



香港 **中旅** 國際投資有限公司

CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED

(股份代號：308)



2026
中期報告

松花湖滑雪度假區夏景

目錄

	頁次
公司資料	2
財務日誌及股東資料	3
中期業績	
– 中期財務資料之審閱報告	4
– 簡明合併損益表	5
– 簡明合併全面收益表	6
– 簡明合併財務狀況表	7
– 簡明合併權益變動表	9
– 簡明合併現金流量表	11
– 簡明合併中期財務資料附註	12
管理層討論及分析	35
其他資料	45



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#
鄭江先生#(於二零二六年七月二十九日辭任)
范志識先生#
宋大偉先生*
方璇女士*
錢建農先生*

非執行董事
* 獨立非執行董事

審核委員會

方璇女士(主席)
宋大偉先生
錢建農先生

薪酬委員會

方璇女士(主席)
宋大偉先生
錢建農先生

提名委員會

吳強先生(主席)
宋大偉先生
方璇女士
錢建農先生

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

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
交通銀行股份有限公司香港分行
星展銀行(香港)有限公司



財務日誌及股東資料

財務日誌

公佈二零二六年中期業績
公佈二零二五年全年業績
公佈二零二五年中期業績
公佈二零二四年全年業績

二零二六年八月三十一日
二零二六年三月三十一日
二零二五年八月二十八日
二零二五年三月二十六日

股息

二零二六年中期
二零二五年末期
二零二五年特別

每股1.0港仙將於二零二六年十月二十日派發
每股1.0港仙已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

二零二五年中期
二零二四年末期

無
無

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

公司網址

www.irasia.com/listco/hk/ctii

股份代號

308

上市日期

一九九二年十一月十一日

發行股數

5,536,633,709股(於二零二六年六月三十日)



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

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道 979 號
太古坊一座 27 樓

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

致香港中旅國際投資有限公司董事局
(於香港註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第5至34頁的中期財務資料，當中包括香港中旅國際投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)於二零二六年六月三十日的簡明合併財務狀況表及截至該日止六個月期間的相關簡明合併損益表、簡明合併全面收益表、簡明合併權益變動表及簡明合併現金流量表，以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，上市公司必須遵照上市規則中的相關規定和香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港會計準則》第34號中期財務報告(「香港會計準則第34號」)的規定編製中期財務資料的報告。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報本中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對本中期財務資料作出結論。我們的報告僅向閣下(作為一個整體)作出，並按照我們雙方所協定的應聘條款，除此之外，不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

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

結論

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

安永會計師事務所

執業會計師
香港

二零二六年八月三十一日

簡明合併損益表

截至二零二六年六月三十日止六個月－未經審核（以港元列示）

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) (經重列) 千港元
持續經營業務			
收入	6	2,056,170	1,826,685
銷售成本		(1,467,943)	(1,257,548)
毛利		588,227	569,137
其他收入及收益淨額	7(a)	21,403	23,050
投資物業公允值之變動		(91,476)	(123,328)
銷售及分銷開支		(80,589)	(88,234)
行政開支		(295,248)	(291,764)
經營溢利	7	142,317	88,861
財務收入		14,308	12,701
財務成本		(34,212)	(17,200)
財務淨成本	8	(19,904)	(4,499)
分佔合營公司溢利及虧損		5,280	431
分佔聯營公司溢利及虧損		47,233	45,245
持續經營業務除稅前溢利		174,926	130,038
稅項支出	9	(72,567)	(67,405)
持續經營業務期間溢利		102,359	62,633
終止經營業務			
終止經營業務期間虧損		—	(137,393)
期間溢利／(虧損)		102,359	(74,760)
以下應佔：			
本公司權益擁有人		112,046	(86,853)
非控股權益		(9,687)	12,093
期間溢利／(虧損)		102,359	(74,760)
每股盈利／(虧損) (港仙)	12		
每股基本及攤薄盈利／(虧損)			
— 期間溢利／(虧損)		2.02	(1.57)
— 持續經營業務溢利		2.02	0.86

第12至34頁之附註屬本中期財務資料之組成部分。應付本公司權益股東股息之詳情載於附註11。

簡明合併全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月－未經審核（以港元列示）

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核) (經重列)
	千港元	千港元
期間溢利／(虧損)	102,359	(74,760)
期間其他全面收益		
日後不會重新分類為損益的項目：		
按公允值計入其他全面收益之股權投資		
— 公允值儲備的淨變動(不可撥回)，扣除稅項	5,301	(5,788)
非控股權益應佔換算海外企業時之匯兌差額淨額	49,077	16,774
日後可能重新分類為損益的項目：		
換算海外企業時之匯兌差額淨額	166,031	227,708
期間除稅後其他全面收益	220,409	238,694
期間全面收益總額	322,768	163,934
以下應佔：		
本公司權益擁有人	280,476	134,819
非控股權益	42,292	29,115
期間全面收益總額	322,768	163,934

第12至34頁之附註屬本中期財務資料之組成部分。

簡明合併財務狀況表

於二零二六年六月三十日－未經審核（以港元列示）

	附註	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	8,022,121	7,999,620
投資物業	14	3,246,758	3,120,124
土地租賃預付款		550,941	540,379
商譽		1,359,241	1,357,413
其他無形資產		121,301	121,301
於聯營公司之投資		929,078	913,625
於合營公司之投資		72,685	69,482
其他金融資產		58,809	52,602
預付款及其他應收款項		205,314	145,254
遞延稅項資產		241,510	252,256
非流動資產總值		14,807,758	14,572,056
流動資產			
存貨		138,138	136,875
應收貿易款項	15	202,754	231,022
按金、預付款及其他應收款項	16	262,040	228,514
應收控股公司款項		13,715	13,960
應收同系附屬公司款項		158,433	150,092
可退回稅項		36	27
已抵押及受限制存款	17	1,206	1,086
現金及銀行結餘	17	2,885,467	2,991,767
流動資產總值		3,661,789	3,753,343
資產總值		18,469,547	18,325,399
本公司權益擁有人應佔權益			
股本		722,295	722,295
儲備		10,761,905	10,547,726
		11,484,200	11,270,021
非控股權益		2,052,488	1,997,502
權益總額		13,536,688	13,267,523

簡明合併財務狀況表

於二零二六年六月三十日－未經審核（以港元列示）

	附註	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
負債			
非流動負債			
遞延收入		72,095	71,715
租賃負債		384,901	225,220
銀行及其他借貸	19	1,155,781	1,138,431
遞延稅項負債		427,217	448,618
非流動負債總值		2,039,994	1,883,984
流動負債			
應付貿易款項	18	214,638	235,146
其他應付款項及應計費用		1,295,422	1,410,708
控股公司借款		321,719	309,369
一間同系附屬公司借款		28,784	27,679
應付控股公司款項		23,013	2,789
應付同系附屬公司款項		46,666	48,635
租賃負債		116,973	105,503
應付稅項		138,070	107,414
銀行及其他借貸	19	707,580	926,649
流動負債總值		2,892,865	3,173,892
負債總值		4,932,859	5,057,876
權益及負債總值		18,469,547	18,325,399

第12至34頁之附註屬本中期財務資料之組成部分。

簡明合併權益變動表

截至二零二六年六月三十日止六個月－未經審核（以港元列示）

	本公司權益擁有人應佔				非控股權益	權益總值
	股本	其他儲備	保留溢利	總計		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二六年一月一日(經審核)	722,295	632,121*	9,915,605*	11,270,021	1,997,502	13,267,523
全面收益						
期間溢利／(虧損)	-	-	112,046	112,046	(9,687)	102,359
期間其他全面收益：						
按公允值計入其他全面收益之股權投資						
一公允值儲備的淨變動(不可撥回)，扣除稅項	-	2,399	-	2,399	2,902	5,301
換算海外企業時之匯兌差額淨額	-	166,031	-	166,031	49,077	215,108
期間除稅後其他全面收益總額	-	168,430	-	168,430	51,979	220,409
期間全面收益總額	-	168,430	112,046	280,476	42,292	322,768
與公司擁有人之交易						
轉自保留溢利	-	3,232	(3,232)	-	-	-
支付非控股股東股息	-	-	-	-	(38,618)	(38,618)
非控股股東出資	-	-	-	-	51,312	51,312
權益結算購股權安排	-	(10,931)	-	(10,931)	-	(10,931)
二零二五年末期股息	-	-	(55,366)	(55,366)	-	(55,366)
期間與公司擁有人交易總額	-	(7,699)	(58,598)	(66,297)	12,694	(53,603)
於二零二六年六月三十日(未經審核)	722,295	792,852*	9,969,053*	11,484,200	2,052,488	13,536,688

* 該等儲備賬目包括於二零二六年六月三十日簡明合併財務狀況表中的合併儲備10,761,905,000港元(二零二五年十二月三十一日：10,547,726,000港元)。

簡明合併權益變動表

截至二零二六年六月三十日止六個月－未經審核（以港元列示）

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

第12至34頁之附註屬本中期財務資料之組成部分。

簡明合併現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月－未經審核（以港元列示）

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
經營活動之現金流量		
經營業務所得現金流量	357,201	345,419
已繳所得稅	(42,663)	(25,680)
經營活動所得現金流量淨額	314,538	319,739
投資活動之現金流量		
出售物業、廠房及設備所得款項	7,749	72,023
已收聯營公司股息	63,237	15,200
已收財務收入	14,308	13,295
購入物業、廠房及設備及土地租賃預付款	(289,674)	(412,415)
存放已抵押及受限制定期存款	(120)	(397)
存放購入時原到期日超出三個月之定期存款	(468,300)	(175,686)
投資活動所用現金流量淨額	(672,800)	(487,980)
融資活動之現金流量		
已付財務成本	(25,564)	(27,087)
已付租金資本部份	(35,229)	(42,294)
已付租金利息部份	(8,648)	(6,088)
已付股息	(24,960)	—
已付非控股股東股息	(38,618)	(1,198)
新增銀行及其他借貸所得款項	5,678	460,833
償還銀行及其他借貸	(271,368)	(131,415)
償還一間同系附屬公司借款	—	(43,417)
非控股股東注資	51,312	127,647
融資活動(所用)／所得現金流量淨額	(347,397)	336,981
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(705,659)	168,740
於一月一日之現金及現金等價物	2,856,106	2,288,129
匯率變動影響淨額	131,059	64,964
於六月三十日之現金及現金等價物	2,281,506	2,521,833
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	2,885,467	2,853,580
到期日超出三個月之存款	(603,961)	(331,747)
現金及現金等價物	2,281,506	2,521,833

第12至34頁之附註屬本中期財務資料之組成部分。



簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

1 編製基準

截至二零二六年六月三十日止六個月的中期簡明合併財務資料乃根據香港會計準則第 34 號中期財務報告(「香港會計準則第 34 號」)而編製。中期簡明合併財務資料並不包括年度財務報表規定的所有資料及披露事項，並應與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度合併財務報表一併閱讀。

中期簡明合併財務狀況表所載截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務資料屬比較資料，並不構成本公司該年度之法定年度合併財務報表，惟該等財務資料均取自該等財務報表。有關須根據香港公司條例第 436 條予以披露之該等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已根據香港公司條例第 662(3) 條及其附表 6 第 3 部的規定，向公司註冊處處長提交截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見；其報告未有提述核數師在不就其報告作出保留意見的情況下以強調方式促請有關人士注意的任何事宜；及並無載有香港公司條例第 406(2)、407(2) 或 407(3) 條項下之聲明。

2 會計政策變動

編製中期簡明合併財務資料所採用之會計政策，與編製本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度合併財務報表所採用者貫徹一致，除下列於本期間之財務資料首次採納的經修訂香港財務報告準則會計準則外。

香港財務報告準則第 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
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
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 號及香港會計準則第 7 號之修訂本



簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

2 會計政策變動(續)

經修訂香港財務報告準則會計準則的性質及影響如下：

- (a) 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*澄清當實體對合約現金流量的權利屆滿或被轉讓時終止確認金融資產，而金融負債則於結算日期終止確認。該等修訂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鉤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。由於本集團於過往年度有關金融資產及負債終止確認的會計政策與該等修訂一致，且本集團並無該等修訂所涵蓋的金融資產，故該等修訂對中期簡明合併財務資料並無任何影響。本集團將於其截至二零二六年十二月三十一日止年度的合併財務報表中，就其指定按公允值計入其他全面收益的股權投資提供額外披露。
- (b) 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。由於本集團並無任何合約屬於該等修訂的範圍，因此該等修訂對中期簡明合併財務資料並無任何影響。
- (c) *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 號縮小範圍的修訂。該等修訂包括為提高相應香港財務報告準則會計準則的一致性而作出的澄清、簡化、更正或變更。該等修訂對中期簡明合併財務資料並無任何影響。



簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

3 會計估計及判斷

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

編製本中期財務資料時，管理層對本集團會計政策之應用及估計的不確定性之主要來源所作出的重要判斷，與編製截至二零二五年十二月三十一日止年度的合併財務報表所應用的相同，惟與旅遊地產業務相關的重要判斷除外，該業務於截至二零二五年十二月三十一日止年度已呈列為終止經營業務。

4 財務風險管理

4.1 財務風險因素

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

中期財務報告並不包括所有金融風險管理資料及年度財務報表所需的披露，且應與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自年末以來，風險管理或任何風險管理政策並沒有任何變化。

4.2 公允值估計

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

第一層： 從相同資產或負債於活躍市場中所報價格(未調整)得出

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

第三層： 基於對公允值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據之估值方法得出

簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

4 財務風險管理(續)

4.2 公允值估計(續)

本集團以公允值計量的金融資產在以下列表顯示：

資產

	於二零二六年六月三十日			
	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	—	—	58,809	58,809
	—	—	58,809	58,809

	於二零二五年十二月三十一日			
	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

期內，概無於第一層及第二層之間的轉移，亦無轉入或轉出第三層(二零二五年：無)。

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

未上市之股權證券

未上市之股權證券的公允值乃使用按照可比較之上市公司的市售率，調整缺乏市場流通性折價釐定。公允值計量與缺乏市場流通性折價是負相關。於二零二六年六月三十日，假設所有其他可變動因素保持不變，缺乏市場流通性折價減少／增加1%(二零二五年十二月三十一日：1%)可為本集團的其他全面收益帶來增加／減少749,000港元(二零二五年十二月三十一日：669,000港元)。

4 財務風險管理(續)

4.2 公允值估計(續)

未上市之股權證券(續)

第三層公允值計量結餘於期內的變動如下：

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
未上市之股權證券：		
於一月一日	52,602	54,101
期內於其他全面收益／(虧損)中確認的未變現收益／(虧損)淨額	6,207	(1,499)
於六月三十日／十二月三十一日	58,809	52,602

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

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

本集團指派一個團隊審閱由獨立估值師所作的估值以配合財務報告的要求。該團隊直接向高級管理層及審核委員會報告。管理層、審核委員會及估值師至少每六個月進行一次有關估值程序及結果的討論，與本集團中期及年度報告日期相符合。

於各財政期間／年度末，該團隊：

- 查證獨立估值報告內的所有重要輸入數據；
- 與獨立估值師進行討論。

於二零二六年六月三十日，本集團以成本或攤銷成本入賬之金融資產及負債之賬面值與公允值相若。

簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

5 經營分部資料

執行管理層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、提供之商品及服務性質而劃分架構及獨立管理。本集團轄下各經營分部代表一項策略性商業單元，各單元提供之商品及服務所承擔之風險及獲得之回報有別於其他經營分部。經營分部並非經由個別經營分部總計算而成。

於上一期間，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。於二零二五年下半年，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，私人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，實物分派已獲本公司股東於股東特別大會批准。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。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司建議以實物分派方式分拆本公司全資附屬公司中旅港澳文旅控股有限公司（「**港澳文旅**」）及以介紹方式將港澳文旅的普通股於香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）獨立上市（「**建議分拆**」）。於二零二六年五月二十日，港澳文旅向聯交所提交上市申請。港澳文旅及其附屬公司主要從事主要於香港及澳門進行的旅遊證件及相關業務、酒店業務及客運業務（「**相關業務**」）。

於二零二六年六月三十日，建議分拆仍須待（其中包括）監管批准及達成其他先決條件後，方可作實。經考慮上市申請的狀況及為完成建議分拆所需尚待滿足的條件後，本公司董事認為，於二零二六年六月三十日，建議分拆並未符合香港財務報告準則第 5 號持作銷售之非流動資產及終止經營業務項下的「極有可能」標準。因此，於二零二六年六月三十日，相關業務並未被分類為終止經營業務，而繼續作為本集團持續經營業務的一部分呈列。

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。因此，比較數字已重列，以便與本期間呈報方式相符。

於完成實物分派後，本集團擁有以下四個持續經營分部：

- (a) 旅遊景區及相關業務分部主要包括中國內地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主要在香港及中國內地提供旅遊證件及相關服務；

簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

5 經營分部資料(續)

- (c) 酒店業務分部在香港、澳門及中國內地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、澳門及中國內地之跨境個人客運服務及在香港、澳門和中國內地提供租車、租船和包車服務。

管理層已根據由主要營運決策者審閱之資料釐定經營分部，並獨立監察本集團之經營分部業績，以便就資源分配及表現評估作出決策。分部表現於評估時乃基於各可呈報經營分部之本公司權益擁有人應佔溢利／虧損扣除投資物業公允值之變動、處置物業、廠房及設備之業績及權益結算購股權開支。

截至二零二六年六月三十日止六個月(未經審核)

	持續經營業務						合計 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	
分部收入：							
銷售予對外客戶	988,518	127,701	426,022	501,159	2,043,400	12,770	2,056,170
分部之間收入	61	10	942	12	1,025	720	1,745
	988,579	127,711	426,964	501,171	2,044,425	13,490	2,057,915
抵銷分部之間收入					(1,025)	(720)	(1,745)
收入					2,043,400	12,770	2,056,170
分部業績	107,997	47,818	104,451	(8,725)	251,541	(75,462)	176,079
非控股權益							(6,870)
非控股權益前分部經營業績							169,209
撥回權益結算購股權開支， 扣除稅項							9,019
投資物業公允值之變動， 扣除稅項							(76,267)
處置物業、廠房及設備之 收益淨額，扣除稅項							398
期間溢利							102,359

簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

5 經營分部資料(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月(未經審核)

	持續經營業務					終止經營業務			
	旅遊景區 及相關業務	旅遊證件 及相關業務	酒店業務	客運業務	可呈報 分部合計	企業及其他	合計	旅遊景區及 相關業務	合併
	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
分部收入：									
銷售予對外客戶	723,785	147,168	429,179	513,397	1,813,529	13,156	1,826,685	146,968	1,973,653
分部之間收入	65	10	175	92	342	–	342	–	342
	<u>723,850</u>	<u>147,178</u>	<u>429,354</u>	<u>513,489</u>	<u>1,813,871</u>	<u>13,156</u>	<u>1,827,027</u>	<u>146,968</u>	<u>1,973,995</u>
抵銷分部之間收入					(342)	–	(342)	–	(342)
收入					<u>1,813,529</u>	<u>13,156</u>	<u>1,826,685</u>	<u>146,968</u>	<u>1,973,653</u>
分部業績	<u>22,402</u>	<u>67,175</u>	<u>101,533</u>	<u>7,800</u>	<u>198,910</u>	<u>(50,560)</u>	<u>148,350</u>	<u>(134,418)</u>	<u>13,932</u>
非控股權益							22,233	(2,975)	19,258
非控股權益前分部									
經營業績							170,583	(137,393)	33,190
權益結算購股權開支									
撥回，扣除稅項							8,860	–	8,860
投資物業公允值之變動，扣除稅項							(116,763)	–	(116,763)
處置物業、廠房及設備之虧損淨額，扣除稅項							(47)	–	(47)
期間溢利/(虧損)							<u>62,633</u>	<u>(137,393)</u>	<u>(74,760)</u>

簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

6 收入

收入指期內售出貨品之發票淨值，扣除退貨及貿易折扣及已提供服務之價值。

(a) 收入細分

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核) (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		
以主要服務細分		
— 旅遊景區及相關收入	911,492	683,181
— 旅遊證件及相關收入	127,701	147,168
— 酒店收入	384,550	381,300
— 客運收入	501,159	513,397
— 諮詢服務收入	16,140	11,745
	1,941,042	1,736,791
其他收入來源		
— 投資物業總租金收入		
— 租賃付款為固定或視乎指數或利率	115,128	89,894
總計	2,056,170	1,826,685

(b) 於報告日期預期日後確認現有客戶合約所產生的收入。

於二零二六年六月三十日，並無根據本集團現有合約分配至餘下履約義務的交易價格總額(二零二五年：無)。

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

簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

7 經營溢利

本集團之經營溢利已扣除：

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核) (經重列)
(a) 其他收入及收益淨額			
匯兌差額淨額		(22,533)	760
政府補助		10,895	427
處置物業、廠房及設備之收益／(虧損)淨額		398	(47)
其他租金之淨收入		8,324	8,105
其他		24,319	13,805
		21,403	23,050
		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核) (經重列)
(b) 其他項目			
人工成本		669,791	631,372
折舊			
—自有物業、廠房和設備		238,489	186,516
—使用權資產		48,656	38,485
		287,145	225,001
土地租賃預付款攤銷		6,689	5,429
投資物業直接經營開支		3,483	3,898
應收貿易款項及其他應收款項減值撥備淨額		426	197
投資物業公允值變動		91,476	123,328

簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

8 財務淨成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核) (經重列)
財務收入：		
銀行存款	14,308	12,701
財務成本：		
銀行及其他借貸利息	(30,216)	(11,159)
租賃負債利息	(8,648)	(6,041)
	(38,864)	(17,200)
減：物業、廠房及設備資本化的利息開支	4,652	—
	(34,212)	(17,200)
財務淨成本	(19,904)	(4,499)

9 稅項支出

中期期間所得稅按照預期全年盈利總額之適用稅率計提。香港利得稅乃按期內之估計應課稅溢利 16.5%(二零二五年：16.5%)之稅率計提撥備。

本集團在中國內地的業務按適用的稅率繳納中國企業所得稅。此外，對任何溢利產生的股息徵收預提所得稅。

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

簡明合併損益表已扣除／(計入)之稅項金額為：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核) (經重列)
當期稅項		
香港	35,845	36,054
中國內地及其他地區	37,465	17,261
	73,310	53,315
遞延稅項	(743)	14,090
	72,567	67,405

於簡明合併全面收益表內，作為其他全面收益的分佔股權投資之公允值變動包括相關稅項影響 906,000 港元(二零二五年：695,000 港元)。

簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

10 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簡明合併損益表及簡明合併全面收益表中單獨呈列，並重新呈列截至二零二五年六月三十日止六個月終止經營業務的相應比較資料。

(a) 截至二零二五年六月三十日止六個月的終止經營業務的業績載列如下：

	截至二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
收入	146,968
銷售成本	(182,777)
毛損	(35,809)
其他收入及淨收益	29,720
其他開支及虧損	(164,969)
財務收入	33,260
財務成本	(47)
終止經營業務除稅前虧損	(137,845)
稅項開支	452
終止經營業務期間虧損	(137,393)

(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 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
經營活動所用現金流量淨額	(89,803)
投資活動所用現金流量淨額	(18,986)
融資活動所得現金流量淨額	14,669
現金及現金等價物減少淨額	(94,120)

11 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
最終宣派及派付－每股普通股 1 港仙(二零二五年：無)	24,960	—

截至二零二六年六月三十日止六個月，董事局宣佈派發中期股息每股普通股 1 港仙(二零二五年：無)，合共約 55,366,000 港元(二零二五年：無)。

12 本公司權益擁有人應佔溢利／(虧損)之每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)金額乃按本公司權益擁有人應佔期內溢利／(虧損)及期內發行在外普通股加權平均數 5,536,633,709 股(二零二五年：5,536,633,709 股)計算。

於截至二零二六年六月三十日止期間，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六月三十日止期間的每股攤薄虧損並無假設行使本集團的購股權，因假設行使購股權將導致每股虧損減少，故並無就攤薄而對截至二零二五年六月三十日止期間呈列的每股基本虧損金額作出調整。

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下方式計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
每股盈利／(虧損)		
用於計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之本公司權益擁有人應佔溢利／(虧損)		
來自持續經營業務	112,046	47,565
來自終止經營業務	—	(134,418)
	112,046	(86,853)
股份數目		
股份		
用於計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之發行在外普通股加權平均數	5,536,633,709	5,536,633,709



簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

13 物業、廠房及設備

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團添置了總值**199,769,000港元**(二零二五年：**334,725,000港元**)之多項自有物業、廠房及設備，其中包括如下文所述的自鴨靈號有限公司(「**鴨靈號**」)收購的資產。期內，本集團亦出售了賬面淨值合計為**7,351,000港元**(二零二五年：**72,070,000港元**)之多項物業、廠房及設備。此外，賬面值總額為**183,329,000港元**(二零二五年：無)的物業由物業、廠房及設備轉撥至投資物業。

於二零二六年四月二十四日，本集團擁有**50%**股權之附屬公司信德中旅船務管理有限公司與鴨靈號訂立轉讓協議，以代價**1,000萬港元**，收購用於經營「**DUK LING**」海上文旅業務的資產。所收購的資產主要包括(i)名為「**DUK LING**」的船舶；及(ii)與業務相關的知識產權、數字賬目及記錄。收購事項已於二零二六年六月完成。該交易按資產收購入賬，而非業務合併。因此，所轉讓的代價已於收購日分配至所收購的可識別資產。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團訂立若干租賃協議以使用酒店物業，因此，確認添置使用權資產**197,416,000港元**(二零二五年：**18,802,000港元**)，且本集團已終止確認總賬面淨值為**6,184,000港元**(二零二五年：無)的使用權資產。

於二零二六年六月三十日，物業、廠房及設備的累計減值虧損為**296,964,000港元**(二零二五年十二月三十一日：**296,964,000港元**)。

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。於二零二六年六月三十日，該等物業賬面值為約**121百萬元**。

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

根據與當地政府的溝通，本公司董事認為土地續約程序將於二零二六年取得正面進展。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。

14 投資物業

截至二零二六年六月三十日止六個月內，賬面值總額為**183,329,000**港元(二零二五年：無)的物業由物業、廠房及設備轉撥至投資物業。此外，投資物業公允值之變動為**91,476,000**港元(二零二五年：123,328,000港元)。

估值

按公允值列賬的投資物業的估值於二零二六年六月三十日已獲本集團獨立估值師採用二零二五年十二月三十一日的估值中所採用的相同估值方法予以更新。

由於該更新，已就投資物業於期內損益內確認虧損淨額**91,476,000**港元(二零二五年：虧損淨額123,328,000港元)及其遞延稅項抵免**15,209,000**港元(二零二五年：遞延稅項6,565,000港元)。

15 應收貿易款項

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

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
三個月以內	112,685	139,352
超過三個月至六個月	46,951	43,237
超過六個月至十二個月	36,089	34,767
超過一年至兩年	6,787	13,359
超過兩年	242	307
	202,754	231,022

16 按金、預付款及其他應收款項

於二零二六年六月三十日，該餘額包括應收聯營公司款項**11,555,000**港元(二零二五年十二月三十一日：11,465,000港元)，該餘額為無抵押、不計息及須按要求償還。

簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

17 現金及銀行結餘

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
現金及銀行結餘	1,339,074	2,064,198
定期存款	1,547,599	928,655
	2,886,673	2,992,853
減：已抵押及受限制存款	(1,206)	(1,086)
簡明合併財務狀況表內之現金及銀行結餘	2,885,467	2,991,767
減：到期日超出三個月的存款	(603,961)	(135,661)
簡明合併現金流量表中的現金及現金等價物	2,281,506	2,856,106

18 應付貿易款項

截至報告期末，應付貿易款項按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
三個月以內	79,077	130,533
超過三個月至六個月	28,996	28,063
超過六個月至十二個月	28,989	9,225
超過一年至兩年	25,883	29,035
超過兩年	51,693	38,290
	214,638	235,146

簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

19 銀行及其他借貸

借貸的變動分析如下：

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於期初／年初	2,065,080	1,031,953
提取	5,678	1,236,101
償還	(271,368)	(530,307)
收購一間附屬公司	—	822,125
於完成實物分派後終止確認附屬公司	—	(529,752)
匯兌差額	63,971	34,960
於期末／年末	1,863,361	2,065,080
分類為非流動負債的部分	(1,155,781)	(1,138,431)
分類為流動負債的部分	707,580	926,649

於二零二六年六月三十日，銀行及其他借貸年利率為1.40%至4.30% (二零二五年十二月三十一日：1.40%至5.80%)。

本集團銀行融資須符合與金融機構的貸款安排常見的有關本集團及附屬公司若干資產負債表比率的契諾。倘本集團違反有關契諾，則已提取之融資將按要求償還。本集團定期監察其遵守有關契諾之情況。於二零二六年六月三十日，概無與已提取融資有關之契諾遭違反(二零二五年十二月三十一日：無)。

20 資產抵押

本集團抵押以下資產，作為本集團獲銀行融資之擔保：

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銀行存款	1,539	1,086
樓宇	902,148	885,495
	903,687	886,581

簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

21 或然負債

於報告期末，並未於中期財務資料中計提撥備之重大或然負債如下：

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
就銷售合約之妥善履行向客戶作出之履約保證金	300	300

22 承擔

本集團有以下重大合約承擔：

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
(a)		
房地產項目、土地及樓宇	139,421	20,520
廠房、設備及車輛	16,184	8,654
景點	33,578	14,176
附屬公司未付資金投入予第三方	339,970	340,937

(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。

於二零二六年六月三十日，轉讓經營權尚未完成。管理層認為，無需就代價計提撥備。

23 關聯人士交易

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

(a) 重大關聯人士交易

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核) (經重列)
旅遊相關收入來自	(a)		
— 直屬控股公司**		96,609	117,056
— 同系附屬公司*		1,744	2,315
酒店相關收入來自	(a)		
— 直屬控股公司		—	—
— 同系附屬公司		760	1,029
管理收入來自	(b)		
— 直屬控股公司*		—	—
— 同系附屬公司*		4,052	712
租賃收入來自	(c)		
— 直屬控股公司*		7	35
— 同系附屬公司*		1,870	2,880
— 一名非控股股東		990	1,188
— 一間聯營公司		24,045	27,047
利息收入來自存放存款至			
— 同系附屬公司		2,529	177
支付旅遊相關開支予	(a)		
— 同系附屬公司*		(1,409)	(1,402)
— 聯營公司		—	(10)
支付管理開支予	(b)		
— 同系附屬公司*		(1,164)	(859)
— 其他關聯人士		(103)	(59)

簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

23 關聯人士交易(續)

(a) 重大關聯人士交易(續)

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核) (經重列)
相關利息開支(租賃負債):	(d)		
— 直屬控股公司*		(114)	(113)
— 同系附屬公司*		(52)	(146)
— 其他關聯人士		(2,687)	(2,589)
每月應付租金金額:	(c)		
— 直屬控股公司*		(376)	(489)
— 同系附屬公司*		(216)	(1,089)
— 其他關聯人士		(2,047)	(1,967)
支付其他經營開支予			
— 直屬控股公司		—	(472)
— 同系附屬公司		(43)	(3,346)
— 一名關聯人士		(17,183)	(13,245)
	附註	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付租賃負債予:	(d)		
— 直屬控股公司*		(6,746)	(525)
— 同系附屬公司*		(3,253)	(1,564)
— 其他關聯人士		(141,913)	(126,851)

旅行許可證行政費收入是按照一項各訂約方訂立之代理人協議之條文所定，並按旅行許可證總收入之45%計算。

* 該等關聯人士交易包含上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易。上述披露金額包括豁免申報及公告規定的若干收入／開支，因為彼等乃低於上市規則第14A.76(1)條規定的最低限額。

23 關聯人士交易(續)

(a) 重大關聯人士交易(續)

附註：

- (a) 旅遊及酒店相關收入及開支乃根據各訂約方互相同意之條款於日常業務過程中產生。
- (b) 管理收入及開支根據相關合約按有關費率收取。
- (c) 租金根據各自的租賃協議收取。
- (d) 產生自與直屬控股公司、同系附屬公司及其他關聯人士之租賃協議的未償還結餘計入「租賃負債」內。

(b) 重要關聯人士結餘

- (i) 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。於二零二六年六月三十日，相關存款結餘人民幣563,894,000元(二零二五年：人民幣238,025,000元)。該等交易亦構成持續關連交易(定義見上市規則)。
- (ii) 於二零二二年十月二十六日，香港中旅(集團)有限公司(「中旅(集團)」)(作為貸方)與本公司(作為借方)訂立借款協議，由二零二二年十月二十六日起至二零二三年十月二十六日止為期一年，據此，本公司直屬控股公司中旅(集團)已同意向本公司提供人民幣230,000,000元借款。於二零二三年十月二十六日，中旅(集團)續新借款協議，期限自二零二三年十月二十六日至二零二四年十月二十六日止。根據借款協議作出借款的利率為固定年利率2.8%。於二零二四年十月二十六日，中旅(集團)進一步續新借款協議，期限自二零二四年十月二十六日至二零二五年十月二十六日止。借款協議的利率已降至固定年利率2.5%。於二零二五年十月二十六日，中旅(集團)重續借款協議，期限自二零二五年十月二十六日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%。於二零二六年六月三十日，是項安排仍然生效，並已提取人民幣249,000,000元(二零二五年：人民幣249,000,000元)。
- (iii) 於二零二三年八月十五日，中旅財務與本公司附屬公司中旅(寧夏)沙坡頭旅遊景區有限公司訂立借款協議。該借款協議涉及金額為人民幣25,000,000元。借款期限於二零二三年八月十五日開始及須於二零二六年八月償還，按固定年利率2.8%計息。於二零二六年六月三十日，是項安排仍然生效，且已提取人民幣25,000,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣25,000,000元)。

簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

24 以股份為基礎付款

於二零二三年一月二十日，本公司於股東大會通過決議採納購股權計劃（「二零二三年購股權計劃」），旨在令本公司在向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集團董事及僱員。

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

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

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：

	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。

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：

	二零二六年六月三十日		二零二五年十二月三十一日	
	每股加權 平均行使價 港元	購股權數目	每股加權 平均行使價 港元	購股權數目
於期初／年初	1.72	15,187,120	1.72	39,421,460
期內／年內授出	1.72	—	1.72	—
期內／年內失效／沒收	1.72	(15,187,120)	1.72	(24,234,340)
於期末／年末	1.72	—	1.72	15,187,120



簡明合併中期財務資料附註

(除特別註明外，以港元列示)

24 以股份為基礎付款(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度根據二零二三年購股權計劃授出的購股權的公允值為1,341,000港元。本集團於截至二零二六年六月三十日止期間根據二零二三年購股權計劃已撥回10,931,000港元的以權益結算之購股權開支(二零二五年：10,611,000港元)。

截至報告期末，根據二零二三年購股權計劃，本公司並無購股權尚未行使。

25 比較金額

若干比較金額已進行重列以符合本期間的呈列及披露，包括比較簡明合併損益表及簡明合併全面收益表，該表已進行重列，猶如終止經營業務於比較期間初已終止經營。進一步詳情載於上文附註5及10。

管理層討論及分析

業績概述

2026 年上半年，全球經濟繼續在複雜多變的環境中前行。儘管主要經濟體在結構調整中逐步復甦，但地緣政治不確定性與外部貿易環境的變化，仍為全球經濟的均衡復甦帶來一定考驗。2026 年上半年，中華人民共和國（「中國」）國內生產總值（GDP）同比增長 4.7%，整體運行保持在合理區間，新質生產力培育壯大，高質量發展向新向優；但外部不穩定不確定因素較多，強供給與弱需求之間的結構性失衡依然顯著，經濟持續復甦的基礎仍有待進一步鞏固。

2026 年是本公司完成業務重塑、全面聚焦景區目的地主賽道後的新五年戰略開局之年，也是兌現價值、開啟估值重構的關鍵一年。2026 年上半年，本集團持續經營業務綜合收入為 20.56 億港元，較上年同期增長 13%，持續經營業務稅前利潤為 1.75 億港元，上年同期持續經營業務稅前利潤為 1.30 億港元。股東應佔利潤為 1.12 億港元，去年同期股東應佔虧損為 0.87 億港元。持續經營業務經營業務應佔利潤為 1.76 億港元。截至二零二六年六月三十日止六個月扭虧為盈主要由於 (i) 本集團於二零二五年十二月二十二日透過完成實物分派將旅遊地產業務從本集團分拆，實現剝離持續虧損企業；(ii) 本集團於二零二五年十月二十七日完成收購的吉林省松花湖國際度假區開發有限公司（「松花湖公司」）

及中旅（北京）冰雪體育發展有限公司（「中旅冰雪公司」），為本集團帶來新的收入增長點；及 (iii) 本公司有效實施戰略有助本集團的經營業績顯著改善。

本集團財務狀況仍然穩健良好。截至二零二六年六月三十日，總資產為 184.70 億港元，較去年底增長 1%；股東應佔權益為 114.84 億港元，較去年底增長 2%；現金及銀行結餘、已抵押及受限制存款的總額為 28.87 億港元，較去年底減少 4%，扣除借款總額 22.14 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 6.73 億港元，較去年底增長 14%。

股息

董事局宣佈派發截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息每股 1 港仙（二零二五年：無），中期股息將於二零二六年十月二十日派發予股東。股息分派率為 49%。

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」）、中旅廣西德天瀑布旅遊開發有限公司（「德天景區」）、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（雲南）旅遊發

展有限公司(「雲南公司」)、中旅(茫崖)旅遊開發有限公司(「中旅茫崖」)、中旅瀘沽湖(麗江)旅遊發展有限公司(「中旅瀘沽湖」)、江西星子廬山秀峰客運索道有限公司(「秀峰索道」)、中旅(浙江)千島湖旅遊發展有限公司(「千島湖公司」)、天創國際演藝製作交流有限公司(「天創公司」)、中旅風景(北京)旅遊管理有限公司(「中旅風景」)、中旅智業文化發展(深圳)有限公司(「中旅智業」)；

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」)、Handhuvaru Ocean Holidays Private Limited (「HOH 公司」)。

3. 休閒度假景區目的地：松花湖公司、中旅冰雪公司、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」)。

二零二六年上半年，隨著二零二五年下半年透過完成實物分派將持續虧損的旅遊地產業務從本集團分拆，以及完成收購的松花湖公司及中旅冰雪公司為本集團帶來新的收入增長點；整體收入較去年同期上升。二零二六年上半年，本集團旅遊景區及相關業務持續經營業務總體收入為 9.89 億港元，較上年同期增長

37%；應佔利潤為 1.08 億港元，上年同期應佔利潤為 0.22 億港元。

主題公園

受到市場競爭加劇及陰雨天氣等因素影響，二零二六年上半年，主題公園收入為 2.53 億港元，較上年同期減少 7%；應佔利潤為 0.18 億港元，較上年同期減少 20%。

二零二六年上半年，世界之窗打造「洛天依春日銀河音樂派對」，精準觸達二次元圈層，集聚萬名二次元樂迷；元旦、春節分別推出全新史詩演藝《拿破侖傳奇》、《埃及艷后》，增設多維互動觀演模式，創新演藝體驗。錦繡中華全新落地京劇四合院與大型水上實景非遺秀《翠湖幻境》兩大項目，豐富夜間文旅供給，打造差異化夜經濟。重慶遊樂園持續推進遊樂園項目工程建設、產品和招商工作。



管理層討論及分析

自然人文景區目的地

自然人文景區目的地收入為 5.17 億港元，較上年同期增長 14%；應佔利潤為 0.46 億港元，較上年同期增加 2,472%。多個景區經營業績創新高，新投資景區項目貢獻收入和利潤。

沙坡頭景區、雲南公司及德天景區，客流及營收均實現雙位數增長。沙坡頭景區收入為 1.64 億港元，較上年同期增長 18%，應佔利潤為 700 萬港元，其中：景區大地藝術園三季度對外開放；面對市場競爭，打造多層級酒店群，豐富主題活動，全力建設一流沙漠旅遊度假區。雲南公司開展大理洱海生態廊道運營維護，積極參與當地旅遊資源投資運營，提高公司在西南區域的品牌影響力；作為大理州傾力打造的旅遊新名片，新興場景不斷湧現，市場熱度穩步攀升，鞏固了滇西夏季文旅核心目的地的地位，雲南公司收入為 0.87 億港元，較上年同期增長 22%。德天景區堅持產品創新、場景煥新、美陳升級協同並進，為遊客提供優質服務，德天景區接待遊客 150 萬人次，同比增長 41%，創歷史新高，收入為 1.71 億港元，較上年同期增長 47%。中旅柏睿佈局依托新疆 5A、4A 級景區及

核心旅遊目的地稀缺資源，打造「一站式度假」活動項目，開發定制徒步路線，深度植入地域特色文化，聚焦戶外愛好者群體，延長遊客停留週期，撬動文旅二次消費增長，中旅柏睿收入為 0.30 億港元，較上年同期增長 29%。

於 2026 年 3 月 26 日，本公司之附屬公司中旅景區投資有限公司及中旅（寧夏）沙坡頭旅遊景區有限公司，與茫崖旅投旅遊開發有限責任公司、茫崖國青旅遊文化開發有限公司訂立投資協議及股東協議，共同設立中旅茫崖，以打造位於青海省的黑獨山景區，投資建設更多旅遊體驗項目。中旅茫崖註冊資本人民幣 2 億元，中旅景區投資有限公司認繳出資人民幣 8,400 萬元，持股佔比 42%；中旅（寧夏）沙坡頭旅遊景區有限公司認繳出資人民幣 1,800 萬元，持股佔比 9%。該項目擬以獨特的「地質奇觀 + 深空探索」體驗為核心產品體系，地處青甘大環線的關鍵節點，是本集團繼寧夏沙坡頭景區項目後在西北地區的重要佈局，有助於本集團完善西北旅遊環線的站點，加強西北地區市場份額及影響力。目前黑獨山景區已開業，二零二六年上半年營業 3 個月期間實現收入約 0.21 億港元，並實現盈利。

休閒度假景區目的地

休閒度假景區目的地收入為 2.19 億港元。應佔利潤為 0.44 億港元。其中松花湖公司和中旅冰雪公司收入分別為 1.63 億港元及 0.45 億港元。休閒度假景區目的地業務將落實冰雪旅遊提升計劃，加快新建雪具大廳的建設，做好新雪季準備。

(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，旅遊證件業務需求於二零二三年實現大幅增長。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回歸正常水平。中國國家移民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。二零二六年上半年，本集團旅遊證件及相關業務實現收入為 1.28 億港元，較上年同期減少 13%；應佔利潤為 0.48 億港元，較上年同期減少 29%。香港中旅科技電腦有限公司為本集團旅遊證件業務提供系統維護和數據安全服務，持續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。

2026 年上半年，香港酒店業務在呈現穩健增長趨勢，主要受到國際旅客持續回流、奢華旅遊需求強韌，以及香港政府大型盛事活動的有力推動。本集團旗下香港酒店的收入有所增長。北京維景酒店收入同比下降。二零二六年上半年，本集團酒店業務收入為 4.27 億港元，較上年同期減少 1%；應佔利潤為 1.04 億港元，較上年同期增長 3%。

主要經營數據

	二零二六年 上半年	二零二五年 上半年
港澳六間酒店及 一家服務式公寓		
平均入住率 (%)	95.21	95.15
平均房價(港元)	762.82	768.48
北京維景酒店		
平均入住率 (%)	76.30	77.22
平均房價(人民幣)	660.82	703.87

管理層討論及分析

(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。

二零二六年上半年，客運業務收入為 5.01 億港元，較上年同期減少 2%；應佔虧損為 900 萬港元，上年同期應佔利潤為 800 萬港元。其中客車業務收入較上年同期增長 11%，應佔利潤較上年同期增長 18%。

客車業務得益於 2026 年新年假期，及港人北上出行熱度持續高企，總體接待量、經營收入同比實現增長；燃油費及對外租車成本上升，導致整體營運成本增加。客車業務將結合市場走勢與旅客反饋動態優化產品線路佈局，靈活調整行車走向、增減停靠站點，穩固客源，降低客戶流失風險。

客船業務受港人北上消費熱潮、跨境陸路交通分流及全球油價急劇上升等不明朗經濟前景影響，整體收入下降。客船業務持續投進拓展更廣闊的大灣區立體交通網絡包括於期內開通澳門氹仔客運碼頭往返深圳機場航線服務，促進灣區與世界互聯互通，強化信德中旅在區內多式交通聯運地位。此外，客船公司繼續推進龍頭線上平台的代理、市場夥伴單位，以及澳門不

同綜合旅遊休閒度假酒店銷售合作，增加旅遊產品多樣性，以及推廣銷售渠道；亦已落實優化銷售系統，提供一站式旅遊產品，提升顧客體驗，並制定多樣化的營銷策略及促銷活動，豐富「車 + 船」多元一體化產品。

業務發展

旅遊景區及相關業務

本集團將深化戰略落地，夯實增長確定性，繼續圍繞打造「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 運營和產品創新為驅動，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；推進深圳核心樂園改造破局，佈局一線城市航空航天主題樂園增量賽道；推動冰雪業務向四季運營延伸，提升度假產品國際化、品質化水平。

主題公園業務將進一步明晰發展目標和行業定位，集中資源打造旗艦項目，沉澱品牌口碑與產品能力。錦繡中華錨定「中華文化 IP 體驗地」，推進品牌年輕化轉型，構建沉浸式文化體驗目的地；世界之窗以「國際文化 + 世界級頭部 IP 沉浸體驗」定位，持續豐富產品供給，提升吸引力與競爭力。本公司將依托錦繡中華、世界之窗存量景區升級改造契機，結合

自建項目、國際合作、收購兼併等方式，培育壯大第二增長曲線，鞏固主題公園板塊長期競爭力；同時加快推進重慶遊樂園工程建設，爭取 2026 年底開工、2027 年底一期開業。

自然人文目的地業務將聚焦青甘寧、新疆天山走廊、雲南大滇西、廣西中越邊境四大環線深耕佈局，同時深耕寧夏沙坡頭、雲南大理洱海、廣西德天跨國瀑布、青海黑獨山等標桿項目打造多樣化精品樣本；系統梳理成熟景區已驗證的體驗產品及消費業態，搭建可複製、可輸出的產品模塊與運營模型。

本公司開展景區、非標住宿管理業務，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，旗下中旅智業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 30 家，其中 5A 級 6 家，4A 級 6 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。

休閒度假景區目的地業務將建立穩固的品牌忠誠與競爭壁壘，通過精準洞察不同家庭生命階段的深層需求，在持續滿足中挖掘長期價值。大鵬森泊將打造大灣區一站式親子度假標桿，加快推進大鵬新區龍岐灣度假區項目建設，爭取 2026 年沙灘營地運營，2028 年項目整體投入運營，項目將以「高頻運營 + 輕內容 + 社交場景」為核心定位，設計具有競爭力的打包套餐、權益產品，推出精細化的分齡和特色產品，實現錯位競爭。松花湖公司和中旅冰雪公司將緊抓冰雪經濟發展機遇，在重資產松花湖項目及輕資產平台中旅冰雪的基礎上，通過輕重並舉的方式，持續擴大冰雪業務版圖，爭當冰雪產業國家隊、行業排頭兵。休閒度假景區目的地業務力爭在「十五五」期間樹立灣區度假新標桿，打造可複製的高頻度假產品體系。

數字化轉型

本公司持續深化人工智能與文旅場景融合，加速推進數字化平台賦能升級，科技創新成果加快向實效轉化。二零二六年上半年，數字化平台集約賦能成效顯著。旅遊目的地數字化平台為松花湖度假區、瑞金項目、黑獨山景區、舟曲縣等新開業景區／項目提供一體化數字化底座支撐，助力其快速實現業務線上化與數字化轉型。平台上半年 GMV 累計人民幣 3.61 億元，同比增長 61%，新增會員 194 萬人，同比增長 288%。人工智能應用縱深推進。自主研發的「星河 Agent



管理層討論及分析

Space企業級智能體平台上線，在經營分析、財務統計、人力資源等業務場景實現 **AI** 能力快速接入與深度賦能，大幅提升管理效率。通過 **AI** 輔助開發自主構建了中旅景區大屏、任務督辦管理系統、工程建設項目進度管理系統、**AI** 數字員工等一批系統和應用，在縮短開發週期的同時，精準解決業務痛點。由本公司申報的「面向文旅行業的旅遊服務多場景應用」成功入選國務院國資委「百業智景」中央企業人工智能戰略性高價值場景，**AI** 應用能力獲得國家級認可，對未來發展具有深遠意義。系統推進「十五五」數智化與科技創新專項規劃部署。圍繞「打造行業領先的智慧旅遊沉浸式體驗生態」願景，確立「**3+2+N+X**」總體框架（三大平台築基、兩大轉化路徑、**N** 個應用場景、**X** 個智慧景區集成），紮實推進科技成果出實效。開發智慧導覽並落地推廣。聚焦景區核心場景，解決遊客在景區內信息獲取分散、服務觸達不及時的痛點，智慧導覽整合語音講解、演出時間查詢、車輛實時位置等功能，已在深圳世界之窗、大理洱海廊道等景區

上線推廣，實現 **LBS** 觸發式語音互動講解，為構建全旅程智慧一站式服務體系奠定基礎。沉浸式數字體驗持續拓展。

Space S 數字沉浸館簽約《仙劍奇俠傳》**MR** 項目並於大理洱海落地運營，持續豐富沉浸式內容生態。

下半年，本公司將持續深化人工智能與經營管理、業務運營及遊客服務場景融合，進一步完善企業智能體平台能力，推動數字員工及成熟 **AI** 應用在所屬企業複製推廣；持續推進數字化平台功能升級和數據能力建設，探索平台商業化運營路徑；加快 **GEO**、旅拍平台等創新項目建設及 **Space S** 數字沉浸體驗項目拓展，持續豐富數字技術在文旅新場景、新業態中的應用，以科技創新賦能運營提效和業務發展。

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；並持續推進 **AI** 智能技術深度滲透全流程對客服務，迭代客戶諮詢、業務查詢、售後保障等服務場景，全面優化旅客服務體驗、提高客戶滿意度；與此同時，加速搭建 **AI** 自動化訂單處理體系，有效降低人工操作成本，提升訂單處理

效率與數據準確性，為旅客提供高效、便捷、穩定的跨境出行服務。客船業務將繼續實施有效成本管控，清理閒置資產，策略性調整航班服務，提高跨境海上客運的市場份額。

信德中旅計劃探索香港、澳門、深圳、珠海、廣州與大灣區其他城市之間的低空跨境客運航線佈局與高增值出行產品開發，預期擬推出的高端出行產品，可能會結合直升機營運與載客式電動垂直起降飛行器營運；近期亦已與文旅、民航以及運輸及物流當局進行磋商，探討於知名公園及旅遊景區進行飛行測試的可行地點。推進完善一體化客運版圖，並選擇性地開發新的流動服務，打造可持續增長的新動力，力爭打造成「粵港澳大灣區最大的跨境客運平台」。

香港及海外業務

本集團堅持「立足香港、深耕海南、拓展內地、做精海外」的戰略，積極探索海外市場佈局。2026年上半年，本集團持續深化與香港「馬灣 1868」海島藝術社區的運營顧問工作，陸續完成了市場調研及報告、品牌宣傳視頻剪輯發佈、海島度假屋的宣傳推廣、旅遊團的導入、Rob Pepper 藝術沙龍、馬灣 1868 聯名文創研發等工作，同時持續協同香港中旅社等單位，進一步擴大在線上線下的宣傳推廣，致力於在大灣區增加宣傳和遊客觸達。展望未來，本集團將依托旅遊全產

業鏈優勢，持續助力項目宣傳推廣及內容活動落地，致力將「馬灣 1868」海島藝術社區打造為香港海濱海島旅遊的新地標。

為使本集團開發香港當地文化遺產資源、豐富本集團的海上觀光及文旅產品，並提升與現有交通、酒店及旅遊服務業務之間的交叉銷售機會，二零二六年四月二十四日，本公司非全資附屬公司信德中旅船務管理有限公司與鴨靈號有限公司（「鴨靈號」，一間於香港註冊成立的有限公司）訂立轉讓協議，以代價 1,000 萬港元，收購鴨靈號所經營的目標業務（「收購事項」），拓展海上文旅業務，傳承香港海事文化及發展史。鴨靈號主要於香港提供遊船服務（包括覆蓋尖沙咀、中環及銅鑼灣的定期維多利亞港觀光遊船服務，以及客製化遊覽船包船服務）、廣告航行、休閒及商業用途的包船服務、觀光及附屬業務（包括銷售紀念品）（統稱「目標業務」）。目標業務的主要資產包括：(i) 用於經營目標業務、名為「DUK LING」的船舶；及 (ii) 與業務相關的知識產權、數字賬目及記錄。收購事項已於二零二六年六月完成。

本公司資本運作取得實質性突破，打通價值釋放路徑。本公司計劃以實物分派方式分拆本公司之全資附屬公司中旅港澳文旅控股有限公司（「港澳文旅」）及以介紹方式將港澳文旅股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板獨立上市（「建議分拆」）。本公司已根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）應用指引第 15 項就建議分拆向聯交所提交分拆建議，



管理層討論及分析

而聯交所已確認本公司可進行建議分拆。於二零二六年五月二十日，港澳文旅向聯交所提交上市申請。港澳文旅及其附屬公司主要業務包括客運業務、酒店業務及旅遊證件及相關服務。於建議分拆完成後，本集團將保留其旅遊景區及相關業務以及旅遊景區配套服務。建議分拆將使投資者能更清晰評估本公司專注於主要位於中國內地的自然人文景區及主題公園目的地業務的價值。於建議分拆後，本集團與港澳文旅經營的業務將劃分清晰，此區分將使各實體能專注於核心競爭力，從而提升策略清晰度並增強管理層對業務之專注，改善決策過程，對市場轉變更快作出回應及提高營運效率。詳情請參看本公司日期為二零二六年五月二十日的公告。於本報告日期，建議分拆仍須待(其中包括)監管批准及達成其他先決條件後，方可作實。

內部管理

本公司深化運營管控，提升價值創造水平，持續優化完善企業業績考核機制，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，助推本公司整體戰略穩步落地。本公司加強品牌營銷，加大品牌推廣力度，有效提升營銷轉化率，實現品牌價值與業務發展相互賦能、協同提升。

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，全面夯實安全運營根基。

本公司全面重塑組織架構，專業化運營體系就位，科學謀劃「十五五」發展藍圖，圍繞業務佈局，設立主題公園、休閒度假／冰雪業務、自然人文景區 3 大 BU，承擔經營主體責任；調整總部定位為「戰略管控、推動運營」，並精簡總部機構及人員編制；推動 IP 公司發展，提升專業化賦能能力。同步按照權責利對等原則，完善職能支撐體系，釐清權責界面，持續優化管理機制，逐步建立分工明確、協同有序的管理體系，為戰略任務落地提供組織保障。

本公司嚴格遵守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。



管理層討論及分析

展望

2026 年上半年，中東地緣衝突反覆，美聯儲降息步伐放緩，均為環球經濟復甦增添不確定性。在中國「十五五」規劃開局之年，國內財政、貨幣、產業、消費政策持續協同發力，統籌深化供給改革與擴大內需，穩步推動經濟高質量發展。中國旅遊市場展現強勁活力與復甦韌性。根據中國國家移民管理局數據，全國出入境人員達 3.69 億人次創歷史新高。其中，免簽政策與支付、通關便利化大幅推動入境遊爆發，免簽入境外籍旅客達 1,781.5 萬人次，國內休閒旅遊需求亦顯著增長。2026 年 6 月，世界旅遊及旅行業理事會總裁兼首席執行官在北京發佈最新「經濟影響力研究中國報告」，揭示了中國旅遊業正以遠超全球平均水平的增速強勢擴張，並有望成為世界第一大旅遊經濟體。

香港旅遊發展局公佈，2026 年上半年共錄得約 2,671 萬訪港旅客人次，按年增加 13%，其中中國內地及非中國內地旅客分別按年增長 16% 及 5%，各錄得 2,056 萬及 616 萬人次。香港積極打造為亞洲盛事之都吸引旅客，人民幣升值更利好中國內地旅客來港旅遊，2026 年上半年，共有超過

100 個大型會展活動在港舉行；預期下半年本港將有更多國際會議及展覽登場，涵蓋醫療、創新科技、金融保險、體育等多元領域，希望能吸納更多高增值過夜旅客及其親屬訪港，提升旅遊消費。

展望 2026 年下半年，中國經濟仍面臨內外部不確定性，挑戰與機遇並存；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。隨著金融市場回暖、氣氛好轉，將會迎來更為有利的營商環境。中國文旅消費升級的長期趨勢不變，優質度假目的地的稀缺價值持續凸顯。本公司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。將堅定推進戰略落地，以紮實業績和清晰的價值兌現，為全體股東創造更大長期回報。



其他資料

僱員及薪酬

於二零二六年六月三十日，本集團聘用 5,574 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。截至二零二六年六月三十日，本集團擁有現金及銀行結餘、已抵押及受限制存款 28.87 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 22.14 億港元，負債與資本比率為 32%，負債包括銀行及其他借貸、租賃負債、應付貿易款項、其他應付款項及應計費用、控股公司借款、一間同系附屬公司借款以及應付控股公司及同系附屬公司款項。

外匯風險

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

資產抵押

截至二零二六年六月三十日，本集團若干銀行存款以及土地及樓宇抵押予銀行，以作為取得供應商授予信貸額之銀行擔保。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司以及重要投資

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

未來重大投資或資本資產的計劃

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

或然負債

截至二零二六年六月三十日，本集團就妥善履行銷售合約向一名客戶提供 30 萬港元的履約保證（二零二五年十二月三十一日：30 萬港元）。

董事及最高行政人員之權益

於二零二六年六月三十日，根據本公司按照證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條而置存之登記冊所載，或根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)而知會本公司及聯交所，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份及相關股份之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	於股份之權益			根據購股權於 相關股份之權益	總權益	於二零二六年 六月三十日 佔已發行 股本百分比
	公司權益	個人權益	家族權益			
馮剛先生	—	250,000	—	—	250,000	0.005%
李鵬宇先生	—	250,000	—	—	250,000	0.005%

除上述披露者外，於二零二六年六月三十日，各董事或本公司主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有證券及期貨條例第XV部第7及8分部所述之任何權益或淡倉或彼等根據該等證券及期貨條例條文被視作或當作擁有之任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司存置之登記冊之任何權益，或根據標準守則之規定須知會本公司及聯交所之任何權益。

購買股份或債券的安排

除下文「購股權計劃」一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零二六年六月三十日止六個月並無訂立任何安排，致使董事可藉購買本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益，而董事或彼等之配偶或未滿十八歲子女並無擁有認購本公司證券之任何權利或行使任何該等權利。

購股權計劃

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

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



其他資料

根據本公司二零二三年購股權計劃將予授出之所有購股權可予發行之本公司股份總數合共不得超過本公司於採納日期之已發行股份之**10%**(「計劃授權」)。於二零二六年一月一日及二零二六年六月三十日，根據計劃授權可供授出的購股權數目分別為**538,476,250**股及**553,663,370**股。於本報告日期，根據二零二三年購股權計劃可予發行之本公司股份總數為**553,663,370**股股份，佔本公司股份總數之**10%**。

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

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

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

承授人須就每次接納授出購股權之要約於接納該要約時支付**1.00**港元之款項。

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

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

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

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

於截至二零二六年六月三十日止六個月，根據二零二三年購股權計劃授出的購股權變動詳情如下。

參與者姓名或類別	購股權數目					授出日期	行使期 (附註1)	行使價 (港元)
	於二零二六年 一月一日之 結餘	於期內授出	於期內行使	於期內註銷	於期內失效 之結餘			
董事								
馮剛	557,600	-	-	-	(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 二零三二年一月二十六日	1.72
李鵬宇	431,120	-	-	-	(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 二零三二年一月二十六日	1.72
小計	988,720	-	-	-	(988,720)			
其他僱員合計								
	13,205,600	-	-	-	(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 二零三二年一月二十六日	1.72
	992,800	-	-	-	(992,800)	二零二四年 一月十九日	二零二六年一月十九日至 二零三三年一月十八日	1.72
小計	14,198,400	-	-	-	(14,198,400)			
總計	15,187,120	-	-	-	(15,187,120)			

附註：

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

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

其他資料

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

歸屬期	績效目標
歸屬期(a)	- 二零二三年投入資本回報率不低於1.0%，且不低於對標企業75分位值； - 以二零二一年淨利潤*為基數，二零二三年淨利潤複合增長率不低於5.0%，且不低於對標企業75分位值；及 - 二零二三年，完成本集團對於經濟增加值(「EVA」)考核目標，且經濟增加值的增長值(「ΔEVA」)大於0。
歸屬期(b)	- 二零二四年投入資本回報率不低於1.5%，且不低於對標企業75分位值； - 以二零二一年淨利潤為基數，二零二四年淨利潤複合增長率不低於5.0%，且不低於對標企業75分位值；及 - 二零二四年，完成本集團對於EVA考核目標，且ΔEVA大於0。
歸屬期(c)	- 二零二五年投入資本回報率不低於2.0%，且不低於對標企業75分位值； - 以二零二一年淨利潤為基數，二零二五年淨利潤複合增長率不低於5.0%，且不低於對標企業75分位值；及 - 二零二五年，完成本集團對於EVA考核目標，且ΔEVA大於0。

* 上述淨利潤乃指本公司股東應佔利潤。

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

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

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

除二零二三年購股權計劃外，截至二零二六年六月三十日，本公司並無其他股份計劃(定義見上市規則第17章)或其他未行使購股權／獎勵。

主要股東之權益

於二零二六年六月三十日，下列股東(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份直接或間接擁有須根據證券及期貨條例第336條登記於本公司置存之權益登記冊之權益及淡倉：

本公司普通股之好倉

於二零二六年
六月三十日

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

附註1：中旅(集團)之全部已發行股本均由中國旅遊集團實益擁有。中旅(集團)為本公司之直屬控股公司。因此，根據證券及期貨條例第XV部，中國旅遊集團被視作於中旅(集團)擁有權益之股份中擁有權益。

附註2：該等3,385,492,610股股份中的2,249,237,709股股份由中旅(集團)直接持有。1,136,254,901股股份由香港新旅投資有限公司(由CTS Asset Management (I) Limited直接擁有100%權益)直接持有。CTS Asset Management (I) Limited由中旅(集團)直接擁有100%權益，根據證券及期貨條例第XV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XV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，於二零二六年六月三十日，董事並不知悉有任何其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)直接或間接擁有本公司股份、相關股份或債券(根據本公司按證券及期貨條例第336條須予置存之登記冊中記錄)之權益或淡倉。

其他資料

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於期內購買、出售或贖回本公司之任何上市證券(包括出售庫存股份(定義見上市規則))。於二零二六年六月三十日，本公司並無持有本公司任何庫存股份。

根據上市規則第13.21條之披露事項

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5億港元(或其人民幣等值)之非承諾循環貸款融資訂立融資函件。融資項下之所有未償還本金額及應計利息須於首次提取日期的第一個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遊集團及中旅(集團)仍將為本公司的單一最大股東。違反上述本公司作出的承諾將構成違約事件，倘違約，工銀亞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5億港元(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。

董事資料之變更

根據上市規則第13.51B(1)條，自二零二五年年報日期以來，董事之資料變動載列如下：

董事姓名	變動
方璇	— 獲委任為一間於上海證券交易所上市的公司用友網絡科技股份有限公司(600588.SH)之獨立董事，自二零二六年五月八日起生效。
	— 獲委任為一間於上海證券交易所上市的公司盛美半導體設備(上海)股份有限公司(688082.SH)之獨立董事，自二零二六年六月十六日起生效。

企業管治

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

於截至二零二六年六月三十日止六個月內，本公司已採納及遵守載列於上市規則附錄C1之企業管治守則的守則條文(「守則條文」)，惟以下偏離者除外：

- 守則條文C.3.3規定，本公司應有正式的董事委任書，訂明有關彼等委任之主要條款及條件。本公司並無向曾偉雄先生及范志識先生發出正式的委任書。然而，

上述董事須根據本公司組織章程細則(「細則」)至少每三年輪值告退一次。董事的主要委任條款及條件須經董事局不時(按照董事局相關委員會的推薦意見)釐定及審閱，並記錄於相關董事局會議記錄／決議案。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。董事局主席因其他事務無法出席本公司於二零二六年五月二十八日舉行之股東周年大會(「股東周年大會」)。獨立非執行董事方璇女士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。

董事進行證券交易之標準守則

本集團已採納有關董事進行證券交易的操守守則，而有關條款並不遜於標準守則所規定的標準。經向全體董事作出特定查詢後，董事確認，彼等已於截至二零二六年六月三十日止六個月遵守標準守則所規定的標準。

股息

董事局建議預期將於二零二六年十月二十日向股東派付截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息每股 1 港仙(二零二五年：無)。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零二六年九月二十一日(星期一)至二零二六年九月二十三日(星期三)止期間(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權收取中期股息之股東身份。為確保符合資格收取中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二六年九月十八日(星期五)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。

審閱中期財務業績

本集團截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核簡明合併中期財務業績及本中期報告已獲本公司審核委員會審閱。截至二零二六年六月三十日止六個月之簡明合併中期財務業績並未經過審計，但已由本公司外聘之核數師安永會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的《香港審閱準則》第 2410 號「實體的獨立審計師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

承董事局命

主席
吳強

香港，二零二六年八月三十一日