

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)

**截至二零二五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339.1百萬港元(二零二四年：約345.9百萬港元)，較二零二四年度減少約2.0%。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。由於二零二四年取得的若干項目產生完整一年的收入以及本年度取得較少項目，導致物業管理分部的收入較二零二四年度有所減少。然而，環境衛生業務分部錄得的收入較二零二四年度有所增加，主要由於本年度因應環衛範圍逐步擴大而訂立新的補充合約所致。
- 本年度本公司權益擁有人應佔溢利約為22.8百萬港元(二零二四年：約49.1百萬港元)，較二零二四年度減少約53.6%。有關減少乃主要由於(i)投資物業公平值變動所產生的虧損增加約14.6百萬港元；(ii)並無有關終止收購位於中國河北省石家莊市的47個商業單位以及延遲交付該等物業的賠償收入約人民幣4.7百萬元(相當於約5.1百萬港元)；(iii)銀行利息收入減少約5.3百萬港元；及(iv)應收貿易賬款的虧損撥備增加約4.7百萬港元。該等因素均導致本集團於本年度的溢利減少。
- 本年度本公司權益擁有人應佔每股基本及攤薄盈利約為7.19港仙(二零二四年：約11.66港仙)。
- 董事會不建議派發本年度末期股息(二零二四年：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」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本集團截至二零二五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(「二零二四年度」)的比較數字如下。

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

(以港元(「港元」)列示)

| | 附註 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|------------|----|------------------|--------------|
| 收入 | 3 | 339,103 | 345,912 |
| 銷售及服務成本 | | (244,388) | (248,656) |
| 毛利 | | 94,715 | 97,256 |
| 其他收入 | | 3,898 | 12,825 |
| 銷售、一般及行政開支 | | (52,111) | (48,392) |
| 應佔一間聯營公司業績 | | (1,206) | (1,567) |
| 投資物業的公平值變動 | | (19,472) | (4,891) |
| 財務費用 | 4 | (1,910) | (2,185) |
| 除稅前溢利 | 5 | 23,914 | 53,046 |
| 所得稅 | 6 | (2,383) | (4,168) |
| 年內溢利 | | 21,531 | 48,878 |
| 應佔方： | | | |
| 本公司權益持有人 | | 22,774 | 49,114 |
| 非控股權益 | | (1,243) | (236) |
| 年內溢利 | | 21,531 | 48,878 |
| 每股基本及攤薄盈利 | 7 | 7.19港仙 | 11.66港仙 |

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| 年內溢利 | <u>21,531</u> | <u>48,878</u> |
| 其他全面收益(虧損) | | |
| 其後重新分類或可能會重新分類至損益的項目： | | |
| - 折算境外業務的匯兌差額 | 14,546 | (15,909) |
| - 折算應佔一間聯營公司其他全面收益的匯兌差額 | <u>1,082</u> | <u>(802)</u> |
| | <u>15,628</u> | <u>(16,711)</u> |
| 年內全面收益總額 | <u><u>37,159</u></u> | <u><u>32,167</u></u> |
| 應佔方： | | |
| 本公司權益擁有人 | 37,572 | 33,003 |
| 非控股權益 | <u>(413)</u> | <u>(836)</u> |
| 年內全面收益總額 | <u><u>37,159</u></u> | <u><u>32,167</u></u> |

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

(以港元列示)

| | 附註 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|-------------------------------|----|----------------|----------------|
| 非流動資產 | | | |
| 商譽 | | — | — |
| 物業、廠房及設備 | | 94,226 | 114,348 |
| 投資物業 | | 67,012 | 75,984 |
| 使用權資產 | | 25,694 | 25,585 |
| 無形資產 | | 65 | 78 |
| 於一間聯營公司的投資 | | 22,562 | 22,686 |
| 遞延稅項資產 | | 6,978 | 4,933 |
| | | <u>216,537</u> | <u>243,614</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 15,910 | 15,059 |
| 按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的 金融資產 | | 5,563 | — |
| 應收貿易賬款 | 8 | 174,334 | 158,467 |
| 合約資產 | | 27,935 | 16,854 |
| 應收一間聯營公司款項 | | 58,904 | 56,185 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | 30,310 | 54,114 |
| 現金及現金等值項目 | | 120,041 | 86,350 |
| | | <u>432,997</u> | <u>387,029</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易賬款 | 9 | 28,885 | 32,570 |
| 合約負債 | | 27,774 | 29,683 |
| 其他應付款項 | | 54,655 | 62,964 |
| 應付稅項 | | 25,598 | 15,171 |
| 租賃負債 | | 9,511 | 9,047 |
| | | <u>146,423</u> | <u>149,435</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>286,574</u> | <u>237,594</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>503,111</u> | <u>481,208</u> |

綜合財務狀況表(續)

於二零二五年十二月三十一日

(以港元列示)

| | 附註 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|--------------|----|----------------|--------------|
| 非流動負債 | | | |
| 租賃負債 | | 29,539 | 37,313 |
| 遞延稅項負債 | | 7,838 | 10,344 |
| | | 37,377 | 47,657 |
| 資產淨值 | | 465,734 | 433,551 |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | 10 | 64,610 | 64,610 |
| 永久可換股證券 | | 55,668 | 55,668 |
| 儲備 | | 245,062 | 207,262 |
| 本公司權益擁有人應佔權益 | | 365,340 | 327,540 |
| 永久債券 | | 80,000 | 80,000 |
| 非控股權益 | | 20,394 | 26,011 |
| 權益總值 | | 465,734 | 433,551 |

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。

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號金鐘滙中心16樓B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)，其由本公司控股股東石保棟先生(「石先生」)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」)的中國大陸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會計準則，其包括所有適用的個別香港財務報告準則會計準則、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二零二四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會計準則除外。

採納新訂／經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團已首次採用以下與本集團相關經修訂之香港財務報告準則會計準則：

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可兌換性

香港會計準則第21號(修訂本)：缺乏可兌換性

該等修訂要求實體採用一致的方法評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及於不可兌換時釐定應使用的匯率及應提供的披露資料。

採納該等修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

香港財務報告準則會計準則之未來變動

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會計準則，而本集團並無提前採納該等準則。

| | |
|------------------------------|---------------------------------------|
| 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 ¹ |
| 香港財務報告準則會計準則年度改進 | 第11卷 ¹ |
| 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約 ¹ |
| 香港財務報告準則第18號 | 財務報表的呈報及披露 ² |
| 香港財務報告準則第19號 | 非公共受託責任附屬公司：披露 ² |
| 香港會計準則第21號(修訂本) | 換算至惡性通脹呈列貨幣 ² |
| 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 ³ |

¹ 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 生效日期待定

董事預計於未來期間採用新訂／經修訂香港財務報告準則會計準則將不會對本集團的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，以及根據香港財務報告準則第16號確認的租賃服務產生的租賃收入。本年度已確認的各重大類別收入的金額如下：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 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： | | |
| 固定價格 | | |
| —物業管理服務 | 173,884 | 181,650 |
| —旅遊景點相關收入 | 4,463 | 5,922 |
| | <u>178,347</u> | <u>187,572</u> |
| 浮動價格 | | |
| —環境衛生服務 | 131,748 | 129,643 |
| | <u>310,095</u> | <u>317,215</u> |
| 其他來源收入： | | |
| —租賃收入 | 29,008 | 28,697 |
| | <u>339,103</u> | <u>345,912</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本公司執行董事(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：

- 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以及總公司及企業資產及負債除外。

於本年度及二零二四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 | |
|-----------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 按收入確認時間分拆： | | | | | | | | | | |
| -於一段時間內 | <u>173,884</u> | 181,650 | <u>131,748</u> | 129,643 | <u>4,463</u> | 5,922 | - | - | <u>310,095</u> | 317,215 |
| 租賃收入 | <u>29,008</u> | 28,697 | - | - | - | - | - | - | <u>29,008</u> | 28,697 |
| 可呈報分部收入 | <u>202,892</u> | 210,347 | <u>131,748</u> | 129,643 | <u>4,463</u> | 5,922 | - | - | <u>339,103</u> | 345,912 |
| 分部業績 | <u>22,223</u> | 37,980 | <u>16,864</u> | 26,712 | <u>(1,887)</u> | (3,548) | <u>(23)</u> | 80 | <u>37,177</u> | 61,224 |
| 企業及其他未分配收入及開支淨額 | | | | | | | | | (11,353) | (5,993) |
| 財務費用 | | | | | | | | | <u>(1,910)</u> | <u>(2,185)</u> |
| 除稅前溢利 | | | | | | | | | <u>23,914</u> | <u>53,046</u> |
| 分部資產 | <u>134,308</u> | 180,284 | <u>176,742</u> | 160,792 | <u>206,029</u> | 197,203 | <u>6,774</u> | 1,595 | <u>523,853</u> | 539,874 |
| 企業及其他未分配資產 | | | | | | | | | <u>125,681</u> | <u>90,769</u> |
| 總資產 | | | | | | | | | <u>649,534</u> | <u>630,643</u> |
| 分部負債 | <u>118,094</u> | 125,112 | <u>34,488</u> | 41,816 | <u>25,020</u> | 24,199 | <u>642</u> | 605 | <u>178,244</u> | 191,732 |
| 企業及其他未分配負債 | | | | | | | | | <u>5,556</u> | <u>5,360</u> |
| 總負債 | | | | | | | | | <u>183,800</u> | <u>197,092</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 | |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 攤銷及折舊 | 995 | 1,128 | 12,478 | 16,098 | 3,885 | 5,202 | 1 | 46 | 1,424 | 379 | 18,783 | 22,853 |
| 資本支出 | 267 | 8,969 | 219 | 1,134 | - | 182 | - | - | 1,074 | 3,153 | 1,560 | 13,438 |
| 投資物業的公平值變動 | 19,472 | 4,891 | - | - | - | - | - | - | - | - | 19,472 | 4,891 |
| 應佔一間聯營公司業績 | - | - | - | - | 1,206 | 1,567 | - | - | - | - | 1,206 | 1,567 |
| 於銷售、一般及行政開支確認的其他應收款項 壞賬計提 | - | - | - | - | - | 136 | - | - | - | - | - | 136 |
| 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) | 3,095 | 4,860 | 4,209 | (667) | (2,614) | (1,684) | - | (695) | - | - | 4,690 | 1,814 |
| 於銷售、一般及行政開支確認的合約資產虧損撥備 計提(撥回) | - | - | 9 | (1,049) | - | - | - | - | - | - | 9 | (1,049) |
| 產生租賃收入的投資物業的直接經營開支 | 2,306 | 2,433 | - | - | - | - | - | - | - | - | 2,306 | 2,433 |
| 出售物業、廠房及設備的收益 | - | - | (1,575) | - | - | - | - | - | - | - | (1,575) | - |
| 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貨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 | |
|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 香港 | - | - | 3,883 | 4,234 |
| 中國大陸 | 339,103 | 345,912 | 183,114 | 211,761 |
| | 339,103 | 345,912 | 186,997 | 215,995 |

(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：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|-----------|---------------|---------------|
| 客戶 A (附註) | 22,199 | 39,288 |
| 客戶 B | <u>86,428</u> | <u>79,178</u> |

附註： 指在物業管理分部(二零二四年：物業管理分部)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

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|--------|--------------|--------------|
| 租賃負債利息 | 1,910 | 2,161 |
| 其他利息開支 | <u>-</u> | <u>24</u> |
| | <u>1,910</u> | <u>2,185</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：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|----------------------------|---------------|----------------|
| 員工成本，包括董事酬金 | | |
| 工資、薪金及其他福利 | 82,319 | 86,952 |
| 界定供款計劃供款 | 10,799 | 11,745 |
| 以權益結算以股份支付開支 | — | 73 |
| | <u>93,118</u> | <u>98,770</u> |
| 其他項目 | | |
| 核數師酬金： | | |
| – 審核服務 | 1,649 | 1,700 |
| – 非審核服務 | 80 | 32 |
| 計入銷售、一般及行政開支的無形資產攤銷 | 16 | 16 |
| 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 | 16,949 | 21,242 |
| – 使用權資產 | 1,818 | 1,595 |
| 已售存貨成本 | 8 | 51 |
| 虧損撥備(撥回)計提 | | |
| – 應收貿易賬款 | 4,690 | 1,814 |
| – 合約資產 | 9 | (1,049) |
| 出售物業、廠房及設備的收益 | (1,575) | — |
| 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 | 2,306 | 2,433 |
| 其他應收款項壞賬計提 | — | 136 |
| 匯兌收益(虧損)淨額 | <u>1,816</u> | <u>(1,766)</u> |

6 所得稅

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|---------------------|--------------|--------------|
| 即期稅項-中國企業所得稅 | | |
| 本年度 | 7,148 | 10,368 |
| 上年度超額撥備 | (117) | (1,737) |
| 遞延稅項 | | |
| 稅項虧損及暫時性差額撥回 | (4,648) | (4,463) |
| | <u>2,383</u> | <u>4,168</u> |

附註：

- (i) 於本年度及二零二四年度，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，本公司及其於開曼群島及英屬維京群島註冊成立的附屬公司於開曼群島及英屬維京群島免徵所得稅。
- (iii) 於本年度及二零二四年度，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**」)。除就小微企業而言的企業所得稅外，於中國經營的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%(二零二四年：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：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|------------------|---------------|---------------|
| 本公司權益擁有人應佔溢利 | 22,774 | 49,114 |
| 已派付永久可換股證券持有人的分派 | (2,100) | (18,982) |
| 永久可換股證券持有人應計分派 | (2,100) | - |
| | <u>18,574</u> | <u>30,132</u> |

| | 二零二五年 股數 千股 | 二零二四年 股數 千股 |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| 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> |

本年度及二零二四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 應收貿易賬款

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|----------------------------------|-----------------------|----------------|
| 應收貿易賬款 | | |
| —來自第三方 | 151,064 | 116,725 |
| —來自關聯公司(本公司控股股東石先生 於其中擁有實益權益) | 40,067 | 53,182 |
| | <u>191,131</u> | 169,907 |
| 虧損撥備 | <u>(16,797)</u> | (11,440) |
| | <u>174,334</u> | <u>158,467</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日的信貸期。

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：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 90日內 | 42,515 | 62,001 |
| 91日至180日 | 32,035 | 34,769 |
| 181日至365日 | 53,445 | 48,986 |
| 365日以上 | 46,339 | 12,711 |
| | <u>174,334</u> | <u>158,467</u> |

本年度於損益確認應收貿易賬款虧損撥備4,690,000港元(二零二四年：1,814,000港元)。

9 應付貿易賬款

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| 應付貿易賬款 | | |
| - 向第三方 | 27,831 | 31,797 |
| - 向關聯公司(本公司控股股東石先生於 其中擁有實益權益) | 1,054 | 773 |
| | <u>28,885</u> | <u>32,570</u> |

應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析概述如下：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|-----------|---------------|---------------|
| 90日內 | 8,746 | 12,659 |
| 91日至180日 | 3,020 | 5,304 |
| 181日至365日 | 3,487 | 4,396 |
| 365日以上 | 13,632 | 10,211 |
| | <u>28,885</u> | <u>32,570</u> |

預計所有應付貿易賬款將於一年內清償或於要求時償還。

10 股本

| | 二零二五年 | | 二零二四年 | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 股份數目 千股 | 千港元 | 股份數目 千股 | 千港元 |
| 法定： | | | | |
| 於報告期初每股面值0.25港元的 普通股 | 400,000 | 100,000 | 20,000,000 | 100,000 |
| 股份合併(附註) | — | — | (19,600,000) | — |
| 於報告期末每股面值0.25港元 (二零二四年：0.25港元)的普通股 | 400,000 | 100,000 | 400,000 | 100,000 |
| 已發行及繳足： | | | | |
| 於報告期初每股面值0.25港元 的普通股 | 258,442 | 64,610 | 12,922,075 | 64,610 |
| 股份合併(附註) | — | — | (12,663,633) | — |
| 於報告期末每股面值0.25港元 (二零二四年：0.25港元)的普通股 | 258,442 | 64,610 | 258,442 | 64,610 |

附註：

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

11 股息

董事會不建議派發本年度末期股息(二零二四年：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。儘管本年度挑戰重重，本集團秉持「初心不改」，提升本集團實力與能力，堅定不移地致力改善服務品質以及提升物業管理服務及環境衛生服務。

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，即於中國從事的(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。

二零二五年，內地經營環境仍然充滿挑戰。房地產市場仍處調整及修復階段，住宅及商業項目之新交付、新開盤及相關配套服務需求恢復較為緩慢，因而新物業管理項目之市場釋放節奏仍然偏慢；與此同時，地方財政承壓下，公共服務項目之預算安排、招標定價及結算審批更趨審慎，對本集團環境衛生業務之市場競爭及回款周期帶來壓力。文旅消費復甦不均，加上招投標競爭持續激烈，亦為本集團各主要業務板塊帶來不同程度挑戰。面對上述環境，本集團於年內繼續秉持審慎經營原則，圍繞現金流安全、回款效率、成本及費用管控、服務品質及合規管理推進各項工作，並聚焦優質項目續約及現有資產經營。

本年度溢利較上年度回落，主要由於物業管理及租賃相關以及綜合發展業務收入減少、其他收入按年顯著下降、投資物業公平值虧損增加、貿易應收賬款及合約資產的預期信貸虧損的虧損撥備增加，以及銷售及行政開支上升所致。儘管如此，本集團整體流動資金狀況維持穩健。董事會認為，年內業績變動反映本集團正由規模擴張轉向更重視經營質量、現金流質量及風險管控之發展階段。本集團於本年度錄得收入約339.1百萬港元(二零二四年：約345.9百萬港元)，較二零二四年度減少約2.0%。

本集團於本年度錄得溢利約21.5百萬港元(二零二四年：約48.9百萬港元)，較二零二四年度減少約55.9%。

下文載列本集團各主要業務於本年度的表現回顧。

物業管理及租賃相關業務

二零二五年為內地「十四五」規劃的收官之年，物業服務行業持續由過往較依賴房地產新增交付帶動之配套服務模式，轉向以現有在管項目運營及存量社區服務為核心，並更重視服務品質、收繳率管理、成本效率及客戶體驗。圍繞「好房子、好小區、好社區、好城區」之政策方向，以及國家發展和改革委員會《產業結構調整指導目錄(2024年本)》將物業服務納入鼓勵類服務業，均有利於行業規範化及高質量發展；惟新增項目釋放節奏仍受房地產市場修復進度影響，加上招投標競爭、客戶支出審慎及付款周期拉長，仍然為業界普遍面對之經營壓力。

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」規劃期間，物業管理行業繼續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。物業管理行業正經歷從提供「保安、清潔、綠化、設施維修」四大基礎服務，到轉型為「物業與生活管家服務」，再到成為「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。港譽物業服務憑藉其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 | 頒發機構 |
|-------------------------|-------------|
| 二零二五年度河北省物業管理行業先進單位榮譽證書 | 河北省物業管理行業協會 |
| 二零二五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，港譽物業集團繼續將項目質量、收繳率及可持續毛利置於規模之前，並透過優化在管組合、加強催繳、提升商業及公建項目服務質量，以及審慎拓展付款紀律較佳之新項目，以維持分部穩定。於二零二五年十二月三十一日，港譽物業集團管理的合約總建築面積約為7.78百萬平方米(二零二四年：約8.46百萬平方米)。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。於本年度，由於合共25個項目合約屆滿，涵蓋總建築面積合共1.48百萬平方米，導致港譽物業集團管理下的合約總建築面積減少。合約屆滿集中於二零二五年下半年，相關的不利影響預期將於二零二六年開始顯現。儘管本集團爭取到11份新合約，但合約總建築面積僅為0.80百萬平方米。港譽物業於本年度持續取得多項行業榮譽，包括獲評為「河北省物業管理行業先進單位」及「石家莊市物業管理省會知名品牌」。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，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。

東勝房地產(由本公司控股股東及前執行董事石先生擁有95%權益)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。

於二零二三年十二月四日，本公司與東勝房地產訂立框架協議(「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23.5百萬港元(二零二四年：約39.3百萬港元)。

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202.9百萬港元(二零二四年：約210.3百萬港元)，減少約3.5%。

環境衛生業務

中國政府國務院頒佈《「健康中國2030」規劃綱要》，強調通過建設衛生城鎮推進環境衛生，核心目標是提升城鄉環境衛生水平。該規劃要求深入推進國家衛生城鎮創建，力爭到二零三零年，國家衛生城市數量提高到全國城市總數的50%，有條件的省(自治區、直轄市)實現全覆蓋。

環境衛生行業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。設備更新、智慧環衛及綠色作業方向為具備管理能力之服務商帶來機遇；惟地方財政壓力、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。

面對考核標準提升及單價競爭加劇，本集團於項目層面持續推進機械化作業、優化一線排班及崗位配置、按需要將非核心工序分包處理、加強車輛維保及安全培訓，並加強與甲方之對賬、驗收及回款跟進。

於本年度，環境衛生業務分部錄得的收入較二零二四年度增加，與二零二四年度相比，主要由於本年度因應環衛範圍逐步擴大而訂立新的補充合約所致，惟部分由本集團一項環境衛生服務項目於二零二五年第四季合約屆滿所抵銷。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131.7百萬港元(二零二四年：約129.6百萬港元)。然而，本集團增加了直接人工成本、直接物料成本及分包成本，以滿足政府實施的嚴格考核條款及日益提高的行業標準，令本年度環境衛生服務業務的毛利率由二零二四年度約25.0%大幅減少約4.5個百分點至本年度約20.5%。

董事會認為，環境衛生業務未來將更重視項目質量、現金流質量及合約風險控制，而非單純追求規模擴張。對於低毛利、長賬期或考核條款過於嚴苛之項目，本集團將維持審慎取態。本集團客戶主要為政府營運機構，面臨定價壓力及付款週期長的挑戰。本集團將持續跟進未收款項，並與客戶協商還款安排。隨著一項環境衛生服務項目於二零二五年第四季度屆滿，本集團已暫停一個分支機構的營運，預計環境衛生業務收入在來年將有所下降。本集團抱持審慎的態度，選擇等待經濟狀況改善後，方於環境衛生領域進行任何實質性的擴展。同時，本集團將繼續實施成本控制措施，並為僱員提供培訓計劃，以提升經營效率、優化工作流程，並降低行政及經營成本。

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，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。

(a) 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。

於二零二五年，土門旅遊錄得收入約4.5百萬港元(二零二四年：約5.9百萬港元)。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3.7百萬港元(二零二四年：約5.0百萬港元)。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。雖然文旅消費持續復甦，但消費者決策日趨理性，對客流及商戶表現之影響因素，更依賴活動內容創新、產品差異化及在地化體驗。政策層面持續推動文旅融合、夜間經濟及消費促進活動，為景區及街區項目提供轉型空間；惟同業競爭加劇、天氣因素波動，以及現有景區及配套商業資產仍需持續投入招商、活動及場景維護，令經營復甦進程仍需時日。

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(「**土地規劃**」)，並於本集團於二零二五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15.8百萬港元(二零二四年：約14.9百萬港元)。

根據本集團與地方政府單位訂立日期為二零二一年十月二十八日的協議，一幅位於中國河北省石家莊市地盤總面積約為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)。於二零二五年十二月三十一日，應收政府部門結餘約為人民幣3.5百萬元(二零二四年：約人民幣3.5百萬元)，相當於約3.9百萬港元(二零二四年：約3.7百萬港元)(「**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補償款。

年內，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補償款回收安排。

(b) 提供推廣、活動策劃及諮詢服務

由於本集團推廣、活動策劃及諮詢服務於過往年度的主要客戶(東勝房地產及其附屬公司)的銷售及營銷策略改變，因此本集團該等服務自二零二三年起並無產生任何收入。

多樣化旅遊產品及服務業務

本集團多樣化旅遊產品及服務分部主要為中國客戶提供出境旅遊相關服務。

由於本集團專注於其他業務(如物業管理及環境衛生)，故本集團於本年度及二零二四年度並無於該分部錄得收入。本集團將不時重估週邊業務環境，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

展望二零二六年，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、續約質量及資產經營效率；環境衛生服務將繼續嚴格執行項目甄選、成本及費用管控與回款管理，並審慎應對個別合約到期可能帶來之收入波動；綜合發展業務則將繼續聚焦土門旅遊之招商、內容運營、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，本集團將按實際業務需要，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，並持續完善風險控制機制，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。

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「物業管理及租賃相關業務」一節。

由於物業管理分部的在管項目及合約總建築面積減少，本集團於本年度錄得物業管理及租賃服務收入約202.9百萬港元(二零二四年：約210.3百萬港元)，較二零二四年度減少約3.5%。

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，本集團提升了滿足中國政府部門審核客戶的嚴格服務標準的能力，從而減少了罰款。由於本集團位於中國河北省的一個環境衛生服務項目於二零二五年第四季度屆滿，本集團收入有所減少，惟因應環衛範圍逐步擴大而訂立的新補充合約部分抵銷了相關減少。

於本年度，本集團環境衛生服務業務錄得收入約131.7百萬港元(二零二四年：約129.6百萬港元)，較二零二四年度增加約1.6%。

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4.5百萬港元(二零二四年：約5.9百萬港元)，較二零二四年度減少約24.6%。

由於東勝房地產的銷售及營銷策略發生改變，本集團於本年度及二零二四年度並無錄得任何來自推廣、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二零二四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：

| | 二零二五年 | | 二零二四年 | |
|----------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| | 千港元 | % | 千港元 | % |
| 物業管理業務： | | | | |
| 物業管理及租賃相關服務 | <u>202,892</u> | <u>59.8</u> | <u>210,347</u> | <u>60.8</u> |
| 環境衛生業務： | | | | |
| 環境衛生服務 | <u>131,748</u> | <u>38.9</u> | <u>129,643</u> | <u>37.5</u> |
| 綜合發展業務： | | | | |
| 旅遊景點相關收入 | <u>4,463</u> | <u>1.3</u> | <u>5,922</u> | <u>1.7</u> |
| 總計 | <u>339,103</u> | <u>100.0</u> | <u>345,912</u> | <u>100.0</u> |

本集團於本年度錄得收入約339.1百萬港元(二零二四年：約345.9百萬港元)，較二零二四年度減少約2.0%。

於本年度，本集團物業管理業務收入較二零二四年度減少約7.5百萬港元，主要是由於二零二四年取得的若干項目產生完整一年的收入以及本年度取得較少項目。

於本年度，本集團環境衛生業務收入較二零二四年度增加約2.1百萬港元。與二零二四年度相比，本年度環境衛生業務收入增加主要是由於本年度因應環衛範圍逐步擴大而訂立新的補充合約所致，惟部分由本集團一項環境衛生服務項目於二零二五年第四季合約屆滿所抵銷。

本集團的綜合發展業務收入下降乃由於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。於二零二五年，本集團錄得來自土門旅遊的旅遊景點相關活動收入約4.5百萬港元(二零二四年：約5.9百萬港元)。

毛利及毛利率

本集團於本年度錄得毛利輕微下降，由二零二四年度約97.3百萬港元降至本年度約94.7百萬港元。環境衛生業務的毛利減少，部分被物業管理及租賃相關業務的毛利增加所抵銷。毛利率由二零二四年度的約28.1%略為減少約0.2個百分點至本年度的約27.9%。

物業管理及租賃相關業務錄得毛利由二零二四年度的約59.9百萬港元增加約4.1百萬港元至本年度的約64.0百萬港元。本集團亦錄得毛利率由二零二四年度的約28.5%增加約3.0個百分點至截至本年度的約31.5%。物業管理及租賃相關業務的毛利率增加，乃由於本年度直接人工成本及營運成本減少以及所實施的節省成本措施所致。

環境衛生業務錄得毛利由二零二四年度的約32.4百萬港元減少約5.4百萬港元至本年度的約27.0百萬港元。本集團亦錄得毛利率由二零二四年度的約25.0%減少約4.5個百分點至本年度的約20.5%。環境衛生業務的毛利率減少，乃主要由於本年度透過改善人員配置增加直接人工成本、直接物料成本及分包成本，以滿足政府實施的嚴格考核條款及日益提高的行業標準。

綜合發展業務錄得毛利由二零二四年度的約5.0百萬港元減少約1.3百萬港元至本年度的約3.7百萬港元。本集團亦錄得毛利率由二零二四年度的約85.0%減少約1.3個百分點至本年度的約83.7%。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。

年內溢利

年內溢利約為21.5百萬港元(二零二四年：約48.9百萬港元)。

除上述因素影響本集團年內溢利外，年內溢利減少乃主要由於(i)投資物業公平值變動所產生的虧損增加約14.6百萬港元；(ii)並無約人民幣4.7百萬元(相當於約5.1百萬港元)的賠償收入；(iii)銀行利息收入減少約5.3百萬港元；及(iv)應收貿易賬款的虧損撥備增加約4.7百萬港元。

資產結構

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團的資產主要包括物業、廠房及設備以及使用權資產、投資物業、於一間聯營公司的投資、存貨、應收貿易賬款、合約資產、預付款項、按金及其他應收款項、應收一間聯營公司款項以及現金及現金等值項目，詳情載列如下：

- i. 於二零二五年十二月三十一日，物業、廠房及設備以及使用權資產合共約119.9百萬港元(二零二四年：約139.9百萬港元)主要指(i)土門旅遊擁有的旅遊景區及文化景點的物業及其他設備，其賬面淨值約為103.3百萬港元(二零二四年：約103.0百萬港元)；及(ii)本集團的環境衛生業務的汽車及其他設備，其賬面淨值約為10.7百萬港元(二零二四年：約29.6百萬港元)，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。由於若干環境衛生服務項目已於二零二四年度及二零二五年第四季度屆滿，本集團已於本年度出售環境衛生業務數輛汽車及若干設備，其賬面淨值為7.8百萬港元(二零二四年：無)。
- ii. 於二零二五年十二月三十一日，投資物業約為67.0百萬港元(二零二四年：約76.0百萬港元)，主要為本集團向物業業主租賃(以賺取租金)位於中國河北省石家莊市的商業物業的使用權資產公平值約57.2百萬港元(二零二四年：約73.7百萬港元)。於本年度，本集團已接受轉讓總市值為6.91百萬港元(按轉讓當日計算)的投資物業，以抵銷應收本公司一名控股股東的未償還款項。

- iii. 於二零二五年十二月三十一日，於一間聯營公司的投資約22.6百萬港元(二零二四年：約22.7百萬港元)，指本集團於張家口大坤直方房地產開發有限公司(「大坤直方」)的40%股權。大坤直方於中國河北省張家口市崇禮區西灣子鎮黃土嘴村萬龍路擁有一幅總面積為79,039平方米的土地，其處於初步開發階段(「該開發項目」)，並於二零二一年九月取得建設工程規劃許可證，該土地於二零二五年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113.9百萬港元及約95.1百萬港元(二零二四年：分別約112.6百萬港元及約90.7百萬港元)。

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，本集團暫停了該開發項目。本集團現時需要更長的時間以仔細評估重新啟動該項目的可行性。是否進行的決定取決於評估潛在回報及額外資本投資的必要。同時，本集團積極探索替代退出策略，以減輕及避免潛在挑戰。

於二零二五年十二月三十一日，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58.9百萬港元(二零二四年：約56.2百萬港元)，該款項為不計息按的要求償還貸款。

- iv. 於二零二五年十二月三十一日，存貨約為15.9百萬港元(二零二四年：約15.1百萬港元)，主要指位於中國河北省石家莊市總面積為14,637平方米且處於規劃階段的一幅土地的賬面值約15.8百萬港元(二零二四年：約14.9百萬港元)。
- v. 於二零二五年十二月三十一日，應收貿易賬款約174.3百萬港元(二零二四年：約158.5百萬港元)乃來自(i)物業管理及租賃相關業務約39.9百萬港元(二零二四年：約52.3百萬港元)；(ii)環境衛生業務約132.5百萬港元(二零二四年：約103.7百萬港元)；及(iii)綜合發展業務項下推廣、活動策劃及諮詢服務約1.9百萬港元(二零二四年：約2.5百萬港元)。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問題而延遲付款。

- vi. 於二零二五年十二月三十一日，合約資產約27.9百萬港元(二零二四年：約16.9百萬港元)為仍須出具發票的應收貿易賬款，尤其是來自環境衛生業務的賬款，原因在於該等客戶為政府部門，其設有嚴格程序以對本集團已履行的工作進行核實。一旦客戶確認服務品質且本集團已完成所提供的服務，本集團將向該等客戶出具發票。隨後，該等已出具發票的應收款項將分類為應收貿易賬款。
- vii. 於二零二五年十二月三十一日，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89.2百萬港元(二零二四年：約110.3百萬港元)主要指(i)墊款約58.9百萬港元(二零二四年：約56.2百萬港元)；(ii)已支付的代價及終止收購位於中國河北省石家莊市長安區豐雅路2號紫晶悅和中心南區1號樓17樓及18樓的紫晶悅和中心47個商業單位的補償合共約零港元(二零二四年：約26.5百萬港元，相當於約人民幣25.0百萬元)；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3.9百萬港元(二零二四年：約3.8百萬港元)。

於本年度，結餘減少乃主要由於收取已支付代價及就終止收購位於中國河北省石家莊市長安區豐雅路2號紫晶悅和中心南區1號樓17樓及18樓的紫晶悅和中心的47個商業單位的賠償合共26.5百萬港元。

- viii. 於二零二五年十二月三十一日，現金及現金等值項目約為120.0百萬港元(二零二四年：約86.4百萬港元)。該大幅增加乃主要由於以下綜合影響所致：(i)收回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(相當於約人民幣25.0百萬元)及(ii)收回物業管理及租賃相關業務的應收貿易賬款。

負債結構

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

- i. 於二零二五年十二月三十一日，應付貿易賬款及合約負債約為56.7百萬港元(二零二四年：約62.3百萬港元)主要來自(i)物業管理及租賃相關業務約36.4百萬港元(二零二四年：約38.3百萬港元)；(ii)環境衛生業務約15.0百萬港元(二零二四年：約18.2百萬港元)；及(iii)綜合發展業務項下推廣、活動策劃及諮詢服務約5.3百萬港元(二零二四年：約5.8百萬港元)。該等應付貿易賬款及合約負債減少乃主要由於本年度環境衛生分部規模下降。
- ii. 於二零二五年十二月三十一日，其他應付款項約為54.7百萬港元(二零二四年：約63.0百萬港元)，主要來自(i)物業管理及租賃相關業務約25.0百萬港元(二零二四年：約26.9百萬港元)，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)環境衛生業務約9.7百萬港元(二零二四年：約17.7百萬港元)，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)綜合發展業務約16.1百萬港元(二零二四年：約15.0百萬港元)，主要包括應付土地及建造成本、收購土門旅遊的應付代價及向承租人預收的管理費。
- iii. 於二零二五年十二月三十一日，租賃負債約39.0百萬港元(二零二四年：約46.4百萬港元)，主要包括(i)本集團向物業業主租賃(以賺取租金)約39.0百萬港元(二零二四年：約45.5百萬港元)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)環境衛生業務的機械及設備的融資租賃債務約零港元(二零二四年：約0.9百萬港元)。

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。

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

由於本集團於二零二五年及二零二四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

本集團於二零二五年十二月三十一日之資本架構概述如下：

於二零二五年十二月三十一日，本公司已發行258,441,510股(二零二四年：258,441,510股)普通股(「股份」)(因股份合併於二零二四年十二月四日起生效而作出調整)，本集團股東權益總額約為365.3百萬港元(二零二四年：約327.5百萬港元)。

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。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(「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。緊隨股份合併於二零二四年十二月四日完成後，二零一六年三月永久可換股證券轉換為股份的換股價由每股股份0.5436港元調整為每股股份27.18港元。

二零一六年三月永久可換股證券按每年6%的分派率每半年以等額分期方式支付一次分派，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。於二零二五年十二月三十一日，本金總額70,000,000港元尚未償還，可轉換為2,575,423股股份。於本年度內，已於二零二五年三月二十九日合共向二零一六年三月永久可換股證券持有人分派2,100,000港元，而本應於二零二五年九月二十九日分派的合共2,100,000港元則已延遲支付(二零二四年：無)。

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，已於二零二四年於權益中直接確認為與擁有人的交易。

永久債券

於二零二四年十二月，本公司與港譽科技(作為認購人)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，本公司同意發行，而港譽科技同意認購本金額為80,000,000港元的永久債券(「永久債券」)。

永久債券認購價由港譽科技透過抵銷二零一六年十月永久可換股證券項下的贖回金額80,000,000港元的方式償付。

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，有關分派須於每年九月三十日後支付。本公司可全權酌情取消任何計劃分派，而已取消的分派將為非累計。

永久債券並無固定贖回日期，並可由本公司選擇按將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。

於二零二五年九月五日，董事會決議取消分派永久債券利息，總額為3,240,000港元。截至二零二五年十二月三十一日，永久債券仍未償付。

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

於二零二五年十二月三十一日，本集團有關於股本證券投資約16.7百萬港元(二零二四年：約15.9百萬港元)的資本承擔。

重大收購事項、重大投資及出售事項

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

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團概無任何資產被抵押。

重大或然負債

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

僱員數目及薪酬

於二零二五年十二月三十一日，本集團僱員總數為約1,878名(二零二四年：約2,100名)。於本年度，員工成本(包括董事酬金)約為93.1百萬港元(二零二四年：約98.8百萬港元)。

除薪金以外，本集團亦會向全體僱員提供僱員股份獎勵計劃、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(二零二四年：無)。

報告期後事項

董事並不知悉本集團於二零二五年十二月三十一日後及直至本公告日期發生的任何重大事項。

企業管治

於本年度，本公司一直遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則所載於本年度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，主席與行政總裁的角色應予以區分，不應由同一人士兼任。儘管於二零二五年一月一日至九月三十日本公司主席及行政總裁的職責歸屬於莫躍明先生，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維持本公司穩健的管理狀況。

除上述者外，本公司於二零二五年十月一日之前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。此外，由於隋風致先生已於二零二五年十月一日獲委任為本公司行政總裁，因此本公司已自二零二五年十月一日起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須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、贖回或出售任何本公司上市證券。

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譚錦成先生(審核委員會主席)、Juliett Jing Dong女士及林華榕先生組成。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，已採納適用會計政策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、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註內的數字與本集團本年度的經審核綜合財務報表所載金額。本公司核數師就此方面進行的工作並不構成核證工作，故本公司核數師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)及香港交易及結算所有有限公司網站(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貢獻及勤勉工作致以衷心感謝。

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，二零二六年三月二十七日

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；一名非執行董事，即何琦先生；及三名獨立非執行董事，即林華榕先生、*Juliett Jing Dong*女士及譚錦成先生。