



東勝旅遊

ORIENT VICTORY TRAVEL

東勝旅遊集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號: 265

年報

20
21



東勝集團

ORIENT VICTORY GROUP

目錄

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論及分析	7
董事及高級管理層簡介	16
董事報告	19
企業管治報告	32
獨立核數師報告	40
綜合損益表	45
綜合損益及其他全面收益表	46
綜合財務狀況表	47
綜合權益變動表	49
綜合現金流量表	51
綜合財務報表附註	53
物業詳情	125
五年財務摘要	126



董事會

執行董事

石保棟先生(主席兼行政總裁)
莫躍明先生
趙會寧先生

非執行董事

宋思凝女士

獨立非執行董事

東小杰先生
何琦先生
隋風致先生

審核委員會

隋風致先生(主席)
何琦先生
宋思凝女士

薪酬委員會

東小杰先生(主席)
石保棟先生
隋風致先生

提名委員會

石保棟先生(主席)
何琦先生
隋風致先生

公司秘書

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

獨立核數師

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



公司資料

主要往來銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司
招商銀行股份有限公司

註冊辦事處

P.O. Box 31119 Grand Pavilion
Hibiscus Way
802 West Bay Road
Grand Cayman, KY1-1205
Cayman Islands

香港主要營業地點

香港
金鐘
夏慤道18號
海富中心一期
12樓1201B室

香港股份過戶登記處

聯合證券登記有限公司
香港
北角
英皇道338號
華懋交易廣場二期33樓3301-04室

股份代號

265

公司網站

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

尊敬的股東們，

本人謹代表東勝旅遊集團有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司統稱為「本集團」董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度(「本年度」)的年報(「年報」)。

行業概況、業務策略及前景

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

本集團的多樣化旅遊產品及服務分部從事銷售出境機票及提供出境旅遊相關服務。其收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約91.8百萬港元進一步減少至本年度的約14.5百萬港元，乃由於自二零二零年一月底起實施的出境旅遊限制所致。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團來自多樣化旅遊產品及服務分部的大部分收入來自二零二零年一月。

於本年度及截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的綜合發展分部為替代業務動力。受惠於政府所採取的有效防控措施及中國大陸疫情穩定，本集團能夠以相對穩定的方式開展旅遊景區及文化景點營運及管理業務。於本年度確認的收入為約27.1百萬港元(二零二零年：約29.8百萬港元)。由於在兩個年度設施於若干時間暫時關閉及遊客人數限制，兩個年度的收入維持於較低水平。另一方面，本集團自二零二零年繼續促進綜合發展分部內受到疫情影響較小的其他業務的發展。推廣、活動策劃及諮詢服務於本年度為本集團貢獻收入約26.5百萬港元(二零二零年：約40.8百萬港元)。本年度收入減少乃主要由於本集團於本年度承接的房地產項目推廣、活動策劃及諮詢服務減少所致。此外，誠如「管理層討論及分析」中「業務回顧」項下「綜合發展業務」一節所詳述，本集團於本年度完成出售位於紐西蘭土地的餘下部分。出售事項淨收益總額約1.7百萬紐西蘭元(「紐西蘭元」)(相當於約9.3百萬港元)已於本年度之綜合損益表內確認為「來自自己終止經營業務的年內溢利」，並進一步加強本集團的現金流量。



主席報告

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

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

於二零二一年五月十八日，本集團完成收購石家莊市東勝物業服務有限公司(「東勝物業服務」)的全部股權，該公司連同其附屬公司主要於中國河北省從事為住宅及商業物業提供物業管理及租賃服務。自收購事項完成以來，東勝物業服務於本年度向本集團貢獻物業管理及租賃相關收入約64.6百萬港元。透過完成收購事項，本集團得以成功進軍物業管理及租賃相關業務，並擁有受疫情影響較小且前景良好的額外收入來源。

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

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

此外，本集團一直在探索環境衛生行業的商機，並於二零二一年第四季度於中國河北省張家口市獲得一項環境衛生服務項目。於本年度確認的收入約2.2百萬港元(二零二零年：無)。

鑒於出境旅遊業在疫情下全面復甦的時間高度不確定，本集團一直密切關注並謹慎處理疫情的持續情況。除上述業務發展外，自二零二零年第一季度起，本集團已採取多項措施以應對疫情對本集團現有業務的影響，包括實施成本控制計劃以及監察及加強現金流量及收回應收款項。具體而言，(1)本集團於本年度產生的工資、薪金及其他福利以及退休金計劃供款較去年同期減少25%；及(2)本集團於本年度的現金及現金等值項目進一步增加，由二零二零年十二月三十一日的約179.3百萬港元進一步增加至二零二一年十二月三十一日的約255.2百萬港元，主要由於(i)完成出售位於紐西蘭土地的餘下部分(詳情載於「管理層討論及分析」中「業務回顧」項下「綜合發展業務」一節)；及(ii)收取若干可退還投資預付款項約81.5百萬港元。

疫情於本年度對本集團多樣化旅遊產品及服務業務以及本集團綜合發展業務下的旅遊景點業務產生巨大影響。預期疫情將繼續影響旅遊業，因此出境旅遊及旅遊業務(即本集團多樣化旅遊產品及服務分部的主要業務重點)以及本集團於綜合發展分部下的旅遊景點業務將於二零二二年繼續受到影響。

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

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

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

致謝

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

主席
石保棟

香港，二零二二年三月三十日

管理層討論及分析

業務回顧

物業管理業務

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

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

於二零二一年八月九日,本集團以代價24,000,000港元完成收購Kinyoun International的全部股權,進一步擴大其租賃相關業務。該公司連同其附屬公司主要於中國河北省石家莊市從事非住宅物業分租業務。自收購事項完成以來,Kinyoun International於本年度為本集團帶來租賃相關收入貢獻約7.4百萬港元。有關收購事項的進一步詳情載於本公司日期為二零二一年八月六日的公告。

綜合發展業務

本集團自二零一七年收購位於Miller Rise, Bankside Road, Millwater Parkway, Silverdale, Auckland, New Zealand一角總面積約為15,742平方米的一幅土地的全部權益後即開展綜合發展業務。項目一期已於二零一九年竣工。截至二零二零年十二月三十一日止年度,項目一期全部住宅單位已售出,並確認物業銷售收入約45.9百萬港元。由於該項目一期的所有住宅單位已於二零二零年售出,故於本年度並無確認該項目一期物業銷售的收入。就該幅土地的餘下部分(約12,986平方米)而言,為改善現金流入,於二零二零年十二月,本集團(作為賣方)與本公司一名獨立第三方(作為買方)訂立兩份房地產買賣協議(「買賣協議」),以出售該幅土地的餘下部分,總代價約為10.3百萬紐西蘭元(相當於約56.5百萬港元)。出售事項已於二零二一年五月完成,而出售淨收益總額1.7百萬紐西蘭元(相當於約9.3百萬港元)已於本年度確認。根據本公司的全資附屬公司Orient Victory New Zealand Limited日期為二零二一年九月六日的股東決議案,由於本集團截至二零二一年五月已出售本集團於紐西蘭的所有土地及住宅物業,且本集團於紐西蘭並無進一步投資及發展計劃,故議決展開本集團於紐西蘭的所有全資附屬公司的清算程序。清算程序已於二零二一年十一月五日完成。因此,本集團於紐西蘭的物業發展業務的業績分類及呈列為本集團的綜合財務報表中的已終止經營業務。

管理層討論及分析

另一方面，河北土門旅遊開發有限公司（「土門旅遊」），主要從事旅遊景區及文化景點營運及管理業務，並於中國石家莊擁有一個旅遊景區及文化景點於本年度為本集團貢獻收入約27.1百萬港元（二零二零年：約29.8百萬港元）。受惠於政府所採取的有效防控措施及中國大陸疫情穩定，本集團能夠以相對穩定的方式開展旅遊景區及文化景點營運及管理業務。由於在兩個年度設施於若干時間暫時關閉及遊客人數限制，兩個年度的收入維持於較低水平。

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

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

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

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

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

管理層討論及分析

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

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

多樣化旅遊產品及服務業務

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

多樣化旅遊產品及服務業務的收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約91.8百萬港元減少至本年度的約14.5百萬港元。由於疫情及各國政府實施防疫措施，出境旅遊及觀光活動自二零二零年初起受到嚴重影響。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團來自多樣化旅遊產品及服務業務的大部分收入乃產生自二零二零年一月。於本年度，持續實施的出境旅遊限制繼續對本集團的出境旅遊業務造成不利影響，導致本年度多樣化旅遊產品及服務業務的收入較去年同期進一步大幅減少。

投資控股業務

截至二零二零年十二月三十一日止年度，投資控股業務包括本集團於其當時一間聯營公司中國康輝旅遊集團有限責任公司（「中國康輝」）的49%股權。中國康輝於中國從事提供旅遊代理服務，包括國內旅遊、出境旅遊及入境旅遊，並為加盟商提供商業品牌。本集團已於二零二零年十月完成出售於中國康輝的49%股權。因此，截至二零二零年十二月三十一日止年度，已確認應佔中國康輝虧損約14.3百萬港元及出售中國康輝的收益約25.7百萬港元於綜合損益表分類為「來自已終止經營業務的年內溢利」。出售中國康輝的詳情載於本公司日期為二零二零年三月二十六日、二零二零年七月三十一日、二零二零年九月三十日及二零二零年十月十五日的公告以及本公司日期為二零二零年六月二十四日的通函。



財務分析

經營表現

a. 持續經營業務

按收入性質分析：

	二零二一年		二零二零年	
	千港元	%	千港元 (經重列)	% (經重列)
多樣化旅遊產品及服務業務：				
機票及多樣化旅遊產品銷售、提供旅遊及其他相關服務及佣金收入	14,487	10.2	91,783	56.5
綜合發展業務：				
旅遊景點產品銷售及服務收入	27,058	19.0	29,806	18.4
推廣、活動策劃及諮詢服務	26,521	18.6	40,840	25.1
小計	53,579	37.6	70,646	43.5
物業管理業務：				
物業管理及租賃相關服務	74,206	52.2	-	不適用
總計	142,272	100.0	162,429	100.0

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

出境旅遊及觀光活動自二零二零年一月底起受疫情嚴重影響。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團來自多樣化旅遊產品及服務分部的大部分收入乃產生自二零二零年一月，且本年度收入維持於低水平。

本集團的綜合發展業務於本年度成為替代收入的動力。有關該等業務表現的進一步詳情載於「管理層討論及分析」內「業務回顧」項下「綜合發展業務」一節。

本集團自二零二一年五月完成收購東勝物業服務的全部股權後開始其物業管理業務，並於二零二一年八月透過完成收購Kinyoun International的全部股權進一步擴大其租賃相關業務。有關業務表現詳情載於「管理層討論及分析」中「業務回顧」項下「物業管理業務」一節。

管理層討論及分析

毛利

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

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

來自持續經營業務的年內虧損

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

b. 已終止經營業務

兩個年度的來自已終止經營業務的年內溢利包括以下業務之業績：

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

資產結構

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，本集團的資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、於一間聯營公司的權益、存貨、應收貿易賬款、預付款項、按金及其他應收款項及向一間聯營公司墊款、受限制銀行存款以及現金及現金等值項目，以及持作出售資產，詳情載列如下：

- i. 於二零二一年十二月三十一日，物業、廠房及設備約137.9百萬港元(二零二零年：約131.4百萬港元)主要指土門旅遊擁有的旅遊景區及文化景點的物業及其他設備，賬面淨值約為129.1百萬港元(二零二零年：約128.9百萬港元)。
- ii. 於二零二一年十二月三十一日，投資物業約為100.6百萬港元(二零二零年：約139.4百萬港元)，為東勝物業服務及Kinyoun International的附屬公司向物業業主租賃(以賺取租金)位於中國河北省石家莊市及邢台市的非住宅物業的使用權資產公平值約100.6百萬港元(二零二零年：無)。投資物業總結餘減少乃由於確認上述使用權資產及自二零二一年九月三日起不再綜合入賬大坤直方賬面值約139.4百萬港元的一幅土地(於二零二零年十二月三十一日確認為投資物業)(有關詳情載於「管理層討論及分析」內「業務回顧」項下「綜合發展業務」一節)的淨影響所致。
- iii. 於二零二一年十二月三十一日，於一間聯營公司的權益約32.9百萬港元(二零二零年：無)指本集團於大坤直方的40%股權，大坤直方自二零二一年九月三日起不再為本集團的附屬公司，且成為本集團的一間聯營公司。有關詳情載於「管理層討論及分析」內「業務回顧」項下「綜合發展業務」一節。
- iv. 於二零二一年十二月三十一日，存貨約為16.4百萬港元(二零二零年：約214.6百萬港元)，主要指位於中國石家莊總面積為14,637平方米且處於規劃階段的一幅土地的賬面值約15.8百萬港元(二零二零年：約15.0百萬港元)。存貨結餘總額減少乃主要由於(1)歸還位於中國石家莊總面積約為21,647平方米的一幅土地(於二零二零年十二月三十一日賬面值約為102.3百萬港元)，有關詳情載於「管理層討論及分析」內「業務回顧」項下「綜合發展業務」一節；及(2)大坤直方賬面值約96.9百萬港元的一幅土地(於二零二零年十二月三十一日確認為存貨)自二零二一年九月三日起不再綜合入賬，有關詳情載於「管理層討論及分析」內「業務回顧」項下「綜合發展業務」一節。
- v. 於二零二一年十二月三十一日，應收貿易賬款約30.6百萬港元(二零二零年：約19.7百萬港元)，主要來自綜合發展分部項下推廣、活動策劃及諮詢服務約11.7百萬港元(二零二零年：約18.9百萬港元)及物業管理業務約14.2百萬港元(二零二零年：無)。應收貿易賬款增加主要由於本年度收回應收貿易賬款及收購東勝物業服務的合併影響所致。
- vi. 於二零二一年十二月三十一日，預付款項、按金及其他應收款項及向一間聯營公司墊款約為314.6百萬港元(二零二零年：約109.7百萬港元)主要指(1)就歸還位於中國石家莊總面積約21,647平方米的一幅土地的應收款項約73.4百萬港元(二零二零年：無)，有關詳情載於「管理層討論及分析」內「業務回顧」項下「綜合發展業務」一節；(2)向本公司若干獨立第三方提供貸款合共約61.2百萬港元(二零二零年：無)，該等貸款其後已於二零二二年一月四日結清；及(3)墊款約153.9百萬港元(二零二零年：無)。

管理層討論及分析

- vii. 於二零二一年十二月三十一日，受限制銀行存款以及現金及現金等值項目約為256.6百萬港元(二零二零年：約181.5百萬港元)。增加主要由於(1)就出售位於紐西蘭土地的餘下部分收取代價約56.5百萬港元；(2)收取若干可退還投資預付款項約81.5百萬港元；及(3)向本公司的若干獨立第三方提供的貸款總額約為61.2百萬港元的綜合影響所致。
- viii. 於二零二零年十二月三十一日的持作出售資產指位於紐西蘭土地的餘下部分，有關詳情載於「管理層討論及分析」內「業務回顧」項下「綜合發展業務」一節，其已於二零二一年五月出售。

負債結構

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

- i. 於二零二一年十二月三十一日，應付貿易賬款及合約負債約為65.0百萬港元(二零二零年：約36.4百萬港元)。增加乃主要由於收購東勝物業服務及Kinyoun International導致物業管理業務客戶的預收款項較二零二零年十二月三十一日合共增加約25.6百萬港元所致。
- ii. 於二零二一年十二月三十一日，其他應付款項及應計費用約為94.0百萬港元(二零二零年：約92.6百萬港元)，主要包括收購土門旅遊的應付代價約32.0百萬港元(二零二零年：約37.7百萬港元)、以及應付土地及建造成本約10.7百萬港元(二零二零年：約21.9百萬港元)。
- iii. 於二零二一年十二月三十一日，租賃負債約71.5百萬港元(二零二零年：約2.2百萬港元)，主要包括東勝物業服務及Kinyoun International的附屬公司向物業業主租賃(以賺取租金)位於中國河北省石家莊市及邢台市的非住宅物業的使用權資產的租賃負債約67.3百萬港元(二零二零年：無)。

流動資金及財務資源

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

於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動比率約為3.7(二零二零年：約4.4)。本集團所有的短期借款及長期借款已於二零二零年結清，因此資本負債比率(按負債淨額(即短期借款及長期借款減現金及現金等值項目)除以總權益計算)於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日並不適用於本集團。

外匯風險

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

資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團有關於股本證券投資約18.3百萬港元(二零二零年：於股本證券及投資物業發展項目的投資總額約419.6百萬港元)的資本承擔。

重大收購事項、投資及出售事項

於二零二一年三月四日，本集團與一間銀行訂立投資協議，並於二零二一年三月五日認購一項結構性產品，金額為人民幣90,000,000元(相當於約108,134,000港元)。於二零二一年三月三十一日，本集團要求銀行按贖回價人民幣90,151,000元(相當於約108,316,000港元)贖回結構性產品。有關認購及贖回事項的詳情載於本公司日期為二零二一年四月十三日的公告。

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

於二零二一年八月九日，本集團完成收購Kinyoun International全部股權。有關收購事項的進一步詳情載於「管理層討論及分析」內「業務回顧」項下「物業管理業務」一節。

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

資產抵押

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

重大或然負債

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

僱員數目及薪酬

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

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

管理層討論及分析

末期股息

董事會不建議派發本年度末期股息(二零二零年：無)。

報告期後事項

(a) 非上市永久可換股證券第十一次分派的通告

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

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

(b) 收購位於中國河北省石家莊市的商業單位

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

董事及高級管理層簡介

董事

石保棟先生(「石先生」)

主席、執行董事兼行政總裁

石先生，53歲，於二零一四年九月獲委任為本公司主席兼執行董事，並於二零一八年五月十一日獲委任為本公司行政總裁。石先生為本公司提名委員會(「提名委員會」)主席及本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員。石先生於一九八九年畢業於河北建築工程學院。彼於物業開發累積逾22年經驗及為中國合資格工程師。

石先生自一九九九年創辦東勝房地產及旗下公司，該等公司主要以城市更新為核心業務，並形成集地產、商業、物業、康養、景區、旅遊及教育7大板塊為核心的戰略格局，覆蓋大旅遊、大健康及大教育領域。石先生為東勝文化旅遊集團有限公司的創辦人、股東兼董事長，主要於中國從事提供旅遊服務和景區運營管理業務，包括發展生態農業、養老產業及體育項目，以及房地產開發、物業管理服務及租賃服務。

石先生現任東勝集團香港控股有限公司董事、東勝房地產董事長、東勝文化旅遊集團有限公司董事長、康輝文化旅遊產業集團股份有限公司董事長及中國康輝副董事長。同時，石先生亦為中國房地產業協會名譽副會長、石家莊市房地產業協會會長及中國賽艇協會副主席。

莫躍明先生(「莫先生」)

執行董事

莫先生，57歲，於二零一八年五月二日獲委任為執行董事。莫先生自法國巴黎HEC高等商學院獲得高級管理人員工商管理碩士學位，並自中國社會科學院獲得商業經濟學碩士學位以及自北京商學院獲得會計學士學位。

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

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

董事及高級管理層簡介

趙會寧先生(「趙先生」)

執行董事

趙先生，54歲，於二零一七年六月十六日獲委任為執行董事。趙先生曾為本公司行政總裁以及薪酬委員會及提名委員會成員，並分別於二零一八年五月十一日及二零一八年八月二十四日辭任。趙先生於一九九零年在北方交通大學運輸管理工程系交通運輸專業畢業。趙先生於二零零四年取得由南開大學與南澳大利亞弗林德斯大學聯辦的南澳大利亞弗林德斯大學國際經貿關係文學碩士學位，及於二零一四年在燕山大學管理科學與工程專業博士研究生畢業。趙先生於二零零二年獲授予中國高級經濟師的資格。

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

宋思凝女士(「宋女士」)

非執行董事

宋女士，44歲，於二零一七年六月十六日獲委任為非執行董事。宋女士為本公司審核委員會(「審核委員會」)成員。宋女士於一九九七年畢業於河北大學哲學系公關專業。彼於二零零零年畢業於中央黨校函授學院經濟管理專業。彼於二零一五年完成北京大學實戰型房地產研修班學習。宋女士曾於其他房地產公司任職高管逾15年。彼目前為東勝房地產(由石先生間接全資擁有的公司)副總裁。

東小杰先生(「東先生」)

獨立非執行董事

東先生，59歲，於二零一四年九月獲委任為獨立非執行董事。東先生為薪酬委員會主席。東先生於一九八四年畢業於河北師範學院數學系。於二零零五年四月至二零一零年十月期間，東先生為河北盛元資產管理諮詢有限公司董事長。此外，於二零一零年四月至二零一四年九月期間，彼擔任北京老街盛元創業投資管理有限公司董事長。於二零一五年二月至二零一六年八月期間，東先生為漢德資本有限公司董事。自二零一六年七月起，他一直為張家口金融控股集團有限公司總裁。

何琦先生(「何先生」)

獨立非執行董事

何先生，66歲，於二零一四年九月獲委任為獨立非執行董事。何先生為審核委員會及提名委員會成員。何先生自二零一三年起一直擔任招商局置地有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：978)的獨立非執行董事。彼自二零零九年起亦一直為中國恒大集團(一間於聯交所上市的公司，股份代號：3333)的獨立非執行董事。何先生於二零零六年至二零一六年期間出任中國房地產業協會副秘書長。何先生現任中國房地產業協會房地產流通與租賃委員會秘書長。

隋風致先生(「隋先生」)

獨立非執行董事

隋先生，53歲，於二零一八年六月二十五日獲委任為獨立非執行董事。隋先生為審核委員會主席以及提名委員會及薪酬委員會成員。隋先生於一九九三年六月在台北國立政治大學取得金融理學學士學位。於二零零五年六月，彼榮獲台北國立中央大學財務金融學系碩士在職專班碩士，並於二零零六年九月取得英國格拉斯哥大學工商管理碩士。

隋先生於金融行業擁有豐富經驗。彼為可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌人士。自二零一九年七月起，彼為張金證券投資(香港)有限公司總經理。此外，隋先生於二零一六年八月至二零一九年二月期間擔任源泉國際保險經紀有限公司的董事。於二零零九年十一月至二零一零年四月期間，隋先生為台新國際商業銀行股份有限公司香港分行的財富管理產品部負責人。於二零一零年九月至二零一九年六月期間，隋先生為高原証券有限公司的負責人，負責監督第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動。在此之前，於二零零七年四月至二零零九年十一月期間，彼任職凱基財富管理有限公司，離職時擔任可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的負責人。此外，於二零零一年十月至二零零六年十二月期間，隋先生擔任台北富邦銀行信託部的助理副總裁。

高級管理層

劉健威先生(「劉先生」)

首席財務官及公司秘書

劉先生，40歲，於二零一九年十二月獲委任為本公司首席財務官，並於二零二一年一月獲委任為本公司的公司秘書。彼於二零零三年十一月取得香港城市大學會計學學士學位，並於二零一六年十二月完成清華大學組織的中國環境產業高級經理人研修班。劉先生自二零零八年起為香港會計師公會會員及註冊會計師，並於核證服務以及金融、資本管理及公司秘書工作方面擁有超過15年工作經驗。於二零零四年至二零一五年期間，彼曾任職一家國際會計師事務所，離職前擔任高級經理。彼於二零一五年五月至二零一六年九月期間擔任北控水務集團有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：371)的高級經理，並於二零一六年九月至二零一九年九月期間擔任北控清潔能源集團有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：1250)的首席財務官及公司秘書。此外，劉先生獲委任為輝煌明天科技控股有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：1351)的獨立非執行董事，自二零二零年十一月十一日起生效。

董事報告

董事會謹此提呈本集團本年度的董事報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

於本年度，本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事住宅及商業物業的物業管理及租賃服務業務、多樣化旅遊產品及服務業務以及綜合發展業務。

業務的公平回顧

香港法例第622章《公司條例》附表5所規定的本年度本集團業務回顧(包括對業務的回顧、對本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述、於二零二一年財政年度完結後所發生對本集團有影響的重大事件的詳情以及本集團業務相當可能有的未來發展的揭示)分別載於本年報第4頁至第6頁及第7頁至第15頁的主席報告及管理層討論及分析。該等討論為本董事報告的一部分。

遵守法律及法規

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

財務業績

本集團於本年度的業績載於本年報第45頁的綜合損益表。

股息政策

本公司任何股息的宣派、形式、次數及金額必須根據相關法律、規則及法規以及遵守本公司的組織章程細則(「組織章程細則」)。

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

本公司派付股息亦受開曼群島公司法及組織章程細則的任何限制所規限。

董事會不建議派發本年度末期股息(二零二零年：無)。

五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度的業績與資產、負債及非控股權益摘要乃摘錄自經審核綜合財務報表，並已作出適當重列/經重新分類，載列於本年報第126頁。

投資物業及物業、廠房及設備

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

股本

於本年度，本公司的股本變動詳情載於綜合財務報表附註30(b)。

永久可換股證券

本公司於本年度的永久可轉換證券詳情載於綜合財務報表附註31。

股權相關協議

於本年度，除本年報所披露者外，本公司概無訂立任何股權相關協議。

優先購買權

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

儲備

於本年度，本公司及本集團的儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註30(a)及第50頁的綜合權益變動表。

本公司可分派儲備

於二零二一年十二月三十一日，根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)計算，本公司可供分派予權益股東的儲備總額約為236,869,000港元(二零二零年：約246,907,000港元)。

主要客戶及供應商

於本年度，本集團從五名最大供應商的採購額佔總採購額的約35%，當中從最大供應商的採購額佔總採購額的約12%。本集團來自五名最大客戶的收入佔總收入的約34%，當中來自最大客戶的收入佔總收入的約29%。於本年度及截至二零二零年十二月三十一日止年度，來自最大客戶的收入為來自最終控股股東控制的公司的總收入。

除上述外，概無董事或任何彼等各自的緊密聯繫人或任何股東(根據董事所知於二零二一年十二月三十一日擁有本公司已發行股本5%或以上)於二零二零年及二零二一年在本公司任何五名最大供應商或五名最大客戶中擁有任何權益。

董事報告

董事

於本年度及截至本年報日期止的董事如下：

執行董事：

石保棟先生(主席兼行政總裁)

莫躍明先生

趙會寧先生

非執行董事：

宋思凝女士

獨立非執行董事：

東小杰先生

何琦先生

隋風致先生

根據組織章程細則第116條，在每屆股東週年大會上，當時三分之一董事(或若有關人數並非三(3)的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數為準)將輪值告退，惟每名董事須至少每三年於股東週年大會上告退一次。本公司即將刊發有關股東週年大會的通函將載有膺選連任董事的詳細資料。

董事的簡介詳情載於本年報第16頁至第18頁。

根據上市規則第13.51B(1)條董事資料的變動

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

於二零二一年十二月二十四日，本公司與石先生訂立新服務協議，據此，石先生自二零二二年一月一日起享有年薪為3,000,000港元的董事薪酬。

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

董事的彌償保證

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

確認獨立非執行董事的獨立性

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

董事服務合約及委任函

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

購股權計劃

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

控股股東於合約的權益

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

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

董事於重要交易、安排或合約的權益

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

酬金政策

薪酬委員會已告成立，以根據本集團的經營業績、董事及高級管理層的個人表現以及可比較市場慣例，審閱本集團的酬金政策以及董事及本集團高級管理層的所有薪酬結構。

董事報告

董事及五名最高酬金人士的薪酬

董事及五名最高薪酬人士的酬金详情分别载於本年報綜合財務報表附註9及10。

於本年度，石保棟先生同意放棄其1.92百萬港元的董事薪酬(二零二零年：石保棟先生及趙會寧先生分別同意放棄彼等0.02百萬港元及1.29百萬港元的董事薪酬)。

除上文所披露者外，於本年度，概無董事就其服務放棄收取酬金。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於二零二一年十二月三十一日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的普通股(「股份」)、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的好倉及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須於本公司存置的登記冊登記的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	身份	所持股份／ 本公司相關 股份數目	於本公司 持股量 概約百分比 (附註3)
石先生	受控制法團權益	10,035,751,816 (附註1)	77.66%
	實益擁有人	130,239,145 (附註2)	1.01%
東小杰	實益擁有人	2,014,285	0.02%

附註：

1. 石先生持有東勝置業集團控股有限公司(「東勝置業」)100%股本權益，根據證券及期貨條例，彼被視作於東勝置業持有本公司的10,035,751,816股股份中擁有權益。該等權益包括持有(i)7,844,262,880股股份；(ii)於二零一六年三月發行的永久可換股證券(「二零一六年三月永久可換股證券」)(可轉換為128,771,155股股份)；及(iii)於二零一六年十月發行的永久可換股證券(「二零一六年十月永久可換股證券」)(可轉換為2,062,717,781股股份)。
2. 於二零二一年十二月三十一日，石先生實益擁有130,239,145股股份。
3. 概約百分比按於二零二一年十二月三十一日已發行股份12,922,075,516股計算。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，概無董事或本公司最高行政人員於或被視為於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的好倉或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的好倉及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須於本公司存置的登記冊登記的好倉或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的好倉或淡倉。

董事認購股份或債權證的權利

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

主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

就董事所深知，於二零二一年十二月三十一日，以下實體(並非董事或本公司最高行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露且根據證券及期貨條例第336條須於本公司存置的登記冊登記的權益或淡倉：

股東名稱	身份	所持股份／ 本公司相關 股份數目	於本公司 持股量 概約百分比 (附註4)
東勝置業(附註1)	實益擁有人	10,035,751,816	77.66%
Outstanding Global Holdings Limited (「OGH」)(附註2)	於本公司股份中擁有 抵押權益的人士	6,501,273,713	50.31%
Chance Talent Management Limited (「CTM」)(附註3)	於本公司股份及永久可換股 證券中擁有抵押權益的人士	6,630,044,868	51.31%

附註：

- 東勝置業由石先生全資擁有。該等權益包括持有(i)7,844,262,880股股份；(ii)二零一六年三月永久可換股證券(可轉換為128,771,155股股份)；及(iii)二零一六年十月永久可換股證券(可轉換為2,062,717,781股股份)。
- OGH由中國華融國際控股有限公司全資擁有，而中國華融國際控股有限責任公司由中國華融資產管理股份有限公司(一間聯交所上市公司)間接全資擁有。6,501,273,713股股份包括由東勝置業作抵押的6,501,273,713股股份抵押權益。

董事報告

- CTM為一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限責任公司，為建銀國際(控股)有限公司間接全資擁有的特殊目的公司。建銀國際(控股)有限公司為中國建設銀行股份有限公司間接全資擁有的投資服務旗艦公司，後者為一間於中國註冊成立並於聯交所主板(股份代號：0939)及上海證券交易所(股份代號：601939)上市的股份制公司。於6,630,044,868股本公司股份的總權益包括(i)由東勝置業作抵押的6,501,273,713股股份抵押權益；及(ii)由東勝置業作抵押的二零一六年三月永久可換股證券抵押權益(可轉換為128,771,155股股份)。
- 概約百分比按於二零二一年十二月三十一日已發行股份12,922,075,516股計算。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，董事及本公司最高行政人員並不知悉任何其他人士或實體於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須於本公司存置的登記冊登記的權益或淡倉。

董事於競爭性業務的權益

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

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

附註：

- 1 由於(i)石先生完全知悉其對本集團的受信責任，並將就有或可能有利益衝突的任何事宜放棄投票；及(ii)本集團就任何旅遊相關物業開發項目擁有優先購買權，本集團的業務能夠獨立於該等實體的業務及按公平原則進行。
- 2 由於(i)石先生完全知悉其對本集團的受信責任，並將就有或可能有利益衝突的任何事宜放棄投票；及(ii)本集團就與物業管理服務及商業物業與商戶管理服務相關的任何其他項目擁有優先購買權，本集團的業務能夠獨立於該等實體的業務及按公平原則進行。

除本年報所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，概無董事或任何彼等各自的緊密聯繫人從事與本集團業務構成或可能構成競爭或與本集團利益構成或可能構成衝突的任何業務或於該等業務中擁有任何權益。

持續關連交易及關連交易

持續關連交易

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

(1) 與香港四海旅行社有限公司(「香港四海」)訂立服務協議

於二零二一年九月二十四日，四海旅行社有限公司(「四海」)(本公司間接非全資附屬公司)與香港四海重續日期為二零二零年九月三十日且已於二零二一年九月三日屆滿的服務協議(「已屆滿服務協議」)並訂立經重續服務協議(「經重續服務協議」)，自二零二一年九月四日起至二零二二年九月三日止(包括首尾兩日)為期一年。根據經重續服務協議，香港四海將繼續向四海授出牌照以採用香港四海所擁有的商標，且香港四海將按成本出售機票予四海，該等機票乃購自國際航空運輸協會及其他有關代理商。四海已同意將於整個年期內每三個月向香港四海購買至少1,000張機票(「最少機票」)，且最少機票每張之平均最低購買價將為3,400港元(統稱「服務」)。

由於四海由Four Seas Travel (BVI) Limited(「Four Seas BVI」)擁有35%權益及香港四海為Four Seas BVI之全資附屬公司，故香港四海為本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，已屆滿服務協議及經重續服務協議項下擬進行之交易構成持續關連交易。根據上市規則第14A.101條，已屆滿服務協議及經重續服務協議項下擬進行之持續關連交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守有關通函、獨立財務意見及股東批准之規定。詳情請參閱本公司日期為二零二一年九月二十四日及二零二一年九月三十日的公告。

董事報告

就服務而言，本公司已設立自二零二一年九月四日起至二零二一年十二月三十一日止期間的年度上限為12.86百萬港元及自二零二二年一月一日起至二零二二年九月三日止的期間上限為26.58百萬港元。根據已屆滿服務協議，自二零二一年一月一日至二零二一年九月三日止期間，交易總額約為6.5百萬港元，而根據重續服務協議，自二零二一年九月四日至二零二一年十二月三十一日止期間，交易總額約為5.1百萬港元。

董事確認，本年度內已屆滿服務協議及經重續服務協議項下的交易總額並無超過該等期間內彼等各自的年度上限。

(2) 與東勝房地產訂立框架協議

於二零一九年十一月二十八日，本公司與東勝房地產訂立活動策劃框架協議（「活動策劃框架協議」），本集團負責於二零一九年十一月二十八日至二零二二年九月三十日期間內就東勝房地產及其附屬公司（統稱「東勝房地產集團」）於中國的房地產發展業務向東勝房地產集團提供活動策劃及統籌方案服務（「活動策劃服務」）。有關活動策劃框架協議的詳情載於本公司日期為二零二零年一月十日的通函。

於二零二一年十二月一日，本公司與東勝房地產就本集團向東勝房地產集團提供(i)活動策劃服務；(ii)物業管理服務（「物業管理服務」）；及(iii)商業物業及商戶管理服務（「商業物業及商戶管理服務」）訂立新框架協議（「新框架協議」），期限自新框架協議日期起至二零二三年十二月三十一日止。有關新框架協議的詳情載於本公司日期為二零二二年二月二十八日的通函。

以下載列活動策劃框架協議及新框架協議項下有關活動策劃服務、物業管理服務以及商業物業及商戶管理服務的年度上限：

(i) 活動策劃框架協議項下的現有年度上限

二零一九年十一月二十八日至二零一九年十二月三十一日期間	人民幣9.48百萬元
截至二零二零年十二月三十一日止年度	人民幣35.82百萬元
於本年度	人民幣26.05百萬元
截至二零二二年九月三十日止九個月	人民幣17.11百萬元

(ii) 新框架協議項下的新年度上限

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

(上述統稱為「新年度上限」)

活動策劃框架協議項下活動策劃服務截至二零二二年九月三十日止九個月的現有年度上限已由活動策劃服務截至二零二二年十二月三十一日止年度的新年度上限取代，該上限已於二零二二年三月十六日舉行的本公司股東特別大會上獲批准。

由於東勝房地產由石先生(本公司主席、本公司行政總裁、執行董事及控股股東)全資擁有，且就活動策劃框架協議及新框架協議的建議年度上限最高金額的適用百分比率(溢利比率除外)超過5%及超逾10百萬港元，根據上市規則第14A章，活動策劃框架協議及新框架協議項下擬進行之交易須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

於本年度，活動策劃服務的交易總額(包括增值稅)為人民幣21.7百萬元(相當於約26.0百萬港元)。董事確認，本年度與東勝房地產集團的活動策劃服務交易總額並無超過本年度的現有年度上限。

根據上市規則第14A.60條之持續關連交易

於本年度，本集團有以下須遵守上市規則第14A.60條項下申報、年度審閱及公告規定的持續關連交易：

與東勝房地產集團訂立的物業管理協議

根據本公司間接全資附屬公司華勝新生活(作為買方)與本公司獨立第三方恆晟鑫業(作為賣方)訂立日期為二零二一年二月八日的股權轉讓協議，恆晟鑫業有條件同意出售及華勝新生活有條件同意收購東勝物業服務的全部股權，代價為人民幣7,500,000元。收購事項已於二零二一年五月十八日完成，而東勝物業服務及其附屬公司已成為本集團的間接全資附屬公司。有關收購事項的詳情，請參閱本公司日期為二零二一年二月八日及二零二一年五月二十日的公告。

於本公司日期為二零二一年二月八日有關收購東勝物業服務全部股權的公告日期前，東勝物業服務及其附屬公司(各自自二零二一年五月十八日起成為本公司的全資附屬公司)與東勝房地產集團已訂立多份物業管理協議，內容有關東勝物業服務及其附屬公司向東勝房地產集團提供(i)為銷售辦事處、示範單位、休憩區域及其他相關區域之物業管理服務；(ii)商業及住宅單位及停車位之物業管理服務；及(iii)交付前物業管理及相關服務(統稱「物業管理協議」)。有關物業管理協議的詳情，請參閱本公司日期為二零二一年二月八日的公告。

由於本集團於本年度繼續進行物業管理協議項下的交易，故根據上市規則第14A.60條，物業管理協議項下的交易須遵守申報及年度審閱規定。

董事報告

關連交易

於本年度，本集團有以下須遵守上市規則第14A章申報及公告規定的關連交易：

根據新框架協議，東勝房地產已同意委任本集團提供(其中包括)商業物業及商戶管理服務，期限自新框架協議日期起至二零二三年十二月三十一日止。於本年度交易金額(包括增值稅)為人民幣3.0百萬元(相當於約3.6百萬港元)。有關商業物業及商戶管理服務的詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十二月一日的公告。

於二零二二年三月十六日舉行的本公司股東特別大會上批准新框架協議後，本集團與東勝房地產集團就商業物業及商戶管理服務進行的交易構成本公司的持續關連交易，故須遵守上市規則第14A.50條至第14A.59條的規定。

董事確認，於本年度，本公司已就本集團訂立的持續關連交易及關連交易(包括上市規則第14A.60條項下的持續關連交易)遵守上市規則第14A章的披露規定。

本公司獨立非執行董事及核數師的確認

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審閱本年度的上述持續關連交易(包括上市規則第14A.60條項下的持續關連交易)及其他獲全面豁免的持續關連交易，並確認該等交易乃：

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

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

董事確認，除上文所披露者外，根據上市規則第14A章，概無載於綜合財務報表附註34的關聯方交易構成需披露的關連交易或持續關連交易。除綜合財務報表附註34所披露者外，於本年度本集團並無訂立根據上市規則須於本報告披露的任何關連交易或持續關連交易。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並根據上市規則以書面制訂其職權範圍。審核委員會現由兩名獨立非執行董事隋風致先生(即審核委員會主席)及何琦先生，以及一名非執行董事宋思凝女士組成。

審核委員會主要負責審閱及監督本集團的財務報告程序及內部監控。本集團本年度的全年業績已經審核委員會審閱。審核委員會認為，於編製相關業績時，已採納適用會計準則並遵守上市規則適用規定，且已作出充分披露。

企業管治

除本年報第32頁至第39頁的企業管治報告所披露者外，本公司於本年度整個年度已遵守上市規則附錄十四所載「企業管治守則」(「企業管治守則」)內本年度有效的全部適用守則條文。本公司將繼續檢討及提升其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

本公司所採納企業管治常規的資料載於本年報第32頁至第39頁的企業管治報告內。

重大法律訴訟

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

充足公眾持股量

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

報告期後事項

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

購回、出售或贖回本公司的上市證券

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



董事報告

獨立核數師

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

批准財務報表

本集團於本年度的綜合財務報表已於二零二二年三月三十日獲董事會批准。

代表董事會

主席
石保棟

香港，二零二二年三月三十日

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

董事會組成及董事會常規

於二零二一年十二月三十一日，董事會由七名董事組成，包括主席石保棟先生(亦為本公司行政總裁兼執行董事)、另外兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會不少於三分之一成員為獨立非執行董事。董事名單及其各自的簡介載於本年報第16頁至第18頁。

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

董事的委任乃由提名委員會建議，並由董事會根據委任新董事的正式書面程序及政策予以批准。當篩選董事潛在候選人時，其技能、經驗、專長、可投放的時間及利益衝突均為主要因素。所有現任非執行董事及獨立非執行董事的任期均為三年。所有董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)須根據組織章程細則最少每三年輪值退任一次。

董事會已採納一項董事會成員多元化政策。為達致可持續的均衡發展，本公司視董事會層面成員日益多元化為支持其達成策略目標及可持續發展的關鍵元素。本公司於設定董事會成員組成時從多方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識以及服務年期。所有董事會成員的委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。

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

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

企業管治報告

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

於本年度董事會曾舉行十四次會議：

	出席率 (出席／合資格 出席會議次數)
董事會	
執行董事：	
石保棟先生	13/14
莫躍明先生	13/14
趙會寧先生	11/14
非執行董事：	
宋思凝女士	14/14
獨立非執行董事：	
東小杰先生	11/14
何琦先生	14/14
隋風致先生	14/14

召開定期會議時會向董事發出最少十四日通知，相關文件在預定召開董事會或董事委員會會議日期前最少三日送呈董事。就其他會議而言，董事將在合理及可行情況下獲發通知。董事可親身出席會議，或依據組織章程細則，利用其他電子通訊方式參與會議。本公司的公司秘書（「公司秘書」）確保已遵守有關程序及所有適用規則及規例。董事會及董事委員會會議的會議記錄由公司秘書保管，任何董事均可於任何時間作出合理通知後查閱會議記錄。

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

企業管治守則

於本年度，本公司一直遵守企業管治守則所載本年度有效的全部適用守則條文，惟偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條除外。

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

證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事進行本公司證券交易的行為守則。

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

風險管理與內部監控

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

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

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

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

企業管治報告

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

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

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

編製綜合財務報表的責任

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

核數師對本集團綜合財務報表的申報責任的聲明，載於本年報第40頁至第44頁的獨立核數師報告內。

核數師酬金

本集團於本年度的綜合財務報表由畢馬威會計師事務所審核，而畢馬威會計師事務所作為本公司核數師的任期將於應屆股東週年大會屆滿並符合資格膺選連任。

於本年度，就法定年度審核服務（即法定年度審核服務）及非審核服務（即本集團中期報告的非審核服務）已付或應付畢馬威會計師事務所的酬金分別約為5.2百萬港元及0.5百萬港元。

公司秘書

於二零二一年一月十五日，葉沛森先生(「葉先生」)辭任公司秘書，劉健威先生(「劉先生」)於同日獲委任為公司秘書。劉先生為本公司全職員工，且於本年度，葉先生及劉先生已按照上市規則第3.29條的規定接受不少於15小時相關專業培訓。

董事及高級管理層的持續專業發展

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

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

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

審核委員會

於本年度，審核委員會由兩名獨立非執行董事隋風致先生(審核委員會主席)及何琦先生，以及一名非執行董事宋思凝女士組成。

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

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

企業管治報告

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

審核委員會	出席率 (出席／合資格 出席會議次數)
隋風致先生(主席)	2/2
何琦先生	2/2
宋思凝女士	1/2

薪酬委員會

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

根據薪酬委員會的職權範圍，薪酬委員會的主要職責與企業管治守則所載者大致相同，包括釐定執行董事薪酬的政策、評估執行董事的表現、批准執行董事服務合約的期限，並就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提出推薦建議。

於本年度，薪酬委員會舉行兩次會議，出席記錄載列如下：

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

薪酬委員會檢討執行董事及高級管理層的薪酬政策，包括基本薪金、酌情業績花紅及其他酬金，乃根據執行董事及高級管理層個人技能、知識、於本公司事務的參與度及工作表現，並參考本公司的業績和盈利，以及行業慣例而釐定。

提名委員會

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

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

於本年度，提名委員會舉行兩次會議，出席記錄載列如下：

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

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

董事履行職責(包括出席董事會會議及委員會會議)時產生的實報實銷開支，均可獲得補償。

股東權利

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

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

企業管治報告

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

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

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

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

任何一名身為獲認可結算所的股東(或其代名人)或任何兩名或以上於遞交要求日期持有本公司不少於十分之一在股東大會有投票權的已繳足股本的股東可以書面形式向董事會或公司秘書要求董事會為所列明的任何業務交易召開本公司股東特別大會(「股東特別大會」)。有關大會須於股東提出有關要求後3個月內舉行。若於提出有關要求21天內董事會未能著手召開有關會議，提出要求的股東或其任何持有其逾二分之一股份投票權的股東可以召開有關會議，本公司會將因董事會未能召開有關會議而導致提出該項要求的股東產生的所有合理費用退回有關股東。



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

意見

本核數師已審計列載於第45至124頁的東勝旅遊集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，當中包括於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

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

關鍵審計事項

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

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註13以及附註2(g)的會計政策。

關鍵審計事項

貴集團於二零二一年十二月三十一日持有投資物業賬面總值100,599,000港元，於該日期佔貴集團資產總值11.27%。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，於綜合損益表入賬的公平值淨變動為3,144,000港元。

投資物業位於中國大陸河北省，包括出租予商業租戶的商業物業。

於二零二一年十二月三十一日的投資物業的公平值乃由董事會進行評估，主要根據合資格外部物業估值師按照若干估計(包括可比較商業物業的資本化率及現行市場租金)編製的獨立估值進行。

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

我們的審計如何處理該事項

我們就評估投資物業估值的審計程序包括以下各項：

- 獲取及查閱外部物業估值師編製之估值報告，管理層據此評估投資物業的公平值；
- 評估外部物業估值師的資格、經驗及對將受評估的物業的專業知識，並考慮其客觀性；
- 在我們內部物業估值專家的協助下，在並無管理層參與的情況下，與外部物業估值師討論其估值方法，透過比較估值所採用的關鍵估計及假設(包括有關資本化率和可比商業物業的現行市場租金的估計和假設)與可獲得的市場數據及利用我們內部物業估值專家的行業知識及經驗，評估該等關鍵估計及假設；及
- 抽樣比較估值模型的輸入數據(包括承諾租金及租賃條款)與相關合約。

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為該其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

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

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計合夥人是張子頌。

畢馬威會計師事務所
執業會計師

香港中環
遮打道十號
太子大廈八樓

二零二二年三月三十日

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(以港元(「港元」)列示)

	附註	二零二一年 千元	二零二零年 千元 (經重列) (附註)
持續經營業務：			
收入	4	142,272	162,429
銷售及服務成本		(103,496)	(137,469)
毛利		38,776	24,960
其他收入	5	3,171	2,916
銷售、一般及行政開支		(64,112)	(63,916)
無形資產減值	14	(4,213)	-
商譽減值	15	-	(15,404)
應佔一間聯營公司溢利	17	41	-
投資物業的估值淨收益	13	3,144	-
收購附屬公司的收益	32	2,986	-
出售一間附屬公司權益的收益		-	1,006
經營虧損		(20,207)	(50,438)
財務費用	6(a)	(1,047)	(10,937)
除稅前虧損	6	(21,254)	(61,375)
所得稅	7	(5,669)	1,984
來自持續經營業務的年內虧損		(26,923)	(59,391)
已終止經營業務：			
來自己終止經營業務的年內溢利	8(c)	6,189	14,465
年內虧損		(20,734)	(44,926)
應佔方：			
本公司權益股東			
- 持續經營業務		(16,597)	(38,024)
- 已終止經營業務		6,189	14,465
		(10,408)	(23,559)
非控股權益			
- 持續經營業務		(10,326)	(21,367)
年內虧損		(20,734)	(44,926)
每股基本及攤薄(虧損)/盈利			
	12		
- 持續經營業務		(0.22 港仙)	(0.32 港仙)
- 已終止經營業務		0.05 港仙	0.11 港仙

附註：比較資料乃就附註8所披露的已終止經營業務而重列。

第53頁至第124頁所載的附註為綜合財務報表的一部分。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

	二零二一年 千元	二零二零年 千元 (經重列) (附註)
年內虧損	(20,734)	(44,926)
年內其他全面收入(除稅後)		
其後或會重新分類至損益的項目：		
- 折算境外業務財務報表的匯兌差額	16,996	44,554
- 出售附屬公司後重新歸入損益的匯兌儲備	718	(121)
	17,714	44,433
年內全面收入總額	(3,020)	(493)
應佔方：		
本公司權益股東		
- 持續經營業務	231	3,567
- 已終止經營業務	6,101	14,514
	6,332	18,081
非控股權益		
- 持續經營業務	(9,352)	(18,574)
年內全面收入總額	(3,020)	(493)

附註：比較資料乃就附註8所披露的已終止經營業務而重列。

第53頁至第124頁所載的附註為綜合財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日
(以港元列示)

	附註	二零二一年 千元	二零二零年 千元
非流動資產			
投資物業	13	100,599	139,403
物業、廠房及設備	13	137,855	131,395
		238,454	270,798
無形資產	14	159	4,055
於一間聯營公司的權益	17	32,916	-
遞延稅項資產	29	2,625	2,373
		274,154	277,226
流動資產			
存貨	18	16,385	214,620
應收貿易賬款	19	30,607	19,736
向一間聯營公司墊款	17	153,943	-
預付款項、按金及其他應收款項	20	160,688	109,719
持作出售資產	23	-	47,538
受限制銀行存款	21	1,423	2,239
現金及現金等值項目	22	255,219	179,309
		618,265	573,161
流動負債			
應付貿易賬款	24	31,178	26,810
合約負債	25	33,833	9,555
其他應付款項及應計費用	26	93,975	92,560
租賃負債	27	9,024	1,740
撥備		1,010	1,034
		169,020	131,699
流動資產淨值		449,245	441,462
總資產減流動負債		723,399	718,688
非流動負債			
租賃負債	27	62,450	435
遞延稅項負債	29	13,226	13,031
撥備		1,729	2,669
		77,405	16,135
資產淨值		645,994	702,553

第53頁至第124頁所載的附註為綜合財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日
(以港元列示)

	附註	二零二一年 千元	二零二零年 千元
股本及儲備	30		
股本		64,610	64,610
永久可換股證券	31	296,274	296,274
儲備		262,490	263,936
本公司權益股東應佔股本權益總值		623,374	624,820
非控股權益		22,620	77,733
權益總值		645,994	702,553

於二零二二年三月三十日獲董事會核准及授權刊發。

石保棟
主席

莫躍明
董事

第53頁至第124頁所載的附註為綜合財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

附註	本公司權益股東應佔						非控股權益 千元	股本權益 總值 千元
	股本 千元 附註30(b)	股份溢價 千元 附註30(c)	永久可換股 證券 千元 附註31	匯兌儲備 千元 附註30(d)	累計虧損 千元	總額 千元		
於二零二零年一月一日結餘	64,610	635,230	296,274	(34,790)	(354,733)	606,591	99,571	706,162
二零二零年權益變動：								
年內虧損	-	-	-	-	(23,559)	(23,559)	(21,367)	(44,926)
其他全面收入	-	-	-	41,640	-	41,640	2,793	44,433
全面收入總額	-	-	-	41,640	(23,559)	18,081	(18,574)	(493)
以權益結算的股份交易	28	148	-	-	-	148	-	148
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	(3,264)	(3,264)
	-	148	-	-	-	148	(3,264)	(3,116)
於二零二零年十二月三十一日 結餘	64,610	635,378	296,274	6,850	(378,292)	624,820	77,733	702,553

第53頁至第124頁所載的附註為綜合財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

附註	本公司權益股東應佔						非控股權益	股本權益總值
	股本 千元 附註30(b)	股份溢價 千元 附註30(c)	永久可換股 證券 千元 附註31	匯兌儲備 千元 附註30(d)	累計虧損 千元	總額 千元		
於二零二一年一月一日結餘	64,610	635,378	296,274	6,850	(378,292)	624,820	77,733	702,553
二零二一年權益變動：								
年內虧損	-	-	-	-	(10,408)	(10,408)	(10,326)	(20,734)
其他全面收入	-	-	-	16,740	-	16,740	974	17,714
全面收入總額	-	-	-	16,740	(10,408)	6,332	(9,352)	(3,020)
視作出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	(48,570)	(48,570)
一名非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	2,809	2,809
永久可換股證券持有人分派	-	-	-	-	(7,937)	(7,937)	-	(7,937)
以權益結算的股份交易	-	159	-	-	-	159	-	159
於二零二一年十二月三十一日結餘	64,610	635,537	296,274	23,590	(396,637)	623,374	22,620	645,994

第53頁至第124頁所載的附註為綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

	附註	二零二一年 千元	二零二零年 千元 (經重列) (附註)
經營活動			
除稅前(虧損)/溢利：			
- 持續經營業務		(21,254)	(61,375)
- 已終止經營業務		8,071	15,123
		(13,183)	(46,252)
調整：			
投資物業的估值收益	13	(3,144)	(1,457)
折舊及攤銷	13, 14	7,682	12,117
確認商譽的減值虧損	15	-	15,404
確認無形資產的減值虧損	14	4,213	-
出售物業、廠房及設備虧損/(收益)淨額	4	1	(37)
財務費用	6(a), 8(c)	1,919	10,995
應佔聯營公司(溢利)/虧損	8(c), 17(b)	(41)	14,256
出售已終止經營業務的虧損/(收益)	8(c)	295	(25,686)
出售一間附屬公司權益的收益		-	(1,006)
收購附屬公司的收益	32	(2,986)	-
以權益結算以股份支付開支	28	159	148
營運資金變動：			
存貨減少/(增加)		98,886	(23,230)
持作出售資產減少		47,538	-
應收貿易賬款(增加)/減少		(7,107)	35,454
預付款項、按金及其他應收款項(增加)/減少		(65,535)	103,293
應付貿易賬款增加/(減少)		5,133	(14,938)
合約負債增加/(減少)		8,401	(5,674)
其他應付款項及應計費用減少		(3,660)	(28,614)
經營所產生的現金		78,571	44,773
已付所得稅	29(a)	(2,036)	-
經營活動所產生的現金		76,535	44,773

第53頁至第124頁所載的附註為綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

	附註	二零二一年 千元	二零二零年 千元 (經重列) (附註)
投資活動			
購置物業、廠房及設備的款項		(17,711)	(20,191)
出售物業、廠房及設備的所得款項		515	-
收購附屬公司所支付的現金淨額	32	(2,355)	(3,172)
視作出售一間附屬公司的現金流出淨額	17(a)	(106)	-
出售已終止經營業務的所得款項淨額(扣除已出售現金)		-	357,323
一間聯營公司償還貸款的所得款項		-	36,323
給予第三方的貸款	20	(61,156)	-
投資預付款項退款/(付款)的所得款項	20	81,497	(81,497)
受限制銀行存款減少淨額		816	884
投資活動所產生的現金淨額		1,500	289,670
融資活動			
銀行及其他借款所得款項/(償還)	22(b)	830	(137,089)
償還關聯方墊款	22(b)	-	(126,181)
償還一名非控股股東墊款		-	(14,040)
一名非控股股東注資		2,809	-
已付永久可換股證券持有人分派	22(b), 31	(7,937)	-
已付租賃租金的資本部分	22(b)	(3,392)	(3,030)
已付租賃租金的利息部分	22(b)	(1,773)	(156)
已付利息	22(b)	(146)	(171)
融資活動所用的現金淨額		(9,609)	(280,667)
現金及現金等值項目增加淨額		68,426	53,776
於一月一日的現金及現金等值項目	22	179,309	117,807
匯率變動的影響		7,484	7,726
於十二月三十一日的現金及現金等值項目	22	255,219	179,309

附註：比較資料乃就附註8所披露的已終止經營業務而重列。

第53頁至第124頁所載的附註為綜合財務報表的一部分。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

1 公司資料

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

本公司連同其附屬公司(「本集團」)於截至二零二一年十二月三十一日止年度主要從事為住宅及商業物業提供物業管理及租賃服務業務、多樣化旅遊產品及服務業務以及綜合發展業務。

2 主要會計政策

(a) 合規聲明

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

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

(b) 財務報表的編製基準

截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司及本集團於一間聯營公司的權益。

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

編製財務報表使用的計量基準為歷史成本基準，惟以下資產及負債按其公平值列賬(如下文所載會計政策所闡釋)除外：

- 投資物業，包括持作投資物業的租賃土地及樓宇權益(見附註2(g))。

2 主要會計政策(續)

(b) 財務報表的編製基準(續)

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

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

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

(c) 會計政策變動

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

- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂，*利率基準改革 – 第2階段*

本集團尚未採納於當前會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。修訂並無對本集團於當前或過往期間的業績及財務狀況如何編製或呈列有重大影響。

(d) 附屬公司及非控股權益

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

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

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

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(d) 附屬公司及非控股權益(續)

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

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

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

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

(e) 聯營公司

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

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

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

2 主要會計政策(續)

(e) 聯營公司(續)

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

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

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

(f) 業務合併及商譽

當所收購的一組活動及資產符合業務的定義及其控制權轉移至本集團時，本集團採用收購法將業務合併入賬。於釐定一組特定活動及資產是否為一項業務時，本集團會評估該組資產及活動是否最少包括一項輸入及實質流程，且所收購的一組活動及資產能否創造輸出。

本集團可選擇進行「集中測試」，以簡化評估所收購的一組活動及資產組是否不屬一項業務。倘實質所收購總資產全部公平值集中於單個可識別資產或一組類似可識別資產，則該選擇性集中測試完成。

收購附屬公司的轉讓代價為已轉讓資產的公平值、被收購方前擁有人產生的負債及本集團發行的股權。本集團按逐項收購基準(即按公平值或被收購方可識別資產淨值的確認金額應佔非控股權益的比例)確認於被收購方的任何非控股權益。

議價購買的任何收益即時於損益確認。交易成本於產生時支銷，惟與發行債務或股本證券有關者除外。轉讓代價不包括與結算先前存在的關係有關的金額。該等金額一般於損益確認。

商譽指以下兩者之差額：

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

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(f) 業務合併及商譽(續)

倘(ii)超出(i)，則差額即時於損益中確認為議價收購的收益。

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

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

(g) 投資物業

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

投資物業亦包括租賃物業，該等租賃物業正確認為使用權資產，並由本集團根據經營租賃進行分租。

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

投資物業於出售後或於投資物業永久撤回使用且預期出售不會產生未來經濟利益時予以終止確認。若本集團(作為中間出租人)將分租分類為融資租賃，則終止確認已確認為使用權資產的租賃物業。終止確認物業產生的收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)計入終止確認物業期間的損益。

(h) 物業、廠房及設備

下列物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(k))：

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

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

2 主要會計政策(續)

(h) 物業、廠房及設備(續)

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

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

樓宇	2.5%至5%
傢俬及租賃裝修	10%至25%，不超過租期
機器及設備	9.5%至30%
車輛	9.5%至25%

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

(i) 無形資產(商譽除外)

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

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

- 軟件	3至8年
- 其他	1至2年

攤銷年期及方法均每年進行檢討。

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

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(j) 租賃資產

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

(i) 作為承租人

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

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

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

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

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

可退還租賃按金的初始公平值根據適用於按攤銷成本列賬的債務證券投資的會計政策與使用權資產分開入賬(見附註2(v)(vi)及2(k)(i))。按金的初始公平值與面值之間的任何差額入賬列作已付額外租賃付款，並計入使用權資產的成本。

2 主要會計政策(續)

(j) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

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

當租賃範疇出現變動或租賃合同原先並無規定的租賃代價出現變動(「租賃修改」)，且未作為單獨的租賃入賬時，則亦要對租賃負債進行重新計量。在此情況，租賃負債根據經修訂的租賃付款及租期，使用經修訂的貼現率在修改生效日重新計量。惟因新型冠狀病毒疫情(「疫情」)而直接產生且符合香港財務報告準則第16號租賃第46B段所載條件的任何租金優惠除外。在該等情況下，本集團利用實際權宜方法不評估租金優惠是否為租賃修訂，並於觸發租金優惠的事件或條件發生期間於損益確認代價變動為負可變租賃付款。

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

(ii) 作為出租人

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

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

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

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃款項的信貸虧損

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

預期信貸虧損的計量

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

倘貼現影響重大，則預期現金短缺情況乃採用下列貼現率貼現：

- 定息金融資產(包括貿易及其他應收款項及給予聯營公司貸款)：於初步確認時釐定的實際利率或其概約利率；
- 應收租賃款項：計量應收租賃款項時所用的貼現率。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團所面臨信貸風險的最長合約期間。

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

預期信貸虧損乃按下列其中一種基準計量：

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

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

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

2 主要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃款項的信貸虧損(續)

信貸風險大幅上升

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

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料：

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

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

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

利息收入的計算基礎

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

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

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃款項的信貸虧損(續)

利息收入的計算基礎(續)

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

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

撇銷政策

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

隨後收回先前撇銷的資產於收回期間在損益中確認為減值撥回。

(ii) 其他非流動資產減值

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

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

2 主要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他非流動資產減值(續)

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

- 計算可收回金額

資產的可收回金額乃其公平值減出售成本與使用價值的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值及資產特定風險的評估的稅前貼現率貼現至其現值。倘資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產類別(即現金產生單位)釐定可收回金額。倘分配可按合理及一致基準進行，則公司資產(如總部大樓)的部分賬面值會分配至個別現金產生單位，否則會分配至最小現金產生單位組別。

- 確認減值虧損

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

- 撥回減值虧損

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

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

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(iii) 中期財務報告及減值

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

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

(l) 存貨及其他合約成本

(i) 存貨

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

存貨按成本及可變現淨值的較低者入賬如下：

- 待售發展中物業

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

於出售存貨時，該等存貨的賬面值在確認相關收入的期間確認為開支。

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

2 主要會計政策(續)

(I) 存貨及其他合約成本(續)

(ii) 其他合約成本

其他合約成本指獲得客戶合約的增量成本或履行客戶合約的成本，其並無資本化為存貨(見附註2(1)(i))、物業、廠房及設備(見附註13)及無形資產(見附註14)。

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

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

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

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

(m) 合約資產及合約負債

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

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

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

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

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(n) 貿易及其他應收款項

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

並無重大融資成分的貿易應收款項初步按其交易價格計量。包含重大融資成分的貿易應收款項及其他應收款項初步按公平值加交易成本計量。所有應收款項其後採用實際利率法按攤銷成本列賬，並包括信貸虧損撥備(見附註2(k)(i))。

(o) 現金及現金等值項目

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

(p) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認。於初步確認後，貿易及其他應付款項採用實際利率法按攤銷成本列賬，惟倘貼現影響並非重大，則會按發票金額列賬。

(q) 計息借款

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

(r) 永久可換股證券

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

2 主要會計政策(續)

(s) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及向定額供款退休計劃供款

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

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

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

(ii) 終止福利

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

(iii) 以股份支付安排

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

(t) 所得稅

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

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

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

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(t) 所得稅(續)

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

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

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

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

分派股息所產生的額外所得稅於確認派付有關股息之負債時予以確認。

2 主要會計政策(續)

(t) 所得稅(續)

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

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

(u) 撥備及或然負債

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

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

倘清償撥備所需的部分或全部開支預期將由另一方償付，則就實質上確定的任何預期償付確認獨立資產。就償付確認的金額以撥備的賬面值為限。

(v) 收入及其他收益

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

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

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(v) 收入及其他收益(續)

倘合約載有向客戶提供超過12個月的重大融資利益之融資組成部份，則收入按應收金額的現值計量，並使用反映於與有關客戶的個別融資交易之貼現率貼現，且利息收入根據實際利率法分開累計。倘合約載有向本集團提供重大融資利益之融資組成部份，則根據該合約確認的收益包括根據實際利率法合約責任附有的利息開支。本集團利用香港財務報告準則第15號第63段中的實際便利，不需要為融資期為12個月或以下而就重大融資組成部份之任何影響作出調整。

本集團收入及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 銷售貨品

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

(ii) 物業銷售

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

(iii) 物業管理服務及非業主增值服務

物業管理服務

就物業管理服務而言，本集團就每月提供服務的固定金額開具賬單，並根據每月完成的履約價值確認本集團有權開具發票的金額收益。

就按包幹制管理的物業產生的物業管理服務收入而言，本集團作為委託人，有權按已收或應收物業管理服務費的價值收取收入。就按佣金制管理的物業產生的物業管理服務收入而言，本集團作為業主的代理，有權按業主須支付的物業管理服務費的預定百分比或固定金額收取收入。

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括案場及示範單位管理及交付前支持服務、園林工程服務以及工程運維服務。本集團於提供該等服務時確認收益，而該等服務一般於提供服務時即時或於若干里程碑分期計費。

倘合約涉及提供多項服務，則交易價格根據其相對獨立售價分配至各項履約責任。倘獨立售價無法直接觀察，則根據預期成本加利潤率或經調整市場評估法(視乎可觀察資料的可用性而定)進行估計。

2 主要會計政策(續)

(v) 收入及其他收益(續)

(iv) 服務收入

提供服務所得的服務收入於合約期內使用投入法參考完成履約責任的進度確認。

(v) 佣金收入

佣金收入會於完成相關貨品銷售及提供服務時確認。

(vi) 經營租賃的租金收入

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

(vii) 利息收入

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

(viii) 股息收入

來自非上市投資的股息收入會於股東有權收取股息時確認。

(w) 外幣

年內的外幣交易按交易日期適用的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末適用的匯率換算。匯兌收益及虧損於損益中確認，惟於其他全面收益中確認並用於對沖海外業務投資淨額之外幣借款所產生者除外。

按歷史成本法計量並以外幣為單位的非貨幣資產及負債按首次交易當日的匯率換算。交易日期為本公司首次確認相關非貨幣資產或負債的日期。以外幣計值並按公平值列賬的非貨幣資產及負債使用計量公平值當日適用的外匯匯率換算。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(w) 外幣(續)

本財務報表以本公司功能及呈列貨幣港元呈列。若干附屬公司的功能貨幣為港元以外的貨幣。海外業務的業績乃按與交易日期通行的匯率相若的匯率換算為港元。財務狀況表項目(包括綜合入賬於二零零五年一月一日或之後所收購海外業務而產生之商業)按報告期末的收市匯率換算為港元。所產生的匯兌差額於其他全面收入中確認，並於匯兌儲備的股本權益內單獨累計。

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

(x) 借款成本

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

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

(y) 持有待售的非流動資產及已終止經營業務

(i) 持有待售的非流動資產

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

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

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

2 主要會計政策(續)

(y) 持有待售的非流動資產及已終止經營業務(續)

(i) 持有待售的非流動資產(續)

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

(ii) 已終止經營業務

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

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

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

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

(z) 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士的近親與本集團有關連：

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

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

2 主要會計政策(續)

(z) 關聯方(續)

(b) 倘符合下列任何條件，則該實體與本集團有關連：

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

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

(aa) 分部報告

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

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

3 會計判斷與估計

本集團根據過往經驗及其他因素(包括在相關情況下認為合理的未來事件預期)持續評估該等估計及判斷。

除附註13載有關於投資物業估值的假設及其風險因素的資料外，編製綜合財務報表時估計不確定因素的主要來源如下：

(i) 應收款項的預期信貸虧損

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

(ii) 投資物業的估值

誠如附註13所述，投資物業(即出租予商業租戶之商業物業)根據獨立專業測量師公司進行的估值按公平值列賬。於釐定投資物業的公平值時，估值師已採用涉及(其中包括)若干估計(主要包括可比商業物業之資本化率及現行市場租金)的估值方法。管理層已透過參考估值報告作出判斷並信納該估值方法能夠反映當前市況。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

4 收入及分部報告

(a) 收入

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

(i) 收入分拆

按主要產品或服務線分拆的客戶合約收入如下：

	二零二一年 千元	二零二零年 千元 (經重列)
持續經營業務：		
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入：		
按主要產品或服務線分拆：		
- 機票及多樣化旅遊產品銷售、提供旅遊及其他相關服務及佣金收入	14,487	91,783
- 旅遊景點產品銷售及服務收入	27,058	29,806
- 推廣、活動策劃及諮詢服務	26,521	40,840
- 物業管理服務	64,434	-
	132,500	162,429
其他來源收入：		
- 租賃收入	9,772	-
	142,272	162,429

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

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團與一名客戶(即東勝房地產開發集團有限公司(「東勝房地產」))，其由本公司控股股東石保棟先生全資擁有)及受其控制的實體進行綜合發展業務分部及物業管理分部下的交易，為本集團貢獻總收入約40,615,000元(二零二零年：東勝房地產及受其控制的實體於綜合發展業務分部貢獻總收入約34,598,000元)，佔本集團本年度收入超過10%。有關集中信貸風險的詳情載於附註36(a)。

4 收入及分部報告(續)

(a) 收入(續)

(ii) 於報告日期存續的客戶合約所產生預期於日後確認的收入

就物業管理服務而言，本集團於每月提供服務時確認收入，並確認本集團有權就其開具發票及與已完成的履約價值直接對應的收入。本集團已選擇可行權宜方法，不披露此類合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務並無固定期限。

就非業主增值服務而言，其於短期內提供，且於報告期末並無重大未履行履約責任。

(b) 分部報告

就管理而言，本集團以其產品及服務組成業務單位及擁有以下可報告經營分部：

持續經營的可報告分部：

- 多樣化旅遊產品及服務分部，包括主要向企業客戶銷售機票及其他旅遊產品、提供旅遊相關及其他服務。
- 綜合發展分部，涉及開發及經營旅遊及文化景點、銷售產品及其他服務。
- 物業管理分部，涉及提供住宅及商業物業的物業管理及租賃服務。誠如附註32所詳述，本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度收購從事該等業務的實體，並呈列為新的獨立業務分部。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

4 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

已終止經營的可報告分部：

- 本集團於紐西蘭的物業發展業務。根據本公司的全資附屬公司Orient Victory New Zealand Limited (「OVNZ」)日期為二零二一年九月六日的股東決議案，由於本集團截至二零二一年五月已出售本集團於紐西蘭的所有土地及住宅物業，且本集團於紐西蘭並無進一步投資及發展計劃，故議決展開本集團於紐西蘭的所有全資附屬公司(統稱「OVNZ集團」)的清算程序。清算程序已於二零二一年十一月五日完成。因此，本集團紐西蘭物業發展業務之業績已於本集團的綜合財務報表中呈列為已終止經營業務，及比較數字已重列以顯示已終止經營業務與持續經營業務分開。
- 投資控股分部，涉及股權投資活動，包括於中國康輝旅遊集團有限責任公司(「中國康輝」)(當時為聯營公司，本集團於二零二零年十月將其出售)的股權。

(i) 分部業績、資產及負債

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

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

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

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

4 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績、資產及負債(續)

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度按收入確認時間分拆的客戶合約收入，以及本集團主要高級行政管理層就資源分配及評估分部表現而獲提供的有關本集團可報告分部的資料載列於下文。

	持續經營業務							已終止經營業務					總額	
	多樣化旅遊產品及服務		綜合發展		物業管理		小計	OVNZ集團		中國康輝		小計		
	二零二一年 千元	二零二零年 千元	二零二一年 千元	二零二零年 千元 (經重列) (附註)	二零二一年 千元	二零二零年 千元		二零二一年 千元	二零二零年 千元 (經重列) (附註)	二零二一年 千元	二零二零年 千元 (經重列) (附註)		二零二一年 千元	二零二零年 千元 (經重列) (附註)
按收入確認時間分拆：														
- 於某一時間點	14,487	91,783	38,018	55,469	-	52,505	147,252	-	45,857	-	-	45,857	52,505	193,109
- 於一段時間內	-	-	15,561	15,177	64,434	79,995	15,177	-	-	-	-	-	79,995	15,177
租賃收入	-	-	-	-	9,772	9,772	-	-	-	-	-	-	9,772	-
可呈報分部收入	14,487	91,783	53,579	70,646	74,206	142,272	162,429	-	45,857	-	-	45,857	142,272	208,286
分部業績	(20,736)	(22,281)	2,601	(19,351)	7,911	(10,224)	(41,632)	8,200	3,751	11,430	8,200	15,181	(2,024)	(26,451)
財務費用						(1,047)	(10,937)	(129)	(58)	-	(129)	(58)	(1,176)	(10,995)
企業及其他未分配收入及開支淨額						(9,983)	(8,806)	-	-	-	-	-	(9,983)	(8,806)
除稅前(虧損)/溢利						(21,254)	(61,375)	8,071	3,693	11,430	8,071	15,123	(13,183)	(46,252)
分部資產	7,369	27,291	435,272	493,396	127,623	570,264	520,687	-	63,603	-	-	63,603	570,264	584,290
企業及其他未分配資產													322,155	266,097
總資產													892,419	850,387
分部負債	38,295	35,554	70,065	63,935	119,910	228,270	99,489	-	2,055	-	-	2,055	228,270	101,544
企業及其他未分配負債													18,155	46,290
總負債													246,425	147,834
其他分部資料：														
應佔聯營公司(收益)/虧損	-	-	(41)	-	-	(41)	-	-	-	14,256	-	14,256	(41)	14,256
出售物業、廠房及設備虧損/(收益)淨額	1	-	-	(37)	-	1	(37)	-	-	-	-	-	1	(37)
無形資產減值	4,213	-	-	-	-	4,213	-	-	-	-	-	-	4,213	-
商譽減值	-	2,586	-	12,818	-	-	15,404	-	-	-	-	-	-	15,404
出售一間附屬公司權益的收益	-	-	-	(1,006)	-	-	(1,006)	-	-	-	-	-	-	(1,006)
折舊及攤銷	776	6,443	4,524	4,714	1,345	6,645	11,157	2	9	-	2	9	6,647	11,166
資本支出	2,203	21	1,547	641	7,453	11,203	662	-	2,081	-	-	2,081	11,203	2,743

附註：比較資料乃就附註8所披露的已終止經營業務以及自投資控股分部重新分類總公司及企業收入、開支、資產及負債為企業及未分配項目而重列。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

4 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 地域資料

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

	對外客戶收入 (持續經營業務)		對外客戶收入 (已終止經營業務)		非流動資產		流動資產		總資產	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
香港(註冊成立地點)	13,920	27,368	-	-	5,541	2,005	66,763	21,048	72,304	23,053
中國大陸	128,352	135,061	-	-	268,613	274,922	551,502	488,809	820,115	763,731
紐西蘭	-	-	-	45,857	-	299	-	63,304	-	63,603
	142,272	162,429	-	45,857	274,154	277,226	618,265	573,161	892,419	850,387

5 其他收入

	二零二一年 千元	二零二零年 千元 (經重列)
利息收入	3,171	2,916

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

6 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除下列項目後得出：

(a) 財務費用

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

(b) 員工成本(包括董事酬金(附註9))

	二零二一年 千元	二零二零年 千元 (經重列)
工資、薪金及其他福利	21,519	29,125
退休金計劃供款	878	679
以權益結算以股份支付開支(附註28)	159	148
	22,556	29,952

(c) 其他項目

	二零二一年 千元	二零二零年 千元 (經重列)
已售存貨成本(附註18(b))	15,997	42,862
無形資產攤銷成本(附註14)	39	4,044
折舊開支(附註13)		
- 自有物業、廠房及設備	5,072	3,789
- 使用權資產	2,571	4,284
非金融資產減值虧損		
- 無形資產(附註14)	4,213	-
- 商譽	-	15,404
應收貿易賬款減值虧損(附註36(a))	1,059	5,916
核數師酬金	5,707	3,538

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

7 計入綜合損益表的所得稅

(a) 計入綜合損益表的稅項指：

	二零二一年 千元	二零二零年 千元 (經重列)
即期 - 中國大陸		
年內撥備	4,494	49
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回(附註29(b))	1,175	(2,033)
年內稅項開支/(撥回)淨額	5,669	(1,984)

(b) 所得稅開支與按適用稅率計算的會計虧損對賬：

	二零二一年 千元	二零二零年 千元 (經重列)
除稅前虧損	(21,254)	(61,375)
除稅前虧損的名義稅項(按有關司法權區的溢利的適用稅率計算)	(2,411)	(13,577)
不可扣稅開支的稅務影響	14	40
應佔一間聯營公司虧損的稅務影響	(10)	-
毋須課稅收入的稅務影響	(968)	(256)
動用先前未確認的稅項虧損的稅務影響	-	(176)
未確認未動用的稅項虧損及暫時性差異的稅務影響	9,044	11,985
實際稅項開支	5,669	(1,984)

附註：

- (i) 二零二一年香港利得稅撥備就本年度估計應課稅溢利按16.5%(二零二零年：16.5%)稅率計算。本公司及本集團於香港註冊成立的附屬公司於二零二一年並無須繳納香港利得稅的應課稅溢利(二零二零年：零元)。
- (ii) 根據開曼群島及英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)的規則及規例，本公司及本集團於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司無須繳納任何開曼群島及英屬維爾京群島所得稅。
- (iii) 根據中國規則及規例，本集團於中國大陸(「中國大陸」)成立的附屬公司須於截至二零二一年十二月三十一日止年度按25%(二零二零年：25%)的法定稅率繳納中國企業所得稅。

8 已終止經營業務

(a) 於二零二一年出售已終止經營業務

根據本公司全資附屬公司OVNZ日期為二零二一年九月六日的股東決議案，由於本集團於紐西蘭的所有土地及住宅物業已於截至二零二一年五月出售，且本集團於紐西蘭並無進一步投資及發展計劃，故決議開始OVNZ集團的清盤程序。OVNZ集團的清盤已於二零二一年十一月五日完成。

本集團於二零二一年一月一日至二零二一年十一月五日期間入賬的OVNZ集團綜合業績已於本集團綜合財務報表中呈列為已終止經營業務，而綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及相應附註的比較數字已經重列，以將已終止經營業務與持續經營業務分開列示。

(b) 於二零二零年出售已終止經營業務

於二零二零年三月二十六日，本公司間接全資附屬公司深圳東勝華美文化旅遊有限公司與東勝文化旅遊集團有限公司（「東勝文旅」，由本公司控股股東石保棟先生擁有98%）訂立股權轉讓協議，以出售其於中國康輝的49%股權，現金代價為人民幣320,000,000元（相當於約359,412,000元）。本集團於二零一五年收購中國康輝的權益。中國康輝於中國從事提供旅遊代理服務，包括國內旅遊、出境旅遊及入境旅遊，並為加盟商提供商業品牌。自收購日期起，其已使用權益會計法於本集團綜合財務報表入賬。

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

中國康輝及其附屬公司自二零二零年一月一日起至二零二零年十月十五日止期間的綜合業績於本集團綜合財務報表呈列為已終止經營業務。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

8 已終止經營業務(續)

(c) 已終止經營業務業績，包括OVNZ集團及中國康輝權益

	自二零二一年 一月一日起至 二零二一年 十一月五日 止期間 千元	二零二零年 千元 (經重列)
收入	-	45,857
銷售成本	-	(39,970)
毛利	-	5,887
其他收入	177	23
銷售、一般及行政開支	(981)	(3,616)
出售持作出售資產的收益(附註23)	9,299	-
投資物業的估值收益	-	1,457
應佔一間聯營公司虧損	-	(14,256)
經營溢利/(虧損)	8,495	(10,505)
財務費用	(129)	(58)
除稅前溢利/(虧損)	8,366	(10,563)
所得稅開支	(1,882)	(658)
年內溢利/(虧損)	6,484	(11,221)
出售已終止經營業務的(虧損)/收益	(295)	25,686
年內已終止經營業務的溢利	6,189	14,465
應佔方：		
本公司權益股東	6,189	14,465

附註：根據紐西蘭規則及規例，本集團於紐西蘭成立的附屬公司須於本年度按28%（二零二零年：28%）的法定稅率繳納企業所得稅。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

8 已終止經營業務(續)

(d) 已終止經營業務所用的現金流量，包括OVNZ集團及中國康輝權益

	自二零二一年 一月一日起至 二零二一年 十一月五日 止期間 千元	二零二零年 千元
經營活動產生的現金淨額	53,221	3,438
投資活動產生的現金淨額	1,059	675
融資活動所用的現金淨額	(68,650)	(7,343)
已終止經營業務所用的現金淨額	(14,370)	(3,230)

9 董事酬金

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

	董事袍金 千元	薪金、津貼及 實物利益 千元	退休金 計劃供款 千元	二零二一年 總額 千元
主席				
石保棟先生	-	18	18	36
執行董事				
趙會寧先生	-	-	-	-
莫躍明先生	-	-	-	-
非執行董事				
宋思凝女士	-	-	-	-
獨立非執行董事				
東小杰先生	150	-	-	150
何琦先生	150	-	-	150
隋風致先生	150	-	-	150
	450	18	18	486

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

9 董事酬金(續)

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

截至二零二一年十二月三十一日止年度，石保棟先生同意放棄其董事酬金1,922,000元(二零二零年：石保棟先生及趙會寧先生分別同意放棄彼等董事酬金20,000元及1,294,000元)。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

10 最高酬金人士

於五大最高酬金人士中，概無(二零二零年：一名)董事(其酬金披露於附註9)。其他五名(二零二零年：四名)人士的酬金總額如下：

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
薪金、津貼及實物利益	5,224	4,866
退休金計劃供款	54	36
	5,278	4,902

五名(二零二零年：四名)最高酬金人士的酬金範圍如下：

	二零二一年 人數	二零二零年 人數
零元 - 1,000,000 元	3	2
1,000,001 元 - 1,500,000 元	1	1
1,500,001 元 - 2,000,000 元	1	1

11 股息

本公司董事會不建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二零年：無)。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

12 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃基於本公司普通股權益股東應佔虧損及年內已發行普通股加權平均數計算，有關計算如下：

(i) 用以計算每股基本虧損的虧損

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
本公司權益股東應佔虧損	(10,408)	(23,559)
永久可換股證券持有人分派(附註31)	(7,937)	-
永久可換股證券持有人應計分派(附註31)	(4,200)	(4,200)
用以計算每股基本虧損的虧損	(22,545)	(27,759)

(ii) 普通股加權平均數

	二零二一年及 二零二零年 千股
已發行加權平均普通股數目	12,922,075

(b) 每股攤薄虧損

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並無尚未發行潛在可攤薄普通股。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，由於永久可換股證券具反攤薄效應，故視作轉換永久可換股證券的影響並未計入每股攤薄虧損的計算中。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

13 投資物業及物業、廠房及設備

(a) 賬面值對賬

	按成本列賬的		傢俬及 租賃裝修 千元	機器及設備 千元	車輛 千元	小計 千元	投資物業 千元	總額 千元
	樓宇 (附註) 千元	自用租賃土地 及寫字樓 千元						
成本或估值：								
於二零二零年一月一日	99,808	36,359	1,322	2,804	1,300	141,593	159,358	300,951
添置	242	2,490	68	181	-	2,981	2,081	5,062
出售	-	(5,680)	(4)	-	-	(5,684)	-	(5,684)
重新分類為持作出售資產	-	-	-	-	-	-	(30,932)	(30,932)
匯兌調整	6,031	1,770	21	243	16	8,081	8,896	16,977
於二零二零年十二月三十一日	106,081	34,939	1,407	3,228	1,316	146,971	139,403	286,374
其中包括：								
成本	106,081	34,939	1,407	3,228	1,316	146,971	-	146,971
估值 - 二零二零年	-	-	-	-	-	-	139,403	139,403
	106,081	34,939	1,407	3,228	1,316	146,971	139,403	286,374
於二零二一年一月一日	106,081	34,939	1,407	3,228	1,316	146,971	139,403	286,374
透過收購附屬公司添置 (附註32)	-	-	-	2,860	-	2,860	102,969	105,829
添置	1,513	2,424	346	1,274	3,224	8,781	-	8,781
公平值調整	-	-	-	-	-	-	3,144	3,144
因出售附屬公司減少 (附註8、17)	-	(540)	-	(16)	-	(556)	(147,915)	(148,471)
出售	-	(4,064)	(745)	(150)	-	(4,959)	-	(4,959)
匯兌調整	2,658	605	9	164	65	3,501	2,998	6,499
於二零二一年十二月三十一日	110,252	33,364	1,017	7,360	4,605	156,598	100,599	257,197
其中包括：								
成本	110,252	33,364	1,017	7,360	4,605	156,598	-	156,598
估值 - 二零二一年	-	-	-	-	-	-	100,599	100,599
	110,252	33,364	1,017	7,360	4,605	156,598	100,599	257,197

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

13 投資物業及物業、廠房及設備(續)

(a) 賬面值對賬(續)

	按成本列賬的 自用租賃土地		傢俬及 租賃裝修 千元	機器及設備 千元	車輛 千元	小計 千元	投資物業 千元	總額 千元
	樓宇 千元	及寫字樓 千元						
累計攤銷及折舊：								
於二零二零年一月一日	(2,835)	(4,064)	(464)	(924)	(1,136)	(9,423)	-	(9,423)
本年度支出	(2,897)	(4,284)	(271)	(570)	(51)	(8,073)	-	(8,073)
出售	-	2,607	4	-	-	2,611	-	2,611
匯兌調整	(438)	(113)	(28)	(100)	(12)	(691)	-	(691)
於二零二零年十二月三十一日								
	(6,170)	(5,854)	(759)	(1,594)	(1,199)	(15,576)	-	(15,576)
於二零二一年一月一日								
	(6,170)	(5,854)	(759)	(1,594)	(1,199)	(15,576)	-	(15,576)
本年度支出	(3,100)	(2,392)	(129)	(1,798)	(224)	(7,643)	-	(7,643)
出售	-	3,589	745	109	-	4,443	-	4,443
因出售附屬公司減少 (附註8、17)	-	464	-	9	-	473	-	473
匯兌調整	(247)	(62)	(13)	(72)	(46)	(440)	-	(440)
於二零二一年十二月三十一日								
	(9,517)	(4,255)	(156)	(3,346)	(1,469)	(18,743)	-	(18,743)
賬面淨值：								
於二零二一年十二月三十一日	100,735	29,109	861	4,014	3,136	137,855	100,599	238,454
於二零二零年十二月三十一日	99,911	29,085	648	1,634	117	131,395	139,403	270,798

附註：於二零二一年十二月三十一日，本集團正就賬面值為66,852,000元(二零二零年：66,799,000元)的若干樓宇申請所有權證書。

13 投資物業及物業、廠房及設備(續)

(b) 物業的公平值計量

(i) 公平值層級

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

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

	於二零二一年 十二月三十一日 的公平值 千元	於二零二一年十二月三十一日的 公平值計量歸類為		
		第一級 千元	第二級 千元	第三級 千元
經常性公平值計量 投資物業： 出租予租戶的商業物業 - 中國大陸	100,599	-	-	100,599

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

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

13 投資物業及物業、廠房及設備(續)

(b) 物業的公平值計量(續)

(i) 公平值層級(續)

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，第一級與第二級之間並無轉換，亦無轉入或轉出第三級(二零二零年：無)。本集團的政策為於其發生轉換的報告期末確認公平值層級的轉換。

本集團所有投資物業(即出租予商業租戶的商業物業)已於二零二一年十二月三十一日重估。估值由位於香港的獨立測量師公司泓亮諮詢及評估有限公司進行，其員工包括香港測量師學會資深會員，具備為有關地點及類別的物業進行估值的近期經驗。於年度報告日期進行估值時，本集團物業管理經理及高級管理層已與測量師就估值假設及估值結果進行討論。

(ii) 有關第3級公平值計量的資料

	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值的關係
投資物業			
出租予租戶的商業物業 - 中國大陸	收入法	資本化率 現行市場租金	9.5% 每月每平方米 單位： 人民幣24元至 人民幣206元
			資本化率越高，市場價值越低 單位租金越高，市場價值越高

位於中國大陸的投資物業的公平值乃使用風險調整貼現率貼現與該等物業有關的一系列預測現金流量而釐定。估值計及各物業的現行市場租金。所使用的貼現率已就樓宇的質量及位置以及租戶信貸質素作出調整。公平值計量與現行市場租金成正比，與風險調整貼現率成反比。

本集團出租經營租賃項下的投資物業。該等租賃一般初步為期1至8年，並有權選擇於到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。

13 投資物業及物業、廠房及設備(續)

(b) 物業的公平值計量(續)

(ii) 有關第3級公平值計量的資料(續)

於報告日期，本集團於未來期間應收不可撤銷經營租賃項下的未貼現租賃付款如下：

	二零二一年 千元
1年內	23,110
1年後但2年內	20,621
2年後但3年內	17,985
3年後但4年內	15,842
4年後但5年內	11,830
5年後	2,061
	91,449

期內該等第三級公平值計量結餘之變動如下：

	二零二一年 千元
投資物業 - 出租予商業租戶的商業物業 - 中國大陸	
於一月一日	-
透過收購附屬公司添置(附註32)	102,969
公平值調整	(3,785)
匯兌調整	1,415
於十二月三十一日	100,599

投資物業之公平值調整於綜合損益表之「投資物業估值收益淨額」項目內確認。

年內於損益確認之所有收益/(虧損)均來自於報告期末持有之物業。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

13 投資物業及物業、廠房及設備(續)

(c) 使用權資產

下列為按相關資產分類的使用權資產賬面淨值分析：

	附註	二零二一年 千元	二零二零年 千元
按經折舊成本列賬的自用租賃土地，租期為40年	(i)	27,484	27,503
按經折舊成本列賬的自用租賃寫字樓	(ii)	1,625	1,582
		29,109	29,085
按經折舊成本列賬的自用租賃汽車	(iii)	3,042	-
		32,151	29,085

下列為與於損益中確認租賃有關開支項目的分析：

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
按相關資產分類的使用權資產折舊開支：		
- 自用租賃土地	735	688
- 自用租賃寫字樓	1,657	3,596
	2,392	4,284
- 自用租賃汽車	179	-
	2,571	4,284
租賃負債利息(附註6(a))	1,773	156
短期租賃開支	337	960

年內，使用權資產添置為5,645,000元(二零二零年：2,490,000元)。該金額主要與根據新租賃協議應付的資本化租賃付款有關。出售賬面值為551,000元(二零二零年：3,073,000元)的使用權資產與終止若干寫字樓租賃合約及視作出售一間附屬公司有關。

13 投資物業及物業、廠房及設備(續)

(c) 使用權資產(續)

租賃現金流出總額及租賃負債到期分析的詳情分別載於附註22(b)及27。

(i) 自用租賃土地

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

(ii) 自用租賃寫字樓

本集團租賃租期於1至3年內屆滿的寫字樓。概無租賃包括可變租賃付款。

(iii) 其他租賃

本集團根據租期於3年內屆滿的租約租賃汽車。概無租賃包括可變租賃付款。

14 無形資產

	旅遊牌照及其他 千元	軟件 千元	總計 千元
成本：			
於二零二零年一月一日	7,720	123	7,843
匯兌調整	526	8	534
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	8,246	131	8,377
透過收購附屬公司添置(附註32)	-	133	133
匯兌調整	332	5	337
於二零二一年十二月三十一日	8,578	269	8,847
累計攤銷：			
於二零二零年一月一日	-	(30)	(30)
本年度支出	(4,008)	(36)	(4,044)
匯兌調整	(244)	(4)	(248)
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	(4,252)	(70)	(4,322)
本年度支出	-	(39)	(39)
減值虧損	(4,213)	-	(4,213)
匯兌調整	(113)	(1)	(114)
於二零二一年十二月三十一日	(8,578)	(110)	(8,688)
賬面值：			
於二零二一年十二月三十一日	-	159	159
於二零二零年十二月三十一日	3,994	61	4,055

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

15 商譽

商譽與收購河北土門旅遊開發有限公司(「土門旅遊」)及北京金旅時代旅行社有限公司(「金旅時代」)有關。土門旅遊及金旅時代均已於去年悉數減值商譽。

16 於附屬公司的投資

以下列表僅包含於二零二一年十二月三十一日主要影響本集團業績、資產或負債的附屬公司詳情。

公司名稱	註冊成立/成立及業務地點	已發行/註冊及繳足股本詳情	擁有權益百分比			主要業務活動
			本集團實際權益	本公司所持有	附屬公司所持有	
深圳東勝華美文化旅遊有限公司(附註(i))	中國大陸	附註(iii)	100%	-	100%	投資控股
四海旅行社有限公司(「四海旅行社」)	香港	3,000,000股股份	65%	-	65%	機票銷售及提供其他旅遊相關服務
香港東勝中國文化旅遊產業發展有限公司(「香港文化旅遊」)	香港	500,000股股份	51%	-	51%	旅遊業務
土門旅遊(附註(ii))	中國大陸	附註(iv)	55%	-	55%	旅遊業務
東勝(北京)國際旅行社有限公司(「東勝北京」)(附註(i))	中國大陸	附註(v)	100%	-	100%	旅遊業務
金旅時代(附註(ii))	中國大陸	附註(vi)	51%	-	51%	旅遊業務
河北驛道小鎮房地產開發有限公司(「驛道小鎮房地產」)(附註(ii))	中國大陸	附註(vii)	75%	-	75%	旅遊業務及物業開發

16 於附屬公司的投資(續)

公司名稱	註冊成立/成立 及業務地點	已發行/註冊及 繳足股本詳情	擁有權益百分比			主要業務活動
			本集團實際 權益	本公司 所持有	附屬公司 所持有	
石家莊市東勝物業服務有限公司 (「東勝物業服務」)(附註(i))	中國大陸	附註(viii)	100%	-	100%	物業管理及租賃相關服務
石家莊嘉言商業管理有限公司(「嘉言」) (附註(i))	中國大陸	附註(ix)	100%	-	100%	租賃相關服務
石家莊嘉助商業管理有限公司(「嘉助」) (附註(i))	中國大陸	附註(x)	100%	-	100%	租賃相關服務
北京海創生態環境工程有限公司 (附註(ii))	中國大陸	附註(xi)	51%	-	51%	生態環境工程

附註：

- (i) 名稱的英文翻譯僅供參考。該實體的官方名稱以中文為準。該實體為根據中國法例註冊的有限責任公司及內資全資企業。
- (ii) 名稱的英文翻譯僅供參考。該實體的官方名稱以中文為準。該實體為根據中國法例註冊的有限責任公司及內資合營企業。
- (iii) 該實體的註冊資本為人民幣450,000,000元。於二零二一年十二月三十一日，註冊資本尚未繳足。
- (iv) 該實體的註冊資本為人民幣66,486,000元。於二零二一年十二月三十一日，註冊資本尚未全數繳足。
- (v) 該實體的註冊資本為人民幣10,000,000元。於二零二一年十二月三十一日，註冊資本尚未繳足。
- (vi) 該實體的註冊資本為人民幣5,000,000元。於二零二一年十二月三十一日，註冊資本尚未繳足。
- (vii) 該實體的註冊資本為人民幣120,000,000元。於二零二一年十二月三十一日，註冊資本尚未繳足。
- (viii) 該實體的註冊資本為人民幣60,000,000元。於二零二一年十二月三十一日，註冊資本尚未全數繳足。
- (ix) 該實體的註冊資本為人民幣1,000,000元。於二零二一年十二月三十一日，註冊資本尚未繳足。
- (x) 該實體的註冊資本為人民幣1,000,000元。於二零二一年十二月三十一日，註冊資本尚未繳足。
- (xi) 該實體的註冊資本為人民幣20,000,000元。於二零二一年十二月三十一日，註冊資本尚未全數繳足。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

16 於附屬公司的投資(續)

(a) 本集團擁有重大非控股權益的附屬公司詳情載列如下：

	二零二一年	二零二零年
非控股權益持有的股權百分比：		
持續經營業務		
- 土門旅遊	45%	45%
- 張家口大坤直方房地產開發有限公司(「大坤直方」)(附註17)	不適用	60%
分配至非控股權益的本年度(虧損)/溢利：		
持續經營業務		
- 土門旅遊	(1,686)	(1,183)
- 大坤直方(附註17)	2,363	(10,802)
於報告期間非控股權益的累計結餘：		
持續經營業務		
- 土門旅遊	32,500	33,462
- 大坤直方(附註17)	不適用	45,038

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

16 於附屬公司的投資(續)

(a) 本集團擁有重大非控股權益的附屬公司詳情載列如下：(續)

下表列示上述附屬公司的財務資料概要，所披露金額為公司間交易抵銷前：

	持續經營業務			
	土門旅遊		大坤直方	
	二零二一年 千元	二零二零年 千元	自二零二一年 一月一日至 二零二一年 九月三日期間 千元	二零二零年 千元
收入	27,058	30,886	-	-
銷售及服務成本	(21,880)	(24,662)	-	-
投資物業估值收益	-	-	6,929	-
經營開支	(8,925)	(8,853)	(2,991)	(18,003)
本年度/期間(虧損)/溢利	(3,747)	(2,629)	3,938	(18,003)
非流動資產	129,556	129,401	147,998	139,414
流動資產	13,454	6,466	100,015	248,798
流動負債	(67,442)	(57,831)	(156,868)	(304,792)
非流動負債	(3,346)	(3,676)	(10,195)	(8,357)
資產淨值	72,222	74,360	80,950	75,063

17 於聯營公司的投資

	附註	二零二一年 千元	二零二零年 千元
於大坤直方的權益	(b)	32,916	-
應佔大坤直方溢利	(b)	41	-
給予大坤直方的墊款	(c)	153,943	-

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

17 於聯營公司的投資(續)

下表載列大坤直方(為非上市實體)的詳情。

聯營公司名稱	成立地點	已註冊及繳足 股本詳情	擁有權益百分比			主要業務活動
			本集團 實際權益	本公司 所持有	附屬公司 所持有	
大坤直方	中國大陸	人民幣5,000,000元	40%	-	40%	房地產開發及銷售以及 其他相關服務

大坤直方自二零一九年三月二十九日起作為本集團的附屬公司入賬。本集團持有大坤直方40%股本權益，並有權透過該實體的組織章程細則控制該實體，而該實體的組織章程細則授權本集團委任董事會大多數成員。

於二零二一年九月二日，大坤直方的一名個人少數股東與東勝房地產(由本公司控股股東石先生擁有)訂立買賣協議，以向東勝房地產轉讓其於大坤直方的20%股權。交易完成後，東勝房地產合共持有大坤直方60%股本權益。於二零二一年九月三日，大坤直方的股東通過股東決議案並修訂組織章程細則，授權東勝房地產委任董事會大多數成員。自該日起，本集團失去對大坤直方的控制權，因此大坤直方不再為本集團的附屬公司，並已於本集團的綜合財務報表中使用權益法入賬。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

17 於聯營公司的投資(續)

- (a) 大坤直方於二零二一年九月三日(由本集團附屬公司轉為聯營公司的日期)的資產及負債如下：

	千元
物業、廠房及設備	83
投資物業	147,915
存貨	99,349
其他流動資產	560
現金及現金等值項目	106
應付本集團款項淨額(附註(c))	(151,606)
其他流動負債	(5,262)
遞延稅項負債	(10,195)
可識別資產淨值總額	80,950
非控股權益	(48,570)
本集團應佔已出售資產淨值	32,380
以現金支付代價	-
減：於大坤直方的現金及現金等價物	106
現金流出淨額	(106)

(b) 大坤直方於二零二一年十二月三十一日的財務資料概要

截至二零二一年十二月三十一日大坤直方的財務資料概要(已就於收購日期進行的公平值調整及會計政策的任何差異作調整及與綜合財務報表賬面值對賬)披露如下：

	二零二一年 千元
大坤直方的總金額	
物業、廠房及設備	5
投資物業(附註(c))	150,685
存貨(附註(c))	103,006
現金及現金等值項目	295
其他流動資產	532
應付本集團款項(附註(c))	(153,943)
其他流動負債	(7,816)
遞延稅項負債	(10,474)
本集團應佔股本權益	82,290
本集團的實際權益	40%
本集團應佔大坤直方資產淨值及計入綜合財務報表的賬面值	32,916

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

17 於聯營公司的投資(續)

(b) 大坤直方於二零二一年十二月三十一日的財務資料概要(續)

	自二零二一年 九月三日至 二零二一年 十二月三十一日 千元
期內收入	-
期內溢利	102
本集團的實際權益	40%
計入綜合財務報表的本集團應佔大坤直方溢利	41

(c) 大坤直方的資產抵押及向大坤直方墊款

根據大坤直方與中國華融資產管理股份有限公司河北省分公司(「河北華融」)於二零二一年九月六日訂立的協議，大坤直方所持位於中國大陸河北省的土地(「抵押」)(於二零二一年十二月三十一日確認為賬面淨值分別為150,685,000元及103,006,000元的投資物業及存貨)，連同石保棟先生擁有的其他資產已抵押予河北華融，以擔保償還石保棟先生控制的實體獲得的若干貸款(本金總額為人民幣556,600,000元(相當於約680,773,000元))。

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

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

有關本集團因墊款產生的信貸風險的進一步詳情載於附註36(a)。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

18 存貨

(a) 綜合財務狀況表內的存貨包括：

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
原材料	629	355
物業發展		
- 持作未來發展以供出售的土地	15,756	214,265
	16,385	214,620

持作未來發展的土地及預期於超過一年後收回金額為15,756,000元(二零二零年：214,265,000元)。所有其他存貨預期將於一年內可收回。

(b) 確認為開支並載入損益的存貨金額分析如下：

	二零二一年 千元	二零二零年 千元 (經重列)
已售存貨的賬面值	15,997	42,862

(c) 持作物業發展以供出售的土地的賬面值的分析如下：

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
於中國大陸，租期為：		
- 40年(中期租賃)	15,756	111,921
- 70年(長期租賃)	-	102,344
	15,756	214,265

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

19 應收貿易賬款

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

賬齡分析

截至本報告期末，應收貿易賬款根據發票日期及扣除虧損撥備後的賬齡分析如下：

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
90日內	20,550	18,298
91日至180日	6,541	1,373
181日至365日	3,516	65
	30,607	19,736

就向第三方提供物業管理服務的應收貿易賬款而言，本集團按年度或半年度基準收取物業管理費，且通常在發出即期票據後到期付款。本集團其他應收貿易賬款自發票日期起於14至90日(二零二零年：14至90日)內到期。本集團信貸政策及應收貿易賬款所產生的信貸風險的進一步詳情載於附註36(a)。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

20 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
應收當地政府款項(附註(ii))	73,426	-
給予第三方貸款(附註(iii))	61,156	-
按金	4,762	14,550
應收關聯方款項	787	710
應收利息	82	-
其他應收款項	4,716	3,910
按攤銷成本計量的金融資產	144,929	19,170
其他經營開支的預付款項(附註(iv))	15,759	9,052
投資預付款項(附註(v))	-	81,497
	15,759	90,549
	160,688	109,719

附註：

- (i) 所有預付款項、按金及其他應收款項預期可於一年內收回或確認為開支。
- (ii) 根據本集團與石家莊市自然資源和規劃局鹿泉分局所訂立日期為二零二一年十月二十八日的協議，本集團一幅位於河北省的土地，總面積約為21,647平方米，於二零二零年十二月三十一日的綜合財務報表中確認為存貨，賬面值為人民幣85,897,000元(相當於約102,344,000元)，其法定使用權轉回石家莊市自然資源和規劃局鹿泉分局，總補償款為人民幣85,033,000元(相當於約102,162,000元)。本公司董事認為，該金額預計一年內全數收回。
- (iii) 於二零二一年十二月二十八日，本集團與兩名第三方訂立貸款協議，並向彼等各自提供金額為人民幣25,000,000元(相當於約30,578,000元)的貸款，用於支付業務項目的按金。貸款期為三個月，按年利率4.5%計息。第三方已於二零二二年一月四日悉數償還貸款。
- (iv) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團就若干第三方將向本集團提供建築及廣告相關服務預付合共人民幣10,000,000元(相當於約12,231,000元)。由於該等項目延遲，相關服務合約已終止，而預付款項已於二零二二年三月退還予本集團。
- (v) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團按相關投資協議的規定預付人民幣33,900,000元(相當於約40,391,000港元)及人民幣34,500,000元(相當於約41,106,000港元)作為兩個項目的可退還預付款項，該等項目分別與河北省的出售及租賃物業開發以及旅遊景點開發有關。由於疫情對旅遊業的持續影響，本集團決定不參與該等項目，而預付款項已於二零二一年三月退還予本集團。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

21 受限制銀行存款

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
持有旅遊牌照的受限制存款	1,423	2,239

22 現金及現金等值項目以及其他現金流量資料

(a) 綜合財務狀況表的現金及現金等值項目包括：

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
原到期日少於三個月的定期存款	52,232	-
銀行及手頭現金	202,987	179,309
現金及現金等值項目	255,219	179,309

人民幣不可自由兌換成其他貨幣，且將資金匯至海外須受中國政府所制定的外匯管制所限。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

22 現金及現金等值項目以及其他現金流量資料(續)

(b) 融資活動產生的負債的對賬

	銀行貸款及 其他借款 千元	應付關聯方 款項 千元 (附註26)	應付利息 千元	應付分派 千元 (附註31)	租賃負債 千元 (附註27)	總計 千元
於二零二零年一月一日	127,322	125,471	-	-	5,825	258,618
融資現金流量變動：						
償還銀行及其他借款	(137,089)	-	-	-	-	(137,089)
償還關聯方款項	-	(126,181)	-	-	-	(126,181)
已付租賃租金資本部分	-	-	-	-	(3,030)	(3,030)
已付租賃租金利息部分	-	-	-	-	(156)	(156)
已付利息	-	-	(171)	-	-	(171)
融資現金流量變動總額	(137,089)	(126,181)	(171)	-	(3,186)	(266,627)
其他變動：						
於期內終止若干租賃的租賃負債減少 淨額	-	-	-	-	(620)	(620)
財務費用	9,642	-	171	-	156	9,969
匯兌調整	125	710	-	-	-	835
其他變動總額	9,767	710	171	-	(464)	10,184
於二零二零年十二月三十一日	-	-	-	-	2,175	2,175
融資現金流量變動：						
其他借款所得款項(附註26)	830	-	-	-	-	830
已付租賃租金資本部分	-	-	-	-	(3,392)	(3,392)
已付租賃租金利息部分	-	-	-	-	(1,773)	(1,773)
已付利息	-	-	(146)	-	-	(146)
永久可換股證券持有人分派	-	-	-	(7,937)	-	(7,937)
融資現金流量變動總額	830	-	(146)	(7,937)	(5,165)	(12,418)
其他變動：						
透過收購一間附屬公司增加租賃負債	-	-	-	-	68,528	68,528
於期內訂立新租賃的租賃負債增加	-	-	-	-	2,253	2,253
已宣告分派(附註31)	-	-	-	7,937	-	7,937
財務費用	-	-	146	-	1,773	1,919
匯兌調整	-	-	-	-	1,910	1,910
其他變動總額	-	-	146	7,937	74,464	82,547
於二零二一年十二月三十一日	830	-	-	-	71,474	72,304

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

22 現金及現金等值項目以及其他現金流量資料(續)

(c) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃金額如下：

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
經營現金流量內	(337)	(960)
融資現金流量內	(5,165)	(3,186)
	(5,502)	(4,146)

該等金額與下列項目有關：

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
已付租賃租金	(5,502)	(4,146)

23 出售持作出售資產

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團出售綜合發展分部內位於紐西蘭的發展中土地餘下部分，其於二零二零年十二月三十一日分類為發展中投資物業及存貨並呈列為持作出售的出售組別。出售收益淨額9,299,000元已於截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合損益表內確認為「已終止經營業務的年內溢利」。

(a) 有關出售組別的公平值變動

截至二零二一年十二月三十一日止年度，於綜合損益表入賬的發展中投資物業的公平值變動淨額為零元(二零二零年：1,457,000港元)。遞延稅項資產的有關影響為零元(二零二零年：450,000港元)。

(b) 計入其他全面收入的累計收入或開支

概無有關出售組別的累計收入或開支計入其他全面收入。

24 應付貿易賬款

截至本報告期末，應付貿易賬款根據發票日期的賬齡分析如下：

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
90日內	18,962	24,436
91日至180日	3,052	1,051
181日至365日	9,164	1,323
	31,178	26,810

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

24 應付貿易賬款(續)

應付貿易賬款中包括應付一間附屬公司非控股股東的應付款項10,256,000元(二零二零年：4,697,000元)，須自發票日期起於40日內償還。

預計所有應付貿易賬款將於一年內清償或於要求時償還。

25 合約負債

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
預收客戶款項	33,833	9,555

所有預收客戶款項均預期於一年內確認為收入。

26 其他應付款項及應計費用

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
收購土門旅遊的應付款項	31,968	37,695
按金	17,630	12,429
收購及建造物業、廠房及設備的應付款項	10,702	21,885
應付機票客戶款項	6,617	6,894
應計法律及專業費用	3,287	1,352
代表業主及租戶收取的款項	2,835	-
應付附屬公司非控股股東的款項(附註)	830	163
其他應計費用及應付款項	20,106	12,142
	93,975	92,560

附註：根據金旅時代與其非控股股東所訂立日期為二零二一年四月一日的協議，非控股股東向金旅時代提供短期貸款，於二零二二年十二月三十一日到期。該等貸款為無抵押，按年利率6%計息。

27 租賃負債

於二零二一年十二月三十一日，須按以下年期償還的租賃負債如下：

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
1年內	9,024	1,740
1年後但2年內	9,458	435
2年後但5年內	23,300	-
5年後	29,692	-
	71,474	2,175

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

28 以權益結算以股份支付的交易

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

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

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

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

授出日期	本公司於授出日期的股價	配售股份及獎勵股份的數目	歸屬條件
二零一九年一月二十五日	0.180元	912,000	自授出日期起42個月
二零一九年一月二十五日	0.180元	1,824,000	自授出日期起54個月
二零一九年一月二十五日	0.180元	1,824,000	自授出日期起66個月
二零一九年六月六日	0.160元	56,000	自授出日期起37個月
二零一九年六月六日	0.160元	112,000	自授出日期起49個月
二零一九年六月六日	0.160元	112,000	自授出日期起61個月
二零一九年七月二十二日	0.150元	1,794,000	自授出日期起36個月
二零一九年七月二十二日	0.150元	3,588,000	自授出日期起48個月
二零一九年七月二十二日	0.150元	3,588,000	自授出日期起60個月
		13,810,000	

截至二零二一年十二月三十一日止年度，以股份支付開支159,000元(二零二零年：148,000元)已確認為本公司的行政開支。截至二零二一年十二月三十一日止年度，410,000股配售股份及獎勵股份因若干僱員辭任而被沒收(二零二零年：6,690,000股)。於二零二一年十二月三十一日，有6,710,000股配售股份及獎勵股份尚未行使(二零二零年：7,120,000股)。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

29 綜合財務狀況表內的所得稅

(a) 綜合財務狀況表內的即期稅項呈列為：

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
於一月一日	189	-
於損益扣除	6,120	189
年內付款	(2,036)	-
於十二月三十一日	4,273	189

(b) 已確認的遞延稅項資產及負債

(i) 遞延稅項資產及負債各部分變動

於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項(資產)/負債部分及年內的變動如下：

	於收購附屬公司 後的非流動資產			總額 千元
	稅項虧損 千元	公平值調整 千元	重估投資物業 千元	
於二零二零年一月一日	(1,323)	5,606	6,750	11,033
計入持續經營業務損益	(1,420)	(613)	-	(2,033)
於已終止經營業務扣除	518	-	-	518
重新分類為持作出售資產	-	(450)	1,143	693
匯兌調整	(148)	132	463	447
於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日	(2,373)	4,675	8,356	10,658
於持續經營業務損益(計入)/ 扣除	(424)	(330)	1,929	1,175
於已終止經營業務扣除	256	-	-	256
透過收購附屬公司增加 (附註32)	-	-	8,610	8,610
透過視作出售附屬公司減少 (附註17)	-	-	(10,195)	(10,195)
匯兌調整	(64)	56	105	97
於二零二一年十二月三十一日	(2,605)	4,401	8,805	10,601

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

29 綜合財務狀況表內的所得稅(續)

(b) 已確認的遞延稅項資產及負債(續)

(ii) 與綜合財務狀況表的對賬

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
於綜合財務狀況表內已確認的遞延稅項資產淨額	(2,625)	(2,373)
於綜合財務狀況表內已確認的遞延稅項負債淨額	13,226	13,031
	10,601	10,658

(c) 未確認的遞延稅項資產

根據附註2(t)所載的會計政策，本集團並未就與本集團於香港及中國大陸的附屬公司有關的累計稅務虧損分別約23,303,000元(二零二零年：20,271,000元)及121,075,000元(二零二零年：86,900,000元)確認遞延稅項資產，乃由於有關稅務司法權區及實體不大可能有未來應課稅溢利可用作抵銷虧損。根據現行稅務法例，香港業務的稅項虧損不會屆滿，而中國大陸業務的稅項虧損將於產生年度起計五年內屆滿。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

30 股本及儲備

(a) 權益組成項目變動

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

	附註	永久可換股			總額 千元
		股本 千元 附註30(b)	股份溢價 千元 附註30(c)	證券 千元 附註31	
於二零二零年一月一日結餘		64,610	635,230	296,274	600,219
二零二零年股本權益變動：					
年內溢利及全面收益總額		-	-	-	7,424
以權益結算的股份交易	28	-	148	-	148
於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日的結餘		64,610	635,378	296,274	607,791
二零二一年股本權益變動：					
年內虧損及全面收益總額		-	-	-	(2,260)
以權益結算的股份交易	28	-	159	-	159
永久可換股證券持有人分派	31	-	-	-	(7,937)
於二零二一年十二月三十一日 結餘		64,610	635,537	296,274	597,753

(b) 股本

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

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

30 股本及儲備(續)

(c) 股份溢價

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

(d) 匯兌儲備

匯兌儲備包括所有由換算海外業務財務報表產生的外匯差額。

(e) 資本管理

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

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

31 永久可換股證券

於二零一六年三月三十日，本公司發行本金總額為170,000,000元的永久可換股證券(「二零一六年三月永久可換股證券」)。所得款項淨額155,668,000元乃作為股權入賬。本集團抵押華譽新生活服務(深圳)有限公司(前稱深圳東勝華譽商業管理有限公司)(本公司的間接全資附屬公司)的全部股權及東匯香港控股有限公司(本公司的間接全資附屬公司)的全部已發行股本，以擔保發行二零一六年三月永久可換股證券。

於二零一六年十月二十四日，本公司發行本金總額為264,867,000元的永久可換股證券(「二零一六年十月永久可換股證券」)，連同二零一六年三月永久可換股證券統稱為「永久可換股證券」。金額240,888,000元作為股權入賬。

永久可換股證券並無固定到期日。本公司可選擇贖回全部或部分永久可換股證券。永久可換股證券持有人可選擇按一比一的比率以換股價每股本公司普通股0.5436元(就二零一六年三月永久可換股證券而言)及每股本公司普通股0.128元(就二零一六年十月永久可換股證券而言)將永久可換股證券轉換為本公司普通股。

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

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

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

31 永久可換股證券(續)

於二零二零年三月九日及二零二零年九月九日，本公司宣佈取消向二零一六年十月永久可換股證券持有人分派，有關分派分別原定於二零二零年四月二十四日及二零二零年十月二十四日按每年6%的分派率進行。於二零二一年三月八日，本公司宣佈取消向二零一六年十月永久可換股證券持有人分派，有關分派原定於二零二一年四月二十四日按每年6%的分派率進行。就有關二零二一年下半年分派，本公司已於二零二一年十月二十五日向持有人支付分派7,937,000元。

就有關向二零一六年三月永久可換股證券持有人累計分派10,500,000元，本公司已將該分派推遲，有關分派原定於二零一九年九月三十日、二零二零年三月三十日、二零二零年九月三十日、二零二一年三月三十日及二零二一年九月三十日按每年6%的分派率進行。

32 收購附屬公司

(a) 收購東勝物業服務

於二零二一年二月八日，本集團全資附屬公司華勝新生活服務(深圳)有限公司與恆晟鑫業(北京)資產管理有限公司訂立股權轉讓協議，以收購東勝物業服務100%股權，現金代價為人民幣7,500,000元(相當於約9,139,000元)。東勝物業服務及其附屬公司主要於中國河北省從事為住宅及商業物業提供物業管理及租賃服務。收購事項已於二零二一年五月十八日完成。於交易完成後，東勝物業服務及其附屬公司已成為本集團之全資附屬公司。

於收購日期，在上述收購事項中收購的可識別資產及承擔的負債如下：

	收購時確認的 價值 千元
投資物業	18,764
遞延稅項資產	60
其他非流動資產	3,046
其他流動資產	4,595
現金及現金等值項目	30,994
租賃負債	(19,004)
其他流動負債	(28,858)
可識別資產淨值總額	9,597
減：以現金支付代價	(9,139)
收購事項之收益	458
以現金支付代價	9,139
減：所收購現金及現金等值項目	(30,994)
現金流入淨額	(21,855)

倘收購事項於二零二一年一月一日發生，管理層估計本集團年內綜合收入及虧損將分別增加34,719,000元及190,000元。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

32 收購附屬公司(續)

(b) 收購 Kinyoun International Limited (「Kinyoun International」)

於二零二一年八月六日，本集團全資附屬公司聯合世界有限公司與Kinyoun International的唯一股東路利強先生訂立買賣協議，以收購Kinyoun International的100%股權，現金代價為24,000,000元。Kinyoun International及其附屬公司嘉言及嘉助主要於中國河北省從事為非住宅物業提供分租服務。收購事項已於二零二一年八月九日完成。交易完成後，Kinyoun International及其附屬公司已成為本集團的全資附屬公司。

於收購日期，在上述收購事項中收購的可識別資產及承擔的負債如下：

	收購時確認的 價值 千元
投資物業	84,205
其他流動資產	848
現金及現金等值項目	5,517
租賃負債	(49,524)
其他流動負債	(5,848)
遞延稅項負債	(8,670)
可識別資產淨值總額	26,528
減：以現金支付代價	(24,000)
收購事項之收益	2,528
以現金支付代價	24,000
減：所收購現金及現金等值項目	(5,517)
現金流出淨額	18,483

倘收購事項於二零二一年一月一日發生，管理層估計本集團年內綜合收入及虧損將分別增加1,182,000元及減少516,000元。

33 資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有關於股本證券的投資約18,346,000元(二零二零年：股本證券的投資及投資物業發展總額約419,646,000元)的資本承擔。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

34 重大關聯方交易

(a) 主要管理人員薪酬

本集團主要管理人員的薪酬，包括支付予附註9所披露的本公司董事及附註10所披露若干最高薪僱員的金額如下：

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
短期僱員福利	5,692	8,069
離職後福利	72	60
	5,764	8,129

(b) 其他關聯方交易

本集團於本年度內與關聯方有下列重大交易：

	附註	二零二一年 千元	二零二零年 千元
與本公司最終控股股東控制的公司進行的交易：			
關聯方的墊款增加／(減少)	(i)	77	(126,181)
推廣、活動策劃及諮詢服務	(ii)	24,543	33,633
物業管理服務	(ii)	12,105	-
商業物業及商戶管理服務	(ii)	3,400	-
其他服務收入	(i)	567	965
與附屬公司非控股股東進行的交易：			
購買機票	(ii)	11,375	24,512
管理服務費	(ii)	240	250
銷售機票及旅遊相關服務	(i)	15	9
提供環境衛生服務	(i)	2,171	-
自附屬公司非控股股東獲取的借款	(i)	830	-
向大坤直方非控股股東償還免息貸款	(i)	-	79,857
來自大坤直方非控股股東的免息貸款的相關財務費用	(i)	-	6,428
與聯營公司進行的交易：			
中國康輝償還貸款	(i), (iii)	-	36,323

附註：

- (i) 此等關聯方交易構成上市規則第14A章所定義的獲豁免關連交易或持續關連交易。
- (ii) 此等關聯方交易構成上市規則第14A章所定義的關連交易或持續關連交易。
- (iii) 誠如附註8所披露，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團向本公司的控股股東石保棟先生擁有98%權益的東勝文旅出售其於中國康輝49%的股權。根據上市規則第14A章，該交易構成關連交易。

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

35 公司層面的財務狀況表

	附註	二零二一年 千元	二零二零年 千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		644	1,582
於附屬公司的投資	16	-	-
		644	1,582
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項		1,408	1,377
應收附屬公司款項		691,460	694,285
現金及現金等值項目		10,012	12,278
		702,880	707,940
流動負債			
其他應付款項及應計費用		6,482	5,395
應付附屬公司款項		98,625	94,748
應付關聯方款項		5	-
租賃負債		585	1,168
		105,697	101,311
流動資產淨值		597,183	606,629
總資產減流動負債		597,827	608,211
非流動負債			
租賃負債		74	420
資產淨值		597,753	607,791
股本及儲備	30		
股本		64,610	64,610
永久可換股證券	31	296,274	296,274
儲備		236,869	246,907
股本權益總值		597,753	607,791

於二零二二年三月三十日獲董事會核准及授權刊發。

石保棟
主席

莫躍明
董事

36 財務風險管理及金融工具的公平值

本集團在日常業務過程中產生信貸、流動資金、利率及外匯風險。

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

(a) 信貸風險

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

本集團並無作出任何擔保致令本集團面臨信貸風險。

應收貿易賬款

本集團已制定一項信貸風險管理政策，根據該政策，對所有需要一定信貸金額的客戶進行單獨的信貸評估。該等評估著重於客戶過往到期付款記錄及當前付款能力，並考慮到客戶的特定資料以及有關客戶經營所在經濟環境的資料。就向第三方提供物業管理服務的應收貿易賬款而言，本集團按年或半年收取物業管理費，付款一般在發行活期票據時到期。本集團的其他應收貿易賬款自發票日期起14至90日內到期。本集團一般不從客戶收取抵押品。

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

本集團使用撥備矩陣計算的存續期內預期信貸虧損計量應收貿易賬款的虧損撥備。

下表提供有關本集團就應收貿易賬款所面臨信貸風險及預期信貸虧損的資料：

	二零二一年		
	預期虧損比率 %	總賬面值 千元	虧損撥備 千元
即期(並無逾期)	1.08%	20,774	(224)
逾期1至90日	3.01%	6,744	(203)
逾期91至180日	6.86%	3,759	(258)
逾期181至365日	99.45%	2,722	(2,707)
逾期366至730日	100.00%	5,046	(5,046)
		39,045	(8,438)

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

36 財務風險管理及金融工具的公平值(續)

(a) 信貸風險(續)

應收貿易賬款(續)

	二零二零年		
	預期虧損比率 %	總賬面值 千元	虧損撥備 千元
即期(並無逾期)	5.73%	19,411	(1,113)
逾期1至90日	12.32%	1,566	(193)
逾期91至180日	25.00%	12	(3)
逾期181至365日	97.77%	2,507	(2,451)
逾期366至730日	100.00%	3,619	(3,619)
		27,115	(7,379)

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

疫情影響若干中小型客戶(主要是旅行社)的採購意願及付款能力，導致週轉天數降低及應收貿易賬款實際虧損增加。有關影響已於截至二零二一年十二月三十一日的綜合財務報表中反映。

年內有關應收貿易賬款的虧損撥備賬的變動如下：

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
於一月一日的結餘	7,379	1,463
年內已確認減值虧損	1,059	5,916
於十二月三十一日的結餘	8,438	7,379

墊款產生的信貸風險

墊款由安排擔保。於報告期末有關墊款的最高信貸風險(不計及該安排)及墊款的主要條款於附註17(c)披露。本公司董事認為，經參考物業於二零二一年十二月三十一日的估計市值，該安排大幅降低墊款產生的信貸風險。

36 財務風險管理及金融工具的公平值(續)

(b) 流動性風險

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

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

	二零二一年					於 十二月 三十一日 的賬面值 千元
	訂約未貼現現金流出					
	一年內 或按要求 千元	超過一年 但少於兩年 千元	超過兩年 但少於五年 千元	超過五年 千元	總計 千元	
應付貿易賬款	31,178	-	-	-	31,178	31,178
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	93,975	-	-	-	93,975	93,975
租賃負債	11,327	10,902	28,882	40,227	91,338	71,474
撥備	1,192	1,335	1,416	-	3,943	2,739
	137,672	12,237	30,298	40,227	220,434	199,366

	二零二零年					於 十二月 三十一日 的賬面值 千元
	訂約未貼現現金流出					
	一年內 或按要求 千元	超過一年 但少於兩年 千元	超過兩年 但少於五年 千元	超過五年 千元	總計 千元	
應付貿易賬款	26,810	-	-	-	26,810	26,810
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	92,560	-	-	-	92,560	92,560
租賃負債	1,813	471	-	-	2,284	2,175
撥備	1,261	1,441	3,238	-	5,940	3,703
	122,444	1,912	3,238	-	127,594	125,248

綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以港元列示)

36 財務風險管理及金融工具的公平值(續)

(c) 利率風險

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

(d) 貨幣風險

本集團於香港及中國大陸經營業務並主要因買賣而產生以外幣(交易相關的經營業務的功能貨幣以外的貨幣)計值的應收款項、應付款項、現金及存款結餘而面臨貨幣風險。本集團於中國大陸的若干投資的資產淨值面對換算風險。於二零二一年十二月三十一日，本集團僅持有若干以人民幣、瑞士法郎及美元計值的現金及現金等值項目，且貨幣風險並不重大。

37 報告期後的非調整事項

(a) 向二零一六年十月永久可換股證券持有人分派

於二零二二年三月九日，本公司宣佈於二零二二年四月二十五日按每年6%的分派率向二零一六年十月永久可換股證券持有人作出分派。

(b) 收購商用單位

根據河北祈福乾悅房地產開發有限公司(「祈福乾悅」，由東勝房地產擁有51%權益及由本公司控股股東石保棟先生最終擁有)與本集團附屬公司東勝物業服務訂立日期均為二零二二年一月二十日的買賣協議，東勝物業服務收購位於河北省石家莊市的47個商用單位，估計總建築面積約為2,563平方米，總代價為人民幣22,876,000元(相當於約27,980,000元)。本集團已於二零二二年一月悉數支付代價。

38 比較數據

重列比較資料歸因於附註8所披露之已終止經營業務。

39 直接及最終控股方

於二零二一年十二月三十一日，本公司董事認為本集團的直接母公司及最終控股方分別為於英屬維爾京群島註冊成立的東勝置業及石保棟先生。東勝置業並無刊發可供公眾使用的財務報表。

40 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的修訂本、新訂準則及詮釋的可能影響

截至此等財務報表刊發之日，香港會計師公會已頒佈多項修訂本及一項新訂準則(香港財務報告準則第17號「保險合約」)，其於截至二零二一年十二月三十一日止年度尚未生效，亦未於此等財務報表中採納。該等變動包括下列可能與本集團有關者。

	於以下日期或之後開始 的會計期間生效
香港財務報告準則第3號的修訂本「概念框架的提述」	二零二二年一月一日
香港會計準則第16號的修訂本「物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項」	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號的修訂本「虧損合約－履行合約的成本」	二零二二年一月一日
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進	二零二二年一月一日
香港會計準則第1號的修訂本「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聲明第2號的修訂本 「會計政策的披露」	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號的修訂本「會計估計的定義」	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號的修訂本「與單一交易所產生資產及負債有關的遞延稅項」	二零二三年一月一日

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

物業詳情

地點	概約總建築面積(平方米)	現時用途	本集團與業主間的租賃期限	歸屬於本集團的權益
包含在投資物業中的租賃權益(作為從業主租入以賺取租金的使用權資產):				
中國河北省石家莊市長安區建設北大街325號豐收都會31號樓1至9層及地下一層	22,224.60	商業	20年,至二零三零年三月一日	100%
中國河北省石家莊市長安區建設北大街80號長安花苑2號樓1至3層4至5號單位及2至3層8號部分單位	1,958.00	商業	20年,至二零二八年六月三十日	100%
中國河北省石家莊市長安區建設北大街80號長安花苑2號樓1至3層6號單位及1層8號部分單位	1,967.00	商業	20年,至二零二八年六月三十日	100%
中國河北省邢臺市橋東區泉南東大街55號3號樓1至2層101至107號單位及1號樓1至2層107號單位	1,160.49	商業	15年,至二零三二年十二月三十一日	100%
中國河北省石家莊市橋西區槐安東路69號香晴苑負一層、一層及夾層多個零售單位	5,063.99	商業	20年,至二零四一年二月二十八日	100%

五年財務摘要

二零二一年十二月三十一日
(以港元列示)

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

業績

截至十二月三十一日止年度

	二零二一年 千元	二零二零年 千元 (經重列)	二零一九年 千元 (經重列)	二零一八年 千元 (經重列)	二零一七年 千元 (經重列)
持續經營業務：					
收入	142,272	162,429	475,999	248,342	238,030
除稅前虧損	(21,254)	(61,375)	(7,617)	(57,060)	(52,867)
所得稅	(5,669)	1,984	(5,558)	-	(36)
本年度虧損	(26,923)	(59,391)	(13,175)	(57,060)	(52,903)
已終止經營業務：					
本年度溢利／(虧損)	6,189	14,465	(10,807)	(833)	(3,128)
本年度虧損	(20,734)	(44,926)	(23,982)	(57,893)	(56,031)
應估方：					
本公司權益股東					
持續經營業務	(16,597)	(38,024)	(23,290)	(55,564)	(45,106)
已終止經營業務	6,189	14,465	(10,807)	(514)	(1,740)
	(10,408)	(23,559)	(34,097)	(56,078)	(46,846)
非控股權益					
持續經營業務	(10,326)	(21,367)	10,115	(1,496)	(7,797)
已終止經營業務	-	-	-	(319)	(1,388)
	(10,326)	(21,367)	10,115	(1,815)	(9,185)
本年度虧損	(20,734)	(44,926)	(23,982)	(57,893)	(56,031)

資產及負債

於十二月三十一日

	二零二一年 千元	二零二零年 千元	二零一九年 千元	二零一八年 千元	二零一七年 千元
總資產	892,419	850,387	1,190,925	1,002,609	926,022
總負債	(246,425)	(147,834)	(484,763)	(218,149)	(67,698)
資產淨值	645,994	702,553	706,162	784,460	858,324
應估方：					
本公司權益股東					
非控股權益	22,620	77,733	99,571	40,860	6,552
權益總值	645,994	702,553	706,162	784,460	858,324