



**东胜智慧城市服务**

ORIENT VICTORY SMART URBAN SERVICES

**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)

20  
22

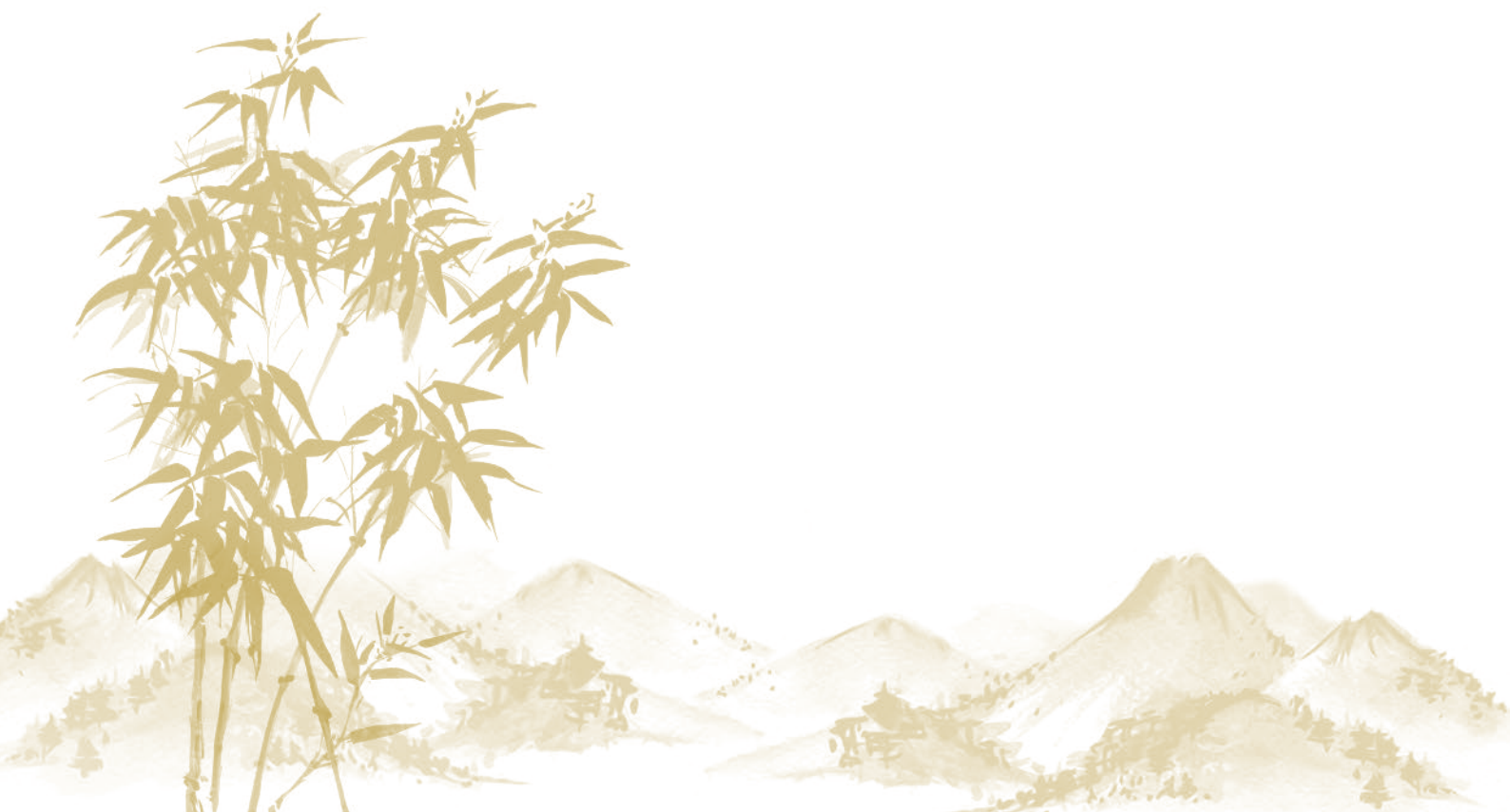
**中期報告**

 **东胜集团**  
ORIENT VICTORY GROUP



# 目錄

公司資料	2
管理層討論及分析	4
企業管治及其他資料	17
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
未經審核簡明綜合財務報表附註	28



### 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(於二零二二年四月二十九日獲委任)  
宋思凝女士(於二零二二年四月二十九日辭任)

#### 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(於二零二二年四月二十九日獲委任)  
宋思凝女士(於二零二二年四月二十九日辭任)

### 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

劉健威先生

### 獨立核數師

畢馬威會計師事務所  
(於二零二二年七月二十九日辭任)  
於《財務匯報局條例》下的  
註冊公眾利益實體核數師  
香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司  
(於二零二二年七月二十九日獲委任)  
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  
夏慤道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」)的董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年六月三十日止六個月(「本期間」)的未經審核簡明綜合業績，連同二零二一年同期的比較數字。

### 行業概況、業務策略及業務表現

自二零二零年初爆發新型冠狀病毒(二零一九)疫情(「疫情」)以來，本集團以銷售出境機票及提供出境旅遊相關服務為主的多樣化旅遊產品和服務業務無可避免地受到影響。本集團一直於中華人民共和國(「中國」)探索新的收入來源，以應對疫情帶來的史無前例的市場變化。分別於二零二一年五月及二零二一年八月完成收購石家莊市東勝物業服務有限公司(「東勝物業服務」)及Kinyoun International Limited(「Kinyoun International」)的全部股權，並於二零二一年第四季度獲得中國河北省張家口市的環境衛生服務項目後，本集團開始其物業管理及租賃服務業務以及環境衛生業務，標誌著本集團成功實現業務重心多樣化，業務伸延至具有內需及公共服務特色的城市服務相關業務。受惠於該等業務的發展，本集團於本期間錄得收入增加，並於本期間確認本公司權益擁有人應佔持續經營業務溢利約3.2百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：本公司權益擁有人應佔持續經營業務虧損約8.2百萬港元(經重列))。

為更好地反映本集團多樣化業務發展的現狀及其未來發展方向，並提升本公司的企業形象，令定位更清晰，董事會於二零二二年六月三十日召開的本公司股東週年大會建議更改本公司名稱，由「東勝旅遊集團有限公司」更改為「東勝智慧城市服務控股有限公司」，並由本公司股東(「股東」)正式通過。更改公司名稱自二零二二年七月十一日起生效，即開曼群島公司註冊處處長登記本公司新英文名稱及中文名稱(載於開曼群島公司註冊處處長發出的更改公司名稱註冊證書)當日。

下文載列本集團各主要業務於本期間的表現回顧。

### 物業管理業務

中國物業管理行業的近期政策持續向好。根據中華人民共和國住房和城鄉建設部等十個政府部門發佈的關於加強和改進住宅物業管理工作的通知(建房規(2020)10號)，為滿足公眾對更好生活質量及條件的期望，應促進住宅物業管理行業的發展，並提高服務質量及多樣化服務。具體而言，該通知要求地方政府規範政府與企業之間的基層關係，促進物業管理服務範圍、管理及質量的提升，支持收購物業管理公司，鼓勵物業管理費市場化等，以建立物業管理運營的長效管理機制，為行業健康長遠發展指明道路。此外，「十四五」規劃於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等方面提倡發展物業管理行業，為物業管理行業提供發展空間。



## 管理層討論及分析

東勝物業服務及其附屬公司為本集團物業管理業務的旗艦公司，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，於過往榮獲多個獎項，包括北京中指信息技術研究院頒發的「二零二二中國五星級物業服務項目」、中國指數研究院頒發的「二零二二中國城市物業服務滿意度優秀企業」、中國房地產報社頒發的「二零二二中國物業服務綜合實力標桿企業」、中國房地產報社頒發的「二零二一年中國物業服務企業品牌價值百強企業」及河北新聞網頒發的「二零二一年冀房之星，金牌物業」。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，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、商業大樓及政府大樓等物業。於二零二二年六月三十日，東勝物業服務及其附屬公司的合約總建築面積約為8.9百萬平方米(二零二一年十二月三十一日：約8.5百萬平方米)，其中在管總建築面積約7.8百萬平方米(二零二一年十二月三十一日：約7.6百萬平方米)。總建築面積主要包括住宅物業、商業物業、辦公室大樓、售樓處及相關區域、醫院、政府及其他公共設施。

另一方面，本集團於收購東勝物業服務及Kinyoun International後開始其租賃相關服務。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」，由東勝房地產開發集團有限公司(「東勝房地產」，其由本公司控股股東石保棟先生(「石先生」)全資擁有)擁有51%權益)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或之前完成，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為其提供物業管理服務以及商用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，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，向東勝房地產及其附屬公司提供的相關服務為本集團貢獻收入約24.6百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約1.2百萬港元)。

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75.8百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約10.4百萬港元)。

### 環境衛生業務

環境衛生業務方面，繼二零二一年第四季度獲得中國河北省張家口市的環境衛生服務項目後，本集團於二零二二年第二季度進一步獲得中國河北省石家莊市的環境衛生服務項目，反映本集團持續努力拓展環境衛生業務。本集團於本期間確認收入約11.7百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

### 綜合發展業務

受惠於地方政府所採取的有效疫情防控措施，本集團能夠以相對穩定的方式經營中國河北省石家莊市的旅遊景區及文化景點營運及管理業務。由於設施於若干時間暫時關閉及遊客人數限制，兩個期間的收入維持於較低水平。另一方面，本集團繼續促進綜合發展分部內受到疫情影響較小的其他業務的發展。推廣、活動策劃及諮詢服務於本期間為本集團貢獻收入約7.6百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約16.9百萬港元)。本期間收入減少乃主要由於本集團於本期間承接的房地產項目推廣、活動策劃及諮詢服務減少所致。

### 多樣化旅遊產品及服務業務

於本期間及截至二零二一年六月三十日止六個月，多樣化旅遊產品及服務業務的收入維持在低水平，分別約為23.9百萬港元及約4.7百萬港元。疫情自二零二零年初起對本集團多樣化旅遊產品及服務業務產生巨大影響。預期疫情將繼續影響旅遊業，因此出境旅遊業務(即本集團多樣化旅遊產品及服務分部的主要業務重點)將繼續受到影響。

四海旅行社有限公司(「四海」)於本期間由本集團擁有65%，主要從事於香港的機票銷售及提供其他旅遊相關服務。鑒於四海自截至二零一五年十二月三十一日止財政年度以來一直處於虧損狀態，及旅遊行業全面復甦時機的不確定性，於二零二二年八月二十二日，本集團(作為賣方)與Four Seas Travel (BVI) Limited(「Four Seas BVI」，本公司當時的附屬公司層面的關連人士，作為買方)訂立股份買賣協議，出售其在四海的65%權益。透過完成出售事項，本集團能夠(i)將更多資源重新分配至其有利可圖的業務，例如物業管理及租賃服務業務；(ii)避免因疫情不明朗而導致之四海日後潛在經營虧損；及(iii)於二零二二年下半年確認出售四海的收益淨額不低於約5.0百萬港元。出售事項的進一步詳情載於本公司日期為二零二二年八月二十二日的公告。

## 管理層討論及分析

### 未來展望

近期對物業管理及環境衛生行業的支持政策令本集團的物業管理業務及環境衛生業務踏上康莊大道。另一方面，儘管爆發疫情對旅行及旅遊業務帶來充滿挑戰的環境，考慮到中國經濟可望長期穩步發展及人民生活水平持續上升，預期旅遊相關業務長遠而言將蓬勃發展。

展望未來，本集團將秉持社會責任，為客戶提供優質服務，提升生活品質，並提升本集團的品牌價值。同時，本集團將繼續透過有機增長、新項目招投標、戰略收購及合作等方式，穩步發展及擴張其物業管理業務、環境衛生業務及綜合發展業務。就本集團多樣化旅遊產品及服務業務而言，本集團將密切關注疫情及出境旅遊行業的發展，並於安全有效的情況下適時恢復相關業務。

### 業務回顧

#### 物業管理業務

本集團自二零二一年五月十八日完成收購東勝物業服務全部股權後開始從事物業管理業務。東勝物業服務及其附屬公司主要於中國河北省從事為住宅及商業物業提供物業管理及租賃服務。於二零二二年六月三十日，東勝物業服務及其附屬公司的總合約建築面積約為8.9百萬平方米(二零二一年十二月三十一日：約8.5百萬平方米)，其中在管總建築面積約為7.8百萬平方米(二零二一年十二月三十一日：約7.6百萬平方米)。總建築面積主要涉及住宅物業、商業物業、辦公樓、銷售辦事處及相關區域、醫院、政府及其他公共設施。

於二零二一年八月九日，本集團完成收購Kinyoun International的全部股權，進一步擴大其租賃相關業務。該公司連同其附屬公司主要於中國河北省石家莊市從事非住宅物業分租業務。

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、業務策略及業務表現」項下「物業管理業務」一節。

受益於收購東勝物業服務及Kinyoun International以及其業務發展及業績，本集團於本期間錄得物業管理及租賃服務收入約75.8百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約10.4百萬港元)，較去年同期增加629%。



### 環境衛生業務

本集團於二零二一年第四季度獲得中國河北省張家口市的環境衛生服務項目後開始其環境衛生業務。本集團於本期間確認收入約11.7百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

### 綜合發展業務

本集團自二零一七年收購位於Miller Rise, Bankside Road, Millwater Parkway, Silverdale, Auckland, New Zealand一角總面積約為15,742平方米的一幅土地的全部權益後即開展綜合發展業務。項目一期已於二零一九年竣工。於二零二零年，項目一期全部住宅單位已售出。就該幅土地的餘下部分(約12,986平方米)而言，為改善現金流入，於二零二零年十二月，本集團(作為賣方)與本公司一名獨立第三方(作為買方)訂立兩份房地產買賣協議，以出售該幅土地的餘下部分，總代價約為10.3百萬紐西蘭元(「紐西蘭元」，相當於約57.3百萬港元)。出售事項已於二零二一年五月完成，而出售淨收益總額1.7百萬紐西蘭元(相當於約9.4百萬港元)已於截至二零二一年六月三十日止六個月確認。根據本公司的全資附屬公司Orient Victory New Zealand Limited日期為二零二一年九月六日的股東決議案，由於本集團截至二零二一年五月已出售本集團於紐西蘭的所有土地及住宅物業，且本集團於紐西蘭並無進一步投資及發展計劃，故議決展開本集團於紐西蘭的所有全資附屬公司的清算程序。清算程序已於二零二一年十一月五日完成。因此，本集團於紐西蘭的物業發展業務截至二零二一年六月三十日止六個月的業績於本集團的簡明綜合財務報表經重列為已終止經營業務。

另一方面，河北土門旅遊開發有限公司(「土門旅遊」)，主要從事旅遊景區及文化景點營運及管理業務，並於中國河北省石家莊市擁有一個旅遊景區及文化景點)於本期間為本集團貢獻收入約5.7百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約15.7百萬港元)。於本期間開始時，為更有效控制經營風險，土門旅遊調整其經營模式，賦予相關商戶更大的經營權和責任，相關商戶與土門旅遊分享部分商品銷售收入。經營模式調整導致土門旅遊部分收入的收入確認方式變動(由毛額基準轉為淨額基準)，導致土門旅遊於本期間的收入較去年同期減少。儘管如此，土門旅遊的毛利於本期間有所改善(即由截至二零二一年六月三十日止六個月的約1.6百萬港元增加至本期間的約2.8百萬港元)，乃主要由於經營模式調整及中國河北省石家莊市疫情情況好轉所致。

此外，自二零一九年起，本集團一直經營中國房地產發展的活動策劃及全面活動製作服務，並招募了一支具備企業形象建設、品牌管理、推廣、活動策劃以及公共關係及溝通豐富經驗的人才團隊。於本期間確認的收入約7.6百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約16.9百萬港元)。本期間收入減少乃主要由於本集團於本期間承接的房地產項目推廣、活動策劃及諮詢服務減少所致。

## 管理層討論及分析

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，並於本集團於二零二二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15.6百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約15.8百萬港元)。

此外，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)。截至本報告日期，已收取的所得款項為人民幣55.0百萬元(相當於約64.3百萬港元)。

### 多樣化旅遊產品及服務業務

本集團本期間從事多樣化旅遊產品及服務業務之主要附屬公司包括(i)四海，其於香港從事機票銷售及提供其他旅遊相關服務；及(ii)東勝(北京)國際旅行社有限公司及北京金旅時代旅行社有限公司，均於中國從事出境機票銷售及提供出境旅遊相關服務。

二零二零年初以來，疫情及實施的抗疫控制措施對出境旅遊及旅遊活動產生重大影響。於本期間及截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團多樣化旅遊產品及服務業務的收入維持在較低水平，分別約為23.9百萬港元及約4.7百萬港元。本期間收入較去年同期有所增加，主要是由於香港於二零二二年三月下旬起縮短抵港旅客指定酒店隔離期間後，機票需求增加所致。



## 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			
	二零二二年		二零二一年	
	千港元	%	千港元	%
	(未經審核)		(未經審核)	
物業管理業務：				
物業管理及租賃相關服務	75,837	60.8%	10,412	21.8%
環境衛生業務：				
環境衛生服務	11,708	9.4%	-	-
綜合發展業務：				
推廣、活動策劃及諮詢服務	7,612	6.1%	16,888	35.4%
旅遊景點相關收入	5,742	4.6%	15,704	32.9%
小計	13,354	10.7%	32,592	68.3%
多樣化旅遊產品及服務業務：				
機票及多樣化旅遊產品銷售、 提供旅遊及其他相關服務及 佣金收入	23,895	19.1%	4,736	9.9%
總計	124,794	100.0%	47,740	100.0%

本集團於本期間錄得收入約124.8百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約47.7百萬港元)，較去年同期增加約162%。

本集團自二零二一年五月開始其物業管理業務。本期間物業管理業務收入增加主要是本期間確認物業管理業務整個半年業績，而截至二零二一年六月三十日止六個月僅確認約一個半月的相關收入。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、業務策略及業務表現」項下「物業管理業務」一節。

## 管理層討論及分析

本期間本集團的環境衛生業務及綜合發展業務為其他收入動力。該等業務表現的進一步詳情載於「管理層討論及分析」中「業務回顧」內「環境衛生業務」及「綜合發展業務」兩節。

出境旅遊及觀光活動自二零二零年初起受疫情嚴重影響。本集團來自多樣化旅遊產品及服務分部的收入維持於低水平。該等業務表現的進一步詳情載於「管理層討論及分析」內「業務回顧」項下「多樣化旅遊產品及服務業務」一節。

### 毛利

本集團於本期間錄得毛利約32.6百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約6.5百萬港元)，較去年同期增加約402%。有關毛利增加乃主要由於本期間物業管理業務收入增加，而該業務的毛利率較其他分部收入的毛利率為高所致。

毛利率由截至二零二一年六月三十日止六個月的約14%增加至本期間的約26%，主要由於本期間物業管理業務的收入佔總收入的比例增加，而該業務的毛利率較其他分部收入的毛利率為高所致。

### 本期間持續經營業務溢利

本期間持續經營業務溢利約為3.0百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：持續經營業務期間虧損約11.2百萬港元(經重列))。有關改善主要歸因於本期間物業管理業務的分部業績約13.5百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約0.9百萬港元)。

### b. 已終止經營業務

截至二零二一年六月三十日止六個月的已終止經營業務溢利為本集團於紐西蘭的物業發展業務的業績。根據本公司的全資附屬公司Orient Victory New Zealand Limited日期為二零二一年九月六日的股東決議案，由於本集團截至二零二一年五月已出售本集團於紐西蘭的所有土地及住宅物業，且本集團於紐西蘭並無進一步投資及發展計劃，故議決展開本集團於紐西蘭的所有全資附屬公司的清算程序。清算程序已於二零二一年十一月五日完成。因此，本集團紐西蘭物業發展業務截至二零二一年六月三十日止六個月之業績已於本集團的簡明綜合財務報表中經重列為已終止經營業務。於截至二零二一年六月三十日止六個月，紐西蘭物業發展業務之淨利潤為約5.7百萬港元，乃主要由於出售位於紐西蘭土地的餘下部分之收益淨額約9.4百萬港元。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。



### 資產結構

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團的資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、於一間聯營公司的權益、存貨、應收貿易賬款、預付款項、按金及其他應收款項、向一間聯營公司墊款、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. 於二零二二年六月三十日，物業、廠房及設備約131.7百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約137.9百萬港元)主要指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122.2百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約129.1百萬港元)。
- ii. 於二零二二年六月三十日，投資物業約為88.0百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約100.6百萬港元)，為東勝物業服務及Kinyoun International的附屬公司向物業業主租賃(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. 於二零二二年六月三十日，於一間聯營公司的權益約為31.4百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約32.9百萬港元)，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，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》，並於二零二二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144.1百萬港元及約99.4百萬港元(二零二一年十二月三十一日：分別約為150.7百萬港元及約103.0百萬港元)。

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協議，大坤直方持有的一幅土地(「抵押」)，連同石先生(控股股東)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獲得的若干貸款(本金總額為人民幣556.6百萬元(相當於約651.1百萬港元))。

於二零二二年六月三十日，本集團向大坤直方提供的墊款(「墊款」，在其為本公司一間附屬公司時提供)約147.4百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約153.9百萬港元)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，本公司董事經參考該等物業於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日的估計市值後認為，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，且毋須進行撥備。

## 管理層討論及分析

- iv. 於二零二二年六月三十日，存貨約為16.5百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約16.4百萬港元)，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15.6百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約15.8百萬港元)。
- v. 於二零二二年六月三十日，應收貿易賬款約59.4百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約30.6百萬港元)，主要來自物業管理分部約30.7百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約14.2百萬港元)、環境衛生分部約9.4百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約2.3百萬港元)及綜合發展分部項下推廣、活動策劃及諮詢服務約8.1百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約11.7百萬港元)。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. 於二零二二年六月三十日，預付款項、按金及其他應收款項及向一間聯營公司墊款約為233.9百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約314.6百萬港元)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41.0百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約73.4百萬港元)，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26.8百萬港元(二零二一年十二月三十一日：無)，其於二零二二年六月三十日分類為非流動資產；及(3)墊款約147.4百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約153.9百萬港元)。金額減少的主要原因乃由於在二零二二年一月收回向本公司若干獨立第三方提供的貸款總額約61.2百萬港元，以及本期間上述土地歸還的收款人民幣25.0百萬元(相當於約30.0百萬港元)。
- vii. 於二零二二年六月三十日，受限制銀行存款以及現金及現金等價物約為295.9百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約256.6百萬港元)。金額增加乃主要由於(1)於二零二二年一月收回向本公司若干獨立第三方提供的貸款合共約61.2百萬港元；(2)就歸還中國河北省石家莊市總面積約21,647平方米的土地的應收款項收取約30.0百萬港元，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(3)就向祈福乾悅收購47個商用單位支付的總代價約26.8百萬港元的合併影響所致。



### 負債結構

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團的負債主要包括應付貿易賬款及合約負債、其他應付款項及應計費用以及租賃負債，詳情載列如下：

- i. 於二零二二年六月三十日，應付貿易賬款及合約負債約為45.4百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約65.0百萬港元)，乃主要由於綜合發展分部項下推廣、活動策劃及諮詢服務的應付貿易賬款約11.7百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約12.9百萬港元)及四海的應付貿易賬款約16.5百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約11.0百萬港元)。
- ii. 於二零二二年六月三十日，其他應付款項及應計費用約為117.1百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約94.0百萬港元)，主要包括收購土門旅遊的應付代價約30.6百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約32.0百萬港元)、應付土地及建造成本約9.5百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約10.7百萬港元)及向物業管理業務客戶預收款項合共約20.9百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約25.6百萬港元，確認為合約負債)。
- iii. 於二零二二年六月三十日，租賃負債約61.7百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約71.5百萬港元)，主要包括東勝物業服務及Kinyoun International的附屬公司向物業業主租賃(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57.9百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約67.3百萬港元)。

### 流動資金及財務資源

本集團實行穩健之財務政策，嚴格控制其現金及風險管理。於本期間，本集團以內部資源為其營運及投資提供資金。

於二零二二年六月三十日，本集團的流動比率約為3.4(於二零二一年十二月三十一日：約3.7)。由於本集團於二零二二年六月三十日及二零二一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)於二零二二年六月三十日及二零二一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

於二零二二年六月三十日，本集團有關於股本證券投資約17.5百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約18.3百萬港元)的資本承擔。

## 管理層討論及分析

### 重大收購事項、投資及出售事項

根據多份由祈福乾悅與東勝物業服務所訂立日期均為二零二二年一月二十日的買賣(預售)協議(於二零二二年一月二十日經補充),東勝物業服務同意收購,及祈福乾悅同意出售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長安區豐雅路2號紫晶悅和中心南區1號樓17樓及18樓,總代價為人民幣22,876,305元(相當於約27,491,000港元)。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。本期間祈福乾悅已完成買賣協議的備案程序(即網上簽署及記錄上傳),且東勝物業服務已悉數結清代價。由於祈福乾悅為本公司之關連人士,根據上市規則第14A章,買賣(預售)協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

除上文所披露者外,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

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日,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

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日,本集團並無重大或然負債。

### 僱員數目及薪酬

於二零二二年六月三十日,本集團僱員總數約為1,120名(於二零二一年六月三十日:約220名)。於本期間,員工成本(包括董事酬金)約為25.2百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月:約12.3百萬港元)。

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(截至二零二一年六月三十日止六個月:無)。

## 報告期後事項

### (a) 更換核數師

由於本公司與畢馬威會計師事務所(「畢馬威」)未能就審核費用達成共識，於二零二二年七月二十九日，畢馬威辭任本公司核數師，自二零二二年七月二十九日起生效。同日，本公司委任中審眾環(香港)會計師事務所有限公司為本公司新任核數師以填補臨時空缺，自二零二二年七月二十九日起生效。有關更換核數師的進一步詳情載於本公司日期為二零二二年七月二十九日之公告。

### (b) 修訂經重續服務協議項下的年度上限

於二零二二年八月十八日，董事會議決修訂有關本公司日期為二零二一年九月二十四日之公告內所披露，四海根據經重續服務協議就該等服務之提供應付香港四海旅行社有限公司之費用，於二零二二年一月一日至二零二二年九月三日期間之年度上限，進一步詳情載於本公司日期為二零二二年八月十八日之公告。

### (c) 出售四海之65%權益

根據澤城有限公司(本公司的全資附屬公司)與Four Seas BVI所訂立日期為二零二二年八月二十二日的股份買賣協議，本集團以名義價值1港元向Four Seas BVI出售其於四海之65%權益。由於Four Seas BVI為本公司於附屬公司層面的關連人士，根據上市規則第14A章，股份買賣協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。出售事項的進一步詳情載於本公司日期為二零二二年八月二十二日的公告。



## 企業管治及其他資料

### 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本期間，本公司並無贖回其於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市的任何股份，且本公司或其任何附屬公司概無購買或出售任何該等股份。

### 根據上市規則第13.51B(1)條的董事會變動及董事資料變動

於本期間及截至本報告日期，董事會及董事資料的變動如下：

1. 宋思凝女士自二零二二年四月二十九日起辭任非執行董事職務，並不再擔任本公司審核委員會（「審核委員會」）成員。
2. 常美琦女士自二零二二年四月二十九日起獲委任為非執行董事及審核委員會成員。
3. 隋風致先生自二零二二年一月起擔任大同股份有限公司（一間於臺灣證券交易所上市的公司，股票代號：2371）的財會總處經營處長；並自二零二二年三月起擔任福華電子股份有限公司（一間於臺北證券櫃檯買賣中心上市的公司，股票代號：8085）的董事及大同（上海）有限公司的董事長。

### 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

於二零二二年六月三十日，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)
石先生	受控制法團權益	10,059,791,816 (附註1)	77.85%
	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10,059,791,816股股份中擁有權益。該等權益包括持有(i)7,868,302,880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. 於二零二二年六月三十日，石先生實益擁有130,239,145股股份。
3. 概約百分比按於二零二二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，於二零二二年六月三十日，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，於二零二二年六月三十日，以下實體(並非董事或本公司最高行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露且根據證券及期貨條例第336條須於本公司存置的登記冊登記的權益或淡倉：

股東名稱	身份	所持股份／ 本公司相關股份數目	於本公司持股量 概約百分比 (附註4)
東勝置業(附註1)	實益擁有人	10,059,791,816	77.85%
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)7,868,302,880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. 概約百分比按於二零二二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，於二零二二年六月三十日，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。

## 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，二零二二年八月二十九日

## 簡明綜合損益表

截至二零二二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	
		二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元 (經重列) (附註)
<b>持續經營業務：</b>			
收入	3	124,794	47,740
銷售及服務成本		(92,224)	(41,252)
毛利		32,570	6,488
其他收入		3,299	3,119
銷售、一般及行政開支		(22,679)	(20,639)
應佔一間聯營公司虧損		(102)	-
投資物業的公平值變動		(4,770)	-
財務費用	4	(3,929)	(1)
除稅前溢利／(虧損)	5	4,389	(11,033)
所得稅	6	(1,412)	(201)
期內持續經營業務溢利／(虧損)		2,977	(11,234)
<b>已終止經營業務：</b>			
期內已終止經營業務溢利		-	5,671
期內溢利／(虧損)		2,977	(5,563)
<b>應佔方：</b>			
本公司權益擁有人			
- 持續經營業務		3,203	(8,235)
- 已終止經營業務		-	5,671
		3,203	(2,564)
非控股權益			
- 持續經營業務		(226)	(2,999)
期內溢利／(虧損)		2,977	(5,563)
<b>每股基本及攤薄盈利／(虧損)</b>			
每股基本及攤薄盈利／(虧損)	7		
- 持續經營業務		(0.06 港仙)	(0.10 港仙)
- 已終止經營業務		-	0.04 港仙

附註：比較資料乃就已終止經營業務而重列。

第28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

截至二零二二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	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元 (經重列) (附註)
期內溢利／(虧損)	2,977	(5,563)
期內其他全面(虧損)／收入(除稅後)		
其後或會重新分類至損益的項目：		
- 折算境外業務財務報表的匯兌差額	(24,456)	5,542
期內全面虧損總額	(21,479)	(21)
應佔方：		
本公司權益擁有人		
- 持續經營業務	(19,826)	(3,060)
- 已終止經營業務	-	5,671
	(19,826)	2,611
非控股權益		
- 持續經營業務	(1,653)	(2,632)
期內全面虧損總額	(21,479)	(21)

附註：比較資料乃就已終止經營業務而重列。

第28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

於二零二二年六月三十日  
(以港元列示)

	附註	於 二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零二一年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		87,952	100,599
物業、廠房及設備		131,675	137,855
無形資產		140	159
於一間聯營公司的權益		31,373	32,916
預付款項、按金及其他應收款項		26,762	-
遞延稅項資產		2,538	2,625
		<b>280,440</b>	<b>274,154</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		16,510	16,385
應收貿易賬款	8	59,397	30,607
向一間聯營公司墊款		147,396	153,943
預付款項、按金及其他應收款項		59,695	160,688
受限制銀行存款		1,029	1,423
現金及現金等值項目		294,877	255,219
		<b>578,904</b>	<b>618,265</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	9	37,338	31,178
合約負債		8,068	33,833
其他應付款項及應計費用		117,120	93,975
租賃負債		8,595	9,024
撥備		966	1,010
		<b>172,087</b>	<b>169,020</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>406,817</b>	<b>449,245</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>687,257</b>	<b>723,399</b>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日  
(以港元列示)

	附註	於 二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零二一年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債			
租賃負債		53,074	62,450
遞延稅項負債		12,563	13,226
撥備		1,654	1,729
		67,291	77,405
資產淨值		619,966	645,994
股本及儲備			
股本	10	64,610	64,610
永久可換股證券		296,274	296,274
儲備		234,810	262,490
本公司權益擁有人應佔權益總值		595,694	623,374
非控股權益		24,272	22,620
權益總值		619,966	645,994

於二零二二年八月二十九日獲董事會批准及授權刊發。

石保棟  
主席

莫躍明  
董事

第28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

截至二零二二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		累計虧損 (未經審核) 千港元	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
			可換股證券 (未經審核)	匯兌儲備 (未經審核)				
			千港元	千港元				
於二零二一年一月一日之結餘	64,610	635,378	296,274	6,850	(378,292)	624,820	77,733	702,553
截至二零二一年六月三十日止 六個月之權益變動：								
期內虧損	-	-	-	-	(2,564)	(2,564)	(2,999)	(5,563)
其他全面收入	-	-	-	5,175	-	5,175	367	5,542
全面收入/(虧損)總額	-	-	-	5,175	(2,564)	2,611	(2,632)	(21)
以權益結算的股份交易	-	83	-	-	-	83	-	83
於二零二一年六月三十日之結餘	64,610	635,461	296,274	12,025	(380,856)	627,514	75,101	702,615

第28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

截至二零二二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					總計	非控股權益	權益總值
	股本	股份溢價	可換股證券	匯兌儲備	累計虧損			
	(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	
於二零二二年一月一日之結餘	64,610	635,537	296,274	23,590	(396,637)	623,374	22,620	645,994
截至二零二二年六月三十日止 六個月之權益變動：								
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)
全面收入/(虧損)總額	-	-	-	(23,029)	3,203	(19,826)	(1,653)	(21,479)
一名附屬公司非控股股東的注資	-	-	-	-	-	-	3,305	3,305
永久可換股證券持有人分派(附註12)	-	-	-	-	(7,937)	(7,937)	-	(7,937)
以權益結算的股份交易	-	83	-	-	-	83	-	83
於二零二二年六月三十日之結餘	64,610	635,620	296,274	561	(401,371)	595,694	24,272	619,966

第28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

截至二零二二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	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
經營活動產生/(所用)之現金淨額	26,902	(11,799)
投資活動產生之現金淨額	34,901	158,611
融資活動所用之現金淨額	(10,392)	(201)
現金及現金等值項目增加淨額	51,411	146,611
於一月一日之現金及現金等值項目	255,219	179,309
匯率變動之影響	(11,753)	2,974
於六月三十日之現金及現金等值項目	294,877	328,894

第28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

截至二零二二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、綜合發展業務以及多樣化旅遊產品及服務業務。

## 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二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(「二零二一年度財務報表」)一併閱讀。中期財務報表中採用的會計政策與編製二零二一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二零二二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16號修訂本  
香港會計準則第37號修訂本  
香港財務報告準則第3號修訂本  
年度改進項目

物業、廠房及設備 - 作擬定用途前的所得款項  
虧損性合約 - 履行合約之成本  
概念框架之提述  
二零一八年至二零二零年週期

本集團尚未提前採用任何已發佈但尚未在二零二二年一月一日開始的財政期間生效的新訂／經修訂的香港財務報告準則。



## 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二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

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。有關本集團主要業務的進一步詳情於附註3(b)內披露。

按主要產品或服務線分拆的客戶合約收入如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入：		
按主要產品或服務線分拆：		
物業管理服務	65,043	9,774
環境衛生服務	11,708	-
推廣、活動策劃及諮詢服務	7,612	16,888
旅遊景點相關收入	5,742	15,704
機票及多樣化旅遊產品銷售、提供旅遊及其他相關服務及佣金收入	23,895	4,736
	114,000	47,102
其他來源收入：		
租賃收入	10,794	638
	124,794	47,740

按收入確認時間及地域市場劃分的客戶合約收入分拆分別於附註3(b)(i)及3(b)(ii)內披露。

於本期間，本集團與一名客戶(即東勝房地產開發集團有限公司(「東勝房地產」)，其由本公司控股股東石保棟先生(「石先生」)全資擁有)及受其控制的實體進行物業管理分部及綜合發展分部下的交易，為本集團貢獻總收入約32,206,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約17,493,000港元)，佔本集團本期間收入逾10%。

### 3 收入及分部報告(續)

#### (b) 分部報告

就管理而言，本集團以其產品及服務組成業務單位及擁有以下可報告經營分部：

持續經營的可報告分部

- 物業管理分部，涉及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，涉及為城市及農村地區提供環境衛生服務。
- 綜合發展分部，涉及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，包括主要向企業客戶銷售機票及其他旅遊產品以及提供旅遊相關及其他服務。

已終止經營的可報告分部：

- 本集團於紐西蘭的物業發展業務。根據本公司的全資附屬公司Orient Victory New Zealand Limited (「OVNZ」)日期為二零二一年九月六日的股東決議案，由於本集團截至二零二一年五月已出售其於紐西蘭的所有土地及住宅物業，且本集團於紐西蘭並無進一步投資及發展計劃，故決議展開本集團於紐西蘭的所有全資附屬公司(「OVNZ集團」)的清算程序。清算程序已於二零二一年十一月五日完成。因此，本集團紐西蘭物業發展業務於截至二零二一年六月三十日止六個月的業績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。

#### (i) 分部業績、資產及負債

就評估分部表現及分配各分部間的資源而言，本集團的高級行政管理層按下列基準監管各可報告分部應佔業績、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。

## 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二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)

於本期間及截至二零二一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。

	截至六月三十日止六個月													
	持續經營業務										已終止 經營業務		總額	
	物業管理		環境衛生		綜合發展		多樣化旅遊產品及服務		小計		OVNZ集團			
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元	
按收入確認時間 分拆：														
- 於某一時間點	-	-	11,708	-	13,354	32,592	23,895	4,736	48,957	37,328	-	48,957	37,328	
- 於一段時間內	65,043	9,774	-	-	-	-	-	-	65,043	9,774	-	65,043	9,774	
	65,043	9,774	11,708	-	13,354	32,592	23,895	4,736	114,000	47,102	-	114,000	47,102	
租賃收入	10,794	638	-	-	-	-	-	-	10,794	638	-	10,794	638	
可呈報分部收入	75,837	10,412	11,708	-	13,354	32,592	23,895	4,736	124,794	47,740	-	124,794	47,740	
分部業績	13,456	911	(4,489)	-	(2,438)	(4,640)	7,967	(3,932)	14,496	(7,661)	8,463	14,496	802	
企業及其他未分配 收入及開支淨額									(6,178)	(3,371)	-	(6,178)	(3,371)	
財務費用									(3,929)	(1)	(131)	(3,929)	(132)	
除稅前溢利/ (虧損)									4,389	(11,033)	8,332	4,389	(2,701)	



## 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二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)

	物業管理		環境衛生		綜合發展		多樣化旅遊產品及服務		總額	
	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 (經重列) (附註)	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 (經重列) (附註)	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
分部資產	153,846	119,820	13,530	7,803	228,583	435,272	15,584	7,369	411,543	570,264
企業及其他未分配資產									447,801	322,155
總資產									859,344	892,419
分部負債	120,550	119,553	2,396	357	65,857	70,065	45,217	38,295	234,020	228,270
企業及其他未分配負債									5,358	18,155
總負債									239,378	246,425

附註：比較資料乃就已終止經營業務以及截至二零二一年十二月三十一日自物業管理分部重新分類環境衛生分部應佔資產及負債而重列。

##### (ii) 地域資料

下表載列有關本集團對外客戶收入及本集團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		流動資產		總資產	
	截至六月三十日止 六個月 二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
香港(註冊成立地點)	23,895	4,736	5,060	5,541	64,816	66,763	69,876	72,304
中國大陸	100,899	43,004	275,380	268,613	514,088	551,502	789,468	820,115
	124,794	47,740	280,440	274,154	578,904	618,265	859,344	892,419

## 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二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	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元 (經重列)
持續經營業務		
租賃負債利息	1,489	1
其他貸款利息	129	-
匯兌虧損淨額	2,311	-
	3,929	1

### 5 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)乃經扣除／(計入)下列項目後得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (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)：		
- 薪金及其他福利	22,212	10,925
- 退休福利計劃供款	3,037	1,025
總員工成本	25,249	11,950
已售存貨成本	20,545	6,554
無形資產攤銷	11	311
折舊：		
- 自有物業、廠房及設備	2,674	2,158
- 使用權資產	1,300	626
虧損撥備計提／(撥回)：		
- 應收貿易賬款	3,455	1,842
- 其他應收款項	(5,940)	-

## 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月  
(除非另有說明，否則以港元列示)

### 6 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元 (經重列)
持續經營業務		
即期稅項		
中國企業所得稅	1,832	201
遞延稅項		
暫時性差異的撥回	(420)	-
總所得稅支出	1,412	201

附註：

- (i) 本集團本期間及截至二零二一年六月三十日止六個月並無須繳納香港利得稅的應課稅溢利，故此未計提香港利得稅。
- (ii) 本集團於開曼群島及英屬維京群島設立的實體免徵所得稅。
- (iii) 與中華人民共和國(「中國」)境內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%(截至二零二一年六月三十日止六個月：25%)計算。



## 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二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／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃基於本公司權益擁有人應佔期內溢利／(虧損)及期內已發行普通股加權平均數計算，有關計算如下：

#### 用以計算每股基本盈利／(虧損)的期內溢利／(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
<b>持續經營業務</b>		
本公司權益擁有人應佔期內溢利／(虧損)	3,203	(8,235)
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	(2,452)	(5,155)
用以計算每股基本虧損的期內虧損	(7,186)	(13,390)
<b>已終止經營業務</b>		
用以計算每股基本盈利的期內溢利	-	5,671

#### 普通股加權平均數

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千股	二零二一年 (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

由於截至各報告期末的永久可換股證券對每股基本盈利／(虧損)具有反攤薄效應，本期間及截至二零二一年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同。

## 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月  
(除非另有說明，否則以港元列示)

### 8 應收貿易賬款

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款		
- 關聯方	56,263	32,265
- 第三方	16,206	6,780
	72,469	39,045
減：虧損撥備	(13,072)	(8,438)
	59,397	30,607

就提供予第三方的物業管理服務的應收貿易賬款而言，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。本集團其他應收貿易賬款自發票日期起於14至90日(二零二一年十二月三十一日：14至90日)內到期。

應收貿易賬款根據發票日期及扣除虧損撥備後的賬齡分析概述如下：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	29,908	20,550
91日至180日	20,587	6,541
181日至365日	8,902	3,516
	59,397	30,607

## 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月  
(除非另有說明，否則以港元列示)

### 9 應付貿易賬款

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款		
- 關聯方(附註(i))	15,434	10,256
- 第三方(附註(ii))	21,904	20,922
	37,338	31,178

附註：

- (i) 應付一間附屬公司非控股股東的應付貿易賬款須自發票日期起計40日內償還。
- (ii) 預計所有應付貿易賬款將於一年內清償或於要求時償還。

應付貿易賬款根據發票日期的賬齡分析概述如下：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	22,830	18,962
91日至180日	2,637	3,052
181日至365日	11,871	9,164
	37,338	31,178

### 10 股本

	二零二二年六月三十日		二零二一年十二月三十一日	
	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：				
每股面值為0.005港元的普通股	20,000,000	100,000	20,000,000	100,000
已發行及繳足：				
每股面值為0.005港元的普通股	12,922,075	64,610	12,922,075	64,610



## 11 中期股息

董事會不建議派發本期間之任何中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

## 12 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」)。所得款項淨額約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約為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」)。金額約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(包括於其所述到期日前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提早贖回證券)則除外。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，有2,066,942,901份本金總額約為264,569,000港元的尚未兌換的二零一六年十月永久可換股證券。

於二零一九年五月二十日，本公司已贖回183,958,793份總額為100,000,000港元的二零一六年三月永久可換股證券。於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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。

於二零二一年三月八日，本公司宣佈取消向二零一六年十月永久可換股證券持有人分派，有關分派原定於二零二一年四月二十四日按每年6%的分派率進行。就有關二零二一年下半年及二零二二年上半年的分派，本公司已分別於二零二一年十月二十五日及二零二二年四月二十五日向持有人支付分派約7,937,000港元及約7,937,000港元。

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約12,730,000港元，本公司已將有關分派推遲，有關分派原定於二零一九年九月三十日、二零二零年三月三十日、二零二零年九月三十日、二零二一年三月三十日、二零二一年九月三十日及二零二二年三月三十日按每年6%的分派率進行。

## 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月  
(除非另有說明，否則以港元列示)

### 13 資本承擔

於二零二二年六月三十日，本集團擁有關於股本證券的投資約17,548,000港元(二零二一年十二月三十一日：約18,346,000港元)的資本承擔。

### 14 重大關聯方交易

#### (a) 主要管理人員薪酬

本集團主要管理人員的薪酬，包括支付予本公司董事及若干最高薪僱員的金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	3,787	2,359
離職後福利	36	27
	3,823	2,386

#### (b) 其他關聯方交易

本集團於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月與關聯方有下列重大交易：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
與本公司最終控股股東控制的公司進行的交易：			
關聯方的墊款(減少)/增加	(i)	(1)	1,933
支付收購商用單位的代價	(ii), (iii)	26,762	-
推廣、活動策劃及諮詢服務	(ii)	7,612	16,342
物業管理服務	(ii)	4,186	1,151
商業物業及商戶管理服務	(ii)	20,408	-
租賃開支	(i)	-	33
與附屬公司非控股股東進行的交易：			
購買機票	(ii)	19,489	4,023
管理服務費	(ii)	120	120
提供環境衛生服務	(i)	11,708	-
自附屬公司非控股股東獲取的借款增加	(i)	1,257	-

## 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月  
(除非另有說明，否則以港元列示)

### 14 重大關聯方交易(續)

#### (b) 其他關聯方交易(續)

附註：

- (i) 該等關聯方交易構成上市規則第14A章所定義的獲豁免關連交易或持續關連交易。
- (ii) 該等關聯方交易構成上市規則第14A章所定義的關連交易或持續關連交易。
- (iii) 根據河北祈福乾悅房地產開發有限公司(「祈福乾悅」，由石先生全資擁有的東勝房地產擁有51%權益)與石家莊市東勝物業服務有限公司(「東勝物業服務」，為本公司的全資附屬公司)訂立日期均為二零二二年一月二十日的買賣協議(預售)(於二零二二年一月二十日補充)，東勝物業服務同意收購，而祈福乾悅同意出售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47個商用單位，估計總建築面積約為2,563平方米，總代價為人民幣22,876,305元(相當於約26,762,000港元)。有關該收購事項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。代價已於截至二零二二年六月三十日止六個月內結清。

### 15 金融工具的公平值計量

管理層估計現金及現金等值項目、受限制銀行存款、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。

租賃負債於初步確認時按公平值計量，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。管理層評估後認為租賃負債的公平值與賬面值相近。

### 16 報告期後事項

於二零二二年八月二十二日，澤城有限公司(本公司的全資附屬公司)與Four Seas Travel (BVI) Limited(本公司當時的附屬公司層面的關連人士)訂立股份買賣協議，以名義價值1港元出售其於四海旅行社有限公司(本公司持有65%權益的附屬公司)之65%權益(「出售事項」)。截至本報告日期，出售事項尚未完成。出售事項的進一步詳情載於本公司日期為二零二二年八月二十二日的公告。