



香港**中旅**國際投資有限公司

CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED

(股份代號：308)



2025 中期報告

目錄

	頁次
公司資料	2
財務日誌及股東資料	3
中期業績	
– 中期財務資料之審閱報告	4
– 簡明合併損益表	5
– 簡明合併全面收益表	6
– 簡明合併財務狀況表	7
– 簡明合併權益變動表	9
– 簡明合併現金流量表	11
– 簡明合併中期財務資料附註	12
管理層討論及分析	33
其他資料	43





董事

吳強先生(主席)
馮剛先生(總經理)
李鵬宇先生
曾偉雄先生#
陶曉斌先生#(於二零二五年八月二十日辭任)
鄭江先生#
范志識先生#
謝祖堉先生*(於二零二五年八月二十日辭任)
張小可先生*(於二零二五年八月二十日辭任)
黃輝先生*(於二零二五年八月二十日辭任)
陳志宏先生*(於二零二五年八月二十日辭任)
宋大偉先生*
方璇女士*
錢建農先生*(於二零二五年八月二十日獲委任)

非執行董事
* 獨立非執行董事

審核委員會

陳志宏先生(主席)(於二零二五年八月二十日辭任)
謝祖堉先生(於二零二五年八月二十日辭任)
張小可先生(於二零二五年八月二十日辭任)
黃輝先生(於二零二五年八月二十日辭任)
宋大偉先生
方璇女士(主席)(於二零二五年八月二十日
獲委任為審核委員會主席)
錢建農先生(於二零二五年八月二十日獲委任)

薪酬委員會

陳志宏先生(主席)(於二零二五年八月二十日辭任)
謝祖堉先生(於二零二五年八月二十日辭任)
張小可先生(於二零二五年八月二十日辭任)
黃輝先生(於二零二五年八月二十日辭任)
宋大偉先生
方璇女士(主席)(於二零二五年八月二十日獲委任為
薪酬委員會主席)
錢建農先生(於二零二五年八月二十日獲委任)

提名委員會

吳強先生(主席)
謝祖堉先生(於二零二五年八月二十日辭任)
張小可先生(於二零二五年八月二十日辭任)
黃輝先生(於二零二五年八月二十日辭任)
陳志宏先生(於二零二五年八月二十日辭任)
宋大偉先生
方璇女士
錢建農先生(於二零二五年八月二十日獲委任)

公司秘書

黎兆中先生

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港
鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓

法律顧問

麥振興律師事務所

主要往來銀行

中國農業銀行香港分行
中國銀行(香港)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
星展銀行(香港)有限公司



財務日誌及股東資料

財務日誌

公佈二零二五年中期業績
公佈二零二四年全年業績
公佈二零二四年中期業績
公佈二零二三年全年業績

二零二五年八月二十八日
二零二五年三月二十六日
二零二四年八月二十八日
二零二四年三月二十六日

股息

二零二五年中期
二零二四年末期
二零二四年中期
二零二三年末期

沒有
沒有
每股1.5港仙將於二零二四年十月十五日派發
每股1港仙已於二零二四年六月二十日派發

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
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

公司網址

www.irasia.com/listco/hk/ctii

股份代號

308

上市日期

一九九二年十一月十一日

發行股數

5,536,633,709股(於二零二五年六月三十日)



中期財務資料之審閱報告



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道 979 號
太古坊一座 27 樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致香港中旅國際投資有限公司董事局

(於香港註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第5至32頁的中期財務資料，當中包括香港中旅國際投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)於二零二五年六月三十日的簡明合併財務狀況表及截至該日止六個月的相關簡明合併損益表、簡明合併全面收益表、簡明合併權益變動表及簡明合併現金流量表，以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，上市公司必須遵照上市規則中的相關規定和香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港會計準則》第34號中期財務報告(「香港會計準則第34號」)的規定編製中期財務資料的報告。貴公司董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報本中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對本中期財務資料作出結論。我們的報告僅向閣下(作為一個整體)作出，除此之外，不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱準則》第2410號「由實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。中期財務資料審閱工作包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審核的範圍為小，故不能保證我們會注意到在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，致使我們相信中期財務資料在所有重大方面未有按照《香港會計準則》第34號的規定編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二五年八月二十八日



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（以港元列示）

	附註	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
收入	6	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	7(a)	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
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		(74,760)	100,387
以下應佔：			
本公司權益擁有人		(86,853)	63,230
非控股權益		12,093	37,157
期間(虧損)/溢利		(74,760)	100,387
每股(虧損)/盈利(港仙)	11		
每股基本及攤薄(虧損)/盈利		(1.57)	1.14

第12至32頁之附註屬本中期財務資料之組成部分。應付本公司權益股東股息之詳情載於附註10。



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（以港元列示）

	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)

第12至32頁之附註屬本中期財務資料之組成部分。



簡明合併財務狀況表

於二零二五年六月三十日—未經審核（以港元列示）

	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	12	9,633,337	9,638,670
投資物業	13	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	14	222,278	193,463
按金、預付款及其他應收款項	15	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	16	5,208	4,811
現金及銀行結餘	16	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
本公司權益擁有人應佔權益			
股本		9,222,295	9,222,295
儲備		7,007,923	6,883,715
		16,230,218	16,106,010
非控股權益		2,181,447	2,025,883
權益總額		18,411,665	18,131,893



簡明合併財務狀況表

於二零二五年六月三十日－未經審核（以港元列示）

	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
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	18	792,750	640,424
遞延稅項負債		625,074	624,304
非流動負債總值		2,501,827	2,455,009
流動負債			
應付貿易款項	17	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	18	578,655	391,529
流動負債總值		4,270,985	3,945,032
負債總值		6,772,812	6,400,041
權益及負債總值		25,184,477	24,531,934

第12至32頁之附註屬本中期財務資料之組成部分。



簡明合併權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月—未經審核（以港元列示）

	本公司權益擁有人應佔			總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總值 千港元
	股本 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元			
於二零二五年一月一日(經審核)	9,222,295	288,877	6,594,838	16,106,010	2,025,883	18,131,893
全面收益						
期間(虧損)/溢利	-	-	(86,853)	(86,853)	12,093	(74,760)
期間其他全面收益/(虧損)：						
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	-	(6,036)	-	(6,036)	248	(5,788)
換算海外企業時之匯兌差額淨額	-	227,708	-	227,708	16,774	244,482
期間除稅後其他全面收益總額	-	221,672	-	221,672	17,022	238,694
期間全面收益/(虧損)總額	-	221,672	(86,853)	134,819	29,115	163,934
與公司擁有人之交易						
轉自保留溢利	-	7,010	(7,010)	-	-	-
支付非控股股東股息	-	-	-	-	(1,198)	(1,198)
非控股股東出資	-	-	-	-	127,647	127,647
權益結算購股權安排	-	(10,611)	-	(10,611)	-	(10,611)
期間與擁有人交易總額	-	(3,601)	(7,010)	(10,611)	126,449	115,838
於二零二四年六月三十日(未經審核)	9,222,295	506,948*	6,500,975*	16,230,218	2,181,447	18,411,665

* 該等儲備賬目包括於二零二五年六月三十日簡明合併財務狀況表中的合併儲備7,007,923,000港元(二零二四年十二月三十一日：6,883,715,000港元)。



簡明合併權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月－未經審核（以港元列示）

	本公司權益擁有人應佔			總計	非控股權益	權益總值
	股本	其他儲備	保留溢利			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二四年一月一日(經審核)	9,222,295	516,673	6,615,396	16,354,364	1,897,686	18,252,050
全面收益						
期間溢利	-	-	63,230	63,230	37,157	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)	-	(6,994)	-	(6,994)	195	(6,799)
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	-	(85,054)	-	(85,054)	(10,468)	(95,522)
期間除稅後其他全面虧損總額	-	(92,048)	-	(92,048)	(10,273)	(102,321)
期間全面虧損總額	-	(92,048)	63,230	(28,818)	26,884	(1,934)
與公司擁有人之交易						
轉自保留溢利	-	702	(702)	-	-	-
支付非控股股東股息	-	-	-	-	(91,836)	(91,836)
非控股股東注資	-	-	-	-	49,533	49,533
權益結算購股權安排	-	6,627	-	6,627	-	6,627
已付股息	-	-	(55,366)	(55,366)	-	(55,366)
期間與擁有人交易總額	-	7,329	(56,068)	(48,739)	(42,303)	(91,042)
於二零二四年六月三十日(未經審核)	9,222,295	431,954	6,622,558	16,276,807	1,882,267	18,159,074

第12至32頁之附註屬本中期財務資料之組成部分。



簡明合併現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月—未經審核（以港元列示）

	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
經營活動之現金流量		
經營業務所得現金流量	345,419	306,019
已繳所得稅	(25,680)	(30,861)
經營活動所得現金流量淨額	319,739	275,158
投資活動之現金流量		
出售物業、廠房及設備所得款項	72,023	34,042
已收聯營公司股息	15,200	13,524
已收財務收入	13,295	25,691
購入物業、廠房及設備及土地租賃預付款	(412,415)	(355,670)
於聯營公司之投資	—	(7,233)
(存放)／提取已抵押及受限制定期存款	(397)	56,722
存放購入時原到期日超出三個月之定期存款	(175,686)	(263,517)
投資活動所用現金流量淨額	(487,980)	(496,441)
融資活動之現金流量		
已付財務成本	(27,087)	(45,530)
已付租金資本部份	(42,294)	(10,339)
已付租金利息部份	(6,088)	(5,461)
已付股息	—	(55,366)
已付非控股股東股息	(1,198)	(42,987)
新增銀行及其他借貸所得款項	460,833	226,334
償還銀行及其他借貸	(131,415)	(226,370)
一間同系附屬公司償還借款	(43,417)	—
非控股股東注資	127,647	49,533
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	336,981	(110,186)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	168,740	(331,469)
於一月一日之現金及現金等價物	2,288,129	2,460,347
匯率變動影響淨額	64,964	(25,073)
於六月三十日之現金及現金等價物	2,521,833	2,103,805
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	2,853,580	2,570,363
到期日超出三個月之存款	(331,747)	(466,558)
現金及現金等價物	2,521,833	2,103,805

第12至32頁之附註屬本中期財務資料之組成部分。



簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

1 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(「香港會計準則第 34 號」)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。

中期簡明合併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。

2 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合併財務資料並無任何影響。



簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

3 會計估計及判斷

為符合香港會計準則第34號，編製中期財務資料需要管理層，對會計政策應用、資產及負債、收入及支出列報金額作出構成影響的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

編製本中期財務資料時，管理層對本集團會計政策之應用及估計的不確定性之主要來源所作出的重要判斷，與截至二零二四年十二月三十一日止年度的合併財務報表所應用的相同。

4 財務風險管理

4.1 財務風險因素

本集團的主要業務面臨多種財務風險：市場風險(包括外幣風險、價格風險、公允值風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃主要關注金融市場的不可預測性，以及尋求盡量減低本集團財務表現的任何潛在負面影響。風險管理由本集團高級管理層按本公司董事批准的政策進行。

中期財務報告並不包括所有金融風險管理資料及年度財務報表所需的披露，且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財務報表一併閱讀。

自年末以來，風險管理或任何風險管理政策並沒有任何變化。

4.2 公允值估計

管理層透過估值法分析按公允值列賬的金融工具。於中期財務資料中計量或披露公允值的所有資產及負債，均根據對公允值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據按下述公允值層級分類：

第一層：從相同資產或負債於活躍市場中所報價格(未調整)得出

第二層：基於對公允值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據之估值方法得出

第三層：基於對公允值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據之估值方法得出



簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

4 財務風險管理(續)

4.2 公允值估計(續)

本集團以公允值計量的金融資產在以下列表顯示：

資產

	於二零二五年六月三十日			總計 千港元
	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	
其他金融資產	-	-	47,618	47,618
	-	-	47,618	47,618

	於二零二四年十二月三十一日			總計 千港元
	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	
其他金融資產	-	-	54,101	54,101
	-	-	54,101	54,101

期內，概無於第一層及第二層之間的轉移，亦無轉入或轉出第三層(二零二四年：無)。

未上市之股權證券及衍生金融工具按採用重要不可觀察輸入數據(第三層)的估值方法估算的公允值計量。

未上市之股權證券

未上市之股權證券的公允值乃使用按照可比較之上市公司的市售率，調整缺乏市場流通性折價釐定。公允值計量與缺乏市場流通性折價是負相關。於二零二五年六月三十日，假設所有其他可變動因素保持不變，缺乏市場流通性折價減少／增加1%(二零二四年十二月三十一日：1%)可為本集團的其他全面虧損帶來減少／增加612,000港元(二零二四年十二月三十一日：693,000港元)。



簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

4 財務風險管理(續)

4.2 公允值估計(續)

未上市之股權證券(續)

第三層公允值計量結餘於期內的變動如下：

	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
未上市之股權證券：		
於一月一日	54,101	64,400
期內於其他全面虧損中確認的未變現虧損淨額	(6,483)	(7,641)
於六月三十日	47,618	56,759

本集團未上市之股權證券的任何重新計量虧損於其他全面虧損中的公允值儲備(不可撥回)中確認。當出售該未上市之股權證券時，於其他全面虧損中累計的金額將直接轉至保留溢利。

本集團的政策為於引致轉撥的事件或情況的變化當日確認各公允值等級的轉入及轉出數額。

本集團指派一個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。

於各財政期間／年度末，該團隊：

- 查證獨立估值報告內的所有重要輸入數據；
- 與獨立估值師進行討論。

於二零二五年六月三十日，本集團以成本或攤銷成本入賬之金融資產及負債之賬面值與公允值相若。



5 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價值之變動、物業、廠房及設備的處置及權益結算購股權開支。



簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

5 經營分部資料(續)

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
	870,818	147,178	429,354	513,489	1,960,839	13,156	1,973,995
抵銷分部之間收入					(342)	-	(342)
收入					1,960,497	13,156	1,973,653
分部業績	(112,016)	67,175	101,533	7,800	64,492	(50,560)	13,932
非控股權益							19,258
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							(47)
期間虧損							(74,760)



簡明合併中期財務資料附註
(除特別註明外，以港元列示)

5 經營分部資料(續)

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
	1,037,146	180,418	367,849	536,894	2,122,307	17,546	2,139,853
抵銷分部之間收入					(54)	(2,817)	(2,871)
收入					2,122,253	14,729	2,136,982
分部業績	26,433	94,360	82,222	5,656	208,671	(47,133)	161,538
非控股權益							37,157
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							277
期間溢利							100,387



簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

6 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定期限)的一部分。



簡明合併中期財務資料附註
(除特別註明外，以港元列示)

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 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
(a) 其他收入及淨收益		
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
	52,770	73,337

	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)
(b) 其他項目		
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
	281,286	267,036
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



簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

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。



簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

9 稅項支出(續)

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
	52,863	72,026
遞延稅項	14,090	(7,183)
	66,953	64,843

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	(86,853)	63,230
	截至六月三十日止六個月	
股份數目	二零二五年	二零二四年
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	5,536,633,709	5,536,633,709



簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

12 物業、廠房及設備

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團添置了總值334,725,000港元(二零二四年：690,628,000港元)之多項自有物業、廠房及設備；並出售了賬面淨值合計為72,070,000港元(二零二四年：110,546,000港元)之多項物業、廠房及設備。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團訂立若干租賃協議以使用酒店物業，因此，確認添置使用權資產18,802,000港元(二零二四年：129,049,000港元)。

於二零二五年六月三十日，物業、廠房及設備的累計減值虧損為475,189,000港元(二零二四年十二月三十一日：415,490,000港元)。

截至二零二五年六月三十日止期間，由於港中旅(珠海)海泉灣有限公司(「珠海度假村」)及中旅(咸陽)海泉灣有限公司(「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現金產生單位進行了減值評估。

於二零二五年六月三十日，珠海度假村的主要資產為土地及物業，減值前賬面值為1,114,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,140,000,000港元)，屬於旅遊景區及相關業務。相關資產的可收回金額1,091,000,000港元乃基於公允值減出售成本(低於賬面值)釐定。因此，於期內確認23,000,000港元的減值虧損。減值虧損計入簡明合併損益表「行政開支」內。

於二零二五年六月三十日，咸陽度假村的主要資產為土地及物業，減值前賬面值為211,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：207,000,000港元)，屬於旅遊景區及相關業務。相關資產的可收回金額174,000,000港元乃基於公允值減出售成本(低於賬面值)釐定。因此，於期內確認37,000,000港元的減值虧損。減值虧損計入簡明合併損益表「行政開支」內。

本公司董事認為，珠海度假村及咸陽度假村減值測試的折現率增加一個百分點，將導致該等度假村的賬面值超出可收回金額約160,997,000港元，而該等度假村的收入增長率及永久增長率下降10%，將導致該等度假村的賬面值超出其可收回金額約175,118,000港元。



簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

12 物業、廠房及設備(續)

深圳錦繡中華發展有限公司(「錦繡中華」)為本集團持有51%股權的附屬公司，主要經營位於深圳的主題樂園。該主題樂園土地使用權租賃期限為40年，自一九三五年一月十一日起至二零二五年一月十日止。土地上建造的物業在其經濟使用年限或商業登記證到期日(以較短者為準)期間內折舊。於二零二五年六月三十日，該等物業賬面值為約129百萬港元。

於本簡明合併中期財務資料日期，土地使用權已到期，錦繡中華的股東正在申請續約土地使用權。錦繡中華已向當地政府提出續簽土地使用權40年的申請。該申請尚待當地政府批准。

根據與當地政府的溝通，本公司董事認為土地續約程序將於二零二五年取得正面進展。因此，本集團認為，並無必要將該等物業的折舊期限修改為截至二零二五年一月十日(土地使用權到期日)止期間。

13 投資物業

	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)
按公允值		
於期初／年初	3,232,813	3,464,007
添置	9,211	6,544
於期內／年內的損益表確認的公允值變動	(123,328)	(222,092)
期內／年內的貨幣換算差額	10,691	(15,646)
於期末／年末	3,129,387	3,232,813

估值

按公允值列賬的投資物業的估值於二零二五年六月三十日已獲本集團獨立估值師採用二零二四年十二月三十一日的估值中所採用的相同估值方法予以更新。

由於該更新，已就投資物業於期內損益內確認虧損淨額123,328,000港元(二零二四年十二月三十一日：虧損淨額222,092,000港元)及其遞延稅項抵免6,565,000港元(二零二四年十二月三十一日：遞延稅項7,432,000港元)。



簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

14 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
	222,278	193,463

15 按金、預付款及其他應收款項

於二零二五年六月三十日，該餘額包括應收聯營公司款項 17,873,000 港元(二零二四年十二月三十一日：17,561,000 港元)，該餘額為無抵押、不計息及須按要求償還。

16 現金及銀行結餘

	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)
現金及銀行結餘	1,161,089	1,936,565
定期存款	1,697,699	512,436
	2,858,788	2,449,001
減：已抵押及受限制定期存款	(5,208)	(4,811)
簡明合併財務狀況表內之現金及銀行結餘	2,853,580	2,444,190
減：到期日超出三個月的存款	(331,747)	(156,061)
簡明合併現金流量表中的現金及現金等價物	2,521,833	2,288,129



簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

17 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
	721,700	763,042

18 銀行及其他借貸

借貸的變動分析如下：

	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)
於期初／年初	1,031,953	1,143,676
提取	460,833	237,919
償還	(131,415)	(297,118)
滙兌差額	10,034	(52,524)
於期末／年末	1,371,405	1,031,953
分類為非流動負債的部分	(792,750)	(640,424)
分類為流動負債的部分	578,655	391,529

於二零二五年六月三十日，銀行及其他借貸年利率為1.20%至4.30% (二零二四年十二月三十一日：1.20%至5.80%)。

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及附屬公司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的要求償還。本集團定期監察其遵守有關契諾之情況。於二零二五年六月三十日，概無與已提取融資有關之契諾遭違反(二零二四年十二月三十一日：無)。



簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

19 資產抵押

本集團抵押以下資產，作為本集團獲銀行融資之擔保：

	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)
銀行存款	5,208	4,811
樓宇	2,237,938	1,641,276
	2,243,146	1,646,087

20 或然負債

於報告期末，並未於中期財務資料中計提撥備之重大或然負債如下：

	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)
就銷售合約之妥善履行向客戶作出之履約保證金	300	300

於二零二五年五月十四日，本集團的附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。

21 承擔

本集團有以下重大合約承擔：

	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)
(a)		
房地產項目、土地及樓宇	367,319	459,591
廠房、設備及車輛	68,471	26,713
景點	19,646	27,733
租賃物業裝修	1,483	—
附屬公司未付資金投入予第三方	658,495	551,308

(b)

於二零一九年，本集團非全資附屬公司中旅廣西德天瀑布旅遊開發有限公司(「德天」)與當地政府簽訂合作協議，以轉讓德天景區的經營權。代價為人民幣1.3億元，須於轉讓程序完成後支付。

於二零二五年六月三十日，轉讓經營權尚未完成。管理層認為，無需就代價計提撥備。



簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

22 關聯人士交易

除於本中期財務資料其他部分已披露的關聯人士結餘及交易外，本集團於期內曾與關聯人士進行下列重大交易：

(a) 重大關聯人士交易

	附註	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)
旅遊相關收入來自	(a)		
— 直屬控股公司**		117,056	153,847
— 同系附屬公司*		2,315	2,340
酒店相關收入來自	(a)		
— 直屬控股公司		—	96
— 同系附屬公司		1,508	801
管理收入來自	(b)		
— 直屬控股公司*		635	134
— 同系附屬公司*		712	939
租賃收入來自	(c)		
— 直屬控股公司*		3,070	3,055
— 同系附屬公司*		2,880	2,050
— 一名非控股股東		74	74
— 其他關聯人士		1,188	2,105
— 一間聯營公司		12,222	13,183
利息收入來自存放存款至			
— 同系附屬公司		177	12,476
支付旅遊相關開支予	(a)		
— 同系附屬公司*		(4,878)	(4,124)
— 聯營公司		(10)	(10)
支付管理開支予	(b)		
— 同系附屬公司*		(1,256)	(2,335)
— 其他關聯人士		(59)	(278)



簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

22 關聯人士交易(續)

(a) 重大關聯人士交易(續)

		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)
	附註		
相關利息開支(租賃負債):	(d)		
— 直屬控股公司*		(113)	(153)
— 同系附屬公司*		(146)	(111)
— 其他關聯人士		(2,589)	(2,866)
每月應付租金金額:	(c)		
— 直屬控股公司*		(489)	(354)
— 同系附屬公司*		(1,089)	(516)
— 其他關聯人士		(1,967)	(1,792)
支付其他經營開支予			
— 直屬控股公司		(472)	—
— 同系附屬公司		(3,346)	(1,703)
— 一名關聯人士		(13,245)	(14,169)
		二零二五年	二零二四年
		六月三十日	十二月三十一日
		千港元	千港元
		(未經審核)	(經審核)
	附註		
應付租賃負債予:	(d)		
— 直屬控股公司*		2,822	5,350
— 同系附屬公司*		21,180	10,837
— 其他關聯人士		144,188	146,955

旅行許可證行政費收入是按照一項各訂約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。

* 該等關聯人士交易包含上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易。上述披露金額包括豁免申報及公告規定的若干收入/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) 租金根據各自的租賃協議收取。
- (d) 產生自與直屬控股公司、同系附屬公司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。



22 關聯人士交易(續)

(b) 重要關聯人士結餘

- (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)與中旅(寧夏)沙坡頭旅遊景區有限公司(「沙坡頭」)(作為借方)訂立借款協議，由二零一七年五月二十六日起為期三年，按要求償還，據此，本公司最終控股公司中國旅遊集團同意向非全資附屬公司沙坡頭提供人民幣30,000,000元借款。於二零二零年五月二十六日及二零二三年五月二十六日，沙坡頭與中國旅遊集團訂立一份延長協議，將借款到期日分別延長至二零二三年五月二十五日及二零三一年五月二十五日。利率為固定年利率1.2%。於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，借款結餘人民幣30,000,000元仍未償還及未結清。
- (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本公司附屬公司安吉提供人民幣39,000,000元借款。於二零二零年五月二十四日及二零二三年五月二十四日，中國旅遊集團與安吉兩次重續借款協議，年期分別自二零二零年五月二十四日起至二零二三年五月二十三日止及自二零二三年五月二十四日起至二零三一年五月二十三日止。根據借款協議作出的借款利率為固定年利率1.2%。於二零二五年六月三十日，是項安排仍然生效，且已提取人民幣39,000,000元(二零二四年：人民幣39,000,000元)。
- (iii) 於二零一八年十一月八日，本公司與一間同系附屬公司中旅集團財務有限公司(「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，由二零一九年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止。於二零二一年十一月十六日，本公司與中旅財務訂立延長協議，將該等服務年期延長三年，自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止。於二零二四年十一月十二日，本公司與中旅財務訂立延長協議，將該等服務年期進一步延長三年，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止。於二零二五年六月三十日，相關存款結餘人民幣237,630,000元(二零二四年：人民幣1,109,218,000元)。該等交易亦構成持續關連交易(定義見上市規則)。
- (iv) 於二零二二年十月二十六日，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，由二零二二年十月二十六日起至二零二三年十月二十六日止為期一年，據此，本公司直屬控股公司中旅(集團)已同意向本公司提供人民幣230,000,000元借款。於二零二三年十月二十六日，中旅(集團)續新借款協議，期限自二零二三年十月二十六日至二零二四年十月二十六日止。根據借款協議作出借款的利率為固定年利率2.8%。於二零二四年十月二十六日，中旅(集團)進一步續新借款協議，期限自二零二四年十月二十六日至二零二五年十月二十六日止。借款協議的利率已降至固定年利率2.5%。於二零二五年六月三十日，是項安排仍然生效，且已提取人民幣243,000,000元(二零二四年：人民幣243,000,000元)。
- (v) 於二零二三年八月十五日，中旅財務與本公司附屬公司中旅(寧夏)沙坡頭旅遊景區有限公司訂立借款協議。該借款協議涉及金額為人民幣25,000,000元。借款期限於二零二三年八月十五日開始及須於二零二六年八月償還，按固定年利率2.8%計息。於二零二五年六月三十日，是項安排仍然生效，且已提取人民幣25,000,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣25,000,000元)。此外，於二零二三年八月十五日，中旅財務與本公司附屬公司港中旅(珠海)海泉灣有限公司訂立另一份借款協議，借款金額為人民幣400,000,000元。貸款期限於二零二三年九月二十一日開始及須於二零二六年九月償還。該借款初始年利率為3%。於二零二四年九月二十日，訂約雙方正式簽訂補充協議以修訂利率。自二零二四年九月二十一日起，年利率定為2.6%。於二零二五年六月三十日，是項安排仍然生效，且已提取人民幣340,000,000元(二零二四年：人民幣380,000,000元)，並於兩年內分期償還，其中人民幣140,000,000元已於合併財務狀況表的流動負債入賬。



簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

23 以股份為基礎付款

於二零二三年一月二十日，本公司於股東大會通過決議採納購股權計劃（「二零二三年購股權計劃」），旨在令本公司在向參與者作出激勵、獎賞、酬謝、補償及／或提供福利上更具靈活性及用於本公司董事局可不時批准之其他用途。計劃的合資格參與者包括本公司董事及僱員。

於二零二三年一月二十七日，本公司根據二零二三年購股權計劃向本集團若干董事及僱員授出購股權以每股行使價1.72港元認購合共最多61,404,000股本公司普通股，惟須待承授人接受後方可作實。本公司股份於授出日期之價格為1.71港元。詳情請參閱本公司日期為二零二三年一月二十七日之公告。

於二零二四年一月十九日，本公司根據二零二三年購股權計劃向本集團若干董事及僱員授出購股權以每股行使價1.72港元認購合共最多3,980,000股本公司普通股，惟須待承授人接受後方可作實。詳情請參閱本公司日期為二零二四年一月二十七日之公告。

於期內授出以權益結算之購股權之公允值於授出日期使用三項式模型估計，當中已計及授出購股權之條款及條件。

下表載列所用模型之輸入數據：

估計	輸入數據 二零二四年
股息率(%)	1.20%
波幅(%) (附註)	30.77% – 32.84%
無風險利率(%)	3.21% – 3.23%
行使倍數	2.86 – 3.34
沒收比率	0%
股價(每股港元)	1.25

附註：波幅乃參考於授出日期前本公司之歷史股價釐定。

下列為期內根據二零二三年購股權計劃尚未行使之購股權：

	二零二五年六月三十日		二零二四年十二月三十一日	
	每股加權 平均行使價 港元	購股權數目	每股加權 平均行使價 港元	購股權數目
於期初／年初	1.72	39,421,460	1.72	58,516,000
期內／年內授出	1.72	—	1.72	3,980,000
期內／年內失效／沒收	1.72	(20,606,540)*	1.72	(23,074,540)
於期末／年末	1.72	18,814,920	1.72	39,421,460

* 於二零二五年六月三十日，管理層確認，由於相關業績目標並無達成，18,261,540份購股權已失效。該等購股權尚未正式註銷，有待董事局批准該失效。



簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

23 以股份為基礎付款(續)

截至報告期末尚未行使的購股權的行使價格及行使期限如下：

購股權數目	行使價港元	行使期限
17,628,320	1.72	二零二七年一月二十七日至二零三二年一月二十六日
1,186,600	1.72	二零二八年一月十九日至二零三三年一月十八日
18,814,920		

截至二零二四年十二月三十一日止年度根據二零二三年購股權計劃授出的購股權的公允值為**1,341,000**港元。本集團於截至二零二五年六月三十日止期間根據二零二三年購股權計劃已撥回**10,611,000**港元的以權益結算之購股權開支(二零二四年：確認購股權開支**6,627,000**港元)。

截至報告期末，根據二零二三年購股權計劃，本公司有**18,814,920**份購股權尚未行使。倘尚未行使的購股權全部行使，本公司將額外發行**18,814,920**股普通股，從而產生約**32,362,000**港元的額外股本(未扣除發行費用)。

24 報告期後事項

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。



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）。

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



管理層討論及分析

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%。



管理層討論及分析

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。



管理層討論及分析

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，積極推推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



管理層討論及分析

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》。



管理層討論及分析

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。



管理層討論及分析

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%。



管理層討論及分析

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。



其他資料

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。有關詳情載於簡明合併中期財務資料附註19。

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。



董事及最高行政人員之權益

於二零二五年六月三十日，根據本公司按照證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條而置存之登記冊所載，或根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)而知會本公司及聯交所，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第十五部)之股份及相關股份之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	於股份之權益			根據購股權於 相關股份之權益	總權益	於二零二五年 六月三十日 佔已發行 股本百分比
	公司權益	個人權益	家族權益			
馮剛先生	-	-	-	1,098,800	1,098,800	0.02%
李鵬宇先生	-	-	-	849,560	849,560	0.02%

除上述披露者外，於二零二五年六月三十日，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，或根據標準守則之規定須知會本公司及聯交所之任何權益。

購買股份或債券的安排

除下文「購股權計劃」一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零二五年六月三十日止六個月並無訂立任何安排，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，而董事或彼等之配偶或未滿十八歲子女並無擁有認購本公司證券之任何權利或行使任何該等權利。

購股權計劃

於二零二三年一月二十日，本公司於股東大會上通過決議案以採納二零二三年購股權計劃(「二零二三年購股權計劃」)，旨在令本公司在向本集團董事及僱員作出激勵、獎賞、酬謝、補償及／或提供福利上更具靈活性及用於董事局可不時批准之其他用途。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二三年一月三日之通函及本公司日期為二零二三年一月二十日之公告。

二零二三年購股權計劃之規則使本公司能夠向董事局全權認為將或已向本公司及／或其任何附屬公司作出貢獻的本集團任何董事及僱員(「參與者」)授出購股權。



其他資料

根據本公司二零二三年購股權計劃將予授出之所有購股權可予發行之本公司股份總數合共不得超過本公司於採納日期之已發行股份之10%（「計劃授權」）。於二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日，根據計劃授權可供授出的購股權數目分別為514,241,910股及516,586,910股。於本報告日期，根據二零二三年購股權計劃可予發行之本公司股份總數為553,663,370股股份，佔本公司股份總數之10%。

倘任何參與者在行使所獲授予的任何購股權時將導致彼所能認購的股份數目（在總計截至購股權的授出日期（包括該日在內）止12個月內彼所獲授予的全部購股權或股份獎勵（不包括根據二零二三年購股權計劃或其他計劃之條款已失效的任何購股權及獎勵）而已獲發行或將獲發行的股份總數後）超逾授出日期的已發行股份1%（包括已註銷、已行使及尚未行使的購股權），則董事局不得向該參與者授出有關購股權，除非有關授出已獲股東於股東大會上正式批准。

根據二零二三年購股權計劃授出之購股權可於董事局將決定並知會承授人之期間行使，有關期間自接納購股權日期開始，並無論如何不遲於其後十年期間之最後一日屆滿（惟受提早終止條文限制）。

購股權歸屬日期將由董事局於授出時設定，不應少於購股權獲接納之日起計12個月。授予參與者的購股權不可擁有較短的歸屬期。

承授人須就每次接納授出購股權之要約於接納該要約時支付1.00港元之款項。

行使價將由董事局釐定並知會參與者，惟不得低於下列兩項中之較高者：(i)本公司股份於授出日期（該日須為營業日）載於聯交所每日報價表的收市價；及(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個營業日載於聯交所每日報價表的平均收市價，惟倘出現零碎股價，則每股股份之行使價須向上調整至最接近之整仙。

除董事局行使在二零二三年購股權計劃規則下權利以終止二零二三年購股權計劃外，二零二三年購股權計劃將自採納日期（即二零二三年一月二十日）起計的10年內有效，於該期間後不得再授出購股權。

於二零二三年一月二十七日，本公司根據二零二三年購股權計劃向本集團若干董事及僱員授出購股權，以按行使價1.72港元認購最多合共61,404,000股本公司之普通股，惟須待承授人接納後，方可作實。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二三年一月二十七日之公告。

於二零二四年一月十九日，本公司向本集團若干僱員授出購股權，以認購最多合共3,980,000股本公司普通股，惟須待承授人根據二零二三年購股權計劃按行使價1.72港元接納後，方可作實。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年一月十九日的公告。



於截至二零二五年六月三十日止六個月，根據二零二三年購股權計劃授出的購股權變動詳情如下。

參與者姓名或類別	購股權數目					於二零二五年 六月三十日 之結餘	授出日期	行使期 (附註1)	行使價 (港元)
	於二零二五年 一月一日之 結餘	於期內授出	於期內行使	於期內註銷	於期內失效				
	董事								
馮剛	1,098,800	-	-	-	-	1,098,800	二零二三年 一月二十七日	二零二五年一月二十七日至 二零三二年一月二十六日	1.72
李騰宇	849,560	-	-	-	-	849,560	二零二三年 一月二十七日	二零二五年一月二十七日至 二零三二年一月二十六日	1.72
小計	1,948,360	-	-	-	-	1,948,360			
其他僱員合計	35,134,800	-	-	-	(2,345,000)	32,789,800	二零二三年 一月二十七日	二零二五年一月二十七日至 二零三二年一月二十六日	1.72
	2,338,300	-	-	-	-	2,338,300	二零二四年 一月十九日	二零二六年一月十九日至 二零三三年一月十八日	1.72
小計	37,473,100	-	-	-	(2,345,000)	35,128,100			
總計	39,421,460	-	-	-	(2,345,000)	37,076,460			

附註：

- 購股權之歸屬期由授出日期起直至下文附註5所述的行使期開始為止。待達成下文附註6所載業績目標後，購股權可按以下方式行使。
- 概無承授人獲授及將獲授之購股權數目超過1%個人限額。
- 關聯實體參與者或服務提供商並非二零二三年購股權計劃項下的合資格參與者。
- 除上文所披露者外，概無購股權已向或將向本公司其他董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人士授出。
- 根據二零二三年購股權計劃授出之購股權之歸屬期載列如下：

授出日期	可行使購股權之比例	行使期	歸屬期
二零二三年一月二十七日	第一批33%購股權	二零二五年一月二十七日至二零三零年一月二十六日	二零二三年一月二十七日至二零二五年一月二十六日(a)
	第二批33%購股權	二零二六年一月二十七日至二零三一年一月二十六日	二零二三年一月二十七日至二零二六年一月二十六日(b)
	餘下34%購股權	二零二七年一月二十七日至二零三二年一月二十六日	二零二三年一月二十七日至二零二七年一月二十六日(c)
二零二四年一月十九日	第一批33%購股權	二零二六年一月十九日至二零三一年一月十八日	二零二四年一月十九日至二零二六年一月十八日(a)
	第二批33%購股權	二零二七年一月十九日至二零三二年一月十八日	二零二四年一月十九日至二零二七年一月十八日(b)
	餘下34%購股權	二零二八年一月十九日至二零三三年一月十八日	二零二四年一月十九日至二零二八年一月十八日(c)



其他資料

6. 於二零二三年一月二十七日及二零二四年一月十九日授出的購股權歸屬前須達到的績效目標如下：

歸屬期	績效目標
歸屬期(a)	<ul style="list-style-type: none"> - 二零二三年投入資本回報率不低於1.0%，且不低於對標企業75分位值； - 以二零二一年淨利潤*為基數，二零二三年淨利潤複合增長率不低於5.0%，且不低於對標企業75分位值；及 - 二零二三年，完成本集團對於經濟增加值(「EVA」)考核目標，且經濟增加值的增長值(「ΔEVA」)大於0。
歸屬期(b)	<ul style="list-style-type: none"> - 二零二四年投入資本回報率不低於1.5%，且不低於對標企業75分位值； - 以二零二一年淨利潤為基數，二零二四年淨利潤複合增長率不低於5.0%，且不低於對標企業75分位值；及 - 二零二四年，完成本集團對於EVA考核目標，且ΔEVA大於0。
歸屬期(c)	<ul style="list-style-type: none"> - 二零二五年投入資本回報率不低於2.0%，且不低於對標企業75分位值； - 以二零二一年淨利潤為基數，二零二五年淨利潤複合增長率不低於5.0%，且不低於對標企業75分位值；及 - 二零二五年，完成本集團對於EVA考核目標，且ΔEVA大於0。

* 上述淨利潤乃指本公司股東應佔利潤。

承授人於每個歸屬日期的購股權歸屬比例將取決於承授人在緊接的前一年的表現考核結果，詳情如下：

個人考核結果	於歸屬日期授予承授人的購股權歸屬百分比
優秀及良好	100%
稱職	90%
基本稱職	60%
不稱職	0%

個人考核計入的指標包括但不限於定性及定量的表現指標、資格、教育背景、貢獻、經驗及忠誠度。

除二零二三年購股權計劃外，截至二零二五年六月三十日，本公司並無其他股份計劃(定義見上市規則第17章)或其他未行使購股權／獎勵。



主要股東之權益

於二零二五年六月三十日，下列股東(董事或本公司最高行政人員除外)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：

本公司普通股之好倉

股東名稱	身份	所持股份數目	於二零二五年六月三十日	
			佔已發行股本百分比	
中國旅遊集團有限公司(「中國旅遊集團」)	受控制法團之權益(附註1)	3,385,492,610	61.15%	
香港中旅(集團)有限公司(「中旅(集團)」)	受控制法團之權益及實益擁有人 (附註1及2)	3,385,492,610	61.15%	
香港新旅投資有限公司	實益擁有人(附註2)	1,136,254,901	20.52%	
CTS Asset Management (I) Limited	受控制法團之權益(附註2)	1,136,254,901	20.52%	
郭海慶	受控制法團之權益及實益擁有人 (附註3)	105,592,000	1.91%	
	實益擁有人	282,004,000	5.09%	
Surpassing Investment Limited	實益擁有人(附註3)	105,592,000	1.91%	

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)為本公司之直接控股公司。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)擁有權益之股份中擁有權益。

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

附註3：由於Surpassing Investment Limited由郭海慶直接擁有100%權益，根據證券及期貨條例第十五部，郭海慶被視為於Surpassing Investment Limited擁有權益之105,592,000股股份中擁有權益。

除上文所述者外，於二零二五年六月三十日，董事並不知悉有任何其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)直接或間接擁有本公司股份、相關股份或債券(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)之權益或淡倉

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。



其他資料

根據上市規則第13.21條之披露事項

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10億港元之非承諾循環貸款訂立融資協議。該銀行可隨時在未經事先通知下，自行決定修改、取消或停止該融資額度，包括(但不限於)取消任何未使用的融資額度及宣佈任何欠款須即時到期及償還。於二零二一年九月二十一日，該銀行將融資協議下的非承諾循環貸款上限總額由10億港元調整至5億港元。根據融資協議的條款，本公司向該銀行承諾(其中包括)：(i)中旅(集團)將直接或間接持有本公司已發行股本超過於40%權益並為本公司之單一最大實益股東；及(ii)中旅(集團)由中國國有資產監督管理委員會(「國資委」)直接或間接全資擁有，並直接或間接受國資委所管控。

於二零二四年二月二日，本公司(作為借款人之一)及本公司之非全資附屬公司香港中旅物業投資有限公司(「中旅物業投資」)(作為另一借款人)與星展銀行有限公司香港分行(「星展銀行」)就總額最高為3億港元之非承諾循環定期貸款融資訂立融資協議。星展銀行可於任何時間即時終止、取消或暫停該融資或其任何部分。該融資須於星展銀行要求時償還。根據融資協議條款，本公司已向星展銀行承諾，其將(其中包括)：(i)確保並促使中旅(集團)一直持有本公司不少於40%的股本；及(ii)確保中旅(集團)繼續受中華人民共和國國務院直接或間接管理及擁有100%所有權。倘本公司違反作出的任何承諾，星展銀行可向本公司及/或中旅物業投資發出通知終止該融資及/或宣佈本公司及中旅物業投資因該融資或與該融資相關而結欠的所有金額須即時到期及償還予星展銀行。

於二零二四年三月二十一日，本公司(作為借款人)與中國工商銀行(亞州)有限公司(「工銀亞州」)(作為貸款人)就總額最高為5億港元(或其人民幣等值)之非承諾循環貸款融資訂立融資函件。融資項下之所有未償還本金額及應計利息須於首次提取日期的第一個週年日期或之前償還。根據融資函件條款，本公司向工銀亞州承諾(其中包括)於融資期限內中國旅遊集團及中旅(集團)仍將為本公司的單一最大股東。違反上述本公司作出的承諾將構成違約事件，倘違約，工銀亞州或會宣佈本公司因或有關融資欠付的所有未償還金額(不論實際、或然、當前或未來)將成為即時到期支付，惟工銀亞州另外豁免或要求者除外。

董事資料之變更

自上次披露以來，概無根據上市規則第13.51B(1)條須披露有關董事或主要行政人員的變動。

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）。

審閱中期財務業績

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中期報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。

承董事局命

主席

吳強

香港，二零二五年八月二十八日