

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## ORIENT VICTORY TRAVEL GROUP COMPANY LIMITED

### 東勝旅遊集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：265)

### 截至二零二一年十二月三十一日止年度的 全年業績公告

#### 摘要：

- 本集團於本年度錄得收入約142.3百萬港元(二零二零年：約162.4百萬港元(經重列))，較去年同期減少約12%。由於爆發疫情，來自多樣化旅遊產品及服務業務以及綜合發展業務的旅遊景區及文化景點營運及管理的收入不可避免地受到影響。儘管如此，由於在二零二一年五月完成收購東勝物業服務及在二零二一年八月完成收購Kinyoun International，本集團物業管理業務作為本集團替代業務動力之一貢獻收入約74.2百萬港元(二零二零年：無)。
- 來自持續經營業務的本公司權益股東應佔年內虧損約為16.6百萬港元(二零二零年：約38.0百萬港元(經重列))，較去年同期減少約56%，主要由於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認來自金旅時代及土門旅遊業務之商譽減值合共約15.4百萬港元，以及一間附屬公司非控股股東的免息貸款的財務費用由於相關貸款已於二零二零年償還而減少約9.6百萬港元所致。
- 本年度來自持續經營業務的本公司權益股東應佔每股基本及攤薄虧損約為0.22港仙(二零二零年：0.32港仙(經重列))。
- 董事會不建議派發本年度末期股息(二零二零年：無)。

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」)截至二零二一年十二月三十一日止年度(「本年度」)的綜合業績，連同上一財政年度的比較數字如下。

## 綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度  
(以港元(「港元」)列示)

	附註	二零二一年 千元	二零二零年 千元 (經重列) (附註)
<b>持續經營業務：</b>			
收入	3	142,272	162,429
銷售及服務成本		<u>(103,496)</u>	<u>(137,469)</u>
毛利		38,776	24,960
其他收入		3,171	2,916
銷售、一般及行政開支		(64,112)	(63,916)
無形資產減值		(4,213)	—
商譽減值		—	(15,404)
應佔一間聯營公司溢利		41	—
投資物業的估值淨收益		3,144	—
收購附屬公司的收益		2,986	—
出售一間附屬公司權益的收益		—	1,006
經營虧損		(20,207)	(50,438)
財務費用	4	<u>(1,047)</u>	<u>(10,937)</u>
除稅前虧損	4	(21,254)	(61,375)
所得稅	5	<u>(5,669)</u>	<u>1,984</u>
來自持續經營業務的年內虧損		(26,923)	(59,391)
<b>已終止經營業務：</b>			
來自己終止經營業務的年內溢利		<u>6,189</u>	<u>14,465</u>
年內虧損		<u><u>(20,734)</u></u>	<u><u>(44,926)</u></u>

## 綜合損益表(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

	附註	二零二一年 千元	二零二零年 千元 (經重列) (附註)
應佔方：			
本公司權益股東			
– 持續經營業務		(16,597)	(38,024)
– 已終止經營業務		<u>6,189</u>	<u>14,465</u>
		<u>(10,408)</u>	<u>(23,559)</u>
非控股權益			
– 持續經營業務		<u>(10,326)</u>	<u>(21,367)</u>
年內虧損		<u>(20,734)</u>	<u>(44,926)</u>
每股基本及攤薄(虧損)/盈利	6		
– 持續經營業務		(0.22港仙)	(0.32港仙)
– 已終止經營業務		<u>0.05港仙</u>	<u>0.11港仙</u>

附註：比較資料乃就已終止經營業務而重列。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

	二零二一年 千元	二零二零年 千元 (經重列) (附註)
年內虧損	<u>(20,734)</u>	<u>(44,926)</u>
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	16,996	44,554
– 出售附屬公司後重新歸入損益的匯兌儲備	<u>718</u>	<u>(121)</u>
	<u>17,714</u>	<u>44,433</u>
年內全面收入總額	<u><u>(3,020)</u></u>	<u><u>(493)</u></u>
應佔方：		
本公司權益股東		
– 持續經營業務	231	3,567
– 已終止經營業務	<u>6,101</u>	<u>14,514</u>
	<u>6,332</u>	<u>18,081</u>
非控股權益		
– 持續經營業務	<u>(9,352)</u>	<u>(18,574)</u>
年內全面收入總額	<u><u>(3,020)</u></u>	<u><u>(493)</u></u>

附註：比較資料乃就已終止經營業務而重列。

## 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

(以港元列示)

	附註	二零二一年 千元	二零二零年 千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>100,599</b>	139,403
物業、廠房及設備		<b>137,855</b>	131,395
		<b>238,454</b>	270,798
無形資產		<b>159</b>	4,055
於一間聯營公司的權益		<b>32,916</b>	–
遞延稅項資產		<b>2,625</b>	2,373
		<b>274,154</b>	277,226
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>16,385</b>	214,620
應收貿易賬款	7	<b>30,607</b>	19,736
向一間聯營公司墊款		<b>153,943</b>	–
預付款項、按金及其他應收款項		<b>160,688</b>	109,719
持作出售資產		–	47,538
受限制銀行存款		<b>1,423</b>	2,239
現金及現金等值項目		<b>255,219</b>	179,309
		<b>618,265</b>	573,161
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	8	<b>31,178</b>	26,810
合約負債		<b>33,833</b>	9,555
其他應付款項及應計費用		<b>93,975</b>	92,560
租賃負債		<b>9,024</b>	1,740
撥備		<b>1,010</b>	1,034
		<b>169,020</b>	131,699
<b>流動資產淨值</b>		<b>449,245</b>	441,462
<b>總資產減流動負債</b>		<b>723,399</b>	718,688

## 綜合財務狀況表(續)

於二零二一年十二月三十一日

(以港元列示)

	附註	二零二一年 千元	二零二零年 千元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		62,450	435
遞延稅項負債		13,226	13,031
撥備		1,729	2,669
		<u>77,405</u>	<u>16,135</u>
<b>資產淨值</b>		<u>645,994</u>	<u>702,553</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	9	64,610	64,610
永久可換股證券		296,274	296,274
儲備		262,490	263,936
		<u>623,374</u>	<u>624,820</u>
本公司權益股東應佔權益總值		623,374	624,820
非控股權益		22,620	77,733
		<u>645,994</u>	<u>702,553</u>
<b>權益總值</b>		<u>645,994</u>	<u>702,553</u>

## 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

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

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

### 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)提供於首次採納與本集團當前及過往會計期間相關及反映在該等財務報表的該等發展而產生的會計政策變更的資料。

#### (b) 財務報表的編製基準

截至二零二一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，及本集團於一間聯營公司的權益。

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，惟投資物業以公平值呈列除外。

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基準，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。

### (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*

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。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呈列有重大影響。

## 3 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3(b)內披露。



按主要產品或服務線分拆的客戶合約收入如下：

	二零二一年 千元	二零二零年 千元 (經重列)
<b>香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入：</b>		
<b>按主要產品或服務線分拆：</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	14,487	91,783
旅遊景點產品銷售及服務收入	27,058	29,806
推廣、活動策劃及諮詢服務	26,521	40,840
物業管理服務	64,434	—
	<u>132,500</u>	<u>162,429</u>
<b>其他來源收入：</b>		
租賃收入	9,772	—
	<u>9,772</u>	<u>—</u>
	<u>142,272</u>	<u>162,429</u>

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3(b)(i)及3(b)(ii)內披露。

於本年度，本集團與一名客戶(即東勝房地產開發集團有限公司(「東勝房地產」))，其由本公司控股股東石保棟先生全資擁有)及受其控制的實體進行綜合發展分部及物業管理分部下的交易，為本集團貢獻總收入約40,615,000元(二零二零年：綜合發展分部一名客戶(即東勝房地產)及受其控制的實體貢獻總收入約34,598,000元)，佔本集團本年度收入超過10%。

## (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以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及文化景點、銷售產品以及其他服務。
- 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。

已終止經營的可報告分部：

- 本集團於紐西蘭的物業發展業務。根據本公司的全資附屬公司Orient Victory New Zealand Limited (「OVNZ」) 日期為二零二一年九月六日的股東決議案，由於本集團截至二零二一年五月已出售本集團於紐西蘭的所有土地及住宅物業，且本集團於紐西蘭並無進一步投資及發展計劃，故議決展開本集團於紐西蘭的所有全資附屬公司(統稱「OVNZ集團」)的清算程序。清算程序已於二零二一年十一月五日完成。因此，本集團紐西蘭物業發展業務之業績已於本集團的綜合財務報表中呈列為已終止經營業務，及比較數字已重列以顯示已終止經營業務與持續經營業務分開。
- 投資控股分部，涉及股權投資活動，包括於中國康輝旅遊集團有限責任公司(「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。

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

	持續經營業務						已終止經營業務						總額	
	多樣化旅遊產品及服務		綜合發展		物業管理		小計		OVNZ集團		中國康輝			
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	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
				(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)
按收入確認時間分拆：														
- 於某一時間點	14,487	91,783	38,018	55,469	-	52,505	147,252	-	45,857	-	-	45,857	52,505	193,109
- 於一段時間內	-	-	15,561	15,177	64,434	79,995	15,177	-	-	-	-	-	79,995	15,177
租賃收入	-	-	-	-	9,772	9,772	-	-	-	-	-	-	9,772	-
可報告分部收入	14,487	91,783	53,579	70,646	74,206	142,272	162,429	-	45,857	-	-	45,857	142,272	208,286
分部業績	(20,736)	(22,281)	2,601	(19,351)	7,911	(10,224)	(41,632)	8,200	3,751	11,430	8,200	15,181	(2,024)	(26,451)
財務費用						(1,047)	(10,937)	(129)	(58)	-	(129)	(58)	(1,176)	(10,995)
企業及其他未分配收入及 開支淨額						(9,983)	(8,806)	-	-	-	-	-	(9,983)	(8,806)
除稅前溢利/(虧損)						(21,254)	(61,375)	8,071	3,693	11,430	8,071	15,123	(13,183)	(46,252)
分部資產	7,369	27,291	435,272	493,396	127,623	570,264	520,687	-	63,603	-	-	63,603	570,264	584,290
企業及其他未分配資產													322,155	266,097
總資產													892,419	850,387
分部負債	38,295	35,554	70,065	63,935	119,910	228,270	99,489	-	2,055	-	-	2,055	228,270	101,544
企業及其他未分配負債													18,155	46,290
總負債													246,425	147,834
其他分部資料：														
應佔聯營公司(溢利)/虧損	-	-	(41)	-	-	(41)	-	-	-	14,256	-	14,256	(41)	14,256
出售物業、廠房及設備虧損/ (收益)，淨額	1	-	-	(37)	-	1	(37)	-	-	-	-	-	1	(37)
無形資產減值	4,213	-	-	-	-	4,213	-	-	-	-	-	-	4,213	-
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	776	6,443	4,524	4,714	1,345	6,645	11,157	2	9	-	2	9	6,647	11,166
資本支出	2,203	21	1,547	641	7,453	11,203	662	-	2,081	-	-	2,081	11,203	2,743

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。

(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。

香港(註冊成立 地點)	對外客戶收入 (持續經營業務)		對外客戶收入 (已終止經營業務)		非流動資產		流動資產		總資產	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	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)						
	13,920	27,368	-	-	5,541	2,005	66,763	21,048	72,304	23,053
中國大陸	128,352	135,061	-	-	268,613	274,922	551,502	488,809	820,115	763,731
紐西蘭	-	-	-	45,857	-	299	-	63,304	-	63,603
	<u>142,272</u>	<u>162,429</u>	<u>-</u>	<u>45,857</u>	<u>274,154</u>	<u>277,226</u>	<u>618,265</u>	<u>573,161</u>	<u>892,419</u>	<u>850,387</u>

4 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

	二零二一年 千元	二零二零年 千元 (經重列)
租賃負債利息	1,773	156
其他貸款利息	17	-
一間附屬公司非控股股東的免息貸款的財務費用	-	9,642
匯兌(收益)/虧損淨值	(743)	1,139
	<u>1,047</u>	<u>10,937</u>

(b) 員工成本(包括董事酬金)

	二零二一年 千元	二零二零年 千元 (經重列)
工資、薪金及其他福利	21,519	29,125
退休金計劃供款	878	679
以權益結算以股份支付開支	159	148
	<u>22,556</u>	<u>29,952</u>

(c) 其他項目

	二零二一年 千元	二零二零年 千元 (經重列)
已售存貨成本	15,997	42,862
無形資產攤銷成本	39	4,044
折舊開支		
– 自有物業、廠房及設備	5,072	3,789
– 使用權資產	2,571	4,284
非金融資產減值虧損		
– 無形資產	4,213	–
– 商譽	–	15,404
應收貿易賬款減值虧損	1,059	5,916
核數師酬金	5,707	3,538
	<u>5,707</u>	<u>3,538</u>

5 計入綜合損益表的所得稅

	二零二一年 千元	二零二零年 千元 (經重列)
即期 – 中國大陸		
年內撥備	4,494	49
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回	<u>1,175</u>	<u>(2,033)</u>
年內稅項開支/(撥回)淨額	<u>5,669</u>	<u>(1,984)</u>

附註：

- (i) 本年度香港利得稅撥備就本年度估計應課稅溢利按16.5%(二零二零年：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本年度並無須繳納香港利得稅的應課稅溢利(二零二零年：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，本公司及本集團於開曼群島及英屬維爾京群島的附屬公司毋須繳納任何開曼群島及英屬維爾京群島所得稅。
- (iii) 根據中華人民共和國(「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本年度按25%(二零二零年：25%)的法定稅率繳納中國企業所得稅。

## 6 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股東應佔虧損及本年度已發行普通股加權平均數計算，有關計算如下：

#### (i) 用以計算每股基本虧損的虧損

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
本公司權益股東應佔虧損	(10,408)	(23,559)
永久可換股證券持有人分派	(7,937)	-
永久可換股證券持有人應計分派	(4,200)	(4,200)
	<u>(22,545)</u>	<u>(27,759)</u>
用以計算每股基本虧損的虧損	<u>(22,545)</u>	<u>(27,759)</u>

#### (ii) 普通股加權平均數

	二零二一年 千股	二零二零年 千股
已發行及加權平均普通股數目	<u>12,922,075</u>	<u>12,922,075</u>

### (b) 每股攤薄虧損

本年度及截至二零二零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。本年度及截至二零二零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虧損的計算中。

## 7 應收貿易賬款

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
應收貿易賬款		
- 關連方	32,265	17,090
- 第三方	6,780	10,025
	<u>39,045</u>	<u>27,115</u>
減：虧損撥備	(8,438)	(7,379)
	<u>30,607</u>	<u>19,736</u>

### 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 千元	二零二零年 千元
90日內	20,550	18,298
91日至180日	6,541	1,373
181日至365日	3,516	65
	<u>30,607</u>	<u>19,736</u>

就向第三方提供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：14至90日)內到期。

## 8 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 千元	二零二零年 千元
90日內	18,962	24,436
91日至180日	3,052	1,051
181日至365日	9,164	1,323
	<u>31,178</u>	<u>26,810</u>

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10,256,000元(二零二零年：4,697,000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。

## 9 股本

	二零二一年		二零二零年	
	普通股數目	千元	普通股數目	千元
	千股		千股	
法定：				
每股面值為0.005元的普通股	<u>20,000,000</u>	<u>100,000</u>	<u>20,000,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足：				
於一月一日及十二月三十一日	<u>12,922,075</u>	<u>64,610</u>	<u>12,922,075</u>	<u>64,610</u>

## 10 股息

董事會不建議派發本年度末期股息(二零二零年：無)。



## 管理層討論及分析

### 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，且於本年度仍然持續。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，預期出境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十二月三十一日止年度的約91.8百萬港元進一步減少至本年度的約14.5百萬港元，乃由於自二零二零年一月底起實施的出境旅遊限制所致。截至二零二零年十二月三十一日止年度，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。

於本年度及截至二零二零年十二月三十一日止年度，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穩定，本集團能夠以相對穩定的方式開展旅遊景區及文化景點營運及管理業務。於本年度確認的收入為約27.1百萬港元(二零二零年：約29.8百萬港元)。由於在兩個年度設施於若干時間暫時關閉及遊客人數限制，兩個年度的收入維持於較低水平。另一方面，本集團自二零二零年繼續促進綜合發展分部內受到疫情影響較小的其他業務的發展。推廣、活動策劃及諮詢服務於本年度為本集團貢獻收入約26.5百萬港元(二零二零年：約40.8百萬港元)。本年度收入減少乃主要由於本集團於本年度承接的房地產項目推廣、活動策劃及諮詢服務減少所致。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，本集團於本年度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9.3百萬港元)已於本年度之綜合損益表內確認為「來自己終止經營業務的年內溢利」，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本公司股東（「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。

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，東勝物業服務於本年度向本集團貢獻物業管理及租賃相關收入約64.6百萬港元。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。

於二零二一年八月九日，本集團以代價24,000,000港元完成收購Kinyoun International Limited（「Kinyoun International」）的全部股權，進一步擴大其租賃相關業務。該公司連同其附屬公司主要於中國河北省石家莊市從事非住宅物業分租業務。自收購事項完成以來，Kinyoun International於本年度為本集團帶來租賃相關收入貢獻約7.4百萬港元。

除收購東勝物業服務及Kinyoun International外，東勝房地產開發集團有限公司(「東勝房地產」)，為本集團控股股東之一，連同其附屬公司主要於中國從事房地產開發業務)為本集團提供有關其房地產項目物業管理服務的新商機。於二零二一年十二月一日，本公司與東勝房地產訂立框架協議，據此，東勝房地產同意委任本集團提供物業管理服務及商業物業及商戶管理服務，期限自二零二一年十二月一日起至二零二三年十二月三十一日止，為本集團進一步拓展物業管理業務。根據上市規則第14A章，該等服務構成本公司的持續關連交易，而獨立股東已於日期為二零二二年三月十六日的股東特別大會上以投票方式批准相關框架協議及其項下擬進行的交易。

此外，本集團一直在探索環境衛生行業的商機，並於二零二二年第四季度於中國河北省張家口市獲得一項環境衛生服務項目。於本年度確認的收入約2.2百萬港元(二零二零年：無)。

鑒於出境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)本集團於本年度產生的工資、薪金及其他福利以及退休金計劃供款較去年同期減少25%；及(2)本集團於本年度的現金及現金等值項目進一步增加，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十二月三十一日的約255.2百萬港元，主要由於(i)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(ii)收取若干可退還投資預付款項約81.5百萬港元。

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業務產生巨大影響。預期疫情將繼續影響旅遊業，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二零二二年繼續受到影響。

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出境旅遊業的發展，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。

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，本集團將透過改善管理及經營、尋求有機增長、策略性收購及控股股東的持續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。

於二零二一年十二月三十一日，東勝物業服務及其附屬公司的總合約建築面積約為8.5百萬平方米，其中在管總建築面積約為7.6百萬平方米。總建築面積主要涉及住宅物業、商業物業、辦公樓、銷售辦事處及相關區域、醫院、政府及其他公共設施。自完成收購東勝物業服務以來，本集團於本年度確認物業管理及租賃服務收入約64.6百萬港元。

於二零二一年八月九日，本集團以代價24,000,000港元完成收購Kinyoun International的全部股權，進一步擴大其租賃相關業務。該公司連同其附屬公司主要於中國河北省石家莊市從事非住宅物業分租業務。自收購事項完成以來，Kinyoun International於本年度為本集團帶來租賃相關收入貢獻約7.4百萬港元。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。

### **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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，項目一期全部住宅單位已售出，並確認物業銷售收入約45.9百萬港元。由於該項目一期的所有住宅單位已於二零二零年售出，故於本年度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56.5百萬港元)。出售事項已於二零二一年五月完成，而出售淨收益總額1.7百萬紐西蘭元(相當於約9.3百萬港元)已於本年度確認。根據本公司的全資附屬公司Orient Victory New Zealand Limited日期為二零二一年九月六日的股東決議案，由於本集團截至二零二一年五月已出售本集團於紐西蘭的所有土地及住宅物業，且本集團於紐西蘭並無進一步投資及發展計劃，故議決展開本集團於紐西蘭的所有全資附屬公司的清算程序。清算程序已於二零二一年十一月五日完成。因此，本集團於紐西蘭的物業發展業務的業績分類及呈列為本集團的綜合財務報表中的已終止經營業務。

另一方面，河北土門旅遊開發有限公司(「土門旅遊」，主要從事旅遊景區及文化景點營運及管理業務，並於中國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27.1百萬港元(二零二零年：約29.8百萬港元)。受惠於政府所採取的有效防控措施及中國大陸疫情穩定，本集團能夠以相對穩定的方式開展旅遊景區及文化景點營運及管理業務。由於在兩個年度設施於若干時間暫時關閉及遊客人數限制，兩個年度的收入維持於較低水平。

此外，自二零一九年起，本集團一直經營中國房地產發展的活動策劃及全面活動製作服務，並招募了一支具備企業形象建設、品牌管理、推廣、活動策劃以及公共關係及溝通豐富經驗的人才團隊。於本年度確認的收入約26.5百萬港元(二零二零年：約40.8百萬港元)。本年度收入減少乃主要由於本集團於本年度承接的房地產項目推廣、活動策劃及諮詢服務減少所致。

本集團亦在中國從事旅遊相關設施開發業務。於本年度，位於中國石家莊總面積為14,637平方米的一幅土地正處於規劃階段，並於本集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務報表中確認為存貨，賬面值約為15.8百萬港元(二零二零年：約15.0百萬港元)。

此外，根據本集團與地方政府部門訂立日期為二零二一年十月二十八日的協議，一幅位於中國石家莊總面積約為21,647平方米的土地(於二零二零年十二月三十一日的綜合財務報表中確認為存貨，賬面值約為102.3百萬港元)已於本年度歸還予地方政府，代價約為102.2百萬港元。於本年度已收取的所得款項為30.6百萬港元，並於二零二二年直至本公告日期已進一步收取24.5百萬港元。

根據張家口大坤直方房地產開發有限公司(「**大坤直方**」)於二零二一年九月三日通過的股東決議案及經修訂組織章程細則，大坤直方的董事會組成已作出修訂(「**該修訂**」)。根據該修訂，董事認為本集團自該日起無權控制大坤直方的董事會。因此，自二零二一年九月三日起，大坤直方不再為本集團的附屬公司，並於本集團的綜合財務報表中以權益法入賬，列作聯營公司。大坤直方於中國張家口擁有一幅總面積為79,039平方米的土地，其處於初步開發階段，並於二零二一年九月取得「**建設工程規劃許可證**」。該土地於二零二一年十二月三十一日在大坤直方賬目中確認為投資物業及存貨，賬面值分別約150.7百萬港元及103.0百萬港元(二零二零年：於本集團綜合財務報表中分別約139.4百萬港元及96.9百萬港元)。

根據大坤直方與中國華融資產管理股份有限公司河北省分公司(「**河北華融**」)於二零二一年九月六日訂立的協議，大坤直方持有的一幅土地(「**抵押**」)，連同石保棟先生(「**石先生**」，控股股東)擁有的其他資產已抵押給河北華融，以擔保償還石先生控制的實體獲得的若干貸款(本金總額為人民幣556.6百萬元(相當於約680.8百萬港元))。

於二零二一年十二月三十一日，本集團向大坤直方提供的墊款(「**墊款**」、在其為本公司一間附屬公司時提供)約153.9百萬港元為免息及為按要求償還。

大坤直方在抵押項下的義務及墊款的償還以石先生控制的一間實體持有的若干物業的銷售所得款項作擔保，該等銷售所得款項將匯入一個共管銀行帳戶(「**安排**」)。據此，本公司董事經參考該等物業於二零二一年十二月三十一日的估計市值後認為，與抵押有關的風險及墊款產生的信貸風險已因安排而大幅減輕，且毋須進行撥備。

## 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十二月三十一日止年度的約91.8百萬港元減少至本年度的約14.5百萬港元。由於疫情及各國政府實施防疫措施，出境旅遊及觀光活動自二零二零年初起受到嚴重影響。截至二零二零年十二月三十一日止年度，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。於本年度，持續實施的出境旅遊限制繼續對本集團的出境旅遊業務造成不利影響，導致本年度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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，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，截至二零二零年十二月三十一日止年度，已確認應佔中國康輝虧損約14.3百萬港元及出售中國康輝的收益約25.7百萬港元於綜合損益表分類為「來自己終止經營業務的年內溢利」。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：

	二零二一年		二零二零年	
	千港元	%	千港元 (經重列)	% (經重列)
<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	<u>14,487</u>	<u>10.2</u>	<u>91,783</u>	<u>56.5</u>
<b>綜合發展業務：</b>				
旅遊景點產品銷售及 服務收入	<u>27,058</u>	<u>19.0</u>	<u>29,806</u>	<u>18.4</u>
推廣、活動策劃及 諮詢服務	<u>26,521</u>	<u>18.6</u>	<u>40,840</u>	<u>25.1</u>
小計	<u>53,579</u>	<u>37.6</u>	<u>70,646</u>	<u>43.5</u>
<b>物業管理業務：</b>				
物業管理及租賃相關 服務	<u>74,206</u>	<u>52.2</u>	<u>-</u>	<u>不適用</u>
總計	<u><u>142,272</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>162,429</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

本集團於本年度錄得收入約142.3百萬港元(二零二零年：約162.4百萬港元(經重列))，較去年同期減少約12%。

出境旅遊及觀光活動自二零二零年一月底起受疫情嚴重影響。截至二零二零年十二月三十一日止年度，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，且本年度收入維持於低水平。

本集團的綜合發展業務於本年度成為替代收入的動力。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。

本集團自二零二一年五月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，並於二零二一年八月透過完成收購Kinyoun International的全部股權進一步擴大其租賃相關業務。有關業務表現詳情載於「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

本集團於本年度錄得毛利約38.8百萬港元(二零二零年：約25.0百萬港元(經重列))，較去年同期增加約55%，乃主要由於自二零二一年五月開始物業管理業務，該業務的毛利率較多樣化旅遊產品及服務業務以及綜合發展業務的收入為高所致。

毛利率由截至二零二零年十二月三十一日止年度的15%(經重列)增加至本年度的27%，主要由於本年度物業管理業務的收入佔總收入的比例增加，其毛利率高於多樣化旅遊產品及服務業務以及綜合發展業務的收入。

## 來自持續經營業務的年內虧損

來自持續經營業務的年內虧損約26.9百萬港元(二零二零年：約59.4百萬港元(經重列))。該減少乃主要歸因於(1)本年度物業管理業務的分部溢利約7.9百萬港元(二零二零年：零)；(2)於截至二零二零年十二月三十一日止年度內確認應佔金旅時代及土門旅遊業務的商譽減值合共約15.4百萬港元；及(3)一間附屬公司非控股股東的免息貸款的財務費用由於相關貸款已於二零二零年償還而減少約9.6百萬港元。

## b. 已終止經營業務

兩個年度的來自己終止經營業務的年內溢利包括以下業務之業績：

- (1) 本集團於二零二零年十月出售當時的聯營公司中國康輝的業務。出售事項完成後，於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認的應佔中國康輝虧損約14.3百萬港元及出售中國康輝收益約25.7百萬港元於綜合損益表內分類為「來自己終止經營業務的年內溢利」；及
- (2) 本集團於紐西蘭的物業發展業務。根據本公司的全資附屬公司Orient Victory New Zealand Limited日期為二零二一年九月六日的股東決議案，由於本集團截至二零二一年五月已出售本集團於紐西蘭的所有土地及住宅物業，且本集團於紐西蘭並無進一步投資及發展計劃，故議決展開本集團於紐西蘭的所有全資附屬公司的清算程序。清算程序已於二零二一年十一月五日完成。因此，本集團紐西蘭物業發展業務之業績（本年度淨利潤約為6.2百萬港元（二零二零年：約3.1百萬港元））已於本集團的綜合財務報表中分類及呈列為已終止經營業務，而綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及相應附註的比較數字已經重列，以將已終止經營業務與持續經營業務分開反映。於本年度，紐西蘭物業發展業務之淨利潤增加乃主要由於確認出售位於紐西蘭土地的餘下部分之收益淨額約9.3百萬港元（二零二零年：無）。有關詳情載於「管理層討論及分析」內「業務回顧」項下「綜合發展業務」一節。

## 資產結構

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，本集團的資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、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及向一間聯營公司墊款、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. 於二零二一年十二月三十一日，物業、廠房及設備約137.9百萬港元（二零二零年：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129.1百萬港元（二零二零年：約128.9百萬港元）。

- ii. 於二零二一年十二月三十一日，投資物業約為100.6百萬港元(二零二零年：約139.4百萬港元)，為東勝物業服務及Kinyoun International的附屬公司向物業業主租賃(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100.6百萬港元(二零二零年：無)。投資物業總結餘減少乃由於確認上述使用權資產及自二零二一年九月三日起不再綜合入賬大坤直方賬面值約139.4百萬港元的一幅土地(於二零二零年十二月三十一日確認為投資物業)(有關詳情載於「管理層討論及分析」內「業務回顧」項下「綜合發展業務」一節)的淨影響所致。
- iii. 於二零二一年十二月三十一日，於一間聯營公司的權益約32.9百萬港元(二零二零年：無)指本集團於大坤直方的40%股權，大坤直方自二零二一年九月三日起不再為本集團的附屬公司，且成為本集團的一間聯營公司。有關詳情載於「管理層討論及分析」內「業務回顧」項下「綜合發展業務」一節。
- iv. 於二零二一年十二月三十一日，存貨約為16.4百萬港元(二零二零年：約214.6百萬港元)，主要指位於中國石家莊總面積為14,637平方米且處於規劃階段的一幅土地的賬面值約15.8百萬港元(二零二零年：約15.0百萬港元)。存貨結餘總額減少乃主要由於(1)歸還位於中國石家莊總面積約為21,647平方米的一幅土地(於二零二零年十二月三十一日賬面值約為102.3百萬港元)，有關詳情載於「管理層討論及分析」內「業務回顧」項下「綜合發展業務」一節；及(2)大坤直方賬面值約96.9百萬港元的一幅土地(於二零二零年十二月三十一日確認為存貨)自二零二一年九月三日起不再綜合入賬，有關詳情載於「管理層討論及分析」內「業務回顧」項下「綜合發展業務」一節。
- v. 於二零二一年十二月三十一日，應收貿易賬款約30.6百萬港元(二零二零年：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11.7百萬港元(二零二零年：約18.9百萬港元)及物業管理業務約14.2百萬港元(二零二零年：無)。應收貿易賬款增加主要由於本年度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. 於二零二一年十二月三十一日，預付款項、按金及其他應收款項及向一間聯營公司墊款約為314.6百萬港元(二零二零年：約109.7百萬港元)主要指(1)就歸還位於中國石家莊總面積約21,647平方米的一幅土地的應收款項約73.4百萬港元(二零二零年：無)，有關詳情載於「管理層討論及分析」內「業務回顧」項下「綜合發展業務」一節；(2)向本公司若干獨立第三方提供貸款合共約61.2百萬港元(二零二零年：無)，該等貸款其後已於二零二二年一月四日結清；及(3)墊款約153.9百萬港元(二零二零年：無)。
- vii. 於二零二一年十二月三十一日，受限制銀行存款以及現金及現金等值項目約為256.6百萬港元(二零二零年：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56.5百萬港元；(2)收取若干可退還投資預付款項約81.5百萬港元；及(3)向本公司的若干獨立第三方提供的貸款總額約為61.2百萬港元的綜合影響所致。
- 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，有關詳情載於「管理層討論及分析」內「業務回顧」項下「綜合發展業務」一節，其已於二零二一年五月出售。

### 負債結構

於二零二一年十二月三十一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. 於二零二一年十二月三十一日，應付貿易賬款及合約負債約為65.0百萬港元(二零二零年：約36.4百萬港元)。增加乃主要由於收購東勝物業服務及Kinyoun International導致物業管理業務客戶的預收款項較二零二零年十二月三十一日合共增加約25.6百萬港元所致。
- ii. 於二零二一年十二月三十一日，其他應付款項及應計費用約為94.0百萬港元(二零二零年：約92.6百萬港元)，主要包括收購土門旅遊的應付代價約32.0百萬港元(二零二零年：約37.7百萬港元)、以及應付土地及建造成本約10.7百萬港元(二零二零年：約21.9百萬港元)。

- iii. 於二零二一年十二月三十一日，租賃負債約71.5百萬港元(二零二零年：約2.2百萬港元)，主要包括東勝物業服務及Kinyoun International的附屬公司向物業業主租賃(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67.3百萬港元(二零二零年：無)。

### 流動資金及財務資源

本集團實行穩健之財務政策，嚴格控制其現金及風險管理。於本年度，本集團以內部資源為其營運及投資提供資金。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動比率約為3.7(二零二零年：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)於二零二一年十二月三十一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。於本年度，本集團並無使用衍生金融工具對沖其外匯風險。

### 資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團有關於股本證券投資約18.3百萬港元(二零二零年：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)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108,134,000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108,316,000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。

於二零二一年八月九日，本集團完成收購Kinyoun International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，本集團於本年度並無重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

### **資產抵押**

於二零二一年十二月三十一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**

於二零二一年十二月三十一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**

於二零二一年十二月三十一日，本集團僱員總數約為680名(二零二零年：約190名)。於本年度，員工成本(包括董事酬金)約為22.6百萬港元(二零二零年：約30.0百萬港元(經重列))。

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

### **末期股息**

董事會不建議派發本年度末期股息(二零二零年：無)。

## 報告期後事項

### (a) 非上市永久可換股證券第十一次分派的通告

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。

誠如本公司日期為二零二二年三月九日的公告所詳述，按永久可換股證券每年6%的分派率的第十一次分派將於二零二二年四月二十五日向可換股證券持有人作出。

### (b) 收購位於中國河北省石家莊市的商業單位

根據河北祈福乾悅房地產開發有限公司(「祈福乾悅」)，由石先生全資擁有的東勝房地產擁有51%權益)與東勝物業服務訂立日期均為二零二二年一月二十日的買賣協議(預售)(於二零二二年一月二十日補充)，東勝物業服務同意收購，而祈福乾悅同意出售位於中國河北省石家莊市長安區豐雅路2號紫晶悅和中心南區1號樓17樓及18樓的47個商業單位，估計總建築面積約為2,563平方米，總代價為人民幣22,876,305元(相當於約27,980,000港元)。截至本公告日期，祈福乾悅已完成買賣協議的備案程序(即網上簽署及記錄上傳)，且東勝物業服務已結清代價。

## 企業管治

於本年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四的企業管治守則(「企業管治守則」)所載的守則條文，惟偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條除外。

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



## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄十的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行本公司證券交易的行為守則。

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

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本年度，本公司並無贖回其於聯交所上市的任何股份，且本公司或其任何附屬公司概無購買或出售任何該等股份。

## 審核委員會

本公司已成立審核委員會(「審核委員會」)，並根據上市規則以書面制訂其職權範圍。審核委員會現由兩名獨立非執行董事隋風致先生(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。

## 審閱初步公告

本集團核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)已就載於本初步業績公告內有關本年度本集團綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註內財務數字與本集團本年度的綜合財務報表草稿所載金額相比較，並確認金額一致。

畢馬威會計師事務所就此方面進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的審核、審閱或其他核證工作，故此核數師並無發出任何核證。

## 刊發全年業績及年報

本全年業績公告刊載於本公司網站([www.orientvictory.com.hk](http://www.orientvictory.com.hk))及香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。本公司於本年度的年報載有上市規則規定的所有資料，將適時寄發予股東及於上述網站刊載。

## 致謝

董事會謹此向股東及業務夥伴一直以來的支持，以及員工於本年度的竭誠服務貢獻及努力致以衷心感謝。

承董事會命  
東勝旅遊集團有限公司  
主席、行政總裁兼執行董事  
石保棟

香港，二零二二年三月三十日

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