

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



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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00308)

## 二零二三年全年業績公告

### 主席報告書

本人謹向各位股東報告：

### 業務回顧

二零二三年，本集團積極應對並努力克服經濟形勢和市場環境變化所產生的各種困難和不利因素影響，整體業績繼續平穩增長，各項重點工作推進取得一定進展。二零二三年，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」）綜合收入為44.94億港元，較上年增長48%。股東應佔利潤為2.4億港元；撇除本集團計提房地產項目土地增值稅的影響後，股東應佔利潤為4.36億港元。每股基本盈利為4.33港仙，上年股東應佔虧損為3.56億港元。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。截至二零二三年十二月三十一日，現金及銀行結餘為26.63億港元，總資產為250.14億港元，負債與資本比率為33%。

本公司董事局（「董事局」）建議派發截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息每股1港仙，經股東週年大會批准後，將於二零二四年六月二十日派發予股東。

### 外部環境

隨著疫情得到成功遏制及解除相關限制後，在高通脹、加息及地緣政治緊張局勢持續的複雜環境下，全球主要經濟體的表現仍以不同速度錄得一定回升。二零二三年，中國克服內外部各種困難挑戰，逐步從疫情中恢復，經濟社會發展大局總體穩定。根據中國國家統計局資料，二零二三年中國國內生產總值實現了5.2%的增長；國際貨幣基金組織預計，二零二三年中國對全球經濟增長的貢獻率將超過30%，仍然是世界經濟穩定增長的重要引擎。中國經濟在回暖的同時，也面臨著一系列挑

戰，包括國內大循環存在堵點，外部環境的複雜性、嚴峻性、不確定性上升等問題；但綜合來看，我國經濟發展面臨的有利條件強於不利因素，經濟回升向好的態勢將不斷得到鞏固和增強，為企業的發展構建了穩定的外部環境。

香港方面，憧憬香港經濟在與中國內地通關後會迅速復蘇，經濟氣氛於二零二三年起開始向好；然而，利率高企及經濟前景疲弱的不利因素令復蘇步伐受阻並抑制需求增長；政府針對高端和優秀人才實施的各種入境計劃有助補充人口，加上最近撤銷涉及懲罰性印花稅的緊縮措施，或有助於提振經濟發展，但隨着香港與內地日益深化融合，基本經濟表現在很大程度上取決於內地經濟。

## 公司發展

本集團以「誠信經營，優質服務」作為首要經營理念，堅持以文塑旅，以旅彰文，推動文旅深度融合發展；持續提升核心能力，努力成為「一流旅遊目的地投資與運營服務商」，並推動文旅深度融合發展，圍繞滿足人民對美好生活的嚮往，增強核心功能、提高核心競爭力，著力提高企業創新能力和價值創造能力，加快建設現代化產業體系，實現企業高品質發展，堅持穩中求進、以進促穩、先立後破，為持續推動經濟實現質的有效提升和量的合理增長。

二零二三年，本集團輸出管理業務卓有成效，落地了7個有影響力的項目，其中浙江衢州市根宮佛國文化旅遊區及福建省寧德白水洋·鴛鴦溪為5A景區，雲南普洱景邁山茶林文化景區為4A景區、亦是中國第57項世界遺產；穩步推進文旅融合，成立了文旅融合專項工作組；與中國東方演藝集團有限公司戰略合作，在安吉打造「只此青綠」舞台藝術IP；與上海美術電影製片廠聯名推出暑期撒馬動漫節；承辦新疆「帕米爾之聲」國際民族音樂節，系列活動取得了較好的市場反應。

在產品創新方面，本公司踐行「專精特新」理念，持續豐富精品供給，做強存量中的「增量」。中越德天(板約)跨境旅遊合作區成功試運營；德天景區的「天空之戒」和沙坡頭景區的「沙漠傳奇」等體驗豐富的產品推出後即受到市場青睞；安吉和樂山谷創新了一套與網紅IP聯名出圈的模式；中瀘文旅的「桂裡泊院」酒店以酒旅跨界融合打造精品標杆；沙坡頭景區的「鑽石酒店」成為本集團佈局高奢酒店領域關鍵一步；香港紅磡酒店落成成為豐富香港旅遊市場供給的標誌性產品，也是本集團繼收購柏景軒長租公寓後在港深耕發展的又一力作。

在資本運作方面，本公司將發展戰略和舉措與價值創造更緊密的結合在一起，進一步提升本公司資本市場估值，逐步啟動融資功能。本公司加強與投資者的溝通，通過業績發佈會、行業路演和反向路演，及時向資本市場傳遞了本公司戰略和業績。

在創新驅動方面，本集團通過發佈「中旅度假」品牌、研發產品標準化模型等舉措，為落實標杆項目賦能。世界之窗的國內首條景區常態化航線正式開航，在全網火爆出圈；沙坡頭景區聯合「光年元宇宙」平台推出景區元宇宙數字門票；利用星旅TStar平台，發行大熊貓數字紀念票及AI旅拍項目。憑藉在科技創新領域的探索，本集團榮獲二零二三年世界元宇宙生態大會中國天鴿獎等多個科技創新類獎項。本集團將以「科技+旅遊」賦能景區發展，將AI大模型、區塊鏈、元宇宙等新技術和旅遊場景結合，全方位提升客戶體驗，不斷提高對客服務的能力和水準，打造科技創新標杆和示範項目。

在香港，本集團將加快推進增量項目拓展，積極與政府和業界同仁建立緊密的合作夥伴關係，共同探討升級香港旅遊業態，深入挖掘本地豐富的旅遊資源和獨特的文化魅力，助力香港從觀光和購物遊轉型為深度體驗遊；並將持續提升存量業務，做好柏景軒更新改造工程，為未來整體盤活以及在港核心商區打造標杆性、高品質商業物業夯實基礎；將做強旅遊交通業務，積極推動信德中旅車船業務轉型提升，重點研究拓展區域及業務佈局。海南作為本集團重要的戰略區域之一，本集團將落實「深耕海南」戰略，加大拓展力度，制定明確的目標和時間計劃表，力爭二零二四年在海南的旅遊項目要有突破性進展。在內地，本集團將圍繞服務國家區域協調發展戰略，加強與地方國有文旅企

業的合作，形成資源優勢互補，在穩步推進存量項目的基礎上，積極拓展落地一批標誌性的新項目；加大在四川、雲南、貴州、山東、福建、湖南等旅遊大省的項目跟蹤、投拓力度。在海外，本集團將加強融入「一帶一路」國家戰略，馬爾地夫安巴拉島度假村項目將按計劃推進。

本集團積極履行企業社會責任，推進雲南省香格里拉市、德欽縣定點幫扶任務，向兩幫扶縣市投入幫扶資金，培訓基層幹部及技術人員、開展教育幫扶，廣泛開展志願活動，完成香格里拉小中甸霞若星空民宿項目提升改造工程，新建德欽縣玉傑村精品民宿項目，目前主體建築已完工。二零二四年，本集團將進一步整合資源，構建產業幫扶新模式，並加強監管，提升幫扶資金使用效率。

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，持續提升風險防控能力，整體上保持高水準的企業管治，為實現公司健康可持續發展提供有力保障。

## 展望未來

二零二三年旅遊消費恢復較快，二零二三年前三季度國內旅遊總人次和居民國內出遊總花費分別同比增長75.5%和114.4%。消費對經濟發展的基礎性作用愈加突顯。二零二三年九月，國務院辦公室印發《關於釋放旅遊消費潛力推動旅遊業高品質發展的若干措施》，從加大優質旅遊產品和服務供給、激發旅遊消費需求、加強入境旅遊工作、提升行業綜合能力等方面提出30條明確措施；旅遊業迎來政策紅利期，也進一步彰顯了國家旅遊發展的戰略地位；各地政府通過召開高規格的旅遊發展大會、密集出台政策文件，以及消費促進和招商引資的舉措，有力提振了消費信心。未來，隨著相關政策的逐步落實見效，旅遊消費可望逐步從疫後恢復轉向持續擴大，為旅遊企業發展帶來更多機遇。

在消費需求的各樣變化和文旅深度融合發展的趨勢下，隨著人工智慧等新技術加快滲透，更多互聯網企業跨界參與，形成的新質生產力正在重構旅遊業新格局，也加劇了旅遊市場的競爭，市場更快速向已有成熟品牌、產品特色、成本優勢等核心競爭力的頭部企業集中，「二八」現象更加突出。同時，隨著國家對外開放的加速推進，本集團也將面臨較大競爭。

本集團將落實行業領先計劃，通過對標尋找差距、改善關鍵指標、推進核心能力建設和優化業務競爭戰略等措施，進一步提升業務競爭能力。本公司二零二四年開局良好，二零二四年一至二月旅遊景區及相關業務總收入已超出二零一九年同期水準，部分景區業績創歷史新高。本集團對整體業務的基本面持相對樂觀態度，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，二零二四年三月二十六日

董事局欣然呈報本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度合併業績連同比較數字。

## 合併損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	4	4,494,211	3,031,936
銷售成本		<u>(2,979,093)</u>	<u>(2,723,527)</u>
毛利		1,515,118	308,409
其他收入及淨收益	6	153,940	238,613
投資物業公允值虧損		(19,126)	(90,724)
銷售及分銷開支		(273,259)	(331,653)
行政開支		<u>(813,264)</u>	<u>(798,627)</u>
經營收入／(虧損)	6	563,409	(673,982)
財務收入	5	65,308	53,216
財務成本	5	<u>(12,724)</u>	<u>—</u>
財務淨收入	5	52,584	53,216
分佔溢利及虧損：			
— 聯營公司		89,675	(51,825)
— 合營公司		<u>(3,664)</u>	<u>(12,222)</u>
除稅前溢利／(虧損)		702,004	(684,813)
稅項(開支)／抵免	7	<u>(356,510)</u>	<u>19,197</u>
年度溢利／(虧損)		<u><u>345,494</u></u>	<u><u>(665,616)</u></u>
以下應佔：			
本公司權益擁有人		239,548	(355,792)
非控股權益		<u>105,946</u>	<u>(309,824)</u>
年度溢利／(虧損)		<u><u>345,494</u></u>	<u><u>(665,616)</u></u>
本公司權益擁有人應佔溢利／(虧損) 之每股盈利／(虧損)(港仙)	9	4.33	(6.43)
每股基本盈利／(虧損)		<u><u>4.33</u></u>	<u><u>(6.43)</u></u>
每股攤薄盈利／(虧損)		<u><u>4.33</u></u>	<u><u>(6.43)</u></u>

## 合併全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年度溢利／(虧損)	<u>345,494</u>	<u>(665,616)</u>
年內其他全面收益／(虧損)		
日後不會重新分類為損益的項目：		
按公允值計入其他全面收益之股權投資		
一公允值儲備(不可撥回)的淨變動，扣除稅項	27,330	2,550
日後可能重新分類為損益的項目：		
出售一間合營公司後撥回外匯儲備	—	16,296
換算海外企業時之匯兌差額淨額	<u>(67,741)</u>	<u>(1,005,533)</u>
年度除稅後其他全面虧損	<u>(40,411)</u>	<u>(986,687)</u>
年度全面收益／(虧損)總額	<u><u>305,083</u></u>	<u><u>(1,652,303)</u></u>
以下應佔：		
本公司權益擁有人	223,663	(1,258,401)
非控股權益	<u>81,420</u>	<u>(393,902)</u>
年度全面收益／(虧損)總額	<u><u>305,083</u></u>	<u><u>(1,652,303)</u></u>

# 合併財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		9,568,333	9,129,646
投資物業		3,464,007	2,552,662
土地租賃預付款		425,654	418,211
商譽		1,354,686	1,354,833
其他無形資產		112,734	112,734
於聯營公司之投資		1,322,266	1,300,529
於合營公司之投資		68,532	64,236
衍生金融工具		1,145	22,748
其他金融資產		64,400	34,091
預付款及其他應收款項		13,560	481,398
遞延稅項資產		298,396	398,329
非流動資產總值		<u>16,693,713</u>	<u>15,869,417</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		168,955	199,917
發展中物業		3,804,347	3,158,298
已發展待出售物業		503,462	678,345
應收貿易款項	10	183,540	103,665
按金、預付款及其他應收款項		598,837	390,846
向一間同系附屬公司之貸款		-	235,091
應收控股公司款項		26,089	2,742
應收同系附屬公司款項		311,924	322,947
可退回稅項		27	26
已抵押及受限制存款		60,157	4,057
現金及銀行結餘		2,663,388	2,797,976
流動資產總值		<u>8,320,726</u>	<u>7,893,910</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>25,014,439</u></u>	<u><u>23,763,327</u></u>



	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>權益及負債</b>			
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本		9,222,295	9,222,295
儲備		7,132,069	6,977,197
		<u>16,354,364</u>	<u>16,199,492</u>
非控股權益		1,897,686	1,778,121
		<u>18,252,050</u>	<u>17,977,613</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延收入		586,347	604,990
一間同系附屬公司借款		468,981	—
租賃負債		218,532	219,281
銀行及其他借貸		662,964	210,788
遞延稅項負債		615,353	656,643
		<u>2,552,177</u>	<u>1,691,702</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項	11	880,596	745,001
其他應付款項及應計費用		2,237,856	2,358,263
控股公司借款		337,147	334,725
應付控股公司款項		4,978	1,302
應付同系附屬公司款項		49,182	34,303
租賃負債		55,569	53,180
應付稅項		164,172	123,113
銀行及其他借貸		480,712	444,125
		<u>4,210,212</u>	<u>4,094,012</u>
流動負債總值		<u>4,210,212</u>	<u>4,094,012</u>
負債總值		<u>6,762,389</u>	<u>5,785,714</u>
權益及負債總值		<u>25,014,439</u>	<u>23,763,327</u>

# 合併財務資料附註

## 1 公司資料

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

- 旅遊景區及相關業務
- 旅行證件及相關業務
- 酒店業務
- 客運業務

本公司是於香港註冊成立的有限公司，並於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，其註冊辦事處地址為香港干諾道中78-83號中旅集團大廈12樓。

本公司董事認為，本公司之直屬控股公司為於香港註冊成立之香港中旅(集團)有限公司(「中旅(集團)」)，而本公司之最終控股公司為中國旅遊集團有限公司，其為一間中華人民共和國(「中國」)國有企業。

### 2.1 編製基準

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

本合併財務報表乃根據歷史成本法編製，惟按公允值計量之投資物業、按公允值計入其他全面收益的金融資產及衍生金融工具除外。本財務資料以港元呈列及所有數值均湊整至最接近的千元，另有註明者則除外。

此年度業績公告所載有關截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司於該等年度的法定年度合併財務報表，惟就截至二零二二年十二月三十一日止年度而言，乃摘錄自該等合併財務報表。根據香港法例香港《公司條例》第436條規定所須披露之有關法定財務報表之進一步資料如下：

本公司核數師尚未就截至二零二三年十二月三十一日止年度之合併財務報表作出報告，並將於適當時候向公司註冊處處長呈交相關報表。本公司已根據香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部之規定，向公司註冊處處長遞交截至二零二二年十二月三十一日止年度之合併財務報表。

本公司前核數師已就截至二零二二年十二月三十一日止年度的合併財務報表出具報告。核數師報告無保留意見，亦無載有前核數師在不就其報告作保留意見之情況下，以強調方式促請關注之任何事宜作出提述，亦無載有根據香港《公司條例》第406(2)、407(2)或407(3)條須作出之陳述。

## 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新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號修訂本	會計政策披露
香港會計準則第8號修訂本	會計估計的定義
香港會計準則第12號修訂本	與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號修訂本	國際稅制改革－第二支柱模型規則

採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

## 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資料中應用下列已頒佈但尚未生效的經修訂香港財務報告準則。本集團擬於該等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的資產出售或投入 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號修訂本	售後回租的租賃責任 <sup>1</sup>
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」) <sup>1,4</sup>
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」) <sup>1,4</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第21號修訂本	缺乏可交換性 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定強制生效日期，但可供採納

<sup>4</sup> 作為二零二零年的修訂及二零二二年的修訂的結果，香港詮釋第5號「財務報表的呈報－借款人對載有按**要求償還條款的定期貸款的分類**」已進行修訂，以使相應措詞保持一致而結論保持不變

本集團已對上述香港財務報告準則修訂本的影響進行評估。目前為止，本集團認為採納該等修訂本不大可能對本集團財務報表產生重大影響。

### 3 經營分部資料

管理層為本集團主要營運決策者並定期審閱分部業績。為方便管理，本集團之經營業務按經營性質、提供之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。

管理層已根據由主要營運決策者審閱之資料釐定經營分部，並獨立監控本集團之經營分部業績，以便就資源配置及表現評估作出決策。分部表現於評估時乃基於各可呈報經營分部之本公司權益擁有人應佔溢利／(虧損)扣除投資物業及衍生金融工具公允值之變動、一間合營公司、投資、物業、廠房及設備的收購或處置、議價收購附屬公司之收益及權益結算購股權開支。

分部資產包括所有有形及無形資產及流動資產，但不包括於聯營公司及合營公司之投資及由集團層面管理的其他未分配的總部和企業資產。

分部負債包括所有應付貿易款項、其他應付款項及應計費用、銀行及其他借貸、應付稅項及遞延稅項負債，但不包括由集團層面管理的總部和企業負債。

分部間之銷售及轉讓參照按當時現行市場價格向第三方出售之售價進行。

截至二零二三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	<u>255</u>	<u>2,187</u>	<u>696</u>	<u>75</u>	<u>3,213</u>	<u>2,520</u>	<u>5,733</u>
	<u><b>2,304,087</b></u>	<u><b>476,417</b></u>	<u><b>694,569</b></u>	<u><b>988,762</b></u>	<u><b>4,463,835</b></u>	<u><b>36,109</b></u>	<u><b>4,499,944</b></u>
抵銷分部之間收入					<u>(3,213)</u>	<u>(2,520)</u>	<u>(5,733)</u>
收入					<u><b>4,460,622</b></u>	<u><b>33,589</b></u>	<u><b>4,494,211</b></u>
分部業績	<u><b>(99,817)</b></u>	<u><b>250,769</b></u>	<u><b>161,678</b></u>	<u><b>19,580</b></u>	<u><b>332,210</b></u>	<u><b>(48,930)</b></u>	<u><b>283,280</b></u>
非控股權益							<u><b>105,946</b></u>
權益結算購股權開支							<b>389,226</b>
議價收購一間附屬公司之收益							<b>(14,259)</b>
投資物業公允值虧損， 扣除稅項							<b>4,819</b>
衍生金融工具公允值 虧損，扣除稅項							<b>(19,171)</b>
處置物業、廠房及 設備之收益，扣除稅項							<b>(16,066)</b>
							<u><b>945</b></u>
年度溢利							<u><b>345,494</b></u>

	旅遊景區及 相關業務 千港元	旅遊證件及 相關業務 千港元	酒店業務 千港元	客運業務 千港元	可呈報 分部合計 千港元	企業及其他 千港元	合計 千港元
分部資產	11,719,165	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
	<u>15,521,223</u>	<u>2,008,535</u>	<u>4,844,587</u>	<u>1,836,944</u>	<u>24,211,289</u>	<u>11,123,662</u>	<u>35,334,951</u>
抵銷分部之間應收款項							<u>(10,320,512)</u>
資產總值							<u>25,014,439</u>
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
	<u>7,753,583</u>	<u>273,048</u>	<u>2,011,221</u>	<u>1,639,692</u>	<u>11,677,544</u>	<u>5,405,357</u>	<u>17,082,901</u>
抵銷分部之間應付款項							<u>(10,320,512)</u>
負債總值							<u>6,762,389</u>
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

截至二零二二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	2,368,320	117,191	469,238	51,820	3,006,569	25,367	3,031,936
分部之間收入	817	2,195	652	64	3,728	2,520	6,248
	<u>2,369,137</u>	<u>119,386</u>	<u>469,890</u>	<u>51,884</u>	3,010,297	27,887	3,038,184
抵銷分部之間收入					(3,728)	(2,520)	(6,248)
收入					<u>3,006,569</u>	<u>25,367</u>	<u>3,031,936</u>
分部業績	<u>29,155</u>	<u>(420)</u>	<u>17,436</u>	<u>(169,183)</u>	<u>(123,012)</u>	<u>(134,223)</u>	(257,235)
非控股權益							<u>(309,824)</u>
出售一間合營公司之收益							(567,059)
議價收購附屬公司之收益							1,969
投資物業公允值虧損， 扣除稅項							745
衍生金融工具公允值 虧損，扣除稅項							(89,370)
處置物業、廠房及設備之 收益，扣除稅項							(11,974)
出售投資物業之虧損， 扣除稅項							1,708
出售投資物業之虧損， 扣除稅項							<u>(1,635)</u>
年度虧損							<u>(665,616)</u>

	旅遊景區及 相關業務 千港元	旅遊證件及 相關業務 千港元	酒店業務 千港元	客運業務 千港元	可呈報 分部合計 千港元	企業及其他 千港元	合計 千港元
分部資產	10,813,422	1,539,586	3,582,503	1,544,883	17,480,394	4,918,168	22,398,562
於聯營公司之投資	1,236,517	–	–	48,179	1,284,696	15,833	1,300,529
於合營公司之投資	35,369	–	–	28,867	64,236	–	64,236
分部之間應收款項	2,533,452	24,249	394,944	206,125	3,158,770	6,986,501	10,145,271
	<u>14,618,760</u>	<u>1,563,835</u>	<u>3,977,447</u>	<u>1,828,054</u>	<u>21,988,096</u>	<u>11,920,502</u>	<u>33,908,598</u>
抵銷分部之間應收款項							(10,145,271)
資產總值							<u>23,763,327</u>
分部負債	3,721,948	173,735	514,820	817,906	5,228,409	557,305	5,785,714
分部之間應付款項	4,140,262	265,911	1,841,248	739,057	6,986,478	3,158,793	10,145,271
	<u>7,862,210</u>	<u>439,646</u>	<u>2,356,068</u>	<u>1,556,963</u>	<u>12,214,887</u>	<u>3,716,098</u>	<u>15,930,985</u>
抵銷分部之間應付款項							(10,145,271)
負債總值							<u>5,785,714</u>
其他分部資料：							
分佔聯營公司之溢利減虧損	(36,280)	–	–	(37,742)	(74,022)	22,197	(51,825)
分佔合營公司之溢利減虧損	–	–	–	(12,222)	(12,222)	–	(12,222)
資本性開支(附註(a))	810,714	12,704	18,641	3,900	845,959	300,532	1,146,491
–擁有的物業、廠房及設備	618,503	1,166	17,167	643	637,479	295,205	932,684
–使用權資產及土地租賃預付款	67,275	11,538	1,474	3,257	83,544	5,327	88,871
–收購一間附屬公司之資產	124,936	–	–	–	124,936	–	124,936
折舊與攤銷	280,600	32,826	109,753	139,288	562,467	4,157	566,624
–擁有的物業、廠房及設備	239,966	13,075	97,503	121,209	471,753	909	472,662
–使用權資產及土地租賃預付款	40,634	19,751	12,250	18,079	90,714	3,248	93,962
應收貿易款項及其他應收款項 減值撥備/(減值撥備撥回)	3,943	(340)	(985)	1,252	3,870	–	3,870

附註：

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



## 地區資料

### (a) 銷售予對外客戶之收入

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港	1,927,120	501,472
中國大陸(包括澳門)	<u>2,567,091</u>	<u>2,530,464</u>
	<u><b>4,494,211</b></u>	<u><b>3,031,936</b></u>

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

### (b) 非流動資產

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港	6,619,149	7,952,560
中國大陸(包括澳門)	<u>9,710,623</u>	<u>7,461,689</u>
	<u><b>16,329,772</b></u>	<u><b>15,414,249</b></u>

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

## 主要客戶資料

於截至二零二三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(二零二二年：無)。

#### 4 收入

收入指年內售出貨品之發票淨值、扣除退貨及貿易折扣及已提供服務之價值。

##### 收入細分

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>在香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入</b>		
以主要服務細分		
— 旅遊景區及相關收入	1,855,296	707,016
— 旅遊證件及相關收入	474,272	115,844
— 酒店收入	735,833	501,037
— 客運收入	988,687	51,820
— 房地產銷售收入	291,478	1,521,663
— 諮詢服務收入	28,871	36,595
	<u>4,374,437</u>	<u>2,933,975</u>
<b>其他收入來源</b>		
投資物業總租金收入		
— 租賃付款為固定或視乎指數或利率	119,774	97,961
	<u>4,494,211</u>	<u>3,031,936</u>

#### 5 財務淨收入

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
財務收入：		
銀行存款及委託貸款	<u>65,308</u>	<u>53,216</u>
利息開支：		
租賃負債	(12,724)	(10,451)
銀行及其他借貸	<u>(46,213)</u>	<u>(21,490)</u>
	(58,937)	(31,941)
減：發展中物業及物業、廠房及設備資本化的利息開支	<u>46,213</u>	<u>31,941</u>
財務成本	<u>(12,724)</u>	<u>—</u>
財務淨收入	<u>52,584</u>	<u>53,216</u>

## 6 經營收入／(虧損)

本集團之經營收入／(虧損)已扣除／(計入)：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
(a) 其他收入及淨收益		
匯兌差額淨額	4,970	6,576
政府補助	(16,877)	(107,984)
管理費收入	(677)	(55,490)
處置物業、廠房及設備之淨收益	(945)	(1,709)
出售投資物業之虧損	-	1,654
出售一間合營公司之收益	-	(1,969)
議價收購附屬公司之收益	(4,819)	(915)
衍生金融工具公允值虧損	21,422	15,966
法律開支撥備撥回	-	(6,564)
會籍退款撥備撥回	(14,929)	-
應付貿易款項及其他應付款項撇銷	-	(10,680)
其他租金收入淨額	(26,419)	(26,729)
其他	(115,666)	(50,769)
	<b>(153,940)</b>	<b>(238,613)</b>
(b) 其他項目：		
折舊開支		
—擁有的物業、廠房及設備	474,437	472,662
—使用權資產	49,346	68,923
	<b>523,783</b>	<b>541,585</b>
土地租賃預付款攤銷	21,054	25,039
僱員福利費用	1,415,950	1,212,788
應收貿易款項及其他應收款項減值撥備淨額	8,842	3,870
投資物業直接經營開支	3,893	4,505
燃料成本	250,928	13,744
已售物業成本	166,583	1,045,834

## 7 稅項開支／(抵免)

香港利得稅乃按年內在香港產生之估計應課稅溢利16.5%(二零二二年：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)。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
當期稅款－香港		
年度稅項	68,612	16,145
以前年度超額撥備	(627)	(1,189)
	<u>67,985</u>	<u>14,956</u>
當期稅款－中國大陸及澳門		
年度稅項	34,435	40,218
以前年度超額撥備	—	(60,845)
	<u>34,435</u>	<u>(20,627)</u>
土增稅*	<u>198,220</u>	<u>95,459</u>
遞延稅項	<u>55,870</u>	<u>(108,985)</u>
年度稅項支出／(抵免)總額	<u><b>356,510</b></u>	<u><b>(19,197)</b></u>

\* 截至二零二三年十二月三十一日止年度，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，於本年度確認額外土增稅撥備198,220,000 港元。

## 8 股息

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
中期－每股普通股 1.5 港仙(二零二二年：無)	83,050	—
末期－每股普通股 1 港仙(二零二二年：無)	55,367	—
	<u><b>138,417</b></u>	<u><b>—</b></u>

於二零二四年三月二十六日舉行的董事局會議上，董事局建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息每股1港仙(二零二二年：無)，須待本公司股東於即將舉行的股東週年大會上批准後，方可作實。

## 9 本公司權益擁有人應佔溢利／(虧損)之每股盈利／(虧損)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按截至二零二三年十二月三十一日止年度本公司權益擁有人應佔溢利／(虧損)2.4億港元(二零二二年：虧損3.56億港元)以及年內已發行普通股加權平均數5,536,633,709股(二零二二年：5,536,633,709股)計算。

截至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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團並無已發行潛在攤薄普通股。

## 10 應收貿易款項

本集團授予貿易客戶的平均信貸期為30至90天。由於本集團的應收貿易款項涉及眾多分散顧客，故此並無重大集中信貸風險。本集團並無持有任何抵押品以作擔保。應收貿易款項均為免息。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，扣除虧損撥備後並按發票日期計算，應收貿易款項之賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
三個月以內	99,454	44,895
超過三個月至六個月	44,510	29,404
超過六個月至十二個月	33,119	22,170
超過一年至兩年	2,463	6,447
兩年以上	3,994	749
	<u>183,540</u>	<u>103,665</u>

## 11 應付貿易款項

應付貿易款項於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
三個月以內	299,768	279,393
超過三個月至六個月	89,924	121,059
超過六個月至十二個月	317,805	113,086
超過一年至兩年	60,098	192,586
兩年以上	113,001	38,877
	<u>880,596</u>	<u>745,001</u>

應付貿易款項均為免息及通常於30至90天之期限內清償。

## 管理層討論及分析

### 業績概述

二零二三年是疫情影響消退與經濟秩序歸位的一年，根據中國國家統計局的資料，二零二三年中國國內生產總值（「GDP」）同比增長5.2%，增速高於全球3%左右的預計增速，在世界主要經濟體中也名列前茅；香港經濟初現改善，本地生產總值恢復按年增長，勞工市場持續向好，訪港旅遊業逐步復甦，儘管二零二三年經濟活動逐漸回復正常，但由於地緣政局持續緊張、全球貿易額下跌以及貨幣和財政政策緊縮等因素導致全球經濟形勢持續不明朗，對本集團來說依然是充滿挑戰的一年。年內，本集團繼續致力於提高效率及降低成本，以進一步提升營運表現。

二零二三年，本集團綜合收入為44.94億港元，較上年增長48%，稅前利潤為7.02億港元，上年稅前虧損為6.85億港元。股東應佔利潤為2.4億港元，上年股東應佔虧損為3.56億港元。經營業務應佔利潤為2.83億港元，上年經營業務應佔虧損為2.57港元。截至二零二三年十二月三十一日止年度扭虧為盈主要由於2019冠狀病毒疫情相關的旅遊管控及社交距離措施放寬及本公司戰略的有效實施導致本集團經營業績顯著改善，撇除本集團計提房地產項目土地增值稅的影響後，股東應佔利潤為4.36億港元。

本集團財務狀況仍然穩健良好，具有一定的投、融資能力。截至二零二三年十二月三十一日，總資產為250.14億港元，較去年底增長5%；股東應佔權益為163.54億港元，較上年增長1%；現金及銀行結餘、已抵押定期存款及受限制現金的總額為27.24億港元，較上年減少3%，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19.50億港元後，淨現金為7.74億港元，較上年減少57%。

### 股息

董事局建議派發截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息每股1港仙（二零二二年：無），經股東於股東週年大會批准後，將於二零二四年六月二十日派發予股東。連同二零二三年中期股息每股1.5港仙（二零二二年：無），全年合計派息2.5港仙，股息分派率為58%。

## 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(廣西寧明)岩畫旅遊文化有限公司(「**花山景區**」)、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**」)；

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**」)、中旅桃花源(常德)文化旅遊發展有限公司(「**中旅桃花源**」)；

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
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**」)。

隨著疫情全面放開，旅遊業迎來復蘇趨勢，在國內旅遊市場逐漸成熟及旅遊消費結構不斷升級、國家對旅遊業扶持政策不斷出台的情況下，國內旅遊行業規模繼續擴大，旅遊人次和旅遊收入均實現較大幅度增長。二零二三年，本集團旅遊景區及相關業務總體收入為23.04億港元，較上年減少3%；應佔虧損為1億港元，上年應佔利潤為0.29億港元。本年收入及應佔利潤減少主

要是休閒度假景區目的地房地產結轉收入和利潤較去年大幅減少以及土地增值稅增加所致。剔除房地產業務及土地增稅的影響後，旅遊景區及相關業務本年收入為20.11億港元，較上年增長137%，本年應佔利潤為1.15億港元，較上年增加3.34億港元。

### **主題公園**

主題公園收入為6.70億港元，較上年增長233%；應佔利潤為0.79億港元，上年應佔虧損為0.66億港元；主要因世界之窗及錦繡中華相繼推出新項目及錦繡中華加強輸出管理業務所致。

### **自然人文景區目的地**

自然人文景區目的地收入為9.56億港元，較上年增長175%；應佔利潤為1.61億港元，上年應佔虧損為0.38億港元。

沙坡頭景區收入為4.06億港元，較上年增長202%，對本集團自然人文景區目的地收入作出顯著貢獻，實現盈利，「沙漠傳奇一期」項目已於上半年投入運營，帶動業績增長。德天景區收入為2.54億港元，較上年增長1,161%，德天景區推出了「稻田觀瀑咖啡屋」，成為深受遊客喜愛的網紅體驗產品，並榮獲廣西旅遊協會頒發廣西旅遊景區運營管理、新媒體傳播、高品質發展等獎項。花山景區收入較上年增長1,295%。秀峰索道收入和利潤有所增長，將繼續加強與旅行社合作，提升團隊遊客量。中瀘文旅主要從事對老窖池進行提升改造，著重打造酒文化旅遊項目，收入為2.09億港元，較上年增長19%。中旅瀘沽湖收入較上年有所增長，將推出直播常態化、全民行銷等方式增加產品曝光度及流量轉化。中旅新疆主要從事新疆區域旅遊目的地項目運營管理，以及新型度假體驗產品和服務的打造和經營，年內，中旅新疆全面自主運營庫爾德寧景區，通過精細化管理和協同合作，實現景區增長。中旅柏睿主要從事佈局選點以新疆5A、4A級景區和主要旅遊目的地的稀缺核心區域；收入較上年有所增長，雲杉酒店已於二零二三年八月正式運營。本公司聯營公司開元森泊錄得分佔利潤0.346億港元。



## 休閒度假景區目的地

休閒度假景區目的地收入為6.29億港元，較上年減少64%，應佔虧損為2.93億港元，上年應佔利潤為1.41億港元。收入和應佔利潤減少主要由於房地產結轉收入及利潤較上年大幅減少以及土地增值稅增加。剔除房地產業務及土地增稅的影響後，休閒度假景區目的地本年收入為3.38億港元，較上年增長36%，本年應佔虧損為0.78億港元，上年則錄得虧損1.08億港元。

珠海海泉灣收入為2.48億港元，較上年減少26%；預期未來整體市場情況向好，珠珠海海泉灣推出新產品，打造新活動，及時迅速地搶佔旅遊市場，並將加強與政府合作尋求資源支持。咸陽海泉灣收入較上年減少89%，咸陽海泉灣將加強營銷推廣、產品創新、管道拓展及商務拓展，以增加營收。安吉公司收入較上年減少57%，安吉公司將提高平均房價以增加整體收入，並做好人工成本控制和節能計劃。聯營公司恒大海泉灣錄得分佔虧損約0.3億港元。

## 旅遊景區配套服務

旅遊景區配套服務收入為0.49億港元，較上年減少2%；應佔虧損為0.47億港元，上年應佔虧損為800萬港元。

天創公司從事景區建設、策劃創意、演藝和委託管理業務，因劇目主要客源來自歐美市場，疫情期間境外疫情未得到有效控制，導致駐場演出業務全面停滯，其他業務開展也遇到阻礙，導致收入較上年有所減少。中旅智業從事提供旅遊策劃服務，收入較上年增長46%，並將創新業務模式，積極開展與優秀企業合作，打開拓寬業務入口、降本增效的局面。中旅風景從事提供輸出管理及顧問諮詢服務，收入較上年減少31%，並將加強產品研發、項目推動和落地等方面的協同。

## (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不斷增加，二零二三年，本集團旅遊證件及相關業務收入為4.74億港元，較上年增長305%；應佔利潤為2.51億港元，上年應佔虧損為40萬港元。香港中旅科技電腦有限公司為本集團旅遊證件業務提供系統維護和數據安全服務，不斷優化旅遊證件業務系統，並積極配合本集團推進數字化轉型相關工作。

## (三) 酒店業務

本集團酒店業務包括：

1. 港澳五家酒店；
2. 北京廣安門維景國際大酒店有限公司(「北京維景酒店」)；及
3. 香港中旅維景國際酒店管理有限公司。

隨著全球範圍旅行限制的放鬆，國際遊客到訪增加，香港酒店業務前景樂觀，中國內地酒店業務預期也全年保持增長。二零二三年，本集團酒店業務收入為6.94億港元，較上年增長48%；應佔利潤為1.62億港元，較上年增長827%。

### 主要經營數據

	二零二三年	二零二二年
<b>港澳五間酒店</b>		
平均入住率(%)	95	76
平均房價(港元)	748.17	672.85
<b>北京維景酒店</b>		
平均入住率(%)	82	36
平均房價(人民幣)	692.38	532.16

## (四) 客運業務

本集團客運業務包括客車業務及客船業務，由信德中旅船務投資有限公司(「信德中旅」)持有。

香港政府宣佈二零二三年一月八起內地與香港首階段通關，到二零二三年二月六日全面通關，客車業務逐漸恢復香港內地客運業務，導致收入大幅增長。

受新冠疫情影響，客船業務自二零二零年二月初停擺至二零二三年一月初，香港與澳門跨境客船業務自本年1月初起逐步恢復。

二零二三年，客運業務收入為9.89億港元，較上年增長1,808%；應佔利潤為0.2億港元，上年應佔虧損為1.69億港元。

信德中旅將緊抓通關後市場恢復契機，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、城市及周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世界級旅遊目的地項目。本集團堅持「誠信經營、優質服務」，堅持以文塑旅、以旅彰文，推動文旅深度融合發展，圍繞滿足人民對美好生活的嚮往，著力增強核心功能和競爭力，重點在核心資源掌控、景區運營、數字化管理、文旅融合產品創新、IP打造等能力得到持續提升，著力提高企業創新能力和價值創造能力，加快建設現代化產業體系，實現主業高品質發展，為持續推動經濟實現質的有效提升和量的合理增長。年內，本集團聚焦增強核心服務能力，共創形成4D服務標準體系，推出自然人文景區「WILD」和度假區「SOUL」服務品牌。

世界之窗開通國內首條常態化無人機送餐航線，最快五分鐘無人機就可以將餐品送達，獲國內普遍好評。錦繡中華推出「燈光美食節」、「星光不夜城」等在年輕市場較有影響力活動產品項目。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。

沙坡頭景區繼續打造「景區 + 特色酒店」的全新度假模式，在星星酒店基礎上創新升級，「鑽石酒店」已於二零二三年下半年投入運營，有望成為沙漠高奢住宿產品代表。德天景區的「天空之戒」新地標已落成，為眺望巡邊、遊客互動打卡和邊關旅遊地標性辨識等提供幫助，改善了登高觀瀑項目節假日運力不足的問題。德天景區獲國務院國資委評為「雙百企業」，已形成未來三年的改革方案；德天景區落實國家對中越跨境旅遊合作的要求，著力打造世界級「跨國瀑布生態度假區」，建設國家首個跨境旅遊合作區，促進「一帶一路」旅遊合作發展。秀峰索道將積極掌握廬山景區等周邊大型目的地市場情況，做好廣泛的營銷聯動，二零二四年計劃將索道進行提升改造，把索道上中下月台打造成唐朝風格建築。中瀘文旅的「桂裡泊院」酒店已正式開業，將深化酒旅融合，完善產品矩陣，夯實酒店行銷運營。中旅瀘沽湖繼續推進「瀘沽湖精品度假酒店」建設，並將創新模式，打通環湖交通旅線，加大特色資源獲取，形成完整「目的地」佈局。中旅柏睿的新型旅遊度假項目「新疆庫爾德寧營地」已於二零二三年下半年開業，打造全季運營野奢營地；踐行「酒旅融合」戰略。

珠海海泉灣繼續通過存量改造升級和增量地產開發來擦亮「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，「帆酒店」已於二零二三年九月開業運營，以全新的產品帶動景區整體品牌及全部產品在市場上的高強度曝光。咸陽海泉灣的「海泉寶貝樂園」已投入運營，並將打造城市休閒度假標杆，深入區域市場研究，優化產品供給，實現業績改善。安吉公司推出長三角首個以自然藝術及動物友好為主題的「親子農場」、「商業街」度假區項目，取得較好市場反響。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，目前處於主體建設階段，各項開發工作正有序展開。

## 新投資項目

於二零二三年一月十一日，本公司之全資附屬公司中旅景區投資有限公司（「中旅景區」）與常德市城市發展集團有限公司（「常德城市發展集團」）共同設立了聯營公司中旅桃花源，中旅桃花源註冊資本為人民幣5,050萬元，中旅景區出資人民幣1,700萬元，佔中旅桃花源34%股權，常德城市發展集團出資人民幣3,300萬元，佔中旅桃花源66%股權。中旅桃花源將開發常德市桃花源風景名勝區桃喜探索營項目，有序整合開發常德市其他優質旅遊資源。常德桃花源景區擁有陶淵明「世外桃源」歷史文化資源，是中國重要的文化IP，擁有眾多歷史遺跡，桃喜探索營項目背靠長株潭城市群，依託便捷交通，聚焦親子客群，以多元親子產品組合，打造親子娛樂度假目的地的優質項目。

於二零二三年三月二十九日，中旅景區與上海置濱企業管理有限公司（為置地控股有限公司之全資附屬公司）及上海西岸文化產業投資發展有限公司訂立股東間協議，據此，各方將註冊成立中旅暢怡，以共同開發上海黃浦江跨江纜車項目。中旅暢怡於二零二三年六月六日註冊成立，註冊資本為人民幣1,000萬元，中旅景區出資人民幣510萬元，佔中旅暢怡51%股權，上海置濱企業管理有限公司出資人民幣245萬元，佔中旅暢怡24.5%股權，上海西岸文化產業投資發展有限公司出資人民幣245萬元，佔中旅暢怡24.5%股權。黃浦江跨江纜車項目擬於黃浦江兩岸架設跨江纜車，橫跨徐匯及浦東新區兩大城市核心區，項目所處區位優勢突出、資源稀缺，作為上海市打造國際化旅遊城市的標誌性項目，具有較高的戰略意義和影響力。

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，雙方將立足千島湖旅遊業全產業鏈和生態圈，積極探索旅遊產業運營新模式、新業態，共同將千島湖打造成為世界級「湖泊+」旅遊度假目的地。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，本公司將以現金出資人民幣2.75億元，佔千島湖公司55%股權；千旅集團將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。千島湖公司作為千島湖景區統一的運營管理主體，將對千島湖進行整體策劃和開發，導入生態旅遊、文化體驗等高端旅遊業態，助力千島湖景區向世界級景區和世界級旅遊度假區方向升級，打造浙江文旅融合新標杆。

於二零二三年十二月一日，本公司、大理州旅遊開發投資有限責任公司及大理市社會事業投資開發有限公司共同設立中旅(雲南)旅遊發展有限公司(「雲南公司」)，雲南公司註冊資本為人民幣3,500萬元，本公司出資人民幣2,310萬元，佔雲南公司66%股權，大理州旅遊開發投資有限責任公司及大理市社會事業投資開發有限公司各出資人民幣595萬元，各佔雲南公司17%股權。雲南公司將開展洱海生態廊道全部運營維護工作，大理是國內外知名旅遊目的地城市，在世界範圍內具有很高的知名度和品牌影響力，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，為本公司進一步探索遠端度假目的地業務模式、豐富旅遊主業產品業態夯實基礎。

於二零二三年十二月十四日，本公司出資人民幣3,000萬元設立全資附屬公司中旅紅之源(廣西)旅遊管理服務有限公司(「中旅紅之源」)，按照本公司與百色市文化旅遊發展有限公司簽訂的合作協議，中旅紅之源將對百色起義紀念園景區約定範圍內現有的旅遊資源進行梳理，以專業化、流程化、標準化的統一經營管理模式，對該景區現有資源進行運營結構優化，強化行銷宣傳，盤活存量資源，提升百色起義紀念園景區的對外影響力、知名度及品牌價值。中旅紅之源作為項目運營的主體，獨立經營、自負盈虧。

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。合資公司註冊資本總額為人民幣4億元，本公司將以貨幣方式認繳出資人民幣2.2億元，佔合資公司55%股權；統景公司將以非貨幣財產認繳出資人民幣16,796.196萬元，佔合資公司41.99%股權；重慶文旅將以非貨幣財產認繳出資人民幣1,203.804萬元，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%的子公司。

## 輸出管理業務

本集團提供景區輸出管理業務，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、錦繡中華等多家子公司具備景區輸出管理服務能力。本集團現擁有輸出管理景區22家，其中5A級7家，4A級7家。其中中旅風景是國內領先的旅遊目的地運營商，專注於旅遊資源開發與運營管理，是本集團輸出管理業務的主要力量。中旅風景依託母公司旅遊產業全鏈條服務模式、立體式服務平台、一站式服務體系，為旅遊目的地提供高價值的獨特解決方案和全程運作服務；並專注旅遊行業專業細分領域，具備旅遊資源開發與管理全產業鏈人才資源儲備；中旅風景已建立起旅遊投資、開發、策劃規劃、運營管理的專業人才庫，在經營過程中注重團隊價值觀建設，打造認同本集團戰略與價值觀念，善於合力完成組織目標、實現組織效益(經濟效益、環境效益、社會效益)的職業經理人團隊。

## 數字化轉型

本公司以「科技+旅遊」賦能景區發展，通過「新技術、新業態、新模式」賦能傳統旅遊業務，打造科技創新應用，進一步驅動商業模式、服務方式、管理模式等升級與創新，支援景區抓住行業復蘇機遇實現業績增長。通過數字化平台收斂整合對客端，運用會員運營、短視頻直播、內外部管道協同等數字化行銷方式提高流量轉化，深入推進新疆、瀘沽湖、德天等目的地運營，通過管理看板升級、視頻雲平台上線、行業大資料報告發布，加強「科技+監管」賦能，顯著提升數智化管理水準。積極利用區塊鏈、AIGC、VR、元宇宙、無人機等新技術打造星旅TStar、AI旅拍、無人機送餐和表演等多個科技創新應用消費場景，推動文旅融合，開創全新旅行體驗，提升景區品牌和影響力。本公司在科技創新領域的探索和實踐獲得多項行業獎項及榮譽，行業影響力得以提升。

未來，本公司將AI大模型、區塊鏈、元宇宙等新技術和旅遊場景結合，全方位提升客戶體驗，不斷提高對客服務的能力和水準，打造科技創新標杆和示範項目。

## 客運業務

在二零二三年的施政報告中，香港政府提出將加大力度推動旅遊和相關的零售、餐飲、酒店等產業的發展。作為旅遊業的重要支撐，客運行業也將受益於區域政策對旅遊行業的傾向，獲得更多的發展機遇。這些措施將有助於促進香港和澳門旅遊業的復蘇，並帶動相關產業的發展，為兩地經濟注入新的活力。

長遠來看，粵港澳跨境陸路客運行業是促進構建粵港澳現代流通經濟圈的重要支撐，粵港澳三地經濟融合，人民交流往來不斷，跨境陸路行業具有一定行業准入門檻，未來發展仍有較大潛力。客車業務將擇機收購跨境客運公司，以解過境指標和深圳灣配額短缺的發展瓶頸，打造粵港澳大灣區跨境客運交通平台。隨著北部都會區規劃出台，對本地巴士需求增大，新界地區屋邨巴士前景看好。

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。信德中旅之子公司已與南航通用航空股份有限公司、澳門亞太航空有限公司簽訂《粵港澳大灣區跨境運輸合作備忘錄》，力爭在二零二四年恢復已有的澳門至深圳、澳門至香港直升機航線運行。

## 香港及海外業務

本集團繼續加快增量項目的推進，積極獲取戰略性優質景區資源，形成新的利潤增長點；並積極探索海外市場佈局。本公司於二零二二年八月完成向Ceylon Hotels Maldives (Pvt) Ltd.收購其所持Handhuvaru Ocean Holidays Private Limited(「**Handhuvaru**公司」)的50%股份權益(Handhuvaru公司其餘50%股份權益由振華工程有限公司持有)，Handhuvaru公司擁有位於馬爾代夫的安巴拉島的租賃權，本公司與振華工程有限公司透過Handhuvaru公司共同合作將安巴拉島開發為擁有約100間客房的中高端度假村；馬爾代夫是世界知名旅遊目的地，安巴拉島位於瓦武環礁，交通較為便捷，旅遊資源豐富，具有較好的發展潛力；目前在穩步推進安巴拉島的建設開發工作。



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。本集團位於紅磡的新酒店已於二零二四年一月落成，該酒定位於中高端市場，能夠獲得更高的收入並接觸更廣泛的商務及休閒客戶群，符合本集團的業務發展策略。

於二零二三年九月二十五日，本公司之全資附屬公司Goster Resources Limited(作為買方)與銀達(香港)有限公司當時股東(「賣方」)訂立股份轉讓協議，據此，賣方同意以代價約為8.98億港元出售其持有銀達(香港)有限公司全部股本權益予Goster Resources Limited，該收購已於二零二三年十月十六日完成。銀達(香港)有限公司擁有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」)，柏景軒現狀為一幢15層高連地庫的服務式公寓，周邊有多個寫字樓及酒店，地理優勢明顯，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，做大做強在港業務。有關詳情請參閱本公司日期為二零二三年九月二十五日的公告。

## 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。本公司將圍繞督導檢查、培訓提升，築牢企業經營發展生命線，確保整體防控形勢穩定。

本公司始終高度重視全面風險管理，持續加強內部控制及法律合規體系建設，增強本公司防範化解風險能力；持續優化治理體制，提升治理能力，致力於保持高水準的企業管治，為本公司高質量發展奠定堅實基礎。

## 僱員人數及薪酬

於二零二三年十二月三十一日，本集團聘用6,772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，向若干僱員酌情發放花紅及購股權。

於二零二三年一月二十日，本公司股東於股東特別大會上通過決議案以採納一項新購股權計劃（「二零二三年購股權計劃」），向本集團董事及僱員作出激勵、獎賞、及提供福利上更具靈活性，以及致力提升本公司及其股份的價值，維護本公司及其股東之整體利益。本公司按照二零二三年購股權計劃於二零二三年一月二十七日及二零二四年一月十九日向本集團若干董事及僱員授出購股權，有關詳情請參閱本公司日期為二零二三年一月二十七日及二零二四年一月十九日的公告。

## 流動資金、財務資源及資本結構

本集團財務狀況繼續保持良好，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。截至二零二三年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘及已抵押定期存款及受限制現金27.24億港元，以及銀行及其他借貸、一間同系附屬公司借款及控股公司貸款為19.50億港元，負債與權益比率為33%，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，故面對若干程度的外匯風險。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

截至二零二三年十二月三十一日，本集團已將約6,000萬港元（二零二二年十二月三十一日：400萬港元）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。

截至二零二三年十二月三十一日，本集團已抵押賬面淨值為7.05億港元（二零二二年十二月三十一日：0.81億港元）之若干土地及樓宇，以作為取得供應商授予信貸額之銀行擔保。

## 重大收購及出售附屬公司及重要投資

除上文「管理層討論及分析」章節所載外，年內，本集團並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業以及重要投資。

## 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」章節所載外，本集團於年內並無有關重大投資或資本資產之未來計劃。

## 或然負債

截至二零二三年十二月三十一日，本集團就履行銷售合約向一名客戶提供30萬港元的履約保證(二零二二年十二月三十一日：30萬港元)。

## 展望

二零二三年，儘管存在地緣政治、通脹風險等負面因素，但全球經濟呈現出比預期更強的韌性。二零二四年一月，聯合國發佈《二零二四年世界經濟形勢與展望》，報告預計二零二四年全球通脹率將從二零二三年的5.7%下降至3.9%。二零二四年，國際貨幣基金(IMF)將二零二四年的中國經濟增速和全球經濟增速從二零二三年十月預測值分別上調0.4、0.2個百分點至4.6%和3.1%。二零二三年，外部環境複雜性、嚴峻性、不確定性上升，中國經濟穩步前行。二零二三年，全年國內生產總值實現5.2%同比增長，在主要經濟中位居前列，呈現回升向好趨勢，對全球經濟具有拉動作用。

在政策和市場雙重驅動下，我國出入境游有望成為行業的增長點。根據移民管理機構資料，二零二三年前三季度出入境人員恢復到疫情前的2019年同期的57%，呈現逐季好轉態勢。但入境外國人次復蘇較慢。國家高度重視入境遊的提振，國務院辦公廳印發《關於釋放旅遊消費潛力推動旅遊業高品質發展的若干措施》，專門對發展入境遊做了重要的政策安排，之後又將單方面免簽國家擴大到8個，預計二零二四中國入境遊將有較大增長。

香港於二零二三年走出疫情並恢復與中國全面通關，加上全球旅遊重回正軌，使香港旅遊業顯著復甦。

二零二四年，本集團將繼續監察全球經濟及金融環境、地緣政治緊張局勢和俄羅斯戰事的動態及影響，並審慎解讀和應對市場，加強安全風險排查，依法合規應對潛在風險，強化風控、合規、內控一體化管理。本集團堅持穩中求進、以進促穩、先立後破，全力完成好二零二四年經營目標任務。

本集團業務範疇中的市場狀況逐步改善，將把握全面通關後帶來的商機，並有信心二零二四年的經營表現及業績繼續得以改善，同時在經濟前景持續不明朗下繼續保持警覺。本集團將持續為股東發掘多元化的長期增值機會，致力提升整體財務狀況，以進一步創造更大價值。本集團在致力締造經常性盈利持續增長的同時，亦施行嚴謹和審慎的財務、流動資金及現金流管理，以維持穩健的財務狀況。

## 安永會計師事務所工作範圍

本公司的核數師，執業會計師安永會計師事務所(「安永」)已就本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度業績初步公告中披露的合併財務狀況表、合併損益表、合併全面收益表以及相關附注中的財務數據與本公司本年度的合併財務報表初稿內的數據核對一致。安永在這方面進行的工作並不構成鑒證業務，因此安永不對初步業績公告發表意見或出具鑒證結論。

## 末期股息

董事局建議宣佈派發截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股1港仙(二零二二年：無)。

如上述建議之末期股息於二零二四年五月二十日(星期一)舉行之本公司股東週年大會上獲股東批准，該建議股息預期於二零二四年六月二十日(星期四)派付予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零二四年五月十四日(星期二)至二零二四年五月二十日(星期一)止期間(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席股東週年大會之股東身份，為確保符合資格出席本公司即將舉行的股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二四年五月十三日(星期一)下午四時三十分前送達本公司之股份過戶處卓佳登捷時有限公司(位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)辦理過戶登記手續。

為釐定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將由二零二四年五月二十七日(星期一)至二零二四年五月二十九日(星期三)止期間(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，股東如欲獲得建議派發之末期股息，須於二零二四年五月二十四日(星期五)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司(位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)辦理過戶登記手續。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於年內購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 企業管治

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

於截至二零二三年十二月三十一日止整個年度，本公司遵守載於上市規則附錄C1之企業管治守則的守則條文(「守則條文」)，惟以下偏離者外：

- 守則條文C.2.7規定，主席須至少每年舉行由獨立非執行董事而無其他董事列席的會議。年內，因本公司獨立非執行董事可透過包括通信及電郵在內的其他途徑不時直接向主席表達意見，主席並無舉行任何由獨立非執行董事出席而無其他董事列席的會議，主席通常亦可透過發出合理通知與獨立非執行董事私下會面。本公司認為主席與獨立非執行董事之間保持有效的溝通。
- 守則條文C.3.3規定，本公司應有正式的董事委任書，訂明有關彼等委任之主要條款及條件。本公司並無向曾偉雄先生、陶曉斌先生及范志識先生發出正式的委任書。然而，上述董事須根據本公司組織章程細則(「細則」)至少每三年輪值告退一次。董事的主要委任條款及條件須由董事局不時釐定及審閱(在相關董事局委員會的建議下)，並記錄於相關董事局會議記錄／決議案中。此外，董事預期可參考由公司註冊處出版之《董事責任指引》及由香港董事學會出版之《董事指引》及《獨立非執行董事指南》(如適用)中列明之指引履行彼等作為本公司董事之職責及責任。而且，董事須遵守法規及普通法之規定、上市規則、法律及其他監管規定及本公司之業務及管治政策。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已就董事證券交易採納操守守則，其條款不遜於上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）內載列的規定準則。本公司已作出具體查詢，所有董事確認，截至二零二三年十二月三十一日止年度內均一直遵守標準守則內所載的規定準則。

## 審核委員會

審核委員會已審閱本公司所採納之會計原則及慣例，並就審核、風險管理、內部監控及財務申報事宜進行討論，包括本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之全年業績。

## 刊發二零二三年全年業績及年報

本業績公告載於披露易網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.irasia.com/listco/hk/ctii/](http://www.irasia.com/listco/hk/ctii/)。

承董事局命  
吳強  
主席

香港，二零二四年三月二十六日

## 董事

於本公佈日之董事為：

### 執行董事：

吳強先生、馮剛先生及李鵬宇先生。

### 非執行董事：

曾偉雄先生、陶曉斌先生及范志識先生。

### 獨立非執行董事：

謝祖堃先生、張小可先生、黃輝先生、陳志宏先生及宋大偉先生。