，隨後自2022年9月起升任城發商管總經理。

劉先生自2017年10月至2018年3月擔任長沙先導銀象文化傳媒有限公司副總經理。

劉先生於2009年6月完成中國人民解放軍桂林空軍學院經濟管理工程專業本科課程。

劉瀾先生，40歲，自2022年9月起擔任本公司副總經理。自2021年4月至2022年9月，劉先生歷任園林公司總經理助理，並自2022年9月起升任執行董事、總經理及法定代表人。

劉先生自2014年12月至2020年8月擔任長沙城投國際會展中心投資開發有限責任公司工程建設部工程主管、副經理、工程管理部經理及總工辦主任。劉先生還曾於2020年8月至2021年4月擔任城發集團公司建設管理部總經理助理。

劉先生分別於2006年及2009年6月自中國湖南大學取得工學學士學位及工學碩士學位。

於2012年12月及2021年12月，劉先生獲得湖南省人力資源和社會保障廳頒發的中級工程師資格及高級工程師資格。

V. 董事、監事及高級管理層

黃俊先生，41歲，於2018年1月獲委任為本公司綜合管理部經理，並於2024年6月進一步獲委任為本公司總經理助理。同時，傅妍女士自2024年6月從本公司退任起已不再擔任總經理助理一職且不再為本公司高級管理人員。

於2006年7月至2008年7月，黃先生擔任長沙市天心區衛生局辦公室職員。於2008年7月至2013年10月，彼擔任長沙市天心區人口和計劃生育局辦公室主任。

於2013年10月至2015年12月，黃先生擔任長沙湘江新城投資有限公司綜合行政部綜合行政文員。於2016年1月至2022年9月，彼先後擔任本公司綜合行政部綜合行政文員、副經理及經理。自2022年9月起，彼亦擔任城發物業總經理助理。

黃先生於2006年6月獲得中國長沙理工大學法學學士學位。

謝炬先生，44歲，於2019年8月獲委任為本公司項目總監。謝先生於2022年9月進一步被委任為本公司總經理助理和城發物業常務副總經理。

於2010年8月至2015年12月，謝先生在長沙綜合交通樞紐建設投資有限公司擔任站務部部門副經理職務。於2015年12月至2019年8月，謝先生歷任本公司項目管理中心項目副主任、長沙西中心物業管理服務項目項目主任、項目總監等職務。謝先生自2018年12月起擔任望城物業管理董事長。

於2002年6月，謝先生在中國湖南稅務高等專科學校（現稱國家稅務總局稅務幹部學院（長沙）*）物業管理專業畢業。於2015年1月，謝先生通過網絡教育從西安電子科技大學工商管理專業畢業。

於2004年9月，謝先生從建設部人事教育司、建設部住宅與房地產業司獲得全國物業管理企業經理崗位證書。於2010年3月，謝先生從深圳市考試院獲得經濟師資格證。於2013年12月，謝先生從湖南省人力資源和社會保障廳獲得物業管理師證。

V. 董事、監事及高級管理層

熊浩先生，38歲，於2021年4月獲委任為本公司總經理助理。熊先生於2022年3月擔任照明公司總經理職務。

從2009年6月至2010年7月，熊先生在湖南省衡陽至炎陵高速公路第六監理處歷任駐楊林服務區水電監理專員，衡炎管理處水專業監理工程師、水電專業監理工程師等職務。

於2010年7月至2014年9月，熊先生在長沙市軌道交通集團配套項目建設有限公司（一家從事土木工程建築業務的公司）擔任工程部現場代表職務。於2014年9月至2021年5月，熊先生在長沙市長東投資發展有限公司歷任工程管理部副經理、經理職務。

於2009年7月，熊先生在中國南華大學取得工學學士學位。

於2015年8月，熊先生取得湖南省人力資源和社會保障廳頒發的工程師資格證。於2020年12月，熊先生取得湖南省人力資源和社會保障廳頒發的高級工程師資格證。

聯席公司秘書

王國賦先生，51歲，於2023年9月獲委任為聯席公司秘書，其履歷詳情請參閱本節「董事－執行董事」段落。

林庚堉先生，45歲，於2023年9月獲委任為聯席公司秘書。林先生為方圓企業服務集團（香港）有限公司助理經理。彼持有布萊德福德大學工商管理學士學位及香港都會大學企業管治碩士學位，並自2023年4月起為香港公司治理公會的資深會員。

VI. 企業管治報告

董事會謹此提呈截至2024年12月31日止年度的企業管治報告。

企業管治架構

董事會致力於維持高水平的企業管治，並深信良好的企業管治對本公司可持續發展和業績穩健增長至關重要，通過健全的企業管治，以保障股東權益並提升企業價值。

本公司股東大會、監事會、董事會及各董事會專門委員會依據有關法律、本公司的組織章程細則(「**組織章程細則**」)及各自的工作細則，建立了清晰的管治架構。董事會及三個董事會專門委員會各司其職，分工協作、有效監督，不斷提高公司企業管治水平，形成良好的公司治理結構。本公司通過此治理結構確保了本公司根據香港聯交所證券上市(「**上市規則**」)規則的規範運作。

本公司已採納上市規則附錄C1所載的企業管治守則(「**企業管治守則**」)之守則條文(「**守則條文**」)，作為其自身之企業管治守則。自2024年5月17日(「**上市日期**」)起至本年報日期止期間，本公司已遵守企業管治守則的所有原則及適用守則條文。

此外，由經驗豐富及才能出眾的人士組成的高級管理人員與董事會可確保權力與權限之間有所制衡。董事會現時由四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，因此，我們認為董事會的組成具有較高的獨立性。

董事將於各財政年度審核企業管治政策及遵守企業管治守則及其他適用法律及監管規定的情況，以維持本公司高標準的企業管治，並於企業管治報告(其載入年報)中採用「不遵守就解釋」原則。

VI. 企業管治報告

企業文化及策略

健康的企業文化對實現本集團的願景及策略至關重要。董事會的職責為培養具有下列核心原則的企業文化，並確保本公司的願景、價值觀及業務策略與企業文化保持一致。作為一間擁有多元化業務之集團，我們深明持份者對董事會及本集團整體而言相當重要，並致力於提供高素質及可靠之產品服務，及透過可持續增長及持續發展為持份者創造價值。

我們是一家國有城市服務及運營提供商，業務運營主要位於長沙市。我們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。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。經過多年，我們已利用我們在物業管理服務行業積累的豐富經驗，成長為城市服務及運營提供商，並處於具有競爭性的市場地位。我們一直專注於湖南省的戰略增長，尤其是長沙市(中國最有活力的城市之一)的戰略增長，且我們將繼續專注於此。我們認為，我們以湖南省尤其是長沙市為戰略重心，以及我們在同一地區提供物業管理服務及城市服務的既定市場地位，將繼續支持我們業務規模擴張。

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，彼等於截至2024年12月31日止年度已遵守標準守則。

董事會

董事會組成

董事會目前由八名董事組成，包括四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。於截至2024年12月31日止年度期間及截至本報告日期，董事會組成詳情如下：

執行董事

謝毅先生(董事長)

陽鑫先生(總經理)(自2024年10月30日起獲委任)

段文明先生(財務總監)

王國賦先生(董事會秘書)

顏永翔先生(自2024年10月9日起辭任)

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

董事的個人簡歷資料載列於本年報的「V.董事、監事及高級管理層」一節。各董事會成員與本公司其他董事、監事及高級管理人員之間均無存有任何關係，包括財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

董事長及總經理

企業管治守則之守則條文C.2.1規定，董事長及行政總裁的職責應有區分，不應由同一人擔任。本公司支持董事長及總經理責任分工，以確保權責平衡，並維持平衡的判斷觀。於截至2024年12月31日止年度內，謝毅先生擔任董事長；2024年1月1日至2024年10月9日期間，顏永翔先生擔任本公司總經理，及於2024年10月9日至2024年12月31日期間，陽鑫先生擔任本公司總經理。董事長主持董事會工作，負責本集團發展戰略的制定，訂立本公司總體業務目標等。總經理對董事會負責，負責本集團發展戰略的實施、運營管理，確保本公司良好的企業管治及流程運轉。

VI. 企業管治報告

董事會職責

董事會對股東大會負責，負責本集團統管，制定本集團業務和管理的戰略及發展方向，監督和控制經營和財務表現，以最大限度地提升長期股東價值。董事會職責包括但不限於召集股東大會會議，並向股東大會報告工作；執行股東大會的決議；決定本公司經營計劃和投資方案，制訂本公司發展戰略；制訂本公司年度財務預算方案、決算方案；制訂本公司利潤分配方案和彌補虧損方案；決定本公司內部機構的設置；制定本公司基本管理制度；聘任或解聘高級管理人員並釐定其薪酬；聽取總經理的工作匯報並檢查總經理的工作；及履行有關法律法規及組織章程細則所賦予的其他職責及權力等。與本集團日常營運及管理相關的事務由董事會授權管理層負責處理。董事會就管理團隊的管理權力及管理團隊應匯報的情況作出清晰指引，所授權職能、權力及工作均定期檢討，以確保仍然適合。

董事會授權

由執行董事和高級管理人員組成的管理層被授權執行董事會不時通過的戰略和方針，並負責本集團的日常管理和運營。執行董事與高級管理人員定期開會，以檢討本公司整體業務的表現，統籌整體資源，並作出財務及營運決策。董事會還就其管理權力(包括管理層應向其報告的情況)給出明確的指示，並將定期審核授權安排，以確保它們適合本公司的需求。

獨立非執行董事

本公司致力於建立高效的董事會，當中成員具備適合我們業務規模、複雜程度及策略定位所需要的能力。鑑於此，本公司獨立非執行董事憑藉其獨立的專業判斷在董事會中擔當重要角色，及其觀點對董事會的決定產生重要的作用。

彼等在不同領域擁有豐富經驗，並具備所需正直、廉潔的品格，擁有商業遠見，能夠妥為履行作為獨立非執行董事的職責。為達致本集團目標及業務目的，獨立非執行董事透過提供獨立及具建設性的建議，為董事會作出寶貴貢獻，同時提供獨有見解，從而為本集團各範疇的業務滲入誠信文化，此亦與我們的理念一致。彼等所擁有的豐富知識、經驗、技能及專長對董事會的決定尤其重要。透過積極參與，彼等的技能、專長及多元化背景以及資歷，讓董事會及所出任的董事會專門委員會有所裨益。

VI. 企業管治報告

報告期內，董事會已遵守上市規則第3.10A條有關委任相當於董事會成員至少三分之一的獨立非執行董事規定，亦遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條委任至少三名獨立非執行董事(其中至少一名必須具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長)的規定。

董事會的獨立性

本公司認為董事會獨立性對良好企業管治及董事會效率至關重要。董事會已設立機制，以確保任何董事之獨立意見均可傳達予董事會，以加強決策之客觀性及成效。

董事會擁有強烈的獨立元素，能針對策略性及表現的事宜有獨立及客觀的監察。目前董事會的組成包括佔董事會超過三分之一的獨立非執行董事，本公司審計委員會(「**審計委員會**」)和薪酬及評估委員會(「**薪酬及評估委員會**」)均由獨立非執行董事擔任主席。

本公司已根據上市規則第3.13條收到各獨立非執行董事就其獨立性而作出的年度書面確認書。董事會及提名委員會已評估全體獨立非執行董事的獨立性，並認為彼等均屬上市規則所界定的獨立人士。此外，截至本年報日期，董事會並無知悉有任何將削弱任何一位獨立非執行董事獨立性的事件。

董事須申報彼等於董事會會議上審議的提案或交易中的直接或間接權益(如有)，並放棄投票(倘適用)。倘視為必要，包括獨立非執行董事在內的全體董事均可獲得外部獨立專業意見。獨立非執行董事一直展現出專業能力及責任擔當，並投入足夠的時間履行彼等於董事會的職責。本公司亦透過正式及非正式的方式建立渠道，據此獨立非執行董事能夠以公開的方式表達意見，並在需要時以保密方式表達。

本公司已檢討與董事會獨立性有關的機制執行情況，並認為其於報告期內屬有效。

董事的委任

企業管治守則之守則條文B.2規定，所有董事均應每隔若干時距即重新選舉；企業管治守則條文B.2.2規定，每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。

VI. 企業管治報告

每名董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)任期為三年或至第一屆董事會任期屆滿時為止。董事任期屆滿未及時改選，在改選出的董事就任前，原董事仍應當依照法律、行政法規、部門規章和組織章程細則的規定，履行董事職務。其連選連任須遵守組織章程細則的條文。

於報告期間，本公司於2024年10月30日委任新董事陽鑫先生。陽鑫先生已於2024年10月11日取得上市規則第3.09D條所述的法律意見，及確認彼了解其作為本公司董事的職責。

提名政策

提名委員會(「**提名委員會**」)採用各種方法來審查董事候選人的資格，包括董事會成員、管理層和專業中介機構的建議。此外，提名委員會還將考慮股東適當提交的董事候選人。提名委員會對董事候選人的評估可能包括但不限於審查履歷和工作經歷、個人面試、專業和個人推薦信的核實以及執行背景調查。提名委員會在評估人選時將根據公司的業務模式和具體需要，參考以下因素，包括但不限於組織章程細則規定，技能、經驗及專業知識、多元化、承諾、地位及獨立性等。董事會將考慮提名委員會的建議並負責指定將由股東在公司股東大會上選舉的董事候選人，或任命合適的候選人擔任董事以填補董事會空缺或作為董事會成員的補充，以符合組織章程細則的要求。所有董事任命均應通過任命書和／或服務合同確認，其中應載明董事任命的主要條款和條件。

提名委員會將根據以下程序和過程向董事會推薦董事之委任：

- (i) 提名委員會於物色或挑選合適候選人時可諮詢其認為適當之任何來源(例如透過現任董事轉介、廣告、第三方中介公司建議及本公司股東建議)並適當考慮標準；
- (ii) 提名委員會可採納其認為適當之任何程序評估候選人是否合適，例如面試、背景調查、陳述及第三方參考檢查；

VI. 企業管治報告

- (iii) 建議候選人將被要求提交所需個人資料供提名委員會考慮。如有需要，提名委員會可要求候選人提供額外資料及文件；
- (iv) 在考慮適合擔任董事職位的候選人後，提名委員會將舉行會議及／或以書面決議案方式(如認為合適)批准向董事會提交委任建議；
- (v) 提名委員會將向本公司薪酬及評估委員會提供選定候選人之相關資料，以供考慮該選定候選人之薪酬待遇；
- (vi) 其後，提名委員會將就建議委任向董事會提出建議，而在考慮非執行董事之情況下，薪酬及評估委員會將就建議薪酬待遇向董事會提出建議；
- (vii) 董事會可安排選定候選人由非提名委員會成員之董事會成員進行面試及董事會其後將視乎情況審議及決定有關委任；及
- (viii) 所有董事委任將透過向香港公司註冊處提交相關董事擔任董事同意書(或要求相關董事確認或接受董事委任之任何其他類似文件，視乎情況而定)作存檔及更新本公司董事登記冊予以確認。董事應同意於任何文件內或相關網站上就其董事委任公開披露其個人資料。

提名委員會在評估、甄選及推薦董事候選人時，將充分考慮(包括但不限於)以下標準：

- (i) 品格及誠信的聲譽；
- (ii) 在本公司業務所涉及的相關行業的成就及經驗以及其他專業資格；
- (iii) 就履行董事會責任所能投入的時間之承諾及相關意願；
- (iv) 在(包括但不限於)性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、資質、技能、知識及服務年期等方面的多元化(「**董事會多元化政策**」)；
- (v) 候選人有可能為董事會作出的貢獻；及
- (vi) 為董事會有序繼任而制訂的計劃。

VI. 企業管治報告

提名委員會及董事會將會定期檢討本公司的董事提名政策(「**董事提名政策**」)，以確保其有效性。

董事會多元化政策

本公司已採納董事會多元化政策。董事會多元化政策規定，本公司致力確保董事會成員在技能、經驗及多元化方面達致適當平衡，以提高其履職表現。根據董事會多元化政策，本公司於設計董事會之組成時，董事會成員多元化已從多方面考慮，包括但不限於性別、年齡、文化背景及教育背景、專業經驗及資格、技能、知識、服務年期，以及董事會可能不時認為相關及適用之任何其他因素。確保董事會內技能及經驗的平衡為重點強調，以提供一系列觀點、見解及經驗，使董事會能有效履行其職責、支持本集團核心業務及策略的良好決策及董事會的繼任計劃及發展。為達致理想的董事會，本集團或會不時制定及檢討額外可計量目標及特定多元化目標，以確保其恰當性。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀標準充分顧及董事會成員多元化的裨益。

甄別董事人選會根據本公司的提名政策進行，並同時考慮董事會多元化政策。最終決定將會根據相關人選的長處及其可為董事會作出的貢獻，當中會考慮對董事會成員多元化的裨益以及董事會的需要，不會只側重單一的多元化層面。

董事會將會藉著甄別及推舉適當董事人選時的機會逐步提高女性董事的比例。董事會將因應持份者的期望及參考國際和本地的建議最佳常規以確保董事會男女成員組合取得適當平衡，並以董事會邁向性別均等為最終目標。董事會亦期望有適當比例的董事(於本集團的核心市場有直接經驗)，並反映本集團的策略。

董事委員會

本公司已設立三個董事會專門委員會，分別是審計委員會、薪酬及評估委員會及提名委員會。董事會專門委員會均以特定書面條款明確規定其職權。各董事會專門委員會的工作細則已刊登於本公司網站(www.hollwingroup.com)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

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。

審計委員會的主要職責包括但不限於：

- (i) 審查內部審計部門以及外部審計機構的工作範圍、經驗，提議聘請或更換外部審計機構，對外部審計機構的工作進行評價，批准外部審計機構的薪酬及聘用條款，就外部審計機構的任命、酬金等問題向董事會提供意見；
- (ii) 按適用的標準審查及監察外部審計機構是否獨立客觀及審計程序是否有效；委員會應於審計工作開始前先與審計機構討論審計性質、審計範疇、審計方法及有關申報責任；
- (iii) 監督公司的內部審計制度建立、完善及其實施；
- (iv) 負責內部審計與外部審計之間重要問題的溝通和銜接；
- (v) 監察公司的財務報表及公司年報及賬目、半年報及季度報告(如有)的真實性、完整性和準確性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見，特別關注是否存在與財務報表及報告相關的欺詐、舞弊行為及重大錯報的可能性。委員會在向董事會提交有關報表及報告時，應特別針對下列事項加以審閱：會計政策及實務的任何更改；涉及重要判斷的地方；因審計而出現的重大調整；企業持續經營的假設及任何保留意見；是否遵守會計準則；是否遵守有關財務申報的公司股票上市地的上市監管規則及其他法律規定；及
- (vi) 組織章程細則規定、董事會授權或相關法律法規規定之其他事項。

審計委員會可與外部核數師及管理層聯絡並維持獨立溝通，以確保就所有相關財務會計事宜進行有效的信息交流。概無審計委員會之成員為本公司前任或現任核數師之合夥人。審計委員會已採納企業管治守則所載之準則。截至2024年12月31日止年度，審計委員會共召開4次會議，研究審閱了「建議特別股息」、「截至2024年6月30日止六個月的中期業績公告」及「2024年中期報告」、「委託停車場運營框架協議年度上限修訂」等議案並建議董事會批准。

VI. 企業管治報告

公司秘書每次會議均擬備會議記錄，會後由各委員在會議紀要上簽字確認。會議記錄按照有關規定存檔保留。

薪酬及評估委員會

薪酬及評估委員會目前由三名董事組成，即戴曉鳳博士（獨立非執行董事）、陳嘉麗女士（獨立非執行董事）及陽鑫先生（執行董事）。戴曉鳳博士擔任薪酬及評估委員會主席。

薪酬及評估委員會的主要職責包括但不限於：

- (i) 根據董事的主要範圍、職責、重要性以及其他相關企業相關崗位的薪酬水平擬定和審查本公司董事的考核辦法和薪酬計劃或方案，並對董事的業績和行為進行評估，報經董事會同意後提交股東大會決定；
- (ii) 根據高級管理人員管理崗位的主要範圍、職責、重要性以及其他相關企業相關崗位的薪酬水平擬定和審查本公司高級管理人員的考核辦法和薪酬計劃或方案，並對高級管理人員的業績和行為進行評估，報董事會批准，薪酬計劃或方案主要包括但不限於績效評價標準、程序及主要評價體系，獎勵和懲罰的主要方案和制度等；
- (iii) 制定全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額（包括喪失或終止職務或委任的賠償）；
- (iv) 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (v) 根據董事會所訂立企業方針及目標檢討及批准管理層的薪酬建議；
- (vi) 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及集團內其他職位的僱用條件；
- (vii) 審查及批准向執行董事及高級管理人員支付與喪失或終止職務或委任有關的賠償，以確保該等賠償按有關合約條款確定；如未能按有關合約條款確定，賠償亦須公平合理，不會對公司造成過重負擔；及
- (viii) 董事會授權或相關法律法規規定之其他事項。

VI. 企業管治報告

截至2024年12月31日止年度，薪酬及評估委員會召開1次會議，研究審閱了本公司及其子公司2023年薪資總額結算等議案，並建議董事會批准。

薪酬及評估委員會已編製會議記錄，會後由各委員在會議紀要上簽字確認。會議記錄按照有關規定存檔保留。

提名委員會

提名委員會現有三名董事，即謝毅先生(執行董事)、戴曉鳳博士(獨立非執行董事)及謝志偉先生(獨立非執行董事)。謝毅先生擔任提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括但不限於：

- (i) 至少每年根據公司經營活動情況、資產規模和股權結構對董事會的規模、架構和構成(包括技能、知識及經驗)進行審查向董事會提出建議，並就任何為配合公司的策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (ii) 研究董事、高級管理人員的選擇標準和程序，並向董事會提出建議；
- (iii) 廣泛搜尋合格的董事和高級管理人員的人選，提名該等人選擔任董事和高級管理人員；
- (iv) 對董事候選人和高級管理人員人選進行審查並提出建議；
- (v) 接收、整理董事會以及單獨或合計持有公司發行在外的有表決權的股份總額3%以上的股東有關董事和高級管理人員人選的提案、以及單獨或合計持有公司發行在外的有表決權的股份總額3%以上的股東有關獨立董事人選的提案；及
- (vi) 董事會授權或相關法律法規規定之其他事項。

VI. 企業管治報告

截至2024年12月31日止年度，提名委員會已召開1次會議，研究審閱了「委任執行董事及委任總經理」等議案，並推薦董事會批准。

提名委員會年度內也檢討了董事會的架構、人數及組成，檢討了董事提名政策、評核獨立非執行董事的獨立性董事會成員多元化政策等。

提名委員會已編製會議記錄，會後由各委員在會議紀要上簽字確認。會議記錄按照有關規定存檔保留。

股東大會、董事會及董事委員會會議

股東大會為本公司的最高權力機構，為本公司股東與董事會、高級管理人員的直接溝通並建立良好的關係提供機會。本公司高度重視股東大會。截至2024年12月31日止年度，本公司共召開四次股東大會，包括一次股東週年大會及三次臨時股東大會，即分別於2024年6月28日召開的本公司2023年股東週年大會、於2024年8月9日、2024年9月27日及2024年10月30日召開的本公司2024年臨時股東大會。各次股東大會的召集、召開、表決程序均合法有效，所有提交股東大會的議案均獲得通過。

董事會每年至少召開四次會議，由董事長召集，於會議召開十四日(不包含會議召開當日)前以書面通知全體董事和監事。董事會定期會議並不包括以傳閱書面決議方式取得董事會批准。董事會定期會議或臨時會議可採用電話會議形式或藉其他通訊設備舉行，只要與會董事能聽清其他董事講話，並進行交流，所有與會董事應被視作已親自出席會議。對於董事會及董事會專門委員會的其他會議，將發出合理通知。

企業管治守則之守則條文C.5.8條規定，董事會定期會議的議程及相關會議文件應全部及時送交全體董事，並至少在計劃舉行董事會或其轄下委員會會議日期的三天前(或協定的其他時間內)送出。董事會其他所有會議在切實可行的情況下亦應採納以上安排。

截至2024年12月31日止年度，董事會於年內召開了12次會議，共審議通過37項決議案。

董事長每年與獨立非執行董事開會，其他董事不得出席。

VI. 企業管治報告

下表載列了各董事於截至2024年12月31日止年度之董事會會議、各董事會專門委員會會議及股東大會的出席情況：

董事姓名	出席次數／舉行會議的次數				薪酬及 評估委員會	股東大會
	董事會	審計委員會	提名委員會			
謝毅先生	12/12	不適用	1/1	不適用		5/5
段文明先生	12/12	不適用	不適用	不適用		5/5
王國賦先生	12/12	不適用	不適用	不適用		5/5
陽鑫先生 ¹	2/2	不適用	不適用	1/1		1/1
顏永翔先生 ²	10/10	不適用	不適用	不適用		4/4
余效先生	12/12	4/4	不適用	不適用		5/5
陳嘉麗女士	12/12	4/4	不適用	1/1		4/5
戴曉鳳博士	12/12	不適用	1/1	1/1		5/5
謝志偉先生	12/12	4/4	1/1	不適用		5/5

附註：

1. 陽鑫先生於2024年10月30日獲委任為董事。
2. 顏永翔先生自2024年10月9日起辭任。

董事培訓

董事參與適當的持續專業發展以提升及更新其知識和技能。董事已獲悉企業管治守則之守則條文C.1.4有關持續專業發展的規定。本公司為董事安排培訓，並向董事提供相關課題的閱讀材料。每名獲委任新董事於首次委任時均已獲提供正式及全面的就任須知，以確保其充分理解本公司業務及營運情況。所有董事均已接受正式及全面的培訓，內容有關董事在上市規則及相關法律規定下的責任及義務。全體董事均已就董事之職務及責任、適用於董事的相關法律法規及利益披露責任獲得培訓，閱讀與本公司業務或董事之職權及責任相關材料。

VI. 企業管治報告

下表列出截至2024年12月31日止年度董事所接受的培訓：

董事	培訓類型 ⁽¹⁾
謝毅先生	A、B
段文明先生	A、B
王國賦先生	A、B
陽鑫先生	A、B
余效先生	A、B
陳嘉麗女士	A、B
戴曉鳳博士	A、B
謝志偉先生	A、B

附註：

(1) 培訓類型包括：

A：參加培訓課程，包括但不限於推介會、講座、會議。

B：閱覽相關新聞重點、報章、期刊、雜誌及相關刊物。

高級管理人員的薪酬

截至2024年12月31日止年度，董事及監事酬金及五位最高薪酬人士的各自薪酬詳情載於綜合財務報表附註7及8。

截至2024年12月31日止年度，本公司高級管理人員（不包括董事）的薪酬水平載列如下：

薪酬水平(人民幣元)	人數
0-500,000	6
500,001-1,000,000	零

企業管治職能

截至2024年12月31日止年度及截至本報告日期，董事會已履行企業管治守則之守則條文A.2.1條所載的職能，並已制定及檢討發行人的企業管治政策及常規；檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；檢討及監察發行人在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊；及檢討發行人遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

本公司已根據企業管治守則條文第D.2.6條制定並採納舉報政策，亦已根據企業管治守則條文第D.2.7條制定並採納支持反賄賂及反貪污的政策。

董事及高級職員保險

本公司正在就針對董事的法律行動尋求投購適當保險。截至本報告日期，由於董事會仍在識別市場上可購買的適當保單，故本公司尚未落實保險安排。

風險管理及內部控制

董事會認為有效的風險管理和內部控制，是實現集團長遠的業務增長和可持續發展必要及不可或缺的部分。風險管理和內部控制框架建立的目的，是為了在可接受的程度內管理和降低本集團面臨的業務風險，並非消除未能達成業務目標的風險，而且僅能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

風險管理及內部控制安排

我們已建立風險管理及內部控制系統，該系統由旨在識別、評估及管理我們營運產生的風險以及監督我們的整體合規情況的政策和程序組成。有關我們管理層已識別的風險類別、內部及外部報告機制、補救措施及應急管理的詳情已編入我們的政策中。我們制定了《風險管理基本制度》，規定了經營管理過程中風險的識別、評估、監測及控制活動。

VI. 企業管治報告

其中，我們已採取(其中包括)下列風險管理措施：

- 在董事會架構下設立審計委員會，以監察我們的財務報表的完整性，並審閱年報及中報所載的財務申報判斷。我們的審計委員會由3名董事組成，即陳嘉麗女士、謝志偉先生和余效先生。陳嘉麗女士為審計委員會的主席及具備適當專業資格的獨立非執行董事。有關該等成員資質和經驗的詳情，請參閱本年報「董事、監事及高級管理層」一節；
- 採取適當的內部控制政策，以確保持續遵守上市規則，包括但不限於檢測和管理須予公佈和關聯交易、橫向競爭和其他披露事項；
- 為高級管理人員和員工提供定期的反腐倡廉合規培訓，以培養良好的合規文化，如在新員工入職時進行廉政宣傳，定期舉辦講座等；及
- 我們的人力資源部門負責監督員工遵守我們的內部規則和程序，以確保我們遵守相關的監管要求和適用法律，從而降低我們的法律風險。

風險管理程序

我們的風險管理程序包括界定有關識別、評估、應對以及監控風險及其變化的程序。我們的管理層定期與各業務部門溝通及討論，收集各部門日常運營中發現的風險，並加強其對戰略層面風險管理的理解，以促進雙向溝通。管理層收集不同角度的風險觀點並制定風險覆蓋範圍，確保全面識別與我們有關的風險。風險識別是一個持續且互動的過程，有助於在運營及戰略層面之間實現關鍵風險信息的互通。

本年度本公司之主要風險、風險管理及內部控制

董事會相信，截至2024年12月31日止年度，我們的風險管理及內部控制系統屬有效，且整體風險水平亦在可接受範圍內。董事會確認其對我們的風險管理及內部控制系統負責，並定期檢討該等系統的有效性。其經風險評估，本公司2024年的重大風險主要涉及業務風險、財務風險及合規風險。本集團已根據實際情況制定了切實可行的應對方案，以有效管理風險：

- 業務風險：本集團主要面臨的業務風險包括宏觀環境風險、競爭風險及可持續發展風險。此外，本集團經常面臨在其經營的行業領域內迅速回應市場變化的挑戰。任何未能適當詮釋市場趨勢及相應調整其策略以應對該等變化，以及終止或不再續訂我們的服務合約，均可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。董事會定期檢討和識別本集團的潛在風險，及時調整策略和政策，以確保業務風險得到控制和管理。
- 財務風險：本集團已制定財務風險管理方法，以控制本集團所面對的財務風險，如信用風險、流動性風險、利率及貨幣風險。同時，董事會在本集團內部財務部門的協助下定期監控財務業績及關鍵經營數據。本集團的財務風險管理載於綜合財務報表附註24。
- 合規風險：本集團已制定內部程序監控本集團的合規風險，以確保本集團遵守本集團開展業務所在地區的法律法規。此外，本集團亦不時聘用專業顧問，以確保本集團了解監管環境的最新發展。

董事會承認該等風險管理及內部控制系統旨在管理與達成業務目標相關的風險，而非消除未能達成該等目標的風險。此外，其僅可就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

VI. 企業管治報告

風險管理及內部控制檢討

董事會對風險管理及內部控制系統負責，確認至少每年一次檢討該風險管理及內部控制的有效性。通過對本公司各項內部控制工作結果的總結與評價，確認管理層在本公司各項風險管理及內部控制系統的執行有效，運行有序。

董事會已審閱截至2024年12月31日止年度的風險管理及內部控制系統，以確保其有效性及充分性。有關審閱涵蓋所有重大控制，包括財務、營運及合規控制以及風險管理功能。董事會認為，我們截至2024年12月31日止年度的風險管理及內部控制系統屬有效且足夠。

處理及發佈內幕消息的程序

本公司參照香港證券及期貨事務監察委員會發佈的《內幕消息披露指引》，備有內幕消息披露政策。該政策載有以適當及時的方式處理及發佈內幕消息的程序及內部控制，例如，採取步驟以確定足夠細節，對該事項及其對本公司的可能影響進行內部評估，在需要時尋求專業意見，並核實事實。在消息完全向公眾披露之前，任何掌握有關消息的任何人士必須確保嚴格保密，不得買賣任何本公司的證券。

董事有關財務報表的財務申報責任

董事明白彼等須編製本公司截至2024年12月31日止年度的財務報表的責任，以真實公平地反映本公司及本集團狀況以及本集團業績及現金流量。

經營管理層已向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能對提呈予董事會批准的本公司財務報表進行知情的評估。董事並不知悉與可能對本集團持續經營構成重大疑問的任何重大不確定因素。

審計師就彼等有關本集團綜合財務報表的申報責任作出的聲明載於本年報的獨立審計師報告。

審計師酬金

截至2024年12月31日止年度，本公司就所提供的審計服務及非審計服務向外部審計師畢馬威會計師事務所已付／應付酬金如下：

外部審計師提供的服務類型	費用金額 人民幣千元
審計服務	1,510
其他服務 ^{附註}	1,820
總計	3,330

附註：

其他服務主要包括本集團於2024年的中期審閱服務，與本集團審計有關的協定程序及鑒證服務。

聯席公司秘書

王國賦先生是我們的聯席公司秘書之一。有關其履歷的詳細資料，請參閱本報告「V.董事、監事及高級管理層－董事－執行董事」的段落。

林庚堉先生於2023年9月獲委任為我們的聯席公司秘書。有關其履歷的詳細資料，請參閱本報告「V.董事、監事及高級管理層－聯席公司秘書」的段落。

王國賦先生及林庚堉先生均確認彼等於截至2024年12月31日止年度已遵照上市規則第3.29條接受不少於15小時的相關專業培訓。由於林庚堉先生為外部服務供應商，根據企業管治守則之守則條文第C.6.1條，本公司執行董事之一王國賦先生將為林庚堉先生於本公司之可聯絡人士。

股東權利

為保障股東之利益及權利，本公司會於股東大會上就各重大事項（包括選舉個別董事）提呈獨立決議案。所有於股東大會上提呈之決議案將根據上市規則以投票表決方式進行，而投票結果將於各股東大會結束後於本公司及香港聯交所網站刊登。

VI. 企業管治報告

召開臨時股東大會

根據組織章程細則第50條，單獨或者合計持有公司百分之十以上股份的股東有權向董事會請求召開臨時股東大會並在會議議程中加入議案，前述請求應當以書面形式向董事會提出。董事會應當根據法律、行政法規和本章程的規定，在收到請求後十日內提出同意或不同意召開臨時股東大會的書面反饋意見。

董事會同意召開臨時股東大會的，應當在作出董事會決議後五日內發出召開股東大會的通知，通知中對原請求的變更，應當徵得相關股東的同意。

董事會不同意召開臨時股東大會，或者在收到請求後十日內未作出反饋的，單獨或者合計持有公司百分之十以上股份的股東有權向監事會提議召開臨時股東大會，並應當以書面形式向監事會提出請求。

監事會同意召開臨時股東大會的，應在收到請求五日內發出召開股東大會的通知，通知中對原請求的變更，應當徵得相關股東的同意。

監事會未在規定期限內發出股東大會通知的，視為監事會不召集和主持股東大會，連續九十日以上單獨或者合計持有公司百分之十以上股份的股東可以自行召集和主持。

在股東大會上提出決議案

根據組織章程細則第55條，單獨或者合計持有公司百分之三以上股份的股東，可以在股東大會召開十日前提出臨時提案並書面提交召集人。召集人在收到提案後，應當按照公司股票上市地的上市監管規則的要求發出股東大會補充通知，公告臨時提案的內容。

向董事會作出查詢

本公司設有網站(www.hollwingroup.com)可供公眾人士瀏覽有關業務及項目、主要企業管治政策及公告、財務報告及其他資料的信息。股東及投資者可按以下方式向本公司發出書面查詢或請求：

地址：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

電郵：ir@hollwingroup.com

與股東溝通及投資者關係

本公司認為，與股東有效溝通對加強投資者關係及讓投資者了解本集團業務表現及策略至關重要。本公司已制定股東通訊政策細則並於本公司網站(www.hollwingroup.com)刊發並每年至少一次檢討其實施及有效性。

本公司與股東建立多種及不同通訊渠道，包括股東大會、年度業績及中期業績、年報及中期報告、公告與通函及業績發佈會。為促進本公司與投資者之間的溝通，本公司不時與投資者及分析員舉行會議、簡報及路演。本公司不時邀請投資者、業務相關者到本公司管理現場參觀，讓彼等有機會與本地的管理人員見面，並目睹公司的設施。本公司在參觀活動中同時收集來訪者對本公司表現的意見以及理解彼等的期望。

根據《股東通訊政策細則》，股東可隨時向本公司做出提問，及向董事或管理層提供意見和建議。收到股東的書面查詢後，本公司將盡快做出實質回應。另外，本公司不時更新其網站，為股東提供本公司近期發展的最新資料。本公司致力於股東保持持續對話。在股東大會上，董事(或其代表，如適當)將與股東見面並回答其詢問。

截至2024年12月31日止年度，董事會已檢討股東通訊政策細則的實施和有效性。經考慮上述投資者的溝通渠道、本公司已採取的措施及舉辦的活動，本公司認為2024年度股東通訊政策已得到有效實施。

股息政策

本公司採納一般股息政策，旨在於任何財政年度從本公司股東應佔本集團利潤中宣派及分派股息。該股息宣派及分派計劃由董事會酌情制定，並經本公司股東於股東大會上批准，且須符合香港法例第622章公司條例、中國公司法及組織章程細則的所有適用規定(包括但不限於派發股息的限制)。如本公司財務狀況允許，本公司擬向本公司股東宣派不低於該年度可供分配利潤的50%的年度現金股息，並且董事會有權根據本公司經營業績、資本需求及盈餘、整體業務及財務狀況以及董事會認為相關的其他因素對該年度的具體派息計劃、金額及比例及時作出調整。於本報告日期，概無股東放棄或同意放棄任何股息(包括未來股息)的安排。

VI. 企業管治報告

截至2024年12月31日止年度的股息派發，詳見「VII.董事會報告」之末期股息。

員工多元化

本集團在招聘中堅持公平自願的原則，不對性別、民族、國籍、地區等條件提出限制性要求。為避免童工及強制勞工的情況，我們嚴格依照《中華人民共和國勞動法》第十五條規定，禁止用人單位招用未滿十六歲的未成年人，並以檢查身份證件等形式嚴格審核候選人的實際年齡是否符合錄用標準。

下表列出截至2024年12月31日本集團員工(包括董事會)的性別比例：

	女性	男性
董事會	37.5%	62.5%
僱員	43%	57%

截至2024年12月31日，本集團共有員工562人。其中女性員工(包括高級管理人員)241人，約佔43%。本集團認為本集團的總體多元化(包括性別多元化)在整體上屬於平衡，及打算在全體工作人員中保持類似的性別多元化水平。

我們認為僱員對我們的服務水平及客戶滿意度至關重要。為僱員提供職業晉升前景及開展業務所需的技術技能培訓是我們挽留並激勵人才的長期舉措之一。

組織章程細則

截至2024年12月31日止年度及截至本年報日期，組織章程細則並無變動。組織章程細則的最新版本可於本公司網站(www.hollwingroup.com)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。

VII. 董事會報告

董事會欣然提呈本集團截至2024年12月31日止年度的董事會報告及經審計綜合財務報表。

一般資料及首次公開發售

本公司於2015年9月7日在中國成立，現為股份有限公司。本公司40,000,000股每股H股面值人民幣1.0元的H股於2024年5月17日以本公司普通股全球發售的方式在香港聯交所主板上市，每股H股的價格為3.2港元。

主要活動

本集團從事提供物業管理服務、城市服務及商業營運服務。

業務回顧

本集團於2024年的業務回顧及未來業務發展載於本年報「III. 董事長致辭」及「IV. 管理層討論及分析」各節。

本年報的「IV. 管理層討論及分析」包含以主要財務表現指標分析本集團的年度表現的部分。有關本公司與其僱員、客戶及供應商的主要關係的說明，請參閱本節的相關部分。

該等討論構成董事會報告的一部分。

綜合財務報表

本集團截至2024年12月31日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表載於本年報第85至89頁的綜合財務報表內。

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。

VII. 董事會報告

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）舉行。2024年股東週年大會通告將在本公司網站(www.hollwingroup.com)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)上發佈，並適時及必要時以上市規則規定的方式寄發予股東。

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」），境外個人股東於香港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。

VII. 董事會報告

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。

建議股東就本公司H股在中國內地及香港的持有與處置事宜，以及其他稅務影響諮詢其稅務顧問。

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。

VII. 董事會報告

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。

股本

本公司於2024年5月17日以每股H股3.2港元的價格發行40,000,000股H股。

截至2024年12月31日止年度，本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註23。

債權證

截至2024年12月31日止年度，本公司並無發行任何債權證。

環境政策及績效

本集團致力於其經營所在環境及社區的長遠可持續發展。本集團遵照適用的環保法律及法規經營業務，並已按照適用的中國法律及法規的規定標準實施相關的環保措施。有關本集團環境政策及表現的進一步詳情，將於本集團截至2024年12月31日止年度的環境、社會及管治報告中披露，該報告將根據上市規則於適當時候刊發。

遵守相關法律法規

據董事會及管理層所知，本集團已在所有重大方面遵守對本公司業務及營運有重大影響的相關法律及法規。截至2024年12月31日止年度，本集團並無嚴重違反或不遵守適用法律及法規的情況。

儲備及可分派儲備

本集團截至2024年12月31日止年度的儲備變動詳情載於本年報「XII.綜合權益變動表」。

截至2024年12月31日，本公司可供分派予權益股東的儲備總額約為人民幣136.0百萬元。

物業、廠房及設備

本集團截至2024年12月31日止年度的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註10。

無形資產

本集團截至2024年12月31日止年度的無形資產變動詳情載於綜合財務報表附註11。

借款

截至2024年12月31日，本集團沒有任何未償還的借款或銀行融資。

董事酬金及五名最高薪酬人士

本公司截至2024年12月31日止年度的董事酬金及五名最高薪酬人士酬金載於本集團綜合財務報表附註7及8。

截至2024年12月31日止年度，概不存在本公司董事、監事或高級管理人員放棄或同意放棄任何酬金的安排。於報告期間，本集團並無向任何董事、監事及任何五名最高薪酬人士支付任何酬金作為吸引其加入本集團或加入本集團後的獎勵，或作為離職賠償。

本公司董事及高級管理人員的酬金由本公司薪酬及評估委員會確認。本公司對董事及高級管理人員的薪酬嚴格按照本公司相關標準和政策的要求執行。董事酬金(包括薪金及其他福利)由本公司薪酬及評估委員會經考慮本公司業績及董事的工作表現和責任等因素後建議董事會批准。

退休福利計劃

退休福利計劃詳情載於本年報財務報表附註5。

四年財務摘要

本集團於過去四個財政年度的業績、資產及負債摘要載於本年報「II.財務摘要及四年財務摘要」一節。

VII. 董事會報告

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。

上市證券持有人的稅務寬減及豁免

本公司並不知悉本公司股東因持有本公司證券而可獲得任何稅務寬減或豁免。

股票掛鈎協議

截至2024年12月31日止年度，本集團並無訂立或仍在生效的股票掛鈎協議。

董事

截至2024年12月31日止年度及截至本年報日期，本公司的董事包括：

董事姓名	職位
謝毅先生(董事長)(自2018年11月16日起獲委任)	執行董事
顏永翔先生(自2024年10月9日起辭任)	執行董事
段文明先生(財務總監)(自2021年8月30日起獲委任)	執行董事
王國賦先生(董事會秘書)(自2020年11月1日起獲委任)	執行董事
陽鑫先生(總經理)(委任自2024年10月30日起生效)	執行董事
余效先生(自2020年11月6日起獲委任)	非執行董事
陳嘉麗女士(自2023年5月11日起獲委任)	獨立非執行董事
戴曉鳳博士(自2023年5月11日起獲委任)	獨立非執行董事
謝志偉先生(自2023年5月11日起獲委任)	獨立非執行董事

獨立非執行董事的獨立性確認

本公司已收到各獨立非執行董事(即陳嘉麗女士、戴曉鳳博士及謝志偉先生)根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認函，且本公司認為截至2024年12月31日止年度，所有該等董事均為獨立人士。

董事及監事的服務合同

各董事及監事已與本公司訂立服務合同，而董事及監事服務合同的主要詳情如下：(a)各合同的年期均為三年，自彼等各自的委任日期起計；及(b)各合同於各董事及監事各自的任期屆滿時終止。服務合同可根據組織章程細則及適用規則續約。

除上文所披露者外，我們的董事或監事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合同(於一年內屆滿或可由僱主免付賠償金(法定賠償金除外)而終止之合同除外)。

董事及監事於重大交易、安排或合約中的重大權益

截至2024年12月31日止年度，本公司董事、監事或與彼等有關連的任何實體並無直接或間接於本公司或其任何子公司作為訂約一方且與本公司業務有關的任何重大交易、安排或合約中擁有重大權益。

董事於競爭業務的權益

截至2024年12月31日止年度，本公司董事或其各自聯繫人(定義見上市規則)均無於任何與本公司業務構成或可能構成競爭的業務中擁有根據上市規則第8.10條須予披露的權益。

董事、監事及最高行政人員於本公司或其相聯法團股份的權益及／或淡倉

截至2024年12月31日，概無本公司的董事、監事或最高行政人員在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、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的任何權益或淡倉(包括其根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條本公司須載入該條例所述登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

VII. 董事會報告

購買股份或債權證的安排

截至2024年12月31日止年度的任何時間，任何董事或其各自配偶或未滿18歲子女概無獲授任何可透過購買本公司股份或債權證獲取利益的權利，且彼等亦未行使任何該等權利。此外，並無任何可使本公司、其控股公司、任何子公司或同系子公司作為訂約一方而獲得其他法團中有關該等權利的存續安排。

主要股東於本公司股份或相關股份中的權益及淡倉

截至2024年12月31日，就董事所深知，以下人士(本公司董事、監事或最高行政人員除外)概無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分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須載入本公司存置的股東名冊內的權益或淡倉：

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	於本公司已發行
				股份中的概約	股份總數中的
				持股百分比 ²	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	95.00%	71.25%
	受控法團持有的權益 ⁴	未上市股份	6,000,000	5.00%	3.75%
Asian Equity Special Opportunities Portfolio Master Fund Limited	實益擁有人 ⁵	H股	8,816,000	22.04%	5.51%
睿思資本有限公司	投資管理人 ⁵	H股	8,818,000	22.04%	5.51%
RUAN David Ching Chi	受控法團持有的權益 ⁵	H股	8,818,000	22.04%	5.51%

附註：

1. 所述權益均為好倉。
2. 該計算乃基於截至2024年12月31日已發行的160,000,000股股份總數(包括120,000,000股未上市股份及40,000,000股H股)。
3. 該計算乃基於截至2024年12月31日已發行的160,000,000股股份總數。
4. 岳麓山旅遊文化開發有限公司(「**岳麓山公司**」)由城發集團公司間接全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，城發集團公司被視為於岳麓山公司所持有的股份中擁有權益。
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的投資管理人。RUAN David Ching Chi持有睿思資本有限公司的45.6%股權權益。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擁有Asian Equity Special Opportunities Portfolio Master Fund Limited所持股份的權益。

VII. 董事會報告

除上文所披露者外，截至2024年12月31日，本公司未獲任何其他人士告知其於本公司股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例須予記錄或向本公司披露的任何其他權益或淡倉。

購股權計劃

自上市日期直至2024年12月31日期間，本集團並未設立任何購股權計劃。

管理合約

截至2024年12月31日止年度，概無訂立有關本公司全部業務或任何重大部份業務的管理及行政的合約或存在有關合約。

遵守不競爭協議

本公司控股股東城發集團公司、城投集團及岳麓山公司已訂立一項以本公司為受益人的不競爭承諾。長沙水業集團有限公司(「水業集團」)及長沙市燃氣實業有限公司(「燃氣集團」)亦訂立一項以本公司為受益人的不競爭承諾。

詳情請參閱本公司日期為2024年5月8日的招股章程「與控股股東的關係－不競爭承諾」。

截至2024年12月31日止年度，城發集團公司、城投集團、岳麓山公司、水業集團及燃氣集團確認其已遵守不競爭承諾。

獨立非執行董事已審閱上述實體就其截至2024年12月31日止年度遵守不競爭承諾發出之確認函。

主要客戶及供應商

主要客戶

截至2024年12月31日止年度，本集團五大客戶所貢獻的收入約佔本集團總收入的60.32%(2023財政年度：66.4%)，而最大客戶所貢獻的收入約佔本集團該年度總收入的38.96%(2023財政年度：44.4%)。

VII. 董事會報告

主要供應商

截至2024年12月31日止年度，本集團向五大供應商的採購額約佔年度總採購額的33.27%(2023財政年度：36.3%)，而向最大供應商的採購額約佔年度總採購額的13.76%(2023財政年度：18.0%)。

除本公司執行董事陽鑫先生及本公司非執行董事余效先生於城發集團公司及其聯繫人(本集團除外)擔任管理職務外，截至2024年12月31日止年度，董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司已發行股份5%以上)均無於本集團的五大客戶或供應商中擁有任何權益。

優先購買權

本公司組織章程細則或中國法律概無有關本公司股份優先購買權的條文，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

控股股東於重大合約中的權益

除下文「持續關連交易」一節所披露者外，截至2024年12月31日止年度，本公司及其子公司概無與本公司或其任何子公司的控股股東訂立任何重大合約。

持續關連交易

截至2024年12月31日止年度，本集團與下列關連人士訂立了若干非豁免持續關連交易。於2024年，本集團有以下上市規則第14A章所界定的非豁免持續關連交易(亦為關聯方交易)：

1. 委託停車場運營

於2024年5月5日，本公司(為其本身及代表其子公司)與城發集團公司(為其本身及代表其聯繫人)訂立委託停車場運營框架協議(「**委託停車場運營框架協議**」)，據此，城發集團公司及其聯繫人將有關停車場的使用權轉讓予本集團，年期由上市日期起至2026年12月31日止(包括該日)。鑑於城發集團公司及其聯繫人在長沙市擁有相當數量的停車場，通過訂立委託停車場運營框架協議，本集團可取得大量停車場，令本集團可維持其停車場資源，為客戶提供停車服務，作為本集團的主要業務運營之一。截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限分別為人民幣12百萬元、人民幣12.6百萬元及人民幣13.7百萬元(「**現有年度上限**」)。有關詳情，請參閱招股章程「持續關連交易」一節。

自上市日期直至2024年12月31日止期間，《委託停車場運營框架協議》項下年度上限有所修訂。為取得城發集團公司及其聯繫人擁有或開發的停車場的使用及管理權，本集團須將提供停車服務產生的收入抽取一定比例作為停車資源使用費支付給城發集團公司及其聯繫人。由於本集團2024年停車場業務的增加，本公司向城發集團公司及其聯繫人支付的停車資源使用費迅速增加，且城發集團公司進一步委託本公司管理更多的停車場。於2024年12月17日（交易時段後），本公司與城發集團公司（為其本身及代表其聯繫人）簽訂了一項補充協議，以修訂《委託停車場運營框架協議》項下的現有年度上限。根據該項補充協議，截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限已分別修訂為人民幣16.4百萬元、人民幣16.4百萬元及人民幣17百萬元。報告期間的實際交易金額為約人民幣14.3百萬元。除修訂現有年度上限外，《委託停車場運營框架協議》的其他條款及條件保持不變。有關詳情，請參閱本公司所發佈日期為2024年12月17日的公告。

2. 技術系統與設備使用及維護服務

於2024年5月5日，本公司（為其本身及代表其子公司）與城發集團公司（為其本身及代表其聯繫人）訂立技術系統與設備使用及維護服務框架協議，據此，城發集團公司及其聯繫人同意向本集團提供技術系統與設備使用及維護服務，包括但不限於(i)在線平台、軟件及電子設備資源的購買及開發；及(ii)提供與設備、軟件及其他資源有關的維護服務，年期由上市日期起至2026年12月31日止（包括該日）。訂立該等交易使本集團能夠利用城發集團公司及其聯繫人的網絡基礎設施資源及信息技術支援作為對本集團現有信息技術系統及軟件的補充，從而提高我們的業務營運效率以及技術研發能力。截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限分別為人民幣10.5百萬元、人民幣5.6百萬元及人民幣5百萬元。有關詳情，請參閱招股章程「持續關連交易」一節。報告期間的實際交易金額為約人民幣7.4百萬元。

3. 資源購買

於2024年5月5日，本公司（為其本身及代表其子公司）與城發集團公司（為其本身及代表其聯繫人）訂立資源購買框架協議，據此，城發集團公司及其聯繫人同意向本集團提供資源供應服務，包括但不限於提供燃油、天然氣、瀝青、供暖製冷及水資源，年期由上市日期起至2026年12月31日止（包括該日）。自我們成立以來，本集團一直從城發集團公司及其聯繫人購買資源（如我們的車輛及設備使用的燃油、其提供園林綠化及工程服務使用的瀝青，以及其提供物業管理服務使用的天然氣）。截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限分別為人民幣22.3百萬元、人民幣22.7百萬元及人民幣23.3百萬元。有關詳情，請參閱招股章程「持續關連交易」一節。報告期間的實際交易金額為約人民幣19.9百萬元。

VII. 董事會報告

4. 物業租賃

於2024年5月5日，本公司(為其本身及代表其子公司)與城發集團公司(為其本身及代表其聯繫人)訂立物業租賃框架協議，據此，本集團同意向城發集團公司及其聯繫人租賃若干物業，包括辦公樓及員工宿舍，年期由上市日期起至2026年12月31日(包括該日)止。鑒於城發集團公司及其聯繫人向本集團提供的地理位置優越、租金合理、樓宇狀況令人滿意、維護工作表現優質及租期穩定，董事相信，繼續向城發集團公司及其聯繫人租賃物業將節省我們物色新位置的成本，並避免租賃新辦公室的任何額外費用，同時提高本集團業務運營的穩定性。截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限分別為人民幣3.1百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣3.6百萬元。有關詳情，請參閱招股章程「持續關連交易」一節。報告期間的實際交易金額為約人民幣0.5百萬元。

5. 物業管理服務

於2024年5月5日，本公司(為其本身及代表其子公司)與城發集團公司(為其本身及代表其聯繫人)訂立物業管理服務框架協議(「物業管理服務框架協議」)，據此，本集團同意向城發集團公司及其聯繫人提供物業管理服務，包括但不限於有關(i)城發集團公司及其聯繫人開發的已完工、未售出或已售出但尚未向買家交付的物業單位的清潔及整體綠化服務、安保服務、維修和維護服務以及客戶服務；(ii)由城發集團公司及其聯繫人擁有、使用或經營的住宅小區、辦公樓及其他物業，年期由上市日期起至2026年12月31日止(包括該日)。鑒於城發集團公司及其聯繫人擁有或開發的大量市政、商業及住宅物業，通過訂立物業管理服務框架協議，本集團可與城發集團公司及其聯繫人保持戰略合作關係，為彼等提供優質物業管理服務。截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限分別為人民幣101.5百萬元、人民幣95.6百萬元及人民幣90.9百萬元。有關詳情，請參閱招股章程「持續關連交易」一節。報告期間的實際交易金額為約人民幣77.9百萬元。

6. 商業運營服務

於2024年5月5日，本公司（為其本身及代表其子公司）與城發集團公司（為其本身及代表其聯繫人）訂立商業運營服務框架協議（「**商業運營服務框架協議**」），據此，本集團同意向城發集團公司及其聯繫人提供商業運營服務，包括但不限於(i)物業租賃服務；及(ii)綜合運營及管理服務，如市場商業定位、諮詢、招商服務、安全管理及日常維護，年期由上市日期起至2026年12月31日止（包括該日）。鑒於城發集團公司及其聯繫人擁有或開發的大量商業及住宅物業，通過訂立商業運營服務框架協議，本集團可與城發集團公司及其聯繫人保持戰略合作關係，為彼等提供優質商業運營服務及在長沙商業運營市場佔據相當大的市場份額。截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限分別為人民幣68.5百萬元、人民幣71.7百萬元及人民幣74百萬元。有關詳情，請參閱招股章程「持續關連交易」一節。報告期間的實際交易金額為約人民幣57.6百萬元。

7. 園林綠化及工程服務

於2024年5月5日，本公司（為其本身及代表其子公司）與城發集團公司（為其本身及代表其聯繫人）訂立園林綠化及工程服務框架協議（「**園林綠化及工程服務框架協議**」），據此，本集團同意向城發集團公司及其聯繫人提供園林綠化及工程服務，包括但不限於(i)園林綠化及工程服務，主要包括環境改善、綠地改造與維護、樹、草、花種植和樹木塑型和雕刻；及(ii)物業工程施工服務，主要包括建築構件和系統的施工、安裝及維護服務、室內裝修及建築裝飾，年期由上市日期起至2026年12月31日止（包括該日）。鑒於城發集團公司及其聯繫人擁有或開發的大量市政、商業及住宅物業，城發集團公司及其聯繫人對園林綠化及工程服務的需求將十分可觀。通過訂立園林綠化及工程服務框架協議，本集團可與城發集團公司及其聯繫人保持戰略合作關係，為彼等提供優質園林綠化及工程服務。截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限分別為人民幣171.9百萬元、人民幣199.8百萬元及人民幣264.4百萬元。有關詳情，請參閱招股章程「持續關連交易」一節。報告期間的實際交易金額為約人民幣120.3百萬元。

VII. 董事會報告

8. 停車服務

於2024年5月5日，本公司(為其本身及代表其子公司)與城發集團公司(為其本身及代表其聯繫人)訂立停車服務框架協議(「**停車服務框架協議**」)，據此，本集團同意向城發集團公司及其聯繫人提供停車服務，供其僱員使用，包括但不限於提供停車服務、停車場租賃及其他相關增值服務，年期由上市日期起至2026年12月31日止(包括該日)。鑒於根據城發集團的規模，城發集團公司及其聯繫人需要大量的停車服務，通過訂立停車服務框架協議，本集團可與城發集團公司及其聯繫人保持戰略合作關係，為彼等提供優質停車服務。截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限分別為人民幣1.6百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣1.6百萬元。有關詳情，請參閱招股章程「持續關連交易」一節。報告期間的實際交易金額為約人民幣1.2百萬元。

9. 照明系統運營服務

於2024年5月5日，本公司(為其本身及代表其子公司)與城發集團公司(為其本身及代表其聯繫人)訂立照明系統運營服務框架協議(「**照明系統運營服務框架協議**」)，據此，本集團同意向城發集團公司及其聯繫人提供景觀照明運營及功能照明運營服務，包括但不限於(i)夜景照明控制系統的運行及維護管理；及(ii)路燈及輔助設施及設備的運行及維護，年期由上市日期起至2026年12月31日止(包括該日)。訂立照明系統運營服務框架協議使本集團能夠取得優質照明系統運營項目，並提高我們在向第三方客戶提供優質照明系統運營服務時的競爭力。截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限分別為人民幣14.7百萬元、人民幣14.7百萬元及人民幣14.7百萬元。有關詳情，請參閱招股章程「持續關連交易」一節。報告期間的實際交易金額為約人民幣9.2百萬元。

獨立非執行董事審閱的持續關連交易

根據上市規則第14A.55條，全體獨立非執行董事已每年審閱有關持續關連交易，並確認其：

- (i) 在本集團的一般及日常業務過程中訂立；
- (ii) 按一般商業條款或更佳條款進行；及
- (iii) 按相關交易的協議展開，屬公平合理且符合本公司股東的整體利益。

核數師確認

根據上市規則第14A.56條，根據香港會計師公會發佈的香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的核證委聘」並參考實務說明第740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，董事會已聘請本公司核數師畢馬威會計師事務所對本集團持續關連交易作出報告。根據所開展的工作，本公司核數師已向董事會確認：

- (i) 核數師並無發現任何事項，令其相信所披露的持續關連交易並未獲董事會批准；
- (ii) 就涉及本集團提供貨物或服務的交易而言，核數師並無發現任何事項，令其相信該等所披露的持續關連交易於所有重大方面並未根據本集團的定價政策訂立；
- (iii) 核數師並無發現任何事項，令其相信該等所披露持續關連交易於所有方面並未根據規管該等交易的相關協議進行；及
- (iv) 就持續關連交易之總額而言，核數師並無發現任何事項，令其相信該等上文所披露的持續關連交易已超出本公司所設定的年度上限。

本公司已容許並確保持續關連交易的交易對手方容許核數師可充分查閱其記錄，以便就交易作出報告。

關聯方交易

本集團於截至2024年12月31日止年度內進行的重大關聯方交易詳情載於綜合財務報表附註26。除上文披露者外，上述附註所述的關聯方交易並不構成上市規則第14A章所界定的「關連交易」或「持續關連交易」。本公司已就上述持續關連交易遵守上市規則第14A章的披露規定。

VII. 董事會報告

僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團共有562名僱員。報告期內，本集團員工成本總額為人民幣107.1百萬元(截至2022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取決於當地市場薪酬水平、行業整體薪酬標準、通脹水平、企業營運效益及僱員績效等因素。本集團每年對僱員進行一次績效考核，考核結果將應用於年度薪酬調整及晉升評估。本集團根據特定績效標準及考核結果釐定僱員年度花紅。本集團已按照中國相關法規為中國僱員繳納社會保險。本集團亦為僱員提供持續學習及培訓計劃，以提升其技能及知識，從而保持競爭力及改善客戶服務質量。報告期內，本集團在招聘方面並未遇到重大困難，亦未出現重大人才流失或發生重大勞資糾紛。

住房公積金及退休金計劃

根據中國相關的法律及法規，本集團於中國經營的子公司均須參與地方市政府組織的住房公積金及退休金供款計劃。根據該等計劃，本集團須按其僱員薪金的若干百分比向退休金供款計劃供款。本集團對住房公積金及退休金計劃的唯一義務乃支付計劃規定的供款。對住房公積金及退休金計劃作出的供款於發生時在損益表扣除。

於報告期間，本集團並無使用沒收供款以減低現有供款水平。

僱員培訓及發展

本集團視員工對提升服務質量及客戶滿意度尤為關鍵。作為持續人才留用及激勵措施的一部分，本集團為僱員提供職業發展機會及業務所需專業技能培訓。培訓計劃主要包括新入職員工培訓、常規培訓及全員培訓。本集團亦計劃參與外部機構主辦的培訓課程。

報告期後事項

除本年報的綜合財務報表附註28外，於2024年12月31日後直至本年報日期，並無發生任何可能對本集團經營及財務表現產生重大影響且須予披露的重大事項。

重大訴訟

截至2024年12月31日止年度，本集團並無牽涉任何可能對其財務狀況或經營業績產生重大影響的重大訴訟或仲裁。據董事所知，目前並無針對本集團正在進行或威脅本集團的重大訴訟或仲裁。

核數師

本公司股份自2024年5月17日起於香港聯交所上市，自上市日期以來核數師並無更換。本公司於2024年6月28日(星期五)舉行的2023年度股東週年大會上審議並批准委聘畢馬威會計師事務所為2024年度核數師，截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表已由執業會計師畢馬威會計師事務所審核，其續聘事宜將於即將舉行的股東週年大會上提呈審議。

賬目審核

本公司審核委員會已審閱本集團截至2024年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並與本公司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。

遵守法律法規

本公司受多項法律法規規管，主要包括《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國民法典》、《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國招標投標法》、《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國消防法》、《中華人民共和國土地管理法》，以及國務院頒佈的《物業管理條例》及《特種設備安全監察條例》。

截至2024年12月31日止年度，本公司業務在所有重大方面均遵守相關法律法規，並無發生任何嚴重違反適用於本公司的法律法規從而會對本公司整體業務或財務狀況造成重大不利影響。

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日止年度及於本年報日期，本公司已維持符合上市規則規定的充足公眾持股量。

VII. 董事會報告

與持份者的關係

本公司深信我們的僱員、客戶及業務夥伴乃實現可持續發展的關鍵所在。透過僱員參與、提供優質客戶服務、與業務夥伴協作及支持公益事業，本公司致力達成企業可持續發展目標。

本公司高度重視人力資源發展，致力為僱員提供公平的工作環境，並包容多元文化背景。根據僱員績效表現，本公司提供具市場競爭力的薪酬福利及廣泛職業晉升機會。本公司實施職業健康安全管理體系，確保相關原則得到貫徹執行，並定期透過內部培訓及外部專業機構課程，使僱員掌握市場及行業最新發展動態。

本公司重視透過日常溝通及各類調查獲取的客戶反饋，已建立完善客戶服務與支援機制。本公司將每次服務機會視為改善客戶關係的重要契機，並確保及時作出回應。

本公司充分認識供應商對提供優質服務的重要性，積極與業務夥伴開展合作，共同提供卓越且可持續的服務方案。

環境政策與績效

本公司一直積極推動可持續發展及環境保護，在營運過程中主動促進並實現資源的有效利用，並嚴格遵守與環境保護及健康相關的法律法規。同時，在營運期間舉辦各類環境及公益活動，向社會各界推廣環保理念，攜手共建綠色美好未來。

環境、社會及管治報告

本公司認為推動可持續發展與實現長期業務增長同等重要，因此持續努力在營運中保持高度的可持續發展。本公司致力透過良好的企業管治、環境保護、社區投資及職場實踐，加強管理層推動可持續發展計劃的努力。

VII. 董事會報告

為展示集團對持份者的透明度及問責承諾，本公司將根據上市規則附錄C2所載的環境、社會及管治報告指引另行刊發環境、社會及管治報告。該報告將闡述本公司在報告年度內對可持續發展的承諾，並涵蓋本公司及其合營企業活動所產生的重大經濟、環境及社會成就與影響。

承董事會命

泓盈城市運營服務集團股份有限公司

主席兼執行董事

謝毅先生

中國湖南省長沙市

2025年3月31日

VIII. 監事會報告

報告期內監事會成員及成員變動情況

截至2024年12月31日止年度及截至本年報日期，本公司監事包括：

黃國輝先生(主席)

彭娟鵬女士

肖名希女士

2024年監事會的主要工作

根據組織章程細則，監事會的職能及權力包括但不限於審查本公司的財務管理、監督本公司董事及高級管理層成員的表現、監察彼等在履行職務時是否遵守法律、行政規定及組織章程細則，以及要求董事及高級管理層成員糾正損害本公司利益的行為。此外，本公司監事會負責根據組織章程細則及適用法律法規行使其他權力、職能及職責。

於2024年期間，監事會通過多種方式認真履行其職責及義務，包括按照上市規則、組織章程細則及監事會議事規則的規定召開監事會會議、出席股東大會及董事會會議，以維護股東利益。監事會監察了本公司的管理及運作、股東大會決議的執行情況，以及董事及管理層在履行各自職責時對法律、行政法規及組織章程細則的遵守情況。

監事會認為，於2024年期間，本公司嚴格按照上市規則等相關法律法規及組織章程細則等內部控制管理制度的要求運作，且本公司董事、高級管理層均依照法律、法規及組織章程細則勤勉盡責、忠實履行職務，從而有效保障了本公司及股東的利益。

VIII. 監事會報告

依法召開監事會會議，認真履行監督職責

報告期內，本公司監事會共召開3次會議，審議通過了本公司監事會2024年度工作報告。監事在出席監事會會議前認真審閱會議材料，對議案內容進行充分研究討論，並親自出席全部監事會會議，切實履行監督職責。具體情況如下：

姓名	監事類別	出席／召開的 會議次數	出席率
黃國輝先生(主席)	股東代表	3/3	100%
彭娟鵬女士	股東代表	3/3	100%
肖名希女士	本公司僱員代表	3/3	100%

報告期內，監事會成員通過出席股東大會、董事會會議及經理辦公會議，對會議程序及內容進行監督，有效監察本公司決策程序、依法經營狀況及財務狀況，並在日常營運中監督董事及管理層履行職務，切實維護本公司及股東的合法權益。

2024年董事會及高級管理層行為評價

2024年，董事會及高級管理層勤勉履職、依法經營，深入了解本公司運營情況並進行充分討論，就本公司相關事項作出集體決策，有效推動董事會各項決議的貫徹落實。

2024年，本公司重大經營決策程序合法有效。本公司董事及高級管理層均能以開拓創新精神認真履行職責，嚴格遵守國家法律法規、組織章程細則相關規定以及股東大會和董事會決議；監事會未發現本公司任何董事或高級管理層存在違反法律法規、組織章程細則或損害股東及本公司利益的行為。

VIII. 監事會報告

監事會關於公司營運的獨立意見

本公司依法經營情況

本公司嚴格依照法律法規開展經營管理活動，經營成果客觀真實。內部控制管理持續完善，內控制度合理有效。公司經營決策程序合法合規，董事及高級管理層在經營管理過程中審慎勤勉、恪盡職守，未發現存在違反法律法規、組織章程細則或損害股東權益的行為。

本公司財務報告

本公司監事會審閱了本集團截至2024年12月31日止年度的經審計財務報告及其他財務資料。監事會認為，該財務報告全面、真實、客觀地反映了本公司的經營業績及財務狀況。財務賬目清晰明確，會計核算及財務管理符合相關規定，未發現問題；且未發現參與年度報告編製及審核的人員存在違反相關會計準則及法律要求的行為，審計機構出具的無保留意見財務審計報告客觀公正。

監事會2025年度重點工作計劃

2025年，監事會將嚴格按照上市規則、組織章程細則及監事會議事規則的相關要求，勤勉忠實地履行職責，對本公司董事及高級管理層實施有效監督，密切關注本公司經營管理動態，跟進重大發展事項以促進公司可持續發展，切實維護全體股東及本公司整體利益。同時，監事會將進一步整合監督資源，推動管理提升，協助並保障本公司2025年度工作目標的順利實現。

IX.獨立核數師報告



致泓盈城市運營服務集團股份有限公司股東的獨立核數師報告

(於中華人民共和國註冊成立)

意見

我們已審核列載於第85至146頁的泓盈城市運營服務集團股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此包括於2024年12月31日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及附註，包括重大會計政策資料及其他解釋性資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告會計準則真實而中肯地反映了貴集團於2024年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會職業道德守則(「守則」)以及與我們對中華人民共和國綜合財務報表審核相關的道德要求，我們獨立於貴集團，並已履行這些道德要求以及守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

IX.獨立核數師報告

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。該事項是在我們審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對該事項提供單獨的意見。

貿易應收款項及合同資產的預期信貸虧損撥備

請參閱綜合財務報表附註16及16以及附註2(h)的會計政策。

關鍵審核事項

於2024年12月31日，貴集團的貿易應收款項及合同資產總額分別為人民幣198.45百萬元及人民幣296.42百萬元，相對計提的預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）撥備分別為人民幣33.03百萬元及人民幣10.11百萬元。

管理層基於貴集團對不同類別客戶的歷史收款經驗，以及貿易應收款項及合同資產的賬齡分析，按相當於整個存續期預期信貸虧損的金額計量預期信貸虧損撥備。

根據貴集團過往經驗，不同客戶組別的信貸虧損模式存在顯著差異。貴集團依據歷史收款經驗將客戶劃分為不同組別，並針對具有相似虧損模式的各客戶組別分別估算貿易應收款項及合同資產的預期信貸虧損撥備。

我們將貿易應收款項及合同資產的預期信貸虧損撥備列為關鍵審核事項，乃因該等項目對貴集團財務報表具重大影響，且預期信貸虧損的確認本身具有主觀性，需管理層作出重大判斷。

我們的審核如何處理該事項

我們有關貿易應收款項及合同資產的預期信貸虧損撥備的審核程序包括下列方面：

- 了解及評估與客戶分類、賬齡分析審閱、預期信貸虧損估算及相關撥備的關鍵內部控制設計、實施及運行有效性；
- 參照適用會計準則的要求，評估貴集團用於估算預期信貸虧損撥備的政策及方法；
- 評估管理層於預期信貸虧損模型中所採用關鍵假設的適當性，包括基於共同信貸風險特徵對貿易應收款項及合同資產進行分類的依據；
- 通過檢查貿易應收款項及合同資產的歷史收款數據，評估用於估算預期信貸虧損比率參數的準確性及可靠性，並以抽樣方式比對個別項目與銷售發票或其他相關文件，評估貿易應收款項及合同資產是否被歸類至適當的時段；及
- 根據貴集團的預期信貸虧損政策及方法，重新執行截至2024年12月31日預期信貸虧損撥備的計算。

綜合財務報表及其核數師報告以外的資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括刊載於年報內的全部資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑑證結論。

結合我們對綜合財務報表的審核，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告會計準則及香港公司條例的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會協助董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

IX.獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據國際審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 計劃和執行集團審核，以獲取關於集團內實體或業務單位財務資料的充足、適當的審計憑證，作為對集團財務報表形成意見的基礎。我們負責指導、監督和覆核就集團審核目的而執行的審核工作。我們為審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及為消除對獨立性的威脅所採取的行動或防範措施(若適用)。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人為黃振邦。

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

2025年3月31日

X.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	4	683,511	651,875
銷售成本		(511,187)	(500,044)
毛利		172,324	151,831
其他收益淨額	5(f)	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	5(e)	(9,706)	(7,266)
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	13/14	1,836	2,178
財務收入	5(a)	2,730	2,212
財務成本	5(b)	(68)	(6)
除稅前利潤		95,114	93,000
所得稅	6	(23,632)	(22,822)
年內利潤及全面收入總額		71,482	70,178
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	9	0.50	0.58

第90至146頁的附註構成該等財務報表的一部分。歸屬於年內利潤的應付本公司權益股東的股息詳情載於附註23(b)。

XI. 綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10(a)	17,286	17,971
無形資產	11	47	83
於合營企業的投資	13	14,635	13,080
於聯營公司的投資	14	10,736	11,039
遞延稅項資產	22(b)	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
		59,560	53,834
流動資產			
存貨	15	3,680	4,152
合同資產	16(a)	286,302	249,703
預付款項、貿易及其他應收款項	17	187,013	125,182
可收回稅項	22(a)	—	2,434
受限制銀行存款	18	5,325	4,579
現金及現金等價物	18	354,668	210,210
		836,988	596,260
流動負債			
貿易及其他應付款項	19	480,002	359,698
合同負債	16(b)	23,578	18,475
租賃負債	20	761	30
即期稅項	22(a)	13,690	13,905
		518,031	392,108
流動資產淨值		318,957	204,152
資產總值減流動負債		378,517	257,986

XI.綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債	20	2,139	—
遞延收入	21	1,860	2,132
		3,999	2,132
資產淨值		374,518	255,854
資本及儲備	23		
股本	23(c)	160,000	120,000
儲備	23(d)	214,513	135,854
本公司權益股東應佔權益總額		374,513	255,854
非控股權益		5	—
權益總額		374,518	255,854

已於2025年3月31日獲董事會批准及授權刊發。

謝毅
董事長

段文明
執行董事
兼財務總監

第90至146頁的附註構成該等財務報表的一部分。

XII. 綜合權益變動表

截至2024年12月31日止年度
(以人民幣列示)

歸屬於本公司權益股東								
附註	法定					非控股權益	權益總額	
	股本	股份溢價	盈餘儲備	保留利潤	總計			
	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2023年1月1日的結餘	120,000	—	5,605	60,071	185,676	—	185,676	
2023年的權益變動：								
年內利潤及全面收入總額	—	—	—	70,178	70,178	—	70,178	
提取法定盈餘儲備	—	—	333	(333)	—	—	—	
於2023年12月31日及								
2024年1月1日的結餘	120,000	—	5,938	129,916	255,854	—	255,854	
2024年的權益變動：								
年內利潤及全面收入總額	—	—	—	71,858	71,858	(376)	71,482	
透過首次公開發售發行股份	23(c)	40,000	42,001	—	82,001	—	82,001	
已宣派的特別股息	23(b)	—	—	(35,200)	(35,200)	—	(35,200)	
提取法定盈餘儲備	23(d)	—	—	16,261	(16,261)	—	—	
應收非控股權益的注資		—	—	—	—	381	381	
於2024年12月31日的結餘		160,000	42,001	22,199	150,313	374,513	5	374,518

第90至146頁的附註構成該等財務報表的一部分。

XIII. 綜合現金流量表

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
經營活動			
經營所得現金	18(b)	100,658	122,161
已付所得稅	22(a)	(24,302)	(44,467)
經營活動所得現金淨額		76,356	77,694
投資活動			
購買物業、廠房及設備以及其他非流動資產的付款		(4,935)	(10,439)
出售物業、廠房及設備以及投資物業所得款項		14	21
向合營企業注資		—	(510)
向關聯方墊款		—	(425)
向關聯方墊款還款所得款項		—	66,583
已收利息		2,722	2,212
自聯營公司收取的股息		672	851
投資活動(所用)/所得現金淨額		(1,527)	58,293
融資活動			
已付租賃租金的資本部分	18(c)	(669)	(148)
已付租賃租金的利息部分	18(c)	(68)	(6)
關聯方墊款	18(c)	3,183	12,700
關聯方償還墊款	18(c)	(4,319)	(28,575)
已付本公司權益股東的股息	18(c)	(35,200)	(5,090)
重組現金流出淨額		—	(9,872)
首次公開發售後發行股份，扣除發行成本 /(支付上市開支)		106,702	(18,608)
融資活動所得/(所用)現金淨額		69,629	(49,599)
現金及現金等價物增加淨額		144,458	86,388
於1月1日的現金及現金等價物	18(a)	210,210	123,822
於12月31日的現金及現金等價物	18(a)	354,668	210,210

第90至146頁的附註構成該等財務報表的一部分。

XIV. 財務報表附註

(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，設立時註冊資本為人民幣10,000,000元，為有限責任公司。本公司股份於2024年5月17日(「上市日期」)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「本集團」)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4(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4。

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。

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

2 重大會計政策(續)

(b) 財務報表編製基礎(續)

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。

管理層在應用國際財務報告準則會計準則時所作的對財務報表具有重大影響的重大判斷及對財估計不確定性的主要來源已於附註3中討論。

(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，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。

(d) 子公司及非控股權益

子公司指由本集團控制的實體。倘本集團通過對實體的權力就參與實體業務所得可變回報承擔風險或享有權利，並有能力影響該等回報，則本集團控制該實體。於評估本集團是否擁有權力時，僅考慮本集團及其他各方所持有的實質性權利。

於子公司(通過共同控制下的業務合併收購的子公司除外)的投資自獲得控制權當日起併入綜合財務報表，直至控制權結束當日為止。集團內公司間結餘、交易以及從集團內公司間交易產生的現金流量及任何未變現利潤，均於編製綜合財務報表時悉數對銷。從集團內公司間交易產生的未變現虧損，只有在並無證據顯示出現減值的情況下按未變現收益的相同方式予以對銷。

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

2 重大會計政策(續)

(d) 子公司及非控股權益(續)

非控股權益指於一間子公司中並非直接或間接歸屬於本公司的權益，而本集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，致使本集團整體就符合金融負債定義的該等權益承擔合同責任。就各業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或按非控股權益佔子公司可識別資產淨值的比例計量任何非控股權益。

非控股權益乃於綜合財務狀況表內呈列於權益中，獨立於本公司權益股東應佔權益。本集團業績中的非控股權益在綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表中呈列，以作為本公司非控股權益與權益股東之間的期內損益總額及全面收入總額的分配。

本集團於子公司不構成失去控制權之權益變動乃入賬列作權益交易，並對綜合權益內控股及非控股權益的金額作出調整以反映相關權益的變動，惟並不會對商譽作出調整，亦不會確認收益或虧損。

當本集團失去對一間子公司的控制權，則入賬列作出售該子公司的全部權益，因此產生的收益或虧損會於損益確認。於失去控制權之日在該前子公司保留的任何權益按公允價值確認，且有關金額視為初步確認金融資產時的公允價值，或(如適用)初步確認於聯營公司或合營企業投資時的成本(見附註2(e))。

在本公司財務狀況表中，於子公司的投資按成本減減值虧損列賬(見附註2(h)(ii))。

(e) 聯營公司及合營企業

聯營公司是指本集團或本公司可以對財務及經營政策發揮重大影響力但並非控制或共同控制的實體。

和營企業是指本集團或本公司擁有共同控制權的安排，據此本集團或本公司對該安排的資產淨值享有權利，而非對其資產享有的權利及對其負債所承擔的責任。

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

2 重大會計政策(續)

(e) 聯營公司及合營企業(續)

於一間聯營公司或一間合營企業的權益是按權益法入賬。根據權益法，投資初始以成本入賬，並經本集團在收購當日應佔被投資方可識別資產淨值的公允價值超出投資成本的金額作出調整(如有)。投資成本包括購買價、直接歸屬於購入投資的其他成本，以及構成本集團股本投資一部分的於聯營公司或合營企業的任何直接投資。其後，該投資經本集團在收購後應佔被投資方的資產淨值及與該投資有關的任何減值虧損(見附註2(h)(ii))變動作出調整。於各報告日期，本集團評估是否有任何客觀證據顯示投資已減值。收購當日出成本的任何金額、本集團期內應佔被投資方的收購後稅後業績及任何減值虧損會在綜合損益表確認，而本集團應佔被投資方其他全面收入的收購後稅後項目則會在綜合損益及其他全面收益表確認。

當本集團分擔聯營公司或合營企業的虧損額超過其所佔權益時，本集團所佔權益應減少至零，且不再確認進一步虧損，惟本集團須履行法定或推定責任，或須代表被投資方付款則除外。就此而言，在將預期信貸虧損模型運用至有關其他長期權益(倘使用)(見附註2(h)(i))後，本集團的權益為根據權益法計算的投資賬面值，連同實質上構成本集團於聯營公司或合營企業淨投資的任何其他長期權益部分。

本集團與其聯營公司及合營企業之間交易所產生的未變現損益均以本集團於該被投資方的權益為限抵銷，除非未變現虧損證明轉讓資產出現減值，則在此情況下即時於損益確認。倘於一間聯營公司投資轉為於一間合營企業投資，保留權益不作重新計量，反之亦然。相反，該投資繼續按權益法入賬。

在所有其他情況中，當本集團不再於合營企業擁有共同控制權或於聯營公司擁有重大影響力，則按出售該被投資方的全部權益入賬，而所產生的盈虧將於損益內確認。於失去重大影響力當日仍保留於前被投資方的任何權益乃按公允價值確認，而該金額將被視為一項金融資產於初始確認時的公允價值。

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

2 重大會計政策(續)

(f) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損(見附註2(h)(ii))列賬。

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料、直接勞工成本、初步估計(如相關)拆除及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本，以及適當比例的生產經常開支及借款成本。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損以該項目的出售所得款項淨額與其賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售當日於損益確認。

物業、廠房及設備項目的折舊乃按下列估計可使用年期，在扣減其估計剩餘價值(如有)後，以直線法撇銷其成本或估值計算：

– 租賃物業裝修	按資產租賃年期或 估計可使用年期的較短者
– 使用權資產	按租期
– 汽車	3–5年
– 機器及電子設備	3–5年
– 家具及其他	3–5年

倘物業、廠房及設備項目的各部分擁有不同的可使用年期，則該項目的成本會以合理基準在各部分之間分配，且各部分獨立計算折舊。資產的可使用年期及剩餘價值(如有)均會每年審閱。於在建工程竣工及可投入作擬定用途前，不會就有關在建工程作出折舊撥備。

(g) 租賃

本集團於合同初始評估有關合同是否屬租賃或包含租賃。倘合同為換取對價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合同是租賃或包含租賃。當客戶同時有權指示可識別資產的用途及自有關用途獲得絕大部分經濟利益時，即擁有控制權。

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

2 重大會計政策(續)

(g) 租賃(續)

(i) 作為承租人

如合同包含租賃部分及非租賃部分，本集團選擇不區分非租賃部分，而將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列作所有租賃的單一租賃部分。

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產及租賃負債，但短租期為12個月或以下的租賃及低價值項目(如平板電腦及辦公家具)的租賃除外。當本集團就低價值項目訂立租賃時，本集團會決定是否按個別租賃基準將租賃資本化。倘未資本化，相關租賃付款於租期內系統地確認為損益。

如租賃資本化，租賃負債初步按租期內應付租賃付款的現值確認，並使用租賃內含利率(或如該利率無法實時釐定，則按有關增量借款利率)折現。於初始確認後，租賃負債按攤銷成本計量，利息開支則使用實際利率法確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款並不計入租賃負債的計量，並在產生時於損益扣除。

租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債初始金額，並就開始日期當日或之前作出的任何租賃付款進行調整，以及所產生的任何初始直接成本。如適用，使用權資產成本也包括拆除及移除相關資產或恢復相關資產或其所在地的估計成本，折現至其現值並扣除任何已收租賃優惠。使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損(見附註2(f)及2(h)(ii))列賬。

當指數或利率變動導致未來租賃付款有變，或倘本集團根據剩餘價值保證估計預期應付的金額有變，或重新評估本集團是否合理確定行使購買、延期或終止選擇權有變，將對租賃負債予以重新計量。當租賃負債按此方式重新計量，則對使用權資產的賬面值作出相應調整，或如使用權資產的賬面值被調低至零，則將有關調整計入損益。

2 重大會計政策(續)**(g) 租賃(續)****(i) 作為承租人(續)**

當存在租賃修改，即租賃範疇發生變化或租賃合同原先並無規定的租賃對價發生變化(倘該修訂未作為單獨的租賃入賬)時，則亦要對租賃負債進行重新計量。在該情況下，租賃負債使用於修改生效日期的經修訂貼現率，根據經修訂的租賃付款及租賃期限重新計量。

於綜合財務狀況表中，長期租賃負債的即期部分釐定為應於報告期後十二月內到期結算的合同付款的現值。

(ii) 作為出租人

本集團於租賃開始時釐定各項租賃為融資租賃或為經營租賃。將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人的租賃分類為融資租賃，否則分類為經營租賃。

如合同包含租賃及非租賃部分，本集團按相對獨立售價基準將合同對價分配至各個部分。來自經營租賃的租金收入根據附註2(q)(ii)(c)確認。

如本集團為中間出租人，則參考主租賃產生的使用權資產將轉租分類為融資租賃或經營租賃。如主租賃為本集團採用上述豁免的短期租賃，則本集團將轉租分類為經營租賃。

就分類為融資租賃的轉租而言，本集團終止確認與轉讓予轉租承租人的主租賃有關的使用權資產，並在本集團訂立轉租時確認轉租中的融資租賃應收款項。轉租中使用權資產與融資租賃應收款項的差額於損益中確認。

於轉租期內，本集團使用實際利率法按融資租賃應收款項未償還結餘的累計額確認利息收入及與主租賃有關的租賃負債的利息開支。

就分類為經營租賃的轉租而言，本集團於其綜合財務狀況表中保留與主租賃有關的租賃負債及使用權資產。

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

2 重大會計政策(續)

(h) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具及合同資產的信貸虧損

本集團就按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、受限制銀行存款、貿易應收款項及其他應收款項)以及國際財務報告準則第15號定義的合同資產(見附註2(j))確認預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)的虧損撥備。

以公允價值計量的其他金融資產，包括按公允價值計入損益計量的金融資產，毋須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損按所有預期短缺現金的現值(即按照合同應付本集團的現金流量與本集團預期收取現金流量的差額)計量。

倘貼現影響屬重大，預期短缺現金將使用以下貼現率貼現：

- 現金及現金等價物、受限制銀行存款、貿易及其他應收款項以及合同資產：初始確認時釐定的實際利率或其約數。

估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合同期間。

於計量預期信貸虧損時，本集團會考慮在毋須付出過多成本或努力下即可獲得的合理可靠的資料，包括有關過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指預期將因報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的虧損；及
- 全期預期信貸虧損：指預期將因預期信貸虧損模型適用項目的預期年期內所有可能發生的違約事件而導致的虧損。

2 重大會計政策(續)**(h) 信貸虧損及資產減值(續)****(i) 金融工具及合同資產的信貸虧損(續)***預期信貸虧損計量(續)*

貿易應收款項及合同資產的虧損撥備一般乃按等同於全期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損是利用基於本集團過往信貸虧損經驗的撥備矩陣進行估算，並按於報告日期債務人的特有因素及對當前及預測整體經濟狀況的評估進行調整。

對於所有其他金融工具，本集團確認相當於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初始確認以來金融工具的信貸風險顯著增加，在該情況下，虧損撥備按等同於全期預期信貸虧損的金額計量。

信貸風險顯著增加

評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否顯著增加時，本集團會比較於報告日期及於初始確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出該重新評估時，本集團認為，(i)如借款人不大可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸責任；或(ii)金融資產逾期90天，則構成違約事件。本集團會考慮合理可靠的定量及定性數據，包括過往經驗及在毋須付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來有否顯著增加時會考慮以下資料：

- 未能按合同到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信用評級(如有)的實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的現狀或預測變動對債務人履行其對本集團責任的能力有重大不利影響。

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

2 重大會計政策(續)

(h) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及合同資產的信貸虧損(續)

信貸風險顯著增加(續)

取決於金融工具的性質，信貸風險顯著增加的評估按個別基準或共同基準進行。如評估按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益內確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對有關賬面值作出相應調整。

利息收入計算基準

根據附註2(q)(ii)(a)確認的利息收入按金融資產的總賬面值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。

於各報告日期，本集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合同，如欠繳或逾期事件；
- 借款人很有可能將告破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響；或
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

2 重大會計政策(續)**(h) 信貸虧損及資產減值(續)****(i) 金融工具及合同資產的信貸虧損(續)****撤銷政策**

若日後實際上不可收回款項，則會撤銷(部份或全部)金融資產或合同資產的總賬面值。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還待撤銷的金額。

隨後收回先前撤銷的資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

(ii) 其他非流動資產減值

本集團會於各報告期末審閱內部及外部所得資料，以確定下列資產是否出現減值跡象或先前已確認的減值虧損不再存在或已經減少：

- 物業、廠房及設備(包括使用權資產)；
- 無形資產；
- 於聯營公司及合營企業的投資；及
- 本公司財務狀況表所列於子公司的投資。

倘出現任何該等跡象，則估計資產的可收回金額。

— 計算可收回金額

資產的可收回金額乃指公允價值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃根據除稅前貼現率貼現至現值，而該貼現率須能反映市場現時對款項的時間價值及資產獨有風險的評估。倘某項資產產生的現金流入大致上不能獨立於其他資產產生的現金流入，則就可獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

2 重大會計政策(續)

(h) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他非流動資產減值(續)

– 減值虧損確認

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損首先用作減少已分配至現金產生單位(或單位組別)的任何商譽的賬面值，其後按比例基準用作減少該單位(或單位組別)內其他資產的賬面值；惟資產的賬面值將不得減少至低於其個別公允價值減出售成本(如能計量)或使用價值(如能計算)。

– 減值虧損撥回

就商譽以外的資產而言，倘用作釐定可收回金額的估計出現有利變動，則須撥回減值虧損。

值虧損撥回僅限於資產在過往年度並無確認減值虧損的情況下所釐定的賬面值。減值虧損撥回於確認有關撥回的期間計入損益內。

(i) 存貨

存貨為於日常業務過程中持作出售的資產、就銷售進行生產的資產或以材料或供應品形式在生產或提供服務過程中耗用的資產。

存貨按成本及可變現淨值(以較低者為準)列賬。可變現淨值乃於日常業務過程中的估計售價減估計完成成本及進行銷售所必要的估計成本。

存貨成本使用先進先出法公式計算，包括所有採購成本、轉換成本及將存貨送至現有地點及達致現有狀況所產生的其他成本。

當售出存貨時，該等存貨的賬面值乃於確認相關收益的期間確認為一項開支。

任何存貨撇減至可變現淨值的金額及存貨的所有虧損均於發生撇減或虧損的期間確認為一項開支。任何存貨撇減的回撥金額乃於回撥發生的期間確認為先前已列為一項開支的存貨金額的減少。

2 重大會計政策(續)**(j) 合同資產及合同負債**

合同資產乃於本集團有權無條件獲取合同所載支付條款下的對價前確認收益(見附註2(q))時確認。合同資產按附註2(h)(i)所載政策進行預期信貸虧損評估，並在收取對價的權利成為無條件時重新分類至應收款項(見附註2(k))。

合同負債乃於客戶在本集團確認相關收益(見附註2(q))前支付不可退回對價時確認。倘本集團有無條件權利在本集團確認相關收益前收取不可退回對價，則合同負債亦會獲確認。在相關情況下，相應應收款項亦會獲確認(見附註2(k))。

就與客戶的單一合同而言，將呈列合同資產淨值或合同負債淨額。對多份合同而言，不相關合同的合同資產及合同負債不按淨額基準列報。

合同包含重大融資成份時，合同結餘包括按實際利率法計算的應計利息。

(k) 貿易及其他應收款項

應收款項於本集團有無條件權利收取對價時予以確認。倘對價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取對價的權利為無條件。倘收益於本集團有無條件權利收取對價前已獲確認，則有關金額乃呈列為一項合同資產。

應收款項採用實際利率法以攤銷成本減信貸虧損撥備列賬(見附註2(h)(i))。

(l) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款、以及可隨時轉換為已知金額現金且價值變動風險不大的短期高流動性投資(於獲得後三個月內到期)。就綜合現金流量表而言的現金及現金等價物。現金及現金等價物就預期信貸虧損進行評估(見附註2(h)(i))

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

2 重大會計政策(續)

(m) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認，其後按攤銷成本列賬，除非貼現的影響並不重大，於該情況下則按成本列賬。

(n) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃的供款

薪金、年度花紅、帶薪年假、向界定供款退休計劃的供款及非貨幣福利的成本均於僱員提供相關服務的期間內預提。倘付款或結算被遞延且影響重大，則該等款項按其現值列賬。根據中國有關勞工規則及法規向當地適當界定供款退休計劃作出的供款於產生期間在損益確認為開支。

(ii) 終止福利

終止福利於本集團不再可以撤回所提供的該等福利及本集團確認涉及終止福利付款的重組成本時(以較早者為準)確認。

(o) 所得稅

所得稅開支包括即期稅項及遞延稅項。其於損益內確認，惟與業務合併或直接於權益或其他全面收入內確認的項目有關者除外。

即期稅項包括年內就應課稅收入或虧損應付或應收的預期稅項，連同就過往年度應付或應收稅項的任何調整。應付或應收即期稅項金額為可反映所得稅相關的不確定因素的預期支付或收取稅項金額最佳估計。即期稅項乃使用報告日期已頒佈或大致已頒佈的稅率計量。即期稅項亦包括股息產生的稅項。

即期稅項資產及負債僅於符合若干條件時抵銷。

遞延稅項按資產與負債就財務報告而言的賬面值與就稅項而言所用金額的暫時差額確認。

2 重大會計政策(續)**(o) 所得稅(續)**

遞延稅項不會就以下各項確認：

- 就並非業務合併，且不會影響會計或應課稅溢利或虧損，且不會產生相等應課稅及可扣稅暫時差額的交易初步確認資產或負債的暫時差額；
- 有關於子公司、聯營公司及合營企業的投資的暫時差額，惟以本集團能控制暫時差額的撥回時間，且暫時差額可能未會於可見未來撥回的情況為限；
- 商譽的初始確認導致的應課稅暫時差額；及
- 與為實施經濟合作與發展組織公佈的支柱二立法模板而頒佈或大致已頒佈的稅法所產生的所得稅有關者。

本集團分別就其租賃負債及使用權資產確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。

遞延稅項資產乃就未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及可扣稅暫時差額確認，惟以有可能可動用應課稅溢利的情況為限。未來應課稅溢利根據相關應課稅暫時差額的撥回釐定。倘應課稅暫時差額的金額不足以全額確認遞延稅項資產，則根據本集團各子公司的業務計劃，考慮未來應課稅利潤並對現有的暫時差額撥回進行調整。遞延稅項資產於各報告日期審閱，倘不再可能變現相關稅項利益時，則予以減少；有關扣減於產生未來應課稅溢利的機會上升時撥回。

遞延稅項資產及負債僅於符合若干條件時抵銷。

(p) 撥備及或然負債

倘本集團須就過往事件承擔法定或推定責任，而清償有關責任預期會導致經濟利益外流，且能就此作出可靠估計，則確認撥備。倘貨幣時間值重大，有關撥備則按預計清償責任所需開支的現值列賬。

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

2 重大會計政策(續)

(p) 撥備及或然負債(續)

當本集團為履行合同責任產生的不可避免成本超出預期從該合同獲取的經濟利益時，即存在虧損性合同。虧損性合同的撥備按終止合同的預期成本與履行合同的成本淨額(以較低者為準)的現值計量。履行合同的成本包括履行該合同的增量成本及與履行該合同直接相關的其他成本分攤金額。

倘經濟利益外流的可能性不大，或無法對有關金額作出可靠估計，便會將該責任披露為或然負債，惟經濟利益外流的可能性極低的情況除外。倘潛在責任須視乎一宗或多宗未來事件是否發生方能確定是否存在，則亦會披露為或然負債，惟經濟利益外流的可能性極低的情況除外。

(q) 收益及其他收入

本集團將其日常業務過程中自銷售貨品、提供服務或其他方根據租賃使用本集團資產產生的收入分類為收益。

當產品或服務控制權轉讓予客戶時，收益乃按本集團預期將有權收取的承諾代價(不包括代表第三方收取的金額)予以確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅，且須扣除任何貿易折扣。

有關本集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 客戶合同收益

當產品或服務的控制權按本集團預期有權獲取的承諾對價數額轉移至客戶時，收入予以確認，但不包括代表第三方收取的金額，如增值稅或其他銷售稅。

2 重大會計政策(續)**(q) 收益及其他收入(續)****(i) 客戶合同收益(續)**

本集團的收益主要來自提供物業管理服務、照明系統運營服務、市政環衛服務、園林綠化及工程服務、商業運營服務及停車場運營服務。本集團的收入來源如下：

— **提供物業管理服務、照明系統運營服務及市政環衛服務**

對於按總價管理的物業及公共設施的物業管理服務、照明系統運營服務及市政環衛服務收入，倘若本集團作為委託人，主要負責向業主或使用人提供某些服務，本集團按期為所提供的服務開具固定金額的發票，並按本集團有權開具發票的金額確認為收入，與已完成的業績價值直接對應。

— **提供商業運營服務**

為購物中心業主提供的商業運營服務主要包括招租服務、租戶管理及收租服務，服務費按租金的一定比例計算，並於提供該等服務時按月確認收入。

— **提供園林綠化及工程服務**

提供園林綠化及工程服務的收入在一段時間內確認，使用投入法衡量服務完全滿意的進度，因為本集團的業績創造或增強了客戶在創造或增強資產時控制的資產。投入法按照為滿足工程服務實際產生的成本佔估計總成本的比例確認收入。

— **提供停車場運營服務**

提供停車場運營服務的收入包括用戶使用本集團提供的停車位所收取的費用。停車費的價格按使用次數、月度或合同基準計算。

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

2 重大會計政策(續)

(q) 收益及其他收入(續)

(ii) 其他來源的收益及其他收入

(a) 利息收入

利息收入按實際利率法於應計時確認。

(b) 政府補助

政府補助最初於有合理保證將會收到政府補助且本集團將遵守其所附條件時於財務狀況表內確認。補償本集團所產生開支的補助按有系統的基準於產生開支的同一期間於損益確認為收入。補償本集團資產成本的補助在綜合財務狀況表中確認為遞延收入，並在相關資產的可使用年期限內有系統而合理地轉入損益。

(c) 來自經營租賃的租金收入

經營租賃項下應收的租金收入乃於租賃期涵蓋的期間內分期等額於損益確認，但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所得利益的模式則除外。授出的租賃優惠於損益確認為應收淨租賃付款總額的組成部分。並非取決於指數或利率的可變租賃付款於賺取的會計期間確認為收入。

(d) 股息

非上市投資的股息收入於股東收取付款的權利確立時確認。

(r) 關聯方

(a) 倘符合以下其中一項，該人士或其直系親屬成員即視為與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

2 重大會計政策(續)**(r) 關聯方(續)**

(b) 倘符合以下任何條件，該實體即視為與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、子公司及同系子公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為同一第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)項中所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)項中所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
- (viii) 向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務的集團中的實體或任何成員公司。

一名人士的直系親屬成員是指預期在與實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

(s) 分部報告

經營分部及財務報表所報告的各分部項目的款項乃於為分配資源予本集團不同業務及地區以及評估該等業務及地區的表現而定期向本集團最高級行政管理人員提供的財務資料中識別。

就財務呈報而言，除非分部具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、用作分配產品或提供服務的方法及監管環境的性質方面相似，否則各個重大經營分部不會進行合算。個別非重大的經營分部，如符合上述大部分標準，則可進行合算。

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

3 會計判斷及估計

本集團根據歷史經驗及其他因素，包括在不同情況下合理認為對未來事件的預期，持續對估計及判斷進行評估。

編製綜合財務報表的估計不確定因素的主要來源如下：

(i) 應收款項及合同資產的預期信貸虧損

本集團根據違約風險及預期虧損率的假設釐定應收款項的撥備。本集團根據往績、現行市況及於各報告期末的前瞻性估計使用判斷來作出該等假設及選擇減值計算輸入數據。

若預期與原先估計不同，有關差異將影響該估計改變期間的貿易及其他應收款項、合同資產及相關虧損撥備的賬面價值。有關主要假設及所用輸入數據的詳情，請參閱附註24。

(ii) 園林綠化及工程服務履約進度的釐定方法與計量

本集團使用投入法釐定園林綠化及工程服務的履約進度。具體而言，本集團按照累計實際園林綠化及工程成本佔估計總成本的比例釐定履約進度。累計實際成本包括本集團向客戶轉讓商品或提供服務過程中產生的直接成本和間接成本。

與客戶的園林綠化及工程合同收益按園林綠化及工程成本釐定。園林綠化及工程實際成本佔估計總成本的比例能夠真實反映園林綠化及工程服務的履約進度。鑒於園林綠化及工程合同期限較長，有可能跨越多個會計期間，本集團將按園林綠化及工程合同的進度對預算進行覆核和修訂，並相應調整收入確認金額。

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

4 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4(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
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	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
	679,503	647,774
來自其他來源的收益		
按主要服務項目分類		
–分租停車場	4,008	4,101
	683,511	651,875

按收益確認時間及地理市場劃分之客戶合同收益於附註4(b)(i)及4(b)(iv)披露。

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

4 收益及分部報告(續)

(a) 收益(續)

(ii) 主要客戶的資料

於有關年度，來自對本集團收入貢獻超過10%客戶的收益如下：

	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」)(附註(a))	251,925	278,259

附註：

(a) 附註4(b)所界定的所有三個運營分部的收益。

(iii) 產生自於報告日期現存客戶所訂合同預期於日後確認的收益

就物業管理服務、市政環衛服務、商業運營服務及照明系統運營服務而言，本集團可於按月提供服務時確認收入，並確認本集團有權就其開具發票且與已完成的履約價值直接對應的收入。本集團已選擇採用實際權宜法，不披露以上各類合同的剩餘履約責任。

對於客戶與本集團訂立的園林綠化及工程服務合同，於2024年12月31日，分攤至本集團現有合同下剩餘履約義務的交易價格合計為人民幣50,125,000元(2023年：人民幣61,041,000元)。本集團將於未來完工時(預期為未來1至12個月)，分別確認2024年及2023年12月31日的預期收入。

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

4 收益及分部報告(續)

(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。

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

4 收益及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績(續)

	物業管理服務		城市服務		商業運營服務		總計	
	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年
	人民幣千	人民幣千	人民幣千	人民幣千	人民幣千	人民幣千	人民幣千	人民幣千
	元	元	元	元	元	元	元	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
總計	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	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
呈報分部收益	692,716	660,275
抵銷分部間收益	(9,205)	(8,400)
綜合收益(附註4(a))	683,511	651,875

(iii) 分部資產及負債

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。

(iv) 地區資料

由於本集團的所有收益均來自位於中國的業務及客戶，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。

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

5 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	(8)	—
	(2,730)	(2,212)

(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(附註20)	68	6

(c) 員工成本

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	97,717	83,201
向定額供款退休計劃供款	9,428	8,340
	107,145	91,541

附註：本集團的中國實體僱員須參與當地市政府管理及運營的界定供款計劃(「國家運營計劃」)。本集團的實體按當地市政府同意的僱員薪資的一定比例計算的結果進行計劃供款，以為僱員的退休福利提供資金。

本集團實體的合資格僱員亦有資格參與本集團營運的定額供款計劃(「集團運營計劃」)。本集團的實體按合資格僱員薪金的特定百分比計算供款，作為合資格僱員退休福利的一部分。

對於與國家運營計劃相關的退休福利付款，本集團並無其他重大義務。

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

5 除稅前利潤(續)

(d) 其他項目

	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(附註10(a))	7,683	7,005
–無形資產(附註11)	36	103
	7,719	7,108
核數師酬金	2,581	30
上市開支	2,057	82

(e) 預期信貸虧損

年內已確認／(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	1,354	663
	9,706	7,266

(f) 其他收益淨額

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
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
		(536)	(2,184)

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。

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

6 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(附註22(b))	(2,889)	(2,933)
	23,632	22,822

(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	23,632	22,822

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12月31日止年度須按5%的優惠實際稅率繳稅(2023年：5%)。

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

7 董事酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的董事酬金的資料如下：

	2024年				
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
董事長兼執行董事					
謝毅	-	701	-	64	765
執行董事					
王國賦	-	753	-	73	826
段文明	-	412	-	53	465
顏永翔(於2024年10月9日辭任)	-	478	-	55	533
陽鑫(於2024年10月30日獲委任)	-	155	-	17	172
非執行董事					
余效(附註(i))	-	-	-	-	-
獨立非執行董事					
陳嘉麗(附註(ii))	120	-	-	-	120
戴曉鳳(附註(ii))	120	-	-	-	120
謝志偉(附註(ii))	120	-	-	-	120
監事					
肖名希	-	255	-	35	290
黃國輝	-	574	-	64	638
彭娟鵬(附註(iii))	-	-	-	-	-
	360	3,328	-	361	4,049

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

7 董事酬金(續)

	2023年				
	董事袍金	薪金、津貼 及其他福利	酌情花紅	退休計劃供款	總計
	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
董事長兼執行董事					
謝毅	—	731	—	63	794
執行董事					
王國賦	—	761	—	72	833
段文明	—	408	—	55	463
顏永翔	—	646	—	75	721
非執行董事					
余效(附註(i))	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
陳嘉麗(附註(ii))	80	—	—	—	80
戴曉鳳(附註(ii))	80	—	—	—	80
謝志偉(附註(ii))	80	—	—	—	80
監事					
肖名希	—	267	—	36	303
黃國輝	—	582	—	66	648
彭娟鵬(附註(iii))	—	—	—	—	—
	240	3,395	—	367	4,002

附註：

- (i) 余效先生並非由本集團直接支付薪酬，而是從本公司股東或其關聯方(本集團除外)收取。由於其向本集團提供的合資格服務附帶其對本公司股東的責任，故並無分攤有關薪酬。
- (ii) 於2023年5月，陳嘉麗女士、戴曉鳳博士及謝志偉先生獲委任為本公司獨立非執行董事。
- (iii) 彭娟鵬女士並非由本集團直接支付薪酬，而是從本公司股東或其關聯方(本集團除外)收取。由於其向本集團提供的合資格服務附帶其對本公司股東的責任，故並無分攤有關薪酬。

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

8 最高薪酬人士

薪酬最高的五名人士中分別有四名(2023年：四名)為董事或監事，彼等的酬金披露於附註7。其他人士的酬金總額如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
薪金及其他酬金	438	430
退休計劃供款	45	61
	483	491

一名(2023年：一名)最高薪酬人士的酬金範圍如下：

	2024年 人數	2023年 人數
零至1,000,000港元	1	1

9 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)及年內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(附註23(c))	25,027	—
於12月31日的普通股加權平均數	145,027	120,000

截至2024年及2023年年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。

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

10 物業、廠房及設備

(a) 賬面金額對賬

	使用權資產	租賃物業裝修	機器及 電子設備	汽車	家具及其他	在建工程	總計
	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
成本：							
於2023年1月1日	370	18,506	7,322	23,234	3,806	–	53,238
添置	–	–	7,895	653	378	–	8,926
出售	–	–	(109)	(69)	(78)	–	(256)
於2023年12月31日	370	18,506	15,108	23,818	4,106	–	61,908
添置	3,539	1,300	1,319	243	328	281	7,010
出售／屆滿	(370)	–	(64)	–	(94)	–	(528)
於2024年12月31日	3,539	19,806	16,363	24,061	4,340	281	68,390
累計折舊：							
於2023年1月1日	(153)	(17,990)	(5,161)	(10,401)	(3,465)	–	(37,170)
年內支出	(169)	(397)	(1,077)	(5,065)	(297)	–	(7,005)
處置時撥回	–	–	92	69	77	–	238
於2023年12月31日	(322)	(18,387)	(6,146)	(15,397)	(3,685)	–	(43,937)
年內支出	(536)	(393)	(1,833)	(4,565)	(356)	–	(7,683)
處置／屆滿時撥回	370	–	56	–	90	–	516
於2024年12月31日	(488)	(18,780)	(7,923)	(19,962)	(3,951)	–	(51,104)
賬面淨值：							
於2024年12月31日	3,051	1,026	8,440	4,099	389	281	17,286
於2023年12月31日	48	119	8,962	8,421	421	–	17,971

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

10 物業、廠房及設備(續)

(b) 使用權資產

按相關資產類別劃分的使用權資產賬面淨值分析如下：

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
租作自用的物業按折舊成本入賬	10(a)	3,051	48

與在損益中確認的租賃有關的費用項目分析如下：

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
按相關資產分類的使用權資產折舊費用：			
–租作自用的物業按折舊成本入賬	(i)	536	169
租賃負債利息	5(b)	68	6
與短期租賃有關的開支		7,859	4,331
不計入計量租賃負債的可變租賃付款	(ii)	15,609	12,373

附註：

- (i) 於截至2024年及2023年12月31日止年度，使用權資產的添置主要與根據新租賃協議應付的資本化租賃付款有關。

租賃現金流出總額和租賃負債的到期期限分析的詳情分別載列於附註18(d)及20。本集團租賃公寓及商業物業，租賃期為1至3年。

- (ii) 本集團租用多個停車場，其中包含根據停車場所產生收入而定的可變租賃付款條款，並無固定租賃付款。這些付款條款於本集團經營的停車場很常見。可變租賃付款按本集團每年轉租收入的15-60%計算。

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

11 無形資產

	軟件 人民幣千元
成本：	
於2023年1月1日	386
添置	88
於2023年12月31日及2024年12月31日	474
累計攤銷：	
於2023年1月1日	(288)
年內支出	(103)
於2023年12月31日	(391)
年內支出	(36)
於2024年12月31日	(427)
賬面淨值：	
於2024年12月31日	47
於2023年12月31日	83

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

12 於子公司的投資

下表僅載有主要影響本集團業績、資產或負債的子公司詳情。除非另有說明，所持股份類別為普通股。

公司名稱	註冊成立 及業務地點	註冊/繳足 資本詳情	擁有權益比例			主要業務
			本集團的 實際權益	本公司持有	子公司持有	
長沙城發物業管理有限公司	中國	人民幣20,000,000元/零	100%	100%	-	提供物業管理服務
長沙城投物業服務有限公司	中國	人民幣500,000元/ 人民幣500,000元	100%	100%	-	提供物業管理服務
湖南省先導現代園林綠化有限公司	中國	人民幣10,000,000元/ 人民幣10,000,000元	100%	100%	-	提供園林服務
長沙城市照明運營發展有限公司	中國	人民幣10,000,000元/ 人民幣5,000,000元	100%	100%	-	提供公共設施服務
長沙城發商業管理有限公司	中國	人民幣20,000,000元/ 人民幣20,000,000元	100%	100%	-	提供商業運營服務
長沙城發星家公寓運營管理有限公司	中國	人民幣10,000,000元/ 人民幣500,000元	100%	-	100%	提供公寓運營服務
長沙城發資產經營有限責任公司	中國	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	100%	-	100%	提供商業運營服務
長沙市停車場投資建設經營有限公司	中國	人民幣6,000,000元/ 人民幣6,000,000元	100%	100%	-	提供停車位租賃服務
貴陽泓城服務有限公司	中國	人民幣10,000,000元/ 人民幣1,020,000元	51%	51%	-	提供物業管理服務
湖南泓盈保安服務有限公司	中國	人民幣10,000,000元/零	100%	100%	-	提供安保服務
長沙泓盈連達物業服務有限公司	中國	人民幣100,000元/零	51%	51%	-	提供物業管理服務

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

12 於子公司的投資(續)

附註：

(i) 該等實體根據中國法律登記為有限責任公司。

13 於合營企業的權益

下表載有本集團及本公司的重大合營企業，為並無市場報價的非上市法人實體：

合營企業名稱	企業架構形式	註冊成立 及業務地點	註冊／繳足 資本的詳情	本公司持有的所有者權益比例		主要業務
				2024年	2023年	
萍鄉市匯恒先導物業管理有限公司 (「萍鄉匯恒」)	有限責任公司	中國	人民幣8,000,000元／ 人民幣2,400,000元	55%	55%	提供物業管理服務

根據萍鄉匯恒章程細則及萍鄉匯恒股東之間的股東協議，本公司及萍鄉匯恒另一股東均有權向萍鄉匯恒提名兩名董事，其餘董事由員工代表選出。然而，至少五分之四董事須由其董事會通過決議。據此，萍鄉匯恒相關活動的決策需經雙方股東一致同意。因此，本集團與萍鄉匯恒的另一股東對萍鄉匯恒具有共同控制權，而本集團將其對萍鄉匯恒的投資確認為對合營企業的投資。

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

13 於合營企業的權益(續)

以下披露萍鄉匯恒的財務資料摘要，已就會計政策的差異進行調整，並與綜合財務報表中的賬面值進行對賬：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
流動資產	23,467	25,160
非流動資產	176	299
流動負債	(7,879)	(10,412)
股權	15,764	15,047
收益	11,836	25,021
持續經營業務利潤	718	2,182
利潤及全面收入總額	718	2,182
與本集團於合營企業中的權益進行對賬		
合營企業資產淨值總額	15,764	15,047
本集團的實際利益	55%	55%
本集團分佔合營企業的資產淨值	8,671	8,276
本集團分佔利潤及全面收入總額	395	1,200

下表載有本集團及本公司的非個別重大合營企業，均為並無市場報價的非上市法人實體：

合營企業名稱	企業架構形式	註冊成立 及業務地點	註冊／繳足 資本的詳情	本公司持有的所有者權益比例		
				2024年	2023年	主要業務
長沙市望城區新希望導物業管理有限責任公司 (「望城物業管理」)	有限責任公司	中國	人民幣5,000,000元／ 人民幣5,000,000元	51%	51%	提供物業管理服務
懷化市鶴城區城投物業管理有限責任公司 (「懷化物業管理」)	有限責任公司	中國	人民幣10,000,000元／ 人民幣3,000,000元	51%	51%	提供物業管理服務

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

13 於合營企業的權益(續)

非個別重大合營企業的匯總資料：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
綜合財務狀況表中個別不重大合營企業的賬面總值	5,964	4,804
本集團分佔該等合營企業利潤減虧損及總全面收入淨額的合計金額	1,072	310

14 於聯營公司的權益

下表載有本集團的非個別重大聯營公司，為並無市場報價的非上市法人實體：

聯營公司名稱	企業架構形式	註冊成立 及業務地點	註冊/繳足 資本的詳情	本集團持有的所有者權益比例		主要業務
				2024年	2023年	
長沙市城寓商業管理有限公司(「城寓」)	有限責任公司	中國	人民幣25,000,000元/ 人民幣25,000,000元	40%	40%	提供物業管理服務

聯營公司的財務資料摘要披露如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
綜合財務狀況表中聯營公司的賬面值	10,736	11,039
本集團分佔聯營公司淨利潤及全面收入總額的金額	369	668

15 存貨

綜合財務狀況表中的存貨包括：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
耗材	3,680	4,152

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

16 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(附註26(d))	162,870	124,926
–第三方	133,546	137,548
	296,416	262,474
減：合同資產虧損撥備	(10,114)	(12,771)
	286,302	249,703

(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(附註26(d))	3,186	2,021
–第三方	20,392	16,454
	23,578	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。

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
於12月31日的結餘	23,578	18,475

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

17 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(附註26(d))	49,377	54,888
–第三方	149,075	51,849
	198,452	106,737
減：貿易應收款項撥備	(33,025)	(22,016)
	165,427	84,721
其他應收款項	9,177	10,439
減：其他應收款項撥備	(2,952)	(1,598)
小計	6,225	8,841
應收關聯方款項(附註26(d))	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	–	19,645
	187,013	125,182

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	2,404	312
	165,427	84,721

貿易應收款項於確認應收款項時到期。

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

18 現金及現金等價物以及其他現金流量資料

(a) 現金及現金等價物包括：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行現金	359,993	214,789
減：受限制銀行存款(附註)	(5,325)	(4,579)
	354,668	210,210

附註：受限制銀行存款為根據相關法律法規要求，作為本集團或其供應商用於未來支付農民工工資的保證金，以及銀行向客戶開具履約保函的保證金。

(b) 除稅前溢利與經營所產生的現金的對賬：

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
除稅前利潤		95,114	93,000
就下列各項作出調整：			
折舊及攤銷	5(d)	7,719	7,108
遞延收入攤銷	21	(272)	(159)
應佔聯營公司及合營企業的利潤減虧損	13/14	(1,836)	(2,178)
財務成本	5(b)	68	6
財務收入	5(a)	(2,730)	(2,212)
出售非流動資產的收益	5(f)	(2)	(3)
貿易應收款項、其他應收款項及合同資產的 預期信貸虧損	5(e)	9,706	7,266
營運資金變動：			
存貨減少／(增加)		472	(950)
預付款項、貿易及其他應收款項(增加)／減少		(93,457)	34,588
長期存款增加		(834)	—
合同資產增加		(33,942)	(98,343)
貿易及其他應付款項增加		116,295	80,869
受限制銀行存款增加		(746)	(3,960)
合同負債增加		5,103	4,838
遞延收入增加		—	2,291
經營活動所產生現金		100,658	122,161

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

18 現金及現金等價物以及其他現金流量資料(續)

(c) 融資活動產生的負債對賬

下表詳述本集團來自融資活動之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債為現金流量或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動產生之現金流量之負債。

	應付關聯方款項 人民幣千元 (附註19)	應付股息 人民幣千元 (附註19)	租賃負債 人民幣千元 (附註20)	總計 人民幣千元
於2023年1月1日	47,755	5,090	178	53,023
融資現金流量變動：				
關聯方墊款	12,700	—	—	12,700
關聯方償還墊款	(28,575)	—	—	(28,575)
已付租賃租金的資本部分	—	—	(148)	(148)
已付租賃租金的利息部分	—	—	(6)	(6)
重組產生的淨現金流出	(9,872)	—	—	(9,872)
已付股息	—	(5,090)	—	(5,090)
融資現金流量變動總額	(25,747)	(5,090)	(154)	(30,991)
其他變動：				
與貿易應收款項抵銷	(12,000)	—	—	(12,000)
利息開支(附註5(b))	—	—	6	6
其他變動總額	(12,000)	—	6	(11,994)

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

18 現金及現金等價物以及其他現金流量資料(續)

(c) 融資活動產生的負債對賬(續)

	應付關聯方款項 人民幣千元 (附註19)	應付股息 人民幣千元 (附註19)	租賃負債 人民幣千元 (附註20)	總計 人民幣千元
於2023年12月31日及2024年1月1日	10,008	-	30	10,038
融資現金流量變動：				
關聯方墊款	3,183	-	-	3,183
關聯方償還墊款	(4,319)	-	-	(4,319)
已付租賃租金的資本部分	-	-	(669)	(669)
已付租賃租金的利息部分	-	-	(68)	(68)
已付本公司權益股東的股息	-	35,200	-	35,200
融資現金流量變動總額	(1,136)	35,200	(737)	33,327
其他變動：				
年內訂立新租賃的租賃負債增加	-	-	3,539	3,539
利息開支(附註5(b))	-	-	68	68
與貿易應收款項抵銷(附註26(d))	(4,863)	-	-	(4,863)
年內宣派的股息(附註23(b))	-	(35,200)	-	(35,200)
其他變動總額	(4,863)	(35,200)	3,607	(36,456)
於2024年12月31日	4,009	-	2,900	6,909

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

18 現金及現金等價物以及其他現金流量資料(續)

(d) 租賃現金流出總額

計入租賃現金流量表的金額包括以下內容：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於經營現金流內	(9,553)	(8,418)
於融資現金流內	(737)	(154)
	(10,290)	(8,572)

19 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(附註26(d))	28,844	21,021
–第三方	299,287	207,785
	328,131	228,806
應付關聯方款項(附註26(d))	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	8,480	3,619
	480,002	359,698

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為開支或按的要求償還。

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：

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

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

20 租賃負債

下表載列本集團於各報告日的租賃負債剩餘合同到期日：

	2024年		2023年	
	最低租賃 付款現值	最低租賃 付款總額	最低租賃 付款現值	最低租賃 付款總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	761	891	30	32
1年後但2年內	578	677	—	—
2年後但5年內	1,561	1,684	—	—
	2,139	2,361	—	—
	2,900		30	
減：未來利息總支出		(352)		(2)
租賃負債的現值		2,900		30

21 遞延收入

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日的結餘	2,132	—
年內收取	—	2,291
年內攤銷	(272)	(159)
於12月31日的結餘	1,860	2,132

本集團就收購非流動資產收取政府補助。這些補助於相關資產的可使用年期內遞延入賬。攤銷金額於綜合損益及其他全面收益表確認為「其他收益淨額」。

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

22 綜合財務狀況表內的所得稅

(a) 綜合財務狀況表內的即期稅項指：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
企業所得稅		
可收回稅項	—	2,434
即期稅項	(13,690)	(13,905)
	(13,690)	(11,471)
企業所得稅變動如下：		
於1月1日	(11,471)	(30,183)
年內中國所得稅撥備	(26,521)	(25,755)
已付中國所得稅	24,302	44,467
於12月31日	(13,690)	(11,471)

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

(i) 遞延稅項資產及負債各組成部分的變動

於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部分及年內的變動如下：

遞延稅項的來源：	未動用 稅項虧損 人民幣千元	預期信貸 虧損撥備 人民幣千元	政府補助 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	租賃負債 及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日	13	7,279	—	(54)	64	7,302
於損益計入／(扣除)	582	1,816	533	42	(40)	2,933
於2023年12月31日						
及2024年1月1日	595	9,095	533	(12)	24	10,235
於損益計入／(扣除)	575	2,331	(68)	(717)	768	2,889
於2024年12月31日	1,170	11,426	465	(729)	792	13,124

(c) 未確認的遞延稅項資產

根據附註2(o)所載的會計政策，由於在相關稅收司法管轄區及實體範圍內，未來可能無法產生應課稅溢利用以抵銷可抵扣暫時性差額，因此本集團尚未就可抵扣暫時差額人民幣1,596,000元(2023年：人民幣1,596,000元)確認遞延稅項資產。

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

23 資本、儲備及股息

(a) 權益組成部分變動

本集團綜合權益各組成部分的期初及期末結餘之間的對賬載於綜合權益變動表。本公司年初至年末之間權益的個別組成部分的變動詳情載列如下：

本公司	法定				總計
	股本	股份溢價	盈餘儲備	保留利潤	
	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2023年1月1日的結餘	120,000	19,802	5,605	21,853	167,260
年內利潤及全面收入總額	—	—	—	3,330	3,330
提取法定盈餘儲備	—	—	333	(333)	—
於2023年12月31日					
及2024年1月1日	120,000	19,802	5,938	24,850	170,590
年內利潤及全面收入總額	—	—	—	162,614	162,614
透過首次公開發售發行股份	40,000	42,001	—	—	82,001
已宣派的特別股息	—	—	—	(35,200)	(35,200)
提取法定盈餘儲備	—	—	16,261	(16,261)	—
於2024年12月31日	160,000	61,803	22,199	136,003	380,005

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

23 資本、儲備及股息(續)

(b) 股息

歸屬於年內應付本公司權益股東的股息

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已宣派及派付的特別股息每股普通股人民幣0.22元 (2023年：零)	35,200	—
於報告期末建議的末期股息每股普通股人民幣0.23元 (2023年：零)	36,800	—
	72,000	—

於報告期末，於報告期末建議的末期股息尚未確認為負債。

(c) 股本及股份溢價

	已發行股份數目	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元
已發行及繳足普通股			
於2023年1月1日、2023年12月31日			
及2024年1月1日	120,000,000	120,000	—
透過首次公開發售發行的股份(附註)	40,000,000	40,000	42,001
於2024年12月31日	160,000,000	160,000	42,001

附註：於本公司股份於聯交所上市後，40,000,000股每股面值為人民幣1.00元的普通股已按每股普通股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)(代表面值)已貸記至本公司股本。剩餘所得款項(扣除股份發行成本)約人民幣42,001,000元已貸記至本公司股份溢價賬。

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

23 資本、儲備及股息(續)

(d) 儲備的性質及用途

(i) 法定盈餘儲備

法定儲備乃依據中國相關的規則及法規以及於中國註冊成立的公司的組織章程細則建立，直至儲備餘額達到其註冊資本的50%。該儲備的轉撥須於向股權持有人分派股息前作出。

就有關實體而言，該儲備可用於抵銷累計虧損或增加股本，但不得分派(除清盤外)。

截至2024年12月31日止年度，本公司的子公司作出的法定盈餘儲備撥款為人民幣3,445,000元(2023年：人民幣6,353,000元)，計入本公司權益股東應佔綜合保留利潤。於2024年12月31日，本公司的子公司的法定盈餘儲備結餘人民幣24,301,000元(2023年：人民幣20,856,000元)計入本公司權益股東應佔綜合保留利潤結餘。

(e) 資本管理

本集團管理資本的主要目標為透過與風險水平相對應的產品及服務定價，以及以合理成本取得融資維持本集團持續經營的能力，以繼續為股東提供回報及為其他參與者提供利益。

本集團積極定期檢討及管理其資本架構，以維持較高股東回報(可能伴隨較高借款水平)與穩健的資本狀況所提供的裨益及保障之間的平衡，並因應經濟狀況變動調整資本架構。

本公司或其任何子公司均不受外部施加的資本要求的約束。

24 金融風險管理及金融工具的公允價值

本集團的正常業務過程中會產生信貸、流動資金、利率及貨幣風險。於報告期間，本集團在正常業務過程中並無產生重大利率風險及貨幣風險。

本集團面臨該等風險及本集團管理該等風險所用的金融風險管理政策及做法載列如下。

(a) 信貸風險

信貸風險指對手方將違反合同責任導致本集團出現財務虧損的風險。本集團的信貸風險主要來自貿易及其他應收款項以及合同資產。本集團面臨的現金及現金等價物及受限制銀行存款產生的信貸風險有限，因為對手方為外部評級機構授予高信貸評級的銀行、金融機構，故本集團認為其信貸風險低。

本集團並無提供任何使本集團承受信貸風險的擔保。

對於其他應收款項，本公司董事根據歷史結算記錄、過往經驗和支持性的前瞻性資料，定期對其他應收款項的可收回性進行個別評估。於2024年及2023年12月31日，根據本集團的評估，分別就其他應收款項確認虧損撥備人民幣2,952,000元及人民幣1,598,000元。

為計量預期信貸虧損，貿易應收款項和合同資產已根據共同的信貸風險特徵和逾期天數，按個別基準或按客戶群進行評估。歷史虧損率乃參考各客戶的信用評級分析和外部數據，或根據報告期結束前三年時期的銷售付款情況和該等期間內經歷的相應歷史信貸虧損釐定。歷史虧損率經過調整，以反映影響客戶清償應收款項能力的宏觀經濟因素的當前和前瞻性資料。

本集團面臨來自個別客戶的集中信貸風險。2024年12月31日，貿易應收款項及合同資產總值的39.0%（2023年：46.8%）來自本集團的最大客戶城發集團。而於2024年12月31日，貿易應收款項及合同資產總值的69.1%（2023年：77.7%）來自本集團的五大客戶。

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

24 金融風險管理及金融工具的公允價值(續)

(a) 信貸風險(續)

下表提供有關本集團於2024年及2023年12月31日的信貸風險敞口及貿易應收款項及合同資產的預期信貸虧損的資料：

	2024年		
	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
按個別基準	100.0%	9,931	(9,931)
按客戶群			
–關聯方	0.1%	212,248	(212)
–第三方			
1年以內	4.7%	208,326	(9,711)
1至2年	28.8%	57,719	(16,641)
2年以上	100.0%	6,644	(6,644)
		494,868	(43,139)

	2023年		
	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
按個別基準	100.0%	10,671	(10,671)
按客戶群			
–關聯方	0.1%	179,814	(180)
–第三方			
1年以內	5.4%	155,651	(8,404)
1至2年	29.9%	10,762	(3,219)
2年以上	100.0%	12,313	(12,313)
		369,211	(34,787)

預期虧損率以過往3年的實際虧損經驗為基礎。該等利率經調整以反映收集歷史數據期間的經濟狀況、當前狀況與本集團對應收款項預期年期的經濟狀況的意見之間的差異。應收第三方貿易款項的預期虧損率通常較高。於2024年12月31日，應收第三方貿易款項佔貿易應收款項總額的75.1%(2023年：48.6%)。虧損撥備根據預期信貸虧損率計算，並反映報告期間應收第三方貿易款項的增加。

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

24 金融風險管理及金融工具的公允價值(續)

(b) 流動資金風險

下表顯示本集團非衍生金融負債於各報告期末的剩餘合同到期日，乃根據合同未貼現現金流量(包括按合同利率或(倘以浮息計算)於報告期末的現行利率計算的利息款項)及本集團可能須支付的最早日期計算。

2024年						
	合同未貼現現金流出					於12月31日 的賬面值 人民幣千元
	1年內	1年以上	2年以上			
	或按要求	但2年以下	但5年以下	5年以上	總計	
	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	
貿易及其他應付款項	413,106	-	-	-	413,106	413,106
租賃負債	891	677	1,684	-	3,252	2,900
	413,997	677	1,684	-	416,358	416,006
2023年						
	合同未貼現現金流出					於12月31日 的賬面值 人民幣千元
	1年內	1年以上	2年以上			
	或按要求	但2年以下	但5年以下	5年以上	總計	
	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	
貿易及其他應付款項	314,918	-	-	-	314,918	314,918
租賃負債	32	-	-	-	32	30
	314,950	-	-	-	314,950	314,948

(c) 公允價值計量

公允價值以外列賬金融資產及負債的公允價值。

於2024年及2023年12月31日，本集團按攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其公允價值並無重大差異。

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

25 承諾

未在財務報表中計提的未履行承諾如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已訂約	6,562	6,650

26 重大關聯方交易

(a) 名稱及與關聯方的關係

直接控股公司為長沙城市發展集團有限公司(「城發集團公司」)。

(b) 主要管理人員薪酬

本集團主要管理人員的薪酬，包括支付給本公司董事(於附註7披露)及若干最高薪酬僱員(於附註8披露)的金額，如下所示：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
短期僱員福利	5,426	5,717
離職後福利	642	663
	6,068	6,380

薪酬總額包括在「員工成本」中(見附註5(c))。

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

26 重大關聯方交易(續)

(c) 關聯方交易

本集團進行了以下重大關聯方交易：

	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	251,925	278,259
–城發集團聯繫人	14,351	11,231
	266,276	289,490
向關聯方購買		
–城發集團	13,440	11,617
–城發集團聯繫人	13,753	12,315
–萍鄉匯恒	–	2,085
	27,193	26,017
已付或應付城發集團的短期租賃付款	112	663
已付或應付城發集團的可變租賃付款	14,330	11,243
	14,442	11,906
使用權資產添置		
–城發集團	416	–

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

26 重大關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘

	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17)		
–城發集團	45,986	50,038
–城發集團聯繫人	3,391	4,850
	49,377	54,888
合同資產(附註16(a))		
–城發集團	158,312	122,561
–城發集團聯繫人	4,558	2,365
	162,870	124,926
其他應收款項(附註17)		
–城發集團	6,006	564
–城發集團聯繫人	145	21
	6,151	585
收購非流動資產的預付款項		
–城發集團	–	1,400
長期存款		
–城發集團	842	–

附註：應收城發集團及其聯繫人的其他應收款項為貿易性質、免息及須應要求償還。

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

26 重大關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易性質		
貿易應付款項(附註19)		
–城發集團	20,737	13,787
–城發集團聯繫人	4,123	1,334
–萍鄉匯恒	3,929	5,845
–懷化物業管理	55	55
	28,844	21,021
合同負債(附註16(b))		
–城發集團	3,186	2,021
租賃負債		
–城發集團	213	–
非貿易性質		
其他應付款項(附註19)		
–城發集團	3,419	10,008
–城發集團聯繫人	502	–
–懷化物業管理	88	–
	4,009	10,008

附註：截至2024年12月31日止年度，應付關聯方的非貿易性質款項人民幣4,863,000元已透過該等相關關聯方與本集團之間的抵銷協議與應收關聯方的貿易性質款項相抵銷。

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

27 公司層面財務狀況表

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		8,853	12,591
於合營企業的投資		14,635	13,080
於子公司的投資	12	88,906	87,886
遞延稅項資產		5,530	5,291
收購非流動資產的預付款項		2,890	1,426
		120,814	120,274
流動資產			
存貨		1,015	4,152
合同資產		64,524	46,757
預付款項、貿易及其他應收款項		209,408	94,344
現金及現金等價物		170,355	42,745
		445,302	187,998
流動負債			
貿易及其他應付款項		173,112	119,919
合同負債		8,923	8,044
租賃負債		213	30
即期稅項		2,003	7,557
		184,251	135,550
流動資產淨值		261,051	52,448
資產總值減流動負債		381,865	172,722
非流動負債			
遞延收入		1,860	2,132
		1,860	2,132
資產淨值		380,005	170,590
資本及儲備	23(a)		
股本		160,000	120,000
儲備		220,005	50,590
權益總額		380,005	170,590

XIV.財務報表附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

28 報告期後非調整事項

於報告期末後，董事會建議末期股息。有關詳情披露於附註23(b)。

29 直接及最終控股方

於2024年12月31日，董事認為本公司的直接母公司是在中國成立的城發集團公司，而本公司的最終控股方是長沙市人民政府國有資產監督管理委員會。

30 截至2024年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響

直至該等財務報表刊發當日，國際會計準則理事會已頒佈於截至2024年12月31日止年度尚未生效且於該等財務報表中未獲採納的若干修訂本。有關發展包括以下可能與本集團有關的內容。

	於下列日期 或之後開始 的會計期間生效
國際會計準則第21號(修訂本)外匯匯率變動的影響－缺乏可兌換性	2025年1月1日
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(修訂本)	2026年1月1日
國際財務報告會計準則年度改進－第11冊	2026年1月1日
國際財務報告準則第18號，財務報表中的呈列及披露	2027年1月1日
國際財務報告準則第19號，非公共受托責任的子公司：披露	2027年1月1日

本集團已著手評估該等發展預期於首次應用期間有何影響。至今得出結論為採納該等準則修訂本不大可能對綜合財務報表產生重大影響。