



# 目錄

|              | 頁次 |            | 頁次  |
|--------------|----|------------|-----|
| 公司資料         | 2  | 企業管治報告     | 43  |
| 財務日誌及投資者關係資料 | 3  | 環境、社會及管治報告 | 55  |
| 主要業務         | 4  | 獨立核數師報告    | 76  |
| 財務比率         | 5  | 合併損益表      | 82  |
| 五年財務概要       | 6  | 合併全面收益表    | 83  |
| 財務回顧         | 7  | 合併財務狀況表    | 84  |
| 董事簡介         | 8  | 合併權益變動表    | 86  |
| 主席報告書        | 12 | 合併現金流量表    | 88  |
| 管理層討論及分析     | 16 | 合併財務報表附註   | 90  |
| 董事局報告        | 27 | 主要酒店物業資料   | 195 |
|              |    | 主要投資物業資料   | 196 |



# 公司資料



## 董事

蔣洪先生(主席)  
盧瑞安先生(副主席)  
吳強先生(總經理)  
游成先生  
楊浩先生  
凡東升先生  
曾偉雄先生#  
謝祖堉先生\*  
張小可先生\*  
黃輝先生\*  
陳志宏先生\*  
宋大偉先生\*

# 非執行董事

\* 獨立非執行董事

## 審核委員會

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

## 薪酬委員會

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

## 提名委員會

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

## 公司秘書

黎兆中先生

## 核數師

畢馬威會計師事務所  
於《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師

## 法律顧問

麥振興律師事務所

## 註冊地址

香港干諾道中78-83號  
中旅集團大廈12樓

## 股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心54樓

## 主要往來銀行

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



# 財務日誌及投資者關係資料

|                                      |  |  |
|--------------------------------------|--|--|
| 公佈二零二零年全年業績                          |  | 二零二零年三月三十日   |
| 公佈二零二零年中期業績                          |  | 二零二零年八月二十八日  |
| 公佈二零一九年全年業績                          |  | 二零二零年三月三十一日  |
| 公佈二零一九年中期業績                          |  | 二零一九年八月三十日   |
| 股息                                   | 二零二零年末期<br>二零二零年中期<br>二零一九年末期<br>二零一九年中期 | 沒有<br>沒有<br>沒有<br>每股3港仙已於二零一九年十一月十二日派發                                   |
| 暫停辦理股份過戶登記手續以釐定有權出席股東週年大會並於會上投票之股東身份 |  | 由二零二一年五月二十四日至二零二一年五月二十七日期間   |
| 二零二一年股東周年大會                          |  | 二零二一年五月二十七日  |
| 上市日期                                 |  | 一九九二年十一月十一日  |
| 法定股數                                 |  | 7,000,000,000股   |
| 發行股數                                 |  | 5,536,633,709股(於二零二零年十二月三十一日)  |
| 網頁                                   |  | <a href="http://irasia.com/listco/hk/ctii">irasia.com/listco/hk/ctii</a> |
| 股份代號                                 |  | 308  |
| 買賣單位                                 |  | 2,000股   |
| 財政年度結算日                              |  | 十二月三十一日  |

# 主要業務



## 旅遊景區及相關業務

### 1. 主題公園

|              |     |
|--------------|-----|
| 深圳世界之窗有限公司   | 51% |
| 深圳錦繡中華發展有限公司 | 51% |

### 2. 自然人文景區目的地

|                      |     |
|----------------------|-----|
| 港中旅(登封)嵩山少林文化旅遊有限公司  | 51% |
| 港中旅(寧夏)沙坡頭旅遊景區有限責任公司 | 46% |
| 港中旅(寧夏)沙坡頭索道遊樂有限公司   | 51% |
| 江西星子廬山秀峰客運索道有限公司     | 80% |
| 廣西寧明中旅岵來旅遊文化有限公司     | 51% |
| 廣西中旅德天瀑布旅遊開發有限公司     | 70% |
| 中旅瀘州老窖文化旅遊發展有限公司     | 60% |

#### 非控股景區投資：

|                    |       |
|--------------------|-------|
| 黃山玉屏客運索道有限責任公司     | 20%   |
| 黃山太平索道有限公司         | 30%   |
| 長沙世界之窗有限公司         | 26%   |
| 長春淨月潭遊樂有限責任公司      | 30.2% |
| 寧波市中旅慈城古縣城旅遊發展有限公司 | 60%   |

### 3. 休閒度假景區目的地

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

### 4. 旅遊景區配套服務

|                  |      |
|------------------|------|
| 天創國際演藝製作交流有限公司   | 78%  |
| 中旅智業文化發展(深圳)有限公司 | 51%  |
| 中旅風景(北京)旅遊管理有限公司 | 100% |
| 中旅(深圳)城市發展有限公司   | 100% |

## 旅行社、旅行證件及相關業務

|  |      |
|--|------|
| 香港中國旅行社有限公司<br>(前稱港中旅港澳遊管理有限公司)<br>— 旅行社業務   | 100% |
| 香港中旅證件服務有限公司<br>(前稱香港中旅航空服務有限公司)<br>— 旅遊證件業務 | 100% |

## 酒店業務

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

## 客運業務

|              |     |
|--------------|-----|
| 信德中旅船務投資有限公司 | 50% |
|--------------|-----|

# 財務比率

## 財務比率

|                |    | 二零二零年         | 二零一九年 |
|----------------|----|---------------|-------|
| <b>損益結算表比率</b> |    |               |       |
| 利息保障比率         |    | 不適用           | 不適用   |
| 每股(虧損)/盈利      | 港仙 | <b>(7.06)</b> | 7.08  |
| 每股(虧損)/盈利(攤薄)  | 港仙 | <b>(7.06)</b> | 7.08  |
| 每股股息           | 港仙 | —             | 3.00  |
| 股息分派率          | %  | —             | 42.39 |
| <b>資產負債表比率</b> |    |               |       |
| 流動比率           |    | <b>2.08</b>   | 2.38  |
| 速動比率           |    | <b>1.12</b>   | 1.58  |
| 每股資產淨值         | 港元 | <b>2.93</b>   | 2.91  |
| 淨銀行及其他借貸與權益比率  |    | <b>-0.15</b>  | -0.18 |
| 負債與資本比率        | %  | <b>26.04</b>  | 14.81 |
| <b>報酬率</b>     |    |               |       |
| 平均權益報酬率        | %  | <b>-3.42</b>  | 3.12  |
| 總資本及債務報酬率      | %  | <b>-2.95</b>  | 3.37  |
| <b>市場價格比率</b>  |    |               |       |
| 股息率            |    |               |       |
| 全年最低           | %  | —             | 1.12  |
| 全年最高           | %  | —             | 2.55  |
| <b>市盈率</b>     |    |               |       |
| 全年最低           |    | <b>-12.61</b> | 16.39 |
| 全年最高           |    | <b>-20.68</b> | 37.31 |

### 財務比率的計算方式：

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

\* 稅前溢利包括持續和已終止經營業務

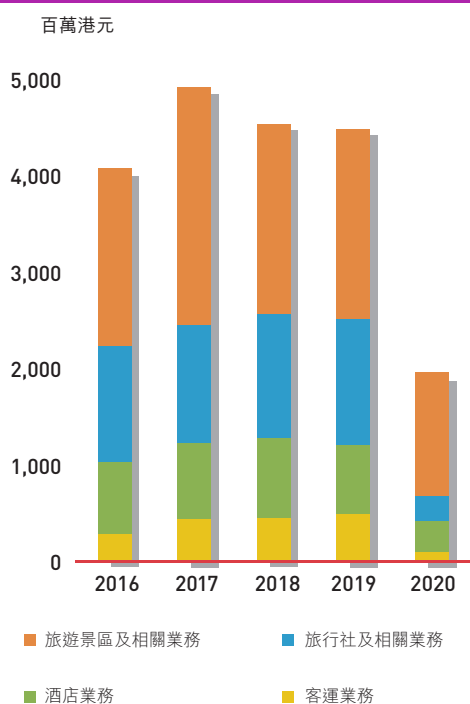
# 五年財務概要

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

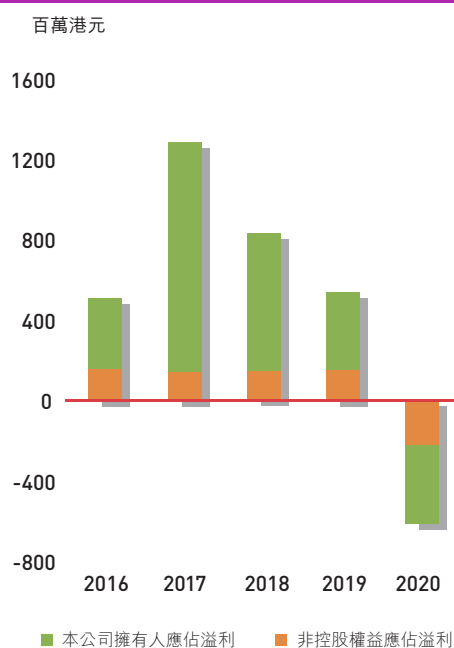
|                    | 二零二零年<br>千港元       | 二零一九年<br>千港元 | 二零一八年<br>千港元 | 二零一七年<br>千港元 | 二零一六年<br>千港元 |
|--------------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>業績</b>          |                    |              |              |              |              |
| 持續經營業務             |                    |              |              |              |              |
| 收入                 | <b>1,966,709</b>   | 4,476,996    | 4,518,180    | 4,908,837    | 4,065,999    |
| 銷售成本               | <b>(1,891,006)</b> | (2,653,331)  | (2,560,183)  | (2,964,119)  | (2,253,779)  |
| 毛利                 | <b>75,703</b>      | 1,823,665    | 1,957,997    | 1,944,718    | 1,812,220    |
| 其他收入及淨收益           | <b>603,157</b>     | 325,924      | 144,260      | 852,944      | 140,054      |
| 投資物業公允值之變動         | <b>(183,271)</b>   | (36,238)     | 26,542       | 80,843       | 55,555       |
| 銷售及分銷開支            | <b>(403,120)</b>   | (533,938)    | (519,038)    | (511,602)    | (490,039)    |
| 行政開支               | <b>(874,070)</b>   | (998,836)    | (980,308)    | (960,815)    | (992,205)    |
| 財務收入               | <b>68,554</b>      | 87,550       | 80,352       | 63,166       | 120,677      |
| 財務成本               | <b>-</b>           | -            | (10,314)     | (4,966)      | (12,965)     |
| 分佔聯營公司及合營公司溢利減虧損   | <b>(28,772)</b>    | 66,185       | 339,373      | 97,791       | 144,895      |
| 稅前(虧損)/溢利          | <b>(741,819)</b>   | 734,312      | 1,038,864    | 1,562,079    | 778,192      |
| 稅項                 | <b>129,735</b>     | (196,548)    | (208,948)    | (297,838)    | (205,129)    |
| 來自持續經營業務之年度(虧損)/溢利 | <b>(612,084)</b>   | 537,764      | 829,916      | 1,264,241    | 573,063      |
| 終止經營業務             |                    |              |              |              |              |
| 來自終止經營業務之年度溢利/(虧損) | <b>-</b>           | -            | -            | 20,538       | (64,815)     |
| 年度(虧損)/溢利          | <b>(612,084)</b>   | 537,764      | 829,916      | 1,284,779    | 508,248      |
| 應佔溢利：              |                    |              |              |              |              |
| 本公司權益擁有人           | <b>(390,792)</b>   | 386,880      | 687,076      | 1,147,843    | 352,053      |
| 非控股權益              | <b>(221,292)</b>   | 150,884      | 142,840      | 136,936      | 156,195      |
|                    | <b>(612,084)</b>   | 537,764      | 829,916      | 1,284,779    | 508,248      |
| <b>資產、負債及非控股權益</b> |                    |              |              |              |              |
| 資產總值               | <b>25,184,194</b>  | 21,806,928   | 21,491,775   | 22,135,075   | 19,975,771   |
| 負債總值               | <b>(6,747,931)</b> | (4,442,761)  | (4,379,751)  | (4,741,229)  | (4,203,178)  |
| 非控股權益              | <b>(2,228,804)</b> | (1,277,892)  | (1,098,557)  | (1,181,217)  | (1,099,248)  |
| 本公司擁有人應佔權益         | <b>16,207,459</b>  | 16,086,275   | 16,013,467   | 16,212,629   | 14,673,345   |

# 財務回顧

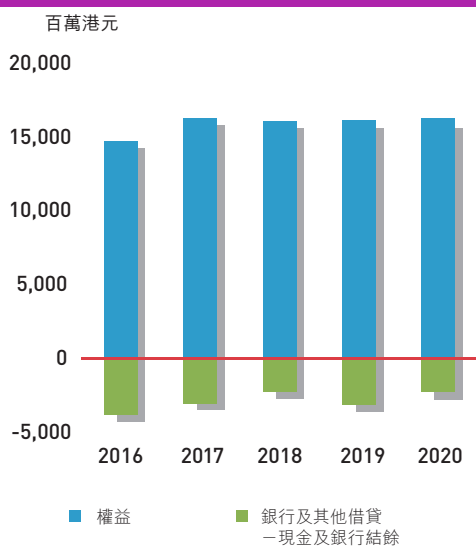
## 主要業務之收入



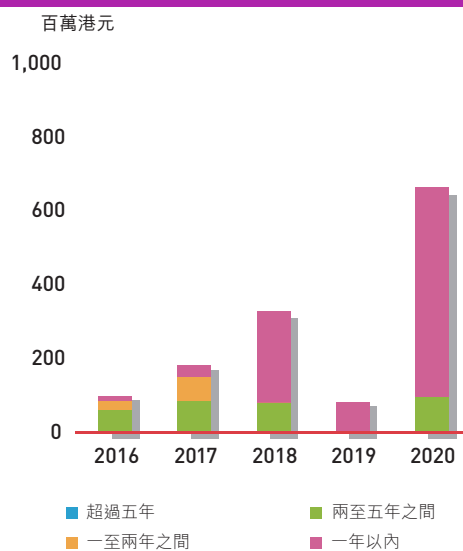
## 年度溢利／(虧損)



## 淨銀行及其他借貸對權益



## 銀行及其他借貸償還年期







## 董事簡介

### 蔣洪先生 主席及執行董事

五十二歲，於二零一八年十月獲委任，一九九一年畢業於北京大學法律系，獲得法學學士學位。蔣先生為中國旅遊集團有限公司(「中國旅遊集團」)附屬公司港中旅(深圳)投資發展有限公司之董事、本公司附屬公司信德中旅船務投資有限公司及香港中旅旅運發展有限公司之董事。彼曾任香港中旅(集團)有限公司(「中旅(集團)」)之專門從事城市地產和旅遊地產開發業務之全資附屬公司港中旅(中國)投資有限公司董事、總經理；先後擔任中旅(集團)戰略投資部副總經理(主持工作)、企業發展管理部總經理。蔣先生亦歷任國家旅遊局市場司干部；中國泛旅實業發展股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司)之辦公室主任、公司法律顧問、證券事務代表；泛旅廣告發展有限公司總經理；中國旅遊商貿服務總公司之人力資源部主任、發展策劃部總經理；中國中旅(集團)公司戰略發展部總經理兼中國旅行社總社董事。蔣先生擁有豐富之投資管理、資本運作及旅遊地產開發經驗。

### 盧瑞安先生 副主席及執行董事

七十歲，於二零零零年獲委任，現為本公司多間附屬公司董事。盧先生具有逾四十年旅遊業經營管理經驗。盧先生現為中華人民共和國第十三屆全國人民代表大會副召集人、香港特區政府第二、三、四、五屆香港特區政府選舉委員會委員、香港中國企業協會執行董事及香港中國旅遊協會會長、香港友好協進會副秘書長。此外，盧先生曾被委任為香港旅遊發展局成員、香港旅遊議會理事、香港特區政府旅遊業策劃小組委員及香港特區政府中央政策組泛珠江三角小組成員。

### 吳強先生 執行董事及總經理

四十九歲，於二零一九年三月獲委任，現任港中旅(深圳)投資發展有限公司之董事。吳先生亦為本公司附屬公司深圳錦繡中華發展有限公司、欣興發展有限公司、Metrocity Hotel Limited、Hotel Metropole Holdings Ltd.、Well Done Enterprises Inc.及香港中旅維景國際酒店管理有限公司之董事。吳先生曾任中旅(集團)企業發展管理部副總經理、本公司的附屬公司深圳世界之窗有限公司董事及常務副總經理以及深圳錦繡中華發展有限公司總經理。吳先生擁有豐富之投資策劃、企業及景區管理經驗。吳先生畢業於南京大學商學院，並取得管理學碩士學位。

### 游成先生 執行董事

四十六歲，於二零一八年十月獲委任，現任港中旅(深圳)投資發展有限公司之董事，游先生過去曾任陝西渭河發電有限公司董事、本公司副總經理、本公司的附屬公司港中旅(登封)嵩山少林文化旅遊有限公司、深圳世界之窗有限公司及深圳錦繡中華發展有限公司之董事以及中旅(集團)人力資源部總經理。游先生畢業於中國人民大學勞動人事學院人力資源管理專業，並取得香港中文大學金融碩士學位。游先生擁有豐富之人力資源管理及企業管理經驗。

### 楊浩先生 執行董事

四十五歲，於二零一八年十二月獲委任，現任港中旅(深圳)投資發展有限公司之董事、本公司之主要股東香港新旅投資有限公司之董事、中旅(集團)的附屬公司中國旅遊集團金融投資有限公司之董事及常務副總經理。楊先生亦擔任安信信貸有限公司之董事長、兼職任香港中國金融協會副主席。楊先生擁有21年的商業銀行從業經歷，具有豐富的金融專業知識和管理實踐經驗。楊先生曾任職於中國建設銀行總行人力資源部、計劃財務部和資產負債管理部。自二零一零年六月起，曾擔任中國建設銀行(亞洲)股份有限公司副行長，期間先後分管過公司和機構業務、金融市場和司庫業務、風險管理和信貸審批以及資訊科技業務。楊先生亦曾擔任建行亞洲信託有限公司之董事。楊先生持有中國人民大學經濟學學士學位，並取得清華大學工商管理碩士學位。

### 凡東升先生 執行董事

四十二歲，於二零二零年一月獲委任，現任中旅(集團)戰略投資和企業管理部副總經理及中國國旅集團有限公司董事；彼亦為港中旅(深圳)投資發展有限公司之董事。凡先生為中國註冊會計師(非執業)，擁有豐富的投資策劃、企業及財務管理經驗。凡先生畢業於北方工業大學經濟管理學院會計系，取得經濟學學士學位，並取得香港公開大學頒授的專業會計碩士學位。

### 曾偉雄先生 非執行董事

六十二歲，現任中旅(集團)的外部董事及中華人民共和國國家禁毒委員會副主任。曾先生自二零一八年一月一日起獲委任為載通國際控股有限公司(股份代號：62，為一家於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市的公司)獨立非執行董事及其兩間附屬公司分別為九龍巴士(一九三三)有限公司及龍運巴士有限公司的董事。

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

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



## 董事簡介

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

### 謝祖堃先生 獨立非執行董事

六十四歲，於二零一八年十月獲委任，為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。謝先生為美國麻省理工學院土木工程學士、碩士，美國加利福尼亞州大學伯克萊分校工商管理碩士、土木工程博士。謝先生為中國東方集團控股有限公司(股份代號：581)之獨立非執行董事。他過去曾任上海醫藥集團股份有限公司(股份代號：HK.02607、SH.601607)獨立非執行董事。謝先生擁有近30年從事管理諮詢和公司高層管理的經驗，在定義和實施企業轉型、組織建設、業務戰略、海外擴張等各領域有著豐富的專業經驗。自二零一四年四月起擔任高風諮詢公司董事長。曾任博斯公司大中華區董事長、寶山鋼鐵股份有限公司(股票代號：SH.600019)獨立董事、上海汽車工業(集團)總公司董事、香港電訊公司企業規劃及拓展處執行副總裁及大中華區業務總裁、香港特別行政區戰略發展委員會成員及中央政策組兼職成員、波士頓諮詢公司大中華區總裁等職務。

### 張小可先生 獨立非執行董事

六十六歲，於二零一八年十月獲委任，為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。彼現為中國社會科學院特約研究員。全國人大第八、九屆代表。張先生擁有英國溫布爾大學工商管理博士學位和西安交通大學高級管理人員工商管理碩士學位。張先生曾擔任西安中國國際旅行社總經理、陝西省旅遊局副局長和陝西旅遊集團公司總經理和董事長。由於其出色的業績，曾榮獲全國旅行社行業優秀經理、中國旅遊行業傑出企業家等二十多個獎項和榮譽。

### 黃輝先生 獨立非執行董事

四十四歲，於二零一八年十月獲委任，為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。彼為清華大學工程力學學士，法學院學士、碩士，澳大利亞新南威爾士大學法學博士。現任香港中文大學法學院教授。黃先生擅長公司法、證券法以及金融監管等領域的研究。黃先生為世界銀行金融機構重整破產問題專家小組成員、中國最高人民法院特邀研究員，上海金融法院專家委員會首批專家委員等，並擔任澳大利亞新南威爾士大學法學院兼職教授、加拿大麥吉爾大學法學院李嘉誠冠名訪問教授、新加坡國立大學法學院高級客座研究員，華東政法大學「經天學者」榮譽教授、中國政法大學客座教授；哈佛大學法學院、哥倫比亞大學法學院、牛津大學法學院和劍橋大學法學院等高級訪問學者；中國銀行法研究會特邀專家、中國商法學研究會常務理事；吉隆坡區域仲裁中心仲裁員、華南國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員等。

### 陳志宏先生 獨立非執行董事

六十一歲，於二零一九年一月獲委任，為本公司審核委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會成員。陳先生現為香港科技大學財務學系及管理學系兼職副教授。陳先生於二零零五年加入蘇黎世保險集團（「蘇黎世」）管理層，彼於二零零五年三月至二零一五年二月期間於蘇黎世亞太區擔任多項高級管理職務，而彼於蘇黎世之最後職位為中國區人壽及一般保險主席。加入蘇黎世之前，陳先生為羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）大中華區管理董事會及營運委員會執行委員，以及羅兵咸永道北京分所主理合夥人。陳先生亦為康宏環球控股有限公司（股份代號：1019）主席及非執行董事；九興控股有限公司（股份代號：1836）；統一企業中國控股有限公司（股份代號：220）及阿里巴巴影業集團有限公司（股份代號：1060）之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所主板上市。於二零一五年十二月至二零一八年十一月，擔任中國民生金融控股有限公司（股份代號：245）及於二零一七年七月至二零一九年三月，擔任中國動向（集團）有限公司（股份代號：3818）的獨立非執行董事，該等公司均於聯交所主板上市。於二零一零年六月至二零一九年二月，彼擔任非凡中國控股有限公司（股份代號：8032）的獨立非執行董事，該公司於聯交所GEM上市。陳先生持有羅德島大學頒發的會計理學碩士學位及強生威爾士大學頒發的會計學學士學位，並為美國註冊會計師。

### 宋大偉先生 獨立非執行董事

六十五歲，於二零一九年八月獲委任，為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。宋先生曾任中國遠洋控股股份有限公司（現稱中遠海運控股股份有限公司，其股份於聯交所主板上市，股份代號：1919）監事及監事會主席、中國遠洋運輸（集團）總公司董事及黨組成員、黨組紀檢組組長。宋先生曾任阜新市工業生產委主任、遼寧省經貿委副主任、省政府辦公廳副主任、省政府副秘書長兼研究室（體改辦）主任。彼亦曾任中國國務院研究室社會發展研究司司長、綜合研究司司長等職。宋先生畢業於遼寧大學經濟管理學院國民經濟系，取得經濟學碩士學位。

# 主席報告書

本人謹向各位股東報告：

## 業績摘要

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團綜合收入為19.67億港元，較上年減少56.06%。稅前虧損為7.42億港元，上年稅前溢利為7.34億港元。股東應佔虧損為3.91億港元，上年股東應佔溢利為3.87億港元。

董事局不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息。

## 戰略執行

二零二零年，世紀疫情和百年變局交織，嚴峻挑戰和重大困難並存。2019冠狀病毒病（「**新冠疫情**」）對各行各業的影響深遠，對旅遊行業的衝擊更是史無前例，而香港特殊局勢也讓在港業務雪上加霜。面對生存和發展的雙重壓力，本集團統籌推進疫情防控和經營發展各項工作，以年初確定的經營發展要求為目標，帶領廣大幹部員工頑強拼搏，既沒有被疫情和危機打垮，也沒有停下探索創新、改革發展的步伐，取得了來之不易的成果。

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



**蔣洪先生**  
主席及執行董事





吳強先生

執行董事及總經理

年內，本集團與信德集團有限公司(「信德集團」)訂立關於重組跨境運輸服務平台的協議，本公司和信德集團將各自現有的客運巴士和渡輪業務合併入信德中旅船務投資有限公司(「信德中旅」)的旗下，整合後的信德中旅成為本公司之非全資附屬公司，是大灣區最大的旅遊交通投資和運營平臺之一，增強了本公司旅遊產業鏈的戰略佈局及協同發展，並可捕捉粵港澳客運更大機遇；本公司將通過結構優化、成本控制等措施應對外部環境變化，抓住大灣區和其他地區的客運交通投資發展機遇，著力打造新的利潤增長點。

本公司之全資附屬公司中旅景區投資有限公司(「中旅景區」)以人民幣3.91億元向開元旅業集團有限公司(「開元旅業」)收購了杭州開元森泊旅遊投資有限公司(「開元森泊」)34%股權，於二零二一年二月成為了開元森泊第二大股東。開元森泊擁有吸引市場的良好旅遊IP與高口碑產品、有助本公司推進旅遊地產業務跨越式發展。本公司及開元旅業將通過緊密合作建立互利友好的合作夥伴關係，其中本公司將充分利用在文旅、地產方面的市場、管理、資本等投資和運營優勢，開元旅業將充分發揮開元森泊已形成的品牌和項目全流程管理服務優勢；雙方將力爭在文旅、地產的投資和運營方面充分協同並取得良好的經濟效益和社會效益，共同將「開元森泊度假樂園」系列產品打造成為本集團旅遊目的地投資和運營的標杆項目。



本集團積極履行企業社會責任，本公司之全資附屬公司中旅風景(北京)旅遊管理有限公司(「中旅風景」)貫徹落實「教育+產業」一體兩翼精準扶貧模式，通過輸出專業運管人才提高貧困縣核心景區的管理水準，帶動貧困地區脫貧，逐步形成了“企地共建”的精准扶貧模式，中旅風景助力四川省達州市宣漢縣、貴州黔東南州黎平縣脫貧摘帽，所有建檔立卡貧困人口全部清零。中旅風景還為雲南德欽縣編制全域旅遊示範區重點旅遊建設項目策劃及飛來寺小鎮旅遊合作策劃方案，推動德欽縣從景點旅遊向全域旅遊轉型；為貴州黎平縣編制長征國家文化公園(黎平段)核心展示園和集中展示帶總體規劃及可行性研究報告，同時，積極協助地方政府謀劃爭取項目資金，努力為脫貧攻堅做出應有貢獻。中旅風景被黨中央、國務院授予“全國脫貧攻堅先進集體”稱號。

### 展望

二零二零年中國GDP總量首度突破人民幣100萬億元，全年經濟增長率為2.3%，成為全球在受到疫情嚴重衝擊下唯一實現經濟正增長的主要經濟體。儘管新冠疫情給本集團全線業務的經營造成負面影響，但中國各級政府堅持防疫嚴控嚴管，並持續出台各種利好政策為各行各業復工復產開闢道路，加快經濟復甦步伐，得益於新冠疫情的有效控制，國內旅遊經濟和消費信心逐漸恢復，尤其是跨省旅遊全面重啟以及暑期旅遊旺季及十一黃金周假期旅遊的疊加，本集團旗下的旅遊景區業務也呈現復甦的趨勢並逐步迎來正向增長。





二零二一年，新冠疫情在全球各地仍未完全受控，但隨著疫苗在各國逐步使用，國際經貿活動及人民生活有望逐步恢復，加上市場憧憬各國政府將出台更多刺激經濟措施，環球經濟復甦可期，但近年貿易保護主義及單邊主義冒起，加上中美之間的角力增加了環球及中國經濟前景的隱憂。為應對錯綜複雜的國際形勢，中國以加快構建以國內大循環為主體、國內國際雙循環相互促進的新發展格局為「十四五」規劃的發展戰略，實現更高質量、更有效率的發展，預期中國可以在環球經濟困局中保持健康發展，從而帶動本集團在中國的旅遊景區業務發展。



新的一年，面對充滿不確定性的外部環境，本集團將緊抓國家政策契機；持續優化輕重資產配置，推動公司經營效益穩步提升，加快數字化轉型；扎實做好各項工作，深入貫徹新發展理念，激發高品質發展新動力，加快構建新發展格局。在全體同仁無懼挑戰、攜手同心的不懈努力下，本集團有信心應對各類挑戰，聚力創新，緊抓機遇，全力以赴踏上高質量發展的新征程。

### 致謝

本公司董事局主席傅卓洋先生於二零二零年五月二十日榮休，本公司之業務在傅先生之領導下實現穩步發展及增長，本人謹代表本公司上下感謝傅先生在任期內對本公司作出之寶貴貢獻致以衷心謝意。

憑藉母公司全力支持，以及管理層和全體員工一以貫之的奮鬥及開拓精神，在目前經濟環境存在較多變化情況下，本人對本集團前景保持審慎態度。藉此機會，本人謹對各位股東及業務夥伴的支持表示誠摯的敬意，向各董事及全體員工在疫情防控中展現的忠誠和堅韌，在經營發展中作出的努力和貢獻，致以誠摯的謝意和崇高的敬意。

蔣洪  
董事局主席

香港，二零二一年三月三十日





# 管理層討論及分析

## 業績概述

二零二零年，本集團綜合收入為19.67億港元，較上年減少56%。稅前虧損為7.42億港元，上年稅前溢利為7.34億港元。股東應佔虧損為3.91億港元，上年股東應佔利潤為3.87億港元。經營業務應佔虧損為4.37億港元，上年經營業務應佔利潤為3.98億港元。綜合收入減少及股東應佔虧損主要由於二零二零年爆發的2019冠狀病毒病(「COVID-19」)導致本集團港澳及內地的旅遊接待人次大幅下降，對本集團的全線業務的財務業績造成負面影響。年內，本集團錄得撥回對二零一七年高爾夫球會關閉的撥備1.38億港元及完成車船整合項目的視作出售信德中旅收益1.83億港元，減少了部分虧損。

本集團財務狀況仍然穩健良好，具有一定的投、融資能力。截至二零二零年十二月三十一日，總資產為251.84億港元，較上年增加15%；股東應佔權益為162.07億港元，較上年增加0.75%；現金及銀行結餘、理財產品及若干應收貸款等的總額為36.37億港元，較上年減少1%，其中現金及銀行結餘總額為29.47億港元，扣除控股公司借款、銀行貸款及其他借款6.61億港元後，淨現金為22.86億港元，較上年減少27%。

## 股息

董事局不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息。

## 業務回顧

### (一) 旅遊景區及相關業務

本集團旅遊景區及相關業務包括：

1. 主題公園：深圳世界之窗有限公司(「世界之窗」)和深圳錦繡中華發展有限公司(「錦繡中華」)；
2. 自然人文景區目的地：港中旅(登封)嵩山少林文化旅遊有限公司(「嵩山景區」)、港中旅(寧夏)沙坡頭旅遊景區有限責任公司和港中旅(寧夏)沙坡頭索道遊樂有限公司(「沙坡頭景區」)、江西星子廬山秀峰客運索道有限公司(「秀峰景區」)、廣西寧明中旅岵來旅遊文化有限公司(「花山景區」)、廣西中旅德天瀑布旅遊開發有限公司(「德天景區」)、中旅瀘州老窖文化旅遊發展有限公司(「瀘州景區」)；  
非控股景區投資：黃山玉屏客運索道有限責任公司、黃山太平索道有限公司、長沙世界之窗有限公司、長春淨月潭遊樂有限責任公司及寧波市中旅慈城古縣城旅遊發展有限公司(「慈城旅遊公司」)；
3. 休閒度假景區目的地：港中旅(珠海)海泉灣有限公司(「珠海海泉灣」)、咸陽海泉灣有限公司(「咸陽海泉灣」)、珠海市恆大海泉灣置業有限公司(「恆大海泉灣」)及港中旅(安吉)旅遊發展有限公司(「安吉公司」)；及

4. 旅遊景區配套服務：天創國際演藝製作交流有限公司(「天創公司」)、中旅(深圳)城市發展有限公司(「中旅城市」)，前稱港中旅聚豪(深圳)高爾夫球會有限公司、中旅智業文化發展(深圳)有限公司(「中旅智業」)及中旅風景(北京)旅遊管理有限公司(「中旅風景」)。

因應 COVID-19 實施的相關旅遊限制及封鎖措施所影響，二零二零年，本集團旅遊景區及相關業務總體收入為 12.85 億港元，較上年減少 35%；應佔利潤為 0.28 億港元，較上年減少 90%。錄得應佔利潤主要由於錄得中旅城市撥回對二零一七高爾夫球會關閉的撥備 1.38 億港元，及抵銷其他景區所錄得的經營虧損 1.21 億港元。

#### 主題公園

受疫情影響，赴深圳外地遊客大幅減少，出境遊客和團隊遊客也不同程度的受到影響，主題公園以外地遊客為主要客源，受到較大的影響，導致本年遊客量不斷下降。主題公園的恢復較緩慢，收入較上年減少 69%；應佔虧損為 0.81 億港元，上年應佔利潤為 1.19 億港元。年內，世界之窗的 3D 投影項目、冰雪場改造項目已投入使用。錦繡中華的輸出管理業務收入有所增長。世界之窗和錦繡中華將持續加強市場的開拓和挖潛，豐富產品及加大提質擴容力度。



#### 自然人文景區目的地

受疫情影響，自然人文景區目的地收入為 2.92 億港元，較上年減少 53%；應佔虧損為 0.27 億港元，上年應佔利潤為 0.86 億港元。

嵩山景區的恢復較為緩慢，收入大幅減少，由盈轉虧；年內，本公司在北京產權交易所網站公開掛牌出售嵩山景區 51% 股權，並於二零二一年一月二十五日(於北京產權交易所完成交易流程後)與登封嵩山少林文化旅遊集團有限公司訂立產權交易合同，本公司同意以約人民幣 2.55 億元出售嵩山景區 51% 股權給登封嵩山少林文化旅遊集團有限公司。出售嵩山景區有利於本集團優化屬下自然人文景區目的地的資產組合，提升資產周轉率和提高現金回流，進一步提高本公司可持續發展水準，預期本集團將因該出售錄得淨收益約人民幣 587 萬元。於本報告日期，該出售尚未完成。有關詳情請參閱本公司日期為二零二一年一月二十五日的公告。

## 管理層討論及分析

沙坡頭景區收入減少，由盈轉虧，沙坡頭景區的星星酒店B區帳篷木屋入住率和平均房價均高於預期，成為網紅產品，並在冬天淡季時形成新的獨特吸引力，為沙坡頭景區帶來了新的收入。秀峰景區的收入和利潤下降。花山景區實施區域化管理實現減虧。德天景區收入和利潤減少，但隨著「登高望越」、「中越跨境免稅街」及「夜德天」項目已於下半年陸續開業，預期經營情逐漸向好，其中「夜德天」榮獲二零二零年廣西夜間文化旅遊品牌評選活動“十佳夜遊文化景區”稱號。

於二零二零年九月，本公司與瀘州老窖股份有限公司共同設立瀘州景區，瀘州景區註冊資本人民幣3億元，本公司佔60%股權，瀘州景區對老窖池景區進行提升改造，著重打造酒文化旅遊項目，未來將通過產品創新，打造以長江文化、白酒文化為主的文化旅遊特色目的地。年內，瀘州景區錄得收入貢獻。



於二零二零年十一月，本公司與寧波市江北開發投資集團有限公司共同組建慈城旅遊公司，慈城旅遊公司註冊資本人民幣3億元，本公司佔60%股權；寧波市江北開發投資集團有限公司將逐步將慈城古縣城劃定區域內已建成的商鋪使用權、景點運營權全權委託給慈城旅遊公司，慈城旅遊公司將負責寧波慈城古縣城劃定區域範圍內的旅遊投資開發和運營管理，以將慈城古縣城打造為國內著名的旅遊度假目的地為發展目標。

於二零二零年十二月二十四日，本公司之全資附屬公司中旅景區投資有限公司（「中旅景區」）、開元旅業集團有限公司（「開元旅業」）及杭州開元森泊旅遊投資有限公司（「開元森泊」）訂立股權收購協議，據此，中旅景區同意以人民幣3.91億元向開元旅業收購開元森泊34%股權。開元森泊定位中高端市場微度假項目，價值主張是向中高端客戶群提供城市周邊短途遊休閒度假產品，引領消費升級，建立了特色化、低成本、重品質的價值支撐體系；開元森泊擁有吸引市場的良好旅遊IP與高口碑產品、被行業認可的可複製模式及優異的業績表現，本公司收購兼併開元森泊成熟的旅遊IP，有助本公司推進旅遊地產業務跨越式發展；有關詳情請參閱本公司日期為二零二零年十二月二十四日的公告。該收購已於二零二一年二月完成，中旅景區成為開元森泊第二大股東。

#### 休閒度假景區目的地

受疫情影響，休閒度假景區接待人次減少，休閒度假景區目應佔利潤為0.55億港元，較上年增加248%；收入為6.83億港元，較上年增加61%；收入增加主要由於安吉公司房地產結轉收入大幅增加所致。

珠海海泉灣收入同比減少，但獲得提供接待隔離人員的政府補貼，現金流較去年有所改善，將繼續推進海王星酒店改造。咸陽海泉灣收入減少，但輸出管理服務收入增加，除了完成溫泉中心的升級，也開展了溫泉客房的試點改造，市場反應良好。聯營公司恆大海泉灣結轉的房地產利潤增加。

#### 旅遊景區配套服務

旅遊景區配套服務收入為0.54億港元，較上年減少40%；應佔利潤為0.81億港元，較上年減少26%。錄得應佔利潤主要由於錄得中旅城市撥回對二零一七高爾夫球會關閉的撥備1.38億港元，及抵銷其他景區的經營虧損。

天創公司從事景區建設、策劃創意及演藝業務，因劇目主要客源來自歐美市場，境外疫情未得到有效控制，收入減少，虧損增加；在部份劇院停演的情況下，天創公司與其他景區協同，打造啤酒節夜場演出，積極增收。中旅智業提供旅遊策劃服務，收入減少，錄得輕微虧損。中旅風景提供輸出管理及顧問諮詢服務，收入有所增長，並將加強產品研發、項目推動和落地等方面的協同。

#### (二) 旅行社、旅遊證件及相關業務

本集團旅行社、旅遊證件及相關業務主要包括：

1. 旅行社業務：香港中國旅行社有限公司及海外分社；及
2. 旅遊證件業務

針對COVID-19相關的各種社交距離和跨境活動的限制影響了整個旅遊業的市場動態，二零二零年，本集團旅行社、旅遊證件及相關業務收入為2.52億港元，較上年減少80.72%；應佔虧損為0.19億港元，上年應佔利潤為1.5億港元。

旅行社及相關業務收入減少。旅遊證件業務辦證量減少，應佔利潤減少92%。



於二零一九年八月九日，本集團與中國旅遊集團有限公司之附屬公司中國旅遊集團旅行服務有限公司(「中旅總社」)，前稱中國旅遊旅行服務有限公司)，訂立資產及股權轉讓總協議，據此，本集團同意出售旅行社有關業務及相關資產給中旅總社，作價513萬港元(「出售事項」)，有關詳情請參閱本公司日期為二零一九年八月九日的公告。由於出售事項涉及的繁瑣程序及當前狀況，本集團正在尋求妥善方案，目前仍在推進過程中，於本報告日期，出售事項尚未完成。

### (三) 酒店業務

本集團酒店業務包括：

1. 港澳五家酒店；
2. 北京廣安門維景國際大酒店(「北京維景酒店」)；及

3. 香港中旅維景國際酒店管理有限公司。

二零二零年，本集團酒店業務收入為3.26億港元，較上年減少54%；應佔虧損為0.97億港元，上年應佔利潤為0.81億港元。受到COVID-19實施的相關旅遊限制及封鎖措施所影響，港澳五家酒店及北京維景酒店的平均住房率及餐飲收入大幅減少，酒店業務整體業績下滑。北京維景酒店恢復較快，錄得輕微利潤。此外，九龍維景酒店在二零二零年十二月成為政府指定酒店，用作專門接待回港人士入住隔離檢疫，收入開始有所改善。面對現時經營環境，部份酒店推出優惠及宣傳，加強成本控制，藉此減少疫情帶來的負面影響。

### (四) 客運業務

本集團客運業務包括：

1. 香港中旅旅運發展有限公司(「中旅旅運」)及其附屬公司；及
2. 信德中旅船務投資有限公司(「信德中旅」)。



於二零二零年三月六日，本公司之全資附屬公司與信德集團有限公司（「信德集團」）之非全資附屬公司訂立股權轉讓協議，據此，本集團同意以4.37億港元收購信德中旅21%已發行股份；於同日，本公司與信德中旅訂立股權轉讓協議，本公司同意以代價5.08億港元出售其全資附屬公司中旅旅運（持有香港中旅汽車服務有限公司（「中汽公司」）全部股權）全部已發行股份及股東借款給信德中旅；同日，信德中旅與信德集團之全資附屬公司訂立股權轉讓協議，信德中旅同意以代價0.55億港元收購協能投資有限公司全部已發行股份，從而獲得澳門信德國旅汽車客運股份有限公司部份股權（「車船整合項目」），有關詳情請參閱本公司日期為二零二零年三月六日的公告及日期為二零二零年三月二十七日的通函。車船整合項目於二零二零年七月十六日完成，完成後，信德中旅成為本公司之非全資附屬公司，中旅旅運併入信德中旅，成為本公司之非全資附屬公司。



受到COVID-19的影響，本集團的跨境巴士服務及客運渡輪服務全線暫停，客運業務嚴重受挫。二零二零年，客運業務收入為0.91億港元，較上年減少81%；應佔虧損為2.97億港元，上年應佔虧損為0.14億港元。中汽公司著力發展香港本地屋邨穿梭巴士、公司通勤租賃等業務，以緩解主營業務暫停的困境，同時加大對文化傳媒、跨境商城等新興業務的培育力度，擴充經營業態。

### 發展戰略

本集團圍繞打造「一流旅遊目的地投資與運營服務商」的戰略定位，進一步聚焦於打造與旅遊、休閒、度假相關的產品，著力在場景、內容和體驗等方面創造行業標杆，推動景區業務和地產業務融合發展的戰略實施路徑。目前旅遊業已成為經濟增長的重要引擎，也是滿足人民美好生活需要的重要產業；本集團將推進旅遊消費市場進一步擴容和消費場景擴大，充份挖掘消費潛力，打造旅遊精品，推動科技在旅遊場景廣泛應用，提高供給品質效益和產業核心競爭力，抓住疫情後消費回流的機遇，開創促進旅遊新消費的新局面。



## 管理層討論及分析

本集團加速存量業務的增收增效，優化存量業務經營。世界之窗推出了單人日場雙次票、親子套票、年卡優惠等產品政策，3D 投影項目及冰雪場改造項目已投入使用，並通過各種產品、市場政策積極應對疫情後市場變化。錦繡中華的「龍號觀覽車項目」已於下半年投入運營，並將加強輸出管理業務全面化管理服務機制，增加服務的綜合價值。

沙坡頭景區將重點推進「時空之門」、「沙漠傳奇」和「黃河主題文化博物館」項目落地，繼續打造以「景區+特色酒店」全新度假模式，豐富溫泉、民宿、酒店、演藝、夜遊等休閒度假產品的打造，推動景區的轉型升級。德天景區隨著夜間旅遊體驗產品「夜德天」，以及「登高望越項目」、「中越跨境免稅街項目」已於下半年陸續開業運營，預期經營業績逐漸向好。

珠海海泉灣將通過存量改造升級和增量地產開發來擦亮「海泉灣」品牌，目標是豐富海泉灣產品數量，挖掘海泉灣文化特色，切實發揮「旅遊+地產」互補聯動作用，並將繼續推進海王星酒店改造方案。咸陽海泉灣的溫泉中心已完成升級改造並於下半年正式投入運營，並將積極尋找商旅和團隊客源，優化客源結構。安吉公司將著力在產品創新和渠道開拓方面下功夫，促進新老產品形成良性互動以帶動收入增長。

本集團推進開發金堂縣的旅遊度假和房地產項目，於二零二零年五月八日，本公司以代價人民幣3.34億元競得中國四川省成都市金堂縣三幅地塊的國有建設用地使用權；該等地塊周邊交通便利，配套較為齊全，具備一定發展潛力；該等地塊有助於本集團旅遊房地產業務提高市場佔有率，提升行業地位和品牌知名度，拓展本集團的利潤增長點。有關詳情請參閱本公司日期為二零二零年五月八日的公告。

車船整合項目於二零二零年七月十六日完成，完成後，本集團錄得視作出售信德中旅收益1.83億港元。預期該項目可鞏固且擴展信德中旅的多模式運輸平台，鞏固本公司與信德集團的戰略合作，帶動本公司在大灣區陸運海運、酒店、旅遊等業務板塊的協同效應，擴展本公司的客運業務規模及業務多元化，使本集團在大灣區運輸行業的發展中發揮重要作用。未來除了通過港珠澳大橋擴展陸上跨境業務外，還有機會探討開拓新的業務；信德中旅的財務業績與本公司的財務業績合併入賬後，可顯著提升本公司在港資產和人員，長期可促進整體業績提升；信德中旅有機會成為廣州、香港、澳門和深圳的主要運輸營辦商，實現中國中央政府二零一九年二月頒佈的《粵港澳大灣區發展規劃綱要》的策略目標；待疫情受到控制後，預期大珠三角地區港口羣的運輸網絡、整體競爭力和吞吐量有機會大幅提升，大珠三角地區的發展可帶來大量商機。





本集團將加快增量項目的推進，積極獲取戰略性優質景區資源，形成新的利潤增長點；並積極探索海外市場佈局新突破。年內，本集團對「一帶一路」沿線的主要旅遊目的地進行投資研究，繼續推動馬爾代夫有關方面的商務談判和調研工作，並擴大目標地區範圍，積極拓寬商業網絡，尋找適合標的，同時留意中國遊客首選目的地的日本度假市場，把握投資機遇。本集團將爭取突破粵港澳大灣區的市場佈局，並鞏固長三角的市場份額，積極推進在佈局中的項目落地。

本集團積極研究存量資產包括香港物業的盤活和優化計劃，以提高資產經營效率和釋放價值。其中，本集團位於紅磡的協記三倉土地於二零一八年完成補地價手續，獲政府批准變更為酒店用途，土地價值及發展潛力獲大幅提升；本集團計劃於該地塊興建一家多功能中高檔精品酒店，目前已完成拆卸舊建築物，並已開展樁基工程施工，預期二零二四年初開業。

本集團成立了數字化運營部，全面推進數字化轉型，推進資源管理平台(ERP平台)建設，初步完成了總體思路及規劃，確定了數字化轉型的重點項目和試點單位；加強內外部溝通交流，並組織開展了「文旅產業數字化轉型探索與實踐」專題培訓，目標實現業務、運營、管理一體化管控。

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

### 僱員人數及薪金

於二零二零年十二月三十一日，本集團聘用8,978名僱員。本集團乃根據僱員工作表現、專業經驗及現行行業慣例釐定僱員薪金。管理層會定期對本集團僱員薪酬政策和待遇作出評估。除退休福利及內部培訓計劃外，本集團按員工表現的評核，向若干僱員酌情發放花紅及購股權。

### 流動資金、財務資源及資本結構

本集團財務狀況良好，本集團普遍以其內部現金流及銀行貸款作為業務的營運資金。於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘29.47億港元，以及銀行及其他借貸及控股公司貸款為6.61億港元，負債與資本比率為26%，負債包括銀行及其他借貸、應付貿易款項、其他應付款項及應計控股公司借款以及應付控股公司及同系附屬公司款項。







### 外匯風險

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

### 資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團已將約0.11億港元(二零一九年十二月三十一日：0.18億港元)之銀行存款抵押予銀行，以作為取得供應商授予本集團附屬公司之若干信貸額及代替水、電、煤氣費及租金按金之若干銀行擔保。

於二零二零年十二月三十一日，本集團已抵押賬面淨值為0.57億港元(二零一九年十二月三十一日：150萬港元)之若干樓宇，以作為取得供應商授予信貸額之銀行擔保。

### 重大收購及出售附屬公司

除上文「業務回顧」章節所載外，於年內，本集團並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合營公司。

### 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團就履行銷售合約向一客戶提供30萬港元的履約保證(二零一九年十二月三十一日：30萬港元)。

### 持有的重要投資

在不影響本集團營運流動資金及確保資金安全的情況下，為更有效運用閒置資金，本集團動用部分閒置資金認購人民幣理財產品。於二零二零年十二月三十一日，本集團持有理財產品合計人民幣2.50億元(等值約2.98億港元)。年內，按公允值計入損益的金融資產收入約為600萬港元。年內認購的理財產品變動情況如下：

|               | 二零二零年<br>一月一日<br>千港元 | 年內認購<br>千港元 | 年內收回<br>千港元 | 匯兌差額<br>千港元 | 按公允值計入<br>損益之金融資產<br>的應收收入<br>千港元 | 二零二零年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元 | 期限<br>(月) | 預期年化<br>收益率<br>(%) |
|---------------|----------------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------|--------------------|
| <b>發行商</b>    |                      |             |             |             |                                   |                             |           |                    |
| <b>有約定到期日</b> |                      |             |             |             |                                   |                             |           |                    |
| 農業銀行股份有限公司    | -                    | 821,376     | (540,083)   | 15,746      | 514                               | 297,553                     | 3         | 2.8-3.5            |
| <b>無約定到期日</b> |                      |             |             |             |                                   |                             |           |                    |
| 交通銀行股份有限公司    | 56,904               | -           | (56,259)    | (645)       | -                                 | -                           | 不適用       | 2.93               |
|               | 56,904               | 821,376     | (596,342)   | 15,101      | 514                               | 297,553                     | -         | -                  |



上述理財產品主要條款：

- (i) 收益類型：保本浮動收益類型。
- (ii) 本金與收入兌付：在約定持有到期日後或贖回確定日後1-3個工作日內一次性收回理財本金及應得收入。
- (iii) 贖回條款：在約定持有期內不對認購者開放產品贖回，如無約定期限，認購者可於工作日贖回。
- (iv) 提前終止權利：認購者無提前終止該產品的權利；除特別註明外，發行商有提前終止該產品的權利，如提前終止，發行商將在終止日後2-3個工作日內一次性支付理財本金及應得收益。

上述認購事項屬於保本性質的浮動收益類投資，本集團持續積極監控該等金融資產所產生的收入風險，並通過適當的資產配置以分散相關的投資風險。

本集團於期內就上述各項認購事項所計算出的有關適用百分比率(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.07條)均少於5%，並不構成上市規則第14章項下的須予公佈的交易。上述在期末仍持有且有約定到期日的理財產品將逐漸在本年底前收回；無約定到期日的理財產品，將會按照本集團資金情況適時贖回。

### 有關重要投資或資本資產之未來計劃

本年度，本集團並無有關重要投資或資本資產之未來計劃。

### 展望

二零二零年，宏觀經濟形勢仍然複雜，經濟擴張趨弱的態勢愈發明顯。COVID-19自年初開始在全球爆發，各種社交生活、經濟活動被迫暫停或減少，導致全球經濟下行壓力增大。中美貿易關係持續緊張，為全球經濟及政治環境帶來許多不確定因素。儘管面對眾多挑戰，中國全年國內生產總值按年增長2.3%並首次突破人民幣100萬億元，展現出強大和穩健的經濟基礎及實力。中國國內生產總值由二零二零年第一季度同比下降6.8%，至全年實現正增長，反映疫情防控措施有效執行，減稅降費政策精準落實，保障了民眾恢復生活秩序及企業復工復產，社會經濟逐步回復平穩。

## 管理層討論及分析

面臨複雜形勢下，本集團危中尋機，一方面嚴密部署疫情防控工作，確保了整體疫情防控形勢穩定；另一方面堅持以現金流為核心安排部署各項經營管理工作，有序復工復產，紮實做好國家關於「六穩」、「六保」工作的重大決策部署，並利用空窗期提升能力，為後續發展積蓄了力量。在管理層的共同堅守和努力下，本公司經營管理工作取得一定成績。

二零二一年是國家「十四五」規劃的開局之年，更是我國全面建成小康社會之後現代化建設進程中具有特殊重要性的一年。中央經濟工作會議對形勢進行了深刻分析，提出堅持擴大內需的戰略基點為二零二一年八項重點任務之一；本集團將在國家對經濟形勢的總體判斷下深刻理解行業，做好應對，不忘初心，牢記使命，堅持穩中求進工作總基調，把握新發展階段、貫徹新發展理念、以推動高品質發展為主題，以改革創新為根本動力，以滿足人民日益增長的旅遊美好生活需要為根本目的，更好統籌企業發展和安全。

隨著疫苗接種計劃的推進，市場普遍預期疫情將逐步受控，經濟活動有望回復正軌，惟短期營商環境仍面臨諸多不明朗因素；本公司對未來發展前景保持審慎態度，並會持續監控 COVID-19 的控制情況並評估其可能對本集團的財務及貿易前景帶來的潛在風險及影響，以作出應對措施。本集團整體業務的基本面保持穩健良好，資金比較充裕，具備投資發展的實力和能力，本公司將全力以赴完成各項工作任務，推動本集團的深化改革和融合發展，亦會密切留意合適的增長機會，提升中長期收益來源，為股東創造更大價值。





# 董事局報告

董事將其報告書連同本公司及其附屬公司(「**本集團**」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表送呈台覽。

## 主要業務及業務回顧

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要附屬公司之主要業務載於合併財務報表附註40內。本集團年內主要業務性質沒有重大變化。就香港法例第622章公司條例附表5指定活動而進行之討論和分析，包括對本集團業務之中肯審視、對本集團面對之主要風險及不明朗因素的討論、在二零二零年財政年度終結後發生並對本集團有影響的重大事件之詳情，本集團業務相當可能進行之未來發展的揭示，以及本公司的環境政策及表現，已載於本年報第12至15頁之「主席報告書」章節、第16至26頁之「管理層討論及分析」章節、第7頁之「財務回顧」章節、第43至54頁之「企業管治報告」章節、第55至75頁之「環境、社會及管治報告」章節及年報第183至190頁之合併財務報表附註45內。

## 本集團虧損

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之虧損及本公司與本集團於該日之財政狀況及財務事宜載於合併財務報表第82至194頁。

## 股息

董事不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一九年：零港元)。

## 股本

本公司於年內之股本變動詳情載於合併財務報表附註37。

## 儲備

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

## 股權有關協議

除下文「購股權計劃」一節所披露的本公司購股權計劃外，年內概無任何股權有關協議存續。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司概無訂立任何股權有關協議。

## 可分派儲備

於二零二零年十二月三十一日，根據香港法例第622章香港公司條例第297及299條之規定計算，本公司之可供分派儲備為4,406,930,000港元。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 捐款

年內，本集團作出慈善捐款1,320,000港元。

### 財務資料概要

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

### 主要客戶及供應商

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

### 董事

於本年度及直至本報告日期，本公司之董事如下：

#### 執行董事：

蔣洪先生(於二零二零年五月二十日獲委任為主席)  
傅卓洋先生(於二零二零年五月二十日辭任)  
盧瑞安先生(副主席)  
吳強先生(總經理)  
游成先生  
楊浩先生  
凡東升先生(於二零二零年一月二十日獲委任)

#### 非執行董事：

曾偉雄先生(於二零二零年六月十九日獲委任)

#### 獨立非執行董事：

謝祖堃先生  
張小可先生  
黃輝先生  
陳志宏先生  
宋大偉先生

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

根據本公司組織章程細則(「細則」)第101條，盧瑞安先生、吳強先生、楊浩先生及陳志宏先生須於即將舉行之股東週年大會輪值告退並合資格且願意重選連任。

根據本公司組織章程細則第92條，曾偉雄先生(於二零二零年六月十九日獲董事局委任)須於即將舉行之股東週年大會輪值告退並合資格且願意重選連任。

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

本公司之董事簡介詳情載於本年報第8頁至第11頁。

### 附屬公司之董事

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

### 董事資料之變更

根據上市規則第13.51B(1)條，自二零二零年中期報告日期以來，董事之資料變動載列如下：

| 董事姓名 | 變動  |
|------|---|
| 陳志宏  | 於二零二一年一月一日調任為康宏環球控股有限公司(股份代號：1019)非執行董事，但繼續擔任董事局主席。 |

吳強

- 獲委任為欣興發展有限公司(本公司之附屬公司)董事，自二零二零年十二月九日起生效。
- 獲委任為Metrocity Hotel Limited(本公司之附屬公司)董事，自二零二零年十二月九日起生效。
- 獲委任為Hotel Metropole Holdings Ltd.(本公司之附屬公司)董事，自二零二零年十二月九日起生效。
- 獲委任為Well Done Enterprises Inc.(本公司之附屬公司)董事，自二零二零年十二月九日起生效。
- 獲委任為香港中旅維景國際酒店管理有限公司(本公司之附屬公司)董事，自二零二零年十二月九日起生效。

### 董事酬金

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

### 薪酬制度

本集團之薪酬制度包括基本月薪、年度獎金、福利及長期獎賞(包括根據購股權計劃授出購股權)。本集團之薪酬制度旨在使主要僱員之利益與本集團之表現及股東之利益一致，以及透過合理制度使短期及長期福利達致均衡。同時，本集團亦致力維持整體報酬之競爭力。現金報酬之水平按不同職務之重要性釐定，並按職務之重要性及其表現之直接比例發放獎金，以使本集團能夠招聘、挽留及激勵切合本集團發展需要之優秀人才，並確保回報合理。本集團按年檢討其薪酬制度，並於必要時委聘專業中介機構，以確保薪酬制度具競爭力，從而支持本集團業務之增長。概無任何個別僱員有權自行釐定其本身酬金。

### 董事享有權益之交易、安排或合約

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

### 退休計劃

本集團退休計劃之詳情列於合併財務報表附註2.25。



### 管理合約

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

### 關連交易及持續關連交易

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內及直至本年度報告日期，本集團有以下關連交易及持續關連交易，詳情如下：

#### 關連交易

於二零二零年五月二十七日，本公司(作為貸方)與中國旅遊集團金融投資有限公司(「中國旅遊集團金融投資」)前稱為香港中旅金融投資控股有限公司(作為借方)訂立借款協議，由二零二零年五月二十七日起至二零二一年五月二十六日止為期一年，據此，本公司同意向中國旅遊集團金融投資提供20,000,000美元借款。提供予中國旅遊集團金融投資之借款用作其一般營運資金，而本集團預計自借款取得穩定的利息收入。

中旅(集團)為本公司的主要股東。中國旅遊集團金融投資為中旅(集團)的全資附屬公司，故為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，借款協議項下擬進行之交易將構成本公司的關連交易，且須遵守其中的申報及公告規定。詳情請參閱本公司日期為二零二零年五月二十七日的公告。

### 持續關連交易

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

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

截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年二零一九年金融服務補充協議項下有關經修訂存款上限為人民幣15億元。截至二零二零年十二月三十一日止年度的實際交易金額為人民幣11.83億元。

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

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

預期綜合授信服務(貸款服務除外)、委託貸款服務及跨境人民幣資金池服務相關費用之適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)將每年均低於0.1%，故根據上市規則，綜合授信服務(貸款服務除外)、委託貸款服務及跨境人民幣資金池服務獲完全豁免遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准之規定。

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

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

有關詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十一月八日及二零一九年十月十七日之公告以及本公司日期為二零一九年十一月七日之通函。

(ii) 過往本集團與中旅(集團)及其聯繫人士(統稱「中旅(集團)系公司」)，以及中國旅遊集團及其聯繫人士(統稱「中國旅遊集團系公司」)訂立若干持續關連交易，分類如下：

(a) 由香港中旅物業投資有限公司(「中旅物業投資」)及香港中旅證件服務有限公司(「中旅證件」，前稱香港中旅航空服務有限公司)提供旅行許可證管理服務(附註(1))：



- (b) 與中國旅遊集團系公司(作為出租人)訂立租賃安排(附註(2))；
- (c) 本集團與中國旅遊集團系公司相互提供旅行團服務(附註(3))；
- (d) 與中國旅遊集團系公司(作為承租人)訂立租賃安排(附註(4))；及
- (e) 向中國旅遊集團系公司(作為承租人)出租電腦系統(附註(4))。

附註：

- (1) 於二零零一年五月十五日，本公司之全資附屬公司中旅物業投資與本公司之控股股東中旅(集團)(故為本公司之關連人士)訂立協議(「代理協議」)，訂明中旅物業投資為中旅(集團)在香港提供申請中國入境旅遊簽證及旅行許可證之一般管理服務(「旅行許可證管理服務」)，固定年期至二零四七年六月三十日。

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

於二零二零年六月一日，中旅物業投資、中旅(集團)及本公司之全資附屬公司中旅證件訂立有關代理協議之委託轉讓契據，據此，各方同意中旅證件承擔及代替中旅物業投資履行其於代理協議項下的所有義務及代替中旅物業投資收取其於代理協議項下的權利及利益，年期至二零四七年六月三十日止。

- (2) 於二零一八年十一月八日，本公司與中國旅遊集團訂立租賃總協議，年期由二零一九年一月一日起至二零二一年十二月三十一日為止，而本集團將繼續向中國旅遊集團系公司取得辦公室物業的租賃。

由於中旅(集團)為本公司之主要股東，中國旅遊集團持有中旅(集團)全部已發行股本，因此根據上市規則，中國旅遊集團及中國旅遊集團系公司均為本公司之關連人士。有關詳情，請參閱本公司於二零一八年十一月八日刊發之公告。

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

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

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

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

上述持續關連交易於截至二零二零年十二月三十一日止年度之最高年度代價總額以及該等交易於截至二零二零年十二月三十一日止年度之實際金額如下：

|                             | 截至十二月三十一日止年度之上限 |             |             |             | 截至                                     |
|-----------------------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|--|
|                             | 二零一九年<br>千元     | 二零二零年<br>千元 | 二零二一年<br>千元 | 二零二二年<br>千元 | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>止年度之<br>實際金額<br>千元 |
| I. 與中旅(集團)系公司之持續關連交易        |                 |             |             |             |  |
| (a) 由中旅物業投資及中旅證件提供旅行許可證管理服務 | 310,000港元       | 310,000港元   | 310,000港元   | 不適用         | 74,032港元                               |
| II. 與中國旅遊集團系公司之持續關連交易       |                 |             |             |             |  |
| (b) 本集團向中國旅遊集團系公司提供旅行團服務    | 45,000港元        | 58,000港元    | 7,700港元     | 不適用         | 104港元                                  |
| (c) 由中國旅遊集團系公司向本集團提供旅行團服務   | 108,000港元       | 129,000港元   | 41,000港元    | 不適用         | 10,492港元                               |
| (d) 與中國旅遊集團系公司(作為出租人)訂立租賃安排 | 23,000港元        | 25,000港元    | 26,000港元    | 不適用         | 9,743港元                                |
| (e) 與中國旅遊集團系公司(作為承租人)訂立租賃安排 | 人民幣9,270元       | 25,010港元    | 25,210港元    | 25,210港元    | 956港元                                  |
| (f) 向中國旅遊集團系公司(作為承租人)出租電腦系統 | 不適用             | 8,443港元     | 7,921港元     | 7,921港元     | 不適用                                    |

(iii) 於二零一八年十二月二十八日，本公司與中國旅遊集團訂立管理服務總協議，據此，本公司同意向一組中國旅遊集團附屬公司(其主要業務包括旅遊房地產項目的投資、開發及管理)提供管理服務，自二零一九年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止為期三年。管理服務協議將使本公司得益於中國旅遊集團的優質旅遊資源，實現協同效益及令資產獲取最大收益，同時擴大本公司的收入來源及提升現金流。截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年之年度上限為人民幣55,000,000元。截至二零二零年十二月三十一日止年度的實際交易金額為人民幣51,887,000元。

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

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

中旅(集團)為本公司控股股東。中國旅遊集團投資為中旅(集團)之直接全資附屬公司及因此為本公司關連人士。根據上市規則，商業服務總協議項下擬進行交易將構成本公司之持續關連交易，且須遵守其中的申報、公告及年度審核規定。詳情請參閱本公司日期為二零一九年十二月三十一日的公告。

上述持續關連交易經本公司獨立非執行董事審議。董事（包括獨立非執行董事）確認該等截至二零二零年十二月三十一日止年度的持續關連交易(i)均在本集團日常一般業務過程中訂立；(ii)乃根據相關監管協議按公平合理之條款訂立，並符合股東之整體利益；及(iii)乃按一般商業條款訂立或（如無足夠之可資比較交易以判斷該等交易是否按一般商業條款訂立）按不遜於本集團向獨立第三方取得或由其提供（視適用者而定）之條款訂立。

本公司已委任其核數師畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈之香港鑒證業務準則第3000號下之「非審核或審閱過往財務資料之鑒證工作」規定，並參照應用指導第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」就本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度內之持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，畢馬威會計師事務所已就本集團上述披露之持續關連交易之審查結果及結論發出報告。

本公司確認，已遵守上市規則第14A章所載之披露要求。

### 上市規則第14.36B條項下的對賭約定詳情

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

- (a) 目標公司二零二零年度不出現虧損。如果目標公司二零二零年度出現虧損，則開元旅業應就虧損額向目標公司以捐贈等形式進行等額補償；
- (b) 二零二一年至二零二三年期間累計淨利潤不低於人民幣1.5億元（「承諾業績」）；財務數據以經中旅景區認可的會計師事務所審計為準。如果目標公司二零二一年至二零二三年累計淨利潤低於人民幣1.5億元，則中旅景區有權要求開元旅業按照代價加計8.5%年利率（單利）回購中旅景區持有的目標股權；

- (c) 若實際經審計的淨利潤達到承諾業績但未達到承諾業績的**120%**(即二零二一年至二零二三年期間累計淨利潤人民幣**1.8**億元),中旅景區有權就開元旅業屆時持有的目標公司股權向開元旅業發起收購要約,要約收購價格不低於要約收購的股權比例 $\times$ 收購事項之目標集團整體估值(人民幣**11.5**億元) $\times$ ( $1+N \times 8.5\%$ )( $N=n/360$ , $n$ =自完成之日起至簽署要約收購正式交易協議之日止總天數)。開元旅業有權決定是否接受要約,如不接受要約的,則中旅景區有權要求開元旅業按照代價加計**8.5%**年利率(單利)回購中旅景區持有的目標股權(但回購價款應扣除中旅景區自目標公司實際獲得的分紅款);及
- (d) 若實際經審計目標公司二零二一年至二零二三年累計淨利潤超過人民幣**1.8**億元,並且目標公司各項資產、業務、團隊、品牌等重大事項無重大不利變化、目標公司及開元旅業不存在違反股權收購協議情形,同時開元旅業承諾遵守中旅景區所在上市地交易所對股權收購/重大資產收購、重組等事宜涉及的各项要求(包括但不限於進行業績承諾等)的前提下,中旅景區有權在審計報告出具後**3**個月內就開元旅業屆時持有的目標公司股權向開元旅業發起收購要約,要約收購價格為目標公司遠期估值(為二零二三年經審計的淨利潤數值的**19**倍,但上限不高於人民幣**19**億元) $\times$ 要約收購股權比例。如開元旅業不

接受要約,則中旅景區有權要求開元旅業按照代價加計**8.5%**年利率(單利)回購中旅景區持有的目標股權(但回購價款應扣除中旅景區自目標公司實際獲得的分紅款)。

根據目標公司之管理賬目,其於二零二零年錄得利潤,惟須待核數師進行最終審核。本公司將按照上市規則第**14.36B**條密切監察上述承諾業績及於其未來年報中披露承諾業績的達成狀況。

### 董事及主要行政人員之權益

於二零二零年十二月三十一日,根據本公司按照證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第**352**條而置之登記冊所載,或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)而知會本公司及聯交所,董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第十五部)之股份及相關股份之權益及淡倉如下:

## 於本公司股份及相關股份之好倉

| 董事姓名  | 於股份之權益 |         |      | 根據購股權<br>於相關股份<br>之權益 | 總權益     | 於二零二零年<br>十二月三十一日<br>佔已發行<br>股本百分比 |
|-------|--------|---------|------|-----------------------|---------|------------------------------------|
|       | 公司權益   | 個人權益    | 家族權益 |                       |         |                                    |
| 盧瑞安先生 | –      | 600,000 | –    | –                     | 600,000 | 0.01%                              |
| 吳強先生  | –      | 600,000 | –    | –                     | 600,000 | 0.01%                              |
| 游成先生  | –      | 450,000 | –    | –                     | 450,000 | 0.01%                              |

本公司各董事及主要行政人員於本公司之購股權權益詳情載於下文「購股權計劃」一節。

### 購買股份或債券之安排

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

### 獲許可補償條文

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

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

### 購股權計劃

於二零一二年五月四日，本公司於股東大會上通過決議案以終止於二零零二年六月三日採納的購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」）並採納新購股權計劃（「二零一二年購股權計劃」）以提供獎賞及回報予對本集團之經營成果作出貢獻之合資格參加者。於上述終止前根據二零零二年購股權計劃已授出但尚未行使的購股權仍將繼續有效，且可按歸屬安排根據二零零二年購股權計劃予以行使。有關二零零二年購股權計劃及二零一二年購股權計劃之進一步詳情於合併財務報表附註38披露。





二零零二年購股權計劃

根據二零零二年購股權計劃授出的購股權於年內的變動詳情載列如下：

| 參加者姓名或類別      | 購股權數目                 |       |       |              |                          | 授出日期       | 行使期<br>(附註1)              | 行使價<br>(港元) |
|---------------|-----------------------|-------|-------|--------------|--------------------------|------------|---------------------------|-------------|
|               | 於二零零二年<br>一月一日<br>之結餘 | 於年內授出 | 於年內行使 | 於年內<br>注銷或失效 | 於二零零二年<br>十二月三十一日<br>之結餘 |            |                           |             |
| <b>董事</b>     |                       |       |       |              |                          |            |                           |             |
| 傅卓洋(附註3)      | 768,000               | -     | -     | (768,000)    | -                        | 二零零一年六月十八日 | 二零零二年六月十八日至<br>二零零二年六月十七日 | 1.70        |
| 盧瑞安           | 770,000               | -     | -     | (770,000)    | -                        | 二零零一年六月十八日 | 二零零二年六月十八日至<br>二零零二年六月十七日 | 1.70        |
| 蔣洪            | 800,000               | -     | -     | (800,000)    | -                        | 二零零一年六月十八日 | 二零零二年六月十八日至<br>二零零二年六月十七日 | 1.70        |
| 小計            | 2,338,000             | -     | -     | (2,338,000)  | -                        |            |                           |             |
| <b>其他僱員合計</b> | 10,798,000            | -     | -     | (10,798,000) | -                        | 二零零一年六月十八日 | 二零零二年六月十八日至<br>二零零二年六月十七日 | 1.70        |
| <b>總計</b>     | 13,136,000            | -     | -     | (13,136,000) | -                        |            |                           |             |

附註1：購股權之歸屬期由授出日期起至行使期開始為止。在達到若干表現指標之情況下，購股權可按以下方式行使：

| 購股權可行使之比例 | 行使期                   |
|-----------|-----------------------|
| 第一批30%購股權 | 二零零二年六月十八日至二零零二年六月十七日 |
| 第二批30%購股權 | 二零零三年六月十八日至二零零二年六月十七日 |
| 餘下40%購股權  | 二零零四年六月十八日至二零零二年六月十七日 |

附註2：二零零二年購股權計劃自二零零二年五月四日終止後將不能再授出購股權。所有根據二零零二年購股權計劃已授出但仍未行使之購股權於二零零二年六月十七日已失效。於二零零二年十二月三十一日，本公司不可就行使根據二零零二年購股權計劃已授出但仍未行使之購股權發行股份。

附註3：傅卓洋先生辭任本公司主席及執行董事，自二零零二年五月二十日起生效。

## 二零一二年購股權計劃

截至二零二零年十二月三十一日止年度，根據二零一二年購股權計劃授出的購股權變動詳情如下。

| 參加者姓名或類別      | 購股權數目                 |          |          |                     |                          | 授出日期        | 行使期<br>(附註1)                 | 行使價<br>(港元) |
|---------------|-----------------------|----------|----------|---------------------|--------------------------|-------------|------------------------------|-------------|
|               | 於二零二零年<br>一月一日<br>之結餘 | 於年內授出    | 於年內行使    | 於年內<br>註銷或失效        | 於二零二零年<br>十二月三十一日<br>之結餘 |             |                              |             |
| <b>董事</b>     |                       |          |          |                     |                          |             |                              |             |
| 吳強            | 680,000               | -        | -        | (680,000)           | -                        | 二零一六年九月十五日  | 二零一八年九月十五日至<br>二零二零年九月十四日    | 2.304       |
| 小計            | 680,000               | -        | -        | (680,000)           | -                        |             |                              |             |
| <b>其他僱員合計</b> |                       |          |          |                     |                          |             |                              |             |
|               | 26,730,800            | -        | -        | (26,730,800)        | -                        | 二零一六年九月十五日  | 二零一八年九月十五日至<br>二零二零年九月十四日    | 2.304       |
|               | 2,924,000             | -        | -        | (2,924,000)         | -                        | 二零一六年十二月三十日 | 二零一八年十二月三十日至<br>二零二零年十二月二十九日 | 2.304       |
| 小計            | 29,654,800            | -        | -        | (29,654,800)        | -                        |             |                              |             |
| <b>總計</b>     | <b>30,334,800</b>     | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>(30,334,800)</b> | <b>-</b>                 |             |                              |             |

附註1：購股權之歸屬期由授出日期起至行使期開始為止。在達到若干表現指標之情況下，購股權可按以下方式行使：

| 授出日期        | 購股權可行使之比例 | 行使期                      |
|-------------|-----------|--------------------------|
| 二零一六年九月十五日  | 第一批33%購股權 | 二零一八年九月十五日至二零二零年九月十四日    |
|             | 第二批33%購股權 | 二零一九年九月十五日至二零二零年九月十四日    |
|             | 餘下34%購股權  | 二零二零年九月十五日至二零二零年九月十四日    |
| 二零一六年十二月三十日 | 第一批33%購股權 | 二零一八年十二月三十日至二零二零年十二月二十九日 |
|             | 第二批33%購股權 | 二零一九年十二月三十日至二零二零年十二月二十九日 |
|             | 餘下34%購股權  | 二零二零年十二月三十日至二零二零年十二月二十九日 |

根據二零零二年購股權計劃及二零一二年購股權計劃，概無參與者獲授予超出個人限額的購股權。除本報告所披露者外，並無向僱員、貨品或服務供應商或任何其他參與者授出購股權。



購股權計劃之會計政策載於合併財務報表附註38。由於期權定價模型須相當主觀的假設數據，因此，計算得出的公允值亦具主觀性，且模型未必可用以可靠計量購股權費用。

根據二零一二年購股權計劃而將可授出的所有購股權獲行使時，可予發行之本公司股份總數合共不得超過本公司批准二零一二年購股權計劃當日之已發行股份的10%。於二零二零年十二月三十一日，按此可予發行之本公司股份數目為567,779,152股，佔本公司於本年度報告日期已發行股份總數10.25%。

除上述披露者外，於二零二零年十二月三十一日，各董事或本公司主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第十五部)之股份、相關股份或債券中擁有證券及期貨條例第十五部第七及八分部所述之任何權益或淡倉(或彼等根據該等證券及期貨條例條文被視作或當作擁有之任何權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司存置之登記冊之任何權益，或根據上市規則所載標準守則之規定須知會本公司及聯交所之任何權益。

### 主要股東之權益

於二零二零年十二月三十一日，下列股東(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份直接或間接擁有須根據證券及期貨條例第336條登記於本公司置存之權益登記冊之權益及淡倉：

#### (i) 本公司普通股之好倉

| 股東名稱                             | 身份                        | 所持股份數目        | 於二零二零年               |
|----------------------------------|---------------------------|---------------|----------------------|
|                                  |                           |               | 十二月三十一日<br>佔已發行股本百分比 |
| 中國旅遊集團                           | 受控制法團之權益(附註1)             | 3,385,492,610 | 61.15%               |
| 中旅(集團)                           | 受控制法團之權益及實益擁有人<br>(附註1及2) | 3,385,492,610 | 61.15%               |
| 香港新旅投資有限公司                       | 實益擁有人(附註2)                | 1,136,254,901 | 20.52%               |
| CTS Asset Management (I) Limited | 受控制法團之權益(附註2)             | 1,136,254,901 | 20.52%               |

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

附註2：該等3,385,492,610股股份中的2,228,047,188股股份由中旅(集團)直接持有。21,190,521股股份由Foden International Limited(中旅(集團)之全資附屬公司)直接持有。1,136,254,901股股份由香港新旅投資有限公司(由CTS Asset Management (I) Limited直接擁有100%權益)直接持有。CTS Asset Management (I) Limited由中旅(集團)直接全資擁有，根據證券及期貨條例第十五部，中旅(集團)及CTS Asset Management (I) Limited被視為於香港新旅投資有限公司擁有權益之股份中擁有權益。

除上文所述者外，於二零二零年十二月三十一日，董事並不知悉有任何其他人士(根據本公司按證券及期貨條例第336條須予置存之登記冊中記錄)直接或間接擁有本公司股份、相關股份或債券之權益或淡倉。

### 銀行及其他借貸

本集團於二零二零年十二月三十一日之銀行及其他借貸詳情載於合併財務報表附註33。

### 根據上市規則第13.21條之披露事項

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

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

### 公眾持股量

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

### 審核委員會

審核委員會已與管理層審閱本集團採納的會計原則和慣例，並討論審核、風險管理、內部監控和財務報告事宜，包括審閱本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期業績。

### 企業管治

本公司採用之主要企業管治常規已載於第43至54頁之企業管治報告內。



### 核數師

本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表由畢馬威會計師事務所審核。畢馬威會計師事務所將退任，但有資格重選連任。於二零二一年股東週年大會上將提呈一項決議案重新委任畢馬威會計師事務所，並授權董事局釐定其酬金。

代表董事局

蔣洪  
主席

香港，二零二一年三月三十日

## 企業管治常規

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

於截至二零二零年十二月三十一日止整個年度，本公司遵守載於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)附錄14之企業管治守則的守則條文(「**守則條文**」)，惟以下偏離者除外：

- 守則條文**A.2.7**規定，主席須至少每年舉行由獨立非執行董事而無其他董事列席的會議。年內，因本公司獨立非執行董事可透過包括通信及電郵在內的其他途徑不時直接向主席表達意見，主席並無舉行任何由獨立非執行董事出席而無其他董事列席的會議。本公司認為主席與獨立非執行董事之間保持有效的溝通。
- 守則條文**A.4.1**規定非執行董事應按指定年期委任及重選。雖然本公司之非執行董事並無指定委任期，但根據本公司之組織章程細則(「**細則**」)，在每屆股東週年大會上，須有當時三分之一的董事將輪值告退，惟每位董事至少每三年須輪值告退一次。因此，董事局認為該等規定足以達致有關守則條文之相關目標及精神。
- 守則條文**D.1.4**規定，本公司應有正式的董事委任書，訂明有關彼等委任之主要條款及條件。本公司並無向盧瑞安先生、楊浩先生、凡東升先生及曾偉雄先生發出正式的委任書，然而，上述董事須根據細則至少每三年輪值告退一次。此外，董事預期可參考由公司註冊處出版之《董事責任指引》及由香港董事學會出版之《董事指引》及《獨立非執行董事指南》(如適用)中列明之指引履行彼等作為本公司董事之職責及責任。而且，董事須遵守法規及普通法之規定、上市規則、法律及其他監管規定及本公司之業務及管治政策。
- 守則條文第**E.1.2**條規定，董事局主席須出席股東週年大會。本公司董事局主席由於其他業務承擔並無出席本公司於二零二零年五月二十九日舉行的股東週年大會。

## 董事局

### 組成

董事局目前包括12名董事，即6名執行董事、1名非執行董事及5名獨立非執行董事。董事局組成之進一步詳情於第2頁「公司資料」章節及第27至42頁「董事局報告」章節披露。

董事局各成員間之關係披露於第8至11頁「董事簡介」章節項下。

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

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

### 主席及總經理

本公司支持將主席與總經理之職責分開，以確保權力得以制衡。董事局主席之角色是提供領導職能，以確保董事局有效地履行其職責，而總經理專責管理及監控本集團業務。彼等各自的職責已以書面清晰界定。蔣洪先生現擔任本公司主席及吳強先生現擔任總經理。

### 職責

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

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

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

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

### 董事培訓

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

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

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

附註1 凡東升先生獲委任為本公司執行董事，自二零二零年一月二十日起生效。

附註2 傅卓洋先生辭任本公司主席及執行董事，自二零二零年五月二十日起生效。

附註3 曾偉雄先生獲委任為本公司非執行董事，自二零二零年六月十九日起生效。



### 董事局會議

截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事局共舉行了一次臨時會議及四次定期會議。就定期董事局會議而言，最少會於會前14天向所有董事發出通知。就其他董事局會議及委員會會議而言，一般均會於合理期間前發出通知。

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

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

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

### 董事局委員會

董事局已設立三個委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以審視本公司特定範疇之事務。按照其本身職權範圍，所有董事局轄下委員會均獲董事局授予權限。

### 審核委員會

成員：

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

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，審核委員會共舉行兩次會議，審閱截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核財務報表及截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表。委員會亦審閱內部審計報告(由本集團內部審計部門編製)、企業管治報告及外部核數師的續聘、資源充分水平、本公司從事會計及財務申報職能的員工的資歷及經驗以及與管理層及外部核數師討論風險管理及內部監控系統及會計政策及實務。



本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之全年業績已由審核委員會審閱。

**薪酬委員會**

**成員：**

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

執行董事： 傅卓洋先生  
(於二零二零年五月二十日辭任)  
蔣洪先生  
(於二零二零年五月二十日獲委任)

薪酬委員會負責就本公司與本公司全體董事及高級管理人員薪酬有關的政策及架構以及就制定薪酬政策設置正式及透明程序作出推薦建議供董事局批准。其亦評估執行董事表現及須就個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇向董事局提供推薦建議。截至二零二零年十二月三十一日止財政年度已付董事及高級管理人員的薪酬詳情於合併財務報表附註內披露。於二零二零年，薪酬委員會已舉行一次會議，檢討二零二零年度董事袍金。

**提名委員會**

**成員：**

執行董事： 傅卓洋先生(主席)  
(於二零二零年五月二十日辭任)  
蔣洪先生(主席)  
(於二零二零年五月二十日獲委任)

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

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

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

本公司於二零一三年八月三十日採納董事局成員多元化政策，旨在闡明實現董事局成員多元化而採取的方針。本公司明白並深信董事局成員多元化對提升公司的表現素質裨益良多。董事局所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事局成員多元化的裨益。甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按人選的長處及可為董事局提供的貢獻而作決定。提名委員會負責檢討該政策及監察其執行。

於二零二零年，提名委員會已舉行一次會議，審核二零二零年股東週年大會重選之退任董事，董事局之架構、規模及組成，董事局成員及高級管理層之辭任及委任。

**出席董事局會議、董事局委員會會議及股東大會** 員會會議及股東週年大會之出席情況如下：

各董事於截至二零二零年十二月三十一日止年度於本公司董事局會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議、提名委

截至二零二零年十二月三十一日止年度已出席／符合資格出席的會議次數

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

附註1 傅卓洋先生辭任本公司主席及執行董事、薪酬委員會成員及提名委員會主席，自二零二零年五月二十日起生效。

附註2 蔣洪先生獲委任為本公司董事局主席、薪酬委員會成員及提名委員會主席，自二零二零年五月二十日起生效。

附註3 凡東升先生獲委任為本公司執行董事，自二零二零年一月二十日起生效。

附註4 曾偉雄先生獲委任為本公司非執行董事，自二零二零年六月十九日起生效。



### 董事的證券交易

本公司已就董事證券交易採納操守守則，其條款不遜於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）內載列的規定準則。本公司已作出具體查詢，所有董事確認，截至二零二零年十二月三十一日止年

度內均一直遵守標準守則內所載的規定準則。

### 核數師酬金

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司核數師畢馬威會計師事務所之酬金載列如下：

| 服務類型  | 已付／應付酬金<br>千港元 |
|-------|----------------|
| 審核服務  | 8,471          |
| 非審核服務 | 1,174          |
| 總計    | 9,645          |

### 董事對財務報表之責任

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

本公司外聘核數師就其財務報表之申報責任發出之聲明載於第76至81頁之「獨立核數師報告」項下。

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

### 風險管治架構

本集團的風險管治架構以及架構內各階層的主要職責簡介如下：

### 風險管理及內部監控

#### 風險管理

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

#### 董事局

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

#### 風險管理委員會

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

#### 風險管理辦公室

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

#### 業務單位管理層

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

#### 用於識別、評估及管理重大風險的程序

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

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

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

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

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

#### 內部監控

##### 內部監控系統的主要特點

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

##### 內部審計部門

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



## 企業管治報告

### 舉報政策

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

### 內幕消息

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

### 檢討風險管理及內部監控系統

董事局已透過審閱管理層及內部審計部門履行的工作對風險管理及內部監控系統的有效性進行年度審查。通過審閱管理層的主要風險及監控評估，已對持續監控風險和內部監控系統的範圍及質素作出估計。有關結果及需要改進的方面已呈報予風險管理委員會和董事局。因此，董事局認為，本集團的風險管理及內部監控系統乃屬有效。管理層亦已就截至二零二零年十二月三十一日止年度風險管理及內部監控系統的有效性向董事局作出確認。

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

### 股息政策

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

#### (1) 考慮因素

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

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

**(2) 股息的形式**

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

**(3) 批准**

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

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

由股東召開股東特別大會的方式，須盡可能與本公司董事召開股東大會的方式接近。

**公司秘書**

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

**章程文件**

於年內，本公司之章程文件並無變動。

**股東之權利**

**應股東要求召開股東特別大會**

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

**股東直接向董事局查詢之程序**

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

**於股東大會上動議決議案之程序**

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

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

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



### 與股東之溝通

董事局及高級管理人員透過不同渠道與股東及投資者保持溝通。於二零二零年，本公司於二零一九年年度業績及二零二零年中期業績公佈發佈後，已舉行新聞發佈會及分析師會議，並已出席了各項投資者會議和為分析師及投資者安排電話會議。

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

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



# 環境、社會及管治報告

## 1. 緒言

本公司(「公司」或「我們」)欣然發佈第五份環境、社會及管治(「ESG」)報告(「ESG報告」)。本ESG報告應與本年報中的「企業管治報告」一併閱覽，以便各利益相關方更全面地了解本公司於二零二零年的ESG策略、管理措施及相關表現。

### 報告範圍

本ESG報告涵蓋的時間範圍與二零二零年度報告一致，為二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日(「報告期」)。通過綜合考量本公司的可持續發展背景，本ESG報告範圍包括本公司主要業務活動中的旅遊目的地(「旅遊目的地」包括酒店、主題公園、自然人文景區及休閒度假景區)和客運業務。我們業務的定量環境表現乃基於具有重大影響的13個營運單位所收集的數據，該13個營運單位名稱如下表所列：

|                    |
|--------------------|
| <b>酒店業務</b>        |
| 香港旺角維景酒店           |
| 香港灣仔睿景酒店           |
| 香港九龍維景酒店           |
| 香港銅鑼灣維景酒店          |
| 澳門維景酒店             |
| 北京維景酒店             |
| <b>主題公園</b>        |
| 世界之窗               |
| 錦綉中華               |
| <b>自然人文景區目的地</b>   |
| 沙坡頭景區 <sup>1</sup> |
| <b>休閒度假景區目的地</b>   |
| 珠海海泉灣              |
| 咸陽海泉灣              |
| 安吉公司               |
| <b>客運業務</b>        |
| 香港中旅汽車服務           |

### 報告準則

我們按照《香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則》附錄二十七中所載的《環境、社會及管治報告指引》(「《指引》」)2016版編制本ESG報告。本ESG報告已遵守《指引》中所載的「不遵守就解釋」條文，同時以「重要性」、「量化」、「平衡」和「一致性」這四項匯報原則作為編製基礎。本ESG報告文末的附錄將我們的披露內容與《指引》載列的要求逐一對應。

<sup>1</sup> 僅包含港中旅(寧夏)沙坡頭旅遊景區有限責任公司

## 2. 我們的可持續發展方針

可持續發展作為我們的核心發展原則，貫徹於我們每一個營運決策。我們致力通過於各項業務活動中妥善設立相應的管理政策，為股東締造長期價值。同時，我們鼓勵僱員制訂環保計劃，以期提高僱員的可持續性意識。

本公司建立ESG管理機制，以提升公司可持續發展的標準化與戰略化管理。董事會對公司的環境、社會及管治策略及匯報承擔全部責任，負責審議、推動落實並監督本公司在ESG方面的措施。在董事會的全面領導下，公司管理層深度參與，根據營運單位的業務制定相應的政策，營運單位結合自身業務特點開展相應工作，並定期統計、報送工作成效。本ESG報告將對本公司於ESG事項的工作成效進行詳細闡述。

### 2.1 利益相關方參與

我們高度重視與利益相關方的日常溝通，並建立了健全的利益相關方溝通機制。我們致力與不同的利益相關方建立良好的關係，政府、投資者、僱員、客戶、承包商及供應商及社區公眾皆是本公司主要的利益相關方，本公司通過多樣化的渠道持續與利益相關方進行定期溝通以了解各方的期望與關切。與此同時，我們持續與不同業務部門的代表進行溝通，通過內部討論等形式識別、評估與管理與本公司業務營運相關的環境、社會及管治議題，以持續回應利益相關方的期望。

下表列示我們已識別的各利益相關方的主要關注事項及相應溝通方式。

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

## 2.2 重要性評估

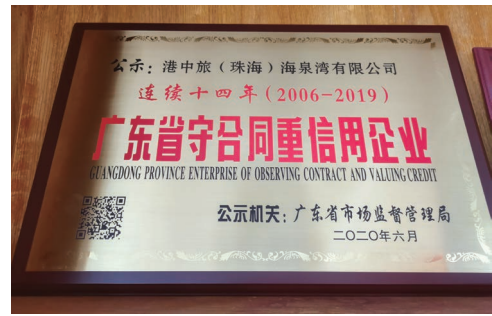
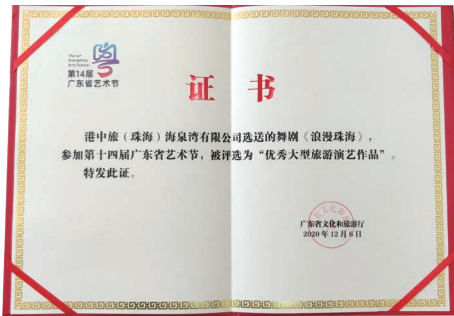
重要性評估是本公司了解利益相關方對我們可持續發展期望和訴求的重要方式，也是我們明確自身可持續發展方向的重要參考。於報告期內，我們委托第三方專業機構，從公司節能減排、僱員福利及發展、規範經營及社會責任等主要範疇進行重要性評估工作。與此同時，我們亦強調董事會及高級管理層在重要性評估中的參與。結合董事會及高級管理層的意見，並

根據與利益相關方充分溝通後的結果，本公司對利益相關方主要關注事項進行重要性評估，按照環境、員工、營運慣例及社區四個類別排列優先次序。我們最終確認了15項重要議題，並於本ESG報告中作重點披露，重要議題詳見下表：



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

2.3 獎項與認可



| 獎項名稱                        | 獲獎單位                 |
|-----------------------------|----------------------|
| 廣東省守合同重信用企業                 | 港中旅(珠海)海泉灣有限公司       |
| 2020年最佳濱海度假酒店               | 港中旅(珠海)海泉灣有限公司       |
| 優秀大型旅遊演藝作品獎                 | 港中旅(珠海)海泉灣有限公司       |
| 2020年中國國家旅遊年度甄選度假旅遊目的地      | 港中旅(珠海)海泉灣有限公司       |
| 中國最受青睞會獎度假酒店                | 港中旅(珠海)海泉灣有限公司       |
| 《2020年星級旅遊服務認可計劃》「一級餐廳」稱號三項 | 澳門維景酒店               |
| 2020 Customer Review Awards | 香港九龍維景酒店             |
| 中國生態旅遊示範景區                  | 港中旅(寧夏)沙坡頭旅遊景區有限責任公司 |
| 尋找中國最美星空－2020年度推薦星空目的地      | 港中旅(寧夏)沙坡頭旅遊景區有限責任公司 |
| 民族團結進步創建示範景區                | 港中旅(寧夏)沙坡頭旅遊景區有限責任公司 |
| 省級旅遊度假區                     | 港中旅(寧夏)沙坡頭旅遊景區有限責任公司 |
| 2020年度中國最值得期待新開業奢華度假酒店星光獎   | 港中旅(寧夏)沙坡頭旅遊景區有限責任公司 |
| 2020年度亞洲最佳旅遊度假酒店            | 港中旅(寧夏)沙坡頭旅遊景區有限責任公司 |

我們始終致力為廣大客戶提供優質的旅程和出色的旅遊體驗。未來，我們將繼續踐行可持續發展理念，以打造持久競爭力及提高公司知名度。

### 3. 我們的環境

環境質量對本公司的業務及日常營運舉足輕重，因此，我們始終提倡對環境負責任的商業行為。為應對日益嚴峻的環境風險，我們致力於在整個業務營運中應用保護環境及節能減排的可持續發展原則。為了遵守適用的環境法律及法規，如《中華人民共和國環境保護法》及《建設項目環境保護管理條例》，我們已制訂內部政策、計劃及系統以推動持續改進。例如，香港銅鑼灣維景酒店已訂立「環境管理政策」，落實多項與節能及廢棄物回收等方面相關的措施，同時與第三方公司合作，定期對營運產生的廢棄物進行回收處置。我們亦會對旅遊目的地的建設項目開展環境影響評估(EIA)工作，盡可能減低業務營運對當地環境造成的任何不利影響，確保當地旅遊業持續健康發展。二零二零年，本公司概無獲悉有關環境法律及法規的不合規案例。

#### 3.1 能源及資源

我們深知，提高能源及資源的綜合使用效率有助於減少因商業行為而產生的碳足跡，同時亦有助於節省本公司營運成本，促成成本效益最

優化。本公司採取措施，確保我們的營運符合政府實施的環境政策，並完善內部環境管理，減少能源及其他資源的使用。通過不懈的努力，我們確保自身的營運能為環境帶來正面的效益。

為追求可持續性及高能源效益，我們已執行下列主要舉措：

- (1) 為窗戶安裝窗簾減少辦公區域因陽光直射造成的熱能吸收，從而減低空調等電器的電力使用；
- (2) 採用發光二極管[LED]照明系統已成為更加主流的節能途徑。各業務板塊已制定能源管理政策並逐步更新採用LED電燈；
- (3) 鼓勵景區在不影響客戶體驗的情況下，盡量減少能源消耗並提高能源利用效率。例如錦繡中華通過訂立《水電消耗數據收集程序及節能措施》，對能源使用情況進行定期收集統計並應用各類措施來減少能耗。比如景區於夜間根據游客分佈情況動態控制景區燈光，並考慮在用電低谷期停用部分主變壓器；





- (4) 要求僱員離開辦公場所時，關閉照明系統、空調、電腦及其他非使用中的電子設備；及
- (5) 開展各項僱員教育活動，提高僱員的環境保護意識。

本公司於報告期內的能源消耗情況如下表所示：

|       | 能源及資源消耗 <sup>1</sup> |            | 單位        | 能源消耗密度 <sup>1</sup> |          | 單位                |
|-------|----------------------|------------|-----------|---------------------|----------|-------------------|
|       | 二零二零年                | 二零一九年      |           | 二零二零年               | 二零一九年    |                   |
| 電力使用  | 71,380.36            | 89,784.16  | 千個千瓦<br>時 | 3,628.89            | 2,005.45 | 千個千瓦<br>時/億<br>港元 |
| 天然氣   | 8,383.32             | 17,198.18  |           | 426.20              | 384.15   |                   |
| 汽油    | 2,688.24             | 6,702.72   |           | 136.67              | 149.71   |                   |
| 柴油    | 19,152.33            | 95,857.43  |           | 973.68              | 2,141.11 |                   |
| 液化石油氣 | 3,248.17             | 4,571.38   |           | 165.13              | 102.11   |                   |
| 煤氣    | 1,451.83             | 1,770.29   |           | 73.81               | 39.54    |                   |
| 壓縮天然氣 | 691.29               | 0.00       |           | 35.14               | 0.00     |                   |
| 合計    | 106,995.53           | 215,884.16 |           | 5,439.53            | 4,822.07 |                   |
| 製冷劑   | 166.00               | 140.4      | 千克        | -                   | -        |                   |

附註：

- 數據來自全部13個營運單位，包括於香港、澳門及中國內地的六個酒店，沙坡頭景區、珠海海泉灣、咸陽海泉灣、世界之窗、錦繡中華、安吉公司及香港中旅汽車服務。同時採用2020年度本集團綜合收入19.76億港元作為2020年度密度計算的分母，及2019年度本集團綜合收入44.77億港元作為2019年度密度計算的分母，以反映每億港元收入所消耗的能源。

香港中旅汽車服務的能源消耗密度：

| 能源消耗密度           | 二零二零年        | 能源消耗來源    |
|------------------|--------------|-----------|
| 用於營運的燃料/車輛總里程(千) | 9.44吉焦/公里(千) | 天然氣，汽油，柴油 |

#### 個案研究

##### 更新LED燈照明系統

香港銅鑼灣維景酒店根據其《能源管理政策》，於報告期內購置了更加節能的LED燈60個，每個LED燈能節省大約10%的電量。

### 3.2 減少排放

我們始終嚴格遵守節能減排相關法律法規，並已推出一系列管理制度，力求以系統性方式管理各種氣體排放。

香港中旅汽車服務邀請第三方專業機構根據ISO14064-1《組織層面上對溫室氣體排放和清除的量化和報告的規範及指南》及GB/T 32150-2015《工業企業溫室氣體排放核算和報告通則》進行範圍1及範圍2溫室氣體排放審計，審計範圍包括汽車的排放、能源消耗、數

據收集過程、數據質量及排放系數等。報告期內，香港中旅汽車服務較上年二氧化碳排放總量減少79.1%，其主要原因是受二零二零年新冠疫情影響導致客運量大幅減少，燃油及用電量亦隨之大幅減少。

於報告期內，我們進一步加大對各業務板塊溫室氣體排放的管理與統計力度，並首次將景區及酒店板塊車輛及鍋爐使用情況納入報告披露範圍。二零二零年本公司所排放的溫室氣體於下表顯示：

| 排放範圍                        | 二零二零年 <sup>1</sup>                | 二零一九年 <sup>1</sup>                |                       |
|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| <b>範圍1排放及密度<sup>2</sup></b> | <b>9,049.94 tCO<sub>2</sub>e</b>  | <b>30,356.87 tCO<sub>2</sub>e</b> | <b>單位<sup>4</sup></b> |
|                             | 460.09 tCO <sub>2</sub> e/億港元     | 678.06 tCO <sub>2</sub> e/億港元     |                       |
| 天然氣                         | 1,676.16                          | 3,456.38                          | tCO <sub>2</sub> e    |
| 汽油                          | 647.97                            | 1,583.6                           |                       |
| 柴油                          | 4,698.95                          | 23,558.5                          |                       |
| 液化石油氣                       | 734.65                            | 1,101.58                          |                       |
| 煤氣                          | 277.55                            | 418.14                            |                       |
| 壓縮天然氣                       | 561.43                            | 0.00                              |                       |
| 製冷劑                         | 453.22                            | 318.27                            |                       |
| <b>範圍2排放及密度<sup>3</sup></b> | <b>44,077.64 tCO<sub>2</sub>e</b> | <b>72,152.12 tCO<sub>2</sub>e</b> | <b>單位</b>             |
|                             | 2,240.86 tCO <sub>2</sub> e/億港元   | 1,611.62 tCO <sub>2</sub> e/億港元   |                       |
| 電力使用                        | 44,012.64                         | 72,072.45                         | tCO <sub>2</sub> e    |
| 煤氣                          | 65.01                             | 79.67                             |                       |



附註：

1. 數據來自全部13個營運單位，包括於香港、澳門及中國內地的六個酒店，沙坡頭景區、珠海海泉灣、咸陽海泉灣、世界之窗、錦繡中華、安吉公司及香港中旅汽車服務。同時採用2020年度本集團綜合收入19.76億港元作為2020年度密度計算的分母，及2019年度本集團綜合收入44.77億港元作為2019年度密度計算的分母，以反映每億港元收入所消耗的能源。
2. 範圍1直接溫室氣體排放乃根據天然氣、汽油、柴油、液化石油氣、煤氣、壓縮天然氣及製冷劑消耗的總量計算。計算參考自中華人民共和國國家發展和改革委員會《企業溫室氣體排放核算方法與報告指南》、國際能源署《能源數據手冊》以及聯交所發佈的《如何準備環境、社會及管治報告》附錄二之《環境關鍵績效指標匯報指引》。
3. 範圍2間接溫室氣體排放乃根據外購煤氣的排放系數計算，並參考港華燃氣發佈的資料，而外購電力乃參考中電、港燈、澳電排放因子的資料並進行更新；例如，位於港島的香港酒店的排放乃根據港燈排放系數計算。根據中華人民共和國生態環境部於2019年1月發佈的《關於做好2018年度碳排放報告與核查及排放檢測計劃制定工作的通知》，更新了中國內地營運單位的全國電網平均排放因子。
4. tCO<sub>2</sub>e。釋義：每噸二氧化碳當量，此乃形容既定類型及數量的溫室氣體可能造成的全球變暖程度，採用功能上等額數量或濃度的二氧化碳作為參考。

我們各業務板塊日常營運所產生的大氣污染物排放主要來自汽車的使用。本公司對一氧化碳(CO)、碳氫化合物(HC)、氮氧化物(NOx)、懸浮粒子(PM)及其他有害固體顆粒進行了統計與計算。二零二零年，我們的大氣污染物統計範圍包括香港中旅汽車服務下屬298輛營運汽車和其他板塊的營運汽車，以及沙坡頭景區的營運船隻和鍋爐，有關營運業務所產生的污染物按類別劃分結果於下表呈列：

| 大氣污染物 | 大氣污染物合計 <sup>1</sup> (噸) |
|-------|--------------------------|
| 一氧化碳  | 60.19                    |
| 碳氫化合物 | 15.44                    |
| 氮氧化物  | 66.53                    |
| 懸浮粒子  | 5.39                     |

附註：

1. 香港中旅汽車服務排放數據乃經審核數據，根據其營運的燃料消耗及相關汽車排放標準進行計算。位於香港及澳門的營運單位的大氣污染物排放計算方法根據聯交所發佈的《如何準備環境、社會及管治報告》附錄二之《環境關鍵績效指標匯報指引》計算得出。位於中國大陸地區營運單位的大氣污染物排放計算方法參考中華人民共和國原環境保護部發佈的《道路機動車排放清單編制技術指南(試行)》及《非道路移動源大氣污染物排放清單編制技術指南(試行)》。

#### 個案研究

##### 清潔能源使用

為降低營運所導致的碳排放，在二零二零年，沙坡頭景區通過太陽能光伏板產生7,200kWh的可再生能源，逐步用清潔能源代替傳統能源。

##### 電車零排放

安吉公司是以綠色環保為主題的休閒度假景區旅遊目的地，在二零二零年，景區以電能驅動的新能源車輛代替使用燃油驅動的車輛，為游客提供客運服務，減輕景區的空氣污染排放。

### 3.3 水資源

本公司高度重視水資源管理及利用。我們制定目標，呼籲各業務板塊採取相應措施，確保各營運點的供水可持續性及用水效率。報告期內，各業務板塊根據業務營運情況制定了相關的水資源管理計劃，通過安裝及升級節水設施減少水資源使用，提升循環用水比率。另外，錦繡中華在水資源管理方面亦執行了下列舉措，有效節約了水資源：

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

本公司二零二零年全年用水量共計2,474,332.50噸<sup>1</sup>。

#### 個案研究

##### 智能供水系統

香港旺角維景酒店安裝了先進的集中式供水系統，該系統根據時間、天氣及占用率調節水流及溫度，有效減少熱水供應時使用的各類能源，二零二零年香港旺角維景酒店同比2019年節省34.23%的用水<sup>2</sup>。

##### 使用天然泉水

沙坡頭景區利用地域特殊性，使用沙漠地表流出的泉水，節約水資源。

附註：

1. 數據來自全部13個營運單位，包括於香港、澳門及中國內地的六個酒店，沙坡頭景區、珠海海泉灣、咸陽海泉灣、世界之窗、錦繡中華、安吉公司及香港中旅汽車服務。
2. 部分數據變動包含了疫情影響的因素。

### 3.4 廢棄物管理

本公司產生的廢棄物主要來源於旅遊目的地的日常營運，當中主要包含生活垃圾、餐廚垃圾和辦公垃圾等。我們依據《廢物處置條例》、《有關規管食用油脂及回收「廢置食用油」的立法建議》等法律及政策，各業務板塊結合實際情況制定合適的廢棄物管理方案，從源頭減少廢棄物的產生，並盡可能合理科學地對廢棄物進行回收。因此，各業務板塊積極與具備專業資質的第三方環保機構建立合作關係，對廢棄物分類、收集、運輸、處理等過程進行監督管理。我們通過定期對餐廚垃圾進行集中處理回收提煉並製成肥料，實現了資源再利用。與此同時，我們營運地點的污水管道系統避免了因油污導致的損壞和維修，亦保護了當地環境遭受油污的污染。例如世界之窗及錦綉中華則按《深圳市生活垃圾分類管理條例》開展垃圾分

類，於景區安置分類垃圾桶，授權專業回收公司對廢棄物按類別進行合理的處置。

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

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



| 廢棄物處理(按類型)   | 二零二零年      |            | 單位 | 密度          |
|--------------|------------|------------|----|-------------|
|              | 已產生        | 已回收        |    |             |
| <b>無害廢棄物</b> |            |            |    | 噸／億港元       |
| 食物殘餘         | 17,936     | 17,639     | 噸  | 911.85      |
| 生活垃圾         | 8,048.24   | 0.00       |    | 409.16      |
| 紙張           | 16.37      | 11.54      |    | 0.83        |
| 金屬           | 9.36       | 4.77       |    | 0.48        |
| 塑料           | 13.28      | 11.64      |    | 0.68        |
| 玻璃           | 183.50     | 181.80     |    | 9.33        |
| 建築廢料         | 580.51     | 250.51     |    | 29.51       |
| <b>有害廢棄物</b> | <b>已產生</b> | <b>已回收</b> |    |             |
| 碳粉           | 0.10       | 0.00       |    | 5.08 千克／億港元 |
| 報廢汽車         | 24         | 24         | 輛  | 1.22 輛／億港元  |

附註：

- 我們正逐步改進環境數據統計及管理體系，目前可統計數據的營運單位包括：6個中國大陸地區營運單位包括沙坡頭景區、珠海海泉灣、咸陽海泉灣、世界之窗、安吉公司、北京維景酒店(統計無害廢棄物數據)；以及香港中旅汽車服務(統計有害廢棄物數據)。同時採用2020年度本集團綜合收入19.76億港元作為所有密度計算的分母，以反映每億港元收入所產生相應的廢棄物。

#### 個案研究

##### 紅包袋與月餅盒回收

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

##### 辦公無紙化

香港九龍維景酒店推動無紙化辦公，相較於2019年，二零二零年減少了17%的用紙量。

##### 廢置食用油回收

報告期內，香港旺角維景酒店及澳門維景酒店通過符合資質的第三方公司，分別合理回收處置672及480公升廢置食用油。

##### 廢機油及廢棄物處置

沙坡頭景區按當地廢棄物處置政策進行垃圾分類，在二零二零年，通過第三方合作回收廢機油共計540公斤。



#### 4. 我們的僱員

僱員是我們最寶貴的財富。我們秉承以人為本的理念，始終站在僱員的角度，聆聽他們的聲音、了解他們的需求。我們重視業務團隊的建設，致力為僱員提供具有競爭力的薪酬及福利，履行公開公平負責任的招聘原則，建立完善的培訓及發展計劃以助力僱員成長。我們通過不懈的努力，為僱員營造公平、開放、共融和優良的工作環境，奠定本公司可持續發展的基礎。

##### 4.1 僱員招募及待遇

本公司的發展源於出色的人力資源政策，吸引並留住優秀的人才為業務持續發展提供了保障。本公司在為營運所在地創造可觀的就業機會的同時，亦嚴格遵守業務開展所在地的法律及規例。

我們根據本公司《招聘管理辦法》及僱傭相關法律法規管理薪酬、解僱、招聘、工作時間及休假體系，力求確保僱員權益。本公司亦強調機

會平等，杜絕因性別、殘疾、懷孕、種族、宗教、年齡或家庭狀況等因素造成的就業歧視。我們期望所有僱員都能彼此欣賞、關懷和尊重，並對任何形式的歧視或騷擾行為採取零容忍的態度。

我們嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《禁止使用童工規定》及《勞動保障監察條例》等法律法規，警惕用工風險。我們與公安系統聯網嚴格審查入職僱員身份，明確用工年齡，確保招聘流程合規，堅決禁止任何形式的童工僱傭及強制勞工。我們亦為僱員提供勞動相關法律培訓，使其明悉自己的權益。截至報告期末，本公司13個營運單位共聘用6,692名僱員。於報告期內，本公司發生任何有關歧視、聘用童工、強制勞工或其他違反相關勞動法律的違規案例。

##### 個案研究

###### 額外假期

澳門維景酒店給予僱員針對傳統節日的額外假期，增加針對佛誕節及端午節兩個傳統中國節日的假期，僱員可享受的公眾假期由每年12天延長至14天。

###### 抗疫前線僱員津貼

九龍維景酒店為參與防疫的僱員提供特別津貼，鼓勵僱員積極參與防疫工作。

#### 4.2 健康及福祉

我們不斷完善相關政策以提升工作環境中的包容性，加大對僱員的關愛。與此同時，我們持續投入資源以優化僱員福利及保障，比如提供全面醫療及人身保險並制訂退休計劃。考慮到僱員在生活中可能經歷到不同的境遇與挑戰，我們鼓勵僱員尋求生活與工作的平衡，幫助其在追求人生目標的同時，亦能更好地投入工作，並為此提供不同的支持。例如在我們所有的業務中，女性均被授予有薪產假，並同時提供男同事相應的有薪待產假，我們的城市酒店業務結合產後女性工作及喂哺孩子的需求，配備哺乳室以協助產後復工的職業母親。結合二零二零年疫情原因，我們更加鼓勵僱員之間互相協商合適的工作模式，利用彈性的工作時間和地點，更好地平衡工作及生活。為不斷完善與僱員相關的政策，我們希望聆聽更多僱員的聲音，期望更多的僱員能夠向直屬上層或公司管理層暢所欲言，分享僱員其想法或提出其意見。正因如此，本公司設立了僱員溝通渠道，以獲得真實的反饋，協助改進我們的決策及工作方式。

本公司確保僱員作業環境的安全及健康，致力為僱員打造安全、健康、有親和力的職場環境。北京維景酒店建立了職業病健康管理機制並指定專人進行負責，每年安排具備專業資質的機構針對職業病危害場所進行環境檢測，報告期內所有涉及的場所均為合格。酒店亦定期宣傳職業安全健康知識，舉辦職業安全講座，透過宣傳及講座的形式幫助僱員及時獲悉職業與健康常識，辨別危害健康的因素和預防危害的原則及方法。為保障僱員身體健康，減低僱員受傷和預防職業病，提高僱員生活和工作效率。依據公司《薪酬管理辦法》及《僱員津貼標準及發放辦法》，珠海海泉灣、沙坡頭景區和北京維景酒店等業務板塊每年安排專業診所為僱員提供免費的健康檢查。

香港旺角維景酒店、香港銅鑼灣維景酒店按照《職業安全及健康條例》等法律、法規及標準執行內部管理，制定了《安全生產事故應急預案》、《職業安全及健康政策》及《僱員工作安全守則》。我們定期組織安全工作會議，並進行消防與生命安全及食品衛生審計自查自檢工作，檢查工作的範圍涵蓋消防、公共衛生、工程、治安重點環節。同時，我們針對各領域給

予僱員安全指引及培訓，要求僱員簽署遵照安全規則，嚴防意外事故所導致的工傷事件。

本公司持續關注疫情的發展，心繫僱員的健康與安全並在其需要時竭盡所能給予幫助及支持。於報告期內，公司各業務板塊概無因工作關係導致的嚴重傷亡事件，但有**29名**僱員因意外造成工傷，損失**1,083**個工作日。未來，我們將繼續加強僱員安全作業教育，為僱員提供必要的協助，防範意外工傷。

### 個案研究

#### 安全防護行動

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

### 4.3 培訓與發展

為促成公司可持續發展，構建優秀團隊至關重要。僱員職業發展對團隊建設非常重要，我們結合公司的發展目標及個人職業需求，建立完善的人才培育及發展機制。本公司致力於投資身處於各個職業發展階段的僱員，通過開展各類定制化培訓、提升僱員質素並拓寬僱員職業發展渠道等措施，支持僱員成長。

安吉公司在二零二零年通過外聘專家、邀請當地消防部門及紅十字協會等方式，為僱員提供了全方位系統化的培訓，包括職業技能、急救、消防安全及防疫等範疇，確保僱員全面提升綜合能力。安吉公司亦於二零二零年底正式

開展Key GO/GE的人才繼任計劃，為僱員提供更加清晰的職業規劃，支持僱員的事業發展。

新僱員的加入及發展對本公司至關重要，世界之窗按照《現行人事管理制度》提供豐富的入職培訓，融合線上培訓、知識競賽及體育運動等方式，幫助僱員提升專業能力及職場適應能力。世界之窗十分關注僱員的發展，管理層亦致力於保證僱員都能獲得高水準的培訓機會，疫情期間，我們提倡「以學習對抗焦慮、以知識砥礪意志」，鼓勵僱員積極參與培訓，並通過網絡課程為合計**3,477**人次提供了專業培訓。

於二零二零年，我們向僱員提供的培訓活動包括新僱員入職培訓、財務及稅務提升培訓、邀請專家學

者及顧問機構舉辦培訓講座以及向管理人員提供管理技巧培訓等。於二零二零年，本公司僱員的總培訓時數超過149,000個小時。

#### 個案研究

##### 「學歷班」項目

珠海海泉灣為僱員提供教育機會並給予每人500-1,000元培訓獎勵。截至二零二零年底，該項目在讀人員共計33人，人數為去年同期的兩倍。

##### 「神奇寧夏」文旅網紅人才孵化

「網紅」成為線上傳播的主流媒介，沙坡頭景區響應自治區文旅廳組織的專業人才培訓班，通過「網紅」宣傳寧夏旅遊。去年針沙坡頭對各領域共計開展22項職業相關培訓。

## 5. 規範經營

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

### 5.1 供應鏈管理

我們的供應商網絡遍佈香港、澳門及中國內地。於報告期內，我們共計與超過1,934名供應商進行各類合作。按照規定，所有的合作供應商都應經過嚴格的內部評估方可進行合作，以此減低任何有關供應鏈的潛在風險。例如針對質量控制問題，安吉公司、香港旺角維景酒店、香港銅鑼灣維景酒店通過「供應商年度評

估」，簽訂安全協議等形式，對各類供應商進行綜合評估，終止與不合格的供應商的合作關係。我們針對部分高風險食品及貨物供應商有更加嚴格的要求，例如供應三文魚、壽司、麵包蟹、藍青口等高風險食品的供應商必需具備合格衛生證書方能被錄用，同時該供應商還需接受不定期實地審核。

本公司遵守《中華人民共和國食品安全法》、《澳門特別行政區食品安全法》及《香港特別行政區食品安全條例》等法律法規。香港地區的酒店針對供應商進行現場評審供貨質量和狀況，對食品進行抽樣並送至化驗所檢測，供應商交貨還需提供批次的相關衛生證明。疫情期間，與供應商進行的進口貿易均需要其提供相關「進出口檢驗檢疫證明」，我們亦積極響應疫情防控政策，保證食品及貨物的安全與質量。



## 環境、社會及管治報告

例如防疫用品需通過第三方獨立檢驗報告證明，所有進口冷鏈食品須符合疫情期間進口冷鏈食品驗收標準，在提供「進口食品核酸檢驗報告」、車輛及倉庫消毒證明、送貨人員核酸檢測報告及健康綠碼後，方可驗收入庫。

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

### 個案研究

#### 供應商管理

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

## 5.2 服務責任

### 顧客健康与安全

我們強調「以人為本、安全第一」。各業務板塊致力於加強生產安全監督及風險防範，加強僱員培訓，提高安全意識及突發狀況處理能力，減少潛在安全隱患。例如香港九龍維景酒店和澳門維景酒店會定期召開安全會議，並通過熟悉安全守則、疏散演習和邀請專家等方式為僱員提供相關消防安全培訓及除顫器培訓等課程。

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

疫情期間，各業務板塊採取行動保障游客安全。例如世界之窗加強景區現場防疫防控，所有的遊覽車項目和室內空間均實行隔位就坐，並在明顯的區域添加提醒告示，在防止疫情擴散的同時合規有序地為游客提供服務。香港旺角維景酒店、香港九龍維景酒店於各出入口設立體溫探測器，作業僱員需進行全身噴射消毒並穿戴合適的保護裝備，房務員必須消毒房間後及客人不在房間時才打掃房間，避免交叉感染。酒店前台則通過加裝防護透明膠板保障僱員及客人。於報告期內，我們各業務板塊均未有發生任何重大安全事故。



### 客戶滿意度

為優化服務標準及推動口碑管理，公司各業務板塊制定了顧客投訴處理管理政策，定期對僱員進行客戶服務及產品知識培訓，保證游客投訴的問題能得到及時妥善的處理。報告期內，我們沒有接獲任何針對本公司及僱員的重大客戶投訴事件。

香港旺角維景酒店，為優化入住及退房程序，對所有僱員進行服務態度、溝通與接待技巧等培訓，並邀請客戶對服務進行撰寫點評，以便找出服務的不足之處，並加以改善。應酒店內部政策要求，值班經理在現場管理時，遇上投訴必須馬上處理，讓客人感到被尊重及關懷。香港旺角維景酒店通過內部管理及提升，獲得了多數客戶的贊賞，酒店服務評分在Tripadvisor線上平台中位列香港地區的前6%。

沙坡頭景區建立了完善的服務質量檢查體系，出台《服務投訴處理辦法》，健全游客投訴處理流程，定期進行內部服務質量檢查，並形成檢查報告。報告期內，沙坡頭景區共出具了6份服務質量檢查報告，發現並整改識別的75項相關問題。沙坡頭景區同時進行全方位口碑管理，關注針對景區的網絡輿情並妥善處置，二零二零年景區共處理網絡輿情事件10餘起，並出具了總結報告。

服務創新亦是我們嘗試的方向。香港九龍維景酒店設立專門團隊，成功邀請了592位客人加入通訊軟件，更加高效便捷地解決客人的需求。同時，我們積極參與各類客戶滿意度調查，澳門維景酒店於二零二零年收集了1,107份有效問卷，總體滿意度達到99.22%。

### 個案研究

#### 抗疫衛生質量保證

香港九龍維景酒店於疫情期間通過香港品質保證局嚴格的檢查程序，於二零二零年十二月十六日獲該局簽發的「抗疫衛生質量保證書」。

#### 改善客戶服務

為改善客戶服務，報告期內安吉公司開始執行「專業個性化的管家式服務及領先行動實施細則」，於二零二零年六月成立了獨立的賓客服務部門，提供專業化的客戶服務，及時回應客戶的各類需求並持續改進相關服務。截至二零二零年底，安吉公司在各類線上平台的評分均顯著提高。



### 5.3 知識產權及客戶私隱

對我們而言，客戶資料的安全與機密性乃誠信營運的核心，本公司對涉及客戶個人及僱員私隱的信息加強管控以保證數據的安全。

我們的業務具有潛在的私隱風險，相關業務板塊均按要求嚴格保護客戶私隱，遵守保密守則，或與僱員簽署保密協議，並視情況按照BSA標準對僱員進行培訓。世界之窗通過規範化景區購票平台，授權信息中心對游客購票信息進行管理，限制查閱權限，確保游客信息不被泄露，保障消費者的私隱及合法權益。在香港地區，我們按照《個人資料[私隱]條例》，制定並嚴格執行保障客戶私隱的相關政策及管理辦法，防止客戶資料被未經授權地使用。香港旺角維景酒店採用了定期銷毀客戶資料文件的方式，保障客戶信息安全。

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

於二零二零年，本公司未發現因提供產品和服務從而導致本公司未能遵守對其有重大影響的法規及政策的事件，該等產品和服務包括但不限於產品和服務信息及標籤，營銷交流「包括廣告、宣傳及贊助」及產權「包括知識產權」。

### 5.4 反貪污

構建貪污防線，嚴防腐敗行為，是企業維持高效營運的基礎。本公司對任何形式的貪污、賄賂、敲詐勒索及洗黑錢活動保持零容忍的態度。依據《防止賄賂條例》，香港旺角維景酒店制定了《僱員行為紀律守則》，於內部開展廉政教育及反腐敗工作，制定各業務的風險防控計劃及政策，對關鍵風險進行日常監控及定期匯報針對貪污受賄、濫用職權等各類違法違規行為進行嚴厲的處理。我們亦要求僱員都需知悉相關政策守則以及工作中的潛在灰色陷阱，並簽署相關的廉潔行為守則責任書。

二零二零年，本公司持續完善內部控制機制，關鍵業務均未出現風險漏洞及違反廉潔規範的行為，本公司未接獲相關貪污違法的法律事件。

個案研究

部門架構調動

香港九龍維景酒店加強採購流程的管控，調整內部架構，使財務部與採購部在架構上脫離，維護各部門的獨立性。

廉潔教育

珠海海泉灣組織公司高級管理層及僱員前往看守所、監獄及教育基地等現場參觀，並集中觀看警示教育影片進行廉潔教育，倡導恪守廉潔自律的可貴。

紀檢巡察及制度完善

世界之窗報告期內從紀檢、責任、日常監督、職能監督及問責五個方面建立16項工作制度，並開展35次巡察，發現問題21項，提出建議35項，並全部完成了整改。

6. 社區

本公司以履行社會責任為己任，致力於關懷社會弱勢群體，重視社區投資，通過支持不同類型的公益項目，為有需要的群體提供協助。除了響應世界自然基金會及香港公益金等組織所舉辦的活動，我們亦自發開展了各種活動，鼓勵僱員積極參與義工服務，與社會分享企業發展的成果，通過不同的形式推動社區穩健和諧發展。報告期內，我們共參與和舉辦了13次的義工活動，香港、澳門及中國內地的總服務時數合共逾1,533小時。

本公司關注社會老年化問題並積極參與相關的社區活動。我們於節假日拜訪敬老院並慰問退休僱員，為他們帶去公司自製的月餅，亦幫助獨居長者清潔房屋迎接新年。疫情期間，本公司各業務板塊積極響應國家號召，自發捐款並鼓勵僱員向武漢防疫醫務人員提供援助，我們以員工捐款的形式，籌得人民幣共計215,014元。

個案研究

公益金百萬行

香港灣仔睿景酒店與香港旺角維景酒店參與香港公益金百萬行活動，共計4名僱員全程參與了此次活動。

保護文物及環境整治

沙坡頭景區所處的區域具有豐富的歷史文物，景區自發對岩畫等文物進行保護措施，並對周邊公路環境進行了同步的整治處理，共計46人次參與了此次活動。

疫情防控入戶調查

沙坡頭景區自發支援當地疫情防控工作，共計38位僱員花費近1,200小時參與協助醫務人員入戶調查。



附錄－香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》目錄索引

| 指標                  |                                  | 參考章節        | 頁次    |
|---------------------|----------------------------------|-------------|-------|
| <b>A. 環境</b>        |                                  |             |       |
| <b>方面A1：排放物</b>     |                                  |             |       |
| 一般披露                |                                  |             | 59-65 |
| 關鍵績效指標A1.1          | 排放物種類及有關排放數據                     | 我們的環境－減少排放  | 62-63 |
| 關鍵績效指標A1.2          | 溫室氣體總排放量                         | 我們的環境－減少排放  | 61-62 |
| 關鍵績效指標A1.3          | 所產生有害廢棄物總量                       | 我們的環境－廢棄物管理 | 64-65 |
| 關鍵績效指標A1.4          | 所產生無害廢棄物總量                       | 我們的環境－廢棄物管理 | 64-65 |
| 關鍵績效指標A1.5          | 描述減低排放量的措施及所得成果                  | 我們的環境－減少排放  | 61-63 |
| 關鍵績效指標A1.6          | 描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果    | 我們的環境－廢棄物管理 | 64-65 |
| <b>方面A2：資源使用</b>    |                                  |             |       |
| 一般披露                |                                  |             | 59-63 |
| 關鍵績效指標A2.1          | 按類型劃分的直接及間接能源總耗量                 | 我們的環境－能源及資源 | 60    |
| 關鍵績效指標A2.2          | 總耗水量                             | 我們的環境－水資源   | 63    |
| 關鍵績效指標A2.3          | 描述能源使用效益計劃及所得成果                  | 我們的環境－能源及資源 | 59-60 |
| 關鍵績效指標A2.4          | 水效益計劃及所得成果                       | 我們的環境－水資源   | 63    |
| 關鍵績效指標A2.5          | 製成品所用包裝材料的總量                     | 不適用         | /     |
| <b>方面A3：環境及天然資源</b> |                                  |             |       |
| 一般披露                |                                  |             | 59    |
| 關鍵績效指標A3.1          | 描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動 | 我們的環境       | 59    |

| 指標                  |  | 參考章節                | 頁次    |
|---------------------|--|---------------------|-------|
| <b>B. 社會</b>        |  |                     |       |
| <b>方面B1：僱傭及勞工常規</b> |  |                     |       |
| 一般披露                | 薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時間、休假期、平等權利、多樣性、反歧視及其他利益和福利政策及程序 | 我們的僱員－僱員招募及待遇       | 66    |
| <b>方面B2：健康及安全</b>   |  |                     |       |
| 一般披露                | 提供安全工作環境及保護僱員免於職業病危害                           | 我們的僱員－健康及福祉         | 67-68 |
| <b>方面B3：發展及培訓</b>   |  |                     |       |
| 一般披露                | 有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策、描述培訓活動                   | 我們的僱員－培訓與發展         | 68-69 |
| <b>方面B4：勞工標準</b>    |  |                     |       |
| 一般披露                | 防止童工及強制勞工                                      | 我們的僱員－僱員招募及待遇       | 66    |
| <b>方面B5：供應鏈管理</b>   |  |                     |       |
| 一般披露                | 管理供應鏈的環境及社會風險政策                                | 規範經營－供應鏈管理          | 69-70 |
| <b>方面B6：產品責任</b>    |  |                     |       |
| 一般披露                | 所有提供的產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜及補救方式。              | 規範經營－服務責任、知識產權及客戶私隱 | 70-72 |
| <b>方面B7：反貪污</b>     |  |                     |       |
| 一般披露                | 防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢活動                               | 營運慣例－反貪污            | 72-73 |
| <b>方面B8：社區投資</b>    |  |                     |       |
| 一般披露                | 有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策           | 社區                  | 73    |



# 獨立核數師報告



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

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第82至194頁的香港中旅國際投資有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的合併財務報表，此財務報表包括於二零二零年十二月三十一日的合併財務狀況表與截至該日止年度的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零二零年十二月三十一日的合併財務狀況及截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

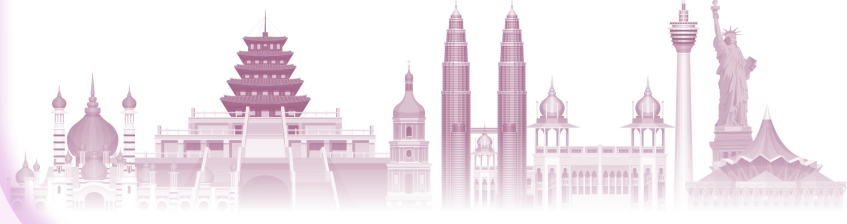
## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

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





## 關鍵審計事項(續)

### 與度假村業務有關的物業、廠房及設備減值評估

(請參閱合併財務報表附註3.1和附註13)

#### 關鍵審計事項

於二零二零年十二月三十一日，貴集團持有兩項度假村業務－珠海海泉灣及咸陽海泉灣，其相關物業、廠房及設備(「度假村相關資產」)按成本減累計折舊及減值虧損列賬，金額分別為1,103百萬港元和259百萬港元。

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

#### 我們的審計如何處理該事項

與貴集團度假村業務有關的物業、廠房及設備的減值評估有關的審計程序包括以下程序：

- 與管理層討論度假村相關資產於二零二零年十二月三十一日是否存在減值跡象；
- 評價減值評估模型的合理性，並評價減值評估模型是否已按照現行會計準則的要求制定；
- 獲取並檢查由貴集團委聘的外部物業估值師所編製的估值報告；
- 與外部物業估值師會面，討論並質詢估值中所採用的關鍵估計和假設，包括可比的市場交易，並評估該外部物業估值師在物業估值過程中是否獨立、客觀且具備相應的資質和專業技能；
- 在本所內部物業估值專家的協助下，評估外部物業估值師所採用的估值方法，並將度假村相關資產估值中所採用的關鍵估計和假設(包括可比市場交易)與現有的市場數據比較；



## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項(續)

#### 與度假村業務有關的物業、廠房及設備減值評估

(請參閱合併財務報表附註3.1和附註13)

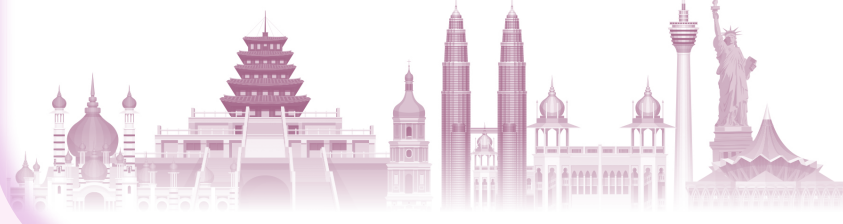
#### 關鍵審計事項

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

我們將貴集團度假村業務有關的物業、廠房及設備的減值評估列為關鍵審計事項，因為有關假設及估計涉及重大管理層判斷及估計，這些假設及估計本身具有不確定性，並可能受到管理層偏見的影响。

#### 我們的審計如何處理該事項

- 獲取並閱讀貴集團管理層編製的度假村相關資產使用價值計算表；
- 在本所內部物業估值專家的協助下，將貴集團管理層編製的度假村相關資產使用價值計算表所採用的關鍵估計和假設(包括預測房價、預測入住率、預測住客支出、增長率及採用的折現率)與現有的市場數據及政府統計數據相比較；
- 通過對比本年度的實際結果，評估上一年度的折現現金流量預測所採用的主要假設和最重要的輸入值(包括房價、入住率和增長率)是否準確，並就所發現的任何重大差額詢問管理層；
- 執行敏感度分析，以確定若度假村相關資產出現重大錯誤陳述，有關估計所需的變動程度(個別或集體層面)並考慮該等關鍵估計出現變動的可能性，以及是否存在管理層偏見的跡象。



### 合併財務報表及其核數師報告以外的信息

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

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

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

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

### 董事就合併財務報表須承擔的責任

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

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

審計委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

### 核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體成員報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

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

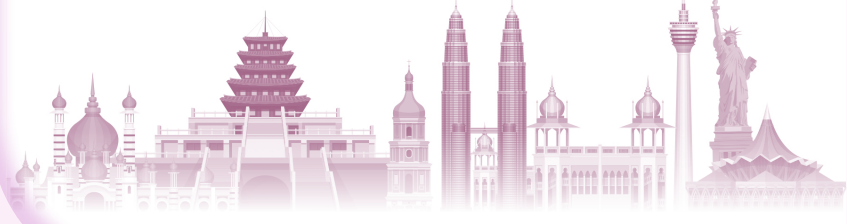


## 獨立核數師報告

### 核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

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

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



### 核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是李家能。

### 畢馬威會計師事務所

執業會計師  
香港中環  
遮打道十號  
太子大廈八樓

二零二一年三月三十日



# 合併損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度  
(以港元列示)

|                                 | 附註 | 二零二零年<br>千港元       | 二零一九年<br>千港元 |
|---------------------------------|----|--------------------|--------------|
| 收入                              | 5  | <b>1,966,709</b>   | 4,476,996    |
| 銷售成本                            |    | <b>(1,891,006)</b> | (2,653,331)  |
| 毛利                              |    | <b>75,703</b>      | 1,823,665    |
| 其他收入及淨收益                        |    | <b>603,157</b>     | 325,924      |
| 投資物業公允值之變動                      |    | <b>(183,271)</b>   | (36,238)     |
| 銷售及分銷開支                         |    | <b>(403,120)</b>   | (533,938)    |
| 行政開支                            |    | <b>(874,070)</b>   | (998,836)    |
| 經營(虧損)/利潤                       | 7  | <b>(781,601)</b>   | 580,577      |
| 財務收入                            | 6  | <b>68,554</b>      | 87,550       |
| 財務成本                            | 6  | –                  | –            |
| 財務淨收入                           | 6  | <b>68,554</b>      | 87,550       |
| 分佔溢利減虧損：                        |    |                    |              |
| — 聯營公司                          |    | <b>(22,612)</b>    | 66,185       |
| — 合營公司                          |    | <b>(6,160)</b>     | –            |
| 稅前(虧損)/溢利                       |    | <b>(741,819)</b>   | 734,312      |
| 稅項                              | 10 | <b>129,735</b>     | (196,548)    |
| 年度(虧損)/溢利                       |    | <b>(612,084)</b>   | 537,764      |
| 應佔(虧損)/溢利：                      |    |                    |              |
| 本公司權益擁有人                        |    | <b>(390,792)</b>   | 386,880      |
| 非控股權益                           |    | <b>(221,292)</b>   | 150,884      |
| 年度(虧損)/溢利                       |    | <b>(612,084)</b>   | 537,764      |
| 本公司權益擁有人應佔(虧損)/溢利之每股(虧損)/盈利(港仙) | 12 |                    |              |
| 每股基本(虧損)/盈利                     |    | <b>(7.06)</b>      | 7.08         |
| 每股攤薄(虧損)/盈利                     |    | <b>(7.06)</b>      | 7.08         |

第90頁至第194頁之附註屬本合併財務報表之組成部分。



# 合併全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度  
(以港元列示)

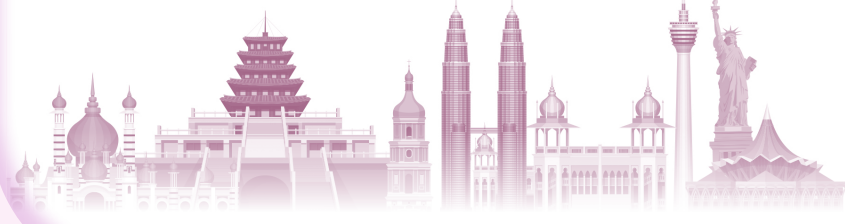
|                        | 附註    | 二零二零年<br>千港元     | 二零一九年<br>千港元 |
|------------------------|-------|------------------|--------------|
| 年度(虧損)/溢利              |       | <b>(612,084)</b> | 537,764      |
| 其他全面收益                 |       |                  |              |
| <i>日後不會重新分類為損益的項目：</i> |       |                  |              |
| 物業估值除稅後收益              | 10(c) | <b>605</b>       | 1,925        |
| 按公允值計入其他全面收益之股權投資      |       |                  |              |
| — 公允值儲備(不可撥回)的淨變動，扣除稅項 | 10(e) | <b>(19,598)</b>  | 7,871        |
| <i>日後可能重新分類為損益的項目：</i> |       |                  |              |
| 除稅後分估對沖儲備              | 10(d) | <b>(2,181)</b>   | 5,627        |
| 換算海外企業時之匯兌差額淨額         |       | <b>586,197</b>   | (258,600)    |
| 現金流量對沖：                |       |                  |              |
| — 對沖儲備變動淨額             | 10(f) | <b>6,290</b>     | —            |
| 年度除稅後其他全面收益            |       | <b>571,313</b>   | (243,177)    |
| 年度全面收益總額               |       | <b>(40,771)</b>  | 294,587      |
| 應佔全面收益總額：              |       |                  |              |
| 本公司權益擁有人               |       | <b>122,505</b>   | 166,519      |
| 非控股權益                  |       | <b>(163,276)</b> | 128,068      |
| 年度全面收益總額               |       | <b>(40,771)</b>  | 294,587      |

第90頁至第194頁之附註屬本合併財務報表之組成部分。

# 合併財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日  
(以港元列示)

|               | 附註 | 二零二零年<br>千港元      | 二零一九年<br>千港元      |
|---------------|----|-------------------|-------------------|
| <b>資產</b>     |    |                   |                   |
| <b>非流動資產</b>  |    |                   |                   |
| 物業、廠房及設備      | 13 | 9,412,901         | 8,120,307         |
| 投資物業          | 14 | 1,621,154         | 1,745,232         |
| 土地租賃預付款       | 15 | 411,054           | 2,163,793         |
| 商譽            | 16 | 1,347,825         | 1,323,828         |
| 其他無形資產        | 17 | 112,734           | 198,160           |
| 聯營公司之權益       | 19 | 933,012           | 1,216,602         |
| 合營公司之權益       | 20 | 155,578           | —                 |
| 其他金融資產        | 21 | 27,395            | 48,782            |
| 預付款及其他應收款項    | 26 | 555,382           | 5,918             |
| 遞延稅項資產        | 35 | 259,473           | 61,901            |
| 非流動資產總值       |    | 14,836,508        | 14,884,523        |
| <b>流動資產</b>   |    |                   |                   |
| 存貨            | 22 | 175,392           | 17,780            |
| 發展中物業         | 23 | 4,250,099         | 2,263,561         |
| 已發展待出售物業      | 24 | 374,488           | 26,607            |
| 應收貿易款項        | 25 | 81,743            | 59,748            |
| 按金、預付款及其他應收款項 | 26 | 705,683           | 330,469           |
| 向同系附屬公司之貸款    | 29 | 381,439           | 395,865           |
| 應收控股公司款項      | 29 | 1,165             | 22,224            |
| 應收同系附屬公司款項    | 29 | 152,228           | 113,989           |
| 可退回稅項         |    | 13,983            | 75,812            |
| 按公允值計入損益之金融資產 | 27 | 297,553           | 56,904            |
| 已抵押定期存款       | 28 | 10,644            | 18,333            |
| 現金及銀行結餘       | 28 | 2,947,404         | 3,198,048         |
| 持有待售資產        | 36 | 955,865           | 343,065           |
| 流動資產總值        |    | 10,347,686        | 6,922,405         |
| <b>資產總值</b>   |    | <b>25,184,194</b> | <b>21,806,928</b> |



## 合併財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日  
(以港元列示)

|                | 附註 | 二零二零年<br>千港元      | 二零一九年<br>千港元 |
|----------------|----|-------------------|--------------|
| <b>權益及負債</b>   |    |                   |              |
| <b>權益</b>      |    |                   |              |
| 本公司擁有人應佔權益     |    |                   |              |
| 股本             | 37 | <b>9,222,295</b>  | 9,222,295    |
| 儲備             |    | <b>6,985,164</b>  | 6,863,980    |
|                |    | <b>16,207,459</b> | 16,086,275   |
| 非控股權益          |    | <b>2,228,804</b>  | 1,277,892    |
| <b>權益總值</b>    |    | <b>18,436,263</b> | 17,364,167   |
| <b>負債</b>      |    |                   |              |
| <b>非流動負債</b>   |    |                   |              |
| 遞延收入           | 32 | <b>772,363</b>    | 679,069      |
| 租賃負債           | 34 | <b>229,791</b>    | 244,810      |
| 銀行及其他借貸        | 33 | <b>95,052</b>     | —            |
| 遞延稅項負債         | 35 | <b>686,561</b>    | 604,956      |
| 非流動負債總值        |    | <b>1,783,767</b>  | 1,528,835    |
| <b>流動負債</b>    |    |                   |              |
| 應付貿易款項         | 30 | <b>439,284</b>    | 243,635      |
| 其他應付款項及應計費用    | 31 | <b>3,207,303</b>  | 2,055,319    |
| 控股公司借款         | 29 | <b>514,130</b>    | 77,028       |
| 應付控股公司款項       | 29 | <b>3,882</b>      | 1,715        |
| 應付同系附屬公司款項     | 29 | <b>4,924</b>      | 1,553        |
| 租賃負債           | 34 | <b>61,309</b>     | 30,468       |
| 應付稅項           |    | <b>110,164</b>    | 157,406      |
| 銀行及其他借貸        | 33 | <b>51,569</b>     | 3,801        |
| 持有待售負債         | 36 | <b>571,599</b>    | 343,001      |
| 流動負債總值         |    | <b>4,964,164</b>  | 2,913,926    |
| <b>負債總值</b>    |    | <b>6,747,931</b>  | 4,442,761    |
| <b>權益及負債總值</b> |    | <b>25,184,194</b> | 21,806,928   |

於二零二一年三月三十日經董事局批准並經其代表簽署：

蔣洪  
董事

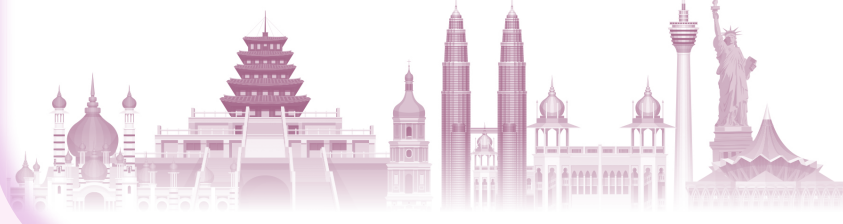
吳強  
董事

第90頁至第194頁之附註屬本合併財務報表之組成部分。

# 合併權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

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



## 合併權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

|                    | 本公司權益擁有人應佔          |              |                   |             |             |                                  |                   |                         |             |            |              |             |
|--------------------|---------------------|--------------|-------------------|-------------|-------------|----------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------|------------|--------------|-------------|
|                    | 股本<br>千港元<br>(附註37) | 購股權儲備<br>千港元 | 樓宇<br>重估儲備<br>千港元 | 對沖儲備<br>千港元 | 資本儲備<br>千港元 | 企業擴展/<br>儲備金 <sup>1</sup><br>千港元 | 匯兌<br>波動儲備<br>千港元 | 公允價值儲備<br>(不可撥回)<br>千港元 | 保留溢利<br>千港元 | 總計<br>千港元  | 非控股權益<br>千港元 | 權益總值<br>千港元 |
| 於二零一九年一月一日         | 9,119,836           | 36,976       | 554,073           | (5,270)     | (547,172)   | 217,524                          | (142,618)         | 8,170                   | 6,771,948   | 16,013,467 | 1,098,557    | 17,112,024  |
| <b>全面收益</b>        |                     |              |                   |             |             |                                  |                   |                         |             |            |              |             |
| 年度虧損               | -                   | -            | -                 | -           | -           | -                                | -                 | -                       | 386,880     | 386,880    | 150,884      | 537,764     |
| 年度其他全面收益：          |                     |              |                   |             |             |                                  |                   |                         |             |            |              |             |
| 日後不會重新分類為損益的項目：    |                     |              |                   |             |             |                                  |                   |                         |             |            |              |             |
| 按公允價值計入其他全面收益之權益投資 |                     |              |                   |             |             |                                  |                   |                         |             |            |              |             |
| — 公允價值儲備(不可撥回)的淨變動 | -                   | -            | -                 | -           | -           | -                                | -                 | 11,227                  | -           | 11,227     | (3,356)      | 7,871       |
| 物業重估除稅後收益          | -                   | -            | 1,925             | -           | -           | -                                | -                 | -                       | -           | 1,925      | -            | 1,925       |
| 日後可能重新分類為損益的項目：    |                     |              |                   |             |             |                                  |                   |                         |             |            |              |             |
| 除稅後分佔聯營公司對沖儲備      | -                   | -            | -                 | 5,627       | -           | -                                | -                 | -                       | -           | 5,627      | -            | 5,627       |
| 換算海外企業時之匯兌差額淨額     | -                   | -            | -                 | -           | -           | -                                | (239,140)         | -                       | -           | (239,140)  | (19,460)     | (258,600)   |
| 年度除稅後其他全面收益總額      | -                   | -            | 1,925             | 5,627       | -           | -                                | (239,140)         | 11,227                  | -           | (220,361)  | (22,816)     | (243,177)   |
| 年度全面收益總額           | -                   | -            | 1,925             | 5,627       | -           | -                                | (239,140)         | 11,227                  | 386,880     | 166,519    | 128,068      | 294,587     |
| <b>與公司擁有人之交易</b>   |                     |              |                   |             |             |                                  |                   |                         |             |            |              |             |
| 以股代息計劃發行之股份        | 101,875             | -            | -                 | -           | -           | -                                | -                 | -                       | -           | 101,875    | -            | 101,875     |
| 轉自保留溢利             | -                   | -            | -                 | -           | -           | 12,927                           | -                 | -                       | (12,927)    | -          | -            | -           |
| 行使購股權              | 584                 | (159)        | -                 | -           | -           | -                                | -                 | -                       | -           | 425        | -            | 425         |
| 沒收購股權              | -                   | (32,326)     | -                 | -           | -           | -                                | -                 | -                       | -           | (32,326)   | -            | (32,326)    |
| 支付非控股股東股息          | -                   | -            | -                 | -           | -           | -                                | -                 | -                       | -           | -          | (146,311)    | (146,311)   |
| 有關收購附屬公司           | -                   | -            | -                 | -           | -           | -                                | -                 | -                       | -           | -          | 198,188      | 198,188     |
| 有關處置附屬公司           | -                   | -            | -                 | -           | -           | -                                | -                 | -                       | -           | -          | (610)        | (610)       |
| 已付二零一九年中期股息        | -                   | -            | -                 | -           | -           | -                                | -                 | -                       | (163,685)   | (163,685)  | -            | (163,685)   |
| 年度與公司擁有人之交易總額      | 102,459             | (32,485)     | -                 | -           | -           | 12,927                           | -                 | -                       | (176,612)   | (93,711)   | 51,267       | (42,444)    |
| 於二零一九年十二月三十一日      | 9,222,295           | 4,491        | 555,998           | 357         | (547,172)   | 230,451                          | (381,758)         | 19,397                  | 6,982,216   | 16,086,275 | 1,277,892    | 17,364,167  |

附註：

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

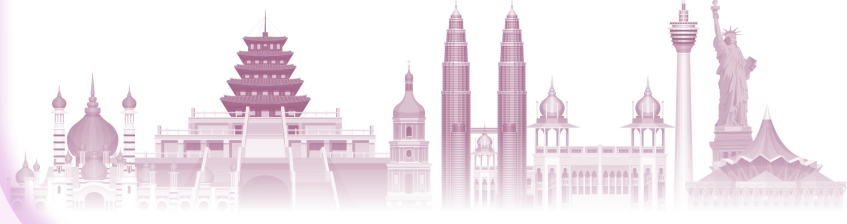
第90頁至第194頁之附註屬本合併財務報表之組成部分。

# 合併現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度  
(以港元列示)

| 附註                          | 二零二零年<br>千港元     | 二零一九年<br>千港元 |
|-----------------------------|------------------|--------------|
| <b>經營活動之現金流量</b>            |                  |              |
| 稅前(虧損)/溢利                   | <b>(741,819)</b> | 734,312      |
| 經調整：                        |                  |              |
| 財務收入                        | <b>(68,554)</b>  | (87,550)     |
| 處置物業、廠房及設備之淨虧損              | <b>3,309</b>     | 4,332        |
| 按公允值計入損益之金融資產的收入            | <b>(6,344)</b>   | (13,478)     |
| 折舊                          | <b>606,975</b>   | 485,625      |
| 土地租賃預付款攤銷                   | <b>32,664</b>    | 29,401       |
| 其他無形資產攤銷                    | <b>2,946</b>     | 2,977        |
| 對物業、廠房及設備以及發展中物業之減值撥備       | <b>7,147</b>     | -            |
| 應收貿易及其他應收款項減值撥回             | <b>(285)</b>     | (334)        |
| 議價收購一間附屬公司之收益               | <b>(36,834)</b>  | -            |
| 視作處置一間聯營公司之收益               | <b>(182,822)</b> | -            |
| 撥回就關閉高爾夫球會計提的撥備             | <b>(138,346)</b> | (155,358)    |
| 投資物業公允值之變動                  | <b>183,271</b>   | 36,238       |
| 分佔聯營公司之溢利減虧損                | <b>22,612</b>    | (66,185)     |
| 分佔合營公司之溢利減虧損                | <b>6,160</b>     | -            |
| 以股權結算之購股權淨費用                | <b>-</b>         | (32,326)     |
|                             | <b>(309,920)</b> | 1,248,370    |
| 存貨減少                        | <b>16,039</b>    | 493          |
| 發展中物業及已發展待出售物業增加            | <b>(374,149)</b> | (590,436)    |
| 應收貿易款項、按金、預付款及其他應收款項(增加)/減少 | <b>(808,830)</b> | 116,202      |
| 應收聯營公司款項減少                  | <b>1,079</b>     | 8,767        |
| 應收控股公司款項減少                  | <b>115,964</b>   | 1,404        |
| 應收同系附屬公司款項增加                | <b>(38,239)</b>  | (73,825)     |
| 應付貿易款項、其他應付款項及應計費用增加/(減少)   | <b>871,149</b>   | (115,046)    |
| 應付聯營公司款項增加/(減少)             | <b>4,241</b>     | (8,138)      |
| 應付同系附屬公司款項增加/(減少)           | <b>8,030</b>     | (6,080)      |
| 扣除銷售稅後遞延收入增加                | <b>53,868</b>    | 4,417        |
| 經營業務(所用)/所得現金               | <b>(460,768)</b> | 586,128      |
| 已繳香港、中國及澳門利得稅               | <b>(53,038)</b>  | (185,025)    |
| 已繳海外稅項                      | <b>581</b>       | (21)         |
| 經營活動(所用)/所得現金流量淨額           | <b>(513,225)</b> | 401,082      |





## 合併現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度  
(以港元列示)

|                        | 附註    | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 |
|------------------------|-------|--------------|--------------|
| <b>投資活動之現金流量</b>       |       |              |              |
| 已收財務收入                 |       | 82,921       | 105,607      |
| 已收聯營公司及合營公司之股息         |       | –            | 136,564      |
| 借款予同系附屬公司增加            |       | 14,426       | (238,502)    |
| 購入物業、廠房及設備及土地租賃預付款     |       | (480,322)    | (461,426)    |
| 處置物業、廠房及設備所得款項         |       | 13,888       | 28,634       |
| 處置附屬公司之現金淨額            |       | –            | (610)        |
| 有關收購聯營公司               |       | –            | (460)        |
| 有關收購合營公司               |       | (106,196)    | –            |
| 有關收購附屬公司，淨額            |       | 208,572      | –            |
| 應收委託貸款增加               |       | –            | 273,910      |
| 處置按公允值計入損益之金融資產所得款項    |       | 602,686      | 2,581,307    |
| 新增按公允值計入損益之金融資產        |       | (863,556)    | (1,694,449)  |
| 已抵押定期存款減少              |       | 10,140       | 23,321       |
| 購入時原到期日超出三個月之未抵押定期存款減少 |       | 818,589      | 559,596      |
| 投資活動所得現金流量淨額           |       | 301,148      | 1,313,492    |
| <b>融資活動之現金流量</b>       |       |              |              |
| 已付租金資本部份               |       | (58,665)     | (42,034)     |
| 已付租金利息部份               |       | (12,990)     | (13,819)     |
| 已付財務成本                 |       | (5,235)      | (8,701)      |
| 已付股息                   |       | –            | (61,810)     |
| 行使購股權                  |       | –            | 425          |
| 已付非控股股東股息              |       | (7,027)      | (146,311)    |
| 非控股股東出資                |       | 90,842       | 198,188      |
| 新增銀行貸款                 |       | 143,340      | –            |
| 償還銀行貸款                 |       | –            | (242,985)    |
| 應付非控股股東款項所得款項          |       | 133,882      | –            |
| 控股公司借款所得款項             |       | 432,148      | –            |
| 融資活動所得／(所用)現金流量淨額      |       | 716,295      | (317,047)    |
| <b>現金及現金等價物增加淨額</b>    |       |              |              |
| 年初現金及現金等價物             | 28(a) | 2,460,369    | 1,101,901    |
| 匯率變動影響淨額               |       | 87,391       | (39,059)     |
| 年末現金及現金等價物             | 28(a) | 3,051,978    | 2,460,369    |

第90頁至第194頁之附註屬本合併財務報表之組成部分。



# 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

## 1 公司資料

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

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

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

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

## 2 主要會計政策概要

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

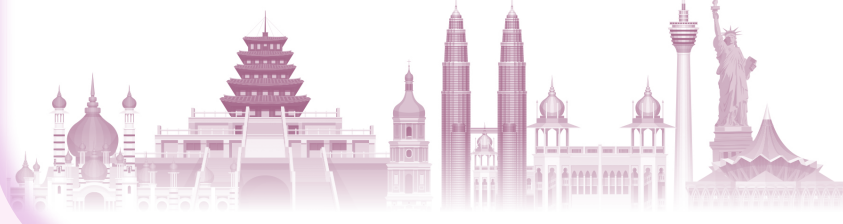
### 2.1 編製基準

本財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港公認會計原則以及香港《公司條例》的披露要求而編製。本財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。本集團採購的主要會計政策於下文披露。

截至二零二零年十二月三十一日止年度的合併財務報表涉及本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)及本集團於聯營公司及合營公司的權益。

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

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



(除特別註明外，以港元列示)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

非流動資產及持作待售之出售組別按賬面值及公允值減出售成本兩者之較低者列賬(見附註2.29)。

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

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

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

#### (a) 會計政策變動

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

- 香港財務報告準則第3號修訂本，業務的定義
- 香港財務報告準則第16號修訂本—2019冠狀病毒病的相關租金優惠

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



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.1 編製基準(續)

##### (a) 會計政策變動(續)

###### 香港財務報告準則第3號修訂本，業務的定義

該等修訂澄清業務的定義，並就如何確定一項交易是否代表業務合併提供了進一步指引。此外，該等修訂引入了一項可選擇的「集中程度測試」，當所購資產總額的公允值幾乎全部集中在一項單一可識別資產或一組類似可識別資產上時，允許對所購活動及資產是否屬於資產而非業務收購進行簡化評估。

本集團已對收購日期為二零二零年一月一日或之後的交易前瞻性地應用該修訂本。尤其是，本集團已選擇對年內的一項收購採用集中程度測試(見附註39)。

###### 香港財務報告準則第16號修訂本，2019冠狀病毒病的相關租金優惠

此修訂提供可行權宜方法允許承租人豁免評估的規定，毋須評估直接由2019冠狀病毒病疫情產生的若干合資格租金優惠(「2019冠狀病毒病的相關租金優惠」)是否屬租賃修訂，而以並非租賃修訂方法入賬。

本集團已選擇提早採納此修訂，且於年內對本集團獲授予的所有合資格2019冠狀病毒病的相關租金優惠應用該可行權宜方法。因此，租金優惠已於觸發上述付款的事件或條件發生之期間在損益中確認為負值的可變租賃付款(見附註13)。此舉對二零二零年一月一日的權益年初結餘並無影響。

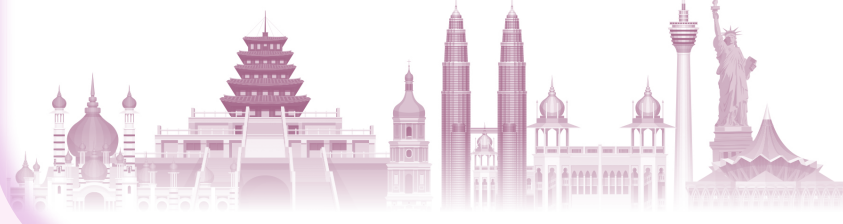
#### 2.2 附屬公司

##### 2.2.1 合併賬目

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

##### (a) 業務合併

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



(除特別註明外，以港元列示)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司(續)

#### 2.2.1 合併賬目(續)

##### (a) 業務合併(續)

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

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

購買相關成本在產生時支銷。

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

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

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

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



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.2 附屬公司(續)

##### 2.2.1 合併賬目(續)

(b) 不會導致控制權變動的附屬公司擁有權變動

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

(c) 出售附屬公司

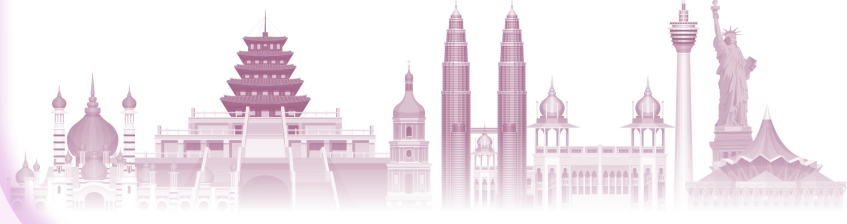
當本集團不再持有控制權，在實體持有的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公允值，賬面值的變動在合併損益表中確認。就其後入賬列作聯營公司、合營公司或金融資產的保留權益而言，其公允值為初始賬面值。此外，之前就該實體在其他全面收益中確認的任何數額猶如本集團已直接處置相關資產和負債。這意味著之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至合併損益表。

##### 2.2.2 獨立財務報表

附屬公司投資於本公司財務狀況表內按成本扣除減值列賬，除非該投資被分類為持作出售(或列入分類為持作出售的出售組別)(見附註2.29)。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

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





(除特別註明外，以港元列示)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.3 聯營公司及合營公司

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

合營公司為本集團或本公司及其他方按合約同意分配控制權及淨資產擁有權之安排。

除聯營公司或合營公司的投資被分類為持有待售(或包括在被分類為持有待售的處置組別)(見附註2.29)，於聯營公司或合營公司的投資按權益法於合併財務報表列賬。根據權益法，投資初始按成本入賬，並按本集團分佔投資對象於收購當日可識別資產淨值之公允值超逾投資成本之部分(如有)作出調整。投資成本包括購買價格、直接歸因於收購投資的其他成本，以及對構成本集團股本投資一部分的聯營公司或合營公司的任何直接投資。此後，該投資因應本集團於收購後分佔該投資對象資產淨值之變動及與投資有關之任何減值虧損(見附註2.7及2.11(ii))作出調整。收購日超出成本之任何部分、本集團於年內分佔該投資對象收購後之稅後業績以及任何減虧損於合併損益表確認，而本集團分佔該投資對象其他全面收益之收購後除稅後項目乃於合併損益及其他全面收益表內確認。

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

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

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

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



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.4 關聯人士

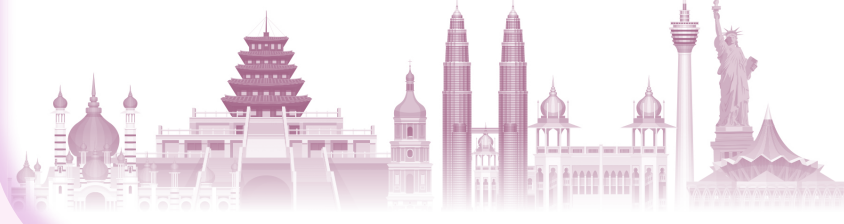
(a) 該方屬以下一方或以下一方的直系親屬，而該名人士：

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

(b) 該方為符合下列任何條件的實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(任一母公司、附屬公司及同系附屬公司均有關聯)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體為成員之本集團成員之聯營公司或合營公司)。
- (iii) 該實體及本集團均為同一第三方的合營公司。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團相關實體僱員的利益而設的退休福利計劃。
- (vi) 該實體由(a)項所述人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)項所述人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員為本集團或本集團的母公司提供關鍵管理人員服務。

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



(除特別註明外，以港元列示)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.5 物業、廠房及設備

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

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

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

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

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

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



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.5 物業、廠房及設備(續)

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

#### 2.6 投資物業

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

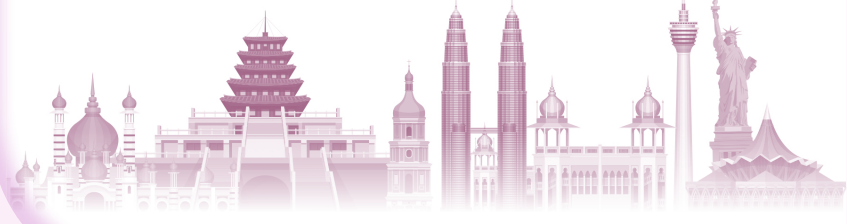
倘於自用後有證據顯示用途變更，自置物業將轉往投資物業。若自用物業轉往投資物業，而其公允值高於賬面值，其差異將於重估儲備中確認，日後的收益或虧損將於損益表中確認。若公允值低於賬面值，差異損失將直接於損益表中確認。未來的升值將按先前確認之減值虧損計入損益表中。

#### 2.7 商譽

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

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

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



(除特別註明外，以港元列示)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.8 其他無形資產

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

本集團之其他無形資產指票務經營權、商標、客運營運牌照及配額。

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

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

### 2.9 租賃

於合約成立時，本集團會評估合約是否為或包含租賃。倘合約於一段時間內轉讓控制可識別資產使用權以換取代價，則合約為租賃或包含租賃。在客戶既有權指示使用已識別資產，亦有權從該用途獲得幾乎所有經濟利益的情況下，則擁有控制權。

#### (i) 作為承租人

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，則本集團選擇不將非租賃部分分開處理，並就各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬為所有租賃之單一租賃部分。

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

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



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.9 租賃(續)

##### (i) 作為承租人(續)

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

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

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

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

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

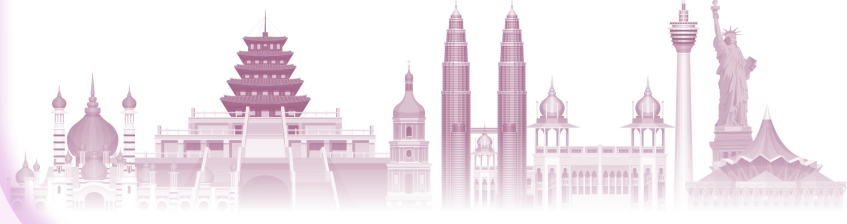
##### (ii) 作為承租人

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

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

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





(除特別註明外，以港元列示)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.10 其他債務及股權證券投資

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

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

#### **股權投資以外的投資**

本集團所持有之非股權投資分類為以下其中之一種計量類別：

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

#### **股權投資**

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



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.11 信貸虧損及資產減值

##### (i) 來自金融工具及合約資產的信貸虧損

本集團就以下項目的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備：

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

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

##### 預期信貸虧損的計量

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

倘貼現影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率貼現：

- 應收貿易款項及其他應收款項：於初步確認時釐定的實際利率或其近似值。

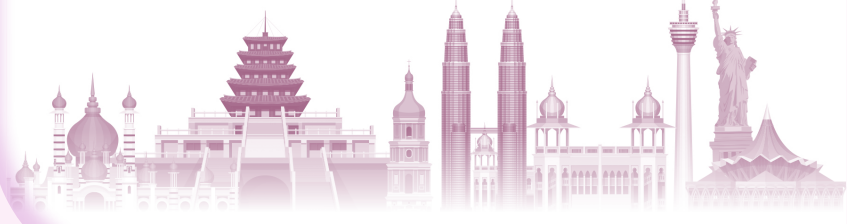
估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時，本集團會考慮在毋需付出過多成本或努力下即可獲得的合理可靠資料。此項包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損採用以下基準計量：

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

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



(除特別註明外，以港元列示)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.11 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 來自金融工具及合約資產的信貸虧損(續)

##### 預期信貸虧損的計量(續)

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

##### 信貸風險大幅上升

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

具體而言，評估信貸風險自初步確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料：

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

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

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初步確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等之賬面值作出相應調整，惟按公允值計入其他全面收益(可撥回)計量之債務證券除外，就此而言虧損撥備於其他全面收益確認並於公允值儲備(可撥回)中累計。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.11 信貸虧損及資產減值(續)

##### (i) 來自金融工具及合約資產的信貸虧損(續)

###### 計算利息收入的基準

根據附註2.23(i)確認的利息收入乃按金融資產的總賬面值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。

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

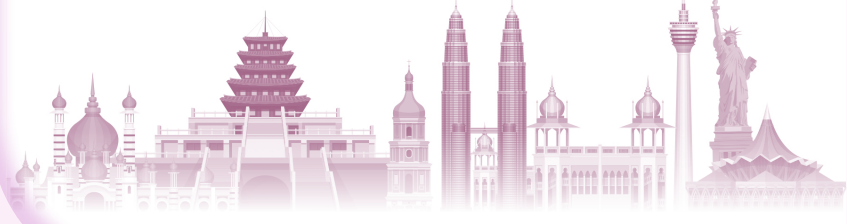
金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

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

###### 撇銷政策

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

隨後收回先前撇銷的資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。



(除特別註明外，以港元列示)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.11 信貸虧損及資產減值(續)

#### (ii) 其他非流動資產減值

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

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

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

#### - 計算可收回金額

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

#### - 減值虧損之確認

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



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.11 信貸虧損及資產減值(續)

##### (ii) 其他非流動資產減值(續)

###### – 減值虧損之撥回

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

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

##### (iii) 中期財務報告及減值

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

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

#### 2.12 應收貿易款項及其他應收款項

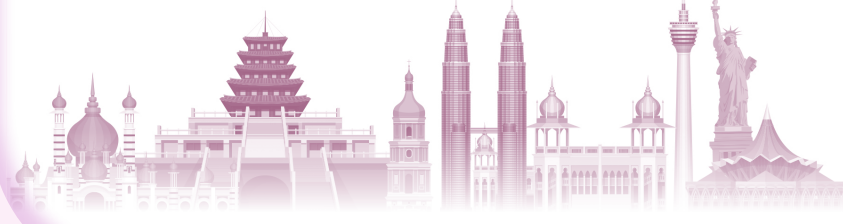
本集團具有無條件權利收取代價時確認應收款項。在該代價到期支付前，收取代價的權利僅需經過一段時間方為無條件。如收益在本集團有無條件權利收取代價前經已確認，則金額呈列為合約資產(見附註2.16)。

應收款項利用實際利率法按攤銷成本減信貸虧損撥備列賬(見附註2.11)。

#### 2.13 應付貿易款項及其他應付款項

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





(除特別註明外，以港元列示)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.14 衍生金融工具及對沖會計處理

衍生金融工具僅用於根據本集團的風險管理政策管理燃料價格波動的風險。本集團並不持有或發行衍生金融工具作自營買賣用途。

所有衍生金融工具以公允值在財務狀況表內確認。若指定衍生金融工具為現金流量對沖中的對沖工具，用以對沖燃料價格波動帶來的風險，公允值變動按下述方式列賬：

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

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

#### **現金流量對沖**

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

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

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



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.15 存貨及其他合約成本

##### (i) 存貨

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

存貨以成本及可變現淨值兩者的較低者入賬，載列如下：

##### a 易耗品

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

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

##### b. 物業發展

釐定成本及可變現淨值如下：

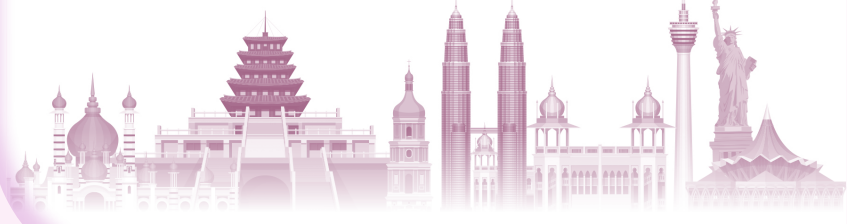
##### — 發展中待售物業

發展中待售物業的成本包括特定可識別成本，包括租賃土地權益的購買成本、發展成本總額、物料及供應品、工資及其他直接開支、合適比例的管理費用及已資本化的借貸成本(見附註2.26)。可變現淨值指估計售價減估計竣工成本及出售物業所產生的成本。

##### — 已發展待轉售物業

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

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



(除特別註明外，以港元列示)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.15 存貨及其他合約成本(續)

#### (i) 存貨(續)

存貨一經出售，其賬面值在相關收入的確認期間內確認為開支。

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

#### (ii) 其他合約成本

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

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

倘成本與現有合約或特定可識別預計合約直接有關；產生或增加日後將用於提供貨品或服務的資源及預期可收回，則履行合約的成本予以資本化。與現有合約或特定可識別預計合約直接有關的成本可包括直接勞工、直接物料、成本分配、明確可向客戶收取的成本及僅因本集團訂立合約而產生的其他成本(例如向分包商支付款項)。履行合約的其他成本(不會資本化為存貨、物業、廠房及設備或無形資產)於產生時支銷。

資本化合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。倘合約成本資產的賬面值超出(i)本集團預期收取的代價餘額以換取資產所涉及的貨品或服務，減(ii)與提供該等貨品或服務直接有關且尚未確認為開支的任何成本，則會確認減值虧損。

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



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.16 合約資產及合約負債

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

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

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

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

#### 2.17 遞延收入

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

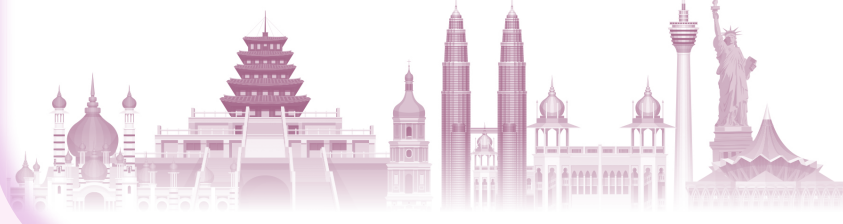
倘遞延收入涉及政府補助，則於合併財務報表附註2.22「政府補助」有關會計政策內進一步闡釋。

#### 2.18 現金及現金等價物

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

#### 2.19 計息借貸

計息借貸初步按公允值減交易成本計量。初步確認後，計息借貸採用實際利率法按攤銷成本列賬。利息開支根據本集團就借貸成本的會計政策確認(見附註2.26)。



(除特別註明外，以港元列示)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.20 撥備、或然負債及虧損性合約

#### (i) 撥備及或然負債

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

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

#### (ii) 虧損性合約

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

#### (iii) 業務合併承擔的或然負債

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

### 2.21 當期及遞延所得稅

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

#### (a) 當期所得稅

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



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.21 當期及遞延所得稅(續)

##### (b) 遞延所得稅

###### 內在差異

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

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差異而確認。

###### 外在差異

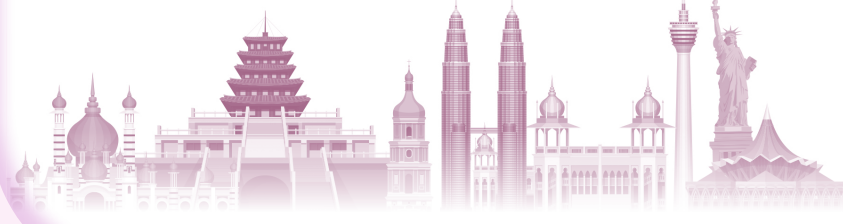
就附屬公司、聯營公司和合營安排投資產生的應課稅暫時性差異確認遞延所得稅負債，但不包括本集團可以控制暫時性差異的轉回時間以及暫時性差異在可預見將來很可能不會轉回的遞延所得稅負債。一般而言，本集團無法控制聯營公司的暫時性差異的撥回。只有當有協議賦予本集團於可見未來有能力控制暫時性差異的撥回時間時，聯營公司未分派溢利產生之應課稅暫時性差額相關遞延稅項負債方不予確認。

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

##### (c) 抵銷

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





(除特別註明外，以港元列示)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.22 政府補助

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

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

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

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

### 2.23 收入確認

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

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

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



## 合併財務報表附註

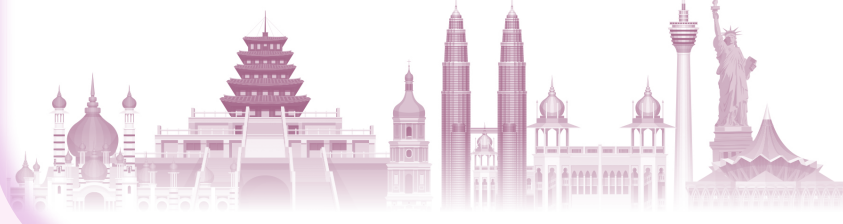
(除特別註明外，以港元列示)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.23 收入確認(續)

有關本集團收入及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

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



(除特別註明外，以港元列示)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.24 以股份為基礎的支付

#### (a) 以權益結算以股份為基礎的交易

本集團設有多項以權益結算、以股份為基礎的支付的報酬計劃，根據該等計劃，實體收取僱員的服務以作為本集團權益工具(期權)的代價。僱員為換取獲授以期權而提供服務的公允值確認為費用。將作為費用的總金額參考授以期權的公允值釐定：

- 包括任何市場業績條件(例如實體的股價)；
- 不包括任何服務和非市場業績可行權條件(例如盈利能力、銷售增長目標和僱員在某特定時期內留任實體)的影響；及
- 包括任何非可行條件(例如規定僱員儲蓄或在一段指定期間內持有股份)的影響。

在每個報告期末，本集團依據非市場表現和服務條件修訂其對預期可行權的期權數目的估計。實體在損益表確認對原估算修訂(如有)的影響，並對權益作出相應調整。

此外，在某些情況下，僱員可能在授出日期之前提供服務，因此授出日期的公允值就確認服務開始期與授出日期之期間內的開支作出估計。

在期權行使時，本公司發行新股。收取的所得款扣除任何直接歸屬交易成本撥入股本。

#### (b) 集團內以股份為基礎的交易

本公司向集團附屬公司的僱員授以其權益工具的期權，被視為資本投入。收取僱員服務的公允值，參考授出日的公允值計量，並在歸屬期內確認，作為對附屬公司投資的增加，並相應對母公司賬目的權益貸記。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.25 其他僱員福利

##### 短期僱員福利

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

##### 有薪假期結轉

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

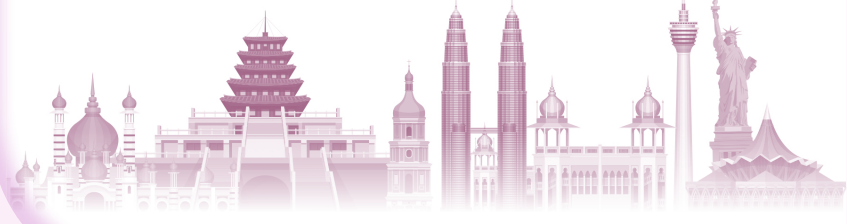
##### 退休福利計劃

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

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

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

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



(除特別註明外，以港元列示)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.26 借貸成本

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

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

### 2.27 外幣

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

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

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



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.27 外幣(續)

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

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

#### 2.28 分部報告

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

#### 2.29 持作出售非流動資產

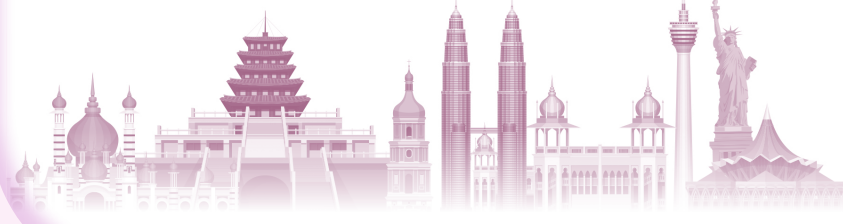
若非流動資產(或持作待售組別)賬面價值的收回很可能是通過出售交易而非繼續使用，則將其分類為待出售，且該資產(或持作待售組別)於目前狀態下可供立即出售。持作待售組別是指在單獨一項交易中作為一個集體進行處置之多項資產的組合，以及將通過交易轉移，且與該等資產直接的負債。

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

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

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





(除特別註明外，以港元列示)

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.30 股息分配

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

## 3 關鍵會計估計及判斷

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

### 3.1 關鍵會計估計及假設

本集團會對將來作出估計及假設，與相關實際結果存有差異。此等假設及不確定性原因可能導致資產及負債賬面值於下一財政年度內出現重大調整將闡述如下。

#### (i) 物業、廠房和設備減值

於各報告期末，本集團按需要進行物業、廠房及設備減值評估。

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

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

基於外部評估報告及管理層進行的減值評估，董事認為，截至二零二零年十二月三十一日並無資產減值。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 4 經營性分部資料

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

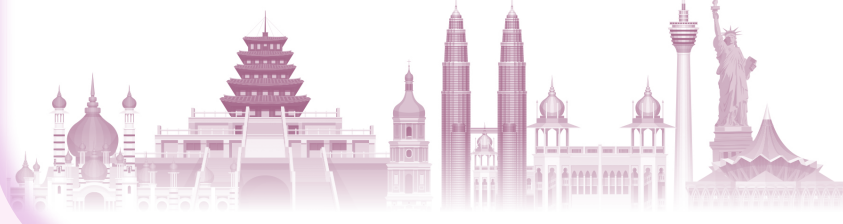
- (a) 旅遊景區及相關業務分部主要在中國大陸經營主題公園、景區、景區內的索道系統、滑雪設施、溫泉中心、其他度假村、演藝及旅遊物業發展；
- (b) 旅行社、旅遊證件及相關業務分部在香港、中國大陸、東南亞、大洋州、美利堅合眾國及歐盟各國提供旅行社、旅遊證件及相關服務；
- (c) 酒店業務在香港、澳門及中國大陸提供酒店住宿及餐飲服務；
- (d) 客運業務提供往來香港、澳門及中國大陸之跨境個人客運服務及在香港、澳門和中國大陸提供租車、租船和包車服務。

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

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

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

分部間之銷售及轉讓參照按當時現行市場價格向第三者出售之售價進行。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 4 經營性分部資料(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

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



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 4 經營性分部資料(續)

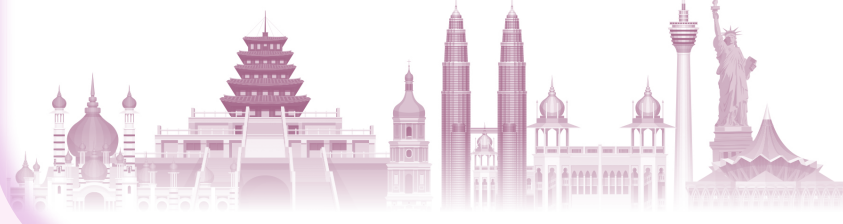
截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

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

附註：

(a) 資本性開支包括添置物業、廠房及設備及土地租賃預付款。

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



(除特別註明外，以港元列示)

#### 4 經營性分部資料(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

|                    | 旅遊景區及<br>相關業務<br>千港元 | 旅行社、<br>旅遊證件及<br>相關業務<br>千港元 | 酒店業務<br>千港元    | 客運業務<br>千港元     | 可呈報<br>分部合計<br>千港元 | 企業及其他<br>千港元    | 合計<br>千港元        |
|--------------------|----------------------|------------------------------|----------------|-----------------|--------------------|-----------------|------------------|
| 分部收入：              |                      |                              |                |                 |                    |                 |                  |
| 銷售予對外客戶            | 1,972,967            | 1,308,916                    | 708,077        | 487,036         | 4,476,996          | –               | 4,476,996        |
| 分部之間收入             | 7,879                | 2,355                        | 2,676          | 1,894           | 14,804             | 16,270          | 31,074           |
|                    | <u>1,980,846</u>     | <u>1,311,271</u>             | <u>710,753</u> | <u>488,930</u>  | <u>4,491,800</u>   | <u>16,270</u>   | <u>4,508,070</u> |
| 抵銷分部之間收入           |                      |                              |                |                 | (14,804)           | (16,270)        | (31,074)         |
| 收入                 |                      |                              |                |                 | <u>4,476,996</u>   | <u>–</u>        | <u>4,476,996</u> |
| 分部業績               | <u>276,631</u>       | <u>149,968</u>               | <u>81,164</u>  | <u>(13,574)</u> | <u>494,189</u>     | <u>(96,630)</u> | <u>397,559</u>   |
| 非控股權益              |                      |                              |                |                 |                    |                 | <u>150,884</u>   |
| 非控股權益前的分部經營業績      |                      |                              |                |                 |                    |                 | <u>548,443</u>   |
| 投資物業除稅後公允值之變動      |                      |                              |                |                 |                    |                 | <u>(38,727)</u>  |
| 處置物業、廠房及設備之除稅後虧損淨額 |                      |                              |                |                 |                    |                 | <u>(4,278)</u>   |
| 撥回之購股權費用           |                      |                              |                |                 |                    |                 | <u>32,326</u>    |
| 年度溢利               |                      |                              |                |                 |                    |                 | <u>537,764</u>   |



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 4 經營性分部資料(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

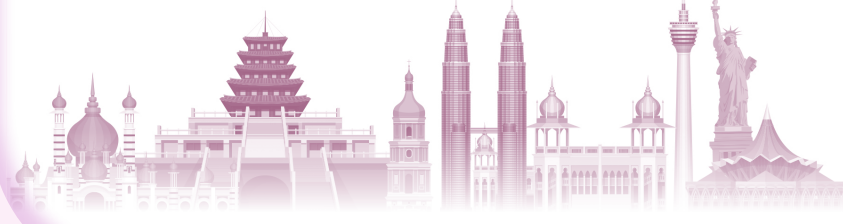
|                       | 旅遊景區及<br>相關業務<br>千港元 | 旅行社、<br>旅遊證件及<br>相關業務<br>千港元 | 酒店業務<br>千港元 | 客運業務<br>千港元 | 可呈報<br>分部合計<br>千港元 | 企業及其他<br>千港元 | 合計<br>千港元   |
|-----------------------|----------------------|------------------------------|-------------|-------------|--------------------|--------------|-------------|
| 分部資產                  | 10,640,691           | 3,521,481                    | 3,863,725   | 355,608     | 18,381,505         | 2,208,821    | 20,590,326  |
| 聯營公司之權益               | 670,381              | -                            | -           | 528,165     | 1,198,546          | 18,056       | 1,216,602   |
| 分部之間應收款項              | 242,221              | 559,607                      | 627,729     | 1,693       | 1,431,250          | 5,523,536    | 6,954,786   |
|                       | 11,553,293           | 4,081,088                    | 4,491,454   | 885,466     | 21,011,301         | 7,750,413    | 28,761,714  |
| 抵銷分部之間應收款項            |                      |                              |             |             |                    |              | (6,954,786) |
| 資產總值                  |                      |                              |             |             |                    |              | 21,806,928  |
| 分部負債                  | 3,117,635            | 456,525                      | 517,687     | 110,828     | 4,202,675          | 240,086      | 4,442,761   |
| 分部之間應付款項              | 3,792,459            | 287,520                      | 2,116,078   | 294,023     | 6,490,080          | 464,706      | 6,954,786   |
|                       | 6,910,094            | 744,045                      | 2,633,765   | 404,851     | 10,692,755         | 704,792      | 11,397,547  |
| 抵銷分部之間應付款項            |                      |                              |             |             |                    |              | (6,954,786) |
| 負債總值                  |                      |                              |             |             |                    |              | 4,442,761   |
| 其他分部資料：               |                      |                              |             |             |                    |              |             |
| 分佔聯營公司之溢利減虧損          | 87,245               | -                            | -           | (21,155)    | 66,090             | 95           | 66,185      |
| 資本性開支(附註(a))          | 377,609              | 67,449                       | 67,672      | 38,255      | 550,985            | 53,441       | 604,426     |
| —擁有的物業、廠房及設備          | 368,097              | 37,621                       | 67,672      | 29,683      | 503,073            | 53,441       | 556,514     |
| —使用權資產                | 9,512                | 29,828                       | -           | 8,572       | 47,912             | -            | 47,912      |
| 折舊與攤銷                 | 293,198              | 44,148                       | 140,767     | 38,660      | 516,773            | 1,230        | 518,003     |
| —擁有的物業、廠房及設備          | 268,262              | 27,275                       | 140,767     | 33,319      | 469,623            | 1,230        | 470,853     |
| —使用權資產                | 24,936               | 16,873                       | -           | 5,341       | 47,150             | -            | 47,150      |
| 於損益表中確認之減值撥備淨額(附註(b)) | (297)                | 141                          | (178)       | -           | (334)              | -            | (334)       |

附註：

(a) 資本性開支包括添置物業、廠房及設備及土地租賃預付款。

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





(除特別註明外，以港元列示)

#### 4 經營性分部資料(續)

##### 地區資料

##### (a) 銷售予對外客戶之收入

|            | 二零二零年<br>千港元     | 二零一九年<br>千港元     |
|------------|------------------|------------------|
| 香港         | 404,836          | 1,625,297        |
| 中國大陸(包括澳門) | 1,488,695        | 2,420,215        |
| 海外         | 73,178           | 431,484          |
|            | <b>1,966,709</b> | <b>4,476,996</b> |

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

##### (b) 非流動資產

|            | 二零二零年<br>千港元      | 二零一九年<br>千港元      |
|------------|-------------------|-------------------|
| 香港         | 6,794,395         | 5,834,701         |
| 中國大陸(包括澳門) | 7,688,946         | 7,867,122         |
| 海外         | 50,365            | 45,874            |
|            | <b>14,533,706</b> | <b>13,747,697</b> |

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

##### 主要客戶資料

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，並無來自任何單一對外客戶之銷售收入佔本集團總銷售收入10%以上(二零一九年：無)。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 5 收入

收入指年內售出貨品之發票淨值、扣除退貨及貿易折扣及已提供服務之價值。

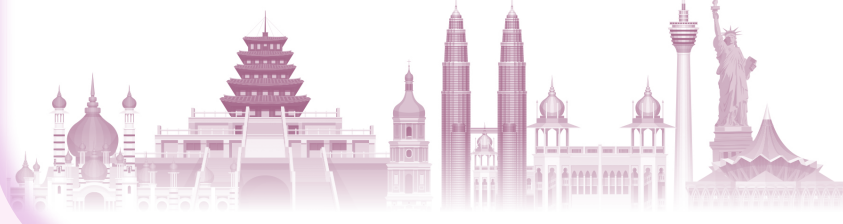
#### (i) 收入細分

|                                | 二零二零年<br>千港元     | 二零一九年<br>千港元 |
|--------------------------------|------------------|--------------|
| <b>在香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合同收入</b> |                  |              |
| 以主要服務細分                        |                  |              |
| — 旅遊景區及相關收入                    | <b>720,768</b>   | 1,772,817    |
| — 旅行團、旅行代理、旅遊證件及相關收入           | <b>264,867</b>   | 1,308,916    |
| — 酒店收入                         | <b>332,333</b>   | 710,252      |
| — 客運收入                         | <b>90,756</b>    | 487,036      |
| — 房地產銷售收入                      | <b>437,813</b>   | 57,695       |
| — 諮詢服務收入                       | <b>47,580</b>    | 73,819       |
|                                | <b>1,894,117</b> | 4,410,535    |
| <b>其他收入來源</b>                  |                  |              |
| 投資物業總租金收入                      |                  |              |
| — 租賃付款為固定或視乎指數或利率              | <b>72,592</b>    | 66,461       |
|                                | <b>1,966,709</b> | 4,476,996    |

#### (ii) 於報告日期預期日後確認現有客戶合約所產生的收入

於二零二零年十二月三十一日，並無根據本集團現有合約分配至餘下履約義務的交易價格總額(二零一九年：104,247,000港元)。於二零一九年該金額指預期未來就客戶與本集團訂立發展中物業預售合約及建築合約確認的收入。該金額包括物業預售合約的利息部分，本集團於該等合約下獲得客戶重大融資利益(見附註2.23(b))。本集團於未來工程完竣時或(就待售發展中物業而言)於物業歸屬予客戶時(預期於未來12至36個月內發生)確認預期收入。

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



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 6 財務淨收入

|                             | 二零二零年<br>千港元    | 二零一九年<br>千港元 |
|-----------------------------|-----------------|--------------|
| 財務收入：                       |                 |              |
| 銀行存款及委託貸款                   | <b>68,554</b>   | 87,550       |
| 利息開支：                       |                 |              |
| 租賃負債                        | <b>(12,990)</b> | (13,819)     |
| 銀行借貸、透支及其他借貸<br>— 須於五年內全數償還 | <b>(5,235)</b>  | (8,701)      |
|                             | <b>(18,225)</b> | (22,520)     |
| 減：發展中物業及物業、廠房及設備資本化的利息開支*   | <b>18,225</b>   | 22,520       |
| 財務成本                        | —               | —            |
| 財務淨收入                       | <b>68,554</b>   | 87,550       |

\* 借貸成本已以年利率3.49%資本化(二零一九年：5.21%)



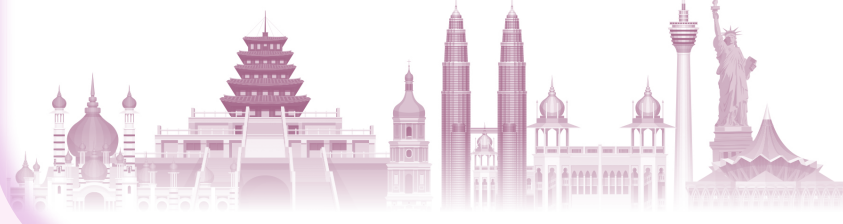
## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 7 經營(虧損)/利潤

本集團之經營(虧損)/利潤已扣除/(計入)：

|                      | 二零二零年<br>千港元     | 二零一九年<br>千港元     |
|----------------------|------------------|------------------|
| (a) 其他收入及淨收益         |                  |                  |
| 投資物業租金總收入            | (19,817)         | (37,171)         |
| 匯兌差額淨額               | 4,536            | (680)            |
| 政府補助                 | (87,308)         | (26,898)         |
| 管理費收入                | (67,782)         | (70,276)         |
| 按公允值計入損益之金融資產之收入     | (6,344)          | (13,478)         |
| 處置物業、廠房及設備之淨虧損       | 3,309            | 4,332            |
| 撥回就關閉高爾夫球會計提的撥備      | (138,346)        | (155,358)        |
| 視作處置一間聯營公司之收益        | (182,822)        | –                |
| 議價收購一間附屬公司之收益        | (36,834)         | –                |
| 其他                   | (71,749)         | (26,395)         |
|                      | <b>(603,157)</b> | <b>(325,924)</b> |
| (b) 其他項目：            |                  |                  |
| 折舊開支                 |                  |                  |
| – 擁有的物業、廠房及設備        | 535,923          | 438,475          |
| – 使用權資產              | 53,440           | 47,150           |
|                      | <b>589,363</b>   | <b>485,625</b>   |
| 土地租賃預付款攤銷            | 32,664           | 29,401           |
| 其他無形資產攤銷             | 2,946            | 2,977            |
| 核數師酬金                |                  |                  |
| – 審核服務               | 9,080            | 12,256           |
| – 非審核服務              | 1,174            | 2,937            |
| 僱員福利費用(包括董事酬金(附註8))： |                  |                  |
| – 工資及薪金              | 1,277,196        | 1,325,743        |
| 以股權結算之購股權費用          |                  |                  |
| 已失效購股權費用             | –                | (32,326)         |
| – 以股權結算之購股權淨費用       | –                | (32,326)         |
| – 退休金計劃供款*           | 69,380           | 83,041           |
| 總僱員福利費用              | <b>1,346,576</b> | <b>1,376,458</b> |
| 應收貿易款項及其他應收款項減值撥回淨額  | (285)            | (334)            |
| 物業、廠房及設備及土地租賃預付款減值撥備 | 7,147            | –                |
| 投資物業直接經營開支           | 1,906            | 2,157            |



(除特別註明外，以港元列示)

## 7 經營(虧損)/利潤(續)

本集團之經營(虧損)/利潤已扣除/(計入)：(續)

|                   | 二零二零年<br>千港元   | 二零一九年<br>千港元 |
|-------------------|----------------|--------------|
| 燃料成本 <sup>^</sup> | <b>12,952</b>  | -            |
| 已售物業成本            | <b>237,893</b> | 30,821       |

\* 於二零二零年十二月三十一日，本集團並無大額沒收供款可用於扣減未來年度之退休計劃供款(二零一九年：無)。

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

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，被指定為並合資格作現金流量對沖之燃料掉期合約之公允價值虧損**4,715,000**港元(二零一九年：無)在權益的對沖儲備確認。現金流量對沖項下**7,082,000**港元收益(二零一九年：無)自對沖儲備轉撥至合併損益表。

於二零二零年十二月三十一日，合資格作現金流量對沖的燃料掉期合約公允價值變動並無產生儲備(二零一九年：357,000港元)。

衍生金融工具以美元計值。

下表提供有關燃料價格風險對沖儲備的對賬，並列示對沖關係的有效性：

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



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 8 董事福利及權益

各董事酬金如下：

截至二零二零年十二月三十一日止年度：

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



(除特別註明外，以港元列示)

## 8 董事福利及權益(續)

各董事酬金如下：

截至二零一九年十二月三十一日止年度：

| 姓名             | 本公司或其附屬公司就董事個人服務已付或應收之酬金 |       |       |      |             |                   |              | 董事就本公司或其附屬公司管理事務有關的其他服務已付或應收酬金 |       | 合計    |
|----------------|--------------------------|-------|-------|------|-------------|-------------------|--------------|--------------------------------|-------|-------|
|                | 袍金                       | 工資    | 酌情獎金  | 住房津貼 | 以股權結算之購股權費用 | 其他福利估計貨幣價值(附註(a)) | 僱主向退休金福利計劃供款 | 在職董事已付或應收酬金                    | 或應收酬金 |       |
|                | 千港元                      | 千港元   | 千港元   | 千港元  | 千港元         | 千港元               | 千港元          | 千港元                            | 千港元   | 千港元   |
| <b>獨立非執行董事</b> |                          |       |       |      |             |                   |              |                                |       |       |
| 王敏剛先生(附註(a))   | 67                       | -     | -     | -    | -           | -                 | -            | -                              | -     | 67    |
| 陳志宏先生(附註(b))   | 334                      | -     | -     | -    | -           | -                 | -            | -                              | -     | 334   |
| 黃輝先生           | 350                      | -     | -     | -    | -           | -                 | -            | -                              | -     | 350   |
| 宋大偉先生(附註(c))   | 126                      | -     | -     | -    | -           | -                 | -            | -                              | -     | 126   |
| 謝祖堯先生          | 350                      | -     | -     | -    | -           | -                 | -            | -                              | -     | 350   |
| 張小可先生          | 350                      | -     | -     | -    | -           | -                 | -            | -                              | -     | 350   |
| <b>執行董事</b>    |                          |       |       |      |             |                   |              |                                |       |       |
| 陳賢君先生(附註(d))   | 214                      | -     | -     | -    | -           | -                 | -            | -                              | -     | 214   |
| 傅卓洋先生(附註(e))   | 330                      | -     | -     | -    | -           | -                 | -            | -                              | -     | 330   |
| 蔣洪先生           | 240                      | 1,468 | 680   | 97   | -           | 117               | 83           | -                              | -     | 2,685 |
| 盧瑞安先生          | 240                      | -     | -     | -    | -           | -                 | -            | -                              | -     | 240   |
| 吳強先生(附註(f))    | 197                      | 1,279 | 1,102 | -    | -           | 1                 | 60           | -                              | -     | 2,639 |
| 游成先生           | 240                      | 1,121 | 532   | 125  | -           | 112               | 60           | -                              | -     | 2,190 |
| 楊浩先生           | 240                      | -     | -     | -    | -           | -                 | -            | -                              | -     | 240   |

根據本公司之購股權計劃，若干董事就彼等向本集團提供之服務獲授購股權，進一步詳情載於合併財務報表附註38。該等購股權之公允值已於授出日期釐定，於歸屬期間於合併損益表中確認，金額計入上述董事酬金。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 8 董事福利及權益(續)

附註：

- (a) 於二零一九年三月十一日辭世
- (b) 於二零一九年一月十八日獲委任
- (c) 於二零一九年八月二十三日獲委任
- (d) 於二零一九年十一月二十二日辭任
- (e) 於二零二零年五月二十日辭任
- (f) 於二零一九年三月八日獲委任
- (g) 於二零二零年一月二十日獲委任
- (h) 於二零二零年六月十九日獲委任

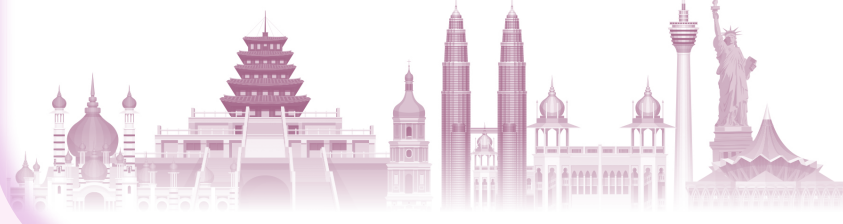
年內並無訂立任何促使董事放棄或同意放棄任何酬金的安排(二零一九年：無)。

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

### 9 五名最高薪人士

本年度五名最高薪人士包含三名本公司董事(二零一九年：三名)。年內，五名最高薪人士酬金詳情如下：

|                   | 二零二零年<br>千港元  | 二零一九年<br>千港元  |
|-------------------|---------------|---------------|
| 薪金、住房補貼、其他津貼及實物利益 | 9,179         | 11,548        |
| 酌情花紅              | 8,157         | —             |
| 以股權結算之購股權費用       | —             | —             |
| 退休福利計劃供款          | 602           | 365           |
|                   | <b>17,938</b> | <b>11,913</b> |



(除特別註明外，以港元列示)

## 9 五名最高薪人士(續)

酬金介乎下列範圍：

|                         | 僱員數目     |          |
|-------------------------|----------|----------|
|                         | 二零二零年    | 二零一九年    |
| 1,500,001港元至2,000,000港元 | —        | 1        |
| 2,000,001港元至2,500,000港元 | —        | 4        |
| 2,500,001港元至3,000,000港元 | —        | —        |
| 3,000,001港元至3,500,000港元 | 3        | —        |
| 3,500,001港元至4,000,000港元 | 1        | —        |
| 4,000,001港元至4,500,000港元 | 1        | —        |
|                         | <b>5</b> | <b>5</b> |

五位最高薪人士就彼等為本集團所提供之服務獲授購股權。進一步詳情已載於合併財務報表附註38之披露內。該等購股權之公允值乃於授出日期釐定，並已於歸屬期內在合併損益表內確認，而本年度合併財務報表所載之有關金額計入上文之披露。

## 10 稅項

- (a) 香港利得稅乃按年內在香港產生之估計應課稅溢利16.5%(二零一九年：16.5%)之稅率計算。其他地區應課稅溢利之稅項乃按本集團經營所在地之當地適用稅率計算。

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

|                 | 二零二零年<br>千港元     | 二零一九年<br>千港元 |
|-----------------|------------------|--------------|
| 當期稅款—香港         |                  |              |
| 年度稅項            | <b>13,899</b>    | 51,432       |
| 以前年度撥備不足        | <b>6,401</b>     | 591          |
|                 | <b>20,300</b>    | 52,023       |
| 當期稅款—中國大陸及澳門    |                  |              |
| 年度稅項            | <b>20,839</b>    | 118,903      |
| 以前年度撥備不足/(超額撥備) | <b>619</b>       | (2,929)      |
|                 | <b>21,458</b>    | 115,974      |
| 當期稅款—海外         |                  |              |
| 年度稅項            | —                | 854          |
| 土增稅             | <b>31,462</b>    | 366          |
| 遞延稅項            | <b>(202,955)</b> | 27,331       |
| 年度稅項(抵免)/支出總額   | <b>(129,735)</b> | 196,548      |



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 10 稅項(續)

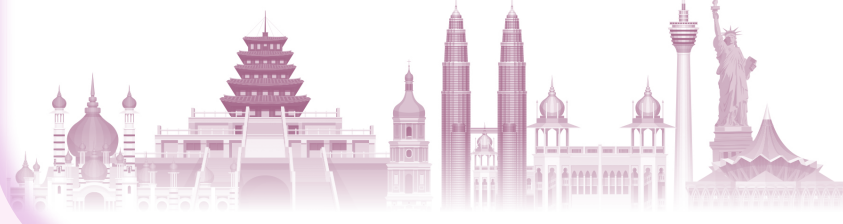
- (b) 按本公司及其大部分附屬公司所在司法權區之適用稅率計算之稅前(虧損)/溢利適用之稅項支出與本集團按實際稅率計算之稅項支出之對賬如下：

|                                      | 二零二零年<br>千港元     | 二零一九年<br>千港元 |
|--------------------------------------|------------------|--------------|
| 除稅前(虧損)/溢利                           | <b>(741,819)</b> | 734,312      |
| 分佔聯營公司溢利減虧損                          | <b>22,612</b>    | (66,185)     |
| 分佔合營公司溢利減虧損                          | <b>6,160</b>     | —            |
|                                      | <b>(713,047)</b> | 668,127      |
| 按適用稅率計算之稅項                           | <b>(148,584)</b> | 145,222      |
| 毋須繳納稅項之收入                            | <b>(69,743)</b>  | (38,448)     |
| 不可扣稅之支出                              | <b>33,041</b>    | 49,600       |
| 本集團在中國之附屬公司及聯營公司已分派/<br>可分派溢利預扣稅項之影響 | <b>(6,705)</b>   | 14,579       |
| 使用過往期間稅務虧損                           | <b>—</b>         | (909)        |
| 未確認之稅務虧損                             | <b>11,989</b>    | 22,186       |
| 土增稅                                  | <b>31,462</b>    | 366          |
| 未確認暫時性差異                             | <b>11,785</b>    | 6,290        |
| 以前年度撥備不足/(超額撥備)淨額                    | <b>7,020</b>     | (2,338)      |
| 稅項(抵免)/支出                            | <b>(129,735)</b> | 196,548      |

分佔聯營公司稅項為5,604,000港元(二零一九年：10,690,000港元)，已包含在合併損益表「分佔聯營公司溢利減虧損」中。

分佔合營公司稅項為1,676,000港元(二零一九年：零港元)，已包含在合併損益表「分佔合營公司溢利減虧損」中。

- (c) 於合併全面收益表內，作為其他全面收益的物業重估收益包括相關稅項影響199,000港元(二零一九年：625,000港元)。
- (d) 於合併全面收益表內，作為其他全面收益的分佔對沖儲備包括相關稅項影響431,000港元(二零一九年：1,112,000港元)。
- (e) 於合併全面收益表內，作為其他全面收益的分佔股權投資之公允值變動包括相關稅項影響1,789,000港元(二零一九年：333,000港元)。
- (f) 於合併全面收益表內，作為其他全面收益的分佔現金流量對沖之公允值變動包括相關稅項影響621,000港元(二零一九年：零港元)。



(除特別註明外，以港元列示)

## 11 股息

|                            | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| 已付中期股息－每股普通股零港仙(二零一九年：3港仙) | -            | 163,685      |

於二零二一年三月三十日舉行之董事局會議上，董事不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一九年：零港仙)。

## 12 本公司權益擁有人應佔(虧損)/溢利之每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃基於以下各項計算：

|                        | 二零二零年                | 二零一九年         |
|------------------------|----------------------|---------------|
| <b>每股基本(虧損)/盈利</b>     |                      |               |
| 本公司權益擁有人應佔(虧損)/溢利(千港元) | <b>(390,792)</b>     | 386,880       |
| 已發行普通股加權平均數            | <b>5,536,633,709</b> | 5,466,925,961 |
| 每股基本(虧損)/盈利(港仙)        | <b>(7.06)</b>        | 7.08          |

### 每股攤薄(虧損)/盈利

每股攤薄(虧損)/盈利乃根據轉換所有潛在攤薄普通股之假設來調整發行在外普通股加權平均股數計算。本集團只有一類潛在攤薄普通股：購股權。根據未行使購股權所附的認購權的貨幣價值，釐定按公允值(釐定為本公司股份的平均年度市價)可購入的股份數目連同於授出日期計量之購股權公允值之地位(未來期間)。按以上方式計算的股份數目，與假設購股權行使而應已發行的股份數目作出比較。

|                        | 二零二零年                | 二零一九年         |
|------------------------|----------------------|---------------|
| 本公司權益擁有人應佔(虧損)/溢利(千港元) | <b>(390,792)</b>     | 386,880       |
| 已發行普通股加權平均數            | <b>5,536,633,709</b> | 5,466,925,961 |
| 就以下作出調整：               |                      |               |
| 購股權                    | -                    | 528,557       |
| 每股攤薄(虧損)/盈利的普通股加權平均數   | <b>5,536,633,709</b> | 5,467,454,518 |
| 每股攤薄(虧損)/盈利(港仙)        | <b>(7.06)</b>        | 7.08          |



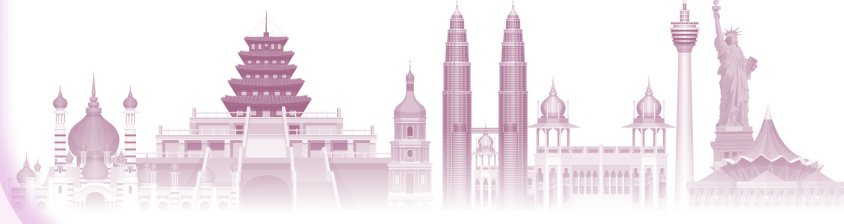
## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 13 物業、廠房及設備

|                             | 酒店物業<br>千港元      | 土地及樓宇<br>千港元     | 景區建設<br>千港元    | 在建工程<br>千港元    | 使用權資產<br>千港元   | 其他<br>固定資產<br>千港元 | 總計<br>千港元        |
|-----------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|------------------|
| <b>賬面淨值</b>                 |                  |                  |                |                |                |                   |                  |
| 二零二零年十二月三十一日                |                  |                  |                |                |                |                   |                  |
| 於二零一九年十二月三十一日及<br>二零一九年一月一日 |                  |                  |                |                |                |                   |                  |
| 成本                          | 5,690,790        | 3,000,240        | 1,664,892      | 977,063        | 301,836        | 3,159,452         | 14,794,273       |
| 累計折舊及減值                     | (2,482,782)      | (1,094,430)      | (1,084,537)    | (645)          | (31,486)       | (1,980,086)       | (6,673,966)      |
|                             | <b>3,208,008</b> | <b>1,905,810</b> | <b>580,355</b> | <b>976,418</b> | <b>270,350</b> | <b>1,179,366</b>  | <b>8,120,307</b> |
| 於二零二零年一月一日                  | 3,208,008        | 1,905,810        | 580,355        | 976,418        | 270,350        | 1,179,366         | 8,120,307        |
| 添置                          | -                | 236,830          | 1,296          | 305,218        | 71,513         | 21,073            | 635,930          |
| 收購附屬公司(附註39(a))             | -                | 634,700          | -              | -              | 13,445         | 593,574           | 1,241,719        |
| 重估盈餘                        | -                | 804              | -              | -              | -              | -                 | 804              |
| 處置及沖銷                       | -                | (2,269)          | (2,849)        | -              | -              | (12,079)          | (17,197)         |
| 折舊                          | (94,598)         | (61,683)         | (40,509)       | -              | (53,440)       | (339,133)         | (589,363)        |
| 轉撥至投資物業                     | -                | (8,103)          | -              | -              | -              | -                 | (8,103)          |
| 物業、廠房及設備內的轉撥                | 112,643          | 28,988           | 53,989         | (344,189)      | -              | 148,569           | -                |
| 重分類至持有待售資產                  | -                | (41,429)         | -              | (142,068)      | (37,481)       | (24,060)          | (245,038)        |
| 減值                          | -                | -                | -              | (7,147)        | -              | -                 | (7,147)          |
| 匯兌差額                        | 53,859           | 113,763          | 20,909         | 57,216         | 6,706          | 28,536            | 280,989          |
| 於二零二零年十二月三十一日               | <b>3,279,912</b> | <b>2,807,411</b> | <b>613,191</b> | <b>845,448</b> | <b>271,093</b> | <b>1,595,846</b>  | <b>9,412,901</b> |
| 於二零二零年十二月三十一日：              |                  |                  |                |                |                |                   |                  |
| 成本                          | 5,878,298        | 3,988,034        | 1,763,269      | 853,240        | 384,044        | 3,876,837         | 16,743,722       |
| 累計折舊及減值                     | (2,598,386)      | (1,180,623)      | (1,150,078)    | (7,792)        | (112,951)      | (2,280,991)       | (7,330,821)      |
|                             | <b>3,279,912</b> | <b>2,807,411</b> | <b>613,191</b> | <b>845,448</b> | <b>271,093</b> | <b>1,595,846</b>  | <b>9,412,901</b> |





(除特別註明外，以港元列示)

13 物業、廠房及設備(續)

|                         | 酒店物業<br>千港元      | 土地及樓宇<br>千港元     | 景區建設<br>千港元    | 在建工程<br>千港元    | 使用權資產<br>千港元   | 其他固定資產<br>千港元    | 總計<br>千港元        |
|-------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| <b>賬面淨值</b>             |                  |                  |                |                |                |                  |                  |
| <b>二零一九年十二月三十一日</b>     |                  |                  |                |                |                |                  |                  |
| 於二零一八年十二月三十一日           |                  |                  |                |                |                |                  |                  |
| 成本                      | 5,726,332        | 3,021,033        | 1,673,007      | 856,171        | –              | 3,199,938        | 14,476,481       |
| 累計折舊及減值                 | (2,402,402)      | (1,067,940)      | (1,061,129)    | (645)          | –              | (1,918,407)      | (6,450,523)      |
|                         | <b>3,323,930</b> | <b>1,953,093</b> | <b>611,878</b> | <b>855,526</b> | <b>–</b>       | <b>1,281,531</b> | <b>8,025,958</b> |
|                         | <b>3,323,930</b> | <b>1,953,093</b> | <b>611,878</b> | <b>855,526</b> | <b>–</b>       | <b>1,281,531</b> | <b>8,025,958</b> |
| 首次應用香港財務報告準則<br>第16號之影響 | –                | –                | –              | –              | 296,637        | –                | 296,637          |
| 於二零一九年一月一日之經調整結餘        | <b>3,323,930</b> | <b>1,953,093</b> | <b>611,878</b> | <b>855,526</b> | <b>296,637</b> | <b>1,281,531</b> | <b>8,322,595</b> |
| 添置                      | –                | 52,106           | 3,395          | 269,956        | 47,912         | 162,317          | 535,686          |
| 重估盈餘                    | –                | 2,551            | –              | –              | –              | –                | 2,551            |
| 處置及沖銷                   | –                | (117)            | (135)          | –              | –              | (32,714)         | (32,966)         |
| 折舊                      | (100,793)        | (50,203)         | (47,317)       | –              | (47,150)       | (240,162)        | (485,625)        |
| 轉撥至土地租賃預付款              | –                | –                | –              | –              | –              | (39,192)         | (39,192)         |
| 轉撥至投資物業                 | –                | (33,457)         | –              | –              | –              | –                | (33,457)         |
| 物業、廠房及設備內的轉撥            | –                | 6,849            | 25,563         | (127,666)      | –              | 95,254           | –                |
| 重分類至持有待售資產              | –                | –                | –              | –              | (22,249)       | (20,023)         | (42,272)         |
| 匯兌差額                    | (15,129)         | (25,012)         | (13,029)       | (21,398)       | (4,800)        | (27,645)         | (107,013)        |
| 於二零一九年十二月三十一日           | <b>3,208,008</b> | <b>1,905,810</b> | <b>580,355</b> | <b>976,418</b> | <b>270,350</b> | <b>1,179,366</b> | <b>8,120,307</b> |
| 於二零一九年十二月三十一日：          |                  |                  |                |                |                |                  |                  |
| 成本                      | 5,690,790        | 3,000,240        | 1,664,892      | 977,063        | 301,836        | 3,159,452        | 14,794,273       |
| 累計折舊及減值                 | (2,482,782)      | (1,094,430)      | (1,084,537)    | (645)          | (31,486)       | (1,980,086)      | (6,673,966)      |
|                         | <b>3,208,008</b> | <b>1,905,810</b> | <b>580,355</b> | <b>976,418</b> | <b>270,350</b> | <b>1,179,366</b> | <b>8,120,307</b> |



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 13 物業、廠房及設備(續)

於二零二零年十二月三十一日，本集團的土地及樓宇包括**679,679,000**港元(二零一九年：**506,710,000**港元)的若干樓宇，於報告期末本集團正辦理申請房產證。

於二零二零年十二月三十一日，本集團抵押賬面淨值為**57,496,000**港元(二零一九年：**1,456,000**港元)之樓宇予銀行，以用作銀行擔保給供應商提供信用額。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，由於珠海海泉灣溫泉度假村(「珠海度假村」)及咸陽海泉灣溫泉度假村(「咸陽度假村」)持續表現不佳，管理層對珠海度假村及咸陽度假村進行了減值評估。

於二零二零年十二月三十一日，珠海度假村的主要資產為土地及物業，賬面值為**1,103,000,000**港元(二零一九年：**1,101,170,000**港元)，屬於旅遊景區及相關業務。相關資產的可收回金額乃基於公允值減處置成本(高於賬面值)釐定。

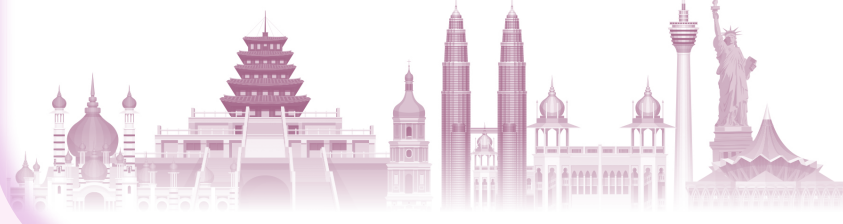
於二零二零年十二月三十一日，咸陽度假村的主要資產為土地及物業，賬面值為**259,000,000**港元(二零一九年：**256,985,000**港元)，屬於旅遊景區及相關業務。相關資產的可收回金額乃基於公允值減處置成本(高於賬面值)釐定。

於二零二零年十二月三十一日之累計減值虧損為**423,229,000**港元(二零一九年：**390,560,000**港元)。

#### 使用權資產

按相關資產類別之使用權資產賬面淨值分析如下：

|                  | 附註   | 二零二零年<br>千港元   | 二零一九年<br>千港元 |
|------------------|------|----------------|--------------|
| 自用租賃物業，按折舊成本列賬   | (i)  | <b>268,467</b> | 268,252      |
| 廠房、機器及設備，按折舊成本列賬 | (ii) | <b>2,626</b>   | 2,098        |
|                  |      | <b>271,093</b> | 270,350      |



(除特別註明外，以港元列示)

### 13 物業、廠房及設備(續)

#### 使用權資產(續)

於損益確認的租賃有關開支項目分析如下：

|  | 二零二零年<br>千港元  | 二零一九年<br>千港元 |
|--|---------------|--------------|
| 按相關資產類別之使用權資產的折舊開支：                    |               |              |
| 自用租賃物業                                 | 51,814        | 46,700       |
| 廠房、機器及設備                               | 1,626         | 450          |
|  | <b>53,440</b> | 47,150       |
| 租賃負債利息(附註6)                            | 12,990        | 13,819       |
| 剩餘租期於二零一九年十二月三十一日或之前屆滿的短期租賃<br>及其他租賃開支 | 33,842        | 17,780       |
| 租賃低價值資產(不包括低價值資產短期租賃)的開支               | 24            | 131          |
| 已收2019冠狀病毒病的相關租金優惠                     |               |              |
| — 長期租賃                                 | 7,283         | —            |
| — 短期租賃                                 | 30,240        | —            |

年內，使用權資產添置71,513,000港元(二零一九年：47,912,000港元)。該款項主要與新租賃協議項下資本化應付租賃付款有關。

租賃之現金流出總額詳情及租賃負債之到期分析分別載列於附註28(c)及34。

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



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 13 物業、廠房及設備(續)

#### (i) 自用租賃物業

本集團已獲得透過租賃協議使用其他物業的權利。租賃初始期限一般為2至30年。於二零二零年，本集團在為遏止2019冠狀病毒病傳播而實施嚴格社交距離及旅遊限制措施的期間內，以固定付款折扣的形式收取租金優惠37,523,000港元(二零一九年：零港元)。

#### (ii) 其他租賃

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

### 14 投資物業

|              | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 |
|--------------|--------------|--------------|
| 按公允值         |              |              |
| 於一月一日        | 1,745,232    | 1,794,236    |
| 於損益表確認的公允值變動 | (179,571)    | (36,238)     |
| 由物業、廠房及設備轉入  | 8,103        | 33,457       |
| 重分類至持有待售資產   | —            | (29,500)     |
| 匯兌差額         | 47,390       | (16,723)     |
| 於十二月三十一日     | 1,621,154    | 1,745,232    |

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

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

本集團將於未來期間可收取之於報告日期不可撤銷經營租賃未貼現租賃付款如下：

|         | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 一年內     | 70,650       | 95,538       |
| 一年後但二年內 | 43,869       | 73,511       |
| 二年後但三年內 | 34,380       | 44,675       |
| 三年後但四年內 | 28,704       | 27,956       |
| 四年後但五年內 | 27,290       | 23,078       |
| 五年後     | —            | 15,979       |
|         | 204,893      | 280,737      |

(除特別註明外，以港元列示)

## 15 土地租賃預付款

|                       | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 |
|-----------------------|--------------|--------------|
| 於一月一日                 | 2,193,194    | 2,196,601    |
| 添置及由物業、廠房及設備及其他應收款項轉入 | –            | 68,740       |
| 攤銷                    | (32,664)     | (29,401)     |
| 轉撥至非即期預付款及其應收款項       | (29,437)     | –            |
| 轉至發展中物業               | (1,523,378)  | –            |
| 轉至持有待售資產              | (261,133)    | –            |
| 匯兌差額                  | 114,318      | (42,746)     |
| 於十二月三十一日              | 460,900      | 2,193,194    |
| 計入按金、預付款及其他應收款項的流動部分  | (49,846)     | (29,401)     |
| 非流動部分                 | 411,054      | 2,163,793    |

於二零二零年十二月三十一日，本集團的土地租賃預付款並無包括於報告期末本集團正辦理申請房產證之土地付款(二零一九年：1,610,004,000港元)。

## 16 商譽

|              | 附註    | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 |
|--------------|-------|--------------|--------------|
| 於一月一日        |       | 1,629,961    | 1,629,961    |
| 透過收購附屬公司添置   | 39(a) | 44,917       | –            |
| 重新分類至聯營公司之權益 |       | (21,338)     | –            |
| 於十二月三十一日     |       | 1,653,540    | 1,629,961    |
| 累計減值         |       | (305,715)    | (306,133)    |
| 賬面淨值         |       | 1,347,825    | 1,323,828    |

### 商譽減值測試

因業務合併已取得之商譽，就減值測試而言，已撥入以下現金產生單位。

- 旅行社、旅遊證件及相關業務
- 旅遊景區業務
- 客運業務



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 16 商譽(續)

#### 旅行社、旅遊證件及相關業務現金產生單位

旅行社、旅遊證件及相關業務現金產生單位的可收回數額，乃根據使用價值釐訂。使用價值則按照高級管理層批准涵蓋五年期間之財政預算運用預測現金流量計算。對預測現金流量運用之貼現率為每年13%(二零一九年：13%)，對五年後期間之現金流量則保守推斷並無增長。

#### 旅遊景區業務現金產生單位

旅遊景區及相關現金產生單位之可收回數額，乃根據使用價值釐定。使用價值則按照高級管理層批准涵蓋五年期間之財政預算運用預測現金流量計算。對預測現金流量運用之貼現率為每年13%(二零一九年：13%)，而五年後期間之現金流量則保守推斷並無增長。

#### 客運業務現金產生單位

客運業務現金產生單位之可收回數額，乃根據使用價值釐定。使用價值則按照高級管理層批准涵蓋五年期間之財政預算運用預測現金流量計算。對預測現金流量運用之貼現率為每年10%(二零一九年：13%)，而五年後期間之現金流量則保守推斷並無增長。

已撥入各現金產生單位之商譽賬面值如下：

|        | 旅行社、旅遊證件及相關業務 |              | 旅遊景區及相關業務    |              | 客運業務         |              | 總計           |              |
|--------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|        | 二零二零年<br>千港元  | 二零一九年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 |
| 商譽之賬面值 | 1,244,769     | 1,244,769    | 54,902       | 75,822       | 48,154       | 3,237        | 1,347,825    | 1,323,828    |

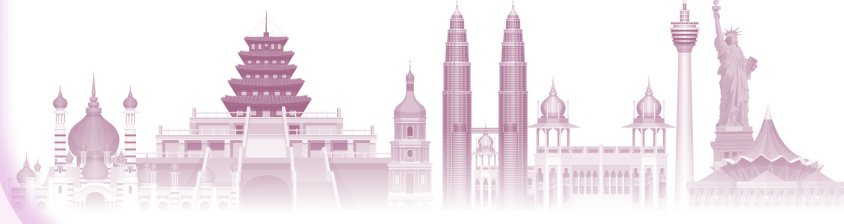
截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，在計算旅行社、旅遊證件及相關業務、旅遊景區及相關業務及客運業務現金產生單位之使用價值時，已應用若干關鍵假設。以下略述管理層設定預測現金流量所依據之每一關鍵假設，以進行商譽減值測試。

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

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

分配至市場發展關鍵假設之價值及貼現率均與外部資料來源一致。





(除特別註明外，以港元列示)

17 其他無形資產

|                | 票務經營權<br>千港元    | 商標<br>千港元     | 客運服務牌照<br>及配額<br>千港元 | 總額<br>千港元       |
|----------------|-----------------|---------------|----------------------|-----------------|
| <b>賬面淨值</b>    |                 |               |                      |                 |
| 於二零二零年一月一日     | <b>88,126</b>   | <b>34,291</b> | <b>75,743</b>        | <b>198,160</b>  |
| 添置             | –               | –             | <b>2,700</b>         | <b>2,700</b>    |
| 重分類至持有待售資產     | <b>(90,631)</b> | –             | –                    | <b>(90,631)</b> |
| 攤銷             | <b>(2,946)</b>  | –             | –                    | <b>(2,946)</b>  |
| 匯兌差額           | <b>5,451</b>    | –             | –                    | <b>5,451</b>    |
| 於二零二零年十二月三十一日  | –               | <b>34,291</b> | <b>78,443</b>        | <b>112,734</b>  |
| 成本             | –               | <b>34,291</b> | <b>78,443</b>        | <b>112,734</b>  |
| 累計攤銷           | –               | –             | –                    | –               |
|                | –               | <b>34,291</b> | <b>78,443</b>        | <b>112,734</b>  |
| 於二零一九年一月一日     | 93,032          | 34,291        | 75,743               | 203,066         |
| 攤銷             | (2,977)         | –             | –                    | (2,977)         |
| 匯兌差額           | (1,929)         | –             | –                    | (1,929)         |
| 於二零一九年十二月三十一日  | 88,126          | 34,291        | 75,743               | 198,160         |
| 於二零一九年十二月三十一日： |                 |               |                      |                 |
| 成本             | 116,947         | 34,291        | 75,743               | 226,981         |
| 累計攤銷           | (28,821)        | –             | –                    | (28,821)        |
|                | 88,126          | 34,291        | 75,743               | 198,160         |

截至二零二零年十二月三十一日止年度，包含在合併損益表行政開支內的攤銷2,946,000港元(二零一九年：2,977,000港元)。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 18 附屬公司

本公司主要附屬公司之資料載於合併財務報表附註40。

#### 重大非控股權益

於二零二零年十二月三十一日，非控股權益總額為2,228,804,000港元，其中771,749,000港元為信德中旅船務投資有限公司(「信德中旅」)50%的權益，279,561,000港元為深圳世界之窗有限公司(「世界之窗」)49%的權益，263,492,000港元為港中旅(登封)嵩山少林文化旅遊有限公司(「港中旅(登封)」)49%的權益，而213,030,000港元為港中旅(寧夏)沙坡頭旅遊景區有限責任公司(「沙坡頭」)54%的權益。其他附屬公司有關的非控股權益並不重大。

#### 擁有重大非控股權益的附屬公司財務資料概要

擁有對本集團而言屬重大的非控股權益的各附屬公司之財務資料概要列示如下。

#### 財務狀況表概要

|       | 信德中旅         |              | 世界之窗         |              | 港中旅(登封)      |              | 沙坡頭          |              |
|-------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|       | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 |
| 非流動資產 | 1,854,809    | -            | 433,626      | 393,563      | 480,647      | 464,008      | 600,966      | 443,060      |
| 流動資產  | 497,438      | -            | 290,848      | 374,085      | 113,789      | 197,933      | 94,577       | 70,925       |
| 非流動負債 | (317,581)    | -            | -            | -            | (1,188)      | (1,116)      | (143,697)    | (10,728)     |
| 流動負債  | (263,044)    | -            | (153,941)    | (169,805)    | (127,667)    | (191,317)    | (160,651)    | (87,351)     |
| 淨資產   | 1,771,622    | -            | 570,533      | 597,843      | 465,581      | 469,508      | 391,195      | 415,906      |

#### 損益表概要

|                   | 信德中旅         |              | 世界之窗         |              | 港中旅(登封)      |              | 沙坡頭          |              |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                   | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 |
| 收入                | 116,709      | -            | 165,545      | 564,008      | 61,553       | 268,636      | 121,817      | 195,801      |
| 稅後(虧損)/溢利         | (524,654)    | -            | (62,282)     | 194,549      | (32,490)     | 41,151       | (48,735)     | 3,269        |
| 全面收益總額            | (528,723)    | -            | (62,282)     | 194,549      | (32,490)     | 41,151       | (48,735)     | 3,269        |
| 非控股權益應佔<br>全面收益總額 | (122,026)    | -            | (30,518)     | 95,329       | (15,920)     | 20,164       | (26,317)     | 1,766        |
| 派付予非控股權益的<br>股息   | -            | -            | -            | (98,889)     | -            | (12,657)     | -            | -            |

(除特別註明外，以港元列示)

**18 附屬公司(續)**
**現金流量表概要**

|                       | 信德中旅         |              | 世界之窗         |              | 港中旅(登封)      |              | 沙坡頭          |              |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                       | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 |
| 經營活動(所用)／所得<br>現金流量淨額 | (506,144)    | -            | (58,589)     | 216,783      | (43,811)     | 13,386       | 12,674       | 49,488       |
| 投資活動所得／(所用)<br>現金流量淨額 | (92,680)     | -            | 122,004      | 129,144      | 13,446       | (2,226)      | (146,800)    | 16,513       |
| 融資活動所得／(所用)<br>現金流量淨額 | 172,076      | -            | -            | (201,814)    | 5,313        | (27,433)     | 133,175      | (83,090)     |
| 現金及現金等價物增<br>加／(減少)淨額 | (426,748)    | -            | 63,415       | 144,113      | (25,052)     | (16,273)     | (951)        | (17,089)     |
| 年末現金及現金等價物            | 192,239      | -            | 283,857      | 254,875      | 34,766       | 68,062       | 47,029       | 45,130       |

上述財務資料為未計公司之間抵銷的金額。

**19 聯營公司之權益**

|        | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 |
|--------|--------------|--------------|
| 分佔資產淨值 | 933,222      | 1,220,228    |
| 減值撥備   | (210)        | (3,626)      |
|        | 933,012      | 1,216,602    |



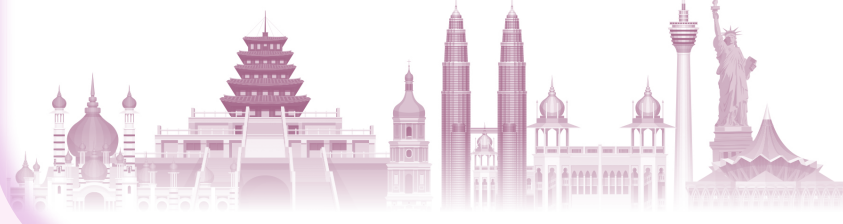
## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 19 聯營公司之權益(續)

主要聯營公司均透過附屬公司間接持有，有關資料如下：

| 公司名稱                     | 已發行股本詳情                      | 註冊成立／經營地點               | 本集團應佔股權及溢利百分比 |       | 主要業務            |
|--------------------------|------------------------------|-------------------------|---------------|-------|-----------------|
|                          |                              |                         | 二零二零年         | 二零一九年 |                 |
| 跨境全日通有限公司#               | 10,000股普通股<br>10,000港元       | 香港                      | 30            | 30    | 客運服務            |
| 長沙世界之窗有限公司#              | 人民幣100,000,000元              | 中國／中國大陸                 | 26            | 26    | 景區業務            |
| 黃山太平索道有限公司#              | 6,975,000美元                  | 中國／中國大陸                 | 30            | 30    | 索道業務            |
| 黃山玉屏客運索道有限公司#            | 人民幣19,000,000元               | 中國／中國大陸                 | 20            | 20    | 索道業務            |
| 信德中旅船務投資有限公司(「信德中旅」)#    | 10,000股<br>每股面值1美元之普通股       | 英屬處女群島<br>(「英屬處女群島」)／香港 | 不適用           | 29    | 船務業務            |
| CDD國際有限公司#               | 1,000,000股普通股<br>1,000,000港元 | 香港                      | 40            | 40    | 分時度假村管理         |
| 珠海市恒大海泉灣置業有限公司(「恒大海泉灣」)# | 人民幣821,812,000元              | 中國／中國大陸                 | 49            | 49    | 物業開發            |
| 港珠澳大橋穿梭巴士(香港)有限公司        | 1,000,000股普通股<br>1,000,000港元 | 香港                      | 20            | 20    | 客運服務            |
| 浩燦有限公司#                  | 10,000港元                     | 香港                      | 33.34         | —     | 燃油貿易            |
| 中國客運碼頭服務有限公司#            | 741,163港元                    | 香港                      | 24.87         | —     | 在中國客運碼頭提供行李處理服務 |
| 港珠澳大橋穿梭巴士有限公司#           | 1,000,000港元                  | 香港                      | 20            | —     | 投資控股            |



(除特別註明外，以港元列示)

## 19 聯營公司之權益(續)

主要聯營公司均透過附屬公司間接持有，有關資料如下：(續)

| 公司名稱              | 已發行股本詳情     | 註冊成立／經營地點 | 本集團應佔股權及溢利百分比 |       | 主要業務                          |
|-------------------|-------------|-----------|---------------|-------|-------------------------------|
|                   |             |           | 二零二零年         | 二零一九年 |                               |
| 港澳機場客運服務(香港)有限公司# | 5,000,000港元 | 香港        | 12.50         | -     | 投資控股                          |
| 港澳機場客運服務有限公司#     | 100港元       | 香港        | 12.50         | -     | 通過港珠澳大橋在澳門口岸與香港國際機場之間提供過境巴士服務 |
| 澳門中國國際旅行社有限公司     | 5,000,000港元 | 澳門        | 39            | -     | 旅行社及旅遊相關服務                    |

# 並非由畢馬威會計師事務所審核。

\* 該聯營公司已進一步獲收購及成為附屬公司。請參閱附註39。

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



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

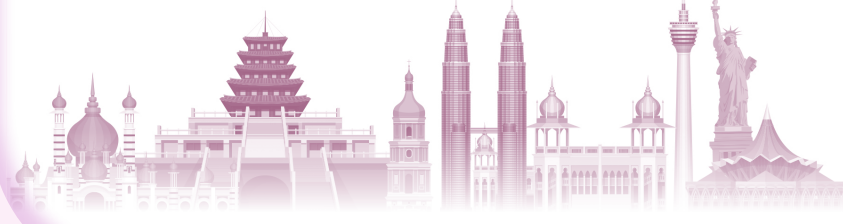
### 19 聯營公司之權益(續)

所有上述聯營公司採用權益法於合併財務報表入賬。

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

|                      | 信德中旅         |              | 恒大海泉灣        |              | 其他聯營公司合計     |              | 總計           |              |
|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                      | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 |
| <b>聯營公司總額</b>        |              |              |              |              |              |              |              |              |
| 非流動資產                | -            | 729,181      | 15,960       | 23,067       | 1,129,287    | 851,441      | 1,145,247    | 1,603,689    |
| 流動資產                 | -            | 1,282,568    | 2,009,115    | 1,838,672    | 839,936      | 440,599      | 2,849,051    | 3,561,839    |
| 非流動負債                | -            | (22,556)     | -            | -            | (11,948)     | (16,452)     | (11,948)     | (39,008)     |
| 流動負債                 | -            | (254,169)    | (930,516)    | (970,130)    | (363,743)    | (134,427)    | (1,294,259)  | (1,358,726)  |
| 權益                   | -            | 1,735,024    | 1,094,559    | 891,609      | 1,593,532    | 1,141,161    | 2,688,091    | 3,767,794    |
| 收入                   | 81,800       | 1,324,802    | 323,695      | 393,557      | 330,797      | 703,306      | 736,292      | 2,421,665    |
| 來自持續經營業務之(虧損)/溢利     | (313,225)    | (72,942)     | 135,655      | 91,721       | 2,215        | 190,245      | (175,355)    | 209,024      |
| 其他全面收益               | (7,521)      | 19,405       | -            | -            | -            | -            | (7,521)      | 19,405       |
| 全面收益總額               | (320,746)    | (53,537)     | 135,655      | 91,721       | 2,215        | 190,245      | (182,876)    | 228,429      |
| 已收聯營公司股息             | -            | -            | -            | (113,119)    | -            | (23,445)     | -            | (136,564)    |
| <b>與集團於聯營公司之權益對賬</b> |              |              |              |              |              |              |              |              |
| 聯營公司資產淨值總額           | -            | 1,735,024    | 1,094,559    | 891,609      | 1,593,532    | 1,141,161    | 2,688,091    | 3,767,794    |
| 本集團之實際權益             | -            | 29%          | 49%          | 49%          | -            | -            | -            | -            |
| 本集團分佔聯營公司資產淨值        | -            | 503,157      | 536,334      | 436,888      | 375,968      | 280,183      | 912,302      | 1,220,228    |
| 商譽                   | -            | -            | -            | -            | 20,920       | -            | 20,920       | -            |
| 於合併財務報表之賬面值          | -            | 503,157      | 536,334      | 436,888      | 396,888      | 280,183      | 933,222      | 1,220,228    |





(除特別註明外，以港元列示)

## 20 合營公司之權益

|        | 二零二零年<br>千港元   | 二零一九年<br>千港元 |
|--------|----------------|--------------|
| 分佔資產淨值 | <b>155,578</b> | —            |

(a) 採用權益法於合併財務報表入賬的本集團合營公司的詳情如下：

| 合營公司名稱   | 已發行股本/<br>註冊股本詳情 | 註冊成立/<br>營業地點 | 本集團應佔股權及<br>溢利百分比 |       | 主要業務            |
|--|------------------|---------------|-------------------|-------|-----------------|
|  |                  |               | 二零二零年             | 二零一九年 |                 |
| 香港國際機場碼頭服務有限公司   | 5,000,000澳門元     | 香港            | 40%               | —     | 提供運客處理服務        |
| 寧波市中旅慈城古縣城旅遊發展有限公司   | 人民幣300,000,000元  | 中國/中國大陸       | 60%               | —     | 景區業務            |
| 澳門信德國旅汽車客運股份有限公司   | 9,708,738港元      | 澳門            | 36%               | —     | 提供旅遊車服務及旅遊車租賃服務 |
| Shenzhen Qing Long High-Speed Passenger Shipping Co., Ltd. | 1,319,537美元      | 中國/中國大陸       | 40%               | —     | 提供航線水路運輸及票務服務   |

(b) 個別不重大之合營公司之匯總資料：

|                        | 二零二零年<br>千港元    | 二零一九年<br>千港元 |
|------------------------|-----------------|--------------|
| 合併財務報表中個別不重大之合營公司之總賬面值 | <b>155,578</b>  | —            |
| 本集團分佔該等合營公司的總金額        | <b>(6,160)</b>  | —            |
| 來自持續經營業務之虧損            | <b>(12,534)</b> | —            |
| 其他全面收益                 | —               | —            |
| 全面收益總額                 | <b>(12,534)</b> | —            |



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 21 其他金融資產

|                          | 二零二零年<br>千港元    | 二零一九年<br>千港元 |
|--------------------------|-----------------|--------------|
| 非上市股權證券：                 |                 |              |
| 於一月一日                    | <b>48,782</b>   | 40,129       |
| 年內於其他全面收益確認的未變現(虧損)/收益淨額 | <b>(21,387)</b> | 8,653        |
| 於十二月三十一日                 | <b>27,395</b>   | 48,782       |

- (i) 非上市股權投資指從事客運服務、旅遊景區及旅行社業務的公司之股份。本集團指定其按公允值計入其他全面收益的投資(不可撥回)為持作策略目的之投資。年內概無就該等投資收取股息(二零一九年：2,215,000港元)。截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，權益內的累計收益或虧損並無處置及轉撥。

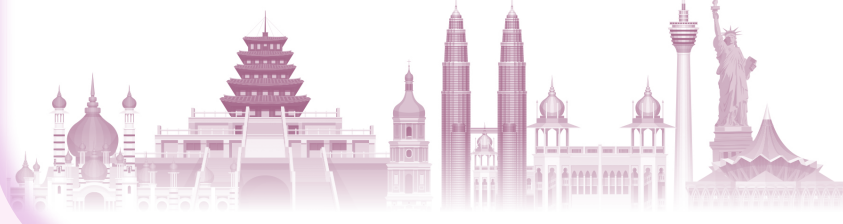
本集團持有用作策略目的之非上市股權證券的重新計量損益於其他全面收益內確認為公允值儲備(不可撥回)。股權證券出售後，於其他全面收益累計的數額直接轉撥至保留盈利。

### 22 存貨

|          | 二零二零年<br>千港元   | 二零一九年<br>千港元 |
|----------|----------------|--------------|
| 食物及飲料    | <b>9,297</b>   | 8,332        |
| 燃料       | <b>1,640</b>   | –            |
| 備用部件及消耗品 | <b>157,121</b> | 1,800        |
| 一般商品     | <b>7,334</b>   | 7,648        |
|          | <b>175,392</b> | 17,780       |

### 23 發展中物業

|             | 二零二零年<br>千港元     | 二零一九年<br>千港元 |
|-------------|------------------|--------------|
| 於一月一日       | <b>2,263,561</b> | 1,683,262    |
| 添置          | <b>787,170</b>   | 628,483      |
| 由土地租賃預付款轉入  | <b>1,523,378</b> | –            |
| 轉出至已發展待出售物業 | <b>(565,712)</b> | –            |
| 匯兌差額        | <b>241,702</b>   | (48,184)     |
| 於十二月三十一日    | <b>4,250,099</b> | 2,263,561    |



(除特別註明外，以港元列示)

## 23 發展中物業(續)

|            | 二零二零年<br>千港元     | 二零一九年<br>千港元 |
|------------|------------------|--------------|
| 發展中物業包括：   |                  |              |
| 土地使用權      | <b>2,826,801</b> | 1,278,632    |
| 建築成本及資本化費用 | <b>1,423,298</b> | 984,929      |
|            | <b>4,250,099</b> | 2,263,561    |

持作物業開發出售土地賬面值分析如下：

|            | 二零二零年<br>千港元     | 二零一九年<br>千港元 |
|------------|------------------|--------------|
| 於中國，餘下租期為： |                  |              |
| —50年或以上    | <b>2,826,801</b> | 1,278,632    |

預計於一年後收回的發展中物業為3,434,748,000港元(二零一九年：1,643,900,000港元)。

## 24 已發展待出售物業

|          | 二零二零年<br>千港元     | 二零一九年<br>千港元 |
|----------|------------------|--------------|
| 於一月一日    | <b>26,607</b>    | 57,837       |
| 添置       | —                | 295          |
| 由發展中物業轉入 | <b>565,712</b>   | —            |
| 年內出售     | <b>(237,893)</b> | (30,821)     |
| 匯兌差額     | <b>20,062</b>    | (704)        |
| 於十二月三十一日 | <b>374,488</b>   | 26,607       |

確認為開支及計入損益的存貨金額分析如下：

|          | 二零二零年<br>千港元   | 二零一九年<br>千港元 |
|----------|----------------|--------------|
| 已售存貨的賬面值 | <b>237,893</b> | 30,821       |



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 24 已發展待出售物業(續)

持有已發展待出售物業土地的賬面價值分析如下：

|                        | 二零二零年<br>千港元  | 二零一九年<br>千港元 |
|------------------------|---------------|--------------|
| 在中國，剩餘租賃期為：<br>—50年或以上 | <b>73,117</b> | 3,911        |

預計將在一年內收回的已發展待出售物業的金額為374,488,000港元(二零一九年：26,607,000港元)。

### 25 應收貿易款項

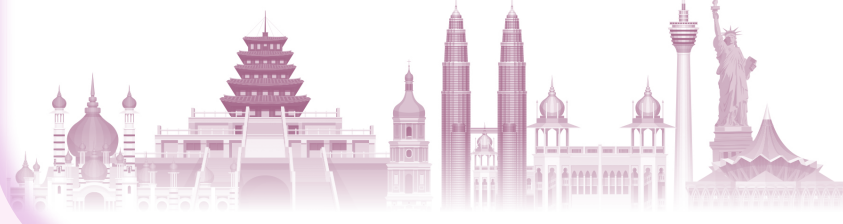
|              | 二零二零年<br>千港元    | 二零一九年<br>千港元 |
|--------------|-----------------|--------------|
| 應收貿易款項       | <b>109,240</b>  | 130,356      |
| 減：虧損撥備       | <b>(19,714)</b> | (18,603)     |
|              | <b>89,526</b>   | 111,753      |
| 減：重分類至持有待售資產 | <b>(7,783)</b>  | (52,005)     |
|              | <b>81,743</b>   | 59,748       |

#### 賬齡分析

於報告期末，根據發票日期分析之應收貿易款項(扣除虧損撥備)之賬齡分析如下：

|            | 二零二零年<br>千港元  | 二零一九年<br>千港元 |
|------------|---------------|--------------|
| 三個月以內      | <b>31,432</b> | 48,467       |
| 超過三個月至六個月  | <b>23,925</b> | 7,058        |
| 超過六個月至十二個月 | <b>20,559</b> | 2,255        |
| 超過一年至兩年    | <b>5,130</b>  | 1,001        |
| 兩年以上       | <b>697</b>    | 967          |
|            | <b>81,743</b> | 59,748       |

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



(除特別註明外，以港元列示)

## 25 應收貿易款項(續)

年內有關應收貿易款項的虧損撥備賬之變動如下：

|             | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 |
|-------------|--------------|--------------|
| 於一月一日之結餘    | 16,891       | 20,280       |
| 年內確認之減值虧損   | 1,668        | 151          |
| 撥回之減值虧損     | (47)         | (1,106)      |
| 匯兌差額        | 1,202        | (722)        |
| 重分類至持有待售資產  | (392)        | (1,712)      |
| 於十二月三十一日之結餘 | 19,322       | 16,891       |

於二零二零年十二月三十一日，應收貿易款項19,322,000港元(二零一九年：16,891,000港元)已減值並悉數撥備。該等應收款項按發票日期之賬齡如下：

|            | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 超過三個月至六個月  | 1,824        | 4,960        |
| 超過六個月至十二個月 | 366          | –            |
| 超過一年至兩年    | 743          | 122          |
| 兩年以上       | 16,389       | 11,809       |
|            | 19,322       | 16,891       |

應收貿易款項的減值虧損撥備的產生及解除均包括在合併損益表的行政開支。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 26 按金、預付款及其他應收款項

|                       | 附註  | 二零二零年<br>千港元     | 二零一九年<br>千港元 |
|-----------------------|-----|------------------|--------------|
| 按金、預付款及其他應收款項         |     | <b>1,308,407</b> | 354,176      |
| 應收非控股股東款項             | (a) | <b>42,331</b>    | 35,413       |
| 應收聯營公司款項              | (b) | <b>5,006</b>     | 6,085        |
| 應收關連公司款項              | (b) | <b>7,305</b>     | 8,759        |
| 減：重分類至持有待售資產          |     | <b>(101,984)</b> | (68,046)     |
|                       |     | <b>1,261,065</b> | 336,387      |
| 減：預付款非流動部份<br>及其他應收款項 |     | <b>(555,382)</b> | (5,918)      |
|                       |     | <b>705,683</b>   | 330,469      |

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

本集團之按金及其他應收款項之賬面值與公允值相若。

於報告日，以上每項應收款項之賬面值均反映最大信貸風險。

附註：

(a) 結餘包含應收港中旅(登封)非控股股東款項，共約人民幣20,000,000元(二零一九年：人民幣15,000,000元)及應收澳門中旅汽車客運股份有限公司非控股股東款項約18,568,000港元(二零一九年：18,668,000港元)。有關結餘為無抵押、不計息及須按要求償還。

(b) 該等結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

### 27 按公允值計入損益之金融資產

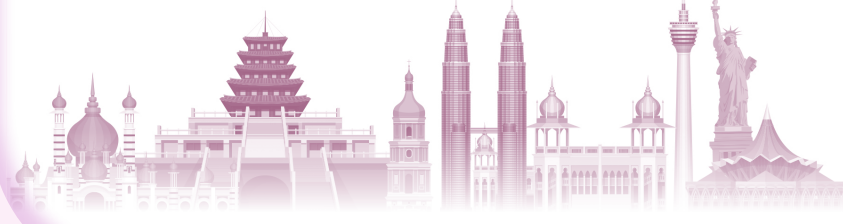
本集團在若干金融機構擁有若干投資，已被分類為按公允值計入損益之金融資產。各投資的相關合約屆滿期限為一年以內。

有關投資之面值與其公允值相若及列示如下：

|      | 二零二零年<br>千港元   | 二零一九年<br>千港元 |
|------|----------------|--------------|
| 一年以內 | <b>297,553</b> | 56,904       |

用以釐定及披露公允值採用的公允值層級於附註45進一步披露。





(除特別註明外，以港元列示)

## 28 現金及銀行結餘

(a)

|                   | 二零二零年<br>千港元         | 二零一九年<br>千港元 |
|-------------------|----------------------|--------------|
| 現金及銀行結餘           | <b>2,539,104</b>     | 2,012,339    |
| 定期存款              | <b>552,743</b>       | 1,350,868    |
|                   | <b>3,091,847</b>     | 3,363,207    |
| 減：重分類至持有待售資產      | <b>(133,799)</b>     | (146,826)    |
|                   | <b>2,958,048</b>     | 3,216,381    |
| 減：已抵押定期存款         | <b>(10,644)</b>      | (18,333)     |
| 合併財務狀況表內之現金及銀行結餘  | <b>2,947,404</b>     | 3,198,048    |
| 加：重分類至持有待售資產中現金   | <b>131,376</b>       | 142,002      |
| 減：到期日超出三個月之存款     | <b>(26,802)</b>      | (879,681)    |
| 合併現金流量表內之現金及現金等價物 | <b>3,051,978</b>     | 2,460,369    |
|                   | <b>二零二零年<br/>千港元</b> | 二零一九年<br>千港元 |
| 反映最大信貸風險          | <b>2,954,991</b>     | 3,208,248    |

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

於報告期末，本集團以人民幣為單位之現金及銀行結餘款項為2,664,122,000港元(二零一九年：2,700,991,000港元)。人民幣不可自由兌換成其他貨幣，但依據「中國外匯管理條例」及「結匯、售匯及付匯管理規定」，准許本集團透過獲授權執行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣從而進行外匯業務。

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



## 合併財務報表附註

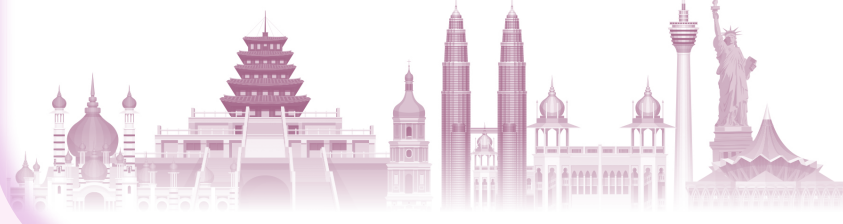
(除特別註明外，以港元列示)

### 28 現金及銀行結餘(續)

#### (b) 融資活動產生之負債調節表

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

|                              | 銀行及<br>其他借貸<br>千港元 | 控股<br>公司借款<br>千港元 | 租賃負債<br>千港元     | 應付利息<br>千港元    | 總計<br>千港元      |
|------------------------------|--------------------|-------------------|-----------------|----------------|----------------|
| 於二零一九年一月一日                   | 247,246            | 78,749            | 296,637         | –              | 622,632        |
| <b>融資活動現金流變動：</b>            |                    |                   |                 |                |                |
| 償還銀行貸款                       | (242,985)          | –                 | –               | –              | (242,985)      |
| 已付租賃租金資本部分                   | –                  | –                 | (42,034)        | –              | (42,034)       |
| 已付租賃租金利息部分                   | –                  | –                 | (13,819)        | –              | (13,819)       |
| 已付財務成本                       | –                  | –                 | –               | (8,701)        | (8,701)        |
| 總融資活動現金流變動                   | (242,985)          | –                 | (55,853)        | (8,701)        | (307,539)      |
| <b>其他變動</b>                  |                    |                   |                 |                |                |
| 財務成本(附註6)                    | –                  | –                 | 13,819          | 8,701          | 22,520         |
| 年內訂立新租賃租賃負債增加                | –                  | –                 | 47,912          | –              | 47,912         |
| 重分類至持有待售負債                   | (304)              | –                 | (22,345)        | –              | (22,649)       |
| 匯兌差額                         | (156)              | (1,721)           | (4,892)         | –              | (6,769)        |
| 於二零一九年十二月三十一日及<br>二零二零年一月一日  | <b>3,801</b>       | <b>77,028</b>     | <b>275,278</b>  | <b>–</b>       | <b>356,107</b> |
| <b>融資活動現金流變動：</b>            |                    |                   |                 |                |                |
| 新增貸款所得款項                     | <b>143,098</b>     | <b>432,148</b>    | –               | –              | <b>575,246</b> |
| 已付租賃租金資本部分                   | –                  | –                 | (58,665)        | –              | (58,665)       |
| 已付租賃租金利息部分                   | –                  | –                 | (12,990)        | –              | (12,990)       |
| 已付財務成本                       | –                  | –                 | –               | (5,235)        | (5,235)        |
| 總融資活動現金流變動                   | <b>143,098</b>     | <b>432,148</b>    | <b>(71,655)</b> | <b>(5,235)</b> | <b>498,356</b> |
| <b>其他變動</b>                  |                    |                   |                 |                |                |
| 財務成本(附註6)                    | –                  | –                 | 12,990          | 5,235          | 18,225         |
| 年內訂立新租賃租賃負債增加                | –                  | –                 | 71,513          | –              | 71,513         |
| 收購附屬公司產生的租賃負債增加              | –                  | –                 | 13,656          | –              | 13,656         |
| 已收2019冠狀病毒病的相關租金優惠<br>(附註13) | –                  | –                 | (7,283)         | –              | (7,283)        |
| 重新分類至持有待售負債                  | (520)              | –                 | (19,462)        | –              | (19,982)       |
| 匯兌差額                         | 242                | 4,954             | 16,063          | –              | 21,259         |
| 於二零二零年十二月三十一日                | <b>146,621</b>     | <b>514,130</b>    | <b>291,100</b>  | <b>–</b>       | <b>951,851</b> |



(除特別註明外，以港元列示)

**28 現金及銀行結餘(續)****(c) 租賃的現金流出總額**

計入現金流量表的租賃款項包括以下各項：

|         | 二零二零年<br>千港元  | 二零一九年<br>千港元 |
|---------|---------------|--------------|
| 於經營現金流內 | <b>3,626</b>  | 17,911       |
| 於融資現金流內 | <b>71,655</b> | 55,853       |
|         | <b>75,281</b> | 73,764       |

**29 控股公司及同系附屬公司之結餘**

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

**(a) 向同系附屬公司貸款**

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

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

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

**(b) 控股公司借款**

控股公司借款包括來自香港中旅(集團)有限公司及中國旅遊集團有限公司之貸款。

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

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

來自中國旅遊集團有限公司之貸款為無抵押、按年利率1.2%計息及按要求償還。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 29 控股公司及同系附屬公司之結餘(續)

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

控股公司及同系附屬公司款項結餘按發票日期之賬齡分析如下：

|            | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 應收控股公司款項   |              |              |
| 一年以內       | 1,165        | 22,224       |
| 應收同系附屬公司款項 |              |              |
| 一年以內       | 152,228      | 113,989      |

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

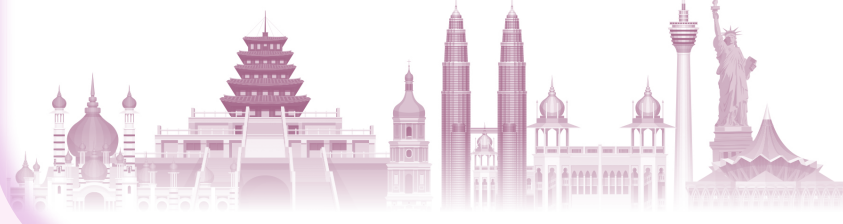
|            | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 應付控股公司款項   |              |              |
| 一年以內       | 3,882        | 1,715        |
| 應付同系附屬公司款項 |              |              |
| 一年以內       | 4,924        | 1,553        |

### 30 應付貿易款項

應付貿易款項於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

|            | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 三個月以內      | 365,953      | 200,694      |
| 超過三個月至六個月  | 22,737       | 14,208       |
| 超過六個月至十二個月 | 25,002       | 12,861       |
| 超過一年至兩年    | 9,902        | 5,190        |
| 兩年以上       | 15,690       | 10,682       |
|            | 439,284      | 243,635      |

應付貿易款項均為免息及通常於30至90天之期限內清償。



(除特別註明外，以港元列示)

### 31 其他應付款項及應計費用

|              | 附註  | 二零二零年<br>千港元     | 二零一九年<br>千港元 |
|--------------|-----|------------------|--------------|
| 在建工程應付款      |     | 609,203          | 544,307      |
| 應計僱員福利       |     | 356,647          | 382,952      |
| 已收預付款        |     | —                | 4,338        |
| 合約負債         | (a) | 1,455,120        | 431,216      |
| 應付非控股股東款項    |     | 133,882          | 6,253        |
| 應付一間聯營公司款項   | (b) | 70,934           | 66,693       |
| 其他應付款項及應計費用  |     | 894,904          | 794,514      |
|              |     | <b>3,520,690</b> | 2,230,273    |
| 減：重分類至持有待售負債 |     | <b>(313,387)</b> | (174,954)    |
|              |     | <b>3,207,303</b> | 2,055,319    |

其他應付款項不計息，一般按介乎30天至180天的期限結清。

除結餘81,896,000港元(二零一九年：54,000,000港元)於一年後結清外，所有餘下結餘於一年內結清或確認為開支。

#### (a) 合約負債

|                  | 二零二零年<br>千港元     | 二零一九年<br>千港元 |
|------------------|------------------|--------------|
| 合約負債             |                  |              |
| 物業開發             |                  |              |
| — 遠期銷售按金以及已收分期付款 | 1,287,924        | 216,549      |
| 服務合約             |                  |              |
| — 履行義務的提前結算      | 167,196          | 214,667      |
|                  | <b>1,455,120</b> | 431,216      |

對經確認的合約負債金額構成影響的典型支付條款如下：

#### — 物業開發

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



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 31 其他應付款項及應計費用(續)

#### (a) 合約負債(續)

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

#### — 服務合約

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

#### 合約負債變動

|                                  | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| 於一月一日的結餘                         | 431,216      | 254,544      |
| 於年內確認收益(於期初計入合約負債)導致合約負債減少       | (431,216)    | (254,544)    |
| 服務合約的預收賬款導致合約負債增加                | 167,196      | 214,667      |
| 於年底就在建物業於年內收取遠期銷售按金及分期付款導致合約負債增加 | 1,287,924    | 216,549      |
| 於十二月三十一日的結餘                      | 1,455,120    | 431,216      |

概無履行義務的提前結算款項及遠期銷售按金及已收分期付款預期一年後確認為收入的金額(二零一九年：53,678,000港元)。

#### (b) 應付一間聯營公司款項

應付一間聯營公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

### 32 遞延收入

遞延收入主要表示政府補助收入。

(除特別註明外，以港元列示)

## 33 銀行及其他借貸

|            | 二零二零年                       |       |                | 二零一九年        |       |              |
|------------|-----------------------------|-------|----------------|--------------|-------|--------------|
|            | 合約年利率<br>(%)                | 到期    | 千港元            | 合約年利率<br>(%) | 到期    | 千港元          |
| <b>流動</b>  |                             |       |                |              |       |              |
| 銀行貸款－有抵押   | 一年期貸款<br>基礎利率<br>([貸款基礎利率]) | 二零二一年 | 47,768         | 不適用          | 不適用   | —            |
| 銀行貸款－無抵押   | 不適用                         | 不適用   | —              | 1.975        | 二零二零年 | 304          |
| 其他貸款－無抵押   | 免息                          | 要求時償還 | 3,801          | 免息           | 要求時償還 | 3,801        |
|            |                             |       | <b>51,569</b>  |              |       | <b>4,105</b> |
| <b>非流動</b> |                             |       |                |              |       |              |
| 銀行貸款－有抵押   | 一年期貸款<br>基礎利率               | 二零二三年 | 95,052         | 不適用          | 不適用   | —            |
| 銀行貸款－無抵押   | 免息                          | 二零二二年 | 520            | 不適用          | 不適用   | —            |
|            |                             |       | <b>95,572</b>  |              |       | <b>—</b>     |
|            |                             |       | <b>147,141</b> |              |       | <b>4,105</b> |
| 重分類至持有待售負債 |                             |       | (520)          |              |       | (304)        |
| 銀行及其他借貸    |                             |       | <b>146,621</b> |              |       | <b>3,801</b> |

銀行及其他借貸以下列貨幣列示：

|     | 二零二零年<br>千港元   | 二零一九年<br>千港元 |
|-----|----------------|--------------|
| 港元  | 3,801          | 3,801        |
| 人民幣 | 142,820        | —            |
|     | <b>146,621</b> | <b>3,801</b> |

於二零二零年十二月三十一日，本集團償還借款如下：

|              | 二零二零年<br>千港元   | 二零一九年<br>千港元 |
|--------------|----------------|--------------|
| <b>銀行貸款：</b> |                |              |
| 一年以內         | 47,768         | —            |
| 一至兩年之間       | 95,052         | —            |
|              | <b>142,820</b> | <b>—</b>     |
| <b>其他借貸：</b> |                |              |
| 一年以內         | 3,801          | 3,801        |
|              | <b>146,621</b> | <b>3,801</b> |

本集團之借貸之賬面值與公允值相若。





## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 33 銀行及其他借貸(續)

於二零二零年十二月三十一日，本集團銀行信貸由賬面值為56,515,000港元(二零一九年：零港元)之土地及樓宇、帶有原始成本5,470,000港元(二零一九年：零港元)之土地使用權及景區票務權作抵押。

本集團銀行融資須符合與金融機構的貸款安排常見的有關本集團若干資產負債表比率的契諾。倘本集團違反有關契諾，則已提取之融資將按要求償還。本集團定期監察其遵守有關契諾之情況。有關本集團流動資金風險管理之進一步詳情載於附註45。於二零二零年十二月三十一日，概無與已提取融資有關之契諾遭違反(二零一九年：無)。

### 34 租賃負債

下表顯示本集團租賃負債於現時及先前報告期間下列各日期的餘下合約到期詳情：

|            | 二零二零年               |                     | 二零一九年               |                     |
|------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|            | 最低租賃<br>付款現值<br>千港元 | 最低租賃<br>付款總額<br>千港元 | 最低租賃<br>付款現值<br>千港元 | 最低租賃<br>付款總額<br>千港元 |
| 一年內        | 65,677              | 76,967              | 42,227              | 54,942              |
| 一年後但兩年內    | 44,254              | 55,194              | 31,983              | 43,171              |
| 兩年後但五年內    | 75,402              | 100,331             | 59,215              | 86,604              |
| 五年後        | 144,885             | 201,931             | 164,199             | 199,960             |
|            | <b>264,541</b>      | <b>357,456</b>      | 255,397             | 329,735             |
|            | <b>330,218</b>      | <b>434,423</b>      | 297,624             | 384,677             |
| 減：未來利息開支總額 |                     | (104,205)           |                     | (87,053)            |
| 重分類至持有待售負債 |                     | (39,118)            |                     | (22,346)            |
| 租賃負債現值     |                     | <b>291,100</b>      |                     | 275,278             |
| — 流動       |                     | 61,309              |                     | 30,468              |
| — 非流動      |                     | 229,791             |                     | 244,810             |
|            |                     | <b>291,100</b>      |                     | 275,278             |

(除特別註明外，以港元列示)

### 35 遞延稅項

年內，遞延稅項負債及資產變動(並無考慮在同一司法權區內餘額互相抵銷)如下：

#### 遞延稅項負債

|                    | 超過相關<br>折舊之折舊<br>撥備<br>千港元 | 物業重估<br>盈餘<br>千港元 | 金融資產<br>重估盈餘<br>千港元 | 收購附屬<br>公司產生<br>之公允值調整<br>千港元 | 預扣稅款<br>千港元 | 其他<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|--------------------|----------------------------|-------------------|---------------------|-------------------------------|-------------|-----------|-----------|
| 於二零二零年一月一日         | 120,116                    | 103,268           | 2,706               | 209,781                       | 14,547      | 154,538   | 604,956   |
| 於損益表扣除/(計入)之遞延稅項   | (22,026)                   | (12,785)          | -                   | (25,337)                      | (5,859)     | 33,853    | (32,154)  |
| 收購附屬公司             | 14,805                     | -                 | -                   | 111,186                       | -           | -         | 125,991   |
| 匯兌差額               | 5,615                      | -                 | -                   | 6,096                         | -           | 3,410     | 15,121    |
| 於其他全面收益扣除<br>之遞延稅項 | -                          | 199               | (1,789)             | -                             | -           | -         | (1,590)   |
| 重分類至持有待售負債         | -                          | -                 | -                   | (25,763)                      | -           | -         | (25,763)  |
| 於二零二零年十二月三十一日      | 118,510                    | 90,682            | 917                 | 275,963                       | 8,688       | 191,801   | 686,561   |
| 於二零一九年一月一日         | 113,230                    | 100,153           | 2,373               | 220,440                       | 14,024      | 119,370   | 569,590   |
| 於損益表扣除/(計入)之遞延稅項   | 7,158                      | 2,489             | -                   | (7,326)                       | 523         | 37,777    | 40,621    |
| 匯兌差額               | (272)                      | -                 | -                   | (3,333)                       | -           | (2,609)   | (6,214)   |
| 於其他全面收益扣除之遞延稅項     | -                          | 626               | 333                 | -                             | -           | -         | 959       |
| 於二零一九年十二月三十一日      | 120,116                    | 103,268           | 2,706               | 209,781                       | 14,547      | 154,538   | 604,956   |

## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 35 遞延稅項(續)

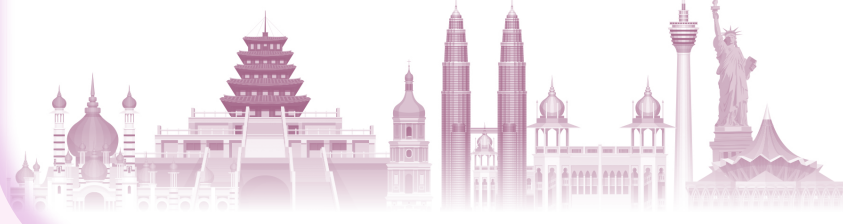
#### 遞延稅項資產

|                         | 投入聯營公司<br>之土地之<br>未變現收益<br>千港元 | 使用權資產<br>之折舊開支<br>千港元 | 撥備及<br>應計費用<br>千港元 | 未付土增稅<br>之遞延稅項<br>千港元 | 超過相關折舊<br>撥備之折舊<br>千港元 | 稅項虧損<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|-------------|-----------|
| 於二零二零年一月一日              | (12,798)                       | (1,225)               | (8,026)            | -                     | (3,615)                | (36,237)    | (61,901)  |
| 收購附屬公司                  | -                              | -                     | -                  | -                     | -                      | (29,084)    | (29,084)  |
| 於損益表扣除/(計入)之遞延稅項        | 2,645                          | (2,628)               | (14,122)           | (5,259)               | 3,058                  | (153,772)   | (170,078) |
| 匯兌差額                    | (912)                          | (39)                  | (458)              | -                     | (216)                  | (4,660)     | (6,285)   |
| 重分類至持有待售資產              | -                              | 328                   | 6,777              | -                     | -                      | 770         | 7,875     |
| 於二零二零年十二月三十一日           | (11,065)                       | (3,564)               | (15,829)           | (5,259)               | (773)                  | (222,983)   | (259,473) |
| 於二零一九年一月一日              | (18,467)                       | -                     | (3,349)            | -                     | (7,846)                | (21,784)    | (51,446)  |
| 首次應用香港財務報告準則<br>第16號的影響 | -                              | -                     | -                  | -                     | -                      | -           | -         |
|                         | (18,467)                       | -                     | (3,349)            | -                     | (7,846)                | (21,784)    | (51,446)  |
| 於損益表扣除/(計入)之遞延稅項        | 5,265                          | (1,242)               | (4,750)            | -                     | 2,366                  | (14,929)    | (13,290)  |
| 匯兌差額                    | 404                            | -                     | 73                 | -                     | 208                    | 476         | 1,161     |
| 重分類至持有待售資產              | -                              | 17                    | -                  | -                     | 1,657                  | -           | 1,674     |
| 於二零一九年十二月三十一日           | (12,798)                       | (1,225)               | (8,026)            | -                     | (3,615)                | (36,237)    | (61,901)  |

本集團遞延稅項結餘於財務報告中分析如下：

|                      | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 |
|----------------------|--------------|--------------|
| 於合併財務狀況表中確認之遞延稅項資產淨值 | (259,473)    | (61,901)     |
| 於合併財務狀況表中確認之遞延稅項負債淨值 | 686,561      | 604,956      |
|                      | 427,088      | 543,055      |

本集團於香港產生之稅務虧損為93,535,000港元(二零一九年：93,535,000港元)，可無限期用作抵銷產生虧損公司的未來應課稅溢利。本集團亦在中國大陸及海外分別有未來一至五年到期稅務虧損593,434,000港元(二零一九年：545,476,000港元)及23,600,000港元(二零一九年：23,600,000港元)，可抵銷未來應課稅溢利。因該等虧損屬多年虧損之附屬公司及不認為可能有應課稅溢利可以稅務虧損作抵銷，因此不確認遞延稅項資產。



(除特別註明外，以港元列示)

### 36 持有待售資產／負債

於二零一九年八月九日，本公司全資附屬公司Alton Services Limited(「Alton」)訂立協議(「協議」)，內容有關出售其於香港中國旅行社有限公司及其全資附屬公司(統稱「CTSHK」)的全部股權，包括旅行社、旅行證件及相關業務分部予本公司同系附屬公司中國旅遊旅行集團服務有限公司(前稱中國旅遊旅行服務有限公司)，代價為5,130,000港元。

於二零二零年十二月三十一日，分類為持有待售的資產及負債的主要類別如下：

|                   | 千港元            |
|-------------------|----------------|
| <b>分類為持有待售資產</b>  |                |
| 物業、廠房及設備(包括使用權資產) | <b>37,516</b>  |
| 投資物業              | <b>25,800</b>  |
| 遞延稅項資產            | <b>1,151</b>   |
| 存貨                | <b>291</b>     |
| 應收貿易款項淨額          | <b>7,700</b>   |
| 按金、預付款及其他應收款項     | <b>51,048</b>  |
| 可退回稅項             | <b>625</b>     |
| 已抵押定期存款           | <b>2,423</b>   |
| 現金及銀行結餘           | <b>96,611</b>  |
|                   | <b>223,165</b> |
| <b>分類為持有待售負債</b>  |                |
| 銀行及其他借貸           | <b>520</b>     |
| 應付貿易款項            | <b>81,530</b>  |
| 其他應付款項及應計費用       | <b>181,670</b> |
| 控股公司借款            | <b>87,477</b>  |
| 應付控股公司款項          | <b>307</b>     |
| 應付同系附屬公司款項        | <b>4,659</b>   |
| 租賃負債              | <b>15,506</b>  |
| 應付稅項              | <b>253</b>     |
|                   | <b>371,922</b> |



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 36 持有待售資產／負債(續)

於二零二零年十月八日，董事局宣佈，本集團擬於北京產權交易所公開掛牌出售其於港中旅(登封)嵩山少林文化旅遊有限公司(「嵩山景區」)的51%股權及於掛牌當日嵩山景區欠本集團的全部股東貸款。因此，嵩山景區將被分類為持有待售的出售組別。

於二零二零年十二月三十一日，分類為持有待售的資產及負債的主要類別如下：

|                   | 千港元            |
|-------------------|----------------|
| <b>分類為持有待售資產</b>  |                |
| 物業、廠房及設備(包括使用權資產) | 245,038        |
| 土地租賃預付款           | 261,133        |
| 其他無形資產            | 90,631         |
| 遞延稅項資產            | 7,875          |
| 存貨                | 59             |
| 應收貿易款項            | 83             |
| 按金、預付款及其他應收款項     | 50,936         |
| 按公允值計入損益之金融資產     | 42,180         |
| 現金及銀行結餘           | 34,765         |
|                   | <b>732,700</b> |
| <b>分類為持有待售負債</b>  |                |
| 遞延收入              | 1,188          |
| 遞延稅項負債            | 25,763         |
| 其他應付款項及應計費用       | 131,717        |
| 租賃負債              | 39,118         |
| 應付稅項              | 1,891          |
|                   | <b>199,677</b> |

### 37 股本

|               | 二零二零年                |                  | 二零一九年         |           |
|---------------|----------------------|------------------|---------------|-----------|
|               | 股份數目                 | 千港元              | 股份數目          | 千港元       |
| 已發行及繳足股本：     |                      |                  |               |           |
| 普通股           |                      |                  |               |           |
| 於一月一日         | 5,536,633,709        | 9,222,295        | 5,455,913,525 | 9,119,836 |
| 於購股權計劃下發行之股份  | —                    | —                | 250,000       | 584       |
| 根據以股代息計劃發行之股份 | —                    | —                | 80,470,184    | 101,875   |
| 於十二月三十一日      | <b>5,536,633,709</b> | <b>9,222,295</b> | 5,536,633,709 | 9,222,295 |

(除特別註明外，以港元列示)

### 38 購股權計劃

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

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

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

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

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

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

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

尚未行使之購股權數目的變動以及其相關的加權平均行使價如下：

|          | 二零二零年           |             | 二零一九年           |             |
|----------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|
|          | 加權平均行使價<br>每股港元 | 購股權數目<br>千股 | 加權平均行使價<br>每股港元 | 購股權數目<br>千股 |
| 於一月一日    | 2.121           | 43,471      | 2.200           | 77,786      |
| 於年內沒收    | 2.121           | (43,471)    | 2.304           | (34,065)    |
| 於年內行使    | -               | -           | 1.700           | (250)       |
| 於十二月三十一日 | -               | -           | 2.121           | 43,471      |



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 38 購股權計劃(續)

於報告期末概無尚未行使之購股權。於二零一九年十二月三十一日尚未行使之購股權的行使價及行使期如下：

| 二零一九年<br>購股權數目<br>千股 | 行使價#<br>每股港元 | 行使期                      |
|----------------------|--------------|--------------------------|
| 3,940                | 1.700        | 二零一二年六月十八日至二零二零年六月十七日    |
| 3,940                | 1.700        | 二零一三年六月十八日至二零二零年六月十七日    |
| 5,256                | 1.700        | 二零一四年六月十八日至二零二零年六月十七日    |
| 13,500               | 2.304        | 二零一九年九月十五日至二零二一年九月十四日    |
| 13,911               | 2.304        | 二零二零年九月十五日至二零二一年九月十四日    |
| 1,440                | 2.304        | 二零一九年十二月三十日至二零二一年十二月二十九日 |
| 1,484                | 2.304        | 二零二零年十二月三十日至二零二一年十二月二十九日 |
| <b>43,471</b>        |              |                          |

# 供股或紅股發行或本公司股本有其他類似變動時，購股權之行使價可作出調整。

於二零一六年九月及二零一六年十二月授出購股權之公允值分別為每份購股權0.53港元及0.46港元，其中本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度並無於損益中確認任何撥回之購股權費用(二零一九年：34,065,000港元)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，已授出以股權結算之購股權之公允值採用二項分佈法，並計及購股權授出時之條款及條件於授出日期進行估算。下表載列就該模式所用之數據：

|                | 二零一六年授出 |
|----------------|---------|
| 加權平均股息率(%)     | 3.34%   |
| 加權平均預期波幅(%)    | 37.26%  |
| 加權平均無風險利率(%)   | 0.88%   |
| 加權平均預計購股權年限(年) | 5       |
| 加權平均行使價(每股港元)  | 2.304   |

購股權之預計年期按過去三年內歷史數據計算，且未必會顯示可能出現之行使模式。預期波幅反映過往波幅為未來趨勢指標之假設，惟有關假設未必會成為實際結果。

概無所授出購股權之其他特徵須納入公允值之計量。

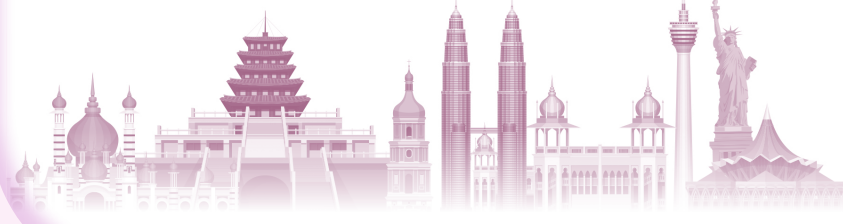
### 39 業務合併

#### (a) 收購一間附屬公司

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

該交易已於二零二零年七月十六日完成。





(除特別註明外，以港元列示)

### 39 業務合併(續)

#### (a) 收購一間附屬公司(續)

下表概述就信德中旅已付代價及於收購日期已確認所收購資產及所承擔負債的金額。

|               | 二零二零年<br>七月十六日<br>千港元 |
|---------------|-----------------------|
| 購買代價          |                       |
| — 購買代價        | 421,805               |
| — 聯營公司公允值     | 593,920               |
| <b>購買代價總額</b> | <b>1,015,725</b>      |

#### 可識別所收購資產及所承擔負債公允值已確認金額

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| 銀行現金             | 685,739          |
| 物業、廠房及設備         | 1,241,719        |
| 聯營公司權益           | 26,348           |
| 合營公司權益           | 24,491           |
| 遞延稅項資產           | 29,084           |
| 存貨               | 174,001          |
| 應收貿易款項及其他應收款項    | 48,769           |
| 應付貿易款項及其他應付款項    | (160,253)        |
| 遞延稅項負債           | (121,744)        |
| 其他               | (7,495)          |
| <b>可識別資產淨值總額</b> | <b>1,940,659</b> |

下表概述於收購日期確認之商譽。

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

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

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



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 39 業務合併(續)

#### (a) 收購一間附屬公司(續)

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

#### (b) 收購一間附屬公司

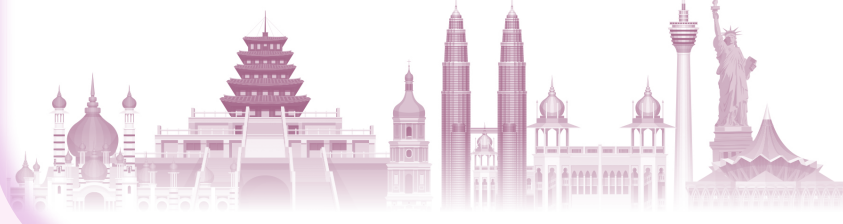
於二零二零年三月六日，信德旅遊(作為賣方)及信德中旅(為本公司的全資附屬公司，作為買方)訂立買賣協議，據此，信德旅遊有條件同意出售，而信德中旅有條件同意購買協能投資有限公司的已發行股本，總代價為55,000,000港元。於該購買完成後，協能投資有限公司將成為本公司的非全資附屬公司及其財務業績將合併計入本集團的財務業績。

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

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

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

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



(除特別註明外，以港元列示)

### 39 業務合併(續)

#### (b) 收購一間附屬公司(續)

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

#### (c) 出售一間附屬公司

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

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

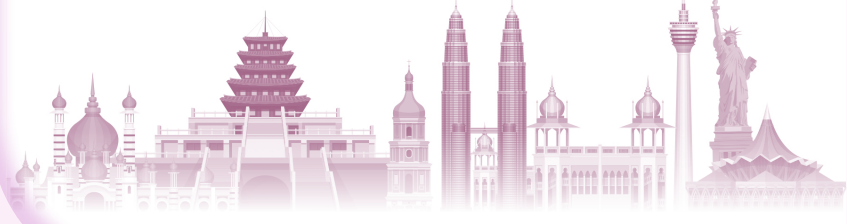


## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 40 主要附屬公司資料

| 公司名稱                              | 註冊成立或註冊地點/經營地點 | 已發行股本詳情   | 本集團所持普通股百分比(%) |       | 主要業務                   |
|-----------------------------------|----------------|---|----------------|-------|------------------------|
|                                   |                |   | 二零二零年          | 二零一九年 |                        |
| 京澳旅遊有限公司                          | 澳門             | 澳門幣1,300,000元                                   | 100            | 100   | 旅遊及機票服務                |
| 定泰國際有限公司 <sup>4</sup>             | 西薩摩亞           | 10股每股面值1美元之普通股                                  | 100            | 100   | 投資控股                   |
| 北京港中旅維景國際大酒店有限公司 <sup>3,4</sup>   | 中國/中國大陸        | 12,000,000美元                                    | 100            | 100   | 物業投資控股及酒店業務            |
| 天創國際演藝製作交流有限公司 <sup>3,4,5</sup>   | 中國/中國大陸        | 人民幣29,640,000元                                  | 78             | 78    | 藝術表演製作                 |
| 香港中國旅行社有限公司<br>(前稱香港中旅港澳遊管理有限公司)  | 香港             | 500,000股普通股<br>500,000港元                        | 100            | 100   | 旅遊業務                   |
| 香港中旅廣告有限公司                        | 香港             | 10股普通股1,000港元<br>5,000股無投票權遞延<br>股份500,000港元    | 100            | 100   | 提供印刷及廣告代理服務            |
| 香港中旅證件服務有限公司<br>(前稱為香港中旅航空服務有限公司) | 香港             | 10股普通股1,000港元<br>10,000股無投票權遞延<br>股份1,000,000港元 | 100            | 100   | 機票服務                   |
| 德國中國旅行社有限公司 <sup>4</sup>          | 德國             | 380,000歐元                                       | 100            | 100   | 旅遊及機票服務                |
| 中旅快線有限公司                          | 香港             | 10,000股普通股<br>10,000港元                          | 100            | 100   | 客運服務                   |
| 香港中旅科技電腦有限公司                      | 香港             | 10,000,000股普通股<br>10,000,000港元                  | 100            | 100   | 電腦零件貿易、提供電腦服務及投資<br>控股 |
| 港中旅(珠海)海泉灣有限公司 <sup>2,5</sup>     | 中國/中國大陸        | 231,000,000美元                                   | 100            | 100   | 溫泉度假區業務                |
| 澳洲中國旅行社有限公司 <sup>4</sup>          | 澳洲             | 3,319,932澳元                                     | 100            | 100   | 旅遊及機票服務                |



(除特別註明外，以港元列示)

40 主要附屬公司資料(續)

| 公司名稱                                      | 註冊成立或註冊地點/經營地點 | 已發行股本詳情  | 本集團所持普通股百分比(%) |       | 主要業務                  |
|---|----------------|--|----------------|-------|-----------------------|
|   |                |  | 二零二零年          | 二零一九年 |                       |
| 加拿大中國旅行社有限公司 <sup>4</sup>                 | 加拿大            | 3,162,750加元  | 100            | 100   | 旅遊及機票服務               |
| 香港中旅物業投資有限公司<br>(前稱香港中國旅行社有限公司)           | 香港             | 10股普通股1,000港元<br>1,000,000股<br>無投票權遞延股份<br>100,000,000港元 | 100            | 100   | 旅遊業務、中國簽證代理、投資控股及旅遊代理 |
| 韓國中國旅行社株式會社 <sup>4</sup>                  | 韓國             | 500,000,000韓圓  | 100            | 100   | 旅遊及機票服務               |
| 紐西蘭中國旅行社有限公司                              | 紐西蘭            | 30,000紐元   | 100            | 100   | 旅遊及機票服務               |
| 英國中國旅行社有限公司 <sup>4</sup>                  | 英國             | 486,000股每股面值1英鎊之普通股1,072,000股<br>每股面值1英鎊<br>之可贖回優先股      | 100            | 100   | 旅遊及機票服務               |
| 香港中旅汽車服務有限公司 <sup>6</sup>                 | 香港             | 2股普通股200港元<br>5,000股無投票權遞延股份500,000港元                    | 50             | 100   | 客運服務                  |
| 香港中旅維景國際酒店管理有限公司                          | 香港             | 100,001股普通股100,001港元                                     | 100            | 100   | 酒店管理                  |
| 港中旅(登封) <sup>15</sup>                     | 中國/中國大陸        | 人民幣300,000,000元  | 51             | 51    | 旅遊景區業務                |
| 北京港中旅維景國際酒店管理有限公司 <sup>3,4</sup>          | 中國/中國大陸        | 5,000,000港元  | 100            | 100   | 酒店管理                  |
| 中旅景區投資有限公司 <sup>2,4</sup>                 | 中國/中國大陸        | 人民幣132,250,000元  | 100            | 100   | 投資及管理度假酒店及景區          |
| 中旅(深圳)城市發展有限公司<br>(前稱為港中旅聚豪(深圳)高爾夫球會有限公司) | 中國/中國大陸        | 人民幣326,000,000元  | 100            | 100   | 高爾夫球會所業務              |
| 欣興發展有限公司                                  | 香港             | 2股普通股2港元<br>2股無投票權遞延股份2港元                                | 100            | 100   | 物業投資控股及酒店業務           |

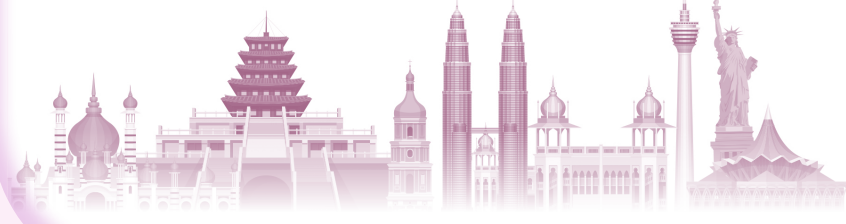


## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 40 主要附屬公司資料(續)

| 公司名稱                            | 註冊成立或註冊地點/經營地點 | 已發行股本詳情                               | 本集團所持普通股百分比(%) |       | 主要業務        |
|---------------------------------|----------------|---------------------------------------|----------------|-------|-------------|
|                                 |                |                                       | 二零二零年          | 二零一九年 |             |
| 廣東港中旅金煌運輸有限公司 <sup>2,4,6</sup>  | 中國/中國大陸        | 30,000,000港元                          | 50             | 100   | 客運服務        |
| Hotel Metropole Holdings Ltd.   | 英屬處女群島/香港      | 1股每股面值1美元之普通股<br>100股每股面值1美元之無投票權遞延股份 | 100            | 100   | 物業投資控股及酒店業務 |
| 江西星子廬山秀峰客運索道有限公司 <sup>3,4</sup> | 中國/中國大陸        | 人民幣3,800,000元                         | 80             | 80    | 索道業務        |
| 翹豐有限公司                          | 香港             | 2股普通股2港元<br>100股無投票權遞延股份100港元         | 100            | 100   | 物業投資控股      |
| Metrocity Hotel Ltd.            | 英屬處女群島/香港      | 1股每股面值1美元之普通股<br>100股每股面值1美元之無投票權遞延股份 | 100            | 100   | 物業投資控股及酒店業務 |
| 普佳(香港)有限公司 <sup>5</sup>         | 香港             | 1股普通股1港元                              | 100            | 100   | 投資控股        |
| 新巴集團有限公司 <sup>6</sup>           | 香港             | 1,000,000股普通股<br>1,000,000港元          | 40             | 80    | 客運服務        |
| 錦繡中華 <sup>1,5</sup>             | 中國/中國大陸        | 人民幣184,000,000元                       | 51             | 51    | 旅遊景區業務      |
| 世界之窗 <sup>1,5</sup>             | 中國/中國大陸        | 29,500,000美元                          | 51             | 51    | 旅遊景區業務      |
| 澳門富華發展有限公司                      | 澳門             | 澳門幣200,000元                           | 100            | 100   | 物業投資控股及酒店業務 |
| 翹興有限公司                          | 香港             | 2股普通股2港元<br>100股無投票權遞延股份100港元         | 100            | 100   | 物業投資控股      |
| 美國中國旅行社有限公司 <sup>4</sup>        | 美國             | 6,471,639美元                           | 100            | 100   | 旅遊及機票服務     |
| Well Done Enterprises Inc.      | 英屬處女群島/香港      | 1股面值1美元之普通股                           | 100            | 100   | 物業投資控股及酒店業務 |
| 咸陽海泉灣有限公司 <sup>1</sup>          | 中國/中國大陸        | 人民幣451,000,000元                       | 89.14          | 89.14 | 溫泉度假區業務     |



(除特別註明外，以港元列示)

40 主要附屬公司資料(續)

| 公司名稱   | 註冊成立或註冊地點/經營地點 | 已發行股本詳情           | 本集團所持普通股百分比(%) |       | 主要業務         |
|--|----------------|-------------------|----------------|-------|--------------|
|  |                |                   | 二零二零年          | 二零一九年 |              |
| 北京港中旅數碼科技有限公司 <sup>2,4</sup>                               | 中國/中國大陸        | 3,900,000港元       | 100            | 100   | 旅行社管理及軟件系統開發 |
| 深圳市港中旅快線運輸有限公司 <sup>3,4</sup>                              | 中國/中國大陸        | 人民幣10,000,000元    | 100            | 100   | 客運服務及投資控股    |
| 珠海市港中旅快線有限公司 <sup>2,4</sup>                                | 中國/中國大陸        | 人民幣10,000,000元    | 100            | 100   | 客運服務         |
| 港中旅(安吉)旅遊發展有限公司 <sup>1,5</sup>                             | 中國/中國大陸        | 82,834,661美元      | 97.09          | 97.09 | 旅遊景區業務       |
| 珠海海泉灣博派會展服務有限公司 <sup>3</sup>                               | 中國/中國大陸        | 人民幣6,000,000元     | 60             | 60    | 會展營運         |
| 沙坡頭 <sup>1,5,6</sup>                                       | 中國/中國大陸        | 人民幣192,117,800元   | 46             | 46    | 旅遊景區業務       |
| 港中旅(寧夏)沙坡頭索道遊樂有限公司 <sup>1,5</sup>                          | 中國/中國大陸        | 人民幣8,100,000元     | 51             | 51    | 旅遊景區業務       |
| 港中旅(深圳)旅遊管理有限公司 <sup>2,4,5</sup>                           | 中國/中國大陸        | 人民幣1,000,000元     | 100            | 100   | 旅遊景區管理       |
| 內蒙古港中旅天創景區建設管理有限公司 <sup>3,4</sup>                          | 中國/中國大陸        | 人民幣50,000,000元    | 78             | 78    | 旅遊景區管理       |
| CTSHK Transportation (Macao) Company Limited               | 澳門             | 澳門幣5,000,000元     | 100            | 100   | 客運服務         |
| 中旅風景(北京)旅遊管理有限公司   | 中國/中國大陸        | 人民幣5,000,000元     | 100            | 100   | 旅遊景區諮詢服務     |
| 廣西寧明中旅岌來旅遊文化有限公司   | 中國/中國大陸        | 人民幣1,000,000,000元 | 51             | 51    | 旅遊景區業務       |
| 廣西中旅德天瀑布開發有限公司 <sup>3,4,5</sup>                            | 中國/中國大陸        | 人民幣1,000,000,000元 | 70             | 70    | 旅遊景區業務       |
| 信德中旅船務投資有限公司 <sup>6</sup>                                  | 英屬處女群島/香港      | 10,000美元          | 50             | —     | 投資控股         |
| 信德中旅輪船有限公司 <sup>6</sup>                                    | 英屬處女群島/香港      | 2美元               | 50             | —     | 投資控股         |
| Shun Tak – China Travel Macau Ferries Limited <sup>6</sup> | 英屬處女群島/香港      | 1美元               | 50             | —     | 航運           |



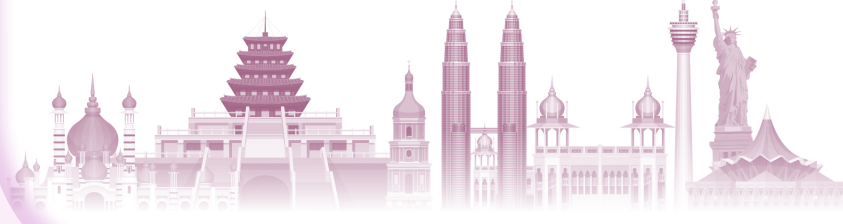


## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 40 主要附屬公司資料(續)

| 公司名稱   | 註冊成立或註冊地點/經營地點 | 已發行股本詳情        | 本集團所持普通股百分比(%) |       | 主要業務      |
|--|----------------|----------------|----------------|-------|-----------|
|  |                |                | 二零二零年          | 二零一九年 |           |
| FEH Company Limited  | 澳門             | 澳門幣100,000元    | 50             |       | - 航運      |
| Shun Tak China Travel Ship Management (Macau) Limited <sup>6</sup> | 澳門             | 澳門幣10,000,000元 | 50             |       | - 船務管理    |
| STCT Ferry Services (Macau) Limited <sup>6</sup>                   | 澳門             | 澳門幣10,000,000元 | 50             |       | - 航運      |
| Estoril Tours Travel Agency Limited <sup>6</sup>                   | 澳門             | 澳門幣1,000,000元  | 50             |       | - 旅行社     |
| 遠東水翼船務有限公司 <sup>6</sup>  | 香港             | 2,000港元        | 50             |       | - 航運      |
| 信德中旅船務管理有限公司 <sup>6</sup>  | 香港             | 200港元          | 50             |       | - 船務管理    |
| 千仲有限公司 <sup>6</sup>  | 香港             | 10港元           | 50             |       | - 燃料供應    |
| 海洋造船工程有限公司   | 香港             | 200港元          | 50             |       | - 船舶修理    |
| 信德中旅噴射飛航有限公司 <sup>6</sup>  | 香港             | 20港元           | 50             |       | - 提供餐飲服務  |
| 信德中旅國際海事顧問有限公司 <sup>6</sup>  | 香港             | 2港元            | 50             |       | - 投資控股    |
| 信德中旅噴射飛航(廣州)有限公司 <sup>6</sup>                                      | 香港             | 2港元            | 50             |       | - 投資控股    |
| Turbojet Shipyard Limited <sup>6</sup>                             | 香港             | 2港元            | 50             |       | - 船舶修理    |
| 港澳飛翼船有限公司 <sup>6</sup>   | 香港             | 2港元            | 50             |       | - 航運      |
| 佳聚有限公司 <sup>6</sup>  | 香港             | 2港元            | 50             |       | - 物流及快遞服務 |
| 信德中旅國際物流投資有限公司 <sup>6</sup>  | 香港             | 2港元            | 50             |       | - 投資控股    |
| 噴射飛航旅遊服務有限公司 <sup>6</sup>  | 香港             | 500,000港元      | 50             |       | - 旅行社     |



(除特別註明外，以港元列示)

#### 40 主要附屬公司資料(續)

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

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

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

#### 41 或然負債

於報告期末，並未於合併財務報表中計提撥備之重大或然負債如下：

|                       | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 |
|-----------------------|--------------|--------------|
| 就銷售合約之妥善履行向客戶作出之履約保證金 | 300          | 300          |

#### 42 經營租約安排

##### 作為出租人

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

於二零二零年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃收款總額如下：

|              | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 |
|--------------|--------------|--------------|
| 設備及汽車：       |              |              |
| 一年以內         | 4,307        | 3,996        |
| 二至五年(包括首尾兩年) | 2,072        | 1,183        |
|              | 6,379        | 5,179        |



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 43 承擔

本集團於報告期末有以下的資本承擔：

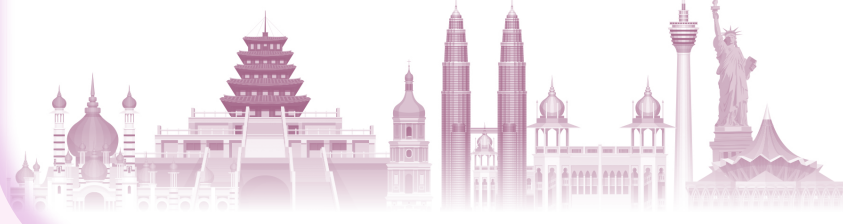
|                         | 二零二零年<br>千港元   | 二零一九年<br>千港元 |
|-------------------------|----------------|--------------|
| 房地產項目、土地及樓宇：<br>已訂約但未撥備 | <b>617,332</b> | 569,768      |
| 廠房、設備及車輛：<br>已訂約但未撥備    | <b>23,572</b>  | 62,719       |
| 景點：<br>已訂約但未撥備          | <b>71,016</b>  | 165,713      |
| 未付資金投入予合營公司：<br>已訂約但未撥備 | <b>464,569</b> | 19,536       |

### 44 關聯人士交易

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

#### (a) 重大關聯人士交易

|             | 附註  | 二零二零年<br>千港元  | 二零一九年<br>千港元 |
|-------------|-----|---------------|--------------|
| 旅遊相關收入來自    | (a) |               |              |
| — 直屬控股公司**  |     | <b>77,780</b> | 275,845      |
| — 同系附屬公司*   |     | <b>1,403</b>  | 25,104       |
| — 聯營公司      |     | <b>12,031</b> | 42,758       |
| — 其他關聯人士*   |     | <b>1,077</b>  | 4,423        |
| 酒店相關收入來自    | (a) |               |              |
| — 直屬控股公司    |     | <b>1,085</b>  | 1,411        |
| — 同系附屬公司    |     | <b>617</b>    | 1,640        |
| 管理收入來自      | (b) |               |              |
| — 同系附屬公司*   |     | <b>60,896</b> | 63,480       |
| — 聯營公司及合營公司 |     | <b>1,212</b>  | 4,587        |
| — 一名非控股股東   |     | <b>30,036</b> | 39,381       |
| 租賃收入來自      | (c) |               |              |
| — 同系附屬公司*   |     | <b>1,042</b>  | 5,557        |
| — 一間聯營公司    |     | <b>4,041</b>  | 42,276       |
| — 一名非控股股東   |     | <b>4,432</b>  | 2,767        |
| — 一名關聯人士    |     | <b>1,894</b>  | 2,610        |



(除特別註明外，以港元列示)

#### 44 關聯人士交易(續)

##### (a) 重大關聯人士交易(續)

|                       | 附註  | 二零二零年<br>千港元    | 二零一九年<br>千港元 |
|-----------------------|-----|-----------------|--------------|
| 利息收入來自借款予<br>—同系附屬公司  |     | <b>16,473</b>   | 13,765       |
| 支付旅遊相關開支予<br>—同系附屬公司* | (a) | <b>(11,538)</b> | (71,021)     |
| —聯營公司                 |     | —               | (599)        |
| —其他關聯人士*              |     | <b>(1,303)</b>  | (15,664)     |
| —一名非控股股東              |     | <b>(1,542)</b>  | (1,524)      |
| 支付管理開支予<br>—同系附屬公司*   | (b) | <b>(1,194)</b>  | (2,037)      |
| 應付租賃負債予：              | (d) |                 |              |
| —直接控股公司*              |     | <b>2,328</b>    | 6,777        |
| —同系附屬公司*              |     | <b>1,420</b>    | 2,029        |
| —其他關聯人士               |     | <b>198,565</b>  | 197,273      |
| 相關利息開支(租賃負債)：         | (d) |                 |              |
| —直接控股公司*              |     | <b>(134)</b>    | (371)        |
| —同系附屬公司*              |     | <b>(84)</b>     | (116)        |
| —其他關聯人士               |     | <b>(9,432)</b>  | (9,634)      |
| 每月應付租金金額：             | (d) |                 |              |
| —直接控股公司*              |     | <b>(385)</b>    | (1,216)      |
| —同系附屬公司*              |     | <b>(31)</b>     | (76)         |
| —一間聯營公司               |     | —               | (90)         |
| —一名非控股股東              |     | <b>(17)</b>     | (410)        |
| —其他關聯人士               |     | <b>(1,872)</b>  | (1,903)      |
| 支付其他經營開支予<br>—一名關聯人士  |     | <b>(16,749)</b> | (24,944)     |



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 44 關聯人士交易(續)

#### (a) 重大關聯人士交易(續)

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

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

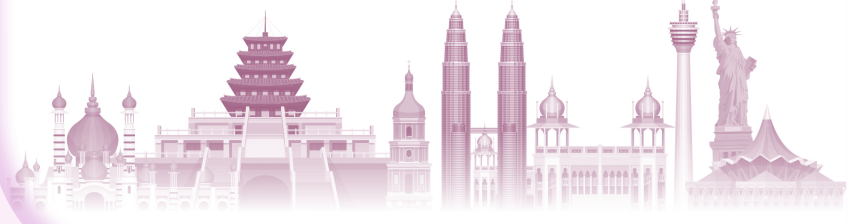
附註：

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

(b) 管理收入及開支根據相關合約按有關費率收取。

(c) 租金收入乃根據各租賃協議收取。

(d) 產生自與直接控股公司、同系附屬公司、一間聯營公司、一名非控股股東及其他關聯人士之租賃協議的未償還結餘計入「租賃負債」內(附註34)。



(除特別註明外，以港元列示)

#### 44 關聯人士交易(續)

##### (a) 重大關聯人士交易(續)

- (i) 於二零一七年五月二十六日，中國旅遊集團有限公司(「中國旅遊集團」)(作為貸方)與沙坡頭(作為借方)訂立借款協議，由二零一七年五月二十六日起為期三年，按要求償還，據此，中國旅遊集團同意向沙坡頭提供人民幣30,000,000元借款。於二零二零年五月二十六日，本公司與中旅金融投資訂立一份延長協議，將借款到期日延長至二零二三年五月二十五日。利率為固定年利率1.2%。於二零二零年十二月三十一日，是項安排仍然生效，且已提取人民幣30,000,000元(二零一九年：人民幣30,000,000元)。
- (ii) 於二零一七年五月二十四日，中國旅遊集團(作為貸方)與港中旅(安吉)旅遊發展有限公司(「安吉」)(作為借方)訂立借款協議，由二零一七年五月二十四日起為期三年，按要求償還，據此，中國旅遊集團同意向安吉提供人民幣39,000,000元借款。於二零二零年五月二十四日，本集團與中旅金融投資訂立一份延長協議，將借款到期日延長至二零二三年五月二十三日。利率為固定年利率1.2%。於二零二零年十二月三十一日，是項安排仍然生效，且已提取人民幣39,000,000元(二零一九年：人民幣39,000,000元)。
- (iii) 於二零二零年六月十一日，香港中旅(集團)有限公司(「中旅(集團)」)(作為貸方)與本公司(作為借方)訂立借款協議，由二零二零年六月十一日起至二零二一年六月十日止為期一年，據此，中旅(集團)同意向本公司提供30,000,000美元借款。根據該等協議，利率為一個月倫敦銀行同業拆息加0.75厘年利率，分兩次定價，分別於借款提取日及其後滿一個月。於二零二零年十二月三十一日，是項安排仍然生效，且已提取30,000,000美元。
- (iv) 於二零二零年九月二十二日，香港中旅(集團)有限公司(「中旅(集團)」)(作為貸方)與本公司(作為借方)訂立借款協議，由二零二零年九月二十二日起至二零二一年九月二十一日止為期一年，據此，中旅(集團)同意向本公司提供200,000,000港元借款。根據該等協議，利率為三個月香港銀行同業拆息加0.75厘年利率，分兩次定價，分別於借款提取日及其後滿三個月。於二零二零年十二月三十一日，是項安排仍然生效，且已提取200,000,000港元。
- (v) 於二零一八年五月十八日，本公司(作為貸方)與香港中旅金融投資控股有限公司(「中旅金融投資」)(作為借方)訂立借款協議，由二零一八年五月十八日起至二零一九年五月十七日止為期一年，據此，本公司同意向中旅金融投資提供20,000,000美元借款。於二零一九年五月十七日，本公司與中旅金融投資訂立一份延長協議，將借款到期日延長至二零二零年五月十七日。於二零二零年五月二十七日，本公司與中旅金融投資訂立一份延長協議，將借款到期日延長至二零二一年五月二十六日。根據兩份協議，利率為六個月倫敦銀行同業拆息加2.6厘年利率，分兩次定價，分別於借款提取日及其後滿六個月。於二零二零年十二月三十一日，是項安排仍然生效，且於二零二零年九月償還3,000,000美元後已提取20,000,000美元。該等交易亦構成關連交易(定義見上市規則)。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 44 關聯人士交易(續)

#### (a) 重大關聯人士交易(續)

- (vi) 於二零一八年十一月八日，本公司與港中旅財務有限公司(「中旅財務」)就中旅財務提供(i)存款服務；(ii)綜合授信服務；(iii)委託貸款服務；及(iv)跨境人民幣資金池服務訂立金融服務框架協議，有效期由二零一九年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止。於二零二零年十二月三十一日，已提取相關存款結餘人民幣1,183,360,275元(二零一九年：人民幣1,147,263,453元)。該等交易亦構成持續關連交易(定義見上市規則)。
- (vii) 於二零一九年八月二日，港中旅(深圳)旅遊管理有限公司(「港中旅深圳」)(作為貸方)與港中旅(中國)投資有限公司(「港中旅(中國)投資」)(作為借方)訂立借款協議，由二零一九年八月二日起至二零二二年八月一日止為期三年，據此，港中旅(深圳)同意向港中旅(中國)投資提供人民幣210,000,000元借款。利率為固定年利率5.225%。於二零二零年十二月三十一日，是項安排仍然生效，且已提取人民幣210,000,000元(二零一九年：人民幣210,000,000元)。

#### (b) 與中國政府相關實體之交易

- (i) 於二零一零年一月四日，河南省嵩山風景名勝區管理委員會訂立特許經營協議，據此，港中旅(登封)將獲授權自二零零九年十二月二十五日起獨家管理及經營嵩山風景名勝區轄下之少林景區、中嶽景區及嵩陽景區之門票銷售、代收銷售收入及停車場之業務，為期40年，嵩山管理將獲取相應特許經營費用。

#### (c) 主要管理層酬金

本集團主要管理層酬金包括支付本公司董事(附註8)的薪酬金額如下：

|                | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 短期僱員福利         | 17,938       | 11,669       |
| 向主要管理人員支付之酬金總額 | 17,938       | 11,669       |

總酬金已包括在「僱員福利費用」內(見附註7)。

#### (d) 與關聯人士之承擔

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



(除特別註明外，以港元列示)

#### 45 財務風險管理之目的及政策

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

##### 流動資金風險

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

根據合約性未貼現款項，本集團於報告期末的金融負債到期情況如下：

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

|             | 二零一九年            |                    |                |                |                  |
|-------------|------------------|--------------------|----------------|----------------|------------------|
|             | 賬面價值             | 一年內或<br>按要求<br>千港元 | 一至五年<br>千港元    | 五年以上<br>千港元    | 總計<br>千港元        |
| 應付貿易款項      | 243,635          | 243,635            | —              | —              | 243,635          |
| 其他應付款項及應計費用 | 2,055,319        | 2,055,319          | —              | —              | 2,055,319        |
| 控股公司借款      | 77,028           | 77,028             | —              | —              | 77,028           |
| 租賃負債        | 275,278          | 42,706             | 118,996        | 199,960        | 361,662          |
| 應付控股公司款項    | 1,715            | 1,715              | —              | —              | 1,715            |
| 應付同系附屬公司款項  | 1,553            | 1,553              | —              | —              | 1,553            |
| 銀行及其他借貸     | 3,801            | 3,801              | —              | —              | 3,801            |
|             | <b>2,658,329</b> | <b>2,425,757</b>   | <b>118,996</b> | <b>199,960</b> | <b>2,744,713</b> |



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 45 財務風險管理之目的及政策(續)

#### 信貸風險

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

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

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

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

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

預期信貸虧損撥備並不重大。

#### 外幣風險

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

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

(除特別註明外，以港元列示)

**45 財務風險管理之目的及政策(續)**
**外幣風險(續)**

|              | 人民幣匯率<br>增加/減少<br>% | 稅前溢利<br>增加/減少<br>千港元 |
|--------------|---------------------|----------------------|
| <b>二零二零年</b> |                     |                      |
| 倘港元兌人民幣貶值/升值 | <b>5</b>            | <b>7,112</b>         |
| 倘港元兌人民幣貶值/升值 | <b>10</b>           | <b>14,224</b>        |
| <b>二零一九年</b> |                     |                      |
| 倘港元兌人民幣貶值/升值 | 5                   | 3,648                |
| 倘港元兌人民幣貶值/升值 | 10                  | 7,297                |

**利率風險**

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

**利率狀況**

下表詳述本集團於報告期末借款的利率狀況(如向本集團管理層所呈報)。

|              | 二零二零年           |                | 二零一九年     |                |
|--------------|-----------------|----------------|-----------|----------------|
|              | 實際利率<br>%       | 千港元            | 實際利率<br>% | 千港元            |
| <b>定息借款：</b> |                 |                |           |                |
| 租賃負債         | <b>3.0-4.9%</b> | <b>291,100</b> | 3.0%-4.9% | 275,278        |
| 無抵押債券        | -               | <b>3,801</b>   | -         | 3,801          |
|              |                 | <b>294,901</b> |           | <b>279,079</b> |
| <b>浮息借款：</b> |                 |                |           |                |
| 銀行貸款         | <b>3.85%</b>    | <b>142,820</b> | -         | -              |
| <b>借款總額</b>  |                 | <b>437,721</b> |           | <b>279,079</b> |
| 定息借款佔借款總額百分比 |                 | <b>67%</b>     |           | <b>100%</b>    |



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 45 財務風險管理之目的及政策(續)

#### 敏感度分析

於二零二零年十二月三十一日，假設利率上升／下跌0.5%，在所有其他變量均保持不變之情況下，本集團稅前虧損將會增加／減少約714,000港元(二零一九年：零港元)及本集團的保留溢利減少／增加約714,000港元(二零一九年：零港元)。

上述對利率敏感度的分析已假設利率波動於報告期末出現。

#### 燃料價格風險

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

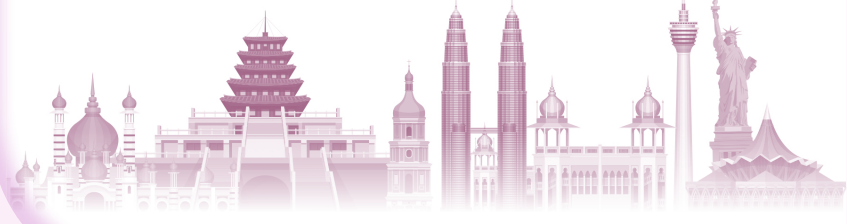
#### 資本管理

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

本集團積極地定期檢討和管理其資本結構，以維持穩定的資本狀況，並因應經濟情況轉變而調整資本結構。截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度內，資本管理之目標、政策及程序並無發生改動。

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

本集團評估維持其經調整負債淨額與資本比率的範圍於10%至50%(二零一九年：10%至50%)。為保持或調整該比率，本集團可調整向股東支付的股息金額、發行新股、向股東發還資本、籌措新債務融資或出售資產以減少債務。



(除特別註明外，以港元列示)

#### 45 財務風險管理之目的及政策(續)

##### 資本管理(續)

本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之經調整負債淨額與資本比率如下：

|             | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 |
|-------------|--------------|--------------|
| 應付貿易款項      | 439,284      | 243,635      |
| 其他應付款項及應計費用 | 3,207,303    | 2,055,319    |
| 控股公司借款      | 514,130      | 77,028       |
| 應付控股公司款項    | 3,882        | 1,715        |
| 應付同系附屬公司款項  | 4,924        | 1,553        |
| 租賃負債        | 291,100      | 275,278      |
| 銀行及其他借貸     | 146,621      | 3,801        |
| 負債          | 4,607,244    | 2,658,329    |
| 資本          | 16,207,459   | 16,086,275   |
| 負債與資本比率     | 28%          | 17%          |

##### 公允值估計

以下層級用以釐定及披露公允值：

- 第一層： 公允值計量乃從已識別資產或負債於活躍市場中所報價格(未調整)得出
- 第二層： 公允值計量乃基於對所記錄公允值有重大影響之所有輸入數據均可直接或間接被觀察之估值方法得出
- 第三層： 公允值計量乃基於對所記錄公允值有重大影響之任何輸入數據並非來自可觀察市場數據(不可觀察輸入數據)之估值方法得出按公允值計量之資產

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，第一層與第二層之間並無轉移，亦無轉入或轉出第三層(二零一九年：零港元)。本集團政策為於層級轉移發生之報告期末確認公允值層級轉移。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 45 財務風險管理之目的及政策(續)

公允值估計(續)

|               | 二零二零年      |            |            |           |
|---------------|------------|------------|------------|-----------|
|               | 第一層<br>千港元 | 第二層<br>千港元 | 第三層<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
| 投資物業          | —          | —          | 1,621,154  | 1,621,154 |
| 其他金融資產        | —          | —          | 27,395     | 27,395    |
| 按公允值計入損益之金融資產 | —          | 297,553    | —          | 297,553   |
|               | —          | 297,553    | 1,648,549  | 1,946,102 |

|               | 二零一九年      |            |            |           |
|---------------|------------|------------|------------|-----------|
|               | 第一層<br>千港元 | 第二層<br>千港元 | 第三層<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
| 投資物業          | —          | —          | 1,745,232  | 1,745,232 |
| 其他金融資產        | —          | —          | 48,782     | 48,782    |
| 按公允值計入損益之金融資產 | —          | 56,904     | —          | 56,904    |
|               | —          | 56,904     | 1,794,014  | 1,850,918 |

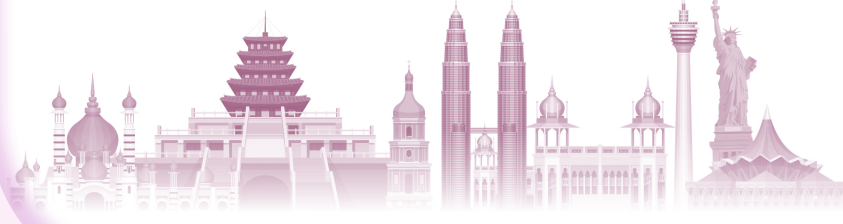
#### (i) 投資物業

下表為本集團以公允值列賬的投資物業分析，採用重要不可觀察輸入數據(第三層)的估值方法。

|                 | 二零二零年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元 |
|-----------------|--------------|--------------|
| <b>經常性公允值計量</b> |              |              |
| 香港：             |              |              |
| — 商用物業          | 742,900      | 864,000      |
| 香港以外：           |              |              |
| — 商用物業          | 878,254      | 881,232      |
|                 | 1,621,154    | 1,745,232    |

本集團按公允值計量其投資物業。於二零二零年十二月三十一日，投資物業由獨立專業估值師永利行評估顧問有限公司及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司重新估值為1,621,154,000港元(二零一九年：1,745,232,000港元)。就所有投資物業而言，其現時用途已發揮其最大及最佳效用。

本集團指派一團隊審閱由獨立估值師所作的估值以配合財務報告的要求。該團隊直接向高級管理層及審核委員會報告。管理層、審核委員會及估值師至少每六個月進行一次有關估值程序及結果的討論，與本集團中期及年度報告日期相符合。



(除特別註明外，以港元列示)

#### 45 財務風險管理之目的及政策(續)

(i) 投資物業(續)

釐定公允值採用的重要輸入數據

於各財政年度末，本集團之團隊：

- 查證獨立估值報告內的所有重要數據輸入；
- 就相對上年估值報告的物業估值變動進行評估；及
- 與獨立估值師進行討論。

投資物業公允值乃採用直接比較法按市場基準釐定(假設即時交吉出售並參照各自現況及可資比較銷售證據)。估值綜合考慮物業的各項特性，包括位置、規模、形狀、外觀、樓層、竣工年份及其他因素。特性較高的物業溢價愈高，所得出的公允值計量亦會更高。

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，直接比較法採用之溢價／(折讓)範圍如下：

|      | 二零二零年<br>溢價／(折讓)範圍 |
|------|--------------------|
| 香港   | -30%至10%           |
| 香港以外 | -42%至-0.45%        |
|      | 二零一九年<br>溢價／(折讓)範圍 |
| 香港   | -30%至20%           |
| 香港以外 | -37%至30%           |





## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 45 財務風險管理之目的及政策(續)

#### (ii) 其他金融資產

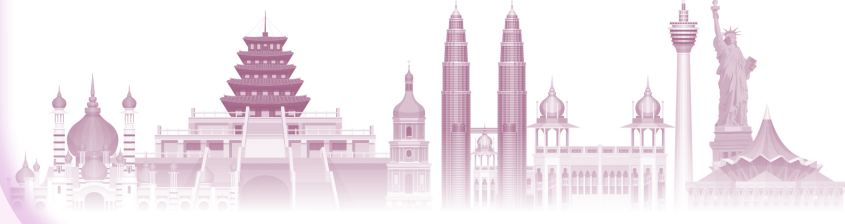
|         | 估值方法     | 重要非可觀察輸入數據 | 範圍          |
|---------|----------|------------|-------------|
| 非上市股權證券 | 市場可資比較公司 | 缺乏市場流通性折讓  | 14.7%至24.0% |

非上市股權證券之公允值使用對缺乏市場流通性折讓作出調整之可資比較上市公司之市盈率或企業價值／盈利(扣除利息、稅項、折舊及攤銷)比率釐定。公允值計量與缺乏市場流通性折讓反向相關。於二零二零年十二月三十一日，倘所有其他變量維持不變，估計缺乏市場流通性折讓減少／增加1%可導致本集團的其他全面收益增加／減少357,000港元(二零一九年：638,000港元)。該分析與二零一九年使用相同的基準。

#### (iii) 按公允值計入損益之金融資產

按公允值計入損益之金融資產之公允值變動於合併損益表內入賬為其他收入及淨收益。

非上市證券的公允值是以使用按照市場利率貼現的現金流和針對該非上市證券的風險溢價為基礎(二零二零年：2.80%至3.15%；二零一九年：2.85%至4.05%)計量。該公允值屬公允值等級的第二層。



(除特別註明外，以港元列示)

#### 46 本公司財務狀況表及儲備變動

##### 本公司財務狀況表

| 附註            | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>千港元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>資產</b>     |                         |                         |
| <b>非流動資產</b>  |                         |                         |
| 物業、廠房及設備      | 113                     | 387                     |
| 投資物業          | 3,710                   | 3,540                   |
| 於附屬公司之權益      | 6,836,706               | 6,219,722               |
| 於聯營公司之權益      | 102,462                 | -                       |
| 無形資產          | 1,142                   | 2,284                   |
| 其他金融資產        | 22,147                  | 38,640                  |
| 非流動資產總值       | <b>6,966,280</b>        | 6,264,573               |
| <b>流動資產</b>   |                         |                         |
| 存貨            | 90                      | 90                      |
| 按金、預付款及其他應收款項 | 166                     | 882                     |
| 應收附屬公司款項      | 7,888,083               | 7,223,738               |
| 應收控股公司款項      | -                       | 361                     |
| 應收同系附屬公司款項    | 150                     | 71                      |
| 借款予同系附屬公司     | 131,926                 | 156,365                 |
| 現金及銀行結餘       | 162,205                 | 194,808                 |
| 流動資產總值        | <b>8,182,620</b>        | 7,576,315               |
| <b>資產總值</b>   | <b>15,148,900</b>       | 13,840,888              |
| <b>權益</b>     |                         |                         |
| 本公司擁有人應佔權益    |                         |                         |
| 股本            | 9,222,295               | 9,222,295               |
| 儲備            | 4,414,310               | 3,691,017               |
| a             | <b>13,636,605</b>       | 12,913,312              |



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 46 本公司財務狀況表及儲備變動(續)

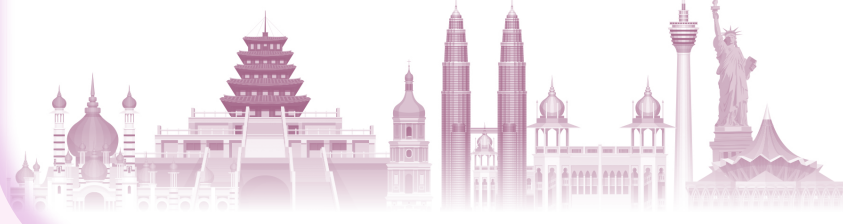
本公司財務狀況表(續)

| 附註             | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>千港元 | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|----------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>負債</b>      |                         |                         |
| <b>非流動負債</b>   |                         |                         |
| 遞延所得稅負債        | 1,390                   | 2,997                   |
| 非流動負債總值        | 1,390                   | 2,997                   |
| <b>流動負債</b>    |                         |                         |
| 其他應付款項及應計費用    | 86,634                  | 85,053                  |
| 應付附屬公司款項       | 897,463                 | 757,282                 |
| 應付控股公司款項       | 1,620                   | 923                     |
| 應付同系附屬公司款項     | 69                      | 15                      |
| 銀行及其他借貸        | -                       | -                       |
| 應付稅款           | 97,971                  | 81,306                  |
| 控股公司借款         | 432,148                 | -                       |
| 流動負債總值         | 1,510,905               | 924,579                 |
| <b>負債總額</b>    | 1,512,295               | 927,576                 |
| <b>權益及負債總值</b> | 15,148,900              | 13,840,888              |

本公司財務狀況表於二零二一年三月三十日經董事局批准並經其代表簽署：

蔣洪  
董事

吳強  
董事



(除特別註明外，以港元列示)

## 46 本公司財務狀況表及儲備變動(續)

### (a) 本公司儲備變動

|                    | 購股權儲備<br>千港元   | 公允價值儲備<br>(不可撥回)<br>千港元 | 保留溢利<br>千港元      | 總計<br>千港元        |
|--------------------|----------------|-------------------------|------------------|------------------|
| 於二零一九年一月一日的結餘      | 36,976         | 8,196                   | 3,743,168        | 3,788,340        |
| 年度溢利及年度全面收益總額      | —              | —                       | 84,820           | 84,820           |
| 按公允價值計入其他全面收益之股權投資 |                |                         |                  |                  |
| — 公允價值儲備(不可撥回)的淨變動 | —              | 14,027                  | —                | 14,027           |
| 行使購股權              | (159)          | —                       | —                | (159)            |
| 沒收購股權              | (32,326)       | —                       | —                | (32,326)         |
| 已付二零一九年中期股息        | —              | —                       | (163,685)        | (163,685)        |
| 於二零一九年十二月三十一日      | <b>4,491</b>   | <b>22,223</b>           | <b>3,664,303</b> | <b>3,691,017</b> |
| 於二零二零年一月一日之結餘      | <b>4,491</b>   | <b>22,223</b>           | <b>3,664,303</b> | <b>3,691,017</b> |
| 年度溢利及年度全面收益總額      | —              | —                       | <b>738,136</b>   | <b>738,136</b>   |
| 按公允價值計入其他全面收益之股權投資 |                |                         |                  |                  |
| — 公允價值儲備(不可撥回)的淨變動 | —              | <b>(14,843)</b>         | —                | <b>(14,843)</b>  |
| 沒收購股權              | <b>(4,491)</b> | —                       | <b>4,491</b>     | —                |
| 於二零二零年十二月三十一日      | <b>—</b>       | <b>7,380</b>            | <b>4,406,930</b> | <b>4,414,310</b> |

購股權儲備包括已授出但未行使之購股權的公允價值，詳情載於合併財務報表附註2.24以股份為基礎的支付之交易之會計政策。該款項將於相關購股權獲行使時轉撥至股本，或倘相關購股權逾期或失效，則轉撥至保留溢利。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 47 結算日後事件

- (i) 於二零二零年十月八日，董事局宣佈，於二零二零年十一月十日至二零二零年十二月七日期間，本公司於北京產權交易所網站公開掛牌出售其於高山景區的**51%**股權(「目標股權」)及高山景區股東貸款。於首次公開掛牌期限屆滿時，本公司仍未能徵集到符合條件的意向受讓方。於二零二零年十二月十日(首次公開掛牌期限屆滿後)，高山景區已向本公司償還高山景區股東貸款約人民幣**63,143,130**元。按照市場的反應及狀況，本公司決定進行第二次公開掛牌並調低出價。因此，於二零二零年十二月十六日至二零二一年一月十三日期間，本公司再次於北京產權交易所網站公開掛牌出售目標股權。於二零二一年一月二十五日，於北京產權交易所完成交易流程後，本公司與登封嵩山少林文化旅遊集團有限公司(「登封」)訂立產權交易合同，據此，本公司同意出售及登封同意收購目標股權，代價為人民幣**255,112,200**元。
- (ii) 於二零二零年十二月二十四日，董事局宣佈本公司之全資附屬公司中旅景區投資有限公司(「中旅景區」)、開元旅業集團有限公司(「開元旅業」)及杭州開元森泊旅遊投資有限公司(「開元森泊」)訂立股權收購協議，據此，中旅景區有條件同意向開元旅業收購開元森泊**34%**股權，代價為人民幣**391,000,000**元。



# 主要酒店物業資料

二零二零年十二月三十一日

| 地點                                       | 本集團所佔權益 | 租期 |
|--|---------|----|
| 北京港中旅維景國際大酒店<br>中國北京西城區廣安門內大街338號        | 100%    | 中期 |
| 銅鑼灣維景酒店<br>香港銅鑼灣銅鑼灣道148號                 | 100%    | 長期 |
| 九龍維景酒店<br>香港九龍窩打老道75號                    | 100%    | 長期 |
| 澳門維景<br>酒店澳門北京街199號                      | 100%    | 中期 |
| 旺角維景酒店<br>香港九龍旺角荔枝角道22號                  | 100%    | 中期 |
| 灣仔睿景酒店(前稱「灣仔維景酒店」)<br>香港灣仔軒尼詩道41-49號     | 100%    | 長期 |
| 珠海海泉灣酒店<br>中國廣東省珠海市金灣區平沙鎮                | 100%    | 中期 |
| 咸陽海泉灣酒店<br>中國陝西省咸陽市世紀大道中段                | 89.14%  | 中期 |
| 地中海俱樂部Joyview安吉度假村<br>中國浙江省湖州市安吉清遠路1888號 | 97.09%  | 中期 |



# 主要投資物業資料

二零二零年十二月三十一日

| 地點  | 用途             | 租期 |
|---|----------------|----|
| 地庫2層及3層，1至9樓及11、12及16樓部分<br>北京港中旅維景國際大酒店中國北京西城區廣安門內大街338號 | 停車場／商舖／<br>辦公室 | 中期 |
| 中旅大廈地下<br>香港中環皇后大道中77號                                    | 商舖             | 長期 |
| 中國廣州天河區黃埔大道<br>中融廣場1105-1109及1112室                        | 辦公室            | 中期 |





香港 **中旅** 國際投資有限公司

CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED

(股份代號：308)

