

年報

2020



目錄

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論及分析	8
董事及高級管理層簡介	19
董事報告	22
企業管治報告	34
獨立核數師報告	42
綜合損益表	47
綜合損益及其他全面收益表	48
綜合財務狀況表	49
綜合權益變動表	51
綜合現金流量表	53
綜合財務報表附註	55
五年財務摘要	118

公司資料

董事會

執行董事

石保棟先生(主席兼首席執行官)
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)

獨立核數師

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
華懋交易廣場二期33樓3301-04室

股份代號

265

公司網站

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



主席報告

尊敬的股東們，

本人謹代表東勝旅遊集團有限公司(「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二零二零年十二月三十一日止年度(「本年度」)的年報(「年報」)。

行業概況、業務策略及前景

旅遊業仍然是中國經濟的重要推動力。根據中國旅遊研究院發佈的二零一九年旅遊市場基本情況，中國大陸旅遊業的國內生產總值於二零一九年佔中國大陸合計國內生產總值約11.05%，而中國大陸旅遊業於二零一九年的整體收入較二零一八年增加約11%。然而，由於爆發新型冠狀病毒疫情(「疫情」)，本年度各國政府實施針對公共衛生的防疫措施(如旅遊限制及暫停旅遊活動及文化景點開放)，旅遊業及本集團的旅遊相關業務無可避免地受到影響。具體而言，多樣化旅遊產品及服務業務的收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約395.8百萬港元減少至本年度的約91.8百萬港元，而綜合發展業務下旅遊景點的收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約49.4百萬港元減少至本年度的約29.8百萬港元。

主席報告

於本年度，本集團已採取(包括但不限於)以下措施以應對疫情對本集團現有業務的影響：

- (i) 實施成本控制計劃。多樣化旅遊產品及服務業務的輕資產業務模式使本集團於本年度避免承擔過多的固定成本。本集團於本年度對其他成本實施成本控制措施，例如本年度所產生的工資、薪金及其他福利以及退休金計劃供款較去年同期減少25%；
- (ii) 持續監察及加強收回應收款項。於二零二零年十二月三十一日，應收貿易賬款總額較二零一九年十二月三十一日減少51%。此外，若干逾期款項已於本年度收回，導致撥回過往年度核銷的其他應收款項約3.3百萬港元；
- (iii) 促進旅遊相關業務以外，受疫情影響較少的業務。綜合發展業務為本集團於本年度的另一業務動力。於本年度，推廣、活動策劃及諮詢服務為本集團貢獻收入約40.8百萬港元(二零一九年：約30.8百萬港元)，而紐西蘭物業開發業務為本集團貢獻物業銷售收入約45.9百萬港元(二零一九年：無)；
- (iv) 出售本集團於中國康輝旅遊集團有限責任公司(「中國康輝」，本集團當時的聯營公司)的49%股權。中國康輝主要從事旅遊業務，於截至二零二零年十二月三十一日止五個年度錄得虧損。出售事項已於二零二零年十月完成。透過出售事項，本集團已獲得現金約人民幣350.4百萬元(相當於約393.6百萬港元)，本集團財務狀況及業績得以改善，並避免其後來自中國康輝的進一步虧損及潛在減值；及
- (v) 於二零二零年三月底，經當地政府同意，以安全及適當的方式迅速恢復河北土門旅遊開發有限公司(「土門旅遊」，一間主要從事旅遊景區及文化景點營運及管理的附屬公司，並於中國石家莊擁有一個旅遊景區及文化景點)的旅遊景區及文化景點業務。本集團已採取足夠的衛生措施，包括但不限於：(1)監察遊客的人數、流量及社交距離；(2)在進入文化景點前，對員工及遊客進行體溫檢查；(3)要求員工及遊客佩戴合適的外科口罩，並為員工提供合適的外科口罩；(4)定期為員工提供有關環境消毒程序及食品安全的培訓；及(5)定期對整個文化景點進行消毒程序。

疫情於本年度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，因此出境旅遊及觀光業務(即本集團多樣化旅遊產品及服務分部的主要業務重點)以及本集團綜合發展分部項下的旅遊景點業務將於二零二一年繼續受到影響。

主席報告

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。同時，本集團亦將持續發掘旅遊相關行業的潛在商機，包括但不限於進一步收購及開發多樣化旅遊產品及服務業務、旅遊設施景點及相關物業及住宿。潛在投資一旦落實，將使本集團可縱向及橫向擴展其旅遊相關業務並為本集團現有業務帶來協同效應。本集團將於現時之具挑戰性的營商環境下繼續以審慎嚴謹的態度發展其業務，以改善本集團及股東的利益。

考慮到疫情下全球旅遊業的全面復甦時間極不確定，除上述有關本集團現有業務的策略及措施外，董事會認為本集團必須採取其他適當措施以應對疫情導致的市場變化。為擴大本集團的收入來源，藉此改善本集團的財務表現，並在當前不利的環境下為股東帶來更好的回報，本集團自二零二零年七月底起一直在中國探索新的收入來源。憑藉董事的商業脈絡，本集團能夠探索具有穩定國內需求特點的其他業務領域的可行性，如提供有關物業管理、醫療保健及教育業務的產品及服務。

就物業管理服務而言，鑒於若干董事於中國物業發展及管理方面擁有豐富經驗，且於開展有關業務後，相關董事將組成及領導具經驗的員工團隊，本集團自二零二零年七月底起一直尋求收購機會。於二零二一年二月八日，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)訂立股權轉讓協議，內容有關收購一間物業管理及租賃服務供應商(主要於中國河北省從事為住宅及商業物業提供物業管理服務及物業租賃服務業務)的全部股權。該物業管理及租賃服務供應商擁有ISO9001(質量管理體系)、ISO14001(環境管理體系)及OHSAS18001(職業健康及安全評估系列)的認證，並於過去數年榮獲多個獎項，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」。於二零二零年十二月三十一日，其合約總建築面積約為8.1百萬平方米，其中在管總建築面積約7.1百萬平方米。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。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的公告。股權轉讓預期將於二零二一年第二季度完成。

就教育相關業務而言，本集團於二零一九年招聘一支專門從事教育業務的團隊，並試行完成若干相對小規模的教育諮詢服務(如教育營、教育培訓、學校合作等)，於本年度及截至二零一九年十二月三十一日止年度確認收入分別約0.5百萬港元及5.1百萬港元。

展望未來，本集團將加強專注於教育相關業務，以擴闊本集團的收入來源，從而應對全球營商環境的變化，並將審慎探索有關物業管理業務、醫療保健業務及教育相關業務的潛在具盈利性投資及收購機遇，以提高本集團及其股東的整體利益。

主席報告

致謝

本人謹代表董事會向本公司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。

主席
石保棟

香港，二零二一年三月三十一日



管理層討論及分析

業務回顧

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(「金旅時代」)，均於中國從事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二零一九年十二月三十一日止年度的約395.8百萬港元減少至本年度的約91.8百萬港元。由於爆發疫情及各國政府實施防疫措施，全球旅遊及觀光活動於本年度基本暫停。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。

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。項目第一階段已於二零一九年竣工，所有住宅單位已於本年度售出，於本年度為本集團貢獻收入約45.9百萬港元。就該幅土地餘下部分而言，為加快獲得現金流入，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」)，以出售該幅土地餘下部分，總代價約為10.3百萬紐西蘭元(「紐西蘭元」)(相當於約52.1百萬港元)。出售事項預期於二零二一年第二季度完成，而將於二零二一年確認的出售收益總額預期不少於1.5百萬紐西蘭元(相當於約8.4百萬港元)。

另一方面，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)於本年度為本集團貢獻收入約29.8百萬港元(二零一九年：約49.4百萬港元)。受疫情影響，旅遊景區及文化景點於二零二零年一月底暫停營運，並於二零二零年三月底重新開放，但對遊客人數設有上限，導致本年度收入較去年同期減少。

本集團亦在中國從事旅遊相關住宿設施開發業務。於本年度，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，於二零一九年，本集團招募了一支在企業形象建設、品牌管理、推廣、活動策劃以及公共關係及溝通方面具備豐富經驗的人才團隊，並進軍提供推廣、活動策劃及諮詢服務的業務，於本年度確認收入約40.8百萬港元(二零一九年：30.8百萬港元)。

管理層討論及分析

投資控股業務

於二零一九年十二月三十一日，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。鑒於中國康輝於截至二零一六年、二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止四個年度錄得綜合淨虧損，並且於截至二零一六年十二月三十一日止年度，中國康輝錄得重大無形資產減值，董事會議決出售本集團於中國康輝的49%股權（「出售事項」），以改善本集團的財務狀況及減少來自中國康輝的進一步虧損及減值的風險。此外，本公司認為，本公司將能夠透過出售事項優化及調整其資產結構，以增加資產流動性、提高本公司資產的使用效益並從中獲得若干裨益。

根據深圳東勝華美文化旅遊有限公司（「東勝華美」，本公司間接全資擁有的附屬公司）與東勝文化旅遊集團有限公司（「東勝文旅」，一間在中國註冊成立的公司，石先生擁有其98%股權）訂立日期為二零二零年三月二十六日的股權轉讓協議，東勝華美同意出售中國康輝49%股權予東勝文旅，現金代價為人民幣320.0百萬元（相當於約359.4百萬港元）。此外，於出售事項完成後，東勝文旅須代表中國康輝償付於二零二零年三月二十六日中國康輝結欠東勝華美的未償還股東貸款總額人民幣32.3百萬元（相當於約36.3百萬港元）。出售事項已於二零二零年十月完成，出售事項的收益淨額約人民幣10.1百萬元（相當於約11.4百萬港元）已於本年度確認，包括(1)本年度應佔聯營公司虧損約人民幣12.7百萬元（相當於約14.3百萬港元）；及(2)出售事項收益約人民幣22.8百萬元（相當於約25.7百萬港元），乃根據於出售事項完成日期中國康輝49%股權應佔綜合資產淨值及出售事項代價，扣除出售事項直接應佔開支計算。

有關出售事項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：

	二零二零年		二零一九年	
	千港元	%	千港元	%
多樣化旅遊產品及服務業務：				
機票銷售	37,817	18.2	311,157	65.4
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	53,966	25.9	84,671	17.8
小計	91,783	44.1	395,828	83.2
綜合發展業務：				
旅遊景點產品及服務銷售	29,806	14.3	49,388	10.4
推廣、活動策劃及諮詢服務	40,840	19.6	30,783	6.4
物業銷售	45,857	22.0	-	-
小計	116,503	55.9	80,171	16.8
總計	208,286	100.0	475,999	100.0

本集團於本年度錄得收入約208.3百萬港元(二零一九年：約476.0百萬港元)，較去年同期減少約56%。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。儘管本集團於二零二零年一月於中國的多樣化旅遊產品及服務業務較二零一九年一月有所增長，本集團於本年度來自多樣化旅遊產品及服務業務的收入較去年同期減少77%至約91.8百萬港元(二零一九年：約395.8百萬港元)。

本集團的綜合發展業務於本年度成為收入的動力。儘管爆發疫情導致旅遊景點產品及服務銷售收入減少，銷售紐西蘭物業以及推廣、活動策劃及諮詢服務的收入增長令本集團於本年度來自綜合發展業務的收入增加。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。

管理層討論及分析

毛利

本集團於本年度錄得毛利約30.8百萬港元(二零一九年：約49.1百萬港元)，較去年同期減少約37%，乃主要由於本年度收入較去年同期減少所致。

毛利率由截至二零一九年十二月三十一日止年度的10.3%輕微增加至本年度的14.8%，乃主要由於本年度綜合發展業務的收入佔總收入的比例增加，而綜合發展業務的毛利率高於多樣化旅遊產品及服務業務的收入。

本年度虧損

本年度錄得持續經營業務虧損約56.4百萬港元(二零一九年：約13.2百萬港元)。該增加乃主要由於(1)毛利較去年同期減少約18.3百萬港元；(2)金旅時代及土門旅遊的業務因疫情導致商譽減值合共約15.4百萬港元；(3)投資物業的估值收益減少約26.5百萬港元；及(4)工資、薪金及其他福利以及退休金計劃供款減少約10.5百萬港元的淨影響所致。

b. 已終止經營業務

於本年度，本集團已出售其當時一間聯營公司中國康輝的49%股權。中國康輝於中國從事提供旅遊代理服务，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。有關出售事項的詳情載於「管理層討論及分析」內「業務回顧」項下「投資控股業務」一節。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已出售其於根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團的全部權益。截至二零一九年十二月三十一日止年度，金融服務業務並無產生收入。

資產結構

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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、商譽、於一間聯營公司的權益、存貨、應收貿易賬款、預付款項、按金及其他應收款項、受限制銀行存款、現金及現金等值項目以及持作出售的資產，詳情載列如下：

- i. 於二零二零年十二月三十一日的其他物業、廠房及設備約131.4百萬港元(二零一九年：約132.2百萬港元)主要指土門旅遊擁有的旅遊景區及文化景點的物業及其他設備，其賬面淨值約為128.9百萬港元(二零一九年：約125.2百萬港元)。減少乃主要由於本年度計提折舊及人民幣兌港元升值的淨影響所致。
- ii. 於二零二零年十二月三十一日，投資物業約139.4百萬港元(二零一九年：約159.4百萬港元)為位於中國(二零一九：中國及紐西蘭)的發展中土地公平值。誠如「管理層討論及分析」內「業務回顧」項下「綜合發展業務」一節所詳述，於二零二零年十二月訂立買賣協議後，位於紐西蘭的發展中土地的賬面值約32.4百萬港元已轉撥至本集團綜合財務狀況表內的「持作出售的資產」。
- iii. 於二零二零年十二月三十一日，無形資產(包括旅遊牌照、軟件及其他無形資產)約為4.1百萬港元(二零一九年：約7.8百萬港元)。該減少乃主要由於本年度的攤銷開支所致。
- iv. 於二零一九年十二月三十一日，商譽約15.3百萬港元為於過往年度收購土門旅遊(從事旅遊景點業務)及金旅時代(於中國從事多樣化旅遊產品及服務業務)所產生的商譽。根據相關使用價值計算的結果，並考慮疫情對相關業務的影響，於本年度確認相關商譽的全數減值。
- v. 於二零一九年十二月三十一日，於一間聯營公司的權益約343.5百萬港元，主要為中國康輝擁有的無形資產(包括商標及分銷網絡)。於二零二零年十月出售事項完成後，中國康輝不再為本集團聯營公司。有關進一步詳情載於「管理層討論及分析」內「業務回顧」項下「投資控股業務」一節。
- vi. 於二零二零年十二月三十一日，存貨約214.6百萬港元(二零一九年：約193.4百萬港元)，主要為中國(二零一九年：紐西蘭及中國)的若干發展中土地。誠如「管理層討論及分析」內「業務回顧」項下「綜合發展業務」一節所詳述，於二零二零年十二月訂立買賣協議後，位於紐西蘭的發展中土地的賬面值約14.5百萬港元已轉撥至本集團綜合財務狀況表內的「持作出售的資產」。存貨增加乃主要由於(i)本年度出售位於紐西蘭的物業及以上轉撥發展中土地；及(2)如下文附註(viii)所述，將中國一幅土地的預付款項轉撥至存貨的綜合影響所致。

管理層討論及分析

- vii. 於二零二零年十二月三十一日，應收貿易賬款約19.7百萬港元(二零一九年：約53.9百萬港元)，主要來自綜合發展分部項下的推廣、活動策劃及諮詢服務。應收貿易賬款減少乃主要由於本年度收回應收貿易賬款及多樣化旅遊產品及服務分部收入減少的綜合影響所致。
- viii. 於二零二零年十二月三十一日，預付款項、按金及其他應收款項約109.7百萬港元(二零一九年：約162.2百萬港元)，主要為收購中國若干物業發展項目的可退還投資預付款項合共約81.5百萬港元。預付款項、按金及其他應收款項減少乃主要是由於取得自二零二零年二月七日起生效的土地使用權證後，於本年度將中國一幅土地的預付款項約61.7百萬港元轉撥至存貨所致。
- ix. 於二零二零年十二月三十一日，受限制銀行存款以及現金及現金等值項目約為181.5百萬港元(二零一九年：約120.9百萬港元)。該增加乃主要由於(1)本年度結算其他應付款項及應計費用項下應付關聯方款項、短期借款及長期借款合共約263.3百萬港元；及(2)本年度收取出售事項代價及收回向中國康輝貸款合共約393.6百萬港元的淨影響所致。
- x. 持作出售的資產指位於紐西蘭的發展中土地，詳情載於上文附註(ii)及(vi)。

負債結構

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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借款，詳情載列如下：

- i. 於二零二零年十二月三十一日，應付貿易賬款及合約負債約為36.4百萬港元(二零一九年：約55.6百萬港元)。該減少乃主要由於本年度結算應付貿易賬款及多樣化旅遊產品及服務分部的銷售及服務成本減少的綜合影響所致。
- ii. 於二零二零年十二月三十一日，其他應付款項及應計費用約92.6百萬港元(二零一九年：約278.2百萬港元)主要包括收購土門旅遊的應付代價約37.7百萬港元(二零一九年：約40.9百萬港元)及應付土地及建造成本約21.9百萬港元(二零一九年：39.5百萬港元)。該減少乃主要由於本年度結算應付關聯方款項約126.2百萬港元所致。
- iii. 於二零一九年十二月三十一日，短期借款及長期借款分別約17.9百萬港元及109.4百萬港元已於本年度悉數結清。有關詳情載於「管理層討論及分析」內「流動資金及財務資源」一節。

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，本集團繼續主要以內部資源及借款為其營運及投資提供資金。此外，本年度收取出售事項的代價及向中國康輝貸款合共約393.6百萬港元為本集團提供額外資金。於收到資金後，本集團於本年度結清其他應付款項及應計費用項下應付關聯方的款項、短期借款及長期借款合共約263.3百萬港元，財務狀況得到改善。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的短期借款約17.9百萬港元以紐西蘭元計值，為紐西蘭一間銀行的借款，有關借款以本公告「資產抵押」一節所詳述作抵押，於本年度按平均實際年利率4.0%計息且須於一年內償還。短期借款已於本年度悉數結清。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的長期借款約為109.4百萬港元，以人民幣計值，為來自本集團一間附屬公司非控股股東借款，有關借款為無抵押、不計息且須於一年後償還。長期借款已於本年度悉數結清。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動比率約為4.4(二零一九年：約1.5)。於二零一九年十二月三十一日，本集團的資本負債比率約為1.4%(按負債淨額(即短期借款及長期借款扣除現金及現金等值項目)除以總權益計算)。所有短期借款及長期借款已於本年度悉數結清，故資本負債比率於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。於本年度，本集團並無使用衍生金融工具對沖其外匯風險。

管理層討論及分析

資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，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419.6百萬港元(二零一九年：約536.4百萬港元)的資本承擔。

重大收購事項、投資及出售事項

除中國康輝49%股權的出售事項(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)外，本集團於本年度並無重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

所得款項淨額的用途

根據公開發售發行二零一六年十月永久可換股證券及股份

於二零一六年十月根據公開發售發行出售股份或另行選擇非上市永久可換股證券的所得款項淨額約為291.62百萬港元(經扣除相關成本及開支)。於二零二零年十二月三十一日，本集團已使用全部所得款項淨額。為使本公司能更好地以更有效率的方式運用其財務資源並加強其日後發展，約209.21百萬港元已重新分配作收購具增值潛力的資產以提高本集團資產價值，詳情請參閱本公司於二零二零年三月九日有關更改公開發售所得款項用途(「經重新分配所得款項」)的公告。除經重新分配所得款項外，所得款項淨額已按擬定用途使用。

管理層討論及分析

於二零二零年十二月三十一日，本集團已動用全部所得款項淨額，有關詳情載列如下：

已籌集			
所得款項淨額	所得款項淨額的擬定用途	所得款項淨額的實際用途	
千港元			千港元
291,623	i. 向一間合營公司將予設立的基金作出初步注資及認購40%股本權益； ii. 一般營運資金； iii. 設立全資擁有的持牌法團； iv. 二零一六年三月永久可換股證券的6%分派儲備；及 v. 如可行，收購具增值潛力的資產。	支付一間合營公司40%股份的認購價； i. 向二零一六年十月永久可換股證券持有人作出第一次、第二次及第五次分派； ii. 按擬定用途使用； 尚未動用； 二零一六年三月永久可換股證券的6%分派儲備； i. 支付收購張家口大坤直方房地產開發有限公司(「大坤直方」)40%股本權益及股東貸款的部分代價； ii. 就大坤直方旅遊相關項目的投資支付股東貸款； iii. 支付收購土門旅遊55%股本權益及河北驛道小鎮房地產開發有限公司75%股本權益的部分代價； iv. 支付收購一幅土地及相關建設成本的款項；及 v. 支付大坤直方收購一幅土地的款項。	7,800 23,817 8,599 不適用 10,200 20,524 80,954 11,410 69,064 59,255
			291,623

管理層討論及分析

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團抵押華譽新生活服務(深圳)有限公司(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70.00百萬港元。詳情請參閱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。此外，本集團於二零一九年十二月三十一日的銀行借款以本集團位於紐西蘭的土地及物業作抵押及本公司的控股股東石先生以及本集團於紐西蘭的一家附屬公司提供擔保。

重大或然負債

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

僱員數目及薪酬

於二零二零年十二月三十一日，本集團僱員總數約為190名(二零一九年：約270名)。於本年度，員工成本(包括董事酬金)約為31.4百萬港元(二零一九年：約41.9百萬港元)。

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

末期股息

董事會不建議派發本年度末期股息(二零一九年：無)。

報告期後事項

(a) 收購東勝物業管理服務的全部股權

根據華勝新生活(作為買方)與恆晟鑫業(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，恆晟鑫業有條件地同意出售而華勝新生活有條件地同意收購石家莊市東勝物業服務有限公司(「東勝物業管理服務」)的全部股權，代價為人民幣7,500,000元(相當於約8,936,000港元)。待完成股權轉讓(預期將於二零二一年第二季度完成)後，東勝物業管理服務及其附屬公司將成為本公司的間接全資附屬公司。有關收購事項的進一步詳情載於「主席報告」內及本公司日期為二零二一年二月八日的公告。

(b) 取消非上市永久可換股證券第九次分派的通告

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

誠如本公司日期為二零二一年三月八日的公告所詳述，根據永久可換股證券條款及條件的第4(B)條，已取消原定於二零二一年四月二十四日(星期六)按永久可換股證券每年6%的分派率向可換股證券持有人的第九次分派。

(c) 爆發新型冠狀病毒的影響

疫情為本集團的經營環境帶來額外的不確定性，並影響本集團的營運及財務狀況。本集團一直密切監察疫情對本集團業務的影響，並已實施應急措施，包括但不限於與供應商、服務供應者及客戶商討延遲銷售旅遊相關產品及服務、實施成本控制計劃、持續監察及加強收回應收款項、促進受疫情影響較小的旅遊相關業務以外的業務、監察本集團的現金流量及以安全及適當的方式迅速恢復旅遊景區及文化景點業務，並自二零二零年七月底起一直探索新的收入來源。有關疫情對本集團本年度經營的影響及應急措施之進一步詳情載於「主席報告」內及「管理層討論及分析」下之「業務回顧」及「財務分析」兩節。

預期本集團的多樣化旅遊產品及服務業務以及旅遊景區及文化景點業務將於二零二一年繼續受到疫情的影響。鑒於全球旅遊業的全面復甦時間極不確定，本集團將繼續採取措施，包括但不限於控制其營運成本、監控其現金流量、密切關注疫情對其營運的發展及持續評估其對本集團財務報表的影響、審慎促進及尋求其他商機以及適當調整其業務計劃，以保障本集團於現時之具挑戰性的營商環境下的利益及權益，並做好準備抓緊商機。

董事及高級管理層簡介

董事

石保棟先生(「石先生」)

主席、執行董事兼首席執行官

石先生，52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首席執行官。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21年經驗及為中國合資格工程師。

石先生為東勝集團香港控股有限公司的董事及東勝文旅的創辦人、股東兼董事長，其主要於中國從事物業開發業務，包括發展住宅物業、商用物業、長者住宅物業及配套設施，以及生態園區及文化公園。自二零一五年十月至二零一七年八月期間，石先生獲委任為中國康輝的總裁，自二零一五年十月，石先生獲委任為中國康輝副董事長。

石先生為中國房地產業協會副會長及香港河北商會常務副會長並擔任其生態產業委員會主任。同時，彼亦為中國賽艇協會副主席。

莫躍明先生(「莫先生」)

執行董事

莫先生，56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」)(股票代碼：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(「浙江永峰」)(股票代碼：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，自二零一八年四月起一直擔任中國康輝董事。

董事及高級管理層簡介

趙會寧先生(「趙先生」)

執行董事

趙先生，53歲，於二零一七年六月十六日獲委任為執行董事。趙先生曾為本公司首席執行官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信息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。趙先生現擔任本集團附屬公司中國旅遊文化產業投資基金管理公司董事及總裁。

宋思凝女士(「宋女士」)

非執行董事

宋女士，43歲，於二零一七年六月十六日獲委任為非執行董事。宋女士為本公司審核委員會(「審核委員會」)成員。宋女士於一九九七年畢業於河北大學哲學系公關專業。彼於二零零零年畢業於中央黨校函授學院經濟管理專業。彼於二零一五年完成北京大學實戰型房地產研修班學習。宋女士曾於其他房地產公司任職高層逾15年。彼目前為東勝房地產開發集團有限公司(由石先生間接全資擁有的公司)副總裁。

東小杰先生(「東先生」)

獨立非執行董事

東先生，58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。彼自二零一一年起一直為盛元投資風險顧問管理有限公司的主要合夥人，並於二零一五年四月獲委任為漢德資本有限公司的董事。

董事及高級管理層簡介

何琦先生(「何先生」)

獨立非執行董事

何先生，65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(一間於香港聯合交易所有限公司(「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，52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台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，彼榮獲台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。自二零一九年七月起，彼為張金證券投資(香港)有限公司總經理。此外，隋先生於二零一六年八月至二零一九年二月期間擔任源泉國際保險經紀有限公司的董事。於二零零九年十一月至二零一零年四月期間，隋先生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。於二零一零年九月至二零一九年六月期間，隋先生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。在此之前，於二零零七年四月至二零零九年十一月期間，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。此外，於二零零一年十月至二零零六年十二月期間，隋先生擔任台北富邦銀行信託部的助理副總裁。

高級管理層

劉健威先生(「劉先生」)

首席財務官

劉先生，39歲，於二零一九年十二月獲委任為本公司首席財務官，並於二零二一年一月獲委任為本公司的公司秘書。彼於二零零三年十一月取得香港城市大學會計學學士學位，並於二零一六年十二月完成清華大學組織的中國環境產業高級經理人研修班。劉先生自二零零八年起為香港會計師公會會員及註冊會計師，並於核證服務以及金融、資本管理及公司秘書工作方面擁有超過15年工作經驗。於二零零四年至二零一五年期間，彼曾任職一家國際會計師事務所，離職前擔任高級經理。彼於二零一五年五月至二零一六年九月期間擔任北控水務集團有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：371)的高級經理，並於二零一六年九月至二零一九年九月期間擔任北控清潔能源集團有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：1250)的首席財務官及公司秘書。此外，劉先生獲委任為輝煌明天科技控股有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：1351)的獨立非執行董事，自二零二零年十一月十一日起生效。

董事報告

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多樣化旅遊產品及服務業務、綜合發展業務以及投資控股業務。

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、於二零二零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7頁及第8頁至第18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。

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。

財務業績

本集團於本年度的業績載於本年報第47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本公司的組織章程細則(「組織章程細則」)。

倘有可供分派溢利且不影響本集團的營運，本公司可考慮向本公司股東(「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。

董事會不建議派發本年度末期股息(二零一九年：無)。

五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度的業績與資產、負債及非控股權益摘要乃摘錄自經審核綜合財務報表，並已作出適當重列／經重新分類，載列於本年報第118頁。

董事報告

投資物業及其他物業、廠房及設備

本集團的投資物業及其他物業、廠房及設備於本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註13。

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30。

永久可換股證券

本公司於本年度的永久可轉換證券詳情載於綜合財務報表附註31。

股權相關協議

於本年度，除本年報所披露者外，本公司概無訂立任何股權相關協議。

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。

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30及第52頁的綜合權益變動表。

本公司可分派儲備

於二零二零年十二月三十一日，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246,907,000港元(二零一九年：約239,335,000港元)。

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的約35%，當中從最大供應商的採購額佔總採購額的約14%。本集團來自五名最大客戶的收入佔總收入的約32%，當中來自最大客戶的收入佔總收入的約17%。來自最大客戶的收入為來自最終控股股東控制的公司的總收入。

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(根據董事所知於二零二零年十二月三十一日擁有本公司已發行股本5%或以上)於二零一九年及二零二零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。

董事

於本年度及截至本年報日期止的董事如下：

執行董事：

石保棟先生(主席兼首席執行官)
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

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。本公司即將刊發有關股東週年大會的通函將載有膺選連任董事的詳細資料。

董事的簡介詳情載於本年報第19頁至第21頁。

根據上市規則第13.51B(1)條董事資料的變動

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.51B(1)條，董事資料的變動如下：

1. 於二零二零年十二月十八日，鑒於疫情對本集團業務造成不利影響，石保棟先生(執行董事、本公司主席及本公司首席執行官)自願、無條件及不可撤回地放棄其於二零二一年一月至二零二一年十二月期間的月薪158,500港元。

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

董事的彌償保證

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。

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。

董事服務合約及委任函

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)由本公司終止的服務合約。

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。

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

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及10。

於本年度，石保棟先生及趙會寧先生分別同意放棄彼等0.02百萬港元及1.29百萬港元的董事薪酬(二零一九年：石保棟先生及趙會寧先生分別同意放棄彼等0.02百萬港元及2.80百萬港元的董事薪酬)。

除上文所披露者外，於本年度，概無董事就其服務放棄收取酬金。

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

於二零二零年十二月三十一日，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)根據上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	身份	所持股份／ 本公司相關 股份數目	於本公司持股量 概約百分比 (附註3)
石先生	受控制法團權益	10,026,591,816 (附註1)	77.59%
	實益擁有人	130,239,145 (附註2)	1.01%
東小杰	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10,026,591,816股股份中擁有權益。該等權益包括持有(i)7,835,102,880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. 於二零二零年十二月三十一日，石先生實益擁有130,239,145股股份。
3. 概約百分比按於二零二零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，於二零二零年十二月三十一日，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。

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

就董事所深知，於二零二零年十二月三十一日，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：

主要股東名稱	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5)
東勝置業(附註1)	實益擁有人	10,026,591,816	77.59%
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%
Haitong International Asset Management (HK) Limited (「Haitong Asset Management」) (附註4)	投資經理	2,812,957,781	21.77%

附註：

1. 東勝置業由石先生全資擁有。該等權益包括持有(i)7,835,102,880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)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. Haitong Asset Management由Haitong International (BVI) Limited全資擁有，而Haitong International (BVI) Limited由Haitong International Securities Group Limited (「Haitong Securities」)全資擁有。Haitong Securities由Haitong International Holdings Limited (「Haitong Int'l」)擁有63.08%權益，而Haitong Int'l由Haitong Securities Co., Ltd. (一家於上海證券交易所及聯交所上市的企業)全資擁有。Haitong Asset Management所持有的本公司2,812,957,781股股份包括(i)由東勝置業作抵押的784,240,000股股份抵押權益；及(ii)由東勝置業作抵押的二零一六年十月永久可換股證券抵押權益(可轉換為2,028,717,781股股份)。
5. 概約百分比按於二零二零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，於二零二零年十二月三十一日，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。

董事報告

董事於競爭性業務的權益

於本年度及截至本年報日期止，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」)	房地產／物業開發	唯一董事及 唯一股東
	東勝房地產開發集團有限公司 (「東勝房地產」)	房地產／物業開發	唯一股東

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)本集團僅參與位於郊區的旅遊相關物業開發項目，而東勝香港及東勝房地產則參與位於市區的旅遊相關物業開發項目以外的物業開發項目；及(iii)本集團就接納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。

除本年報所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，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。

關連交易及持續關連交易

關連交易

於本年度，本集團有以下須遵守上市規則第14A章申報、公告、通函及獨立股東批准規定的關連交易：

出售中國康輝

於二零二零年三月二十六日，東勝華美(本公司的間接全資附屬公司)與東勝文旅訂立股權轉讓協議。據此，東勝華美同意向東勝文旅轉讓中國康輝49%股本權益，現金代價為人民幣320.00百萬元(相當於約359.41百萬港元)。出售事項已於二零二零年十月完成。有關出售事項的詳情載於本公司日期為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。

於股權轉讓協議日期，東勝文旅由石先生(本公司主席、本公司首席執行官、執行董事及控股股東)擁有98%股權，其餘2%股權則由一名獨立第三方擁有。因此，東勝文旅為石先生的聯繫人，故為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司一項關連交易。由於有關出售事項的最高適用百分比率超過75%，出售事項須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

持續關連交易

於本年度，本集團有以下須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱及公告規定(及(如適用)通函及獨立股東批准規定)的持續關連交易：

服務協議

於二零二零年九月三十日，四海旅行社有限公司(「四海」)(本公司間接非全資附屬公司)與香港四海旅行社有限公司(「香港四海」)重續已於二零一九年九月三日屆滿的服務協議(「第五項服務協議」)並訂立經重續服務協議(「經重續服務協議」)，自二零二零年九月四日起至二零二一年九月三日止(包括首尾兩日)為期一年。根據經重續服務協議，香港四海將繼續向四海授出牌照以採用香港四海所擁有的商標，且香港四海將按成本出售機票予四海，該等機票乃購自國際航空運輸協會及其他有關代理商。四海已同意將於整個年期內每三個月向香港四海購買至少1,000張機票(「最少機票」)，且最少機票每張之平均最低購買價將為3,400港元(合稱「服務」)。

由於四海由Four Seas Travel (BVI) Limited(「Four Seas BVI」)擁有35%權益及香港四海為Four Seas BVI之全資附屬公司，故香港四海為本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，經重續服務協議項下擬進行之交易構成持續關連交易，而根據上市規則第14A.101條，經重續服務協議項下擬進行之持續關連交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守有關通函、獨立財務意見及股東批准之規定。詳情請參閱本公司日期為二零二零年九月三十日的公告。

董事報告

就服務而言，本公司已設立自二零一九年九月四日起至二零二零年十二月三十一日止期間的年度上限為6.33百萬港元及自二零二一年一月一日起至二零二一年九月三日止的期間上限為107.82百萬港元。根據第五項服務協議，自二零二零年一月一日至二零二零年九月三日止期間，四海的交易總額約為22.61百萬港元，而根據重續服務協議，自二零二零年九月四日至二零二零年十二月三十一日止期間，四海的交易總額約為2.16百萬港元。本公司確認，本年度內香港四海的交易總額並無超過本年度的年度上限。

本公司進一步確認，其已遵守上市規則第14A章的披露規定。

活動策劃框架協議

於二零一九年十一月二十八日，本公司與東勝房地產訂立活動策劃框架協議（「活動策劃框架協議」）。據此，東勝房地產同意委任本公司或其附屬公司作為其獨家代理，負責於二零一九年十一月二十八日至二零二二年九月三十日期間內就中國房地產發展業務提供活動策劃及統籌方案服務。有關活動策劃框架協議的詳情載於本公司日期為二零二零年一月十日的通函。

由於東勝房地產由石先生（本公司主席、本公司首席執行官、執行董事及控股股東）全資擁有，東勝房地產為石先生的聯繫人，故為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，活動策劃框架協議及其項下擬進行的交易（「活動策劃」）構成本公司的持續關連交易。由於年度上限最高金額的適用百分比率（溢利比率除外）超過5%及超逾10百萬港元，根據上市規則第14A章，活動策劃須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

本公司已於二零二零年一月三十一日就批准活動策劃舉行股東特別大會（「股東特別大會」），股東特別大會上已批准活動策劃於二零一九年十一月二十八日至二零一九年十二月三十一日期間的年度上限人民幣9.48百萬元（相當於約10.56百萬港元）、截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度的年度上限分別人民幣35.82百萬元（相當於約39.89百萬港元）及人民幣26.05百萬元（相當於約29.01百萬港元）以及截至二零二二年九月三十日止九個月的年度上限人民幣17.11百萬元（相當於約19.06百萬港元）。

東勝房地產根據活動策劃框架協議於本年度的交易總額（包括增值稅）為人民幣31.74百萬元（相當於約35.65百萬港元）。本公司確認，東勝房地產根據活動策劃框架協議於本年度的交易總額（包括增值稅）並無超過本年度的年度上限。

本公司進一步確認，其已遵守上市規則第14A章的披露規定。

本公司獨立非執行董事及核數師的確認

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。

本公司核數師畢馬威會計師事務所（「核數師」）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「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披露的持續關連交易的發現及結論。本公司已向聯交所提交核數師函件。

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的關聯方交易構成需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。

企業管治

除本年報第34頁至第41頁的企業管治報告所披露者外，本公司於本年度整個年度已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文。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。

本公司所採納企業管治常規的資料載於本年報第34頁至第41頁的企業管治報告內。

董事報告

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。

充足公眾持股量

根據本公司可公開獲得的資料及就董事所知，截至本年報日期，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」。

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

本集團本年度的綜合財務報表已由畢馬威會計師事務所審核，畢馬威會計師事務所將於應屆股東週年大會上退任並符合資格膺選連任。

批准財務報表

本集團於本年度的綜合財務報表已於二零二一年三月三十一日獲董事會批准。

代表董事會

主席
石保棟

香港，二零二一年三月三十一日

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強調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。經檢討本年度內的風險管理及內部監控系統的有效性後，本公司認為其均為有效及充足。

董事會組成及董事會常規

於二零二零年十二月三十一日，董事會由七名董事組成，包括主席石保棟先生(亦為本公司首席執行官兼執行董事)、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19頁至第21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。

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。當篩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。

董事會已採納一項董事會成員多元化政策。為達致可持續的均衡發展，本公司視董事會層面成員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成員組成時從多方面考慮董事會成員多元化，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。所有董事會成員的委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。

董事會共同負責制訂本集團的策略，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、行政管理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。

每名新獲委任董事於首次獲委任時會獲得就任須知，以確保彼對本集團的業務及營運充分瞭解。董事亦會及時得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加持續專業發展計劃。

企業管治報告

就擬納入定期會議議程的任何事項均已向所有董事作出充分諮詢。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，並已及時接收足夠及可靠的資訊。

於本年度董事會曾舉行12次會議：

董事會	出席率(出席／ 合資格出席會議次數)
執行董事：	
石保棟先生	11/12
莫躍明先生	9/12
趙會寧先生	10/12
非執行董事：	
宋思凝女士	11/12
獨立非執行董事：	
東小杰先生	9/12
何琦先生	11/12
隋風致先生	11/12

召開定期會議時會向董事發出最少十四日通知，相關文件在預定召開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，董事將在合理及可行情況下獲發通知。董事可親身出席會議，或依據組織章程細則，利用其他電子通訊方式參與會議。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，任何董事均可於任何時間作出合理通知後查閱會議記錄。

董事可全權取閱本集團的資料，並在認為必要時可徵詢獨立專業意見。董事不時收到經更新的章程大綱，以知悉最新的法律及監管變更及與董事履行其職責有關的事宜。

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的守則條文，惟偏離企業管治守則的守則條文第A.2.1及A.6.7條除外。

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，主席與首席執行官的角色應予以區分，不應由同一人士兼任。於本年度，儘管本公司主席及首席執行官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。

企業管治守則的守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事(作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員)應出席股東大會，並對股東的意見有平衡的了解。宋思凝女士、東小杰先生及何琦先生無法出席本公司於二零二零年一月三十一日舉行的股東特別大會，乃由於彼等有其他重要事務所致。此外，東小杰先生無法出席本公司於二零二零年六月三十日舉行的股東週年大會，乃由於彼有其他重要事務所致。

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。

本公司已向所有董事作出特定查詢，而彼等亦已確認於本年度一直遵守標準守則所載的規定標準。

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致業務目標的風險，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要求甚為重要。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(「內審組」)以進行本公司的內部審核工作。

內審組會根據面對風險的評估定期制訂審核計劃，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。

就管理層或審核委員會不時確認需關注的範圍，內審組可能進行特別審閱工作。內審組與審核委員會成員已建立溝通渠道。

企業管治報告

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被嚴格保密，只有相關人員才能存取此類信息。

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要求及適用會計準則而編製。

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42頁至第46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畢馬威會計師事務所審核，而畢馬威會計師事務所作為本公司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及非審核服務已付或應付畢馬威會計師事務所的酬金分別約為3.20百萬港元及1.52百萬港元，詳情如下：

	千港元
審核服務	
- 法定年度審核服務	3,201
非審核服務	
- 作為非常重大出售事項交易之申報會計師	1,179
- 其他非審核服務	337

公司秘書

本年度公司秘書葉沛森先生為本公司外部服務提供人及香港執業會計師。彼已按照上市規則第3.29條的規定接受不少於15小時相關專業培訓。

董事及高級管理層的持續專業發展

董事必須時刻瞭解其共同責任。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，亦鼓勵董事參加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，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，以及一名非執行董事宋思凝女士組成。

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會自身處理)檢討風險管理及內部監控系統、本公司內部審核職能的有效性及企業管治守則下的其他職務；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；以及審閱本公司是否遵守企業管治守則。

企業管治報告

於本年度，審核委員會舉行兩次會議，其中管理層的代表亦有出席審閱中期及年度業績、中期報告及年報以及其他財務、內部監控及企業管治事項。核數師亦有出席其中一次會議。

審核委員會	出席率(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
宋思凝女士	2/2

薪酬委員會

薪酬委員會根據企業管治守則執行薪酬職能。薪酬委員會由一名執行董事石保棟先生及兩名獨立非執行董事東小杰先生(薪酬委員會主席)及隋風致先生組成。

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。

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	出席率(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

薪酬委員會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，乃根據執行董事及高級管理層個人技能、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，以及行業慣例而釐定。

提名委員會

提名委員會根據企業管治守則執行提名職能。提名委員會由一名執行董事石保棟先生(提名委員會主席)及兩名獨立非執行董事何琦先生及隋風致先生組成。

根據提名委員會的職權範圍，提名委員會的主要職責與企業管治守則所載者大致相同，包括檢討董事會的架構及組成、甄選合資格的董事會候選人及釐定提名董事的政策。

於本年度，提名委員會舉行兩次會議，出席記錄載列如下：

提名委員會	出席率(出席／ 合資格出席會議次數)
石保棟先生(主席)	2/2
何琦先生	2/2
隋風致先生	2/2

提名委員會檢討董事會的架構、規模及組成；評估獨立非執行董事的獨立性；及向董事會建議委任及重任董事。

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。

股東權利

本公司主要透過企業通訊(包括中期報告及年報、公告及通函)、股東週年大會及其他股東大會，以及本公司網站披露向股東提供資訊。

本公司及時地向股東寄發中期報告、年報和通函，並將有關資訊載列於本公司的網站內。本公司的網站向股東提供有關本集團的企業資訊。

企業管治報告

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股份過戶登記分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)。

本公司的股東週年大會(「股東週年大會」)讓董事與股東會面及溝通。本公司確保股東意見可傳達至董事會。股東週年大會的主席就每項待考慮事宜提呈個別決議案。審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，以及外聘核數師亦出席股東週年大會以解答股東的提問。本公司不時檢討股東週年大會的會議程序，以確保符合良好的企業管治常規。股東週年大會通告於相關股東週年大會舉行前至少足20個營業日寄發予所有股東。各個提呈決議案詳情及根據上市規則須提供的其他相關資料載列於隨附通函內。投票表決的結果會於股東週年大會舉行當日上載於本公司網站內。

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。

任何一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以書面形式向董事會或公司秘書要求董事會為所列明的任何業務交易召開本公司股東特別大會(「股東特別大會」)。有關大會須於股東提出有關要求後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，提出要求的股東或其任何持有其逾二分之一股份投票權的股東可以召開有關會議，本公司會將因董事會未能召開有關會議而導致提出該項要求的股東產生的所有合理費用退回有關股東。

獨立核數師報告



致東勝旅遊集團有限公司股東的獨立核數師報告
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師已審計列載於第47至117頁的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，當中包括於二零二零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，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合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 貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《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」)以及與我們對開曼群島綜合財務報表的審計相關的道德要求，我們獨立於 貴集團，並已履行這些道德要求以及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，認為對本期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)

發展中投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註13以及附註2(g)的會計政策。

關鍵審計事項

貴集團於二零二零年十二月三十一日持有發展中投資物業，即發展中土地，賬面總值139,403,000港元，於該日期佔貴集團資產總值16.39%。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，於綜合損益表入賬的發展中投資物業的公平值淨變動為1,457,000港元。

有關發展中投資物業位於中國大陸河北省，以開發服務式公寓及停車場。

於二零二零年十二月三十一日的發展中投資物業的公平值乃由董事會進行評估，主要根據合資格外部物業估值師按照類似地點及條件的可比較土地的市價編製的獨立估值進行。

我們將發展中投資物業的評估識別為關鍵審計事項，因為其對貴集團綜合財務報表的重要性及公平值的釐定涉及重要判斷並且可能存在管理層偏見。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估發展中投資物業的審計程序包括以下各項：

- 獲取及查閱外部物業估值師編製之估值報告，管理層據此評估發展中投資物業的公平值；
- 評估外部物業估值師的資格、經驗及對將受評估的物業的專業知識，並考慮其客觀性；
- 在我們內部物業估值專家的協助下，在並無管理層參與的情況下，與外部物業估值師討論其估值方法，透過比較可比市場交易與可獲得的市場數據及利用我們內部物業估值專家的行業知識及經驗，評估估值所採用的關鍵估計及假設。

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，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。

結合我們對綜合財務報表的審計，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。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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。

獨立核數師報告

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。

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。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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。

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，除非法律或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。

出具本獨立核數師報告的審計合夥人是張子頌。

畢馬威會計師事務所
執業會計師

香港中環
遮打道十號
太子大廈八樓

二零二一年三月三十一日

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以港元(「港元」)列示)

	附註	二零二零年 千元	二零一九年 千元 (經重列) (附註)
持續經營業務：			
收入	4	208,286	475,999
銷售及服務成本		(177,439)	(426,874)
毛利		30,847	49,125
其他收入	5	2,939	1,707
銷售、一般及行政開支		(67,532)	(79,273)
商譽減值	15	(15,404)	-
應佔一間聯營公司虧損		-	(1,230)
投資物業的估值收益	22(b), 13	1,457	28,025
出售一間附屬公司權益的收益		1,006	-
經營虧損		(46,687)	(1,646)
財務費用	6(a)	(10,995)	(5,971)
除稅前虧損	6	(57,682)	(7,617)
所得稅	7	1,326	(5,558)
年內持續經營業務虧損		(56,356)	(13,175)
已終止經營業務：			
年內已終止經營業務溢利／(虧損)	8(c)	11,430	(10,807)
年內虧損		(44,926)	(23,982)
應佔方：			
本公司權益擁有人			
- 持續經營業務		(34,989)	(23,290)
- 已終止經營業務		11,430	(10,807)
		(23,559)	(34,097)
非控股權益			
- 持續經營業務		(21,367)	10,115
年內虧損		(44,926)	(23,982)
每股基本及攤薄盈利／(虧損)	12		
- 持續經營業務		(0.30 港仙)	(0.30 港仙)
- 已終止經營業務		0.09 港仙	(0.08 港仙)

附註：比較資料乃就附註8所披露的已終止經營業務而重列。

第55頁至第117頁所載的附註為綜合財務報表的一部分。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

	二零二零年 千元	二零一九年 千元 (經重列) (附註)
年內虧損	(44,926)	(23,982)
年內其他全面收入(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	44,554	(16,316)
- 出售附屬公司後重新歸入損益的匯兌儲備	(121)	-
	44,433	(16,316)
年內全面收入總額	(493)	(40,298)
應佔方：		
本公司權益擁有人		
- 持續經營業務	6,651	(38,049)
- 已終止經營業務	11,430	(10,807)
	18,081	(48,856)
非控股權益		
- 持續經營業務	(18,574)	8,558
年內全面收入總額	(493)	(40,298)

附註：比較資料乃就附註8所披露的已終止經營業務而重列。

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日
(以港元列示)

	附註	二零二零年 千元	二零一九年 千元
非流動資產			
投資物業	13	139,403	159,358
其他物業、廠房及設備	13	131,395	132,170
		270,798	291,528
無形資產	14	4,055	7,813
商譽	15	—	15,298
於一間聯營公司的權益		—	343,518
遞延稅項資產	29	2,373	2,396
		277,226	660,553
流動資產			
存貨	17	214,620	193,362
應收貿易賬款	18	19,736	53,875
預付款項、按金及其他應收款項	19	109,719	162,205
受限制銀行存款	20	2,239	3,123
現金及現金等值項目	21	179,309	117,807
持作出售的資產	22	47,538	—
		573,161	530,372
流動負債			
應付貿易賬款	23	26,810	40,338
合約負債	24	9,555	15,229
其他應付款項及應計費用	25	92,560	278,177
短期借款	26	—	17,935
租賃負債	27	1,740	3,918
撥備		1,034	976
		131,699	356,573
流動資產淨值		441,462	173,799
總資產減流動負債		718,688	834,352
非流動負債			
長期借款	26	—	109,387
租賃負債	27	435	1,907
遞延稅項負債	29	13,031	13,429
撥備		2,669	3,467
		16,135	128,190
資產淨值		702,553	706,162

第55頁至第117頁所載的附註為綜合財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日
(以港元列示)

	附註	二零二零年 千元	二零一九年 千元
股本及儲備	30		
股本		64,610	64,610
永久可換股證券	31	296,274	296,274
儲備		263,936	245,707
本公司權益擁有人應佔股本權益總值		624,820	606,591
非控股權益		77,733	99,571
權益總值		702,553	706,162

於二零二一年三月三十一日獲董事會核准及授權刊發。

石保棟
主席

莫躍明
董事

第55頁至第117頁所載的附註為綜合財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

		本公司權益擁有人應佔						
附註	股本 千元 附註30(b)	股份溢價 千元 附註30(c)	永久可 換股證券 千元 附註31	匯兌儲備 千元 附註30(d)	累計虧損 千元	總額 千元	非控股權益 千元	股本權益總值 千元
於二零一九年一月一日結餘	63,750	611,206	396,274	(20,031)	(307,599)	743,600	40,860	784,460
二零一九年權益變動：								
年內虧損	-	-	-	-	(34,097)	(34,097)	10,115	(23,982)
其他全面收入	-	-	-	(14,759)	-	(14,759)	(1,557)	(16,316)
全面收入總額	-	-	-	(14,759)	(34,097)	(48,856)	8,558	(40,298)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	50,153	50,153
永久可換股證券持有人分派	31	-	-	-	(13,037)	(13,037)	-	(13,037)
發行新股	30(b)	860	23,850	-	-	24,710	-	24,710
以權益結算的股份交易	28	-	174	-	-	174	-	174
贖回永久可換股證券	31	-	(100,000)	-	-	(100,000)	-	(100,000)
於二零一九年十二月三十一日結餘	64,610	635,230	296,274	(34,790)	(354,733)	606,591	99,571	706,162

第55頁至第117頁所載的附註為綜合財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

附註	本公司權益擁有人應佔						
	股本 千元 附註30(b)	股份溢價 千元 附註30(c)	永久可 換股證券 千元 附註31	匯兌儲備 千元 附註30(d)	累計虧損 千元	總額 千元	非控股權益 千元
於二零二零年一月一日結餘	64,610	635,230	296,274	(34,790)	(354,733)	606,591	99,571
二零二零年權益變動：							
年內虧損	-	-	-	-	(23,559)	(23,559)	(21,367)
其他全面收入	-	-	-	41,640	-	41,640	2,793
全面收入總額	-	-	-	41,640	(23,559)	18,081	(18,574)
以權益結算的股份交易	-	148	-	-	-	148	-
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	(3,264)
	-	148	-	-	-	148	(3,264)
於二零二零年十二月三十一日結餘	64,610	635,378	296,274	6,850	(378,292)	624,820	77,733
							702,553

第55頁至第117頁所載的附註為綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

	附註	二零二零年 千元	二零一九年 千元 (經重列) (附註)
經營活動			
除稅前溢利／(虧損)：			
- 持續經營業務		(57,682)	(7,617)
- 已終止經營業務		11,430	(10,807)
		(46,252)	(18,424)
調整：			
投資物業的估值收益	22(b), 13	(1,457)	(28,025)
折舊及攤銷	13, 14	12,117	8,076
確認商譽的減值虧損	15	15,404	-
出售物業、廠房及設備收益淨額	4	(37)	-
利息收入	5	(2,939)	(1,707)
財務費用	6(a)	10,995	5,971
應佔聯營公司虧損	8(c)	14,256	10,974
出售已終止經營業務的收益	8(e)	(25,686)	(179)
出售一間附屬公司權益的收益		(1,006)	-
以權益結算以股份支付開支	28	148	174
營運資金變動：			
存貨增加		(23,230)	(132,009)
應收貿易賬款減少／(增加)		35,454	(28,871)
預付款項、按金及其他應收款項減少		106,232	91,698
應付貿易賬款(減少)／增加		(14,938)	13,696
合約負債(減少)／增加		(5,674)	14,006
其他應付款項及應計費用減少		(28,614)	(30,205)
經營活動所產生／(所用)的現金		44,773	(94,825)

附註：比較資料乃就附註8所披露的已終止經營業務而重列。

第55頁至第117頁所載的附註為綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

	附註	二零二零年 千元	二零一九年 千元 (經重列) (附註)
投資活動			
購置物業、廠房及設備的款項		(20,191)	(8,464)
購置無形資產的款項		—	(19)
收購附屬公司所獲得的現金淨額		—	23,321
收購附屬公司所支付的現金		(3,172)	—
出售已終止經營業務的所得款項淨額(扣除已出售現金)	8(e)	357,323	13,715
一間聯營公司償還貸款的所得款項	8(a)	36,323	—
投資預付款項	19	(81,497)	—
受限制銀行存款減少淨額		884	8,671
已收利息		—	929
投資活動所產生的現金淨額		289,670	38,153
融資活動			
銀行及其他借款所得款項	21(b)	—	20,673
償還銀行及其他借款	21(b)	(137,089)	(16,171)
(償還)/來自關聯方貸款	21(b)	(126,181)	75,456
償還非控股股東墊款		(14,040)	—
永久可換股證券持有人分派	21(b)	—	(13,037)
已付租賃租金的資本部分	21(b)	(3,030)	(3,314)
已付租賃租金的利息部分	21(b)	(156)	(223)
已付利息	21(b)	(171)	(587)
發行新股所得款項淨額	30(b)	—	24,710
贖回永久可換股證券的付款	31	—	(100,000)
融資活動所用的現金淨額		(280,667)	(12,493)
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額		53,776	(69,165)
於一月一日的現金及現金等值項目	21	117,807	188,873
匯率變動的影響		7,726	(1,901)
於十二月三十一日的現金及現金等值項目	21	179,309	117,807

附註：比較資料乃就附註8所披露的已終止經營業務而重列。

第55頁至第117頁所載的附註為綜合財務報表的一部分。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

1 公司資料

東勝旅遊集團有限公司(「本公司」)為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands。本公司股份在香港聯合交易所有限公司的主板上市。

本公司連同其附屬公司(「本集團」)於截至二零二零年十二月三十一日止年度主要從事多樣化旅遊產品及服務業務、綜合發展業務以及投資控股業務。

2 主要會計政策

(a) 合規聲明

本財務報表根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，該統稱包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋，香港公認會計原則以及香港公司條例(「公司條例」)適用披露規定編製。本財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)適用披露條文的規定。本集團採納的重大會計政策披露如下。

香港會計師公會已頒佈若干香港財務報告準則修訂，而該等準則修訂於本集團現行會計期間首次生效或可供提早採納。附註2(c)提供因首次應用該等修訂而導致，於現行及過往會計期間與本集團相關並在本財務報表中反映的任何會計政策變動的資料。

(b) 財務報表的編製基準

截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司。

除另有註明者外，本財務報表乃以港元(本公司的功能貨幣)呈列，所有金額均調整至最接近的千位數(「千元」)。

編製財務報表使用的計量基準為歷史成本基準，惟持作投資物業的租賃土地權益及或然代價以公平值呈列除外(見附註2(f)、2(g)及2(u)(i))。

編製符合香港財務報告準則的財務報表時，管理層須作出可影響政策應用及所呈報資產、負債、收入與開支金額的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及多項於有關情況下相信屬合理的其他因素，相關結果則為判斷資產及負債賬面值的根據，而該等賬面值難以從其他途徑衡量。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設須作持續檢討。倘會計估計的修訂僅會對修訂估計的期間產生影響，則有關修訂會於該期間確認，而倘修訂影響現行及未來期間，則會於修訂及未來期間確認。

管理層於應用香港財務報告準則時所作出，且對財務報表有重要影響的判斷，以及估計不明朗因素的主要來源於附註3討論。

2 主要會計政策(續)

(c) 會計政策變動

本集團已於本會計期間之財務報表採用由香港會計師公會頒佈之以下香港財務報告準則修訂：

- 香港財務報告準則第3號修訂「業務之定義」

修訂並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如何於本財務報表中呈列有重大影響。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。

(d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司指本集團控制的實體。當本集團能透過其參與承擔或享有實體可變回報的風險或權利，並能夠向實體使用其權力影響回報金額，即對該實體擁有控制權。評估本集團是否擁有權力時僅考慮本集團及其他人士所持有的實質權利。

於附屬公司的投資由持有控制權開始之日起併入綜合財務報表內，直至控制權終止之日為止。集團內公司間交易產生的集團內公司間結餘、交易及現金流量以及任何未變現溢利於編製綜合財務報表時全數對銷。集團內公司間交易產生的未變現虧損則僅在並無出現減值證據的情況下，以與對銷未變現收益相同的方式對銷。

非控股權益是指並非由本公司直接或間接擁有的附屬公司權益，而本集團並沒有同意與這些權益的持有人訂立任何可導致本集團整體就該等權益而承擔符合金融負債定義的合約義務的額外條款。對於每項業務合併，本集團可選擇按公平值或按非控股權益所佔附屬公司可識別資產淨值比例計量任何非控股權益。

非控股權益在綜合財務狀況表內的股本權益中列示，但與本公司權益擁有人應佔股本權益分開呈列。非控股權益佔本集團的業績，在綜合損益表與綜合損益及其他全面收益表內以非控股權益與本公司權益擁有人分配本年度損益總額及全面收益總額的方式列示。非控股權益持有人提供的貸款及須向該等持有人承擔的其他合約責任根據附註2(p)、(q)或(r)(視乎負債性質而定)於綜合財務狀況表列作金融負債。

本集團於一間附屬公司的權益變動，倘不會引致喪失控制權，則以權益交易入賬，並對綜合股本權益中控股及非控股權益的金額作調整，以反映相關的權益變動，惟概無對商譽作調整，且無確認收益或虧損。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(d) 附屬公司及非控股權益(續)

倘本集團失去一間附屬公司的控制權，其將列作出售其於該附屬公司的全部權益，而因此產生的收益或虧損於損益中確認。前附屬公司任何留存權益按其於喪失控制權當日的公平值確認，而該款額將被列作金融資產首次確認的公平值，或(如適用)首次確認於聯營公司(見附註2(e))的投資的成本。

於附屬公司的投資乃於本公司的財務狀況表內按成本減去減值虧損(見附註2(k)(ii))列賬，除非該投資分類為持作出售。

(e) 聯營公司

聯營公司指本集團對其管理層有重大影響力(而非控制或共同控制)，包括參與財務及經營決策的實體。

於聯營公司的投資按權益法於綜合財務報表入賬，除非該投資分類為持作出售。根據權益法，投資初步按成本記賬，並按本集團應佔被投資公司於收購日期可識別資產淨值的公平值超出投資成本的差額(如有)作出調整。投資成本包括購買價、直接歸因於投資收購的其他成本，以及任何於聯營公司或合營公司並構成本集團股權投資一部分的直接投資。其後，投資乃就本集團應佔被投資公司收購後的資產淨值變動及與投資有關的任何減值虧損作出調整。收購日期超出成本的任何差額、本集團應佔被投資公司於收購後及除稅後業績以及本年度任何減值虧損乃於綜合損益表確認，而本集團應佔被投資公司於收購後及除稅後其他全面收入項目乃於綜合損益及其他全面收益表內確認。

當本集團應佔聯營公司的虧損超出其於聯營公司的權益時，本集團的權益將減至零，且不再確認進一步虧損，惟本集團已承擔法律或推定責任，或代被投資公司作出付款則除外。就此而言，本集團的權益為根據權益法計算的投資賬面值，連同實質上構成本集團於聯營公司淨投資一部分的本集團長期權益(向有關其他長期權益應用預期信貸虧損模型後(倘適用))(見附註2(k))。

本集團與其聯營公司間的交易所產生的未變現損益，乃以本集團於聯營公司的權益為限予以抵銷，除非未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值，在此情況下，則該等未變現虧損乃即時於損益中確認。

倘本集團不再對聯營公司有重大影響力，其乃被視作出售於該被投資公司的全部權益，而其盈虧將於損益中確認。任何在喪失重大影響力的日期仍保留在該前被投資公司的權益按公平值確認，而此金額被視為初始確認金融資產的公平值。

於聯營公司及合營公司的投資於本公司的財務狀況表中按成本減去減值虧損列賬(見附註2(k)(ii))。

2 主要會計政策(續)

(f) 業務合併及商譽

本集團就業務合併應用收購法。收購附屬公司的轉讓代價為已轉讓資產的公平值、被收購方前擁有人產生的負債及本集團發行的股權。轉讓代價包括因或然代價安排產生的任何資產或負債的公平值。業務合併中所收購的可識別資產及負債以及所承擔的或然負債於收購日期初步按其公平值計量。本集團按逐項收購基準(即按公平值或被收購方可識別資產淨值的確認金額應佔非控股權益的比例)確認於被收購方的任何非控股權益。收購相關成本於產生時確認為開支。

本集團將轉讓的任何或然代價於收購日期按公平值確認。被視作資產或負債的或然代價公平值的其後變動根據香港會計準則第39號於損益內確認或以其他全面收入的變動確認。

分類為股本權益的或然代價不會重新計量，而其後結算於股本權益入賬。

商譽指以下兩者之差額：

- (i) 獲轉讓代價的公平值、於被收購方任何非控股權益的金額與本集團先前所持被收購方股本權益公平值的總和；超出
- (ii) 於收購日期所計量被收購方可識別資產及負債公平值淨值的差額。

倘(ii)超出(i)，則差額即時於損益中確認為議價收購的收益。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。因業務合併而產生的商譽獲分配至各個現金產生單位(「現金產生單位」)，或現金產生單位組別，而預期現金產生單位可從合併的協同效應中獲利，並須每年進行減值測試(見附註2(k))。

年內出售現金產生單位時，所購入商譽的任何應佔金額會於出售時用於計算有關損益。

(g) 投資物業

投資物業為根據租賃權益(見附註2(j))擁有或持有作賺取租金收入及／或資本升值的土地及／或樓宇。該等包括持作現時未釐定未來用途的土地及正在興建或發展以作未來投資物業的物業。

除非投資物業於報告期末仍在興建或發展，而於當時未能可靠計量其公平值，否則投資物業按公平值列賬。因投資物業公平值變動或報廢或出售投資物業而產生的任何收益或虧損於損益中確認。投資物業所得之租金收入按附註2(v)(v)入賬。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(g) 投資物業(續)

實體於(及僅於)用途變更時將物業轉入或轉出投資物業。當物業符合或不再符合投資物業定義並有證據表明用途變更時，用途變更發生。

對於存貨轉入公平值列賬的投資物業，於該日期物業公平值與其此前賬面值的任何差額於損益中確認。

(h) 其他物業、廠房及設備

下列物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(k))：

- 本集團並非為物業權益註冊擁有人的永久或租賃物業的租賃產生的使用權資產；及
- 廠房及設備項目，包括相關廠房及設備租賃產生的使用權資產(見附註2(j))。

物業、廠房及設備自建項目的成本包括材料成本、直接勞工成本，拆除及移除項目及修復項目所在地原貌之成本的初步估計(倘相關)，以及適當比例之生產間接成本及借貸成本(見附註2(x))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的損益以出售所得款項淨額與項目賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售當日在損益表內確認。

物業、廠房及設備的折舊是按下列估計可使用年期以直線法撇銷其成本，減估計剩餘價值(如有)計算：

樓宇	2.5%至5%
傢俬及租賃裝修	20%至25%，不超過租期
機器及設備	9.5%至25%
車輛	9.5%至30.3%

倘物業、廠房及設備項目的部分有不同的可使用年期，則該項目的成本或估值須在各部分之間合理分攤，而各部分須單獨計算折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)均每年進行檢討。

2 主要會計政策(續)

(i) 無形資產(商譽除外)

本集團所收購無形資產按成本減累計攤銷(倘估計可使用年期為有限者)及減值虧損(見附註2(k))列賬。有關內部產生的商譽及品牌之開支乃於產生期間確認為開支。

具有限可使用年期的無形資產按直線法於資產的估計可使用年期內攤銷並自損益扣除。下列為於彼等可供使用當日起予以攤銷的具有限可使用年期無形資產及其估計可使用年期：

- 軟件	1至5年
- 其他	1至2年

攤銷年期及方法均每年進行檢討。

如無形資產的可使用年期被評估為無確定限期，則該等無形資產不會被攤銷。有關無形資產的可使用年期為無確定限期的任何結論，會每年檢討以釐定事件及情況是否繼續支持該資產的無確定限期可使用年期評估。倘不繼續支持，則可使用年期評估由無確定限期變為確定限期，並自變化的日期根據上述有確定使用年期的無形資產攤銷政策採用未來適用法處理。

(j) 租賃資產

於合約開始時，本集團會評估合約是否為或包含租賃。倘合約獲給予權利於一段時間內使用已識別資產以換取代價，則合約為或包括租賃。當客戶有權指揮使用已識別資產及從使用該資產獲得絕大部分經濟利益時，則擁有控制權。

(i) 作為承租人

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，本集團選擇不分開非租賃部分，並就所有租賃將各租賃部分及任何相關的非租賃部分入賬為單一租賃部分。

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下的短期租賃及低價值資產租賃(就本集團而言，主要為手提電腦及辦公室傢具)除外。當本集團就低價值資產訂立租賃，本集團視乎個別租賃情況決定是否將租賃資本化。並無資本化的與該等租賃相關的租賃付款於租期內有系統地確認為開支。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(j) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

倘租賃被資本化，租賃負債初步按應付租賃款項以租賃中隱含利率(如未能即時釐定該利率，則使用相關遞增借貸利率)貼現得出的現值於租期內確認。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本計算，而利息開支按實際利率法計算。並非取決於指數或利率的可變租賃付款不包含於租賃負債的計量內，故自其產生會計期間的損益中扣除。

租賃被資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債的初步金額另加於開始日或之前作出的任何租賃付款以及所產生的任何初步直接成本。如適用，使用權資產的成本亦包括用以拆除及移除相關資產或恢復相關資產或所位處地盤的估計成本，並貼現至其現值，再減去任何已收租賃優惠。使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損(見附註2(k)及2(h))列賬，惟以下類別的使用權資產除外：

- 符合投資物業定義的使用權資產，根據附註2(g)按公平值列賬；及
- 與租賃土地權益有關而該土地權益以存貨持有的使用權資產，根據附註2(l)以成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

當因指數或利率變動產生的未來租賃付款變動時，或當本集團對預期根據餘值擔保應付的估計款項變動時，或因重新評估本集團是否將合理確定行使購買權、延期權或終止權而產生的變動時，則重新計量租賃負債。當以此方式重新計量租賃負債，則會對使用權資產賬面值作出相應調整，或倘使用權資產賬面值降至零時，則記入損益內。

當租賃範疇出現變動或租賃合同原先並無規定的租賃代價出現變動(「租賃修改」)，且未作為單獨的租賃入賬時，則亦要對租賃負債進行重新計量。在此情況，租賃負債根據經修訂的租賃付款及租期，使用經修訂的貼現率在修改生效日重新計量。惟因新型冠狀病毒疫情而直接產生且符合香港財務報告準則第16號租賃第46B段所載條件的任何租金優惠除外。在該等情況下，本集團利用香港財務報告準則第16號第46A段所載的實際權宜方法，確認代價變動，猶如其並非租賃修改。

於綜合財務狀況表中，長期租賃負債的即期部分釐定為須於報告期後十二個月內清償之合約付款現值。

2 主要會計政策(續)

(j) 租賃資產(續)

(ii) 作為出租人

當本集團擔任出租人時，其於租賃開始時釐定各租賃是否為融資租賃或經營租約。倘租賃將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉移予承租人，則分類為融資租賃。倘不屬於該情況，則租賃分類為經營租賃。

倘合約包括租賃及非租賃部分，本集團按相對獨立售價基準將合約代價分配予各個部分。經營租賃產生的租金收入根據附註2(v)(v)確認。

當本集團為中介出租人，經參考開頭租賃所產生的使用權資產，分租分類為融資租賃或經營租賃。倘開頭租賃為本集團根據附註2(j)(i)應用豁免的短期租賃，則本集團將分租分類為經營租賃。

(k) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃款項的信貸虧損

本集團就按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等值項目、貿易及其他應收款項，包括持作為收取僅呈列為本金及利息付款的合約現金流量而給予聯營公司的貸款)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損為信貸虧損可能性的加權估計。信貸虧損按所有預期現金短缺(即根據合約應付本集團的現金流量與本集團預期收取的現金流量之間的差額)的現值計量。

定息金融資產(包括應付貿易賬款及其他應收款項以及給予聯營公司貸款)的預期現金短缺乃採用初步確認時釐定的實際利率或其概約利率貼現，當中的貼現影響重大，而應收租賃款項則採用計量應收租賃款項時所用的貼現率貼現。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團所面臨信貸風險的最長合約期間。

在計量預期信貸虧損時，本集團會考慮在毋需付出過多成本或努力下即可獲得的合理可靠的資料，當中包括有關過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的資料。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃款項的信貸虧損(續)

預期信貸虧損的計量(續)

預期信貸虧損乃按下列其中一種基準計量：

- 12個月的預期信貸虧損：預期因報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的該等虧損；及
- 存續期內預期信貸虧損：預期因預期信貸虧損模式適用的項目於預期存續期內所有可能發生的違約事件導致的該等虧損。

應收貿易賬款及應收租賃款項的虧損撥備一直按相等於存續期內預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損基於本集團過往信貸虧損經驗(並就債務人的特定因素作出調整)及於報告日期對目前及預期一般經濟狀況的評估採用撥備矩陣估計。

就所有其他金融工具而言，本集團按相等於12個月的預期信貸虧損確認虧損撥備，除非金融工具於初步確認以來的信貸風險大幅增加，在此情況下，虧損撥備按相等於存續期內預期信貸虧損金額計量虧損撥備。

信貸風險大幅上升

評估金融工具的信貸風險自初步確認以來有否大幅上升時，本集團會比較於報告日期及於初步確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出重新評估時，本集團認為違約事項於(i)借款人不大可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸債務時；或(ii)金融資產逾期90日時發生。本集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在毋需付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 未能按合約到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化(如有)；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的目前或預期變動對債務人履行其對本集團責任的能力有重大不利影響。

2 主要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃款項的信貸虧損(續)

信貸風險大幅上升(續)

取決於金融工具的性質，信貸風險大幅上升的評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬對彼等的賬面值作出相應調整。

利息收入的計算基礎

根據附註2(v)(vi)確認的利息收入按金融資產的總賬面值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。

於各報告日期，本集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產出現信貸減值。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，如違約或逾期事項；
- 借款人很有可能將告破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響；或
- 發行人面臨財困導致證券喪失活躍市場。

撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，本集團則會撤銷(部分或全部)金融資產或應收租賃款項的總賬面值。該情況通常出現在本集團釐定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還應撤銷的金額。

隨後收回先前撤銷的資產於收回期間在損益中確認為減值撥回。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他非流動資產減值

本集團會於各報告期末檢討內部及外部資料來源，以確定以下資產有否出現減值跡象，或過往確認的減值虧損是否不再存在或可能已減少(商譽除外)：

- 物業、廠房及設備，包括使用權資產(按重估金額列賬的物業除外)；
- 無形資產；
- 商譽；
- 於聯營公司的權益；及
- 本公司財務狀況表內於附屬公司及聯營公司的投資。

倘存在任何該等跡象，則會估計該資產的可收回金額。此外，就商譽、未可使用的無形資產及具有無限可使用年期的無形資產而言，無論有否任何減值跡象，每年均會估計可收回金額。

- 計算可收回金額

資產的可收回金額乃其公平值減出售成本與使用價值的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值及資產特定風險的評估的稅前貼現率貼現至其現值。倘資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產類別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

- 確認減值虧損

當資產或所屬現金產生單位的賬面值高於其可收回金額時，便會於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損會首先按比例沖減分配予該現金產生單位(或該單位組)內任何商譽的賬面值，其後則沖減該單位(或該單位組)內其他資產的賬面值，惟資產的賬面值不得減少至低於其個別公平值減出售成本(倘可計量)後所得數額或其使用價值(倘可釐定)。

2 主要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他非流動資產減值(續)

- 撥回減值虧損

就商譽以外的資產而言，倘用以釐定可收回金額的估計數額出現有利變化，有關的減值虧損便會撥回。商譽的減值虧損不會撥回。

所撥回的減值虧損以假設在以往年度未確認任何減值虧損情況下應釐定的資產賬面值為限。撥回的減值虧損在確認撥回的年度內計入損益。

(iii) 中期財務報告及減值

根據上市規則，本集團須遵照香港會計準則第34號「中期財務報告」就本財政年度首六個月編製中期財務報告。於中期期末，本集團應用與財政年末相同的減值測試、確認及撥回標準(見附註2(k)(i)及(ii))。

於中期期間就商譽確認的減值虧損不會在其後期間撥回。即使僅在該中期期間相關的財政年度結束時評估減值並確認沒有或較少虧損，該等減值虧損亦不會撥回。

(l) 存貨及其他合約成本

(i) 存貨

存貨為於日常業務過程中、於生產以作有關出售的程序中，或於生產程序中以將予消耗的材料或物資的方式或於提供服務時持作出售的資產。

存貨按成本及可變現淨值的較低者入賬如下：

- 待售發展中物業

待售發展中物業成本包括已明確識別的成本，當中包括收購永久及租賃土地權益成本、開發成本總額、材料及物資、工資及其他直接開支、適當比例的間接費用及資本化借貸成本(見附註2(x))。可變現淨值指估計售價減估計完工成本及銷售物業將予產生的成本。

於出售存貨時，該等存貨的賬面值在確認相關收入的期間確認為開支。

任何撇減存貨至可變現淨值的金額及所有存貨虧損於產生撇減或虧損的期間確認為開支。任何存貨撇減的任何撥回金額於發生撥回的期間確認為已確認為開支的存貨金額的扣減。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(I) 存貨及其他合約成本(續)

(ii) 其他合約成本

其他合約成本指獲得客戶合約的增量成本或履行客戶合約的成本，其並無資本化為存貨(見附註2(l)(i))、物業、廠房及設備(見附註13)及無形資產(見附註14)。

獲得合約的增量成本指本集團在未獲得合約的情況下本不會產生就獲得客戶合約而產生的該等成本(例如增量銷售佣金)。倘有關收入的成本將於未來報告期內確認且預期將收回成本，則獲得合約的增量成本於產生時資本化。獲得合約的其他成本於產生時支銷。

倘履行合約的成本直接與現有合約或特定可識別的預期合約有關；產生或增加日後將用於提供貨品或服務的資源；及預期將會收回，則予以資本化。直接與現有合約或特定可識別的預期合約有關的成本可能包括直接勞工、直接材料、成本分攤、可明確向客戶收取的成本及僅因本集團訂立合約而產生的其他成本(例如向分包商付款)。履行合約的其他成本(並無資本化為存貨)於產生時支銷。

資本化合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。當合約成本資產的賬面值超過(i)本集團預期因交換資產相關貨品或服務而收的代價餘額減(ii)直接與提供該等貨品或服務有關且尚未確認為開支的任何成本的淨額時，則確認減值虧損。

資本化合約成本攤銷於確認資產相關收入時於損益扣除。收入確認的會計政策載於附註2(v)。

(m) 合約資產及合約負債

在本集團有權無條件收取合約所載付款條款代價前確認收入(見附註2(v))時確認合約資產。合約資產根據附註2(k)(i)所載政策就預期信貸虧損評估，並在收取代價的權利成為無條件時重新分類至應收款項(見附註2(n))。

在本集團確認相關收入(見附註2(v))前客戶支付不可退回代價時確認合約負債。倘本集團擁有無條件權利在本集團確認相關收入前收取不可退回代價，則亦會確認合約負債。於該情況下，亦會確認相應之應收款項(見附註2(n))。

就與顧客的單一合約而言，呈列淨合約資產或淨合約負債。就多個合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不會以淨額基準呈列。

倘合約包括重大融資部分，則合約結餘包括根據實際利率法(見附註2(v))應計的利息。

2 主要會計政策(續)

(n) 貿易及其他應收款項

本集團會於擁有無條件權利收取代價時確認應收款項。倘該代價於到期收取前僅需經過一段時間，則收取代價的權利屬無條件權利。倘本集團於擁有無條件權利收取代價前確認收入，則有關金額呈列為合約資產(見附註2(m))。

應收款項採用實際利率法減信貸虧損撥備按攤銷成本列賬(見附註2(k)(i))。

(o) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構的活期存款以及於購入後三個月內到期可隨時轉換為已知金額的現金且所涉及的價值改變風險不大的短期高流通性投資。本集團乃根據附註2(k)(i)所載的政策評估現金及現金等值項目的預期信貸虧損。

(p) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認。貿易及其他應付款項其後採用實際利率法按攤銷成本列賬，惟倘貼現影響並非重大，則會按成本列賬。

(q) 計息借款

計息借款初步按公平值減交易成本計量。於初步確認後，計息借款以實際利率法按攤銷成本列賬。利息開支根據本集團的借貸成本會計政策確認(見附註2(x))。

(r) 永久可換股證券

永久可換股證券倘不可贖回或僅可在本公司作出選擇的情況下贖回，則分類為股本權益，而任何權益及分派可酌情處理。分類為股本權益的永久可換股證券權益及分派在股本權益中確認為分派。

(s) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及向定額供款退休計劃供款

薪金、年度花紅、有薪年假、向定額供款退休計劃供款及非貨幣利益的成本乃於僱員提供相關服務的年度累計。倘延期付款或結算而影響屬重大，則該等金額會按其現值列賬。

根據強制性公積金計劃條例，本集團實施一項定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款按僱員基本薪金的某一百分比釐定並於根據強積金計劃規則於需支付供款時在損益中扣除。強積金計劃的資產以獨立管理基金形式與本集團的資產分開持有。本集團向強積金計劃作出的僱主供款於供款時全部撥歸僱員。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(s) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及向定額供款退休計劃供款(續)

本集團於中國大陸營運的附屬公司僱員必須參與由當地市政府設立的一項中央退休福利計劃。該等附屬公司須就其支付薪金的某一百分比向中央退休福利計劃作出供款。根據中央退休福利計劃的規定，供款視作應付款項自損益扣除。

(ii) 終止福利

終止福利於本集團不能取消提供該等福利時及本集團確認重組成本(涉及支付終止福利)時(以較早者為準)確認。

(iii) 以股份支付安排

授予僱員以權益結算以股份支付安排的授出日期公平值一般於獎勵歸屬期間確認為開支，且股本權益相應增加。確認為開支的金額將作調整以反映有關服務及非市場表現條件預期將獲達成的獎勵數目，使最終確認為開支的金額按於歸屬日期符合相關服務及非市場表現條件的獎勵數目計算。就不附設歸屬條件的以股份支付獎勵而言，以股份支付的授出日期公平值會反映有關條件計量，且並無調整預期及實際結果之間的差額。

(t) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動均於損益確認，惟與業務合併相關的項目則於其他全面收入或直接於股本權益確認，於該情況下，相關稅項金額分別於其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項是年內應課稅收入按於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算的預期應付稅項，加上過往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別自可扣減及應課稅暫時性差異產生。暫時性差異即資產及負債就財務報告的賬面值與該等資產及負債的稅基之間的差額。遞延稅項資產亦可自未動用稅務虧損及未動用稅務抵免產生。

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(僅限於很可能獲得可利用該資產作抵銷的未來應課稅溢利)均予以確認。可支持確認自可扣減暫時性差異所產生遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因撥回現有應課稅暫時性差異而產生者，惟該等差額須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣減暫時性差異預計撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可退算或結轉的期間內撥回。在釐定現有應課稅暫時性差異是否足以支持確認自未動用稅務虧損及抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一標準，即考慮該等差額是否與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可動用稅務虧損或抵免的同一期間內撥回。

2 主要會計政策(續)

(t) 所得稅(續)

確認遞延稅項資產及負債的少數例外情況包括因商譽產生且不可扣稅的暫時性差異、初步確認資產或負債並無影響會計處理或應課稅溢利(前提是不屬於業務合併的一部分)以及與於附屬公司的投資相關的暫時性差異(惟倘屬應課稅差異，則僅限於本集團控制撥回時間且在可見將來不大可能撥回的差異；或倘屬可扣減差異，則僅限於很可能在日後撥回的差異)。

當投資物業根據附註2(g)所載的會計政策按公平值列賬，已確認遞延稅項金額利用於報告日期按賬面值出售該等資產應用的稅率計量，除非物業須折舊及以商業模式持有，而其目的為透過時間而非出售以獲取隱含於物業的絕大部分經濟利益。於其他情況下，已確認遞延稅項的金額乃根據該等資產及負債的賬面值的預期變現及結算的方式，按在報告期末已生效或實質生效的稅率計量。遞延稅項資產及負債不作折讓。

遞延稅項資產的賬面值乃於各報告期末審閱，並在不再可能有足夠應課稅溢利以供扣減有關稅項利益時予以削減。有關削減金額可在很可能有足夠應課稅溢利時撥回。

分派股息所產生的額外所得稅於確認派付有關股息之負債時予以確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。即期及遞延稅項資產僅會在本公司或本集團有法定行使權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債時，並且符合以下附帶條件的情況下，方可分別抵銷即期及遞延稅項負債：

- 就即期稅項資產及負債而言，本公司或本集團擬按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，彼與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體，而該等實體於預期有大額遞延稅項負債需要清償或遞延稅項資產可以收回的每個未來期間內，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或在變現資產的同時清償負債。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(u) 撥備及或然負債

(i) 撥備及或然負債

倘本集團須就過往事件承擔法律或推定責任，而履行該責任很可能導致經濟利益流出且能夠可靠估計有關金額時，本集團會確認撥備。倘貨幣的時間值屬重大，則該撥備會按預期用於履行有關責任的開支現值列賬。

倘不大可能導致經濟利益流出，或無法可靠估計有關金額，則會將有關責任披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性甚微則除外。倘可能出現的責任須視乎某項或多項未來事件有否發生方可確定是否存在，有關責任亦會披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性甚微則除外。

(ii) 於業務合併中承擔的或然負債

倘公平值能夠可靠計量，則於業務合併中承擔的或然負債(即於收購日期的現有責任)初步按公平值確認。初步按公平值確認後，該或然負債按初步確認之金額減累計攤銷(如適用)的金額與根據附註2(u)(i)將會釐定金額兩者中的較高者予以確認。於業務合併中承擔的或然負債若於收購日期不能可靠計量公平值或不屬現有責任，則根據附註2(u)(i)披露。

(v) 收入確認

於本集團的日常業務過程中，收入由本集團按銷售貨品、提供服務或他人使用本集團的租賃資產產生的收入分類為收入。

當產品或服務的控制權轉移給客戶，或承租人有權使用該資產時，按照本集團預期有權獲得的承諾代價金額確認收入，不包括代第三方收取的金額。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並扣除任何貿易折扣。

2 主要會計政策(續)

(v) 收入確認(續)

本集團收入及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 銷售貨品

本集團於客戶接管及接受產品時確認收入。倘產品屬部分履行涵蓋其他貨品及／或服務的合約，則所確認收入金額為合約項下交易總價的適當比例，乃按相對獨立售價基準在合約約定的所有貨品及服務之間分配。

(ii) 物業銷售

在日常業務過程中銷售待售發展中物業所產生的收入於法律轉讓完成時(即客戶有能力指示物業用途並獲得物業絕大部分剩餘利益的時點)確認。於收入確認日期前所收取已售出物業的訂金及分期收款，於財務狀況表呈列為合約負債(見附註2(m))。

(iii) 服務收入

提供服務所得的服務收入乃採用完工百分比法確認。

(iv) 佣金收入

佣金收入會於完成相關貨品銷售及提供服務時確認。

(v) 經營租賃的租金收入

根據經營租賃應收的租金收入乃於租期所涵蓋的期間內以等額分期收款方式於損益確認，惟倘有其他基準能更清楚反映使用租賃資產所產生的利益模式除外。已授出的租賃優惠乃於損益內確認為應收總租賃款項淨額的組成部分。並非取決於指數或利率的可變租賃付款於其賺取的會計期間確認為收入。

(vi) 利息收入

利息收入根據實際利率法利用於金融資產預計年期估計未來現金收入準確貼現至金融資產總賬面值的利率累計確認。就並無出現信貸減值並以攤銷成本計量的金融資產而言，實際利率用於該資產的總賬面值。就出現信貸減值的金融資產而言，實際利率用於該資產攤銷成本(即總賬面值扣除虧損撥備)(見附註2(k)(i))。

(vii) 股息收入

來自非上市投資的股息收入會於股東有權收取股息時確認。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(w) 外幣

年內的外幣交易按交易日期適用的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末適用的匯率換算。匯兌收益及虧損於損益中確認。

按歷史成本法計量並以外幣為單位的非貨幣項目按首次交易當日的匯率換算。交易日期為本公司首次確認相關非貨幣資產或負債的日期。

本財務報表以本公司功能及呈列貨幣港元呈列。若干海外附屬公司的功能貨幣為港元以外的貨幣。海外業務的業績乃按與交易日期通行的匯率相若的匯率換算為港元。財務狀況表項目按報告期末的收市匯率換算為港元。所產生的匯兌差額於其他全面收入中確認，並於匯兌儲備的股本權益內單獨累計。

於出售海外業務時，與該海外業務有關的匯兌差額的累計金額將於確認出售損益時，由股本權益重新分類為損益。

(x) 借貸成本

倘一項資產需較長時間才可準備就緒用作預定用途或出售狀態，則直接歸屬於收購、興建或生產該項資產的借貸成本將被資本化為該項資產的成本的一部分。其他借貸成本於產生期間支銷。

當資產開支及借貸成本已正在產生，且為使資產可用作擬定用途或可出售狀態所必要的活動已經開始，借貸成本即資本化為合資格資產的成本的一部分。倘為使合資格資產可用作擬定用途或可出售狀態所必需的大部分活動中止或完成，借貸成本的資本化則隨之中止或停止。

2 主要會計政策(續)

(y) 持有待售的非流動資產及已終止經營業務

(i) 持有待售的非流動資產

倘非流動資產(或出售組合)的賬面值很有可能將透過出售交易而非透過持續使用而收回，則會獲分類為持有待售，而該資產(或出售組合)於其現況下可供出售。出售組合指一組資產將於同一交易中被一併出售，而與該等資產有直接關連的負債將於該交易中轉移。

當本集團承諾的出售計劃涉及失去某附屬公司的控制權時，不論本集團是否將於出售后保留該附屬公司的非控股權益，該附屬公司的所有資產及負債於符合上述分類為持有待售的條件時會分類為持有待售。

於緊接分類為持有待售前，非流動資產(及於出售組合內的所有個別資產及負債)的計量根據分類前的會計政策作出更新。其後於首次分類為持有待售及直至出售期間，非流動資產(不包括下列所闡述的若干資產)或出售組合按其賬面值及公平值減出售成本的較低者確認。就本集團及本公司的財務報表而言，此計量政策的主要例外情況為遞延稅項資產、僱員福利產生的資產、金融資產(不包括於附屬公司、聯營公司及合營公司的投資)及投資物業。該等資產(即使為持有待售)將繼續根據附註2其他地方所載的政策計量。

於首次分類為持有待售及其後在持有待售期間重新計量的減值虧損於損益中確認。只要非流動資產獲分類為持有待售，或獲納入分類為持有待售的出售組合，則該非流動資產即不予折舊或攤銷。

(ii) 已終止經營業務

已終止經營業務是指本集團業務的一個組成部分，而此部分的經營和現金流量能與本集團其他部分明確地分開。已終止經營業務代表一項獨立的主要業務或主要經營地區，或是擬出售一項獨立的主要業務或主要經營地區的業務的一項單一協調計劃的一部分，或只是為了再出售而收購的附屬公司。

出售業務或經營符合分類為持有待售的條件(如為較早的時間)業務時，便會分類為已終止經營業務。放棄經營的業務亦會分類為已終止經營業務。

如果某項經營已分類為已終止經營業務，便會在損益表上以單一金額列示，包括以下金額：

- 已終止經營業務的稅後損益；及
- 按公平值減去出售成本後所得數額進行計量所確認的稅後收益或虧損，或者出售構成已終止經營業務的資產或出售組別所確認的稅後收益或虧損。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(z) 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士的近親與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司主要管理人員的其中一名成員。

(b) 倘符合下列任何條件，則該實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體為集團旗下成員公司的聯營公司或合營公司的成員公司)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營公司。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一實體則為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或本集團相關實體就僱員利益設立的退休福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)項所識別的人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)項所述人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員的其中一名成員。
- (viii) 向本集團或向本集團的母公司提供主要管理人員服務的實體或其所屬集團的任何成員公司。

任何人士的近親是指與該實體交易時預期可影響該名人士或受該人士影響的家庭成員。

(aa) 分部報告

經營分部及財務報表內報告各分部項目的金額，乃取自向本集團主要高級行政管理層定期提供的用作向本集團各項業務及地區分配資源，並評估其表現的財務資料。

個別重大的經營分部不會為財務報告目的而合計，除非有關分部具有類似經濟特性，並且具有類似的產品及服務性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務方法，以及監管環境性質。個別非重大的經營分部倘符合上述大多數準則可予合計。

3 會計判斷與估計

估計涉及的不確定性

於報告期末，與未來有關的關鍵假設及其他估計不確定性因素的主要來源闡述如下，彼等具有可能導致資產及負債賬面值出現重大調整的重大風險。

(i) 非金融資產的減值

本集團於每個報告期末評估全部非金融資產是否存在任何減值跡象，惟商譽及具無確定使用限期的無形資產每年進行減值測試(見附註2(k)(ii))則除外。於一項資產或一個現金產生單位的賬面值超出其可收回金額時會出現減值，可收回金額指其公平值減出售成本與使用價值兩者中較高者。公平值減出售成本乃根據由相類似的資產於公平且具約束力的銷售交易所得的資料或可見的市場價格減出售該資產或現金產生單位而增加的成本計算。當計算使用價值時，管理層必須估計來自有關資產或現金產生單位的預期未來現金流量並選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。該等估計變動可能會對資產或現金產生單位可收回金額產生重大影響，並可能導致未來年度出現額外減值支出或減值撥回。

(ii) 應收款項的預期信貸虧損

管理層就應收款項因債務人無法支付所需款項而產生的預期信貸虧損保持撥備賬。管理層基於過往信貸虧損經驗(並就債務人的特定因素作出調整)及對目前及預測整體經濟狀況的評估進行估計。倘債務人的財務狀況惡化及／或現有／預測變化對整體經濟狀況產生負面影響，則預期信貸虧損將高於估計者。

(iii) 發展中投資物業的估值

誠如附註13所述，投資物業(即發展中土地)根據獨立專業測量師公司進行的估值按公平值列賬。於釐定投資物業的公平值時，估值師已採用涉及(其中包括)若干估計(主要包括於類似地點及狀況中可比土地市價)的估值方法。管理層已透過參考估值報告作出判斷並信納該估值方法能夠反映當前市況。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

4 收入及分部報告

(a) 收入

本集團主要從事提供多樣化旅遊產品及服務業務、綜合發展業務以及投資控股業務。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：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
持續經營業務：		
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入		
按主要產品或服務線分拆：		
- 機票銷售	37,817	311,157
- 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	53,966	84,671
- 旅遊景點產品及服務銷售	29,806	49,388
- 推廣、活動策劃及諮詢服務	40,840	30,783
- 物業銷售	45,857	-
	208,286	475,999

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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無與個別客戶的交易超過本集團收入的10%。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團與一名客戶及受其控制的實體進行綜合發展業務分部下的交易，為本集團貢獻總收入約34,598,000元，佔本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度收入超過10%。截至二零一九年十二月三十一日止年度，該客戶及受其控制的實體的相應總收入並不予披露，原因是相關收入於截至二零一九年十二月三十一日止年度並無為本集團貢獻10%以上總收入。有關集中信貸風險的詳情載於附註35(a)。

4 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告

就管理而言，本集團以其產品及服務組成業務單位及擁有以下可報告經營分部：

持續經營的可報告分部：

- 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、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及文化景點、銷售產品、物業租務及銷售以及其他服務。
- 投資控股分部，涉及股權投資活動。

已終止經營的可報告分部：

- 於一間聯營公司中國康輝旅遊集團有限責任公司(「中國康輝」)的權益。
- 金融服務分部，主要涉及就企業融資、證券及資產管理提供諮詢服務。

(i) 分部業績、資產及負債

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

分部表現乃根據可報告分部溢利／(虧損)(其為除稅前經調整溢利／(虧損)的計量)予以評估。就持續經營的可報告分部而言，除稅前經調整溢利／(虧損)乃貫徹以本集團的除稅前溢利／(虧損)計量，惟財務費用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及受限制銀行存款除外。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

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)

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度按收入確認時間分拆的客戶合約收入，以及本集團主要高級行政管理層就資源分配及評估分部表現而獲提供的有關本集團可報告分部的資料載列於下文。

	持續經營業務								已終止經營業務							
	多樣化旅遊				中國康輝				金融服務				總額			
	產品及服務		綜合發展		投資控股		小計		中國康輝		金融服務		小計		總額	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
					(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(附註)	(附註)
					(附註)	(附註)	(附註)	(附註)	(附註)	(附註)	(附註)	(附註)	(附註)	(附註)	(附註)	(附註)
按收入確認時間分拆：																
- 於某一時間點	91,783	395,828	101,326	76,312	-	-	193,109	472,140	-	-	-	-	-	-	193,109	472,140
- 於一段時間內	-	-	15,177	3,859	-	-	15,177	3,859	-	-	-	-	-	-	15,177	3,859
對外客戶收入	91,783	395,828	116,503	80,171	-	-	208,286	475,999	-	-	-	-	-	-	208,286	475,999
分部業績	(22,281)	(10,605)	(15,600)	28,499	(8,806)	(19,540)	(46,687)	(1,646)	11,430	(9,744)	(1,063)	11,430	(10,807)	(35,257)	(12,453)	
財務費用							(10,995)	(5,971)	-	-	-	-	-	-	(10,995)	(5,971)
除稅前虧損							(57,682)	(7,617)	11,430	(9,744)	(1,063)	11,430	(10,807)	(46,252)	(18,424)	
分部資產	27,291	78,749	556,999	606,297	84,549	41,431	668,839	726,477	-	343,518	-	-	343,518	668,839	1,069,995	
企業及其他未分配資產															181,548	120,930
總資產															850,387	1,190,925
分部及總負債	35,554	66,734	65,990	313,646	46,290	104,383	147,834	484,763	-	-	-	-	-	-	147,834	484,763
其他分部資料：																
應佔聯營公司虧損	-	-	-	-	-	1,230	-	1,230	14,256	9,744	-	14,256	9,744	14,256	10,974	
出售物業、廠房及設備收益，淨額	-	-	(37)	-	-	-	(37)	-	-	-	-	-	-	-	(37)	-
商譽減值	2,586	-	12,818	-	-	-	15,404	-	-	-	-	-	-	-	15,404	-
出售一間附屬公司權益的收益	-	-	(1,006)	-	-	-	(1,006)	-	-	-	-	-	-	-	(1,006)	-
折舊及攤銷	6,443	1,495	4,724	6,194	950	387	12,117	8,076	-	-	-	-	-	-	12,117	8,076
資本支出	21	3,581	2,722	7,655	2,319	50	5,062	11,286	-	-	-	-	-	-	5,062	11,286

附註：比較資料乃就附註8所披露的已終止經營業務而重列。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

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(倘為投資物業、其他物業、廠房及設備、無形資產、遞延稅項資產以及流動資產)及營運所在地點(倘為商譽及於一間聯營公司的權益(聯營公司於按收取主要利益的地點單獨分配分銷網絡的無形資產除外))區分。

	對外客戶收入 (持續經營業務)		非流動資產		流動資產		總資產	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
香港(註冊成立地點)	27,368	210,261	2,005	349,908	21,048	45,630	23,053	395,538
中國大陸	135,061	265,738	274,922	280,367	488,809	428,805	763,731	709,172
紐西蘭	45,857	-	299	30,278	63,304	55,937	63,603	86,215
	208,286	475,999	277,226	660,553	573,161	530,372	850,387	1,190,925

5 其他收入

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
利息收入	2,939	881
給予一間聯營公司的免息貸款的相關財務收入	-	826
	2,939	1,707

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

6 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

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
銀行貸款利息	171	587
租賃負債利息	156	223
一間附屬公司非控股股東的免息貸款的財務費用	9,642	3,802
匯兌虧損淨額	1,026	1,359
	10,995	5,971

(b) 員工成本(包括董事酬金)(附註9)

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
工資、薪金及其他福利	30,559	39,375
退休金計劃供款	735	2,357
以權益結算以股份支付開支(附註28)	148	174
	31,442	41,906

(c) 其他項目

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
已售存貨成本(附註17(b))	82,832	311,294
無形資產攤銷成本(附註14)	4,044	24
折舊開支(附註13)		
– 自有物業、廠房及設備	3,789	3,983
– 使用權資產	4,284	4,069
應收貿易賬款減值虧損		
– 應收貿易賬款(附註35(a))	5,916	1,327
核數師酬金	3,538	4,447

綜合財務報表附註
(除非另有註明，否則以港元列示)

7 計入綜合損益表的所得稅

(a) 計入綜合損益表的稅項指：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
即期－紐西蘭 年內撥備	140	－
即期－中國大陸 年內撥備	49	－
遞延稅項 暫時性差異的產生及撥回	(1,515)	5,558
年內稅項(撥回)／開支淨額	(1,326)	5,558

(b) 所得稅開支與按適用稅率計算的會計虧損對賬：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元 (經重列)
除稅前虧損	(57,682)	(7,617)
除稅前虧損的名義稅項(按有關司法權區的溢利的適用稅率計算)	(12,262)	4,375
不可扣稅開支的稅務影響	40	117
應佔一間聯營公司虧損的稅務影響	－	307
毋須課稅收入的稅務影響	(256)	(87)
動用先前未確認的稅項虧損的稅務影響	(833)	(1,407)
未確認未動用的稅項虧損及暫時性差異的稅務影響	11,985	2,253
實際稅項開支	(1,326)	5,558

附註：

- (i) 二零二零年香港利得稅撥備就本年度估計應課稅溢利按16.5%(二零一九年：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二零二零年並無須繳納香港利得稅的應課稅溢利(二零一九年：零元)。
- (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(「中國大陸」)成立的附屬公司須於截至二零二零年十二月三十一日止年度按25%(二零一九年：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年度按28%(二零一九年：28%)的法定稅率繳納企業所得稅。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

8 已終止經營業務

(a) 於二零二零年出售已終止經營業務

於二零二零年三月二十六日，本公司間接全資附屬公司深圳東勝華美文化旅遊有限公司與東勝文化旅遊集團有限公司(「東勝文旅」，由本公司控股股東石先生擁有98%)訂立股權轉讓協議，以出售其於中國康輝的49%股權，現金代價為人民幣320,000,000元(相當於約359,412,000元)。本集團於二零一五年收購中國康輝的權益。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。自收購日期起，其已使用權益會計法於本集團綜合財務報表入賬。

出售中國康輝已於二零二零年十月十五日完成。因此，本集團不再持有中國康輝的任何權益。根據股權轉讓協議，於交易完成後，東勝文旅亦代表中國康輝償還其向本集團借款人民幣32,340,000元(相當於約36,323,000元)。

中國康輝及其附屬公司自二零二零年一月一日起至二零二零年十月十五日止期間的綜合業績於本集團綜合財務報表呈列為已終止經營業務，而綜合損益表與綜合損益及其他全面收益表的比較數字以及相關附註經已重列以將已終止經營業務及持續經營業務分開列示。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

8 已終止經營業務(續)

(a) 於二零二零年出售已終止經營業務(續)

中國康輝的財務資料概要

中國康輝的財務資料概要(已就於收購日期進行的公平值調整及會計政策的任何差異作調整及與綜合財務報表賬面值對賬)披露如下：

	於二零二零年 十月十五日 千元	二零一九年 千元
中國康輝的總金額		
非流動資產	1,098,579	1,092,437
流動資產	101,831	157,977
流動負債	(293,255)	(319,837)
非流動負債	(230,365)	(229,460)
非控股權益	21	(60)
本集團應佔股本權益	676,811	701,057
本集團的實際權益	49%	49%
本集團應佔中國康輝的資產淨值及計入綜合財務報表的賬面值	331,637	343,518
	自二零二零年 一月一日至 二零二零年 十月十五日 千元	二零一九年 千元
收入	56,756	481,390
年內虧損淨額	(29,094)	(19,886)
本集團的實際權益	49%	49%
計入綜合財務報表的本集團應佔中國康輝的虧損淨額	(14,256)	(9,744)

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

8 已終止經營業務(續)

(b) 於二零一九年出售已終止經營業務

於二零一九年四月十八日，本公司與石保棟先生訂立買賣協議，出售東勝國際金融控股有限公司(「東勝金控」)全部股權，現金代價為15,900,000元。東勝金控為於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，主要及間接持有兩間營運附屬公司東勝瀛信資產管理有限公司(「東勝瀛信資產管理」，一間於香港註冊成立之公司，獲准從事證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)項下第6類(就機構融資提供意見)之受規管業務)及東勝瀛信財務顧問有限公司(「東勝瀛信財務顧問」，一間於香港註冊成立之公司，獲准從事證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動)。東勝瀛信資產管理及東勝瀛信財務顧問均從事提供金融服務業務。

出售東勝金控已於二零一九年五月十五日完成。因此，本集團不再持有東勝金控、東勝瀛信資產管理、東勝瀛信財務顧問及其他中間控股公司(合稱「東勝金控集團」)任何權益。於完成交易後，本集團已出售所有金融服務業務。

東勝金控集團自二零一九年一月一日起至二零一九年五月十五日止期間的綜合業績於本集團綜合財務報表呈列為已終止經營業務。

(c) 已終止經營業務業績，包括中國康輝及東勝金控集團權益

	自二零二零年 一月一日起至 二零二零年 十月十五日 止期間 千元	二零一九年 千元 (經重列)
銷售、一般及行政開支	-	(1,242)
應佔一間聯營公司虧損	(14,256)	(9,744)
年內虧損	(14,256)	(10,986)
出售已終止經營業務的收益	25,686	179
年內已終止經營業務的溢利/(虧損)	11,430	(10,807)
應佔方：		
本公司權益擁有人	11,430	(10,807)

綜合財務報表附註
(除非另有註明，否則以港元列示)

8 已終止經營業務(續)

(d) 已終止經營業務產生的現金流量，包括中國康輝及東勝金控集團權益

	自二零二零年 一月一日起至 二零二零年 十月十五日 止期間 千元	二零一九年 千元
經營活動所用的現金淨額	(29,971)	(15,028)
投資活動產生的現金淨額	618	22,774
融資活動產生／(所用)的現金淨額	11,470	(9,108)
已終止經營業務所用的現金淨額	(17,883)	(1,362)

(e) 於出售日期出售中國康輝權益產生的現金流入淨額

	於二零二零年 十月十五日 千元
總現金代價	359,412
減：出售直接應佔專業成本	(2,089)
出售所得款項淨額	357,323
減：本集團應佔中國康輝的資產淨值及綜合財務報表的賬面值	(331,637)
出售已終止經營業務的收益(附註8(c))	25,686
已收代價	359,412
現金流入淨額	357,323

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

9 董事酬金

根據公司條例第383(1)條及《公司(披露董事利益資料)規例第2部》的規定而披露的董事酬金如下：

	董事袍金 千元	薪金、津貼及 實物利益 千元	退休金 計劃供款 千元	二零二零年 總額 千元
主席				
石保棟先生	—	1,920	18	1,938
執行董事				
趙會寧先生	—	—	—	—
莫躍明先生	—	—	—	—
非執行董事				
宋思凝女士	—	—	—	—
獨立非執行董事				
東小杰先生	150	—	—	150
何琦先生	150	—	—	150
隋風致先生	150	—	—	150
	450	1,920	18	2,388

	董事袍金 千元	薪金、津貼及 實物利益 千元	退休金 計劃供款 千元	二零一九年 總額 千元
主席				
石保棟先生	—	1,920	18	1,938
執行董事				
趙會寧先生	—	—	—	—
莫躍明先生	—	—	—	—
非執行董事				
宋思凝女士	—	—	—	—
獨立非執行董事				
東小杰先生	150	—	—	150
何琦先生	150	—	—	150
隋風致先生	150	—	—	150
	450	1,920	18	2,388

截至二零二零年十二月三十一日止年度，石保棟先生及趙會寧先生分別同意放棄彼等董事酬金20,000元及1,294,000元(二零一九年：石保棟先生及趙會寧先生分別同意放棄彼等董事酬金20,000元及2,800,000元)。

10 最高酬金人士

於五大最高酬金人士中，一名(二零一九年：一名)為董事(其酬金披露於附註9)。其他四名(二零一九年：四名)人士的酬金總額如下：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
薪金、津貼及實物利益	4,866	3,354
退休金計劃供款	36	62
	4,902	3,416

四名(二零一九年：四名)最高酬金人士的酬金範圍如下：

	二零二零年 人數	二零一九年 人數
零元 - 1,000,000 元	2	3
1,000,001 元 - 1,500,000 元	1	1
1,500,001 元 - 2,000,000 元	1	-

11 股息

本公司董事會不建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一九年：無)。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

12 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

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

(i) 用以計算每股基本盈利／(虧損)的溢利／(虧損)

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
本公司權益擁有人應佔虧損	(23,559)	(34,097)
永久可換股證券持有人分派(附註31)	—	(13,037)
永久可換股證券持有人應計分派(附註31)	(4,200)	(2,100)
用以計算每股基本盈利／(虧損)的溢利／(虧損)	(27,759)	(49,234)

(ii) 普通股加權平均數

	二零二零年 千股	二零一九年 千股
於一月一日的已發行普通股	12,922,075	12,749,925
發行新股的影響(附註30(b))	—	148,596
於十二月三十一日的普通股加權平均數(基本)	12,922,075	12,898,521

(b) 每股攤薄盈利／(虧損)

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度並無尚未發行潛在可攤薄普通股。截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，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盈利／(虧損)的計算中。

綜合財務報表附註
(除非另有註明，否則以港元列示)

13 投資物業及其他物業、廠房及設備

(a) 賬面值對賬

	樓宇 千元	按成本 列賬的 自用租賃 土地及 寫字樓 千元	傢俬及 租賃裝修 千元	機器及設備 千元	車輛 千元	小計 千元	發展中 投資物業 千元	總額 千元
成本或估值：								
於二零一九年一月一日	101,234	27,684	1,310	1,237	1,265	132,730	-	132,730
添置	462	9,139	14	1,612	40	11,267	-	11,267
自存貨轉移	-	-	-	-	-	-	131,897	131,897
公平值調整	-	-	-	-	-	-	28,025	28,025
匯兌調整	(1,888)	(464)	(2)	(45)	(5)	(2,404)	(564)	(2,968)
於二零一九年十二月三十一日	99,808	36,359	1,322	2,804	1,300	141,593	159,358	300,951
其中包括：								
成本	99,808	36,359	1,322	2,804	1,300	141,593	-	141,593
估值 - 二零一九年	-	-	-	-	-	-	159,358	159,358
	99,808	36,359	1,322	2,804	1,300	141,593	159,358	300,951
於二零二零年一月一日	99,808	36,359	1,322	2,804	1,300	141,593	159,358	300,951
添置	242	2,490	68	181	-	2,981	2,081	5,062
出售	-	(5,680)	(4)	-	-	(5,684)	-	(5,684)
重新分類為持作出售的資產 (附註(b)(iii))	-	-	-	-	-	-	(30,932)	(30,932)
匯兌調整	6,031	1,770	21	243	16	8,081	8,896	16,977
於二零二零年十二月三十一日	106,081	34,939	1,407	3,228	1,316	146,971	139,403	286,374
其中包括：								
成本	106,081	34,939	1,407	3,228	1,316	146,971	-	146,971
估值 - 二零二零年	-	-	-	-	-	-	139,403	139,403
	106,081	34,939	1,407	3,228	1,316	146,971	139,403	286,374

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

13 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(a) 賬面值對賬(續)

	樓宇 千元	按成本 列賬的 自用租賃 土地及 寫字樓 千元	傢俬及 租賃裝修 千元	機器及設備 千元	車輛 千元	小計 千元	發展中 投資物業 千元	總額 千元
累計攤銷及折舊：								
於二零一九年一月一日	-	-	(242)	(433)	(795)	(1,470)	-	(1,470)
本年度支出	(2,902)	(4,069)	(229)	(509)	(343)	(8,052)	-	(8,052)
匯兌調整	67	5	7	18	2	99	-	99
於二零一九年十二月 三十一日	(2,835)	(4,064)	(464)	(924)	(1,136)	(9,423)	-	(9,423)
於二零二零年一月一日	(2,835)	(4,064)	(464)	(924)	(1,136)	(9,423)	-	(9,423)
本年度支出	(2,897)	(4,284)	(271)	(570)	(51)	(8,073)	-	(8,073)
出售	-	2,607	4	-	-	2,611	-	2,611
匯兌調整	(438)	(113)	(28)	(100)	(12)	(691)	-	(691)
於二零二零年十二月 三十一日	(6,170)	(5,854)	(759)	(1,594)	(1,199)	(15,576)	-	(15,576)
賬面淨值：								
於二零二零年十二月 三十一日	99,911	29,085	648	1,634	117	131,395	139,403	270,798
於二零一九年十二月 三十一日	96,973	32,295	858	1,880	164	132,170	159,358	291,528

13 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(b) 物業的公平值計量

(i) 公平值層級

下表呈列於報告期末按經常性基準計量的本集團物業的公平值，歸類為香港財務報告準則第13號「公平值計量」定義的三級公平值層級。公平值計量分類的層級經參考估值技術中使用的輸入數據的可觀察性及重要性釐定如下：

- 第一級估值：僅以第一級輸入數據計量的公平值，即已識別資產或負債於計量日在活躍市場的未調整報價
- 第二級估值：以第二級輸入數據計量的公平值，即未能符合第一級的可觀察輸入數據，而不利用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據為不適用於市場數據的輸入數據
- 第三級估值：利用重大不可觀察數據計量的公平值

	於二零二零年 十二月三十一日 的公平值 千元	於二零二零年十二月三十一日 的公平值計量歸類為		
		第一級 千元	第二級 千元	第三級 千元
經常性公平值計量				
發展中投資物業：				
住宅－中國大陸	139,403	—	139,403	—
持作出售投資物業：				
住宅－紐西蘭	32,389	—	32,389	—

	於二零一九年 十二月三十一日 的公平值 千元	於二零一九年十二月三十一日 的公平值計量歸類為		
		第一級 千元	第二級 千元	第三級 千元
經常性公平值計量				
發展中投資物業：				
住宅－中國大陸	130,506	—	130,506	—
住宅－紐西蘭	28,852	—	28,852	—

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

13 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(b) 物業的公平值計量(續)

(i) 公平值層級(續)

於二零二零年十二月三十一日止年度，第一級與第二級之間並無轉換，亦無轉入或轉出第三級(二零一九年：無)。本集團的政策為於其發生轉換的報告期末確認公平值層級的轉換。

本集團所有投資物業(即發展中土地)已於二零二零年十二月三十一日重估。位於中國大陸及紐西蘭的發展中土地由獨立測量師公司泓亮諮詢及評估有限公司及Bayleys Valuations Limited進行估值，其員工分別計有香港測量師學會資深會員及紐西蘭地產學會會員，全部具備為有關地點及類別的物業進行估值的近期經驗。於年度報告日期進行估值時，本集團物業發展經理及高級管理層已與測量師就估值假設及估值結果進行討論。

(ii) 第二級公平值計量利用的估值技術及輸入數據

位於中國大陸及紐西蘭的發展中土地的公平值乃經參考從公開可得市場數據所得的按每平方米或每公頃價格基準計算的可比較土地的近期市場交易後，利用市場比較法釐定。

(iii) 投資物業重新分類為持作出售的資產

於二零二零年十二月，本集團與一名第三方訂立協議，以出售位於紐西蘭的土地，即作長期租賃業務的發展中投資物業及持作物業發展以供出售的土地。因此，金額為30,932,000元的投資物業已重新分類為持作出售的資產(見附註22(a))。

13 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(c) 使用權資產

下列為按相關資產分類的使用權資產賬面淨值分析：

	附註	二零二零年 十二月三十一日 千元	二零二零年 一月一日 千元
按經折舊成本列賬的自用租賃土地，租期為40年	(i)	27,503	26,542
按經折舊成本列賬的自用租賃寫字樓	(ii)	1,582	5,753
		29,085	32,295

下列為與於損益中確認租賃有關開支項目的分析：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
按相關資產分類的使用權資產折舊開支：		
- 自用租賃土地	688	683
- 自用租賃寫字樓	3,596	3,386
	4,284	4,069
租賃負債利息(附註6(a))	156	223
短期租賃開支	960	1,560

年內，使用權資產添置為2,490,000元。該金額主要與根據新租賃協議應付的資本化租賃付款有關。出售賬面值為3,073,000元的使用權資產與終止若干寫字樓租賃合約有關。

租賃現金流出總額及租賃負債到期分析的詳情分別載於附註21(c)及27。

(i) 自用租賃土地

本集團租賃土地用於經營其旅遊及文化景點，而樓宇及設施主要位於其上。本集團為該土地的註冊擁有人。於向前註冊擁有人收購土地前已作出一次性付款，且根據土地租賃條款並無正在進行的付款。

(ii) 自用租賃寫字樓

本集團租賃租期於2年內屆滿的寫字樓。概無租賃包括可變租賃付款。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

14 無形資產

	證券牌照 千元	旅遊牌照 及其他 千元	軟件 千元	總計 千元
成本：				
於二零一九年一月一日	16,388	1,641	106	18,135
添置	-	-	19	19
透過收購附屬公司添置	-	6,098	-	6,098
出售已終止經營業務	(16,388)	-	-	(16,388)
匯兌調整	-	(19)	(2)	(21)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	-	7,720	123	7,843
匯兌調整	-	526	8	534
於二零二零年十二月三十一日	-	8,246	131	8,377
累計攤銷：				
於二零一九年一月一日	-	-	(7)	(7)
本年度支出	-	-	(24)	(24)
匯兌調整	-	-	1	1
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	-	-	(30)	(30)
本年度支出	-	(4,008)	(36)	(4,044)
匯兌調整	-	(244)	(4)	(248)
於二零二零年十二月三十一日	-	(4,252)	(70)	(4,322)
賬面值：				
於二零二零年十二月三十一日	-	3,994	61	4,055
於二零一九年十二月三十一日	-	7,720	93	7,813

於二零二零年十二月三十一日，無形資產主要指本集團持有的從事出境旅遊業務的出境旅遊業務牌照。管理層評估牌照的經濟可使用年期為無限。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

15 商譽

	千元
成本：	
於二零一九年一月一日	12,994
透過收購附屬公司添置	2,562
匯兌儲備	(258)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	15,298
匯兌儲備	1,042
於二零二零年十二月三十一日	16,340
累計減值虧損：	
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	—
減值虧損	(15,404)
匯兌儲備	(936)
於二零二零年十二月三十一日	(16,340)
賬面值：	
於二零二零年十二月三十一日	—
於二零一九年十二月三十一日	15,298

附註：

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與三名個人賣方訂立買賣協議，以收購河北土門旅遊開發有限公司(「土門旅遊」)55%的股權。本集團已就收購土門旅遊確認商譽12,994,000元，並已將其分配至獲本集團管理層識別為現金產生單位的土門旅遊業務。此現金產生單位獲分配商譽，其可收回金額按使用價值計算釐定。該計算使用根據管理層批准的五年期財務預算編製的現金流量預測。超出五年期的現金流量使用估計加權平均增長率1%(二零一九年：3%)推算，其與行業報告所載預測一致。現金流量以27%(二零一九年：21%)的貼現率貼現。所用的貼現率乃稅前貼現率，反映與業務相關的特定風險。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團收購北京金旅時代旅行社有限公司(「金旅時代」)51%股權。本集團已就收購金旅時代確認商譽2,562,000元，並已將其分配至獲本集團管理層識別為現金產生單位的金旅時代業務。商譽分配至該現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算釐定。該計算使用基於經管理層批准的涵蓋五年期間的財務預算的現金流量預測。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，土門旅遊及金旅時代均因新型冠狀病毒疫情(「疫情」)對旅遊業的影響而錄得虧損。本集團有關土門旅遊及金旅時代的可收回金額分別為74,850,000元及3,506,000元。因此，有關土門旅遊及金旅時代的全數減值虧損15,404,000元於「其他開支」中確認。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

16 於附屬公司的投資

以下列表僅包含於二零二零年十二月三十一日主要影響本集團業績、資產或負債的附屬公司詳情。

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行/註冊及 繳足股本詳情	擁有權益百分比			主要業務活動
			本集團 實際權益	本公司 所持有	附屬公司 所持有	
1 Miller Rise Development Ltd.	紐西蘭	100紐西蘭元 (「紐元」)	100%	-	100%	房地產開發
173 Millwater Parkway Investment Ltd.	紐西蘭	100紐元	100%	-	100%	房地產開發
深圳東勝華美文化旅遊有限公司 (附註(ii))	中國大陸	附註(iv)	100%	-	100%	投資控股
四海旅行社有限公司(「四海旅行社」)	香港	3,000,000股股份	65%	-	65%	機票銷售及提供其他旅遊相關服務
香港東勝中國文化旅遊產業發展 有限公司(「香港文化旅遊」)	香港	500,000股股份	51%	-	51%	旅遊業務
土門旅遊(附註(iii))	中國大陸	附註(v)	55%	-	55%	旅遊業務
東勝(北京)國際旅行社有限公司 (「東勝北京」)(附註(ii))	中國大陸	附註(vi)	100%	-	100%	旅遊業務
金旅時代(附註(iii))	中國大陸	附註(vii)	51%	-	51%	旅遊業務
河北驛道小鎮房地產開發有限公司 (「驛道小鎮房地產」)(附註(iii))	中國大陸	附註(viii)	75%	-	75%	旅遊業務及物業開發
張家口大坤直方房地產開發有限公司 (「大坤直方」)(附註(i)、(iii))	中國大陸	人民幣5,000,000元	40%	-	40%	物業開發

16 於附屬公司的投資(續)

附註：

- (i) 本集團透過授權本集團委任董事會大多數成員的實體組織章程細則享有實體的控制權。
- (ii) 名稱的英文翻譯僅供參考。該實體的官方名稱以中文為準。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。
- (iii) 名稱的英文翻譯僅供參考。該實體的官方名稱以中文為準。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。
- (iv) 該實體的註冊資本為人民幣450,000,000元。於二零二零年十二月三十一日，註冊資本尚未繳足。
- (v) 該實體的註冊資本為人民幣66,486,000元。於二零二零年十二月三十一日，註冊資本尚未全數繳足。
- (vi) 該實體的註冊資本為人民幣10,000,000元。於二零二零年十二月三十一日，註冊資本尚未繳足。
- (vii) 該實體的註冊資本為人民幣5,000,000元。於二零二零年十二月三十一日，註冊資本尚未繳足。
- (viii) 該實體的註冊資本為人民幣120,000,000元。於二零二零年十二月三十一日，註冊資本尚未繳足。

(a) 本集團擁有重大非控股權益的附屬公司詳情載列如下：

	二零二零年	二零一九年
非控股權益持有的股權百分比：		
持續經營業務		
– 土門旅遊	45%	45%
– 大坤直方	60%	60%
	二零二零年 千元	二零一九年 千元
分配至非控股權益的本年度(虧損)/溢利：		
持續經營業務		
– 土門旅遊	(1,183)	95
– 大坤直方	(10,802)	11,235
	二零二零年 千元	二零一九年 千元
於報告期間非控股權益的累計結餘：		
持續經營業務		
– 土門旅遊	33,462	32,740
– 大坤直方	45,038	54,694

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

16 於附屬公司的投資(續)

(a) 本集團擁有重大非控股權益的附屬公司詳情載列如下：(續)

下表列示上述附屬公司的財務資料概要，所披露金額為公司間交易抵銷前：

	持續經營業務			
	土門旅遊		大坤直方	
	二零二零年 千元	二零一九年 千元	二零二零年 千元	二零一九年 千元
收入	30,886	50,779	—	—
投資物業估值收益	—	—	—	31,802
銷售及服務成本	(24,662)	(41,206)	—	—
經營開支	(8,853)	(9,362)	(18,003)	(13,077)
本年度(虧損)/溢利	(2,629)	211	(18,003)	18,725
非流動資產	129,401	125,500	139,414	130,520
流動資產	6,466	11,699	248,798	248,901
流動負債	(57,831)	(60,767)	(304,792)	(171,055)
非流動負債	(3,676)	(3,676)	(8,357)	(117,210)
資產淨值	74,360	72,756	75,063	91,156

17 存貨

(a) 綜合財務狀況表內的存貨包括：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
原材料	355	310
物業發展		
– 待售發展中物業	—	38,293
– 持作未來發展以供出售的土地	214,265	154,759
	214,620	193,362

持作未來發展的土地及預期於超過一年後收回金額為214,265,000元(二零一九年：154,759,000元)。所有其他存貨預期將於一年內可收回。

17 存貨(續)

(b) 確認為開支並載入損益的存貨金額分析如下：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
已售存貨的賬面值	82,832	311,294

(c) 持作物業發展以供出售的土地的賬面值的分析如下：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
於紐西蘭：		
– 50年或以上(長期租賃)	–	13,535
於中國大陸，年期為：		
– 40年(中期租賃)	111,921	41,288
– 70年(長期租賃)	102,344	99,936
	214,265	154,759

18 應收貿易賬款

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
應收貿易賬款	27,115	55,338
減：虧損撥備	(7,379)	(1,463)
	19,736	53,875

賬齡分析

截至本報告期末，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：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
90日內	18,298	52,040
91日至180日	1,373	1,306
181日至365日	65	170
超過365日	–	359
	19,736	53,875

自發票日期起，應收貿易賬款於14至90日(二零一九年：14至90日)內到期。本集團信貸政策及應收貿易賬款所產生的信貸風險的進一步詳情載於附註35(a)。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

19 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
給予聯營公司的貸款(附註8(a))	—	36,074
應收關聯方款項	710	—
應收利息	—	116
按金	14,550	5,585
其他應收款項	3,910	5,249
按攤銷成本計量的金融資產	19,170	47,024
其他經營開支的預付款項	9,052	18,634
投資預付款項(附註(ii))	81,497	—
開發旅遊景點項目的預付款項	—	34,883
土地使用權的預付款項	—	61,664
	90,549	115,181
	109,719	162,205

附註：

- (i) 所有預付款項、按金及其他應收款項預期可於一年內收回或確認為開支。
- (ii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團按相關投資協議的規定預付人民幣33,900,000元(相當於約40,391,000港元)及人民幣34,500,000元(相當於約41,106,000港元)作為兩個項目的可退還投資預付款。該等項目與河北省的出售及租賃物業開發以及旅遊景點開發有關。

20 受限制銀行存款

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
持有旅遊牌照的受限制存款	2,239	3,123

21 現金及現金等值項目以及其他現金流量資料

(a) 綜合財務狀況表的現金及現金等值項目包括：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
銀行及手頭現金	179,309	115,436
原到期日少於三個月的定期存款	—	2,371
	179,309	117,807

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。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

21 現金及現金等值項目以及其他現金流量資料(續)

(b) 融資活動產生的負債的對賬

	銀行貸款 及其他借款 千元 (附註(i))	應付 關聯方款項 千元 (附註25)	應付利息 千元	應付分派 千元 (附註31)	租賃負債 千元 (附註27)	總計 千元
於二零一九年一月一日	13,226	51,004	-	-	-	64,230
融資現金流量變動：						
銀行及其他借款所得款項	20,673	-	-	-	-	20,673
償還銀行及其他借款	(16,171)	-	-	-	-	(16,171)
來自關聯方的墊款	-	75,456	-	-	-	75,456
已付租賃租金資本部分	-	-	-	-	(3,314)	(3,314)
已付租賃租金利息部分	-	-	-	-	(223)	(223)
已付利息	-	-	(587)	-	-	(587)
已付永久可換股證券持有人分派	-	-	-	(13,037)	-	(13,037)
融資現金流量變動總額	4,502	75,456	(587)	(13,037)	(3,537)	62,797
其他變動：						
透過收購一間附屬公司增加其他借款	105,585	-	-	-	-	105,585
於期內訂立新租賃的租賃負債增加	-	-	-	-	9,139	9,139
已宣告分派(附註31)	-	-	-	13,037	-	13,037
利息開支(附註6(a))	3,802	-	587	-	223	4,612
匯兌調整	207	(989)	-	-	-	(782)
其他變動總額	109,594	(989)	587	13,037	9,362	131,591
於二零一九年十二月三十一日	127,322	125,471	-	-	5,825	258,618
融資現金流量變動：						
償還銀行及其他借款	(137,089)	-	-	-	-	(137,089)
償還關聯方款項	-	(126,181)	-	-	-	(126,181)
已付租賃租金資本部分	-	-	-	-	(3,030)	(3,030)
已付租賃租金利息部分	-	-	-	-	(156)	(156)
已付利息	-	-	(171)	-	-	(171)
融資現金流量變動總額	(137,089)	(126,181)	(171)	-	(3,186)	(266,627)
其他變動：						
於期內終止若干租賃的租賃負債						
減少淨額	-	-	-	-	(620)	(620)
財務成本(附註6(a))	9,642	-	171	-	156	9,969
匯兌調整	125	710	-	-	-	835
其他變動總額	9,767	710	171	-	(464)	10,184
於二零二零年十二月三十一日	-	-	-	-	2,175	2,175

附註：

- (i) 銀行貸款及其他借款由附註26所披露的銀行貸款及一間附屬公司非控股股東貸款組成。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

21 現金及現金等值項目以及其他現金流量資料(續)

(c) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃金額如下：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
經營現金流量內	(960)	(1,560)
融資現金流量內	(3,186)	(3,537)
	(4,146)	(5,097)

該等金額與下列項目有關：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
已付租賃租金	(4,146)	(5,097)

22 持作出售的資產

誠如附註13(b)(iii)所披露，截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團管理層決定出售綜合發展分部內位於紐西蘭的所有發展中土地。因此，有關發展中投資物業及存貨呈列為持作出售的出售組別。該等土地的銷售工作已開展，預期於二零二一年五月前完成出售。

(a) 持作出售的出售組別資產

	二零二零年 千元
投資物業	32,389
存貨	14,456
遞延稅項資產	693
	47,538

(b) 有關出售組別的公平值變動

截至二零二零年十二月三十一日止年度，於綜合損益表入賬的發展中投資物業的公平值變動淨額為1,457,000港元。遞延稅項資產的有關影響為450,000港元。投資物業公平值計量已於附註13(b)披露。

(c) 計入其他全面收入的累計收入或開支

概無有關出售組別的累計收入或開支計入其他全面收入。

23 應付貿易賬款

截至本報告期末，應付貿易賬款根據發票日期的賬齡分析如下：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
90日內	24,436	39,742
91日至180日	1,051	65
181日至365日	1,323	531
	26,810	40,338

應付貿易賬款中包括應付一間附屬公司非控股權益股東的應付款項4,697,000元(二零一九年：22,236,000元)，須自發票日期起於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。

24 合約負債

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
預收客戶款項	9,555	15,229

所有預收客戶款項均預期於一年內確認為收入。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

25 其他應付款項及應計費用

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
收購土門旅遊的應付款項	37,695	40,867
收購及建造物業、廠房及設備以及土地的應付款項	21,885	39,504
按金	12,429	10,507
應付機票客戶款項	6,894	7,214
應付關聯方款項	—	125,471
應計法律及專業費用	1,352	4,113
應付附屬公司非控股股東的款項	163	16,322
其他應計費用及應付款項	12,142	34,179
	92,560	278,177

應付關聯方及附屬公司非控股股東的款項為無抵押、免息及須於要求時償還。預計所有其他應付款項及應計費用於一年內清償或按要求償還。

26 借款

本集團借款分析如下：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
短期		
– 銀行貸款	—	17,935
長期		
– 一間附屬公司非控股股東的其他借款	—	109,387

附註：於二零一八年十月二十二日，根據本集團與大坤直方其他權益持有人訂立的協議，其他權益持有人向大坤直方提供免息長期貸款總額人民幣106,650,000元(相當於約121,431,000元)，該等貸款須於二零二一年十月二十一日償還。截至二零二零年十二月三十一日止年度，大坤直方已悉數償還該等貸款。

27 租賃負債

於二零二零年十二月三十一日，須按以下年期償還的租賃負債如下：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
1年內	1,740	3,918
1年後但2年內	435	1,298
2年後但5年內	—	609
	2,175	5,825

28 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，本集團的直接母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元及每股0.129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。

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元	1,824,000	自授出日期起66個月
二零一九年六月六日	0.160元	56,000	自授出日期起37個月
二零一九年六月六日	0.160元	112,000	自授出日期起49個月
二零一九年六月六日	0.160元	112,000	自授出日期起61個月
二零一九年七月二十二日	0.150元	1,794,000	自授出日期起36個月
二零一九年七月二十二日	0.150元	3,588,000	自授出日期起48個月
二零一九年七月二十二日	0.150元	3,588,000	自授出日期起60個月
		13,810,000	

截至二零二零年十二月三十一日止年度，以股份支付開支148,000元(二零一九年：174,000元)已確認為本公司的行政開支。截至二零二零年十二月三十一日止年度，6,690,000股配售股份及獎勵股份因若干僱員辭任而被沒收(二零一九年：無)。於二零二零年十二月三十一日，有7,120,000股配售股份及獎勵股份尚未行使(二零一九年：13,810,000股)。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

29 綜合財務狀況表內的所得稅

(a) 已確認的遞延稅項資產及負債

(i) 遞延稅項資產及負債各部分變動

於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項(資產)/負債部分及年內的變動如下：

	稅項虧損 千元	於收購 附屬公司後的 非流動資產 公平值調整 千元	重估投資物業 千元	總額 千元
於二零一九年一月一日	-	6,790	-	6,790
透過收購附屬公司添置	-	1,525	-	1,525
於損益(計入)/扣除	(1,335)	-	6,893	5,558
出售已終止經營業務	-	(2,704)	-	(2,704)
匯兌調整	12	(5)	(143)	(136)
於二零一九年 十二月三十一日及 二零二零年一月一日	(1,323)	5,606	6,750	11,033
計入損益	(902)	(613)	-	(1,515)
重新分類為持作出售資產 (附註22(a))	-	(450)	1,143	693
匯兌調整	(148)	132	463	447
於二零二零年 十二月三十一日	(2,373)	4,675	8,356	10,658

(ii) 與綜合財務狀況表的對賬

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
於綜合財務狀況表內已確認的遞延稅項資產淨額	(2,373)	(2,396)
於綜合財務狀況表內已確認的遞延稅項負債淨額	13,031	13,429
	10,658	11,033

29 綜合財務狀況表內的所得稅(續)

(b) 未確認的遞延稅項資產

根據附註2(t)所載的會計政策，本集團並未就與本集團於香港、中國大陸及紐西蘭的附屬公司有關的累計稅務虧損分別約20,271,000元(二零一九年：15,916,000元)、86,900,000元(二零一九年：35,508,000元)及零元(二零一九年：1,692,000元)確認遞延稅項資產，乃由於有關稅務司法權區及實體不大可能有未來應課稅溢利可用作抵銷虧損。根據現行稅務法例，香港業務的稅項虧損不會屆滿，而中國大陸業務的稅項虧損將於產生年度起計五年內屆滿。

30 股本及儲備

(a) 權益組成項目變動

本集團各綜合權益組成項目的期初與期末結餘對賬載於綜合權益變動表。本公司權益的個別組成項目於年初與年末的變動詳情載列如下：

	附註	股本 千元 附註30(b)	股份溢價 千元 附註30(c)	永久可換 股證券 千元 附註31	累計虧損 千元	總額 千元
於二零一九年一月一日結餘		63,750	611,206	396,274	(353,842)	717,388
二零一九年股本權益變動：						
年內虧損及全面收益總額		-	-	-	(29,016)	(29,016)
發行新股	30(b)	860	23,850	-	-	24,710
以權益結算的股份交易	28	-	174	-	-	174
永久可換股證券持有人分派	31	-	-	-	(13,037)	(13,037)
贖回永久可換股證券	31	-	-	(100,000)	-	(100,000)
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日的結餘		64,610	635,230	296,274	(395,895)	600,219
二零二零年股本權益變動：						
年內虧損及全面收益總額		-	-	-	7,424	7,424
以權益結算的股份交易	28	-	148	-	-	148
於二零二零年十二月 三十一日結餘		64,610	635,378	296,274	(388,471)	607,791

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

30 股本及儲備(續)

(b) 股本

	二零二零年		二零一九年	
	普通股數目 千股	千元	普通股數目 千股	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：				
於一月一日	12,922,075	64,610	12,749,925	63,750
發行新股(附註)	—	—	172,150	860
於十二月三十一日	12,922,075	64,610	12,922,075	64,610

附註：根據本公司與東勝置業(本公司控股股東)於二零一九年一月二十五日及二零一九年六月六日訂立的兩份認購協議，本公司分別按每股0.145元及每股0.129元向東勝置業發行本公司156,460,000股及15,690,000股新普通股。有關交易已分別於二零一九年二月八日及二零一九年六月十九日完成，導致總所得款項24,710,000元，當中860,000元計入股本，餘下23,850,000元計入股份溢價賬。

(c) 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。

(d) 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外匯差額。

(e) 資本管理

本集團資本管理的主要目標是為了捍衛本集團的持續營運能力及維持健康的資本比率，以支持其業務及盡量提高股東價值。

本集團管理其資本結構，並會根據經濟狀況的變動及相關資產風險特性而對其作出調整。本集團可以通過調整向股東作出的股息付款、向股東發還資本或發行新股份以保持或調整資本結構。

31 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(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。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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，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7,950,000元，有關分派原定於二零一九年十月二十四日按每年6%的分派率進行。於二零二零年三月九日及二零二零年九月九日，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，有關分派原定於二零二零年四月二十四日及二零二零年十月二十四日按每年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，本公司已將該分派推遲，有關分派原定於二零一九年九月三十日按每年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4,200,000元，本公司已將該分派推遲，有關分派原定於二零二零年三月三十日及二零二零年九月三十日按每年6%的分派率進行。

32 資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有一切關於股本證券的投資及投資物業發展項目總額約419,646,000元(二零一九年：536,388,000元)的資本承擔。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

33 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，包括支付予附註9所披露的本公司董事及附註10所披露若干最高薪僱員的金額如下：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
短期僱員福利	8,069	5,724
離職後福利	60	80
	8,129	5,804

(b) 其他關聯方交易

本集團於本年度內與關聯方有下列重大交易：

	附註	二零二零年 千元	二零一九年 千元
與本公司最終控股股東控制的公司進行的交易：			
自關聯方的(借款還款)/借款獲取	(i)	—	(13,226)
關聯方的墊款(減少)/增加	(i)	(126,181)	74,467
推廣、活動策劃及諮詢服務	(ii)	33,633	9,534
其他服務收入	(i)	965	8,623
與附屬公司非控股股東進行的交易：			
購買機票	(ii)	24,512	194,765
管理服務費	(ii)	250	240
銷售機票及旅遊相關服務所得款項淨額 (向大坤直方非控股股東償還)/	(i)	9	97
自大坤直方非控股股東獲取的免息貸款	(i)	(79,857)	72,925
來自大坤直方非控股股東的免息貸款的相關財務成本	(i)	6,428	2,535
與聯營公司進行的交易：			
中國康輝償還貸款	(i)	(36,323)	—
給予一間聯營公司的免息貸款的相關財務收入	(i)	—	826
旅遊相關服務收入		—	3,161

附註：

- (i) 此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) 此等關聯方交易構成上市規則第14A章所定義的關連交易或持續關連交易。
- (iii) 誠如附註8所披露，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團向本公司的控股股東石先生擁有的東勝文旅出售其於中國康輝49%的股權。根據上市規則第14A章，該交易構成關連交易。
- (iv) 誠如附註8所披露，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團向本公司的控股股東石保棟先生出售其於東勝金控集團100%的股權。根據上市規則第14A章，該交易構成關連交易。

綜合財務報表附註
(除非另有註明，否則以港元列示)

34 公司層面的財務狀況表

	附註	二零二零年 千元	二零一九年 千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,582	212
於附屬公司的投資	16	—	—
		1,582	212
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項		1,377	1,199
應收附屬公司款項		694,285	687,547
現金及現金等值項目		12,278	6,861
		707,940	695,607
流動負債			
其他應付款項及應計費用		5,395	7,128
應付附屬公司款項		94,748	73,232
應付關聯方款項		—	15,094
租賃負債		1,168	146
		101,311	95,600
流動資產淨值		606,629	600,007
總資產減流動負債		608,211	600,219
非流動負債			
租賃負債		420	—
資產淨值		607,791	600,219
股本及儲備	30		
股本		64,610	64,610
永久可換股證券	31	296,274	296,274
儲備		246,907	239,335
股本權益總值		607,791	600,219

於二零二一年三月三十一日獲董事會核准及授權刊發。

石保棟
主席

莫躍明
董事

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

35 財務風險管理及金融工具的公平值

本集團在日常業務過程中產生信貸、流動資金、利率及外匯風險。

本集團所面臨的該等風險及本集團為管理該等風險而採用的財務風險管理政策及慣例載述於下文。

(a) 信貸風險

信貸風險指交易對手違反合約義務導致本集團遭受財務損失的風險。本集團的信貸風險主要來自應收貿易賬款。本集團所面臨來自現金及現金等值項目的信貸風險有限，乃因本集團的交易對手為具有高信用評級的銀行及金融機構，而本集團認為信貸風險偏低。

本集團並無作出任何擔保致令本集團面臨信貸風險。

本集團已制定一項信貸風險管理政策，根據該政策，對所有需要一定信貸金額的客戶進行單獨的信貸評估。該等評估著重於客戶過往到期付款記錄及當前付款能力，並考慮到客戶的特定資料以及有關客戶經營所在經濟環境的資料。應收貿易賬款自發票日期起14至90日內到期。本集團一般不從客戶收取抵押品。

就地理位置而言，本集團的信貸風險主要集中在香港及中國大陸。本集團的信貸風險分散於若干交易對手及客戶。因此，並無重大集中信貸風險於單一債務人。

本集團使用撥備矩陣計算的存續期內預期信貸虧損計量應收貿易賬款的虧損撥備。由於本集團的過往信貸虧損經驗並無顯示不同客戶分部的虧損模式具有明顯差異，故並無進一步區分本集團不同客戶群按逾期狀況的虧損撥備。

下表提供有關本集團就應收貿易賬款所面臨信貸風險及預期信貸虧損的資料：

	二零二零年		
	預期虧損比率 %	總賬面值 千元	虧損撥備 千元
即期(並無逾期)	5.73%	19,411	(1,113)
逾期1至90日	12.32%	1,566	(193)
逾期91至180日	25.00%	12	(3)
逾期181至365日	97.77%	2,507	(2,451)
逾期365至730日	100.00%	3,619	(3,619)
		27,115	(7,379)

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

35 財務風險管理及金融工具的公平值(續)

(a) 信貸風險(續)

	二零一九年		
	預期虧損比率 %	總賬面值 千元	虧損撥備 千元
即期(並無逾期)	0.50%	41,993	(212)
逾期1至90日	0.61%	11,469	(70)
逾期91至180日	1.00%	201	(2)
逾期181至365日	1.32%	151	(2)
逾期365至730日	77.23%	1,524	(1,177)
		55,338	(1,463)

預期虧損比率乃按過往4年的實際虧損經驗為準。該等比率乃經調整，以反映收集歷史數據期間的經濟狀況、目前狀況以及本集團對應收款項的預期年期期間經濟狀況的差異。

新型冠狀病毒疫情影響若干中小型客戶(主要是旅行社)的採購意願及付款能力，導致週轉天數降低及應收貿易賬款實際虧損增加。有關影響已於截至二零二零年十二月三十一日的綜合財務報表中反映。

年內有關應收貿易賬款的虧損撥備賬的變動如下：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
於一月一日的結餘	1,463	152
年內已確認減值虧損	5,916	1,327
透過出售已終止經營業務減少	—	(16)
於十二月三十一日的結餘	7,379	1,463

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

35 財務風險管理及金融工具的公平值(續)

(b) 流動性風險

本集團採用循環的流動資金計劃工具監控資金短缺的風險。該工具考慮其涉及金融工具與金融資產(如應收貿易賬款)的到期日以及來自營運業務的預期現金流量。本集團旨在透過動用銀行貸款及其他附息借款，維持資金持續性及彈性的平衡。

下表顯示本集團的金融負債於報告期末的餘下合約到期情況，此乃根據合約未貼現現金流量(包括利用合約利率計算的利息付款或，倘屬浮息，則根據報告期末的即期利率計算)及本集團須支付的最早日期而得出：

	二零二零年				於十二月三十一日的賬面值 千元
	訂約未貼現現金流出				
	一年內或 按要求 千元	超過一年 但少於兩年 千元	超過兩年 但少於五年 千元	總計 千元	
應付貿易賬款	26,810	—	—	26,810	26,810
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	92,560	—	—	92,560	92,560
租賃負債	1,813	471	—	2,284	2,175
撥備	1,261	1,441	3,238	5,940	3,703
	122,444	1,912	3,238	127,594	125,248

	二零一九年				於十二月三十一日的賬面值 千元
	訂約未貼現現金流出				
	一年內或 按要求 千元	超過一年 但少於兩年 千元	超過兩年 但少於五年 千元	總計 千元	
應付貿易賬款	40,338	—	—	40,338	40,338
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	278,177	—	—	278,177	278,177
租賃負債	4,100	1,353	620	6,073	5,825
短期借款	18,326	—	—	18,326	17,935
長期借款	—	118,795	—	118,795	109,387
撥備	994	1,181	4,381	6,556	4,443
	341,935	121,329	5,001	468,265	456,105

35 財務風險管理及金融工具的公平值(續)

(c) 利率風險

利率風險指金融工具的公平值或未來現金流量因市場利率變動而波動的風險。本集團的利率風險主要來自本集團的計息借款。按浮動利率及固定利率發出的借款使本集團分別面臨現金流量利率風險及公平值利率風險。本集團所面臨的利率風險並不重大。

(d) 貨幣風險

本集團於香港、中國大陸及紐西蘭經營業務並主要因買賣而產生以外幣(交易相關的經營業務的功能貨幣以外的貨幣)計值的應收款項、應付款項、現金及存款結餘而面臨貨幣風險。本集團於中國大陸及紐西蘭的若干投資的資產淨值面對換算風險。於二零二零年十二月三十一日，本集團僅持有若干以人民幣、紐西蘭元及美元計值的現金及現金等值項目，且貨幣風險並不重大。

36 報告期後的非調整事項

(a) 向二零一六年十月永久可換股證券持有人分派

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作出分派。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。

(b) 收購石家莊市東勝物業服務有限公司

於二零二一年二月八日，本集團與恒晟鑫業(北京)資產管理有限公司訂立股權轉讓協議，有條件地收購石家莊市東勝物業服務有限公司(「目標公司」)的全部股權，現金代價為人民幣7,500,000元(相當於約8,936,000元)。待交易完成後(預期將於二零二一年第二季度完成)，目標公司將成為本公司的全資附屬公司。

(c) 疫情的影響

疫情為本集團的經營環境帶來額外的不確定性，並影響本集團的營運及財務狀況。本集團一直密切監察疫情對本集團業務的影響，並已實施應急措施，包括但不限於與供應商、服務供應者及客戶商討延遲銷售旅遊相關產品及服務、實施成本控制計劃、持續監察及加強收回應收款項、促進受疫情影響較小的旅遊相關業務以外的業務、監察本集團的現金流量及以安全及適當的方式迅速恢復旅遊景區及文化景點業務，並自二零二零年七月底起一直探索新的收入來源。

預期本集團的多樣化旅遊產品及服務業務以及旅遊景區及文化景點業務將於二零二一年繼續受到疫情的影響。鑒於全球旅遊業的全面復甦時間極不確定，本集團將繼續採取措施，包括但不限於控制其營運成本、監控其現金流量、密切關注疫情對其營運的發展及持續評估其對本集團財務報表的影響、審慎促進及尋求其他商機以及適當調整其業務計劃，以保障本集團於現時之具挑戰性的營商環境下的利益及權益，並做好準備抓緊商機。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

37 比較數據

比較資料乃就附註8所披露的已終止經營業務而重列。

38 直接及最終控股方

於二零二零年十二月三十一日，本公司董事認為本集團的直接母公司及最終控股方分別為於英屬維爾京群島註冊成立的東勝置業及石保棟先生。東勝置業並無刊發可供公眾使用的財務報表。

39 截至二零二零年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的可能影響

截至此等財務報表刊發之日，香港會計師公會已頒佈多項修訂本及一項新訂準則(香港財務報告準則第17號「保險合約」)，其於截至二零二零年十二月三十一日止年度尚未生效，亦未於此等財務報表中採納。該等變動包括下列可能與本集團有關者。

	於以下日期 或之後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第3號的修訂本「概念框架的提述」	二零二二年 一月一日
香港會計準則第16號的修訂本「物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項」	二零二二年 一月一日
香港會計準則第37號的修訂本「虧損合約－履行合約的成本」	二零二二年 一月一日
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進	二零二二年 一月一日

本集團正評估該等變動預期對初步應用的期間產生的影響。迄今之結論為採納該等準則不大可能對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

五年財務摘要

二零二零年十二月三十一日
(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

	二零二零年 千元	二零一九年 千元 (經重列)	二零一八年 千元 (經重列)	二零一七年 千元 (經重列)	二零一六年 千元
持續經營業務：					
收入	208,286	475,999	248,342	238,030	109,417
除稅前虧損	(57,682)	(7,617)	(57,060)	(52,867)	(194,065)
所得稅	1,326	(5,558)	-	(36)	-
本年度虧損	(56,356)	(13,175)	(57,060)	(52,903)	(194,065)
已終止經營業務：					
本年度溢利／(虧損)	11,430	(10,807)	(833)	(3,128)	-
本年度虧損	(44,926)	(23,982)	(57,893)	(56,031)	(194,065)
應佔方：					
本公司權益擁有人					
持續經營業務	(34,989)	(23,290)	(55,564)	(45,106)	(191,816)
已終止經營業務	11,430	(10,807)	(514)	(1,740)	-
	(23,559)	(34,097)	(56,078)	(46,846)	(191,816)
非控股權益					
持續經營業務	(21,367)	10,115	(1,496)	(7,797)	(2,249)
已終止經營業務	-	-	(319)	(1,388)	-
	(21,367)	10,115	(1,815)	(9,185)	(2,249)
本年度虧損	(44,926)	(23,982)	(57,893)	(56,031)	(194,065)

資產及負債

於十二月三十一日

	二零二零年 千元	二零一九年 千元	二零一八年 千元	二零一七年 千元	二零一六年 千元
總資產	850,387	1,190,925	1,002,609	926,022	823,178
總負債	(147,834)	(484,763)	(218,149)	(67,698)	(80,825)
資產淨值	702,553	706,162	784,460	858,324	742,353
應佔方：					
本公司權益擁有人	624,820	606,591	743,600	851,772	738,537
非控股權益	77,733	99,571	40,860	6,552	3,816
權益總值	702,553	706,162	784,460	858,324	742,353