

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**港譽城市服務集團**

GANGYU URBAN SERVICES GROUP

**GANGYU SMART URBAN SERVICES HOLDING LIMITED**

**港譽智慧城市服務控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：265)

**截至二零二四年十二月三十一日止年度的  
全年業績公告**

**摘要：**

- 本集團於本年度錄得收入約345.9百萬港元(二零二三年：約342.4百萬港元)，較二零二三年度增加約1.0%。本集團的整體收入維持相對穩定，惟其物業管理及環境衛生業務分部的收入組成出現明顯變化。由於二零二三年取得的若干項目產生完整一年的收入以及本年度增加了若干項目，導致物業管理分部的收入較二零二三年度有所增加。然而，環境衛生業務分部錄得的收入較二零二三年度減少，主要由於年內環境衛生業務的零星合同(非投標合同的服務)減少，以及一份環境衛生合約的屆滿阻礙本集團於本年度的收入增長。
- 本年度本公司權益擁有人應佔溢利約為49.1百萬港元(二零二三年：約33.5百萬港元)，較二零二三年度增加約46.6%。有關增加乃主要由於(i)環境衛生業務分部的毛利增加約12.6百萬港元；(ii)本集團就終止收購該等物業及延遲交付該等物業而收取賠償總額約人民幣4.6百萬元(相當於約5.0百萬港元)；及(iii)成本控制措施有效減少銷售、一般及行政開支。儘管本集團於本年度並無如二零二三年度般錄得出售一間附屬公司收益，惟該等因素均有助本集團於本年度錄得溢利。
- 本年度本公司權益擁有人應佔每股基本及攤薄盈利約為11.66港仙(二零二三年：(經重列)約8.24港仙)。
- 董事會不建議派發本年度末期股息(二零二三年：無)。

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」)的董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度(「本年度」)的綜合業績，連同上一財政年度(「二零二三年度」)的比較數字如下。

### 綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

(以港元(「港元」)列示)

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	3	345,912	342,371
銷售及服務成本		<u>(248,656)</u>	<u>(257,190)</u>
毛利		97,256	85,181
其他收入		12,825	6,496
銷售、一般及行政開支		(48,392)	(51,745)
應佔一間聯營公司業績		(1,567)	(2,013)
投資物業的公平值變動		(4,891)	(5,564)
出售一間附屬公司的收益		-	11,882
財務費用	4	<u>(2,185)</u>	<u>(2,514)</u>
除稅前溢利	5	53,046	41,723
所得稅	6	<u>(4,168)</u>	<u>(3,754)</u>
年內溢利		<u><u>48,878</u></u>	<u><u>37,969</u></u>

## 綜合損益表(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度  
(以港元列示)

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應佔方：			
本公司權益擁有人		49,114	33,499
非控股權益		<u>(236)</u>	<u>4,470</u>
年內溢利		<u>48,878</u>	<u>37,969</u>
			(經重列)
每股基本及攤薄盈利	7	<u>11.66港仙</u>	<u>8.24港仙</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
年內溢利	<u>48,878</u>	<u>37,969</u>
其他全面(虧損)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	(15,909)	(17,718)
– 折算應佔一間聯營公司其他全面收益的匯兌差額	(802)	(711)
– 折算一間出售附屬公司匯兌儲備	<u>-</u>	<u>(171)</u>
	<u>(16,711)</u>	<u>(18,600)</u>
年內全面收益總額	<u><u>32,167</u></u>	<u><u>19,369</u></u>
應佔方：		
– 本公司權益擁有人	33,003	15,381
– 非控股權益	<u>(836)</u>	<u>3,988</u>
年內全面收益總額	<u><u>32,167</u></u>	<u><u>19,369</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

(以港元列示)

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
商譽		–	–
物業、廠房及設備		<b>114,348</b>	136,179
投資物業		<b>75,984</b>	74,783
使用權資產		<b>25,585</b>	25,142
無形資產		<b>78</b>	157
於一間聯營公司的投資		<b>22,686</b>	25,055
預付款項、按金及其他應收款項	8	–	26,200
遞延稅項資產		<b>4,933</b>	2,650
		<b>243,614</b>	290,166
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>15,059</b>	15,330
應收貿易賬款	9	<b>158,467</b>	90,362
合約資產		<b>16,854</b>	41,826
應收一間聯營公司款項		<b>56,185</b>	63,802
預付款項、按金及其他應收款項	8	<b>54,114</b>	41,093
原到期日超過三個月的定期存款		–	70,784
現金及現金等值項目		<b>86,350</b>	201,373
		<b>387,029</b>	524,570
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	10	<b>32,570</b>	30,071
合約負債		<b>29,683</b>	26,820
其他應付款項		<b>62,964</b>	65,616
應付稅項		<b>15,171</b>	9,460
租賃負債		<b>9,047</b>	7,933
		<b>149,435</b>	139,900
<b>流動資產淨值</b>		<b>237,594</b>	384,670
<b>總資產減流動負債</b>		<b>481,208</b>	674,836

## 綜合財務狀況表(續)

於二零二四年十二月三十一日

(以港元列示)

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		<b>37,313</b>	41,284
遞延稅項負債		<b>10,344</b>	11,416
		<b>47,657</b>	52,700
<b>資產淨值</b>		<b>433,551</b>	622,136
<b>股本及儲備</b>			
股本	11	<b>64,610</b>	64,610
永久可換股證券		<b>55,668</b>	296,274
儲備		<b>207,262</b>	233,931
本公司權益擁有人應佔權益		<b>327,540</b>	594,815
永久債券		<b>80,000</b>	–
非控股權益		<b>26,011</b>	27,321
<b>權益總值</b>		<b>433,551</b>	622,136

## 綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

### 1 一般事項

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

根據開曼群島公司註冊處處長於二零二四年七月十日發出之更改名稱註冊證書及香港公司註冊處處長於二零二四年八月一日發出之註冊非香港公司更改名稱註冊證書，本公司之名稱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，自二零二四年七月十日起生效。

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號海富中心一期29樓B03室。

本公司的主營業務為投資控股。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京群島(「英屬維京群島」)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。

綜合財務報表以本集團的功能貨幣港元(「港元」)呈列，惟於中華人民共和國(「中國」)成立的附屬公司的功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。除非另有註明，否則所有金額已約整至最接近的千位數。

### 2 主要會計政策

#### 編製基準

綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，其包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)以及香港公認之會計原則而編製。該等綜合財務報表亦符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)及公司條例的適用披露規定。

綜合財務報表乃按照與本集團於二零二三年的綜合財務報表所採用會計政策一致的基準編製，惟採用下列與本集團相關及於本年度生效的新訂／經修訂的香港財務報告準則除外。

## **採納新訂／經修訂香港財務報告準則**

### **香港會計準則第1號(修訂本)：負債分類為流動或非流動**

該等修訂旨在透過幫助公司釐定財務狀況表中具有不確定結算日期的債務及其他負債是否應分類為流動(於一年內到期或可能到期結算)或非流動，以提高應用有關規定的一致性。對於公司可透過將其轉換為權益進行結算的債務，該等修訂亦澄清了分類規定。

該等修訂對綜合財務報表中任何項目的計量、確認或呈列並無影響。

### **香港會計準則第1號(修訂本)：附帶契諾的非流動負債**

該等修訂訂明於報告日期後遵守的契諾不會影響於報告日期將債務分類為流動或非流動。反之，該等修訂要求公司於綜合財務報表附註披露與該等契諾有關的資料。

採納該等修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

### **香港詮釋第5號(修訂本)：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**

本詮釋因香港會計準則第1號的修訂將負債分類為流動或非流動以及附帶契諾的非流動負債而修改，以統一相應的措辭惟結論並無變化。

採納該等修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

### **香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)：供應商融資安排**

該等修訂引入新的披露規定，以提高供應商融資安排的透明度及其對實體的負債、現金流量及流動資金風險的影響。

採納該等修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

### **香港財務報告準則第16號(修訂本)：售後租回交易中的租賃負債**

該等修訂要求賣方－承租人於期後以其不會確認與其所保留使用權有關的任何收益或虧損金額的方式，釐定售後租回所產生的租賃付款。新要求不會防止賣方－承租人於損益確認與部分或全面終止租賃有關的任何收益或虧損。

採納該等修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。



## 香港財務報告準則的未來變動

於綜合財務報表授權日期，香港會計師公會已頒佈下列與本集團相關且於本年度尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則，而本集團並無提早採納該等準則。

香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 <sup>1</sup>
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)	金融工具分類及計量的修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則年度改進	第11卷 <sup>2</sup>
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)	涉及依賴自然能源生產電力的合同 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈報及披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或 注資 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 生效日期待定

董事預計，於未來期間採納上述新訂／經修訂香港財務報告準則將不會對本集團業績造成任何重大影響。

### 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將收取的代價，以及租賃服務產生的租賃收入根據香港財務報告準則第16號確認。本年度已確認的各重大類別收入的金額如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港財務報告準則第15號項下的客戶合約收入， 於一段時間內確認：		
<b>固定價格</b>		
－物業管理服務	181,650	158,461
－推廣、活動策劃及諮詢服務	–	992
－旅遊景點相關收入	5,922	8,276
	<u>187,572</u>	<u>167,729</u>
<b>浮動價格</b>		
－環境衛生服務	129,643	147,357
	<u>317,215</u>	<u>315,086</u>
<b>其他來源收入：</b>		
－租賃收入	28,697	27,285
	<u>28,697</u>	<u>27,285</u>
	<u><b>345,912</b></u>	<u><b>342,371</b></u>

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分部披露附註3(b)內列示。

**(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。

於本年度及二零二三年度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。

	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 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
按收入確認時間分拆：										
—於一段時間內	181,650	158,461	129,643	147,357	5,922	9,268	-	-	317,215	315,086
租賃收入	<u>28,697</u>	<u>27,285</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28,697</u>	<u>27,285</u>
可呈報分部收入	<u>210,347</u>	<u>185,746</u>	<u>129,643</u>	<u>147,357</u>	<u>5,922</u>	<u>9,268</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>345,912</u>	<u>342,371</u>
分部業績	<u>37,980</u>	<u>41,043</u>	<u>26,712</u>	<u>8,412</u>	<u>(3,548)</u>	<u>(5,543)</u>	<u>80</u>	<u>14,527</u>	<u>61,224</u>	<u>58,439</u>
企業及其他未分配收入及開支淨額									(5,993)	(14,202)
財務費用									<u>(2,185)</u>	<u>(2,514)</u>
除稅前溢利									<u>53,046</u>	<u>41,723</u>
分部資產	<u>180,284</u>	<u>158,415</u>	<u>160,792</u>	<u>149,598</u>	<u>197,203</u>	<u>228,532</u>	<u>1,595</u>	<u>4,005</u>	<u>539,874</u>	<u>540,550</u>
企業及其他未分配資產									<u>90,769</u>	<u>274,186</u>
總資產									<u>630,643</u>	<u>814,736</u>
分部負債	<u>125,112</u>	<u>114,406</u>	<u>41,816</u>	<u>47,033</u>	<u>24,199</u>	<u>27,210</u>	<u>605</u>	<u>936</u>	<u>191,732</u>	<u>189,585</u>
企業及其他未分配負債									<u>5,360</u>	<u>3,015</u>
總負債									<u>197,092</u>	<u>192,600</u>

	物業管理		環境衛生		綜合發展		多樣化旅遊產品及服務		企業及其他未分配項目		總額	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
其他分部資料：												
攤銷及折舊	1,128	607	16,098	23,742	5,202	3,581	46	79	379	570	22,853	28,579
資本支出	8,969	2,586	1,134	6,141	182	45	-	-	3,153	-	13,438	8,772
投資物業的公平值變動	(4,891)	(5,564)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,891)	(5,564)
出售投資物業及租賃負債的虧損淨額	-	39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39
出售一間附屬公司之收益	-	-	-	-	-	-	-	11,882	-	-	-	11,882
應佔一間聯營公司業績	-	-	-	-	(1,567)	(2,013)	-	-	-	-	(1,567)	(2,013)
於銷售、一般及行政開支確認的其他應收款項 壞賬計提(撥回)	-	262	-	-	136	131	-	(3,289)	-	(308)	136	(3,204)
於銷售、一般及行政開支確認的應收貿易賬款虧 損撥備計提(撥回)	4,860	1,113	(667)	206	(1,684)	(314)	(695)	(352)	-	-	1,814	653
於銷售、一般及行政開支確認的合約資產虧損 撥備(撥回)計提	-	-	(1,049)	1,074	-	-	-	-	-	-	(1,049)	1,074
產生租賃收入的投資物業的直接經營開支	2,433	1,833	-	-	-	-	-	-	-	-	2,433	1,833
撤銷物業、廠房及設備	-	-	25	-	-	-	-	-	-	-	25	-

## (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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港	-	-	4,234	1,460
中國大陸	345,912	342,371	211,761	261,001
	<u>345,912</u>	<u>342,371</u>	<u>215,995</u>	<u>262,461</u>

(iii) 主要客戶資料

對本集團總收入貢獻10%或以上的客戶收入如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
客戶A(附註)	39,288	48,960
客戶B	79,178	75,997

附註：指在物業管理分部(二零二三年：物業管理分部及綜合發展分部)項下來自石先生及東勝房地產開發集團有限公司(「東勝房地產」)(由石先生擁有95%權益)控制的關聯公司的收入。

4 財務費用

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
租賃負債利息	2,161	2,463
其他借款利息	-	51
其他利息開支	24	-
	<u>2,185</u>	<u>2,514</u>

## 5 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除(計入)下列項目後得出：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>員工成本，包括董事酬金</b>		
工資、薪金及其他福利	86,952	86,447
界定供款計劃供款	11,745	12,211
以權益結算以股份支付開支	73	315
	<u>98,770</u>	<u>98,973</u>
<b>其他項目</b>		
核數師酬金：		
— 審核服務	1,700	1,341
— 非審核服務	32	190
計入銷售、一般及行政開支的無形資產攤銷	16	32
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	21,242	26,437
— 使用權資產	1,595	2,110
已售存貨成本	51	88
虧損撥備計提(撥回)		
— 應收貿易賬款	1,814	653
— 合約資產	(1,049)	1,074
出售投資物業及租賃負債的虧損淨額	—	39
撇銷物業、廠房及設備	25	—
產生租賃收入的投資物業的直接經營開支	2,433	1,833
其他應收款項壞賬計提(撥回)	136	(3,204)
匯兌收益淨額	<u>(1,766)</u>	<u>(262)</u>

## 6 所得稅

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>即期稅項－中國企業所得稅</b>		
本年度	10,368	5,376
上年度超額撥備	(1,737)	-
<b>遞延稅項</b>		
稅項虧損及暫時性差額撥回	(4,463)	(1,622)
	<b>4,168</b>	<b>3,754</b>

附註：

- (i) 於本年度及二零二三年度，本集團就稅務目的而言於香港均產生虧損，因此於兩個年度均無計提香港利得稅。
- (ii) 根據開曼群島及英屬維京群島的規則及規例，本公司及於開曼群島及英屬維京群島註冊成立的本集團附屬公司於開曼群島及英屬維京群島免徵所得稅。
- (iii) 於本年度及二零二三年度，已就中國所產生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」)。除就小微企業的企業所得稅外，於中國經營的中國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%(二零二三年：25%)計算。

## 7 每股盈利

本公司每股基本及攤薄盈利乃基於以下數據計算：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本公司權益擁有人應佔溢利	49,114	33,499
已派付永久可換股證券持有人的分派	(18,982)	(10,037)
永久可換股證券持有人應計分派	-	(2,100)
	<b>30,132</b>	<b>21,362</b>



	二零二四年 股數 千股	二零二三年 股數 千股 (經重列)
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>258,442</u>	<u>258,442</u>

用於計算本年度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，以反映本年度的股份合併(「股份合併」)(附註11)的影響。

本年度及二零二三年度的每股攤薄盈利計算並未假設永久可換股證券的轉換及根據股份獎勵計劃項下發行的若干股份，因為該等年度內的假設轉換及發行將對所列示的每股基本盈利金額產生反攤薄效應。

## 8 預付款、按金及其他應收款項

根據河北祈福乾悅房地產開發有限公司(「祈福乾悅」，由東勝房地產開發集團有限公司(由石先生擁有95%股權)擁有51%權益)與河北港譽智慧物業服務有限公司(「港譽物業」)所訂立日期為二零二二年一月二十日的買賣協議，港譽物業收購位於中國河北省石家莊市的47個商業單位(「該等物業」)，總現金代價為人民幣22,876,000元(相當於約26,467,000港元)(「代價」)。代價已於二零二二年一月悉數結清。根據日期為二零二四年二月二十九日的公告，其已獲祈福乾悅告知，開發項目將會延遲。

於二零二四年四月十九日，雙方訂立和解協議，據此，本集團收取三個位於中國河北省石家莊市的商用物業作為賠償，金額為2,742,000港元。所有商用物業均確認為投資物業，且於截至二零二四年十二月三十一日止年度已出租以收取租金收入。

由於該等物業未能於二零二四年十二月三十一日或之前交付，管理層決定終止交易，並要求祈福乾悅退還代價連同因逾期交付而產生的罰款。代價及罰款為26,500,000港元已於二零二五年一月收到。

## 9 應收貿易賬款

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>應收貿易賬款</b>		
—來自第三方	116,725	55,450
—來自關聯公司(本公司控股股東兼前董事石先生於其中擁有實益權益)	53,182	45,087
	<u>169,907</u>	<u>100,537</u>
虧損撥備	(11,440)	(10,175)
	<u>158,467</u>	<u>90,362</u>

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
90日內	62,001	38,492
91日至180日	34,769	23,077
181日至365日	48,986	23,237
365日以上	12,711	5,556
	<u>158,467</u>	<u>90,362</u>

本年度於損益確認應收貿易賬款虧損撥備1,814,000港元(二零二三年：653,000港元)。

## 10 應付貿易賬款

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>應付貿易賬款</b>		
- 向第三方	<b>31,797</b>	29,892
- 向關聯公司(本公司控股股東兼前董事石先生於其中擁有實益權益)	<b>773</b>	179
	<b>32,570</b>	<b>30,071</b>

應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析概述如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
90日內	<b>12,659</b>	13,495
91日至180日	<b>5,304</b>	2,515
181日至365日	<b>4,396</b>	3,173
365日以上	<b>10,211</b>	10,888
	<b>32,570</b>	<b>30,071</b>

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		二零二三年	
	普通股數目 千股	千港元	普通股數目 千股	千港元
<b>法定：</b>				
於年初每股面值0.005港元的普通股	<b>20,000,000</b>	<b>100,000</b>	20,000,000	100,000
減：股份合併(附註)	<b>(19,600,000)</b>	—	—	—
於年末每股面值0.25港元 (二零二三年：0.005港元)的普通股	<b>400,000</b>	<b>100,000</b>	<b>20,000,000</b>	<b>100,000</b>
<b>已發行及繳足：</b>				
於年初每股面值0.005港元的普通股	<b>12,922,075</b>	<b>64,610</b>	12,922,075	64,610
減：股份合併(附註)	<b>(12,663,633)</b>	—	—	—
於年末每股面值0.25港元 (二零二三年：0.005港元)的普通股	<b>258,442</b>	<b>64,610</b>	<b>12,922,075</b>	<b>64,610</b>

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 股息

董事會不建議派發本年度末期股息(二零二三年：無)。

## 管理層討論及分析

本集團堅持「以人為本，服務至誠」的企業核心價值及「全心全意，全為您」的服務理念，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。

### 行業概況、業務策略及業務回顧

本集團有四個可呈報經營分部，即(i)物業管理業務；(ii)環境衛生業務；(iii)綜合發展業務；及(iv)多樣化旅遊產品及服務業務。

經過多年發展，除綜合發展業務及多樣化旅遊產品及服務業務外，所有可呈報經營分部均已成熟。本集團已規劃穩健擴張策略，其經考慮收購或有機成長的機會。然而，該策略受到營商環境不利變化、激烈競爭以及近期中國經濟放緩所帶來的挑戰所阻礙。

本集團於本年度錄得收入約345.9百萬港元(二零二三年：約342.4百萬港元)，較二零二三年度增加約1.0%。

本集團於本年度錄得溢利約48.9百萬港元(二零二三年：約38.0百萬港元)，較二零二三年度增加約28.7%。

下文載列本集團各主要業務於本年度的表現回顧。

## 物業管理業務

近年，中國政府對物業管理行業的政策主要聚焦於建立並完善規範化的管理體系，進而推動物業服務行業的高品質發展。為了滿足民眾對美好居住生活環境的需求，加快發展物業服務業，推動物業服務向高品質和多樣化升級是必需的，與「十四五」規劃的總體方向一致。

國家發改委發佈的「產業結構調整指導目錄(二零二四年版本)」，自二零二四年二月一日起施行，將物業管理服務納入鼓勵類商務服務業，標誌著行業定位提升。「好房子好服務」內涵逐漸明晰，「好房子」的標準為安全、舒適、綠色和智慧，「好服務」對應著優質的物業服務和生活服務。

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，於本年度榮獲多個獎項，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

獎項名稱	頒獎機構
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

於本年度，港譽物業集團除提升現有項目服務質量外，亦著力擴大經營規模，讓物業管理組合多樣化。於二零二四年十二月三十一日，港譽物業集團管理的合約總建築面積約為8.5百萬平方米(二零二三年：約11.8百萬平方米)。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。其中一個在中國河北省石家莊市的大型度假村項目於年內合約屆滿，其佔地約3.6百萬平方米，導致本年內物業管理項目的總建築面積減少。另一方面，二零二三年取得的若干項目產生完整一年的收入以及本年度增加若干項目，導致本集團於本年度的物業管理收入增加，顯示本集團已成功擴大其物業管理組合及產生額外收入。透過將其組合多樣化為本集團保持著更穩定及可持續的收入來源。

為進一步擴大本集團的租賃相關服務規模，本公司附屬公司港譽物業與祈福乾悅(由東勝房地產擁有51%權益(東勝房地產由石先生擁有95%權益))訂立買賣協議，以收購紫晶悅和中心(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)47個商業單位，估計總建築面積約為2,563平方米。預期該等物業將於二零二三年十二月三十一日或之前(「計劃完成日期」)完成交付，而本集團計劃以經營租賃安排運營紫晶悅和中心物業。由於新型冠狀病毒疫情及中國環保政策的影響，計劃完成日期已受到影響，並延遲至二零二四年十二月三十一日或之前。然而，鑒於祈福乾悅因中國環境保護政策導致該等物業所屬發展項目之竣工日期存在不確定因素，而無法於新交付日期或之前將該等物業交付予本集團，因此祈福乾悅與港譽物業訂立終止契約，據此，訂約方相互同意即時終止該等協議，同時祈福乾悅須於終止生效日期後15個營業日內悉數退還已付代價(約人民幣22.9百萬元(相當於約24.3百萬港元))，並按該等協議所規定支付有關其他款項(如有)。

有關收購該等物業的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年一月二十日、二零二二年一月二十一日、二零二四年一月二日及二零二四年二月二十九日的公告。



東勝房地產及其附屬公司為本集團提供有關其房地產項目物業管理服務的商機。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提供物業管理服務及商業物業及商戶管理服務，期限自二零二一年十二月一日起至二零二三年十二月三十一日止，讓本集團經營其物業管理業務。根據上市規則第14A章，該等服務構成本公司的持續關連交易，而獨立股東已於二零二二年三月十六日舉行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。

於二零二三年十二月四日，本公司與東勝房地產訂立重續框架協議(「二零二四年框架協議」)，據此，東勝房地產同意委任本集團提供物業管理服務、商用物業及商戶管理服務及環境衛生工程服務，期限自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止。根據上市規則第14A章，二零二四年框架協議項下擬進行的服務構成本公司之持續關連交易，而獨立股東於二零二四年一月十八日舉行之本公司股東特別大會上以投票表決方式批准二零二四年框架協議及據此擬進行之交易。

於本年度，向東勝房地產及其附屬公司提供的相關服務為本集團收入貢獻約39.3百萬港元(二零二三年：約48.0百萬港元)。

隨着本集團致力於發展其物業管理業務，於本年度，本集團於物業管理業務錄得收入(包括物業管理服務及租賃收入)約210.3百萬港元(二零二三年：約185.7百萬港元)，增長約13.2%。

## 環境衛生業務

中國政府為了確保環保工作與經濟發展相協調，環境保護被納入國民經濟與社會發展計畫，全方位推動環衛行業綠色、智慧轉型。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的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。以中國滄州市為例，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。

於本年度，環境衛生業務分部錄得的收入較二零二三年度減少，主要由於年內環境衛生業務的零星合同(非投標合同的服務)比二零二三年度減少，以及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。另一方面，本集團在滿足中國政府部門嚴格服務標準的能力有所提升，從而降低了本年度錄得的罰款，抵銷部分本集團合約收入的減少。

於本年度，本集團錄得來自環境衛生服務業務的收入約129.6百萬港元(二零二三年：約147.4百萬港元)。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，以降低直接人工成本及營運成本，對本年度衛生環境服務業務的毛利率作出重大改善。

在本年度，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而有所延遲。應收賬款收回週期的延長(尤其是政府部門客戶)已顯著影響本集團的現金流。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。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挑戰。

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**

於本年度，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，於本年度，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。

#### **(a) 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。

於二零二四年，土門旅遊錄得收入約5.9百萬港元(二零二三年：約8.3百萬港元)。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若干商戶缺乏獨特且具競爭力的產品。該等合併因素導致本年度收入減少。

於本年度，土門旅遊的毛利約為5.0百萬港元(二零二三年：約7.3百萬港元)。毛利減少乃由於本年度收入減少。

整體而言，本集團參與旅遊及文化景點管理與政府的發展規劃一致，並旨在發揮地區文化及生態優勢以改善綜合發展業務的盈利能力。

本集團亦在中國從事旅遊相關設施開發業務。於本年度，位於中國河北省石家莊市鹿泉區白鹿泉鄉東土門村2018-48號地塊總面積為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14.9百萬港元(二零二三年：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)已於二零二一年退還予地方政府，代價約為人民幣85.0百萬元(相當於約102.2百萬港元)。於二零二四年十二月三十一日，應收政府部門結餘約為人民幣3.5百萬元(二零二三年：人民幣10.0百萬元)，相當於約3.7百萬港元(二零二三年：約11.0百萬港元)，預期於二零二五年六月或之前收回。

*(b) 推廣、活動策劃及諮詢服務*

由於東勝房地產及其附屬公司(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。

於本年度，本集團並無錄得任何推廣、活動策劃及諮詢服務所產生的收入(二零二三年：約1.0百萬港元)。

## 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)，故本集團於二零二三年及二零二四年並無於該分部錄得收入。基於中國已恢復出境旅遊，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

展望未來，本集團致力恪守社會責任，為客戶提供優質服務，為更優質生活帶來貢獻。同時，本集團旨在藉此提升其品牌價值。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及保留了有按時付款記錄的客戶。

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，以迅速滿足政府政策，最終提高服務質量、業務增長及客戶穩定性。

本集團亦透過利潤分享安排探索與目標客戶的潛在合作，或向目標客戶收購控股權以增強其投資組合並提高回報。

在業務擴展方面，本集團正積極尋求收購機會，特別著眼於物業管理、旅遊業及環境服務分部。本集團亦計劃收購商業及住宅物業以供租賃，以豐富物業租賃組合並拓展來自租賃的穩定收入來源。

總括而言，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。

## **財務回顧**

### **物業管理業務**

有關物業管理業務的業務表現的進一步詳情載於「管理層討論及分析」項下「行業概況、業務策略及業務回顧」項下「物業管理業務」一節。

受益於物業管理分部的業務發展及業績，本集團於本年度錄得物業管理及租賃服務收入約210.3百萬港元(二零二三年：約185.7百萬港元)，較二零二三年度同期增加約13.2%。

### **環境衛生業務**

有關環境衛生業務的業務表現的詳情載於「管理層討論及分析」中「行業概況、業務策略及業務回顧」內「環境衛生業務」一節。

於本年度，本集團提升滿足中國政府部門審核客戶的嚴格服務標準的能力，導致罰款降低，抵銷部分本集團環境衛生業務零星合約收入的減少。

於本年度，本集團環境衛生服務業務錄得收入約129.6百萬港元(二零二三年：約147.4百萬港元)，較二零二三年度同期減少約12.1%。

## **綜合發展業務**

綜合發展業務的業務表現詳情載於「管理層討論及分析」中「行業概況、業務策略及業務回顧」項下「綜合發展業務」一節。

由於競爭加劇等不利因素，導致旅遊景點相關業務規模縮減。本集團於本年度錄得來自旅遊景點相關收入約5.9百萬港元(二零二三年：約8.3百萬港元)，較二零二三年度減少約28.9%。

由於東勝房地產的銷售及營銷策略發生改變，本集團於本年度並無錄得任何來自推廣、活動策劃及諮詢服務的收入(二零二三年：約1.0百萬港元)。

## **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)，故本集團於本年度及二零二三年度並無錄得該分部的收入。鑒於中國已恢復出境旅遊，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。



## 財務分析

### 經營表現

按收入性質分析：

	二零二四年		二零二三年	
	千港元	%	千港元	%
<b>物業管理業務：</b>				
物業管理及租賃相關服務	<u>210,347</u>	<u>60.8</u>	<u>185,746</u>	<u>54.3</u>
<b>環境衛生業務：</b>				
環境衛生服務	<u>129,643</u>	<u>37.5</u>	<u>147,357</u>	<u>43.0</u>
<b>綜合發展業務：</b>				
推廣、活動策劃及諮詢服務	-	-	992	0.3
旅遊景點相關收入	<u>5,922</u>	<u>1.7</u>	<u>8,276</u>	<u>2.4</u>
小計	<u>5,922</u>	<u>1.7</u>	<u>9,268</u>	<u>2.7</u>
<b>總計</b>	<u><u>345,912</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>342,371</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

本集團於本年度錄得收入約345.9百萬港元(二零二三年：約342.4百萬港元)，較二零二三年度增加約1.0%。

於本年度，本集團物業管理業務錄得的收入較二零二三年度增加約24.6百萬港元，主要是由於二零二三年取得的若干項目產生完整一年的收入以及本年度取得更多的新項目。

本集團錄得環境衛生業務收入較二零二三年度減少約17.8百萬港元。與去年相比，本年度環境衛生業務收入減少主要是由於年內環境衛生業務的零星合同(非投標合同的服務)比二零二三年度減少了，以及本集團一項環境衛生服務項目於二零二四年第二季合約屆滿。

本集團的綜合發展業務收入下降乃由於(i)東勝房地產自二零二三年起的銷售及營銷策略變動，導致本集團的推廣、活動策劃及諮詢服務於本年度並無產生收入(二零二三年：約1.0百萬港元)；及(ii)土門旅遊面對不利天氣狀況及鄰近村民自主業務劇烈競爭所致。於二零二四年，本集團錄得來自土門旅遊的旅遊景點相關活動收入約5.9百萬港元(二零二三年：約8.3百萬港元)。

## 毛利及毛利率

本集團於本年度錄得毛利約97.3百萬港元(二零二三年：約85.2百萬港元)。與二零二三年度相比，本集團於本年度的整體毛利有所改善。環境衛生業務的毛利大幅增加，部分被綜合發展業務的毛利減少所抵銷。毛利率由二零二三年度的約24.9%增加約3.2個百分點至本年度的約28.1%。

物業管理業務錄得毛利由二零二三年度的約58.0百萬港元輕微增加約1.9百萬港元至本年度的約59.9百萬港元。本集團亦錄得毛利率由二零二三年度的約31.2%輕微減少約2.7個百分點至截至本年度的約28.5%。物業管理業務的毛利率減少，乃由於本年度主要於公共設施項目中的新項目投標價格具備競爭力。

環境衛生業務錄得毛利由二零二三年度的約19.8百萬港元增加約12.6百萬港元至本年度的約32.4百萬港元。本集團亦錄得毛利率由二零二三年度的約13.5%增加約11.5個百分點至本年度的約25.0%。環境衛生業務的毛利率大幅改善，乃主要由於本年度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，從而減少直接人工成本及營運成本。

綜合發展業務錄得毛利由二零二三年度的約7.4百萬港元減少約2.4百萬港元至本年度的約5.0百萬港元。本集團亦錄得毛利率由二零二三年度的約79.2%增加約5.8個百分點至本年度的約85.0%。綜合發展業務的毛利率變動乃由於於本年度並無推廣、活動策劃及諮詢服務營運。再者，土門旅遊資源的高效利用改善綜合發展業務於本年度的毛利率。

## 年內溢利

年內溢利約為48.9百萬港元(二零二三年：約38.0百萬港元)。除上述因素影響本集團年內溢利外，年內溢利增加乃主要由於(i)本集團的毛利改善約12.1百萬港元；(ii)本集團就終止收購位於中國河北省石家莊市的47個商業單位及延遲交付該等物業而收取的賠償總額約人民幣4.6百萬元(相當於約5.0百萬港元)；及(iii)成本控制措施有效減少銷售、一般及行政開支，儘管本集團於本年度並無如二零二三年般錄得出售一間附屬公司收益，惟該等因素均有助本集團於本年度錄得溢利。

## 資產結構

於二零二四年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. 於二零二四年十二月三十一日，物業、廠房及設備以及使用權資產合共約139.9百萬港元(二零二三年：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103.0百萬港元(二零二三年：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29.6百萬港元(二零二三年：約45.9百萬港元)，購買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. 於二零二四年十二月三十一日，投資物業約為76.0百萬港元(二零二三年：約74.8百萬港元)，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約73.7百萬港元(二零二三年：約74.8百萬港元)。

- iii. 於二零二四年十二月三十一日，於一間聯營公司的投資約22.7百萬港元(二零二三年：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十二月三十一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112.6百萬港元及約90.7百萬港元(二零二三年：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。

於二零二四年十二月三十一日，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56.2百萬港元(二零二三年：約63.8百萬港元)，該款項為不計息按的要求償還貸款。

- iv. 於二零二四年十二月三十一日，存貨約為15.1百萬港元(二零二三年：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：約15.1百萬港元)。
- v. 於二零二四年十二月三十一日，應收貿易賬款約158.5百萬港元(二零二三年：約90.4百萬港元)乃來自(i)物業管理分部約52.3百萬港元(二零二三年：約42.8百萬港元)；(ii)環境衛生分部約103.7百萬港元(二零二三年：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2.5百萬港元(二零二三年：約3.1百萬港元)。本集團應收貿易賬款結餘大幅增加主要是由於環境衛生及物業管理分部若干客戶因現金流的滯延而延遲付款。

- vi. 於二零二四年十二月三十一日，合約資產約16.9百萬港元(二零二三年：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. 於二零二四年十二月三十一日，預付款項、按金及其他應收款項以及應收一間聯營公司款項約為110.3百萬港元(二零二三年：約131.1百萬港元)主要指(i)墊款約56.2百萬港元(二零二三年：約63.8百萬港元)；(ii)已支付的代價及終止收購位於中國河北省中心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26.5百萬港元(二零二三年：約25.1百萬港元，為截至二零二三年十二月三十一日已支付並歸類為非流動資產的代價)；及(iii)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3.8百萬港元(二零二三年：約11.0百萬港元)(「**徵用石家莊土地的應收款項**」)。

於本年度，結餘減少乃主要由於(i)墊款收到約7.6百萬港元；(ii)就退還徵用石家莊土地的應收款項而收到人民幣6.5百萬元(相當於約7.2百萬港元)；(iii)就客戶退還按金收到約6.6百萬港元所致。

- viii. 於二零二四年十二月三十一日，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86.4百萬港元(二零二三年：約272.2百萬港元)。該大幅減少乃主要由於本年度(i)贖回永久可換股證券約184.3百萬港元；(ii)派付予永久可換股證券持有人的分派約35.8百萬港元；及(iii)購置本集團物業、廠房及設備之款項約2.1百萬港元。然而，減少因(i)收回墊款7.6百萬港元；(ii)就徵用石家莊土地的應收款項收回人民幣6.5百萬元(相當於約7.2百萬港元)；(iii)就客戶退還按金收到約6.6百萬港元而收窄。

## 負債結構

於二零二四年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及合約負債、其他應付款項及租賃負債，詳情載列如下：

- i. 於二零二四年十二月三十一日，應付貿易賬款及合約負債約為62.3百萬港元(二零二三年：約56.9百萬港元)主要來自(i)物業管理分部約38.3百萬港元(二零二三年：約34.5百萬港元)；(ii)環境衛生分部約18.2百萬港元(二零二三年：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5.8百萬港元(二零二三年：約8.3百萬港元)。該等應付貿易賬款及合約負債增加乃主要由於本年度環境衛生分部以及物業管理分部增加所致。
- ii. 於二零二四年十二月三十一日，其他應付款項約為63.0百萬港元(二零二三年：約65.6百萬港元)，主要來自(i)物業管理分部約26.9百萬港元(二零二三年：約17.0百萬港元)，主要包括收取自客戶的預收款項及按金以及應計薪金及退休供款；(ii)環境衛生分部約17.7百萬港元(二零二三年：約29.4百萬港元)，主要包括應計薪金及退休供款以及來自客戶的預收款項；及(iii)綜合發展分部約15.0百萬港元(二零二三年：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。
- iii. 於二零二四年十二月三十一日，租賃負債約46.4百萬港元(二零二三年：約49.2百萬港元)，主要包括(i)本集團向物業業主租賃(以賺取租金)約45.5百萬港元(二零二三年：約46.5百萬港元)位於中國河北省石家莊的商業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0.9百萬港元(二零二三年：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。於本年度，本集團以內部資源為其營運及投資提供資金。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)約為2.6(二零二三年：約3.8)。

由於本集團於二零二四年及二零二三年十二月三十一日並無銀行及其他借款，故資本負債比率(按負債淨額(即銀行及其他借款減現金等值項目)除以總權益計算)於兩個年度並不適用於本集團。

## 資本架構

本集團於二零二四年十二月三十一日之資本架構概述如下：

於二零二四年十二月三十一日，本公司已發行258,441,510股(二零二三年：258,441,510股)普通股(因股份合併而作出調整)，本集團股東權益總額約為327.5百萬港元(二零二三年：約594.8百萬港元)。

## 股份合併及更改每手買賣單位

於二零二四年十月三十一日，董事會建議基準為每五十(50)股本公司股本中每股面值0.005港元之已發行及未發行當時現有股份將合併為一(1)股每股面值0.25港元之合併股份(「合併股份」)的股份合併以及將於聯交所之股份每手買賣單位由10,000股當時現有股份更改為2,000股合併股份。

於二零二四年十二月二日，股東於股東特別大會上批准股份合併，而股份合併已於二零二四年十二月四日生效。

緊隨股份合併於二零二四年十二月四日生效後，本公司法定股本為100,000,000港元(分為400,000,000股每股面值0.25港元之合併股份)，當中258,441,510股合併股份為發行作繳足或入賬列作繳足，而於聯交所之股份每手買賣單位為2,000股合併股份。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年十月三十一日及二零二四年十二月二日的公告，以及日期為二零二四年十一月十一日的通函。

## 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(312,729,948份)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(「抵押」)。

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(2,069,272,901份)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贖回日期。本公司可選擇贖回全部二零一六年十月永久可換股證券或全部或部分二零一六年三月永久可換股證券。永久可換股證券按每年6%的分派率每半年支付分派。本公司可分別全權酌情選擇延遲或取消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有關計劃分派，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。二零一六年三月永久可換股證券項下的任何延遲分派將構成未付分派，並將累計，而於二零一六年十月永久可換股證券項下取消的任何分派則為非累計。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。

## 二零一六年十月永久可換股證券

於二零一七年及二零一八年，本金金額分別約為170,000港元(1,330,000份)及128,000港元(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。於二零二三年九月，抵押獲解除。

於二零二三年十二月三十一日，有2,066,942,901份二零一六年十月永久可換股證券尚未行使，本金總額為264,569,000港元。



於二零二四年十月二十四日，除(i)約144,028,000港元已入賬列作應付本公司一名控股股東(彼為二零一六年十月永久可換股證券的最大持有人)的款項(「應付一名控股股東款項」)；及(ii)合共約15港元仍未獲多名持有人領取外，二零一六年十月永久可換股證券的全部本金已以現金結算。其後，應付一名控股股東款項已(a)以現金償付總額約63,726,000港元；(b)由本公司以發行本金額80,000,000港元的永久債券(「永久債券」)償付；及(c)由應收該名控股股東約302,000港元的金額抵銷。於二零二四年十二月三十一日，概無二零一六年十月永久可換股證券餘額。

### 二零一六年三月永久可換股證券

於二零一九年五月二十日，本公司已贖回183,958,793份本金總額為100,000,000港元的二零一六年三月永久可換股證券。於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，有128,771,155份二零一六年三月永久可換股證券尚未行使，本金總額為70,000,000港元。

於二零二四年十二月三十一日，累計遞延分派為零港元(二零二三年：16,800,000港元)。

於二零二四年十二月三十一日，二零一六年三月永久可換股證券可由持有人選擇按每股本公司普通股27.18港元之經調整換股價(於股份合併生效後)轉換為最多2,575,423股本公司普通股。

### 永久債券

於二零二四年十二月，本公司與本公司控股股東(「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80.0百萬港元的永久債券。

本公司於二零二四年十二月向認購人發行永久債券。永久債券認購價由認購人透過抵銷本公司結欠認購人80.0百萬港元債務的方式償付。

永久債券賦予持有人每年按5.4%的分派率收取分派的權利，有關分派須每年支付。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予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。

由於(i)認購協議的條款乃按一般商業條款或更佳條款訂立；及(ii)永久債券並無以本集團任何資產作抵押，由本公司發行的永久債券獲全面豁免遵守上市規則第14A.90條項下的股東批准、年度審閱及所有披露規定。

## **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。於本年度，本集團並無使用衍生金融工具對沖其外匯風險。

## **資本承擔**

於二零二四年十二月三十一日，本集團有關於股本證券投資約15.9百萬港元(二零二三年：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**

本集團於本年度並無重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

## **資產抵押**

於二零二四年十二月三十一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**

於二零二四年十二月三十一日，本集團僱員總數為約2,100名(二零二三年：約2,200名)。於本年度，員工成本(包括董事酬金)約為98.8百萬港元(二零二三年：約99.0百萬港元)。

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，本集團無須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。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。

### **末期股息**

董事會議決不予派發本年度末期股息(二零二三年：無)。

### **報告期後事項**

董事並不知悉任何於二零二四年十二月三十一日後及直至本公告日期發生任何本集團重大事項。

### **企業管治**

於本年度，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**」)所載於本年度有效的全部適用守則條文，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。於本年度，儘管石先生(時任主席及行政總裁)及莫躍明先生(現任主席及行政總裁)任職本公司主席及行政總裁，但所有重大決定均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足以維持本公司穩健的管理狀況。

除上述者外，本公司於本年度一直遵守企業管治守則所載之所有守則條文，並(倘適用)遵守企業管治守則之適用建議最佳常規。

### **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的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**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年度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。於本年度，本公司並不知悉任何本公司僱員未能遵守標準守則之情況。

### **購買、出售或贖回本公司的上市證券**

於本年度，本公司及其任何附屬公司均無購買、贖罪或出售任何本公司上市證券。

### **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，於本年度，本公司的章程文件並無其他變動。

## **審核委員會及審閱全年業績**

本公司已成立審核委員會(「**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。本集團本年度的全年業績未經審核，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。

## **富睿瑪澤會計師事務所有限公司的工作範圍**

本公司核數師富睿瑪澤會計師事務所有限公司(「**富睿瑪澤**」)已同意載於初步業績公告內有關本年度本公司綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註內的數字與本公司本年度的綜合財務報表草稿所載金額。

富睿瑪澤就此方面進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證工作，故富睿瑪澤並無於初步公告發表任何意見或核證結論。

## **刊發全年業績及年報**

本全年業績公告刊載於本公司網站([www.gycsfw.com.cn](http://www.gycsfw.com.cn))及香港交易及結算所有有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。本公司於本年度的年報載有上市規則規定的所有資料，將適時寄發予股東及於上述網站刊載。

## 致謝

董事會謹此向股東及業務夥伴一直以來的支持，以及員工於本年度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，二零二五年三月二十六日

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