

GANGYU SMART URBAN SERVICES HOLDING LIMITED
港譽智慧城市服務控股有限公司

(前稱東勝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)



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	17
02	● 簡明綜合損益表	22
	簡明綜合損益及其他全面收益表	23
	簡明綜合財務狀況表	24
	簡明綜合權益變動表	26
	簡明綜合現金流量表	28
03	● 未經審核簡明綜合財務報表附註	29



名譽主席

石保棟先生

董事會

執行董事

莫躍明先生(主席)

郝英女士

薛飛先生

獨立非執行董事

何琦先生

隋風致先生

林華榕先生

審核委員會

隋風致先生(主席)

何琦先生

林華榕先生

薪酬委員會

林華榕先生(主席)

莫躍明先生

隋風致先生

提名委員會

莫躍明先生(主席)

何琦先生

隋風致先生

公司秘書

李安穎女士

獨立核數師

富睿瑪澤會計師事務所有限公司

執業會計師及

註冊公眾利益實體核數師

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

招商銀行股份有限公司
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(前稱東勝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」)的董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本集團截至二零二四年六月三十日止六個月(「本期間」)的未經審核簡明綜合業績,連同二零二三年同期(「相關期間」)的比較數字。

行業概況及業務回顧

本集團堅持「以人為本,服務至誠」的企業核心價值,致力優先考慮客戶滿意度及信任。透過更高效改善服務品質以及提升物業管理服務及環境衛生服務,本集團擬為本公司股東(「股東」)、客戶及其他持份者創造更多卓越價值,同時秉持堅定不移的合法性及道德標準。

本集團非常著重「持盈保泰」策略。本集團透過採取審慎的投資及發展策略,保持可持續盈利能力。

於本期間及相關期間,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展望及表現回顧。

物業管理業務

國家政策持續推動物業管理行業健康發展。於二零二三年三月召開的全國兩會上,會議提出物業管理要更好地融入社區治理,更有效地識別及解決群眾的問題。會議亦強調推動高質量發展的重要性,與之前由中華人民共和國住房和城鄉建設部等十個政府部門發佈的《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》(建房規(2020)10號)互相呼應,提升物業管理服務的質量及多樣性,與「十四五」規劃的總體方向一致,即要求住宅服務行業高質量發展、全面推進鄉村振興、鞏固扶貧成果、提升城市治理水平、完善社區管理和服務機制,構建綠色政策發展系統。

管理層討論及分析

河北港譽智慧物業服務有限公司(「港譽物業服務」)(前稱河北東勝物業服務有限公司)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，於過往榮獲多個獎項，包括但不限於以下：

獎項名稱	頒獎機構
二零二三中國物業服務品牌影響力企業	中國房地產報社及中國城市與區域治理研究院
二零二三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
二零二三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
二零二三年度石家莊物業管理省會知名品牌	石家莊市物業管理協會
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
二零二三年省旅遊休閒街區	河北省文化與旅遊廳

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量，其包括醫院、學院、住宅大樓及政府大樓等的物業管理。本集團已推出多項特別措施，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評估，以提升服務質素及提高客戶滿意度。這些努力旨在培養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。

同時，港譽物業集團致力於維持其營運規模。通過競爭性投標，港譽物業集團成功獲得五個新項目，主要位於中國河北省石家莊市。此項成就突顯了其在業內的競爭優勢。然而，六份服務合約到期導致本期間總合約建築面積減少4.4百萬平方米。

於二零二四年六月三十日，港譽物業集團的在管合約總建築面積約為7.4百萬平方米(二零二三年十二月三十一日：約11.8百萬平方米)。其中一項合約已於二零二四年四月一日到期，該合約的總合約建築面積約為3.6百萬平方米，其於本期間產生約0.3百萬港元收入。

隨着本集團致力於發展其物業管理業務，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98.6百萬港元(相關期間：約84.9百萬港元)，增長約16.1%。

環境衛生業務

於二零二三年及二零二四年，中國政府實施了多項支持環境衛生行業的政策及措施，包括促進城鄉環保基礎設施的投資及建設，加強城鄉社區公共服務及公共衛生服務等重點領域的政府採購服務改革，以及加快完善垃圾收集處理系統以推動智慧垃圾分類設施建設。本集團繼續透過納入先進清潔技術及採納更高效及可持續的工作，升級其環境衛生服務組合以滿足客戶需要。本集團繼續提供全面的清潔、維護及廢棄物管理解決方案。

同時，中國政府亦嚴格實施環境衛生行動計劃，包括加強對問題整改落實狀況的監督、檢查及反饋。以滿足客戶需要及納入先進實踐為重點，該行業正在蓬勃發展，並為加強公共衛生及清潔作出貢獻。值得注意的是，中國政府近期已出台國家城鄉環衛清潔服務標準。該等標準旨在進一步規範行業、提高服務質量，並提高污染排放標準。以滄州市為例，廢物焚燒設施現在僅允許符合國家第六階段排放標準的車輛進入廢物焚燒區，以減少空氣污染。本公司最終於二零二三年下半年投資購置環保車輛。更嚴格的行業標準及更高的環境規範迫使公司升級其環境衛生業務車輛。此外，先進的設備和機械可以節省人力，從而降低員工成本，令本集團獲益。

管理層討論及分析

於二零二三年九月，本集團在中國河北省中標一項新的環境衛生服務項目。該項目在整個本期間全面營運，大幅增加了本集團來自環境衛生服務分部的收入。然而，該收入增長被本集團於中國河北省的另一項環境衛生服務項目於二零二四年四月三日期滿所全面抵銷。另外，本集團未能達到顧客的嚴格服務標準，導致客戶降低本集團合約收入作為懲罰。於報告期內，本集團錄得來自環境衛生服務業務的收入約65.2百萬港元(相關期間：約80.1百萬港元)。本集團透過改善人員優化及將部分工作外判予分包商處理、推出節省成本措施，以降低燃料消耗及營運成本，對本期間環境衛生服務業務的毛利率作出重大改善。

在本期間，本集團面臨收取客戶服務費的挑戰，其由於中國持續的經濟狀況尚未完全恢復而有所延遲。應收賬款收回週期的延長(尤其是應收政府部門客戶者)已顯著影響本集團的現金流，從而阻礙本集團擴展業務或提升營運效率的能力。然而，在二零二四年，河北省政府舉行了一次專門的城市管理會議，其於會上要求所有地方市、縣及區政府優先並確保及時支付包括垃圾收集、轉運、處理及污水處理等關鍵環境衛生服務的費用。該政府政策為本集團所喜聞樂見，因其可加快長期拖欠的環境衛生業務款項的收取速度。雖然此舉的效益可能需要一段時間方可顯現，惟其旨在緩解本集團的財務負擔及現金流量挑戰。

儘管有利好因素，本集團仍猶豫是否進一步投資於擴展其環境衛生服務業務。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。

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。此外，本集團旨在提升經營效率，優化工作流程，並降低往後年度的行政及經營成本。

本集團將繼續實施以下措施，包括但不限於：

1. 進行定期及適時機械設備維護，以確保最佳表現及降低維修成本；
2. 透過聯合作業提高機械化程度，以提高效率，並取代人工操作；
3. 定期為僱員實施安全培訓計劃、強調安全規程的重要性以及盡可能減少事故的發生；及
4. 就作業工具及生產材料的損耗實施嚴格的控制，以有效管理材料消耗成本。

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以及提供推廣、活動策劃及諮詢服務。因此，於本期間，綜合發展業務包括：(i) 旅遊景點相關服務；及(ii) 推廣、活動策劃及諮詢服務。

旅遊景點相關收入

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3.9百萬港元(相關期間：約4.8百萬港元)。土門旅遊的收入減少乃由於不利天氣狀況、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。該等合併因素導致本期間收入減少。

土門旅遊已經實施一項活動策劃策略，涉及所有員工積極參與旅遊景點的表演。該策略在吸引顧客流量的同時，通過消除聘請外部表演人員的需求來降低營運成本。

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，並於本集團於二零二四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14.9百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約15.1百萬港元)。

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，代價約人民幣85.0百萬元(相當於約102.2百萬港元)。於二零二四年六月三十日，應收政府部門結餘為人民幣5.0百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣10.0百萬元)，預期本集團於二零二四年十二月或之前收到。

土門旅遊將繼續著重於減低購物商場空置率、確保租賃合約的重續及更有效地自客戶收回未償還款項。

推廣、活動策劃及諮詢服務

由於東勝房地產開發集團有限公司及其附屬公司(本集團推廣、活動策劃及諮詢服務的主要客戶)自二零二三年以來的銷售及營銷策略發生變化，本集團推廣、活動策劃及諮詢服務的需求大幅下跌。因此，本集團於本期間並無就提供該等服務確認任何收入。

管理層討論及分析

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及香港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該分部錄得收入。基於近期恢復出境旅遊，本集團將重估週邊業務環境，並為該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

本集團致力於提供卓越服務，提升客戶生活品質，同時提高整體盈利能力。

鑑於中國激烈競爭及嚴格的法規，特別是在物業管理及環境衛生領域，本集團採取了積極策略及全面計劃，以應對市場挑戰，監控市場動態，並回應政府政策的變化。本集團將持續調整市場策略。預計將迅速滿足政府政策，最終提高服務質量、業務增長及客戶穩定性。

本集團策略的一個關鍵部分為透過收購商業物業作出租以使其收入多元化。該項策略性舉措為本集團確保可靠及穩定的收入來源。

為保障收入來源的穩定性及促進可持續增長，本集團優先選擇高質量項目。其保留了有按時付款記錄的客戶，尤其是物業管理和環境衛生分部的客戶。

本集團計劃透過有機增長、透過投標取得新項目、策略性收購及合作夥伴關係以擴展其業務。此擴展策略符合本集團的輕資產投資模式，其優先處理最少資本要求及營運資金要求的項目。此方法將流動資金風險降至最低，並為投資管理給予更多靈活性。

在擴展方面，本集團正積極尋求收購機會，特別著眼於物業管理、旅遊業及環境衛生服務分部。本集團亦探索與目標客戶的潛在合作機會。本集團計劃通過與目標客戶的利潤分享安排，提供租賃管理、活動管理及醫院物流服務。本集團亦將接觸表現優良的潛在客戶，並探索收購控股權的機會，以增強其投資組合並推動回報。

本集團的核心目標圍繞優先考慮長期增長、通過輕資產投資模式減輕風險，以及通過策略性收購及物業租賃擴展其全球業務。透過實施該等策略，本集團旨在鞏固其財務狀況，使其投資組合多樣化，並為其持份者帶來重大利益。

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			
	二零二四年 (未經審核) 千港元	%	二零二三年 (未經審核) 千港元	%
物業管理業務：				
物業管理及租賃相關服務	98,564	58.8	84,855	50.0
環境衛生業務：				
環境衛生服務	65,249	38.9	80,068	47.2
綜合發展業務：				
旅遊景點相關收入	3,928	2.3	4,775	2.8
總計	167,741	100.0	169,698	100.0

本集團於本期間錄得收入約167.7百萬港元(相關期間：約169.7百萬港元)，較去年同期減少約1.2%。

儘管本期間本集團收入減少，但物業管理業務收入增加，其主要是由於自二零二三年十一月起，規劃、推廣及經營管理業務的收入來源仍有增加。此外，本集團於二零二三年下半年承接五項新公共設施建設項目，所產生的收入已於本期間悉數入賬。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」中「行業概況及業務回顧」項下「物業管理業務」一節。

與有關期間相比，本期間環境衛生業務收入減少主要是由於一個服務項目已到期，且本集團因未能滿足客戶的嚴格服務滿意度標準，導致客戶服務費用扣減。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」中「行業概況及業務回顧」內「環境衛生業務」一節。

本集團的綜合發展業務收入下降，主要是由於本期間不利天氣狀況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」內「行業概況及業務回顧」項下「綜合發展業務」一節。

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」內「業務回顧」項下「多樣化旅遊產品及服務業務」一節。

管理層討論及分析

毛利及毛利率

本集團於本期間錄得毛利約47.2百萬港元(相關期間：約47.2百萬港元)。儘管本集團於本期間的整體毛利與相關期間比較維持穩定，惟物業管理業務的毛利大幅減少，被環境衛生業務的毛利增加所抵銷。毛利率由相關期間的約27.8%增加約0.3個百分點至本期間的約28.1%。

物業管理業務錄得毛利由相關期間的約28.9百萬港元減少約3.3百萬港元至本期間的約25.6百萬港元。本集團亦錄得毛利率由相關期間的約34.1%大幅減少約8.1個百分點至本期間的約26.0%。物業管理業務的毛利及毛利率減少，乃由於物業管理業務對主要於公共設施項目中的新項目投標價格具備競爭力及直接勞工成本增加約2.8百萬港元。

環境衛生業務錄得毛利由相關期間的約14.1百萬港元增加約4.0百萬港元至本期間的約18.1百萬港元。本集團亦錄得毛利率由相關期間的約17.6%大幅增加約10.1個百分點至本期間的約27.7%。環境衛生業務的毛利及毛利率增加，乃主要由於員工成本減少約3.5百萬港元。

綜合發展業務毛利由有關期間的約4.2百萬港元錄得減少約0.7百萬港元至本期間的約3.5百萬港元。本集團亦錄得毛利率由相關期間的約88.9%輕微增加約0.8個百分點至本期間的約89.7%。毛利減少乃主要因不利天氣狀況、購物商場空置率高企、鄰近村民自主業務競爭加劇以及土門旅遊對來自若干商戶的獨特且具競爭力的產品的需求。然而，土門旅遊資源的高效利用改善綜合發展業務於本期間的毛利率。

本期間溢利

本期間溢利約為23.8百萬港元(相關期間：約20.6百萬港元)。除上述因素影響本集團本期間溢利外，本期間溢利增加乃由於(i)應收貿易賬款及合約資產的虧損撥備淨額減少約6.0百萬港元；及(ii)成本控制措施有效減少銷售、一般及行政開支，以上均有助本集團於本期間溢利回升；即便如此，與二零二三年不同，本集團於本期間並無錄得出售收益。

資產結構

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，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. 於二零二四年六月三十日，物業、廠房及設備以及使用權資產合共約150.6百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約161.3百萬港元)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105.5百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約110.0百萬港元)；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37.8百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約45.9百萬港元)，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。於本期間，本集團投入約3.9百萬港元購置必要的車輛及設備以維持其有效經營。
- ii. 於二零二四年六月三十日，投資物業約為67.4百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約74.8百萬港元)，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及邢台市的非住宅物業的使用權資產公平值。
- iii. 於二零二四年六月三十日，於一間聯營公司的投資約24.4百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約25.1百萬港元)，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，該土地於二零二四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118.3百萬港元及約91.4百萬港元(二零二三年十二月三十一日：分別約121.4百萬港元及約93.5百萬港元)。

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，本集團暫停了大坤直方發展項目。本集團現時需要更長的時間以仔細評估重新啟動該項目的可行性。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。

於二零二四年六月三十日，大坤直方應付本公司的款項(「墊款」，在大坤直方為本公司一間附屬公司時提供)約62.2百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約63.8百萬港元)，該款項為不計息按要求償還貸款。

- iv. 於二零二四年六月三十日，存貨約為15.0百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約15.3百萬港元)，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14.9百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約15.1百萬港元)。

管理層討論及分析

- v. 於二零二四年六月三十日，應收貿易賬款約92.7百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約90.4百萬港元)乃來自(i)物業管理分部約51.3百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約42.8百萬港元)；(ii)環境衛生分部約39.1百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約44.5百萬港元)；及(iii)綜合發展分部項下推廣、活動策劃及諮詢服務約2.3百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約3.1百萬港元)。本集團應收貿易賬款結餘輕微增加主要是由於環境衛生及物業管理分部特定客戶因現金流的困難而延遲付款。
- vi. 於二零二四年六月三十日，合約資產約59.8百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約41.8百萬港元)為仍須出具發票的應收貿易賬款，尤其是來自環境衛生業務的賬款，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。一旦客戶確認服務品質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. 於二零二四年六月三十日，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116.4百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約131.1百萬港元)主要指(i)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5.4百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約11.0百萬港元)(「徵用石家莊土地的應收款項」)，有關詳情載於「管理層討論及分析」內「行業概況及業務回顧」項下「綜合發展業務」一節；(ii)收購紫晶悅和中心47個商業單位，估計總建築面積約2,563平方米，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，支付代價金額約24.5百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約25.1百萬港元)，其於二零二四年六月三十日分類為非流動資產；及(iii)墊款約62.2百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約63.8百萬港元)。於本期間，結餘減少乃主要由於(i)就退還徵用石家莊土地的應收款項而收到人民幣5.0百萬元(相當於約5.4百萬港元)；(ii)就於二零二三年完成出售附屬公司收到代價約1.3百萬港元；及(iii)就一名客戶退還按金收到人民幣6.0百萬元(相當於約6.5百萬港元)所致。
- viii. 於二零二四年六月三十日，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258.9百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約272.2百萬港元)。該輕微減少乃主要由於(i)本期間購置車輛及設備支付約3.9百萬港元；及(ii)於本期間派付予永久可換股證券持有人的分派約24.2百萬港元。然而，減少因(i)徵用石家莊土地的應收款項收取約5.4百萬港元；(ii)於二零二三年完成出售附屬公司收取代價約1.3百萬港元；及(iii)收取一名客戶退還按金約6.5百萬港元而收窄。

負債結構

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團的負債主要包括應付貿易賬款、合約負債、其他應付款項以及租賃負債，詳情載列如下：

- i. 於二零二四年六月三十日，應付貿易賬款及合約負債約為55.1百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約56.9百萬港元)主要來自(i)物業管理分部約35.8百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約34.5百萬港元)；(ii)環境衛生分部約13.1百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約13.7百萬港元)；及(iii)綜合發展分部項下推廣、活動策劃及諮詢服務約4.7百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約6.5百萬港元)。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以及綜合發展分部項下推廣、活動策劃及諮詢服務規模縮減所致。
- ii. 於二零二四年六月三十日，其他應付款項約為64.8百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約65.6百萬港元)，主要包括(i)物業管理業務的其他應付款項約27.9百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約17.0百萬港元)，主要包括來自客戶的預收款項及按金收取約16.5百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約12.6百萬港元)以及應計薪金及退休供款約2.6百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約0.4百萬港元)；(ii)環境衛生業務的其他應付款項約20.1百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約29.4百萬港元)，主要包括收取自客戶的預收款項約3.7百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約2.7百萬港元)以及應計薪金及退休供款約13.7百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約22.0百萬港元)；(iii)收購土門旅遊的應付代價約6.6百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約6.7百萬港元)；及(iv)應付土地及建造成本約1.7百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約2.3百萬港元)。
- iii. 於二零二四年六月三十日，租賃負債約43.4百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約49.2百萬港元)，主要(i)包括本集團向物業業主租賃(以賺取租金)約41.6百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約46.5百萬港元)位於中國河北省石家莊市及邢台市的非住宅物業的使用權資產的租賃負債及(ii)環境衛生分部的機械及設備的融資租賃債務約1.8百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約2.7百萬港元)。

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。

於二零二四年六月三十日，本集團的流動比率(以流動資產除以流動負債計算)約為3.8(於二零二三年十二月三十一日：約3.8)。

由於本集團於二零二四年六月三十日及二零二三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)於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日並不適用於本集團。

管理層討論及分析

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

於二零二四年六月三十日，本集團有關於股本證券投資約16.0百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約16.5百萬港元)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

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團概無任何資產被抵押。

重大或然負債

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

僱員數目及薪酬

於二零二四年六月三十日，本集團僱員總數約為2,100名(於二零二三年六月三十日：約2,200名)。於本期間，員工成本(包括董事酬金)約為48.4百萬港元(相關期間：約50.2百萬港元)。

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。

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。

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)。

報告期後事項

在本公司於二零二四年六月二十八日舉行之股東週年大會上通過特別決議案後，開曼群島公司註冊處處長已於二零二四年七月十日發出本公司的更改名稱註冊證明書，而香港公司註冊處處長已於二零二四年八月一日發出註冊非香港公司變更名稱註冊證明書，確認本公司英文名稱已由「Orient Victory Smart Urban Services Holding Limited」更改為「Gangyu Smart Urban Services Holding Limited」，而本公司的中文名稱則由「東勝智慧城市服務控股有限公司」更改為「港譽智慧城市服務控股有限公司」，均自二零二四年七月十日起生效。

有關詳情請參閱本公司日期為二零二四年五月十六日、二零二四年六月二十八日及二零二四年八月十四日的公告，以及本公司日期為二零二四年五月二十一日的通函。

除本中期報告所披露者外，董事並不知悉任何於二零二四年六月三十日後及直至本中期報告日期發生任何本集團重大事項。

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. 於二零二四年六月二十八日，石保棟先生（「石先生」）退任董事會主席、執行董事及本公司行政總裁，並不再擔任董事會提名委員會（「提名委員會」）主席及董事會薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員。石先生已獲委任為董事會名譽主席及高級顧問，均自二零二四年六月二十八日起生效。石先生有權獲得顧問費每年2,200,000港元。
2. 於二零二四年六月二十八日，趙會寧先生退任執行董事。
3. 於二零二四年六月二十八日，東小杰先生退任獨立非執行董事，並不再擔任薪酬委員會主席。
4. 於二零二四年六月二十八日，常美琦女士退任非執行董事，並不再擔任本公司審核委員會（「審核委員會」）成員。
5. 莫躍明先生（「莫先生」）獲委任為董事會主席、提名委員會主席及薪酬委員會成員，自二零二四年六月二十八日起生效。莫先生有權每年收取董事袍金300,000港元。
6. 郝英女士及薛飛先生各自獲委任為執行董事，自二零二四年六月二十八日起生效。
7. 林華榕先生獲委任為獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會成員，均自二零二四年六月二十八日起生效。

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。

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

於二零二四年六月三十日，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(前稱附錄十)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	900,000	0.01%

附註：

概約百分比按於二零二四年六月三十日已發行股份12,922,075,516股計算。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，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。

企業管治及其他資料

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，於二零二四年六月三十日，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)
東勝置業集團控股有限公司(「東勝置業」) ^(附註1)	實益擁有人	10,085,983,816	78.05%
Outstanding Global Holdings Limited (「OGH」) ^(附註2)	於本公司股份及永久可換股證券中擁有抵押權益的人士	6,507,039,225	50.36%
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	6,630,044,868	51.31%

附註：

- 東勝置業由石先生全資擁有。該等權益包括持有(i)7,894,494,880股股份；(ii)於二零一六年三月發行的永久可換股證券(「二零一六年三月永久可換股證券」)(可轉換為128,771,155股股份)；及(iii)於二零一六年十月發行的永久可換股證券(「二零一六年十月永久可換股證券」)(可轉換為2,062,717,781股股份)。
- 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。本公司合共6,507,039,225股股份包括(i)由東勝置業作抵押的6,501,273,713股股份；及(ii)由東勝置業作抵押的二零一六年十月永久可換股證券(可轉換為5,765,512股股份)抵押權益。
- 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)上市的股份制有限責任公司。於6,630,044,868股股份的總權益包括(1)由東勝置業作抵押的6,501,273,713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抵押權益(可轉換為128,771,155股股份)。
- 概約百分比按於二零二四年六月三十日已發行股份12,922,075,516股計算。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，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。自二零二四年一月一日至二零二四年六月二十八日期間，儘管本公司前主席及前行政總裁的職責歸屬於石保棟先生，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)。

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(前稱附錄十)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隋風致先生(審核委員會主席)、何琦先生及林華榕先生組成。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。

章程文件的重大變動

於二零二四年五月十六日，董事會建議採納新組織章程大綱及細則(「組織章程大綱及細則」)，以(其中包括)(i)使組織章程大綱及細則符合有關擴大無紙化上市機制及上市發行人強制以電子方式發佈公司通訊的最新監管規定，以及於二零二三年十二月三十一日生效的上市規則的相關修訂；及(ii)納入若干相應及內務修訂。修訂詳情載於本公司日期為二零二四年五月二十一日的通函中。新的經修訂及經重列組織章程大綱及細則已於本公司於二零二四年六月二十八日舉行的股東週年大會上通過特別決議案採納。經修訂及經重列組織章程大綱及細則(即第三份經修訂及經重列組織章程大綱及細則)的最新版本可於聯交所及本公司各自的網站上查閱。

除上文所披露者外，概無於本期間對本公司章程文件作出其他變動。

企業管治及其他資料

致謝

董事會謹此就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

莫躍明

主席兼執行董事

香港，二零二四年八月二十三日

簡明綜合損益表

截至二零二四年六月三十日止六個月
(以港元列示(「港元」))

		截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
收入	3	167,741	169,698
銷售及服務成本		(120,555)	(122,459)
毛利		47,186	47,239
其他收入		3,563	2,398
銷售、一般及行政開支		(22,835)	(34,262)
應佔一間聯營公司業績		(52)	(71)
投資物業的公平值變動		(5,572)	(4,568)
出售一間附屬公司權益的收益		-	9,198
財務費用	4	(848)	(1,439)
除稅前溢利	5	21,442	18,495
所得稅	6	2,390	2,141
期內溢利		23,832	20,636
以下人士應佔期內溢利(虧損)：			
本公司權益擁有人		24,017	18,159
非控股權益		(185)	2,477
		23,832	20,636
每股基本及攤薄盈利		0.08 港仙	0.10 港仙

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
期內溢利	23,832	20,636
其他全面虧損		
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	(13,583)	(22,852)
- 折算應佔一間聯營公司其他全面收益的匯兌差額	(647)	(1,192)
	(14,230)	(24,044)
期內全面收益(虧損)總額	9,602	(3,408)
以下人士應佔：		
- 本公司權益擁有人	10,256	(5,207)
- 非控股權益	(654)	1,799
期內收益(虧損)總額	9,602	(3,408)

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日
(以港元列示)

	附註	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 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	126,911	136,179
投資物業		67,355	74,783
使用權資產		23,680	25,142
無形資產		66	157
於一間聯營公司的投資		24,356	25,055
預付款項、按金及其他應收款項		24,461	26,200
遞延稅項資產		4,342	2,650
		271,171	290,166
流動資產			
存貨		15,029	15,330
應收貿易賬款	9	92,745	90,362
合約資產		59,825	41,826
應收一間聯營公司款項		62,172	63,802
應收關聯公司款項		595	-
預付款項、按金及其他應收款項		29,138	41,093
原到期日超過三個月的定期存款		28,809	70,784
現金及現金等值項目		230,108	201,373
		518,421	524,570
流動負債			
應付貿易賬款	10	32,211	30,071
合約負債		22,866	26,820
其他應付款項		64,842	65,616
應付稅項		9,960	9,460
租賃負債		7,106	7,933
		136,985	139,900
流動資產淨值		381,436	384,670
總資產減流動負債		652,607	674,836

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日
(以港元列示)

		二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債			
租賃負債		36,310	41,284
遞延稅項負債		9,086	11,416
		45,396	52,700
資產淨值		607,211	622,136
股本及儲備			
股本	11	64,610	64,610
永久可換股證券		296,274	296,274
儲備		220,133	233,931
本公司權益擁有人應佔權益		581,017	594,815
非控股權益		26,194	27,321
權益總值		607,211	622,136

於二零二四年八月二十三日獲董事會核准及授權刊發。

莫躍明
主席

郝英
執行董事

簡明綜合權益變動表

截至二零二四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
於二零二三年一月一日	64,610	635,756	296,274	(22,032)	(2,760)	(382,692)	589,156	17,127	606,283
期內溢利	-	-	-	-	-	18,159	18,159	2,477	20,636
其他全面虧損	-	-	-	(23,366)	-	-	(23,366)	(678)	(24,044)
期內全面收益(虧損)總額	-	-	-	(23,366)	-	18,159	(5,207)	1,799	(3,408)
與擁有人交易：									
注資及分派									
向非控股權益支付的股息	-	-	-	-	-	-	-	(844)	(844)
以權益結算的股份交易	-	109	-	-	-	-	109	-	109
	-	109	-	-	-	-	109	(844)	(735)
擁有權權益的變動									
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	6,963	6,963
	-	109	-	-	-	-	109	6,119	6,228
於二零二三年六月三十日	64,610	635,865	296,274	(45,398)	(2,760)	(364,533)	584,058	25,045	609,103

簡明綜合權益變動表

截至二零二四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								
	股本 (未經審核)	股份溢價 (未經審核)	永久可			累計虧損 (未經審核)	總計 (未經審核)	非控股	
			換股證券 (未經審核)	匯兌儲備 (未經審核)	其他儲備 (未經審核)			權益 (未經審核)	權益總值 (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	
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

簡明綜合現金流量表

截至二零二四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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
經營活動所產生(所用)的現金淨額	60,989	(50)
投資活動所用的現金淨額	(3,898)	(820)
融資活動所用的現金淨額	(30,162)	(4,412)
現金及現金等值項目增加(減少)淨額	26,929	(5,282)
於一月一日的現金及現金等值項目	201,373	205,857
匯率變動的影響	1,806	(13,924)
於六月三十日的現金及現金等值項目	230,108	186,651

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月
(除非另有說明，否則以港元列示)

1. 公司資料

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，其由石保棟先生(「石先生」)，本公司控股股東、本公司前執行董事及前行政總裁)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二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(「二零二三年度財務報表」)一併閱讀。中期財務報表中採用的會計政策與編製二零二三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二零二四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1號(修訂本)

香港會計準則第1號(修訂本)

香港詮釋第5號(修訂本)

香港會計準則第7號及

香港財務報告準則第7號(修訂本)

香港財務報告準則第16號(修訂本)

負債分類為流動或非流動

附帶契諾的非流動負債

財務報表之呈列 - 借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類

供應商融資安排

售後租回交易中的租賃負債

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二零二四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

截至二零二四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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入 - 固定價格：		
物業管理服務	85,260	72,007
環境衛生服務	65,249	80,068
旅遊景點相關收入	3,928	4,775
	154,437	156,850
其他來源收入：		
租賃收入	13,304	12,848
	167,741	169,698

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。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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

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。

於本期間及截至二零二三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

截至二零二四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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
按收入確認時間分拆：										
- 於一段時間內	85,260	72,007	65,249	80,068	3,928	4,775	-	-	154,437	156,850
租賃收入	13,304	12,848	-	-	-	-	-	-	13,304	12,848
可呈報分部收入	98,564	84,855	65,249	80,068	3,928	4,775	-	-	167,741	169,698
分部業績	8,287	14,507	15,925	7,588	(905)	(6,016)	(155)	9,081	23,152	25,160
企業及其他未分配收入及開支淨額									(862)	(5,226)
財務費用									(848)	(1,439)
除稅前溢利									21,442	18,495

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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	
	二零二四年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零二四年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零二四年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零二四年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零二四年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
分部資產	165,905	158,415	145,385	149,598	215,429	228,532	1,218	4,005	527,937	540,550
企業及其他未分配資產									261,655	274,186
總資產									789,592	814,736
分部負債	120,609	114,406	35,035	47,033	24,664	27,210	564	936	180,872	189,585
企業及其他未分配負債									1,509	3,015
總負債									182,381	192,600

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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		二零二四年	二零二三年
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元	六月三十日 (未經審核) 千港元	十二月三十一日 (經審核) 千港元
香港	-	-	1,252	1,460
中國大陸	167,741	169,698	241,221	261,001
	167,741	169,698	242,473	262,461

(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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
客戶A(附註)	19,369	22,562
客戶B	29,196	-

附註：指在物業管理分部項下(截至二零二三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。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月
(除非另有說明，否則以港元列示)

4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
租賃負債利息	848	1,312
其他貸款利息	-	127
	848	1,439

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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (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	44,391	45,684
界定供款計劃供款	3,858	4,416
以權益結算以股份支付開支	159	109
	48,408	50,209
其他項目：		
計入銷售、一般及行政開支的無形資產攤銷	8	23
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	9,402	11,848
- 使用權資產	961	970
已售存貨成本	119	203
產生租賃收入的投資物業的直接經營開支	2,789	1,835
虧損撥備(撥回虧損撥備)		
- 應收貿易賬款	4,568	9,581
- 合約資產	(1,032)	-
匯兌收益淨額	(1,868)	(539)

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
即期稅項 - 企業所得稅 本期間	2,206	1,419
遞延稅項 稅項虧損及暫時性差額撥回	(4,596)	(3,560)
	(2,390)	(2,141)

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
本公司權益擁有人應佔溢利	24,017	18,159
已派付予永久可換股證券持有人的分派	(11,613)	-
永久可換股證券持有人應計分派	(2,100)	(5,054)
	10,304	13,105

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 股數 (未經審核) 千股	二零二三年 股數 (未經審核) 千股
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	12,922,075	12,922,075

計算本期間及相應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

於二零二四年六月三十日，機械及設備賬面值3,872,000港元(二零二三年十二月三十一日：4,236,000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

截至二零二四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

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款		
- 第三方	57,328	55,450
- 來自關聯公司(前董事石先生於其中擁有實益權益)	49,855	45,087
	107,183	100,537
虧損撥備	(14,438)	(10,175)
	92,745	90,362

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如下：

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	28,111	38,492
91日至180日	34,880	23,077
181日至365日	24,369	23,237
365日以上	5,385	5,556
	92,745	90,362

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款		
- 第三方	29,352	29,892
- 關聯方	2,859	179
	32,211	30,071

應付貿易賬款根據發票日期的賬齡分析概述如下：

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	14,554	13,495
91日至180日	2,491	2,515
181日至365日	4,276	3,173
365日以上	10,890	10,888
	32,211	30,071

預計所有應付貿易賬款將於一年內清償或於要求時償還。

11. 股本

	二零二四年六月三十日 股份數目 (未經審核) 千股		二零二三年十二月三十一日 股份數目 (經審核) 千股	
法定：				
於報告期初及期末每股面值 0.005港元的普通股	20,000,000	100,000	20,000,000	100,000
已發行及繳足：				
於報告期初及期末每股面值 0.005港元的普通股	12,922,075	64,610	12,922,075	64,610

12. 中期股息

董事會不建議派發本期間之任何中期股息(相應期間：無)。

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240,888,000港元作為權益入賬。

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。

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分派，有關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及二零二四年上半年分派，本公司已分別於二零二三年十月二十四日及二零二四年四月二十四日向持有人支付分派7,937,000港元及7,937,000港元。

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，有2,066,942,901份尚未兌換本金總額為264,569,000港元的二零一六年十月永久可換股證券。

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。於二零二四年六月三十日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。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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(續)

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16,800,000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及二零二四年三月三十日按每年6%的分派率進行)，根據日期為二零二四年三月八日的董事會決議案，二零一六年三月永久可換股證券的累計分派12,600,000港元及其額外分派3,676,000港元合共16,276,000港元(包括額外費用，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及二零二二年三月三十日進行)已於二零二四年四月二十四日支付。二零一六年三月永久可換股證券的餘下未支付分派及其額外分派可能於未來進行。

就有關於二零二三年九月三十日向二零一六年三月永久可換股證券持有人的分派，本公司已於二零二三年九月三十日向持有人支付分派2,100,000港元。

於二零二四年六月三十日，累計遞延分派為6,300,000港元(二零二三年十二月三十一日：16,800,000港元)。

14. 資本承擔

於二零二四年六月三十日，本集團擁有關於股本證券的投資16,040,000港元(二零二三年十二月三十一日：16,460,000港元)的資本承擔。

15. 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，本集團於截至二零二四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	
			二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (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		3,120	3,948
	界定供款計劃供款		45	36
			3,165	3,984
由石先生控制的關聯公司	物業管理服務收入	(i)	2,306	3,486
	租金支出	(i)	965	-
	商業物業及商戶管理服務收入	(i)	17,063	19,076
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。

16. 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。