



東勝旅遊  
ORIENT VICTORY TRAVEL

東勝旅遊集團有限公司  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
股份代號: 265



東勝集團  
ORIENT VICTORY GROUP

中期報告

2021





# 目錄

- 2 公司資料
- 4 管理層討論及分析
- 14 企業管治及其他資料
- 18 簡明綜合損益表
- 19 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 20 簡明綜合財務狀況表
- 22 簡明綜合權益變動表
- 24 簡明綜合現金流量表
- 25 未經審核簡明綜合財務報表附註

### 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

宋思凝女士

#### 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  
宋思凝女士

### 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

葉沛森先生(於二零二一年一月十五日辭任)  
劉健威先生(於二零二一年一月十五日獲委任)

### 核數師

畢馬威會計師事務所  
於《財務匯報局條例》下的  
註冊公眾利益實體核數師  
香港  
中環遮打道10號  
太子大廈8樓

## 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

### 香港股份過戶登記分處

聯合證券登記有限公司  
香港  
北角  
英皇道338號  
華懋交易廣場2期33樓3301-04室

### 股份代號

265

### 網站

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

## 管理層討論及分析

東勝旅遊集團有限公司(「本公司」)的董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年六月三十日止六個月(「本期間」)的未經審核簡明綜合業績，連同二零二零年同期的比較數字。

### 行業概況、業務策略及前景

自二零二零年初爆發新型冠狀病毒(二零一九)疫情(「疫情」)以來，各國政府已實施針對公共衛生的防疫措施，如旅遊限制、暫停旅遊活動以及暫時關閉及限制旅遊景區及文化景點的遊客人數。自疫情開始以來，該等措施無可避免地影響了旅遊及觀光業，且於本期間仍然持續。由於中華人民共和國(「中國」)大陸(「中國大陸」)政府自疫情開始以來採取有效的防控措施，疫情自二零二零年第二季度起在中國大陸開始緩和。然而，預期全球旅遊限制及其他防控措施將仍然生效，直至疫情完全或基本上完全消退為止，而其時間高度不確定。

本集團的多樣化旅遊產品及服務分部從事銷售出境機票及提供出境旅遊相關服務。其收入由截至二零二零年六月三十日止六個月的約77.9百萬港元進一步減少至本期間的約4.7百萬港元，乃由於自二零二零年一月底起實施的旅遊限制所致。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團來自多樣化旅遊產品及服務分部的大部分收入來自二零二零年一月。

於本期間及截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的綜合發展分部為替代業務動力。受惠於政府所採取的有效防控措施及中國大陸疫情持續改善，本集團旅遊景區及文化景點營運及管理的收入由截至二零二零年六月三十日止六個月約10.6百萬港元增加至本期間約15.7百萬港元。然而，兩個期間的收入維持於較低水平，乃由於在該兩個期間設施於若干時間暫時關閉及遊客人數限制所致。另一方面，本集團繼續促進綜合發展分部內受到疫情影響較小的其他業務的發展。具體來說，推廣、活動策劃及諮詢服務於本期間為本集團貢獻收入約16.9百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約11.2百萬港元)，而誠如「管理層討論及分析」中「業務回顧」項下「綜合發展業務」一節所詳述，透過於二零二一年五月完成出售位於紐西蘭土地的餘下部分，出售事項淨收益總額約1.7百萬紐西蘭元(「紐西蘭元」)(相當於約9.4百萬港元)已於本期間之簡明綜合損益表內確認為「出售持作出售資產的收益」，並進一步加強本集團的現金流量。

除本集團的多樣化旅遊產品及服務業務以及綜合發展業務外，董事會認為本集團必須採取額外適當措施以應對疫情帶來的史無前例的市場變化。為擴闊本集團的收入來源，從而改善本集團的財務表現，並於當前不利環境下為股東取得更佳回報，本集團自二零二零年七月底起一直於中國探索新的收入來源。憑藉董事的業務脈絡，本集團得以探索其他具有穩定國內需求特點的業務領域的可行性，例如提供與物業管理及租賃、城市環境衛生及醫療保健業務有關的產品及服務。

## 管理層討論及分析

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

於二零二一年五月十八日，本集團完成收購石家莊市東勝物業服務有限公司（「東勝物業服務」）的全部股權，該公司連同其附屬公司主要於中國河北省從事為住宅及商業物業提供物業管理及租賃服務。自收購事項完成以來，東勝物業服務於本期間向本集團貢獻物業管理及租賃相關收入約10.4百萬港元。透過完成收購事項，本集團得以成功進軍物業管理及租賃相關業務，並擁有受疫情影響較小且前景良好的額外收入來源。

鑒於全球旅遊業在疫情下全面復甦的時間高度不確定，本集團一直密切關注並謹慎處理疫情的持續情況。除上述業務發展外，自二零二零年第一季度起，本集團已採取多項措施以應對疫情對本集團現有業務的影響，包括實施成本控制計劃以及監察及加強現金流量及收回應收款項。具體而言，(1)本集團於本期間產生的工資、薪金及其他福利以及退休金計劃供款（不包括於本期間收購的附屬公司相關成本）較去年同期減少33%；及(2)本集團於本期間的現金及現金等值項目有所增加，由二零二零年十二月三十一日的約179.3百萬港元進一步增加至二零二一年六月三十日的約328.9百萬港元，主要由於完成出售位於紐西蘭土地的餘下部分（詳情載於「管理層討論及分析」中「業務回顧」項下「綜合發展業務」一節）及收取若干可退還投資預付款項約81.5百萬港元。

疫情於本期間對本集團多樣化旅遊產品及服務業務以及本集團綜合發展業務下的旅遊景點產生巨大影響。預期疫情將繼續影響全球旅遊業，因此出境旅遊及旅遊業務（即本集團多樣化旅遊產品及服務分部的主要業務重點）以及本集團於綜合發展分部下的旅遊景點業務將於二零二一年下半年繼續受到影響。

儘管爆發疫情，考慮到中國經濟可望穩步發展及人民生活水平持續上升，預期旅遊相關業務長遠而言將蓬勃發展。本集團將密切關注疫情及全球旅遊業的發展，以使旅遊相關業務以安全有效的方式重回正軌。

本集團亦將繼續以審慎嚴謹的態度發展其他業務，從而在此充滿挑戰性的營商環境下改善本集團及股東的利益。

## 管理層討論及分析

具體而言，就物業管理業務而言，憑藉若干董事於中國物業發展及管理方面的豐富經驗，本集團將透過改善東勝物業服務的管理及經營、尋求有機增長、策略性收購及控股股東支持以發展物業管理及租賃服務業務。同時，除物業管理業務外，本集團亦將審慎探索有關城市環境衛生業務及醫療保健業務的潛在盈利投資及收購，以提升本集團及其股東的整體利益。

### 業務回顧

#### 物業管理業務

本集團自二零二零年七月底起一直在中國探索物業管理業務機會。根據華勝新生活服務(深圳)有限公司(「華勝新生活」，本公司的間接全資附屬公司)(作為買方)與恆晟鑫業(北京)資產管理有限公司(「恆晟鑫業」，本公司的獨立第三方)(作為賣方)訂立日期為二零二一年二月八日的股權轉讓協議，恆晟鑫業有條件同意出售，而華勝新生活有條件同意收購東勝物業服務的全部股權，代價為人民幣7,500,000元(相當於約9,139,000港元)。東勝物業服務及其附屬公司主要於中國河北省從事為住宅及商業物業提供物業管理及租賃服務。其擁有ISO9001(質量管理體系)、ISO14001(環境管理體系)及OHSAS18001(職業健康與安全評估系列)認證，並於過往數年獲得多個獎項，包括「二零二零年度物業服務企業綜合實力500強」及「二零一九年度河北省物業管理十佳項目」。收購事項已於二零二一年五月十八日完成，而東勝物業服務及其附屬公司已成為本集團的間接全資附屬公司。有關收購事項的進一步詳情載於本公司日期為二零二一年二月八日及二零二一年五月二十日的公告。

於二零二一年六月三十日，東勝物業服務及其附屬公司的總合約建築面積約為8.2百萬平方米，其中在管總建築面積約為7.2百萬平方米。總建築面積主要涉及住宅物業、商業物業、辦公樓、銷售辦事處及相關區域、醫院、政府及其他公共設施。自完成收購東勝物業服務以來，本集團於本期間確認物業管理及租賃服務收入約10.4百萬港元。

#### 綜合發展業務

本集團自二零一七年收購位於Miller Rise, Bankside Road, Millwater Parkway, Silverdale, Auckland, New Zealand一角總面積約為15,742平方米的一幅土地的全部權益後即開展綜合發展業務。項目一期已於二零一九年竣工。截至二零二零年六月三十日止六個月，項目一期四個住宅單位已售出，並確認物業銷售收入約12.9百萬港元。由於該項目一期的所有住宅單位已於二零二零年售出，故於本期間並無確認該項目一期物業銷售的收入。就該幅土地的餘下部分(約12,986平方米)而言，為改善現金流入，於二零二零年十二月，本集團(作為賣方)與本公司一名獨立第三方(作為買方)訂立兩份房地產買賣協議(「買賣協議」)，以出售該幅土地的餘下部分，總代價約為10.3百萬紐西蘭元(相當於約57.3百萬港元)。出售事項已於二零二一年五月完成，而出售淨收益總額1.7百萬紐西蘭元(相當於約9.4百萬港元)已於本期間的簡明綜合損益表內確認為「出售持作出售資產的收益」。

## 管理層討論及分析

另一方面，河北土門旅遊開發有限公司（「土門旅遊」），主要從事旅遊景區及文化景點營運及管理業務，並於中國石家莊擁有一個旅遊景區及文化景點於本期間為本集團貢獻收入約15.7百萬港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約10.6百萬港元）。受疫情影響，旅遊景區及文化景點於二零二零年一月底至二零二零年三月底及於二零二一年一月初至二零二一年二月底暫時關閉，該等期間並無確認收入。於其他日子，本集團亦嚴格執行遊客人數限制及採取其他預防措施。本期間收入較去年同期增加乃主要由於本期間中國的疫情有所改善。

本集團亦在中國從事旅遊相關住宿設施開發業務。於本期間，位於中國張家口及中國石家莊的若干幅土地正處於規劃及／或初步發展階段。

此外，自二零一九年起，本集團一直經營中國房地產發展的活動策劃及全面活動製作服務，並招募了一支具備企業形象建設、品牌管理、推廣、活動策劃以及公共關係及溝通豐富經驗的人才團隊。於本期間確認收入約16.9百萬港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約11.2百萬港元）。

## 多樣化旅遊產品及服務業務

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

多樣化旅遊產品及服務業務的收入由截至二零二零年六月三十日止六個月的約77.9百萬港元減少至本期間的約4.7百萬港元。由於疫情及各國政府實施防疫措施，全球旅遊及觀光活動自二零二零年初起基本暫停。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團來自多樣化旅遊產品及服務業務的大部分收入乃產生自二零二零年一月。於本期間，持續實施的全球旅遊限制繼續對本集團的出境旅遊業務造成不利影響，導致本期間多樣化旅遊產品及服務業務的收入較去年同期進一步大幅減少。

## 投資控股業務

截至二零二零年六月三十日止六個月，投資控股業務包括本集團於其當時一間聯營公司中國康輝旅遊集團有限責任公司（「中國康輝」）的49%股權。中國康輝於中國從事提供旅遊代理服務，包括國內旅遊、出境旅遊及入境旅遊，並為加盟商提供商業品牌。本集團已於二零二零年十月完成出售於中國康輝的49%股權。因此，截至二零二零年六月三十日止六個月，應佔中國康輝虧損約12.8百萬港元於簡明綜合損益表重新分類為「來自已終止經營業務的期內虧損」。出售中國康輝的詳情載於本公司日期為二零二零年三月二十六日、二零二零年七月三十一日、二零二零年九月三十日及二零二零年十月十五日的公告以及本公司日期為二零二零年六月二十四日的通函。

## 財務分析

### 經營表現

#### a. 持續經營業務

按收入性質分析：

|                               | 截至六月三十日止六個月   |              |                |              |
|-------------------------------|---------------|--------------|----------------|--------------|
|                               | 二零二一年         |              | 二零二零年          |              |
|                               | 千港元           | %            | 千港元            | %            |
| <b>多樣化旅遊產品及服務業務：</b>          |               |              |                |              |
| 機票及多樣化旅遊產品銷售、提供旅遊及其他相關服務及佣金收入 | 4,736         | 9.9          | 77,910         | 69.2         |
| <b>綜合發展業務：</b>                |               |              |                |              |
| 旅遊景點產品銷售及服務收入                 | 15,704        | 32.9         | 10,611         | 9.4          |
| 推廣、活動策劃及諮詢服務                  | 16,888        | 35.4         | 11,189         | 9.9          |
| 物業銷售                          | -             | 不適用          | 12,938         | 11.5         |
| 小計                            | 32,592        | 68.3         | 34,738         | 30.8         |
| <b>物業管理業務：</b>                |               |              |                |              |
| 物業管理及租賃相關服務                   | 10,412        | 21.8         | -              | 不適用          |
| <b>總計</b>                     | <b>47,740</b> | <b>100.0</b> | <b>112,648</b> | <b>100.0</b> |

本集團於本期間錄得收入約47.7百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約112.6百萬港元)，較去年同期減少約58%。受疫情影響，全球旅遊及觀光活動自二零二零年一月底起暫停。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團來自多樣化旅遊產品及服務分部的大部分收入乃產生自二零二零年一月。

## 管理層討論及分析

本集團的綜合發展業務於本期間成為替代收入的動力。於本期間，旅遊景點產品銷售收入及服務收入以及推廣、活動策劃及諮詢服務收入較去年同期有所增加。有關該等業務表現的進一步詳情載於「管理層討論及分析」內「業務回顧」項下「綜合發展業務」一節。截至二零二零年六月三十日止六個月的物業銷售為紐西蘭項目一期四個住宅單位的銷售。該項目一期的所有住宅單位已於二零二零年售出，因此於本期間並無確認一期物業銷售收入。於本期間，出售位於紐西蘭土地餘下部分的收益淨額約9.4百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)於簡明綜合損益表確認為「出售持作出售資產的收益」。紐西蘭項目的業務表現詳情載於「管理層討論及分析」內「業務回顧」項下「綜合發展業務」一節。

本集團自完成收購東勝物業服務的全部股權後開始其物業管理業務。其業務表現詳情載於「管理層討論及分析」中「業務回顧」項下「物業管理業務」一節。

### 毛利

本集團於本期間錄得毛利約6.5百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約9.1百萬港元)，較去年同期減少約29%，乃主要是由於本期間收入較去年同期減少所致。

毛利率由截至二零二零年六月三十日止六個月的8.1%增加至本期間的13.6%，主要由於本期間綜合發展業務及物業管理業務的收入佔總收入的比例增加，其毛利率高於多樣化旅遊產品及服務業務的收入。

### 本期間虧損

本期間錄得持續經營業務虧損約5.6百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約19.2百萬港元)。該減少乃主要歸因以下各項的淨影響：(1)毛利較去年同期減少約2.6百萬港元；(2)於本期間確認出售位於紐西蘭土地餘下部分的收益淨額約9.4百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)；及(3)工資、薪金及其他福利以及退休金計劃供款(不包括與於本期間收購的附屬公司有關的成本)減少約5.2百萬港元。

### b. 已終止經營業務

於二零二零年十月十五日，本集團完成出售中國康輝(本集團當時的聯營公司)的49%股權。中國康輝於中國從事提供旅遊代理服務，包括國內旅遊、出境旅遊及入境旅遊，並為加盟商提供商業品牌。因此，本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月入賬的中國康輝及其附屬公司的綜合業績已於本集團的簡明綜合財務報表中呈列為已終止經營業務，而簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表以及相應附註的比較數字已經重列，以將已終止經營業務與持續經營業務分開反映。出售事項詳情載於「管理層討論及分析」內「業務回顧」項下「投資控股業務」一節。

### 資產結構

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團的資產主要包括其他物業、廠房及設備、投資物業、無形資產、存貨、應收貿易賬款、預付款項、按金及其他應收款項、受限制銀行存款以及現金及現金等值項目，以及持作出售資產，詳情載列如下：

- i. 於二零二一年六月三十日，其他物業、廠房及設備約135.6百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約131.4百萬港元)主要指土門旅遊擁有的旅遊景區及文化景點的物業及其他設備，賬面淨值約為127.9百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約128.9百萬港元)。
- ii. 於二零二一年六月三十日，投資物業約為159.3百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約139.4百萬港元)，為(1)位於中國的發展中土地公平值約140.5百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約139.4百萬港元)；及(2)東勝物業服務向物業業主租賃(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約18.8百萬港元(二零二零年十二月三十一日：無)。
- iii. 於二零二一年六月三十日，無形資產約4.2百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約4.1百萬港元)主要包括中國旅遊牌照約4.1百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約4.0百萬港元)。
- iv. 於二零二一年六月三十日，存貨約217.4百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約214.6百萬港元)，主要為中國的若干幅發展中土地。
- v. 於二零二一年六月三十日，應收貿易賬款約25.2百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約19.7百萬港元)，主要來自綜合發展分部項下推廣、活動策劃及諮詢服務約19.5百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約18.9百萬港元)。應收貿易賬款增加主要由於本期間收回應收貿易賬款及收購東勝物業服務的合併影響所致。
- vi. 於二零二一年六月三十日，預付款項、按金及其他應收款項約為28.5百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約109.7百萬港元)，主要為就經營多樣化旅遊產品及服務分部的出境旅遊業務向海外航空公司支付的預付款項及按金。預付款項、按金及其他應收款項減少乃主要由於本期間就收購中國若干物業發展項目收回可退還預付款項合共約81.5百萬港元。
- vii. 於二零二一年六月三十日，受限制銀行存款以及現金及現金等值項目約為330.3百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約181.5百萬港元)。增加主要由於(1)就出售位於紐西蘭土地的餘下部分收取代價約57.3百萬港元；及(2)收取若干可退還投資預付款項約81.5百萬港元所致。
- viii. 於二零二零年十二月三十一日的持作出售資產指位於紐西蘭土地的餘下部分，詳情載於「管理層討論及分析」內「業務回顧」項下「綜合發展業務」一節，其已於二零二一年五月出售。

## 管理層討論及分析

### 負債結構

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團的負債主要包括應付貿易賬款及合約負債、其他應付款項及應計費用以及租賃負債，詳情載列如下：

- i. 於二零二一年六月三十日，應付貿易賬款及合約負債約為61.2百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約36.4百萬港元)。增加乃主要由於本期間收購東勝物業服務導致應付貿易賬款及合約負債合共增加約17.7百萬港元所致。
- ii. 於二零二一年六月三十日，其他應付款項及應計費用約為100.2百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約92.6百萬港元)，主要包括收購土門旅遊的應付代價約31.4百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約37.7百萬港元)、應付土地及建造成本約20.0百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約21.9百萬港元)以及東勝物業服務收取的物業管理及租賃服務按金約4.7百萬港元(二零二零年十二月三十一日：無)。增加乃主要由於本期間開始物業管理業務所致。
- iii. 於二零二一年六月三十日，租賃負債約21.9百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約2.2百萬港元)，主要包括東勝物業服務向物業業主租賃(以賺取租金)位於中國河北省石家莊市及邢台市的非住宅物業的使用權資產的租賃負債約18.8百萬港元(二零二零年十二月三十一日：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。於本期間，本集團以內部資源為其營運及投資提供資金。此外，誠如「管理層討論及分析」中「業務回顧」項下「綜合發展業務」一節所詳述，於本期間就出售位於紐西蘭土地的餘下部分收取代價合共約57.3百萬港元，為本集團提供額外資金及財務實力。

於二零二一年六月三十日，本集團的流動比率約為3.6(二零二零年十二月三十一日：約4.4)。本集團所有的短期借款及長期借款已於二零二零年結清，因此資本負債比率(按負債淨額(即短期借款及長期借款減現金及現金等值項目)除以總權益計算)於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日並不適用於本集團。

### 外匯風險

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

### 資本承擔

於二零二一年六月三十日，本集團有關於股本證券及投資物業發展項目的投資總額約423.0百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約419.6百萬港元)的資本承擔。

### 重大收購事項、投資及出售事項

於二零二一年三月四日，本集團與一間銀行訂立投資協議，並於二零二一年三月五日認購一項結構性產品，金額為人民幣90,000,000元(相當於約107,241,000港元)。於二零二一年三月三十一日，本集團要求銀行按贖回價人民幣90,151,000元(相當於約107,421,000港元)贖回結構性產品。有關認購及贖回事項的詳情載於本公司日期為二零二一年四月十三日的公告。

於二零二一年五月十八日，本集團完成收購東勝物業服務全部股權。有關收購事項的進一步詳情載於「管理層討論及分析」內「業務回顧」項下「物業管理業務」一節。

除上文所披露者外，本集團於本期間並無重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

### 資產抵押

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團抵押華譽新生活服務(深圳)有限公司(本公司的間接全資附屬公司)的全部股權及東滙香港控股有限公司(本公司的間接全資附屬公司)的全部已發行股本，以擔保於二零一六年三月三十日發行的永久可換股證券，本金總額約為70.0百萬港元。詳情載於本公司日期為二零一六年三月三十日的公告及本公司日期為二零一六年一月二十九日的通函。

### 重大或然負債

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

### 僱員數目及薪酬

於二零二一年六月三十日，本集團僱員總數約為220名(二零二零年六月三十日：約180名)。於本期間，員工成本(包括董事酬金)約為12.3百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約16.0百萬港元)。

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的花紅。

### 中期股息

董事會不建議派發本期間之任何中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

## 管理層討論及分析

### 報告期後事項

#### i. 收購Kinyoun International的全部股權

根據本公司全資附屬公司聯合世界有限公司(作為買方)與本公司獨立第三方路利強先生(作為賣方)訂立日期為二零二一年八月六日的股份轉讓協議,買方有條件同意收購而賣方同意出售Kinyoun International Limited(「Kinyoun International」)的全部股權,代價為24,000,000港元。股權轉讓於二零二一年八月九日完成,而Kinyoun International及其附屬公司自此成為本公司的間接全資附屬公司。Kinyoun International及其附屬公司主要於中國河北省石家莊市從事非住宅物業分租業務。有關收購事項的進一步詳情載於本公司日期為二零二一年八月六日的公告。

#### ii. 終止收購振浩及一二三

茲提述本公司日期為二零一八年十月十日的通函。於二零二一年八月二十日,本公司以及所有其他相關訂約方訂立終止協議,以終止有關本公司收購振浩有限公司(「振浩」)(一間於香港註冊成立的公司)的40%已發行股本,以及本公司收購江蘇一二三房地產開發有限公司(「一二三」)(一間於中國註冊成立的公司)40%股權的協議。有關終止事項的進一步詳情載於本公司日期為二零二一年八月二十五日的公告。

## 企業管治及其他資料

### 購買、出售或贖回本公司的上市證券

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

### 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

於二零二一年六月三十日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的普通股（「股份」）、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的好倉及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須於本公司存置的登記冊登記的權益及淡倉；或(iii)根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

| 董事姓名         | 身份      | 所持股份／<br>本公司相關股份數目      | 於本公司持股量<br>概約百分比<br>(附註3) |
|--------------|---------|-------------------------|---------------------------|
| 石保棟先生（「石先生」） | 受控制法團權益 | 10,031,351,816<br>(附註1) | 77.63%                    |
|              | 實益擁有人   | 130,239,145<br>(附註2)    | 1.01%                     |
| 東小杰先生        | 實益擁有人   | 2,014,285               | 0.02%                     |

附註：

1. 石先生持有東勝置業集團控股有限公司（「東勝置業」）100%股本權益，根據證券及期貨條例，彼被視作於東勝置業持有本公司的10,031,351,816股股份中擁有權益。該等權益包括持有(i)7,839,862,880股股份；(ii)於二零一六年三月發行的永久可換股證券（「二零一六年三月永久可換股證券」）（可轉換為128,771,155股股份）；及(iii)於二零一六年十月發行的永久可換股證券（「二零一六年十月永久可換股證券」）（可轉換為2,062,717,781股股份）。
2. 於二零二一年六月三十日，石先生實益擁有130,239,145股股份。
3. 概約百分比按於二零二一年六月三十日已發行股份12,922,075,516股計算。

## 企業管治及其他資料

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，概無董事或本公司最高行政人員於或被視為於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的好倉或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的好倉及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須於本公司存置的登記冊登記的好倉或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的好倉或淡倉。

## 主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

就董事所深知，於二零二一年六月三十日，以下實體(並非董事或本公司最高行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露且根據證券及期貨條例第336條須於本公司存置的登記冊登記的權益或淡倉：

| 股東名稱   | 身份                       | 所持股份／<br>本公司相關股份數目 | 於本公司持股量<br>概約百分比<br>(附註4) |
|--|--------------------------|--------------------|---------------------------|
| 東勝置業(附註1)  | 實益擁有人                    | 10,031,351,816     | 77.63%                    |
| Outstanding Global Holdings Limited (「OGH」)(附註2) | 於本公司股份中擁有抵押權益的人士         | 6,501,273,713      | 50.31%                    |
| Chance Talent Management Limited (「CTM」)(附註3)    | 於本公司股份及永久可換股證券中擁有抵押權益的人士 | 6,193,669,868      | 47.93%                    |

附註：

1. 東勝置業由石先生全資擁有。該等權益包括持有(i)7,839,862,880股股份；(ii)二零一六年三月永久可換股證券(可轉換為128,771,155股股份)；及(iii)二零一六年十月永久可換股證券(可轉換為2,062,717,781股股份)。
2. OGH由中國華融國際控股有限公司全資擁有，而中國華融國際控股有限公司由中國華融資產管理股份有限公司(一間聯交所上市公司)間接全資擁有。6,501,273,713股股份包括由東勝置業作抵押的6,501,273,713股股份抵押權益。
3. CTM為一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限責任公司，為建銀國際(控股)有限公司間接全資擁有的特殊目的公司。建銀國際(控股)有限公司為中國建設銀行股份有限公司間接全資擁有的投資服務旗艦公司，後者為一間於中國註冊成立並於聯交所主板(股份代號：0939)及上海證券交易所(股份代號：601939)上市的股份制公司。於6,193,669,868股本公司股份的總權益包括(i)由東勝置業作抵押的6,064,898,713股股份抵押權益；及(ii)由東勝置業作抵押的二零一六年三月永久可換股證券抵押權益(可轉換為128,771,155股股份)。
4. 概約百分比按於二零二一年六月三十日已發行股份12,922,075,516股計算。

## 企業管治及其他資料

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，董事及本公司最高行政人員並不知悉任何其他人士或實體於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須於本公司存置的登記冊登記的權益或淡倉。

### 購股權計劃

於二零一二年六月五日舉行的本公司股東大會上，股東批准採納一項新購股權計劃（「二零一二年購股權計劃」），並於二零一二年六月十一日生效。自二零一二年購股權計劃獲採納以來，並無根據該計劃授出購股權。

### 遵守企業管治守則

於本期間，本公司一直遵守上市規則附錄十四的「企業管治守則及企業管治報告」（「企業管治守則」）所載的守則條文，惟偏離企業管治守則的守則條文第A.2.1條除外。

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁角色應予以區分，不應由同一人士兼任。於本期間，儘管本公司主席及行政總裁的職責歸屬於石先生，惟所有重大決定乃經諮詢董事會後作出。董事會認為，權力充分平衡及現有企業安排維持本公司穩健的管理狀況。

### 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄十所載的標準守則作為董事進行本公司證券交易的行為守則。

本公司已向所有董事作出特定查詢，而彼等亦已確認於本期間一直遵守標準守則所載的規定標準。

### 審核委員會及審閱中期業績

本公司已成立審核委員會（「審核委員會」），並根據上市規則以書面制訂其職權範圍。該審核委員會現由兩名獨立非執行董事隋風致先生（主席）及何琦先生，以及一名非執行董事宋思凝女士組成。審核委員會主要負責審閱及監督本集團的財務報告程序及內部監控。本集團本期間的中期業績未經審核，惟已經審核委員會審閱。審核委員會認為，於編製相關業績時，已採納適用會計準則並遵守上市規則適用規定，且已作出充分披露。

## 企業管治及其他資料

### 致謝

董事會謹此就股東及業務夥伴一直以來的支持，以及員工於本期間的竭誠服務貢獻及努力致以衷心感謝。

承董事會命  
東勝旅遊集團有限公司

石保棟  
主席、行政總裁兼執行董事

香港，二零二一年八月三十日

## 簡明綜合損益表

截至二零二一年六月三十日止六個月  
(以港元(「元」)列示)

|                 | 附註 | 截至六月三十日止六個月           |  |
|-----------------|----|-----------------------|--|
|                 |    | 二零二一年<br>(未經審核)<br>千元 | 二零二零年<br>(未經審核)<br>千元<br>(經重列)<br>(附註) |
| <b>持續經營業務：</b>  |    |                       |  |
| 收入              | 4  | 47,740                | 112,648                                |
| 銷售及服務成本         |    | (41,252)              | (103,515)                              |
| 毛利              |    | 6,488                 | 9,133                                  |
| 其他收入            |    | 3,148                 | 291                                    |
| 出售持作出售資產的收益     |    | 9,429                 | -                                      |
| 銷售、一般及行政開支      |    | (21,634)              | (26,113)                               |
| 經營虧損            |    | (2,569)               | (16,689)                               |
| 財務費用            | 5  | (132)                 | (2,922)                                |
| 除稅前虧損           | 5  | (2,701)               | (19,611)                               |
| 所得稅             | 6  | (2,862)               | 377                                    |
| 期內持續經營業務虧損      |    | (5,563)               | (19,234)                               |
| <b>已終止經營業務：</b> |    |                       |  |
| 期內已終止經營業務虧損     |    | -                     | (12,774)                               |
| 期內虧損            |    | (5,563)               | (32,008)                               |
| <b>應估方：</b>     |    |                       |  |
| 本公司權益擁有人        |    |                       |  |
| - 持續經營業務        |    | (2,564)               | (11,790)                               |
| - 已終止經營業務       |    | -                     | (12,774)                               |
|                 |    | (2,564)               | (24,564)                               |
| 非控股權益           |    |                       |  |
| - 持續經營業務        |    | (2,999)               | (7,444)                                |
| 期內虧損            |    | (5,563)               | (32,008)                               |
| 每股基本及攤薄虧損       | 7  |                       |  |
| - 持續經營業務        |    | (0.06 港仙)             | (0.13 港仙)                              |
| - 已終止經營業務       |    | -                     | (0.10 港仙)                              |

附註：比較資料乃就已終止經營業務而重列。

第25頁至第36頁所載的附註為該等簡明綜合財務報表的一部分。

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月  
(以元列示)

|                   | 截至六月三十日止六個月           |  |
|-------------------|-----------------------|--|
|                   | 二零二一年<br>(未經審核)<br>千元 | 二零二零年<br>(未經審核)<br>千元<br>(經重列)<br>(附註) |
| 期內虧損              | (5,563)               | (32,008)                               |
| 期內其他全面收入(除稅後)     |                       |  |
| 其後或會重新分類至損益的項目：   |                       |  |
| - 折算境外業務財務報表的匯兌差額 | 5,542                 | (15,290)                               |
| 期內全面收入總額          | (21)                  | (47,298)                               |
| 應估方：              |                       |  |
| 本公司權益擁有人          |                       |  |
| - 持續經營業務          | 2,611                 | (25,777)                               |
| - 已終止經營業務         | -                     | (12,774)                               |
|                   | 2,611                 | (38,551)                               |
| 非控股權益             |                       |  |
| - 持續經營業務          | (2,632)               | (8,747)                                |
| 期內全面收入總額          | (21)                  | (47,298)                               |

附註：比較資料乃就已終止經營業務而重列。

第25頁至第36頁所載的附註為該等簡明綜合財務報表的一部分。

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日  
(以元列示)

|                 | 附註 | 二零二一年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千元 | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千元 |
|-----------------|----|--------------------------------|---------------------------------|
| <b>非流動資產</b>    |    |                                |                                 |
| 投資物業            |    | 159,286                        | 139,403                         |
| 其他物業、廠房及設備      |    | 135,553                        | 131,395                         |
|                 |    | 294,839                        | 270,798                         |
| 無形資產            |    | 4,215                          | 4,055                           |
| 遞延稅項資產          |    | 2,194                          | 2,373                           |
|                 |    | 301,248                        | 277,226                         |
| <b>流動資產</b>     |    |                                |                                 |
| 存貨              |    | 217,425                        | 214,620                         |
| 應收貿易賬款          | 8  | 25,187                         | 19,736                          |
| 預付款項、按金及其他應收款項  |    | 28,513                         | 109,719                         |
| 受限制銀行存款         |    | 1,393                          | 2,239                           |
| 現金及現金等值項目       |    | 328,894                        | 179,309                         |
| 持作出售資產          |    | -                              | 47,538                          |
|                 |    | 601,412                        | 573,161                         |
| <b>流動負債</b>     |    |                                |                                 |
| 應付貿易賬款          | 9  | 31,429                         | 26,810                          |
| 合約負債            |    | 29,740                         | 9,555                           |
| 其他應付款項及應計費用     |    | 100,169                        | 92,560                          |
| 租賃負債            |    | 2,514                          | 1,740                           |
| 撥備              |    | 1,043                          | 1,034                           |
|                 |    | 164,895                        | 131,699                         |
| <b>流動資產淨值</b>   |    | <b>436,517</b>                 | <b>441,462</b>                  |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <b>737,765</b>                 | <b>718,688</b>                  |

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日  
(以元列示)

|                | 附註 | 二零二一年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千元 | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千元 |
|----------------|----|--------------------------------|---------------------------------|
| 非流動負債          |    |                                |                                 |
| 租賃負債           |    | 19,345                         | 435                             |
| 遞延稅項負債         |    | 13,115                         | 13,031                          |
| 撥備             |    | 2,690                          | 2,669                           |
|                |    | 35,150                         | 16,135                          |
| 資產淨值           |    | 702,615                        | 702,553                         |
| 股本及儲備          |    |                                |                                 |
| 股本             | 10 | 64,610                         | 64,610                          |
| 永久可換股證券        |    | 296,274                        | 296,274                         |
| 儲備             |    | 266,630                        | 263,936                         |
| 本公司權益擁有人應佔權益總值 |    | 627,514                        | 624,820                         |
| 非控股權益          |    | 75,101                         | 77,733                          |
| 權益總值           |    | 702,615                        | 702,553                         |

於二零二一年八月三十日獲董事會批准及授權刊發。

石保棟  
主席

莫躍明  
董事

第25頁至第36頁所載的附註為該等簡明綜合財務報表的一部分。

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月  
(以元列示)

|                            | 本公司權益擁有人應佔   |                |                 |                |                |              |         | 非控股<br>權益<br>(未經審核) | 股本<br>權益總值<br>(未經審核) |
|----------------------------|--------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|--------------|---------|---------------------|----------------------|
|                            | 股本<br>(未經審核) | 股份溢價<br>(未經審核) | 永久              |                | 累計虧損<br>(未經審核) | 總計<br>(未經審核) |         |                     |                      |
|                            |              |                | 可換股證券<br>(未經審核) | 匯兌儲備<br>(未經審核) |                |              |         |                     |                      |
|                            | 千元           | 千元             | 千元              | 千元             | 千元             | 千元           | 千元      | 千元                  |                      |
| 於二零二零年一月一日之結餘              | 64,610       | 635,230        | 296,274         | (34,790)       | (354,733)      | 606,591      | 99,571  | 706,162             |                      |
| 截至二零二零年六月三十日止<br>六個月之權益變動： |              |                |                 |                |                |              |         |                     |                      |
| 期內虧損                       | -            | -              | -               | -              | (24,564)       | (24,564)     | (7,444) | (32,008)            |                      |
| 其他全面收入                     | -            | -              | -               | (13,987)       | -              | (13,987)     | (1,303) | (15,290)            |                      |
| 全面收入總額                     | -            | -              | -               | (13,987)       | (24,564)       | (38,551)     | (8,747) | (47,298)            |                      |
| 於二零二零年六月三十日之結餘             | 64,610       | 635,230        | 296,274         | (48,777)       | (379,297)      | 568,040      | 90,824  | 658,864             |                      |

第25頁至第36頁所載的附註為該等簡明綜合財務報表的一部分。

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月  
(以元列示)

|                            | 本公司權益擁有人應佔         |                      |              |              |              |                    |                       |                            |
|----------------------------|--------------------|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|-----------------------|----------------------------|
|                            | 股本<br>(未經審核)<br>千元 | 股份溢價<br>(未經審核)<br>千元 | 永久           |              |              | 總計<br>(未經審核)<br>千元 | 非控股權益<br>(未經審核)<br>千元 | 股本<br>權益總值<br>(未經審核)<br>千元 |
|                            |                    |                      | 可換股證券        | 匯兌儲備         | 累計虧損         |                    |                       |                            |
|                            |                    |                      | (未經審核)<br>千元 | (未經審核)<br>千元 | (未經審核)<br>千元 |                    |                       |                            |
| 於二零二一年一月一日之結餘              | 64,610             | 635,378              | 296,274      | 6,850        | (378,292)    | 624,820            | 77,733                | 702,553                    |
| 截至二零二一年六月三十日止<br>六個月之權益變動： |                    |                      |              |              |              |                    |                       |                            |
| 期內虧損                       | -                  | -                    | -            | -            | (2,564)      | (2,564)            | (2,999)               | (5,563)                    |
| 其他全面收入                     | -                  | -                    | -            | 5,175        | -            | 5,175              | 367                   | 5,542                      |
| 全面收入總額                     | -                  | -                    | -            | 5,175        | (2,564)      | 2,611              | (2,632)               | (21)                       |
| 以權益結算的股份交易                 | -                  | 83                   | -            | -            | -            | 83                 | -                     | 83                         |
| 於二零二一年六月三十日之結餘             | 64,610             | 635,461              | 296,274      | 12,025       | (380,856)    | 627,514            | 75,101                | 702,615                    |

第25頁至第36頁所載的附註為該等簡明綜合財務報表的一部分。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月  
(以元列示)

|                    | 截至六月三十日止六個月           |                       |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
|                    | 二零二一年<br>(未經審核)<br>千元 | 二零二零年<br>(未經審核)<br>千元 |
| 經營活動(所用)/產生之現金淨額   | (11,799)              | 20,651                |
| 投資活動產生之現金淨額        | 158,611               | 37,711                |
| 融資活動所用之現金淨額        | (201)                 | (121,102)             |
| 現金及現金等值項目增加/(減少)淨額 | 146,611               | (62,740)              |
| 於一月一日之現金及現金等值項目    | 179,309               | 117,807               |
| 匯率變動之影響            | 2,974                 | (2,563)               |
| 於六月三十日之現金及現金等值項目   | 328,894               | 52,504                |

第25頁至第36頁所載的附註為該等簡明綜合財務報表的一部分。

# 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月  
(除非另有說明，否則以元列示)

## 1 公司資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於P.O. Box 31119, Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands。本公司股份在聯交所的主板上市。

於本期間，本集團主要從事住宅及商業物業的物業管理及租賃服務業務、多樣化旅遊產品及服務業務以及綜合發展業務。

## 2 編製基準

該等中期財務報表乃根據上市規則適用披露條文編製，並符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」的規定。中期財務報表獲准於二零二一年八月三十日刊發。

中期財務報表乃根據與二零二零年年度財務報表所採納之相同會計政策編製，惟預期將反映於二零二一年年度財務報表的會計政策變動除外。有關會計政策變動的詳情載於附註3。

編製符合香港會計準則第34號之中期財務報表時，管理層須作出可影響政策應用及按年累計基準呈報之資產、負債、收入與開支金額之判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

本中期業績公告包括簡明綜合財務報表及經選定的解釋附註。該等附註載有對瞭解自二零二零年年度財務報表刊發後本集團財務狀況及表現之變動而言屬重要之事件及交易之解釋。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括按香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的規定編製完整財務報表所需的一切資料。

除另有註明者外，本中期財務報表乃以港元呈列，所有金額均調整至最接近的千位數(「千元」)。

## 3 會計政策變動

本集團已於本會計期間就該等中期財務報表採用由香港會計師公會頒佈以下之香港財務報告準則修訂：

- 香港財務報告準則第16號修訂，於二零二一年六月三十日後的新型冠狀病毒相關租金優惠
- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂，利率基準改革 – 第2階段

該等修訂概無對本集團於當前或過往期間的業績及財務狀況如何編製或呈列於該等中期財務報表有重大影響。除該等修訂外，本集團尚未採納於當前會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。

## 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月  
(除非另有說明，否則以元列示)

### 4 收入及分部報告

#### (a) 收入

本集團主要從事住宅及商業物業的物業管理及租賃服務業務、多樣化旅遊產品及服務業務以及綜合發展業務。有關本集團主要業務的進一步詳情於附註4(b)內披露。

按主要產品或服務線分拆的客戶合約收入如下：

|                                 | 截至六月三十日止六個月           |                       |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                 | 二零二一年<br>(未經審核)<br>千元 | 二零二零年<br>(未經審核)<br>千元 |
| 按主要產品或服務線分拆：                    |                       |                       |
| - 機票及多樣化旅遊產品銷售、提供旅遊及其他相關服務及佣金收入 | 4,736                 | 77,910                |
| - 旅遊景點產品銷售及服務收入                 | 15,704                | 10,611                |
| - 推廣、活動策劃及諮詢服務                  | 16,888                | 11,189                |
| - 物業銷售                          | -                     | 12,938                |
| - 物業管理及租賃相關服務                   | 10,412                | -                     |
|                                 | 47,740                | 112,648               |

按收入確認時間及地域市場劃分的客戶合約收入分拆分別於附註4(b)(i)及4(b)(ii)內披露。

於本期間，本集團與綜合發展分部及物業管理分部的一名客戶及受其控制的實體進行交易，為本集團貢獻總收入約17,493,000元，佔本集團本期間收入超過10%。截至二零二零年六月三十日止六個月，該客戶及受其控制的實體的相應總收入並未披露，原因為截至二零二零年六月三十日止六個月的相關收入並未佔本集團總收入的10%以上。

#### (b) 分部報告

就管理而言，本集團以其產品及服務組成業務單位及擁有以下可報告經營分部：

持續經營的可報告分部：

- 多樣化旅遊產品及服務分部，包括主要向企業客戶銷售機票及其他旅遊產品、及提供旅遊相關及其他服務。
- 綜合發展分部，涉及開發及經營旅遊景區及文化景點、銷售產品、物業租務及銷售以及其他服務。
- 物業管理分部，涉及提供住宅及商業物業的物業管理及租賃服務。

## 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

(除非另有說明，否則以元列示)

### 4 收入及分部報告(續)

#### (b) 分部報告(續)

已終止經營的可報告分部：

- 投資控股分部，涉及股權投資活動，包括於中國康輝(當時為聯營公司，本集團於二零二零年十月將其出售)的股權。

#### (i) 分部業績、資產及負債

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

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

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

於本期間及截至二零二零年六月三十日止六個月按收入確認時間分拆的客戶合約收入，以及本集團主要高級行政管理層就資源分配及評估分部表現而獲提供的有關本集團可報告分部的資料載列於下文。

|                             | 截至六月三十日止六個月           |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |          |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------|
|                             | 持續經營業務                |                       |                       |                       |                       |                       | 已終止經營業務               |                       |                       |                       |                       |          |
|                             | 多樣化旅遊產品及服務            |                       | 綜合發展                  |                       | 物業管理                  |                       | 小計                    |                       | 投資控股-中國康輝             |                       | 總額                    |          |
| 二零二一年<br>(未經審核)<br>千元       | 二零二零年<br>(未經審核)<br>千元 | 二零二一年<br>(未經審核)<br>千元 | 二零二零年<br>(未經審核)<br>千元 | 二零二一年<br>(未經審核)<br>千元 | 二零二零年<br>(未經審核)<br>千元 | 二零二一年<br>(未經審核)<br>千元 | 二零二零年<br>(未經審核)<br>千元 | 二零二一年<br>(未經審核)<br>千元 | 二零二零年<br>(未經審核)<br>千元 | 二零二一年<br>(未經審核)<br>千元 | 二零二零年<br>(未經審核)<br>千元 |          |
| 香港財務報告準則第15號<br>範圍內的客戶合約收入： |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |          |
| - 於某一時間點                    | 4,736                 | 77,910                | 32,592                | 34,738                | -                     | -                     | 37,328                | 112,648               | -                     | -                     | 37,328                | 112,648  |
| - 於一段時間內                    | -                     | -                     | -                     | -                     | 9,774                 | -                     | 9,774                 | -                     | -                     | -                     | 9,774                 | -        |
|                             | 4,736                 | 77,910                | 32,592                | 34,738                | 9,774                 | -                     | 47,102                | 112,648               | -                     | -                     | 47,102                | 112,648  |
| 租賃收入                        | -                     | -                     | -                     | -                     | 638                   | -                     | 638                   | -                     | -                     | -                     | 638                   | -        |
| 對外客戶收入                      | 4,736                 | 77,910                | 32,592                | 34,738                | 10,412                | -                     | 47,740                | 112,648               | -                     | -                     | 47,740                | 112,648  |
| 分部業績                        | (3,932)               | (6,325)               | 3,823                 | (5,034)               | 911                   | -                     | 802                   | (11,359)              | -                     | (12,774)              | 802                   | (24,133) |
| 企業及其他未分配收入及<br>開支淨額         |                       |                       |                       |                       |                       |                       | (3,371)               | (5,330)               | -                     | -                     | (3,371)               | (5,330)  |
| 財務費用                        |                       |                       |                       |                       |                       |                       | (132)                 | (2,922)               | -                     | -                     | (132)                 | (2,922)  |
| 除稅前虧損                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | (2,701)               | (19,611)              | -                     | (12,774)              | (2,701)               | (32,385) |

## 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月  
(除非另有說明，否則以元列示)

### 4 收入及分部報告(續)

#### (b) 分部報告(續)

##### (i) 分部業績、資產及負債(續)

|            | 多樣化旅遊產品及服務 |        | 綜合發展    |         | 物業管理   |       | 總額      |         |
|------------|------------|--------|---------|---------|--------|-------|---------|---------|
|            | 二零二零年      |        | 二零二零年   |         | 二零二零年  |       | 二零二零年   |         |
|            | 二零二一年      | 十二月    | 二零二一年   | 十二月     | 二零二一年  | 十二月   | 二零二一年   | 十二月     |
|            | 六月三十日      | 三十一日   | 六月三十日   | 三十一日    | 六月三十日  | 三十一日  | 六月三十日   | 三十一日    |
|            | (未經審核)     | (經審核)  | (未經審核)  | (經審核)   | (未經審核) | (經審核) | (未經審核)  | (經審核)   |
|            | 千元         | 千元     | 千元      | 千元      | 千元     | 千元    | 千元      | 千元      |
|            | (經重列)      |        |         |         |        |       |         |         |
|            | (附註)       |        |         |         |        |       |         |         |
| 分部資產       | 30,037     | 27,291 | 511,104 | 556,999 | 28,389 | -     | 569,530 | 584,290 |
| 企業及其他未分配資產 |            |        |         |         |        |       | 333,130 | 266,097 |
| 總資產        |            |        |         |         |        |       | 902,660 | 850,387 |
| 分部負債       | 42,965     | 35,554 | 61,969  | 65,990  | 50,814 | -     | 155,748 | 101,544 |
| 企業及其他未分配負債 |            |        |         |         |        |       | 44,297  | 46,290  |
| 總負債        |            |        |         |         |        |       | 200,045 | 147,834 |

附註：比較資料乃就已終止經營業務以及自投資控股分部重新分類總公司及企業收入、開支、資產及負債為企業及未分配項目而重列。

## 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月  
(除非另有說明，否則以元列示)

### 4 收入及分部報告(續)

#### (b) 分部報告(續)

##### (ii) 地域資料

下表載列有關本集團對外客戶收入及本集團資產的地域分佈資料。客戶的地域分佈乃按照商品及服務所售或提供的地點區分。指定資產的地域分佈按資產實際所在位置或營運所在地點區分。

|            | 對外客戶收入   |         | 非流動資產   |         | 流動資產    |         | 總資產     |         |
|------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|            | 截至六月三十日止 |         | 二零二零年   |         | 二零二零年   |         | 二零二零年   |         |
|            | 六個月      |         | 二零二一年   | 十二月     | 二零二一年   | 十二月     | 二零二一年   | 十二月     |
|            | 二零二一年    | 二零二零年   | 六月三十日   | 三十一日    | 六月三十日   | 三十一日    | 六月三十日   | 三十一日    |
|            | (未經審核)   | (未經審核)  | (經審核)   | (未經審核)  | (經審核)   | (未經審核)  | (經審核)   |         |
|            | 千元       | 千元      | 千元      | 千元      | 千元      | 千元      | 千元      |         |
| 香港(註冊成立地點) | 4,736    | 22,985  | 4,233   | 2,005   | 81,592  | 21,048  | 85,825  | 23,053  |
| 中國大陸       | 43,004   | 76,725  | 297,015 | 274,922 | 515,281 | 488,809 | 812,296 | 763,731 |
| 紐西蘭        | -        | 12,938  | -       | 299     | 4,539   | 63,304  | 4,539   | 63,603  |
|            | 47,740   | 112,648 | 301,248 | 277,226 | 601,412 | 573,161 | 902,660 | 850,387 |

### 5 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除下列項目後得出：

#### (a) 財務費用

|                       | 截至六月三十日止六個月 |        |
|-----------------------|-------------|--------|
|                       | 二零二一年       | 二零二零年  |
|                       | (未經審核)      | (未經審核) |
|                       | 千元          | 千元     |
| 銀行貸款利息                | -           | 245    |
| 租賃負債利息                | 132         | 81     |
| 一間附屬公司非控股股東的免息貸款的財務費用 | -           | 2,527  |
| 匯兌虧損淨值                | -           | 69     |
|                       | 132         | 2,922  |

## 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月  
(除非另有說明，否則以元列示)

### 5 除稅前虧損(續)

#### (b) 其他項目

|                     | 截至六月三十日止六個月           |                       |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|
|                     | 二零二一年<br>(未經審核)<br>千元 | 二零二零年<br>(未經審核)<br>千元 |
| 工資、薪金及其他福利以及退休金計劃供款 | 12,253                | 15,986                |
| 已售存貨成本              | 6,554                 | 44,144                |
| 無形資產攤銷成本            | 311                   | 2,348                 |
| 折舊開支                |                       |                       |
| - 自有物業、廠房及設備        | 2,160                 | 3,546                 |
| - 使用權資產             | 626                   | 1,854                 |
| 應收款項減值虧損/(減值虧損撥回)淨額 |                       |                       |
| - 應收貿易賬款            | 1,842                 | 1,039                 |
| - 預付款項、按金及其他應收款項    | -                     | (3,269)               |

### 6 計入簡明綜合損益表的所得稅

|               | 截至六月三十日止六個月           |                       |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
|               | 二零二一年<br>(未經審核)<br>千元 | 二零二零年<br>(未經審核)<br>千元 |
| 即期 - 中國大陸     | 201                   | 46                    |
| 即期 - 紐西蘭      | 1,718                 | 291                   |
| 遞延稅項          | 943                   | (714)                 |
| 期內稅項開支/(抵免)淨額 | 2,862                 | (377)                 |

附註：

- (i) 本期間香港利得稅撥備就本期間估計應課稅溢利按16.5%(截至二零二零年六月三十日止六個月：16.5%)稅率計算。本公司及本集團於香港註冊成立的附屬公司於本期間並無須繳納香港利得稅的應課稅溢利(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。
- (ii) 根據開曼群島及英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)的規則及規例，本集團毋須繳納任何開曼群島及英屬維爾京群島所得稅。
- (iii) 根據中國規則及規例，本集團於中國大陸成立的附屬公司須於本期間按25%(截至二零二零年六月三十日止六個月：25%)的法定稅率繳納中國企業所得稅。
- (iv) 根據紐西蘭規則及規例，本集團於紐西蘭成立的附屬公司須於本期間按28%(截至二零二零年六月三十日止六個月：28%)的法定稅率繳納企業所得稅。

## 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月  
(除非另有說明，否則以元列示)

### 7 每股虧損

#### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃基於本公司普通股權益擁有人應佔虧損及本期間已發行普通股加權平均數計算，所用數據如下：

##### (i) 用以計算每股基本虧損的虧損

|                | 截至六月三十日止六個月           |                       |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
|                | 二零二一年<br>(未經審核)<br>千元 | 二零二零年<br>(未經審核)<br>千元 |
| 本公司權益擁有人應佔虧損   | 2,564                 | 24,564                |
| 永久可換股證券持有人應計分派 | 5,155                 | 5,155                 |
| 用以計算每股基本虧損的虧損  | 7,719                 | 29,719                |

##### (ii) 普通股加權平均數

|                      | 截至六月三十日止六個月           |                       |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                      | 二零二一年<br>(未經審核)<br>千股 | 二零二零年<br>(未經審核)<br>千股 |
| 已發行普通股及期內已發行普通股加權平均數 | 12,922,075            | 12,922,075            |

#### (b) 每股攤薄虧損

於本期間及截至二零二零年六月三十日止六個月並無尚未發行潛在可攤薄普通股。於本期間及截至二零二零年六月三十日止六個月，由於永久可換股證券具反攤薄效應，故視作轉換永久可換股證券的影響並未計入每股攤薄虧損的計算中。

## 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月  
(除非另有說明，否則以元列示)

### 8 應收貿易賬款

|        | 二零二一年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千元 | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千元 |
|--------|--------------------------------|---------------------------------|
| 應收貿易賬款 | 33,385                         | 27,115                          |
| 減：虧損撥備 | (8,198)                        | (7,379)                         |
|        | 25,187                         | 19,736                          |

#### 賬齡分析

於報告期末，應收貿易賬款根據發票日期及扣除虧損撥備後的賬齡分析如下：

|           | 二零二一年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千元 | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千元 |
|-----------|--------------------------------|---------------------------------|
| 90日內      | 24,460                         | 18,298                          |
| 91日至180日  | 5                              | 1,373                           |
| 181日至365日 | 711                            | 65                              |
| 超過365日    | 11                             | -                               |
|           | 25,187                         | 19,736                          |

就物業管理服務的應收貿易賬款而言，本集團按年度或半年度基準收取物業管理費，且通常在發出即期票據後到期付款。本集團其他應收貿易賬款自發票日期起於14至90日(二零二零年十二月三十一日：14至90日)內到期。

## 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

(除非另有說明，否則以元列示)

### 9 應付貿易賬款

於報告期末，應付貿易賬款根據發票日期的賬齡分析如下：

|           | 二零二一年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千元 | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千元 |
|-----------|--------------------------------|---------------------------------|
| 90日內      | 23,734                         | 24,436                          |
| 91日至180日  | 2,144                          | 1,051                           |
| 181日至365日 | 5,551                          | 1,323                           |
|           | <b>31,429</b>                  | <b>26,810</b>                   |

應付貿易賬款中包括應付一間附屬公司非控股權益擁有人的款項4,670,000元(二零二零年十二月三十一日：4,697,000元)，須自發票日期起計40日內償還。

預計所有應付貿易賬款將於一年內清償或於要求時償還。

### 10 股本

|                 | 二零二一年六月三十日<br>普通股數目<br>(未經審核)<br>千股 |              | 二零二零年十二月三十一日<br>普通股數目<br>(經審核)<br>千股 |             |
|-----------------|-------------------------------------|--------------|--------------------------------------|-------------|
|                 | (未經審核)<br>千元                        | (未經審核)<br>千元 | (經審核)<br>千元                          | (經審核)<br>千元 |
| 法定：             |                                     |              |                                      |             |
| 每股面值為0.005元的普通股 | 20,000,000                          | 100,000      | 20,000,000                           | 100,000     |
| 已發行及繳足：         |                                     |              |                                      |             |
| 每股面值為0.005元的普通股 | 12,922,075                          | 64,610       | 12,922,075                           | 64,610      |

### 11 業務合併

於二零二一年五月十八日，本集團完成收購石家莊市東勝物業服務有限公司的全部股權，代價為人民幣7,500,000元(相當於9,139,000元)，該公司連同其附屬公司主要於中國河北省為住宅及商業物業提供物業管理及租賃服務。有關收購事項的進一步詳情載於本公司日期為二零二一年二月八日及二零二一年五月二十日的公告。

本集團就收購事項產生的交易成本已支銷，亦已計入本期間簡明綜合損益表的銷售、一般及行政開支。

## 12 中期股息

董事會不建議派發本期間之任何中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

## 13 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元乃作為股權入賬。本集團抵押華譽新生活服務(深圳)有限公司(本公司的間接全資附屬公司)的全部股權及東滙香港控股有限公司(本公司的間接全資附屬公司)的全部已發行股本，以擔保發行二零一六年三月永久可換股證券。

於二零一六年十月二十四日，本公司發行本金總額為264,867,000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元作為股權入賬。

永久可換股證券並無固定到期日。本公司可選擇贖回全部或部分永久可換股證券。永久可換股證券持有人可選擇按一比一的比率以換股價分別每股本公司普通股0.5436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元(就二零一六年十月永久可換股證券而言)將永久可換股證券轉換為本公司普通股。

永久可換股證券按每年6%的分派率每半年支付一次分派，而本公司可全權酌情選擇延遲支付分派，惟發生強制性分派付款事件(包括於其所述到期日前向本公司普通股股東分派酌情股息或償還任何次等證券或提早贖回證券)則除外。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，有2,066,942,901份本金總額為264,569,000元的尚未兌換的二零一六年十月永久可換股證券。

於二零一九年五月二十日，本公司已贖回183,958,793份總額為100,000,000元的二零一六年三月永久可換股證券。於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，有128,771,155份尚未兌換本金總額為70,000,000元的二零一六年三月永久可換股證券。

於二零一九年三月及四月，本公司已向永久可換股證券持有人支付分派合共13,037,000元。

於二零一九年九月九日、二零二零年三月九日、二零二零年九月九日及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，有關分派原定分別於二零一九年十月二十四日、二零二零年四月二十四日、二零二零年十月二十四日及二零二一年四月二十四日按每年6%的分派率進行。

就有關向二零一六年三月永久可換股證券持有人分派2,100,000元、2,100,000元、2,100,000元及2,100,000元，本公司已將該分派推遲，有關分派原定分別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及二零二一年三月三十日按每年6%的分派率進行。

## 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

(除非另有說明，否則以元列示)

### 14 資本承擔

於二零二一年六月三十日，本集團有關於股本證券及投資物業發展項目的投資總額約423,000,000元(二零二零年十二月三十一日：約419,646,000元)的資本承擔。

### 15 重大關聯方交易

#### (a) 主要管理人員薪酬

本集團主要管理人員的薪酬，包括支付予本公司董事及若干最高薪僱員的金額如下：

|        | 截至六月三十日止六個月           |                       |
|--------|-----------------------|-----------------------|
|        | 二零二一年<br>(未經審核)<br>千元 | 二零二零年<br>(未經審核)<br>千元 |
| 短期僱員福利 | 2,359                 | 1,995                 |
| 離職後福利  | 27                    | 17                    |
|        | 2,386                 | 2,012                 |

#### (b) 其他關聯方交易

本集團於截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月與關聯方有下列重大交易：

|                                  | 附註   | 截至六月三十日止六個月           |                       |
|----------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|
|                                  |      | 二零二一年<br>(未經審核)<br>千元 | 二零二零年<br>(未經審核)<br>千元 |
| 與本公司最終控股股東控制的公司進行的交易：            |      |                       |                       |
| 關聯方的墊款增加／(減少)                    | (i)  | 1,933                 | (111,369)             |
| 推廣、活動策劃及諮詢服務                     | (ii) | 16,342                | 2,700                 |
| 物業管理服務                           | (i)  | 1,151                 | -                     |
| 租賃開支                             | (i)  | 33                    | -                     |
| 與附屬公司非控股股東進行的交易：                 |      |                       |                       |
| 購買機票                             | (ii) | 4,023                 | 20,640                |
| 管理服務費                            | (ii) | 120                   | 120                   |
| 銷售機票及旅遊相關服務所得款項淨額                | (i)  | -                     | 6                     |
| 來自本集團一間附屬公司非控股股東的免息貸款的<br>相關財務成本 | (i)  | -                     | 1,685                 |

## 15 重大關聯方交易(續)

### (b) 其他關聯方交易(續)

附註：

- (i) 該等關聯方交易構成上市規則第14A章所定義的獲豁免關連交易或持續關連交易。
- (ii) 該等關聯方交易構成上市規則第14A章所定義的關連交易或持續關連交易。

## 16 金融工具的公平值計量

管理層估計現金及現金等值項目、受限制銀行存款、應收貿易賬款、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、應付貿易賬款，以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具屬於短期內到期性質。

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