

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。



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)

**截至二零二三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342.4百萬港元(二零二二年：約227.0百萬港元)，較二零二二年同期增加約50.8%，主要受環境衛生業務產生的收入增加所驅動。由於二零二二年取得的項目全年營運及於二零二三年自環境衛生業務取得額外項目，於本年度，為本集團貢獻收益約147.4百萬港元(二零二二年：約40.8百萬港元)，較二零二二年同期增加約261.3%。
- 本年度本公司權益擁有人應佔持續經營業務溢利約為33.5百萬港元(二零二二年：約23.7百萬港元)。有關增幅主要歸因於(i)環境衛生業務由二零二二年的虧損約4.0百萬港元大幅扭虧為盈至二零二三年的溢利約8.4百萬港元，令本年度的分部業績有所增加；及(ii)出售一間附屬公司收益約11.9百萬港元。
- 本年度本公司權益擁有人應佔持續經營業務每股基本及攤薄盈利約為0.17港仙(二零二二年：約0.03港仙)。
- 董事會不建議派發本年度末期股息(二零二二年：無)。

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」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年十二月三十一日止年度(「本年度」)的綜合業績，連同上一財政年度的比較數字如下。

綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

(以港元(「港元」)列示)

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
持續經營業務：			
收入	3	342,371	226,967
銷售及服務成本		<u>(257,190)</u>	<u>(158,489)</u>
毛利		85,181	68,478
其他收入		6,496	4,552
銷售、一般及行政開支		(51,745)	(35,741)
應佔一間聯營公司業績		(2,013)	(2,578)
投資物業的公平值變動		(5,564)	(6,840)
出售一間附屬公司的收益		11,882	—
財務費用	4	<u>(2,514)</u>	<u>(2,891)</u>
除稅前溢利	5	41,723	24,980
所得稅	6	<u>(3,754)</u>	<u>(3,223)</u>
來自持續經營業務的年內溢利		37,969	21,757
已終止經營業務：			
來自己終止經營業務的年內溢利		<u>—</u>	<u>6,158</u>
年內溢利		<u>37,969</u>	<u>27,915</u>

綜合損益表(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應佔方：			
本公司權益擁有人			
– 持續經營業務		33,499	23,661
– 已終止經營業務		<u>–</u>	<u>6,158</u>
		33,499	29,819
非控股權益			
– 持續經營業務		<u>4,470</u>	<u>(1,904)</u>
年內溢利		<u>37,969</u>	<u>27,915</u>
每股基本及攤薄盈利			
	7		
– 持續經營業務		0.17港仙	0.03港仙
– 已終止經營業務		<u>不適用</u>	<u>0.05港仙</u>
		<u>0.17港仙</u>	<u>0.08港仙</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年內溢利	<u>37,969</u>	<u>27,915</u>
其他全面收益虧損		
其後重新分類或可能重新分類至損益的項目：		
- 折算境外業務的匯兌差額	(17,718)	(45,484)
- 折算一間出售附屬公司匯兌儲備	(171)	-
- 折算應佔一間聯營公司其他全面收益的匯兌差額	<u>(711)</u>	<u>(2,559)</u>
	<u>(18,600)</u>	<u>(48,043)</u>
年內全面收益(虧損)總額	<u><u>19,369</u></u>	<u><u>(20,128)</u></u>
應佔方：		
本公司權益擁有人		
- 持續經營業務	15,381	(21,961)
- 已終止經營業務	<u>-</u>	<u>6,158</u>
	<u>15,381</u>	<u>(15,803)</u>
非控股權益		
- 持續經營業務	<u>3,988</u>	<u>(4,325)</u>
年內全面收益(虧損)總額	<u><u>19,369</u></u>	<u><u>(20,128)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

(以港元列示)

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產			
商譽		-	-
物業、廠房及設備		136,179	155,629
投資物業		74,783	82,437
使用權資產		25,142	27,046
無形資產		157	109
於一間聯營公司的投資		25,055	27,779
預付款項、按金及其他應收款項	8	26,200	25,614
遞延稅項資產		2,650	2,088
		<u>290,166</u>	<u>320,702</u>
流動資產			
存貨		15,330	15,535
應收貿易賬款	9	90,362	65,656
合約資產		41,826	-
應收一間聯營公司款項		63,802	141,901
預付款項、按金及其他應收款項		41,093	61,854
受限制銀行存款		-	315
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		201,373	205,857
		<u>524,570</u>	<u>491,118</u>
流動負債			
應付貿易賬款	10	30,071	45,545
合約負債		26,820	25,297
其他應付款項		65,616	60,194
應付稅項		9,460	5,337
租賃負債		7,933	7,704
撥備		-	930
		<u>139,900</u>	<u>145,007</u>
流動資產淨值		<u>384,670</u>	<u>346,111</u>
總資產減流動負債		<u>674,836</u>	<u>666,813</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零二三年十二月三十一日

(以港元列示)

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動負債			
租賃負債		41,284	47,134
遞延稅項負債		11,416	12,734
撥備		-	662
		<u>52,700</u>	<u>60,530</u>
資產淨值		<u>622,136</u>	<u>606,283</u>
股本及儲備			
股本	11	64,610	64,610
永久可換股證券		296,274	296,274
儲備		233,931	228,272
		<u>594,815</u>	<u>589,156</u>
本公司權益擁有人應佔權益		594,815	589,156
非控股權益		27,321	17,127
		<u>622,136</u>	<u>606,283</u>

綜合財務報表附註

(除非另有註明，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，而其股份在香港聯合交易所有限公司(「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及香港金鐘夏慤道18號海富中心一期12樓1201B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、綜合發展業務以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、執行董事及行政總裁)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元。

2 主要會計政策

編製基準

綜合財務報表根據香港會計師公會(「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」)，該統稱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)以及香港公認會計原則編製。該等綜合財務報表亦符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)以及公司條例項下適用披露規定。

除採納以下適用於本集團並於本年度生效的新訂／經修訂香港財務報告準則外，綜合財務報表已按照與二零二二年綜合財務報表中採納的會計政策一致的基準編製。

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)：會計政策披露

該等修訂要求公司披露其重大會計政策資料，而非其重大會計政策。

該等修訂對綜合財務報表內任何項目的計量、確認或呈列並無影響。

香港會計準則第8號(修訂本)：會計估計的定義

該等修訂澄清公司應如何區分會計政策變動與會計估計變動。

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12號(修訂本)：與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項

該等修訂收窄香港會計準則第12號第15及24段的確認豁免範圍，使其不再適用於在確認時產生相等應課稅及可扣稅暫時差額的交易。

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12號(修訂本)：國際稅務改革－支柱二模型規則

該等修訂為實體提供暫時豁免，毋須就經濟合作與發展組織的支柱二模型規則所產生的遞延稅項進行會計處理。該等修訂亦引入針對性披露規定，以幫助投資者了解實體因規則而產生的所得稅風險。

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1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ^[1]
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 ^[1]
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 ^[1]
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 ^[1]
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ^[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] 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

^[2] 於二零二五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)。本年度已確認的各重大類別收入的金額如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
持續經營業務		
香港財務報告準則第15號項下的客戶合約收入		
– 固定價格：		
– 物業管理服務	158,461	136,057
– 環境衛生服務	147,357	40,800
– 推廣、活動策劃及諮詢服務	992	20,413
– 旅遊景點相關收入	8,276	8,285
	<u>315,086</u>	<u>205,555</u>
其他來源收入：		
– 租賃收入	27,285	21,412
	<u>342,371</u>	<u>226,967</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：

持續經營的可報告分部：

- 物業管理分部，涉及於中國提供住宅及商業物業的物業管理及租賃服務。
- 環境衛生分部，涉及於中國為城市及農村地區提供環境衛生服務。
- 綜合發展分部，涉及於中國開發及經營旅遊及文化景點以及提供推廣、活動策劃及諮詢服務。
- 多樣化旅遊產品及服務分部，包括於中國主要向企業客戶提供旅遊相關及其他服務。

已終止經營的可報告分部：

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

(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。就持續經營的可報告分部而言，除稅前經調整溢利／(虧損) 乃貫徹以本集團的除稅前溢利／(虧損) 計量，惟財務費用以及總公司及企業收入及開支不包括於該計量之中。

分部資產及負債包括所有資產及負債，惟集中管理的現金及現金等值項目、受限制銀行存款以及總公司及企業資產及負債除外。

於本年度及截至二零二二年十二月三十一日止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。

	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		多樣化旅遊產品及服務		四海	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元												
按收入確認時間分拆：														
- 於某一時間點	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33,410	-	-	33,410
- 於一段時間內	158,461	136,057	147,357	40,800	9,268	28,698	-	-	315,086	205,555	-	315,086	205,555	
租賃收入	158,461	136,057	147,357	40,800	9,268	28,698	-	-	315,086	205,555	33,410	315,086	238,965	
	27,285	21,412	-	-	-	-	-	-	27,285	21,412	-	27,285	21,412	
可呈報分部收入	185,746	157,469	147,357	40,800	9,268	28,698	-	-	342,371	226,967	33,410	342,371	260,377	
分部業績	41,043	44,754	8,412	(4,019)	(5,543)	(8,249)	14,527	5,711	58,439	38,197	6,197	58,439	44,394	
企業及其他未分配收入及開支淨額									(14,202)	(10,326)	-	(14,202)	(10,326)	
財務費用									(2,514)	(2,891)	(39)	(2,514)	(2,930)	
除稅前溢利									41,723	24,980	6,158	41,723	31,138	
分部資產	158,415	153,302	149,598	92,772	228,532	356,896	4,005	825				540,550	603,795	
企業及其他未分配資產												274,186	208,025	
總資產												814,736	811,820	
分部負債	114,406	118,891	47,033	18,680	27,210	47,537	936	16,671				189,585	201,779	
企業及其他未分配負債												3,015	3,758	
總負債												192,600	205,537	

	持續經營業務												已終止經營業務			
													多樣化旅遊產品及服務			
	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		小計		四海		總額	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
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	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
其他分部資料：																
攤銷及折舊	607	1,302	23,742	2,309	3,581	5,027	79	117	570	1,130	28,579	9,885	497	28,579	10,382	
資本支出	2,586	664	6,141	65,240	45	763	-	-	-	1,000	8,772	67,667	13	8,772	67,680	
投資物業的公平值變動	(5,564)	(6,840)	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,564)	(6,840)	-	(5,564)	(6,840)	
出售投資物業及租賃負債的虧損淨額	39	61	-	-	-	-	-	-	-	-	39	61	-	39	61	
出售一間附屬公司之收益	-	-	-	-	-	-	11,882	-	-	-	11,882	-	-	11,882	-	
應佔一間聯營公司業績	-	-	-	-	(2,013)	(2,578)	-	-	-	-	(2,013)	(2,578)	-	(2,013)	(2,578)	
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	-	-	-	131	530	(3,289)	(5,739)	(308)	-	(3,204)	(5,209)	-	(3,204)	(5,209)	
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)	1,113	393	206	532	(314)	2,908	(352)	(306)	-	-	653	3,527	(4)	653	3,523	
於銷售、一般及行政開支確認的合約資產虧損撥備計提	-	-	1,074	-	-	-	-	-	-	-	1,074	-	-	1,074	-	
產生租賃收入的投資物業的直接經營開支	1,833	2,470	-	-	-	-	-	-	-	-	1,833	2,470	-	1,833	2,470	
撇銷物業、廠房及設備	-	33	-	-	-	25	-	-	-	-	-	58	-	-	58	

(ii) 地域資料

下表載列有關本集團對外客戶收入及本集團非流動資產(不包括於一間聯營公司的投資及遞延稅項資產)的地域分佈資料。客戶的地域分佈乃按照商品及服務所售或提供的地點區分。指定資產的地域分佈按資產實際所在位置或營運所在地點區分。

	對外客戶收入					
	(持續經營業務)		(已終止經營業務)		非流動資產	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
香港(註冊成立地點)	-	-	-	33,410	1,460	2,630
中國大陸	342,371	226,967	-	-	261,001	288,205
	342,371	226,967	-	33,410	262,461	290,835

(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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
客戶A(附註)	48,960	69,058
客戶B	75,997	不適用*

附註： 指在物業管理及綜合發展分部項下來自由石先生及東勝房地產開發集團有限公司(由石先生全資擁有)控制的關聯公司的收入。

* 於相關報告期間，該客戶貢獻的收入少於本集團總收入的10%。

4. 財務費用

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
持續經營業務		
租賃負債利息	2,463	2,712
其他借款利息	51	179
	<u>2,514</u>	<u>2,891</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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
持續經營業務		
員工成本，包括董事酬金		
工資、薪金及其他福利	86,447	51,584
界定供款計劃供款	12,211	4,919
以權益結算以股份支付開支	315	219
	<u>98,973</u>	<u>56,722</u>
其他項目		
核數師酬金		
– 審核服務	1,341	1,706
– 非審核服務	190	145
計入銷售、一般及行政開支的無形資產攤銷	32	39
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	26,437	7,052
– 使用權資產	2,110	2,794
已售存貨成本	88	131
虧損撥備		
– 應收貿易賬款	653	3,527
– 合約資產	1,074	–
出售投資物業及租賃負債的虧損淨額	39	61
撇銷物業、廠房及設備	–	58
產生租賃收入的投資物業的直接經營開支	1,833	2,470
其他應收款項壞賬計提撥回	(3,204)	(5,209)
匯兌收益淨額	(262)	(956)
	<u>(262)</u>	<u>(956)</u>

6 所得稅

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
持續經營業務		
即期稅項 – 中國企業所得稅		
本年度	5,376	4,897
遞延稅項		
稅項虧損及暫時性差額撥回	(1,622)	(1,674)
	<u>3,754</u>	<u>3,223</u>

附註：

- (i) 於本年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度，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，已就估計溢利按5%稅率計提小微企業的中國企業所得稅（「企業所得稅」）（二零二二年：不適用），除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、詮釋及慣例按本年度估計應課稅溢利的25%（二零二二年：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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
持續經營業務		
本公司權益擁有人應佔溢利	33,499	23,661
派付予永久可換股證券持有人的分派	(10,037)	(15,874)
永久可換股證券持有人應計分派	(2,100)	(4,200)
	<u>21,362</u>	<u>3,587</u>
已終止經營業務		
本公司權益擁有人應佔溢利	-	6,158
	<u>-</u>	<u>6,158</u>
	二零二三年 股數 千股	二零二二年 股數 千股
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>12,922,075</u>	<u>12,922,075</u>

計算截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利時並無假設已轉換永久可換股證券及於股份獎勵計劃項下發行若干股份，由於其於相關年度的假設轉換及發行會對呈列的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

預付款、按金及其他應收款項包括就收購投資物業支付的按金約25,103,000港元(二零二二年：約25,614,000港元)。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(由石先生全資擁有)擁有51%權益)與河北港譽智慧物業服務有限公司(前稱河北東勝物業服務有限公司)(「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補充公告，其已獲祈福乾悅告知，該等物業的交付日期將更改為二零二四年十二月三十一日或之前。

9 應收貿易賬款

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應收貿易賬款		
- 來自第三方	55,450	23,698
- 來自關聯方(本公司控股股東石先生於其中擁有實益權益)	45,087	53,942
	<u>100,537</u>	<u>77,640</u>
虧損撥備	(10,175)	(11,984)
	<u>90,362</u>	<u>65,656</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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
90日內	38,492	30,195
91日至180日	23,077	19,317
181日至365日	23,237	11,481
365日以上	5,556	4,663
	<u>90,362</u>	<u>65,656</u>

本年度於損益確認應收貿易賬款虧損撥備653,000港元(二零二二年：3,527,000港元)。

10 應付貿易賬款

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應付貿易賬款		
- 向第三方	29,892	45,366
- 向關聯方	179	179
	<u>30,071</u>	<u>45,545</u>

應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析概述如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
90日內	13,495	19,072
91日至180日	2,515	7,927
181日至365日	3,173	10,235
365日以上	10,888	8,311
	<u>30,071</u>	<u>45,545</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。

11 股本

	二零二三年		二零二二年	
	普通股數目 千股	千港元	普通股數目 千股	千港元
法定：				
於報告期初及期末每股面值 0.005港元的普通股	<u>20,000,000</u>	<u>100,000</u>	<u>20,000,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足：				
於報告期初及期末每股面值 0.005港元的普通股	<u>12,922,075</u>	<u>64,610</u>	<u>12,922,075</u>	<u>64,610</u>

12 股息

董事會不建議派發本年度末期股息(二零二二年：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，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。透過採取審慎的投資及發展策略，本集團保持可持續盈利能力。

行業概況、業務策略及業務回顧

本集團於二零二一年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。受惠於業務的進一步發展及中國政府政策，本集團於本年度分別錄得收入及溢利增加約115.4百萬港元及約10.1百萬港元。

物業管理業務

國家政策持續推動物業管理行業健康發展。於二零二三年三月召開的最近一次全國兩會上，會議提出物業管理要更好地融入社區治理，更有效地識別及解決群眾的問題。會議亦強調推動高質量發展的重要性，與之前由中華人民共和國住房和城乡建设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）互相呼應，提升物業管理服務的質量及多樣性，與「十四五」規劃的總體方向一致，即要求住宅服務行業高質量發展、全面推進鄉村振興、鞏固扶貧成果、提升城市治理水平、完善社區管理和服務機制，構建綠色政策發展系統。

河北港譽智慧物業服務有限公司(「**港譽物業服務**」)(前稱河北東勝物業服務有限公司)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，於過往榮獲多個獎項，包括但不限於以下：

獎項名稱	頒獎機構
二零二三中國物業服務品牌影響力企業	中國房地產報社及中國城市與區域治理研究院
二零二三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
二零二三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
二零二三年省旅遊休閒街區	河北省文化與旅遊廳

於本年度，港譽物業服務及其附屬公司除提升現有項目服務質量外，亦著力擴大經營規模，主要在中國河北省石家莊市中標多項物業管理服務項目，涵蓋醫院、高校、商業大樓及政府大樓等物業。於二零二三年十二月三十一日，港譽物業集團的合約總建築面積約為11.8百萬平方米(二零二二年：約8.8百萬平方米)，其中在管總建築面積約11.0百萬平方米(二零二二年：約7.9百萬平方米)。總建築面積主要包括住宅物業、商業物業、寫字樓、售樓處及醫院、政府及其他公共設施等相關區域。於本年度，共新增15個公共樓宇物業管理項目(其中一個已經屆滿)，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，本集團降低其對東勝房地產項目的依賴，最終帶來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，本集團與河北祈福乾悅房地產開發有限公司(「**祈福乾悅**」，由東勝房地產擁有51%權益(東勝房地產由石先生全資擁有))訂立多份買賣(預售)協議，以收購紫晶悅和中心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(「**紫晶悅和物業**」)。預期紫晶悅和物業將於二零二三年十二月或之前(「**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物業。由於新型冠狀病毒疫情(「**疫情**」)及中國環保政策的影響，計劃完成日期已受到影響。因此，祈福乾悅未能於二零二三年十二月三十一日前交付紫晶悅和物業。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、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。於本年度，向東勝房地產及其附屬公司提供相關服務為本集團貢獻收入約48.0百萬港元(二零二二年：約48.6百萬港元)。

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。

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金收入)約185.7百萬港元(二零二二年：約157.5百萬港元)，增長約17.9%。

環境衛生業務

中國生活水準改善帶動中國環境衛生服務的發展。

於二零二二年及二零二三年，中國政府推出一系列支持環境衛生相關行業的政策及實施措施，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，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。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提高公共衛生及清潔作出貢獻。

因此，中國社區、住宅區及公共空間對清潔及維護項目的需求有所增加。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實踐，升級其環境衛生服務組合以滿足客戶需要。本集團亦繼續提供包含清潔、維護及廢棄物管理的全面解決方案。

於二零二二年下半年，多個環境衛生服務項目在中國河北省四個城市開展。該等項目均於本年度全年投入全面運營。此外，本集團亦獲得另一個環境衛生服務項目，該項目於二零二三年九月開始運營。於二零二三年，為現有項目提供服務及新增項目導致本集團來自環境衛生服務的收益大幅增加。

於本年度，本集團於環境衛生業務確認收入約147.4百萬港元(二零二二年：約40.8百萬港元)，增長約261.3%。

值得注意的是，中國政府近期已出台國家城鄉環衛清潔服務標準，以進一步規管該行業及改善服務品質。隨著行業標準持續增加，本集團的利潤率預期日後進一步下跌。再者，中國的經濟形勢仍在持續，於本年度尚未完全恢復，導致客戶服務費的收款週期延長，本集團面臨更多挑戰。應收若干客戶款項的收款週期延長或多或少會影響本集團現金流狀況，並可能阻礙本集團投資業務擴充或改善經營效率的能力。儘管收款週期過長，本集團手頭上仍有充足現金以應付其業務的需要。

為應對該等難題，本集團將繼續擴大服務範圍、維持現有客戶關係以及擴大現有客戶群，以確保收入穩定增長。本集團將進一步提升經營效率及優化工作流程，以降低往後年度的行政及經營成本。本集團將實施以下措施，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. 降低對體力勞動的依賴；
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. 加強減少作業工具及生產材料的損耗，有效控制材料消耗成本。

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，綜合發展業務包括來自以下各項的收入：(i)旅遊景點相關收入；及(ii)推廣、活動策劃及諮詢服務。

旅遊景點相關收入

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的經營管理，在中國河北省石家莊市擁有一個旅遊景區及文化景點。

於本年度，土門旅遊為本集團貢獻收入約8.3百萬港元(二零二二年：約8.3百萬港元)。遊客人數及收入於疫情結束後尚未經歷重大反彈，主要原因為國際旅遊限制放寬導致二零二三年初的出境旅遊數目日益增加，因而影響本地旅遊業。

於本年度，土門旅遊的毛利約為7.3百萬港元(二零二二年：約2.9百萬港元)。毛利率改善乃主要由於有效成本控制及高效利用資源。

於二零二三年八月二十九日，石家莊市文化廣電旅遊局發佈石家莊「十四五」文化和旅遊發展規劃。該計劃旨在利用地方鄉村資源、生態優勢及文化遺產(包括土門關驛道小鎮)，以加快新鄉村旅遊模式。

經考慮石家莊「十四五」文化和旅遊發展規劃，本集團繼續實施土門關驛道小鎮的規劃目標，例如打造主題旅遊特色小鎮以吸引遊客，最終可能降低舖位空置率。本集團亦探索租賃臨時攤位及使收入來源多樣化，以增加土門關驛道小鎮的旅遊產品及服務業務收入。

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，並於本集團於二零二三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15.1百萬港元(二零二二年：約15.3百萬港元)。

根據本集團與地方政府單位訂立日期為二零二一年十月二十八日的協議，一幅位於中國河北省石家莊市地盤總面積約為21,647平方米的土地(於二零二零年十二月三十一日的綜合財務報表中確認為存貨，賬面值約為102.3百萬港元)已於二零二一年退還予地方政府，代價約為人民幣85.0百萬元(相當於約102.2百萬港元)。於二零二三年十二月三十一日，應收政府部門結餘約為人民幣10.0百萬元(二零二二年：人民幣28.0百萬元)，相當於約11.0百萬港元(二零二二年：約31.6百萬港元)，預期於二零二四年六月或之前收到。

推廣、活動策劃及諮詢服務

另一方面，本集團繼續經營推廣、活動策劃及諮詢服務，於本年度為本集團貢獻收入約1.0百萬港元(二零二二年：約20.4百萬港元)。由於東勝房地產於二零二三年的銷售銷售及營銷策略發生變化，東勝房地產對本集團推廣、活動策劃及諮詢服務的需求大幅下跌。因此，二零二四年框架協議不再包括活動策劃服務。董事會預期日後來自該分部的收入將微不足道。

多樣化旅遊產品及服務業務

於出售四海旅行社有限公司(「四海」)之前，本集團多樣化旅遊產品及服務分部主要為中國及香港客戶提供出境旅遊相關服務，該出售事項已於二零二二年八月三十日完成。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年八月二十二日的公告。其後，本集團並無在香港經營旅遊相關業務。

鑒於北京金旅時代旅行社有限公司(「金旅時代」)，本集團當時非全資附屬公司，於中國從事出境旅遊業務)持續錄得虧損，根據本集團(作為賣方)與金旅時代其他權益擁有人(就上市規則第14A.09(1)條而言並非本公司的關連人士)(作為買方)訂立日期為二零二三年四月二十七日的協議，本集團以人民幣4.0百萬元(相當於約4.5百萬港元)的代價出售其持有的金旅時代51%股權。於二零二三年五月五日完成出售事項後，金旅時代不再為本公司的附屬公司，而本集團於本年度確認出售收益約11.9百萬港元。

由於本集團專注於受疫情影響相對較小的其他業務(如物業管理業務)，故本集團於本年度無於該分部錄得收入(二零二二年：無)。基於近期恢復出境旅遊，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。

中國政府對物業管理及環境衛生行業的長期支持政策為本集團的物業管理業務及環境衛生業務奠定良好的發展基礎。本集團將繼續通過內生增長、競投新項目以及戰略收購與合作方式，逐步發展及拓展其物業管理及環境衛生業務。為降低風險及保持財務穩定，本集團將優先選擇優質項目及過往按時付款的客戶。預期該策略將增強收入來源及現金流穩定性，確保本集團實現長遠可持續發展。

再者，本集團計劃實施收入來源多元化。透過收購商用物業以供出租，本集團預期租金收入將作為本集團的穩定及可靠收入來源。

本集團的中長期投資策略基本採用輕資產投資模式，即投資需要最少資本開支的項目或公司。該方針有助降低流動資金風險及增加投資管理彈性。

作為本集團策略的一部分，本集團積極於海外市場尋事收購機遇，以擴闊其商業版圖及使其投資組合多樣化。本集團旨在識別物業管理、旅遊業及環境服務分部的潛在目標。該等潛在收購涉及與於該等領域具備專業知識及資源的可靠業務合作夥伴合作。或者，本集團將會考慮收購目標公司的控股權，以優化其投資組合及盡可能增加本集團回報。

總括而言，本集團優先考慮其投資策略的長遠發展，並透過輕資產投資模式減輕不必要的風險。本集團亦重點透過收購海外目標公司進行全球擴張，並尋求物業租賃的租金收入。該等策略將會鞏固本集團的財務狀況、使其投資組合多樣化以及為其持份者帶來有利回報。

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185.7百萬港元(二零二二年：約157.5百萬港元)，較去年同期增加約17.9%。

環境衛生業務

於二零二二年下半年，多個環境衛生服務項目在中國河北省四個城市開展。該等項目均於本年度投運。此外，本集團亦獲得另一個環境衛生服務項目，該項目於二零二三年九月開始運營。於二零二三年，為現有項目提供服務及新增項目導致本集團來自環境衛生服務的收益大幅增加。本集團於本年度確認收入約147.4百萬港元(二零二二年：約40.8百萬港元)，較去年同期增加約261.3%。

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。

得益於有效的成本控制及高效的資源利用，即使本集團於本年度錄得來自旅遊景點相關收入約8.3百萬港元(二零二二年：約8.3百萬港元)，與去年同期相同，本年度毛利約為7.3百萬港元(二零二二年：約2.9百萬港元)，較去年同期增加約151.7%。

由於東勝房地產的銷售及營銷策略發生改變，本集團於本年度錄得來自推廣、活動策劃及諮詢服務的收入約1.0百萬港元(二零二二年：約20.4百萬港元)，較去年同期減少約95.1%。

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。該分部已受疫情嚴重影響，因此已進行一系列出售以縮減相關業務。

由於本集團專注於受疫情影響相對較小的其他業務(如物業管理業務)，故本集團於本年度並無錄得該分部的收入(二零二二年：無)。有關進一步詳情載於「管理層討論及分析」中「行業概況、業務策略及業務回顧」項下「多樣化旅遊產品及服務業務」一節。

財務分析

經營表現

按收入性質分析：

	二零二三年		二零二二年	
	千港元	%	千港元	%
物業管理業務：				
物業管理及租賃相關服務	<u>185,746</u>	<u>54.3</u>	<u>157,469</u>	<u>69.4</u>
環境衛生業務：				
環境衛生服務	<u>147,357</u>	<u>43.0</u>	<u>40,800</u>	<u>18.0</u>
綜合發展業務：				
推廣、活動策劃及諮詢服務	<u>992</u>	<u>0.3</u>	<u>20,413</u>	<u>9.0</u>
旅遊景點相關收入	<u>8,276</u>	<u>2.4</u>	<u>8,285</u>	<u>3.6</u>
小計	<u>9,268</u>	<u>2.7</u>	<u>28,698</u>	<u>12.6</u>
總計	<u><u>342,371</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>226,967</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

本集團於本年度錄得收入約342.4百萬港元(二零二二年：約227.0百萬港元)，較去年增加約50.8%。

本集團錄得物業管理業務收入較去年增加約28.3百萬港元。該增長乃主要由於在管合約總建築面積大幅增加約3.0百萬平方米，較去年增長約34.1%。

本集團錄得環境衛生業務收入較去年增加約106.6百萬港元。該增長主要是由於本集團於本年度內在二零二二年取得全年度項目營運及本集團於二零二三年取得額外項目。

本集團繼續經營其推廣、活動策劃及諮詢服務，於本年度貢獻收入約1.0百萬港元(二零二二年：約20.4百萬港元)。該下跌乃主要由於東勝房地產於二零二三年的銷售及營銷策略變動，導致東勝房地產對本集團推廣、活動策劃及諮詢服務的需求大幅下跌。

於二零二三年，本集團錄得來自土門旅遊的旅遊景點相關活動收入約8.3百萬港元，與二零二二年的數字相似。儘管疫情已結束，遊客人數及收入增長不大。此乃主要由於國際旅遊限制放寬，令於二零二三年初對出境旅遊的需求增加。因此，旅遊景點相關活動分部於本年度並無錄得遊客人數或收入顯著上升。

毛利及毛利率

本集團於本年度錄得毛利約85.2百萬港元(二零二二年：約68.5百萬港元)。毛利較去年同期增加約24.4%，乃主要由於本年度物業管理及環境衛生業務收入增加。然而，毛利率由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約30.2%減少約5.3個百分點至截至本年度的約24.9%。

物業管理業務錄得毛利由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約61.2百萬港元減少約3.2百萬港元至本年度的約58.0百萬港元。本集團亦錄得毛利率由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約38.9%大幅減少7.7個百分點至截至本年度的約31.2%。物業管理業務的毛利及毛利率減少，乃由於物業管理業務對新項目的有競爭力之投標價格及直接成本增加。

環境衛生業務錄得毛利由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約2.5百萬港元大幅增加約17.3百萬港元至本年度的約19.8百萬港元。本集團亦錄得毛利率由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約6.0%大幅增加約7.5個百分點至本年度的約13.5%。環境衛生業務的利潤率大幅改善，乃由於環境衛生業務於本年度全面投入營運。

綜合發展業務錄得毛利由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約4.8百萬港元增加約2.6百萬港元至本年度的約7.4百萬港元。本集團亦錄得毛利率由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約16.9%大幅增加約62.3個百分點至本年度的約79.2%。綜合發展業務的毛利率變動乃由於推廣、活動策劃及諮詢服務營運於二零二三年縮減規模，而該業務的毛利率於截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度兩個財政年度少於10%。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。

來自持續經營業務的年內溢利

來自持續經營業務的年內溢利約38.0百萬港元(二零二二年：約21.8百萬港元)。溢利增加約16.2百萬港元主要歸因於環境衛生業務於本年度增加業績及出售一間附屬公司收益約11.9百萬港元(二零二二年：無)。

來自已終止經營業務的年內溢利

於本年度，已終止經營業務並無錄得溢利。於二零二二年八月三十日，本集團出售其由四海(為本集團當時擁有65%的附屬公司)於香港經營的多樣化旅遊產品及服務業務。

因此，二零二二年四海的業績淨虧損約0.01百萬港元及出售四海的收益約6.2百萬港元於本集團的綜合財務報表中分類及呈列為已終止經營業務。

資產結構

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團的資產主要包括物業、廠房及設備以及使用權資產、投資物業、於一間聯營公司的投資、存貨、應收貿易賬款、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、受限制銀行存款、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. 於二零二三年十二月三十一日，物業、廠房及設備以及使用權資產合共約161.3百萬港元(二零二二年：約182.7百萬港元)，主要指(1)土門旅遊擁有的旅遊景區及文化景點的物業及其他設備，賬面淨值約為110.0百萬港元(二零二二年：約116.6百萬港元)；及(2)本集團環境衛生業務的車輛及其他設備，賬面淨值約為45.9百萬港元(二零二二年：約63.9百萬港元)，其乃為應對本集團環境衛生營運項目而收購。於本年度，本集團投入約6.1百萬港元購置車輛及其他設備以經營本集團的環境衛生業務。該投資旨在配合業務擴充及確保具有足夠資源有效支持其營運。購置該等車輛及設備彰顯本集團致力提升其能力及滿足對其環境衛生服務持續上升的需求。
- ii. 於二零二三年十二月三十一日，投資物業約為74.8百萬港元(二零二二年：約82.4百萬港元)，指本集團向物業業主租賃(以賺取租金)位於中國河北省石家莊市及邢台市的非住宅物業的使用權資產公平值。

- iii. 於二零二三年十二月三十一日，於一間聯營公司的投資約25.1百萬港元(二零二二年：約27.8百萬港元)，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，該土地於二零二三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121.4百萬港元及約93.5百萬港元(二零二二年：分別約131.0百萬港元及約95.7百萬港元)。

由於疫情及其對經濟的影響，中國於過去數年經歷充滿挑戰的經濟狀況。本集團已因經濟不明朗而暫停該開發項目。本集團預期中國經濟於往後年度持續面臨挑戰，包括私人投資停滯、消費者信心下跌及年青人失業率高企。因此，本集團需要額外時間考慮是否繼續該開發項目。該決定取決於項目的潛在回報及對額外資本投資的需求。本集團現時更積極探索替代退出策略以減輕及避免潛在挑戰。

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」)訂立日期為二零二一年九月六日的兩份協議(經二零二二年七月十五日補充)，大坤直方持有的土地連同控股股東石先生擁有的其他資產已抵押予河北華融(「抵押」)，以擔保償還石先生控制的實體從河北華融獲得的若干貸款(於二零二二年十二月三十一日本金總額為人民幣464.1百萬元(相當於約522.7百萬港元))。抵押於二零二三年八月二十五日全數獲解除。

於二零二三年十二月三十一日，大坤直方應付本公司的款項(「墊款」，在大坤直方為本公司一間附屬公司時提供)約63.8百萬港元(二零二二年：約141.9百萬港元)，該款項為不計息按要求償還貸款。

- iv. 於二零二三年十二月三十一日，存貨約為15.3百萬港元(二零二二年：約15.5百萬港元)，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15.1百萬港元(二零二二年：約15.3百萬港元)。

- v. 於二零二三年十二月三十一日，應收貿易賬款約90.4百萬港元(二零二二年：約65.7百萬港元)，來自物業管理分部約42.8百萬港元(二零二二年：約30.3百萬港元)、環境衛生分部約44.5百萬港元(二零二二年：約14.7百萬港元)及綜合發展分部項下推廣、活動策劃及諮詢服務約3.1百萬港元(二零二二年：約20.7百萬港元)。應收貿易賬款增加乃主要由於環境衛生及物業管理業務分部擴充所致。再者，若干客戶已因其現金流的財務限制而延遲付款。最終，本集團的應收貿易賬款結餘大幅增加。
- vi. 合約資產約41.8百萬港元(二零二二年：無)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。一旦政府部門信納服務品質及所履行服務完成，本集團將向客戶出具發票。
- vii. 於二零二三年十二月三十一日，預付款項、按金及其他應收款項及應收一間聯營公司款項約為131.1百萬港元(二零二二年：約229.4百萬港元)主要指(1)就歸還位於中國河北省石家莊市總面積約21,647平方米的一幅土地的應收款項約11.0百萬港元(二零二二年：約31.6百萬港元) (**「徵用石家莊土地的應收款項」**)，有關詳情載於「管理層討論及分析」內「行業概況、業務策略及業務回顧」項下「綜合發展業務」一節；(2)從祈福乾悅收購47個商業單位支付代價金額合共約25.1百萬港元，其於二零二三年十二月三十一日分類為非流動資產(二零二二年：約25.6百萬港元)；及(3)墊款約63.8百萬港元(二零二二年：約141.9百萬港元)。減少乃主要由於本年度就退還石家莊土地而收到人民幣18.0百萬元(相當於約20.6百萬港元)及於本年度償還墊款約78.1百萬港元所致。

- viii. 於二零二三年十二月三十一日，受限制銀行存款，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272.2百萬港元(二零二二年：約206.2百萬港元)。增加主要由於(1)就徵用石家莊土地的應收款項收回約20.6百萬港元；(2)收回墊款還款約78.1百萬港元；及(3)收回因業務擴充應收客戶款項增加；然而，該等增加因以下因素而收窄：(1)本集團環境衛生業務添置車輛及其他設備付款約6.1百萬港元；(2)本年度結付應付貿易賬款；及(3)於本年度派付予永久可換股證券持有人的分派約10.0百萬港元。

負債結構

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團的負債主要包括應付貿易賬款及合約負債、其他應付款項以及租賃負債，詳情載列如下：

- i. 於二零二三年十二月三十一日，應付貿易賬款及合約負債約為56.9百萬港元(二零二二年：約70.8百萬港元)，主要來自物業管理分部約34.5百萬港元(二零二二年：約28.2百萬港元)、環境衛生分部約13.7百萬港元(二零二二年：約8.9百萬港元)；及綜合發展分部項下推廣、活動策劃及諮詢服務約6.5百萬港元(二零二二年：約24.4百萬港元)。該等應付貿易賬款及合約負債減少乃主要由於本年度推廣、活動策劃及諮詢服務規模縮減所致。
- ii. 於二零二三年十二月三十一日，其他應付款項約為65.6百萬港元(二零二二年：約60.2百萬港元)，主要包括來自物業管理的其他應付款項。來自物業管理業務的其他應付款項約為17.0百萬港元(二零二二年：約21.6百萬港元，主要包括租賃服務客戶的預收款項以及物業管理及租賃服務的按金、來自環境衛生業務的預收款項約29.4百萬港元(二零二二年：約7.4百萬港元)，主要包括應計薪金及退休供款、收購土門旅遊的應付代價約6.7百萬港元(二零二二年：約6.9百萬港元)、以及應付土地及建造成本約2.3百萬港元(二零二二年：約4.8百萬港元)。

- iii. 於二零二三年十二月三十一日，租賃負債約49.2百萬港元(二零二二年：約54.8百萬港元)，主要包括本集團向物業業主租賃(以賺取租金)約為46.5百萬港元(二零二二年：約為54.8百萬港元)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及環境衛生分部的機械及設備的融資租賃債務約2.7百萬港元(二零二二年：無)。

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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)約為3.8(二零二二年：約3.4)。

由於本集團於二零二三年及二零二二年十二月三十一日並無銀行及其他借款，因此資本負債比率(按負債淨額(即銀行及其他借款減現金及現金等值項目)除以總權益計算)於二零二三年及二零二二年十二月三十一日並不適用於本集團。

外匯風險

本集團的大多數附屬公司於中國經營業務，大部分交易以人民幣計值及結算。由於在編製本集團綜合賬目時須進行貨幣換算，匯率波動將會影響本集團的資產淨值。倘人民幣兌港元升值／貶值，則本集團將錄得本集團資產淨值增加／減少。於本年度，本集團並無使用衍生金融工具對沖其外匯風險。

資本承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團有關於股本證券投資約16.5百萬港元(二零二二年：約16.9百萬港元)的資本承擔。

重大資產收購事項、重大投資及出售事項

除「管理層討論及分析」中「行業概況、業務策略及業務回顧」項下「多樣化旅遊產品及服務業務」一節所披露金旅時代出售事項外，本集團於本年度並無任何其他重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

資產抵押

由於抵押已於二零二三年十月三十一日全部獲解除，故於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

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

僱員數目及薪酬

於二零二三年十二月三十一日，本集團僱員總數為2,184名(二零二二年：約2,312名)。於本年度，員工成本(包括董事酬金)約為99.0百萬港元(二零二二年：約56.7百萬港元)。

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(二零二二年：無)。

報告期後事項

延長紫晶悅和物業的交付日期

於二零二四年一月二日，祈福乾悅通知本公司因疫情影響及中國環保政策而延長紫晶悅和物業的交付日期。經過多輪討論及磋商後，祈福乾悅及本公司同意將紫晶悅和物業的交付日期延長至二零二四年十二月三十一日。有關進一步詳情，請參閱日期為二零二四年一月二日及二月二十九日的公告。

有關非上市永久可換股證券的第十五次分派

茲提述本公司刊發的日期為二零一六年九月二十九日的招股章程，內容有關按於二零一六年九月二十八日每持有五股本公司普通股獲發一股出售股份的基準公開發售出售股份或另行選擇非上市永久可換股證券。

誠如本公司日期為二零二四年三月八日的公告所詳述，原定將於二零二四年四月二十四日就永久可換股證券向可換股證券持有人作出按每年6%分派率的第十五次分派。

除上述者外，於報告期後並無發生其他重要事項。

企業管治

於本年度，本公司一直遵守上市規則附錄C1(前稱附錄十四)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，儘管本公司主席及行政總裁的職責歸屬於石先生，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。

本集團認同高級管理層職位(尤其是專注於行政總裁職位)繼任規劃的重要性。本集團執行該重要流程，積極物色有潛力擔任本公司行政總裁職位的潛在人選。

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(前稱附錄十)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。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本年度，本公司並無贖回其於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。

章程文件

於二零二三年六月七日，董事會建議修訂本公司的組織章程大綱及細則(「**組織章程大綱及細則**」)，以(其中包括)(i)使現有組織章程大綱及細則符合上市規則附錄三的修訂本及開曼群島適用法律；及(ii)作出其他相應及內務管理變動。有關修訂的詳情載於本公司日期為二零二三年六月七日的通函。經修訂及重列組織章程大綱及細則已於二零二三年六月三十日舉行的本公司股東週年大會上通過特別決議案獲採納。經修訂及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網站查閱。

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

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，已採納適用會計準則並遵守上市規則適用規定，且已作出充分披露。

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司的工作範圍

本公司核數師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司(「**中審眾環**」)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。

中審眾環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，故中審眾環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.orientvictory.com.hk)及香港交易及結算所有限公司網站(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
公司秘書
李安穎

香港，二零二四年三月二十六日

於本公告日期，董事會包括三名執行董事，即石保棟先生、趙會寧先生及莫躍明先生；一名非執行董事，即常美琦女士；及三名獨立非執行董事，即東小杰先生、何琦先生及隋風致先生。