



香港 **中旅** 國際投資有限公司

CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED

(股份代號：308)

2021

年報





# 目錄

	頁次		頁次
公司資料	2	企業管治報告	38
財務日誌及投資者關係資料	3	環境、社會及管治報告	50
主要業務	4	獨立核數師報告	83
財務比率	5	合併損益表	91
五年財務概要	6	合併全面收益表	92
財務回顧	7	合併財務狀況表	93
董事簡介	8	合併權益變動表	95
主席報告書	12	合併現金流量表	97
管理層討論及分析	16	合併財務報表附註	99
董事局報告	25	主要酒店物業資料	203
		主要投資物業資料	204





# 公司資料

## 董事

蔣洪先生(主席)  
盧瑞安先生(副主席)  
唐勇先生(於二零二一年四月十五日獲委任)  
游成先生(於二零二一年四月十五日辭任)  
楊浩先生(於二零二一年五月二十四日辭任)  
凡東升先生(於二零二二年一月二十日辭任)  
吳強先生#(於二零二二年一月二十日獲調任為非執行董事)  
曾偉雄先生#  
謝祖堉先生\*  
張小可先生\*  
黃輝先生\*  
陳志宏先生\*  
宋大偉先生\*

# 非執行董事

\* 獨立非執行董事

## 審核委員會

陳志宏先生(主席)  
謝祖堉先生  
張小可先生  
黃輝先生  
宋大偉先生

## 薪酬委員會

陳志宏先生(主席)  
謝祖堉先生  
張小可先生  
黃輝先生  
宋大偉先生  
蔣洪先生

## 提名委員會

蔣洪先生(主席)  
謝祖堉先生  
張小可先生  
黃輝先生  
陳志宏先生  
宋大偉先生

## 公司秘書

黎兆中先生

## 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

## 法律顧問

麥振興律師事務所

## 註冊地址

香港干諾道中78-83號  
中旅集團大廈12樓

## 股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心54樓

## 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
中國光大銀行股份有限公司香港分行  
交通銀行股份有限公司香港分行



## 財務日誌及投資者關係資料

公佈二零二一年全年業績		二零二二年三月三十日
公佈二零二一年中期業績		二零二一年八月三十一日
公佈二零二零年全年業績		二零二一年三月三十日
公佈二零二零年中期業績		二零二零年八月二十八日
股息	二零二一年末期 二零二一年中期 二零二零年末期 二零二零年中期	沒有 沒有 沒有 沒有
暫停辦理股份過戶登記手續以釐定有權出席股東週年大會並於會上投票之股東身份		由二零二二年五月二十五日至二零二二年五月三十日期間
二零二二年股東週年大會		二零二二年五月三十日
上市日期		一九九二年十一月十一日
法定股數		7,000,000,000股
發行股數		5,536,633,709股(於二零二一年十二月三十一日)
網頁		<a href="http://irasia.com/listco/hk/ctii">irasia.com/listco/hk/ctii</a>
股份代號		308
買賣單位		2,000股
財政年度結算日		十二月三十一日



# 主要業務

## 旅遊景區及相關業務

### 1. 主題公園

深圳世界之窗有限公司	51%
深圳錦繡中華發展有限公司	51%

### 2. 自然人文景區目的地

港中旅(寧夏)沙坡頭旅遊景區有限責任公司	46%
港中旅(寧夏)沙坡頭索道遊樂有限公司	51%
江西星子廬山秀峰客運索道有限公司	80%
廣西寧明中旅岜來旅遊文化有限公司	51%
中旅廣西德天瀑布旅遊開發有限公司 (前稱廣西中旅德天瀑布旅遊開發有限公司)	70%
中旅瀘州老窖文化旅遊發展有限公司	60%
中旅瀘沽湖(麗江)旅遊發展有限公司	51%

#### 非控股景區投資：

黃山玉屏客運索道有限責任公司	20%
黃山太平索道有限公司	30%
長沙世界之窗有限公司	26%
長春淨月潭遊樂有限責任公司	30%
寧波市中旅慈城古懸城旅遊發展有限公司	60%
杭州開元森泊旅遊投資有限公司	34%

### 3. 休閒度假景區目的地

港中旅(珠海)海泉灣有限公司	100%
中旅(咸陽)海泉灣有限公司	89.14%
珠海市恆大海泉灣置業有限公司	49%
港中旅(安吉)旅遊發展有限公司	97.09%

### 4. 旅遊景區配套服務

天創國際演藝製作交流有限公司	78%
中旅智業文化發展(深圳)有限公司	51%
中旅風景(北京)旅遊管理有限公司	100%
中旅(深圳)城市發展有限公司	100%
中旅新疆旅遊運營管理有限責任公司	51%

## 旅行社、旅行證件及相關業務

香港中國旅行社有限公司	
— 旅行社業務(已於二零二一年 五月三十日完成出售)	100%
香港中旅證件服務有限公司	
— 旅遊證件業務	100%

## 酒店業務

旺角維景酒店	100%
灣仔睿景酒店	100%
九龍維景酒店	100%
銅鑼灣維景酒店	100%
澳門維景酒店	100%
北京廣安門維景國際大酒店	100%
香港中旅維景國際酒店管理有限公司	100%

## 客運業務

信德中旅船務投資有限公司	50%
--------------	-----



# 財務比率

## 財務比率

		二零二一年	二零二零年
<b>損益結算表比率</b>			
利息保障比率		不適用	不適用
每股盈利／(虧損)	港仙	<b>3.14</b>	(7.06)
每股盈利／(虧損)(攤薄)	港仙	<b>3.14</b>	(7.06)
每股股息	港仙	—	—
股息分派率	%	—	—
<b>資產負債表比率</b>			
流動比率		<b>1.91</b>	2.08
速動比率		<b>0.86</b>	1.12
每股資產淨值	港元	<b>3.13</b>	2.93
淨銀行及其他借貸與權益比率		<b>-0.13</b>	-0.15
負債與資本比率	%	<b>29.51</b>	26.04
<b>報酬率</b>			
平均權益報酬率	%	<b>-0.49</b>	-3.42
總資本及債務報酬率	%	<b>0.06</b>	-2.95
<b>市場價格比率</b>			
股息率			
全年最低	%	—	—
全年最高	%	—	—
<b>市盈率</b>			
全年最低		<b>32.77</b>	-12.61
全年最高		<b>52.82</b>	-20.68

### 財務比率的計算方式：

利息保障比率*	$(\text{稅前溢利} + \text{財務成本}) / \text{財務成本}$
每股資產淨值	本公司擁有人應佔資產淨值 / 報告期末股數
淨銀行及其他借貸與權益比率	$(\text{銀行及其他借貸} - \text{現金及銀行結餘}) / \text{權益總值}$
負債與資本比率	負債 / 本公司擁有人應佔權益
平均權益報酬率	年度溢利 / 平均權益總值
總資本及債務報酬率*	$(\text{稅前溢利} + \text{財務成本}) / (\text{負債總值} + \text{權益總值})$

\* 稅前溢利包括持續和已終止經營業務



# 五年財務概要

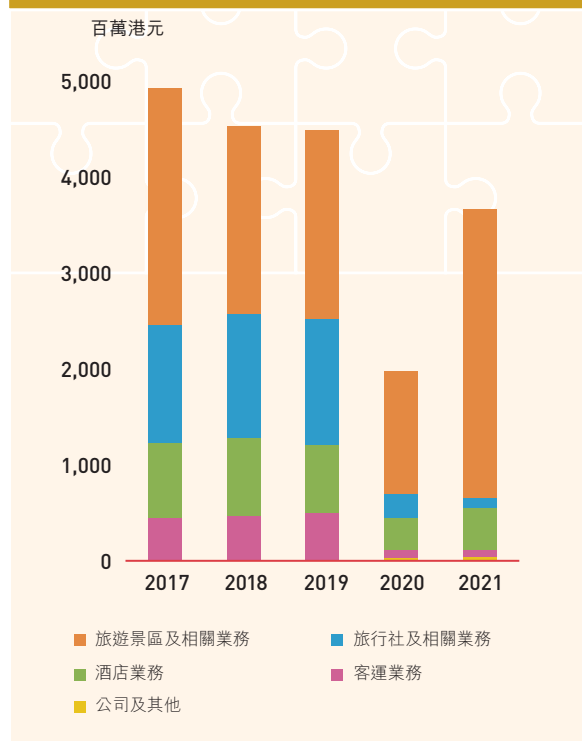
摘錄自公佈的經審核合併財務報表之本集團於過往五個財政年度之已公佈業績以及資產、負債及非控股權益的概要列示如下。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>業績</b>					
持續經營業務					
收入	<b>3,647,829</b>	1,966,709	4,476,996	4,518,180	4,908,837
銷售成本	<b>(3,123,661)</b>	(1,891,006)	(2,653,331)	(2,560,183)	(2,964,119)
毛利	<b>524,168</b>	75,703	1,823,665	1,957,997	1,944,718
其他收入及淨收益	<b>540,412</b>	603,157	325,924	144,260	852,944
投資物業公允值之變動	<b>36,255</b>	(183,271)	(36,238)	26,542	80,843
銷售及分銷開支	<b>(350,467)</b>	(403,120)	(533,938)	(519,038)	(511,602)
行政開支	<b>(858,304)</b>	(874,070)	(998,836)	(980,308)	(960,815)
財務收入	<b>74,787</b>	68,554	87,550	80,352	63,166
財務成本	<b>—</b>	—	—	(10,314)	(4,966)
分佔聯營公司及合營公司溢利減虧損	<b>48,580</b>	(28,772)	66,185	339,373	97,791
稅前溢利／(虧損)	<b>15,431</b>	(741,819)	734,312	1,038,864	1,562,079
稅項	<b>(107,018)</b>	129,735	(196,548)	(208,948)	(297,838)
來自持續經營業務之年度(虧損)／溢利	<b>(91,587)</b>	(612,084)	537,764	829,916	1,264,241
終止經營業務					
來自終止經營業務之年度溢利／(虧損)	<b>—</b>	—	—	—	20,538
年度(虧損)／溢利	<b>(91,587)</b>	(612,084)	537,764	829,916	1,284,779
應佔溢利：					
本公司權益擁有人	<b>174,016</b>	(390,792)	386,880	687,076	1,147,843
非控股權益	<b>(265,603)</b>	(221,292)	150,884	142,840	136,936
	<b>(91,587)</b>	(612,084)	537,764	829,916	1,284,779
<b>資產、負債及非控股權益</b>					
資產總值	<b>25,808,398</b>	25,184,194	21,806,928	21,491,775	22,135,075
負債總值	<b>(6,687,158)</b>	(6,747,931)	(4,442,761)	(4,379,751)	(4,741,229)
非控股權益	<b>(1,787,539)</b>	(2,228,804)	(1,277,892)	(1,098,557)	(1,181,217)
本公司擁有人應佔權益	<b>17,333,701</b>	16,207,459	16,086,275	16,013,467	16,212,629

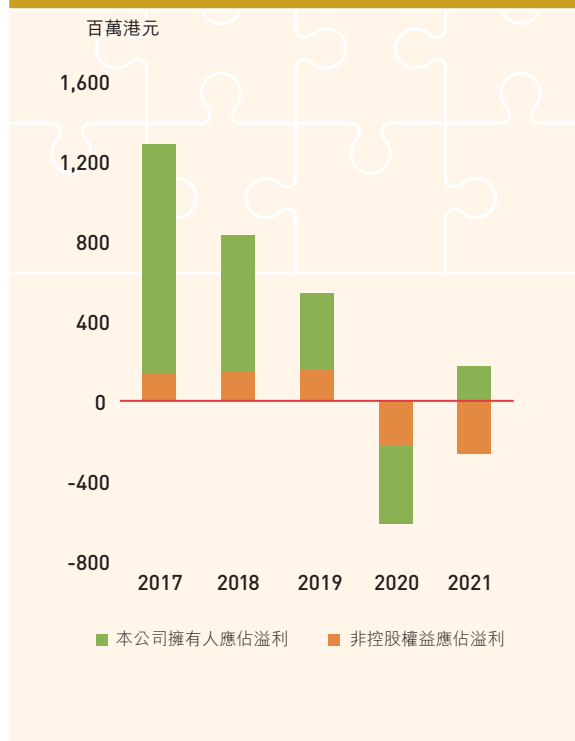


# 財務回顧

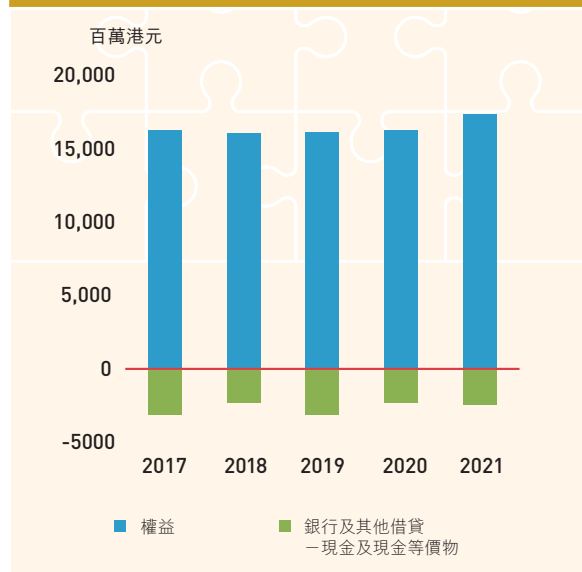
## 主要業務之營業額



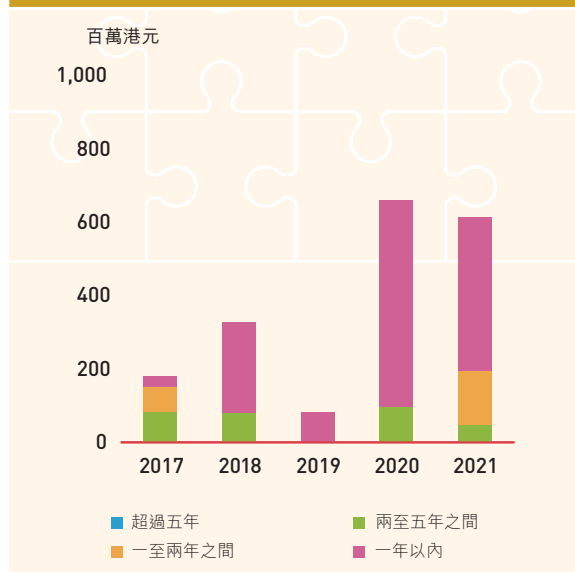
## 年度溢利



## 淨銀行及其他借貸對權益



## 銀行及其他借貸償還年期







## 董事簡介

### 蔣洪先生主席及執行董事

五十三歲，於二零一八年十月獲委任，現為本公司提名委員會主席及薪酬委員會成員。蔣先生一九九一年畢業於北京大學法律系，獲得法學學士學位。彼為中國旅遊集團有限公司（「中國旅遊集團」）附屬公司港中旅（深圳）投資發展有限公司之董事、本公司附屬公司信德中旅船務投資有限公司及香港中旅旅運發展有限公司之董事。彼曾任香港中旅（集團）有限公司（「中旅（集團）」）之專門從事城市地產和旅遊地產開發業務之全資附屬公司港中旅（中國）投資有限公司董事、總經理；先後擔任中旅（集團）戰略投資部副總經理（主持工作）、企業發展管理部總經理。蔣先生亦歷任國家旅遊局市場司干部；中國泛旅實業發展股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司）之辦公室主任、公司法律顧問、證券事務代表；泛旅廣告發展有限公司總經理；中國旅遊商貿服務總公司之人力資源部主任、發展策劃部總經理；中國中旅（集團）公司戰略發展部總經理兼中國旅行社總社董事。蔣先生擁有豐富之投資管理、資本運作及旅遊地產開發經驗。

### 盧瑞安先生副主席及執行董事

七十一歲，於二零零零年獲委任，現為本公司多間附屬公司董事。盧先生具有逾四十年旅遊業經營管理經驗。盧先生現為中華人民共和國第十三屆全國人民代表大會副召集人、香港中國企業協會執行董事及香港中國旅遊協會會長、香港友好協進會副秘書長。此外，盧先生曾被委任為香港特區政府第二、三、四、五屆香港特區政府選舉委員會委員、香港旅遊發展局成員、香港旅遊議會理事、香港特區政府旅遊業策劃小組委員及香港特區政府中央政策組泛珠江三角小組成員。

### 唐勇先生執行董事

四十二歲，於二零二一年四月獲委任，現任本公司副總經理、本公司之附屬公司港中旅（安吉）旅遊發展有限公司及香港中旅物業投資有限公司之董事。唐先生亦為中國旅遊集團多家附屬公司（包括專門從事城市地產和旅遊地產開發及投資業務之港中旅（中國）投資有限公司及港中旅（深圳）投資發展有限公司）之董事。唐先生擁有多年投資策劃、財務及旅遊地產開發管理經驗。唐先生於二零零一年獲安徽建築工業學院（現名為安徽建築大學）頒授技術經濟學士學位及於二零零六年獲同濟大學頒授土地管理碩士學位。

### 凡東升先生執行董事

(於二零二二年一月二十日辭任)

四十三歲，於二零二零年一月獲委任，為港中旅(深圳)投資發展有限公司之董事。凡先生曾任中旅(集團)戰略投資和企業管理部總經理及中國國旅集團有限公司之董事。凡先生為中國註冊會計師(非執業)，擁有豐富的投資策劃、企業及財務管理經驗。凡先生畢業於北方工業大學經濟管理學院會計系，取得經濟學學士學位，並取得香港公開大學頒授的專業會計碩士學位。

### 吳強先生非執行董事

五十歲，於二零一九年三月獲委任為本公司執行董事及常務副總經理，於二零二零年五月獲委任為本公司總經理及於二零二二年一月二十日從本公司執行董事調任至非執行董事並辭任本公司總經理之職務，現任中旅(集團)戰略投資和企業管理部總經理。吳先生現任港中旅(深圳)投資發展有限公司及中國旅遊集團投資運營有限公司之董事。吳先生亦為本公司附屬公司深圳錦繡中華發展有限公司、欣興發展有限公司、Metrocity Hotel Limited、Hotel Metropole Holdings Ltd.、Well Done Enterprises Inc.及香港中旅維景國際酒店管理有限公司之董事。吳先生曾任中旅(集團)企業發展管理部副總經理、本公司的附屬公司深圳世界之窗有限公司董事及常務副總經理以及深圳錦繡中華發展有限公司總經理。吳先生擁有豐富之投資策劃、企業及景區管理經驗。吳先生畢業於南京大學商學院，並取得管理學碩士學位。

### 曾偉雄先生非執行董事

六十三歲，於二零二零年六月獲委任，現任中旅(集團)的外部董事及中華人民共和國國家禁毒委員會副主任。曾先生自二零一八年一月一日起獲委任為載通國際控股有限公司(股份代號：62，為一家於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市的公司)獨立非執行董事及其兩間附屬公司分別為九龍巴士(一九三三)有限公司及龍運巴士有限公司的董事。

曾先生是一名退休公務員。現時，曾先生在震雄集團有限公司擔任管理及策略顧問，該集團為香港的一家大型注塑機生產商及在聯交所主板上市的公司。在二零一五年五月退休前，彼為警務處處長。

於一九七八年一月，曾先生加入警隊任職督察。由一九九三年至一九九五年，彼借調至海外，在倫敦大都會警隊任偵緝警司。在一九九八年，彼晉升至首長級人員，先後任職灣仔區指揮官、有組織及三合會罪案調查課總警司、資訊系統部助理處長、人事及訓練處處長、行動處處長、警務處副處長(管理)、警務處副處長(行動)，及後由二零一一年一月起接任警務處處長。

曾先生持有英國利徹斯特大學工商管理碩士學位，他亦有在清華大學、國家行政學院、美國哈佛商學院及英國皇家國防學院進修不同的課程。



## 董事簡介

### 謝祖堉先生獨立非執行董事

六十五歲，於二零一八年十月獲委任，為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。謝先生為美國麻省理工學院土木工程學士、碩士，美國加利福尼亞州大學伯克萊分校工商管理碩士、土木工程博士。謝先生為中國東方集團控股有限公司(股份代號：581)之獨立非執行董事。他過去曾任上海醫藥集團股份有限公司(股份代號：HK.02607、SH.601607)獨立非執行董事。謝先生擁有近30年從事管理諮詢和公司高層管理的經驗，在定義和實施企業轉型、組織建設、業務戰略、海外擴張等各領域有著豐富的專業經驗。自二零一四年四月起擔任高風諮詢公司董事長。曾任博斯公司大中華區董事長、寶山鋼鐵股份有限公司(股票代號：SH.600019)獨立董事、上海汽車工業(集團)總公司董事、香港電訊公司企業規劃及拓展處執行副總裁及大中華區業務總裁、香港特別行政區戰略發展委員會成員及中央政策組兼職成員、波士頓諮詢公司大中華區總裁等職務。

### 張小可先生獨立非執行董事

六十七歲，於二零一八年十月獲委任，為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。彼現為中國社會科學院特約研究員。全國人大第八、九屆代表。張先生擁有英國溫布爾大學工商管理博士學位和西安交通大學高級管理人員工商管理碩士學位。張先生曾擔任西安中國國際旅行社總經理、陝西省旅遊局副局長和陝西旅遊集團公司總經理和董事長。由於其出色的業績，曾榮獲全國旅行社行業優秀經理、中國旅遊行業傑出企業家等二十多個獎項和榮譽。

### 黃輝先生獨立非執行董事

四十五歲，於二零一八年十月獲委任，為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。彼為清華大學工程力學學士，法學院學士、碩士，澳大利亞新南威爾士大學法學博士。現任香港中文大學法學院教授。黃先生擅長公司法、證券監管以及金融法等領域的研究。黃先生為世界銀行金融機構重整破產問題專家小組成員、中國最高人民法院特邀研究員，上海金融法院專家委員會專家委員等，並擔任澳大利亞新南威爾士大學法學院兼職教授、加拿大麥吉爾大學法學院李嘉誠冠名訪問教授、華東政法大學「經天學者」榮譽教授、中國政法大學客座教授；哈佛大學法學院、密歇根大學法學院、牛津大學法學院和劍橋大學法學院等高級訪問學者；中國銀行法研究會特邀專家、中國商法學研究會常務理事；吉隆坡區域仲裁中心仲裁員、華南國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員、上海國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員等。

### 陳志宏先生獨立非執行董事

六十二歲，於二零一九年一月獲委任，為本公司審核委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會成員。陳先生現為香港科技大學財務學系及管理學系兼職副教授。陳先生於二零零五年加入蘇黎世保險集團（「蘇黎世」）管理層，彼於二零零五年三月至二零一五年二月期間於蘇黎世亞太區擔任多項高級管理職務，而彼於蘇黎世之最後職位為中國區人壽及一般保險主席。加入蘇黎世之前，陳先生為羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）大中華區管理董事會及營運委員會執行委員，以及羅兵咸永道北京分所主理合夥人。陳先生亦為九興控股有限公司（股份代號：1836）；統一企業中國控股有限公司（股份代號：220）及阿里巴巴影業集團有限公司（股份代號：1060）之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所主板上市。陳先生曾於二零一七年十二月至二零二一年三月擔任康宏環球控股有限公司主席（該公司當時於聯交所主板上市且於二零二一年四月被除牌），在此期間，彼亦於二零一七年十二月至二零二零年十二月擔任康宏的執行董事，並於二零二一年一月調任為非執行董事。於二零一五年十二月至二零一八年十一月，陳先生擔任中國民生金融控股有限公司（現稱中薇金融控股有限公司）（股份代號：245）的獨立非執行董事，於二零一七年七月至二零一九年三月，陳先生擔任中國動向（集團）有限公司（股份代號：3818）的獨立非執行董事，該等公司均於聯交所主板上市。於二零一零年六月至二零一九年二月，彼擔任非凡中國控股有限公司（股份代號：8032）的獨立非執行董事，該公司於聯交所GEM上市。陳先生持有羅德島大學頒發的會計理學碩士學位及強生威爾士大學頒發的會計學學士學位，並為美國註冊會計師。

### 宋大偉先生獨立非執行董事

六十六歲，於二零一九年八月獲委任，為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。宋先生曾任中國遠洋控股股份有限公司（現稱中遠海運控股股份有限公司，其股份於聯交所主板上市，股份代號：1919）監事及監事會主席、中國遠洋運輸（集團）總公司董事及黨組成員、黨組紀檢組組長。宋先生曾任阜新市工業生產委主任、遼寧省經貿委副主任、省政府辦公廳副主任、省政府副秘書長兼研究室（體改辦）主任。彼亦曾任中國國務院研究室社會發展研究所司長、綜合研究司司長等職。宋先生畢業於遼寧大學經濟管理學院國民經濟系，取得經濟學碩士學位。

# 主席報告書



本人謹向各位股東報告：

2021年，面對世紀疫情影響下加速演進的百年變局，香港中旅國際投資有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）以新發展理念為引領，奮力攻堅，積極防範化解各類風險，在各項重點工作上取得了新成效、新突破，邁出了面向新發展階段的穩健步伐。

## 財務表現

2021年，本公司收入保持良好增長，扭虧為盈。全年實現綜合收入36.48億港元，較上年增長85%。稅前利潤為0.15億港元，上年稅前虧損為7.42億港元。股東應佔利潤為1.74億港元，上年股東應佔虧損為3.91億港元。

本集團現金流持續穩定充沛，債務水平穩健可控，財務狀況持續健康。截至2021年12月31日，現金及銀行結餘為30.74億港元，總資產為258.08億港元，負債與資本比率為30%。

本公司董事局（「董事局」）不建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息。

## 業務發展

本集團堅定戰略發展方向，致力於打造成爲「一流旅遊目的地投資與運營服務商」的戰略目標，圍繞旅遊資源和客源地，優化發展戰略佈局。同時，堅持以市場爲中心，以滿足客戶需求爲驅動，加強創新發展。

於2021年2月，本集團完成向開元旅業集團有限公司（「開元旅業」）收購杭州開元森泊旅遊投資有限公司（「開元森泊」）34%股權，成爲了開元森泊第二大股東。開元森泊擁有吸引市場的良好旅遊IP與高口碑產品、有助本公司推進旅遊地產業務跨越式發展。本公司及開元旅業將通過緊密合作



蔣洪先生

主席及執行董事



吳強先生

執行董事及總經理 (於2022年1月20日調任為  
非執行董事及辭任總經理)

建立互利友好的合作夥伴關係，其中本公司充分利用在文旅、地產方面的市場、管理、資本等投資和運營優勢，開元旅業充分發揮開元森泊已形成的品牌和項目全流程管理服務優勢；雙方將力爭在文旅、地產的投資和運營方面充分協同並取得良好的經濟效益和社會效益，共同將「開元森泊度假樂園」系列產品打造成為本集團旅遊目的地投資和運營的標杆項目。年內，開元森泊錄得利潤貢獻。

於2021年4月，本集團完成出售在疫情中恢復較慢的港中旅（登封）嵩山少林文化旅遊有限公司，該出售有利於本集團優化屬下自然人文景區目的地的資產組合，提升資產周轉率和提高現金回流，進一步提高本公司可持續發展水準。

隨著在線旅遊行業的快速發展和居民旅遊消費模式的轉變，傳統旅行社行業面臨較大的發展挑戰，市場競爭激烈，尤其在新冠疫情下旅行社業務的盈利空間受到擠壓，旅行社業務與本集團旅遊目的地及旅遊地產等核心業務缺乏協同效應，對促進本集團核心業務增長並無明顯助力；於2021年5月，本集團完成出售旅行社業務並錄得一次性出售收益，本集團以公平合理價格退出傳統旅行社的非優勢業務，有利於改善本集團存量資產結構，同時本集團精簡業務結構後，將可專注發展有更佳盈利潛力的核心業務，進一步明晰戰略定位。



## 主席報告書

本集團加大在港及海外業務的發展力度。年內，位於紅磡的酒店建設工程已啟動，預期2023年11月前完成；並將按計劃推進一站式服務「智慧客運平台」的開發，擇機收購跨境客運企業，構建更加便利完善的大灣區跨境旅遊交通體系。於2021年10月，本公司與Ceylon Hotels Maldives (Pvt) Ltd.訂立了關於收購其所持Handhuvaru Ocean Holidays Private Limited的50%股份權益(Handhuvaru Ocean Holidays Private Limited其餘50%股份權益由振華工程有限公司持有)的股份買賣協議，於該收購完成後，本公司將與振華工程有限公司共同合作將馬爾代夫安巴拉島開發為擁有約100間客房的中高端度假村，本公司將積極推進完成該收購，並謀劃好其他潛在海外項目的推動。

本公司一貫重視企業管治，積極推動治理體系建設和治理機制完善，不斷強化全面風險管理、內部控制體系建設及合規管理，持續提升風險防控能力，整體上保持高水平的企業管治，為實現公司健康可持續發展提供有力保障。

本集團切實履行企業社會責任，全面推進企業與社會的和諧發展，贏得各方認可。2021年，本集團扎實推動馬邊縣旅遊產業幫扶，圍繞「教育+產業」一體兩翼精準幫扶模式，全年實施多個公益幫扶項目；年內，本集團向馬邊縣投入公益性扶貧資金，涉及旅遊主業幫扶、教育幫扶、民生改善等方面的項目。





## 展望

在全球範圍內新冠疫情的控制取得一定成效，但疫情仍有機會出現反覆。全球通脹的上升、加息步伐的提前和加快、量化寬鬆政策的逐步退出和疫情對全球供應鏈的衝擊等都會對全球經濟增長和金融市場帶來不確定性。地緣政治因素也會對全球經濟增長構成風險。我國經濟雖然率先從疫情中恢復並實現了強勁的反彈，但疫情的可能反覆、消費動能的疲弱、以及全球供應鏈的不穩定將對我國2022年的經濟增長帶來挑戰。

從行業趨勢看，旅遊業呈現波動式、不均衡復蘇。國際旅遊仍然低迷，恢復進程存在較大的不確定性。出入境遊相關業態總體處於停滯狀態，恢復時間不明朗，我們既要做好持久戰的準備，也要積極關注部分有望率先恢復的旅遊目的地業務拓展和投資機會。國內游受疫情零星散發、跨省游熔断常态化等影响，旅遊人次和旅遊收入恢復速度有所放緩，景區接待游客數量出現階段性下降，但行業應變疫情的能力在提升，整體形勢在好轉。旅遊業以滿足人民群眾美好生活嚮往為根本出發點，仍處於戰略機遇期，對本集團做大做強旅遊主業仍然是機遇大於挑戰。

憑藉母公司全力支持，以及管理層和全體員工一以貫之的奮鬥及開拓精神，在目前經濟環境存在較多變化情況下，本人對本集團前景保持審慎態度。藉此機會，本人謹對各位股東及業務夥伴的支持深表謝意，並對董事會同仁及全體員工在充滿挑戰的一年間的團隊精神及忠誠服務表示由衷的感激。

蔣洪  
董事局主席

香港，二零二二年三月三十日







# 管理層討論及分析

## 業績概述

二零二一年，取決於各國對疫苗接種速度及刺激經濟措施的差異，世界多國經濟從疫情的低谷走出並錄得不同程度的復甦，然而，全球為控制病毒傳播採取的長期旅遊限制及新冠疫情防控措施阻礙了復甦步伐。中國經濟持續復甦，但由於新的Omicron變種病毒爆發導致增長勢頭有所放緩，不確定因素仍然存在。本集團積極應對複雜轉變之營商環境，整體而言，本集團本年錄得穩固表現，業績較去年有顯著增長。

二零二一年，本集團綜合收入為**36.48**億港元，較上年增長**85%**，主要由於新冠疫情轉緩導致本集團旅遊景區及酒店業務整體收入增加。稅前利潤為**0.15**億港元，上年稅前虧損為**7.42**億港元。股東應佔利潤為**1.74**億港元，上年股東應佔虧損為**3.91**億港元。經營業務應佔虧損為**0.73**億港元，較上年減少**83%**。錄得股東應佔利潤主要由於港中旅(珠海)海泉灣有限公司(「**珠海海泉灣**」)錄得房地產銷售收入約**13**億港元、完成出售旅行社業務產生約**2.16**億港元收益以及投資物業公允值由去年虧損約**1.83**億港元變動至本年收益約**0.36**億港元所致。

本集團財務狀況仍然穩健良好，具有一定的投、融資能力。截至二零二一年十二月三十一日，總資產為**258.08**億港元，較上年增長**2%**；股東應佔權益為**173.34**億港元，較上年增長**7%**；現金及銀行結餘、理財產品及若干應收貸款等的總額為**33.41**億港元，較上年減少**9%**，其中現金及銀行結餘總額為**30.74**億港元，扣除控股公司借款、銀行貸款及其他借款**6.13**億港元後，淨現金為**24.61**億港元，較上年減少**21%**。

## 股息

董事局不建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息。



## 業務回顧

### (一) 旅遊景區及相關業務

本集團旅遊景區及相關業務包括：

1. 主題公園：深圳世界之窗有限公司(「世界之窗」)和深圳錦繡中華發展有限公司(「錦繡中華」)；
2. 自然人文景區目的地：港中旅(寧夏)沙坡頭旅遊景區有限責任公司和港中旅(寧夏)沙坡頭索道遊樂有限公司(「沙坡頭景區」)、江西星子廬山秀峰客運索道有限公司(「秀峰景區」)、廣西寧明中旅筍來旅遊文化有限公司(「花山景區」)、中旅廣西德天瀑布旅遊開發有限公司(「德天景區」)，前稱廣西中旅德天瀑布旅遊開發有限公司、中旅瀘州老窖文化旅遊發展有限公司(「瀘州景區」)、中旅瀘沽湖(麗江)旅遊發展有限公司(「瀘沽湖景區公司」)；
3. 休閒度假景區目的地：珠海海泉灣、中旅(咸陽)海泉灣有限公司(「咸陽海泉灣」，前稱咸陽海泉灣有限公司)、珠海市恒大海泉灣置業有限公司(「恒大海泉灣」)及港中旅(安吉)旅遊發展有限公司(「安吉公司」)；及
4. 旅遊景區配套服務：天創國際演藝製作交流有限公司(「天創公司」)、中旅(深圳)城市發展有限公司、中旅智業文化發展(深圳)有限公司(「中旅智業」)、中旅風景(北京)旅遊管理有限公司(「中旅風景」)和中旅新疆旅遊運營管理有限責任公司(「新疆公司」)。





## 管理層討論及分析

由於新冠疫情緩和及內地的旅遊接待人次恢復較快，二零二一年，本集團旅遊景區及相關業務總體收入為30.05億港元，較上年增長134%；應佔利潤為4.72億港元，較上年增長1,587%。

### 主題公園

2021年，國內經濟有序恢復，主題公園及時研討旅遊市場趨勢，重點開發本地遊市場，並適時滲透其他細分市場。但5月中旬廣東疫情復發，增加了經營壓力，當前，局部地區零星散發疫情仍然難以抑止，旅遊市場復蘇存在較多的不確定因素。本年主題公園收入為4.03億港元，較上年增長57%；應佔虧損為0.4億港元，較上年減少51%。

年內，世界之窗推出「法老歸來」、「煙花之舞」、「極速飛車」、「斯巴達勇士訓練營」、「激流大峽谷」及「窩窩萌寵森友會」六個新項目，並將陸續增加新項目，豐富景區產品，循序漸進地對景區各項目進行提升改

造。錦繡中華已完成藏寨項目改造，「漂流河互動體驗提升改造項目」已進入設備生產階段。世界之窗和錦繡中華將持續加強市場的開拓和挖潛，豐富產品及加大提質擴容力度。

### 自然人文景區目的地

本年自然人文景區目的地收入為6.32億港元，較上年增長117%；應佔利潤為0.37億港元，上年應佔虧損為0.27億港元。

本公司於二零二一年一月二十五日與登封嵩山少林文化旅遊集團有限公司訂立產權交易合同，本公司同意以人民幣2.55億元出售港中旅（登封）嵩山少林文化旅遊有限公司（「嵩山景區」）51%股權給登封嵩山少林文化旅遊集團有限公司；出售嵩山景區有利於本集團優化屬下自然人文景區目的地的資產組合，提升資產周轉率和提高現金回流，進一步提高本公司可持續發展水準，該出售於二零二一年四月完成，產生收益約人民幣1,093萬元。有關詳情請參閱本公司日期為二零二一年一月二十五日的公告。

年內，沙坡頭景區堅持疫情防控常態化，不斷加強項目建設、市場營銷、服務品質提升等工作，取得了良好的成效，沙坡頭景區收入同比增長79%，虧損減少68%。德天景區的四大網紅引流產品及「登高望越」團隊業務，改變了遊客動線，提升遊客二次消費轉化率，德天景區收入和利潤分別增長100%及42%。花





山景區實施區域化管理令其收入增長**48%**。秀峰景區通過加強與旅行社合作，提升團隊遊客量，收入和利潤均錄得顯著增長。瀘州景區於**2020年9月**成立，對老窖池景區進行提升改造，著重打造酒文化旅遊項目，瀘州景區收入為**1.94**億港元，對本集團自然人文景區目的地收入作出顯著貢獻。本公司聯營公司開元森泊分佔利潤**0.37**億港元。

### 休閒度假景區目的地

休閒度假景區目的地收入為**19.18**億港元，較上年增長**181%**；應佔利潤為**4.75**億港元，較上年增長**762%**。收入和應佔利潤增長主要由於珠海海泉灣錄得房地產銷售收入約**13**億港元所致。

珠海海泉灣收入為**14.02**億港元，較上年增長**798%**，扭虧為盈，年內推出「無動力樂園」，「小馬俱樂部」、「小矮人部落」及「小鎮市集」等項目，成為區域內網紅打卡點。咸陽海泉灣通過主題節慶活動，傳遞全新海泉灣體驗，透過親子平台增強品牌傳播力，並推出室外溫泉產品「海泉湯院」，咸陽海泉灣收入增長**118%**，扭虧為盈。聯營公司恒大海泉灣分佔房地產

利潤約**0.52**億港元。安吉公司於下半年推售二期項目全部剩餘住宅，但因為工期影響未能於年內交付結轉，安吉公司收入減少**13%**，安吉公司重點落地茶園、酒吧的運營改造以及農場規劃方案的推進實施，制定了以親子家庭為主要客群的度假區迭代升級概念方案，進一步完善產品和運營體系。

### 旅遊景區配套服務

旅遊景區配套服務收入為**0.52**億港元，較上年減少**5%**；應佔利潤為**0.01**億港元，較上年減少**98%**。

天創公司從事景區建設、策劃創意、演藝和委託管理業務，因劇目主要客源來自歐美市場，境外疫情未得到有效控制，駐場演出業務全面停滯，導致本年收入減少。中旅智業提供旅遊策劃服務，收入減少，虧損增加，並將加強市場拓展力度，擴展市場渠道。中旅風景提供輸出管理及顧問諮詢服務，收入減少**40%**，並將加強產品研發、項目推動和落地等方面的協同。新疆公司本年**5月**成立，主要從事新疆區域旅遊目的地項目運營管理，以及新型度假體驗產品和服務的打造和經營，新疆公司錄得輕微收入和利潤。



## 管理層討論及分析

### (二) 旅行社、旅遊證件及相關業務

本集團旅行社、旅遊證件及相關業務主要包括：

1. 旅行社業務：香港中國旅行社有限公司及海外分社；及
2. 旅遊證件業務。

於二零一九年八月九日，本集團與中國旅遊集團之附屬公司中國旅遊集團旅行服務有限公司(「中旅總社」)訂立資產及股權轉讓總協議，本集團同意以代價513萬港元出售旅行社有關業務及相關資產給中旅總社，該出售已於二零二一年五月完成，本集團就該出售錄得約2.16億港元收益，有關詳情請參閱本公司日期為二零二一年五月三十一日的公告。

針對新冠疫情相關的各種社交距離和跨境活動的限制影響了整個旅遊業的市場動態，二零二一年，本集團旅行社、旅遊證件及相關業務收入為1.03億港元，較上年減少59%；應佔虧損為1.07億港元，較上年增加471%。

### (三) 酒店業務

本集團酒店業務包括：

1. 港澳五家酒店；
2. 北京廣安門維景國際大酒店(「北京維景酒店」)；及
3. 香港中旅維景國際酒店管理有限公司。

二零二一年，本集團酒店業務收入為4.39億港元，較上年增長35%；應佔虧損為0.33億港元，較上年減少66%。北京維景酒店恢復較理想，收入增長31%。銅鑼灣維景酒店收入穩定，實現盈利。九龍維景酒店去年成為政府指定酒店，用作專門接待回港人士入住隔離檢疫，收入有所增長。部份酒店推出優惠及宣傳，加強成本控制，藉此減少疫情帶來的負面影響。

### (四) 客運業務

本集團客運業務包括客車業務及客船業務，由信德中旅船務投資有限公司(「信德中旅」)持有。

受到新冠疫情的持續影響，本集團的跨境巴士服務及客運渡輪服務全線暫停，客運業務嚴重受挫，目前信德中旅主要收入來源於客車業務。二零二一年，客運業務收入為0.77億港元，較上年減少15%；應佔虧損為2.48億港元，較上年減少16%。

客車業務積極拓展多元業務如文化傳媒、跨境商城等，并着力于本地包車業務和本地綠色旅遊業務，以緩解主營業務暫停的困境。





### 發展戰略

#### 旅遊景區及相關業務

本集團圍繞打造「一流旅遊目的地投資與運營服務商」的戰略定位，進一步聚焦於打造與旅遊、休閒、度假相關的產品，著力在場景、內容和體驗等方面創造行業標杆，推動景區業務和地產業務融合發展的戰略實施路徑。本集團將繼續加速存量業務的增收增效，優化存量業務經營，推進旅遊消費市場進一步擴容和消費場景擴大，打造旅遊精品和標杆項目，推動科技在旅遊場景廣泛應用，抓住疫情後消費回流的機遇，開創促進旅遊新消費的新局面。

年內，世界之窗實施異業合作常態化，擴大合作範圍，聯合其他品牌舉辦多次活動，提升景區整體品牌影響力，並新增《出埃及記》、《泰姬陵戀歌》、《美洲風情表演》等景點演藝。錦繡中華繼續以本地親子客源為主，將推出「花車巡遊」及「漂流河」等新產品，並將通過深化外部戰略合作伙伴關係，持續深耕輸出管理業務，打響輸出管理品牌知名度。世界之窗和錦繡中華將著力轉型發展，打造符合市場潮流的新產品。

沙坡頭景區將推進星星酒店二期項目落地，實現星星酒店高端化、差異化發展，形成高、中、低三個檔次的產品，打造文旅融合休閒度假產品，繼續打造「景區+特色酒店」的全新度假模式，豐富溫泉、民宿、酒店、演藝、夜遊等休閒度假產品的打造，推動景區的轉型升級。德天景區隨著夜間旅遊體驗產品「夜德天」、「登高望越項目」及「中越跨境免稅街項目」已開業運營，經營業績顯著提升，德天景區將

聯合周邊其他高端酒店進行產品聯動，提升景區美譽度，並繼續調整營銷策略，打造「活動+品牌+產品」的整合營銷推廣模式。瀘州景區將通過對「張壩景區」、「酒谷湖」等項目的建設，打造酒旅融合標杆項目，構建「白酒+商品、+文創、+住宿」等文旅產業新模式。

本集團於2021年2月完成收購開元森泊34%股權，成為開元森泊第二大股東；開元森泊定位中高端市場微度假項目，價值主張是向中高端客戶群提供城市周邊短途遊休閒度假產品，引領消費升級，建立了特色化、低成本、重品質的價值支撐體系；開元森泊擁有吸引市場的良好旅遊IP與高口碑產品、被行業認可的可複製模式及優異的業績表現，本集團收購兼併開元森泊成熟的旅遊IP，有助推進旅遊地產業務跨越式發展；年內，開元森泊錄得利潤貢獻。

上半年，本公司與麗江瀘沽湖管理局及麗江瀘沽湖旅遊開發有限公司（「瀘沽湖旅遊公司」）訂立項目基礎協議，以共同開發瀘沽湖景區資源；於二零二一年七月，本公司與瀘沽湖旅遊公司共同設立了瀘沽湖景區公司，瀘沽湖景區公司註冊資本為人民幣2億元，本公司與瀘沽湖旅遊公司分別佔瀘沽湖景區公司51%及49%股權，瀘沽湖景區公司是項目的主要運營主體，對項目範圍內的自然景觀資源、民族文化資源、水路陸路交通資源等進行策劃、開發、建設、經營和管理，致力將瀘沽湖景區打造成雲南大滇西環線的核心旅遊項目，集旅遊觀光、休閒度假、購物娛樂、摩梭風情等多業態的世界旅遊目的地。



## 管理層討論及分析

珠海海泉灣將繼續通過存量改造升級和增量地產開發來擦亮「海泉灣」品牌，目標是豐富海泉灣產品數量，挖掘海泉灣文化特色，切實發揮「旅遊+地產」互補聯動作用，並將繼續推進海王星酒店改造，爭取2022年暑期正式開業。2021年咸陽海泉灣與雀巢星巴克咖啡服務品牌合作，在度假區內開設星巴克咖啡服務體驗店，同時引入室內高爾夫、射箭等體驗項目，進一步豐富度假區業態；與當地知名親子機構「袋鼠爸爸」合作，主推及打造親子綜合體遊玩聖地。安吉公司將推進開發安吉商業小鎮，帶動未來收入增長。

### 客運業務

客車業務將擇機收購跨境客運公司，以解過境指標和深圳灣配額短缺的發展瓶頸。客船業務將繼續實施有效成本管控，清理低效資產、效益低的航線，提高單船的營運效率和經營效益，提高跨境水運的市場份額。

### 香港及海外業務發展

本集團將加快增量項目的推進，積極獲取戰略性優質景區資源，形成新的利潤增長點；並積極探索海外市場佈局。於2021年10月，本公司與Ceylon Hotels Maldives (Pvt) Ltd. 訂立股份買賣協議，本公司同意以代價4,493,663美元向Ceylon Hotels Maldives (Pvt) Ltd.收購其所持Handhuvaru Ocean Holidays Private Limited（「Handhuvaru公司」）的50%股份權益（Handhuvaru公司其餘50%股份權益由振華工程有限公司持有），Handhuvaru公司擁有位於馬爾代夫的安巴拉島的租賃權，於完成該收購後，本公司將與振華工

程有限公司達成協議，共同合作將安巴拉島開發為擁有約100間客房的中高端度假村；馬爾代夫是世界知名旅遊目的地，在新冠疫情前持續受益於亞洲遊客特別是中國遊客的需求增長及旅遊消費上升，安巴拉島位於瓦武環礁，交通較為便捷，旅遊資源豐富，具有較好的發展潛力，該收購跟本公司業務發展戰略具有高度契合性，有關詳情請參閱本公司日期為二零二一年十月十二日的公告。於本報告日期，該收購尚未完成。

本集團積極研究存量資產包括香港物業的盤活和優化計劃，以提高資產經營效率和釋放價值。本集團位於紅磡的協記三倉坐落的土地獲政府批准變更為酒店用途後，土地價值及發展潛力大幅提升，協記三倉的拆卸工程已於二零二零年完成，本公司之全資附屬公司香港中旅物業投資有限公司於二零二一年十二月與一家承建商訂立建設合同，委聘該承建商在該地塊建造一座28層的商務精品酒店及其配套設施，預期二零二三年十一月三日前完成，考慮到新酒店的位置、交通及海景資源，新酒店將定位於中高端市場，能夠獲得更高的收入並接觸更廣泛的商務及休閒客戶群，符合本集團的業務發展策略，有關詳情請參閱本公司日期為二零二一年十二月二十四日的公告。此外，本集團對國內多個智慧酒店進行了實地考察，並就探索智慧酒店系統在項目上實際應用的可行性形成相關考察報告。

### 內部管理

本公司於2021年1月設立了數字化運營部，制定了數位化轉型發展方案，轉型思路進一步清晰，本公司將通過數字化轉型提升業務線上化水準和對客服務能力，加強內外部業務協同，推進異業跨界合作，為消費者打造產品豐富、使用便捷、體驗優秀的服務視窗，推動數字化技術與業務模式、管理模式的深度融合。

在抓好日常經營管理工作、力爭實現預期業績目標的同時，本公司將著重加強產品能力、數字化能力、運營能力三大核心競爭力，推動本公司發展邁上新台階。本公司將圍繞督導檢查、培訓提升、疫情常態化防控等方面繼續紮實做好安全防疫工作，築牢企業經營發展生命線，確保整體防控形勢穩定。

本集團繼續強化總部能力建設，引進高端專業人才，加強管控及業務協同，健全完善規章制度，持續優化工作流程，強化安全生產體系機制，確保企業持續健康發展。

### 僱員人數及薪金

於二零二一年十二月三十一日，本集團聘用7,030名僱員。本集團乃根據僱員工作表現、專業經驗及現行行業慣例釐定僱員薪金。管理層會定期對本集團僱員薪酬政策和待遇作出評估。除退休福利及內部培訓計劃外，本集團按員工表現的評核，向若干僱員酌情發放花紅。

### 流動資金、財務資源及資本結構

本集團財務狀況良好，本集團普遍以其內部現金流及銀行貸款作為業務的營運資金。於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘30.74億港元，以及銀行及其他借貸及控股公司貸款為6.13億港元，負債與資本比率為30%，負債包括銀行及其他借貸、應付貿易款項、其他應付款項及應計控股公司借款以及應付控股公司及同系附屬公司款項。

### 外匯風險

本集團持有若干以外幣計值的資產、借貸及若干以外幣進行的主要交易，故面對若干程度的外匯風險。本集團並無運用任何特定對沖工具以對沖外匯風險。本集團將密切監控及管理外幣風險，以及於必要時採取適當措施。

### 資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團已將約1,000萬港元(二零二零年十二月三十一日：1,100萬港元)之銀行存款抵押予銀行，以作為取得供應商授予本集團附屬公司之若干信貸額及代替水、電、煤氣費及租金按金之若干銀行擔保。

於二零二一年十二月三十一日，本集團已抵押賬面淨值為7.45億港元(二零二零年十二月三十一日：0.57億港元)之若干樓宇，以作為取得供應商授予信貸額之銀行擔保。

### 重大收購及出售附屬公司

除上文「管理層討論及分析」章節項下的「業務回顧」章節所載外，於年內，本集團並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。





## 管理層討論及分析

### 或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團就履行銷售合約向一名客戶提供30萬港元的履約保證(二零二零年十二月三十一日：30萬港元)。

### 未來重大投資或資本資產的計劃

年內，本集團並無有關重大投資或資本資產之未來計劃。

### 展望

二零二一年，全球進入新冠疫情常態化防控的新階段，一些國家出現了廣泛的通脹並且經濟在強勁復蘇。國際貨幣基金組織預測2021年全球經濟增速為5.9%；世界銀行在全球經濟展望報告中預計2021年全球經濟將增長5.5%。面對新冠疫情帶來的嚴峻考驗以及世界經濟的不確定性，國內疫情總體可控並且經濟保持穩健發展。根據國家統計局發佈的2021年經濟數據，中國2021年的GDP達人民幣114萬億元，同比增長8.1%，兩年平均增長5.1%，我國經濟在主要經濟體中依然保持高速增長。

隨著疫苗的加速接種，全球經濟正迎來復蘇，但變種病毒影響經濟復蘇的不確定性仍然存在。2022年1月，國際貨幣基金組織發佈更新的《世界經濟展望》報告，預期2022年全球經濟增長4.4%。但受疫情影響，各國復蘇勢頭存在減

弱的態勢，經濟前景的不確定性仍然存在。中國人民銀行2021年第4季度的中國貨幣政策執行報告中，提及了通脹走勢、疫情形勢、發達經濟體宏觀政策調整仍有較大不確定性。近期烏克蘭局勢升溫，俄羅斯被多國制裁，能源、大宗商品及農產品價格上漲，增加全球通脹壓力。國際市場動盪及地緣政治風險的因素將會對全球經濟增長構成壓力。本集團預期2022年環球經濟走向主要取決於疫控進展及成效，本集團的酒店及客運業務表現亦很大程度取決於香港與內地的通關情況，近期本港幾何級爆發Omicron變種病毒，促使香港政府實施最嚴格的社交距離措施，對市內正常的商業活動造成嚴重干擾，進一步推遲期待已久的邊境解封時間。儘管面對疫情壓力，本集團堅持不懈、靈活應變，繼續以現金流為核心安排部署各項經營管理工作，致力改善業務表現，憑藉穩固根基，資產抗跌力強，年內維持業務穩健發展。

本公司對未來發展前景保持審慎態度，將會持續監控疫情的控制情況並評估其可能對本集團的財務及業務前景帶來的潛在風險及影響。本集團整體業務的基本面保持穩健良好，資金比較充裕，具備投資發展的實力和能力，本公司將全力以赴完成各項工作任務，推動本集團的深化改革和融合發展，亦會密切留意合適的增長機會，擴大中長期收益來源，為股東創造更大價值。



# 董事局報告

董事將其報告書連同本公司及其附屬公司(「**本集團**」)截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表送呈台覽。

## 主要業務及業務回顧

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要附屬公司之主要業務載於合併財務報表附註40內。本集團年內主要業務性質沒有重大變化。就香港法例第622章公司條例附表5指定活動而進行之討論和分析，包括對本集團業務之中肯審視、對本集團面對之主要風險及不明朗因素的討論、在二零二一年財政年度結束後發生並對本集團有影響的重大事件之詳情，本集團業務相當可能進行之未來發展的揭示，以及本公司的環境政策及表現，已載於本年報第12至15頁之「主席報告書」章節、第16至24頁之「管理層討論及分析」章節、第7頁之「財務回顧」章節、第38至49頁之「企業管治報告」章節、第50至82頁之「環境、社會及管治報告」章節及年報第192至199頁之合併財務報表附註45內。

## 本集團溢利

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於該日之財政狀況及財務事宜載於合併財務報表第91至202頁。

## 股息

董事不建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二零年：零)。

於本年報日期，董事局並不知悉有任何本公司股東已放棄或同意放棄任何股息的安排。

## 股本

本公司於年內之股本變動詳情載於合併財務報表附註37。

## 儲備

本公司及本集團儲備於年內之變動詳情分別載於合併財務報表附註46及合併權益變動表。

## 股權有關協議

除下文「購股權計劃」一節所披露的本公司購股權計劃外，年內概無任何股權有關協議存續。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司概無訂立任何股權有關協議。

## 可分派儲備

於二零二一年十二月三十一日，根據香港法例第622章香港公司條例第297及299條之規定計算，本公司之可供分派儲備為4,608,764,000港元。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 捐款

年內，本集團作出慈善捐款2,409,000港元。

## 財務資料概要

本集團於過往五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第6頁。該概要並不構成經審核財務報表之一部分。

## 主要客戶及供應商

年內，本集團首五大客戶之總營業額佔本集團全年總營業額不足30%，而本集團首五大供應商之總採購額佔本集團全年總採購額不足30%。



## 董事局報告

### 董事

於本年度及直至本報告日期，本公司之董事如下：

#### 執行董事：

蔣洪先生(主席)  
盧瑞安先生(副主席)  
唐勇先生(於二零二一年四月十五日獲委任)  
游成先生(於二零二一年四月十五日辭任)  
楊浩先生(於二零二一年五月二十四日辭任)  
凡東升先生(於二零二二年一月二十日辭任)

#### 非執行董事：

吳強先生(於二零二二年一月二十二日從本公司執行董事  
調任至本公司非執行董事，並已辭任本公司總經理之職  
務)  
曾偉雄先生

#### 獨立非執行董事：

謝祖堃先生  
張小可先生  
黃輝先生  
陳志宏先生  
宋大偉先生

本公司已收到獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條有關其獨立性之確認。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

根據本公司組織章程細則(「細則」)第101條，謝祖堃先生、張小可先生、黃輝先生及宋大偉先生須於即將舉行之股東週年大會輪值告退並合資格且願意重選連任。

擬在即將舉行之股東週年大會上重選連任之董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立不可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

本公司之董事簡介詳情載於本年報第8頁至第11頁。

### 附屬公司之董事

於本年度及直至本報告日期，於本公司之附屬公司董事局擔任董事的全體董事名單刊載於本公司網頁 <http://www.irasia.com/listco/hk/ctii/>上。

### 董事資料之變更

根據上市規則第13.51B(1)條，自二零二一年中期報告日期以來，董事之資料變動載列如下：

董事姓名	變動
吳強	<ul style="list-style-type: none"><li>獲委任為中旅(集團)戰略投資和企業管理部總經理，自二零二二年一月四日起生效。</li><li>從本公司執行董事調任至本公司非執行董事，並已辭任本公司總經理之職務，自二零二二年一月二十日起生效。</li><li>二零二二年度之董事袍金由240,000港元增加至300,000港元，自二零二二年一月二十日起生效。</li></ul>

### 董事酬金

董事袍金須每年於股東大會上獲得股東批准。董事局會根據董事之職務、責任及工作表現以及本集團之業績來決定其他酬金。

### 薪酬制度

本集團之薪酬制度包括基本月薪、年度獎金、福利及長期獎賞(包括根據購股權計劃授出購股權)。本集團之薪酬制度旨在使主要僱員之利益與本集團之表現及股東之利益一致，以及透過合理制度使短期及長期福利達致均衡。同時，本集團亦致力維持整體報酬之競爭力。現金報酬之水

平按不同職務之重要性釐定，並按職務之重要性及其表現之直接比例發放獎金，以使本集團能夠招聘、挽留及激勵切合本集團發展需要之優秀人才，並確保回報合理。本集團按年檢討其薪酬制度，並於必要時委聘專業中介機構，以確保薪酬制度具競爭力，從而支持本集團業務之增長。概無任何個別僱員有權自行釐定其本身酬金。

### 董事享有權益之交易、安排或合約

於年結日時或年內任何時間，本公司或本公司之任何控股公司、任何附屬公司或同系附屬公司並無進行或訂立本公司董事或其有關連實體直接或間接享有重大權益兼構成本公司重要業務之交易、安排或合約。

### 退休計劃

本集團退休計劃之詳情列於合併財務報表附註2.24。

### 管理合約

在一九九二年，本公司與本公司之控股股東（因此為本公司關連人士）中旅（集團）訂立管理服務合約。據此，中旅（集團）承諾當本公司提出要求時，會依據合約規定之條款及條件委派或促使委派人員出任本公司執行董事。該合約由一九九二年九月二十五日起計五年內有效，除非其中一方以一個月事先書面通知另一方終止，否則將於五年期

後繼續有效。本集團於年內並無就該合約付出款項。

### 持續關連交易

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內及直至本年度報告日期，本集團有以下持續關連交易，詳情如下：

#### 持續關連交易

- (i) 於二零一八年十一月八日，本公司與中旅集團財務有限公司（「中旅財務」，前稱為港中旅財務有限公司）就中旅財務向本集團提供存款服務、綜合授信服務、委託貸款服務及跨境人民幣資金池服務訂立金融服務框架協議（「二零一八年金融服務框架協議」），期限自二零一九年一月一日起至二零二一年十二月三十一日結束。根據二零一八年金融服務框架協議，截至二零二一年十二月三十一日止三個年度的每個年度存款上限為人民幣5億元。

由於中國附屬公司的閒置資金增加，期望從利息收入帶來更穩定收益及中旅財務提供優惠的存款利率，本集團截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年實際需要的存款服務總金額或會超出原先預計的金額。預期存款上限有所不足，因此本公司已與中旅財務於二零一九年十月十七日訂立金融服務補充協議（「二零一九年金融服務補充協議」），藉此修訂二零一八年金融服務框架協議項下截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年之存款上限，以根據上市規則第14A.54條重新遵守公告及股東批准之規定。

截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年二零一九年金融服務補充協議項下有關經修訂存款上限為人民幣15億元。截至二零二一年十二月三十一日止年度的實際交易金額為人民幣9.87億元。

由於中旅(集團)為主要股東，故為本公司之關連人士。由於中國旅遊集團持有中旅(集團)之全部已發行股本，因此根據上市規則，中國旅遊集團為本公司之關連人士。由於中旅財務為中國旅遊集團的非全資附屬公司，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，二零一八年金融服務框架協議及二零一九年金融服務補充協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於貸款服務乃按正常商業條款(或對本集團有利的條款)提供，而本集團無須就中旅財務提供的財務資助抵押本集團資產，故根據上市規則，貸款服務獲完全豁免遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准之規定。

由於有關綜合授信服務(貸款服務除外)、委託貸款服務及跨境人民幣資金池服務估計交易金額之適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)每年均低於0.1%，故根據上市規則第14A章，綜合授信服務(貸款服務除外)、委託貸款服務及跨境人民幣資金池服務獲完全豁免遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准之規定。

由於二零一九年金融服務補充協議項下有關經修訂存款上限的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%及10,000,000港元，存款服務(包括經修訂存款上限)構成持續關連交易，並須根據上市規則14A章遵守申報、公告、獨立股東批准及年度審核的規定。此外，由於存款服務構成上市規則第14.04(1)(e)條的提供財務資助，及按年度基準存款服務(包括經修訂存款上限)之有關適用百分比率高於25%但低於75%，存款服務(包括經修訂存款上限)構成上市規則第14章項下之主要交易。

於二零一九年十一月二十九日舉行的本公司股東特別大會上，本公司獲獨立股東批准二零一九年金融服務補充協議以及與該協議項下擬進行的持續關連交易有關的經修訂存款上限。

由於二零一八年金融服務框架協議及二零一九年金融服務補充協議於二零二一年十二月三十一日屆滿，故本公司於二零二一年十一月十六日與中旅財務訂立金融服務框架協議(「二零二一年金融服務框架協議」)，以重續該等持續關連交易為期三年之年期，自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日為止，而中旅財務將繼續據此向本集團提供服務。截至二零二四年十二月三十一日止三個年度各年的存款上限為人民幣15億元。

於二零二一年十二月二十三日舉行的本公司股東特別大會上，本公司獲獨立股東批准二零二一年金融服務框架協議以及與該協議項下擬進行的持續關連交易有關的存款上限。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十一月十六日之公告以及本公司日期為二零二一年十二月七日之通函。

- (ii) 過往本集團與中旅(集團)及其聯繫人士(統稱「中旅(集團)系公司」)，以及中國旅遊集團及其聯繫人士(統稱「中國旅遊集團系公司」)訂立若干持續關連交易，分類如下：
- (a) 由香港中旅物業投資有限公司(「中旅物業投資」)及香港中旅證件服務有限公司(「中旅證件服務」)提供旅行許可證管理服務(附註(1))；
  - (b) 與中國旅遊集團系公司(作為出租人)訂立租賃安排(附註(2))；
  - (c) 本集團與中國旅遊集團系公司相互提供旅行團服務(附註(3))；
  - (d) 由香港中旅汽車服務有限公司(「中汽公司」)提供租車及交通服務(附註(4))；
  - (e) 與中國旅遊集團系公司(作為承租人)訂立租賃安排(附註(5))；及
  - (f) 向中國旅遊集團系公司(作為承租人)出租電腦系統(附註(5))。

附註：

- (1) 於二零二一年五月十五日，本公司之全資附屬公司中旅物業投資與中旅(集團)(本公司之控股股東，故為本公司之關連人士)訂立協議(「代理協議」)，訂明中旅物業投資為中旅(集團)在香港提供申請中國入境旅遊簽證及旅行許可證之一般管理服務(「旅行許可證管理服務」)，固定年期至二零四七年六月三十日。

中旅物業投資根據代理協議之條款，繼續於其日常一般業務過程中提供旅行許可證管理服務。於二零一八年十二月十四日舉行的本公司股東特別大會上，本公司獲得獨立股東批准，截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年最高年度總價值為3.10億港元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十一月八日之公告及日期為二零一八年十一月二十八日之通函。

於二零二零年六月一日，中旅物業投資與中旅證件服務(本公司之全資附屬公司)及中旅(集團)訂立有關代理協議之委託轉讓契據，據此，各方同意中旅證件服務承擔及代替中旅物業投資履行其於代理協議項下的所有義務及代替中旅物業投資承擔其於代理協議項下的權利及利益，期限自二零二零年六月一日起至二零四七年六月三十日止。

根據上市規則第14A章，由於中旅(集團)為本公司之控股股東，故為本公司之關連人士。

於二零二一年十二月二十三日舉行的本公司股東特別大會上，本公司獲獨立股東批准截至二零二四年十二月三十一日止三個年度各年之年度最高總值3.10億港元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十一月十六日之公告以及日期為二零二一年十二月七日之通函。

- (2) 於二零一八年十一月八日，本公司與中國旅遊集團訂立租賃總協議(「二零一八年租賃總協議」)，以向中國旅遊集團系公司租賃辦公室物業，年期由二零一九年一月一日起至二零二一年十二月三十一日為止。由於二零一八年租賃總協議於二零二一年十二月三十一日到期，故本公司於二零二一年十二月三十日與中國旅遊集團訂立租賃總協議(「二零二一年租賃總協議」)，以重續該等持續關連交易之年期，自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止，而本集團將繼續向中國旅遊集團系公司租賃辦公室物業。



## 董事局報告

由於中旅(集團)為本公司之主要股東，中國旅遊集團持有中旅(集團)全部已發行股本，因此根據上市規則，中國旅遊集團及中國旅遊集團系公司均為本公司之關連人士。有關詳情，請參閱本公司於二零二一年十二月三十日刊發之公告。

- (3) 於二零一七年十二月二十八日，本公司與中國旅遊集團訂立旅行團服務總協議(「二零一七年旅行團服務總協議」)，內容有關本集團及中國旅遊集團系公司自二零一八年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止期間互相提供旅行團服務，以便從中國旅遊集團系公司覆蓋廣泛之旅遊網絡得益及使資源分配更具效率。於二零二零年十二月二十九日，本公司與中國旅遊集團訂立旅行團服務總協議(「二零二零年旅行團服務總協議」)，以重續二零一七年旅行團服務總協議項下擬進行持續關連交易之年期，自二零二一年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止，而本集團及中國旅遊集團系公司將繼續據此互相提供旅行團服務。於二零二一年五月三十一日，本集團完成出售傳統旅行社業務後，不再與中國旅遊集團系公司互相提供旅行團服務，故二零二零年旅行團服務總協議已終止。

由於中國旅遊集團持有本公司之主要股東中旅(集團)全部已發行股本，故中國旅遊集團為本公司之關連人士。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一七年十二月二十八日、二零二零年十二月二十九日及二零二一年五月三十一日之公告。

- (4) 於二零一九年二月十日，本公司之附屬公司中汽公司與中旅(集團)之全資附屬公司中國旅遊集團金融投資有限公司(「中旅金融投資」)訂立過境營運小車租用協議(「過境營運小車租用協議」)，據此，中汽公司同意出租一輛跨境小型汽車予中旅金融投資，自二零一九年四月一日起至二零二二年三月三十一日止，為期三年。於二零二零年七月十五日，中汽公司與中旅(集團)訂立固定租車協議(「二零二零年本港固定租車協議」)，據此，中汽公司同意為中旅(集團)提供員工交通服務，年期自二零二零年七月十六日起至二零二一年六月三十日止。於二零二一年九月二十九日，中汽公司與中旅(集團)訂立租車及交通服務協議(「二零二一年本港固定租車

協議」)，據此，中汽公司同意於疫情爆發期間在香港為中旅(集團)提供員工交通服務，自二零二一年七月一日起至二零二二年六月三十日止，為期一年。

由於中旅(集團)為本公司之控股股東，故其為本公司之關連人士。中旅金融投資為中旅(集團)之全資附屬公司，因此根據上市規則第14A章亦為本公司之關連人士。

根據上市規則第14A.81條，由於過境營運小車租用協議、二零二零年本港固定租車協議及二零二一年本港固定租車協議項下交易於12個月期間內持續進行、訂立或完成，及所有該等交易涉及向中旅(集團)系公司之成員公司提供汽車租賃或運輸服務，彼等將合併計算並視作一項交易。就此而言，所有該等交易均受年度上限所規限。

於截至二零二二年十二月三十一日止兩個財政年度各年，過境營運小車租用協議、二零二零年本港固定租車協議及二零二一年本港固定租車協議項下進行之交易的年度上限分別為740萬港元及930萬港元。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年九月二十九日之公告。

- (5) 於二零一九年十二月三十一日，本公司與中國旅遊集團訂立租賃總協議，以(i)規管與中國旅遊集團系公司(作為承租人)的租賃安排，年期自二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止，而本集團將繼續向中國旅遊集團系公司租賃其辦公室物業或其他物業；及(ii)規管本集團向中國旅遊集團系公司租賃電腦系統及提供維修保養服務，期限自二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止。

由於中國旅遊集團持有本公司之主要股東中旅(集團)的全部已發行股本，故中國旅遊集團為本公司的關連人士。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一七年七月二十一日及二零一九年十二月三十一日之公告。

上述持續關連交易於截至二零二一年十二月三十一日止年度之最高年度代價總額以及該等交易於截至二零二一年十二月三十一日止年度之實際金額如下：

	截至十二月三十一日止年度之上限				截至
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二一年 十二月三十一日 止年度之 實際金額
	千元	千元	千元	千元	千元
I. 與中旅(集團)系公司之持續關連交易					
(a) 由中旅物業投資及中旅證件服務提供旅行許可證管理服務	310,000港元	310,000港元	310,000港元	310,000港元	68,438港元
(b) 由本集團向中旅(集團)系公司提供汽車租賃及運輸服務	不適用	7,400港元	9,300港元	不適用	5,428港元
II. 與中國旅遊集團系公司之持續關連交易					
(c) 本集團向中國旅遊集團系公司提供旅行團服務	58,000港元	7,700港元	不適用	不適用	245港元
(d) 由中國旅遊集團系公司向本集團提供旅行團服務	129,000港元	41,000港元	不適用	不適用	5,515港元
(e) 與中國旅遊集團系公司(作為出租人)訂立租賃安排	25,000港元	26,000港元	25,279港元	19,289港元	5,407港元
(f) 與中國旅遊集團系公司(作為承租人)訂立租賃安排	25,010港元	25,010港元	25,210港元	不適用	3,425港元
(g) 向中國旅遊集團系公司(作為承租人)出租電腦系統	8,443港元	7,921港元	7,921港元	不適用	零港元

- (iii) 於二零一八年十二月二十八日，本公司與中國旅遊集團訂立管理服務總協議(「二零一八年管理服務總協議」)，據此，本公司同意向一組中國旅遊集團附屬公司(其主要業務包括旅遊房地產項目的投資、開發及管理)提供管理服務，自二零一九年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止為期三年。二零一八年管理服務協議將使本公司得益於中國旅遊集團的優質旅遊資源，實現協同效益及令資產獲取最大收益，同時擴大本公司的收入來源及提升現金流。截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年之年度上限為人民幣55,000,000元。截至二零二一年十二月三十一日止年度的實際交易金額為人民幣51,887,000元。

由於中旅(集團)為本公司之主要股東，故為本公司之關連人士。由於中國旅遊集團持有中旅(集團)之全部已發行股本，因此根據上市規則，中國旅遊集團為本公司之關連人士。根據上市規則，本公司與中國旅遊集團訂立二零一八年管理服務總協議構成本公司之持續關連交易並須遵守申報、公告及年度審核規定。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十二月二十八日之公告。





## 董事局報告

於二零二二年三月十八日，本公司與中國旅遊集團訂立管理服務總協議，以重續二零一八年管理服務總協議項下擬進行之持續關連交易，年期自二零二二年三月十八日起至二零二四年十二月三十一日止。截至二零二四年十二月三十一日止三個年度各年的年度上限為人民幣60,500,000元。詳情請參閱本公司日期為二零二二年三月十八日的公告。

- (iv) 於二零一九年十二月三十一日，本公司之間接全資附屬公司中旅景區投資有限公司（「中旅景區」）與中國旅遊集團投資運營有限公司（「中國旅遊集團投資」）訂立商業服務總協議，據此，中旅景區同意以非獨家方式向中國旅遊集團投資及其附屬公司以及聯營公司（但不包括本集團）（「中國旅遊集團投資集團」）提供商業服務，包括土地收購諮詢服務、商業諮詢服務、設計諮詢服務、招商服務、委託管理服務及租賃管理服務，自二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止，為期三年。根據商業服務總協議向中國旅遊集團投資集團提供商業服務將不僅令本公司可受惠於中國旅遊集團投資集團的優質旅遊資源，以產生協同效應及使資產收益最大化，亦能擴大其收入來源及增加現金流量。截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，商業服務總協議的年度上限分別為34,000,000港元，38,000,000港元及92,000,000港元。截至二零二一年十二月三十一日止年度交易的實際金額為零港元。

中旅（集團）為本公司控股股東。中國旅遊集團投資為中旅（集團）之直接全資附屬公司及因此為本公司關連人士。根據上市規則，商業服務總協議項下擬進行交易將構成本公司之持續關連交易，且須遵守

其中的申報、公告及年度審核規定。詳情請參閱本公司日期為二零一九年十二月三十一日的公告。

上述持續關連交易經本公司獨立非執行董事審議。董事（包括獨立非執行董事）確認該等截至二零二一年十二月三十一日止年度的持續關連交易(i)均在本集團日常一般業務過程中訂立；(ii)乃根據相關監管協議按公平合理之條款訂立，並符合股東之整體利益；及(iii)乃按一般商業條款訂立或（如無足夠之可資比較交易以判斷該等交易是否按一般商業條款訂立）按不遜於本集團向獨立第三方取得或由其提供（視適用者而定）之條款訂立。

本公司已委任其核數師畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈之香港鑒證業務準則第3000號下之「非審核或審閱過往財務資料之鑒證工作」規定，並參照應用指導第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」就本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度內之持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，畢馬威會計師事務所已就本集團上述披露之持續關連交易之審查結果及結論發出報告。

本公司確認，已遵守上市規則第14A章所載之披露要求。

### 上市規則第14.36B條項下的對賭約定詳情

如本公司日期為二零二零年十二月二十四日的公告所披露，根據中旅景區投資有限公司（「中旅景區」，本公司的間接全資附屬公司）、開元旅業集團有限公司（「開元旅業」）及杭州開元森泊旅遊投資有限公司（「目標公司」）就中旅景區收購目標公司34%股權（「目標股權」）及其附帶的權利及權益（「收購事項」）於二零二零年十二月二十四日訂立的股權收購協議（「股權收購協議」），開元旅業向中旅景區提供為期4年的業績對賭，並作出如下業績承諾：

- (a) 目標公司二零二零年度不出現虧損。如果目標公司二零二零年度出現虧損，則開元旅業應就虧損額向目標公司以捐贈等形式進行等額補償；
- (b) 二零二一年至二零二三年期間累計淨利潤不低於人民幣1.5億元（「承諾業績」）。財務數據以經中旅景區認可的會計師事務所審計為準。如果目標公司二零二一年至二零二三年累計淨利潤低於人民幣1.5億元，則中旅景區有權要求開元旅業按照代價加計8.5%年利率（單利）回購中旅景區持有的目標股權；
- (c) 若實際經審計的淨利潤達到承諾業績但未達到承諾業績的120%（即二零二一年至二零二三年期間累計淨利潤人民幣1.8億元），中旅景區有權就開元旅業屆時持有的目標公司股權向開元旅業發起收購要約，要約收購價格不低於要約收購的股權比例x

收購事項之目標集團整體估值（人民幣11.5億元）x  $(1+N \times 8.5\%)$ （ $N=n/360$ ， $n$ =自完成之日起至簽署要約收購正式交易協議之日止總天數）。開元旅業有權決定是否接受要約，如不接受要約的，則中旅景區有權要求開元旅業按照代價加計8.5%年利率（單利）回購中旅景區持有的目標股權（但回購價款應扣除中旅景區自目標公司實際獲得的分紅款）；及

- (d) 若實際經審計目標公司二零二一年至二零二三年累計淨利潤超過人民幣1.8億元，並且目標公司各項資產、業務、團隊、品牌等重大事項無重大不利變化、目標公司及開元旅業不存在違反股權收購協議情形，同時開元旅業承諾遵守中旅景區所在上市地交易所對股權收購/重大資產收購、重組等事宜涉及的各项要求（包括但不限於進行業績承諾等）的前提下，中旅景區有權在審計報告出具後3個月內就開元旅業屆時持有的目標公司股權向開元旅業發起收購要約，要約收購價格為目標公司遠期估值（為二零二三年經審計的淨利潤數值的19倍，但上限不高於人民幣19億元）x要約收購股權比例。如開元旅業不接受要約，則中旅景區有權要求開元旅業按照代價加計8.5%年利率（單利）回購中旅景區持有的目標股權（但回購價款應扣除中旅景區自目標公司實際獲得的分紅款）。

中旅景區於二零二一年二月完成從開元旅業收購目標公司34%股權。根據目標公司之經審核賬目，其



## 董事局報告

於二零二零年錄得利潤人民幣997萬元，而根據其管理賬目，其於二零二一年錄得利潤人民幣8,327萬元，惟須待核數師進行最終審核。本公司將按照上市規則第14.36B條密切監察上述承諾業績及於其未來年報中披露承諾業績的達成狀況。

### 董事及主要行政人員之權益

於二零二一年十二月三十一日，根據本公司按照證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條而置存之登記冊所載，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）而知會本公司及聯交所，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第十五部）之股份及相關股份之權益及淡倉如下：

#### 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	於股份之權益			根據購股權 於相關股份 之權益	總權益	於二零二一年
	公司權益	個人權益	家族權益			十二月三十一日 佔已發行 股本百分比
盧瑞安先生	–	600,000	–	–	600,000	0.01%
唐勇先生	–	12,000	–	–	12,000	0.00%
吳強先生	–	600,000	–	–	600,000	0.01%

### 購買股份或債券之安排

除下文「購股權計劃」一節所披露者外，於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無訂立任何安排，致使董事可藉購買本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益，董事或彼等之配偶或未滿十八歲子女並無擁有購買本公司證券之任何權利或行使任何該等權利。

### 獲許可補償條文

細則規定，在香港法例第622章公司條例許可範圍內，各董事有權就其執行職務或其他相關事宜可能遭受或產生或相關損失或負債自本公司資產獲得補償。

本公司於整個年度已採取及維持董事責任保險，有關保險就本公司董事遭受之法律訴訟提供適當保險。本公司對涵蓋範圍進行年度審閱。

### 購股權計劃

於二零一二年五月四日，本公司於股東大會上通過決議案以終止於二零零二年六月三日採納的購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」）並採納新購股權計劃（「二零一二年購股權計劃」）以提供獎賞及回報予對本集團之經營成果作出貢獻之合資格參加者。有關二零一二年購股權計劃之進一步詳情於合併財務報表附註38披露。

#### 二零一二年購股權計劃

本公司於二零一六年根據二零一二年購股權計劃授出169,840,000份購股權，所有已授出但尚未行使的購股權於截至二零二零年十二月三十一日止年度已失效。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，並無授出購股權，而於二零二一年十二月三十一日，並無購股權尚未行使。

根據二零一二年購股權計劃而將可授出的所有購股權獲行使時，可予發行之本公司股份總數合共不得超過本公司批准二零一二年購股權計劃當日之已發行股份的10%。於二零二一年十二月三十一日，按此可予發行之本公司股份數目為567,779,152股，佔本公司於本年度報告日期已發行股份總數10.25%。

除上述披露者外，於二零二一年十二月三十一日，各董事或本公司主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第十五部）之股份、相關股份或債券中擁有證券及期貨條例第十五部第七及八分部所述之任何權益或淡倉（或彼等根據該等證券及期貨條例條文被視作或當作擁有之任何權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司存置之登記冊之任何權益，或根據上市規則所載標準守則之規定須知會本公司及聯交所之任何權益。

### 主要股東之權益

於二零二一年十二月三十一日，下列股東（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份及相關股份直接或間接擁有須根據證券及期貨條例第336條登記於本公司置存之權益登記冊之權益及淡倉：



## 董事局報告

### (i) 本公司普通股之好倉

股東名稱	身份	所持股份數目	於二零二一年
			十二月三十一日 佔已發行股本百分比
中國旅遊集團	受控制法團之權益(附註1)	3,385,492,610	61.15%
中旅(集團)	受控制法團之權益及實益擁有人 (附註1及2)	3,385,492,610	61.15%
香港新旅投資有限公司	實益擁有人(附註2)	1,136,254,901	20.52%
CTS Asset Management (I) Limited	受控制法團之權益(附註2)	1,136,254,901	20.52%

附註1：中旅(集團)之全部已發行股本均由中國旅遊集團實益擁有。中旅(集團)為本公司之直屬控股公司。因此，根據證券及期貨條例第十五部，中國旅遊集團被視作於中旅(集團)持有之股份中擁有權益。

附註2：該等3,385,492,610股股份中的2,249,237,709股股份由中旅(集團)直接持有。1,136,254,901股股份由香港新旅投資有限公司(由CTS Asset Management (I) Limited直接擁有100%權益)直接持有。CTS Asset Management (I) Limited由中旅(集團)直接全資擁有，根據證券及期貨條例第十五部，中旅(集團)及CTS Asset Management (I) Limited被視為於香港新旅投資有限公司擁有權益之股份中擁有權益。

除上文所述者外，於二零二一年十二月三十一日，董事並不知悉有任何其他人士(根據本公司按證券及期貨條例第336條須予置存之登記冊中記錄)直接或間接擁有本公司股份、相關股份或債券之權益或淡倉。

### 銀行及其他借貸

本集團於二零二一年十二月三十一日之銀行及其他借貸詳情載於合併財務報表附註34。

### 根據上市規則第13.21條之披露事項

於二零一一年七月四日，本公司就一筆300,000,000港元之無承諾循環定期貸款融資與銀行訂立融資協議。根據融資協議之條款，本公司向該銀行承諾(其中包括)：(i)本公司之控股股東中旅(集團)將仍為本公司最終單一最大股東，擁有本公司不少於40%權益，並維持於本公司之管理控制權；及(ii)中旅(集團)將仍隸屬於中華人民共和國國務院直接或間接管理，並由其擁有100%權益。

於二零一九年九月十一日，本公司(作為借款人)與一家銀行就一筆上限總額為十億港元之非承諾循環貸款訂立融資協議。該銀行可隨時在未經事先通知下，自行決定修改、取消或停止該融資額度，包括(但不限於)取消任何未使用的融資額度及宣佈任何欠款須即時到期及償還。於二零二一年九月二十一日，該銀行調整融資協議下的非承諾循環貸款上限總額由十億港元至五億港元。根據融資協議的條款，本公司向該銀行承諾(其中包括)：(i)中旅(集團)將直接或間接持有本公司已發行股本超過40%權益並為本公司之單一最大實益股東；及(ii)中旅(集團)由中華人民共和國國有資產監督管理委員會(「**國資委**」)直接或間接全資擁有，並直接或間接受國資委所管控。

### 公眾持股量

本公司根據公開資料，以及就董事所知，於本報告日期，本公司按上市規則之規定維持多於本公司已發行股份25%之足夠公眾持股量。

### 審核委員會

審核委員會已與管理層審閱本集團採納的會計原則和慣例，並討論風險管理、內部監控和財務報告事宜，包括審閱經審核財務報表。

### 企業管治

本公司採用之主要企業管治常規已載於第38至49頁之企業管治報告內。

### 核數師

本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表由畢馬威會計師事務所審核。畢馬威會計師事務所將退任，但有資格重選連任。於二零二二年股東週年大會上將提呈一項決議案重新委任畢馬威會計師事務所，並授權董事局釐定其酬金。

代表董事局

蔣洪

主席

香港，二零二二年三月三十日



# 企業管治報告

## 企業管治常規

本集團致力維持高標準的企業管治水平以保障股東及其他利益相關人士權益及提升股東價值。董事局將繼續監控及檢視本公司之企業管治常規，以確保合規。

於截至二零二一年十二月三十一日止整個年度，本公司已採納及遵守載於上市規則附錄14之企業管治守則的守則條文（「守則條文」），惟以下偏離者除外：

- 守則條文A.2.7規定，主席須至少每年舉行由獨立非執行董事而無其他董事列席的會議。年內，因本公司獨立非執行董事可透過包括通信及電郵在內的其他途徑不時直接向主席表達意見，主席並無舉行任何由獨立非執行董事出席而無其他董事列席的會議。本公司認為主席與獨立非執行董事之間保持有效的溝通。
- 守則條文A.4.1規定非執行董事應按指定年期委任及重選。雖然本公司之非執行董事並無指定委任期，但根據本公司之組織章程細則（「細則」），在每屆股東週年大會上，須有當時三分之一的董事將輪值告退，惟每位董事至少每三年須輪值告退一次。因此，董事局認為該等規定足以達致有關守則條文之相關目標及精神。
- 守則條文D.1.4規定，本公司應有正式的董事委任書，訂明有關彼等委任之主要條款及條件。本公司並無向

盧瑞安先生、楊浩先生（於二零二一年五月二十四日辭任）、凡東升先生（於二零二二年一月二十日辭任）及曾偉雄先生發出正式的委任書，然而，上述董事須根據細則至少每三年輪值告退一次。此外，董事預期可參考由公司註冊處出版之《董事責任指引》及由香港董事學會出版之《董事指引》及《獨立非執行董事指南》（如適用）中列明之指引履行彼等作為本公司董事之職責及責任。而且，董事須遵守法規及普通法之規定、上市規則、法律及其他監管規定及本公司之業務及管治政策。

- 守則條文第E.1.2條規定，董事局主席須出席股東週年大會。董事局主席由於其他業務承擔並無出席本公司於二零二一年五月二十七日舉行的股東週年大會。

## 董事局

### 組成

董事局目前包括10名董事，即3名執行董事、2名非執行董事及5名獨立非執行董事。董事局組成之進一步詳情於第2頁「公司資料」章節及第25至37頁「董事局報告」章節披露。

董事局各成員間之關係披露於第8至11頁「董事簡介」章節項下。



獨立非執行董事為董事局帶來廣泛之業務及財務專業知識及經驗，也為董事局決策提供了獨立判斷。通過積極參與董事局會議，處理涉及潛在利益衝突等之管理事宜，以及出任董事局委員會，所有獨立非執行董事為本公司規範管理、有效運作作出了正面之貢獻。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則之規定而發出之書面年度獨立性確認函。根據上市規則所載之獨立性指引，本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

### 主席及總經理

本公司支持將主席與總經理之職責分開，以確保權力得以制衡。董事局主席之角色是提供領導職能，以確保董事局有效地履行其職責，而總經理專責管理及監控本集團業務。彼等各自的職責已以書面清晰界定。蔣洪先生現擔任本公司主席。吳強先生自2020年5月20日起擔任本公司總經理，直至彼於2022年1月20日調任為非執行董事及辭任本公司總經理為止。本公司正努力物色適當人選擔任本公司總經理，並將於適當時候作出進一步公告。

### 職責

董事局負責帶領本公司，以本公司股東(「股東」)之利益為依歸，通過審批本公司之政策、策略及計劃，審視其落實情況，以確保本公司持續健康發展。

董事局負責處理本公司之所有重大事宜，包括審批及監察所有政策事宜、整體策略及財務預算、內部監控及風險管理系統、財務資料、董事委任及其他重大財務及經營事宜。

所有董事均有權於適當時候取閱所有相關資料，以及取得公司秘書之意見及協助，以確保董事局制定的程序及所有適用規則及規例均獲遵從。在一般情況下，各董事在向董事局提出要求後，均可於適當的時候尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

本公司之日常管理、行政及運作均已委派總經理及高級管理人員負責，並會對他們所獲指派之職能及工作進行定期審閱。本公司在訂立任何重大交易(包括須予公佈的交易及關連交易)前，必須先取得董事局的批准。總經理及高級管理人員會全力協助董事局履行職責。

### 董事培訓

為使董事局全體及各董事能夠履行其職責，董事每月獲提供有關本公司表現及前景的最新資料。





## 企業管治報告

全體董事均獲鼓勵參加持續的專業發展以發展及更新其知識及技能。年內，董事已參加以下專業發展：

董事姓名	培訓類型		
	出席學術研討會及／ 或會議及／或論壇	在學術研討會及／ 或會議及／ 或論壇上講話	閱讀與經濟、 一般商務、 旅遊業或董事職責及 責任等有關的報刊、 雜誌及最新資料
<b>執行董事：</b>			
蔣洪先生	√	—	√
盧瑞安先生	√	√	√
唐勇先生 <sup>附註 1</sup>	√	—	√
游成先生 <sup>附註 2</sup>	√	—	√
楊浩先生 <sup>附註 3</sup>	—	—	√
凡東升先生 <sup>附註 4</sup>	√	—	√
<b>非執行董事：</b>			
吳強先生 <sup>附註 5</sup>	√	—	√
曾偉雄先生	√	—	√
<b>獨立非執行董事：</b>			
謝祖堃先生	√	√	√
張小可先生	√	—	√
黃輝先生	√	√	√
陳志宏先生	√	√	√
宋大偉先生	√	—	√

附註1 唐勇先生獲委任為本公司執行董事，自二零二一年四月十五日起生效。

附註2 游成先生辭任本公司執行董事，自二零二一年四月十五日起生效。

附註3 楊浩先生辭任本公司執行董事，自二零二一年五月二十四日起生效。

附註4 凡東升先生辭任本公司執行董事，自二零二二年一月二十日起生效。

附註5 吳強先生自二零二二年一月二十日起由本公司執行董事調任為非執行董事及自同日起辭任本公司總經理。

### 董事局會議

截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事局共舉行了四次定期會議。就定期董事局會議而言，最少會於會前14天向所有董事發出通知。就其他董事局會議及委員會會議而言，一般均會於合理期間內發出通知。

會議議程及董事局文件會於每次董事局會議或委員會會議最少3日前送交所有董事。董事局及各董事亦可於有需要時單獨及獨立會晤高級管理人員。

公司秘書須負責撰寫及保存所有董事局會議及委員會會議之會議記錄。會議記錄草稿一般均會於每次會議後之合理時間內供董事傳閱及批註，而最終版會公開給董事查閱。

根據現行之董事局常規，任何與主要股東或董事有利益衝突之重大交易，均會於正式召開之董事局會議上由董事局考慮及處理。細則亦載有條文，規定如董事或其任何聯繫人士於交易中擁有重大權益，該等董事須於批准交易之大會上放棄投票，且不會記入法定投票人數中。

### 董事局委員會

董事局已設立三個委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以審視本公司特定範疇之事務。所有董事局轄下委員會均按照其職權範圍獲董事局授予權限，股東可於本公司網站及聯交所網站查閱有關職權範圍。

### 審核委員會

成員：

獨立非執行董事：	陳志宏先生(主席)
	謝祖堃先生
	張小可先生
	黃輝先生
	宋大偉先生

審核委員會負責審核及監管本集團財務報告及內部監控，與外聘核數師維持適當關係及執行企業管治責任。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，審核委員會共舉行兩次會議，審閱截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核財務報表及截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表。審核委員會亦審閱內部審計報告(由本集團內部審計部門編製)、企業管治報告及外部核數師的續聘、資源充分水平、本公司從事會計及財務申報職能的員工的資歷及經驗以及與管理層及外部核數師討論風險管理及內部監控系統及會計政策及實務。



## 企業管治報告

本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績已由審核委員會審閱。

### 薪酬委員會

#### 成員：

獨立非執行董事： 陳志宏先生(主席)  
謝祖堃先生  
張小可先生  
黃輝先生  
宋大偉先生

執行董事： 蔣洪先生

薪酬委員會負責就本公司與本公司全體董事及高級管理人員薪酬有關的政策及架構以及就制定薪酬政策設置正式及透明程序作出推薦建議供董事局批准。其亦評估執行董事表現及須就個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇向董事局提供推薦建議。截至二零二一年十二月三十一日止財政年度已付董事及高級管理人員的薪酬詳情於合併財務報表附註內披露。於二零二一年，薪酬委員會已舉行一次會議，檢討二零二一年度董事袍金。

### 提名委員會

#### 成員：

執行董事： 蔣洪先生(主席)

獨立非執行董事： 謝祖堃先生  
張小可先生  
黃輝先生  
陳志宏先生  
宋大偉先生

提名委員會於二零一二年六月成立，並根據守則條文訂明其職權範圍。提名委員會負責檢討董事局的架構、規模及組成，就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事局作出的變動及董事繼任計劃提出建議。其應物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選或就提名挑選的人士出任董事事宜向董事局提供推薦意見，並評估獨立非執行董事的獨立性。



提名委員會在遴選新董事或填補董事臨時空缺時，會對候選人的專業資格及技能、誠信及聲譽、在本公司業務所涉行業的成就及經驗、可付出的時間等作出考慮。委員會將根據董事局成員多元化政策的準則，提名其認為合適的人士。

本公司於二零一三年八月三十日採納董事局成員多元化政策，旨在闡明實現董事局成員多元化而採取的方針。本公司明白並深信董事局成員多元化對提升公司的表現素質裨益良多。董事局所有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局成員多元化的裨益。甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，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、知識及服務任期。最終將按人選的長處及可為董事局提供的貢獻而作決定。提名委員會負責檢討該政策及監察其執行。

於二零二一年，提名委員會已舉行一次會議，審核二零二一年股東週年大會重選之退任董事，董事局之架構、規模及組成，董事局成員及高級管理層之辭任及委任。



## 企業管治報告

### 出席董事局會議、董事局委員會會議及股東大會

員會會議、股東週年大會及股東特別大會出席情況如下：

各董事於截至二零二一年十二月三十一日止年度於本公司董事局會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議、提名委

截至二零二一年十二月三十一日止年度已出席／符合資格出席的會議次數

董事姓名	董事局會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	股東週年大會	股東特別大會
<b>執行董事：</b>						
蔣洪先生	4/4	不適用	0/1	0/1	0/1	0/1
盧瑞安先生	3/4	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
唐勇先生 <sup>附註1</sup>	3/3	不適用	不適用	不適用	0/1	0/1
游成先生 <sup>附註2</sup>	0/1	不適用	不適用	不適用	0/0	0/0
楊浩先生 <sup>附註3</sup>	0/1	不適用	不適用	不適用	0/0	0/0
凡東升先生 <sup>附註4</sup>	2/4	不適用	不適用	不適用	0/1	0/1
<b>非執行董事：</b>						
吳強先生 <sup>附註5</sup>	2/4	不適用	不適用	不適用	0/1	0/1
曾偉雄先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
<b>獨立非執行董事：</b>						
謝祖堃先生	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1
張小可先生	2/4	2/2	1/1	1/1	0/1	0/1
黃輝先生	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1
陳志宏先生	4/4	2/2	1/1	1/1	0/1	0/1
宋大偉先生	3/4	0/2	0/1	0/1	0/1	0/1

附註1 唐勇先生獲委任為本公司執行董事，自二零二一年四月十五日起生效。

附註2 游成先生辭任本公司執行董事，自二零二一年四月十五日起生效。

附註3 楊浩先生辭任本公司執行董事，自二零二一年五月二十四日起生效。

附註4 凡東升先生辭任本公司執行董事，自二零二二年一月二十日起生效。

附註5 吳強先生自二零二二年一月二十日起由本公司執行董事調任為非執行董事及自同日起辭任本公司總經理。

### 董事的證券交易

本公司已就董事證券交易採納操守守則，其條款不遜於上市規則附錄十所載標準守則內載列的規定準則。

本公司已作出具體查詢，所有董事確認，截至二零二一年十二月三十一日止年度內均一直遵守標準守則內所載的規定準則。

### 核數師酬金

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司核數師畢馬威會計師事務所之酬金載列如下：

服務類型	已付／應付酬金 千港元
審核服務	7,482
非審核服務	907
總計	8,389

### 董事對財務報表之責任

董事局旨在呈列平衡、清晰和全面之本公司表現、狀況及前景評估。董事確認其編製本公司及本集團財務報表的責任。

為進行完善且有效的風險管理，董事局已建立風險管理系統。風險管理系統的要素包括風險戰略、風險管理政策及程序、風險組織、風險管理流程及其他風險管理輔助要素。

本公司外聘核數師就其財務報表之申報責任發出之聲明載於第83至90頁之「獨立核數師報告」項下。

### 風險管治架構

本集團的風險管治架構以及架構內各階層的主要職責簡介如下：

### 風險管理及內部監控

#### 風險管理

董事局負責風險管理及內部監控系統並持續審閱其效能。風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達致業務目標的風險，及僅可合理而非絕對保證不會出現重大錯誤或損失。

#### 董事局

- 確保本集團建立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統並持續審閱其效能；
- 監督管理層對於風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察。



## 企業管治報告

### 風險管理委員會

- 至少每年審閱本集團的風險管理及內部監控系統的成效並向董事局報告結果，有關檢討應涵蓋所有重大監控，包括財務、運作及合規監控；
- 考慮有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果，並向董事局匯報及作出建議。

### 風險管理辦公室

- 促進風險評估的執行；
- 監督風險管理的運作並定期審查風險狀況；
- 定期向風險管理委員會報告風險管理事宜。

### 業務單位管理層

- 識別、評估及管理可能對運作的主要程序構成潛在影響的風險；
- 監察風險並採取措施降低日常營運風險。

### 用於識別、評估及管理重大風險的程序

健全的风险管理流程旨在識別、評估及管理重大風險。風險管理流程包括以下五個步驟：

- 步驟1：** 風險識別－識別本公司及其附屬公司面臨的風險。
- 步驟2：** 風險分析－從兩個維度分析已識別的風險：潛在影響及發生的可能性；優先考慮主要風險及確認關鍵風險。
- 步驟3：** 風險應對－選擇適當應對的風險處理方式及就已識別的主要風險制定相關風險管理策略。

**步驟4：** 風險監控－持續及定期監控風險，以確保風險管理策略有效地運作。

**步驟5：** 風險報告－匯總風險評估的結果；制定詳細的行動計劃及向風險管理委員會和審核委員會報告。

我們已建立風險管理系統，並正努力通過不斷推廣風險管理文化、進行年度風險評估及審查風險應對措施等來完善風險管理系統。

### 內部監控

#### 內部監控系統的主要特點

本集團已參照COSO內部監控框架制定內部監控系統。我們的內部監控系統包含五大要素(即監控環境、風險評估、監控活動、信息與溝通及監察)及17項原則。為達致本公司目標，我們致力不斷完善內部監控系統／政策，以滿足更多的業務及監管要求。

#### 內部審計部門

本集團設立了內部審計部門。內部審計部門按照風險導向年度審計計劃開展審計工作。內部審計部門編製之內部審計報告連同主要審計結果亦已定期呈報予審核委員會及董事局。管理層負責解決內部審計部門及時提出的內部監控缺陷及相關推薦建議，藉以提升本集團的內部監控系統。

### 舉報政策

本公司致力達致並維持盡可能高的開放性、廉潔度及問責性標準。制定舉報政策旨在為員工創建一個系統，透過該系統彼等可就本集團可能存在的不當行為私下向審核委員會及董事局提出問題。舉報者的身份將會嚴格保密。

### 內幕消息

本公司管理內幕消息的處理和傳播及各種輔助程序，以確保在獲准披露此等信息及有效並一致傳播此等信息之前對該等信息保密。本公司法務合規部評估任何無法預料的重大事件可能帶來的影響（如可能對本公司股價或交易量造成影響），及衡量相關信息是否屬內幕消息以及是否須根據上市規則第13.09條及第13.10條以及證券及期貨條例第XIVA部項下內部消息條文之規定於切實可行情況下盡快披露該等信息。

### 檢討風險管理及內部監控系統

董事局已透過審閱管理層及內部審計部門履行的工作對風險管理及內部監控系統的有效性進行年度審查。通過審閱管理層的主要風險及監控評估，已對持續監控風險和內部監控系統的範圍及質素作出估計。有關結果及需要改進的方面已呈報予風險管理委員會和董事局。因此，董事局認為，本集團的風險管理及內部監控系統乃屬有效。管理層亦已就截至二零二一年十二月三十一日止年度風險管理及內部監控系統的有效性向董事局作出確認。

審查期間，董事局亦已評估及考慮各部門的資源、員工資質及經驗、培訓計劃以及本集團會計預算、內部審計及財務報告職能之充分性。

### 股息政策

本公司採納的股息政策載列對董事局的指引，以釐定(i)是否宣派或派付股息，及(ii)本公司將派付予股東的股息水平。一般而言，本公司一年派付兩次股息(中期股息及末期股息)。除該等股息外，董事局可宣派其認為合適的特別股息。股息政策的概要載列如下：

#### (1) 考慮因素

釐定／建議任何財政年度／期間任何股息的派發次數、金額及形式時，董事局會考慮以下因素：

- (i) 本集團的實際及預期財務表現；
- (ii) 或會對本集團的業務或財務表現及狀況有影響的經濟情況及其他內部或外部因素；
- (iii) 本集團的業務策略及營運，包括未來現金承擔及投資需要以維持業務之長期增長；
- (iv) 本集團現時及未來的流動資金狀況及資金需求；
- (v) 董事局認為合適的任何其他因素；及
- (vi) 派息率每年均會變化。概無保證將於任何既定期間派付任何特定金額的股息。





## 企業管治報告

### (2) 股息的形式

根據本公司的組織章程細則及公司條例(香港法例第622章)，股息可以現金派付或全部或部分以配發本公司股份的方式派付。董事局亦可考慮在適用法律及法規許可的基礎上發行紅股。

### (3) 批准

董事局可釐定及向本公司股東派付其認為合適的中期股息，並建議派付末期股息(須獲股東於股東大會上批准)。

### 公司秘書

本公司之公司秘書為黎兆中先生。於年內，黎兆中先生已遵守上市規則第3.29條，接受不少於15小時的相關專業培訓。

### 章程文件

於年內，本公司之章程文件並無變動。

### 股東之權利

#### 應股東要求召開股東特別大會

根據香港法例第622章公司條例第566至第568條，在全體有權於本公司股東大會上表決的股東的總表決權中佔至少5%的股東，可要求本公司的董事安排召開股東特別大會(「股東特別大會」)。該書面請求必須述明於股東特別大會上將予處理事項的一般性質，並由有關的股東簽署，以印刷文本方式存放於本公司的註冊辦事處，或以電子形式發送至本公司。請求書可包含數份同樣格式的文件，而每份文件均由一名或多於一名有關的股東簽署。

如董事在本公司收到該請求書當日後21天內，未有妥為安排在股東特別大會通知書發出日期後28天內召開股東特別大會，則該等股東或佔該等全體股東一半以上總表決權的股東，可自行召開股東特別大會，但如此召開的股東特別大會必須在原請求書日期起計三個月內舉行。

由股東召開股東特別大會的方式，須盡可能與本公司董事召開股東大會的方式接近。

#### 股東直接向董事局查詢之程序

本公司向股東提供聯絡資料，如電話熱線號碼、傳真號碼、電郵地址及郵寄地址，以便股東提出任何有關本公司之查詢。股東亦可以透過此等方法向董事局提出查詢。

#### 於股東大會上動議決議案之程序

至少擁有有權投票之所有股東的總投票權之2.5%的股東或至少有相關投票權之50名股東可：

- 於股東大會上提呈建議；
- 向其他股東傳閱有關於股東大會上將予處理事宜或將予處理其他事務之陳述書。

有關上述股東資格、程序及時限之進一步詳情，請各股東參考香港法例第622章公司條例第580條及第615條之規定。



### 與股東之溝通

董事局及高級管理人員透過不同渠道與股東及投資者保持溝通。於二零二一年，本公司於二零二零年年度業績及二零二一年中期業績公告發佈後，已舉行新聞發佈會及分析師會議，並已出席了各項投資者會議和為分析師及投資者安排電話會議。

股東可於本公司網站([www.irasia.com/listco/hk/ctii](http://www.irasia.com/listco/hk/ctii))及時獲得本公司財務資料、公告、通函及本公司企業管治架構及常規信息。為保持與股東的有效溝通及符合環保利益，本公司鼓勵股東通過本公司網站選擇電子方式獲取本公司企業通訊。

本公司之股東週年大會乃作為股東與董事局之間的溝通渠道。董事局主席、董事局其他成員及外聘核數師出席股東週年大會並解答股東提問。



# 環境、社會及管治報告

## 1. 緒言

### 1.1 關於本報告

本公司(「公司」或「我們」)欣然發佈第六份環境、社會及管治(「ESG」)報告(「ESG報告」)。本ESG報告應與本年報中的「企業管治報告」一併閱覽，以便各持份者更全面瞭解本公司於二零二一年的ESG策略、管理措施及相關表現。

### 1.2 報告範圍

本ESG報告涵蓋的時間範圍與二零二一年度報告一致，為二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日(「報告期」)。通過綜合考量本公司的可持續發展背景，本ESG報告範圍包括本公司主要業務活動中的旅遊目的地(「旅遊目的地」)包括酒店、主題公園、自然人文景區及休閒度假景區)和客運業務。我們業務的定量環境及社會表現乃基於具有重大影響的14個營運單位所收集的數據(與二零二零年度相比，新增了中旅瀘州老窖文化旅遊發展有限公司)，該14個營運單位名稱如下表所列：

旅遊景區及相關業務
深圳世界之窗有限公司(「世界之窗」)
深圳錦繡中華發展有限公司(「錦繡中華」)
港中旅(寧夏)沙坡頭旅遊景區有限責任公司(「沙坡頭景區」)
港中旅(珠海)海泉灣有限公司(「珠海海泉灣」)

咸陽海泉灣有限公司(「咸陽海泉灣」)
港中旅(安吉)旅遊發展有限公司(「安吉公司」)
中旅瀘州老窖文化旅遊發展有限公司(「瀘州景區」)
酒店業務
旺角維景酒店
灣仔睿景酒店
九龍維景酒店
銅鑼灣維景酒店
澳門維景酒店
北京廣安門維景國際大酒店(「北京維景酒店」)
客運業務
香港中旅汽車服務有限公司(「香港中汽」)

### 1.3 報告原則

我們按照《香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則》附錄二十七中所載的《環境、社會及管治報告指引》(「《指引》」)編製本ESG報告。本ESG報告已遵守《指引》中所載的強制披露規定及「不遵守就解釋」條文，同時以「重要性」、「量化」、「平衡」和「一致性」這四項匯報原則作為編製基礎。本ESG報告文末的附錄將我們的披露內容與《指引》載列的要求逐一對應。



報告原則	本公司的回應
重要性	透過分析本公司持份者的意見，以識別重要性較高的環境與社會議題，並根據其排序進行重點披露。
量化	<p>收集環境及社會關鍵績效指標數據，以相關標準監察評估我們履行環境及社會責任措施的進度。當中包括且不限於：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ISO 14064- 1《組織層面上對溫室氣體排放和清除的量化和報告的規範及指南》</li> <li>• GB/T 32150-2015《工業企業溫室氣體排放核算和報告通則》</li> <li>• 《工業其他行業企業溫室氣體排放核算方法與報告指南(試行)》</li> <li>• 《陸上交通運輸企業溫室氣體排放核算方法與報告指南(試行)》</li> <li>• 《溫室氣體核算體系：移動源燃燒溫室氣體排放計算工具》</li> <li>• 《如何準備環境、社會及管治報告》附錄二之《環境關鍵績效指標匯報指引》</li> <li>• 《企業溫室氣體排放核算方法與報告指南發電設施》</li> <li>• 《第一次全國污染源普查城鎮生活源產排污系數手冊》</li> <li>• 《道路機動車排放清單編製技術指南(試行)》</li> <li>• 《非道路移動源大氣污染物排放清單編製技術指南(試行)》</li> </ul>
平衡	本報告除了注重闡述環境、社會及管治方面的成績，亦會說明我們遇到的挑戰及解決方案。
一致性	本報告使用一致的統計方法，令環境、社會及管治數據日後可作有意義的比較。倘所用的方式及匯報範圍有變，我們將在附註中解釋以供持份者參考。

#### 1.4 董事局參與

本公司建立ESG管理機制，以提升公司可持續發展的標準化與戰略化管理。董事局對公司的環境、社會及管治策略及匯報承擔全部責任，負責審議、推動落實並監督本公司在ESG方面的措施。董事局負責持續監督本公司的風險管理及內部監控審閱系統，並確保每年檢討其有效性，當中亦會涵蓋ESG相關風險。本公司合

規管理部牽頭各業務單位管理層，協助董事局識別、評估及管理潛在風險，以及採取內部監控措施以降低風險。為確保措施行之有效，董事局將密切監察風險應對措施的執行情況，並且持續聆聽各持份者的意見，進一步完善管治工作。同時，我們根據營運單位的業務制定相應的政策，結合營運單位自身業務特點開展相應工作。



## 環境、社會及管治報告

未來，本公司將進一步完善董事局的ESG監督職責，包括識別ESG風險及機遇對本公司發展戰略的重要性，以及對ESG相關目標進行檢討，確保已採取相關措施達成目標進度。

## 2. 我們的可持續發展方針

我們的核心發展原則建基於可持續發展，並與我們的每一個營運決策緊密扣連。通過於各項業務活動中妥善設立相應的管理政策，我們深信此舉能為股東締造長期價值。在提高僱員可持續性意識的同時，我們亦鼓勵僱員制訂環保計劃並加以實行。

### 2.1 我們與持份者的溝通

本公司高度重視與持份者的日常溝通，我們通過建立健全有效的溝通機制，致力與眾多的持份者建立良好的關係，當中包括：政府、投資者、僱員、客戶、承包商及供應商、社區公眾。

政府



客戶



投資者



僱員



承包商及供應商



社區



本公司通過多樣化的渠道持續與持分者進行定期溝通以瞭解各方的期望與關切。與此同時，我們持續與不同業務部門的代表進行溝通，通過內部討論等形式識別、評估與管理與本公司業務營運相關的環境、社會及管治議題，以持續回應持份者的期望。



下表列示我們已識別的各持份者的溝通方式及相應的關注事項。

持份者	主要關注事項	溝通方式
政府	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 配合國家發展規劃及政策</li> <li>❖ 合規合法</li> <li>❖ 反腐倡廉</li> <li>❖ 國有資產增值</li> <li>❖ 帶動民生經濟發展</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 響應國家政策及規劃</li> <li>❖ 根據政策的更新而檢討現有的營運方式</li> <li>❖ 回覆政府部門的諮詢</li> <li>❖ 履行社會責任</li> </ul>
投資者	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 業績增長及投資回報</li> <li>❖ 信息公開披露</li> <li>❖ 業務營運風險</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 召開定期股東會議</li> <li>❖ 刊發財務及環境、社會及管治報告</li> </ul>
僱員	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 職業發展及晉陞機會</li> <li>❖ 薪酬及福利保障</li> <li>❖ 健康與安全</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 內部及外部僱員培訓</li> <li>❖ 僱員關愛活動</li> <li>❖ 公司內聯網</li> <li>❖ 意見調查及反饋</li> </ul>
客戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 服務質量及客戶安全</li> <li>❖ 投訴處理</li> <li>❖ 保護客戶私隱</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 客戶熱線</li> <li>❖ 申訴機制</li> <li>❖ 社交媒體及溝通</li> </ul>
承包商及供應商	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 公開、公平、公正採購</li> <li>❖ 責任採購</li> <li>❖ 誠實守信</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 公開招標</li> <li>❖ 審核與評估</li> <li>❖ 定期溝通</li> </ul>
社區	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 支持社區發展</li> <li>❖ 生態保護</li> <li>❖ 城市溫室氣體排放</li> <li>❖ 資源利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 監督建造過程</li> <li>❖ 審查環境影響評估報告</li> <li>❖ 設定節能減排目標</li> <li>❖ 扶貧項目</li> </ul>



## 環境、社會及管治報告

### 2.2 重要性評估

重要性評估是本公司瞭解持份者對我們可持續發展方面的期望和訴求的有效調查方式，亦是我們再度確認可持續發展方向時的重要參考。於報告期內，我們委託第三方專業機構，從公司節能減排、僱員福利及發展、規範經營及社會責任等主要範疇進行重要性評估工作。

同時，董事局及高級管理層在重要性評估中亦有不同程度的參與。本公司通過檢視上年度的重要性議題，結合董事局及高級管理層的意見，對持份者的主要關注事項再度進行重要性評估，並按照環境、僱傭及勞工常規、營運慣例及社區四個類別進行排列。

報告期內，我們最終確認了15項重要議題，並於本ESG報告中作重點披露，重要議題詳見下表：

環境	社會		
	僱傭及勞工常規	營運慣例	社區
1. 減少空氣污染及溫室氣體排放	5. 勞工常規	9. 供應鏈管理	15. 對社區作出貢獻
2. 能源及水資源使用	6. 職業健康及安全	10. 服務責任	
3. 廢棄物管理	7. 培訓及發展	11. 知識產權及客戶私隱	
4. 環境管理	8. 防止童工及強迫勞動	12. 反腐敗	
		13. 客戶滿意度	
		14. 顧客健康與安全	

### 3. 我們的環境

環境質量與本公司的日常營運及業務息息相關，所以我們一直提倡能夠實現可持續發展的商業行為。隨環境風險日益嚴峻，為了應對相關挑戰，我們致力於在整個業務營運中應用對環境負責任的發展原則，實踐保護環境及節能減排。我們亦計劃在未來加強在環境績效指標上的目標設定，以更具體地檢視我們在實現可持續發展上的進度。

我們嚴格遵守適用的環境法律及法規，如《中華人民共和國環境保護法》及《建設項目環境保護管理條例》，並已建立內部政策、計劃及體系以推動持續改進，規範資源及排放管理，減少廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污，以及有害和無害廢棄物的產生等。例如，銅鑼灣維景酒店通過訂立「環境管理政策」，落實多項與節能及廢棄物回收等方面相關的措施，同時與第三方公司合作，定期對營運產生的廢棄物進行回收處置。

在開展旅遊目的地的建設項目時，我們會進行環境影響評估(EIA)工作，以深入瞭解業務營運對當地環境造成的任何潛在不利影響，並採取行動將我們對環境的衝擊減至最低，確保當地旅遊業持續健康發展。

於報告期間，本公司概無獲悉有關環境法律及法規的不合規案例。



本公司在環境保方面所作出的努力，在外界亦得到認可，並獲得殊榮。例如澳門維景酒店在二零二零年獲得澳門環保酒店銅獎，該獎項適用至本報告期。



另一方面，本公司的沙坡頭景區所建立的環境管理體系，亦獲得第三方機構審核的認證。





### 3.1 節省能源及資源

為減少因商業行為而產生的碳足跡，提高能源及綜合資源使用效率是本公司實現可持續發展目標的必要行動，亦有助於節省本公司營運成本，使得成本效益最大化。本公司積極採取相關措施，確保我們的營運符合政府實施的環境政策，並完善內部環境管理，減少能源及其他資源的使用。通過不懈的努力，我們確保自身的營運能為環境帶來正面的效益。

為追求可持續性及高能源效益，我們已執行下列主要舉措：

- (1) 開展各項僱員教育活動，提高僱員的環境保護意識；
- (2) 要求僱員離開辦公場所時，關閉照明系統、空調、電腦及其他非使用中的電子設備；
- (3) 為窗戶安裝窗簾減少辦公區域因陽光直射造成的熱能吸收，從而減低空調及其他電器的電力使用；
- (4) 發光二極管「LED」照明系統已成為主流的節能途徑，各業務板塊已制定能源管理政策並逐步替換採用LED電燈；及
- (5) 鼓勵景區在不影響客戶體驗的情況下，盡量減少能源消耗並提高能源利用效率。例如錦繡中華通過訂立《水電消耗數據收集程序及節能措施》，對能源使用情況進行定期收集統計並應用各類措施來減少能耗。比如景區於夜間根據遊客分佈情況動態控制景區燈光，並考慮在非繁忙用電時段停用部分主變壓器。

本公司於報告期內的能源消耗情況如下表所示：

	能源及資源消耗 <sup>1</sup>		單位	能源消耗密度 <sup>1</sup>		單位
	二零二一年	二零二零年		二零二一年	二零二零年	
電力使用	67,432.82	71,380.36	千個 千瓦時 <sup>2</sup>	1,848.49	3,628.89	千個千瓦 時／億 港元
天然氣	19,455.08	8,383.32		533.31	426.20	
汽油	1,533.89	2,688.24		42.05	136.67	
柴油	21,516.02	19,152.33		589.80	973.68	
液化石油氣	10,692.83	3,248.17		293.11	165.13	
煤氣	1,443.16	1,451.83		39.56	73.81	
壓縮天然氣	205.42	691.29		5.63	35.14	
合計	122,279.21	106,995.53		3,351.95	5,439.53	
製冷劑	1,646.70	166.00	千克	-	-	

附註：

- 二零二一年的數據來自全部14個營運單位，包括於香港、澳門及中國內地的六個酒店，沙坡頭景區、珠海海泉灣、咸陽海泉灣、世界之窗、錦繡中華、安吉公司、瀘州景區及香港中汽。同時採用二零二一年度本集團綜合收入36.48億港元作為二零二一年度密度計算的分母，及二零二零年度本集團綜合收入19.76億港元作為二零二零年度密度計算的分母，以反映每億港元收入所消耗的能源。
- 能源消耗量根據《工業其他行業企業溫室氣體排放核算方法與報告指南(試行)》中換算系數計算。

香港中汽的能源消耗密度：

能源消耗密度	二零二一年	能源消耗來源
用於營運的燃料／車輛總里程(千)	7.75吉焦／公里(千)	天然氣，汽油，柴油

#### 個案研究

##### 北京維景酒店的能源管理

二零二一年，酒店已把員工電梯廳照明改成人體感應開關，實現人走燈滅，節能約50%。同時，普及部門節約能耗知識，如把辦公室中央空調溫度設置為26度，節能約10%。此外，亦更新2台製冷機，節能約15%。

二零二二年，酒店計劃將地下車庫照明改為感應式智能LED照明，預計可節能約50%-80%，同時更新3台新電梯，預計可節能約10%。



### 3.2 減少排放

我們始終嚴格遵守節能減排相關法律法規，並已推出一系列管理制度，力求以系統性方式管理各種氣體排放。我們響應國家的碳中和目標，致力於未來減少溫室氣體排放。

香港中旅邀請第三方專業機構根據ISO 14064-1《組織層面上對溫室氣體排放和清除的量化和報告的規範及指南》及GB/T 32150-2015《工業企業溫室氣體排放核算和報告通則》進行範圍1及

範圍2溫室氣體排放審計，審計範圍包括汽車的排放、能源消耗、數據收集過程、數據質量及排放係數等。

於報告期內，我們繼續保持對各業務板塊溫室氣體排放的管理與統計力度，仍然將景區及酒店板塊車輛及鍋爐使用情況納入報告披露範圍。報告期內，本公司所排放的溫室氣體於下表顯示：

排放範圍	二零二一年 <sup>1</sup>	二零二零年 <sup>1</sup>	
<b>範圍1排放及密度<sup>2</sup></b>	<b>15,023.52 tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>9,049.94 tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>單位<sup>4</sup></b>
	<b>411.83 tCO<sub>2</sub>e/億港元</b>	<b>460.09 tCO<sub>2</sub>e/億港元</b>	
天然氣	3,889.86	1,676.16	tCO <sub>2</sub> e
汽油	369.29	647.97	
柴油	5,577.01	4,698.95	
液化石油氣	2,448.85	734.65	
煤氣	273.71	277.55	
壓縮天然氣	44.08	561.43	
製冷劑	2,420.73	453.22	
<b>範圍2排放及密度<sup>3</sup></b>	<b>38,367.26 tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>44,077.64 tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>單位</b>
	<b>1,051.73 tCO<sub>2</sub>e/億港元</b>	<b>2,240.86 tCO<sub>2</sub>e/億港元</b>	
電力使用	38,303.70	44,012.64	tCO <sub>2</sub> e
煤氣	63.57	65.01	



附註：

1. 二零二一年的數據來自全部14個營運單位，包括於香港、澳門及中國內地的六個酒店，沙坡頭景區、珠海海泉灣、咸陽海泉灣、世界之窗、錦繡中華、安吉公司、瀘州景區及香港中汽。同時採用二零二一年度本集團綜合收入36.48億港元作為二零二一年度密度計算的分母，及二零二零年度本集團綜合收入19.76億港元作為二零二零年度密度計算的分母，以反映每億港元綜合收入所消耗的能源。
2. 範圍1直接溫室氣體排放乃根據天然氣、汽油、柴油、液化石油氣、煤氣、壓縮天然氣及製冷劑消耗的總量計算。計算參考自中國國家發展和改革委員會發佈的《工業其他行業企業溫室氣體排放核算方法與報告指南(試行)》、《陸上交通運輸企業溫室氣體排放核算方法與報告指南(試行)》、世界資源研究所與世界可持續發展工商理事會發佈的《溫室氣體核算體系：移動源燃燒溫室氣體排放計算工具》，以及聯交所發佈的《如何準備環境、社會及管治報告》附錄二之《環境關鍵績效指標匯報指引》。
3. 範圍2間接溫室氣體排放乃根據外購煤氣的排放係數計算，並參考港華燃氣發佈的資料，而外購電力乃參考中電、港燈、澳電排放因子的資料並進行更新；例如，位於港島的香港酒店的排放乃根據港燈排放係數計算。根據中華人民共和國生態環境部發佈的《企業溫室氣體排放核算方法與報告指南發電設施》，更新了中國大陸地區營運單位的全國電網平均排放因子，即0.5810 tCO<sub>2</sub>/MWh。
4. tCO<sub>2</sub>e。釋義：每噸二氧化碳當量，此乃形容既定類型及數量的溫室氣體可能造成的全球變暖程度，採用功能上等額數量或濃度的二氧化碳作為參考。

報告期內，香港中汽較上年二氧化碳排放總量減少23.40%，其主要原因是繼續受到來自新冠疫情的影響導致客運量大幅減少，燃油及用電量亦隨之大幅減少。

汽車使用是我們各業務板塊日常營運所產生的大氣污染物排放源。本公司對下列項目進行統計：一氧化碳(CO)、碳氫化合物(HC)、氮氧化物(NOx)、懸浮粒子(PM)及其他有害固體顆粒。

報告期內，我們的大氣污染物統計範圍包括香港中汽下屬298輛營運汽車和其他板塊的營運汽車，以及沙坡頭景區的營運船隻和鍋爐，有關營運業務所產生的污染物按類別劃分結果於下表呈列：

大氣污染物	大氣污染物合計 <sup>1</sup> (噸)
一氧化碳	50.28
碳氫化合物	12.69
氮氧化物	66.56
懸浮粒子	3.86

附註：

1. 香港中汽排放數據乃經審核數據，根據其營運的燃料消耗及相關汽車排放標準進行計算。位於香港及澳門的營運單位的大氣污染物排放計算方法根據聯交所發佈的《如何準備環境、社會及管治報告》附錄二之《環境關鍵績效指標匯報指引》計算得出。位於中國大陸地區營運單位的大氣污染物排放計算方法參考中華人民共和國生態環境部發佈的《道路機動車排放清單編製技術指南(試行)》、《非道路移動源大氣污染物排放清單編製技術指南(試行)》、《第一次全國污染源普查城鎮生活源產排污系數手冊》。



#### 個案研究

##### 電車零排放

與報告期內，安吉公司繼續以電能驅動的新能源車輛代替使用燃油驅動的車輛，為遊客提供客運服務，減輕景區的空氣污染排放。

### 3.3 水資源

雖然本公司並沒有在求取水源方面的困難，但為實踐可持續發展，良好的水資源管理必不可少。有見及此，本公司進而制定目標，呼籲各業務板塊採取相應措施，確保各營運點的供水可持續性及用水效率。報告期內，各業務板塊根據業務營運情況制定了相關的水資源管理計劃，通過安裝及升級節水設施減少水資源使用，提升循環用水比率。另外，錦繡中華在水資源管理方面亦執行了下列保護當地水源的舉措，有效節約了水資源：

- (1) 循環使用景區湖水及雨水，用以沖洗景區道路及園林車噴灌；
- (2) 充分利用雨季雨水，適當減少對於植物、花卉及草坪的澆水養護的次數；及
- (3) 定期檢查、維護或更換景區供水設備，減少因水管洩露或爆裂導致的水資源流失。

本公司二零二一年全年用水量共計2,399,877.40噸<sup>1</sup>。密度為65,786.11噸／億港元。

#### 個案研究

##### 使用天然泉水

沙坡頭景區利用地域特殊性，使用沙漠地表流出的泉水，節約水資源。

##### 循環利用水資源

澳門維景酒店執行夏季開啟26樓頂部天臺中空三角位玻璃柵頂的水霧降溫系統，該系統可回收大部份水源循環利用，並使26樓區域達到物理降溫效果而減少冷氣使用量。

##### 使用節水噴淋頭

九龍維景酒店的全部客房使用節水噴淋頭以減少水用量。

附註：

1. 數據來自全部14個營運單位，包括於香港、澳門及中國內地的六個酒店，沙坡頭景區、珠海海泉灣、咸陽海泉灣、世界之窗、錦繡中華、安吉公司、瀘州景區及香港中汽。



### 3.4 廢棄物管理

本公司產生的廢棄物主要來源於旅遊目的地的日常營運，包括生活垃圾、餐廚垃圾和辦公垃圾等。我們以《廢物處置條例》、《有關規管食用油脂及回收「廢置食用油」的立法建議》等法律及政策為依據，按照各業務板塊實際情況制定廢棄物管理方案，從源頭減少廢棄物的產生，並盡可能合理科學地進行廢棄物回收。

為此，各業務板塊積極與具備專業資質的第三方環保機構建立合作關係，對廢棄物分類、收集、運輸、處理等過程進行監督管理。例如世界之窗及錦繡中華則按《深圳市生活垃圾分類管理條例》開展垃圾分類，於景區安置分類垃圾桶，授權專業回收公司對廢棄物按類別進行合理的處置。同時，我們通過定期對餐廚垃圾進行集中處理回收提煉並製成肥料，實現了資源再利用。此外，我們營運地點的污水管道系統有效避免了因油污導致的損壞和維修，亦保護了當地環境遭受油污的污染。

我們提倡無紙化辦公，對辦公用品進行管理，推廣再生紙使用，減少廢棄辦公用品的產生。公司各營運板塊據此設立了不同的管理政策，例如銅鑼灣維景酒店的《環境管理政策》以及北京維景酒店的《無紙辦公室政策》。各營運單位的政策主要呼籲僱員盡可能使用可移動式儲存工具及電子版文件，並於辦公室放置廢紙回收點供僱員自行棄置不可再用紙張。我們通過與具備專業資質的環保公司建立合作，對廢棄紙張進行循環再造，有效減少本公司因為不合理利用紙資源而產生的間接溫室氣體排放。

下表列出本公司營運產生廢棄物。部分廢棄物由專業回收公司進行回收，報廢汽車由維修公司進行回收：



## 環境、社會及管治報告

廢棄物處理(按類型)	二零二一年		單位	密度	
	已產生	已回收			
<b>無害廢棄物</b>				<b>噸/億港元</b>	
總量	7,182.22	3,183.67	噸	196.89	
食物殘餘	1,622.55	1,511.05		130.30	
生活垃圾	4,753.00	1,649.00		44.48	
紙張	4.15	4.10		0.11	
金屬	3.00	3.00		0.08	
塑料	5.52	5.52		0.15	
玻璃	4.00	1.00		0.11	
建築廢料	790.00	10.00		21.66	
<b>有害廢棄物</b>	<b>已產生</b>	<b>已回收</b>			<b>千克/億港元</b>
總量	0.29	0.27		7.81	
醫療廢物	0.12	0.12	3.25		
化學廢物	0.15	0.15	4.11		
墨盒	0.02	0.02	0.45		
報廢汽車	10	10	輛	0.27輛/億港元	

附註：

- 二零二一年的數據來自全部14個營運單位，包括於香港、澳門及中國內地的六個酒店，沙坡頭景區、珠海海泉灣、咸陽海泉灣、世界之窗、錦繡中華、安吉公司、瀘州老窖景區及香港中汽。同時採用二零二一年度本集團綜合收入36.48億港元作為所有密度計算的分母，以反映每億港元綜合收入所產生相應的廢棄物。

### 個案研究

#### 回收月餅盒

澳門維景酒店參加澳門環保局舉辦的活動，於酒店公共區域設立回收箱，對月餅盒進行回收。

#### 回收廢食油

旺角維景酒店及澳門維景酒店與合資格的承辦商簽訂協議，定期回收由酒店餐廳業務產生的廢食油。

#### 回收廢機油

沙坡頭景區按當地廢棄物處置政策進行垃圾分類，通過第三方合作回收廢機油。

### 3.5 應對氣候變化

隨著全球暖化加劇，可見未來極端天氣將變得頻密。由於本公司的部份業務性質與環境氣候息息相關，我們深知識別由氣候變化所產生的風險，以及確立應對相關風險的行動方案，對本公司在迴避各方面損失上的重要性。

為此，本公司的北京維景酒店制定了《店內漏水應急預案》及《防洪應急預案》，應對由於極端天氣現象而帶來的水災。預案中清晰訂明僱員在處理相關事宜上的職責分工及運作程序，例如討論對策並佈置預防、檢查酒店污水井和市政排污管道的水位情況、準備水泵等。澳門維景酒店亦制定《颱風緊急預案》，務求在應對實體風險上為僱員提供了具體且系統化的行動框架。預案中，訂明在各種颱風信號下，各個部門（前堂部、管家部、餐飲部、保安部及工程部）的僱員應該採取行動，並在颱風過後，由安全生產小組就颱風造成之損失及事故，編製報告呈交行政辦公室。

在旅遊景區方面，沙坡頭景區已編製《突發惡劣天氣應急預案》，分別應對強風（含沙塵暴）、雷電、暴雨帶來的實體風險。珠海海泉灣亦已編製《防颱風暴雨應急預案》，應對颱風及水災。

## 4. 我們的僱員

本公司視僱員為我們最寶貴財富。秉承以人為本的理念，我們始終不忘站在僱員的視點出發，瞭解他們的需求，聆聽他們的聲音。

公平、開放、共融和優良的工作環境，是可持續發展的基礎。所以我們在招聘過程當中，堅持公開公平負責任的原則。我們認為商業成功的關鍵，在於建設業務團隊，所以我們致力為僱員提供具有競爭力的薪酬及福利，建立完善的培訓及發展計劃以助力僱員成長。

本公司依據《職級管理實施細則》完成了二零二一年總部人員職級晉陞工作，同時修訂更新了細則，確立了僱員專業序列和管理序列發展路徑。報告期內，我們亦加大市場化公開招聘力度，我們積極拓寬引才視野，通過組織本公司專場招聘，新簽訂招聘平台，擴大簡歷搜索範圍。截至二零二一年十二月底，累計引進總部專業人才53人，市場化公開招聘比例達100%。







## 環境、社會及管治報告

我們建立的企業文化得到外界肯定，珠海海泉灣在二零二一年十二月獲得由廣東省企業文化研究會授予的廣東省企業文化建設先進單位榮譽證書。

### 4.1 平等機會及待遇

完備的人力資源政策對公司的發展而言至關重要，因此，人才的吸引及挽留是保障業務持續發展的關鍵。本公司在為營運所在地創造可觀的就業機會的同時，亦嚴格遵守業務開展所在地的法律及規例。為保障僱員的權益，本公司根據《招聘管理辦法》及僱傭相關法律法規對薪酬水平、招聘與解僱的程序、工作時間及休假體系進行管理。

提供平等機會對本公司建立企業共融文化及多元團隊十分重要，我們致力杜絕因性別、殘疾、懷孕、種族、宗教、年齡或家庭狀況等因

素造成的就業歧視。我們對任何形式的歧視或騷擾行為持零容忍的態度，並期望所有僱員都能彼此欣賞、關懷和尊重。

本公司嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《禁止使用童工規定》及《勞動保障監察條例》等法律法規，警惕用工風險。我們與公安系統聯網嚴格審查入職僱員身份，明確用工年齡，確保招聘流程合規，堅決禁止任何形式的童工僱傭及強制勞工。我們亦為僱員提供勞動相關法律培訓，使其明悉自己的權益。

於報告期內，本公司沒有發生任何有關歧視、聘用童工、強制勞工或其他違反相關勞動法律的違規案例。

### 個案研究

#### 額外假期

澳門維景酒店給予僱員針對傳統節日的額外假期，將兩個傳統中國節日—佛誕節及端午節定為公司假期，僱員可享受的公眾假期為每年14天。

### 4.2 職業安全與健康及僱員福利

本公司高度重視僱員的健康與福祉，我們通過不斷完善相關政策以提升工作環境包容性，提供一個有利於僱員工作的環境，同時加大對僱員的關愛。

我們持續投入資源以提升僱員保障及福利，提供全面醫療及人身保險並制訂退休計劃。考慮

到僱員在工作以外中可能經歷到不同的境遇與挑戰，所以我們強調並鼓勵僱員尋求工作與生活之間的平衡，期望我們的僱員能更好地投入工作之餘，亦希望能夠追求自己的人生目標。為此，我們一直提供不同面向的支持。我們在旗下所有的業務中實行以下家庭友善措施：

- 向女性僱員授予有薪產假，並同時提供男同事相應的有薪待產假；



- 我們的城市酒店業務結合產後女性工作及喂哺孩子的需求，配備哺乳室以協助產後復工的職業母親。

鑒於新冠疫情，我們提倡僱員利用彈性的工作時間和地點，以互相協商合適的工作模式，更好更容易地平衡工作及生活。我們深知不斷完善與僱員相關的政策，需要不時聆聽更多僱員的聲音，我們期望更多的僱員能夠向直屬上層或公司管理層暢所欲言，分享想法或提出意見。為此，本公司特意設立了僱員溝通渠道，以獲得真實的反饋，協助改進我們的決策及工作方式。

為保障僱員身體健康，減低僱員受傷風險和預防職業病，提高僱員生活質素和工作效率，本公司致力為僱員打造安全、健康、有親和力的職場環境。

依據公司《薪酬管理辦法》及《僱員津貼標準及發放辦法》，珠海海泉灣、沙坡頭景區和北京維景酒店等業務板塊每年安排專業診所為僱員提供免費的健康檢查。與此同時，北京維景酒店亦建立了由指定專人負責的職業病健康管理機制。酒店定期宣傳職業安全健康知識，舉辦職業安全講座，透過宣傳及講座的形式幫助僱員及時獲悉職業與健康常識，辨別危害健康的因

素和預防危害的原則及方法。針對職業病危害場所，酒店亦安排具備專業資格的機構每年進行環境檢測，報告期內所有涉及的場所均為合格。

在提供安全的工作環境方面，旺角維景酒店、銅鑼灣維景酒店及澳門維景酒店按照《職業安全及健康條例》等法律、法規及標準執行內部管理，制定了《安全生產事故應急預案》、《職業安全及健康政策》及《僱員工作安全守則》。我們定期組織安全工作會議，並進行消防與生命安全及食品衛生審計自查自檢工作，檢查工作的範圍涵蓋消防、公共衛生、工程、治安重點環節。同時，我們針對各領域給予僱員安全指引及培訓，要求僱員簽署遵照安全規則，嚴防意外事故所導致的工傷事件。

過去三年(包括報告期內)，公司各業務板塊概無因工作關係導致的嚴重傷亡事件。於報告期內，有30名僱員因意外造成工傷，損失964個工作天。

此外，本公司持續關注疫情的發展，心繫僱員的健康與安全並在其需要時竭盡所能給予幫助及支持。未來，我們亦將繼續加強僱員安全作業教育，為僱員提供必要的協助，防範意外工傷。



個案研究

安全防護行動

沙坡頭景區為僱員提供安全的工作環境及必要的防護措施，針對物業、電工、環衛、維修及駕駛員等崗位，定期向僱員派發各類勞動保護用具，為僱員提供安全防護。

職業健康安全管理體系獲得認證



本公司的沙坡頭景區所建立的職業健康安全管理體系，通過第三方機構審核，並獲得認證。

職業安全培訓





個案研究



澳門維景酒店積極開展職業安全培訓，以提高僱員職業安全意識及應對能力。

#### 4.3 培訓與發展

構建優秀團隊是促成公司可持續發展的關鍵一步，而僱員的職業發展則是團隊建設的基礎。為此，我們將個人職業需求及公司發展目標緊密結合，務求以完善的人才培育及發展機制達成目標。本公司致力於投資身處於各個職業發展階段的僱員，通過開展各類定制化培訓、提升僱員質素並拓寬僱員職業發展渠道等措施，支持僱員成長。

安吉公司亦於二零二一年繼續開展Key GO/GE的人才繼任計劃，為僱員提供更加清晰的職業

規劃，支持僱員的事業發展。同時安吉公司亦通過外聘專家、內部講師的方式，提供傳染病防控、攝影技術等培訓，確保僱員全面提升綜合能力。

新僱員的加入及發展對本公司至關重要，世界之窗按照《現行人事管理制度》提供豐富的入職培訓，融合線上培訓、知識競賽及體育運動等方式，幫助僱員提升專業能力及職場適應能力。世界之窗十分關注僱員的發展，管理層亦致力於保證僱員都能獲得高水準的培訓機會，疫情期間，我們提倡「以學習對抗焦慮、以知識砥礪意志」，鼓勵僱員積極參與培訓。



## 環境、社會及管治報告

於報告期內，我們向僱員提供的培訓活動包括新僱員入職培訓、財務及稅務提升培訓、邀請專家學者及顧問機構舉辦培訓講座以及向管理人員提供管理技巧培訓等。報告期內，本公司僱員的總培訓時數超過145,425個小時。

### 個案研究

#### 「學歷班」項目

珠海海泉灣為僱員提供教育機會。截至報告期末，該項目在讀人員共計28人。

#### 新人入職培訓



澳門維景酒店為新入職僱員進行培訓，以協助僱員適應新的工作環境。

4.4 僱員管理績效指標

僱員基本數據		二零二一年
僱員總數 <sup>1</sup>		5,332
性別	男	3,016
	女	2,316
僱傭類別	全職	5,199
	兼職	133
年齡	30歲以下	1,177
	30-50歲	3,075
	50歲以上	1,080
地區	香港	592
	澳門	51
	中國內地	4,679
	其他地區／國家	10

附註：

- 來自全部14個營運單位，包括於香港、澳門及中國內地的六個酒店，沙坡頭景區、珠海海泉灣、咸陽海泉灣、世界之窗、錦繡中華、安吉公司、瀘州老窖景區及香港中汽期末時的僱員人數

僱員流失比率<sup>1</sup>

類別		二零二一年
性別	男	19.30%
	女	24.01%
年齡	30歲以下	42.23%
	30-50歲	16.62%
	50歲以上	12.04%
地區	香港	37.33%
	澳門	50.98%
	中國內地	19.04%
	其他地區／國家	0%

附註：

- 僱員流失比率=離職僱員人數／期末僱員人數



僱員培訓數據

類別		二零二一年	
參與培訓僱員總數		人數	4,844
參與培訓僱員比例		百分比	
性別	男	百分比 <sup>1</sup>	56.75%
	女	百分比	43.25%
僱員職級	高級管理層	百分比	3.22%
	中級管理層	百分比	9.37%
	一般僱員	百分比	87.41%
性別	男	平均時數 <sup>2</sup>	27
	女	平均時數	28
僱員職級	高級管理層	平均時數	18
	中級管理層	平均時數	26
	一般僱員	平均時數	28

附註：

1. 按分類受訓僱員人數／受訓僱員總數\*100
2. 按分類的總受訓時數／按分類的受訓僱員人數

## 5. 合規經營

我們堅持合規經營的理念，並以此為我們的行為提供最嚴格的指引。作為一家負責任的公司，我們必須嚴格遵守法律及規例，符合道德規範並兼具透明度。負責任的經營方式不僅有助公司業務營運及長期發展，亦能為公司所處的環境及社會帶來正面的影響。在營運過程中，我們確保遵守各項法律，與持份者建立可持續性的合作關係，不斷提高服務質量，確保為客戶提供負責任的服務並以穩健的步伐保持業務增長。

### 5.1 供應鏈管理

於報告期內，我們共計與超過1,860名供應商進行各類合作，它們遍佈於香港(727間)、澳門(227間)及中國內地(906間)。

為減低有關供應鏈的潛在風險，所有的合作供應商都應經過嚴格的內部評估方可進行合作。例如針對品質控制問題，安吉公司、旺角維景酒店、銅鑼灣維景酒店通過「供應商年度評估」，簽訂安全協議等形式，對各類供應商進行綜合評估，終止與不合格的供應商的合作關係。我們嚴格要求為我們提供部分高風險食品及貨物的供應商，確保食物及產品的安全。例如供應三文魚、壽司、麵包蟹、藍青口等高風險食品的供應商需提供合格衛生證書才會被錄用，同時我們亦會不定期審核各供應商。



本公司遵守《中華人民共和國食品安全法》、《澳門特別行政區食品安全法》及《香港特別行政區食品安全條例》等法律法規。香港地區的酒店針對供應商進行現場評審供貨質量和狀況，對食品進行抽樣並送至化驗所檢測，供應商交貨還需提供批次的相關衛生證明。

新冠疫情反覆，與供應商進行的進口貿易均需要其提供相關「進出口檢驗檢疫證明」，我們亦積極響應疫情防控政策，保證食品及貨物的安全與質量。例如防疫用品需通過第三方獨立檢驗報告證明，所有進口冷鏈食品須符合疫情期間進口冷鏈食品驗收標準，在提供「進口食品核檢檢驗報告」、車輛及倉庫消毒證明、送貨人

員核酸檢測報告及健康綠碼後，才會被驗收入庫。

在節能環保方面，澳門維景酒店在採購時會考慮供應商是否有在節能、不污染環境的環保因素上作出行動，並以此作為採用的條件，進而促使供應商更加注重環保要求，避免相關環境風險。

本公司對供應商合作進行了嚴格的管理，識別並及時整改潛在問題。報告期內，我們並未發現任何供應商違反商業道德、環境保護、人權或勞工常規等方面的法律法規。

#### 個案研究

##### 供應商管理

澳門維景酒店每半年針對供應商進行評分，並在年度採購時對供應商產品質量、價格、包裝、送貨時間等方面進行評估。

## 5.2 服務責任

### 顧客健康與安全

「以人為本、安全第一」是我們的營運原則。各業務板塊致力於加強生產安全監督及風險防範，加強僱員培訓，提高安全意識及突發狀況處理能力，減少潛在安全隱患。例如九龍維景酒店和澳門維景酒店會定期召開安全會議，並為僱員提供除顫器培訓等課程以及提供消防安全培訓，包括幫助熟悉安全守則、組織疏散演習和邀請專家等形式。

我們的服務責任亦包括維持基礎設施的正常運作，為客戶提供出色且有保障的服務。澳門維景酒店、安吉公司針對各類設備、生活供水池等進行日常檢查、清潔消毒及維護，確保設備運作正常及水質安全。酒店亦安排保安員定時巡邏及在保安室進行監控、安全排查，保安部通過定期跟警方交換意見，確保所有客人的安全有保障。





## 環境、社會及管治報告

疫情期間，各業務板塊採取行動保障遊客安全。例如世界之窗加強景區現場防疫防控，所有的遊覽車項目和室內空間均實行隔位就坐，並在明顯的區域添加提醒告示，在防止疫情擴散的同時合規有序地為遊客提供服務。在酒店業務板塊方面，旺角維景酒店及九龍維景酒店則於各出入口設立體溫探測器，作業僱員需進行全身噴射消毒並穿戴合適的保護裝備，房務員必須消毒房間後及客人不在房間時才打掃房間，避免交叉感染。酒店前台則通過加裝防護透明膠板保障僱員及客人的安全。於報告期內，我們各業務板塊均未有發生任何重大安全事故。

### 客戶滿意度

為優化服務標準及推動口碑管理，公司各業務板塊制定了顧客投訴處理管理政策，定期對僱員進行客戶服務及產品知識培訓，保證遊客投訴的問題能得到及時妥善的處理。報告期內，我們接獲113宗產品及服務的投訴事件。

在酒店業務板塊方面，旺角維景酒店，為優化入住及退房程序，對所有僱員進行服務態度、溝通與接待技巧等培訓，並邀請客戶對服務進行撰寫點評，以便找出服務的不足之處，並加以改善。應酒店內部政策要求，值班經理在現場管理時，遇上投訴必須馬上處理，讓客人感

到被尊重及關懷。旺角維景酒店通過內部管理及提升，獲得了多數客戶的讚賞，酒店服務評分在Tripadvisor線上平台中位列香港地區的前6%。此外，我們亦積極開展各類客戶滿意度調查，澳門維景酒店於報告期內收集了1,427份有效問卷，總體滿意度達到99.34%。

在景區業務板塊方面，沙坡頭景區建立了完善的服務質量檢查體系，出台《服務投訴處理辦法》，健全遊客投訴處理流程，定期進行內部服務質量檢查，並形成檢查報告。報告期內，沙坡頭景區共出具了6份服務質量檢查報告，發現並整改識別的85項相關問題。沙坡頭景區同時進行全方位口碑管理，關注針對景區的網絡輿情並妥善處置，報告期內，景區共處理網絡輿情事件3起，並出具了總結報告，同時，通過網媒、小視頻、OTA平台等數據了解和分析客戶評價，當中好評及中評佔97.72%。



個案研究

質量管理體系獲得認證



本公司的沙坡頭景區所建立的質量管理體系，通過第三方機構審核，並獲得認證。

抗疫衛生質量保證



九龍維景酒店於疫情期間通過香港品質保證局嚴格的檢查程序，於二零二一年五月獲該局簽發的「衛生抗疫措施認證」。



個案研究

一級餐廳獎項



澳門維景酒店的金滿軒中餐廳、翠廬西餐廳、璇宮餐廳皆獲得由澳門特別行政區政府旅遊局授予的星級商戶獎並被認證為一級餐廳。

5.3 客戶私隱及知識產權

對我們而言，誠信營運建基於客戶資料的安全與機密性，本公司致力維護涉及客戶個人及僱員私隱的信息，確保相關數據的安全。

我們的業務具有潛在的私隱風險，相關業務板塊均按要求嚴格保護客戶私隱，遵守保密守則，或與僱員簽署保密協議，並視情況按照BSA標準對僱員進行培訓。世界之窗通過規範

化景區購票平台，授權信息中心對遊客購票信息進行管理，限制查閱權限，確保遊客信息不被洩露，保障消費者的私隱及合法權益。在香港及澳門地區，我們按照《個人資料「私隱」條例》，制定並嚴格執行保障客戶私隱的相關政策及管理辦法，防止客戶資料被未經授權地使用。旺角維景酒店採用了定期銷毀客戶資料文件的方式，保障客戶信息安全。



在知識產權保護方面，世界之窗嚴格遵守《中華人民共和國著作權法》、《中華人民共和國專利法》及《中華人民共和國商標法》，對景區所使用的音樂提前進行嚴格的審核，音樂素材皆通過版權方簽訂了合同，在法律及合同約定的範圍內使用相關素材，有效避免了知識產權糾紛。

於報告期內，本公司未發現因提供產品和服務從而導致本公司未能遵守對其有重大影響的法規及政策的事件，該等產品和服務包括但不限於產品和服務信息及標籤，營銷交流包括廣告、宣傳及贊助及產權包括知識產權。

## 6. 社區

本公司以履行社會責任為己任，致力於關懷社會弱勢群體，重視社區投資，通過支持不同類型的公益項目，為有需要的群體提供協助。除了響應世界自然基金會及香港公益金等組織所舉辦的活動，本公司亦關注社會老年化問題並積極參與相關的社區活動，我們自發開展了各種活動，鼓勵僱員積極參與義工服務，與社會分享企業發展的成果，通過不同的形式推動社區穩健和諧發展。

### 個案研究

#### 社區義務工作與長者房屋清潔

九龍維景酒店及灣仔睿景酒店分別有**138**人與**24**人積極參與社區義務工作。九龍維景酒店及銅鑼灣維景酒店分別動員**17**人及**13**人幫助基層家庭及長者清潔房屋。

#### 響應世界自然基金會活動

銅鑼灣維景酒店合共**42**人簽署支持地球一小時關燈環保活動。

#### 公益金百萬行

灣仔睿景酒店與旺角維景酒店參與香港公益金百萬行活動。



### 個案研究

#### 舊衣回收



澳門維景酒店組織舊衣回收活動，期望養成僱員關心社會的情操。活動動員185人，籌得衣物310件、手袋11個及鞋子3雙，全數贈予澳門救世軍。

#### 文明城市志願服務

咸陽海泉灣聯合咸陽市市場監督管理局開展「共建文明城市·共用城市文明」學習雷鋒精神的志願服務活動，合共100人參與。

## 7. 反貪污

我們重視企業廉潔和誠信經營，為嚴防腐敗行為，我們構建起貪污防線。本公司對任何形式的貪污、賄賂、敲詐勒索及洗黑錢活動持零容忍的態度。依據《防止賄賂條例》，九龍維景酒店在二零二一年制定「僱員廉潔行為守則責任書」，為每位新入職僱員講解工作守則及潛在風險，並簽署相關文件，確保瞭解及清楚相關資訊，嚴防貪污及欺詐等行為。

澳門維景酒店要求各部門僱員都要嚴格貫徹落實中國旅遊集團(酒店)有限公司下發的《關於八項規定及防四風的通知要求》。我們嚴格且積極跟隨由國家中央提出的反貪污要求及方針，務求達成：改進調查、簡化接待、精簡會議及簡報、規範出訪、厲行勤儉節約。致力廉潔從業，制定了監察的規章制度及嚴格執行，在內部開展廉政教育及反腐敗工作，制定各業務的風險防控計畫及政策，對關鍵風險進行日常監控及

定期彙報針對貪污受賄、濫用職權等各類違法違規行為進行嚴厲的處理，加強採購流程的管控，調整內部架構，使財務部與採購部在架構上脫離，維護各部門的獨立性。落實打擊形式主義、官僚主義、享樂主義和奢靡之風。

世界之窗則根據《紀委疫情防控專項巡察暨防疫督查工作方案》、《廉政監督資訊員工作制度》、《廉潔風險梳理及防控工作方案》、《員工在公務或商務活動中收受禮品登記和處理辦法》等內部政策制度，開展業務廉潔風險梳理及防範工作。報告期內，世界之窗累計梳理廉潔風險點60個，並針對風險點提出加強教育提醒、完善制度、加強檢查等有效防控措施85條。

在二零二一年七月，本公司為進一步加強董事、各級領導和關鍵崗位人員的合規及反貪污意識，召開了二零二一年度警示教育大會。是次大會通過分享典型案例(如違反廉潔紀律事件)、分析日常監督及舉報中發現的廉潔風險因素，提高各參與人員對於潛在貪污事件的警覺性。

報告期內，本公司持續完善內部控制機制，關鍵業務均未出現風險漏洞及違反廉潔規範的行為，未接獲任何與本公司及僱員相關的貪污違法訴訟案件。



## 環境、社會及管治報告

### 附錄－香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》目錄索引

主要範疇	內容	披露章節
<b>強制披露規定</b>		
<b>管治架構</b>	由董事會發出的聲明，當中載有下列內容： (i) 披露董事會對ESG事宜的監管； (ii) 董事會的ESG管理方針及策略，包括評估、優次排列及管理重要的ESG相關事宜(包括對發行人業務的風險)的過程；及 (iii) 董事會如何按ESG相關目標檢討進度，並解釋它們如何與發行人業務有關連	董事局參與
<b>匯報原則</b>	描述或解釋在編備ESG報告時如何應用下列匯報原則：重要性、量化、一致性。	報告原則
<b>匯報範圍</b>	解釋ESG報告的匯報範圍，及描述挑選哪些實體或業務納入環境、社會及管治報告的過程。若匯報範圍有所改變，發行人應解釋不同之處及變動原因	報告範圍
<b>一般披露及關鍵績效指標</b>		<b>披露章節或解釋</b>
<b>A1 一般披露</b>	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	我們的環境
<b>A1.1</b>	排放物種類及相關排放數據	減少排放
<b>A1.2</b>	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	減少排放
<b>A1.3</b>	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	廢棄物管理
<b>A1.4</b>	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	廢棄物管理
<b>A1.5</b>	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟	廢棄物管理
<b>A1.6</b>	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟	廢棄物管理



主要範疇	內容	披露章節
<b>A2 一般披露</b>	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策	節省能源及資源
<b>A2.1</b>	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)	節省能源及資源
<b>A2.2</b>	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)	水資源
<b>A2.3</b>	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟	節省能源及資源
<b>A2.4</b>	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟	水資源
<b>A2.5</b>	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位估量	由於我們的業務性質，本公司不涉及製成品包裝物消耗。
<b>A3 一般披露</b>	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策	我們的環境
<b>A3.1</b>	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	我們的環境
<b>A4 一般披露</b>	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	應對氣候變化
<b>A4.1</b>	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	應對氣候變化
<b>B1 一般披露</b>	有關薪酬及解僱、招聘及晉陞、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	我們的僱員
<b>B1.1</b>	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數	僱員管理績效指標
<b>B1.2</b>	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	僱員管理績效指標





## 環境、社會及管治報告

主要範疇	內容	披露章節
<b>B2 一般披露</b>	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	職業安全與健康及僱員福利
<b>B2.1</b>	過去三年(包括報告年度)每年因工作關係而死亡的人數及比率	職業安全與健康及僱員福利
<b>B2.2</b>	因工傷損失工作日數	職業安全與健康及僱員福利
<b>B2.3</b>	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法	職業安全與健康及僱員福利
<b>B3 一般披露</b>	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動	培訓與發展
<b>B3.1</b>	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比(如高級管理人員、中級管理人員)	僱員管理績效指標
<b>B3.2</b>	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	僱員管理績效指標
<b>B4 一般披露</b>	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	平等機會及待遇
<b>B4.1</b>	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	平等機會及待遇
<b>B4.2</b>	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	本公司在招聘階段及日常用工階段已杜絕所有童工及強制勞工發生的可能，故不會發生違規情況。



主要範疇	內容	披露章節
<b>B5 一般披露</b>	管理供應鏈的環境及社會風險政策	供應鏈管理
<b>B5.1</b>	按地區劃分的供應商數目	供應鏈管理
<b>B5.2</b>	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法	供應鏈管理
<b>B5.3</b>	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理
<b>B5.4</b>	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理
<b>B6 一般披露</b>	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	服務責任
<b>B6.1</b>	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比	由於我們的業務性質，本公司不涉及產品生產。
<b>B6.2</b>	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	客戶滿意度
<b>B6.3</b>	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	客戶私隱及知識產權
<b>B6.4</b>	描述質量檢定過程及產品回收程序	客戶滿意度；  本公司不涉及產品生產，故沒有產品回收程序。
<b>B6.5</b>	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法	客戶私隱及知識產權



主要範疇	內容	披露章節
<b>B7 一般披露</b>	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	反貪污
<b>B7.1</b>	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	反貪污
<b>B7.2</b>	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	反貪污
<b>B7.3</b>	描述向董事及員工提供的反貪污培訓	反貪污
<b>B8 一般披露</b>	有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策	社區
<b>B8.1</b>	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)	社區
<b>B8.2</b>	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)	社區



# 獨立核數師報告



致香港中旅國際投資有限公司成員之獨立核數師報告  
(於香港註冊成立的有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第91至202頁的香港中旅國際投資有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的合併財務報表，此財務報表包括於二零二一年十二月三十一日的合併財務狀況表與截至該日止年度的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零二一年十二月三十一日的合併財務狀況及截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》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》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。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，認為對本期合併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合併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)

#### 與度假村業務有關的物業、廠房及設備減值評估

請參閱合併財務報表附註3.1和附註13

#### 關鍵審計事項

於二零二一年十二月三十一日，貴集團持有兩項度假村業務－珠海海泉灣及咸陽海泉灣，其相關物業、廠房及設備(「度假村相關資產」)按成本減累計折舊及減值虧損列賬，金額分別為1,199百萬港元和255百萬港元。

於財務報告日期，貴集團審閱度假村業務以確定是否存在任何減值跡象。當發現減值跡象時，管理層會評估度假村相關資產的可收回金額。倘度假村相關資產的賬面值超過其可收回金額，則在合併損益表中確認減值虧損為開支。度假村相關資產的可收回金額為公允值減銷售成本及使用價值兩者中的較高者。

貴集團管理層負責計算度假村相關資產的可收回金額。貴集團根據由合資格外部物業估值師編製的估值報告評估公允值減銷售成本，該估值考慮了附近地區最近的交易。在評估使用價值時，管理層以風險調整後的折現率折現度假村相關資產的預計現金流量。折現現金流量預測的編製相當主觀，需要管理層作出重大判斷和估計，特別是在確定預測房價、預測入住率、預測住客支出、增長率及採用的折現率等方面。

#### 我們的審計如何處理該事項

與貴集團度假村相關資產的減值評估有關的審計程序包括以下程序：

- 評估編製預測現金流量所用方法是否符合現行會計準則的規定；
- 評估該外部物業估值師在物業估值過程中是否客觀且具備相應的資質和專業技能；
- 獲取並檢查由貴集團委聘的外部物業估值師所編製的估值報告及在本所內部物業估值專家的協助下，經參考現行會計準則評估外部物業估值師所採用的估值方法是否適當，並透過與現有的市場數據比較，評估度假村相關資產估值中所採用的關鍵估計和假設(包括可比市場交易)是否適當；
- 獲取並閱讀貴集團管理層編製的度假村相關資產使用價值計算表及在本所內部物業估值專家的協助下，將貴集團管理層編製的度假村相關資產使用價值計算表所採用的關鍵估計和假設(包括預測房價、預測入住率、預測住客支出、增長率及採用的折現率)與現有的市場數據及政府統計數據相比較；



### 關鍵審計事項(續)

#### 與度假村業務有關的物業、廠房及設備減值評估

請參閱合併財務報表附註3.1和附註13

#### 關鍵審計事項

我們將度假村相關資產的減值評估列為關鍵審計事項，因為有關假設及估計涉及重大管理層判斷及估計，這些假設及估計本身具有不確定性，並可能受到管理層偏見的影响。

#### 我們的審計如何處理該事項

- 通過對比本年度的實際結果，評估上一年度的折現現金流量預測所採用的主要假設和最重要的輸入值(包括房價、入住率和增長率)是否準確，並就所發現的任何重大差額以及是否存在管理層偏見的跡象詢問管理層；及
- 執行敏感度分析，以確定若度假村相關資產出現重大錯誤陳述，有關估計所需的變動程度(個別或集體層面)並考慮該等關鍵估計出現變動的可能性，以及是否存在管理層偏見的跡象。



## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項(續)

#### 與客運業務有關的物業、廠房及設備及商譽減值評估

請參閱合併財務報表附註3.1和附註13及16

#### 關鍵審計事項

於二零二一年十二月三十一日，貴集團持有客運業務相關物業、廠房及設備及商譽(「客運相關資產」)，金額分別為1,102百萬港元及45百萬港元。

客運相關資產用於提供往來香港、澳門及中國大陸之跨境個人客運服務，於截至二零二一年十二月三十一日止年度已終止。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，貴集團就客運業務錄得虧損248百萬港元。閉關為貴集團客運業務的財務表現帶來不確定因素。因此，管理層認為，於二零二一年十二月三十一日客運相關資產存在減值跡象。

於財務報告日期，管理層對客運相關資產進行減值評估，倘客運相關資產的賬面值超過其可收回金額(根據其各自的公允值減出售成本計算)，減值虧損於合併損益表中確認為開支。

#### 我們的審計如何處理該事項

客運相關資產減值評估的審計程序包括以下程序：

- 評估該外部估值師在客運相關資產估值過程中是否客觀且具備相應的資質和專業技能；
- 獲取並檢查由貴集團委聘的外部物業估值師所編製的估值報告及在本所內部估值專家的協助下，經參考現行會計準則評估外部估值師所採用的估值方法是否適當，並透過與現有的市場數據比較，評估所採用的關鍵估計和假設(包括可比市場交易)是否適當。



### 關鍵審計事項(續)

#### 與客運業務有關的物業、廠房及設備及商譽減值評估

請參閱合併財務報表附註3.1和附註13及16

#### 關鍵審計事項

貴集團根據合資格外部物業估值師編製的估值評估公允值減出售成本，以釐定是否需作出減值，該估值考慮了近期市場交易，而選擇可比較市場交易涉及重大判斷。

#### 我們的審計如何處理該事項

我們將客運相關資產的減值評估列為關鍵審計事項，因為有關重大判斷可能受到管理層偏見的影響。





## 獨立核數師報告

### 合併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，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

我們對合併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。

結合我們對合併財務報表的審計，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合併財務報表或我們在審計過程中所瞭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。

### 董事就合併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》擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併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。

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

審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

### 核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併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。我們是按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體成員報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

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合併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。



### 核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致合併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。
- 瞭解與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合併財務報中的相關披露。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。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併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，以便對合併財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計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專業道德要求，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，相關的防範措施。



## 獨立核數師報告

### 核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併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項目合夥人是李家能。

### 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

二零二二年三月三十日



## 合併損益表

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 千港元	二零二零年 千港元
收入	5	3,647,829	1,966,709
銷售成本		(3,123,661)	(1,891,006)
<b>毛利</b>		<b>524,168</b>	75,703
其他收入及淨收益		540,412	603,157
投資物業公允值之變動		36,255	(183,271)
銷售及分銷開支		(350,467)	(403,120)
行政開支		(858,304)	(874,070)
<b>經營虧損</b>	7	<b>(107,936)</b>	(781,601)
財務收入	6	74,787	68,554
財務成本	6	-	-
財務淨收入	6	74,787	68,554
分佔溢利減虧損：			
— 聯營公司		76,520	(22,612)
— 合營公司		(27,940)	(6,160)
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>		<b>15,431</b>	(741,819)
稅項	10	(107,018)	129,735
<b>年度虧損</b>		<b>(91,587)</b>	(612,084)
應佔溢利／(虧損)：			
本公司權益擁有人		174,016	(390,792)
非控股權益		(265,603)	(221,292)
<b>年度虧損</b>		<b>(91,587)</b>	(612,084)
本公司權益擁有人應佔溢利／ (虧損)之每股盈利／(虧損)(港仙)	12		
每股基本盈利／(虧損)		3.14	(7.06)
每股攤薄盈利／(虧損)		3.14	(7.06)

第99頁至第202頁之附註屬本財務報表之組成部分。



# 合併全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度  
(以港元列示)

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>年度虧損</b>		<b>(91,587)</b>	(612,084)
其他全面收益			
<i>日後不會重新分類為損益的項目：</i>			
物業估值除稅後收益	10(c)	<b>799,709</b>	605
按公允值計入其他全面收益之股權投資			
— 公允值儲備(不可撥回)的淨變動，扣除稅項	10(e)	<b>3,881</b>	(19,598)
<i>日後可能重新分類為損益的項目：</i>			
除稅後分佔對沖儲備	10(d)	—	(2,181)
出售附屬公司後撥回外匯儲備		<b>(15,892)</b>	—
換算海外企業時之匯兌差額淨額		<b>194,106</b>	586,197
現金流量對沖：			
— 對沖儲備變動淨額	10(f)	—	6,290
<b>年度除稅後其他全面收益</b>		<b>981,804</b>	571,313
<b>年度全面收益總額</b>		<b>890,217</b>	(40,771)
<b>應佔全面收益總額：</b>			
本公司權益擁有人		<b>1,126,242</b>	122,505
非控股權益		<b>(236,025)</b>	(163,276)
<b>年度全面收益總額</b>		<b>890,217</b>	(40,771)

第99頁至第202頁之附註屬本財務報表之組成部分。



# 合併財務狀況表

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 千港元	二零二零年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	9,238,280	9,412,901
投資物業	14	2,736,691	1,621,154
土地租賃預付款	15	474,545	411,054
商譽	16	1,348,456	1,347,825
其他無形資產	17	112,734	112,734
聯營公司之權益	19	1,444,625	933,012
合營公司之權益	20	240,627	155,578
衍生金融工具	27	41,591	—
其他金融資產	21	31,648	27,395
預付款及其他應收款項	26	524,486	555,382
遞延稅項資產	36	327,061	259,473
非流動資產總值		<b>16,520,744</b>	14,836,508
<b>流動資產</b>			
存貨	22	185,540	175,392
發展中物業	23	4,281,760	4,250,099
已發展待出售物業	24	610,543	374,488
應收貿易款項	25	95,350	81,743
按金、預付款及其他應收款項	26	496,195	705,683
向同系附屬公司之貸款	30	256,849	381,439
應收控股公司款項	30	5,180	1,165
應收同系附屬公司款項	30	271,778	152,228
可退回稅項		—	13,983
按公允值計入損益之金融資產	28	—	297,553
已抵押定期存款	29	9,967	10,644
現金及銀行結餘	29	3,074,492	2,947,404
持有待售資產		—	955,865
流動資產總值		<b>9,287,654</b>	10,347,686
<b>資產總值</b>		<b>25,808,398</b>	25,184,194



## 合併財務狀況表

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 千港元	二零二零年 千港元
<b>權益及負債</b>			
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	37	<b>9,222,295</b>	9,222,295
儲備		<b>8,111,406</b>	6,985,164
		<b>17,333,701</b>	16,207,459
非控股權益		<b>1,787,539</b>	2,228,804
<b>權益總值</b>		<b>19,121,240</b>	18,436,263
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延收入	33	<b>701,131</b>	772,363
租賃負債	35	<b>235,959</b>	229,791
銀行及其他借貸	34	<b>195,347</b>	95,052
遞延稅項負債	36	<b>685,379</b>	686,561
非流動負債總值		<b>1,817,816</b>	1,783,767
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項	31	<b>686,508</b>	439,284
其他應付款項及應計費用	32	<b>3,505,888</b>	3,207,303
控股公司借款	30	<b>84,393</b>	514,130
應付控股公司款項	30	<b>1,166</b>	3,882
應付同系附屬公司款項	30	<b>25,351</b>	4,924
租賃負債	35	<b>47,519</b>	61,309
應付稅項		<b>184,980</b>	110,164
銀行及其他借貸	34	<b>333,537</b>	51,569
持有待售負債		<b>—</b>	571,599
流動負債總值		<b>4,869,342</b>	4,964,164
<b>負債總值</b>		<b>6,687,158</b>	6,747,931
<b>權益及負債總值</b>		<b>25,808,398</b>	25,184,194

於二零二二年三月三十日經董事局批准並經其代表簽署：

蔣洪  
董事

唐勇  
董事

第99頁至第202頁之附註屬本財務報表之組成部分。



# 合併權益變動表

截至二零二一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									
	股本 千港元 (附註37)	樓宇 重估儲備 千港元	資本儲備 千港元	企業擴展/ 儲備金 <sup>1</sup> 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	公允價值儲備 (不可撥回) 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總值 千港元
於二零二一年一月一日	9,222,295	556,603	(547,172)	240,201	147,036	2,331	6,586,165	16,207,459	2,228,804	18,436,263
<b>全面收益</b>										
年度虧損	-	-	-	-	-	-	174,016	174,016	(265,603)	(91,587)
年度其他全面收益：										
日後不會重新分類為損益的項目：										
按公允價值計入其他全面收益之股權投資 — 公允價值儲備(不可撥回)的淨變動	-	-	-	-	-	2,830	-	2,830	1,051	3,881
物業重估除稅後收益	-	799,709	-	-	-	-	-	799,709	-	799,709
日後可能重新分類為損益的項目：										
出售附屬公司後撥回外匯儲備	-	-	-	-	(15,892)	-	-	(15,892)	-	(15,892)
換算海外企業時之匯兌差額淨額	-	-	-	-	165,579	-	-	165,579	28,527	194,106
年度除稅後其他全面收益總額	-	799,709	-	-	149,687	2,830	-	952,226	29,578	981,804
年度全面收益總額	-	799,709	-	-	149,687	2,830	174,016	1,126,242	(236,025)	890,217
<b>與公司擁有人之交易</b>										
轉自保留溢利	-	-	-	7,363	-	-	(7,363)	-	-	-
支付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,933)	(7,933)
收購非全資附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	67,285	67,285
出售非全資附屬公司	-	(24,464)	-	(49,296)	-	-	73,760	-	(264,592)	(264,592)
年度與公司擁有人之交易總額	-	(24,464)	-	(41,933)	-	-	66,397	-	(205,240)	(205,240)
於二零二一年十二月三十一日	9,222,295	1,331,848	(547,172)	198,268	296,723	5,161	6,826,578	17,333,701	1,787,539	19,121,240





## 合併權益變動表

截至二零二一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											
	股本 千港元 (附註37)	購股權儲備 千港元	樓宇 重估儲備 千港元	對沖儲備 千港元	資本儲備 千港元	企業擴展/ 儲備金 <sup>1</sup> 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	公允價值儲備 (不可撥回) 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總值 千港元
於二零二零年一月一日	9,222,295	4,491	555,998	357	(547,172)	230,451	(381,758)	19,397	6,982,216	16,086,275	1,277,892	17,364,167
<b>全面收益</b>												
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(390,792)	(390,792)	(221,292)	(612,084)
年度其他全面收益：												
日後不會重新分類為損益的項目：												
按公允價值計入其他全面收益之股權投資												
— 公允價值儲備(不可撥回)的淨變動	-	-	-	-	-	-	-	(17,066)	-	(17,066)	(2,532)	(19,598)
物業重估除稅後收益	-	-	605	-	-	-	-	-	-	605	-	605
日後可能重新分類為損益的項目：												
除稅後分佔對沖儲備	-	-	-	(2,181)	-	-	-	-	-	(2,181)	-	(2,181)
換算海外企業時之匯兌差額淨額	-	-	-	-	-	-	528,794	-	-	528,794	57,403	586,197
現金流量對沖：												
除稅後公允價值變動	-	-	-	(3,937)	-	-	-	-	-	(3,937)	(3,937)	(7,874)
轉至損益	-	-	-	7,082	-	-	-	-	-	7,082	7,082	14,164
年度除稅後其他全面收益總額	-	-	605	964	-	-	528,794	(17,066)	-	513,297	58,016	571,313
年度全面收益總額	-	-	605	964	-	-	528,794	(17,066)	(390,792)	122,505	(163,276)	(40,771)
<b>與公司擁有人之交易</b>												
轉自保留溢利	-	-	-	-	-	9,750	-	-	(9,750)	-	-	-
沒收購股權	-	(4,491)	-	-	-	-	-	-	4,491	-	-	-
支付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,027)	(7,027)
視作處置聯營公司	-	-	-	1,824	-	-	-	-	-	1,824	-	1,824
有關收購附屬公司	-	-	-	(3,145)	-	-	-	-	-	(3,145)	1,060,693	1,057,548
有關處置附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60,522	60,522
年度與公司擁有人之交易總額	-	(4,491)	-	(1,321)	-	9,750	-	-	(5,259)	(1,321)	1,114,188	1,112,867
於二零二零年十二月三十一日	9,222,295	-	556,603	-	(547,172)	240,201	147,036	2,331	6,586,165	16,207,459	2,228,804	18,436,263

附註：

- 1 根據有關中外合資企業的法例及條例，本集團於中國大陸之附屬公司的部份利潤已撥入使用權受限的企業擴展基金及儲備金內。

第99頁至第202頁之附註屬本財務報表之組成部分。



# 合併現金流量表

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 千港元	二零二零年 千港元
<b>經營活動之現金流量</b>		
除稅前溢利／(虧損)	<b>15,431</b>	(741,819)
經調整：		
財務收入	<b>(74,787)</b>	(68,554)
衍生金融工具之公允值虧損	<b>7,031</b>	-
處置物業、廠房及設備之淨虧損	<b>11,737</b>	3,309
按公允值計入損益之金融資產的收入	<b>(5,455)</b>	(6,344)
折舊	<b>588,788</b>	606,975
土地租賃預付款攤銷	<b>27,835</b>	32,664
其他無形資產攤銷	<b>1,041</b>	2,946
對物業、廠房及設備以及發展中物業之(減值撥回)／減值撥備	<b>(11,597)</b>	7,147
2019冠狀病毒病的相關租金優惠	<b>(1,124)</b>	-
應收貿易及其他應收款項減值撥備／(減值撥回)	<b>42</b>	(285)
議價收購一間附屬公司之收益	<b>-</b>	(36,834)
出售附屬公司之收益	<b>(229,135)</b>	-
視作處置一間聯營公司之收益	<b>-</b>	(182,822)
撥回就關閉高爾夫球會計提的撥備	<b>-</b>	(138,346)
投資物業公允值之變動	<b>(36,255)</b>	183,271
分佔聯營公司之溢利減虧損	<b>(76,520)</b>	22,612
分佔合營公司之溢利減虧損	<b>27,940</b>	6,160
	<b>244,972</b>	(309,920)
存貨(增加)／減少	<b>(26,934)</b>	16,039
發展中物業及已發展待出售物業增加	<b>(99,066)</b>	(374,149)
應收貿易款項、按金、預付款及其他應收款項減少／(增加)	<b>213,548</b>	(808,830)
應收聯營公司款項(增加)／減少	<b>(885)</b>	1,079
應收控股公司款項(增加)／減少	<b>(6,770)</b>	115,964
應收同系附屬公司款項增加	<b>(118,789)</b>	(38,239)
應付貿易款項、其他應付款項及應計費用增加	<b>109,557</b>	871,149
應付聯營公司款項增加	<b>-</b>	4,241
應付同系附屬公司款項增加	<b>20,378</b>	8,030
扣除銷售稅後遞延收入(減少)／增加	<b>(94,258)</b>	53,868
經營業務所得／(所用)現金	<b>241,753</b>	(460,768)
已繳香港、中國及澳門利得稅	<b>(107,660)</b>	(53,038)
已繳海外稅項	<b>-</b>	581
經營活動所得／(所用)現金淨額	<b>134,093</b>	(513,225)



## 合併現金流量表

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 千港元	二零二零年 千港元
<b>投資活動之現金流量</b>		
已收財務收入	70,894	82,921
已收聯營公司及合營公司之股息	6,264	-
借款予同系附屬公司增加	126,497	14,426
購入物業、廠房及設備及土地租賃預付款	(680,576)	(480,322)
處置物業、廠房及設備所得款項	18,824	13,888
處置附屬公司之現金淨額	145,732	-
有關收購聯營公司	(419,129)	-
有關收購合營公司	(108,277)	(106,196)
有關收購附屬公司，淨額	-	208,572
處置按公允值計入損益之金融資產所得款項	837,106	602,686
衍生金融工具增加	(48,622)	-
新增按公允值計入損益之金融資產	(529,995)	(863,556)
已抵押定期存款減少	806	10,140
購入時原到期日超出三個月之未抵押定期存款減少	14,424	818,589
投資活動(所用)／所得現金淨額	<b>(566,052)</b>	301,148
<b>融資活動之現金流量</b>		
已付租金資本部份	(58,633)	(58,665)
已付租金利息部份	(11,187)	(12,990)
已付財務成本	(24,034)	(5,235)
已付非控股股東股息	(7,933)	(7,027)
非控股股東出資	67,285	90,842
新增銀行貸款	460,215	143,340
償還銀行貸款	(86,154)	-
應付非控股股東款項所得款項	-	133,882
聯營公司借款所得款項	472,178	-
控股公司借款之(還款)／所得款項	(434,591)	432,148
融資活動所得現金淨額	<b>377,146</b>	716,295
<b>現金及現金等價物(減少)／增加淨額</b>		
年初現金及現金等價物	29(a) 3,051,978	2,460,369
匯率變動影響淨額	64,383	87,391
年末現金及現金等價物	29(a) 3,061,548	3,051,978

第99頁至第202頁之附註屬本財務報表之組成部分。



# 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

## 1 公司資料

香港中旅國際投資有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要經營下列業務：

- 旅遊景區及相關業務
- 旅行社、旅行證件及相關業務
- 酒店業務
- 客運業務

本公司是於香港註冊成立的有限公司，並於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，其註冊辦事處地址為香港干諾道中78-83號中旅集團大廈12樓。

董事認為，本公司之直屬控股公司為於香港註冊成立之香港中旅(集團)有限公司(「中旅(集團)」)，而本公司之母公司為中國旅遊集團有限公司，其為一間中國國有企業。

## 2 主要會計政策概要

編製該等合併財務報表所採用之重大會計政策載列如下。除另有說明外，該等政策已於所有呈報年度貫徹應用。

### 2.1 編製基準

本財務報表乃按照香港會計師公會(「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」)，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》的披露要求而編製。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的適用披露條文。本集團採購的主要會計政策於下文披露。

截至二零二一年十二月三十一日止年度的合併財務報表涉及本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)及本集團於聯營公司及合營公司的權益。

財務報表編製中所採用的計量法為歷史成本法，惟下文所載會計政策所述按公允值列賬之下列資產及負債除外。

- 投資物業，包括持作投資物業之租賃土地及樓宇權益，而本集團為物業權益登記擁有人(見附註2.6)；
- 權益投資(見附註2.10)；及
- 按公允值計入損益之金融資產(見附註2.10)；及
- 衍生金融工具(見附註2.14)。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.1 編製基準(續)

非流動資產及持作待售之出售組別按賬面值及公允值減出售成本兩者之較低者列賬(見附註2.28)。

管理層編製符合香港財務報告準則之合併財務報表時，須作出可影響政策應用及資產、負債和收支呈報金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據歷史經驗及因應情況相信為合理的各種其他因素作出，而所得結果會成為判斷無法從其他資料來源即時獲得之資產及負債賬面值的依據。實際結果可能有別於該等估計。

管理層會持續檢討各項估計及相關假設。倘若會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，則有關修訂會在該期間確認；倘若修訂會影響現時及未來期間，則會在作出修訂的期間及未來期間確認。

有關管理層應用香港財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響的判斷及估計不確定性之主要來源於附註3討論。

#### (a) 會計政策變動

本集團於本會計期間財務報表已應用下列由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則的修訂本：

- 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號修訂本，*利率基準改革－第二階段*
- 香港財務報告準則第16號修訂本，*二零二一年六月三十日後之2019冠狀病毒病的相關租金優惠*

除香港財務報告準則第16號修訂本外，本集團並無採用任何於本會計期間尚未生效之新訂準則或詮釋。採納經修訂香港財務報告準則的影響概述如下：

**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號修訂本，*利率基準改革－第二階段***

修訂本提供有關下列方面的針對性豁免：(i)將釐定金融資產、金融負債及租賃負債的合約現金流量的基準的變動作為修訂進行會計處理；及(ii)由於銀行同業拆息改革(「銀行同業拆息改革」)，當利率基準被替代基準利率取代時，則終止對沖會計處理。該等修訂並無對該等財務報表造成影響，因本集團並無與基準利率掛鉤且受銀行同業拆息改革影響的合約。



(除特別註明外，以港元列示)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (a) 會計政策變動(續)

香港財務報告準則第16號修訂本，二零二一年六月三十日後之2019冠狀病毒病的相關租金優惠(二零二一年修訂本)

本集團過往應用香港財務報告準則第16號中的實際權宜之計，因此作為承租人，倘符合資格條件，則毋須評估因COVID-19疫情而直接導致的租金優惠是否屬於租賃修改。其中一項條件要求租賃付款額的減少僅影響原於指定期限內或之前到期的付款。二零二一年修訂本將此時限從二零二一年六月三十日延長至二零二二年六月三十日。

本集團已於本財政年度提前採納二零二一年修訂本。因應延長時限，之前因原本時限而不符合實際權宜手段的若干租金優惠變得符合資格。因此，原本作為租賃修改入賬的該等租金優惠現作為負可變租賃付款入賬，並在觸發該等付款的事件或條件發生期間於損益中確認。此舉對二零二一年一月一日的保留溢利年初結餘並無影響。

#### (b) 截至二零二一年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂本、新訂準則及詮釋可能產生之影響

截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈於截至二零二一年十二月三十一日止年度尚未生效且並無於本財務報表中採納之若干修訂及新訂準則，香港財務報告準則第17號，保險合約。其中發展包括以下可能與本集團有關者。

	於以下日期或之後的會計期間生效
香港財務報告準則第3號修訂本，對概念框架之提述	二零二二年一月一日
香港會計準則第16號修訂本，物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號修訂本，虧損性合約—履行合約之成本	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
香港會計準則第1號，負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號修訂本，會計政策披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號，會計估計的定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號修訂本，與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項	二零二三年一月一日

本集團正對首次應用期間預期存在之此等改進的影響作出評估。迄今之結論為，採納有關準則不大可能對本集團之合併財務報表構成重大影響。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司

#### 2.2.1 合併賬目

附屬公司指本集團對其具有控制權的所有實體(包括結構性實體)。當本集團因為參與該主體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該實體的權力影響此等回報時，本集團即控制該實體。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

#### (a) 業務合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一間附屬公司所轉讓的代價，為所轉讓資產、对被收購方的前所有人產生的負債，及本集團發行的股本權益的公允值。所轉讓的代價包括或有代價安排所產生的任何資產和負債的公允值。

在業務合併中所購買可識別的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以彼等於購買日期的公允值計量。

本集團按個別收購基準，確認在被購買方的任何非控股權益。被購買方的非控股權益為現時的擁有權權益，並賦予持有人一旦清盤時按比例應佔實體的淨資產，可按公允值或按現時擁有權權益應佔被收購方可識別資產淨值的確認金額比例而計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公允值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

購買相關成本在產生時支銷。

如業務合併分階段進行，收購方之前在被收購方持有權益於收購日期的賬面值，按收購日期的公允值重新計量，重新計量產生的任何盈虧在合併損益表中確認。

本集團將轉讓的任何或有代價按收購日期的公允值確認。被視為資產或負債的或有代價公允值的其後變動於合併損益表中確認或於其他全面收益中計入或支銷。分類為權益的或有代價不重新計量，且其之後的結算在權益中入賬。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益數額，及在被收購方之前任何權益在收購日期的公允值，超過購入可識別資產淨值公允值的差額記錄為商譽。如所轉讓代價、確認的任何非控股權益及之前持有的權益計量，低於購入附屬公司資產淨值的公允值，則將該差額直接在合併損益表中確認。



(除特別註明外，以港元列示)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司(續)

#### 2.2.1 合併賬目(續)

##### (a) 業務合併(續)

集團內公司間交易、結餘及交易的未變現收益會予以對銷。未變現損失亦予以對銷，除非交易提供所轉撥資產的減值證據。附屬公司報告的數額已按需要作出調整，以確保與本集團採用的會計政策一致。

##### (b) 不會導致控制權變動的附屬公司擁有權變動

本集團將其與非控股權益進行、不導致失去控制權的交易入賬為權益交易—即與附屬公司擁有人以其作為所有者身份進行的交易。所支付任何代價的公允值與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額記錄在權益中。向非控股權益所作出售的盈虧亦記錄在權益中及概無對商譽作出任何調整。

##### (c) 出售附屬公司

當本集團不再持有控制權，在實體持有的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公允值，賬面值的變動在合併損益表中確認。就其後入賬列作聯營公司、合營公司或金融資產的保留權益而言，其公允值為初始賬面值。此外，之前就該實體在其他全面收益中確認的任何數額猶如本集團已直接處置相關資產和負債。這意味著之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至合併損益表。

#### 2.2.2 獨立財務報表

附屬公司投資於本公司財務狀況表內按成本扣除減值列賬，除非該投資被分類為持作出售(或列入分類為持作出售的出售組別)(見附註2.28)。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

如股息超過宣派股息期內附屬公司的全面收益總額，或如在獨立財務報表的投資賬面值超過合併財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的賬面值，則必須對附屬公司投資作減值測試。





## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.3 聯營公司及合營公司

聯營公司指本集團或本公司對其管理有重大影響力而無控制權或共同控制權的實體，包括參與財務及經營決策之實體。

合營公司為本集團或本公司及其他方按合約同意分配控制權及淨資產擁有權之安排。

除聯營公司或合營公司的投資被分類為持有待售外(或包括在被分類為持有待售的處置組別)(見附註2.28)，於聯營公司或合營公司的投資按權益法於合併財務報表列賬。根據權益法，投資初始按成本入賬，並按本集團分佔投資對象於收購當日可識別資產淨值之公允值超逾投資成本之部分(如有)作出調整。投資成本包括購買價格、直接歸因於收購投資的其他成本，以及對構成本集團股本投資一部分的聯營公司或合營公司的任何直接投資。此後，該投資因應本集團於收購後分佔該投資對象資產淨值之變動及與投資有關之任何減值虧損(見附註2.7及2.11(ii))作出調整。收購日超出成本之任何部分、本集團於年內分佔該投資對象收購後之稅後業績以及任何減值虧損於合併損益表確認，而本集團分佔該投資對象其他全面收益之收購後除稅後項目乃於合併損益及其他全面收益表內確認。

當本集團分佔聯營公司或合營公司虧損超逾其於該聯營公司或合營公司之權益，本集團之權益將削減至零，且不再確認其他虧損，惟倘本集團須承擔法定或推定責任，或代該投資對象付款則除外。就此而言，本集團之權益為按照權益法計算之投資賬面值，連同實質上構成本集團於該聯營公司或合營公司投資淨額一部分之任何其他長期權益(於對該等其他長期權益應用預期信貸虧損模式後(倘適用)(見附註2.11(i))。

本集團與其聯營公司及合營公司進行交易所產生未變現溢利及虧損，均以本集團於投資對象之權益抵銷，惟可證實已轉讓資產減值之未變現虧損則不在此限，在該情況下，該未變現虧損即時於損益確認。

如於聯營公司之投資變成於合營公司之投資或反之亦然，其保留的權益不會重新計量。相反，該投資繼續以權益法入賬。

在其他所有情況下，當本集團喪失對聯營公司之重大影響力或合營公司之共同控制權，將按處置該投資對象之所有權益入賬，而所產生的收益或虧損於損益內確認。於喪失重大影響力或共同控制權當日，於前投資對象保留的任何權益按公允值確認，該金額被視為首次確認為金融資產之公允值(見附註2.10)。



(除特別註明外，以港元列示)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.4 關聯人士

(a) 該方屬以下一方或以下一方的直系親屬，即與本集團有關聯，而該名人士：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

(b) 該方為符合下列任何條件的實體，即與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(任一母公司、附屬公司及同系附屬公司均有關聯)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體為成員之本集團成員之聯營公司或合營公司)。
- (iii) 該實體及本集團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，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團相關實體僱員的利益而設的退休福利計劃。
- (vi) 該實體由(a)項所述人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)項所述人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員為本集團或本集團的母公司提供關鍵管理人員服務。

一名人士的直系親屬為與有關實體交易並可能影響該人士或受該人士影響的家庭成員。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬(見附註2.11)。倘一項物業、廠房及設備被列為待售，或為一項列為待售之出售組別之部分，該項資產不予折舊。物業、廠房及設備之成本包括購買價及任何將該資產達致營運狀況及地點作擬定用途之直接應佔成本。

物業、廠房及設備投入運營後產生之支出(如維修保養費用)一般於產生期間自損益表扣除。倘達到確認標準，則重大檢查之開支會於資產賬面值中資本化作重置成本。倘須定期重置大部分物業、廠房及設備，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期及折舊之個別資產。

租賃土地於土地權益可作其擬定用途時開始攤銷。租賃土地之攤銷及折舊乃按各物業、廠房及設備之估計可使用年期以直線法計算及撇銷其成本至其剩餘價值。可使用年期主要採用的年度比率如下：

酒店物業	按租約年期或75年，以較短期者為準
租賃土地	租約年期
樓宇	按租約年期或40年，以較短期者為準
景區建設	2.25%至19%
使用權資產	租約年期
其他：	
租賃物業裝修	4.5%至20%
傢俬、裝置及設備	6%至33.3%
汽車	5%至20%
船舶	5%至6.7%
同步升降系統	6.7%
可維修部件	6.7%至10%

倘物業、廠房及設備之部分項目有不同可使用年期，該項目之成本則按合理基準分配至各相關項目，折舊亦分別按此成本計算。管理層將會至少於各財政年度末對剩餘價值、可使用年期及折舊方法進行審閱並按需要進行調整。如果資產的賬面值高於其估計的可回收金額，資產的賬面值立即撇減至其估計可回收金額(見附註2.11)。

物業、廠房及設備項目以及首次確認為重大部分於出售或倘預期使用或出售資產不會產生未來經濟利益時作撇銷。出售或報廢該資產產生之盈虧按出售所得款項淨額與有關資產之賬面值之差異計算，計入資產取消確認當日之損益表。



(除特別註明外，以港元列示)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.5 物業、廠房及設備(續)

在建工程指建造中樓宇、酒店物業及景點建設，按成本減去減值虧損，且不提折舊入賬。成本包括在建造期間的直接建築成本。在建工程在恰當時會被分類至合適之物業、廠房及設備或其他資產類別(如適用)。

### 2.6 投資物業

投資物業，主要由租賃土地和樓宇組成，持有為獲得長期租金收益或作為資本增值或兩者兼備，同時並非由本集團佔用。投資物業亦包括在建或發展中以於日後作投資物業用途的物業。投資物業初步以成本計量，包括相關的交易成本及借貸成本(如適用)。在初步確認後，投資物業按公允值列賬，公允值指由外部估值師於各報告日期釐定的公開市值。公允值乃根據活躍市場價格計算，並就個別資產的性質、地點或狀況作出必要調整。倘未能獲取該等資料，本集團採用其他估值方法，例如近期較不活躍市場的價格或折現現金流量預測。公允值變動作為估值損益的一部分將在損益表列賬為「投資物業公允值之變動」。

倘於自用後有證據顯示用途變更，自置物業將轉往投資物業。若自用物業轉往投資物業，而其公允值高於賬面值，其差異將於重估儲備中確認，日後的收益或虧損將於損益表中確認。若公允值低於賬面值，差異損失將直接於損益表中確認。未來的升值將按先前確認之減值虧損計入損益表中。

### 2.7 商譽

商譽產生自收購附屬公司，並相當於所轉讓代價、被收購方的非控股權益金額以及享有的被收購方過往的權益於收購日的公允值超過本集團獲得的被收購方的可識別資產淨值的公允值的金額。

就減值測試而言，在業務合併中購入的商譽會分配至每個現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別(預期可從合併中獲取協同利益)。商譽被分配的每個單位或單位組別指在實體內商譽被監控作內部管理用途的最低層次。商譽在經營分部層次進行監控。

對商譽的減值檢討每年進行，或如事件或情況轉變顯示可能存在減值，則更頻密地檢討。包含商譽現金產生單位的賬面值與可收回金額(使用價值與公允值減處置成本較高者)比較。任何減值須即時確認及不得在之後期間撥回。

年內出售現金產生單位時，購買商譽應佔之任何金額於計算出售之損益時計入在內。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.8 其他無形資產

個別收購之無形資產於首次確認時按成本計量。業務合併時收購之無形資產，其成本乃該資產於收購日期之公允值。

本集團之其他無形資產指票務經營權、商標、客運營運牌照及配額。

票務經營權按成本減值虧損(見附註2.11(ii))並以直線法按40年經營期間攤銷入賬，其攤銷期間及攤銷方式最少每一財政年度末作出檢討。

商標、客運營運牌照及配額被評估為具無限期的可使用年期，因為該等資產預期可為本集團帶來現金流量之期限並無可見限期。此等資產不作攤銷但須每年進行減值測試，或倘發生事件或情況變化顯示現金產生單位可能減值時則進行減值測試。每年檢討以釐定無限期可使用年期的評估是否繼續可靠。倘不繼續可靠，則可使用年期的評估由無限期改為有限期按預期應用基準處理。

#### 2.9 租賃

於合約成立時，本集團會評估合約是否為或包含租賃。倘合約於一段時間內轉讓控制可識別資產使用權以換取代價，則合約為租賃或包含租賃。在客戶既有權指示使用已識別資產，亦有權從該用途獲得幾乎所有經濟利益的情況下，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，則本集團選擇不將非租賃部分分開處理，並就各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬為所有租賃之單一租賃部分。

於租賃開始日期，本集團確認本集團的使用權資產及租賃負債(租賃期為12個月或更短的短期租賃以及低價值資產租賃除外)主要為筆記本電腦及辦公室傢俬。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團決定是否按個別租賃基準將租賃撥充資本。與該等並無撥充資本之租賃有關之租賃付款，於租期內按系統基準確認為開支。

當租賃撥充資本時，租賃負債初步於租期內按租賃付款現值確認，並使用租賃隱含之利率貼現，或倘利率無法即時釐定，則使用相關增量借貸利率。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支使用實際利率法計算。並無依賴指數或利率之可變租賃付款並無計入租賃負債計量，因此於產生之會計期間於損益扣除。



(除特別註明外，以港元列示)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.9 租賃(續)

#### (i) 作為承租人(續)

當租賃撥充資本時，所確認使用權資產初步按成本計量，而使用權資產包括租賃負債之初始金額加於開始日期或之前作出之任何租賃付款，以及任何產生之初始直接成本。在適用的情況下，使用權資產之成本亦包括拆除及移除相關資產，或恢復相關資產或其恢復相關資產所在地之成本估算，貼現至其現值，並扣減任何所收租賃優惠。使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註2.5及2.11)，惟下列使用權資產類別除外：

- 根據附註2.6，符合按公允值列賬之投資物業定義之使用權資產；及
- 根據附註2.15與租賃土地權益有關之使用權資產，當中土地之權益作為存貨持有並按成本與可變現淨值之較低者列賬。

當指數或利率變動引致未來租賃付款變動，或本集團根據剩餘價值擔保預期應付款項之估計有變，或當重新評估本集團是否將合理確定行使購買、延期或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量，就使用權資產之賬面值作出相應調整，或倘使用權資產之賬面值減至零，則於損益入賬。

於合併財務狀況表內，長期租賃負債的即期部分釐定為須於報告期間後十二個月內到期清償之合約付款現值。

本集團將不符合投資物業定義的使用權資產於「物業、廠房及設備」中呈列，並將租賃負債於合併財務狀況表內分開呈列。

#### (ii) 作為出租人

於集團為出租人的情況下，集團於租賃開始時釐定各項租賃屬於融資租賃或經營租賃。倘租賃將相關資產所有權所附帶的絕大部份風險及回報轉移至承租人，則分類為融資租賃。倘並非如此，則有關租賃分類為經營租賃。

倘合約包含租賃及非租賃部分，集團按相關單獨出售價格基準將合約代價分配至各部分。經營租賃的租金收入根據附註2.23(h)予以確認。

於集團作為中間出租人的情況下，轉租需要參照主租賃產生的使用權資產，將轉租分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為短期租賃，且集團按附註2.9(i)所述應用相關豁免，則集團將轉租分類為經營租賃。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.10 其他債務及股權證券投資

本集團有關債務及股權證券投資(於附屬公司、聯營公司及合營公司的投資除外)政策如下：

本集團在承諾購入／出售投資當日確認／終止確認債務及股權證券投資。投資初步按公允值加直接應佔交易成本列報，惟按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)計量之投資除外，該等投資之交易成本直接於損益內確認。有關本集團釐定金融工具公允值的方法的解釋見附註45。該等投資隨後根據其分類按以下方法入賬。

##### **股權投資以外的投資**

本集團所持有之非股權投資分類為以下其中一種計量類別：

- 攤銷成本，如果所持投資用作收回合約現金流，而且該現金流僅是代表本金及利息付款。投資之利息收入按實際利率法計算(見附註2.23(i))。
- 按公允值計入其他全面收益(「按公允值計入其他全面收益」)－可撥回，如果投資之合約現金流僅包括本金及利息付款，並且持有投資的目的為收回合約現金流及出售該投資的業務模式。公允值之變動於其他全面收益內確認，惟預期信貸虧損、利息收入(按實際利率法計算)及匯兌收益及虧損於損益內確認。當終止確認該投資時，於其他全面收益內累計之金額由權益轉入損益。
- 按公允值計入損益－倘該投資不符合按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益(可撥回)計量之標準。該投資之公允值變動(包括利息)於損益內確認。

##### **股權投資**

於股權證券之投資被分類為按公允值計入損益，除非股權投資並非以買賣為目的持有且於初步確認投資時，本集團不可撤銷地選擇指定投資按公允值計入其他全面收益(不可撥回)，由此，隨後公允值之變動會於其他全面收益內確認。選擇是以逐個工具為基礎作出的，但僅會在發行人認為投資符合股本之定義的情況下作出。在作出該選擇後，於其他全面收益內累計之金額仍將保留在公允值儲備(不可撥回)內直至該投資被出售。於出售時，於公允值儲備(不可撥回)內累計之金額轉入保留盈利，而不會轉入損益。股權證券投資產生之股息(不論分類為按公允值計入損益或按公允值計入其他全面收益)會根據附註2.23(j)所載政策於損益確認為其他收入。



(除特別註明外，以港元列示)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.11 信貸虧損及資產減值

#### (i) 來自金融工具及合約資產的信貸虧損

本集團就以下項目的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物以及應收貿易款項及其他應收款項)；及
- 香港財務報告準則第15號所界定的合約資產(見附註2.16)。

按公允值計量的其他金融資產(包括按公允值計入損益之金融資產及指定按公允值計入其他全面收益(不可撥回)之股本證券及衍生金融資產)毋須進行預期信貸虧損評估。

#### 預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金差額的現值(即根據合約應付予本集團的現金流量與本集團預計收取的現金流量之間的差額)計量。

倘貼現影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率貼現：

- 定息金融資產、應收貿易款項及其他應收款項：於初步確認時釐定的實際利率或其近似值。

浮息金融資產：即期實際利率。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合約期間。

於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資料。此項包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的預期虧損；及
- 全期的預期信貸虧損：指預期信貸虧損模式適用項目的預計年期內所有可能違約事件而導致的預期虧損。

應收貿易款項的虧損撥備一直按等同於全期的預期信貸虧損的金額計量。於報告日期，該等金融資產的預期信貸虧損乃根據本集團的過往信貸虧損經驗使用撥備矩陣進行評估，根據債務人的特定因素及對目前及預測整體經濟局勢的評估進行調整。





## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.11 信貸虧損及資產減值(續)

##### (i) 來自金融工具及合約資產的信貸虧損(續)

###### 預期信貸虧損的計量(續)

就所有其他金融工具而言，本集團確認相等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非金融工具信貸風險自初步確認後大幅增加，在此情況下，虧損撥備乃按相等於全期的預期信貸虧損計量虧損撥備。

###### 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評估及於初步確認日期評估的金融工具發生違約的風險。於重新評估時，本集團認為，倘(i)於本集團未有採取追索行動，如變現抵押品(倘持有任何抵押品)的情況下，借款人全數履行其對本集團之信貸責任的可能性不大；或(ii)金融資產已逾期90天，則構成違約事件。本集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及毋需付出不當成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初步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(如適用)；
- 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。

視乎金融工具的性质而定，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步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，並通過虧損撥備賬對彼等之賬面值作出相應調整。



(除特別註明外，以港元列示)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.11 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 來自金融工具及合約資產的信貸虧損(續)

##### 計算利息收入的基準

根據附註2.23(i)確認的利息收入乃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，金融資產則出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如違約或逾期事件；
- 借款人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現對債務人造成不利影響的重大變化；或
- 證券活躍市場因發行人陷財政困難而消失。

##### 撇銷政策

倘實際上並無收回的可能，金融資產、租賃收款及合約資產的總賬面值會被撇銷(部分或全部)。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或收入來源可產生足夠現金流量以償還應撇銷的金額。

隨後收回先前撇銷的資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.11 信貸虧損及資產減值(續)

##### (ii) 其他非流動資產減值

於各報告期末，均須審閱內外資訊來源以確定下列資產可能減值之跡象或(商譽除外)先前確認之減值虧損不再存在或可能已減少之跡象：

- 物業、廠房及設備，包括使用權資產(按重估金額列賬之物業除外)；
- 無形資產；
- 商譽；及
- 於公司財務狀況表內於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資。

倘若存在該等跡象，則估計該資產之可收回金額。此外，就商譽、尚不可使用的無形資產及具有無限使用年期之無形資產，不論任何減值跡象是否存在，可收回金額均每年估計。

##### - 計算可收回金額

資產之可收回金額為其公允值減出售成本及使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，會採用反映當時市場評估貨幣時間值及該資產之特定風險之除稅前貼現率將估計未來現金流量折現至現值。當資產產生之現金流入並非很大程度上獨立於其他資產所產生之現金流入時，其可收回金額取決於獨立產生現金流入之最小資產組合(即現金產生單位)。

##### - 減值虧損之確認

當資產或其所屬之現金產生單位之賬面值超過可收回金額時，於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損首先分配，以減低現金產生單位(或單位組別)所獲分配之任何商譽之賬面值，其後用以按比例減低該單位(或單位組別)內其他資產之賬面值，惟資產之賬面值不會減至低於其個別公允值減出售成本(倘可測量)或使用價值(倘可確定)。



(除特別註明外，以港元列示)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.11 信貸虧損及資產減值(續)

#### (ii) 其他非流動資產減值(續)

##### – 減值虧損之撥回

對於非商譽之資產，倘用以釐定可收回金額之估計發生有利變化，則減值虧損會撥回。商譽之減值虧損不予撥回。

減值虧損撥回限於過往年度並無確認減值虧損之情況下釐定之資產賬面值。減值虧損撥回在確認撥回之年度計入損益。

#### (iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須按照香港會計準則第34號，中期財務報告就財政年度首六個月編製中期財務報告。於中期期末時，本集團應用與其將在財政年度結束時應用之相同減值測試、確認及撥回標準(見附註2.11(i))。

於中期期間就商譽確認之減值虧損不會於隨後期間撥回。即使假若有關中期期間的減值評估僅於財政年度結束時進行，而並無確認虧損，或確認虧損輕微，有關減值虧損仍不會撥回。

### 2.12 應收貿易款項及其他應收款項

本集團具有無條件權利收取代價時確認應收款項。在該代價到期支付前，收取代價的權利僅需經過一段時間方為無條件。如收益在本集團有無條件權利收取代價前經已確認，則金額呈列為合約資產(見附註2.16)。

應收款項利用實際利率法按攤銷成本減信貸虧損撥備列賬(見附註2.11)。

### 2.13 應付貿易款項及其他應付款項

應付貿易款項及其他應付款項初步以公允值確認，其後以攤銷成本列賬，除非貼現影響不大，在此情況下，應付貿易款項及其他應付款項以發票金額列賬。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.14 衍生金融工具及對沖會計處理

##### 衍生金融工具

衍生金融工具按公允值確認。公允值於各報告期末重新計量。重新計量公允值之收益或虧損即時於損益內確認，惟倘衍生工具合資格作現金流量對沖會計處理或對沖投資海外業務之淨額，則視乎對沖項目之性質確認任何由此產生之收益或虧損。

若指定衍生金融工具為現金流量對沖中的對沖工具，用以對沖燃料價格波動帶來的風險，公允值變動按下述方式列賬：

- (a) 公允值變動的有效部分於其他全面收益內確認，獨立累計於權益內，並在對沖交易影響損益時，包括在同一期間的損益中，作為收入、財務支出淨額或燃料開支的調整。
- (b) 公允值變動的失效部分即時於損益中確認。

不符合作為對沖工具的衍生金融工具按公允值計入損益入賬，其任何公允值變動即時於損益中確認。

##### 現金流量對沖

被指定並符合資格作為現金流量對沖的衍生工具的公允值變動的有效部份於其他全面收益中確認。與無效部份有關的收益或虧損即時在損益表中「其他收入及淨收益」內確認。

對沖儲備中累計的金額在對沖現金流影響損益(例如預測購買發生時)的同一期間內從權益重新分類至損益。

當一項對沖工具到期或售出後，或當對沖不再符合對沖會計的條件時，其時在權益中的任何累計收益和虧損仍保留在權益內，並於預期交易最終在損益表內確認時確認入賬。當一項預測交易預期不會再出現時，在權益中申報的累計收益或虧損即時轉撥入損益表中「其他收入及淨收益」內。



(除特別註明外，以港元列示)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.15 存貨及其他合約成本

#### (i) 存貨

存貨為於日常業務過程中持作出售的資產、就有關銷售在生產過程中的資產或在生產過程或提供服務中將耗用以材料或供應品形式的資產。

存貨以成本及可變現淨值兩者的較低者入賬，載列如下：

#### a 易耗品

成本乃採用加權平均成本公式計算，並包括所有採購成本、轉換成本及將存貨運至其現址及使其達至現時狀況所產生的其他成本。

可變現淨值乃於日常業務過程中的估計售價，減去估計完成的成本及進行銷售所需的估計成本。

#### b 物業發展

釐定成本及可變現淨值如下：

##### — 發展中待售物業

發展中待售物業的成本包括特定可識別成本，包括租賃土地權益的購買成本、發展成本總額、物料及供應品、工資及其他直接開支、合適比例的管理費用及已資本化的借貸成本(見附註2.25)。可變現淨值指估計售價減估計竣工成本及出售物業所產生的成本。

##### — 已發展待轉售物業

已發展待出售物業的成本包括所有採購成本、轉換成本及將存貨運至其現址及使其達至現時狀況所產生的其他成本。

倘已發展物業由本集團發展及包括多個單獨出售的單位，則每個單位的成本按該發展項目的總發展成本根據每平方呎基準分配至每個單位而釐定，除非另有基準較能反映指定單位的成本。可變現淨值為估計售價減為出售物業而產生之成本。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.15 存貨及其他合約成本(續)

##### (i) 存貨(續)

存貨一經出售，其賬面值在相關收入的確認期間內確認為開支。

存貨撇減至可變現淨值及存貨所有損失的金額在撇減或損失發生的期間確認為開支。存貨的任何撇減撥回金額在出現撥回期間確認為已確認開支的存貨扣減。

##### (ii) 其他合約成本

其他合約成本為向客戶取得合約的增量成本或向客戶履行合約的成本，其不獲資本化為存貨(見附註2.15(i))、物業、廠房及設備(見附註2.5)或無形資產(見附註2.8)。

取得合約的增量成本為本集團為向客戶取得合約而產生的成本，倘未有取得該合約，則該等成本不會產生，即增量銷售佣金。倘成本與將於未來報告期間確認的收入有關及成本預期可收回，則取得合約的增量成本於產生時資本化。取得合約的其他成本於產生時支銷。

倘成本與現有合約或特定可識別預計合約直接有關；產生或增加日後將用於提供貨品或服務的資源及預期可收回，則履行合約的成本予以資本化。與現有合約或特定可識別預計合約直接有關的成本可包括直接勞工、直接物料、成本分配、明確可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(例如向分包商支付款項)。履行合約的其他成本(不會資本化為存貨、物業、廠房及設備或無形資產)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。倘合約成本資產的賬面值超出(i)本集團預期收取的代價餘額以換取資產所涉及的貨品或服務，減(ii)與提供該等貨品或服務直接有關且尚未確認為開支的任何成本，則會確認減值虧損。

倘確認資產涉及收入，則資本化合約成本的攤銷於損益扣除。收入確認的會計政策載於附註2.23。



(除特別註明外，以港元列示)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.16 合約資產及合約負債

當本集團於根據合約所載付款條款無條件享有代價前確認收入(見附註2.23)，則確認合約資產。合約資產按附註2.11所載政策進行預期信貸虧損評估，並於獲得代價權利成為無條件時重新分類為應收款項(見附註2.12)。

當客戶於本集團確認相關收入(見附註2.23)前支付代價，則確認合約負債。倘本集團於確認相關收入前擁有收取代價的無條件權利，亦會確認合約負債。於該等情況下，相應應收款項亦獲確認(見附註2.12)。

就與客戶的單一合約而言，合約資產淨值或合約負債淨額獲呈列。至於多份合約，非相關合約的合約資產及合約負債不會按淨額基準呈列。

當合約包括重大融資組成部分，合約餘額包括根據實際利率法累計的利息(見附註2.23)。

### 2.17 遞延收入

遞延收入包括出售本集團高爾夫球會所會籍之已收及應收款項。該收入乃以直線法按有關會籍年期遞延及攤銷，並於合併損益表確認。

倘遞延收入涉及政府補助，則於合併財務報表附註2.22「政府補助」有關會計政策內進一步闡釋。

### 2.18 現金及現金等價物

現金及現金等價物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購入後於三個月內到期可隨時轉換為已知金額現金的短期高流通性並且價值改變風險不大的投資。就合併現金流量表而言，現金及現金等價物亦包括須按要求償還及構成本集團現金管理一部分的銀行透支。現金及現金等價物乃根據附註2.11所載的政策評估預期信貸虧損。

### 2.19 計息借貸

計息借貸初步按公允值減交易成本計量。初步確認後，計息借貸採用實際利率法按攤銷成本列賬。利息開支根據本集團就借貸成本的會計政策確認(見附註2.25)。





## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.20 撥備、或然負債及虧損性合約

##### (i) 撥備及或然負債

當本集團因過往事件而須承擔法律或推定責任，而履行該責任可能會導致經濟利益須流出，並可作出可靠估計時，則須確認撥備。倘貨幣時間值重大，則有關撥備按履行責任預期所需開支的現值列賬。

倘不大可能需要流出經濟利益，或相關金額不能可靠地估計，則須披露有關責任為或然負債，惟流出經濟利益的可能性極低則除外。倘可能承擔的責任須視乎一項或多項未來事件是否發生方會確定是否存在，則該等責任亦披露為或然負債，惟流出經濟利益的可能性極低則除外。

##### (ii) 虧損性合約

當本集團為達成合約責任所產生的不可避免成本超逾預期自該合約收取的經濟利益，即視為存在虧損性合約。虧損性合約撥備按終止合約的預期成本及繼續合約的成本淨額兩者之較低者之現值計量。

##### (iii) 業務合併承擔的或然負債

業務合併承擔的或然負債，在收購日期構成現時義務的，如果其公允值能夠可靠計量，應按公允值初步確認。按公允值初步確認後，或然負債按初步確認金額減累計攤銷(如適用)及附註2.20(i)確定的金額中的較高者進行確認。業務合併承擔的或然負債，在收購日期其公允值無法可靠計量的，或者不構成現時義務的，按附註2.20(i)進行披露。

#### 2.21 當期及遞延所得稅

本期間的稅項支出包括當期和遞延稅項。稅項在損益表中確認，但與在其他全面收益中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

##### (a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司的附屬公司及聯營公司經營及產生應課稅收入的國家於各報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定準備。



(除特別註明外，以港元列示)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.21 當期及遞延所得稅(續)

#### (b) 遞延所得稅

##### 內在差異

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在合併財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅負債來自對商譽的初步確認，以及若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅利潤或損失，則不作記賬。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差異而確認。

##### 外在差異

就附屬公司、聯營公司和合營公司投資產生的應課稅暫時性差異確認遞延所得稅負債，但不包括本集團可以控制暫時性差異的轉回時間以及暫時性差異在可預見將來很可能不會轉回的遞延所得稅負債。一般而言，本集團無法控制聯營公司的暫時性差異的撥回。只有當有協議賦予本集團於可見未來有能力控制暫時性差異的撥回時間時，聯營公司未分派溢利產生之應課稅暫時性差額相關遞延稅項負債方不予確認。

就附屬公司、聯營公司和合營公司投資產生的可扣減暫時性差異確認遞延所得稅資產，但只限於暫時性差異很可能在將來轉回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時性差異。

#### (c) 抵銷

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.22 政府補助

倘能合理保證能收取補助及已符合所有附帶的條件，則政府補助按其公允值確認。倘補助涉及開支項目，則在補助有系統配合擬抵銷成本的期間內確認為收入。

倘補助涉及資產或物業發展項目，則其公允值將計入遞延收入賬，並在有關資產的預計可使用年期內每年以等額分期撥入或於物業銷售發生期間撥入合併損益表。

倘本集團收到非貨幣補助，資產及補助按非貨幣資產公允值入賬，並在有關資產的預計可使用年期內每年以等額分期撥入損益表。

倘本集團收到政府為興建合資格資產而提供的免息或低於市場利率貸款時，政府貸款的初步賬面值以實際利息法釐定(進一步詳情載於合併財務報表附註2.13「金融負債」的會計政策)。政府免息或低於市場利率貸款的收益，即貸款的初步賬面值與收取的所得款之間的差額，視為政府補助，並在有關資產的預計可使用年期內每年以等額分期撥入損益表。

#### 2.23 收入確認

於本集團日常業務中，來自銷售商品，提供服務或以租賃形式提供本集團之資產予他人使用的所得被分類為收入。

當貨品或服務的控制權轉讓予客戶，或承租人有權使用相關資產時，收入會按本集團預期將獲得的已承諾代價確認，代第三方所收取的款項則除外。收入不包括增值稅或其他銷售稅及已扣減任何交易折扣。

倘合約中包含為客戶提供超過12個月的重大融資利益的融資部分，則收入按應收金額的現值計量，並採用與客戶的另一宗融資交易中反映的貼現率貼現，而利息收入按實際利率法另行累計。倘合約中包含為本集團提供重大融資利益的融資部分，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。本集團運用香港財務報告準則第15號第63段的實際權宜方法，當融資期限為12個月或以下時，則不會就重大融資部分的任何影響調整代價。



(除特別註明外，以港元列示)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.23 收入確認(續)

有關本集團收入及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

- (a) 來自銷售商品，收入於客戶取得並接納產品時確認。倘產品為涵蓋有其他貨品及／或服務的合約的部分履約，則確認的收入金額為按相對獨立的銷售價格基準分配合約下所有承諾貨品及服務的合約下總交易價格的適當比例；
- (b) 出售在日常業務中已發展的物業所產生之收入乃於物業被轉移至客戶後確認入賬，其時客戶有能力管理該物業的使用並獲得其絕大部分的剩餘利益。收入確認日期之前已售物業所收取之按金及分期付款已於合併財務狀況表內合約負債項下計入(見附註2.16)；
- (c) 提供旅遊相關服務、度假區相關服務、酒店服務與客運服務之收入會於提供服務後確認入賬；
- (d) 出售燃料產生之收入於交付予客戶時確認，並於某一時間點確認；
- (e) 提供旅遊服務之收入會於提供服務後確認入賬；
- (f) 景區業務有關之收入會於門票被使用時確認入賬；
- (g) 演藝之收入會於相關表演完成時確認入賬；
- (h) 除非有更具能代表使用租賃資產所產生的收入模式之外，經營租賃之租金收入按該租期所涵蓋的年期以等額分期在損益中確認。所給予的租賃獎勵作為租賃淨付款總額的組成部分在損益中確認。無需視乎指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間確認為收入；
- (i) 利息收入使用實際利息法，按於金融資產之預計年期內將估計未來現金收入準確貼現至金融資產總賬面值之利率累計確認。就按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益(「按公允值計入其他全面收益」)(可撥回)計量且無信貸減值之金融資產而言，實際利率乃應用於資產之總賬面值。就出現信貸減值之金融資產而言，實際利率乃應用於資產之攤銷成本(即扣除虧損撥備之總賬面值)(見附註2.11(i))；
- (j) 非上市投資之股息收入會於確立股東收款權利時確認入賬。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.24 僱員福利

##### *短期僱員福利*

薪金、年度獎金及非貨幣福利的成本均於僱員提供相關服務當年計算。倘延遲付款或結算而造成重大影響，則該等金額應按現值列值。

##### *有薪假期結轉*

本集團根據僱傭合約按年曆基準給予其僱員有薪年假。在若干情況下，於報告期末未支取之年假容許結轉，留待有關僱員於來年享用。就年內及以往年度僱員享有該等有薪假期之預期未來成本於報告期末作出預提並予結轉。

##### *退休福利計劃*

根據強制性公積金計劃條例，本集團管設一個界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)以供所有合資格之僱員參與香港強積金計劃。按照強積金計劃之規章，供款乃按僱員之基本工資百分比釐定，並於應付供款時自損益表扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分開處理，並另由一個獨立運作之基金管理。本集團之僱主供款當注入強積金計劃時，即悉數歸屬僱員，惟根據強積金計劃規定僱員在供款悉數歸屬前離職的，本集團僱主自願性供款需要退回本集團除外。

於強積金計劃實施前，本集團管設一個界定供款之退休福利計劃(「前計劃」)予所有合資格參與計劃之僱員。除因僱員於全數領取本集團僱主供款前退出該計劃時，本集團可用此等放棄未領取之僱主供款額扣減日後應付之供款外，前計劃之管設與強積金計劃近似。前計劃於報告期末及合併財務報表確認日期止仍然運作。

本集團需為中國大陸營運之附屬公司之僱員對地方政府或省級政府營運之中央退休福利金計劃作出供款。該等中國附屬公司需根據員工薪金百分比供款至中央退休福利金計劃。根據中央退休福利金計劃的規定，供款視作應付款項及於損益表內扣除。

對於海外附屬公司，其參與當地政府的福利計劃，都必須為合資格僱員的退休福利計劃供款。當地政府機構負責支付退休僱員的所有福利的責任。本集團就計劃的唯一責任是根據計劃的規定持續供款。本集團向上述界定供款退休計劃供款計算是按適用的工資成本或固定金額的一定比例提成，此比例乃參照當地規定所訂明之薪酬水平，並計入損益表。



(除特別註明外，以港元列示)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.25 借貸成本

收購、建造或生產耗時較長方可作擬定用途或出售的資產直接應佔的借款成本撥充該資產之成本。其他借款成本於產生期間列為開支。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和使資產投入擬定用途或銷售所必須的撥備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分撥備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

### 2.26 外幣

本合併財務報表以港元呈報，即本公司的功能及呈報貨幣。本集團內的實體各自決定其功能貨幣為何，各實體的合併財務報表項目均以所定功能貨幣計量。本集團旗下實體記錄之外幣交易初步按交易日各自的有關功能貨幣的匯率換算入賬。以外幣為計價單位的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告期末的匯率再換算。

所有因結算或換算貨幣項目產生的差額均撥入損益表處理，惟指定為對沖本集團境外業務的投資淨額的一部分貨幣項目除外。該等項目將於其他全面收益中確認，直至出售投資淨額為止，屆時累計金額重新歸類至損益表中。該等貨幣項目的匯兌差額應佔的稅項開支及抵免亦於權益中記錄入賬。按歷史成本列賬並以外幣計量的非貨幣項目，採用初步交易日匯率換算。按公允值列賬並以外幣計量的非貨幣項目採用釐定公允值當日的匯率換算。重新換算非貨幣項目而產生的收益或虧損，按確認該項目的公允值變動的收益或虧損一致的方面處理(即其他全面收益或損益已確認的項目的公允值收益或虧損，其換算差額亦分別於其他全面收益或損益確認)。

若干海外附屬公司、聯營公司及合營公司的功能貨幣並非港元。於報告期末，有關實體的資產與負債，按報告期末的匯率換算為本公司的呈報貨幣，其損益表則按本年度的加權平均匯率換算為港元。因此而產生的匯兌差額於其他全面收益內確認，並於外匯變動儲備內累計。出售海外業務時，與該項海外業務有關的其他全面收益部分在損益表中確認。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.26 外幣(續)

收購海外業務時產生之任何商譽及收購時產生之資產及負債賬面值之任何公允值調整被視為該海外業務之資產及負債，並按期末匯率換算。

於編製合併現金流量表時，海外附屬公司的現金流量按現金流量日期的匯率換算為港元。海外附屬公司整年經常產生的現金流量則按該年度的加權平均匯率換算為港元。

#### 2.27 分部報告

經營性分部的上報方式需與提供給主要營運決策者的內部報告保持一致。主要營運決策者(負責為經營性分部分配資源及評估其業績)被看作為制定戰略性決策的指導委員會。

#### 2.28 持作出售非流動資產

若非流動資產(或持作待售組別)賬面價值的收回很可能是通過出售交易而非繼續使用，則將其分類為待出售，且該資產(或持作待售組別)於目前狀態下可供立即出售。持作待售組別是指在單獨一項交易中作為一個集體進行處置之多項資產的組合，以及將通過交易轉移，且與該等資產直接的負債。

本集團承諾的出售計劃涉及附屬公司喪失控制權時，若符合上述分類為待出售的條件，無論本集團於出售後是否對前附屬公司保留非控制權益，應將該附屬公司的所有資產及負債分類為待出售。

在將非流動資產分類為待出售之前，應立即對其(以及持作待售組別中的所有個別資產及負債)的計量方式根據分類前的會計政策進行更新。之後，在初始分類為待出售至處置期間，非流動資產(除以下規定的某些資產)或持作待售組別，應按其賬面值和公允值減去出售成本之間的低者入賬。目前，該計量政策的主要例外，且本集團財務報表及本公司最為關注的情況有遞延稅項資產，僱員福利計劃產生的資產，金融資產(於附屬公司及聯營公司的投資除外)和投資性房地產。該等資產，即使劃為持作待售，仍就可按附註2其他部分列示的會計政策進行計量。

非流動資產在剛分類為持作待售時產生的，及在持作待售期間因後續再計量產生的減值虧損應確認為損益。只要非流動資產被劃分為持作待售，或為持作待售組別之組成部分，則不可對其計提折舊或進行攤銷。



(除特別註明外，以港元列示)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.29 股息分配

向本公司股東分配的股息在股息獲本公司董事(如適當)批准的期間內於本集團及本公司的財務報表內列為負債。

## 3 關鍵會計估計及判斷

估計和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信對未來事件的合理預測。

### 3.1 關鍵會計估計及假設

本集團會對未來作出估計及假設，由於未來在本質上具有不確定性，故與相關實際結果存有差異。可能導致資產及負債賬面值於下一財政年度內出現重大調整的估計及假設闡述如下。

#### (i) 物業、廠房和設備減值

於各報告期末，本集團按需要進行物業、廠房及設備減值評估。

於評估是否有資產減值時，以下情況尤其需要管理層運用判斷：**(a)**是否發生任何事件因而可能影響資產價值；**(b)**資產之賬面值是否可由其採用估計現金流量預測計算的未來現金流量淨現值或其公允值扣除銷售成本支持；及**(c)**現金流量是否已採用合適貼現率貼現。若改變管理層採納用以釐定減值水平(如有)的假設(包括現金流量預測中之貼現率或增長率假設)，可能對本集團已報告的財務狀況及經營業績造成重大影響。

本集團透過採納基於該資產所屬的最低現金產生單位之可收回金額計算的公允值減處置成本模式進行減值評估。倘資產的公允值減處置成本低於賬面值，管理層將進一步評估使用價值，以計算可收回金額及釐定減值金額。

基於外部評估報告及管理層進行的減值評估，董事認為，截至二零二一年十二月三十一日並無資產減值。





## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 4 經營性分部資料

執行管理層為本集團主要營運決策者並定期審閱分部表現。為方便管理，本集團之經營業務按經營性質、提供之商品及服務性質而劃分架構及管理。本集團轄下各經營分部代表一項策略性商業單元。各單元提供之商品及服務所承擔之風險及獲得之回報有別於其他經營分部，可呈報經營分部並非經由個別經營分部總計算而成。經營分部之概述如下：

- (a) 旅遊景區及相關業務分部主要在中國大陸經營主題公園、景區、景區內的索道系統、滑雪設施、溫泉中心、其他度假村、演藝及旅遊物業發展；
- (b) 旅行社、旅遊證件及相關業務分部在香港、中國大陸、東南亞、大洋州、美利堅合眾國及歐盟各國提供旅行社、旅遊證件及相關服務；
- (c) 酒店業務在香港、澳門及中國大陸提供酒店住宿及餐飲服務；
- (d) 客運業務提供往來香港、澳門及中國大陸之跨境個人客運服務及在香港、澳門和中國大陸提供租車、租船和包車服務。

管理層已根據由主要營運決策者審核之資料釐定經營性分部，並獨立監控本集團之經營性分部業績，以便就資源配置及表現評估作出決策。分部表現於評估時乃基於各可呈報經營分部之本公司權益擁有人應佔溢利／(虧損)扣除投資物業公允值之變動、投資及物業、廠房及設備的收購或處置。

分部資產包括所有有形及無形資產及流動資產，但不包括於聯營公司及合營公司之權益及由集團層面管理的未分配的總部和企業資產。

分部負債包括所有應付貿易款項、其他應付款項及應計費用、銀行及其他借貸、應付稅項及遞延稅項負債，但不包括由集團層面管理的總部和企業負債。

分部間之銷售及轉讓參照按當時現行市場價格向第三者出售之售價進行。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 4 經營性分部資料(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	旅遊景區及 相關業務 千港元	旅行社、 旅遊證件及 相關業務 千港元	酒店業務 千港元	客運業務 千港元	可呈報 分部合計 千港元	企業及其他 千港元	合計 千港元
分部收入：							
銷售予對外客戶	3,004,824	103,096	439,372	77,344	3,624,636	23,193	3,647,829
分部之間收入	646	2,203	658	67	3,574	1,200	4,774
	<b>3,005,470</b>	<b>105,299</b>	<b>440,030</b>	<b>77,411</b>	<b>3,628,210</b>	<b>24,393</b>	<b>3,652,603</b>
抵銷分部之間收入					(3,574)	(1,200)	(4,774)
收入					<b>3,624,636</b>	<b>23,193</b>	<b>3,647,829</b>
分部業績	472,127	(106,719)	(33,034)	(248,284)	84,090	(156,972)	(72,882)
非控股權益							(265,603)
非控股權益前的分部經營業績							(338,485)
出售附屬公司之收益							229,135
投資物業除稅後公允值之變動							35,519
衍生金融工具公允值變動之虧損							(7,031)
處置物業、廠房及設備之除稅後 虧損淨額							(10,725)
年度虧損							(91,587)



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 4 經營性分部資料(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度(續)

	旅行社、 旅遊景區及 相關業務 千港元	旅行社、 旅遊證件及 相關業務 千港元	酒店業務 千港元	客運業務 千港元	可呈報 分部合計 千港元	企業及其他 千港元	合計 千港元
分部資產	12,862,080	4,062,209	3,771,936	1,711,504	22,407,729	1,715,417	24,123,146
聯營公司之權益	1,325,794	-	-	100,727	1,426,521	18,104	1,444,625
合營公司之權益	199,835	-	-	40,792	240,627	-	240,627
分部之間應收款項	54,664	836,011	1,596,555	133,132	2,620,362	8,061,149	10,681,511
	<b>14,442,373</b>	<b>4,898,220</b>	<b>5,368,491</b>	<b>1,986,155</b>	<b>26,695,239</b>	<b>9,794,670</b>	<b>36,489,909</b>
抵銷分部之間應收款項							(10,681,511)
資產總值							<b>25,808,398</b>
分部負債	5,187,274	117,022	452,890	677,434	6,434,620	252,538	6,687,158
分部之間應付款項	3,893,905	822,553	2,546,487	1,020,427	8,283,372	2,378,462	10,661,834
	<b>9,081,179</b>	<b>939,575</b>	<b>2,999,377</b>	<b>1,697,861</b>	<b>14,717,992</b>	<b>2,631,000</b>	<b>17,348,992</b>
抵銷分部之間應付款項							(10,661,834)
負債總值							<b>6,687,158</b>
其他分部資料：							
分佔聯營公司之溢利減虧損	62,607	-	-	(22,219)	40,388	36,132	76,520
分佔合營公司之溢利減虧損	-	-	-	(11,473)	(11,473)	(16,467)	(27,940)
資本性開支(附註a)	492,312	78,017	11,776	62,386	644,491	5,114	649,605
—擁有的物業、廠房及設備	421,940	74,343	11,776	23,814	531,873	5,114	536,987
—使用權資產	70,372	3,674	-	38,572	112,618	-	112,618
折舊與攤銷	284,510	31,915	109,508	184,018	609,951	6,672	616,623
—擁有的物業、廠房及設備	246,345	12,770	97,650	171,751	528,516	6,672	535,188
—使用權資產	38,165	19,145	11,858	12,267	81,435	-	81,435
於損益表中確認之減值撥備淨額 (附註b)	(29,260)	-	13	17,692	(11,555)	-	(11,555)

附註：

(a) 資本性開支包括添置物業、廠房及設備及土地租賃預付款。

(b) 該金額包含應收貿易款項及其他應收款項、物業、廠房及設備、土地租賃預付款、存貨及發展中物業的減值撥備/(減值撥備撥回)。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 4 經營性分部資料(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	旅遊景區及 相關業務 千港元	旅行社、 旅遊證件及 相關業務 千港元	酒店業務 千港元	客運業務 千港元	可呈報 分部合計 千港元	企業及其他 千港元	合計 千港元
分部收入：							
銷售予對外客戶	1,285,388	252,398	325,698	90,756	1,954,240	12,469	1,966,709
分部之間收入	1,542	231	8,883	878	11,534	464	11,998
	1,286,930	252,629	334,581	91,634	1,965,774	12,933	1,978,707
抵銷分部之間收入					(11,534)	(464)	(11,998)
收入					1,954,240	12,469	1,966,709
分部業績	27,984	(18,689)	(97,486)	(297,147)	(385,338)	(51,334)	(436,672)
非控股權益							(221,292)
非控股權益前的分部經營業績							(657,964)
視作處置一間聯營公司之收益							182,822
議價收購一間附屬公司之收益							36,834
投資物業除稅後公允值之變動							(170,486)
處置物業、廠房及設備之除稅後 虧損淨額							(3,290)
年度虧損							(612,084)



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 4 經營性分部資料(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

	旅遊景區及 相關業務 千港元	旅行社、 旅遊證件及 相關業務 千港元	酒店業務 千港元	客運業務 千港元	可呈報 分部合計 千港元	企業及其他 千港元	合計 千港元
分部資產	12,630,044	2,002,875	3,755,562	2,073,008	20,461,489	3,634,115	24,095,604
聯營公司之權益	813,678	–	–	102,026	915,704	17,308	933,012
合營公司之權益	103,325	–	–	52,253	155,578	–	155,578
分部之間應收款項	158,987	603,073	616,192	75,606	1,453,858	6,538,185	7,992,043
	<b>13,706,034</b>	<b>2,605,948</b>	<b>4,371,754</b>	<b>2,302,893</b>	<b>22,986,629</b>	<b>10,189,608</b>	<b>33,176,237</b>
抵銷分部之間應收款項							(7,992,043)
資產總值							<b>25,184,194</b>
分部負債	4,629,372	500,710	479,360	607,097	6,216,539	531,392	6,747,931
分部之間應付款項	3,844,122	558,587	2,147,617	966,691	7,517,017	475,026	7,992,043
	<b>8,473,494</b>	<b>1,059,297</b>	<b>2,626,977</b>	<b>1,573,788</b>	<b>13,733,556</b>	<b>1,006,418</b>	<b>14,739,974</b>
抵銷分部之間應付款項							(7,992,043)
負債總值							<b>6,747,931</b>
其他分部資料：							
分佔聯營公司之溢利減虧損	74,211	–	–	(96,075)	(21,864)	(748)	(22,612)
分佔合營公司之溢利減虧損	(3,608)	–	–	(2,552)	(6,160)	–	(6,160)
資本性開支(附註a)	575,521	626,209	4,522	37,519	1,243,771	21,116	1,264,887
—擁有的物業、廠房及設備	575,521	565,714	4,522	18,785	1,164,542	21,116	1,185,658
—使用權資產	–	60,495	–	18,734	79,229	–	79,229
折舊與攤銷	267,226	31,581	131,578	157,867	588,252	1,111	589,363
—擁有的物業、廠房及設備	241,948	17,770	131,578	143,516	534,812	1,111	535,923
—使用權資產	25,278	13,811	–	14,351	53,440	–	53,440
於損益表中確認之減值撥備淨額 (附註b)	8,538	(1,676)	–	–	6,862	–	6,862

附註：

(a) 資本性開支包括添置物業、廠房及設備及土地租賃預付款。

(b) 該金額包含應收貿易款項及其他應收款項、物業、廠房及設備、土地租賃預付款及應收聯營公司款項的減值撥備/(減值撥備撥回)。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 4 經營性分部資料(續)

#### 地區資料

##### (a) 銷售予對外客戶之收入

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港	414,326	404,836
中國大陸(包括澳門)	3,227,933	1,488,695
海外	5,570	73,178
	<b>3,647,829</b>	<b>1,966,709</b>

本集團按地區分部之收入分析乃根據旅行社及相關業務之經營所在地釐定，而其餘業務則按提供服務所在地點釐定。

##### (b) 非流動資產

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港	8,606,905	6,794,395
中國大陸(包括澳門)	7,555,130	7,688,946
海外	—	50,365
	<b>16,162,035</b>	<b>14,533,706</b>

本集團之非流動資產資料乃根據資產所在地點呈列，且不包括其他金融資產及遞延稅項資產。

#### 主要客戶資料

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，並無來自任何單一對外客戶之銷售收入佔本集團總銷售收入10%以上(二零二零年：無)。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 5 收入

收入指年內售出貨品之發票淨值、扣除退貨及貿易折扣及已提供服務之價值。

#### (i) 收入細分

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>在香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入</b>		
以主要服務細分		
— 旅遊景區及相關收入	<b>1,295,060</b>	720,768
— 旅行團、旅行代理、旅遊證件及相關收入	<b>103,115</b>	264,867
— 酒店收入	<b>464,579</b>	332,333
— 客運收入	<b>77,344</b>	90,756
— 房地產銷售收入	<b>1,574,769</b>	437,813
— 諮詢服務收入	<b>35,228</b>	47,580
	<b>3,550,095</b>	1,894,117
<b>其他收入來源</b>		
投資物業總租金收入		
— 租賃付款為固定或視乎指數或利率	<b>97,734</b>	72,592
	<b>3,647,829</b>	1,966,709

#### (ii) 於報告日期預期日後確認現有客戶合約所產生的收入

於二零二一年十二月三十一日，並無根據本集團現有合約分配至餘下履約義務的交易價格總額(二零二零年：無)。

本集團已將香港財務報告準則第15號第121段的實際權宜手段用於物業銷售，故此，本集團概不披露有關於報告日期預期日後確認現有客戶合約所產生的收入之資料，因履約責任為合約(均有一年或以下的原有預期期限)的一部分。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 6 財務淨收入

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
財務收入：		
銀行存款及委託貸款	<b>74,787</b>	68,554
利息開支：		
租賃負債	<b>(11,187)</b>	(12,990)
銀行借貸、透支及其他借貸 —須於五年內全數償還	<b>(24,034)</b>	(5,235)
	<b>(35,221)</b>	(18,225)
減：發展中物業及物業、廠房及設備資本化的利息開支	<b>35,221</b>	18,225
財務成本	—	—
財務淨收入	<b>74,787</b>	68,554

\* 借貸成本已以年利率4.03%資本化(二零二零年：3.49%)。





## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 7 經營虧損

本集團之經營虧損已扣除／(計入)：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
(a) 其他收入及淨收益		
投資物業租金收入淨額	(25,490)	(19,817)
匯兌差額淨額	(4,812)	4,536
政府補助	(149,167)	(87,308)
管理費收入	(63,181)	(67,782)
按公允值計入損益之金融資產之收入	(5,455)	(6,344)
處置物業、廠房及設備之淨虧損	11,737	3,309
撥回就關閉高爾夫球會計提的撥備	–	(138,346)
出售附屬公司之收益	(229,135)	–
衍生金融工具公允值變動之虧損	7,031	–
視作處置一間聯營公司之收益	–	(182,822)
議價收購一間附屬公司之收益	–	(36,834)
其他	(81,940)	(71,749)
	<b>(540,412)</b>	<b>(603,157)</b>
(b) 其他項目：		
折舊開支		
—擁有的物業、廠房及設備	535,188	535,923
—使用權資產	53,600	53,440
	<b>588,788</b>	<b>589,363</b>
土地租賃預付款攤銷	27,835	32,664
其他無形資產攤銷	1,041	2,946
核數師酬金		
—審核服務	8,573	9,080
—非審核服務	907	1,174
僱員福利費用(包括董事酬金(附註8))：		
—工資及薪金	1,328,930	1,277,196
—退休金計劃供款*	97,529	69,380
總僱員福利費用	<b>1,426,459</b>	<b>1,346,576</b>
應收貿易款項及其他應收款項減值撥備／(減值撥回)淨額	42	(285)
物業、廠房及設備及土地租賃預付款減值撥備	–	7,147
發展中物業減值撥回	(29,260)	–
存貨減值撥備	17,663	11,290
投資物業直接經營開支	3,215	1,906



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 7 經營虧損(續)

本集團之經營虧損已扣除／(計入)(續)：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
燃料成本 <sup>^</sup>	<b>16,377</b>	12,952
已售物業成本	<b>1,012,201</b>	237,893

\* 於二零二一年十二月三十一日，本集團並無大額沒收供款可用於扣減未來年度之退休福利計劃供款(二零二零年：無)。

# 已收的若干政府補助是用作開發及宣傳旅遊行業及組織宣揚中國傳統文化之表演。

<sup>^</sup> 本集團於二零二零年使用燃料掉期合約對沖極有可能購買之燃料的價格風險。本集團採用獨立金融機構按市價計值得出的報價來估計該等衍生工具的公允值。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，被指定為並合資格作現金流量對沖之燃料掉期合約之公允值虧損4,715,000港元在權益的對沖儲備確認。現金流量對沖項下7,082,000港元收益自對沖儲備轉撥至合併損益表。

於二零二零年十二月三十一日，合資格作現金流量對沖的燃料掉期合約公允值變動並無產生儲備。

衍生金融工具以美元計值。

下表提供有關燃料價格風險對沖儲備的對賬，並列示對沖關係的有效性：

	二零二零年 千港元
於一月一日之結餘	-
於二零二零年七月十六日收購附屬公司	(3,145)
於其他全面收益確認的現金流量對沖的有效部分	(4,715)
相關稅項	778
轉至損益	7,082
於十二月三十一日之結餘	-



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 8 董事福利及權益

各董事酬金如下：

截至二零二一年十二月三十一日止年度：

姓名	本公司或其附屬公司就董事個人服務已付或應收之酬金								董事就本公司或其附屬公司管理事務有關的其他服務已付或應收酬金	合計
	袍金	工資	酌情獎金	住房津貼	以股權結算之購股權費用	其他福利估計貨幣價值(附註(a))	僱主向退休福利計劃供款	在職董事已付或應收酬金	千港元	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
<b>獨立非執行董事</b>										
陳志宏先生	350	-	-	-	-	-	-	-	-	350
黃輝先生	350	-	-	-	-	-	-	-	-	350
宋大偉先生	350	-	-	-	-	-	-	-	-	350
謝祖燦先生	350	-	-	-	-	-	-	-	-	350
張小可先生	350	-	-	-	-	-	-	-	-	350
<b>執行董事</b>										
凡東升先生(附註(a)、附註(b))	240	-	-	-	-	-	-	-	-	240
蔣洪先生	330	2,269	2,963	166	-	182	232	-	-	6,142
盧瑞安先生	240	-	-	-	-	-	-	-	-	240
唐勇先生(附註(c))	172	1,048	1,000	-	-	8	162	-	-	2,390
吳強先生(附註(d))	240	1,768	2,500	-	-	43	208	-	-	4,759
楊浩先生(附註(e))	94	-	-	-	-	-	-	-	-	94
游成先生(附註(f))	68	409	1,362	31	-	98	40	-	-	2,008
<b>非執行董事</b>										
曾偉雄先生(附註(g))	300	-	-	-	-	-	-	-	-	300



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 8 董事福利及權益(續)

各董事酬金如下：

截至二零二零年十二月三十一日止年度：

姓名	本公司或其附屬公司就董事個人服務已付或應收之酬金							董事就本公司或其附屬公司管理事務有關的其他服務已付或應收酬金		合計
	袍金	工資	酌情獎金	住房津貼	以股權結算之購股權費用	其他福利估計貨幣價值(附註(a))	僱主向退休福利計劃供款	在職董事已付或應收酬金	或應收酬金	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>獨立非執行董事</b>										
陳志宏先生	350	-	-	-	-	-	-	-	-	350
黃輝先生	350	-	-	-	-	-	-	-	-	350
宋大偉先生	350	-	-	-	-	-	-	-	-	350
謝祖燦先生	350	-	-	-	-	-	-	-	-	350
張小可先生	350	-	-	-	-	-	-	-	-	350
<b>執行董事</b>										
凡東升先生(附註(a)、附註(b))	228	-	-	-	-	-	-	-	-	228
傅卓洋先生(附註(h))	126	-	-	-	-	-	-	-	-	126
蔣洪先生	296	1,974	1,778	166	-	180	173	-	-	4,567
盧瑞安先生	240	-	-	-	-	-	-	-	-	240
吳強先生(附註(d))	240	1,696	1,618	-	-	39	138	-	-	3,731
楊浩先生(附註(e))	240	-	-	-	-	-	-	-	-	240
游成先生(附註(f))	240	1,596	1,636	125	-	150	138	-	-	3,885
<b>非執行董事</b>										
曾偉雄先生(附註(g))	161	-	-	-	-	-	-	-	-	161

根據本公司之購股權計劃，若干董事就彼等向本集團提供之服務獲授購股權，進一步詳情載於合併財務報表附註39。該等購股權之公允值已於授出日期釐定，於歸屬期間於合併損益表中確認，金額計入上述董事酬金。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 8 董事福利及權益(續)

附註：

- (a) 於二零二零年一月二十日獲委任
- (b) 於二零二二年一月二十日辭任
- (c) 於二零二一年四月十五日獲委任
- (d) 於二零二二年一月二十日調任為非執行董事
- (e) 於二零二一年五月二十四日辭任
- (f) 於二零二一年四月十五日辭任
- (g) 於二零二零年六月十九日獲委任
- (h) 於二零二零年五月二十日辭任

年內並無訂立任何促使董事放棄或同意放棄任何酬金的安排(二零二零年：無)。

本公司概無就本集團業務訂立任何本公司董事於其中擁有直接或間接重大權益，並且於年終或本年度內任何時間仍然生效的重大交易、安排及合約。

### 9 五名最高薪人士

本年度五名最高薪人士包含2名本公司董事(二零二零年：三名)。年內，五名最高薪人士酬金詳情如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
薪金、住房補貼、其他津貼及實物利益	9,295	9,179
酌情花紅	11,686	8,157
退休福利計劃供款	1,089	602
	<b>22,070</b>	<b>17,938</b>



(除特別註明外，以港元列示)

## 9 五名最高薪人士(續)

酬金介乎下列範圍：

	僱員數目	
	二零二一年	二零二零年
3,000,001港元至3,500,000港元	—	3
3,500,001港元至4,000,000港元	3	1
4,000,001港元至4,500,000港元	—	1
4,500,001港元至5,000,000港元	1	—
5,000,001港元至5,500,000港元	—	—
5,500,001港元至6,000,000港元	1	—
	<b>5</b>	<b>5</b>

## 10 稅項

- (a) 香港利得稅乃按年內在香港產生之估計應課稅溢利16.5%(二零二零年：16.5%)之稅率計算。其他地區應課稅溢利之稅項乃按本集團經營所在地之當地適用稅率計算。

根據「土地增值稅暫行條例」(「土增稅」)，中國大陸房地產轉讓產生的所有收益按土增稅的30%至60%不等的累進稅率徵收，即處置物業收益扣除可扣減開支(包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支)。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
當期稅款—香港		
年度稅項	<b>4,252</b>	13,899
以前年度(超額撥備)/撥備不足	<b>(2,361)</b>	6,401
	<b>1,891</b>	20,300
當期稅款—中國大陸及澳門		
年度稅項	<b>122,675</b>	20,839
以前年度撥備不足	<b>7,236</b>	619
	<b>129,911</b>	21,458
土增稅	<b>49,192</b>	31,462
遞延稅項	<b>(73,976)</b>	(202,955)
年度稅項支出/(抵免)總額	<b>107,018</b>	(129,735)



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 10 稅項(續)

- (b) 按本公司及其大部分附屬公司所在司法權區之適用稅率計算之除稅前溢利／(虧損)適用之稅項支出與本集團按實際稅率計算之稅項支出之對賬如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	15,431	(741,819)
分佔聯營公司溢利減虧損	(76,520)	22,612
分佔合營公司溢利減虧損	27,940	6,160
	<b>(33,149)</b>	<b>(713,047)</b>
按適用稅率計算之稅項	32,185	(148,584)
毋須繳納稅項之收入	(52,307)	(69,743)
不可扣稅之支出	23,100	33,041
本集團在中國之附屬公司及聯營公司已分派／ 可分派溢利預扣稅項之影響	3,120	(6,705)
使用過往期間稅務虧損	(5,745)	—
未確認之稅務虧損	50,578	11,989
土增稅	49,192	31,462
未確認暫時性差異	2,020	11,785
以前年度撥備不足淨額	4,875	7,020
稅項支出／(抵免)	<b>107,018</b>	<b>(129,735)</b>

分佔聯營公司稅項為31,312,000港元(二零二零年：5,604,000港元)，已包含在合併損益表「分佔聯營公司溢利減虧損」中。

分佔合營公司稅項為零港元(二零二零年：1,676,000港元)，已包含在合併損益表「分佔合營公司溢利減虧損」中。

- (c) 於合併全面收益表內，作為其他全面收益的物業重估收益包括相關稅項影響零港元(二零二零年：199,000港元)。
- (d) 於合併全面收益表內，作為其他全面收益的分佔對沖儲備包括相關稅項影響零港元(二零二零年：431,000港元)。
- (e) 於合併全面收益表內，作為其他全面收益的股權投資之公允值變動包括相關稅項影響372,000港元(二零二零年：1,789,000港元)。
- (f) 於合併全面收益表內，作為其他全面收益的現金流量對沖之公允值變動包括相關稅項影響零港元(二零二零年：621,000港元)。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 11 股息

於截至二零二一年十二月三十一日年度內沒有派發任何股息(二零二零年：無)。

於二零二二年三月三十日舉行之董事局會議上，董事不建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二零年：無)。

### 12 本公司權益擁有人應佔溢利／(虧損)之每股盈利／(虧損)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按截至二零二一年十二月三十一日止年度本公司權益擁有人應佔溢利1.74億港元(二零二零年：虧損3.91億港元)及以年內已發行普通股加權平均數5,536,633,709股(二零二零年：5,536,633,709股)計算。





## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 13 物業、廠房及設備

	酒店物業 千港元	土地及樓宇 千港元	景區建設 千港元	在建工程 千港元	使用權資產 千港元	其他 固定資產 千港元	總計 千港元
<b>賬面淨值</b>							
二零二一年十二月三十一日							
於二零二零年十二月三十一日及 二零二零年一月一日							
成本	5,878,298	3,988,034	1,763,269	853,240	384,044	3,876,837	16,743,722
累計折舊及減值	(2,598,386)	(1,180,623)	(1,150,078)	(7,792)	(112,951)	(2,280,991)	(7,330,821)
	<b>3,279,912</b>	<b>2,807,411</b>	<b>613,191</b>	<b>845,448</b>	<b>271,093</b>	<b>1,595,846</b>	<b>9,412,901</b>
於二零二一年一月一日	3,279,912	2,807,411	613,191	845,448	271,093	1,595,846	9,412,901
添置	413	22,873	3,120	428,855	58,042	81,726	595,029
就租賃修訂進行的調整	-	-	-	-	(7,712)	-	(7,712)
處置及沖銷	-	(729)	(891)	-	-	(28,941)	(30,561)
折舊	(100,800)	(74,884)	(53,849)	-	(53,600)	(305,655)	(588,788)
重估盈餘	-	799,709	-	-	-	-	799,709
轉撥至投資物業	-	(1,055,500)	-	-	-	-	(1,055,500)
物業、廠房及設備內的轉撥	-	(208,528)	52,510	50,405	-	105,613	-
轉撥至非即期預付款及其他應收款	-	-	-	(4,183)	-	-	(4,183)
匯兌差額	41,575	29,825	8,035	17,289	1,866	18,795	117,385
於二零二一年十二月三十一日	<b>3,221,100</b>	<b>2,320,177</b>	<b>622,116</b>	<b>1,337,814</b>	<b>269,689</b>	<b>1,467,384</b>	<b>9,238,280</b>
於二零二一年十二月三十一日： 成本	5,991,339	3,433,533	1,847,599	1,338,505	396,833	3,760,187	16,767,996
累計折舊及減值	(2,770,239)	(1,113,356)	(1,225,483)	(691)	(127,144)	(2,292,803)	(7,529,716)
	<b>3,221,100</b>	<b>2,320,177</b>	<b>622,116</b>	<b>1,337,814</b>	<b>269,689</b>	<b>1,467,384</b>	<b>9,238,280</b>



(除特別註明外，以港元列示)

13 物業、廠房及設備(續)

	酒店物業 千港元	土地及樓宇 千港元	景區建設 千港元	在建工程 千港元	使用權資產 千港元	其他固定資產 千港元	總計 千港元
<b>賬面淨值</b>							
<b>二零二零年十二月三十一日</b>							
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日							
成本	5,690,790	3,000,240	1,664,892	977,063	301,836	3,159,452	14,794,273
累計折舊及減值	(2,482,782)	(1,094,430)	(1,084,537)	(645)	(31,486)	(1,980,086)	(6,673,966)
	3,208,008	1,905,810	580,355	976,418	270,350	1,179,366	8,120,307
於二零二零年一月一日	3,208,008	1,905,810	580,355	976,418	270,350	1,179,366	8,120,307
添置	–	236,830	1,296	305,218	71,513	21,073	635,930
收購附屬公司(附註40(a))	–	634,700	–	–	13,445	593,574	1,241,719
重估盈餘	–	804	–	–	–	–	804
處置及沖銷	–	(2,269)	(2,849)	–	–	(12,079)	(17,197)
折舊	(94,598)	(61,683)	(40,509)	–	(53,440)	(339,133)	(589,363)
轉撥至投資物業	–	(8,103)	–	–	–	–	(8,103)
物業、廠房及設備內的轉撥	112,643	28,988	53,989	(344,189)	–	148,569	–
重分類至持有待售資產	–	(41,429)	–	(142,068)	(37,481)	(24,060)	(245,038)
減值	–	–	–	(7,147)	–	–	(7,147)
匯兌差額	53,859	113,763	20,909	57,216	6,706	28,536	280,989
於二零二零年十二月三十一日	3,279,912	2,807,411	613,191	845,448	271,093	1,595,846	9,412,901
於二零二零年十二月三十一日：							
成本	5,878,298	3,988,034	1,763,269	853,240	384,044	3,876,837	16,743,722
累計折舊及減值	(2,598,386)	(1,180,623)	(1,150,078)	(7,792)	(112,951)	(2,280,991)	(7,330,821)
	3,279,912	2,807,411	613,191	845,448	271,093	1,595,846	9,412,901



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 13 物業、廠房及設備(續)

於二零二一年十二月三十一日，本集團的土地及樓宇包括288,790,000港元(二零二零年：679,679,000港元)的若干樓宇，於報告期末本集團正辦理申請房產證。

於二零二一年十二月三十一日，本集團抵押賬面淨值為89,862,000港元(二零二零年：57,496,000港元)之樓宇予銀行，以用作銀行擔保給供應商提供信用額。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，由於珠海海泉灣溫泉度假村(「珠海度假村」)及咸陽海泉灣溫泉度假村(「咸陽度假村」)持續表現不佳，管理層對珠海度假村及咸陽度假村進行了減值評估。

於二零二一年十二月三十一日，珠海度假村的主要資產為土地及物業，賬面值為1,199,000,000港元(二零二零年：1,103,000,000港元)，屬於旅遊景區及相關業務。相關資產的可收回金額乃基於公允值減處置成本(高於賬面值)釐定。

於二零二一年十二月三十一日，咸陽度假村的主要資產為土地及物業，賬面值為255,000,000港元(二零二零年：259,000,000港元)，屬於旅遊景區及相關業務。相關資產的可收回金額乃基於公允值減處置成本(高於賬面值)釐定。

於二零二一年十二月三十一日之累計減值虧損為419,020,000港元(二零二零年：423,229,000港元)。

#### 使用權資產

按相關資產類別之使用權資產賬面淨值分析如下：

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
自用租賃物業，按折舊成本列賬	(i)	267,584	268,467
廠房、機器及設備，按折舊成本列賬	(ii)	2,105	2,626
		<b>269,689</b>	271,093



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 13 物業、廠房及設備(續)

於損益確認的租賃有關開支項目分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
按相關資產類別之使用權資產的折舊開支：		
自用租賃物業	<b>51,786</b>	51,814
廠房、機器及設備	<b>1,814</b>	1,626
	<b>53,600</b>	53,440
租賃負債利息(附註6)	<b>11,187</b>	12,990
短期租賃開支	<b>4,577</b>	33,842
租賃低價值資產(不包括低價值資產短期租賃)的開支	<b>24</b>	24
已收2019冠狀病毒病的相關租金優惠		
— 長期租賃	<b>1,124</b>	7,283
— 短期租賃	<b>-</b>	30,240

年內，使用權資產添置**58,042,000**港元(二零二零年：71,513,000港元)。該款項主要與新租賃協議項下資本化應付租賃付款有關。

租賃之現金流出總額詳情及租賃負債之到期分析分別載列於附註29(c)及35。

誠如附註2.1(a)所披露，本集團已提早採納香港財務報告準則第16號修訂本租賃，二零二一年六月三十一日後之2019冠狀病毒病的相關租金優惠，並已將該修訂本能引入的可行權宜方法應用於本集團取得的所有合資格租金優惠。進一步詳情於下文(i)中披露。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 13 物業、廠房及設備(續)

#### (i) 自用租賃物業

本集團已獲得透過租賃協議使用其他物業的權利。租賃初始期限一般為2至30年。於二零二一年，本集團在為遏止2019冠狀病毒病傳播而實施嚴格社交距離及旅遊限制措施的期間內，以固定付款折扣的形式收取租金優惠1,124,000港元(二零二零年：37,523,000港元)。

#### (ii) 其他租賃

本集團租賃辦公設備，租約於2至5年到期。租約概無包括於租期結束時所有條款重新談判後續租或被視為議價收購選擇權之價格購買租賃設備。租約概無包括可變租賃付款。

### 14 投資物業

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>按公允值</b>		
於一月一日	<b>1,621,154</b>	1,745,232
於損益表確認的公允值變動	<b>36,255</b>	(179,571)
由物業、廠房及設備轉入	<b>1,055,500</b>	8,103
匯兌差額	<b>23,782</b>	47,390
於十二月三十一日	<b>2,736,691</b>	1,621,154

投資物業的公允值乃採用估值法釐定。就所涉及的判斷及假設，請參閱合併財務報表附註45。

本集團根據經營租賃出租投資性物業。租賃初始期限一般為2至5年，可於屆滿後續租，屆時所有條款均會重新商討。租賃不包括可變租賃付款。

本集團將於未來期間可收取之於報告日期不可撤銷經營租賃未貼現租賃付款如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內	<b>59,769</b>	70,650
一年後但二年內	<b>47,167</b>	43,869
二年後但三年內	<b>34,627</b>	34,380
三年後但四年內	<b>27,290</b>	28,704
四年後但五年內	<b>—</b>	27,290
	<b>168,853</b>	204,893



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 15 土地租賃預付款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	460,900	2,193,194
添置及由物業、廠房及設備及其他應收款項轉入	54,576	–
攤銷	(27,835)	(32,664)
轉撥至非即期預付款及其他應收款項	–	(29,437)
轉撥至發展中物業	–	(1,523,378)
轉撥至持有待售資產	–	(261,133)
匯兌差額	14,779	114,318
於十二月三十一日	502,420	460,900
計入按金、預付款及其他應收款項的流動部分	(27,875)	(49,846)
非流動部分	474,545	411,054

於二零二一年十二月三十一日，本集團的土地租賃預付款並無包括於報告期末本集團正辦理申請房產證之土地付款（二零二零年：零港元）。結餘亦識別為使用權資產。

### 16 商譽

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日		1,653,540	1,629,961
透過收購附屬公司添置	39(c)	–	44,917
重新分類至聯營公司之權益		–	(21,338)
於十二月三十一日		1,653,540	1,653,540
累計減值		(305,084)	(305,715)
賬面淨值		1,348,456	1,347,825

#### 商譽減值測試

因業務合併已取得之商譽，就減值測試而言，已撥入以下現金產生單位。

- 旅行社、旅遊證件及相關業務
- 旅遊景區業務
- 客運業務



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 16 商譽(續)

#### 旅行社、旅遊證件及相關業務現金產生單位

旅行社、旅遊證件及相關業務現金產生單位的可收回數額，乃根據使用價值釐定。使用價值則按照高級管理層批准涵蓋五年期間之財政預算運用預測現金流量計算。對預測現金流量運用之貼現率為每年13%(二零二零年：13%)，對五年後期間之現金流量則保守推斷並無增長。

#### 旅遊景區業務現金產生單位

旅遊景區及相關現金產生單位之可收回數額，乃根據使用價值釐定。使用價值則按照高級管理層批准涵蓋五年期間之財政預算運用預測現金流量計算。對預測現金流量運用之貼現率為每年13%(二零二零年：13%)，而五年後期間之現金流量則保守推斷並無增長。

#### 客運業務現金產生單位

客運業務現金產生單位之可收回數額，乃根據由外部估值師使用重置成本法及市場比較法計算的公允值減銷售成本釐定。

已撥入各現金產生單位之商譽賬面值如下：

	旅行社、旅遊證件及相關業務		旅遊景區及相關業務		客運業務		總計	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
商譽之賬面值	1,244,769	1,244,769	55,555	54,902	48,132	48,154	1,348,456	1,347,825

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，在計算旅行社、旅遊證件及相關業務及旅遊景區及相關業務現金產生單位之使用價值時，已應用若干關鍵假設。以下略述管理層設定預測現金流量所依據之每一關鍵假設，以進行商譽減值測試。

預算毛利率—用作釐定預算毛利率所指定價值之基準，為緊接預算年度前一年取得之平均毛利率，並就預期效率提升及預期市場發展而增升。

貼現率—所使用貼現率為未計算稅項前，並分別反映旅行社、旅遊證件及相關業務及旅遊景區業務現金產生單位涉及之特定風險。

分配至市場發展關鍵假設之價值及貼現率均與外部資料來源一致。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 17 其他無形資產

	票務經營權 千港元	商標 千港元	客運服務牌照 及配額 千港元	總額 千港元
<b>賬面淨值</b>				
於二零二一年一月一日及 二零二一年十二月三十一日	-	<b>34,291</b>	<b>78,443</b>	<b>112,734</b>
於二零二一年十二月三十一日： 成本	-	<b>34,291</b>	<b>78,443</b>	<b>112,734</b>
於二零二零年一月一日	88,126	34,291	75,743	198,160
添置	-	-	2,700	2,700
重分類至持有待售資產	(90,631)	-	-	(90,631)
攤銷	(2,946)	-	-	(2,946)
匯兌差額	5,451	-	-	5,451
於二零二零年十二月三十一日	-	34,291	78,443	112,734
成本	-	34,291	78,443	112,734

截至二零二一年十二月三十一日止年度，於二零二零年分類為持有待售資產的其他無形資產攤銷1,041,000港元(二零二零年：2,946,000港元)計入合併損益表行政開支內。





## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 18 附屬公司

本公司主要附屬公司之資料載於合併財務報表附註40。

#### 重大非控股權益

於二零二一年十二月三十一日，非控股權益總額為1,787,539,000港元，其中641,686,000港元為信德中旅船務投資有限公司(「信德中旅」)50%的權益，272,697,000港元為深圳世界之窗有限公司(「世界之窗」)49%的權益，而216,371,000港元為港中旅(寧夏)沙坡頭旅遊景區有限責任公司(「沙坡頭」)54%的權益。其他附屬公司有關的非控股權益並不重大。

#### 擁有重大非控股權益的附屬公司財務資料概要

擁有對本集團而言屬重大的非控股權益的各附屬公司之財務資料概要列示如下。

#### 財務狀況表概要

	信德中旅		世界之窗		沙坡頭	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產	1,221,148	1,854,809	671,249	433,626	633,974	600,966
流動資產	382,180	497,438	260,317	290,848	26,794	94,577
非流動負債	(394,105)	(317,581)	(185,136)	–	(107,244)	(143,697)
流動負債	(434,338)	(263,044)	(189,906)	(153,941)	(159,478)	(160,651)
淨資產	774,885	1,771,622	556,524	570,533	394,046	391,195

#### 損益表概要

	信德中旅		世界之窗		沙坡頭	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	76,885	116,709	265,507	165,545	224,066	121,817
稅後虧損	(455,371)	(524,654)	(30,316)	(62,282)	(7,379)	(48,735)
全面收益總額	(457,459)	(528,723)	(30,316)	(62,282)	(7,379)	(48,735)
非控股權益應佔 全面收益總額	(228,725)	(122,026)	(14,855)	(30,518)	(3,985)	(26,317)



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 18 附屬公司(續)

#### 現金流量表概要

	信德中旅		世界之窗		沙坡頭	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
經營活動(所用)/所得現金流量淨額	<b>(300,298)</b>	(506,144)	<b>46,293</b>	(58,589)	<b>60,965</b>	12,674
投資活動所得/(所用)現金流量淨額	<b>3,905</b>	(92,680)	<b>(60,363)</b>	122,004	<b>(59,495)</b>	(146,800)
融資活動所得/(所用)現金流量淨額	<b>232,255</b>	172,076	<b>(23,061)</b>	–	<b>(44,781)</b>	133,175
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	<b>(64,138)</b>	(426,748)	<b>(37,131)</b>	63,415	<b>(43,311)</b>	(951)
年末現金及現金等價物	<b>128,724</b>	192,239	<b>254,500</b>	283,857	<b>4,433</b>	47,029

上述財務資料為未計任何公司之間抵銷的金額。

### 19 聯營公司之權益

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
分佔資產淨值	<b>1,444,835</b>	933,222
減值撥備	<b>(210)</b>	(210)
	<b>1,444,625</b>	933,012



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 19 聯營公司之權益(續)

主要聯營公司均透過附屬公司間接持有，有關資料如下：

公司名稱	已發行股本詳情	註冊成立／經營地點	本集團應佔股權及溢利百分比		主要業務
			二零二一年	二零二零年	
跨境全日通有限公司#	10,000股普通股 10,000港元	香港	30	30	客運服務
長沙世界之窗有限公司#	人民幣100,000,000元	中國／中國大陸	26	26	景區業務
黃山太平索道有限公司#	6,975,000美元	中國／中國大陸	30	30	索道業務
黃山玉屏客運索道有限公司#	人民幣19,000,000元	中國／中國大陸	20	20	索道業務
CDD國際有限公司#	1,000,000股普通股 1,000,000港元	香港	40	40	分時度假村管理
珠海市恒大海泉灣置業有限公司(「恒大海泉灣」)#	人民幣821,812,000元	中國／中國大陸	49	49	物業開發
港珠澳大橋穿梭巴士有限公司#	1,000,000股普通股 1,000,000港元	香港	40	40	客運服務
浩燦有限公司#	10,000港元	香港	33.34	33.34	燃油貿易
中國客運碼頭服務有限公司#	741,163港元	香港	24.87	24.87	在中國客運碼頭提供行李處理服務
杭州開元森泊旅遊投資有限公司(「開元森泊」)#	人民幣362,500,000元	中國／中國大陸	34	-	度假區業務



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 19 聯營公司之權益(續)

主要聯營公司均透過附屬公司間接持有，有關資料如下：(續)

公司名稱	已發行股本詳情	註冊成立／經營地點	本集團應佔股權及溢利百分比		主要業務
			二零二一年	二零二零年	
港澳機場客運服務(香港)有限公司#	5,000,000港元	香港	25	25	投資控股
港澳機場客運服務有限公司#	100港元	香港	25	25	通過港珠澳大橋在澳門口岸與香港國際機場之間提供過境巴士服務
澳門中國國際旅行社有限公司#	5,000,000港元	澳門	39	39	旅行社及旅遊相關服務

# 並非由畢馬威會計師事務所審核。

(a) 上表列示董事認為對年內業績有重要影響或構成本集團淨資產之重要部分的本集團的聯營公司。董事認為，如詳載其他聯營公司資料會使此項過於冗長。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 19 聯營公司之權益(續)

所有上述聯營公司採用權益法於合併財務報表入賬。

已就本集團會計政策差異作出調整，並與合併財務報表內的賬面值對賬之重大聯營公司財務資料概要披露於下文：

	開元森泊		恒大海泉灣		其他聯營公司合計		總計	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>聯營公司總額</b>								
非流動資產	1,685,935	-	12,494	15,960	873,616	1,129,287	2,572,045	1,145,247
流動資產	576,200	-	1,752,940	2,009,115	793,493	839,936	3,122,633	2,849,051
非流動負債	(1,502,232)	-	-	-	(38,022)	(11,948)	(1,540,254)	(11,948)
流動負債	(337,577)	-	(525,832)	(930,516)	(155,246)	(363,743)	(1,018,655)	(1,294,259)
權益	422,326	-	1,239,602	1,094,559	1,473,841	1,593,532	3,135,769	2,688,091
收入	768,829	-	546,270	323,695	464,304	330,797	1,779,403	736,292
來自持續經營業務之溢利/(虧損)	113,262	-	106,887	135,655	(69,402)	2,215	150,748	(175,355)
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	(7,521)
全面收益總額	113,262	-	106,887	135,655	(69,402)	2,215	150,748	(182,876)
已收聯營公司股息	-	-	-	-	(6,264)	-	(6,264)	-
<b>與集團於聯營公司之權益對賬</b>								
聯營公司資產淨值總額	422,326	-	1,239,602	1,094,559	1,473,841	1,593,532	3,135,769	2,688,091
本集團之實際權益	34%	-	49%	49%	-	-	-	-
本集團分佔聯營公司資產淨值	143,591	-	607,405	536,334	356,201	375,968	1,107,197	912,302
商譽	316,508	-	-	-	20,920	20,920	337,428	20,920
於合併財務報表之賬面值	460,099	-	607,405	536,334	377,121	396,888	1,444,625	933,222



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 20 合營公司之權益

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
分佔資產淨值	<b>240,627</b>	155,578

(a) 採用權益法於合併財務報表入賬的本集團合營公司的詳情如下：

合營公司名稱	已發行股本/ 註冊股本詳情	註冊成立/ 營業地點	本集團應佔股權及 溢利百分比		主要業務
			二零二一年	二零二零年	
香港國際機場碼頭服務有限公司	5,000,000澳門元	香港	40%	40%	提供運客處理服務
寧波市中旅慈城古縣城旅遊發展有限公司	人民幣300,000,000元	中國/中國大陸	60%	60%	景區業務
澳門信德國旅汽車客運股份有限公司	9,708,738港元	澳門	36%	36%	提供旅遊車服務及旅遊車租賃服務
Shenzhen Qing Long High-Speed Passenger Shipping Co., Ltd.	1,319,537美元	中國/中國大陸	40%	40%	提供航線水路運輸及票務服務

(b) 個別不重大之合營公司之匯總資料：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
合併財務報表中個別不重大之合營公司之總賬面值	<b>240,627</b>	155,578
本集團分佔該等合營公司的總金額	<b>(27,940)</b>	(6,160)
來自持續經營業務之虧損及全面收益總額	<b>(51,845)</b>	(12,534)



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 21 其他金融資產

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非上市股權證券：		
於一月一日	<b>27,395</b>	48,782
年內於其他全面收益確認的未變現收益／(虧損)淨額	<b>4,253</b>	(21,387)
於十二月三十一日	<b>31,648</b>	27,395

- (i) 非上市股權投資指從事客運服務、旅遊景區及旅行社業務的公司之股份。本集團指定其按公允值計入其他全面收益的投資(不可撥回)為持作策略目的之投資。年內概無就該等投資收取股息(二零二零年：零港元)。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，權益內的累計收益或虧損並無處置及轉撥。

本集團持有用作策略目的之非上市股權證券的重新計量損益於其他全面收益內確認為公允值儲備(不可撥回)。股權證券出售後，於其他全面收益累計的數額直接轉撥至保留盈利。

### 22 存貨

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
食物及飲料	<b>39,876</b>	9,297
燃料	<b>1,640</b>	1,640
備用部件及消耗品	<b>135,227</b>	157,121
一般商品	<b>8,797</b>	7,334
	<b>185,540</b>	175,392

### 23 發展中物業

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	<b>4,250,099</b>	2,263,561
添置	<b>1,136,806</b>	787,170
發展中物業減值撥回	<b>29,260</b>	—
由土地租賃預付款轉入	—	1,523,378
轉出至已發展待出售物業	<b>(1,233,830)</b>	(565,712)
匯兌差額	<b>99,425</b>	241,702
於十二月三十一日	<b>4,281,760</b>	4,250,099



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 23 發展中物業(續)

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
發展中物業包括：		
土地使用權	<b>2,758,643</b>	2,826,801
建築成本及資本化費用	<b>1,523,117</b>	1,423,298
	<b>4,281,760</b>	4,250,099

持作物業開發出售土地賬面值分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於中國，餘下租期為：		
—50年或以上	<b>2,758,643</b>	2,826,801

預計於一年後收回的發展中物業為2,100,812,000港元(二零二零年：3,434,748,000港元)。

### 24 已發展待出售物業

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	<b>374,488</b>	26,607
由發展中物業轉入	<b>1,233,830</b>	565,712
年內出售	<b>(1,012,201)</b>	(237,893)
匯兌差額	<b>14,426</b>	20,062
於十二月三十一日	<b>610,543</b>	374,488

確認為開支及計入損益的存貨金額分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已售存貨的賬面值	<b>1,012,201</b>	237,893

持有已發展待出售物業土地的賬面值分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
在中國，剩餘租賃期為：		
—50年或以上	<b>84,696</b>	73,117

預計將在一年內收回的已發展待出售物業的金額為610,543,000港元(二零二零年：374,488,000港元)。





## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 25 應收貿易款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應收貿易款項	117,830	109,240
減：虧損撥備	(22,480)	(19,714)
	95,350	89,526
減：重分類至持有待售資產	—	(7,783)
	95,350	81,743

#### 賬齡分析

於報告期末，根據發票日期分析之應收貿易款項(扣除虧損撥備)之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
三個月以內	39,494	31,432
超過三個月至六個月	27,021	23,925
超過六個月至十二個月	23,157	20,559
超過一年至兩年	5,253	5,130
兩年以上	425	697
	95,350	81,743

應收貿易款項自賬單日期起計30至90天到期。本集團的信貸政策及因應收貿易款項產生的信貸風險之詳情載於附註45。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 25 應收貿易款項(續)

年內有關應收貿易款項的虧損撥備賬之變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日之結餘	19,322	16,891
年內確認之減值虧損	2,153	1,668
撥回之減值虧損	(676)	(47)
匯兌差額	1,681	1,202
重分類至持有待售資產	—	(392)
於十二月三十一日之結餘	22,480	19,322

於二零二一年十二月三十一日，應收貿易款項22,480,000港元(二零二零年：19,322,000港元)已減值並悉數撥備。該等應收款項按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
超過三個月至六個月	4,265	1,824
超過六個月至十二個月	383	366
超過一年至兩年	765	743
兩年以上	17,067	16,389
	22,480	19,322

應收貿易款項的減值虧損撥備的產生及解除均包括在合併損益表的行政開支。

### 26 按金、預付款及其他應收款項

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
按金、預付款及其他應收款項		1,004,643	1,308,407
應收非控股股東款項	(a)	9,618	42,331
應收聯營公司款項	(b)	5,941	5,006
應收關連公司款項	(b)	479	7,305
減：重分類至持有待售資產		—	(101,984)
		1,020,681	1,261,065
減：預付款非流動部份及其他應收款項		(524,486)	(555,382)
		496,195	705,683



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 26 按金、預付款及其他應收款項(續)

上述資產尚未逾期。管理層監視上述結餘，包括應收非控股股東款項(附註(a))，並認為無收回風險。

本集團之按金及其他應收款項之賬面值與公允值相若。

於報告日，以上每項應收款項之賬面值均反映最大信貸風險。

附註：

- (a) 結餘包含應收港中旅(登封)非控股股東款項，共約人民幣零元(二零二零年：人民幣20,000,000元)及應收澳門中旅汽車客運股份有限公司非控股股東款項約9,618,000港元(二零二零年：18,568,000港元)。有關結餘為無抵押、不計息及須按要求償還。
- (b) 該等結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

### 27 衍生金融工具

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
衍生金融工具	41,591	-

### 28 按公允值計入損益之金融資產

本集團在若干金融機構擁有若干投資，已被分類為按公允值計入損益之金融資產。各投資的相關合約屆滿期限為一年以內。

有關投資之面值與其公允值相若及列示如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年以內	-	297,553

用以釐定及披露公允值採用的公允值層級於附註45進一步披露。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 29 現金及銀行結餘

(a)

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
現金及銀行結餘	<b>2,480,104</b>	2,539,104
定期存款	<b>604,355</b>	552,743
	<b>3,084,459</b>	3,091,847
減：重分類至持有待售資產	-	(133,799)
	<b>3,084,459</b>	2,958,048
減：已抵押定期存款	<b>(9,967)</b>	(10,644)
合併財務狀況表內之現金及銀行結餘	<b>3,074,492</b>	2,947,404
加：重分類至持有待售資產中現金	-	131,376
減：到期日超出三個月之存款	<b>(12,944)</b>	(26,802)
合併現金流量表內之現金及現金等價物	<b>3,061,548</b>	3,051,978
	<b>二零二一年 千港元</b>	<b>二零二零年 千港元</b>
反映最大信貸風險	<b>3,081,634</b>	2,954,991

本集團抵押定期存款擔保：(a)本公司之附屬公司供應商提供的若干信貸融資；及(b)替代水電煤氣費及租金按金之銀行擔保。

於報告期末，本集團以人民幣為單位之現金及銀行結餘款項為2,892,242,000港元(二零二零年：2,664,122,000港元)。人民幣不可自由兌換成其他貨幣，但依據「中國外匯管理條例」及「結匯、售匯及付匯管理規定」，准許本集團透過獲授權執行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣從而進行外匯業務。

存放於銀行之現金按銀行每日存款利率而賺取浮動利息。短期定期存款之存款期由一日至一年不等，從而按不同的短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及已抵押存款乃存於信譽超卓之銀行，該等銀行近期並無不良信貸記錄。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 29 現金及銀行結餘(續)

#### (b) 融資活動產生之負債調節表

下表詳述本集團來自融資活動之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為現金流量或未來現金流量所確定的負債，在本集團合併現金流量表中歸類為融資活動產生的現金流量。

	銀行及 其他借貸 千港元	控股 公司借款 千港元	聯營公司 借款 千港元	租賃負債 千港元	應付利息 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	3,801	77,028	–	275,278	–	356,107
<b>融資活動現金流變動：</b>						
新增貸款所得款項	143,098	432,148	–	–	–	575,246
已付租賃租金資本部分	–	–	–	(58,665)	–	(58,665)
已付租賃租金利息部分	–	–	–	(12,990)	–	(12,990)
已付財務成本	–	–	–	–	(5,235)	(5,235)
總融資活動現金流變動	143,098	432,148	–	(71,655)	(5,235)	498,356
<b>其他變動</b>						
財務成本(附註6)	–	–	–	12,990	5,235	18,225
年內訂立新租賃租賃負債增加	–	–	–	71,513	–	71,513
收購附屬公司產生的租賃負債增加	–	–	–	13,656	–	13,656
已收2019冠狀病毒病的相關租金優惠 (附註13)	–	–	–	(7,283)	–	(7,283)
重分類至持有待售負債	(520)	–	–	(19,462)	–	(19,982)
匯兌差額	242	4,954	–	16,063	–	21,259
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	<b>146,621</b>	<b>514,130</b>	<b>–</b>	<b>291,100</b>	<b>–</b>	<b>951,851</b>
<b>融資活動現金流變動：</b>						
新增貸款所得款項	460,215	–	472,178	–	–	932,393
償還貸款	(86,154)	(432,421)	–	–	–	(518,575)
已付租賃租金資本部分	–	–	–	(58,633)	–	(58,633)
已付租賃租金利息部分	–	–	–	(11,187)	–	(11,187)
已付財務成本	–	–	–	–	(24,034)	(24,034)
總融資活動現金流變動	374,061	(432,421)	472,178	(69,820)	(24,034)	(319,964)
<b>其他變動</b>						
財務成本(附註6)	–	–	–	11,187	24,034	35,221
年內訂立新租賃租賃負債增加	–	–	–	50,330	–	50,330
已收2019冠狀病毒病的相關租金優惠 (附註13)	–	–	–	(1,124)	–	(1,124)
匯兌差額	8,202	2,684	7,274	1,805	–	19,965
於二零二一年十二月三十一日	<b>528,884</b>	<b>84,393</b>	<b>479,452</b>	<b>283,478</b>	<b>–</b>	<b>1,376,207</b>



(除特別註明外，以港元列示)

## 29 現金及銀行結餘(續)

### (c) 租賃的現金流出總額

計入現金流量表的租賃款項包括以下各項：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於經營現金流內	3,589	3,626
於融資現金流內	69,820	71,655
	<b>73,409</b>	<b>75,281</b>

## 30 控股公司及同系附屬公司之結餘

除向同系附屬公司之貸款及控股公司借款，本集團控股公司及同系附屬公司之其他結餘主要為應收及應付貿易款項。

### (a) 向同系附屬公司貸款

向同系附屬公司貸款包括向香港中旅金融投資控股有限公司及港中旅(中國)投資有限公司的貸款。

向香港中旅金融投資控股有限公司的貸款為無抵押、按6個月倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)加年利率2.6%計息及於二零二一年五月十六日可收回。該筆貸款已於二零二一年五月十六日以現金償付。

向港中旅(中國)投資有限公司的貸款為無抵押、按年利率5.225%計息及於二零二二年八月一日可收回。

### (b) 控股公司借款

控股公司借款包括來自香港中旅(集團)有限公司及中國旅遊集團有限公司之貸款。

來自香港中旅(集團)有限公司之貸款為無抵押、按1個月倫敦銀行同業拆息加年利率2.6%計息及須於二零二一年六月十日償還。該筆貸款已於二零二一年六月十日以現金償付。

來自香港中旅(集團)有限公司之貸款為無抵押、按3個月香港銀行同業拆息加年利率0.75%計息及須於二零二一年九月二十一日償還。該筆貸款已於二零二一年九月二十一日以現金償付。

來自中國旅遊集團有限公司之貸款為無抵押、按年利率1.2%計息及按要求償還。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 30 控股公司及同系附屬公司之結餘(續)

除與直屬控股公司就辦理通行證之結餘須於交易月份完結後三個營業日內到期繳付外，其他與控股公司及同系附屬公司款項結餘均為無抵押、免息及要求時償還。

控股公司及同系附屬公司款項結餘按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應收控股公司款項		
一年以內	5,180	1,165
應收同系附屬公司款項		
一年以內	271,778	152,228

於報告日，以上各類應收款項賬面值均已反映最大信貸風險，以上結餘並無減值資產。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應付控股公司款項		
一年以內	1,166	3,882
應付同系附屬公司款項		
一年以內	25,351	4,924

### 31 應付貿易款項

應付貿易款項於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
三個月以內	261,843	365,953
超過三個月至六個月	119,737	22,737
超過六個月至十二個月	100,646	25,002
超過一年至兩年	181,079	9,902
兩年以上	23,203	15,690
	686,508	439,284

應付貿易款項均為免息及通常於30至90天之期限內清償。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 32 其他應付款項及應計費用

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
在建工程應付款		474,554	609,203
應計僱員福利		170,467	356,647
合約負債	(a)	1,341,203	1,455,120
應付非控股股東款項		137,649	133,882
應付一間聯營公司款項	(b)	71,313	70,934
聯營公司借款	(c)	479,452	—
其他應付款項及應計費用		831,250	894,904
		<b>3,505,888</b>	3,520,690
減：重分類至持有待售負債		—	(313,387)
		<b>3,505,888</b>	3,207,303

其他應付款項不計息，一般按介乎30天至180天的期限結清。

除結餘76,051,000港元(二零二零年：81,896,000港元)於一年後結清外，所有餘下結餘於一年內結清或確認為開支。

#### (a) 合約負債

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
合約負債		
物業開發		
— 遠期銷售按金以及已收分期付款	1,092,128	1,287,924
服務合約		
— 履行義務的提前結算	249,075	167,196
	<b>1,341,203</b>	1,455,120

對經確認的合約負債金額構成影響的典型支付條款如下：

#### — 物業開發

本集團於簽署買賣協議時向客戶收取30%的合約價值作為按金。該按金確認為合約負債直至物業竣工並合法轉讓予客戶。餘下代價通常於法定轉讓完成後支付。





## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 32 其他應付款項及應計費用(續)

#### (a) 合約負債(續)

然而，視乎市場狀況，本集團可能向客戶提供銷售單價折扣，惟客戶須同意在建築期內而不是法定轉讓完成日提前支付代價餘額。有關墊款計劃導致餘下物業於建築期內就合約價格全部金額確認合約負債。此外，本集團產生之應計利息開支將計入合約負債以反映本集團於付款日期至法定轉讓完成日期間從客戶取得的融資利益的影響。該應計數額增加了建築期內的合約負債金額，因而增加於竣工物業的控制權轉移予客戶時確認的收入。

#### — 服務合約

本集團於客戶購買旅遊套餐、旅遊景點門票、酒店服務及諮詢服務時向客戶收取按金。合約負債於向客戶提供服務時確認。

#### 合約負債變動

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日的結餘	1,455,120	431,216
於年內確認收益(於期初計入合約負債)導致合約負債減少	(785,460)	(431,216)
服務合約的預收賬款導致合約負債增加	81,879	167,196
於年底就在建物業於年內收取遠期銷售按金及分期付款導致合約負債增加	589,664	1,287,924
於十二月三十一日的結餘	1,341,203	1,455,120

概無履行義務的提前結算款項及遠期銷售按金及已收分期付款預期一年後確認為收入的金額(二零二零年：零港元)。

#### (b) 應付一間聯營公司款項

應付一間聯營公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

#### (c) 聯營公司借款

聯營公司借款為無抵押、免息及按要求償還。

### 33 遞延收入

遞延收入主要表示政府補助收入。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 34 銀行及其他借貸

	二零二一年			二零二零年		
	合約年利率 (%)	到期	千港元	合約年利率 (%)	到期	千港元
<b>流動</b>						
銀行貸款－有抵押	一年期貸款 基礎利率 (「貸款基礎利率」)	二零二二年	24,462	一年期貸款 基礎利率 (「貸款基礎利率」)	二零二一年	47,768
銀行貸款－有抵押	一年期貸款 基礎利率+0.7%	二零二二年	85,274	不適用	不適用	–
銀行貸款－無抵押	三個月 香港銀行同業拆息 (「香港銀行 同業拆息」) +1.5%	二零二二年	220,000	不適用	不適用	–
其他貸款－無抵押	免息	要求時償還	3,801	免息	要求時償還	3,801
			<b>333,537</b>			<b>51,569</b>
<b>非流動</b>						
銀行貸款－有抵押	一年期貸款 基礎利率	二零二三年	61,155	一年期貸款 基礎利率	二零二三年	95,052
銀行貸款－有抵押	一年期貸款 基礎利率+0.7%	二零二三年	85,298	免息	二零二二年	520
銀行貸款－有抵押	一年期貸款 基礎利率+0.9%	二零二六年	48,894	不適用	不適用	–
			<b>195,347</b>			<b>95,572</b>
			<b>528,884</b>			<b>147,141</b>
重分類至持有待售負債			–			(520)
銀行及其他借貸			<b>528,884</b>			<b>146,621</b>

銀行及其他借貸以下列貨幣列示：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
港元	223,801	3,801
人民幣	305,083	142,820
	<b>528,884</b>	<b>146,621</b>



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 34 銀行及其他借貸(續)

於二零二一年十二月三十一日，本集團償還借貸如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行貸款：		
一年以內	<b>329,736</b>	47,768
一至兩年之間	<b>148,898</b>	95,052
三至五年之間	<b>46,449</b>	—
	<b>525,083</b>	142,820
其他借貸：		
一年以內	<b>3,801</b>	3,801
	<b>528,884</b>	146,621

本集團之借貸之賬面值與其公允值相若。

於二零二一年十二月三十一日，本集團銀行信貸由賬面值為89,862,000港元(二零二零年：56,515,000港元)之土地及樓宇、帶有原始成本1,652,408,000港元(二零二零年：5,470,000港元)之土地使用權、賬面值為605,952,000港元之發展中物業及景區票務權作抵押。

本集團銀行融資須符合與金融機構的貸款安排常見的有關本集團若干資產負債表比率的契諾。倘本集團違反有關契諾，則已提取之融資將按要求償還。本集團定期監察其遵守有關契諾之情況。有關本集團流動資金風險管理之進一步詳情載於附註45。於二零二一年十二月三十一日，概無與已提取融資有關之契諾遭違反(二零二零年：無)。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 35 租賃負債

下表顯示本集團租賃負債於現時及先前報告期間下列各日期的餘下合約到期詳情：

	二零二一年 最低租賃 付款現值 千港元	二零二零年 最低租賃 付款現值 千港元
一年內	<b>47,519</b>	65,677
一年後但兩年內	<b>38,829</b>	44,254
兩年後但五年內	<b>69,541</b>	75,402
五年後	<b>127,589</b>	144,885
	<b>235,959</b>	264,541
重分類至持有待售負債	—	(39,118)
	<b>283,478</b>	330,218



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 36 遞延稅項

年內，遞延稅項負債及資產變動(並無考慮在同一司法權區內餘額互相抵銷)如下：

#### 遞延稅項負債

	超過相關 折舊之折舊 撥備 千港元	物業重估 盈餘 千港元	金融資產 重估盈餘 千港元	收購附屬 公司產生 之公允值調整 千港元	預扣稅款 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零二一年一月一日	<b>118,510</b>	<b>90,682</b>	<b>917</b>	<b>275,963</b>	<b>8,688</b>	<b>191,801</b>	<b>686,561</b>
於損益表扣除/(計入)之遞延稅項	<b>2,391</b>	<b>4,571</b>	-	<b>(20,171)</b>	<b>3,120</b>	-	<b>(10,089)</b>
匯兌差額	<b>1,424</b>	-	-	<b>1,471</b>	-	<b>5,640</b>	<b>8,535</b>
於其他全面收益扣除 之遞延稅項	-	-	<b>372</b>	-	-	-	<b>372</b>
於二零二一年十二月三十一日	<b>122,325</b>	<b>95,253</b>	<b>1,289</b>	<b>257,263</b>	<b>11,808</b>	<b>197,441</b>	<b>685,379</b>
於二零二零年一月一日	120,116	103,268	2,706	209,781	14,547	154,538	604,956
於損益表扣除/(計入)之遞延稅項	(22,026)	(12,785)	-	(25,337)	(5,859)	33,853	(32,154)
收購附屬公司	14,805	-	-	111,186	-	-	125,991
匯兌差額	5,615	-	-	6,096	-	3,410	15,121
於其他全面收益扣除之遞延稅項	-	199	(1,789)	-	-	-	(1,590)
重分類至持有待售負債	-	-	-	(25,763)	-	-	(25,763)
於二零二零年十二月三十一日	118,510	90,682	917	275,963	8,688	191,801	686,561



(除特別註明外，以港元列示)

### 36 遞延稅項(續)

#### 遞延稅項資產

	投入聯營公司 之土地之 未變現收益 千港元	使用權資產 之折舊開支 千港元	撥備及 應計費用 千港元	未付土增稅 之遞延稅項 千港元	超過相關折舊 撥備之折舊 千港元	遞延收入 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零二一年一月一日	(11,065)	(3,564)	(15,829)	(5,259)	(773)	-	(222,983)	(259,473)
於損益表扣除/(計入)之遞延稅項	1,204	2,293	4,663	(5,952)	545	(28,098)	(38,542)	(63,887)
匯兌差額	(307)	(19)	(39)	-	(4)	(433)	(2,899)	(3,701)
於二零二一年十二月三十一日	(10,168)	(1,290)	(11,205)	(11,211)	(232)	(28,531)	(264,424)	(327,061)
於二零二零年一月一日	(12,798)	(1,225)	(8,026)	-	(3,615)	-	(36,237)	(61,901)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	(29,084)	(29,084)
於損益表扣除/(計入)之遞延稅項	2,645	(2,628)	(14,122)	(5,259)	3,058	-	(153,772)	(170,078)
匯兌差額	(912)	(39)	(458)	-	(216)	-	(4,660)	(6,285)
重分類至持有待售資產	-	328	6,777	-	-	-	770	7,875
於二零二零年十二月三十一日	(11,065)	(3,564)	(15,829)	(5,259)	(773)	-	(222,983)	(259,473)

本集團遞延稅項結餘於財務報告中分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於合併財務狀況表中確認之遞延稅項資產淨值	(327,061)	(259,473)
於合併財務狀況表中確認之遞延稅項負債淨值	685,379	686,561
	358,318	427,088

本集團於香港產生之稅務虧損為93,535,000港元(二零二零年：93,535,000港元)，可無限期用作抵銷產生虧損公司的未來應課稅溢利。本集團亦在中國大陸及海外分別有未來一至五年到期稅務虧損628,160,000港元(二零二零年：593,434,000港元)及零港元(二零二零年：23,600,000港元)，可抵銷未來應課稅溢利。因該等虧損屬多年虧損之附屬公司及不認為可能有應課稅溢利可以稅務虧損作抵銷，因此不確認遞延稅項資產。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 37 股本

	二零二一年		二零二零年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
已發行及繳足股本：				
普通股				
於一月一日及十二月三十一日	<b>5,536,633,709</b>	<b>9,222,295</b>	5,536,633,709	9,222,295

### 38 購股權計劃

於二零一二年五月四日，本公司終止於二零零二年六月三日採納之已到期購股權計劃(「二零零二年購股權計劃」)，並採納一項新的購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)。

本公司透過二零零二年購股權計劃及二零一二年購股權計劃，吸引及挽留高質素人員，以加強本集團業務發展；提供額外獎賞予本集團之僱員、高級職員及執行董事；以及使購股權持有人之利益與股東一致，從而提升本公司之長遠財務成果。

二零零二年及二零一二年購股權計劃之合資格參與者包括本公司之董事及本集團之僱員。二零一二年購股權計劃自二零一二年五月四日起生效，而除非被撤銷或修訂，該計劃將自該日期起計十年有效。

根據二零零二年購股權計劃和二零一二年購股權計劃可授出之購股權項下股份之最高數目不得超過本公司已發行股本面值之10%。每名二零一二年購股權計劃合資格參與者於十二個月內可獲發行之最高股份數目以本公司任何時間已發行股份總數之1%為限。任何進一步授予之購股權而超出限額者，必須由股東於股東大會批准。

每名承授人可依據二零零二年購股權計劃和二零一二年購股權計劃條款於本公司董事局通知的行使期內隨時行使有關購股權。在任何情況下，行使期由有關購股權授出日期起計不可超過十年。

根據二零零二年購股權計劃和二零一二年購股權計劃，要約授予之購股權可由獲要約日期起計28天內被接納，而承授人須於接納該等購股權時支付合共1港元之象徵式代價。每份購股權悉數以股份結算。

根據二零零二年購股權計劃和二零一二年購股權計劃，購股權之認購價由董事釐定，惟不得低於下列三項之最高者：(i)本公司股份(「股份」)於授出日期於聯交所每日報價表所示之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日於聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii)本公司股份面值。



(除特別註明外，以港元列示)

### 38 購股權計劃(續)

尚未行使之購股權數目的變動以及其相關的加權平均行使價如下：

	二零二一年		二零二零年	
	加權平均行使價 每股港元	購股權數目 千股	加權平均行使價 每股港元	購股權數目 千股
於一月一日	-	-	2.121	43,471
於年內沒收	-	-	2.121	(43,471)
於十二月三十一日	-	-	-	-

該等購股權之行使期於二零二一年已到期及於報告期末概無尚未行使之購股權(二零二零年：無)。

概無所授出購股權之其他特徵須納入公允值之計量。

### 39 業務合併

#### (a) 出售香港中國旅行社有限公司及其全資附屬公司

於二零一九年八月九日，本公司全資附屬公司Alton Services Limited(「Alton」)訂立協議(「協議」)，內容有關出售其於香港中國旅行社有限公司(前稱香港中旅港澳遊管理有限公司)及其全資附屬公司(統稱「新香港中旅社集團」)的全部股權，包括旅行社、旅行證件及相關業務分部予本公司同系附屬公司中國旅遊旅行集團服務有限公司，代價約為5,130,000港元。該交易已於二零二一年五月完成，產生收益約216,115,000港元。





## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 39 業務合併(續)

(a) 出售香港中國旅行社有限公司及其全資附屬公司(續)

香港中旅社於出售時之資產及負債分析如下：

	千港元
<b>資產</b>	
物業、廠房及設備	37,030
投資物業	25,800
存貨	268
應收貿易款項	6,193
遞延稅項資產	7,978
按金、預付款及其他應收款項	112,502
現金及銀行結餘	110,731
	300,502
<b>負債</b>	
應付貿易款項	(75,284)
其他應付款項及應計費用	(429,222)
遞延稅項負債	(3,065)
	(507,571)
<b>負債淨值</b>	(207,069)
解除匯兌儲備	(3,916)
出售附屬公司之收益	216,115
代價總額	5,130
<b>已收現金</b>	5,130
<b>出售所產生的現金流量淨額</b>	
已收現金	5,130
已出售現金及等同現金款項	(110,731)
直接出售成本	(6,827)
	(112,428)



(除特別註明外，以港元列示)

### 39 業務合併(續)

#### (b) 出售港中旅(登封)嵩山少林文化旅遊有限公司

於二零二零年十月八日，董事局宣佈，本公司擬於北京產權交易所公開掛牌出售其於港中旅(登封)嵩山少林文化旅遊有限公司(「港中旅(登封)」)的51%股權及於掛牌當日港中旅(登封)欠本公司的全部股東貸款。於二零二零年十二月十日(首次公開掛牌期限屆滿後)，港中旅(登封)已向本公司償還港中旅(登封)股東貸款約人民幣63,143,130元。按照市場的反應及狀況，本公司決定進行第二次公開掛牌並調低出價。因此，於二零二零年十二月十六日至二零二一年一月十三日期間，本公司再次於北京產權交易所網站公開掛牌出售港中旅(登封)。於二零二一年一月二十五日，於北京產權交易所完成交易流程後，本公司與登封嵩山少林文化旅遊集團有限公司(「登封」)訂立產權交易合同，據此，本公司同意出售及登封同意收購港中旅(登封)，代價約為人民幣255,112,200元。該交易已於二零二一年四月完成，產生收益約13,020,000港元。

港中旅(登封)於出售時之資產及負債分析如下：

	千港元
<b>資產</b>	
物業、廠房及設備	246,276
土地租賃預付款	261,698
無形資產	90,255
存貨	53
應收貿易款項	120
按金、預付款及其他應收款項	87,046
遞延稅項資產	8,925
現金及銀行結餘	28,327
	722,700
<b>負債</b>	
其他應付款項及應計費用	(117,050)
遞延收入	(1,202)
遞延稅項負債	(21,202)
租賃負債	(43,262)
	(182,716)
<b>資產淨值</b>	539,984
非控股權益	(264,592)
稅務影響	10,609
解除匯兌儲備	(11,976)
出售附屬公司之收益	13,020
代價總額	287,045
已收現金	287,045
<b>出售所產生的現金流量淨額</b>	
已收現金	287,045
已出售現金及等同現金款項	(28,327)
直接出售成本	(558)
	258,160



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 39 業務合併(續)

#### (c) 收購一間附屬公司

於二零二零年三月六日，Interdragon Limited(「Interdragon」，作為賣方)與Dalmore Investments Limited(「Dalmore」，為本公司全資附屬公司，作為買方)訂立買賣協議，據此，Interdragon有條件同意出售，而Dalmore有條件同意購買信德中旅(本公司聯營公司)已發行股本的21%，總代價為437,000,000港元。於該購買完成後，信德中旅將成為本公司的非全資附屬公司及其財務業績將合併計入本集團的財務業績。

該交易已於二零二零年七月十六日完成。

下表概述就信德中旅已付代價及於收購日期已確認所收購資產及所承擔負債的金額。

	二零二零年 七月十六日 千港元
購買代價	
— 購買代價	421,805
— 聯營公司公允值	593,920
<b>購買代價總額</b>	<b>1,015,725</b>
<b>可識別所收購資產及所承擔負債公允值已確認金額</b>	
銀行現金	685,739
物業、廠房及設備	1,241,719
聯營公司權益	26,348
合營公司權益	24,491
遞延稅項資產	29,084
存貨	174,001
應收貿易款項及其他應收款項	48,769
應付貿易款項及其他應付款項	(160,253)
遞延稅項負債	(121,744)
其他	(7,495)
<b>可識別資產淨值總額</b>	<b>1,940,659</b>



(除特別註明外，以港元列示)

**39 業務合併(續)****(c) 收購一間附屬公司(續)**

下表概述於收購日期確認之商譽。

	二零二零年 七月十六日 千港元
已轉讓代價	1,015,725
基於信德中旅資產及負債已確認金額中的權益比例之非控股權益	969,851
已識別資產淨值之公允值	(1,940,659)
商譽	44,917

商譽主要來自預期將本公司合併至現有運輸分部業務產生的協同效應。並無已確認商譽可被預期用作抵扣稅項。

	二零二零年 七月十六日 千港元
現金代價	(421,805)
所收購附屬公司現金及銀行結餘	685,739
收購時現金流入	263,934

自二零二零年七月十六日起至二零二零年十二月三十一日止期間，所收購業務貢獻的收入為9,928,000港元及淨虧損為217,648,000港元。倘收購已於二零二零年一月一日進行，於截至二零二零年十二月三十一日止年度的合併收入及合併虧損將分別為91,728,000港元及530,873,000港元。

**(d) 收購一間附屬公司**

於二零二零年三月六日，信德旅遊(作為賣方)及信德中旅(為本公司的全資附屬公司，作為買方)訂立買賣協議，據此，信德旅遊有條件同意出售，而信德中旅有條件同意購買協能投資有限公司的已發行股本，總代價為55,000,000港元。於該購買完成後，協能投資有限公司將成為本公司的非全資附屬公司及其財務業績將合併計入本集團的財務業績。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 39 業務合併(續)

#### (d) 收購一間附屬公司(續)

下表概述就協能投資有限公司已付代價及於收購日期已確認所收購資產及所承擔負債的金額。

	二零二零年 七月十六日 千港元
<b>購買代價總額</b>	
已付現金	(55,362)
<b>可識別所收購資產及所承擔負債公允值已確認金額</b>	
聯營公司權益	54,213
合營公司權益	31,051
應收貿易款項及其他應收款項	11,179
遞延稅項負債	(4,247)
<b>可識別資產淨值總額</b>	92,196
<b>議價收購之收益</b>	36,834

議價收購之收益36,834,000港元將於合併損益表「其他收入及淨收益」一列確認。議價收購之收益主要由於本集團的議價能力及與賣方商議協定條款的能力。

	二零二零年 七月十六日 千港元
收購之現金代價及現金流出	(55,362)

自二零二零年七月十六日起至二零二零年十二月三十一日止期間，所收購業務貢獻的收入為零港元及淨虧損為2,165,000港元。倘收購已於二零二零年一月一日進行，於截至二零二零年十二月三十一日止年度的合併收入及合併虧損將分別為零港元及10,730,000港元。

#### (e) 出售香港中旅旅運發展有限公司

於二零二零年三月六日，本公司(作為賣方)及信德中旅(作為買方)訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意出售，而信德中旅有條件同意購買香港中旅旅運發展有限公司(「香港中旅旅運發展」，為本公司的全資附屬公司)的全部已發行股本及股東貸款，總代價為508,000,000港元。於該出售完成後，本公司將透過其於信德中旅的50%權益持有香港中旅旅運發展的股份，因此，香港中旅旅運發展將為本公司的非全資附屬公司。

該交易已於二零二零年七月十六日完成，且於當日確認非控股權益餘額60,522,000港元。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 40 主要附屬公司資料

公司名稱	註冊成立或註冊地點／經營地點	已發行股本詳情	本集團所持普通股百分比(%)		主要業務
			二零二一年	二零二零年	
京澳旅遊有限公司 <sup>4</sup>	澳門	澳門幣1,300,000元	-	100	旅遊及機票服務
定泰國際有限公司 <sup>4</sup>	西薩摩亞	10股每股面值1美元之普通股	100	100	投資控股
北京港中旅維景國際大酒店有限公司 <sup>3,4</sup>	中國／中國大陸	12,000,000美元	100	100	物業投資控股及酒店業務
天創國際演藝製作交流有限公司 <sup>3,4,5</sup>	中國／中國大陸	人民幣29,640,000元	78	78	藝術表演製作
香港中國旅行社有限公司 <sup>4</sup>	香港	500,000股普通股 500,000港元	-	100	旅遊業務
香港中旅廣告有限公司 <sup>4</sup>	香港	10股普通股1,000港元 5,000股無投票權遞延 股份500,000港元	-	100	提供印刷及廣告代理服務
香港中旅證件服務有限公司	香港	10股普通股1,000港元 10,000股無投票權遞延 股份1,000,000港元	100	100	機票服務
德國中國旅行社有限公司 <sup>4</sup>	德國	380,000歐元	-	100	旅遊及機票服務
中旅快線有限公司	香港	10,000股普通股 10,000港元	100	100	客運服務
香港中旅科技電腦有限公司	香港	10,000,000股普通股 10,000,000港元	100	100	電腦零件貿易、提供電腦服務及投資 控股
港中旅(珠海)海泉灣有限公司 <sup>2,5</sup>	中國／中國大陸	231,000,000美元	100	100	溫泉度假區業務
澳洲中國旅行社有限公司 <sup>4</sup>	澳洲	3,319,932澳元	-	100	旅遊及機票服務



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 40 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	註冊成立或註冊地點／經營地點	已發行股本詳情	本集團所持普通股百分比(%)		主要業務
			二零二一年	二零二零年	
加拿大中國旅行社有限公司 <sup>4</sup>	加拿大	3,162,750加元	-	100	旅遊及機票服務
香港中旅物業投資有限公司	香港	10股普通股1,000港元 1,000,000股 無投票權遞延股份 100,000,000港元	100	100	旅遊業務、中國簽證代理、投資控股及旅遊代理
韓國中國旅行社株式會社 <sup>4</sup>	韓國	500,000,000韓圓	-	100	旅遊及機票服務
紐西蘭中國旅行社有限公司 <sup>4</sup>	紐西蘭	30,000紐元	-	100	旅遊及機票服務
英國中國旅行社有限公司 <sup>4</sup>	英國	486,000股每股面值1英鎊之普通股1,072,000股 每股面值1英鎊 之可贖回優先股	-	100	旅遊及機票服務
香港中旅汽車服務有限公司 <sup>6</sup>	香港	2股普通股200港元 5,000股無投票權遞延 股份500,000港元	50	50	客運服務
香港中旅維景國際酒店管理有限公司	香港	100,001股普通股100,001港元	100	100	酒店管理
港中旅(登封) <sup>145</sup>	中國／中國大陸	人民幣300,000,000元	-	51	旅遊景區業務
北京港中旅維景國際酒店管理有限公司 <sup>3,4</sup>	中國／中國大陸	5,000,000港元	100	100	酒店管理
中旅景區投資有限公司 <sup>2,4</sup>	中國／中國大陸	人民幣132,250,000元	100	100	投資及管理度假酒店及景區
中旅(深圳)城市發展有限公司	中國／中國大陸	人民幣326,000,000元	100	100	高爾夫球會所業務
欣興發展有限公司	香港	2股普通股2港元 2股無投票權遞延 股份2港元	100	100	物業投資控股及酒店業務
廣東港中旅金煌運輸有限公司 <sup>2,4,6</sup>	中國／中國大陸	30,000,000港元	50	50	客運服務



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 40 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	註冊成立或註冊地點/經營地點	已發行股本詳情	本集團所持普通股百分比(%)		主要業務
			二零二一年	二零二零年	
Hotel Metropole Holdings Ltd.	英屬處女群島/香港	1股每股面值1美元之普通股 100股每股面值1美元之無投票權遞延股份	100	100	物業投資控股及酒店業務
江西星子廬山秀峰客運索道有限公司 <sup>3,4</sup>	中國/中國大陸	人民幣3,800,000元	80	80	索道業務
翹豐有限公司	香港	2股普通股2港元 100股無投票權遞延股份100港元	100	100	物業投資控股
Metrocity Hotel Ltd.	英屬處女群島/香港	1股每股面值1美元之普通股 100股每股面值1美元之無投票權遞延股份	100	100	物業投資控股及酒店業務
普佳(香港)有限公司 <sup>5</sup>	香港	1股普通股1港元	100	100	投資控股
新巴集團有限公司 <sup>6</sup>	香港	1,000,000股普通股 1,000,000港元	40	40	客運服務
錦繡中華 <sup>1,5</sup>	中國/中國大陸	人民幣184,000,000元	51	51	旅遊景區業務
世界之窗 <sup>1,5</sup>	中國/中國大陸	29,500,000美元	51	51	旅遊景區業務
澳門富華發展有限公司	澳門	澳門幣200,000元	100	100	物業投資控股及酒店業務
翹興有限公司	香港	2股普通股2港元 100股無投票權遞延股份100港元	100	100	物業投資控股
美國中國旅行社有限公司 <sup>4</sup>	美國	6,471,639美元	-	100	旅遊及機票服務
Well Done Enterprises Inc.	英屬處女群島/香港	1股面值1美元之普通股	100	100	物業投資控股及酒店業務
咸陽海泉灣有限公司 <sup>1</sup>	中國/中國大陸	人民幣451,000,000元	89.14	89.14	溫泉度假區業務
北京港中旅數碼科技有限公司 <sup>2,4</sup>	中國/中國大陸	3,900,000港元	100	100	旅行社管理及軟件系統開發





## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 40 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	註冊成立或註冊地點/經營地點	已發行股本詳情	本集團所持普通股百分比(%)		主要業務
			二零二一年	二零二零年	
深圳市港中旅快線運輸有限公司 <sup>3,4</sup>	中國/中國大陸	人民幣10,000,000元	100	100	客運服務及投資控股
珠海市港中旅快線有限公司 <sup>2,4</sup>	中國/中國大陸	人民幣10,000,000元	100	100	客運服務
港中旅(安吉)旅遊發展有限公司 <sup>1,5</sup>	中國/中國大陸	82,834,661美元	97.09	97.09	旅遊景區業務
珠海海泉灣博派會展服務有限公司 <sup>3</sup>	中國/中國大陸	人民幣6,000,000元	60	60	會展營運
沙坡頭 <sup>1,5,6</sup>	中國/中國大陸	人民幣192,117,800元	46	46	旅遊景區業務
港中旅(寧夏)沙坡頭索道遊樂有限公司 <sup>1,5</sup>	中國/中國大陸	人民幣8,100,000元	51	51	旅遊景區業務
港中旅(深圳)旅遊管理有限公司 <sup>2,4,5</sup>	中國/中國大陸	人民幣1,000,000元	100	100	旅遊景區管理
內蒙古港中旅天創景區建設管理有限公司 <sup>3,4</sup>	中國/中國大陸	人民幣50,000,000元	78	78	旅遊景區管理
CTSHK Transportation (Macao) Company Limited <sup>4</sup>	澳門	澳門幣5,000,000元	100	100	客運服務
中旅風景(北京)旅遊管理有限公司 <sup>4</sup>	中國/中國大陸	人民幣5,000,000元	100	100	旅遊景區諮詢服務
廣西寧明中旅岌來旅遊文化有限公司	中國/中國大陸	人民幣1,000,000,000元	51	51	旅遊景區業務
廣西中旅德天瀑布開發有限公司 <sup>3,4,5</sup>	中國/中國大陸	人民幣1,000,000,000元	70	70	旅遊景區業務
信德中旅船務投資有限公司 <sup>6</sup>	英屬處女群島/香港	10,000美元	50	50	投資控股
信德中旅輪船有限公司 <sup>6</sup>	英屬處女群島/香港	2美元	50	50	投資控股
Shun Tak – China Travel Macau Ferries Limited <sup>6</sup>	英屬處女群島/香港	1美元	50	50	航運



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 40 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	註冊成立或註冊地點/經營地點	已發行股本詳情	本集團所持普通股百分比(%)		主要業務
			二零二一年	二零二零年	
FEH Company Limited	澳門	澳門幣100,000元	50	50	航運
Shun Tak China Travel Ship Management (Macau) Limited <sup>6</sup>	澳門	澳門幣10,000,000元	50	50	船務管理
STCT Ferry Services (Macau) Limited <sup>6</sup>	澳門	澳門幣10,000,000元	50	50	航運
Estoril Tours Travel Agency Limited <sup>6</sup>	澳門	澳門幣1,000,000元	50	50	旅行社
遠東水翼船務有限公司 <sup>6</sup>	香港	2,000港元	50	50	航運
信德中旅船務管理有限公司 <sup>6</sup>	香港	200港元	50	50	船務管理
千仲有限公司 <sup>6</sup>	香港	10港元	50	50	燃料供應
海洋造船工程有限公司	香港	200港元	50	50	船舶修理
信德中旅噴射飛航有限公司 <sup>6</sup>	香港	20港元	50	50	提供餐飲服務
信德中旅國際海事顧問有限公司 <sup>6</sup>	香港	2港元	50	50	投資控股
信德中旅噴射飛航(廣州)有限公司 <sup>6</sup>	香港	2港元	50	50	投資控股
Turbojet Shipyard Limited <sup>6</sup>	香港	2港元	50	50	船舶修理
港澳飛翼船有限公司 <sup>6</sup>	香港	2港元	50	50	航運
佳聚有限公司 <sup>6</sup>	香港	2港元	50	50	物流及快遞服務
信德中旅國際物流投資有限公司 <sup>6</sup>	香港	2港元	50	50	投資控股
噴射飛航旅遊服務有限公司 <sup>6</sup>	香港	500,000港元	50	50	旅行社



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 40 主要附屬公司資料(續)

上表載列董事認為對本年度業績有重大影響或構成本集團資產淨值主要部分之附屬公司。本公司董事認為如記錄其他附屬公司之資料會使此項過於冗長。

由於本合併財務報表所述的若干附屬公司並無英文註冊名稱，因此其英文名稱為對其中文名稱翻譯而成。

- 1 為中外合資企業
- 2 按中華人民共和國法律註冊之全外資擁有企業
- 3 按中華人民共和國法律註冊之有限公司
- 4 並非由香港畢馬威會計師事務所或由畢馬威會計師事務所全球網絡之其他成員公司審計
- 5 由本公司直接擁有
- 6 由本集團持有普通股比例少於51%，但本集團仍保有控制權

### 41 或然負債

於報告期末，並未於合併財務報表中計提撥備之重大或然負債如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
就銷售合約之妥善履行向客戶作出之履約保證金	300	300

### 42 經營租約安排

#### 作為出租人

本集團以經營租約安排形式出租其物業、廠房及設備及投資物業(附註13及14)，出租投資物業議定之年期介乎一年至十年，出租物業、廠房及設備議定之年期介乎一年至五年。投資物業之租約條款一般要求承租人提交保證金。

於二零二一年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃收款總額如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
設備及汽車：		
一年以內	4,569	4,307
二至五年(包括首尾兩年)	2,183	2,072
	<b>6,752</b>	<b>6,379</b>



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 43 承擔

本集團於報告期末有以下的資本承擔：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
房地產項目、土地及樓宇： 已訂約但未撥備	<b>879,265</b>	617,332
廠房、設備及車輛： 已訂約但未撥備	<b>16,900</b>	23,572
景點： 已訂約但未撥備	<b>355,013</b>	71,016
未付資金投入予一間附屬公司： 已訂約但未撥備	<b>124,000</b>	—
未付資金投入予一間聯營公司： 已訂約但未撥備	—	464,569
未付資金投入予一間合營公司： 已訂約但未撥備	<b>35,139</b>	106,934

### 44 關聯人士交易

除於合併財務報表其他部分已披露某些關聯結餘及交易外，本集團於年內曾與關聯人士進行下列重大交易及結餘：

#### (a) 重大關聯人士交易

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
旅遊相關收入來自	(a)		
— 直屬控股公司**		<b>69,385</b>	77,780
— 同系附屬公司*		<b>1,252</b>	1,403
— 聯營公司		<b>8,944</b>	12,031
— 其他關聯人士*		—	1,077
酒店相關收入來自	(a)		
— 直屬控股公司		<b>140</b>	1,085
— 同系附屬公司		<b>155</b>	617
管理收入來自	(b)		
— 同系附屬公司*		<b>64,872</b>	60,896
— 聯營公司及合營公司		—	1,212
— 一名非控股股東		—	30,036



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 44 關聯人士交易(續)

#### (a) 重大關聯人士交易(續)

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
租賃收入來自	(c)		
—直接控股公司*		4,689	2,835
—同系附屬公司*		4,270	1,042
—一間聯營公司		—	4,041
—一名非控股股東		4,432	4,432
—一名關聯人士		1,853	1,894
利息收入來自借款予			
—同系附屬公司		13,146	16,473
支付旅遊相關開支予	(a)		
—同系附屬公司*		(10,780)	(11,538)
—聯營公司		(1,524)	—
—其他關聯人士*		—	(1,303)
—一名非控股股東		—	(1,542)
支付管理開支予	(b)		
—同系附屬公司*		(1,016)	(1,194)
應付租賃負債予：	(d)		
—直接控股公司*		1,428	2,328
—同系附屬公司*		1,502	1,420
—其他關聯人士		174,337	198,565
相關利息開支(租賃負債)：	(d)		
—直接控股公司*		(91)	(134)
—同系附屬公司*		(92)	(84)
—其他關聯人士		(8,827)	(9,432)
每月應付租金金額：	(d)		
—直接控股公司*		(90)	(385)
—同系附屬公司*		(53)	(31)
—一名非控股股東		—	(17)
—其他關聯人士		(1,890)	(1,872)
支付其他經營開支予			
—一名關聯人士		(19,072)	(16,749)



(除特別註明外，以港元列示)

#### 44 關聯人士交易(續)

##### (a) 重大關聯人士交易(續)

# 旅行許可證行政費收入是按照一項雙方訂立之代理人協議之條文所定，並按旅行許可證總收入之45%計算。

\* 該等關聯方交易包含上市規則(「上市規則」)第14A章所界定的關連交易或持續關連交易。上市規則規定之披露載於董事局報告「關連交易及持續關連交易」一節。上述披露金額包括豁免公告及申報規定的若干收入／開支，因為彼等乃低於上市規則第14A.76(1)條規定的最低限額。

附註：

(a) 旅遊及酒店相關收入及開支乃根據各訂約方互相同意之條款於日常業務過程中產生。

(b) 管理收入及開支根據相關合約按有關費率收取。

(c) 租金收入乃根據各租賃協議收取。

(d) 產生自與直接控股公司、同系附屬公司、一間聯營公司、一名非控股股東及其他關聯人士之租賃協議的未償還結餘計入「租賃負債」內(附註35)。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 44 關聯人士交易(續)

#### (a) 重大關聯人士交易(續)

- (i) 於二零一七年五月二十六日，中國旅遊集團有限公司(「中國旅遊集團」)(作為貸方)與港中旅(寧夏)沙坡頭旅遊景區有限責任公司(「沙坡頭」)(作為借方)訂立借款協議，由二零一七年五月二十六日起為期三年，按要求償還，據此，中國旅遊集團同意向沙坡頭提供人民幣30,000,000元借款。於二零二零年五月二十六日，本公司與中國旅遊集團訂立一份延長協議，將借款到期日延長至二零二三年五月二十五日。利率為固定年利率1.2%。於二零二一年十二月三十一日，是項安排仍然生效，且已提取人民幣30,000,000元(二零二零年：人民幣30,000,000元)。
- (ii) 於二零一七年五月二十四日，中國旅遊集團(作為貸方)與港中旅(安吉)旅遊發展有限公司(「安吉」)(作為借方)訂立借款協議，由二零一七年五月二十四日起為期三年，按要求償還，據此，中國旅遊集團同意向安吉提供人民幣39,000,000元借款。於二零二零年五月二十四日，中國旅遊集團與安吉重續借款協議，年期自二零二零年五月二十四日起至二零二三年五月二十三日止。根據借款協議作出的借款利率為固定年利率1.2%。於二零二一年十二月三十一日，是項安排仍然生效，且已提取人民幣39,000,000元(二零二零年：人民幣39,000,000元)。
- (iii) 於二零二零年六月十一日，香港中旅(集團)有限公司(「中旅(集團)」)(作為貸方)與本公司(作為借方)訂立借款協議，由二零二零年六月十一日起至二零二一年六月十日止為期一年，據此，中旅(集團)同意向本公司提供30,000,000美元借款。根據該等協議，利率為一個月倫敦銀行同業拆息加0.75厘年利率，分兩次定價，分別於借款提取日及其後滿一個月。該筆借款已於二零二一年六月十日償付。
- (iv) 於二零二零年九月二十二日，香港中旅(集團)有限公司(「中旅(集團)」)(作為貸方)與本公司(作為借方)訂立借款協議，由二零二零年九月二十二日起至二零二一年九月二十一日止為期一年，據此，中旅(集團)同意向本公司提供200,000,000港元借款。根據該等協議，利率為三個月香港銀行同業拆息加0.75厘年利率，分兩次定價，分別於借款提取日及其後滿三個月。該筆借款已於二零二一年九月二十一日償付。
- (v) 於二零一八年五月十八日，本公司(作為貸方)與香港中旅金融投資控股有限公司(「中旅金融投資」)(作為借方)訂立借款協議，由二零一八年五月十八日起至二零一九年五月十七日止為期一年，據此，本公司同意向中旅金融投資提供20,000,000美元借款。於二零一九年五月十七日，本公司與中旅金融投資訂立一份延長協議，將借款到期日延長至二零二零年五月十七日。於二零二零年五月二十七日，本公司與中旅金融投資訂立一份延長協議，將借款到期日延長至二零二一年五月二十六日。根據兩份協議，利率為六個月倫敦銀行同業拆息加2.6厘年利率，分兩次定價，分別於借款提取日及其後滿六個月。該筆借款已於二零二一年五月二十六日償付。該等交易亦構成關連交易(定義見上市規則)。



(除特別註明外，以港元列示)

#### 44 關聯人士交易(續)

##### (a) 重大關聯人士交易(續)

- (vi) 於二零一八年十一月八日，本公司與港中旅財務有限公司(「中旅財務」)就中旅財務提供(i)存款服務；(ii)綜合授信服務；(iii)委託貸款服務；及(iv)跨境人民幣資金池服務訂立金融服務框架協議，有效期由二零一九年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止。於二零二一年十一月十六日，本公司與中旅財務訂立延長協議，將該等服務年期延長三年，自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止。於二零二一年十二月三十一日，已提取相關存款結餘人民幣986,845,331元(二零二零年：人民幣1,183,360,275元)。該等交易亦構成持續關連交易(定義見上市規則)。
- (vii) 於二零一九年八月二日，港中旅(深圳)旅遊管理有限公司(「港中旅深圳」)(作為貸方)與港中旅(中國)投資有限公司(「港中旅(中國)投資」)(作為借方)訂立借款協議，由二零一九年八月二日起至二零二二年八月一日止為期三年，據此，港中旅(深圳)同意向港中旅(中國)投資提供人民幣210,000,000元借款。利率為固定年利率5.225%。於二零二一年十二月三十一日，是項安排仍然生效，且已提取人民幣210,000,000元(二零二零年：人民幣210,000,000元)。

##### (b) 與中國政府相關實體之交易

- (i) 於二零一零年一月四日，河南省嵩山風景名勝區管理委員會(「嵩山管理」)訂立特許經營協議，據此，港中旅(登封)嵩山少林文化旅遊有限公司(「港中旅(登封)」)將獲授權自二零零九年十二月二十五日起獨家管理及經營嵩山風景名勝區轄下之少林景區、中嶽景區及嵩陽景區之門票銷售、代收銷售收入及停車場之業務，為期40年，嵩山管理將獲取相應特許經營費用。於二零二一年十二月三十一日，本公司已完成出售其於港中旅(登封)的股權的交易。

##### (c) 主要管理層酬金

本集團主要管理層酬金包括支付本公司董事(於附註8披露)的薪酬金額如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
短期僱員福利	22,257	17,938
向主要管理人員支付之酬金總額	22,257	17,938

總酬金已包括在「僱員福利費用」內(見附註7)。

##### (d) 與關聯人士之承擔

- (i) 於二零一二年五月六日，本集團其中一間附屬公司(作為承租人)與其非控股股東訂立一項經營土地租賃安排，是項安排一直有效，直至二零三二年完結。
- (ii) 於二零零九年十二月二十五日，本集團其中一間附屬公司(作為承租人)與一個地方政府機關訂立一項經營土地租賃安排，租期為20年。





## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 45 財務風險管理之目的及政策

本集團之金融資產及負債主要包括其他金融資產、應收貿易款項及其他應收款項、按公允值計入損益之金融資產、已抵押定期存款、現金及銀行結餘、應付貿易款項、其他應付款項及應計費用及銀行及其他借貸。該等金融工具之詳情已於相關之合併財務報表附註披露。金融工具所涉及之風險及如何減低該等風險之政策載述如下。

#### 流動資金風險

流動資金風險乃指當所有已訂約的財務承擔到期時，本集團並無充裕資金以應付所需的風險。本集團之目標是設立一套穩健之金融政策，監控流動資金比率以應對風險限度，及為資金維持應變計劃，確保本集團維持足夠現金應付其流動資金需要。

根據合約性未貼現款項，本集團於報告期末的金融負債到期情況如下：

	賬面價值	二零二一年			總計 千港元
		一年內或 按要求 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	
應付貿易款項	686,508	686,508	—	—	686,508
其他應付款項及應計費用	3,505,888	2,164,685	—	—	2,164,685
控股公司借款	84,393	84,393	—	—	84,393
租賃負債	283,478	56,791	136,309	142,920	336,020
應付控股公司款項	1,166	1,166	—	—	1,166
應付同系附屬公司款項	25,351	25,351	—	—	25,351
銀行及其他借貸	528,884	347,488	208,310	—	555,798
	<b>5,115,668</b>	<b>3,366,382</b>	<b>344,619</b>	<b>142,920</b>	<b>3,853,921</b>

	賬面價值	二零二零年			總計 千港元
		一年內或 按要求 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	
應付貿易款項	439,284	439,284	—	—	439,284
其他應付款項及應計費用	3,207,303	3,207,303	—	—	3,207,303
控股公司借款	514,130	514,130	—	—	514,130
租賃負債	291,100	76,546	128,183	148,775	353,504
應付控股公司款項	3,882	3,882	—	—	3,882
應付同系附屬公司款項	4,924	4,924	—	—	4,924
銀行及其他借貸	146,621	55,860	100,497	—	156,357
	<b>4,607,244</b>	<b>4,301,929</b>	<b>228,680</b>	<b>148,775</b>	<b>4,679,384</b>



(除特別註明外，以港元列示)

#### 45 財務風險管理之目的及政策(續)

##### 信貸風險

信貸風險指因對手方不履行其合約責任而導致本集團承受財務虧損的風險。本集團的信貸風險主要歸因於應收貿易款項及其他應收款項以及集團公司結餘。本集團面對來自現金及現金結餘的信貸風險有限，乃由於對手方為本集團認為其信貸風險為低擁有良好信貸評級的銀行及金融機構。

本集團面臨的信貸風險主要受各客戶的個別特徵影響，而非受客戶經營所在的行業或國家之影響，因此，重大信貸風險集中的情況主要在本集團面臨個別客戶的重大風險時產生。由於本集團的應收貿易款項及其他應收款項涉及眾多分佈不同行業的客戶，故此沒有重大集中的信貸風險。

信貸超過某數額之所有客戶均需接受獨立信貸評估。該等評估主要針對客戶過往到期時的還款歷史及現時的還款能力，並考慮客戶的具體賬目資料以及有關客戶經營所在經濟環境的資料。應收貿易款項自賬單日期起30至90天內到期。結餘已逾期3個月以上的債務人須於進一步獲授任何信貸前清償所有未償還結餘。一般而言，本集團並不從客戶取得抵押品。

本集團按相當於全期預期信貸虧損的金額(用撥備矩陣計算)來計量應收貿易款項及其他應收款項及集團公司結餘的虧損撥備。因本集團的過往信貸虧損經驗沒有顯示不同客戶分部有重大差異的虧損型態，故按逾期狀態計算的虧損撥備沒有在本集團不同各戶群間進一步區分。

預期虧損率乃按過去五年的實際虧損經驗計算。該等利率經調整以反映期內經濟狀況與所收集過往數據、目前狀況及本集團按應收款項預計年期認為之經濟狀況之差異。

預期信貸虧損撥備並不重大。

##### 外幣風險

本集團若干附屬公司的貨幣資產及交易主要以外幣結算，令本集團承受外幣風險。本集團目前並無特定對沖工具對沖其面對之外匯風險。本集團的政策是監察外匯風險，當有需要時選用適當之對沖措施。

下表顯示在所有其他變量均保持不變之情況下，本集團稅前溢利(由於貨幣資產及負債的公允值變動所致)於報告期末對人民幣匯率合理可能波動的敏感度。除保留溢利外，對本集團權益沒有影響。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 45 財務風險管理之目的及政策(續)

#### 外幣風險(續)

	人民幣匯率 增加/減少 %	稅前溢利 增加/減少 千港元
<b>二零二一年</b>		
倘港元兌人民幣貶值/升值	<b>5</b>	<b>4,797</b>
倘港元兌人民幣貶值/升值	<b>10</b>	<b>9,594</b>
<b>二零二零年</b>		
倘港元兌人民幣貶值/升值	5	7,112
倘港元兌人民幣貶值/升值	10	14,224

#### 利率風險

利率風險是因市場利率變動導致金融工具公允值或未來現金流波動之風險。本集團所面對的利率變動風險，主要與本集團的銀行貸款有關。本集團並無使用金融衍生工具對沖利率風險。由管理層監察之本集團利率風險情況載列於下文。

#### 利率狀況

下表詳述本集團於報告期末借款的利率狀況(如向本集團管理層所呈報)。

	二零二一年		二零二零年	
	實際利率 %	千港元	實際利率 %	千港元
<b>定息借款：</b>				
租賃負債	<b>3.0-4.9%</b>	<b>283,478</b>	3.0-4.9%	291,100
無抵押債券	-	<b>3,801</b>	-	3,801
		<b>287,279</b>		<b>294,901</b>
<b>浮息借款：</b>				
銀行貸款	<b>1.76%-4.75%</b>	<b>525,083</b>	3.85%	142,820
<b>借款總額</b>		<b>812,362</b>		<b>437,721</b>
定息借款佔借款總額百分比		<b>35%</b>		<b>67%</b>



(除特別註明外，以港元列示)

#### 45 財務風險管理之目的及政策(續)

##### 敏感度分析

於二零二一年十二月三十一日，假設利率上升／下跌0.5%，在所有其他變量均保持不變之情況下，本集團稅前虧損將會增加／減少約2,625,000港元(二零二零年：714,000港元)及本集團的保留溢利減少／增加約2,625,000港元(二零二零年：714,000港元)。

上述對利率敏感度的分析已假設利率波動於報告期末出現。

##### 燃料價格風險

燃料成本為本集團出售存貨及提供服務成本的一大部分。燃料價格波動風險乃透過採用燃料衍生工具對沖一定百分比的預計燃料消耗量進行管理。

##### 資本管理

本集團資本管理的首要目標，是保障本集團能夠持續經營及維持穩健的資本比率，從而為股東帶來回報，並為其他相關人士帶來利益。本集團在訂定與風險水準相稱的產品和服務價格的同時，亦會以合理的費用取得融資。

本集團積極地定期檢討和管理其資本結構，以維持穩定的資本狀況，並因應經濟情況轉變而調整資本結構。截至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止年度內，資本管理之目標、政策及程序並無發生改動。

本集團按負債與資本比率監控其資本結構。負債包括銀行及其他借貸、應付貿易款項及其他應付款項和應計費用、應付控股公司及同系附屬公司款項及租賃負債。資本為本公司權益擁有人應佔權益。

本集團評估維持其經調整負債淨額與資本比率的範圍於10%至50%(二零二零年：10%至50%)。為保持或調整該比率，本集團可調整向股東支付的股息金額、發行新股、向股東發還資本、籌措新債務融資或出售資產以減少債務。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 45 財務風險管理之目的及政策(續)

#### 資本管理(續)

本集團於二零二一年及二零二零年十二月三十一日之經調整負債淨額與資本比率如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應付貿易款項	686,508	439,284
其他應付款項及應計費用	3,505,888	3,207,303
控股公司借款	84,393	514,130
應付控股公司款項	1,166	3,882
應付同系附屬公司款項	25,351	4,924
租賃負債	283,478	291,100
銀行及其他借貸	528,884	146,621
負債	5,115,668	4,607,244
資本	17,333,701	16,207,459
負債與資本比率	30%	28%

#### 公允值估計

以下層級用以釐定及披露公允值：

- 第一層：公允值計量乃從已識別資產或負債於活躍市場中所報價格(未調整)得出
- 第二層：公允值計量乃基於對所記錄公允值有重大影響之所有輸入數據均可直接或間接被觀察之估值方法得出
- 第三層：公允值計量乃基於對所記錄公允值有重大影響之任何輸入數據並非來自可觀察市場數據(不可觀察輸入數據)之估值方法得出

於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，第一層與第二層之間並無轉移，亦無轉入或轉出第三層(二零二零年：零港元)。本集團政策為於層級轉移發生之報告期末確認公允值層級轉移。



(除特別註明外，以港元列示)

#### 45 財務風險管理之目的及政策(續)

##### 公允值估計(續)

	二零二一年			
	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
投資物業	-	-	2,736,691	2,736,691
衍生金融工具	-	-	41,591	41,591
其他金融資產	-	-	31,648	31,648
	-	-	2,809,930	2,809,930

	二零二零年			
	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
投資物業	-	-	1,621,154	1,621,154
其他金融資產	-	-	27,395	27,395
按公允值計入損益之金融資產	-	297,553	-	297,553
	-	297,553	1,648,549	1,946,102

##### (i) 投資物業

下表為本集團以公允值列賬的投資物業分析，採用重要不可觀察輸入數據(第三層)的估值方法。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>經常性公允值計量</b>		
香港：		
— 商用物業	1,815,900	742,900
香港以外：		
— 商用物業	920,791	878,254
	2,736,691	1,621,154

本集團按公允值計量其投資物業。於二零二一年十二月三十一日，投資物業由獨立專業估值師永利行評值顧問有限公司及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司重新估值為2,736,691,000港元(二零二零年：1,621,154,000港元)。就所有投資物業而言，其現時用途已發揮其最大及最佳效用。

本集團指派一團隊審閱由獨立估值師所作的估值以配合財務報告的要求。該團隊直接向高級管理層及審核委員會報告。管理層、審核委員會及估值師至少每六個月進行一次有關估值程序及結果的討論，與本集團中期及年度報告日期相符合。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 45 財務風險管理之目的及政策(續)

#### (i) 投資物業(續)

釐定公允值採用的重要輸入數據

於各財政年度末，本集團之團隊：

- 查證獨立估值報告內的所有重要數據輸入；
- 就相對上年估值報告的物業估值變動進行評估；及
- 與獨立估值師進行討論。

投資物業公允值乃採用直接比較法按市場基準釐定(假設即時交吉出售並參照各自現況及可資比較銷售證據)。估值綜合考慮物業的各項特性，包括位置、規模、形狀、外觀、樓層、竣工年份及其他因素。特性較高的物業溢價愈高，所得出的公允值計量亦會更高。

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，直接比較法採用之溢價／(折讓)範圍如下：

	二零二一年 溢價／(折讓)範圍
香港	-15%至15%
香港以外	-38%至-6.99%
	二零二零年 溢價／(折讓)範圍
香港	-30%至10%
香港以外	-42%至-0.45%



(除特別註明外，以港元列示)

#### 45 財務風險管理之目的及政策(續)

##### (ii) 其他金融資產

	估值方法	重要非可觀察輸入數據	範圍
非上市股權證券	市場可資比較公司	缺乏市場流通性折讓	16.2%至22.8%

非上市股權證券之公允值使用對缺乏市場流通性折讓作出調整之可資比較上市公司之市盈率或企業價值／盈利(扣除利息、稅項、折舊及攤銷)比率釐定。公允值計量與缺乏市場流通性折讓反向相關。於二零二一年十二月三十一日，倘所有其他變量維持不變，估計缺乏市場流通性折讓減少／增加1%可導致本集團的其他全面收益增加／減少408,000港元(二零二零年：357,000港元)。該分析與二零二零年使用相同的基準。

##### (iii) 衍生金融工具

	估值技術	重大無法觀察輸入數據	範圍
衍生金融資產	布萊克 — 舒爾斯期權定價模型	預期波幅	48.8%

衍生金融資產之公允值乃使用布萊克 — 舒爾斯期權定價模型釐定，而公允值計量所用之重大無法觀察輸入數據為預期波幅。公允值計量與預期波幅呈正相關。於二零二一年十二月三十一日，估計波動1%將令本集團除稅前溢利增加／減少624,000港元。

##### (iv) 按公允值計入損益之金融資產

按公允值計入損益之金融資產之公允值變動於合併損益表內入賬為其他收入及淨收益。

於二零二零年非上市證券的公允值是以使用按照市場利率貼現的現金流和針對該非上市證券的風險溢價2.80%至3.15%為基礎計量。該公允值屬公允值等級的第二層。





## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 46 本公司財務狀況表及儲備變動

#### 本公司財務狀況表

附註	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	151	113
投資物業	3,840	3,710
於附屬公司之權益	6,729,780	6,836,706
於聯營公司之權益	196,016	102,462
無形資產	-	1,142
其他金融資產	24,462	22,147
非流動資產總值	<b>6,954,249</b>	6,966,280
<b>流動資產</b>		
存貨	62	90
按金、預付款及其他應收款項	156	166
應收附屬公司款項	7,809,741	7,888,083
應收同系附屬公司款項	681	150
應收一間聯營公司款項	2	-
借款予同系附屬公司	-	131,926
現金及銀行結餘	118,380	162,205
流動資產總值	<b>7,929,022</b>	8,182,620
<b>資產總值</b>	<b>14,883,271</b>	15,148,900
<b>權益</b>		
本公司擁有人應佔權益		
股本	9,222,295	9,222,295
儲備	4,618,227	4,414,310
	<b>13,840,522</b>	13,636,605



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 46 本公司財務狀況表及儲備變動(續)

本公司財務狀況表(續)

附註	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
遞延所得稅負債	1,654	1,390
非流動負債總值	1,654	1,390
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計費用	76,969	86,634
應付附屬公司款項	847,262	897,463
應付控股公司款項	2,740	1,620
應付同系附屬公司款項	-	69
應付稅款	114,124	92,971
控股公司借款	-	432,148
流動負債總值	1,041,095	1,510,905
<b>負債總額</b>	1,042,749	1,512,295
<b>權益及負債總值</b>	14,883,271	15,148,900

本公司財務狀況表於二零二二年三月三十日經董事局批准並經其代表簽署：

蔣洪  
董事

唐勇  
董事



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 46 本公司財務狀況表及儲備變動(續)

(a) 本公司儲備變動

	購股權儲備 千港元	公允值儲備 (不可撥回) 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日的結餘	4,491	22,223	3,664,303	3,691,017
年度溢利及年度全面收益總額	–	–	738,136	738,136
按公允值計入其他全面收益之股權投資				
– 公允值儲備(不可撥回)的淨變動	–	(14,843)	–	(14,843)
沒收購股權	(4,491)	–	4,491	–
於二零二零年十二月三十一日	–	<b>7,380</b>	<b>4,406,930</b>	<b>4,414,310</b>
於二零二一年一月一日的結餘	–	<b>7,380</b>	<b>4,406,930</b>	<b>4,414,310</b>
年度溢利及年度全面收益總額	–	–	201,834	201,834
按公允值計入其他全面收益之股權投資				
– 公允值儲備(不可撥回)的淨變動	–	<b>2,083</b>	–	<b>2,083</b>
於二零二一年十二月三十一日	–	<b>9,463</b>	<b>4,608,764</b>	<b>4,618,227</b>

購股權儲備包括已授出但未行使之購股權的公允值。該款項將於相關購股權獲行使時轉撥至股本，或倘相關購股權逾期或失效，則轉撥至保留溢利。



# 主要酒店物業資料

二零二一年十二月三十一日

地點	本集團所佔權益	租期
北京港中旅維景國際大酒店 中國北京西城區廣安門內大街338號	100%	中期
銅鑼灣維景酒店 香港銅鑼灣銅鑼灣道148號	100%	長期
九龍維景酒店 香港九龍窩打老道75號	100%	長期
澳門維景酒店 澳門北京街199號	100%	中期
旺角維景酒店 香港九龍旺角荔枝角道22號	100%	中期
灣仔睿景酒店(前稱灣仔維景酒店) 香港灣仔軒尼詩道41-49號	100%	長期
珠海海泉灣酒店 中國廣東省珠海市金灣區平沙鎮	100%	中期
咸陽海泉灣酒店 中國陝西省咸陽市世紀大道中段	89.14%	中期
地中海俱樂部Joyview安吉度假村 中國浙江省湖州市安吉清遠路1888號	97.09%	中期



# 主要投資物業資料

二零二一年十二月三十一日

地點	用途	租期
地庫2層及3層，1至9樓及11、12及16樓部分 北京港中旅維景國際大酒店 中國北京西城區廣安門內大街338號	停車場／商舖／ 辦公室	中期
中旅大廈地下 香港中環皇后大道中77號	商舖	長期
中國廣州天河區黃埔大道 中融廣場1105-1109及1112室	辦公室	中期



香港 **中旅** 國際投資有限公司

CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED

(股份代號：308)

