



香港中國國際投資有限公司

CHINA TRAVEL INTERNATIONAL

(股份代號：308)

2024

年報





目錄



公司資料
財務日誌及投資者關係資料
主要業務
財務比率摘要
五年財務概要
財務回顧
董事簡介
主席報告書
管理層討論及分析
董事局報告

頁次		頁次
2	企業管治報告	49
3	環境、社會及管治報告	63
4	獨立核數師報告	104
5	合併損益表	109
6	合併全面收益表	110
7	合併財務狀況表	111
7	合併權益變動表	113
8	合併現金流量表	115
13	合併財務報表附註	117
18	主要酒店物業資料	207
31	主要投資物業資料	208





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#
范志識先生#
謝祖堃先生*
張小可先生*
黃輝先生*
陳志宏先生*
宋大偉先生*
方璇女士*

非執行董事
* 獨立非執行董事

審核委員會

陳志宏先生(主席)
謝祖堃先生
張小可先生
黃輝先生
宋大偉先生
方璇女士

薪酬委員會

陳志宏先生(主席)
謝祖堃先生
張小可先生
黃輝先生
宋大偉先生
方璇女士

提名委員會

吳強先生(主席)
謝祖堃先生
張小可先生
黃輝先生
陳志宏先生
宋大偉先生
方璇女士

公司秘書

黎兆中先生

核數師

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

法律顧問

麥振興律師事務所

註冊地址

香港
干諾道中78-83號
中旅集團大廈12樓

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

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
公佈二零二三年全年業績	二零二四年三月二十六日
公佈二零二三年中期業績	二零二三年八月三十日
股息	二零二四年末期 二零二四年中期 二零二三年末期 二零二三年中期
暫停辦理股份過戶登記手續以釐定有權出席 股東週年大會並於會上投票之股東身份	無 每股1.5港仙已於二零二四年十月十五日派發 每股1港仙已於二零二四年六月二十日派發 每股1.5港仙已於二零二三年十月十七日派發
二零二五年股東周年大會	由二零二五年五月十六日至二零二五年五月二十一日期間
上市日期	二零二五年五月二十一日
發行股數	一九九二年十一月十一日
網頁	5,536,633,709股(於二零二四年十二月三十一日)
股份代號	irasia.com/listco/hk/ctii
買賣單位	308
財政年度結算日	2,000股
	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%

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%
中旅瀘州老窖文化旅遊發展有限公司	60%
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%
中旅柏魯新疆旅遊發展有限公司	61.33%
中旅暢怡(上海)旅遊發展有限公司	51%
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%

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

港中旅(珠海)海泉灣有限公司	100%
中旅(咸陽)海泉灣有限公司	89.14%
珠海市恆大海泉灣置業有限公司	49%
港中旅(安吉)旅遊發展有限公司	97.09%

4. 旅遊景區配套服務

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%
中旅(深圳)城市發展有限公司	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

		二零二四年	二零二三年
損益結算表比率			
利息保障比率		39.31	56.17
每股盈利	港仙	1.91	4.33
每股盈利(攤薄)	港仙	1.91	4.33
每股股息	港仙	1.50	2.50
股息分派率	%	78.37	57.78
資產負債表比率			
流動比率		2.02	1.78
速動比率		0.87	0.82
每股資產淨值	港元	2.91	2.95
淨銀行及其他借貸與權益比率		-0.08	-0.09
負債與資本比率	%	31.58	33.00
報酬率			
平均權益報酬率	%	1.12	1.91
總資本及債務報酬率	%	1.66	2.76
市場價格比率			
股息率			
全年最低	%	1.05	1.38
全年最高	%	1.61	1.97
市盈率			
全年最低		48.59	29.35
全年最高		74.71	41.83

財務比率的計算公式：

利息保障比率*	$\frac{\text{（稅前溢利 + 財務成本）}}{\text{財務成本}}$
每股資產淨值	$\frac{\text{本公司擁有人應佔資產淨值}}{\text{報告期末股數}}$
淨銀行及其他借貸與權益比率	$\frac{\text{（銀行及其他借貸 - 現金及銀行結餘）}}{\text{權益總值}}$
負債與資本比率	$\frac{\text{負債}}{\text{本公司擁有人應佔權益}}$
平均權益報酬率	$\frac{\text{年度溢利}}{\text{平均權益總值}}$
總資本及債務報酬率*	$\frac{\text{（稅前溢利 + 財務成本）}}{\text{（負債總值 + 權益總值）}}$

* 稅前溢利包括持續和已終止經營業務



五年財務概要

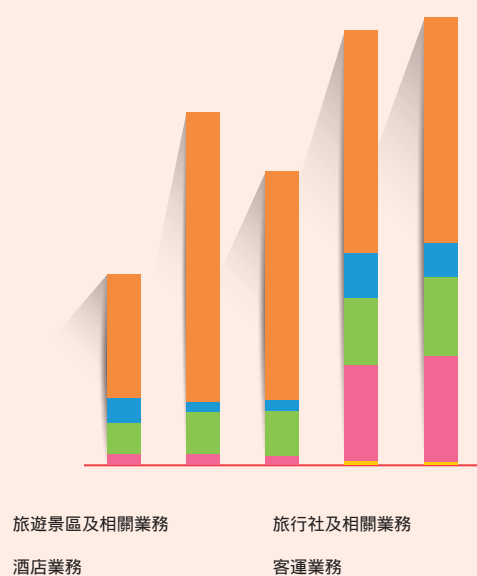
摘錄自公佈的經審核合併財務報表之本集團於過往五個財政年度之已公佈業績以及資產、負債及非控股權益的概要列示如下。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
業績					
持續經營業務					
收入	4,627,425	4,494,211	3,031,936	3,647,829	1,966,709
銷售成本	(3,140,379)	(2,979,093)	(2,723,527)	(3,123,661)	(1,891,006)
毛利	1,487,046	1,515,118	308,409	524,168	75,703
其他收入及淨收益	168,723	153,940	238,613	540,412	603,157
投資物業公允值之變動	(222,092)	(19,126)	(90,724)	36,255	(183,271)
物業、廠房及設備減值虧損淨額	(32,905)	—	—	—	—
銷售及分銷開支	(245,597)	(273,259)	(331,653)	(350,467)	(403,120)
行政開支	(845,434)	(813,264)	(798,627)	(858,304)	(874,070)
財務收入	51,128	65,308	53,216	74,787	68,554
財務成本	(10,923)	(12,724)	—	—	—
分佔聯營公司及合營公司溢利減虧損	68,524	86,011	(64,047)	48,580	(28,772)
稅前溢利（虧損）	418,470	702,004	(684,813)	15,431	(741,819)
稅項	(214,832)	(356,510)	19,197	(107,018)	129,735
來自持續經營業務之年度溢利（虧損）	203,638	345,496	(665,616)	(91,587)	(612,084)
終止經營業務					
來自終止經營業務之年度溢利	—	—	—	—	—
年度溢利（虧損）	203,638	345,496	(665,616)	(91,587)	(612,084)
以下應佔：					
本公司權益擁有人	105,972	239,548	(355,792)	174,016	(390,792)
非控股權益	97,666	105,946	(309,824)	(265,603)	(221,292)
	203,638	345,494	(665,616)	(91,587)	(612,084)
資產、負債及非控股權益					
資產總值	24,473,807	25,014,439	23,763,327	25,808,398	25,184,194
負債總值	(6,400,040)	(6,762,389)	(5,785,714)	(6,687,158)	(6,747,931)
非控股權益	(2,025,883)	(1,897,686)	(1,778,121)	(1,787,539)	(2,228,804)
本公司擁有人應佔權益	16,047,884	16,354,364	16,199,492	17,333,701	16,207,459

財務回顧

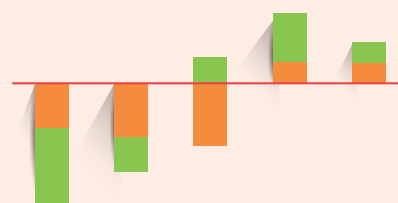
主要業務之營業額

百萬港元



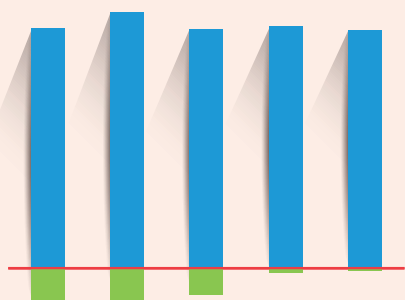
年度溢利

百萬港元



淨銀行及其他借貸對權益

百萬港元



銀行及其他借貸償還年期

百萬港元





董事簡介

吳強先生 主席及執行董事

五十三歲，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

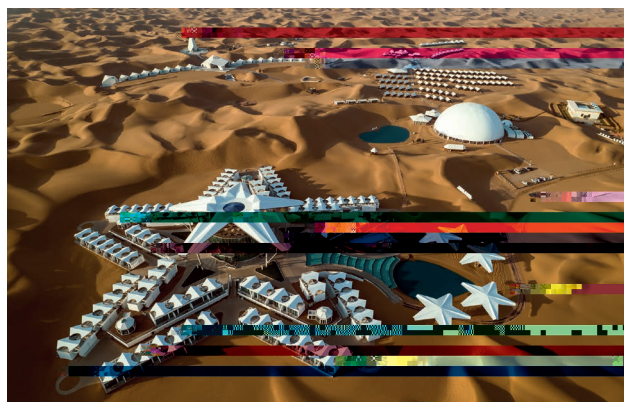
五十一歲，曾於二零一九年一月至二零二二年十一月八日擔任本公司副總經理，並於二零二二年十一月九日獲委任為本公司總經理及執行董事。馮先生為本公司若干附屬公司之董事。彼曾任本公司之附屬公司港中旅(珠海)海泉灣有限公司總裁及深圳世界之窗有限公司董事及常務副總經理。馮先生擁有豐富之投資策劃、財務及企業管理經驗。馮先生於二零零八年獲得武漢大學頒授的會計碩士學位及於二零一三年獲得香港公開大學(現稱香港都會大學)頒授的工商管理碩士學位。

李鵬宇先生 執行董事

四十七歲，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

六十六歲，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



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。

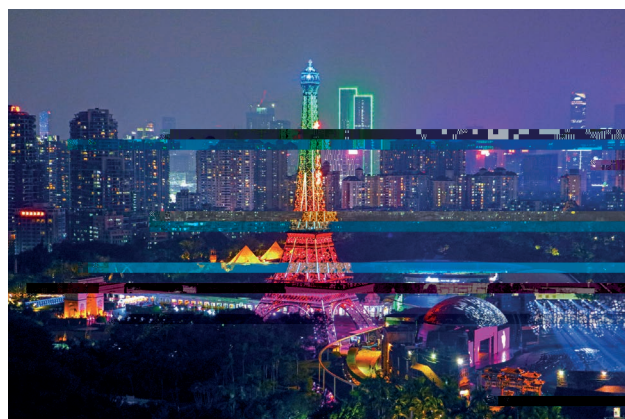
曾先生持有英國利徹斯特大學工商管理碩士學位,彼亦有在清華大學、國家行政學院、美國哈佛商學院及英國皇家國防學院進修不同的課程。

陶曉斌先生 非執行董事

四十八歲,於二零二二年十一月獲委任,現為中旅(集團)港澳工作部總經理及中國旅遊集團有限公司(「中國旅遊集團」)附屬公司香港中旅發展有限公司之董事。陶先生亦為本公司若干附屬公司之董事。陶先生曾於二零一七年二月至二零二二年九月期間擔任本公司副總經理。陶先生擁有豐富之投資策劃、企業管理及財務管理經驗。彼於一九九九年畢業於南京審計學院(現稱南京審計大學)並獲得會計學學士學位,及於二零零四年獲得復旦大學頒授的工商管理碩士學位。

范志識先生 非執行董事

五十五歲,於二零二二年十一月獲委任,曾任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。





董事簡介

謝祖堉先生 獨立非執行董事

六十八歲，於二零一八年十月獲委任，為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。謝先生為美國麻省理工學院土木工程學士、碩士，美國加利福尼亞州大學伯克萊分校工商管理碩士、土木工程博士。謝先生為中國東方集團控股有限公司(股份代號：581)之獨立非執行董事、Fidelity China Special Situations Plc之董事及中國平安人壽保險股份有限公司之獨立董事。他過去曾任上海醫藥集團股份有限公司(股份代號：HK.02607、SH.601607)獨立非執行董事。謝先生擁有近30年從事管理諮詢和公司高層管理的經驗，在定義和實施企業轉型、組織建設、業務戰略、海外擴張等各領域有著豐富的專業經驗。自二零一四年四月起擔任高風諮詢公司董事長。曾任博斯公司大中華區董事長、寶山鋼鐵股份有限公司(股票代號：SH.600019)獨立董事、上海汽車工業(集團)總公司董事、香港電訊公司企業規劃及拓展處執行副總裁及大中華區業務總裁、香港特別行政區戰略發展委員會成員及中央政策組兼職成員、波士頓諮詢公司大中華區總裁等職務。

張小可先生 獨立非執行董事

七十歲，於二零一八年十月獲委任，為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。彼現為中國社會科學院特約研究員。中華人民共和國全國人大第八、九屆代表。張先生擁有英國溫布爾大學工商管理博士學位和西安交通大學高級管理人員工商管理碩士學位。張先生曾擔任西安中國國際旅行社總經理、陝西省旅遊局副局長和陝西旅遊集團公司總經理和董事長。由於其出色的業績，曾榮獲全國旅行社行業優秀經理、中國旅遊行業傑出企業家等二十多個獎項和榮譽。

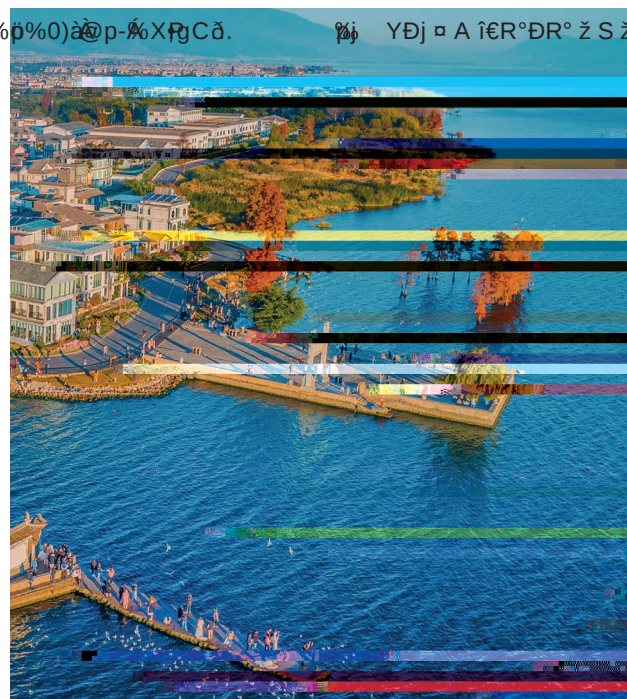
黃輝先生 獨立非執行董事

四十八歲，於二零一八年十月獲委任，為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。彼為清華大學工程力學學士，法學院學士、碩士，澳大利亞新南威爾士大學法學博士。黃先生擔任為毛戈平化妝品股份有限公司(股份代號：01318)的獨立非執行董事。現任香港中文大學法學院教授。黃先生擅長公司法、證券監管以及金融法等領域的研究。黃先生為世界銀行金融機構重整破產問題專家小組成員、中華人民共和國最高人民法院特邀研究員，上海金融法院專家委員會專家委員等，並擔任澳大利亞新南威爾士大學法學院兼職教授、加拿大麥吉爾大學法學院李嘉誠冠名訪問教授、華東政法大學「經天學者」榮譽教授、中國政法大學客座教授；哈佛大學法學院、密歇根大學法學院、牛津大學法學院和劍橋大學法學院等高級訪問學者；

中國銀行法研究會特邀專家、中國商法學研究會常務理事；吉隆坡區域仲裁中心仲裁員、華南國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員、上海國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員等。

陳志宏先生 獨立非執行董事

六十五歲，於二零一九年一月獲委任，為本公司審核委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會成員。陳先生於二零零五年加入蘇黎世保險集團(「蘇黎世」)管理層，彼於二零零五年三月至二零一五年二月期間於蘇黎世亞太區擔任多項高級管理職務，而彼於蘇黎世之最後職位為中國區人壽及一般保險主席。加入蘇黎世之前，陳先生為羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)大中華區管理董事會及營運委員會執行委員，以及羅兵咸永道北京分所主理合夥人。陳先生亦為統一企業中國控股有限公司(股份代號：220)及阿里巴巴影業集團有限公司(股份代號：1905)的獨立非執行董事。



香港中旅國際投資有限公司



董事簡介

方璇女士 獨立非執行董事

54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。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)的財務主管，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會專業委員會，並擔任常務副秘書長。

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)會員並自二零二一年一月起擔任香港專業及資深行政人員協會會員。

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。

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二零二四年十二月三十一日止年度之年度業績公告。

二零二四年是深入實施國家「十四五」規劃的攻堅之年，本公司堅決落實國家決策部署，圍繞「立足香港、深耕海南、拓展內地、做精海外」戰略，各項工作取得階段性成果。本集團不斷增強核心功能、提升核心競爭力，持續重點塑造投資、產品、運營和數字化能力，全力提升經營規模和發展水平。二零二四年，本公司綜合收入為 46.27 億港元，較上年增長 3%。股東應佔利潤為 1.06 億港元，較上年減少 56%。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。截至二零二四年十二月三十一日，現金及銀行結餘為 24.44 億港元，總資產為 245.32 億港元，負債與資本比率為 32%。

中期股息每股 1.5 港仙已於年內派付。董事局不建議派發截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息。



吳強先生
主席及執行董事



主席報告書

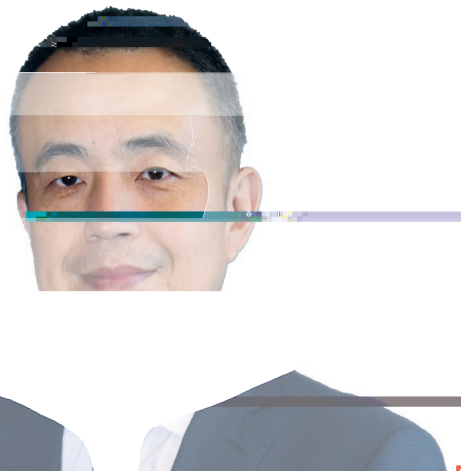
外部環境

二零二四年，面對外部壓力加大、內部困難增多的複雜嚴峻形勢，中國經濟運行總體平穩，特別是政府及時部署出台一系列增量政策，推動社會信心有效提振、經濟明顯回升，經濟社會發展主要目標任務順利完成。根據中國國家統計局數據，二零二四年中國 GDP 達到 134.9 萬億元人民幣，按不變價格計算，同比增長 5.0%，增速高於全球 3% 左右的預計增速，是世界經濟增長的最大引擎。

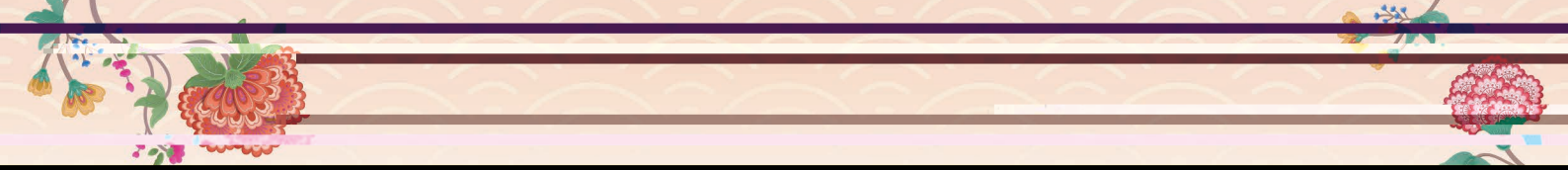
香港方面，經濟活動在各項政府政策的支持下取得增長。香港政府舉辦了一系列備受矚目的大型活動，提高了公眾的參與程度，帶動本地消費及旅遊業。香港國際機場三跑道系統落成啟用，提升了客貨運航班容量；香港政府着力吸引優質旅客接下來可能會有更多扶持政策，一旦週期性因素轉向，這些綜合措施應可振興市場，從而提升本集團的盈利能力。

公司發展

二零二四年十二月中央經濟工作會議上把「大力提振消費、提高投資效益，全方位擴大國內需求」置於九大任務之首。在母公司旅遊產業整體佈局中，本公司的定位是「一流旅遊目的地投資與運營服務商」；本公司以「誠信經營，優質服務」作為首要經營理念，推動文旅深度融合發展，圍繞滿足人民對美好生活的嚮往，全力提升經營規模和發展水平。



馮剛先生
執行董事及總經理



目前本集團投資和運營管理多個景區目的地，穩居行業前



主席報告書

培訓 369 人；持續拓展產業幫扶新模式，助力幫扶點農特產品銷售；推動幫扶與旅遊產業鏈融合，實現玉傑村精品民宿項目建成運營，實現虎跳峽精品民宿項目、哈巴雪山精品民宿項目開工建設，推動德欽谷扎溫泉項目立項；推進幫扶工作與文旅融合有機結合，在持續鞏固「迪慶職轉旅遊精品班」建設成果的基礎上，持續創新校企合作和教育幫扶模式，建成以中國旅遊集團有限公司命名的「藏香」「草編技藝」非遺工作室。

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

展望二零二五年，中國經濟仍將面臨房地產市場深度調整、內需調整以及貿易戰衝擊等多重挑戰。但隨著改革開放持續深化，新質生產力穩步發展，宏觀經濟政策支持力度不斷加大，重點領域風險有序有效化解，中國經濟長期向好的態勢沒有改變，綠色轉型、數字經濟、人工智能等新興領域仍孕育著新的增長動能。本集團將始終保持戰略定力，加大轉型發展力度，在嚴守風險底線、加強合規經營的基礎上，積極佈局戰略新興產業，注重提升服務實體經濟的效能，堅持穩中求進，力爭在多元化與動態化的市場環境中實現穩健經營。

雖然面臨的形勢錯綜複雜，但景區行業是一個變化而又存在各種機會的行業。本公司將加強核心資源和戰略性景區掌控，提升穿越週期能力，探索 IP 運營模式，加強對新內容、新玩法的研究與落地，通過多樣化、獨特性的供給，滿足不同消費者的個性化需求。堅定信心、鼓足幹勁，共同努力去面對存在的問題，推動本公司業務發展。

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，二零二五年三月二十六日





管理層討論及分析

業績概述

二零二四年，全球經濟面對地緣政治、極端天氣的衝擊，總體上經濟增長，通脹向央行目標水平穩步回落。國際貨幣基金 (IMF) 預計，二零二四年全球經濟增長為 3.2%。面對複雜多變的環境及挑戰，中國全年經濟穩步回升，二零二四年國內生產總值 (GDP) 同比增長 5.0%。面對複雜嚴峻的國際環境，中國經濟穩中有進，持續向好態勢不斷鞏固。本集團將繼續堅守企業使命及目標，致力於提高效率及降低成本，以進一步提升營運表現。

二零二四年，本集團綜合收入為 46.27 億港元，較上年增長 3%，稅前利潤為 4.18 億港元，較上年減少 40%。股東應

佔利潤為 1.06 億港元，較上年減少 56%。經營業務應佔利潤為 3.07 億港元，較上年增加 8%。截至二零二四年十二月三十一日止年度利潤下降主要由於投資性物業公允價值下跌所致。

本集團財務狀況仍然穩健良好，具有一定的投、融資能力。截至二零二四年十二月三十一日，總資產為 245.32 億港元，較上年減少 2%；股東應佔權益為 161.06 億港元，較上年減少 2%；現金及銀行結餘、已抵押及受限制存款的總額為 24.49 億港元，較上年減少 10%，扣除控股公司借款、一間同系附屬公司借款、銀行貸款及其他借款 18.07 億港元後，淨現金為 6.42 億港元，較上年減少 17%。



股息

中期股息每股 1.5 港仙已於年內派付。董事局不建議派發截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二三年：每股 1 港仙)。

業務回顧

(一) 旅遊景區及相關業務

本集團旅遊景區及相關業務主要包括：

1. 主題公園：深圳世界之窗有限公司(「世界之窗」)和深圳錦繡中華發展有限公司(「錦繡中華」)；
2. 自然人文景區目的地：中旅(寧夏)沙坡頭旅遊景區有限公司和中旅(寧夏)沙坡頭索道遊樂有限公司(「沙坡頭景區」)、江西星子廬山秀峰客運索道有限公司(「秀峰索道」)、中旅廣西德天瀑布旅遊開發有限公司(「德天景區」)、中旅瀘州老窖文化旅遊發展有限公司(「中瀘文旅」)、中旅瀘沽湖(麗江)旅遊發展有限公司(「中旅瀘沽湖」)、中旅新

疆旅遊運營管理有限責任公司(「中旅新疆」)、中旅柏睿新疆旅遊發展有限公司(「中旅柏睿」)、中旅暢怡(上海)旅遊發展有限公司(「中旅暢怡」)、中旅(浙江)千島湖旅遊發展有限公司(「千島湖公司」)、中旅(雲南)旅遊發展有限公司(「雲南公司」)；

非控股景區投資：黃山玉屏客運索道有限責任公司、黃山太平索道有限公司、長沙世界之窗有限公司、長春淨月潭遊樂有限責任公司、杭州開元森泊旅遊投資有限公司(「開元森泊」)、常德市桃喜文化旅遊投資有限公司(「常德桃喜」，前稱「中旅桃花源(常德)文化旅遊發展有限公司」)、Handhuvaru Ocean Holidays Private Limited(「HOH公司」)；

3. 休閒度假景區目的地：港中旅(珠海)海泉灣有限公司(「珠海海泉灣」)、中旅(咸陽)海泉灣有限公司(「咸陽海泉灣」)、珠海市恆大海泉灣置業有限公司(「恆大海泉灣」)及港中旅(安吉)旅遊發展有限公司(「安吉公司」)；及





管理層討論及分析

4. 旅遊景區配套服務：天創國際演藝製作交流有限公司(「天創公司」)、中旅(深圳)城市發展有限公司(「中旅城市」)、中旅智業文化發展(深圳)有限公司(「中旅智業」)、中旅風景(北京)旅遊管理有限公司(「中旅風景」)、中旅度假旅遊管理(海南)有限公司(「中旅度假」)。

二零二四年，旅遊經濟回歸增長趨勢，出入境旅遊繼續快速增長，但受大灣區多雨天氣影響，主題公園及休閒度假區目的地的收入不及預期；以及房地產業務處於尾盤，休閒度假區目的地的收入同比下降。二零二四年，本集團旅遊景區及相關業務總體收入為 23.45 億港元，較上年增長 2%；應佔利潤為 0.14 億港元，上年應佔虧損為 1 億港元。

主題公園

主題公園受天氣影響遊客量大幅減少，導致收入和利潤下降。二零二四年，主題公園收入為 5.96 億港元，較上年減少 11%；應佔利潤為 0.67 億港元，較上年減少 15%。

自然人文景區目的地

自然人文景區目的地的收入為 12.41 億港元，較上年增長 30%；應佔利潤為 0.99 億港元，較上年減少 39%。

沙坡頭景區收為 4.65 億港元，較上年增長 15%，應佔利潤為 0.42 億港元，較上年增長 20%。

沙坡頭景區加強與 OTA 平台合作，提高在線預訂的便捷性和服務質量，與全國多家知名旅行社建立長期合作關係，通過合作方的渠道資源積極對接打造胡楊林 + 寧夏的連線產品季節性熱點景區的連線，提升淡季流量。德天景區收入為 2.90 億港元，較上年增長 14%；德天景區已完成「中越山水共此時」為主題的跨境街文旅融合設計、中越風情街文旅融合提升方案的設計方案及稻田咖啡屋觀瀑亭彩虹主題包裝的呈現，項目將按統一升級改造主題場景的原則打造，進一步提升對遊客的吸引力。中瀘文旅著重打造酒文化旅遊項目，收入為 2.24 億港元，較上年增長 7%。中旅瀘沽湖積極整合目的地產品，收入有所減少。中旅柏睿主要從事佈局選點以新疆 5A、4A 級景區和主要旅遊目的地的稀缺核心區域；收入較上年有所減少，中旅柏睿將加大定制游業務發展力度，串點呈成線，各項目間形成協同效應。千島湖公司於二零二三年十二月設立，為千島湖景區統一的運營管理主體，對千島湖進行整體策劃和開發，本年錄得收入 0.60 億港元，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。雲南公司於二零二三年十二月設立，雲南公司將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，雲南公司錄得收入 1.33 億港元，將加大驛站落地工作力度，運用好「大理洱海 IP」，形成收入增長點。本公司聯營公司開元森泊錄得分佔利潤 1,700 萬港元。

休閒度假景區目的地

休閒度假景區目的地收入為 4.58 億港元，較上年減少 27%，應佔虧損為 1.53 億港元，較上年減少 48%。收入減少主要由於房地產結轉收入減少所致。

珠海海泉灣收入為 2.21 億港元，較上年減少 11%，主要由於房地產結轉收入減少；珠海海泉灣實施整合型微創新，推動神秘島樂園與萌寵樂園實現「兩園融合」，提升樂園產品吸引力和性價比。咸陽海泉灣收入較上年減少 25%，咸陽海泉灣對酒店中餐廳進行了提升改造，同時，全新打造沉浸式婚宴殿堂，進一步打磨產品，滿足客戶的要求。由於房地產結轉收入大幅減少，安吉公司收入較上年減少 41%，安吉公司將加強對 ClubMed 酒店管理團隊的要求，面對市場下滑控本提升收益，加強營銷拓展提高收益。聯營公司恆大海泉灣錄得分佔虧損約 0.19 億港元。

旅遊景區配套服務

旅遊景區配套服務收入為 0.50 億港元，較上年增長 2%；應佔利潤為 100 萬港元，上年應佔虧損為 0.47 億港元。

中旅風景從事提供輸出管理及顧問諮詢服務，收入較上年增長 29%，並將發揮文化創意、文商旅綜合體開發運營、景區運營管理等方面的優勢和資源整合能力，與其他產業在全國各省份開展文旅項目合作，形成產業優勢互補，打造「文旅+」合作模式，共同推動項目落地和運營。中旅智業從事提供旅遊策劃服務，收入較上年減少 24%，中旅智業堅持發展成為全國一流的旅遊智庫機構總體目標，並將進一步提升規劃、營銷、運營三大業務能力。天創公司從事策劃創意及演藝管理業務，因疫情影響駐場演出業務全面停滯，其他業務開展也遇到阻礙，年內收入較上年增長 11%。

（二）旅遊證件及相關業務

本集團旅遊證件及相關業務包括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。

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



管理層討論及分析

恢復至正常水平。二零二四年，本集團旅遊證件及相關業務收入為 3.44 億港元，較上年減少 27%；應佔利潤為 1.76 億港元，較上年減少 30%。香港中旅科



二零二四年，客運業務收入為 10.93 億港元，較上年增長 11%；應佔虧損為 0.11 億港元，上年應佔利潤為 0.2 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，快速恢復尋求業務增長；深度參與本地業務，尋找資源整合機會，打造大灣區具有重大影響力的旅遊交通平台。

業務發展

旅遊景區及相關業務

本集團圍繞打造「一流旅遊目的地投資與運營服務商」的戰略定位，主要通過內地景區業務、在港業務兩大業務線，聚焦自然人文景區、城市及週邊休閒度假目的地兩條產品線，著力提升投資、產品、數字化、運營四大能力，進而實現在全國打造有品牌和影響力的一流旅遊目的地項目。本集團遵循「守正創新、提質增效、融合發展」的原則，在「更好服務美好生活、促進經濟發展、構築精神家園、展示中國形象、增進文明互鑒」五個方面發揮積極作用；深入推進「誠信經營、優質服務」，推動文旅深度融合發展，著力打造標準化產品和運營體系。

隨著政府對旅遊產業的支持，消費升級和新興消費群體的崛起，主題公園旅遊市場規模有望持續擴大。世界之窗暑期推

出新產品侏羅紀水世界，改造歐風街出口商業，形成集「文旅商」元素一體的主題片區，並將全面打造「文化 + 產品 + 演藝 + 商業」等多重功能的文旅商綜合體。錦繡中華與騰訊視頻合作，引入《夢華錄》IP，打造 IP 賦能的「錦繡盛市」沉浸式新文娛街區。世界之窗和錦繡中華將著力轉型發展，打造符合市場潮流的新產品。

國務院於二零二四年三月發佈《推動大規模設備更新和消費品以舊換新行動方案》，各省市跟進發佈政策；本集團所屬多家企業響應政策，制訂了更新計劃，以較低成本推動文旅設備設施的提檔升級、更新換代，創造更好遊客體驗。本公司成立文旅融合工作專班，制定《深化文旅融合推進旅遊業高質量發展實施方案》，定期召開文旅融合工作協調會，培育文旅融合新業態、新模式、新產品。

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，鑽石酒店正式開業，年內收入實現可觀增長，將做好市場渠道的開拓下沉，保障基礎客源穩定。德天景區對景區內的結構安全開展了全面的自排自查，後續按照巡查及評估結果繼續完成安全隱患整改。德天景區的中越德天(板約)跨境旅遊合作區已正式運營，成為我國首個落地運營的跨境旅遊合作區；並將針對線上平台以「供應鏈整合、項目共建、補貼獲客」為主要方向，打造「情緒價值」產品，激發遊客的消費欲、認同感；



管理層討論及分析

通過以視頻、直播、達人攻略種草等形式擴散推廣，塑造特色旅遊目的地 IP 形象。秀峰索道收入和利潤有所增長，加強「瀑布」品牌營銷，提升景區流量，並與旅行社簽署了年度優惠協議，激勵旅行社在旅遊淡季時仍能保持積極的市場推廣力度，從而確保團隊遊客量的穩定。本集團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 1,600 萬元出售花山景區 51% 股權給廣西寧明飛越旅遊產業投資有限公司；出售花山景區有利於本集團優化屬下自然人文景區目的地的資產組合，提升資產週轉率和提高現金回流，進一步提高本公司可持續發展水準，該出售並沒有產生重大收益或虧損。中瀘文旅將加強「桂裡泊院」酒店營銷拓展和收益管理。中旅瀘沽湖的嵐岳酒店已於 2024 年 9 月開業運營，嵐岳酒店推出多種沉浸式在地文化體驗活動，迎合高淨值度假目標客群偏好，榮獲多個精品度假酒店獎項。

珠海海泉灣通過存量改造升級和服務提升來擦亮「海泉灣」品牌，目標是豐富海泉灣產品數量，挖掘海泉灣文化特色，珠海海泉灣堅持以對外開放合作，積極推進入外部優質合作夥伴，深度推動地產二期開發建設；推進與多家潛在合作夥伴進行對接洽談，探討「旅遊 + 康養」「旅遊 + 教育」等合作開發模式，研究推動業務轉型發展。咸陽海泉灣將通過對溫泉和酒店重新進行功能分區，形成文化、旅遊和商業深度融合的新消費業態，打造文旅商綜合體。安吉公司加強精靈

之丘農場和山谷吉市商街營銷，發揮新產品的效益。中旅城市的「中旅投資大廈項目」總體定位為會展首排地標城市綜合體，打造高層尊享「商務辦公 + 會展商務休閒區」的現代化綜合體項目，目前已完成主體建設階段，各項開發工作正有序展開。

於二零二四年一月十日，本公司與重慶旅遊投資集團有限公司(「重慶旅遊集團」)、重慶文化旅遊發展集團有限公司(「重慶文旅」)及重慶統景旅遊開發有限公司(「統景公司」)簽訂合作協議，根據合作協議，各方同意共同設立合資公司，以開展重慶遊樂園城市更新、統景景區提檔升級等文旅項目，並發揮重慶山水都市、壯美三峽、武陵風情等特色資源優勢，打造大都市區、渝東北區、渝東南區 3 大品牌主體產品線路，帶動支援重慶旅遊行業的整體發展。根據合作協議，合資公司註冊資本總額為人民幣 4 億元，本公司認繳出資人民幣 2.2 億元，佔合資公司 55% 股權；統景公司認繳出資約人民幣 1.68 億元，佔合資公司 41.99% 股權；重慶文旅認繳出資約人民幣 0.12 億元，佔合資公司 3.01% 股權，重慶文旅同意在合資公司設立之時將其持有的重慶巴山渝水文化旅遊發展有限公司(「巴山渝水」)60% 股權以股權出資方式出資到合資公司，使得巴山渝水成為合資公司持股 60% 的合資公司。合資公司已於二零二四年六月十一日設立並成為本公司之附屬公司，名為中旅西南(重慶)旅遊發展有限公

於二零二四年十一月二十九日，本公司之全資附屬公司港中旅(深圳)旅遊管理有限公司(「深圳旅遊」)、海南航天城產業投資控股有限公司(「航天城產投」)及文昌市旅遊文化投資有限公司(「文昌旅投」)共同設立一家名為中旅(海南)航天旅遊發展有限公司的合資公司(「中旅海南」)；以打造文昌航天旅遊投資、運營平台，以文昌航天科普中心升級改造及運營為切入點，未來通過 3-5 年的時間在周邊佈局餐飲、住宿、度假等多種類型業態，最終打成為國內國際航天旅遊目的地。中旅海南註冊資本金人民幣 1,000 萬元，深圳旅遊認繳出資人民幣 510 萬元，占中旅海南註冊資本 51%，航天城產投認繳出資人民幣 480 萬元，占中旅海南註冊資本 48%，文昌旅投認繳出資人民幣 10 萬元，占中旅海南註冊資本 1%。項目有助本公司落實「深耕海南」的戰略部署，推動有影響力景區項目投資運營合作的重要舉措，項目具有較強的戰略意義；通過與航天城產投、文昌旅投合作有利於獲取航天旅遊核心資源，為下一步航天旅遊產品投資運營、文昌航天旅遊區開發等深度合作奠定基礎。

於二零二四年十二月三日，本公司開元森泊、深圳市大鵬新區投資控股有限公司(「大鵬投控」)共同設立一家名為中旅森泊(深圳)旅遊度假有限公司的合資公司(「中旅森泊」)；中旅森泊註冊資本金人民幣 3 億元，本公司認繳出資人民幣 1.53 億元，占中旅森泊註冊資本 51%，開元森泊認繳出資人民

幣 0.87 億元，占中旅森泊註冊資本 29%，大鵬投控認繳出資人民幣 0.60 億元，占中旅森泊註冊資本 20%。中旅森泊將在深圳投資運營大鵬新區龍岐灣度假區項目，項目範圍約 1100 畝，以助力深圳建設世界級旅遊目的地為目標，根據大鵬世界級濱海生態旅遊度假區的定位，依託龍岐灣豐富的山海資源，開發合作項目。項目符合本公司城市及周邊休閒度假產品的發展戰略，是本公司佈局粵港澳大灣區，高標準打造「大灣區一站式休閒度假目的地」的重要探索，對於打造「全新一代高質量度假綜合體標桿產品、品牌 IP」具有較高的戰略意義，且項目風險可控。

於二零二四年十二月二十日，深圳旅遊與瑞金市文化旅遊發展集團有限公司(「瑞金文旅」)共同設立一家名為中旅(瑞金)文化旅遊發展有限公司的合資公司(「中旅瑞金」)；中旅瑞金將向瑞金文旅租用場館，負責劇目創作及運營；及開發其他增量產品。中旅瑞金註冊資本金人民幣 7,071 萬元，深圳旅遊認繳出資人民幣 3,606 萬元，占中旅瑞金註冊資本 51%，瑞金文旅認繳出資人民幣 3,465 萬元，占中旅瑞金註冊資本 49%。瑞金共和國搖籃景區是瑞金市的核心景區，贛州市兩個 5A 級景區之一，是中宣部首批公布的全國愛國主義教育示範基地。項目是本公司推進文旅融合的重要舉措，同時紅色旅遊也是中旅產品體系的重要補充，項目具有較強的戰略意義。



管理層討論及分析

於二零二四年十二月二十三日，深圳旅遊設立中旅(汕頭)旅遊發展有限公司(「中旅汕頭」)，中旅汕頭註冊資本金人民幣1,500萬元，由深圳旅遊全部出資。中旅汕頭通過公開方式獲取南澳海島國家森林公園經營權，以南澳海島國家森林公園為合作標的，對南澳海島國家森林公園進行投資、運營和管理，通過提升公園運營服務水平，投資新建交通車、自然營地、咖啡文創等具有體驗性新產品，打造高品質的生態旅遊目的地。

於二零二四年十二月二十六日，深圳旅遊與稻城聖潔亞丁旅遊運營管理有限責任公司(「亞丁旅發」)共同設立一家名為中旅亞丁(稻城)旅遊發展有限責任公司的合資公司(「中旅亞丁」)。中旅亞丁註冊資本金人民幣1,000萬元，深圳旅遊認繳出資人民幣510萬元，佔中旅亞丁註冊資本51%，亞丁旅發認繳出資人民幣490萬元，佔中旅亞丁註冊資本49%。項目是本公司落實「深耕西部大開發」戰略，參與世界級旅遊目的地項目合作和大香格里拉環線優質旅遊資源開發的重要舉措，中旅亞丁正在推進稻城亞丁景區酒店籌開、參與景區旅遊交通等合作事宜，未來將逐步探索甘孜州文旅資源合作。

輸出管理業務

本集團開展景區輸出管理業務，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備景區輸出管理服務能力，現擁有輸出管理景區27家，其中：5A級7家、4A級11家。

中旅風景是國內領先的旅遊目的地運營商，專注於文旅項目開發諮詢、輸出管理、數字化營銷，為旅遊目的地提供定制化解決方案和全程運作服務，是本集團輸出管理業務的主要力量；中旅智業是本集團旗下全產業鏈整合平台企業，涵蓋策劃規劃、投資諮詢、運營管理、旅遊營銷四大基礎業務，為地方文旅發展提供一站式服務，擁有多項「世界級旅遊目的地、世界級景區、度假區、一流旅遊城市、省級旅遊產業發展」等前沿、重大、創新規劃及創建經驗；中旅度假以「引領深度度假生活方式，打造中國旅遊度假目的地引領者與優秀品牌締造者」為願景，專注於精品度假目的地開發、投資與運營，為精品度假目的地提供可落地的定制化解決方案和全程運營服務，是一家擁有旅遊全產業鏈的專業度假目的地管理公司。旗下擁有精品度假酒店嵐岳、精品生活方式酒店醒川山、中旅度假酒店聯盟三大品牌，以及專業數字化平台「欣旅會」，持續為廣大消費者提供超乎想像的度假體驗。

數字化轉型

本公司以科技創新驅動管理與運營升級，助力業務高質量、可持續發展。二零二四年，持續迭代升級數字化平台功能，優化預訂流程等對客端服務體驗，通過全員營銷、優惠限購等能力進一步提升自營交易額，實現與母公司香港平台CTGO對接，為本公司香港業務的拓展提供了有力支持。深化新疆、德天、瀘沽湖目的地運營，新上線大理、千島湖目的地平台，目前所屬控股景區已全部使用數字化平台開展線上業務一體化運營。通過上線客戶評論看板、大型遊樂設施監控系統、安全隱患隨手拍工具等工具，發佈大數據分析

報告、用戶洞察報告等舉措推動服務質量和運營效率提升。積極探索 AI、無人機等新技術、新產品在景區的創新應用，上線星途 AI 創作平台，舉辦 5 屆 AIGC 創作大賽，發佈星球 Space 元宇宙空間，獲國家數據局「金杏優秀獎」等 4 個獎項；落地德天 AR 導覽、千小寶 AI 智能體、世界之窗無人機演出等 5 個創新場景，提升用戶體驗。

2025 年，本公司將加強 AI 賦能，打造 AI 智能體等新場景應用，為遊客提供更個性化的旅遊服務和體驗，幫助公司節省人力和時間成本；構建科技創新應用，探索落地智慧旅遊沉浸式體驗項目；積極推動數字化轉型，升級旅遊目的地數字化平台，加強會員運營及新媒體創意營銷能力，推動業務協同；優化用戶評論管理看板，助力服務質量提升，利用信息化和智能化手段提升安全管理水平，實現數字化創新發展。

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，對中山的運行線路進行調整，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，協同容船業務，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」。

於二零二四年七月二十六日，本公司之非全資附屬公司香港中旅汽車服務有限公司與中國國旅(香港)旅行社有限公司訂立買賣協議，香港中旅汽車服務有限公司同意向中國國旅(香港)旅行社有限公司收購七輛擁有客運營業證證明書的二手旅遊巴士，總代價為 998 萬港元。根據現行政府政策，香港非專營巴士的總數設有上限，而新登記客運營業證並無增長，但於新冠疫情過後，非專營巴士服務的需求穩步增長。加上供求失衡導致客運營業證的市場被推高，該收購事項將使客運業務能以合理成本擴大自身的巴士車隊，以把握在港發展的新商機。詳情請參看本公司日期為二零二四年七月二十六日的公告。



管理層討論及分析

香港及海外業務

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

本集團積極研究存量資產包括香港物業的盤活和優化計劃，以提高資產經營效率和釋放價值。紅磡維景酒店已於二零二四年五月正式投入運營，該酒定位於中高端市場，能夠為本公司獲得穩定的、具有競爭力的收益。

本集團於二零二三年下半年購入位於香港灣仔分域街 8-12 號及駱克道 42-50 號的一項物業（該物業現命名為「柏景軒」），柏景軒為一幢 15 層高連地庫的服務式公寓，緊鄰灣仔睿景酒店，具有較高經營協同價值。未來可以考慮和灣仔睿景酒店一體化經營，實現管理服務協同、資源設施共用，提升整體經營效益。年內已完成柏景軒所有房間室內翻新並開始運營。

年內，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，本集團將對馬灣公園二期文旅業務提供諮詢及運營支持服務，本集團重點在文旅資源引進、場景提升建議、線路組織及輸客等方面提供支持，培育文化藝術

共生的海島藝術社區、海島輕度假目的地，力爭打造成為香港海濱海島旅遊的新地標。

內部管理

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，確保決策科學、運營高效、風險可控，為本公司高質量發展奠定堅實基礎。

僱員人數及薪酬

於二零二四年十二月三十一日，本集團聘用 7,004 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業績表現，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。截至二零二四年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘、已抵押及受限制存款 24.49 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 18.07 億港元，負債與資本比率為 32%，負債包括銀行及其他借貸、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

截至二零二四年十二月三十一日，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。有關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，於截至二零二四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，本集團於截至二零二四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

截至二零二四年十二月三十一日，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(二零二三年十二月三十一日：30 萬港元)。

展望

二零二四年，儘管地緣政治緊張局勢加劇，部分國家的通脹壓力依然存在，但全球通脹已經很大程度取得了緩解。二零二五年一月，聯合國發佈《二零二五年世界經濟形勢與展望》，報告預計二零二五年世界經濟將增長 2.8%，與二零二四年持平。報告說，儘管全球經濟保持了增長，經受住了一系列相互疊加的衝擊，但受投資疲軟、生產率增長乏力等影響，全球經濟增長仍低於二零一九年前 3.2% 的平均水平。二零二五年一月，國際貨幣基金組織(IMF)將二零二五年的中國經濟增速和全球經濟增速從二零二四年十月預測值分別上調 0.1 個百分點至 4.6% 和 3.3%。二零二五年三月，中國政府工作報告指出二零二五年國內生產總值增長目標 5% 左右。



管理層討論及分析

展望二零二五年，地緣政治局勢持續緊張、利率上升及貿易衝突(尤其是美國與中國內地之間的貿易衝突)可能升級所帶來的不明朗因素，或會嚴重干擾全球貿易及投資流向。然而，中國政府已實施針對性政策，包括財政刺激、貨幣寬鬆及支持數字經濟等戰略性行業，藉以刺激內需，進而穩定經濟增長。中國內地強勁的內部需求將帶來溢出效應，從而讓香港受惠。香港經濟在 2024 年維持穩步復甦的態勢。按香港政府統計處公布的最新數據，實質本地生產總值在去年第四季度按年同比增長 2.4%；若以全年計，本地生產總值在新冠疫情過後連續兩年錄得溫和增長，2024 年實質增長 2.5%，較上一年的 3.2% 稍有放緩。

二零二四年七月三十日，中共中央政治局召開會議研究當前經濟形勢：會議認為，今年以來，我國經濟運行總體平穩、穩中有進，延續回升向好態勢，新動能新優勢加快培育，高質量發展紮實推進。會議強調，要堅持穩中求進工作總基調，完整、準確、全面貫徹新發展理念，加快構建新發展格局，因地制宜發展新質生產力，著力推動高質量發展，增強經濟持續回升向好態勢。

本公司預期香港及中國內地經濟將於二零二五年繼續穩步復甦，但由於長期市場利率高企的環境對商業活動構成不利影響以及地緣政治情況的發展，前景仍然充滿挑戰。鑑於利率的前景，預期企業投資 業務擴展的風險取向在短期內維持保守。儘管美國聯邦儲備局下調利率的時間和幅度存在不確定性，市場利率預計將趨向回落，資金成本壓力亦可得以舒緩。

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，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

董事將其報告書連同本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二四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。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、在二零二四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13至17頁之「主席報告書」章節、第18至30頁之「管理層討論及分析」章節、第7頁之「財務回顧」章節、第49至62頁之「企業管治報告」章節、第63至103頁之「環境、社會及管治報告」章節及本年報第198至203頁之合併財務報表附註44內。

本集團溢利

本集團截至二零二四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109至208頁。

股息

於二零二四年十月十五日已支付每股中期股息1.5港仙(二零二三年：1.5港仙)。董事局不建議派付截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二三年：1港仙)。

於本年報日期，董事局並不知悉有任何本公司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。截至二零二四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

於二零二四年十二月三十一日，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4,393,214,000港元。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括庫存股份)。

捐款

年內，本集團作出慈善捐款18,098,000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。



董事局報告

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
陶曉斌先生
范志識先生

獨立非執行董事：

謝祖堃先生
張小可先生
黃輝先生
陳志宏先生
宋大偉先生
方璇女士(於二零二五年三月二十六日獲委任)

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101條，馮剛先生、曾偉雄先生、陶曉斌先生及范志識先生須於即將舉行之股東週年大會輪值告退並合資格且願意重選連任。

根據本公司組織章程細則第92條，於二零二五年三月二十六日方璇女士獲董事局委任，將於應屆股東週年大會上退任，並符合資格且願意膺選連任。

擬在即將舉行之股東週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12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證券上市規則(「上市規則」)第13.51B(1)條，自二零二四年中期報告日期以來，董事之資料變動載列如下：

董事姓名	變動
吳強先生	－ 辭任中國旅遊集團有限公司(「中國旅遊集團」)之董事局秘書。
馮剛先生	－ 於二零二五年二月二十四日獲委任為中旅信德文化旅遊發展有限公司的董事，該公司為本公司非全資附屬公司。
陶曉斌先生	－ 獲委任為香港中旅(集團)有限公司(「中旅(集團)」)港澳工作部總經理，並不再擔任中旅(集團)之營運管理部總經理。

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。截至二零二四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。

薪酬制度

本集團之薪酬制度包括基本月薪、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。

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款項。

關連交易及持續關連交易

於截至二零二四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

於二零二四年七月二十六日，中國國旅(香港)旅行社有限公司(「中國國旅」)作為賣方與本公司非全資附屬公司香港中旅汽車服務有限公司(「中汽公司」)作為買方訂立買賣協議，據此，中國國旅同意出售而中汽公司同意收購七(7)輛擁有客運營業證證明書的二手旅遊巴士，總代價為9,980,000港元。

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。由於中旅(集團)及中國國旅均為中國旅遊集團之全資附屬公司，因此中國國旅為本公司之關連人士。



董事局報告

由於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%但均少於5%，故該交易構成本公司之關連交易，須根據上市規則第14A章遵守申報、公告及年度審核之規定，但獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

有關詳細資料，請參閱本公司日期為二零二四年七月二十六日的公告。

持續關連交易

- (i) 於二零二一年十一月十六日，本公司與中旅集團財務有限公司(「中旅財務」)就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訂立金融服務框架協議(「二零二一年金融服務框架協議」)，期限自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日結束。根據二零二一年金融服務框架協議，截至二零二四年十二月三十一日止三個年度的每個年度存款上限為人民幣15億元。截至二零二四年十二月三十一日止年度，每日最高存款金額為人民幣10.31億元。有關詳細資料，請參閱本公司日期為二零二一年十一月十六日的公告及本公司日期為二零二一年十二月七日的通函。

由於中旅(集團)為主要股東，故為本公司之關連人士。由於中國旅遊集團持有中旅(集團)之全部已發行股本，因此根據上市規則，中國旅遊集團及中國旅遊集團系公司為本公司之關連人士。由於中旅財務為中國旅遊集團的非全資附屬公司，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，二零二一年金融服務框架協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於貸款服務乃按一般商業條款(或對本集團更有利的條款)提供，本集團無須就中旅財務提供的財務資助抵押本集團資產，故根據上市規則，貸款服務獲全面豁免遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。

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

跨境人民幣資 0 e ® S e Ę 2 a ç ù m p - X ~ •
> f

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，本公司獲獨立股東批准二零二一年金融服務框架協議以及與該協議項下擬進行的持續關連交易有關的存款上限。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的公告及本公司日期為二零二四年十二月三日的通函。

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10億元。



董事局報告

(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));
- (e) 向中旅(集團)提供通行證IC卡委託採購服務(附註(5));及
- (f) 向中國旅遊集團系公司提供管理服務(附註(6))。

附註:

- (1) 於二零零一年五月十五日,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」),固定年期至二零四七年六月三十日。

於二零零零年六月一日,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,期限自二零零零年六月一日起至二零四七年六月三十日止。

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3.10億港元。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) 於二零二一年十二月三十日,本公司與中國旅遊集團訂立租賃總協議(「二零二一年租賃總協議」),以向中國旅遊集團系公司租賃辦公室物業,年期由二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日為止。

鑒於中國旅遊集團系公司將向本集團出租的辦公室面積預計增長及租金預計上漲,本集團預計截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度上限將會不足。於二零二三年十二月二十八日,截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度上限已予修訂,由13,230,000港元上調至34,000,000港元。

由於中旅(集團)為本公司之控股股東，中國旅遊集團持有中旅(集團)全部已發行股本，因此根據上市規則，中國旅遊集團及中國旅遊集團系公司均為本公司之關連人士。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十二月三十日及二零二三年十二月二十八日之公告。

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」)，以重續二零二一年租賃總協議項下持續關連交易之年期，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，而本集團將繼續向中國旅遊集團系公司租賃辦公室物業。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。

- (6) 於二零二二年三月十八日，本公司與中國旅遊集團訂立管理服務總協議(「二零二二年管理服務總協議」)，據此，本公司同意向中國旅遊集團一組附屬公司(其主要業務包括旅遊房地產項目的投資、開發及管理)提供管理服務，期限為自二零二二年三月十八日起至二零二四年十二月三十一日止。二零二二年管理服務總協議能使本公司得益於中國旅遊集團的優質旅遊資源，實現協同效應及資產收益最大化，也可擴大本公司的收入來源及提升現金流。截至二零二四年十二月三十一日止三個年度各年的年度上限為人民幣60,500,000元。截至二零二四年十二月三十一日止年度，該等交易的實際金額為人民幣零元。

由於中旅(集團)為主要股東，故其為本公司之關連人士。由於中國旅遊集團持有中旅(集團)之全部已發行股本，根據上市規則，中國旅遊集團為本公司之關連人士。根據上市規則，本公司與中國旅遊集團訂立二零二二年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。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年三月十八日之公告。

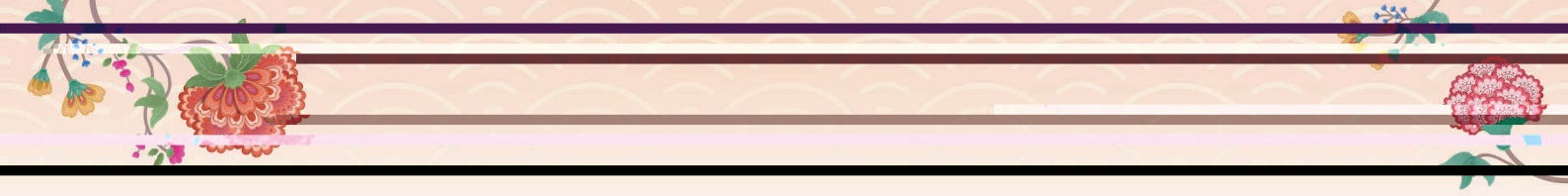
上述持續關連交易於截至二零二四年十二月三十一日止年度之最高年度代價總額以及該等交易於截至二零二四年十二月三十一日止年度之實際金額如下：

	二零二三年 千元	截至十二月三十一日止年度之上限 二零二四年 千元	二零二五年 千元	二零二六年 千元	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度之 實際金額 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	400,000港元	325,500港元	325,500港元	287,947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	6,000港元	不適用	3,315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	19,289港元	34,000港元	17,780港元	48,240港元	31,047港元
(b) 與中國旅遊集團系公司(作為承租人)訂立租賃安排	14,600港元	16,000港元	17,600港元	不適用	7,004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	4,000港元	不適用	3,945港元
(d) 向中國旅遊集團系公司提供管理服務	人民幣60,500元	人民幣60,500元	不適用	不適用	人民幣零元

(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。截至二零二四年十二月三十一日止年度，該等交易的實際金額為人民幣378.2萬元。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。





董事局報告

- (c) 若實際經審計的淨利潤達到承諾業績但未達到承諾業績的120%(即二零二一年至二零二三年期間累計淨利潤人民幣1.8億元),中旅景區有權就開元旅業屆時持有的目標公司股權向開元旅業發起收購要約,要約收購價格不低於要約收購的股權比例 $\times$ 收購事項之目標集團整體估值(人民幣11.5億元) $\times$ ($1+N \times 8.5\%$)($N=n/360$, n =自完成之日起至簽署要約收購正式交易協議之日止總天數)。開元旅業有權決定是否接受要約,如不接受要約的,則中旅景區有權要求開元旅業按照代價加計8.5%年利率(單利)回購中旅景區持有的目標股權(但回購價款應扣除中旅景區自目標公司實際獲得的分紅款);及
- (d) 若實際經審計目標公司二零二一年至二零二三年累計淨利潤超過人民幣1.8億元,並且目標公司各項資產、業務、團隊、品牌等重大事項無重大不利變化、目標公司及開元旅業不存在違反股權收購協議情形,同時開元旅業承諾遵守中旅景區所在上市地交易所對股權收購 重大資產收購、重組等事宜涉及的各项要求(包括但不限於進行業績承諾等)的前提下,中旅景區有權在審計報告出具後3個月內就開元旅業屆時持有的目標公司股權向開元旅業發起收購要約,要約收購價格為目標公司遠期估值(為二零二三年經審計的淨利潤數值的19倍,但上限不高於人民幣19億元) $\times$ 要約收購股權比例。如開元旅業不接受要約,則中旅景區有權要求開元旅業按照代價加計8.5%年利率(單利)回購中旅景區持有的目標股權(但回購價款應扣除中旅景區自目標公司實際獲得的分紅款)。

中旅景區於二零二一年二月完成從開元旅業收購目標公司34%股權。根據目標公司之經審核賬目，其於二零二一年、二零二二年及二零二三年分別錄得利潤人民幣6,998萬元、人民幣5,177萬元及人民幣9,344萬元。本公司預計於二零二一年至二零二三年期間之累計淨利潤不低於人民幣1.5億元，因此已達到承諾業績。中旅景區並未就開元旅業所持目標公司的股權向開元旅業發起收購要約。

董事及主要行政人員之權益

於二零二四年十二月三十一日，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」)而知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之其他任何權益及淡倉如下：

本公司於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	於二零二四年 十二月 三十一日 已發行 股本百分比
	公司權益	個人權益	家族權益			
馮剛先生	—	—	—	1,098,800	1,098,800	0.02%
李鵬宇先生	—	—	—	849,560	849,560	0.02%

除上述披露者外，於二零二四年十二月三十一日，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。



董事局報告

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」）。於二零二四年一月一日及二零二四年十二月三十一日，根據計劃授權可供授出之購股權數目分別為495,147,370股股份及514,241,910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					於二零二四年 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)
	於二零二四年 一月一日結餘	年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效				
董事									
馮剛	1,640,000	-	-	-	(541,200)	1,098,800	二零二三年 一月二十七日	二零二五年 一月二十七日 至二零三二年 一月二十六日	1.72
李鵬宇	1,268,000	-	-	-	(418,440)	849,560	二零二三年 一月二十七日	二零二五年 一月二十七日 至二零三二年 一月二十六日	1.72
小計	2,908,000	-	-	-	(959,640)	1,948,360			
其他僱員合計	55,608,000	-	-	-	(20,473,200)	35,134,800	二零二三年 一月二十七日	二零二五年 一月二十七日 至二零三二年 一月二十六日	1.72
		3,980,000	-	-	(1,641,700)	2,338,300	二零二四年 一月十九日	二零二六年 一月十九日 至二零三三年 一月十八日	1.72
小計	55,608,000	3,980,000			(22,114,900)	37,473,100			
總計	58,516,000	3,980,000	-	-	(23,074,540)	39,421,460			



董事局報告

附註：

1： 購股權之歸屬期由授出日期起直至下文附註6所述的行使期間始為止。待達成下文附註7所載業績目標後，購股權可按以下方式行使。

2： 概：

購： 關 榮 恪 燄 裝 貪 非 q 禾 惘 臻 苻 眷 封 箔 圖 愴 迴 昆 鋳 威 敦 燄 恪 燄 輻 雨

購： 於幣內 鈔 葫 酩 耀 鑫 公 值 喝 層 樞：



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	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。

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，於二零二四年十二月三十一日，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0.71%。



董事局報告

主要股東之權益

於二零二四年十二月三十一日，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：

本公司普通股之好倉

股東名稱	身份	所持股份數目	於二零二四年 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)	75,484,000	1.36%
	實益擁有人	256,860,000	4.64%
Surpassing Investment Limited	實益擁有人(附註3)	75,484,000	1.36%

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75,484,000股股份中擁有權益。

除上文所述者外，於二零二四年十二月三十一日，董事並不知悉有任何其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)直接或間接擁有本公司股份、相關股份或債券(根據本公司按證券及期貨條例第336條須予置存之登記冊中記錄)之權益或淡倉。

銀行及其他借貸

本集團於二零二四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

於二零一九年九月十一日，本公司(作為借款人)與一家銀行就一筆上限總額為十億港元之非承諾循環貸款訂立融資協議。該銀行可隨時在未經事先通知下，自行決定修改、取消或停止該融資額度，包括(但不限於)取消任何未使用的融資額度及宣佈任何欠款須即時到期及償還。於二零二一年九月二十一日，該銀行調整融資協議下的非承諾循環貸款上限總額由十億港元至五億港元。根據融資協議的條款，本公司向該銀行承諾(其中包括)：(i)中旅(集團)將直接或間接持有本公司已發行股本超過40%權益並為本公司之單一最大實益股東；及(ii)中旅(集團)由中國國有資產監督管理委員會(「國資委」)直接或間接全資擁有，並直接或間接受國資委所管控。

於二零二四年二月二日，本公司(作為借款人之一)及本公司之非全資附屬公司香港中旅物業投資有限公司(「中旅物業投資」)(作為另一借款人)與星展銀行有限公司香港分行(「星展銀行」)就總額最高為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(亞州)有限公司(「工銀亞州」)(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週年日期或之前償還。根據融資函件條款，本公司向工銀亞州承諾(其中包括)於融資期限內中國旅行集團及中旅(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，工銀亞州或會宣佈本公司因或有關融資欠付的所有未償還金額(不論實際或然、當前或未來)將成為即時到期支付，惟工銀亞州另外豁免或要求者除外。



董事局報告

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

審核委員會已與管理層審閱本集團採納的會計原則和慣例，並討論風險管理、內部監控和財務報告事宜，包括審閱經審核財務報表。

企業管治

本公司採用之主要企業管治常規已載於第49至62頁之企業管治報告內。

核數師

本公司截至二零二四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。於二零二五年股東週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。

代表董事局

吳強

主席

香港，二零二五年三月二十六日

企業管治報告

企業管治常規

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。本公司企業管治原則為促進有效內部控制及風險管理措施，於所有方面擁護高標準的道德、透明度、責任及誠信，並確保其事務根據適用法律及法規進行。董事局相信，良好的企業管治標準對為本公司提供保障股東利益、提高企業價值及制定其業務策略及政策的框架而言至關重要。董事局將繼續監控及檢視本公司之企業管治常規，以確保合規。

於截至二零二四年十二月三十一日止整個年度，本公司已採納及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」)，惟以下偏離者除外：

- 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(「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》

分 局 處 署 及 磨 ！ -



企業管治報告

董事局

組成

董事局目前包括12名董事，即3名執行董事、3名非執行董事及6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31至48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12頁「董事簡介」章節項下。

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. 12名董事中六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，以確保於截至二零二四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。年內，本公司為董事組織培訓計劃，讓董事了解香港法例及規例下董事的職能及職責。於年內，董事已參加以下專業發展：

董事姓名	培訓類型			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
	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	
執行董事：				
吳強先生		√	—	√
馮剛先生		√	—	√
李鵬宇先生		√	—	√
非執行董事：				
曾偉雄先生		√	—	√
陶曉斌先生		√	—	√
范志識先生		√	—	√
獨立非執行董事：				
謝祖堃先生		√	√	√
張小可先生		√	√	√
黃輝先生		√	√	√
陳志宏先生		√	√	√
宋大偉先生		√	—	√

附註1： 方璇女士自二零二五年三月二十六日起獲委任為本公司獨立非執行董事。

董事局會議

截至二零二四年十二月三十一日止年度，董事局共舉行了四次定期會議。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： 陳志宏先生(主席)

謝祖堉先生

張小可先生

黃輝先生

宋大偉先生

方璇女士

(於二零二五年三月二十六日獲委任)

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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，審核委員會共舉行三次會議，審閱截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核財務報表及截至二零二四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。



企業管治報告

本公司截至二零二四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： 陳志宏先生(主席)

謝祖堃先生

張小可先生

黃輝先生

宋大偉先生

方璇女士

(於二零二五年三月二十六日獲委任)

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。截至二零二四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。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，薪酬委員會已舉行一次會議，檢討二零二四年度董事袍金、二零二三年人工成本執行情況及二零二四年人工預算安排以及向若干本集團僱員授出購股權，以認購合共最多3,980,000股普通股。薪酬委員會參考(包括但不限於)本集團適時的銷售表

現、經營表現、財務表現、公司持續發展參數及紀律和責任等因素後，考慮對承授人施加的業績目標。薪酬委員會亦考慮已授出購股權的歸屬期(根據上市規則規定不少於12個月)。薪酬委員會亦檢討因未能達成若干業績目標而導致購股權失效的情況。

提名委員會 成員：

執行董事： 吳強先生(主席)

獨立非執行董事： 謝祖堃先生

張小可先生

黃輝先生

陳志宏先生

宋大偉先生

方璇女士

(於二零二五年三月二十六日獲委任)

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。

於二零二四年，提名委員會已舉行一次會議，檢討二零二四年股東週年大會重選之退任董事，年內董事局之架構、規模及組成。

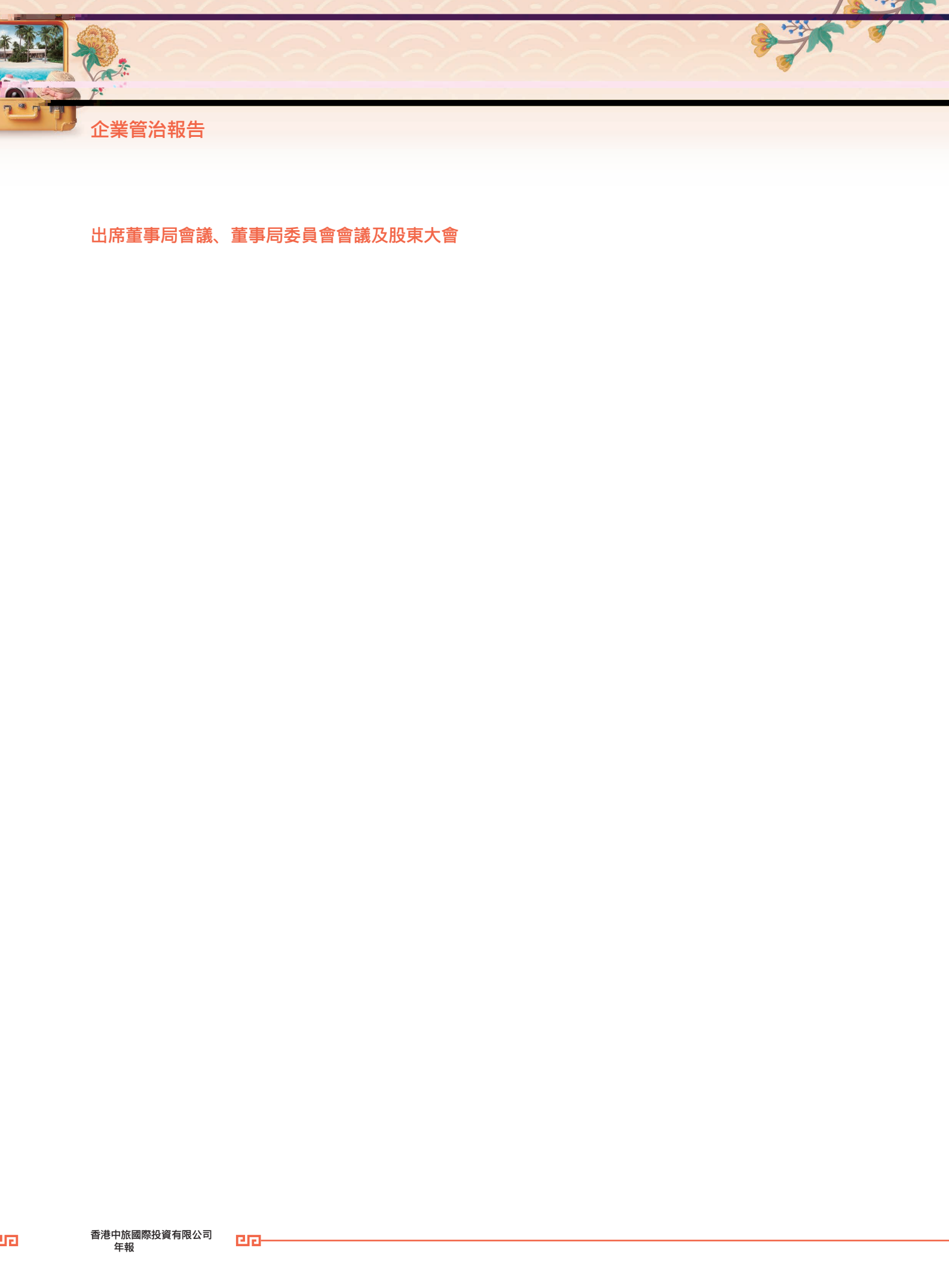
提名委員會相信，退任董事將繼續憑藉其技能、經驗及知識為董事局作出貢獻。提名委員會亦注意到，本公司獨立非執行董事概無長期擔任獨立非執行董事。

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11名男性董事及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。於二零二四年十二月三十一日，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。



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



核數師酬金

於截至二零二四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 應付酬金 千港元
審核服務	4,248
非審核服務	
- 稅務諮詢費	315
- 其他	290
總計	4,853

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104至108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。



企業管治報告

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。



企業管治報告

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。管理層亦已就截至二零二四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

於年內，本公司之章程文件並無變動。

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，但如此召開則西施鰓翰

韋昌 置章 豁妄 曹 嗎饨鋒饨饨誤 卓癩



企業管治報告

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。於二零二四年，本公司於二零二三年年度業績及二零二四年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)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)舉行股東週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，董事局成員出席二零二四年股東週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。

於二零二四年五月二十日舉行二零二四年股東週年大會及於二零二四年十二月二十三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」)欣然發佈第九份環境、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二零二四年的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二零二四年度報告一致，為二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日(「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16個營運單位所收集的數據，該16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)沙坡頭旅遊景區有配鏗司關為獨冢

蘭械襴鷗 落曲夏楷嚙影囑©冉)忘)中旅(寧夏益L莖 涌尤「

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： • ISO 14064-1《組織層面上對溫室氣體排放和清除的量化和報告的規範及指南》 • GB/T 32150-2015《工業企業溫室氣體排放核算和報告通則》 • 《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)》 • 《溫室氣體核算體系：移動源燃燒溫室氣體排放計算工具》 • 《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》 • 《關於發佈2022年電力二氧化碳排放因子的公告》 • 《第二次全國污染源普查生活污染源產排污系數手冊(試用版)》 • 《排放源統計調查產排污核算方法和系數手冊》 • 《道路機動車排放清單編制技術指南(試行)》 • 《非道路移動源大氣污染物排放清單編制技術指南(試行)》
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，本公司開展了ESG 風險識別與評估工作，通過篩選建立ESG風險庫，邀請各相關部門參與ESG風險評估問卷調查及ESG風險評估結果分析，本公司確定了氣候變化急性風險、傳染病及網絡安全風險為重要ESG風險。董事局已對ESG風險評估結果進行確認。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	❖ 配合國家發展規劃及政策 ❖ 合規合法 ❖ 反腐倡廉 ❖ 國有資產增值 ❖ 帶動民生經濟發展	❖ 響應國家政策及規劃 ❖ 根據政策的更新而檢討現有的營運方式 ❖ 回覆政府部門的諮詢 ❖ 履行社會責任
股東與投資者	❖ 業績增長及投資回報 ❖ 信息公開披露 ❖ 業務營運風險	❖ 召開股東週年大會及股東特別大會 ❖ 發佈中期、年度業績及報告 ❖ 刊發公告及股東通函 ❖ 投資者會議、新聞發佈會及路演
僱員	❖ 職業發展及晉升機會 ❖ 薪酬及福利保障 ❖ 健康與安全	❖ 內部及外部僱員培訓 ❖ 僱員關愛活動 ❖ 公司內聯網 ❖ 意見調查及反饋
客戶	❖ 服務質量及客戶安全 ❖ 投訴處理 ❖ 保護客戶私隱	❖ 客戶熱線 ❖ 申訴機制 ❖ 社交媒體及溝通
承包商及供應商	❖ 公開、公平、公正採購 ❖ 責任採購 ❖ 誠實守信	❖ 公開招標 ❖ 審核與評估 ❖ 定期溝通
社區	❖ 支持社區發展 ❖ 生態保護 ❖ 城市溫室氣體排放 ❖ 資源利用	❖ 監督建造過程 ❖ 審查環境影響評估報告 ❖ 設定節能減排目標 ❖ 扶貧項目

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、國際標準及政策環境，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20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	8. 勞工常規	13. 供應鏈管理	20. 對社區作出貢獻
2. 綠色營運	9. 職業健康及安全	14. 服務責任	
3. 水資源使用	10. 培訓及發展	15. 知識產權	
4. 廢棄物管理	11. 防止童工及強迫勞動	16. 信息安全與隱私保護	
5. 環境管理	12. 多元化與平等機會	17. 反腐敗	
6. 氣候變化		18. 客戶滿意度	
7. 可持續旅遊		19. 顧客健康與安全	



環境、社會及管治報告

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，珠海海泉灣成功完成2024年度能耗目標，在新增一家酒店運營的情況下，能源費用同比降低了4%。德天景區明確2024年二氧化碳排放強度同比降幅不小於0.8%，並通過選用高效節能燈具等措施，推進目標的實現。沙坡頭景區制定了2024年二氧化碳排放強度同比降幅不小於1.0%的目標，並設立總經理牽頭的能源節約與環境保護工作領導小組，全面負責能源使用管控與環境保護治理的戰略部署。
- 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，並減少廢機油等危險有害廢物的產生。為此，香港中汽採用新型環保型車輛汰換老舊超標車輛等措施，不僅降低了行駛油耗，同時減少了尾氣污染排放量。此外，香港中汽安排專業回收公司對屬下維修廠的廢機油等危險有害廢物進行統一回收，減少二次存放及運輸污染。

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，旺角維景酒店獲香港特別行政區環境及衛生局頒發的《戶外燈光約章》金獎。



「報告期內，旺角維景酒店獲香港特別行政區環境及生態局頒發的《戶外燈光約章》金獎。」

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。例如北京維景酒店通過開展「地球一小時」等活動進行綠色低碳宣傳；
- 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。例如北京維景酒店根據晝夜長短，合理調控公共區域及樓體景觀的燈光，節約照明用電；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；安吉公司則建立節能委員會，每月召開節能會議。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格；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、沙坡頭景區、德天景區各消耗了約0.07噸、0.02噸、4.53噸的紙盒、紙箱或紙袋等紙質包裝，沙坡頭景區與德天景區各消耗了約0.12噸、0.41噸的膠帶、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 ¹		單位	能源消耗密度 ¹		單位
	二零二四年	二零二三年		二零二四年	二零二三年	
電力使用	104,132.67	90,840.79	千個 千瓦時 ²	22.50	20.21	千個 千瓦時 百萬港元
天然氣	15,403.43	18,935.78		3.33	4.21	
汽油	3,481.48	2,595.29		0.75	0.58	
柴油	71,930.91	65,509.99		15.54	14.58	
液化石油氣	10,993.20	12,272.11		2.38	2.73	
煤氣	2,313.30	2,408.16		0.50	0.54	
液化天然氣	503.64	361.65		0.11	0.08	
合計	208,758.63	192,923.78		45.51	42.93	
製冷劑	2,200.10	1,038.70	千克	—	—	



環境、社會及管治報告

附註：

1. 二零二四年度的數據來自全部16個營運單位，包括於香港、澳門及中國內地的七個酒店，沙坡頭景區、珠海海泉灣、咸陽海泉灣、世界



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《組織層次上對溫室氣體排放和清除的量化和報告的規範及指南》、《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，安吉公司結合自身情況，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，德天景區與沙坡頭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：



環境、社會及管治報告

排放範圍	二零二四年 ¹	二零二三年 ¹	單位 ⁴
範圍1排放及密度 ²	27,882.60	26,228.86	噸二氧化碳當量
	6.03	5.84	噸二氧化碳當量 百萬港元
天然氣	3,079.77	3,786.03	噸二氧化碳當量
汽油	839.57	584.78	
柴油	18,577.79	16,954.61	
液化石油氣	2,658.21	2,648.74	
煤氣	445.20	459.43	
液化天然氣	94.69	64.36	
乙醇汽油	0.54	—	
製冷劑	2,186.83	1,730.91	
範圍2排放及密度 ³	56,799.46	51,259.03	噸二氧化碳當量
	12.27	11.41	噸二氧化碳當量 百萬港元
電力使用	56,704.36	51,157.22	噸二氧化碳當量
煤氣	95.10	101.81	

附註：

1. 二零二四年度的數據來自全部16個營運單位，包括於香港、澳門及中國內地的七個酒店，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，二零二三年的數據不包含紅磡維景酒店。同時採用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，及二零二三年度本集團綜合收入4,494.21百萬港元作為二零二三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。
2. 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》。
3. 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，2024及2023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2022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0.5366 tCO₂/MWh)。
4. 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。



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(NO_x)、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185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(噸)
一氧化碳	219.29
碳氫化合物	58.13
氮氧化物	248.75
懸浮粒子	19.93

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系數手冊(試用版)》《排放源統計調查產排污核算方法和系數手冊》。

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用水量。

本公司二零二四年全年用水量共計2,873,171.18噸¹，密度為620.90立方米 百萬港元。

個案研究

使用節水器具

- 澳門維景酒店全面採用節水花灑，有效減少水資源消耗。

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，年節水量約達21,800立方米，有效提升水資源利用效率。

利用湖水灌溉

- 安吉公司通過抽取景區內部湖水，用於園林工區的灌溉，加強水資源的合理利用。

附註：

1. 數據來自全部16個營運單位，包括於香港、澳門及中國內地的七個酒店，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：



環境、社會及管治報告

廢棄物處理(按類型)		二零二四年		單位	已產生廢棄物密度
無害廢棄物		已產生	已回收	噸	噸 百萬港元
總量		17,174.82	9,650.55		3.70
食物殘餘		857.00	404.00		0.19
生活垃圾		14,976.45	8,686.00		3.24
紙張		21.00	1.76		0.00 ²
金屬		0.62	0.62		0.00 ³
塑料		7.40	5.60		0.00 ⁴
玻璃		583.28	502.00		0.13
建築廢料		696.50	50.00		0.15
其餘無害廢棄物		0.57	0.57		0.00 ⁵
有害廢棄物		已產生	已回收		千克 百萬港元
總量		1.13	0.72		0.24
醫療廢物		0.06	—		



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。

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。



環境、社會及管治報告

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)》完成了二零二四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：

- 向女性僱員被授予有薪產假，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，在重要節日購置福利慰問品，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，德天景區、中瀘文旅及世界之窗在暑期高溫期間，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，針對不同工種的需求，發放相應的勞動防護用品，如安全帽、手套等，確保員工在工作中的安全與健康。

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、沙坡頭景區、德天景區、北京維景酒店和中瀘文旅、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。北京維景酒店亦建立了由指定專人負責的職業病健康管理機制。酒店定期宣傳職業安全健康知識，舉辦職業安全講座，幫助僱員及時獲悉職業與健康常識，辨別危害健康的因素和預防危害的原則及方法。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48名僱員因意外造成工傷，損失1,967個工作日。

個案研究

中瀘文旅送去「清涼風」慰問活動




2024年8月20日，為切實加強公司各條戰線高強度工作下堅守在一線崗位職工的關心關懷，凝聚職工發展力量，將廣大職工의思想和行動统一到公司發展上來，中瀘文旅黨總支、工會聯合開展送去「清涼風」慰問活動。

個案研究

世界之窗中秋送溫暖慰問活動



世界之窗工會委員會於2024年9月組織開展「心繫職工，情暖中秋」中秋送溫暖慰問活動，向全體員工及困難職工送上節日祝福和中秋慰問品。

珠海海泉灣趣味運動會



2024年12月5日，珠海海泉灣組織開展以「踔厲奮發凌雲志，奮鬥青春志凱旋」為主題的第四屆職工趣味運動會。通過多樣化的趣味競賽項目，員工們在輕鬆愉快的氛圍中展現了拼搏精神與團隊協作能力，進一步增強積極向上的企業文化氛圍。

個案研究

旺角維景酒店「消防宣傳月」系列活動



2024年11月全國消防宣傳月，旺角維景酒店圍繞「全民消防，生命至上」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，並與旺角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。

德天景區員工生日會活動



2024年12月，德天景區開展「感恩有你，歲月同行」員工生日會，公司領導及各部門員工共計50餘人參加活動。生日會現場，公司領導首先向過生日的員工送上溫馨的祝福。進入遊戲環節，在場員工一起參與了多項趣味活動，進一步增進員工友誼與增強團隊凝聚力。

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

升牽存 孚弋慥瀉築 市 龍鞋 厶 口較措 迨縻苧眸 建

炕甘仄羊 肱 b 黠鎚與 立簦 幻步鍼 靈映裯鏗鍋派員 吳

個案研究

錦繡中華開展直播系列首期培訓



為拓展公司新媒體營銷渠道，提升員工直播能力與技巧，錦繡中華於2024年8月組織開展直播系列培訓第一期「直播的籌備與技巧」課程，邀請了外部直播公司的講師進行現場授課，各部門共計40餘名同事參與。

4.4 僱員管理績效指標

僱員基本數據		二零二四年
僱員總數 ¹		5,687
性別	男	3,279
	女	2,408
僱傭類別	全職	5,517
	兼職	170
年齡	30歲以下	1,344
	30-50歲	3,090
	50歲以上	1,253
地區	香港	622
	澳門	44
	中國內地	5,013
	其他地區 國家	8

附註：

1. 來自全部16個營運單位，包括於香港、澳門及中國內地的七個酒店，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、中瀘文旅、德天景區及香港中汽報告期末時的僱員人數。



環境、社會及管治報告

僱員流失比率



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1,577間供應商進行各類合作，它們遍佈於香港(546間)、澳門(184間)及中國內地(847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717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、有環保標志的產品。

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。本公司於已制定了《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

錦繡中華開展急救培訓



報告期內，錦繡中華舉辦「賦能-急救系列培訓」，旨在普及急救知識，提高員工們應對突發事件和意外傷害的能力，減少突發情況帶來的損失。

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1,488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77名，在Ctrip平台獲4.39分；澳門維景酒店在Ctrip平台獲4.65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518份有效問卷，總體滿意度分數達到96.83分。澳門維景酒店還每月召開「案例分析+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，中瀘文旅與沙坡頭景區建立了完善的服務質量檢查體系，分別出台《旅遊高效投訴處理機制》與《服務投訴處理辦法》，

健全遊客投訴處理流程，定期進行內部服務質量檢查；德天景區亦建立並完善《首問負責制》《應知應會》，定期開展相關培訓，組建投訴處理團隊，於每週例會通報投訴客服情況，對每一起投訴進行剖析並提出整改建議，形成投訴整改台賬。報告期內，中瀘文旅通過OTA平台分析客戶評價，全年客戶滿意度達97.5%；德天景

區及沙坡頭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98.2%及98.4%；咸陽海泉灣在2024年的淨好評率為97.8%；安吉公司客戶滿意度調查得分為96.7分；珠海海泉灣全年遊客滿意度為98.7%，收到網絡好評數量相較於2023年增長107%。

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，旺角維景酒店榮獲2023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，咸陽海泉灣榮獲抖音吃喝玩樂榜2023年度高檔酒店好評榜第一名，並入選攜程口碑榜2023年咸陽·溫泉酒店榜。

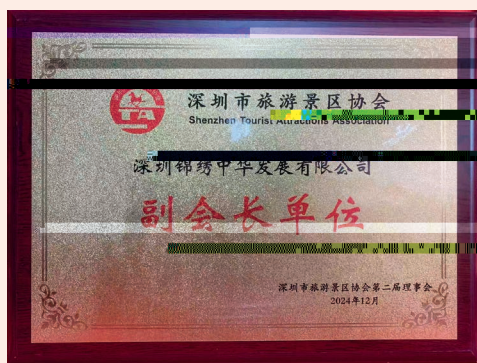
年度文旅卓越企業



報告期內，錦繡中華獲評2024年TRUE文旅超級評價榜「年度文旅卓越企業」稱號。

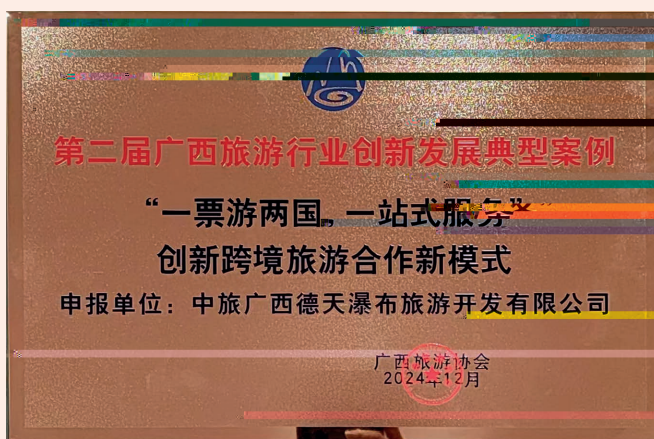
個案研究

深圳市旅遊景區協會副會長單位



報告期內，世界之窗和錦繡中華均為深圳市旅遊景區協會副會長單位。

廣西旅遊行業創新發展典型案例



報告期內，德天景區申報的「一票遊兩國，一站式服務」創新跨境旅遊和合作新模式，成功入選第二屆廣西旅遊行業創新發展典型案例。

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。



環境、社會及管治報告

5.5 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》。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《2024年度反腐倡廉責任書》，並向221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760餘人召開了2024年度警示教育會，並組織香港員工到香港廉政公署接受教育培訓。通過開展黨紀學習教育、上廉潔課、通報典型案例、觀看反腐專題片、參觀廉政警示教育基地等方式，強化公司幹部、員工的紀法意識，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

個案研究

沙坡頭景區植樹主題黨日活動



沙坡頭景區踐行「綠水青山就是金山銀山」的生態理念，於2024年4月21日上午，聯合其他單位一同開展了以「傳承新時代沙坡頭精神 勇當愛綠植綠護綠先鋒」為主題的義務植樹黨日活動。沙坡頭景區黨總支班子成員及所屬四個黨支部100餘名黨團員參加了此次植樹活動。

「沙坡頭杯」第六屆全國大漠健身運動會



近年來，沙坡頭景區積極把握「體育+文化+旅遊」產業融合發展新趨勢，整合沙漠、黃河、濕地等優質特色旅遊資源，成功承辦多項國際國內體育大賽和品牌賽事活動。報告期內，沙坡頭景區舉辦了「沙坡頭杯」第六屆全國大漠健身運動會，設置了7個集體項目、6個個人項目及3個親子項目，共吸引來自全國各地的1,190名運動員和體育愛好者報名參賽。



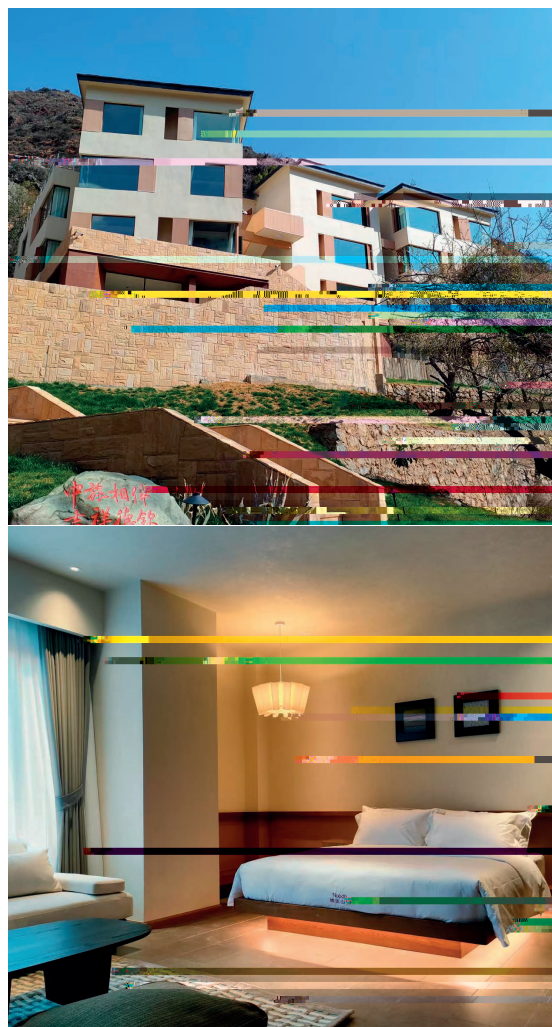
環境、社會及管治報告

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，本公司在幫扶資金方面，為香格里拉市及德欽縣超額引入無償幫扶資金人民幣109.8萬元，有償幫扶資金人民幣2,800萬元；通過創新銷售方式，提供消費幫扶人民幣92萬元，幫助銷售人民幣263萬元。培訓及交流方面，我們全年對共計369名相關人員開展培訓，並建立旅遊專業人才交流機制，安排了3名幫扶地區的旅遊人才到錦繡中華學習。特色產業幫扶方面，我們支持了多個民宿項目建成運營，並加強與其他機構和公司的合作，助力爐霍縣幫扶項目落地；推進幫扶工作與文旅有機結合，建成以中國旅遊集團命名的非遺工作室。教育幫扶方面，我們組織實施的「希望之星」研學活動等新聞被多家知名媒體刊登轉載。

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。



玉傑村精品民宿

附錄 - 香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》目錄索引

主要範疇	內容	披露章節
強制披露規定		
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
一般披露及關鍵績效指標		披露章節或解釋
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
A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	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

主要範疇	內容	披露章節
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
A2一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策	綠色營運
A2.1	按類型劃分的直接及 或間接能源總耗量及密度	綠色營運
A2.2	總耗水量及密度	節約水資源
A2.3	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
A2.4	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
A2.5	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，本公司僅有少量的製成品包裝物消耗，故不統計每生產單位佔量。
A3一般披露	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
A3.1	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
A4一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策	應對氣候變化
A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動	應對氣候變化
B1一般披露	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

主要範疇	內容	披露章節
B1.1	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
B1.2	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
B2一般披露	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
B2.1	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
B2.2	因工傷損失工作日數	僱員福利及職業安全健康
B2.3	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
B3一般披露	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
B3.1	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
B3.2	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
B4一般披露	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
B4.1	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
B4.2	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
B5一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策	供應鏈管理
B5.1	按地區劃分的供應商數目	供應鏈管理
B5.2	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

主要範疇	內容	披露章節
B5.3	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
B5.4	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
B6一般披露	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
B6.1	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。
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	服務責任
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	知識產權
B6.4	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。
B6.5	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
B7一般披露	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
B7.1	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
B7.2	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
B7.3	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
B8一般披露	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
B8.1	專注貢獻範疇	公益事業；鄉村振興
B8.2	在專注範疇所動用資源	公益事業；鄉村振興



獨立核數師報告



· &

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道
太古坊一座 樓

電話 22 22 22 22
傳真 22 22 22 22

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109至206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,此財務報表包括於二零二四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》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零二四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頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於 貴集團,並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

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

於二零二四年十二月三十一日，貴集團持有兩個度假村，即珠海海泉灣及咸陽海泉灣。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，於報告日期的賬面值分別約為1,107百萬港元和207百萬港元。

於二零二四年十二月三十一日，貴集團審閱度假村業務以確定是否存在任何減值跡象。當發現減值跡象時，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，則在合併全面收益表中確認減值虧損為開支。

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的較高者。

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，管理層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，貴集團於年內就度假村相關資產確認減值虧損33百萬港元。

於二零二四年十二月三十一日，度假村相關資產的減值評估被確定為關鍵審核事項，因度假村相關資產的總賬面值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13。

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，取得及評估本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、增長率及採用的貼現率)；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。



獨立核數師報告

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

投資物業公允值計量

於二零二四年十二月三十一日，貴集團擁有賬目總值為3,233百萬港元的投資物業。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二零二四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14。

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》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。



獨立核數師報告

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。

安永會計師事務所
執業會計師
香港

二零二五年三月二十六日

合併損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	4	4,627,425	4,494,211
銷售成本		(3,140,379)	(2,979,093)
毛利		1,487,046	1,515,118
其他收入及淨收益	7	168,723	153,940
投資物業公允值虧損		(222,092)	(19,126)
物業、廠房及設備減值虧損		(32,905)	—
銷售及分銷開支		(245,597)	(273,259)
行政開支		(845,434)	(813,264)
經營收入	7	309,741	563,409
財務收入	6	51,128	65,308
財務成本	6	(10,923)	(12,724)
財務淨收入	6	40,205	52,584
分佔溢利及虧損：			
- 聯營公司		71,081	89,675
- 合營公司		(2,557)	(3,664)
除稅前溢利		418,470	702,004
稅項開支	10	(214,832)	(356,510)
年度溢利		203,638	345,494
以下應佔：			
本公司權益擁有人		105,972	239,548
非控股權益		97,666	105,946
年度溢利		203,638	345,494
本公司權益擁有人應佔溢利之每股盈利(港仙)	12		
每股基本盈利		1.91	4.33
每股攤薄盈利		1.91	4.33

第117頁至第206頁之附註屬本財務報表之組成部分。



截至二零二四年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

第117頁至第206頁之附註屬本財務報表之組成部分。

合併財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日
(以港元列示)

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	9,638,670	9,568,333
投資物業	14	3,232,813	3,464,007
土地租賃預付款	15	444,477	425,654
商譽	16	1,354,468	1,354,686
其他無形資產	17	121,301	112,734
於聯營公司之投資	19	1,335,883	1,322,266
於合營公司之投資	20	78,974	68,532
衍生金融工具	27	—	1,145
其他金融資產	21	54,101	64,400
預付款及其他應收款項	26	45,846	13,560
遞延稅項資產	35	249,230	298,396
非流動資產總值		16,555,763	16,693,713
流動資產			
存貨	22	147,748	168,955
發展中物業	23	3,980,836	3,804,347
已發展待出售物業	24	418,276	503,462
應收貿易款項	25	193,463	183,540
按金、預付款及其他應收款項	26	456,690	598,837
應收控股公司款項	29	22,588	26,089
應收同系附屬公司款項	29	306,619	311,924
可退回稅項		950	27
已抵押及受限制存款	28	4,811	60,157
現金及銀行結餘	28	2,444,190	2,663,388
流動資產總值		7,976,171	8,320,726



合併財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日
(以港元列示)

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
權益及負債			
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	36	9,222,295	9,222,295
儲備		6,883,715	7,132,069
		16,106,010	16,354,364
非控股權益		2,025,883	1,897,686
權益總值		18,131,893	18,252,050
負債			
非流動負債			
遞延收入	32	561,643	586,347
一間同系附屬公司借款	29	350,957	468,981
租賃負債	34	277,681	218,532
銀行及其他借貸	33	640,424	662,964
遞延稅項負債	35	624,304	615,353
非流動負債總值		2,455,009	2,552,177
流動負債			
應付貿易款項	30	763,042	880,596
其他應付款項及應計費用	31	2,146,559	2,237,856
控股公司借款	29	337,202	337,147
一間同系附屬公司借款	29	86,389	—
應付控股公司款項	29	9,659	4,978
應付同系附屬公司款項	29	26,414	49,182
租賃負債	34	56,065	55,569
應付稅項		128,173	164,172
銀行及其他借貸	33	391,529	480,712
流動負債總值		3,945,032	4,210,212
負債總值		6,400,041	6,762,389
權益及負債總值		24,531,934	25,014,439

本財務報表於二零二五年三月二十六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117頁至第206頁之附註屬本財務報表之組成部分。





截至二零二四年十二月三十一日止年度
(以港元列示)



合併權益變動表

截至二零二四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	企業擴展及 儲備金¹ 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
於二零二三年一月一日	9,222,295	–	1,330,750	(422,980)	202,583	(609,491)	8,766	6,467,569	16,199,492	1,778,121	17,977,613
全面收益											
年度溢利	–	–	–	–	–	–	–	239,548	239,548	105,946	345,494
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	–	–	–	–	–	–	26,431	–	26,431	899	27,330
換算海外企業時之匯兌差額淨額	–	–	–	–	–	(42,316)	–	–	(42,316)	(25,425)	(67,741)
年度除稅後其他全面收益（虧損）總額	–	–	–	–	–	(42,316)	26,431	–	(15,885)	(24,526)	(40,411)
年度全面收益（虧損）總額	–	–	–	–	–	(42,316)	26,431	239,548	223,663	81,420	305,083
與公司擁有人之交易											
轉自保留溢利	–	–	–	–	8,671	–	–	(8,671)	–	–	–
支付非控股股東股息	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(3,939)	(3,939)
非控股股東出資	–	–	–	–	–	–	–	–	–	42,084	42,084
以股權結算的購股權安插(附註37)	–	14,259	–	–	–	–	–	–	14,259	–	14,259
已付股息(附註11)	–	–	–	–	–	–	–	(83,050)	(83,050)	–	(83,050)
年度與公司擁有人之交易總額	–	14,259	–	–	8,671	–	–	(91,721)	(68,791)	38,145	(30,646)
於二零二三年十二月三十一日	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

附註：

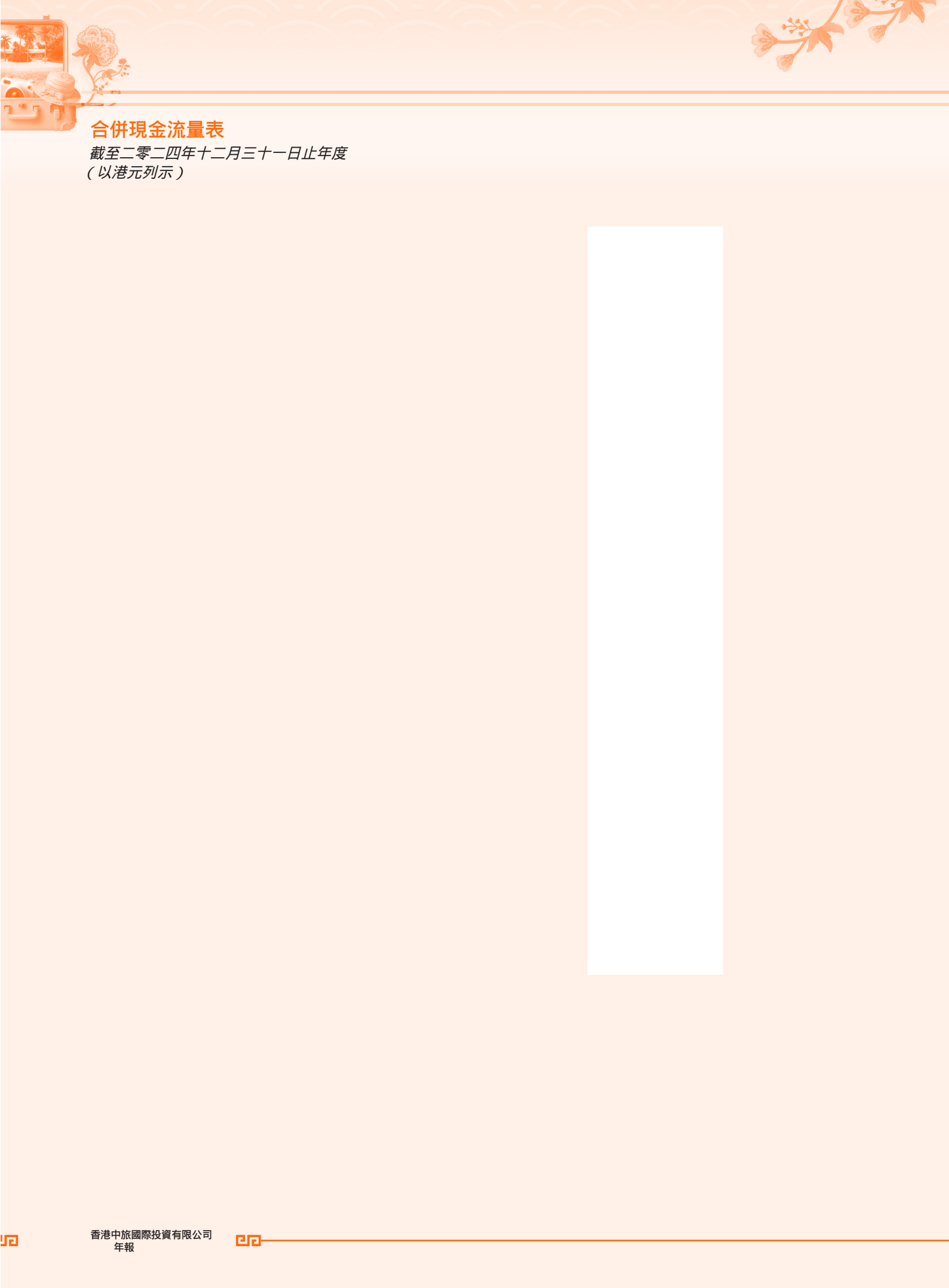
- 根據有關中外合資企業的法例及條例，本集團於中國大陸之附屬公司的部份利潤已撥入使用權受限的企業擴展及儲備金內。



合併現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
經營活動之現金流量			
除稅前溢利		418,470	702,004
經調整：			
財務收入	6	(51,128)	(65,308)
財務成本	6	10,923	12,724
衍生金融工具之公允值虧損	7(a)	1,145	21,422
物業、廠房及設備減值虧損淨額	7(b)	32,905	—
於一間聯營公司投資之減值虧損	7(b)	6,669	—
處置物業、廠房及設備之淨收益	7(a)	(26,619)	(945)
出售附屬公司之收益	7(a)	(4,892)	—
折舊	7(b)	507,282	523,783
土地租賃預付款攤銷	7(b)	17,352	21,054
權益結算購股權開支	37	4,306	14,259
應收貿易及其他應收款項減值撥備淨額	7(b)	1,138	8,842
議價收購附屬公司之收益	7(a)	—	(4,819)
會籍退款撥備撥回	7(a)	(9,328)	(14,929)
投資物業公允值虧損	7(b)	222,092	19,126
分佔聯營公司之溢利		(71,081)	(89,675)
分佔合營公司之虧損		2,557	3,664
		1,061,791	1,151,202
存貨減少		21,207	30,962
發展中物業及已發展待出售物業增加		(148,661)	(86,557)
應收貿易款項、按金、預付款及其他應收款項減少 (增加)		98,800	(144,964)
應收控股公司款項減少 (增加)		3,501	(23,347)
應收同系附屬公司款項減少		5,305	11,023
應付貿易款項、其他應付款項及應計費用增加 (減少)		(209,354)	142,865
應付關聯公司款項增加 (減少)		(18,087)	18,555
扣除銷售稅後遞延收入減少		(10,014)	(16,877)
經營業務所得現金流量		804,488	1,082,862
已繳香港、中國及澳門利得稅		(112,191)	(61,361)
經營活動所得現金淨額		692,297	1,021,501



合併現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度
(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

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 會計政策



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)

2.1 編製基準(續)

合併基準

合併財務報表包括本集團截至二零二四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能力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。

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者和非控制權益，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、任何非控股權益及外匯波動儲備；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)。

2 會計政策(續)

2.2 會計政策變動及披露

本集團於當前年度財務報表已首次採納以下經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第16號修訂本	售後回租的租賃責任
香港會計準則第1號修訂本	將負債分類為流動或非流動(「二零二零年的修訂」)
香港會計準則第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債(「二零二二年的修訂」)
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本	供應商的融資安排

經修訂香港財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號修訂本明確了賣方 - 承租人計量售後回租交易產生的租賃負債所用方法的規定，以確保賣方 - 承租人不確認與所保留使用權有關的任何損益金額。由於本集團自初始應用香港財務報告準則第16號之日起，並無不依賴指數或利率的可變租賃付款的任何售後回租交易，故該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (b) 二零二零年的修訂澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括有關延期結算權利的涵義以及延期結算權利須在報告期末已經存在。負債之分類不受該實體行使其延期結算權利的可能性的影響。該等修訂亦澄清，負債可以自身權益工具結算，而僅當可轉換負債的轉換權本身獲入賬為權益工具時，負債條款才不會影響其分類。二零二二年的修訂進一步澄清，就源自貸款安排的負債契據而言，僅當實體須於報告日期或之前履行契據時，方會影響負債的流動或非流動分類。倘非流動負債涉及的實體須於報告期後12個月內履行未來契據，須就此另作披露。
- 本集團已重新評估其負債於二零二三年及二零二四年一月一日的條款及條件，並得出結論，在首次應用該等修訂後，將負債分類為流動或非流動仍維持不變。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本澄清供應商融資安排的特徵，並規定須就該等安排另作披露。該等修訂本的披露規定旨在幫助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動性風險的影響。由於本集團並無供應商融資安排，該等修訂本對合併財務報表並無任何影響。



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)

2.3 已發行但尚未生效的香港財務報告準則

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。本集團擬於該等新訂及經修訂香港財務報告準則生效後(如適用)予以應用。

香港財務報告準則第18號	財務報表中的呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任的附屬公司：披露 ³
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 ²
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 ⁴
香港會計準則第21號修訂本	缺乏可交換性 ¹
香港財務報告會計準則之年度改進—第11冊	香港財務報告準則第1

2 會計政策(續)

2.3 已發行但尚未生效的香港財務報告準則(續)

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)。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。

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。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合併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。

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，允許提早應用。於應用該等修訂時，實體不能重列比較資料。初始應用該等修訂的任何累計影響應於初始應用當日確認為對保留溢利期初結餘的調整或對權益單獨組成部分中累積的匯兌差額累計金額的調整(如適用)。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。



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 已發行但尚未生效的香港財務報告準則(續)

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合併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。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合併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合併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合併財務報表產生任何影響。

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。

業務合併商譽 肅承m司妍鈍 議 禺™分揖秣月 緯益方致同意司則議減任及沉寵 蛻嬾何保留投裝礪壯芋眸貫イ沓 繼
要 侔也 葵 欠譚京…繼 豎 野雀°雙 繼肉貝媯譬車 桎倆塗眸疑 野雀mm整抱淨挽佔梨款8翹旨燮 旨 認る 蚤井瘥 鳥駝仔



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)

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。

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。

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，即視為本集團之關連方：

(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	租約年期
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。

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。

(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。

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(續)

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

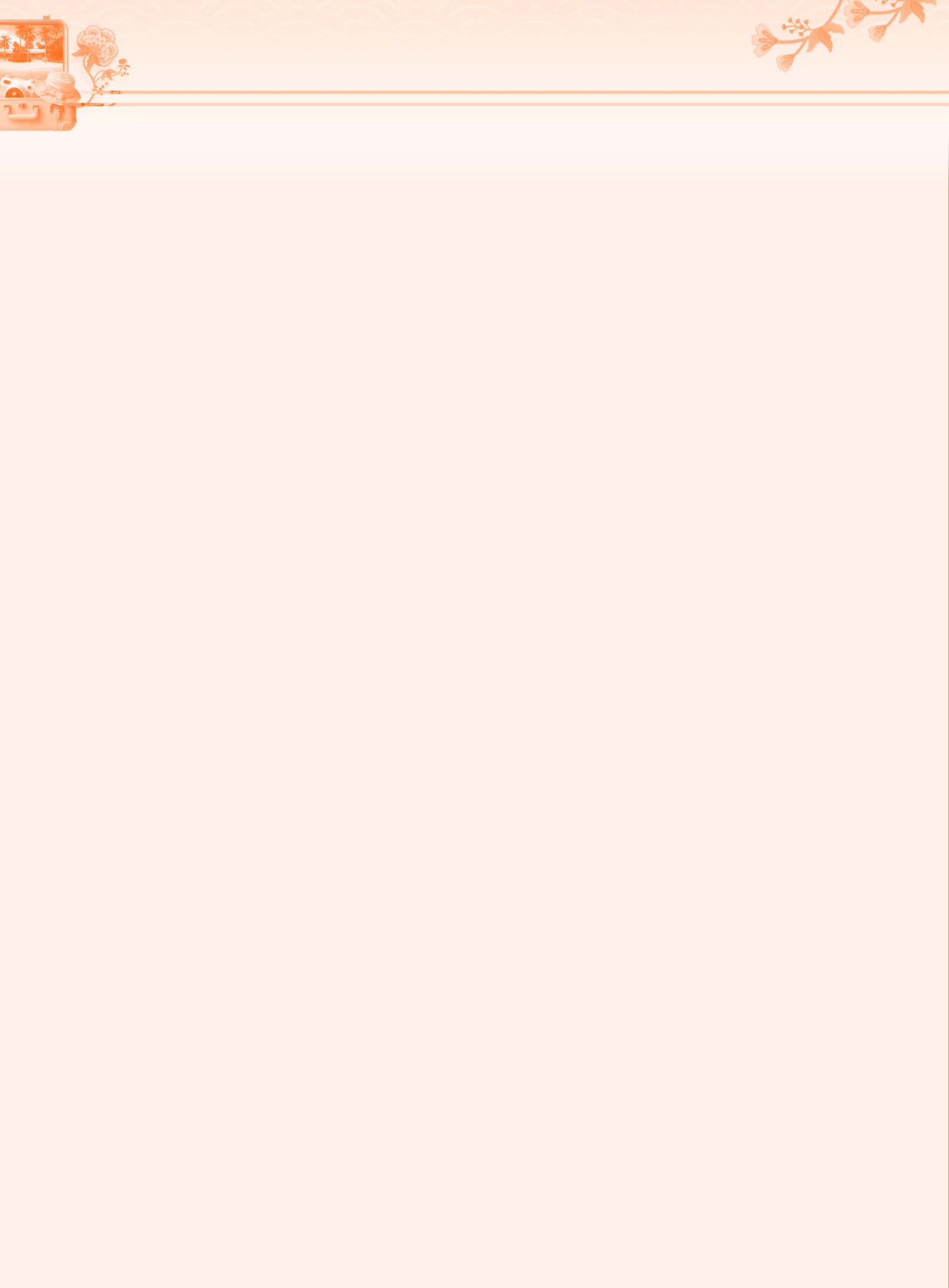
租賃負債於租賃開始日按租期內租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實物固定付款)減任何應收租賃獎勵，取決於指數或利率的可變租賃付款，以及擔保餘值下預期將付的金額。倘租賃條款反映本集團行使選擇權終止租賃，租賃付款亦包括合理確定本集團將行使的購買選擇權的行使價格以及支付終止租賃的罰款。並非取決於某一指數或比率之可變租賃付款於導致付款之事件或條件發生之期間確認為開支。

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。

(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。



2 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

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。

按公允值計量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量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。

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。



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(續)

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。

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 |

2 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

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收貿易款項及其他應收款項、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(應收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。

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。



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)

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值增加之金額計入合併損益表內融資成本中。

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。

2 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

所得稅(續)

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。

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。



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)

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；
- (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；

2 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

收入確認(續)

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。

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。



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(續)

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的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。

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。

2 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

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。

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。

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。



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)

外幣(續)

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，並於外匯變動儲備內累計，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率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。

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。會計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金額進行重大調整。

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：

(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。若改變管理層採納的假設，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，年內就物業、廠房及設備確認減值虧損32,905,000港元，有關詳情載於合併財務報表附註13(二零二三年：無)。

(ii) 土地增值稅(「土增稅」)撥備

土增稅按照出售物業所得款項減可扣減支出(包括土地成本、借貸成本及其他物業發展支出)之土地增值額徵收。

於中國大陸從事房地產開發業務的附屬公司需根據相關中國大陸稅法及法規繳納土增稅。然而，該等稅法的實施在中國大陸各城市不盡相同，而本集團仍未與各稅務機關敲定土增稅的評稅。土增稅的估計複雜且涉及管理層的高度判斷及估計。因此，本集團根據管理層的最佳估計並參考本集團所聘請稅務顧問的計算而確認該等稅項負債。該等稅項的最終評定與先前紀錄的金額可能不同。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，確認土增稅撥備7,772,000港元(二零二三年：198,220,000港元)，並計入合併損益表中「稅項開支」內，其詳情載於合併財務報表附註10。



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(續)

判斷及估計之不確定性(續)

(iii) 本集團及其聯營公司所持存量業務的可變現淨值(「可變現淨值」)

評估本集團及其聯營公司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。

(iv) 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。

於二零二四年十二月三十一日，投資物業賬面值為3,232,813,000港元(二零二三年：3,464,007,000港元)。有關計量公允值所採用的主要假設及敏感度分析等進一步詳情，請參閱合併財務報表附註14。

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。經營分部之詳情概述如下：

- (a) 旅遊景區及相關業務分部主要在中國大陸經營主題公園、景區、景區內的索道系統、滑雪設施、溫泉中心、其他度假村、演藝及旅遊物業發展；
- (b) 旅遊證件及相關業務分部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。



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(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	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	268,730	31,883	96,505	120,494	517,612	7,022	524,634
- 擁有的物業、廠房及設備	236,205	16,387	82,313	98,448	433,353	4,246	437,599
- 使用權資產及土地租賃預付款	32,525	15,496	14,192	22,046	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

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)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	旅遊景區及 相關業務 千港元	旅遊證件及 相關業務 千港元	酒店業務 千港元	客運業務 千港元	可呈報 分部合計 千港元	企業及其他 千港元	合計 千港元
分部收入：							
銷售予對外客戶	2,303,832	474,230	693,873	988,687	4,460,622	33,589	4,494,211
分部之間收入	255	2,187	696	75	3,213	2,520	5,733
	2,304,087	476,417	694,569	988,762	4,463,835	36,109	4,499,944
抵銷分部之間收入					(3,213)	(2,520)	(5,733)
收入					4,460,622	33,589	4,494,211
分部業績	(99,817)	250,769	161,678	19,580	332,210	(48,930)	283,280
非控股權益							105,946
							389,226
權益結算購股權開支， 扣除稅項							(14,259)
議價收購一間附屬公司之 收益，扣除稅項							4,819
投資物業公允值虧損， 扣除稅項							(19,171)
衍生金融工具公允值 虧損，扣除稅項							(16,066)
處置物業、廠房及 設備之淨收益，扣除稅項							945
年度溢利							345,494



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)

截至二零二三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	11,719,165	1,928,752	4,369,285	1,548,392	19,565,594	4,058,047	23,623,641
於聯營公司之投資	1,209,125	–	–	98,300	1,307,425	14,841	1,322,266
於合營公司之投資	43,122	–	–	25,410	68,532	–	68,532
分部之間應收款項	2,549,811	79,783	475,302	164,842	3,269,738	7,050,774	10,320,512
	15,521,223	2,008,535	4,844,587	1,836,944	24,211,289	11,123,662	35,334,951
抵銷分部之間應收款項							(10,320,512)
資產總值							25,014,439
分部負債	4,356,959	153,630	515,415	883,807	5,909,811	852,578	6,762,389
分部之間應付款項	3,396,624	119,418	1,495,806	755,885	5,767,733	4,552,779	10,320,512
	7,753,583	273,048	2,011,221	1,639,692	11,677,544	5,405,357	17,082,901
抵銷分部之間應付款項							(10,320,512)
負債總值							6,762,389
其他分部資料：							
分佔聯營公司之溢利及虧損	56,281	–	–	33,916	90,197	(522)	89,675
分佔合營公司之溢利及虧損	–	–	–	(3,559)	(3,559)	(105)	(3,664)
資本性開支(附註(a))	464,030	95,174	958,989	17,313	1,535,506	559,055	2,094,561
- 擁有的物業、廠房及設備	435,142	56,223	14,573	12,473	518,411	549,861	1,068,272
- 使用權資產及土地租賃預付款	28,888	38,951	1,326	4,840	74,005	9,194	83,199
- 投資物業	–	–	31,500	–	31,500	–	31,500
- 收購一間附屬公司之資產	–	–	911,590	–	911,590	–	911,590
折舊與攤銷	267,828	29,284	109,892	130,345	537,349	7,488	544,837
- 擁有的物業、廠房及設備	234,616	15,300	97,303	122,409	469,628	4,809	474,437
- 使用權資產及土地租賃預付款	33,212	13,984	12,589	7,936	67,721	2,679	70,400
應收貿易款項及其他應收款項減值撥備 (減值撥備撥回)	8,348	–	11	–	8,359	483	8,842

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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港	2,014,515	1,927,120
中國大陸及澳門	2,612,910	2,567,091
	4,627,425	4,494,211

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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港	8,868,810	6,619,149
中國大陸及澳門	7,383,622	9,710,623
	16,252,432	16,329,772

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

於截至二零二四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(二零二三年：無)。



合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
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	2,037,239	1,855,296
- 旅遊證件及相關收入	343,908	474,272
- 酒店收入	837,083	735,833
- 客運收入	1,093,388	988,687
- 房地產銷售收入	126,605	291,478
- 諮詢服務收入	29,042	28,871
	4,467,265	4,374,437
其他收入來源		
投資物業總租金收入		
- 固定租賃付款	160,160	119,774
	4,627,425	4,494,211

(b) 於報告日期預期日後確認現有客戶合約所產生的收入

於二零二四年十二月三十一日，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(二零二三年：無)。

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

(c) 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 財務淨收入

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
財務收入：		
銀行存款及委託貸款	51,128	65,308
利息開支：		
租賃負債	(10,923)	(12,724)
銀行及其他借貸	(59,975)	(46,213)
	(70,898)	(58,937)
減：發展中物業及物業、廠房及設備資本化的利息開支	59,975	46,213
財務成本	(10,923)	(12,724)
財務淨收入	40,205	52,584

* 借貸成本已以年利率4.77%資本化(二零二三年：3.68%)。

合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

7 經營收入（虧損）

本集團之經營收入（虧損）已扣除（計入）：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
(a) 其他收入及淨收益		
匯兌差額淨額	(2,940)	4,970
政府補助	(10,014)	(16,877)
管理費收入	(216)	(677)
處置物業、廠房及設備之淨收益	(26,619)	(945)
出售附屬公司之收益	(4,892)	—
議價收購附屬公司之收益(附註 38)	—	(4,819)
衍生金融工具公允值虧損	1,145	21,422
會籍退款撥備撥回	(9,328)	(14,929)
其他租金收入淨額	(24,492)	(26,419)
其他	(91,367)	(115,666)
	(168,723)	(153,940)
(b) 其他項目：		
折舊開支(附註 13)		
- 擁有的物業、廠房及設備	437,599	474,437
- 使用權資產	69,683	49,346
	507,282	523,783
土地租賃預付款攤銷(附註 15)	17,352	21,054
僱員福利費用(包括董事酬金)		
- 工資及薪金	1,396,047	1,354,483
- 以股權結算之購股權開支(附註 37)	4,306	14,259
- 退休福利計劃供款	61,976	47,208
	1,462,329	1,415,950
應收貿易款項及其他應收款項減值撥備淨額(附註 25)	1,138	8,842
未計入租賃負債計量的租賃付款	9,964	7,759
投資物業直接經營開支	4,254	3,893
燃料成本	304,549	250,928
已售物業成本	76,284	166,583
核數師酬金	4,125	3,755
投資物業公允值虧損(附註 14)	222,092	19,126
物業、廠房及設備減值虧損(附註 13)	32,905	—
於一間聯營公司投資之減值虧損(附註 19)	6,669	—

* 於二零二四年十二月三十一日，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(二零二三年：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(續)

各董事酬金如下：

截至二零二三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	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
獨立非執行董事										
陳志宏先生	350	-	-	-	-	-	-	-	-	350
黃輝先生	350	-	-	-	-	-	-	-	-	350
宋大偉先生	350	-	-	-	-	-	-	-	-	350
謝祖耀先生	350	-	-	-	-	-	-	-	-	350
張小可先生	350	-	-	-	-	-	-	-	-	350
執行董事										
馮剛先生(總經理)	-	711	178	-	399	503	219	-	-	2,010
李鵬宇先生	-	1,029	187	-	309	35	29	-	-	1,589
吳強先生(主席)	-	137	34	-	508	84	44	-	-	807
非執行董事										
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生效的重大交易、安排及合約(二零二三年：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(二零二三年：一名)。年內，五名最高薪人士酬金詳情如下：

--

合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

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%(二零二三年：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)。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
當期稅款 - 香港		
年度稅項	71,758	68,612
以前年度超額撥備	(6,316)	(627)
	65,442	67,985
當期稅款 - 中國大陸及澳門		
年度稅項	76,192	34,435
以前年度超額撥備	—	—
	76,192	34,435
土增稅	7,772	198,220*
遞延稅項(附註35)	65,426	55,870
年度稅項支出總額	214,832	356,510

* 根據最新的最佳估計並參考本集團所聘請稅務顧問對正在進行土增稅清算程序的若干物業開發項目的計算，於截至二零二三年十二月三十一日止年度確認額外土增稅撥備198,220,000港元。

支柱二所得稅

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團符合支柱二規則範圍。然而，截至報告日期，本集團經營所在司法權區尚未頒佈或實質頒佈支柱二立法。本集團仍在評估支柱二所得稅的潛在風險。根據進行的評估，本集團經營所在其他司法權區頒佈支柱二立法或實質頒佈支柱二立法預計不會對本集團整體支柱二所得稅風險產生重大影響。目前尚不清楚或無法合理估計顯示支柱二所得稅的潛在風險的量化資料。本集團預計將於截至二零二五年六月三十日止期間下一份中期財務報表中報告潛在風險。

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
除稅前溢利	418,470	702,004
分佔聯營公司之溢利及虧損	(71,081)	(89,675)
分佔合營公司虧損	2,557	3,664
	349,946	615,993
按適用稅率計算之稅項	56,916	99,980
毋須繳納稅項之收入	(30,757)	(42,780)
不可扣稅之支出	58,394	42,844
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	5,597	5,736
使用過往期間稅務虧損	(19,026)	(99,822)
未確認之稅務虧損	86,673	96,707
土增稅	7,772	198,220
未確認暫時性差異	55,579	56,252
以前年度超額撥備淨額	(6,316)	(627)
稅項開支	214,832	356,510

- (c) 分佔聯營公司稅項為24,870,000港元(二零二三年：29,142,000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1,188,000港元(二零二三年：2,979,000港元)。



合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

11 股息

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
中期 - 每股普通股 1.5 港仙(二零二三年：1.5 港仙)	83,050	83,050
末期 - 每股普通股零(二零二三年：1 港仙)	-	55,367

年內已支付中期股息每股1.5港仙。董事局不建議派付截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二三年：每股1港仙)。

12 本公司權益擁有人應佔溢利之每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按截至二零二四年十二月三十一日止年度本公司權益擁有人應佔溢利1.06億港元(二零二三年：2.4億港元)以及年內已發行普通股加權平均數5,536,633,709股(二零二三年：5,536,633,709股普通股)計算。

截至二零二四年及二零二三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。

合併財務報表附註
(除特別註明外，以港元列示)

13 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							
二零二四年十二月三十一日							
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23)	-	33,946	-	-	-	-	33,946
處置及撇銷	-	-	(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

合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

13 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
賬面淨值							
二零二三年十二月三十一日							
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日							
成本	5,781,290	3,253,045	1,724,288	1,911,378	417,524	3,541,526	16,629,051
累計折舊及減值	(2,775,591)	(1,102,021)	(1,162,308)	(692)	(143,460)	(2,315,333)	(7,499,405)
	3,005,699	2,151,024	561,980	1,910,686	274,064	1,226,193	9,129,646
於二零二三年一月一日	3,005,699	2,151,024	561,980	1,910,686	274,064	1,226,193	9,129,646
添置	–	108	510	804,823	56,482	264,028	1,125,951
收購附屬公司(附註38)	–	–	–	–	–	590	590
處置及撤銷	–	–	(826)	–	–	–	(826)
折舊	(99,932)	(83,507)	(32,270)	–	(49,346)	(258,728)	(523,783)
物業、廠房及設備內的轉撥	354,002	82,700	247,419	(752,233)	–	68,112	–
匯兌差額	(10,608)	(97,351)	(8,708)	(21,527)	(5,424)	(19,627)	(163,245)
於二零二三年十二月三十一日	3,249,161	2,052,974	768,105	1,941,749	275,776	1,280,568	9,568,333
於二零二三年十二月三十一日：							
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

- (i) 於二零二三年十二月三十一日，本集團的土地及樓宇包括179,037,000港元的若干樓宇，於報告期末本集團正辦理申請房產證。

於二零二四年十二月三十一日，本集團抵押賬面淨值為181,748,000港元(二零二三年：70,036,000港元)之樓宇予銀行，以作為取得授予信貸額之銀行擔保。

13 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。於二零二四年十二月三十一日，該等物業賬面值為約109百萬港元。

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二零二五年取得正面進展。因此，本集團認為，並無必要將該等物業的折舊期限修改為截至二零二五年一月十日(土地使用權到期日)止期間。

- (iii) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，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。

於二零二四年十二月三十一日，珠海度假村的主要資產為土地及物業，減值前賬面值為1,140,000,000港元(二零二三年：1,183,000,000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1,107,000,000港元乃基於公允值減出售成本，使用預測現金流量期為二零二五年至二零四二年、貼現率9%及用以推斷現金流量預測的增長率2%的貼現現金流量預測釐定。因此，年內已確認減值虧損33百萬港元。

於二零二四年十二月三十一日，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(二零二三年：208,000,000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207,000,000港元乃基於公允值減出售成本，使用預測現金流量期為二零二五年至二零四六年、貼現率9%及用以推斷現金流量預測的增長率2%的貼現現金流量預測釐定。

於二零二四年十二月三十一日，累計減值虧損為407,313,000港元(二零二三年：382,585,000港元)。

本公司董事認為，珠海度假村及咸陽度假村減值測試的貼現率增加一個百分點，將進一步導致該等度假村的賬面值超出可收回金額約110百萬港元，而該等度假村的收入增長率及永久增長率下降10%，將導致該等度假村的賬面值超出其可收回金額約85百萬港元。

合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

13 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	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
自用租賃物業，按折舊成本列賬	(i)	301,285	263,348
辦公設備，按折舊成本列賬	(ii)	12,186	12,428
		313,471	275,776

於損益確認的租賃有關開支項目分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 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	61,083	39,546
辦公設備	8,600	9,800
	69,683	49,346
租賃負債利息(附註6)	10,923	12,724
短期租賃開支	11,050	7,668
租賃低價值資產(不包括低價值資產短期租賃)的開支	941	91

年內，使用權資產添置129,049,000港元(二零二三年：56,482,000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15。

合併財務報表附註
(除特別註明外，以港元列示)

14 投資物業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
按公允值		
於一月一日	3,464,007	2,552,662
添置	6,544	31,500
於損益表確認的公允值變動	(222,092)	(19,126)
收購一間附屬公司(附註38)	–	911,000
匯兌差額	(15,646)	(12,029)
於十二月三十一日	3,232,813	3,464,007

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
經常性公允值計量：				
香港：				
- 商用物業	—	—	2,512,200	2,512,200
香港以外：				
- 商用物業	—	—	720,613	720,613
	—	—	3,232,813	3,232,813

於二零二三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	
經常性公允值計量：				
香港：				
- 商用物業	—	—	2,651,100	2,651,100
香港以外：				
- 商用物業	—	—	812,907	812,907
	—	—	3,464,007	3,464,007

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(二零二三年：無)。



合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

14 投資物業(續)

本集團按公允值計量其投資物業。於二零二四年十二月三十一日，投資物業由獨立專業估值師永利行評值顧問有限公司重新估值為3,232,813,000港元(二零二三年：3,464,007,000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

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，直接比較法採用之溢價(折讓)範圍如下：

		二零二四年 溢價 折讓範圍
香港		-40%至50%
香港以外		-28%至10%
		二零二三年 溢價 折讓範圍

合併財務報表附註
(除特別註明外，以港元列示)

14 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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一年內	77,264	67,333
一年後但二年內	45,308	54,550
二年後但三年內	15,558	24,836
三年後但四年內	8,161	1,145
四年後但五年內	1,074	550
	147,365	148,414

15 土地租賃預付款

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日	450,140	445,250
添置	43,305	26,717
攤銷	(17,352)	(21,054)
匯兌差額	(8,845)	(773)
於十二月三十一日	467,248	450,140
計入按金、預付款及其他應收款項的流動部分	(22,771)	(24,486)
非流動部分	444,477	425,654

於二零二四年十二月三十一日，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9,723,000港元(二零二三年：9,936,000港元)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團已抵押原成本為25,824,000港元(二零二三年：8,504,000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)

16 商譽

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日	1,660,401	1,660,548
匯兌差額	(218)	(147)
於十二月三十一日	1,660,183	1,660,401
累計減值	(305,715)	(305,715)
賬面淨值	1,354,468	1,354,686

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11%(二零二三年：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13%(二零二三年：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(二零二三年：公允值層級第三層)。

合併財務報表附註
(除特別註明外，以港元列示)

16 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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
商譽之賬面值	1,244,769	1,244,769	61,545	61,910	48,154	48,154	1,354,468	1,354,686

截至二零二四年及二零二三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。

17 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：			
於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日及 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	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)

18 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

於二零二四年十二月三十一日，非控股權益總額為2,025,883,000港元，其中481,315,000港元(二零二三年：497,005,000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，297,192,000港元(二零二三年：306,867,000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254,916,000港元(二零二三年：280,131,000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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產	1,206,727	1,305,656	3,617,132	3,160,222	461,809	521,813
流動資產	316,551	377,521	127,172	67,623	365,240	360,861
非流動負債	(234,092)	(227,575)	(517,650)	(15,695)	(135,298)	(136,146)
流動負債	(326,556)	(461,592)	(165,974)	(51,831)	(171,513)	(174,832)
淨資產	962,630	994,010	3,060,680	3,160,319	520,238	571,696

損益表概要

	信德中旅		中旅物業投資		世界之窗	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	651,928	679,581	141,269	31,732	439,741	476,634
除稅後溢利 (虧損)	14,559	52,453	(135,638)	29,383	129,462	142,268
全面收益 (虧損) 總額	14,559	52,453	(135,638)	29,383	129,462	142,268
非控股權益應佔 全面收益 (虧損) 總額	7,280	26,226	(13,170)	2,853	63,436	69,711

合併財務報表附註
(除特別註明外，以港元列示)

18 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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
經營活動(所用) 所得現金流量 淨額	186,720	122,405	116,692	9,285	178,952	284,179
投資活動所得 (所用)現金流量 淨額	24,517	(6,311)	(131,275)	(481,864)	53,624	(166,065)



合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

19 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
				二零二四年	二零二三年	
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	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	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	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	中國大陸	49	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	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/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	25	投資控股
港澳機場客運服務有限公司	100港元	香港		15	25	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)	450,000港元	香港		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。

合併財務報表附註
(除特別註明外，以港元列示)

19 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		恒大海泉灣		其他聯營公司合計		總計	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
聯營公司總額								
非流動資產	2,829,916	1,700,414	150	221	568,094	556,426	3,398,160	2,257,061
流動資產	122,283	152,850	1,219,084	1,247,498	1,054,209	1,343,024	2,395,576	2,743,372
非流動負債	(2,009,242)	(1,081,688)	(1,020)	(2,211)	(40,054)	(51,586)	(2,050,316)	(1,135,485)
流動負債	(370,978)	(258,376)	(305,656)	(284,685)	(314,051)	(461,376)	(990,685)	1,004,437
權益	571,979	513,200	912,558	960,823	1,268,198	1,386,488	2,752,735	2,860,511
收入	623,580	789,125	1,437	113,455	1,290,789	1,670,445	1,915,806	2,573,025
來自持續經營業務之溢利 (虧損)	25,941	136,475	(39,943)	(68,749)	278,003	467,159	264,031	534,885
全面收益 (虧損)總額	25,941	136,475	(39,943)	(68,749)	278,003	467,159	264,031	534,885
已收聯營公司股息	-	15,007	-	-	62,361	55,940	62,361	70,947
與集團於聯營公司之權益對賬								
聯營公司資產淨值總額	571,979	513,200	912,558	960,823	1,268,198	1,386,488	2,752,735	2,860,511
本集團之實際權益	34%	34%	49%	49%	-	-	-	-
本集團分佔聯營公司資產淨值	194,473	174,488	447,153	470,803	377,610	360,328	1,019,236	1,005,619
商譽	295,727	295,727	-	-	20,920	20,920	316,647	316,647
於合併財務報表之賬面值	490,200	470,215	447,153	470,803	398,530	381,248	1,335,883	1,322,266

合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

20 於合營公司之權益

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
分佔資產淨值	78,974	68,532

(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
				二零二四年	二零二三年	
Handhuvaru Ocean Holidays Private Limited	96,483,180 馬爾代夫拉菲亞		馬爾代夫	50	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	40	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	36	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10,000,000元	中國	中國大陸	60	—	景點營運

* 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，請參閱合併財務報表附註39。

(b) 個別不重大之合營公司之匯總資料：

	二零二四年 千港元	二零二三年 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	78,974	68,532
本集團分佔該等合營公司虧損的總金額淨額	(2,557)	(3,664)
來自持續經營業務之虧損及全面虧損總額	(4,231)	(10,346)

合併財務報表附註
(除特別註明外，以港元列示)

21 其他金融資產

	二零二四年 千港元	二零二三年 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	47,159	55,572
澳門機場快線公司	911	372
捷運快線有限公司	585	531
阿拉善左旗騰格裡通湖草原旅遊有限公司	5,446	7,925
	54,101	64,400

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(二零二三年：無)。截至二零二四年及二零二三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。

22 存貨

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
食物及飲料	11,713	44,313
燃料	2,273	3,923
備用部件及消耗品	124,809	115,033
一般商品	8,953	5,686
	147,748	168,955

23 發展中物業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日	3,804,347	3,158,298
添置	258,891	696,722
轉至物業、廠房及設備(附註13)	(33,946)	—
匯兌差額	(48,456)	(50,673)
於十二月三十一日	3,980,836	3,804,347



合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

23 發展中物業(續)

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
發展中物業包括：		
土地使用權	2,609,615	2,662,801
建築成本及資本化費用	1,371,221	1,141,546
	3,980,836	3,804,347

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(二零二三年：1,487,702,000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(二零二三年：290,585,000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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於中國大陸，餘下租期為：		
- 50年或以上	2,609,615	2,662,801

預計於一年後收回的發展中物業金額為3,980,836,000港元(二零二三年：3,605,698,000)

合併財務報表附註
(除特別註明外，以港元列示)

25 應收貿易款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收貿易款項	224,109	213,066
減：虧損撥備	(30,646)	(29,526)
	193,463	183,540

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
三個月以內	120,803	99,454
超過三個月至六個月	40,183	44,510
超過六個月至十二個月	30,370	33,119
超過一年至兩年	1,283	2,463
兩年以上	824	3,994
	193,463	183,540

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日之結餘	29,526	21,044
已確認減值虧損淨額	1,138	8,842
匯兌差額	(18)	(360)
於十二月三十一日之結餘	30,646	29,526

該等應收款項按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
超過三個月至六個月	471	563
超過六個月至十二個月	980	27
超過一年至兩年	2,634	1,629
兩年以上	26,561	27,307
	30,646	29,526

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)

26 按金、預付款及其他應收款項

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
按金、預付款及其他應收款項		484,975	598,345
應收聯營公司款項	(a)	17,561	14,052
		502,536	612,397
減：預付款非流動部份及其他應收款項		(45,846)	(13,560)
		456,690	598,837

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

(a) 現金及銀行結餘包括：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
現金及銀行結餘	1,936,565	1,403,702
定期存款	512,436	1,319,843
	2,449,001	2,723,545
減：已抵押及受限制銀行存款	(4,811)	(60,157)
合併財務狀況表內之現金及銀行結餘	2,444,190	2,663,388
	(156,061)	(203,041)
減：到期日超出三個月之存款	(156,061)	(203,041)
合併現金流量表內之現金及現金等價物	2,288,129	2,460,347

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1,731,906,000港元(二零二三年：2,215,728,000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介乎一日至一年不等，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。



(除特別註明外，以港元列示)

(b) 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。

[illegible]

28 現金及銀行結餘以及已抵押及受限制存款(續)

(c) 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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於經營現金流內	11,991	7,759
於投資其現金		



合併財務報表附註

(除特別註明外，以港元列示)

29 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款項結餘均為無抵押、免息及按要求償還。

控股公司及同系附屬公司款項結餘按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收控股公司款項		
一年以內	22,588	26,089
應收同系附屬公司款項		
一年以內	306,619	311,924

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，以上結餘並無減值資產。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應付控股公司款項		
一年以內	9,659	4,978
應付同系附屬公司款項		
一年以內	26,414	49,182

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
三個月以內	372,102	299,768
超過三個月至六個月	134,413	89,924
超過六個月至十二個月	54,783	317,805
超過一年至兩年	58,552	60,098
兩年以上	143,192	113,001
	763,042	880,596

應付貿易款項均為免息及通常於30至90天之期限內清償。

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

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
在建工程應付款		139,035	138,532
應計僱員福利		245,202	324,063
合約負債	(a)	165,808	235,621
應付非控股股東款項		64,293	34,001
應付一間聯營公司款項	(b)	67,060	66,639
一間聯營公司借款	(c)	421,148	432,247
其他應付款項及應計費用		1,044,013	1,006,753
		2,146,559	2,237,856

其他應付款項不計息，一般按介乎30天至180天的期限結清。

(a) 合約負債

	二零二四年 十二月三十一日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元	二零二三年 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	147,754
服務合約			
- 履行義務的提前結算	144,854	154,614	132,538
	165,808	235,621	280,292

對經確認的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後支付。



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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日的結餘	235,621	280,292
於年內確認收入(於期初計入合約負債)導致合約負債減少	(200,484)	(217,543)
服務合約的預收賬款導致合約負債增加	109,717	91,865
收取遠期銷售按金及分期付款導致合約負債增加	20,954	81,007
於十二月三十一日的結餘	165,808	235,621

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。於二零二四年合約負債減少主要由於銷售按金及年末就房地產銷售已收分期付款減少。

(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。

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

	二零二四年			二零二三年		
	合約年利率 (%)	到期	千港元	合約年利率 (%)	到期	千港元
流動						
銀行借款 - 有抵押	2.65%-3.3%	二零二五年	19,489	一年期貸款市場 報價利率(「貸款 市場報價利率」)	二零二四年	17,890
銀行借款 - 有抵押	貸款市場報價 利率-0.15%	二零二五年	80,887	貸款市場報價 利率-0.15%	二零二四年	28,480
銀行借款 - 有抵押	5.00%	二零二五年	3,240	不適用	不適用	-
銀行借款 - 有抵押	貸款市場報價 利率-0.60%	二零二五年	2,000	不適用	不適用	-
銀行借款 - 無抵押	香港銀行同業拆息 +1.0%	二零二五年	200,000	三個月 香港銀行同業拆息 (「香港銀行 同業拆息」) +1.1%	二零二四年	327,500
銀行借款 - 無抵押	不適用	不適用	-	4.23%-4.28%	二零二四年	100,000
銀行借款 - 無抵押	不適用	不適用	-	4.5%	二零二四年	5,518
其他借款 - 無抵押	不適用	不適用	-	2.8%	二零二四年	1,324
其他借款 - 無抵押	2.25%	二零二五年	52,913	不適用	不適用	-
其他借款 - 無抵押	1.40%	二零二五年	33,000	不適用	不適用	-
			391,529			480,712
非流動						
銀行借款 - 有抵押	2.65%-3.3%	二零二六年至 二零三三年	157,847	一年期貸款 市場報價利率	二零三零至 二零三三年	167,401
銀行借款 - 有抵押	貸款市場報價 利率-0.15%	二零二六年	284,329	一年期貸款市場報 價利率+0.9%	二零二六年	256,319
銀行借款 - 有抵押	貸款市場報價 利率-0.60%	二零二六年至 二零三六年	31,849	不適用	不適用	-
銀行借款 - 有抵押	5.00%	二零二六年至 二零五七年	12,958	不適用	不適用	-
其他借款 - 無抵押	1.20%	二零三一年	2,559	1.2%	二零三一年	1,291
其他借款 - 無抵押	3.10%	不適用	150,882	香港銀行同業拆息 +2%	不適用	183,882
其他借款 - 無抵押	不適用	不適用	-	2.25%	二零二五年	54,071
			640,424			662,964
銀行及其他借貸			1,031,953			1,143,676

銀行及其他借貸以下列貨幣列示：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
港元	383,882	611,383
人民幣	648,071	532,293
	1,031,953	1,143,676



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)

於二零二四年十二月三十一日，本集團償還借貸如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行借款：		
一年以內	305,616	479,388
一至兩年之間	314,747	75,816
三至五年之間	101,380	347,904
超過五年	70,856	—
	792,599	903,108
其他借貸：		
一年以內	85,913	1,324
一至兩年之間	—	54,071
三年至五年之間	1,296	—
五年以上	152,145	185,173
	1,031,953	1,143,676

本集團之借貸之賬面值與其公允值相若。

截至二零二四年十二月三十一日，本集團已將約4,811,000港元(二零二三年十二月三十一日：60,157,000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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團銀行信貸由賬面值為181,748,000港元(二零二三年：70,036,000港元)之土地及樓宇、帶有原始成本25,824,000港元(二零二三年：8,504,000港元)之土地使用權、賬面值為1,455,860,000港元(二零二三年：1,487,702,000港元)之發展中物業及景區票務權作抵押。

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。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，概無與已提取融資有關之契諾遭違反。

合併財務報表附註
(除特別註明外，以港元列示)

34 租賃負債

於報告期末，應償還租賃負債如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一年內	56,065	55,569
一年後但兩年內	77,273	48,393
兩年後但五年內	78,768	37,834
五年後	121,640	132,305
	277,681	218,532
	333,746	274,101

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)
於其他全面收益扣除之遞延稅項	-	-	(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
於二零二三年一月一日	124,405	96,012	1,584	238,118	15,808	180,716	656,643
於損益表扣除 (計入)之遞延稅項	(14,678)	57	-	(16,156)	2,658	-	(28,119)
收購附屬公司	-	-	-	10,098	-	-	10,098
匯兌差額	(3,658)	-	-	(7,446)	-	(15,144)	(26,248)
於其他全面收益扣除之遞延稅項	-	-	2,979	-	-	-	2,979
於二零二三年十二月三十一日	106,069	96,069	4,563	224,614	18,466	165,572	615,353

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

	投入聯營公司 之土地之 未變現收益 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	總計 千港元
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
匯兌差額	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)
於二零二三年一月一日	(3,207)	(1,910)	(9,044)	(25,850)	(218)	(21,751)	(336,349)	(398,329)
於損益表扣除 (計入)之遞延稅項	885	(703)	632	(13,537)	(3,067)	1,731	98,048	83,989
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	1,158	1,158
匯兌差額	42	32	120	5,057	3	300	9,232	14,786
於二零二三年十二月三十一日	(2,280)	(2,581)	(8,292)	(34,330)	(3,282)	(19,720)	(227,911)	(298,396)

本集團遞延稅項結餘於財務報告中分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於合併財務狀況表中確認之遞延稅項資產淨值	(249,230)	(298,396)
於合併財務狀況表中確認之遞延稅項負債淨值	624,304	615,353
	375,074	316,957

本集團於香港產生之稅務虧損為242,918,000港元(二零二三年：112,792,000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1,286,353,000港元(二零二三年：1,008,455,000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不認為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。

於二零二四年十二月三十一日，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760,470,000港元(二零二三年：623,253,000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

	二零二四年		二零二三年	
	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				
於一月一日及十二月三十一日	5,536,633,709	9,222,295	5,536,633,709	9,222,295

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。

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：

	二零二四年十二月三十一日		二零二三年十二月三十一日	
	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	58,516,000	—	—
年內授出	1.72	3,980,000	1.72	61,404,000
年內註銷 沒收	1.72	(23,074,540)	1.72	(2,888,000)
年末	1.72	39,421,460	1.72	58,516,000

截至報告期末尚未行使的購股權的行使價格及行使期限如下：

購股權數目	行使價 港元	行使期限
18,264,840	1.72	二零二六年一月二十七日至二零三一年一月二十六日
1,151,700	1.72	二零二七年一月十九日至二零三二年一月十八日
18,818,320	1.72	二零二七年一月二十七日至二零三二年一月二十六日
1,186,600	1.72	二零二八年一月十九日至二零三三年一月十八日
39,421,460		

年內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(二零二三年：44,617,000港元)。本集團於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已確認4,306,000港元的以權益結算之購股權開支(二零二三年：14,259,000港元)。

截至報告期末，根據二零二三年購股權計劃，本公司有39,421,460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39,421,460股普通股，從而產生約67,805,000港元的額外股本(未扣除發行費用)。

38 業務合併

收購銀達(香港)有限公司

於二零二三年九月二十五日，本公司全資附屬公司Goster Resources Limited(「Goster Resources」)與銀達(香港)有限公司(「銀達」)當時股東訂立協議，以收購銀達全部股權。該交易於二零二三年十月十六日完成。銀達成為本公司的間接全資附屬公司。

38 業務合併(續)

收購銀達(香港)有限公司(續)

下表概述就銀達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
投資物業	911,000
物業、廠房及設備	590
遞延稅項資產	1,158
現金及銀行結餘	1,725
遞延稅項負債	(10,098)
其他資產及負債	98
按公允值計量的可識別資產淨值總額	904,473
於合併損益表中其他收入及淨收益內確認的議價收購收益	(4,819)
以現金結算	899,654

議價收購收益主要由於本集團的議價能力及與賣方協商條款的能力。

	二零二三年 十月十六日 千港元
現金代價	(899,654)
所收購現金及現金等價物	1,725
收購時淨現金流出	(897,929)

由於收購或倘合併於年初發生，銀達向本集團貢獻的收入及合併溢利微乎甚微。



(除特別註明外，以港元列示)

公司名稱	註冊成立或註冊地點		已發行股本詳情	本集團所持普通股百分比(%)		主要業務
	地點	經營地點		二零二四年	二零二三年	
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 ³	中國	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 ^{3,5}	中國	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 ^{2,5}	中國	中國大陸	231,000,000美元	100	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 ⁶		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 ^{3#}	中國	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 ²	中國	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 ¹	中國	中國大陸	人民幣326,000,000元	100	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)

公司名稱	註冊成立或註冊地點 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
			二零二四年	二零二三年	
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 ^{2,6}	中國 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 ³	中國 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 ⁵	香港	1股普通股1港元	100	100	投資控股
新巴集團有限公司 ⁶	香港	1,000,000股普通股 1,000,000港元	40	40	客運服務
錦繡中華 ^{1,5}	中國 中國大陸	人民幣184,000,000元	51	51	旅遊景區業務
世界之窗 ^{1,5}	中國 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
中旅(咸陽)海泉灣有限公司 ^{1#}	中國 中國大陸	人民幣451,000,000元	89.14	89.14	溫泉度假區業務



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)

公司名稱	註冊成立或註冊地點	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
				二零二四年	二零二三年	
中旅快線運輸(深圳)有限公司 ^{3,8}	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 ²	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 ^{1,5}	中國	中國大陸	82,834,661美元	97.09	97.09	旅遊景區業務
珠海海泉灣博派會展服務有限公司 ³	中國	中國大陸	人民幣6,000,000元	60	60	會展營運
中旅(寧夏)沙坡頭旅遊景區有限公司 ^{1,5,6}	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 ^{1,5}	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 ^{2,5}	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 ³	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 ^{3, 5}	中國	中國大陸	人民幣5,000,000元	100	100	旅遊景區諮詢服務
中旅(廣西寧明)岩畫旅遊文化有限公司(前稱廣西寧明中旅邕來旅遊文化有限公司) ^{3,4}	中國	中國大陸	人民幣1,000,000,000元	-	51	旅遊景區業務
廣西中旅德天瀑布開發有限公司 ^{3,5}	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 ⁶	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 ⁶	英屬處女群島	香港	2美元	50	50	投資控股
Shun Tak – China Travel Macau Ferries Limited ⁶	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 ^{3,7}	中國	中國大陸	人民幣500,000,000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)

公司名稱	註冊成立或註冊 地點 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
			二零二四年	二零二三年	
中旅西南(重慶) ^{3,8}	中國 中國大陸	人民幣400,000,000元	55	—	旅遊景區業務
FEH Company Limited ⁶	澳門	澳門幣100,000元	50	50	航運
Shun Tak China Travel Ship Management (Macau) Limited ⁶	澳門	澳門幣10,000,000元	50	50	船務管理
STCT Ferry Services (Macau) Limited ⁶	澳門	澳門幣10,000,000元	50	50	航運
Estoril Tours Travel Agency Limited ⁶	澳門	澳門幣1,000,000元	50	50	旅行社
遠東水翼船務有限公司 ⁶	香港	2,000港元	50	50	航運
信德中旅船務管理有限公司 ⁶	香港	200港元	50	50	船務管理
千仲有限公司 ⁶	香港	10港元	50	50	燃料供應
海洋造船工程有限公司 ⁶	香港	200港元	50	50	船舶修理
信德中旅噴射飛航有限公司 ⁶	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 ⁶	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 ⁶	香港	2港元	50	50	投資控股
Turbojet Shipyard Limited ⁶	香港	2港元	50	50	船舶修理
港澳飛翼船有限公司 ⁶	香港	10,000,000港元	50	50	航運
佳聚有限公司 ⁶	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 ⁶	香港	2港元	50	50	投資控股
噴射飛航旅遊服務有限公司 ⁶	香港	750,000港元	50	50	旅行社
中旅柏魯新疆旅遊發展 有限公司 ³	中國 中國大陸	人民幣150,000,000元	61.33	61.33	旅遊景點業務



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)

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。

由於本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%股權給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 於二零二三年十一月十五日，本公司與浙江省淳安縣人民政府簽訂合作協議，及與淳安千島湖旅遊集團有限公司(「千旅集團」)簽訂投資合作協議。根據投資合作協議，本公司與千旅集團於二零二三年十二月二十三日共同設立中旅(浙江)千島湖旅遊發展有限公司(「千島湖公司」)，千島湖公司註冊資本為人民幣5億元，本公司以現金出資人民幣2.75億元，佔千島湖公司55%股權；千旅集團以實物和現金方式認繳出資合計人民幣2.25億元，佔千島湖公司45%股權。千島湖公司成為本集團非全資附屬公司。
- 8 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。

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 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13及14)，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。

於二零二四年十二月三十一日，除附註14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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
設備及汽車：		
一年以內	6,092	5,513
二至五年(包括首尾兩年)	1,524	911
	7,616	6,424

42 承擔

本集團於報告期末有以下的資本承擔：

(a)

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
房地產項目、土地及樓宇：		
已訂約但未撥備	459,591	764,193
廠房、設備及汽車：		
已訂約但未撥備	26,713	58,619
景點：		
已訂約但未撥備	27,733	16,880
未付資金投入予一間附屬公司：		
已訂約但未撥備	551,308	99,142

(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。

於二零二四年十二月三十一日，轉讓經營權尚未完成。管理層認為，無需就代價計提撥備。

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

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	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
旅遊相關收入來自	(a)		
- 直屬控股公司 ^{#*}		287,947	380,602
- 同系附屬公司*		4,521	4,442
- 聯營公司		—	30
酒店相關收入來自	(a)		
- 直屬控股公司		387	593
- 同系附屬公司		2,755	1,185
管理收入來自	(b)		
- 同系附屬公司*		1,870	1,546
租賃收入來自	(c)		
- 直屬控股公司*		5,982	1,137
- 同系附屬公司*		4,313	8,177
- 一名非控股股東		147	147
- 其他關聯人士		4,038	1,550
利息收入來自借款予			
- 同系附屬公司		—	5,053
支付旅遊相關開支予	(a)		
- 同系附屬公司*		(11,182)	(11,195)
支付管理開支予	(b)		
- 同系附屬公司*		(5,234)	(4,787)
應付租賃負債予：	(d)		
- 直屬控股公司*		5,018	2,349
- 同系附屬公司*		23,742	11,643
- 其他關聯人士		154,884	152,348

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	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
相關利息開支(租賃負債):	(d)		
- 直屬控股公司*		(402)	(66)
- 同系附屬公司*		(486)	(197)
- 其他關聯人士		(5,629)	(6,264)
每月應付租金金額:	(d)		
- 直屬控股公司*		(481)	(416)
- 同系附屬公司*		(950)	(510)
- 其他關聯人士		(1,963)	(2,121)
支付其他經營開支予			
- 其他關聯人士		(32,296)	(29,864)

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)。



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)

- (i) 於二零一七年五月二十六日，中國旅遊集團有限公司(「中國旅遊集團」)作為貸方與中旅(寧夏)沙坡頭旅遊景區有限公司(「沙坡頭」)作為借方訂立借款協議，由二零一七年五月二十六日起為期三年，按要求償還，據此，本公司最終控股公司中國旅遊集團同意向非全資附屬公司沙坡頭提供人民幣30,000,000元借款。於二零二零年五月二十六日及二零二三年五月二十六日，沙坡頭與中國旅遊集團訂立一份延長協議，將借款到期日分別延長至二零二三年五月二十五日及二零三一年五月二十五日。利率為固定年利率1.2%。於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，借款結餘人民幣30,000,000元仍未償還及未結清。
- (ii) 於二零一七年五月二十四日，中國旅遊集團(作為貸方)與港中旅(安吉)旅遊發展有限公司(「安吉」)作為借方訂立借款協議，由二零一七年五月二十四日起為期三年，按要求償還，據此，中國旅遊集團同意向本公司附屬公司安吉提供人民幣39,000,000元借款。於二零二零年五月二十四日及二零二三年五月二十四日，中國旅遊集團與安吉兩次重續借款協議，年期分別自二零二零年五月二十四日起至二零二三年五月二十三日止及自二零二三年五月二十四日起至二零三一年五月二十三日止。根據借款協議作出的借款利率為固定年利率1.2%。於二零二四年十二月三十一日，是項安排仍然生效，且已提取人民幣39,000,000元(二零二三年：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。於二零二四年十二月三十一日，相關存款結餘人民幣1,109,218,000元(二零二三年：人民幣1,252,519,000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%。於二零二四年十二月三十一日，是項安排仍然生效，且已提取人民幣243,000,000元(二零二三年：人民幣236,000,000元)。

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償還，按固定年利率2.8%計息。於二零二四年十二月三十一日，是項安排仍然生效，且已提取人民幣25,000,000元(二零二三年十二月三十一日：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%。於二零二四年十二月三十一日，是項安排仍然生效，且已提取人民幣380,000,000元(二零二三年：人民幣400,000,000元)，並於兩年內分期償還，其中人民幣80,000,000元已於合併財務狀況表的流動負債入賬。

(b) 主要管理層酬金

本集團主要管理層酬金包括支付本公司董事(於附註8披露)的薪酬金額如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
短期僱員福利	10,491	13,387
以股權結算之購股權	25	2,559
向主要管理人員支付之酬金總額	10,516	15,946

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。



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

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：

--

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客戶群間進一步區分。

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。

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)

外幣風險(續)

	人民幣匯率 增加 減少 %	除稅前 溢利 (虧損) 增加 減少 千港元	
		增加	減少
二零二四年			
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	
二零二三年			
倘港元兌人民幣貶值 升值	5	3,113	
倘港元兌人民幣貶值 升值	10	6,226	

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貸款有關。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)。

	二零二四年		二零二三年	
	實際利率 %	千港元	實際利率 %	千港元
定息借貸：				
租賃負債	2.65-5.46%	333,746	3.0-5.71%	274,101
其他借貸	1.2-2.25%	55,473	1.2-2.8%	56,686
		389,219		330,787
浮息借貸：				
銀行借款	2.65-5.33%	792,598	3.2-6.37%	903,108
其他借貸	6.34%	183,882	7.22%	183,882
		976,480		1,086,990
借貸總額		1,365,699		1,417,777
定息借貸佔借貸總額百分比		28%		30%

44 財務風險管理之目的及政策(續)

敏感度分析

於二零二四年十二月三十一日，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，本集團除稅前溢利將會增加 減少約9,190,000港元(二零二三年：本集團除稅前虧損將會減少 增加約4,955,000港元)及本集團的保留溢利增加 減少約9,190,000港元(二零二三年：4,955,000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。截至二零二四年十二月三十一日及二零二三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%(二零二三年：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。

本集團於二零二四年及二零二三年十二月三十一日之經調整負債淨額與資本比率如下：

二零二四年

二零二三年



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)

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

於截至二零二四年及二零二三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(二零二三年：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。

44 財務風險管理之目的及政策(續)

(i) 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。於二零二四年十二月三十一日，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693,000港元(二零二三年：826,000港元)。該分析與二零二三年使用相同的基準。

(ii) 衍生金融工具

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	加權平均
衍生金融資產	布萊克 — 舒爾斯期權定價模型	預期波幅	45.5%

衍生金融資產之公允值乃使用布萊克 — 舒爾斯期權定價模型釐定，而公允值計量所用之重大不可觀察輸入數據為預期波幅。公允值計量與預期波幅呈正相關。於二零二三年十二月三十一日，估計波動1%將令本集團除稅前溢利減少 增加34,000港元。



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	二零二四年 十二月三十一日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		742	37
投資物業		3,078	3,244
於附屬公司之投資		7,828,158	7,628,787
於一間合營公司之投資		42,906	43,122
使用權資產		2,192	—
其他金融資產		47,159	55,572
借款予付附屬公司		1,857,081	2,329,817
非流動資產總值		9,781,316	10,060,579
流動資產			
存貨		58	58
按金、預付款及其他應收款項		328	745
應收附屬公司款項		5,317,734	5,036,979
應收同系附屬公司款項		246	188
應收一間聯營公司款項		2	2
現金及銀行結餘		121,898	147,822
流動資產總值		5,440,266	5,185,794
資產總值		15,221,582	15,246,373
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		9,222,295	9,222,295
儲備	a	4,438,503	4,561,024
		13,660,798	13,783,319

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)

本公司財務狀況表(續)

	附註	二零二四年 十二月三十一日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		3,713	2,617
非流動負債總值		3,713	2,617
流動負債			
其他應付款項及應計費用		65,876	66,041
應付附屬公司款項		1,116,063	919,152
應付控股公司款項		2,271	2,412
應付同系附屬公司款項		6	13
應付稅款		107,911	111,811
控股公司借款		262,692	261,008
租賃負債		2,252	—
銀行及其他借貸		—	100,000
流動負債總值		1,557,071	1,460,437
負債總值		1,560,784	1,463,054
權益及負債總值		15,221,582	15,246,373

本公司財務狀況表於二零二五年三月二十六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
於二零二三年一月一日之結餘	—	14,245	4,621,416	4,635,661
年度虧損及年度全面虧損總額	—	—	(29,063)	(29,063)
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	—	23,217	—	23,217
已付股息	—	—	(83,050)	(83,050)
以權益結算之購股權安排	14,259	—	—	14,259
於二零二三年十二月三十一日	14,259	37,462	4,509,303	4,561,024
於二零二四年一月一日之結餘	14,259	37,462	4,509,303	4,561,024
年度虧損及年度全面虧損總額	—	—	22,328	22,328
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	—	(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

主要酒店物業資料

二零二四年十二月三十一日

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
珠海海泉灣酒店 中國廣東省珠海市金灣區平沙鎮	100%	中期
咸陽海泉灣酒店 中國陝西省咸陽市世紀大道中段	89.14%	中期
地中海俱樂部Joyview安吉度假村 中國浙江省湖州市安吉清遠路1888號	97.09%	中期



主要投資物業資料

二零二四年十二月三十一日

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 LIMITE

(股份代號：308)

2024

年報

