

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



香港中旅國際投資有限公司
CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00308)

二零二一年業績公告

主席報告書

本人謹向各位股東報告：

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

財務表現

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

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

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

業務發展

本集團堅定戰略發展方向，致力於打造成為「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，堅持以市場為中心，以滿足客戶需求為驅動，加強創新發展。

於2021年2月，本集團完成向開元旅業集團有限公司(「開元旅業」)收購杭州開元森泊旅遊投資有限公司(「開元森泊」)34%股權，成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，其中本公司充分利用在文旅、地產方面的市場、管理、資本等投資和運營優勢，開元旅業充分發揮開元森泊已形成的品牌和項目全流程管理服務優勢；雙方將力爭在文旅、地產的投資和運營方面充分協同並取得良好的經濟效益和社會效益，共同將「開元森泊度假樂園」系列產品打造成為本集團旅遊目的地投資和運營的標杆項目。年內，開元森泊錄得利潤貢獻。

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

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

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

本公司一貫重視企業管治，積極推動治理體系建設和治理機制完善，不斷強化全面風險管理、內部

控制體系建設及合規管理，持續提升風險防控能力，整體上保持高水平的企業管治，為實現公司健康可持續發展提供有力保障。

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

展望

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

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

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

蔣洪
董事局主席

香港，二零二二年三月三十日

董事局欣然呈報本集團截至二零二一年十二月三十一日止全年合併業績連同比較數字。

合併損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	4	3,647,829	1,966,709
銷售成本		(3,123,661)	(1,891,006)
毛利		524,168	75,703
其他收入及淨收益		540,412	603,157
投資物業公允值之變動		36,255	(183,271)
銷售及分銷開支		(350,467)	(403,120)
行政開支		(858,304)	(874,070)
經營虧損	6	(107,936)	(781,601)
財務收入	5	74,787	68,554
財務成本	5	—	—
財務淨收入	5	74,787	68,554
分佔溢利減虧損：			
— 聯營公司		76,520	(22,612)
— 合營公司		(27,940)	(6,160)
除稅前溢利／(虧損)		15,431	(741,819)
稅項	7	(107,018)	129,735
年度虧損		(91,587)	(612,084)
應佔溢利／(虧損)：			
本公司權益擁有人		174,016	(390,792)
非控股權益		(265,603)	(221,292)
年度虧損		(91,587)	(612,084)
本公司權益擁有人應佔溢利／ (虧損)之每股盈利／(虧損)(港仙)	9	3.14	(7.06)
每股基本盈利／(虧損)		3.14	(7.06)
每股攤薄盈利／(虧損)		3.14	(7.06)

合併全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

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

合併財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		9,238,280	9,412,901
投資物業		2,736,691	1,621,154
土地租賃預付款		474,545	411,054
商譽		1,348,456	1,347,825
其他無形資產		112,734	112,734
聯營公司之權益		1,444,625	933,012
合營公司之權益		240,627	155,578
衍生金融工具		41,591	–
其他金融資產		31,648	27,395
預付款及其他應收款項		524,486	555,382
遞延稅項資產		327,061	259,473
		<u>16,520,744</u>	<u>14,836,508</u>
流動資產			
存貨		185,540	175,392
發展中物業		4,281,760	4,250,099
已發展待出售物業		610,543	374,488
應收貿易款項	10	95,350	81,743
按金、預付款及其他應收款項		496,195	705,683
向同系附屬公司之貸款		256,849	381,439
應收控股公司款項		5,180	1,165
應收同系附屬公司款項		271,778	152,228
可退回稅項		–	13,983
按公允值計入損益之金融資產		–	297,553
已抵押定期存款		9,967	10,644
現金及銀行結餘		3,074,492	2,947,404
持有待售資產		–	955,865
		<u>9,287,654</u>	<u>10,347,686</u>
資產總值		<u><u>25,808,398</u></u>	<u><u>25,184,194</u></u>

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
權益及負債			
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		9,222,295	9,222,295
儲備		8,111,406	6,985,164
		<u>17,333,701</u>	<u>16,207,459</u>
非控股權益		1,787,539	2,228,804
		<u>19,121,240</u>	<u>18,436,263</u>
負債			
非流動負債			
遞延收入		701,131	772,363
租賃負債		235,959	229,791
銀行及其他借貸		195,347	95,052
遞延稅項負債		685,379	686,561
		<u>1,817,816</u>	<u>1,783,767</u>
流動負債			
應付貿易款項	11	686,508	439,284
其他應付款項及應計費用		3,505,888	3,207,303
控股公司借款		84,393	514,130
應付控股公司款項		1,166	3,882
應付同系附屬公司款項		25,351	4,924
租賃負債		47,519	61,309
應付稅項		184,980	110,164
銀行及其他借貸		333,537	51,569
持有待售負債		—	571,599
		<u>4,869,342</u>	<u>4,964,164</u>
流動負債總值		<u>4,869,342</u>	<u>4,964,164</u>
負債總值		<u>6,687,158</u>	<u>6,747,931</u>
權益及負債總值		<u>25,808,398</u>	<u>25,184,194</u>

合併財務報表附註

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 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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度的合併財務報表涉及本公司及其附屬公司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，惟按公允值列賬之投資物業、股權投資、按公允值計入損益之金融資產及衍生金融工具除外。

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。

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。

此年度業績初步公告所載有關截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司於該年度的法定年度合併財務報表，惟摘錄自該等財務報表。根據香港法例第622章香港《公司條例》第436條規定所須披露之有關法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已根據《公司條例》第662(3)條及附表6第3部之規定，向公司註冊處處長遞交截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表，並將於適當時候向公司註冊處處長呈交截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司核數師已就集團該兩個年度的財務報表出具報告。核數師報告無保留意見，亦無載有該核數師在不就其報告作保留意見之情況下，以強調方式促請關注之任何事宜作出提述，亦無載有根據香港《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條須作出之陳述。

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

- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本，*利率基準改革 – 第二階段*
- 香港財務報告準則第16號修訂本，*二零二一年六月三十日後之2019冠狀病毒病的相關租金優惠*

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

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本，*利率基準改革 – 第二階段*

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

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

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

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

3 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溢利／(虧損)扣除投資物業公允值之變動、投資及物業、廠房及設備的收購或處置。

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

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

分部間之銷售及轉讓參照按當時現行市場價格向第三者出售之售價進行。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

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

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

附註：

(a) 資本性開支包括添置物業、廠房及設備及土地租賃預付款。

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	旅遊景區及 相關業務 千港元	旅行社、 旅遊證件及 相關業務 千港元	酒店業務 千港元	客運業務 千港元	可呈報 分部合計 千港元	企業及其他 千港元	合計 千港元
分部收入：							
銷售予對外客戶	1,285,388	252,398	325,698	90,756	1,954,240	12,469	1,966,709
分部之間收入	<u>1,542</u>	<u>231</u>	<u>8,883</u>	<u>878</u>	<u>11,534</u>	<u>464</u>	<u>11,998</u>
	<u>1,286,930</u>	<u>252,629</u>	<u>334,581</u>	<u>91,634</u>	1,965,774	12,933	1,978,707
抵銷分部之間收入					<u>(11,534)</u>	<u>(464)</u>	<u>(11,998)</u>
收入					<u>1,954,240</u>	<u>12,469</u>	<u>1,966,709</u>
分部業績	<u>27,984</u>	<u>(18,689)</u>	<u>(97,486)</u>	<u>(297,147)</u>	<u>(385,338)</u>	<u>(51,334)</u>	<u>(436,672)</u>
非控股權益							<u>(221,292)</u>
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							<u>(3,290)</u>
年度虧損							<u>(612,084)</u>

	旅遊景區及 相關業務 千港元	旅行社、 旅遊證件及 相關業務 千港元	酒店業務 千港元	客運業務 千港元	可呈報 分部合計 千港元	企業及其他 千港元	合計 千港元
分部資產	12,630,044	2,002,875	3,755,562	2,073,008	20,461,489	3,634,115	24,095,604
聯營公司之權益	813,678	-	-	102,026	915,704	17,308	933,012
合營公司之權益	103,325	-	-	52,253	155,578	-	155,578
分部之間應收款項	158,987	603,073	616,192	75,606	1,453,858	6,538,185	7,992,043
	<u>13,706,034</u>	<u>2,605,948</u>	<u>4,371,754</u>	<u>2,302,893</u>	<u>22,986,629</u>	<u>10,189,608</u>	33,176,237
抵銷分部之間應收款項							(7,992,043)
資產總值							<u>25,184,194</u>
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
	<u>8,473,494</u>	<u>1,059,297</u>	<u>2,626,977</u>	<u>1,573,788</u>	<u>13,733,556</u>	<u>1,006,418</u>	14,739,974
抵銷分部之間應付款項							(7,992,043)
負債總值							<u>6,747,931</u>
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)。

地區資料

(a) 銷售予對外客戶之收入

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

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

(b) 非流動資產

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

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

主要客戶資料

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

4 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。

收入細分

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

5 財務淨收入

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

6 經營虧損

本集團之經營虧損已扣除／(計入)：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
(a) 其他收入及淨收益		
投資物業租金收入淨額	(25,490)	(19,817)
匯兌差額淨額	(4,812)	4,536
政府補助	(149,167)	(87,308)
管理費收入	(63,181)	(67,782)
按公允值計入損益之金融資產之收入	(5,455)	(6,344)
處置物業、廠房及設備之淨虧損	11,737	3,309
撥回就關閉高爾夫球會計提的撥備	—	(138,346)
出售附屬公司之收益	(229,135)	—
衍生金融工具公允值變動之虧損	7,031	—
視作處置一間聯營公司之收益	—	(182,822)
議價收購一間附屬公司之收益	—	(36,834)
其他	(81,940)	(71,749)
	(540,412)	(603,157)

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
(b) 其他項目：		
折舊開支		
—擁有的物業、廠房及設備	535,188	535,923
—使用權資產	<u>53,600</u>	<u>53,440</u>
	<u>588,788</u>	<u>589,363</u>
土地租賃預付款攤銷	27,835	32,664
其他無形資產攤銷	1,041	2,946
僱員福利費用	1,426,459	1,346,576
應收貿易款項及其他應收款項減值撥備／(減值撥回)淨額	42	(285)
物業、廠房及設備及土地租賃預付款減值撥備	-	7,147
發展中物業減值撥回	(29,260)	-
存貨減值撥備	17,663	11,290
投資物業直接經營開支	3,215	1,906
燃料成本	16,377	12,952
已售物業成本	<u>1,012,201</u>	<u>237,893</u>

7 稅項

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

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

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

8 股息

於截至二零二一年十二月三十一日年度內沒有派發任何股息(二零二零年：無)。

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

9 本公司權益擁有人應佔溢利／(虧損)之每股盈利／(虧損)

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

10 應收貿易款項

本集團授予貿易賬戶的平均信貸期為30至90天。由於本集團的應收貿易款項涉及眾多分散顧客，故此沒有重大的集中信貸風險。本集團並無持有任何抵押品以作擔保。應收貿易款項均為免息。

二零二一年及二零二零年十二月三十一日，扣除虧損撥備後並按發票日期計算，應收貿易款項之賬齡分析如下：

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

11 應付貿易款項

應付貿易款項於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

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

應付貿易款項均為免息及通常於30至90天之期限內清償。

12 出售附屬公司

(a) 出售香港中國旅行社有限公司及其全資附屬公司

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

香港中旅社於出售時之資產及負債分析如下：

	千港元
資產	
物業、廠房及設備	37,030
投資物業	25,800
存貨	268
應收貿易款項	6,193
遞延稅項資產	7,978
按金、預付款及其他應收款項	112,502
現金及銀行結餘	110,731
	<u>300,502</u>

負債	
應付貿易款項	(75,284)
其他應付款項及應計費用	(429,222)
遞延稅項負債	(3,065)
	<u>(507,571)</u>

負債淨值	(207,069)
解除匯兌儲備	(3,916)
出售附屬公司之收益	216,115
	<u>5,130</u>

代價總額	5,130

已收現金	5,130

出售所產生的現金流量淨額	
已收現金	5,130
已出售現金及等同現金款項	(110,731)
直接出售成本	(6,827)
	<u>(112,428)</u>
	=====

(b) 出售港中旅(登封)嵩山少林文化旅遊有限公司

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

港中旅(登封)於出售時之資產及負債分析如下：

	千港元
資產	
物業、廠房及設備	246,276
土地租賃預付款	261,698
無形資產	90,255
存貨	53
應收貿易款項	120
按金、預付款及其他應收款項	87,046
遞延稅項資產	8,925
現金及銀行結餘	28,327
	<hr/>
	722,700
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
負債	
其他應付款項及應計費用	(117,050)
遞延收入	(1,202)
遞延稅項負債	(21,202)
租賃負債	(43,262)
	<hr/>
	(182,716)
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
資產淨值	539,984
非控股權益	(264,592)
稅務影響	10,609
解除匯兌儲備	(11,976)
出售附屬公司之收益	13,020
	<hr/>
代價總額	287,045
	<hr/>
已收現金	287,045
	<hr/>
出售所產生的現金流量淨額	
已收現金	287,045
已出售現金及等同現金款項	(28,327)
直接出售成本	(558)
	<hr/>
	258,160
	<hr style="border-top: 3px double black;"/>

管理層討論及分析

業績概述

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

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

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

股息

董事局不建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息。

業務回顧

(一) 旅遊景區及相關業務

本集團旅遊景區及相關業務包括：

1. 主題公園：深圳世界之窗有限公司(「**世界之窗**」)和深圳錦繡中華發展有限公司(「**錦繡中華**」)；
2. 自然人文景區目的地：港中旅(寧夏)沙坡頭旅遊景區有限責任公司和港中旅(寧夏)沙坡頭索道遊樂有限公司(「**沙坡頭景區**」)、江西星子廬山秀峰客運索道有限公司(「**秀峰景區**」)、廣西寧明中旅芭來旅遊文化有限公司(「**花山景區**」)、中旅廣西德天瀑布旅遊開發有限公司(「**德天景區**」，前稱廣西中旅德天瀑布旅遊開發有限公司)、中旅瀘州老窖文化旅遊發展有限公司(「**瀘州景區**」)、中旅瀘沽湖(麗江)旅遊發展有限公司(「**瀘沽湖景區公司**」)；

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、寧波市中旅慈城古縣城旅遊發展有限公司(「**慈城旅遊公司**」)、杭州開元森泊旅遊投資有限公司(「**開元森泊**」)；

3. 休閒度假景區目的地：珠海海泉灣、中旅(咸陽)海泉灣有限公司(「**咸陽海泉灣**」，前稱咸陽海泉灣有限公司)、珠海市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、中旅智業文化發展(深圳)有限公司(「**中旅智業**」)、中旅風景(北京)旅遊管理有限公司(「**中旅風景**」)和中旅新疆旅遊運營管理有限責任公司(「**新疆公司**」)。

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

主題公園

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

年內，世界之窗推出「法老歸來」、「煙花之舞」、「極速飛車」「斯巴達勇士訓練營」、「激流大峽谷」及「窩窩萌寵森友會」六個新項目，並將陸續增加新項目，豐富景區產品，循序漸進地對景區各項目進行提升改造。錦繡中華已完成藏寨項目改造，「漂流河互動體驗提升改造項目」已進入設備生產階段。世界之窗和錦繡中華將持續加強市場的開拓和挖潛，豐富產品及加大提質擴容力度。

自然人文景區目的地

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

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

年內，沙坡頭景區堅持疫情防控常態化，不斷加強項目建設、市場營銷、服務品質提升等工作，取得了良好的成效，沙坡頭景區收入同比增長79%，虧損減少68%。德天景區的四大網紅引流產品及「登高望越」團隊業務，改變了遊客動線，提升遊客二次消費轉化率，德天景區收入和利潤分別增長100%及42%。花山景區實施區域化管理令其收入增長48%。秀峰景區通過加強與旅行社合作，提升團隊遊客量，收入和利潤均錄得顯著增長。瀘州景區於2020年9月成立，對老窖池景區進行提升改造，著重打造酒文化旅遊項目，瀘州景區收入為1.94億港元，對本集團自然人文景區目的地收入作出顯著貢獻。本公司聯營公司開元森泊分佔利潤0.37億港元。

休閒度假景區目的地

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

珠海海泉灣收入為14.02億港元，較上年增長798%，扭虧為盈，年內推出「無動力樂園」，「小馬俱樂部」、「小矮人部落」及「小鎮市集」等項目，成為區域內網紅打卡點。咸陽海泉灣通過主題節慶活動，傳遞全新海泉灣體驗，透過親子平台增強品牌傳播力，並推出室外溫泉產品「海泉湯院」，咸陽海泉灣收入增長118%，扭虧為盈。聯營公司恆大海泉灣分佔房地產利潤約0.52億港元。安吉公司於下半年推售二期項目全部剩餘住宅，但因為工期影響未能於年內交付結轉，安吉公司收入減少13%，安吉公司重點落地茶園、酒吧的運營改造以及農場規劃方案的推進實施，制定了以親子家庭為主要客群的度假區迭代升級概念方案，進一步完善產品和運營體系。

旅遊景區配套服務

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

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

(二) 旅行社、旅遊證件及相關業務

本集團旅行社、旅遊證件及相關業務主要包括：

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

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

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

(三) 酒店業務

本集團酒店業務包括：

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

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

(四) 客運業務

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

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

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

發展戰略

旅遊景區及相關業務

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

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

沙坡頭景區將推進星星酒店二期項目落地，實現星星酒店高端化、差異化發展，形成高、中、低三個檔次的產品，打造文旅融合休閒度假產品，繼續打造「景區+特色酒店」的全新度假模式，豐富溫泉、民宿、酒店、演藝、夜遊等休閒度假產品的打造，推動景區的轉型升級。德天景區隨著夜間旅遊體驗產品「夜德天」、「登高望越項目」及「中越跨境免稅街項目」已開業運營，經營業績顯著提升，德天景區將聯合周邊其他高端酒店進行產品聯動，提升景區美譽度，並繼續調整營銷策略，打造「活動+品牌+產品」的整合營銷推廣模式。瀘州景區將通過對「張壩景區」、「酒谷湖」等項目的建設，打造酒旅融合標杆項目，構建「白酒+商品、+文創、+住宿」等文旅產業新模式。

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

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

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

客運業務

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

香港及海外業務發展

本集團將加快增量項目的推進，積極獲取戰略性優質景區資源，形成新的利潤增長點；並積極探索海外市場佈局。於2021年10月，本公司與Ceylon Hotels Maldives (Pvt) Ltd.訂立股份買賣協議，本公司同意以代價4,493,663美元向Ceylon Hotels Maldives (Pvt) Ltd.收購其所持Handhuvaru Ocean Holidays Private Limited(「**Handhuvaru**公司」)的50%股份權益(Handhuvaru公司其餘50%股份權益由振華工程有限公司持有)，Handhuvaru公司擁有位於馬爾代夫的安巴拉島的租賃權，於完成該收購後，本公司將與振華工程有限公司達成協議，共同合作將安巴拉島開發為擁有約100間客房的中高端度假村；馬爾代夫是世界知名旅遊目的地，在新冠疫情前持續受益於亞洲遊客特別是中國遊客的需求增長及旅遊消費上升，安巴拉島位於瓦武環礁，交通較為便捷，旅遊資源豐富，具有較好的發展潛力，該收購跟本公司業務發展戰略具有高度契合性，有關詳情請參閱本公司日期為二零二一年十月十二日的公告。於本公告日期，該收購尚未完成。

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

內部管理

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

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

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

僱員人數及薪金

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

流動資金、財務資源及資本結構

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

外匯風險

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

資產抵押

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

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

重大收購及出售附屬公司

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

或然負債

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

未來重大投資或資本資產的計劃

年內，本集團並無有關重大投資或資本資產之未來計劃。

展望

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

隨著疫苗的加速接種，全球經濟正迎來復蘇，但變種病毒影響經濟復蘇的不確定性仍然存在。2022年1月，國際貨幣基金組織發佈更新的《世界經濟展望》報告，預期2022年全球經濟增長4.4%。但受疫情影響，各國復蘇勢頭存在減弱的態勢，經濟前景的不確定性仍然存在。中國人民銀行2021年第4季度的中國貨幣政策執行報告中，提及了通脹走勢、疫情形勢、發達經濟體宏觀政策調整仍有較大不確定性。近期烏克蘭局勢升溫，俄羅斯被多國制裁，能源、大宗商品及農產品價格上漲，增加全球通脹壓力。國際市場動盪及地緣政治風險的因素將會對全球經濟增長構成壓力。本集團預期2022年環球經濟走向主要取決於疫控進展及成效，本集團的酒店及客運業務表現亦很大程度取決於香港

與內地的通關情況，近期本港幾何級爆發Omicron變種病毒，促使香港政府實施最嚴格的社交距離措施，對市內正常的商業活動造成嚴重干擾，進一步推遲期待已久的邊境解封時間。儘管面對疫情壓力，本集團堅持不懈、靈活應變，繼續以現金流為核心安排部署各項經營管理工作，致力改善業務表現，憑藉穩固根基，資產抗跌力強，年內維持業務穩健發展。

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

畢馬威會計師事務所工作範圍

本集團之核數師執業會計師畢馬威會計師事務所(「畢馬威」)已就本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度業績初步公告中披露的合併財務狀況表、合併損益表、合併全面收益表，以及其他附註解釋數據的財務數據與本集團該年度的合併財務報表內的數據進行了核對，兩者數字相符。畢馬威在這方面進行的工作並不構成鑒證工作，所以畢馬威沒有提出任何意見或鑒證結論。

末期股息

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

暫停辦理股份過戶登記

本公司股東週年大會將於二零二二年五月三十日(星期一)舉行。本公司將由二零二二年五月二十五日(星期三)至二零二二年五月三十日(星期一)止期間(首尾兩天包括在內)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之股東身份，為確保符合資格出席本公司即將舉行的股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二二年五月二十四日(星期二)下午四時三十分前送達本公司之股份過戶處卓佳登捷時有限公司(位於香港皇后大道東183號合和中心54樓)辦理過戶登記手續。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於年內購買、出售或贖回本公司之上市證券。

企業管治

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

於截至二零二一年十二月三十一日止整個年度，本公司遵守載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14之企業管治守則的守則條文(「守則條文」)，惟以下偏離者外：

- 守則條文A.2.7規定，主席須至少每年舉行由獨立非執行董事而無其他董事列席的會議。年內，因本公司獨立非執行董事可透過包括通信及電郵在內的其他途徑不時直接向主席表達意見，主席並無舉行任何由獨立非執行董事出席而無其他董事列席的會議。本公司認為主席與獨立非執行董事之間保持有效的溝通。
- 守則條文A.4.1規定非執行董事應按指定年期委任及重選。雖然本公司之非執行董事並無指定委任期，但根據本公司之組織章程細則(「細則」)，在每屆股東週年大會上，須有當時三分之一的董事將輪值告退，惟每位董事至少每三年須輪值告退一次。因此，董事局認為該等規定足以達致有關守則條文之相關目標及精神。
- 守則條文D.1.4規定，本公司應有正式的董事委任書，訂明有關彼等委任之主要條款及條件。本公司並無向盧瑞安先生、楊浩先生(於二零二一年五月二十四日辭任)、凡東升先生(於二零二二年一月二十日辭任)及曾偉雄先生發出正式的委任書，然而，上述董事須根據細則至少每三年輪值告退一次。此外，董事預期可參考由公司註冊處出版之《董事責任指引》及由香港董事學會出版之《董事指引》及《獨立非執行董事指南》(如適用)中列明之指引履行彼等作為本公司董事之職責及責任。而且，董事須遵守法規及普通法之規定、上市規則、法律及其他監管規定及本公司之業務及管治政策。

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

董事進行證券交易的標準守則

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，截至二零二一年十二月三十一日止年度內均一直遵守標準守則內所載的規定準則。

審核委員會

審核委員會跟管理層已審閱本公司所採納之會計原則及慣例，並就審核、風險管理、內部監控及財務申報事宜進行討論，包括本公司截至二零二一年十二月三十一日止之全年業績。

刊發二零二一年全年業績及年報

本業績公告載於披露易網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.irasia.com/listco/hk/ctii/。二零二一年年報將於稍後載於披露易及本公司網站，並於適當時候寄發予本公司股東。

承董事局命
蔣洪
主席

香港，二零二二年三月三十日

董事

於本公告日之董事為：

執行董事：

蔣洪先生、盧瑞安先生及唐勇先生。

非執行董事：

吳強先生及曾偉雄先生。

獨立非執行董事：

謝祖堃先生、張小可先生、黃輝先生、陳志宏先生及宋大偉先生。