

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)

截至二零二五年六月三十日止六個月
中期業績公告

中期業績

香港中旅國際投資有限公司(「本公司」)之董事局(「董事局」)欣然呈報本公司暨附屬公司(「本集團」)截至二零二五年六月三十日止六個月未經審核簡明合併中期業績連同比較數字。

簡明合併損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月－未經審核

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	千港元	千港元
收入	5	1,973,653	2,136,982
銷售成本		(1,440,325)	(1,526,243)
毛利		533,328	610,739
其他收入及收益淨額	6	52,770	73,337
投資物業公允值之變動		(123,328)	(99,045)
銷售及分銷開支		(101,422)	(113,918)
行政開支		(405,180)	(353,560)
經營(虧損)/溢利	7	(43,832)	117,553
財務收入		13,295	25,691
財務成本		(6,088)	(5,461)
財務淨收入	8	7,207	20,230
分佔合營公司溢利及虧損		431	34
分佔聯營公司溢利及虧損		28,387	27,413

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		(未經審核)	(未經審核)
		千港元	千港元
附註			
稅前(虧損)／溢利		(7,807)	165,230
稅項支出	9	(66,953)	(64,843)
期間(虧損)／溢利		<u>(74,760)</u>	<u>100,387</u>
以下應佔：			
本公司權益擁有人		(86,853)	63,230
非控股權益		<u>12,093</u>	<u>37,157</u>
期間(虧損)／溢利		<u>(74,760)</u>	<u>100,387</u>
每股(虧損)／盈利(港仙)	11		
每股基本及攤薄(虧損)／盈利		<u>(1.57)</u>	<u>1.14</u>

簡明合併全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月－未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
期間(虧損)／溢利	(74,760)	100,387
期間其他全面收益／(虧損)		
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股權投資		
－公允值儲備的淨變動(不可撥回)，扣除稅項	(5,788)	(6,799)
非控股權益應佔換算海外企業時之匯兌差額淨額	16,774	—
日後可能重新分類為損益的項目：		
換算海外企業時之匯兌差額淨額	227,708	(95,522)
期間除稅後其他全面收益／(虧損)	238,694	(102,321)
期間全面收益／(虧損)總額	163,934	(1,934)
以下應佔：		
本公司權益擁有人	134,819	(28,818)
非控股權益	29,115	26,884
期間全面收益／(虧損)	163,934	(1,934)

簡明合併財務狀況表

於二零二五年六月三十日－未經審核

	附註	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		9,633,337	9,638,670
投資物業		3,129,387	3,232,813
土地租賃預付款		594,762	444,477
商譽		1,354,622	1,354,468
其他無形資產		121,301	121,301
於聯營公司之投資		1,368,142	1,335,883
於合營公司之投資		79,607	78,974
其他金融資產		47,618	54,101
預付款及其他應收款項		51,913	45,846
遞延稅項資產		239,173	249,230
非流動資產總值		16,619,862	16,555,763
流動資產			
存貨		146,388	147,748
發展中物業		4,107,842	3,980,836
已發展待出售物業		401,475	418,276
應收貿易款項	12	222,278	193,463
按金、預付款及其他應收款項		577,426	456,690
應收控股公司款項		22,823	22,588
應收同系附屬公司款項		227,499	306,619
可退回稅項		96	950
已抵押及受限制存款		5,208	4,811
現金及銀行結餘		2,853,580	2,444,190
流動資產總值		8,564,615	7,976,171
資產總值		25,184,477	24,531,934

	附註	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
本公司擁有人應佔權益			
股本		9,222,295	9,222,295
儲備		7,007,923	6,883,715
		<u>16,230,218</u>	<u>16,106,010</u>
非控股權益		<u>2,181,447</u>	<u>2,025,883</u>
權益總額		<u><u>18,411,665</u></u>	<u><u>18,131,893</u></u>
負債			
非流動負債			
遞延收入		574,061	561,643
一間同系附屬公司借款		246,724	350,957
租賃負債		263,218	277,681
銀行及其他借貸		792,750	640,424
遞延稅項負債		<u>625,074</u>	<u>624,304</u>
非流動負債總值		<u>2,501,827</u>	<u>2,455,009</u>
流動負債			
應付貿易款項	13	721,700	763,042
其他應付款項及應計費用		2,195,083	2,146,559
控股公司借款		342,412	337,202
一間同系附屬公司借款		153,517	86,389
應付控股公司款項		5,895	9,659
應付同系附屬公司款項		50,477	26,414
租賃負債		70,188	56,065
應付稅項		153,058	128,173
銀行及其他借貸		<u>578,655</u>	<u>391,529</u>
流動負債總值		<u>4,270,985</u>	<u>3,945,032</u>
負債總值		<u><u>6,772,812</u></u>	<u><u>6,400,041</u></u>
權益及負債總值		<u><u>25,184,477</u></u>	<u><u>24,531,934</u></u>

簡明合併中期財務資料附註

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
- 旅遊證件及相關業務
- 酒店業務
- 客運業務

本公司是在香港註冊成立的有限公司，並在香港聯合交易所有限公司上市，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。

除非另有指明，本簡明合併中期財務資料以港元列報。本簡明合併中期財務資料於二零二五年八月二十八日獲批准刊發。

2 編製基準

截至二零二五年六月三十日止六個月的中期簡明合併財務資料乃根據香港會計準則第34號中期財務報告而編製。中期簡明合併財務資料並不包括年度財務報表規定的所有資料及披露事項，並應與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度合併財務報表一併閱讀。

中期簡明綜合財務狀況表所載截至二零二四年十二月三十一日止年度之財務資料屬比較資料，並不構成本公司該年度之法定年度合併財務報表，惟該等財務資料均取自該等財務報表。有關須根據香港公司條例第436條予以披露之該等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已根據香港公司條例第662(3)條及其附表6第3部分的規定，向公司註冊處處長提交截至二零二四年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就截至二零二四年十二月三十一日止年度之財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見；其報告未有提述核數師在不就其報告作出保留意見的情況下以強調方式促請有關人士注意的任何事宜；及並無載有香港公司條例第406(2)、407(2)或407(3)條項下之聲明。

3 會計政策變動

編製簡明合併中期財務資料所採用之會計政策，與編製本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度合併財務報表所採用者貫徹一致，除下列於本期間之財務資料首次採納的經修訂香港財務報告準則會計準則外。

香港會計準則第21號修訂本

缺乏可交換性

經修訂香港財務報告準則會計準則的性質及影響如下：

香港會計準則第21號修訂本訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計於計量日期的即期匯率。該等修訂本要求披露讓財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響的資料。由於本集團進行交易的貨幣及集團實體的功能貨幣可兌換為本集團的呈列貨幣，故該等修訂本對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

4 經營分部資料

執行管理層為本集團主要營運決策者並定期審閱分部業績。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獨立管理。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。經營分部之資料概述如下：

- (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) 旅遊證件及相關業務分部主要在香港及中國大陸提供旅遊證件及相關服務；
- (c) 酒店業務分部在香港、澳門及中國大陸提供酒店住宿及餐飲服務；及
- (d) 客運業務分部提供往來香港、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閱之資料釐定經營分部，並獨立監察本集團之經營分部業績，以便就資源配置及表現評估作出決策。分部表現於評估時乃基於各可呈報經營分部之本公司權益擁有人應佔溢利／虧損扣除投資物業公允值之變動、物業、廠房及設備的處置及權益結算購股權開支。

截至二零二五年六月三十日止六個月(未經審核)

	旅遊景區 及相關業務 千港元	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	870,753	147,168	429,179	513,397	1,960,497	13,156	1,973,653
分部之間收入	65	10	175	92	342	–	342
	<u>870,818</u>	<u>147,178</u>	<u>429,354</u>	<u>513,489</u>	1,960,839	13,156	1,973,995
抵銷分部之間收入					(342)	–	(342)
收入					<u>1,960,497</u>	<u>13,156</u>	<u>1,973,653</u>
分部業績	<u>(112,016)</u>	<u>67,175</u>	<u>101,533</u>	<u>7,800</u>	<u>64,492</u>	<u>(50,560)</u>	13,932
非控股權益							<u>19,258</u>
非控股權益前分部經營業績							33,190
權益結算購股權開支撥回，扣除稅項							8,860
投資物業公允值之變動，扣除稅項							(116,763)
處置物業、廠房及設備之虧損淨額， 扣除稅項							<u>(47)</u>
期間虧損							<u>(74,760)</u>

截至二零二四年六月三十日止六個月(未經審核)

	旅遊景區 及相關業務 千港元	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	1,037,146	180,408	367,805	536,894	2,122,253	14,729	2,136,982
分部之間收入	—	10	44	—	54	2,817	2,871
	<u>1,037,146</u>	<u>180,418</u>	<u>367,849</u>	<u>536,894</u>	2,122,307	17,546	2,139,853
抵銷分部之間收入					(54)	(2,817)	(2,871)
收入					<u>2,122,253</u>	<u>14,729</u>	<u>2,136,982</u>
分部業績	<u>26,433</u>	<u>94,360</u>	<u>82,222</u>	<u>5,656</u>	<u>208,671</u>	<u>(47,133)</u>	161,538
非控股權益							<u>37,157</u>
非控股權益前分部經營業績							198,695
權益結算購股權開支，扣除稅項							(5,534)
投資物業公允值之變動，扣除稅項							(93,051)
處置物業、廠房及設備之收益淨額， 扣除稅項							<u>277</u>
期間溢利							<u>100,387</u>

5 收入

收入指期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。

(a) 收入細分

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
在香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入		
以主要服務細分		
— 旅遊景區及相關收入	781,179	901,910
— 旅遊證件及相關收入	147,168	180,408
— 酒店收入	417,760	376,398
— 客運收入	513,397	536,894
— 房地產銷售收入	27,334	69,110
— 諮詢服務收入	11,745	11,641
	1,898,583	2,076,361
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	75,070	60,621
總計	1,973,653	2,136,982

(b) 於報告日期預期日後確認現有客戶合約所產生的收入。

於二零二五年六月三十日，並無根據本集團現有合約分配至餘下履約義務的交易價格總額(二零二四年：無)。

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

6 其他收入及淨收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
匯兌差額淨額	267	53
政府補助	19,812	17,444
處置物業、廠房及設備之淨(虧損)/收益	(47)	277
其他租金之淨收入	11,149	12,535
會籍費退款撥備撥回	34	6,779
其他	21,555	36,249
	<u>52,770</u>	<u>73,337</u>

7 經營(虧損)/溢利

本集團之經營(虧損)/溢利已扣除/(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
人工成本	712,485	729,875
折舊		
— 自有物業、廠房和設備	240,949	237,324
— 使用權資產	40,337	29,712
	<u>281,286</u>	<u>267,036</u>
土地租賃預付款攤銷	11,716	15,152
投資物業直接經營開支	3,898	3,717
已售物業的成本	23,090	51,145
應收貿易款項及其他應收款項減值撥備/(撥回)淨額	190	(710)
已發展待出售物業減值虧損	6,520	—
物業、廠房和設備減值虧損	59,699	—
投資物業公允值變動	123,328	99,045

8 財務淨收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
財務收入：		
銀行存款	13,295	25,691
財務成本：		
銀行及其他借貸利息	(27,087)	(45,530)
租賃負債利息	(6,088)	(5,461)
	(33,175)	(50,991)
減：發展中物業及物業、廠房及設備資本化的利息開支	27,087	45,530
	(6,088)	(5,461)
財務淨收入	7,207	20,230

9 稅項支出

中期期間所得稅按照預期全年盈利總額之適用稅率計提。香港利得稅乃按期內之估計應課稅溢利16.5%(二零二四年：16.5%)之稅率計算。

本集團在中國大陸的業務按適用的稅率繳納中國企業所得稅。此外，對任何溢利產生的股息徵收預提所得稅及根據《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地增值的30%至60%不等的累進稅率徵收土增稅，即出售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)。

於香港及中國大陸以外之稅項乃按期內估計應課稅溢利以本集團經營所在司法權區之現行稅率計算。

簡明合併損益表已扣除／(計入)之稅項金額為：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
當期稅項		
香港	36,054	37,105
中國大陸及其他地區	16,809	34,921
	<u>52,863</u>	<u>72,026</u>
遞延稅項	14,090	(7,183)
	<u>66,953</u>	<u>64,843</u>

於簡明合併全面收益表內，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695,000港元(二零二四年：842,000港元)。

10 股息

董事局並不建議派付截至二零二五年六月三十日止六個月的中期股息(二零二四年：每股1.5港仙)。

11 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(虧損)／盈利金額乃按本公司權益擁有人應佔期內(虧損)／溢利及期內發行在外普通股加權平均數5,536,633,709股(二零二四年：5,536,633,709股)計算。

由於計算截至二零二五年六月三十日止期間的每股攤薄虧損並無假設行使本集團的購股權，因假設行使購股權將導致每股虧損減少，故並無就攤薄而對截至二零二五年六月三十日止期間呈列的每股基本虧損金額作出調整。於截至二零二四年六月三十日止期間，本集團授出的購股權並無攤薄影響。

每股基本及攤薄(虧損)／盈利乃根據以下方式計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
(虧損)／盈利		
用於計算每股基本及攤薄(虧損)／盈利之本公司權益擁有人應佔(虧損)／溢利	<u>(86,853)</u>	<u>63,230</u>
股份數目		
股份		
用於計算每股基本及攤薄(虧損)／盈利之發行在外普通股加權平均數	<u>5,536,633,709</u>	<u>5,536,633,709</u>

12 應收貿易款項

本集團授予貿易客戶的平均信貸期為30至90天。截至報告期末，扣除虧損撥備後並按發票日期計算，應收貿易款項賬齡之分析如下：

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
三個月以內	137,690	120,803
超過三個月至六個月	40,654	40,183
超過六個月至十二個月	32,614	30,370
超過一年至兩年	10,107	1,283
超過兩年	1,213	824
	<u>222,278</u>	<u>193,463</u>

13 應付貿易款項

截至報告期末，應付貿易款項按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
三個月以內	325,506	372,102
超過三個月至六個月	37,599	134,413
超過六個月至十二個月	182,375	54,783
超過一年至兩年	82,369	58,552
超過兩年	93,851	143,192
	<u>721,700</u>	<u>763,042</u>

管理層討論及分析

業績概述

二零二五年上半年，地緣政治局勢緊張，全球貿易受到嚴重擾亂，息口和經濟走向不明朗，使實體市場蒙上陰霾。在香港，政府加大力度宣傳本地盛事。入境旅客人數持續增長，錄得12%升幅。本地出境旅遊有回調跡象。二零二五年上半年中華人民共和國（「中國」）生產總值（「GDP」）同比增長5.3%，中國政府延續「消費促進年」政策導向，各項宏觀政策繼續發力顯效，市場信心穩步復甦，折射出中國經濟的強大韌性。本集團將繼續堅守企業使命及目標，致力於提高效率及降低成本，以進一步提升營運表現。

二零二五年上半年，本集團綜合收入為19.74億港元，較上年同期減少8%，稅前虧損為800萬港元，上年同期稅前利潤為1.65億港元。股東應佔虧損為0.87億港元，上年同期股東應佔利潤為0.63億港元。經營業務應佔利潤為0.14億港元，較上年同期減少91%。截至二零二五年六月三十日止六個月由盈轉虧主要由於投資性物業公允價值隨市場波動下降，本公司之附屬公司港中旅(珠海)海泉灣有限公司及中旅(咸陽)海泉灣有限公司計提減值。

本集團財務狀況仍然穩健良好，具有一定的投、融資能力。截至二零二五年六月三十日，總資產為251.84億港元，較去年底增長3%；股東應佔權益為162.3億港元，較去年底增長1%；現金及銀行結餘、已抵押及受限制存款的總額為28.59億港元，較去年底增長17%，扣除控股公司借款、一間同系附屬公司借款、銀行及其他借款21.14億港元後，淨現金為7.45億港元，較去年底增長16%。

股息

董事局不建議派付截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息（二零二四年：每股1.5港仙）。

(一) 旅遊景區及相關業務

本集團旅遊景區及相關業務主要包括：

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：中旅(寧夏)沙坡頭旅遊景區有限公司和中旅(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(「**秀峰索道**」)、中旅廣西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(「**中瀘文旅**」)、中旅瀘沽湖(麗江)旅遊發展有限公司(「**中旅瀘沽湖**」)、中旅新疆旅遊運營管理有限責任公司(「**中旅新疆**」)、中旅柏睿新疆旅遊發展有限公司(「**中旅柏睿**」)、中旅(浙江)千島湖旅遊發展有限公司(「**千島湖公司**」)、中旅(雲南)旅遊發展有限公司(「**雲南公司**」)；

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、杭州開元森泊旅遊投資有限公司(「**開元森泊**」)、常德市桃喜文化旅遊投資有限公司(「**常德桃喜**」，前稱「**中旅桃花源(常德)文化旅遊發展有限公司**」)、 Handhuvaru Ocean Holidays Private Limited (「**HOH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**」)、中旅(咸陽)海泉灣有限公司(「**咸陽海泉灣**」)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**」)、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**」)、中旅度假旅遊管理(海南)有限公司(「**中旅度假**」)。

二零二五年上半年，景區業務受消費分級、新產品和新項目不足、氣候變化等因素影響，整體收入和利潤同比均下降。二零二五年上半年，本集團旅遊景區及相關業務總體收入為8.71億港元，較上年同期減少16%；應佔虧損為1.12億港元，而上年同期應佔利潤為0.26億港元。

主題公園

二零二五年上半年，主題公園收入為2.7億港元，較上年同期減少7%；應佔利潤為0.24億港元，較上年同期減少20%。

二零二五年上半年，世界之窗聯合泰國旅遊局推出泰蘭德風情季，五一推出音樂節，引入蛋仔派對、奶龍等IP打造六一兒童節，豐富產品與體驗。錦繡中華推出「錦繡盛市·夢華錄」主題區、「龍鳳舞中華」煥新上演、《黑神話：悟空》IP主題燈會與火壺鋼花豐富夜場產品。

自然人文景區目的地

自然人文景區目的地收入為4.41億港元，較上年同期減少13%；應佔利潤為0.21億港元，較上年同期減少66%。

沙坡頭景區收為1.39億港元，較上年同期減少1%，應佔利潤為500萬港元，較上年同期減少44%。沙坡頭景區成功舉辦首屆「青春漠漠搭·星空嘉年華」沙漠星空音樂節。活動以「音樂+星空+沙漠」為核心，打造沉浸式文旅體驗。德天景區取消登高項目，收入同比減少27%；德天景區策劃並實施了三月三、五一、暑期等系列特色營銷活動，活動創新性地採用「場景打造 + 特色體驗 + 現場銷售」融合模式，將民俗文化體驗與產品銷售深度結合，有效促進了銷售轉化。中旅瀘沽湖積極整合目的地產品，收入有所減少。中旅柏睿主要從事佈局選點以新疆5A、4A級景區和主要旅遊目的地的稀缺核心區域；收入較上年同期有所增長，中旅柏睿推行「一站式度假」活動項目，推出定制化徒步路線，結合當地特色文化，提供專業嚮導服務，吸引戶外愛好者，延長遊客停留時間，促進二次消費。千島湖公司為千島湖景區統一的運營管理主體，收入較上年同期減少12%，千島湖公司加快項目改造，加強景區營銷拓展，提升團、散遊客人數。雲南公司開展大理洱海生態廊道全部運營維護工作，洱海生態廊道項目是大理州傾力打造的旅遊新名片，雲南公司參與當地旅遊資源的投資運營，能進一步提高本公司在西南區域的品牌影響力；2025年上半年，雲南公司推出「Hello大理2025新春韻」等系列主題活動，收入較上年同期增長36%，將繼續拓展市場及商業業態，不斷豐富大理洱海生態廊道的多元化商業生態，進一步提升區域商業價值與影響力。

休閒度假景區目的地

休閒度假景區目的地收入為1.47億港元，較上年同期減少33%，應佔虧損為1.46億港元，較上年同期增加115%。虧損擴大主要由於投資性物業公允價值隨市場波動下降，珠海海泉灣及中旅咸陽海泉灣計提減值所致。

珠海海泉灣收入為0.7億港元，較上年同期減少19%，主要由於房地產結轉收入減少；珠海海泉灣開招療休養業務，依托「海泉灣六養體系」推出20餘款DIY行程產品，成功開拓南方電網、中山大學等大型企業客戶。咸陽海泉灣收入較上年同期減少54%，咸陽海泉灣創新推出「溫泉+」複合型產品矩陣，與本地頭部營銷團隊深度合作重點推出「門票+客房」及企業卡等產品，提升客單價與市場吸引力，針對家庭親子、企業團建客群設計專屬價格，最大限度滿足不同群體差異化需求。由於房地產結轉收入大幅減少，安吉公司收入較上年同期減少38%，安吉公司引入萌雞小隊IP，落地十餘項夢幻場景與遊樂設施，打造親子文旅「IP+生態+體驗」的融合新範式。聯營公司珠海市恒大海泉灣置業有限公司錄得分佔虧損約0.17億港元。

旅遊景區配套服務

旅遊景區配套服務收入為0.13億港元，較上年同期減少28%；應佔虧損為0.11億港元，上年同期應佔利潤為300萬港元。

中旅風景從事提供輸出管理及顧問諮詢服務，收入較上年同期減少57%，並將與其他產業在全國各省份開展文旅項目合作，形成產業優勢互補，打造「文旅+」合作模式，共同推動項目落地和運營。中旅智業從事提供旅遊策劃服務，收入較上年同期增長53%，中旅智業堅持發展成為全國一流的旅遊智庫機構總體目標，並將進一步提升規劃、營銷、運營三大業務能力。天創公司從事策劃創意及演藝管理業務，因疫情影響駐場演出業務全面停滯，其他業務開展也遇到阻礙，期內收入較上年同期減少87%，天創公司將全力推進《功夫傳奇之南少林》泉州演藝項目。

(二) 旅遊證件及相關業務

本集團旅遊證件及相關業務主要通過香港中旅證件服務有限公司及香港中旅科技電腦有限公司運營。

受益於香港及中國內地放寬與疫情有關的旅行限制及社交措施，旅遊證件業務的需求於二零二三年大幅增長。二零二四年由於疫情期間大部分期限屆滿的旅遊證件已於二零二三年完成續期，旅遊證件業務的需求恢復至正常水平。二零二五年上半年，本集團旅遊證件及相關業務收入為1.47億港元，較上年同期減少18%；應佔利潤為0.67億港元，較上年同期減少29%。香港中旅科技電腦有限公司為本集團旅遊證件業務提供系統維護和數據安全服務，不斷優化旅遊證件業務系統，並積極配合本集團推進數字化轉型相關工作。

(三) 酒店業務

本集團酒店業務包括：

1. 港澳六家酒店及一家服務式公寓；
2. 北京廣安門維景國際大酒店有限公司(「北京維景酒店」)；及
3. 香港中旅維景國際酒店管理有限公司。

隨著全球範圍旅行限制的放鬆，國際遊客到訪增加，香港酒店業務前景樂觀，紅磡維景酒店及柏景軒服務式公寓於二零二四年五月投入運營，擴大利潤增長點，中國內地酒店業務預期也保持增長。二零二五年上半年，本集團酒店業務收入為4.29億港元，較上年增長17%；應佔利潤為1.02億港元，較上年同期增長24%。

主要經營數據

	二零二五年 上半年	二零二四年 上半年
港澳六間酒店及一家服務式公寓 (紅磡維景酒店及柏景軒服務式公寓於二零二四年五月投入運營)		
平均入住率(%)	95.15	94.42
平均房價(港元)	768.48	693.66
北京維景酒店		
平均入住率(%)	77.22	76.17
平均房價(人民幣)	703.87	716.57

(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」)運營。

二零二五年上半年，客運業務收入為5.13億港元，較上年同期減少4%；應佔利潤為800萬港元，較上年同期增長33%。

信德中旅將緊抓通關後市場恢復契機，抓住「港人北上」及「深中通道」開通的契機，積極開拓市場，針對啟德體育園演唱會開通散場專線及演唱會專線，快速恢復尋求業務增長。客車業務收入、利潤同比均有所增長。客船業務受制於競爭對手採取更進取的送票策略，因此收入減少。

業務發展

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，主要通過內地景區業務、在港業務兩大業務線，聚焦自然人文景區、城市及休閒度假目的地兩條產品線，著力提升投資、產品、數字化、運營四大能力，進而實現在全國打造有品牌和影響力的一流旅遊目的地項目。本集團深入推進「誠信經營、優質服務」，推動文旅深度融合發展，著力打造標準化產品和運營體系；把握行業主流賽道，突破增長瓶頸，做好「十五五」規劃編製工作。

本公司將圍繞自然人文景區、休閒度假目的地、主題公園三大核心業務，分別打造具有行業引領力的標桿產品，加快形成清晰可複製的發展模式，培育IP演藝、數字演藝，強化創新創意等核心能力，加快拓展景區項目；推動創新發展，爭取全年引入或孵化落地10個有影響力的IP產品和活動，使IP產品化、產業化、價值化。

世界之窗和錦繡中華將以重構IP核心競爭力為著力點，通過深度挖掘文化內涵，精準對接市場需求，打造具備高辨識度與強感染力的IP矩陣。將分別以國潮文化和世界文化為主題，形成「IP賦能業態、業態反哺IP」的良性循環，加強與當地政府和其他相關方的溝通，探討合作開發新路徑。

本公司將以錦繡中華、世界之窗改造為契機，推動與哈利波特等知名IP的合作，打造聚集中國和世界頂尖IP組合的主題公園，探索建立科技教育娛樂為一體的航空主題公園，「十五五」期間力爭打造出1-2個能夠與迪士尼、環球影城競爭的國內一流主題公園。

沙坡頭景區打造「景區 + 特色酒店」的全新度假模式，成功創建國家級旅遊度假區。星星酒店開展精益管理，鑽石酒店憑借獨特產品創新與精準市場定位，期內實現不同市場的差異收入，將做好市場渠道的開拓下沉，保障基礎客源穩定。德天景區積極參與「中越人文交流年」活動，2025年上半年接待中越跨境遊客1.2萬人次，同比增長89%，《人民日報》整版報道德天跨國瀑布文旅合作故事，成功舉辦「中旅·中越德天(板約)跨國瀑布跨境跑暨2025年大新半程馬拉松」，提升合作區知名度與影響力。秀峰索道為進一步保障索道運營安全，期內已停業進行改造及設備更新。中旅瀘沽湖的嵐岳酒店已於2024年9月開業運營，嵐岳酒店推出多種沉浸式在地文化體驗活動，迎合高淨值度假目標客群偏好，榮獲多個精品度假酒店獎項。

珠海海泉灣通過存量改造升級和服務提升來擦亮「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，珠海海泉灣堅持以對外開放合作，積極推進引入外部優質合作夥伴；推進與多家潛在合作夥伴進行對接洽談，探討「旅遊+康養」「旅遊+教育」等合作開發模式，研究推動業務轉型發展。咸陽海泉灣的「溫泉世界」於本年6月提前復園、全面重啟，通過精準市場定位、產品戰略升級和構建直播矩陣、創新市場營銷的核心策略，創新運營體系，為市場預熱做足準備。安吉公司加強精靈之丘農場和山谷吉市商街營銷，發揮新產品的效益。中旅城市的「中旅投資大廈項目」總體定位為會展首排地標城市綜合體，打造高層尊享「商務辦公+ 會展商務休閒區」的現代化綜合體項目，目前已完成主體建設階段，各項開發工作正有序展開。

於二零二五年八月二十六日，本公司與長春萬科房地產開發有限公司(為萬科企業股份有限公司的子公司，「**長春萬科**」)及相關方訂立股權轉讓協議，本公司同意收購長春萬科持有的吉林省松花湖國際度假區開發有限公司(「**松花湖公司**」)的75%股權。同日，本公司與萬科酒店管理有限公司(為萬科企業股份有限公司的子公司，「**萬科酒管**」)及相關方訂立股權轉讓協議，本公司同意收購萬科酒管持有的北京萬冰雪體育有限公司(「**萬冰雪公司**」)的75%股權。松花湖公司持有吉林省松花湖滑雪度假區，經營松花湖滑雪場、西武王子大飯店、瞻雲salomon酒店、青山公寓和商業街。萬冰雪公司以雪場開發策規劃、建設諮詢、運營管理、營銷宣傳、滑雪教學為核心業務，累計管理9家知名雪場，並擁有豐富的山地教學合作資源，具備較強的滑雪產業整合能力。該項目符合本公司城市及休閒度假產品的發展戰略，是本公司搶抓歷史性機遇、培育新質增長極，積極佈局冰雪經濟的重要選擇，項目整體具有較高戰略意義。

輸出管理業務

本集團開展景區、酒店及演藝輸出管理業務，為旅遊目的地提供可落地的定制化解決方案和全程運作服務，旗下中旅風景、中旅智業、中旅度假等多家公司具有輸出管理服務能力，現擁有輸出管理項目33家，其中5A級7家，4A級13家。

中旅風景是國內一流的旅遊目的地運營商，專注於文旅項目開發諮詢、輸出管理及資源整合，公司堅持「強IP」、「強數字化」、「強標準化」、「強資源整合」的核心競爭力建設，為旅遊目的地提供定制化的解決方案和全週期服務，是本集團輕資產業務的中堅力量。

中旅智業是本集團旗下全產業鏈整合平台企業，涵蓋規劃、投資諮詢、運營管理、旅遊營銷四大基礎業務，為地方文旅發展提供一站式服務，擁有多項「世界級旅遊目的地、世界級景區／度假區、一流旅遊城市、省級旅遊產業發展」等前沿、重大、創新規劃及創建經驗。

中旅度假以「引領深度度假生活方式，打造中國旅遊度假目的地引領者與優秀品牌締造者」為願景，專注於精品度假目的地產品的開發和運營，為精品度假目的地項目提供全過程、全週期、定制化可落地的解決方案和運營服務。旗下擁有精品度假酒店嵐岳、精品生活方式酒店醒川山、中旅度假酒店聯盟三大品牌，以及專業數字化平台「欣旅會」，致力於為廣大消費者提供超乎想像的度假體驗。

數字化轉型

本公司堅持科創引領、數實融合，以數字化技術與科技創新驅動業務升級，培育新質生產力。二零二五年上半年，依托數字化平台持續推動所屬企業業務線上化和一體化運營，為遊客提供一機游體驗。以深化目的地運營、統一業務系統、加強會員運營協同及新媒體營銷等數字化舉措為抓手，實現平台交易額和新媒體渠道收入持續穩步增長，助力公司業務發展。積極應用AI、打造沉浸式體驗、探索低空旅遊等新場景與新業態。基於DeepSeek等大模型開發上線「目的地AI旅遊」「AI員工助手」等智能體應用，在旗下多家景區推廣應用，為遊客提供智能化與個性化服務，幫助員工提升工作效率；德天景區、錦繡中華上線XR沉浸式項目為遊客帶來虛實融合的互動體驗；與中國電信深圳分公司簽訂《低空經濟合作框架協議》。

下半年，本公司將持續發揮科技創新的驅動效能，深入開展客戶洞察與需求挖掘，搭建大數據分析與預測體系；數字化平台升級為目的地智慧旅遊平台，持續賦能目的地生態建設；統籌開展新媒體營銷體系建設與專題營銷活動，提升整體品牌影響力驅動銷售增長。加大「目的地AI旅遊」等智能體的應用與宣傳推廣，提升服務質量和遊客滿意度；推進低空旅遊試點合作和低空經濟全場景中心建設，開發「門票+低空遊覽」聯票產品；引入更多高品質XR沉浸式產品。

客運業務

客車業務針對「港人北上」的市場趨勢，結合「深中通道」開通事件，對有關行駛線路進行調整，為用戶提供更快的乘車體驗。配合香港政府減少碳排放的環保政策，加快新能源車輛的採購，以節約燃油費及維修費；並將進一步尋找合作項目，爭取通過併購解決配額不足的運營難題，強化信德中旅在大灣區綜合跨境交通行業的領先地位。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，提高跨境水運的市場份額。

信德中旅將探析低空經濟，利用好大灣區互聯互通趨勢，擴大客運業務；繼續以跨境客運業務為營收基礎，協同客船業務，緊抓各種活動與假期熱潮的機遇，順勢制定多樣化的車船聯合營銷策略，擴大品牌影響力，力爭打造成「粵港澳大灣區最大的跨境客運平台」。

香港及海外業務

本集團堅持「立足香港、深耕海南、拓展內地、做精海外」的戰略，積極探索海外市場佈局。HOH公司有序推進馬爾代夫項目，目前安巴拉島的吹填工作基本完成，進入酒店設計方案完善階段，致力把馬爾代夫酒店打造為高品質、有特色的海島度假村；並將完善HOH公司的公司治理體系。

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。紅磡維景酒店已於二零二四年五月正式投入運營，該酒定位於中高端市場，能夠為本公司獲得穩定的、具有競爭力的收益。

2024年，本集團與新鴻基地產發展有限公司的子公司訂立戰略合作協議及服務合同，本集團對馬灣公園二期文旅業務提供諮詢及運營支持服務。2025年上半年，本集團持續推進馬灣公園二期導客、活動節事、宣傳推廣等事項，目前完成項目宣傳片拍攝及製作、十月藝術策展及中旅快閃活動策劃、協同香港中旅社陸續導客等。

內部管理

本公司深化運營管控，提升價值創造；優化完善企業業績考核，細化考核指標，強化重點指標權重，加強對所屬企業的引領示範作用，堅持價值創造導向，助推本公司戰略落地。加強品牌營銷，加大品牌推廣力度，提升營銷轉化率，實現品牌業務相互賦能。

在抓好日常經營管理工作、力爭實現預期業績目標的同時，本公司將著重加強投資能力、產品能力、數字化能力、運營能力四大核心競爭力，推動本公司發展邁上新台階。本公司築牢安全生產底線，健全安全生產管理機構，強化雙重預防體系及基層一線員工安全培訓及應急演練。

本公司嚴格遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)和監管要求，持續優化治理機制和治理體系，保持高水平的企業管治，不斷健全內控管理及加強制度建設，提升整體風險防控能力，強化經營性現金流管理和資產負債率管控，持續加強虧損企業治理、低負效企業壓減及「兩金」管控。

展望

二零二五年上半年，國際環境複雜多變，美國關稅政策大幅頻繁調整，國際經貿秩序遭受重創，不穩定性、不確定性增加。世界經濟復甦乏力，外部環境的不確定性(尤其是美國關稅政策仍存在較大不確定性)對中國經濟平穩運行造成一定壓力。國際貨幣基金組織(IMF)在二零二五年七月發佈的《世界經濟展望》中預期全球經濟增速在二零二五年和二零二六年分別增長3.0%和3.1%，其中受益於上半年中國經濟活動強於預期，對中國的經濟增長預測值進行了上調，將中國二零二五年的增長預測值上調至4.8%。中國的經濟增長仍將保持韌性。

中國堅持穩中求進工作總基調，完整準確全面貫徹新發展理念，加快構建新發展格局，經濟運行總體平穩、穩中向好。今年以來，面對外部環境的變化和壓力，中國政府積極應變、主動作為，把做強國內大循環擺在更加突出的位置，加大力度實施更加積極的宏觀政策來擴大內需、促進消費。據國家統計局公佈的資料顯示，二零二五年上半年國內生產總值(GDP)人民幣660,536億元，同比增長5.3%，分季度計算，一季度、二季度分別同比增長5.4%、5.2%。

二零二五年七月三十日，中共中央政治局召開會議分析研究當前經濟形勢和經濟工作。會議認為，今年以來，我國經濟運行穩中有進，高質量發展取得新成效，主要經濟指標表現良好，新質生產力積極發展，改革開放不斷深化，經濟展現強大活力和韌性。會議指出，當前我國經濟運行依然面臨不少風險挑戰，要正確把握形勢，增強憂患意識，堅持底線思維，用好發展機遇、潛力和優勢，鞏固拓展經濟回升向好勢頭。

香港方面，港股在資金持續流入的支持下已重拾升勢，顯示金融業重現活力。如港元能保持競爭優勢，且香港銀行同業拆息維持低位，可望推動更廣泛的經濟發展勢頭，並提振消費意欲。儘管零售租金可能因營商環境挑戰而面臨壓力，但消費及金融市場的復甦，加上政府的支持措施，預期將有助穩定營運環境。政府加大力度宣傳本地盛事。入境旅客人數持續增長，錄得12%升幅。本地出境旅遊有回調跡象。

綜合來看，我國發展面臨的有利條件強於不利因素，穩中向好、長期向好的發展態勢不會改變。

展望下半年，本集團對業務前景保持審慎樂觀，同時對全球經濟動盪情況繼續保持警覺。儘管面臨挑戰，本集團將繼續堅守企業使命及目標，繼續追求長遠的業務及盈利增長。本集團將持續為股東發掘多元化的長期增值機會，致力提升整體財務狀況，以進一步創造更大價值。本集團在致力締造經常性盈利持續增長的同時，亦施行嚴謹和審慎的財務、流動資金及現金流管理，以維持穩健的財務狀況。

僱員及薪酬

於二零二五年六月三十日，本集團聘用6,750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，本集團按員工個別表現的評核及本集團表現，向若干合資格僱員酌情發放花紅及授出購股權。

流動資金、財務資源及資本結構

本集團財務狀況仍保持良好，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。截至二零二五年六月三十日，本集團擁有現金及銀行結餘、已抵押及受限制存款28.59億港元，以及銀行及其他借貸、一間同系附屬公司借款及控股公司借款為21.14億港元，負債與資本比率為33%，負債包括銀行及其他借貸、租賃負債、應付貿易款項、其他應付款項及應計費用、控股公司借款、一間同系附屬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

截至二零二五年六月三十日，本集團若干銀行存款以及土地及樓宇抵押予銀行，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、聯營公司及合營公司以及重要投資

除上文「管理層討論及分析」章節所披露者外，於報告期內，本集團並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司以及重要投資。

未來重大投資或資本資產的計劃

除上文「管理層討論及分析」章節所披露者外，本集團於報告期內並無有關重大投資或資本資產之未來計劃。

或然負債

截至二零二五年六月三十日，本集團就妥善履行銷售合約向一名客戶提供30萬港元的履約保證(二零二四年十二月三十一日：30萬港元)。

於二零二五年五月十四日，本集團的下屬公司收到當地稅務局的通知，要求其代其聯營公司償付所欠稅局的稅費及滯納金，涉及金額合計約1.6億港元，本公司與當地稅務局正在積極溝通協商中，認為目前暫不需要就此事項計提撥備。

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期內購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

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，以及提升股東價值。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。

於截至二零二五年六月三十日止六個月內，本公司已採納及遵守載列於上市規則附錄C1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C.3.3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。本公司並無向曾偉雄先生、陶曉斌先生及范志識先生發出正式的委任書。然而，上述董事須根據本公司組織章程細則（「**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F.2.2規定，董事局主席應出席股東週年大會。董事局主席因有其他業務承擔而無法出席本公司於二零二五年五月二十一日舉行之股東週年大會（「**股東週年大會**」）。總經理兼執行董事馮剛先生擔任股東週年大會主席。彼連同出席股東週年大會的董事局及董事局委員會其他成員均具備足夠能力及知識於股東週年大會上解答提問，從而令本公司於股東週年大會上與股東保持有效溝通。

董事進行證券交易之標準守則

本集團已採納有關董事進行證券交易的操守守則，而有關條款並不遜於標準守則的標準。經向全體董事作出特定查詢後，本公司董事確認，彼等已於截至二零二五年六月三十日止六個月遵守標準守則所規定的標準。

股息

董事局不建議派付截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息(二零二四年：每股1.5港仙)。

審閱中期業績

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核簡明合併中期財務業績及本公告已獲本公司審核委員會審閱。截至二零二五年六月三十日止六個月之簡明合併中期財務業績並未經過審計，但已由本公司外聘之核數師安永會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的《香港審閱準則》第2410號「實體的獨立審計師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

刊發二零二五中期業績及中期報告

本業績公告刊載於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)披露易網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.irasia.com/listco/hk/ctii/。二零二五中期報告將於稍後刊載於聯交所及本公司網站，並適時寄發予本公司股東。

承董事局命

主席

吳強

香港，二零二五年八月二十八日

於本公告日期，董事局由三名執行董事吳強先生、馮剛先生及李鵬宇先生；三名非執行董事曾偉雄先生、鄭江先生及范志識先生；以及三名獨立非執行董事宋大偉先生、方璇女士及錢建農先生組成。