



东胜智慧城市服务  
ORIENT VICTORY SMART URBAN SERVICES



东胜集团  
ORIENT VICTORY GROUP

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)



2023年報



# 目錄

---

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論及分析	11
董事及高級管理層簡介	20
董事報告	26
企業管治報告	47
獨立核數師報告	58
綜合損益表	65
綜合損益及其他全面收益表	66
綜合財務狀況表	67
綜合權益變動表	69
綜合現金流量表	71
綜合財務報表附註	73
物業詳情	145
五年財務摘要	146

### 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

#### 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

### 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

李安穎女士

### 獨立核數師

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師  
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

### 公司網站

<http://www.orientvictory.com.hk>

## 尊敬的股東們，

本人謹代表東勝智慧城市服務控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度(「本年度」)的年報(「年報」)。

## 行業概況、業務策略及業務回顧

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，本集團擬為本公司股東(「股東」)、客戶及其他持份者創造更多卓越價值，同時秉持堅定不移的合法性及道德標準。

本集團非常著重「持盈保泰」策略。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。

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)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。

## 主席報告

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開發有限公司(「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(東勝房地產由執行董事及控股股東石保棟先生擁有95%股權))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。根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「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。

## 主席報告

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，主要因為國際旅遊限制放寬導致二零二三年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。

## 主席報告

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),故本集團於本年度並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。

## 致謝

本人謹代表董事會向股東及本集團業務夥伴的不懈支持，以及董事會各成員、管理層及全體員工的竭誠服務及貢獻致以誠摯謝意。

石保棟  
主席

香港，二零二四年三月二十六日

## 管理層討論及分析

### 行業概況及業務回顧

有關物業管理業務的業務表現的詳情載於「主席報告」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。

### 財務回顧

#### 物業管理業務

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入大幅增加。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「主席報告」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「主席報告」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。

## 管理層討論及分析

### 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	185,746	54.3	157,469	69.4
環境衛生業務：				
環境衛生服務	147,357	43.0	40,800	18.0
綜合發展業務：				
推廣、活動策劃及諮詢服務	992	0.3	20,413	9.0
旅遊景點相關收入	8,276	2.4	8,285	3.6
小計	9,268	2.7	28,698	12.6
總計	342,371	100.0	226,967	100.0

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)。

### 來自己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。

## 管理層討論及分析

### 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63.8百萬元(二零二二年：約141.9百萬元)，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15.3百萬元(二零二二年：約15.5百萬元)，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15.1百萬元(二零二二年：約15.3百萬元)。
- v. 於二零二三年十二月三十一日，應收貿易賬款約90.4百萬元(二零二二年：約65.7百萬元)，來自物業管理分部約42.8百萬元(二零二二年：約30.3百萬元)、環境衛生分部約44.5百萬元(二零二二年：約14.7百萬元)及綜合發展分部項下推廣、活動策劃及諮詢服務約3.1百萬元(二零二二年：約20.7百萬元)。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131.1百萬元(二零二二年：約229.4百萬元)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11.0百萬元(二零二二年：約31.6百萬元)(「徵用石家莊土地的應收款項」)，有關詳情載於「主席報告」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25.6百萬元)；及(3)墊款約63.8百萬元(二零二二年：約141.9百萬元)。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20.6百萬元)及於本年度償還墊款約78.1百萬元所致。

## 管理層討論及分析

- 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「主席報告」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。

## 管理層討論及分析

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

### (1) 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。本集團與祈福乾悅於二零二四年四月十九日達致和解協議，以解決有關紫晶悅和物業的交付延誤事宜。根據和解條款，本集團將收取三項位於中國石家莊的物業作為補償。獨立專業估值師泓亮諮詢及評估有限公司對該等物業進行估值，其市值合共約為人民幣2.5百萬元(相當於約2.8百萬港元)。上述三項物業的業權將於二零二四年七月十九日或之前轉移至本集團。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。

### (2) 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(「股份」)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。

### (3) 董事退任

於二零二四年四月十九日，石保棟先生通知董事會，其將因健康狀況而辭去本公司主席、執行董事及行政總裁職務。同日，趙會寧先生及東小杰先生通知董事會，彼等將分別退任執行董事及獨立非執行董事職務。其退任的原因為彼等擬專注於其他業務。上述董事的退任將於二零二四年六月舉行的本公司年度股東大會結束時生效。

石先生、趙先生及東先生均已確認與董事會並無意見分歧，亦無任何與彼等各自退任有關的其他事宜需要提請股東注意。

詳情請參閱本公司日期為二零二四年四月十九日的公告。

## 董事及高級管理層簡介

### 董事

#### 石保棟先生(「石先生」)

##### 主席、執行董事兼行政總裁

石先生，55歲，於二零一四年九月獲委任為本公司主席兼執行董事，並於二零一八年五月十一日獲委任為本公司行政總裁。石先生為本公司提名委員會(「提名委員會」)主席及本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員。石先生於一九八九年畢業於河北建築工程學院。彼於物業開發累積逾24年經驗及為中國合資格工程師。

石先生現任東勝集團香港控股有限公司董事、東勝房地產董事長、東源控股有限公司董事及中國康輝旅遊集團有限公司(「中國康輝」)副董事長。同時，石先生亦為中國房地產業協會名譽副會長、石家莊市房地產業協會會長及中國賽艇協會副主席。

## 董事及高級管理層簡介

### 莫躍明先生(「莫先生」)

#### 執行董事

莫先生，59歲，於二零一八年五月二日獲委任為執行董事。莫先生自法國巴黎HEC高等商學院獲得高級管理人員工商管理碩士學位，並自中國社會科學院獲得商業經濟學碩士學位以及自北京商學院獲得會計學士學位。

莫先生於旅遊業及其他行業擁有超過20年會計及企業管理經驗，當中包括於上海證券交易所上市的公司中國泛旅實業發展股份有限公司(現稱中國天地衛星股份有限公司(「中國衛星」)(股份代號：600118))擔任副總經理兼總會計師，且莫先生自二零零一年六月起一直擔任中國衛星董事；莫先生自二零一六年二月二十三日起，於全國中小企業股份轉讓系統上市的公司浙江永峰環保科技股份有限公司(股份代號：838806)任職董事，任期自二零一六年二月二十三日至二零一九年二月二十二日；及於二零一七年四月二十八日至二零一七年十一月二十七日期間擔任東方園林股份公司高級副總裁及東方文旅集團營運總裁。此外，莫先生於二零一八年三月至二零一九年三月期間擔任東勝文化旅遊集團(由石先生控制)及康輝文化旅遊產業集團股份有限公司(中國康輝為最大權益持有人)的總裁。

莫先生現為東勝集團(由石先生控制)聯席副主席，及自二零一八年四月起一直擔任中國康輝董事。此外，莫先生自二零二零年起一直擔任北京朵拉愛萌旅遊開發股份有限公司董事長及北京東孚石油科技有限公司董事長。

### 趙會寧先生(「趙先生」)

#### 執行董事

趙先生，56歲，於二零一七年六月十六日獲委任為執行董事。趙先生曾為本公司行政總裁以及薪酬委員會及提名委員會成員，並分別於二零一八年五月十一日及二零一八年八月二十四日辭任。

趙先生於一九九零年在北方交通大學運輸管理工程系交通運輸專業畢業。趙先生於二零零四年取得由南開大學與南澳大利亞弗林德斯大學聯辦的南澳大利亞弗林德斯大學國際經貿關係文學碩士學位，及於二零一四年在燕山大學管理科學與工程專業博士研究生畢業。趙先生於二零零二年獲授予中國高級經濟師的資格。

趙先生擁有非常豐富的工作經驗，包括於一九九零年至一九九二年期間於河北省機電設備招標局項目評估處擔任科員；於一九九二年至一九九七年期間先後曾擔任河北省經貿委交通郵電處科員及副主任科員；於一九九七年至一九九八年期間擔任河北省經貿委北京辦事處副主任；於一九九八年至二零零零年期間擔任河北省經貿委(「河北省經貿委」)外經處副處長；於二零零零年至二零零一年期間先後曾擔任河北省經貿委辦公室副主任及河北省經貿委北京辦事處主任；於二零零一年至二零零五年期間曾先後擔任河北省經濟貿易投資有限公司法人代表、執行董事及總經理等職位；於二零零五年至二零零九年期間先後曾擔任河北省資訊產業投資有限公司的法人代表、執行董事、總經理及黨委書記等職位。彼於二零零九年十二月當選河北省青年聯合會第十屆委員會副主席。於二零零九年至二零一四年期間，趙先生任職河北建設投資集團有限責任公司，離職時擔任董事長及黨委書記。彼亦於二零一四年至二零一六年期間擔任中國節能環保集團的附屬公司高康資本投資管理有限公司董事長及總裁。

## 董事及高級管理層簡介

### 常美琦女士(「常女士」)

#### 非執行董事

常女士，35歲，於二零二二年四月二十九日獲委任為本公司非執行董事及本公司審核委員會(「審核委員會」)成員。

常女士於二零一一年畢業於河北經貿大學經濟管理學院，主修審計學專業，取得管理學學士學位。常女士自二零一一年加入東勝房地產，具逾10年房地產開發、商業運營、物業管理、旅遊、養老等行業的企業管理、內控、財務審計及金融管理經驗。自二零一四年一月至二零一九年二月間，彼任職於東勝房地產審計管理中心，離職前為審計管理中心經理。自二零一九年三月至二零二三年一月間，彼為東勝房地產金融中心總裁助理及東勝房地產金融中心管理部總經理。自二零二零年七月至二零二四年一月，彼為河北乾星文化旅遊集團有限公司(前稱東勝文化旅遊集團有限公司)(「乾星文旅」)法定代表人及董事。常女士現為東勝房地產金融中心總經理助理及河北東勝康養小鎮開發運營有限公司的監事。此外，常女士現時為本公司若干成立於中國大陸的附屬公司(包括深圳港譽華美旅遊有限公司(前稱深圳東勝華美文化旅遊有限公司)及港譽(北京)國際旅行社有限公司(前稱東勝(北京)國際旅行社有限公司)等)的監事。

### 東小杰先生(「東先生」)

#### 獨立非執行董事

東先生，61歲，於二零一四年九月獲委任為獨立非執行董事。東先生為薪酬委員會主席。東先生於一九八四年畢業於河北師範學院數學系。於二零零五年四月至二零一零年十月期間，東先生為河北盛元資產管理諮詢有限公司董事長。此外，於二零一零年四月至二零一四年九月期間，彼擔任北京老街盛元創業投資管理有限公司董事長。於二零一五年二月至二零一六年八月期間，東先生為漢德資本有限公司董事。自二零一六年七月起，他一直為張家口金融控股集團有限公司總裁，及自二零二二年九月起，彼為京西重工國際有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：2339)的董事會主席及執行董事。



### 何琦先生(「何先生」)

#### 獨立非執行董事

何先生，68歲，於二零一四年九月獲委任為獨立非執行董事。何先生為審核委員會及提名委員會成員。何先生自二零一三年起一直擔任招商局置地有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：978)的獨立非執行董事。彼自二零零九年起亦一直為中國恒大集團(一間於聯交所上市的公司，股份代號：3333)的獨立非執行董事。何先生於二零零六年至二零一六年期間出任中國房地產業協會副秘書長。何先生現任中國房地產業協會房地產流通與租賃委員會秘書長。

### 隋風致先生(「隋先生」)

#### 獨立非執行董事

隋先生，55歲，於二零一八年六月二十五日獲委任為獨立非執行董事。隋先生為審核委員會主席以及提名委員會及薪酬委員會成員。隋先生於一九九三年六月在臺北國立政治大學取得金融理學學士學位。於二零零五年六月，彼榮獲臺北國立中央大學財務金融學系碩士在職專班碩士，並於二零零六年九月取得英國格拉斯哥大學工商管理碩士。

隋先生於金融行業擁有豐富經驗。彼為可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌人士。自二零零一年十月至二零零六年十二月，隋先生擔任臺北富邦銀行信託部的助理副總裁。自二零零七年四月至二零零九年十一月，彼任職凱基財富管理有限公司，離職時擔任可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的負責人。自二零零九年十一月至二零一零年四月，彼為台新國際商業銀行股份有限公司香港分行的財富管理產品部負責人。自二零一零年九月至二零一九年六月，彼為高原証券有限公司的負責人，負責監督第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動。自二零一六年八月至二零一九年二月，彼擔任源泉國際保險經紀有限公司的董事。自二零一九年七月至二零二一年十二月，彼為張金證券投資(香港)有限公司總經理。自二零二二年三月至二零二三四月，彼為大同(上海)有限公司董事長。自二零二二年一月起，彼為大同股份有限公司(一間於台灣證券交易所上市的公司，股份代號：2371)的財會總處經營處長；及自二零二二年三月起，彼為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，股份代號：8085)的董事；自二零二三六月起，彼擔任蘇州福華電子科技有限公司及福華電子設備(東莞)有限公司法人代表及董事長。

## 董事及高級管理層簡介

### 高級管理層

#### 黃志堅先生(「黃先生」)

##### 副行政總裁

黃先生，51歲，於二零二三年七月獲委任為本公司副行政總裁。自二零一四年十月至二零一八年十月期間，黃先生為本公司首席財務官。黃先生曾任職於多家知名商業銀行及一流投資銀行(包括ING銀行、瑞銀及摩根士丹利)，在會計、銀行及企業財務方面累積逾二十八年的深厚經驗。

加入本公司前，黃先生曾於中國秦發集團有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：866)出任多個管理職位，包括(i)副財務總監(二零一一年四月至二零一一年九月)；(ii)財務總監(二零一一年九月至二零一四年十月)；及(iii)公司秘書(二零一一年七月至二零一四年八月)。

此外，黃先生(i)於二零一二年十一月獲委任為翠華控股有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：1314)的獨立非執行董事，並於二零一六年十一月調任為非執行董事；(ii)於二零二零年五月獲委任為雲遊控股有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：484)的獨立非執行董事；(iii)於二零二三年四月獲委任為現代中藥集團有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：1643)的獨立非執行董事；(iv)於二零二三年六月獲委任為連連數字科技股份有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：2598)的獨立非執行董事；及(v)於二零二三年八月獲委任為久融控股有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：2358)的獨立非執行董事。

於二零一八年七月至二零一九年七月期間，黃先生憑藉其專業背景及專長擔任神舟航天樂園集團有限公司(「神舟航天」，其股份曾在聯交所上市(前股份代號：692)，於二零一九年十二月根據上市規則第6.01A條退市)的獨立董事委員會主席及獨立非執行董事。於神舟航天的任期內，黃先生一直發揮關鍵作用，就復牌建議及企業管治問題提供獨立意見，並在調查部分交易時提供指導(詳情請參閱神舟航天日期為二零一九年十二月九日的公告)。自二零二一年十一月至二零二二年二月期間，黃先生擔任美亞控股有限公司(其股份在聯交所上市(股份代號：1116))的獨立調查委員會成員及獨立非執行董事。自二零一七年三月至二零二三年六月期間，黃先生擔任雅仕維傳媒集團有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：1993)的非執行董事。

黃先生於一九九六年十二月取得香港城市大學頒授的理學士(財務)榮譽學位、於二零零一年三月取得香港大學專業進修學院頒授的普通話／英文接續傳譯證書、於二零零一年十一月取得澳洲Monash University頒授的會計實務碩士學位及於二零一零年十二月取得香港中文大學頒授的行政人員工商管理碩士學位(院長嘉許名單：二零零九年／二零一零年)。

董事會謹此提呈本集團本年度的董事報告及經審核綜合財務報表。

### 主要業務

於本年度，本公司為一間投資控股公司，其附屬公司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。

### 業務的公平回顧

香港法例第622章《公司條例》附表5所規定的本年度本集團業務回顧(包括對業務的回顧、對本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述、於二零二三年財政年度完結後所發生對本集團有影響的重大事件的詳情以及本集團業務相當可能有的未來發展的揭示)分別載於本年報第4頁至第10頁及第11頁至第19頁的主席報告及管理層討論及分析。該等討論為本董事報告的一部分。

### 環境政策及績效

作為企業及社會責任的一部分，本集團致力於促進可持續發展及環境友好型環境。

本集團深明，本集團有責任減輕業務運營對環境造成的不利影響，因此本集團積極制定相關政策，實施合理的業務措施，務求減少對環境的影響，並遵守相關環保法律法規。

為確保遵守環保法律法規，本集團已實施眾多措施，包括：(i)制定及加強有關節能、減少廢氣及溫室氣體排放、噪音控制及廢物管理的管理措施及運營指引；及(ii)採購環保設備以支持業務運營。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團概無因違反環保法律法規而被處以任何重大罰款或處罰之情形。

### 遵守法律及法規

就董事會所知，本集團已於重大方面遵守對本集團業務及營運具有重大影響的相關法律及法規。

## 董事報告

### 與持份者的主要關係

#### 與僱員的關係

本集團深知與僱員維持積極關係的重要性，因為僱員是推動本集團達致長遠成功的寶貴資產。本集團旨在吸引及挽留認同其企業文化的熟練人才。本集團實施多項舉措，包括贊助培訓及發展計劃以及有效的激勵制度以實現這一目標。對僱員開展適當行為、反貪污最佳實踐的教育，並防止不道德行為，在整個組織中培養誠信及負責任的商業實踐文化。

有關僱員及員工成本以及本集團薪酬政策的更全面資料，請參閱本年報「管理層討論及分析－僱員及僱員薪酬」一節及環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告，而環境、社會及管治報告可於本公司及聯交所網站查閱。

#### 與供應商的關係

本集團致力與供應商建立穩固的關係，視彼等為重要的長期業務夥伴，有助穩定我們的營運。本集團已制定採購程序，並指派相關人員以對環境、社會及管治負責的方式管理其供應鏈。本集團通過持續、積極及有效的溝通加強與供應商的業務合作。在選擇供應商時，本集團會公平、透明、一致地進行評估，確保在市場上建立公平的競爭環境。

有關本集團主要供應商的更全面資料，請參閱本年報「董事會報告－主要客戶及供應商」及環境、社會及管治報告章節，而環境、社會及管治報告可於本公司及聯交所網站查閱。

#### 與客戶的關係

本集團客戶對我們服務及產品的滿意度對我們的盈利能力產生深遠影響。本集團與現有及潛在客戶保持持續有效的溝通，旨在建立相互了解，同時滿足彼等需求及期望。本集團透過了解及滿足客戶的要求，可隨時了解市場趨勢並調整營運策略以滿足市場需求。我們持續承諾提高產品及服務質量，這始終是我們的重中之重。

本集團已實施完善的私隱保護程序，以保護客戶的私隱資料。

有關本集團主要客戶的進一步全面資料，請參閱本年報「董事會報告」中的「主要客戶及供應商」及「環境、社會及管治報告」章節，而環境、社會及管治報告可於本公司及聯交所網站查閱。

## 財務業績

本集團於本年度的業績載於本年報第65頁的綜合損益表。

## 股息政策

本公司任何股息的宣派、形式、次數及金額必須根據相關法律、規則及法規以及遵守於二零二三年六月三十日藉特別決議案通過的本公司經修訂及重述的組織章程大綱及細則(「組織章程細則」)。

倘有可供分派溢利且不影響本集團的營運，本公司可考慮向股東宣派及派付股息。於決定是否建議派付股息及釐定股息金額時，董事會將考慮(包括但不限於)：(i)本集團的整體財務狀況；(ii)本集團的營運資金及債務水平；(iii)業務營運、業務策略及未來發展所需的未來現金需求及可獲得途徑；(iv)本集團債權人可能施加的任何股息派付限制；(v)整體市場狀況；及(vi)董事會認為適當的任何其他因素。

本公司派付股息亦受開曼群島公司法及組織章程細則的任何限制所規限。

董事會不建議派付本年度末期股息(二零二二年：無)。

## 公益捐獻

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無做出任何捐獻(二零二二年：無)

## 物業、廠房及設備、投資物業及使用權資產

本集團的物業、廠房及設備、投資物業及使用權資產於本年度的變動詳情分別載於綜合財務報表附註13、14及15。

## 董事報告

### 永久可換股證券(「永久可換股證券」)

#### 二零一六年三月永久可換股證券

由於擴大股東基礎、增加本公司的資本基礎及償還本公司的貸款，本公司於二零一六年三月三十日(「二零一六年三月永久可換股證券發行日期」)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港元乃作為股權入賬。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，有128,771,155份二零一六年三月永久可換股證券尚未行使，本金總額為70,000,000港元。

#### 二零一六年三月永久可換股證券的主要條款概要

**地位：** 二零一六年三月永久可換股證券構成本公司的直接、有擔保、有抵押及非後償責任，彼此之間於任何時間均享有同地位，並無任何優先權。

**到期日：** 就並無固定贖回日期的事實而言，二零一六年三月永久可換股證券為永久證券。

**分派：** 二零一六年三月永久可換股證券賦予自二零一六年三月永久可換股證券發行日期起按每年6%收取分派的權利(「二零一六年三月永久可換股證券分派」)。二零一六年三月永久可換股證券分派應每半年於二零一六年三月永久可換股證券支付一次(每個付款日期為「二零一六年三月永久可換股證券分派支付日期」)。

倘任何二零一六年三月永久可換股證券分派須按少於一年的期間計算，則將按一年360日(包括12個月，每次三十日)的基準計算，而倘月份不完整，則按已過去的日數計算。

本公司可全權酌情選擇將原定於二零一六年三月永久可換股證券分派支付日期支付的二零一六年三月永久可換股證券分派全部或部分延期至下一個二零一六年三月永久可換股證券分派支付日期，惟須於相關二零一六年三月永久可換股證券分派支付日期前發出不超過20個或不少於10個營業日的通知，除非發生強制分派付款事件。任何有關延期分派將構成「延期分派」。

每一筆延遲分派金額將累計分派，猶如其構成二零一六年三月永久可換股證券分派的本金，分派年利率為6%(「分派率」)，而有關延期分派金額(「額外分派金額」)將透過將分派率應用於延期分派金額計算，並按二零一六年三月永久可換股證券條款及條件所規定者作出必要修訂。應計至任何二零一六年三月永久可換股證券分派支付日期的額外分派金額將加入至(就計算其後應計的額外分派金額而言)於該二零一六年三月永久可換股證券分派支付日期仍未支付的延期分派金額，致使其本身將成為延期分派。

- 分派延期的限制：** 倘於任何二零一六年三月永久可換股證券分派支付日期，計劃於該日作出的所有分派付款未獲悉數支付，則本公司不得：(a)就本公司任何同等受償順位證券或次級受償順位證券宣派或派付任何酌情股息或分派或作出任何其他付款，並將促使不會作出股息、分派或其他付款；或(b)酌情以任何代價購回、贖回或以其他方式收購本公司任何同等受償順位證券或(於可提早贖回證券既定到期日之前)可提早贖回證券或次級受償順位證券，於各情況下，除非及直至(i)本公司已悉數償付所有未償付的拖欠分派及額外分派金額；或(ii)本公司獲所有持有人允許如此行事。
- 轉換：** 在送達已填妥及簽署的轉換通知且轉換時不會發行零碎股份的條件下，二零一六年三月永久可換股證券持有人有權將其二零一六年三月永久可換股證券轉換為股份，惟二零一六年三月永久可換股證券持有人於轉換後僅可轉換不會導致本公司不符合聯交所規則及規例的最低公眾持股量規定的二零一六年三月永久可換股證券數目。
- 初始換股價：** 二零一六年三月永久可換股證券的換股價為每股本公司普通股0.5436港元，可因下列原因而予以調整：該等原因包括(其中包括)合併、拆細、重新計值或重新分類、溢利或儲備資本化、所有分派、供股或發行購股權、認股權證或認購或購買股份的其他權利、證券供股(股份或購股權、認股權證或認購或購買股份的其他權利除外)、按低於股份現行市價的價格發行、修訂任何有關證券附帶的轉換、交換、認購、購買或收購權利、向股東提出要約。
- 投票：** 二零一六年三月永久可換股證券持有人將無權僅因其為二零一六年三月永久可換股證券持有人而出席本公司任何會議或於會上投票。
- 可轉讓性：** 二零一六年三月永久可換股證券可自由轉讓。
- 贖回：** 二零一六年三月永久可換股證券為永久證券，並無固定贖回日期。
- 本公司可選擇隨時向二零一六年三月永久可換股證券持有人發出不少於五個營業日的書面通知，按選擇贖回價連同截至指定贖回日期應計的所有未贖回二零一六年三月永久可換股證券分派及二零一六年三月永久可換股證券分派，贖回當時未贖回的全部或部分二零一六年三月永久可換股證券。

## 董事報告

**強制贖回事件：** 在本公司在未經所有二零一六年三月永久可換股證券持有人事先書面批准的情況下出售、處置或轉讓其任何主要資產後，二零一六年三月永久可換股證券持有人向本公司發出通知，要求本公司以強制贖回價贖回該二零一六年三月永久可換股證券持有人持有的未贖回二零一六年三月永久可換股證券，連同截至指定贖回日期的所有未贖回二零一六年三月永久可換股證券分派及二零一六年三月永久可換股證券分派。

**認沽期權：** 石保棟先生可根據二零一六年三月永久可換股證券的任何持有人的選擇，於二零一六年三月永久可換股證券發行完成日期的第三週年當日按認沽購回價(包括本金額及二零一六年三月永久可換股證券本金額的12%年利率)購買彼等持有的全部或部分二零一六年三月永久可換股證券。

**強制購回事件：** 發生強制購回事件後，二零一六年三月永久可換股證券的持有人可向本公司發出通知，要求石保棟先生按強制購回價(定義見下文)購買該二零一六年三月永久可換股證券持有人持有的未償還二零一六年三月永久可換股證券，連同截至指定購回日期的所有未償還二零一六年三月永久可換股證券分派及二零一六年三月永久可換股證券分派。

「強制購回事件」指(其中包括)下列任何事件：

- (i) 本公司發生重大不利變動；
- (ii) 石保棟先生不再直接或間接持有本公司全部已發行股本超過50%；
- (iii) 本公司未能於二零一六年三月永久可換股證券發行日期的每個週年日將相等於永久可換股證券當時未償還本金額百分之六的金額存入儲備賬戶；
- (iv) 本公司無力償債或於債務到期時無法償還或申請或同意或招致就本公司或本公司之全部或任何大部分的業務、財產、資產或收入委任任何管理人、清盤人或接管人或根據任何法律提起任何法律程序以重新調整或延遲其債務或其中之任何部分；
- (v) 就本公司清盤、無力償債、管理或解散提出呈請、展開法律程序、頒令或通過有效決議案；
- (vi) 本公司無力償債；
- (vii) 同意或宣佈凍結本公司之任何債務，或任何政府機關或機構充公、扣押、強制購買或沒收本公司或其任何主要營運附屬公司之全部或大部分資產；



- (viii) 股份(作為一個類別)於聯交所終止上市；
- (ix) 本公司未能根據聯交所的規則及規例滿足最低公眾持股量規定；
- (x) 任何個人擔保或公司擔保不可強制執行或無效，或因任何原因不再具有十足效力及作用，或任何擔保人聲稱不可強制執行、無效或不具十足效力及作用；及
- (xi) 擔保為或變為不可強制執行或無效，或並非或因任何原因不再具有十足效力及作用，或聲稱為不可強制執行、無效或不具十足效力及作用，或根據擔保文件設立的任何擔保權益並非或未能保持完善，且第一優先權有利於擔保代理(為其本身及二零一六年三月永久可換股證券持有人的利益)。

主要條款及相關條款已摘錄於上文。有關二零一六年三月永久可換股證券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年六月二十八日及二零一六年一月八日的公告以及本公司日期為二零一五年八月二十一日的通函。

## 二零一六年十月永久可換股證券

由於財務困難及業務的潛在擴張或收購，本公司於二零一六年十月二十四日(「二零一六年十月永久可換股證券發行日期」)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」，連同二零一六年三月永久可換股證券，統稱「永久可換股證券」)。240,880,000港元的金額入賬列作權益。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，有2,066,942,901份二零一六年十月永久可換股證券尚未行使，本金總額為264,569,000港元。

### 二零一六年十月永久可換股證券的主要條款概要

- 地位：** 本公司於二零一六年十月永久可換股證券項下的責任為直接、無條件、無抵押及非後償。二零一六年十月永久可換股證券彼此之間於任何時間均享有同等地位，並無任何優先權。倘本公司清盤，二零一六年十月永久可換股證券持有人(「二零一六年十月永久可換股證券持有人」)的權利及申索將優先於本公司所有其他現有及未來次級債權人，並至少與本公司所有其他現有及未來無抵押及非次級債權人享有同等地位，惟適用法律可能規定的有關例外情況除外。
- 到期日：** 二零一六年十月永久可換股證券為永久證券，並無到期日。
- 分派：** 每半年(「二零一六年十月永久可換股證券分派支付日期」)按年利率6%支付一次固定分派(「二零一六年十月永久可換股證券分派」)，惟本公司可選擇於各相關二零一六年十月永久可換股證券分派支付日期前不超過60個及不少於30個營業日向二零一六年十月永久可換股證券持有人發出通知取消有關二零一六年十月永久可換股證券分派。已取消的二零一六年十月永久可換股證券分派應為非累計，而持有人無權獲得任何已取消的分派。任何已取消的二零一六年十月永久可換股證券分派將不會擁有任何權益。

## 董事報告

- 取消分派的限制：** 前兩次二零一六年十月永久可換股證券分派為二零一六年十月永久可換股證券持有人的額外利益，其後二零一六年十月永久可換股證券分派可能會或可能不會被本公司取消。儘管取消後續二零一六年十月永久可換股證券分派僅會可能發生，視乎本公司財務狀況而定，但概不保證向普通股股東派付任何股息。此外，有足夠保障避免本公司隨意取消後續二零一六年十月永久可換股證券分派或贖回二零一六年十月永久可換股證券，因為取消二零一六年十月永久可換股證券分派或贖回二零一六年十月永久可換股證券的所有決定均須經獨立非執行董事批准，且本公司主席及其他董事須就批准該等決定的決議案放棄投票。
- 可選擇延期分派：** 已取消的二零一六年十月永久可換股證券分派應為非累計分派，而二零一六年十月永久可換股證券持有人無權享有任何已取消二零一六年十月永久可換股證券分派。
- 轉換：** 根據二零一六年十月永久可換股證券的條款，二零一六年十月永久可換股證券持有人有權於二零一六年十月永久可換股證券發行日期後隨時將其任何二零一六年十月永久可換股證券轉換為新股份。
- 換股價：** 二零一六年十月永久可換股證券的換股價為每股本公司普通股0.128港元，惟須根據二零一六年十月永久可換股證券的條款作出調整(包括但不限於因合併、拆細或重新分類、溢利或儲備資本化、資本分派、供股或發行購股權、認股權證或其他權利以認購、購買或以其他方式收購任何股份而導致的股份值變動)。
- 轉換限制：** 二零一六年十月永久可換股證券不附帶任何投票權，而二零一六年十月永久可換股證券的持有人無權僅因其為二零一六年十月永久可換股證券的持有人而收取本公司股東大會通告、出席大會或於會上投票。
- 投票：** 二零一六年十月永久可換股證券不附帶任何投票權，而二零一六年十月永久可換股證券的持有人無權僅因其為二零一六年十月永久可換股證券的持有人而收取本公司股東大會通告、出席大會或於會上投票。
- 可轉讓性：** 根據二零一六年十月永久可換股證券的條款，二零一六年十月永久可換股證券可透過交付就該等二零一六年十月永久可換股證券發出的證書連同本公司可能不時採納的轉讓表格(經填妥、簽署及妥為蓋上印章)而轉讓予本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。除非及直至有關轉讓於二零一六年十月永久可換股證券持有人名冊登記，否則二零一六年十月永久可換股證券的轉讓將無效。

**贖回：** 二零一六年十月永久可換股證券可由本公司選擇於任何二零一六年十月永久可換股證券分派支付日期按未償還本金額的面值悉數贖回(連同截至指定贖回日期應計的任何二零一六年十月永久可換股證券分派，惟本公司有權取消有關二零一六年十月永久可換股證券分派)。本公司贖回二零一六年十月永久可換股證券的所有決定均須經獨立非執行董事批准，而本公司主席及其他董事須就批准有關決定的決議案放棄投票。

概不保證本公司將行使其贖回權。

主要條款及相關條款已摘錄於上文。有關二零一六年十月永久可換股證券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年九月九日、二零一六年九月十九日及二零一六年十月二十一日的公告以及本公司日期為二零一六年九月二十九日的通函。

於本年度，永久可換股證券的詳情載於綜合財務報表附註28。

### 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。二零一二年購股權計劃自生效日期起有效10年，並於二零二二年六月十日屆滿。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。

於本年度，本公司概無訂立任何購股權計劃。

### 股權相關協議

除本年報所披露者外，本公司於本年度概無訂立或續簽或於年末存續任何股權相關協議。

### 優先購買權

組織章程細則或開曼群島(本公司註冊成立地)法例第22章公司法(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)項下並無載有優先購買權條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份。

### 股本

於本年度，本公司的股本變動詳情載於綜合財務報表附註27。

### 儲備

於本年度，本公司及本集團的儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註38(a)及第70頁的綜合權益變動表。

## 董事報告

### 本公司可分派儲備

於二零二三年十二月三十一日，根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)計算，本公司可供分派予權益股東的儲備總額約為183,876,000港元(二零二二年：約207,374,000港元)。

### 五年財務概要

本集團於過去五個財政年度的業績及資產、負債及非控股權益概要乃摘錄自經審核綜合財務報表，並按適用情況重述/重新分類，載於本年報第146頁。

### 董事

於本年度及截至本年報付印前的董事如下：

#### 執行董事：

石保棟先生<sup>#</sup>(主席兼行政總裁)  
莫躍明先生  
趙會寧先生<sup>#</sup>

#### 非執行董事：

常美琦女士

#### 獨立非執行董事：

東小杰先生<sup>#</sup>  
何琦先生  
隋風致先生

何琦先生及東小杰先生已擔任本公司獨立非執行董事超過九年。董事會認為，儘管彼等任期較長，彼等仍保持獨立思維，為董事會提供寶貴的專業知識、經驗、專業精神、持續性及穩定性。本公司極大地受益於彼等的貢獻及彼等對本公司的深入了解所帶來的寶貴見解。彼等的存在亦增強了董事會內的多元化經驗。

<sup>#</sup> 將於二零二四年股東週年大會結束後退任的董事

根據組織章程細則第116條，在每屆股東週年大會上，當時三分之一董事(或若有關人數並非三(3)的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數為準)將輪值告退，惟每名董事須至少每三年於股東週年大會上告退一次。每年須退任之董事應為自彼等上次獲選起計任期最長者，倘不同人士於同日成為董事，則以抽籤決定何者退任(除非彼等之間另有協定)。此外，根據細則第99條，如此退任的任何董事不應計入將於二零二四年股東週年大會上退任的董事人數。因此，由於石先生、趙先生及東先生將於二零二四年股東週年大會結束後退任及將不會膺選連任，莫先生、常女士及何先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，並合資格且願意膺選連任。

於二零二四年股東週年大會上，將向股東提呈有關建議重選莫先生為執行董事、常女士為非執行董事及何先生為獨立非執行董事的獨立普通決議案。

### 董事及高級管理層簡介

董事及高級管理層的簡介詳情載於本年報第20頁至第25頁「董事及高級管理層簡介」一節。

### 根據上市規則第13.51B(1)條董事資料的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料的變動如下：

1. 常美琦女士於二零二四年一月辭任乾星文旅的法定代表人及董事。

除上文所披露者外，於本年度，董事根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段須予披露及已披露的資料概無變動。

## 董事報告

### 董事服務合約

概無董事與本公司訂立不可於一年內在免付賠償的情況下(法定賠償除外)由本公司或其任何附屬公司終止的服務合約。

### 董事的彌償保證撥備

根據組織章程細則第179條，每位董事在其作為董事於獲判勝訴或獲判無罪的任何民事或刑事訴訟中進行辯護而招致或蒙受任何損失或責任，均可自本公司資產中獲得彌償。

於本年度，本公司已為本集團董事安排適當的董事責任保險保障。

### 確認獨立非執行董事的獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的獨立性週年確認函，且本公司認為該等董事自彼等各自的委任日期起均為獨立人士，而於本年報日期，本公司仍認為該等獨立非執行董事為獨立人士。

### 控股股東於合約的權益

除本年報所披露者外，於本年度，本公司或其控股公司或其任何附屬公司，及任何控股股東或其任何附屬公司概無訂立重要合約。

於本年度，除本年報所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無就任何控股股東或其任何附屬公司提供服務而訂立任何重要合約。

### 董事於重要交易、安排或合約的權益

除本年報所披露者外，於本年度，概無董事或與董事有關的實體於本公司或其任何附屬公司作為參與方訂立與本集團業務有關的重要交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

### 酬金政策、董事薪酬及養老金計劃

薪酬委員會已告成立，以根據本集團的經營業績、董事及高級管理層的個人表現以及可比較市場慣例，審閱本集團的酬金政策以及董事及本集團高級管理層的所有薪酬結構。董事履行職責(包括出席董事會會議及委員會會議)時產生的實報實銷開支，均可獲得補償。

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。

本集團主要於中國經營業務。本集團的中國僱員根據規則及規例參與中國有關省市政府運作的多項定額供款退休福利計劃(「中國退休計劃」)。本集團於中國營運的附屬公司須每月按僱員薪金的百分比向該等計劃供款。市級及省級政府承諾承擔根據上述計劃應付的所有現有及未來退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團並無進一步責任支付其僱員的退休及其他退休後福利。該等計劃的資產與本集團的資產分開持有，並由中國政府管理的獨立管理基金保管。

本集團已根據香港法例第485章《強積金計劃條例》為所有香港僱員參與強積金計劃計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃供款乃根據最低法定供款規定作出，即合資格僱員相關總收入的5%及每月1,500港元(以較低者為準)。強積金計劃的基金與本集團的基金分開持有。

中國退休計劃及強積金計劃並無規定沒收供款可用於減少未來供款。

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)。本年度產生員工成本(包括董事酬金)約99.0百萬港元(二零二二年：約56.7百萬港元)。

### 董事及五名最高酬金人士的薪酬

董事及五名最高薪酬人士的酬金詳情分別載於本年報綜合財務報表附註9(a)及9(b)。

於本年度，概無董事就其服務放棄收取酬金。

## 董事報告

### 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

於二零二三年十二月三十一日，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)根據上市規則附錄C3(原附錄十)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	10,085,983,816 <sup>(附註1)</sup>	78.05%
	實益擁有人	130,239,145 <sup>(附註2)</sup>	1.01%
常女士	實益擁有人	650,000	0.01%
東先生	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10,085,983,816股股份中擁有權益。該等權益包括持有(i)7,894,494,880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. 於二零二三年十二月三十一日，石先生實益擁有130,239,145股股份。
3. 概約百分比按於二零二三年十二月三十一日已發行股份12,922,075,516股計算。

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，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任何好倉或淡倉(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。



## 董事認購股份或債權證的權利

除本年報另有所披露者外，於本年度任何時間，概無授出任何權利予任何董事、彼等各自的配偶或未滿18歲的子女，以透過收購本公司股份或債權證而獲利，彼等亦無行使任何該等權利；本公司及其任何附屬公司亦無訂立任何安排，以使董事、彼等各自的配偶或未滿18歲的子女於任何其他法人團體獲得該等權利。

## 主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

就董事所知，於二零二三年十二月三十一日，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 <sup>(附註1)</sup>	實益擁有人	10,085,983,816	78.05%
Outstanding Global Holdings Limited (「OGH」) <sup>(附註2)</sup>	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」) <sup>(附註3)</sup>	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%

附註：

- 東勝置業由石先生全資擁有。該等權益包括持有(i)7,894,494,880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)。
- 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責任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。本公司合共6,507,039,225股股份包括(i)由東勝置業作抵押的6,501,273,713股股份；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。
- 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)上市的股份制有限責任公司。於6,630,044,868股股份的總權益包括(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)。
- 概約百分比按於二零二三年十二月三十一日已發行股份12,922,075,516股計算。

## 董事報告

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，董事及本公司最高行政人員並不知悉任何其他人士或法團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。

## 董事於競爭性業務的權益

於本年度及直至本年報日期止，以下董事被視為於以下與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務(本公司董事根據上市規則獲委任為董事或代表本公司及/或本集團利益的業務除外)中擁有權益：

董事姓名	被視為與本集團業務構成或可能構成競爭的實體名稱	競爭性業務內容	權益性質
石先生	東勝集團香港控股有限公司(「東勝香港」) (附註1)	房地產/物業開發	唯一董事及唯一股東
	東勝房地產(附註1)	房地產/物業開發	擁有95.00%股份
	河北嘉寧商業管理有限公司(附註2)	商業物業管理	唯一股東
	河北東勝商業管理有限公司(附註2)	商業物業管理	唯一股東

附註：

- 由於(i)石先生完全知悉其對本集團的受信責任，並將就有或可能有利益衝突的任何事宜放棄投票；(ii)本集團僅從事位於郊區的旅遊物業發展項目，而東勝香港及東勝房地產則從事位於市區的旅遊物業發展項目以外的物業發展項目；及(iii)本集團就任何旅遊相關物業開發項目擁有優先購買權，本集團的業務能夠獨立於該等實體的業務及按公平原則進行。
- 由於(i)石先生完全知悉其對本集團的受信責任，並將就有或可能有利益衝突的任何事宜放棄投票；及(ii)本集團就與物業管理服務及商業物業與商戶管理服務相關的任何其他項目擁有優先購買權，本集團的業務能夠獨立於該等實體的業務及按公平原則進行。

除本年報所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，概無董事或任何彼等各自的緊密聯繫人從事與本集團業務構成或可能構成競爭或與本集團利益構成或可能構成衝突的任何業務或於該等業務中擁有任何權益。

## 持續關連交易及關連交易

### 持續關連交易

於本年度，本集團須就以下持續關連交易遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱及公告規定(及(如必要)通函及獨立股東批准規定)：

#### 與東勝房地產訂立框架協議

於二零二一年十二月一日，本公司與東勝房地產就與東勝房地產提供(i)有關東勝房地產及其附屬公司(統稱「東勝房地產集團」)房地產開發業務的活動策劃及統籌方案服務(統稱「活動策劃服務」)；(ii)物業管理服務(「物業管理服務」)；及(iii)商業物業及商戶管理服務(「商業物業及商戶管理服務」)訂立框架協議(「框架協議」)，協議已於二零二三年十二月三十一日到期。有關框架協議的進一步詳情載於本公司日期為二零二二年二月二十八日的通函。於二零二三年十二月四日，本公司與東勝房地產訂立新框架協議(「新框架協議」)，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，期限自二零二四年框架協議日期起至二零二六年十二月三十一日止。有關新框架協議的詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十二月二十九日之通函。

由於東勝房地產由本公司主席、本公司行政總裁、執行董事兼控股股東石先生擁有95%權益，東勝房地產為石先生之聯繫人，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，框架協議及新框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司之持續關連交易。由於服務的年度上限(「年度上限」)最高總金額之適用百分比率(溢利比率除外)多於5%及超過10百萬港元，根據上市規則第14A章，框架協議及新框架協議項下擬進行的交易須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

新框架協議及其項下擬進行的交易(包括新年度上限)已於本公司在二零二四年一月十八日舉行的股東特別大會上獲獨立股東批准。

以下載列框架協議項下有關活動策劃服務、物業管理服務以及商業物業及商戶管理服務的年度上限，乃經本公司於二零二二年三月十六日舉行的股東特別大會上批准：

	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度的 年度上限 人民幣(百萬元)	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度的 年度上限 人民幣(百萬元)
活動策劃服務	33.7	25.1
物業管理服務	16.5	23.8
商業物業及商戶管理服務	36.0	36.0

## 董事報告

於本年度，活動策劃服務、物業管理服務以及商業物業及商戶管理服務的交易總額(包括增值稅)分別為人民幣1.0百萬元(相當於約1.1百萬港元)、人民幣10.1百萬元(相當於約11.1百萬港元)及人民幣36.0百萬元(相當於約39.7百萬港元)。

本公司核數師已確認本年度與東勝房地產集團的活動策劃服務、物業管理服務以及商業物業及商戶管理服務交易總額並無超過本年度各自的年度上限。

### 本公司董事、獨立非執行董事及核數師的確認

董事確認，於本年度，本公司已就本集團訂立的持續關連交易及關連交易遵守上市規則第14A章項下的披露規定。

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審閱本年度的上述持續關連交易及其他獲全面豁免的持續關連交易，並確認該等交易乃：

1. 於本集團日常及一般業務過程中訂立；
2. 按一般或更佳商業條款訂立；及
3. 按照監管該等交易的相關協議訂立，其條款屬公平合理且符合股東整體利益。

本公司核數師(「核數師」)中審眾環(香港)會計師事務所有限公司獲委聘，按照香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「非審核或審閱過往財務資料的鑒證工作」，並參考實務說明第740號(經修訂)「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易作出報告。核數師已根據主板上市規則第14A.56條發出無保留意見函件，而該函件載有核數師對本集團持續關連交易披露的發現及結論。

### 關連交易

於本年度，本集團須就以下關連交易遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定：

#### 收購位於中國河北省石家莊市的商業單位

根據河北祈福乾悅房地產開發有限公司(「祈福乾悅」)(由石先生擁有95%股權的東勝房地產擁有51%權益)與港譽物業服務(本公司間接全資附屬公司)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)，港譽物業服務同意收購，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(「該等物業」)，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25,102,935港元)。於二零二二年，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)，且港譽物業服務已結清代價。該等物業的交付日期已延長至二零二四年十二月三十一日。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及二零二四年一月二日的公告。

於買賣協議(預售)(於二零二二年一月二十日補充)日期,祈福乾悅由東勝房地產擁有51%權益,而東勝房地產由董事會主席、本公司行政總裁、執行董事兼控股股東石先生擁有95%股權,而餘下的49%權益則由一名獨立第三方擁有。因此,祈福乾悅為石先生之聯繫人,故為本公司之關連人士,且根據上市規則第14A章,收購事項構成本公司之關連交易。由於有關收購事項之所有適用百分比率合併計算後超過0.1%但少於5%,故根據上市規則第14A章,收購事項須遵守申報及公告規定,惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下之通函、獨立財務意見及股東批准規定。

董事確認,除上文所披露者外,根據上市規則第14A章,概無載於綜合財務報表附註33的關聯方交易構成須披露的關連交易或持續關連交易。除綜合財務報表附註33所披露者外,於本年度本集團並無訂立根據上市規則須於本報告披露的任何關連交易或持續關連交易。

### 審核委員會

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。審核委員會現由兩名獨立非執行董事隋風致先生(即審核委員會主席)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。

### 遵守企業管治守則

本公司所採納企業管治常規的資料載於本年報第47頁至第57頁的企業管治報告內。除企業管治報告所披露者外,本公司已於整個本年度遵守上市規則附錄C1所載「企業管治守則」(「企業管治守則」)內於本年度有效的所有適用守則條文。本公司將繼續檢討及提升其企業管治常規,以確保遵守企業管治守則。

### 重大法律訴訟

於本年度,本公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁,且據董事所知,本公司並無待決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

## 董事報告

### 充足公眾持股量

根據本公司可公開獲得的資料及據董事所知，截至本年報日期的所有時間，本公司已發行股本總額的公眾持股量一直維持在不低於25%，即聯交所批准及上市規則許可的規定最低公眾持股百分比。

### 報告期後事項

報告期後事項的詳情載於本年報「管理層討論及分析」一節項下的「報告期後事項」。

### 主要客戶及供應商

於本年度，本集團從五名最大供應商的採購額佔總採購額約11%，當中從最大供應商的採購額佔總採購額約5%。本集團來自五名最大客戶的收入佔總收入約56%，當中來自最大客戶的收入佔總收入約22%。於本年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度，由最終控股股東控制的公司分別為本集團的第二大客戶及最大客戶。

除上述外，概無董事或任何彼等各自的緊密聯繫人或任何股東(根據董事所知於二零二三年十二月三十一日擁有本公司已發行股本5%或以上)於二零二三年及二零二二年在本公司任何五名最大供應商或五名最大客戶中擁有任何權益。

### 購回、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回或出售任何該等股份。

### 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本公司核數師，而中審眾環於二零二二年七月二十九日獲本公司委任，以填補由此引起的臨時空缺。除所披露者外，於過往三年，本公司核數師並無其他變動。

本公司將於應屆股東週年大會上提呈一份重新委任中審眾環作為核數師的決議案。

### 批准財務報表

本集團於本年度的綜合財務報表已於二零二四年三月二十六日獲董事會批准。

## 暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期

本公司將於二零二四年六月二十五日(星期二)至二零二四年六月二十八日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席將於二零二四年六月二十八日(星期五)舉行的二零二四年股東週年大會並於會上投票的資格。於二零二四年六月二十八日(星期五)名列本公司股東名冊的股東將有權出席二零二四年股東週年大會並於會上投票。為符合資格出席二零二四年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，須不遲於二零二四年六月二十四日(星期一)下午四時正，送達本公司之香港股份過戶登記處聯合證券登記有限公司，以辦理登記手續，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。

代表董事會

石保棟  
主席

香港，二零二四年三月二十六日

## 企業管治報告

本公司致力建立良好的企業管治常規及程序。本公司的企業管治原則著重向其股東問責及保持透明度，定期檢討企業管治常規以遵守監管規定。經檢討本年度的風險管理及內部監控系統的成效後，本公司認為其均為有效及充足。

### 企業管治守則

於本年度，本公司一直遵守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。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。

### 證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事進行本公司證券交易的行為守則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而彼等亦已確認於本年度一直遵守標準守則所載的規定標準。

可能掌握本公司內幕消息的本公司僱員亦遵守證券交易的標準守則。於本年度，本公司並無發現本公司僱員未能遵守標準守則之情況。

## 董事會組成及董事會常規

### 董事會組成

於二零二三年十二月三十一日，董事會由七名董事組成，包括主席石保棟先生（亦為本公司行政總裁兼執行董事）、另外兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會不少於三分之一成員為獨立非執行董事。董事名單及其各自的簡介載於本年報第20頁至第24頁。

本公司會定期檢討董事會組成，確保其於技能及經驗方面均達致適切本集團業務所需的平衡。董事會在執行董事及非執行董事人數比例上亦力求均衡，以確保其獨立性及有效管理。本公司符合上市規則的有關規定，最少一名獨立非執行董事具備適當的專業資格或會計或相關的財務管理專長。

### 委任、重選及罷免董事

本公司組織章程細則通常會闡述有關委任、重選及罷免董事的具體程序及流程。董事的委任乃由提名委員會建議，並由董事會根據委任新董事的正式書面程序及政策予以批准。當挑選董事潛在候選人時，其技能、經驗、專長、可投放的時間及利益衝突均為主要因素。



所有現任非執行董事及獨立非執行董事的任期均為三年。所有董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)須根據組織章程細則最少每三年輪值退任一次。

本公司每年均接獲各獨立非執行董事的書面確認，確認其獨立性符合上市規則規定。本公司認為，所有獨立非執行董事均符合上市規則規定的獨立性規定。

於二零二四年四月十九日，董事會獲(i)石先生告知，其將於二零二四年股東週年大會上退任本公司董事會主席、執行董事及行政總裁；(ii)趙先生告知，其將於前述大會上退任執行董事；及(iii)東先生告知，其將於前述大會上退任獨立非執行董事，且均不會膺選連任。

### 董事會多元化

董事會已採納一項董事會多元化政策，有關政策將由提名委員會酌情審閱，以確保本政策行之有效。為達致可持續的均衡發展，本公司視董事會層面日益多元化為支持其達成策略目標及可持續發展的關鍵元素。本公司於設定董事會組成時從多方面考慮董事會多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識以及服務年期。所有董事會的委任均以用人唯才為原則，並在考慮候選人時以客觀條件充分顧及董事會多元化的裨益。

董事會共同負責制定本集團的策略，並監督本集團業務及事務的管理工作。董事會將本集團業務的日常管理、行政及營運委託相關分部及部門的管理層負責。管理層負責執行及採納本公司的策略及政策。董事會定期檢討所委託的職能及任務。

董事會由在不同領域擁有均衡知識及技能的人士組成。該等領域包括房地產開發及運營、物業管理服務、商業運營及管理、城市環境衛生服務、養老產業投資及運營、旅遊景區管理及運營、旅遊行業的會計及企業管理以及資本投資管理。

董事會董事擁有工商管理、銀行、工程、金融、會計及經濟等專業學位。

截至二零二三年十二月三十一日，董事會涵蓋廣泛的年齡組別，由35歲至70歲不等。在性別多元化方面，董事會由一名女性董事組成，佔董事會人數的14%。

考慮到本集團業務的性質及範圍，董事會提名委員會認為，現任董事會在性別、年齡、國籍、專業經驗、技能及知識方面具有足夠的獨立性及均衡性，以支持業務戰略的執行及維持董事會的成效。

## 企業管治報告

### 董事啟導及持續發展

每名新獲委任董事於首次獲委任時獲得就任須知，以確保彼對本集團的業務及營運充分了解。董事亦會及時獲告知其於上市規則項下的責任與義務，以及其他相關法定或監管規定。本公司亦鼓勵其董事參與持續專業發展計劃。

董事必須時刻了解其共同責任。每名新委任的董事將收到涵蓋本集團業務及上市公司董事法定及監管責任的須知。

根據企業管治守則第C.1.4條，所有董事均應參與持續專業發展，以發展並更新其知識及技能。根據董事提供的記錄，本年度董事參加的研討會及閱讀材料概述如下：

董事姓名	參加研討會	閱讀材料
石保棟先生	✓	✓
趙會寧先生	✓	✓
莫躍明先生	✓	✓
常美琦女士	✓	✓
東小杰先生	✓	✓
何琦先生	✓	✓
隋風致先生	✓	✓

於本年度，各董事已確認參加由本公司提供並由外部專業人士組織的有關估值及香港環境、社會及管治最新發展的培訓課程。此外，各董事均已確認閱讀本公司提供的有關上市規則及其他適用規例最新發展的材料及其他最新資料，以供其參考及學習。所有董事均確認彼等已遵守企業管治守則之守則條文第C.1.4條。

本公司鼓勵高級管理層參加外部研討會及參與本公司提供的內部培訓以提升彼等的專業知識。

## 召開會議的規則及指引

召開定期會議時會向董事發出最少十四日通知，相關文件在預定董事會或董事委員會會議日期前最少三日送呈董事。就其他會議而言，將在合理及可行情況下盡早向董事發出通知。董事可親身出席會議，或根據組織章程細則，利用其他電子通訊方式參與會議。

擬就納入定期會議議程的任何事項均已向全體董事作出充分諮詢。主席亦會在執行董事協助下，盡力確保全體董事均獲妥善匯報有關董事會會議上提出的事項，並已及時收到足夠及可靠的資訊。

組織章程細則載有條文規定，在批准董事或聯繫人擁有重大利益的交易的會議上，董事必須棄權或不計入法定人數。這同樣適用於涉及重大合約、安排、交易或任何董事權益的情況。

董事可全權取閱本集團的資料，並在彼等認為必要時可取得獨立專業意見。章程大綱將不時會寄發予董事，以令彼等知悉最新的法律及監管變更以及與董事履行其職責有關的事宜。

本公司的公司秘書(「公司秘書」)確保已遵守有關程序及所有適用規則及規例。董事會及董事委員會會議的會議記錄由公司秘書保管，任何董事在作出合理通知後均可於任何時間查閱。

## 董事會會議參會記錄

於本年度，董事出席董事會會議及股東大會的情況如下所載：

董事姓名	出席／合資格出席會議次數	
	董事會會議	股東大會
<b>執行董事：</b>		
石保棟先生(主席兼行政總裁)	14/15	1/1
莫躍明先生	15/15	1/1
趙會寧先生	14/15	1/1
<b>非執行董事：</b>		
常美琦女士	15/15	1/1
<b>獨立非執行董事：</b>		
東小杰先生	13/15	1/1
何琦先生	15/15	1/1
隋風致先生	15/15	1/1

## 企業管治報告

根據企業管治守則的守則條文第C.5.1條，本公司應每年至少舉行四次定期董事會會議，大約每季舉行一次，並由大多數董事(無論親身或透過電子通訊方式)積極參與。董事會於本年度召開十五次會議。該等會議涵蓋多項重要事項，如審閱及批准截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核年度業績及環境、社會及管治相關事項、審閱截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核中期業績、考慮派付非上市永久可換股證券的建議、考慮香港業務的潛在收購、訂立持續關連交易框架協議及批准公司秘書變動。

此外，截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司主席與獨立非執行董事在其他董事不在場的情況下單獨舉行會議。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司於二零二三年六月三十日舉行股東週年大會。於上述股東週年大會上提呈的所有建議股東決議案均以投票方式表決並獲正式通過。

## 風險管理與內部監控

董事會負責維持本集團穩健及高效的風險管理及內部監控系統，並已制定本集團的內部監控政策及程序，以監管內部監控系統。有關系統旨在管理而非消除無法達成業務目標的風險，且僅可提供對重大陳述錯誤或虧損的合理而非絕對保證。

一套設計完善及有效的內部監控系統對保障本公司的資產、股東的投資、確保財務報告可靠性及符合上市規則有關規定甚為重要。因此，本公司已成立一個成員包括合資格會計師及本公司管理層的小組以進行本公司的內部審核工作(「內審組」)。

內審組會根據面對風險的評估定期制定審核計劃，以確保審核工作涵蓋主要營運附屬公司的重要內部監控範圍，以供審核委員會定期審閱。審核檢討的範圍及時間通常按風險評估而決定。

此外，亦可能對管理層或審核委員會不時識別的關注領域開展特別審查。內審組與審核委員會成員之間已建立溝通渠道。

審核委員會每年至少召開兩次會議，以審議內審組的調查結果及建議，並向董事會匯報有關檢討結果。就本年度而言，董事會透過審核委員會檢討本集團的風險管理及內部監控系統的整體成效，涵蓋財務、營運及合規監控與風險管理職能等，當中包括資源、會計及財務匯報職能的員工的資格及經驗以及彼等的培訓計劃及預算開支是否足夠。

本集團知悉其根據證券及期貨條例及上市規則須履行的責任，整體原則為內幕消息須在決定後即時公佈。本集團將確保根據香港證券及期貨事務監察委員會於二零一二年六月發佈的《內幕消息披露指南》在合理可行的範圍內通過公開公告及其網站盡快向公眾披露內幕消息。此外，所有內幕消息在向公眾披露之前將嚴格保密，只有相關人員才能存取有關資訊。

董事會相信，並無重大內部監控缺陷可能影響股東，且已設立有效且充分的風險管理及內部監控系統以保障本集團的資產。本集團將繼續提升系統以應對業務環境的變化。

### 編製綜合財務報表的責任

董事確認對編製本集團的綜合財務報表負有責任及須確保本集團綜合財務報表已遵照法定規定及適用會計準則編製。

核數師對本集團綜合財務報表的申報責任的聲明，載於本年報第58頁至第64頁的獨立核數師報告內。

### 核數師酬金

本集團於本年度的綜合財務報表由中審眾環審核，而中審眾環作為核數師的任期將於應屆股東週年大會屆滿並符合資格膺選連任。

於本年度，就法定年度審核服務(即法定年度審核服務)及非審核服務(即本集團中期報告的非審核服務)已付或應付中審眾環的酬金分別約為1.3百萬港元及0.2百萬港元。

### 公司秘書

劉健威先生已辭任本公司公司秘書，自二零二三年八月一日起生效。林銳康先生已獲委任為公司秘書，自二零二三年八月一日起生效，並於二零二三年十月八日辭任。李安穎女士(「李女士」)已獲委任為公司秘書，自二零二三年十月八日起生效。於彼等任職期間，彼等均為全職僱員。

於本年度，李女士充分遵守上市規則規則3.29項下的相關專業培訓規定。

## 企業管治報告

### 董事及高級管理層的持續專業發展

全體董事均知悉彼等對股東的責任，履行彼等的職責時以應有的謹慎、技能和勤勉行事，致力推動本集團的發展。

董事必須時刻了解其共同責任。每名新委任的董事將收到涵蓋本集團業務及上市公司董事法定及監管責任的須知。

除本公司就監管變化及管治發展提供的最新資料外，亦鼓勵董事參與專業培訓及研討會以發展並更新其知識及技能。於本年度，外部專業人士已提供培訓。此外，本公司持續向董事提供有關上市規則及其他適用規例最新發展的閱讀材料及其他更新資料供彼等參考及學習。

本公司鼓勵高級管理層參加外部研討會及參與本公司提供的內部培訓以提升彼等的專業知識。

### 審核委員會

於本年度，本公司審核委員會（「審核委員會」）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，以及非執行董事常美琦女士組成。

根據審核委員會的職權範圍，審核委員會的主要職責與企業管治守則所載者大致相同，包括檢討本集團的財務匯報制度及內部監控程序；審閱本集團的財務資料；審閱本集團中期及年度業績；（除非獨立風險委員會或董事會明確表明自行處理）檢討風險管理及內部監控系統、本公司內部審核職能的成效及企業管治守則項下的其他職務；以及檢討與核數師的關係。

根據企業管治守則，審核委員會亦獲董事會授權負責執行企業管治的職責，包括制定及檢討本公司企業管治的政策及常規，並向董事會提供推薦建議；檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；檢討及監察本公司遵守法定及監管規定的政策及常規；以及審閱本公司遵守企業管治守則的情況。

於本年度，審核委員會舉行兩次會議，其中管理層代表亦有出席審閱中期及年度業績、中期報告及年報、持續關連交易以及其他財務、內部監控及企業管治事項。董事會並無對本公司核數師的挑選、委任、辭任或解僱採納與審核委員會不同的意見。本公司核數師亦有出席其中兩次會議。

審核委員會成員姓名	出席／合資格 出席會議次數
隋風致先生(主席)	2/2
何琦先生	2/2
常美琦女士	2/2

## 薪酬委員會

本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)根據企業管治守則執行薪酬職能。於本年度，薪酬委員會由一名執行董事(即石保棟先生)及兩名獨立非執行董事(即東小杰先生(薪酬委員會主席)及隋風致先生)組成。由於東先生及石先生將於二零二四年股東週年大會結束後退任，為遵守上市規則第3.10條及第3.25條所載的規定，本公司正在物色合適人選，以分別填補前述兩位人士退任後的獨立非執行董事以及薪酬委員會成員及主席臨時空缺。

根據薪酬委員會的職權範圍，薪酬委員會的主要職責與企業管治守則所載者大致相同，包括釐定執行董事薪酬的政策、評估執行董事的表現、批准執行董事服務合約的期限，並就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提出推薦建議，審閱及／或批准與上市規則第17章項下有關股份計劃(如有)的事宜。

於本年度，薪酬委員會舉行兩次會議，出席記錄載列如下：

薪酬委員會成員姓名	出席／合資格 出席會議次數
東小杰先生(主席)	2/2
石保棟先生	2/2
隋風致先生	2/2

於本年度，薪酬委員會進行的的工作包括：

- (i) 檢討執行董事及高級管理層的薪酬政策，包括基本薪金、酌情業績花紅及其他酬金，乃根據個別執行董事及高級管理層的技能、知識、於本公司事務的參與度及工作表現，並參考本公司的業績和盈利能力，以及行業慣例而釐定；
- (ii) 檢討及建議本公司董事及高級管理層的薪酬組合；及
- (iii) 批准獨立非執行董事服務合約的條款。

董事會已檢討股東溝通政策及程序的實施情況及成效(如在股東大會上採取的措施及收到的查詢)，並認為股東溝通政策在本年度得到有效實施。

### 股東可向董事會提出查詢的程序

股東獲提供本公司聯絡詳情，以便查詢有關本公司事宜。股東亦可以透過該等渠道或聯絡本公司香港股份過戶登記處聯合證券登記有限公司查詢有關彼等各自於本公司股權的事宜。

股東可隨時以書面形式向董事會查詢及表達關注，郵寄至本公司香港註冊辦事處香港金鐘夏慤道18號海富中心一期12樓1201B室。股東亦可以發送有關查詢及關注至ovchina@orientvictory.com.cn(本公司為方便與投資者溝通專門開設的電子郵箱)。

### 股東召集股東特別大會及於股東大會上提出建議的程序

組織章程細則載列股東召開股東大會、於股東大會動議決議案及推選董事的程序，於本公司網站<http://www.orientvictory.com.hk>可供查閱。

根據組織章程細則第72條，任何一名或多名身為獲認可結算所的股東(或其代名人)或任何兩名或以上於遞交要求日期持有本公司不少於十分之一在股東大會有投票權的已繳足股本的股東可要求召開本公司股東特別大會(「股東特別大會」)，有關要求須以書面形式向董事會或公司秘書要求董事會為有關要求所列明的任何業務交易召開股東特別大會。有關大會須於有關要求提出後3個月內舉行。若於提出有關要求21天內董事會未能著手召開有關會議，提出要求的股東或任何持有其逾二分之一總投票權的股東可以召開有關會議，本公司須向提出有關要求的股東償付因董事會未能召開有關會議而導致有關股東產生的所有合理費用。

## 反貪污

本集團致力以廉潔道德及具誠信的方式開展業務。一般而言，本集團堅守嚴格的操守守則，當中涵蓋對賄賂、欺詐、勒索及洗黑錢的規定。本集團嚴格禁止任何形式的賄賂、貪污及欺詐行為。員工亦嚴禁在任何可能引起潛在利益衝突的交易中提供建議或進行買賣。本集團的高級管理層定期監察法規及最佳實踐的變動，以確保操守守則持續有效。



董事會已檢討股東溝通政策及程序的實施情況及成效(如在股東大會上採取的措施及收到的查詢)，並認為股東溝通政策在本年度得到有效實施。

### 股東可向董事會提出查詢的程序

股東獲提供本公司聯絡詳情，以便查詢有關本公司事宜。股東亦可以透過該等渠道或聯絡本公司香港股份過戶登記處聯合證券登記有限公司查詢有關彼等各自於本公司股權的事宜。

股東可隨時以書面形式向董事會查詢及表達關注，郵寄至本公司香港註冊辦事處香港金鐘夏慤道18號海富中心一期12樓1201B室。股東亦可以發送有關查詢及關注至ovchina@orientvictory.com.cn(本公司為方便與投資者溝通專門開設的電子郵箱)。

### 股東召集股東特別大會及於股東大會上提出建議的程序

組織章程細則載列股東召開股東大會、於股東大會動議決議案及推選董事的程序，於本公司網站<http://www.orientvictory.com.hk>可供查閱。

根據組織章程細則第72條，任何一名或多名身為獲認可結算所的股東(或其代名人)或任何兩名或以上於遞交要求日期持有本公司不少於十分之一在股東大會有投票權的已繳足股本的股東可要求召開本公司股東特別大會(「股東特別大會」)，有關要求須以書面形式向董事會或公司秘書要求董事會為有關要求所列明的任何業務交易召開股東特別大會。有關大會須於有關要求提出後3個月內舉行。若於提出有關要求21天內董事會未能著手召開有關會議，提出要求的股東或任何持有其逾二分之一總投票權的股東可以召開有關會議，本公司須向提出有關要求的股東償付因董事會未能召開有關會議而導致有關股東產生的所有合理費用。

## 反貪污

本集團致力以廉潔道德及具誠信的方式開展業務。一般而言，本集團堅守嚴格的操守守則，當中涵蓋對賄賂、欺詐、勒索及洗黑錢的規定。本集團嚴格禁止任何形式的賄賂、貪污及欺詐行為。員工亦嚴禁在任何可能引起潛在利益衝突的交易中提供建議或進行買賣。本集團的高級管理層定期監察法規及最佳實踐的變動，以確保操守守則持續有效。

## 企業管治報告

為致力加強組織內的反貪污意識，本集團採取其他措施，進一步將反貪污原則納入其企業文化，包括為其董事及管理級別員工安排反貪污培訓，以分享適當操守、反貪污最佳實踐及預防不道德行為等知識。

## 舉報政策

本集團已實施穩健的舉報政策，作為其致力堅持業務道德及誠信的一部分，特別專注於預防懷疑貪污、勒索及洗黑錢。為確保有效舉報有關事件，本集團提供專門舉報渠道(包括電郵 [ovchina@orientvictory.com.cn](mailto:ovchina@orientvictory.com.cn))，讓本集團僱員或持份者以保密方式舉報任何可疑貪污個案。本集團強烈鼓勵僱員善用該等渠道及即時舉報任何相關憂慮。

於接獲報告後，審核委員會主席承擔處理投訴及進行徹底調查的責任。審核委員會主席確保整個過程按最高機密進行，以保障舉報人士身份。如有需要，個案可能上報至全體董事會成員作進一步審查及決定，確保採取適當運行應對報告的憂慮。

再者，審核委員會主席負責定期提供所接獲投訴及所採取跟進運行的狀況之報告。這確保整個過程的透明度及問責，展示本集團解決潛在不當行為及維護道德操守文化的承諾。審核委員會將定期監察及檢討舉報政策的實施及成效。

## 章程文件

於二零二三年六月三十日舉行的股東週年大會(「二零二三年股東週年大會」)上，股東通過一項特別決議案，批准對本公司組織章程大綱及細則的若干修訂，旨在(其中包括)(i)使本公司組織章程大綱及細則與上市規則附錄A1(原附錄三)及開曼群島適用法律的修訂一致，及(ii)作出其他相應及內部管理的變動。有關建議修訂本公司組織章程大綱及細則的詳情載於本公司日期為二零二三年六月七日的通函。本公司於二零二三年股東週年大會上採納的經修訂及重列組織章程大綱及細則可於聯交所及本公司網站查閱。

## 環境、社會及管治報告

本集團的環境、社會及管治報告與本年報同時發佈，僅於聯交所及本公司網站可供查閱。



**MAZARS CPA LIMITED**  
**中審眾環(香港)會計師事務所有限公司**  
42<sup>nd</sup> Floor, Central Plaza  
18 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔港灣道18號中環廣場42樓  
Tel 電話: (852) 2909 5555  
Fax 傳真: (852) 2810 0032  
Email 電郵: info@mazars.hk  
Website 網址: www.mazars.hk

### 意見

本核數師已審計列載於第65至144頁的東勝智慧城市服務控股有限公司(前稱東勝旅遊集團有限公司)(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,當中包括於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括重大會計政策資料。

我們認為,該等財務報表已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」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零二三年十二月三十一日的財務狀況及截至該日止年度的財務表現及現金流量,並已遵照《公司條例》的披露要求妥為擬備。

### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部份中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」),我們獨立於 貴集團,並已履行守則中的其他道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷,認為對本年度綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<b>投資物業的估值</b>	
<p>請參閱綜合財務報表附註2的主要會計政策及附註14投資物業的披露。</p>	
<p>貴集團於二零二三年十二月三十一日按公平值計量的投資物業金額為74,783,000港元。公平值乃經參考管理層委聘的獨立專業估值師進行的估值釐定。</p>	<p>我們的關鍵程序(其中包括)包括：</p>
<p>由於金額重大且投資物業估值涉及重大判斷及估計，包括釐定估值方法及篩選各估值模型中所用的輸入數據，故我們將該事項識別為關鍵審計事項。</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 取得及檢討由管理層委聘的獨立專業估值師所編製的估值報告；</li><li>- 評價獨立專業估值師的資質、能力及客觀性；</li><li>- 與獨立專業估值師討論以了解所採用的估值方法、關鍵估計及假設；</li><li>- 評估估值所採用之主要假設的合理性；</li><li>- 查核估值時所採用的關鍵輸入數據的準確性及相關性；及</li><li>- 質疑管理層及估值師就於評估過程中考慮的因素作出的判斷及估計。</li></ul>

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理該事項

#### 應收一間聯營公司款項預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的虧損撥備

請參閱綜合財務報表附註2的主要會計政策及附註18應收一間聯營公司款項的披露。

於二零二三年十二月三十一日，貴集團錄得應收一間聯營公司款項約63,802,000港元。

由於評估應收一間聯營公司款項的信貸虧損需要管理層作出重大判斷及估計，故我們認為該事項屬於關鍵審計事項。

我們的關鍵程序(其中包括)包括：

- 理解及評估 貴集團的信貸政策；
- 通過評估可得信息，例如財務信息、過往收款記錄、集中風險、貴集團的實際損失經驗、一間聯營公司的後續結算及賬齡分析，並根據一間聯營公司特有的前瞻性因素及經濟環境進行調整，評估管理層對一間聯營公司預期信貸虧損及信用度的判斷；及
- 質疑管理層就於預期信貸虧損評估過程中考慮的因素作出的關鍵判斷。

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損</p> <p>請參閱綜合財務報表附註2的主要會計政策以及附註20及附註34的應收貿易賬款及合約資產披露。</p> <p>於二零二三年十二月三十一日，貴集團錄得應收貿易賬款及合約資產總額分別約100,537,000港元及42,895,000港元。已就相關應收貿易賬款及合約資產分別計提虧損撥備約10,175,000港元及1,069,000港元。</p> <p>應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損乃參考管理層委聘的獨立專業估值師進行的估值進行評估。</p> <p>我們認為此事項為關鍵審計事項，原因為評估應收貿易賬款及合約資產的虧損撥備需要管理層運用判斷及估計。</p>	<p>我們的關鍵程序(其中包括)包括：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 理解及評估 貴集團的信貸政策；</li><li>- 透過評估可得資料(如客戶的背景資料、客戶的過往收款記錄、集中風險、貴集團的實際虧損經驗、應收貿易賬款的後續結算及賬齡分析)抽樣評估管理層對預期信貸虧損及客戶信譽的判斷，並就債務人的特定前瞻性因素及經濟環境作出調整；</li><li>- 評價獨立專業估值師的資質、能力及客觀性；</li><li>- 與獨立專業估值師討論以了解所採用的估值方法、關鍵估計及假設；</li><li>- 評估估值所採用之主要假設的合理性；</li><li>- 運用抽樣的方法，查核估值時所採用的關鍵輸入數據的準確性及相關性；</li><li>- 質疑管理層及估值師就於評估過程中考慮的因素作出的判斷及估計；及</li><li>- 取得估值報告以評估任何重大不可觀察輸入數據的合理性及獨立專業估值師所採用的來源數據的準確性。</li></ul>

### 其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於 貴公司二零二三年年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

就我們對綜合財務報表的審計而言，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為該其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。本報告是僅向整體股東出具，除此以外，不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 獲取及了解審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

我們與審核委員會溝通了(其中包括)計劃的審計範圍及時間安排以及重大審計發現等，包括我們在審計過程中識別出內部控制的任何重大缺陷。



## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或適用的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律及法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二四年三月二十六日

出具本獨立核數師報告之審計項目董事為：

馮兆恒

執業證書編號：P04793

## 綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>持續經營業務：</b>			
收入	3	342,371	226,967
銷售及服務成本		(257,190)	(158,489)
毛利		85,181	68,478
其他收入	5	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	18	(2,013)	(2,578)
投資物業的公平值變動	14	(5,564)	(6,840)
出售一間附屬公司的收益	31	11,882	-
財務費用	6	(2,514)	(2,891)
除稅前溢利	7	41,723	24,980
所得稅	8	(3,754)	(3,223)
來自持續經營業務的年內溢利		37,969	21,757
<b>已終止經營業務：</b>			
來自已終止經營業務的年內溢利		-	6,158
年內溢利		37,969	27,915
<b>應佔方：</b>			
本公司權益持有人			
- 持續經營業務		33,499	23,661
- 已終止經營業務		-	6,158
		33,499	29,819
非控股權益			
- 持續經營業務		4,470	(1,904)
年內溢利		37,969	27,915
<b>每股基本及攤薄盈利</b>			
	11		
- 持續經營業務		0.17 港仙	0.03 港仙
- 已終止經營業務		-	0.05 港仙
		0.17 港仙	0.08 港仙

## 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

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年內溢利		37,969	27,915
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		(17,718)	(45,484)
- 折算一間出售附屬公司匯兌儲備	31	(171)	-
- 折算應佔一間聯營公司其他全面收益的匯兌差額	18	(711)	(2,559)
		(18,600)	(48,043)
年內全面收益(虧損)總額		19,369	(20,128)
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		-	6,158
		15,381	(15,803)
非控股權益			
- 持續經營業務		3,988	(4,325)
年內全面收益(虧損)總額		19,369	(20,128)

## 綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
商譽	12	-	-
物業、廠房及設備	13	136,179	155,629
投資物業	14	74,783	82,437
使用權資產	15	25,142	27,046
無形資產	16	157	109
於一間聯營公司的投資	18	25,055	27,779
預付款項、按金及其他應收款項	21	26,200	25,614
遞延稅項資產	26	2,650	2,088
		<b>290,166</b>	<b>320,702</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	19	15,330	15,535
應收貿易賬款	20(a)	90,362	65,656
合約資產	20(b)	41,826	-
應收一間聯營公司款項	18	63,802	141,901
預付款項、按金及其他應收款項	21	41,093	61,854
受限制銀行存款	22	-	315
原到期日超過三個月的定期存款	22	70,784	-
現金及現金等值項目	22	201,373	205,857
		<b>524,570</b>	<b>491,118</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	23(a)	30,071	45,545
合約負債	23(b)	26,820	25,297
其他應付款項	23	65,616	60,194
應付稅項		9,460	5,337
租賃負債	24	7,933	7,704
撥備		-	930
		<b>139,900</b>	<b>145,007</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>384,670</b>	<b>346,111</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>674,886</b>	<b>666,813</b>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	24	41,284	47,134
遞延稅項負債	26	11,416	12,734
撥備		-	662
		<b>52,700</b>	<b>60,530</b>
<b>資產淨值</b>		<b>622,136</b>	<b>606,283</b>

## 綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
股本及儲備			
股本	27	64,610	64,610
永久可換股證券	28	296,274	296,274
儲備	29	233,931	228,272
本公司權益擁有人應佔權益		594,815	589,156
非控股權益	17	27,321	17,127
權益總值		622,136	606,283

第65頁至第144頁的綜合財務報表於二零二四年三月二十六日獲董事會核准及授權刊發，並由以下人士代表簽署：

石保棟  
主席

莫躍明  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔									
	股本 千港元 (附註27)	股份溢價 千港元 (附註29)	可換股證券 千港元 (附註28)	匯兌儲備 千港元 (附註29)	其他儲備 千港元 (附註29)	累計虧損 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	權益總值 千港元	權益總值 千港元
於二零二二年一月一日	64,610	635,537	296,274	23,590	-	(396,637)	623,374	22,620	645,994	645,994
年內溢利(虧損)	-	-	-	-	-	29,819	29,819	(1,904)	27,915	27,915
其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其後重新分類或可能重新分類至損益的項目	-	-	-	(43,063)	-	-	(43,063)	(2,421)	(45,484)	(45,484)
折算境外業務的匯兌差額	-	-	-	(2,559)	-	-	(2,559)	-	(2,559)	(2,559)
分佔一間聯營公司其他全面收益的匯兌差額	-	-	-	(45,622)	-	-	(45,622)	(2,421)	(48,043)	(48,043)
年內全面收益(虧損)總額	-	-	-	(45,622)	-	29,819	(15,803)	(4,325)	(20,128)	(20,128)
與擁有人的交易：										
注資及分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一名非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	3,305	3,305	3,305
向非控股權益支付的股息	-	-	-	-	-	-	-	(2,539)	(2,539)	(2,539)
向永久可換股證券持有人分派	-	-	-	-	-	(15,874)	(15,874)	-	(15,874)	(15,874)
以權益結算的股份交易(附註25)	-	219	-	-	-	-	219	-	219	219
擁有權益的變動	-	219	-	-	-	(15,874)	(15,655)	766	(14,889)	(14,889)
收購餘下的非控股權益	-	-	-	-	(2,760)	-	(2,760)	(3,087)	(5,847)	(5,847)
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	3,321	3,321	3,321
以往年度所出售附屬公司的非控股權益	-	-	-	-	(2,760)	-	(2,760)	(2,168)	(2,168)	(2,168)
	-	-	-	-	(2,760)	-	(2,760)	(1,934)	(4,694)	(4,694)
	-	219	-	-	(2,760)	(15,874)	(18,415)	(1,168)	(19,583)	(19,583)
於二零二二年十二月三十一日	64,610	635,756	296,274	(22,032)	(2,760)	(382,692)	589,156	17,127	606,283	606,283

## 綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔							權益總值 千港元	
	股本 千港元 (附註27)	股份溢價 千港元 (附註29)	可換股證券 千港元 (附註28)	匯兌儲備 千港元 (附註29)	其他儲備 千港元 (附註29)	累計虧損 千港元	非控股權益 千港元		
於二零二三年一月一日	64,610	635,756	296,274	(22,032)	(2,760)	(382,692)	589,156	17,127	606,283
年內溢利	-	-	-	-	-	33,499	33,499	4,470	37,969
其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其後重新分類或可能會重新分類至損益的項目	-	-	-	(17,236)	-	-	(17,236)	(482)	(17,718)
折算境外業務的匯兌差額	-	-	-	(171)	-	-	(171)	-	(171)
出售一間附屬公司時解除匯兌儲備	-	-	-	(711)	-	-	(711)	-	(711)
分佔一間聯營公司其他全面收益的匯兌差額	-	-	-	(18,118)	-	-	(18,118)	(482)	(18,600)
年內全面收益(虧損)總額	-	-	-	(18,118)	-	33,499	15,381	3,988	19,369
與擁有人的交易：	-	-	-	-	-	-	-	-	-
注資及分派	-	-	-	-	-	-	-	(828)	(828)
向非控股權益支付的股息	-	-	-	-	-	(10,037)	(10,037)	-	(10,037)
向永久可換股證券持有人派	-	315	-	-	-	-	315	-	315
以權益結算的股份交易(附註25)	-	315	-	-	-	(10,037)	(9,722)	(828)	(10,550)
擁有權益的變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-
出售一間附屬公司(附註31)	-	-	-	-	-	-	-	7,034	7,034
於二零二三年十二月三十一日	64,610	636,071	296,274	(40,150)	(2,760)	(359,230)	594,815	27,321	622,136

## 綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>經營活動</b>			
除稅前溢利			
- 持續經營業務		41,723	24,980
- 已終止經營業務		-	6,158
		<b>41,723</b>	<b>31,138</b>
<b>調整：</b>			
投資物業的公平值變動	14	5,564	6,840
折舊及攤銷			
- 物業、廠房及設備	13	26,437	7,052
- 使用權資產	15	2,110	3,291
- 無形資產	16	32	39
虧損撥備			
- 應收貿易賬款	20	653	3,523
- 合約資產	20	1,074	-
利息收入	5	(3,390)	(3,081)
財務費用	6	2,514	2,930
應佔一間聯營公司業績	18	2,013	2,578
其他應收款項壞賬計提撥回	7	(3,204)	(5,209)
出售投資物業及租賃負債的虧損淨額	7	39	61
出售一間附屬公司權益的收益	31	(11,882)	(6,168)
物業、廠房及設備撇銷淨額		-	58
計提轉回	5	(1,290)	-
以權益結算以股份支付開支	25	315	219
營運資金變動前的經營現金流量		<b>62,708</b>	<b>43,271</b>
營運資金變動：			
存貨		(195)	(460)
應收貿易賬款		(27,173)	(51,282)
合約資產		(43,103)	-
預付款項、按金及其他應收款項		25,761	35,362
原到期日超過三個月的定期存款		(70,784)	-
應付貿易賬款		(14,374)	37,740
合約負債		6,163	(6,017)
其他應付款項		21,406	(18,071)
經營(所用)所產生的現金淨額		<b>(39,591)</b>	<b>40,543</b>
已付所得稅		(576)	(950)
已收利息		3,390	3,081
經營活動(所用)所產生的現金淨額		<b>(36,777)</b>	<b>42,674</b>



## 綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>投資活動</b>			
購置物業、廠房及設備		(8,772)	(66,613)
已付收購投資物業的按金		-	(26,313)
出售一間附屬公司的現金流入(流出)淨額	31	1,071	(8,676)
自聯營公司的還款		71,232	-
自第三方的還款		-	57,850
受限制銀行存款減少淨額		-	1,108
<b>投資活動所產生(所用)的現金淨額</b>		<b>63,531</b>	<b>(42,644)</b>
<b>融資活動</b>			
新籌集其他借款		-	1,573
收購一間附屬公司非控股權益的現金流出淨額		-	(5,847)
一名非控股股東注資		-	3,305
向一名非控股股東支付的股息	17	(621)	(2,539)
已付永久可換股證券持有人分派	28	(10,037)	(15,874)
償還租賃負債		(7,945)	(7,771)
已付利息		(2,463)	(2,930)
<b>融資活動所用的現金淨額</b>		<b>(21,066)</b>	<b>(30,083)</b>
<b>現金及現金等值項目增加(減少)淨額</b>		<b>5,688</b>	<b>(30,053)</b>
於報告期初現金及現金等值項目		205,857	255,219
匯率變動的影響		(10,172)	(19,309)
<b>於報告期末現金及現金等值項目</b>	22	<b>201,373</b>	<b>205,857</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 1. 一般事項

東勝智慧城市服務控股有限公司(「本公司」)為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司註冊辦事處及主要營業地點的地址於本年度報告「公司資料」一節披露。

本公司的主要業務為投資控股。本公司主要附屬公司及其主要業務的詳情於綜合財務報表附註17披露。本公司董事認為，本公司的直接及最終控股公司為東勝置業集團控股有限公司，其於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立，由本公司控股股東、執行董事及行政總裁石保棟先生(「石先生」)全資擁有。

本綜合財務報表以本公司及其附屬公司(統稱「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」)成立的附屬公司除外，其功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。除另有註明者外，所有金額均調整至最接近的千位數。

## 2. 主要會計政策

### 編製基準

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

綜合財務報表乃按照與本集團於二零二二年的綜合財務報表所採用會計政策一致的基準編製，惟採用下列與本集團相關及於本年度生效的新訂／經修訂的香港財務報告準則除外。

### 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

#### 香港會計準則第1號(修訂本)：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任何項目之計量、確認或呈列並無影響。

## 2. 主要會計政策(續)

### 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

#### 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對會計政策變動與會計估計變動加以區分。

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)：與單一交易所產生資產及負債有關的遞延稅項

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的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，使其毋須對經濟合作暨發展組織支柱二模型規則產生的遞延稅項進行會計處理。該等修訂亦引入針對性的披露規定，以協助投資者了解實體因有關規則而面臨的所得稅風險。

採納該等修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

本集團主要會計政策概要載列如下：

### 計量基準

綜合財務報表乃以歷史成本為計量基準編製，惟投資物業除外，該項目按公平值計量(如下文所載會計政策所闡述)。

### 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司之財務報表。附屬公司同期編製的財務報表乃採用與本公司財務報表所用一致的會計政策。

集團內公司間之所有結餘、交易以及集團內公司間交易產生的收支及損益均全數對銷。附屬公司之業績自本集團獲得其控制權當日起綜合入賬，並持續綜合入賬至該控制權終止為止。

非控股權益與本公司股權持有人分開呈列於綜合全面收益表及綜合財務狀況表的權益內。於被收購方的屬現時擁有權權益及賦予其持有人在清盤時可按比例分得被收購方淨資產的非控股權益，乃初步以公平值或現時擁有權文書於被收購方可識別淨資產已確認金額的應佔比例計算。計量基準依個別收購基準而選擇。其他非控股權益的類別初始以公平值計量，除非另一計量基準由香港財務報告準則確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策(續)

#### 綜合賬目基準(續)

##### 分配全面收益總額

本公司股權持有人及非控股權益分佔損益及其他全面收益之各部分。全面收益總額歸屬於本公司股權持有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

##### 擁有權權益出現變動

倘本集團於附屬公司的擁有權權益變動並無導致失去控制權，則列賬為股本交易。控股權益及非控股權益的賬面值將會調整，以反映其於附屬公司的相對權益變動。非控股權益作出調整之金額與已付或已收代價的公平值間任何差額直接於權益中確認並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，出售時產生的損益按下列兩者的差額計算：(i) 於失去控制權當日已收代價的公平值與任何保留權益的公平值的總和及(ii) 於失去控制權當日附屬公司及任何非控股權益的資產(包括商譽)及負債的賬面值。先前於其他全面收益確認的有關已出售附屬公司的金額按與假設母公司直接出售相關資產或負債的同一基準列賬。於前附屬公司保留的任何投資及前附屬公司結欠或應付前附屬公司的任何金額自失去控制權當日起視適用情況列賬為金融資產、聯營公司、合營公司或其他。

已終止業務是本集團之一部分，其營運及現金流量可與本集團其他業務清楚區分，指一項按業務或營運地區劃分之獨立主要業務，或作為出售一項按業務或營運地區劃分之獨立主要業務之單一統籌計劃一部分，或為一間純粹為轉售而收購之附屬公司。

倘業務被出售或根據香港財務報告準則第5號符合列為持作出售項目之標準(以較早者為準)，則分類為已終止業務。撤出業務時，有關業務亦會分類為已終止業務。

倘業務被分類為終止經營，則會於損益及其他全面收益表按單一數額呈列，當中包含：

- (i) 已終止業務之除稅後溢利或虧損；及
- (ii) 就構成已終止業務之資產或出售組合，計量公平值減銷售成本或於出售時確認之除稅後損益。

## 2. 主要會計政策(續)

### 附屬公司

附屬公司為本集團控制之實體。倘本集團因參與實體之營運而承受或享有其可變動回報，並有能力透過其對實體之權力影響該等回報，則本集團對該實體擁有控制權。倘有事實及情況顯示，控制權之一項或多項元素出現變動，則本集團會重新評估其是否對被投資公司有控制權。

於本公司財務狀況表(於該等附註呈列)內，附屬公司投資以成本減去累計減值虧損列值。倘投資之賬面值高於其可回收金額，則按個別基準削減至其可收回金額。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息基準入賬。

### 聯營公司

聯營公司指本集團對其具有重大影響力的實體。重大影響力指有權參與被投資公司財務及營運決策，但並非控制或共同控制該等政策。

除投資或當中部份分類為持作出售外，本集團於聯營公司的投資以權益會計法列賬。根據權益法，投資初步按成本記錄，其後會就收購後本集團應佔被投資公司的資產淨值及有關投資的減值虧損的轉變而調整。倘若本集團應佔被投資公司的虧損相等於或超過其於該被投資公司的權益(其包括實質上構成本集團於被投資公司投資淨額一部份的任何長期權益)，除以本集團已產生法定性或推定責任或代表被投資公司作出付款為限外，本集團不再確認其應佔進一步虧損。

收購一間聯營公司產生的商譽乃按投資成本超出本集團於所收購聯營公司應佔的可識別資產及負債的公平淨值計量。該等商譽計入於聯營公司的權益。另一方面，任何超出投資成本的本集團應佔可識別資產及負債的公平淨值會即時於損益中確認為收入。

本集團與其聯營公司間進行交易所產生的未變現損益予以對銷，惟以本集團於被投資公司的權益為限，除非未變現虧損證明被轉讓資產出現減值，在此情況下，則會即時於損益確認相關未變現虧損。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策(續)

#### 業務合併及商譽

收購業務產生的商譽乃按所轉撥的代價、於被收購方的任何非控股權益金額(如適用)及於被收購方的任何先前所持股本權益的公平值超出所收購業務的已購入可識別資產及所承擔負債的收購當日金額的差額計量。

收購業務產生的商譽乃確認為個別資產及按成本值扣除累計減值虧損列賬，並須每年作減值測試，或倘在某些事項或情形的變動顯示賬面值可能減值時，則會更頻密地進行測試。就減值測試及釐定出售盈虧而言，商譽乃分配至現金產生單位。商譽的減值虧損不可撥回。

另一方面，重估後所收購業務的已購入可識別資產及所承擔負債的收購當日金額超出所轉撥代價、於被收購方的任何非控股權益金額(如適用)及收購方先前於被收購方所持權益的公平值總額的任何差額(如有)，即時於損益內確認為一項議價購買收益。

於收購日按公平值重新計量先前在被收購方持有的股權所產生的任何損益，均於損益或其他全面收益中確認(如適用)。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及為使資產達至其營運狀況及運抵營運地點作擬定用途之任何直接應佔成本。維修及保養會於其發生期間內於損益內扣除。

折舊乃自物業、廠房及設備可供使用日期起，就彼等之估計可用年期撇銷成本減累計減值虧損，計入彼等之估計剩餘價值後，以直線法及依以下年率計算。倘物業、廠房及設備項目部分具有不同可使用年期，則該項目的成本按合理基準分配並分開折舊。

樓宇	2.5%至5%
傢俬及租賃裝修	10%至25%，或於租賃期內(以較短者為準)
機器及設備	9.5%至30%
車輛	9.5%至33.33%

物業、廠房及設備項目於出售時或預期繼續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。任何因該資產終止確認而產生之收益或虧損(按項目出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)於終止確認該項目之期間計入損益。

## 2. 主要會計政策(續)

### 投資物業

投資物業是擁有人持有以用作賺取租金收入及／或資本增值的土地及／或樓宇。其包括現在尚未決定未來用途的物業、在建或發展中而未來用作投資物業用途的物業及符合投資物業的定義及按公平值列賬之根據經營租賃持有的物業。

投資物業在報告期末按公平值列值。任何因公平值變動而引致的收益或虧損於損益內確認。投資物業公平值乃根據持有認可專業資格及近期有評估所估物業之位置及類別之經驗之獨立估值師所作之估值計算。公平值反映(其中包括)即期租賃的租金收入及市場參與者於當前市況下對投資物業進行定價時使用的其他假設,並就確認的資產或負債獨立調整,以避免重複計算資產或負債。

當投資物業被出售或永久不再使用,而其出售預期不會產生未來經濟利益時,投資物業將終止確認。終止確認資產所產生之任何收益或虧損(按資產出售時所收款項淨額與賬面值之差額計算)於終止確認該項目之期間計入損益。

倘一項投資物業成為業主自用物業作本集團自用用途,則該物業於改變用途之日前由本集團根據「投資物業」項下所述會計政策入賬。於轉換日期,物業乃按於損益中確認的差額之公平值列賬,並隨後於物業、廠房及設備項下按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

### 無形資產

#### 出行許可及其他

出行許可及其他的初始成本予以資本化。具有限使用年期之出行許可及其他按成本減累計減值虧損列賬。具無限使用年期之出行許可及其他按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。攤銷乃於其估計介乎1至2年的使用年期內以直線基礎提供。

#### 電腦軟件

購買軟件的初始成本予以資本化。具有限使用年期之電腦軟件按成本減累計減值虧損列賬。具無限使用年期之電腦軟件按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。攤銷乃於其估計介乎3至8年的使用年期內以直線基礎提供。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策(續)

#### 土地使用權

土地使用權是為獲取歸類為經營租賃的承租人佔用土地的固定期限權益而支付的預付款項。溢價按成本減累計攤銷及減值損失入賬，並於租賃期內按直線法攤銷至損益，按使用權資產入賬。

#### 金融工具

##### 金融資產

##### 確認及終止確認

金融資產於且僅於本集團成為該工具合約條文之一方時按交易日基準確認。

金融資產於且僅於(i)本集團來自該金融資產之未來現金流量之合約權利屆滿時或(ii)本集團轉讓該金融資產，且(a)本集團已轉移該金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，或(b)本集團並未轉移或保留該金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，惟其並無保留該金融資產之控制權時終止確認。

倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，則本集團會繼續確認該金融資產以及確認已收所得款項之有抵押借貸。

倘本集團既不轉移亦不保留已轉讓資產擁有權之絕大部分風險及回報，且繼續控制該已轉讓資產，則本集團按其持續參與程度及可能須支付之相關負債金額確認該金融資產。

##### 分類及計量

金融資產(無重大融資成分的應收貿易賬款除外)初步按其公平值確認，倘金融資產並未按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)，則加上收購金融資產之直接應佔交易成本。該等應收貿易賬款初步按其交易價計量。

於初步確認時，金融資產分類為(i)按攤銷成本計量；(ii)按公平值計入其他全面收益計量之債務投資(「強制性按公平值計入其他全面收益」)；(iii)指定按公平值計入其他全面收益；或(iv)按公平值計入損益計量。



## 2. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 分類及計量(續)

金融資產於初步確認之分類取決於本集團管理金融資產之業務模式及金融資產之合約現金流量特徵。金融資產於彼等初步確認後不予重新分類，除非本集團改變其管理業務模式，而在此情況下所有受影響之金融資產於業務模式變動後首個年度報告期間之首日進行重新分類。

##### 按攤銷成本計量之金融資產

當金融資產同時符合以下條件，且並無指定為按公平值計入損益，則該金融資產按攤銷成本計量：

- (a) 其被持有所屬業務模式的目標為持有金融資產以收取合約現金流量；及
- (b) 其合約條款使於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

其後，按攤銷成本計量的金融資產採用實際利率方法計量並須計提減值。因減值、終止確認或進行攤銷時產生之收益及虧損乃於損益中確認。

本集團按攤銷成本計量的金融資產包括應收貿易賬款及其他應收款項、合約資產、應收一間聯營公司款項以及現金及現金等值項目。

#### 金融負債

##### 確認及終止確認

金融負債於且僅於本集團成為該工具合約條文之一方時確認。

金融負債於且僅於負債消除時，即在有關合約訂明之責任獲解除、註銷或屆滿時，方終止確認。

##### 分類及計量

金融負債初步按公平值確認，倘金融負債並未按公平值計入損益，則加上發行金融負債之直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款項及合約負債。所有金融負債均初步按其公平值確認及隨後採用實際利率法按攤銷成本計量，惟貼現將不會產生重大影響時，則於該情況下按成本列賬。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融資產及其他項目的減值

本集團就按攤銷成本計量的金融資產及租賃應收款項(其減值要求按照香港財務報告準則第9號適用)確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的虧損撥備。除下文詳述的特定處理外，於各報告日期，倘金融資產的信貸風險自初步確認以來顯著增加，本集團會按等同全期預期信貸虧損的金額計量該金融資產之虧損撥備。倘金融資產的信貸風險自初步確認以來無顯著增加，本集團則按等同12個月預期信貸虧損的金額計量該金融資產之虧損撥備。

##### 預期信貸虧損之計量

預期信貸虧損乃金融工具預期年期的信貸虧損(即所有現金短欠的現值)的概率加權估計。

就金融資產而言，信貸虧損為合約項下應付某一實體的合約現金流量與該實體預期收取的現金流量之間的差額現值。

全期預期信貸虧損指金融工具預期年期所有可能的違約事件產生的預期信貸虧損，而12個月預期信貸虧損為全期預期信貸虧損的一部分，其預期源自可能在報告日期後12個月內發生的金融工具違約事件。

倘以集體基準計量預期信貸虧損，金融工具乃依據下列一項或多個共享信貸風險特徵而分組：

- (a) 逾期資料
- (b) 工具性質
- (c) 抵押品性質
- (d) 債務人所屬行業
- (e) 債務人所在地理位置

虧損撥備於各報告日期重新計量以反映初步確認以來金融工具信貸風險及虧損的變動。虧損撥備得出的變動於損益確認為減值盈虧並對金融工具賬面值作相應調整。

## 2. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產及其他項目的減值(續)

##### 違約的定義

本集團認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件，因為歷史經驗顯示如金融工具符合以下任何一項準則，本集團或未能悉數收回未償還合約金額：

- (a) 有內部衍生資料或取自外部來源資料顯示債務人不大可能悉數向其債權人(包括本集團)支付欠款(未考慮本集團所持任何抵押品)；或
- (b) 交易對手違反了財務契諾。

無論上述分析如何，本集團認為金融資產逾期超過90日已屬發生違約，除非本集團有合理及可靠資料證明較為滯後的違約準則更為適當則作別論。

##### 信貸風險顯著增加的評估

評估金融工具的信貸風險自初步確認以來有否顯著增加時，本集團會將於報告日期金融工具發生違約的風險，與於初步確認日期金融工具發生違約的風險比較。作此評估時，本集團會同時考慮合理和可靠的定量及定性資料，包括無須付出過多成本或努力後即可獲得的歷史經驗及前瞻性資料。具體而言，評估時特別會考慮以下資料：

- 債務人未能於到期日支付本金或利息款項；
- 金融工具的外部或內部信貸評級(如可獲得)有實際或預期的顯著惡化；
- 債務人的經營業績有實際或預期的顯著惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境方面有實際或預期的變化而會或可能會對債務人履行其對本集團的責任有重大不利影響。

無論上述評估結果如何，本集團假設合約付款逾期超過30日時，金融工具的信貸風險自初步確認以來已顯著增加。

儘管有前述分析，如金融工具於報告日期被釐定為具有低信貸風險，本集團會假設金融工具的信貸風險自初步確認以來無顯著增加。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融資產及其他項目的減值(續)

##### 低信貸風險

如有下列情況，金融工具會被釐定為具有低信貸風險：

- (a) 其具低違約風險；
- (b) 借款人有實力履行其近期合約現金流量責任；及
- (c) 較長遠的經濟及營商條件的不利變動可能(但不一定)會減低借款人履行其合約現金流量責任的能力。

##### 預期信貸虧損的簡化方法

就並無重大融資成分或本集團採用可行之權宜方法而不就重大融資成分入賬之應收貿易賬款，本集團應用簡化手法來計算預期信貸虧損。本集團根據於各報告期末之全期預期信貸虧損確認虧損撥備，並已基於本集團過往信貸虧損經驗確立一個撥備矩陣，其已就債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

誠如綜合財務報表附註34(a)所詳述，現金及現金等價物被釐定為具有低信貸風險。

##### 有信貸減值的金融資產

當發生一件或多件對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的事件時，該金融資產即屬有信貸減值。金融資產有信貸減值的憑證包括以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人陷入嚴重財困。
- (b) 違反合約，例如違約或逾期事件等。
- (c) 借款人的放款人出於關乎借款人財困的經濟或合約原因，向借款人授出原應不會考慮的讓步。
- (d) 借款人可能破產或進行其他財務重組。
- (e) 金融資產因財困而失去其活躍市場。
- (f) 以大幅折扣購買或源生一項金融資產，由此反映了招致信貸虧損的情況。

## 2. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產及其他項目的減值(續)

##### 撇銷

當本集團沒有合理預期可收回金融資產全部或部分合約現金流量時，則本集團撇銷該金融資產。本集團之政策為根據收回類似資產之過往經驗撇銷總賬面值。本集團預期不會從撇銷金額中大幅收回。然而，根據本集團收回到期款項程序，被撇銷之金融資產仍可能受執行有關程序所規限，並在適當情況下考慮法律意見。任何其後之收回於損益中確認。

### 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目指可隨時轉換為已知現金金額並扣除銀行透支且價值變動風險較低的短期高流動性投資。

### 收入確認

#### 租金收入

經營租賃之租金收入於資產出租時按租期以直線法確認。可變租賃付款取決於於開始日期使用指數或利率初步計量的指數或利率並其後於該等指數或利率變動時予以調整。該等付款按租期以直線法確認為收入。其他可變租賃付款於促使該等付款的事項或條件發生期間確認為收入。租賃酒店房間的租賃收入於租賃期間確認為收入。

#### 香港財務報告準則第15號範疇內的客戶合約收入

##### 貨品或服務性質

本集團提供的貨品或服務性質如下：

- 提供物業管理服務
- 提供環境衛生服務
- 提供推廣、活動策劃及諮詢服務
- 提供相關旅遊產品銷售

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策(續)

#### 收入確認(續)

##### 香港財務報告準則第15號範疇內的客戶合約收入(續)

##### 識別履約責任

於合約開始時，本集團會評估與客戶所訂合約中承諾的貨品或服務，並識別為各承諾轉移給客戶已下兩者之一的履約責任：

- (a) 明確的貨品或服務(或一套貨品或服務)；或
- (b) 連串明確的貨品或服務，大致相同且轉移給客戶的模式相同。

如同時符合以下準則，則承諾給客戶的貨品或服務謂之明確：

- (a) 客戶自身或連同其他可隨時利用的資源受惠於貨品或服務(即貨品或服務謂之明確)；及
- (b) 本集團轉移給客戶貨品或服務的承諾可與合約中其他承諾分開識別(即轉移貨品或服務就合約文本而言謂之明確)。

##### 收入確認的時間性

收入當(或如)本集團藉轉移所承諾貨品或服務(即資產)給客戶而達致履約責任時確認。資產當(或如)客戶取得其控制權時謂之轉移。

如符合以下其中一項準則，本集團隨時間轉移貨品或服務的控制權，故達致履約責任並隨時間確認收入：

- (a) 客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供的利益；
- (b) 本集團履約創造或提升客戶於資產被創造或提升時所控制的資產(如在建工程)；或
- (c) 本集團的履約未創建對本集團具有替代用途的資產，而本集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。

如履約責任不隨時間達致，本集團於客戶取得所承諾資產的控制權時於某個時間點達致履約責任。釐定轉移何時發生時，本集團會考慮控制權概念及諸如法定業權、實質管有、付款權、資產所有權的重大風險與酬報及客戶認受等指標。

## 2. 主要會計政策(續)

### 收入確認(續)

#### 香港財務報告準則第15號範疇內的客戶合約收入(續)

##### 收入確認的時間性(續)

收入乃按以下基準確認：

- 提供相關旅遊產品銷售於客戶取得承諾資產控制權之時間確認，一般與貨品交付予客戶及所有權轉移之時間一致；及
- 提供物業管理服務／環境衛生服務以及推廣、活動策劃及諮詢服務的服務收益於安排相關交易或提供相關服務時確認為隨著時間確認的收入。

就根據香港財務報告準則第15號隨時間確認的收入而言，倘履約義務的結果可合理計量，則本集團應用產出法(即根據對客戶至今已轉讓的商品或服務相對於合約中承諾的剩餘商品或服務的價值的直接計量)計量履約義務完成的進度，原因為該方法可真實反映本集團的履約情況，並可為本集團提供可靠資料以應用該方法。否則，收入僅以所產生的成本為限予以確認，直至能夠合理地計量履約義務的結果為止。

### 利息收入

金融資產利息收入以實際利率法確認。就按攤銷成本計量而無信貸減值的金融資產而言，實際利率應用於資產的賬面總值，如屬有信貸減值的金融資產則應用於攤銷成本(即賬面總值減去虧損撥備)。

### 合約資產及合約負債

倘本集團透過於客戶支付代價前或在付款到期應付前將貨品或服務轉移予客戶，合約將呈列為合約資產，不包括呈列為應收款項之任何金額。相反，倘客戶支付代價，或本集團有權無條件取得代價金額，則於本集團向客戶轉讓貨品或服務前，合約將於作出付款或付款到期應付(以較早者為準)時呈列為合約負債。應收款項為本集團無條件或在支付到期代價前所需時間流逝之取得代價權利。

單一合約或一組相關合約以合約資產淨值或合約負債淨額呈列。無關合約之合約資產及合約負債並不按淨額基準呈列。

就本集團提供之若干服務而言，根據與客戶按個別情況磋商之相關服務協議，本集團可於服務完成前或貨品交付時(即相關交易之收入確認時間)向客戶收取全部或部分合約付款。直至合約負債確認為收入，本集團方確認合約負債。於該期間內，除非利息開支合資格資本化，任何重大融資成分(如適用)將計入合約負債並將按應計開支支銷。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策(續)

#### 外幣換算

本集團各實體財務報表所包含的項目乃以實體經營所在地之主要經濟環境貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以本公司的功能貨幣港元呈列。

以外幣進行之交易乃按於交易日期之現行匯率換算為功能貨幣。結算此等交易及以外幣計值之貨幣資產及負債以年終匯率折算產生之匯兌收益及虧損於損益內確認。重新換算按公平值列賬的非貨幣項目產生之外匯收益及虧損於損益內確認，惟就直接於權益確認的重新換算非貨幣項目產生的外匯收益及虧損除外，在此情況下，該等收益或虧損亦直接於權益內確認。

有別於呈列貨幣的所有集團實體(「海外業務」)的業績及財務狀況的功能貨幣按下列基準轉換成呈列貨幣：

- 所呈列各財務狀況表的資產及負債，及收購海外業務產生的資產及負債(被視為該海外業務的資產及負債)賬面值的公平值調整，按報告期末的收市匯率轉換。
- 各全面收益表的收入及開支按平均匯率轉換。
- 因源於上述貨幣項目(構成本集團對海外業務淨投資之部分)之換算及匯兌差異而產生之所有匯兌差異均確認為獨立權益部分。
- 就出售海外業務(包括出售本集團於海外業務之全部權益)而言，倘一項出售涉及失去對一間附屬公司(包括一項海外業務)之控制權，或部分出售聯營公司(包括一項海外業務)的權益(當中保留的權益不再為權益核算)，則該海外業務涉及之匯兌差異累計金額於其他全面收益確認，以及於獨立權益部分累計，並於確認出售損益時，從權益重新分類至損益。
- 部分出售本集團於一間附屬公司(包括海外業務)的權益且該出售不會導致本集團失去對該附屬公司控制權時，於獨立權益部分確認的匯兌差異的累計金額，按比例重新歸入該海外業務的非控股權益，且不會重新分類至損益。
- 就所有其他部分出售(包括部分出售聯營公司，其不會導致本集團失去重大影響或共同控制)而言，在權益獨立組成部分中確認累計匯兌差額的股份比例重新分類至損益。



## 2. 主要會計政策(續)

### 存貨

#### 發展中待售物業

發展中待售物業按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建築成本、資本化借貸成本及該等物業應佔之其他直接成本。可變現淨值乃參照報告期後收到之銷售所得款項減預計竣工成本及銷售物業將產生的成本。

存貨最初按成本確認，其後按成本與可變現淨值兩者中的較低者確認。成本包括所有採購成本、轉換成本以及將存貨帶到目前地點和狀態所產生的其他成本。成本採用先進先出法計算。可變現淨值指在日常業務過程中的估計售價減去進行銷售所需的估計成本。

出售存貨時，該等存貨之賬面值會在有關收益獲確認之期間確認為支出。存貨撇減至可變現淨值之數額及存貨之所有虧損，均在出現撇減或虧損之期間內確認為支出。存貨之任何撇減任何撥回之數額，均在出現撥回之期間內確認為已確認為支出之存貨數額扣除。

#### 除商譽外，非金融資產減值

於各報告期末，本集團會審閱內部及外部資訊來源，從而評估其物業、廠房及設備、無形資產、土地使用權、使用權資產、投資一間聯營公司及附屬公司有否出現可能減值或先前已確認的減值虧損已不再存在或可能減少的任何跡象。如有任何該等跡象存在，資產的可收回金額會根據其公平值減去出售成本及其使用價值的較高者估計得出。當個別資產的可回收金額不可能被估計時，本集團會獨立估算產生現金流量之最小資產組別的可回收金額(即現金產生單位)。

如估計資產或現金產生單位的可收回金額低於其賬面值，該資產或現金產生單位之賬面值調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益內確認為開支。

減值虧損的撥回以該項資產或現金產生單位在過往期間未確認減值虧損而應釐定的賬面值為限。減值虧損的撥回即時於損益內確認為收入。

確認及撥回商譽減值虧損的會計政策乃於本附註前文的商譽會計政策內陳述。

#### 借貸成本

收購、建造及生產合資格資產(即需要一段頗長時間始能達致其擬定用途或出售之資產)直接應佔之借貸成本均資本化為該等資產成本之一部分。當資產已大致上可作其擬定用途或出售時，該等借貸成本資本化。所有其他借貸成本於產生期間確認為損益並計入財務費用。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策(續)

#### 撥備

倘因過往事件導致現有法定或推定債務，且可能需要包含經濟利益的資源流出以清償負債，以及負債金額能夠得到可靠估計，則確認撥備。已確認撥備的支出，於支出發生年度從相關撥備中扣除。撥備在每個報告期末進行審查並調整以反映當前的最佳估計。倘貨幣時間價值影響重大，則撥備之金額為預期償還債務所需開支之現值。倘本集團預計將償還一項撥備，則該償還額被確認為一項單獨的資產，但僅在該償還額幾乎確定時才予以確認。

#### 政府補助

倘能合理保證將可收取政府補助及將符合所有附帶條件，則政府補助按其公平值確認。倘補助與開支項目有關，則按有系統基準將補助與其擬補償之成本配合之年度確認為收入。倘補助與資產有關，則公平值計入遞延收入賬／確認為相關資產賬面值之扣減，並於有關資產之預期可用年限中按等額年金撥往損益。

以低於市場利率收取的政府貸款的收益被視為政府補助。低於市場利率的收益以貸款初始公平值與收到的所得款項之間的差額計量。

#### 租賃

本集團對短期租賃及低價值資產租賃應用確認豁免。該等租賃相關的租賃付款按直線法於租期內確認為開支。

#### 作為承租人

本集團對短期租賃及低價值資產租賃應用確認豁免。該等租賃相關的租賃付款按直線法於租期內確認為開支。

本集團已選擇不從租賃組成部分中分離出非租賃組成部分，並對各個租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分入賬作為單獨租賃組成部分。

本集團對於租賃合約內各個租賃組成部分單獨入賬作為一項租賃。本集團根據租賃組成部分的相對單獨價格將合約代價分配至各個租賃組成部分。

本集團未產生單獨組成部分之應付款項被視作分配至合約單獨可識別組成部分之總代價之一部分。

本集團於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債。

## 2. 主要會計政策(續)

### 租賃(續)

#### 作為承租人(續)

使用權資產乃按成本進行初始計量，其中包括

- (a) 租賃負債的初始計量金額；
- (b) 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減已收取的任何租賃激勵；
- (c) 本集團產生的任何初始直接成本；及
- (d) 本集團拆除及移除相關資產、恢復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態將予產生的估計成本，除非該等成本乃因生產存貨而產生。

隨後，使用權資產按成本減任何累計折舊及任何累計減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。於租期及使用權資產之估計可使用年期(以較短者為準)按直線法計提折舊如下：

土地使用權	四十年
辦公室物業	兩至三年
車輛	三年

租賃負債乃按於合約開始日期尚未支付之租賃付款現值進行初始計量。

計入租賃負債計量的租賃付款包括下列於租期內使用相關資產的權利且於開始日期尚未支付之付款：

- (a) 固定付款(包括實質性固定付款)減任何應收租賃優惠；
- (b) 取決於一項指數或利率之可變租賃付款；
- (c) 根據剩餘價值擔保預期應付之款項；
- (d) 購買權的行使價(倘本集團合理確定行使該權利)；及
- (e) 終止租賃的罰款付款(倘租期反映本集團行使選擇權以終止租賃)。

租賃付款使用租賃的隱含利率貼現，或倘該利率無法可靠地釐定，則採用承租人之增量借款利率。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策(續)

#### 租賃(續)

##### 作為承租人(續)

隨後，租賃負債透過增加賬面值以反映租賃負債之利息及調減賬面值以反映已付的租賃付款進行計量。

當租期出現變動而產生租賃付款變動或重新評估本集團是否將合理確定行使購買選擇權時，租賃負債使用經修訂貼現率進行重新計量。

倘剩餘價值擔保、實質性固定租賃付款出現變動或一項指數或利率有變(浮動利率除外)而導致未來租賃付款出現變動，則使用原貼現率重新計量租賃負債。倘浮動利率有變而導致未來租賃付款出現變動，則本集團使用經修訂貼現率重新計量租賃負債。

本集團將租賃負債之重新計量金額確認為對使用權資產之調整。倘使用權資產賬面值減少至零且租賃負債計量有進一步調減，本集團將於損益中確認任何重新計量之剩餘金額。

倘出現以下情況，租賃修改則作為單獨租賃入賬

- (a) 該修改透過增加一項或以上相關資產之使用權利而擴大租賃範圍；及
- (b) 租賃代價增加之金額相當於經擴大範圍對應之單獨價格及為反映特定合約之情況而對該單獨價格進行之任何適當調整。

當租賃修改並未於租賃修改生效日期作為單獨租賃入賬，

- (a) 本集團根據上述相對單獨價格將代價分配至經修訂合約。
- (b) 本集團釐定經修訂合約之租期。
- (c) 本集團透過於經修訂租期使用經修訂貼現率對經修訂租賃付款進行貼現以重新計量租賃負債。
- (d) 就縮減租賃範圍之租賃修改而言，本集團透過減少使用權資產之賬面值將租賃負債之重新計量列賬，以反映部分或全面終止該租賃及於損益中確認任何與部分或全面終止該租賃相關之收益或虧損。
- (e) 就所有其他租賃修改而言，本集團透過對使用權資產作出相應調整，將租賃負債之重新計量列賬。

## 2. 主要會計政策(續)

### 租賃(續)

#### 作為出租人

本集團於租賃開始日期將各租賃分類為融資租賃或經營租賃。倘租賃將相關資產之擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉移，則分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

倘本集團為中間出租人，其將總租賃及分租賃作為兩項獨立合約入賬。倘總租賃為短期租賃，而本集團已對其應用豁免確認，則分租賃歸類為經營租賃。否則應參考總租賃產生的使用權資產，將分租賃歸類為財務或經營租賃。

倘本集團為中間出租人，其將總租賃及分租賃作為兩項獨立合約入賬。倘總租賃為短期租賃，而本集團已對其應用豁免確認，則分租賃歸類為經營租賃。否則應參考總租賃產生的使用權資產，將分租賃歸類為財務或經營租賃。

#### 作為出租人 - 經營租賃

本集團將香港財務報告準則第9號終止確認及減值規定應用於經營租賃應收款項。

經營租賃之修改自該修改生效日期起入賬作為新租賃，而與原租賃相關之任何預付或應計租賃付款則視為新租賃租賃付款之一部分。

### 僱員福利

#### 短期僱員福利

薪金、年終花紅、帶薪年假及非現金福利的成本，均在僱員提供相關服務的年度內計提。

#### 定額供款計劃

定額供款退休計劃的供款責任於產生時於損益確認為開支。該計劃的資產與本集團的資產分開，由一個獨立管理的基金持有。

海外附屬公司(包括香港)亦根據相關法律機構規定的法定要求為其僱員運作退休金計劃或類似安排。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策(續)

#### 以權益結算以股份支付交易

##### 授予本集團僱員的購股權

所獲服務之公平值乃參考已授出購股權於授出日期之公平值釐定，在歸屬期間以直線法列作開支，並於權益之購股權儲備作相應之增加。

於各報告期末，本集團修訂其對預期最終歸屬之購股權數目之估計。對估計之修訂之影響(如有)於損益中確認，並對購股權儲備作出相應調整。

購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認之款項將撥入股份溢價。當購股權於歸屬日後被沒收或於到期日仍未獲行使，先前於購股權儲備中確認之款項將撥入累計溢利。

倘以權益結算獎勵被註銷，則被視為猶如已於註銷日期歸屬，而未就獎勵確認的任何開支即時確認為開支。然而，倘以新獎勵代替已註銷的獎勵，並將新獎勵指定為授出日期的代替獎勵，則已註銷及新獎勵被視為猶如原來獎勵之修訂。

#### 稅項

即期所得稅開支乃根據期內業績計算，並就毋須課稅或不獲寬減的項目作出調整。所得稅乃採用於報告期末已頒佈或實際頒佈的稅率計算。

遞延稅項採用負債法就資產及負債的稅基與其於綜合財務報表的賬面值於報告期末的所有暫時差額作出撥備。然而，於業務合併以外的一項交易中初步確認資產或負債產生的任何遞延稅項於交易時既不影響會計溢利亦不影響應課稅損益不予確認。

遞延稅項資產或負債，按以預期收回該資產或清償該負債的期間適用的稅率計量，依據的是於報告期末已頒佈或實際頒佈的稅率及稅法。

遞延稅項資產乃於可能出現未來應課稅溢利，以致可扣稅暫時差額、稅項虧損及抵免可予動用時確認。

遞延稅項乃就對附屬公司的投資而產生的暫時差額作出撥備，惟倘暫時差額的撥回時間由本集團控制及該暫時差額將不大可能於可見未來撥回者除外。

就計量使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項資產或負債而言，有關物業的賬面值假設通過出售全部收回。

## 2. 主要會計政策(續)

### 關聯方

關聯方乃指與本集團相關的個人或實體。

- (a) 個人或與該個人關係密切的家庭成員與本集團相關聯，倘該個人：
- (i) 對本集團實施控制權或共同控制權；
  - (ii) 對本集團實施重大影響；或
  - (iii) 為本集團的關鍵管理人員的成員。
- (b) 倘以下任何情況適用，則某實體與本集團相關聯：
- (i) 該實體與本集團為同一集團的成員(這意味著該兩家實體的控股公司、附屬公司和同系附屬公司均相互關聯)。
  - (ii) 某一實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或為另一實體所屬集團的成員公司的聯營公司或合營公司)。
  - (iii) 兩家實體均為相同第三方的合營公司。
  - (iv) 某一實體為第三方的合營公司且另一實體為該第三方的聯營公司。
  - (v) 該實體是為本集團或與本集團關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。倘本集團本身就是此類計劃，提供資助的僱主也與本集團相關聯。
  - (vi) 該實體受(a)項所述個人的控制或共同控制。
  - (vii) (a)(i)項所述的個人對該實體實施重大影響或是該實體(或其控股公司)的關鍵管理人員的成員。
  - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司為本集團提供關鍵管理人員服務。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 關聯方(續)

個人關係密切的家庭成員是指其在和實體進行交易時，預期可能影響該個人或者被該個人影響的家庭成員，包括：

- (a) 該個人的子女及配偶或家庭伴侶；
- (b) 該個人配偶或家庭伴侶的子女；及
- (c) 該個人、該個人配偶或家庭伴侶贍養的人。

在關聯方的定義中，聯營公司包括聯營公司的附屬公司，合營公司包括合營公司的附屬公司。

### 重大會計估計及判斷

於編製綜合財務報表時，管理層作出有關未來之估計及假設以及判斷。其影響到本集團會計政策之應用、資產、負債、收入及開支之報告金額，以及所作出之披露。其會持續評估，並以經驗及有關因素為基礎，包括對相信於有關情況下屬合理之未來事項之預期。於適當情況下，會計估計之修訂會在修訂期間及未來期間(倘有關修訂亦影響未來期間)予以確認。

### 投資物業之估值

本集團的投資物業根據由獨立專業估值師經參考目前現有租約及於市場水平的潛在復歸租金收入採用收入法的估值按公平值列賬。

於釐定投資物業的公平值時，估值師以估值方法為依據，當中涉及(其中包括)鄰近之可比對物業之可達成的每日位租金會因應關鍵估值屬性上之差異，例如尺寸和樓齡，作出調整。依賴估值報告時，管理層已行使其判斷力，並信納估值方法能夠反映於報告期末的現時市況。有關本集團投資物業的詳情載於綜合財務報表附註14。

### 預期信貸虧損之虧損撥備

本集團管理層通過使用多種輸入數據及假設(包括違約風險及預期虧損率)估計金融資產的虧損撥備。根據於各報告期末本集團的歷史資料、現有市況及前瞻性估計，該估計涉及高度不確定性。倘預期與原先估計不同，有關差異將影響金融資產的賬面值。用於估計預期信貸虧損的主要假設及輸入數據的詳情載於綜合財務報表附註34(a)。



## 2. 主要會計政策(續)

### 重大會計估計及判斷(續)

#### 投資減值

本集團每年按照香港會計準則第36號評估於附屬公司及一間聯營公司的投資是否有任何減值，並在釐定應收該等實體的款項是否已減值時遵照香港財務報告準則第9號的指引。該方法的詳情載於各自的會計政策。評估要求估計資產的未來現金流量(包括預期股息)，並選擇適當的折現率。該等實體財務表現及狀況的未來變化將影響減值虧損估計，並導致其賬面值調整。

#### 非金融資產減值

本集團根據綜合財務報表附註2所披露之會計政策，評估各報告期末的物業、廠房及設備、土地使用權及使用權資產是否有任何減值跡象。於釐定資產是否減值或之前導致減值之事件是否不再存在時，管理層須對評估可能影響資產價值之事件是否已發生，或影響資產價值之有關事件是否已不存在。如果存在這種跡象，資產的可收回金額將按公平值減出售成本及使用價值兩者之較高者釐定，而有關計算涉及作出估計。由於未來現金流量及公平值減出售成本之時間及數額估計涉及固有風險，故該資產之估計可收回金額或會與實際收回金額有所不同，而此估計之準確度可能對損益造成影響。

#### 估計不確定因素的主要來源

##### 公平值計量及估值程序

就財務報告而言，本集團若干金融資產及負債按公平值計量。於估計資產或負債之公平值時，本集團管理層使用可取得之市場可觀察數據。當第一級輸入數據無法取得時，本集團便會委聘第三方合資格估值師進行估值。於報告期末，本集團管理層會與合資格外聘估值師緊密合作，共同制定及釐定適合之估值方法以及第二級及第三級公平值計量之輸入數據。當輸入數據可自活躍市場之可觀察報價取得，本集團管理層會首先考慮及採用第二級輸入數據。當第二級輸入數據無法取得時，本集團管理層將會採用包括第三級輸入數據在內之估值方法。當資產或負債之公平值出現重大變動時，會向本公司董事匯報變動原因以採取適當行動。

釐定不同金融資產及負債之公平值時所用估值方法、輸入數據及主要假設之資料於綜合財務報表附註35披露。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策(續)

#### 香港財務報告準則之未來變動

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，而本集團並無提前採納該等準則。

香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 <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資產出售或注資 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 生效日期待定

董事預計於未來期間採用新訂／經修訂香港財務報告準則將不會對本集團的業績造成任何重大影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 3. 收入

收入指根據香港財務報告準則第15號就轉移貨物及服務而收取或預期將收取的代價，以及租賃服務產生的租金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
<b>持續經營業務</b>		
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
	315,086	205,555
其他來源收入：		
- 租賃收入	27,285	21,412
	342,371	226,967

香港財務報告準則第15號內的客戶合約收入分拆於綜合財務報表附註4分部披露資料中顯示。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 4. 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。

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。

於截至二零二三年及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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 4. 分部報告(續)

#### (a) 以業務分部分類

##### 分部業績

	持續經營業務								已終止 經營業務		多樣化旅遊 產品及服務		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		
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	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
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

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 4. 分部報告(續)

#### (a) 以業務分部分類(續)

##### 分部資產及負債

	持續經營業務								總額	
	物業管理		環境衛生		綜合發展		多樣化旅遊產品及服務		二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元		
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

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 4. 分部報告(續)

#### (a) 以業務分部分類(續)

##### 其他分部資料

	持續經營業務										已終止經營 業務 多樣化旅遊 產品及服務			總額	
	物業管理		環境衛生		綜合發展		多樣化旅遊產品及服務		企業及其他未分項目		小計		四海		
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元		二零二二年 千港元
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	-

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 4. 分部報告(續)

#### (a) 以業務分部分類(續)

##### 其他分部資料(續)

	持續經營業務										已終止經營業務		多棧化旅遊產品及服務		總額
	物業管理		環境衛生		綜合發展		多棧化旅遊產品及服務		企業及其他未分配項目		小計		四海		
	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	
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



## 4. 分部報告(續)

### (b) 地域資料

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

	對外客戶收入				非流動資產	
	持續經營業務		已終止經營業務		二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元		
香港	-	-	-	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

### (c) 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自由石先生及東勝房地產開發集團有限公司(由石先生擁有95%股權)(二零二二年：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%。

## 5. 其他收入

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
持續經營業務		
利息收入	3,390	3,081
政府補助	836	353
撥備撥回	1,290	-
雜項收入	980	1,118
	6,496	4,552

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 6. 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
	2,514	2,891

### 7. 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
	98,973	56,722
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)

## 8. 稅項

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，已就估計應課稅溢利按5%稅率計提小微企業的中國企業所得稅(「企業所得稅」)(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。

於截至二零二三年及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。

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。

	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(附註26)	(1,622)	(1,674)
	3,754	3,223

有關遞延稅項的進一步詳情載於綜合財務報表附註26。

### 所得稅開支的對賬

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
持續經營業務		
除稅前溢利	41,723	24,980
以適用稅率計算的稅項	13,098	6,818
不可扣稅開支	103	514
毋須課稅收入	(2,792)	(223)
應佔一間聯營公司業績的稅務影響	503	645
動用先前未確認的稅項虧損及暫時性差異	(7,158)	(4,531)
年內所得稅開支	3,754	3,223

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 9. 董事及五名最高酬金人士的薪酬

#### (a) 董事酬金

已付或應付予本公司各名董事的薪酬總額如下：

	二零二三年			總額 千港元
	董事袍金 千港元	薪金、津貼及 實物利益 千港元	界定供款 計劃供款 千港元	
<b>執行董事</b>				
石先生(主席)	3,000	-	18	3,018
趙會寧先生	-	-	-	-
莫躍明先生	-	-	-	-
<b>非執行董事</b>				
常美琦女士	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>				
東小杰先生	150	-	-	150
何琦先生	150	-	-	150
隋風致先生	150	-	-	150
	3,450	-	18	3,468

	二零二二年			總額 千港元
	董事袍金 千港元	薪金、津貼及 實物利益 千港元	界定供款 計劃供款 千港元	
<b>執行董事</b>				
石先生(主席)	3,000	-	18	3,018
趙會寧先生	-	-	-	-
莫躍明先生	-	-	-	-
<b>非執行董事</b>				
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)	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>				
東小杰先生	150	-	-	150
何琦先生	150	-	-	150
隋風致先生	150	-	-	150
	3,450	-	18	3,468

## 9. 董事及五名最高酬金人士的薪酬(續)

### (a) 董事酬金(續)

年內概無董事作出放棄或同意放棄任何酬金的安排。此外，年內本集團並無向任何董事支付作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或離職補償的酬金(二零二二年：零港元)。

#### (i) 以董事為受益人的貸款、準貸款及其他交易

除綜合財務報表附註18所披露者外，截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無訂立或存續以本公司董事為受益人的其他貸款、準貸款或其他交易(二零二二年：零港元)。

#### (ii) 於交易、安排或合約中的重大權益

除綜合財務報表附註18及34所披露者外，董事認為，於年末或截至二零二三年十二月三十一日止年度內任何時間，概無存續對本公司業務而言屬重大且本公司身為訂約方面本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益的交易、安排及合約(二零二二年：零港元)。

### (b) 最高酬金人士

五大最高酬金人士之中，一名(二零二二年：一名)為本公司董事(其酬金於上述披露)。餘下四名(二零二二年：四名)最高酬金人士(並非為本公司董事)的酬金總額如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
薪金及其他福利	3,117	3,985
退休金計劃供款	47	54
	<b>3,164</b>	<b>4,039</b>

四名(二零二二年：四名)最高酬金人士的酬金範圍如下：

	僱員數目	
	二零二三年	二零二二年
零至1,000,000港元	3	3
1,000,001港元至1,500,000港元	1	-
1,500,001港元至2,000,000港元	-	1

年內概無四名(二零二二年：四名)最高薪酬人士之中任何人士作出放棄或同意放棄任何酬金的安排(二零二二年：零港元)。此外，本集團並無向任何四名(二零二二年：四名)最高薪酬人士之中任何人士支付作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或離職補償的酬金(二零二二年：零港元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 10. 股息

本公司董事會不建議派付截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息。

### 11. 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
<b>持續經營業務</b>		
本公司權益擁有人應佔溢利	33,499	23,661
已派付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)
	<b>21,362</b>	<b>3,587</b>
<b>已終止經營業務</b>		
本公司權益擁有人應佔溢利	-	6,158
	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	12,922,075	12,922,075

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。

### 12. 商譽

商譽與收購河北土門旅遊開發有限公司有關。相關商譽均已於過往年度悉數減值。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 13. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	傢俬及 租賃裝修 千港元	機器及設備 千港元	車輛 千港元	總額 千港元
<b>成本</b>					
於二零二二年一月一日	110,252	1,017	7,360	1,380	120,009
添置	273	-	66,239	101	66,613
出售附屬公司	-	(445)	(615)	-	(1,060)
撤銷	-	-	(51)	(41)	(92)
匯兌調整	(8,262)	(11)	(2,136)	(48)	(10,457)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	102,263	561	70,797	1,392	175,013
添置	42	-	8,727	3	8,772
匯兌調整	(2,454)	-	(650)	(16)	(3,120)
於二零二三年十二月三十一日	<b>99,851</b>	<b>561</b>	<b>78,874</b>	<b>1,379</b>	<b>180,665</b>
<b>累計折舊</b>					
於二零二二年一月一日	9,517	156	3,346	1,286	14,305
年內支出	3,082	52	3,900	18	7,052
出售附屬公司	-	(183)	(461)	-	(644)
撤銷	-	-	(11)	(23)	(34)
匯兌調整	(667)	(5)	(598)	(25)	(1,295)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	<b>11,932</b>	<b>20</b>	<b>6,176</b>	<b>1,256</b>	<b>19,384</b>
年內支出	<b>3,012</b>	-	<b>23,394</b>	<b>31</b>	<b>26,437</b>
匯兌調整	<b>(383)</b>	-	<b>(941)</b>	<b>(11)</b>	<b>(1,335)</b>
於二零二三年十二月三十一日	<b>14,561</b>	<b>20</b>	<b>28,629</b>	<b>1,276</b>	<b>44,486</b>
<b>賬面淨值</b>					
於二零二三年十二月三十一日	<b>85,290</b>	<b>541</b>	<b>50,245</b>	<b>103</b>	<b>136,179</b>
於二零二二年十二月三十一日	90,331	541	64,621	136	155,629

附註：

- (i) 於二零二三年十二月三十一日，本集團正就賬面值為60,156,000港元(二零二二年：62,024,000港元)的若干樓宇申請所有權證書。
- (ii) 於二零二三年十二月三十一日，賬面值為4,236,000港元(二零二二年：零港元)的機器及設備乃有關按租賃持有的資產。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 14. 投資物業

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
公平值		
於報告期初	82,437	100,599
添置	-	67
出售	(73)	(3,702)
公平值變動	(5,564)	(6,840)
匯兌調整	(2,017)	(7,687)
於報告期末	74,783	82,437

附註：

- (a) 於報告期末持有的投資物業由獨立專業估值師旗艦資產評估顧問有限公司(二零二二年：泓亮諮詢及評估有限公司)估值。該估值符合香港測量師學會(「香港測量師學會」)產業測量組估價標準小組發佈的香港測量師學會所載規定(二零二零年版本)(二零二二年：國際估值標準委員會發佈的國際估值標準)，經參考目前現有的轉租租約及未租期間市場水平的潛在復歸租金收入，採用投資法進行。鄰近可比物業的可實現每日單位租金乃根據主要估值屬性(如大小及樓齡)的差異進行調整，用於評估該等物業。該估值方法中使用的最重要輸入數據為資本化率及現行的單位市場租金。

本集團為賺取租金或資本增值而持有租賃項下之所有物業權益均採用公平值模式計量，並分類及入賬列作投資物業。

- (b) 本集團的投資物業均位於中國，餘下未到期之租期介乎1至18年(二零二二年：介乎2至19年)。

#### 租賃安排 - 作為出租人

若干投資物業乃出租予租戶，租期介乎1至12年(二零二二年：1至13年)，就此租賃可於2個月(二零二二年：2個月)通知期內註銷。租賃向承租人提供於租賃到期後重續的選擇權。每月租金費用包括固定付款。租戶亦承擔管理費。

經營租賃所得租金收入載於綜合財務報表附註3。

租賃物業承受剩餘價值風險。因此，租賃合約包含一項條文，據此，本集團有權於租賃結束時就投資物業之任何損壞向租戶索償。此外，本集團已購買保險，保障其免受任何可能因意外或物業之實質損壞而引起的損失。



## 14. 投資物業(續)

### 租賃安排 - 作為出租人(續)

以下為將從經營租賃投資物業收取之未貼現租賃付款的到期日分析。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
第一年	21,308	23,829
第二年	19,054	21,267
第三年	16,503	19,073
第四年	9,390	15,098
第五年	8,064	6,065
第五年後	29,827	19,028
	104,146	104,360

## 15. 使用權資產

香港財務報告準則第16號內的使用權資產之變動載列如下：

	土地使用權 千港元	員工宿舍 千港元	辦公物業 千港元	車輛 千港元	總計 千港元
賬面值對賬					
- 截至二零二二年十二月三十一日止年度					
於報告期初	27,128	356	1,625	3,042	32,151
添置	-	-	1,000	-	1,000
折舊	(992)	(286)	(976)	(1,037)	(3,291)
出售附屬公司	-	-	(896)	-	(896)
匯兌調整	(1,720)	-	(46)	(152)	(1,918)
於報告期末	24,416	70	707	1,853	27,046

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 15. 使用權資產(續)

	土地使用權 千港元	員工宿舍 千港元	辦公物業 千港元	車輛 千港元	總計 千港元
賬面值對賬					
- 截至二零二三年十二月三十一日止年度					
於報告期初	24,416	70	707	1,853	27,046
折舊	(553)	(70)	(499)	(988)	(2,110)
匯兌調整	250	-	-	(44)	206
於報告期末	24,113	-	208	821	25,142
於二零二二年十二月三十一日					
成本	27,626	571	2,374	3,030	33,601
累計折舊	(3,210)	(501)	(1,667)	(1,177)	(6,555)
賬面淨值	24,416	70	707	1,853	27,046
於二零二三年十二月三十一日					
成本	27,047	-	1,000	2,951	30,998
累計折舊	(2,934)	-	(792)	(2,130)	(5,856)
賬面淨值	24,113	-	208	821	25,142

土地使用權指位於中國的土地的預付租賃付款。土地使用權的可使用年期有限，於40年內按直線法折舊。於報告期末，剩餘的可使用年期為35年(二零二二年：36年)。本集團的土地使用權用作經營其旅遊及文化景點，其樓宇及設施均主要位於該處。本集團乃該土地的註冊擁有人，已預先作出一次性付款，向先前的註冊擁有人收購該土地，且根據土地租賃條款毋須持續付款。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團以固定租賃付款為其日常運營於香港租賃辦公物業，為期兩年(二零二二年：分別為其日常運營及員工福利於香港租賃辦公物業及員工宿舍，為期兩年)。辦公物業及員工宿舍租賃訂有限制，即除非獲出租人批准，否則使用權資產僅可供本集團使用及禁止本集團銷售或抵押相關資產。此外，本集團亦須將該等物業保持良好維修狀況，並於租賃結束時按原本狀況交回該等物業。本集團根據租期於1年(二零二二年：1至2年)內屆滿的租約租賃辦公室。概無租賃包括可變租賃付款。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團根據租期於2年(二零二二年：3年)內屆滿的租約租賃車輛，以作業務營。概無租賃包括可變租賃付款。

## 15. 使用權資產(續)

本集團已確認以下年內金額：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
租賃付款 - 於損益確認的開支：		
短期租賃之租賃付款	326	454
租賃現金流出總額	10,734	10,976

## 經營租賃承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團就短期租賃承擔786,000港元(二零二二年：零港元)。

## 16. 無形資產

	旅遊牌照 及其他 千港元	軟件 千港元	總計 千港元
成本：			
於二零二二年一月一日	8,578	269	8,847
匯兌調整	(784)	(23)	(807)
於二零二二年十二月三十一日	7,794	246	8,040
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	7,794	246	8,040
出售一間附屬公司	(6,043)	-	(6,043)
匯兌調整	(87)	(6)	(93)
於二零二三年十二月三十一日	1,664	240	1,904
累計攤銷：			
於二零二二年一月一日	8,578	110	8,688
本年度支出	-	39	39
匯兌調整	(784)	(12)	(796)
於二零二二年十二月三十一日	7,794	137	7,931
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	7,794	137	7,931
年內支出	-	32	32
出售一間附屬公司	(6,043)	-	(6,043)
匯兌調整	(87)	(86)	(173)
於二零二三年十二月三十一日	1,664	83	1,747
賬面淨值			
於二零二三年十二月三十一日	-	157	157
於二零二二年十二月三十一日	-	109	109

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 17. 附屬公司

本公司於報告期末的主要附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點/ 法律實體類型	已發行股本/ 繳足股本詳情	本公司持有 實際擁有權益		主要業務
			直接	間接	
深圳東勝華美文化旅游有限公司(附註(i))	中國/有限責任公司	附註(iii)	-	100% (二零二二年: 100%)	物業管理
河北土門旅游開發有限公司(「土門旅游」) (附註(ii))	中國/有限責任公司	附註(iv)	-	55% (二零二二年: 55%)	旅遊業務
東勝(北京)國際旅行社有限公司(附註(i))	中國/有限責任公司	附註(v)	-	100% (二零二二年: 100%)	旅遊業務
北京金旅時代旅行社有限公司(「金旅時代」) (附註(ii))	中國/有限責任公司	附註(vi)	-	- (二零二二年: 51%) (附註31)	旅遊業務
河北驛道小鎮房地產開發有限公司(附註(ii))	中國/有限責任公司	附註(vii)	-	75% (二零二二年: 75%)	旅遊業務及 物業開發
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) (附註(i))	中國/有限責任公司	附註(viii)	-	100% (二零二二年: 100%)	物業管理及租賃 相關服務
石家莊嘉言商業管理有限公司(附註(i))	中國/有限責任公司	附註(ix)	-	100% (二零二二年: 100%)	租賃相關服務
石家莊嘉助商業管理有限公司(附註(i))	中國/有限責任公司	附註(x)	-	100% (二零二二年: 100%)	租賃相關服務
港譽智慧環境服務(北京)有限公司 (前稱東勝智慧環境服務(北京)有限公司) (附註(i))	中國/有限責任公司	附註(xi)	-	100% (二零二二年: 100%)	生態環境工程

## 17. 附屬公司(續)

以上概要列出董事認為主要影響本集團之業績或構成本集團資產淨值重要部分之附屬公司。除非另有說明，否則所持股份類別均為普通股。董事認為，列出其他附屬公司之詳情會使資料過於冗長。於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度內任何時間，概無任何附屬公司擁有任何已發行債務證券。

附註：

- (i) 該實體為根據中國法例註冊的有限責任公司及內資全資企業。
- (ii) 該實體為根據中國法例註冊的有限責任公司及內資合營企業。
- (iii) 該實體的註冊資本為人民幣450,000,000元。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日，註冊資本尚未繳足，並須於二零四五年前繳足。
- (iv) 該實體的註冊資本為人民幣66,486,000元。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日，註冊資本尚未悉數繳足，並須於二零四六年前繳足。
- (v) 該實體的註冊資本為人民幣10,000,000元。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日，註冊資本尚未繳足，並須於二零三三年前繳足。
- (vi) 該實體的註冊資本為人民幣5,000,000元。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日，註冊資本尚未繳足，並須於二零二四年前繳足。
- (vii) 該實體的註冊資本為人民幣120,000,000元。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日，註冊資本尚未繳足，並須於二零四八年前繳足。
- (viii) 該實體的註冊資本為人民幣60,000,000元。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日，註冊資本尚未繳足，並須於二零三七年前繳足。
- (ix) 該實體的註冊資本為人民幣1,000,000元。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日，註冊資本尚未繳足，並須於二零三六年前繳足。
- (x) 該實體的註冊資本為人民幣1,000,000元。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日，註冊資本尚未繳足，並須於二零五一年前繳足。
- (xi) 該實體的註冊資本為人民幣20,000,000元。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日，註冊資本尚未繳足，並須於二零五一年前繳足。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 17. 附屬公司(續)

#### 擁有個別重大非控股權益附屬公司的財務資料

下表列示有關擁有重大非控股權益(「非控股權益」)非全資附屬公司的資料。該等概要資料為公司間抵銷前的金額。

#### 土門旅遊

	二零二三年	二零二二年
非控股權益擁有權權益百分比	45%	45%
	千港元	千港元
非流動資產	110,876	117,507
流動資產	807	2,274
流動負債	(49,948)	(54,752)
非流動負債	(3,346)	(3,346)
資產淨值	58,389	61,683
非控股權益賬面值	26,275	27,757
	千港元	千港元
收入	9,954	9,650
開支	(11,137)	(12,993)
年內虧損	(1,183)	(3,343)
年內其他全面虧損	(2,111)	(4,737)
年內全面虧損總額	(3,294)	(8,080)
歸屬於非控股權益的虧損		
年內虧損	(532)	(1,504)
年內其他全面虧損	(950)	(1,895)
年內全面虧損總額	(1,482)	(3,399)
向非控股權益應付/支付的股息	828	2,539
來自以下活動的現金流入(流出)淨額		
- 經營活動	1,751	(256)
- 投資活動	(1,318)	(763)
- 融資活動	(621)	1,660

## 18. 於一間聯營公司的投資

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應佔資產淨值	25,055	27,779
應佔業績	(2,013)	(2,578)
應收一間聯營公司款項(附註#)	63,802	141,901

於報告期末，聯營公司的詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立/ 經營地點/ 法律實體類型	繳足股本詳情	本公司間接持有的 註冊資本價值比例		主要業務
			直接	間接	
張家口大坤直方房地產開發有限公司 (「大坤直方」)	中國/有限責任公司	人民幣5,000,000元	-	40% (二零二二年： 40%)	房地產開發及 銷售以及其他 相關服務， 年內非活躍

## 投資的公平值

上述聯營公司為私人公司，有關投資並無可得的市場報價。

## 聯營公司的財務資料

下文載列本集團上述聯營公司的財務資料概要，其指根據香港財務報告準則編製的聯營公司財務資料所示的金額，並由本集團按權益會計目的予以調整，包括會計政策的任何差異及公平值調整。

上述聯營公司於綜合財務報表中使用權益法入賬。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 18. 於一間聯營公司的投資(續)

#### 聯營公司的財務資料(續)

	二零二三年	二零二二年
本集團擁有權權益	40%	40%
	千港元	千港元
於十二月三十一日		
總金額		
流動資產	93,708	96,252
非流動資產	121,365	130,983
流動負債	(146,495)	(150,086)
非流動負債	(5,941)	(7,702)
資產淨值	62,637	69,447
本集團應佔權益及權益賬面值	25,055	27,779
	千港元	千港元
截至十二月三十一日止年度		
收入	-	-
年內虧損	(5,034)	(6,446)
年內其他全面虧損	(1,778)	(6,398)
年內全面虧損總額	(6,812)	(12,844)
本集團應佔業績：		
年內虧損	(2,013)	(2,578)
年內其他全面虧損	(711)	(2,559)
年內全面虧損總額	(2,724)	(5,137)

附註\*： 於報告期，大坤直方的大股東與本集團及大坤直方訂立結算安排。據此，大股東代表大坤直方向本集團償還人民幣64,600,000元(相當於71,232,000港元)作為向大坤直方的額外投資。於二零二三年十二月三十一日，應收一間聯營公司款項63,802,000港元(二零二二年：141,901,000港元)為免息及於要求時償還。



## 18. 於一間聯營公司的投資(續)

### 聯營公司的財務資料(續)

由於大坤直方的資本相對薄弱，由石先生控制的大坤直方之中間控股公司已書面確認其有意於未來12個月向該聯營公司提供財務支援，支援程度為足以讓其繼續經營業務的必要程度。此外，應收一間聯營公司款項由大坤直方持有的投資物業121,365,000港元及持作未來發展以供出售的土地93,547,000港元抵押。因此，本公司董事認為，應收一間聯營公司款項產生的信貸風險已因財務支援及有抵押投資物業而大幅減輕，且毋須計提虧損撥備。

### 一間聯營公司的或然負債

於報告期末，本集團並無產生有關其於一間聯營公司的投資的或然負債。

## 19. 存貨

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
原材料	184	233
持作未來發展以供出售的土地	15,146	15,302
	15,330	15,535

持作未來發展的土地預期於超過一年後收回的金額為15,146,000港元(二零二二年：15,302,000港元)。所有其他存貨預期將於一年內收回。

## 20. 應收貿易賬款／合約資產

### (a) 應收貿易賬款

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
來自第三方	55,450	23,698
來自關聯公司(董事石先生於其中擁有實益權益)	45,087	53,942
	100,537	77,640
虧損撥備	(10,175)	(11,984)
	90,362	65,656

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 20. 應收貿易賬款／合約資產(續)

#### (a) 應收貿易賬款(續)

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
	90,362	65,656

#### (b) 合約資產

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
來自第三方	42,895	-
虧損撥備	(1,069)	-
	41,826	-

年內，根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約的合約資產變動(不包括於同一年度發生增加及減少而產生的變動)如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於報告期初	-	-
添置	43,103	-
減值虧損	(1,074)	-
匯兌調整	(203)	-
於報告期末	41,826	-

於二零二三年十二月三十一日，概無(二零二二年：無)合約資產預期將於超過12個月後收回。

有關本集團面臨的信貸風險以及應收貿易賬款及應收租賃賬款及合約資產之虧損撥備的資料載於綜合財務報表附註34。

年內應收貿易賬款及合約資產的虧損撥備分別653,000港元及1,074,000港元(二零二二年：3,527,000港元及零港元)於損益中確認。

## 21. 預付款、按金及其他應收款項

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>非流動部分</b>			
收購投資物業支付的按金	(i)	25,103	25,614
應收代價	31	1,097	-
		<b>26,200</b>	25,614
<b>流動部分</b>			
<b>其他應收款項</b>			
<b>來自第三方</b>			
- 中國地方政府	(ii)	12,972	31,572
- 其他	(iv)	18,415	20,603
來自關聯方	(iii)	-	518
		<b>31,387</b>	52,693
<b>預付款項</b>			
按金		4,408	1,431
應收代價	31	3,104	7,730
		<b>2,194</b>	-
		<b>41,093</b>	61,854

附註：

- (i) 根據河北祈福乾悅房地產開發有限公司(「祈福乾悅」，由東勝房地產開發集團有限公司(由石先生擁有95%股權)(二零二二年：由石先生全資擁有)擁有51%權益)與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更新公告，其已獲祈福乾悅告知，該等物業的新交付日期將為二零二四年十二月三十一日或之前。
- (ii) 根據本集團與石家莊市自然資源和規劃局鹿泉分局所訂立日期為二零二一年十月二十八日的協議，本集團一幅位於河北省的土地，總面積約為21,647平方米，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，賬面值為人民幣85,897,000元(相當於約102,344,000港元)，其法定使用權轉回石家莊市自然資源和規劃局鹿泉分局，總補償款為人民幣85,033,000元(相當於約102,162,000港元)。年內已收取人民幣18,000,000元(二零二二年：人民幣32,000,000元)。本公司董事認為，該金額預計於一年內全數收回。
- (iii) 金額為無擔保、免息及無償還期。
- (iv) 其他應收款項當中6,584,000港元(二零二二年：零港元)為向一名第三方提供的貸款，為無抵押、按年利率6%計息及應於二零二三年十二月三十一日償還。

其他應收款項預期將於一年內收回，惟應收代價1,097,000港元(二零二二年：零港元)預期將於超過一年後收回。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 22. 受限制銀行存款／原到期日超過三個月的定期存款／現金及現金等值項目

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行及手頭現金	164,880	182,317
於以下時間到期的定期存款		
– 少於三個月	36,493	23,540
– 超過3個月但少於12個月(附註a)	70,784	–
	272,157	205,857
持有旅遊牌照的受限制銀行存款	–	315

附註：

- (a) 於二零二三年十二月三十一日，原到期日超過三個月的存款約70,784,000港元(二零二二年：零港元)指到期日超過三個月但少於十二個月、按當前市場年利率3.9%至5.7%(二零二二年：零)計息的定期存款。
- (b) 現金及現金等值項目包括存放於中國大陸並以人民幣計值的銀行結餘165,426,000港元(二零二二年：176,714,000港元)。人民幣不可自由兌換成其他貨幣，且將資金匯至海外須受中國政府所制定的外匯管制所限。

### 23. 貿易及其他應付款項以及合約負債

	附註	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
	(a)	30,071	45,545
合約負債	(b)	26,820	25,297
其他應付款項			
收購土門旅遊的代價應付款項		6,735	6,912
收購及建造物業、廠房及設備的代價應付款項		–	4,813
按金		1,955	12,530
預收租金收入的款項		4,227	1,943
應計費用及其他應付款項		51,719	31,700
應付一間附屬公司的非控股股東	(c)	–	2,296
應付直接控股公司	(d)	785	–
應付由石先生控制的關聯公司	(d)	195	–
		65,616	60,194
		122,507	131,036

## 23. 貿易及其他應付款項以及合約負債(續)

附註：

- (a) 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
	30,071	45,545

預計所有應付貿易賬款將於一年內清償或於要求時償還。

- (b) 合約負債

年內，根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約的合約負債變動(不包括於同一年度發生增加及減少而產生的變動)如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於報告期初	25,297	29,688
出售一間附屬公司	(4,089)	(418)
確認為收入	(20,287)	(20,067)
退款	-	(78)
預收款項	26,450	18,823
匯兌調整	(551)	(2,651)
於報告期末	26,820	25,297

未履行或部分未履行的履約責任

於二零二三年十二月三十一日未履行(或部分未履行)的所有(二零二二年：所有)履約責任均為原預期期限為一年或以下的合約的一部分。鑒於本集團應用香港財務報告準則第15號第121(a)段的實際可行權宜方法，並無披露獲分配至該等履約責任的交易價格。

- (c) 根據金旅時代與其非控股股東所訂立日期為二零二一年四月一日的協議，非控股股東向金旅時代提供短期貸款，償還日期為二零二二年十二月三十一日及進一步延長至二零二三年。該等貸款為無抵押，按年利率6%計息。於二零二三年五月完成向非控股股東出售金旅時代的51%股權後，該等貸款已終止確認。
- (d) 有關金額為無抵押、免息及並無固定還款期。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 24. 租賃負債

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
流動部分	7,933	7,704
非流動部分	41,284	47,134
	49,217	54,838

於報告期末，租賃負債按加權平均遞增借款年利率介乎2.2%至4.75%(二零二二年：2.64%至4.75%)計息，須於1至18年(二零二二年：2至19年)內償還。

### 25. 以權益結算以股份支付的交易

於二零一九年一月二十五日及二零一九年六月六日，本集團的直接控股公司東勝置業集團控股有限公司(「東勝置業」)與本集團若干僱員及其他第三方個人(作為承配人)(「承配人」)訂立買賣協議，據此，東勝置業同意出售，而承配人同意分別按每股0.145港元及每股0.129港元的價格購買本公司156,460,000股及15,690,000股股份(統稱「配售股份」)。根據該等協議，本集團七名僱員已購入4,840,000股配售股份。

於二零一九年七月十二日，東勝置業採納股份獎勵計劃(「計劃」)以向經甄選人士授予本公司的限制性獎勵股份(「獎勵股份」)。計劃於十年內有效及生效。

於二零一九年七月二十二日，東勝置業董事會根據計劃同意以零代價向本集團15名僱員授予8,970,000股本公司獎勵股份。

## 25. 以權益結算以股份支付的交易(續)

本集團將向本集團僱員出售配售股份及授予獎勵股份視為以股份支付的合併付款安排。配售股份及獎勵股份均須遵守下表所列之條款及條件，而出售配售股份及授出獎勵股份之日期統稱為「授出日期」：

授出日期	本公司於 授出日期的股價	配售股份及 獎勵股份的數目	歸屬條件
二零一九年一月二十五日	0.180 港元	912,000	自授出日期起 42 個月
二零一九年一月二十五日	0.180 港元	1,824,000	自授出日期起 54 個月
二零一九年一月二十五日	0.180 港元	1,824,000	自授出日期起 66 個月
二零一九年六月六日	0.180 港元	56,000	自授出日期起 37 個月
二零一九年六月六日	0.180 港元	112,000	自授出日期起 49 個月
二零一九年六月六日	0.180 港元	112,000	自授出日期起 61 個月
二零一九年七月二十二日	0.180 港元	1,794,000	自授出日期起 36 個月
二零一九年七月二十二日	0.180 港元	3,588,000	自授出日期起 48 個月
二零一九年七月二十二日	0.180 港元	3,588,000	自授出日期起 60 個月
		13,810,000	

	本公司於 授出日期的股價	配售股份及 獎勵股份的數目	歸屬條件
於二零二三年十二月三十一日	0.160 港元	900,000	自授出日期起 61 個月
	0.150 港元	2,000,000	自授出日期起 60 個月
		2,900,000	
於二零二二年十二月三十一日	0.160 港元	900,000	自授出日期起 49 至 61 個月
	0.150 港元	2,000,000	自授出日期起 48 至 60 個月
		2,900,000	

截至二零二三年十二月三十一日止年度，以股份支付開支 315,000 港元(二零二二年：219,000 港元)已確認為本公司的行政開支。截至二零二三年十二月三十一日止年度，並無(二零二二年：3,810,000 股)配售股份及獎勵股份因若干僱員辭任而被沒收。於二零二三年十二月三十一日，1,160,000 股(二零二二年：2,320,000 股)配售股份及獎勵股份尚未滿足最後階段的歸屬條件。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 26. 遞延稅項

以下為截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度確認的遞延稅項(資產)負債及其變動。

	稅項虧損 千港元	於收購附屬 公司後的 非流動資產 公平值調整 千港元	重估投資物業 千港元	總額 千港元
於二零二二年一月一日	(2,605)	4,401	8,805	10,601
於持續經營業務損益(計入)扣除(附註8)	117	-	(1,791)	(1,674)
匯兌調整	521	(108)	1,306	1,719
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	(1,967)	4,293	8,320	10,646
計入持續經營業務損益(附註8)	(1,121)	-	(501)	(1,622)
透過取消註冊附屬公司出售	-	(916)	-	(916)
匯兌調整	400	(4)	262	658
於二零二三年十二月三十一日	(2,688)	3,373	8,081	8,766

### 未確認遞延稅項資產

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於香港產生的稅項虧損	23,303	23,303
於中國產生的稅項虧損	46,023	99,772
	69,326	123,075



## 26. 遞延稅項(續)

於報告期末，本集團擁有以下於中國產生的稅項虧損可供抵銷相應附屬公司之未來應課稅溢利，期限為稅項虧損產生之年度起計最多五年：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
到期年度		
二零二三年	-	3,535
二零二四年	1,689	1,810
二零二五年	35,723	86,083
二零二六年	4,987	5,362
二零二七年	2,795	2,982
二零二八年	829	-
	46,023	99,772

倘中國附屬公司之累計溢利被分配，則有關累計溢利將須繳納額外稅項。該等中國實體的累計溢利分派的估計預扣稅項影響約為9,127,000港元(二零二二年：約5,836,000港元)。董事認為，就目前而言，該等累計溢利須用作撥付該等實體之持續經營業務，且概不會於可預見未來作出分派。因此，尚未就額外遞延稅項作出撥備。

## 27. 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	20,000,000	100,000	20,000,000	100,000
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	12,922,075	64,610	12,922,075	64,610

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 28. 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。本集團抵押華譽新生活服務（深圳）有限公司（前稱深圳東勝華譽商業管理有限公司，本公司的間接全資附屬公司）的全部股權及東匯香港控股有限公司（本公司的間接全資附屬公司）的全部已發行股本，以擔保發行二零一六年三月永久可換股證券。

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」，連同二零一六年三月永久可換股證券統稱為「永久可換股證券」）。金額240,888,000港元作為權益入賬。

永久可換股證券並無固定到期日。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，而本公司可分別全權酌情選擇延遲及註銷支付二零一六年三月永久可換股證券及二零一六年十月永久可換股證券的分派，惟發生強制性分派付款事件（包括向本公司普通股股東分派酌情股息或償還任何次等證券或於其所述到期日前提早贖回證券）則除外。分派可按本公司酌情以現金或普通股等其他工具形式作出。

於二零一七年及二零一八年，1,330,000份及1,000,000份的二零一六年十月永久可換股證券已分別轉換為本公司普通股。

於二零二一年三月八日，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。於二零二二年九月八日，就有關二零二三年下半年的分派，本公司已於二零二三年十月十日向持有人支付分派約7,937,000港元。

於二零二三年三月八日，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的分派（原定於二零二三年四月二十四日按每年6%的分派率進行）。就有關二零二三年下半年的分派，本公司已於二零二三年十月二十四日向持有人支付分派約7,937,000港元。

於二零二三年、二零二二年及二零二一年十二月三十一日，有2,066,942,901份尚未兌換本金總額為264,569,000港元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。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，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。

## 28. 永久可換股證券(續)

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16,800,000港元(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、二零二二年三月三十日、二零二二年九月三十日及二零二三年三月三十日按每年6%的分派率進行)，於年末後，根據日期為二零二四年三月八日的董事會決議案，二零一六年三月永久可換股證券的累計分派及其額外分派合共16,276,000港元(包括額外費用，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進行)計劃於二零二四年三月三十日支付。二零一六年三月永久可換股證券的餘下未支付分派及其額外分派可能於未來進行。

就有關於二零二三年九月三十日向二零一六年三月永久可換股證券持有人的分派，本公司已於二零二三年十月三十日向持有人支付分派約2,100,000港元。

於二零二三年十二月三十一日，累計遞延分派為16,800,000港元(二零二二年：14,700,000港元)。

## 29. 儲備

以下詳述權益內各項儲備之性質及用途：

### 股份溢價

股份溢價指本公司的股份面值與發行本公司股份所收取所得款項之間的差額。根據開曼群島公司法，本公司的股份溢價賬可供分派予本公司的權益股東，惟緊隨建議分派股息日期後，本公司須能夠償付一般業務過程中其到期應付的債務。

### 匯兌儲備

匯兌儲備包括所有由換算海外業務財務報表產生的匯兌差額。

### 其他儲備

其他儲備指於交易完成時因收購東勝智慧環境的49%股權導致已付代價與非控股權益之間的差異。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 30. 其他現金流量資料

本集團由融資活動產生之負債的變動詳情如下：

	應付一間 附屬公司一名 非控股股東 千港元	應付分派 千港元	租賃負債 千港元	總額 千港元
<b>二零二二年</b>				
於報告期初	830	-	71,474	72,304
添置	-	-	1,065	1,065
已宣告分派(附註28)	-	15,874	-	15,874
出售一間附屬公司	-	-	(986)	(986)
出售	-	-	(3,641)	(3,641)
財務費用	179	-	2,751	2,930
匯兌調整	(107)	-	(5,303)	(5,410)
<b>融資活動現金流入(流出)：</b>				
新籌集借款	1,573	-	-	1,573
已付永久可換股證券持有人分派	-	(15,874)	-	(15,874)
償還租賃負債	-	-	(7,771)	(7,771)
已付利息	(179)	-	(2,751)	(2,930)
於報告期末	2,296	-	54,838	57,134
<b>二零二三年</b>				
於報告期初		-	54,838	54,838
轉撥自其他應付款項		-	3,581	3,581
已宣告分派(附註28)		10,037	-	10,037
出售		-	(34)	(34)
財務費用		-	2,463	2,463
匯兌調整		-	(1,223)	(1,223)
<b>融資活動現金流出：</b>				
已付永久可換股證券持有人分派		(10,037)	-	(10,037)
償還租賃負債		-	(7,945)	(7,945)
已付利息		-	(2,463)	(2,463)
於報告期末		-	49,217	49,217

### 31. 出售一間附屬公司

於二零二三年四月二十七日，本集團與金旅時代一名董事訂立買賣協議以出售其於金旅時代的51%股權，代價為人民幣4,000,000元（「出售事項」），將分三期償付。於報告期內，人民幣1,000,000元（相當於1,097,000港元）已結付，而餘下代價人民幣2,000,000元（相當於2,194,000港元）及人民幣1,000,000元（相當於1,097,000港元）將分別於二零二四年四月三十日及二零二五年四月三十日結付，已於報告期末確認為其他應收款項。出售事項於二零二三年五月五日償還第一期後完成。於出售事項完成後，金旅時代不再為本公司的附屬公司，而出售收益約11,882,000港元於年內確認。

	千港元
金旅時代的資產及負債分析：	
已抵押銀行存款	317
現金及現金等值項目	26
合約負債	(4,089)
其他應付款項	(10,611)
出售的負債淨額	(14,357)
減：非控股權益	7,034
出售事項收益	11,882
解除匯兌儲備	(171)
代價	4,388
出售金旅時代的51%股權之現金流出淨額：	
年內收取的現金代價	1,097
出售的現金及現金等值項目	(26)
	1,071

### 32. 資本承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有關於於股本證券的投資約16,460,000港元（二零二二年：16,894,000港元）的資本承擔。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 33. 關聯方交易

除已於綜合財務報表其他部分披露者外，本集團於本年度與關聯方有以下重大交易：

關係	交易性質	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
主要管理人員的薪酬	薪金、花紅、津貼及其他短期福利		6,027	7,651
	界定供款計劃供款		65	72
			6,092	7,723
由石先生控制的關聯公司	推廣、活動策劃及諮詢服務	(i)	994	20,413
	物業管理服務	(i)	10,517	9,353
	商業物業及商戶管理服務	(i)	37,449	39,292
附屬公司非控股股東	有關出售一間附屬公司的 已收取代價		1,097	-
	購買機票		-	27,773
	管理服務費		-	160
	提供環境衛生服務		-	898
	籌集的借款		-	2,296
由石先生控制的聯營公司 之中間控股公司	償還應收聯營公司款項		71,232	-

附註：

- (i) 該等交易構成上市規則項下的持續關連交易，其進一步詳情載於本年度報告「董事報告」。

### 34. 財務風險管理目標及政策

#### 金融工具類別

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>以攤銷成本計量的金融資產</b>		
應收貿易賬款	90,362	65,656
合約資產	41,826	-
其他應收款項	36,685	55,705
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
	<b>441,030</b>	<b>327,218</b>
<b>以攤銷成本計量的金融負債</b>		
應付貿易賬款	30,071	45,545
其他應付款項(不包括預收款項、其他應付稅項 及僱員福利應付款項)	40,060	46,032
租賃負債	49,217	54,838
	<b>119,348</b>	<b>146,415</b>

本集團的主要金融工具包括應收貿易賬款、應付貿易賬款以及現金及現金等值項目。該等金融工具的主要用途是為本集團業務營運籌集並提供資金。本集團有租賃負債及多種其他金融工具，例如其業務活動直接產生的其他應收款項、其他應付款項及租賃負債。

本集團金融工具所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。

本公司董事一般於其風險管理方面採納審慎策略，並將本集團所面對之該等風險降至最低水平。本公司董事審閱及同意下文所概述的管理各項風險的政策，而彼等管理及監察該等風險，以確保及時有效採取適當措施。

#### (a) 信貸風險

於綜合財務狀況表確認的金融資產賬面值(扣除減值虧損)代表本集團的信貸風險，惟並未考慮所持有任何抵押品或其他信貸增值的價值。

本集團於報告期末會檢討每項個別金融資產及應收租賃賬款的可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅降低。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 34. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (a) 信貸風險(續)

##### 應收貿易賬款及合約資產

本集團已制定信貸政策並持續監察信貸風險。為盡量降低信貸風險，本集團管理層亦已設立信貸限額、信貸審批及其他監察程序，以確保採取適當措施收回逾期未付的債項。

本集團之信貸風險主要受各客戶的不同情況影響。客戶經營所在之行業及國家之違約風險亦對信貸風險產生影響，惟程度較低。客戶的信貸質素乃根據廣泛信貸評級及個別信貸限額評估(其主要基於本集團自有的交易記錄)進行評估。就物業管理分部對第三方的應收貿易賬款而言，本集團按年或按半年收取物業管理費，一般於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日信貸期。

於報告期末，應收貿易賬款總額37%(二零二二年：34%)及68%(二零二二年：68%)分別由本集團最大未償還餘額及五大未償還餘額組成，故本集團面臨信貸風險集中的情況。

本集團客戶群由廣泛類別的客戶組成，應收貿易賬款按共同風險特徵分類，其代表客戶根據合約條款悉數支付到期款項的能力。合約資產的風險特徵絕大部分與相同合約類型的應收貿易賬款相同。因此，本集團已總結得出應收貿易賬款的虧損率與合約資產的虧損率合理相約。本集團應用簡化方法計算應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損，並根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備，以及已設立基於過往信貸虧損經驗的撥備矩陣，並就債務人的特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。撥備矩陣中使用的預期虧損率乃根據過去兩年的實際信貸虧損經驗為每個類別計算得出，並針對當前及前瞻性因素進行調整，以反映收集過往數據期間的經濟狀況、當前狀況以及本集團對應收款項預期年期的未來經濟狀況之估計之間的差異。年內，估計技巧或重大假設並無重大變動。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，使用撥備矩陣的應收貿易賬款及應收租賃賬款面臨的信貸風險及預期信貸虧損的資料概述如下。



## 34. 財務風險管理目標及政策(續)

## (a) 信貸風險(續)

## 應收貿易賬款及合約資產(續)

於二零二三年十二月三十一日

按到期日劃分的賬齡	預期虧損率 %	總賬面值 千港元	虧損撥備 千港元	信貸減值	賬面淨值 千港元
逾期：					
- 3個月內	0.38%	38,640	(148)	否	38,492
- 超過3個月但少於6個月	4.28%	24,109	(1,032)	否	23,077
- 超過6個月但少於12個月	9.84%	25,772	(2,535)	否	23,237
- 超過1年	53.76%	12,016	(6,460)	是	5,556
		100,537	(10,175)		90,362

於二零二二年十二月三十一日

按到期日劃分的賬齡	預期虧損率 %	總賬面值 千港元	虧損撥備 千港元	信貸減值	賬面淨值 千港元
尚未逾期	0.50%	4,172	(21)	否	4,151
逾期：					
- 3個月內	4.72%	27,335	(1,291)	否	26,044
- 超過3個月但少於6個月	6.85%	20,737	(1,420)	否	19,317
- 超過6個月但少於12個月	18.38%	14,067	(2,586)	否	11,481
- 超過1年	58.84%	11,329	(6,666)	是	4,663
		77,640	(11,984)		65,656

於報告期末，本集團並無持有任何應收貿易賬款的抵押品(二零二二年：零港元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 34. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (a) 信貸風險(續)

##### 應收貿易賬款及合約資產(續)

年內，本集團就應收貿易賬款及應收租賃賬款確認虧損撥備653,000港元(二零二二年：3,527,000港元)。年內應收貿易賬款的虧損撥備變動概述如下。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於報告期初	11,984	8,438
撥備增加	653	3,527
出售一間附屬公司	(1,389)	(4)
撤銷	(507)	-
匯兌調整	(566)	23
於報告期末	10,175	11,984

於二零二三年十二月三十一日，使用撥備矩陣的合約資產的信貸風險及預期信貸虧損的資料概述如下。

於二零二三年十二月三十一日

	預期虧損率	總賬面值 千港元	虧損撥備 千港元	信貸減值	賬面淨值 千港元
環境衛生業務分部	2.49%	42,895	(1,069)	否	41,826

年內，本集團就合約資產確認虧損撥備1,074,000港元(二零二二年：零港元)。年內合約資產的虧損撥備變動概述如下。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於報告期初	-	-
撥備增加	1,074	-
匯兌調整	(5)	-
於報告期末	1,069	-

## 34. 財務風險管理目標及政策(續)

### (a) 信貸風險(續)

#### 應收一間聯營公司款項

估計預期信貸虧損及釐定自初步確認以來信貸風險有否顯著增加以及金融資產是否有信貸減值時，本集團根據代表交易對手財務償還能力的共同風險特徵對交易對手進行分類，當中參考(其中包括)其管理及經審核賬目以及現有新聞資料，並就債務人特定前瞻性因素及交易對手營運所在行業的普遍經濟環境作出調整，以估計該等金融資產的違約概率，乃至各情況下違約的損失。

年內，大坤直方的大股東與本集團及大坤直方訂立結算安排。據此，大股東代表大坤直方向本集團償還人民幣64,600,000元(相當於74,817,000港元)作為向大坤直方的額外投資。由石先生控制的大坤直方之中間控股公司已書面確認其有意於未來12個月向該聯營公司提供財務支援，支援程度為足以讓其繼續經營業務的必要程度。此外，應收一間聯營公司款項由一間聯營公司持有投資物業121,365,000港元及持作未來發展以供出售的土地93,547,000港元抵押(二零二二年：應收一間聯營公司款項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賬戶)。

經考慮以上因素後，管理層的評估結果為應收一間聯營公司款項的信貸風險並無顯著增加，並將會確認12個月預期信貸虧損。本集團管理層認為，應收一間聯營公司款項的12個月預期信貸虧損並不重大，故年內並無確認虧損撥備。

#### 其他應收款項

估計預期信貸虧損及釐定自初步確認以來信貸風險有否顯著增加以及金融資產是否有信貸減值時，本集團根據代表交易對手財務償還能力的共同風險特徵對交易對手進行分類，當中參考(其中包括)其管理及經審核賬目以及現有新聞資料，並就債務人特定前瞻性因素及交易對手營運所在行業的普遍經濟環境作出調整，以估計該等金融資產的違約概率，乃至各情況下違約的損失。年內所用估計技巧或重大假設並無改變。

經考慮以上因素後，管理層的評估結果為所有其他應收款項的信貸風險並無顯著增加，並將會確認12個月預期信貸虧損。本集團管理層認為，其他應收款項的12個月預期信貸虧損並不重大，故年內並無確認虧損撥備。於報告期末，本集團因年內結算而確認其他應收款項壞賬撥備撥回3,204,000港元(二零二二年：5,209,000港元)。

#### 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目及金額的信貸風險有限，此乃由於大多數交易對手為國際信用評級機構授予高信用等級的金融機構及具良好聲譽的國有銀行。兩個年度均無確認虧損撥備。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 34. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (b) 流動資金風險

本集團旗下個別營運單位負責其本身的現金管理。為盡量減低流動資金風險，本集團管理層定期審閱營運單位現時及預期流動資金需要，以確保其維持充足現金儲備應付營運所需，避免本集團違反任何借款融資的借款限額或契諾，以滿足其長短期流動資金需要。

於報告期末，基於已訂約未貼現付款的金融負債及租賃負債的到期狀況概述如下。

	按要求或 於1年內 千港元	多於1年 但少於2年 千港元	多於2年 但少於5年 千港元	多於5年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
於二零二三年十二月三十一日						
應付貿易賬款	30,071	-	-	-	30,071	30,071
其他應付款項	40,060	-	-	-	40,060	40,060
租賃負債	10,967	17,180	17,537	11,820	57,504	49,217
	81,098	17,180	17,537	11,820	127,635	119,348

	按要求或 於1年內 千港元	多於1年 但少於2年 千港元	多於2年 但少於5年 千港元	多於5年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
於二零二二年十二月三十一日						
應付貿易賬款	45,545	-	-	-	45,545	45,545
其他應付款項	46,032	-	-	-	46,032	46,032
租賃負債	8,604	9,142	24,825	25,078	67,649	54,838
	100,181	9,142	24,825	25,078	159,226	146,415

### 35. 公平值計量

以下為呈列於根據香港財務報告準則第13號「公平值計量」定義的公平值等級三個級別內，按公平值計量或須於綜合財務報表內按經常性基準披露其公平值的資產及負債，整體公平值計量根據對整體計量而言屬重大的最低層輸入數據進行分類。輸入數據的級別定義如下：

- 第一級(最高級別)：本集團於計量日期可取得已識別資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)；
- 第二級：除第一級內的報價外，資產或負債可直接或間接觀察到的輸入數據；
- 第三級(最低級別)：資產或負債的不可觀察輸入數據。

#### 以公平值計量的資產

	總計 千港元	二零二三年		
		第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元
投資物業	74,783	-	-	74,783

  

	總計 千港元	二零二二年		
		第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元
投資物業	82,437	-	-	82,437

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日，第一級與第二級公平值計量之間並無轉撥，亦無轉入或轉出第三級公平值計量。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 35. 公平值計量(續)

#### 以公平值計量的資產(續)

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，分類為公平值等級第三級公平值計量的變動詳情如下：

#### 第三級公平值計量的變動

	投資物業	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於報告期初	82,437	100,599
添置	-	67
出售	(73)	(3,702)
公平值變動	(5,564)	(6,840)
匯兌調整	(2,017)	(7,687)
於報告期末	74,783	82,437

#### 第三級公平值計量中所用重大不可觀察輸入數據的定量資料及估值技巧描述

第三級公平值計量中所用重大不可觀察輸入數據的定量資料及估值技巧描述(包括經常性第三級公平值計量所用不可觀察輸入數據變動的敏感度描述)如下：

描述	公平值	估值技巧	不可觀察輸入數據	範圍	公平值相對不可觀察 輸入數據變動的敏感度
出租予租戶的商業物業 - 中國大陸	二零二三年： 74,783,000港元 (二零二二年： 82,437,000港元)	投資法	資本化率	9.5% (二零二二年： 9.5%)	資本化率越高， 市場價值越低
			現行市場租金	每月 每平方米單位： 人民幣15元至 人民幣159元 (二零二二年： 人民幣23元 人民幣153元)	單位租金越高， 市場價值越高

### 35. 公平值計量(續)

#### 以公平值計量的資產(續)

##### 本集團估值過程

並非於活躍市場買賣的資產及負債的公平值乃使用估值技巧釐定。本集團使用多種方法，並根據各報告期末的市場狀況作出假設。長期債務乃使用類似工具的市場報價或交易商報價。其他技巧(如估計貼現現金流量及資產淨值)則用於釐定其他資產及負債的公平值。

應收貿易賬款、應收租賃賬款及其他應收款項與應付貿易賬款、應付租賃賬款及其他應付款項之賬面值減去減值撥備，假設與其公平值相若。就披露目的而言，金融負債公平值之估計按未來合約現金流量以本集團就類似金融工具可得之現有市場利率貼現計算。

### 36. 資本管理

本集團的資本管理目標是保障其持續經營的能力及為股東提供回報。本集團管理其資本結構，以維持流動資金、投資及借貸之間的平衡，並因應經濟環境的變化作出調整，包括向股東派發股息或發行新股。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團管理資本的目標、政策或程序均無變化。

### 37. 退休福利計劃

中國附屬公司的僱員均為中國政府運作的國家管理退休福利計劃成員。中國附屬公司須按僱員底薪的1%至16%(二零二二年：1%至16%)向退休福利計劃供款，以撥付福利。就此退休福利計劃而言，本集團的唯一責任乃根據該計劃作出規定的供款。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 38. 本公司財務狀況表

本公司於報告期末財務狀況表的資料如下：

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備，包括使用權資產		208	778
於附屬公司的投資	17	-	-
		<b>208</b>	778
<b>流動資產</b>			
預付款、按金及其他應收款項		1,671	501
應收直接控股公司款項		-	785
應收附屬公司款項		558,610	641,032
應收一名關聯方款項		8	2
原到期日超過三個月的定期存款		10,529	-
現金及現金等值項目		34,874	4,103
		<b>605,692</b>	646,423
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		6,141	7,228
應付直接控股公司款項		785	-
應付附屬公司款項		53,998	54,019
應付一間聯營公司款項		-	16,905
租賃負債		216	575
		<b>61,140</b>	78,727
<b>流動資產淨值</b>		<b>544,552</b>	567,696
<b>總資產減流動負債</b>		<b>544,760</b>	568,474
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		-	216
<b>資產淨值</b>		<b>544,760</b>	568,258
<b>股本及儲備</b>			
股本	27	64,610	64,610
永久可換股證券	28	296,274	296,274
儲備	38(a)	183,876	207,374
<b>權益總值</b>		<b>544,760</b>	568,258



## 38. 本公司財務狀況表(續)

## (a) 儲備變動

	股本 千港元	股份溢價 千港元	永久可 換股證券 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二二年一月一日	64,610	635,537	296,274	(398,668)	597,753
年內虧損及全面虧損總額	-	-	-	(13,840)	(13,840)
與擁有人的交易：					
注資及分派					
向永久可換股證券持有人分派	-	-	-	(15,874)	(15,874)
以權益結算的股份交易	-	219	-	-	219
	-	219	-	(15,874)	(15,655)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	64,610	635,756	296,274	(428,382)	568,258
年內虧損及全面虧損總額	-	-	-	(13,776)	(13,776)
與擁有人的交易：					
注資及分派					
向永久可換股證券持有人分派	-	-	-	(10,037)	(10,037)
以權益結算的股份交易	-	315	-	-	315
	-	315	-	(10,037)	(9,722)
於二零二三年十二月三十一日	64,610	636,071	296,274	(452,195)	544,760

## 物業詳情

位置	概約總建築面積(平方米)	現時用途	本集團與業主間的租賃期限	歸屬於本集團的權益
包含在投資物業中的租賃權益(作為從業主租入以賺取租金的使用權資產):				
中國河北省石家莊市長安區建設北大街325號豐收都會31號樓1至9層及地下一層	22,224.60	商業	20年,至二零三零年三月一日	100%
中國河北省石家莊市長安區建設北大街80號長安花苑2號樓1至3層4至5號單位及2至3層8號部分單位	1,958.00	商業	20年,至二零二八年八月六日	100%
中國河北省石家莊市長安區建設北大街80號長安花苑2號樓1至3層6號單位及1層8號部分單位	1,967.00	商業	20年,至二零二八年八月六日	100%
中國河北省石家莊市橋西區槐安東路69號香晴苑負一層、一層及夾層多個零售單位	5,063.99	商業	20年,至二零四一年二月二十八日	100%

## 五年財務摘要

二零二三年十二月三十一日  
(以港元列示)

過去五年本集團的業績、資產、負債及非控股權益概要(摘自己刊發的經審核財務報表)載列如下

### 業績

截至十二月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)	二零二零年 千港元 (經重列)	二零一九年 千港元 (經重列)
持續經營業務：					
收入	342,371	226,967	128,352	162,429	475,999
除稅前溢利/(虧損)	41,723	24,980	(18,222)	(61,375)	(7,617)
所得稅	(3,754)	(3,223)	(5,669)	1,984	(5,558)
年內溢利/(虧損)	37,969	21,757	(23,891)	(59,391)	(13,175)
已終止經營業務：					
年內溢利/(虧損)	-	6,158	3,157	14,465	(10,807)
年內溢利/(虧損)	37,969	27,915	(20,734)	(44,926)	(23,982)
應估方：					
本公司權益擁有人					
持續經營業務	33,499	23,661	(14,626)	(38,024)	(23,290)
已終止經營業務	-	6,158	4,218	14,465	(10,807)
	33,499	29,819	(10,408)	(23,559)	(34,097)
非控股權益					
持續經營業務	4,470	(1,904)	(9,265)	(21,367)	10,115
已終止經營業務	-	-	(1,061)	-	-
	4,470	(1,904)	(10,326)	(21,367)	10,115
年內溢利/(虧損)	37,969	27,915	(20,734)	(44,926)	(23,982)

### 資產及負債

於十二月三十一日

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
總資產	814,736	811,820	892,419	850,387	1,190,925
總負債	(192,600)	(205,537)	(246,425)	(147,834)	(484,763)
資產淨值	622,136	606,283	645,994	702,553	706,162
應估方：					
本公司權益擁有人	594,815	589,156	623,374	624,820	606,591
非控股權益	27,321	17,127	22,620	77,733	99,571
權益總值	622,136	606,283	645,994	702,553	706,162