

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)

**截至二零二二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227.0百萬港元(二零二一年：約128.4百萬港元(經重列))，較二零二一年同期增加約77%，主要受本集團自二零二一年五月起開展物業管理業務所驅動。物業管理業務於本年度的全年度表現為本集團貢獻收入約157.5百萬港元(二零二一年：約72.0百萬港元)，較二零二一年同期增加約119%。
- 本年度本公司權益擁有人應佔持續經營業務溢利約為23.7百萬港元(二零二一年：本公司權益擁有人應佔持續經營業務年內虧損約14.6百萬港元(經重列))。扭虧為盈主要歸因於物業管理業務於本年度的分部業績較二零二一年同期增加約35.8百萬港元。
- 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0.03港仙(二零二一年：本公司權益擁有人應佔持續經營業務每股虧損約0.21港仙(經重列))。
- 董事會不建議派發本年度末期股息(二零二一年：無)。

東勝智慧城市服務控股有限公司(「本公司」，前稱東勝旅遊集團有限公司)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」)截至二零二二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

截至二零二二年十二月三十一日止年度  
(以港元(「港元」)列示)

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列) (附註)
<b>持續經營業務：</b>			
收入	3	<b>226,967</b>	128,352
銷售及服務成本		<b>(158,489)</b>	(92,121)
<b>毛利</b>		<b>68,478</b>	36,231
其他收入		<b>4,552</b>	3,171
銷售、一般及行政開支		<b>(35,741)</b>	(57,861)
無形資產減值		-	(4,213)
應佔一間聯營公司業績		<b>(2,578)</b>	41
投資物業的公平值變動		<b>(6,840)</b>	3,144
收購附屬公司的收益		-	2,986
財務費用	4	<b>(2,891)</b>	(1,721)
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>	5	<b>24,980</b>	(18,222)
所得稅	6	<b>(3,223)</b>	(5,669)
<b>來自持續經營業務的年內溢利／(虧損)</b>		<b>21,757</b>	(23,891)
<b>已終止經營業務：</b>			
來自已終止經營業務的年內溢利		<b>6,158</b>	3,157
<b>年內溢利／(虧損)</b>		<b>27,915</b>	(20,734)

## 綜合損益表(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列) (附註)
<b>應佔方：</b>			
本公司權益擁有人			
– 持續經營業務		<b>23,661</b>	(14,626)
– 已終止經營業務		<b>6,158</b>	4,218
		<b>29,819</b>	(10,408)
<b>非控股權益</b>			
– 持續經營業務		<b>(1,904)</b>	(9,265)
– 已終止經營業務		<b>–</b>	(1,061)
		<b>(1,904)</b>	(10,326)
<b>年內溢利／(虧損)</b>		<b>27,915</b>	(20,734)
<b>每股基本及攤薄盈利／(虧損)</b>			
	7		
– 持續經營業務		<b>0.03港仙</b>	(0.21港仙)
– 已終止經營業務		<b>0.05港仙</b>	0.03港仙

附註： 比較資料乃就(i)已終止經營業務；以及(ii)重新分類若干比較數據(在有需要時，以符合本年度之呈列基準及採用之分類)而重列。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列) (附註)
年內溢利／(虧損)	<u>27,915</u>	<u>(20,734)</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	(45,484)	16,996
– 折算應佔一間聯營公司其他全面收益 的匯兌差額	(2,559)	–
– 出售附屬公司後重新歸入損益的匯兌儲備	<u>–</u>	<u>718</u>
	<u>(48,043)</u>	<u>17,714</u>
年內全面虧損總額	<u>(20,128)</u>	<u>(3,020)</u>
應佔方：		
本公司權益擁有人		
– 持續經營業務	(21,961)	2,202
– 已終止經營業務	<u>6,158</u>	<u>4,130</u>
	<u>(15,803)</u>	<u>6,332</u>
非控股權益		
– 持續經營業務	(4,325)	(8,291)
– 已終止經營業務	<u>–</u>	<u>(1,061)</u>
	<u>(4,325)</u>	<u>(9,352)</u>
年內全面虧損總額	<u>(20,128)</u>	<u>(3,020)</u>

附註：比較資料乃就已終止經營業務而重列。

## 綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

(以港元列示)

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列) (附註)
<b>非流動資產</b>			
商譽		-	-
物業、廠房及設備		155,629	105,704
投資物業		82,437	100,599
使用權資產		27,046	32,151
無形資產		109	159
於一間聯營公司的投資		27,779	32,916
預付款項、按金及其他應收款項		25,614	-
遞延稅項資產		2,088	2,625
		<u>320,702</u>	<u>274,154</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		15,535	16,385
應收貿易賬款	8	65,656	30,607
應收一間聯營公司款項		141,901	153,943
預付款項、按金及其他應收款項		61,854	160,688
受限制銀行存款		315	1,423
現金及現金等值項目		205,857	255,219
		<u>491,118</u>	<u>618,265</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	9	45,545	31,178
合約負債		25,297	29,688
其他應付款項		60,194	96,730
應付稅項		5,337	1,390
租賃負債		7,704	9,024
撥備		930	1,010
		<u>145,007</u>	<u>169,020</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>346,111</u>	<u>449,245</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>666,813</u>	<u>723,399</u>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零二二年十二月三十一日

(以港元列示)

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列) (附註)
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		47,134	62,450
遞延稅項負債		12,734	13,226
撥備		662	1,729
		<u>60,530</u>	<u>77,405</u>
<b>資產淨值</b>		<u>606,283</u>	<u>645,994</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	10	64,610	64,610
永久可換股證券		296,274	296,274
儲備		228,272	262,490
		<u>589,156</u>	<u>623,374</u>
本公司權益擁有人應佔權益		589,156	623,374
非控股權益		17,127	22,620
		<u>606,283</u>	<u>645,994</u>

附註：若干比較數據已重新分類(在有需要時)，以符合本年度之呈列基準及採用之分類。

## 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。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。

於本年度，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、一名執行董事及行政總裁)全資擁有。

綜合財務報表以本集團(除於中華人民共和國(「中國」)成立的附屬公司的功能貨幣為人民幣(「人民幣」))的功能貨幣港元(「港元」)呈列。除非另有註明，否則所有金額已約整至最接近的千元。

### 2 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二零二一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

#### 香港財務報告準則第16號(修訂本)：於二零二一年六月三十日後的2019冠狀病毒病相關租金減免

有關修訂給予承租人豁免，使其毋須考慮個別租賃合約以釐定2019冠狀病毒病疫情所直接導致的租金減免是否屬租賃修訂，並允許承租人以猶如其並非租賃修訂的方式將有關租金減免入賬。有關修訂適用於扣減於二零二二年六月三十日或之前到期的租賃付款的2019冠狀病毒病相關租金減免。有關修訂對出租人並無影響。

採納有關修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

### **香港會計準則第16號(修訂本)：作擬定用途前的所得款項**

對於物業、廠房或設備項目在作擬定用途前進行測試期間所生產的物品，有關修訂釐清了實體因出售有關物品而收取的所得款項的相關會計規定。實體應於損益確認出售任何該等物品的所得款項及該等物品的成本，並應用香港會計準則第2號的計量規定計量該等物品的成本。

採納有關修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

### **香港會計準則第37號(修訂本)：履行合約的成本**

有關修訂釐清了在根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性時，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本同時包括履行該合約的增量成本(如直接勞工及材料)以及與履行合約直接相關的其他成本分配(如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支)。

採納有關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3號(修訂本)：概念框架的引用**

有關修訂更新了香港財務報告準則第3號內文對二零一八年公佈的財務報告概念框架的引用。香港財務報告準則第3號規定實體須引用概念框架來釐定何謂資產或負債，有關修訂亦對此增設例外情況。在例外情況下，對於若干類型的負債及或有負債，應用香港財務報告準則第3號的實體應改為引用香港會計準則第37號。增設例外情況是為了避免更新引用所帶來的意外後果。

採納有關修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

### **年度改進項目 – 二零一八年至二零二零年週期**

#### **香港財務報告準則第1號：首次採納的附屬公司**

對於晚於母公司首次採納香港財務報告準則的附屬公司，本修訂簡化了應用香港財務報告準則第1號的程序，簡言之，倘某附屬公司晚於其母公司採納香港財務報告準則，則該附屬公司在應用香港財務報告準則第1.D16(a)時可選擇根據母公司過渡至香港財務報告準則的日期，按母公司綜合財務報表所示金額計量所有海外業務的累計換算差額。

#### **香港財務報告準則第9號：終止確認金融負債的「百分之十」測試中的費用**

本修訂釐清了為終止確認金融負債而進行「百分之十測試」時，借款人在釐訂已付費用(扣除已收費用)時僅計及借款人與貸款人之間的已付或已收費用，包括借款人或貸款人代對方支付或收取的費用。

### 香港財務報告準則第16號：租賃優惠

有關修訂移除了出租人就租賃裝修所作付款的示例。在現時版本中，例13並無明確說明何以該等付款不屬租賃優惠。

### 香港會計準則第41號：公平值計量中的稅項

本修訂移除了計量公平值時撇除稅項現金流的規定，從而使香港會計準則第41號有關公平值計量的規定與香港財務報告準則第13號所規定者一致。

有關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

於批准該等綜合財務報表之日，香港會計師公會已頒佈以下新訂／經修訂香港財務報告準則，該等新訂／經修訂香港財務報告準則於本年度尚未生效，而本集團亦無提早採納。

香港會計準則第1號(修訂本)	會計政策的披露 <sup>[1]</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>[1]</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易所產生資產及負債有關的遞延稅項 <sup>[1]</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>[1]</sup>
香港財務報告準則第17號 (修訂本)	首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告 準則第9號－比較資料 <sup>[1]</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 <sup>[2]</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契諾的非流動負債 <sup>[2]</sup>
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	售後租回中的租賃負債 <sup>[2]</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銷售或注資 <sup>[3]</sup>

<sup>[1]</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>[2]</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>[3]</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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
<b>香港財務報告準則第15號項下的客戶合約收入</b>		
– 固定價格：		
物業管理服務	136,057	62,263
環境衛生服務	40,800	2,171
推廣、活動策劃及諮詢服務	20,413	26,521
旅遊景點相關收入	8,285	27,058
旅遊及其他相關服務	–	567
	<u>205,555</u>	<u>118,580</u>
<b>其他來源收入：</b>		
租賃收入	<u>21,412</u>	<u>9,772</u>
	<u><b>226,967</b></u>	<u><b>128,352</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注3(b)內列示。

於本年度，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69,058,000港元(二零二一年：約40,615,000港元)，佔本集團本年度收入逾10%。

## (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：

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：

- 於香港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(主要包括銷售機票)，而本集團已於二零二二年八月三十日出售四海。
- 於紐西蘭的物業發展業務分部。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(統稱「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，四海及OVNZ集團的業績於綜合財務報表中分類為並呈列為已終止經營業務，而比較數字已予重列，將已終止經營業務與持續經營業務分開顯示。

(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。

於本年度及截至二零二一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		四海		OVNZ集團				小計
	二零二二年 千港元 (經重列) (附註)	二零二一年 千港元 (經重列) (附註)	二零二二年 千港元 (經重列) (附註)	二零二一年 千港元 (經重列) (附註)	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列) (附註)	二零二二年 千港元 (經重列) (附註)	二零二一年 千港元 (經重列) (附註)	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列) (附註)	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列) (附註)	
按收入確認時間分拆：																	
- 於某一時間點	-	-	-	-	-	38,018	-	567	-	38,585	33,410	13,920	-	33,410	13,920	33,410	52,505
- 於一段時間內	136,057	62,263	40,800	2,171	28,698	15,561	-	-	205,555	79,995	-	-	-	-	-	205,555	79,995
租賃收入	136,057	62,263	40,800	2,171	28,698	53,579	-	567	205,555	118,580	33,410	13,920	-	33,410	13,920	238,965	132,500
	21,412	9,772	-	-	-	-	-	-	21,412	9,772	-	-	-	-	-	21,412	9,772
可呈報分部收入	157,469	72,035	40,800	2,171	28,698	53,579	-	567	226,967	128,352	33,410	13,920	-	33,410	13,920	260,377	142,272
分部業績	44,754	8,954	(4,019)	(1,043)	(8,249)	2,601	5,711	(17,690)	38,197	(7,178)	6,197	(2,963)	8,200	6,197	5,237	44,394	(1,941)
企業及其他未分配收入 及開支淨額									(10,326)	(9,323)	-	-	-	-	-	(10,326)	(9,323)
財務費用									(2,891)	(1,721)	(39)	(69)	(129)	(39)	(198)	(2,930)	(1,919)
除稅前溢利／(虧損)									24,980	(18,222)	6,158	(3,032)	8,071	6,158	5,039	31,138	(13,183)
分部資產	153,302	119,820	92,772	7,803	356,896	435,272	825	3,423	603,795	566,318	-	3,946	-	-	3,946	603,795	570,264
企業及其他未分配資產																208,025	322,155
總資產																811,820	892,419
分部負債	118,891	119,553	18,680	357	47,537	70,065	16,671	18,143	201,779	208,118	-	20,152	-	-	20,152	201,779	228,270
企業及其他未分配負債																3,758	18,155
總負債																205,537	246,425

	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		企業及其他未分配項目		小計		四海集團		小計				
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年			
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	千港元			
	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)		
	(附註)	(附註)	(附註)	(附註)	(附註)	(附註)	(附註)	(附註)	(附註)	(附註)	(附註)	(附註)	(附註)	(附註)	(附註)	(附註)	(附註)		
其他分部資料：																			
攤銷及折舊	1,302	1,401	2,309	30	5,027	4,874	117	115	1,130	624	9,885	7,044	497	635	2	497	637	10,382	7,681
資本支出	664	3,406	65,240	828	763	4,898	-	-	1,000	436	67,667	9,568	13	2,203	-	13	2,203	67,680	11,771
投資物業的公平值變動	6,840	3,785	-	-	-	(6,929)	-	-	-	-	6,840	(3,144)	-	-	-	-	-	6,840	(3,144)
無形資產減值	-	-	-	-	-	-	-	4,213	-	-	-	4,213	-	-	-	-	-	-	4,213
出售投資物業及租賃負債的虧損淨額	61	-	-	-	-	-	-	-	-	-	61	-	-	-	-	-	-	61	-
應佔一間聯營公司業績	-	-	-	-	2,578	(41)	-	-	-	-	2,578	(41)	-	-	-	-	-	2,578	(41)
應收貿易賬款虧損撥備計提/(撥回)	393	102	532	-	2,908	2,209	(306)	(1,256)	-	-	3,527	1,055	(4)	4	-	(4)	4	3,523	1,059
其他應收款項壞賬撥備計提/(撥回)	-	-	-	-	530	-	(5,739)	18,174	-	(2,579)	(5,209)	15,595	-	-	-	-	-	(5,209)	15,595
攤銷物業、廠房及設備	33	1	-	-	25	-	-	-	-	40	58	41	-	-	-	-	-	58	41
產生租賃收入的投資物業的直接經營開支	2,471	420	-	-	-	-	-	-	-	-	2,471	420	-	-	-	-	-	2,471	420

附註：比較資料乃就(i)已終止經營業務；(ii)截至二零二一年十二月三十一日止年度自物業管理分部重新分類環境衛生分部應佔業績、資產及負債；以及(iii)重新分類若干比較數據(在有需要時，以符合本年度之呈列基準及採用之分類)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)		對外客戶收入 (已終止經營業務)		非流動資產	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經重列)		(經重列)			
香港	-	-	33,410	13,920	2,630	5,541
中國大陸	226,967	128,352	-	-	288,205	233,072
	226,967	128,352	33,410	13,920	290,835	238,613

#### 4 財務費用

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
租賃負債利息	2,712	1,704
其他借款利息	179	17
	<u>2,891</u>	<u>1,721</u>

#### 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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)
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	51,584	17,132
– 界定供款計劃供款	4,919	644
– 以權益結算以股份支付開支	219	159
	<u>56,722</u>	<u>17,935</u>
其他項目：		
核數師酬金	1,851	5,707
無形資產攤銷	39	39
折舊：		
– 物業、廠房及設備	7,052	4,931
– 使用權資產	2,794	2,074
已售存貨成本	131	4,622
產生租賃收入的投資物業的直接經營開支	2,471	420
無形資產減值	–	4,213
撇銷物業、廠房及設備	58	41
出售投資物業及租賃負債的虧損淨額	61	–
應收貿易賬款虧損撥備	3,527	1,055
其他應收款項壞賬計提／(撥回)	(5,209)	15,595
匯兌收益淨額	(956)	(660)

## 6 所得稅

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
<b>即期稅項 - 中國企業所得稅</b>		
本年度	4,897	4,494
<b>遞延稅項</b>		
產生/(撥回)暫時性差異	(1,674)	1,175
	<u>3,223</u>	<u>5,669</u>

附註：

- (i) 於本年度及截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團就稅務目的而言於香港並無產生虧損，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(「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%(二零二一年：25%)計算。

## 7 每股盈利/(虧損)

本公司每股基本及攤薄盈利/(虧損)乃基於以下數據計算：

本公司權益擁有人應佔年內溢利/(虧損)

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
本公司權益擁有人應佔溢利/(虧損)	23,661	(14,626)
派付予永久可換股證券持有人的分派	(15,874)	(7,937)
永久可換股證券持有人應計分派	(4,200)	(4,200)
	<u>3,587</u>	<u>(26,763)</u>
<b>已終止經營業務</b>		
本公司權益擁有人應佔溢利	<u>6,158</u>	<u>4,218</u>

## 普通股加權平均數

	二零二二年 股數 千股	二零二一年 股數 千股
用以計算每股基本盈利／(虧損)的普通股加權平均數	<u>12,922,075</u>	<u>12,922,075</u>

計算本年度及截至二零二一年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利／(虧損)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／(虧損)金額產生反攤薄效應。

## 8 應收貿易賬款

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應收貿易賬款		
- 來自第三方	23,698	6,780
- 來自關聯方(董事石先生於其中擁有實益權益)	<u>53,942</u>	<u>32,265</u>
	77,640	39,045
虧損撥備	<u>(11,984)</u>	<u>(8,438)</u>
	<u>65,656</u>	<u>30,607</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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
90日內	30,195	20,550
91日至180日	19,317	6,541
181日至365日	11,481	3,516
365日以上	<u>4,663</u>	<u>-</u>
	<u>65,656</u>	<u>30,607</u>

本年度於損益確認應收貿易賬款虧損撥備3,527,000港元(二零二一年：1,059,000港元)。

## 9 應付貿易賬款

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應付貿易賬款		
- 向第三方	45,366	20,922
- 向關聯方	179	10,256
	<u>45,545</u>	<u>31,178</u>

應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析概述如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
90日內	19,072	18,962
91日至180日	7,927	3,052
181日至365日	10,235	9,164
365日以上	8,311	-
	<u>45,545</u>	<u>31,178</u>

於二零二一年十二月三十一日的應付貿易賬款包括應付一間附屬公司非控股股東的應付款項10,256,000港元，須自發票日期起計40日內償還。

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

	二零二二年		二零二一年	
	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>

## 11 股息

董事會不建議派發本年度末期股息(二零二一年：無)。

## 管理層討論及分析

### 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河北東勝物業服務有限公司(「東勝物業服務」)(前稱石家莊市東勝物業服務有限公司)及 Kinyoun International Limited (「Kinyoun International」)的全部股權，並於二零二一年第四季度獲得本集團首個於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。受惠於該等業務的進一步發展，本集團於本年度錄得收入增加，並於本年度確認本公司權益擁有人應佔持續經營業務溢利約23.7百萬港元(二零二一年：本公司權益擁有人應佔持續經營業務虧損約14.6百萬港元(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年度的表現回顧。

## **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」從住宅服務業高質量發展、全面推廣鄉村活化、鞏固脫貧攻堅成果、改善城市管治水平、完善社區管理及服務機制、構建綠色政策發展系統等方面推動物業管理行業發展，為物業管理行業提供空間。

東勝物業服務及其附屬公司為本集團在物業管理運營方面的旗艦公司，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) 的認證。東勝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
二零二二中國物業服務年度綜合實力品牌企業	中國房地產報社及CIHAF中國住交會
二零二二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
二零二二中國五星級物業服務項目	北京中指信息技術研究院
二零二二中國城市物業服務滿意度優秀企業	中國指數研究院
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
二零二一年中國物業服務企業品牌價值百強企業	中國房地產報社
二零二一年冀房之星，金牌物業	河北新聞網

於本年度，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，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、學院、商業大樓及政府大樓等物業。於二零二二年十二月三十一日，東勝物業服務及其附屬公司的合約總建築面積約為8.8百萬平方米(二零二一年：約8.5百萬平方米)，其中在管總建築面積約7.9百萬平方米(二零二一年：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(其由石先生全資擁有)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為本集團提供有關其房地產項目物業管理服務的新商機。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，讓本集團進一步拓展其物業管理業務。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48.6百萬港元(二零二一年：約15.5百萬港元)。

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約157.5百萬港元(二零二一年：約72.0百萬港元)。

## **環境衛生業務**

中國環境保護及治理意識日益增強，為環境衛生行業提供健康的發展機遇。二零二二年，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，加快落實綠色發展的稅收及附加優惠政策，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。同時，中國政府已頒佈國家城鄉環衛清潔服務標準，進一步規範及提高服務品質。

繼二零二一年第四季度獲得本集團首個環境衛生服務項目後，本集團於二零二二年在中國河北省四個城市進一步獲得四個環境衛生服務項目，年度合約總金額合共超過人民幣110百萬元(相當於約127.3百萬港元)，反映本集團持續努力拓展環境衛生業務。本集團於本年度確認收入約40.8百萬港元(二零二一年：約2.2百萬港元)。

## **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，兩個年度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年度為本集團貢獻收入約20.4百萬港元(二零二一年：約26.5百萬港元)。本年度收入減少乃主要由於本集團於本年度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**

本集團多樣化旅遊產品及服務分部主要從事為中國及香港客戶提供出境旅遊相關服務。該等業務自二零二零年初以來受疫情嚴重影響。本集團於中國的出境旅遊相關服務在兩年間並無確認收入，而本集團於香港的出境旅遊相關服務在兩年間錄得低水平收入。

四海旅行社有限公司(「四海」)當時由本集團擁有65%股權，主要從事於香港的機票銷售及提供其他旅遊相關服務。鑒於四海為本公司附屬公司時一直處於虧損狀態，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。出售於二零二二年八月三十日完成。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；(ii)避免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約6.2百萬港元。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。

## 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，而二零二三年初中國重新開放，促進中國旅遊業復甦。

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及環境衛生業務。就本集團多樣化旅遊產品及服務業務而言，二零二三年初中國重新開放後，預期出境旅遊行業將逐步復甦。本集團將關注出境旅遊行業的發展，並於恢復相關業務前謹慎考慮盈利能力及可用資源。

## 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。於二零二二年十二月三十一日，東勝物業服務及其附屬公司的總合約建築面積約為8.8百萬平方米(二零二一年：約8.5百萬平方米)，其中在管總建築面積約為7.9百萬平方米(二零二一年：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，本集團於本年度錄得物業管理及租賃服務收入約157.5百萬港元(二零二一年：約72.0百萬港元)，較去年同期增加119%。

### 環境衛生業務

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，本集團開展其環境衛生服務業務。於二零二二年十二月三十一日，本集團於中國河北省五個城市營運五個環境衛生服務項目。本集團於本年度確認收入約40.8百萬港元(二零二一年：約2.2百萬港元)。

## 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，且該項目一期的所有住宅單位已於二零二零年售出。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(「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56.5百萬港元)。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9.3百萬港元)已於截至二零二一年十二月三十一日止年度確認。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，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團於紐西蘭的物業發展業務的業績分類及呈列為本集團的綜合財務報表中的已終止經營業務。

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)於本年度為本集團貢獻收入約8.3百萬港元(二零二一年：約27.1百萬港元)。於本年度初，為更好控制其營運風險，土門旅遊修訂其營運模式，為相關商戶提供更大的營運權利及責任，而相關商戶與土門旅遊分享其部分銷售收入。修訂營運模式導致土門旅遊部分收入的收入確認由毛額基礎變更為淨額基礎，並導致土門旅遊本年度的收入與去年同期相比減少。於本年度，土門旅遊的毛利約為2.9百萬港元(二零二一年：約5.2百萬港元)。與去年同期相比，毛利減少乃主要由於地方政府於二零二二年下半年實施更嚴格的疫情防控措施，旅遊景區及文化景點遊客數量減少。

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。於本年度確認的收入約20.4百萬港元(二零二一年：約26.5百萬港元)。本年度收入減少乃主要由於本集團於本年度承接的房地產項目推廣、活動策劃及諮詢服務減少所致。

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15.3百萬港元(二零二一年：約15.8百萬港元)。

此外，根據本集團與地方政府部門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)。直至本公告日期，已收取的所得款項為人民幣66.0百萬元(相當於約74.3百萬港元)。

### **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從事為中國及香港客戶提供出境旅遊相關服務。該等業務自二零二零年初以來受疫情嚴重影響。本集團於中國的出境旅遊相關服務在兩年間並無確認收入，而本集團於香港的出境旅遊相關服務在兩年間錄得低水平收入。

於二零二二年八月三十日，本集團出售其於香港的出境旅遊相關服務業務，進一步詳情載於「管理層討論及分析」中「行業概況、業務策略及業務表現」項下「多樣化旅遊產品及服務業務」一節。

## 財務分析

### 經營表現

#### a. 持續經營業務

按收入性質分析：

	二零二二年		二零二一年	
	千港元	%	千港元 (經重列)	% (經重列)
<b>物業管理業務：</b>				
物業管理及租賃相關 服務	<u>157,469</u>	<u>69.4</u>	<u>72,035</u>	<u>56.1</u>
<b>環境衛生業務：</b>				
環境衛生服務	<u>40,800</u>	<u>18.0</u>	<u>2,171</u>	<u>1.7</u>
<b>綜合發展業務：</b>				
推廣、活動策劃及諮詢 服務	<u>20,413</u>	<u>9.0</u>	<u>26,521</u>	<u>20.7</u>
旅遊景點相關收入	<u>8,285</u>	<u>3.6</u>	<u>27,058</u>	<u>21.1</u>
小計	<u>28,698</u>	<u>12.6</u>	<u>53,579</u>	<u>41.8</u>
<b>多樣化旅遊產品及服務 業務：</b>				
旅遊及其他相關 服務	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>567</u>	<u>0.4</u>
<b>總計</b>	<u><u>226,967</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>128,352</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

本集團於本年度錄得收入約227.0百萬港元(二零二一年：約128.4百萬港元(經重列))，較去年同期增加約77%。

本集團於二零二一年五月開展物業管理業務。於本年度，物業管理業務收入增加，乃主要由於本年度確認物業管理業務整年表現，而截至二零二一年十二月三十一日止年度僅確認約7.5個月的相關收入。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。

本集團的環境衛生業務及綜合發展業務於本年度作為其他收入的驅動力。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」項下「環境衛生業務」及「綜合發展業務」章節。

出境旅遊及觀光活動在兩年間受疫情嚴重影響。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」中「業務回顧」項下「多樣化旅遊產品及服務業務」一節。

## 毛利

本集團於本年度錄得毛利約68.5百萬港元(二零二一年：約36.2百萬港元(經重列))，較去年同期增加約89%，乃主要由於本年度物業管理業務收入增加，該業務的毛利率較其他分部的收入為高所致。

毛利率由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約28%(經重列)增加至本年度的約30%，主要由於本年度物業管理業務的收入佔總收入的比例增加，其毛利率高於其他分部的收入。

來自持續經營業務的年內溢利／(虧損)

來自持續經營業務的年內溢利約21.8百萬港元(二零二一年：持續經營業務的年內虧損約23.9百萬港元(經重列))。有關改善乃主要歸因於本年度物業管理業務的分部業績與去年同期相比增加約35.8百萬港元。

*b. 已終止經營業務*

兩個年度的來自己終止經營業務的年內溢利包括以下業務之業績：

- i. 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，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團紐西蘭物業發展業務之業績已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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，於紐西蘭的物業發展業務溢利淨額約為6.2百萬港元，主要由於確認出售位於紐西蘭土地的餘下部分之收益淨額約9.3百萬港元。有關詳情載於「管理層討論及分析」中「業務回顧」項下「綜合發展業務」一節。
- ii. 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，四海的業績(本年度淨虧損約0.01百萬港元(二零二一年：約3.0百萬港元))及出售四海的收益約6.2百萬港元(二零二一年：無)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，而綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表，以及相應附註的比較數字經已重列，以顯示已終止經營業務與持續經營業務分開。有關出售的進一步詳情載於「管理層討論及分析」中「行業概況、業務策略及業務表現」項下「多樣化旅遊產品及服務業務」一節。

## 資產結構

於二零二二年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、預付款項、按金及其他應收款項、應收一間聯營公司款項、受限制銀行存款以及現金及現金等值項目，詳情載列如下：

- i. 於二零二二年十二月三十一日，物業、廠房及設備以及使用權資產合共約182.7百萬港元(二零二一年：約137.9百萬港元)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116.6百萬港元(二零二一年：約129.1百萬港元)；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63.9百萬港元(二零二一年：約3.9百萬港元)，其乃為應對本集團環境衛生營運項目數目增加而收購。
- ii. 於二零二二年十二月三十一日，投資物業約為82.4百萬港元(二零二一年：約100.6百萬港元)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. 於二零二二年十二月三十一日，於一間聯營公司的投資約27.8百萬港元(二零二一年：約32.9百萬港元)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，並於二零二一年九月取得「建設工程規劃許可證」，該土地於二零二二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131.0百萬港元及約95.7百萬港元(二零二一年：分別約150.7百萬港元及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」)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(「抵押」)，連同控股股東石先生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))。

於二零二二年十二月三十一日，本集團應收大坤直方的款項(「墊款」，在大坤直方為本公司一間附屬公司時提供)約141.9百萬港元(二零二一年：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，本公司董事經考慮相關物業的估計市值後認為，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，且預期墊款將可全額收回。

- iv. 於二零二二年十二月三十一日，存貨約為15.5百萬港元(二零二一年：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15.3百萬港元(二零二一年：約15.8百萬港元)。
- v. 於二零二二年十二月三十一日，應收貿易賬款約65.7百萬港元(二零二一年：約30.6百萬港元)，來自物業管理分部約30.3百萬港元(二零二一年：約14.2百萬港元)、環境衛生分部約14.7百萬港元(二零二一年：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20.7百萬港元(二零二一年：約11.7百萬港元)。應收貿易賬款增加主要由於本年度收回應收貿易賬款、出售於四海之65%權益及確認相關收入的合併影響所致。
- vi. 於二零二二年十二月三十一日，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229.4百萬港元(二零二一年：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31.6百萬港元(二零二一年：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)從祈福乾悅收購47個商業單位支付代價金額合共約25.6百萬港元(二零二一年：無)，其於二零二二年十二月三十一日分類為非流動資產；及(3)墊款約141.9百萬港元(二零二一年：約153.9百萬港元)。減少乃主要由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57.9百萬港元，以及於本年度收到上述土地歸還的收款人民幣32.0百萬元(相當於約37.0百萬港元)所致。

- vii. 於二零二二年十二月三十一日，受限制銀行存款以及現金及現金等值項目約為206.2百萬港元(二零二一年：約256.6百萬港元)。減少主要由於(1)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57.9百萬港元；(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回約37.0百萬港元，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；(3)就向祈福乾悅收購47個商用單位支付的總代價約26.3百萬港元；(4)本集團環境衛生業務添置車輛及其他設備，賬面淨值約63.9百萬港元；及(5)於本年度派付予永久可換股證券持有人的分派約15.9百萬港元的綜合影響所致。

### 負債結構

於二零二二年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、其他應付款項以及租賃負債，詳情載列如下：

- i. 於二零二二年十二月三十一日，應付貿易賬款及合約負債約為70.8百萬港元(二零二一年：約60.9百萬港元(經重列))，主要來自物業管理分部約28.2百萬港元(二零二一年：約24.7百萬港元(經重列))及綜合發展分部項下推廣、活動策劃及諮詢服務約24.4百萬港元(二零二一年：約13.3百萬港元)。
- ii. 於二零二二年十二月三十一日，其他應付款項約為60.2百萬港元(二零二一年：約96.7百萬港元(經重列))，主要包括物業管理業務的其他應付款項合共約21.6百萬港元(二零二一年：約20.0百萬港元(經重列))，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、收購土門旅遊的應付代價約6.9百萬港元(二零二一年：約32.0百萬港元)、以及應付土地及建造成本約4.8百萬港元(二零二一年：約10.7百萬港元)。
- iii. 於二零二二年十二月三十一日，租賃負債約54.8百萬港元(二零二一年：約71.5百萬港元)，主要包括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的租賃負債約53.1百萬港元(二零二一年：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。

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

於二零二二年十二月三十一日，本集團有關於股本證券投資約16.9百萬港元(二零二一年：約18.3百萬港元)的資本承擔。

## 重大收購事項、投資及出售事項

根據祈福乾悅與東勝物業服務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個商業單位，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26,467,000港元)。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。於本年度，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)，且東勝物業服務已結清代價。

根據Sleek City Limited (本公司的全資附屬公司)與Four Seas BVI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。出售於二零二二年八月三十日完成。出售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。

除上文所披露者外，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**

於二零二二年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**

於二零二二年十二月三十一日，本集團僱員總數為2,312名(二零二一年：約680名)。於本年度，員工成本(包括董事酬金)約為56.7百萬港元(二零二一年：約22.6百萬港元)。

除薪金以外，本集團亦會向全體僱員提供僱員醫療保險及強制性公積金計劃等其他員工福利。僱員的表現通常每年評審，而其薪金的調整與市場看齊。個別僱員亦可按其個人表現於每年年終獲取酌情花紅。

### **末期股息**

董事會不建議派發本年度末期股息(二零二一年：無)。

## 報告期後事項

### 取消非上市永久可換股證券第十三次分派的通告

茲提述本公司刊發日期為二零一六年九月二十九日的章程，內容有關按於二零一六年九月二十八日每持有五股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。

誠如本公司日期為二零二三年三月八日的公告所詳述，原定將於二零二三年四月二十四日(星期一)就永久可換股證券向可換股證券持有人作出按每年6%分派率的第十三次分派已根據永久可換股證券的條款及條件4(B)項取消。

### 企業管治

於本年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四的「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.1.6及C.2.1條除外。

企業管治守則之守則條文第C.1.6條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位之董事會成員，應出席股東大會，並對股東之意見有公正之了解。東小杰先生因其他重要工作，未能出席本公司於二零二二年六月三十日舉行的股東週年大會。

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。

## 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。

## 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](http://www.orientvictory.com.hk))及香港交易及結算所有限公司網站([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  
東勝智慧城市服務控股有限公司  
主席、行政總裁兼執行董事  
石保棟

香港，二零二三年三月三十日

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。