

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)



2025

中期報告

目錄

01	• 公司資料	2
	管理層討論及分析	4
	企業管治及其他資料	16
02	• 簡明綜合損益表	21
	簡明綜合損益及其他全面收益表	22
	簡明綜合財務狀況表	23
	簡明綜合權益變動表	25
	簡明綜合現金流量表	27
03	• 未經審核簡明綜合財務報表附註	28

名譽主席

石保棟先生

董事會

執行董事

莫躍明先生(主席兼行政總裁)

郝英女士

薛飛先生

非執行董事

隋風致先生(副主席)

(於二零二五年五月七日由獨立非執行董事調任)

何琦先生

(於二零二五年五月七日由獨立非執行董事調任)

獨立非執行董事

林華榕先生

Juliett Jing Dong女士(於二零二五年五月七日獲委任)

姚剛先生(於二零二五年六月三十日獲委任)

審核委員會

姚剛先生(主席)(於二零二五年六月三十日獲委任)

林華榕先生

Juliett Jing Dong女士(於二零二五年五月七日獲委任)

薪酬委員會

林華榕先生(主席)

莫躍明先生

Juliett Jing Dong女士(於二零二五年五月七日獲委任)

提名委員會

莫躍明先生(主席)

Juliett Jing Dong女士(於二零二五年五月七日獲委任)

姚剛先生(於二零二五年六月三十日獲委任)

公司秘書

林凌芳女士(於二零二五年五月七日獲委任)

獨立核數師

富睿瑪澤會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

港灣道18號

中環廣場42樓

公司資料

主要往來銀行

中國民生銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司

註冊辦事處

P.O. Box 31119
Grand Pavilion
Hibiscus Way
802 West Bay Road
Grand Cayman, KY1-1205
Cayman Islands

香港主要營業地點

香港
金鐘
夏慤道18號
海富中心一期
29樓B03室

香港股份過戶登記處

聯合證券登記有限公司
香港
北角
英皇道338號
華懋交易廣場2期
33樓3301-04室

股份代號

265

公司網站

www.gycsfw.com.cn

管理層討論及分析

港譽智慧城市服務控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本集團截至二零二五年六月三十日止六個月(「本期間」)的未經審核簡明綜合業績，連同二零二四年同期(「相關期間」)的比較數字。

行業概況、業務策略及業務回顧

國家政策持續推動物業管理及環境衛生行業健康發展，與「十四五規劃」一致，持續提升城市治理水平，改革完善城市管理系統。加強監管以改善覆蓋水平、服務質素水平及標準化水平。為與國家政策保持一致，本集團採用針對措施以豐富物業管理及環境衛生服務、加強從業人員的評估機制及積極推動運用科技以提升服務水平。此乃旨在滿足居民各種生活服務需求，並恪守本集團核心企業價值「以人為本，服務至誠」。

於本期間及相關期間，本集團主要於中華人民共和國(「中國」)從事住宅及商業物業的物業管理及租賃服務業務、環境衛生業務、綜合發展業務以及多樣化旅遊產品及服務業務。

下文載列本集團各主要業務於本期間的行業概況及業務策略及回顧。

物業管理業務

隨著多年來中國城鎮化的推進，加上居民對生活質素的需求不斷提高，物業管理行業機遇處處，同時亦面對重重難關，例如物業管理公司服務質素參差及定價不透明、推動智能管理、翻新老舊住宅區及綠色環保實踐的需求等。因此，物業管理行業的改革及創新勢在必行。

於二零二五年三月舉行的全國兩會中提出，將進一步努力推動物業管理行業朝向更標準化、智能化及以人為本的方向發展。物業管理公司需就技術儲備及服務創新積極裝備，以適應政策方向及市場需求的轉變。新法規將加強對物業管理公司的監管，物業管理公司須按合約約定提供優質服務，從而透過服務質素評估建立健全的物業管理制度及完善監管機制。就創新而言，新法規鼓勵物業管理行業引入新技術及方法，例如於物業管理服務的智能管理使用大數據及人工智能，並提高服務效率。物業管理公司應以更好了解居民需求及提供多元化服務以滿足居民不同需求為目標。

中小型物業管理公司透過提供彈性服務模式及積極探索差異化競爭策略於特定區域保持若干競爭優勢。本集團重視與客戶溝通以提供更個人化的服務，以於競爭中脫穎而出。高品質服務可改善客戶的滿意度，增強客戶的忠誠度，並產生良好口碑效應。因此，提升服務質素為物業管理公司的競爭核心。

管理層討論及分析

河北港譽智慧物業服務有限公司(「港譽物業」)及其附屬公司(「港譽物業集團」)為本集團物業管理業務的旗艦公司，擁有ISO 9001(質量管理體系)、ISO 14001(環境管理體系)及ISO 45001(職業健康與安全管理體系)認證。港譽物業服務得益於綜合實力及服務質量，於二零二四年財政年度榮獲多個獎項，包括但不限於以下：

獎項名稱	頒發機構
二零二四中國物業企業服務力百強企業	上海克而瑞資訊技術有限公司及北京中物研協資訊科技有限公司
二零二四年度服務力住宅標桿項目	上海克而瑞資訊技術有限公司及北京中物研協資訊科技有限公司
二零二四年度服務力公建標桿項目	上海克而瑞資訊技術有限公司及北京中物研協資訊科技有限公司
二零二四中國物業管理卓越標桿項目	上海克而瑞資訊技術有限公司及北京中物研協資訊科技有限公司
張家口市二零二四年度環境衛生工作優秀班組	張家口市城市管理綜合行政執法局
二零二四年度河北省物業管理行業先進單位	河北省物業管理行業協會
二零二四年度石家莊市物業管理省會知名品牌	石家莊市物業管理協會
二零二四年公益先鋒共建單位	紫晶悅城第一社區黨委

管理層討論及分析

於本期間，港譽物業集團著重於增強其進行中項目的服務質素，其主要包括醫院、學院、住宅大樓及政府大樓等的物業管理。本集團已推出多項措施，包括加強前線員工培訓、競爭性晉升制度、工作輪調計劃及績效考核，以提升服務質素及提高客戶滿意度。這些努力旨在促進本集團的可持續長期增長。本集團亦透過數碼平台或應用程式為住宅客戶提供增值服務，提供如安排維修預約、查詢社區活動資訊及使用管理費支付系統等便利。

港譽物業集團致力於維持其營運規模。於二零二五年六月三十日，港譽物業集團的在管合約總建築面積約為8.5百萬平方米(二零二四年十二月三十一日：約8.5百萬平方米)。雖然競標競爭激烈，港譽物業集團仍獲得若干新項目(主要為學校等的公共建築)，項目主要位於中國河北省石家莊市。另一方面，於二零二五年第二季度，相當於總建築面積約0.2百萬平方米的若干服務合約於本期間到期及尚未續約。

隨着本集團致力於發展高品質物業管理服務，於本期間，本集團於物業管理業務錄得收入(包括物業管理服務及租金收入)約103.6百萬港元(相關期間：約98.6百萬港元)，增長約5.1%。

環境衛生業務

隨著人口增長及居民持續對更高品質及更便利的環境衛生服務需求增加，再加上中國政府重視環境衛生行業及環境保護政策的推進，兩者皆共同為發展環境衛生業務提供有力支持。此外，環保衛生服務市場化程度的提升將進一步促進市場競爭，提高服務質素及效率。

然而，環境衛生行業亦面對如科技升級成本、人力資源管理及環境法規執行等不少挑戰。為應對該等挑戰，業內人士需要持續創新及改善服務水平，以更好地把握市場機會。環境衛生業務預期於未來幾年維持快速增長趨勢，展現出巨大的發展潛力及廣闊的前景。

於本期間，本集團錄得來自環境衛生服務業務的收入約63.7百萬港元(相關期間：約65.2百萬港元)，較相關期間減少約2.3%。環境衛生服務業務收入減少，主要因為本期間環境衛生業務的零星合同(非投標合同的服務)減少。

由於行業標準及合規要求不斷提高，預計環境衛生公司在維持利潤率方面將面臨更多的重大障礙。為成功應對該等難題，本集團將抓緊適當時間及機會，維持其服務範圍、增進現有客戶關係、實施創新機械化策略以及擴大其現有客戶群，以確保收入穩定增長。本集團抱持審慎的態度，選擇等待經濟狀況改善後，方於環境衛生領域進行任何實質性的擴展。同時，本集團將繼續實施成本控制措施，並為僱員提供培訓計劃，以提升經營效率、優化工作流程，並降低行政及經營成本。

管理層討論及分析

綜合發展業務

於本期間，本集團的綜合發展業務包括旅遊景區及文化景點的經營管理、旅遊相關設施的發展及營運，即(i)旅遊景點相關服務；及(ii)提供推廣、活動策劃及諮詢服務。

旅遊景點相關服務

本集團的非全資附屬公司河北土門旅遊開發有限公司(「土門旅遊」)在中國河北省石家莊市擁有並經營一個旅遊景區及文化景點，產生旅遊景點相關收入。

土門旅遊於本期間錄得收入約2.1百萬港元(相關期間：約3.9百萬港元)。土門旅遊的收入減少乃由於購物商場空置率高企、鄰近村民自主經營導致競爭加劇以及缺乏來自若干商戶的獨特且具競爭力的產品。該等綜合因素導致本期間收入減少。

本集團亦在中國從事旅遊相關設施開發業務。於本期間，位於中國河北省石家莊市鹿泉區白鹿泉鄉東土門村2018-48號總面積為14,637平方米的一幅土地正處於規劃階段，並於本集團於二零二五年六月三十日的簡明綜合財務報表中確認為存貨，賬面值約為15.5百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約14.9百萬港元)。

根據本集團與地方政府單位訂立日期為二零二一年十月二十八日的協議，一幅位於中國河北省石家莊市總面積約為21,647平方米的土地(於二零二零年十二月三十一日的綜合財務報表中確認為存貨，賬面值約為102.3百萬港元)已於二零二一年退還予地方政府，補償金額約人民幣85.0百萬元(相當於約102.2百萬港元)。於二零二五年六月三十日，應收政府部門結餘約為人民幣3.5百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣3.5百萬元)。

土門旅遊將著重於改善購物商場空置率、確保租賃合約的重續及更有效地自客戶收回未償還款項。

提供推廣、活動策劃及諮詢服務

本集團推廣、活動策劃及諮詢服務於過往年度的主要客戶(東勝房地產開發集團有限公司及其附屬公司)的銷售及營銷策略改變，導致本集團推廣、活動策劃及諮詢服務的收入自二零二三年起下跌。於本期間及相關期間，本集團於推廣、活動策劃及諮詢服務並無錄得任何收入。

多樣化旅遊產品及服務業務

本集團多樣化旅遊產品及服務分部主要為中國客戶提供出境旅遊相關服務。

由於本集團專注於其他業務(如物業管理及環境衛生)，故本集團於本期間及相關期間並無於此分部錄得收入。本集團將不時重估週邊業務環境，並為此業務分部作出適當安排，以為本公司及其股東取得整體最佳利益。

未來展望

隨著中國城镇化加速及中國人民的生活水平提高，預期物業管理及環境衛生行業將維持增長趨勢。然而，由於科技及信息持續進步以及中國的人工成本上升，本集團正面對經營成本增加的壓力。因此，預期本集團業務將有更多發展機會，同時亦預期未來幾年本集團將面臨激烈競爭及經營成本上升的問題。

國家政策及中國政府已引入一系列的政策推動物業管理行業向標準化及高品質方向發展。例如於《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》中明確規定需要提高物業管理服務質素。本集團將調整其市場策略繼續支持國家政策，以應對市場動態變化及迅速滿足政府政策，以及提高服務質素、業務增長及客戶忠誠度。

隨著科技(如互聯網、大數據及人工智能)廣泛應用，物業管理行業逐步實現智能及數碼轉型。透過應用智能系統及自動設備，物業管理公司可對物業設施實現遙距監管及智能管理，改善管理效率及服務質素。因此，本集團需要持續改善管理效率、降低經營成本及改善服務質素，以滿足客戶需求及提升市場競爭力。同時，本集團於環境衛生分部堅持審慎務實的營運策略，所有支出均旨在提升利潤率及客戶滿意度。

物業管理行業將透過跨行業合作及與其他行業資源整合而得以加強。物業管理公司將積極尋求與物流、金融及環保產業等行業的合作機會，共同創造智能社區生態系統。隨著環保意識日益增強，推動物業管理服務綠色發展變為業內重要趨勢。具備綠色物業管理能力的物業管理公司將於市場上更具優勢，並將會是業內新競爭焦點。透過跨行業合作，物業管理公司可擴大其服務範圍，改善服務質素，並同時為居民創造更多價值。

展望未來，本集團將受惠於中國城市的城鎮規劃，並繼續採用審慎的現金流管理，即致力於穩中求進，進而維穩。本集團的主要成功策略為透過競投新合約有策略性地收購高品質項目，例如透過收購物業作租賃用途，同時，亦吸引高績效的潛在客戶，積極擴展物業管理及環境衛生業務。

管理層討論及分析

財務分析

經營表現

按收入性質分析：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二五年 (未經審核)		二零二四年 (未經審核)	
	千港元	%	千港元	%
物業管理業務：				
物業管理及租賃相關服務	103,558	61.1	98,564	58.8
環境衛生業務：				
環境衛生服務	63,696	37.6	65,249	38.9
綜合發展業務：				
旅遊景點相關收入	2,127	1.3	3,928	2.3
總計	169,381	100.0	167,741	100.0

本集團於本期間錄得收入約169.4百萬港元(相關期間：約167.7百萬港元)，較相關期間增加約1.0%。

物業管理業務收入增加主要是由於本期間成功投得若干主要於公共設施的新項目。有關物業管理業務的業務表現詳情載於「管理層討論及分析」一節的「物業管理業務」分節。

與相關期間相比，本期間環境衛生業務收入減少主要是由於環境衛生業務的零星合同(非投標合同的服務)減少。有關環境衛生業務表現的進一步詳情載於「管理層討論及分析」一節的「環境衛生業務」分節。

本集團的綜合發展業務收入下降，主要是由於本期間土門旅遊購物商場空置率增加及鄰近村民自主業務劇烈競爭所致。有關綜合發展業務的業務表現的進一步詳情載於「管理層討論及分析」一節的「綜合發展業務」分節。

由於本集團專注於其他業務，如物業管理及環境衛生，故本集團於本期間及相關期間並無於多樣化旅遊產品及服務業務錄得收入。有關多樣化旅遊產品及服務業務的業務表現的進一步詳情載於「管理層討論及分析」一節的「多樣化旅遊產品及服務業務」分節。

毛利及毛利率

本集團於本期間錄得毛利約45.4百萬港元(相關期間：約47.2百萬港元)。環境衛生業務的毛利及旅遊景點相關收入減少，部分被物業管理業務的毛利增加所抵銷。毛利率由相關期間的約28.1%減少約1.3個百分點至本期間的約26.8%。

物業管理業務錄得毛利由相關期間的約25.6百萬港元增加約8.0百萬港元至本期間的約33.6百萬港元。本集團亦錄得毛利率由相關期間的約26.0%增加約6.4個百分點至本期間的約32.4%。物業管理業務的毛利及毛利率增加，主要是由於物業管理業務於本期間成功競投若干主要於公共設施的新項目連同有效的營運成本控制。

環境衛生業務錄得毛利由相關期間的約18.1百萬港元減少約8.1百萬港元至本期間的約10.0百萬港元。本集團亦錄得毛利率由相關期間的約27.7%減少約12.0個百分點至本期間的約15.7%。環境衛生業務的毛利及毛利率減少，主要由於環境衛生業務的零星合同(非投標合同的服務)減少、本集團於中國河北省的一項環境衛生服務項目於二零二四年第二季合約屆滿及提供升級服務而增加營運成本的綜合影響。

綜合發展業務毛利由相關期間的約3.5百萬港元錄得減少約1.7百萬港元至本期間的約1.8百萬港元。本集團亦錄得毛利率由相關期間的約89.7%減少約7.5個百分點至本期間的約82.2%。毛利減少乃主要因土門旅遊購物商場空置率高企、鄰近村民自主業務競爭加劇以及若干商戶缺乏獨特且具競爭力的產品。

本期間溢利

本期間溢利約為15.2百萬港元(相關期間：約23.8百萬港元)。除上述因素影響本集團本期間溢利外，本期間溢利減少乃主要由於(i)投資物業公平值變動虧損增加約4.3百萬港元；(ii)本集團收取的銀行利息收入減少；及(iii)本集團毛利下跌。

管理層討論及分析

資產結構

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團的資產主要包括物業、廠房及設備以及使用權資產、投資物業、於一間聯營公司的投資、存貨、應收貿易賬款、合約資產、預付款項、按金及其他應收款項、應收一間聯營公司款項、原到期日超過三個月的定期存款以及現金及現金等值項目，詳情載列如下：

- i. 於二零二五年六月三十日，物業、廠房及設備以及使用權資產合共約133.3百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約139.9百萬港元)主要指(i)土門旅遊擁有的旅遊景區及文化景點的物業及其他設備，其賬面淨值約為104.1百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約103.0百萬港元)；及(ii)本集團的環境衛生業務的汽車及其他設備，其賬面淨值約為23.1百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約29.6百萬港元)，收購該等汽車及其他設備主要是為了應付本集團的環境衛生經營項目。
- ii. 於二零二五年六月三十日，投資物業約為75.5百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約76.0百萬港元)，主要為本集團向物業業主租賃(以賺取租金)位於中國河北省石家莊市的商業物業的使用權資產公平值。
- iii. 於二零二五年六月三十日，於一間聯營公司的投資約23.4百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約22.7百萬港元)，指本集團於張家口大坤直方房地產開發有限公司(「大坤直方」)的40%股權。大坤直方於中國河北省張家口市崇禮區西灣子鎮黃土嘴村萬龍路擁有一幅總面積為79,039平方米的土地，其處於初步開發階段(「該開發項目」)，並於二零二一年九月取得建設工程規劃許可證，該土地於二零二五年六月三十日在大坤直方賬目中確認為投資物業及存貨，賬面值分別約116.1百萬港元及約93.5百萬港元(二零二四年十二月三十一日：分別約112.6百萬港元及約90.7百萬港元)。

因應新冠疫情帶來的經濟不確定性，導致近年來私人投資減少、消費者信心下跌及年青人失業率高企，本集團暫停了該開發項目。本集團現時需要更長的時間以仔細評估重新啟動該開發項目的可行性。是否進行的決定取決於評估潛在回報及額外資本投資的必要。同時，本集團積極探索替代退出策略，以減輕及避免潛在挑戰。

於二零二五年六月三十日，本公司應收大坤直方款項(「墊款」)約57.9百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約56.2百萬港元)入賬記錄為不計息按要求償還貸款，此乃於大坤直方為本公司附屬公司時提供。

- iv. 於二零二五年六月三十日，存貨約為15.6百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約15.1百萬港元)，主要指位於中國河北省石家莊市總面積為14,637平方米且處於規劃階段的一幅土地的賬面值約15.5百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約14.9百萬港元)。

管理層討論及分析

- v. 於二零二五年六月三十日，應收貿易賬款約166.8百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約158.5百萬港元)乃來自(i)環境衛生分部約108.3百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約103.7百萬港元)；(ii)物業管理分部約57.6百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約52.3百萬港元)；及(iii)綜合發展分部項下推廣、活動策劃及諮詢服務約0.9百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約2.5百萬港元)。本集團應收貿易賬款結餘增加主要是由於物業管理及環境衛生分部特定客戶因現金流的滯延而延遲付款。
- vi. 於二零二五年六月三十日，合約資產約26.1百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約16.9百萬港元)為仍須出具發票的應收貿易賬款，尤其是來自環境衛生分部的賬款，原因在於該等客戶為政府部門，其設有嚴格程序以核實本集團進行的工程。一旦客戶確認服務質素且本集團履行服務完成，本集團將向該等客戶出具發票。隨後，該等已出具發票的應收款項將分類為應收貿易賬款。
- vii. 於二零二五年六月三十日，預付款項、按金及其他應收款項、應收關聯公司款項及應收一間聯營公司款項約為80.5百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約110.3百萬港元)主要指(i)墊款約57.9百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約56.2百萬港元)；(ii)就歸還位於中國河北省石家莊市總面積約21,647平方米的一幅土地的應收款項約3.9百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約3.8百萬港元)(「徵用石家莊土地的應收款項」)；及(iii)已支付的代價及終止收購位於中國河北省石家莊市長安區豐雅路2號紫晶悅和中心南區1號樓17樓及18樓的紫晶悅和中心47個商業單位的補償合共約零百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約26.5百萬港元)。
- viii. 於二零二五年六月三十日，原到期日超過三個月的定期存款以及現金及現金等值項目約為110.4百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約86.4百萬港元)。該增加乃主要由於本期間經營活動所產生的現金淨額，惟部分增幅被償還租賃負債及派付予永久可換股證券持有人的分派所抵銷。

管理層討論及分析

負債結構

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團的負債主要包括應付貿易賬款、合約負債、其他應付款項及租賃負債，詳情載列如下：

- i. 於二零二五年六月三十日，應付貿易賬款及合約負債約為58.3百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約62.3百萬港元)主要來自(i)物業管理分部約36.8百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約38.3百萬港元)；(ii)環境衛生分部約16.5百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約18.2百萬港元)；及(iii)綜合發展分部項下推廣、活動策劃及諮詢服務約5.0百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約5.8百萬港元)。該等應付貿易賬款及合約負債減少乃主要由於本期間環境衛生分部加快償還款項所致。
- ii. 於二零二五年六月三十日，其他應付款項約為53.3百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約63.0百萬港元)，主要包括(i)來自物業管理分部應付客戶墊款及按金以及應計薪金及退休供款合共約26.9百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約26.9百萬港元)；(ii)綜合發展分部約15.4百萬港元(二零二四年：約15.0百萬港元)，主要包括應付土地及建造成本以及收購土門旅遊的應付代價；及(iii)來自環境衛生分部應付客戶墊款及退休供款合共約9.1百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約17.7百萬港元)。
- iii. 於二零二五年六月三十日，租賃負債約42.3百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約46.4百萬港元)，包括本集團就位於中國河北省石家莊的商業物業向物業業主租賃(以賺取租金收入)約42.3百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約45.5百萬港元)的使用權資產的租賃負債。

流動資金及財務資源

本集團實行穩健之財務政策，嚴格控制其現金及風險管理。於本期間，本集團以內部資源為其營運及投資提供資金。

於二零二五年六月三十日，本集團的流動比率(以流動資產除以流動負債計算)約為3.0(二零二四年十二月三十一日：約2.6)。

由於本集團於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日並無銀行及其他借款，因此，資本負債比率(按負債淨額(即銀行及其他借款減現金及現金等值項目)除以總權益計算)於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日並不適用於本集團。

外匯風險

本集團的大多數附屬公司於中國經營業務，大部份交易以人民幣計值及結算。由於在編製本集團綜合賬目時須進行貨幣換算，匯率波動將會影響本集團的資產淨值。倘人民幣兌港元升值／貶值，則本集團將錄得本集團資產淨值增加／減少。於本期間，本集團並無使用衍生金融工具以對沖其外匯風險。

資本承擔

於二零二五年六月三十日，本集團有關於股本證券投資約16.4百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約15.9百萬港元)的資本承擔。

重大收購事項、投資及出售事項

本集團於本期間並無重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

資產抵押

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團概無抵押任何資產。

重大或然負債

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

僱員數目及薪酬

於二零二五年六月三十日，本集團僱員總數約為2,400名(二零二四年六月三十日：約2,100名)。於本期間，員工成本(包括董事酬金)約為43.6百萬港元(相關期間：約48.4百萬港元)。

除薪金以外，本集團亦會向全體僱員提供僱員醫療保險及強制性公積金計劃等其他員工福利。僱員的表現通常每年評審，而其薪金的調整與市場看齊。個別僱員亦可按其個人表現於每年年終獲取酌情花紅。

本集團主要在中國經營業務。本集團的中國僱員須根據規則及法規參加中國有關省及市政府運作的多項定額供款退休福利計劃(「中國退休計劃」)。本集團於中國運營的附屬公司必須每月按僱員薪金的百分比向該等計劃供款。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團並無進一步責任支付其僱員的退休及其他退休後福利。該等計劃的資產與本集團資產分開，由中國政府獨立管理的基金保管。

管理層討論及分析

本集團已為全體香港僱員加入香港法例第485章強制性公積金計劃條例項下強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃的供款乃按合資格僱員的相關收入總額的5%及每月1,500港元(以較低者為準)的最低法定供款要求作出。強積金計劃的基金與本集團資產分開持有。

中國退休計劃及強積金計劃項下並無沒收供款可用作扣減日後供款之條文。

此外，本公司於二零二五年五月三十日採納一項股份獎勵計劃(僅授出現有股份)(「股份獎勵計劃」)作為合資格參與者的獎勵或回報，以鼓勵他們為本公司的長期增長、業績及溢利作出貢獻，以及提升本公司及其股份的價值，從而為本公司及股東帶來整體利益。於本報告日期，並無根據股份獎勵計劃授出任何股份獎勵。有關詳情請參閱本公司日期為二零二五年五月三十日的自願公告。

中期股息

董事會不建議派發本期間之任何中期股息(相關期間：無)。

本期間末以來的重要事項

於二零二五年八月二十六日，本集團與中國康輝國際旅遊集團有限公司(「中國康輝」)(本公司於附屬公司層面之關連人士)訂立股份轉讓協議，內容有關收購中國康輝於本公司非全資附屬公司香港東勝中國文化旅遊產業發展有限公司(「香港東勝」)所持有之全部權益(即49%)，代價為人民幣2,627,000元(相當於約2,876,000港元)，乃根據獨立估值師所進行之估值釐定。於本報告日期，中國康輝及本集團分別擁有香港東勝49%及51%權益。於收購事項完成後，本集團將全資擁有香港東勝。由於所有適用百分比率(溢利比率除外)均少於5%，且總代價少於3,000,000港元，故根據上市規則第14A.76條，收購事項為悉數豁免交易。

除上文所披露者外，自本期間末及直至本中期報告日期以來，概無發生影響本集團的重要事項。

企業管治及其他資料

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本期間，本公司並無贖回其於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市的任何股份，且本公司或其任何附屬公司概無購買或出售任何該等股份。

根據上市規則第13.51B(1)條的董事會變動及董事資料變動

於本期間及截至本報告日期，董事會及董事資料的變動如下：

1. 石保棟先生（「石先生」）為董事會名譽主席及高級顧問。石先生與本公司一間附屬公司訂立顧問協議，自二零二五年六月二十八日起為期一年（即直至二零二六年六月二十七日）（包括首尾兩日），彼有權收取年度顧問費2,200,000港元。
2. 何琦先生（「何先生」）已由獨立非執行董事調任為非執行董事，自二零二五年五月七日起生效。何先生有權收取董事酬金每年150,000港元。
3. 隋風致先生（「隋先生」）已由獨立非執行董事調任為非執行董事，並已獲委任為董事會副主席，自二零二五年五月七日起生效。隋先生有權收取董事酬金每年200,000港元（包括其擔任董事會副主席的董事酬金）。
4. Juliett Jing Dong女士（前稱Jing Dong（東晶）女士）（「Dong女士」）已獲委任為(i)獨立非執行董事；(ii)董事會審核委員會（「審核委員會」）成員；(iii)董事會薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員；及(iv)董事會提名委員會（「提名委員會」）成員，並無特定任期，全部均自二零二五年五月七日起生效。Dong女士有權收取董事酬金每年150,000港元。
5. 姚剛先生（「姚先生」）已獲委任為(i)獨立非執行董事；(ii)審核委員會主席；及(iii)提名委員會成員，並無特定任期，全部均自二零二五年六月三十日起生效。姚先生有權收取董事酬金每年150,000港元。

除上文所披露者外，於本期間，概無任何其他董事資料變動須根據上市規則第13.51(2)條(a)至(e)及(g)段作出披露。

企業管治及其他資料

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的普通股（「股份」）、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的好倉及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須於本公司存置的登記冊登記的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	身份	所持股份／本公司 相關股份數目	於本公司持股 量概約百分比 ^(附註)
薛飛先生	實益擁有人	18,000	0.01%

附註：概約百分比按於二零二五年六月三十日已發行股份258,441,510股計算。

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，概無董事或本公司最高行政人員於或被視為於本公司或其任何相聯法團（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任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的好倉或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的好倉及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須於本公司存置的登記冊登記的好倉或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的好倉或淡倉。

董事認購股份或債券證的權利

除上文所披露者外，於本期間任何時間，概無授出任何權利予任何董事、彼等各自的配偶或未滿18歲的子女，以透過收購本公司股份或債權證而獲利，彼等亦無行使任何該等權利；本公司及其任何附屬公司亦無訂立任何安排，以使董事、彼等各自的配偶或未滿18歲的子女於任何其他法人團體獲得該等權利。

主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

就董事所深知，於二零二五年六月三十日，以下實體（並非董事或本公司最高行政人員）於本公司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3分部條文須向本公司及聯交所披露且根據證券及期貨條例第336條須於本公司存置的登記冊登記的權益或淡倉：

股東名稱	身份	所持股份／本公司 相關股份數目	於本公司持股量 概約百分比 (附註4)
石先生	實益擁有人	2,604,782	1.01%
	於受控制法團的權益	160,465,320 ^(附註1)	62.09%
東勝置業集團控股有限公司（「東勝置業」） ^(附註1)	實益擁有人	160,465,320	62.09%
Outstanding Global Holdings Limited（「OGH」） ^(附註2)	於本公司股份中擁有抵押權益的人士	130,025,474	50.31%
Chance Talent Management Limited（「CTM」） ^(附註3)	於本公司股份及永久可換股證券中擁有抵押權益的人士	132,600,897	51.31%

附註：

1. 東勝置業由石先生全資擁有。抵押權益包括持有(i)157,889,897股股份；及(ii)二零一六年三月永久可換股證券可轉換的2,575,423股股份。
2. OGH由中國華融國際控股有限公司全資擁有，而中國華融國際控股有限責任公司由中國中信金融資產管理股份有限公司（前稱中國華融資產管理股份有限公司）（一間聯交所上市公司（股份代號：2799））間接全資擁有。抵押權益為由東勝置業抵押的130,025,474股股份。
3. CTM為一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限責任公司，為建銀國際（控股）有限公司間接全資擁有的特殊目的公司。建銀國際（控股）有限公司為中國建設銀行股份有限公司間接全資擁有的投資服務旗艦公司，後者為一間於中國註冊成立並於聯交所主板（股份代號：0939）及上海證券交易所（股份代號：601939）上市的股份有限責任公司。於130,600,897股股份的總權益包括(i)由東勝置業作抵押的130,025,474股股份抵押權益；及(ii)由東勝置業作抵押的二零一六年三月永久可換股證券（可轉換為2,575,423股股份）抵押權益。
4. 概約百分比按於二零二五年六月三十日已發行股份258,441,510股計算。

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，董事及本公司最高行政人員並不知悉任何其他人士或法團於本公司的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3分部須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須於本公司存置的登記冊登記的權益或淡倉。

企業管治及其他資料

企業管治守則

於本期間，本公司一直遵守上市規則附錄C1的企業管治守則（「企業管治守則」）所載於本期間生效的所有適用守則條文，惟偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條除外。

根據企業管治守則的守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應予以區分，不應由同一人士兼任。於本期間，儘管本公司主席及行政總裁的職責歸屬於莫躍明先生，所有重大決定乃經諮詢董事會後作出。董事會認為，權力充分平衡及現有企業安排維持本公司穩健的管理狀況。

除上述者外，本公司於整個本期間已遵守企業管治守則所載之所有守則條文及企業管治守則之適用建議最佳常規（倘適用）。

不遵守上市規則

於本期間，何先生及隋先生於二零二五年五月七日由獨立非執行董事調任為非執行董事（統稱「調任」）後，何先生已不再為審核委員會及提名委員會各自的成員，而隋先生已不再擔任審核委員會主席以及提名委員會及薪酬委員會各自的成員。由於調任時並無合適董事獲委任以填補當時的空缺，因此，本公司並無遵守(i)上市規則第3.10(1)條，當中規定董事會必須包括至少三名獨立非執行董事；(ii)上市規則第3.21條，當中規定審核委員會必須由最少三名成員組成，其中最少一名成員須為具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長的獨立非執行董事；及(iii)上市規則第3.27A條，當中規定發行人必須成立提名委員會，由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席，並由過半數獨立非執行董事組成。

根據上市規則第3.11及3.27條，本公司須於調任日期起計三個月內盡快委任合適人士填補空缺。於二零二五年六月三十日，姚先生獲委任為(i)獨立非執行董事；(ii)審核委員會主席；及(iii)提名委員會成員，從而確保本公司遵守上市規則第3.10(1)、3.21及3.27A條。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄C3的標準守則作為董事進行本公司證券交易的行為守則。本公司已向所有董事作出特定查詢，而彼等亦已確認於本期間一直遵守標準守則所載的規定標準。

可能掌握本公司內幕消息的本公司僱員亦遵守證券交易的標準守則。於本期間，本公司並無發現本公司僱員未能遵守標準守則之情況。

審核委員會及審閱中期業績

本公司已成立審核委員會，並根據上市規則以書面制訂其職權範圍。審核委員會現時由三名獨立非執行董事姚先生(審核委員會主席)、林華榕先生及Dong女士組成。審核委員會主要負責審閱及監督本集團的財務報告程序及內部監控。本集團本期間的中期業績未經審核，惟已經審核委員會審閱。審核委員會認為，於編製相關業績時，已採納適用會計準則並遵守上市規則適用規定，且已作出充分披露。

致謝

董事會謹此向股東及業務夥伴一直以來的支持，以及員工於本期間的竭誠服務貢獻及努力致以衷心感謝。

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，二零二五年八月二十六日

簡明綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月
(以港元(「港元」)列示)

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
收入	3	169,381	167,741
銷售及服務成本		(124,013)	(120,555)
毛利		45,368	47,186
其他收入		988	3,563
銷售、一般及行政開支		(20,441)	(22,835)
應佔一間聯營公司業績		(1)	(52)
投資物業的公平值變動		(9,844)	(5,572)
財務費用	4	(977)	(848)
除稅前溢利	5	15,093	21,442
所得稅	6	104	2,390
期內溢利		15,197	23,832
以下人士應佔期內溢利(虧損)：			
本公司權益擁有人		15,132	24,017
非控股權益		65	(185)
		15,197	23,832
			(經重列)
每股基本及攤薄盈利	7	5.04 港仙	3.99 港仙

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月
(以港元列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)
	千港元	千港元
期內溢利	15,197	23,832
其他全面收益(虧損)		
其後重新分類或可能重新分類至損益的項目：		
- 折算境外業務的匯兌差額	13,321	(13,583)
- 折算應佔一間聯營公司其他全面收益的匯兌差額	719	(647)
	14,040	(14,230)
期內全面收益總額	29,237	9,602
以下人士應佔：		
- 本公司權益擁有人	28,628	10,256
- 非控股權益	609	(654)
期內收益總額	29,237	9,602

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日
(以港元列示)

	附註	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
商譽		-	-
物業、廠房及設備	8	107,756	114,348
投資物業		75,506	75,984
使用權資產		25,582	25,585
無形資產		72	78
於一間聯營公司的投資		23,405	22,686
遞延稅項資產		5,847	4,933
		238,168	243,614
流動資產			
存貨		15,600	15,059
應收貿易賬款	9	166,846	158,467
合約資產		26,135	16,854
應收一間聯營公司款項		57,944	56,185
預付款項、按金及其他應收款項		22,570	54,114
原到期日超過三個月的定期存款		12,944	-
現金及現金等值項目		97,408	86,350
		399,447	387,029
流動負債			
應付貿易賬款	10	31,630	32,570
合約負債		26,644	29,683
其他應付款項		53,296	62,964
應付稅項		14,385	15,171
租賃負債		8,368	9,047
		134,323	149,435
流動資產淨值		265,124	237,594
總資產減流動負債		503,292	481,208

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日
(以港元列示)

	附註	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債			
租賃負債		33,942	37,313
遞延稅項負債		9,133	10,344
		43,075	47,657
資產淨值		460,217	433,551
股本及儲備			
股本	11	64,610	64,610
永久可換股證券	13	55,668	55,668
儲備		233,790	207,262
本公司權益擁有人應佔權益		354,068	327,540
永久債券	14	80,000	80,000
非控股權益		26,149	26,011
權益總值		460,217	433,551

於二零二五年八月二十六日獲董事會核准及授權刊發。

莫躍明
主席

薛飛
執行董事

簡明綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月
(以港元列示)

	本公司權益擁有人應佔							非控股	
	股本	股份溢價	永久可 換股證券	匯兌儲備	其他儲備	累計虧損	總計	權益	權益總值
	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元
於二零二四年一月一日	64,610	636,071	296,274	(40,150)	(2,760)	(359,230)	594,815	27,321	622,136
期內溢利(虧損)	-	-	-	-	-	24,017	24,017	(185)	23,832
其他全面虧損	-	-	-	(13,761)	-	-	(13,761)	(469)	(14,230)
期內全面收益(虧損)總額	-	-	-	(13,761)	-	24,017	10,256	(654)	9,602
與擁有人的交易：									
注資及分派									
向非控股權益支付的股息	-	-	-	-	-	-	-	(473)	(473)
向永久可換股證券持有人分派	-	-	-	-	-	(24,213)	(24,213)	-	(24,213)
以權益結算的股份交易	-	159	-	-	-	-	159	-	159
	-	159	-	-	-	(24,213)	(24,054)	(473)	(24,527)
於二零二四年六月三十日	64,610	636,230	296,274	(53,911)	(2,760)	(359,426)	581,017	26,194	607,211

簡明綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月
(以港元列示)

	本公司權益擁有人應佔							非控股		
	股本	股份溢價	永久可 換股證券	匯兌儲備	其他儲備	累計虧損	總計	永久債券	權益	權益總值
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二五年一月一日	64,610	636,144	55,668	(56,261)	(2,760)	(369,861)	327,540	80,000	26,011	433,551
期內溢利	-	-	-	-	-	15,132	15,132	-	65	15,197
其他全面收益										
折算境外業務的匯兌差額	-	-	-	13,496	-	-	13,496	-	544	14,040
期內全面收益總額	-	-	-	13,496	-	15,132	28,628	-	609	29,237
與擁有人的交易：										
注資及分派										
向非控股權益支付的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(471)	(471)
向永久可換股證券持有人分派	-	-	-	-	-	(2,100)	(2,100)	-	-	(2,100)
	-	-	-	-	-	(2,100)	(2,100)	-	(471)	(2,571)
於二零二五年六月三十日	64,610	636,144	55,668	(42,765)	(2,760)	(356,829)	354,068	80,000	26,149	460,217

簡明綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月
(以港元列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元
經營活動所產生的現金淨額	15,453	60,989
投資活動所用的現金淨額	(61)	(3,898)
融資活動所用的現金淨額	(7,598)	(30,162)
現金及現金等值項目增加淨額	7,794	26,929
於一月一日的現金及現金等值項目	86,350	201,373
匯率變動的影響	3,264	1,806
於六月三十日的現金及現金等值項目	97,408	230,108

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月
(除非另有說明，否則以港元列示)

1. 一般資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，而其股份(「股份」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點分別位於P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands及香港金鐘夏慤道18號海富中心一座29樓B03室。

於本期間，本集團主要從事住宅及商業物業的物業管理及租賃服務業務、環境衛生業務、綜合發展業務及多樣化旅遊產品及服務業務。董事認為，本公司的直接及最終控股公司為於英屬維爾京群島註冊成立的東勝置業集團控股有限公司，其由本公司控股股東石保棟先生(「石先生」)全資擁有。

未經審核簡明綜合財務報表以本集團(除於中華人民共和國(「中國」)成立的附屬公司的功能貨幣為人民幣(「人民幣」))的功能貨幣港元(「港元」)呈列。除非另有註明，否則所有金額已約整至最接近的千元。

2. 編製基準

本集團本期間的簡明綜合中期財務報表(「中期財務報表」)未經審核，惟已經本公司審核委員會審閱。該等中期財務報表乃根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄D2及香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」的適用披露規定編製。

中期財務報表以歷史成本為基礎編製，惟以公平值計量的投資物業除外。中期財務報表應與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(「二零二四年度財務報表」)一併閱讀。中期財務報表中採用的會計政策與編製二零二四年度財務報表所採用者一致，惟採納以下所述與本集團之營運相關並於本集團在二零二五年一月一日開始的財政年度生效之新訂／經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)除外。

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可兌換性

採納新訂／經修訂香港財務報告準則不會對本集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況造成重大影響，亦不會對本集團會計政策造成任何重大變動。

本集團並無提早採納任何已頒佈但尚未於二零二五年一月一日開始的財務期間生效的新訂／經修訂香港財務報告準則。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月
(除非另有說明，否則以港元列示)

3. 收入及分部報告

(a) 收入

收入指根據香港財務報告準則第15號就轉移貨物及服務而收取或預期收取的代價，以及租賃服務所產生的租賃收入(根據香港財務報告準則第16號確認)。本期間已確認的各重大類別收入的金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入， 於一段時間內確認：		
固定價格		
– 物業管理服務	88,584	85,260
– 旅遊景點相關服務	2,127	3,928
	90,711	89,188
浮動價格		
– 環境衛生服務	63,696	65,249
	154,407	154,437
其他來源收入：		
– 租賃收入	14,974	13,304
	169,381	167,741

香港財務報告準則第15號項下的客戶合約收入分拆於本報告的附註3(b)分部披露內列示。

3. 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告

為分配資源並評估分部表現而向執行董事(即主要營運決策者)呈報的資料集中於各經營分部所交付貨品及服務的類型。

本集團的經營分部如下：

可報告分部：

- 物業管理分部，涉及於中國提供住宅及商業物業的物業管理及租賃服務。
- 環境衛生分部，涉及於中國為城市及農村地區提供環境衛生服務。
- 綜合發展分部，涉及於中國開發及經營旅遊及文化景點以及提供推廣、活動策劃及諮詢服務。
- 多樣化旅遊產品及服務分部，包括於中國主要向企業客戶提供旅遊相關及其他服務。

(i) 分部業績、資產及負債

分部表現乃根據可報告分部溢利(虧損)(其為除稅前經調整溢利(虧損)的指標)予以評估。除稅前經調整溢利(虧損)乃貫徹以本集團的除稅前溢利(虧損)計量，惟財務費用以及總公司及企業收入及開支不包括於該計量之中。

分部資產及負債包括所有資產及負債，惟集中管理的現金及現金等值項目、原到期日超過三個月的定期存款以及總公司及企業資產及負債除外。

於本期間及截至二零二四年六月三十日止六個月按收入確認時間分拆的客戶合約收入，以及本集團主要高級行政管理層就資源分配及評估分部表現而獲提供的有關本集團可報告分部的資料載列於下文。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月
(除非另有說明，否則以港元列示)

3. 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績、資產及負債(續)

(i) 以業務分部分類

分部業績

	截至六月三十日止六個月									
	物業管理		環境衛生		綜合發展		多樣化旅遊產品及服務		總額	
	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
按收入確認時間分拆：										
– 於一段時間內	88,584	85,260	63,696	65,249	2,127	3,928	-	-	154,407	154,437
租賃收入	14,974	13,304	-	-	-	-	-	-	14,974	13,304
可呈報分部收入	103,558	98,564	63,696	65,249	2,127	3,928	-	-	169,381	167,741
分部業績	16,082	8,287	6,161	15,925	(404)	(905)	(14)	(155)	21,825	23,152
企業及其他未分配收入及										
開支淨額									(5,755)	(862)
財務費用									(977)	(848)
除稅前溢利									15,093	21,442

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月
(除非另有說明，否則以港元列示)

3. 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績、資產及負債(續)

(i) 以業務分部分類(續)

分部資產及負債

	物業管理		環境衛生		綜合發展		多樣化旅遊產品及服務		總額	
	二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
分部資產	150,882	180,284	163,484	160,792	207,830	197,203	1,629	1,595	523,825	539,874
企業及其他未分配 資產									113,790	90,769
總資產									637,615	630,643
分部負債	118,683	125,112	29,904	41,816	24,045	24,199	623	605	173,255	191,732
企業及其他未分配 負債									4,143	5,360
總負債									177,398	197,092

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月
(除非另有說明，否則以港元列示)

3. 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 地域資料

下表載列有關本集團對外客戶收入及本集團非流動資產(不包括於一間聯營公司的投資及遞延稅項資產)的地域分佈資料。客戶的地域分佈乃按照商品及服務所售或提供的地點區分。指定資產的地域分佈按資產實際所在位置或營運所在地點區分。

	對外客戶收入		非流動資產	
	截至六月三十日止六個月		二零二五年	二零二四年
	二零二五年	二零二四年	六月三十日	十二月三十一日
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	-	-	3,595	4,234
中國大陸	169,381	167,741	205,321	211,761
	169,381	167,741	208,916	215,995

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月
(除非另有說明，否則以港元列示)

3. 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(iii) 有關主要客戶的資料

對本集團總收入貢獻10%或以上的客戶如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
客戶A(附註)	— [#]	19,369
客戶B	39,317	29,196

附註：指在物業管理分部項下(截至二零二四年六月三十日止六個月：物業管理分部)來自由石先生及東勝房地產開發集團有限公司(由石先生擁有95%股權)控制的關聯公司的收入。

[#] 代表本期間關聯公司所產生的收入對本集團總收入貢獻少於10%。

4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
租賃負債利息	977	848

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月
(除非另有說明，否則以港元列示)

5. 除稅前溢利

此乃經扣除(計入)下列項目後得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
員工成本，包括董事酬金：		
工資、薪金及其他福利	38,542	42,914
界定供款計劃供款	5,028	5,335
以權益結算以股份支付開支	-	157
	43,570	48,406
其他項目：		
計入銷售、一般及行政開支的無形資產攤銷	8	8
銀行利息收入	(851)	(3,536)
計入服務成本及銷售、一般及行政開支的折舊(如適用)		
- 物業、廠房及設備	9,472	9,402
- 使用權資產	600	961
已售存貨成本	115	119
產生租賃收入的投資物業的直接經營開支	991	2,789
虧損撥備(撥回虧損撥備)		
- 應收貿易賬款	1,861	4,568
- 合約資產	5	(1,032)
匯兌虧損(收益)淨額	1,788	(1,868)

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月
(除非另有說明，否則以港元列示)

6. 稅項

於本期間及相關期間，已就產生自中國的估計應課稅溢利按5%稅率計提小微企業的中國企業所得稅(「企業所得稅」)。除有關小微企業的企業所得稅外，於中國內地經營相關的中國企業所得稅根據有關現行法律、詮釋及慣例按本期間估計應課稅溢利的25%計算。

於本期間及相關期間，由於本集團在兩個期間內均於香港錄得稅項虧損，故並無就香港利得稅計提撥備。

根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及規例，於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的本公司及本集團附屬公司毋須繳納任何開曼群島及英屬維爾京群島所得稅。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
即期稅項 - 企業所得稅		
本期間	1,953	2,206
遞延稅項		
稅項虧損及暫時性差額撥回	(2,057)	(4,596)
	(104)	(2,390)

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月
(除非另有說明，否則以港元列示)

7. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃基於以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
本公司權益擁有人應佔溢利	15,132	24,017
已派付予永久可換股證券持有人的分派	(2,100)	(11,613)
永久可換股證券持有人應計分派	-	(2,100)
	13,032	10,304

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 股數 (未經審核) 千股	二零二四年 股數 (未經審核) 千股 (經重列)
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	258,442	258,442

用於計算相關期間每股基本虧損及攤薄虧損的普通股加權平均數已作出追溯調整，以反映截至二零二四年十二月三十一日止年度的股份合併(「股份合併」)(附註11)的影響。

計算本期間及相關期間的每股攤薄盈利時並無假設已轉換若干永久可換股證券及於股份獎勵計劃項下發行若干股份，由於其於該等期間的假設轉換及發行會對呈列的每股基本盈利金額產生反攤薄效應。

8. 物業、廠房及設備

於二零二五年六月三十日，機械及設備賬面值零港元(二零二四年十二月三十一日：3,498,000港元)為就根據租賃持有的資產。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月
(除非另有說明，否則以港元列示)

9. 應收貿易賬款

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款		
- 第三方	127,591	116,725
- 來自關聯公司(本公司控股股東石先生 於其中擁有實益權益)	52,946	53,182
	180,537	169,907
虧損撥備	(13,691)	(11,440)
	166,846	158,467

就物業管理分部的第三方客戶而言，本集團按年度或半年度基準收取物業管理費，且通常在發出即期票據後到期付款。就其他業務分部而言，本集團向其客戶授予1至90日的貸款期。

應收貿易賬款(扣除虧損撥備)按發票日期的賬齡分析概述如下：

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	60,985	62,001
91日至180日	18,626	34,769
181日至365日	57,212	48,986
365日以上	30,023	12,711
	166,846	158,467

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月
(除非另有說明，否則以港元列示)

10. 應付貿易賬款

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款		
- 向第三方	31,163	31,797
- 向關聯公司(本公司控股股東石先生 於其中擁有實益權益)	467	773
	31,630	32,570

應付貿易賬款根據發票日期的賬齡分析概述如下：

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	12,371	12,659
91日至180日	3,413	5,304
181日至365日	3,469	4,396
365日以上	12,377	10,211
	31,630	32,570

預計所有應付貿易賬款將於一年內清償或於要求時償還。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月
(除非另有說明，否則以港元列示)

11. 股本

	二零二五年六月三十日		二零二四年十二月三十一日	
	股份數目 (未經審核) 千股	(未經審核) 千港元	股份數目 (經審核) 千股	(經審核) 千港元
法定：				
於報告期初每股面值0.25港元的 普通股(二零二四年：0.005港元)	400,000	100,000	20,000,000	100,000
減：股份合併(附註)	-	-	(19,600,000)	-
於報告期末每股面值0.25港元的 普通股	400,000	100,000	400,000	100,000
已發行及繳足：				
於報告期初每股面值0.25港元的 普通股(二零二四年：0.005港元)	400,000	64,610	12,922,075	64,610
減：股份合併(附註)	-	-	(12,663,633)	-
於報告期末每股面值0.25港元的普通股	258,442	64,610	258,442	64,610

附註：根據本公司股東於二零二四年十二月二日舉行的股東特別大會上通過的普通決議案，本公司股本中每五十股每股面值0.005港元之已發行及未發行股份合併為一股每股面值0.25港元之股份，自二零二四年十二月四日起生效。

12. 中期股息

董事會不建議派發本期間之任何中期股息(相關期間：無)。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月
(除非另有說明，否則以港元列示)

13. 永久可換股證券

於二零一六年三月三十日，本公司發行本金總額為170,000,000港元的永久可換股證券(「二零一六年三月永久可換股證券」)。所得款項淨額155,668,000港元乃作為權益入賬。本集團抵押華譽新生活服務(深圳)有限公司(前稱深圳東勝華譽商業管理有限公司，本公司的間接全資附屬公司)的全部股權及東匯香港控股有限公司(本公司的間接全資附屬公司)的全部已發行股本，以擔保發行二零一六年三月永久可換股證券。

於二零一六年十月二十四日，本公司發行本金總額為264,867,000港元的永久可換股證券(「二零一六年十月永久可換股證券」，連同二零一六年三月永久可換股證券統稱為「永久可換股證券」)。金額240,606,000港元(扣除交易成本)作為權益入賬。

永久可換股證券並無固定到期日。本公司可選擇贖回全部或部分永久可換股證券。永久可換股證券持有人可選擇按一比一的比率以換股價每股本公司普通股0.5436港元(就二零一六年三月永久可換股證券而言)及每股本公司普通股0.128港元(就二零一六年十月永久可換股證券而言)將永久可換股證券轉換為本公司普通股。

股份合併(附註11)於二零二四年十二月四日完成後，二零一六年三月永久可換股證券轉換為本公司普通股的換股價由每股普通股0.5436港元更改為每股普通股27.18港元。

永久可換股證券按每年6%的分派率每半年支付一次分派，而本公司可分別全權酌情選擇延遲及註銷支付二零一六年三月永久可換股證券及二零一六年十月永久可換股證券的分派，惟發生強制性分派付款事件(包括向本公司普通股股東分派酌情股息或償還任何次等證券或於其所述到期日前提早贖回證券)則除外。分派可按本公司酌情以現金或普通股等其他工具形式作出。

於二零一七年及二零一八年，1,330,000份及1,000,000份的二零一六年十月永久可換股證券已分別轉換為本公司普通股。

於二零二一年三月八日，本公司宣佈取消向二零一六年十月永久可換股證券持有人分派，有關分派原定於二零二一年四月二十四日按每年6%的分派率進行。就有關二零二一年下半年及二零二二年上半年分派，本公司已分別於二零二一年十月二十五日及二零二二年四月二十五日向持有人支付分派7,937,000港元及7,937,000港元。於二零二二年九月八日，就有關二零二二年下半年的分派，本公司已於二零二二年十月十日向持有人支付分派7,937,000港元。

於二零二三年三月八日，本公司宣佈取消向二零一六年十月永久可換股證券持有人的分派(原定於二零二三年四月二十四日按每年6%的分派率進行)。就有關二零二三年下半年的分派，本公司已於二零二三年十月二十四日向持有人支付分派7,937,000港元。

13. 永久可換股證券(續)

就有關於二零二四年上半年的分派，本公司已於二零二四年四月二十四日向持有人支付分派7,937,000港元。於二零二四年九月五日，本公司宣佈取消二零一六年十月永久可換股證券的分派，有關分派原定於二零二四年十月二十四日按每年6%的分派率進行。

根據日期為二零二四年十月四日的董事會決議案，經考慮(i)持續取消分派將對本公司聲譽造成負面影響；(ii)本公司擁有充足的現金及銀行結餘；及(iii)二零一六年十月永久可換股證券持有人需將永久可換股證券轉換為普通股，普通股股東權益將被攤薄，管理層已決議悉數贖回二零一六年十月永久可換股證券。

截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本集團已通過以下方式贖回二零一六年十月永久可換股證券264,569,000港元：(i)分別向東勝置業及其獲轉讓第三方及其他持有人支付現金代價183,726,000港元及541,000港元；(ii)通過與東勝置業開立的往來賬戶結算，金額為302,000港元；及(iii)通過向東勝置業發行永久債券80,000,000港元結算(附註14)。該交易已於二零二四年十二月三十一日完成。贖回二零一六年十月永久可換股證券導致虧損23,963,000港元，該虧損於權益中直接確認為與擁有人的交易。

於二零一九年五月二十日，本公司已贖回183,958,793份總額為100,000,000港元的二零一六年三月永久可換股證券。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，有128,771,155份尚未兌換本金總額為70,000,000港元的二零一六年三月永久可換股證券。

就有關向二零一六年三月永久可換股證券持有人累計分派21,000,000港元(原定於二零一九年九月三十日、二零二零年三月三十日、二零二零年九月三十日、二零二一年三月三十日、二零二一年九月三十日、二零二二年三月三十日、二零二二年九月三十日、二零二三年三月三十日、二零二四年三月三十日及二零二四年九月三十日按每年6%的分派率進行)，本公司已於二零二四年三月三十日及二零二四年九月三十日向持有人支付金額合共27,845,000港元，包括結轉自過往年度的累計遞延分派16,800,000港元及利息6,845,000港元。

本公司於二零二五年三月三十日支付分派2,100,000港元，而於二零二五年六月三十日並無累計遞延分派(二零二四年十二月三十一日：零港元)。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月
(除非另有說明，否則以港元列示)

14. 永久債券

於二零二四年十二月，本公司與東勝置業(「認購人」)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，本公司同意發行，而認購人同意認購本金額為80,000,000港元的永久債券(「永久債券」)。

永久債券認購價由認購人透過抵銷本公司結欠認購人贖回二零一六年十月永久可換股證券的部分代價80,000,000港元(附註13)的方式償付。

永久債券賦予持有人每年按5.4%的分派率收取固定分派的權利，有關分派須每年結束後支付。本公司可全權酌情取消任何計劃分派，而已取消的分派將為非累計。

永久債券並無固定贖回日期，並可由本公司選擇按將贖回的永久債券未償還本金額，連同應計至固定贖回日期的任何分派全部或部分贖回。

15. 資本承擔

於二零二五年六月三十日，本集團擁有關於股本證券的投資16,400,000港元(二零二四年十二月三十一日：15,918,000港元)的資本承擔。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月
(除非另有說明，否則以港元列示)

16. 重大關聯方交易

除已於未經審核簡明綜合財務報表其他部分披露者外，本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月與關聯方有以下重大交易：

關係	交易性質	附註	截至六月三十日止六個月	
			二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
主要管理人員的薪酬	薪金、花紅、津貼及其他短期福利		1,965	3,120
	界定供款計劃供款		44	45
			2,009	3,165
由石先生控制的關聯公司	物業管理服務收入	(i)	963	2,306
	租金支出	(ii)	1,317	965
	商業物業及商戶管理服務收入	(i)	13,528	17,063
附屬公司非控股股東	有關出售一間附屬公司的已收取代價		-	2,160

附註：

- (i) 該等交易構成上市規則項下的持續關連交易。
- (ii) 該等交易構成上市規則項下的獲豁免持續關連交易。

17. 金融工具的公平值計量

管理層估計現金及現金等值項目、應收貿易賬款、向一間聯營公司墊款、計入應收貿易賬款、合約資產、按金及其他應收款項的金融資產、應付貿易賬款，以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公平值與其賬面值相若(不包括預收款項、其他應付款項及僱員福利應付款項)，主要是由於該等工具屬於短期內到期。

租賃負債於初步確認時按公平值計量，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。管理層評估後認為租賃負債的公平值與賬面值相近。