

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)

(股票代碼: 265)



2026 中期報告

讓城市更高效 讓服務更智能，讓每一份成本都轉化為價值

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	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



公司資料

董事會

執行董事

莫躍明先生(主席)
郝英女士
薛飛先生

非執行董事

何琦先生

獨立非執行董事

林華榕先生
Julieta Jing Dong女士
譚錦成先生(於二零二六年一月二十一日獲委任)

行政總裁

隋風致先生

審核委員會

譚錦成先生(主席)
(於二零二六年一月二十一日獲委任)
林華榕先生
Julieta Jing Dong女士

薪酬委員會

林華榕先生(主席)
莫躍明先生
Julieta Jing Dong女士

提名委員會

莫躍明先生(主席)
Julieta Jing Dong女士
譚錦成先生(於二零二六年一月二十一日獲委任)

公司秘書

李健強先生(於二零二六年一月二十一日獲委任)

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

中國民生銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國農業銀行股份有限公司

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
皇后大道東28號
金鐘滙中心
16樓B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二零二六年六月三十日止六個月(「本期間」)的未經審核簡明綜合業績，連同二零二五年同期(「相關期間」)的比較數字。

行業概況、業務策略及業務回顧

於本期間，本集團透過以下四個可報告分部經營業務：(i)物業管理服務；(ii)環境衛生服務；(iii)綜合發展服務；以及(iv)於中華人民共和國(「中國」)的多樣化旅遊產品及服務。

於本期間，中國內地的經營環境依然充滿挑戰。房地產市場持續處於調整與逐步復甦的階段，住宅及商業項目的交付、新開盤及相關配套服務的需求恢復較為緩慢。與此同時，在地方財政受限制下，公共服務項目之預算安排、招標定價及結算審批程序日趨嚴格，不僅加劇市場競爭，亦延長本集團若干項目的回款週期，尤以環境衛生業務為甚。此外，文旅消費復甦不均，加上招標持續存在競爭，對本集團各核心業務板塊均帶來不同程度的挑戰。面對上述環境，本集團於本期間繼續秉持審慎經營原則，圍繞保障現金流、改善回款效率、加強成本及開支管控、提升服務品質及合規管理推進各項工作。

於本期間，本集團的收入及毛利均錄得顯著下降，主要由於環境衛生服務分部及物業管理分部的市況不利。有關下降乃主要由於繼二零二五年年底完成另一項目後，兩項主要環境衛生項目於本期間已完成、到期且並未續約。儘管該等項目已完成，惟本集團仍須持續履行臨時合約承諾，並繼續產生不可避免的直接經營成本，包括分包及折舊支出。此外，為令服務符合客戶要求而對一項物業管理項目進行下調，致使物業管理業務分部的收入受到負面影響。

本集團於本期間的整體財務表現受到投資物業公平值虧損、存貨減值以及貿易應收賬款及合約資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備進一步限制。

與此同時，儘管收入縮減，惟銷售及行政開支則有所增加。於環境衛生服務分部內，本集團有策略挽留其核心員工，包括主要營銷人員、行政人員及經驗豐富的前線團隊，當中大部份為分包人員。實施此挽留政策乃為即將到來具合理利潤的招標機會維持營運準備狀況，加快新項目的部署，並提高收回未結應收款項。銷售及行政開支受到擴張本集團香港總部所進一步帶動，主要包括額外辦公室空間的租賃開支及增加的後勤人員成本，連同就潛在收購項目而進行法律及財務盡職調查的非經常性專業費用。





管理層討論及分析

儘管面對上述挑戰重重的環境，本集團仍維持穩健的整體流動資金狀況。展望未來，為優化成本結構及保障盈利能力，董事會擬縮減環境衛生分部內低利潤項目的規模。相應地，企業資源將策略性地重新分配以加強核心業務，整合人工智能技術至物業管理以提升效率，並審慎尋求優質收購機會以推動可持續長期增長。

本集團於本期間錄得收入約122.5百萬港元(相關期間：約169.4百萬港元)，較相關期間減少約27.7%。本集團於本期間錄得溢利約1.4百萬港元(相關期間：溢利約15.2百萬港元)。

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

根據中國行業研究網發佈的《2025-2030年中國物業管理行業市場全景調研與投資前景研究報告》，行業已形成「以基礎服務為根基、以增值服務增收、以智能平台提效」的三層結構。未來物業管理服務的需求將趨向高端、個性化及品牌導向。物業管理公司必須整合自身資源，並與新興產業建立跨領域合作關係。

在「十五五」規劃之下，預期物業管理行業面臨新挑戰與新機遇。行業將更加著重服務質素與營運效率，同時推動數碼轉型與社區經濟升級。業界正經歷從提供「保安、清潔、綠化、設施維護」四大基礎服務，到轉型為「綜合物業與生活管家服務」，最終演化為「社區生態營運者」的全面蛻變。

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。於本期間，本集團並未獲頒任何獎項，此乃由於有關獎項通常於本年度結束時頒發。

於本期間，港譽物業集團繼續堅持項目品質、收繳率及可持續毛利置於規模之前，並透過優化其在管組合、加強催繳、提升商業及公共項目的服務質量，以及審慎拓展付款紀律較佳之新項目，以維持分部穩定。

於二零二六年六月三十日，港譽物業集團管理的合約總建築面積約為7.60百萬平方米(二零二五年十二月三十一日：約7.78百萬平方米以及二零二五年六月三十日：約8.55百萬平方米)。總建築面積主要包括住宅物業、商業物業、寫字樓、售樓處、高校、醫院、政府大樓及其他公共設施等相關區域。董事會認為，該分部仍是本集團最重要的收入與現金流基礎。未來，本集團將繼續在續約質量、收費紀律及資產營運效率方面持續深耕，並進一步優化物業組合，以確保持續穩定的收益來源。

管理層討論及分析

隨着本集團致力物業管理服務，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95.5百萬港元(相關期間：約103.6百萬港元)，減少約7.8%。



環境衛生業務

環境衛生業務繼續受政策驅動及政府付費機制主導。隨著城市運行品質、垃圾收運、排放標準及安全生產要求提升，項目機械化率、作業標準化、考核管理及回款能力，成為影響盈利質量之關鍵因素。然而，地方財政壓力、招投標單價競爭及扣款考核趨嚴，對利潤率及現金回收周期構成壓力，尤其是就面對持續定價壓力及延長付款週期的政府營運機構而言。

本集團的環境衛生業務涵蓋：(i)城市道路清掃及街道沖洗；(ii)家居廢物收集及運輸；及(iii)鄉村生活環境改善及村莊清潔。

本集團錄得來自環境衛生服務業務的收入約24.5百萬港元(相關期間：約63.7百萬港元)，較相關期間減少約61.6%。

面對日益嚴格的考核標準及激烈的價格競爭，本集團選擇於本期間不對兩份到期的主要環境衛生合約進行續約。然而，本集團仍須持續履行臨時合約承諾，並繼續產生不可避免的直接經營成本，包括分包及折舊費用。此外，為滿足政府實施的嚴格考核規定及日益提高的行業標準，本集團增加了直接人工成本、直接物料成本及分包成本。環境衛生服務業務的毛利率由相關期間約15.7%增加約3.4個百分點至本期間約19.1%，惟與截至二零二五年十二月三十一日止年度比較，則由約20.5%減少約1.4個百分點。



管理層討論及分析

本集團在營運層面上高度重視客戶驗收，並積極催收應收貿易賬款。在價格受壓及付款週期延長已對營運資金及利潤率造成壓力的情況下，為保障流動資金，本集團正要求其主要客戶－政府相關實體－提供正式的還款計劃。於二零二六年六月三十日，本集團繼續營運一項環境衛生項目。



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2.3百萬港元(相關期間：約2.1百萬港元)。綜合惡劣天氣、購物商場空置率持續高企、來自鄰近村民自主經營的競爭以及若干商戶缺乏獨特且具競爭優勢產品的影響，本期間收入大致維持持平，並未錄得重大改善。

於本期間，土門旅遊的毛利約為1.9百萬港元(相關期間：約1.7百萬港元)。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(「土地規劃」)，並於本集團二零二六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15.0百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約15.8百萬港元)。

管理層討論及分析

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)。於二零二六年六月三十日，應收政府部門結餘約為人民幣3.5百萬元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣3.5百萬元)(「補償款」)。本集團正積極與有關政府部門接洽，目標是在一年內收回應收補償款結餘。

於本期間，本集團圍繞活動策劃、場景更新、商戶結構優化及遊客引流轉化等方面對文旅業務作出調整，並展開若干閒置場地活化方案之初步規劃及可行性研究。同時，本集團持續跟進土地規劃工作及應收補償款結餘回收安排。



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自二零二三年起並無產生任何收入。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)，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。



管理層討論及分析

未來展望

展望未來，本集團預期外部經營環境仍將維持審慎競爭格局。物業管理及租賃相關服務將繼續作為本集團主要收入及現金流來源，本集團將進一步提升收繳率、續約質量及整體資產經營效率。作為降本增效策略的一部分，本集團與一名業務合作方合作開發機械人解決方案，將日常工作自動化，從而減少對人工清潔勞動力的依賴並降低經營開支。初期工作將集中於建立標準作業程序及工單數據，隨後再拓展至以人工智能輔助工單調度、資源排班、服務質量監測以及智能設備整合等應用。本集團只會在適當評估技術穩定性、安全性、數據質量、合規性及經濟回報後，方會推進更廣泛的應用，並將全程保持人工監督及手動備用安排。

由於環境衛生服務分部面對激烈的價格競爭，本集團決定於本期間內不對兩個項目進行續約。至於餘下的一個項目，本集團將繼續嚴格執行成本及開支控制。同時，本集團將繼續向相關政府機關跟進應收未付款項，商討合適的還款時間表，並發掘具獲利潛力的新項目，儘管環境衛生業務的前景仍面臨挑戰。綜合發展業務將繼續聚焦土門旅遊之招商、活動運營、遊客引流及消費轉化，以及空鋪去化，以逐步提升經營質量。

土門旅遊將繼續透過會員儲值、活動導流、直播推廣及商戶聯動促銷等方式，提高遊客重遊率及場內消費轉化，從而帶動商戶銷售及本集團來自該項目之相關管理及配套收入。與此同時，本集團將持續完善數字化管理工具、標準化作業流程及合適場景下之智能工具應用，以支持服務品質、營運效率及成本管控能力提升。

本集團深信，只要本集團繼續秉持審慎經營的原則，專注於優質項目發展，強化回款管理，並持續增強風險控制機制，本集團將能在充滿挑戰的市場環境中鞏固和夯實經營基礎，為股東、客戶、員工及其他持份者創造持久價值。本集團將對資本分配維持審慎態度，主要專注於數據基建、人工智能輔助營運系統、可互操作的智能設備及相關服務能力等核心相鄰領域的投資。視乎具體情況，本集團可能透過內部開發、設備採購、商業合作或甄選投資來把握有關機遇。

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			
	二零二六年 (未經審核) 千港元	%	二零二五年 (未經審核) 千港元	%
物業管理業務：				
物業管理及租賃相關服務	95,491	77.9	103,558	61.1
環境衛生業務：				
環境衛生服務	24,453	20.0	63,696	37.6
綜合發展業務：				
旅遊景點相關收入	2,583	2.1	2,127	1.3
總計	122,527	100.0	169,381	100.0

本集團於本期間錄得收入約122.5百萬港元(相關期間：約169.4百萬港元)，較相關期間減少約27.7%。

物業管理業務收入減少，主要原因是競爭對手在入標時提交了大幅較低的報價，令到若干合約於到期後未獲續約，從而導致公共設施分部的招標結果未如預期，也反映市場上的價格競爭日趨激烈。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。

隨著環境衛生業務的考核標準日益嚴格，加上價格競爭日趨激烈，本集團決定於本期間不再續約兩項低利潤率項目，導致該分部的收入較相關期間有所下降。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。

綜合惡劣天氣、購物商場空置率持續高企、來自鄰近村民自主經營的競爭以及若干商戶缺乏獨特且具競爭優勢產品的影響，本期間土門旅遊的收入大致維持持平，並未錄得重大改善。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。





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34.1百萬港元(相關期間：約45.4百萬港元)。毛利率由相關期間的約26.8%增加約1.0個百分點至本期間的約27.8%。

物業管理業務錄得毛利由相關期間的約33.6百萬港元減少約6.1百萬港元至本期間的約27.5百萬港元。本集團亦錄得毛利率由相關期間的約32.4%減少約3.6個百分點至本期間的約28.8%。物業管理業務的毛利及毛利率減少，主要是由於為令服務符合客戶要求的過程中對一項物業管理項目的服務費進行下調，加上受市場環境不利影響，本集團在管合約總建築面積有所減少。

環境衛生業務錄得毛利由相關期間的約10.0百萬港元減少約5.3百萬港元至本期間的約4.7百萬港元。本集團亦錄得毛利率由相關期間的約15.7%增加約3.4個百分點至本期間的約19.1%。儘管環境衛生業務分部的毛利率有所提升，但總毛利卻大幅下降。此下降主要源於為符合行業標準提升及更嚴格的政府考核標準，導致直接人工、直接材料及分包開支上升。此外，由於兩項環境衛生項目已結束並停止產生收入，但本集團為履行餘下合約承擔，暫時仍須持續產生分包成本。

綜合發展業務毛利由相關期間的約1.8百萬港元錄得增加約0.1百萬港元至本期間的約1.9百萬港元。本集團亦錄得毛利率由相關期間的約82.2%減少約9.8個百分點至本期間的約72.4%。

本期間溢利

本期間溢利大幅減少至約1.4百萬港元，而相關期間則為約15.2百萬港元。儘管投資物業的公平值虧損減少3.8百萬港元，本集團的整體表現仍受到銷售及行政開支增加約4.5百萬港元的不利影響。該增加主要歸因於：(i)擴張總部(包括香港增設辦公室)的相關成本，連同支付予就潛在目標公司進行估值及盡職調查而委聘專業顧問的專業費用約1.5百萬港元；(ii)就持作存貨的土地確認存貨減值虧損約1.5百萬港元；及(iii)人事及經營成本(包括挽留營銷人員以支持業務發展，以及為潛在環境衛生項目挽留前線人員(其中大部分均以分包形式聘用))，連同物業管理及綜合發展業務分部增加的銷售及行政開支約1.5百萬港元。

資產結構

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，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以及現金及現金等值項目，詳情載列如下：

- i. 於二零二六年六月三十日，物業、廠房及設備以及使用權資產合共約118.1百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約119.9百萬港元)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104.5百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約103.3百萬港元)；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8.6百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約10.7百萬港元)，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. 於二零二六年六月三十日，投資物業約為63.4百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約67.0百萬港元)，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. 於二零二六年六月三十日，於聯營公司的投資約24.7百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約22.6百萬港元)，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%股權及於八達資本有限公司及其附屬公司(「八達集團」)的34%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，該土地於二零二六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113.3百萬港元及約98.1百萬港元(二零二五年十二月三十一日：分別約113.9百萬港元及約95.1百萬港元)。因應經濟不確定性，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，本集團暫時停止該項目。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。

於二零二六年六月三十日，本公司應收大坤直方款項(「墊款」，於大坤直方為本公司附屬公司時提供)約61.6百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約58.9百萬港元)錄為不計息按要求償還貸款。

本公司於二零二六年一月二十八日以約3.2百萬港元的代價收購八達集團34%的股權。八達集團主要從事證券經紀、包銷、配售及IPO認購業務，並計劃申請虛擬資產牌照。然而，本集團已於二零二六年七月三十一日以約1.1百萬港元的補償金額，從而解除本集團支付3.0百萬港元未付代價的責任。經原賣方與本集團相互協定後，轉移已於二零二六年七月三十一日進行，自此，八達集團已不再為本公司的聯營公司。



管理層討論及分析

- iv. 於二零二六年六月三十日，存貨約為15.2百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約15.9百萬港元)，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15.0百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約15.8百萬港元)。本期間結餘輕微減少乃由於根據估值報告，土地估值因市況不利而下調，故確認減值虧損約1.5百萬港元。
- v. 於二零二六年六月三十日，應收貿易賬款約182.7百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約174.3百萬港元)乃來自(i)環境衛生分部約131.0百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約132.5百萬港元)；(ii)物業管理分部約49.7百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約39.9百萬港元)；及(iii)綜合發展分部項下推廣、活動策劃及諮詢服務約2.0百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約1.9百萬港元)。本集團應收貿易賬款結餘增加主要是由於環境衛生及物業管理及環境衛生分部特定客戶因現金流困難而延遲付款。

於二零二五年十二月三十一日，應收河北嘉寧商業管理有限公司(「河北嘉寧」)(本集團第二大債務人)的應收貿易賬款約為33.5百萬港元，分類為應收關聯公司的應收貿易賬款。此分類起初乃因河北嘉寧於二零二五年四月三十日出售予獨立第三方買家前由本公司控股股東石保棟先生最終擁有70%而產生。有關該項交易，石先生作出為期12個月的完成後承諾(於二零二六年五月一日屆滿)，以支持河北嘉寧及其附屬公司的穩定營運、業務延續性及商業關係。

從會計角度而言，該完成後承諾於二零二六年五月一日屆滿後，河北嘉寧已不再為本公司關聯方。因此，於二零二六年六月三十日未償還結餘約31.4百萬港元已分類為第三方應收貿易賬款。此重新分類反映關聯方關係終止，且從其關係轉為獨立公平商業地位得以證明，憑證包括：(i)本公司對河北嘉寧提起正式法律程序以強制執行債務追討；及(ii)於授權刊發二零二六年中期財務業績前，注意到後續結算及還款記錄情況令人滿意。於二零二六年一月一日至批准中期財務報告日期期間，本集團已成功收回相當於二零二五年十二月三十一日未償還結餘總額約三分之一的還款。

於二零二六年六月三十日，五大債務人佔未償還應收貿易賬款毛額總數的83.9%，而五大債務人其中四名為政府擁有實體(「國有企業」)，佔總債務約68.3%。儘管中國國有企業通常因行政審批流程及預算限制而延長結算期，惟鑑於其主權或機構支持及強勁的最終信貸狀況，其歷史違約率仍相對偏低。

- vi. 於二零二六年六月三十日，合約資產約27.2百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約27.9百萬港元)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. 於二零二六年六月三十日，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87.6百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約89.2百萬港元)主要指(i)墊款約61.6百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約58.9百萬港元)；(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4.1百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約3.9百萬港元)。
- viii. 於二零二六年六月三十日，現金及現金等值項目約為124.5百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約120.0百萬港元)。該增加乃主要由於本期間經營活動所產生的現金淨額，惟部分增幅被本期間償還租賃負債及項目投資以及相關法律及財務盡職審核費用所抵銷。

負債結構

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，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. 於二零二六年六月三十日，應付貿易賬款及合約負債約為49.7百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約56.7百萬港元)主要來自(i)物業管理分部約29.9百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約36.4百萬港元)；(ii)環境衛生分部約14.8百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約15.0百萬港元)；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(二零二五年十二月三十一日：約5.3百萬港元)。應付貿易賬款及合約負債減少乃主要由於本期間內本集團的物業管理及環境衛生業務規模縮減所致。
- ii. 於二零二六年六月三十日，其他應付款項約為54.7百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約54.7百萬港元)，主要包括(i)來自物業管理及租賃相關業務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27.6百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約25.0百萬港元)；(ii)綜合發展分部約14.6百萬港元(二零二五年：約16.1百萬港元)，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以及應計薪金及退休供款合共約4.6百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約9.7百萬港元)。儘管經營規模縮減，其他應付款項較相關期間而言大致維持不變。此乃主要由於於二零二六年六月三十日應付八達集團賣方代價3.0百萬港元(二零二五年十二月三十一日：無)及人民幣升值。
- iii. 於二零二六年六月三十日，租賃負債約35.0百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約39.0百萬港元)，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33.4百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約36.6百萬港元)的使用權資產的租賃負債。





管理層討論及分析

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。

於二零二六年六月三十日，本集團的流動比率(以流動資產除以流動負債計算)約為3.2(二零二五年十二月三十一日：約3.0)。

由於本集團於二零二六年六月三十日及二零二五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)於二零二六年六月三十日及二零二五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

於二零二六年六月三十日，本集團有關於股本證券投資約17.3百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約16.7百萬港元)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

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團概無抵押任何資產。

重大或然負債

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

僱員數目及薪酬

於二零二六年六月三十日，本集團僱員總數約為195名(二零二五年六月三十日：約2,400名)。於本期間，員工成本(包括董事酬金)約為28.6百萬港元(相關期間：約43.6百萬港元)。

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界定供款退休福利計劃(「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。

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(僅授出現有本公司股份(「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，自採納股份獎勵計劃起，並無根據其授出任何股份獎勵。有關股份獎勵計劃詳情請參閱本公司於二零二六年四月二十三日刊發的二零二五年年報。

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

董事並不知悉本集團於二零二六年六月三十日後及直至本中期報告日期發生的任何重大事項。

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，概無任何其他董事資料變動須根據聯交所證券上市規則（「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

於二零二六年六月三十日，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：概約百分比按於二零二六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，於二零二六年六月三十日，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。

董事認購股份或債權證的權利

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，於二零二六年六月三十日，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%
港譽科技控股集團有限公司（「港譽科技」）（前稱東勝置業集團控股有限公司） ^(附註1)	實益擁有人	160,465,320	62.09%
Outstanding Global Holdings Limited（「OGH」） ^(附註2)	於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%
中國康輝國際旅遊集團有限公司	於股份擁有抵押權益的人士	30,369,205	11.75%

附註：

- 港譽科技由石先生全資擁有。抵押權益包括持有(i)157,889,897股股份；及(ii)於二零一六年三月發行本金總額為70,000,000港元的永久可換股證券（「二零一六年三月永久可換股證券」）可轉換的2,575,423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。抵押權益為由港譽科技抵押的130,025,474股股份。
- 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130,600,897股股份的總權益包括(i)由港譽科技作抵押的130,025,474股股份抵押權益；及(ii)由港譽科技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。
- 概約百分比按於二零二六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，於二零二六年六月三十日，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

本公司深知良好的企業管治對於提升本公司管理水平，以及維護本公司股東整體利益至關重要。本公司已採納上市規則附錄C1所載之「企業管治守則」（「企業管治守則」）第二部分所載守則條文，作為規範本公司企業管治實務的內部守則。

於本期間，本公司已遵守企業管治守則第二部分所載的相關守則條文。

董事會將繼續檢討及監察本公司的運作，以維持高水準的企業管治。

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

董事會已成立審核委員會（「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譚錦成先生（審核委員會主席）、林華榕先生及Julieta Jing 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，已採納適當會計政策並遵守上市規則適用規定，且已作出充分披露。

憲章文件的更改

於二零二六年六月一日，董事會建議採納本公司的新組織章程大綱及細則（「新章程大綱及細則」），旨在（其中包括）(i)使本公司的憲章文件反映並符合最新的監管規定，包括上市規則中有關擴大無紙化上市制度、混合形式及電子形式股東大會，以及該等大會的舉行與議事程序的相關規定；(ii)反映上市規則及開曼群島適用法律的若干更新；及(iii)作出其他相應及整理性修訂。修訂詳情已載於本公司日期為二零二六年六月四日的通函。新章程大綱及細則已於二零二六年六月二十九日舉行的本公司股東週年大會上經特別決議案通過而獲採納。

新章程大綱及細則（即第四次經修訂及經重述的章程大綱及細則）的最新版本已刊載於聯交所及本公司各自的網站上。除上文所披露者外，本公司的憲章文件於本期間並無其他變更。

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

主席兼執行董事
莫躍明
香港，二零二六年八月二十八日



簡明綜合損益表

截至二零二六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	
		二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
收入	3	122,527	169,381
銷售及服務成本		(88,445)	(124,013)
毛利		34,082	45,368
其他收入		2,116	988
銷售、一般及行政開支		(24,912)	(20,441)
應佔聯營公司業績		(1,816)	(1)
投資物業的公平值變動		(6,027)	(9,844)
財務費用	4	(870)	(977)
除稅前溢利	5	2,573	15,093
所得稅	6	(1,200)	104
期內溢利		1,373	15,197
以下人士應佔期內溢利(虧損)：			
本公司權益擁有人		2,629	15,132
非控股權益		(1,256)	65
		1,373	15,197
每股基本及攤薄盈利	7	0.18 港仙	5.04 港仙

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六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	
	二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
期內溢利	1,373	15,197
其他全面收益		
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	15,976	13,321
- 折算應佔一間聯營公司其他全面收益的匯兌差額	814	719
	16,790	14,040
期內全面收益總額	18,163	29,237
以下人士應佔：		
- 本公司權益擁有人	18,800	28,628
- 非控股權益	(637)	609
期內全面收益總額	18,163	29,237



簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日
(以港元列示)

	附註	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
商譽	8	-	-
物業、廠房及設備		92,842	94,226
投資物業		63,358	67,012
使用權資產		25,240	25,694
無形資產		59	65
於聯營公司的投資	9	24,726	22,562
遞延稅項資產		7,561	6,978
		213,786	216,537
流動資產			
存貨		15,192	15,910
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產		5,765	5,563
應收貿易賬款	10	182,717	174,334
合約資產		27,195	27,935
應收一間聯營公司款項		61,562	58,904
預付款項、按金及其他應收款項		26,040	30,310
現金及現金等值項目		124,549	120,041
		443,020	432,997
流動負債			
應付貿易賬款	11	25,066	28,885
合約負債		24,605	27,774
其他應付款項		54,671	54,655
應付稅項		25,975	25,598
租賃負債		9,505	9,511
		139,822	146,423
流動資產淨值		303,198	286,574
總資產減流動負債		516,984	503,111

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日
(以港元列示)

	附註	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債			
租賃負債		25,531	29,539
遞延稅項負債		7,556	7,838
		33,087	37,377
資產淨值		483,897	465,734
股本及儲備			
股本	12	64,610	64,610
永久可換股證券	14	55,668	55,668
儲備		263,862	245,062
本公司權益擁有人應佔權益		384,140	365,340
永久債券	15	80,000	80,000
非控股權益		19,757	20,394
權益總值		483,897	465,734

於二零二六年八月二十八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

截至二零二六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

簡明綜合權益變動表

截至二零二六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
於二零二六年一月一日	64,610	636,144	55,668	(41,463)	(432)	(349,187)	365,340	80,000	20,394	465,734
期內溢利(虧損)	-	-	-	-	-	2,629	2,629	-	(1,256)	1,373
其他全面收益										
折算境外業務的匯兌差額	-	-	-	16,171	-	-	16,171	-	619	16,790
期內全面收益(開支)總額	-	-	-	16,171	-	2,629	18,800	-	(637)	18,163
與擁有人的交易：										
注資及分派										
向非控股權益支付的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
向永久可換股證券持有人分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於二零二六年六月三十日	64,610	636,144	55,668	(25,292)	(432)	(346,558)	384,140	80,000	19,757	483,897



簡明綜合現金流量表

截至二零二六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	
	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)
	千港元	千港元
經營活動所產生的現金淨額	10,355	15,453
投資活動所用的現金淨額	(3,993)	(61)
融資活動所用的現金淨額	(6,112)	(7,598)
現金及現金等值項目增加淨額	250	7,794
於一月一日的現金及現金等值項目	120,041	86,350
匯率變動的影響	4,258	3,264
於六月三十日的現金及現金等值項目	124,549	97,408



未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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，而其股份在聯交所上市。

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及香港皇后大道東28號金鐘匯中心16樓B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(「英屬維爾京群島」)註冊成立的港譽科技，其由本公司控股股東石先生全資擁有。

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二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(「二零二五年度財務報表」)一併閱讀。中期財務報表中採用的會計政策與編製二零二五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二零二六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。

香港財務報告準則第9號及
香港財務報告準則第7號(修訂本)
香港財務報告準則會計準則年度改進 -
第11卷

金融工具分類及計量的修訂、涉及依賴自然能源生產電力的
合同
香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財
務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準
則第7號的修訂

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二零二六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及詮釋。



未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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	
	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (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	81,211	88,584
– 旅遊景點相關收入	2,583	2,127
	83,794	90,711
浮動價格		
– 環境衛生服務	24,453	63,696
	108,247	154,407
其他來源收入：		
– 租賃收入	14,280	14,974
	122,527	169,381

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。
- 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。

於本期間及相關期間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

截至二零二六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	
	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (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	81,211	88,584	24,453	63,696	2,583	2,127	-	-	108,247	154,407
租賃收入	14,280	14,974	-	-	-	-	-	-	14,280	14,974
可呈報分部收入	95,491	103,558	24,453	63,696	2,583	2,127	-	-	122,527	169,381
分部業績	18,793	16,082	(1,566)	6,161	(5,044)	(404)	(11)	(14)	12,172	21,825
企業及其他未分配收入及										
開支淨額									(8,729)	(5,755)
財務費用									(870)	(977)
除稅前溢利									2,573	15,093

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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	
	二零二六年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零二六年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零二六年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零二六年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零二六年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
分部資產	131,487	134,308	173,301	176,742	212,512	206,029	7,481	6,774	524,781	523,853
企業及其他未分配 資產									132,025	125,681
總資產									656,806	649,534
分部負債	110,346	118,094	30,070	34,488	23,192	25,020	660	642	164,268	178,244
企業及其他未分配 負債									8,641	5,556
總負債									172,909	183,800



未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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		二零二六年	二零二五年
	二零二六年	二零二五年	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	-	-	1,781	3,883
中國大陸	122,527	169,381	179,718	183,114
	122,527	169,381	181,499	186,997

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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	
	二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
客戶A	13,817	—*
客戶B	—*	39,317

* 相關收入對本集團於本期間及相關期間的總收入貢獻少於10%。

4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
租賃負債利息	870	977



未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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	
	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)
	千港元	千港元
員工成本，包括董事酬金：		
工資、薪金及其他福利	25,678	38,542
界定供款計劃供款	2,906	5,028
以權益結算以股份支付開支	-	-
	28,584	43,570
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	(346)	(851)
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	4,864	9,472
- 使用權資產	1,113	600
虧損撥備		
- 應收貿易賬款	1,358	1,861
- 合約資產	1	5
已售存貨成本	-	115
存貨減值虧損	1,475	-
產生租賃收入的投資物業的直接經營開支	619	991
匯兌虧損淨額	1,328	1,788

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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%(相關期間：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 二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
即期稅項 - 企業所得稅		
本期間	1,901	1,953
遞延稅項		
稅項虧損及暫時性差額撥回	(701)	(2,057)
	1,200	(104)

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 二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
本公司權益擁有人應佔溢利	2,629	15,132
已派付予永久可換股證券持有人的分派	-	(2,100)
永久可換股證券持有人應計分派	(2,163)	-
	466	13,032



未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	股數	股數
	(未經審核)	(未經審核)
	千股	千股
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	258,442	258,442

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. 商譽

商譽與收購土門旅遊(定義見「旅遊景點相關服務」分節)有關。相關商譽均已於過往年度悉數減值。

9. 於聯營公司的投資

	於二零二六年	於二零二五年
	六月三十日	十二月三十一日
	(未經審核)	(經審核)
	千港元	千港元
於期初	22,562	22,686
添置(附註i)	3,166	-
應佔聯營公司的淨虧損	(1,816)	(1,206)
應佔一間聯營公司其他全面收益	814	1,082
於期末	24,726	22,562

附註：

- i. 於二零二六年一月二十八日，本集團就收購八達集團(定義見「資產結構」分節)(於香港從事證券交易)的權益訂立協議，總代價約3.2百萬港元。於收購於二零二六年一月二十八日完成後，本集團持有八達集團的34%股權。由於本集團能夠對八達集團的財務及營運政策行使重大影響力，但無法控制其決策，故是項投資已採用權益法，作為本集團的聯營公司入賬。

鑒於本集團因若干中國政府政策而對八達集團的業務前景不滿，本集團決定以約1.1百萬港元的補償金額將其於八達集團的股權轉移予原賣方(「轉移」)，從而解除本集團支付3.0百萬港元未付代價的責任。經原賣方與本集團相互協定後，轉移已於二零二六年七月三十一日進行，自此，八達集團已不再為本公司的聯營公司。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月
(除非另有說明，否則以港元列示)

10. 應收貿易賬款

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
來自第三方	194,909	151,064
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)	6,587	40,067
	201,496	191,131
虧損撥備	(18,779)	(16,797)
	182,717	174,334

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：

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	20,898	42,515
91日至180日	8,106	32,035
181日至365日	41,849	53,445
365日以上	111,864	46,339
	182,717	174,334



未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月
(除非另有說明，否則以港元列示)

11. 應付貿易賬款

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
向第三方	22,668	27,831
向關聯公司(本公司控股股東石先生 於其中擁有實益權益)	2,398	1,054
	25,066	28,885

應付貿易賬款根據發票日期的賬齡分析概述如下：

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	6,963	8,746
91日至180日	4,175	3,020
181日至365日	2,675	3,487
365日以上	11,253	13,632
	25,066	28,885

預計所有應付貿易賬款將於一年內清償或於要求時償還。

12. 股本

	二零二六年六月三十日		二零二五年十二月三十一日	
	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：				
於報告期初及期末每股面值0.25港元 (二零二五年：0.25港元)的普通股	400,000	100,000	400,000	100,000
已發行及繳足：				
於報告期初及期末每股面值0.25港元 (二零二五年：0.25港元)的普通股	258,442	64,610	258,442	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(相關期間：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。為擔保本公司於二零一六年三月永久可換股證券下的義務，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，(「股份押記」)。股份押記已於二零二三年九月二十八日解除。

二零一六年三月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二零一六年三月永久可換股證券。二零一六年三月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股份0.5436港元(就二零一六年三月永久可換股證券而言)將永久可換股證券轉換為股份。本公司股份合併於二零二四年十二月四日生效後，二零一六年三月永久可換股證券轉換為股份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。

二零一六年三月永久可換股證券按每年6%的分派率以等額分期方式每半年支付一次分派，而本公司可全權酌情選擇延遲支付分派，惟發生強制性分派付款事件(包括本公司已就其股本中任何類別的債務證券宣派或支付酌情股息分派或其他付款)則除外。

於二零一九年五月二十日，本公司部分贖回總額為100,000,000港元的二零一六年三月永久可換股證券。於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本金總額70,000,000港元尚未兌換，其可轉換為2,575,423股股份。於二零二六年六月三十日，累計延遲分派金額為4,263,000港元(二零二五年十二月三十一日：2,100,000港元)。

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」)。所得款項淨額240,606,000港元(已扣除交易成本)作為權益入賬。

於二零二四年十月四日，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)轉換二零一六年十月永久可換股證券的攤薄影響，董事會決定按以下方式悉數贖回二零一六年十月永久可換股證券：(i)分別向本公司控股股東港譽科技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)通過與港譽科技開立的往來賬戶結算，金額為302,000港元；及(iii)通過向港譽科技發行本金額為80,000,000港元的永久債券結算。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，於權益中直接確認為與擁有人的交易。



未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月
(除非另有說明，否則以港元列示)

15. 永久債券

於二零二四年十二月，本公司與港譽科技(「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14)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。根據於二零二五年九月五日舉行的董事會會議，本公司議決取消永久債券的分派，有關分派原定於二零二五年九月三十日按每年5.4%的分派率派付。

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。

16. 資本承擔

於二零二六年六月三十日，本集團有關於股本證券的資本承擔為17,295,000港元(二零二五年十二月三十一日：16,689,000港元)的資本承擔。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月
(除非另有說明，否則以港元列示)

17. 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，本集團於截至二零二六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	
			二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (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		2,073	1,965
	界定供款計劃供款		91	44
			2,164	2,009
由石先生控制的關聯公司	物業管理服務收入(不包括增值稅)	(i)	-	963
	納入銷售、一般及行政開支的租賃開支	(ii)	949	1,317
	商業物業及商戶管理服務收入(不包括增值稅)	(i)	5,165	13,528
石先生(控股股東)	顧問費	(iii)	1,100	-

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。
- (iii) 於二零二五年六月二十八日，本公司附屬公司與石先生訂立顧問協議，自二零二五年六月二十八日起至二零二六年六月二十七日(包括首尾兩日)為期一年，年度顧問費為2,200,000港元。於二零二六年六月一日，董事會批准根據相同條款及條件重續顧問協議，任期續期一年，自二零二六年六月二十八日起至二零二七年六月二十七日(包括首尾兩日)屆滿。



未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月
(除非另有說明，否則以港元列示)

18. 公平值計量

以下為呈列於根據香港財務報告準則第13號「公平值計量」定義的公平值等級三個級別內，按公平值計量或須於綜合財務報表內按經常性基準披露其公平值的資產及負債，整體公平值計量根據對整體計量而言屬重大的最低層輸入數據進行分類。輸入數據的級別定義如下：

- 第一級(最高級別)：本集團於計量日期可取得已識別資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)；
- 第二級：除第一級內的報價外，資產或負債可直接或間接觀察到的輸入數據；
- 第三級(最低級別)：資產或負債的不可觀察輸入數據。

以公平值計量的資產

	二零二六年六月三十日			
	總計 千港元	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元
投資物業	63,358	-	-	63,358
按公平值計入損益的金融資產	5,765	-	-	5,765
	69,123	-	-	69,123

	二零二五年十二月三十一日			
	總計 千港元	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元
投資物業	67,012	-	-	67,012
按公平值計入損益的金融資產	5,563	-	-	5,563
	72,575	-	-	72,575

截至二零二六年六月三十日止六個月及二零二五年十二月三十一日止年度，第一級與第二級公平值計量之間並無轉撥，亦無轉入或轉出第三級公平值計量。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月
(除非另有說明，否則以港元列示)

18. 公平值計量(續)

以公平值計量的資產(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月及二零二五年十二月三十一日止年度，分類為公平值等級第三級公平值計量的變動詳情如下：

第三級公平值計量的變動

	二零二六年 六月三十日 千港元	二零二五年 十二月三十一日 千港元
於報告期初	72,575	75,984
添置	-	12,602
損益的公平值變動	(6,027)	(19,472)
匯兌調整	2,575	3,461
於報告期末	69,123	72,575



未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月
(除非另有說明，否則以港元列示)

18. 公平值計量(續)

以公平值計量的資產(續)

第三級公平值計量中所用重大不可觀察輸入數據的定量資料及估值技巧描述

第三級公平值計量中所用重大不可觀察輸入數據的定量資料及估值技巧描述(包括經常性第三級公平值計量所用不可觀察輸入數據變動的敏感度描述)如下：

描述	公平值	估值技巧	不可觀察輸入數據	範圍 (加權平均數 (如適用))	公平值相對不可觀察 輸入數據變動的敏感度
出租予租戶的商業物業 - 中國大陸	63,358,000港元 (二零二五年 十二月 三十一日： 67,012,000港元)	投資法	資本化率	8% (二零二五年 十二月 三十一日： 8.0%)	資本化率越高， 市場價值越低
			現行市場租金	每月每平方米 物業單位： 人民幣22元至 人民幣155元 (二零二五年 十二月 三十一日： 人民幣14元至 人民幣200元	單位租金越高， 市場價值越高
				每月每平方米 停車場單位： 人民幣200元至 人民幣500元 (二零二五年 十二月 三十一日： 人民幣190元至 人民幣500元	

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月
(除非另有說明，否則以港元列示)

18. 公平值計量(續)

以公平值計量的資產(續)

第三級公平值計量中所用重大不可觀察輸入數據的定量資料及估值技巧描述(續)

描述	公平值	估值技巧	不可觀察輸入數據	範圍 (加權平均數 (如適用))	公平值相對不可觀察 輸入數據變動的敏感度
按公平值計入損益的 金融資產	5,765,000 港元 (二零二五年 十二月 三十一日： 5,563,000 港元)	市場法	缺乏市場流通性 折讓	41.4% (二零二五年 十二月 三十一日： 41.4%)	缺乏市場流通性折讓越 高，市場價值越低
			新創企業失敗機率	75% (二零二五年 十二月 三十一日： 75%)	新創企業失敗機率越高， 市場價值越低
			市銷率	14.35 (二零二五年 十二月 三十一日： 14.35)	市銷率越高，市場價值 越高
			市售率	14.31 (二零二五年 十二月 三十一日： 14.31)	市售率越高，市場價值 越高

本集團估值過程

並非於活躍市場買賣的資產及負債的公平值乃使用估值技巧釐定。本集團使用多種方法，並根據各報告期末的市場狀況作出假設。長期債務乃使用類似工具的市場報價或交易商報價。其他技巧(如估計貼現現金流量及資產淨值)則用於釐定其他資產及負債的公平值。

應收貿易賬款、應收租賃賬款及其他應收款項與應付貿易賬款、應付租賃賬款及其他應付款項之賬面值減去減值撥備，假設與其公平值相若。就披露目的而言，金融負債公平值之估計按未來合約現金流量以本集團就類似金融工具可得之現有市場利率貼現計算。

