



香港 **中旅** 國際投資有限公司

CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED

(股份代號：308)



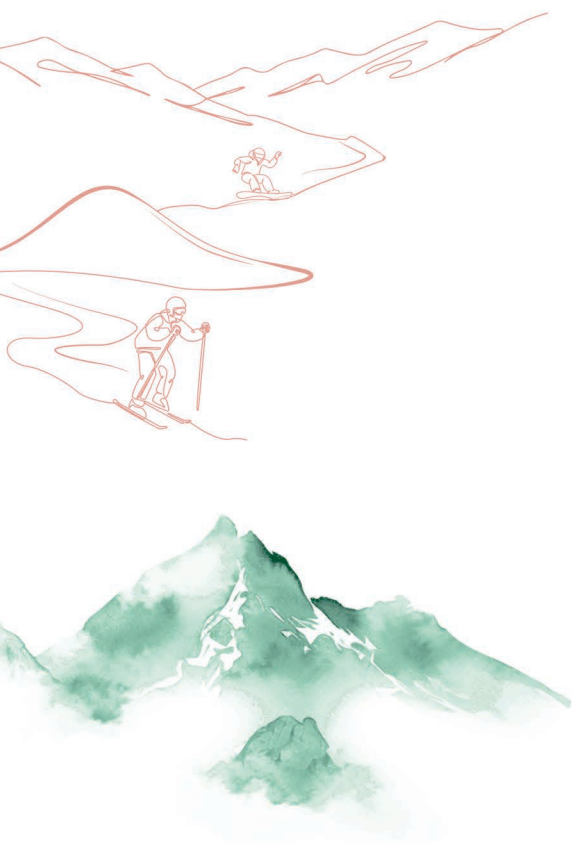
**2025**

年報



## 目錄

	頁次
公司資料	2
財務日誌及投資者關係資料	3
主要業務	4
財務比率摘要	5
五年財務概要	6
財務回顧	7
董事簡介	8
主席報告書	12
管理層討論及分析	17
董事局報告	29
企業管治報告	44
環境、社會及管治報告	58
獨立核數師報告	101
合併損益表	107
合併全面收益表	108
合併財務狀況表	109
合併權益變動表	111
合併現金流量表	113
合併財務報表附註	115
主要酒店物業資料	211
主要投資物業資料	212



# 公司資料

## 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#(於二零二五年七月二十二日獲委任)  
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\*(於二零二五年三月二十六日獲委任)  
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(於二零二五年三月二十六日獲委任為審核委員會成員及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)  
方璇女士(於二零二五年三月二十六日獲委任為薪酬委員會成員及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(於二零二五年三月二十六日獲委任)  
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  
會計及財務匯報局條例項下之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

## 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

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

## 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



# 財務日誌及投資者關係資料

公佈二零二五年全年業績	二零二六年三月三十一日	
公佈二零二五年中期業績	二零二五年八月二十八日	
公佈二零二四年全年業績	二零二五年三月二十六日	
公佈二零二四年中期業績	二零二四年八月二十八日	
股息	二零二五年末期 二零二五年特別  二零二五年中期 二零二四年末期 二零二四年中期	每股1港仙將於二零二六年六月三十日派發 實物分派：每持有1股股份，即可獲分派1股中旅康養度假 控股有限公司股份，另提供每股0.336港元的現金替代 無 無 每股1.5港仙已於二零二四年十月十五日派發
暫停辦理股份過戶登記手續以釐定有權出席 股東周年大會並於會上投票之股東身份	由二零二六年五月二十二日至二零二六年五月二十八日期間	
二零二六年股東周年大會	二零二六年五月二十八日	
暫停辦理股份過戶登記手續以釐定股東獲派 建議末期股息的資格	由二零二六年六月四日至二零二六年六月八日期間	
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%
中旅西南(重慶)旅遊發展有限公司	55%

### 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	46%
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%
中旅廣西德天瀑布旅遊開發有限公司	70%
中旅瀘沽湖(麗江)旅遊發展有限公司	51%
中旅新疆旅遊運營管理有限責任公司	51%
中旅柏睿新疆旅遊發展有限公司	61.33%
中旅(浙江)千島湖旅遊發展有限公司	55%
中旅(雲南)旅遊發展有限公司	66%
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%

#### 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%
杭州開元森泊旅遊投資有限公司	34%
常德市桃喜文化旅遊投資有限公司	34%
Handhuvaru Ocean Holidays Private Limited	50%

### 3. 休閒度假景區目的地

吉林省松花湖國際度假區開發有限公司	100%
中旅(北京)冰雪體育發展有限公司	100%
中旅(海南)航天旅遊發展有限公司	51%
中旅森泊(深圳)旅遊度假有限公司	51%
中旅度假旅遊管理(海南)有限公司	100%

## 旅行證件及相關業務

香港中旅證件服務有限公司	
— 旅遊證件業務	100%
香港中旅科技電腦有限公司	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	90.29%
紅磡維景酒店	90.29%
柏景軒服務式公寓	100%
北京廣安門維景國際大酒店有限公司	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%
--------------	-----



# 財務比率摘要

## 財務比率摘要

		二零二五年	二零二四年
<b>損益結算表比率</b>			
利息保障比率		<b>-8.32</b>	39.31
每股盈利	港仙	<b>-5.09</b>	1.91
每股盈利(攤薄)	港仙	<b>-5.09</b>	1.91
每股股息	港仙	<b>1</b>	1.50
股息分派率	%	<b>-19.65</b>	78.37
<b>資產負債表比率</b>			
流動比率		<b>1.18</b>	2.02
速動比率		<b>1.14</b>	0.87
每股資產淨值	港元	<b>2.04</b>	2.91
淨銀行及其他借貸與權益比率		<b>-0.07</b>	-0.08
負債與資本比率	%	<b>39.31</b>	31.58
<b>報酬率</b>			
平均權益報酬率	%	<b>1.47</b>	1.12
總資本及債務報酬率	%	<b>-0.69</b>	1.66
<b>市場價格比率</b>			
股息率			
全年最低	%	<b>0.33</b>	1.05
全年最高	%	<b>1.24</b>	1.61
<b>市盈率</b>			
全年最低		<b>-15.87</b>	48.59
全年最高		<b>-58.74</b>	74.71

### 財務比率的計算公式：

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	本公司擁有人應佔資產淨值 / 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	負債 / 本公司擁有人應佔權益
平均權益報酬率	年度溢利 / 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。

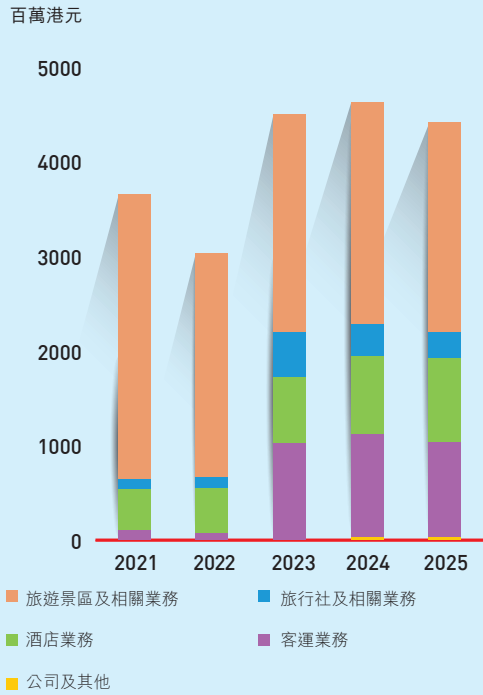
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>業績</b>					
持續經營業務					
收入	<b>4,076,499</b>	4,168,838	4,494,211	3,031,936	3,647,829
銷售成本	<b>(2,864,395)</b>	(2,664,184)	(2,979,093)	(2,723,527)	(3,123,661)
毛利	<b>1,212,104</b>	1,504,654	1,515,118	308,409	524,168
其他收入及淨收益	<b>205,738</b>	98,944	153,940	238,613	540,412
投資物業公允值之變動	<b>(183,136)</b>	(222,092)	(19,126)	(90,724)	36,255
銷售及分銷開支	<b>(214,289)</b>	(200,702)	(273,259)	(331,653)	(350,467)
行政開支	<b>(711,592)</b>	(700,245)	(813,264)	(798,627)	(858,304)
財務收入	<b>26,364</b>	48,032	65,308	53,216	74,787
財務成本	<b>(54,158)</b>	(54,149)	(12,724)	–	–
分佔聯營公司及合營公司溢利減虧損	<b>93,079</b>	85,918	86,011	(64,047)	48,580
稅前溢利／(虧損)	<b>374,110</b>	560,360	702,004	(684,813)	15,431
稅項	<b>(143,440)</b>	(199,921)	(356,510)	19,197	(107,018)
來自持續經營業務之年度溢利／(虧損)	<b>230,670</b>	360,439	345,494	(665,616)	(91,587)
終止經營業務					
來自終止經營業務之期間／年度虧損	<b>(502,892)</b>	(156,801)	–	–	–
年度(虧損)／溢利	<b>(272,222)</b>	203,638	345,494	(665,616)	(91,587)
以下應佔：					
本公司權益擁有人	<b>(282,070)</b>	105,972	239,548	(355,792)	174,016
非控股權益	<b>9,848</b>	97,666	105,946	(309,824)	(265,603)
	<b>(272,222)</b>	203,638	345,494	(665,616)	(91,587)
<b>資產、負債及非控股權益</b>					
資產總值	<b>18,325,399</b>	24,531,934	25,014,439	23,763,327	25,808,398
負債總值	<b>(5,057,876)</b>	(6,400,041)	(6,762,389)	(5,785,714)	(6,687,158)
非控股權益	<b>(1,997,502)</b>	(2,025,883)	(1,897,686)	(1,778,121)	(1,787,539)
本公司擁有人應佔權益	<b>11,270,021</b>	16,106,010	16,354,364	16,199,492	17,333,701

附註：本公司於二零二五年十二月二十二日完成實物分派。誠如合併財務報表附註11所載，旅遊地產業務先前並未分類為終止經營業務。截至二零二四年十二月三十一日止年度比較合併損益表已重列以展示將旅遊地產業務從持續經營業務中剝離為終止經營業務。就本公司股東權益而言，截至二零二三年、二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度業績並未就此重列。有關詳情，請參閱本報告合併損益表。

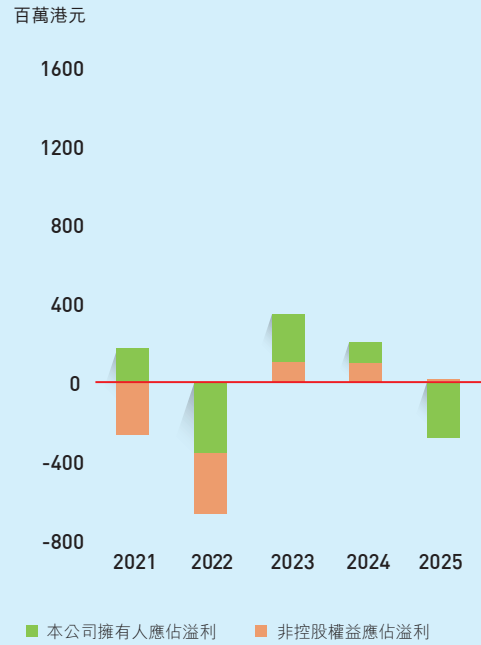


# 財務回顧

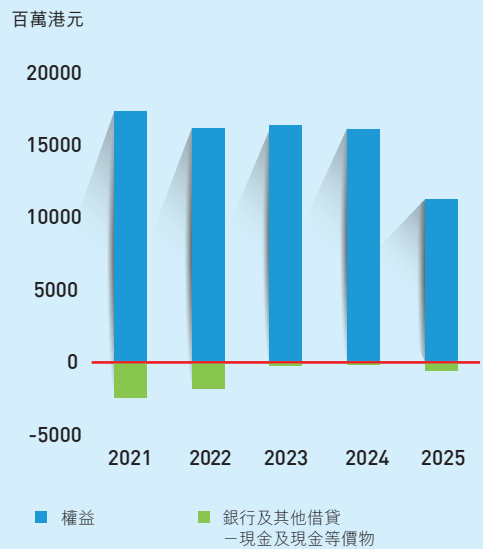
## 主要業務之營業額



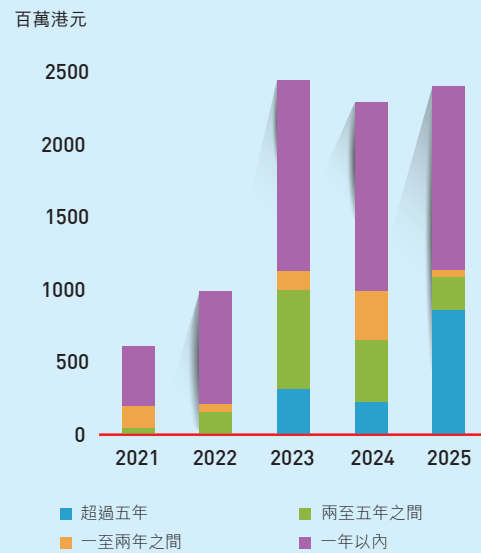
## 年度溢利



## 淨銀行及其他借貸對權益



## 債務到期情況



## 董事簡介

### 吳強先生 主席及執行董事

五十四歲，於二零一九年三月獲委任為本公司執行董事及常務副總經理，於二零二零年五月獲委任為本公司總經理。彼於二零二二年一月二十日辭任本公司總經理並由執行董事調任為非執行董事。吳先生自二零二二年十一月九日起由非執行董事調任為執行董事，並獲委任為主席及提名委員會主席。吳先生為香港中旅(集團)有限公司(「中旅(集團)」)之副總經理，以及為本公司若干附屬公司之董事。吳先生曾任中旅(集團)戰略發展部總經理、企業發展管理部副總經理。彼亦曾任本公司附屬公司深圳世界之窗有限公司董事及常務副總經理及深圳錦繡中華發展有限公司董事、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。

### 馮剛先生 總經理及執行董事

五十二歲，曾於二零一九年一月至二零二二年十一月八日擔任本公司副總經理，並於二零二二年十一月九日獲委任為本公司總經理及執行董事。馮先生為本公司若干附屬公司之董事。彼曾任本公司之附屬公司港中旅(珠海)海泉灣有限公司總裁及深圳世界之窗有限公司董事及常務副總經理。馮先生擁有豐富之投資策劃、財務及企業管理經驗。馮先生於二零零八年獲得武漢大學頒授的會計碩士學位及於二零一三年獲得香港公開大學(現稱香港都會大學)頒授的工商管理碩士學位。

### 李鵬宇先生 執行董事

四十八歲，於二零二二年十一月獲委任，曾任中旅(集團)人力資源部副總經理。李先生於二零零五年畢業於北京大學中國經濟研究中心，獲得經濟學碩士學位。李先生擁有豐富之人力資源管理及企業管理經驗。

### 曾偉雄先生 非執行董事

六十七歲，於二零二零年六月獲委任，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，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交





## 董事簡介

所) 主板上市) 獨立非執行董事及其兩間附屬公司(即九龍巴士(一九三三)有限公司及龍運巴士有限公司)的董事。於二零二一年九月二十三日，彼當選為中國警察協會副會長。

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，該公司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。

曾先生持有英國利徹斯特大學工商管理碩士學位，彼亦有在清華大學、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。

### 鄭江先生 非執行董事

五十五歲，於二零二五年七月獲委任，現為本公司之全資附屬公司香港中旅維景國際酒店管理有限公司之董事。鄭先生於二零零五年十二月至二零一八年九月先後任中旅(集團)財務部副總經理(主持工作)、財務部總經理、中旅(集團)副總會計師及總經理助理等職務；於二零一六年十月至二零二五年六月曾任中旅(集團)之全資附屬公司香港中旅發展有限公司總經理、董事長。鄭先生於二零一零年九月至二零一六年十月先後任港中旅華貿國際物流股份有限公司(一家於上海證券交易所上市之公司，股票代碼：603128)監事會主席、董事。鄭先生擁有豐富之投資策劃、財務及企業管理經驗。

鄭先生於一九九三年七月獲華東理工大學頒授工學學士學位(機械設計及製造專業)，彼於二零零五年五月獲美國印第安那大學布隆明頓分校頒授工商管理學碩士學位(金融學和策略分析會計信息專業)。鄭先生於二零一二年八月獲美國管理會計師協會註冊管理協會認證為註冊管理會計師，彼於二零一三年四月獲得國際認證協會頒授國際註冊高級會計師資格證書。





## 董事簡介

### 范志識先生 非執行董事

五十六歲，於二零二二年十一月獲委任，曾任中國旅遊集團有限公司(「中國旅遊集團」)之附屬公司中國旅遊集團投資和資產管理有限公司之董事。范先生亦曾任香港中旅發展有限公司董事及中國旅遊集團旅行服務有限公司副總經理(均為中國旅遊集團之附屬公司)及中旅(集團)信息管理部總經理。彼擁有豐富之旅遊業、信息管理及企業管理經驗。范先生先後於一九九三年、二零零一年獲得中國人民大學頒授的經濟學學士學位、經濟學碩士學位。

### 宋大偉先生 獨立非執行董事

七十歲，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。

宋先生為高級經濟師，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。

### 方璇女士 獨立非執行董事

五十五歲，於二零二五年三月獲委任，為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，並於二零二五年八月獲調任為審核委員會和薪酬委員會主席。方女士現任小菜園國際控股有限公司(股份代號：00999)及國開國際投資有限公司(股份代號：01062)之獨立非執行董事。方女士在財務和庫務行業擁有豐富經驗。彼於二零零零年六月至二零一九年七月在北京控股有限公司(股份代號：00392)工作，其最後職位為香港資金財務部財務會計經理。彼於二零一九年八月至二零二二年五月擔任華營建築集團控股有限公司(股份代號：01582)的財務董事，及後於二零二二年六月至今擔任首席財務官。方女士於二零一六年八月至二零一九年七月擔任明曦公益基金會的財務主管。方女士自二零二二年六月和二零二三年一月起至今分別擔任中國註冊會計師協會駐香港聯絡處諮詢委員和中國人民政治協商會議陝西省委員會委員，其目前亦服務香港中國企業協會財務專業委員會，並擔任常務副秘書長、香港女童軍總會，並擔任會務委員會委員、香港少年領袖團，並擔任董事。

方女士自二零一五年六月起成為國際會計師公會會員並自二零二零年九月起成為國際會計師公會資深會員。彼亦自二零一六年十二月起成為中國總會計師協會(CACFO)會員。二零二五年十月起成為註冊管理會計師。

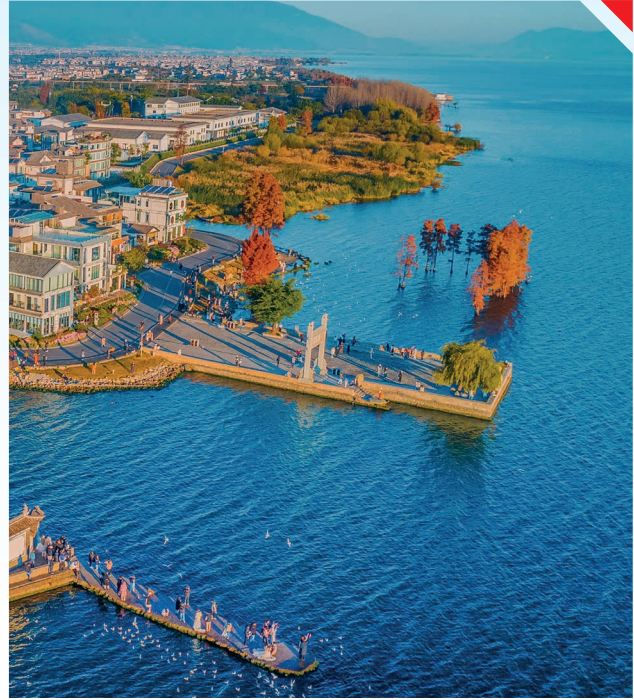
方女士於二零零六年十月獲得英國博爾頓大學會計學學士學位。彼亦於二零二二年八月完成中國北京清華大學公共管理高級課程並於二零二一年十月獲得香港城市大學的行政人員工商管理碩士(EMBA)學位。



**錢建農先生 獨立非執行董事**

六十三歲，於二零二五年八月獲委任，為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。錢先生於二零零九年十月加入復星旅遊文化集團（「復星旅遊」，一家曾於聯交所上市（股份代號：1992.HK）並於二零二五年三月十九日撤銷上市地位的公司），期間於二零零九年十月至二零二二年十一月擔任首席執行官，於二零一六年九月三十日至二零二二年十一月六日出任董事長及於二零一八年八月十七日至二零二二年十一月六日擔任執行董事，於二零二二年十一月獲委任為董事局終身榮譽董事長並調任為非執行董事，於二零二四年十一月七日辭任非執行董事。錢先生在旅遊及零售行業擁有逾二十年經驗。

錢先生於一九八三年七月獲山東大學頒授經濟學學士學位。彼於一九九二年七月在德國獲埃森大學（其後重組為杜伊斯堡－埃森大學）頒授經濟學碩士學位，並曾於一九九三年至一九九七年參加杜伊斯堡大學的經濟學博士課程。





# 主席報告書



**吳強先生**

主席及執行董事

本人謹向各位股東報告：

## 業務回顧

本人謹代表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」)董事局(「董事局」)，欣然提呈本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度報告。

二零二五年，本公司持續經營業務綜合收入為 40.76 億港元，較上年減少 2%。年內虧損為 2.72 億港元，其中年內終止經營業務虧損為 5.03 億港元，而年內持續經營業務利潤則為 2.31 億港元。股東應佔虧損為 2.82 億港元，上年股東應佔利潤為 1.06 億港元。持續經營業務應佔利潤為 2.64 億港元，較上年減少 43%。本集團現金流持續穩定充沛，債務水準穩健可控，財務狀況持續健康。截至二零二五年十二月三十一日，現金及銀行結餘為 29.92 億港元，總資產為 183.25 億港元，負債與資本比率為 39%。

董事局建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息每股 1 港仙(二零二四年：無)，經股東周年大會批准後，將於二零二六年六月三十日派發予股東。

二零二五年是國家「十四五」規劃收官之年，也是「十五五」規劃謀篇佈局的關鍵之年。本公司系統梳理「十五五」戰略，以成為「世界一流的旅遊目的地投資和運營服務商」為願景，對自然人文景區、主題公園、休閒度假目的地三大賽道的機遇洞察清晰，業務規劃明確。本公司錨定戰略發展方向，以強化核心功能、提升核心競爭力為抓手，統籌推進資本運作、新賽道佈局、景區提質、IP 孵化等重點任務，全力提升經



營質效與市場影響力，在戰略落地、項目攻堅等方面取得階段性成效。

二零二五年底，本公司完成採用實物分派模式將旅遊地產業務剝離出本集團體系，有效優化業務佈局、增強抗風險能力，為本公司聚焦主業、集中資源深耕核心賽道夯實了基礎，公告發佈後，資本市場高度關注，市場熱度與投資價值認可度得到顯著提升。

年內，本公司成功完成收購吉林省松花湖國際度假區開發有限公司及中旅(北京)冰雪體育發展有限公司，一舉獲得優質滑雪度假資源與專業化運營團隊，正式躋身冰雪產業核心領域，為本集團的發展貢獻了新的增長點。在產品和 IP 方面正在起步，在安吉、世界之窗、海泉灣都已經有了 IP 產品落地，一些有影響力的 IP 以及新產品也在規劃中。

### 外部環境

二零二五年，全球經濟在關稅風波和戰火陰霾中展現發展韌性，地緣政治博弈不斷加深，而人工智能 (AI) 的迅猛發展同時深刻影響全球經濟和社會發展模式。美國通脹壓力有所緩和，美國聯邦儲備委員會(「美聯儲」)於下半年累計降息 75 個基點，利好全球經濟增長。中國推出刺激經濟「組合拳」，出台「以舊換新」消費提振政策和規範市場競爭秩序，以發展新質生產力為政策重點，培育新興產能推動產業轉型升級。中國內地全年累計下調貨幣市場報價利率 (LPR) 10 個基點，維持適度寬鬆的利率環境，而香港銀行同業拆息



馮剛先生  
執行董事及總經理



(HIBOR) 亦呈現波動回落的趨勢。根據國家統計局數據，二零二五年國內生產總值 (GDP) 同比增長 5.0%，整體穩中有進。於 2025 年末召開的中央經濟工作會議明確了 2026 年的政策方向，主張實施更為積極的財政政策及適度寬鬆的貨幣政策，並重申以促進國內消費為戰略重點，為經濟持續一增長奠定基礎。

### 公司發展

2025 年國內旅遊人次達 65.22 億，超過了 2019 年 60.06 億人次的規模，標誌著我國旅遊業已從復甦週期全面轉向增長週期。根據中國旅遊研究院數據，在疫情三年低迷期過後，國內旅遊迎來快速反彈，即使消費相對疲軟，仍逐漸回到疫情前的正常增長軌道，預計 2027 年國內旅遊花費將達到 1.038 萬億美元。旅遊領域底層邏輯正從「單點景區」轉向「泛目的地」，跨界融合、情緒價值、區域流動為核心方向，投資邏輯聚焦流量聚合與業態深度融合。從產業鏈格局看，旅遊目的地是核心環節，既能憑資源稟賦和品牌吸引力主導遊客出行選擇，又能帶動餐飲、住宿等業態形成閉環，增強區域競爭力，還能引導基建資金流入、助力經濟文化發展與軟實力提升，其成功運營更能提升區域熱度和資產價值，成為資本佈局的重要載體。

本公司將做強做優核心賽道。自然人文景區業務將持續深耕以寧夏、雲南、廣西、新疆為核心的四大環線區域旅遊目的

地，推動商業模式轉型，以連鎖化、規模化運營引領區域市場，實現從「經營資源、提供觀光」向「服務客戶、創造價值」轉變，保持中國 5A 級景區運營數量第一。其中，沙坡頭景區將通過業態升級與資源整合，聯動甘寧蒙旅遊小環線與青甘大環線，打造一站式國際沙漠旅遊度假目的地；德天景區將挖掘中越邊境文化資源，推進跨境旅遊合作區建設，整合區域資源並搭建垂直旅遊平台，打造國際一流跨境旅遊目的地；雲南公司將以大理洱海為核心，通過輕重資產結合、聯動瀘沽湖、稻城亞丁等項目，完善大滇西環線節點佈局，形成區域輻射效應。

主題公園業務將通過 IP 賦能，煥新升級世界之窗和錦繡中華，錦繡中華將深耕中華文化 IP，主動與深圳市政府及股東方合作，爭取實現項目突破。世界之窗將圍繞全球經典文化沉浸式體驗定位，引入頂級 IP 並借助科技構建沉浸場景。同時謀劃推動上海航空主題樂園落地，做好項目前期規劃及策劃。同時持續關注行業投資併購機會。

本公司進一步強化香港和海南業務的發展，香港業務方面做好中環海濱項目的競標，爭取能夠成為本公司佈局香港的創新，成為本公司 IP 業務運營和實驗的平台。同時積極推進濱海度假、車船業務整合，生態遊、濱海遊、低空遊等特色產品。本公司將做好海南區域佈局規劃，緊盯海南自貿港建設發展新態勢，重點升級優化文昌航空航天旅遊體驗，豐富沉浸式觀禮、航天科普等特色業態，打造核心文旅標桿。



本公司高度重視國家對改進和加強中央企業控股上市公司市值管理工作要求，爭取在價值創造、價值釋放方面有所突破，在推進業績增長的同時，繼續探索資產盤活等手段，通過常態化開展投資者交流，健全定期業績說明會機制，豐富路演、反向路演等多元渠道，主動覆蓋二級市場關鍵意見領袖，提升溝通質量，同時做好市場聲音反向反饋，為公司研判戰略可行性提供參考；研究推進各項股東回報舉措，形成資源協同效應，助力戰略落地。

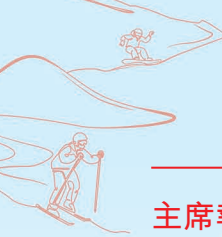
本集團積極履行企業社會責任，承擔雲南香格里拉、德欽結對幫扶任務，圓滿完成各項幫扶任務。完成霞若星空項目業態提升，引入研學項目填補地方空白，成為項目新的收入增長點。推動虎跳峽精品民宿項目、哈巴雪山精品民宿項目主體建築施工完成。牽頭舉辦「中旅暖春幫扶行迎新樂購促振興」幫扶農特產和非遺展銷會活動，精準聯動各幫扶點，參展地域覆蓋雲南、貴州、江西、四川、甘肅、廣東等 6 省份 10 個縣市，活動信息被國家農村農業部官方公眾號「中國鄉村振興」收錄發佈。推動德欽谷扎溫泉項目、南極洛度假項目提升改造工程開工。2025 年全年兩幫扶縣市 40 篇宣傳稿件被中新網、中國新聞、騰訊新聞等主流媒體轉載報道。

本集團一貫重視企業管治，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。對於重點子企業，從市場、資產整合等方面提前謀劃存量、增量目標，特別同步關注持續發展，系統性地推進落實整改，持續提升風險防控能力。

## 展望未來

展望二零二六年，地緣衝突愈演愈烈，多邊貿易被加徵關稅陰霾持續籠罩。人工智能蓬勃發展，驅動經濟和社會進步。美聯儲貨幣政策的影響因素複雜疊加，削弱降息路徑的確定性。儘管外部環境複雜多變，中國堅定不移加快培育發展新質生產力，輔以供給側深化改革改善營商氣氛，旨在推動經濟發展模式高質量轉型。因此，預期中國產業動能不斷向新向優，經濟發展保持較強韌性和活力。隨着「十五五」規劃開局，將推動中國旅遊業邁向「旅遊強國」，重點在於文旅深度融合、高質量發展與數字化轉型；預期國內旅遊業將繼續保持增長，但仍面臨較大挑戰。

憑藉香港作為國際金融中心的地位以及與中國內地經濟的深度融合，香港經濟與股市將延續漸進式復甦態勢，但基於外部環境仍面臨較大挑戰。隨着「十五五」規劃，香港將積極對接國家戰略，發揮「中外文化藝術交流中心」優勢，推動「旅



## 主席報告書

遊+」融合發展(如文旅、體旅、賽事)，構建粵港澳大灣區世界級旅遊目的地。隨著旅遊及商業活動進一步復甦，旅遊業與私人消費亦有望改善。政府吸引人才、推動創新及發展新興產業的政策，或將為中期增長提供額外動力。

本集團將落實行業領先計劃，通過對標尋找差距、改善關鍵指標、推進核心能力建設和優化業務競爭戰略等措施，進一步提升業務競爭能力。本公司二零二六年開局良好，二零二六年一至二月旅遊景區及相關業務總綜合入園人數及收入均較去年增長超過兩成。本集團對整體業務的基本面保持審慎樂觀，將竭盡所能，積極落實各項工作，保持經營的平穩增長，加快突破發展瓶頸，為股東創造更大價值。在此，本人謹此向董事會、管理層和全體員工致以衷心謝意，感謝



各人一直專心致志，忠誠勤勉，以專業表現為本集團作出寶貴貢獻。

吳強  
董事局主席

香港，二零二六年三月三十一日





## 管理層討論及分析

### 業績概述

二零二五年，在持續的地緣政治動盪及日益加劇的國內壓力背景下，中國經濟整體保持穩定。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。二零二五年中華人民共和國（「中國」）生產總值（「GDP」）同比增長 5.0%，該增長反映了宏觀政策協同發力的直接成效，亦顯示在內需逐步修復及新質生產力發展的帶動下，內生增長動能正逐步增強。根據國際貨幣基金組織的預測，二零二六年中國內地經濟預期將實現穩健溫和增長，增長率為 4.5%。時值「十五五」規劃開局之年，政策重點正轉向提振內需及穩定房地產市場以應對外部挑戰。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。

年內，本集團已終止經營其旅遊地產業務。綜合損益及其他全面收益表中的比較數字已予重列，以反映該變動。有關詳情，請參閱下文「業務發展」一段。

二零二五年，本集團持續經營業務綜合收入為 40.76 億港元，較上年減少 2%，持續經營業務稅前利潤為 3.74 億港元，上年持續經營業務稅前利潤為 5.60 億港元。年內虧損為 2.72 億港元，其中年內終止經營業務虧損為 5.03 億港元，而年內持續經營業務利潤則為 2.31 億港元。股東應佔虧損為 2.82 億港元，上年股東應佔利潤為 1.06 億港元。持續經營業務應佔利潤為 2.64 億港元，較上年減少 43%。截至二零二五年十二月三十一日止年度的虧損主要由於本集團就



## 管理層討論及分析

相關被分派的旅遊地產業務資產作出的減值撥備，以及與實物分派旅遊地產業務相關的一次性累計匯兌差額的重新分類，以及投資性物業公允值隨市場波動下降所致。

本集團財務狀況仍然穩健良好。截至二零二五年十二月三十一日，總資產為 183.25 億港元，較上年減少 25%；股東應佔權益為 112.70 億港元，較上年減少 30%；現金及銀行結餘、已抵押及受限制存款的總額為 29.93 億港元，較上年增長 22%，扣除借款總額 24.02 億港元(包括控股公司借款、一間同系附屬公司借款、銀行及其他借款)後，淨現金為 5.91 億港元，較上年減少 8%。

### 股息

於二零二五年十月十二日，董事局建議以實物分派方式向本公司股東分派中旅康養度假控股有限公司(「中旅康養」)的股份作為特別股息。股東每持有一股本公司股份有權獲發一股中旅康養股份，或選擇以每股 0.336 港元獲取現金。實物分派已於二零二五年十二月二十二日完成。

董事局建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之

末期股息每股 1 港仙(二零二四年：無)，經股東周年大會批准後，將於二零二六年六月三十日派發予股東。

### 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」)、深圳錦繡中華發展有限公司(「錦繡中華」)、中旅西南(重慶)旅遊發展有限公司(「重慶遊樂園」)；
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」)、天





創國際演藝製作交流有限公司(「天創公司」)、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」)；

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：吉林省松花湖國際度假區開發有限公司(「松花湖公司」)、中旅(北京)冰雪體育發展有限公司(前稱「北京萬冰雪體育有限公司」)(「萬冰雪公司」)、中旅(海南)航天旅遊發展有限公司(「中旅海南」)、中旅森泊(深圳)旅遊度假有限公司(「大鵬森泊」)、中旅度假旅遊管理(海南)有限公司(「中旅度假」)；
4. 旅遊地產(終止經營業務)：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」)、港中旅(安吉)旅遊發展有限公司(「安吉公司」)、中旅(深圳)城市發展有限公司(「中旅城市」)。

二零二五年，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，整體收入和利潤較去年均下降。二零二五年，本集團旅遊景區及相關業務持

續經營業務總體收入為 18.80 億港元，較上年減少 0.4%；應佔利潤為 0.87 億港元，而上年應佔利潤為 1.68 億港元。

### 主題公園

二零二五年，主題公園收入為 5.20 億港元，較上年減少 13%；應佔利潤為 0.12 億港元，較上年減少 81%。

二零二五年，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「夢華錄」、「長安的荔枝」等知名 IP 升級演藝，帶動夜場人數和收入增長，並將深入挖掘民族文化 IP 與非遺活態傳承資源，打造「文化 + 演藝 + 科技」三位一體的差異化產品體系。

### 自然人文景區目的地

自然人文景區目的地收入為 12.67 億港元，較上年下降 2%；應佔利潤為 0.65 億港元，較上年下降 41%。

沙坡頭景區收入為 4.45 億港元，較上年減少 4%，應佔利潤為 0.35 億港元，較上年下降 17%。沙坡頭景區成功舉辦首屆「青春漠漠·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；面對市場競爭，沙坡頭景區打造多層級酒店群，豐富主題活動，全力推進一流沙漠旅遊度假區。德天景區取消登高項目，收入為 2.88 億港元，與上年相近。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



## 管理層討論及分析

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，收入有所增長。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，新疆庫爾德寧景區借力新媒體宣傳躋身新晉網紅景區，遊客量大幅增長 145%。千島湖公司為千島湖景區統一的運營管理主體，收入較上年減少 2%，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，雲南公司推出「Hello 大理 2025 新春韻」等系列主題活動，收入 1.75 億港元，較上年增長 32%，成為生態類景區創新破局的示範標桿；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。天創公司從事策劃創意及演藝管理業務，年內成功實現《功夫傳奇之南少林》劇目落地福建省泉州市影劇院，收入較上年增長 44%。中旅智業從事提供旅遊策劃服務，收入較上年

減少 4%，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，將進一步提升規劃、營銷、運營三大業務能力。

### 休閒度假景區目的地

休閒度假景區目的地收入為 0.93 億港元。應佔利潤為 0.10 億港元。其中，松花湖公司和萬冰雪公司為本集團錄得收入貢獻分別為 0.78 億港元及 0.10 億港元。

於二零二五年九月三十日，本公司之全資附屬公司中旅風景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」）及松花湖公司（為長春萬科的全資子公司）訂立股權轉讓協議，本公司同意以代價人民幣 2.95 億元收購松花湖公司的 100% 股權（由於協議約定的安全整改費和產權辦理費超過人民幣 2,000 萬元，第四期款項不用支付，最終代價為人民幣 2.75 億元）。於二零二五年九月三十日，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」）及萬冰雪公司（為萬科酒管的全資子公司）訂立股權轉讓協議，本公司同意以代價人民幣 500 萬元收購萬冰雪公司的 100% 股權。上述收購於二零二五年十月二十七日完成。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 8 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。有關詳情請參閱本公司日期為二零二五年九月三十日的公告。

### 旅遊地產(終止經營業務)

旅遊地產收入為 3.33 億港元，較上年減少 27%，應佔虧損為 3.46 億港元，較上年增加 125%。虧損擴大主要由於珠海海泉灣及咸陽海泉灣計提資產減值撥備，以及與年內實物分派旅遊地產業務相關的累計匯兌差額的重新分類所致。

珠海海泉灣收入為 1.30 億港元，較上年減少 41%，主要由於房地產結轉收入減少；珠海海泉灣開拓療休養業務，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；2025 年 7 月推出《爆笑蟲子》主題區。咸陽海泉灣收入較上年減少 35%，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減少 27%，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。聯營公司珠海市恆大海泉灣置業有限公司錄得分佔虧損約 0.13 億港元。



### (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。中國出入境管理局於二零二五年七月一日起實施為台灣「首來族」辦理台灣居民來往大陸通行證減免證件費政策。二零二五年，本集團旅遊證件及相關業務收入為 2.80 億港元，較上年減少 19%；應佔利潤為 1.11 億港元，較上年減少 37%。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。

香港政府舉辦一系列盛事活動推動訪港旅客增加並提振業界，進而帶動酒店業務表現，儘管面對周邊城市的競爭，本集團旗下酒店的入住率均錄得升幅，收入同步增長。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，中國內地酒店業務保持平穩發展。二零二五年，本集團酒店業務收入為 8.87 億港元，較上年增長 8%；應佔利潤為 2.04 億港元，較上年下降 10%。

### 主要經營數據

	二零二五年	二零二四年
<b>港澳六間酒店及一家服務式公寓</b> <i>(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)</i>		
平均入住率 (%)	96	95
平均房價(港元)	792	760
<b>北京維景酒店</b>		
平均入住率 (%)	77	81
平均房價(人民幣)	700	706

### (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，客運業務收入為 10.07 億港元，較上年減少 8%；應佔利潤為 0.02 億港元，上年應佔虧損為 0.11 億港元。

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。客車業務受港人北上、全運會等利好



因素帶動，營收達 4.64 億港元，創近五年新高。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「世界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，踐行「悅天地之美，享人文之萃」的企業使命，以 IP 和科技創新為驅動，重點聚焦主題公園、休閒度假目的地、自然人文景區三個賽道，深度洞察客戶需求，豐富場景體驗，積極佈局冰雪旅遊和旅遊民宿、景區演藝等新業務。

本集團堅持將貫徹指示批示精神貫穿戰略全局，深度融入「十五五」規劃編制。紮實謀劃未來五年發展，在全面梳理「十四五」工作的基礎上，結合新形勢、新任務，深入研究、充分論證，形成「十五五」戰略規劃體系。提出了以主題公園、自然人文景區等為核心業務，夯實發展根基；以 IP 與科技為兩大創新驅動；積極通過佈局冰雪新賽道、IP 打造新內容、流量運營新模式，構築第二增長曲線，規劃將為本公司今後的發展發揮重要戰略引領作用。

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。世界之窗《LOVESHOW》帶來全新視覺體驗，錦繡中華繼《夢華錄》後新推出京劇四合院「翠湖」新品。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，年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，二零二五年接待境外遊客 4.56 萬人次，同比增長 41%，《人民日報》整版報導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，



## 管理層討論及分析

二零二五年上半年已停業進行改造及設備更新，確保安全運營，目前已完成更新。中旅瀘沽湖的嵐岳酒店已於二零二四年九月開業運營，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。

本公司開展景區、酒店輸出管理業務，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全產業鏈整合輸出管理服務能力，現擁有輸出管理項目 35 家，其中 5A 級 6 家，4A 級 11 家。「十五五」期間將聚焦戰略併購、平台及能力建設，梳理景區管理的標準化流程，形成可複製的輸出管理模式。

本公司發展戰略持續檢討業務佈局，並可能考慮採取其認為改善本集團核心競爭力與整體盈利能力的進一步行動，以實現股東利益的最大化。二零二五年下半年，本公司將旅遊地產業務（主要由珠海海泉灣、咸陽海泉灣、安吉公司、中旅城市及中旅海泉灣風景（成都）置業有限公司營運）的權益重組至中旅康養持有，從而成立重組後的中旅康養及其附屬公司（「中旅康養集團」），並透過實物分派中旅康養股份將中旅康養集團從本集團分拆（「實物分派」）。股東可選擇根據其於本公司的持股比例收取中旅康養股份或收取現金替代。為促成實物分派，本公司控股股東已承諾：(i) 接受並持有實物分派項下全數中旅康養股份（即不選擇現金替代）；及 (ii) 就

選擇現金的股東（如有）未有接納的中旅康養股份而言，在實物分派完成時或前後向本公司收購或安排其全資附屬公司收購該等私人公司股份，並向本公司支付與其應付或已付給選擇現金的股東的現金替代等值的代價。於實物分派完成後，中旅康養將不再為本公司的附屬公司，並將由本公司控股股東（或其全資附屬公司）及選擇實物分派的股東持有。旅遊地產業務的財務業績自實物分派完成當日起從本集團的綜合財務報表中分拆。透過實物分派本集團可在降低整體債務水平，並盡量減少其在波動性地產市場的風險。實物分派已於二零二五年十二月二十二日完成，本公司錄得一次性虧損約 1.52 億港元，主要由於與旅遊地產業務相關的累計匯兌差額的重新分類所致。有關詳情請參閱本公司日期為二零二五年十月十二日及二零二五年十一月十四日的公告，以及日期為二零二五年十月二十八日的通函。

### 數字化轉型

本公司堅持科創引領、數實融合，全面推動數字化轉型與前沿技術場景化應用，培育新質生產力，助力業務增長。二零二五年，依托旅遊目的地數字化平台，持續推動企業業務線上化和一體化運營，為遊客提供一機遊體驗，平台復用效益顯著，已累計為 31 個項目提供支持，平台全年交易額、新增會員數均創新高，同比增長顯著。數據平台全面整合核心業務系統，建成「採、存、管、用」一體化數據底座，集成客戶評論、經營分析、實時客流等多層級管理看板，支撐數據



洞察與運營提升。積極應用 AI 技術、打造沉浸式體驗、佈局低空經濟，培育增長新動能。基於 DeepSeek、Qwen3 等大模型自主研發 AI 智能體開發平台，上線「目的地 AI 伴遊」智能體，在 12 家重點景區推廣應用，獲評廣東省「人工智能 + 文旅」應用場景典型案例；推出「AI 員工助手」及「客戶評論分析智能體」，處理內部諮詢近萬條，自動化分析評論數據超 45 萬條並生成深度用戶洞察報告，為精細化運營提供數據支撐。深圳世界之窗 SpaceS 數字沉浸館等 5 個 XR/MR 項目投入運營，驗證科技文旅商業化路徑。前瞻佈局低空經濟，中信海直直升機業務落地珠海海泉灣，本公司與中國電信深圳分公司簽訂低空經濟合作協議，打造「飛行體驗 + 地面消費」融合模式。

展望二零二六年，本公司將以通過 AI 重塑業務與管理為目標，持續深化 AI 智能體規模化應用，推動目的地智慧旅遊平台全面升級，強化數據洞察賦能科學決策，拓展沉浸式體驗新業態，以科技創新驅動公司業務高質量發展。

### 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」。此外，信德中旅計劃通過靈活運用現有的直升機資源或引入新型載客飛行器，進一步拓寬與大灣區各城市間的低空跨境客運網絡，此舉不僅能促進粵港澳大灣區核心城市間的互動與交流，同時也將豐富信德中旅的客運服務範疇。

### 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，目前安巴拉島已完成吹填及護岸施工，並完成各專業方案設計，致力將項目建設為高品質度假村，並將完善 HOH 公司的公司治理體系。

## 管理層討論及分析

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，該酒店定位於中高端市場，能夠為本公司獲得穩定的、具有競爭力的收益。

二零二四年，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。二零二五年本集團持續推進馬灣公園二期的品牌重塑、宣傳推廣、遊客導入、活動節事等事項，完成「馬灣 1868」品牌包裝發佈、宣傳片拍攝製作、十月藝術策展及大師工作坊、協同香港中旅社陸續導客等。

二零二六年二月，本公司與合資方組建合資公司，參與香港中環海濱項目的競標，爭取能夠成為本公司佈局香港作出創新，擴大利潤增長點。

本公司在資本市場、新媒體營銷、社會責任等方面成效明顯。本公司股份成功回歸港股通，全年成交量、平均股價均較二零二四年明顯提升。

### 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。

### 僱員人數及薪酬

於二零二五年十二月三十一日，本集團聘用 7,009 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借款作為業務的營運資金。截至二零二五年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘、已抵押及受限制存款 29.93 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 24.02 億港元，負債與資本比率為 39%，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。

### 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

截至二零二五年十二月三十一日，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。詳情載於合併財務報表附註 33。

### 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，於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，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，本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度內並無有關重大投資或資本資產之未來計劃。

### 或然負債

截至二零二五年十二月三十一日，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)。

### 展望

二零二五年，全球與國內形勢日益複雜，中國經濟在應對重大壓力的同時展現出非凡韌性。宏觀經濟政策有效協調，在穩增長、調結構與防風險之間取得平衡。在消費與出口雙引擎驅動下，配合新質生產力加速發展，經濟整體保持平穩運行。根據國家統計局公佈的數據，二零二五年中國 GDP 同比增長約 5.0%。

國際局勢複雜多變，不確定性與挑戰持續並存。在此背景下，中國達成「十四五」收官目標，經濟發展呈現「穩增長、提質效、促轉型」態勢。今年是「十五五」開局之年，也是本公司加快轉型升級、全面提質增效、向優向新發展的關鍵一年，本公司將全面落實「十五五」規劃各項目標任務，確保開好頭、起好步。

二零二六年甫開局，便迎來更具爆炸性的變亂。俄烏衝突已延宕四年，加沙歷近兩年半戰火，最新的伊朗戰事可能演變成對中東地區最具破壞力的亂局，還有委內瑞拉、古巴和格陵蘭連番接踵遭受威脅。美元不再是「避風港」，金價則突破天際。美國最高法院對關稅的裁決可能導致一連串潛在危機與管理挑戰。

預期香港及中國內地經濟於二零二六年將維持緩慢增長勢頭，但受地緣政治因素的發展及國際貿易、關稅問題的影響，前景仍然面臨挑戰。在經濟前景明朗化前，預期企業投資／業務擴張及個人消費的風險取向在短期內維持保守。

香港方面，受惠於強勁的新股上市活動、寬鬆的借貸成本、穩定的香港銀行同業拆息及有利的政府政策，香港股市於過去一年錄得穩健增長。

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。

展望未來，地緣政治風險與貿易緊張仍是全球經濟前景的主要變數。香港的復甦進程正溫和推進。隨着金融市場回暖、氣氛好轉，加上美國可能減息，將會迎來更為有利的營商環境。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。



# 董事局報告

香港中旅國際投資有限公司(「本公司」)董事(「董事」)局(「董事局」)將其報告書連同本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二五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，且本集團主要附屬公司之主要業務載於合併財務報表附註39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指定活動而進行之進一步討論和分析，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、在二零二五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，以及對本公司的環境政策及表現的討論，載於本年報第12至16頁之「主席報告書」章節、第17至28頁之「管理層討論及分析」章節、第7頁之「財務回顧」章節、第44至57頁之「企業管治報告」章節、第58至100頁之「環境、社會及管治報告」章節及第203至207頁之合併財務報表附註44內。

## 本集團溢利

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之溢利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107至210頁。

## 股息

董事不建議派付中期股息(二零二四年：1.5港仙)。於二零二五年十月十二日，董事局建議以實物分派方式向本公司股東(「股東」)分派中旅康養度假控股有限公司(「中旅康養」)的股份作為特別股息，或選擇以每股0.336港元獲取現金。實物分派已於二零二五年十二月二十二日完成。董事建議

向於二零二六年六月八日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息每股1港仙(二零二四年：無)。

於本年報日期，董事局並不知悉有任何股東已放棄或同意放棄任何股息的安排。

## 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36。

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45及合併權益變動表。

## 股票掛鈎協議

除下文「購股權計劃」一節所披露的本公司購股權計劃外，年內概無任何股票掛鈎協議存續。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司概無訂立任何股票掛鈎協議。

## 可分派儲備

於二零二五年十二月三十一日，根據香港法例第622章公司條例第291、297及299條之規定計算，本公司之可供分派儲備為9,346,166,000港元。

## 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任何上市證券。

## 捐款

年內，本集團作出慈善捐款9,563,000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：

吳強先生(主席)  
馮剛先生(總經理)  
李鵬宇先生

#### 非執行董事：

曾偉雄先生  
鄭江先生(於二零二五年七月二十二日獲委任)  
范志識先生  
陶曉斌先生(於二零二五年八月二十日辭任)

#### 獨立非執行董事：

宋大偉先生  
方璇女士(於二零二五年三月二十六日獲委任)  
錢建農先生(於二零二五年八月二十日獲委任)  
謝祖擘先生(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)

根據上市規則第 3.13 條所載的獨立性指引，本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

根據本公司組織章程細則(「細則」)第99條，吳強先生、李鵬宇先生及宋大偉先生須於即將舉行之股東周年大會輪值告退並合資格且願意重選連任。

根據細則第90條，鄭江先生及錢建農先生(分別於二零二五年七月二十二日及二零二五年八月二十日獲董事局委任)均將於應屆股東周年大會上退任，並符合資格且願意膺選連任。

擬在即將舉行之股東周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報告第8至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全體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13.51B(1)條，自二零二五年中期報告日期以來，並無須予披露董事資料之變動。

錢建農先生獲委任為獨立非執行董事，自二零二五年八月二十日起生效。彼已確認，其已於二零二五年八月二十日取得上市規則第3.09D條所指的法律意見，並且了解自己作為本公司董事在上市規則下的法律義務。



鄭江先生獲委任為非執行董事，自二零二五年七月二十二日起生效。彼已確認，其已於二零二五年七月二十二日取得上市規則第3.09D條所指的法律意見，並且了解自己作為本公司董事在上市規則下的法律義務。

方璇女士獲委任為獨立非執行董事，自二零二五年三月二十六日起生效。彼已確認，其已於二零二五年三月二十六日取得上市規則第3.09D條所指的法律意見，並且了解自己作為本公司董事在上市規則下的法律義務。

### 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並在薪酬委員會的推薦下來決定其他酬金。截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無訂立任何安排致使董事放棄或同意放棄酬金。

### 競爭業務

概無董事被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務內擁有根據上市規則第8.10條須予披露的權益。

### 薪酬制度

本集團之薪酬制度包括基本薪金、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。概無任何個別僱員或董事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

除本報告內所披露董事於關連交易及持續關連交易之權益外，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。

### 重大合約

除本報告中披露的關連交易及持續關連交易外，於年末或本年度任何時間，本公司或其任何附屬公司與本公司或其任何附屬公司的控股股東之間不存在任何重大合約(包括提供服務的合約)。

### 退休計劃

本集團退休計劃之詳情列於合併財務報表附註2.4。

### 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)香港中旅(集團)有限公司(「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一項款項。

### 關連交易及持續關連交易

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內及直至本報告日期，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

於二零二五年十月十二日，董事局建議向股東實施建議分派（「建議分派」），即由本公司以實物形式分派中旅康養度假控股有限公司股份（「私人公司股份」）（「實物分派」），及提供現金替代。根據建議分派，(a) 實物分派應按每股股份對應一股私人公司股份的基準實施；及(b) 根據現金替代應就選擇現金的股東持有的每一股股份支付0.336港元現金代價。為促成建議分派，控股股東（中國旅遊集團有限公司（「中國旅遊集團」）及香港中旅（集團）有限公司（「中旅（集團）」）已承諾：(i) 根據其截至記錄日期在本公司的持股量，選擇、接受並持有實物分派項下全數私人公司股份（即不選擇現金替代）；及(ii) 就選擇現金的股東（如有）未有接納的私人公司股份而言，在建議分派完成時或前後向本公司收購或安排其全資附屬公司收購該等私人公司股份，並向本公司支付與其應付或已付給選擇現金的股東的現金替代等值的代價（「可能交易」）。

中旅（集團）擁有本公司已發行股本61.15%權益，並為本公司之控股股東。中國旅遊集團擁有中旅（集團）之全部已發行股本。中國旅遊集團與中旅（集團）均為本公司之關連人士。可能交易構成根據上市規則第14A章項下本公司的一項關連交易。由於可能交易的相關適用百分比率至多超過5%但低於25%，故可能交易亦構成上市規則第14章項下本公司的一項須予披露交易。因此，可能交易須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

於二零二五年十一月十四日舉行的本公司股東特別大會上，本公司獲獨立股東批准建議分派及可能交易。有關詳細資料，請參閱本公司日期為二零二五年十月十二日的公告及本公司日期為二零二五年十月二十八日的通函。

#### 持續關連交易

(i) 於二零二四年十一月十二日，本公司與中旅財務訂立一份金融服務框架協議（「二零二四年金融服務框架協議」），年期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，內容有關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。根據二零二四年金融服務框架協議，截至二零二七年十二月三十一日止三個年度各年的存款上限均為人民幣15億元。於二零二四年十二月二十三日舉行之本公司股東特別大會上，有關二零二四年金融服務框架協議（包括存款上限）的決議案獲50%或以上票數反對，故該決議案未獲通過為本公司之一項普通決議案。有關詳細資料，請參閱本公司日期為二零二四年十一月十二日及二零二四年十二月二十三日之公告，以及本公司日期為二零二四年十二月三日的通函。



於二零二五年三月二十六日，本公司與中旅財務訂立一份金融服務框架協議（「二零二五年金融服務框架協議」），年期自二零二五年三月二十六日起至二零二七年十二月三十一日止，內容有關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。根據二零二四年金融服務框架協議，截至二零二七年十二月三十一日止三個年度各年的存款上限均為人民幣2.4億元。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估計交易金額之適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）按年度計算均將低於0.1%，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全面豁免遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。由於二零二五年金融服務框架協議項下有關最高存款上限的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過0.1%但均低於5%，存款服務（包括存款上限）構成本公司的持續關連交易，須遵守申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守上市規則第14A章項下之通函（包括獨立財務建議）及獨立股東批准的規定。截至二零二五年十二月三十一日止年度的每日最高存款金額為人民幣2.38億元。有關詳細資料，請參閱本公司日期為二零二五年三月二十六日的公告。

於二零二六年三月三十一日，本公司與中旅財務訂立金融服務框架協議（「二零二六年金融服務框架協議」），內容有關中旅財務向本集團提供金融服務，年期自二零二六年金融服務框架協議生效日期起至二零二八年十二月三十一日止，據此，二零二五年金融服務框架協議項下截至二零二七年十二月三十一日止兩個年度各年的現有存款上限將修訂為人民幣12億元，並將尋求截至二零二八年十二月三十一日止年度存款服務之新上限人民幣12億元。二零二五年金融服務框架協議將於二零二六年金融服務框架協議生效日期終止。中旅財務為中國旅遊集團（本公司控股股東）的附屬公司，並因此為本公司關連人士。預期有關綜合授信服務（貸款服務除外）、委託貸款服務及跨境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）按年度基準計算將低於0.1%，故綜合授信服務（貸款服務除外）、委託貸款服務及跨境資金池服務獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下之規定。倘該等服務之交易金額超出上市規則第14A.76條之最低豁免水平，本公司將遵守上市規則項下之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定（倘適用）。由於二零二六年金融服務框架協議項下有關最高存款上限的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但均低於25%，故存款服務（包括存款上限）構成

本公司之須於披露交易及持續關連交易，須遵守上市規則第14章及14A章項下之申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定。預期本公司將於二零二六年四月三十日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)二零二六年金融服務框架協議(包括存款上限)、獨立財務顧問及獨立董事委員會各自之意見及股東周年大會通告。

(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(「中旅證件服務」)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) 與中國旅遊集團系公司(作為承租人)訂立租賃安排(附註(3))；
- (d) 向中國旅遊集團系公司(作為承租人)出租旅遊管理系統(附註(4))；及
- (e) 向中旅(集團)提供通行證IC卡委託採購服務(附註(5))。

附註：

- (1) 於二零二一年五月十五日，本公司之間接非全資附屬公司中旅物業投資與中旅(集團)(本公司之控股股東，故為本公司之關連人士)訂立協議(「代理協議」)，訂明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」)，固定年期至二零二七年六月三十日。

於二零二零年六月一日，中旅物業投資與中旅證件服務(本公司之間接全資附屬公司)訂立有關代理協議之委託轉讓契據，據此，各方同意中旅證件服務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承擔其於代理協議項下的權利及利益，期限自二零二零年六月一日起至二零二七年六月三十日止。

中旅證件服務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。於二零二一年十二月二十三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，截至二零二四年十二月三十一日止三個年度各年最高年度總價值為3.1億港元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十一月十六日之公告及日期為二零二一年十二月七日之通函。

由於在香港及中國與COVID-19疫情有關的旅遊限制及社交措施放寬後對旅行許可證管理服務的需求不斷增加，截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度各年旅行許可證管理服務之年度總值預計將不足，於二零二三年十月九日舉行的本公司股東特別大會上，本公司取得獨立股東有關將截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度各年的年度上限由3.1億港元修訂為4億港元的批准。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二三年八月三十日的公告及二零二三年九月二十日的通函。

根據上市規則第14A章，由於中旅(集團)為本公司之控股股東，故為本公司之關連人士。



儘管代理協議尚未屆滿且直至二零四七年六月三十日仍然有效，為了遵守上市規則，截至二零二四年十二月三十一日止三個年度之旅行許可證管理服務年度上限須予重續。

於二零二四年十二月二十三日舉行之本公司股東特別大會上，本公司獲得獨立股東批准截至二零二七年十二月三十一日止三個年度各年之年度最高總值3.255億港元。有關詳細資料，請參閱本公司日期為二零二四年十一月十二日的公告及日期為二零二四年十二月三日的通函。

- (2) 於二零二四年十二月三十一日，本公司與中國旅遊集團訂立一份租賃總協議(「二零二四年租賃總協議」)，以向中國旅遊集團系公司租賃辦公室物業，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。二零二四年租賃總協議項下截至二零二七年十二月三十一日止三個年度與持續關連交易有關之使用權資產總價值之年度上限分別為17,780,000港元、48,240,000港元及33,350,000港元。有關詳細資料，請參閱本公司日期為二零二四年十二月三十一日的公告。
- (3) 於二零二二年十二月三十一日，本公司與中國旅遊集團訂立租賃總協議(「二零二二年租賃總協議」)，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，為期三年，而本集團將繼續向中國旅遊集團系公司出租其辦公室物業及／或其他物業。截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年，二零二二年租賃總協議項下租賃交易的年度上限分別為1,460萬港元、1,600萬港元及1,760萬港元。

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二零二二年十二月三十日之公告。

- (4) 於二零二三年七月十四日，本公司與中國旅遊集團訂立旅遊管理系統租賃總協議(「二零二三年旅遊管理系統租賃總協議」)，自二零二三年十一月十日起至二零二五年十二月三十一日為止，據此，本集團將繼續向中國旅遊集團系公司出租其旅遊管理系統及提供相關維護服務。

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，故根據上市規則中國旅遊集團為本公司的關連人士。根據上市規則，本公司與中國旅遊集團訂立二零二三年旅遊管理系統租賃總協議構成本公司之持續關連交易，並須遵守申報、公告及年度審閱規定。

截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年，二零二三年旅遊管理系統租賃總協議項下租賃交易的年度上限為400萬港元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二三年七月十四日的公告。

- (5) 於二零二三年八月三十日，本公司之間接全資附屬公司香港中旅科技電腦有限公司(「中旅科技」)與中旅(集團)訂立委託採購代理協議(「委託採購代理協議」)，期限自二零二三年八月三十日起至二零二五年十二月三十一日止，據此，中旅科技(作為代理人)將就通行證IC卡向中旅(集團)(作為委託人)提供委託採購服務。

由於中旅(集團)為本公司控股股東，根據上市規則第14A章，為本公司之關連人士。根據上市規則，中旅科技與中旅(集團)訂立委託採購代理協議構成本公司之持續關連交易，並須遵守申報、公告及年度審閱規定。

截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年，委託採購代理協議項下交易的年度上限為600萬港元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二三年八月三十日的公告。

上述持續關連交易於截至二零二五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二零二五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				截至二零二五年十二月三十一日止年度之實際金額
	二零二四年 千元	二零二五年 千元	二零二六年 千元	二零二七年 千元	
I. 與中旅(集團)系公司之持續關連交易					
(a) 由中旅證件服務提供旅行許可證管理服務	400,000港元	325,500港元	325,500港元	325,500港元	214,762港元
(b) 由中旅科技向中旅(集團)提供的通行證IC卡委託採購服務	6,000港元	6,000港元	不適用	不適用	2,095港元
II. 與中國旅遊集團系公司之持續關連交易					
(a) 與中國旅遊集團系公司(作為出租人)訂立租賃安排	34,000港元	17,780港元	48,240港元	33,350港元	15,808港元
(b) 與中國旅遊集團系公司(作為承租人)訂立租賃安排	16,000港元	17,600港元	不適用	不適用	3,990港元
(c) 向中國旅遊集團系公司(作為承租人)出租旅行管理系統	4,000港元	4,000港元	不適用	不適用	3,854港元
(iii) 於二零二三年十一月十日，本公司與中旅(集團)之直接全資附屬公司中國旅遊集團投資運營有限公司(「中旅投資」)訂立物業管理服務總協議(「二零二四年物業管理服務總協議」)，期限為自二零二三年十一月十日起至二零二五年十二月三十一日止，據此，中旅投資及其附屬公司以及聯繫人士(不包括本集團)將繼續向本集團提供物業管理服務。					

由於中旅(集團)為本公司之控股股東，故其為本公司之關連人士。由於中旅(集團)持有中旅投資之全部已發行股本，根據上市規則，中旅投資為本公司之關連人士。根據上市規則，本公司與中旅投資訂立二零二三年物業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、公告及年度審閱規定。

截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年，二零二三年物業管理服務總協議項下租賃交易的年度上限分別為人民幣343萬元、人民幣728萬元及人民幣829萬元。截至二零二五年十二月三十一日止年度，該等交易的實際金額為人民幣365萬元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十一月十日的公告。



上述持續關連交易已經獨立非執行董事審閱。獨立非執行董事確認該等截至二零二五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安永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」就本集團截至二零二五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，安永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。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司確認已遵守上市規則第14A章所載之披露要求。除上文所披露者外，截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無關連交易或持續關連交易(視情況而定)須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及年度審閱之規定。

### 董事及主要行政人員之權益

於二零二五年十二月三十一日，各董事及本公司主要行政人員概於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第十五部)之股份及相關股份中擁有本公司按照證券及期貨條例第352條而須予置存之登記冊所記錄之任何權益及淡倉，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的標準守則(「標準守則」)而知會本公司及聯交所之其他任何權益及淡倉如下：

#### 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	總權益	於二零二五年
	公司權益	個人權益	家族權益	於相關股份		十二月三十一日
				之權益		佔已發行股本百分比
馮剛先生	-	250,000	-	557,600	807,600	0.01%
李鵬宇先生	-	250,000	-	431,120	681,120	0.01%

除上述披露者外，於二零二五年十二月三十一日，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。

### 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。

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十二月三十一日，根據計劃授權可供授出之購股權數目分別為**514,241,910**股股份及**538,476,250**股股份。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，佔本公司股份總數約**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。有關詳細資料，請參閱本公司日期為二零二四年一月十九日的公告。

截至二零二五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之購股權變動詳情載列如下。

參與者姓名或類別	購股權數目					於二零二五年 十二月 三十一日結餘	授出日期	行使期 (附註1及6)	行使價 (港元)
	於二零二五年 一月一日結餘	年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效				
<b>董事</b>									
馮剛	1,098,800	-	-	-	(541,200)	557,600	二零二三年 一月二十七日	二零二五年 一月二十七日 至二零二三年 一月二十六日	1.72
李騰宇	849,560	-	-	-	(418,440)	431,120	二零二三年 一月二十七日	二零二五年 一月二十七日 至二零二三年 一月二十六日	1.72
小計	1,948,360	-	-	-	(959,640)	988,720			
<b>其他僱員合計</b>	35,134,800	-	-	-	(21,929,200)	13,205,600	二零二三年 一月二十七日	二零二五年 一月二十七日 至二零二三年 一月二十六日	1.72
	2,338,300	-	-	-	(1,345,500)	992,800	二零二四年 一月十九日	二零二六年 一月十九日 至二零二三年 一月十八日	1.72
小計	37,473,100	-	-	-	(23,274,700)	14,198,400			
總計	39,421,460	-	-	-	(24,234,340)	15,187,120			

附註：

1. 購股權之歸屬期由授出日期起直至下文附註6所詳述的行使期間開始為止。待達成下文附註7所載若干業績目標後，購股權可按以下方式行使。
2. 概無承授人獲授或將予獲授超過1%個人限額之購股權。
3. 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。
4. 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之聯繫人士授出。
5. 就採納的相關會計準則及政策而言，請參閱合併財務報表附註37。
6. 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	可行使購股權比例		
	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十九日(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十九日(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十九日(c)

7. 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將予達成的業績目標如下：

歸屬期	業績目標
歸屬期(a)	— 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率(「 $\Delta$ EVA」)大於0。
歸屬期(b)	— 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 $\Delta$ EVA大於0。
歸屬期(c)	— 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 $\Delta$ EVA大於0。

\* 上述淨利潤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
優秀和良好稱職	100%
基本稱職	90%
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。

8. 緊接購股權於二零二四年一月十九日授出日前的收市價為每股1.28港元。

除二零二三年購股權計劃外，於二零二五年十二月三十一日，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計劃／獎勵。

年內，就根據本公司所有計劃授出的購股權或獎勵可發行的股份數目除以年內已發行相關類別之加權平均股份(不包括庫存股份)數目約為0.27%。

### 主要股東之權益

於二零二五年十二月三十一日，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：

### 於本公司普通股之好倉

股東名稱	身份	所持股份數目	於二零二五年十二月三十一日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(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(附註3) 實益擁有人	105,592,000 282,004,000	1.91% 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。

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，於二零二五年十二月三十一日，董事並不知悉有任何其他人士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。

### 銀行及其他借貸

本集團於二零二五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300,000,000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。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(亞洲)有限公司(「工銀亞洲」)(作為貸款人)就總額最高為500,000,000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將於首次提取日期的第一個周年日期或之前償還。根據融資函件條款，本公司向工銀亞洲承諾(其中包括)於融資期限內中國旅行集團及中旅(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，工銀亞洲或會宣佈本公司因或有關融資欠付的所有未償還金額(不論實際或或然、當前或未來)將成為即時到期支付，惟工銀亞洲另外豁免或要求者除外。



於二零二五年十月十七日，本公司(作為借款人)與中國銀行(香港)有限公司(作為貸款人)就總額最高為500,000,000港元(或其若干其他貨幣之等值)之非承諾循環貸款融資訂立融資函件。根據該融資借入的所有款項(包括應計利息)須於各利息期末償還或續借，惟於任何情況下，每筆貸款須於相關提取當日起計不超過一年以本公司自有資金償還。儘管有上述規定，該融資項下借入的所有款項(包括應計利息)須於要求時悉數償還。根據融資函件的條款及條件，本公司已向銀行承諾(其中包括)：(1)中旅(集團)(本公司控股股東)應直接或間接持有本公司已發行股本的40%以上，並維持其作為本公司單一最大實益股東；及(2)中旅(集團)應由中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會直接或間接持有，並維持其作為本公司單一最大實益股東。

### 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，包括審閱本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之全年業績。

### 企業管治

本公司採用之主要企業管治常規已載於第44至57頁之企業管治報告內。

### 核數師

本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務報表由安永會計師事務所審核。安永會計師事務所將退任，但有資格重選連任。於二零二六年股東周年大會上將提呈一項決議案重新委任安永會計師事務所，並授權董事局釐定其酬金。

畢馬威會計師事務所已辭任本公司核數師職務，自二零二三年七月十一日起生效。安永會計師事務所已獲委任為本公司新任核數師，自二零二三年七月十一日起生效，以填補畢馬威會計師事務所辭任後所產生的臨時空缺。

代表董事局

吳強

主席

香港，二零二六年三月三十一日



# 企業管治報告

## 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。

於截至二零二五年十二月三十一日止整個年度，本公司遵守載於上市規則附錄 C1 之企業管治守則的守則條文（「守則條文」），惟以下偏離者外：

- 守則條文 C.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，主席通常亦可透過發出合理通知與獨立非執行董事私下會面。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 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至少每三年輪值告退一次。董事的主要委任條款及條件須由董事局不時釐定及審閱（在相關董事局委員會的建

議下），並記錄於相關董事局會議記錄／決議案中。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.1.3 規定，董事局主席應出席股東周年大會。董事局主席因其他公務，未能出席本公司於二零二五年五月二十一日舉行的股東周年大會（「股東周年大會」）。執行董事兼總經理馮剛先生擔任股東周年大會主席。彼連同出席股東周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周年大會上解答提問，從而令本公司於股東周年大會上與股東保持有效溝通。

## 董事局

### 組成

董事局目前包括九(9)名董事，即三(3)名執行董事、三(3)名非執行董事及三(3)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29至43頁「董事局報告」章節披露。非執行董事（包括獨立非執行董事）之委任並無指定任期，惟須根據細則至少每三年輪值告退一次。



董事局各成員間之關係(如有)披露於第8至11頁「董事簡介」章節項下。董事局成員之間，特別是主席與總經理之間，不存在任何關係(包括財務、商業、家庭或其他實質／相關關係)。

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。

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，而本公司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。目前，吳強先生擔任董事局主席及馮剛先生擔任總經理。

#### 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)及／或作出對本公司有重大影響的決議前，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。

董事局負責履行本公司之企業管治職責，包括(a)制定及審閱發行人之企業管治政策及常規；(b)審閱及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；(c)審閱及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；(d)制定、審閱及監察適用於僱員及董事的操行守則及合規手冊(如有)；及(e)審閱本公司遵守企業管治守則之情況及在企業管治報告內之披露。

### 董事局獨立性

本公司認可董事局獨立性對良好企業管治及董事局效率而言至關重要。董事局已制定機制，以確保任何董事的獨立意見及觀點。

董事局透過其提名委員會每年檢討管治架構及以下機制，以確保其效率：

1. 九(9)名董事中三名為獨立非執行董事，符合上市規則關於董事局須擁有至少三名獨立非執行董事且須委任佔董事局至少三分之一的獨立非執行董事的規定。
  2. 提名委員會將於獲提名為新獨立非執行董事的候選人獲委任前評估該候選人的獨立性、資格及投入時間，亦每年評估現有獨立非執行董事的持續獨立性及其投入時間。全體獨立非執行董事須每年根據上市規則第3.13條書面確認其符合獨立性規定，並披露彼等於公眾公司或組織中所擔任職務的數量及性質以及其他重大承擔。
  3. 倘個別董事及／或董事局委員會按該等委員會的職權範圍所述要求時，均可獲得外部獨立專業意見。
  4. 鼓勵所有董事在董事局／董事局委員會會議上自由表達其獨立意見及富建設性之質疑。
  5. 將不會向獨立非執行董事授予具有績效相關要素之以權益為基礎之薪酬。
  6. 於合約、安排或其他建議中擁有重大權益之董事(包括獨立非執行董事)不得就批准該等合約、安排或其他建議之任何董事局決議案投票或計入法定人數。
  7. 定期與獨立非執行董事召開會議，以使彼等就本集團的關鍵事宜分享並發表意見和觀點。
- 董事局已審閱上述機制的執行情況，以確保於截至二零二五年十二月三十一日止年度內可向董事局提供獨立意見及觀點，並信納該等機制仍為有效。

### 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。於年內，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／ 或會議及／或論壇	在學術研討會及／ 或會議及／ 或論壇上講話	閱讀與經濟、 一般商務、 旅遊業或董事職責及 責任等有關的報刊、 雜誌及最新資料
<b>執行董事：</b>			
吳強先生	√	√	√
馮剛先生	√	—	√
李鵬宇先生	√	—	—
<b>非執行董事：</b>			
曾偉雄先生	√	—	√
鄭江先生	√	√	√
范志識先生	√	—	√
陶曉斌先生	√	—	√
<b>獨立非執行董事：</b>			
宋大偉先生	√	—	√
方璇女士	√	√	√
錢建農先生	√	√	√
謝祖堉先生	√	√	√
張小可先生	√	√	√
黃輝先生	√	√	√
陳志宏先生	√	√	√

附註1：方璇女士獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零二五年三月二十六日起生效。

附註2：鄭江先生獲委任為本公司非執行董事，自二零二五年七月二十二日起生效。

附註3：陶曉斌先生辭任本公司非執行董事，自二零二五年八月二十日起生效。

附註4：謝祖堉先生、張小可先生、黃輝先生及陳志宏先生辭任本公司獨立非執行董事，自二零二五年八月二十日起生效。

附註5：錢建農先生獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零二五年八月二十日起生效。

### 董事局會議

截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事局共舉行了四(4)次定期會議及一(1)次特別會議。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內發出通知。

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。所有董事局轄下委員會均按照其職權範圍獲董事局授予權限，股東可於本公司網站及聯交所網站查閱有關職權範圍。

### 審核委員會

成員：

獨立非執行董事：方璇女士(主席)

宋大偉先生

錢建農先生

審核委員會負責審閱本集團財務資料，監管本集團財務報告、風險管理及內部監控系統，與外聘核數師維持適當關係及執行企業管治職能。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，審核委員會共舉行兩次會議，審閱截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核財務報表及截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表，以及考慮宣派末期及中期股息。審核委員會亦審閱內部審計報告(由本集團內部審計部門編製)、內部監控報告、企業管治報告(包括本公司企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展，以及本公司有關遵守法律及監管規定的政策及常規等)及外部核數師的續聘(包括核數師薪酬)、本公司從事會計及財務申報職能的員工的資源充分水平、資歷及經驗以及與管理層及外部核數師審閱及討論風險管理及內部監控系統及會計政策及實務。



本公司截至二零二五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： 方璇女士(主席)

宋大偉先生

錢建農先生

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。截至二零二五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。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，薪酬委員會已舉行兩次會議，檢討二零二五年度董事袍金、二零二四年人工成本執行情況及年內人工預算安排。薪酬委員會亦檢討向管理人員發放的獎金及因未能達成若干業績目標而導致購股權失效的情況。薪酬委員會已審閱本集團的薪酬政策及薪酬方案，包括評估個人表現、本公司所提供獎勵的吸引力、挽留人才及激勵措施，以及本集團的財務狀況及表現後，決定於本年度不建議授出任何購股權。

**提名委員會  
成員：**

執行董事： 吳強先生(主席)

獨立非執行董事： 宋大偉先生

方璇女士

錢建農先生

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。本公司已採納董事提名政策(「提名政策」)，當中載列董事局就提名及挑選董事而採納的方法及程序。提名委員會負責檢討董事局的架構、規模及組成(包括根據董事局多元化政策實現董事局多元化)，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以及根據提名政策更新董事局的組成，以保持董事局的獨立性及完整性。其應透過若干既定渠道(包括內部推薦、公開招聘及招聘機構)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。委員會將參考董事局成員多元化政策的準則及提名政策所載程序及原則，提名其認為合適的人士。

於二零二五年，提名委員會已舉行一次會議，檢討董事變更、二零二五年股東周年大會重選之退任董事，年內董事局之架構、規模及組成。

提名委員會相信，退任董事將繼續憑藉其技能、經驗及知識為董事局作出貢獻。提名委員會亦注意到，本公司獨立非執行董事概無長期擔任獨立非執行董事。

### 董事局多元化政策

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本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。最終將按選定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。

董事局已於二零二五年三月二十六日委任一名女性董事，以遵守上市規則第13.92條規定。於本報告日期，董事局包括八(8)名男性董事及一(1)名女性董事。董事局重視性別多元化，並將於識別出適當候選人時嘗試藉機增加女性成員的比例。在評估董事局成員候選人資格時，董事局會考慮董事局成員多元化政策所載有關因素的目標，並確保董事局任何繼任者將遵守董事局成員多元化政策，實現董事局成員多元化。於不時評估高級管理團隊候選人資格時，亦會考慮類似因素。

本集團亦已採取及將繼續採取措施促進各級員工多元化。所有合資格僱員均享有平等的僱傭、培訓及職業發展的機會，並無歧視。於二零二五年十二月三十一日，本集團員工(包括高級管理人員)男性與女性比率約為3:2，通常與香港及中國旅遊業及人口分佈的性別比率相符。本集團於招聘僱員時考慮多項因素，包括性別、年齡、文化及教育背景、資歷、種族、專業經驗、技能、知識及服務年限。董事局認為，在本集團的背景及經營下，目前已實現員工(包括高級管理層)性別多元化。



## 出席董事局會議、董事局委員會會議及股東大會

各董事於截至二零二五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、提名委員會會議、股東周年大會及股東特別大會出席記錄如下：

截至二零二五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	股東周年大會	股東特別大會
<b>執行董事：</b>						
吳強先生	5/5	不適用	不適用	0/1	0/1	1/1
馮剛先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
李鵬宇先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
<b>非執行董事：</b>						
曾偉雄先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1	0/1
鄭江先生(於二零二五年七月二十二日獲委任)	2/3	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
范志識先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
陶曉斌先生(於二零二五年八月二十日辭任)	1/2	不適用	不適用	不適用	0/1	不適用
<b>獨立非執行董事：</b>						
宋大偉先生	5/5	2/2	2/2	1/1	1/1	1/1
方璇女士(於二零二五年三月二十六日獲委任)	4/4	1/1	1/1	不適用	1/1	1/1
錢建農先生(於二零二五年八月二十日獲委任)	3/3	1/1	1/1	不適用	不適用	1/1
謝祖堃先生(於二零二五年八月二十日辭任)	1/2	1/1	2/2	1/1	0/1	不適用
張小可先生(於二零二五年八月二十日辭任)	2/2	1/1	2/2	1/1	0/1	不適用
黃輝先生(於二零二五年八月二十日辭任)	2/2	1/1	2/2	1/1	1/1	不適用
陳志宏先生(於二零二五年八月二十日辭任)	2/2	1/1	2/2	1/1	1/1	不適用

## 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C3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，截至二零二五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

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司核數師安永會計師事務所之酬金載列如下：

所提供服務	已付／應付費用 千港元
審核服務	
— 年度審核	4,478
— 其他審核	5,015
非審核服務	
— 內部控制諮詢費	598
— 稅務諮詢費	546
— 其他	2,795
總計	13,432

### 董事對財務報表之責任

董事局認同其有責任就每個財政期間編製本集團的賬目，以及確保財務報表遵守法定要求及適用會計準則。董事局亦確保準時刊發合併財務報表。董事經作出適當查詢後，確認彼等並不知悉有任何可能導致對本集團持續經營能力構成重大疑問的事件或情況有關的重大不明朗因素。

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101至106頁之「獨立核數師報告」項下。

### 風險管理及內部監控

#### 風險管理

董事局確認，其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。

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。風險管理系統的關鍵要素包括風險戰略、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：

#### 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。

#### 本集團管理層

- 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。

#### 法律及合規部門

- 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；
- 定期向本集團管理層報告風險管理事宜。

#### 本集團經營單位

- 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，包括(其中包括)與環境、社會及管治有關的重大風險。
- 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本集團管理層和審核委員會報告。

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。

#### 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僱員及與本集團進行買賣的人士(如客戶及供應商)就直接向指定人士舉報與本集團有關任何事宜之任何可疑不當行為提供指引及舉報渠道。所有舉報事宜將會獲獨立調查，同時，自舉報者收到之所有資料及其身份將會保密。

董事局將定期檢討舉報政策及機制以提高其有效性。

#### 反貪污及反賄賂政策

董事局採納反貪污及反賄賂政策，概述指引及最低行為準則、有關反貪污及反賄賂之所有適用法律及法規、僱員抵制詐騙、幫助本集團防範貪污行為及向管理層或透過適當之舉報渠道舉報任何合理懷疑之欺詐及貪污個案或該方面之任何企圖行為之責任。本集團絕不容忍所有僱員及以代理人或信託組織身份代表本集團之人士，及於其與第三方之業務來往之間進行任何形式之欺詐及貪污。

董事局將定期檢討反貪污及反賄賂政策及機制，以確保其有效性，並執行本集團對預防、阻止、發現及調查所有形式之欺詐及貪污之承擔。

#### 內幕消息

本公司管理信息披露管理制度及各附屬程序所載的內幕消息的處理及發佈，以確保在獲准披露此等信息及有效並一致發佈此等信息之前對該等信息保密。本公司法律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)，及評估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本集團管理層和董事局。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及充足。管理層亦已就截至二零二五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

董事局可釐定及向本公司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)。

### 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

於二零二五年五月二十一日舉行的本公司股東周年大會上，股東通過一項特別決議案，批准修訂細則以反映及配合法律及監管規定，包括上市規則及香港法例第622章公司條例的相關規定。細則之最新版本已刊載於本公司及聯交所網站。

### 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，在全體有權於本公司股東大會上表決的股東的總表決權中佔至少5%的股東，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。

如董事在本公司收到該請求書當日後21天內，未有妥為安排在召開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，須盡可能與董事召開股東大會的方式接近。

#### 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。股東可透過以下方式發送上述查詢或要求：

地址：香港  
干諾道中78-83號  
中旅集團大廈12樓  
電話：(852) 2853 3111  
傳真：(852) 2543 7270  
電郵：ir@ctg.cn

#### 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。



## 投資者關係

董事局認可與股東及投資者良好溝通的重要性，並根據本公司股東溝通政策透過不同渠道與彼等保持持續溝通。於二零二五年，本公司於二零二四年度業績及二零二五年度中期業績公告發佈後，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。根據本公司股東溝通政策，本公司透過多種方式向股東傳播有關本公司的資料，該等方式包括：(i)向股東發送中期及年度業績及報告；(ii)安排投資者／分析師簡報及一對一會議、路演(國內及國際)、媒體採訪、投資者營銷活動及專家行業論壇；(iii)於本公司網站([www.irasia.com/listco/hk/ctii](http://www.irasia.com/listco/hk/ctii))及聯交所網站刊發有關中期及年度業績的公告，並根據上市規則的持續披露義務刊發其他公告及股東通函；及(iv)舉行股東周年大會及股東特別大會，作為董事局與股東直接溝通及解答股東可能提問的一個寶貴渠道。因此，董事局成員出席二零二五年股東周年大會及年內舉行的其他股東特別大會，向股東提供了解本集團最新發展及提問的機會。於股東大會上就每個主要問題提呈單獨決議案，包括重選及選舉個別董事。於股東大會開始時向股東講解進行表決的詳細程序，以確保股東熟悉該等程序。

於二零二五年五月二十一日舉行二零二五年股東周年大會及於二零二五年十一月十四日舉行一次股東特別大會。每名董事出席詳情列於本企業管治報告「出席董事局會議、董事局委員會會議及股東大會」一節。

董事局已檢討本公司股東溝通政策的執行情況及有效性，包括於股東大會上採取的措施、對收到詢問(如有)的處理以及已制定的多種溝通渠道，並認為，本公司股東溝通政策於回顧年度內已妥善執行，且為有效。

# 環境、社會及管治報告

## 1. 序言

### 1.1 關於本報告

香港中旅國際投資有限公司(以下簡稱為「本公司」、「公司」或「我們」)欣然發佈第十份環境、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二零二五年的ESG策略、管理措施及相關表現。

### 1.2 報告範圍

本ESG報告涵蓋的時間範圍與二零二五年度報告一致，為二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日(「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17個營運單位所收集的數據，該17個營運單位名稱如下表所列：

旅遊景區及相關業務
深圳世界之窗有限公司(「世界之窗」)
深圳錦繡中華發展有限公司(「錦繡中華」)
中旅(寧夏)沙坡頭旅遊景區有限公司 (「沙坡頭景區」)
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」)
港中旅(安吉)旅遊發展有限公司(「安吉公司」)
中旅瀘州老窖文化旅遊發展有限公司 (「中瀘文旅」)
中旅廣西德天瀑布旅遊開發有限公司 (「德天景區」)
酒店業務
旺角維景酒店
灣仔睿景酒店
九龍維景酒店
銅鑼灣維景酒店
紅磡維景酒店
澳門維景酒店
北京廣安門維景國際大酒店(「北京維景酒店」)
柏景軒長租公寓
客運業務
香港中旅汽車服務有限公司(「香港中汽」)



### 1.3 報告原則

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C2中所載的《環境、社會及管治報告守則》(「《守則》」)編製本ESG報告。本ESG報告已遵守《守則》中所載的強制披露規定、「不遵守就解釋」及「氣候相關披露」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《守則》載列的要求逐一對應。

報告原則	本公司的回應
重要性	透過分析本公司利益相關方的意見，以識別重要性較高的環境與社會議題，並根據其排序進行重點披露。
量化	收集環境及社會關鍵績效指標數據，以相關標準監察評估我們履行環境及社會責任措施的進度。當中包括且不限於： <ul style="list-style-type: none"><li>• ISO 14064-1《溫室氣體第1部分：組織層面溫室氣體排放與清除的量化與報告原則》</li><li>• GB/T 32150-2015《工業企業溫室氣體排放核算和報告通則》</li><li>• 《工業其他行業企業溫室氣體排放核算方法與報告指南(試行)》</li><li>• 《陸上交通運輸企業溫室氣體排放核算方法與報告指南(試行)》</li><li>• 《溫室氣體核算體系：移動源燃燒溫室氣體排放計算工具》</li><li>• 《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》</li><li>• 《關於發佈2023年電力二氧化碳排放因子的公告》</li><li>• 《第二次全國污染源普查生活污染源產排污係數手冊(試用版)》</li><li>• 《排放源統計調查產排污核算方法和係數手冊》</li><li>• 《道路機動車排放清單編製技術指南(試行)》</li><li>• 《非道路移動源大氣污染物排放清單編製技術指南(試行)》</li></ul>
平衡	本報告除了注重闡述環境、社會及管治方面的成績，亦會說明我們遇到的挑戰及解決方案。
一致性	本報告使用一致的統計方法，令環境、社會及管治數據日後可作有意義的比較。倘所用的方式及匯報範圍有變，我們將在附註中解釋以供利益相關方參考。

### 1.4 董事局參與

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。董事局對公司的環境、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。董事局負責持續監督本公司的風險管理及內部監控審閱系統，並確保每年檢討其有效性，當中亦會涵蓋ESG相關風險。本公司法律合規部牽頭各業務單位管理層，協助董事局識別、評估及管理潛在風險，以及採取內部監控措施以降低風險。為確保措施行之有效，董事局將密切監察風險應對措施的執行情況，並且持續聆聽各利益相關方的意見，進一步完善管治工作。同時，我們根據營運單位的業務制定相應的政策，結合營運單位自身業務特點開展相應工作。

報告期內，本公司基於2024年ESG風險評估結果分析以及同業對標等材料，對2025年的ESG風險進行回顧。經董事會審閱ESG風險評估結果後，本公司確定了氣候變化急性風險、市場轉型風險、傳染病及網絡安全風險為重要ESG風險。針對識別出的ESG風險，我們審視內部管理差距，並持續管理和改善。

未來，本公司將進一步完善董事局的ESG監督職責，包括識別ESG機遇對本公司發展戰略的重要性，以及對ESG相關目標進行檢討，確保已採取相關措施達成目標進度。

## 2. 我們的可持續發展方針

我們的核心發展原則建基於可持續發展，並與我們的每一個營運決策緊密扣連。通過於各項業務活動中妥善設立相應的管理政策，我們深信此舉能為股東締造長期價值。在提高僱員可持續性意識的同時，我們亦鼓勵僱員制訂環保計劃並加以實行。



## 2.1 我們與利益相關方的溝通

本公司高度重視與利益相關方的日常溝通，我們通過建立健全有效的溝通機制，致力與眾多的利益相關方建立良好的關係，當中包括：政府、投資者、僱員、客戶、承包商及供應商、社區公眾。



為更深入了解並回應各利益相關方的期望與關切，本公司通過多元化的溝通渠道與利益相關方保持互動。同時，我們與各業務部門代表定期交流，通過內部討論等形式識別、評估及管理與本公司業務營運相關的ESG議題，以持續滿足利益相關方的期望。



下表列示我們已識別的各利益相關方的溝通方式及相應的主要關注事項。

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>❖ 召開股東周年大會及股東特別大會</li> <li>❖ 發佈中期、年度業績及報告</li> <li>❖ 刊發公告及股東通函</li> <li>❖ 投資者會議、新聞發佈會及路演</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方面的期望和訴求的有效調查方式，亦是我們再度確認可持續發展方向時的重要參考。於報告期內，我們委託第三方專業機構，從公司綠色營運、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。

同時，董事局及高級管理層在重要性評估中亦有不同程度的參與。本公司通過檢視上年度的重要性議題，綜合分析外部市場、主流標準及政策環境，對標同業實踐，更新了潛在重要性議題庫，並結合董事局及高級管理層的意見，對利益相關方的主要關注事項再度進行重要性評估，確定了報告期內的重要性議題。重要性評估的結果按照環境、僱傭及勞工常規、營運慣例及社區四個類別進行排列。

報告期內，我們最終確認了21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：

環境	社會		
	僱傭及勞工常規	營運慣例	社區
1. 減少空氣污染	9. 勞工常規	14. 供應鏈管理	21. 對社區作出貢獻
2. 綠色營運	10. 職業健康及安全	15. 服務責任	
3. 水資源使用	11. 培訓及發展	16. 知識產權	
4. 廢棄物管理	12. 防止童工及強迫勞動	17. 信息安全與隱私保護	
5. 環境管理	13. 多元化與平等機會	18. 反腐敗	
6. 氣候變化		19. 客戶滿意度	
7. 可持續旅遊		20. 顧客健康與安全	
8. 生態多樣性保護			

### 3. 我們的環境

我們深知環境質量對本公司日常營運及業務發展的重要性，因此始終倡導能夠實現可持續發展的商業行為。隨著環境風險日益加劇，為有效應對相關挑戰，我們致力於推動綠色營運與可持續旅遊，並將對環境負責任的發展原則貫穿於整體業務營運中。

我們嚴格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》，並已建立內部政策、計劃及體系以推動持續改進，規範資源及排放管理，減少廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污，以及有害和無害廢棄物的產生等。本公司已制定《節約能源與生態環境保護監督管理辦法》，明確對於減少污染物排放、控制溫室氣體排放等多項有關節能減排及生態環保的要求與措施。

為切實推進可持續發展，本公司已成立節約能源與生態環境保護工作領導小組，由董事局主席、總經理共同擔任組長，成員包括各部門、各所屬企業主要負責人；領導小組下設辦公室作為領導小組日常辦事機構；各所屬企業建立由主要負責人任組長的節能減排與生態環境保護領導小組。本公司節約能源與生態環境保護工作領導小組的職責主要包括：

- 組織和落實國家節能減排與生態環保保護工作的方針、政策和工作目標；
- 指導建立公司節能減排與生態環境保護中長期發展規劃；
- 指導建立並完善公司碳達峰碳中和的工作目標和工作方案，並保障推動落實；
- 審議公司節能減排與生態環境保護相關管理制度和專項方案；
- 協調解決公司各所屬企業節能減排與生態環境保護工作中的重大問題；
- 審議解決公司節能減排與生態環境保護工作中其他可能發生的重大事項。

本公司重視節約能耗，努力減少空氣污染物及溫室氣體的排放，減少廢棄物的產生，並計劃未來加強在用水效益方面設定目標。各業務板塊的營運單位亦依據本公司倡導，根據自身業務及營運情況，設立相關的節能、減排與減廢目標並採取相關措施，例如：



- 在酒店業務板塊方面，旺角維景酒店致力於將酒店的能耗費用減少**10%**。為此，各部門積極採取多種節能措施，減少不必要的能源耗用。
- 在景區業務板塊方面，珠海海泉灣景區**2025**年透過柴油改氣、光伏發電及熱能回收等技改項目，達成全年能耗支出控制目標，較往年同比下降**20%**。
- 客運業務板塊的香港中汽則致力於減少大氣污染物與溫室氣體的產生。為此，香港中汽制定了逐年汰換老舊超標車輛的計劃，**2025**年已按計劃將**3**台十年左右車齡的燃油大巴汰換為新能源電動大巴，不僅降低了行駛油耗，同時減少了尾氣污染排放量。

本公司將持續倡導各營運單位在節能、減排、減廢、節水方面設定合適的目標，並呼籲已設立相關環境目標的營運單位可定期檢討環境目標的進度，更好地踐行可持續發展理念。

此外，在開展旅遊目的地的建設項目時，我們會進行環境影響評估(EIA)工作，以深入了解業務營運對當地環境造成的任何潛在不利影響，並採取行動將我們對環境的衝擊減至最低，確保當地旅遊業持續健康發展。

於報告期間，本公司概無獲悉有關環境法律及法規的不合規案例。



本公司在環境保護方面所作出的努力，在外界亦得到認可，並獲得殊榮。例如澳門維景酒店在二零二三年獲得澳門環保酒店銅獎，該獎項在報告期仍適用。



報告期內，香港灣仔睿景酒店獲得由香港環境運動委員會頒發的減廢證書及節能證書「卓越級別」。

### 3.1 綠色營運

本公司始終堅持綠色低碳的運營理念，通過提升能源及綜合資源使用效率、減少排放、應對氣候變化等多維度舉措，積極探索可持續旅遊模式，在提升客戶滿意度的同時，為環境保護作出貢獻。本公司積極採取相關措施，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：

- 開展各項僱員教育活動，提高僱員的環境保護意識；例如灣仔睿景酒店定期舉辦環保工作坊，提高員工對節能減廢的認識；
- 加強照明設施的節電管理，並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；
- 根據每日的天氣和溫度變化，靈活調節燈光、空調主機及冷源溫度的輸出以減少電能使用。例如世界之窗依據遊客量變化，彈性延後啟動、提前關閉大瀑布與環境照明設施，以降低能耗；珠海海泉灣根據天氣情況，靈活設定園區路燈、動力設備等開關時間，有效減少能耗；
- 各業務板塊已制定能源管理政策並逐步替換採用更為節能的LED電燈；



- 健全完善節能管理制度體系，以落實相關措施。例如澳門維景酒店制定節能減排管理制度和生態環境保護責任清單，明確了各項節能環保和生態保護目標、職責與管控要求。景區業務板塊的珠海海泉灣實施年度降本控費方案，加強日常能耗管理和監督；客運業務板塊的香港中汽完善節能與環境保護的制度體系，建立從管理層到執行層較為健全的管理網絡；及
- 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，錦繡中華已訂立《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；此外，錦繡中華應用各類節能措施來減少能耗，如根據夜間遊客分佈情況，對景區內燈光運行時間實施動態管理等。

酒店業務板塊及景區業務板塊的營運單位亦會使用少量的包裝材料，包括北京維景酒店、安吉公司、德天景區各消耗了約0.02噸、0.10噸、3.75噸的紙盒、紙箱及紙袋等紙質包裝，灣仔睿景酒店與德天景區各消耗了約0.32噸、0.26噸的膠袋、膠盒、膠帶等塑膠材料。



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
	二零二五年	二零二四年		二零二五年	二零二四年	
電力使用	102,445.41	104,132.67	千個 千瓦時 <sup>5</sup>	23.23	22.50	千個千瓦 時／百萬 港元
天然氣	18,161.98	15,403.43		4.12	3.33	
汽油	2,956.77 <sup>2</sup>	3,481.48		0.67	0.75	
柴油	55,645.72 <sup>3</sup>	71,930.91		12.62	15.54	
液化石油氣	2,697.81	2,614.23 <sup>4</sup>		0.61	0.56 <sup>6</sup>	
煤氣	2,155.07	2,313.30		0.49	0.50	
液化天然氣	361.65	503.64		0.08	0.11	
合計	184,424.41	208,758.63		41.83	43.30	
製冷劑	1,238.00	2,200.10	千克	-	-	

附註：

- 二零二五年度的數據來自全部17個營運單位，包括於香港、澳門及中國內地的八個酒店，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、中瀟文旅、德天景區及香港中汽，二零二四年的數據不包含柏景軒長租公寓。同時採用二零二五年度本集團綜合收入4,409.38百萬港元作為二零二五年度密度計算的分母，及二零二四年度本集團綜合收入4,627.43百萬港元作為二零二四年度密度計算的分母，以反映每百萬港元收入所消耗的能源。
- 本年度汽油消耗量減少的原因是(i)依照碳排放核算的統一要求，香港中汽雖持有澳門中旅汽車服務有限公司50%股權，但對其不具有財務控制權和經營控制權，故自2025年度碳盤查開始，不再將澳門中旅汽車服務有限公司的碳排放納入核算範圍，因此香港中汽汽油消耗量減少進而公司整體消耗量減少；和(ii)道路與非道路移動源行駛和使用量減少。
- 本年度柴油消耗量減少的原因(i)依照碳排放核算的統一要求，香港中汽雖持有澳門中旅汽車服務有限公司50%股權，但對其不具有財務控制權和經營控制權，故自2025年度碳盤查開始，不再將澳門中旅汽車服務有限公司的碳排放納入核算範圍，因此香港中汽汽油消耗量減少進而公司整體消耗量減少；和(ii)道路與非道路移動源行駛和使用量減少。
- 二零二四年度液化石油氣消耗量由10,993.20千個千瓦時更正為2,614.23千個千瓦時。
- 能源消耗量根據《工業其他行業企業溫室氣體排放核算方法與報告指南(試行)》中換算係數計算。
- 二零二四年度液化石油氣消耗密度由2.38千個千瓦時／百萬港元更正為0.56千個千瓦時／百萬港元。



香港中汽的能源消耗密度：

能源消耗密度	二零二五年	能源消耗來源
用於營運的燃料／車輛總里程(千)	7.81吉焦／公里(千)	汽油，柴油，外購電力

### 個案研究

#### 珠海海泉灣的可持續旅遊

珠海海泉灣始終秉持綠色發展理念，致力於推進低碳度假區建設。報告期內，該度假區完成了煤改氣工程等多項節能減排項目，並充分利用辦公室屋頂、宿舍樓樓頂等閒置空間，佈局分布式光伏發電項目。此外，該度假區積極推進溫泉水熱能回收技改項目，進一步提升能源使用效率。2025年該度假區能源費用實現同比下降20%，充分彰顯了珠海海泉灣在綠色運營與可持續發展領域的卓越成效。



### 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。

在客運業務板塊方面，香港中汽邀請第三方專業機構根據ISO 14064-1《溫室氣體第1部分：組織層面溫室氣體排放與清除的量化與報告原則》、《IPCC 2006年國家溫室氣體清單指南2019修訂版》、GB/T 32150-2015《工業企業溫室氣體排放核算和報告通則》及SZDB/Z 69-2018《組織的溫室氣體排放量化和報告規範及指南》進行範圍1及範圍2溫室氣體排放盤查。香港中汽承諾將根據盤查結果制定持續改善計劃及措施，積極推動各類溫室氣體減排。

在景區業務板塊方面，世界之窗結合自身情況，通過建設光伏發電站逐步擴大綠色電力的使用規模，有效降低了溫室氣體排放。同時，德天景區已設定溫室氣體排放強度目標，並通過與各層級相關人員簽訂安全環保目標責任書、設立環境保護工作領導小組等措施，確保目標的落實。

報告期內，本公司所排放的溫室氣體於下表顯示：



排放範圍	二零二五年 <sup>1</sup>	二零二四年 <sup>1</sup>	單位 <sup>2</sup>
範圍1排放及密度 <sup>3</sup>	22,209.14	26,091.25 <sup>4</sup>	噸二氧化碳當量
	5.04	5.64 <sup>5</sup>	噸二氧化碳當量／百萬港元
天然氣	3,631.31	3,079.77	噸二氧化碳當量
汽油	707.16	839.57	
柴油	14,357.43	18,577.79	
液化石油氣	894.64	866.86 <sup>6</sup>	
煤氣	415.01	445.20	
液化天然氣	64.36	94.69	
乙醇汽油	0.24	0.54	
製冷劑	2,138.98	2,186.83	
範圍2排放及密度 <sup>7</sup>	55,285.93	56,799.46	噸二氧化碳當量
	12.54	12.27	噸二氧化碳當量／百萬港元
電力使用	55,197.35	56,704.36	噸二氧化碳當量
煤氣	88.58	95.10	
範圍3排放 <sup>8</sup>	78.05	/	噸二氧化碳當量

附註：

- 二零二五年度的數據來自全部17個營運單位，包括於香港、澳門及中國內地的八個酒店，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、中瀾文旅、德天景區及香港中汽，二零二四年的數據不包含柏景軒長租公寓。同時採用二零二五年度本集團綜合收入4,409.38百萬港元作為二零二五年度密度計算的分母，及二零二四年度本集團綜合收入4,627.43百萬港元作為二零二四年度密度計算的分母，以反映每百萬港元收入所消耗的能源。
- 噸二氧化碳當量釋義：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。
- 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。計算參考自中國國家發展和改革委員會發佈的《工業其他行業企業溫室氣體排放核算方法與報告指南（試行）》《陸上交通運輸企業溫室氣體排放核算方法與報告指南（試行）》，世界資源研究所與世界可持續發展工商理事會發佈的《溫室氣體核算體系：移動源燃燒溫室氣體排放計算工具》，政府間氣候變化專門委員會發佈的《第六次評估報告之氣候變化2022：減緩氣候變化》，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》。
- 二零二四年度範圍1排放由27,882.60噸二氧化碳當量更正為26,091.25噸二氧化碳當量。
- 二零二四年度範圍1排放密度由6.03噸二氧化碳當量／百萬港元更正為5.64噸二氧化碳當量／百萬港元。
- 二零二四年度液化石油氣排放由2,658.21噸二氧化碳當量更正為866.86噸二氧化碳當量。
- 範圍2間接溫室氣體排放乃根據外購煤氣的排放係數計算，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。此外，2025年度中國大陸地區營運單位的全國電網平均排放因子根據中華人民共和國生態環境部發佈的《關於發佈2023年電力二氧化碳排放因子的公告》，更新了全國電網平均排放因子（為0.5306 tCO<sub>2</sub>/MWh）。
- 範圍3其他間接溫室氣體排放乃根據廢棄紙張消耗總量計算。計算參考來自聯交所發佈的《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》。

汽車使用是我們各業務板塊日常營運所產生的大氣污染物排放源。本公司對下列項目進行統計：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。

報告期內，我們的大氣污染物統計範圍包括香港中汽下屬208輛營運汽車和其他業務板塊的營運汽車，以及景區業務板塊的鍋爐、柴油發電機等設備。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	179.82
碳氫化合物	46.88
氮氧化物	193.33
懸浮粒子	15.70

附註：

1. 香港中汽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生態環境部發佈的《道路機動車排放清單編製技術指南(試行)》《非道路移動源大氣污染物排放清單編製技術指南(試行)》《第二次全國污染源普查生活污染源產排污係數手冊(試用版)》《排放源統計調查產排污核算方法和係數手冊》。

### 3.3 節約水資源

儘管本公司在取水方面並未面臨困難，我們仍積極踐行節水措施，致力於推動可持續發展，以實現資源的高效利用與環境保護的雙重目標。各業務板塊已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，例如九龍維景酒店與澳門維景酒店的客房均使用節水噴淋頭以減少水用量。

本公司二零二五年全年用水量共計2,488,068.83立方米<sup>1</sup>，密度為564.27立方米／百萬港元。



## 個案研究

### 供水系統改造

澳門維景酒店進行食水供水系統改造，整體酒店用水量較2024年下降10.56%。

### 收集利用雨水

世界之窗通過匯集雨水並引入景區水池循環利用，有效提升水資源利用效率。

附註：

1. 二零二五年度的數據來自全部17個營運單位，包括於香港、澳門及中國內地的八個酒店，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、中瀟文旅、德天景區及香港中汽。

### 3.4 管理廢棄物

本公司產生的廢棄物主要來源於旅遊目的地的日常營運，包括生活垃圾、餐廚垃圾和辦公垃圾等。我們以《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》等法律及政策為依據，按照各業務板塊實際情況制定廢棄物管理方案，從源頭減少廢棄物的產生，並盡可能合理科學地進行廢棄物回收。

為此，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。在酒店業務板塊方面，澳門維景酒店、旺角維景酒店、九龍維景酒店、銅鑼灣維景酒店及北京維景酒店均與第三方環保機構合作，定期回收餐廳廚房產生的廢油。對於景區業務板塊，世界之窗及錦綉中華則按照《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；珠海海泉灣及安吉公司簽訂化學物

品及廢電池回收協議，由第三方機構進行專業處理。客運業務板塊，香港中汽安排專業回收公司對屬下維修廠的廢機油等等危險有害廢物進行統一回收，減少二次存放及運輸污染。

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，以減少廢棄辦公用品的產生。公司各營運單位也針對性設立了不同的管理政策，例如銅鑼灣維景酒店的《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，有效減少因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：



廢棄物處理(按類型) <sup>1</sup>	二零二五年		單位	密度
<b>無害廢棄物</b>	<i>已產生</i>	<i>已回收</i>	噸	<i>噸/百萬港元</i>
總量	15,965.43	3,848.89		3.62
食物殘餘	10,142.00	3,275.00		2.30
生活垃圾	1,182.30	460.00		0.27
紙張	16.26	1.13		0.00 <sup>2</sup>
金屬	0.50	0.50		0.00 <sup>3</sup>
塑料	6.85	6.20		0.00 <sup>4</sup>
玻璃	5.50	5.00		0.00 <sup>5</sup>
建築廢料	4,611.01 <sup>6</sup>	100.00		1.05
其餘無害廢棄物	1.06	1.06		0.00 <sup>7</sup>
<b>有害廢棄物</b>	<i>已產生</i>	<i>已回收</i>		<i>千克/百萬港元</i>
總量	0.94	0.79		0.21
化學廢物	0.15	–	0.03	
有害化學品	0.70	0.70	0.16	
墨盒	0.02	0.01	0.00 <sup>8</sup>	
舊電池	0.08	0.08	0.02	

附註：

- 二零二五年度の數據來自全部17個營運單位，包括於香港、澳門及中國內地的八個酒店，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、中瀛文旅、德天景區及香港中汽。同時採用二零二五年度本集團綜合收入4,409.38百萬港元作為二零二五年度密度計算的分母。
- 數據保留兩位小數，實際數值為0.004。
- 數據保留兩位小數，實際數值為0.0001。
- 數據保留兩位小數，實際數值為0.002。
- 數據保留兩位小數，實際數值為0.001。
- 本年度建築廢料增加的原因是景區新建酒店項目產生了建築廢料。
- 數據保留兩位小數，實際數值為0.0002。
- 數據保留兩位小數，實際數值為0.005。

## 個案研究

### 回收廢食油

旺角維景酒店於報告期內，與合資格的承辦商回收共計498公升的廢棄食用油。

澳門維景酒店亦與第三方機構簽署「廢食油回收協議」，其中列明的要求包括廢食油的回收利用需符合國家與行業的環境保護管理制度，以及對廢食油綜合利用後的殘留物需按相關法律法規要求處置。

### 3.5 應對氣候變化

本公司深明自身部份業務與氣候變化息息相關，全球變暖所引起的極端天氣將對本公司業務造成深遠影響，我們積極識別由氣候變化所產生的風險與機遇，確立應對相關風險的行動方案，以盡力迴避由氣候變化所造成的各方面的損失。為有效管理氣候相關風險並把握轉型機遇，本公司持續推進基礎設施改造，以應對氣候變化和極端天氣帶來的挑戰。同時，透過投入資金安裝太陽能設備、汰換為新能源電動大巴，並開展節能宣傳教育活動，積極把握低碳轉型機遇。截至報告期末，本集團在上述領域投入的資本開支及相關投資共計人民幣2,540,599.00元。

北京維景酒店制定了《店內漏水應急預案》及《防洪應急預案》，應對由於極端天氣現象而帶來的水災。預案中清晰訂明僱員在處理相關事宜上的職責分工及運作程序，例如討論對策並佈置預防、檢查酒店污水井和市政排污管道的水位情況、準備水泵等。澳門維景酒店亦制定《颱風緊急預案》，務求在應對實體風險上為僱員提供了具體且系統化的行動框架。預案中，訂明在各種颱風信號下，各個部門(前堂部、管家部、餐飲部、保安部及工程部)的僱員應該採取行動，並在颱風過後，由安全生產小組就颱風造成之損失及事故，編製報告呈交行政辦公室。

在旅遊景區方面，沙坡頭旅遊景區已編製《突發惡劣天氣應急預案》，分別應對強風(含沙塵暴)、雷電、強暴雨、強暴雪等自然災害帶來的實體風險，並制定相關的應急處置工作要求與工作流程。珠海海泉灣編製修訂《防颱防汛防雷專項應急預案》，保障氣象災害應急工作高效、有序進行，全面提高應對氣象災害的綜合管理水平和應急處置能力，最大限度地減輕或者避免氣象災害造成的人員傷亡、財產損失。安吉公司針對颱風、洪水、暴雪等災害天氣，及時對已有的標準作業流程進行更新和補充，並根據相應的標準作業流程規定，進行災害防禦等應對措施。德天景區亦制定《德天跨國瀑布景區森林防火制度》《自然災害專項應急預案》等制度，以預防和應對各類氣候變化所引起的極端天氣風險。

## 4. 我們的僱員

僱員是我們最寶貴的資產，也是推動公司高質量發展的核心力量。我們始終秉持以人為本的理念，珍視每一位僱員的價值與貢獻，致力於營造公平、開放、共融的工作環境，為僱員提供廣闊的發展空間與優質的職業體驗。

在招聘過程中，我們始終堅持公開、公平、負責任的原則，確保每一位候選人都能獲得平等的機會。我們深知，優秀的業務團隊是商業成功的關鍵，因此我們致力於為僱員提供具有市場競爭力的薪酬及福利，並建立完善的培訓與發展計劃以助力僱員實現職業成長。



報告期內，我們梳理優化招聘流程，進一步規範招聘工作標準及程序，加強公司幹部及總部員工招聘與錄用管理工作。同時，我們加大了公開招聘力度，積極拓寬引才視野。我們同多家獵頭簽訂合作協議，擴大簡歷搜索範圍，豐富了人才引進渠道。此外，本公司依據《職級管理實施細則(試行)》完成了2025年總部人員職級晉升工作，確立了僱員專業序列和管理序列發展路徑。

### 4.1 平等機會及待遇

完備的人力資源政策對公司的發展而言至關重要，因此，人才的吸引及挽留是保障業務持續發展的關鍵。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。為保障僱員的權益，本公司根據《招聘管理辦法》及僱傭相關法律法規，建立了《薪酬管理辦法》《員工假期管理規定》《員工考勤管理辦法》等制度以管理僱員的薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時間及休假體系。

我們致力於杜絕因性別、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，積極營造公平公正的工作環境，推動多元共融的企業文化。我們對任何形式的歧視或騷

擾行為持零容忍的態度，並期望所有僱員都能彼此欣賞、關懷和尊重。

本公司嚴格遵守《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。若發現相關情況，我們將安排相關部門及時開展調查並按照相關法律法規處理。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。

於報告期內，本公司沒有發生任何有關歧視、聘用童工、強制勞工或其他違反相關勞動法律的違規案例。

### 4.2 僱員福利及職業安全健康

本公司高度重視僱員的健康與福祉，制定了內部的《總部人員福利管理細則》，將對僱員的福利與關懷工作落到實處，努力增強僱員的凝聚力，以提供一個有利於僱員工作的環境。

我們持續投入資源以提升僱員保障及福利，提供全面醫療及人身保險並制訂退休計劃。考慮

到僱員在工作以外可能有不同的境遇與挑戰，我們強調並鼓勵僱員尋求工作與生活之間的平衡，期望他們能更好地投入工作之餘，亦能夠追求自己的人生目標。為此，我們一直提供不同面向的支持。我們在旗下所有的業務中實行以下家庭友善措施：

- 向女性僱員授予有薪產假，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。

本公司總部及各業務板塊積極為僱員開展福利活動。本公司總部以工會為依託，日常開展多元化員工關愛活動，包括組建各類興趣小組，在重要節日購置利慰問品，結合實際開展系列活動等。除了日常及節假日的福利活動外，我們亦心繫困難僱員及其家庭，深入了解他們的實際需要並給予力所能及的幫助。報告期內，珠海海泉灣和咸陽海泉灣在暑期高溫期間，為一線員工發放清涼降暑物資，體現對員工的關懷與支持。同時，針對暑期員工子女看護的需求，珠海海泉灣開設員工子女托管班，將關懷落到實處。

我們深知不斷完善與僱員相關的政策，需要不時聆聽更多僱員的聲音，我們期望更多的僱員能夠向直屬上層或公司管理層暢所欲言，分享想法或提出意見。為此，本公司特意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。

本公司深知僱員身體健康與公司發展緊密相關。為保障僱員健康，減低僱員受傷風險並有效預防職業病，本公司致力為僱員打造安全、健康、有親和力的職場環境。

依據公司《薪酬管理辦法》《僱員津貼標準及發放辦法》及《薪酬及福利管理辦法》，珠海海泉灣、世界之窗、灣仔睿景酒店、北京維景酒店和安吉公司等營運單位每年安排專業診所為僱員提供免費的健康檢查。世界之窗全面開展職業健康危害因素檢測，系統性排查各崗位職業病危害風險，依據評估結果優化作業環境與防護措施，致力消除健康隱患，落實預防為先的理念，以實際行動守護員工身心健康，體現企業對員工福祉的承諾。同時，本公司總部設有病困員工慰問補助制度，依據《總部人員福利管



理細則》明確了對於病困員工的住院慰問金、重大疾病慰問金、困難補助等的費用標準。

在提供安全的工作環境方面，旺角維景酒店、九龍維景酒店及澳門維景酒店按照《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》等內部管理制度。北京維景酒店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。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。

過去三年(包括報告期內)，公司各業務板塊概無因工作關係導致的嚴重傷亡事件。於報告期內，有40名僱員因意外造成工傷，損失1,530個工作日。

## 個案研究

### 咸陽海泉灣困難職工慰問活動

2025年1月23日，咸陽海泉灣經營班子與工會委員邀請困難員工舉行座談會，落實職工關心關愛工作，傳遞中旅大家庭的溫暖。



個案研究

珠海海泉灣跑步與植樹活動

2025年3月12日，珠海海泉灣組織開展「共建綠色家園，共享美好生活」跑步與植樹活動。員工們以健康跑傳遞活力，隨後共同植樹造林，不僅強健體魄，更將綠色發展理念融入具體行動，攜手守護美好生態環境。



旺角維景酒店「安全生產月」系列活動

2025年6月全國消防宣傳月，旺角維景酒店圍繞「人人講安全、個個會應急——暢通生命通道」的活動主題，開展了「消防安全巡查」及「消防生命安全演練和培訓」等活動，並與灣仔睿景酒店合辦消防宣傳教育活動，通過觀看安全警示教育的宣傳片、製作消防宣傳海報等方式，加強酒店員工對消防安全的關注及重視，以進一步有效提高全員消防安全意識。





### 4.3 培訓與發展

構建優秀團隊是促成公司可持續發展的關鍵一步，而僱員的職業發展則是團隊建設的基礎。為此，我們將個人職業需求及公司發展目標緊密結合，務求以完善的人才培育及發展機制達成目標。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。

本公司鼓勵各業務板塊人員的流動，制定了輪崗制度，為不同僱員提供親身實踐的學習機會。基層僱員可獲得更便捷的學習交流平台，而總部僱員能在基層一線鍛煉自身能力。

本公司總部及各業務板塊均重視僱員培訓與發展。公司總部於報告期內開展優秀年輕人才培訓，結合崗位要求，圍繞堅定理想信念、提升履職盡責能力素質、廉潔從業教育等內容開展專題培訓，提升優秀年輕人才綜合素質能力，

完善公司人才梯隊體系建設。在酒店業務板塊方面，九龍維景酒店、灣仔睿景酒店、紅磡維景酒店與澳門維景酒店通過「E+人」系統進行培訓。在景區業務板塊方面，世界之窗制定《公司員工培訓管理制度》，按照《現行人事管理制度》提供豐富的新僱員入職培訓，幫助僱員了與企業文化，熟悉景區環境和營運細節，協助僱員順利適應新的工作環境。安吉公司亦重視人才的持續發展，於報告期繼續開展「Key GO/GE」人才繼任計劃，為僱員提供更加清晰的職業規劃，並提供專項培訓以全面提升僱員的綜合能力。珠海海泉灣建立三級培訓體系，制定並實施年度培訓計劃，向僱員提供各類培訓活動。

報告期內，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、消防培訓、急救知識技能培訓、服務禮儀培訓、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。報告期內，本公司僱員的總培訓時數超過514,932個小時。

個案研究

德天景區「金牌店長班」經營能力培訓

2025年4月，德天景區舉辦「金牌店長班」培訓，面向景區高潛員工及店長，開展為期3天2晚的集中面授。課程圍繞思維轉化、管理提升、客戶需求挖掘及經營實戰設計，為基層持續賦能，提升創收能力。



咸陽海泉灣中餐宴會服務技能培訓

2025年6月，咸陽海泉灣以打造「全員多面手」為目標，組織開展中餐宴會服務技能培訓，進一步提升員工服務水平，強化服務標準化管理，全面深化優質服務。





#### 4.4 僱員管理績效指標

僱員基本數據		二零二五年
僱員總數 <sup>1</sup>		5,460
性別	男	3,109
	女	2,351
僱傭類別	全職	5,283
	兼職	177
年齡	30歲以下	1,154
	30-50歲	3,055
	50歲以上	1,251
地區	香港	688
	澳門	39
	中國內地	4,735
	其他地區／國家	18

附註：

1. 二零二五年度的數據來自全部17個營運單位，包括於香港、澳門及中國內地的八個酒店，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、中瀛文旅、德天景區及香港中汽報告期末時的僱員人數。

僱員流失比率<sup>1</sup>

類別		二零二五年
性別	男	18.21%
	女	22.25%
年齡	30歲以下	44.63%
	30-50歲	14.30%
	50歲以上	10.95%
地區	香港	20.21%
	澳門	30.77%
	中國內地	19.89%
	其他地區／國家	—

附註：

1. 僱員流失比率 = 該類別離職僱員人數／報告期末該類別僱員人數\*100%

僱員培訓數據

類別		二零二五年	
參與培訓僱員總數		人數	5,070
參與培訓僱員比例			
性別	男	百分比 <sup>1</sup>	57.08%
	女	百分比	42.92%
僱員職級	高級管理層	百分比	2.11%
	中級管理層	百分比	10.57%
	一般僱員	百分比	87.32%
參與培訓僱員的平均時數			
性別	男	平均時數 <sup>2</sup>	91
	女	平均時數	116
僱員職級	高級管理層	平均時數	172
	中級管理層	平均時數	76
	一般僱員	平均時數	103

附註：

1. 相關類別受訓僱員百分比= 該類別受訓僱員人數／受訓僱員總數\*100%
2. 相關類別僱員平均受訓時數= 該類別的總受訓時數／該類別的受訓僱員人數



## 5. 合規經營

我們堅持合規經營的理念，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。我們相信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

報告期內，我們共計與超過2,529間供應商進行各類合作，它們遍佈於香港(604間)、澳門(145間)，中國內地(1,773間)及其他海外國家／地區(3間)。此外，本公司於報告期內修訂《採購管理辦法》，進一步明確和規範對於供應商採購方式、採購程序等的管理。

為減低有關供應鏈的潛在風險，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。例如針對品質控制問題，安吉公司、旺角維景酒店、銅鑼灣維景酒店、九龍維景酒店、紅磡維景酒店通過「供應商年度評估」，簽訂安全協議等文件，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。我們嚴格要求為我們提供部分高風險食品及貨物的供應商，

確保食物及產品的安全。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需提供合格衛生證書才會被錄用，同時我們亦會不定期審核各供應商。報告期內，我們共對超過1,514間供應商進行評估，包括供貨質量、交貨時間、服務質量等。

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《香港特別行政區食物安全條例》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。

在節能環保方面，澳門維景酒店在採購時會考慮供應商是否有在節能、不污染環境的環保因素上作出行動，並以此作為採用的條件，進而促使供應商更加注重環保要求，避免相關環境風險。沙坡頭景區對空調、電腦、打印機、複印機等設備的採購原則，從同等產品中優先採購更為環保的，變為需強制採購高效節能、有環保標誌的產品。

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

### 供應商評估與供應鏈風險管理

九龍維景酒店每半年召開採購會議，對供應商的採購價格、物品質量等進行評估。九龍維景酒店會與評估通過的供應商簽署商業道德協議書，對於不合要求的供應商不予合作。

為有效管理食品相關的供應鏈風險，九龍維景酒店要求提供高風險食品的供應商，需提交符合香港法例規定的相關食品入口衛生證明，並將廚房抽樣的食品送去檢測。

## 5.2 服務責任

### 顧客健康與安全

我們堅持「以人為本、安全第一」的營運原則。本公司已制定了《安全生產監督管理辦法》，明確了公司及各所屬企業安全生產管理工作的組織機構及責任制度。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。例如旺角維景酒店、九龍維景酒店、紅磡維景酒店及澳門維景酒店會定期召開安全會議，並通過熟悉安全守則、疏散演習和邀請外部專家等方式為僱員提供消防安全培訓。澳門維景酒店亦根據工作崗位需求，對不同部門的僱員開展針對性的培訓或安全演練，例如對餐飲部的僱員提供食物中毒事件演練培訓，對工

程部的僱員安排觸電、供電故障、停水等意外事件的應急演練等，以全方位為客人提供安全有保障的環境。

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。

報告期內，我們各業務板塊均未有發生任何重大安全事故。



## 個案研究

### 德天景區開展「重大事故隱患判定標準」培訓

報告期內，德天景區舉辦「重大事故隱患判定標準」培訓，系統解讀法規標準與排查要點。透過案例剖析強化風險辨識能力，提升隱患排查治理水平，築牢安全防線。



### 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，保證遊客投訴的問題能得到及時妥善的處理。報告期內，我們接獲1,734宗產品及服務的投訴事件。

在酒店業務板塊方面，旺角維景酒店與澳門維景酒店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。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第95名，在Ctrip平台獲4.39分；澳門維景酒店在Ctrip平台獲4.66分。此外，我們亦積極開展各類客戶滿意度調查，並對服務質量進行覆盤檢討，例如澳門維景酒店於報告期內開展GSS賓客滿意度調查，收集了462份有效問卷，總體滿意度分數達到98.02分。灣仔睿景酒店還每月召開「服務質量分析會」，對顧客的紙質及網評意見進行分析、跟進了解及改進，不斷優化服務質量。

在景區業務板塊方面，咸陽海泉灣亦制定年度服務提升方案，落實「心旅服務」標準，在酒店推行「金鈕扣一站式服務」，溫泉推行「紅馬甲一站式服務」。德天景區建立了「每週崗位必檢、每月全面大檢、不定期神秘客暗訪」的三級督導機制，發現問題在週、月例會上復盤、限期整

改。報告期內，中瀟文旅全年收穫好評3,218條，客戶滿意度達96.70%；德天景區通過客戶評論管理看板顯示，年度遊客服務滿意度分別為96.90%；咸陽海泉灣在2025年網絡滿意度達到93.60%。

### 個案研究

#### 質量管理體系獲得認證

本公司的世界之窗及德天景區建立的質量管理體系，通過第三方機構審核，所獲得的認證在報告期內仍適用。



#### 年度人氣酒店

報告期內，旺角維景酒店的榮獲2024年美團酒店「年度人氣酒店」獎項。





個案研究

上榜多個網絡平台年度評選

報告期內，珠海海泉灣入選2024年攜程口碑榜—豪華酒店榜、中國50溫泉景點榜和年度人氣酒店獎。



廣東省景區行業高質量發展優秀案例

報告期內，錦繡中華獲廣東省景區行業協會評為「廣東省景區行業高質量發展優秀案例」。



個案研究

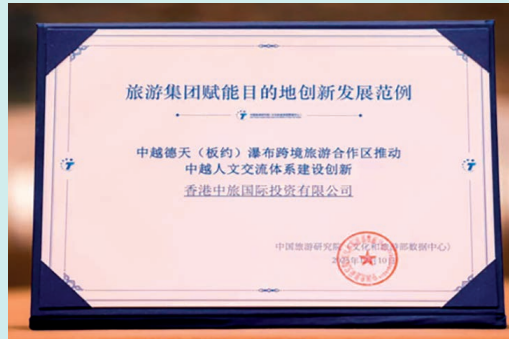
廣東省溫泉行業協會第五屆會長單位

報告期內，珠海海泉灣成為廣東省溫泉行業協會第五屆會長單位。



旅遊集團賦能目的地創新發展範例

報告期內，德天景區所在的中越德天瀑布跨境旅遊合作區堅持創新引領與示範帶動，成功入選「旅遊集團賦能目的地創新發展範例」，為中越跨境文旅可持續、高質量、規範化交流合作提供可借鑑實踐示範。





### 5.3 知識產權

我們深知尊重知識產權是企業合規經營與可持續發展的重要基礎。本公司嚴格遵守《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》等相關法律法規，確保在業務運營中充分尊重他人的知識產權，為構建公平競爭的市場環境貢獻力量。

在景區業務方面，世界之窗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。錦綉中華亦與中國音樂著作權協會簽訂音樂著作權使用許可協議，在法律及合同範圍內使用相關音樂。

報告期內，本公司未發生因業務運營而導致侵犯他人知識產權的事件。我們始終尊重並保護知識產權，確保在提供產品和服務及市場推廣等環節中，充分履行知識產權保護的責任，並積極推動知識產權文化的普及與實踐。

### 5.4 信息安全與客戶私隱

對我們而言，誠信營運建基於客戶資料的安全與機密性，本公司致力維護涉及客戶個人及僱員私隱的信息，確保相關數據的安全。

我們的業務具有潛在的私隱風險，本公司制定《商業秘密保護管理規定》《檔案管理規定》以對該類風險進行防範。我們將客戶信息歸為商業秘密，對其進行嚴格保密。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，授權信息中心對遊客購票信息進行管理，限制查閱權限，確保遊客信息不被泄露，保障消費者的私隱及合法權益。錦綉中華亦與相關部門人員簽署保密協議。德天景區制定了《數字化轉型辦公室管理制度》，包含數據備份與恢復及電子信息安全等管理要求。

在香港及澳門地區，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。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。

報告期內，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。

### 5.5 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僱員及與本集團進行買賣的人士(如客戶及供應商)就直接向指定人士舉報與本集團有關任何事宜之任何可疑不當行為提供指引及舉報渠道。所有舉報事宜將會獲獨立調查，同時，自舉報者收到之所有資料及其身份將會保密。

董事局將定期檢討舉報政策及機制以提高其有效性。

### 5.6 反貪污

我們重視企業廉潔和誠信經營，為嚴防腐敗行為，我們構建起貪污防線。本公司嚴格遵循《反不正當競爭法》《防止賄賂條例》等相關法律法規制定《反貪污及反賄賂政策》，對任何形式的貪污、賄賂、敲詐勒索及洗黑錢活動持零容忍的態度。九龍維景酒店依據《防止賄賂條例》制定《僱員廉潔行為守則責任書》並與新僱員簽署相關文件。澳門維景酒店則與B級以上僱員簽署《僱員廉潔行為守則責任書》，並為僱員講解工作守則及潛在風險，確保清晰了解相關資訊，嚴防貪污及欺詐等行為。德天景區制定了《公司崗位廉潔風險防控管理辦法(試行)》，組織全體員工簽署《廉潔承諾書》。

在酒店業務板塊方面，澳門維景酒店要求各部門僱員都要嚴格貫徹落實中國旅遊集團(酒店)有限公司下發的《關於八項規定及防四風的通知要求》，並與B級以上員工簽署《僱員廉潔行為守則責任書》，嚴防貪污及欺詐等行為。我們嚴格且積極跟隨由國家中央提出的反貪污要求及方針，務求達成：改進調查、簡化接待、精簡會議及簡報、規範出訪、厲行勤儉節約。我們致力廉潔從業，制定了監察的規章制度及嚴格執行，在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，加強採購流程的管控，調整內部架構以維護各部門的獨立性。

在景區業務板塊方面，世界之窗根據《廉政監督信息員工工作制度》《廉潔風險梳理及防控工作方案》《員工在公務或商務活動中收受禮品登記和處理辦法》等內部政策制度，開展業務廉潔風險梳理及防範工作。錦綉中華圍繞崗位開展廉潔風險點排查，形成廉潔風險防控圖；開展票務全流程等專項業務監督檢查從而識別風險點。報告期內，珠海海泉灣則與所有部門負責人簽訂了《2025年度反腐倡廉責任書》，並向227名幹部及關鍵崗位員工發出《家庭助廉倡議書》。

本公司為進一步加強董事局及各層級僱員的反貪污意識，於報告期內組織董事、領導幹部、關鍵崗位人員等共計670餘人召開了年度警示教育會，並將反貪污教育嵌入新員工、管培生及優青庫人才等各類培訓，持續強化公司幹部、員工廉潔從業意識，增強拒腐防變的思想。

報告期內，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，未接獲任何與本公司及僱員相關的貪污違法訴訟案件。



## 6. 社區

### 6.1 公益事業

本公司秉持企業社會責任理念，深入關注並積極回應當地社區需求。各運營單位不僅通過支持多元化的公益項目，自發組織各類活動，致力於扶助弱勢群體、守護地球生態，更充分發揮自身業務優勢，在文化、教育、體育等領域為社區的穩健與和諧發展貢獻力量。

#### 個案研究

##### 2024-2025年度港島、九龍區百萬行

報告期內，銅鑼灣維景酒店與中旅集團義工隊，參加香港公益金舉辦的「2024-2025年度港島、九龍區百萬行」，以實際行動踐行「星相伴·行無疆」的公益理念，積極履行社會責任，傳遞愛心，共建和諧社會。



##### 「香港百萬青年看祖國」新質生產力香港青年研學團

2025年7月，「香港百萬青年看祖國」新質生產力香港青年研學團在寧夏沙坡頭景區順利開展。百餘名香港師生透過體驗羊皮筏子非遺技藝、黃河漂流及麥草方格治沙，深度感受祖國山河壯麗與治沙精神。學生們在實踐中從學生蛻變為「山河守護者」，有效深化對中華文化的認同感與民族共同體意識。



## 6.2 鄉村振興

本公司堅定踐行企業政治責任和社會責任，自2022年，具體對接承擔雲南香格里拉市、德欽縣結對幫扶任務，持續投入幫扶資金，並同步充分發揮自身專業優勢，緊緊圍繞「一縣一村」美麗鄉村示範項目，在特色產業幫扶、培訓及交流、教育幫扶等方面開展工作，集成整合香格里拉市及德欽縣的旅遊資源要素，積極為幫扶工作貢獻央企力量。

報告期內，本公司為香格里拉市及德欽縣引入無償幫扶資金人民幣1,661萬元，同時圓滿完成各項結對幫扶任務。具體包括：完成霞若星空項目業態提升，引入研學項目填補地方空白，使其成為新的收入增長點；推動虎跳峽精品民宿項目及哈巴雪山精品民宿項目主體建築施工完成；牽頭舉辦「中旅暖春幫扶行 迎新樂購促振興」農特產與非遺展銷會活動，精準聯動各幫扶點，參展地域覆蓋雲南、貴州、江西、四川、甘肅、廣東等6省份10個縣市，活動資訊獲國家農業農村部官方公眾號「中國鄉村振興」收錄發布；推動德欽谷扎溫泉項目、南極洛度假項目提升改造工程開工。此外，2025年全年，兩幫扶縣市共有40篇宣傳稿件獲中新網、中國新聞、騰訊新聞等主流媒體轉載報導。

未來，我們將進一步深化鄉村振興幫扶工作，通過整合資源、創新模式，推動更多惠民項目落地，為經濟社會發展注入新動能，為實現共同富裕貢獻更多央企力量。同時，我們將積極探索「旅遊+鄉村振興」的深度融合，打造具有示範效應的鄉村振興新模式，為國家鄉村振興戰略的全面實施提供有力支持，助力鄉村產業興旺、生態宜居、生活富裕，推動鄉村全面振興邁向新高度。



「中旅暖春幫扶行 迎新樂購促振興」農特產與非遺展銷會活動



附錄－香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》目錄索引

主要範疇	內容	披露章節
<b>強制披露規定</b>		
管治架構	由董事會發出的聲明，當中載有下列內容： (i) 披露董事會對ESG事宜的監管； (ii) 董事會的ESG管理方針及策略，包括評估、優次排列及管理重要的ESG相關事宜(包括對發行人業務的風險)的過程；及 (iii) 董事會如何按ESG相關目標檢討進度，並解釋它們如何與發行人業務有關連。	董事局參與
匯報原則	描述或解釋在編備ESG報告時如何應用下列匯報原則：重要性、量化、一致性。	報告原則
匯報範圍	解釋ESG報告的匯報範圍，及描述挑選哪些實體或業務納入環境、社會及管治報告的過程。若匯報範圍有所改變，發行人應解釋不同之處及變動原因。	報告範圍
<b>一般披露及關鍵績效指標</b>		<b>披露章節或解釋</b>
A1一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	我們的環境
A1.1	排放物種類及相關排放數據。	減少排放
A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度。	管理廢棄物
A1.4	所產生無害廢棄物總量及密度。	管理廢棄物
A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	我們的環境；管理廢棄物
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	我們的環境；管理廢棄物

主要範疇	內容	披露章節
<b>A2一般披露</b>	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	綠色營運
<b>A2.1</b>	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度。	綠色營運
<b>A2.2</b>	總耗水量及密度。	節約水資源
<b>A2.3</b>	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	我們的環境：綠色營運
<b>A2.4</b>	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	節約水資源
<b>A2.5</b>	製成品所用包裝材料的總量及每生產單位佔量。	綠色營運 由於我們的業務性質，本公司僅有少量的制成品包裝物消耗，故不統計每生產單位佔量。
<b>A3一般披露</b>	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	我們的環境
<b>A3.1</b>	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
<b>B1一般披露</b>	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	我們的僱員
<b>B1.1</b>	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	僱員管理績效指標
<b>B1.2</b>	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	僱員管理績效指標



主要範疇	內容	披露章節
<b>B2一般披露</b>	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	僱員福利及職業安全健康
<b>B2.1</b>	因工作關係而死亡的人數及比率。	僱員福利及職業安全健康
<b>B2.2</b>	因工傷損失工作日數。	僱員福利及職業安全健康
<b>B2.3</b>	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	僱員福利及職業安全健康
<b>B3一般披露</b>	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。	培訓與發展
<b>B3.1</b>	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比。	僱員管理績效指標
<b>B3.2</b>	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	僱員管理績效指標
<b>B4一般披露</b>	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	平等機會及待遇
<b>B4.1</b>	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	平等機會及待遇
<b>B4.2</b>	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	平等機會及待遇
<b>B5一般披露</b>	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	供應鏈管理
<b>B5.1</b>	按地區劃分的供應商數目。	供應鏈管理
<b>B5.2</b>	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	供應鏈管理
<b>B5.3</b>	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理
<b>B5.4</b>	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理

主要範疇	內容	披露章節
<b>B6一般披露</b>	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	服務責任；知識產權；信息安全與客戶私隱
<b>B6.1</b>	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	由於我們的業務性質，本公司不涉及產品生產。
<b>B6.2</b>	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	服務責任
<b>B6.3</b>	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	知識產權
<b>B6.4</b>	描述質量檢定過程及產品回收程序。	服務責任； 本公司不涉及產品生產，故沒有產品回收程序。
<b>B6.5</b>	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	信息安全與客戶私隱
<b>B7一般披露</b>	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	反貪污
<b>B7.1</b>	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	反貪污
<b>B7.2</b>	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	反貪污
<b>B7.3</b>	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	反貪污



主要範疇	內容	披露章節
<b>B8一般披露</b>	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。	公益事業；鄉村振興
<b>B8.1</b>	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	公益事業；鄉村振興
<b>B8.2</b>	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	公益事業；鄉村振興
<b>D(I)管治</b>	(a) 負責監督氣候相關風險和機遇的治理機構(可包括董事會、委員會或其他同等治理機構)或個人的信息。 (b) 管理層在用以監察、管理及監督氣候相關風險和機遇的管治流程、監控措施及程式中的角色。	董事局參與
<b>D(II)策略</b>	氣候相關風險和機遇。	合理資料寬免
	業務模式和價值鏈。	商業敏感寬免
	策略和決策。	應對氣候變化
	氣候相關風險的財務影響。	商業敏感寬免
	氣候韌性。	合理資料寬免
<b>D(III)風險管理</b>	(a) 發行人用於識別、評估氣候相關風險，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程及相關政策。 (b) 發行人用於識別、評估氣候相關機遇，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程(包括發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來確定氣候相關機遇的信息)。 (c) 氣候相關風險和機遇的識別、評估、優次排列和監察流程，是如何融入發行人的整體風險管理流程，以及融入的程度如何。	應對氣候變化

主要範疇	內容	披露章節
D(IV)指標與目標	溫室氣體排放。	減少排放
	(a) 發行人須根據《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準(2004年)》計量其溫室氣體排放	減少排放
	(b) 披露其用於計量溫室氣體排放的方法	
	(c) 披露以地域為基準的範圍2溫室氣體排放，並提供有助於了解該排放的任何所需合約文書的資訊	
	(d) 根據《溫室氣體核算體系：企業價值鏈(範圍3)核算與報告標準(2011年)》所述的範圍3類別披露發行人計量範圍3溫室氣體排放中包含的類別。	
	氣候相關轉型風險。	商業敏感寬免
	氣候相關物理風險。	商業敏感寬免
	氣候相關機遇。	商業敏感寬免
	資本運用。	應對氣候變化
內部碳定價。	本公司暫未應用碳定價	
薪酬。	本公司氣候相關考慮因素暫未納入薪酬政策	
行業指標。	不適用 <sup>1</sup>	
氣候相關目標。	我們的環境	

<sup>1</sup> 本公司於香港聯交所上市，主要營運所在地位於中國內地及香港，故目前主要依據經營所在地行業披露規定進行匯報。未來，公司將隨業務發展，持續評估國際行業指標與本公司業務的相關性及適用性，以適時完善披露內容。



# 獨立核數師報告



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成員  
(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107至210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，此財務報表包括於二零二五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，包括重大會計政策資料。

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》會計準則真實而中肯地反映了 貴集團於二零二五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審核公眾利益實體財務報表所適用的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團。我們亦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。就以下各事項而言，我們的審計如何處理該事項的描述已在各事項中說明。

我們已經履行了本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部分闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的合併財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為合併財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

### 關鍵審計事項(續)

#### 關鍵審計事項

##### 與度假村業務有關的物業、廠房及設備減值評估

於二零二五年十二月二十二日，貴集團持有兩個度假村，即珠海海泉灣度假村及咸陽海泉灣度假村。該兩個度假村的物業、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，賬面值分別約為1,086百萬港元和169百萬港元。

於二零二五年十二月二十二日，貴集團已審閱度假村業務，以確定是否存在任何減值跡象。當識別出減值跡象時，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，則會將減值虧損於合併損益表中確認為開支。

度假村相關資產的可收回金額為公允值減出售成本與使用價值兩者中較高者。

於二零二五年十一月十四日，貴公司股東批准以實物分派貴集團旅遊地產業務股份的方式派發特別股息(「實物分派」)。珠海海泉灣度假村及咸陽海泉灣度假村均屬於旅遊地產業務。實物分派於二零二五年十二月二十二日完成。於完成實物分派後，旅遊地產業務不再為貴公司的附屬公司。自實物分派完成之日(即貴集團失去對旅遊地產業務控制權之日)起，旅遊地產業務的財務報表及業績不再合併入貴集團的合併財務報表。

#### 我們的審計如何處理該事項

與貴集團度假村相關資產的減值評估有關的審計程序包括以下程序：

- 了解貴集團的減值測試政策及程序，並評估貴集團的減值測試評估是否符合香港財務報告準則會計準則之規定；
- 在內部專家的協助下，透過與歷史記錄及可用市場數據比較，取得及評估貴集團管理層編製度假村相關資產可收回金額計算表所採用的主要估計及假設(包括預測房價、預測入住率、增長率和採用的貼現率)；及
- 檢查可收回金額計算表並執行敏感度分析，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。



## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理該事項

#### 與度假村業務有關的物業、廠房及設備減值評估

貴集團管理層負責計算度假村相關資產的可收回金額。在評估公允值減出售成本時，以除稅前貼現率貼現度假村相關資產的預計現金流量。貼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、增長率及採用的除稅前貼現率等方面。根據評估結果，貴集團於截至二零二五年十二月二十二日止期間就度假村相關資產確認減值虧損91百萬港元。

於完成實物分派前，度假村相關資產的減值評估被確定為關鍵審核事項，因減值虧損對合併財務報表而言屬重大，且該等資產可收回金額的釐定涉及重大管理層判斷及估計。

相關披露載於合併財務報表附註2.4、3及14。

### 關鍵審計事項(續)

#### 關鍵審計事項

##### 投資物業公允值計量

於二零二五年十二月三十一日，貴集團擁有賬面總值為3,120百萬港元的投資物業。該等物業主要位於香港、澳門及中國大陸。

貴集團按照香港會計準則(「香港會計準則」)第40號投資物業採用公允值模型計量投資物業。公允值由貴集團經參考獨立估值師(「估值師」)作出的估值而釐定。

投資物業公允值計量被確定為關鍵審計事項，乃由於投資物業賬面總值對於二零二五年十二月三十一日的合併財務報表而言屬重大，且公允值的釐定涉及重大判斷及估計。

相關披露載於合併財務報表附註2.4、3及15。

#### 我們的審計如何處理該事項

我們針對投資物業公允值計量所採用審計程序包括以下各項：

- 現場核實及檢查投資物業的實體存在；
- 評估貴集團聘用估值師的客觀性、獨立性及能力；
- 審閱用作估值輸入數據的數據，並讓內部估值專家協助評估採用的估值方法、所用貼現率，及以抽樣方式對可資比較物業進行市場價值基準測試；及
- 評估合併財務報表附註中相關披露的充分性。

### 年報所載其他信息

貴公司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

貴公司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》會計準則及香港《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，貴公司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，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助貴公司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合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致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。

### 核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

- 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。
- 計劃及履行集團審計以就 貴集團內實體或業務單位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、監督和審查所履行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核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。

我們還向審核委員會提交聲明，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，採取消除威脅的行動或採取防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期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，除非法律或法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是林揚(執業證書編號：P08075)。

### 安永會計師事務所

執業會計師  
香港

二零二六年三月三十一日



# 合併損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度  
(以港元列示)

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>			
收入	5	4,076,499	4,168,838
銷售成本		(2,864,395)	(2,664,184)
<b>毛利</b>		<b>1,212,104</b>	<b>1,504,654</b>
其他收入及淨收益	7	205,738	98,944
投資物業公允值虧損		(183,136)	(222,092)
銷售及分銷開支		(214,289)	(200,702)
行政開支		(711,592)	(700,245)
<b>經營收入</b>	7	<b>308,825</b>	<b>480,559</b>
財務收入	6	26,364	48,032
財務成本	6	(54,158)	(54,149)
財務淨成本	6	(27,794)	(6,117)
分佔溢利及虧損：			
— 聯營公司		89,536	88,475
— 合營公司		3,543	(2,557)
<b>持續經營業務除稅前溢利</b>		<b>374,110</b>	<b>560,360</b>
稅項開支	10	(143,440)	(199,921)
<b>持續經營業務年度溢利</b>		<b>230,670</b>	<b>360,439</b>
<b>終止經營業務</b>			
終止經營業務期間／年度虧損	11	(502,892)	(156,801)
<b>年度(虧損)／溢利</b>		<b>(272,222)</b>	<b>203,638</b>
以下應佔：			
本公司權益擁有人		(282,070)	105,972
非控股權益		9,848	97,666
<b>年度(虧損)／溢利</b>		<b>(272,222)</b>	<b>203,638</b>
<b>本公司權益擁有人應佔(虧損)／溢利之每股(虧損)／盈利(港仙)</b>	13		
<b>基本及攤薄</b>			
— 年度(虧損)／溢利		(5.09)	1.91
— 持續經營業務溢利		3.82	4.69

第115頁至第210頁之附註屬本財務報表之組成部分。

# 合併全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度  
(以港元列示)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年度(虧損)/溢利	<b>(272,222)</b>	203,638
年內其他全面收益/(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(不可撥回)的淨變動，扣除稅項	<b>(1,409)</b>	(9,111)
非控股權益應佔換算海外企業時之匯兌差額淨額	<b>27,509</b>	(25,149)
日後可能重新分類為損益的項目：		
本公司權益擁有人應佔換算海外企業時之匯兌差額淨額	<b>181,117</b>	(174,088)
完成實物分派後解除匯兌波動儲備	<b>152,466</b>	—
年度除稅後其他全面收益/(虧損)	<b>359,683</b>	(208,348)
年度全面收益/(虧損)總額	<b>87,461</b>	(4,710)
以下應佔：		
本公司權益擁有人	<b>47,017</b>	(76,277)
非控股權益	<b>40,444</b>	71,567
年度全面收益/(虧損)總額	<b>87,461</b>	(4,710)

第115頁至第210頁之附註屬本財務報表之組成部分。



# 合併財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日  
(以港元列示)

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	7,999,620	9,638,670
投資物業	15	3,120,124	3,232,813
土地租賃預付款	16	540,379	444,477
商譽	17	1,357,413	1,354,468
其他無形資產	18	121,301	121,301
於聯營公司之投資	20	913,625	1,335,883
於合營公司之投資	21	69,482	78,974
其他金融資產	22	52,602	54,101
預付款及其他應收款項	27	145,254	45,846
遞延稅項資產	35	252,256	249,230
非流動資產總值		<b>14,572,056</b>	16,555,763
<b>流動資產</b>			
存貨	23	136,875	147,748
發展中物業	24	—	3,980,836
已發展待出售物業	25	—	418,276
應收貿易款項	26	231,022	193,463
按金、預付款及其他應收款項	27	228,514	456,690
應收控股公司款項	29	13,960	22,588
應收同系附屬公司款項	29	150,092	306,619
可退回稅項		27	950
已抵押及受限制存款	28	1,086	4,811
現金及銀行結餘	28	2,991,767	2,444,190
流動資產總值		<b>3,753,343</b>	7,976,171
<b>資產總值</b>		<b>18,325,399</b>	24,531,934

## 合併財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日  
(以港元列示)

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 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	36	722,295	9,222,295
儲備		10,547,726	6,883,715
		<b>11,270,021</b>	16,106,010
非控股權益		1,997,502	2,025,883
<b>權益總值</b>		<b>13,267,523</b>	18,131,893
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延收入	32	71,715	561,643
一間同系附屬公司借款	29	—	350,957
租賃負債	34	225,220	277,681
銀行及其他借貸	33	1,138,431	640,424
遞延稅項負債	35	448,618	624,304
<b>非流動負債總值</b>		<b>1,883,984</b>	2,455,009
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項	30	235,146	763,042
其他應付款項及應計費用	31	1,410,708	2,146,559
控股公司借款	29	309,369	337,202
一間同系附屬公司借款	29	27,679	86,389
應付控股公司款項	29	2,789	9,659
應付同系附屬公司款項	29	48,635	26,414
租賃負債	34	105,503	56,065
應付稅項		107,414	128,173
銀行及其他借貸	33	926,649	391,529
<b>流動負債總值</b>		<b>3,173,892</b>	3,945,032
<b>負債總值</b>		<b>5,057,876</b>	6,400,041
<b>權益及負債總值</b>		<b>18,325,399</b>	24,531,934

本財務報表於二零二六年三月三十一日經董事局批准及授權刊發並經其代表簽署：

吳強  
董事

馮剛  
董事

第115頁至第210頁之附註屬本財務報表之組成部分。



# 合併權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度  
(以港元列示)

	本公司權益擁有人應佔										
	股本 千港元 (附註36)	購股權儲備 千港元 (附註37)	樓宇 重估儲備 千港元	資本儲備 千港元	企業擴展/ 儲備金 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	公允值儲備 (不可撥回) 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總值 千港元
於二零二五年一月一日	9,222,295	18,565	1,292,784	(422,980)	199,367	(825,895)	27,036	6,594,838	16,106,010	2,025,883	18,131,893
<b>全面收益</b>											
年度(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	-	(282,070)	(282,070)	9,848	(272,222)
年度其他全面收益/(虧損):											
按公允值計入其他全面收益之股權投資											
— 公允值儲備(不可撥回)的淨變動, 扣除稅項	-	-	-	-	-	-	(4,496)	-	(4,496)	3,087	(1,409)
換算海外企業時之匯兌差額淨額	-	-	-	-	-	181,117	-	-	181,117	27,509	208,626
完成實物分派後解除匯兌波動儲備(附註11)	-	-	-	-	-	152,466	-	-	152,466	-	152,466
年度除稅後其他全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	333,583	(4,496)	-	329,087	30,596	359,683
年度全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	333,583	(4,496)	(282,070)	47,017	40,444	87,461
<b>與公司擁有人之交易</b>											
轉自/轉至保留溢利	-	-	-	-	21,791	-	-	(21,791)	-	-	-
派付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(231,503)	(231,503)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	172,689	172,689
以股權結算的購股權安排(附註37)	-	(7,634)	-	-	-	-	-	-	(7,634)	-	(7,634)
股本削減(附註36)	(8,500,000)	-	-	-	-	-	-	8,500,000	-	-	-
以實物分派方式派付特別股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	(4,875,372)	(4,875,372)	(10,011)	(4,885,383)
年度與公司擁有人之交易總額	(8,500,000)	(7,634)	-	-	21,791	-	-	3,602,837	(4,883,006)	(68,825)	(4,951,831)
於二零二五年十二月三十一日	722,295	10,931*	1,292,784*	(422,980)*	221,158*	(492,312)*	22,540*	9,915,605*	11,270,021	1,997,502	13,267,523

\* 該等儲備賬目包括合併財務狀況表中的合併儲備10,547,726,000港元(二零二四年: 6,883,715,000港元)。

## 合併權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度  
(以港元列示)

	本公司權益擁有人應佔										
	股本 千港元 (附註36)	購股權儲備 千港元 (附註37)	樓宇 重估儲備 千港元	資本儲備 千港元	企業擴展/ 儲備金 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	公允價值儲備 (不可撥回) 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總值 千港元
於二零二四年一月一日	9,222,295	14,259	1,330,750	(422,980)	211,254	(651,807)	35,197	6,615,396	16,354,364	1,897,686	18,252,050
<b>全面收益</b>											
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	105,972	105,972	97,666	203,638
年度其他全面虧損：											
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，扣除稅項	-	-	-	-	-	-	(8,161)	-	(8,161)	(950)	(9,111)
換算海外企業時之匯兌差額淨額	-	-	-	-	-	(174,088)	-	-	(174,088)	(25,149)	(199,237)
年度除稅後其他全面虧損總額	-	-	-	-	-	(174,088)	(8,161)	-	(182,249)	(26,099)	(208,348)
年度全面(虧損)/收益總額	-	-	-	-	-	(174,088)	(8,161)	105,972	(76,277)	71,567	(4,710)
<b>與公司擁有人之交易</b>											
轉自/轉至保留溢利	-	-	-	-	(11,887)	-	-	11,887	-	-	-
支付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(98,284)	(98,284)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	170,506	170,506
出售非全資附屬公司	-	-	(37,966)	-	-	-	-	-	(37,966)	(15,582)	(53,558)
以股權結算的購股權安排(附註37)	-	4,306	-	-	-	-	-	-	4,306	-	4,306
已付股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	(138,417)	(138,417)	-	(138,417)
年度與公司擁有人之交易總額	-	4,306	(37,966)	-	(11,887)	-	-	(126,530)	(172,077)	56,630	(115,447)
於二零二四年十二月三十一日	9,222,295	18,565*	1,292,784*	(422,980)*	199,367*	(825,895)*	27,036*	6,594,838*	16,106,010	2,025,883	18,131,893

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及儲備金內。

第115頁至第210頁之附註屬本財務報表之組成部分。



# 合併現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度  
(以港元列示)

附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
<b>經營活動所得現金流量</b>		
除稅前溢利／(虧損)		
來自持續經營業務	<b>374,110</b>	560,360
來自終止經營業務	<b>(487,606)</b>	(141,890)
經調整：		
財務收入	<b>(27,726)</b>	(51,128)
財務成本	<b>12,177</b>	10,923
衍生金融工具之公允值虧損	<b>7(a) -</b>	1,145
物業、廠房及設備減值虧損淨額	<b>90,579</b>	32,905
已發展待出售物業減值虧損	<b>6,597</b>	-
於一間聯營公司投資之減值虧損	<b>110,779</b>	6,669
處置物業、廠房及設備之淨虧損／(收益)	<b>7(a) 28,395</b>	(26,619)
出售附屬公司之虧損／(收益)	<b>152,466</b>	(4,892)
折舊	<b>601,545</b>	507,282
土地租賃預付款攤銷	<b>24,743</b>	17,352
(撥回)／權益結算購股權開支	<b>7(b) (7,634)</b>	4,306
應收貿易及其他應收款項減值撥備淨額	<b>26 11,013</b>	1,138
議價收購一間附屬公司之收益	<b>7(a) (132,112)</b>	-
會籍退款撥備撥回	<b>(33)</b>	(9,328)
投資物業公允值虧損	<b>15 176,512</b>	222,092
分佔聯營公司之溢利及虧損	<b>(76,195)</b>	(71,081)
分佔合營公司之溢利及虧損	<b>(3,543)</b>	2,557
	<b>854,067</b>	1,061,791
存貨(增加)／減少	<b>(14,678)</b>	21,207
發展中物業及已發展待出售物業增加	<b>(55,413)</b>	(148,661)
應收貿易款項、按金、預付款及其他應收款項減少	<b>76,102</b>	98,800
應收控股公司款項減少	<b>8,628</b>	3,501
應收同系附屬公司款項減少	<b>180,967</b>	5,305
應付貿易款項、其他應付款項及應計費用減少	<b>(86,670)</b>	(209,354)
應付關聯公司款項增加／(減少)	<b>15,095</b>	(18,087)
扣除銷售稅後遞延收入增加／(減少)	<b>52,891</b>	(10,014)
經營業務所得現金流量	<b>1,030,989</b>	804,488
已繳香港、中國及澳門利得稅	<b>(116,074)</b>	(112,191)
經營活動所得現金淨額	<b>914,915</b>	692,297

## 合併現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度  
(以港元列示)

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
<b>投資活動所得現金流量</b>			
已收財務收入		27,726	51,128
已收聯營公司之股息		64,772	62,361
償還一間同系附屬公司之借款		—	—
購入物業、廠房及設備、無形資產及土地租賃預付款		(754,713)	(862,479)
處置物業、廠房及設備所得款項		5,813	137,167
購入投資物業	15	(23,869)	(6,544)
於一間聯營公司之投資		(4,138)	(10,937)
收購附屬公司，淨額		(160,570)	—
出售附屬公司所得款項		—	46,501
於實物分派完後終止確認附屬公司所產生的現金流出淨額	11	(138,282)	—
出售一間聯營公司所得款項		676	—
提取已抵押及受限制存款		3,863	55,698
存放已抵押及受限制存款		(138)	(352)
提取購入時原到期日超出三個月之未抵押定期存款		76,865	203,041
存放購入時原到期日超出三個月之未抵押定期存款		(56,465)	(157,170)
投資活動所用現金流量淨額		(958,460)	(481,586)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
已付租金本金部份		(86,055)	(50,023)
已付租金利息部份		(12,177)	(10,923)
已付財務成本		(75,380)	(59,975)
已付股息	12	—	(138,417)
已付非控股股東股息		(99,979)	(98,284)
非控股股東出資		172,689	157,507
新增銀行及其他借貸		1,236,101	237,919
償還銀行及其他借貸		(530,307)	(297,118)
一間同系附屬公司償還借款		(43,417)	(21,936)
新增控股公司借款		—	7,385
融資活動所得／(所用)現金流量淨額		561,475	(273,865)
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>			
年初現金及現金等價物		2,288,129	2,460,347
匯率變動影響淨額		50,047	(109,064)
年末現金及現金等價物	28	2,856,106	2,288,129

第115頁至第210頁之附註屬本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\*
- 旅行證件及相關業務
- 酒店業務
- 客運業務

\* 於上一年度，旅遊景區及相關業務分部主要包括主題公園、自然人文景區及地產開發以及其他旅遊相關設施。

年內，本集團對由中旅康養度假控股有限公司(「私人公司」)持有的旅遊地產業務進行了重組，該業務主要涵蓋地產開發、配套度假村及其他旅遊相關設施。

於二零二五年十月二十八日，本公司宣佈建議以實物分派方式向本公司股東分派直接全資附屬公司私人公司的全部股權，該公司主要透過其附屬公司在中國從事旅遊地產業務(「私人公司集團」或「終止經營業務」)。為符合上市規則之規定，本公司向選擇不收取私人公司股份之本公司股東提供每股 0.336 港元之現金代價(「現金替代」)(統稱「實物分派」)。於二零二五年十一月十四日，實物分派已獲股東特別大會批准。

於二零二五年十二月二十二日，本公司向選擇於實物分派完成後獲取私人公司股份之本公司股東分派私人公司股份。於實物分派完成後，私人公司集團不再為本公司附屬公司。私人公司集團的財務報表及業績已自實物分派完成當日(即本集團失去對私人公司集團控制權當日)起不再合併入本集團的合併財務報表。

實物分派完成後，旅遊地產業務不再計入本集團的營運範圍內。

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。

本公司董事認為，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)」)，而本公司之最終控股公司為中國旅遊集團有限公司，其為一間中華人民共和國(「中國」)國有企業。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

## 2 會計政策

### 2.1 編製基準

本合併財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)以及香港《公司條例》而編製。本財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文編製。

本合併財務報表乃根據歷史成本法編製，惟合併財務報表附註2.4所載重大會計政策所述按公允值計量之下列資產除外。

- 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；
- 按公允值計入其他全面收益之金融資產；及
- 衍生金融工具。

本財務報表以港元呈列，除另有註明者外，所有數值均四捨五入至千位數。

截至二零二四年十二月三十一日止年度之財務資料源自二零二四年度合併財務報表，並已進行重分類及重列，以符合本年度之列報方式及會計處理。

#### 合併基準

合併財務報表包括本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利且能透過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。



## 2 會計政策(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 合併基準(續)

於一般情況下均存在多數投票權形成控制權之推定。倘本公司擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併，直至該等控制權終止。

損益以及每項其他全面收益需分配至本集團權益擁有人和非控制權益，即使導致非控制權益的餘額出現虧損。所有集團內部間之資產、負債、權益、收入、開支和現金流於合併時均全數抵消。

若存在事實和情況表明會計政策中描述控制附屬公司之三元素有一個或多個發生變化，本集團將重新評估對投資對象是否仍擁有控制權。不導致失去於附屬公司控制權之本集團擁有權變動，按權益交易入賬。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則會終止確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備；並於損益中確認任何保留投資之公允值及任何因此產生的盈餘或虧絀。先前已於其他全面收益確認的本集團應佔份額，乃按與本集團直接出售相關資產或負債所需的相同基準重新分類至損益或保留溢利(如適用)。

## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 會計政策(續)

#### 2.2 會計政策變動及披露

本集團於本年度的財務報表首次採納香港會計準則第21號修訂本缺乏可交換性。本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效的任何其他準則或修訂本。

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。由於本集團所交易的貨幣以及海外附屬公司、合營公司及聯營公司的功能貨幣(用於換算為本集團的呈報貨幣)之間可以相互換算，因此該等修訂本對本集團的財務報表並無產生任何影響。

此外，香港會計師公會已頒佈香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第18號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第36號及港會計準則第37號之說明性示例修訂本財務報表中有關不確定性之披露，在相應的香港財務報告準則會計準則中增加了示例。該等示例反映香港財務報告準則會計準則中的現有規定，透過與氣候相關的示例在財務報表中披露不確定性所產生的影響。因此，該等修訂本並無生效日期或過渡性條款。

#### 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則

本集團並無於本財務報表中應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。本集團擬於該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則生效時予以應用(如適用)。

香港財務報告準則第18號	財務報表中的呈列及披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第19號及其修訂本	非公共受託責任的附屬公司：披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本	金融工具分類和計量的修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本	涉及依賴自然能源生產電力的合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間資產出售或投入 <sup>3</sup>
香港會計準則第21號修訂本	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 <sup>2</sup>
香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11冊	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則7號之修訂本 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 二零二七年一月一日或之後開始的年度/報告期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可供應用

有關預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則會計準則的進一步資料描述如下。



## 2 會計政策(續)

### 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則(續)

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。儘管香港財務報告準則第18號沿用多項香港會計準則第1號的規定並作出有限修訂，其亦引入有關收益表中的呈列(包括訂明總計及小計)的新規定。實體須將其收益表內的所有收入及開支分為五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩項新界定的小計。其亦規定以單一附註披露管理層界定的績效指標，並引入有關加強主要財務報表及附註內資料分組(匯總和分列)與分佈的規定。香港會計準則第1號先前所載部分規定已轉至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變更及錯誤，並更名為香港會計準則第8號財務報表的編製基準。由於頒佈香港財務報告準則第18號的影響有限但廣泛適用，故對香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第33號每股盈利及香港會計準則第34號中期財務報告作出修訂。此外，亦已對其他香港財務報告準則會計準則作出相應的輕微修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則會計準則的相應修訂於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用及須追溯應用。本集團現正分析新規定以及評估香港財務報告準則第18號對本集團的財務報表呈列及披露的影響。

香港財務報告準則第19號允許合資格實體選擇應用經削減的披露規定，同時仍應用其他香港財務報告準則會計準則之確認、計量及呈列規定。為符合資格，於報告期末，實體須為香港財務報告準則第10號合併財務報表所界定之附屬公司，且並無公共受託責任，以及須擁有一間根據香港財務報告準則會計準則或國際財務報告準則會計準則編製可供公眾使用之合併財務報表的母公司(最終或中間控股公司)。香港財務報告準則第19號於二零二五年四月作出修訂，將國際財務報告會計準則納入判定是否適用該準則的資格標準。該準則於二零二五年十月作進一步修訂，以：(i)從香港財務報告準則第19號刪除披露目標；(ii)減少與供應商融資安排及特定類別金融負債相關的披露規定；及(iii)將與管理層界定的表現衡量指標相關的披露規定替換為相互參照香港財務報告準則第18號採用該等指標的實體。允許提早應用。本公司為一間上市公司，故並不符合選擇應用香港財務報告準則第19號的資格。本公司若干附屬公司正在考慮應用香港財務報告準則第19號編製其特定財務報表的資格。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 會計政策(續)

#### 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則(續)

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本*金融工具分類和計量的修訂*澄清金融資產或金融負債的終止確認日期，並引入一項會計政策選擇，在達致特定標準的情況下，終止確認於結算日期之前通過電子支付系統結算的金融負債。該等修訂澄清如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或然特性的金融資產的合約現金流特性。此外，該等修訂澄清對具有無追索權特性的金融資產及合約掛鈎工具進行分類的規定。該等修訂亦包括對指定為按公允值計入其他全面收益的股權工具及具有或然特性的金融工具之投資的額外披露規定。該等修訂須追溯應用，並於初始應用日對期初保留溢利(或權益的其他組成部分)進行調整。過往期間毋須重列，且僅可在不作出預知的情況下重列。允許同時提早應用所有該等修訂或僅應用與金融資產分類相關的修訂。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本涉及*依賴自然能源生產電力的合約*澄清範圍內合約「自用」規定的應用，並修訂範圍內合約現金流量對沖關係中被對沖項目的指定規定。該等修訂亦包括額外披露，讓財務報表使用者能夠了解該等合約對實體的財務表現及未來現金流量的影響。與自用獲豁免情況相關的修訂應追溯應用。過往期間毋須重列，且僅可在不作出預知的情況下重列。與對沖會計相關的修訂應追溯應用於首次應用日期或之後指定的新對沖關係。允許提早應用。香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本應同時應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本解決香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號之間對於處理投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入的規定的不一致性。該等修訂要求於資產出售或投入構成一項業務時，須確認下游交易產生的全部收益或虧損。對於不構成業務的資產交易，交易所產生的收益或虧損僅以無關連的投資者於該聯營公司或合營公司的權益為限，於投資者的損益中確認。該等修訂將前瞻性應用。香港會計師公會已剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本的以往強制生效日期。然而，該等修訂可於現時採納。預期修訂本不會對本集團財務報表產生任何重大影響。



## 2 會計政策(續)

### 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則(續)

香港會計準則第21號修訂本換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣規定，須按期末匯率將非惡性通貨膨脹功能貨幣換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣。該等修訂亦規定，若實體之功能貨幣及呈列貨幣均為惡性通貨膨脹經濟中的貨幣，則須根據香港會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟中的財務報告第34段，對功能貨幣屬非惡性通貨膨脹經濟中的貨幣之境外業務比較數字採用一般價格指數進行重列。該等修訂引入若干額外披露要求。允許提前應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則會計準則之年度改進－第11冊載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號(及實施香港財務報告準則第7號的隨附指引)、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號等的修訂。預期適用於本集團之該等修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第7號金融工具：披露：該等修訂已更新香港財務報告準則第7號第B38段及實施香港財務報告準則第7號的指引第IG1、IG14及IG20B段的若干措辭，以簡化或與標準的其他段落及／或其他標準所用的概念及術語達致一致性。此外，該等修訂釐清實施香港財務報告準則第7號的指引未必說明香港財務報告準則第7號參考段落之所有規定，亦未必增設額外規定。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 香港財務報告準則第9號金融工具：該等修訂釐清當承租人根據香港財務報告準則第9號釐定租賃負債已終止時，承租人須應用香港財務報告準則第9號第3.3.3段，並於損益中確認所產生的任何收益或虧損。然而，該等修訂並未處理承租人如何區分香港財務報告準則第16號所界定的租賃修訂與根據香港財務報告準則第9號終止租賃負債。此外，該等修訂已更新香港財務報告準則第9號第5.1.3段及香港財務報告準則第9號附錄A的若干措辭，以消除潛在混淆。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 香港財務報告準則第10號合併財務報表：該等修訂釐清香港財務報告準則第10號第B74段所述的關係僅為投資者與作為投資者實際代理的其他各方之間可能存在的各種關係的其中一個例子，移除與香港財務報告準則第10號第B73段的規定的不一致性。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 香港會計準則第7號現金流量表：於先前刪除「成本法」的定義後，該等修訂於香港會計準則第7號第37段以「按成本」一詞取代「成本法」。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何影響。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 會計政策(續)

#### 2.4 重大會計政策

##### 於聯營公司及合營公司之投資

聯營公司指本集團持有其通常不少於20%股本表決權的長期權益並對其有重大影響力的實體。重大影響力為可參與投資對象的財務及營運政策決定之權力，而非控制或共同控制該等政策。

合營公司指一種合營安排，對該安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營公司之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所應佔之控制權，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

本集團於聯營公司及合營公司之投資乃以本集團按權益會計法分佔淨資產減任何減值虧損於合併財務狀況表列賬。對於可能存在的任何不同會計政策，均會作出調整使其一致。

本集團分佔聯營公司及合營公司收購後業績及其他全面收益分別計入合併損益表及合併全面收益表。此外，倘直接於聯營公司或合營公司的權益確認變動，則本集團會於合併權益變動表確認其分佔的任何變動(倘適用)。本集團與其聯營公司或合營公司之交易所產生的未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司或合營公司的投資為限對銷，惟未變現虧損證明所轉讓資產出現減值則除外。收購聯營公司或合營公司所產生之商譽乃計入作為本集團於聯營公司或合營公司之投資之一部分。

倘於聯營公司的投資變成對合資公司的投資，反之亦然，則保留溢利不予重新計量。同時，該投資將繼續按權益法入賬。在所有其他情況下，於失去對聯營公司的重大影響力或合營公司的共同控制後，本集團將按公允值計量及確認任何保留投資。聯營公司及合營公司在失去重大影響或共同控制時的賬面價值與保留投資及處置收益的公允值之間的任何差額均於損益中確認。

##### 業務合併及商譽

業務合併採用收購法列賬。轉讓代價乃以收購日期的公允值計量，該公允值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允值、本集團向被收購方前擁有人承擔的負債及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公允值或被收購方可識別淨資產的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益。非控股權益的所有其他組成部分均以公允值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當所收購的一組活動及資產包含共同對創造產出的能力作出重大貢獻的一項投入及一項實質性程序時，本集團釐定其已收購一項業務。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、收購日期之經濟環境及相關條件對所承擔的金融資產及負債進行評估，以作出適當的分類及確認，包括將嵌入式衍生工具與被收購方主合約分開。



## 2 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 業務合併及商譽(續)

如業務合併分階段進行，先前持有的股本權益按其於收購日期的公允值重新計量，所產生的任何收益或虧損在損益或其他全面收益中確認(倘適用)。

收購方將轉讓的任何或然代價按收購日期的公允值確認。分類為資產或負債的或然代價以公允值計量，其公允值變動在損益中確認。分類為權益的或然代價不予重新計量，其後的結算在權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓代價、非控股權益之確認金額及本集團先前所持於被收購方之股本權益公允值總額超出所收購可識別資產及所承擔負債之差額。倘總代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公允值，於重估後之差額會於損益內確認為議價購買時之收益。

首次確認後，商譽按成本減累計減值虧損計量。商譽每年就減值進行測試，倘有事件或情況變化顯示賬面值可能出現減值跡象，則進行更為頻密之檢討。本集團會於十二月三十一日進行年度商譽減值測試。就減值測試而言，業務合併中購入之商譽由收購日期起，被分配到預期將從合併之協同效應中受益之本集團各現金產生單位(或現金產生單位組別)，不論本集團之其他資產或負債是否被分配至該等單位或單位組別。

減值按對與商譽有關之現金產生單位(現金產生單位組別)可收回金額進行之評估釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額少於其賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於後續期間撥回。

當商譽被分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)及出售該單位內某部分業務，則於釐定出售業務之收益或虧損時，與出售業務相關之商譽將包括在該業務之賬面值內。在此情況下出售之商譽將以出售業務和保留之現金產生單位部分的相對價值為基礎作計量。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 會計政策(續)

#### 2.4 重大會計政策(續)

##### 向擁有人分派非現金資產

本公司可能會分派現金以外的資產，例如物業、廠房及設備、符合香港財務報告準則第3號界定的業務、於其他實體的所有權權益或符合香港財務報告準則第5號界定的處置組。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號向擁有人分派非現金資產涉及向股東分派附屬公司股份。

當股息已妥為授權且已經不再受實體支配時，本集團向其擁有人作出非現金分派確認為支付股息的負債。日期如下：

(a) 倘該司法權區要求相關批准，為宣派股息(例如，由管理層或董事局宣派)獲得相關機構(例如，股東)的批准時；

或

(b) 倘該司法權區不要求進一步批准時，為宣派股息(例如，由管理層或董事局宣派)時。

倘因向本公司股東分派附屬公司股份而失去對附屬公司的控制權，而該附屬公司於分派前後仍由同一方最終控制，本集團(a)應按於失去控制權日期的賬面值終止確認附屬公司的資產及負債；及(b)按將予分派淨資產賬面值計量分派予權益擁有人的保留盈利。

##### 公允值計量

本集團於各報告期末按公允值計量其投資物業、衍生金融工具及按公允值計量之股權投資。公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產將會收取或轉讓負債將會支付之價格。公允值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債之交易在資產或負債之主要市場或(在無主要市場之情況下)在資產或負債之最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場必須為本集團可進入之市場。資產或負債之公允值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。



## 2 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 公允值計量(續)

非金融資產之公允值計量經計及一名市場參與者透過以最大限度利用資產以達致最佳用途或將資產出售予將以最大限度利用資產以達致最佳用途之另一名市場參與者而產生經濟效益之能力。

本集團視乎情況使用適當且具備充足數據可供計量公允值之估值技術，以盡量增加使用相關可觀察輸入值及盡量減少使用不可觀察輸入值。

所有其公允值會被計量或於合併財務報表披露之資產及負債乃按整體對公允值計量屬重要之最低級輸入值在下述公允值層級內分類：

- 第一級 — 按相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)
- 第二級 — 按對公允值計量屬重要之最低級輸入值為可直接或間接觀察之估值技術
- 第三級 — 按對公允值計量屬重要之最低級輸入值為不可觀察之估值技術

就經常於財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(按整體對公允值計量屬重要之最低級輸入值)釐定等級內各級之間有否出現轉換。

#### 非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值，或需要就資產(存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外)進行年度減值測試，則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額乃資產或現金產生單位之使用價值及其公允值(以較高者為準)減出售成本，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別所產生之現金流入，在此情況下，可收回金額則就資產所屬之現金產生單位而釐定。

對現金產生單位進行減值測試時，企業資產(如總部樓宇)的賬面金額的一部分可以在合理且一致的基礎上進行分配，則分配至個別現金產生單位，否則將分配至最小的現金產生單位組。

倘資產之賬面值超逾其可收回金額，減值虧損方予確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量乃按可反映現時市場評估貨幣之時間價值及資產特定風險之除稅前貼現率貼現至其現值。減值虧損於其產生期間自合併損益表中與減值資產功能相符之該等開支類別扣除。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

## 2 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 非金融資產減值(續)

於各報告期末，會就有否跡象顯示先前已確認之減值虧損可能不再存在或可能減少而作出評估。倘出現該跡象，則估計可收回金額。就資產(商譽除外)先前已確認之減值虧損僅於釐定該資產之可收回金額所使用之估計出現變動時方予撥回，惟在假設於過往年度並無就該資產確認減值虧損，高出於此情況下所釐定之賬面值之數額(扣除任何折舊／攤銷)則不予撥回。減值虧損之撥回乃於產生期間計入合併損益表。

#### 關聯人士

任何一方如屬以下情況，即視為本集團之關聯方：

- (a) 一方為一名人士或該名人士之近親，且該人士：
  - (i) 控制或共同控制本集團；
  - (ii) 對本集團具有重大影響力；或
  - (iii) 為本集團或其母公司之主要管理人員之成員；或
- (b) 一方為滿足以下任何條件之一的某實體：
  - (i) 該實體和本集團為同一集團下之成員；
  - (ii) 一間實體為另一實體(或另一間實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或者合營公司；
  - (iii) 該實體和本集團為相同第三方之合營公司；
  - (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
  - (v) 該實體乃為本集團或與本集團有關聯之實體的僱員利益而設的離職後福利計劃；
  - (vi) 該實體受(a)項所指人士控制或共同控制；
  - (vii) (a)(i)項所指人士對該實體具有重大影響力或為該實體(或該實體之母公司)的主要管理人員之成員；及
  - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。



## 2 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 物業、廠房及設備及折舊

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列賬。物業、廠房及設備之成本包括購買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)一般於產生期間自合併損益表扣除。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相應確認為有特定可使用年期及折舊之個別資產。

折舊乃直線法計算，以於估計可使用年期撇銷各物業、廠房及設備之成本至其剩餘價值。就此主要採用的年度比率或可使用年期如下：

酒店物業	按租約年期或75年，以較短期者為準
租賃土地及樓宇	按租約年期或40年，以較短期者為準
景區建設	2.25% 至 19%
使用權資產	2至30年的租約年期
其他	4.5% 至33.3%

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。

物業、廠房及設備項目(包括任何首次確認為重大的部分)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確認。出售或報廢該資產產生之收益或虧損按出售所得款項淨額與有關資產之賬面值之差異計算，計入資產取消確認年度之合併損益表。

在建工程按成本減任何減值虧損呈列，且不計提折舊。在建工程竣工及可以使用時，將重新分類至物業、廠房及設備的恰當類別。

#### 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及/或資本升值而持有之土地及樓宇(包括使用權資產)權益。該等物業初步以成本計量，包括交易成本。在初步確認後，投資物業按公允值列賬，反映於報告期末的市場狀況。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 會計政策(續)

#### 2.4 重大會計政策(續)

##### 投資物業(續)

投資物業公允值變動產生之收益或虧損於其產生之年度計入合併損益表。

報廢或出售投資物業產生的任何收益或虧損於報廢或出售之年度在合併損益表確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計之認定成本為改變用途當日的公允值。如本集團之自用物業轉為投資物業，本集團直至改變用途日前會根據「物業、廠房及設備和折舊」所述之政策就自用物業將該物業入賬及／或根據「使用權資產」所述政策就直至改變用途當日持作使用權資產之物業將該物業入賬，而物業於當日的賬面值與公允值之任何差額則根據香港會計準則第16號物業、廠房及設備列作重估。由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的公允值與先前的賬面值之任何差額於合併損益表中確認。

##### 其他無形資產

單獨收購的無形資產於初步確認時按成本計量。於業務合併時收購的無形資產的成本乃為收購當日的公允值。無形資產之可使用年期評估為有限或無限。

具無限可使用年期之無形資產每年個別地或按現金產生單位級別進行減值測試。該等無形資產不予攤銷。具無限年期之無形資產之可使用年期每年進行檢討，以釐定無限年期之評估是否繼續有理據支持。如無，則將可使用年期之評估由無限至有限之變動按前瞻性基準入賬。

##### 租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而授予在一段期間內可識別資產的使用控制權，則該合約為租賃或包含租賃。

##### 本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)應用單一確認及計量方法。本集團確認作出租賃付款之租賃負債及代表使用相關資產權利之使用權資產。



## 2 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

##### (a) 使用權資產

使用權資產乃於租賃開始日(即相關資產可供使用日期)確認。使用權資產按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去任何已收取的租賃激勵。使用權資產於租期內按直線法折舊。

倘租賃資產的所有權在租期結束時轉讓予本集團，或成本反映行使購買選擇權，則其折舊以該資產的估計使用年期計算。

當使用權資產與作為存貨持有的租賃土地的權益相關時，該等資產其後根據本集團的「存貨」政策按成本與可變現淨值兩者中較低者計量。倘使用權資產符合投資物業的定義，則計入投資物業。相應使用權資產初始按成本計量，其後根據本集團「投資物業」政策按公允值計量。

租賃土地相關的使用權資產於合併財務狀況表中單獨呈列為「土地租賃預付款」並按租約年期50年至75年折舊。其他租賃資產計入相同報表中的「物業、廠房及設備」。

##### (b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日按租期內租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實物固定付款)減任何應收租賃獎勵，取決於指數或利率的可變租賃付款，以及擔保餘值下預期將付的金額。倘租賃條款反映本集團行使選擇權終止租賃，租賃付款亦包括合理確定本集團將行使的購買選擇權的行使價格以及支付終止租賃的罰款。並非取決於某一指數或比率之可變租賃付款於導致付款之事件或條件發生之期間確認為開支。

在計算租賃付款的現值時，本集團使用在租賃開始日的增量借貸利率計算，因租賃中隱含的利率不易確定。於開始日期後，租賃負債金額之增加反映了利息之增長，其減少則關乎所作出之租賃付款。此外，倘存在修改、租期變動、租賃付款變動(即由指數或利率變動引起之未來租賃付款變動)或購買相關資產之選擇權評估變動，則租賃負債之賬面值將被重新計量。

本集團的租賃負債於合併財務狀況表中單獨呈列。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 會計政策(續)

#### 2.4 重大會計政策(續)

##### 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

##### (c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團就其短期租賃(即由開始日期起計租期為12個月或以下且不包含購買選擇權之該等租賃)應用短期租賃確認豁免。其亦就被認為具有低價值之低價值資產確認租賃豁免。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款在租期內按直線法確認為開支。

本集團作為出租人

本集團作為出租人時，其於租賃開始時(或於租賃修訂時)將其各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並無轉讓資產擁有權所附之絕大部分風險及回報之租賃分類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃部分，本集團根據相對獨立售價將合約代價分配至各部分。租金收入於租期內按直線法入賬並根據其經營性質於合併損益表內列為收入。於磋商及安排經營租賃時產生之初步直接成本乃計入租賃資產之賬面值，並於租期內按相同方法確認為租金收入。或然租金乃於賺取期間內確認為收入。

凡有關相關資產之擁有權所附之絕大部分風險及回報轉讓予承租人之租賃均列為融資租賃。

##### 投資及其他金融資產

##### 首次確認及計量

金融資產於首次確認時分類，其後按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益及公允值計入損益計量。

金融資產於首次確認時之分類視乎金融資產之合約現金流量特徵以及本集團管理該等金融資產之業務模式而定。除應收貿易款項不包含重大融資成分或本集團已應用不調整重大融資成分影響之可行的權宜方法外，本集團初步按公允值另加交易成本(倘金融資產不按公允值計入損益)計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行的權宜方法之應收貿易款項，乃根據下文「收入確認」所載政策按香港財務報告準則第15號所釐定之交易價格計量。



## 2 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 投資及其他金融資產(續)

##### 首次確認及計量(續)

為使金融資產或債務工具按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益進行分類及計量，其需要產生純粹為支付本金及未償還本金之利息(「純粹支付本金及利息」)之現金流量。就現金流量並非純粹支付本金及利息之金融資產而言，不論其業務模式如何，均按公允值計入損益分類及計量。

本集團管理金融資產之業務模式指其管理金融資產以產生現金流量之方法。業務模式可確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產或兩者兼而有之。按攤銷成本分類及計量之金融資產按旨在收取合約現金流量而持有金融資產之業務模式持有，而按公允值計入其他全面收益分類及計量之債務工具按旨在收取合約現金流量及出售而持有之業務模式持有。並非按上述業務模式持有之金融資產按公允值計入損益分類及計量。

要求在市場法規或慣例通常規定的期限內交付資產的金融資產的購買或出售於交易日(即本集團承諾購買或出售資產的日期)確認。

##### 後續計量

##### 按攤銷成本計量之金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量之金融資產後續使用實際利率法計量，並可予減值。當資產取消確認、修訂或減值時，收益及虧損於合併損益表確認。

##### 按公允值計入其他全面收益的金融資產(股權投資)

於初步確認時，本集團可選擇於股權投資符合香港會計準則第32號金融工具：呈報項下權益的定義且並非持作買賣時，將其股權投資不可撤回地分類為指定按公允值計入其他全面收益的股權投資。分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產的收益及虧損概不會被重新計入合併損益表。當確立支付權時，股息於合併損益表中確認為其他收入，惟當本集團於作為收回金融資產一部分成本的所得款項中獲益時則除外，於此等情況下，該等收益於其他全面收益入賬。指定按公允值計入其他全面收益的股權投資不受減值評估影響。於出售該等金融資產後，於其他全面收益累計的金額將直接轉撥至保留溢利。

##### 按公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益的金融資產於合併財務狀況表中按公允值列賬，並於合併損益表中確認公允值變動淨值。

該類別包括本集團並無不可撤銷地選擇分類為按公允值計入其他全面收益的衍生工具。股權投資的股息亦在確定支付權時於合併損益表中確認為其他收入。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 會計政策(續)

#### 2.4 重大會計政策(續)

##### 取消確認金融資產

金融資產(或如適用，一項金融資產之一部分或一組類似金融資產之一部分)主要在下列情況下取消確認(即從合併財務狀況表中移除)：

- 收取該項資產所得現金流量之權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓收取該項資產所得現金流量之權利，或須根據「轉移」安排向第三方在無嚴重延遲的情況下全數支付所獲得的現金流量；及(a)本集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團概無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報但已轉讓資產的控制權。

當本集團已轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利或已訂立一項通過安排，其評估是否有保留資產擁有權之風險及回報和保留程度。倘其並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報或並無轉讓該項資產之控制權，本集團繼續以本集團之持續參與為限確認已轉讓資產。於該情況下，本集團亦確認一項相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留之權利及責任之基礎計量。

就已轉讓資產作出擔保形式之持續參與乃按該資產之原賬面值與本集團可能須償還之最高代價金額之較低者計量。

##### 金融資產減值

本集團就並非按公允值計入損益的所有債務工具的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品或組成合約條款的其他信貸提升措施產生的現金流量。

##### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就首次確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸風險而言，會為未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)作出預期信貸虧損撥備。就首次確認以來信貸風險大幅增加的信貸風險而言，須就預期於風險的餘下年期產生的信貸虧損作出虧損撥備，而不論違約的時間(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團會評估自首次確認以來金融工具的信貸風險是否已大幅增加。在進行評估時，本集團會將於報告日期金融工具發生的違約風險與於首次確認日期金融工具發生的違約風險進行比較，並考慮無須花費過多成本或精力即可獲得的合理及可支持的資料(包括過往資料及前瞻性資料)。當合約付款逾期超過30天時，本集團即認為信用風險已大幅增加。

當合約付款逾期90天時，本集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，當內部或外部資料表明本集團在計及本集團所持有的任何信貸提升措施之前不大可能完全收到未償還合約款項時，本集團亦可能認為金融資產違約。

金融資產在沒有合理預期收回合約現金流量時予以撇銷。



## 2 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 金融資產減值(續)

按攤銷成本計量之金融資產在一般方法下可能會出現減值，且會在以下階段進行分類以計量預期信貸虧損，惟應用簡化方法的應收貿易款項及合約資產除外，如下所詳述。

- 第一階段 — 自首次確認以來其信貸風險並無顯著增加，且虧損撥備乃按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量之金融工具
- 第二階段 — 自首次確認以來其信貸風險顯著增加(惟並非信貸減值金融資產)，且虧損撥備乃按相等於全期預期信貸虧損的金額計量之金融工具
- 第三階段 — 於報告日期已進行信貸減值(惟並非購入或初始信貸減值)，且虧損撥備乃按相等於全期預期信貸虧損的金額計量之金融資產

#### 簡易方法

就並無重大融資成分的應收貿易款項及合約資產而言，或當本集團應用不就重大融資成分的影響作出調整的可行的權宜方法時，本集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團不會追蹤信貸風險的變動，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境所特有的前瞻性因素作出調整。

#### 金融負債

##### 初步確認及計量

金融負債初步確認時分類為按公允值計入損益的金融負債、按攤銷成本計量的金融負債或有效對沖中指定為對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融負債初始按公允值確認，倘為貸款及借貸及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

本集團之金融負債包括應付貿易款項及其他應付款項、控股公司及一間同系附屬公司借款、應付控股公司及同系附屬公司款項以及銀行及其他借貸。

##### 後續計量

按攤銷成本計量的金融負債(應付貿易款項及其他應付款項，及借貸)

於初始確認後，該等金融負債後續採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現的影響無關緊要，於該情況下則按成本列示。取消確認負債及透過實際利率法攤銷過程中產生之收益或虧損於合併損益表中確認。

攤銷成本計及收購之任何折讓或溢價以及屬實際利率組成部分之費用或成本後計算。實際利率攤銷計入合併損益表中之融資成本內。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

## 2 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 取消確認金融負債

一項金融負債於負債項下之責任獲解除或取消或屆滿時取消確認。

當一項現有金融負債獲同一貸款人以大致不相同條款之另一負債所取代，或一項現有負債之條款經大幅修訂，該項交換或修訂應被視為原負債之取消確認及一項新負債之確認，而有關賬面值間之差額乃於合併損益表內確認。

#### 抵銷金融工具

倘目前存在可執行之法律權力抵銷已確認金額，且計劃以淨額基準結算或同時變現資產及償付負債，方會抵銷金融資產及金融負債並在合併財務狀況表內呈報有關淨額。

#### 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本按先進先出法計量，在製品及製成品的成本包括直接材料、直接工資及按適當比例計算之間接成本。可變現淨值按估計售價減任何估計完成及出售所產生的成本計算。

已發展待出售物業及發展中物業按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。成本包括土地成本、發展費用、按照本集團會計政策撥充資本的借貸成本以及其他直接相關開支。可變現淨值由管理層按當時市況釐定。

#### 現金及現金等價物

合併財務狀況表中的現金及現金等價物包括手頭及銀行現金，以及通常在三個月內到期的短期高度流動性存款，該等存款可隨時兌換為已知數額之現金，毋須承受價值變動之重大風險，且為滿足短期現金承擔而持有。

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金，以及如上文定義的短期存款(原有到日期在三個月內)，並組成本集團現金管理之主要部分。

#### 撥備

倘因過往事件產生現有責任(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以履行責任，則確認撥備，惟必須能可靠估計責任所涉及之金額。

倘貼現之影響屬重大時，所確認之撥備金額為預期須支付有關責任之未來支出於報告期末之現值。因時間流逝而導致貼現現值增加之金額計入合併損益表內融資成本中。



## 2 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。與在損益以外確認項目有關之所得稅乃在損益以外確認，即在其他全面收益或直接在股本中確認。

即期稅項資產及負債乃根據於報告期末前已頒佈或實際已頒佈之稅率(及稅務法例)，並經考慮本集團經營業務所在國家之現行詮釋及慣例後，按預期可向稅務機關收回或支付予稅務機關之數額計算。

遞延稅項就於報告期末資產及負債之稅項基準及其於財務申報中之賬面值之所有暫時性差額以負債法作出撥備。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，除非：

- 於交易中首次確認商譽或資產或負債(並非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，且不會產生相等應課稅及可扣減暫時性差額)所產生之遞延稅項負債；及
- 有關於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資所產生之應課稅暫時性差額，除非可控制撥回暫時性差額之時間及暫時性差額於可預見之將來可能不會撥回。

所有可被扣減之暫時性差額及未被動用之稅項抵免與任何未被動用之稅務虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產以可能產生足夠應課稅盈利抵扣可扣減暫時性差額為限確認，而結轉未被動用之稅項抵免及稅務虧損可予動用，除非：

- 於交易中首次確認之資產或負債(並非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，且不會產生相等應課稅及可予扣減暫時性差額)所產生有關可扣減暫時性差額之遞延稅項資產；及
- 有關從附屬公司、聯營公司及合營公司之投資產生之可扣減暫時性差額，遞延稅項資產以可能出現之暫時性差額於可預見之將來可撥回及有可動用應課稅溢利抵扣所動用暫時性差額時予以確認。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

## 2 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 所得稅(續)

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，並扣減至當不再可能有足夠應課稅溢利讓所有或部分遞延稅項資產被動用為止。未被確認之遞延稅項資產乃於各報告期末重新評估及在已可能有足夠應課稅溢利讓所有或部分遞延稅項資產被收回時確認。

遞延稅項資產及負債以該期間(當資產被變現或負債被清還時)預期之適用稅率計量，根據於報告期末前已頒佈或實際已頒佈之稅率(及稅務法例)計算。

當且僅當本集團具有依法可強制執行的權利抵銷即期稅項資產和即期稅項負債，且遞延稅項資產和遞延稅項負債涉及同一稅務機關對同一應課稅實體或對擬按淨額基準結算即期稅項負債和資產或同時變現資產和清償負債的不同應課稅實體徵收的所得稅時，才能在預期清償或收回大額遞延稅項負債或資產的各未來期間抵銷遞延稅項資產和遞延稅項負債。

#### 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，則補助在擬抵銷成本的支銷期間按系統基準確認為收入。

若補助與資產有關，則將公允值計入遞延收入賬，並於有關資產的預期可使用年期內，每年等額分期撥入損益表或從資產賬面值扣減，並以經扣減折舊費用形式撥入損益表。

#### 收入確認

##### 客戶合約收入

當貨品或服務的控制權按能反映本集團預期就交換該等貨品或服務而可收取的代價的金額轉讓予客戶時，確認客戶合約收入。

當合約中之代價包含可變金額時，將估計本集團有權就交換將該等貨品或服務轉移至客戶而收取之代價金額。可變代價乃於合約開始時作出估計並受到約束，直至與可變代價相關之不明朗因素其後得以解決，已確認累計收入很可能不會發生重大收益撥回為止。

- (a) 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；



## 2 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 收入確認(續)

##### 客戶合約收入(續)

- (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產生之收入會於提供服務後確認；
- (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) 景區業務產生之收入會於門票被使用時確認；
- (f) 演藝產生之收入會於相關表演完成時確認；

##### 其他收入來源

租金收入以時間比例基準按租期確認。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。

##### 其他收入

利息收入按應計基準採用實際利息法確認，所採用的利率為將金融工具於預期年期內或更短期間(倘適用)收取之估計未來現金準確貼現至金融資產賬面淨額之利率。

股息收入乃於股東收取付款之權利確立後，與股息相關之經濟利益很可能會流入本集團，且股息金額能夠可靠地計量時確認。

##### 合約資產

倘本集團根據合約條款無條件享有代價之前將商品或服務轉移給客戶，則該有條件收取的代價被確認為合約資產。合約資產需要進行減值評估，其詳情載於金融資產減值的會計政策中。當收取代價的權利成為無條件時，其被重新分類為應收貿易款項。

##### 合約負債

於本集團轉讓相關貨品或服務前收到客戶付款或付款到期(以較早者為準)時則確認合約負債。合約負債於本集團履行合約(即向客戶轉移相關貨品或服務之控制權)時確認為收入。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 2 會計政策(續)

#### 2.4 重大會計政策(續)

##### 以股份為基礎付款

本公司設立一項購股權計劃。本集團僱員(包括董事)以股份為基礎付款方式獲取報酬，而僱員提供服務以換取股本工具(「權益結算交易」)。授予僱員之權益結算交易之成本，乃參考授予日期之公允值計算。公允值乃由外部估值師使用三項式模式釐定，進一步詳情於合併財務報表附註37披露。

權益結算交易之成本連同相應之股本增加，於按業績表現及／或服務之條件獲履行之期間在僱員福利開支內確認。就權益結算交易於各報告期末確認直至生效日期為止之累計開支，反映歸屬期之屆滿及本集團就最終將予歸屬之股本工具數目作出之最佳估計予以確認。在某一期間自損益表扣除或計入損益表之數額，為該期間之期初及期末確認之累計開支之變動。

釐定獎勵獲授當日之公允值時，並不計及服務及非市場績效條件，惟在有可能符合條件的情況下，則評估為本集團對最終將會歸屬之股本工具數目最佳估計之一部分，市場績效條件反映於獲授當日之公允值。獎勵之任何其他附帶條件(但不帶有服務要求)視作非歸屬條件。非歸屬條件反映於獎勵之公允值，除非同時具服務及／或績效條件，否則獎勵即時支銷。

由於非市場績效及／或服務條件未達成而最終並無歸屬之獎勵不會確認為開支。倘獎勵包括一項市場或非歸屬條件，則有關交易視作歸屬，而無論有關市場或非歸屬條件是否已達成，惟所有其他績效及／或服務條件已達成。

倘權益結算獎勵之條款經修訂，所確認之開支須最少達到猶如條款未經修訂之水平(如已達到獎勵之原本條款)。此外，倘按修訂日期計算，任何修訂將使以股份為基礎付款之公允值總額增加，或對僱員帶來其他利益，則應就修訂確認開支。倘權益結算獎勵被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，並即時確認獎勵之任何尚未確認開支。此包括於本集團或僱員控制範圍內非歸屬條件未獲達成之任何獎勵。然而，倘新獎勵替代已註銷之獎勵，且於授予日期指定為替代獎勵，則如前段所述，已註銷及新獎勵均應被視為原獎勵之修訂。

在行使日期前註銷或失效之購股權均自尚未行使購股權之名冊中剔除。倘購股權於歸屬日期後遭沒收或於屆滿日期仍未行使，則先前於購股權儲備確認之款項將轉撥至保留溢利作為儲備之變動。

未行使之購股權之攤薄影響，於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。



## 2 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 其他僱員福利

##### 養老金計劃

根據強制性公積金計劃條例，本集團為所有香港僱員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」)。按照強積金計劃之規則，供款乃按僱員之基本工資百分比釐定，並於應付供款時自合併損益表扣除。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，即悉數歸屬於僱員。

本集團需為中國大陸營運之附屬公司之僱員對地方市政府營運之中央養老金計劃作出供款。該等附屬公司需按員工薪金的5%向中央養老金計劃作出供款。根據中央養老金計劃的規定，供款視作應付款項及於合併損益表內扣除。

##### 離職福利

離職福利於本集團無法再取消提供該等福利時及本集團確認涉及支付離職福利的重組成本時(以較早者為準)確認。

##### 界定福利計劃

本集團於香港支付長期服務金的法定責任為界定福利計劃。提供長期服務金相關福利的成本採用預計單位貸記精算估值法釐定。就長期服務金於合併財務狀況表確認之負債為責任淨值，即未來長期服務金福利的現值減本集團作出強積金供款所產生的應計權益。

界定福利退休金計劃所產生的補償，包括

- 精算收益及虧損；及
- 與強積金僱主供款及其他經驗調整有關的投資回報(不包括計入界定福利負債淨額利息淨值的金額)

於合併財務狀況表內即時確認，並於產生期間透過其他全面收益相應借記或貸記保留溢利。

重新計量不會在後續期間重新分類為損益。

過往服務成本於：

- 計劃修訂或縮減日期；及
- 本集團確認重組相關成本日期(以較早者為準)於損益確認。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

## 2 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 其他僱員福利(續)

##### 界定福利計劃(續)

利息淨值乃透過對界定福利負債或資產淨值應用貼現率計算。本集團按職能於合併損益表「銷售成本」及「行政開支」項下確認界定福利責任淨值的下列變動：

- 服務成本(包括當期服務成本、過往服務成本、縮減及非常規結算的收益及虧損)；及
- 利息開支或收入淨值。

#### 借貸成本

購置、建造或生產合資格資產(即需要經過相當長的一段時間方可作擬定用途或出售的資產)直接應佔的借貸成本乃撥作資產成本的一部分。當資產基本可作擬定用途或出售時，該等借貸成本終止資本化。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括實體因借入資金而產生的利息及其他成本。

倘資金屬一般借貸，並用於購置合資格資產，則個別資產的開支將以**3.68%**的比率撥充資本。

#### 報告期後事項

倘本集團於報告期後但於授權發行日期前收到有關於報告期末存在的條件的資料，其將評估有關資料會否影響其財務報表中確認的金額。本集團將調整其財務報表中確認的金額以反映報告期後的任何調整事項，並根據新資料更新與該等條件有關的披露。就報告期後的未調整事件而言，本集團將不會更改其財務報表中確認的金額，但會披露未調整事項的性質及對其財務影響的估計，或無法作出該估計的聲明(如適用)。

#### 股息

末期股息於股東在股東大會上批准時確認為負債。建議末期股息披露於合併財務報表附註中。中期股息同時提呈及宣派，乃由於本公司的組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息。因此，中期股息於提呈及宣派時即被確認為負債。



## 2 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 外幣

本財務報表以港元呈報，即本公司的功能貨幣。本集團內的實體各自決定其功能貨幣為何，各實體的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。結算或換算貨幣項目產生的差額均於合併損益表確認。

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計量公允值當日的匯率換算。換算按公允值計量的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)。

在釐定有關預付代價的非貨幣資產或非貨幣負債終止確認時初始確認相關資產、開支或收入使用的匯率時，初始交易日期即本集團初始確認預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債的日期。若支付或收取多筆預付款，則本集團對支付或收取的每一筆預付代價釐定交易日期。

若干附屬公司、合營公司及聯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港元，其合併損益表則按與交易日期現行匯率相若之匯率換算為港元。

因此而產生的匯兌差額於其他全面收益內確認，並於匯兌波動儲備內累計，惟非控股權益應佔差額除外。出售海外業務時，與該特定海外業務有關的匯兌波動儲備累計金額在合併損益表中確認。

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。



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 3 主要會計估計及判斷

編製合併財務報表時，管理層須要作出影響所呈報收入、開支、資產及負債之金額及其相關披露以及或有負債之披露的判斷、估計及假設。該等假設和估計的不確定性導致可能對未來受影響的資產或負債的賬面值進行重大調整。

#### 判斷及估計之不確定性

以下為於各報告期末有關未來的關鍵假設以及判斷及估計不確定性的其他關鍵來源，可能會導致下一個財政年度內資產和負債賬面值重大調整，討論如下：

##### (i) 非金融資產(包括商譽)減值

於各報告期末，本集團按需要進行非金融資產減值評估。

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及估計：**(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出售成本支持；及**(c)**現金流量是否已採用合適貼現率貼現。若改變管理層選定的假設，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或公允值模式進行減值評估。倘資產的可收回金額低於賬面值，則減值虧損於合併損益表中確認為開支。

基於管理層進行的減值評估，截至二零二五年十二月三十一日止年度就物業、廠房及設備確認減值虧損90,579,000港元，有關詳情載於合併財務報表附註14(二零二四年：32,905,000港元)。



### 3 主要會計估計及判斷(續)

#### 判斷及估計之不確定性(續)

##### (ii) 存量物業的可變現淨值(「可變現淨值」)

評估本集團終止經營業務所持存量物業的可回收性時需要管理層作出判斷及估計，當中涉及具有比較標準及位置物業的當前市價、根據現有狀況完成發展將產生的建造成本及物業價格的未來銷售預測進行大量分析。

倘相關存量物業的可變現淨值因市況變動及／或發展成本重大偏離預算而高於或低於預期，則有可能導致重大撥備撥回或撥備。

##### (iii) 投資物業之公允值估算

由於無法取得同類物業於活躍市場之現價，本集團考慮來自不同渠道之資料，包括：

- (a) 性質、狀況或地點不同之物業於活躍市場之現價，並作出調整以反映該等差異；
- (b) 同類物業於較不活躍市場之近期價格，並作出調整以反映按有關價格進行交易當日以來經濟狀況之任何變動；及基於對未來現金流之可靠估計而得出現金流貼現預測，以任何現有租約及其他合約之條款以及(如可行)外部證據(例如同一地點及條件下同類物業之當前市場租金)作支持，並採用反映目前市場評估現金流量金額及時間不確定性之貼現率。

於二零二五年十二月三十一日，投資物業賬面值為3,120,124,000港元(二零二四年：3,232,813,000港元)。有關計量公允值所採用的主要假設的進一步詳情，請參閱合併財務報表附註15。

### 4 經營分部資料

本公司執行董事為本集團主要營運決策者(「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、提供之產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。各單元提供之產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。可呈報分部並非經由各經營分部匯總計算而成。

於截至二零二五年十二月三十一日止本年度，由於實物分派導致內部管理架構產生變動，為資源分配及評估分部表現而向主要營運決策者匯報資料的重點放在持續經營業務。主要營運決策者於報告期末審查的資料用於分析持續經營業務的表現。比較數字已重列，以便與本年度呈報方式相符。

於完成實物分派後，本集團擁有以下四個經營分部：

- (a) 旅遊景區及相關業務分部主要包括中國大陸的主題公園以及自然及文化景區；
- (b) 旅遊證件及相關業務分部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、澳門及中國大陸提供租車、租船和包車服務。

## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 4 經營分部資料(續)

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)扣除投資物業及衍生金融工具公允價值之變動、來自收購及出售附屬公司之業績、處置物業、廠房及設備及權益結算購股權開支。

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投資及由集團層面管理的其他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方出售之售價進行。

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	持續經營業務						終止經營業務		
	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	旅遊景區及 相關業務 千港元	合併 千港元
分部收入									
銷售予對外客戶	1,879,613	279,580	887,197	1,006,652	4,053,042	23,457	4,076,499	332,876	4,409,375
分部之間收入	383	-	801	147	1,331	453	1,784	-	1,784
	1,879,996	279,580	887,998	1,006,799	4,054,373	23,910	4,078,283	332,876	4,411,159
抵銷分部之間收入					(1,331)	(453)	(1,784)	-	(1,784)
收入					4,053,042	23,457	4,076,499	332,876	4,409,375
分部業績	86,668	111,230	203,991	2,485	404,374	(140,504)	263,870	(345,908)	(82,038)
非控股權益							30,323	(9,486)	20,837
							294,193	(355,394)	(61,201)
撥回權益結算購股權開支， 扣除稅項							6,374	-	6,374
投資物業公允價值(虧損)/收益，扣除稅項							(173,614)	4,968	(168,646)
溢價收購附屬公司收益							132,112	-	132,112
處置物業、廠房及 設備之虧損淨額，扣除稅項							(28,395)	-	(28,395)
於完成實物分派後終止確認附屬 公司虧損							-	(152,466)	(152,466)
年/期內溢利/(虧損)							230,670	(502,892)	(272,222)



#### 4 經營分部資料(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度(續)

	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
分部資產	6,361,465	1,598,251	5,898,965	1,282,534	15,141,215	2,201,077	17,342,292
於聯營公司之投資	745,072	-	-	154,946	900,018	13,607	913,625
於合營公司之投資	-	-	-	27,148	27,148	42,334	69,482
分部之間應收款項	152,773	55,262	58,247	253,671	519,953	8,190,465	8,710,418
	7,259,310	1,653,513	5,957,212	1,718,299	16,588,334	10,447,483	27,035,817
抵銷分部之間應收款項							(8,710,418)
資產總值							18,325,399
分部負債	2,516,219	119,588	617,157	720,295	3,973,259	1,084,617	5,057,876
分部之間應付款項	1,225,623	202,275	3,595,879	805,944	5,829,721	2,880,697	8,710,418
	3,741,842	321,863	4,213,036	1,526,239	9,802,980	3,965,314	13,768,294
抵銷分部之間應付款項							(8,710,418)
負債總值							5,057,876
其他分部資料：							
分佔聯營公司之溢利及虧損	28,728	-	-	48,137	76,865	(670)	76,195
分佔合營公司之溢利及虧損	29	-	-	4,087	4,116	(573)	3,543
資本性開支(附註(a))	1,801,173	9,759	14,450	42,082	1,867,464	54,846	1,922,310
—擁有的物業、廠房及設備	1,241,082	3,212	10,854	23,884	1,279,032	34,236	1,313,268
—使用權資產及土地租賃預付款	452,825	6,547	337	18,198	477,907	-	477,907
—投資物業	107,266	-	3,259	-	110,525	20,610	131,135
折舊與攤銷	359,226	22,283	113,268	128,966	623,743	2,545	626,288
—擁有的物業、廠房及設備	281,416	5,595	111,684	113,504	512,199	2,545	514,744
—使用權資產及土地租賃預付款	77,810	16,688	1,584	15,462	111,544	-	111,544
應收貿易款項及其他應收款項							
減值撥備淨額	8,226	-	5,190	-	13,416	(2,403)	11,013
物業、廠房及設備減值撥備	90,579	-	-	-	90,579	-	90,579
投資一間聯營公司減值撥備	110,779	-	-	-	110,779	-	110,779

## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 4 經營分部資料(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	持續經營業務						終止經營業務		合併 千港元
	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	旅遊景區及 相關業務 千港元	
分部收入									
銷售予對外客戶	1,886,736	343,908	820,211	1,093,388	4,144,243	24,595	4,168,838	458,587	4,627,425
分部之間收入	939	110	436	230	1,715	2,250	3,965	-	3,965
	<u>1,887,675</u>	<u>344,018</u>	<u>820,647</u>	<u>1,093,618</u>	<u>4,145,958</u>	<u>26,845</u>	<u>4,172,803</u>	<u>458,587</u>	<u>4,631,390</u>
抵銷分部之間收入					(1,715)	(2,250)	(3,965)	-	(3,965)
收入					<u>4,144,243</u>	<u>24,595</u>	<u>4,168,838</u>	<u>458,587</u>	<u>4,627,425</u>
分部業績	167,687	176,028	226,660	(10,506)	559,869	(99,435)	460,434	(153,896)	306,538
非控股權益							88,319	(2,905)	85,414
							<u>548,753</u>	<u>(156,801)</u>	<u>391,952</u>
權益結算購股權開支，扣除稅項							(4,306)	-	(4,306)
投資物業公允值虧損，扣除稅項							(214,660)	-	(214,660)
衍生金融工具公允值虧損，扣除稅項							(859)	-	(859)
出售附屬公司之收益，扣除稅項							4,892	-	4,892
處置物業、廠房及設備之淨收益， 扣除稅項							26,619	-	26,619
年內溢利/(虧損)							<u>360,439</u>	<u>(156,801)</u>	<u>203,638</u>



#### 4 經營分部資料(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度(續)

	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
分部資產	11,763,705	1,652,413	6,027,886	1,345,597	20,789,601	2,327,476	23,117,077
於聯營公司之投資	1,188,877	-	-	133,072	1,321,949	13,934	1,335,883
於合營公司之投資	13,006	-	-	23,061	36,067	42,907	78,974
分部之間應收款項	134,833	94,707	788,855	221,633	1,240,028	10,496,487	11,736,515
	13,100,421	1,747,120	6,816,741	1,723,363	23,387,645	12,880,804	36,268,449
抵銷分部之間應收款項							(11,736,515)
資產總值							24,531,934
分部負債	4,425,163	120,276	621,920	726,870	5,894,229	505,812	6,400,041
分部之間應付款項	3,652,508	58,427	3,894,658	787,293	8,392,886	3,343,629	11,736,515
	8,077,671	178,703	4,516,578	1,514,163	14,287,115	3,849,441	18,136,556
抵銷分部之間應付款項							(11,736,515)
負債總值							6,400,041
其他分部資料：							
分佔聯營公司之溢利及虧損	51,611	-	-	20,068	71,679	(598)	71,081
分佔合營公司之溢利及虧損	8	-	-	(2,350)	(2,342)	(215)	(2,557)
資本性開支(附註(a))	495,291	53,822	222,810	25,053	796,976	72,550	869,526
-擁有的物業、廠房及設備	417,002	29,861	173,463	2,137	622,463	68,165	690,628
-使用權資產及土地租賃預付款	78,289	23,961	42,803	22,916	167,969	4,385	172,354
-投資物業	-	-	6,544	-	6,544	-	6,544
折舊與攤銷	238,958	21,590	96,505	160,559	517,612	7,022	524,634
-擁有的物業、廠房及設備	208,935	6,094	82,313	136,011	433,353	4,246	437,599
-使用權資產及土地租賃預付款	30,023	15,496	14,192	24,548	84,259	2,776	87,035
應收貿易款項及其他應收款項							
減值撥備淨額	1,174	-	(36)	-	1,138	-	1,138
物業、廠房及設備減值撥備	32,905	-	-	-	32,905	-	32,905
於一間聯營公司之投資減值撥備	6,669	-	-	-	6,669	-	6,669

附註：

(a) 資本性開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業、土地租賃預付款及收購一間附屬公司之資產。

## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 4 經營分部資料(續)

#### 地區資料

##### (a) 銷售予對外客戶之收入

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
香港	<b>1,944,120</b>	2,014,515
中國大陸及澳門	<b>2,132,379</b>	2,154,323
	<b>4,076,499</b>	4,168,838

本集團按地區分部之收入分析乃根據經營所在地(即提供服務所在地點)及貨品銷售予客戶的地點釐定。

##### (b) 非流動資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港	<b>8,943,732</b>	8,868,810
中國大陸及澳門	<b>5,323,466</b>	7,383,622
	<b>14,267,198</b>	16,252,432

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

#### 主要客戶資料

於截至二零二五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收入總額10%或以上(二零二四年：無)。



## 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。

### 收入細分

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
<b>在香港財務報告準則第 15 號範圍內的客戶合約收入</b>		
貨品及服務種類		
— 旅遊景區及相關收入	<b>1,792,022</b>	1,808,330
— 旅遊證件及相關收入	<b>279,580</b>	343,908
— 酒店收入	<b>792,096</b>	734,010
— 客運收入	<b>1,006,652</b>	1,093,388
— 諮詢服務收入	<b>28,556</b>	29,042
	<b>3,898,906</b>	4,008,678
<b>其他收入來源</b>		
投資物業總租金收入		
— 固定租賃付款	<b>177,593</b>	160,160
	<b>4,076,499</b>	4,168,838

**(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金額(二零二四年：無)。

**(c) 本集團已應用香港財務報告準則第15號第121段的實際權宜之計，豁免披露於報告日期已存在的客戶合約中預期將於未來確認的收入，乃由於該履約責任屬於原預定期限為一年或以下的合約的一部分。**

**(d) 有關本集團履約責任的資料，請參閱合併財務報表附註2.4。**



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 6 財務淨成本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
財務收入：		
銀行存款及委託貸款	<b>26,364</b>	48,032
利息開支：		
租賃負債	<b>(12,010)</b>	(10,409)
銀行及其他借貸*	<b>(42,148)</b>	(43,740)
財務成本	<b>(54,158)</b>	(54,149)
財務淨成本	<b>(27,794)</b>	(6,117)

\* 借貸成本42,148,000港元(二零二四年：43,740,000港元)已按年利率5.36%(二零二四年：8.87%)資本化入本集團終止經營業務內附屬公司所持發展中物業以及物業、廠房及設備。該等資產於實物分派完成後終止確認。



## 7 經營收入／(虧損)

本集團之經營收入／(虧損)已扣除／(計入)：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
(a) 其他收入及淨收益		
匯兌差額淨額	2,522	2,198
政府補助 <sup>#</sup>	14,907	4
管理費收入	672	216
處置物業、廠房及設備之淨(虧損)／收益	(28,395)	26,619
出售附屬公司之收益	—	4,892
議價收購一間附屬公司之收益(附註 38)	132,112	—
衍生金融工具公允值虧損	—	(1,145)
其他租金收入淨額	16,916	17,389
其他	67,004	48,771
	<b>205,738</b>	<b>98,944</b>
(b) 其他項目：		
折舊開支		
—擁有的物業、廠房及設備	(456,810)	(344,280)
—使用權資產	(83,903)	(57,328)
	<b>(540,713)</b>	<b>(401,608)</b>
土地租賃預付款攤銷	(14,326)	(17,352)
僱員福利費用(包括董事酬金)		
—工資及薪金	(1,306,322)	(1,281,343)
—撥回／(以股權結算之購股權開支)	7,634	(4,306)
—退休福利計劃供款 <sup>*</sup>	(71,920)	(72,253)
	<b>(1,370,608)</b>	<b>(1,357,902)</b>
應收貿易款項及其他應收款項減值虧損撥備淨額	(11,013)	(1,138)
未計入租賃負債計量的租賃付款	(11,227)	(9,593)
投資物業直接經營開支	(1,748)	(4,254)
燃料成本	(252,455)	(304,549)
核數師酬金	(4,214)	(4,125)
投資物業公允值虧損	(183,136)	(222,092)

\* 於二零二五年十二月三十一日，本集團並無大額沒收供款可用於扣減未來年度之退休福利計劃供款(二零二四年：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。

## 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：

截至二零二五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 千港元	合計 千港元
	袍金 千港元	工資 千港元	酌情獎金 千港元	住房津貼 千港元	(撥回)/ 以股權結算 之購股權開支 千港元	其他福利 估計貨幣價值 千港元	僱主向退休 福利計劃供款 千港元	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 (於二零二五年八月二十日辭任)	222	-	-	-	-	-	-	-	-	222
黃輝先生 (於二零二五年八月二十日辭任)	222	-	-	-	-	-	-	-	-	222
宋大偉先生	350	-	-	-	-	-	-	-	-	350
謝祖堯先生 (於二零二五年八月二十日辭任)	222	-	-	-	-	-	-	-	-	222
張小可先生 (於二零二五年八月二十日辭任)	222	-	-	-	-	-	-	-	-	222
方蕓女士 (於二零二五年三月二十六日獲委任)	269	-	-	-	-	-	-	-	-	269
錢建農先生 (於二零二五年八月二十日獲委任)	128	-	-	-	-	-	-	-	-	128
<b>執行董事</b>										
馮剛先生(總經理)	-	711	44	-	(154)	476	280	-	-	1,357
李鵬宇先生	-	1,029	47	-	(119)	35	36	-	-	1,028
吳強先生(主席)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>非執行董事</b>										
范志識先生	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
陶曉斌先生 (於二零二五年八月二十日辭任)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
曾偉雄先生	300	-	-	-	-	-	-	-	-	300
鄭江先生 (於二零二五年七月二十二日獲委任)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



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)

各董事酬金如下：

截至二零二四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	合計
	袍金	工資	酌情獎金	住房津貼	以股權結算之購股權開支	其他福利估計貨幣價值	僱主向退休福利計劃供款	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>										
陳志宏先生	350	-	-	-	-	-	-	-	-	350
黃輝先生	350	-	-	-	-	-	-	-	-	350
宋大偉先生	350	-	-	-	-	-	-	-	-	350
謝祖堯先生	350	-	-	-	-	-	-	-	-	350
張小可先生	350	-	-	-	-	-	-	-	-	350
<b>執行董事</b>										
馮剛先生(總經理)	-	711	178	-	431	504	308	-	-	2,132
李鵬宇先生	-	1,029	187	-	333	35	36	-	-	1,620
吳強先生(主席)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>非執行董事</b>										
范志謙先生	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
陶曉斌先生	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
曾偉雄先生	300	-	-	-	-	-	-	-	-	300

## 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)

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有效的重大交易、安排及合約(二零二四年：無)。

### 9 五名最高薪人士

本年度五名最高薪人士包含兩名本公司董事(二零二四年：一名)。年內，五名最高薪人士酬金詳情如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
薪金、住房補貼、其他津貼及實物利益	5,356	5,278
撥回／以權益結算之購股權開支	(742)	1,764
酌情花紅	248	759
退休福利計劃供款	1,196	1,446
	<b>6,058</b>	<b>9,247</b>

酬金介乎下列範圍：

	僱員數目	
	二零二五年	二零二四年
1,000,001港元至1,500,000港元	4	—
1,500,001港元至2,000,000港元	1	4
2,000,001港元至2,500,000港元	—	1
2,500,001港元至3,000,000港元	—	—
	<b>5</b>	<b>5</b>



## 10 稅項開支

- (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%(二零二四年：16.5%)之稅率計提撥備。其他地區應課稅溢利之稅項乃按本集團經營所在之司法權區當前稅率計算。

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，即出售物業所得款項扣除可扣減開支(包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支)。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
當期稅款－香港 年度稅項	64,632	71,758
以前年度超額撥備	(1,247)	(6,316)
	<b>63,385</b>	65,442
當期稅款－中國大陸及澳門 年度稅項	54,107	84,327
遞延稅項	25,948	50,152
持續經營業務年度稅項支出總額	<b>143,440</b>	199,921
終止經營業務期間／年度稅項支出總額(附註11)	15,286	14,911
稅項支出總額	<b>158,726</b>	214,832

### 支柱二所得稅

本集團為中國旅遊集團有限公司(「中國旅遊集團」)的附屬公司。中國旅遊集團屬於支柱二模型規則範圍。本集團於確認及披露支柱二所得稅產生的遞延稅項資產及負債的資料時應用暫時強制性例外規定。本集團於產生時將額外支柱二所得稅作為即期稅項入賬。自二零二五年一月一日起，本集團須繳納《2025年稅務(修訂)(跨國企業集團的最低稅)條例草案》項下的支柱二所得稅。

本集團已根據於二零二五年十二月三十一日的有關本集團於本年度財務表現的資料，評估其潛在風險。因此，其未必完全代表未來情形。根據初步評估，本集團應能夠於二零二五年受惠於本集團營運所在大部分司法權區的過渡性國別報告安全港。本集團預計不會面臨重大支柱二所得稅風險。隨著更多國家準備實施支柱二模型規則，本集團將繼續關注支柱二立法發展，以評估其對未來財務報表的潛在影響。

## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 10 稅項開支(續)

- (b) 按本公司及其大部分附屬公司所在及／或營運司法權區之適用稅率計算之本集團除稅前溢利／(虧損)適用之稅項(抵免)／開支與按實際稅率計算之稅項開支之對賬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
持續經營業務除稅前溢利	<b>374,110</b>	560,360
終止經營業務除稅前虧損	<b>(487,606)</b>	(141,890)
	<b>(113,496)</b>	418,470
持續經營業務分佔聯營公司之溢利及虧損	<b>(89,536)</b>	(88,475)
終止經營業務分佔聯營公司之溢利及虧損	<b>13,341</b>	17,394
	<b>(76,195)</b>	(71,081)
分佔合營公司溢利及虧損	<b>(3,543)</b>	2,557
	<b>(193,234)</b>	349,946
按適用稅率計算之稅項	<b>(48,490)</b>	56,916
毋須繳納稅項之收入	<b>(50,982)</b>	(30,757)
不可扣稅之支出	<b>103,895</b>	58,394
本集團在中國之附屬公司及聯營公司已分派／ 可分派溢利預扣稅項之影響	<b>4,058</b>	5,597
使用過往期間稅務虧損	<b>(4,941)</b>	(19,026)
未確認之稅務虧損	<b>75,016</b>	86,673
土增稅	<b>16,956</b>	7,772
未確認暫時性差異	<b>64,461</b>	55,579
以前年度超額撥備淨額	<b>(1,247)</b>	(6,316)
稅項開支	<b>158,726</b>	214,832
按適用稅率計算的持續經營業務稅項開支	<b>143,440</b>	199,921
按適用稅率計算的終止經營業務稅項開支	<b>15,286</b>	14,911

- (c) 分佔聯營公司稅項為32,659,000港元(二零二四年：24,870,000港元)，已包含在合併損益表「分佔聯營公司之溢利及虧損」中。
- (d) 於合併全面收益表內，作為其他全面收益的股權投資之公允值變動包括相關稅項影響90,000港元(二零二四年：1,188,000港元)。



## 11 終止經營業務

由於私人公司集團相關業務及現金流量可與本集團其餘部分明確區分，並呈列為本集團的獨立主要業務，該等業務及現金流量分類為終止經營業務。終止經營業務的業績於截至二零二五年十二月二十二日止期間的合併損益表及合併全面收益表中單獨呈列，並重新呈列截至二零二四年十二月三十一日止年度終止經營業務的相應比較資料。

(a) 期間／年度終止經營業務的業績載列如下：

	截至二零二五年 十二月二十二日 止期間 千港元	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 千港元
收入	<b>332,876</b>	458,587
銷售成本	<b>(362,945)</b>	(476,195)
毛利	<b>(30,069)</b>	(17,608)
其他收入及淨收益	<b>44,233</b>	69,779
物業、廠房及設備減值虧損	<b>(90,579)</b>	(32,905)
投資一間聯營公司減值虧損	<b>(110,779)</b>	–
已發展待出售物業減值虧損	<b>(6,597)</b>	–
其他開支及虧損	<b>(184,706)</b>	(207,478)
財務收入	<b>43,524</b>	46,836
財務成本	<b>(167)</b>	(514)
財務淨收入	<b>43,357</b>	46,322
完成實物分派後解除匯兌波動儲備	<b>(152,466)</b>	–
終止經營業務除稅前虧損	<b>(487,606)</b>	(141,890)
稅項開支	<b>(15,286)</b>	(14,911)
期間／年度終止經營業務虧損	<b>(502,892)</b>	(156,801)

## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 11 終止經營業務(續)

(b) 終止經營業務產生的現金流量淨額載列如下：

	截至二零二五年 十二月二十二日 止期間 千港元	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 千港元
經營活動所用現金流量淨額	(286,374)	(306,086)
投資活動所用現金流量淨額	(5,074)	(82,995)
融資活動所得現金流量淨額	241,308	346,294
現金及現金等價物減少淨額	(50,140)	(42,787)

(c) 於實物分派日，因實物分派而終止確認的私人公司集團資產及負債詳情如下：

	千港元
物業、廠房及設備	2,527,176
投資物業	844,443
土地租賃預付款	275,984
投資一間聯營公司	334,705
遞延稅項資產	54,622
存貨	31,640
發展中物業	2,052,707
已發展待出售物業	1,732,763
應收貿易款項	34,443
按金、預付款及其他應收款項	84,008
可退回稅項	941
現金及銀行結餘	138,282
應付貿易款項	(498,049)
其他應付款項及應計費用	(984,134)
控股公司借款	(43,179)
同系附屬公司借款	(376,431)
租賃負債	(13,993)
應付稅項	(24,526)
銀行及其他借貸	(529,752)
遞延收入	(542,819)
遞延稅項負債	(213,448)
因實物分派終止確認資產淨值	4,885,383
非控股權益	(10,011)
於實物分派日期本公司權益擁有人應佔資產淨值	4,875,372



## 12 股息

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
中期—每股普通股零(二零二四年：1.5 港仙)		—	83,050
末期—每股普通股 1 港仙(二零二四年：零)	(i)	<b>55,366</b>	—
以實物分派方式派付特別股息	(ii)	<b>4,875,372</b>	—

附註：

- (i) 董事局建議派付截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息每股1港仙(二零二四年：零)，將於二零二六年六月三十日派付予股東，惟須於股東週年大會上獲批准，方可作實。
- (ii) 於二零二五年十月二十八日，本公司宣佈建議以實物分派方式分派私人公司直接全資附屬公司的全部股權，該公司主要透過其附屬公司在中國從事旅遊地產業務。分派乃根據股東持股比例進行，並從本公司保留溢利賬中支付。

鑑於於分派前後私人公司由中國旅遊集團最終控制，就私人公司股份而言，實物分派採用分派日期私人公司資產淨值的賬面值進行計量及會計處理。實物分派已於二零二五年十二月二十二日完成。分派金額約4,875,372,000港元，為截至實物分派日期股東應佔私人公司集團資產淨值。有關實物分派的更多資料，請參閱附註11。

## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 13 本公司權益擁有人應佔溢利之每股虧損／盈利

每股基本及攤薄虧損(二零二四年：盈利)乃按本公司權益擁有人應佔虧損(二零二四年：溢利)以及年內已發行普通股加權平均數5,536,633,709股(二零二四年：5,536,633,709股普通股)計算。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團授出的購股權並無攤薄影響。

由於計算截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度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及二零二四年十二月三十一日止年度呈列的終止經營業務每股基本虧損金額作出調整。

每股基本及攤薄(虧損)／盈利乃根據以下方式計算：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>每股(虧損)／盈利</b>		
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：		
持續經營業務	211,336	259,868
終止經營業務	(493,406)	(153,896)
總計	(282,070)	105,972

	股份數目	
	二零二五年	二零二四年
<b>股份</b>		
用於計算每股基本及攤薄(虧損)／盈利之 年度發行在外普通股加權平均數	5,536,633,709	5,536,633,709



## 14 物業、廠房及設備

	酒店物業 千港元	土地及樓宇 千港元	景區建設 千港元	在建工程 千港元	使用權資產 千港元	其他 固定資產 千港元	總計 千港元
賬面淨值							
二零二五年十二月三十一日							
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日							
成本	7,198,526	3,473,491	1,995,347	864,718	501,627	4,242,336	18,276,045
累計折舊及減值	(2,960,506)	(1,412,564)	(1,184,223)	(692)	(188,156)	(2,891,234)	(8,637,375)
	4,238,020	2,060,927	811,124	864,026	313,471	1,351,102	9,638,670
於二零二五年一月一日	4,238,020	2,060,927	811,124	864,026	313,471	1,351,102	9,638,670
添置	-	3,334	2,676	354,644	91,139	190,550	642,343
轉自投資物業(附註15)	-	-	-	78,600	-	-	78,600
收購附屬公司	305,671	105,843	106,242	29,142	2,374	215,166	764,438
於實物分派完成後終止確認附屬公司 (附註11)	(764,214)	(447,958)	(228,295)	(517,841)	(10,383)	(558,485)	(2,527,176)
處置及撤銷	-	-	(19,094)	-	(69)	(15,045)	(34,208)
折舊	(94,589)	(117,997)	(46,471)	-	(86,801)	(255,687)	(601,545)
物業、廠房及設備內的轉撥	-	142,134	103,894	(410,009)	-	163,981	-
減值撥備	-	-	(90,579)	-	-	-	(90,579)
匯兌差額	26,082	36,733	25,246	15,873	6,879	18,264	129,077
於二零二五年十二月三十一日	3,710,970	1,783,016	664,743	414,435	316,610	1,109,846	7,999,620
於二零二五年十二月三十一日：							
成本	5,932,567	2,717,298	1,850,397	415,127	595,140	4,036,833	15,547,362
累計折舊及減值	(2,221,597)	(934,282)	(1,185,654)	(692)	(278,530)	(2,926,987)	(7,547,742)
	3,710,970	1,783,016	664,743	414,435	316,610	1,109,846	7,999,620

## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 14 物業、廠房及設備(續)

	酒店物業 千港元	土地及樓宇 千港元	景區建設 千港元	在建工程 千港元	使用權資產 千港元	其他 固定資產 千港元	總計 千港元
<b>賬面淨值</b>							
<b>二零二四年十二月三十一日</b>							
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日							
成本	6,109,365	3,321,761	1,946,207	1,942,441	460,052	3,877,313	17,657,139
累計折舊及減值	(2,860,204)	(1,268,787)	(1,178,102)	(692)	(184,276)	(2,596,745)	(8,088,806)
	3,249,161	2,052,974	768,105	1,941,749	275,776	1,280,568	9,568,333
於二零二四年一月一日	3,249,161	2,052,974	768,105	1,941,749	275,776	1,280,568	9,568,333
添置	–	22,059	57,945	482,007	129,049	128,617	819,677
轉自發展中物業(附註24)	–	33,946	–	–	–	–	33,946
處置及撤銷	–	–	(28,425)	–	(13,661)	(68,462)	(110,548)
折舊	(81,275)	(87,011)	(45,196)	–	(69,683)	(224,117)	(507,282)
物業、廠房及設備內的轉撥	1,089,161	102,119	116,321	(1,556,349)	–	248,748	–
減值撥備	–	–	(32,905)	–	–	–	(32,905)
匯兌差額	(19,027)	(63,160)	(24,721)	(3,381)	(8,010)	(14,252)	(132,551)
於二零二四年十二月三十一日	4,238,020	2,060,927	811,124	864,026	313,471	1,351,102	9,638,670
於二零二四年十二月三十一日：							
成本	7,198,526	3,473,491	1,995,347	864,718	501,627	4,242,336	18,276,045
累計折舊及減值	(2,960,506)	(1,412,564)	(1,184,223)	(692)	(188,156)	(2,891,234)	(8,637,375)
	4,238,020	2,060,927	811,124	864,026	313,471	1,351,102	9,638,670

- (i) 於二零二五年十二月三十一日，本集團抵押賬面淨值為812,146,000港元(二零二四年：181,748,000港元)之樓宇予銀行，以作為取得授予信貸額之銀行擔保。



## 14 物業、廠房及設備(續)

- (ii) 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，自一九八五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。於二零二五年十二月三十一日，該等物業賬面值為約117百萬港元。

於本合併財務報表日期，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二零二六年取得正面進展。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。

- (iii) 截至二零二五年十二月二十二日(「實物分派日期」)止期間，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現金產生單位進行了減值評估。

於實物分派日期，珠海度假村的主要資產為土地及物業，減值前賬面值為1,139,000,000港元(二零二四年：1,140,000,000港元)，屬於旅遊景區及相關業務分部。相關資產的可收回金額1,086,000,000港元乃基於公允值減出售成本，使用預測現金流量期為二零二六年至二零四二年、貼現率9%及用以推斷現金流量預測的增長率2%至6%的貼現現金流量預測釐定。因此，期內已確認減值虧損52,734,000港元。

於實物分派日期，咸陽度假村的主要資產為土地及物業，減值前賬面值為207,000,000港元(二零二四年：207,000,000港元)，屬於旅遊景區及相關業務分部。相關資產的可收回金額169,000,000港元乃基於公允值減出售成本，使用預測現金流量期為二零二六年至二零四六年、貼現率10%及用以推斷現金流量預測的增長率2%至8%的貼現現金流量預測釐定。因此，期內已確認減值虧損37,845,000港元。

於實物分派日期，珠海度假村及咸陽度假村相關資產應佔累計減值虧損為220,616,000港元(二零二四年：130,037,000港元)。

## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 14 物業、廠房及設備(續)

#### 使用權資產及租賃

按相關資產類別之使用權資產賬面淨值分析如下：

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
自用租賃物業，按折舊成本列賬	(i)	308,252	301,285
辦公設備，按折舊成本列賬	(ii)	8,358	12,186
		<b>316,610</b>	<b>313,471</b>

於損益確認的租賃有關開支項目分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 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	82,485	61,083
辦公設備	4,316	8,600
	<b>86,801</b>	<b>69,683</b>
租賃負債利息	12,177	10,923
短期租賃開支	26,042	11,050
租賃低價值資產(不包括低價值資產短期租賃)的開支	1,887	941

年內，使用權資產添置91,139,000港元(二零二四年：129,049,000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。

#### (i) 自用租賃物業

本集團已獲得透過租賃協議使用物業的權利。租賃初始期限一般為2至30年。

#### (ii) 其他租賃

本集團租賃辦公設備，租約於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。

#### (iii) 租賃負債及土地租賃預付款

租賃負債的詳情載於合併財務報表附註28(b)及34。

合約性未貼現租賃付款或租賃負債披露於合併財務報表附註44。

土地租賃預付款的詳情載於合併財務報表附註16。



## 15 投資物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>按公允值</b>		
於一月一日	<b>3,232,813</b>	3,464,007
添置	<b>23,869</b>	6,544
收購一間附屬公司(附註38)	<b>107,266</b>	—
轉撥自己發展待出售物業(附註25)	<b>837,725</b>	—
轉撥至自住物業(附註14)	<b>(78,600)</b>	—
於損益表確認的公允值變動	<b>(176,512)</b>	(222,092)
於完成實物分派後終止確認附屬公司(附註11)	<b>(844,443)</b>	—
匯兌差額	<b>18,006</b>	(15,646)
於十二月三十一日	<b>3,120,124</b>	3,232,813

### 公允值層級

投資物業的公允值乃採用估值技術釐定。下表說明本集團投資物業的公允值計量層級：

	於二零二五年十二月三十一日的公允值計量採用			
	活躍市場報價 (第一層) 千港元	重大可觀察輸入 數據(第二層) 千港元	重大不可觀察輸 入數據(第三層) 千港元	總計 千港元
<b>經常性公允值計量：</b>				
香港：				
— 商用物業	—	—	<b>2,260,230</b>	<b>2,260,230</b>
香港以外：				
— 商用物業	—	—	<b>859,894</b>	<b>859,894</b>
	—	—	<b>3,120,124</b>	<b>3,120,124</b>

	於二零二四年十二月三十一日的公允值計量採用			
	活躍市場報價 (第一層) 千港元	重大可觀察輸入 數據(第二層) 千港元	重大不可觀察輸 入數據(第三層) 千港元	總計 千港元
<b>經常性公允值計量：</b>				
香港：				
— 商用物業	—	—	2,467,152	2,467,152
香港以外：				
— 商用物業	—	—	765,661	765,661
	—	—	<b>3,232,813</b>	<b>3,232,813</b>

年內，第一層及第二層公允值計量之間並無轉讓，亦無轉入或轉出第三層(二零二四年：無)。

## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 15 投資物業(續)

本集團按公允值計量其投資物業。於二零二五年十二月三十一日，投資物業由獨立專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司及中國合資格獨立估值師北京中企華資產評估有限責任公司重新估值為3,120,124,000港元(二零二四年：3,232,813,000港元)。

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。

於各財政年度末，該團隊：

- 查證獨立估值報告內的所有重要輸入數據；
- 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。

#### 釐定公允值採用的重要輸入數據

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，直接比較法採用之溢價／(折讓)範圍如下：

	二零二五年 溢價／(折讓)範圍
香港	-33%至20%
香港以外	-10%至8%
	二零二四年 溢價／折讓範圍
香港	-40%至50%
香港以外	-10%至5%



## 15 投資物業(續)

本集團根據經營租賃出租投資物業。租賃初始期限一般為1至5年。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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	65,470	77,264
一年後但二年內	23,732	45,308
二年後但三年內	10,237	15,558
三年後但四年內	560	8,161
四年後但五年內	40	1,074
	<b>100,039</b>	<b>147,365</b>

## 16 土地租賃預付款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	467,248	450,140
添置	164,193	43,305
收購一間附屬公司(附註38)	220,201	–
攤銷	(24,743)	(17,352)
於實物分派完成後終止確認附屬公司(附註11)	(275,984)	–
匯兌差額	7,113	(8,845)
於十二月三十一日	<b>558,028</b>	<b>467,248</b>
計入按金、預付款及其他應收款項的流動部分	<b>(17,649)</b>	<b>(22,771)</b>
非流動部分	<b>540,379</b>	<b>444,477</b>

於二零二五年十二月三十一日，本集團的土地租賃預付款包括於報告期末本集團正辦理申請土地使用權之若干土地付款為零(二零二四年：9,723,000港元)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團已抵押原成本為73,349,000港元(二零二四年：25,824,000港元)的若干土地使用權，以作為取得信貸額之銀行擔保。

## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 17 商譽

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	<b>1,660,183</b>	1,660,401
透過收購附屬公司添置	<b>2,694</b>	-
匯兌差額	<b>251</b>	(218)
於十二月三十一日	<b>1,663,128</b>	1,660,183
累計減值	<b>(305,715)</b>	(305,715)
賬面淨值	<b>1,357,413</b>	1,354,468

#### 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。

- 旅遊證件及相關業務
- 旅遊景區業務
- 客運業務

#### 旅遊證件及相關業務現金產生單位

旅遊證件及相關業務現金產生單位的可收回金額，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直至二零四七年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%(二零二四年：11%)，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金額，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12%(二零二四年：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

客運業務之可收回金額，乃根據由一名外部估值師使用重置成本法及市場比較法計算的公允值減出售成本釐定，並分類為公允值層級第三層(二零二四年：公允值層級第三層)。



## 17 商譽(續)

已撥入各現金產生單位之商譽賬面值如下：

	旅遊證件及相關業務		旅遊景區及相關業務		客運業務		總計	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
商譽之賬面值	1,244,769	1,244,769	64,490	61,545	48,154	48,154	1,357,413	1,354,468

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，在計算旅遊證件及相關業務及旅遊景區及相關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，為過往年度取得之平均毛利率，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。

## 18 其他無形資產

	商標 千港元	客運服務牌照 及配額 千港元	總額 千港元
成本及賬面淨值：			
於二零二四年一月一日	34,291	78,443	112,734
添置	—	8,567	8,567
二零二四年十二月三十一日、二零二五年一月一日 及二零二五年十二月三十一日	34,291	87,010	121,301

根據條款及條件，該等無形資產並無特定到期日，並每年及有跡象表明可能出現減值時進行減值測試。經參考各項無形資產的市值後，本公司董事認為該等資產並無出現減值虧損。

## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 19 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39。

#### 重大非控股權益

於二零二五年十二月三十一日，非控股權益總額為1,997,502,000港元，其中449,359,000港元(二零二四年：481,315,000港元)的非控股權益為信德中旅船務投資有限公司(「信德中旅」)50%的權益，159,402,000港元(二零二四年：297,192,000港元)的非控股權益為香港中旅物業投資有限公司(「中旅物業投資」)9.71%的權益及227,548,000港元(二零二四年：254,916,000港元)的非控股權益為深圳世界之窗有限公司(「世界之窗」)49%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		中旅物業投資		世界之窗	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產	<b>1,130,653</b>	1,206,727	<b>2,806,767</b>	3,617,132	<b>475,911</b>	461,809
流動資產	<b>292,330</b>	316,551	<b>377,582</b>	127,172	<b>273,002</b>	365,240
非流動負債	<b>(198,750)</b>	(234,092)	<b>(471,587)</b>	(517,650)	<b>(108,098)</b>	(135,298)
流動負債	<b>(325,515)</b>	(326,556)	<b>(1,071,135)</b>	(165,974)	<b>(176,432)</b>	(171,513)
淨資產	<b>898,718</b>	962,630	<b>1,641,627</b>	3,060,680	<b>464,383</b>	520,238

#### 損益表概要

	信德中旅		中旅物業投資		世界之窗	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	<b>542,320</b>	651,928	<b>180,458</b>	141,269	<b>375,602</b>	439,741
除稅後溢利／(虧損)	<b>(38,182)</b>	14,559	<b>(40,701)</b>	(135,638)	<b>61,052</b>	129,462
全面收益／(虧損)總額	<b>(38,182)</b>	14,559	<b>(40,701)</b>	(135,638)	<b>61,052</b>	129,462
非控股權益應佔 全面收益／(虧損)總額	<b>(19,091)</b>	7,280	<b>(3,952)</b>	(13,170)	<b>29,915</b>	63,436



## 19 附屬公司(續)

### 現金流量概要

	信德中旅		中旅物業投資		世界之窗	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營活動(所用)／所得現金流量淨額	<b>60,968</b>	186,720	<b>97,356</b>	116,692	<b>127,625</b>	178,952
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	<b>(7,227)</b>	24,517	<b>(14,080)</b>	(131,275)	<b>(68,431)</b>	53,624
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	<b>(65,888)</b>	(179,063)	<b>(78,944)</b>	(2,222)	<b>(154,476)</b>	(126,994)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	<b>(12,147)</b>	32,174	<b>4,332</b>	(16,805)	<b>(95,282)</b>	105,582
年末現金及現金等價物	<b>213,115</b>	225,262	<b>36,653</b>	32,321	<b>260,261</b>	355,543

上述財務資料為未計任何公司之間抵銷的金額。

## 20 於聯營公司之投資

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分佔資產淨值	<b>604,029</b>	1,026,115
商譽	<b>316,647</b>	316,647
減值撥備	<b>(7,051)</b>	(6,879)
	<b>913,625</b>	1,335,883

於聯營公司的投資減值撥備之變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	<b>6,879</b>	210
減值虧損(附註11)	<b>110,779</b>	6,669
於實物分派完成後終止確認附屬公司	<b>(110,779)</b>	—
匯兌差額	<b>172</b>	—
於十二月三十一日	<b>7,051</b>	6,879

於聯營公司的投資減值虧損撥備已計入合併損益表的行政開支中。

## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 20 於聯營公司之投資(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
			二零二五年	二零二四年	
跨境全日通有限公司	10,000股普通股 10,000港元	香港	32.50	32.50	客運服務
長沙世界之窗有限公司	人民幣100,000,000元	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	中國大陸	20	20	索道業務
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	中國大陸	-	49	物業開發
港珠澳大橋穿梭巴士有限公司	1,000,000股普通股 1,000,000港元	香港	40	40	客運服務
浩燦有限公司	10,000港元	香港	33.34	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	24.87	在中國客運碼頭提供行李處理服務
杭州開元森泊旅遊投資有限公司(「開元森泊」)	人民幣362,500,000元	中國大陸	34	34	度假區業務
中旅桃花源(常德)文化旅遊發展有限公司	人民幣50,500,000元	中國大陸	34	34	旅遊服務
港澳機場客運服務(香港)有限公司	5,000,000港元	香港	21.56	21.56	投資控股
港澳機場客運服務有限公司	100港元	香港	16.34	16.34	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	39	旅行社及旅遊相關服務
香港國際旅遊汽車有限公司(附註)	10,450,000港元	香港	38.56	36	客運服務

上表列示本公司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。本公司董事認為，如詳載其他聯營公司資料會使此項過於冗長。

附註：於二零二四年十二月三十一日，本公司與中國國旅(香港)旅行社有限公司訂立合作協議，以現金代價3,704,000港元購買香港國際旅遊汽車有限公司36%的股權。於二零二五年九月二十四日，本公司與香港國際旅遊汽車有限公司及其附屬公司訂立注資協議，透過注資4,138,000港元收購香港國際旅遊汽車有限公司額外2.56%的股權。



## 20 於聯營公司之投資(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：

	開元森泊		其他聯營公司合計		總計	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>聯營公司總額</b>						
非流動資產	<b>2,689,230</b>	2,829,916	<b>668,943</b>	568,244	<b>3,358,173</b>	3,398,160
流動資產	<b>382,153</b>	122,283	<b>2,027,336</b>	2,273,293	<b>2,409,489</b>	2,395,576
非流動負債	<b>(2,063,111)</b>	(2,009,242)	<b>(40,223)</b>	(41,074)	<b>(2,103,334)</b>	(2,050,316)
流動負債	<b>(448,275)</b>	(370,978)	<b>(823,291)</b>	(619,707)	<b>(1,271,566)</b>	(990,685)
權益	<b>559,997</b>	571,979	<b>1,832,765</b>	2,180,756	<b>2,392,762</b>	2,752,735
收入	<b>592,382</b>	623,580	<b>2,136,288</b>	1,292,226	<b>2,728,670</b>	1,915,806
來自持續經營業務之溢利	<b>28,829</b>	25,941	<b>508,652</b>	238,060	<b>537,481</b>	264,001
全面收益總額	<b>28,829</b>	25,941	<b>508,652</b>	238,060	<b>537,481</b>	264,001
已收聯營公司股息	—	—	<b>64,772</b>	62,361	<b>64,772</b>	62,361
<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	<b>559,997</b>	571,979	<b>1,832,765</b>	2,180,756	<b>2,392,762</b>	2,752,735
本集團之實際權益	<b>34%</b>	34%	—	—	—	—
本集團分佔聯營公司資產淨值	<b>190,399</b>	194,473	<b>406,579</b>	824,763	<b>596,978</b>	1,019,236
商譽	<b>295,727</b>	295,727	<b>20,920</b>	20,920	<b>316,647</b>	316,647
於合併財務報表之賬面值	<b>486,126</b>	490,200	<b>427,499</b>	845,683	<b>913,625</b>	1,335,883

## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 21 於合營公司之權益

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分佔資產淨值	<b>69,482</b>	<b>78,974</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/ 註冊股本詳情	註冊成立/ 營業地點	本集團應佔股權及 溢利百分比		主要業務
			二零二五年	二零二四年	
Handhuvuru Ocean Holidays Private Limited	96,483,180 馬爾代夫拉菲亞	馬爾代夫	<b>50</b>	50	酒店業務
香港國際機場碼頭服務有 限公司	10,000港元	香港	<b>40</b>	40	提供運客處理服務
澳門信德國旅汽車客運股 份有限公司	9,708,738港元	澳門	<b>36</b>	36	提供旅遊車服務及旅遊 車租賃服務
重慶巴山渝水文化旅遊 發展有限公司(「巴山渝 水」)*	人民幣100,000,000元	中國/中國大陸	-	60	景點營運

\* 截至二零二四年十二月三十一日止年度，於該合資公司的投資成本由中旅西南(重慶)旅遊發展有限公司(「中旅西南(重慶)」)的非控股股東在附屬公司成立時出資，使巴山渝水成為本集團持股60%的合資公司。有關中旅西南(重慶)的資料。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，中旅西南(重慶)自一名第三方收購巴山渝水餘下40%的股權。於收購事項後，巴山渝水成為中旅西南(重慶)的全資附屬公司。

(b) 個別不重大之合營公司之匯總資料：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
合併財務狀況表中個別不重大之合營公司之總賬面值	<b>69,482</b>	<b>78,974</b>
本集團分佔該等合營公司溢利/(虧損)的總金額淨額	<b>3,543</b>	<b>(2,557)</b>
來自持續經營業務之溢利/(虧損)及全面收益/(虧損)總額	<b>11,913</b>	<b>(4,231)</b>



## 22 其他金融資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
按公允值計量的非上市股權證券：		
廣東省中國旅行社股份有限公司	39,105	47,159
澳門機場快線公司	2,427	911
捷運快線有限公司	718	585
阿拉善左旗騰格裡通湖草原旅遊有限公司	10,352	5,446
	<b>52,602</b>	<b>54,101</b>

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該等投資(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(二零二四年：無)。截至二零二五年及二零二四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。

## 23 存貨

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
食物及飲料	7,831	11,713
燃料	2,129	2,273
備用部件及消耗品	120,482	124,809
一般商品	6,433	8,953
	<b>136,875</b>	<b>147,748</b>

## 24 發展中物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	3,980,836	3,804,347
添置	177,335	258,891
轉至物業、廠房及設備(附註14)	—	(33,946)
轉至已發展待出售物業(附註25)	(2,177,901)	—
於實物分派完成後終止確認附屬公司(附註11)	(2,052,707)	—
匯兌差額	72,437	(48,456)
於十二月三十一日	—	3,980,836

## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 24 發展中物業(續)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
發展中物業包括：		
土地使用權	-	2,609,615
建築成本及資本化費用	-	1,371,221
	-	3,980,836

於二零二四年十二月三十一日，本集團已抵押賬面淨值為1,455,860,000港元的發展中物業，以作為取得信貸額之銀行擔保。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的發展中物業中，本集團於報告期間末正就金額284,366,000港元的若干發展中物業申請土地使用權證。

持作物業開發出售土地賬面值分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於中國大陸，餘下租期為：		
- 50年或以上	-	2,609,615

於二零二四年十二月三十一日，預計於一年後收回的發展中物業金額為3,980,836,000港元。

### 25 已發展待出售物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	418,276	503,462
年內出售	(46,582)	(76,284)
轉自發展中物業(附註24)	2,177,901	-
於實物分派完成後終止確認附屬公司(附註11)	(1,732,763)	-
減值撥備	(6,597)	-
轉至投資物業(附註15)	(837,725)	-
匯兌差額	27,490	(8,902)
於十二月三十一日	-	418,276

確認為開支及計入損益的存貨金額分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已售存貨的賬面值	46,582	76,284

計入已發展待出售物業土地的賬面值分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
在中國大陸，剩餘租賃期為：		
- 50年或以上	-	100,255



## 26 應收貿易款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收貿易款項	<b>270,765</b>	224,109
減：虧損撥備	<b>(39,743)</b>	(30,646)
	<b>231,022</b>	193,463

### 賬齡分析

於報告期末，應收貿易款項(扣除虧損撥備)按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
三個月以內	<b>139,352</b>	120,803
超過三個月至六個月	<b>43,237</b>	40,183
超過六個月至十二個月	<b>34,767</b>	30,370
超過一年至兩年	<b>13,359</b>	1,283
兩年以上	<b>307</b>	824
	<b>231,022</b>	193,463

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進一步詳情載於合併財務報表附註44。

年內有關應收貿易款項的虧損撥備賬之變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日之結餘	<b>30,646</b>	29,526
已確認減值虧損淨額	<b>11,013</b>	1,138
收購附屬公司	<b>369</b>	—
於完成實物分派後終止確認附屬公司	<b>(3,144)</b>	—
匯兌差額	<b>859</b>	(18)
於十二月三十一日之結餘	<b>39,743</b>	30,646

應收貿易款項減值虧損的撥備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)

### 27 按金、預付款及其他應收款項

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
按金、預付款及其他應收款項		<b>362,294</b>	484,975
應收非控股股東款項		<b>10</b>	–
應收聯營公司款項	(a)	<b>11,464</b>	17,561
		<b>373,768</b>	502,536
減：預付款非流動部份及其他應收款項		<b>(145,254)</b>	(45,846)
		<b>228,514</b>	456,690

上述資產尚未逾期。管理層監視上述結餘，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。

於報告日期，以上每項應收款項之賬面值均反映最大信貸風險。

附註：

(a) 該等結餘為無抵押、免息及須按要求償還。



## 28 現金及銀行結餘以及已抵押及受限制存款

### (a) 現金及銀行結餘包括：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
現金及銀行結餘	<b>2,064,198</b>	1,936,565
定期存款	<b>928,655</b>	512,436
	<b>2,992,853</b>	2,449,001
減：已抵押及受限制銀行存款	<b>(1,086)</b>	(4,811)
合併財務狀況表內之現金及銀行結餘	<b>2,991,767</b>	2,444,190
減：到期日超出三個月之存款	<b>(135,661)</b>	(156,061)
合併現金流量表內之現金及現金等價物	<b>2,856,106</b>	2,288,129

本集團向銀行抵押銀行存款擔保：(a)供應商向本公司之附屬公司授出的若干信貸融資；及(b)替代水電煤氣費及租金按金之若干銀行擔保。

於報告期末，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘款項為2,268,477,483港元(二零二四年：1,731,906,000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乎一日至一年不等，從而按不同的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。

### (b) 主要非現金交易

本集團於本年度擁有以下主要非現金交易：

- (i) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團於實物分派完成日期向本公司股東分派賬面值為4,875,372,000港元的私人公司股份，進一步詳情載於合併財務報表附註11。
- (ii) 於本年度，本集團就物業及辦公室設備的租賃安排擁有計入物業、廠房及設備以及租賃負債的使用權資產非現金添置分別91,139,000港元(二零二四年：129,049,000港元)及91,139,000港元(二零二四年：126,104,000港元)。

## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 28 現金及銀行結餘以及已抵押及受限制存款(續)

#### (c) 融資活動產生之負債對賬

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 其他借貸 千港元	控股 公司借款 千港元	一間同系 附屬公司 借款 千港元	租賃負債 千港元	應付利息 千港元	總計 千港元
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	1,143,676	337,147	468,981	274,101	–	2,223,905
<b>融資活動現金流變動：</b>						
新增借款	237,919	7,385	–	–	–	245,304
償還借款	(297,118)	–	(21,936)	–	–	(319,054)
已付租賃租金資本部分	–	–	–	(50,023)	–	(50,023)
已付租賃租金利息部分	–	–	–	(10,923)	–	(10,923)
已付財務成本	–	–	–	–	(59,975)	(59,975)
融資活動現金流總變動	(59,199)	7,385	(21,936)	(60,946)	(59,975)	(194,671)
<b>其他變動</b>						
財務成本	–	–	–	10,923	59,975	70,898
年內訂立新租賃的租賃負債增加	–	–	–	126,104	–	126,104
匯兌差額	(52,524)	(7,330)	(9,699)	(16,436)	–	(85,989)
於二零二四年 十二月三十一日	1,031,953	337,202	437,346	333,746	–	2,140,247
<b>融資活動現金流變動：</b>						
新增借款	1,236,101	–	–	–	–	1,236,101
償還借款	(530,307)	–	(43,417)	–	–	(573,724)
已付租賃租金資本部分	–	–	–	(86,055)	–	(86,055)
已付租賃租金利息部分	–	–	–	(12,177)	–	(12,177)
已付財務成本	–	–	–	–	(75,380)	(75,380)
融資活動現金流總變動	705,794	–	(43,417)	(98,232)	(75,380)	488,765
<b>其他變動</b>						
財務成本	–	–	–	12,177	75,380	87,557
年內訂立新租賃的租賃負債增加	–	–	–	91,139	–	91,139
收購附屬公司	822,125	–	–	3,008	–	825,133
於實物分派完成後終止確認附屬 公司(附註11)	(529,752)	(43,179)	(376,431)	(13,993)	–	(963,355)
匯兌差額	34,960	15,346	10,181	2,878	–	63,365
於二零二五年 十二月三十一日	2,065,080	309,369	27,679	330,723	–	2,732,851



## 28 現金及銀行結餘以及已抵押及受限制存款(續)

### (d) 租賃的現金流出總額

就本集團作為承租人計入現金流量表的租賃款項包括以下各項：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於經營現金流內	27,929	11,991
於投資現金流內	164,193	43,305
於融資現金流內	98,232	60,946
	290,354	116,242

## 29 與控股公司及同系附屬公司之結餘

除同系附屬公司借款／(借款予同系附屬公司)及控股公司借款外，本公司控股公司及同系附屬公司之所有其他結餘主要為應收及應付貿易款項。

### (a) 控股公司借款

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，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借款，該借款為無抵押、按年利率介乎1.2%至2.1%計息及須按要求或於二零三一年五月二十三日償還。

詳情請參閱合併財務報表附註43(a)(i)、(ii)及(iv)。

### (b) 一間同系附屬公司借款

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，一間同系附屬公司借款指中旅集團財務有限公司借款，該借款為無抵押、按年利率2.8%計息及須於二零二六年償還。

詳情請參閱合併財務報表附註43(a)(v)。

## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 29 與控股公司及同系附屬公司之結餘(續)

除與直屬控股公司就提供旅行許可證管理服務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之結餘均為無抵押、免息及按要求償還。

與控股公司及同系附屬公司之結餘按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收控股公司款項		
一年以內	13,960	22,588
應收同系附屬公司款項		
一年以內	150,092	306,619

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。以上結餘並不包括減值資產。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應付控股公司款項		
一年以內	2,789	9,659
應付同系附屬公司款項		
一年以內	48,635	26,414

### 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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
三個月以內	130,533	372,102
超過三個月至六個月	28,063	134,413
超過六個月至十二個月	9,225	54,783
超過一年至兩年	29,035	58,552
兩年以上	38,290	143,192
	235,146	763,042

應付貿易款項均為免息及通常於30至90天之期限內清償。



### 31 其他應付款項及應計費用

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
在建工程應付款		129,089	139,035
應計僱員福利		286,262	245,202
合約負債	(a)	153,183	165,808
應付非控股股東款項		172,247	64,293
應付一間聯營公司款項	(b)	—	67,060
一間聯營公司借款	(c)	—	421,148
其他應付款項及應計費用		669,927	1,044,013
		<b>1,410,708</b>	<b>2,146,559</b>

其他應付款項不計息，一般按介乎30至180天的期限結清。

#### (a) 合約負債

	二零二五年 十二月三十一日 千港元	二零二四年 十二月三十一日 千港元	二零二四年 一月一日 千港元
合約負債			
物業開發			
— 已收遠期銷售按金以及分期付款	—	20,954	81,007
服務合約			
— 履行義務的提前結算	153,183	144,854	154,614
	<b>153,183</b>	<b>165,808</b>	<b>235,621</b>

對已確認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將控制權移交予客戶。餘下代價通常於法定轉讓完成時支付。

## 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)

##### 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為收入。

##### 合約負債變動

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日的結餘	165,808	235,621
於年內確認收入(於期初計入合約負債)導致合約負債減少	(99,720)	(200,484)
服務合約的預收賬款導致合約負債增加	129,333	109,717
收取遠期銷售按金及分期付款導致合約負債增加	—	20,954
於實物分派完成後終止確認附屬公司	(42,238)	—
於十二月三十一日的結餘	153,183	165,808

合約負債包括因房地產銷售收到的銷售按金以及已收分期付款，以及服務合約履行前的賬單。於二零二五年合約負債減少主要由於實物分派所致。

#### (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。

#### (c) 聯營公司借款

聯營公司借款為無抵押、免息及按要求償還。

### 32 遞延收入

遞延收入主要指政府補助收入。



### 33 銀行及其他借貸

	二零二五年			二零二四年		
	合約年利率 (%)	到期	千港元	合約年利率 (%)	到期	千港元
<b>流動</b>						
銀行借款－有抵押	貸款市場報價利率 -1.2%至貸款市場 報價利率	二零二六年	23,712	貸款市場報價利率 -1.2%至貸款市場 報價利率	二零二五年	19,489
銀行借款－有抵押	不適用	不適用	-	貸款市場報價 利率-0.15%	二零二五年	80,887
銀行借款－有抵押	貸款市場報價利率 +1.2%	二零二六年	1,397	貸款市場報價利率 +1.2%	二零二五年	3,240
銀行借款－有抵押	貸款市場報價 利率-0.60%	二零二六年	3,213	貸款市場報價 利率-0.60%	二零二五年	2,000
銀行借款－有抵押	貸款市場報價 利率-0.65%	二零二六年	22,143	不適用	不適用	-
銀行借款－無抵押	香港銀行同業拆息 +0.9%	二零二六年	180,000	香港銀行同業拆息 +1.0%	二零二五年	200,000
銀行借款－無抵押	1.85%-1.95%	二零二六年	608,933	不適用	不適用	-
其他借款－無抵押	3.00%	二零二六年	54,251	2.25%	二零二五年	52,913
其他借款－無抵押	香港銀行同業拆息 +2%	二零二六年	33,000	香港銀行同業拆息 +2%	二零二五年	33,000
			<b>926,649</b>			<b>391,529</b>
<b>非流動</b>						
銀行借款－有抵押	貸款市場報價利率 -1.2%至貸款市場 報價利率	二零二七年至 二零三三年	139,341	貸款市場報價利率 -1.2%至貸款市場 報價利率	二零二六年至 二零三三年	157,847
銀行借款－有抵押	不適用	不適用	-	貸款市場報價 利率-0.15%	二零二六年	284,329
銀行借款－有抵押	貸款市場報價利 率-0.60%	二零二七年至 二零三六年	36,728	貸款市場報價 利率-0.60%	二零二六年至 二零三六年	31,849
銀行借款－有抵押	貸款市場報價利率 +1.2%	二零二七年至 二零二八年	3,260	貸款市場報價 利率+1.2%	二零二六年至 二零二八年	12,958
銀行借款－有抵押	貸款市場報價利率 -0.65%	二零二七年	808,220	不適用	不適用	-
其他借款－無抵押	香港銀行同業拆息 +2.0%	不適用	150,882	香港銀行同業拆息 +2.0%	不適用	150,882
其他借款－無抵押	不適用	不適用	-	1.20%	二零三一年	2,559
			<b>1,138,431</b>			<b>640,424</b>
銀行及其他借貸			<b>2,065,080</b>			<b>1,031,953</b>

銀行及其他借貸以下列貨幣計值：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
港元	363,882	383,882
人民幣	1,701,198	648,071
	<b>2,065,080</b>	<b>1,031,953</b>

## 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)

於二零二五年十二月三十一日，本集團償還借貸如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行借款：		
一年以內	839,398	305,616
一至兩年之間	54,123	314,747
三至五年之間	224,024	101,380
超過五年	709,402	70,856
	<b>1,826,947</b>	<b>792,599</b>
其他借貸：		
一年以內	87,251	85,913
一至兩年之間	—	—
三年至五年之間	—	1,296
五年以上	150,882	152,145
	<b>2,065,080</b>	<b>1,031,953</b>

本集團借貸之賬面值與其公允值相若。

截至二零二五年十二月三十一日，本集團已將約1,086,000港元(二零二四年十二月三十一日：4,811,000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、煤氣費及租金按金及應付票據之若干銀行擔保。

於二零二五年十二月三十一日，本集團銀行信貸由賬面值為812,146,000港元(二零二四年：181,748,000港元)之土地及樓宇、帶有原始成本73,349,000港元(二零二四年：25,824,000港元)之土地使用權作抵押。

本集團銀行融資須符合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合併財務報表附註44。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，概無與已提取融資有關之契諾遭違反。



### 34 租賃負債

於報告期末，應償還租賃負債如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	<b>105,503</b>	56,065
一年後但兩年內	<b>50,383</b>	77,273
兩年後但五年內	<b>84,222</b>	78,768
五年後	<b>90,615</b>	121,640
	<b>225,220</b>	277,681
	<b>330,723</b>	333,746

### 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 折舊之折舊 撥備 千港元	物業重估 盈餘 千港元	金融資產 重估盈餘 千港元	收購附屬 公司產生之 公允值調整 千港元	預扣稅款 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零二五年一月一日	<b>136,317</b>	<b>88,637</b>	<b>3,375</b>	<b>214,753</b>	<b>17,043</b>	<b>164,179</b>	<b>624,304</b>
於損益表扣除/(計入)之遞延稅項	<b>12,676</b>	<b>(7,866)</b>	-	<b>(2,204)</b>	<b>788</b>	<b>(1,654)</b>	<b>1,740</b>
收購附屬公司	-	-	-	<b>34,911</b>	-	-	<b>34,911</b>
於完成實物分派後終止確認附屬公司 (附註11)	<b>(48,686)</b>	<b>(1,656)</b>	-	-	-	<b>(163,106)</b>	<b>(213,448)</b>
匯兌差額	<b>190</b>	-	-	<b>430</b>	-	<b>581</b>	<b>1,201</b>
計入其他全面收益之遞延稅項	-	-	<b>(90)</b>	-	-	-	<b>(90)</b>
於二零二五年十二月三十一日	<b>100,497</b>	<b>79,115</b>	<b>3,285</b>	<b>247,890</b>	<b>17,831</b>	-	<b>448,618</b>
於二零二四年一月一日	106,069	96,069	4,563	224,614	18,466	165,572	615,353
於損益表扣除/(計入)之遞延稅項	33,936	(7,432)	-	(8,252)	(1,423)	-	16,829
匯兌差額	(3,688)	-	-	(1,609)	-	(1,393)	(6,690)
計入其他全面收益之遞延稅項	-	-	(1,188)	-	-	-	(1,188)
於二零二四年十二月三十一日	136,317	88,637	3,375	214,753	17,043	164,179	624,304

## 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

	投入一間 聯營公司 之土地之 未變現收益					收購附屬公司 產生的公允價值 調整		總計 千港元	
	使用權資產 之折舊開支 千港元	撥備及 應計費用 千港元	未付土增稅 之遞延稅項 千港元	超過相關折舊 撥備之折舊 千港元	遞延收入 千港元	稅項虧損 千港元	千港元		
於二零二五年一月一日	(1,980)	(747)	(7,737)	(34,569)	(2,403)	(19,284)	(182,510)	-	(249,230)
於損益表(計入)/扣除之遞延稅項	-	(1,063)	(1,487)	784	3,348	(840)	21,650	1,840	24,232
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(80,890)	(80,890)
於完成實物分派後終止確認附屬公司 (附註11)	1,980	-	1,125	33,887	-	16,432	1,198	-	54,622
匯兌差額	-	(24)	(8)	(102)	(63)	(242)	(551)	-	(990)
於二零二五年十二月三十一日	-	(1,834)	(8,107)	-	882	(3,934)	(160,213)	(79,050)	(252,256)
於二零二四年一月一日	(2,280)	(2,581)	(8,292)	(34,330)	(3,282)	(19,720)	(227,911)	-	(298,396)
於損益表扣除/(計入)之遞延稅項	285	1,826	499	(440)	860	270	45,297	-	48,597
收購附屬公司	15	8	56	201	19	166	104	-	569
於二零二四年十二月三十一日	(1,980)	(747)	(7,737)	(34,569)	(2,403)	(19,284)	(182,510)	-	(249,230)

本集團遞延稅項結餘於財務報告中分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於合併財務狀況表中確認之遞延稅項資產淨值	(252,256)	(249,230)
於合併財務狀況表中確認之遞延稅項負債淨額	448,618	624,304
	196,362	375,074

本集團於香港產生之稅務虧損為360,969,000港元(二零二四年：242,918,000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有未來一至五年到期稅務虧損630,587,000港元(二零二四年：1,286,353,000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認為不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。

於二零二五年十二月三十一日，有關尚未確認遞延稅項負債的於中國大陸附屬公司之投資相關的暫時性差額總額約為726,823,000港元(二零二四年：760,470,000港元)。董事認為，本公司能夠控制暫時性差額的撥回時間，因此，本集團已考慮(其中包括)在可預見未來撥回暫時性差額的可能性，並確認於可預見未來本公司於中國大陸成立的附屬公司產生的盈利而分派未匯出盈利時應付的預扣稅。



### 36 股本

	二零二五年		二零二四年	
	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	<b>5,536,633,709</b>	<b>9,222,295</b>	5,536,633,709	9,222,295
股本削減(附註)	—	<b>(8,500,000)</b>	—	—
於十二月三十一日	<b>5,536,633,709</b>	<b>722,295</b>	5,536,633,709	9,222,295

附註：

根據本公司股東於二零二五年十一月十四日舉行的特別股東大會上通過的一項特別決議案，按香港公司條例將股本賬內的進賬削減8,500,000,000港元，削減產生的進賬轉撥至保留溢利賬。

### 37 購股權計劃

於二零二三年一月二十日，本公司於股東大會通過一項決議案以採納購股權計劃(「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，以行使價每股1.72港元認購合共最多61,404,000股本公司普通股，惟須待承授人接納後方可作實。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僱員授出購股權，以行使價每股1.72港元認購合共最多3,980,000股本公司普通股，惟須待承授人接納後方可作實。本公司股份於授出日期之價格為1.23港元。詳情請參閱本公司日期為二零二四年一月十九日之公告。

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：

假設	輸入數據
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。

## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 37 購股權計劃(續)

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：

	二零二五年十二月三十一日		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
年初	1.72	39,421,460	1.72	58,516,000
年內授出	1.72	—	1.72	3,980,000
年內註銷／沒收	1.72	(24,234,340)	1.72	(23,074,540)
年末	1.72	15,187,120	1.72	39,421,460

於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
14,194,320	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
992,800	1.72	二零二八年一月十九日至二零三三年一月十八日
15,187,120		

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。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團根據二零二三年購股權計劃撥回以權益結算之購股權開支7,634,000港元(二零二四年：確認購股權開支4,306,000港元)。

截至報告期末，根據二零二三年購股權計劃，本公司有15,187,120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15,187,120股普通股，從而產生約26,122,000港元的額外股本(未扣除發行費用)。

### 38 業務合併

#### 收購吉林省松花湖國際度假區開發有限公司

於二零二五年九月三十日，本公司全資附屬公司中旅風景(北京)旅遊管理有限公司(「中旅風景」)與吉林省松花湖國際度假區開發有限公司(「松花湖」)的股東訂立協議，以收購松花湖的全部股權。該交易於二零二五年十月二十七日完成。松花湖成為本公司的間接全資附屬公司。



### 38 業務合併(續)

(a) 收購吉林省松花湖國際度假區開發有限公司(續)

下表概述就收購松花湖已付代價及於收購日期所收購資產及所承擔負債的公允值。

	於收購時 確認的公允值 千港元
物業、廠房及設備	739,976
投資物業	107,266
土地租賃預付款	220,201
使用權資產	1,895
無形資產	780
遞延稅項資產	80,728
現金及銀行結餘	148,356
應收貿易款項	14,098
預付款及其他應收款項	12,449
應付貿易款項	(30,404)
應計費用及其他應付款項	(31,355)
銀行借貸	(822,125)
遞延稅項負債	(34,892)
租賃負債	(2,901)
其他資產及負債	29,486
按公允值列賬的可識別總資產淨值	433,558
在合併損益表的其他收入及收益中確認議價購買收益	(132,112)
以現金清償	301,446

議價購買收益主要由於本集團的議價能力，以及與賣方協商達成協議條款的能力。

	千港元
現金代價	(301,446)
已收購現金及銀行結餘	148,356
收購現金流出淨額	(153,090)



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 38 業務合併(續)

**(a) 收購吉林省松花湖國際度假區開發有限公司(續)**

自收購以來，截至二零二五年十二月三十一日止年度，松花湖為本集團貢獻收入78,433,000港元及合併溢利16,635,000港元。

倘合併於年初進行，本集團持續經營業務的收入及本年度持續經營業務溢利／虧損將分別為4,234,625,000港元及261,234,000港元。

**(b) 收購北京萬冰雪體育有限公司及其附屬公司**

於二零二五年九月三十日，本公司與北京萬冰雪體育有限公司(「萬冰雪」)之股東訂立協議，以收購萬冰雪及其附屬公司之全部股權。該交易已於二零二五年十月二十七日完成。於收購完成後，萬冰雪及其附屬公司成為本公司的直接全資附屬公司。收購代價人民幣5,000,000元已於本年度以現金支付。

**(c) 收購重慶巴山渝水文化旅遊發展有限公司**

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司非全資附屬公司中旅西南(重慶)向第三方收購重慶巴山渝水文化旅遊發展有限公司(「巴山渝水」)餘下40%股權，使其所有權權益增至100%。於收購完成後，巴山渝水成為中旅西南(重慶)的間接全資附屬公司。收購代價人民幣8,072,000元已於本年度以現金支付。



### 39 主要附屬公司資料

名稱	註冊成立或註冊 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
			二零二五年	二零二四年	
定泰國際有限公司	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</sup>	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>3,5</sup>	中國大陸	人民幣29,640,000元	78	78	藝術表演製作
香港中旅證件服務有限公司	香港	10股普通股1,000港元 10,000股無投票權遞延 股份1,000,000港元	100	100	簽證代理服務
中旅快線有限公司	香港	10,000股普通股 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 10,000,000港元	100	100	電腦零件貿易、提供電腦服務及投資 控股
港中旅(珠海)海泉灣有限公司 <sup>2,5,8</sup>	中國大陸	231,000,000美元	-	100	溫泉度假區業務
香港中旅物業投資有限公司	香港	11,075股普通股 468,001,000港元 1,000,000股 無投票權遞延股份 100,000,000港元	90.29	90.29	旅遊業務、中國簽證代理、投資控股 及旅遊代理
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 5,000股無投票權遞延 股份500,000港元	75	75	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
北京港中旅維景國際酒店管理有限公司 <sup>3</sup>	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</sup>	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 <sup>3,8</sup>	中國大陸	人民幣326,000,000元	-	100	物業發展

## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 39 主要附屬公司資料(續)

名稱	註冊成立或註冊 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
			二零二五年	二零二四年	
吉林省松花湖國際度假區開發有限公司	中國大陸	人民幣1,100,000,000元	100		- 旅遊景區業務
北京萬冰雪體育有限公司	中國大陸	人民幣5,000,000元	100		- 旅遊景區業務
欣興發展有限公司	香港	2股普通股2港元 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
廣東港中旅金煌運輸有限公司 <sup>2b</sup>	中國大陸	30,000,000港元	50		50 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 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</sup>	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 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 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 1,000,000港元	40		40 客運服務
錦繡中華 <sup>15</sup>	中國大陸	人民幣184,000,000元	51		51 旅遊景區業務
世界之窗 <sup>15</sup>	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 100股無投票權遞延 股份100港元	100		100 物業投資控股
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



合併財務報表附註  
(除特別註明外，以港元列示)

39 主要附屬公司資料(續)

名稱	註冊成立或註冊 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
			二零二五年	二零二四年	
中旅(咸陽)海泉灣有限公司 <sup>1,8</sup>	中國大陸	人民幣451,000,000元	-	89.14	溫泉度假區業務
中旅快線運輸(深圳)有限公司 <sup>2,6</sup>	中國/中國大陸	人民幣10,000,000元	50	50	客運服務及投資控股
中旅快線運輸(珠海)有限公司 <sup>2,6</sup>	中國/中國大陸	人民幣10,000,000元	50	50	客運服務
港中旅(安吉)旅遊發展有限公司 <sup>1,5,8</sup>	中國/中國大陸	82,834,661美元	-	97.09	旅遊景區業務
珠海海泉灣博派會展服務有限公司 <sup>3,8</sup>	中國/中國大陸	人民幣6,000,000元	-	60	會展營運
中旅(寧夏)沙坡頭旅遊景區有限公司 <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
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>2,5</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</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	50.25	50.25	客運服務
中旅風景(北京)旅遊管理有限公司 <sup>3,5</sup>	中國/中國大陸	人民幣5,000,000元	100	100	旅遊景區諮詢服務
廣西中旅德天瀑布開發有限公司 <sup>3,5</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	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	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	50	航運
中旅(浙江)千島湖旅遊發展有限公司 <sup>3</sup>	中國/中國大陸	人民幣500,000,000元	55	55	旅遊景區業務
中旅西南(重慶) <sup>3,7</sup>	中國/中國大陸	人民幣400,000,000元	55	55	旅遊景區業務

## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 39 主要附屬公司資料(續)

名稱	註冊成立或註冊 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
			二零二五年	二零二四年	
FEH Company Limited <sup>6</sup>	澳門	澳門幣100,000元	50	50	航運
Shun Tak China Travel Ship Management (Macau) Limited <sup>6</sup>	澳門	澳門幣10,000,000元	50	50	船務管理
STCT Ferry Services (Macau) Limited <sup>6</sup>	澳門	澳門幣10,000,000元	50	50	航運
Estoril Tours Travel Agency Limited <sup>6</sup>	澳門	澳門幣1,000,000元	50	50	旅行社
遠東水翼船務有限公司 <sup>6</sup>	香港	2,000港元	50	50	航運
信德中旅船務管理有限公司 <sup>6</sup>	香港	200港元	50	50	船務管理
千仲有限公司 <sup>6</sup>	香港	10港元	50	50	燃料供應
海洋造船工程有限公司 <sup>6</sup>	香港	200港元	50	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	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	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	50	投資控股
Turbojet Shipyard Limited <sup>6</sup>	香港	2港元	50	50	船舶修理
港澳飛翼船有限公司 <sup>6</sup>	香港	10,000,000港元	50	50	航運
佳聚有限公司 <sup>6</sup>	香港	2港元	50	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	50	投資控股
噴射飛航旅遊服務有限公司 <sup>6</sup>	香港	750,000港元	50	50	旅行社
中旅柏睿新疆旅遊發展有限公司 <sup>3</sup>	中國大陸	人民幣150,000,000元	61.33	61.33	旅遊景點業務
重慶巴山渝水文化旅遊發展有限公司 <sup>7</sup>	中國大陸	人民幣100,000,000元	55	—	景點營運發展有限公司



### 39 主要附屬公司資料(續)

上表載列本公司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 於二零二四年四月二十三日，本集團決定於二零二四年七月在深圳聯合產權交易所網站公開掛牌出售中旅(廣西寧明)岩畫旅遊文化有限公司(「花山景區」)51%股權，其後訂立產權交易合同，本集團同意以約人民幣16,000,000元出售花山景區51%股權予廣西寧明飛越旅遊產業投資有限公司。該交易於二零二四年七月一日完成，本集團於本年度合併損益表中錄得出售收益1,794,000港元。
- 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
- 7 於二零二四年一月十日，本公司與一系列獨立第三方訂立合作協議，以成立「中旅西南(重慶)」。中旅西南(重慶)註冊資本總額為人民幣400,000,000元。根據合約條款，本公司須現金出資人民幣220,000,000元，佔中旅西南(重慶)55%股權，而中旅西南(重慶)餘下41.99%及3.01%的股權將由其他非控股股東分別以現金及巴山渝水60%的股權出資。於本次交易完成後，中旅西南(重慶)將成為本集團非全資附屬公司，而巴山渝水將成為中旅西南(重慶)持股60%的合營公司。於二零二四年十二月三十一日，本公司已就中旅西南(重慶)資本注資人民幣15,000,000元。截至二零二五年十二月三十一日止年度，中旅西南(重慶)自一名第三方收購巴山渝水餘下40%的股權。於收購後，巴山渝水成為中旅西南(重慶)的全資附屬公司。
- 8 該等附屬公司的財務報表於實物分派完成後從本集團合併財務報表中終止合併，進一步詳情披露於財務報表附註11。

### 40 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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 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

## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 41 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若干物業、廠房及設備及投資物業(附註14及15)，出租投資物業議定之年期介乎一年至五年，出租若干物業、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租戶提交保證金。

於二零二五年十二月三十一日，除附註15就投資物業所披露者外，本集團根據與其租戶之不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃應收款總額如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
設備及汽車：		
一年以內	4,692	6,092
二至五年(包括首尾兩年)	3,693	1,524
	<b>8,385</b>	<b>7,616</b>

### 42 承擔

本集團於報告期末有以下的資本承擔：

#### (a)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
房地產項目、土地及樓宇：		
已訂約但未撥備	20,520	459,591
廠房、設備及汽車：		
已訂約但未撥備	8,654	26,713
景點：		
已訂約但未撥備	14,176	27,733
未付資金投入予附屬公司：		
已訂約但未撥備	340,937	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。

於二零二五年十二月三十一日，轉讓經營權尚未完成。管理層認為，無需就代價計提撥備。



### 43 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人士結餘及交易外，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	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
旅遊相關收入來自	(a)		
— 直屬控股公司**		216,857	291,425
— 同系附屬公司*		5,996	4,519
酒店相關收入來自	(a)		
— 直屬控股公司		—	387
— 同系附屬公司		20,576	2,755
管理收入來自	(b)		
— 同系附屬公司*		1,934	1,870
租賃收入來自	(c)		
— 直屬控股公司*		167	367
— 同系附屬公司*		6,714	4,313
— 一名非控股股東		147	147
— 其他關聯人士		1,782	4,038
支付旅遊相關開支予	(a)		
— 同系附屬公司*		(10,777)	(11,182)
支付管理開支予	(b)		
— 同系附屬公司*		(4,006)	(2,121)
應付租賃負債予：	(d)		
— 直屬控股公司*		525	5,018
— 同系附屬公司*		1,564	23,742
— 其他關聯人士		126,851	154,884

## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 43 關聯人士交易 (續)

#### (a) 重大關聯人士交易 (續)

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
相關利息開支(租賃負債):	(d)		
— 直屬控股公司*		(147)	(402)
— 同系附屬公司*		(181)	(437)
— 其他關聯人士		(5,144)	(5,629)
每月應付租金金額:	(d)		
— 直屬控股公司*		(489)	(481)
— 同系附屬公司*		(1,044)	(899)
— 其他關聯人士		(1,977)	(1,963)
支付其他經營開支予			
— 其他關聯人士		(30,898)	(32,296)

# 旅行許可證管理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) 產生自與直屬控股公司、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安排的未償還結餘計入「租賃負債」內(附註34)。



## 43 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%。於二零二五年十二月三十一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%。於實物分派日期，是項安排仍然有效，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。於二零二五年三月二十六日，本公司與中旅財務訂立二零二五年金融服務框架協議，內容有關中旅財務向本集團提供金融服務，期限自二零二五年三月二十六日起至二零二七年十二月三十一日止。於二零二五年十二月三十一日，相關存款結餘人民幣263,529,000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)續新其借款協議，期限自二零二三年十月二十六日起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)進一步續新其借款協議，期限自二零二四年十月二十六日起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%。於二零二五年十月二十六日，中旅(集團)重續借款協議，年期自二零二五年十月二十六日起至二零二六年十月二十六日止。借款協議的利率已降至固定年利率2.1%。於二零二五年十二月三十一日，是項安排仍然有效，且已提取人民幣249,000,000元(二零二四年：人民幣243,000,000元)。

## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 43 關聯人士交易(續)

#### (a) 重大關聯人士交易(續)

- (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十四日償還，按固定年利率2.8%計息。於二零二五年十二月三十一日，是項安排仍然有效，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。借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%。於分派日期，是項安排仍然有效，且已提取人民幣340,000,000元(二零二四年：人民幣380,000,000元)。

#### (b) 主要管理人員酬金

本集團主要管理人員酬金包括支付本公司董事(於附註8披露)的薪酬金額如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
短期僱員福利 (撥回)／以股權結算之購股權開支	9,760 (1,718)	10,491 25
向主要管理人員支付之酬金總額	8,042	10,516

總酬金已包括在「僱員福利費用」內(見附註7)。

#### (c) 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。



#### 44 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、已抵押及受限制存款、現金及銀行結餘、應付貿易款項、其他應付款項及應計費用、與控股公司及同系附屬公司的借款及結餘、聯營公司借款以及銀行及其他借貸。該等金融工具之詳情已於合併財務報表之相關附註披露。該等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：

	二零二五年				總計 千港元
	賬面價值 千港元	一年內或 按要求 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	
應付貿易款項	235,146	235,146	—	—	235,146
其他應付款項及應計費用	1,257,525	1,257,525	—	—	1,257,525
控股公司借款	309,369	281,232	1,572	33,371	316,175
一間同系附屬公司借款	27,679	28,152	—	—	28,152
租賃負債	330,723	117,649	152,339	92,119	362,107
應付控股公司款項	2,789	2,789	—	—	2,789
應付同系附屬公司款項	48,635	48,635	—	—	48,635
銀行及其他借貸	2,065,080	976,834	471,309	897,218	2,345,361
	<b>4,276,946</b>	<b>2,947,962</b>	<b>625,220</b>	<b>1,022,708</b>	<b>4,595,890</b>

	二零二四年				總計 千港元
	賬面價值 千港元	一年內或 按要求 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	
應付貿易款項	763,042	763,042	—	—	763,042
其他應付款項及應計費用	1,980,751	1,980,751	—	—	1,980,751
控股公司借款	337,202	269,180	78,440	—	347,620
一間同系附屬公司借款	437,346	97,253	357,040	—	454,293
租賃負債	333,746	56,341	188,040	89,640	334,021
應付控股公司款項	9,659	9,659	—	—	9,659
應付同系附屬公司款項	26,414	26,414	—	—	26,414
銀行及其他借貸	1,031,953	409,630	447,885	230,175	1,087,690
	<b>4,920,113</b>	<b>3,612,270</b>	<b>1,071,405</b>	<b>319,815</b>	<b>5,003,490</b>



## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 44 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。

#### 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，本集團除稅前溢利(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。



#### 44 財務風險管理之目的及政策(續)

##### 外幣風險(續)

	人民幣匯率 增加/減少 %	持續經營業務 除稅前溢利 增加/減少 千港元
<b>二零二五年</b>		
倘港元兌人民幣貶值/升值	<b>5</b>	<b>23,155</b>
倘港元兌人民幣貶值/升值	<b>10</b>	<b>46,309</b>
<b>二零二四年</b>		
倘港元兌人民幣貶值/升值	5	2,743
倘港元兌人民幣貶值/升值	10	5,486

##### 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借款有關。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)。

	二零二五年		二零二四年	
	實際利率 %	千港元	實際利率 %	千港元
<b>定息借貸：</b>				
租賃負債	<b>2.65-5.71%</b>	<b>330,723</b>	2.65-5.46%	333,746
銀行借款	<b>1.85-1.95%</b>	<b>608,933</b>		—
其他借貸	<b>3%</b>	<b>54,251</b>	1.2-2.25%	55,472
		<b>993,907</b>		<b>389,218</b>
<b>浮息借貸：</b>				
銀行借款	<b>2.45-3.98%</b>	<b>1,218,015</b>	2.65-5.33%	792,598
其他借貸	<b>5.08%</b>	<b>183,882</b>	6.34%	183,882
		<b>1,401,897</b>		<b>976,480</b>
<b>借貸總額</b>		<b>2,395,804</b>		<b>1,365,698</b>
定息借貸佔借貸總額百分比		<b>41%</b>		<b>28%</b>

## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 44 財務風險管理之目的及政策(續)

#### 敏感度分析

於二零二五年十二月三十一日，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，本集團持續經營業務除稅前虧損將會減少／增加約21,016,000港元(二零二四年：本集團持續經營業務除稅前溢利將會增加／減少約9,190,000港元)及本集團的保留溢利減少／增加約21,016,000港元(二零二四年：本集團的保留溢利增加／減少約9,190,000港元)。

上述敏感度分析乃假設利率波動於報告期末出現而釐定。

#### 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，從而可繼續為股東帶來回報，並為其他利益相關人士帶來利益。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，以維持穩健的資本狀況，並因應經濟情況轉變而調整資本結構。截至二零二五年十二月三十一日及二零二四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%(二零二四年：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。

本集團於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之經調整負債淨額與資本比率如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應付貿易款項	235,146	763,042
其他應付款項及應計費用	1,410,708	2,146,559
控股公司借款	309,369	337,202
一間同系附屬公司借款	27,679	437,346
應付控股公司款項	2,789	9,659
應付同系附屬公司款項	48,635	26,414
租賃負債	330,723	333,746
銀行及其他借貸	2,065,080	1,031,953
負債	4,430,129	5,085,921
資本	11,270,021	16,106,010
負債與資本比率	39%	32%



#### 44 財務風險管理之目的及政策(續)

##### 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： 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技術得出
- 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)之估值技術得出

於截至二零二五年及二零二四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(二零二四年：無)。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。

	二零二五年			
	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
其他金融資產	-	-	52,602	52,602
	-	-	52,602	52,602

	二零二四年			
	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
其他金融資產	-	-	54,101	54,101
	-	-	54,101	54,101

##### 其他金融資產

	估值技術	重要不可 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	16.4%至22.1%

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價格／盈利比率或企業價值／盈利(扣除利息、稅項、折舊及攤銷前)比率釐定。公允值計量與缺乏市場流通性折讓反向相關。於二零二五年十二月三十一日，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669,000港元(二零二四年：693,000港元)。該分析與二零二四年使用相同的基準。

## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 45 本公司財務狀況表及儲備變動

#### 本公司財務狀況表

附註	二零二五年 十二月三十一日 千港元	二零二四年 十二月三十一日 千港元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	5,496	742
投資物業	2,879	3,078
於附屬公司之投資	4,855,519	7,828,158
於一間合營公司之投資	42,334	42,906
使用權資產	-	2,192
其他金融資產	39,104	47,159
借款予附屬公司	649,333	1,857,081
非流動資產總值	<b>5,594,665</b>	9,781,316
<b>流動資產</b>		
存貨	58	58
按金、預付款及其他應收款項	346	328
應收附屬公司款項	5,288,280	5,317,734
應收同系附屬公司款項	10	246
應收一間聯營公司款項	2	2
借款予一間同系附屬公司	33,000	-
現金及銀行結餘	451,171	121,898
流動資產總值	<b>5,772,867</b>	5,440,266
<b>資產總值</b>	<b>11,367,532</b>	15,221,582
<b>權益</b>		
本公司擁有人應佔權益		
股本	722,295	9,222,295
儲備	9,376,571	4,438,503
	<b>10,098,866</b>	13,660,798



#### 45 本公司財務狀況表及儲備變動(續)

本公司財務狀況表(續)

	二零二五年 十二年三十一日 千港元	二零二四年 十二年三十一日 千港元
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	3,319	3,713
非流動負債總值	3,319	3,713
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計費用	58,175	65,876
應付附屬公司款項	239,148	1,116,063
應付控股公司款項	2,165	2,271
應付同系附屬公司款項	7,212	6
應付稅款	73,559	107,911
控股公司借款	276,155	262,692
租賃負債	—	2,252
銀行及其他借貸	608,933	—
流動負債總值	1,265,347	1,557,071
<b>負債總值</b>	<b>1,268,666</b>	<b>1,560,784</b>
<b>權益及負債總值</b>	<b>11,367,532</b>	<b>15,221,582</b>

本公司財務狀況表於二零二六年三月三十一日經董事局批准並經其代表簽署：

吳強  
董事

馮剛  
董事

## 合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

### 45 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 千港元	公允價值儲備 (不可撥回) 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日之結餘	14,259	37,462	4,509,303	4,561,024
年度溢利及年度全面收益總額	—	—	22,328	22,328
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	—	(7,572)	—	(7,572)
已付股息	—	—	(138,417)	(138,417)
以權益結算之購股權安排	1,140	—	—	1,140
於二零二四年十二月三十一日	15,399	29,890	4,393,214	4,438,503
於二零二五年一月一日之結餘	<b>15,399</b>	<b>29,890</b>	<b>4,393,214</b>	<b>4,438,503</b>
年度溢利及年度全面收益總額	—	—	1,328,322	1,328,322
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	—	(7,249)	—	(7,249)
股本削減	—	—	8,500,000	8,500,000
以實物分派方式派發特別股息	—	—	(4,875,370)	(4,875,370)
以權益結算之購股權安排	(7,635)	—	—	(7,635)
於二零二五年十二月三十一日	<b>7,764</b>	<b>22,641</b>	<b>9,346,166</b>	<b>9,376,571</b>



# 主要酒店物業資料

二零二五年十二月三十一日

地點	本集團所佔權益	租期
北京港中旅維景國際大酒店 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 香港銅鑼灣銅鑼灣道148號	100%	長期
九龍維景酒店 香港九龍窩打老道75號	100%	長期
澳門維景酒店 澳門北京街199號	100%	中期
旺角維景酒店 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) 香港灣仔軒尼詩道41-49號	100%	長期
紅磡維景酒店 紅磡暢通道1號	90.29%	中期



# 主要投資物業資料

二零二五年十二月三十一日

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 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／ 辦公室	中期
中旅大廈地下 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 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)



**2025**

年報