

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



港譽城市服務集團

GANGYU URBAN SERVICES GROUP

GANGYU SMART URBAN SERVICES HOLDING LIMITED

港譽智慧城市服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：265)

關連交易

抵銷未結應收款

抵銷協議

於二零二五年四月三十日(交易時段後)，本公司與東勝房地產訂立抵銷協議，據此，本公司已有條件同意以接納東勝房地產向本公司或指定實體轉讓該等物業的方式，抵銷部分未結應收款。

上市規則之涵義

由於東勝房地產為本公司一名控股股東控制之公司，而該控股股東，連同東勝置業持有本公司已發行股本約62.1%，故東勝房地產為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，抵銷協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

由於有關抵銷安排的最高適用百分比率超過5%但低於25%，而總代價低於10,000,000港元，故抵銷安排須遵守上市規則第14A章項下有關申報及公告之規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

於二零二五年四月三十日(交易時段後)，本公司與東勝房地產訂立抵銷協議，據此，本公司已有條件同意以接納東勝房地產向本公司或指定實體轉讓該等物業的方式，抵銷部分未結應收款。

抵銷協議

抵銷協議之主要條款載列如下：

- 日期：二零二五年四月三十日
- 訂約方：(1) 本公司；及
(2) 東勝房地產
- 主要事項：抵銷協議各訂約方承認並確認，就本集團向東勝房地產及／或其關連公司提供(i)物業管理；及(ii)推廣、活動策劃及諮詢服務的未結應收款，於二零二四年十二月三十一日仍未清償及應由東勝房地產支付的金額約人民幣50,100,000元(相當於約53,100,000港元)，其中約人民幣13,700,000元(相當於約14,500,000港元)已拖欠超過一年。
- 抵銷安排：本公司已有條件同意通過以接納由東勝房地產向本公司或指定實體轉讓該等物業的方式，抵銷部分未結應收款約人民幣6,520,000元(相當於約6,910,000港元)。抵銷金額乃根據本公司委任的獨立估值師於二零二五年二月二十八日對該等物業所作出的估值釐定。
- 該等物業之實益及法定擁有權將於抵銷協議日期後五個營業日內由東勝房地產分配予本公司或指定實體。
- 該等物業：有關該等物業之詳情，請參閱本公告「有關該等物業及其估值之資料」一節。

先決條件：抵銷安排須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 有關該等物業之盡職審查已完成，且本公司滿意審查結果；
- (ii) 相關訂約方已正式簽立抵銷安排項下擬進行之交易文件；
- (iii) 東勝房地產與本公司已取得相關授權、同意、批准或豁免，包括(但不限於)相關政府機關、聯交所、管理層、董事會及相關訂約方的股東(視情況而定)；
- (iv) 該等物業並無業權缺陷，包括但不限於任何按揭、質押、擔保、受託、產權負擔或其他可能令該等物業受第三方追索或索償的障礙；
- (v) 本公司已取得不動產權證書(本公司或指定實體(視情況而定)的名稱登記為該等物業的擁有人)；及
- (vi) 自抵銷協議日期起至不動產權證書日期止任何時間，無任何重大不利變動、有效禁止或類似法令可能禁止或限制任何一方完成抵銷安排，亦無第三方提出可能限制履行抵銷協議任何持續或即將提出之索償、聲稱或要求。

上述先決條件均不得豁免。倘任何先決條件未能於最後截止日期前達成，則本公司有權撤銷抵銷協議，而東勝房地產須繼續履行與未結應收款有關的付款責任。

聲明、保證及
承諾

： 除東勝房地產作出之聲明及保證外，東勝房地產已進一步作出以下承諾：

- (i) 倘任何先決條件未能於最後截止日期當日或之前達成，而本公司選擇撤銷抵銷協議，則其將無條件同意及接納撥回抵銷安排。東勝房地產須繼續履行其有關拖欠本集團未結應收款及其他未結應收款之付款責任；
- (ii) 除抵銷協議項下之轉讓外，東勝房地產不得向任何人士出售任何該等物業；及
- (iii) 因向本公司或指定實體轉讓該等物業而產生之任何民事、行政或刑事法律責任以及因非法或違規行為而產生之懲罰風險，均須由東勝房地產承擔，而東勝房地產亦須彌償本集團因上述責任及風險而產生之所有損失或損害。

有關該等物業及其估值之資料

該等物業包括五(5)個辦公單位物業，總建築面積約1,014平方米，位於中國河北省石家莊市橋西區吉恆街9號東勝紫御府(馨苑)辦公樓3-15、16號(又名為裕西公園東勝紫御公園廣場15A棟及16B棟)。該等物業中，四(4)個單位目前受租約(「租約」)約束。自完成日期(但不包括實際完成日期)起，本公司或指定實體(視情況而定)有權收取各租戶根據租約應付的租金。租約的主要條款如下：

單位	期限	租金(人民幣)	租戶業務
15A棟 1204室	二零二四年 十二月一日 至二零二七年 五月三十一日	二零二四年十二月一日至二零二五年 五月三十一日：16,265.00 二零二五年六月一日至二零二六年 五月三十一日：54,217.00 二零二六年六月一日至二零二七年 五月三十一日：54,217.00	建築工程
15A棟 1503室	二零二四年五月一日 至二零二九年 六月三十日	二零二四年五月一日至二零二五年 六月三十日：61,356.24 二零二五年七月一日至二零二六年 六月三十日：61,356.24 二零二六年七月一日至二零二七年 六月三十日：61,356.24 二零二七年七月一日至二零二八年 六月三十日：76,695.30 二零二八年七月一日至二零二九年 六月三十日：76,695.30	辦事處
15A棟 1504室	二零二五年一月一日 至二零二七年 十二月三十一日	二零二五年一月一日至二零二五年 十二月三十一日：43,373.68 二零二六年一月一日至二零二六年 十二月三十一日：54,217.10 二零二七年一月一日至二零二七年 十二月三十一日：54,217.10	美容店

單位	期限	租金(人民幣)	租戶業務
16B棟 2101室	二零二四年六月一日 至二零二八年 五月三十一日	二零二四年六月一日至二零二五年 五月三十一日：78,489.60 二零二五年六月一日至二零二六年 五月三十一日：78,489.60 二零二六年六月一日至二零二七年 五月三十一日：130,816.00 二零二七年六月一日至二零二八年 五月三十一日：130,816.00	製藥技術

經本公司確認，其作出合理查詢後，各租戶(包括彼等各自的聯繫人)均為獨立第三方。各租戶已根據租約簽署關於放棄相關辦公單位優先購買權的聲明書。

該等物業的價值乃參考獨立估值師對該等物業進行的估值釐定，根據市場法，該等物業於二零二五年二月二十八日的市值約為人民幣6,520,000元(相當於約6,910,000港元)。由於該等物業為新開發物業，故東勝房地產並無產生收購成本，惟就整體開發產生建築成本。

抵銷協議之財務影響

於二零二四年十二月三十一日，未結應收款約為人民幣50,100,000元(相當於約53,100,000港元)，其中約人民幣13,700,000元(相當於約14,500,000港元)已拖欠超過一年。於完成日期，約人民幣6,520,000元(相當於約6,910,000港元)(即該等物業於二零二五年二月二十八日的市值)將通過確認收購投資物業而終止確認。該等物業將各自於完成日期確認為投資物業，並按公平值計量，其影響將於本公司日後的損益中反映。根據抵銷協議，與抵銷安排有關的成本(包括收購該等物業的契稅、印花稅及其他費用及開支(不包括專業費用))須由東勝房地產承擔。

除上文所披露者外，董事認為抵銷安排將不會對(a)本集團之財務狀況及盈利；及(b)本集團之業務及營運造成重大不利影響。

訂立抵銷安排之理由及裨益

由於東勝房地產未能及時結算未結應收款、經本集團多次要求付款，並探討不同措施以收回未結應收款後，本公司與東勝房地產同意訂立抵銷安排。未結應收款來自本集團過往向東勝房地產及／或其關連公司提供的(i)物業管理；及(ii)推廣、活動策劃及諮詢服務。本公司已採取多項措施，以追討未結應收款，包括定期以口頭及電子方式要求付款，以及組織實體會議。經不斷努力，本公司與東勝房地產最終同意將該等物業轉讓予本公司或指定實體，作為未結應收款的部分結算。本集團正探討其餘方案，以收回未結應收款的餘額。

除抵銷安排外，東勝房地產自二零二五年一月一日起已以現金結算合共約人民幣870,000元(相當於約920,000港元)。於緊隨完成日期後，未結應收款將減少至約人民幣42,710,000元(相當於約45,270,000港元)。

本公司已考慮與抵銷安排有關的風險。根據抵銷協議之條款，倘任何先決條件未能於最後截止日期當日或之前達成，則本公司有權撤銷抵銷協議。

董事認為，通過訂立抵銷安排，本集團(i)即時減低與未結應收款有關的信貸風險；及(ii)得益於潛在的資本增值及未來租金收入來源，其將改善本集團未來的整體財務狀況。

董事(包括獨立非執行董事)認為，抵銷安排屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

本公司確認，概無其他董事擁有重大權益，或須就批准抵銷協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

有關訂約方之資料

本集團

本公司為投資控股公司，連同其附屬公司主要從事住宅及商用物業之物業管理及租賃服務業務、環境衛生業務、綜合開發業務及多元化旅遊產品及服務業務。

東勝房地產

東勝房地產為一間於中國註冊成立之公司，主要於中國從事房地產開發業務。

上市規則之涵義

由於東勝房地產為本公司一名控股股東控制之公司，而該控股股東持有本公司已發行股本約62.1%，故東勝房地產為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，抵銷協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

由於有關抵銷安排的最高適用百分比率超過5%但低於25%，而總代價低於10,000,000港元，故抵銷安排須遵守上市規則第14A章項下有關申報及公告之規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

抵銷安排須待先決條件達成後，方可作實，因此可能會或可能不會發生。股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	於香港持牌銀行於其正常營業時間開門營業之日(不包括星期六、星期日、公眾假期及八號颱風訊號或以上熱帶氣旋警告訊號於上午九時正至正午十二時正之間懸掛或仍然懸掛，並在當日正午十二時正或之前仍未除下，或「黑色」暴雨警告訊號於上午九時正至正午十二時正之間仍然懸掛，並在當日正午十二時正或之前仍未除下之日)
「本公司」	指	港譽智慧城市服務控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：265)
「完成日期」	指	抵銷安排完成的日期，即滿足所有先決條件後的五個營業日內
「先決條件」	指	即本公告「抵銷協議」一節所載抵銷協議之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非本公司關連人士的人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	即二零二五年九月三十日
「指定實體」	指	獲其指定接受該等物業業權的本公司附屬公司
「抵銷協議」	指	本公司與東勝房地產就以由東勝房地產向本公司或指定實體轉讓該等物業的法定及實益擁有權之方式部分結算未結應收款訂立日期為二零二五年四月三十日之抵銷協議，其主要條款於本公告「抵銷協議」一節披露
「抵銷安排」	指	抵銷協議項下擬進行的抵銷安排
「未結應收款」	指	即人民幣50.1百萬元，於二零二四年十二月三十一日由本集團提供的(i)物業管理；及(ii)推廣、活動策劃及諮詢服務所產生的東勝房地產應付本集團的未償還款項
「東勝房地產」	指	東勝房地產開發集團有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本公告日期由石保棟先生(「石先生」)(本公司前行政總裁兼前執行董事，以及本公司之控股股東)擁有95%股權

「東勝置業」	指	東勝置業集團控股有限公司，本公司的一名控股股東，由石先生全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有所指外，以及僅就本公告而言，中國的地區提述不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	即中國河北省石家莊市橋西區吉恆街9號東勝紫御府(馨苑)辦公樓3-15、16號(又名為裕西公園東勝紫御公園廣場15A棟及16B棟)的單位1204、1503、1504、2003及2101，該等物業的詳情於本公告「有關該等物業及其估值之資料」一節披露
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.25港元的普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「不動產權證書」	指	該等物業的不動產權證書(本公司或指定實體(視情況而定)已註冊為該等物業的擁有人)

「不動產權證書日期」 指 本公司已取得不動產權證書的日期

「%」 指 百分比

承董事會命
港譽智慧城市服務控股有限公司
主席、行政總裁兼執行董事
莫躍明

香港，二零二五年四月三十日

於本公告日期，董事會包括三名執行董事，即莫躍明先生、郝英女士及薛飛先生；及三名獨立非執行董事，即何琦先生、隋風致先生及林華榕先生。

就本公告內作說明用途而言，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.06港元的匯率換算為港元。