

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



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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00308)

二零二五年全年業績公告

主席報告書

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業績公告。

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(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

董事局欣然呈報本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度合併業績連同比較數字。

合併損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	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			
收入	4	4,076,499	4,168,838
銷售成本		(2,864,395)	(2,664,184)
毛利		1,212,104	1,504,654
其他收入及淨收益	6	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)
經營收入	6	308,825	480,559
財務收入	5	26,364	48,032
財務成本	5	(54,158)	(54,149)
財務淨成本	5	(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)
持續經營業務除稅前溢利		374,110	560,360
稅項開支	7	(143,440)	(199,921)
持續經營業務年度溢利		230,670	360,439
終止經營業務			
終止經營業務期間／年度虧損		(502,892)	(156,801)
年度(虧損)／溢利		(272,222)	203,638
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
年度(虧損)／溢利		(272,222)	203,638
本公司權益擁有人應佔(虧損)／溢利之			
每股(虧損)／盈利(港仙)	9		
基本及攤薄			
— 年度(虧損)／溢利		(5.09)	1.91

合併全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年度(虧損)／溢利	(272,222)	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	(1,409)	(9,111)
非控股權益應佔換算海外企業時之匯兌差額淨額	27,509	(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	181,117	(174,088)
完成實物分派後解除匯率波動儲備	152,466	—
年度除稅後其他全面收益／(虧損)	359,683	(208,348)
年度全面收益／(虧損)總額	87,461	(4,710)
以下應佔：		
本公司權益擁有人	47,017	(76,277)
非控股權益	40,444	71,567
年度全面收益／(虧損)總額	87,461	(4,710)

合併財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		7,999,620	9,638,670
投資物業		3,120,124	3,232,813
土地租賃預付款		540,379	444,477
商譽		1,357,413	1,354,468
其他無形資產		121,301	121,301
於聯營公司之投資		913,625	1,335,883
於合營公司之投資		69,482	78,974
其他金融資產		52,602	54,101
預付款及其他應收款項		145,254	45,846
遞延稅項資產		252,256	249,230
		<u>14,572,056</u>	<u>16,555,763</u>
流動資產			
存貨		136,875	147,748
發展中物業		-	3,980,836
已發展待出售物業		-	418,276
應收貿易款項	10	231,022	193,463
按金、預付款及其他應收款項		228,514	456,690
應收控股公司款項		13,960	22,588
應收同系附屬公司款項		150,092	306,619
可退回稅項		27	950
已抵押及受限制存款		1,086	4,811
現金及銀行結餘		2,991,767	2,444,190
		<u>3,753,343</u>	<u>7,976,171</u>
流動資產總值		<u>3,753,343</u>	<u>7,976,171</u>
資產總值		<u>18,325,399</u>	<u>24,531,934</u>

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
權益及負債			
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		722,295	9,222,295
儲備		<u>10,547,726</u>	<u>6,883,715</u>
		11,270,021	16,106,010
非控股權益		<u>1,997,502</u>	<u>2,025,883</u>
權益總值		<u>13,267,523</u>	<u>18,131,893</u>
負債			
非流動負債			
遞延收入		71,715	561,643
一間同系附屬公司借款		–	350,957
租賃負債		225,220	277,681
銀行及其他借貸		1,138,431	640,424
遞延稅項負債		<u>448,618</u>	<u>624,304</u>
非流動負債總值		<u>1,883,984</u>	<u>2,455,009</u>
流動負債			
應付貿易款項	11	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	86,389
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		105,503	56,065
應付稅項		107,414	128,173
銀行及其他借貸		<u>926,649</u>	<u>391,529</u>
流動負債總值		<u>3,173,892</u>	<u>3,945,032</u>
負債總值		<u>5,057,876</u>	<u>6,400,041</u>
權益及負債總值		<u>18,325,399</u>	<u>24,531,934</u>

合併財務資料附註

1 公司資料

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

- 旅遊景區及相關業務*
- 旅行證件及相關業務
- 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」或「終止經營業務」)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」)。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(即本集團喪失對私人公司集團控制權當日)起從本集團的綜合財務報表中分拆。

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。

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。本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文編製。

本財務報表乃根據歷史成本法編製，惟投資物業、按公允值計入其他全面收益之金融資產及衍生金融工具則除外。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。

此年度業績公告所載有關截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司於該等年度的法定年度合併財務報表。截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務資料乃來自二零二四年度綜合財務報表編製，而其後重新分類及重列，以符合本年度的呈列方式及會計處理。根據香港《公司條例》第436條規定所須披露之有關法定財務報表之進一步資料如下：

本公司核數師尚未就截至二零二五年十二月三十一日止年度之合併財務報表作出報告，並將於適當時候向公司註冊處處長呈交相關報表。本公司已根據香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部之規定，向公司註冊處處長遞交截至二零二四年十二月三十一日止年度之合併財務報表。

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。

應用上述經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團之財務報表並無重大影響。

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 ²
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 ²
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 ¹
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 ¹
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 ³
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 ²
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 ¹

¹ 二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 二零二七年一月一日或之後開始的年度／報告期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，惟可供應用

本集團已開始就上述香港財務報告準則會計準則修訂本的影響進行評估。至今，本集團評估認為，採納該等修訂本對本集團的財務報表不大可能會造成重大影響，惟本集團目前正就新規定進行分析，並評估香港財務報告準則第18號對綜合財務報表的呈列及披露所產生的影響。

3 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個別經營分部總計算而成。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，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。為更準確反映實物分派後持續經營業務的活動，不再對終止經營業務進行單獨評估或審查。相反，主要交易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在中國大陸經營主題公園、景區、景區內的索道系統、滑雪設施、其他度假村及演藝；
- (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、澳門和中國大陸提供租車、租船和包車服務。

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值之變動、收購及出售附屬公司、出售物業、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		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	1,879,613	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
	<u>1,879,996</u>	<u>279,580</u>	<u>887,998</u>	<u>1,006,799</u>	<u>4,054,373</u>	<u>23,910</u>	<u>4,078,283</u>	<u>332,876</u>	<u>4,411,159</u>
抵銷分部之間收入					(1,331)	(453)	(1,784)	-	(1,784)
收入					<u>4,053,042</u>	<u>23,457</u>	<u>4,076,499</u>	<u>332,876</u>	<u>4,409,375</u>
分部業績	<u>86,668</u>	<u>111,230</u>	<u>203,991</u>	<u>2,485</u>	<u>404,374</u>	<u>(140,504)</u>	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
投資物業公允值(虧損)/收益，扣除稅項							(173,614)	4,968	(168,646)
溢價收購兩間附屬公司收益 (附註 38)							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(附註 11)							-	(152,466)	(152,466)
年/期內溢利/(虧損)							<u>230,670</u>	<u>(502,892)</u>	<u>(272,222)</u>

	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
	<u>7,259,310</u>	<u>1,653,513</u>	<u>5,957,212</u>	<u>1,718,299</u>	<u>16,588,334</u>	<u>10,447,483</u>	<u>27,035,817</u>
抵銷分部之間應收款項							(8,710,418)
資產總值							<u>18,325,399</u>
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
	<u>3,741,842</u>	<u>321,863</u>	<u>4,213,036</u>	<u>1,526,239</u>	<u>9,802,980</u>	<u>3,965,314</u>	<u>13,768,294</u>
抵銷分部之間應付款項							(8,710,418)
負債總值							<u>5,057,876</u>
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

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	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	<u>167,687</u>	<u>176,028</u>	<u>226,660</u>	<u>(10,506)</u>	<u>559,869</u>	<u>(99,435)</u>	<u>460,434</u>	<u>(153,896)</u>	<u>306,538</u>
非控股權益							88,319	(2,905)	85,414
權益結算購股權開支，扣除稅項							548,753	(156,801)	391,952
投資物業公允值虧損，扣除稅項							(4,306)	-	(4,306)
衍生金融工具公允值虧損，扣除稅項							(214,660)	-	(214,660)
出售附屬公司之收益，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
年度溢利/(虧損)							<u>360,439</u>	<u>(156,801)</u>	<u>203,638</u>

	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
	<u>13,100,421</u>	<u>1,747,120</u>	<u>6,816,741</u>	<u>1,723,363</u>	<u>23,387,645</u>	<u>12,880,804</u>	<u>36,268,449</u>
抵銷分部之間應收款項							(11,736,515)
資產總值							<u>24,531,934</u>
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
	<u>8,077,671</u>	<u>178,703</u>	<u>4,516,578</u>	<u>1,514,163</u>	<u>14,287,115</u>	<u>3,849,441</u>	<u>18,136,556</u>
抵銷分部之間應付款項							(11,736,515)
負債總值							<u>6,400,041</u>
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。

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	1,944,120	2,014,515
中國大陸及澳門	2,132,379	2,154,323
	<u>4,076,499</u>	<u>4,168,838</u>

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	8,943,732	8,868,810
中國大陸及澳門	5,323,466	7,383,622
	<u>14,267,198</u>	<u>16,252,432</u>

本集團之非流動資產資料乃根據資產所在地點呈列，且不包括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)。

4 收入

收入指年內售出貨品之發票淨值、扣除退貨及貿易折扣及已提供服務之價值。

收入細分

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

5 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	26,364	48,032
利息開支：		
租賃負債	(12,010)	(10,409)
銀行及其他借貸	(42,148)	(43,740)
財務成本	<u>(54,158)</u>	<u>(54,149)</u>
財務淨成本	<u>(27,794)</u>	<u>(6,117)</u>

6 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	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
議價收購附屬公司之收益	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
	<u>205,738</u>	<u>98,944</u>
(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)
	<u>(540,713)</u>	<u>(401,608)</u>
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	(71,920)	(72,253)
	<u>(1,370,608)</u>	<u>(1,357,902)</u>
應收貿易款項及其他應收款項減值虧損撥備淨額	(10,939)	(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)

7 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。

	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	<u>(1,247)</u>	<u>(6,316)</u>
	<u>63,385</u>	<u>65,442</u>
當期稅款－中國大陸及澳門		
年度稅項	<u>54,107</u>	<u>84,327</u>
遞延稅項	<u>25,948</u>	<u>50,152</u>
持續經營業務年度稅項支出總額	143,440	199,921
終止經營業務期間／年度稅項支出總額	<u>15,286</u>	<u>14,911</u>
稅項支出總額	<u>158,726</u>	<u>214,832</u>

8 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)	55,366	–
以實物分派方式派付特別股息	(ii)	4,875,372	–

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，惟須於股東周年大會上獲批准，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。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集團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。

9 本公司權益擁有人應佔(虧損)/溢利之每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃按本公司權益擁有人應佔(虧損)/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。

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

10 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	270,765	224,109
減：虧損撥備	(39,743)	(30,646)
	<u>231,022</u>	<u>193,463</u>

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	139,352	120,803
超過三個月至六個月	43,237	40,183
超過六個月至十二個月	34,767	30,370
超過一年至兩年	13,359	1,283
兩年以上	307	824
	<u>231,022</u>	<u>193,463</u>

應收貿易款項自賬單日期起計30至90天到期。

11 應付貿易款項

應付貿易款項於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二五年 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
	<u>235,146</u>	<u>763,042</u>

應付貿易款項均為免息及通常於30至90天之期限內清償。

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價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%，扣除控股公司借款、一間同系附屬公司借款、銀行及其他借款24.02億港元後，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，遊客量大增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
港澳六間酒店及一家服務式公寓 (紅磡維景酒店及柏景軒服務式公寓於二零二四年五月投入運營)		
平均入住率 (%)	96	95
平均房價 (港元)	792	760
北京維景酒店		
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》整版報道德天跨國瀑布文旅合作故事，成功舉辦「中旅·中越德天(板約)跨國瀑布跨境跑暨2025年大新半程馬拉松」，提升合作區知名度與影響力。秀峰索道為進一步保障索道運營安全，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，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。

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貸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。

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。

安永會計師事務所工作範圍

本集團的核數師，執業會計師安永會計師事務所(「安永」)已就本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度業績初步公告中披露的合併財務狀況表、合併損益表、合併全面收益表以及相關附註中的財務數據與貴集團當期的合併財務報表初稿內的數據核對一致。安永在這方面進行的工作並不構成鑒證業務，因此安永不對初步業績公告發表意見或出具鑒證結論。

末期股息

董事局建議宣佈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普通股1港仙(二零二四年：無)。

如上述建議之末期股息於二零二六年五月二十八日(星期四)舉行之股東周年大會上獲股東批准，該等股息預期於二零二六年六月三十日(星期二)派發予股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零二六年五月二十二日(星期五)至二零二六年五月二十八日(星期四)止期間(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席股東周年大會之股東身份，為確保符合資格出席本公司即將舉行的股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二六年五月二十一日(星期四)下午四時三十分前送達本公司之股份過戶處卓佳證券登記有限公司(位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)辦理過戶登記手續。

為釐定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將由二零二六年六月四日(星期四)至二零二六年六月八日(星期一)止期間(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，股東如欲獲得建議派發之末期股息，須於二零二六年六月三日(星期三)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)辦理過戶登記手續。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於年內購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治

本集團致力維持高標準的企業管治水平以保障股東及其他利益相關人士權益及提升股東價值。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。

- 一 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。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已就董事證券交易採納操守守則，其條款不遜於上市規則附錄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。

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。

刊發二零二五年全年業績及年報

本業績公告載於披露易網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.irasia.com/listco/hk/ctii/。二零二五年年報將於稍後載於披露易及本公司網站，並適時寄發予本公司股東。

承董事局命
吳強
主席

香港，二零二六年三月三十一日

董事

於本公佈日之董事為：

執行董事：

吳強先生、馮剛先生及李鵬宇先生。

非執行董事：

曾偉雄先生、鄭江先生及范志識先生。

獨立非執行董事：

宋大偉先生、方璇女士及錢建農先生。