

ORIENT VICTORY SMART URBAN SERVICES HOLDING LIMITED

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)



2023中期報告



目錄

01	• 公司資料	2
	管理層討論及分析	4
02	• 企業管治及其他資料	15
	簡明綜合損益表	19
	簡明綜合損益及其他全面收益表	20
	簡明綜合財務狀況表	21
	簡明綜合權益變動表	23
	簡明綜合現金流量表	25
03	• 未經審核簡明綜合財務報表附註	26

董事會

執行董事

石保棟先生(主席兼行政總裁)
莫躍明先生
趙會寧先生

非執行董事

常美琦女士

獨立非執行董事

東小杰先生
何琦先生
隋風致先生

審核委員會

隋風致先生(主席)
何琦先生
常美琦女士

薪酬委員會

東小杰先生(主席)
石保棟先生
隋風致先生

提名委員會

石保棟先生(主席)
何琦先生
隋風致先生

公司秘書

林銳康先生(於二零二三年八月一日獲委任)
劉健威先生(於二零二三年八月一日辭任)

獨立核數師

中審眾環(香港)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

中國工商銀行(亞洲)有限公司
招商銀行股份有限公司

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
夏愨道18號
海富中心一期
12樓1201B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

網站

<http://www.orientvictory.com.hk>

管理層討論及分析

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二零二三年六月三十日止六個月(「本期間」)的未經審核簡明綜合業績, 連同二零二二年同期的比較數字。

行業概況及業務回顧

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、綜合發展業務以及多樣化旅遊產品及服務業務。二零二三年初, 新型冠狀病毒(二零一九)疫情(「疫情」)在中國已經結束。隨著中國政府取消疫情防控措施, 本期間本集團的主要業務保持穩定增長, 整體收入及溢利雙雙改善。本集團於本期間錄得及確認本公司權益擁有人應佔持續經營業務溢利約18.2百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月: 約2.3百萬港元(經重列))。

下文載列行業展望及本集團各主要業務於本期間的表現回顧。

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最近一次全國兩會上, 會議闡述了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

河北東勝物業服務有限公司(「東勝物業服務」)及其附屬公司為本集團物業管理業務的主要營運附屬公司，擁有ISO 9001(質量管理系統)、ISO 14001(環境管理系統)及ISO 45001(職業健康與安全管理系統)認證。東勝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
2022河北省(第四屆)「冀房之星·暖心物業」	河北省住宅與房地產業協會、河北省物業管理行業協會、河北新聞網
二零二二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
石家莊市物業管理優秀住宅小區(東勝紫御府嘉苑)	石家莊市物業管理協會
2022年抗擊疫情突出貢獻單位	東里街道警苑社區黨總支
二零二三中國物業服務品牌影響力企業	中國房地產報及中國城市與區域治理研究院
二零二二中國物業服務年度綜合實力品牌企業	中國房地產報社及CIHAF中國住交會
二零二二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
二零二二中國五星級物業服務項目	北京中指信息技術研究院
二零二二中國城市物業服務滿意度優秀企業	中國指數研究院
二零二二中國物業服務綜合實力標桿企業	中國房地產報社

管理層討論及分析

於本期間，東勝物業服務及其附屬公司除提升現有項目服務質量外，亦著力擴大經營規模，主要在中國河北省石家莊市中標多項物業管理服務項目，涵蓋醫院、學院、住宅大樓及政府大樓等物業。於二零二三年六月三十日，東勝物業服務及其附屬公司的在管合約總建築面積約為10.0百萬平方米(二零二二年十二月三十一日：約8.8百萬平方米)。

本集團租賃相關服務的現有項目位於中國河北省石家莊市及邢台市。為進一步擴大本集團的租賃相關服務規模，本集團於二零二二年一月二十日與河北祈福乾悅房地產開發有限公司(「祈福乾悅」，由東勝房地產開發有限公司(「東勝房地產」)擁有51%權益(東勝房地產由石保棟先生(「石先生」)全資擁有))訂立多份買賣(預售)協議，以收購47個商用單位，估計總建築面積約為2,563平方米，位於中國河北省石家莊市市中心。商用單位的交付預期將於二零二三年十二月前完成，本集團將根據經營租賃安排經營該等商用單位。有關收購的進一步詳情載於本公司日期為二零二二年一月二十日及二零二二年一月二十一日的公告。

此外，東勝房地產及其附屬公司就其房地產項目的物業管理服務為本集團提供新的商機。於二零二一年十二月一日，本公司與東勝房地產訂立框架協議，據此，東勝房地產同意委任本集團於二零二一年十二月一日至二零二三年十二月三十一日期間為其提供物業管理服務以及商用物業及商戶管理服務，為本集團進一步拓展物業管理業務。根據上市規則第14A章，該等服務構成本公司持續關連交易，獨立股東於二零二二年三月十六日召開的股東特別大會上以投票方式批准相關框架協議及其項下擬進行的交易。於本期間，該等持續關連交易為本集團貢獻收入約22.6百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約24.6百萬港元)。

憑藉本集團致力發展物業管理業務，於本期間，本集團錄得物業管理業務收入約84.9百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約75.8百萬港元)，與去年同期相比增加12%。

環境衛生業務

中國環境保護及治理意識日益增強，為環境衛生行業提供健康的發展機遇。二零二二年，中國政府推出一系列支持環境衛生相關行業的政策及實施措施。根據城鄉社區環衛清潔服務要求以及城市道路清掃保潔與品質評價標準，城鄉環衛清潔服務國家標準出台，提升行業標杆。社會資本投資農業農村指引(2022年)等政策體現了中國政府的舉措，包括推動城鄉環保基礎設施的投資及建設、加快落實綠色發展的稅收及附加優惠政策、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，並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。

管理層討論及分析

本集團持續努力拓展環境衛生業務。截至二零二三年六月三十日，本集團在中國河北省五個城市獲得五個環境衛生服務項目，年度合約總金額合共超過人民幣125百萬元(相當於約134.8百萬港元)。本集團於本期間確認收入約80.1百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約11.7百萬港元)。收入較去年同期增加乃由於二零二二年獲得的新項目於本期間全面營運，而截至二零二二年六月三十日止六個月，該等新項目並未確認收入。

綜合發展業務

本集團綜合發展業務包括(i)旅遊景區及文化景點的經營管理；(ii)旅遊相關設施的發展及營運；及(iii)提供營銷、活動策劃及諮詢服務。

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4.8百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約5.7百萬港元)。土門旅遊的遊客人數及收入減少主要是由於出境遊數字於二零二三年初一直上升，因而影響本地旅遊業。

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地盤總面積為14,637平方米的一幅土地正處於規劃階段，並於本集團於二零二三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14.8百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約15.3百萬港元)。

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地盤總面積約為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)已於二零二一年歸還予地方政府，代價約為人民幣85.0百萬元(相當於約102.2百萬港元)。截至二零二三年六月三十日，已收取的所得款項為人民幣75.0百萬元(相當於約80.9百萬港元)。

就營銷、活動策劃及諮詢服務而言，本集團自二零一九年起一直為東勝房地產在中國的房地產項目經營活動策劃及全方位活動製作服務。截至二零二二年六月三十日止六個月確認來自提供營銷、活動策劃及諮詢服務的收入約7.6百萬港元。由於東勝房地產自二零二三年初以來銷售及營銷策略發生變化，東勝房地產於本期間並無委聘本集團提供該等服務，因此於本期間，本集團並無確認來自提供營銷、活動策劃及諮詢服務的收入。

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從事為中國及香港客戶提供出境旅遊相關服務。該等業務自二零二零年初以來受疫情嚴重影響，並作出一系列的出售以縮減業務。

鑒於北京金旅時代旅行社有限公司(「金旅時代」，本集團當時擁有51%權益的附屬公司，於中國從事出境旅遊業務)持續錄得虧損，根據本集團(作為賣方)與金旅時代其他權益擁有人(就上市規則第14A.09(1)條而言並非本公司的關連人士)(作為買方)訂立日期為二零二三年四月二十七日的協議，本集團以人民幣4.0百萬元(相當於約4.5百萬元)的代價出售其持有的金旅時代51%股權。於二零二三年五月五日完成出售事項後，金旅時代不再為本集團的附屬公司，而本集團於本期間確認出售收益約9.2百萬元。

於二零二二年，本集團亦因四海旅行社有限公司(「四海」)持續錄得虧損而出售該公司。四海當時為本集團擁有65%權益的附屬公司，主要在香港從事機票銷售及提供其他旅遊相關服務。該出售事項已於二零二二年八月三十日完成，而本集團於二零二二年下半年確認出售淨收益約6.2百萬元。

由於本集團專注於受疫情影響相對較小的其他業務，如物業管理業務，故本集團於期內並無於該分部錄得收入(截至二零二二年六月三十日止六個月：因出售四海而無收入)。基於近期恢復出境旅遊，本集團將重估周邊業務環境，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

展望未來，本集團將恪守社會責任，為客戶提供優質服務，改善生活質量，同時提升本集團品牌價值。

中國政府對物業管理及環境衛生行業的長期支持政策為本集團的物業管理業務及環境衛生業務奠定良好的發展基礎。本集團將繼續通過內生增長、競投新項目以及戰略收購與合作方式，穩步發展及拓展其物業管理業務及環境衛生業務。本集團綜合發展業務亦將保持穩定營運及增長。

就本集團的多樣化旅遊產品及服務業務而言，本集團將監察出境旅遊行業的發展，並在恢復該等業務前審慎考慮盈利能力及可用資源。

管理層討論及分析

財務分析

經營表現

a. 持續經營業務

按收入性質分析：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二三年 (未經審核) 千港元		二零二二年 (未經審核) 千港元 (經重列)	
		%		%
物業管理業務：				
物業管理及租賃相關服務	84,855	50.0	75,837	75.2
環境衛生業務：				
環境衛生服務	80,068	47.2	11,708	11.6
綜合發展業務：				
推廣、活動策劃及諮詢服務	-	-	7,612	7.5
旅遊景點相關收入	4,775	2.8	5,742	5.7
小計	4,775	2.8	13,354	13.2
總計	169,698	100.0	100,899	100.0

本集團於本期間錄得收入約169.7百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約100.9百萬港元(經重列))，較去年同期增加約68%。

本期間物業管理業務收入增加主要是物業管理項目數目上升。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。

本集團的環境衛生業務是本期間另一主要收入來源。由於五個服務項目的規模較上一期間擴大，本期間環境衛生業務的收入有所增加。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。

本期間本集團的綜合發展業務收入稍為下降，主要是由於土門旅遊的遊客人數下降所致。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。

由於本集團專注於受疫情影響相對較小的其他業務，如物業管理業務，故於本期間多樣化旅遊產品及服務業務並無產生收入。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「行業概況及業務回顧」項下「多樣化旅遊產品及服務業務」一節。

毛利

本集團於本期間錄得毛利約47.2百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約28.2百萬港元(經重列))，較去年同期增加約67%。有關毛利增加乃主要由於本期間環境衛生業務收入增加，因為於二零二二年獲得的新項目於本期間實現全面營運所致。

本期間的毛利率約為28%，與去年同期相同(經重列)。

本期間持續經營業務溢利

本期間持續經營業務溢利約為20.6百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約1.6百萬港元(經重列))。有關改善主要歸因出售金旅時代51%股權的收益約9.2百萬港元以及環境衛生業務於本期間的分部業績較去年同期增加約12.1百萬港元。

b. 已終止經營業務

截至二零二二年六月三十日止六個月的已終止經營業務期內溢利為本集團於香港的多樣化旅遊產品及服務業務(由本集團當時擁有65%權益的附屬公司四海經營，該業務已於二零二二年八月三十日被本集團出售)的業績。因此，四海的業績(截至二零二二年六月三十日止六個月期間錄得淨虧損約1.4百萬港元)已於本集團的綜合財務報表中分類及呈列為已終止經營業務，並已重列於綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及相應附註的比較數字，以獨立反映已終止經營業務及持續經營業務。有關出售的進一步詳情載於「管理層討論及分析」內「行業概況及業務回顧」項下「多樣化旅遊產品及服務業務」一節。

管理層討論及分析

資產結構

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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、預付款項、按金及其他應收款項、應收一間聯營公司款項、受限制銀行存款以及現金及現金等值項目，詳情載列如下：

- i. 於二零二三年六月三十日，物業、廠房及設備以及使用權資產合共約166.7百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約182.7百萬港元)主要指(1)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110.3百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約116.6百萬港元)；及(2)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54.3百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約63.9百萬港元)，收購該等汽車及其他設備是為了應付本集團數目日益增長的環境衛生經營項目。
- ii. 於二零二三年六月三十日，投資物業約為74.5百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約82.4百萬港元)，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. 於二零二三年六月三十日，於一間聯營公司的投資約為26.5百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約27.8百萬港元)，為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。大坤直方在中國河北省張家口市擁有一塊土地，地盤總面積為79,039平方米，處於初步開發階段，於二零二一年九月取得《建設工程規劃許可證》，並於二零二三年六月三十日在大坤直方賬面確認為投資物業及存貨，賬面值分別約為125.4百萬港元及約91.7百萬港元(二零二二年十二月三十一日：分別約為131.0百萬港元及約95.7百萬港元)。

根據大坤直方與中國華融資產管理股份有限公司河北省分公司(「河北華融」)於二零二一年九月六日訂立的兩份協議(經於二零二二年七月十五日補充)，大坤直方持有的一幅土地(「抵押」)，連同石先生擁有的其他資產已抵押給河北華融，以擔保償還石先生控制的實體從河北華融獲得的若干貸款(於二零二三年六月三十日本金總額為人民幣464.1百萬元(相當於約500.4百萬港元))。抵押已於二零二三年八月二十五日全面解除。

於二零二三年六月三十日，本集團應收大坤直方款項(「墊款」，在大坤直方為本公司一間附屬公司時提供)約132.6百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約141.9百萬港元)為免息及為按要求償還。

大坤直方在抵押項下的義務及墊款的償還以石先生控制的一間實體持有的若干物業的銷售所得款項作擔保，該等銷售所得款項將匯入一個共管銀行帳戶(「安排」)。據此，董事經參考相關物業的估計市值後認為，與抵押有關的風險及墊款產生的信貸風險已因安排而大幅減輕，且預期墊款可悉數收回。

管理層討論及分析

- iv. 於二零二三年六月三十日，存貨約為15.1百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約15.5百萬港元)，主要指位於中國河北省石家莊市地盤總面積為14,637平方米且處於規劃階段的一幅土地的賬面值約14.8百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約15.3百萬港元)。
- v. 於二零二三年六月三十日，應收貿易賬款約128.1百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約65.7百萬港元)來自物業管理分部約55.4百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約30.3百萬港元)、環境衛生分部約65.3百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約14.7百萬港元)及綜合發展分部項下推廣、活動策劃及諮詢服務約7.4百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約20.7百萬港元)。應收貿易賬款增加主要由於本期間收回應收貿易賬款及確認相關收入的合併影響所致。
- vi. 於二零二三年六月三十日，預付款項、按金及其他應收款項及應收一間聯營公司款項約為206.1百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約229.4百萬港元)主要指(1)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10.8百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約31.6百萬港元)，有關詳情載於「管理層討論及分析」內「業務回顧」項下「綜合發展業務」一節；(2)就向祈福乾悅收購47個商用單位支付的總代價金額約24.7百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約25.6百萬港元)，其於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日分類為非流動資產；及(3)墊款約132.6百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約141.9百萬港元)。金額減少的主要原因乃由於本期間上述土地歸還的收款人民幣18.0百萬元(相當於約20.8百萬港元)。
- vii. 於二零二三年六月三十日，受限制銀行存款以及現金及現金等價物約為186.7百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約206.2百萬港元)。金額減少乃主要由於(1)就歸還中國河北省石家莊市地盤總面積約21,647平方米的土地的應收款項收取約20.8百萬港元，有關詳情載於「管理層討論及分析」內「業務回顧」項下「綜合發展業務」一節；及(2)加快支付應付貿易賬款時間的合併影響所致。

負債結構

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團的負債主要包括應付貿易賬款及合約負債、其他應付款項、租賃負債及融資租賃義務，詳情載列如下：

- i. 於二零二三年六月三十日，應付貿易賬款及合約負債約為57.3百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約70.8百萬港元(經重列))，主要來自物業管理分部約30.1百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約28.4百萬港元(經重列))、環境衛生分部約9.3百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約9.0百萬港元)以及綜合發展分部項下推廣、活動策劃及諮詢服務約12.9百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約24.4百萬港元)。

管理層討論及分析

- ii. 於二零二三年六月三十日，其他應付款項約為71.8百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約60.2百萬港元(經重列))，主要包括物業管理業務的其他應付款項合共約22.2百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約24.2百萬港元(經重列))，當中主要包括來自租賃服務客戶的預收款項及物業管理及租賃服務的按金、收購土門旅遊的應付代價約6.6百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約6.9百萬港元)以及應付土地及建造成本約3.7百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約4.8百萬港元)。
- iii. 於二零二三年六月三十日，租賃負債約49.2百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約54.8百萬港元)，主要包括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的租賃負債約46.6百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約53.1百萬港元)。
- iv. 於二零二三年六月三十日，融資租賃義務約3.5百萬港元(二零二二年十二月三十一日：無)，主要包括環境衛生分部的機械及設備的融資租賃義務(以賺取收入)。

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。

於二零二三年六月三十日，本集團的流動比率約為3.6(於二零二二年十二月三十一日：約3.4)。由於本集團於二零二三年六月三十日及二零二二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)於二零二三年六月三十日及二零二二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，大部分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對沖其外匯風險。

資本承擔

於二零二三年六月三十日，本集團有關於股本證券投資約16.2百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約16.9百萬港元)的資本承擔。

重大收購事項、投資及出售事項

除披露於「管理層討論及分析」內「行業概況及業務回顧」項下「多樣化旅遊產品及服務業務」一節下有關出售金旅時代之外，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

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團抵押華譽新生活服務(深圳)有限公司(本公司的間接全資附屬公司)的全部股權及東滙香港控股有限公司(本公司的間接全資附屬公司)的全部已發行股本，以擔保於二零一六年三月三十日發行的永久可換股證券，本金總額約為70.0百萬港元。詳情載於本公司日期為二零一六年三月三十日的公告及本公司日期為二零一六年一月二十九日的通函。

重大或然負債

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

僱員數目及薪酬

於二零二三年六月三十日，本集團僱員總數約為2,200名(於二零二二年六月三十日：約1,120名)。於本期間，員工成本(包括董事酬金)約為50.2百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約25.2百萬港元)。

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。

中期股息

董事會不建議派發本期間之任何中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

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：

- 於二零二三年五月，何琦先生辭任招商局置地有限公司（股份代號：978）獨立非執行董事。
- 於二零二三年四月，隋風致先生辭任大同（上海）有限公司董事長，並於二零二三年六月分別獲委任為蘇州福華電子科技有限公司及福華電子設備（東莞）有限公司的法定代表人及董事長。

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

於二零二三年六月三十日，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)根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）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3)
石保棟先生（「石先生」）	受控制法團權益	10,085,983,816 (附註1)	78.05%
	實益擁有人	130,239,145 (附註2)	1.01%
常美琦女士	實益擁有人	650,000	0.01%
東小杰先生	實益擁有人	2,014,285	0.02%

附註：

1. 石先生持有東勝置業集團控股有限公司(「東勝置業」)100%股本權益，根據證券及期貨條例，彼被視作於東勝置業持有本公司的10,085,983,816股股份中擁有權益。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)。
2. 於二零二三年六月三十日，石先生實益擁有130,239,145股股份。
3. 概約百分比按於二零二三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，於二零二三年六月三十日，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。

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，於二零二三年六月三十日，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：

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4)
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%

企業管治及其他資料

附註：

1. 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)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)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)。
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公司由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。於6,507,039,225股本公司股份的總權益包括(i)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十月永久可換股證券(可轉換為5,765,512股股份)抵押權益。
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)上市的股份制公司。於6,630,044,868股本公司股份的總權益包括(i)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)。
4. 概約百分比按於二零二三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，於二零二三年六月三十日，董事及本公司最高行政人員並不知悉任何其他人士或實體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。

購股權計劃

於二零一二年六月五日舉行的本公司股東大會上，股東批准採納一項新購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)，並於二零一二年六月十一日生效。自二零一二年購股權計劃獲採納以來，並無根據該計劃授出購股權。

遵守企業管治守則

於本期間，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載「企業管治守則」(「企業管治守則」)內於本期間有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石先生，惟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。

遵守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十所載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。

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。該審核委員會現由兩名獨立非執行董事隋風致先生(審核委員會主席)及何琦先生，以及一名非執行董事常美琦女士組成。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。

憲章文件

於二零二三年六月三十日舉行的本公司股東週年大會上，本公司以特別決議案方式採納經修訂及經重列本公司組織章程大綱及細則(「經修訂組織章程大綱及細則」)。經修訂組織章程大綱及細則的完整版本已分別刊載於聯交所網站及本公司網站。

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

東勝智慧城市服務控股有限公司

石保棟

主席、行政總裁兼執行董事

香港，二零二三年八月三十日

簡明綜合損益表

截至二零二三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	
		二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元 (經重列) (附註)
持續經營業務：			
收入	3	169,698	100,899
銷售及服務成本		(122,459)	(72,735)
毛利		47,239	28,164
其他收入		2,398	2,619
銷售、一般及行政開支		(34,262)	(21,292)
應佔一間聯營公司業績		(71)	(102)
投資物業的公平值變動		(4,568)	(4,770)
出售一間附屬公司權益的收益		9,198	-
財務費用	4	(1,439)	(1,588)
除稅前溢利	5	18,495	3,031
所得稅	6	2,141	(1,412)
期內持續經營業務溢利		20,636	1,619
已終止經營業務：			
期內已終止經營業務溢利		-	1,358
期內溢利		20,636	2,977
應佔方：			
本公司權益擁有人			
- 持續經營業務		18,159	2,320
- 已終止經營業務		-	883
		18,159	3,203
非控股權益			
- 持續經營業務		2,477	(701)
- 已終止經營業務		-	475
		2,477	(226)
期內溢利		20,636	2,977
每股基本及攤薄盈利(虧損)			
- 持續經營業務	7	0.10 港仙	(0.067 港仙)
- 已終止經營業務		-	0.007 港仙

附註： 比較資料乃就已終止經營業務而重列。

第26頁至第40頁所載的附註為該等簡明綜合財務報表的一部分。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三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	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元 (經重列) (附註)
期內溢利	20,636	2,977
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	(22,852)	(22,836)
- 折算應佔一間聯營公司其他全面收益的匯兌差額	(1,192)	(1,620)
	(24,044)	(24,456)
期內全面虧損總額	(3,408)	(21,479)
應佔方：		
本公司權益擁有人		
- 持續經營業務	(5,207)	(20,709)
- 已終止經營業務	-	883
	(5,207)	(19,826)
非控股權益		
- 持續經營業務	1,799	(2,128)
- 已終止經營業務	-	475
	1,799	(1,653)
期內全面虧損總額	(3,408)	(21,479)

附註：比較資料乃就已終止經營業務而重列。

第26頁至第40頁所載的附註為該等簡明綜合財務報表的一部分。

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日
(以港元列示)

	附註	於 二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零二二年 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	140,067	155,629
投資物業		74,542	82,437
使用權資產		26,603	27,046
無形資產		93	109
於一間聯營公司的投資		26,515	27,779
預付款項、按金及其他應收款項		25,745	25,614
遞延稅項資產		3,831	2,088
		297,396	320,702
流動資產			
存貨		15,060	15,535
應收貿易賬款	9	128,110	65,656
應收一間聯營公司款項		132,622	141,901
預付款項、按金及其他應收款項		47,755	61,854
受限制銀行存款		-	315
現金及現金等值項目		186,651	205,857
		510,198	491,118
流動負債			
應付貿易賬款	10	35,302	45,545
合約負債		22,006	25,297
其他應付款項		71,779	60,194
應付稅項		5,907	5,337
租賃負債		5,535	7,704
融資租賃義務	11	1,679	-
撥備		-	930
		142,208	145,007
流動資產淨值		367,990	346,111
總資產減流動負債		665,386	666,813

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日
(以港元列示)

	附註	於 二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零二二年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債			
租賃負債		43,625	47,134
融資租賃義務	11	1,823	-
遞延稅項負債		10,835	12,734
撥備		-	662
		56,283	60,530
資產淨值		609,103	606,283
股本及儲備			
股本	12	64,610	64,610
永久可換股證券		296,274	296,274
儲備		223,174	228,272
本公司權益擁有人應佔權益		584,058	589,156
非控股權益		25,045	17,127
權益總值		609,103	606,283

於二零二三年八月三十日獲董事會批准及授權刊發。

石保棟
主席

莫躍明
董事

第26頁至第40頁所載的附註為該等簡明綜合財務報表的一部分。

簡明綜合權益變動表

截至二零二三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) 千港元	股份溢價 (未經審核) 千港元	永久可			總計 (未經審核) 千港元	非控股 權益 (未經審核) 千港元	權益總值 (未經審核) 千港元
			換股證券 (未經審核) 千港元	匯兌儲備 (未經審核) 千港元	累計虧損 (未經審核) 千港元			
於二零二二年一月一日	64,610	635,537	296,274	23,590	(396,637)	623,374	22,620	645,994
期內溢利(虧損)	-	-	-	-	3,203	3,203	(226)	2,977
其他全面虧損	-	-	-	(23,029)	-	(23,029)	(1,427)	(24,456)
期內全面收益(虧損)總額	-	-	-	(23,029)	3,203	(19,826)	(1,653)	(21,479)
與擁有人的交易：								
注資及分派								
一名非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	3,305	3,305
向永久可換股證券持有人分派	-	-	-	-	(7,937)	(7,937)	-	(7,937)
以權益結算的股份交易	-	83	-	-	-	83	-	83
	-	83	-	-	(7,937)	(7,854)	3,305	(4,549)
於二零二二年六月三十日	64,610	635,620	296,274	561	(401,371)	595,694	24,272	619,966

第26頁至第40頁所載的附註為該等簡明綜合財務報表的一部分。

簡明綜合權益變動表

截至二零二三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								
	永久可						非控股		
	股本 (未經審核)	股份溢價 (未經審核)	換股證券 (未經審核)	匯兌儲備 (未經審核)	其他儲備 (未經審核)	累計虧損 (未經審核)	總計 (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	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(虧損)	-	-	-	-	-	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)
與擁有人的交易：									
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

第26頁至第40頁所載的附註為該等簡明綜合財務報表的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零二三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	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
經營活動(所用)產生之現金淨額	(50)	26,902
投資活動(所用)產生之現金淨額	(820)	34,901
融資活動所用之現金淨額	(4,412)	(10,392)
現金及現金等值項目(減少)增加淨額	(5,282)	51,411
於一月一日之現金及現金等值項目	205,857	255,219
匯率變動之影響	(13,924)	(11,753)
於六月三十日之現金及現金等值項目	186,651	294,877

第26頁至第40頁所載的附註為該等簡明綜合財務報表的一部分。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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。本公司的註冊辦事處位於P. O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands。本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的主板上市。

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(「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、一名執行董事及行政總裁)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16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二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(「二零二二年度財務報表」)一併閱讀。中期財務報表中採用的會計政策與編製二零二二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二零二三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號及香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)	會計政策的披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易所產生資產及負債有關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革-支柱二模型規則

本集團並無提早採納任何已頒佈但尚未於二零二三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

截至二零二三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	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元 (經重列)
持續經營業務		
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	72,007	65,043
環境衛生服務	80,068	11,708
推廣、活動策劃及諮詢服務	-	7,612
旅遊景點相關收入	4,775	5,742
	156,850	90,105
其他來源收入：		
租賃收入	12,848	10,794
	169,698	100,899

香港財務報告準則第15號項下的客戶合約收入分拆於本業績公告的附註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：

持續經營的可報告分部：

- 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。

已終止經營的可報告分部：

- 於香港由四海旅行社有限公司(「四海」，當時由本集團擁有65%的附屬公司)經營的多樣化旅遊產品及服務分部(主要包括銷售機票)，而本集團已於二零二二年八月二十二日出售四海，該出售事項已於二零二二年八月三十日完成。

因此，四海於截至二零二二年六月三十日止六個月的業績已重新分類，並已於本集團的簡明綜合財務報表中重列為已終止經營業務，將已終止經營業務與持續經營業務分開顯示。

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)的計量)予以評估。就持續經營的可報告分部而言，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、受限制銀行存款以及總公司及企業資產及負債除外。

於本期間及截至二零二二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

截至二零二三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) 以業務分部分類

分部業績

	截至六月三十日止六個月													
	持續經營業務								已終止 經營業務					
	物業管理		環境衛生		綜合發展		多樣化旅遊產品及服務		小計		四海		總額	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元												
按收入確認時間分拆：														
- 於某一時間點	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23,895	-	23,895	
- 於一段時間內	72,007	65,043	80,068	11,708	4,775	13,354	-	-	156,850	90,105	-	156,850	90,105	
租賃收入	72,007	65,043	80,068	11,708	4,775	13,354	-	-	156,850	90,105	23,895	156,850	114,000	
可呈報分部收入	12,848	10,794	-	-	-	-	-	-	12,848	10,794	-	12,848	10,794	
分部業績	84,855	75,837	80,068	11,708	4,775	13,354	-	-	169,698	100,899	23,895	169,698	124,794	
企業及其他未分配收入	14,507	13,456	7,588	(4,489)	(6,016)	(2,438)	9,081	6,581	25,160	13,110	1,388	25,160	14,498	
及開支淨額									(5,226)	(8,491)	-	(5,226)	(8,491)	
財務費用									(1,439)	(1,588)	(30)	(1,439)	(1,618)	
除稅前溢利									18,495	3,031	1,358	18,495	4,389	

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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) 以業務分部分類(續)

分部資產及負債

	持續經營業務										已終止 經營業務			
	物業管理		環境衛生		綜合發展		多樣化旅遊產品及服務		小計		多樣化 旅遊產品 及服務- 四海		總額	
	二零二三年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零二二年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零二三年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元									
分部資產	171,690	153,302	138,306	92,772	305,108	356,896	3,979	825	619,083	603,795	-	619,083	603,795	
企業及其他未分配資產												188,511	208,025	
總資產												807,594	811,820	
分部負債	118,768	118,891	36,229	18,680	38,412	47,537	4,075	16,671	197,484	201,779	-	197,484	201,779	
企業及其他未分配負債												1,007	3,758	
總負債												198,491	205,537	

附註： 比較資料乃就(i)已終止經營業務；及(ii)重新分類若干比較數據(在有需要時，以符合本期間之呈列基準及採用之分類)而重列。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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 (持續經營業務)		對外客戶收入 (已終止經營業務)		非流動資產	
	截至六月三十日止六個月				二零二三年	二零二二年
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元 (經重列)	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元 (經重列)	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(註冊成立地點)	-	-	-	23,895	1,778	2,630
中國大陸	169,698	100,899	-	-	265,272	288,205
	169,698	100,899	-	23,895	267,050	290,835

(iii) 對本集團總收入貢獻10%或以上的主要客戶收入如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
客戶A(附註)	22,562	32,206

附註：指在物業管理分部項下(二零二二年六月三十日：物業管理分部及綜合發展分部)來自由石先生及東勝房地產開發集團有限公司(由石先生全資擁有)控制的關聯公司的收入。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元 (經重列)
持續經營業務		
租賃負債利息	1,312	1,459
融資租賃負債利息	80	-
其他貸款利息	47	129
	1,439	1,588

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	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元 (經重列)
持續經營業務		
員工成本，包括董事酬金：		
工資、薪金及其他福利	43,960	19,652
界定供款計劃供款	6,140	2,925
以權益結算以股份支付開支	109	83
	50,209	22,660
其他項目：		
無形資產攤銷	23	11
折舊：		
- 物業、廠房及設備	11,848	2,599
- 使用權資產	970	1,001
已售存貨成本	203	1,056
產生租賃收入的投資物業的直接經營開支	1,835	1,078
應收貿易賬款虧損撥備	9,581	3,455
壞賬計提(撥回)		
- 應收貿易賬款	4,458	-
- 其他應收款項	28	(5,940)
匯兌(收益)虧損淨額	(539)	2,313

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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

與中國大陸經營相關的中國企業所得稅(「企業所得稅」)根據有關現行法律、詮釋及慣例按本年度估計應課稅溢利的25%(二零二二年六月三十日：25%)計算。

截至本期間及截至二零二二年六月三十日止六個月，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，本公司及本集團於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的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	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
持續經營業務		
即期稅項 - 企業所得稅		
本期間	1,419	1,832
遞延稅項		
撥回暫時性差異	(3,560)	(420)
	(2,141)	1,412

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月
(除非另有說明，否則以港元列示)

7 每股基本及攤薄盈利(虧損)

本公司每股基本及攤薄盈利(虧損)乃基於以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
持續經營業務		
本公司權益擁有人應佔溢利	18,159	2,320
派付予永久可換股證券持有人的分派	-	(7,937)
永久可換股證券持有人應計分派	(5,054)	(2,452)
	13,105	(8,069)
已終止經營業務		
本公司權益擁有人應佔溢利	-	883

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 股數 (未經審核) 千股	二零二二年 股數 (未經審核) 千股
用以計算每股基本盈利(虧損)的普通股加權平均數	12,922,075	12,922,075

計算本期間及截至二零二二年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利(虧損)時並無假設已轉換永久可換股證券及於股份獎勵計劃項下發行若干股份，乃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(虧損)金額產生反攤薄效應。

8 物業、廠房及設備

於二零二三年六月三十日，物業、廠房及設備4,467,000港元(二零二二年十二月三十一日：無)包括就根據融資租賃持有的資產的機械及設備。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款		
- 第三方	81,513	23,698
- 來自關聯方(董事石先生於其中擁有實益權益)	65,946	53,942
	147,459	77,640
虧損撥備	(19,349)	(11,984)
	128,110	65,656

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最多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：

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	55,572	30,195
91日至180日	41,181	19,317
181日至365日	28,624	11,481
365日以上	2,733	4,663
	128,110	65,656

本期間於損益確認應收貿易賬款虧損撥備9,581,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：3,455,000港元)。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款		
- 第三方	33,223	45,366
- 關聯方	2,079	179
	35,302	45,545

應付貿易賬款根據發票日期的賬齡分析概述如下：

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	10,320	19,072
91日至180日	6,291	7,927
181日至365日	8,286	10,235
365日以上	10,405	8,311
	35,302	45,545

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

截至二零二三年六月三十日止六個月
(除非另有說明，否則以港元列示)

11 融資租賃義務

	最低租賃付款		最低租賃付款的現值	
	於 二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零二二年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	於 二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零二二年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
應付金額				
一年內	1,938	-	1,679	-
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,938	-	1,823	-
	3,876	-	3,502	-
未來融資費用	(374)	-		
應付融資租賃淨額總計	3,502	-		
分類為流動負債的應付融資租賃淨額總計	(1,679)	-		
分類為非流動負債的應付融資租賃淨額總計	1,823	-		

本集團以融資租賃方式租賃機械及設備，租期為兩年。於本期間，與機械及設備相關的融資租賃義務的實際年利率介乎2.2%至2.5%。融資租賃義務以人民幣計值，賬面值與其公平值相若。

12 股本

	二零二三年六月三十日		二零二二年十二月三十一日	
	普通股數目 (未經審核) 千股	(未經審核) 千港元	普通股數目 (經審核) 千股	(經審核) 千港元
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

13 中期股息

董事會不建議派發本期間之任何中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

14 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港元乃作為股權入賬。本集團抵押華譽新生活服務(深圳)有限公司(本公司的間接全資附屬公司)的全部股權及東滙香港控股有限公司(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港元作為股權入賬。

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分別每股本公司普通股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。

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。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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。

就有關二零二二年上半年及二零二二年下半年的分派，本公司已分別於二零二二年四月二十五日及二零二二年十月十日向二零一六年十月永久可換股證券持有人支付分派7,937,000港元及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)。

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。於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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及二零二三年三月三十日按每年6%的分派率進行)，該或然分派16,800,000港元可能於未來進行。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月
(除非另有說明，否則以港元列示)

15 資本承擔

於二零二三年六月三十日，本集團擁有關於股本證券的投資約16,174,000港元(二零二二年十二月三十一日：約16,894,000港元)的資本承擔。

16 重大關聯方交易

除已於簡明綜合財務報表其他部分披露者外，本集團於截至二零二三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	
			二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (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		3,948	3,787
	界定供款計劃供款		36	36
			3,984	3,823
由石先生控制的關聯公司	推廣、活動策劃及諮詢服務	(i)	-	7,612
	物業管理服務	(i)	3,486	4,186
	商業物業及商戶管理服務	(i)	19,076	20,408
附屬公司非控股股東	購買機票	(i)	-	19,489
	管理服務費	(i)	-	120
	提供環境衛生服務		-	11,708
	籌集的借款		-	1,257

附註：

- (i) 該等交易構成上市規則項下的持續關連交易。

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、計入預付款項、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，主要是由於該等工具屬於短期內到期性質。

租賃負債及融資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及融資租賃負債的公平值與賬面值相近。