CTG Hongkong and Macao Culture and Tourism Holding Limited
中旅港澳文旅控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
股份代號：1821

以介紹方式
於香港聯合交易所有限公司
主板上市



獨家保薦人

中國銀河國際
CHINA GALAXY INTERNATIONAL

重要提示

閣下如對本上市文件的任何內容有任何疑問，應尋求獨立專業意見。

CTG Hongkong and Macao Culture and Tourism Holding Limited
中旅港澳文旅控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
股份代號：1821

以介紹方式
於香港聯合交易所有限公司
主板上市

獨家保薦人

中國銀河國際
CHINA GALAXY INTERNATIONAL

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本上市文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦無發表任何聲明，且明確表示概不就因本上市文件全部或任何部份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。

本上市文件乃就中旅港澳文旅控股有限公司的股份以介紹方式於香港聯合交易所有限公司主板上市而刊發。本上市文件載有遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港法例第571V章《證券及期貨(在證券市場上市)規則》而提供之資料，以提供有關本公司及附屬公司的資料。

本上市文件並不構成本公司股份或其他證券的要約，且並非旨在邀請他人就任何該等股份或其他證券提呈要約，亦無配發任何該等股份或其他證券以向公眾人士提呈出售或供其認購。概無任何新股份將就或根據本上市文件配發及發行。

上市文件或其任何副本不得直接或間接於或向美國、中國或有關發佈或分發可能屬違法的任何其他司法權區發佈、發送或分發。

股份並無亦將不會根據一九三三年美國證券法(經修訂)(「**美國證券法**」)或美國任何州的證券法登記，且不得在未根據美國證券法登記的情況下於美國境內提呈發售或出售，惟根據美國證券法及美國任何州的證券法登記規定獲適用豁免者或在不受其限制的交易中進行者除外。有關證券概不會於美國境內進行公開發售。美國證券交易委員會或任何其他美國聯邦或州證券委員會或監管機構均無批准或反對該等股份，亦無就本上市文件是否充分發表意見。任何相反的陳述在美國均屬刑事罪行。

於作出投資決定前，有意投資者應審慎考慮本上市文件所載的全部資料，包括本上市文件「風險因素」載列的風險因素。有關分拆後就股份上市及買賣以及買賣交收方面的建議安排的資料載於本上市文件「分派及分拆」。

二零二六年十月三十日

將以無紙形式分派股份

該等股份將自上市日期起根據《無紙證券市場規則》成為參與證券，並將以無紙形式分派，且不會發行及寄發任何實物股票。

有關變更及對　閣下的影響(包括如何設立USI賬戶)的進一步詳情，請參閱本上市文件中「有關本公司於無紙證券市場制度下的重要資料」一節。

請參閱本公司網站**www.ctghkm.com**，該網站載有根據《無紙證券市場規則》有關本公司參與證券的資料。

預期時間表

以連權基準買賣香港中旅股份的截止日期 ..... 二零二六年十一月十七日(星期二)

以除權基準買賣香港中旅股份的首日 ..... 二零二六年十一月十八日(星期三)

為符合享有分派資格而遞交香港中旅股份過戶文件
的截止日期及時間 ..... 二零二六年十一月十九日(星期四)
下午四時三十分

暫停辦理香港中旅持有人過戶登記 ..... 二零二六年十一月二十日(星期五)

記錄日期..... 二零二六年十一月二十日(星期五)

恢復辦理香港中旅持有人過戶登記 ..... 二零二六年十一月二十三日(星期一)

股份記存(2) ..... 二零二六年十一月二十五日(星期三)

預期股份於聯交所開始買賣..... 二零二六年十一月二十六日(星期四)
上午九時正

附註：

(1) 除非另行指明，否則本上市文件內所有時間及日期均指香港時間及日期。

(2) 預期股份將自二零二六年十一月二十六日(星期四)上午九時正起透過核准證券登記機構的無紙證券登記及轉讓系統記入合資格香港中旅股東名下，而其所有權將自該時起生效，惟須待取得上市批准的正式函件及上市生效後方可作實。倘未能於二零二六年十一月二十五日(星期三)或之前取得上市批准，股份將不會於二零二六年十一月二十六日(星期四)在聯交所開始買賣。在此情況下，本公司將於切實可行的情況下儘快就上述事宜及經修訂時間表刊發公告。投資者倘於上述時間前買賣股份，須自行承擔一切風險。

目　錄

重要通知

閣下應僅依賴本上市文件所載資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向　閣下提供與本上市文件所載者不同的資料。　閣下不應將並非載於本上市文件的任何資料或聲明視為已獲我們、董事、獨家保薦人、彼等各自的任何董事或參與介紹上市的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

頁次

預期時間表 i

目錄 ii

概要 1

釋義 13

詞彙表 21

分派及分拆 22

責任聲明 27

前瞻性陳述 28

風險因素 30

有關本上市文件及介紹上市的資料 54

有關本公司於無紙證券市場制度下的重要資料 58

豁免嚴格遵守上市規則 60

董事及參與介紹上市的各方 64

公司資料 67

行業概覽 69

監管概覽 83

歷史及發展 97

業務 106

董事及高級管理層 166

與控股股東的關係 177

持續關連交易 190

股本 206

目　錄

頁次

主要股東 209

財務資料 211

附錄一　－　會計師報告 I-1

附錄二　－　未經審核備考財務資料 II-1

附錄三　－　物業估值報告 III-1

附錄四　－　本公司章程文件及開曼群島公司法概要 IV-1

附錄五　－　一般資料 V-1

附錄六　－　展示文件 VI-1

本概要旨在向　閣下提供本上市文件所載資料的概覽。由於此乃概要，故並無載列可能對　閣下重要的全部資料，且在整體上受限於本上市文件全文，故須連同本上市文件全文一併閱讀。　閣下應閱讀整份上市文件，包括構成本上市文件組成部分的附錄。

概覽

憑藉我們的附屬公司可追溯至一九五四年的服務歷史，我們已成為專注於大灣區的旅遊服務提供商。我們於大灣區營運一個涵蓋海路及陸路網絡的跨境客運平台。我們以兩個主要跨境交通品牌提供跨境運輸服務：「噴射飛航」及「中旅巴士」。噴射飛航營運港澳渡輪航線，截至二零二六年四月三十日擁有22艘政府許可船舶。中旅巴士主要營運跨境公路客運服務。截至二零二六年四月三十日，我們的車隊擁有221輛旅遊大巴及44輛商務車，路線覆蓋香港、澳門及大灣區其他九個城市。此外，我們經營的酒店組合包括三個各具特色的酒店品牌(維景、睿景及柏景軒)。截至最後實際可行日期，我們以維景品牌營運六間酒店、以睿景品牌營運一間酒店及以柏景軒品牌營運一處服務式公寓。酒店所在地點優越，位於香港、澳門及北京的重點商業區及旅遊熱點。該等酒店以商務及連鎖形式營運，目標客戶為中高端市場。我們亦獲中旅(集團)委任於香港提供旅遊證件委託辦理服務，以期為公眾提供更多便利。

我們的業務模式

我們提供廣泛的旅遊相關服務，並透過三個業務分部營運：(i)客運，(ii)酒店業務，及(iii)旅遊證件及相關服務。

客運

作為大灣區的跨境交通服務提供商，我們專注於高速渡輪及巴士服務。

我們以「噴射飛航」品牌提供跨境渡輪運輸服務。透過固定航線及時刻表營運的定期高速渡輪服務，我們連接香港、澳門及深圳的主要港口。我們的渡輪運輸服務由服務產品支持，包括透過多個銷售渠道提供的票務、預訂及配套客戶服務。

我們亦營運連接香港及澳門與大灣區內中國內地城市的跨境巴士服務， 並輔以香港、珠海及深圳的本地客運服務。該等巴士服務透過指定路線及上車點營運，設有預售票及固定班次，旨在為個人旅客及旅行團提供便捷高效的出行體驗。

於二零二三年、二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月，我們分別服務乘客約6.1百萬人次、7.0百萬人次、7.2百萬人次及2.5百萬人次，為該地區的居民、通勤者及遊客提供不可或缺的交通服務。我們的乘客群體主要包括休閒、商務及經常跨境的旅客，我們亦為政府及機構客戶提供服務，如香港政府，我們為其提供大型包車服務，以配合全國運動會及前往中國內地的考察團等活動。根據弗若斯特沙利文的資料，我們是大灣區備受肯定的跨境渡輪及巴士客運營運商，於二零二五年按收入計於該等營運商中排名第二，服務往返香港至中國內地、澳門至中國內地及香港至澳門的路線。客運收入由二零二四年的1,053.4百萬港元下降至二零二五年的1,006.8百萬港元，乃由於旅客轉向陸路交通，導致渡輪運輸服務客運量下降以及隨著疫情後初期復甦期過後，跨境客流量逐漸回歸常態，此情況部分被巴士運輸收入增加所抵銷。我們於二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月錄得客運業務的分部虧損。儘管客運業務的收入貢獻重大，我們的渡輪運輸分部於二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月錄得毛損。為提升渡輪運輸業務日後的競爭力及盈利能力，我們計劃執行以下舉措：(i)動態重新分配現有船舶，以增加客流需求較高的香港與澳門氹仔渡輪碼頭之間的航次，同時減少前往澳門外港客運碼頭的航次，從而優化運力調配；(ii)擴大與國際旅行社的針對性海外營銷活動，以把握國際遊客的需求；(iii)加強更高利潤率的旅遊套票及海上旅遊產品，以從基礎運輸向更高利潤率的旅遊服務轉型；及(iv)透過以知識產權為主題的活動及數字化營銷來重塑品牌定位。有關詳情，請參閱「業務－我們的業務模式－客運－渡輪運輸服務」。渡輪運輸服務的下降反映出旅客偏好正持續轉向陸路交通，而我們已積極拓展跨境巴士業務來把握此需求。

酒店業務

我們在香港、澳門及北京共營運八處住宿物業，包括七間酒店及一處服務式公寓。透過旗下三個品牌(維景、睿景及柏景軒)，我們為廣泛的客群提供從高端至經濟實惠的住宿選擇，主要鎖定中高端市場。我們的物業均位於主要市中心的核心地段，為尋求便捷前往主要商業、休閒及交通樞紐的商務旅客及觀光客提供服務。自一九八八年在香港開設首間酒店以來，我們在香港、澳門及中國內地累積了豐富的酒店營運經驗，致力為賓客提供舒適的住宿體驗。

我們一直積極擴展酒店組合，尤其是二零二四年五月開業的紅磡維景酒店及灣仔柏景軒服務式公寓，進一步鞏固我們的市場地位，並推動我們的收入增長。截至二零二三年、二零二四年、二零二五年十二月三十一日及二零二六年四月三十日，我們分別經營六間、八間、八間及八間酒店，合共有1,917間、2,563間、2,563間及2,563間酒店客房。

旅遊證件及相關服務

我們的旅遊證件委託辦理服務主要涉及協助個人申請人辦理跨境旅遊證件，包括接收旅行許可證申請及相關資料、初步檢查所需資料是否已提供完整，並提交該等資料以作進一步處理。

我們根據與中旅(集團)的一項安排提供上述服務，據此，我們已獲委任為中旅(集團)在香港提供旅遊證件委託辦理服務的獨家代理，直至二零四七年六月三十日止。該權利由日期為二零零一年五月十五日的代理協議及日期為二零二零年六月一日的委託轉讓契據規管。根據該安排，我們向中旅(集團)收取代理費。有關詳情，請參閱「持續關連交易－不獲豁免持續關連交易－1.旅行許可證委託辦理服務協議」。該安排為我們提供了一個穩定、長期的平台，用於提供旅遊證件委託辦理服務。

此外，我們為相關政府機關及機構客戶提供相關服務。我們作為授權代理商，負責銷售及分銷用於支援跨境通關流程的身份證明文件讀取器，以及銷售製作旅遊證件所需的集成電路卡及相關耗材。此外，我們的業務亦包括提供旅遊證件軟件解決方案，並為該軟件提供持續的技術維護與支援服務，以確保其穩定運行。

旅遊證件及相關服務分部收入於往績記錄期由二零二三年的474.3百萬港元減少至二零二五年的279.6百萬港元，並由截至二零二五年四月三十日止四個月的99.6百萬港元進一步減少至二零二六年同期的81.2百萬港元。有關減少主要反映在疫情後需求異常激增之後申請量回歸常態，而非我們的市場地位出現任何結構性變化。

下表載列於所示期間按業務分部劃分並以絕對金額及佔總收入百分比列示的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月			
	二零二三年		二零二四年		二零二五年		二零二五年		二零二六年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
					(千港元，百分比除外)					
							(未經審核)			
客運	988,709	45.1	1,053,414	47.0	1,006,799	45.8	336,953	45.9	340,112	47.2
酒店業務	694,585	31.7	820,624	36.6	887,547	40.4	288,700	39.3	291,557	40.4
旅遊證件及相關服務	474,250	21.6	343,928	15.3	279,580	12.7	99,627	13.6	81,185	11.3
企業及其他	33,589	1.6	23,974	1.1	23,910	1.1	8,986	1.2	8,027	1.1
總計	**2,191,133**	**100.0**	**2,241,940**	**100.0**	**2,197,836**	**100.0**	**734,266**	**100.0**	**720,881**	**100.0**

下表載列於所示期間按業務分部劃分的毛利及毛利率明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月			
	二零二三年		二零二四年		二零二五年		二零二五年		二零二六年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
					(千港元，百分比除外)		*(未經審核)*			
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
客運業務	114,772	11.6	80,965	7.7	35,215	3.5	24,740	7.3	(14,296)	(4.2)
－渡輪運輸	50,995	7.5	9,661	1.5	(45,246)	(8.3)	1,334	0.7	(38,665)	(21.4)
－巴士運輸	63,777	20.6	71,304	17.7	80,461	17.3	23,406	16.3	24,369	15.3
酒店業務	305,339	44.0	377,041	45.9	379,840	42.8	125,157	43.4	122,420	42.0
旅遊證件及相關服務	352,277	74.3	266,762	77.6	185,018	66.2	73,015	73.3	51,024	62.8
企業及其他[1]	33,589	100.0	23,974	100.0	23,910	100.0	8,986	100.0	8,027	100.0
總計／整體	**805,977**	**36.8**	**748,742**	**33.4**	**623,983**	**28.4**	**231,898**	**31.6**	**167,175**	**23.2**

附註：

(1) 我們就企業及其他錄得100.0%的毛利率，原因為並無就持有投資物業產生相關銷售成本。

我們的競爭優勢

我們認為以下競爭優勢是我們取得成功的關鍵，並繼續使我們保持有效的競爭力，以把握未來的增長機遇：

- 以大灣區為戰略重點的旅遊服務提供商；
- 成熟的跨境業務網絡與營運能力相輔相成；
- 展現經營靈活性及控制權的自營酒店組合；
- 數字化經營、集中採購及高效管理平台帶動營運效益；及
- 強大的股東支持、經驗豐富的領導團隊及優秀人才隊伍助力可持續增長。

我們的戰略

我們計劃透過實施以下業務策略，進一步鞏固我們的市場地位：

- 透過我們的跨境運輸及相關旅遊服務，拓展大灣區的客戶群；

- 強化酒店業務，以區位優勢、產品升級與精細化營運，鞏固客戶留存與穩定經營基礎；

- 打造在地目的地體驗，將香港的旅遊與文化、體育及休閒活動結合；

- 探索建立「One Customer」會員框架的機會，深化跨業務協同，並提升客戶參與度，鼓勵客戶在我們各項服務中重複消費；及

- 完善專業人才體系建設及組織能力，為戰略落地提供長效保障。

客戶及供應商

我們的客戶主要包括政府及公營實體、企業客戶以及個人旅客。於二零二三年、二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月，我們對五大客戶的銷售所產生的收入合計分別為548.4百萬港元、557.8百萬港元、587.2百萬港元及191.0百萬港元，佔相應期間總收入的25.2%、24.9%、26.8%及26.5%。同期，我們對最大客戶的銷售所產生的收入分別為397.7百萬港元、302.4百萬港元、264.8百萬港元及101.3百萬港元，佔相應期間總收入的18.2%、13.5%、12.1%及14.1%。

我們的供應商主要包括能源及石油供應商、公用事業公司及其他營運服務供應商。於二零二三年、二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月，我們自五大供應商的採購合計分別為288.8百萬港元、315.6百萬港元、309.7百萬港元及99.2百萬港元，佔相應期間採購總額的40.1%、42.3%、39.9%及37.6%。同期，我們自最大供應商的採購分別為218.3百萬港元、210.9百萬港元、220.0百萬港元及71.0百萬港元，佔相應期間採購總額的30.3%、28.3%、28.3%及26.9%。

有關詳情，請參閱「業務－客戶」及「業務－供應商」。

風險因素

我們的業務涉及若干風險。我們所面臨的部分主要風險包括(但不限於)：(i)旅遊業的整體衰退或中斷可能對我們的業務及經營業績造成不利影響；(ii)我們的業務可能會受到旅遊相關政府政策變動的影響；(iii)我們在營運的若干方面可能仍需依賴中國旅遊集團系公司，而該等關係的任何變動均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響；(iv)我們能否提供旅遊證件及相關服務取決於我們與中旅(集團)之間的安排，而有關安排終止或不續期可能會對我們的業務造成不利影響；(v)未能確保及保障客戶個人資料的保密性可能招致處罰，對我們的聲譽造成負面影響或導致消費者不願使用我們的服務；及(vi)我們面臨激烈競爭，尤其是與客運業務及酒店業務有關的競爭，這或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

銷售及營銷

我們採用多元化的銷售及市場推廣模式，針對核心業務分部量身定制，結合傳統機構合作夥伴關係與創新數字平台，以擴大市場覆蓋範圍。

客運

我們的客運業務採用多渠道票務系統，整合線上及線下銷售，確保乘客可輕鬆訂票。就渡輪運輸服務而言，可透過中國內地、香港及澳門的眾多實體門市及授權代理商訂票。為進一步提升現場體驗，我們在指定渡輪碼頭設置自助售票機，即使在出發前短時間內亦能快速購票。除直接銷售外，我們已與當地旅行社建立合作夥伴關係，將渡輪服務納入客製化旅遊行程中。我們亦透過與當地知名景點及主要酒店合作，發揮營銷協同效應，推出結合渡輪票與第三方住宿及娛樂的套票行程，從而提升我們對客戶的整體價值主張。

在巴士運輸服務方面，乘客可透過我們自有數字平台(包括手機小程序及官方線上渠道)以及在各服務區域設立的售票櫃檯及授權代理商網絡購票。除服務個人旅客外，我們亦透過提供團體預訂安排及定制的交通解決方案，滿足企業及機構客戶的需求。

酒店業務

我們的酒店銷售策略建基於多渠道分銷網絡，旨在涵蓋廣泛的旅客群體。我們擁有穩固的企業及機構客戶群，包括政府機關及國有企業。為開拓個人旅遊市場，我們與各個主要線上旅行社(OTA)合作，例如攜程、Agoda、Klook、美團、飛豬、Booking.com及Expedia；同時透過自有數字生態系統(包括官方網站、移動應用程式及微信小程序)推動直銷。我們亦採納社交電商策略，透過抖音及小紅書等平台進行直播，並與關鍵意見領袖合作，以提升品牌知名度並帶動預訂量。我們亦持續利用傳統旅行社的網絡，以吸納個人旅客及區域休閒旅客。

競爭

我們於香港、澳門及中國內地經營的客運業務及酒店業務主要板塊屬高度競爭的市場。競爭來自國有、私人及跨國企業，包括國際及本地旅遊服務提供商及酒店營運商。在大灣區，我們與其他跨境交通服務競爭，包括渡輪及旅遊巴士路線，以及鐵路、航空等替代交通方式。我們亦面對獨立及連鎖酒店的競爭。

分派及分拆

分拆將透過股份以介紹方式於聯交所主板上市及分派落實，據此，合資格香港中旅股東將有權就於記錄日期每持有四股香港中旅股份獲發一股股份。介紹上市並不涉及任何公開發售本公司股份或任何其他證券以供購買或認購。

我們已向聯交所申請股份上市及買賣，理由是(其中包括)我們符合上市規則第8.05(1)條的盈利測試，當中參考我們截至二零二五年十二月三十一日止年度的股東應佔盈利不低於35百萬港元及我們截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度的股東應佔盈利總額不低於45百萬港元。分拆及上市須待(i)聯交所上市委員會批准股份上市及買賣，且有關批准於上市日期上午八時正(香港時間)前並無撤回；及(ii)分拆及上市以及所有相關決議案均於股東特別大會上獲香港中旅股東批准後，方可作實。倘該等條件未獲達成，則分拆及上市將不會進行。

於二零二六年十月二十六日，香港中旅董事局宣佈向合資格香港中旅股東進行分派。分派將完全透過向合資格香港中旅股東以實物分派方式進行，分派總數為1,384,158,427股股份，相當於本公司全部已發行股本。股份將以每手500股股份為單位進行買賣。根據我們經參考本公司業務分部的交易倍數按分類加總估值法計算的預期市值約34.6億港元，我們預計每手買賣單位價值將約為1,250港元，符合聯交所頒佈的《有關若干類別公司行動的交易安排之指引》(於二零二六年六月最後更新)所載的每手價值指引下限1,000港元。更多資料請參閱「有關本上市文件及介紹上市的資料」。

為籌備分拆及上市，香港中旅集團進行分拆重組。本公司於二零二五年九月十二日在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限責任公司。於分拆重組前，持有分拆業務之附屬公司由香港中旅直接或間接擁有。根據一系列股權轉讓及債務出讓安排，組成分拆業務的公司之股權已轉讓予本公司，與分拆業務有關的若干集團內公司間債務已出讓予本公司。分拆重組已於二零二六年五月十三日完成。完成後，香港中旅的相關附屬公司及聯營公司分別成為本公司的附屬公司及聯營公司，而本公司已成為本集團所有營運附屬公司的控股公司。詳情請參閱「歷史及發展－分拆重組」。

控股股東

於本上市文件日期，本公司為香港中旅的直接全資附屬公司。由於分派將透過向合資格香港中旅股東按彼等於記錄日期在香港中旅的持股比例分派本公司全部已發行股本的方式進行，緊隨分派後，本公司將不再為香港中旅的附屬公司，而本公司的控股股東將包括中國旅遊集團、中旅(集團)、CTS Asset Management及香港新旅。

於分拆後，本集團及中國旅遊集團系公司業務之間有明確劃分且本集團可獨立於控股股東運作及經營。詳情請參閱「與控股股東的關係」。

持續關連交易

本集團已與本公司關連人士於其日常及一般業務過程中不時訂立且預期將繼續進行多項交易。詳情請參閱「持續關連交易」。

歷史財務資料概要

下表呈列我們於所示年度或截至所示日期的歷史財務資料。該概要乃摘自本上市文件附錄一會計師報告所載的歷史財務資料。下文所載歷史財務數據概要應與本上市文件附錄一會計師報告所載的歷史財務資料(包括相關附註)及「財務資料」所載資料一併閱讀，並作為整體參考。我們的歷史財務資料乃根據香港財務報告準則會計準則編製。

合併損益表概要

下表載列於所示期間的合併損益表概要：

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月			
	二零二三年		二零二四年		二零二五年		二零二五年		二零二六年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
					(千港元，百分比除外)					
							(未經審核)			
收入	**2,191,133**	**100.0**	**2,241,940**	**100.0**	**2,197,836**	**100.0**	**734,266**	**100.0**	**720,881**	**100.0**
銷售成本	(1,385,156)	(63.2)	(1,493,198)	(66.6)	(1,573,853)	(71.6)	(502,368)	(68.4)	(553,706)	(76.8)
毛利	**805,977**	**36.8**	**748,742**	**33.4**	**623,983**	**28.4**	**231,898**	**31.6**	**167,175**	**23.2**
其他收入及收益淨額	85,307	3.9	83,871	3.7	74,497	3.4	22,944	3.1	24,808	3.4
投資物業公允值虧損	(21,500)	(1.0)	(206,701)	(9.2)	(182,270)	(8.3)	(121,187)	(16.5)	(56,450)	(7.8)
銷售及分銷成本	(64,096)	(2.9)	(67,901)	(3.0)	(67,949)	(3.1)	(21,182)	(2.9)	(21,231)	(2.9)
行政開支	(256,409)	(11.7)	(259,563)	(11.6)	(273,480)	(12.4)	(81,029)	(11.0)	(91,634)	(12.7)
經營溢利	**549,279**	**25.1**	**298,448**	**13.3**	**174,781**	**8.0**	**31,444**	**4.3**	**22,668**	**3.1**
財務收入	19,137	0.9	12,369	0.6	7,950	0.4	3,387	0.5	1,450	0.2
財務成本	(30,967)	(1.4)	(51,451)	(2.3)	(38,694)	(1.8)	(15,481)	(2.1)	(9,313)	(1.3)
財務成本淨額	(11,830)	(0.5)	(39,082)	(1.7)	(30,744)	(1.4)	(12,094)	(1.6)	(7,863)	(1.1)
應佔以下實體的損益：										
－聯營公司	33,916	1.5	46,664	2.1	48,137	2.2	17,756	2.4	20,893	2.9
－合營公司	(3,559)	(0.2)	(2,349)	(0.1)	4,087	0.2	2,199	0.3	1,335	0.2
除稅前溢利	**567,806**	**25.9**	**303,681**	**13.6**	**196,261**	**9.0**	**39,305**	**5.4**	**37,033**	**5.1**
稅項開支	(88,521)	(4.0)	(109,595)	(5.0)	(78,779)	(3.6)	(37,600)	(5.1)	(13,900)	(1.9)
年度／期間溢利	**479,285**	**21.9**	**194,086**	**8.6**	**117,482**	**5.4**	**1,705**	**0.2**	**23,133**	**3.2**

於往績記錄期年度／期間溢利波動，主要由於主要業務分部的營運表現變動及投資物業公允值虧損變動所致。溢利由二零二三年的479.3百萬港元減少至二零二四年的194.1百萬港元，主要由於毛利減少及投資物業公允值虧損由21.5百萬港元大幅增加至206.7百萬港元所致，主要反映相關市場參數的變動，包括市場租金水平的變動、資本化率的變動及期內物業市場的整體氛圍。溢利進一步減少至二零二五年的117.5百萬港元，主要由於毛利進一步減少，主要反映客運及旅遊證件及相關服務的毛利率下降以及行政開支較高，部分被投資物業的公允值虧損減少所抵銷。截至二零二六年四月三十日止四個月，溢利由二零二五年同期的1.7百萬港元增加至23.1百萬港元，主要由於投資物業公允值虧損大幅減少，部分被毛利減少及行政開支增加所抵銷。

有關詳細分析，請參閱「財務資料－合併損益表節選組成部分之說明」及「財務資料－各期間的經營業績比較」。

合併財務狀況表概要

下表載列於所示日期我們的合併財務狀況表節選資料：

	截至十二月三十一日			截至二零二六年四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	
		(千港元)		
非流動資產總值	10,180,959	9,899,192	9,577,765	9,478,894
流動資產總值	1,029,915	967,805	959,223	994,037
資產總值	11,210,874	10,866,997	10,536,988	10,472,931
非流動負債總額	1,145,867	1,083,546	748,944	735,565
流動負債總額	3,204,088	2,744,564	5,370,804	5,286,047
負債總額	4,349,955	3,828,110	6,119,748	6,021,612
流動負債淨額	2,174,173	1,776,759	4,411,581	4,292,010
資產淨值	6,860,919	7,038,887	4,417,240	4,451,319

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年四月三十日，我們錄得流動負債淨額分別為2,174.2百萬港元、1,776.8百萬港元、4,411.6百萬港元及4,292.0百萬港元。我們的流動負債淨額狀況主要源於應付控股公司款項及一間控股公司借款。應付控股公司款項主要為貿易相關結餘，以及其他非貿易性質、無抵押、免息且須按要求償還的結餘。截至二零二五年十二月三十一日，我們的流動負債淨額增加乃主要由於附屬公司向其股東宣派股息，導致應付控股公司款項增加，截至二零二五年十二月三十一日為2,625.0百萬港元。作為分拆重組的一部分，截至二零二六年四月三十日應付控股公司的非貿易款項及一間控股公司借款4,333.9百萬港元已於二零二六年五月十三日出讓予本公司，作為代價，本公司向香港中旅配發及發行若干數目股份。於債務出讓及股份配發後，我們先前欠付香港中旅的款項已資本化並予以注銷。

流動負債淨額由截至二零二三年十二月三十一日的2,174.2百萬港元減少至截至二零二四年十二月三十一日的1,776.8百萬港元，主要歸因於(i)因集團內部融資安排而產生的應付控股公司款項減少339.3百萬港元；(ii)應付銀行及其他借貸的流動部分減少94.5百萬港元，主要由於償還銀行及其他借貸；(iii)應付稅項減少30.3百萬港元；及(iv)應付貿易款項減少22.5百萬港元，主要由於向供應商結算未償還應付款項。

流動負債淨額由截至二零二四年十二月三十一日的1,776.8百萬港元增加至截至二零二五年十二月三十一日的4,411.6百萬港元，主要由於附屬公司向其股東宣派股息，導致應付控股公司款項增加2,202.6百萬港元。

流動負債淨額由截至二零二五年十二月三十一日的4,411.6百萬港元減少至截至二零二六年四月三十日的4,292.0百萬港元，主要由於(i)應付控股公司款項減少139.9百萬港元；(ii)現金及銀行結餘增加38.7百萬港元；及(iii)按金、預付款及其他應收款項增加11.1百萬港元，主要由於購買汽車增加導致預付款增加，部分被其他應付款項及應計費用增加60.0百萬港元所抵銷，主要由於巴士運輸及酒店業務的業務擴張。

資產淨值由截至二零二三年十二月三十一日的6,860.9百萬港元增加至截至二零二四年十二月三十一日的7,038.9百萬港元，主要歸因於二零二四年的年內溢利194.1百萬港元，部分被換算海外業務產生的匯兑差額淨額16.7百萬港元所抵銷。

資產淨值由截至二零二四年十二月三十一日的7,038.9百萬港元減少至截至二零二五年十二月三十一日的4,417.2百萬港元，主要歸因於(i)向當時股東宣派股息 2,625.0百萬港元，及(ii)向非控股股東宣派股息131.5百萬港元，部分被二零二五年的年內溢利117.5百萬港元及換算海外業務產生的匯兑差額淨額15.7百萬港元所抵銷。

資產淨值由截至二零二五年十二月三十一日的4,417.2百萬港元增加至截至二零二六年四月三十日的4,451.3百萬港元，主要由於(i)截至二零二六年四月三十日止四個月的期內溢利23.1百萬港元，及(ii)換算海外業務產生的匯兑差額淨額10.6百萬港元。

有關詳細分析，請參閱「財務資料－合併財務狀況表中若干節選項目的討論」。

合併現金流量表概要

下表載列於所示期間我們的現金流量：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零二三年	**二零二四年**	**二零二五年**	**二零二五年**	**二零二六年**
			(千港元)		
				(未經審核)	
經營活動所得現金流量淨額	825,659	675,489	560,880	180,566	219,884
投資活動所用現金流量淨額	(1,589,673)	(147,754)	(39,004)	(28,806)	(626)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	528,230	(558,329)	(572,118)	(136,368)	(183,864)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(235,784)	(30,594)	(50,242)	15,392	35,394
年／期初現金及現金等價物	781,212	541,344	508,284	508,284	467,301
匯率變動之影響淨額	(4,084)	(2,466)	9,259	7,407	3,342
年／期末現金及現金等價物	**541,344**	**508,284**	**467,301**	**531,083**	**506,037**

有關詳細分析，請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量」。

主要財務比率

下表載列本集團於截至所示日期的主要財務比率：

	截至十二月三十一日			截至二零二六年四月三十日
	二零二三年	**二零二四年**	**二零二五年**	
流動比率	0.3	0.4	0.2	0.2
速動比率	0.3	0.3	0.2	0.2
資產負債比率	17.6%	15.4%	23.0%	22.3%

有關主要財務比率的詳細計算，請參閱「財務資料－主要財務比率」。

股息

於二零二三年、二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月，本公司並無宣派或分派任何股息，且自二零二六年四月三十日起直至最後實際可行日期，並無宣派或分派任何股息。

目前，我們並無正式的股息政策，亦無固定或預定的股息分派比率。於釐定或建議於任何財政年度任何股息的頻率、金額及形式時，董事局將考慮各項因素，包括但不限於本集團的實際與預期財務表現、經濟狀況及其他可能影響本集團業務或財務表現及狀況的內外部因素、我們的業務策略及營運(包括為維持業務長期增長所需的未來現金承擔及投資需求)、當前及未來的流動資金狀況及資本需求，以及董事局認為適當的任何其他因素。股息派息率將因年而異。無法保證在任何特定期間會派發特定金額的股息。由於我們是根據開曼群島法律註冊成立的控股公司，任何未來股息的派付及金額將受開曼群島法律的若干限制所規限，即本公司僅可從溢利及／或股份溢價賬中派付股息，但在任何情況下，如從股份溢價中派付股息會導致本公司在日常業務過程中無法支付到期債務，則不得從股份溢價中派付股息。我們的未來股息宣派未必反映我們過往的股息宣派。

上市開支

有關上市的上市開支總額估計約為54.3百萬港元，包括(i)就專業人士所提供有關上市的服務的專業費用，包括保薦人費用及法律顧問、申報會計師、內部監控顧問及獨立行業顧問的費用約46.8百萬港元；及(ii)其他費用及開支約7.5百萬港元。8.8百萬港元的上市開支已於截至二零二六年四月三十日止四個月的合併損益表扣除。我們估計45.5百萬港元的上市開支將於截至二零二六年十二月三十一日止年度的合併損益表扣除。

近期發展及無重大不利變動

近期發展

截至二零二六年六月三十日止六個月，我們錄得總收入1,068.6百萬港元及毛利247.5百萬港元，較二零二五年同期分別減少4.0%及29.4%。

我們的收入由截至二零二五年六月三十日止六個月的1,113.1百萬港元減少4.0%至二零二六年同期的1,068.6百萬港元，主要由於旅遊證件及相關服務以及渡輪運輸所產生的收入減少所致。

- ***客運。***客運所產生的收入由截至二零二五年六月三十日止六個月的513.5百萬港元減少2.4%至二零二六年同期的501.2百萬港元，主要由於渡輪運輸收入

減少，部分被巴士運輸收入增加所抵銷。期內渡輪運輸收入減少乃主要由於渡輪服務的客運量由截至二零二五年六月三十日止六個月的約1.4百萬人次減少至二零二六年同期的約1.3百萬人次。期內巴士運輸收入增加，乃由於我們擴大巴士運輸業務，以滿足日益增長的跨境客運需求，這從我們所服務的跨境客運量由截至二零二五年六月三十日止六個月的約2.2百萬人次增加至二零二六年同期的約2.3百萬人次予以佐證。

- ***酒店業務。***酒店業務所產生的收入於截至二零二五年六月三十日止六個月及二零二六年同期保持穩定。

- ***旅遊證件及相關服務。***旅遊證件及相關服務所產生的收入由截至二零二五年六月三十日止六個月的147.2百萬港元減少13.2%至二零二六年同期的127.7百萬港元，乃主要由於我們的代理費減少，此乃受以下因素驅動：(i)自二零二五年七月起實施的政策措施，豁免首次申請台胞證人士的申請費；及(ii)申請量下降，反映我們處理的申請數量出現正常的週期波動。

毛利由截至二零二五年六月三十日止六個月的350.4百萬港元減少29.4%至二零二六年同期的247.5百萬港元，而毛利率由截至二零二五年六月三十日止六個月的31.5%下降至二零二六年同期的23.2%，主要由於渡輪運輸以及旅遊證件及相關服務的毛利率下降所致。渡輪運輸的毛利率下降乃主要由於燃料採購價格上升，反映國際燃料價格波動及地緣政治因素。旅遊證件及相關服務的毛利率下降乃主要由於該分部收入減少，而若干固定成本(如僱員成本及折舊開支)並無按比例減少。

上文所披露的截至二零二六年六月三十日止六個月的財務數據來自同期的未經審核中期財務報表，該財務報表乃根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港會計準則第34號*中期財務報告*編製，並已由我們的申報會計師按照香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號*實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱*進行審閱。

無重大不利變動

董事確認，截至本上市文件日期止，自二零二六年四月三十日(即本上市文件附錄一所載會計師報告中所述合併財務報表最近期資產負債表日期)以來，我們的財務狀況、業務營運或前景並無任何重大不利變動。我們預計二零二六年的溢利較二零二五年有所減少，主要由於燃料成本上漲及確認與上市有關的上市開支。

於本上市文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有如下涵義。若干詞彙的解釋載於本上市文件「詞彙表」。

「會計師報告」	指	日期為二零二六年十月三十日的申報會計師報告，其全文載於本上市文件附錄一
「聯屬人士」	指	就任何指定人士而言，指直接或間接控制或受控制於該指定人士或直接或間接與該指定人士受共同控制的任何其他人士
「全日通」	指	跨境全日通有限公司，我們持有該公司32.37%股權
「細則」或「組織章程細則」	指	自上市日期起生效的本公司組織章程細則(經不時修訂)，其概要載於本上市文件附錄四及經不時修訂
「核准證券登記機構」	指	核准證券登記機構，即根據《2021年證券及期貨及公司法例(修訂)條例》(將於二零二六年十一月十六日生效)第7條引入的證券及期貨條例新訂第101AAG條，獲證監會核准提供證券登記機構服務的人士，就本公司而言為卓佳證券登記有限公司
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「審核委員會」	指	董事局審核委員會
「實益香港中旅股東」	指	由作為香港中旅股份持有人名列香港中旅持有人名冊的任何代名人、受託人、存管處或任何其他獲授權託管人或第三方所持有的香港中旅股份之實益擁有人
「董事局」	指	本公司董事局
「大橋穿梭巴士」	指	港珠澳大橋穿梭巴士有限公司
「營業日」	指	香港銀行一般向公眾開放辦理業務之日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「開曼群島法律顧問」	指	奧傑律師事務所，我們有關開曼群島法律的法律顧問
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統

「有紙形式」	指	具有證券及期貨條例附表1第1部第1AB(b)條賦予該詞的涵義
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國，除文義另有所指外，僅就本上市文件而言，不包括中華人民共和國香港、澳門及台灣地區
「中國結算」	指	中國證券登記結算有限公司
「香港中旅」	指	香港中旅國際投資有限公司，一間於聯交所主板上市之公司(股份代號：308)，緊接分拆完成前直接擁有本公司全部已發行股本
「香港中旅董事局」	指	香港中旅董事局
「香港中旅集團」	指	香港中旅及其附屬公司
「香港中旅股份」	指	香港中旅股本中之普通股
「香港中旅股東」	指	香港中旅股份之持有人
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「公司法」或「開曼公司法」	指	開曼群島第22章公司法(一九六一年第3號法例，經合併及修訂)，經不時修訂或補充或以其他方式修改
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」	指	中旅港澳文旅控股有限公司
「合規顧問」	指	新百利融資有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「持續關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義及就本公司而言，指中國旅遊集團、中旅(集團)、CTS Asset Management及香港新旅
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1所載企業管治守則
「中國旅遊集團」	指	中國旅遊集團有限公司，一間由國務院國有資產監督管理委員會直接管轄之中央國有企業，並為我們的控股股東之一
「中國旅遊集團系公司」	指	中國旅遊集團及其附屬公司及聯營公司(包括保留集團)，惟就本上市文件而言，不包括本集團
「CTS Asset Management」	指	CTS Asset Management (I) Limited，我們的控股股東之一
「中旅(集團)」	指	香港中旅(集團)有限公司，我們的控股股東之一
「不競爭契據」	指	中國旅遊集團以本集團為受益人簽立日期為二零二六年十月二十七日的不競爭契據
「董事」	指	本公司董事
「分派」	指	由香港中旅董事局於二零二六年十月二十六日宣派的有條件特別股息，將透過以實物形式向合資格香港中旅股東分派香港中旅持有的該等數目股份的方式支付，進一步詳情載於本上市文件「分派及分拆」一節
「股東特別大會」	指	香港中旅將於二零二六年十一月十六日下午二時三十分召開的股東特別大會或其任何續會，以審批(其中包括)分派及相關事宜

「除外司法權區」	指	香港以外的司法權區，香港中旅董事局及本公司董事局經作出相關查詢後根據所接獲的法律意見，考慮到有關司法權區適用法律項下的法律限制及／或有關司法權區相關監管機構或證券交易所的規定後，認為不根據分派向身處或居於該等司法權區的香港中旅股東或實益香港中旅股東分派股份乃屬必要或權宜
「弗若斯特沙利文」	指	弗若斯特沙利文有限公司，我們的行業顧問
「大灣區」	指	粵港澳大灣區，由香港、澳門及中國廣東省九個城市(即廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門及肇慶)組成的城市群
「本集團」、「我們」或「我們的」	指	本公司及(倘適用)其附屬公司或(就本公司成為旗下現有附屬公司的控股公司前的期間而言)該等附屬公司或其前身(視情況而定)所營運的業務
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則會計準則」	指	香港財務報告準則，此統稱涵蓋由香港會計師公會頒佈的所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司之全資附屬公司
「香港結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者、全面結算參與者或託管商參與者身份參與中央結算系統的參與者
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港數據合規法律顧問」	指	許友迪先生，本公司有關香港數據合規法律的法律顧問
「香港法律顧問」	指	競天公誠律師事務所有限法律責任合夥，我們有關香港法律的法律顧問
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「香港新旅」	指	香港新旅投資有限公司，我們的控股股東之一
「獨立第三方」	指	據董事所深知、盡悉及確信，並非本公司關連人士(定義見上市規則)的任何人士或實體
「介紹上市」	指	本公司擬以介紹方式於聯交所主板上市
「最後實際可行日期」	指	二零二六年十月二十日，即本上市文件刊發前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市日期」	指	股份上市並獲准於聯交所買賣的日期，預期為二零二六年十一月二十六日或前後
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「澳門法律顧問」	指	鄧永恆許冰律師事務所暨私人公證員，我們有關澳門法律的法律顧問
「主板」	指	聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM且與其並行運作
「組織章程大綱」	指	自上市日期起生效的本公司組織章程大綱(經不時修訂)，其概要載於本上市文件附錄四
「提名委員會」	指	董事局提名委員會
「不合資格香港中旅股東」	指	登記地址(如記錄日期之香港中旅持有人名冊所示)位於除外司法權區的香港中旅股東，及香港中旅另行得知身處或居於該等司法權區的香港中旅股東或實益香港中旅股東，彼等不會根據分派收取股份
「參與證券」	指	具有上市規則及《無紙證券市場規則》第4條賦予該詞的涵義

「珠江三角洲」	指	中國南部的一個區域，主要包括廣東省的九個城市，即廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門及肇慶，該區域構成珠江三角洲
「中國數據合規法律顧問」	指	競天公誠律師事務所，本公司有關中國數據合規法律的法律顧問
「中國法律顧問」	指	競天公誠律師事務所，我們有關中國法律的法律顧問
「物業估值師」	指	仲量聯行有限公司，我們委聘的獨立物業估值師
「省」或「省份」	指	各個省份或(如文義所指)省級自治區或中國中央政府直接管轄的直轄市
「臨時系統成員」	指	就某位訂明證券的登記持有人而言，且由某核准證券登記機構為其設立臨時或暫時性USI設施，以使該持有人能透過該核准證券登記機構營運的無紙證券登記及轉讓系統以電子方式持有(但不得以其他方式管理)該等證券的人士
「合資格香港中旅股東」	指	於記錄日期名列香港中旅持有人名冊及並非不合資格香港中旅股東的香港中旅股東
「記錄日期」	指	二零二六年十一月二十日，為釐定參與分派之權利的記錄日期
「薪酬委員會」	指	董事局薪酬委員會
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「保留集團」	指	香港中旅連同其附屬公司，不包括本集團
「全國人大常委會」	指	全國人民代表大會常務委員會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人

「獨家保薦人」	指	中國銀河國際證券(香港)有限公司
「分拆」	指	本集團以分派方式從香港中旅集團分拆及股份以介紹方式於聯交所主板獨立上市
「分拆業務」	指	本集團主要於香港及澳門經營的(i)客運營運；(ii)酒店營運；及(iii)旅遊證件及相關服務的業務
「分拆重組」	指	就分拆進行的重組
「保薦人協議」	指	由獨家保薦人與本公司於二零二六年十月二十七日就介紹上市訂立的保薦人協議
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「系統成員」	指	就核准證券登記機構營運的無紙證券登記及轉讓系統而言，指(a)已完成該登記機構有關使用該系統的程序，並獲該登記機構許可，以該系統作為憑證，並在無需文書的情況下，就該人士持有或將持有的訂明證券轉讓所有權的人士；或(b)兩名或兩名以上獲准就其共同持有或將持有的訂明證券使用該系統的人士
「收購守則」	指	證監會發佈的公司收購及合併守則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「往績記錄期」	指	截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二六年四月三十日止四個月
「庫存股份」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「無紙形式」	指	具有證券及期貨條例附表1第1部第1AB(a)條賦予該詞的涵義
「美國」	指	美利堅合眾國

「無紙證券登記及轉讓系統」	指	無紙證券登記及轉讓系統，就任何指定證券而言，指一套電腦系統連同程序及其他設施，其(a)能夠在沒有文書的情況下證明並轉讓證券的所有權；及(b)為補充及附帶事宜提供便利
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「USI設施」	指	為以下目的而與核准證券登記機構設立的電子設施：在無須所有權文書的情況下持有訂明證券的法定所有權；在無須轉讓文書的情況下辦理訂明證券法定所有權的轉讓；以及以電子方式辦理與訂明證券有關的其他交易及通訊
「USI識別碼」	指	透過核准證券登記機構於特定USI設施上設立USI賬戶的個人、聯名持有人或公司所獲分配的唯一編號
「USI賬戶」	指	股東於核准證券登記機構設立的電子賬戶，用於以無紙形式持有及管理其股份
「《無紙證券市場規則》」	指	不時生效的證券及期貨(無紙證券市場)規則(香港法例第571AS章)及其當時生效的任何修訂或重新頒佈的版本，並包括隨之納入或將其取代之各項其他規則或附屬法例
「增值税」	指	增值税
「%」	指	百分比

於本上市文件中，除文義另有所指外，「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「核心關連人士」、「關連交易」、「控股股東」及「主要股東」等詞彙具有上市規則所賦予的涵義。

本上市文件所載的若干金額及百分比數字已作約整調整。因此，若干表格所列總數未必為前列各項數字的算術總和。任何表格或圖表所示總數與所列數額總和之間的任何差異乃約整所致。

為便於提述，本上市文件載有在中國成立的公司或實體、法律或法規的中英文名稱，如有任何歧義，概以中文版本為準。標有「」的中文公司名稱及其他詞彙的英文翻譯僅供識別。*

本詞彙表載有於本上市文件所用與我們業務及我們所處行業相關若干詞彙的解釋。該等詞彙及其涵義未必總是與業內對該等詞彙的標準涵義或用法相符。

「平均每日房價」	指	平均每日房價，即總客房收入除以入住客房數目
「應用程序介面」	指	應用程序介面，一套用於開發軟件及應用程序的協定、例程及工具，可讓不同的軟件應用程序彼此通訊並進行互動
「複合年增長率」	指	複合年增長率，在超過一年的特定時期內的年度增長率
「電動垂直起降飛行器」	指	電動垂直起降飛行器，是一種利用電力進行懸停、垂直起飛及垂直降落，無需傳統跑道的飛機類別
「總噸位」	指	根據《一九六九年國際船舶噸位丈量公約》的規定，對船舶整體內部容積進行的非線性測量。該指標用於計算各項船舶相關費用，包括停泊費、領航費及港口費，並用於判定國際海事規例的適用性
「高速船」	指	專為以遠高於傳統船舶的速度(通常超過25–30節)航行而設計的機動船舶。此類船舶(例如雙體船或水翼船)採用特殊的船體設計或升力技術，以減少水阻
「入住率」	指	於特定期間的使用中客房數目除以可出租客房數目
「每間可出租客房收入」	指	每間可出租客房收入，按一段期間的客房收入除以同期該酒店的可出租客房數目計算得出
「平方米」	指	平方米
「旅遊證件委託辦理服務」	指	我們向中旅(集團)就申請中國入境旅行許可證而於香港提供的一般委託辦理服務

分派

有關分派的資料

經香港中旅股東於二零二六年十月二十三日根據香港中旅的組織章程細則批准及授權，香港中旅董事局於二零二六年十月二十六日宣佈向合資格香港中旅股東進行分派。分派將按照合資格香港中旅股東於記錄日期在香港中旅的持股比例，全數以實物分派予彼等的方式進行。根據分派，合資格香港中旅股東將有權就於記錄日期每持有四股香港中旅股份獲發一股股份。

股份將以每手500股股份為單位進行買賣。由於分派，合資格香港中旅股東可能會收取零碎股份。本公司已委任輝立証券(香港)有限公司為其代理向股東提供對盤服務，以協助股東購買湊足一手完整買賣單位的零碎股份或出售任何所收取的零碎股份。有關詳情，請參閱本上市文件「有關本上市文件及介紹上市的資料－零碎股份安排」一節。

由於分拆將以分派的方式實施及合資格香港中旅股東在本公司的間接應佔權益不會被攤薄，故根據上市規則第14章分拆將不會構成香港中旅的一項交易，因此香港中旅毋須就分拆遵守上市規則第14章的規定。

分派之條件

分派須待(i)聯交所上市委員會批准股份以介紹方式於聯交所主板上市及買賣，且有關批准於上市日期上午八時正(香港時間)前並無撤回；及(ii)分拆及上市以及所有相關決議案均於股東特別大會上獲香港中旅股東批准後，方可作實。倘該等條件未獲達成，則分拆及上市將不會進行。

不合資格香港中旅股東

根據分派向若干香港中旅股東分派股份可能須遵守香港以外司法權區的法律。於香港中旅持有人名冊登記地址位於或身處或居於香港以外司法權區的香港中旅股東應自行了解並遵守適用於彼等的所有法律及監管規定。香港中旅股東及實益香港中旅股東如對任何司法權區、地區或地方的任何法律或法規條文或司法或監管裁定或詮釋的潛在適用性或後果有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問，尤其是在股份的收取、收購、保留、出售或其他方面(視情況而定)是否有任何限制或禁令。香港中旅股東及實益香港中旅股東有責任自行全面遵守適用於彼等有關分派的有關司法權區的法例，包括於該司法權區取得任何可能需要的政府、外匯管制或其他同意，或遵守任何其他必要手續及支付任何應付的發行、轉讓或其他稅項。謹此強調，香港中旅、本公司、獨家保薦人、彼等各自之任何董事、高級職員、僱員、代理人或代表或參與分拆之任何其他人士概不就上述事項承擔任何責任。

不合資格香港中旅股東為登記地址(如於記錄日期之香港中旅持有人名冊所示)位於除外司法權區的香港中旅股東，及香港中旅另行得知於記錄日期身處或居於該等司法權區的香港中旅股東或實益香港中旅股東，而香港中旅董事局及本公司董事局根據代表彼等作出的查詢及所接獲的法律意見，考慮到該等香港中旅股東或實益香港中旅股東居於或身處的有關司法權區適用法律項下的法律限制及╱或該等司法權區相關監管機構或證券交易所的規定後，認為排除該等人士根據分派收取股份乃屬必要或權宜。有關不合資格香港中旅股東將不會收取任何股份，但將按比例獲支付彼等原應收取的股份的出售所得款項淨額。

不合資格香港中旅股東根據分派原應收取的股份將由香港中旅出售或轉讓予香港中旅董事局選定的代名人並由該代名人代表其於股份在聯交所開始買賣後，於切實可行情況下儘快在市場上出售該等股份。有關出售所得款項總額(經扣除開支及税款)將以港元支付予有關不合資格香港中旅股東(根據於記錄日期彼等在香港中旅的持股比例)，以全面償付彼等根據分派原應收取的相關股份數額，惟倘不合資格香港中旅股東有權收取的金額少於100港元，則該筆款項將撥歸香港中旅所有。預計將於二零二六年十二月十七日或前後向相關不合資格香港中旅股東支付該筆款項。

就我們所深知，於最後實際可行日期，根據香港中旅提供的資料，19名香港中旅股東的登記地址位於香港境外，包括香港境外的七個司法權區(即澳洲、中國、澳門、新加坡、韓國、菲律賓及美國)。倘有香港中旅股東於記錄日期登記地址位於並非上文所指香港境外任何其他司法權區，董事及香港中旅董事將就有關司法權區法律項下的法律限制作出進一步查詢，並考慮排除該等人士收取股份是否屬必要或權宜。

就任何除外司法權區而言，香港中旅將向香港結算參與者發出函件，以通知彼等有關鑒於除外司法權區的適用法律及法規(若彼等代表地址位於任何除外司法權區的任何實益香港中旅股東持有任何香港中旅股份)，彼等應出售其代表該等實益香港中旅股東根據分派所獲分派的股份，並將該等出售之所得款項淨額支付予該等實益香港中旅股東。香港中旅、本公司或獨家保薦人概不對向任何相關實益香港中旅股東就出售該等股份或支付出售該等股份之所得款項淨額承擔任何責任。

香港中旅及本公司全權酌情保留是否允許任何香港中旅股東或實益香港中旅股東參與分派之權利。

零碎配額

合資格香港中旅股東根據分派可獲派股份的零碎配額將不予受理，而是彙總並在市場上出售，所得款項淨額(扣除開支及税項後)將撥歸本公司所有。

中國港股通投資者

根據聯交所網站上提供的「滬港通及深港通持股紀錄查詢服務」，於最後實際可行日期，中國結算持有303,093,829股香港中旅股份，佔已發行香港中旅股份總數約5.46%。中國結算為香港中央結算(代理人)有限公司的香港結算參與者。

香港中旅董事局及本公司董事局已作出相關查詢，並獲中國法律顧問告知，通過滬港通(「**滬港通**」)及／或深港通(「**深港通**」)透過中國結算(作為代名人)持有香港中旅股份的中國南向交易投資者(「**香港中旅港股通投資者**」)可持有透過中國結算根據分派獲分派的股份。中國法律顧問亦告知，根據《上海證券交易所滬港通業務實施辦法》及《深圳證券交易所深港通業務實施辦法》，倘香港中旅港股通投資者(或相關中國結算參與者，視情況而定)於中國結算的股份賬戶獲記存股份，彼等僅可於聯交所根據滬港通及深港通出售該等股份。香港中旅港股通投資者應就中國結算規定的後勤安排詳情尋求其中介人(包括經紀商、託管商、代名人或中國結算參與者)及／或其他專業顧問的專業意見。

有關香港中旅股東之資料

股份或本上市文件概未且亦不會根據任何司法權區的證券法進行登記。因此，除上文另有披露者外，在未根據有關司法權區各自的證券法辦理登記或不符合資格，或未獲豁免遵守該等司法權區適用規則的登記或資格規定的情況下，股份均不得直接或間接向任何有關司法權區或於其境內提呈發售、出售、抵押、承購、轉售、放棄、轉讓或交付。

香港以外的任何人士(包括但不限於任何代理人、託管人、代名人或受託人)如有意接收或購買、持有或出售或買賣股份或行使股份附帶的任何權利，則有責任信納其已全面遵守相關地區或司法權區的法律及法規，包括取得任何政府或其他同意及繳納相關地區或司法權區規定就上述事宜須繳納的任何稅項、徵費及其他款項。

香港中旅股東務請注意，彼等無須填寫任何申請表格以收取股份，亦無須就根據分派收取的任何股份向香港中旅或本公司支付或提供任何代價。任何人士根據分派收取股份將被視為構成該人士向本公司作出已全面遵守該等當地法律與規定的聲明及保證。為免生疑慮，香港結算及香港中央結算(代理人)有限公司概不受上述任何聲明及保證規限。如有疑問，該等人士應諮詢其專業顧問。

分拆

香港中旅已根據上市規則第15項應用指引的規定向聯交所提交分拆建議，聯交所確認香港中旅可進行分拆。

倘分拆進行，將在符合上市規則的情況下落實。分拆將透過股份以介紹方式上市及分派落實，據此，合資格香港中旅股東將收取相關股份。除為實施分派外，分拆概不涉及本公司股份或任何其他證券的提呈發售以供出售或認購，且將不會就分拆籌集任何新所得款項。

進行分拆之理由及裨益

香港中旅認為，分拆乃符合香港中旅、本公司及彼等各自之股東的整體利益，且分拆將使保留集團及本集團各處於有利位置，以更好地發展其／我們的業務，並為雙方帶來切實裨益，理由如下：

(a) 香港中旅是一家綜合企業集團，其不同業務分部遍佈大中華區多個地點。分拆將使投資者能更清晰評估香港中旅專注於主要位於中國內地的人文景區及主題公園目的地業務的價值。分拆完成後，保留集團與本集團經營的業務將劃分清晰。此區分做法將使該兩個集團能專注於核心競爭力，從而提升策略清晰度與營運效率。透過明確劃分的業務範疇，彼等各自的管理團隊將能更有效地進行目標導向的資源配置、制定並執行定制業務計劃，並實施更契合各實體具體目標與營運特點的績效評估框架。加強聚焦預期將提升問責性及決策靈活性，為彼等各自之股東創造長期價值。

(b) 香港中旅透過分拆將發展成熟的業務板塊獨立分拆上市將使香港中旅股東能夠於本集團另一業務平台上變現本集團的投資價值。

(c) 本公司於聯交所獨立上市將使保留集團及本集團各自擁有專屬的集資平台，以支持其相關業務；此外，本集團亦可於日後有需要時直接獨立進入股本及債務資本市場。

(d) 香港中旅及本公司均認為，分拆可根據我們的自身優勢更充分反映本集團的價值，並增加營運及財務透明度，讓投資者能夠獨立而明確地評價及評估本集團的表現與潛力，使其有別於保留集團。

(e) 由於本集團及保留集團的業務焦點之間存在清晰的策略性及營運差異，故分拆將令投資者更好地選擇其有意投資的業務。

(f) 於聯交所獨立上市將有助增強分拆業務於客戶、供應商及其他商業夥伴中的形象，以及我們招攬優秀人才的能力。

(g) 本公司獨立上市將令管理層肩負保留集團及本集團的營運及財務表現之責任及保留集團及本集團問責更直接明確。預期這將增強管理層對業務之專注，從而改善決策過程、對市場轉變更快作出回應及提高營運效率。保留集團及本集團的管理層將受到投資界高度審視，並可將其表現與於股市的表現作比較，以衡量其表現。本公司亦可將管理層獎勵與有關表現掛鉤，從而激發管理層作更大貢獻。

(h) 於分拆後，本公司及香港中旅作為一間上市公司，(倘被視為適宜及必要)將能夠向僱員提供一項與我們各自的業務表現直接掛鈎之股權激勵計劃(如購股權計劃)，以激勵僱員。

董事就本上市文件內容所承擔責任

本上市文件由董事(包括名列本上市文件的任何擬任董事)共同及個別對其承擔全部責任，包括為向公眾提供有關本集團的資料而遵照《證券及期貨(在證券市場上市)規則》(香港法例第571V章)及上市規則所提供的詳情。

董事經作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本上市文件所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事項導致本上市文件中任何陳述產生誤導。

使用本上市文件的限制

本上市文件僅為分拆而刊發，僅供香港中旅股東獨家作評估分派之用，概不得另作他用。本上市文件不得用於任何其他用途，尤其是概無任何人士獲授權就發售股份或本公司其他證券而使用或複製本上市文件或其任何部分。因此，本上市文件並不構成或形成在作出下述要約或招攬或行為屬違法的任何司法權區收購、認購或購買任何股份或本公司其他證券的要約或邀請，亦不旨在就任何股份或本公司其他證券或股份任何配額的任何作出要約的邀請或邀請或為促成交易作出任何招攬或行為。

我們並無授權任何人士提供與本上市文件所載內容不同的任何資料或作出本上市文件並無載列的任何陳述。 閣下不應將並非載於本上市文件中的任何資料或陳述，視為已獲得我們、香港中旅、獨家保薦人、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理人或代表或參與分拆之任何其他人士的授權而加以依賴。在任何情況下，本上市文件的交付或根據分派的股份分派，均不表示自本上市文件日期以來我們的事務並無任何變動或可能合理涉及變動的事態發展，或暗示本上市文件所載資料於本上市文件日期後任何日期仍然正確。

本上市文件載有若干前瞻性陳述及涉及風險及不確定因素的資料，包括基於我們對本公司、我們的行業以及我們及我們生態系統內公司所處的監管環境的當前預期、信念、假設、估計及預測所作出的陳述。在若干情況下該等前瞻性陳述可通過使用「或會」、「將會」、「致力」、「尋求」、「預期」、「目標」、「宗旨」、「預計」、「旨在」、「估計」、「擬」、「計劃」、「相信」、「潛在」、「繼續」、「預計」、「很可能」或其他類似表達的詞語或短語予以識別。該等陳述反映管理層目前對未來事件、營運、流動資金和資本來源的觀點，其中部分觀點未必會實現或可能改變。

該等陳述受限於若干風險、不確定性和假設，包括本上市文件所述其他風險因素。 閣下應特別留意，依賴任何前瞻性陳述涉及已知及未知風險與不確定性。本上市文件所載前瞻性陳述與下列方面有關，其中包括：

- 我們的業務及經營策略以及我們用於實行有關策略的各項措施；
- 我們可能尋求的業務機會；
- 我們的股息分派計劃；
- 我們的營運、業務、財務狀況及前景，包括業務發展計劃及未來現金流量；
- 利率、外匯匯率變動或波動以及整體市場變化；
- 我們經營所在行業及市場的未來發展及競爭環境；
- 我們經營所在行業的監管環境以及整體行業前景；
- 我們與訂約及合作經營業務的各方之間的關係；
- 本上市文件「風險因素」一節所識別的風險；
- 整體經濟趨勢及營商環境；及
- 本上市文件中並非歷史事實的其他陳述。

在適用法律、規則及法規的規定的規限下，我們概無義務且不會因新資料、未來事件或其他原因而更新或以其他方式修訂本上市文件所載前瞻性陳述。鑒於上述及其他風險、不確定因素及假設，本上市文件所討論的前瞻性事件及情況未必按我們預期的方式發生，或根本不會發生。

因此，前瞻性陳述並非未來表現的保證，且　閣下不應過分依賴任何前瞻性資料。此外，載入前瞻性陳述不應被視為我們對計劃和目標將得以達成或實現的聲明。本節所載的警告陳述適用於本上市文件所載的所有前瞻性陳述。

於本上市文件內，有關我們或董事意向的陳述或提述均於本上市文件日期作出。任何該等資料或會因未來發展而出現變動。

投資股份涉及重大風險。於投資股份之前，　閣下應審慎考慮本上市文件內的所有資料，包括下述風險及不確定因素。下文闡述我們認為屬重大的風險。任何下述風險均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。在任何有關情況下，股份的市價均可能下跌，而　閣下可能會損失所有或部分投資。

該等因素為未必會發生的或然事件，且我們現時無法就任何該等或然事件發生的可能性發表意見。除非另有指明，否則所提供的資料均截至最後實際可行日期，在本上市文件日期後將不會作出更新，並受限於本上市文件「前瞻性陳述」所述的警示聲明。

與我們業務有關的風險

旅遊業的整體衰退或中斷可能對我們的業務及經營業績造成不利影響。

我們的業務，尤其是客運及酒店業務，受到香港、澳門及中國內地旅遊業趨勢的重大影響。由於旅遊業對商業及個人酌情支出極為敏感，在經濟不確定或衰退期間，旅遊相關產品及服務的需求往往會下降。根據弗若斯特沙利文的資料，受新冠疫情及不利經濟環境影響，香港入境旅遊相關的總旅遊支出由二零一九年約2,562億港元下降至二零二二年94億港元，其後於二零二四年回升至1,950億港元。有關波動顯示出旅遊相關支出的非必需性，以及其對經濟環境變化、消費者信心及其他外部事件的敏感度。就渡輪服務而言，客運量從二零二四年約3.2百萬人次下降至二零二五年約2.8百萬人次，反映旅遊需求的波動及凸顯客運業務對市況變動的敏感度。可能會導致旅遊需求減少，進而對我們的收入造成不利影響的其他趨勢或事件包括：任何其他嚴重傳染性疾病(例如新冠疫情)爆發；酒店、飛機票價或其他旅遊相關市場的價格上漲；旅遊相關事故發生率上升；政治動蕩；自然災害；恐怖襲擊或受恐怖襲擊的威脅、武裝衝突或戰爭；及就香港、澳門及中國內地的重大事件施加的任何旅行限制或其他安保程序。

我們或會受到旅遊業衰退或中斷的嚴重不利影響，而在許多情況下，我們對該等事件的發生幾乎或完全無法控制。該等事件可能會導致對我們服務的需求減少。需求的減少(視乎範圍及持續時間而定)可能會對我們的業務造成重大不利影響。

我們的業務可能會受到旅遊相關政府政策變動的影響。

我們的業務在一定程度上既受旅遊相關政府政策的刺激，亦受其影響。法規的變動，如旅行限制，可能會直接影響我們的業務經營及盈利能力。例如，根據弗若斯特沙利文的資料，訪港遊客人數由二零一九年約55.9百萬人次下降至二零二零年約0.4百萬人次，並在實施旅遊限制及邊境管制措施期間維持在歷史低位，隨後在相關措施放寬後，於二零二三年回升至約34.0百萬人次。此外，政府對旅遊措施支持的變動可能會影響我們的營銷工作以及獲得實現增長的激勵措施。例如，我們已獲得有關渡輪業

務的政府燃料補貼，部分抵銷因近期中東地區地緣政治不確定性而導致的燃料成本上漲。然而，該等補貼的可用性及範圍取決於政府政策及決定，無法保證該等補貼會持續存在、我們將仍合資格收取，或未來補貼將以與過去同等優越的條件提供。因此，我們可能無法及時或有效地預見或應對監管環境的此類變動，而倘若未能相應調整我們的發展策略、服務項目或營運流程，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，旅遊相關政策受限於多種超出我們控制範圍的政治、經濟、公共衛生及監管因素。政府在跨境旅遊方面的優先順序、監管方法或行政慣例如有變動，可能會影響我們業務的營運環境。由於我們影響或預測有關變動的能力有限，該等政策出現任何不利變動，均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們在營運的若干方面可能繼續依賴中國旅遊集團系公司，而該等關係的任何變動均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

於分拆後，我們將與中國旅遊集團系公司維持若干業務、營運及商業關係。例如，我們以中旅(集團)代理的身份提供旅遊證件委託辦理服務，並向中旅(集團)收取代理費。詳情請參閱「業務－旅遊證件及相關服務」。於往績記錄期各期間，中國旅遊集團系公司為我們的五大客戶之一。於二零二三年、二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月，我們對中國旅遊集團系公司的銷售分別為397.7百萬港元、302.4百萬港元、233.2百萬港元及68.1百萬港元，分別佔總收入的18.2%、13.5%、10.6%及9.5%。我們亦提供其他服務予中國旅遊集團系公司及自中國旅遊集團系公司採購若干服務。詳情請參閱「持續關連交易」。無法保證日後我們與中國旅遊集團系公司的業務關係將持續。此外，我們可能會採取輕資產策略，並經營由中國旅遊集團系公司擁有的若干酒店物業。倘中國旅遊集團系公司不願或無法提供該等物業或支援，我們根據此模式擴展或營運的能力可能受到不利影響。我們在若干其他方面亦可能繼續依賴中國旅遊集團系公司，包括但不限於品牌推廣及客戶轉介。

因此，倘若中國旅遊集團系公司基於商業、戰略或其他原因減少、修改或停止提供該等支援或合作，則我們可能無法及時或以具成本效益的方式經營或維持若干業務活動，甚至完全無法經營或維持該等業務。此情況可能導致營運中斷、需承擔額外成本以替代或複製該等支援或縮減若干業務活動。無法保證能按相若條款或在合理時限內取得替代安排。上述任何情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們能否提供旅遊證件及相關服務取決於我們與中旅(集團)之間的安排，而有關安排的終止或不續期可能對我們的業務造成不利影響。

我們作為中旅(集團)的獨家代理，在香港提供旅遊證件及相關服務。我們與中旅(集團)的獨家代理安排目前生效直至二零四七年六月三十日為止。中旅(集團)受中國公安部委託，在香港辦理入境中國的旅行許可證及旅遊簽證申請。有關詳情，請參閱「持續關連交易－不獲豁免持續關連交易－1.旅行許可證委託辦理服務協議」及「與控股股東的關係－獨立於控股股東－明確劃分業務－旅遊證件委託辦理服務」。因此，我們能否提供此類服務取決於該等安排的持續性。

儘管我們目前的委任有效期延長至二零四七年六月三十日，但概不保證該等安排不會在屆滿前終止，亦無法保證該等安排在屆滿時會以我們可接受的條款予以續期或延長。於二零二三年、二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月，我們就根據該等安排提供旅遊證件委託辦理服務分別確認375.7百萬港元、287.9百萬港元、214.8百萬港元及63.4百萬港元，佔相關期間總收入的17.1%、12.8%、9.8%及8.8%。倘若該等安排遭終止、於屆滿時未予續期或延長，或以對我們不利之方式作出重大修訂，則我們可能停止提供，或被迫縮減在香港的旅遊證件及相關服務的業務。此舉可能導致收入損失，其金額與過往就提供有關服務而確認的收入相若，對我們其他服務的需求造成不利影響，並進而對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

未能確保及保障客戶個人資料的保密性可能招致處罰，對我們的聲譽造成負面影響或導致消費者不願使用我們的服務。

在日常業務過程中，我們會收集及處理客戶的個人資料，包括姓名、聯絡方式、身份證明文件或旅遊證件號碼，以及其他資料。我們亦會按業務營運需要及為遵守法律規定，與業務夥伴或第三方服務提供商共享個人資料。我們必須遵守營運所在司法權區適用的資料保護及私隱法律及法規。該等法律及法規對我們施加多項義務，涉及(其中包括)個人資料的收集、使用、保存、安全及傳輸，其中包括取得適當同意及僅為許可目的使用及披露個人資料的要求。維護個人資料的機密性、完整性及安全性，對我們的業務及維持客戶信任至關重要。有關詳情，請參閱「業務－私隱及數據安全」。

然而，無法保證我們的現有數據保護措施或我們的合作夥伴及服務提供商的數據保護措施，在任何時候皆足夠或能有效實施，亦無法保證該等措施能及時因應不斷演變的監管規定或網絡安全威脅而加以提升。因第三方漏洞、網絡攻擊、系統故障或人為錯誤所導致的任何未能維持適當數據保護措施的情況，均可能導致個人資料遭到未經授權存取、披露、濫用、遺失或毀損。有關事件可能使我們面臨法律索賠、監管調查、行政處罰、訴訟、聲譽受損、客戶信任流失，以及與(其中包括)身份盜用、詐欺、未經授權營銷活動或其他個人資料濫用相關的潛在法律責任。上述任何情況均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們面臨激烈競爭，尤其是與客運業務及酒店業務有關的競爭，這或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們所處行業競爭激烈且分散，在市場中面臨等級及風格相近的競爭對手。無法保證新品牌或現有品牌不會以具競爭力的服務或價格進入市場。我們的成功取決於我們於品牌聲譽、公司形象、服務定價及質量及酒店地點便利性方面的競爭能力。競爭對手可能以相若或更低的價格提供更多設施或服務，這可能吸引客戶並影響我們的業務。

我們在香港、澳門及中國內地提供客運服務，並面臨激烈的競爭。根據弗若斯特沙利文的資料，大灣區的跨境渡輪及巴士客運服務市場競爭激烈且相對集中。根據同一資料來源，於二零二五年，五大服務提供商合計佔約70%的市場份額，顯示少數根基穩固、具備顯著市場影響力及資源的競爭對手佔市場領導地位。此外，根據同一資料來源，大灣區交通基礎設施(包括跨境交通設施及網絡)進行中的建設及升級，加上跨境交通替代方式日益豐富及港車北上計劃等旅遊措施的推行，可能會進一步加劇渡輪的競爭，將客流量分流至其他跨境交通方式，並透過改善跨境通達性及使現有及新進市場參與者能夠提供相若的跨境出行服務，從而對巴士運輸服務市場造成影響。我們在路線覆蓋範圍、服務頻次、品牌知名度、可靠性、通關便利性、配套設施及票務系統便利性等方面展開競爭。競爭對手可能提供更具競爭力的票價、更高的班次頻率、更完善的通關安排或更優質的服務，從而影響我們的客運量及市場份額。票價水平變動、替代交通方式及宏觀經濟環境的變化，均可能影響乘客偏好及需求。

於香港、澳門及中國內地的酒店市場，我們在地理位置、房價、品牌知名度、住宿條件、服務品質、地域覆蓋範圍、客房設施及預訂系統便利性等方面展開競爭。根據弗若斯特沙利文的資料，香港酒店服務市場分散，市場參與者眾多。截至二零二五年十二月三十一日，香港約有333家酒店營運商，合共提供約93,472間酒店客房。此外，大灣區交通網絡及跨境連通性的持續提升，可能促進區域內城市之間的出行，並讓旅客可獲得更廣泛的住宿選擇。因此，新進或現有競爭對手可能提供更低價格、更優質的服務或更完善的設施，從而影響入住率及每日房價。賓客偏好的轉變及供應量的增加，可能進一步擠壓定價及利潤率。

在酒店及客運業務方面，我們可能面臨來自中國旅遊集團系公司的潛在競爭。

中國旅遊集團系公司從事的業務與我們部分業務有所重疊。具體而言，雖然我們目前於香港擁有及經營五間酒店及一處服務式公寓、於澳門經營及擁有一間酒店及於北京經營及擁有一間酒店，但中國旅遊集團系公司亦於中國內地及香港擁有及／或經營酒店。為進一步劃分本集團與中國旅遊集團系公司各自的酒店業務，於上市後，中國旅遊集團系公司目前於香港管理的兩間酒店將由本集團獨家管理，而我們位於北京的酒店則由一名獨立第三方獨家管理。此外，我們於大灣區提供跨境渡輪及巴士服務，並於香港、深圳及珠海提供本地客運服務，而中國旅遊集團系公司於中國內地其他地區從事客運服務，包括觀光列車、車輛及郵輪營運，該等業務目前在地理上與我們的客運服務有所區別。有關進一步詳情，請參閱「與控股股東的關係－獨立於控股股東」。

然而，無法保證現有的業務劃分、不競爭契據或我們的企業管治措施足以消除中國旅遊集團系公司與本集團之間的所有實際或潛在利益衝突或競爭情況。倘中國旅遊集團系公司擴展現有業務或進軍新業務領域，可能與我們的營運重疊並構成競爭。倘與中國旅遊集團系公司產生競爭，我們可能因此喪失商機、客戶或市場份額，這可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們與第三方代理商的合作，可能對我們的利潤率及盈利能力造成不利影響。

我們委聘各類第三方代理商及中介機構，包括線上旅行社(「線上旅行社」)、票務代理及其他預訂中介機構，以推廣我們的酒店客房、使渡輪及巴士票務預訂更便利，並擴大我們的客戶覆蓋範圍。例如，我們通常採用佣金制委聘主要線上旅行社，例如攜程、Agoda、Klook、美團、飛豬、Booking.com及Expedia以及其他預訂中介機構，以推廣並協助預訂我們的酒店客房。於二零二三年、二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月，透過該等線上旅行社預訂的間夜數分別為242.6千、261.3千、262.9千及81.6千。相應支付予該等線上旅行社的佣金分別為16.1百萬港元、15.4百萬港元、14.3百萬港元及4.6百萬港元。同期，我們透過該等線上旅行社自酒店業務產生的收入分別為195.7百萬港元、189.2百萬港元、192.3百萬港元及60.9百萬港元。然而，由於彼等龐大的客戶群及營銷渠道，該等第三方代理商及中介機構亦擁有強大的議價能力。因此，彼等可能會不時要求提高佣金或爭取更有利的商業條款，包括與定價、房源供應或營銷安排有關的條款。

對第三方代理商的依賴增加，可能使我們更難以控制獲取客戶的成本，並可能降低透過自有渠道直接預訂的比例。任何佣金費率的上調或預訂結構轉向成本更高的渠道，均可能對我們的利潤率造成壓力，並對我們的盈利能力造成不利影響。

我們面臨與第三方供應商及業務夥伴相關的風險。

我們於營運過程中依賴第三方供應商及業務夥伴。於二零二三年、二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月，我們向最大供應商的採購分別為218.3百萬港元、210.9百萬港元、220.0百萬港元及71.0百萬港元，佔相應期間採購總額的30.3%、28.3%、28.3%及26.9%。例如，我們依賴第三方計算機系統託管我們的網站及支持我們技術平台的若干軟件的第三方許可。此外，我們在部分酒店經營的餐廳依賴第三方供應商供應食材、飲料、包裝材料及其他消耗品以及物流服務提供商確保有關產品及時送達。我們取得該等產品或服務的能力如出現任何中斷或彼等的表現轉差(如伺服器錯誤或中斷)均可能會損害我們的服務時間安排及質量。倘我們的供應商未能以高效方式向我們提供優質服務，或違反適用規則及規例，則我們的服務可能無法滿足客戶期望，而我們的聲譽及品牌可能受損。此外，倘我們與該等第三方的任何安排終止，則我們或無法迅速按有利條款或完全無法找到替代支援。

我們面臨客戶及供應商集中風險。

於往績記錄期，我們的大部分收入來自有限數量的客戶。例如，於二零二三年，我們自最大客戶獲得收入397.7百萬港元，佔二零二三年總收入的18.2%。詳情請參閱「業務－客戶」。因此，我們的財務表現部分取決於能否與該等主要客戶維持穩定的關係。倘若該等客戶的需求減少或流失，則可能對我們的收入造成不利影響。我們亦在能源及石油產品、公用事業及其他營運服務方面依賴有限數量的供應商。詳情請參閱「業務－供應商」。例如，於二零二三年，我們向最大供應商採購218.3百萬港元的燃料，佔二零二三年總採購額的30.3%。任何供應中斷、服務質量惡化或商業條款變動，均可能影響我們的營運並增加成本，且可能無法及時按相若條款找到替代供應商。

倘我們無法維持與主要客戶或供應商的關係，或無法以在商業上屬合理的條款尋求替代客戶或供應商，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

能源及燃料價格大幅上漲或波動(包括中東地區地緣政治動盪所引致的上漲或波動)，可能會增加我們的營運成本，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的業務依賴以商業上合理的價格穩定供應燃料、電力及其他能源資源。我們的客運業務需要大量燃料及能源以營運渡輪、巴士及相關運輸設施，而酒店業務則需消耗電力、燃氣及其他能源資源，以供客房、餐飲服務、空調系統、照明及其他酒店設施之用。於二零二三年、二零二四年及二零二五年以及截至二零二六年四月三十日止四個月，我們的燃料成本分別為250.7百萬港元、259.0百萬港元、236.4百萬港元及105.9百萬港元，佔同期銷售成本的18.1%、17.3%、15.0%及19.1%。

中東地區的軍事衝突及地緣政治緊張局勢加劇了全球能源市場的波動，並導致石油及燃料價格波動。該等事件可能影響原油及其他能源產品的全球供應及運輸，並為國際能源市場帶來不確定性。因此，我們的燃料、電力及其他公用事業成本或會大幅增加。例如，截至二零二六年四月三十日止四個月，渡輪運輸業務的燃料成本與二零二五年同期相比顯著上升，主要歸因於國際燃料價格波動及地緣政治的不確定性，對二零二六年同期渡輪運輸業務的毛利率造成壓力。詳情請參閱「財務資料－各期間的經營業績比較－截至二零二六年四月三十日止四個月與截至二零二五年四月三十日止四個月比較」。由於市場競爭、客戶需求狀況或合約安排，我們可能無法及時將該等增加的成本全數轉嫁予客戶，甚至可能完全無法轉嫁。能源或燃料價格的任何大幅上漲、能源市場持續波動或該等資源供應中斷，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的客運業務可能無法維持或提升其客運量。

我們可能無法維持或提升客運業務的客運量。於二零二三年、二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月，我們分別服務乘客約6.1百萬人次、7.0百萬人次、7.2百萬人次及2.5百萬人次。需求易受旅遊人流、中國內地、香港與澳門之間的跨境旅遊政策、簽證及通行證安排、航空及高鐵運力、宏觀經濟環境、疫情及公共衛生措施以及地緣政治或安全事件的影響。客運量亦可能因替代交通方式(包括廣深港高鐵、港珠澳大橋公路通道、約車服務及私人巴士)的競爭，以及路線調整、基礎設施項目、惡劣天氣事件(例如颱風)，或旅客偏好及預訂行為的轉變而下降。特別是，隨著旅客轉用港珠澳大橋，我們的跨境渡輪服務可能會面臨持續下滑。根據弗若斯特沙利文的資料，於二零二五年至二零三零年期間，渡輪分部於跨境運輸中的佔比預計將進一步下降。

我們維持客運量的能力取決於服務可靠性、班次頻率、定價及網絡連接性。監管因素(例如航線或泊位分配的變更、牌照及特許權、安全及環境標準或票價管制)可能限制運力或要求進行營運調整，從而降低吞吐量。成本壓力(包括燃料及能源價格、勞工供應及工資上漲、保險、過路費及合規成本)可能限制我們提供具競爭力的票價或班次頻率的能力。營運中斷、事故或安全事件可能抑制需求，並需要採取補救措施，進而進一步降低運力。倘我們無法透過定價、市場推廣、合夥關係或提升效率來抵銷該等不利因素，我們的載客率及收益率可能下降，導致收入及利潤率下降，並對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。

我們的客運業務面臨設備及基礎設施性能受損的相關風險。

我們依賴旅遊巴士及巴士車隊、船舶、設備及其他營運資產的性能及可靠性。隨著該等資產老化，其營運效率可能降低，維護成本亦會增加，進而對我們的盈利能力造成不利影響。於二零二三年、二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月，我們的客運業務就其旅遊巴士及巴士車隊、船舶、設備及其他營運資產的維修保養，產生分別約18.4百萬港元、23.8百萬港元、23.4百萬港元及7.4百萬港元的維修保養費用。然而，倘若未能及時更換、維護或修理車隊及船隊、車輛、設備或基礎設施，我們可能面臨服務中斷、營運及維護費用增加、收入損失以及潛在資產減值。資產維護不足可能影響我們的服務交付，並可能對我們的業務及財務表現造成不利影響。

運輸成本大幅上漲或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

運輸成本受各類因素顯著影響，包括燃料價格、車輛稅及其他因素，當中很多因素超出我們的控制範圍。

我們通常參考運輸成本釐定我們運輸服務的價格。倘我們未能及時將任何成本重大增幅轉嫁予客戶，則我們的利潤率可能收窄及我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們在客運業務過程中可能不時發生事故或事件，可能對我們的業務造成不利影響。

由於我們的客運業務(包括車輛及船舶的營運)的性質，事故或其他營運事件可能不時發生。有關事件可能導致人身傷害、死亡、財產損失或服務中斷。於往績記錄期，我們的客運業務並無發生對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的任何事故或事件。我們的保單可能不足以賠償該等事故所引致的所有虧損或責任。保險理賠可能受免賠額、除外條款、賠償限額或結算延誤等因素影響。我們亦可能因該等事件而面臨聲譽受損、監管審查加劇、行政處罰及潛在法律責任。任何重大事故或事件，或一連串事件，均可能中斷我們的營運、導致成本增加，並對我們的聲譽及客戶信心造成不利影響。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

我們面臨與合營公司及聯營公司相關的風險。

我們已與且可能不時與第三方訂立合營及其他合作安排。於二零二三年及二零二四年，我們錄得分佔合營公司虧損3.6百萬港元及2.3百萬港元，並於二零二五年以及截至二零二五年及二零二六年四月三十日止四個月錄得分佔合營公司溢利4.1百萬港元、2.2百萬港元及1.3百萬港元。於同期，我們分別錄得分佔聯營公司溢利33.9百萬港元、46.7百萬港元、48.1百萬港元、17.8百萬港元及20.9百萬港元。有關安排可能涉及共同持有所有權及控制權，或如屬聯營公司，則可能僅對其管理及營運施加有限影響。因此，我們可能無法確保該等合營公司或聯營公司根據我們的業務計劃、策略、營運標準或合規政策營運。

我們的合營公司及聯營公司的表現，部分取決於合作夥伴的財務狀況、營運能力、管理專業知識及持續合作。在戰略目標、商業優先順序或風險承受能力方面的差異，可能導致意見分歧或僵局，進而延遲決策、干擾營運或阻礙業務計劃的實施。此外，我們的合作夥伴可能未能履行其義務、遭遇財務或營運困難，或面臨監管處分，上述任何情況均可能對相關合營公司或聯營公司的表現及前景造成不利影響，進而波及我們的業務。此外，我們分佔合營公司及聯營公司業績可能因超出我們控制範圍的因素(包括市場狀況變化、營運表現或會計調整)而在各期間有所波動。倘若該等實體的財務表現或前景惡化，則我們可能須就相關投資確認減值虧損，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

與車主訂立的租賃協議遭終止或不獲重續，可能對我們的業務造成不利影響。

我們依賴與第三方車主及營運商的租賃協議，提供部分客運運力。倘該等租賃協議遭提前終止、於到期時未能以可接受條款重續，或在重新招標時授予競爭對手，則我們可能面臨車隊使用率降低、服務中斷、更換成本增加及網絡覆蓋範圍縮減。合約重續須視定價、表現、安全及監管合規而定，且交易對手可能行使終止權，或因財務壓力、監管行動或事故而無法履約。在短時間內替換運力可能面臨困難，尤其是在高

峰期或面臨勞工及設備短缺時，且可能迫使我們接受更高的租金或較不利的條款。包車運力的任何中斷、交易對手表現惡化，或包車成本上升，均可能對服務質量、客運量、收入、利潤率以及經營業績及財務狀況造成不利影響。

物業重估可能影響我們投資物業的溢利。

獨立物業估值師仲量聯行有限公司編製的我們截至二零二六年七月三十一日的選定物業權益估值載於本上市文件附錄三所載的估值報告。截至同日，該等物業權益的總評估價值為5,232.9百萬港元。估值乃基於若干假設進行，並須就物業的相關因素作出主觀判斷，例如其相對市場地位、財務及競爭優勢、位置及實質狀況。此外，整體及本地經濟狀況的不可預見變動或超出我們控制範圍的其他因素可能影響我們的物業價值。因此，我們的物業估值可能與我們在市場上實際出售該等物業時可能收取的價格有重大差異。

此外，我們根據香港財務報告準則會計準則於各報告日期按公允值計量投資物業，而公允值的任何變動均於損益表中確認。因此，物業估值的波動不論來自相關假設變動或是市場狀況變化，均可能直接影響我們的經營業績。無法保證我們的投資物業公允值未來不會下跌，而任何有關下跌將導致公允值虧損，並降低我們的盈利能力。因此，我們的過往業績不應被視為未來表現的指標。

酒店業務視商業及休閒旅遊的水平、酒店客房供需情況及其他因素而定。

眾多因素(其中大多數為酒店行業所常見的)可影響我們的業務，包括以下各項：經濟狀況不利；突發公共衛生事件，如爆發傳染性疾病；視業務、商業及休閒旅客及旅遊團而定；視商務會議及研討會而定；若干國家之間的戰爭或局勢日益緊張、恐怖主義威脅增加、恐怖事件、交通出行受阻(航空公司罷工、道路封閉及邊境關閉)、極端天氣狀況、自然災害、疾病爆發及健康問題、燃油成本上漲或可能影響出遊方式及減少商業及休閒旅客數量的其他因素；國際市況的不利影響，這或會降低對差旅的需求，以及我們的酒店營運或其客人居住所在國家或地區的國家、地區或當地政治、經濟及市況；競爭加劇及週期性地方客房供過於求，對入住率及房費造成不利影響；由於通貨膨脹及勞工成本導致的營運成本上漲；工人薪酬及保健相關成本以及公用事業成本(包括能源成本)增加；稅項及保險成本增加，以及自然災害造成的意外成本及其後果以及房價上漲未能抵銷的其他因素；出遊方式的季節性；利率變動及債務融資的可獲得性、成本及條款的變動；政府法律法規(包括貿易限制)、財政政策的變動；及分區條例及相關合規成本。

該等因素或會對我們的酒店業務造成重大不利影響，因此，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘酒店的整棟建築租賃安排於屆滿時未能續期，我們可能會受到不利影響。

本公司旗下兩間酒店，即紅磡維景酒店及銅鑼灣維景酒店，均以整棟建築形式租賃。截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度以及截至二零二六年四月三十日止四個月，來自該等整棟建築租賃的收入分別為83.0百萬港元、195.9百萬港元、264.8百萬港元及101.3百萬港元，分別佔我們於相關期間總收入的3.8%、8.7%、12.1%及14.1%。現行租約將於二零二八年三月屆滿，且並不包含任何自動重續條文。無法保證任何租約於屆滿時會獲重續，亦無法保證任何重續將以商業上可接受的條款進行。

倘任何租約未獲重續，我們可能需要物色替代承租人或由我們自行經營酒店。於有關過渡期間，我們可能會產生額外成本或經歷一段收入減少的時期，且無法保證我們將能夠按可比條款覓得替代承租人，或倘由我們自行經營酒店，須取得可比回報或維持當前入住水平。因此，倘該等租約未能重續，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們面臨酒店翻新相關風險。

我們不時對酒店進行翻新及升級，以提升設施、維持服務質量，並在業界保持競爭力。該等項目可能需要部分關閉、減少客房供應量，並對賓客區域造成干擾，這可能導致施工期間入住率及平均每日房價下降、餐飲及其他附屬收入減少，並增加營運成本。翻新項目面臨因承建商表現、勞工或材料短缺、通脹、設計變更及在香港、澳門及中國內地所需的許可及檢驗而導致的延誤及成本超支風險。倘若預算不足或資金受限，則我們可能須縮減或推遲工程，或產生高於預期的資本開支，這可能對現金流造成壓力、增加折舊及攤銷，並產生資產減值風險。若未能按時、在預算內或達到預期標準完成工程，可能損害客人滿意度及我們的品牌，導致須支付取消訂房的罰款或失去預訂，對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。

我們或未能成功物色、取得或經營額外的酒店物業。

我們計劃營運更多酒店以拓展業務。我們或無法在優越地點以有利條件，甚至完全無法物色、開發、管理或經營額外的酒店。我們的業務增長可能受限，原因為競爭對手或已建立據點，或競爭對手可能搶先取得地段，包括接受較不利的條款以阻撓我們。即使我們成功取得新地點，新酒店亦未必能達成我們所預期的回報。我們在評估機會及與業主就最終未能完成的項目進行磋商時，亦會產生相關成本。倘我們無法以可接受的條款物色到或取得合適的地點，我們的擴張計劃可能會延遲或縮減，而我們的業務及前景可能受到重大不利影響。

我們酒店所經營的餐廳面臨有關食源性疾病及其他食品安全事故的風險。

我們在部分酒店營運提供餐飲服務的餐廳。餐廳營運伴隨食品安全風險，並須接受有關衛生標準及食品儲存規定的監管審查。我們亦委聘第三方供應商供應食品及飲料，這增加了超出我們控制範圍的問題可能同時影響多個地點的風險。可能出現新型病原體，或潛伏期較長的疾病可能導致事後提出索賠。媒體對食源性疾病的報導可能

導致罰款及處罰、損害客戶信心、降低餐廳銷售額並迫使暫時停業，這亦可能影響我們的酒店業務。此外，其他疾病(例如禽流感或手足口病)的爆發，可能會擾亂特定食品的供應並推高成本，對受影響酒店的經營業績造成不利影響。

在我們酒店發生的事故、受傷或違禁活動可能對我們的聲譽造成不利影響，及迫使我們承擔法律責任。

我們面臨酒店內發生意外、受傷或違禁活動的固有風險。任何有關事件均可能損害我們的安全聲譽、損毀品牌形象、降低入住率，並迫使我們承擔額外的安保及合規成本。我們亦可能須承擔因該等事件而產生的索償、損害賠償、處罰或罰款。我們的財產及責任保險可能不足，或可能排除特定損失，及我們可能無法續保或在不增加保費及免賠額或不降低承保限額的情況下投購新保單，或根本無法續保或投購新保單。

我們須遵守有關物業消防安全的若干規定，並可能面臨與消防安全相關的風險。

我們在營運所在地區須遵守各項消防安全法律法規，包括有關消防系統及設備的設計、安裝及維護的規定。就我們在香港擁有的住宿物業而言，我們須聘用註冊承建商對該等物業安裝的消防裝置或設備進行年度檢查，以確保其保持在有效運作狀態並符合適用的法定及監管規定。倘若在該等年度檢查中發現任何缺陷，則我們可能須在指定時限內採取糾正措施。此外，香港消防處可向我們(作為處所的業主)發出消防安全指示，指示我們遵守適用條例及規例項下的全部或任何規定。截至最後實際可行日期，我們其中一項住宿物業曾接獲消防安全指示，而與該消防安全指示相應的相關改善工程正在指定時限內進行。無法保證我們能夠及時糾正所有該等缺陷或完全遵守所有適用規定，而未能在指定期限內實施所需的補救措施可能導致罰款、處罰、營運限制或其他執法行動，進而可能對我們的業務營運、聲譽及財務表現造成不利影響。

我們的投資物業受當地、地區及國際經濟環境及市況變動所影響。

我們的投資物業租金收入受當地、地區及國際經濟條件所影響，包括貨幣政策、財政政策、利率、股市指數、匯率、稅率及通脹的變動。其亦可能受市況變動影響，並面臨經濟週期及市場波動的風險。

該等經濟及金融市況的變動，可能影響我們投資物業租賃的活動水平及需求。這可能導致我們在租約到期時，無法與部分現有租戶磋商延長租期，或無法以同等條款的租約取代即將到期的租約。該等事件的發生可能對我們的收入、物業組合價值以及財務表現及狀況產生不利影響。

我們的業務受季節影響，並可能受季節的負面影響。

我們的業務(尤其是客運及酒店業務)可能受季節性波動的影響。酒店及客運業務一般於節假期期間的需求量更高，包括中國內地的農曆新年、勞動節假期、中秋節及黃金週及香港和澳門的復活節、聖誕節及其他公眾假期。受季節性波動影響，酒店及客運業務於某一期間的經營業績，可能無法與該年度任何其他期間的業績作比較。此外，無法保證我們將擁有足夠資源把握旺季的商機，亦無法保證我們能夠有效應對淡季的市場需求下降。若未能如此行事，可能會對我們的業務造成重大不利影響。

我們須取得或重續營運所需的若干批准、牌照、許可證及證書。未能取得或重續該等批准、牌照、許可證或證書可能對我們的業務及營運造成重大不利影響。

我們必須遵守香港、澳門及中國內地各種法律法規，並須取得及遵守行政機關的若干批准、牌照、許可證及證書，包括但不限於商業登記證、客運航線特許權合約及渡輪航線營運批准、酒店營業執照、酒店營運的消防安全證書及衛生許可證，以及其他特殊行業牌照。每項批准均取決於若干條件達成與否，未能獲得政府批准可能會對我們的營運造成不利影響。作為維持或重續我們的許可證、執照或證書過程的一部分，我們亦受政府當局的檢視、檢查、查詢及審核。概不保證我們將能夠滿足取得必要的政府批准所需的先決條件。相關行政機關可能會延遲審查我們的申請及授出批准。

此外，該等批准、許可證、牌照及證書部分須定期續期及╱或經相關機構重新評估，且該等續期及╱或重新評估的標準或會不時變動。我們無法向　閣下保證我們未來將能成功持有或重續現有許可證、牌照或任何其他監管批准或取得我們業務營運所需的許可證、牌照或其他批准。倘我們未能就經營業務辦理必要的續期及╱或重新評估及以其他方式維持一切必需的批准、牌照、許可證及證書，則可能嚴重干擾我們的業務，令我們無法繼續開展業務，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的業務面臨營運風險。

我們面臨與業務相關的各種營運風險，包括(其中包括)監管規定所施加的營運限制；社會、政治及勞工動亂；及環境事故。此外，我們可能無法為上述營運風險提供足夠的保險保障。倘若發生任何上述風險，而我們未能及時採取必要的應對措施，則我們的業務可能會暫時中斷或暫停，這可能會導致勞工成本增加、聲譽受損及財務損失。此外，在我們的服務過程中，任何管理不善、處理不當或違反營運程序的行為，均可能導致意外事故，造成對僱員及財產的嚴重損害。於往績記錄期，我們並無發生任何導致僱員嚴重受傷或財產遭受嚴重損害，並對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的事故。倘若我們未能對安全事項採取足夠的謹慎態度，則我們的業務經營及財務狀況將受到重大不利影響。

我們面臨若干物業相關風險。

截至最後實際可行日期，我們尚未向相關中國政府機關登記或公證若干租賃協議。例如，根據中國《商品房屋租賃管理辦法》，租賃協議須於簽訂日期起計30天內向相關機關辦理登記。據中國法律顧問告知，倘未能完成有關登記，每份未登記租賃協議可能被處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。任何有關處罰均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

有關投資物業的合規責任及成本可能對我們的業務造成不利影響。

我們在香港持有若干投資物業。香港屋宇署可能發出建築通知及╱或建築命令，要求對物業內或建築物公用地方的若干建築工程進行糾正。為遵守該等建築通知及╱或建築命令而需就建築物公共區域進行的工程，所涉及的成本可能須由建築物內各個單位或單元的業主(包括我們)分攤。我們無法向　閣下保證，我們持有的投資物業或該等物業所在建築物的公共區域將不會受到任何建築通知或建築命令所規限。倘我們的物業或其公共區域被發出任何建築通知或建築命令，則我們可能需產生成本以完成相關糾正工程，進而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們未必有足夠保險涵蓋與我們業務及經營有關的風險。

概不保證我們的保險足以涵蓋重大事故或其他重大損失。若干風險(例如有關客戶集中度、挽留及吸引員工的能力以及成本管理的風險)一般不受保險保障，原因是該等風險不可投保或就有關風險投保不符合成本效益。我們亦可能無法就戰爭、恐怖主義或自然災害所產生的損失投保或該等保險費用過於高昂。具體而言，我們的客運業務面臨交通意外或其他涉及車輛及船隻的營運事故風險，此類事故可能導致人身傷害、死亡、財產損失或服務中斷。同樣地，我們的酒店業務亦面臨營運風險，例如火災事故、設備故障、食品安全問題或與賓客相關的事故。此類事件可能導致重大法律責任、賠償索賠、業務中斷或聲譽受損。因此，我們可能須承擔未充分投保或不獲承保的責任。因並無投保或保險保障不足的意外、自然災害或其他事件產生的任何重大責任或損失，可能對我們的業務造成不利影響，及可能導致訴訟、僱員賠償責任、資產損失或其他經濟損害。我們無法保證目前的保險將保障所有潛在風險及損失，或我們能夠按相同或可接受條款續訂現有保單。嚴重的意外損失或超出適用保單限制的損失，可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們依賴主要管理團隊及合資格人員。

我們持續取得成功很大程度上取決於我們挽留主要管理人員為我們服務的能力。有關人士離職而我們無法及時覓得合適的替代人選，可能會對我們的業務以至收入及溢利產生不利影響。

我們能否持續取得成功及實行擴展計劃，在很大程度上視乎我們吸引及挽留優秀人員(例如具備開展業務所需的經驗及專業知識的業務發展人員)的能力。倘我們未能吸引及挽留足夠數量具合適技能的合資格專業人員，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

勞工短缺及中斷可能對我們營運造成不利影響或導致勞工成本增加，從而可能令我們的溢利減少。

我們依賴以具競爭力的成本及時在各營運部門吸引、挽留、培訓、管理及聘請充足數目的合資格及熟練僱員的能力。特別是前台、賓客服務及營運專員，對於在整體業務中交付優質服務及傳遞我們獨特的服務文化至關重要；若未能招聘、培訓及挽留足夠數量的該等僱員，可能會降低我們對客戶的吸引力，並對賓客滿意度造成不利影響。若干職位的專業性進一步限制了人才供應。例如，渡輪船員可能需要約10年時間才能具備所需的技能及經驗，而市場上這類合資格人才相當稀缺。此外，酒店的資深廚師及客房部主管，往往亦難以招聘及留任。由於勞工短缺，我們可能無法在香港、澳門及中國內地吸引及挽留充足的員工。勞動力市場緊縮、法定最低工資及社會保險供款增加、中國內地勞動法律法規的持續更新及人才競爭加劇，均可能推高我們的勞工成本或使我們面臨潛在勞動爭議。例如，最高人民法院《關於審理勞動爭議案件適用法律問題的解釋(二)》闡明勞動糾紛適用的若干程序及法律標準。倘我們無法在適當時機及適當地點取得並聘用所需員工，我們有效經營業務及管理設施的能力可能會受到影響，迫使我們縮短營運時間、限制容量、延遲開業，或更依賴承包商，這可能增加成本及營運風險，並對客戶體驗及品牌形象造成負面影響。技術勞工短缺亦可能推升工資通脹並增加我們的勞工成本，而我們可能無法將該等增加的成本轉嫁予客戶而不對需求及入住率造成不利影響，這可能降低我們的盈利能力。

我們可能不時牽涉由我們的業務引起的法律訴訟及監管程序。

我們因在香港、澳門及中國內地開展業務而面臨廣泛的民事、行政及法律訴訟及監管程序，包括但不限於合約及建築糾紛、僱傭及勞工索償、人身傷害及公眾責任索償、消費者及廣告投訴、知識產權糾紛、環境及公共安全執法行動、稅務事宜、牌照覆核及上訴以及行業監管機構的調查。相關程序可能由賓客、客戶、供應商、承包商、僱員、監管機構、競爭對手或其他持份者提起，並可能包括訴訟、仲裁、調解、行政處罰、牌照暫停或撤銷，或採取補救措施的命令；上述任何情況均可能導致罰款、損害賠償、禁制令、聲譽受損、營運限制或合規成本增加。截至最後實際可行日

期，我們有針對一名未能結算未支付租金及物業管理費之主要客戶的待決法律訴訟。詳情請參閱「財務資料－合併財務狀況表中若干節選項目的討論－應收貿易款項」。然而，無法保證我們將於該等法律程序中勝訴，或我們能夠全數收回該等未付金額，甚至可能完全無法收回。未能收回有關金額，或執行上出現任何延誤，均可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

針對法律或監管程序進行辯護、和解或以其他方式解決，可能耗費大量成本及時間，且結果本質上具有不確定性；不利裁決或和解，或僅存在重大程序，均可能導致金錢責任、營運限制、保險成本增加、合規支出上升、聲譽受損，或牌照及許可證的撤銷、暫停或不予續期，上述任何情況均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們的成功取決於持續有效執行我們的業務策略及管理增長，而倘我們未能持續有效執行，我們的財務狀況及經營業績可能受到影響。

我們的策略要求以嚴謹的方式在各業務營運中分配資本，以提升營運效率，並在維持服務質量及安全標準的同時，於香港及澳門的重點市場擴大規模。能否有效執行取決於許多相互關連且我們能夠控制或無法控制的因素。此外，在制定業務策略時，我們作出若干假設，包括但不限於與香港及澳門的競爭格局及經濟有關的假設；而實際的市場、經濟及其他狀況可能與我們的假設不同。倘我們不能成功實施業務策略並有效應對市場動態的變化，我們的未來財務業績將受到影響。隨著業務策略的演變，我們可能產生更多營運支出。

倘我們的資訊科技能力及基礎設施無法跟上日益增長的業務需求、行業趨勢或技術發展，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們的營運依賴關鍵技術系統的不中斷運行，有關系統包括物業管理、支付及預訂平台、數據網絡及後台應用程式，涵蓋預訂及票務、物業及設施管理、銷售點及支付、數字渠道，以及數據及分析等領域。因硬件或軟件故障、供應商服務中斷、電力或網絡中斷、網絡安全事故或升級失敗所造成的干擾，可能影響預訂、付款及客戶服務等核心流程，導致收入損失及聲譽受損。我們在香港、澳門及中國內地面臨複雜的網絡威脅，以及複雜且不斷演變的數據、網絡安全及私隱法規，這可能需要耗資龐大的合規措施及複雜的系統架構。任何重大系統中斷、表現下降或數據事故，均可能引發訂單取消及產生補救成本，這可能對我們的業務、財務狀況及聲譽造成重大損害。

若我們的平台無法隨需求擴展、跟上創新步伐或與合作夥伴良好整合，我們可能無法提供一致的服務，導致收入損失、客戶滿意度下降及成本上升。延遲升級舊有系統、整合新應用程式或遷移至現代化架構，可能造成瓶頸、降低韌性，並增加營運及網絡安全風險。香港、澳門及中國內地不斷演變的法規，特別是關於數據管治、網絡安全及跨境數據傳輸的規定，增加複雜性，並可能需要耗資不菲的系統重構、本地化調整或系統停機。外部限制因素，包括影響硬件及軟件供應鏈的出口管制及制裁，可

能延長交貨週期、推高成本及迫使我們更換供應商。執行成效亦取決於專業人才及嚴謹的項目管理；若此方面有所欠缺，將導致變動期間出現延誤、超支及營運不穩定。若未能按時且大規模地完成現代化轉型，可能影響預訂、票務及支付系統，增加事故風險及修復成本，並導致訂單取消及退款，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面臨與我們的僱員、業務合作夥伴及其僱員及其他相關人員的不當行為有關的風險。

我們依賴僱員維持及經營業務，並已實施內部行為守則指導僱員的行動。然而，我們無法控制僱員、業務合作夥伴及其僱員的行為，而僱員的任何不當行為均可能對我們的聲譽及業務造成重大不利影響。儘管我們已實施安全措施，我們仍可能易受僱員、業務合作夥伴及其僱員及其他相關人員的不當行為影響。倘確實出現或被認為已出現不當行為，市場對我們服務有效性的看法可能會受到負面影響，我們可能會失去現有及潛在客戶，且我們可能面臨法律索償及相關成本，這可能進而對我們的業務、聲譽及經營業績造成不利影響。

我們可能會受到有關我們、我們的業務、股東、聯屬人士、董事及高級管理層、其他僱員、業務夥伴、其他第三方以及我們營運所在行業的任何負面宣傳(不論準確與否)的不利影響，這可能會損害我們的聲譽及業務。

我們能否吸引及留住客戶取決於公眾對我們的服務、誠信及商業慣例的看法。有關我們、我們的持份者或行業的負面評價或宣傳(即使來自單獨事件)，也可能影響現有及潛在客戶的信任。因此，對我們產品的需求可能減少，監管審查可能加強，且我們的業務可能受到重大不利影響。於香港、澳門及中國內地，社交媒體及其他線上渠道(例如即時通訊應用程式及社交網絡)能迅速將資訊傳播至廣大受眾。負面宣傳可能包括董事及高級管理層、僱員、特許經營商或業務合作夥伴受指控的不當行為；虛假或惡意聲明或謠言；客戶投訴；數據安全漏洞；與僱傭相關的索償及其他索償。有關社交媒體及其他線上渠道的資訊幾乎能即時傳播，往往不給我們糾正不實之處的機會。不準確或具誤導性的內容隨時可能傳播給眾多人群。該等風險無法完全消除，並可能嚴重損害我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績。

此外，競爭對手或其他第三方激進的營銷及傳播策略亦可能對我們的品牌及業務造成不利影響。我們可能會面臨政府或監管機構的查究或第三方索賠，可能需投入大量管理層精力及產生龐大成本。我們可能無法及時，甚至完全無法反駁指控。匿名線上指控可能在未經核實的情況下發佈，且平台可能給予我們極短的回應時間。因此，我們的聲譽可能受到重大不利影響，我們吸引及留住客戶以及維持市場份額及保護財務狀況的能力可能會受到影響。

我們可能須就與第三方知識產權有關的侵權行為承擔責任，這可能對我們的業務、財務狀況及前景造成重大不利影響。

我們無法保證業務的其他方面不會或將不會侵犯或違反第三方擁有或持有的知識產權(包括但不限於商標、專利、版權、專有技術)或其他權利。任何知識產權侵權索賠均可能導致昂貴的補救措施，並可能對我們的業務及財務狀況造成不利影響。知識

產權侵權責任或侵權指控，可能會對我們的管理造成負擔、導致處罰、引發負面媒體報導並損害我們的聲譽，甚至導致相關機關對我們實施制裁，包括在嚴重情況下暫停營運，這可能對我們的業務、財務狀況及前景造成重大不利影響。

倘我們未能以具成本效益的方式進行銷售及營銷活動，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們依賴銷售及營銷工作來擴大客戶群並帶動客戶消費。有效的銷售及營銷活動對業務的擴張及成功至關重要。於二零二三年、二零二四年、二零二五年以及截至二零二五年及二零二六年四月三十日止四個月，我們的銷售及分銷成本分別為64.1百萬港元、67.9百萬港元、67.9百萬港元、21.2百萬港元及21.2百萬港元。我們的銷售及營銷活動未必能獲市場高度認可，且未必能達致我們預期的銷售水平。我們亦未必能留住或招聘足夠的經驗豐富的銷售及營銷人員，或培訓新僱用的銷售及營銷人員，我們認為，這對我們能否以具成本效益方式實施我們的銷售及營銷策略至關重要。此外，中國內地酒店業的銷售及營銷方法及工具正在快速變化。這要求我們持續提高銷售及營銷活動的效果及效率，並嘗試新的方式緊跟行業發展以及客戶偏好。未能以具成本效益的方式開展銷售及營銷活動，可能會令我們的市場份額減少，導致銷售額下降，對我們的盈利能力造成負面影響，及嚴重損害我們的業務、財務狀況及經營業績。

對環境、社會及管治事項的日益關注可能帶來額外的成本或使我們面臨額外的風險。

我們的業務面臨環境及其他環境、社會及管治相關風險。於二零二三年、二零二四年及二零二五年，我們的柴油消耗量分別為44,728,599.4升、47,915,472.0升及45,956,145.0升。於同期，汽油消耗量分別為182,543.6升、292,300.0升及291,109.6升。近年來，香港、澳門及中國內地政府及公益團體越來越關注環境、社會及管治問題，令我們的業務對環境、社會及管治問題以及與環境保護和其他環境、社會及管治相關事項有關的政府政策及法律法規的變化更加敏感。投資者倡導團體、若干機構投資者、投資基金及其他有影響力的投資者亦日益關注環境、社會及管治實踐，且近年來對其投資的影響及社會成本愈發重視。不論哪個行業，投資者及香港、澳門及中國內地政府對環境、社會及管治及類似事項的關注度提高可能會阻礙資本的獲取，因為投資者可能會根據對公司環境、社會及管治實踐的評估決定重新配置資本或不承諾投入資本。任何環境、社會及管治顧慮或問題均可能增加我們的監管合規成本。倘我們不適應或不遵守投資者及香港、澳門及中國內地政府對環境、社會及管治事項不斷變化的期望和標準，或被認為並無適當回應對環境、社會及管治問題日益增長的關注，無論法律是否要求如此行事，我們均可能遭受聲譽損害，而業務、財務狀況可能受到不利影響。有關環境、社會及管治政策及實踐的更多資料，請參閱「業務－環境、社會及企業管治」。

我們須承受與支付服務提供商相關的風險。

我們透過香港、澳門及中國內地的主要線上支付渠道，以及銀行轉賬及信用卡接受付款。這使我們面臨詐騙、資料外洩及其他非法活動等風險。我們對支付服務提供商的依賴意味著，其服務質量的任何下降或使用模式的任何變動均可能損害我們的吸引力。我們須遵守各項電子資金轉賬法規，如若違規，可能導致罰款、費用增加或無法接受線上付款，從而對我們的業務及財務狀況造成不利影響。支付服務提供商亦面臨客戶不滿、競爭、監管變動、資料外洩、服務中斷、成本上升及資金管理不善等風險，該等因素可能影響其為我們處理支付的能力。

儘管我們過往一直保持盈利，但財務表現仍可能出現波動。

儘管我們於往績記錄期一直錄得溢利，但我們的財務表現按年波動。具體而言，我們的年度溢利由二零二三年的479.3百萬港元下降至二零二四年的194.1百萬港元，其後降至二零二五年的117.5百萬港元，而期間溢利由截至二零二五年四月三十日止四個月的1.7百萬港元增加至二零二六年同期的23.1百萬港元。我們的毛利率亦由二零二三年的36.8%下降至二零二四年的33.4%及二零二五年的28.4%，並由截至二零二五年四月三十日止四個月的31.6%減少至二零二六年同期的23.2%。

過往表現未必能反映未來表現。我們的盈利能力能否持續取決於多項因素，其中許多因素超出我們的控制範圍，包括不斷變化的消費者偏好及需求、競爭、監管演變以及經濟狀況的變化。概不保證過往的盈利能力水平或利潤率將能夠維持。財務表現的任何重大惡化均可能對我們的財務狀況及股份市價造成不利影響。

我們面臨與客戶延遲付款或違約相關的信貸風險，這可能對我們的流動資金及財務狀況造成不利影響。

我們面臨與客戶或關聯方延遲付款及違約相關的信貸風險。截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年四月三十日，我們的應收貿易款項分別為105.1百萬港元、102.6百萬港元、129.7百萬港元及94.6百萬港元。截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年四月三十日，應收貿易款項虧損撥備分別為2.4百萬港元、1.9百萬港元、7.2百萬港元及7.4百萬港元。於二零二三年、二零二四年及二零二五年以及截至二零二六年四月三十日止四個月，應收貿易款項周轉天數分別為12天、17天、19天及19天。詳情請參閱「財務資料－合併財務狀況表中若干節選項目的討論－應收貿易款項」及附錄一所載的會計師報告附註39。

由於客戶財務狀況、流動資金或營運表現惡化、經濟狀況不利或其客戶延遲付款等我們無法控制的因素，我們可能無法收回所有該等應收貿易款項。倘客戶延遲或拖欠應付我們的款項，我們可能會面臨收款延遲、因追討欠款而產生額外成本、計提額外減值撥備或撇銷相關應收款項，這可能對我們的流動資金及財務狀況造成不利影響。

我們可能面臨陳舊存貨風險。

我們的存貨主要包括食品及飲料、燃料、備件及耗材及一般商品。截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年四月三十日，存貨分別為133.5百萬港元、129.6百萬港元、118.8百萬港元及122.3百萬港元。於二零二三年、二零二四年及二零二五年以及截至二零二六年四月三十日止四個月，存貨周轉天數分別為36天、32天、29天及26天。

我們的存貨風險源自客流量及酒店入住率的波動、車隊及船隊維護要求的變動、技術發展及監管或安全規定，這或會影響燃料、備件、耗材以及食品及飲料存貨的需求、使用率或可收回性。倘我們無法準確估算存貨需求，則可能產生過剩存貨持有成本，或須作出存貨撇減或撇銷。任何重大的存貨陳舊、減值、撇減或撇銷，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

於往績記錄期，我們錄得流動負債淨額，這可能影響我們的流動資金。

截至二零二三年、二零二四年、二零二五年十二月三十一日以及二零二六年四月三十日，我們分別錄得流動負債淨額2,174.2百萬港元、1,776.8百萬港元、4,411.6百萬港元及4,292.0百萬港元。有關狀況可能使我們面臨流動資金風險，並限制我們履行到期短期債務的能力，尤其在不利的業務或市場狀況下。我們管理流動資金的能力取決於營運現金流量、外部融資渠道及有效的營運資金管理。概無法保證我們能夠產生足夠的現金流量，或以可接受的條款(甚至根本無法)取得資金以滿足短期需求。若我們無法改善營運資金狀況，可能需要尋求額外融資或調整營運，而相關融資未必能以有利條款或及時取得。流動資金狀況的任何惡化，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能就商譽蒙受減值虧損。

我們已因過往收購於合併財務狀況表確認大額商譽。截至二零二六年四月三十日，商譽為1,292.9百萬港元，主要分配至我們的旅遊證件及相關業務以及客運業務的現金產生單位(「**現金產生單位**」)。

就旅遊證件及相關服務現金產生單位而言，我們根據收入增長率或除税前貼現率的相關假設可能合理發生的變動進行敏感度分析。倘估計主要假設發生變化，則差額將變更。倘用於計算現金產生單位的預測期間的收入增長率較管理層截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日的估計低0.5%，則差額(定義見下文)將分別減少至225.9百萬港元、47.1百萬港元及51.8百萬港元。倘用於計算現金產生單位的除税前貼現率較管理層截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日的估計高1.0%，則差額將分別減少至143.3百萬港元、44.0百萬港元及0.3百萬港元。

客運業務現金產生單位之可收回金額乃根據由一名獨立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。重置成本法所採用之關鍵假設包括全新重置成本(「**全新重置成本**」)、資本化率及功能性與經濟性陳舊化。倘現金產生單位計算所用全新重置成本較截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日管理層估計低5%，則差額將分別減少至209.3百萬港元、160.8百萬港元及175.4百萬港元。倘現金產生單位計算所用資本化率較截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日管理層估計高1.0%，則差額將分別減少至151.5百萬港元、118.6百萬港元及132.5百萬港元。

我們每年評估商譽有否減值。這需要估計獲分配商譽之現金產生單位的可收回金額。減值評估涉及重大管理層判斷，包括有關未來現金流、貼現率及長期增長前景的假設。商譽賬面值乃取決於管理層作出的多項假設。倘該等假設中的任何一項未實現，或倘我們的業務表現與該等假設不符，我們可能需計提重大減值虧損，這可能會對我們的經營業績產生不利影響。市場條件、監管環境、旅遊需求或競爭態勢的不利變化，可能導致減值虧損，該等虧損將於損益確認，並可能對我們的財務業績造成重大不利影響。

與我們於營運所在地區經營業務有關的風險

經濟及政治政策的任何不利變動可能對我們營運所在地區的整體經濟增長造成重大不利影響，從而可能對我們的業務造成負面影響。

我們主要於香港及澳門開展業務，並透過選定的中國內地實體支援跨境運輸及其他與中國內地有關的活動。我們的業績與大灣區的跨境旅遊及住宿需求密切相關，並易受中國內地的宏觀經濟環境及政策設定影響。倘香港、澳門及中國內地經濟持續放緩，或簽證、團體旅遊、公共衛生或其他出行政策出現變動，均可能導致旅客人數減少，並對入住率、平均每日房價及附屬收入造成壓力。

我們的跨境交通業務(透過與香港、澳門及中國內地實體開展的集團相關運輸業務)取決於穩定的地區政策、牌照發放及安排。中國內地的不利宏觀或政策發展，包括路線許可、票價管制或安全／營運標準的調整，均可能導致客運量及相關票務收入減少。

自疫情後復甦以來，我們的酒店業務規模持續擴大，但需求部分受中國內地旅客、活動日程以及中國內地與香港及澳門之間旅遊相關政策所帶動。中國內地消費意欲疲弱、反腐或支出限制，或更嚴格的簽證及旅行許可證配額及旅遊團批核，均可能減少跨境客流並壓縮收入。

通脹可能擾亂我們的業務，並對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的酒店屬勞動密集型產業，且產生可觀的能源及維護開支。我們的運輸業務及旅遊證件委託辦理服務中心亦高度依賴人力、租賃設施及技術基礎設施。香港、澳門及中國內地不斷上漲的工資、公用事業費用及維護成本，將增加我們的營運成本基數，並可能壓縮利潤率，尤其是在價格上調未能完全抵銷投入成本上升的情況下。法定工資、公用事業費用、保險費及承包商費率的增加，將進一步提高固定及半變動成本。

在客運業務方面，倘若票價調整未能跟上通脹步伐或受市場條件及政策所限，燃料、車輛及船隊維護及其他成本的任何增加，可能壓縮利潤率。

我們依賴靈活的房價策略以維持高入住率；然而，若通脹速度超過可實現的漲價幅度(特別是在淡季期間)，將可能侵蝕盈利能力。市場競爭態勢以及與線上旅行社的價格一致性義務，可能限制我們轉嫁較高成本的能力。

我們營運所在地區的法律體系存在的不確定性，可能限制我們及投資者所能獲得的法律保障，並對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

我們的營運範圍涵蓋香港、澳門及中國內地，並受多重監管制度及發牌當局(包括稅務、發牌、消防安全、樓宇及建造、電力及其他部門)所規管。法規、詮釋、審批流程或執法優先順序的變動，可能增加合規成本，或延遲持續營運所需的批准。不同區域的行政慣例及酌情權差異，亦可能導致結果難以預測。

針對與中國內地相關的活動，不斷演變的監管規定及行政程序可能影響業務規劃、時程安排及交易對手，這在實際上可能影響爭議的處理時機及結果。此外，文件、公證或審批要求的差異可能延長項目及合約週期。中國內地的法律體系屬民法體系，主要以成文法為基礎。與普通法體系不同，過往的法院判決雖可作為參考指引，但不構成具約束力的判例。隨著中國內地法律體系持續發展，不同主管機關及地區對適用法律、法規及規則的詮釋及應用可能存在差異。因此，監管實務及執法方式可能有所不同，這可能影響特定事項的處理時機及結果。

我們於中國內地送達法律程序文件、執行外國判決或提起原訟時，可能會遇到困難。

我們部分附屬公司及業務位於中國內地，倘需就涉及該等實體的索償提起訴訟或進行抗辯，可能須向中國內地法院或行政機關提起程序。在中國內地進行法律程序可能涉及與香港不同的程序要求及時限，這可能會增加執行的時間及成本，並可能影響結果。

倘需就中國內地以外所獲之判決或命令，針對位於中國內地的資產或實體尋求承認或執行，其承認及執行將取決於當地程序及要求，此過程可能存在不確定性且耗時，進而可能限制有效的補救措施。送達法律程序文件及收集證據方面的實際挑戰，可能進一步延遲爭議解決。

與分拆及股份有關的風險

股東的持股比例可能會因未來股權融資而被攤薄。

於分拆及上市後，我們可能需要額外的股權融資以支持擴張、資本開支、技術升級、車隊更新、酒店翻新或其他戰略計劃。倘透過發行新股票或股票掛鉤證券籌集額外資金，而非按比例分配予當時的股東，個別股東的擁有權比例將會降低。該等新證券亦可能附帶優先權或選擇權，在法律、交易所規則及本公司組織章程文件允許的範圍內，使該等證券持有人相較於股份持有人享有更優先之權利或選擇權。

股份並無現有公開市場，其流通性及市價可能會波動。

目前股份並無公開市場。於分拆及上市前，並無既定交易價格。儘管我們已申請批准股份於聯交所上市及買賣，並不保證股份會形成活躍或具足夠流通性的交易市場，或即使形成，亦不保證其將於上市後持續。如並無形成活躍市場，或如交易流通性有限，投資者可能無法按其期望的時間或價格出售股份。

從事類似業務的其他公司的業務及表現以及股份的市場價格亦可能影響我們股份的價格及成交量。除市場及行業因素外，我們股份的價格及成交量可能因特定業務原因而大幅波動，例如我們的收入、盈利、現金流量、投資、支出、與業務合作夥伴的關係變動、關鍵人員流動或活動、競爭對手採取的行動或監管發展。香港證券市場亦曾出現價格及成交量劇烈波動的時期，此類波動可能與個別發行人的營運表現無關，或與其營運表現不成比例。該等市場波動可能影響我們股份的交易價格，且投資者可能面臨投資價值的波動或下跌，而不論我們的營運表現或前景如何。

未來在公開市場出售或被視為出售大量股份，可能會對我們股份的當時市價及未來籌集資金的能力產生不利影響。

倘大量股份被出售，或市場預期可能發生該類出售，股份的市價可能會下跌。於分拆及上市後，股東可能決定出售其持股，包括在任何適用的禁售期或出售限制屆滿時。我們未來的股權發售，或現有股東出售股份，亦可能增加市場上可供交易的股份供應量。

此外，任何顯示我們或主要股東有意出售股份，或可能發行額外股份或股票掛鉤證券的跡象，均可能對投資者情緒及我們股份的當時市價造成不利影響。倘股份的市價走弱，我們透過未來發行股權籌集資金的能力可能受損，或該等融資僅能以對我們較不利的條款取得。任何未來的股份發行亦可能攤薄現有股東的擁有權權益。

概不保證我們將派付股息。

概不保證本公司於上市後會否、何時及以何種形式就股份派付股息。任何股息的宣派均由董事局酌情決定，並將取決於多項因素，包括我們的經營業績、財務狀況、現金流、資本需求、監管考量、未來業務計劃及當時的市況。即使我們的財務報表顯示盈利，我們仍可能並無足夠的可供分派儲備或現金資源來宣派或支付股息。我們支付股息的能力亦可能受附屬公司表現、彼等能向我們分配之股息水平，以及適用於彼等的任何合約、法定或監管限制所影響。因此，概不保證股東未來將收取任何股息。

控股股東可能對本公司有重大控制權且其利益可能與其他股東的利益不一致。

緊隨分拆及上市後，控股股東將繼續持有本公司之控股權益。因此，彼等將能夠對本公司事務行使重大影響力，包括有關管理、業務策略、重大交易、併購、擴張計劃、董事的委任及罷免，以及其他須經股東批准之重大公司行動的決策。所有權集中可能會阻礙、推遲或阻止其他股東可能視為有利的控制權變動，包括可能導致就股份支付溢價的交易。

控股股東的利益可能與其他股東的利益不同或存在衝突。彼等可能會作出符合其自身利益但與少數股東利益不一致的決策，或阻止我們採取相關行動以符合其自身利益但與少數股東利益不一致。此外，控股股東與本集團之間的任何現有或未來安排，均可能引致潛在的利益衝突。

儘管我們相信在分拆後我們將維持財務、營運及管理上的獨立性，但無法保證控股股東不會以可能對其他股東造成不利影響的方式，試圖影響本公司。任何有關影響均可能對我們的企業管治、策略靈活性及少數股東的權益造成重大不利影響。

基於香港證券法提出的索償，可能難以對我們、董事及高級管理層執行香港判決或向董事及高級管理層送達法律程序文件。

本公司於開曼群島註冊成立，並透過位於香港、澳門及中國內地的附屬公司開展業務。我們部分董事及高級管理層居於香港境外，且本公司的部分資產位於香港境外。因此，投資者可能難以於香港境內向我們或董事及高級管理層送達法律程序文件，或難以針對我們或該等人士執行在香港法院取得的判決，包括基於香港證券法民事責任條文作出的判決。

儘管若干司法權區會根據當地程序及條件承認並執行外國民事判決，但無法保證開曼群島、澳門、中國內地或我們或董事及高級管理層居住或持有資產的任何其他司法權區的法院，會承認或執行香港的判決。當地法院可能基於公共政策理由、法律標準差異、缺乏互惠原則或程序要求而拒絕執行。同樣地，無法保證由外國法院針對我們或董事及高級管理層作出的判決，會獲香港法院承認或執行。

此外，送達法律程序文件至香港境外可能須遵守外國司法協助程序，該等程序可能耗時甚久或結果難以預料。該等限制可能使投資者向我們或董事及高級管理層提出索償時面臨更大困難或須付出較高成本，並可能限制股東根據香港法律可獲得的補救措施。

我們無法保證本上市文件所載自官方政府刊物獲取的事實、預測及其他統計數據的準確性。

本上市文件載有與我們營運所在行業有關的若干事實、預測及統計數據，乃摘錄自官方政府刊物。儘管我們相信該等資料已準確摘錄，且我們並無理由認為該等資料屬虛假或具誤導性，我們無法保證相關資料來源的可靠性。該等材料並非由我們、獨家保薦人或彼等各自的任何聯屬人士或顧問編製或獨立核實，因此，我們對該等統計數據的準確性概不發表聲明。

官方統計數據可能與市場慣例存在差異、採用不同的計量標準，或依賴可能不完整或存在延遲的收集方法。因此，該等數據可能不準確，可能無法在不同司法權區之間進行比較，或可能無法反映當前市況。投資者於評估投資於股份時，應審慎考慮依賴該等資料的程度。

閣下應細閱上市文件全文，不應依賴本上市文件並無載入的有關本公司、其業務、行業或分拆的新聞稿、媒體及╱或研究報告所載的任何資料。

可能會有新聞稿、媒體或研究報告討論本公司、其業務、所屬行業或分拆。該等材料可能包含財務資料、預測、估值、評論或前瞻性陳述。任何有關資料均非由我們編製、提供或經我們授權，且我們不會就該等出版物所載任何資料的準確性、完整性或可靠性作出任何聲明。新聞稿、媒體報道或第三方研究所載資料如與本上市文件所載者存在不一致或衝突，我們概不會就有關資料承擔任何責任。因此，於作出有關股份的投資決策時， 閣下不應依賴外部出版物所載之任何資料、分析或評論。因此， 閣下應僅依賴本上市文件所載資料，並於作出任何投資決策前應細閱整本文件。

董事對本上市文件內容的責任

本上市文件載有遵照香港法例第571V章證券及期貨(在證券市場上市)規則及上市規則的詳情，旨在向公眾人士提供有關本集團的資料，董事(包括名列本上市文件的任何候任董事)願共同及個別對本上市文件承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本上市文件所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項致使本上市文件的任何陳述具有誤導成分。

本上市文件的使用限制

本上市文件僅就提供有關介紹上市的資料而刊發。除非獲得明確授權，否則不得用作任何其他用途，尤其不得授權任何人士就本公司任何股份或其他證券的發售使用或複製本上市文件或其任何部分。因此，本公司及／或獨家保薦人或其代表並無且將不會就認購或購買本公司任何股份或其他證券作出任何要約或招攬或邀請。本上市文件或根據介紹上市或就介紹上市而交付或提供的任何其他文件或資料(或其任何部分)均不得用作此用途，且交付、分派或提供本上市文件或有關其他文件或資料(或其任何部分)並不構成本公司及／或獨家保薦人或其代表認購或購買本公司任何股份或其他證券的要約或招攬或邀請。

我們的業務性質概無變動

我們預期緊隨介紹上市後我們的業務性質概無變動。

資料及陳述

本公司並無授權任何人士提供本上市文件未載明的任何資料或作出任何陳述。 閣下不應將本上市文件未載明的任何資料或陳述視為已獲得本集團、獨家保薦人，或我們或其各自的任何董事、高級職員或代表或參與上市的任何其他人士授權而加以依賴。於任何情況下，交付本上市文件均不構成自本上市文件日期起並無合理可能涉及我們事務變化的變動或發展的陳述，或暗示本上市文件所載資料於本上市文件日期後的任何日期均屬正確。

申請股份於香港聯交所上市

我們已向聯交所申請批准本上市文件所述透過介紹上市的股份上市及買賣。有關更多詳情，請參閱本上市文件「股本」一節。我們概無任何部分股份於任何其他證券交易所上市或買賣，且近期亦無尋求或擬尋求有關上市或批准上市。

本次介紹上市並無涉及公開發售股份或本公司任何其他證券以供購買或認購，亦不會就介紹上市籌集任何資金。

介紹上市的條件

介紹上市須待聯交所批准股份於聯交所主板上市及買賣，且有關批准於介紹上市前未被撤銷後，方可作實。倘有關條件未獲達成，介紹上市將不會進行，屆時將另行刊發公告。

股份將合資格獲納入中央結算系統

倘股份獲准於香港聯交所上市及買賣，且符合香港結算的股份納入規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始於香港聯交所買賣日期或香港結算釐定的任何其他日期起，可在中央結算系統內記存、結算及交收。香港聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個交收日在中央結算系統進行交收。中央結算系統項下的所有活動均須遵守不時生效的香港結算一般規則及香港結算運作程序規則。

本公司已作出一切必要安排，使股份獲准納入中央結算系統。投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，乃因該等安排可能影響其權利及權益。

股東名冊及印花稅

我們的持有人名冊總冊將由我們在開曼群島的股份過戶登記總處Vistra (Cayman) Limited存置。我們的香港持有人名冊將由香港的核准證券登記機構卓佳證券登記有限公司存置。

買賣於本公司香港持有人名冊登記的股份將須繳納香港印花稅。

除非本公司另有決定，否則我們將就股份應付的股息以普通郵遞方式寄往本公司各位股東登記地址的方式向名列本公司香港持有人名冊的股東派付，郵誤風險概由股東承擔。

建議徵詢專業稅務意見

閣下如對獲取、購買、持有、處置及買賣股份的稅務影響有任何疑問，應諮詢　閣下的專業顧問。特此強調，本公司、獨家保薦人、本集團任何成員公司或各自的董事、高級職員或本公司代表、獨家保薦人及本集團成員公司或參與上市的任何其他人士，概不對因獲取、購買、持有、處置或買賣股份或　閣下行使股份附帶的任何權利而產生的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

匯率換算

僅為方便　閣下，本上市文件載有以人民幣、港元及美元計值的若干金額之間的換算。

除非另有說明，否則(i)人民幣與美元之間的換算按人民幣6.72元兑1.00美元的匯率進行；及(ii)港元與人民幣之間的換算按人民幣0.85628元兑1.00港元的匯率進行。

概不表示以某一貨幣計值之金額實際上可按所示匯率兑換為以另一貨幣計值之金額，或者根本無法兑換。

股份開始買賣

預期股份將於二零二六年十一月二十六日(星期四)上午九時正開始於聯交所買賣，惟須待分派成為無條件後方可作實。倘分派並無成為無條件，將不會於二零二六年十一月二十六日(星期四)開始於聯交所買賣股份。股份將以每手500股股份為單位進行買賣。我們股份的股份代號為1821。

股份記存

由於該等股份屬將於二零二六年十一月二十五日(星期三)以無紙形式向合資格香港中旅股東分派的參與證券：

- 倘　閣下為透過香港中央結算(代理人)有限公司持有香港中旅股份的合資格香港中旅股東，　閣下有權獲發的股份將以香港中央結算(代理人)有限公司名義登記，並直接存入中央結算系統，代　閣下記存於　閣下指定的香港結算參與者股份戶口。　閣下無需採取任何行動。

- 倘　閣下為以　閣下名義持有香港中旅股份的合資格香港中旅股東，　閣下有權獲發的股份將以　閣下的名義登記。倘　閣下於核准證券登記機構設有USI設施，可透過核准證券登記機構的無紙證券登記及轉讓系統查閱及轉讓　閣下的股份。倘　閣下並無於核准證券登記機構設有USI設施，建議　閣下直接聯絡核准證券登記機構設立。倘　閣下並無於核准證券登記機構設立USI設施，且有權獲發股份，　閣下將成為臨時系統成員以接收股份，但無法透過核准證券登記機構的無紙證券登記及轉讓系統轉讓股份所有權。

- 我們將不會就股份向合資格香港中旅股東發出任何所有權證明文件。

- 合資格香港中旅股東有權獲發的股份所有權，將自二零二六年十一月二十六日(星期四)上午九時正起生效，惟須待分派成為無條件後方可作實。

零碎股份安排

股份將以每手500股股份為單位進行買賣。由於分派，合資格香港中旅股東可能會收取零碎股份。為方便進行零碎股份(如有)的買賣，本公司已委任輝立証券(香港)有限公司(「**輝立**」)向股東提供對盤服務，以盡力協助股東於二零二六年十一月二十六日(星期四)至二零二六年十二月二十四日(星期四)期間(「**服務期間**」)購買或出售湊足一手完整買賣單位的零碎股份。有意使用此項服務的股東將需直接向輝立開立證券交易賬戶，惟彼等已擁有現有輝立賬戶則除外。開設賬戶須遵循輝立的一般開戶程序。概不保證輝立會於服務期間就買入或賣出本公司股份零碎股份成功對盤。股東如對此服務存有疑問，建議諮詢其專業顧問。

語言

倘本上市文件的英文版本與其中文譯本有任何歧義，除另有所指者外，概以本上市文件的英文版本為準。為方便參考，中國的法律及法規、政府機關、機構、自然人或其他實體(包括我們的若干附屬公司)的中英文名稱已載於本上市文件。如有任何歧義，概以中文名稱為準。

約整

本上市文件所載若干數額及百分比數字已作約整。本上市文件的任何表格、圖表或其他地方所列總額與當中所列各數字之和如有差異乃因約整所致。

有關本公司於無紙證券市場制度下的重要資料

股份為參與證券，將以無紙形式分派，且不會發行及寄發任何實物股票。

根據《無紙證券市場規則》第28(3)條，倘本公司就股份透過供股發行任何認股權證或供股權，該等權證或供股權亦將於其上市日期或之前被視為參與證券。

倘　閣下希望以　閣下名義持有及管理　閣下的無紙持股，我們強烈建議　閣下在分派過程中提供由核准證券登記機構分配予　閣下的USI識別碼。雖然為此目的提供USI識別碼並非強制性要求，但若新股份以　閣下名義記存，而　閣下並無提供USI識別碼，　閣下將僅具有臨時系統成員的身份。在　閣下設立USI設施之前，　閣下將無法管理　閣下的股份，亦無法執行包括轉讓持股或提交特定公司行動指示在內的各項操作。

有關無紙證券市場事宜的進一步資料，持有人可參閱公司網站**www.ctghkm.com**。建議持有人瀏覽我們的核准證券登記機構網站**https://eshareholder.hk/**，以了解如何設立USI設施及處理任何查詢的聯絡方式。

如何設立USI設施

1. 訪問ASR的USI註冊網頁**https://eshareholder.hk/**，點選「建立USI賬戶」或「新用戶註冊」。

2. 輸入　閣下的個人資料，包括全名及香港身份證號碼(海外股東可使用護照號碼)。

3. 設置安全登入密碼及雙重認證(2FA)以增強安全性。

4. 驗證身份：　閣下可能需要上傳身份證明文件及住址證明(例如最近三個月內的水電費單)的副本。

5. 提交申請。ASR將審核並激活　閣下的USI賬戶。一旦　閣下的賬戶激活，　閣下將收到電郵或郵寄確認。

6. 登入　閣下的USI賬戶，確認　閣下的股份餘額是否正確呈現。如有任何差異，請立即聯絡ASR。

7. 設立USI設施申請處理需時5個工作天。

所需文件和資料

文件／資料	詳情
政府發行的身份證明文件	香港身份證；或護照(海外股東)
住址證明	註冊日期前三個月內的水電費單、銀行對賬單或官方函件
股份證明書資料	證明書號碼及每張證明書所載股份數量(可在實物證明書上查詢)

文件／資料	詳情
電郵地址	用於接收確認及日後通訊的有效電郵地址
聯絡電話	用於雙重認證(2FA)的手機號碼

*附註：*如　閣下代表公司或信託註冊，可能需要提供額外文件。請直接聯絡ASR以獲取指引。

核准證券登記機構(ASR)聯絡資料

卓佳證券登記有限公司
地址：香港夏慤道16號遠東金融中心17樓
電話：(852) 2980 1333
電郵：is-enquiries@vistra.com
USI註冊頁面：https://eshareholder.hk/

為籌備分拆及上市，我們已尋求在下列方面豁免嚴格遵守上市規則的相關條文：

有關持續關連交易的豁免

我們已訂立且預期於上市後繼續進行若干交易，根據上市規則第14A章，該等交易於上市後將構成持續關連交易。因此，我們已就我們與關連人士之間的部分獲豁免或不獲豁免持續關連交易向聯交所申請，且聯交所已向我們授出豁免嚴格遵守上市規則第14A.105條項下的公告規定及(如適用)通函及獨立股東批准規定。有關該等持續關連交易及豁免的進一步詳情，請參閱本上市文件「持續關連交易」一節。

有關往績記錄期後收購的豁免

根據上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條，上市文件所載會計師報告須包括自緊接上市文件刊發前三個財政年度各年的最近期經審核賬目的編製日期以來所收購、同意收購或擬收購的任何附屬公司或業務的損益表及資產負債表。

根據上市規則第4.04條附註4，受其中所載若干條件的規限，聯交所或會在考慮所有相關事實及情況後，按個別情況考慮授出對第4.04(2)及4.04(4)條規定的豁免。

為使本集團能夠開發香港當地文化遺產、豐富我們的海上觀光及文旅產品，並提升與現有交通、酒店及旅遊服務業務之間的交叉銷售機會，於二零二六年四月二十四日，本公司非全資附屬公司信德中旅船務管理有限公司與鴨靈號有限公司(「**轉讓人**」)(一間於香港註冊成立的有限公司，主要於香港提供遊輪服務(包括涵蓋尖沙咀、中環及銅鑼灣的定期維多利亞港觀光遊船以及客製化的包船遊船服務)、廣告航行、休閒及商業用途的包船服務、觀光及附屬業務(包括銷售紀念品)(「**目標業務**」))就收購轉讓人所經營的目標業務(包括主要資產，當中包括(i)用於經營目標業務的名為「鴨靈號」的船舶，及(ii)業務相關知識產權、數字賬目及記錄)訂立一份轉讓協議，代價為10.0百萬港元(「**收購事項**」)，已以本集團自有資金全數支付。代價乃參考目標業務的最新估值、商譽、市場定位、歷史業績及增長前景而釐定。目標業務截至二零二五年十月三十一日的估值約為14.9百萬港元。截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，目標業務應佔淨溢利(相當於轉讓人的淨溢利)分別約為1.3百萬港元(經審核)及3.8百萬港元(未經審核)。收購事項已於二零二六年六月完成。

董事相信，透過利用目標業務在海上觀光領域的標誌性船舶，除保存這艘船的豐富歷史遺產之外，收購事項將透過拓寬我們的旅遊產品組合及支持「旅遊+」計劃與我們的業務形成互補，並鞏固我們作為香港領先旅遊服務提供商的形象及市場地位。

因此，董事認為，收購事項屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。據董事所知，轉讓人及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

就收購事項授出豁免的條件及其範圍

我們已向聯交所申請，而聯交所已授予我們豁免就收購事項嚴格遵守上市規則第4.04(2)條及第4.04(4)(a)條的規定，理由如下：

經參考本公司往績記錄期最近一個經審核財政年度，收購事項的百分比率低於5%

經參考往績記錄期最近一個經審核財政年度，收購事項根據上市規則第14.07條計算的相關百分比率均低於5%。

因此，我們預期收購事項將不會導致我們自二零二五年十二月三十一日以來的財務狀況出現任何重大變動，且供潛在投資者對我們的活動或財務狀況進行知情評估的全部合理且必要資料均已載入本上市文件。因此，我們認為，豁免遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條的規定不會損害投資者的利益。

取得或編製目標業務的歷史財務資料以供納入本上市文件將造成不必要的負擔

由於(i)收購事項屬一項涉及轉讓目標業務營運所用的主要資產的業務收購，(ii)目標業務的財務記錄仍屬轉讓人所有，及(iii)我們並無於董事局或股東層面對轉讓人行使控制權，故我們及我們的申報會計師未能全面查閱編製供載入本上市文件附錄一會計師報告的目標業務歷史財務資料所需之證明文件。此外，收購事項於二零二六年六月方告完成，本公司及其申報會計師需要耗費大量時間及資源充分熟悉適用於目標業務的會計系統及管理會計政策，並根據我們的會計政策及報告準則編製本上市文件披露所需的財務資料及證明文件。因此，經考慮收購事項的非重大性，本公司認為，根據上市規則第4.04(2)及第4.04(4)(a)條的規定披露目標業務的完整歷史經審核財務資料並無意義，且對本公司而言不切實際，並會造成不必要的負擔。

本上市文件已就收購事項提供替代披露

我們已於本上市文件中披露收購事項的替代資料。該等資料包括根據上市規則第14章就須予披露交易須提供且董事認為屬重大的資料，包括，例如交易性質、所收購業務、目標業務的主要業務、代價及其釐定基準、訂立交易的原因以及與轉讓人及其最終實益擁有人之間的關係的說明。然而，鑒於我們尚未取得轉讓人之最終實益擁有人對披露其姓名的同意，故我們已排除就收購事項披露其姓名的內容。

鑒於經參考本公司於往績記錄期最近一個經審核財政年度，收購事項相關百分比率均低於5%，我們認為目前披露足以使潛在投資者對本公司作出知情評估。

有關股份發行限制的豁免

上市規則第10.08條規定上市發行人證券首次開始在聯交所買賣日期起計的六個月內(「**首六個月期間**」)，不得進一步發行上市發行人的股份或任何可轉換為上市發行人的股本證券的證券，也不得訂立主題為相關發行的任何協議(不論有關股份或證券的發行會否在開始買賣日期起計六個月內完成)，除非為上市規則第10.08條所規定的若干例外情況，則作別論。

本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第10.08條關於在首六個月期間內進一步發行股份(或可換股證券)的限制，理由包括(但不限於)以下各項：

(a) 透過分拆及上市，我們預期作為一個獨立於香港中旅集團的上市集團經營業務，並擁有自身的融資平台，以支持我們上市後的業務計劃及財務需求。因此，儘管本公司目前並無任何具體的短期融資計劃，考慮到我們正積極考慮機會以根據「業務－我們的戰略」所載的戰略，透過進行可能涉及額外資金支持的收購，以擴大旅遊產品組合及市場份額，且倘於上市後(包括首六個月期間)出現合適的收購目標，我們計劃繼續積極把握增長機會並進行收購， 因此，我們擁有靈活性，於恰當時機通過向資本市場(包括在聯交所)發行新股份(或可換股證券)來募集資金，進行進一步收購或利用股份(或可換股證券)代價成立合資企業，對我們至關重要。此外，本公司發行的任何新股份(或可換股證券)將增強股東基礎並提高股份的交易流動性，如果本公司因上市規則第10.08條的限制而無法為其業務發展或擴張募集資金，現有股東、合資格香港中旅股東及有意投資者的利益將受到損害；

(b) 分拆及上市計劃僅向合資格香港中旅股東以實物分派的方式進行。由於本公司不會進行發售，上市不會導致合資格香港中旅股東的權益被攤薄；及

(c) 股東權益獲充分保障，因為我們進一步發行的任何股份(或可換股證券)將受到上市規則第13.36條的限制，即配發、發行及授予任何股份或可換股證券應事先獲得股東於股東大會上的同意，除非在股東大會上通過普通決議案向董事發出一般授權，以(其中包括)配發不超過授予一般授權的決議日期已發行股份數目20%的任何股份或可換股證券。

因此，聯交所已向我們授出豁免嚴格遵守上市規則第10.08條，但須符合以下條件：

(a) 任何新股份或可換股證券的進一步發行或就此訂立協議將(i)根據一般授權作出或(ii)根據上市規則第13.36條的規定須經股東批准，所發行或可予以發行的股份或可換股證券的總數不超過於上市日期已發行股份總數的20%。上市後六個月內任何發行完成後，控股股東將持有本公司已發行股本總額不少於51.28%；

(b) 如按照上市規則第10.07(1)條，因任何新股或可換股證券發行或就此訂立協議而致的控股股東股權攤薄不會導致在上市日期後12個月內控股股東不再成為本公司控股股東；及

(c) 本公司在首六個月期間內發行的任何新股份或可換股證券或就此訂立協議必須是用於現金收購資產、成立合資企業或業務擴張，從而推動本集團業務增長或悉數或部分結算有關收購的代價。

董事

姓名	地址	國籍
執行董事		
陶曉斌先生	香港 興漢道23號 高士台 1座32樓C室	中國
張道榮先生	香港 九龍太子 砵蘭街363號 中旅閣 603室	中國
非執行董事		
哈玉峰先生	香港 上環 皇后大道中315號 利豐大廈 17D室	中國
段振亮先生	香港 北角 電氣道254-280號 華凱大廈 B座1204室	中國
獨立非執行董事		
霍啟剛先生，銅紫荊星章，太平紳士	香港 薄扶林 沙宣道33號	中國
陸倩南女士	香港 九龍 尖沙咀 柯士甸道西1號 擎天半島2座 65樓D室	中國
劉欣欣女士	中國 上海市 松江區 洞涇鎮 泗磚南路 1500弄205號	中國
李寶林博士	中國 北京市 朝陽區 國奧村西區 B2-2-302	中國

有關董事的進一步資料，請參閱「董事及高級管理層」一節。

參與介紹上市的各方

獨家保薦人	**中國銀河國際證券(香港)有限公司** 香港 干諾道中111號 永安中心20樓
本公司法律顧問	*有關香港法律：* **競天公誠律師事務所有限法律責任合夥** 香港 皇后大道中15號 置地廣場 公爵大廈32樓3203-3209室 *有關香港數據合規法律：* **許友迪先生** 香港 德輔道中141號 中保集團大廈 1406室 *有關中國法律：* **競天公誠律師事務所** 中國 北京市 朝陽區 建國路77號 華貿中心 3號寫字樓34層 *有關開曼群島法律：* **奧傑律師事務所** 香港 皇后大道中28號 中匯大廈11樓 *有關澳門法律：* **鄧永恆許冰律師事務所暨私人公證員** 澳門 宋玉生廣場322-362號 誠豐商業中心 5樓H座

獨家保薦人的法律顧問	*有關香港法律：* **史密夫斐爾凱邁律師事務所** 香港 皇后大道中15號 告羅士打大廈23樓 *有關中國法律：* **海問律師事務所** 中國 北京市 朝陽區 東三環中路5號 財富金融中心20層
申報會計師及核數師	**安永會計師事務所** *執業會計師* *會計及財務匯報局條例項下之註冊公眾利益實體核數師* 香港 鰂魚涌 英皇道979號 太古坊一座27樓
行業顧問	**弗若斯特沙利文有限公司** 香港 中環 康樂廣場8號 交易廣場二期 30樓3006室
物業估值師	**仲量聯行有限公司** 香港 英皇道979號 太古坊一座7樓

註冊辦事處	P. O. Box 31119 Grand Pavilion Hibiscus Way, 802 West Bay Road Grand Cayman, KY1-1205 Cayman Islands
香港主要營業地點	香港 干諾道中78-83號 中旅集團大廈12樓
公司秘書	**陳曦女士***(ACG HKACG)* 香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園1期 19樓1920室
授權代表	**陶曉斌先生** 香港 興漢道23號 高士台 1座32樓C室 **張道榮先生** 香港 九龍太子 砵蘭街363號 中旅閣 603室
審核委員會	陸倩南女士*(主席)* 劉欣欣女士 李寶林博士
薪酬委員會	李寶林博士*(主席)* 張道榮先生 陸倩南女士
提名委員會	陶曉斌先生*(主席)* 霍啟剛先生，銅紫荊星章，太平紳士 劉欣欣女士
合規顧問	**新百利融資有限公司** 香港 皇后大道中29號 華人行20樓
核准證券登記機構	**卓佳證券登記有限公司** 香港 夏慤道16號 遠東金融中心17樓

主要往來銀行	**中國銀行(香港)有限公司** 香港 花園道1號 中銀大廈
公司網站	www.ctghkm.com *(網站所載資料並不構成本上市文件的一部分)*

除另有說明外，本節及本上市文件其他章節所呈列的資料及統計數據均摘錄自不同官方政府刊物及其他刊物，以及弗若斯特沙利文(我們委聘的獨立市場研究及顧問公司)編製的有關是次上市的行業報告。官方政府來源的資料並未經我們、獨家保薦人、彼等各自的任何董事及顧問，或參與上市的任何其他人士或各方獨立核實，且對其準確性亦無發表聲明。

資料來源

我們委聘獨立市場研究顧問弗若斯特沙利文對香港及澳門酒店服務市場及大灣區渡輪及巴士客運服務市場進行分析，並編製報告以供本上市文件使用。該報告乃由我們以550,000港元之費用委託編製。於編纂及編製弗若斯特沙利文報告時，弗若斯特沙利文採用以下假設：(i)目前討論的全球社會、經濟及政治狀況於預測期間將保持穩定；(ii)政府有關香港及澳門酒店服務市場及大灣區渡輪及巴士客運服務市場的政策於預測期間將保持一致；(iii)香港及澳門酒店服務市場及大灣區渡輪及巴士客運服務市場於預測期間將受報告中所述因素驅動。除另有註明外，本節所載之所有數據及預測均源自弗若斯特沙利文報告。弗若斯特沙利文報告由弗若斯特沙利文獨立編製，不受本公司或其他利益關係人士之任何影響。

香港及澳門酒店服務市場分析

酒店服務市場的定義及分類

酒店服務指以住宿為核心的綜合性服務活動，旨在滿足旅客旅途中的住宿、餐飲及相關配套需要，通常包括客房服務、餐飲服務、休閒娛樂及零售。

香港的酒店可分為三個等級，即經濟型酒店、中檔酒店及高檔酒店。該等三個等級的酒店在平均每日房價及每間可出租客房收入方面的比較載列下文。

香港不同等級酒店的比較

酒店類型	平均每日房價	每間可出租客房收入
經濟型酒店	650港元以下	600港元以下
中檔酒店	650港元至1,500港元	600港元至1,500港元
高檔酒店	1,500港元以上	1,500港元以上

資料來源：弗若斯特沙利文

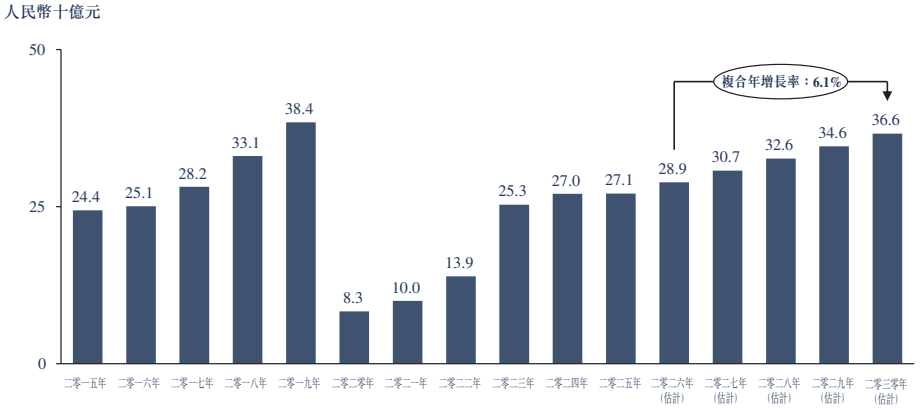
香港及澳門酒店服務市場的市場規模

香港酒店服務市場於期內呈整體上升趨勢，但波動明顯。於二零一五年至二零二五年，市場規模由人民幣244億元增至人民幣271億元。受疫情旅遊限制影響，市場自二零二零年起經歷重大下滑。於二零二三年相關管控全面放寬後，跨境及旅遊人流回升帶動市場復甦，並得益於消費升級、優化酒店營運、改善數字化服務，以及商務與中高端住宿需求增長。

該市場波動進一步反映於香港的入境旅遊支出上。受疫情及經濟環境變動影響，香港的入境旅遊支出出現顯著波動，由二零一九年的約2,562億港元跌至二零二二年的94億港元，並於二零二五年回升至2,175億港元。

展望二零二六年至二零三零年，在入境旅客流量回升、大灣區跨境連通性改善以及會展及商務活動逐步恢復的帶動下，預計香港酒店服務市場的市場規模將穩步增長，複合年增長率為6.1%。

二零一五年至二零三零年(估計)
香港酒店服務市場規模*(按營運收入計)



資料來源：弗若斯特沙利文

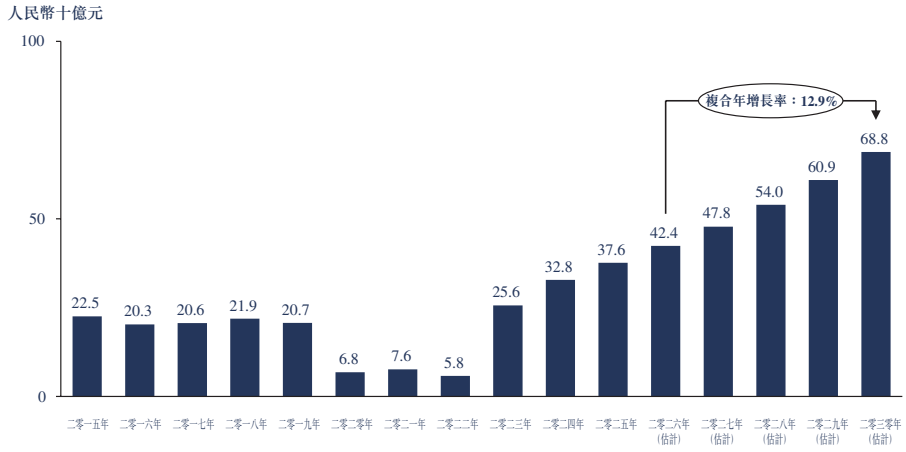
**附註：* 香港酒店服務市場包括由香港酒店提供的客房服務、自營餐飲、休閒娛樂及零售服務。

澳門酒店服務市場整體呈現擴張趨勢，但因疫情影響而遭遇暫時性挫折。自二零一五年至二零二五年，市場規模由人民幣225億元增至人民幣376億元。自二零二零年以來疫情管控抑制了市場表現，而二零二三年跨境旅行的全面恢復推動了行業復甦。在消費升級、營運及數字化服務優化、中高端住宿需求上升的推動下，市場保持健康發展。

在疫情衝擊及經濟環境變動的背景下，澳門遊客總消費亦出現顯著波動，由二零一九年的約641億澳門元跌至二零二二年的48億澳門元，並於二零二五年回升至801億澳門元。

展望二零二六年至二零三零年，在入境遊客消費回升、非博彩旅遊產品多元化發展及會展相關需求不斷增長的帶動下，預計澳門酒店服務市場的規模將穩步增長，複合年增長率為12.9%。

二零一五年至二零三零年(估計)
澳門酒店服務市場規模*(按營運收入計)



資料來源：弗若斯特沙利文

**附註：*澳門酒店服務市場包括由澳門酒店提供的客房服務、自營餐飲、休閒娛樂及零售服務。

香港及澳門酒店服務市場的市場驅動因素

- ***香港及澳門旅遊及商務旅行需求持續增長。***於跨境通關全面恢復之前，中國內地、香港及澳門之間的跨境旅遊規模仍受限制。隨著跨境旅遊政策日益簡化(例如全國性簽注服務，允許內地居民無論其戶籍所在地均能申請往來港澳通行證，並在主要港口廣泛推行自動通關通道，以提升跨境旅行效率)，並隨著體驗式旅遊消費趨勢興起，跨區域交通網絡進一步優化。例如，於二零二一年，澳門酒店過夜賓客達6.6百萬人次，其中內地遊客佔5.4百萬人次。受疫情後國際遊客入境量回升的帶動，酒店過夜賓客人次總量顯著增長。於二零二五年，澳門酒店過夜賓客達14.6百萬人次，其中內地遊客佔10.7百萬人次。前往香港及澳門的內地遊客人數持續上升。入境遊客人數的持續增長直接帶動香港及澳門酒店住宿的整體需求。

- ***居民消費升級帶動中高檔住宿需求增長。***隨著中國內地居民家庭收入增長及消費觀念轉變，前往香港及澳門的中國內地遊客愈發注重住宿品質及個性化體驗，並願意為高標準的款待服務支付額外費用。於二零二一年，澳門五星級酒店的平均入住率達約50%及於二零二五年達約92%。隨著遊客越來越傾向選擇中高檔、精品及度假酒店，彼等於香港及澳門的酒店住宿總旅行支出持續攀升。該趨勢亦帶動市場對該等高端住宿產品需求的增長，並加速當地酒店業以品質為導向的升級。

- ***透過會員制度及服務升級優化消費體驗。***主要酒店集團透過完善其會員制度並豐富會員權益來提升客戶黏性。同時，彼等升級餐飲及智能登記入住等配套服務，推動線上線下整合，進而提升客戶滿意度及回購率。該等營運提升措施，有助於當地酒店營運商吸引更多入境遊客，並推動香港及澳門地區酒店市場的整體發展。

香港及澳門酒店服務市場發展趨勢

- ***品牌建設及連鎖經營持續提升。***激烈的行業競爭促使資源整合，其中品牌建設有助於提升服務質量，連鎖經營則提高營運效率、降低成本並擴大市場覆蓋，成為香港及澳門酒店業高質量發展的關鍵方向。越來越多的酒店加入成熟的品牌體系，推動行業邁向標準化及高效的方向發展。

- ***數字化及智能服務應用加速。***數字技術與住宿行業的深度融合已成為酒店提升核心競爭力的關鍵驅動力。線上預訂與智能登記入住等工具被廣泛採用，而大數據與智能管理系統則使酒店得以實現精細化營運，在提升效率與控制成本之間取得平衡。

- ***可持續發展與綠色酒店的加速發展。***在全球環保意識日益高漲，以及消費者對低碳旅遊需求不斷增長的背景下，綠色酒店認證、節能減碳設施以及環保營運模式已成為業界的新焦點。越來越多酒店正採用再生能源、減少一次性用品，並實施水資源回收系統，以支持碳中和目標，同時提升品牌形象及長期競爭力。

大灣區渡輪及巴士客運服務市場分析

客運服務市場的定義及分類

客運服務指透過航空、鐵路、道路及水路等運輸方式，為個人及團體提供運輸服務以及相關支援服務的活動。其中，巴士和渡輪服務分別為陸路和水路的主要客運方式。跨境渡輪及巴士在碼頭相關設施、班次安排及票價範圍方面，與高鐵及定期航班有所不同，以滿足乘客多樣化的旅行需求。

大灣區主要交通方式的比較

方式	一般路線範例	載客量	單程行駛時間	費用(港元)
港珠澳大橋穿梭巴士	香港口岸–珠海口岸	每輛巴士45至55名乘客	90至120分鐘	65港元至70港元
跨境旅遊巴士／直通巴士	香港市區(尖沙咀／灣仔／新界)–深圳(福田／羅湖／皇崗)	每輛旅遊巴士45至60名乘客	60至90分鐘(香港–深圳)	40港元至120港元
鐵路–廣深港高速鐵路(高鐵)	香港西九龍–福田／深圳北站	每列8節車廂的列車579至613名乘客	45至60分鐘	68港元至75港元
高速渡輪(噴射飛航／金光飛航)	香港–澳門外港客運碼頭；香港–珠海九州	每艘渡輪200至400名乘客	70至90分鐘(香港–澳門) 80至100分鐘(香港–珠海)	170港元至260港元
定期航班	香港國際機場–珠海機場	每架窄體客機150至300名乘客	180至270分鐘	通常為800港元至2,000港元

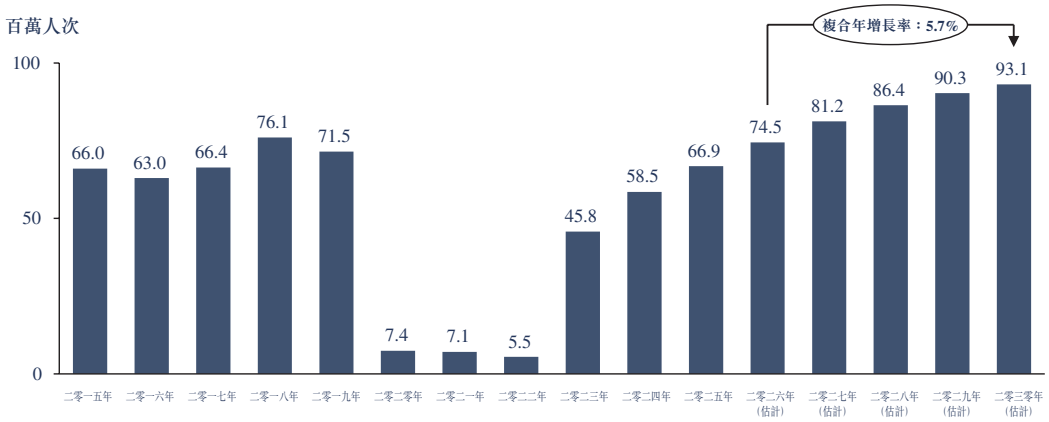
資料來源：弗若斯特沙利文

**附註：* 費用為截至二零二六年六月的指示性成人單程票價，於促銷期間及旅遊旺季可能波動。所有交通方式的票價均為普通座。行駛時間不包括出發前的等候時間。

大灣區跨境客運服務市場的市場規模

受疫情及嚴格的跨境旅行限制影響，於二零一五年至二零二一年，內地跨境訪港及訪澳遊客總量出現大幅下滑。年度遊客人數從二零一五年的66.0百萬人次降至二零二零年的7.4百萬人次。隨著跨境旅遊全面恢復及消費者信心持續回升，跨境旅遊市場呈現強勁復甦，二零二五年內地跨境遊客總量回升至66.9百萬人次。展望未來，在跨境便利化政策持續深化實施及區域經濟穩步復甦的支持下，預計市場將保持穩定擴張。到二零三零年，預計內地赴港澳跨境遊客總量將達到93.1百萬人次。

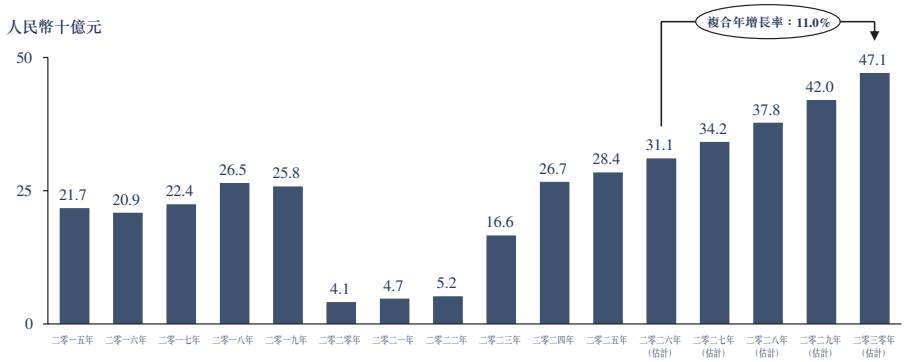
二零一五年至二零三零年(估計)
內地赴港澳跨境遊客總量



資料來源：弗若斯特沙利文

整體跨境客運服務市場於二零一五年的市場規模達人民幣217億元，並在疫情爆發前一直保持穩定增長。自二零二零年起，受疫情導致的邊境封鎖及旅行限制影響，跨境客運量大幅減少，市場隨之出現劇烈波動。由於跨境客運與旅遊及跨區域流動性密切相關，市場表現易受公共衛生措施及外部環境變化影響。隨著疫情限制措施放寬，市場需求持續回升，推動市場規模於二零二五年達到人民幣284億元。大灣區內持續推動的促進互聯互通與交通整合的政策措施，加上旅遊及休閒旅行需求的逐步恢復，共同為市場注入了新的增長動能，並支持整體市場的穩健發展。預計於二零二六年至二零三零年，在優化通關程序、跨區域私人旅遊需求釋放及城際通勤活動增加的推動下，大灣區跨境客運服務市場將以11.0%的複合年增長率增長，並於二零三零年達到人民幣471億元。

二零一五年至二零三零年(估計)
大灣區跨境客運服務市場的市場規模*(按收入計)

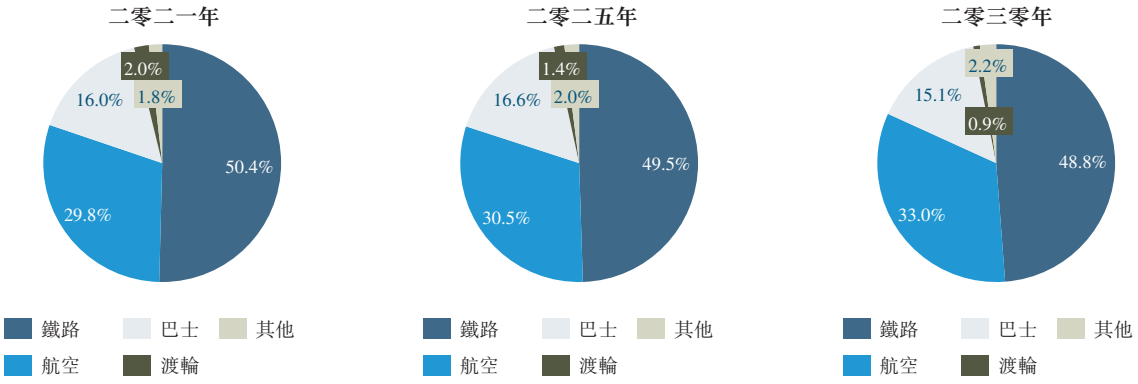


資料來源：弗若斯特沙利文

**附註：* 大灣區跨境客運服務市場涵蓋大灣區內香港與澳門、廣東與澳門，以及廣東與香港之間的所有客運服務。

若按運輸方式細分，於二零二一年，按收入計，鐵路在大灣區跨境客運市場中佔計佔50.4%，而航空、巴士及渡輪分別佔29.8%、16.0%及2.0%。於二零二五年，鐵路仍以49.5%的佔比位居首位，而航空、巴士及渡輪分別佔30.5%、16.6%及1.4%。到二零三零年，預計鐵路及航空的佔比將分別達48.8%及33.0%。

二零二一年、二零二五年及二零三零年大灣區跨境客運服務市場的運輸方式比例(按收入計)



資料來源：弗若斯特沙利文

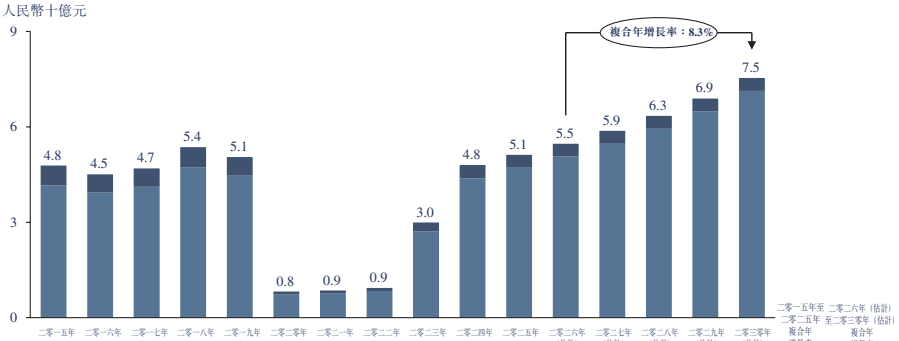
**附註：*「其他」類別主要包括跨境的士服務。

受惠於區域經濟擴張及跨境交通聯通性提升，大灣區跨境渡輪及巴士客運服務市場自二零一五年起直至疫情爆發前，一直保持穩定增長。於二零二零年，受疫情影響而實施的邊境關閉及旅行限制導致跨境客運量顯著下降，引發市場大幅波動。隨著疫情限制措施逐步放寬，市場進入復甦階段，復甦勢頭日益增強。持續推動該地區互聯互通及交通整合的政策措施，加上旅遊及休閒旅行需求的逐步復甦，共同為市場注入新的增長動能，並支持整體市場的穩健發展。估計自二零二六年至二零三零年，在渡輪及巴士班次表優化、民眾日益偏好短程跨境旅行及跨海灣交通走廊利用率提升等因素的推動下，大灣區跨境渡輪及巴士客運服務市場將以8.3%的複合年增長率增長，並於二零三零年達到人民幣75億元。

於二零一五年至二零二五年跨境渡輪分部市場規模有所減少，由人民幣6億元減至人民幣4億元。該分部在疫情期間受到跨境流動限制及跨境旅遊偏好變化的影響。該分部其後在跨境城際交通需求的逐步恢復的支持下已恢復復甦。展望二零二六年至二零三零年，受水路旅遊的利基需求、現有渡輪航線的優化調整及文旅短途活動的溫和增長所帶動，預計跨境渡輪市場將以0.3%的複合年增長率增長。

期內，跨境巴士分部整體擴張，並有所波動。自二零一五年至二零二五年，市場規模從人民幣42億元增加至人民幣47億元。受疫情相關旅遊限制影響，該分部業務萎縮，隨著跨境客流回升，逐步復甦。展望二零二六年至二零三零年，在點對點跨境出行需求、團體跨境旅遊復甦及巴士總站配套設施改善的推動下，跨境巴士市場預計將以8.9%的複合年增長率增長。

二零一五年至二零三零年(估計)
大灣區跨境渡輪及巴士客運服務市場的市場規模*(按收入計)



渡輪	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.1	0.1	0.1	0.3	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	不適用	0.3%
巴士	4.2	3.9	4.1	4.7	4.5	0.7	0.8	0.8	2.7	4.4	4.7	5.1	5.5	5.9	6.5	7.1	不適用	8.9%

資料來源：弗若斯特沙利文

**附註：* 大灣區跨境渡輪及巴士客運服務市場包括大灣區內香港與澳門、廣東與澳門，以及廣東與香港之間的渡輪及巴士客運服務。

大灣區渡輪及巴士客運服務市場的市場驅動因素

- ***旅遊消費升級及需求持續增長。***中國內地的人均可支配收入由二零二一年的人民幣35,128元上升至二零二五年的人民幣43,377元，複合年增長率為5.4%。按4.7%的複合年增長率計，預計於二零三零年，該數值將達人民幣54,575元。隨著中國內地居民家庭可支配收入增加及消費者消費意欲增強，休閒旅遊和商務旅行活動持續保持增長。隨著居民生活水平不斷提高，彼等越來越願意於假日期間將更多支出投放於優質旅遊體驗。這帶動對香港酒店住宿需求的增長，並推高內地入境遊客的整體酒店相關支出。整體旅遊市場需求的不斷增長推動跨境渡輪及巴士服務穩步擴張，從而帶動相關營運商的收入增長並提升整體運力。於二零二三年，港珠澳大橋珠海港錄得跨境旅客出行人次超過16.3百萬人次，而於二零二五年超過31.3百萬人次，反映大灣區跨境旅客人流強勁復甦及持續增長。

- ***城市集群及區域整合帶動運輸需求。***城市集群的發展與區域經濟整合，強化城市與區域間的連結，帶動跨城通勤、觀光及商務旅行需求的增長。區域整合的深化持續產生對多元化客運服務的穩定需求，並支持產業服務能力的提升。

- ***持續的交通基礎設施投資及網絡擴建。***高速公路、跨海大橋及港口等交通基礎設施的持續建設及升級，提高網絡連接性及可達性。交通網絡日益完善縮短旅行時間並提升服務可靠性，為產業增長及營運效率的提升創造有利條件。於二零二三年，港珠澳大橋的跨境車輛出行量達到3.3百萬次，而於二零二五年則達6.8百萬次，顯示跨境交通可達性持續提升。雖然該等基礎設施升級讓多式跨境交通服務提供商能降低跨境運輸服務的轉運成本並實現若干協同效應，但提升的可及性亦可能加劇渡輪及巴士客運服務市場的競爭。愈來愈多營運商可能推出類似的跨境旅遊服務，這可能對市場參與者(包括擁有全面服務佈局的領先企業)造成利潤壓力。

大灣區渡輪及巴士客運服務市場的發展趨勢

- ***綜合及多式聯運服務加速發展。***客運服務正日益朝向整合航空、鐵路、道路及水路運輸的綜合網絡發展。多式聯運解決方案(例如協調時刻表及通票服務)不僅提升旅行便利性，更優化運輸網絡的整體利用效率。

- ***數字票務及智能移動服務的廣泛普及。***行業採用線上預訂、移動票務、電子驗票及智能移動管理平台日趨普遍。數字技術可提升營運效率、縮短乘客等候時間，並提供即時資訊，從而提升出行體驗及服務可靠性。

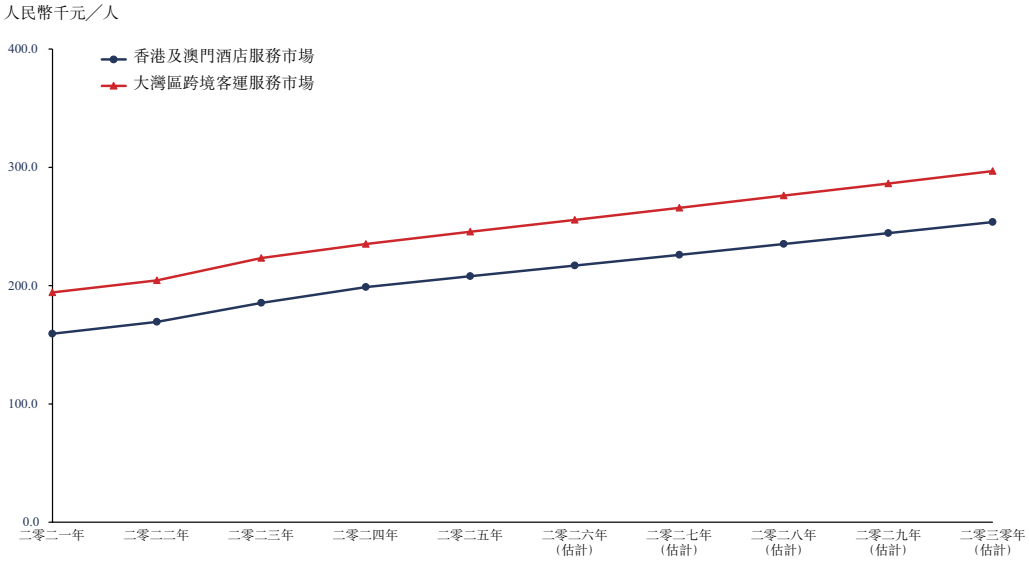
- ***日益重視服務質量及營運效率。***營運商愈加重視準點率、安全、乘客舒適度及資源配置效率。透過持續投資於車隊／船隊管理、員工培訓及流程標準化，企業在提升營運效率及成本效益的同時，客戶滿意度亦不斷提升。

- ***本地觀光渡輪及巴士服務需求增長。***大灣區對觀光渡輪及巴士服務的需求日益增加，鼓勵營運商拓展該分部的服務種類。透過推出更多連接主要景點的觀光航線及主題體驗，營運商能夠滿足多元化的休閒及旅遊需求，同時擴闊其服務組合，把握更多商機。

成本分析

香港酒店服務市場及大灣區跨境客運服務市場的年度人均勞工成本持續上升。香港酒店服務市場的年度人均勞工成本由二零二一年的人民幣15.94萬元增加至二零二五年的人民幣20.80萬元，主要受疫情後產業復甦、本地勞工供給緊張及行業從業者薪資期望上升的推動。在大灣區跨境客運服務市場，按相同單位基準計算，年度每名僱員勞工成本由二零二一年的人民幣19.43萬元增長至二零二五年的人民幣24.56萬元，並由前線司機、乘務員及現場服務人員的薪酬增長，以及跨境合規規定相關人工支出增加所支持。根據當前勞工市場狀況，預計兩個市場的年度人均勞工成本將進一步增長，到二零三零年分別達到人民幣25.38萬元及人民幣32.19萬元。

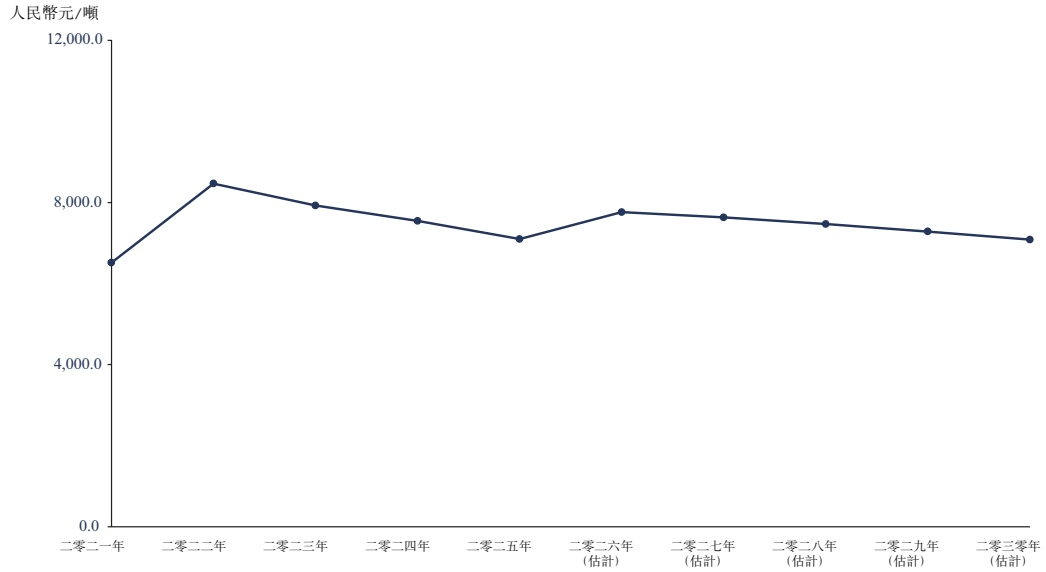
二零二一年至二零三零年(估計)
香港酒店服務市場及大灣區跨境客運服務市場的年度勞工成本



資料來源：弗若斯特沙利文

大灣區跨境客運0號柴油年平均價格於二零二二年上升，原因為疫後需求復甦，加上俄烏衝突影響。自二零二三年起，受國際原油價格下跌、國內煉油產能過剩及重型貨車電動化加速等因素影響，價格有所回落。預計該價格將於二零二六年小幅上升，主要歸因於全球原油供應趨緊及季節性需求波動。自二零二七年起，在重型卡車持續電動化及國內煉油效率提升的帶動下，該價格將於其後數年恢復溫和下行趨勢，並預計到二零三零年達每噸人民幣7,082.1元。

二零二一年至二零三零年(估計)
粵港澳大灣區跨境客運服務市場0號柴油年平均價格



資料來源：弗若斯特沙利文

競爭分析

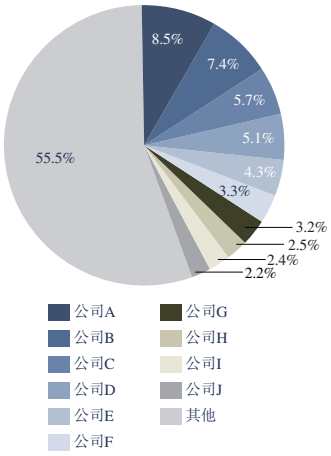
香港酒店服務市場的競爭格局

香港酒店服務市場參與者可分為兩類：擁有自有物業的營運商，以及沒有自有物業的營運商。擁有自有物業的營運商具備穩固的營運基礎和優越的抗風險能力，而沒有自有物業的營運商則主要透過租賃設施來進行酒店營運。

香港酒店服務提供商排名

於香港所有酒店服務提供商中，不論是否擁有自有物業，就二零二五年的營運收入而言，十大酒店服務提供商合計佔據44.5%的市場份額。按二零二五年的營運收入計，本公司在香港酒店服務提供商中排名第十三位，產生營運收入人民幣549百萬元，並取得市場份額2.0%。

二零二五年香港酒店服務提供商排名(按營運收入計)



排名	公司名稱	營運收入(人民幣百萬元)	市場份額
1	公司A	2,315	8.5%
2	公司B	2,009	7.4%
3	公司C	1,550	5.7%
4	公司D	1,378	5.1%
5	公司E	1,176	4.3%
6	公司F	888	3.3%
7	公司G	855	3.2%
8	公司H	665	2.5%
9	公司I	637	2.4%
10	公司J	586	2.2%
	其他	15,025	55.5%
	總計	**27,083**	**100%**

資料來源：弗若斯特沙利文

**附註：* 公司A為一間總部位於中國香港並在香港聯交所上市的公司。其成立於一九七一年，主要專注於酒店的所有權、營運及管理，以及相關物業投資。

公司B為一間總部位於中國香港並在香港聯交所上市的公司。其成立於一九九六年，主要專注於物業開發、投資及酒店營運。

公司C為一間總部位於中國香港並在香港聯交所上市的公司。其成立於一九七九年，主要專注於酒店的所有權、營運及相關款待服務。

公司D為一間總部位於中國香港並在香港聯交所上市的公司。其成立於二零一三年，主要專注於在亞洲及全球高端酒店的所有權及經營。

公司E為一間總部位於中國香港並在香港聯交所上市的公司。其成立於一八六六年，主要專注於多元化業務營運，包括物業開發及酒店投資。

公司F為一間總部位於中國香港的公司及為一間於香港聯交所上市的企業之附屬公司。其成立於一九九七年，主要專注於香港及中國內地的物業開發、投資及酒店營運。

公司G為一間總部位於美國並在納斯達克股票市場上市的公司。該公司成立於一九二七年，主要專注於酒店營運、品牌授權及酒店資產管理。

公司H為一間總部位於中國香港並在香港聯交所上市的公司。該公司成立於一九七一年，主要專注於全球豪華酒店及住宅所有權及管理。

公司I為一間總部位於英國並在倫敦證券交易所上市的公司。該公司成立於一七七七年，主要專注於酒店所有權、特許經營及酒店品牌管理。

公司J為一間總部位於美國並在紐約證券交易所上市的公司。該公司成立於一九一九年，主要專注於酒店管理、特許經營授權及全球酒店品牌營運。

大灣區跨境客運服務市場的競爭格局

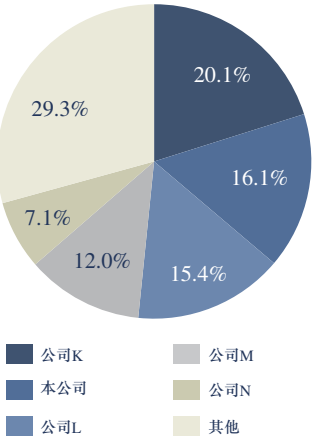
大灣區跨境渡輪及巴士客運服務市場的市場參與者分為兩類：專注於單一運輸領域的公司及經營多種跨境交通方式的公司。該行業正面臨日益加劇的挑戰，包括替代性跨境交通選項帶來的競爭加劇、港車北上計劃推動的客流轉移、宏觀經濟波動下跨境旅遊需求可能出現的週期波動、合規及勞工相關營運開支上升、燃料成本上漲以及大灣區內酒店因區域交通網絡改善所帶來的競爭。與專注於單一運輸領域的公司相比，擁有多元服務佈局的營運商可整合客源並優化服務網絡，可支持相對較高的營運靈活性及市場競爭力。

大灣區跨境渡輪及巴士客運服務提供商排名

於二零二五年，大灣區跨境渡輪及巴士客運服務市場的市場規模達人民幣5,119百萬元，五大服務提供商合計佔70.7%的市場份額。

就二零二五年的收入而言，本公司在大灣區的跨境渡輪及巴士客運服務提供商中排名第二，收入達人民幣823百萬元，市場份額為16.1%。

二零二五年大灣區跨境渡輪及巴士客運服務提供商排名(按收入計)



排名	公司名稱	收入 (人民幣百萬元)	市場份額
1	公司K	1,031	20.1%
2	**本公司**	**823**	**16.1%**
3	公司L	790	15.4%
4	公司M	616	12.0%
5	公司N	363	7.1%
	其他	1,495	29.3%
	總計	**5,119**	**100.0%**

資料來源：弗若斯特沙利文

**附註：* 公司K為一間總部位於中國廣東省的公司，成立於二零一七年，主要專注於營運大灣區跨境穿梭巴士服務。

公司L為一間總部位於中國香港並在香港聯交所上市的公司。其成立於一九四八年，主要專注於營運香港跨境及本地巴士服務。

公司M為一間總部位於中國香港的公司，成立於一九九二年，主要專注於營運香港與中國內地之間的跨境直通巴士服務。

公司N為一間總部位於中國香港的公司，成立於一九八零年，主要專注於營運香港與中國內地之間的跨境穿梭巴士服務。

准入壁壘

- ***監管及合規壁壘。***在客運市場中，營運商必須符合執照、安全及營運合規要求。該等要求不僅限制市場准入，同時亦確保服務標準。

- ***品牌壁壘。***在客運領域，既有營運商憑藉其聲譽、可靠性及長期服務記錄，得以吸引客戶並實現更高的載客率。同樣地，在酒店服務市場中，知名酒店品牌因其一致的服務質量及強大的品牌聲譽，更容易獲得消費者認同。

- ***資源壁壘。***在客運市場，車隊／船隊規模、航站時段及交通基建的接駁能力等關鍵資源，是影響市場參與及營運規模的關鍵因素。在酒店服務市場，核心資源包括優質地理位置、專業管理團隊及穩定的供應鏈支援。難以獲取該等資源亦形成對新入行者的准入壁壘。

- ***資本壁壘。***客運業在車輛採購、基礎設施使用權及營運籌備方面需要龐大的資本支出，因而形成了財務方面的准入壁壘。在酒店服務市場中，新入行者同樣必須承擔與物業投資、裝修翻新、品牌授權以及開業前營運相關的高昂成本。

概覽

本節載述與本集團在香港及澳門的營運及業務相關的法律及法規若干方面的概要。本節所載資料不應解釋為適用於本集團的法律及法規的全面概要。

就我們經營跨境及本地運輸服務而言，據香港法律顧問、澳門法律顧問及中國法律顧問告知，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在所有重大方面均已遵守相關法律及法規。

香港法律及法規

有關客運業務的法律及法規

道路交通(交通管制)規例

香港法例第374G章《道路交通(交通管制)規例》(「**《道路交通(交通管制)規例》**」)乃根據香港法例第374章《道路交通條例》(「**《道路交通條例》**」)制定，其訂明香港境內特定的經核准路線及過境口岸。該規例亦規管適用於跨境巴士(包括本公司營運的巴士)的配額及許可證制度。

具體而言，跨境車輛須取得運輸署(「**運輸署**」)發出的有效的封閉道路通行許可證(「**封閉道路通行許可證**」)，有效期最長為60個月。就此而言，跨境計劃的申請人須向運輸署提交(其中包括)由廣東省公安廳發出的有效電子批准通知書正本、經核證的公司資料副本及商業登記證副本。

根據《道路交通條例》第52(3)條，如未符合相關條件(包括取得牌照)，駕駛或使用跨境車輛以出租或取酬載客用途均屬違法。

關於本地交通服務，客運營業證(「**客運營業證**」)制度項下車輛(即非專營公共巴士、私家巴士、公共小巴及學校私家小巴)之營運，受根據《道路交通條例》發出之客運營業證規管。客運營業證授權持證人營運有關車輛。持證人必須遵守客運營業證所訂明之發牌條件。

根據《道路交通條例》第30條，如運輸署署長有理由相信車輛曾作或現作並非該證所授權服務的用途，或該證的條件或《道路交通條例》任何條文未經或現時未予遵從，則可委派一名公職人員主持研訊。研訊完成後，運輸署署長有權力取消、暫時吊銷或更改客運營業證。

《商船(本地船隻)條例》

香港法例第548章《商船(本地船隻)條例》(「**《商船(本地船隻)條例》**」)制定有關本地船隻的註冊及發牌、安全航行及強制第三者風險保險的規定。除獲書面允許的閒置船隻外，所有本地船隻須領有證明書及領牌。除非已領牌船隻的運作牌照的條件允許其運載乘客，該船隻不得運載乘客。已領牌船隻所運載的乘客及船員數目，不得多於其運作牌照的條件所訂可合法運載者。如本地船隻未能領有證明書或領牌，該船隻的船東、其代理人及該船隻的船長即屬犯罪，一經定罪，可處罰款25,000港元及監禁1年。

《船舶及港口管制條例》

《船舶及港口管制條例》(香港法例第313章)(「**《船舶及港口管制條例》**」)對香港的港口區域、其水域內的所有船隻及相關活動進行規管，以確保安全及防止污染。港口設施必須按其設立之目的使用。除非已循訂明的方式就某船隻領取有效的書面出港證，否則該船隻不得行駛出海。海事處處長可豁免任何船隻、船隻類別或人士遵守《船舶及港口管制條例》附屬規例所規定的任何特定條文或運作限制(例如根據多次出入口計劃獲豁免出港證及入港管制)。當申請採用替代合規參數獲正式批准後，該船隻將獲發正式的《豁免受規例管限證明書》。

《商船(防止油類污染)規例》

《商船(防止油類污染)規例》(香港法例第413A章)旨在規管及防止香港水域內的船舶造成油類污染。任何400總噸及以上且從事非國際航程的香港船舶(油輪除外)，必須攜帶並保持有效的《國際防油污證書》或《香港防油污證書》。

有關酒店業務的法律及法規

《旅館業條例》

香港法例第349章《旅館業條例》(「**《旅館業條例》**」)制定牌照制度，規管香港的酒店及賓館經營，確保其符合建築及消防安全標準。根據該牌照制度，酒店及賓館東主須於開始營業前取得旅館業監督發出的牌照，牌照有效期為12至84個月，並須於有效期屆滿時續期。此外，彼等須於牌照有效期屆滿前三至六個月提交牌照續期申請。為確保符合《旅館業條例》第4分部的牌照規定，東主須(其中包括)確保其酒店及賓館遵守相應的公契及香港法例第123章《建築物條例》。

根據《旅館業條例》第5條，任何人於未取得牌照的情況下經營酒店或賓館即屬犯罪，一經循公訴程序定罪，可處罰款500,000港元及監禁三年，如有關罪行屬持續的罪行，則可就該罪行持續期間的每一日，另處罰款20,000港元；而一經循簡易程序定罪，可處罰款200,000港元及監禁兩年，如有關罪行屬持續的罪行，則可就該罪行持續期間的每一日，另處罰款20,000港元。

《產品環保責任條例》

香港法例第603章《產品環保責任條例》(「**《產品環保責任條例》**」)概述旨在將(其中包括)塑膠產品對環境的影響盡量減低的措施，並就相關事宜訂定條文。具體而言，《產品環保責任條例》第81條規定持牌酒店及賓館的持牌人須就住客使用彼等之物業所供應的指定一次性塑膠產品而向住客收費，包括但不限於浴帽、梳子、指甲銼及塑膠瓶裝水。持牌人亦須於有關住客留宿期間或結束前，向有關住客收費並發出顯示所收取款額的收據。彼等不得免費提供該等指定塑膠產品，亦不得提供任何回贈或折扣。

根據《產品環保責任條例》第82條，未能履行上述規定的持牌人即屬犯罪，一經定罪，可處第6級罰款(現時為100,000港元)。

《酒店房租稅條例》

香港法例第348章《酒店房租稅條例》(「**《酒店房租稅條例》**」)就酒店及賓館住宿徵稅，現行酒店房租稅(「**酒店房租稅**」)為酒店／賓館房租之3%。酒店房租稅曾自二零零八年七月一日起暫停徵收，稅率為0%，並自二零二五年一月一日起恢復至現行稅率3%。根據《酒店房租稅條例》，酒店房租稅按季度徵收，酒店及賓館東主須於各季度末後14天內向印花稅署署長繳交酒店房租稅並呈交酒店房租稅申報表。未能按上述方式向印花稅署署長繳交酒店房租稅的酒店或賓館東主一經循簡易程序定罪，可處第4級罰款(現時為25,000港元)。

《食物業規例》—普通食肆牌照

香港法例第132X章《食物業規例》(「**《食物業規例》**」)為香港法例第132章《公眾衞生及市政條例》(「**《公眾衞生及市政條例》**」)之附屬法例。

在香港從事食肆業務的任何人士，須在食肆開業前取得食物環境衞生署(「**食環署**」)根據《公眾衞生及市政條例》及《食物業規例》發出的普通食肆牌照。根據《食物業規例》第31(1)條，除持有根據《食物業規例》授出的普通食肆牌照者外，任何人士不得經營或安排、准許或容受他人經營任何食肆業務。於發出普通食肆牌照前，食環署會考慮食肆是否符合健康、衞生、通風、氣體安全、樓宇結構及逃生途徑等若干要求。食環署評估處所是否適合用作食肆時亦會就是否達到屋宇署的結構標準及是否達到消防處的消防安全規定諮詢屋宇署及消防處。食環署可向已根據《食物業規例》符合基本規定的新申請人授出暫准食肆牌照，等待符合所有尚未達成的規定以獲發正式食肆牌照。

暫准食肆牌照的有效期為六個月或更短，而正式普通食肆牌照的有效期一般為一年，兩者均須繳納所規定的牌照費及持續遵守有關法例及法規的規定。暫准食肆牌照可續期一次，而正式食肆牌照則須每年續期。

根據《食物業規例》第35條，任何人在未持有有效牌照情況下經營食肆業務即屬犯罪，一經循簡易程序定罪，最高可處第5級罰款(現時為50,000港元)及監禁六個月，又如該罪行屬持續的罪行，則可按法庭就所提出的證明而信納屬該罪行持續期間內的每一天，另加罰款900港元。

《應課稅品(酒類)規例》

香港法例第109B章《應課稅品(酒類)規例》(「**《應課稅品(酒類)規例》**」)為香港法例第109章《應課稅品條例》(「**《應課稅品條例》**」)之附屬法例,規管香港酒類的發牌、銷售及分銷。

根據《應課稅品條例》及《應課稅品(酒類)規例》,任何人士在處所開始售賣酒類以供飲用前須自酒牌局(「**酒牌局**」)取得酒牌。《應課稅品條例》第17(3B)條規定,除非持有酒牌,否則禁止售賣或供應任何酒類,而任何人除非持有酒牌,否則不得售賣、為售賣而宣傳或展示、供應或為售賣或供應而管有酒類。《應課稅品(酒類)規例》第25A條規定,除非已領有酒牌,否則禁止在任何處所售賣酒類以供在該處所飲用或在任何公眾娛樂場所或公眾場合售賣酒類以供在該場所或場合飲用。

酒牌局在批出酒牌前會考慮申請人是否合適持有酒牌、所申請處所是否適宜供應令人醺醉的酒類以及是否符合公眾利益。僅於有關處所亦已獲發正式或臨時食肆牌照時方可獲發酒牌。僅於有關處所仍獲發牌為一家食肆時,其酒牌方為有效。所有酒牌的申請均會被轉介至有關警務處處長及民政事務專員徵求意見。酒牌僅於申請人可投入足夠時間及精力適當管理持牌處所時方會授出。因此,所有牌照均授予我們有關位址的僱員。

根據《應課稅品(酒類)規例》第20條,酒牌有效期為兩年或以下,並須持續符合有關條例及規例的規定。

根據《應課稅品條例》第46條及附表2,違反《應課稅品條例》第17條的任何人士,即屬犯罪,定罪後可判處罰款1,000,000港元,監禁兩年。

《水污染管制條例》及《水污染管制(一般)規例》

香港法例第358D章《水污染管制(一般)規例》(「**《水污染管制(一般)規例》**」)為香港法例第358章《水污染管制條例》(「**《水污染管制條例》**」)之附屬法例。《水污染管制(一般)規例》為香港工商業及機構組織向水質管制區(「**水質管制區**」)排放廢水設立強制性的牌照制度。環境保護署(「**環保署**」)負責簽發該等牌照。

根據《水污染管制條例》第8(1)及(2)條,任何人士(i)將任何廢物或污染物質排入水質管制區內的香港水域;或(ii)將任何會(不論是直接或結合其他已進入該等水域的物質)阻礙正常水流的物質排放入水質管制區內的任何內陸水域,導致或很可能導致污染情況嚴重惡化,即構成犯罪行為,而倘任何該等物質乃由任何處所所排放,則該處所的佔用人亦構成犯罪。根據《水污染管制條例》第9(1)及9(2)條,任何人將任何物質排放入水質管制區內的公用污水渠或公用排水渠,即構成犯罪行為,而倘該等物質乃由任何處所排入水質管制區的公用污水渠或公用排水渠,則該處所的佔用人亦構成犯罪。

水污染管制牌照的批給附帶相關條款及條件，當中載明與排放相關的規定，如排放地點、提供廢水處理設施、允許的數量上限、污水標準、自控規定及記錄存置。

水污染管制牌照授出的期限為不少於兩年及一般為五年，持有人須繳納規定的牌照費及持續遵守有關法例及法規的規定。此外，根據《水污染管制(一般)規例》第8(2)條，牌照續期申請須於牌照期限屆滿日期前不早於四個月及不遲於兩個月提出。

根據《水污染管制條例》第11條，任何人觸犯第8(1)、8(2)、9(1)或9(2)條所訂的罪行，可處監禁六個月，而(i)如屬第一次定罪，並處罰款200,000港元；(ii)如屬第二次定罪或其後定罪，並處罰款400,000港元，此外，如該項罪行屬持續罪行，則可就法庭已獲得證明並信納該罪行持續的期間，另處每天罰款10,000港元。

有關勞工及社會保障的法律及法規

以下載例與我們在香港的所有分部(包括客運、酒店業務、旅遊證件及相關服務)有關的若干香港勞工及社會保障的法律及法規。

《僱傭條例》

香港法例第57章《僱傭條例》(「**《僱傭條例》**」)規管香港僱傭的一般情況及其有關事宜。該條例對就僱員享有的各項僱傭相關福利及權利作出規定。受《僱傭條例》保障的所有僱員(不論工作時間長短)，均有權獲得領取工資、減薪限制及獲給予法定假日等保障。根據連續性合約受僱的僱員可享有休息日、有薪年假、疾病津貼、遣散費及長期服務金等更多權益。值得注意的是，自二零二六年一月十八日起，倘僱員連續受僱於同一僱主四星期或以上，且每星期至少工作17小時，或(倘彼在某一星期工作少於17小時)彼在該星期及緊接該星期前過去三星期為同一僱主工作至少68小時，該僱員便屬根據連續性合約受僱。

《僱員補償條例》

香港法例第282章《僱員補償條例》(「**《僱員補償條例》**」)就僱員因工受傷制定一個不論過失及無須供款的僱員補償制度，並列明僱員因工及在僱用期間遭遇意外而致受傷或死亡，或患上所指定的職業病所享有的權利及僱主應承擔的責任。根據《僱員補償條例》，僱員若在受僱期間因工遭遇意外而致受傷或死亡，即使僱員在意外發生時可能犯錯或疏忽，其僱主在一般情況下仍須負起補償責任。同樣地，僱員若因職業病而喪失工作能力或死亡，便可獲得與意外工傷同樣的補償。

根據《僱員補償條例》第40條，所有僱主必須為所有僱員(包括全職及兼職僱員)投購保險，以根據《僱員補償條例》及普通法承擔因工傷產生的責任，投保款額不得少於《僱員補償條例》所指明的適用款額。僱主如未能遵守《僱員補償條例》的規定進行投保即屬犯罪，一經循公訴程序定罪，可處第6級罰款(現時為100,000港元)及監禁兩年；及一經循簡易程序定罪，可處第6級罰款(現時為100,000港元)及監禁一年。

《最低工資條例》

香港法例第608章《最低工資條例》(「**《最低工資條例》**」)規定香港法例第57章《僱傭條例》下根據僱傭合約受聘的所有僱員(《最低工資條例》第7條項下指明的情況除外)在工資期內的訂明每小時最低工資額(現時設定為每小時42.1港元)。僱傭合約的任何條文，如有終止或減少《最低工資條例》賦予僱員的任何權利、利益或保障的含意，即屬無效。

《強制性公積金計劃條例》

香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》(「**《強制性公積金計劃條例》**」)規定(其中包括)設立由私營機構營辦及與就業相關的強制性公積金計劃，以為就業人士提供累積退休利益。根據最低及最高有關入息水平，僱主及其僱員須強制性向強制性公積金計劃作出僱員有關入息5%的供款。現時僱員的最低及最高有關入息水平分別為每月7,100港元及30,000港元。此外，對於年滿18歲但未滿65歲的僱員，僱主須在其受僱60天內登記參加強制性公積金計劃。違反該等規定的僱主即屬犯罪，定罪後可判處罰款及監禁。

其他相關法律及法規

以下載列與我們在香港的所有分部(包括客運、酒店業務、旅遊證件及相關服務)有關的若干其他香港法律及法規。

《商業登記條例》

香港法例第310章《商業登記條例》規定每個在香港經營業務的實體須於業務開業後一個月內向稅務局申請商業登記證，並在營業地點展示有效的商業登記證。商業登記並非以規管商業活動為目的，亦不等同於營業執照，其旨在通知稅務局業務在香港成立。商業登記證將於呈交所需文件連同繳交相關費用後發出。

商業登記證每年或每三年(若經營業務人士選擇發出三年有效期的商業登記證)換領。任何人士沒有申請商業登記證即屬犯罪，可處第2級罰款(現時為5,000港元)及監禁一年。

《稅務條例》

香港法例第112章《稅務條例》(「**《稅務條例》**」)對香港的物業、入息及利潤徵收稅項。《稅務條例》規定,(其中包括)凡任何人士(除個人外,包括法團、合夥業務、受託人及團體)在香港經營任何行業、專業或業務從而在該行業、專業或業務獲得於香港產生或源自香港的所有利潤(售賣資本資產所得的利潤除外)均須繳納稅項。根據《稅務條例》,任何僱主如開始僱用任何應課薪俸稅或相當可能應課薪俸稅的個人或任何已婚人士,則須在該項僱用開始日期後不遲於三個月,以書面向稅務局局長發出通知,並在該通知書內註明其全名、地址、僱用開始日期及條款。此外,如停止僱用,則須不遲於該僱員停止在香港受僱前一個月,將此事以書面向局長發出通知,並在該通知書內註明姓名、地址及預期的停止受僱日期。

《個人資料(私隱)條例》

香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》適用於資料使用者,即任何單獨或與他人共同控制個人資料的收集、處理及使用的人士或實體。該條例訂明資料使用者須遵守的六項保障資料原則(「**保障資料原則**」)(以及相應合規措施):(i)第1原則—收集個人資料的目的及方式;(ii)第2原則—個人資料的準確性及保留期間;(iii)第3原則—個人資料的使用;(iv)第4原則—個人資料的保安;(v)第5原則—個人資料的開放性及透明度;及(vi)第6原則—查閱及改正個人資料。就此而言,資料使用者須向個人資料私隱專員公署(「**私隱專員**」)及受影響的資料當事人通報資料外洩事件。

違反保障資料原則及《個人資料(私隱)條例》可能會導致有人向私隱專員提出投訴,私隱專員發出書面強制執行通知,指令資料使用者採取措施糾正違反行為。違反上述通知即屬犯罪,違例者(i)一經首次定罪,可處罰款50,000港元及監禁兩年,如罪行在定罪後持續,可處每日罰款1,000港元;及(ii)一經再次定罪,可處罰款100,000港元及監禁兩年,如罪行在定罪後持續,可處每日罰款2,000港元。

《個人資料(私隱)條例》進一步規定(包括但不限於)在直銷活動中濫用或不當使用個人資料、不遵從查閱資料要求以及未經有關資料使用者同意而擅自披露所取得的個人資料屬非法。此外,個人如因違反《個人資料(私隱)條例》而在個人資料方面受到損害(包括對感情的傷害),可向有關資料使用者尋求補償。

澳門法律及法規

有關跨境客運業務的法律及法規

有關陸路跨境客運的法規

根據第4/2004號行政法規(經第32/2017號行政法規修訂)(「**RA4/2004**」),澳門與中國其他地區之間提供陸路跨境客運服務需事先獲得相關澳門及中國當局的許可,且必須符合澳門及中國其他地區基於陸路跨境客運的安全及管理需求所商定的營運條件。僅於獲得澳門交通事務局頒發的陸路跨境客運業務准照的實體方可在澳門開展

陸路跨境客運業務。該准照自頒發之日起有效期為三年，並可按相同期限續期。根據RA4/2004第23條，未取得准照而從事陸路跨境客運服務的實體，一經定罪，自然人可處以10,000.00澳門元至50,000.00澳門元的罰款，法人可處以30,000.00澳門元至150,000.00澳門元的罰款。

有關海上客運的法規

根據第34/2009號行政法規(經第16/2021號行政法規修訂)(「**RA34/2009**」)，以澳門為出發地、中轉地或目的地的海上客運服務，僅可由事先獲得澳門海事及水務局頒發相關准照的實體營運。該准照自頒發之日起有效期為十年，並可按相同期限續期。根據RA34/2009第23.1(1)條，未取得准照而營運海上客運服務的實體，一經定罪，可處以200,000.00澳門元至500,000.00澳門元的罰款。

第3/90/M號法律(「**L3/90**」)確立了澳門政府將公共工程及公共服務批給予特許經營人時應遵循的一般原則。公共工程及公共服務的批給設有固定期限，並可於期限屆滿前經澳門政府與特許經營人協議延長。澳門政府可授予特許經營人其認為對執行公共工程或營運公共服務屬必要之權力、權利及特權，尤其是免費使用公共基礎設施。

根據第13/2019號法律(「**L13/2019**」)第2.1(3)條的規定，「關鍵基礎設施」指對社會正常運作屬必要的資產、資訊網絡及電腦系統，有關系統中斷、損壞、數據洩露、停止運作或效能顯著下降均可能嚴重危及社會福利、公共安全、公共秩序或其他特別重要的公共利益。關鍵基礎設施的私人營運商必須按照L13/2019第10至13條的規定履行以下義務：(i)組織性義務；(ii)程序性、預防性及應變性義務；(iii)自我評估及報告義務；及(iv)合作義務。根據L13/2019第15條，若違反上述義務，一經定罪，可處以50,000.00澳門元至5,000,000.00澳門元的罰款。

有關酒店業務的法律及法規

酒店場所、餐廳、休閒餐飲場所、美食廣場攤位、酒吧及舞廳

《酒店業場所業務法》(第8/2021號法律)(「**L8/2021**」)規範(其中包括)酒店場所的牌照許可及營運事宜，以及位於指定作酒店用途的都市房地產內的餐廳、休閒餐飲場所、美食廣場攤位、酒吧及舞廳的牌照許可及營運事宜。根據L8/2021第55條的規定，酒店場所，以及位於指定作酒店用途的都市房地產內的餐廳、休閒餐飲場所、美食廣場攤位、酒吧及舞廳，須在取得澳門旅遊局發出的相應准照後，方可向公眾開放。上述准照自簽發之日起有效，有效期至翌年十二月三十一日，之後可每年續期。對於位於酒店場所內的餐廳、休閒餐飲場所、美食攤位、酒吧或舞廳，在取得相應准照前，可向澳門旅遊局申請為期六個月的臨時經營許可。

根據L8/2021第103條的規定，任何人士在向澳門政府旅遊局提交經營許可申請但尚未獲得許可證或臨時經營許可的情況下，在指定作酒店用途的都市房地產內向公眾開放酒店場所、餐廳、休閒餐飲場所、小吃攤檔、酒吧或舞廳，一經定罪，將被處以下罰款：(i)酒店場所－150,000.00澳門元至200,000.00澳門元；(ii)餐廳、休閒餐飲場所、小吃攤檔、酒吧或舞廳－50,000.00澳門元至150,000.00澳門元。如未向澳門旅遊局提交許可申請而向公眾開放，上述罰款則提高至兩倍。

根據L8/2021第73條的規定，未滿十八歲的未成年人不得進入或逗留於酒吧及舞廳，但持有餐飲和酒吧雙重准照且在營業時間僅作為餐飲場所營運的場所除外。若違反L8/2021第73條，將被處以50,000.00澳門元至70,000.00澳門元的罰款。

根據L8/2021第80.1條的規定，在任何時候均必須保持良好的衛生、食品安全及消防安全條件。關於衛生、食品及消防安全方面，L8/2021第80.2條規定了若干禁止的情況。若違反L8/2021第80條，一經定罪，將被處以10,000.00澳門元至70,000.00澳門元的罰款。

根據第5/2025號法律第23.2(1)條的規定，在提供與酒店住宿相關的服務時，可以向客戶提供接送服務。

限制提供塑膠袋

第16/2019號法律(「**L16/2019**」)對零售交易中塑膠袋的提供作出限制。根據L16/2019第3條以及第143/2019號行政長官批示，在零售交易中，每提供一個塑膠袋需收取1.00澳門元的費用。根據L16/2019第4條，以下商品的塑膠袋可以免費提供：(i)未包裝的食品或藥品；(ii)在機場的乘客登機或下機區域，或通往該等區域的零售店內的商品，且受隨身行李安檢限制。環境保護局是澳門負責監督L16/2019實施情況的政府機構，對於違反L16/2019第3條的行為，一經定罪，有權處以每提供一個塑膠袋1,000.00澳門元的罰款。

旅遊稅法規

第19/96/M號法律(經第5/2026號法律、第24/2024號法律及第11/2022號法律修訂)(「**L19/96/M**」)對由L8/2021所規範的各類經營場所直接或間接提供的商品及服務的價格徵收5%的旅遊稅。根據L19/96/M第4條的規定，以下經營場所提供的商品及服務可免徵旅遊稅：(i)二星級酒店；(ii)經濟型住宿場所；(iii)休閒餐飲場所；(iv)美食廣場攤位；(v)飲料場所；及(vi)餐飲場所。旅遊稅須在與之相關的月份的次月最後一天前向澳門財政局繳納。若延遲向澳門財政局繳納旅遊稅，將被處以介乎1,000.00澳門元至所欠旅遊稅金額四倍的罰款。

水污染管理法規

根據第35/97/M號法令(「**DL35/97**」)，在澳門水域排放污染物時，禁止排放任何會損害水質、海灘、海岸等的污染物。澳門海事及水務局是澳門負責監督DL35/97實施情況的政府機構，若違反規定，該局有權處以1,000.00澳門元至200,000.00澳門元的罰款。

有關勞工及社會保障的法律及法規

僱傭條例

根據第21/2009號法律(經第10/2020號法律、第4/2013號法律及第4/2010號法律修訂)(「**L21/2009**」)的規定，所有澳門僱主均必須向澳門勞工事務局申請引進來自中國及其他國家的非本地員工的名額。僱主可以自由僱用澳門本地居民擔任任何職位，不受任何種類的配額限制，因為根據第7/2008號法律(經第9/2026號法律、第23/2024號法律、第8/2020號法律、第10/2015號法律及第2/2015號法律修訂)(「**L7/2008**」)的規定，所有澳門居民均擁有在澳門工作的權利。根據L7/2008及L21/2009，一般情況下，一經定罪，將就每名員工(針對違規行為被證實的相關員工)對僱主處以500.00澳門元至50,000.00澳門元的罰款，但在若干情況下，罰款可以改為監禁。

最低工資條例

根據第5/2020號法律(經第14/2025號法律及第19/2023號法律修訂)(「**L5/2020**」)，僱員的最低工資標準為：(i)每月7,280.00澳門元，適用於按月計算的工資；(ii)每週1,680.00澳門元，適用於按週計算的工資；(iii)每天280.00澳門元，適用於按日計算的工資；(iv)每小時35.00澳門元，適用於按小時計算的工資；(v)平均每小時35.00澳門元(即用該月的基本工資除以該月實際工作小時數得出)。根據L5/2020第5.2條的規定，倘支付的工資不符合上述最低工資標準，僱主必須向員工支付該月計算的工資與法定最低工資之間的差額。根據L5/2020第5.3條的規定，倘按合同規定的工資低於L5/2020中的規定，相關合同條款應被視為不存在，並以L5/2020的相關規定予以取代。根據L5/2020規定，一般而言，一經定罪，將就每名員工(針對違規行為被證實的相關員工)對僱主處以20,000.00澳門元至50,000.00澳門元的罰款，但在若干情況下，罰款可以改為監禁。

強制性公積金計劃

根據第4/2010號法律(經第6/2018號法律及第3/2026號法律修訂)(「**L4/2010**」)以及第357/2016號行政長官批示，僱主必須為其澳門籍員工在強制性社會保障基金下進行登記，並為每名澳門籍員工每月作出社會保障供款90.00澳門元。供款於一月、四月、七月及十月支付，上一季度的供款需在到期支付時繳納。根據L4/2010，一經定罪，將就每名員工(針對違規行為被證實的相關員工)對僱主處以200.00澳門元至1,000.00澳門元的罰款，並且在若干情況下，僱主可能面臨監禁。

根據第21/2009號法律及第89/2010號行政長官批示，僱主需為每位非本地員工每月支付200.00澳門元的聘用費。根據第8/2010號行政法規，聘用費應在一月、四月、七月及十月支付，上一季度的聘用費在到期支付時繳納，若僱主未履行上述規定，即構成違法行為，一經定罪，將就每名員工(針對違規行為被證實的相關員工)對僱主處以300.00澳門元至1,000.00澳門元的罰款。

其他相關法律及法規

商業登記條例

根據《澳門商法典》，商業企業僅於其成立行為在澳門商業及動產登記局完成登記後，方會獲得法人資格。根據《澳門商業登記法典》，一旦登記完成，即推定為所登記的法律狀況完全符合該登記中所規定的條款。

所得補充稅規章

《澳門所得補充稅規章》通常對在澳門開展業務所實現的超過32,000.00澳門元的應稅利潤，按不超過12%的累進稅率徵收所得補充稅。根據第22/2023號法律第23條、第25/2024號法律第23條及第13/2025號法律第22條，二零二三年、二零二四年及二零二五年《澳門所得補充稅規章》下應稅利潤的免稅額度分別從32,000.00澳門元提高至600,000.00澳門元，而對於超過600,000.00澳門元的應稅利潤，則適用12%的稅率。根據《澳門所得補充稅規章》，一經定罪，將被處以100.00澳門元至200,000.00澳門元的罰款。

個人資料保護條例

第8/2005號法律(《個人資料保護法》)(「**L8/2005**」)適用於資料控制者，即任何自然人或法人、公共實體、機構或任何其他單獨或與他人共同決定個人資料處理目的及方式的主體。根據L8/2005第21.1條，資料控制者必須在個人資料處理開始後的八天內以書面形式向澳門個人資料保護局報告。根據L8/2005第20.1條，只要資料當事人明確無誤地同意擬議的資料轉移，便可將個人資料轉移到澳門以外的任何目的地。L8/2005第10至14條賦予資料當事人獲取資訊、存取、反對、不接受自動化個體決策以及獲得賠償的權利。根據L8/2005，一經定罪，將處以2,000.00澳門元至100,000.00澳門元的罰款，且在若干情況下，違法者可能面臨監禁處罰。

中國法律及法規

有關酒店經營的法規

公安部於二零二二年三月二十九日修訂，並於二零二二年五月一日施行的《旅館業治安管理辦法》，國務院於二零一六年八月二十五日修訂，並於同日施行的《國務院對確需保留的行政審批項目設定行政許可的決定》。根據該等法規，申請開辦旅館，應取得市場監管部門核發的營業執照，且酒店屬於法定特種行業，需取得公安機關核發的特種行業許可證後方可經營。

根據國務院於一九八七年四月發佈，於二零二四年十二月六日修訂並於二零二五年一月二十日施行的《公共場所衛生管理條例》，國家對公共場所實行「衛生許可證」制度，酒店開業前必須取得公共場所衛生許可證，未取得許可證擅自營業的，根據情節輕重給予警告、罰款、停業整頓。國家衛生健康委相關部門於二零一一年三月公佈，於二零一七年十二月二十六日修訂並於同日施行的《公共場所衛生管理條例實施細則》等法規，酒店需取得衛生健康部門核發的公共場所衛生許可證，建立完善衛生管理制度，留存消毒台賬、從業人員健康證明等記錄，確保空氣、水質、公共用品用具符合國家衛生標準。

根據全國人大常委會於二零二五年九月十二日修訂並於二零二五年十二月一日施行的《中華人民共和國食品安全法》，國家市場監督管理總局於二零二三年六月十五日公佈並於二零二三年十二月一日施行的《食品經營許可和備案管理辦法》，酒店提供食品銷售或餐飲服務的，需取得市場監督管理部門核發的食品經營許可證，由國家市場監督管理總局負責指導全國食品經營許可和備案管理工作。未取得食品經營許可從事食品經營活動的酒店，由縣級以上人民政府食品安全監督管理部門沒收違法所得和違法經營的食品及工具、設備、原料等物品；違法經營的食品貨值金額不足人民幣一萬元的，並處人民幣五萬元以上人民幣十萬元以下罰款；貨值金額人民幣一萬元以上的，並處貨值金額十倍以上二十倍以下罰款。

根據全國人大常委會於二零二一年四月二十九日修訂並同日施行的《中華人民共和國消防法》，住房和城鄉建設部於二零二三年八月二十一日頒佈並於二零二三年十月三十日施行的《建設工程消防設計審查驗收管理暫行規定》，總建築面積大於1萬平方米的酒店屬於特殊建設工程，需完成消防設計審查、竣工消防驗收；投入使用前需通過消防安全檢查，營業期間定期開展消防演練及防火巡查，確保消防設施完好有效。公安部於二零一二年七月十七日頒佈並於二零一二年十一月一日施行的《消防監督檢查規定》規定酒店等公眾聚集場所在投入使用、營業前，建設單位或者使用單位應當向場所所在地的縣級以上人民政府公安機關消防機構申請消防安全檢查。

有關互聯網安全及隱私保護的法規

於二零二一年六月十日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國數據安全法》(「**《數據安全法》**」)，該法於二零二一年九月一日施行。《數據安全法》主要載列有關建立數據安全管理基本制度的具體規定，包括數據分類分級管理制度、風險評估制度、監測預警機制和應急處置機制。此外，其明確了開展數據活動及落實數據安全保護責任的組織和個人的數據安全保護義務。

於二零二一年八月二十日，由全國人大常委會頒佈《中華人民共和國個人信息保護法》(「**《個人信息保護法》**」)，該法於二零二一年十一月一日施行。《個人信息保護法》明確了個人信息是指以電子或者其他方式記錄的與已識別或者可識別的自然人有關的各種信息，不包括匿名化處理後的信息。處理個人信息應當具有明確、合理的目的，並應當與處理目的直接相關，採取對個人權益影響最小的方式。在取得個人同意、履行合同所必須、緊急避險等情形下，個人信息處理者方可處理個人信息。

於二零一六年十一月七日，由全國人大常委會頒佈《中華人民共和國網絡安全法》(「**《網絡安全法》**」)，於二零一七年六月一日生效。於二零二五年十月二十八日，全國人大常委修訂《網絡安全法》及修訂版於二零二六年一月一日生效，並加重網絡營運商違反該法所應承擔的法律責任。《網絡安全法》規定，網絡營運者開展經營和服務活動，必須遵守法律、行政法規，尊重社會公德，遵守商業道德，誠實信用，履行網絡安全保護義務，接受政府和社會的監督，承擔社會責任。關鍵信息基礎設施的營運者的境內個人信息和重要數據應當在境內存儲。因業務需要，確需向境外提供的，應當按照國家網信部門會同國務院有關部門制定的辦法進行安全評估。

有關道路運輸的法規

根據國務院於二零二六年一月三十日發佈並於二零二六年三月二十日施行的《中華人民共和國道路運輸條例》，從事客運經營的企業，應當依法向市場監督管理部門辦理道路運輸經營許可證，未取得道路運輸經營許可，擅自從事道路客運經營，違法所得超過人民幣2萬元的，沒收違法所得，處違法所得2倍以上10倍以下的罰款；沒有違法所得或者違法所得不足人民幣2萬元的，處人民幣1萬元以上人民幣10萬元以下的罰款。

根據廣東省人民政府於二零二一年十二月二十四日發佈並於二零二二年四月一日施行的《廣東省直通港澳道路運輸管理辦法》及廣東省交通運輸廳於二零二五年八月二十日發佈並於二零二五年九月二十日施行的《廣東省直通港澳道路運輸管理辦法實施細則》，從事跨境運輸的企業，應當取得直通港澳營業性車輛指標使用權。取得車輛指標的企業，應當按照《道路旅客運輸及客運站管理規定》、《道路貨物運輸及站場管理規定》、《道路危險貨物運輸管理規定》相關要求向省交通運輸主管部門申請跨境運輸經營許可，並提供有關材料。省交通運輸主管部門對符合法定條件的跨境運輸經營申請作出准予行政許可決定，出具相應的《行政許可決定書》，明確經營主體、經營範圍(跨境客運、跨境普通貨運、跨境危險貨運)等許可事項，並按規定向被許可人發放《道路運輸經營許可證》。已取得跨境運輸經營許可的企業，應當向省公安部門提供跨境運輸車輛、跨境運輸駕駛員的有關材料，申領《粵港澳機動車輛往來及駕駛人駕車批准通知書》，其中屬港籍、澳籍的跨境運輸車輛，還需申領內地機動車號牌及《機動車行駛證》。在省公安部門完成跨境運輸車輛登記與駕駛員備案手續的，由跨境運輸企業向省交通運輸主管部門申請配發跨境客運車輛《道路運輸證》，向縣級以上交通運輸主管部門申請配發跨境貨運車輛《道路運輸證》。同時規定跨境運輸車輛及駕駛員出入境時，應當依法申報並接受海關、邊檢等口岸查驗部門監管。現有合作經營性質的跨境運輸企業繼續保留原企業組織形式(合作經營)的，其與所屬跨境車輛港澳註冊登記企業的關係允許保持現狀，既有跨境運輸車輛營運證件有效期到期後可申請延續。

根據全國人大常委會於二零一二年六月三十日發佈並於二零一三年七月一日施行的《中華人民共和國出境入境管理法》，出境入境交通運輸工具離開、抵達口岸時，應當接受邊防檢查，交通運輸工具負責人、交通運輸工具出境入境業務代理單位應當配合出境入境邊防檢查，發現違反本法規定行為的，應當立即報告並協助調查處理。

概覽

香港中旅為一間於香港註冊成立的投資控股公司及已自一九九二年起於聯交所上市。截至最後實際可行日期，香港中旅集團的主要業務活動包括：(i)旅遊景點及相關業務(包括主題公園、自然及文化景區，以及休閒度假村)；(ii)客運業務；(iii)酒店業務；及(iv)旅遊證件及相關服務。考慮到香港中旅集團為一間擁有位於中國內地、香港及澳門不同地區的不同業務分部的綜合企業以及分拆可更充分反映本集團憑藉自身優勢所具備的價值並提高其營運及財務透明度，藉此讓投資者能夠將本集團的表現及潛力與保留集團的表現及潛力獨立及明確區分並進行估價及評估，香港中旅集團擬透過分派及於聯交所主板單獨上市，將其(i)客運業務；(ii)酒店營運；及(iii)主要位於香港及澳門的旅遊證件及相關服務業務分拆至本集團。

業務發展里程碑

以下為我們的關鍵業務發展里程碑概要：

年份	事件
一九五四年	香港中國旅行社有限公司(主要附屬公司香港中旅物業投資有限公司的前身)於香港註冊成立。
一九八五年	香港中旅汽車服務有限公司及香港中旅證件服務有限公司(分別從事跨境客運及旅遊證件委託辦理服務的主要附屬公司)於香港註冊成立。
一九八八年	我們的首間酒店*京華國際酒店*在香港開業，其後更名為*九龍維景酒店*。
一九九二年	香港中旅(於完成分拆前的控股公司)於聯交所主板上市(股份代號：308)。
一九九三年	*澳門維景酒店*於澳門正式開業。
一九九五年	成立北京廣安門維景國際大酒店有限公司(為我們的附屬公司，從事經營我們於北京的首間酒店(即*北京廣安門維景國際大酒店*))。
二零二零年	我們與信德集團有限公司協定將跨境客運業務整合至信德中旅船務投資有限公司，該公司成為我們非全資附屬公司。
二零二三年	我們收購銀達(香港)有限公司，該公司擁有我們目前經營灣仔柏景軒服務式公寓的物業。

主要附屬公司

於往績記錄期，本公司以下附屬公司作為主要控股實體或主要構成本集團的業績、資產、負債或業務：

附屬公司	成立／註冊成立地點及時間	主營業務
Goster Resources Limited（「**Goster Resources**」）	英屬處女群島，一九九六年七月	投資控股
Allied Well Holdings Ltd.	英屬處女群島，一九九三年七月	投資控股
Well Done Enterprises Inc.	英屬處女群島，一九九六年八月	物業投資控股及酒店營運
欣興發展有限公司	香港，一九八八年八月	酒店營運
Hotel Metropole Holdings Ltd.	英屬處女群島，一九九六年三月	物業投資控股及酒店營運
銀達(香港)有限公司(「**銀達**」)	香港，二零零五年五月	酒店營運
澳門富華發展有限公司	澳門，一九八八年九月	酒店營運
Alton Services Limited	英屬處女群島，一九九七年七月	投資控股
聯富管理有限公司	香港，二零零一年三月	投資控股
China Travel Net Limited	英屬處女群島，二零零零年一月	投資控股
香港中旅物業投資有限公司(前稱香港中國旅行社有限公司)	香港，一九五四年六月	物業投資
香港中旅證件服務有限公司(前稱香港中旅航空服務有限公司)	香港，一九八五年八月	旅遊證件及旅遊簽證服務
香港中旅汽車服務有限公司	香港，一九八五年七月	客運

附屬公司	成立／註冊成立地點及時間	主營業務
信德中旅船務投資有限公司	英屬處女群島，一九九八年十月	投資控股
千仲有限公司	香港，一九八八年七月	客運業務
北京廣安門維景國際大酒店有限公司	中國，一九九五年四月	酒店營運

重大收購及出售事項

收購銀達

銀達為一間於二零零五年五月十八日在香港註冊成立的有限責任公司，主要從事服務式公寓及商舖的營運，以賺取租金及管理費收入。銀達的主要資產為位於香港灣仔分域街8-12號及駱克道42-50號內地段2823號餘段名為「君悅居」的物業(「**該物業**」)，核准總樓面面積合共約為56,754平方呎。

緊接Goster Resources於二零二三年完成收購銀達前，銀達分別由梁達波、梁國偉、梁國豪及梁淑恩(統稱「**原股東**」)擁有91%、3%、3%及3%的權益。據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各原股東均為獨立第三方。

於二零二三年九月二十五日，Goster Resources與原股東及銀達訂立股份轉讓協議(「**股份轉讓協議**」)，根據股份轉讓協議，原股東同意出售，而Goster Resources同意收購銀達100%已發行股本。收購事項的代價為899,654,000港元(「**代價**」)及收購事項於二零二三年十月十六日完成。

代價由Goster Resources與原股東之間進行公平協商後釐定，經參考(其中包括)：(i)由獨立專業估值師使用資產法評估銀達已發行股本於二零二三年五月三十一日的評估價值約為1,040,000,000港元(經考慮銀達若干資產及負債從收購事項中剔除，並於完成前出售、結算或豁免)；(ii)毗鄰該物業的可資比較物業的現行市價；及(iii)收購事項為香港中旅集團帶來的戰略裨益。

考慮到該物業位於核心商業區，且緊鄰本集團現有的香港灣仔睿景酒店，收購事項被認為可透過鞏固我們在香港酒店及商業物業市場的聲譽與業務佈局，並透過共享資源及設施或探索潛在合併及合併地盤的重建機會，從而提升營運效率，為本集團帶來營運協同效應。

緊隨收購事項完成後，銀達成為香港中旅的間接全資附屬公司及我們一直於該物業內經營灣仔柏景軒服務式公寓。就收購事項而言，根據上市規則所界定的各項適用百分比率均未超過25%，且無須根據上市規則第4.05A條作出披露。除上文所披露者外，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團並無進行任何重大收購或出售事項。

分拆重組

為籌備分拆及上市，香港中旅集團已進行旨在配合分拆之重組(「**分拆重組**」)，涉及以下步驟：

(1) 本公司註冊成立

本公司於二零二五年九月十二日在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限責任公司。

本公司的股本為60,000,000.00港元，分為6,000,000,000股每股面值為0.01港元的股份。於註冊成立後，已向一名獨立第三方認購人配發及發行一股股份，該股份其後轉讓予香港中旅。

(2) 分拆業務之轉讓

於進行分拆重組之前，持有分拆業務之附屬公司由香港中旅直接或間接擁有。我們進行了一系列股權轉讓及債務出讓，據此，分拆業務所涵蓋公司的股權已轉讓予本公司，與分拆業務有關的若干集團內公司間債務已出讓予本公司。作為交換，本公司向香港中旅配發及發行合共20股股份，作為該等轉讓及出讓的代價。詳情請參閱上文「－主要附屬公司」。分拆重組已於二零二六年五月十三日完成。

於分拆重組完成後，香港中旅的相關附屬公司及相關聯營公司分別成為本公司的附屬公司及聯營公司，而本公司則成為本集團所有營運附屬公司的控股公司。有關本集團於分拆重組後的公司架構，請參閱下文「－股權及公司架構－於分拆重組後及緊接分拆及上市前」。經我們的開曼群島、英屬處女群島、香港及中國法律的法律顧問確認，已就分拆重組取得適用法律及法規所規定的所有必要政府批准，且分拆重組在所有重大方面均符合所有適用法律及法規。

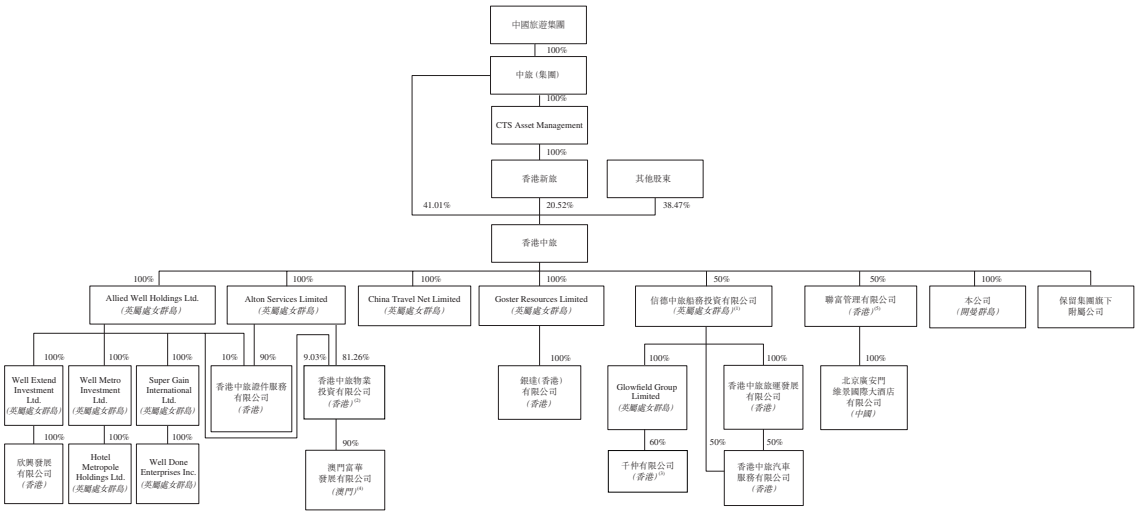
分派

於二零二六年十月二十六日，香港中旅董事局宣佈向合資格香港中旅股東進行分派。分派將完全透過向合資格香港中旅股東以實物分派方式進行，分派總數為1,384,158,427股股份，相當於本公司全部已發行股本。更多資料請參閱本上市文件中「分派及分拆」一節。

股權及公司架構

分拆重組完成前

下圖列示本公司及香港中旅於緊接分拆重組完成前的簡化股權及公司架構：



(1) 信德中旅船務投資有限公司餘下50%已發行股份由信德集團有限公司持有，該公司為一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：242)，核心業務涵蓋地產、酒店及消閒、運輸以及投資。由於信德中旅船務投資有限公司為我們的非全資附屬公司及信德集團有限公司為信德中旅船務投資有限公司的主要股東，故信德集團有限公司為我們附屬公司層面的關連人士。

(2) 香港中旅物業投資有限公司餘下9.71%已發行普通股由控股股東中旅(集團)持有。香港中旅物業投資有限公司亦已發行無投票權的遞延股份，其中99.8%由中旅(集團)持有，0.2%則由香港中旅證件服務有限公司持有。

(3) 千仲有限公司餘下40%已發行股份由信德中旅船務投資有限公司的間接全資附屬公司港澳飛翼船有限公司持有。

(4) 緊接分拆重組完成前，澳門富華發展有限公司餘下10%的已發行股份由China Chance Developments Limited(「**China Chance**」)(香港中旅的全資附屬公司)持有。作為分拆重組的一部分，有關權益已轉讓予本公司的全資附屬公司Goster Resources Limited。

(5) 緊接分拆重組完成前，聯富管理有限公司(「**聯富**」)餘下50%的已發行股份由China Chance(香港中旅的全資附屬公司)持有。作為分拆重組的一部分，聯富的全部已發行股份已轉讓予本公司。

於往績記錄期，我們於本集團以下附屬公司的股權由中國旅遊集團系公司旗下若干實體透過代持股權安排持有：

集團公司	透過代名人持有的股權百分比	實益擁有人	代名人股東
澳門富華發展有限公司(「**富華**」)	10%	香港中旅物業投資有限公司(「**中旅物業投資**」)	China Chance Developments Limited(香港中旅的全資附屬公司)(「**China Chance**」)
康健有限公司(「**康健**」)	25%	中旅物業投資	China Chance
新巴集團有限公司(「**新巴集團**」)	80%	香港中旅旅運發展有限公司(「**中旅旅運發展**」)	香港中旅
星旅文化(深圳)有限公司(「**星旅文化**」)	100%	中旅旅運發展	中國旅遊集團酒店控股有限公司(中國旅遊集團的全資附屬公司)(「**中國旅遊集團酒店控股**」)
深圳市嘉騰實業有限公司(「**嘉騰實業**」)	100%	中旅旅運發展	中國旅遊集團酒店控股
深圳市華信安企業管理諮詢有限公司(「**華信安**」)	100%	耀泉國際有限公司	中旅(海南)投資發展有限公司(中國旅遊集團的全資附屬公司)
廣東港中旅旅運有限公司(「**廣東港中旅旅運**」)	100%(中外合作合營公司的外資權益)	中旅旅運發展	京澳旅遊有限公司(中國旅遊集團的非全資附屬公司)(「**京澳旅遊**」)

於往績記錄期，上述所有代持股權安排均以具法律約束力的協議為依據，據此，相關實益擁有人有權實益享有相關代名股東根據該安排所持股權所產生的任何權益及其他利益。新巴集團採用代持股權安排，以簡化公司架構。與富華及康健有關的代持股權安排乃基於當時彼等各自組織章程細則的適用規定而設立。就星旅文化、嘉騰實業、華信安及廣東港中旅旅運而言，該等代持股權安排乃基於歷史及營運便利性而採

納。中國法律顧問已確認，從中國法律角度來看，於往績記錄期，就於中國註冊成立的公司的股權而言，上述代持股權安排均屬有效且可強制執行，並不存在相關法律及行政法規所規定的無效情況。

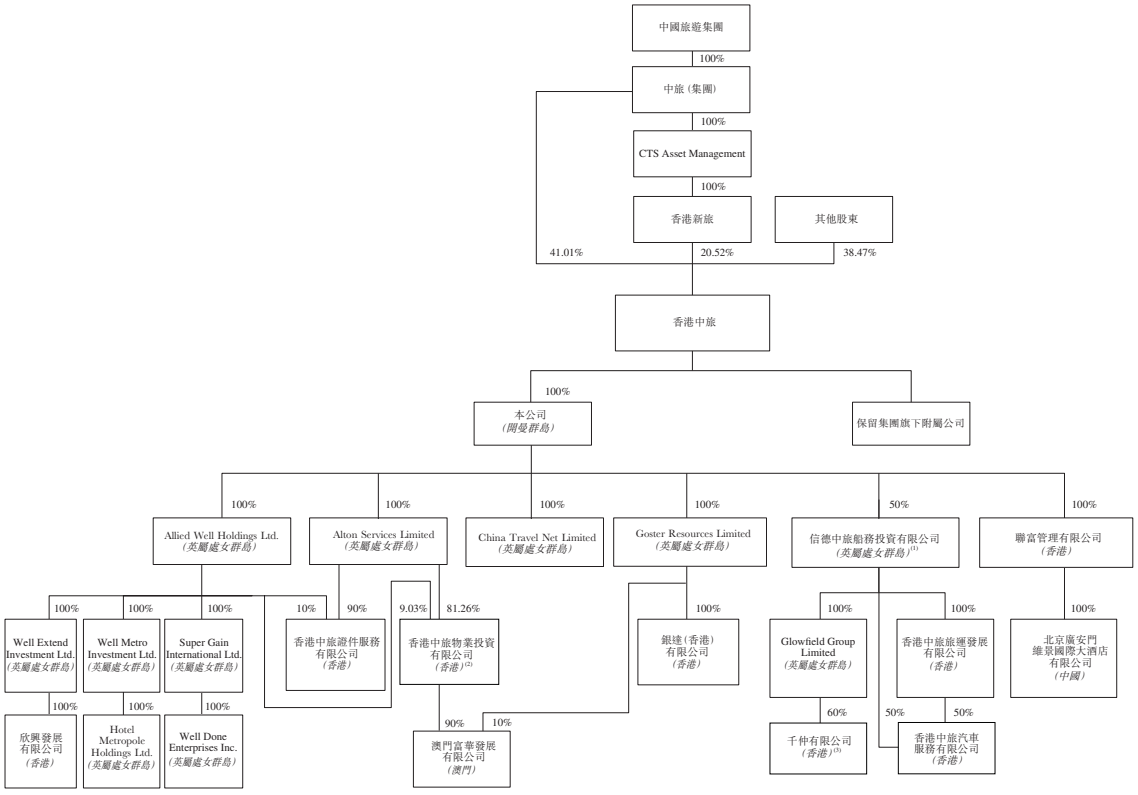
截至最後實際可行日期，上述所有代持股權安排已終止，惟有關廣東港中旅旅運(其以中外合作合營公司的形式成立)的代持股權安排除外。有關代持股權安排將於上市後繼續有效，主要由於《中華人民共和國中外合作經營企業法》廢除後，解除該安排並不切實可行，導致變更其外國投資者的法定依據目前尚不明確。

鑒於(i)中旅旅運發展與京澳旅遊之間的代持股權關係已歷經逾二十年不間斷的合作，(ii)雙方均為聯屬實體，及(iii)本集團從未就廣東港中旅旅運的存續及營運收到任何相關主管部門發出的整改或終止通知，董事認為於最後實際可行日期發生有關爭議及終止的風險微乎其微。

於分拆重組後及緊接分拆及上市前

於二零二六年十月二十三日，合共1,384,158,406股新股份按面值配發及發行予香港中旅。發行完成後，我們的已發行股份數目將為1,384,158,427股。

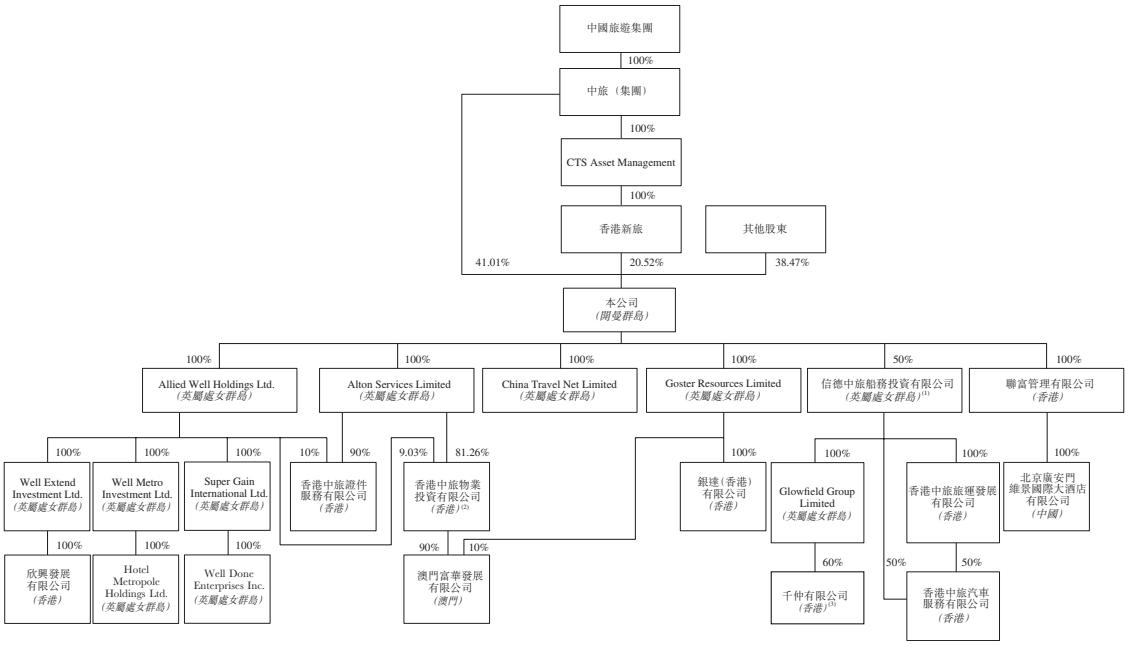
下圖載列本公司及香港中旅緊隨分拆重組完成後及緊接分拆完成及上市前(假設香港中旅的股權並無變動)的簡化股權及公司架構：



*附註：*請參閱上文股權架構圖表的附註。

緊隨分拆及上市後

下圖載列本公司的股權及公司架構，顯示緊隨分拆完成及上市後的主要附屬公司：



*附註：*請參閱上文股權架構圖表的附註。

公眾持股量

上市規則第8.08(1)(a)條規定，尋求上市的證券必須有一個公開市場，這通常意味著在任何時間發行人的已發行股本總數中必須至少有25%由公眾人士持有。

緊隨分拆完成及上市後，執行董事兼財務總監張道榮先生及非執行董事哈玉峰先生，以及下列股東將成為本公司核心關連人士，因此，根據上市規則第8.08(1)條，彼等持有的股份將不計入公眾持股量：

- 中旅(集團)；及
- 香港新旅，

其各自均由中國旅遊集團最終擁有／控制，各自均為控股股東。

據董事所知，除上文所披露者外，並無其他股東(i)為本公司核心關連人士；(ii)曾直接或間接獲本公司核心關連人士提供資金以收購股份；或(iii)慣常就以其名義登記或以其他方式持有的股份之收購、出售、投票或其他處置事宜，接受本公司核心關連人士的指示，及於上市後，有關股東持有的所有股份將根據上市規則第8.08(1)條計入本公司公眾持股量。

因此，緊隨分拆完成及上市後，在不計及不合資格香港中旅股東本應透過分派而另行收取的任何股份之影響下，已發行股份中約38.47%將由公眾持有並將根據上市規則第8.08(1)條計入公眾持股量。

自由流通量

根據上市規則第10.07條，各控股股東已向聯交所及本公司承諾，其不會並將促使相關登記持有人(倘適用)不會：(a)於本上市文件所載披露其於本公司股權之日起至上市日期起計六個月屆滿之日止期間(「**首六個月期間**」)內，處置或訂立任何協議以處置或以其他方式就其於本公司任何股份或證券(本上市文件中列明其為實益擁有人的股份或證券，統稱為「**相關證券**」)設立任何期權、權利、權益或產權負擔；及(b)自首六個月期間屆滿之日起計六個月期間內，處置任何相關證券或訂立任何協議處置或以其他方式就任何相關證券設立任何期權、權利、權益或產權負擔(如在緊隨處置該等相關證券後，或在行使或強制執行該等期權、權利、權益或產權負擔後，彼等不再為本公司一組控股股東)；於各情況下，惟上市規則允許者除外。

於緊隨分拆完成及上市後，控股股東將持有已發行股本約61.53%。除控股股東持有的股份外，概無其他股份須受任何禁售承諾所規限。因此，緊接分拆完成及上市後，上文「－公眾持股量」所述由公眾持有的所有股份(即已發行股份約38.47%)將可根據上市規則第8.08A條進行買賣。

概覽

我們是誰

憑藉我們的附屬公司可追溯至一九五四年的服務歷史，我們已成為專注於大灣區的旅遊服務提供商。我們貫徹中國旅遊集團「旅遊報國、服務大眾」的使命，深耕大灣區，善用自身優勢，支持香港及澳門旅遊業發展，提升大灣區內跨境旅遊的便利性和大灣區的交流融合。我們聚焦「大灣區跨境交通、港澳在地旅遊服務、文旅融合」三大戰略重點，通過協調客運及酒店業務的資源，滿足旅客的多樣化需求，將區域發展機遇轉化為中長期增長動力。

我們於大灣區營運一個涵蓋海路及陸路網絡的跨境客運平台。我們以兩個主要跨境交通品牌提供跨境運輸服務：「噴射飛航」及「中旅巴士」。噴射飛航營運港澳渡輪航線，截至二零二六年四月三十日擁有22艘持牌船舶。根據弗若斯特沙利文的資料，截至最後實際可行日期，噴射飛航擁有亞洲最大規模的噴射船隊，同時是世界最大的跨境高速客輪營運商之一。於二零二五年，我們於港澳海上客運市場佔有率達約50.0%，年載客量約300萬人次。中旅巴士主要營運跨境公路客運服務。截至二零二六年四月三十日，我們的車隊擁有221輛旅遊大巴及44輛商務車，路線覆蓋香港、澳門及大灣區其他九個城市，每年載客量約400萬人次。我們亦為全日通及港珠澳大橋穿梭巴士營運實體的股東之一。根據弗若斯特沙利文的資料，於二零二五年按收入計，我們在大灣區跨境渡輪及巴士客運服務提供商中排名第二，市場份額達約16.1%。

我們經營的酒店組合包括三個各具特色的品牌(維景、睿景及柏景軒)。酒店位於香港、澳門及北京的重點商業區及旅遊熱點。截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年四月三十日，我們分別經營六間、八間、八間及八間酒店，共有1,917間、2,563間、2,563間及2,563間酒店客房。該等酒店以商務及連鎖形式營運，目標客戶為中高端市場。

我們亦獲中旅(集團)委任於香港提供旅遊證件委託辦理服務。我們以「安全高效，優質服務」為宗旨，以便民服務為目標，協助促進香港與中國內地之間的無縫往來。

我們的市場機遇

根據弗若斯特沙利文的資料，大灣區跨境渡輪及巴士客運服務市場規模於二零二五年達人民幣51億元。此外，香港及澳門酒店服務市場規模達人民幣647億元。在以下因素推動下，我們相信我們營運所在的旅遊服務市場擁有巨大增長潛力，而憑藉我們的定位(包括央企背景)、於選定細分市場的先發優勢及於多條業務線的牌照及資格，我們有望從該等趨勢中獲益。

國家戰略帶來行業機遇，支持有利的長期發展

中國的國家政策框架日益重視旅遊業及更廣泛的文旅產業。例如，國家《第十五個五年規劃》要求「深化以文塑旅，以旅彰文，推進旅遊強國建設」。該等政策表明，政府將繼續支持旅遊業作為擴大內需、促進消費的核心引擎，並將其視為有助於實現更廣泛經濟及社會目標的產業。

大灣區建設乃一項國家戰略舉措。大灣區政策規劃提出共建「人文灣區」和「休閒灣區」，推動更深入的跨境監管銜接及產業協同及對港澳世界級旅遊休閒目的地建設的支持，預期將帶動對我們港澳跨境客運服務及綜合旅遊解決方案的需求。此外，相關部門已推出簡化跨境旅遊手續的措施。例如自二零二四年五月起，中國部分地區已實行出入境旅遊證件全程網辦，擴大選定自由行開放安排的範圍，並推出措施為經陸路口岸往返中國內地與香港提供便利。

國家出台提振消費及擴大內需的政策，如提高免稅購物額度、簡化跨境支付流程及升級旅遊消費基礎設施，應能進一步刺激旅遊消費。大灣區致力於打造世界級旅遊目的地、跨境旅遊與零售、文化體驗的融合，預期將推動遊客消費結構向高品質、多元化升級。

總體而言，對旅遊業的持續政策支持、不斷推進的大灣區一體化建設以及促進消費的措施，正加速行業增長，帶動跨境客流量及旅遊相關消費頻次，並為我們的核心業務帶來更多機遇。

香港及澳門的旅遊業發展有助帶動跨境旅遊需求

香港及澳門政府均重視旅遊業發展，並推出多項政策促進跨境運輸服務業發展。於二零二五年，跨境客運量達約570.0百萬人次，反映受香港及澳門的商務、家庭及休閒旅遊所帶動，客運需求持續不斷。於二零二五年，香港及澳門的國際遊客量合計達12.0百萬人次，凸顯入境旅遊業持續復甦的趨勢。我們相信，這兩大需求驅動力將為我們的跨境客運服務及更廣泛的旅遊服務選擇帶來支持，尤其可見於旅客追求在港澳與大灣區之間享有銜接便利及一站式旅遊安排。

香港已將自身定位為會議、獎勵旅遊、大型會議及展覽方面的國際樞紐，可帶動對中高端酒店住宿的持續需求，並吸引高增值過夜旅客。香港全年亦舉辦多項大型盛事及活動，包括藝術文化表演、體育賽事、會議展覽及節慶活動。各項盛事可帶來更多跨境運輸、酒店住宿及在地目的地服務的需求。於二零二五年，香港政府發佈《香港旅遊業發展藍圖2.0》(「藍圖」)及「無處不旅遊」計劃，將香港定位為國際城市旅遊樞紐

及「一程多站」示範核心區。藍圖亦訂立了二零二九年的目標，以將旅遊產業價值(指香港旅遊相關行業(包括住宿、餐飲、運輸、零售及觀光服務)所產生的增量經濟產出)提升至1,200億港元，並將旅遊相關行業就業人數增至210,000人。我們相信，該等舉措加上澳門致力拓展非博彩業務及發展文創酒店，可為我們的業務帶來更多需求機遇。

可支配收入增加及旅遊消費模式的演變，帶動對高價值旅遊體驗的需求

根據弗若斯特沙利文的資料，香港人均總收入由二零二一年的413,687港元增至二零二五年的488,901港元，複合年增長率達4.3%，顯示出穩定的增長態勢。同期，中國內地的人均可支配收入由二零二一年的人民幣35,128元增至二零二五年的人民幣43,377元，複合年增長率達5.4%。我們相信，總收入或可支配收入增長將帶動旅遊消費。

旅遊消費已日益從傳統的觀光遊轉變為以體驗為導向的服務選擇，當中更強調沉浸式活動及情緒價值。這一趨勢推動「盛事＋旅遊」的興起，將演唱會、沉浸式演出與旅遊套餐及服務組合銷售。該等服務選擇既刺激從運輸、住宿，以至餐飲及娛樂等全旅程的需求，更拓展酒店賺取非房租收入的機會，並提升遊客人均消費水平。我們相信，此趨勢有助於鞏固香港作為文化藝術中心的地位，並有助我們在打造更高價值且結合運輸、住宿及在地目的地服務的「旅遊＋」服務選擇方面的策略。

不斷演變的消費模式為我們未來的增長策略帶來了機遇：向高品質體驗目標轉變支撐我們於港澳在地旅遊服務的強勢定價；現場娛樂及大型盛事熱潮正透過擴展內容及提升轉化率帶動文體旅產業發展；遊客多元化、個性化的旅遊偏好則鞏固大灣區跨境網絡的客流基礎。我們正通過佈局高增值業務，將此機遇轉化為可持續的中長期增長動力。

運輸基礎設施的建設和科技應用提升旅遊便利性，為「+旅遊」服務選擇提供支持

近年來，隨著廣深港高鐵、港珠澳大橋、啟德體育園、跨境巴士設施等重大運輸及旅遊相關基礎設施項目陸續投入營運，提升了區域連通性及出行網絡效率，支持地區客流量的增長，並為融合文化、體育、生態及大型盛事旅遊的「+旅遊」服務選擇提供務實基礎。大灣區融合措施(包括新的跨境通關安排)預期亦將提升客流協調及出行效率。

香港政府亦更加重視借助客流建模及智慧分流管理、智能交通系統、數字化信息及支付解決方案等技術，從基本的遊客服務向創造遊客體驗轉型。我們相信，該等措施將提升遊客便利性，有助於提供更優質的旅遊體驗，支持「+旅遊」發展，並鞏固香港作為全球領先旅遊目的地的競爭力。

我們的競爭優勢

以大灣區為戰略重點的旅遊服務提供商

我們是大灣區備受肯定的旅遊服務提供商。透過我們的服務，我們連接旅客在旅途中的重要環節，包括申領旅遊證件、跨境出行、酒店住宿以及港澳在地目的地旅遊體驗。透過協調各業務板塊的資源，我們得以向旅客提供便利的服務，並滿足多種旅遊場景的需求。隨著大灣區旅遊需求持續增長，此佈局有助我們的業務增長。這亦有助推動我們在分散的行業中保持競爭地位。根據弗若斯特沙利文的資料，按二零二五年的收入計，我們於大灣區跨境渡輪及巴士客運市場中排名第二，市場份額達16.1%。根據弗若斯特沙利文的資料，預計到二零三零年，大灣區跨境渡輪及巴士客運市場總規模將達人民幣75億元，二零二六年至二零三零年的複合年增長率達8.3%；而預計到二零三零年，香港及澳門酒店服務市場規模將達人民幣1,055億元，二零二六年至二零三零年的複合年增長率為10.3%。

我們服務地域廣闊，客戶群龐大。在跨境運輸業務方面，我們的巴士服務連繫中國內地九個目的地城市的旅客，每年載客量約為400萬人次。我們的渡輪服務每年載客量約為300萬人次。此外，我們持有港珠澳大橋穿梭巴士營運實體的股權，其為唯一營運港珠澳大橋的香港口岸、珠海口岸和澳門口岸之間穿梭服務的公共全日通巴士營運商，每年服務超過1,200萬人次。我們亦獲中旅(集團)委任於香港提供旅遊證件委託辦理服務。

透過貫穿旅客在旅途中的重要環節(從旅遊證件委託辦理服務至運輸及酒店住宿)，我們已作好準備，為整個大灣區的旅客及業務夥伴提供服務。

成熟的跨境業務網絡與營運能力相輔相成

我們扎根港澳多年，已建立一個服務中國內地、香港及澳門的跨境旅遊及運輸平台。我們的資源覆蓋整個旅遊價值鏈的關鍵環節，各業務板塊之間互相協同，依託數十年的營運經驗，有助於提升我們的營運效率及服務能力。

我們的運輸網絡與酒店平台在本質上具互補性，原因在於若干酒店物業位於我們的運輸服務站點附近。酒店或會有助於帶動運輸需求的增長，乃因酒店賓客在往返香港、澳門及大灣區其他城市時，可能會使用我們的跨境旅遊巴士、渡輪及機場巴士服務，而跨境客流量可能帶動酒店住宿需求，乃因若干前往或途經港澳的旅客可能需要過夜或短期住宿。這種跨場景的組合降低了所面臨任何單一業務線週期的風險敞口，有助於在不同市況下保持營運韌性。我們營運擁有超過260輛旅遊大巴及商務車的車隊，路線覆蓋範圍廣泛。我們亦已開通連接港澳與大灣區其他九個城市的路線。與此同時，我們於香港、澳門及北京經營八間酒店(截至二零二六年四月三十日共有2,563間客房)，這有助於我們平衡好淡旺季供應，並為我們的運輸服務提供支援。例如，我

們的若干酒店物業位於直營旅遊巴士售票處、機場巴士站或其他運輸站點附近，使我們可為賓客提供便捷的運輸服務，並透過我們的運輸網絡向旅客推銷酒店住宿。

我們相信，監管准入規定和我們於粵港澳跨境客運市場的先發優勢，進一步鞏固我們的市場地位。跨境營運通常需要許可證、牌照及配額資格，包括供商用車輛往返中國內地與港澳的配額使用權。該等配額及相關批准是進入市場及拓展業務的關鍵先決條件。作為在該地區擁有悠久營運歷史的國有企業，我們已累積配額資源，並掌握大灣區渡輪及巴士客運網絡中的關鍵路線及碼頭資源，讓我們能夠進行規模化營運。我們亦持有酒店營運所需的相關牌照，並已獲委任提供旅遊證件委託辦理服務，有助在旅遊服務價值鏈實現整合佈局。這種業務架構使我們能夠協調各業務板塊的資源，為旅客提供從旅遊證件辦理、跨境運輸到酒店住宿等貫穿整個旅程的便捷服務選擇。相較於單一業務板塊的營運商，這種綜合體驗有助於確保客戶參與度及提升我們的市場知名度。

展現經營靈活性及控制權的自營酒店組合

我們的酒店組合策略性佈局於港澳的黃金地段，覆蓋傳統旅遊集散地與商務核心區。旗下物業普遍靠近港鐵站和跨境接駁點，通常徒步或以短途車程即可由主要購物、休閒及會展場地直達。我們相信，該等位置條件有助我們捕捉自由行旅客及跨境商務旅客的需求，形成穩定的客戶群，並確保我們達致高入住率。

我們每個酒店品牌均擁有特定目標客戶群且各具服務特色，以吸引於類似地區尋找住宿的賓客。我們相信藉此能夠吸引新客及回頭客，為自由行旅客提供便捷的住宿選擇，並捕捉周邊地區商務旅客的增量需求，從而提升每間可出租客房收入。我們的酒店採用差異化組合策略，精準錨定高端商務旅客、精品休閒旅客及長住客群等細分市場。我們相信該方針能實現客源地分散及客戶類別多元化，並有助於減輕任何單一客源市場波動的影響。我們亦致力通過定制產品選擇及服務標準，提升客戶參與度及複購率，我們相信這有助於確保入住率的長期穩定性。

除酒店客房外，我們的酒店亦提供各類配套設施及服務，包括餐飲、會議設施及宴會服務，我們相信這能提升單客消費額並促進交叉銷售。我們實施週期性物業升級並完善服務標準，以提升賓客體驗及鞏固品牌定位，我們相信這有助於鞏固我們於地區市場的競爭地位。

在酒店營運方面，我們推行收入管理及分銷舉措，包括多變定價、客戶分析及全渠道分銷策略，實現前瞻性的庫存調配及精準營銷觸達。我們亦維持嚴格的服務標準及實時客戶反饋閉環。因此，我們在香港及澳門的核心酒店平均入住率一直維持在90.0%以上。

數字化經營、集中採購及高效管理平台帶動營運效益

我們通過數字化經營、集中採購及高效管理平台實行降本增效。我們提供微信購票、無紙化車票及掃二維碼上車等服務，透過令訂票及上車變得更快捷方便提升客戶體驗，同時降低營運成本。我們的智能調度系統有助於動態匹配運力與需求，減少閒置資源，並提高車隊的整體利用率。我們亦繼續實施客流管理措施，以維持酒店入住率及提升收入轉化率。與此同時，我們正加強數字化經營及集中採購能力，以提升營運效率。透過數字化經營，我們能更有效地規範內部流程，更高效地配置資源，並及時監控營運表現。透過集中採購，我們得以整合各業務部門的需求，改善供應商協調，加強定價紀律，並減少重複成本。我們相信該等措施將持續優化成本結構，提升營運效率，並維持可持續盈利能力。

我們相信，穩健的經營及高效的銷售網絡有助於規模經濟，提升盈利能力及建立可擴展的業務模式。我們集中採購旅遊相關服務及物資。鑒於我們的採購需求及與供應商之間深厚而穩定的合作關係，我們會在磋商相宜定價時處於優勢。該等因素使我們得以構思更具吸引力的旅遊套餐，並提高產品的盈利能力。

我們已構建多渠道及具成本效益的銷售網絡，門店遍佈港澳兩地具策略性的位置，並設有線上銷售平台，作為推銷及銷售產品及服務的便捷而具成本效益的渠道。我們利用門店網絡及線上平台滿足不斷增長的需求。我們相信，具成本效益的多渠道銷售網絡有助於我們擴大客戶群，令客戶的預訂過程更便利。

強大的股東支持、經驗豐富的領導團隊及優秀人才隊伍助力可持續增長

我們的控股股東中國旅遊集團是中國最大的旅遊業央企。其於各業務分部擁有豐富的旅遊相關資源，涵蓋旅行服務、旅遊項目投資及營運、旅遊零售、酒店營運、旅遊相關金融服務及旅遊戰略投資相關板塊。其業務網絡遍佈中國內地、香港、澳門及海外其他38個國家和地區。作為中國旅遊集團的附屬公司，我們能夠藉助中國旅遊集團強大的遊客組織能力、營銷資源、景區演藝等資源產生的巨大協同效應，我們相信此舉將提升我們為客戶提供的服務和體驗，促進長遠可持續增長。

我們的管理團隊擁有豐富的旅遊業經驗、戰略視野及執行能力。管理團隊成員在各關鍵業務領域具備互補的專業知識，涵蓋旅遊營運、市場開發、財務及企業管理等範疇。憑藉彼等對旅遊市場及行業趨勢的深刻理解，我們相信在管理團隊的領導下，我們能夠有效應對市場變化、捕捉增長機遇、提升營運效率，並推動業務的可持續發展。

我們已建立一套符合旅遊服務業需要的人才考核、招聘及培訓體系。此外，我們通過吸引的薪酬、福利保障、人才建設等構成的綜合激勵框架，實現了員工的高滿意度及高留任率。我們相信，企業文化與僱員激勵體系兩者結合有助我們長遠高質量的增長。

我們的戰略

憑藉各項戰略，我們有意使用跨境運輸網絡及其他服務以為回頭客創造參與機會及提升品牌知名度，並強化酒店服務以維繫並深化客戶關係，建立更完備的會員制客戶溝通系統，以及提供更多在地目的地體驗及其他延伸服務，藉以為旅客在旅途上的各個環節提升客戶價值。

透過我們的跨境運輸及相關旅遊服務，拓展大灣區的客戶群

我們計劃與內部團隊及外部業務夥伴合作，制定一套涵蓋客戶互動主要環節(從市場推廣及預訂到服務交付及後續跟進)的客戶服務及營運框架，旨在提升客戶的直接參與度，鼓勵客戶再次使用我們的服務，並強化各業務分部之間的協作。

我們擬鞏固於大灣區跨境運輸的市場地位，構建水陸全域覆蓋的高效網絡。巴士運輸方面，我們計劃通過收購拓展跨境及本地包車服務市場份額。我們亦計劃加密及新增大灣區「2+9」城市客運路線，重點佈局粵西等新興市場，擴大站點覆蓋範圍。我們緊跟香港居民北上深圳及其他中國內地城市購物、吃喝及消閒不斷增長的趨勢，計劃優化購物專線、主題出行專線等特色產品選擇。

渡輪運輸方面，我們計劃繼續以噴射飛航品牌為核心，鞏固港澳海上客運市場競爭地位。具體而言，我們計劃執行以下舉措：(i)動態重新分配現有船舶，以增加客流需求較高的香港與澳門氹仔渡輪碼頭之間的航次，同時減少前往澳門外港客運碼頭的航次，從而優化運力調配；(ii)擴大與國際旅行社的針對性營銷活動，以把握海外遊客日益增長的需求；(iii)拓展更高價值的旅遊套餐及海上觀光服務，以從基礎運輸向更高價值的旅遊服務轉型。我們將與目的地夥伴合作，例如綜合性度假村和頂級酒店，提供渡輪與酒店組合的住宿，以及表演加渡輪的門票套餐。我們亦計劃透過開發維港夜遊、跳島遊等特色航線推出海上觀光服務選擇。為配合該策略，我們最近以10.0百萬港元收購「鴨靈號」觀光船業務及營運資產。我們預計將該品牌融入我們的海上旅遊組合中，推出文化主題航線，並拓展休閒及包船服務。根據弗若斯特沙利文的資料，於二零二五年，大灣區綜合休閒旅遊套餐及海上旅遊的可觸及市場分別約為人民幣1,900億元及人民幣3,500億元，並預計於二零二五年至二零三零年分別按約12%及10%的複合年增長率增長，為更高利潤率業務帶來獲利空間；及(iv)以熱門角色及品牌的知識產權為主題的活動、現代化社交媒體營銷以及數字化意見領袖的策略性背書來重塑品牌形象。

我們亦將探索香港、澳門、深圳、珠海、廣州與大灣區其他城市之間的低空跨境客運航線佈局與高端移動出行產品開發。我們計劃首先在香港開發低空觀光及旅遊產品。就產品形式而言，我們預期擬推出的高端移動出行產品可能會結合直升機操作與載客式電動垂直起降飛行器營運。近期我們已與文旅、民航以及交通及物流當局進行磋商，探討於知名公園及旅遊景區進行飛行測試的可行地點。通過該等措施，我們擬完善運輸版圖，並選擇性地開發新的出行服務選擇，打造可持續增長的新動力。

強化酒店業務，以區位優勢、產品升級與精細化營運，鞏固客戶留存與穩定經營基礎

我們計劃聚焦於兩大關鍵領域：強化現有業務組合的表現及競爭力，並以嚴謹的態度物色具選擇性的擴張機會。我們旨在依託香港區位、價值主張及服務能力，持續提升營運效益與品牌影響力，打造穩定的經營基礎，同時通過產品與服務創新鞏固現有賓客(包括透過跨境運輸網絡獲得的客戶)、拓展新客群，以提升客戶黏性與複購率。

- ***深化存量資產提質增效，打造核心品牌標桿***。我們的目標是透過精準定位品牌、明確界定客戶價值主張，並在旗下酒店組合中提供更一致的品牌體驗，強化「維景」等核心品牌的品牌價值。透過標準化服務流程與品牌化營運，我們計劃提升市場認知度，提升餐飲、會議、宴會等配套服務的非客房收入佔比，藉以優化收入結構。同時，我們將優先聚焦港澳核心商圈酒店資產，制定分階段硬件升級與服務優化計劃。我們致力通過優化對酒店客房、設施、供應鏈以及會員計劃的營運，實現獲客成本降低的同時進一步提高客單價。

- ***穩步拓展增量業務，提升輕資產營運能力***。在鞏固自營酒店優勢的基礎上，我們計劃通過委託管理、多元化資金佈局等方式穩步拓展增量業務，重點佈局港澳核心區位的服務式公寓、特色酒店等業態，從而擴大業務版圖與市場覆蓋。同時，我們有意從重資產經營向品牌與輕資產營運轉型。我們目前擁有及經營若干酒店資產，展望未來，我們擬更著重於憑藉我們的酒店營運經驗、品牌知名度及完善的酒店管理系統，向第三方酒店業主及合作夥伴提供酒店管理服務，而非主要依賴直接擁有酒店資產以擴展我們的酒店業務。依託成熟的酒店管理體系與營運經驗，我們計劃擴大管理加盟經營業務規模，提升輕資產收入佔比，降低經營週期波動帶來的盈利風險。

打造在地目的地體驗，將香港的旅遊與文化、體育及休閒活動結合

我們計劃將旅遊與文化、體育、海濱休閒活動及其他香港特色內容相結合，於香港打造在地目的地體驗。該策略與香港的「無處不旅遊」倡議相契合，並反映不斷演變的旅遊消費模式。透過該等服務選擇，我們旨在擴展旅遊相關服務組合，並鼓勵旅客抵港後使用我們的服務，繼而在我們的運輸、酒店及會員制等各渠道之間創造交叉銷售的良機。

- ***「盛事+旅遊」***。我們計劃透過將表演藝術、體育及其他大型盛事，與運輸、住宿及在地目的地體驗等配套旅遊產品相結合，開發與盛事相關的旅遊產品選擇，以期把握該等盛事所帶來的遊客需求，並鞏固香港作為「亞洲盛事之都」的定位。

- ***獨家內容與沉浸式路線***。我們計劃打造特色文旅產品、標誌性文旅品牌及自主開發的旅遊內容，以及沉浸式旅遊路線，包括主題旅遊及以活化文物遺址為特色的路線，旨在豐富遊客的旅遊體驗，加強我們的旅遊相關產品組合，並展現香港的獨特風貌。

探索建立「One Customer」會員框架的機會，深化跨業務協同，提升客戶參與度，並鼓勵客戶在我們各項服務中重複消費

我們擬探索「One Customer」體系的逐步開發。待進行進一步可行性研究後及視市場狀況而定，我們計劃與內部團隊及外部業務夥伴合作，探討一套涵蓋客戶互動主要環節(從市場推廣及預訂到服務交付及後續跟進)的客戶服務及營運框架，旨在提升客戶的直接參與度，鼓勵客戶再次使用我們的服務，並強化我們各業務分部之間的協作。

- ***探討打通一體化會員體系的可能性，實現全域資源聯動***。我們計劃以探索性方式探討將我們的會員計劃與中國旅遊集團系公司其他業務互通的可能性，惟須嚴格遵守數據私隱法規及獲得客戶明確同意，並符合有關司法權區的相關監管規定。截至最後實際可行日期，我們尚未就有關整合制定任何具體實施計劃、訂立任何商業協議或確定任何最終時間表。倘日後尋求進行任何潛在合作，則可能包括積分通兑、權益互通及其他跨平台會員服務。在商業上可行且法律上允許的情況下，我們亦可能考慮構建統一的會員等級框架與權益框架，針對不同客群推出專屬權益，從而提升會員參與度與忠誠度。我們旨在通過會員渠道的互聯互通及單一登入，提高客戶在不同業務板塊間的轉化率，並提升會員的人均消費額。

- ***運用數據分析來支援客戶管理，從而推動營運精益化***。我們計劃在適當的情況下，探索逐步將具備人工智能賦能及雲端為本的大數據分析工具應用於日常營運中，包括以彙總及匿名方式分析可獲得的客戶行為及偏好數據，以助力更精準的市場推廣，提升客戶參與度，並提升數據分析及決策能力。我們計劃持續聚合有關運輸及酒店營運的客戶消費數據及偏好資料，以完善數據平台建設。統一的客戶數據平台旨在協助我們更深入了解客戶需求，提升市場推廣成效，並加強營運管理。我們亦計劃建立客戶留存監測機制，以監測潛在的客戶流失情況，並透過量身定制的權益及專屬服務，確保留存高價值客戶。

- ***強化品牌協同，打造大灣區跨境文旅首選品牌***。我們計劃透過逐步落實「One Customer」框架，發揮吃、住、行、遊、購、娛各方面的能力，通過打通旅遊消費場景及推出跨業務組合服務選擇，提升遊客體驗與客戶參與度。我們旨在通過協同效應提升客戶跨板塊消費率，強化我們作為「大灣區跨境文旅首選夥伴」的品牌定位，提升品牌在港澳及大灣區市場的知名度與影響力，並令品牌價值與客戶價值同步提升。

完善專業人才體系建設及組織能力，為戰略落地提供長效保障

我們將人才視作可持續發展的核心驅動力。依託香港聯通全球人才的區位優勢，我們計劃打造一支兼具行業深度、國際視野、本土市場經驗與創新能力的專業團隊，為戰略落地提供強大的人才隊伍與組織保障。

- ***人才招聘***。我們計劃重點引進跨境文旅營運、文體旅產品開發、數智化營運、資本市場、企業融資、國際市場拓展等領域的高層次專業人才，尤其是具備港澳本地市場深耕經驗、海外文旅行業背景的複合型人選。預期該等專業人才將加強我們在跨境文旅營運、文體旅產品開發、數智化營運等方面的能力。我們計劃根據業務需求、市場狀況及可獲得合適人選的程度分階段進行招聘。我們亦計劃與港澳地區領先學府、旅遊院校及職業培訓機構建立深度夥伴關係以開展校園招聘與定向培訓計劃，同時持續建立年輕人才儲備，並優化人才梯隊結構。

- ***人才培養***。我們計劃建立覆蓋所有組織層級的能力框架及全面培訓體系，並推行業務分部間的人才輪崗機制，培養複合型管理人才。我們亦計劃建立內部計劃，促進管理經驗與專業技能在內部的知識傳承，實現團隊整體能力的持續提升。

- ***激勵與留存***。我們計劃建立與行業慣例接軌、與財務業績掛鈎的市場化薪酬福利框架。我們將建立清晰的職業晉升途徑，為不同類型人才提供多元化的職業發展選擇，同時營造積極向上、公平開放，且重視共融、協作與問責性的企業文化。

我們的業務模式

我們提供各種旅遊相關服務，並透過三個業務分部營運：(i)客運，(ii)酒店業務，及(iii)旅遊證件及相關服務。客運服務方面，我們主要提供跨境渡輪及巴士服務。酒店營運方面，我們以三個各具特色的品牌經營合共八間酒店，主要定位於中高端市場分部。我們獲中旅(集團)委任以就旅行許可證申請提供一般委託辦理服務。

下表載列於所示期間按業務分部劃分的收入明細，並以絕對金額及佔總收入的百分比列示：

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月			
	二零二三年		二零二四年		二零二五年		二零二五年		二零二六年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
					(千港元，百分比除外)					
							(未經審核)			
客運	988,709	45.1	1,053,414	47.0	1,006,799	45.8	336,953	45.9	340,112	47.2
酒店業務	694,585	31.7	820,624	36.6	887,547	40.4	288,700	39.3	291,557	40.4
旅遊證件及相關服務	474,250	21.6	343,928	15.3	279,580	12.7	99,627	13.6	81,185	11.3
企業及其他	33,589	1.6	23,974	1.1	23,910	1.1	8,986	1.2	8,027	1.1
總計	**2,191,133**	**100.0**	**2,241,940**	**100.0**	**2,197,836**	**100.0**	**734,266**	**100.0**	**720,881**	**100.0**

客運

作為大灣區的跨境出行服務提供商，我們專注於高速渡輪及巴士服務。

我們以「噴射飛航」品牌提供跨境渡輪運輸。透過固定航線及班次表營運的定期高速渡輪服務，我們連接香港、澳門及深圳的主要口岸。我們的渡輪運輸服務由相關服務支援，包括透過多個銷售渠道提供的票務、預訂及配套客戶服務。

我們亦營運連接港澳與大灣區內中國內地城市的跨境巴士運輸服務，並輔以香港、珠海及深圳的本地客運服務。該等巴士服務透過指定路線及上車點營運，設有預售票及固定班次，旨在為自由行旅客及旅行團提供便捷高效的旅遊體驗。

於二零二三年、二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月，我們分別服務約6.1百萬名、7.0百萬名、7.2百萬名及2.5百萬名乘客，為該地區的居民、通勤者及遊客提供不可或缺的出行方式。我們的乘客群主要包括休閒、商務及經常跨境的旅客，我們亦為政府及機構客戶(如香港政府)提供服務，就此我們提供大型包車服務，以配合全國運動會及前往中國內地的考察團等活動。根據弗若斯特沙利文的資料，我們是大灣區備受肯定的跨境渡輪及巴士客運營運商，於二零二五年按收入計，於該等營運商中排名第二，服務往返香港與中國內地、澳門與中國內地及香港與澳門的路線。

下表載列於所示期間按服務性質劃分的客運收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月			
	二零二三年		二零二四年		二零二五年		二零二五年		二零二六年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
					(千港元，百分比除外)					
							(未經審核)			
渡輪運輸	679,581	68.7	651,677	61.9	542,320	53.9	192,922	57.3	180,888	53.2
巴士運輸	309,128	31.3	401,737	38.1	464,479	46.1	144,031	42.7	159,224	46.8
跨境巴士服務	282,094	28.5	378,381	35.9	398,531	39.6	140,554	41.7	154,149	45.3
本地客運服務	11,550	1.2	5,783	0.5	31,664	3.1	1,610	0.5	4,071	1.2
其他[1]	15,484	1.6	17,573	1.7	34,284	3.4	1,867	0.5	1,004	0.3
總計	**988,709**	**100.0**	**1,053,414**	**100.0**	**1,006,799**	**100.0**	**336,953**	**100.0**	**340,112**	**100.0**

附註：

(1) 主要包括本地旅遊服務及巴士廣告服務。

渡輪運輸服務

我們以噴射飛航品牌營運連接大灣區的定期跨境高速渡輪航線。此外，我們亦向營運澳門至深圳蛇口以及香港至珠海航線的第三方渡輪營運商提供全面的營運支援服務，包括票務、船舶靠泊及碼頭接待等。

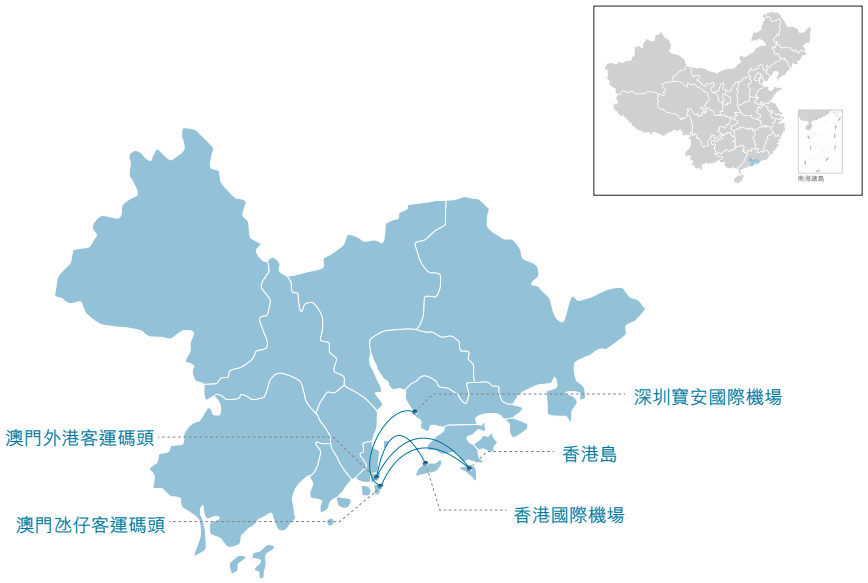
我們的「噴射飛航」是港澳高速渡輪市場中一個備受肯定的品牌。作為業界先驅，我們於一九六四年將香港與澳門之間的航程從三小時縮短至75分鐘，並於一九七五年進一步縮短至一小時，締造重要里程碑。六十多年來，我們憑藉提供區內快捷且可靠的渡輪服務，以及現已延伸至大灣區深圳的策略性航線網絡，始終保持市場領先地位。於二零二三年、二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月，我們分別承載約3.4百萬人次、3.2百萬人次、2.8百萬人次及0.9百萬人次。我們的客戶群主要包括企業客戶及休閒、商務及港澳之間經常跨境的旅客。該多元化的客戶組合有助於維持不同旅遊目的及不同季節之間的穩定需求。

於二零二三年、二零二四年及二零二五年以及截至二零二六年四月三十日止四個月，我們的渡輪運輸服務收入分別為679.6百萬港元、651.7百萬港元、542.3百萬港元及180.9百萬港元。我們於二零二三年及二零二四年分別錄得毛利51.0百萬港元及9.7百萬港元；而於二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月則分別錄得毛損45.2百萬港元及38.7百萬港元。有關進一步詳情，請參閱「財務資料－合併損益表節選組成部分之說明－毛利及毛利率」及「財務資料－各期間的經營業績比較」。鑒於近期出現的毛損，我們擬採取針對性措施，以提升渡輪運輸服務的競爭力及盈利能力。預期該等措施將著重於服務便利性、客戶體驗及產品供應。具體而言，我們擬：(i)根據乘客需求持續優化渡輪服務供應及航行時間表，包括在適當情況下重新分配現有航運運力，

以增加香港與澳門氹仔渡輪碼頭之間的航次，同時相應減少前往澳門外港客運碼頭的航次，以提高整體載客率。該運力重新分配乃由澳門氹仔客運碼頭日益增長的客流量及需求所推動，並得益於氹仔綜合性度假村項目擴展及大型娛樂活動(如演唱會及展會)。根據弗若斯特沙利文的資料，儘管港珠澳大橋開通後客流量轉向陸路交通，但往來澳門氹仔客運碼頭的渡輪服務的乘客需求預期將持續增長。同時，我們將繼續於澳門外港客運碼頭維持充足的運力及靈活性，以服務該地獨特的人口群體，包括澳門居民、跨境通勤人士及國際旅遊團。憑藉於該等兩個碼頭的營運佈局，我們旨在優化班次安排，以配合需求高峰期，並將船舶使用率及營運效率提升至最高水平；(ii)善用股東的資源及網絡，推廣將渡輪票與住宿、娛樂、餐飲及零售服務結合的增值綜合旅遊套票行程；及(iii)進一步開發海上旅遊產品，以將收入來源多元化，超越傳統的點對點運輸服務。此外，為緩解燃料成本上漲所帶來的營運壓力，我們已實施一系列措施，包括：(i)優化船舶航行速度，在對總航程時間影響最小的情況下提高燃油效率；(ii)採用更頻密、小批量的加油策略，以減輕船隻總重量及節省燃料；(iii)調整渡輪服務票價，以反映成本壓力增加；及(iv)積極爭取可獲得的政府燃料補貼，以進一步抵銷燃料開支。所有上述營運、商業及成本減緩措施，均符合我們現有的路線許可證、牌照及航運特許合約的參數，並可在該等參數範圍內實施。例如，根據我們現行的特許合約，允許在澳門外港客運碼頭與氹仔客運碼頭之間重新分配航行運力，且僅需向香港特別行政區海事處及澳門海事及水務局進行常規班次備案並取得批准，無需申請新牌照或修改特許經營期。

跨境高速渡輪服務

我們透過指定的渡輪碼頭，為乘客提供連接香港、澳門及深圳的安全、可靠且高效的點對點海上交通服務。我們目前營運連接以下地點的四條渡輪航線：(i)香港島與澳門外港客運碼頭；(ii)香港島與澳門氹仔客運碼頭；(iii)澳門氹仔客運碼頭與深圳寶安國際機場；及(iv)香港國際機場與澳門外港客運碼頭。渡輪服務的收入主要來自乘客票務銷售。我們主要以包船安排提供香港國際機場至澳門外港客運碼頭的渡輪服務。下圖顯示該等四條航線：



下表載列於所示期間渡輪運輸服務的若干主要經營數據：

	截至十二月三十一日止年度												截至二零二六年四月三十日止四個月			
	二零二三年				二零二四年				二零二五年							
渡輪路線[1]	每日班次數	服務時間	運輸乘客量(千人次)	平均票價	每日班次數	服務時間	運輸乘客量(千人次)	平均票價	每日班次數	服務時間	運輸乘客量(千人次)	平均票價	每日班次數	服務時間	運輸乘客量(千人次)	平均票價
香港島－澳門外港客運碼頭[2]	52	07:30-00:59	2,768	196港元	54	07:30-23:59	2,912	198港元	44	07:30-23:59	2,620	193港元	46	07:30-23:59	841	190港元
香港島－澳門氹仔客運碼頭[3]	4	07:30-14:15	537	196港元	2	10:15-12:45	74	198港元	4	11:30-18:30	94	193港元	2	10:30-18:30	56	190港元
澳門氹仔客運碼頭－深圳寶安國際機場[3][4]	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	6	09:00-18:00	2	245港元	6	08:30-21:00	17	245港元

附註：

(1) 香港國際機場與澳門外港客運碼頭之間的渡輪服務主要根據包船安排營運。因此，將該路線列入表格中並無意義。

(2) 尖峰時段每 30 分鐘一班。

(3) 班次均按時刻表準時開航。

(4) 該航線於二零二五年十一月至二零二六年五月往返深圳寶安國際機場與澳門外港客運碼頭。自二零二六年六月起，該航線改道至澳門氹仔客運碼頭。

香港島往返澳門氹仔渡輪碼頭航線的客運量由二零二三年的537千人次下降至二零二四年的74千人次，主要由於我們將該航線的每日班次由四趟減至兩趟。我們作出此項調整乃為優先確保香港島往返澳門外港碼頭航線的運能，並在疫情後恢復服務時，維持每30分鐘一班的固定班次。鑑於中東地區衝突及地緣政治緊張局勢導致燃油價格上漲，我們進一步將每日班次由二零二五年的四趟減少至截至二零二六年四月三十日止四個月的兩趟，以降低燃油成本。

我們主要服務香港往返澳門航線。由於我們是唯一一家同時提供澳門氹仔客運碼頭及澳門外港客運碼頭渡輪服務的營運商，因此在港澳航線上保持著強勁的競爭優勢，使我們能夠服務各類休閒及商務旅客。

就按班次數量計的航線集中度而言，我們往來香港島與澳門外港客運碼頭之間的渡輪航線，為營運最頻繁的航線。於往績記錄期，該航線分別佔我們於二零二三年、二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月所營運的56趟班次中的52趟、56趟班次中的54趟、54趟班次中的44趟，以及54趟班次中的46趟。於二零二三年、二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月，該航線產生的收入分別為567.6百萬港元、601.1百萬港元、523.6百萬港元及166.4百萬港元，佔相應期間渡輪運輸收入的83.5%、92.2%、96.6%及92.0%。

為滿足不同客戶的多元化需求及偏好，我們提供全面的艙位選擇，包括普通位、豪華位、尊豪位及至尊貴賓廂。對於對尊豪位及更高級艙位，我們已推出招牌「至尊服務」，這是一項五星級的海上旅行體驗，為尊豪位及至尊貴賓廂的乘客提供專屬且獨特的服務。該服務等級提供一系列量身訂製的設施，例如寬敞的可調式皮革座椅、頂級餐飲、免費高速Wi-Fi及娛樂、VIP貴賓室使用權、優先辦理登船手續，以及免費轉乘服務(往返香港國際機場與渡輪碼頭，並提供澳門的到戶接送服務)。

透過該等持續提升服務品質及擴展高價值服務的舉措，為我們在港澳跨境渡輪服務、卓越服務及企業社會責任方面的傑出表現而屢獲業界殊榮。其中最受矚目的獎項包括《U Magazine》二零二四年旅遊大獎—「我最喜愛跨境交通(港澳)獎」。

下表載列於所示期間渡輪業務的客運量明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零二六年四月三十日止四個月
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	
		(千名乘客)		
香港至澳門	1,756	1,687	1,486	491
澳門至香港	1,605	1,471	1,296	406
澳門至中國內地	–	–	1	9
中國內地至澳門	–	–	1	8
總計	**3,361**	**3,158**	**2,784**	**914**

其他配套服務

我們為其他船舶營運商提供全面的營運及銷售服務，包括票務及預訂管理、船舶靠泊及碼頭接待服務。透過我們的營運支援及零售渠道，我們為旅客提供更便捷的旅遊體驗，包括渡輪票務、澳門郵輪預訂及套票旅遊行程。該等服務的收入乃根據票務銷售額的百分比或根據服務的乘客人數計算得出。

我們的船隊

截至二零二六年四月三十日，我們的船隊共計有22艘高速船，各船舶的總噸位介乎於約267至714噸。另外，我們向一名獨立第三方租賃1艘高速船。所有船舶均由國際知名造船廠建造，並配備聲譽良好的供應商所供應的高品質系統及組件，確保全船隊的可靠性及運行性能。我們根據適用的監管及營運規定對船舶進行維護。透過定期保養、翻新及大修，我們致力於維持船隊的安全性、可靠性及服務質量。

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年四月三十日，船隊人員總數分別為187、200、201及192人。

定價

鑑於能源及燃油成本持續上升，我們最近已調整票價。下表載列截至最後實際可行日期，香港往返澳門航線的指示性票價：

航行時間	普通位	豪華位	尊豪位	至尊貴賓廂(四個座位)
		(港元)		
平日日間航次	194	406	545	2,735
週末及公眾假期日間航次	212	436	545	2,735
18:30後出發的夜間航次	242	460	636	3,642

與碼頭及港口營運商以及相關主管機構的安排

於往績記錄期，我們與碼頭營運商、港口營運商及政府當局訂立各項安排以支援我們的渡輪運輸業務。該等安排主要包括：(i)與相關政府當局及碼頭營運商就碼頭及辦公空間租賃、商業分租及設施許可所訂立的商業租賃及許可安排；及(ii)與香港及澳門相關海事主管機構就標準港口清關及靠泊事宜所訂立的安排。

規管該等安排的主要條款包括：(i)租金、管理費及許可費須按月預付予相關政府機關、碼頭營運商或港口營運商(如適用)；及(ii)該等安排於屆滿時可透過補充協議或自動續期(如適用)予以續期。

於二零二三年、二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月，我們向相關碼頭及港口營運商及主管機構支付的費用總額分別約為21.7百萬港元、27.2百萬港元、23.8百萬港元及7.7百萬港元。

巴士運輸服務

我們提供跨境旅遊巴士運輸服務，連接香港與中國內地及澳門的目的地，輔以香港、深圳及珠海的本地交通服務。我們的市場地位得益於我們在主要交通及旅遊樞紐的營運資格，以及參與連接香港、澳門及中國內地的認可跨境交通網絡。該等網絡涵蓋主要機場、展覽場館及主題公園，以及跨境大橋及口岸網絡。加上我們過往的卓越表現及在大灣區廣泛的路線覆蓋，參與該等跨境運輸平台彰顯業界及機構對我們服務的可靠性、安全標準及營運能力的認可。於二零二四年，我們榮獲香港01頒發「人氣跨境巴士服務獎」。

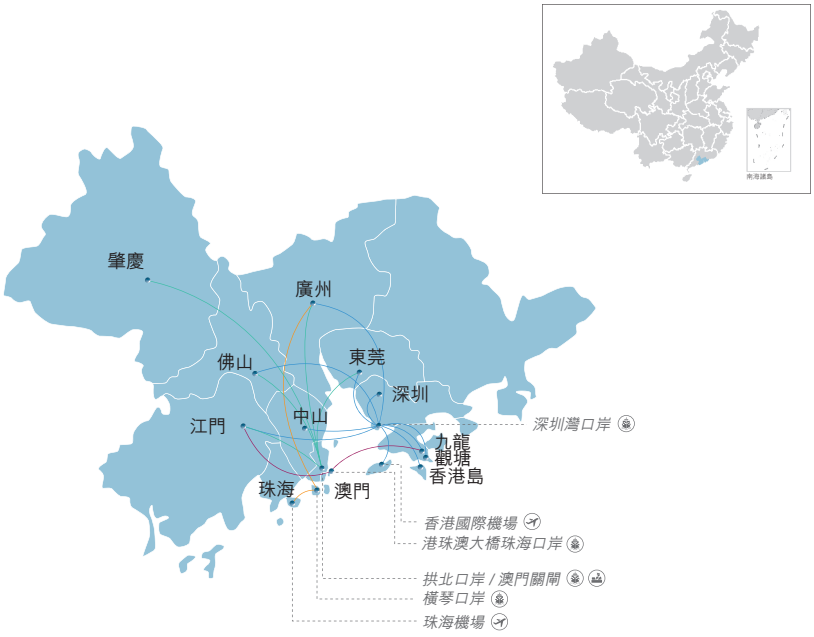
於二零二三年、二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月，巴士運輸服務所產生的收入分別為309.1百萬港元、401.7百萬港元、464.5百萬港元及159.2百萬港元。同期，該等服務產生的毛利分別為63.8百萬港元、71.3百萬港元、80.5百萬港元及24.4百萬港元，毛利率分別為20.6%、17.7%、17.3%及15.3%。有關進一步詳情，請參閱「財務資料－合併損益表節選組成部分之說明－毛利及毛利率」及「財務資料－各期間的經營業績比較」。

跨境巴士服務

我們透過獲發牌照的旅遊巴士路線，提供連接香港與中國內地及澳門的跨境巴士運輸服務。我們經主要邊境管制站(包括深圳灣口岸、文錦渡口岸、蓮塘口岸、港珠澳大橋，以及珠海的拱北口岸及橫琴口岸)的定期及包車客運服務，為大灣區內的通勤人士、商務旅客及遊客提供服務。我們的網絡目前覆蓋香港、澳門及中國內地九個城市，即廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門及肇慶。

為配合各類旅客的需求，我們提供分級票價以滿足不同的出行需求及預算，票價介乎人民幣19元至600港元，取決於諸如行車距離及票種(單程及往返)等因素。

下表列示我們目前營運的跨境巴士路線：



我們的跨境巴士服務通常通過分段出行模式運作，以促進高效通關及區域聯通。就從香港出發的路線而言，於其第一段旅程，乘客通常在香港的指定車站上車。抵達主要邊境管制站後，乘客將下車辦理通關及出入境手續，之後搭乘跨境旅遊巴士，進行接續路段，前往廣東省內各城市的最終目的地。就部分往來澳門及珠海地區的線路而言，乘客通常自行前往澳門相關邊境管制站或拱北口岸，再搭乘我們的巴士，接續前往廣東省內其他城市。

下表載列於所示期間跨境客運服務香港路段的若干主要營運數據：

	截至十二月三十一日止年度									截至二零二六年四月三十日止四個月		
	二零二三年			二零二四年			二零二五年					
巴士路線	每日班次數	服務時間	服務頻次	每日班次數	服務時間	服務頻次	每日班次數	服務時間	服務頻次	每日班次數	服務時間	服務頻次
九龍↔深圳灣口岸	100	07:15-22:45	每30分鐘一班	108	07:15-22:45	每30分鐘一班	96	07:15-22:45	每30分鐘一班	106	07:15-22:45	每20分鐘一班
香港島↔深圳灣口岸	50	07:15-22:45	每20分鐘一班	70	07:15-22:45	每20分鐘一班	81	07:15-22:45	每20分鐘一班	94	07:15-22:45	每20分鐘一班
觀塘↔深圳灣口岸	14	07:50-18:00	每30分鐘一班	14	07:50-18:00	每30分鐘一班	34	07:25-21:30	每30分鐘一班	41	07:25-21:30	每30分鐘一班
香港國際機場↔深圳灣口岸	6	06:45-19:15	按需	7	06:45-20:30	按需	14	06:45-21:45	按需	6	06:45-22:00	按需
九龍↔港珠澳大橋珠海口岸	6	08:15-19:00	按需	10	08:05-20:30	按需	8	08:05-20:30	按需	4	08:05-20:30	按需
總計	**176**			**209**			**233**			**251**		

乘客於深圳灣口岸或港珠澳大橋珠海口岸完成通關手續後，可無縫轉換我們的跨境巴士，以便前往廣東省內各目的地接續出行。下表載列於所示期間跨境客運服務該接續路段的若干主要營運數據：

	截至十二月三十一日止年度									截至二零二六年四月三十日止四個月		
	二零二三年			二零二四年			二零二五年					
巴士路線	每日班次數	服務時間	服務頻次	每日班次數	服務時間	服務頻次	每日班次數	服務時間	服務頻次	每日班次數	服務時間	服務頻次
深圳灣口岸↔廣州	88	08:30-22:30	每30分鐘一班	120	08:30-22:45	每30分鐘一班	128	08:30-22:45	每30分鐘一班	140	08:30-22:45	每30分鐘一班
深圳灣口岸↔佛山	12	10:00-20:30	每60分鐘一班	20	09:30-20:30	每60分鐘一班	18	09:30-21:00	每60分鐘一班	16	09:30-21:00	每60分鐘一班
深圳灣口岸↔中山	30	08:20-20:20	每60分鐘一班	46	08:30-21:00	每30分鐘一班	64	08:30-21:00	每30分鐘一班	66	07:00-21:00	每30分鐘一班
深圳灣口岸↔江門	52	08:00-21:00	每30/60分鐘一班	54	09:00-21:00	每60分鐘一班	60	09:00-21:30	每60分鐘一班	84	06:35-21:30	每60分鐘一班
深圳灣口岸↔東莞	12	09:30-20:30	每60分鐘一班	14	09:30-20:30	每60分鐘一班	18	09:30-21:30	每60分鐘一班	18	07:05-21:30	每60分鐘一班
深圳灣口岸↔深圳	12	08:30-20:00	每30分鐘一班	32	08:30-20:00	每30分鐘一班	44	08:30-20:00	每30分鐘一班	74	08:15-20:00	每30分鐘一班
港珠澳大橋珠海口岸↔江門	2	10:15-19:15	每日兩班(10:15及19:15)	8	09:45-20:45	每90分鐘一班	8	09:45-20:45	每90分鐘一班	4	07:35-20:45	每360分鐘一班
總計	**208**			**294**			**340**			**402**		

關於來自澳門—珠海地區的旅客，我們以拱北口岸及橫琴口岸作為策略中轉樞紐。鑑於其鄰近澳門的地理優勢及便捷通往完善的交通基礎設施，該等口岸使我們能提供從澳門出發途經珠海前往粵西主要城市的跨境巴士服務。下表列示於所示期間跨境客運服務澳門至珠海段的若干主要營運數據：

	截至十二月三十一日止年度									截至二零二六年四月三十日止四個月		
	二零二三年			二零二四年			二零二五年					
巴士路線	每日班次數	服務時間	服務頻次	每日班次數	服務時間	服務頻次	每日班次數	服務時間	服務頻次	每日班次數	服務時間	服務頻次
拱北口岸↔廣州	48	07:00-21:40	每30分鐘一班	52	07:00-21:40	每30分鐘一班	50	07:00-21:40	每30分鐘一班	50	07:00-21:40	每30分鐘一班
拱北口岸↔江門	48	06:45-21:20	每40分鐘一班	48	06:45-20:40	每60分鐘一班	32	06:45-20:40	每60分鐘一班	48	06:45-20:40	每60分鐘一班
拱北口岸↔東莞	8	06:50-19:40	按需	8	06:50-20:00	按需	6	06:50-20:00	按需	6	06:50-20:00	按需
拱北口岸↔肇慶	4	07:00-19:40	按需	6	07:00-19:40	按需	6	07:00-19:40	按需	6	07:00-19:40	按需
拱北口岸↔佛山	34	06:15-20:55	按需	34	06:15-21:00	按需	32	06:15-21:00	按需	14	06:55-20:25	按需
橫琴口岸↔珠海機場	20	08:20-20:20	按需	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
橫琴口岸↔廣州	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	2	07:45-18:50	按需	2	07:45-18:50	按需
總計	**162**			**148**			**128**			**126**		

於往績記錄期，我們的主要跨境巴士路線為連接香港與廣州、深圳灣口岸、江門及中山的路線。該等路線分別佔二零二三年、二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月巴士運輸總收入的53.8%、53.4%、56.2%及63.6%。

於該等路線中，香港—廣州路線為我們的最大收入來源，於二零二三年、二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月分別產生收入71.1百萬港元、97.8百萬港元、105.3百萬港元及37.9百萬港元，佔相應期間巴士運輸總收入的23.0%、24.4%、22.7%及23.8%。香港—深圳灣口岸路線分別產生收入29.1百萬港元、44.2百萬港元、62.2百萬港元及26.4百萬港元，佔巴士運輸總收入的9.4%、11.0%、13.4%及16.6%。香港—江門路線分別產生收入35.7百萬港元、39.9百萬港元、50.2百萬港元及20.1百萬港元，佔巴士運輸總收入的11.6%、9.9%、10.8%及12.6%。香港—中山路線分別產生收入30.2百萬港元、32.4百萬港元、43.3百萬港元及16.8百萬港元，佔巴士運輸總收入的9.8%、8.1%、9.3%及10.6%。

該等路線的收入貢獻主要受客戶對香港與大灣區主要目的地之間跨境旅遊的需求所帶動。我們定期監察各路線層面的需求，並調整路線安排及服務頻次，以應對乘客需求的變化。

我們的年營運里程介乎約18.0百萬公里至20.0百萬公里，每年服務約4.0百萬人次。下表載列於所示各期間我們服務的跨境乘客人次明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零二六年四月三十日止四個月
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	
		(千名乘客)		
香港至中國內地	876.9	1,305.7	1,641.4	597.8
中國內地至香港	960.1	1,459.8	1,766.7	636.7
澳門至中國內地	421.7	516.2	477.1	146.4
中國內地至澳門	446.1	535.5	502.6	151.1
總計	**2,704.8**	**3,817.2**	**4,387.8**	**1,532.0**

我們亦與同業合作，以提升跨境服務能力。例如，我們持有全日通32.37%股權，該公司營運往來香港灣仔及太子與皇崗口岸的24小時穿梭巴士服務，每年服務約兩百萬人次。我們亦透過若干附屬公司間接持有港珠澳大橋穿梭巴士(通常稱為「**金巴**」)營運實體合計約16.35%的實際股權。這是唯一連接港珠澳大橋香港、珠海及澳門口岸的24小時公共接駁巴士服務，提供往返香港與珠海及往返香港與澳門的跨境巴士服務，年載客量逾12.0百萬人次。除我們的股權參與外，我們亦向該等同業提供租車服務。於二零二三年、二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月，我們向全日通出租車輛所產生的收入分別為21.0百萬港元、23.9百萬港元、24.3百萬港元及8.2百萬港元。同期，我們向大橋穿梭巴士出租車輛所產生的收入分別為12.1百萬港元、13.7百萬港元、23.4百萬港元及6.4百萬港元。

本地客運服務

除跨境客運業務外，我們亦於香港、深圳及珠海提供本地客運服務。我們的本地客運服務主要包括本地通勤服務及包車服務。該等服務的費用一般基於行車距離及特定的服務要求釐定。該等服務主要面向尋求靈活且客製化當地交通解決方案的個別乘客及小型團體。

本地客運服務在監管牌照規定及營運模式方面，與跨境巴士服務有差異。跨境巴士服務須持有由相關部門簽發的雙牌牌照，如香港與廣東或澳門與廣東牌照，主要以定期班次形式營運，設有固定發車時間及指定上落客站點。相較之下，我們的本地客運服務則於其各自的地方行政區域內提供，且無需持有跨境牌照。與主要依賴定期班次路線的跨境客運業務不同，我們的本地客運服務主要由針對特定客戶需求量身訂製的服務組成，通常不設供公眾預訂的固定路線。唯一固定路線為我們的本地通勤服務，透過該服務，我們按企業客戶的通勤需求提供設有指定路線及定製化時刻表的企業穿梭巴士包車服務。

我們的車隊

於往績記錄期，我們已加強營運資源。截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年四月三十日，我們的車隊規模分別為233輛、253輛、265輛及265輛車輛，而截至同日，我們的專業駕駛團隊則分別有257人、303人、289人及270人。截至二零二六年四月三十日，車隊的265輛車輛中，259輛為我們自有，其餘6輛則根據長期租賃安排持有。

為確保營運能力既具彈性又充足，我們不時委聘第三方交通服務提供商出租持有香港及中國內地所需牌照的跨境旅遊巴士或採購輔助交通服務。除根據長期租賃持有的車輛外，我們亦不時委聘第三方營運商按單次行程基準臨時提供額外車輛運力，以應付臨時激增的乘客需求或特殊路線要求。於往績記錄期，我們的絕大部分定期客運班次均以自有車輛營運。具體而言，於二零二三年、二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月，以自有車輛營運的班次分別約佔總定期班次的83.1%、79.0%、74.0%及73.6%，而其餘班次則分別約佔16.9%、21.0%、26.0%及26.4%，乃按單次行程基準臨時租用第三方車輛營運。我們通常與該等第三方營運商訂立為期一年的合作協議。根據該等安排，我們負責路線規劃、售票及乘客服務，而第三方服務提供商則提供跨境巴士、持牌雙牌司機及相關過境配額。採購費用按月結算，按每趟固定全包費率計算。第三方營運商須維持全面的車輛保險及乘客意外保險，並對任何交通意外、通關延誤或服務失誤承擔責任。倘若發生服務延誤、未經授權偏離路線或無故取消班次，則將適用財務罰則。於二零二三年、二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月，長期車輛租賃及按單次行程臨時包車所產生的總成本分別約為24.2百萬港元、53.8百萬港元、101.7百萬港元及36.3百萬港元，分別約佔同期巴士運輸服務銷售成本總額的9.8%、16.2%、26.5%及26.9%。這使我們能夠根據波動的市場需求高效調整車隊規模，同時在整個營運過程中維持高水平的服務。

酒店業務

我們在香港、澳門及北京營運合共八處住宿物業，包括七間酒店及一處服務式公寓。透過旗下三個品牌(維景、睿景及柏景軒)，我們為廣泛的客群提供從高端至經濟實惠的住宿選擇，主要鎖定中高端市場。我們的物業均位於主要市中心的核心地段，為尋求便捷前往主要商業、休閒及交通樞紐的商務旅客及觀光客提供服務。自一九八八年在香港開設首間酒店以來，我們已在香港、澳門及中國內地累積豐富的酒店營運經驗，致力為賓客提供舒適的住宿體驗。

於二零二三年、二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月，我們的酒店營運收入分別為694.6百萬港元、820.6百萬港元、887.5百萬港元及291.6百萬港元，分別佔總收入的31.7%、36.6%、40.4%及40.4%。我們的收入主要來自客房租金，並輔以餐飲銷售，以及配套服務，包括會議設施及宴會服務、零售物業及辦公室物業租賃、洗衣及乾洗及停車設施。我們一直積極擴展酒店組合，尤其是於二零二四年五月開業的紅磡維景酒店及柏景軒服務式公寓，進一步鞏固我們的市場地位，並推動我們的收入增長。

截至最後實際可行日期，我們的所有酒店物業均為自有物業，並由我們直接營運。下表載列我們的酒店組合概要。

酒店名稱	位置	客房面積	酒店客房數目
九龍維景酒店	香港九龍區	19-52平方米	485
旺角維景酒店	香港九龍旺角區	17-47平方米	430
澳門維景酒店(2)	澳門澳門半島	24-50平方米	347
紅磡維景酒店	香港九龍紅磡區	20-44平方米	不適用(1)
銅鑼灣維景酒店	香港銅鑼灣區	21-43平方米	不適用(1)
北京廣安門維景國際大酒店(2)	北京市西城區	32-59平方米	217
灣仔睿景酒店	香港灣仔區	17-38平方米	172
柏景軒服務式公寓	香港灣仔區	28-80平方米	110

附註：

1. 該兩間酒店乃以整棟建築形式出租。

2. 澳門維景酒店及北京廣安門維景國際大酒店均被評為四星級酒店。我們於香港的酒店並無星級評級，因香港並無官方星級評級制度。

下表載列於所示期間按酒店劃分的酒店的若干表現指標，包括入住率、平均每日房價及每間可出租客房收入：

	截至十二月三十一日止年度									截至二零二六年四月三十日止四個月		
	二零二三年			二零二四年			二零二五年					
酒店	入住率	平均每日房價	每間可出租客房收入	入住率	平均每日房價	每間可出租客房收入	入住率	平均每日房價	每間可出租客房收入	入住率	平均每日房價	每間可出租客房收入
		(港元)	(港元)		(港元)	(港元)		(港元)	(港元)		(港元)	(港元)
維景品牌：												
九龍維景酒店	96.4	670.1	646.0	95.1	651.9	619.7	94.9	662.1	628.4	95.9	698.3	669.5
旺角維景酒店	96.5	720.0	695.1	96.0	694.0	666.2	96.3	716.6	690.3	95.3	763.5	727.5
澳門維景酒店	94.2	700.6	659.9	96.5	698.4	674.2	95.3	670.8	639.0	92.9	641.3	595.7
紅磡維景酒店(1)	不適用	不適用	不適用	78.4	788.8	618.3	不適用	808.4	808.4	不適用	817.8	817.8
銅鑼灣維景酒店(2)	不適用	749.1	749.1	不適用	756.4	756.4	不適用	767.8	767.8	不適用	778.5	778.5
北京廣安門維景國際大酒店(3)	82.1	809.5	664.6	80.8	819.6	662.2	77.4	805.5	623.4	75.2	758.1	570.4
睿景品牌：												
灣仔睿景酒店	90.7	888.3	806.1	90.0	824.6	742.2	91.3	828.5	756.3	91.2	897.0	818.3
柏景軒品牌：												
柏景軒服務式公寓	不適用	不適用	不適用	62.9	692.0	435.5	82.6	731.3	604.3	89.2	754.3	672.5

附註：

1. 紅磡維景酒店已自二零二四年五月起以整棟建築形式出租予一名獨立第三方。目前租期為二零二四年五月至二零二八年三月。該租約並無載有任何無需理由即可提前終止的權利，亦無載有任何自動續期權利，除非透過各訂約方相互協定續期，否則將於到期時終止。

2. 銅鑼灣維景酒店已自二零二零年七月起以整棟建築形式出租予一名獨立第三方。目前租期為二零二六年七月至二零二八年三月。該租約並無載有任何無需理由即可提前終止的權利，亦無載有任何自動續期權利，除非透過各訂約方相互協定續期，否則將於到期時終止。

3. 為進一步執行將業務重心聚焦於大灣區的策略及緩解潛在競爭以及管理本集團酒店業務與中國旅遊集團系公司酒店業務之間的利益衝突，北京廣安門維景國際大酒店於上市後將由一名獨立第三方管理。與此同時，我們將為中國旅遊集團旗下附屬公司目前於香港管理的兩間酒店提供酒店管理服務，即(i)君怡酒店，位於尖沙咀，擁有546間客房，及(ii)旺角睿景酒店，位於旺角，擁有約169間客房。截至最後實際可行日期，我們正與北京廣安門維景國際大酒店新管理方(「**獨立管理方**」)的潛在候選方就委聘條款進行磋商。待與獲選候選方達成最終協議後，我們預期獨立管理方將根據初始期限為兩年至三年的合約提供管理服務，據此，獨立管理方將主要負責制定業務計劃、指導日常營運、聘用及培訓酒店員工，並為酒店的日常管理制定標準運作程序，而我們將主要負責批准預算及向獨立管理方支付管理費，暫定包括費用分別介乎相關月份收入的1%至4%以及相關年度總經營溢利的4%至8%的每月基本管理費及年度激勵管理費，該等費用與弗若斯特沙利文所告知的現行市場費用相若。預期獨立管理方須履行定期報告義務，告知我們最新的財務表現及營運最新情況，我們將根據現行業內平均水準審閱該等資料，倘就關鍵財務指標(如每間可出租客房收入)而言，在獨立管理方管理下，酒店表現持續遜於市場同業，我們將有權終止該委聘並委任新的獨立第三方替代。有關上述安排的進一步詳情，請參閱「與控股股東的關係－獨立於控股股東－明確劃分業務－酒店業務」及「持續關連交易－部分獲豁免持續關連交易－5.酒店管理委託協議」。

儘管紅磡維景酒店及銅鑼灣維景酒店長期以整棟建築形式出租，該兩項酒店物業所產生的收入仍分類於酒店業務分部項下。該分類乃主要因為該等兩項物業繼續作為酒店物業營運，且向賓客提供的配套服務構成該安排中不可或缺且重要的組成部分。有關根據香港會計準則第16號及香港會計準則第40號對該等酒店物業之會計處理及分類的進一步詳情，請參閱「財務資料－合併財務狀況表中若干節選項目的討論－物業、廠房及設備」。

我們位於香港的酒店展現出強勁的營運實力，平均入住率顯著高於同期約80%的行業平均水平，這彰顯了我們核心酒店資產所在的黃金地段及市場吸引力。於往績記錄期，北京廣安門維景國際大酒店的入住率維持在相對較低的水平，主要由於其特殊的地理位置及周邊地區的競爭格局。

維景

維景為一個商務酒店及服務式公寓連鎖品牌，目標客戶為商務旅客、家庭旅客及團體會議賓客，而其姊妹品牌維景國際則定位為高端經典酒店，致力於提供量身訂製且高品質的服務。截至二零二六年四月三十日，我們在香港、澳門及北京經營六間維景酒店及維景國際酒店。維景酒店榮獲中國領先的新聞媒體環球時報頒發「二零一九年最受中國家庭歡迎的出境遊品牌—境內酒店品牌獎」。

以下圖片分別展示維景酒店及維景國際酒店的特色：

維景酒店



酒店外觀

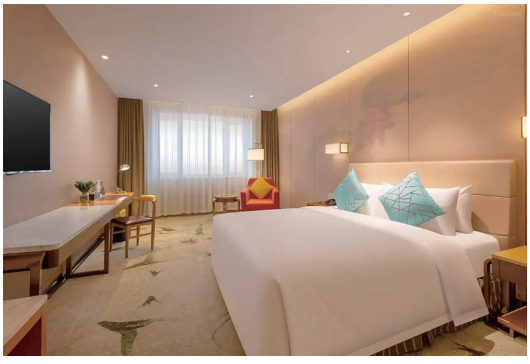


酒店客房

維景國際酒店



酒店外觀

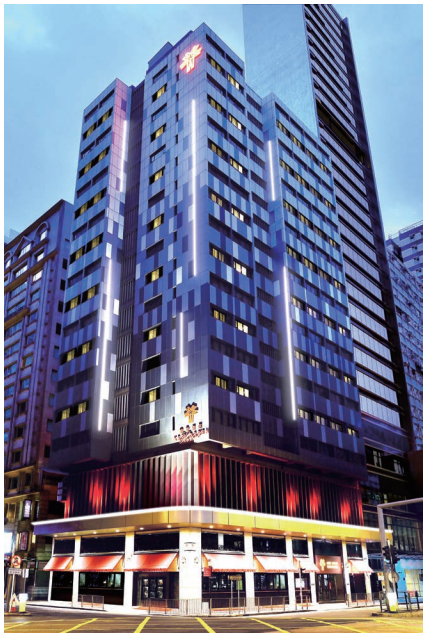


酒店客房

睿景

睿景為於二零一六年推出的高端生活格調酒店品牌，定位於中高端酒店市場。品牌以英式「輕奢」意念為靈感，融合一流品質與現代設計，為現代客人提供個性化、高品質的服務及引領潮流的旅行體驗。香港灣仔睿景酒店位於香港灣仔商務區軒尼詩道，是一家營造生活品味的商務酒店，交通便利，前往各大會議及主要旅遊景區方便快捷，可滿足賓客兼顧工作效率和文化體驗的要求。

下圖展示睿景酒店的特色：



酒店外觀



酒店客房

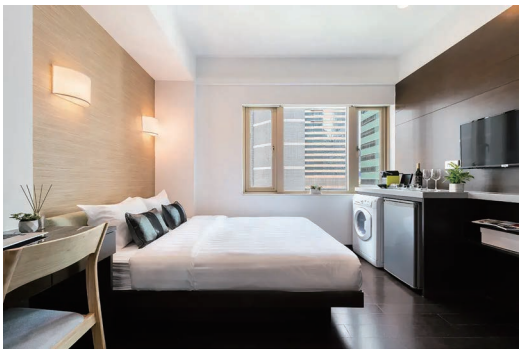
柏景軒

柏景軒為一個現代化服務式公寓品牌，於二零二四年推出，旨在將我們的酒店服務拓展至長期住宿領域。其致力於為商務旅客和長期住客提供酒店式公寓生活體驗，並著重營造賓至如歸的舒適感。灣仔柏景軒服務式公寓為該品牌的首個物業，位於香港充滿活力的商業、購物和娛樂集中地灣仔區駱克道，地理位置優越。該酒店專為商務旅客和長住賓客量身打造，提供設施齊全的現代化公寓及個性化服務(例如每週客房清潔及高速無線網絡)，以確保住客享受無縫銜接的長期入住體驗。

下圖展示柏景軒的特色：



酒店入口



酒店客房

會員

我們正在逐步建設及完善心享會旗下的會員計劃，旨在加深會員的參與度和忠誠度。酒店會員可賺取積分並兑換間夜數和餐飲優惠。我們計劃拓展積分兑換選項、擴大合作夥伴關係並升級會員計劃功能，以提升會員的整體體驗。

旅遊證件及相關服務

我們亦獲中旅(集團)委任於香港提供旅遊證件委託辦理服務。我們以「安全高效，優質服務」為宗旨，以便民服務為目標，協助促進香港與中國內地之間的無縫往來。我們的旅遊證件委託辦理服務主要涉及協助個人申請人辦理跨境旅遊證件，包括接收旅行許可證申請及相關資料、初步檢查所需資料是否已提供完整，並提交該等資料以作進一步處理。

我們根據與中旅(集團)的一項安排於香港提供上述服務，據此，我們已獲委任為中旅(集團)在香港提供旅遊證件委託辦理服務的獨家代理，直至二零四七年六月三十日止。該權利受日期為二零零一年五月十五日的代理協議及日期為二零二零年六月一日的委託轉讓契據規管。截至最後實際可行日期，我們根據有關授權提供委託辦理服務的主要旅遊證件類型包括：(i)港澳居民來往內地通行證(通常稱為「**回鄉證**」)；(ii)台灣居民來往大陸通行證(通常稱為「**台胞證**」)；及(iii)港澳居民來往內地通行證(非中國籍)。根據該安排，我們向中旅(集團)收取代理費。有關詳情，請參閱「持續關連交易－不獲豁免持續關連交易－1.旅行許可證委託辦理服務協議」。該安排為我們提供了一個穩定、長期的平台，以提供旅遊證件委託辦理服務。

於最後實際可行日期，我們在香港設有六個服務中心，提供旅遊證件委託辦理服務。該等服務中心選址合理，方便不同地區(包括香港島、九龍東、九龍西、將軍澳、新界東及新界西)的居民辦理。截至二零二六年四月三十日，我們在該等中心設有由121名專職人員組成的團隊，提供十餘種旅遊證件相關服務。為提升申請人的體驗及提高營運效率，我們實施數字化服務模式，將大部分申請透過由中國旅遊集團系公司擁有及維護的專用線上預約平台進行處理，從而有效控制實體中心的客流及資源分配，並為中心配備我們自有的自助服務終端以作證件領取之用。

此外，我們為相關政府機關及機構客戶提供相關服務。我們作為授權代理商，負責銷售及分銷用於支援跨境通關流程的身份證明文件讀取器，以及銷售製作旅遊證件所需的集成電路卡及相關耗材。此外，我們的業務亦包括提供旅遊證件軟件及硬件支持解決方案，我們會根據相關政府機關的實施指南，部署軟件及IT系統，連接該等系統及配置由相關政府機關提供及授權的系統參數，同時提供持續的技術維護及售後支援服務，包括對出售予該等客戶的身份證明文件讀取器進行維修及更換。於二零二三年、二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月，來自有關銷售及服務的收入分別為59.7百萬港元、28.7百萬港元、37.8百萬港元及7.8百萬港元，佔同期總收入的約2.7%、1.3%、1.7%及1.1%。

於二零二三年、二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月，來自旅遊證件及相關服務的收入分別為474.3百萬港元、343.9百萬港元、279.6百萬港元及81.2百萬港元，分別佔本公司總收入的21.6%、15.3%、12.7%及11.3%。

企業及其他業務

我們經營的投資物業組合包括位於香港、澳門及北京能產生收入的街道商舖、辦公樓層、住宅單位及辦公及零售物業，截至最後實際可行日期，總可出租面積約為15,573平方米。該等資產出租予各式各類的租戶組合，包括金融機構、專業服務機構、診所、教育及托兒機構、科技公司、健身及健康機構、服裝和生活品味零售商、電信供應商、餐飲機構、文化及展覽服務提供商以及其他商業用戶，從而提供了穩定及多元化的租賃收入來源。於二零二三年、二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月，若干投資物業的租金收入分別約為33.6百萬港元、24.0百萬港元、23.9百萬港元及8.0百萬港元。

私隱及數據安全

我們致力於保護在營運過程中從客戶、業務合作夥伴及僱員收集的個人資料的私隱及安全。我們遵守香港、中國內地及其他相關司法權區的適用資料保護法律及法規，包括香港的《個人資料(私隱)條例》(「**《個人資料(私隱)條例》**」)。我們已實施內部政策、技術保障措施及員工培訓，以確保個人資料的安全收集、儲存、處理及傳輸。

各類業務的數據收集、處理及週期管理

我們收集客運、酒店住宿及會員服務所需的客戶個人資料。我們各業務分部的數據收集、處理、儲存及傳輸常規概述如下：

客運：渡輪運輸方面：於香港，我們向透過線上售票應用程式購票的客戶收集基本身份識別資料。該資料包括客戶的英文全名及旅遊證件號碼首四位字符。我們亦按自願基準收集會員數據，以進行會員管理及客戶服務。倘乘客選擇參與政府主辦的旅遊推廣活動，我們可能需遵照政府機關的要求，收集個人資料，例如姓名及旅遊證件號碼。該等資料儲存於香港的伺服器，不會傳輸予或與第三方共享(因應相關官方機構要求則除外)。於中國內地，我們於乘客在我們線上售票小程序註冊時收集其手機號碼。為提供運輸服務，我們從透過小程序購票的乘客，以及在中國內地碼頭現場購買須受法定實名制規定約束的渡輪航線船票的乘客，收集其實名購票信息。透過小程序或線下購票收集的個人資料儲存於中國內地。數據(不包括敏感個人資料或重要數據)可在中國內地、香港及澳門之間傳輸。巴士運輸方面：於香港，我們收集客戶電話號碼及／或電郵地址(從線上售票渠道收集)，以用於出票及作通訊用途。就線下售票渠道而言，可能會在現場自願收集電話號碼，以作通訊用途。我們亦按自願基準收集會員數據，以進行會員管理及客戶服務。該等資料儲存於位於中國內地的伺服器；於中國內地，購票所需的乘客個人資料由營運實體在現場、透過線上售票應用程式及第三方代理收集，並儲存於中國內地的伺服器。在中國內地處理的數據(不包括敏感個人資料及重要數據)可能因應營運需要而傳輸至香港及澳門的營運實體。

酒店業務：於香港，我們根據《入境條例》(第115章)的規定，收集住客資料，例如姓名、電話號碼、國籍、身份或旅遊證件號碼，以及抵港及離港詳情，以作身份核實用途。我們亦按自願基準收集會員數據，以進行會員管理及客戶服務。該等資料於我們的酒店物業內、透過我們的網站及從旅行社收集，並儲存於香港的伺服器。於中國內地，住客個人資料由營運實體在當地收集、儲存及處理。通常，營運數據(不包括個人資料及重要數據)可能因營運需要而傳輸至香港的營運實體。於澳門，住客及會員資料(包括身份證明文件副本、聯絡資料及交易記錄)由我們在澳門的營運實體收集並傳輸至我們在香港的IT解決方案供應商，以進行會員管理及客戶服務。

旅遊證件及相關服務：就旅遊證件申請而言，申請人透過線上系統提出申請。該申請系統與我們並無任何關聯，亦非由我們擁有、維護或營運。我們不會收集、儲存或擁有申請人的任何個人資料。然而，我們可能在嚴格與該分部營運相關的範圍內，有限度地存取及處理若干個人資料。於提供旅遊證件委託辦理服務時，(i)線上申請系統獨立運作，與本集團並無任何關聯，亦非由本集團託管，因此我們無法存取任何線上輸入的個人資料。我們可看到的唯一資料為系統分配的申請參考編號，該編號不包含個人資料，且僅用於識別申請；及(ii)我們線下的角色純屬行政性質，類似於快遞員，僅負責核實文件是否完整，並接收、包裝、封存及暫時保管實物文件，以便於同日轉交指定人員，且無權亦無意圖使用當中所含的個人資料。

具體而言，在申請人在場的情況下，我們會核實所有所需文件是否齊全且無誤。在此簡短的核實與處理步驟中，授權人員可能會短暫查閱紙質文件，但僅限於確認文件是否齊全及包裝是否妥當。任何資料均不會被記錄、處理或使用。核實後，文件將依照中國旅遊集團系公司的要求進行接收、包裝及封存。隨後，文件將安全保存於我們的服務中心，直至於收取當日移交給中國旅遊集團系公司指定的人員。受理申請時，授權人員必須在處理完成後，將收集到的申請資料存放於指定安全地點，以防止未經授權的洩露。存放地點為一間配備保險箱且採用雙重門禁控制的獨立房間。存貨盤點及質量檢查必須在設有持續視頻監控的區域內進行。每日營業結束前，各服務中心必須整理當日的申請資料，依照規定進行包裝及裝箱，並交由指定人員於當日送交中國旅遊集團系公司指定人員。

我們根據本集團的網絡安全管理標準及各平台特定會員規則，於所有業務分部採用統一的IT及數據保護政策。我們的數據管治框架由科技信息部的網絡安全領導小組負責監督。該標準化框架透過專責管理監督、基準技術保障及強制性僱員安全培訓，確保在各分部之間實現一致的管治。

為確保該等資料的保密性及完整性，我們採取全面嚴格的數據安全措施。我們在傳輸過程中對敏感數據進行加密，以防止篡改和資料包攔截，並在資料儲存於資料庫時對資料進行去識別化處理，從而在滿足業務需求的同時保護隱私。此外，僅獲授權員工方能存取客戶的個人資料，且須定期強制更改密碼。我們定期會對所有IT用戶賬戶進行核實。我們已制定信息安全與保密政策，以及針對違反保密規定的問責機制。

數據分享及傳輸

未經事先明確同意，或因法律合規之要求，我們不會與任何個人分享或傳輸我們收集或保存的資料及數據。未經用戶同意或如無業務需要，我們不得向任何第三方披露用戶數據，除非法院或行政命令強制披露。具體而言，該等法定披露或傳輸規定僅在有限情況下適用，例如按法院命令要求或根據香港《個人資料(私隱)條例》第60B條就香港任何法律程序獲豁免的情況或就澳門至中國內地渡輪服務向中國內地當局提交強制性離境前乘客資料而須遵守的情況。

為便利我們的日常營運、跨境運輸及跨區域業務的統一管理，若干業務數據及個人資料在香港、澳門及中國內地的營運實體或系統伺服器之間傳輸。所有跨境數據傳輸均嚴格遵守各司法權區的適用私隱及數據保護法律，包括香港《個人資料(私隱)條例》、澳門《個人資料保護法》及中國內地的相關跨境數據流動法規。特別是，日常營運、常規財務管理及公司行政過程中產生的一般營運數據，會在香港、澳門及中國內地的營運實體之間傳輸，以進行本集團業務的統一管理。該等一般營運數據不包括個人資料及重要數據。

除上述一般營運數據外，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們各業務分部的所有跨境數據傳輸實例載列如下：

業務分部	主要數據收集方	接收方	數據類型及傳輸目的(1)	傳輸的法律基準
客運(巴士)	香港巴士服務營運實體	中國內地IT解決方案供應商及巴士服務營運實體	日常營運及會員服務所需的個人資料	遵守《個人資料(私隱)條例》(香港)
客運(巴士)	中國內地巴士服務營運實體	香港及澳門的巴士服務營運實體	乘客旅程所需的個人資料(不包括敏感個人資料及重要數據)，傳輸至香港及澳門的營運實體以實現三地聯運。	中國《促進和規範數據跨境流動規定》第五條第(一)項(合約必要性)
客運(渡輪)(2)	中國內地渡輪服務營運實體	香港及澳門的渡輪服務營運實體	乘客旅程所需的個人資料(不包括敏感個人資料及重要數據)，傳輸至香港及澳門的營運實體以實現三地聯運。	中國《促進和規範數據跨境流動規定》第五條第(一)項(合約必要性)
酒店業務	澳門酒店營運實體	香港IT解決方案供應商	個人資料，用於提供客戶服務、營運會員計劃及付款結算。	客戶／會員的明確同意或根據澳門《個人資料保護法》第20條第一項的合同必要性

附註：

(1) 若需進行跨境數據傳輸，我們僅在必要且合法的情況下進行，僅傳輸所需數據，並透過存取控制及加密措施保護傳輸過程。我們亦採用數據遮蔽：電話號碼自第四位起遮蔽、姓名自第二個字起遮蔽，及其他資料自第四個字起遮蔽。

(2) 就我們的渡輪運輸服務而言，我們不會將於香港或澳門收集或處理的任何個人資料傳輸至中國內地。

數據保護

儲存及傳輸措施

我們深知管理數據生命週期，即從數據收集到銷毀過程的重要性。我們採用多種技術來保護受託處理的數據。例如，我們以加密格式儲存用戶數據。我們通常會對機密個人資料進行加密處理，並實施嚴格的訪問控制，以確保數據在處理、傳輸、使用及儲存過程中的安全。於傳輸資料時，我們遵循必要性、合法性及數據最小化原則。我們僅傳輸基於業務或法律原因所需之數據，且每次傳輸均透過存取控制及加密措施加以保護。倘該個人資料與我們的業務有關，我們將盡可能限制僱員查閱該等資料，並嚴格監控其查閱頻率。

安全及應急措施

為維護數據安全，我們將安全測試與營運管理相結合。我們定期進行分級的系統網絡安全防護評估、網絡攻擊偵測及漏洞掃描以識別風險，同時執行嚴格的存取控制及密碼政策。於關鍵營運期間及公眾假期，我們實施加強的值班安排，進行事前壓力測試、容量擴充及安全自查，並將合規要求延伸至我們的IT服務提供商。此外，在指定人員及標準化程序的支持下，我們的應急響應機制可確保迅速應對及控制事故。

數據銷毀政策

各業務部門的現行具體數據銷毀政策如下：

酒店業務：就酒店住宿而收集的個人資料僅按提供住宿服務所需的最短期間予以儲存。於中國內地，一旦相關服務完成且不再需要繼續儲存，賓客的個人資料將立即被刪除。於澳門，根據我們向澳門個人資料保護局提交的備案，客戶交易資料於客戶關係年度結束後最長保存10年，而會員資料則於會員關係年度結束後最長保存3年，此後所有該等資料均會被安全刪除。於香港，根據《入境條例》(第115章)所收集的賓客資料，將按照法律規定保存12個月，其後予以銷毀。

客運服務：為提供客運服務而收集的個人資料僅按提供相關運輸服務所需的最短期間予以儲存。一旦乘客旅程完成且不再需要繼續儲存，儲存於中國內地或香港的乘客資料，將根據相關司法權區適用的資料私隱法律及法規即時刪除及／或清除。

旅遊證件及相關服務：由於我們在該分部下並無以實體或數字形式收集、儲存或擁有任何申請人的個人資料，因此不涉及任何個人資料的保存或銷毀程序。

我們亦採用完整備份及增量備份相結合的方式，以確保收集的數據得到妥善維護，並實現業務連續性。我們使用具有多個數據副本的分散式數據儲存來提高安全性。尤其是我們一直在不斷改進內部敏感資料的分類及分級系統。所有敏感資料均將採用字段級加密進行保護。

為完善數據管理規範，我們的辦公大樓及服務中心透過嚴格的實體安全措施加以保護，並配備全面的安全防護政策。客戶資料存放於安全的企業級雲端資料庫中，該等資料庫透過集中化的集團層級採購進行管理，並由信譽良好的第三方網絡安全專家持續維護數據安全。此外，我們的主要作業系統已成功通過網絡安全等級保護制度第三級評估，這彰顯了我們對高標準網絡安全合規性的承諾。此外，本地儲存的數據採用異地備份策略進行保護。

網絡安全風險管理

我們嚴格執行各項資料安全控制要求，並建立涵蓋應用程式、基建及終端的全面、多層安全保護框架，能夠預防、識別及快速應對資料安全威脅。我們亦已建立網絡安全事件應對機制，以處理潛在的安全事件，例如駭客攻擊及資料外洩，並不斷簡化和加強賬戶存取權限，以有效保障賬戶及資料安全。

在僱員安全培訓方面，我們定期透過各種形式進行資料安全培訓計劃，包括網絡安全意識培訓、專題培訓課程、定向溝通及視頻教育，以確保在整個組織內有效加強網絡安全意識及進行培訓。

數據合規

根據我們的香港數據合規法律顧問、澳門法律顧問及中國數據合規法律顧問的建議，本集團於往績記錄期及直至最後實際可行日期在各重大方面已遵守所有適用數據安全及跨境數據傳輸法例。

香港

儘管《個人資料(私隱)條例》第33條尚未生效，但該條文一經生效，本集團的跨境數據傳輸安排將屬於法定豁免範圍。此規定適用於以下相關業務分部：

(a) *客運業務*－所收集的個人資料會視乎情況安全地儲存於香港或中國內地，僅用於核實及營運用途，並在不再需要時予以銷毀。並無進行任何直接營銷活動，惟成員明確同意者除外。

(b) *酒店營運業務*－所收集的個人資料儲存於香港，不會用於直接營銷，惟成員明確同意者除外，且僅保留至規定的期限為止。

(c) *旅遊證件及相關服務業務*－本集團僅擔任旅遊證件委託辦理服務的行政代理機構，負責核實、包裝及於同日將所有收集的實體申請文件轉交予中國旅遊集團系公司於中國內地指定的人士，且無權訪問線上申請系統。本集團不會複製、保留或託管任何客戶個人資料，並採取嚴格的保障措施，例如部署離線電腦系統及禁止在服務區域內使用個人電子設備。此外，本集團在其旅遊證件相關軟件解決方案業務下，於香港並無託管任何客戶的個人資料。據我們的香港數據合規法律顧問告知，由於本集團對所涉及的個人資料並無控制權或酌情權，因此並不構成《個人資料(私隱)條例》所指的「資料使用者」。

據我們的香港數據合規法律顧問告知，截至最後實際可行日期，個人資料私隱專員公署尚未公佈任何具體的立法建議或修訂法例的官方時間表。基於有關個人資料私隱專員公署先前概述的潛在立法改革方向之公開可得資料，本集團預期其現有的數據管治框架及私隱保護慣例，將使其能夠完全符合日後引入的任何新規定。

澳門

本集團在澳門的營運實體澳門富華發展有限公司會處理客戶的個人資料，包括身份證明文件、聯絡資料、身份識別信息及交易相關資料。只有在獲得明確同意、基於合約必要性或為訂立合約而採取的措施的情況下，才會將資料傳輸至香港。本集團並未進行個人資料的互聯(在澳門《個人資料保護法》中定義為一種處理方式，使一個檔案系統所載的數據能夠與一個或多個其他負責實體所維護的一個或多個檔案系統中的數據，或與同一負責實體為其他目的所維護的數據進行關聯)。已向澳門個人資料保護局完成所有必要的備案及註冊手續。並無任何針對本集團可能提起或已展開的資料保護相關行政處分、法律程序或呈請。

中國內地

本集團於中國內地的酒店業務及客運業務，透過以下法律依據及合規安排，嚴格遵守適用的中國數據安全及跨境數據傳輸法律監管框架：

(a) **數據處理之合法依據及豁免另行徵得同意**：根據《中華人民共和國個人信息保護法》(「**《個人信息保護法》**」)第13條，個人同意並非處理個人信息的唯一合法依據。倘為訂立或履行個人身為當事方的合約所必需且該處理為履行法定職能或法定責任所必需，則無需另行取得同意即可處理個人資料。

具體而言，當賓客預訂酒店房間，或當乘客購買巴士或渡輪票時(不論是直接向本集團、透過線上平台或第三方代理商購買)，個人與本集團之間即已訂立服務合約。本集團收集及處理必要的個人資料(例如姓名、手機號碼及身份證明文件詳情)，僅為履行其提供住宿或交通服務的合約義務。因此，該等處理直接根據《個人信息保護法》第13(2)條所規定的合約必要性，無需另行徵得同意。同時，我們在特定情況下為履行政府規定而收集客戶的個人身份信息時，該處理乃基於《個人信息保護法》第13(3)條規定的履行法定職責或責任所必需，因此毋須另行取得同意。

(b) **跨境傳輸**：於中國內地的業務嚴格遵守《促進和規範數據跨境流動規定》。為統一集團管理而傳輸至香港的一般營運業務數據，並不包含個人資料或重要數據。為實現跨境運輸而跨境傳輸的必要乘客個人資料，乃依賴合約必要性為依據。根據《促進和規範數據跨境流動規定》第3條及第5(1)條之規定，上述傳輸場景分別獲豁免遵守申請數據安全評估、簽訂跨境個人資料傳輸標準合約或取得個人資料保護認證之規定。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團並未：(i)根據香港、澳門或中國內地適用之法律及法規，因數據保護或私隱而受到任何行政處分、法律程序或申訴；或(ii)涉及任何網絡安全事件、數據外洩、數據洩露或其他與數據安全相關之事件，該等事件已對或合理預期將對本集團之業務營運或財務狀況造成重大不利影響。

銷售及營銷

我們採用多元化的銷售及市場推廣模式，針對核心業務分部量身定制，結合傳統機構合作夥伴關係與創新數字平台，以擴大市場覆蓋範圍。

客運

我們的客運業務採用多渠道票務系統，整合線上及線下銷售，確保乘客可輕鬆訂票。就渡輪運輸服務而言，可透過香港、澳門及中國內地的眾多實體門市及授權代理商訂票。為進一步提升現場體驗，我們在指定渡輪碼頭設置自助售票機，即使在出發前短時間內亦能快速購票。除直接銷售外，我們已與當地旅行社建立合作夥伴關係，將渡輪服務納入客製化旅遊行程中。我們亦透過與當地知名景點及主要酒店合作，發揮營銷協同效應，推出結合渡輪票與第三方住宿及娛樂的套票行程，從而提升我們對客戶的整體價值主張。

在巴士運輸服務方面，乘客可透過我們自有數字平台(包括微信小程序及官方線上渠道)以及在各服務區域設立的售票櫃檯及授權代理商網絡購票。除服務個人旅客外，我們亦透過提供團體預訂安排及量身訂製的運輸解決方案，滿足企業及機構客戶的需求。

下表載列所示期間按銷售渠道劃分的客運收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至二零二六年四月三十日止四個月	
	二零二三年		二零二四年		二零二五年			
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(千港元，百分比除外)							
直銷	777,617	78.6	739,490	70.2	721,427	71.7	239,401	70.4
代理渠道	211,092	21.4	313,924	29.8	285,372	28.3	100,711	29.6
總計	**988,709**	**100.0**	**1,053,414**	**100.00**	**1,006,799**	**100.0**	**340,112**	**100.0**

下表載列所示期間客運業務銷售網點的數量變動。

	截至十二月三十一日止年度			截至二零二六年四月三十日止四個月
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	
期初銷售網點數目	22	28	30	34
期內開設的銷售網點數目	6	2	4	–
期內關閉的銷售網點數目	–	–	–	(1)
總計	**28**	**30**	**34**	**33**

下表載列所示期間我們就客運業務所委派代理商的數量變動。

	截至十二月三十一日止年度			截至二零二六年四月三十日止四個月
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	
期初代理商數目	307	326	331	323
期內委派的代理商數目	32	35	14	1
期內終止的代理商數目	(13)	(30)	(22)	(1)
總計	**326**	**331**	**323**	**323**

為管理我們的第三方代理渠道，並保持直銷與代理渠道的價格統一，我們已於整個客運業務中實施集中定價機制。所有售票代理商均須透過我們的票務系統，或透過與我們的系統的直接API整合，專門銷售客運票券。票價由系統根據市場需求、路線特徵、季節性因素及預訂時間，以動態方式設定。系統顯示的價格對所有代理商均具約束力。任何票價調整，均會在生效前透過我們的票務系統入口網站公告欄預先公佈。代理商可自費向終端客戶推出折扣，而該等折扣從其自身佣金利潤中撥付，因此不會影響我們每張票的淨收入，從而有助於減輕銷售渠道互相蠶食的風險。由於代理商每張票的佣金利潤設有上限，其提供大幅折扣的能力及商業激勵本質上受到限制，從而避免代理商與我們的直營渠道之間出現破壞性價格戰。

我們通常與運輸代理商簽訂為期約兩年的標準代理協議(除非一方提出異議，否則該等協議將自動續期)。該等協議的主要條款包括：

- *定價及佣金：*我們主要以佣金模式營運。票券必須嚴格按照我們的系統釐定的價格發行。代理商可獲銷售折扣，或有權根據實際車票銷量獲得固定費率

佣金。於往績記錄期，本公司向巴士票務代理商提供的折扣或固定費率佣金的比率介乎9%至15%，平均比率約為13.3%。此外，本公司的渡輪票務代理的銷售折扣約為8%；

- *信貸、結算及退款安排：*代理商須於我們的系統內維持指定的最低備用預付款餘額。當預付款餘額低於合約協定的門檻時，我們的系統會自動通知代理商補足餘額。結算及對賬每月進行。合約屆滿或相互同意終止時，任何剩餘的預付款餘額將全數退還至代理商指定的銀行賬戶；

- *職責及責任：*我們負責運輸服務的安全運作、保險保障及票務系統的維護，而代理商則負責前端推廣及客戶服務。

酒店業務

我們的酒店銷售策略建基於多渠道分銷網絡，旨在涵蓋廣泛的旅客群體。我們為企業及機構客戶提供服務，包括政府機關及國有企業。為開拓個人旅遊市場，我們與各個主要線上旅行社(OTA)合作，例如攜程、Agoda、Klook、美團、飛豬、Booking.com及Expedia；同時透過自有數字生態系統(包括官方網站、移動應用程式及微信小程序)推動直銷。我們亦採納社交電商策略，透過抖音及小紅書等平台進行直播，並與關鍵意見領袖合作，以提升品牌知名度並帶動預訂量。我們亦持續利用傳統旅行社的網絡，以吸納個人旅客及區域休閒旅客。

下表載列所示期間按銷售渠道劃分的酒店收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月			
	二零二三年		二零二四年		二零二五年		二零二五年		二零二六年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
					(千港元，百分比除外)					
							(未經審核)			
客房租金	471,141	67.8	580,940	70.8	649,921	73.2	218,765	75.8	216,606	74.3
直銷	164,626	23.7	262,785	32.0	332,492	37.5	113,401	39.3	107,423	36.8
傳統旅行社	110,819	16.0	128,954	15.7	125,148	14.1	43,883	15.2	48,240	16.5
線上旅行社	195,696	28.1	189,201	23.1	192,281	21.6	61,481	21.3	60,943	21.0
餐飲	93,489	13.5	96,833	11.8	94,213	10.6	30,585	10.6	29,455	10.1
配套服務	129,955	18.7	142,851	17.4	143,413	16.2	39,350	13.6	45,496	15.6
總計	**694,585**	**100.0**	**820,624**	**100.0**	**887,547**	**100.0**	**288,700**	100.0	291,557	**100.0**

附註：

(1) 餐飲及配套服務所產生的收入分類為非客房收入，於往績記錄期該等收入均來自直銷。

下表載列所示期間我們就酒店業務所委派代理商的數量變動。

	截至十二月三十一日止年度			截至二零二六年四月三十日止四個月
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	
期初代理商數目	102	102	104	112
期內委派的代理商數目	2	8	10	7
期內終止的代理商數目	(2)	(6)	(2)	(1)
總計	**102**	**104**	**112**	**118**

我們透過管理客房庫存的定價，以確保各銷售渠道間的一致性。雖然我們與線上旅行社採用標準佣金模式合作，該模式下客房通常以我們指定的零售價提供；但對於傳統旅行社(TA)，我們則提供指定的淨房價。根據此安排，傳統旅行社可靈活決定向終端消費者收取的最終零售價格。然而，我們提供的指定淨價將作為其庫存的成本下限。該定價架構有助於維持各銷售渠道的定價紀律，並降低市場相互蠶食的風險，同時維護整體品牌價值。指定淨價為傳統旅行社預訂確立了共同的成本基準，從而抑制渠道內的價格競爭，並有助於限制傳統旅行社渠道內的相互蠶食。

我們通常與酒店代理商簽訂為期一至三年的標準代理協議。該等協議的主要條款包括：

- *定價及佣金：*房價乃動態設定。憑藉我們內部的物業管理系統及第三方渠道分銷系統，房價乃根據關鍵定價因素釐定，包括實時市場供需狀況、預訂情況、剩餘房源、歷史預訂模式、預訂提前期、競爭對手定價、分銷渠道策略以及當地活動及季節性趨勢。我們主要按佣金制結構透過線上旅行社銷售客房，於往績記錄期，佣金率一般介乎4.0%至20.0%，平均約為6.7%，根據弗若斯特沙利文，這符合往績記錄期的現行市場慣例。我們亦按淨價制結構與傳統旅行社合作，按指定淨房價銷售客房；

- *訂單確認：*訂單將直接透過我們的系統確認，或由我們的預訂部門確認；

- *付款：*我們採用全額預付制，要求代理商於賓客抵達前全額結清房費；

- *取消：*逾期取消或賓客未入住者，將被收取相當於全額房費的取消費用；

- *轉售限制：*嚴禁代理商將預訂轉讓或轉售予任何並非誠意終端客戶的人士；及

- *終止：*倘代理商嚴重違反協議、進入破產或清算程序、發生所有權變更，或從事未經授權的客房轉售行為，則我們保留立即終止協議的權利。

我們主要採用以佣金為基礎的代理模式，由代理商代表終端客戶辦理預訂。為確保在中國農曆新年等假期旺季期間的入住率與收入，我們偶爾會與精選的主要旅行社簽訂整批預訂安排。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們與客運代理商或酒店代理商之間並未發生任何重大爭議、訴訟或仲裁。

競爭

我們於香港、澳門及中國內地經營的客運業務及酒店業務主要板塊屬高度競爭的市場。競爭來自國有、私人及跨國企業，包括國際及本地旅遊服務提供商及酒店營運商。在大灣區，我們與其他跨境交通服務競爭，包括與我們競爭的渡輪及旅遊巴士路線，以及鐵路、航空等替代交通方式。我們亦面對獨立及連鎖酒店的競爭。

客運

按二零二五年來自客運的收入計，我們於大灣區跨境渡輪及巴士客運市場中排名第二，市場份額達約16.1%。我們所處的市場具有高度集中的特點。於二零二五年，大灣區渡輪及巴士客運的總市場規模達人民幣51億元，其中五大服務提供商合計佔總市場份額的70.7%。除行業內的直接競爭外，我們亦面臨來自其他交通方式(如高速鐵路)的競爭壓力及營運影響。

為維持市場地位，我們專注於特定區域市場及客製化客戶群，以避免同質化競爭。我們透過提供差異化路線服務、捆綁式產品供應、精細化營運管理及多元化策略協作來應對外部競爭壓力。

酒店業務

由於香港及澳門核心地段的新酒店用地供應有限，我們的酒店住宿業務所處市場仍相對穩定。儘管業界受宏觀經濟環境及旅遊需求影響，但高門檻的市場准入條件，加上酒店開發用地稀缺，使該行業在面對因供應過剩而引發的劇烈波動時，仍具備一定程度的抗逆能力。競爭主要集中在主要都會區的成熟酒店營運商之間，而我們在該等地區均擁有強大的市場地位。此外，國際及地區因素(如地緣政治的不確定性、全球經濟波動及主要會議、展覽、體育及娛樂活動分佈的變化)可能會影響旅遊興致及遊客結構，從而加劇行業內的競爭。

隨著需求結構的變化及市場透明度的提高，若干客戶群對與酒店服務相關的各項因素日益在意，包括酒店位置及周邊地區的吸引力、客房與公共設施的狀況及現代化程度、住宿質素及相關配套服務、品牌形象及市場認受性、定價策略及性價比考量，以及吸引各類顧客(包括商務及休閒旅客)的能力。客戶偏好及敏感度的有關轉變，進一步增加了酒店業內競爭的複雜性。我們認為，在競爭激烈的環境下，持續提升服務質素、優化酒店設施、審慎定價及市場推廣策略以及靈活應對市場狀況及客戶組合的變化，對於維持及提升我們的酒店住宿業務的競爭力至關重要。

請參閱「行業概覽」以了解我們經營所處的市場的更詳細討論。

季節性

我們的業務受季節性波動影響，出行、旅遊及酒店服務的需求通常在重大節假日及假期期間達到高峰，例如中國農曆新年、暑假及中國黃金週，以及香港公眾假期。季節性因素對各核心業務分部的影響各有不同：就酒店業務而言，季節性變化對定價的影響較為輕微，而就客運業務而言，季節性因素則更直接體現在客運量及載客率上。我們透過精準的營銷活動、動態定價策略及營運上的調整而管理季節性影響，以將資源與預期需求妥善配對。

客戶

我們的客戶主要包括政府及公營實體、企業客戶以及個人旅客。主要客戶主要透過銀行轉賬進行款項結算。

我們已於各業務部門制定信貸控制政策，以管理信貸風險。在客運業務方面，個人旅客須於預訂時付款，不獲授信貸條款。我們通常給予企業客戶最長兩個月的付款期限，而向代理商提供的任何信貸，一般均須以現金押金或銀行擔保作為擔保。在酒店業務中，個人賓客須於辦理入住手續時，透過現金押金、信用卡預授權或即時電子支付，結清房費及預估的雜費，而企業客戶及旅行社則須預先繳納現金押金或提供銀行擔保，以確保其預訂。在我們的旅遊證件及相關服務分部中，大部分收入來自旅遊證件委託辦理服務；根據相關協議，我們的代理費將於每月第三天應要求結清。

於二零二三年、二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月，我們對五大客戶的銷售所產生的收入合計分別為548.4百萬港元、557.8百萬港元、587.2百萬港元及191.0百萬港元，佔相應期間總收入的25.2%、24.9%、26.8%及26.5%。同期，我們對最大客戶的銷售所產生的收入分別為397.7百萬港元、302.4百萬港元、264.8百萬港元及101.3百萬港元，佔相應期間總收入的18.2%、13.5%、12.1%及14.1%。

下表載列於往績記錄期有關我們五大客戶的詳細資料：

截至二零二六年四月三十日止四個月

排名	客戶	銷售額	佔總收入的百分比	業務關係自以下年度開始	客戶背景	所提供的主要產品／服務	信貸期
		(千港元)	(%)				
1.	客戶A	101,294	14.1	二零二零年	總部設於香港的中央政府機關	酒店住宿及配套服務	不適用(2)
2.	中國旅遊集團系公司	68,143	9.5	二零零一年	總部設於香港及中國內地的大型國有旅遊集團	旅遊證件委託辦理服務	不適用(3)
3.	客戶D	8,225	1.1	二零零四年	總部位於香港的跨境客運營運商	車輛租賃服務	30日
4.	客戶E	6,919	1.0	二零零九年	總部位於澳門的本地旅遊服務企業	旅遊證件耗材及技術支援	不適用
5.	客戶G (1)	6,418	0.9	二零一八年	總部位於香港的跨境穿梭巴士服務營運商	車輛租賃服務	60日
總計		**190,999**	**26.5**				

附註：

(1) 截至最後實際可行日期，我們間接持有客戶G合計約16.35%的實際股權。

(2) 由於客戶A於每連續三月服務期的首月以全額預付方式結算，故信貸期標記為「不適用」。

(3) 由於與中國旅遊集團系公司有關旅遊證件委託辦理服務的代理費於每月第三天按需結算，並無任何遞延付款條款，故信貸期標記為「不適用」。

截至二零二五年十二月三十一日止年度

排名	客戶	銷售額	佔總收入的百分比	業務關係自以下年度開始	客戶背景	所提供的主要產品／服務	信貸期
		(千港元)	(%)				
1.	客戶A	264,751	12.1	二零二零年	總部設於香港的中央政府機關	酒店住宿及配套服務	不適用
2.	中國旅遊集團系公司	233,196	10.6	二零零一年	總部設於香港及中國內地的大型國有旅遊集團	旅遊證件委託辦理服務	不適用
3.	客戶B	32,633	1.5	一九九七年	總部設於香港的中央政府機關	包車跨境客運服務	30日
4.	客戶C	32,307	1.5	二零零六年	澳門政府轄下的旅遊機構	跨境渡輪服務	30日
5.	客戶D [(1)]	24,269	1.1	二零零四年	總部位於香港的跨境客運營運商	車輛租賃服務	30日
總計：		**587,156**	**26.8**				

附註：

(1) 截至最後實際可行日期，我們持有客戶D的32.37%股權。

截至二零二四年十二月三十一日止年度

排名	客戶	銷售額	佔總收入的百分比	業務關係自以下年度開始	客戶背景	所提供的主要產品／服務	信貸期
		(千港元)	(%)				
1.	中國旅遊集團系公司	302,382	13.5	二零零一年	總部設於香港及中國內地的大型國有旅遊集團	旅遊證件委託辦理服務	不適用
2.	客戶A	195,936	8.7	二零二零年	總部設於香港的中央政府機關	酒店住宿及配套服務	不適用
3.	客戶D	23,897	1.1	二零零四年	總部位於香港的跨境客運營運商	車輛租賃服務	30日
4.	客戶E	18,040	0.8	二零零九年	總部位於澳門的本地旅遊服務企業	旅遊證件耗材及技術支援	不適用
5.	客戶C	17,591	0.8	二零零六年	澳門政府轄下的旅遊機構	跨境渡輪服務	30日
總計：		**557,846**	**24.9**				

截至二零二三年十二月三十一日止年度

排名	客戶	銷售額	佔總收入的百分比	業務關係自以下年度開始	客戶背景	所提供的主要產品／服務	信貸期
		(千港元)	(%)				
1.	中國旅遊集團系公司	397,669	18.2	二零零一年	總部設於香港及中國內地的大型國有旅遊集團	旅遊證件委託辦理服務	不適用
2.	客戶A	83,010	3.8	二零二零年	總部設於香港的中央政府機關	酒店住宿及配套服務	不適用
3.	客戶C	27,661	1.3	二零零六年	澳門政府轄下的旅遊機構	跨境渡輪服務	30日
4.	客戶D (1)	20,987	1.0	二零零四年	總部位於香港的跨境客運營運商	車輛租賃服務	30日
5.	客戶F	19,094	0.9	二零一八年	總部位於北京的私營科技企業	辦公室租賃服務	30日
總計：		**548,421**	**25.2**				

附註：

(1) 截至最後實際可行日期，我們持有客戶D的32.37%股權。

據我們所深知，於往績記錄期，除中國旅遊集團系公司外，我們的五大客戶均為獨立第三方。截至最後實際可行日期，董事、彼等各自的聯繫人或據董事所知截至最後實際可行日期擁有我們已發行股本5%以上的任何股東，概無於往績記錄期於任何五大客戶中擁有任何權益。

客戶服務

為維持高服務標準並確保問責制有效施行，我們在各業務部門均遵循標準化的投訴管理流程：

- 接收及記錄：透過電話、電子郵件或其他服務渠道收到的反饋將詳細記錄，包括時間、地點及票號等關鍵事件資料。

- 評估及內部轉介：每宗投訴均會評估其有效性，並轉交相關部門及監管人員。內部回應通常須於三個工作日內完成。

- 分析及解決：負責部門分析問題的根本原因並提出解決方案。我們採用分級審批流程以處理和解事宜，賠償金額由指定管理層根據申索的嚴重程度決定。

- 回應及整改：指派監管人員向客戶提供正式說明並致歉。同時，相關部門將實施整改措施，以防止問題重演並提升服務質量。

- 跟進及歸檔：所有案件均透過正式的結案及歸檔流程進行跟進。在酒店業務中，員工會持續與賓客保持聯繫，以確保解決方案令人滿意，並將結果記錄在案供管理層審查。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無接獲任何重大客戶投訴。

供應商

我們的供應商主要包括能源及石油供應商、公用事業公司及其他營運服務提供商。我們於日常業務過程中主要透過銀行轉賬向供應商支付款項。

於二零二三年、二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月，我們自五大供應商的採購合計分別為288.8百萬港元、315.6百萬港元、309.7百萬港元及99.2百萬港元，佔相應期間總採購額的40.1%、42.3%、39.9%及37.6%。同期，我們自最大供應商的採購分別為218.3百萬港元、210.9百萬港元、220.0百萬港元及71.0百萬港元，佔相應期間總採購額的30.3%、28.3%、28.3%及26.9%。

下表載列於往績記錄期有關五大供應商的詳細資料：

截至二零二六年四月三十日止四個月

排名	供應商	採購額	佔總採購額的百分比	業務關係自以下年度開始	客戶背景	所採購的主要產品／服務	信貸期
		(千港元)	(%)				
1.	供應商A	70,957	26.9	二零零八年	一間總部位於中國的大型能源化工公司，主要從事石油及石化產品的生產、煉製、分銷及相關服務。	燃料供應	30日
2.	供應商D	12,727	4.8	一九八四年	一間總部位於澳門的公司，主要從事石油產品及化學原料的貿易、分銷及供應。	燃料供應	30日
3.	供應商B	6,648	2.5	一九九二年	一間位於香港的大型公用事業公司，主要從事供電業務。	公用事業開支(電力)	30日
4.	供應商C	4,512	1.7	一九九八年	一間總部位於香港的科技服務公司，主要從事電子道路收費系統及智慧交通解決方案的提供及營運。	隧道通行收費	不適用(1)
5.	供應商G	4,401	1.7	二零一七年	一間總部位於廣東的公司，主要從事提供高速公路電子道路收費及結算服務。	通行費	不適用
總計		**99,245**	**37.6**				

附註：

(1) 由於與供應商C的交易採用預付儲值安排，因此信貸期標記為「不適用」。

截至二零二五年十二月三十一日止年度

排名	供應商	採購額	佔總採購額的百分比	業務關係自以下年度開始	供應商背景	所採購的主要產品／服務	信貸期
		(千港元)	(%)				
1.	供應商A	220,018	28.3	二零零八年	一間總部位於中國的大型能源化工公司，主要從事石油及石化產品的生產、煉製、分銷及相關服務。	燃料供應	30日
2.	供應商B	34,017	4.4	一九九二年	一間位於香港的大型公用事業公司，主要從事供電業務。	公用事業開支(電力)	30日
3.	供應商C	22,948	3.0	一九九八年	一間總部位於香港的科技服務公司，主要從事電子道路收費系統及智慧交通解決方案的提供及營運。	隧道通行收費	不適用
4.	供應商D	19,518	2.5	一九八四年	一間總部位於澳門的公司，主要從事石油產品及化學原料的貿易、分銷及供應。	燃料供應	30日
5.	供應商E	13,173	1.7	一九八九年	一間總部位於香港的服務公司，主要從事提供商業洗衣及紡織品護理服務。	酒店洗衣及清潔服務	30日
總計：		**309,674**	**39.9**				

截至二零二四年十二月三十一日止年度

排名	供應商	採購額	佔總採購額的百分比	業務關係自以下年度開始	供應商背景	所採購的主要產品／服務	信貸期
		(千港元)	(%)				
1.	供應商A	210,931	28.3	二零零八年	一間總部位於中國的大型能源化工公司，主要從事石油及石化產品的生產、煉製、分銷及相關服務。	燃料供應	30日
2.	供應商D	35,915	4.8	一九八四年	一間總部位於澳門的公司，主要從事石油產品及化學原料的貿易、分銷及供應。	燃料供應	30日
3.	供應商B	33,437	4.5	一九九二年	一間位於香港的大型公用事業公司，主要從事供電業務。	公用事業開支(電力)	30日
4.	供應商C	22,526	3.0	一九九八年	一間總部位於香港的科技服務公司，主要從事電子道路收費系統及智慧交通解決方案的提供及營運。	隧道通行收費	不適用
5.	供應商E	12,821	1.7	一九八九年	一間總部位於香港的服務公司，主要從事提供商業洗衣及紡織品護理服務。	酒店洗衣及清潔服務	30日
總計：		**315,630**	**42.3**				

截至二零二三年十二月三十一日止年度

排名	供應商	採購額	佔總採購額的百分比	業務關係自以下年度開始	供應商背景	所採購的主要產品／服務	信貸期
		(千港元)	(%)				
1.	供應商A	218,293	30.3	二零零八年	一間總部位於中國的大型能源化工公司，主要從事石油及石化產品的生產、煉製、分銷及相關服務。	燃料供應	30日
2.	供應商B	22,332	3.1	一九九二年	一間位於香港的大型公用事業公司，主要從事供電業務。	公用事業開支(電力)	30日
3.	供應商D	20,874	2.9	一九八四年	一間總部位於澳門的公司，主要從事石油產品及化學原料的貿易、分銷及供應。	燃料供應	30日
4.	供應商C	17,477	2.4	一九九八年	一間總部位於香港的科技服務公司，主要從事電子道路收費系統及智慧交通解決方案的提供及營運。	隧道通行收費	不適用
5.	供應商F	9,854	1.4	一九八九年	一間總部位於香港的電力公司，主要從事發電、輸電及供電業務。	公用事業開支(電力)	30日
總計：		**288,830**	**40.1**				

據我們所深知，於往績記錄期，我們的五大供應商均為獨立第三方。截至最後實際可行日期，董事、彼等各自的聯繫人或據董事所知截至最後實際可行日期擁有我們已發行股本5%以上的任何股東，概無於往績記錄期於任何五大供應商中擁有任何權益。

客戶與供應商重疊

於往績記錄期，中國旅遊集團系公司(於二零二三年、二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月分別為我們的五大客戶之一)亦為供應商。我們向中國旅遊集團系公司提供旅遊證件委託辦理服務、車輛租賃服務及相關租賃服務。就相關服務而言，我們的車輛租賃服務主要包括為中國旅遊集團系公司員工提供上下班通勤的企業穿梭巴士服務，以及向中國旅遊集團系公司旗下的旅行社提供包車服務，而我們的相關租賃服務則涉及向中國旅遊集團系公司出租商業物業，如辦公室及商舖。我們亦向中國旅遊集團系公司租賃停車位及倉庫，並向中國旅遊集團系公司採購保安服務以及營銷及推廣服務，就渡輪、巴士及酒店預訂產生應付予中國旅遊集團系公司的預訂佣金。具體而言，租用的停車場及倉庫乃用於車輛停放及倉儲，而保安服務則提供予本集團的酒店營運及旅遊證件營業場所。營銷及推廣服務乃為酒店的營銷及推廣而採購。預訂佣金則指透過中國旅遊集團系公司旗下旅行社分銷的渡輪及巴士票以及酒店客房預訂所產生之費用。於二零二三年、二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月，我們自中國旅遊集團系公司產生的收入分別為397.7百萬港元、302.4百萬港元、233.2百萬港元及68.1百萬港元，分別佔我們總收入的18.2%、13.5%、10.6%及9.5%；而我們向中國旅遊集團系公司的採購分別為2.1百萬港元、3.4百萬港元、4.7百萬港元及1.9百萬港元，分別佔我們總採購額的0.3%、0.5%、0.6%及0.7%。董事確認，上述所有交易均於日常業務過程中，按正常商業條款及公平交易原則進行。有關大部分該等交易的定價政策、主要商業條款及歷史交易金額的進一步詳情，請參閱本上市文件「持續關連交易」一節。

僱員

截至二零二六年四月三十日，我們擁有合共2,239名僱員。我們的僱員主要分佈於香港、中國內地及澳門，反映我們業務的地理範圍。我們亦會聘用臨時員工，以處理短期營運需求。此類人員主要被分配至非核心營運職位及前線支援崗位。就有關僱傭安排而言，我們在所有重大方面均已遵守所有相關勞動法律及法規。

下表載列截至二零二六年四月三十日按職能劃分的僱員明細：

職能	僱員數目	佔總數百分比
營運	1,847	82.5%
管理與行政	134	6.0%
工程	126	5.6%
財務及審計	60	2.7%
銷售及營銷	72	3.2%
總計	**2,239**	**100.0%**

約68.3%的僱員位於香港，24.7%位於中國內地及6.9%位於澳門。

我們的成功在很大程度上取決於我們吸引、挽留及激勵足夠數目符合資格僱員的能力。因此，我們為不同部門及職位的員工提供多元化培訓課程，涵蓋文化旅遊專業人士服務禮儀、海事技能、財務與稅務知識、安全作業，以持續提升彼等的專業技能以及對本公司及文化旅遊行業的理解。此外，作為我們吸引及激勵優秀僱員的人力資源策略的一部分，我們亦透過結構化晉升制度為合資格僱員提供職業晉升機會，並進行市場調查持續檢討及更新我們的薪酬與激勵政策，確保以公平薪酬及具吸引力的福利組合，維持具有競爭力的僱傭制度。我們相信，我們的薪酬待遇及福利計劃在旅遊行業具有競爭力。

我們已建立一個年度績效評估計劃，以評估僱員的表現，這構成我們在制定加薪、獎金及晉升決策時的依據。績效評估計劃因不同團隊而異，可能以團隊整體營運成績及利潤率為單位，或依據個別僱員績效及所產生的收入進行評估。

我們已根據相關中國法律及法規成立工會。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們概無遭受任何影響我們營運的重大勞資糾紛或干擾。我們相信，我們與僱員保持良好關係。

於中國，我們根據相關法律法規的要求參與法定僱員社會保障計劃，包括養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險、醫療保險及住房公積金。就香港的僱員而言，我們根據適用法律法規向強制性公積金計劃作出供款，並視情況為僱員提供醫療及其他保險保障。就澳門的僱員而言，我們向社會保障基金供款，並根據當地法律法規提供額外的僱員保險及福利。

環境、社會及企業管治

我們視環境、社會及企業管治(ESG)管理為講求長遠競爭力、營運適應能力及創造可持續價值不可或缺的一環。我們將ESG考量因素融入管治、策略、風險管理及日常營運中，從而在整個價值鏈中以負責任的方式經營。我們制定各項ESG舉措的優先順序，並就此與主要持份者保持溝通。於上市後，我們將按照適用規定刊發年度ESG報告。

ESG管治

董事局對我們的ESG策略及表現負有全權責任，並負責審查、推動實施及監督我們與ESG相關之各項措施。各業務板塊的營運實體亦已根據本身情況制定相關目標及措施。於往績記錄期，我們已遵守所有重大的ESG法律及法規。董事局負責監督本公司的企業管治、ESG風險控制框架及內部監控系統，並具備充分的專業能力以履行監督職責。於評估ESG風險的重要性時，董事局會綜合考慮業內基準、監管要求、同業比較、管理層反饋及持份者需求，並由專責的風險管理及內部審核檢討機制提供支援。

ESG重要性評估

我們全面評估外部市場環境、現行行業標準及相關政策規定，同時以同業最佳做法作為基準互相對照。基於以上所述並考慮董事局及高級管理層的意見，我們針對持份者的主要關注事項進行重要性評估，識別出具重要性的ESG議題，並將其納入本公司的策略與營運規劃。

氣候變化風險管理

我們積極識別氣候變化所帶來的各類風險與發展機遇，並制定針對性應對方案，以將氣候變化在各層面造成的潛在損失降至最低。我們投資採用太陽能設施、將車隊更換為新能源電動巴士，並開展節能宣導與培訓活動。透過該等舉措，我們積極而有效地管理氣候相關風險、把握綠色轉型機遇，並提升應對氣候變化及極端天氣事件的能力。

環境指標與管理

我們積極推行各項措施，確保業務完全符合政府頒佈的適用環境政策，持續改善內部環境管理系統，並減低能源及各類資源的消耗。透過多管齊下的行動，包括提升能源效益與整體資源的利用率、控制污染物排放，以及積極應對氣候變化，我們以實際行動為生態與環保作出貢獻。

排放與廢物管理

我們嚴格遵守節能減排相關法律法規，並致力於有系統地管理各類廢氣排放與廢物。就客運業務而言，我們已委聘合資格第三方專業人士，依據多項國際及國內會計標準製備溫室氣體清單，並將根據結果制定持續改善計劃，積極推動各項溫室氣體減排措施。我們已制定廢物管理計劃，並與合資格第三方環保機構合作，監督及管理廢物分類、收集、運輸及處置的整個流程。

資源消耗

我們致力於減少營運過程中的排放及能源消耗。我們已制定相關的水資源管理計劃，並透過安裝及升級節水設施減少用水量並提高循環用水比率。為確保資源的有效利用，我們已實行多項節能措施，包括推廣無紙化辦公，以及定期回收酒店餐廳產生的廢油。展望未來，通過執行綠色營運措施及有效的資源消耗監控流程，我們預期在未來三年內，將電力、水、柴油、汽油及紙張的消耗密度累計降低5%。

於往績記錄期，本公司的資源消耗詳情如下：

分類	單位	二零二三年	二零二四年	二零二五年
用電量	兆瓦時	25,286.9	32,712.1	36,473.1
用電密度	兆瓦時／百萬港元收入	12.0	14.9	17.0
用水量	噸	359,243.7	326,153.7	359,132.4
用水密度	噸／百萬港元收入	161.2	140.8	158.2
柴油消耗量	升	44,728,599.4	47,915,472.0	45,956,145.0
柴油消耗密度	升／百萬港元收入	21,297.5	21,877.2	21,383.2
汽油消耗量	升	182,543.6	292,300.0	291,109.6
汽油消耗密度	升／百萬港元收入	86.9	133.5	135.5
紙張消耗量	公斤	5,152.6	5,054.9	3,325.5
紙張消耗密度	公斤／百萬港元收入	2.5	2.3	1.5

附註： 我們的量化環境表現數據，乃根據11個具重大影響的營運單位所收集的數據而編製，即旺角維景酒店、灣仔睿景酒店、九龍維景酒店、銅鑼灣維景酒店、紅磡維景酒店、澳門維景酒店、灣仔柏景軒服務式公寓、北京廣安門維景國際大酒店、香港中旅汽車服務有限公司、香港中旅證件服務有限公司及信德中旅船務投資有限公司。

我們嚴格遵守節能減排相關法律及法規，並已制定配套的管理體系，以系統化地規範溫室氣體排放。我們已依照國內外主流會計準則，完成範圍一及范圍二溫室氣體盤查。基於盤查結果，我們將制定持續改善計劃及針對性措施，積極削減營運過程中的溫室氣體排放。

我們於往績記錄期的溫室氣體排放詳情如下：

分類	單位	二零二三年	二零二四年	二零二五年
範圍一溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	118,823.5	127,499.7	122,309.4
範圍一溫室氣體排放密度	噸二氧化碳當量／十億港元收入	56,577.9	58,213.6	56,910.1
範圍二溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	20,228.1	26,070.8	29,065.2
範圍二溫室氣體排放密度	噸二氧化碳當量／十億港元收入	112.8	98.6	110.7
範圍三溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	24.7	24.3	16.0
範圍三溫室氣體排放密度	噸二氧化碳當量／十億港元收入	11.8	11.1	7.4

附註： 我們的量化環境表現數據，乃根據11個具重大影響的營運單位所收集的數據而編製，即旺角維景酒店、灣仔睿景酒店、九龍維景酒店、銅鑼灣維景酒店、紅磡維景酒店、澳門維景酒店、灣仔柏景軒服務式公寓、北京廣安門維景國際大酒店、香港中旅汽車服務有限公司、香港中旅證件服務有限公司及信德中旅船務投資有限公司。不屬於直接控制範圍內的范圍三間接溫室氣體排放乃根據廢紙總消耗量計算。

社會指標與管理

我們積極履行企業社會責任。基於合規營運與誠信標準，我們以有效方式推廣關懷員工與事業發展、供應鏈管理，以及安全營運。

僱傭

在招聘過程中，我們一向秉持公開、公平及負責任的原則，確保每名應徵者享有平等機會。我們持續優化整個招聘流程，進一步提升招聘標準與作業程序，加強對幹部及總部員工的招聘與錄用管理工作，堅決杜絕任何基於性別、殘障、懷孕、種族、宗教信仰、年齡或家庭狀況的僱傭歧視，並致力營造公平公正的工作環境。

工傷事故

於過往三年，我們所有業務分部並無發生工傷致死事故。於二零二三年，共有30名僱員因工傷事故受傷及因工傷損失的工作日數達1,044日。於二零二四年，共有27名僱員因工傷事故受傷及因工傷損失的工作日數達1,003日。於二零二五年，共有30名僱員因工傷事故受傷及因工傷損失的工作日數達505日。我們持續加強工作場所風險識別及安全教育，以降低職業事故風險。於往績記錄期，我們的客運業務並無發生任何對業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的事故或事件。

交通事故

於二零二三年，共發生8起交通事故，賠償總額為人民幣4,700元。於二零二四年，共發生20起交通事故，賠償總額為人民幣37,200元。於二零二五年，共發生19起交通事故，賠償總額為人民幣264,300元。我們持續加強車隊監管，並定期為司機進行安全簡報，以降低發生交通事故的可能性。

員工發展與培訓

我們致力投資於員工事業發展的各個階段，提供廣泛且有助其成長的定制培訓計劃，提升其專業能力，並助其拓展事業發展渠道。我們嚴格遵守適用法律法規，高度重視員工的健康與安全，每年定期安排健康檢查，並為患病或遇困的員工建立關懷與援助機制，在往績記錄期概無發生涉及傷亡的嚴重意外事故。透過全面遵守勞工法律法規，員工的合法權益獲得有效保障；其中，本公司嚴格禁止聘用童工及強迫勞動，並透過全面的醫療及人身保險保障以及正式的退休計劃，強化員工保障與福利。

我們採納可量化的人力資源指標，評估ESG風險於短期、中期及長期內的重要性，其中僱員流動人數及每名僱員的平均年度培訓時數為關鍵監測指標。我們於二零二三年、二零二四年及二零二五年的僱員離職總人數分別為591人、536人及528人，而相同年度的年度培訓總時數則分別達39,503小時、96,827小時及229,689小時。員工流失率的波動可能擾亂日常服務提供及人才儲備規劃，進而對我們的日常業務執行、中期發展策略及長期人力成本安排造成潛在不利影響。為緩解該等人力資源風險，我們定期為全體僱員提供職業培訓及合規培訓，以增強其專業能力。我們將進一步優化薪酬方案及內部晉升途徑，以維持穩定的人力配置水平。

供應鏈管理

為緩減供應鏈中的潛在風險，所有合作供應商在與我們建立合作關係前，均須經過嚴格的內部評估。我們透過簽署安全協議及其他相關文件，對各供應商進行全面評估，並據此終止與未達標供應商之間的合作關係。我們對供應商合作關係維持嚴格管理，識別潛在問題並及時進行整改，而評估範圍涵蓋供應質量、準時交付、環境表現及服務質量。於往績記錄期，並無發現任何供應商違反與商業道德、環保、人權或勞工慣例相關的法律法規。

產品責任

我們將產品與服務質量視為核心責任，並以此作為風險管理的主要重點。我們已建立完善的生產安全管理系統，並明確界定所有附屬公司在安全生產管理方面的組織架構與問責制度。我們的服務責任亦包括維持各項基礎設施的穩定運作，以向客戶提供卓越而可靠的服務。為持續優化服務標準並強化品牌聲譽，我們已制定涵蓋所有業務分部的客戶投訴處理政策，並定期為員工提供客戶服務及產品知識培訓，以確保客戶反饋能及時獲得妥善處理。

知識產權保障

我們高度重視知識產權保障，並視其為合規經營與可持續發展的重要基礎。我們一向堅守尊重與保障知識產權的原則，在提供產品與服務、營銷及其他商業活動中切實履行知識產權保障責任，同時主動推廣並實踐尊重知識產權的企業文化。我們嚴格遵守《中華人民共和國著作權法》、《中華人民共和國專利法》、《中華人民共和國商標法》及其他相關法律法規，在業務營運的整個過程中充分尊重他人的知識產權，並為營造公平有序的市場競爭環境作出貢獻。

社區與公共利益

我們秉持企業社會責任的理念，主動聚焦並切實回應社區發展需要。我們廣泛參與各類公益項目，並自主籌辦多元化的慈善活動，持續支持弱勢社群並實踐環保原則。憑藉本身的業務優勢，我們致力於在文化、教育及體育領域為社區的穩定與和諧發展作出貢獻。

私隱與數據安全

我們高度重視保障客戶個人資料及僱員私隱，並有效保障相關數據的安全。我們已建立完善的資訊安全與保密管理系統，以有效預防及管控相關潛在風險。我們將客戶資料列為高度機密，並實施嚴格的保密管理。所有業務分部均嚴格執行客戶私隱保障規定，並遵守保密標準。我們與僱員簽訂保密協議，並視乎需要進行資訊安全專題培訓，以全面強化資訊安全管理與監控。

反貪污與商業道德

我們對一切形式的貪污、賄賂、勒索及洗錢行為採取零容忍政策。我們嚴格遵守《反不正當競爭法》、《防止賄賂條例》及其他相關法律法規，並已制定相應的反貪污及反賄賂管理政策。於報告期間，我們持續完善內部監控機制。核心業務營運中並未出現風險漏洞或違反誠信標準之情況，亦無遭提出涉及本公司或其僱員之貪污相關訴訟。

風險管理及內部監控

我們已建立全面的風險管理及內部監控系統，以識別、評估、監察及管理與我們業務營運相關的主要風險。我們的風險管理框架涵蓋策略、營運、財務、合規及聲譽風險，旨在確保內部流程的完整性及有效性。我們定期檢討及更新政策及程序，以應對潛在風險及監管要求。我們的管理團隊負責落實風險管理措施及內部監控，而內部審計部門則進行獨立審查，以評估該等系統的充分性及有效性。我們致力於維護健全的風險管理文化，並持續提升內部監控環境，以促進可持續的業務增長及保障持份者的權益。我們須於每年進行決算審計、稅務審計、內部監控審計、中期審計及年終審計，且不時進行非定期的其他審計。

主要內部監控措施

為管理及減緩已識別的風險，我們已實施並持續完善一系列內部監控措施，包括：

- 政策及程序：採納涵蓋轉授權限、財務報告及審批流程、採購及供應商管理、人力資源管理、合約管理、資訊系統控制、遵守上市規則及反貪污與舉報機制的內部監控手冊、政策及指引。

- 職責劃分及審批控制：關鍵流程的設計乃採用適當的職責劃分及多層級審批機制，以降低發生錯誤、欺詐或管理層越權的風險。

- 內部審計及監察：已設立獨立於日常營運的內部審計部門，定期檢討內部監控的成效及內部政策的遵守情況，並將檢討結果呈報予審核委員會。

- 物業估值：我們已採納多項內部政策，要求定期評估我們的物業組合，包括酒店物業及租賃資產。我們委聘獨立專業估值師，根據會計準則進行定期估值及減值評估，有助確保適當列示資產賬面值。

- 道路及乘客安全：就客運業務而言，我們已實施安全規範。該等措施包括標準化的車隊及船隊維護檢查清單、實時GPS監控系統、為司機及船員而設的強制性安全培訓及身體檢查，以及正式的應急演習程序，以降低意外風險及提升乘客安全。

- 法律及合規：我們就所有重大商業合約、公司行動及監管合規事項建立法律審查機制。法律部門與外部法律顧問審閱標準範本及定制協議，以管理交易及合規風險。

- 信貸風險：我們實施公司信貸管理政策，據此，申請信貸期的公司客戶、實體旅行社及線上旅行社均須接受嚴格的背景調查及信貸評估。我們會定期審查信貸額度及結算期限，並持續監察賬齡報告，以管理信貸風險。

- 資訊科技控制：已就系統存取、密碼管理、系統變更、數據備份及修復以及IT安全實施控制措施，以保障資訊資產及系統。

- 培訓及合規意識：董事、高級管理層及相關僱員接受有關董事職責、遵守上市規則、內部監控政策及道德標準的培訓。

我們亦已委聘獨立內部監控顧問進行內部監控評估，範圍涵蓋經選定業務流程在實體層面及流程層面的控制，並已識別若干內部監控缺失。我們已對重大不足之處制定整改措施，並執行整改工作，包括完善企業管治架構、規範內部監控政策及程序、加強風險管理流程及改善文件記錄及審批機制。內部監控顧問已審視該等整改措施的實施情況，並無作出其他推薦建議。

保險

我們投購所有強制性及部分可選的商業保險，包括財產保險、公共責任保險及僱主責任保險。具體而言，我們就車隊投購第三者責任險，並特地就船隊投購專用的油污保險、保障及賠償保險，以及船體及機械保險。我們並未對所有與我們營運相關的風險投保，此乃由於我們認為此舉在商業上不可行，或由於保險公司已將某些風險事件列入其標準保單中的不受保範圍。我們相信，我們的業務已獲足夠財產及責任保單保障，保障範圍及保額均符合業內常規。

我們將繼續評估我們的風險組合，並根據我們的需要及行業慣例對保險保障範圍進行必要且適當的調整。於往績記錄期，我們並無提出亦未曾遭受任何可能對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響的保險索賠。然而，我們或會面臨超出保險保障範圍的索賠及法律責任。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們未必有足夠保險涵蓋與我們業務及經營有關的風險」。

牌照及許可證

根據相關法律法規，我們須為經營業務取得各種批准、牌照及許可證。下表載列截至最後實際可行日期我們營運所需的重要牌照及許可證的詳情：

牌照／許可證／批准	有效期／屆滿日期
一、客運業務	
渡輪運輸	
航運特許合約	
• 澳門－香港	二零二七年三月
• 澳門－深圳寶安國際機場	二零二七年三月
• 澳門－香港國際機場	二零二八年八月
渡輪航線營運批准	
• 澳門外港客運碼頭－深圳蛇口	二零三零年一月
• 澳門氹仔客運碼頭－深圳蛇口	二零三零年一月
• 澳門觀光航線	二零三零年一月
海運路線許可證	
• 澳門外港客運碼頭－深圳蛇口	二零三零年一月
• 澳門氹仔客運碼頭－深圳蛇口	二零三零年一月
• 澳門觀光航線	二零三零年一月
安全管理系統合規文件	
• 澳門－香港	二零三零年九月
• 澳門－香港國際機場	二零三零年九月
巴士運輸[1]	
跨境車輛批准通知書	屆滿日期各異，介乎二零二七年一月至二零二七年八月
道路運輸經營許可證	屆滿日期各異，介乎二零二七年九月至二零三零年五月
車輛牌照	屆滿日期各異，介乎二零二六年十一月至二零二七年十一月
粵港直通車指標及粵澳直通車指標	長期
香港直通車配額	長期

牌照／許可證／批准	有效期／屆滿日期
二、酒店業務(2)	
酒店牌照／酒店牌照續期證書	屆滿日期各異，介乎二零二六年八月至二零三一年三月
衛生許可證	屆滿日期各異，介乎二零二六年九月至二零三一年三月
普通食肆牌照	屆滿日期各異，介乎二零二六年十月至二零二七年六月
酒牌	屆滿日期各異，介乎二零二六年八月至二零二八年四月
游泳池牌照	屆滿日期各異，介乎二零二六年九月至二零二七年六月
停車場經營備案證明	二零二六年十月

附註：

(1) 巴士運輸業務的牌照、許可證及批准並非針對特定路線授出。

(2) 於二零二六年八月至二零二六年十月期間屆滿或即將屆滿的與酒店業務有關的若干牌照、許可證及批准目前正在辦理續期，且我們預期續期不會出現任何障礙。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，董事確認，我們已在經營所在地區獲得所有對業務營運屬重要而必需的牌照、批准及許可證。我們將不時重續所有該等牌照、批准及許可證，以遵守相關法律法規。截至最後實際可行日期，我們並不知悉有任何事實將會阻礙我們重續對我們屬重要的牌照、批准及許可證。

物業

自有物業

截至最後實際可行日期，我們在香港、澳門及北京擁有多元化的物業組合。

在香港，我們擁有多項物業，總建築面積約為92,509.7平方米。該等物業用途廣泛，包括六項作為酒店經營的物業、用作本公司總部及輔助辦公空間的處所以及作為投資物業以帶來租金收入的其他物業。

在北京，我們擁有一幅土地的土地使用權，總地盤面積約為10,947.2平方米。該土地上建有一幢總建築面積約為66,385.7平方米的物業。該等土地及物業權益主要用於酒店營運，其中一部分則持作投資物業以帶來租金收入。

在澳門，我們擁有一項酒店物業、若干住宅單位及停車位。該等物業的總建築面積約為29,185.8平方米，主要用作酒店營運、酒店配套設施及員工宿舍。

獨立物業估值師仲量聯行有限公司已對我們截至二零二六年七月三十一日的若干自有及投資物業進行估值。有關更多詳情，請參閱「附錄三－物業估值報告」。

租賃物業

截至最後實際可行日期，我們已租賃合共58項物業，主要用作辦公及營運用途，包括辦公處所、員工宿舍、零售店舖及停車位。該等租賃物業的建築面積介乎約30平方米至4,210平方米，主要位於中國、香港及澳門。

知識產權

我們認為我們的專有域名、版權、商標、商業機密及其他知識產權對我們的業務營運至關重要，且為我們賴以成功及保持競爭力的基礎，就此我們投入大量時間及資源開發及保護我們的知識產權。截至最後實際可行日期，我們持有12項我們認為對業務而言屬重要的註冊商標。此外，我們已獲香港中旅集團授予一項亦被視為對我們的營運屬重要的域名使用權。有關重大知識產權的詳細資料，請參閱「附錄五－一般資料－B.有關業務的進一步資料－2.知識產權」。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無牽涉任何有關知識產權的重大訴訟，亦未接獲任何威脅提出或待決並可能對我們的業務造成重大不利影響的侵權申索通知。

法律程序及合規

法律程序

我們可能不時面臨日常業務過程中產生的法律或行政申索程序。訴訟或任何其他法律或行政程序(不論結果如何)均可能導致付出巨額成本並令資源分散，包括管理層的時間及注意力。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們或董事並無面臨任何個別或共同可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的待決或威脅提出的法律程序。

法律合規

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們過去未曾且目前並無涉及任何個別或共同可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的重大不合規事件。

未辦理租賃協議登記

截至最後實際可行日期，就我們位於北京的投資物業而言，我們作為業主與各租戶已簽訂61份商業租賃協議，以及作為租戶就位於中國的一處總建築面積為90.0平方米的員工宿舍簽訂一份租賃協議。該等62份租賃協議尚未根據中國相關法律規定完成租賃備案及登記手續。

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》及《商品房屋租賃管理辦法》，租賃訂約方應向主管部門辦理住房租賃備案及登記手續。倘訂約方未完成上述手續，主管部門可命令其於指定期限內予以改正，並針對每份未登記之租賃協議處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。依據中國相關法律及法規，未經登記及備案之房屋租賃協議，不能對第三方主張其屬有效。然而，未完成租賃協議的登記備案手續並不影響協議的效力。

我們作為業主的61份商業租賃協議未辦理登記，主要歸因於歷史原因及當地行政慣例，包括若干租戶不願配合進行備案。員工宿舍租約未辦理登記，則因業主未能提供有效的物業所有權證明。鑒於該等61份商業租約涉及我們於該等租約中作為業主的投資物業，未辦理登記並不影響我們於相關物業的所有權，或我們根據租賃協議收取租金的合約權利。對於已租賃的員工宿舍，其周邊地區有足夠的可供替代且條件相當的物業，可按類似的商業條款租賃。

我們正積極採取以下措施以糾正未登記狀況：(i)針對該等61份商業租約，我們已與相關各方聯繫，以完成備案及登記手續；及(ii)針對員工宿舍租約，鑒於周邊住宅物業供應充足且可作替代，倘若我們收到整改通知，我們擬終止該租約並適時遷往其他場所(預計搬遷僅需三至五天)。我們預計，此項搬遷不會對我們的營運或財務狀況造成任何重大不利影響。

據中國法律顧問告知，我們未能為該等租賃協議辦理登記，不會對我們的營運造成重大不利影響，原因為：(i)未能完成租賃備案及登記手續，並不影響相關租賃協議的法律效力；(ii)最高罰款總額為人民幣620,000元，對本集團而言在財務上並不重大；及(iii)截至最後實際可行日期，我們尚未收到任何主管部門發出的通知、命令或處罰，要求我們登記該等租約或對我們處以任何罰款。

董事

董事局由八名董事組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事。董事任期為三年，可膺選連任。

下表載列有關董事的若干資料：

姓名	年齡	於本集團的現時職位	獲委任為董事的時間	加入本集團的時間	於本集團的主要角色及職責
陶曉斌先生	49歲	主席兼執行董事	二零二五年九月	二零零八年六月	負責監督本集團的日常營運及戰略計劃的執行，並作出關鍵管理決定
張道榮先生	55歲	執行董事兼財務總監	二零二六年五月	二零二二年十二月	負責監督本集團的財務事宜
哈玉峰先生	56歲	非執行董事	二零二六年五月	二零零三年三月	負責為本集團提供策略性建議及推薦意見
段振亮先生	44歲	非執行董事	二零二六年五月	二零二六年五月	負責為本集團提供策略性建議及推薦意見
霍啟剛先生(銅紫荊星章、太平紳士)	47歲	獨立非執行董事	二零二六年五月，於上市日期生效	上市日期	負責監督董事局並向其提供獨立意見
陸倩南女士	51歲	獨立非執行董事	二零二六年五月，於上市日期生效	上市日期	負責監督董事局並向其提供獨立意見
劉欣欣女士	48歲	獨立非執行董事	二零二六年五月，於上市日期生效	上市日期	負責監督董事局並向其提供獨立意見
李寶林博士	62歲	獨立非執行董事	二零二六年五月，於上市日期生效	上市日期	負責監督董事局並向其提供獨立意見

執行董事

陶曉斌先生，49歲，為我們的執行董事之一，主要負責監督本集團的日常營運及戰略計劃的執行，並作出關鍵管理決定。彼自二零二五年九月起獲委任為董事。彼於二零二六年五月調任為執行董事。

加入中國旅遊集團系公司之前，陶先生曾於一九九九年七月至二零零二年六月任職於寧波威遠會計師事務所。陶先生於二零零四年加入中國旅遊集團系公司。於二零零四年八月至二零零八年六月，陶先生任職於中旅(集團)，離職前擔任戰略投資部總經理助理。於二零零八年六月至二零二二年九月，彼任職於香港中旅汽車服務有限公司，離職前擔任主席。於二零一七年二月至二零二二年九月，彼擔任香港中旅副總經理。自二零二二年十月起，彼一直擔任香港中旅發展有限公司非執行董事。於二零二二年十月至二零二五年八月，彼擔任香港中旅非執行董事。於二零二三年十月至二零二四年十一月，彼為中旅(集團)營運管理部及環境健康及安全監督部總經理。自二零二二年九月起，彼一直擔任中旅(集團)港澳工作部總經理。

陶先生於一九九九年七月畢業於中國南京審計學院(現稱南京審計大學)並獲得會計學學士學位。彼其後於二零零四年六月畢業於中國復旦大學並獲得工商管理碩士學位。

張道榮先生(曾用名張榮華)，55歲，為我們的執行董事之一，主要負責監督本集團的財務事宜。彼於二零零四年六月加入中國旅遊集團系公司，並於二零二二年十月至二零二六年五月擔任香港中旅的財務總監。彼於二零二六年五月獲委任為執行董事。

張先生於二零零四年六月至二零零九年九月先後擔任中旅(集團)財務部副經理、經理及高級經理。其後，張先生於香港中旅集團擔任多個職位，例如於二零零九年九月至二零一零年十二月擔任深圳維景酒店財務總監，於二零一一年一月至二零一六年十二月擔任深圳世界之窗有限公司董事、財務總監及副總經理，於二零一六年十二月至二零二二年十月擔任該公司常務副總經理。於加入中國旅遊集團系公司之前，彼於一九九七年十二月至二零零四年六月擔任廣州嶺南會計師事務所項目經理。

張先生於一九九四年七月畢業於中國湖南財經學院(現併入湖南大學)，取得會計電算化學士學位。彼持有中國註冊會計師及註冊稅務師資格。

哈玉峰先生，56歲，非執行董事之一，主要負責為本集團提供策略性建議及推薦意見。彼於二零二六年五月獲委任為非執行董事。

哈先生於二零零三年加入中國旅遊集團系公司。於二零零三年三月至二零零八年十二月，哈先生任職於香港中旅酒店管理有限公司，離職前擔任財務總監。於二零零八年十二月至二零零九年四月，彼擔任港中旅酒店有限公司董事兼財務總監。於二零零九年四月至二零一四年五月，彼擔任港中旅(珠海)海泉灣有限公司董事兼財務總監。於二零一四年五月至二零一七年二月，彼為中國旅行社總社有限公司財務總監。於二零一七年二月至二零一九年一月，彼為中旅(集團)財務部副總經理。於二零一九年一月至二零一九年七月，彼為中國旅遊集團財務共享服務中心主管。自二零二二年十月起，彼一直擔任香港中旅副總經理。

哈先生畢業於中國東北財經大學，於一九九二年七月獲得財務會計學學士學位，及於一九九七年四月獲得會計學碩士學位。

段振亮先生，44歲，為我們的非執行董事之一，主要負責為本集團提供策略性建議及推薦意見。彼於二零二六年五月獲委任為非執行董事。

段先生任職於中旅(集團)並曾擔任多個職務，即於二零一三年六月至二零一九年三月擔任董事局辦公室經理，於二零一九年三月至二零二一年三月擔任社群部組織服務室主任及綜合協調室主任，及自二零二一年三月起擔任社群部副總經理。段先生於二零零四年七月畢業於中國清華大學並獲得電子信息工程學士學位。彼於二零零九年十二月獲得中國國防科技大學控制工程碩士學位。

獨立非執行董事

霍啟剛先生(銅紫荊星章、太平紳士)，47歲，為獨立非執行董事，主要負責監督董事局並向其提供獨立判斷。彼於二零二六年五月獲委任為獨立非執行董事，自上市日期起生效。

霍先生於商業管理、公共政策、體育行政以及藝術與文化管治方面擁有豐富經驗。於二零零三年，霍先生加入霍英東集團旗下的家族企業，現擔任集團副總裁，主要負責監督集團於香港及中國內地各領域的投資，包括房地產、教育、酒店及休閒產業發展等。自二零二二年九月起，彼一直擔任富融銀行有限公司(一家香港持牌數字銀行)獨立非執行董事。

霍先生是體育、文化及藝術發展的忠實擁護者。於二零零九年至二零一六年，彼擔任中國香港體育協會暨奧林匹克委員會義務副秘書長，現擔任副會長，致力透過體育活動推動青年參與並支持運動員的發展。自二零二二年二月起，彼一直擔任西九龍文化區管理局董事局非公職成員。自二零二三年一月起，彼一直擔任香港藝術發展局主席。彼亦為中國文學藝術界聯合會及香港特別行政區政府文化體育及旅遊局文化委員會委員以及香港地區體育會聯會創始人及會長。自二零二六年九月起，彼擔任香港賽馬會董事。

霍先生於二零一八年獲委任為中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會委員及彼現任第十四屆全國人民代表大會代表。自二零二二年一月起，彼一直擔任香港特別行政區立法會議員(代表體育、演藝、文化及出版界功能界別)。彼於二零一六年獲委任為太平紳士，並於二零二五年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。

霍先生於二零零二年畢業於英國牛津大學彭布羅克學院(Pembroke College, University of Oxford)，獲得經濟及管理學學士學位。彼於二零二三年獲香港浸會大學頒授榮譽大學院士銜。

陸倩南女士，51歲，為獨立非執行董事，主要負責監督董事局並向其提供獨立判斷。彼於二零二六年五月獲委任為獨立非執行董事，自上市日期起生效。

陸女士於稅務及稅務管理方面擁有逾27年經驗。於一九九七年四月至二零零九年六月，陸女士於普華永道諮詢(深圳)有限公司北京分公司任職，最後職位為稅務部總監。於二零零九年七月至二零一二年二月，彼於甲骨文(中國)軟件系統有限公司擔任大中華區資深稅務總監。於二零一二年二月至二零二零年五月，彼任職於Schneider Electric South East Asia (HQ) Pte Ltd，最後職位為亞太地區稅務副總裁。於二零二零年七月至二零二三年十二月，彼於安永稅務及諮詢有限公司擔任稅務合夥人。彼自二零二四年五月起任職於adidas Sourcing Limited，現擔任資深公司稅務總監。彼自二零二五年七月起擔任大金重工股份有限公司(一間於深圳證券交易所及聯交所上市的公司，股份代號：002487.SZ及1081)獨立董事(其後調任為獨立非執行董事)。

陸女士於一九九七年七月獲得中國中央財經大學稅務專業學士學位。彼自二零零六年五月起成為中國註冊稅務師協會會員及自二零一零年九月起成為中國註冊會計師協會會員。

劉欣欣女士，48歲，為獨立非執行董事，主要負責監督董事局並向其提供獨立判斷。彼於二零二六年五月獲委任為獨立非執行董事，自上市日期起生效。

劉女士在信息技術管理、數字化轉型、酒店營運及企業管理方面擁有逾25年工作經驗，並在酒店及旅遊行業方面具有豐富經驗。自一九九九年七月至二零一二年九月，劉女士任職於上海貝爾股份有限公司，並於離任前為信息技術經理。彼於二零一二年九月加入華住集團有限公司(前稱華住酒店集團有限公司，該集團公司於納斯達克及聯交所上市，股份代號分別為：HTHT及1179)，先後擔任首席信息官、首席數字官、中國總裁、聯席總裁及總裁等職務；期間兼任盟廣信息技術有限公司董事長。彼亦自二零二五年九月起獲委任為神州租車投資有限公司董事。自二零二五年一月起，彼擔任盟廣雲(上海)科技有限公司董事長。

劉女士於二零二四年及二零二五年獲評選為福布斯中國傑出商界女性100之一並獲財富中國評選為二零二四年中國商界最具影響力的女性之一(未來榜)。彼於二零一九年憑藉推動華住酒店集團有限公司數字化轉型相關成果，榮獲二零一九年全球百大首席信息官獎項。於二零二一年，彼獲評選為上海市城市數字化轉型領軍先鋒。彼目前為中國人民政治協商會議上海市第十四屆委員會委員，自二零二四年起擔任上海市工商聯數字經濟商會副會長。

劉女士於一九九九年六月取得中國北京工商大學(前稱北京商學院)經濟信息管理學士學位，於二零零八年一月取得中國復旦大學管理學院與美國麻省理工學院斯隆管理學院合辦項目的工商管理碩士學位。彼於二零二五年五月完成美國哈佛商學院高級管理課程(Advanced Management Program)。

李寶林博士，62歲，為獨立非執行董事，主要負責監督董事局並向其提供獨立判斷。彼於二零二六年五月獲委任為獨立非執行董事，自上市日期起生效。

李博士在投資管理、企業管治、法律事務及企業管理方面擁有逾39年的工作經驗。於一九八六年七月至一九八八年八月，李博士曾任職於中國服裝工業總公司生產計劃處。於一九八八年九月至一九九二年十二月，彼擔任國家機電輕紡投資公司輕紡出口產品投資公司經濟師。於一九九二年十二月至一九九六年一月，彼先後擔任中國高新輕紡投資公司紡織處副處長、總經理辦公室副主任及總經理辦公室主任，該公司其後更名為中國高新投資集團公司(現稱中國國投高新產業投資有限公司)。於一九九六年一月至一九九八年三月，彼擔任高新(香港)有限公司總經理。於一九九八年三月至二零一五年十二月，彼先後擔任中國高新投資集團公司總經理助理、副總經理、總經理及董事長。於二零一五年十二月至二零一六年九月，彼擔任中國國投高新產業投資有限公司董事長兼法定代表人。於二零一六年九月至二零二零年八月，彼擔任國家開發投資集團有限公司總法律顧問，負責集團的法律事務。於二零二零年八月至二零二四年十月，彼擔任國家開發投資集團有限公司董事局秘書，負責董事局相關事務。於二零二四年九月至二零二五年六月，彼同時擔任中國國投國際貿易有限公司(國家開發投資集團有限公司下屬企業)董事長兼法定代表人。自二零二六年二月起，彼一直擔任北京石景山科技創新集團有限公司外部董事。

李博士畢業於中國吉林大學，於一九八六年七月取得國民經濟計劃與管理專業經濟學學士學位，並於二零零八年六月取得政治經濟學專業的經濟學博士學位。

高級管理層

高級管理層成員負責業務的日常管理。下表提供有關高級管理層成員的資料：

姓名	年齡	職銜	獲委任為高級管理層的時間	加入本集團的時間	主要角色及職責
陶曉斌先生	49歲	主席兼執行董事	二零二六年五月	二零零八年六月	負責監督本集團的日常營運及戰略計劃的執行，並作出關鍵管理決定
張道榮先生	55歲	執行董事兼財務總監	二零二六年五月	二零二二年十二月	負責監督本集團的財務事宜
姜斌先生	51歲	副總經理	二零二六年五月	二零二六年五月	負責協助協調本集團的日常營運並監督本集團的策略及營運職能

有關陶曉斌先生的履歷，請參閱本節「－董事」。

有關張道榮先生的履歷，請參閱本節「－董事」。

姜斌先生，51歲，為副總經理及主要負責協助協調本集團的日常營運並監督本集團的策略及營運職能。

於二零零三年七月至二零零六年一月，姜先生任職於港中旅(中國)投資有限公司，離職前擔任實業投資管理部經理。於二零零六年一月至二零一零年三月，彼任職於中旅(集團)，擔任公司管理部經理。於二零一零年三月至二零一三年十月，彼為唐山國豐鋼鐵有限公司規劃發展部主管。於二零一三年十月至二零二三年十月，彼任職於中旅(集團)，離職前擔任戰略發展部副總經理。自二零二三年十月起，彼一直擔任中國旅遊集團深圳分公司總經理。

姜先生於一九九五年七月畢業於中國江西財經大學(前稱江西財經學院)並獲得投資及金融學士學位。

董事及高級管理層權益

除上文所披露者外，緊接本上市文件日期前三年內，概無董事及高級管理層於其證券在香港或海外任何證券市場上市的任何公眾公司擔任董事。

截至最後實際可行日期，概無董事或高級管理層與本公司其他董事或高級管理層有關聯。

公司秘書

陳曦女士，於二零二六年五月獲委任為公司秘書。陳女士為卓佳專業商務有限公司企業秘書服務高級經理及負責為香港上市公司客戶以及跨國公司、私人公司及離岸公司提供公司秘書、企業管治及合規服務。彼於公司秘書領域積逾10年經驗。陳女士取得香港理工大學會計學士學位。彼為特許秘書、特許企業管治專業人員，並為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會員。

董事委員會

董事局將若干職責轉授予多個委員會。根據相關開曼群島法律法規及上市規則附錄C1所載企業管治守則，本公司已成立三個董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄C1所載企業管治守則訂明其書面職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事(即陸倩南女士、劉欣欣女士及李寶林博士)組成，並由陸倩南女士擔任主席。陸倩南女士為符合上市規則第3.10(2)條及第3.21條所規定任職資格的董事。審核委員會的主要職責是透過提供有關本集團財務申報程序、風險管理及內部監控制度有效性的獨立意見以協助董事局，監督審計程序，制定及檢討政策，就委任及罷免外聘核數師向董事局提出推薦建議，以及履行董事局指派的其他職務及職責。

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，並遵照上市規則第3.25條及上市規則附錄C1所載企業管治守則訂明其書面職權範圍。薪酬委員會由兩名獨立非執行董事(即李寶林博士及陸倩南女士)及一名執行董事(即張道榮先生)組成，並由李寶林博士擔任主席。薪酬委員會的主要職責是制定及檢討董事及高級管理層的薪酬政策及架構，參考董事局的企業目標及宗旨審閱及批准管理層的薪酬建議，確保概無董事自行釐定薪酬，並就僱員福利安排提出推薦建議。

提名委員會

本公司已成立提名委員會，並遵照上市規則附錄C1所載企業管治守則訂明其書面職權範圍。提名委員會由一名執行董事(即陶曉斌先生)及兩名獨立非執行董事(即霍啟剛先生(銅紫荊星章、太平紳士)及劉欣欣女士)組成，並由陶曉斌先生擔任主席。提名委員會的主要職責是至少每年檢討董事局的架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗)，並就任何為配合本公司企業策略而擬對董事局作出的變動向董事局提出推薦建議；物色具備合適資格可擔任潛在董事局成員的人士，並就挑選獲提名人士出任董事職務進行遴選或就此向董事局提出推薦建議；評估獨立非執行董事的獨立性；並就董事委任或續聘以及董事(尤其是主席)的繼任計劃的事宜向董事局提出推薦建議。

薪酬政策

我們的董事及高級管理層成員以薪金、酌情花紅、退休計劃供款以及其他津貼及實物福利的形式向本公司收取報酬，惟須遵守適用法律、規則及法規。

董事局將檢討及釐定董事及高級管理層的酬金及薪酬待遇，於上市後董事局將收到薪酬委員會經考量可比公司支付的薪金、董事所付出的時間及承擔的責任以及本集團的表現後所作出的推薦建議。

董事及高級管理層的薪酬

我們向執行董事及高級管理層(亦為本公司僱員)提供薪金、工資及實物福利以及以股份為基礎的付款形式的薪酬。獨立非執行董事根據其各自的職位及職責(包括擔任董事委員會的成員或主席)收取薪酬。

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度以及截至二零二六年四月三十日止四個月，董事酬金由香港中旅集團支付，本集團並無向董事支付任何酬金。

根據現行安排，我們估計截至二零二六年十二月三十一日止年度應計董事税前薪酬總額(包括薪金、實物福利、表現相關花紅及養老金計劃供款)約為5.4百萬港元。二零二六年的董事實際薪酬可能與預計薪酬存在差異。

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度以及截至二零二六年四月三十日止四個月，五名最高薪酬人士(不包括董事)的酬金總額分別約為6.7百萬港元、8.5百萬港元、7.4百萬港元及2.8百萬港元。

於往績記錄期，概無向董事或五名最高薪酬人士中的任何一方支付薪酬作為吸引加入本集團或於加入本集團時的獎勵。於往績記錄期，任何董事、前任董事或五名最高薪酬人士概無就喪失本集團任何成員公司的董事職位或與本集團任何成員公司的事務管理有關的任何其他職位而獲支付或應收取任何賠償。概無董事於往績記錄期放棄任何酬金。除上文所披露者外，於往績記錄期，本公司或任何附屬公司概無已付或應付董事或五名最高薪酬人士的任何其他款項。

董事局將檢討及釐定董事及高級管理層的薪酬及薪酬待遇，並將於上市後接受薪酬委員會的推薦建議，該等推薦建議會將可比公司支付的薪酬、董事及高級管理層所投入的時間及其責任，以及本集團的表現列入考慮。

企業管治

我們致力維持高標準的企業管治，以保障股東的利益。為此，我們將在上市後遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則及企業管治報告項下的企業管治規定。

董事局多元化政策

為達致可持續及均衡發展，我們已採納董事局多元化政策(「**董事局多元化政策**」)以達致董事局多元化的目標。董事局多元化政策載述董事局達致及維持多元化的目標及方針，以提升董事局的效能，並確認及重視董事局多元化的裨益。我們致力確保董事局成員擁有支持業務策略實施所需適當及均衡的技能、經驗及多元化觀點。根據董事局多元化政策，我們透過考慮多項因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務年資，以及董事局不時認為相關及適用的任何其他因素，以尋求達致董事局多元化。委任的最終決定將基於選定的人選能為董事局帶來的好處及貢獻。董事局相信此擇優為本的委任方式將可促使本公司將來能為股東及其他持份者的最佳利益行事。

於上市後，董事局由八名董事組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事，其中兩名為女性董事。董事擁有均衡的經驗組合，涵蓋業務及投資管理、企業管治、公共政策、體育、藝術及文化管治、會計、稅務及稅務管理，同時兼具信息技術管理、酒店營運及數碼化轉型經驗。獨立非執行董事人數佔董事局成員總數三分之一以上。董事局相信，董事局中的女性代表、擁有不同背景和經驗以及不同年齡的董事組合，將使各董事能夠從不同的角度帶來寶貴的觀點及意見，從而提升董事局的決策質量，使本集團在整體上受惠。基於上文所述，我們認為目前的董事局組成符合董事局多元化政策所規定的原則。

提名委員會將檢討董事局的組成，不時物色及向董事局推薦合適人選，並根據董事局多元化政策就委任董事局成員提出推薦建議。本公司亦將會納入基於本集團業務模式的考慮因素及不時的特定需要，以釐定董事局的理想組成方式。

董事的確認

上市規則第8.10條

各董事確認，截至最後實際可行日期，彼於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中並無擁有任何權益而須根據上市規則第8.10條作出披露。

上市規則第3.09D條

各董事確認，彼(i)已於二零二六年五月取得上市規則第3.09D條所提述的法律意見；及(ii)明白根據上市規則適用於其作為上市發行人董事的規定，以及向聯交所作出虛假聲明或提供虛假資料可能產生的後果。

上市規則第3.13條

各獨立非執行董事已確認，(i)彼就上市規則第3.13(1)至(8)條所提述的各項因素而言具有獨立性；(ii)截至最後實際可行日期，彼於本公司或其附屬公司的業務中在過去或現在概無財務或其他權益，亦概無與上市規則所指本公司的任何核心關連人士有任何關連；及(iii)於彼獲委任時概無其他因素可能影響其獨立性。

上市規則第13.51條

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無任何有關董事委任的資料須根據上市規則第13.51(2)條(h)至(v)段予以披露，亦無任何其他有關董事的事宜須提請股東垂注。

合規顧問

根據上市規則第3A.19條，本公司已委任新百利融資有限公司為合規顧問。根據上市規則第3A.23條，本公司將於下列情況下適時諮詢合規顧問並徵詢其意見：

(a) 於刊發監管公告、通函或財務報告之前；

(b) 倘擬進行交易(可能是上市規則第14章或第14A章項下須予公佈的交易或關連交易)，包括發行股份、出售或轉讓庫存股份及購回股份；

(c) 倘本集團的業務活動、發展或業績偏離本文件所載的任何預測、估計或其他資料；及

(d) 倘聯交所根據上市規則第13.10條向本公司作出查詢。

根據上市規則第3A.24條，合規顧問將適時知會本公司有關聯交所公佈的任何上市規則修訂或補充。合規顧問亦將知會本公司任何適用於我們的新訂或經修訂香港法例及規例，並就上市規則以及法例及規例的適用規定向我們提供意見。

合規顧問的委任任期將自上市日期開始，並預期將於本公司就上市日期後首個完整財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條的規定當日結束。

有關控股股東的資料

於最後實際可行日期，香港中旅持有本公司全部已發行股本。誠如本上市文件「分派及分拆」一節所披露，分派將透過向合資格香港中旅股東按彼等於記錄日期在香港中旅的持股比例分派本公司全部已發行股本的方式進行，基準為於記錄日期每持有四股香港中旅股份獲發一股股份。於最後實際可行日期，香港中旅由中旅(集團)直接擁有約41.01%，並由香港新旅直接擁有約20.52%，而香港新旅則由CTS Asset Management直接全資擁有，CTS Asset Management因而為中旅(集團)的直接全資附屬公司，而中旅(集團)由中國旅遊集團直接全資擁有。因此，緊隨分派後，本公司將不再為香港中旅的附屬公司，而本公司的控股股東將包括中國旅遊集團、中旅(集團)、CTS Asset Management及香港新旅。

於上市後，我們將獨立於控股股東及彼等之緊密聯繫人經營，有關詳情載列如下。

獨立於控股股東

董事預期，除本上市文件「持續關連交易」一節所披露的交易外，於分拆完成及上市後，本集團與控股股東或彼等各自之緊密聯繫人之間不會有任何重大交易。經考慮下文各段所討論的因素後，董事信納，於上市後，本集團將能在營運及財務上獨立於控股股東及其緊密聯繫人經營其業務。

本集團在大灣區經營客運服務(包括跨境渡輪及巴士服務)、在香港及澳門經營酒店業務、以及提供旅遊證件及相關服務，且於香港、澳門及中國內地持有若干投資物業，並從中產生租金收入，作為上述業務的配套。除提供連接香港、澳門與大灣區其他城市交通服務的客運業務及擁有北京廣安門維景國際大酒店(「**北京酒店**」)外，本集團的業務及營運位於香港及澳門。

明確劃分業務

酒店業務

目前，中國旅遊集團系公司在中國內地、香港及全球其他國家及地區擁有及／或經營酒店，包括位於香港的兩間酒店，即君怡酒店及旺角睿景酒店(「**香港酒店**」)，絕大部分酒店位於中國內地。同時，我們現時擁有並營運位於香港的五間酒店及一處服務式公寓、位於澳門的一間酒店以及北京酒店。

下表載列中國旅遊集團系公司與本集團目前於酒店業務方面的差異：

	中國旅遊集團系公司的酒店業務	本集團的酒店業務
概覽：	截至最後實際可行日期，中國旅遊集團系公司於全球各地營運逾100家酒店，涵蓋多個產品系列，包括高檔及中檔酒店及服務式公寓，以滿足顧客不同的住宿需求。	本集團的酒店組合包括主要位於香港及澳門主要市中心、地理位置便利的七家酒店及一家服務式公寓，主要面向商務旅客市場。
地理位置：	中國旅遊集團系公司的酒店主要位於中國內地，包括主要一二線城市及位置鄰近或與核心旅遊目的地相關的地區，如當地旅遊景點及風景區。中國旅遊集團系公司亦於英國擁有及營運逾30家酒店。	我們的大部分酒店位於香港及澳門，包括位於香港的五家酒店及位於澳門的一家酒店。本集團內酒店均位於主要國際化都市，且位於繁華市中心或附近。
	中國旅遊集團系公司目前在香港經營兩間酒店，並無在澳門經營任何酒店業務。據董事所深知及盡悉，中國旅遊集團系公司並無計劃在香港及澳門擴展酒店業務，並已委託本集團自上市日期起管理香港酒店。	我們目前亦在北京擁有及經營一家酒店，該酒店為香港中旅於二零零零年代中期在分拆完成前收購的遺留資產。於上市後北京酒店將由一名獨立第三方管理。
目標客戶：	涵蓋各類旅行目的的廣泛客群，從商務旅客到休閒旅客，以及從家庭旅客到獨旅者。	主要為尋求交通便利的住宿之訪港及訪澳旅客及商務旅客以及長期租客。
市場定位：	服務多個市場細分領域，涵蓋以城市商務、休閒及旅遊目的地為主的市場。	服務效率高、交通便利，並與商業區緊密相連。
營運模式：	透過所有權、租賃、委託管理及特許經營安排，擴展並營運其中國內地及全球酒店組合。	專注於在香港及澳門營運酒店。

為按地理位置將我們的酒店業務與中國旅遊集團系公司的業務進行分隔，從而相應保障本公司股東的利益，(i)於二零二六年十月二十六日，本集團與中國旅遊集團系公司訂立兩份獨立的酒店管理委託協議，據此，中國旅遊集團系公司將香港酒店的獨家管理權委託予我們且本集團可全權就香港酒店的日常商業及營運決策作出最終決定，自上市日期起生效。尤其是，本集團負責制定管理策略及業務計劃，按照質量控制標準指導日常營運，以及調配財務資源以推動業務增長，於該過程中，本集團就香

港酒店作出的所有日常商業及營運決策將均不受中國旅遊集團系公司影響。本集團亦負責香港酒店的翻新及維護工作以及戰略規劃，並委任及培訓酒店管理層，由酒店管理層負責招聘酒店員工及管理香港酒店的日常營運。中國旅遊集團系公司將按照每間可出租客房收入及根據訂約雙方經參考(其中包括)業內同業表現而釐定的有關其他營運及財務指標，審視我們的表現是否符合基準。倘香港酒店因酒店管理層的重大疏忽、欺詐或故意違約而持續表現欠佳，中國旅遊集團系公司有權終止該協議；在此情況下，中國旅遊集團系公司須遵守不競爭契據(定義見下文)中的不競爭承諾，可委聘一名獨立第三方接管香港酒店的管理。有關該等委託協議的詳情，請參閱本上市文件「持續關連交易－部分獲豁免持續關連交易－5.酒店管理委託協議」；及(ii)我們已承諾委聘一名獨立第三方(「**獨立管理方**」)負責於上市後獨家管理北京酒店。獨立管理方將可全權就北京酒店的日常商業及營運決策作出最終決定，並(尤其是)負責制定管理策略及業務計劃，按照質量控制標準指導日常營運，以及調配財務資源以推動業務增長。獨立管理方亦負責委任及培訓負責招聘酒店員工及管理北京酒店的日常營運之酒店管理層。本集團主要負責支付服務費(該費用將參考現行市場費率釐定)及審批年度預算。在甄選獨立管理方時，我們將考慮多項因素，如其對本集團的獨立性、公司及股權結構、在北京及／或其他一線城市提供酒店管理服務的營運歷史、聲譽、往績及經驗以及在市場推廣、客戶關係管理、風險管理及成本控制方面的能力。

以下分別載列香港酒店及北京酒店於往績記錄期的總收入、經營毛利及淨溢利／虧損：

項目	截至二零二三年十二月三十一日止年度	截至二零二四年十二月三十一日止年度	截至二零二五年十二月三十一日止年度	截至二零二六年四月三十日止四個月
總收入				
君怡酒店*(百萬港元)*	171.2	171.7	175.2	66.5
旺角睿景酒店*(百萬港元)*	–	24.6	41.8	15.0
北京酒店*(人民幣百萬元)*	127.1	131.2	125.8	34.8
經營毛利				
君怡酒店*(百萬港元)*	61.6	84.0	77.3	33.7
旺角睿景酒店*(百萬港元)*	–	9.2	24.5	9.3
北京酒店*(人民幣百萬元)*	51.7	57.8	54.4	12.2
淨溢利／(虧損)				
君怡酒店*(百萬港元)*	(14.5)	(7.8)	(2.3)	(6.1)
旺角睿景酒店*(百萬港元)*	–	(23.7)	(5.9)	(0.7)
北京酒店*(人民幣百萬元)*	17.3	19.8	13.3	2.4

中國旅遊集團系公司已訂立一份以本集團為受益人的不競爭契據，據此，中國旅遊集團系公司承諾不會從事任何與(其中包括)本集團所經營的酒店業務構成競爭或對其造成損害的行為，惟中國旅遊集團系公司與本集團所訂立酒店管理委託協議另有約定者則除外。中國旅遊集團系公司任何構成對本集團蓄意施加不當影響或干擾其業務的行為均將被視為違反不競爭契據並予以禁止。於不競爭契據生效期間，獨立非執行董事將於年度報告中就不競爭契據的遵守及執行情況作出報告。

經考慮以下事項：(i)於香港酒店的管理權委託予我們後，中國旅遊集團系公司將不再管理及經營於香港的酒店；而於委聘獨立管理方管理北京酒店後，本集團將不再管理及經營於中國內地的酒店，因此上述酒店管理安排將使本集團與中國旅遊集團系公司在酒店業務方面基於地理位置劃分明確界線，(ii)鑒於轉讓相關酒店所有權將導致巨額現金流出，不符合股東的最佳利益且不可行，且由於其中一家酒店目前由獨立第三方持有，因此本集團目前並無計劃轉讓相關酒店的所有權，(iii)中國旅遊集團系公司已就上文所述的酒店業務訂立一份以本集團為受益人的不競爭契據，及(iv)我們已採納有效慣例，以處理與中國旅遊集團系公司之間的利益衝突，並保障股東權益，包括下文「－避免利益衝突之企業管治措施」所載的相關措施，董事認為，現行機制屬恰當，且足以緩解潛在競爭，並處理本集團酒店業務與中國旅遊集團系公司酒店業務之間的利益衝突。

客運服務

在客運服務方面，如下表所述，本集團在大灣區提供跨境渡輪及巴士服務，而中國旅遊集團系公司則(i)於中國北京、河北、新疆及雲南，以及老撾經營「星光列車」國內及國際全景觀光列車服務，(ii)於中國北京及海南提供包車、固定班次車輛服務及車輛租賃服務，及(iii)經營三亞至西沙群島航線旅遊郵輪服務，並主要專注於國際郵輪航線。因此，就客運服務而言，中國旅遊集團系公司與本集團之間在地域上的業務劃分清晰。此外，中國旅遊集團系公司已訂立一份以本集團為受益人的不競爭契據，據此，中國旅遊集團系公司承諾不會從事任何與本集團提供客運服務構成競爭或對其造成損害的行為。

	中國旅遊集團系公司客運服務	本集團客運服務
服務類別及地理位置：	(i) 觀光列車服務：營運(a)行走於北京與中國河北省主要旅遊城市之間的「星光－燕趙號」，及(b)跨越中國雲南與老撾邊境，或僅在中國境內雲南及／或新疆營運的「星光－瀾湄號」 (ii) 中國北京及海南的包車及固定班次車輛服務及車輛租賃服務：提供客製化車輛服務，可配合客戶選擇的靈活行程，亦為企業及機構客戶提供本地固定路線的通勤服務，設有固定發車時間及指定的上下車地點 (iii) 旅遊郵輪服務：目前以「南海郵輪」品牌營運中國三亞至西沙群島航線，並以「愛達郵輪」及「星旅遠洋郵輪」品牌營運由中國前往日本、韓國及東南亞的國際郵輪航線	(i) 以「噴射飛航」品牌營運的連接大灣區的定期跨境高速渡輪服務 (ii) 連接香港及澳門與廣東省其他城市的跨境固定路線巴士運輸服務：主要採用固定發車時間及指定的上下車地點 (iii) 香港、深圳及珠海的本地客運服務：主要包括滿足本地運輸需求的本地通勤服務及包車服務
目標客戶：	主要在中國內地服務不同旅遊需求的廣泛客群，涵蓋休閒旅客、通勤人士及機構客戶	專注於香港、澳門及大灣區其他城市之間的跨境旅客，及就本地客運服務而言，服務尋求靈活定製的本地運輸解決方案的個人旅客及小團體

下文分別載列中國旅遊集團系公司及本集團於往績記錄期各主要客運服務類型的收入貢獻：

中國旅遊集團系公司		本集團	
服務類別	向中國旅遊集團系公司貢獻的收入	服務類別	向本集團貢獻的收入
服務中國內地及鄰國		***服務大灣區***	
觀光列車服務	0.02%-0.03%	連接大灣區的定期跨境高速渡輪服務	24.7%-31.0%
中國北京及海南的包車及固定班次車輛服務及車輛租賃服務	0.08%-0.15%	連接香港及澳門與廣東省其他城市的跨境固定路線巴士運輸服務	12.9%-21.4%
旅遊郵輪服務	0.2%-2.3%	香港、深圳及珠海的本地客運服務	0.3%-1.4%

附註： 於往績記錄期，中國旅遊集團系公司於中國北京旅遊景點內營運穿梭巴士，該服務對中國旅遊集團系公司於有關期間的收入貢獻約為0.0001%至0.0003%。截至最後實際可行日期，該服務已終止。

旅遊證件委託辦理服務

中旅(集團)受中國公安部委託，辦理在香港提出的入境中國的旅遊簽證及旅行許可證申請。就向中旅(集團)提供的旅遊證件委託辦理服務而言，根據在二零零一年五月十五日訂立的代理協議(「**代理協議**」)以及在二零二零年六月一日訂立的委託轉讓契據(「**委託轉讓契據**」)的條款所訂定的安排，我們擔任中旅(集團)的獨家代理，固定期限直至二零四七年六月三十日為止。不論旅遊證件為何種類型，我們就提供上述委託辦理服務從中旅(集團)收取代理費，該費用為旅遊證件申請總收入的45%。截至最後實際可行日期，我們提供上述委託辦理服務的旅行證件類型包括(a)「港澳居民來往內地通行證」(通常稱為「**回鄉證**」)，(b)「台灣居民來往大陸通行證」(通常稱為「**台胞證**」)及(c)「港澳居民來往內地通行證(非中國籍)」。有關代理協議及委託轉讓契據的詳情，請參閱「持續關連交易－不獲豁免持續關連交易－1.旅行許可證委託辦理服務協議」。

鑒於上文所載因素，在商業、地域及戰略層面上，本集團與中國旅遊集團系公司的業務及營運均劃分清晰，且概無控股股東及彼等各自之緊密聯繫人或董事於與本集團主要業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的本集團業務以外任何業務中擁有權益，而須根據上市規則第8.10(1)及8.10(2)條予以披露。

與保留集團劃分

保留集團的業務主要位於中國內地，包括主題公園、自然人文景區目的地及旅遊景區配套服務。其計劃於各類景區及休閒目的地經營旅遊度假業務(以下簡稱「**旅遊度假業務**」)。除位於中國吉林省松花湖滑雪區的若干滑雪場及位於中國寧夏回族自治區沙坡頭景區的酒店外，預計大部分度假村將位於中國一線城市及主要二線城市的郊區。

有別於本集團的酒店業務，旅遊度假業務以休閒度假旅客為目標客群。旅遊度假業務以酒店及休閒度假綜合體為特點，其中的酒店及度假村連同滑雪場地、景區及其他配套服務營運(如滑雪教學服務、周邊地區一日遊及家庭活動)構成整體綜合體業務不可分割的一部分，而本集團酒店營運業務項下的酒店及服務式公寓均為商務或連鎖式酒店及服務式公寓住宿業務，本身並非度假目的地綜合體的一部分。

下表進一步說明旅遊度假業務旗下度假村及酒店與本集團旗下酒店在業務重心上存在差異：

	保留集團旅遊度假業務旗下度假村及酒店業務	本集團旗下酒店業務
整體策略	保留集團以綜合單位形式擁有及管理沙坡頭景區及松花湖滑雪場，向遊客提供一站式冰雪／沙漠度假體驗，包括住宿服務、雪地／沙漠活動及體驗，以及餐廳及商店。 保留集團的滑雪場及酒店均位於松花湖滑雪區或其周邊，為前往松花湖享受滑雪假期的旅客提供住宿選擇。同樣地，保留集團於沙坡頭景區擁有及經營酒店，該等酒店位於景區付費區域內，專為於沙漠過夜的旅客提供住宿服務。 保留集團的度假村及酒店均毗鄰核心旅遊景點(包括滑雪區、景區或度假勝地)，並與之互為相關，且不論該等景點是否由保留集團擁有或營運。該等酒店作為旅遊體驗行程的一部分，專為該等旅遊景點的遊客而設，且不會在並無配套景區或核心旅遊景點的情況下發展為酒店物業。	本集團旗下酒店及服務式公寓均為針對中高端市場的商務或連鎖酒店及服務式公寓，均不位於任何度假區或特定度假目的地之內，亦不屬於該等區域或目的地的一部分。該等酒店均坐落於市中心或毗鄰市中心，位置便利，並以商務旅客或前往國際都會勝地旅遊的觀光客為目標客群。

	保留集團旅遊度假業務旗下度假村及酒店業務	本集團旗下酒店業務
地理位置	該等度假村及酒店分別位於松花湖滑雪場及沙坡頭景區度假目的地之內。 未來擬收購或開發的度假村預期將選址於中國一線及主要二線城市的郊區，或毗鄰核心旅遊景區。舉例而言，保留集團擬於深圳大鵬新區鄰近鑼鼓山郊野公園處開發一個含水上樂園的度假村，預期於二零二八年開業。保留集團預計與其他合營夥伴共同持有該度假村的控股權益。 保留集團目前並無於香港、澳門，或任何其他核心市區地段經營任何酒店，且日後亦無計劃經營該等業務。	本集團旗下酒店均坐落於主要國際都會城市，位於繁華市中心區內或與之鄰近。於上市後，由於北京酒店由一名獨立第三方管理，本集團將不會在中國內地經營任何酒店。因此，旅遊度假業務與本集團的酒店營運在地理位置上完全不同。
目標客戶	旅遊度假業務分部旗下的度假村主要面向年輕一代、帶孩子的家庭以及滑雪及戶外運動愛好者。預計客戶在我們於松花湖滑雪場及沙坡頭景區的酒店停留時間分別為3至7天及2至3天。	本集團旗下酒店主要面向商務旅客、尋求鄰近市中心區域住宿的旅客及長期租住客戶。我們酒店的客戶入住時間相對較短。

因此，本集團與保留集團的業務並無重疊，且在商業、地域及戰略層面上，本集團與保留集團的業務及營運均劃分清晰，且在保留集團目的地業務內的酒店以及本集團的酒店營運方面尤甚。

管理獨立性

於分拆完成及上市後，本集團及中國旅遊集團系公司均將設有董事局，兩者各自獨立運作。我們董事局由兩名執行董事(即陶曉斌先生及張道榮先生)、兩名非執行董事(即哈玉峰先生及段振亮先生)及四名獨立非執行董事(即霍啟剛先生(銅紫荊星章、太平紳士)、陸倩南女士、劉欣欣女士及李寶林博士)組成。獨立非執行董事將就重大交易、關連交易及涉及任何實際或潛在利益衝突的其他交易對董事局決策發揮制衡作用。所有獨立非執行董事均並無於控股股東及其聯繫人(除本公司外)中擔任職務，且彼等均可獨立行使判斷，且不構成任何利益衝突。董事局八名成員中有一半為獨立非執行董事，因此董事局具有可在任何涉及利益衝突的情況下對董事局決策提供獨立監督的強有力組成部分，從而保障獨立股東的利益。此外，我們的董事局與中國旅遊集團系公司的董事局並無重疊。

本集團高級管理層團隊包括陶曉斌先生、張道榮先生及姜斌先生。於分拆完成及上市後，本集團與中國旅遊集團系公司的高級管理層並無人員重疊，惟陶曉斌先生除外，彼將於上市後繼續擔任現有職務，即中旅(集團)港澳工作部總經理及香港中旅發展有限公司(中旅(集團)附屬公司)非執行董事，及概無其他董事於上市後將於中國旅遊集團系公司擔任任何職務。陶先生為本集團全職僱員及主要負責監督及管理本集團的日常營運，並投入大部分時間於本集團的事務，以執行本集團的戰略計劃。陶先生在中國旅遊集團系公司內擔任的職務主要由於或與其於本集團的職務有關，不會使其與本集團產生利益衝突。陶先生知悉董事的受信責任，當中要求(其中包括)其必須為本集團及股東的整體利益及最佳利益行事，並避免其於本集團及中國旅遊集團系公司的角色之間產生利益衝突。倘出現任何實際或潛在利益衝突情況，陶先生將根據組織章程細則、適用法律及上市規則，全面披露其利益關係，並在董事局會議上就相關事宜放棄投票。此外，獨立非執行董事將對董事局的決策發揮制衡作用，以保障股東的整體利益。

我們將根據上市規則的規定於分拆及上市後採納企業管治措施，以管理董事的潛在利益衝突。倘本集團與董事或其各自之緊密聯繫人之間訂立的任何交易所引致的潛在利益衝突，有利害關係的董事須就該等交易放棄投票，且其不會被計入法定人數內。有關詳情，請參閱下文「－避免利益衝突之企業管治措施」。此外，董事及高級管理層將就彼等各自於聯交所上市公司的職責接受充分的培訓，包括以我們最佳利益行事的董事受信責任，且不允許董事及／或高級管理層的職責與其個人利益產生衝突。基於董事局的組成方式，董事相信，董事局將獨立於控股股東運作及解決涉及我們業務的實際或潛在利益衝突事宜，反之亦然。因此，我們將獨立營運並以股東整體利益為依歸，而非為控股股東謀取利益而損害其他股東利益。

此外，於上市後，我們將擁有獨立的管理團隊及涵蓋行政、人力資源、策略發展、投資者與公共關係、會計與內部審計及合規職能的獨立部門。於分拆完成及上市後，本集團所有必要行政及日常經營將繼續由本集團獨立於中國旅遊集團系公司進行。

基於上文所述，董事認為，於上市後，本集團能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人管理業務。

營運獨立性

本集團的業務及營運並不依賴中國旅遊集團系公司的任何成員公司。下表載列本集團於往績記錄期與中國旅遊集團系公司及其緊密聯繫人進行的歷史交易金額，以及該等交易金額佔本集團總銷售成本、行政開支及銷售所得收入的百分比。

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月	
	二零二三年		二零二四年		二零二五年		二零二六年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(千港元，百分比除外)							
銷售成本	2,052	0.1	3,433	0.2	4,673	0.3	1,948	0.4
行政開支	8,495	3.3	10,311	4.0	11,735	4.3	4,957	5.4
銷售所得收入	397,669	18.1	302,382	13.5	233,196	10.6	68,143	9.5

於分拆完成及上市後，本集團擁有其自身專責員工，從而獨立於中國旅遊集團系公司經營分拆業務。本集團可自行接觸其客戶及供應商，而並非依賴中國旅遊集團系公司進行有關接觸。倘我們於上市後與中國旅遊集團系公司其他業務開展任何涉及數據共享的跨業務協同，我們將採取一切必要且合理的措施，以確保其符合涉及(其中包括)資料私隱及(如相關)跨境數據傳輸的當地監管要求，包括但不限於委聘外部法律顧問或其他獨立顧問以審查我們的合規狀況，並確保適時制定充分的內部監控措施及政策，以減輕數據風險。

此外，本集團擁有全面的權利，可獨立就自身業務營運作出所有決策並予以執行。本集團本身設有專責各領域的部門，該等部門一直以來均獨立於控股股東及其緊密聯繫人運作，預期未來亦將繼續如此運作。本集團持有開展主要業務所需的執照及資格。本集團亦擁有充足的資本、設施及員工，以獨立於控股股東及其緊密聯繫人經營業務。

基於本上市文件「持續關連交易」一節所披露之理由，儘管我們預期於上市後將按正常商業條款定期及持續與中國旅遊集團系公司進行若干交易，惟本集團之業務營運將獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

財務獨立性

本公司有權就業務財務事項作出獨立決定。本集團擁有本身的內部監控、會計及財務管理系統、會計及財務部門、負責收支的獨立庫務職能以及從財務角度上獨立於控股股東營運的能力。

我們具備充足資本獨立經營業務，並有足夠內部資源及穩健的信用狀況以便我們的日常營運。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，控股股東(或其緊密聯系人)與我們已授出的所有擔保均已悉數解除，目前並無任何未覆行財務資助、抵押或擔保。於上市後，除根據本公司(為其本身及代表其附屬公司)與中旅集團財務有限公司(中國旅遊集團的附屬公司)於二零二六年十月二十六日訂立的金融服務框架協議(其詳情載於「持續關連交易－部分獲豁免持續關連交易－4.金融服務協議」)本集團可動用的貸款及信貸額度服務外，控股股東或彼等各自之緊密聯繫人將不會以我們為受益人提供財務資助、抵押或擔保，反之亦然(視情況而定)。我們能夠獨立於控股股東或彼等各自之緊密聯繫人獲得融資。

避免利益衝突之企業管治措施

董事深明良好企業管治對保障股東權益的重要性。我們已採納下列措施以保障良好企業管治標準及避免本集團與控股股東及／或董事之間的潛在利益衝突：

(i) 我們已建立內部監控機制以識別關連交易。於上市後，倘我們與董事及／或控股股東或彼等任何聯繫人訂立關連交易，則本公司將遵守適用的上市規則規定；

(ii) 本公司已委任四名獨立非執行董事，以確保對董事局的決策過程有效行使獨立判斷，並向股東提供獨立意見；

(iii) 倘須召開股東大會以審議控股股東或彼等任何緊密聯繫人於其中有重大利益的建議交易，則控股股東將不會就決議案投票且不得計入投票的法定人數；

(iv) 倘召開董事局會議以考慮董事或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的建議交易，則該董事將就有關決議案放棄投票，亦不得計入法定人數(除非上市規則及組織章程細則允許)；

(v) 擁有重大權益的董事須就與或可能與本公司利益發生衝突的事宜作出全面披露，並於董事局會議上就該董事或其聯繫人擁有重大權益的事宜放棄投票，除非大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與該董事局會議；

(vi) 獨立非執行董事將每年審閱本集團與控股股東之間是否存在任何利益衝突(「**年度審閱**」),並提供公正及專業意見,以保障少數股東權益;

(vii) 獨立非執行董事可要求獲取年度審閱所需的一切資料,包括在審閱控股股東與本集團之間交易時所需的所有相關財務、營運及市場資料;

(viii) 我們將按照上市規則的規定於年度報告或中期報告或以公告方式披露有關獨立非執行董事所審閱事項的決定;

(ix) 倘董事合理要求獨立專業人士(如財務顧問)提供意見,則委任有關獨立專業人士的費用將由我們承擔;及

(x) 我們已委任新百利融資有限公司為合規顧問,以就遵守上市規則(包括有關企業管治的各項規定)向我們提供意見及指引。

基於上文所述,董事信納已採取充足企業管治措施以管理控股股東及╱或董事與我們之間可能出現的利益衝突以及保障股東於上市後的整體利益。

概覽

本集團已與其關連人士於其日常及一般業務過程中不時訂立且預期將繼續進行多項交易。

我們與關連人士進行，而於上市後將構成上市規則第14A章項下的持續關連交易之交易詳情載列如下。

我們的關連人士

以下已與我們訂立交易的人士於上市後將被視為上市規則項下我們的關連人士：

關連人士	關連關係
中旅(集團)	中旅(集團)為中國旅遊集團的全資附屬公司並為我們的控股股東之一及本公司主要股東。因此，中旅(集團)本身為上市規則第14A.07(1)條所界定的關連人士，且中旅(集團)的聯繫人為本公司關連人士。
中國旅遊集團系公司	中國旅遊集團是一間由國務院國有資產監督管理委員會直接管轄之中央國有企業，並為我們的控股股東之一。中國旅遊集團系公司包括中國旅遊集團及其附屬公司及聯營公司(包括中旅(集團)及組成保留集團的公司)，但不包括本集團。 緊隨分拆完成後，保留集團為香港中旅連同其附屬公司，不包括本集團。香港中旅為中國旅遊集團(控股股東之一)的非全資附屬公司。
信德集團有限公司及其附屬公司	信德中旅船務投資有限公司為本集團的非全資附屬公司，由信德集團有限公司擁有50%及本公司擁有50%。信德集團有限公司及其附屬公司為我們在附屬公司層面的關連人士。

不獲豁免持續關連交易

1. 旅行許可證委託辦理服務協議

主要條款

有關本集團就在香港為申請旅遊簽證及進入中國內地的旅行許可證所提供的一般委託辦理服務(「**旅行許可證委託辦理服務**」)的交易，已根據由本公司非全

資附屬公司香港中旅物業投資有限公司(「**中旅物業投資**」)與本公司控股股東之一中旅(集團)訂立的日期為二零零一年五月十五日的代理協議(「**代理協議**」)予以記錄。中旅物業投資與本公司全資附屬公司香港中旅證件服務有限公司(「**中旅證件服務**」)及中旅(集團)就代理協議訂立日期為二零二零年六月一日的委託轉讓契據(「**委託轉讓契據**」,連同代理協議統稱「**旅行許可證委託辦理服務協議**」),據此,訂約方同意,中旅證件服務須自二零二零年六月一日起至二零四七年六月三十日止期間代表中旅物業投資承擔及履行其於代理協議項下的全部義務,並代表中旅物業投資承繼其於代理協議項下的權利及利益。據香港法律顧問告知,從香港法律角度,中旅物業投資有權根據委託轉讓契據將其於代理協議下有關旅行許可證委託辦理服務的營運權更替予中旅證件服務。根據旅行許可證委託辦理服務協議,中旅(集團)已承諾不會委任任何第三方提供旅行許可證委託辦理服務協議項下的服務,且不會於委任期間終止代理協議,並向中旅證件服務提供彌償保證,以彌補中旅證件服務因中旅(集團)終止代理協議而遭受的任何虧損(不限於該虧損的性質或金額上限),惟因中旅(集團)無法控制的情況導致的終止除外,如中國國家移民法律、法規及政策之變更致使中旅(集團)喪失委託中旅證件服務提供旅行許可證委託辦理服務的權限。儘管旅行許可證委託辦理服務協議尚未屆滿且一直維持有效直至二零四七年六月三十日為止,惟旅行許可證委託辦理服務協議項下的相關年度上限及其項下擬進行的交易須予續新以遵守上市規則第14A章項下的規定。

定價基準

根據旅行許可證委託辦理服務協議,中旅(集團)同意就中旅證件服務提供有關旅行許可證委託辦理服務的服務,向其支付旅行許可證申請總費用收入的45%。中旅證件服務須代表中旅(集團)向申請人收取申請費用,並於下一個營業日將當日所收取申請費用轉交中旅(集團)。中旅(集團)須每月度於下個月向我們支付費用。中旅證件服務提供的旅行許可證委託辦理服務總費用收入45%的定價基準乃由訂約各方於二零零一年簽訂代理協議時按公平原則磋商釐定,乃經計及(i)中旅物業投資及╱或中旅證件服務產生的經營成本,(ii)中旅物業投資及╱或中旅證件服務作為香港指定代理的獨家代理地位及獨特的品牌知名度,及(iii)本集團的合理利潤率。提供旅行許可證委託辦理服務的整體成本包括但不限於員工成本、租金開支及折舊開支。截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度以及截至二零二六年四月三十日止四個月,旅遊證件及相關服務(其中絕大部分為旅行許可證委託辦理服務)的毛利率分別為74.3%、77.6%、66.2%及62.8%,董事認為有關毛利率屬公平合理。鑑於:(i)根據旅行許可證委託辦理服務協議,中旅證件服務為提供旅行許可證委託辦理服務的獨家代理;及(ii)除中旅(集團)外,本集團並無向任何其他方提供相同類型的服務,且並無獨立第三方供應商在香港提供類似服務。鑒於委任的獨家性質,香港並無可直接對比的獨立第三方報價。於評估定價基準是否屬公平合理且按一般商業條款訂立時,董

事認為，與中旅證件服務或中旅物業投資(如適用)向非中國公民提供的中國簽證服務相比，旅行許可證委託辦理服務為本集團帶來可觀的毛利率，中國簽證服務屬本集團內的可比業務，因兩者均涉及提供旅遊證件委託辦理服務，據本公司了解，該類服務的毛利率一般介於15%至40%之間。本公司認為，高毛利率主要歸因於其根據旅行許可證委託辦理服務所獲的獨家委任。

直至二零四七年的固定合約年期顯示中旅證件服務作為中國政府在香港提供旅行許可證委託辦理服務的獨家代理之職能及獨特地位的重要性，並保證為本集團帶來穩定的收入來源。經考慮上文所述及旅行許可證委託辦理服務的性質，該長期期限屬必要及合理且符合本公司及股東的整體利益。

歷史交易金額

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度以及截至二零二六年四月三十日止四個月，旅行許可證委託辦理服務收入的歷史交易金額分別約為375.7百萬港元、287.9百萬港元、214.8百萬港元及63.4百萬港元。於往績記錄期，歷史交易金額的變動主要由於二零二三年及二零二四年初後新冠疫情時期，香港及中國恢復跨境通關並放寬社交距離措施後，導致旅遊證件續期申請量激增，以及隨後旅遊證件續期需求趨於正常化所致。

年度上限

截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度各年，旅行許可證委託辦理服務協議項下擬定的收入之建議年度上限分別為231.0百萬港元、231.0百萬港元及253.0百萬港元。

於達致上述建議年度上限時，董事已計及以下因素：(i)截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度的歷史交易金額乃經計及二零二三年錄得的收入由疫情後異常強勁的需求所帶動，而該需求現已趨於正常；(ii)由於後新冠疫情時期初期積壓及延遲的大量旅遊證件續期需求已消化，旅遊證件申請數量已恢復至正常水平，以及預期基本需求將穩定在疫情前觀察到的歷史平均水平左右；(iii)二零二八年的年度上限輕微上調，反映跨境旅遊需求預期將呈現溫和的長期增長；及(iv)預留約10%的緩衝，以應對旅遊證件業務可能出現的意外需求增長。

交易的理由

本集團提供的旅行許可證委託辦理服務以其營運獨特性著稱，中旅證件服務為香港具有相關專業知識及品牌知名度可獨家代表中旅(集團)進行旅行許可證委託辦理服務的唯一商業實體。訂約方已建立穩定的長期業務關係，為本集團帶來營運便利及商業利益。因此，董事認為，繼續從事旅行許可證委託辦理服務符合

我們的利益，及旅行許可證委託辦理服務協議的條款及上述年度上限均屬公平合理以及其項下擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14A章與旅行許可證委託辦理服務協議項下的年度上限有關的一項或多項適用百分比率按年度基準計算預計將超過5%，故旅行許可證委託辦理服務協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，將須遵守上市規則第14A章的申報、公告及年度審閱規定，以及通函及獨立股東批准規定。

部分獲豁免持續關連交易

1. 委託採購代理及配套服務協議

主要條款

於二零二六年十月二十六日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與中旅(集團)(為其本身及代表其附屬公司)訂立委託採購代理及配套服務框架協議(「**委託採購代理及配套服務協議**」)，據此，本公司或其任何附屬公司已同意(i)就製造及加工成港澳居民來往內地通行證成品的集成電路卡(「**通行證IC卡**」)提供採購服務(「**委託採購服務**」)及(ii)向中旅(集團)或其附屬公司或聯營公司提供其他配套技術支援服務，例如伺服器及軟件系統開發及維護服務(「**配套服務**」)，期限自上市日期起至二零二八年十二月三十一日止(首尾兩天包括在內)。就委託採購服務而言，本集團作為中旅(集團)的採購代理，其職責不僅限於監督及質量控制。具體而言，本集團為中旅(集團)提供並代其提供以下服務：(i)根據中旅(集團)的採購需求，以代理身份與供應商訂立供應合約，(ii)聯絡及處理與採購流程有關的事宜，並接收及簽收供應商提供的材料，(iii)監督供應商的生產過程，確保通行證按中旅(集團)的質量、規格及數量要求及時供應，及(iv)在交付時進行計數、檢驗及驗收，並出具驗收報告。受遵守上市規則第14A章的規定及所有其他適用法律法規的規限，委託採購代理及配套服務協議可經訂約方相互協定不時續期。

定價基準

就委託採購服務應付本集團的服務費等於中旅(集團)就通行證IC卡應付供應商的實際採購價格的12%。委託採購服務的服務費將參考以下各項因素釐定：(a)通行證IC卡之成本，該等卡片具有高度特定監管用途之獨特設計，及(b)本集團的估計營運成本(包括員工成本)，加上合理利潤率(經參考按可資比較條款向澳門中國旅行社股份有限公司(獨立第三方)提供相同服務所應用的加成利潤率而釐定)，

以確保本集團向中旅(集團)提供的價格及條款不遜於向有關客戶所提供者。董事認為，有關費用符合正常商業條款，因其乃按購買價的固定百分比計算，使本集團的報酬與所提供服務的價值相符。

配套服務的服務費須參考本集團的預估營運成本，連同合理利潤率釐定。有關定價條款乃由訂約方經公平磋商釐定，並將按就本集團而言不遜於本集團向獨立第三方提供類似服務所收取費用的正常商業條款進行。鑒於相關服務乃根據中旅(集團)的具體營運需求量身訂製，因此價格透過直接磋商訂定，並計及相關採購成本及合理利潤率。

就委託採購服務而言，付款須於辦妥交付通行證IC卡後10天內按月支付。就配套服務而言，付款通常於收到發票後30天內支付，惟若干服務乃按預付基準結算。

歷史交易金額

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度以及截至二零二六年四月三十日止四個月，委託採購服務及配套服務的服務費之歷史交易金額分別約為9.1百萬港元、7.8百萬港元、6.3百萬港元及1.1百萬港元。於往績記錄期，歷史交易金額的變動主要由於(i)新冠疫情相關旅遊限制放寬後，跨境交通恢復，部分通行證IC卡的需求已透過批量採購得以滿足；及(ii)營運需求變動導致於有關期間已終止向中旅(集團)若干附屬公司提供配套服務所致。

年度上限

截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度各年，委託採購服務及配套服務協議項下擬定的服務費之建議年度上限分別為3.8百萬港元、4.3百萬港元及4.6百萬港元。

於釐定年度上限時，已計及以下因素：(i)歷史交易金額，該金額因疫情後積壓及二零二三年至二零二五年的一次性IT項目以及隨後因一項主要項目制配套服務合約(即與香港中國旅行社有限公司的旅遊管理系統合約)於二零二六年屆滿而下降，此後並無向該名客戶提供任何有關該系統的服務；(ii)預期對配套服務的穩定需求，乃因過渡至例行維護及支援服務，而非一次性項目。在上述項目制合約(先前於往績記錄期每年平均貢獻約3.5百萬港元的收入)屆滿後，有關過渡造成經常性維護及支援服務合約成為配套服務的主要收入來源，導致來自該項目制系統合約截至二零二六年四月三十日止四個月的收入減少約90%；(iii)對旅遊證件服務需求的預期整體增長，因而帶動對通行證IC卡的供應及委託採購服務的需求；及(iv)預期營運及原材料成本上升。

交易的理由

鑑於我們在交付旅遊證件相關委託辦理服務方面的經驗、過往為本集團帶來的營運便利及利益以及本集團與中旅(集團)之間建立的長期業務關係，有關持續合作關係預期將為訂約方帶來協同效應。此外，董事認為，本集團將透過委託採購服務及配套服務產生穩定回報，將有利於本集團的現金流量狀況。因此，董事認為，委託採購代理及配套服務協議的條款乃經公平磋商並按正常商業條款訂立，以及其項下擬進行的交易及年度上限均屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14A章與委託採購代理及配套服務協議項下的年度上限有關的一項或多項適用百分比率按年度基準計算預計將高於0.1%但低於5%，故委託採購代理及配套服務協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，將須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

2. 車輛租賃服務協議

主要條款

於二零二六年十月二十六日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與中國旅遊集團(為其本身及代表其附屬公司)訂立車輛租賃服務框架協議(「**車輛租賃服務協議**」)，據此，本公司或其任何附屬公司已同意向中國旅遊集團系公司提供車輛租賃服務(例如包車服務)(「**車輛租賃服務**」)，期限自上市日期起至二零二八年十二月三十一日止(首尾兩天包括在內)。車輛租賃服務主要於香港境內提供，並於中國旅遊集團系公司有需要時，亦涵蓋香港與中國內地之間的跨境路線。受遵守上市規則第14A章的規定及所有其他適用法律法規的規限，車輛租賃服務協議可經訂約方相互協定不時續期。

定價基準

本公司或其任何附屬公司須就車輛租賃服務與中國旅遊集團或其任何附屬公司及聯營公司訂立單獨的書面協議。我們就各項委託項下的車輛租賃服務收取的服務費可予變動，並將參考內部收費表及任何適用折扣及附加費用而釐定。該等內部收費表指我們協定的定價表，當中載列不同車型、租賃時長及服務的基準費率，乃以現行市場費率為基準制定。其乃參考自獨立第三方旅遊巴士或車輛租賃服務提供商取得的報價中，針對與車輛租賃服務相若的服務所載的費率而制定，並經計及租賃期限、乘客人數及路線距離等因素。費用乃由訂約方經公平磋商，

且就本集團而言不遜於向獨立第三方客戶提供類似服務所收取的服務費。本集團通常以內部收費表作為基準，並由相關部門主管審查，以確保其處於現行市場費率範圍內。

服務完成後或按照相關服務訂單的具體條款，付款於發票日期起計20日內到期支付。

歷史交易金額

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度以及截至二零二六年四月三十日止四個月，車輛租賃服務之服務費的歷史交易金額分別約為3.0百萬港元、3.1百萬港元、3.8百萬港元及0.2百萬港元。於往績記錄期，歷史交易金額的變動主要由於有關期間對我們向中國旅遊集團系公司其中一間附屬公司提供的車輛租賃服務的需求增加所致。

年度上限

截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度各年，車輛租賃服務協議項下擬定的服務費之建議年度上限分別為4.9百萬港元、5.0百萬港元及5.1百萬港元。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮(i)歷史交易金額，乃經計及中國旅遊集團系公司對服務需求的預期增長(包括假設向中國旅遊集團系公司的附屬公司提供的服務增長15%，乃參考(i)二零二六年的最新實際增長率；及(ii)跨境客運業務(如預計中國旅遊集團系公司附屬公司於二零二六年第四季度推出的針對跨境教育旅行的服務)的預計擴張而釐定，與弗若斯特沙利文對大灣區跨境客運服務市場預測的增長趨勢大致相符)，以及有關燃料費用、勞工成本及維修成本的預計成本通脹，連同整體業務的整體年增長率介乎2%至5%；(ii)截至二零二八年十二月三十一日止三個年度有關車輛租賃服務的預期需求及營運成本(例如燃料費及勞工成本)上漲；及(iii)就服務條款或營運成本的任何意外調整(可能導致可收取服務費增加)預留的約10%合理緩衝。

交易的理由

我們相信，中國旅遊集團系公司在對我們的服務質量及具競爭力的定價條款等因素進行全面評估後已持續委聘我們提供車輛租賃服務。本集團已與中國旅遊集團系公司建立長期業務關係，並預期我們將透過向中國旅遊集團系公司提供車輛租賃服務繼續產生穩定的收入及現金流量來源。因此，董事認為，車輛租賃服務協議的條款乃經公平磋商並按正常商業條款訂立，以及其項下擬進行的交易及年度上限均屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14A章與車輛租賃服務協議項下的年度上限有關的一項或多項適用百分比率按年度基準計算預計將高於0.1%但低於5%，故車輛租賃服務協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，將須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

3. 租賃相關協議

主要條款

於二零二六年十月二十六日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與中國旅遊集團(為其本身及代表其附屬公司及聯營公司)訂立租賃相關服務框架協議(「**租賃相關協議**」)，據此，本公司或其任何附屬公司已同意向中國旅遊集團系公司出租我們擁有的商業物業(例如辦公室及商舖物業)及提供相關物業管理服務(統稱「**租賃相關服務**」)，以及收取相關租金收入及管理費，期限自上市日期起至二零二八年十二月三十一日止(首尾兩天包括在內)。租賃相關服務涵蓋位於香港及北京的物業。於可預見的未來，我們不打算根據租賃相關協議將我們於北京廣安門維景國際大酒店所擁有的商舖物業出租予中國旅遊集團系公司。受遵守上市規則第14A章的規定及所有其他適用法律法規的規限，租賃相關協議可經訂約方相互協定不時續期。

定價基準

本公司或其任何附屬公司須就每項物業的租賃相關服務與中國旅遊集團或其任何附屬公司及聯營公司訂立單獨的書面協議。租賃相關協議的租金收入將參考物業的位置、面積、性質、用途及狀況，以及相關物業附近具有類似規格、面積及性質的可資比較物業的現行市場費率，透過定價機制釐定。本集團的物業管理團隊將參考公開資料來源(包括與物業名稱、地址、實用面積及實用面積單價相關的市場數據)，以尋找周邊地區的可資比較物業，以確保所收取的租金符合現行市場費率。租賃相關協議的管理費將計及物業的位置、面積、狀況及預期營運成本，參考類似服務的市場費率經公平磋商後釐定。相關交易須屬公平合理且須按就本集團而言不遜於提供予獨立第三方的條款之條款訂立。租金及管理費須按月、季度或半年度預付，乃視乎各租賃協議的條款而定。

歷史交易金額

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度以及截至二零二六年四月三十日止四個月，租賃相關協議的租金收入及管理費之歷史交易金額分別約為11.1百萬港元、8.3百萬港元、6.0百萬港元及2.3百萬港元。於往績記錄期，歷史交易金額的變動主要由於有關期間中國旅遊集團系公司不續訂若干物業的租約所致。

年度上限

截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度各年，租賃相關協議的租金收入之建議年度上限分別為7.1百萬港元、7.1百萬港元及7.1百萬港元。

於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(i)歷史交易金額，並注意到根據截至二零二六年四月三十日止四個月的交易金額(按年計算約為6.9百萬港元)所顯示，交易金額已從二零二三年至二零二五年的下降趨勢中回升，乃由於期內若干物業租約續期時管理費率有所調升；(ii)現有協議的條款，包括現行租約中就正在使用的物業所規定的固定租金費率；及(iii)中國旅遊集團系公司對租賃相關服務的預期穩定需求及就交易金額的增長預留合理緩衝，綜合上述各項因素，顯示正逐步回升至建議上限7.1百萬港元。

交易的理由

基於我們與中國旅遊集團系公司的長期緊密業務關係，我們與中國旅遊集團系公司透過(其中包括)提供合適的物業及租賃相關服務，以換取穩定的租金收入及管理費，從而互相支持彼此的營運。考慮到中國旅遊集團系公司的營運規模及信譽良好的企業形象，及有關交易乃於日常業務過程中按正常商業條款進行且其項下擬進行的交易及年度上限均屬公平合理，董事認為，向中國旅遊集團系公司提供租賃相關服務符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14A章與租賃相關協議項下的年度上限有關的一項或多項適用百分比率按年度基準計算預計將高於0.1%但低於5%，故租賃相關協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，將須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

4. 金融服務協議

主要條款

於二零二六年十月二十六日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與中旅集團財務有限公司(「**中旅財務**」，一間於中國成立的中國旅遊集團附屬公司)訂立金融服務框架協議(「**金融服務協議**」)，據此，本公司或其任何附屬公司(主要為中國附屬公司)可利用中旅財務提供的全面金融服務組合(包括存款服務(涵蓋定期存款及活期存款)、信貸額度服務(涵蓋貸款服務、票據貼現及在綜合信貸額度內開立承兌匯票)、委託貸款服務(中旅財務作為就有關集團成員公司之間委託貸款的代理)及跨境資金池服務(促進中國旅遊集團系公司內人民幣跨境資金轉賬))(「**金融服務**」)，期限自上市日期起至二零二八年十二月三十一日止(首尾兩天包括在內)。於信貸額度服務項下，(i)貸款服務指中旅財務直接向本集團提供貸款；(ii)票據貼

現指中旅財務於本集團持有的票據到期日前，以折讓方式購買該等票據；及(iii)開立承兑匯票指中旅財務代表本集團開立承兑匯票，作為付款擔保的一種形式。受遵守上市規則第14A章的規定及所有其他適用法律法規的規限，金融服務協議可經訂約方相互協定不時續期。

定價基準

中旅財務向本集團提供的存款利率乃參考存款金額水平及現行市場利率釐定，且不得低於中央銀行同期公佈的基準存款利率以及至少兩家主流金融機構就類似性質及期限的存款所提供的存款利率。中旅財務將向本集團提供的貸款及信貸額度服務之利率，乃參考現行市場利率而釐定，且不得高於中央銀行同期公佈的基準貸款利率以及至少兩家其他主流金融機構就類似性質及期限的貸款所提供的貸款利率。中旅財務就委託貸款服務收取的手續費不得高於至少兩間其他金融機構就類似服務所收取的費用。本集團在訂立金融服務協議項下的任何交易前，將從至少兩家主流獨立金融機構取得至少兩份性質及(如適用)期限相若的報價，並(如適用)參考中國人民銀行(「**中國人民銀行**」)頒佈的貸款市場報價利率或基準利率。本公司財務部在存放任何存款於中旅財務前，將審閱及批准向本集團提供的利率。僅當中旅財務提供的存款利率不低於，或貸款及信貸額度服務的利率不高於中國人民銀行頒佈的基準利率(如有)且條款就本集團而言不遜於所取得報價中主流獨立金融機構所提供的條款時，本集團方會進行金融服務相關的交易。

歷史存款金額

截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度，存款協議項下中旅財務向本集團提供存款服務的歷史每日最高存款金額(包括利息收入)分別為約人民幣22.5百萬元及人民幣48.3百萬元。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團並無使用金融服務協議項下的信貸額度服務、委託貸款服務及跨境資金池服務。因此，並無就該等服務錄得歷史交易金額。截至二零二五年十二月三十一日止年度，我們的存款金額微乎其微，原因為香港中旅可用的每日最高存款金額有所降低，香港中旅的管理層決定由中旅財務優先向保留集團旗下的附屬公司提供存款服務，此乃主要由於保留集團主要由設於中國的實體組成，該等實體擁有較大的人民幣現金流量，且對中旅財務(一家持牌中國金融機構)提供的國內存款服務有較大的營運需求。

年度上限

就存款服務而言，截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度各年，金融服務協議項下建議每日最高存款餘額(包括利息收入)分別為人民幣50.0百萬元、人民幣50.0百萬元及人民幣50.0百萬元。截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止各年度，金融服務協議項下的建議最高年度應收利息分別為人民幣0.7百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣0.9百萬元。由

於委託貸款服務及跨境資金池服務相關手續費之適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)按年度計算預期低於0.1%，委託貸款服務及跨境資金池服務獲全面豁免遵守上市規則第14A章之規定。因此，毋須就該等服務設定年度上限。

於達致上述建議每日最高存款餘額及最高年度應收利息時，董事已考慮(i)本集團的資金需求及庫務政策；(ii)本集團過往存放於中旅財務及其他獨立商業銀行的存款金額；(iii)本集團過往根據先前金融服務框架協議存放於中旅財務的每日最高存款金額(包括利息收入)；及(iv)於本集團進行重組及金融服務協議項下可供我們使用的每日最高存款金額調低後，本集團於中旅財務僅維持極低的存款餘額。本集團乃自願及非獨家地使用中旅財務的服務，並可於本集團認為合適時委聘其他金融機構提供金融服務。經考慮於二零二六年至二零二八年穩定的估計資金需求，本公司經參考本集團過往存放於其他獨立商業銀行及中旅財務的存款金額，已決定沿用過往慣例。於設定建議最高年度應收利息時，董事亦已計及最高年度應收利息乃按中旅財務向本集團提供的現行存款利率1.8%計算，且已應用折讓以反映每日存款餘額於全年未必達到全額上限，並為其後年度利率可能上升預留空間。

交易的理由

中旅財務為獲國家金融監督管理總局批准營運的特許非銀行金融機構及獲授權向中國旅遊集團及其成員公司(包括本集團)提供多種金融服務。我們預期，當我們的業務需要有關服務時，將能受惠於中旅財務提供廣泛金融服務的能力以及其對本集團業務的了解，其提供的服務將較其他商業銀行更為便捷及高效，相較於任何獨立第三方金融機構提供性質及條款相若的服務，我們有望從中旅財務賺取更優惠的利息收入，從而優化本集團在閒置資金的使用。尤其是，除傳統的貸款服務外，信貸額度服務(包括票據貼現及開立承兑匯票)為中旅財務向香港中旅集團提供的系列長期金融服務的一部分，以支持其資金需求。各類全面的信貸額度服務將為我們提供靈活且高效的流動資金選擇及現金流管理工具，該等選擇及工具可單獨或同時運用，以滿足我們未來在服務各類客戶(包括企業客戶)及處理可使用票據的付款時所產生的財務需求。董事認為，有關條款乃經公平磋商並於本集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，以及其項下擬進行的交易(包括每日最高存款餘額)均屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14A章與金融服務協議項下的年度上限有關的一項或多項適用百分比率按年度基準計算預計將高於0.1%但低於5%，故金融服務協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，將須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

根據金融服務協議，中旅財務將向本集團提供的貸款及信貸額度服務之利率，乃參考現行市場利率釐定，且不得高於中央銀行同期基準貸款利率，以及至少兩家其他主流金融機構就性質及期限相若之貸款所提供之利率。此外，該等貸款及信貸額度服務將以無抵押方式提供。由於該等服務構成關連人士為本集團利益而提供的財務援助，按正常商業條款或更優惠條款提供，且該等貸款及信貸額度服務並非以本集團資產作抵押，故根據上市規則第14A.90條，該等服務獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准規定。

5. 酒店管理委託協議

主要條款

於二零二六年十月二十六日，本集團與中國旅遊集團系公司訂立兩組酒店管理委託協議(「**酒店管理委託協議**」)，據此，中國旅遊集團系公司委託本集團獨家管理兩間位於香港的酒店，即君怡酒店及旺角睿景酒店(「**香港酒店**」)，期限自上市日期起至二零二八年十二月三十一日止(首尾兩天包括在內)，作為緩解我們與中國旅遊集團系公司之間酒店業務潛在競爭的措施。酒店管理委託協議的條款及條件在所有重大方面均大致相同。根據酒店管理委託協議，管理方主要負責就相關酒店制定業務計劃及管理策略、指導日常營運及調配財務資源(如銀行存款)以支持其營運，而委託方主要負責支付服務費及審批管理方提出的年度預算。受遵守上市規則第14A章的規定及所有其他適用法律法規的規限，酒店管理委託協議可經訂約方相互協定不時續期。

定價基準

中國旅遊集團系公司就經營及管理香港酒店應付本集團的服務費包括(i)按月支付的基本管理費，金額相當於相關月份總收入的1.5%；及(ii)按年支付的獎勵管理費，金額相當於相關年度的經營毛利的5%。服務費乃參考類似服務的現行市場費率透過定價機制以及香港酒店管理服務的當地市場基準釐定。有關定價條款乃由訂約方經公平磋商釐定，並將按正常商業條款進行，且不遜於獨立第三方就提供類似服務可收取的當前市場費率。

本集團通過將基本管理費及激勵管理費與香港可比較4至5星級城市酒店的標準收費表分別進行比較，評估該等費率及由此產生的毛利率是否公平合理。據弗若斯特沙利文確認，就香港市場而言，標準基本管理費通常為總收入的1%至2%，而激勵費則佔經營毛利的4%至5%。因此，香港酒店所採用的費率在相關行業基準範圍內。

歷史交易金額

於往績記錄期，本集團並無就香港酒店進行有關性質的交易。倘酒店管理委託協議在整個往績記錄期一直有效，則應將基於上述定價基準協定的定價公式套用於相關酒店的歷史收入及經營毛利，以計算名義服務費。因此，截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度以及截至二零二六年四月三十日止四個月，本集團就管理香港酒店應自中國旅遊集團系公司收取的名義服務費總額，將分別約為5.65百萬港元、7.60百萬港元、8.35百萬港元及3.37百萬港元。

年度上限

根據酒店管理委託協議，於上市日期至二零二六年十二月三十一日期間及截至二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度各年，本集團可向中國旅遊集團系公司收取的服務費之建議年度上限分別為1.5百萬港元、10.5百萬港元及10.5百萬港元。

於達致上述建議年度上限時，董事已計及(i)香港酒店各自的收入及經營毛利歷史金額，乃透過將協定費率應用至歷史數據以推算出基準預計；(ii)基於行業整體增長趨勢及酒店硬件的計劃升級，香港酒店各自的財務表現預期將有所增長，此作為定性基準，以確保建議年度上限於期限內仍屬充足；及(iii)香港酒店客房需求增長約5%至20%的合理緩衝。儘管預期有所增長，但建議年度上限預計將維持不變，原因為該等上限乃透過將協定費率應用於歷史數據，並進一步參考基於前述增長率計算的三年期累計增長，而設定為固定的最高上限。

交易的理由

訂立酒店管理委託協議旨在使本集團與中國旅遊集團系公司(兩者現時在香港經營酒店業務)的經濟利益趨於一致，及緩解雙方之間的任何潛在競爭。有關詳情，請參閱「與控股股東的關係－獨立於控股股東－明確劃分業務－酒店業務」。董事認為，酒店管理委託協議的條款乃經公平磋商並於本集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，以及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)均屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14A章與酒店管理委託協議項下的年度上限有關的一項或多項適用百分比率按年度基準計算預計合計將高於0.1%但低於5%，故酒店管理委託協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，將須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

全面豁免持續關連交易

1. 渡輪業務管理協議

作為跨境客運業務與信德集團有限公司(「**信德**」及其附屬公司及聯營公司，「**信德集團**」)整合至我們的非全資附屬公司信德中旅船務投資有限公司(「**信德中旅**」)的一部分，於二零二零年信德中旅已委任信德的一間附屬公司(「**管理人**」)管理信德中旅架構下的跨境渡輪服務。最新期限直至二零二七年七月十五日，可由訂約雙方相互協定而進一步續期。信德中旅應支付管理人的管理費為(i)信德中旅及其附屬公司合併營業額的1%及(ii)每個財政年度8,400,000港元中較高者。

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度以及截至二零二六年四月三十日止四個月，渡輪業務管理協議項下管理費的歷史交易金額分別約為4.5百萬港元、5.3百萬港元、10.0百萬港元及3.6百萬港元。

我們的董事認為，考慮到跨境客運服務與信德整合的狀況，向信德中旅提供管理服務乃必要且有利於本公司及股東的整體利益。

由於上市後，渡輪業務管理協議項下的交易僅因涉及附屬公司層面的關連人士而構成本公司的持續關連交易，且上市規則第14A章有關往績記錄期內渡輪業務管理協議項下交易的所有適用百分比率按年度基準計算均低於1%，其將符合微量交易的定義，且獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

2. 信德股東借款

根據有關信德中旅日期為二零二零年七月十六日的合營公司協議(「**合營公司協議**」)，信德中旅的股東(即本公司及信德)可決定是否以相當於無抵押銀行融資為基準按信德中旅的董事局所決定的利率及其他條款提供或促使各自集團的任何成員公司提供借款，或提供擔保或其他支援，使信德中旅及其附屬公司能夠按其在信德中旅的權益比例按個別基準取得所需的資金。

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度以及截至二零二六年四月三十日止四個月，來自信德的股東借款項下借款本金的歷史交易金額分別約為215.5百萬港元、215.5百萬港元、215.5百萬港元及215.5百萬港元。

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度以及截至二零二六年四月三十日止四個月，來自信德的股東借款項下利息開支的歷史交易金額分別約為5.8百萬港元、5.8百萬港元、4.4百萬港元及1.1百萬港元。

由於合營協議項下的股東借款屬於由關連人士為本集團利益提供的財務資助，屬正常商業條款或更佳條款，且該等借款不以本集團資產作抵押，根據上市規則第14A.90條，該借款獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

不獲豁免及部分獲豁免持續關連交易的豁免申請

於上市後，旅行許可證委託辦理服務協議項下的交易將構成持續關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定；而委託採購代理及配套服務協議、車輛租賃服務協議、租賃相關協議、金融服務協議及酒店管理委託協議項下的交易將構成持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定。

由於預期上述持續關連交易將按經常性及持續基準進行及已於本上市文件中全面披露，董事認為嚴格遵守上述公告及／或獨立股東批准規定實際上將不可行，此舉亦將為我們帶來不必要的行政成本，並對本集團造成過度負擔。

因此，根據上市規則第14A.105條，我們已向聯交所申請，且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守上述交易之公告及／或獨立股東批准規定。除已尋求豁免的上述規定外，我們將於上市後遵守上市規則第14A章之相關規定。

持續關連交易的內部監控措施

為保障本公司及股東(包括少數股東)的整體利益，我們將就上述協議項下擬進行的關連交易設立若干內部審批及監控程序，包括以下各項：

(i) 本公司將根據審核委員會會議議程，在每次審核委員會會議上(如有需要)向獨立非執行董事匯報上述持續關連交易。本公司須確保每年至少進行兩次此類匯報；

(ii) 本公司財務部將審閱與關連人士的交易，以識別任何有可能超逾年度上限之風險的持續關連交易，以及就有關關連交易將予採取的任何措施。本集團已設立一系列措施及政策，以確保持續關連交易將按照上述持續關連交易協議的條款進行。本集團業務部將每季度進行隨機內部抽查，以確保有關持續關連交易的內部監控措施保持完整及有效並確保遵守上市規則的規定；

(iii) 本集團將每月監控來自關連人士的付款，以確保付款及付款時間符合上述持續關連交易協議所載的定價基準及付款條款；

(iv) 上述關連人士須向本集團提供必要的協助，以使本集團得以遵守其內部監控程序及上市規則的規定，包括但不限於在合理時限內提供財務及其他數據及／或文件、就本集團提出的查詢提供書面或口頭解釋及就若干事實或情況發出解釋性附註；

(v) 上述持續關連交易將由獨立非執行董事每年審閱並於本公司年報中匯報，以提供制衡從而確保上述持續關連交易已按照上述持續關連交易協議的條款、按正常商業條款進行，屬公平合理且符合股東的整體利益，而本公司設立的內部監控程序足以有效確保有關持續關連交易按照上述持續關連交易協議所載的定價政策進行；及

(vi) 本公司核數師將對上述持續關連交易協議項下擬進行的交易的定價及年度上限進行年度審閱。

董事確認

董事認為(i)上述所有持續關連交易已經並將於本公司的一般及日常業務過程中，按正常商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)上述持續關連交易的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

獨家保薦人確認

基於獨家保薦人對本公司進行的盡職審查(包括審閱本公司提供的文件、資料及數據)，並經考慮上文所載董事意見，獨家保薦人認為：(i)上述已尋求豁免的持續關連交易已經並將於本公司的一般及日常業務過程中，按正常商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)上述持續關連交易的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

股本

以下為緊接分拆完成及上市前本公司法定及已發行股本之描述：

法定股本：		**總面值** *(港元)*
6,000,000,000	股每股面值0.01港元的股份	60,000,000港元
已發行股本：		
1,384,158,427	股每股面值0.01港元的股份	13,841,584.27港元

以下為緊隨分拆完成及上市後本公司法定股本及本公司已發行的股份之描述：

法定股本：		**總面值** *(港元)*
6,000,000,000	股每股面值0.01港元的股份	60,000,000港元
已發行的股份：		
1,384,158,427	股每股面值0.01港元的股份合計	13,841,584.27港元

假設

上表假設分派成為無條件及香港中旅已發行股份總數自上市文件日期至記錄日期維持不變，且並無計及本公司根據下述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。

地位

股份為本公司已發行股本中的普通股，在上市後與所有股份享有同等地位，尤其是，於分拆完成及上市後，股份將完全享有所有宣派、作出或支付的股息或其他分派以及股份所附或應計的其他權利及利益。

須召開股東大會的情況

本公司僅擁有一類股份(即普通股)，而每股股份與其他股份享有同等地位。

根據公司法以及組織章程大綱及組織章程細則的條款，本公司可不時經股東普通決議案(i)增加其法定股本；(ii)將股本合併及分拆為面值較高的股份；(iii)將其股份拆分為面值較低的股份；及(iv)註銷任何尚未獲購買的股份。此外，本公司可在公司法規定的規限下，由股東通過特別決議案削減其股本或資本贖回儲備。詳情請參閱本上市文件附錄四「本公司章程文件及開曼群島公司法概要－2.組織章程細則－(a)股份－(iii)更改股本」一段。

發行股份的一般授權

待上市成為無條件後，董事已獲授予一般無條件授權(「**發行授權**」)，以配發、發行及處理總面值不超過以下總額的股份：

- 於上市日期已發行股份總數的20%；及
- 我們根據本節「－購回股份的一般授權」一段所述授權購回的股份總數。

發行授權將於下列各項發生時(以最早發生者為準)屆滿：

- 本公司下屆股東週年大會結束時，除非股東於股東大會上通過普通決議案，無條件或有條件地續期；
- 組織章程細則或任何其他適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
- 股東於股東大會上通過普通決議案修改或撤銷該授權的日期。

有關發行授權的進一步詳情，請參閱本上市文件附錄五「一般資料－A.有關本集團的進一步資料－3.唯一股東的書面決議案」一段。

購回股份的一般授權

待上市成為無條件後，董事已獲授一般無條件授權(「**購回授權**」)，以行使本公司的一切權力，購回面值不超過上市日期已發行股份總數10%的證券。購回授權僅涉及在聯交所或我們股份上市(並就此獲證監會及聯交所認可)的任何其他證券交易所進行的購回，且符合上市規則的規定。

該購回授權股份將於下列各項發生時(以最早發生者為準)屆滿：

- 本公司下屆股東週年大會結束時，除非股東於股東大會上通過普通決議案，無條件或有條件地續期；
- 組織章程細則或任何其他適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
- 股東於股東大會上通過普通決議案修改或撤銷該授權的日期。

有關購回授權的進一步詳情，請參閱本上市文件附錄五「一般資料－A.有關本集團的進一步資料－3.唯一股東的書面決議案」一段。

據董事所知，於最後實際可行日期，假設香港中旅股份總數自最後實際可行日期至記錄日期維持不變，且並無計及不合資格香港中旅股東原應自分派收取的任何股份之影響，緊隨分拆完成及上市後，以下人士預期將於股份在聯交所上市後於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向我們披露的權益，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

股東姓名或名稱	權益性質	股份數目	於本公司股本總額中持股概約百分比(1)
			(%)
中國旅遊集團(2)	受控制法團之權益	851,673,152	61.53
中旅(集團)(2)(3)	受控制法團之權益及實益擁有人	851,673,152	61.53
CTS Asset Management(3)	受控制法團之權益	284,063,725	20.52
香港新旅(3)	實益擁有人	284,063,725	20.52
郭海慶(4)	受控制法團之權益	26,398,000	1.91
	實益擁有人	70,501,000	5.09
Surpassing Investment Limited(4)	實益擁有人	26,398,000	1.91

附註：

(1) 計算乃基於緊隨分拆完成及上市後的已發行股份總數1,384,158,427股，並假設該等人士於香港中旅之權益自最後實際可行日期至記錄日期維持不變，且該等人士中，概無股份持有人或實益擁有人為不合資格香港中旅股東。

(2) 中旅(集團)(於分拆完成及上市後將為本公司之直接控股公司)之全部已發行股本均由中國旅遊集團實益擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，中國旅遊集團被視為於中旅(集團)擁有權益之所有股份中擁有權益。

(3) 該等851,673,152股已發行股份中，567,609,427股股份由中旅(集團)直接持有。餘下284,063,725股股份由香港新旅(CTS Asset Management之全資附屬公司)直接持有，而CTS Asset Management由中旅(集團)直接全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，中旅(集團)及CTS Asset Management被視為於香港新旅擁有權益之所有股份中擁有權益。

(4) 據董事所深知及確信，Surpassing Investment Limited由郭海慶全資擁有，故根據證券及期貨條例第XV部，彼被視為於Surpassing Investment Limited擁有權益之所有股份中擁有權益。

除上文及本上市文件附錄五「一般資料－C.有關董事、主要行政人員及主要股東的進一步資料－4.主要股東權益披露」一節所披露者外，董事並不知悉緊隨分拆完成及上市後有任何人士於本公司股份或相關股份中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益及／或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下於本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

以下討論及分析應與載於「附錄一－會計師報告」內的合併財務報表及隨附附註一併閱讀。本公司的合併財務報表乃根據香港財務報告準則會計準則編製，而該等準則於各重要方面可能有別於其他司法權區的公認會計原則。 閣下應閱讀整份會計師報告，而不應僅依賴本節所載資料。

以下討論及分析包含涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。該等陳述乃基於我們根據過往經驗、對歷史趨勢、現況及預期未來發展的認知，以及我們認為在不同情況下屬適當的其他因素所作出的假設及分析。然而，我們的實際業績可能與前瞻性陳述所預測者有重大差異。可能導致未來業績與前瞻性陳述所預測者有重大差異的因素包括(但不限於)本上市文件「風險因素」、「前瞻性陳述」及其他部分所討論者。

概覽

憑藉我們的附屬公司可追溯至一九五四年的服務歷史，我們已成為以大灣區為戰略重點的旅遊服務提供商。我們於大灣區營運一個涵蓋海路及陸路網絡的跨境客運平台。我們以兩個主要跨境客運品牌提供跨境交通服務：「噴射飛航」及「中旅巴士」。噴射飛航營運港澳渡輪航線，截至二零二六年四月三十日擁有22艘政府許可船舶。中旅巴士主要營運跨境公路客運服務。截至二零二六年四月三十日，我們的車隊擁有221輛旅遊大巴及44輛商務車，路線覆蓋香港、澳門及大灣區其他九個城市。此外，我們經營三個各具特色的酒店品牌(維景、睿景及柏景軒)組合。酒店所在地點優越，位於香港、澳門及北京的重點商業區及旅遊熱點。截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年四月三十日，我們分別經營六間、八間、八間及八間酒店，合共有1,917間、2,563間、2,563間及2,563間酒店客房。該等酒店以商務及連鎖形式營運，目標客戶為中高端市場。我們亦獲中旅(集團)委任於香港提供旅遊證件委託辦理服務，以期為公眾提供更多便利。

於整個往績記錄期，我們一直維持穩定收入並保持盈利能力。於二零二三年、二零二四年、二零二五年以及截至二零二五年及二零二六年四月三十日止四個月，我們的收入總額分別為2,191.1百萬港元、2,241.9百萬港元、2,197.8百萬港元、734.3百萬港元及720.9百萬港元。

呈列及編製基準

本公司於二零二五年九月十二日在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限責任公司，並於分拆重組後成為本集團的控股公司。有關詳情，請參閱「歷史及發展－分拆重組」。於分拆重組前，客運業務、酒店業務以及旅遊證件及相關服務(「**分拆業務**」)主要由香港中旅的附屬公司經營。於分拆重組在二零二六年五月十三日完成後，本公司持有及取得對分拆業務的控制權。有關呈列及編製基準以及分拆重組的詳情，請參閱「歷史及發展－分拆重組」及本上市文件附錄一所載會計師報告附註2.1及2.2。

影響我們經營業績之關鍵因素

中國整體經濟及旅遊業的增長

我們的經營業績一直且預期將繼續受中國整體經濟及旅遊業表現的影響。根據弗若斯特沙利文，中國的名義GDP從二零二零年的人民幣104.2萬億元增加至二零二五年的人民幣140.2萬億元，並預計於二零三零年將達到人民幣180.0萬億元，而中國居民的國內旅遊支出總額由二零二零年的人民幣2.2萬億元增加至二零二五年的約人民幣6.8萬億元，並預計於二零三零年將達到約人民幣14.4萬億元。我們預期將持續受惠於此增長。然而，中國經濟及旅遊業的任何放緩、中斷或其他不利發展均可能對我們的經營業績造成負面影響。

我們亦受惠於中國旅遊市場日益普及的網絡滲透率及線上服務採用率。更廣泛的線上使用使我們透過線上預訂平台、資訊網頁及數字化客服渠道接觸更廣泛的客戶群，從而提供更全面及便捷的服務。此外，透過營銷計劃及與其他線上旅行社的合作，我們能以大規模方式向潛在客戶宣傳我們的服務組合。因此，我們相信能否實現可觀的收入增長取決於我們能否在傳統線下渠道以外持續透過線上渠道成功吸引並留住客戶。

中國國家層面及地方層面扶持旅遊業政策舉措帶來的利好條件

我們的經營業績深受旅遊業發展及規管旅遊與相關板塊之政策環境所影響。國家及地方層面的政策支持已形成旅遊人流及旅遊消費模式，進而影響客運、旅遊證件服務及酒店相關服務的需求。

國家層面政策

在國家層面上，中國旅遊業十多年來持續獲得政策支持。最值得注意的是，國家十四五規劃納入專屬的《十四五旅遊業發展規劃》，以引導行業整體發展。展望未來，十五五規劃強調深化以文塑旅，以旅彰文，並以推進「旅遊強國」建設為目標。

在此政策背景下，中國旅遊市場近期呈現擴張態勢。例如，中國國內旅遊人次由二零二零年的29億人次增加至二零二五年的約63億人次，而中國居民國內旅遊支出總額由二零二零年的人民幣2.2萬億元增加至二零二五年的約人民幣6.8萬億元。該等宏觀趨勢為交通及住宿(其乃我們業務的核心支柱)需求增長提供有利的市場條件。

地方層面政策

在地方層面上，粵港澳大灣區一直是政策措施為加強跨境流動性及促進文旅融合發展的主要重點。在此背景下，《粵港澳大灣區文化和旅遊發展規劃》(或《規劃》)明確將加強區內交通及基礎設施互聯互通列為關鍵政策目標。此外，《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》的修訂進一步優化外國旅行團經香港入境珠江三角洲及汕頭的240小時免簽政策，包括擴大合資格入境口岸名單及許可停留區域範圍。

香港及澳門政府均重視旅遊業發展，並推出多項政策支持跨境交通服務業發展。於二零二五年，香港政府發佈《香港旅遊業發展藍圖2.0》(或《藍圖》)及「無處不旅遊」計劃，將香港定位為國際城市旅遊樞紐及「一程多站」示範核心區。澳門亦正加大力度拓展非博彩業務及發展文創酒店。

該等國家及地方政策措施一直乃支持旅遊業擴張的重要背景因素，進而為我們業務發展至現有規模創造條件。該等有利條件能持續多久可能取決於政策的持續優先排序及執行情況、跨境旅遊安排的演變，以及更廣泛的宏觀經濟與產業動態。

銷售成本對經營業績影響重大

銷售成本包括僱員成本、燃料成本、折舊開支、供應品及耗材、維護及維修成本及其他直接成本。當該等成本的增速快於價格調整、利用率或產品組合優化時，毛利及毛利率則會下降。銷售成本由二零二三年的1,385.2百萬港元增加至二零二四年的1,493.2百萬港元，並進一步增加至二零二五年的1,573.9百萬港元及其由截至二零二五年四月三十日止四個月的502.4百萬港元增加至二零二六年同期的553.7百萬港元。儘管於該等期間收入維持相對穩定，但銷售成本增加導致毛利率由二零二三年的36.8%下降至二零二四年的33.4%，並進一步下降至二零二五年的28.4%，以及由截至二零二五年四月三十日止四個月的31.6%減少至二零二六年同期的23.2%。

展望未來，我們的業績將取決於該等成本相對於收入的變動情況。我們旨在透過生產力提升措施、運用科技優化營運、策略性採購、主動進行租賃與合約管理，以及嚴謹的資本及維護規劃而限制成本壓力。然而，倘若成本增速超過收入增長，則利潤率可能持續收縮。

競爭

我們在各業務領域均面臨競爭。競爭對手涵蓋大型綜合平台、利基服務提供商，以及傳統線下營運商與新興數字從業者。為應付日益激烈的競爭，我們已投入及預期將持續投入大量資金於服務基礎設施，包括定期進行酒店翻新及升級、持續改善線上服務平台，以及擴大銷售與營銷力度(包括拓寬客戶獲取渠道)。該等投資可能對我們的財務資源造成壓力。日益激烈的競爭亦可能迫使我們以更具競爭力的價格提供產品及服務以吸引更多用戶，此舉可能導致收入減少及利潤率受壓。

有關中國旅遊業競爭格局的更詳盡說明，請參閱「行業概覽」一節。

營運效率

我們的經營業績一直及將繼續受我們能否提升營運效率所影響。我們透過採用新技術、優化內部流程，以及簡化各種職能的工作流程而提升效率。於往績記錄期，我們致力透過數字化經營、流程優化及集中化管理來提升營運效率。在客運業務方面，我們推廣線上及流動購票、微信購票、無紙化車票及掃描二維碼上車，並採用智能調度系統，以更精準地匹配運力與乘客需求，並提升車隊利用率。在酒店業務方面，我們實施收入管理及分銷措施，包括動態定價、客戶分析及全渠道分銷策略，以優化客房庫存分配並提升銷售效率。此外，我們亦透過集中採購、標準化營運程序及內部人力配置，進一步提升營運效率。然而，無法保證該等措施能夠順利實施，或能帶來預期的效率提升。

客戶群與提供產品及服務

我們擁有龐大且持續增長的客戶群，此為業務擴張提供有力支撐。此增長源自國家及地方層面有利的扶持旅遊政策，以及我們服務及產品的廣度及多樣性不斷增加。該等因素有助於我們吸引更多客戶、令收入渠道多元化，並鞏固市場地位。由於我們預期未來收入仍將主要來自旅遊服務及產品(包括客運、酒店及旅遊證件委託辦理服務)，故我們的經營業績將取決於能否留住現有客戶並吸引新客戶。

重要會計政策及重大會計估計與判斷

我們部分會計政策涉及主觀假設及估計，以及與會計項目相關的複雜判斷。在各種情況下，該等項目的釐定均需管理層基於資料及財務數據作出判斷，而該等資料及數據於未來期間可能發生變動。我們在整個往績記錄期均採用該等會計估計，且預計於不久將來將並無任何變動。我們於下文列出我們認為涉及於編製財務報表時所用最重大估計及判斷的該等會計政策及估計。詳情請參閱本上市文件附錄一會計師報告附註3。

投資物業公允值之估計

若活躍市場中缺乏類似物業的現行價格，我們會參考多種來源的資料，包括：

(a) 在活躍市場中性質、狀況或地點不同的物業現行價格，進行調整以反映該等差異；

(b) 在較不活躍市場上類似物業的近期價格，進行調整以反映自交易按該等價格進行當日起經濟狀況的任何變化；及基於未來現金流量之可靠估計所作之折現現金流量預測，該預測須以現有租賃及其他合約條款為依據，並(在可行情況下)輔以外部證據(例如在相同地點及狀況下類似物業之現行市場租金)，且採用反映市場對現金流量金額及時間之不確定性之評估所釐定之折現率。

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年四月三十日，投資物業的賬面值分別為3,312.5百萬港元、3,097.5百萬港元、2,918.3百萬港元及2,889.3百萬港元。

投資物業的公允值乃參考可資比較物業的近期市場交易而釐定，並就地點、交通便利性、面積、樓層、落成年份、形狀、景觀、交易時間及其他物業特定特徵等因素作出調整。

估值易受獨立物業估值師所使用的估值溢價或折讓調整變動所影響。倘適用於可資比較物業的溢價減少或折讓增加，將導致投資物業的公允值下降，而倘溢價增加或折讓減少，則公允值將上升。

由於投資物業公允值的變動於損益中確認，有關估值假設的任何不利變動均可能對我們的財務表現及財務狀況造成負面影響。

釐定公允值採用的重大輸入數據

直接比較法採用之溢價／(折讓)範圍如下：

	二零二三年十二月三十一日溢價／(折讓)範圍
香港	-17%至12%
香港以外	-3%至5%

	二零二四年十二月三十一日溢價／(折讓)範圍
香港	-40%至50%
香港以外	-10%至5%

	二零二五年十二月三十一日溢價／(折讓)範圍
香港	-33%至20%
香港以外	-10%至8%

	二零二六年四月三十日溢價／(折讓)範圍
香港	-54%至16%
香港以外	-20%至2%

有關公允值計量所使用的主要假設的進一步詳情，請參閱本上市文件附錄一所載會計師報告附註14。

非金融資產(包括商譽)減值

於往績記錄期各年末，我們會在必要時對非金融資產進行減值評估。

資產減值方面需要管理層作出判斷及估計，特別是在評估以下事項時：(a)是否已發生可能影響資產價值的事件；(b)資產的賬面值能否以該資產未來現金流量的淨現值(採用估計現金流量預測)或該資產的公允值減去出售成本為依據；及(c)現金流量是否採用適當比率進行貼現。管理層所選用假設之變動可能對我們的呈報財務狀況及經營業績造成重大影響。

我們採用使用價值模型或公允值模型進行減值評估，並根據資產所屬的最低現金產生單位計算可收回金額。倘若可收回金額低於資產的賬面值，則於合併收益表中將減值虧損確認為開支。

根據管理層進行的減值評估，董事認為，截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年四月三十日，我們的非金融資產並無減值。

合併損益表節選組成部分之說明

下表載列於所示期間的合併損益表概要：

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月			
	二零二三年		二零二四年		二零二五年		二零二五年		二零二六年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
					(千港元，百分比除外)					
							(未經審核)			
收入	**2,191,133**	**100.0**	**2,241,940**	**100.0**	**2,197,836**	**100.0**	**734,266**	**100.0**	**720,881**	**100.0**
銷售成本	(1,385,156)	(63.2)	(1,493,198)	(66.6)	(1,573,853)	(71.6)	(502,368)	(68.4)	(553,706)	(76.8)
毛利	**805,977**	**36.8**	**748,742**	**33.4**	**623,983**	**28.4**	**231,898**	**31.6**	**167,175**	**23.2**
其他收入及收益淨額	85,307	3.9	83,871	3.7	74,497	3.4	22,944	3.1	24,808	3.4
投資物業公允值虧損	(21,500)	(1.0)	(206,701)	(9.2)	(182,270)	(8.3)	(121,187)	(16.5)	(56,450)	(7.8)
銷售及分銷成本	(64,096)	(2.9)	(67,901)	(3.0)	(67,949)	(3.1)	(21,182)	(2.9)	(21,231)	(2.9)
行政開支	(256,409)	(11.7)	(259,563)	(11.6)	(273,480)	(12.4)	(81,029)	(11.0)	(91,634)	(12.7)
經營溢利	**549,279**	**25.1**	**298,448**	**13.3**	**174,781**	**8.0**	**31,444**	**4.3**	**22,668**	**3.1**
財務收入	19,137	0.9	12,369	0.6	7,950	0.4	3,387	0.5	1,450	0.2
財務成本	(30,967)	(1.4)	(51,451)	(2.3)	(38,694)	(1.8)	(15,481)	(2.1)	(9,313)	(1.3)
財務成本淨額	(11,830)	(0.5)	(39,082)	(1.7)	(30,744)	(1.4)	(12,094)	(1.6)	(7,863)	(1.1)
應佔以下實體的損益：										
－聯營公司	33,916	1.5	46,664	2.1	48,137	2.2	17,756	2.4	20,893	2.9
－合營公司	(3,559)	(0.2)	(2,349)	(0.1)	4,087	0.2	2,199	0.3	1,335	0.2
除稅前溢利	**567,806**	**25.9**	**303,681**	**13.6**	**196,261**	**9.0**	**39,305**	**5.4**	**37,033**	**5.1**
稅項開支	(88,521)	(4.0)	(109,595)	(5.0)	(78,779)	(3.6)	(37,600)	(5.1)	(13,900)	(1.9)
年度／期間溢利	**479,285**	**21.9**	**194,086**	**8.6**	**117,482**	**5.4**	**1,705**	**0.2**	**23,133**	**3.2**
下列人士應佔：										
本公司權益擁有人	486,377	22.2	207,258	9.2	133,853	6.1	8,708	1.2	34,515	4.8
非控股權益	(7,092)	(0.3)	(13,172)	(0.6)	(16,371)	(0.7)	(7,003)	(1.0)	(11,382)	(1.6)
年度／期間溢利	**479,285**	**21.9**	**194,086**	**8.6**	**117,482**	**5.4**	**1,705**	**0.2**	**23,133**	**3.2**

收入

於往績記錄期，我們錄得的收入主要來自三個業務分部：(i)客運；(ii)酒店業務；及(iii)旅遊證件及相關服務。下表載列於所示期間我們按業務分部劃分並以絕對金額及所佔收入總額百分比列示的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月			
	二零二三年		二零二四年		二零二五年		二零二五年		二零二六年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
					(千港元，百分比除外)					
							(未經審核)			
客運	988,709	45.1	1,053,414	47.0	1,006,799	45.8	336,953	45.9	340,112	47.2
酒店業務	694,585	31.7	820,624	36.6	887,547	40.4	288,700	39.3	291,557	40.4
旅遊證件及相關服務	474,250	21.6	343,928	15.3	279,580	12.7	99,627	13.6	81,185	11.3
企業及其他[1]	33,589	1.6	23,974	1.1	23,910	1.1	8,986	1.2	8,027	1.1
總計	**2,191,133**	**100.0**	**2,241,940**	**100.0**	**2,197,836**	**100.0**	**734,266**	**100.0**	**720,881**	**100.0**

附註：

(1) 我們持有若干投資物業，並從第三方租戶賺取租金。詳情請參閱「業務－企業及其他業務」。

客運

我們錄得的大部分收入來自連接香港及澳門與大灣區中國內地城市的跨境巴士及連接香港、澳門及深圳主要口岸的渡輪服務。我們亦從香港、珠海及深圳的本地客運中賺取小部分收入。主要客戶包括休閒、商務及經常跨境的旅客。

下表載列於所示期間我們按服務性質劃分的客運收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月			
	二零二三年		二零二四年		二零二五年		二零二五年		二零二六年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
					(千港元，百分比除外)					
							(未經審核)			
渡輪運輸	679,581	68.7	651,677	61.9	542,320	53.9	192,922	57.3	180,888	53.2
巴士運輸	309,128	31.3	401,737	38.1	464,479	46.1	144,031	42.7	159,224	46.8
跨境巴士服務	282,094	28.5	378,381	35.9	398,531	39.6	140,554	41.7	154,149	45.3
本地客運服務	11,550	1.2	5,783	0.5	31,664	3.1	1,610	0.5	4,071	1.2
其他[1]	15,484	1.6	17,573	1.7	34,284	3.4	1,867	0.5	1,004	0.3
總計	**988,709**	**100.0**	**1,053,414**	**100.0**	**1,006,799**	**100.0**	**336,953**	**100.0**	**340,112**	**100.0**

附註：

(1) 主要包括來自本地旅遊服務及巴士廣告服務的收入。

酒店業務

我們從酒店業務錄得收入，主要透過客房租金，輔以酒店內的餐飲銷售及配套服務，如洗衣服務、停車服務、零售物業及辦公室物業租賃以及會議設施租賃與宴會及餐飲服務。

下表載列於所示期間我們按服務性質劃分的酒店業務收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月			
	二零二三年		二零二四年		二零二五年		二零二五年		二零二六年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
					(千港元，百分比除外)					
							(未經審核)			
客房租金	471,141	67.8	580,940	70.8	649,921	73.2	218,765	75.8	216,606	74.3
餐飲	93,489	13.5	96,833	11.8	94,213	10.6	30,585	10.6	29,455	10.1
配套服務[1]	129,955	18.7	142,851	17.4	143,413	16.2	39,350	13.6	45,496	15.6
總計	**694,585**	**100.0**	**820,624**	**100.0**	**887,547**	**100.0**	**288,700**	**100.0**	**291,557**	**100.0**

附註：

(1) 主要包括洗衣服務、停車服務、零售物業及辦公室物業租賃、會議設施租賃與宴會及餐飲服務所產生的收入。

入住率與平均每日房價是我們的核心客房收入指標：入住率計量一段期間內可出租客房的租出佔比，而平均每日房價指期內每間已出租客房的平均客房收入。每間可出租客房收入結合了這兩項計量指標，計算方式為入住率乘以平均每日房價，以反映每間可出租客房的收入表現。我們的入住率及平均每日房價以及據此計算的每間可出租客房收入均受酒店位置、服務範圍與品質、定價及促銷策略、銷售成效、品牌營銷及分銷渠道管理、預訂管理、季節性因素及舉辦盛事，以及我們對競爭環境的應對措施所影響。下表載列於所示期間我們營運中各酒店的特定績效指標，包括客房數量、入住率、平均每日房價及每間可出租客房收入：

	截至十二月三十一日止年度／截至該日			截至二零二六年四月三十日止四個月／截至該日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	
客房數量	1,917	2,563	2,563	2,563
入住率	94.3%	90.8%	94.5%	94.3%
平均每日房價*(港元)*	733.1	728.6	740.3	752.1
每間可出租客房收入*(港元)*	691.1	661.5	699.6	709.3

我們位於香港的酒店展現出穩健的經營業績，平均入住率顯著高於往績記錄期內72%至88%的行業範圍。高入住率反映出我們酒店位置優越且具有強大市場吸引力。整棟出租兩間香港酒店，進一步提升我們香港酒店組合的平均入住率。

於往績記錄期，北京廣安門維景國際大酒店的入住率低於我們位於香港及澳門的酒店，主要由於其特殊的地理位置及周邊地區的競爭格局。根據弗若斯特沙利文的資料，於往績記錄期，北京可資比較酒店的入住率介乎60%至85%，而北京廣安門維景國際大酒店的入住率與北京可資比較酒店相符。

根據弗若斯特沙利文的資料，澳門可資比較酒店的入住率一般介乎82%至97%，而澳門維景酒店的入住率與澳門可資比較酒店相符。

有關我們酒店績效指標的更多詳細描述，請參閱「業務－酒店業務」。

旅遊證件及相關服務

我們從提供旅遊證件委託辦理服務錄得收入。我們根據與中旅(集團)的安排，在香港提供該等服務。根據此安排，我們向中旅(集團)收取代理費。此外，在有限範圍內，我們為相關政府機關及機構客戶提供相關服務。詳情請參閱「業務－旅遊證件及相關服務」。於二零二三年、二零二四年、二零二五年以及截至二零二五年及二零二六年四月三十日止四個月，我們來自旅遊證件及相關服務的收入分別為474.3百萬港元、343.9百萬港元、279.6百萬港元、99.6百萬港元及81.2百萬港元，分別佔總收入的21.6%、15.3%、12.7%、13.6%及11.3%。

按地理位置劃分的收入

於往績記錄期，我們的收入來自香港、澳門及中國內地，其中香港為主要市場。我們來自香港的收入主要源自客運、酒店業務及旅遊證件及相關服務，而來自澳門及中國內地的收入則主要源自酒店業務。下表載列於所示期間按地理位置劃分並以絕對金額及佔總收入百分比列示的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月			
	二零二三年		二零二四年		二零二五年		二零二五年		二零二六年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
					(千港元，百分比除外)					
							(未經審核)			
香港	1,927,259	88.0	1,974,581	88.1	1,944,572	88.5	650,519	88.6	645,757	89.6
中國內地及澳門	263,874	12.0	267,359	11.9	253,264	11.5	83,747	11.4	75,124	10.4
總計	**2,191,133**	**100.0**	**2,241,940**	**100.0**	**2,197,836**	**100.0**	**734,266**	**100.0**	**720,881**	**100.0**

收入乃根據從事相關產生收入活動的實體的主要營業地點按地理位置分類。就客運服務而言，此釐定計及相關業務的組織及管理所在地，包括日常營運管理及支援性業務職能。該地點一般與相關營運實體的主要營業地點相符。

就跨境客運服務而言，儘管乘客可能往返於香港、中國內地及澳門之間，但相關收入應歸屬於提供該服務之營運實體主要營業地點的地理位置，而非參考出發地、目的地或旅行路徑。因此，該等收入應根據各營運實體的主要營業地點歸屬於香港、中國內地或澳門。於往績記錄期，跨境客運服務的營運實體各自於香港及澳門設有主要營業地點，因此，該等服務所產生的收入按地理位置歸類至香港及澳門。

銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)員工成本，主要指從事我們服務之員工的薪金及相關開支；(ii)燃料成本，主要來自運輸船舶、車輛及相關設施的營運；(iii)折舊開支，主要涉及酒店物業、船舶、車輛及相關營運設備；(iv)供應品及耗材，主要指因採購用於酒店業務的酒店消耗品、餐飲用品、旅遊證件及相關服務專用卡片材料，以及用於客運服務的供應品，如食品及飲料以及車輛及船舶零部件；(v)維護及維修成本，主要指船舶、車輛、酒店物業、設備及其他營運設施的維護、維修及檢查成本；(vi)用於提供補充運輸服務的若干運輸車輛的車輛租賃成本；(vii)支付予訂房及訂票代理商及業務夥伴的佣金；及(viii)與客運相關的橋樑費、過路費、停車費、牌照費及保險費。

下表載列於所示期間我們按性質劃分並以絕對金額及所佔銷售成本總額百分比列示的銷售成本明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月			
	二零二三年		二零二四年		二零二五年		二零二五年		二零二六年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
					(千港元，百分比除外)					
							(未經審核)			
員工成本	518,550	37.4	558,014	37.4	603,533	38.3	196,863	39.2	202,503	36.6
燃料成本	250,733	18.1	258,966	17.3	236,410	15.0	76,309	15.2	105,851	19.1
折舊開支	206,081	14.9	251,989	16.9	251,871	16.0	84,752	16.9	85,502	15.4
供應品及耗材	156,307	11.3	152,727	10.2	144,476	9.2	38,286	7.6	41,003	7.4
維護及維修成本	138,650	10.0	120,321	8.1	126,133	8.0	39,417	7.9	39,319	7.1
車輛租賃成本	26,878	1.9	58,052	3.9	107,473	6.8	28,744	5.7	38,383	6.9
佣金	34,447	2.5	42,292	2.8	44,612	2.8	14,552	2.9	14,333	2.6
橋樑費、過路費、停車費、牌照費及保險費	34,434	2.5	40,219	2.7	44,832	2.8	15,318	3.0	16,303	2.9
其他[1]	19,076	1.4	10,618	0.7	14,513	1.1	8,127	1.6	10,509	2.0
總計	**1,385,156**	**100.0**	**1,493,198**	**100.0**	**1,573,853**	**100.0**	**502,368**	**100.0**	**553,706**	**100.0**

附註：

(1) 主要包括酒店洗衣費以及船舶及車輛的安全合規費。

毛利及毛利率

下表載列於所示期間按業務分部劃分的毛利及毛利率明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月			
	二零二三年		二零二四年		二零二五年		二零二五年		二零二六年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
					(千港元，百分比除外)					
							(未經審核)			
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
客運業務	114,772	11.6	80,965	7.7	35,215	3.5	24,740	7.3	(14,296)	(4.2)
－渡輪運輸	50,995	7.5	9,661	1.5	(45,246)	(8.3)	1,334	0.7	(38,665)	(21.4)
－巴士運輸	63,777	20.6	71,304	17.7	80,461	17.3	23,406	16.3	24,369	15.3
酒店業務	305,339	44.0	377,041	45.9	379,840	42.8	125,157	43.4	122,420	42.0
旅遊證件及相關服務	352,277	74.3	266,762	77.6	185,018	66.2	73,015	73.3	51,024	62.8
企業及其他[1]	33,589	100.0	23,974	100.0	23,910	100.0	8,986	100.0	8,027	100.0
總計／整體	**805,977**	**36.8**	**748,742**	**33.4**	**623,983**	**28.4**	**231,898**	**31.6**	**167,175**	**23.2**

附註：

(1) 我們就企業及其他錄得100.0%的毛利率，原因為並無就持有投資物業產生相關銷售成本。

於二零二三年、二零二四年、二零二五年以及截至二零二五年及二零二六年四月三十日止四個月，與其他業務分部相比，我們的旅遊證件服務及相關服務錄得相對較高的毛利率，主要由於在提供該等服務時，我們於同期產生的租金開支及使用權資產折舊分別為21.6百萬港元、25.4百萬港元、25.2百萬港元、8.3百萬港元及8.9百萬港元，主要與香港六個服務中心有關，旨在方便公眾獲得旅遊證件委託辦理服務。該等開支已計入銷售及分銷成本及行政開支，因此並未減少該業務分部的毛利。

其他收入及收益淨額

我們的其他收入及收益主要包括(i)渡輪碼頭營運服務收入，主要指向第三方渡輪營運商提供票務、船舶靠泊及碼頭接待服務所產生的服務費；(ii)出售物業、廠房及設備的淨收益或虧損；(iii)其他租金收入，主要指將我們自用酒店物業內的若干附屬空間(包括將天台空間出租予電信營運商以安裝基站，以及租賃商業單位及公共區域)出租予第三方租戶(例如提供餐飲服務的餐飲服務營運商)所產生的收入；(iv)主要來自結算人民幣計值交易產生的匯兑差額；(v)政府補助，主要指與客運相關的政府機關補貼；及(vi)其他，主要指從政府機關獲得的環保相關補貼及來自銷售套票(包括跨境巴士票及景點門票)的收益。下表載列於所示期間我們的其他收入及收益淨額明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年	二零二六年
			(千港元)		
				(未經審核)	
渡輪碼頭營運服務收入	34,014	40,204	37,300	10,976	12,688
出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)淨額	(127)	23,610	939	–	16
其他租金收入淨額	12,723	13,009	13,108	4,230	4,254
匯兑差額淨額	2,701	64	(3,193)	(201)	1,855
政府補助	3,375	–	1,454	1,454	631
議價收購一間附屬公司之收益	4,819	–	–	–	–
其他	27,802	6,984	24,889	6,485	5,364
總計	**85,307**	**83,871**	**74,497**	**22,944**	**24,808**

投資物業公允值虧損

我們經營一組投資物業組合，包括位於香港、澳門及中國內地的創收型臨街商舖、辦公樓層、住宅單位以及辦公及零售物業。我們的投資物業公允值變動的未變現虧損主要指主要受市場狀況變動驅動所作出的重新計量調整，以反映按公允值列賬的該等資產。

投資物業按公允值計量，乃參考獨立專業估值師所進行的估值而釐定。該等估值乃基於現行市場證據，包括可資比較市場交易價格、同類物業的現行租金水平及相關物業的具體租賃條件。因此，投資物業的公允值波動，主要反映截至不同估值日期相關市場參數的變動，包括市場租金水平的變動、資本化率的變動及各期間物業市場的整體氛圍。由於估值輸入數據本質上受市場驅動且具有時效性，故於往績記錄期錄得的公允值變動反映截至相關估值日期的現行市況。詳情請參閱本上市文件附錄一所載會計師報告附註14。

於二零二三年、二零二四年、二零二五年以及截至二零二五年及二零二六年四月三十日止四個月，我們確認投資物業公允值變動的未變現虧損分別為21.5百萬港元、206.7百萬港元、182.3百萬港元、121.2百萬港元及56.5百萬港元。於往績記錄期，投資物業公允值虧損變動，整體上與當時的市場狀況及相關物業市場中可資比較物業的交易證據相符。

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年四月三十日，據估計，在所有其他變量保持不變的情況下，倘可資比較物業的折讓減少或增加5%，將使投資物業公允值分別增加或減少90.4百萬港元、40.2百萬港元、69.2百萬港元及61.2百萬港元。另一方面，在其他所有變量保持不變的情況下，倘可資比較物業的溢價增加或減少5%，將使投資物業公允值分別增加或減少5.7百萬港元、37.3百萬港元、10.1百萬港元及18.1百萬港元。

有關估值對主要輸入數據變動的敏感度及對我們財務表現的潛在影響之討論，請參閱「－重要會計政策及重大會計估計與判斷－投資物業公允值之估計」及本上市文件附錄一所載會計師報告附註14。

銷售及分銷成本

我們的銷售及分銷成本主要包括(i)折舊開支；(ii)僱員成本，主要指銷售及市場推廣人員的薪金及福利開支；(iii)物業管理開支，指為提供旅遊證件服務及相關服務而使用的物業所產生的物業管理費及相關費用以及企業及其他；(iv)為提供旅遊證件及相關服務、企業及其他用途而租賃物業所產生的租金及差餉；(v)廣告及推廣費用，主要與我們的酒店品牌推廣及營銷活動有關；(vi)辦公室及車輛營運成本，主要指因提供旅遊證件及相關服務而產生的辦公室開支、公用事業費用及車輛相關開支；及(vii)其他，主要包括招待開支、差旅開支及物流開支。下表載列於所示期間我們以絕對金額及所佔銷售及分銷成本總額百分比列示的銷售及分銷成本明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月			
	二零二三年		二零二四年		二零二五年		二零二五年		二零二六年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
					(千港元，百分比除外)					
							(未經審核)			
折舊開支	25,451	39.7	24,371	35.9	24,597	36.2	8,514	40.2	8,135	38.3
僱員成本	15,848	24.7	14,875	21.9	17,882	26.3	6,004	28.3	6,812	32.1
物業管理開支	3,859	6.0	4,593	6.8	4,653	6.9	1,516	7.2	1,445	6.8
租金及差餉	4,857	7.6	5,824	8.6	2,994	4.4	1,439	6.8	1,254	5.9
廣告及宣傳費用	3,514	5.5	5,877	8.6	7,026	10.3	1,764	8.3	1,922	9.1
辦公室及車輛的營運成本	6,536	10.2	5,155	7.6	5,834	8.6	991	4.7	776	3.6
其他	4,031	6.3	7,206	10.6	4,963	7.3	954	4.5	887	4.2
總計	**64,096**	**100.0**	**67,901**	**100.0**	**67,949**	**100.0**	**21,182**	**100.0**	**21,231**	**100.0**

行政開支

我們的行政開支主要包括(i)僱員成本，主要指行政人員的薪金及福利開支；(ii)折舊開支；(iii)租金及差餉，指酒店業務及旅遊證件及相關服務之場地租賃開支及政府差餉；(iv)行政費用，主要指就香港中旅及信德集團有限公司為我們的渡輪及巴士運輸業務指派管理人員而支付予該等公司的管理費；(v)諮詢費用，主要包括支付予核數師及

專業顧問的費用；(vi)與IT基礎設施、安全合規、差旅及保險有關的費用；(vii)有關上市的上市開支；(viii)稅項、附加費及銀行手續費；(ix)捐贈；及(x)其他，主要包括辦公開支及招待開支。下表載列於所示期間我們以絕對金額及所佔行政開支總額百分比列示的行政開支明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月			
	二零二三年		二零二四年		二零二五年		二零二五年		二零二六年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
					(千港元，百分比除外)					
							(未經審核)			
僱員成本	148,715	58.0	144,799	55.8	131,610	48.1	40,053	49.4	41,709	45.5
折舊開支	25,140	9.8	23,549	9.1	23,958	8.8	8,736	10.8	7,544	8.2
租金及差餉	10,116	3.9	12,738	4.9	11,670	4.3	4,984	6.2	5,479	6.0
行政費用	9,964	3.9	11,270	4.3	20,529	7.5	8,196	10.1	7,875	8.6
諮詢費用	9,082	3.5	6,955	2.7	9,845	3.6	1,109	1.4	1,538	1.7
與IT基礎設施、安全合規、差旅及保險有關的費用	11,046	4.3	11,449	4.4	14,940	5.5	4,791	5.9	4,247	4.6
上市開支	–	–	–	–	–	–	–	–	8,786	9.6
稅項、附加費及銀行手續費	22,676	8.8	19,972	7.7	20,845	7.6	6,550	8.1	6,487	7.1
捐贈	–	–	5,770	2.2	11,121	4.1	96	0.1	51	0.1
貿易及其他應收款項減值撥備淨額	546	0.2	23	–	5,190	1.9	–	–	–	–
其他	19,124	7.6	23,038	8.9	23,772	8.6	6,514	8.0	7,918	8.6
總計	**256,409**	**100.0**	**259,563**	**100.0**	**273,480**	**100.0**	**81,029**	**100.0**	**91,634**	**100.0**

財務收入

我們的財務收入指銀行存款利息收入。於二零二三年、二零二四年、二零二五年以及截至二零二五年及二零二六年四月三十日止四個月，我們分別錄得財務收入19.1百萬港元、12.4百萬港元、8.0百萬港元、3.4百萬港元及1.5百萬港元。

財務成本

我們的財務成本主要指租賃負債以及銀行及其他借款利息開支。於二零二三年、二零二四年、二零二五年以及截至二零二五年及二零二六年四月三十日止四個月，我們分別錄得財務成本31.0百萬港元、51.5百萬港元、38.7百萬港元、15.5百萬港元及9.3百萬港元。

分佔聯營公司之溢利及虧損

我們持有八間主要從事客運及差旅相關服務的公司的股權。詳情請參閱本上市文件附錄一會計師報告附註18。於二零二三年、二零二四年、二零二五年以及截至二零二五年及二零二六年四月三十日止四個月，我們分別錄得應佔聯營公司溢利33.9百萬港元、46.7百萬港元、48.1百萬港元、17.8百萬港元及20.9百萬港元。

分佔合營公司之溢利及虧損

我們參與提供渡輪碼頭服務或旅遊巴士服務的合營公司。詳情請參閱本上市文件附錄一會計師報告附註19。於二零二三年及二零二四年，我們分別錄得應佔合營公司虧損3.6百萬港元及2.3百萬港元，並於二零二五年及截至二零二五年及二零二六年四月三十日止四個月分別錄得應佔合營公司溢利4.1百萬港元、2.2百萬港元及1.3百萬港元。

稅項開支

於二零二三年、二零二四年、二零二五年以及截至二零二五年及二零二六年四月三十日止四個月，我們分別錄得稅項開支88.5百萬港元、109.6百萬港元、78.8百萬港元、37.6百萬港元及13.9百萬港元。我們須就於附屬公司註冊地或營運所在司法權區產生或源自該等地區的溢利繳納所得稅。

香港利得稅已按16.5%之稅率就往績記錄期各年度於香港產生之估計應課稅溢利計提撥備。其他地區應課稅溢利之稅項乃按本集團經營所在司法權區當前稅率計算。詳情請參閱本上市文件附錄一會計師報告附註10。

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們與相關稅務機關之間並無任何重大爭議或未解決事項。

各期間的經營業績比較

截至二零二六年四月三十日止四個月與截至二零二五年四月三十日止四個月比較

收入

我們的收入由截至二零二五年四月三十日止四個月的734.3百萬港元減少1.8%至截至二零二六年四月三十日止四個月的720.9百萬港元，主要由於渡輪運輸以及旅遊證件及相關服務所產生的收入減少所致。

- ***客運***。我們的客運收入由截至二零二五年四月三十日止四個月的337.0百萬港元增加0.9%至截至二零二六年四月三十日止四個月的340.1百萬港元，主要由於巴士運輸收入的增長，原因為我們的巴士運輸業務持續擴張。為滿足日益增長的跨境客運需求，我們擴大巴士運輸業務，這從我們所服務的跨境客運量由截至二零二五年四月三十日止四個月的約1.4百萬人次增加至二零二六年同期的約1.5百萬人次予以佐證。有關增加部分被渡輪運輸收入的減少所抵銷，主要由於渡輪服務的客運量由截至二零二五年四月三十日止四個月的約1.0百萬人次輕微減少至二零二六年同期的約0.9百萬人次。

- ***酒店業務***。我們的酒店業務收入由截至二零二五年四月三十日止四個月的288.7百萬港元增加1.0%至截至二零二六年四月三十日止四個月的291.6百萬港元，乃主要歸因於酒店的入住率、平均每日房價及每間可出租客房收入上升。

- ***旅遊證件及相關服務***。我們的收入來自旅遊證件及相關服務，其中我們主要擔任中旅(集團)代理並收取代理費，有關收入由截至二零二五年四月三十日止四個月的99.6百萬港元減少18.5%至截至二零二六年四月三十日止四個月的81.2百萬港元，乃主要由於我們的代理費減少，此乃受以下因素驅動：(i)自二零二五年七月起實施的政策措施，豁免首次申請台胞證人士的申請費；及(ii)申請量下降，乃由於我們於有關期間處理的申請數量出現正常波動。

銷售成本

我們的銷售成本由截至二零二五年四月三十日止四個月的502.4百萬港元增加10.2%至截至二零二六年四月三十日止四個月的553.7百萬港元，乃主要由於(i)燃料成本增加29.5百萬港元，主要由於國際燃料價格波動及地緣政治因素導致渡輪運輸的燃料成本增加；(ii)車輛租賃成本增加9.6百萬港元，主要由於為支持巴士運輸業務擴張而增加巴士租賃所致；及(iii)僱員成本增加5.6百萬港元，主要由於僱員人數增加及員工薪金上調所致。

毛利及毛利率

我們的毛利由截至二零二五年四月三十日止四個月的231.9百萬港元減少27.9%至截至二零二六年四月三十日止四個月的167.2百萬港元，而毛利率由截至二零二五年四月三十日止四個月的31.6%下降至截至二零二六年四月三十日止四個月的23.2%。

- ***客運***。截至二零二五年四月三十日止四個月，我們的客運業務錄得毛利24.7百萬港元及毛利率7.3%，而截至二零二六年四月三十日止四個月則錄得毛損14.3百萬港元及負毛利率4.2%，主要由於渡輪運輸的燃油採購價格上升，反映國際燃油價格波動及地緣政治因素。

- ***酒店業務***。我們的酒店業務毛利率由截至二零二五年四月三十日止四個月的43.4%下降至截至二零二六年四月三十日止四個月的42.0%，主要歸因於僱員人數增加及員工薪金上調。

- ***旅遊證件及相關服務***。我們主要以中旅(集團)代理的身份經營旅遊證件及相關服務並收取代理費，毛利率由截至二零二五年四月三十日止四個月的73.3%下降至截至二零二六年四月三十日止四個月的62.8%，主要由於該分部的收入減少，而若干固定成本(如僱員成本及折舊開支)卻未按比例減少。

其他收入及收益淨額

我們的其他收入及收益淨額由截至二零二五年四月三十日止四個月的22.9百萬港元增加8.3%至截至二零二六年四月三十日止四個月的24.8百萬港元，主要由於匯兑差額增加2.1百萬港元所致。

投資物業公允值虧損

我們的投資物業公允值虧損由截至二零二五年四月三十日止四個月的121.2百萬港元減少53.4%至截至二零二六年四月三十日止四個月的56.5百萬港元，主要由於根據可比市場交易憑證及物業特定特徵作出的估值下調幅度較小。該趨勢與相關物業市場的市況大致相符。

有關詳情，亦請參閱「－合併損益表節選組成部分之說明－投資物業公允值虧損」。

有關估值對主要輸入數據變動的敏感度及對我們財務表現的潛在影響之討論，請參閱「－重要會計政策及重大會計估計與判斷－投資物業公允值之估計」及本上市文件附錄一所載會計師報告附註14。

銷售及分銷成本

我們的銷售及分銷成本保持相對穩定，於截至二零二五年四月三十日止四個月為21.2百萬港元及截至二零二六年四月三十日止四個月為21.2百萬港元。

行政開支

我們的行政開支由截至二零二五年四月三十日止四個月的81.0百萬港元增加13.1%至截至二零二六年四月三十日止四個月的91.6百萬港元，乃主要由於(i)與上市有關的上市開支增加8.8百萬港元；及(ii)僱員成本增加1.7百萬港元，主要由於酒店業務的薪金調整。

財務收入

我們的財務收入由截至二零二五年四月三十日止四個月的3.4百萬港元減少56.1%至截至二零二六年四月三十日止四個月的1.5百萬港元，主要由於截至二零二六年四月三十日止四個月的利率較二零二五年同期有所下降，導致銀行存款利息收入減少。

財務成本及財務成本淨額

我們的財務成本由截至二零二五年四月三十日止四個月的15.5百萬港元減少40.0%至截至二零二六年四月三十日止四個月的9.3百萬港元，而財務成本淨額由截至二零二五年四月三十日止四個月的12.1百萬港元減少34.7%至截至二零二六年四月三十日止四個月的7.9百萬港元。減少主要由於償還銀行借款所致。

分佔聯營公司之溢利及虧損

我們分佔聯營公司之溢利由截至二零二五年四月三十日止四個月的17.8百萬港元增加17.5%至截至二零二六年四月三十日止四個月的20.9百萬港元，主要由於港珠澳大橋穿梭巴士有限公司財務表現改善所致。有關改善主要受旅客不斷變化的出行偏好所驅動。

分佔合營公司之溢利及虧損

我們分佔合營公司之溢利由截至二零二五年四月三十日止四個月的2.2百萬港元減少40.9%至截至二零二六年四月三十日止四個月的1.3百萬港元，主要由於澳門信德國旅汽車客運股份有限公司所致。

稅項開支

於截至二零二五年及二零二六年四月三十日止四個月，我們的稅項開支分別為37.6百萬港元及13.9百萬港元。

期內溢利

鑑於上述，於截至二零二五年及二零二六年四月三十日止四個月，我們的期內溢利分別為1.7百萬港元及23.1百萬港元。

截至二零二五年十二月三十一日止年度與截至二零二四年十二月三十一日止年度比較

收入

我們的收入由二零二四年的2,241.9百萬港元輕微下降2.0%至二零二五年的2,197.8百萬港元，主要由於(i)旅遊證件及相關服務收入減少64.3百萬港元；及(ii)客運收入減少46.6百萬港元，部分被酒店業務收入增加66.9百萬港元所抵銷。

- ***客運。***我們的客運收入由二零二四年的1,053.4百萬港元輕微下降至二零二五年的1,006.8百萬港元，乃主要由於渡輪運輸服務收入減少，部分被巴士運輸服務收入增長所抵銷。

  我們的渡輪運輸服務主要服務往來香港與澳門的乘客。渡輪運輸收入減少，主要反映客運量由二零二四年約3.2百萬人次減少至二零二五年約2.8百萬人次。 該減少主要反映(i)乘客持續轉向其他往來香港與澳門的陸路運輸方式，包括經由港珠澳大橋、跨境巴士及私家車的運輸方式；及(ii)跨境旅遊模式的變化，香港居民前往中國內地的出境旅遊持續增加，而往來香港與澳門的旅遊需求則相對疲軟。

  我們的跨境巴士運輸服務主要服務不同的旅遊市場，連接香港及澳門與中國內地各城市，包括廣州、深圳、江門及中山。巴士運輸收入增長，反映本公司為應對香港及澳門與中國內地之間日益增長的出行需求而擴展相關服務，我們的跨境巴士客運量由二零二四年的約3.8百萬人次增加至二零二五年的約4.4百萬人次。

- ***酒店業務。***酒店業務收入由二零二四年的820.6百萬港元增加8.2%至二零二五年的887.5百萬港元，主要歸因於旗下四間現有酒店的平均每日房價上升，以及於二零二五年新落成的酒店及服務式公寓(即紅磡維景酒店及灣仔柏景軒服務式公寓)所帶來的首個完整年度收入貢獻。尤其是，灣仔柏景軒服務式公寓的入住率由二零二四年的62.9%上升至二零二五年的82.6%，反映該等新增物業的營運表現逐步提升。此外，若干現有酒店於二零二五年錄得較高平均每日房價及╱或每間可出租客房收入，乃受香港於二零二五年舉辦的大型活動(例如粵港澳大灣區全國運動會)所帶動的遊客流量增加及住宿需求上升令酒店需求增加所帶動。

- ***旅遊證件及相關服務。***我們主要以中旅(集團)代理的身份經營旅遊證件及相關服務並收取代理費，所產生的收入由二零二四年的343.9百萬港元減少18.7%至二零二五年的279.6百萬港元，主要由於我們的代理費減少，此乃受以下因素驅動：(i)自二零二五年七月起實施的政策措施，豁免首次申請台胞證人士的申請費；及(ii)二零二五年申請量下降，因疫情後跨境旅遊恢復所引發的申請量激增已趨於正常化，需求進一步回歸常態。

銷售成本

我們的銷售成本由二零二四年的1,493.2百萬港元增加5.4%至二零二五年的1,573.9百萬港元，主要由於(i)主要因僱員人數增加及員工薪金上調而令僱員成本增加45.5百萬港元；及(ii)主要由於就跨境客運業務的車輛租賃增加而令車輛租賃成本增加49.4百萬港元；部分被(i)主要由於渡輪運輸業務產生的採購成本減少(與該業務分部產生的收入減少一致)，導致供應品及耗材減少8.3百萬港元；及(ii)主要因自我們的燃料供應商獲得更優惠的燃料採購價格，令燃料成本減少22.6百萬港元所抵銷。

毛利及毛利率

我們的毛利由二零二四年的748.7百萬港元減少16.7%至二零二五年的624.0百萬港元，而毛利率則由二零二四年的33.4%減少至二零二五年的28.4%。

- ***客運。***客運的毛利率由二零二四年的7.7%下降至二零二五年的3.5%，主要歸因於渡輪運輸的收入減少，而收入減少主要由於客運量由二零二四年約3.2百萬人次減少至二零二五年約2.8百萬人次，而若干固定成本(例如折舊、維護及其他營運成本)並無按比例減少。該減少進一步受到巴士運輸毛利率由二零二四年的17.7%下降至二零二五年的17.3%所影響。為滿足巴士運輸需求增長(這由我們服務的跨境客運量由二零二四年的約3.8百萬人次增加至二零二五年的約4.4百萬人次予以佐證)，我們增加使用租賃第三方車輛，以提供額外運力。使用第三方車輛營運的定期客運班次比例由二零二四年的約21.0%上升至二零二五年的26.0%，導致車輛相關成本增加，其增速高於相應的收入，進而導致巴士運輸服務的毛利率下降。

- ***酒店業務。***酒店業務的毛利率由二零二四年的45.9%輕微下降至二零二五年的42.8%，主要由於在二零二四年五月開始營運的一間酒店及一處服務式公寓投入營運後營運成本及僱員成本增加。儘管該等新增物業於二零二五年的營運表現有所改善，反映於灣仔柏景軒服務式公寓的入住率由二零二四年的62.9%上升至二零二五年的82.6%，相關成本基礎亦因該等物業於二零二五年全年營運而增加。此外，若干現有酒店於二零二五年的平均每日房價及╱或每間可出租客房收入錄得較高增幅，但員工成本、公用事業費用、供應品及其他酒店經營開支的增幅超過收入增幅，導致毛利率下降。

- ***旅遊證件及相關服務。***我們主要以中旅(集團)代理的身份經營旅遊證件及相關服務並收取代理費，所產生的毛利率由二零二四年的77.6%減少至二零二五年的66.2%，主要由於該分部的收入減少，而若干固定成本(如僱員成本)卻未按比例減少。

其他收入及收益淨額

我們的其他收入及收益淨額由二零二四年的83.9百萬港元減少11.2%至二零二五年的74.5百萬港元，主要由於出售物業、廠房及設備的收益淨額由23.6百萬港元減少至0.9百萬港元，該減少主要由於出售兩艘船舶導致我們於二零二四年錄得相對較高的出售若干物業、廠房及設備收益。

投資物業公允值虧損

投資物業公允值虧損由二零二四年的206.7百萬港元減少11.8%至二零二五年的182.3百萬港元，主要由於根據可比市場交易憑證及物業特定特徵作出的估值下調幅度較小。該趨勢與相關物業市場的市況大致相符。

有關詳情，亦請參閱「－合併損益表節選組成部分之說明－投資物業公允值虧損」。

銷售及分銷成本

我們的銷售及分銷成本維持穩定，於二零二四年及二零二五年為67.9百萬港元，主要反映以下各項的影響：(i)銷售員工人數增加以及酒店業務的銷售員工薪金調整導致僱員成本增加3.0百萬港元；及(ii)因新推出服務式公寓(即灣仔柏景軒服務式公寓)的推廣活動導致廣告及宣傳費用增加1.1百萬港元，部分被因關閉旅遊證件委託辦理服務其中一個服務點導致租金及差餉減少2.8百萬港元所抵銷。

行政開支

我們的行政開支由二零二四年的259.6百萬港元增加5.4%至二零二五年的273.5百萬港元，主要由於(i)行政費用增加9.3百萬港元，主要歸因於二零二四年香港中旅及信德授予的管理費50%減免優惠於二零二五年終止；(ii)捐贈增加5.4百萬港元；(iii)貿易及其他應收款項減值虧損撥備淨額增加5.2百萬港元，主要由於我們就一名主要客戶的應收貿易款項計提撥備；及(iv)主要由於二零二五年應計安全合規費用導致電腦系統、安全合規及保險相關的開支增加，部分被僱員成本因行政僱員人數減少而減少13.2百萬港元所抵銷，而行政僱員人數減少乃由於將若干行政人員調派至共享服務中心，負責集中管理及採購，旨在降低成本及提升酒店業務的營運效率。

財務收入

我們的財務收入由二零二四年的12.4百萬港元減少35.5%至二零二五年的8.0百萬港元，主要由於二零二五年平均存款結餘及利率低於二零二四年，導致銀行存款利息收入減少。

財務成本及財務成本淨額

我們的財務成本由二零二四年的51.5百萬港元減少24.9%至二零二五年的38.7百萬港元。因此，我們的財務成本淨額由二零二四年的39.1百萬港元減少21.5%至二零二五年的30.7百萬港元。減少主要由於二零二四年至二零二五年平均銀行及其他借款減少及利率下降導致利息開支下降。

分佔聯營公司之溢利及虧損

我們分佔聯營公司之溢利由二零二四年的46.7百萬港元增加3.0%至二零二五年的48.1百萬港元，主要由於港珠澳大橋穿梭巴士有限公司營運表現改善所致。有關改善主要由於香港與珠海之間的客流量上升。

分佔合營公司之溢利及虧損

我們於二零二五年分佔合營公司之溢利為4.1百萬港元，而於二零二四年則為分佔虧損2.3百萬港元，主要由於香港國際機場碼頭服務有限公司營運表現改善，乃受旅客量增加及對機場相關運輸服務的需求增強所帶動。

稅項開支

於二零二四年及二零二五年，我們的稅項開支分別為109.6百萬港元及78.8百萬港元。

年內溢利

由於上文所述，我們於二零二四年及二零二五年的年內溢利分別為194.1百萬港元及117.5百萬港元。

截至二零二四年十二月三十一日止年度與截至二零二三年十二月三十一日止年度比較

收入

我們的收入由二零二三年的2,191.1百萬港元輕微上升2.3%至二零二四年的2,241.9百萬港元，主要由於(i)酒店業務收入增加126.0百萬港元；及(ii)客運收入增加64.7百萬港元，部分被旅遊證件及相關服務收入減少130.3百萬港元所抵銷。

- ***客運。***我們的客運收入由二零二三年的988.7百萬港元增加6.5%至二零二四年的1,053.4百萬港元，主要歸因於巴士運輸收入增長，因應新冠相關限制放寬，跨境客流量逐漸增加。為滿足日益增長的跨境客運需求，我們擴大巴士運輸業務，這由我們所服務的跨境客運量由二零二三年的約2.7百萬人次增加至二零二四年的約3.8百萬人次予以佐證。有關增加部分被渡輪運輸收入減少所抵銷，該減少主要受客運量由二零二三年的約3.4百萬人次減少至二零二四年的約3.2百萬人次所推動，而客運量下降主要由於旅客可選擇其他陸路交通方式，包括港珠澳大橋、跨境巴士及跨境私家車。

- ***酒店業務。***我們的酒店業務收入由二零二三年的694.6百萬港元增加18.1%至二零二四年的820.6百萬港元，主要歸因於在二零二四年五月新落成的酒店及服務式公寓(即紅磡維景酒店及灣仔柏景軒服務式公寓)所帶來的收入貢獻。因此，酒店客房數目由截至二零二三年十二月三十一日的1,917間增至截至二零二四年十二月三十一日的2,563間，可出租客房容量有所增加。該增加亦獲得我們現有酒店經營表現整體穩定所支持，反映於其年內相對較高的入住率。尤其是，我們大部分現有酒店於二零二四年的入住率維持在90.0%以上，為客房收入穩定提供支持。

- ***旅遊證件及相關服務。***我們主要以中旅(集團)代理的身份經營旅遊證件及相關服務並收取代理費，所產生的收入由二零二三年的474.3百萬港元減少27.5%至二零二四年的343.9百萬港元，主要由於二零二三年解除與新冠相關的旅行限制而導致申請量激增，而二零二四年旅遊證件申請服務的需求已趨於正常化。

銷售成本

我們的銷售成本由二零二三年的1,385.2百萬港元增加7.8%至二零二四年的1,493.2百萬港元，主要由於(i)僱員人數增加及員工薪金上調導致僱員成本增加39.5百萬港元；(ii)為應對我們的跨境巴士業務需求增長而就我們的客運業務租賃額外車輛導致車輛租賃成本增加31.2百萬港元；及(iii)折舊開支增加45.9百萬港元，主要由於完成建造紅磡維景酒店所致。

毛利及毛利率

我們的毛利由二零二三年的806.0百萬港元減少7.1%至二零二四年的748.7百萬港元，而毛利率則由二零二三年的36.8%減少至二零二四年的33.4%。

- ***客運。***客運的毛利率由二零二三年的11.6%下降至二零二四年的7.7%，主要由於銷售成本增加，其主要歸因於租賃額外車輛及僱員成本增加。尤其是，為滿足日益增長的跨境巴士運輸需求，我們擴大巴士運輸能力，這由我們所服務的跨境客運量由二零二三年的約2.7百萬人次增加至二零二四年的約3.8百萬人次予以佐證。為滿足有關需求增長，我們增加使用租賃及第三方車輛，以提供額外運力。使用第三方車輛營運的定期客運班次比例由二零二三年的約16.9%上升至二零二四年的21.0%。由於該等車輛相關成本的增速高於巴士運輸收入，巴士運輸的毛利率由二零二三年的20.6%下降至二零二四年的17.7%。毛利率下降亦受渡輪運輸毛利率由二零二三年的7.5%下降至二零二四年的1.5%所影響。該下降主要歸因於渡輪運輸貢獻的收入減少，乃主要由於客運量由二零二三年的約3.4百萬人次減少至二零二四年的約3.2百萬人次，而若干渡輪相關營運成本(例如船舶折舊、維護及維修費用)則屬相對固定或半固定性質，並未按比例減少。

- ***酒店業務。***酒店業務的毛利率由二零二三年的44.0%上升至二零二四年的45.9%，主要由於紅磡維景酒店及灣仔柏景軒服務式公寓於二零二四年五月投入營運後，收入隨之增加，使酒店客房總數從截至二零二三年十二月三十一日的1,917間增加至截至二零二四年十二月三十一日的2,563間。有關增加亦歸因於銷售成本的增幅百分比較低，而有關降低主要由於部分酒店的折舊開支減少以及花紅調整所致。

- ***旅遊證件及相關服務。***我們主要以中旅(集團)代理的身份經營旅遊證件及相關服務並收取代理費，所產生的毛利率由二零二三年的74.3%上升至二零二四年的77.6%，主要由於二零二四年旅遊證件申請需求趨於正常化，導致臨時員工成本及加班費用減少，從而降低銷售成本。

其他收入及收益淨額

我們的其他收入及收益淨額維持相對穩定，於二零二三年及二零二四年分別為85.3百萬港元及83.9百萬港元，反映以下各項的合併影響：(i)於二零二四年出售兩艘船舶而導致出售物業、廠房及設備收益淨額增加；及(ii)匯兑差額淨額及政府補助減少。

投資物業公允值虧損

我們的投資物業公允值虧損由二零二三年的21.5百萬港元大幅增加861.4%至二零二四年的206.7百萬港元，主要由於相關物業市場市況疲弱，導致物業的可比交易價格下降。該趨勢與相關物業市場的市況大致相符。

有關詳情，亦請參閱「－合併損益表節選組成部分之說明－投資物業公允值虧損」。

銷售及分銷成本

我們的銷售及分銷成本由二零二三年的64.1百萬港元增加5.9%至二零二四年的67.9百萬港元，主要由於(i)廣告及宣傳費用增加2.4百萬港元，主要由於為推廣我們的服務及支持酒店業務的客戶開發而進行的營銷及推廣活動增加，且我們參加展銷會及展覽的次數增加；及(ii)租金及差餉增加1.0百萬港元，主要由於就旅遊證件及相關服務租賃額外的服務點。

行政開支

我們的行政開支由二零二三年的256.4百萬港元輕微增加1.2%至二零二四年的259.6百萬港元，主要由於(i)租金及差餉主要因租用額外物業而增加2.6百萬港元；及(ii)捐贈增加5.8百萬港元，部分被(i)僱員成本主要因可變僱員薪酬減少而減少3.9百萬港元；(ii)稅項、附加費及銀行手續費減少2.7百萬港元，其主要因北京酒店租金收入減少而導致的物業稅降低以及因收購柏景軒而於二零二三年產生的較高印花稅；及(iii)諮詢開支因我們於二零二三年就若干建議交易產生較多諮詢費而減少2.1百萬港元所抵銷。

財務收入

我們的財務收入由二零二三年的19.1百萬港元減少35.1%至二零二四年的12.4百萬港元，主要由於二零二四年平均存款結餘低於二零二三年令銀行存款利息收入減少所致。

財務成本及財務成本淨額

我們的財務成本由二零二三年的31.0百萬港元增加66.1%至二零二四年的51.5百萬港元，而財務成本淨額則由二零二三年的11.8百萬港元增加231.4%至二零二四年的39.1百萬港元。有關增幅主要由於二零二四年利息開支增加，因貸款人於二零二三年就若干借款授出利息豁免，而於二零二四年不復再現。

分佔聯營公司之溢利及虧損

我們分佔聯營公司之溢利由二零二三年的33.9百萬港元增加37.8%至二零二四年的46.7百萬港元，主要由於港珠澳大橋穿梭巴士有限公司營運表現改善所致。有關改善主要由於跨境旅遊需求持續回升，包括跨境旅遊恢復後香港與珠海之間的客運量上升。

分佔合營公司之溢利及虧損

我們分佔合營公司之虧損由二零二三年的3.6百萬港元減少36.1%至二零二四年的2.3百萬港元，主要由於澳門信德國旅汽車客運股份有限公司營運表現改善所致。有關改善主要由於跨境旅遊恢復後澳門的旅遊及博彩業復甦，帶動穿梭巴士及相關運輸服務需求上升。

稅項開支

於二零二三年及二零二四年，我們的稅項開支分別為88.5百萬港元及109.6百萬港元。

年內溢利

由於上文所述，我們於二零二三年及二零二四年的年內溢利分別為479.3百萬港元及194.1百萬港元。

合併財務狀況表中若干節選項目的討論

下表載列截至所示日期我們的合併財務狀況表節選資料：

	截至十二月三十一日			截至二零二六年四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	
		(千港元)		
非流動資產				
物業、廠房及設備	5,230,210	5,156,799	5,002,140	4,934,611
投資物業	3,312,483	3,097,458	2,918,329	2,889,339
商譽	1,292,923	1,292,923	1,292,923	1,292,923
其他無形資產	112,734	121,301	121,301	121,301
於聯營公司之投資	90,670	133,072	154,946	153,179
於合營公司之投資	25,410	23,061	27,148	28,483
股權投資	903	1,496	3,145	3,476
按金	1,556	1,351	1,998	1,610
遞延税項資產	114,070	71,731	55,835	53,972
非流動資產總值	**10,180,959**	**9,899,192**	**9,577,765**	**9,478,894**
流動資產				
存貨	133,497	129,553	118,845	122,326
應收貿易款項	105,129	102,648	129,737	94,583
按金、預付款及其他應收款項	174,373	144,972	162,922	174,056
應收控股公司款項	26,821	20,076	14,982	21,476
應收同系附屬公司款項	47,921	61,167	64,314	74,340
已抵押及受限制存款	830	516	533	630
現金及銀行結餘	541,344	508,873	467,890	506,626
流動資產總值	**1,029,915**	**967,805**	**959,223**	**994,037**
資產總值	**11,210,874**	**10,866,997**	**10,536,988**	**10,472,931**
非流動負債				
遞延收入	7,823	2,572	460	420
一間控股公司借款	493,882	460,882	150,882	150,882
租賃負債	33,481	54,727	37,350	30,815
其他借款	183,882	150,882	150,882	150,882
遞延税項負債	426,799	414,483	409,370	402,566
非流動負債總額	**1,145,867**	**1,083,546**	**748,944**	**735,565**
流動負債				
應付貿易款項	81,340	58,871	71,647	73,238
其他應付款項及應計費用	507,518	491,633	661,357	721,371
應付控股公司款項	1,969,067	1,629,727	3,832,285	3,692,386
應付同系附屬公司款項	26,664	25,586	26,377	30,477
一間控股公司借款	204,869	237,869	499,869	499,869
租賃負債	24,501	35,546	35,811	36,069
應付税項	62,629	32,332	30,458	39,637
銀行及其他借款	327,500	233,000	213,000	193,000
流動負債總額	**3,204,088**	**2,744,564**	**5,370,804**	**5,286,047**
負債總額	**4,349,955**	**3,828,110**	**6,119,748**	**6,021,612**
流動負債淨額	**2,174,173**	**1,776,759**	**4,411,581**	**4,292,010**
資產淨值	**6,860,919**	**7,038,887**	**4,417,240**	**4,451,319**

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備包括(i)酒店物業。我們的酒店物業被分類為物業、廠房及設備，因為該等物業均為用於酒店營運之業主自用物業。我們直接經營該等酒店，並利用該等物業向宾客提供住宿及相關款待服務(例如餐飲及其他配套服務)，而非為賺取租金或獲取資本增值而持有該等物業。因此，酒店物業為用於提供服務的業主自用物業，故被分類為物業、廠房及設備；(ii)土地及樓宇；(iii)在建工程，主要指酒店建築物及綜合大樓的建造及翻新工程；(iv)使用權資產；(v)主要用於客運業務的汽車；及(vi)其他自有固定資產，主要包括用於日常營運的辦公設備、運輸設備、傢俱、裝置及辦公器具。下表列示截至所示日期我們的物業、廠房及設備的賬面淨值明細：

	截至十二月三十一日			截至二零二六年
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	四月三十日
		(千港元)		
酒店物業	2,448,256	3,433,675	3,360,780	3,335,500
土地及樓宇	1,047,389	1,115,501	1,082,336	1,069,832
在建工程	1,001,072	4,231	50,309	59,370
使用權資產	65,891	83,062	64,549	59,691
汽車	41,159	36,459	49,905	54,751
其他自有固定資產	626,443	483,871	394,261	355,467
總計	**5,230,210**	**5,156,799**	**5,002,140**	**4,934,611**

雖然我們長期以整棟租賃的方式租賃兩項酒店物業，即紅磡維景酒店及銅鑼灣維景酒店，但該等物業由我們作為酒店業務的一部分經營及管理，並非僅為了賺取租金或資本升值而持有。我們為酒店賓客提供全方位服務，包括住宿、餐飲、日常清潔、洗衣及其他與賓客相關的服務。根據香港會計準則(「**香港會計準則**」)第40條，倘業主為物業使用者提供重要配套服務，該物業不符合投資物業資格。香港會計準則第40條進一步規定，業主自營酒店為業主自用物業，而非投資物業，乃由於為賓客提供的服務乃整個安排的重要組成部分。

董事認為，我們提供的配套服務乃酒店營運不可或缺的一部分，並為與酒店賓客整體安排的重要組成部分。因此，儘管我們長期以整棟建築形式出租該等酒店物業，但該等物業仍由我們在酒店營運過程中使用，因此符合自用物業的定義。因此，酒店物業被適當歸類為香港會計準則第16條下的物業、廠房及設備，而非香港會計準則第40條下的投資物業。

我們的物業、廠房及設備由截至二零二三年十二月三十一日的5,230.2百萬港元輕微減少至截至二零二四年十二月三十一日的5,156.8百萬港元，主要由於二零二四年的折舊299.9百萬港元，部分被274.9百萬港元的添置所抵銷，其中主要包括二零二四年的在建工程150.8百萬港元及使用權資產69.5百萬港元。我們的在建工程由截至二零二三年十二月三十一日的1,001.1百萬港元減少至截至二零二四年十二月三十一日的4.2

百萬港元，而酒店物業則由截至二零二三年十二月三十一日的2,448.3百萬港元增加至截至二零二四年十二月三十一日的3,433.7百萬港元，主要反映年內相關建設項目於竣工後轉撥至酒店物業。我們的物業、廠房及設備進一步減少至截至二零二五年十二月三十一日的5,002.1百萬港元，主要由於日常業務過程中的正常折舊及出售，部分被主要因綜合大樓翻新工程以及添置車輛而增加的在建工程所抵銷。截至二零二六年四月三十日，我們的物業、廠房及設備進一步減少至4,934.6百萬港元，主要由於日常業務過程中的折舊，部分被在建工程增加所抵銷，有關增加主要歸因於本公司綜合大樓的翻新工程及車輛添置。

投資物業

我們的投資物業乃持作賺取租金收入及資本增值，包括位於香港、澳門及中國內地的辦公物業、零售店舖、住宅單位、服務式公寓及停車位。投資物業的公允值已發生變動，並可能根據香港、澳門及中國內地的物業市場狀況繼續變動。我們的投資物業由截至二零二三年十二月三十一日的3,312.5百萬港元減少至截至二零二四年十二月三十一日的3,097.5百萬港元，並進一步減少至截至二零二五年十二月三十一日的2,918.3百萬港元及進一步減少至截至二零二六年四月三十日的2,889.3百萬港元，主要由於投資物業公允值變動所致。

我們按公允值計量投資物業。於二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年四月三十日，投資物業由仲量聯行有限公司重新估值，而於二零二三年十二月三十一日則由永利行評值顧問有限公司重新估值，兩者均為獨立且具專業資格的估值師。有關物業公允值計量的更多詳情，請參閱本上市文件附錄一所載會計師報告的附註14。

商譽

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年四月三十日，我們均錄得商譽1,292.9百萬港元。商譽的賬面值已分配至各現金產生單位(「**現金產生單位**」)以進行減值測試，包括旅遊證件及相關服務以及客運業務。截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年四月三十日，分配至旅遊證件及相關服務的商譽賬面值均為1,244.8百萬港元及截至二零二三年、二零二四年、二零二五年十二月三十一日及二零二六年四月三十日，分配至客運的商譽賬面值均為48.2百萬港元。

商譽減值測試

就減值測試而言，透過業務合併獲得之商譽已分配至以下現金產生單位。

	截至十二月三十一日			截至二零二六年四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	
		(千港元)		
旅遊證件及相關服務	1,244,769	1,244,769	1,244,769	1,244,769
客運業務	48,154	48,154	48,154	48,154
賬面總值	1,292,923	1,292,923	1,292,923	1,292,923

旅遊證件及相關服務現金產生單位

旅遊證件及相關服務現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值釐定，而使用價值則按照高級管理層批准涵蓋至二零四七年期間之財政預算運用現金流量預測計算。採用涵蓋超過5年期間的現金流量預測，乃由於(i)本集團已獲委任為中旅(集團)在香港提供旅遊證件委託辦理服務的獨家代理，固定期限至二零四七年六月三十日止；(ii)該業務的特點在於內地通行證的續期規定所帶來的經常性需求，該等證件通常每五年或十年續期一次。因此，現金產生單位的大部分收入來自經常性的續期申請，為超過5年的現金流量預測提供相對穩定且可預測的收入基礎；(iii)管理層在現金流量預測中採用介乎2%至5%的長期增長率，該增長率得到過往表現及有關未來市場發展的預期的佐證。截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日，就商譽減值測試對現金流量預測運用之貼現率分別為11.0%、11.0%及10.0%。

於往績記錄期各年度，在計算旅遊證件及相關服務現金產生單位之使用價值時，已使用關鍵假設。以下闡述管理層設定現金流量預測所依據之各關鍵假設，以進行商譽減值測試。

收入增長率－收入增長率乃基於過往表現及管理層對市場發展的預期。

貼現率－所使用貼現率為除稅前，並反映旅遊證件及相關服務現金產生單位涉及之特定風險。

分配至市場發展及貼現率之關鍵假設之價值均與外部資料來源一致。

我們根據收入增長率或除稅前貼現率的相關假設可能合理發生的變動進行敏感度分析。倘預測期間內估計主要假設發生以下變化，則差額將變更。

倘用於計算現金產生單位的預測期間的收入增長率較管理層截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日的估計低0.5%，則差額(定義見下文)將分別減少至225.9百萬港元、47.1百萬港元及51.8百萬港元。

倘用於計算現金產生單位的除稅前貼現率較管理層截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日的估計高1.0%，則差額將分別減少至143.3百萬港元、44.0百萬港元及0.3百萬港元。

旅遊證件及相關服務現金產生單位的可收回金額超過其賬面值之金額(「**差額**」)如下：

	截至十二月三十一日		
	二零二三年	**二零二四年**	**二零二五年**
		(千港元)	
旅遊證件及相關服務現金產生單位	271,365	165,595	126,666

我們根據收入增長率或稅前貼現率的合理可能變動進行敏感度分析，並假設所有其他變量保持不變。倘若預測期間內的估計關鍵假設如以下所示有所變動，則差額將縮減至如下所示：

	截至十二月三十一日		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
		(千港元)	
收入增長率下降0.5%	225,929	47,114	51,812
稅前貼現率上升1.0%	143,281	43,999	316

截至二零二六年四月三十日的減值評估

根據我們的會計政策，商譽會於每年年底進行減值測試。截至二零二六年四月三十日，管理層並不知悉旅遊證件及相關服務現金產生單位有任何重大不利變動，表明旅遊證件及相關服務現金產生單位的賬面值超過可收回金額。因此，截至二零二六年四月三十日並無進行中期減值評估。

客運業務現金產生單位

客運業務現金產生單位之可收回金額乃根據由一名獨立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。重置成本法所採用之關鍵假設包括全新重置成本(「**全新重置成本**」)、資本化率，以及功能性與經濟性陳舊化。市場比較法所採用的主要假設包括可資比較船舶及汽車的近期銷售交易。於往績記錄期各年度末，公允值計量被分類為公允值層級的第三層。於往績記錄期，估值技術並無變動。客運業務現金產生單位的差額如下：

	截至十二月三十一日		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
		(千港元)	
客運業務現金產生單位	215,265	168,107	181,264

公允值計量對重大不可觀察輸入數據(尤其是全新重置成本及資本化率)的變動較為敏感。全新重置成本上升通常會導致公允值計量增加，而資本化率上升則通常會導致公允值計量減少。我們根據全新重置成本或資本化率的合理可能變動進行敏感度分析，並假設所有其他變量保持不變。倘若預測期間內的估計關鍵假設如以下所示有所變更，則差額將減少至如下所示：

	截至十二月三十一日		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
		(千港元)	
全新重置成本減少5.0%	209,296	160,842	175,427
資本化率上升1.0%	151,463	118,644	132,464

截至二零二六年四月三十日的減值評估

根據我們的會計政策，商譽會於往績記錄期各年度末進行減值測試。截至二零二六年四月三十日，管理層並不知悉客運業務現金產生單位有任何重大不利變動，表明客運業務現金產生單位的賬面值超過可收回金額。因此，截至二零二六年四月三十日並無進行中期減值評估。

董事認為，管理層據以釐定該兩項現金產生單位可收回金額之關鍵假設若發生合理可能的變動，將不會導致各單位的賬面值超過其可收回金額。有關更多詳情，請參閱本上市文件附錄一所載會計師報告附註15。

其他無形資產

我們的其他無形資產包括商標、客運服務牌照及配額。我們的其他無形資產由截至二零二三年十二月三十一日的112.7百萬港元增加至截至二零二四年十二月三十一日的121.3百萬港元，主要由於新增的客運服務牌照及配額所致。截至二零二五年十二月三十一日及二零二六年四月三十日，我們的其他無形資產維持穩定，為121.3百萬港元。

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。經參考各項客運服務牌照及配額的市值後，董事認為該等資產並無出現減值虧損。鑑於現金流量預測，經檢討減值評估後，認為毋須就商標計提減值虧損撥備。

商標的可收回金額乃根據使用價值計算方法釐定，該方法採用基於高級管理層批准之涵蓋五年期財務預算所編製的現金流量預測。截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日，應用於現金流量預測的貼現率分別為11%、11%及10%。截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日，五年期後現金流量則分別採用增長率3.0%、3.1%及3.8%推算。

於往績記錄期各年度，在計算商標之使用價值時，已使用關鍵假設。以下闡述管理層設定現金流量預測所依據之各關鍵假設，以進行商標減值測試。

收入增長率－收入增長率乃基於過往表現及管理層對市場發展的預期。

貼現率－所使用貼現率為除稅前且分別反映酒店業務現金產生單位涉及之特定風險。

商標的差額如下：

	截至十二月三十一日		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
		(千港元)	
商標	738,229	700,664	783,213

我們根據收入增長率或稅前貼現率的合理可能變動進行敏感度分析，並假設所有其他變量保持不變。倘若預測期間內的估計關鍵假設如以下所示有所變動，則差額將縮減至如下所示：

	截至十二月三十一日		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
		(千港元)	
收入增長率下降0.5%	647,331	613,227	677,505
稅前貼現率上升1.0%	655,505	621,076	686,044

截至二零二六年四月三十日的減值評估

根據我們的會計政策，商標會於往績記錄期各年末進行減值測試。截至二零二六年四月三十日，管理層並不知悉商標有任何重大不利變動，表明商標的賬面值超過可收回金額。因此，截至二零二六年四月三十日並無進行中期減值評估。

客運服務牌照及配額的可收回金額乃參考市場價值，按公允值減出售成本釐定。於各有關期間結束時，公允值計量被分類為公允值層級的第三級。於往績記錄期各年度，估值技術並無變動。

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日，據估計，在所有其他變量保持不變的情況下，若市場價格下跌4%，則可收回金額將分別減少8,768,000港元、5,472,000港元及3,648,000港元。

董事認為，管理層用以釐定可收回金額之關鍵假設若出現合理可能的變動，將不會導致無限可使用年期無形資產的賬面值超過其可收回金額。

於聯營公司之投資

於聯營公司之投資主要指於八間從事客運相關及其他旅遊相關服務的公司之投資。有關更多詳情，請參閱本上市文件附錄一所載會計師報告附註18。

於聯營公司之投資由截至二零二三年十二月三十一日的90.7百萬港元增加至截至二零二四年十二月三十一日的133.1百萬港元，並進一步增加至截至二零二五年十二月三十一日的154.9百萬港元，及輕微減少至截至二零二六年四月三十日的153.2百萬港元，主要由於各期間分佔溢利被已收一間聯營公司股息抵銷所致。

遞延稅項資產及遞延稅項負債

我們的遞延稅項資產源於預期將於未來期間利用的稅務利益，包括與撥備及應計項目相關的可扣減暫時性差額、超出相關折舊撥備的折舊，以及稅項虧損。我們的遞延稅項資產由截至二零二三年十二月三十一日的114.1百萬港元減少至截至二零二四年十二月三十一日的71.7百萬港元，並進一步減少至截至二零二五年十二月三十一日的55.8百萬港元，及其後減少至截至二零二六年四月三十日的54.0百萬港元。有關波動主要反映與稅項虧損相關的遞延稅項資產減少，由截至二零二三年十二月三十一日的110.7百萬港元減少至截至二零二四年十二月三十一日的66.9百萬港元，進一步減少至截至二零二五年十二月三十一日的51.6百萬港元，並進一步減少至截至二零二六年四月三十日的50.9百萬港元。

我們的遞延稅項負債源於若干項目的稅務處理及會計處理存在差異，主要為稅項折舊撥備超出於相關會計折舊、物業因會計目的而向上重估，或於收購附屬公司時確認公允值調整。我們的遞延稅項負債由截至二零二三年十二月三十一日的426.8百萬港元減少至截至二零二四年十二月三十一日的414.5百萬港元，並進一步減少至截至二零二五年十二月三十一日的409.4百萬港元及截至二零二六年四月三十日的402.6百萬港元。

存貨

我們的存貨主要包括(i)食品及飲料；(ii)燃料；(iii)主要用於船舶的備件及耗材；及(iv)一般商品。下表載列截至所示日期我們的存貨：

	截至十二月三十一日			截至二零二六年四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	
		(千港元)		
食品及飲料	17,760	5,681	4,106	4,193
燃料	3,923	2,273	2,129	6,769
備件及耗材	111,283	121,174	112,083	111,060
一般商品	531	425	527	304
總計	**133,497**	**129,553**	**118,845**	**122,326**

我們的存貨由截至二零二三年十二月三十一日的133.5百萬港元減少至截至二零二四年十二月三十一日的129.6百萬港元，並進一步減少至截至二零二五年十二月三十一日的118.8百萬港元，主要由於我們加強成本控制及存貨管理措施，包括根據營運需求維持較低的存貨水平。截至二零二六年四月三十日，存貨增加至122.3百萬港元，主要由於燃料採購價格上升所致。

我們已採用嚴格的採購政策及存貨管理措施，以維持適當的存貨水平並提升存貨利用效率。我們的存貨周轉天數(計算方式為將相關年度／期間的年／期初與年／期末存貨餘額的平均值除以該年度／期間的銷售成本，再乘以全年365天或四個月期間的120天)由二零二三年的36天減少至二零二四年的32天，進一步減少至二零二五年的29天，並進一步減少至截至二零二六年四月三十日止四個月的26天。有關減少反映往績記錄期存貨周轉速度加快，主要歸因於我們加強成本控制及存貨管理措施，使我們能夠更有效地將採購及營運需求相配合。

下表載列截至所示日期我們的存貨賬齡分析：

	截至十二月三十一日			截至二零二六年四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	
	(千港元)			
一年內	12,083	11,186	9,747	12,972
超過一年	121,414	118,367	109,098	109,354
總計	**133,497**	**129,553**	**118,845**	**122,326**

於往績記錄期，賬齡超過一年的存貨主要為就船舶例行維修及保養而持有的零部件。該等零部件仍適合使用，並預期會在保養需求出現時於日常業務過程中消耗。經考慮其狀況及預期未來使用情況後，董事認為無須就該等零部件計提減值撥備。

截至二零二六年八月三十一日，截至二零二六年四月三十日的未出售或使用存貨中12.0百萬港元或9.8%其後已出售或使用。

應收貿易款項

我們的應收貿易款項主要來自其酒店業務、客運服務及相關業務活動。下表載列截至所示日期我們的應收貿易款項詳情：

	截至十二月三十一日			截至二零二六年四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	
	(千港元)			
應收貿易款項	107,541	104,545	136,946	102,018
減：虧損撥備	(2,412)	(1,897)	(7,209)	(7,435)
總計	**105,129**	**102,648**	**129,737**	**94,583**

截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日，應收貿易款項維持相對穩定，分別為105.1百萬港元及102.6百萬港元，其後增加至截至二零二五年十二月三十一日的129.7百萬港元。於二零二五年的增幅主要歸因於我們年內的酒店業務及巴士運輸服務增長。截至二零二六年四月三十日，應收貿易款項減少至94.6百萬港元，主要歸因於期內結清尚未結算的應收貿易款項所致。

我們按相等於全期預期信貸虧損的金額計量應收貿易款項之虧損撥備，有關金額使用撥備矩陣計算得出。截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年四月三十日，應收貿易款項虧損撥備分別為2.4百萬港元、1.9百萬港元、7.2百萬港元及7.4百萬港元。應收貿易款項虧損撥備指我們對因無法收回客戶未支付的應收貿易款項而產生的預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)所作出的估計。該撥備乃根據香港財務報告準則第9號金融工具採用簡化法釐定，該方法要求就應收貿易款項確認其全期預期信貸虧損。預期信貸虧損乃根據過往違約經驗、當前狀況及前瞻性資料進行計量。有關金融資產減值及信貸風險評估的會計政策詳情，請參閱本上市文件附錄一所載會計師報告附註2.4及39。

二零二五年的虧損撥備增加主要由於在二零二五年我們就來自一名主要客戶(我們於往績記錄期向其提供租賃服務)的應收貿易款項作出全額撥備。該客戶未能清償未付款項，截至二零二五年十二月三十一日，該款項為5.3百萬港元，我們已對該客戶提起法律訴訟，以追討逾期應收款項。經計及應收款項的賬齡、該客戶的結清狀況、法律程序的進展，以及我們對未付餘額預期可收回性的評估後，我們已於二零二五年就該應收款項確認減值撥備。董事認為，該減值撥備金額屬充足，且符合適用會計準則下對預期信貸虧損的評估，且該撥備並未對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響。截至二零二六年四月三十日，應收貿易款項虧損撥備維持相對穩定。

下表載列基於發票日期及扣除虧損撥備的應收貿易款項賬齡分析：

	截至十二月三十一日			截至二零二六年四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	
		(千港元)		
三個月以內	40,919	74,349	94,557	58,112
超過三個月至六個月	34,016	15,436	18,996	19,893
超過六個月至十二個月	28,347	12,863	15,997	16,577
超過一年至兩年	1,716	–	187	1
兩年以上	131	–	–	–
總計	**105,129**	**102,648**	**129,737**	**94,583**

我們通常授予客戶自賬單日期起計30至90天的信貸期。於二零二三年、二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月，我們的應收貿易款項周轉天數乃按年度／期間應收貿易款項的年／期初與年／期末結餘平均值，除以該年度／期間收入，再乘以全年365天或四個月期間的120天計算得出，分別為12天、17天、19天及19天。應收貿易款項周轉天數由二零二三年的12天增加至二零二四年的17天，主要由於隨著疫情後我們的業務活動持續回升，平均應收貿易款項結餘增加。應收貿易款項周轉天數維持相對穩定，於二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月分別為17天、19天及19天，反映收款週期大致保持一致。

截至二零二六年八月三十一日，截至二零二六年四月三十日的應收貿易款項中約86.8百萬港元或91.7%已結清。

按金、預付款及其他應收款項

我們的按金、預付款及其他應收款項主要包括(i)即期按金、預付款及其他應收款項，主要指租金、公用事業及其他按金以及酒店業務所用消耗品預付款與客運業務的預付過路費、燃油費及服務費；(ii)應收聯營公司款項，主要指因車輛租賃而產生的應收全日通款項結餘；及(iii)按金的非即期部分。下表載列截至所示日期的按金、預付款及其他應收款項明細：

	截至十二月三十一日			截至二零二六年四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	
		(千港元)		
按金、預付款及其他應收款項	161,889	128,765	153,458	161,605
應收聯營公司款項	14,040	17,558	11,462	14,061
	175,929	**146,323**	**164,920**	**175,666**
減：按金的非即期部分	(1,556)	(1,351)	(1,998)	(1,610)
總計	**174,373**	**144,972**	**162,922**	**174,056**

我們的按金、預付款及其他應收款項由截至二零二三年十二月三十一日的174.4百萬港元減少至截至二零二四年十二月三十一日的145.0百萬港元，主要歸因於與我們客運業務相關的保險賠償應收款項減少。其後，截至二零二五年十二月三十一日，我們的按金、預付款及其他應收款項增加至162.9百萬港元，主要反映客運業務的預付過路費及燃料費結餘增加，與巴士運輸服務經營活動及收入增幅一致。截至二零二六年四月三十日，我們的按金、預付款及其他應收款項隨後增加至174.1百萬港元，主要由於投購僱員及車輛保險所致。

截至二零二六年八月三十一日，截至二零二六年四月三十日的按金、預付款及其他應收款項中約36.3百萬港元或20.6%已結清。

應收控股公司款項

應收控股公司款項指來自控股公司的應收款項(均屬貿易性質)。應收控股公司款項由截至二零二三年十二月三十一日的26.8百萬港元減少至截至二零二四年十二月三十一日的20.1百萬港元，進一步減少至截至二零二五年十二月三十一日的15.0百萬港元，及其後增加至截至二零二六年四月三十日的21.5百萬港元，主要反映與控股公司交易金額的波動。有關應收控股公司款項的詳情，請參閱「－關聯方交易」。

應收同系附屬公司款項

應收同系附屬公司款項主要指來自同系附屬公司的應收款項(包括貿易及非貿易結餘)。下表載列截至所示日期按性質劃分的應收同系附屬公司款項的明細：

	截至十二月三十一日			截至二零二六年四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	
	(千港元)			
應收同系附屬公司款項				
貿易性質	31,134	22,646	23,231	24,738
非貿易性質	16,787	38,521	41,083	49,602
總計	**47,921**	**61,167**	**64,314**	**74,340**

該等非貿易結餘為無抵押、免息及須按要求償還。應收同系附屬公司款項有所增加，主要歸因於應收同系附屬公司的非貿易結餘增加。有關應收同系附屬公司款項的詳情，請參閱「－關聯方交易」。

除已根據分拆重組結算者外，我們預期，截至二零二六年四月三十日與關聯方的所有非貿易結餘將於上市後結清，主要動用內部資源及經營活動所得現金或透過豁免安排結算。

應付貿易款項

我們的應付貿易款項主要與採購能源及石油產品、公用事業及其他營運服務有關。應付貿易款項由截至二零二三年十二月三十一日的81.3百萬港元減少至截至二零二四年十二月三十一日的58.9百萬港元，主要由於結清應付而未付予供應商的款項。其後，截至二零二五年十二月三十一日，我們的應付貿易款項增加至71.6百萬港元，主要由於為支持與粵港澳大灣區全國運動會相關的營運需求，向供應商採購的金額增加。應付貿易款項隨後增加至截至二零二六年四月三十日的73.2百萬港元，主要由於燃料採購價格上升導致應付燃料供應商款項增加。於往績記錄期，供應商授予的信貸期一般介乎30至90天。

我們的應付貿易款項周轉天數乃以年度／期間應付貿易款項的年／期初與年／期末結餘之平均值，除以該年度／期間的銷售成本，再乘以全年365天及四個月期間的120天計算得出，於二零二三年、二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月維持相對穩定，分別為16天、17天、15天及16天。下表載列截至所示日期基於發票日期所進行的應付貿易款項賬齡分析：

	截至十二月三十一日			截至二零二六年四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	
	(千港元)			
三個月以內	61,188	42,125	55,935	48,327
超過三個月至六個月	906	2,302	1,531	9,248
超過六個月至十二個月	2,028	1,097	1,154	2,168
超過一年至兩年	378	750	419	513
兩年以上	16,840	12,597	12,608	12,982
總計	**81,340**	**58,871**	**71,647**	**73,238**

截至二零二六年八月三十一日，截至二零二六年四月三十日的應付貿易款項中約54.5百萬港元或74.5%已結清。

其他應付款項及應計費用

我們的其他應付款項及應計費用主要包括(i)在建工程應付款項；(ii)應計僱員福利；(iii)合約負債，主要指購買交通票券及酒店服務之客戶所支付的按金。我們於相關服務提供予客戶時確認合約負債為收入；(iv)應付非控股股東款項，為非交易、無抵押、免息且無固定還款期限；及(v)其他應付款項及應計費用主要包括與我們酒店營運之會員計劃相關的預收款項、應計費用、按金及其他款項。下表載列截至所示日期我們的其他應付款項及應計費用明細：

	截至十二月三十一日			截至二零二六年四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	
		(千港元)		
在建工程應付款項	40,744	145	21,632	21,451
應計僱員福利	114,291	104,063	101,255	89,136
合約負債	13,319	15,608	21,788	20,832
應付非控股股東款項	34,001	31,580	168,347	161,098
其他應付款項及應計費用	305,163	340,237	348,335	428,854
總計	**507,518**	**491,633**	**661,357**	**721,371**

我們的其他應付款項及應計費用由截至二零二三年十二月三十一日的507.5百萬港元減少至截至二零二四年十二月三十一日的491.6百萬港元，主要由於隨著紅磡維景酒店項目竣工及相關建築成本結算，在建工程應付款項有所減少，部分被預收款項增加所抵銷，主要歸因於我們酒店業務的擴張。截至二零二五年十二月三十一日，我們的其他應付款項及應計費用增加至661.4百萬港元，主要由於(i)應付非控股股東款項增加，主要由於我們的附屬公司向其股東宣派的股息；(ii)在建工程應付款項增加，主要由於綜合大樓翻新；及(iii)酒店業務的業務擴張導致應佔預收款項增加。截至二零二六年四月三十日，我們的其他應付款項及應計費用增加至721.4百萬港元，主要由於客運及酒店業務相關的其他應付款項及應計費用增加，主要歸因於巴士運輸及酒店業務的業務擴張。

截至二零二六年八月三十一日，截至二零二六年四月三十日的其他應付款項及應計費用中約178.7百萬港元或24.8%已結清。

應付控股公司款項

應付控股公司款項主要指與貿易相關的結餘、集團內公司間資金安排及應付予控股公司的已宣派股息。下表載列截至所示日期按性質劃分的應付控股公司款項的明細：

	截至十二月三十一日			截至二零二六年四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	
		(千港元)		
應付控股公司款項				
貿易性質	5,935	1,970	1,200	419
非貿易性質	1,963,132	1,627,757	3,831,085	3,691,967
總計	**1,969,067**	**1,629,727**	**3,832,285**	**3,692,386**

應付控股公司款項大幅增至截至二零二五年十二月三十一日的3,832.3百萬港元，主要歸因於我們的附屬公司於二零二五年宣派股息。截至二零二六年四月三十日，應付控股公司款項維持相對穩定，為3,692.4百萬港元。有關應付控股公司款項的詳情，請參閱「－關聯方交易」。

應付同系附屬公司款項

應付同系附屬公司款項主要包括應付同系附屬公司的貿易及非貿易結餘。應付同系附屬公司的非貿易款項主要指集團內公司間融資安排，該等安排屬無抵押、免息及須按要求償還。下表載列截至所示日期按性質劃分應付同系附屬公司款項的明細：

	截至十二月三十一日			截至二零二六年四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	
		(千港元)		
應付同系附屬公司款項				
貿易性質	1,669	5,358	1,658	8,285
非貿易性質	24,995	20,228	24,719	22,192
總計	**26,664**	**25,586**	**26,377**	**30,477**

有關應付同系附屬公司款項的詳情，請參閱「－關聯方交易」。

除已根據分拆重組結算者外，我們預期，截至二零二六年四月三十日與關聯方的所有非貿易結餘將於上市後結清，主要動用內部資源及經營活動所得現金或透過豁免安排結算。

流動資金及資本資源

我們現金的主要用途乃為業務的日常營運提供資金。於往績記錄期，我們主要透過營運產生的現金及借款撥付資本開支及營運資金需求。展望未來，我們相信經營活動產生的現金流量及未來其他股權或債務融資將足以應付我們的流動資金需求。截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日、二零二六年四月三十日以及二零二六年八月三十一日，我們的現金及銀行結餘分別為541.3百萬港元、508.9百萬港元、467.9百萬港元、506.6百萬港元及569.8百萬港元。

流動(負債)／資產淨額

	截至十二月三十一日			截至二零二六年四月三十日	截至二零二六年八月三十一日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年		
			(千港元)		
					(未經審核)
流動資產					
存貨	133,497	129,553	118,845	122,326	121,259
應收貿易款項	105,129	102,648	129,737	94,583	97,840
按金、預付款及其他應收款項	174,373	144,972	162,922	174,056	182,698
應收控股公司款項	26,821	20,076	14,982	21,476	27,405
應收同系附屬公司款項	47,921	61,167	64,314	74,340	88,347
已抵押及受限制存款	830	516	533	630	642
現金及銀行結餘	541,344	508,873	467,890	506,626	569,832
流動資產總值	**1,029,915**	**967,805**	**959,223**	**994,037**	**1,088,023**
流動負債					
應付貿易款項	81,340	58,871	71,647	73,238	47,082
其他應付款項及應計費用	507,518	491,633	661,357	721,371	707,742
應付控股公司款項	1,969,067	1,629,727	3,832,285	3,692,386	449
應付同系附屬公司款項	26,664	25,586	26,377	30,477	31,444
一間控股公司借款	204,869	237,869	499,869	499,869	–
租賃負債	24,501	35,546	35,811	36,069	34,438
應付稅項	62,629	32,332	30,458	39,637	71,411
銀行及其他借貸	327,500	233,000	213,000	193,000	193,000
流動負債總額	**3,204,088**	**2,744,564**	**5,370,804**	**5,286,047**	**1,085,566**
流動(負債)／資產淨額	**(2,174,173)**	**(1,776,759)**	**(4,411,581)**	**(4,292,010)**	**2,457**

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年四月三十日，我們分別錄得流動負債淨額2,174.2百萬港元、1,776.8百萬港元、4,411.6百萬港元及4,292.0百萬港元。我們的流動負債淨額主要源於應付控股公司款項及一間控股公司借款。應付控股公司款項主要為貿易相關結餘，以及其他非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還的結餘。截至二零二五年十二月三十一日，我們的流動負債淨額增加主要由於附屬公司向其股東宣派股息，導致應付控股公司款項增加，截至二零二五年十二月三十一日為2,625.0百萬港元。有關應付控股公司款項及一間控股公司借款的詳情，請參閱「－關聯方交易」。截至二零二六年八月三十一日，我們錄得流動資產淨值2.5百萬港元。

我們的流動負債淨額自二零二六年五月十三日起有所改善，乃由於截至二零二六年四月三十日應付控股公司的非貿易款項及一間控股公司借款4,333.9百萬港元已於二零二六年五月十三日出讓予本公司，作為代價，本公司向香港中旅配發及發行一定數量的股份。於債務出讓及股份配發後，我們先前欠付香港中旅的款項已資本化並予以註銷。詳情請參閱「歷史及發展－分拆重組」及本上市文件附錄一所載會計師報告附註2.2及25。因此，截至二零二六年八月三十一日應付控股公司款項減少至0.4百萬港元，而截至同日一間控股公司借款減少至零，且截至二零二六年八月三十一日我們錄得流動資產淨值2.5百萬港元。

此外，經計及可供我們使用的財務資源(包括經營活動所得現金流量及往績記錄期末的現金及現金等價物)，董事認為，我們將擁有充足資金，以應付自本上市文件日期起計至少未來十二個月的營運資金需求及資本開支的財務需求。

我們的資產淨值由截至二零二三年十二月三十一日的6,860.9百萬港元增加至截至二零二四年十二月三十一日的7,038.9百萬港元，主要歸因於二零二四年的年內溢利194.1百萬港元，部分被換算海外業務產生的匯兑差額淨額16.7百萬港元所抵銷。資產淨值由截至二零二四年十二月三十一日的7,038.9百萬港元減少至截至二零二五年十二月三十一日的4,417.2百萬港元，主要歸因於(i)向當時股東宣派股息2,625.0百萬港元，及(ii)向非控股股東宣派股息131.5百萬港元，部分被二零二五年的年內溢利117.5百萬港元及換算海外業務產生的匯兑差額淨額15.7百萬港元所抵銷。資產淨值由截至二零二五年十二月三十一日的4,417.2百萬港元增加至截至二零二六年四月三十日的4,451.3百萬港元，主要歸因於(i)截至二零二六年四月三十日止四個月的期內溢利23.1百萬港元，及(ii)換算海外業務產生的匯兑差額淨額10.6百萬港元。

現金流量

下表載列於所示期間我們的現金流量：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零二三年	**二零二四年**	**二零二五年**	**二零二五年**	**二零二六年**
			(千港元)		
				(未經審核)	
經營活動所得現金流量淨額	825,659	675,489	560,880	180,566	219,884
投資活動所用現金流量淨額	(1,589,673)	(147,754)	(39,004)	(28,806)	(626)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	528,230	(558,329)	(572,118)	(136,368)	(183,864)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(235,784)	(30,594)	(50,242)	15,392	35,394
年／期初現金及現金等價物	781,212	541,344	508,284	508,284	467,301
匯率變動之影響淨額	(4,084)	(2,466)	9,259	7,407	3,342
年／期末現金及現金等價物	**541,344**	**508,284**	**467,301**	**531,083**	**506,037**

經營活動所得現金流量淨額

截至二零二六年四月三十日止四個月，我們的經營活動所得現金流量淨額為219.9百萬港元，主要反映除税前溢利37.0百萬港元，並就以下各項作出調整：(A)若干非現金或非經營項目，主要包括(i)折舊101.2百萬港元，(ii)投資物業公允值虧損56.5百萬港元及(iii)分佔聯營公司溢利20.9百萬港元；(B)營運資金變動，主要包括(i)應收貿易款項、按金、預付款及其他應收款項減少24.2百萬港元，(ii)應付貿易款項、其他應付款項及應計費用增加44.8百萬港元及(iii)存貨增加3.5百萬港元；及(C)已繳付之香港、中國及澳門利得税12.9百萬港元。

於二零二五年，我們的經營活動所得現金流量淨額為560.9百萬港元，主要反映除税前溢利196.3百萬港元，並就以下各項作出調整：(A)若干非現金或非經營項目，主要包括(i)折舊300.4百萬港元，(ii)投資物業公允值虧損182.3百萬港元及(iii)分佔聯營公司溢利48.1百萬港元；(B)營運資金變動，主要包括(i)應收貿易款項、按金、預付款及其他應收款項增加44.1百萬港元，(ii)存貨減少10.7百萬港元，及(iii)應付貿易款項、其他應付款項及應計費用增加5.1百萬港元；及(C)已繳付之香港、中國及澳門利得税72.5百萬港元。

於二零二四年，我們的經營活動所得現金流量淨額為675.5百萬港元，主要反映除税前溢利303.7百萬港元，並就以下各項作出調整：(A)若干非現金或非經營項目，主要包括(i)折舊299.9百萬港元，(ii)投資物業公允值虧損206.7百萬港元及(iii)出售物業、廠房及設備收益23.6百萬港元；(B)營運資金變動，包括(i)應收貿易款項、按金、預付款及其他應收款項減少38.2百萬港元，及(ii)應付貿易款項、其他應付款項及應計費用減少23.2百萬港元；及(C)已繳付之香港、中國及澳門利得税108.1百萬港元。

於二零二三年，我們的經營活動所得現金流量淨額為825.7百萬港元，主要反映除税前溢利567.8百萬港元，並就以下各項作出調整：(A)若干非現金或非經營項目，主要包括(i)折舊256.7百萬港元，(ii)分佔聯營公司溢利33.9百萬港元，(iii)財務成本31.0百萬港元及(iv)投資物業公允值虧損21.5百萬港元；(B)營運資金變動，主要包括(i)應付貿易款項、其他應付款項及應計費用增加148.9百萬港元，及(ii)應收貿易款項、按金、預付款及其他應收款項增加131.1百萬港元；及(C)已繳付之香港、中國及澳門利得税12.9百萬港元。

投資活動所用現金流量淨額

截至二零二六年四月三十日止四個月，我們的投資活動所用現金流量淨額為0.6百萬港元，主要歸因於購買物業、廠房及設備及其他無形資產17.6百萬港元及購買投資物業7.1百萬港元，部分被來自一間聯營公司的已收股息22.7百萬港元所抵銷。

於二零二五年，我們的投資活動所用現金流量淨額為39.0百萬港元，主要歸因於購買物業、廠房及設備及其他無形資產57.5百萬港元，以及購買投資物業17.8百萬港元，部分被來自一間聯營公司的已收股息30.4百萬港元所抵銷。

於二零二四年，我們的投資活動所用現金流量淨額為147.8百萬港元，主要歸因於購買物業、廠房及設備及其他無形資產223.3百萬港元，部分被出售物業、廠房及設備所得款項65.7百萬港元所抵銷。

於二零二三年，我們的投資活動所用現金流量淨額為1,589.7百萬港元，主要歸因於收購一間附屬公司淨額897.9百萬港元、購買物業、廠房及設備及其他無形資產663.8百萬港元，以及購買投資物業31.5百萬港元。

融資活動所得╱(所用)現金流量淨額

截至二零二六年四月三十日止四個月，我們的融資活動所用現金流量淨額為183.9百萬港元，主要歸因於償還銀行及其他借貸淨額20.0百萬港元、向一間控股公司還款139.1百萬港元、支付租賃租金本金部分15.4百萬港元及支付財務成本8.3百萬港元。

於二零二五年，融資活動所用現金流量淨額為572.1百萬港元，主要歸因於向一間控股公司還款421.6百萬港元、償還銀行及其他借貸50.0百萬港元、支付租賃租金本金部分43.8百萬港元及支付財務成本36.7百萬港元。

於二零二四年，融資活動所用現金流量淨額為558.3百萬港元，主要歸因於向一間控股公司還款335.4百萬港元、償還銀行及其他借貸172.5百萬港元、支付財務成本54.2百萬港元及支付租賃租金本金部分37.2百萬港元。

於二零二三年，融資活動所得現金流量淨額為528.2百萬港元，主要歸因於一間控股公司墊款298.4百萬港元，部分被償還銀行及其他借貸40.0百萬港元、支付財務成本29.3百萬港元及支付租賃租金本金部分26.7百萬港元所抵銷。

債務

下表載列截至所示日期我們的債務明細：

	截至十二月三十一日			截至二零二六年四月三十日	截至二零二六年八月三十一日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年		
			(千港元)		*(未經審核)*
流動					
銀行及其他借貸	327,500	233,000	213,000	193,000	193,000
租賃負債	24,501	35,546	35,811	36,069	34,438
應付控股公司款項(非貿易)	1,963,132	1,627,757	3,831,085	3,691,967	–
應付同系附屬公司款項(非貿易)	24,995	20,228	24,719	22,192	21,113
一間控股公司借款	204,869	237,869	499,869	499,869	–
非流動					
其他借貸	183,882	150,882	150,882	150,882	150,882
租賃負債	33,481	54,727	37,350	30,815	25,525
一間控股公司借款	493,882	460,882	150,882	150,882	–
總計	**3,256,242**	**2,820,891**	**4,943,598**	**4,775,676**	**424,958**

銀行及其他借貸

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年四月三十日，我們的所有銀行及其他借貸為無抵押。下表載列截至所示日期我們的借款：

	截至十二月三十一日			截至二零二六年四月三十日	截至二零二六年八月三十一日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年		
			(千港元)		
					(未經審核)
流動					
銀行借款	327,500	200,000	180,000	160,000	160,000
其他借款	–	33,000	33,000	33,000	33,000
非流動					
其他借款	183,882	150,882	150,882	150,882	150,882
總計	**511,382**	**383,882**	**363,882**	**343,882**	**343,882**

於往績記錄期，我們的銀行及其他借貸主要用於補充營運資金及滿足資本開支要求。於往績記錄期，我們的計息借貸的實際利率介乎1.40%至6.37%。截至二零二六年八月三十一日，我們的計息借貸為343.9百萬港元。截至二零二六年八月三十一日，我們的未動用銀行融資為140.0百萬港元。

於往績記錄期，我們並無獲關聯方提供任何擔保，亦無向關聯方提供任何擔保。

租賃負債

我們的租賃負債由截至二零二三年十二月三十一日的58.0百萬港元增加至截至二零二四年十二月三十一日的90.3百萬港元，主要由於為配合業務擴張，我們的租賃物業有所增加。其後，其減少至截至二零二五年十二月三十一日的73.2百萬港元，主要由於年內已支付的租賃付款所致。我們的租賃負債由截至二零二五年十二月三十一日的73.2百萬港元減少至截至二零二六年四月三十日的66.9百萬港元及進一步減少至截至二零二六年八月三十一日的60.0百萬港元，主要由於各個期間內作出的租賃付款所致。

一間控股公司借款

截至二零二三年、二零二四年、二零二五年十二月三十一日以及二零二六年四月三十日，我們持有控股公司香港中旅授出的若干屬非貿易性質的借款。該等借款乃為支持我們的業務及營運資金需求而授出。作為分拆重組的一部分，該等借款已轉讓予本公司，作為代價，本公司配發及發行若干數目股份。因此，截至二零二六年八月三十一日，一間控股公司借款減至零。詳情請參閱「歷史及發展－分拆重組」及本上市文件附錄一所載會計師報告附註25。

債務聲明

董事進一步確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在獲取銀行借款及其他借貸方面並無遇到任何困難，亦無拖欠償還銀行借款及其他借貸或違反契諾。

截至二零二六年八月三十一日(即就本上市文件的債務披露而言之最近期實際可行日期)，除上文所討論者外，我們並無任何未償還按揭、押記、債權證、其他已發行債務資本、銀行透支、借貸、承兑負債或其他類似債務、租購承諾、擔保或其他重大或然負債。自二零二六年八月三十一日起及直至本上市文件日期，我們的債務並無重大變動。

資本開支

我們的資本開支主要包括添置物業、廠房及設備(包括使用權資產)、投資物業及收購一間附屬公司之資產。我們主要以經營活動所得現金及借款撥付資本開支。

於二零二三年、二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月，我們的資本開支總額分別為1,644.8百萬港元、281.5百萬港元、115.1百萬港元及37.8百萬港元。

我們計劃主要透過可供財務資源(包括營運產生的現金及未來潛在融資)撥付未來的資本開支。

資本承擔

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年四月三十日，我們的資本承擔分別為149.6百萬港元、84.1百萬港元、27.7百萬港元及40.5百萬港元，主要涉及(i)物業項目、土地及樓宇，及(ii)收購廠房及設備以及汽車。

或然負債

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年四月三十日，我們有一筆0.3百萬港元的履約保證金，乃由我們為擔保一個銷售攤位租賃相關義務而提供。

除上文所討論者外，截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年四月三十日，我們並無任何重大或然負債。我們確認，截至最後實際可行日期，或然負債並無重大變動或安排。

資產負債表外承擔及安排

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無進行任何資產負債表外交易。

主要財務比率

下表載列截至所示日期本集團的主要財務比率：

	截至十二月三十一日			截至二零二六年四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	
流動比率[1]	0.3	0.4	0.2	0.2
速動比率[2]	0.3	0.3	0.2	0.2
資產負債比率[3]	17.6%	15.4%	23.0%	22.3%

附註：

(1) 流動比率指截至同日之流動資產除以流動負債。

(2) 速動比率指截至同日之流動資產減存貨，再除以流動負債。

(3) 資產負債比率指截至同日之借貸總額除以權益總額。

關聯方交易

我們不時與關聯方進行交易。下表載列截至所示日期分類為貿易及非貿易結餘的應付及應收關聯方款項以及關聯方借款的明細：

	截至十二月三十一日			截至二零二六年四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	
		(千港元)		
應收控股公司款項				
貿易性質	26,821	20,076	14,982	21,476
應收同系附屬公司款項				
貿易性質	31,134	22,646	23,231	24,738
非貿易性質	16,787	38,521	41,083	49,602
	47,921	**61,167**	**64,314**	**74,340**
應付控股公司款項				
貿易性質	5,935	1,970	1,200	419
非貿易性質	1,963,132	1,627,757	3,831,085	3,691,967
	1,969,067	**1,629,727**	**3,832,285**	**3,692,386**
應付同系附屬公司款項				
貿易性質	1,669	5,358	1,658	8,285
非貿易性質	24,995	20,228	24,719	22,192
	26,664	**25,586**	**26,377**	**30,477**
一間控股公司借款				
非貿易性質	698,751	698,751	650,751	650,751

於往績記錄期，我們屬貿易性質的關聯方交易主要源自提供旅遊證件及相關服務、酒店營運服務及客運服務。

下表載列截至二零二六年四月三十日與關聯方的結餘變動：

	截至二零二六年四月三十日	根據分拆重組結算的款項	於二零二六年五月十三日完成分拆重組時
		(千港元)	
應收控股公司款項			
貿易性質	21,476	–	21,476
應收同系附屬公司款項			
貿易性質	24,738	–	24,738
非貿易性質	49,602	–	49,602
應付控股公司款項			
貿易性質	419	–	419
非貿易性質	3,691,967	3,683,181	8,786
應付同系附屬公司款項			
貿易性質	8,285	–	8,285
非貿易性質	22,192	–	22,192
一間控股公司借款			
非貿易性質	650,751	650,751	–

貿易結餘

下表載列截至所示日期與關聯方的貿易性質結餘明細(按產生該等款項的業務分部劃分)：

	截至十二月三十一日			截至二零二六年四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	
		(千港元)		
應收控股公司及同系附屬公司款項	**57,955**	**42,722**	**38,213**	**46,214**
－客運	8,276	2,640	3,761	4,933
－酒店業務	808	3,636	6,157	7,691
－旅遊證件及相關服務	34,057	27,679	22,063	27,458
－企業及其他	14,814	8,767	6,232	6,132
應付控股公司及同系附屬公司款項	**7,604**	**7,328**	**2,858**	**8,704**
－客運	1,386	5,055	1,351	2,955
－酒店業務	–	–	39	5,168
－旅遊證件及相關服務	6,218	2,273	1,468	433
－企業及其他	–	–	–	148

應收控股公司及同系附屬公司款項主要源自客運、酒店業務、旅遊證件及相關服務以及企業及其他的交易。就客運而言，若干控股公司及同系附屬公司擔任我們巴士及渡輪運輸服務的票務銷售代理。就酒店業務而言，若干控股公司及同系附屬公司擔任我們酒店客房預訂代理。就旅遊證件及相關服務而言，我們擔任提供旅遊證件委託辦理服務的代理。就企業及其他而言，我們向若干控股公司及同系附屬公司出租物業。

客運。與客運有關的應收控股公司及同系附屬公司款項結餘由截至二零二三年十二月三十一日的8.3百萬港元減少至截至二零二四年十二月三十一日的2.6百萬港元，主要由於透過擔任我們巴士及渡輪票務銷售代理的同系附屬公司之一銷售的巴士及渡輪票減少所致。

酒店業務。與酒店業務有關的應收控股公司及同系附屬公司款項結餘由截至二零二三年十二月三十一日的0.8百萬港元增加至截至二零二四年十二月三十一日的3.6百萬港元，進一步增加至截至二零二五年十二月三十一日的6.2百萬港元，並進一步增加至截至二零二六年四月三十日的7.7百萬港元，主要由於透過擔任我們酒店預訂代理的同系附屬公司作出的酒店客房預訂量變動所致。

旅遊證件及相關服務。於二零二三年十二月三十一日至二零二五年十二月三十一日，與旅遊證件及相關服務有關的應收控股公司及同系附屬公司款項結餘有所減少，主要由於旅遊證件委託辦理服務的應收代理費減少所致。

企業及其他。於二零二三年十二月三十一日至二零二六年四月三十日，與企業及其他有關的應收控股公司及同系附屬公司款項結餘有所減少，主要由於同系附屬公司持續結算欠付我們的租賃付款。

應付控股公司及同系附屬公司款項主要源自控股公司及同系附屬公司就客運、旅遊證件及相關服務及酒店業務向我們提供的服務。截至二零二四年十二月三十一日，與客運有關的應付控股公司及同系附屬公司款項結餘有所增加，主要由於收購合營公司之一。於二零二三年十二月三十一日至二零二六年四月三十日，與旅遊證件及相關服務有關的應付控股公司及同系附屬公司款項結餘有所減少，主要由於就旅遊證件委託辦理服務應付的服務費減少所致。

董事認為，各項有關交易均在日常業務過程中由相關各方按公平原則及正常商業條款進行。董事亦認為，該等交易不會扭曲我們於往績記錄期的業績，亦不會導致我們的歷史業績無法反映未來表現。

非貿易結餘

我們與關聯方之間的非貿易結餘主要指集團內部融資安排、應付股息及股東借款。應收及應付同系附屬公司的非貿易款項主要指集團內部融資安排，為無抵押、免息及須按要求償還。

應付控股公司的非貿易款項主要指(i)集團內部融資安排，為無抵押、免息及須按要求償還；(ii)我們的附屬公司向其股東宣派的股息，截至二零二六年四月三十日金額合計為3,692.0百萬港元。一間控股公司借款指來自香港中旅的股東借款。作為分拆重組的一部分，截至二零二六年四月三十日應付控股公司的非貿易款項及香港中旅借款4,333.9百萬港元已於二零二六年五月十三日出讓予本公司，作為代價，本公司向香港中旅配發及發行若干數目的股份。於債務出讓及股份配發後，我們先前欠付香港中旅的款項已資本化並予以註銷。詳情請參閱「歷史及發展－分拆重組」及本上市文件附錄一所載會計師報告附註2.2、11及25。應付同系附屬公司的非貿易款項主要指集團內部融資安排，該等安排屬無抵押、免息及須按要求償還。

除已根據分拆重組結算者外，我們預期，截至二零二六年四月三十日與關聯方的所有非貿易款項將於上市時結清，主要動用內部資源及經營活動所得現金或透過豁免安排結算。

市場風險披露

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，並無充裕資金以應付所需的風險。我們的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，確保我們維持足夠現金以應付本身的流動資金需要。

信貸風險

信貸風險指因對手方不履行其合約責任而導致我們承受財務虧損的風險。我們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。我們面對來自現金及現金結餘的信貸風險有限，乃由於對手方為我們認為其信貸風險為低且擁有良好信貸評級的銀行及金融機構。

有關該等風險的詳細討論，請參閱本上市文件附錄一所載會計師報告附註39。

外幣風險

我們若干附屬公司的貨幣資產及交易主要以外幣結算，令我們承受外幣風險。我們目前並無特定對沖工具對沖面對之外匯風險。我們的政策是監察外匯風險，當有需要時選用適當之對沖措施。

有關該等風險的詳細討論，請參閱本上市文件附錄一所載會計師報告附註39。

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。我們所面對的利率變動風險，主要與我們的銀行借款有關。我們並無使用金融衍生工具對沖利率風險。有關詳情，請參閱本上市文件附錄一所載會計師報告附註39。

可分派儲備

截至二零二六年四月三十日，我們並無任何可供分派儲備。

股息

於二零二三年、二零二四年、二零二五年及截至二零二六年四月三十日止四個月，本公司並無宣派或分派任何股息。

目前，我們並無正式的股息政策，亦無固定或預定的股息分派比率。於釐定或建議於任何財政年度任何股息的頻率、金額及形式時，董事局將考慮各項因素，包括但不限於本集團的實際與預期財務表現、經濟狀況及其他可能影響本集團業務或財務表現及狀況的內外部因素、我們的業務策略及營運(包括為維持業務長期增長所需的未來現金承擔及投資需求)、當前及未來的流動資金狀況及資本需求，以及董事局認為適當的任何其他因素。股息派息率將因年而異。無法保證在任何特定期間會派發特定金額的股息。由於我們是根據開曼群島法律註冊成立的控股公司，任何未來股息的派付及金額將受開曼群島法律的若干限制所規限，即本公司僅可從溢利及／或股份溢價賬中派付股息，但在任何情況下，如從股份溢價中派付股息會導致本公司在日常業務過程中無法支付到期債務，則不得從股份溢價中派付股息。我們的未來股息宣派未必反映我們過往的股息宣派。

上市開支

有關上市的上市開支總額估計約為54.3百萬港元，包括(i)就專業人士所提供有關上市的服務而已付或應付予彼等的專業費用，包括保薦人費用、法律顧問、申報會計師、內部監控顧問及獨立行業顧問的費用約46.8百萬港元；及(ii)其他費用及開支約7.5百萬港元。8.8百萬港元的上市開支已於截至二零二六年四月三十日止四個月的合併損益表扣除。我們估計45.5百萬港元的上市開支將於截至二零二六年十二月三十一日止年度的合併損益表扣除。

未經審核備考經調整有形資產淨值

有關詳情，請參閱「附錄二－未經審核備考財務資料」。

物業權益及估值

獨立物業估值公司仲量聯行有限公司已就我們的物業截至二零二六年七月三十一日的物業權益進行估值，並認為截至二零二六年七月三十一日，我們的物業權益估值總額約為5,232.9百萬港元。有關該等物業權益的函件、估值報告及估值證書全文載於本上市文件附錄三。

下表載列我們的物業權益截至二零二六年四月三十日的賬面淨值(該數值於本上市文件附錄一會計師報告所載之合併財務狀況表內反映)與本上市文件附錄三所載物業估值報告中所述截至二零二六年七月三十一日的市值之間的對賬：

	(千港元)
截至二零二六年四月三十日之物業權益賬面淨值	4,301,936
減：截至二零二六年七月三十一日止三個月之折舊(1)	(16,319)
匯兑重新調整	7,563
截至二零二六年七月三十一日之物業權益賬面淨值(1)	4,293,180
估值盈餘(1)	939,691
截至二零二六年七月三十一日之物業權益估值(1)	5,232,871

附註：

(1) 僅供說明用途，人民幣金額已按人民幣0.86559元兑1.00港元的匯率換算為港元，該匯率為中國人民銀行於二零二六年七月三十一日公佈的匯率。

無重大不利變動

董事確認，截至本上市文件日期，自二零二六年四月三十日(即本上市文件附錄一所載會計師報告所述之合併財務報表最近期資產負債表日期)以來，我們的財務狀況、經營狀況或前景並無重大不利變動。

根據上市規則第13.13至13.19條作出的披露

董事確認，截至最後實際可行日期，並無情況須根據上市規則第13.13至13.19條規定作出披露。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)為載入本文件而編撰的報告全文。

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

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道 979 號
太古坊一座 27 樓

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

致中旅港澳文旅控股有限公司及中國銀河國際證券(香港)有限公司董事有關歷史財務資料之會計師報告

緒言

吾等就中旅港澳文旅控股有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(「**貴集團**」)載於第I-4至I-86頁之歷史財務資料出具報告，該等歷史財務資料包括 貴集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二六年四月三十日止四個月(「**有關期間**」)之合併損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表， 貴集團於二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年四月三十日之合併財務狀況表及 貴公司於二零二五年十二月三十一日及二零二六年四月三十日之財務狀況表以及重大會計政策資料及其他說明資料(統稱「**歷史財務資料**」)。第I-4至I-86頁所載之歷史財務資料構成本報告組成部分，乃為載入 貴公司就 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板首次上市而刊發日期為二零二六年十月三十日的上市文件(「**上市文件**」)而編製。

董事對歷史財務資料之責任

貴公司董事負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載之呈列及編製基準編製真實而公平地反映情況之歷史財務資料，並落實董事認為必要之內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在由於欺詐或錯誤而引致之重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等之責任是對歷史財務資料發表意見，並將吾等之意見向 閣下報告。吾等已按照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港投資通函報告委聘準則第200號*投資通函內就歷史財務資料出具之會計師報告*進行吾等之工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作，以對歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等之工作涉及執行程序，以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露資料之證據。所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載之呈列及編製基準編製真實而公平地反映情況之歷史財務資料有關之內部監控，以設計於各種情況下均屬恰當之程序，但目的並非對實體內部監控之成效發表意見。吾等之工作亦包括對董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理作出評價，以及對歷史財務資料之整體呈列方式作出評價。

吾等相信，吾等所獲取之憑證能充足及適當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載之呈列及編製基準，真實而公平地反映　貴集團於二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年四月三十日以及　貴公司於二零二五年十二月三十一日及二零二六年四月三十日之財務狀況以及　貴集團於各有關期間之財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

吾等已審閱　貴集團的中期比較財務資料，當中包括截至二零二五年四月三十日止四個月的合併損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他說明資料(「**中期比較財務資料**」)。　貴公司董事負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準，以編製及呈報中期比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱就中期比較財務資料發表結論。吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號*實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱*進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，故吾等無法保證吾等將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，吾等並不發表審核意見。基於吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，中期比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製。

就聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例項下事項出具之報告

調整

在編製歷史財務資料時，並未對第I-4頁中所界定之相關財務報表作出任何調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註11，當中載列有關 貴公司附屬公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度向其當時直接控股公司香港中旅國際投資有限公司及非控股股東宣派股息的資料。

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期， 貴公司自註冊成立日期以來尚未編製任何法定財務報表。

安永會計師事務所
執業會計師
香港
二零二六年十月三十日

I 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文載列的歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

貴集團於有關期間的合併財務報表(歷史財務資料乃以此為依據)已由安永會計師事務所根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港審計準則進行審核(「**相關財務報表**」)。

歷史財務資料以港元呈列，除另有指明外，所有數值均四捨五入至最接近的千位數(「**千港元**」)。

合併損益表

		截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	附註	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年	二零二六年
		千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元* *(未經審核)*	*千港元*
收入	*5*	2,191,133	2,241,940	2,197,836	734,266	720,881
銷售成本		(1,385,156)	(1,493,198)	(1,573,853)	(502,368)	(553,706)
毛利		805,977	748,742	623,983	231,898	167,175
其他收入及收益淨額	*7*	85,307	83,871	74,497	22,944	24,808
投資物業公允值虧損	*14*	(21,500)	(206,701)	(182,270)	(121,187)	(56,450)
銷售及分銷開支		(64,096)	(67,901)	(67,949)	(21,182)	(21,231)
行政開支		(256,409)	(259,563)	(273,480)	(81,029)	(91,634)
經營溢利	*7*	549,279	298,448	174,781	31,444	22,668
財務收入	*6*	19,137	12,369	7,950	3,387	1,450
財務成本	*6*	(30,967)	(51,451)	(38,694)	(15,481)	(9,313)
財務成本淨額	*6*	(11,830)	(39,082)	(30,744)	(12,094)	(7,863)
分佔溢利及虧損：						
－聯營公司		33,916	46,664	48,137	17,756	20,893
－合營公司		(3,559)	(2,349)	4,087	2,199	1,335
除稅前溢利		567,806	303,681	196,261	39,305	37,033
稅項開支	*10*	(88,521)	(109,595)	(78,779)	(37,600)	(13,900)
年度／期間溢利		479,285	194,086	117,482	1,705	23,133
以下應佔：						
貴公司權益擁有人		486,377	207,258	133,853	8,708	34,515
非控股權益		(7,092)	(13,172)	(16,371)	(7,003)	(11,382)
年度／期間溢利		479,285	194,086	117,482	1,705	23,133
貴公司權益擁有人應佔溢利之每股盈利(港仙)						
每股基本及攤薄盈利	*12*	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

合併全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元* *(未經審核)*	*千港元*
年度／期間溢利	479,285	194,086	117,482	1,705	23,133
年／期內其他全面收益／(虧損)					
日後不會重新分類為損益的項目：					
按公允值計入其他全面收益之股權投資—公允值儲備(不可撥回)的淨變動，扣除稅項	45	593	1,649	999	331
非控股權益應佔換算海外企業時之匯兑差額淨額	(9)	(532)	2	(425)	546
日後可能重新分類為損益的項目：					
貴公司權益擁有人應佔換算海外企業時之匯兑差額淨額	(7,454)	(16,179)	15,718	(417)	10,069
年度／期間除稅後其他全面收益／(虧損)	(7,418)	(16,118)	17,369	157	10,946
年度／期間全面收益總額	471,867	177,968	134,851	1,862	34,079
以下應佔：					
貴公司權益擁有人	478,946	191,375	150,396	8,791	44,750
非控股權益	(7,079)	(13,407)	(15,545)	(6,929)	(10,671)
年度／期間全面收益總額	471,867	177,968	134,851	1,862	34,079

合併財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於四月三十日
		二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
		千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	*13*	5,230,210	5,156,799	5,002,140	4,934,611
投資物業	*14*	3,312,483	3,097,458	2,918,329	2,889,339
商譽	*15*	1,292,923	1,292,923	1,292,923	1,292,923
其他無形資產	*16*	112,734	121,301	121,301	121,301
於聯營公司之投資	*18*	90,670	133,072	154,946	153,179
於合營公司之投資	*19*	25,410	23,061	27,148	28,483
權益投資	*20*	903	1,496	3,145	3,476
按金	*23*	1,556	1,351	1,998	1,610
遞延稅項資產	*31*	114,070	71,731	55,835	53,972
非流動資產總值		10,180,959	9,899,192	9,577,765	9,478,894
流動資產					
存貨	*21*	133,497	129,553	118,845	122,326
應收貿易款項	*22*	105,129	102,648	129,737	94,583
按金、預付款及其他應收款項	*23*	174,373	144,972	162,922	174,056
應收控股公司款項	*25*	26,821	20,076	14,982	21,476
應收同系附屬公司款項	*25*	47,921	61,167	64,314	74,340
已抵押及受限制存款	*24*	830	516	533	630
現金及銀行結餘	*24*	541,344	508,873	467,890	506,626
流動資產總值		1,029,915	967,805	959,223	994,037
資產總值		11,210,874	10,866,997	10,536,988	10,472,931

	附註	於十二月三十一日			於四月三十日
		二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
		千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
權益及負債					
權益					
貴公司權益擁有人應佔權益					
股本	*32*	234	234	234	234
儲備		6,112,980	6,304,355	3,829,777	3,874,527
		6,113,214	6,304,589	3,830,011	3,874,761
非控股權益		747,705	734,298	587,229	576,558
權益總額		6,860,919	7,038,887	4,417,240	4,451,319
負債					
非流動負債					
遞延收入	*28*	7,823	2,572	460	420
一間控股公司借款	*25*	493,882	460,882	150,882	150,882
租賃負債	*30*	33,481	54,727	37,350	30,815
其他借貸	*29*	183,882	150,882	150,882	150,882
遞延稅項負債	*31*	426,799	414,483	409,370	402,566
非流動負債總額		1,145,867	1,083,546	748,944	735,565
流動負債					
應付貿易款項	*26*	81,340	58,871	71,647	73,238
其他應付款項及應計費用	*27*	507,518	491,633	661,357	721,371
應付控股公司款項	*25*	1,969,067	1,629,727	3,832,285	3,692,386
應付同系附屬公司款項	*25*	26,664	25,586	26,377	30,477
一間控股公司借款	*25*	204,869	237,869	499,869	499,869
租賃負債	*30*	24,501	35,546	35,811	36,069
應付稅項		62,629	32,332	30,458	39,637
銀行及其他借貸	*29*	327,500	233,000	213,000	193,000
流動負債總額		3,204,088	2,744,564	5,370,804	5,286,047
負債總額		4,349,955	3,828,110	6,119,748	6,021,612
流動負債淨額		2,174,173	1,776,759	4,411,581	4,292,010
權益及負債總額		11,210,874	10,866,997	10,536,988	10,472,931

合併權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	貴公司權益擁有人應佔										
	股本	合併儲備[1]	樓宇重估儲備[3]	資本儲備[4]	中國儲備金[2]	匯兑波動儲備	公允值儲備(不可撥回)	保留溢利	總計	非控股權益	權益總值
	千港元 (附註32)	*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*
於二零二三年一月一日	234	1,642,810	937,670	(4,031)	4,407	(50,055)	858	3,102,375	5,634,268	754,784	6,389,052
全面收益／(虧損)											
年度溢利／(虧損)	–	–	–	–	–	–	–	486,377	486,377	(7,092)	479,285
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變動，扣除税項	–	–	–	–	–	–	23	–	23	22	45
換算海外企業時之匯兑差額淨額	–	–	–	–	–	(7,454)	–	–	(7,454)	(9)	(7,463)
年度除税後其他全面收益／(虧損)總額	–	–	–	–	–	(7,454)	23	–	(7,431)	13	(7,418)
年度全面收益／(虧損)總額	–	–	–	–	–	(7,454)	23	486,377	478,946	(7,079)	471,867
與公司擁有人之交易											
轉自保留溢利	–	–	–	–	25	–	–	(25)	–	–	–
於二零二三年十二月三十一日	234	1,642,810*	937,670*	(4,031)*	4,432*	(57,509)*	881*	3,588,727*	6,113,214	747,705	6,860,919

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	貴公司權益擁有人應佔										
	股本	合併儲備[1]	樓宇重估儲備[3]	資本儲備[4]	中國儲備金[2]	匯兑波動儲備	公允值儲備(不可撥回)	保留溢利	總計	非控股權益	權益總值
	千港元 (附註32)	*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*
於二零二四年一月一日	234	1,642,810	937,670	(4,031)	4,432	(57,509)	881	3,588,727	6,113,214	747,705	6,860,919
全面收益／(虧損)											
年度溢利／(虧損)	–	–	–	–	–	–	–	207,258	207,258	(13,172)	194,086
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變動，扣除税項	–	–	–	–	–	–	296	–	296	297	593
換算海外企業時之匯兑差額淨額	–	–	–	–	–	(16,179)	–	–	(16,179)	(532)	(16,711)
年度除税後其他全面收益／(虧損)總額	–	–	–	–	–	(16,179)	296	–	(15,883)	(235)	(16,118)
年度全面收益／(虧損)總額	–	–	–	–	–	(16,179)	296	207,258	191,375	(13,407)	177,968
與公司擁有人之交易											
轉自保留溢利	–	–	–	–	1,152	–	–	(1,152)	–	–	–
於二零二四年十二月三十一日	234	1,642,810*	937,670*	(4,031)*	5,584*	(73,688)*	1,177*	3,794,833*	6,304,589	734,298	7,038,887

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	貴公司權益擁有人應佔										
	股本	合併儲備[1]	樓宇重估儲備[3]	資本儲備[4]	中國儲備金[2]	匯兑波動儲備	公允值儲備(不可撥回)	保留溢利	總計	非控股權益	權益總值
	千港元 (附註32)	*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*
於二零二五年一月一日	234	1,642,810	937,670	(4,031)	5,584	(73,688)	1,177	3,794,833	6,304,589	734,298	7,038,887
全面收益／(虧損)											
年度溢利／(虧損)	–	–	–	–	–	–	–	133,853	133,853	(16,371)	117,482
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變動，扣除税項	–	–	–	–	–	–	825	–	825	824	1,649
換算海外企業時之匯兑差額淨額	–	–	–	–	–	15,718	–	–	15,718	2	15,720
年度除税後其他全面收益／(虧損)總額	–	–	–	–	–	15,718	825	–	16,543	826	17,369
年度全面收益／(虧損)總額	–	–	–	–	–	15,718	825	133,853	150,396	(15,545)	134,851
與公司擁有人之交易											
轉自保留溢利	–	–	–	–	337	–	–	(337)	–	–	–
宣派非控股股東股息	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(131,524)	(131,524)
宣派當時股東股息*(附註11)*	–	–	–	–	–	–	–	(2,624,974)	(2,624,974)	–	(2,624,974)
於二零二五年十二月三十一日	234	1,642,810*	937,670*	(4,031)*	5,921*	(57,970)*	2,002*	1,303,375*	3,830,011	587,229	4,417,240

截至二零二六年四月三十日止四個月

	貴公司權益擁有人應佔										
	股本	合併儲備[1]	樓宇重估儲備[3]	資本儲備[4]	中國儲備金[2]	匯兑波動儲備	公允值儲備(不可撥回)	保留溢利	總計	非控股權益	權益總值
	千港元 (附註32)	*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*
於二零二六年一月一日	234	1,642,810	937,670	(4,031)	5,921	(57,970)	2,002	1,303,375	3,830,011	587,229	4,417,240
全面收益／(虧損)											
期內溢利／(虧損)	–	–	–	–	–	–	–	34,515	34,515	(11,382)	23,133
期內其他全面收益：											
按公允值計入其他全面收益之股權投資公允值變動，扣除税項	–	–	–	–	–	–	166	–	166	165	331
換算海外企業時之匯兑差額淨額	–	–	–	–	–	10,069	–	–	10,069	546	10,615
期間除税後其他全面收益總額	–	–	–	–	–	10,069	166	–	10,235	711	10,946
期間全面收益／(虧損)總額	–	–	–	–	–	10,069	166	34,515	44,750	(10,671)	34,079
於二零二六年四月三十日	234	1,642,810*	937,670*	(4,031)*	5,921*	(47,901)*	2,168*	1,337,890*	3,874,761	576,558	4,451,319

截至二零二五年四月三十日止四個月(未經審核)

	貴公司權益擁有人應佔										
	股本	合併儲備[1]	樓宇重估儲備[3]	資本儲備[4]	中國儲備金[2]	匯兑波動儲備	公允值儲備(不可撥回)	保留溢利	總計	非控股權益	權益總值
	千港元 (附註32)	*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*
於二零二五年一月一日	234	1,642,810	937,670	(4,031)	5,584	(73,688)	1,177	3,794,833	6,304,589	734,298	7,038,887
全面收益／(虧損)											
期間溢利／(虧損)	–	–	–	–	–	–	–	8,708	8,708	(7,003)	1,705
期間其他全面收益／(虧損)：											
按公允值計入其他全面收益之股權投資公允值變動，扣除税項	–	–	–	–	–	–	500	–	500	499	999
換算海外企業時之匯兑差額淨額	–	–	–	–	–	(417)	–	–	(417)	(425)	(842)
期間除税後其他全面收益／(虧損)總額	–	–	–	–	–	(417)	500	–	83	74	157
期間全面收益／(虧損)總額	–	–	–	–	–	(417)	500	8,708	8,791	(6,929)	1,862
於二零二五年四月三十日(未經審核)	234	1,642,810	937,670	(4,031)	5,584	(74,105)	1,677	3,803,541	6,313,380	727,369	7,040,749

附註：

1 合併儲備指香港中旅(定義見附註1)為換取因過往年度集團重組而收購共同控制下附屬公司資產淨值所發行之股本之間的差額。

2 中國儲備金乃根據適用於 貴公司附屬公司的中華人民共和國公司法所撥備的儲備。根據有關中外合營公司的法律及法規， 貴集團於中國內地的附屬公司的部份溢利已撥入使用權受限的中國儲備金。

3 樓宇重估儲備指過往年度將物業、廠房及設備轉撥至投資物業時，所產生的物業重估盈餘。

4 資本儲備指過往年度收購非控股權益所產生的損益。

* 該等儲備賬目包括於二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年四月三十日的合併財務狀況表中的合併儲備總額6,112,980,000港元、6,304,355,000港元、3,829,777,000港元及3,874,527,000港元。

合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年	二零二六年
		千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元* *(未經審核)*	*千港元*
經營活動所得現金流量						
除稅前溢利		567,806	303,681	196,261	39,305	37,033
經調整：						
財務收入	*6*	(19,137)	(12,369)	(7,950)	(3,387)	(1,450)
財務成本	*6*	30,967	51,451	38,694	15,481	9,313
處置物業、廠房及設備之虧損／(收益)淨額	*7(a)*	127	(23,610)	(939)	–	(16)
折舊	*7(b)*	256,672	299,909	300,426	102,002	101,181
應收貿易款項減值撥備淨額	*7(b)*	546	23	5,190	4,272	222
議價收購一間附屬公司之收益	*7(a)*	(4,819)	–	–	–	–
投資物業公允值虧損	*7(b)*	21,500	206,701	182,270	121,187	56,450
分佔聯營公司之溢利		(33,916)	(46,664)	(48,137)	(17,756)	(20,893)
分佔合營公司之虧損／(溢利)淨額		3,559	2,349	(4,087)	(2,199)	(1,335)
		823,305	781,471	661,728	258,905	180,505
存貨減少／(增加)		7,030	3,944	10,708	1,614	(3,481)
應收貿易款項、按金、預付款及其他應收款項(增加)／減少		(131,149)	38,182	(44,058)	(38,560)	24,186
應收控股公司款項(增加)／減少		(17,357)	6,745	5,094	5,127	(6,494)
應收同系附屬公司款項減少／(增加)		1,834	(13,246)	(3,147)	24,203	(10,027)
應付貿易款項、其他應付款項及應計費用增加／(減少)		148,894	(23,165)	5,174	(49,610)	44,770
應付同系附屬公司及控股公司款項增加／(減少)		2,556	(5,043)	21	(1,374)	3,319
扣除銷售稅後遞延收入增加／(減少)		3,452	(5,251)	(2,112)	(2,151)	(40)
經營業務所得現金流量		838,565	783,637	633,408	198,154	232,738
已繳香港、中國及澳門利得稅		(12,906)	(108,148)	(72,528)	(17,588)	(12,854)
經營活動所得現金流量淨額		825,659	675,489	560,880	180,566	219,884

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年	二零二六年
		千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元* *(未經審核)*	*千港元*
投資活動所得現金流量						
已收財務收入		19,137	12,369	7,950	3,387	1,450
已收一間聯營公司之股息		–	15,200	30,400	15,200	22,660
購入物業、廠房及設備及其他無形資產		(663,831)	(223,257)	(57,519)	(47,663)	(17,627)
處置物業、廠房及設備所得款項		792	65,690	2,159	270	101
購入投資物業	*14*	(31,500)	(6,544)	(17,839)	–	(7,113)
注資予聯營公司		(15,840)	(10,937)	(4,138)	–	–
收購一間附屬公司淨額	*33*	(897,929)	–	–	–	–
提取已抵押及受限制存款		–	314	–	–	–
存放已抵押及受限制存款		(502)	–	(17)	–	(97)
存放購入時原到期日超出三個月之未抵押定期存款		–	(589)	–	–	–
投資活動所用現金流量淨額		(1,589,673)	(147,754)	(39,004)	(28,806)	(626)
融資活動所得現金流量						
已付租金本金部份		(26,667)	(37,170)	(43,778)	(13,955)	(15,433)
已付租金利息部份		(1,672)	(4,117)	(2,017)	(1,556)	(1,057)
已付財務成本		(29,295)	(54,167)	(36,677)	(13,925)	(8,256)
新增銀行及其他借貸		17,500	45,000	30,000	150,000	160,000
償還銀行及其他借貸		(40,000)	(172,500)	(50,000)	(200,000)	(180,000)
新增一間控股公司借款		310,000	–	–	–	–
償還一間控股公司借款		–	–	(48,000)	(48,000)	–
一間控股公司墊款		298,364	267,803	–	–	–
向一間控股公司還款		–	(603,178)	(421,646)	(8,932)	(139,118)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額		528,230	(558,329)	(572,118)	(136,368)	(183,864)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(235,784)	(30,594)	(50,242)	15,392	35,394
年／期初現金及現金等價物		781,212	541,344	508,284	508,284	467,301
匯率變動影響淨額		(4,084)	(2,466)	9,259	7,407	3,342
年／期末現金及現金等價物	*24(a)*	541,344	508,284	467,301	531,083	506,037

貴公司財務狀況表

	於二零二五年十二月三十一日	於二零二六年四月三十日
	千港元	*千港元*
負債		
流動負債		
應付一間控股公司款項	–*	8,786
流動負債總額	–*	8,786
	–*	8,786
負債總額	–*	8,786
權益		
股本	–*	–*
累計虧損	–*	(8,786)
	–*	(8,786)

* 餘額指低於1,000港元的款項。

II 歷史財務資料附註

1. 公司資料

貴公司為於二零二五年九月十二日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。 貴公司註冊辦事處位於P.O. Box 31119, Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands。 貴公司主要營業地點位於香港干諾道中78-83號中旅集團大廈12樓。 貴公司董事認為， 貴公司直屬控股公司為香港中旅國際投資有限公司(「**香港中旅**」)，中間控股公司為香港中旅(集團)有限公司(「**中旅(集團)**」)，該等公司均於香港註冊成立，而最終控股公司為中華人民共和國(「**中國**」)國有企業中國旅遊集團有限公司。

貴公司為投資控股公司。於有關期間， 貴公司附屬公司主要從事以下業務(「**相關業務**」)：

- 旅遊證件及相關服務
- 酒店業務
- 客運業務

於 貴公司註冊成立及分拆重組完成前，相關業務主要由香港中旅之附屬公司進行。

貴公司及現時組成 貴集團的附屬公司已進行上市文件中「歷史及發展」一節「分拆重組」一段所述之分拆重組。除分拆重組外， 貴公司自註冊成立以來並未開展任何業務或營運。

於本報告日期， 貴公司於其附屬公司中持有直接及間接權益，該等附屬公司均為私人有限責任公司(或倘於香港境外註冊成立，則其特徵與在香港註冊成立的私人公司實質上相若)。 貴集團主要附屬公司的詳情載列如下：

名稱	註冊成立／註冊經營地點	已發行股本／(註冊資本)詳情	貴集團所持普通股／股權百分比(%)				主要業務
			二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年四月三十日	
北京港中旅維景國際大酒店有限公司[2, 5]	中國／中國內地	12,000,000美元	100	100	100	100	物業投資控股及酒店業務
香港中旅證件服務有限公司[4]	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	100	100	簽證代理服務
中旅快線有限公司[3, 4]	香港	10,000股普通股 10,000港元	50	50	50	50	客運服務
香港中旅科技電腦有限公司[4]	香港	10,000,000股普通股 10,000,000港元	100	100	100	100	電腦零件貿易、提供電腦服務及投資控股
香港中旅物業投資有限公司[4]	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	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[3, 4]	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	50	50	50	50	客運服務

名稱	註冊成立／註冊經營地點	已發行股本／(註冊資本)詳情	貴集團所持普通股／股權百分比(%)				主要業務
			二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年四月三十日	
香港中旅維景國際酒店管理有限公司[4]	香港	100,001股普通股 100,001港元	100	100	100	100	酒店管理
北京港中旅維景國際酒店管理有限公司[2, 5]	中國／中國內地	5,000,000港元	100	100	100	100	酒店管理
欣興發展有限公司[4]	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	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[1, 3, 5]	中國／中國內地	30,000,000港元	50	50	50	50	客運服務
Hotel Metropole Holdings Ltd.[4]	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	100	100	物業投資控股及酒店業務
Metrocity Hotel Ltd.[4]	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	100	100	物業投資控股及酒店業務
新巴集團有限公司[3, 4]	香港	1,000,000股普通股 1,000,000港元	40	40	40	40	客運服務
澳門富華發展有限公司[6]	澳門	澳門幣200,000元	100	100	100	100	物業投資控股及酒店業務
Well Done Enterprises Inc.[4]	英屬處女群島／香港	1股面值1美元之普通股	100	100	100	100	物業投資控股及酒店業務
銀達(香港)有限公司[4]	香港	100股普通股10,000港元	100	100	100	100	物業投資
CTSHK Transportation (Macao) Company Limited[3, 6]	澳門	澳門幣5,000,000元	50	50	50	50	客運服務
中旅快綫運輸(深圳)有限公司[2, 3, 5]	中國／中國內地	人民幣10,000,000元	50	50	50	50	客運服務及投資控股
中旅快線運輸(珠海)有限公司[1, 3, 5]	中國／中國內地	人民幣10,000,000元	50	50	50	50	客運服務
Macao CTS Passenger Road Transport Company Limited [3, 6]	澳門	澳門幣5,000,000元	25	25	25	25	客運服務
信德中旅船務投資有限公司[3, 4, 7]	英屬處女群島／香港	10,000美元	50	50	50	50	投資控股
信德中旅輪船有限公司[3, 4]	英屬處女群島／香港	2美元	50	50	50	50	投資控股
FEH Company Limited [3, 6]	澳門	澳門幣10,000,000元	50	50	50	50	航運

名稱	註冊成立／註冊經營地點	已發行股本／(註冊資本)詳情	貴集團所持普通股／股權百分比(%)				主要業務
			二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年四月三十日	
Shun Tak China Travel Ship Management (Macau) Limited[3, 6]	澳門	澳門幣10,000,000元	50	50	50	50	船務管理
STCT Ferry Services (Macau) Limited[3, 6]	澳門	澳門幣10,000,000元	50	50	50	50	航運
遠東水翼船務有限公司[3, 4]	香港	2,000港元	50	50	50	50	航運
信德中旅船務管理有限公司[3, 4]	香港	200港元	50	50	50	50	船務管理
千仲有限公司[3, 4]	香港	10港元	50	50	50	50	燃料供應
海洋造船工程有限公司[3, 4]	香港	200港元	50	50	50	50	船舶修理
信德中旅噴射飛航有限公司[3, 4]	香港	20港元	50	50	50	50	提供餐飲服務
信德中旅國際海事顧問有限公司[3, 4]	香港	2港元	50	50	50	50	投資控股
信德中旅噴射飛航(廣州)有限公司[3, 4]	香港	2港元	50	50	50	50	投資控股
Estoril Tours Travel Agency Limited[3, 6]	澳門	澳門幣1,000,000元	50	50	50	50	旅行社
港澳飛翼船有限公司[3, 4]	香港	10,000,000港元	50	50	50	50	航運
佳聚有限公司[3, 4]	香港	2港元	50	50	50	50	物流及快遞服務
信德中旅國際物流投資有限公司[3, 4]	香港	2港元	50	50	50	50	投資控股
噴射飛航旅遊服務有限公司[3, 4]	香港	750,000港元	50	50	50	50	旅行社

上表載列　貴公司董事認為對有關期間業績有重大影響或構成　貴集團資產淨值主要部分之附屬公司。　貴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。

由於歷史財務資料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。

附註：

1. 根據中國法律註冊成立為外商獨資企業。

2. 根據中國法律註冊成立為有限公司。

3. 貴集團持有的普通股或股權比例不超過50%，但由於根據合約協議， 貴集團持有超過半數的表決權，因此仍對該實體保有控制權。

4. 該等實體根據香港財務報告準則會計準則所編製截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度法定財務報表乃由安永會計師事務所(一間香港註冊的執業會計師)審核。

5. 該等實體根據中國企業會計準則(「**中國企業會計準則**」)所編製截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度法定財務報表乃由信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)(一間於北京註冊的執業會計師)審核。

6. 由於該等實體根據其註冊成立司法權區相關規則及法規，無須接受任何法定審核要求，因此並未就截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度以及截至二零二六年四月三十日止四個月編製經審核財務報表。

7. 該實體由 貴公司直接持有。

2.1 呈列基準

根據分拆重組(詳情載於上市文件「歷史及發展」一節「分拆重組」一段)， 貴公司於二零二六年五月十三日有關期間結束後，成為現時組成 貴集團的各公司的控股公司。於分拆重組前後，現時組成 貴集團的各公司均受中旅(集團)(「**控股股東**」)的共同控制。

於分拆重組完成前，香港中旅(當時之「**控股公司**」)及其附屬公司主要從事相關業務及其他業務(例如物業開發及投資)(「**非相關業務**」)。為呈列相關業務的財務狀況、經營業績及現金流量，香港中旅旗下僅從事與相關業務無關業務的附屬公司，以及 貴公司若干附屬公司所經營的非相關業務，已從本歷史財務資料中剔除。

因此，就本報告而言，歷史財務資料乃根據合併會計原則，以合併方式編製，猶如分拆重組已於有關期間開始時完成。

貴集團於有關期間以及截至二零二五年四月三十日止四個月的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括現時組成 貴集團的所有公司／業務由最早呈列日期或自該等附屬公司及／或相關業務首次受控股股東共同控制當日(以較短期間者為準)起的業績及現金流量。 貴集團於二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年四月三十日的合併財務狀況表已予編製，以自控股股東所示利用現有賬面值呈列該等附屬公司及／或相關業務的資產及負債。並無就反映公允值或因分拆重組確認任何新資產或負債而進行調整。

由控股股東以外人士所持附屬公司及／或業務的股本權益，以及有關權益變動，於分拆重組前應用合併會計原則呈列為於權益中的非控股權益。

所有集團內公司間交易及結餘已於合併時對銷。

2.2 編製基準

歷史財務資料乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「**香港會計準則**」)及詮釋)而編製。 貴集團在編製有關期間的歷史財務資料時，已一致採納所有自二零二六年一月一日開始的會計期間生效之香港財務報告準則會計準則，連同相關過渡條文。

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製，惟歷史財務資料附註2.4所載重大會計政策所述按公允值計量之下列資產除外：

- 投資物業，包括持作投資物業之租賃土地及樓宇權益，而 貴集團為物業權益登記擁有人；及
- 按公允值計入其他全面收益之股權投資。

於二零二六年四月三十日， 貴集團流動負債淨額約4,292.0百萬港元。流動負債中包括應付直接控股公司香港中旅的款項4,191.7百萬港元。於有關期間末後，根據上市文件「歷史及發展」一節「分拆重組」一段所詳述的分拆重組，於二零二六年五月十三日，香港中旅根據債務出讓協議將應付予香港中旅之款項出讓予 貴公司，作為向香港中旅配發及發行新普通股之代價(「**債務出讓**」)。於債務出讓完成後，除與上市開支有關應付予香港中旅的8.8百萬港元外， 貴集團先前欠付香港中旅的款項已於 貴集團層面資本化並予以注銷。經考慮自二零二六年四月三十日起計十二個月的經營現金流量，以及香港中旅透過債務出讓提供的財務支援後， 貴公司董事相信， 貴集團將擁有充足的財務資源，以清償未來十二個月內到期的金融負債及應付款項。因此，歷史財務資料乃按持續經營基準編製。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則

貴集團並無於本歷史財務資料中應用下列於有關期間已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。 貴集團擬於該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則生效時予以應用(如適用)。

香港財務報告準則第18號	*財務報表中的呈列及披露*[1]
香港財務報告準則第19號及其修訂本	*非公共受託責任的附屬公司：披露*[1]
香港財務報告準則第20號	*監管資產及監管負債*[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*[3]
香港會計準則第21號修訂本	*換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣*[1]
香港會計準則第28號修訂本	*於聯營公司及合營公司之投資公允值選擇權之修訂*[4]

1 二零二七年一月一日或之後開始的年度／報告期間生效
2 二零二九年一月一日或之後開始的年度／報告期間生效
3 尚未釐定強制生效日期，惟可供應用
4 實體首次應用香港財務報告準則第18號時生效

貴集團正評估該等新訂及經修訂準則於首次應用時的影響。香港財務報告準則第18號引入損益表列報的新規定，包括訂明總計及小計。其亦規定在單一附註中披露管理層界定的績效指標，並對主要財務報表及附註中的組合(匯總和分類)及資料位置提出更高的規定。預期香港財務報告準則第18號不會對 貴集團的財務狀況表產生任何影響，但於首次應用時，將改變 貴集團損益表及現金流量表的呈列方式，並影響財務報表附註中若干項目的披露。截至目前， 貴集團預期其他新訂及經修訂準則可能會導致會計政策有所變動，但不太可能對 貴集團於首次應用期間的經營業績及財務狀況造成重大影響。

2.4 重大會計政策

附屬公司

附屬公司為 貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當 貴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 貴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 貴公司擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則 貴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) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的業績，已按已收及應收股息的金額計入 貴公司損益。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， 貴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 貴集團擁有權變動，按權益交易入賬。

倘 貴集團失去對附屬公司之控制權，則會取消確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及匯兑波動儲備；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 貴集團應佔份額，乃按與 貴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)。

於聯營公司及合營公司之投資

聯營公司指 貴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。

貴集團於聯營公司及合營公司之投資乃以 貴集團按權益會計法分佔淨資產減任何減值虧損於財務狀況表列賬。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。

貴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損益表及全面收益表。此外，倘直接於聯營公司或合營公司的權益確認變動，則 貴集團會於權益變動表確認其分佔的任何變動(倘適用)。 貴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 貴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 貴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，則保留權益不予重新計量。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， 貴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(共同控制者除外)及商譽

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

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

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

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 貴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。

初始確認後，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。 貴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 貴集團各現金產生單位(或現金產生單位組別)，不論 貴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

貴集團於各報告期末按公允值計量其投資物業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 貴集團可進入之市場。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。

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。

貴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數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有其公允值會被計量或於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數據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數據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數據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， 貴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數據)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。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值與其公允值減出售成本之較高者計算，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。

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損益表中與減值資產功能相符之該等開支類別扣除。

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損益表。

關聯人士

任何一方如屬以下情況，即視為　貴集團之關聯方：

(a) 一方為一名人士或該名人士之近親，且該人士：

(i) 控制或共同控制　貴集團；

(ii) 對　貴集團具有重大影響力；或

(iii) 為　貴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　貴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　貴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　貴集團或與　貴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　貴集團或　貴集團的母公司提供主要管理人員服務。

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、廠房及設備投入營運後產生之支出(如維修保養費用)一般於產生期間自損益表扣除。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 貴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50年，以較短期者為準
租賃土地	按租約
樓宇	按租約年期或40年，以較短期者為準
使用權資產	2至8年的租約年期
汽車	11.1%至20%
船舶	6.7%
傢私、固定裝置及其他資產	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報告期末對剩餘價值、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(包括任何初始確認為重大的部分)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。在初始確認後，投資物業按公允值列賬，反映於各報告期末的市場狀況。

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損益表確認。

其他無形資產

單獨收購的無形資產於初始確認時按成本計量。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(包括商標以及客運服務許可證及配額)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

貴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。

貴集團作為承租人

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

倘租賃資產的所有權在租期結束時轉讓予 貴集團，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。

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 貴集團「投資物業」政策按公允值計量。

其他使用權資產於財務狀況表中呈列於「物業、廠房及設備」項下。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租期內租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)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 貴集團行使選擇權終止租賃，租賃付款亦包括合理確定 貴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， 貴集團使用在租賃開始日期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。

貴集團的租賃負債於財務狀況表中單獨呈列。

(c) 短期租賃

貴集團就其短期租賃(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。短期租賃之租賃付款在租期內按直線法確認為開支。

貴集團作為出租人

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

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

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

投資及其他金融資產

初始確認及計量

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

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

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

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

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

後續計量

按攤銷成本計量之金融資產(債務工具)

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

指定按公允值計入其他全面收益的金融資產(股權投資)

於初始確認時， 貴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損益表。當確立支付權時，股息於損益表中確認為其他收入，惟當 貴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「公允值儲備(不可撥回)」累計的金額將直接轉撥至保留溢利。

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
- 貴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) 貴集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴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 貴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， 貴集團繼續以 貴集團之持續參與為限確認已轉讓資產。於該情況下， 貴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 貴集團已保留之權利及責任之基礎計量。

就已轉讓資產作出擔保形式之持續參與乃按該資產之原賬面值與 貴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

貴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 貴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。就初始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。就初始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， 貴集團會評估自初始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， 貴集團會將於報告日期金融工具發生的違約風險與於初始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有據資料(包括過往資料及前瞻性資料)。當合約付款逾期超過30日時， 貴集團即認為信用風險已大幅增加。

當合約付款逾期90日時， 貴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 貴集團在計及 貴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， 貴集團亦可能認為金融資產違約。

金融資產在無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 — 自初始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 — 自初始確認以來其信貸風險顯著增加(惟並非信貸減值金融資產)，且虧損撥備乃按相等於全期預期信貸虧損的金額計量之金融工具

第三階段 — 於報告日期已進行信貸減值(惟並非購入或初始信貸減值)，且虧損撥備乃按相等於全期預期信貸虧損的金額計量之金融資產

簡易方法

就並無重大融資成分的應收貿易款項及合約資產而言，或當 貴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， 貴集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法， 貴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。 貴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

初始確認及計量

金融負債初初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，倘為按攤銷成本計量的金融負債，則扣除直接應佔交易成本。

貴集團之金融負債包括應付貿易款項、其他應付款項及應計費用、應付控股公司及同系附屬公司款項、來自控股公司的借款以及銀行及其他借貸。

後續計量

按攤銷成本計量的金融負債(應付貿易款項及其他應付款項，及借貸)

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

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。實際利率攤銷計入損益表中之融資成本內。

取消確認金融負債

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財務狀況表內呈報有關淨額。

存貨

存貨乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本按先進先出法計量，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。

現金及現金等價物

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流動性存款，該等存款可隨時兑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，以及如上文界定的短期存款(原有到日期在三個月內)，並組成　貴集團現金管理之組成部分。

撥備

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

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

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　貴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與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，惟不會就支柱二所得稅確認遞延稅項。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，除非：

- 於交易中初始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。

所有可扣減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溢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：

- 於交易中初始確認之資產或負債(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償時)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　貴集團具有依法可強制執行的權利抵銷即期稅項資產與即期稅項負債，且遞延稅項資產及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及資產或同時變現資產及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及遞延稅項負債。

政府補助

倘能合理保證能收取補助及已符合所有附帶的條件，則政府補助按其公允值確認。倘補助涉及開支項目，則補助在擬抵銷成本的支銷期間按系統基準確認為收入。

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

收入確認

客戶合約收入

當貨品或服務的控制權按能反映　貴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　貴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入撥回為止。

(a) 收入於客戶取得並接納產品時確認銷售餐飲及其他貨品產生之收入。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合約項下總交易價格的適當比例，並按相對獨立售價基準分配至合約所承諾的所有貨品及服務；

(b) 提供旅遊證件相關服務、酒店服務及客運服務產生之收入會於提供服務後確認；

(c) 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。

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其產生的會計期間確認為收入。

其他收入

渡輪碼頭營運服務收入於提供服務時確認。

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

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 貴集團且股息金額能夠可靠地計量時確認。

合約資產

倘 貴集團根據合約條款無條件享有代價之前將貨品或服務轉移予客戶，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 貴集團轉讓相關貨品或服務前收到客戶付款或付款到期時(以較早者為準)則確認合約負債。合約負債於 貴集團履行合約(即向客戶轉移相關貨品或服務之控制權)時確認為收入。

僱員福利

養老金計劃

根據強制性公積金計劃條例， 貴集團為所有香港僱員營運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，並於應付供款時自損益表扣除。強積金計劃之資產與 貴集團資產分開持有，並由一個獨立運作之基金管理。 貴集團之僱主供款當向強積金計劃作出時，即悉數歸屬於僱員。

貴集團需為中國內地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則，供款視作應付款項及於損益表內扣除。

離職福利

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

界定福利計劃

貴集團於香港支付長期服務金的法定責任為界定福利計劃。提供長期服務金相關福利的成本採用預計單位貸記精算估值法釐定。就長期服務金於財務狀況表確認之負債為責任淨值，即未來長期服務金福利的現值減 貴集團作出強積金供款所產生的應計權益。抵銷強積金僱主供款自二零二五年五月一日起停止。界定福利養老金計劃所產生的重新計量，包括

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

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

重新計量不會在後續期間重新分類為損益。過往服務成本於：

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

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

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

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。當資產大致上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。

外幣

歷史財務資料以港元(即 貴公司的功能貨幣)。 貴集團旗下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。 貴集團旗下實體記錄之外幣交易初始按交易日各自的有關功能貨幣的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告期末的匯率換算。結算或換算貨幣項目產生的差額均於損益表確認。

按歷史成本列賬並以外幣計量的非貨幣項目，採用初始交易日匯率換算。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，按與確認該項目的公允值變動的收益或虧損一致的方式處理(即已於其他全面收益或損益中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中確認)。

在釐定有關預付代價的非貨幣資產或非貨幣負債取消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 貴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。倘若支付或收取多筆預付款，則 貴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，有關實體的資產及負債按報告期末的匯率換算為港元，其損益表則按與交易日期當時匯率相若之匯率換算為港元。

就此產生的匯兑差額於其他全面收益內確認，並於匯兑波動儲備內累計，惟非控股權益應佔差額除外。出售海外企業時，與該特定海外企業有關的匯兑波動儲備累計金額在損益表中確認。

收購海外企業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企業之資產及負債，並按期末匯率換算。

於編製現金流量表時，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。海外附屬公司全年經常產生的現金流量則按報告期的加權平均匯率換算為港元。

3 主要會計估計及判斷

編製歷史財務資料時，管理層須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然負債之披露的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定性可能導致未來須對受影響資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

判斷及估計之不確定性

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

(i) 投資物業之公允值估算

由於無法取得相似物業於活躍市場之當前價格， 貴集團考慮來自各種來源之資料，包括：

(a) 性質、狀況或地點不同之物業於活躍市場之當前價格，並作出調整以反映該等差額；

(b) 相似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。

於二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年四月三十日，投資物業賬面值分別為3,312,483,000港元、3,097,458,000港元、2,918,329,000港元及2,889,339,000港元。進一步詳情(包括計量公允值所採用的主要假設)請參閱歷史財務資料附註14。

(ii) 非金融資產(包括商譽)減值

於各報告期末， 貴集團進行非金融資產減值評估(如需)。就商譽而言，於各報告期末或出現減值跡象時，均會進行年度減值測試。

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資產成本支持；及(c)現金流量是否已採用合適貼現率貼現。改變管理層選定的假設可能對 貴集團已呈報財務狀況及經營業績造成重大影響。

貴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，則減值虧損於損益表中確認為開支。

基於管理層進行的減值評估， 貴公司董事認為，截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年四月三十日， 貴集團非金融資產並無減值。

4 經營分部資料

貴公司董事為 貴集團主要營運決策者並定期審閱現時組成 貴集團的各經營分部之分部業績。於分拆重組完成前，香港中旅的董事定期審閱 貴集團旗下公司的分部業績。為方便管理， 貴集團之相關業務按經營性質、提供之產品及服務性質而劃分架構及管理。 貴集團各經營分部代表一個策略性商業單位，其提供之產品及服務所承擔之風險及獲得之回報有別於其他經營分部。可呈報分部並非經由各經營分部匯總計算而成。有關經營分部的詳情概述如下：

(a) 旅遊證件及相關服務分部在香港及中國內地提供旅遊證件及相關服務；

(b) 酒店業務分部在香港、澳門及中國內地提供酒店住宿及餐飲服務；及

(c) 客運業務分部從事提供往來香港、澳門及中國內地之跨境個人客運服務及在香港、澳門及中國內地提供租車、租船及包車服務。

管理層根據主要營運決策者審閱的資料釐定經營分部，並為作出資源分配及績效評估的決策，分別監控 貴集團各經營分部的業績。分部表現於評估時乃基於各可呈報經營分部之 貴公司權益擁有人應佔溢利扣除議價收購一間附屬公司的收益、投資物業公允值之變動、處置物業、廠房及設備的業績。

分部資產包括所有有形及無形資產及流動資產，但不包括遞延稅項資產、投資物業、現金及銀行結餘及於集團層面管理的其他未分配的總部及企業資產。

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，但不包括應付稅項及遞延稅項負債，以及於集團層面管理的總部及企業負債。

分部間之銷售及轉讓參考按當時市場價格向第三方出售交易之售價進行。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	旅遊證件及相關服務	酒店業務	客運業務	可呈報分部合計	企業及其他	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
分部收入						
銷售予對外客戶	474,250	694,585	988,709	2,157,544	33,589	2,191,133
分部之間收入	2,187	–	–	2,187	2,520	4,707
	476,437	694,585	988,709	2,159,731	36,109	2,195,840
抵銷分部之間收入				(2,187)	(2,520)	(4,707)
收入				2,157,544	33,589	2,191,133
分部業績	250,769	158,754	19,580	429,103	74,057	503,160
非控股權益						(7,091)
扣除非控股權益前溢利						496,069
議價收購一間附屬公司的收益，扣除稅項						4,819
投資物業公允值虧損，扣除稅項						(21,476)
處置物業、廠房及設備之虧損淨額，扣除稅項						(127)
年內溢利						479,285
分部資產	1,928,752	5,398,918	1,548,392	8,876,062	2,218,732	11,094,794
於聯營公司之投資	–	–	90,670	90,670	–	90,670
於合營公司之投資	–	–	25,410	25,410	–	25,410
分部之間應收款項	79,783	475,302	164,842	719,927	411,041	1,130,968
	2,008,535	5,874,220	1,829,314	9,712,069	2,629,773	12,341,842
抵銷分部之間應收款項						(1,130,968)
資產總值						11,210,874
分部負債	267,085	1,609,094	1,392,756	3,268,935	1,081,020	4,349,955
分部之間應付款項	5,963	402,127	246,936	655,026	475,942	1,130,968
	273,048	2,011,221	1,639,692	3,923,961	1,556,962	5,480,923
抵銷分部之間應付款項						(1,130,968)
負債總額						4,349,955
其他分部資料：						
分佔聯營公司之溢利及虧損	–	–	33,916	33,916	–	33,916
分佔合營公司之溢利及虧損	–	–	(3,559)	(3,559)	–	(3,559)
資本開支*(附註(a))*	95,174	1,507,951	17,313	1,620,438	24,356	1,644,794
－擁有的物業、廠房及設備	56,223	563,535	12,473	632,231	23,262	655,493
－使用權資產及土地租賃預付款	38,951	1,326	4,840	45,117	1,094	46,211
－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	29,284	94,364	130,345	253,993	2,679	256,672
－擁有的物業、廠房及設備	15,300	81,775	122,409	219,484	–	219,484
－使用權資產及土地租賃預付款	13,984	12,589	7,936	34,509	2,679	37,188
應收貿易款項減值撥備	–	546	–	546	–	546

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	旅遊證件及相關服務	酒店業務	客運業務	可呈報分部合計	企業及其他	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
分部收入						
銷售予對外客戶	343,928	820,624	1,053,414	2,217,966	23,974	2,241,940
分部之間收入	90	23	–	113	2,250	2,363
	344,018	820,647	1,053,414	2,218,079	26,224	2,244,303
抵銷分部之間收入				(113)	(2,250)	(2,363)
收入				2,217,966	23,974	2,241,940
分部業績	176,028	202,845	(10,506)	368,367	14,044	382,411
非控股權益						(11,609)
扣除非控股權益前溢利						370,802
投資物業公允值虧損，扣除税項						(200,326)
處置物業、廠房及設備之收益淨額，扣除税項						23,610
年內溢利						194,086
分部資產	1,652,413	6,027,886	1,334,803	9,015,102	1,695,762	10,710,864
於聯營公司之投資	–	–	133,072	133,072	–	133,072
於合營公司之投資	–	–	23,061	23,061	–	23,061
分部之間應收款項	94,707	788,855	221,633	1,105,195	1,891,130	2,996,325
	1,747,120	6,816,741	1,712,569	10,276,430	3,586,892	13,863,322
抵銷分部之間應收款項						(2,996,325)
資產總值						10,866,997
分部負債	120,276	2,507,271	1,080,619	3,708,166	119,944	3,828,110
分部之間應付款項	58,427	2,009,307	425,680	2,493,414	502,911	2,996,325
	178,703	4,516,578	1,506,299	6,201,580	622,855	6,824,435
抵銷分部之間應付款項						(2,996,325)
負債總額						3,828,110
其他分部資料：						
分佔聯營公司之溢利及虧損	–	–	46,664	46,664	–	46,664
分佔合營公司之溢利及虧損	–	–	(2,349)	(2,349)	–	(2,349)
資本開支*(附註(a))*	53,822	202,604	25,053	281,479	–	281,479
－擁有的物業、廠房及設備	29,861	173,463	2,137	205,461	–	205,461
－使用權資產及土地租賃預付款	23,961	22,597	22,916	69,474	–	69,474
－投資物業	–	6,544	–	6,544	–	6,544
折舊	21,590	116,350	160,559	298,499	1,410	299,909
－擁有的物業、廠房及設備	6,094	114,045	136,011	256,150	929	257,079
－使用權資產及土地租賃預付款	15,496	2,305	24,548	42,349	481	42,830
應收貿易款項減值撥備	–	23	–	23	–	23

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	旅遊證件及相關服務	酒店業務	客運業務	可呈報分部合計	企業及其他	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
分部收入						
銷售予對外客戶	279,580	887,547	1,006,799	2,173,926	23,910	2,197,836
分部之間收入	–	451	–	451	–	451
	279,580	887,998	1,006,799	2,174,377	23,910	2,198,287
抵銷分部之間收入				(451)	–	(451)
收入				2,173,926	23,910	2,197,836
分部業績	111,230	201,034	(9,662)	302,602	1,857	304,459
非控股權益						(15,039)
扣除非控股權益前溢利						289,420
投資物業公允值虧損，扣除稅項						(172,877)
處置物業、廠房及設備之收益淨額，扣除稅項						939
年內溢利						117,482
分部資產	1,598,251	5,898,965	1,282,534	8,779,750	1,575,144	10,354,894
於聯營公司之投資	–	–	154,946	154,946	–	154,946
於合營公司之投資	–	–	27,148	27,148	–	27,148
分部之間應收款項	55,262	58,247	253,671	367,180	2,691,705	3,058,885
	1,653,513	5,957,212	1,718,299	9,329,024	4,266,849	13,595,873
抵銷分部之間應收款項						(3,058,885)
資產總值						10,536,988
分部負債	119,588	2,162,370	720,295	3,002,253	3,117,495	6,119,748
分部之間應付款項	202,275	2,050,666	805,944	3,058,885	–	3,058,885
	321,863	4,213,036	1,526,239	6,061,138	3,117,495	9,178,633
抵銷分部之間應付款項						(3,058,885)
負債總額						6,119,748
其他分部資料：						
分佔聯營公司之溢利及虧損	–	–	48,137	48,137	–	48,137
分佔合營公司之溢利及虧損	–	–	4,087	4,087	–	4,087
資本開支*(附註(a))*	9,759	14,450	42,082	66,291	48,816	115,107
－擁有的物業、廠房及設備	3,212	10,854	23,884	37,950	34,236	72,186
－使用權資產及土地租賃預付款	6,547	337	18,198	25,082	–	25,082
－投資物業	–	3,259	–	3,259	14,580	17,839
折舊	22,283	124,971	150,627	297,881	2,545	300,426
－擁有的物業、廠房及設備	5,595	111,684	135,165	252,444	2,545	254,989
－使用權資產及土地租賃預付款	16,688	13,287	15,462	45,437	–	45,437
應收貿易款項減值撥備	–	5,190	–	5,190	–	5,190

截至二零二五年四月三十日止四個月(未經審核)

	旅遊證件及相關服務	酒店業務	客運業務	可呈報分部合計	企業及其他	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
分部收入						
銷售予對外客戶	99,627	288,700	336,953	725,280	8,986	734,266
分部之間收入	–	449	–	449	–	449
	99,627	289,149	336,953	725,729	8,986	734,715
抵銷分部之間收入				(449)	–	(449)
收入				725,280	8,986	734,266
分部業績	49,866	71,520	(266)	121,120	648	121,768
非控股權益						(5,486)
扣除非控股權益前溢利						116,282
投資物業公允值虧損，扣除税項						(114,577)
期內溢利						1,705
分部資產	1,734,379	5,887,537	1,222,643	8,844,559	1,691,364	10,535,923
於聯營公司之投資	–	–	135,628	135,628	–	135,628
於合營公司之投資	–	–	25,260	25,260	–	25,260
分部之間應收款項	51,641	56,047	217,511	325,199	2,614,660	2,939,859
	1,786,020	5,943,584	1,601,042	9,330,646	4,306,024	13,636,670
抵銷分部之間應收款項						(2,939,859)
資產總值						10,696,811
分部負債	123,456	2,124,569	842,299	3,090,324	3,081,143	6,171,467
分部之間應付款項	192,433	2,038,785	708,641	2,939,859	–	2,939,859
	315,889	4,163,354	1,550,940	6,030,183	3,081,143	9,111,326
抵銷分部之間應付款項						(2,939,859)
負債總額						6,171,467
其他分部資料：						
分佔聯營公司之溢利及虧損	–	–	17,756	17,756	–	17,756
分佔合營公司之溢利及虧損	–	–	2,199	2,199	–	2,199
資本開支*(附註(a))*	3,357	604	21,772	25,733	12,641	38,374
－擁有的物業、廠房及設備	1,686	267	13,526	15,479	12,641	28,120
－使用權資產及土地租賃預付款	1,671	337	8,246	10,254	–	10,254
－投資物業	–	–	–	–	–	–
折舊	8,923	38,150	54,087	101,160	842	102,002
－擁有的物業、廠房及設備	2,485	37,500	48,129	88,114	842	88,956
－使用權資產及土地租賃預付款	6,438	650	5,958	13,046	–	13,046
應收貿易款項減值撥備	–	4,272	–	4,272	–	4,272

截至二零二六年四月三十日止四個月

	旅遊證件及相關服務	酒店業務	客運業務	可呈報分部合計	企業及其他	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
分部收入						
銷售予對外客戶	81,185	291,557	340,112	712,854	8,027	720,881
分部之間收入	–	32	–	32	–	32
	81,185	291,589	340,112	712,886	8,027	720,913
抵銷分部之間收入				(32)	–	(32)
收入				713,454	7,427	720,881
分部業績	29,943	71,445	(11,126)	90,262	(7,250)	83,012
非控股權益						(11,390)
扣除非控股權益前溢利						71,622
投資物業公允值虧損，扣除稅項						(48,505)
處置物業、廠房及設備之收益淨額，扣除稅項						16
期內溢利						23,133
分部資產	1,634,591	5,948,813	1,256,082	8,839,486	1,451,783	10,291,269
於聯營公司之投資	–	–	153,179	153,179	–	153,179
於合營公司之投資	–	–	28,483	28,483	–	28,483
分部之間應收款項	54,057	48,890	210,559	313,506	2,667,761	2,981,267
	1,688,648	5,997,703	1,648,303	9,334,654	4,119,544	13,454,198
抵銷分部之間應收款項						(2,981,267)
資產總值						10,472,931
分部負債	126,861	2,108,671	723,963	2,959,495	3,062,117	6,021,612
分部之間應付款項	200,921	2,054,274	726,072	2,981,267	–	2,981,267
	327,782	4,162,945	1,450,035	5,940,762	3,062,117	9,002,879
抵銷分部之間應付款項						(2,981,267)
負債總額						6,021,612
其他分部資料：						
分佔聯營公司之溢利及虧損	–	–	20,893	20,893	–	20,893
分佔合營公司之溢利及虧損	–	–	1,335	1,335	–	1,335
資本開支*(附註(a))*	4,131	–	17,537	21,668	16,174	37,842
－擁有的物業、廠房及設備	–	–	12,528	12,528	9,061	21,589
－使用權資產及土地租賃預付款	4,131	–	5,009	9,140	–	9,140
－投資物業	–	–	–	–	7,113	7,113
折舊	7,984	38,664	53,556	100,204	977	101,181
－擁有的物業、廠房及設備	1,736	37,950	46,496	86,182	977	87,159
－使用權資產及土地租賃預付款	6,248	714	7,060	14,022	–	14,022
應收貿易款項減值撥備	–	222	–	222	–	222

附註：

(a) 資本開支包括添置物業、廠房及設備(包括使用權資產)、投資物業及收購一間附屬公司之資產。

地區資料

(a) 來自對外客戶之收入

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元* *(未經審核)*	*千港元*
香港	1,927,259	1,974,581	1,944,572	650,519	645,757
中國內地及澳門	263,874	267,359	253,264	83,747	75,124
	2,191,133	2,241,940	2,197,836	734,266	720,881

貴集團按地區劃分之收入分析乃基於經營所在地(即提供服務所在地點)及貨品銷售予客戶的地點。

(b) 非流動資產

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
香港	9,146,757	8,802,688	8,534,826	8,458,074
中國內地及澳門	917,673	1,021,926	981,961	961,762
	10,064,430	9,824,614	9,516,787	9,419,836

貴集團之非流動資產資料乃基於資產所在地點，不包括金融資產(例如非流動部份的按金及股權投資)及遞延稅項資產。

有關主要客戶的資料

於各有關期間，銷售予各主要客戶的收入(佔 貴集團收入總額10%或以上)(包括銷售予受該客戶共同控制的集團實體)載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
旅遊證件及相關服務分部：				
客戶A	397,669	302,382	233,196	不適用*
酒店業務分部：				
客戶B	不適用*	不適用*	264,751	101,294

* 少於 貴集團總收入10%。

5 收入

收入指各有關期間內售出貨品之發票淨值，扣除退貨及貿易折扣及已提供服務之價值。

(a) 收入細分

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元* *(未經審核)*	*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					
貨品或服務種類					
－客運收入	988,709	1,053,414	1,006,799	336,953	340,112
－酒店收入	631,707	734,836	792,446	258,814	264,475
－旅遊證件及相關收入	474,250	343,928	279,580	99,627	81,185
	2,094,666	2,132,178	2,078,825	695,394	685,772
其他收入來源					
投資物業總租金收入					
—固定租賃付款	96,467	109,762	119,011	38,872	35,109
	2,191,133	2,241,940	2,197,836	734,266	720,881

貴集團按地區劃分之收入於歷史財務資料附註4(a)披露。

(b) 履約責任

有關　貴集團履約責任的資料，請參閱歷史財務資料附註2.4。

就貨品銷售而言，款項一般應於客戶管有並接納產品時支付，惟產品涉及其他貨品及／或服務之合約部分獲履行則除外。就酒店業務而言，款項一般應於服務已提供時支付。就旅遊證件及相關服務而言，款項一般應於服務已提供時支付。就客運業務而言，款項一般應於服務已提供時支付；惟燃料銷售則除外，其款項一般應於客戶獲交付後支付。

於各有關期間末，並無根據　貴集團現有合約分配至餘下履約責任(未獲履行或部分未獲履行)的交易價格金額。

(c) 收入確認時間

就來自香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約之該等收入而言，所有貨品及服務均於某時間點轉移，惟酒店業務所提供之服務則隨時間推移而轉移。

6 財務成本淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元* *(未經審核)*	*千港元*
財務收入：					
銀行利息收入	19,137	12,369	7,950	3,387	1,450
利息開支：					
租賃負債	(1,672)	(4,117)	(2,017)	(1,556)	(1,057)
銀行及其他借貸	(29,295)	(54,167)	(36,677)	(13,925)	(8,256)
	(30,967)	(58,284)	(38,694)	(15,481)	(9,313)
減：資本化至物業、廠房及設備的利息開支	–	6,833	–	–	–
財務成本	(30,967)	(51,451)	(38,694)	(15,481)	(9,313)
財務成本淨額	(11,830)	(39,082)	(30,744)	(12,094)	(7,863)

* 借貸成本已於二零二四年十二月三十一日按年利率11.7%資本化。

7 經營溢利

貴集團之經營溢利已扣除／(計入)：

		截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年	二零二六年
		千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元* *(未經審核)*	*千港元*
(a)	其他收入及收益淨額					
	匯兑差額淨額	(2,701)	(64)	3,193	201	(1,855)
	政府補助#	(3,375)	–	(1,454)	(1,454)	(631)
	處置物業、廠房及設備之虧損／(收益)淨額	127	(23,610)	(939)	–	(16)
	議價收購一間附屬公司之收益 *(附註33)*	(4,819)	–	–	–	–
	其他租金收入淨額	(12,723)	(13,009)	(13,108)	(4,230)	(4,254)
	渡輪碼頭營運服務收入	(34,014)	(40,204)	(37,300)	(10,976)	(12,688)
	其他	(27,802)	(6,984)	(24,889)	(6,485)	(5,364)
		(85,307)	(83,871)	(74,497)	(22,944)	(24,808)
(b)	其他項目：					
	折舊開支*(附註13)*					
	－擁有的物業、廠房及設備	219,484	257,079	254,989	88,956	87,159
	－使用權資產	37,188	42,830	45,437	13,046	14,022
		256,672	299,909	300,426	102,002	101,181
	僱員福利開支(包括董事薪酬)					
	－工資及薪金	660,262	678,091	706,845	221,365	239,061
	－退休福利計劃供款	18,653	16,735	17,788	5,836	6,788
		678,915	694,826	724,633	227,201	245,849
	應收貿易款項減值撥備淨額*(附註22)*	546	23	5,190	4,272	222
	未計入租賃負債計量的租賃付款	6,312	4,258	6,636	3,247	1,295
	投資物業直接經營開支	3,893	4,254	1,748	964	1,423
	燃料成本##	250,733	258,966	236,410	76,309	105,851
	已售出存貨成本	40,965	44,010	51,596	15,898	16,169
	核數師薪酬	2,246	3,390	3,867	1,171	1,335
	投資物業公允值虧損*(附註14)*	21,500	206,701	182,270	121,187	56,450
	上市開支	–	–	–	–	8,786

已收取政府補助在履行該等政府補助的條件後已確認為其他收益。於各有關期間末，與該等補助相關的或然事項均無未履行條件。

有關期間的燃料成本已計入合併損益表中的「銷售成本」。

8 董事福利及權益

貴公司於二零二五年九月十二日註冊成立，及陶曉斌先生於同日獲委任為 貴公司董事。

除以上所述外， 貴公司於有關期間內任何時間均無主要行政人員、執行董事、非執行董事或獨立非執行董事。

於有關期間末後，陶曉斌先生於二零二六年五月十八日獲調任為 貴公司執行董事，並獲委任為 貴公司主席。張道榮先生於同日獲委任為執行董事。哈玉峰先生及段振亮先生於同日獲委任為 貴公司非執行董事。陸倩南女士、霍啟剛先生、劉欣欣女士及李寶林博士於同日獲委任為 貴公司獨立非執行董事。

陶曉斌先生、張道榮先生及哈玉峰先生就提供服務予香港中旅及現時組成 貴集團的若干附屬公司自香港中旅收取酬金。該等附屬公司並無向彼等支付酬金，原因為於有關期間彼等均為香港中旅的僱員。於各有關期間，有關其服務的薪酬由香港中旅支付。

貴公司概無就 貴集團業務訂立任何 貴公司董事於其中擁有直接或間接重大權益且於各有關期間末或各有關期間內任何時間仍然存續的重大交易、安排及合約。

9 五名最高薪人士

於各有關期間五名最高薪人士不包括任何 貴公司董事。

於各有關期間，五名最高薪人士酬金詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元* *(未經審核)*	*千港元*
薪金、住房補貼、其他津貼及實物利益	4,910	5,772	5,998	1,847	1,202
酌情花紅	1,570	2,171	1,037	860	1,526
退休福利計劃供款	174	566	374	49	73
	6,654	8,509	7,409	2,756	2,801

酬金介乎下列範圍的非董事、非主要行政人員最高薪僱員人數如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年	二零二六年
				(未經審核)	
零港元至1,000,000港元	–	–	–	5	*5*
1,000,001港元至1,500,000港元	5	1	4	–	–
1,500,001港元至2,000,000港元	–	3	1	–	–
2,000,001港元至2,500,000港元	–	1	–	–	–
	5	5	5	5	5

10 稅項開支

(a) 香港利得稅乃按各有關期間及截至二零二五年四月三十日止四個月在香港產生之估計應課稅溢利16.5%之稅率計提撥備。其他地區應課稅溢利之稅項乃按 貴集團經營所在司法權區的當前稅率計算。

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元* *(未經審核)*	*千港元*
當期－香港					
年度／期間費用	59,106	69,000	59,230	18,623	19,936
過往年度超額撥備	(242)	(2,452)	(34)	–	–
	58,864	66,548	59,196	18,623	19,936
當期—中國內地及澳門					
年度／期間費用	4,816	11,303	11,458	4,011	2,098
過往年度超額撥備	–	–	–	–	–
	4,816	11,303	11,458	4,011	2,098
遞延稅項*(附註31)*	24,841	31,744	8,125	14,966	(8,134)
年度／期間稅項開支總額	88,521	109,595	78,779	37,600	13,900

支柱二所得稅

貴集團為中國旅遊集團有限公司(「**中國旅遊集團**」)的附屬公司。中國旅遊集團屬於支柱二模型規則範圍。 貴集團於確認及披露支柱二所得稅產生的遞延稅項資產及負債的資料時應用暫時強制性例外規定。 貴集團於額外支柱二所得稅產生時將其作為即期稅項入賬。自二零二五年一月一日起， 貴集團於香港須遵守香港《二零二五年稅務(修訂)(跨國企業集團的最低稅)條例》項下的支柱二規則。

貴集團已根據於各有關期間末有關 貴集團財務表現的可得資料，評估其潛在風險。因此，其未必完全代表未來情形。根據初步評估， 貴集團應能夠於各有關期間及截至二零二五年四月三十日止四個月受惠於 貴集團營運所在大部分司法權區的過渡性國別報告安全港。 貴集團預計不會面臨重大支柱二所得稅風險。隨著更多國家準備實施支柱二模型規則， 貴集團將繼續關注支柱二立法發展，以評估其對未來財務報表的潛在影響。

(b) 按 貴公司大部分附屬公司註冊地及／或營運所在司法權區之適用稅率計算之除稅前溢利適用之 貴集團之稅項開支與按實際稅率計算之稅項開支之對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元* *(未經審核)*	*千港元*
除稅前溢利	567,806	303,681	196,261	39,305	37,033
分佔聯營公司之溢利淨額	(33,916)	(46,664)	(48,137)	(17,756)	(20,893)
分佔合營公司之虧損／(溢利)	3,559	2,349	(4,087)	(2,199)	(1,335)
	537,449	259,366	144,037	19,350	14,805
按適用稅率計算之稅項	90,094	41,200	24,880	2,215	344
毋須繳納稅項之收入	(19,031)	(14,016)	(10,663)	(5,504)	(3,638)
不可扣稅之開支	11,009	42,735	39,491	22,741	9,296
過往期間已使用稅務虧損	(1,585)	(1,273)	(1,646)	(543)	(38)
未確認之稅務虧損	7,053	40,990	17,952	17,455	7,536
未確認暫時性差額	1,223	2,411	8,799	1,236	400
過往年度超額撥備淨額	(242)	(2,452)	(34)	–	–
稅項開支	88,521	109,595	78,779	37,600	13,900

11 股息

貴公司於截至二零二三年、二零二四年、二零二五年十二月三十一日止年度以及截至二零二六年四月三十日止四個月內均無宣派或分派任何股息。截至二零二五年十二月三十一日止年度， 貴公司附屬公司向其股東(包括其當時控股公司香港中旅)及非控股股東宣派股息分別約2,624,974,000港元及131,524,000港元。於二零二六年四月三十日，股息2,756,498,000港元尚未支付。

12 貴公司權益擁有人應佔溢利之每股盈利

本報告未呈列每股盈利資料，原因為由於分拆重組及誠如歷史財務資料附註2.1所披露， 貴集團於各有關期間的業績均以合併方式呈列，故就本報告而言，載入該資料被視為無意義。

13 物業、廠房及設備

	酒店物業	土地及樓宇	在建工程	使用權資產	汽車	其他自有固定資產	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
二零二三年十二月三十一日							
於二零二三年一月一日							
成本	4,396,106	1,658,968	454,041	140,967	284,370	2,091,456	9,025,908
累計折舊及減值	(1,886,650)	(580,248)	–	(83,830)	(224,914)	(1,461,821)	(4,237,463)
賬面淨值	2,509,456	1,078,720	454,041	57,137	59,456	629,635	4,788,445
於二零二三年一月一日	2,509,456	1,078,720	454,041	57,137	59,456	629,635	4,788,445
添置	–	650	548,962	46,211	2,896	102,985	701,704
收購一間附屬公司*(附註33)*	–	–	–	–	–	590	590
處置及撇銷	–	–	–	–	–	(919)	(919)
折舊	(60,528)	(31,775)	–	(37,188)	(20,915)	(106,266)	(256,672)
物業、廠房及設備內的轉撥	–	–	(1,931)	–	–	1,931	–
匯兑差額	(672)	(206)	–	(269)	(278)	(1,513)	(2,938)
於二零二三年十二月三十一日	2,448,256	1,047,389	1,001,072	65,891	41,159	626,443	5,230,210
於二零二三年十二月三十一日：							
成本	4,394,824	1,659,010	1,001,072	186,370	286,364	2,190,455	9,718,095
累計折舊及減值	(1,946,568)	(611,621)	–	(120,479)	(245,205)	(1,564,012)	(4,487,885)
賬面淨值	2,448,256	1,047,389	1,001,072	65,891	41,159	626,443	5,230,210

	酒店物業	土地及樓宇	在建工程	使用權資產	汽車	其他自有固定資產	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
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於二零二四年一月一日							
成本	4,394,824	1,659,010	1,001,072	186,370	286,364	2,190,455	9,718,095
累計折舊及減值	(1,946,568)	(611,621)	–	(120,479)	(245,205)	(1,564,012)	(4,487,885)
賬面淨值	2,448,256	1,047,389	1,001,072	65,891	41,159	626,443	5,230,210
於二零二四年一月一日	2,448,256	1,047,389	1,001,072	65,891	41,159	626,443	5,230,210
添置	–	15,307	150,807	69,474	12,523	26,824	274,935
處置及撇銷	–	–	–	(9,390)	(2,226)	(30,464)	(42,080)
折舊	(70,362)	(34,074)	–	(42,830)	(14,425)	(138,218)	(299,909)
物業、廠房及設備內的轉撥	1,058,490	89,158	(1,147,648)	–	–	–	–
匯兑差額	(2,709)	(2,279)	–	(83)	(572)	(714)	(6,357)
於二零二四年十二月三十一日	3,433,675	1,115,501	4,231	83,062	36,459	483,871	5,156,799
於二零二四年十二月三十一日：							
成本	5,449,106	1,754,805	4,231	240,245	295,799	2,177,146	9,921,332
累計折舊及減值	(2,015,431)	(639,304)	–	(157,183)	(259,340)	(1,693,275)	(4,764,533)
賬面淨值	3,433,675	1,115,501	4,231	83,062	36,459	483,871	5,156,799

	酒店物業	土地及樓宇	在建工程	使用權資產	汽車	其他自有固定資產	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
二零二五年十二月三十一日							
於二零二四年十二月三十一日及於二零二五年一月一日							
成本	5,449,106	1,754,805	4,231	240,245	295,799	2,177,146	9,921,332
累計折舊及減值	(2,015,431)	(639,304)	–	(157,183)	(259,340)	(1,693,275)	(4,764,533)
賬面淨值	3,433,675	1,115,501	4,231	83,062	36,459	483,871	5,156,799
於二零二五年一月一日	3,433,675	1,115,501	4,231	83,062	36,459	483,871	5,156,799
添置	–	105	14,878	25,082	26,187	31,016	97,268
處置及撇銷	–	–	–	(1)	(44)	(1,175)	(1,220)
折舊	(79,406)	(39,293)	–	(45,437)	(15,493)	(120,797)	(300,426)
轉自投資物業*(附註14)*	–	–	31,200	–	–	–	31,200
匯兑差額	6,511	6,023	–	1,843	2,796	1,346	18,519
於二零二五年十二月三十一日	3,360,780	1,082,336	50,309	64,549	49,905	394,261	5,002,140
於二零二五年十二月三十一日：							
成本	5,457,392	1,762,509	50,309	267,910	325,185	2,211,664	10,074,969
累計折舊及減值	(2,096,612)	(680,173)	–	(203,361)	(275,280)	(1,817,403)	(5,072,829)
賬面淨值	3,360,780	1,082,336	50,309	64,549	49,905	394,261	5,002,140

	酒店物業	土地及樓宇	在建工程	使用權資產	汽車	其他自有固定資產	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
二零二六年四月三十日							
於二零二五年十二月三十一日及於二零二六年一月一日							
成本	5,457,392	1,762,509	50,309	267,910	325,185	2,211,664	10,074,969
累計折舊及減值	(2,096,612)	(680,173)	–	(203,361)	(275,280)	(1,817,403)	(5,072,829)
賬面淨值	3,360,780	1,082,336	50,309	64,549	49,905	394,261	5,002,140
於二零二六年一月一日	3,360,780	1,082,336	50,309	64,549	49,905	394,261	5,002,140
添置	–	–	9,061	9,140	9,278	3,250	30,729
處置及撇銷	–	–	–	–	(85)	–	(85)
折舊	(26,548)	(13,490)	–	(14,022)	(4,393)	(42,728)	(101,181)
匯兑差額	1,268	986	–	24	46	684	3,008
於二零二六年四月三十日	3,335,500	1,069,832	59,370	59,691	54,751	355,467	4,934,611
於二零二六年四月三十日：							
成本	5,461,650	1,765,109	59,370	270,230	335,663	2,220,414	10,112,436
累計折舊及減值	(2,126,150)	(695,277)	–	(210,539)	(280,912)	(1,864,947)	(5,177,825)
賬面淨值	3,335,500	1,069,832	59,370	59,691	54,751	355,467	4,934,611

使用權資產及租賃

於各報告日期按相關資產類別劃分之使用權資產賬面淨值分析如下：

		於十二月三十一日			於四月三十日
	附註	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
		千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
自用租賃物業	*(i)*	64,858	82,625	63,846	59,123
辦公設備	*(ii)*	1,033	437	703	568
		65,891	83,062	64,549	59,691

於損益確認的租賃相關開支項目分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
按相關資產類別劃分之使用權資產的折舊開支：				
自用租賃物業	35,939	42,033	44,876	13,856
辦公設備	1,249	797	561	166
	37,188	42,830	45,437	14,022
租賃負債利息*(附註6)*	1,672	4,117	2,017	1,057
短期租賃相關開支	6,312	4,258	6,636	1,295

於截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度以及截至二零二六年四月三十日止四個月，使用權資產添置分別為46,211,000港元、69,474,000港元、25,082,000港元及9,140,000港元。該金額主要與新租賃協議項下應付資本化租賃付款有關。

(i) 自用租賃物業

貴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8年。

(ii) 其他租賃

貴集團租賃辦公設備，租期為2至5年。租賃概不包括於租期結束時所有條款重新磋商後續租或按被視為議價購買選擇權之價格購買租賃設備。租賃概不包括可變租賃付款。

(iii) 租賃負債

租賃之現金流出總額、租賃負債變動及租賃負債之到期分析詳情分別載於歷史財務資料附註24(c)、24(b)及30。

租賃負債之合約未貼現租賃付款披露於歷史財務資料附註39。

(iv) 貴集團作為出租人

貴集團以經營租賃安排形式出租其投資物業，其詳情載於歷史財務資料附註14。其他經營租賃安排載於歷史財務資料附註35。

14 投資物業

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
按公允值				
於一月一日	2,402,961	3,312,483	3,097,458	2,918,329
添置	31,500	6,544	17,839	7,113
於損益表確認的公允值變動	(21,500)	(206,701)	(182,270)	(56,450)
收購一間附屬公司*(附註33)*	911,000	–	–	–
轉撥至物業、廠房及設備*(附註13)*	–	–	(31,200)	–
匯兑差額	(11,478)	(14,868)	16,502	20,347
於十二月三十一日	3,312,483	3,097,458	2,918,329	2,889,339

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　貴集團投資物業的公允值計量層級：

	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)	重大可觀察輸入數據(第二層)	重大不可觀察輸入數據(第三層)	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
經常性公允值計量：				
香港：				
－商用物業	–	–	2,541,000	2,541,000
香港以外：				
－商用物業	–	–	771,483	771,483
	–	–	3,312,483	3,312,483

	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)	重大可觀察輸入數據(第二層)	重大不可觀察輸入數據(第三層)	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
經常性公允值計量：				
香港：				
－商用物業	–	–	2,369,851	2,369,851
香港以外：				
－商用物業	–	–	727,607	727,607
	–	–	3,097,458	3,097,458

	於二零二五年十二月三十一日的公允值計量採用			
	活躍市場報價（第一層）	重大可觀察輸入數據（第二層）	重大不可觀察輸入數據（第三層）	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
經常性公允值計量：				
香港：				
－商用物業	–	–	2,213,860	2,213,860
香港以外：				
－商用物業	–	–	704,469	704,469
	–	–	2,918,329	2,918,329

	於二零二六年四月三十日的公允值計量採用			
	活躍市場報價（第一層）	重大可觀察輸入數據（第二層）	重大不可觀察輸入數據（第三層）	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
經常性公允值計量：				
香港：				
－商用物業	–	–	2,196,900	2,196,900
香港以外：				
－商用物業	–	–	692,439	692,439
	–	–	2,889,339	2,889,339

於各有關期間，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。

分類為公允值層級第三層之公允值計量對賬：

	香港	香港以外
	千港元	*千港元*
於二零二三年一月一日之賬面值	1,619,800	783,161
添置	31,500	–
於損益表確認的公允值變動	(21,300)	(200)
收購一間附屬公司	911,000	–
匯兑差額	–	(11,478)
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日之賬面值	2,541,000	771,483
添置	6,485	59
於損益表確認的公允值變動	(177,634)	(29,067)
匯兑差額	–	(14,868)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日之賬面值	2,369,851	727,607
添置	17,839	–
於損益表確認的公允值變動	(142,630)	(39,640)
轉撥至物業、廠房及設備	(31,200)	–
匯兑差額	–	16,502
於二零二五年十二月三十一日及二零二六年一月一日之賬面值	2,213,860	704,469
添置	7,113	–
於損益表確認的公允值變動	(24,073)	(32,377)
匯兑差額	–	20,347
於二零二六年四月三十日之賬面值	2,196,900	692,439

貴集團按公允值計量其投資物業。於二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年四月三十日，投資物業由仲量聯行有限公司重新估值及於二零二三年十二月三十一日由永利行評值顧問有限公司重新估值，均為獨立專業合資格估值師。

貴集團指派一隊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 貴公司母公司審核委員會報告。管理層、 貴公司母公司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。

於各有關期間，該團隊：

- 查證獨立估值報告內的所有重要輸入數據；
- 就相對上個年度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考各自現況及可資比較銷售證據)。

估值師所採用的估值溢價／折讓，乃對可資比較交易作出的調整，以反映標的物業與所選可資比較物業之間的差異。該等調整主要考慮物業的整體特徵，包括位置、交通便利性、物業面積、樓層、落成年份、戶型、視野、交易時間及其他物業特定特徵。

於有關期間所採用的溢價及折讓範圍相對較寬，反映 貴集團投資物業組合的多樣性，該組合包括不同用途、位置及物理特徵的物業。因此，為使所選可資比較交易與標的物業保持一致而所需的調整程度，因應各物業的具體屬性及可取得的可資比較市場證據而有所不同。

一般而言，倘標的物業具備被視為優於所選可資比較物業的特徵(如位置較佳、交通便利性較高、樓層較高等)，則會採用溢價調整。另一方面，倘標的物業具備較遜色的特徵，則會採用折讓調整。調整幅度反映標的物業與所選可資比較物業之間的差異程度。

所有該等調整均由獨立物業估值師根據其專業判斷、現行市場證據及可取得的近期交易數據釐定，並按照直接比較法採用。 貴公司董事認為，獨立專業合資格物業估值師所採用的溢價及折讓屬公平合理，且符合市場慣例。

釐定公允值採用的重大輸入數據

直接比較法採用之溢價／(折讓)範圍如下：

	二零二三年十二月三十一日溢價／(折讓)範圍
香港	-17%至12%
香港以外	-3%至5%

	二零二四年十二月三十一日溢價／(折讓)範圍
香港	-40%至50%
香港以外	-10%至5%

	二零二五年十二月三十一日溢價／(折讓)範圍
香港	-33%至20%
香港以外	-10%至8%

	二零二六年四月三十日溢價／(折讓)範圍
香港	-54%至16%
香港以外	-20%至2%

貴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。

貴集團將於未來期間可收取之不可撤銷經營租賃未貼現租賃付款如下：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
一年內	65,906	70,881	65,470	43,069
第一年至第二年	57,935	42,630	11,872	24,455
第二年至第三年	6,189	9,982	9,523	9,886
第三年至第四年	–	9,290	560	48
第四年至第五年	–	755	39	40
	130,030	133,538	87,464	77,498

15 商譽

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
賬面總值	1,292,923	1,292,923	1,292,923	1,292,923

商譽減值測試

因業務合併已取得之商譽，已分配至以下現金產生單位，以進行減值測試。

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
旅遊證件及相關服務	1,244,769	1,244,769	1,244,769	1,244,769
客運業務	48,154	48,154	48,154	48,154
賬面總值	1,292,923	1,292,923	1,292,923	1,292,923

旅遊證件及相關服務現金產生單位(「現金產生單位」)

旅遊證件及相關服務現金產生單位的可收回金額乃採用根據高級管理層批准涵蓋至二零四七年的財政預算所作出的現金流量預測，透過使用價值計算而釐定。採用涵蓋超過5年期間的現金流量預測，乃由於(i) 貴集團已獲委任為中旅(集團)在香港提供旅遊證件委託辦理服務的獨家代理，固定期限至二零四七年六月三十日止；(ii)該業務的特點在於內地通行證的續期規定所帶來的經常性需求，該等證件通常每五年或十年續期一次。因此，現金產生單位的大部分收入來自經常性的續期申請，為超過5年的現金流量預測提供相對穩定且可預測的收入基礎；(iii)管理層在現金流量預測中採用介乎2%至5%的長期增長率，該增長率得到過往表現及有關未來市場發展的預期的佐證。於二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日年末，就商譽減值測試而言，應用於現金流量預測的貼現率分別為11%、11%及10%。

於各有關期間內，在計算旅遊證件及相關服務現金產生單位之使用價值時，已使用關鍵假設。以下闡述管理層設定現金流量預測所依據之各關鍵假設，以進行商譽減值測試。

收入增長率－收入增長率乃基於過往表現及管理層對市場發展的預期。

貼現率－所使用貼現率為除稅前，並反映旅遊證件及相關服務現金產生單位涉及之特定風險。

分配至市場發展及貼現率之關鍵假設之價值均與外部資料來源一致。

旅遊證件及相關服務現金產生單位的可收回金額超過其賬面值之金額(「**差額**」)如下：

	於十二月三十一日		
	二零二三年	**二零二四年**	**二零二五年**
	千港元	*千港元*	*千港元*
旅遊證件及相關服務現金產生單位	271,365	165,595	126,666

貴集團根據收入增長率或稅前貼現率的合理可能變動進行敏感度分析，並假設所有其他變量保持不變。倘若預測期間內的估計關鍵假設如以下所示有所變更，則差額將縮減至如下所示：

	於十二月三十一日		
	二零二三年	**二零二四年**	**二零二五年**
	千港元	*千港元*	*千港元*
收入增長率下降0.5%	225,929	47,114	51,812
稅前貼現率上升1.0%	143,281	43,999	316

於二零二六年四月三十日的減值評估

根據 貴集團的會計政策，商譽會於每年年底進行減值測試。於二零二六年四月三十日，管理層並不知悉旅遊證件及相關服務現金產生單位有任何重大不利變動，表明旅遊證件及相關服務現金產生單位的賬面值超過可收回金額。因此，於二零二六年四月三十日並無進行中期減值評估。

客運業務現金產生單位

客運業務現金產生單位之可收回金額，乃根據由一名獨立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。重置成本法所採用之關鍵假設包括：全新重置成本(「**全新重置成本**」)、資本化率，以及功能性與經濟性陳舊化。市場比較法所採用的主要假設包括可資比較船舶及汽車的近期銷售交易。於各有關期間結束時，公允值計量被分類為公允值層級的第三層。於各有關期間內，估值技術並無變動。

客運業務現金產生單位的差額如下：

	於十二月三十一日		
	二零二三年	**二零二四年**	**二零二五年**
	千港元	*千港元*	*千港元*
客運業務現金產生單位	215,265	168,107	181,264

公允值計量對重大不可觀察輸入數據(尤其是全新重置成本及資本化率)的變動較為敏感。全新重置成本上升通常會導致公允值計量增加，而資本化率上升則通常會導致公允值計量減少。

貴集團根據全新重置成本或資本化率的合理可能變動進行敏感度分析，並假設所有其他變量保持不變。倘若預測期間內的估計關鍵假設如以下所示有所變更，則差額將減少至如下所示：

	於十二月三十一日		
	二零二三年	**二零二四年**	**二零二五年**
	千港元	*千港元*	*千港元*
全新重置成本減少5.0%	209,296	160,842	175,427
資本化率上升1.0%	151,463	118,644	132,464

於二零二六年四月三十日的減值評估

根據　貴集團的會計政策，商譽會於每年年底進行減值測試。於二零二六年四月三十日，管理層並不知悉客運業務現金產生單位有任何重大不利變動，表明客運業務現金產生單位的賬面值超過可收回金額。因此，於二零二六年四月三十日並無進行中期減值評估。

貴公司董事認為，管理層據以釐定該兩項現金產生單位可收回金額之關鍵假設若發生合理可能的變動，將不會導致各單位的賬面值超過其可收回金額。

16 其他無形資產

	商標	**客運服務牌照及配額**	**總額**
	千港元	*千港元*	*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
於二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年四月三十日	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。經參考客運服務牌照及配額各自的市值後， 貴公司董事認為該等資產並無出現減值虧損。鑑於現金流量預測，經檢討減值評估後，認為毋須就商標計提減值虧損撥備。

商標的可收回金額乃根據使用價值計算方法釐定，該方法採用基於高級管理層批准之涵蓋五年期財務預算所編製的現金流量預測。於二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日年末，應用於現金流量預測的貼現率分別為11%、11%及10%。於二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日年末，五年期後現金流量則分別採用增長率3.0%、3.1%及3.8%推算。

於各有關期間，在計算商標之使用價值時，已使用關鍵假設。以下闡述管理層設定現金流量預測所依據之各關鍵假設，以進行商標減值測試。

收入增長率－收入增長率乃基於過往表現及管理層對市場發展的預期。

貼現率－所使用貼現率為除稅前，並反映酒店業務現金產生單位涉及之特定風險。

商標的差額如下：

	於十二月三十一日		
	二零二三年	**二零二四年**	**二零二五年**
	千港元	*千港元*	*千港元*
商標	738,229	700,664	783,213

貴集團根據收入增長率或稅前貼現率的合理可能變動進行敏感度分析，並假設所有其他變量保持不變。倘若預測期間內的估計關鍵假設如以下所示有所變更，則差額將縮減至如下所示：

	於十二月三十一日		
	二零二三年	**二零二四年**	**二零二五年**
	千港元	*千港元*	*千港元*
收入增長率下降0.5%	647,331	613,227	677,505
稅前貼現率上升1.0%	655,505	621,076	686,044

於二零二六年四月三十日的減值評估

根據 貴集團的會計政策，商標會於每年年底進行減值測試。於二零二六年四月三十日，管理層並不知悉商標有任何重大不利變動，表明商標的賬面值超過可收回金額。因此，於二零二六年四月三十日並無進行中期減值評估。

客運服務牌照及配額的可收回金額乃參考市場價值，按公允值減出售成本釐定。於各有關期間結束時，公允值計量被分類為公允值層級的第三級。於各有關期間內，估值技術並無變動。

於二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日年末，據估計，在所有其他變量保持不變的情況下，若市場價格下跌4%，則可收回金額將分別減少8,768,000港元、5,472,000港元及3,648,000港元。

貴公司董事認為，管理層用以釐定可收回金額之關鍵假設若出現合理可能的變動，將不會導致無限可使用年期無形資產的賬面值超過其可收回金額。

17 擁有重大非控股權益的附屬公司

貴公司主要附屬公司之詳情載於歷史財務資料附註1。

擁有重大非控股權益的附屬公司

於二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年四月三十日，非控股權益總額分別為747,705,000港元、734,298,000港元、587,229,000港元及576,558,000港元，其中信德中旅船務投資有限公司及其附屬公司(「**信德中旅集團**」)分別應佔440,838,000港元、437,107,000港元、427,826,000港元及430,370,000港元，而香港中旅物業投資有限公司及其附屬公司(「**中旅物業投資集團**」)分別應佔306,867,000港元、297,191,000港元、159,403,000港元及146,188,000港元。其他附屬公司有關的非控股權益個別而言並不重大。

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
該兩間附屬公司非控股權益持有的股權百分比為：				
信德中旅集團	50%	50%	50%	50%
中旅物業投資集團	9.71%	9.71%	9.71%	9.71%

擁有重大非控股權益的附屬公司財務資料概要

擁有重大非控股權益的該等兩間附屬公司各自之財務資料概要載列如下。

財務狀況表概要

	信德中旅集團				中旅物業投資集團			
	於十二月三十一日			於四月三十日	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
非流動資產	1,305,656	1,206,727	1,130,653	1,119,268	3,160,222	3,617,132	2,806,767	2,774,347
流動資產	377,521	316,551	292,330	298,933	67,623	127,172	377,582	394,261
非流動負債	(227,575)	(234,092)	(198,750)	(233,574)	(15,695)	(517,650)	(471,587)	(481,125)
流動負債	(461,592)	(326,556)	(325,515)	(323,906)	(51,831)	(165,974)	(1,071,135)	(1,058,650)
資產淨值	994,010	962,630	898,718	860,721	3,160,319	3,060,680	1,641,627	1,628,833

損益表概要

	信德中旅集團				中旅物業投資集團			
	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
收入	679,581	651,928	542,320	180,888	31,732	141,269	180,458	59,970
除稅後溢利／(虧損)	43,364	(3,192)	(38,182)	(37,997)	29,383	(135,638)	(40,701)	(12,794)
全面收益／(虧損)總額	43,364	(3,192)	(38,182)	(37,997)	29,383	(135,638)	(40,701)	(12,794)
非控股權益應佔全面收益／(虧損)總額	21,682	(1,596)	(19,091)	(18,999)	2,853	(13,170)	(3,952)	(1,242)

現金流量概要

	信德中旅集團				中旅物業投資集團			
	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
經營活動所得現金流量淨額	122,405	186,720	60,968	17,263	9,285	116,692	97,356	22,392
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	(6,311)	24,517	(7,227)	9,101	(481,864)	(131,275)	(14,080)	(8,745)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	(53,691)	(179,063)	(65,888)	(26,462)	282,237	(2,222)	(78,944)	(4,073)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	62,403	32,174	(12,147)	(98)	(190,342)	(16,805)	4,332	9,574
年／期末現金及現金等價物	193,088	225,262	213,115	213,017	49,126	32,321	36,653	46,227

上文呈報的財務資料反映未計入任何公司之間抵銷的金額。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度， 貴集團分別向信德中旅集團及中旅物業投資集團的非控股股東派付股息約191,000港元及131,333,000港元。

18 於聯營公司之投資

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
分佔資產淨值	90,670	133,072	154,946	153,179

(a) 主要聯營公司均透過附屬公司間接持有，有關詳情如下：

	已發行股本金額	註冊成立／經營地點	貴集團應佔股權及溢利百分比				主要業務
			截至二零二三年十二月三十一日止年度	*截至二零二四年十二月三十一日止年度*	*截至二零二五年十二月三十一日止年度*	*截至二零二六年四月三十日止四個月*	
跨境全日通有限公司	10,000港元	香港	32.37	32.37	32.37	32.37	客運
港珠澳大橋穿梭巴士有限公司	1,000,000港元	香港	40	40	40	40	客運
浩燦有限公司	10,000港元	香港	33.34	33.34	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	24.87	24.87	在中國客運碼頭提供行李處理服務
港澳機場客運服務(香港)有限公司	5,000,000港元	香港	25	21.56	21.56	21.56	投資控股

	已發行股本金額	註冊成立／經營地點	貴集團應佔股權及溢利百分比				主要業務
			截至二零二三年十二月三十一日止年度	*截至二零二四年十二月三十一日止年度*	*截至二零二五年十二月三十一日止年度*	*截至二零二六年四月三十日止四個月*	
港澳機場客運服務有限公司	100港元	香港	25	16.34*	16.34*	16.34*	通過港珠澳大橋在澳門口岸與香港國際機場之間提供過境巴士服務
澳門中國國際旅行社有限公司	5,000,000港元	澳門	39	39	39	39	旅行社及旅遊相關服務
香港國際旅遊汽車有限公司*(附註)*	10,450,000港元	香港	–	36	38.56	38.56	客運

* 貴集團透過在港澳機場客運服務有限公司董事局中的一名代表，對該聯營公司擁有重大影響力。

上表列示 貴公司董事認為對有關期間業績有主要影響或構成 貴集團資產淨值之重要部分的 貴集團的聯營公司。 貴公司董事認為，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，香港中旅與中國國旅(香港)旅行社有限公司(為一間同系附屬公司)訂立合作協議，以現金代價3,704,000港元購買香港國際旅遊汽車有限公司36%的股權。於二零二五年九月二十四日， 貴公司與香港國際旅遊汽車有限公司及其股東訂立注資協議，透過注資4,138,000港元收購香港國際旅遊汽車有限公司額外2.56%的股權。

上述所有聯營公司均於合併財務報表中採用權益法入賬。

一間主要聯營公司的概述財務資料(就會計政策的任何差異作出調整)及與合併財務報表的賬面值對賬於下文披露：

	港珠澳大橋穿梭巴士有限公司			
	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
聯營公司總額				
流動資產	220,828	345,450	443,418	505,438
非流動資產	17,512	34,786	49,045	61,313
流動負債	(109,817)	(180,170)	(255,058)	(277,132)
非流動負債	(3,794)	(2,040)	(1,379)	(15,725)
資產淨值	124,729	198,026	236,026	273,894
貴集團於主要聯營公司權益的對賬：				
聯營公司資產淨值總額	124,729	198,026	236,026	273,894
貴集團應佔股權及溢利百分比	40%	40%	40%	40%
貴集團分佔聯營公司資產淨值	49,892	79,210	94,410	109,558
投資賬面值	49,892	79,210	94,410	109,558

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
收入	375,843	425,600	447,549	158,711
除税後溢利	85,583	111,298	114,000	50,049
全面收益總額	85,583	111,298	114,000	50,049
自一間聯營公司收取的股息	–	15,200	30,400	22,660

下表列示個別而言並不重大的 貴集團聯營公司的匯總財務資料：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
分佔聯營公司之溢利／(虧損)淨額以及年度／期間全面收益／(虧損)總額	(317)	2,145	2,537	873
貴集團於聯營公司的投資的總賬面值	40,778	53,862	60,536	43,621

19 於合營公司之投資

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
分佔資產淨值	25,410	23,061	27,148	28,483

(a) 採用權益法於合併財務報表入賬的 貴集團合營公司的詳情如下：

合營公司名稱	已發行股本金額	註冊成立／經營地點	貴集團應佔股權及溢利百分比				主要業務
			截至二零二三年十二月三十一日止年度	*截至二零二四年十二月三十一日止年度*	*截至二零二五年十二月三十一日止年度*	*截至二零二六年四月三十日止四個月*	
香港國際機場碼頭服務有限公司	10,000港元	香港	40	40	40	40	提供旅客處理服務
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	36	36	提供旅遊車服務及旅遊車租賃服務

(b) 貴公司董事認為， 貴集團的所有合營公司，個別而言對 貴集團均不具重大影響。

20 股權投資

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
按公允值計量的非上市股權證券				
澳門機場快線公司	372	911	2,427	2,767
捷運快線有限公司	531	585	718	709
	903	1,496	3,145	3,476

非上市股權投資指從事客運服務的公司之股份。 貴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。於各有關期間概無就該等投資收取股息。於各有關期間，概無出售非上市股權投資。

21 存貨

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
食物及飲料	17,760	5,681	4,106	4,193
燃料	3,923	2,273	2,129	6,769
備用部件及消耗品	111,283	121,174	112,083	111,060
一般商品	531	425	527	304
	133,497	129,553	118,845	122,326

22 應收貿易款項

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
應收貿易款項	107,541	104,545	136,946	102,018
減：虧損撥備	(2,412)	(1,897)	(7,209)	(7,435)
	105,129	102,648	129,737	94,583

賬齡分析

截至各有關期間末，應收貿易款項(扣除虧損撥備)按發票日期之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
三個月以內	40,919	74,349	94,557	58,112
超過三個月至六個月	34,016	15,436	18,996	19,893
超過六個月至十二個月	28,347	12,863	15,997	16,577
超過一年至兩年	1,716	–	187	1
兩年以上	131	–	–	–
	105,129	102,648	129,737	94,583

應收貿易款項自賬單日期起計30至90天到期。 貴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歷史財務資料附註39。

有關應收貿易款項的虧損撥備賬之變動如下：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於一月一日之結餘	1,949	2,412	1,897	7,209
已確認減值虧損淨額	546	23	5,190	222
匯兑差額	(83)	(538)	122	4
於年末之結餘	2,412	1,897	7,209	7,435

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。

以下載列使用撥備矩陣計算的 貴集團應收貿易款項的信貸風險敞口的資料：

於二零二三年十二月三十一日

	三個月以內	超過三個月至六個月	超過六個月至十二個月	超過一年至兩年	兩年以上	總計
預期信貸虧損率	1.16%	0.00%	0.00%	36.51%	87.83%	2.24%
總賬面值*(千港元)*	41,399	34,016	28,347	2,703	1,076	107,541
預期信貸虧損*(千港元)*	480	–	–	987	945	2,412

於二零二四年十二月三十一日

	三個月以內	超過三個月至六個月	超過六個月至十二個月	超過一年至兩年	兩年以上	總計
預期信貸虧損率	0.02%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	1.81%
總賬面值*(千港元)*	74,366	15,436	12,863	–	1,880	104,545
預期信貸虧損*(千港元)*	17	–	–	–	1,880	1,897

於二零二五年十二月三十一日

	三個月以內	超過三個月至六個月	超過六個月至十二個月	超過一年至兩年	兩年以上	總計
預期信貸虧損率	5.24%	5.39%	5.33%	0.00%	0.00%	5.26%
總賬面值*(千港元)*	99,783	20,078	16,898	187	–	136,946
預期信貸虧損*(千港元)*	5,226	1,082	901	–	–	7,209

於二零二六年四月三十日

	三個月以內	超過三個月至六個月	超過六個月至十二個月	超過一年至兩年	兩年以上	總計
預期信貸虧損率	5.44%	10.08%	10.09%	0.00%	0.00%	7.29%
總賬面值*(千港元)*	61,457	22,123	18,437	1	–	102,018
預期信貸虧損*(千港元)*	3,345	2,230	1,860	–	–	7,435

23 按金、預付款及其他應收款項

	附註	於十二月三十一日			於四月三十日
		二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
		千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
按金、預付款及其他應收款項		161,889	128,765	153,458	161,605
應收聯營公司款項	*(a)*	14,040	17,558	11,462	14,061
		175,929	146,323	164,920	175,666
減：按金非流動部分		(1,556)	(1,351)	(1,998)	(1,610)
		174,373	144,972	162,922	174,056

除應收聯營公司款項外，上述所包括的金融資產概未逾期。管理層監視上述結餘，並認為收回風險甚微。

貴集團之按金及其他應收款項之賬面值與公允值相若。

按金非流動部分的公允值乃採用類似條款、信貸風險及剩餘期限工具的目前可用利率貼現預期未來現金流量計算。 貴公司董事認為，按金非流動部分之賬面值與其公允值並無重大差別。

於報告日期面臨的信貸風險上限為上述各類資產之賬面值。

附註：

(a) 該等結餘指有關提供客運服務的應收聯營公司款項，該等款項屬貿易性質，且為無抵押、免息及須按要求收回。

截至各有關期間末，根據發票日期應收聯營公司款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
三個月以內	11,173	13,930	5,343	7,315
超過三個月至六個月	95	250	–	1,683
超過六個月至十二個月	–	1,047	4,618	–
超過一年至兩年	60	240	–	3,562
超過兩年	2,712	2,091	1,501	1,501
	14,040	17,558	11,462	14,061

減值分析於各有關期間末採用撥備矩陣對預期信貸虧損進行計量。撥備率基於具有相似虧損模式的各種客戶組別的逾期天數計算。該計算反映概率加權結果、金錢的時間價值以及於報告日期可獲得的有關過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及有依據的資料。根據對撥備率及總賬面值的評估， 貴公司董事認為，該等應收聯營公司的貿易結餘、按金及其他應收款項的預期信貸虧損的財務影響不重大。

24 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：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
現金及銀行結餘	272,902	296,312	326,868	295,942
定期存款	269,272	213,077	141,555	211,314
	542,174	509,389	468,423	507,256
減：已抵押及受限制銀行存款	(830)	(516)	(533)	(630)
財務狀況表內之現金及銀行結餘	541,344	508,873	467,890	506,626
減：到期日超出三個月之存款	–	(589)	(589)	(589)
現金流量表內之現金及現金等價物	541,344	508,284	467,301	506,037

貴集團向銀行抵押銀行存款以作為銀行為替代水電煤氣費及租金按金之若干銀行擔保。

於各有關期間末， 貴集團以人民幣(「**人民幣**」)計值之現金及銀行結餘分別為47,729,000港元、47,077,000港元、54,170,000港元及71,352,000港元。人民幣不可自由兑換成其他貨幣，但依據「中國內地外匯管理條例」及「結匯、售匯及付匯管理規定」， 貴集團獲准透過獲授權執行外匯業務之銀行將人民幣兑換為其他貨幣。

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。

(b) 融資活動產生之負債對賬

下表詳述 貴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，該等現金流量在 貴集團現金流量表中歸類為融資活動產生的現金流量。

	銀行及其他借貸	一間控股公司借款	應付一間控股公司款項	租賃負債	應付利息	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於二零二三年一月一日	533,882	388,751	1,664,768	38,882	–	2,626,283
融資現金流變動：						
新增借款	17,500	–	–	–	–	17,500
償還借款	(40,000)	–	–	–	–	(40,000)
新增一間控股公司借款	–	310,000	–	–	–	310,000
一間控股公司墊款	–	–	298,364	–	–	298,364
已付租賃租金資本部分	–	–	–	(26,667)	–	(26,667)
已付租賃租金利息部分	–	–	–	(1,672)	–	(1,672)
已付財務成本	–	–	–	–	(29,295)	(29,295)
融資現金流總變動	(22,500)	310,000	298,364	(28,339)	(29,295)	528,230
其他變動：						
財務成本*(附註6)*	–	–	–	1,672	29,295	30,967
年內訂立新租賃的租賃負債增加	–	–	–	46,211	–	46,211
匯兑差額	–	–	–	(444)	–	(444)
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	511,382	698,751	1,963,132	57,982	–	3,231,247
融資現金流變動：						
新增借款	45,000	–	–	–	–	45,000
償還借款	(172,500)	–	–	–	–	(172,500)
一間控股公司墊款	–	–	267,803	–	–	267,803
向一間控股公司還款	–	–	(603,178)	–	–	(603,178)
已付租賃租金資本部分	–	–	–	(37,170)	–	(37,170)
已付租賃租金利息部分	–	–	–	(4,117)	–	(4,117)
已付財務成本	–	–	–	–	(54,167)	(54,167)
融資現金流總變動	(127,500)	–	(335,375)	(41,287)	(54,167)	(558,329)
其他變動：						
財務成本*(附註6)*	–	–	–	4,117	54,167	58,284
年內訂立新租賃的租賃負債增加	–	–	–	69,474	–	69,474
匯兑差額	–	–	–	(13)	–	(13)
於二零二四年十二月三十一日	383,882	698,751	1,627,757	90,273	–	2,800,663

	銀行及其他借貸	一間控股公司借款	應付一間控股公司款項	租賃負債	應付利息	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	383,882	698,751	1,627,757	90,273	–	2,800,663
融資現金流變動：						
新增借款	30,000	–	–	–	–	30,000
償還借款	(50,000)	–	–	–	–	(50,000)
償還一間控股公司借款	–	(48,000)	–	–	–	(48,000)
向一間控股公司還款	–	–	(421,646)	–	–	(421,646)
已付租賃租金資本部分	–	–	–	(43,778)	–	(43,778)
已付租賃租金利息部分	–	–	–	(2,017)	–	(2,017)
已付財務成本	–	–	–	–	(36,677)	(36,677)
融資現金流總變動	(20,000)	(48,000)	(421,646)	(45,795)	(36,677)	(572,118)
其他變動：						
財務成本*(附註6)*	–	–	–	2,017	36,677	38,694
宣派股息*(附註11)*	–	–	2,624,974	–	–	2,624,974
年內訂立新租賃的租賃負債增加	–	–	–	25,082	–	25,082
匯兑差額	–	–	–	1,584	–	1,584
於二零二五年十二月三十一日	363,882	650,751	3,831,085	73,161	–	4,918,879
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	383,882	698,751	1,627,757	90,273	–	2,800,663
融資現金流變動(未經審核)：						
新增借款	150,000	–	–	–	–	150,000
償還借款	(200,000)	–	–	–	–	(200,000)
償還一間控股公司借款	–	(48,000)	–	–	–	(48,000)
向一間控股公司還款	–	–	(8,932)	–	–	(8,932)
已付租賃租金資本部分	–	–	–	(13,955)	–	(13,955)
已付租賃租金利息部分	–	–	–	(1,556)	–	(1,556)
已付財務成本	–	–	–	–	(13,925)	(13,925)
融資現金流總變動	(50,000)	(48,000)	(8,932)	(15,511)	(13,925)	(136,368)
其他變動：						
財務成本*(附註6)*	–	–	–	1,556	13,925	15,481
年內訂立新租賃的租賃負債增加	–	–	–	10,304	–	10,304
匯兑差額	–	–	–	9	–	9
於二零二五年四月三十日(未經審核)	333,882	650,751	1,618,825	86,631	–	2,690,089

	銀行及其他借貸	一間控股公司借款	應付一間控股公司款項	租賃負債	應付利息	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於二零二五年十二月三十一日及二零二六年一月一日	363,882	650,751	3,831,085	73,161	–	4,918,879
融資現金流變動：						
新增借款	160,000	–	–	–	–	160,000
償還借款	(180,000)	–	–	–	–	(180,000)
向一間控股公司還款	–	–	(139,118)	–	–	(139,118)
已付租賃租金資本部分	–	–	–	(15,433)	–	(15,433)
已付租賃租金利息部分	–	–	–	(1,057)	–	(1,057)
已付財務成本	–	–	–	–	(8,256)	(8,256)
融資現金流總變動	(20,000)	–	(139,118)	(16,490)	(8,256)	(183,864)
其他變動：						
財務成本*(附註6)*	–	–	–	1,057	8,256	9,313
年內訂立新租賃的租賃負債增加	–	–	–	9,140	–	9,140
匯兑差額	–	–	–	16	–	16
於二零二六年四月三十日	343,882	650,751	3,691,967	66,884	–	4,753,484

(c) 租賃的現金流出總額

就 貴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：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於經營現金流內	6,312	4,258	6,636	3,247	1,295
於融資現金流內	28,339	41,287	45,795	15,511	16,490
	34,651	45,545	52,431	18,758	17,785

25 與控股股東及同系附屬公司之結餘

(a) 應收控股公司及同系附屬公司款項

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
應收控股公司款項				
貿易性質	26,821	20,076	14,982	21,476
應收同系附屬公司款項				
貿易性質	31,134	22,646	23,231	24,738
非貿易性質	16,787	38,521	41,083	49,602
	47,921	61,167	64,314	74,340

除下述結餘外， 貴公司與控股公司及同系附屬公司之餘下結餘主要為應收款項，為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

貴公司董事預計，截至二零二六年四月三十日，應收控股公司及同系附屬公司所有非貿易結餘將於 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市前或後結清，主要動用 貴集團內部資源及經營活動所得現金，或透過與控股公司及同系附屬公司達成的潛在豁免安排(惟須待最終協議達成方可作實)。

於各有關期間末，有關提供旅遊證件相關服務及相關業務而應收控股公司的款項為26.8百萬港元、20.1百萬港元、15.0百萬港元及21.5百萬港元，該等款項須於發票日期起計30至90天內償還。

於各有關期間末，有關提供酒店服務及客運服務而應收同系附屬公司的款項為31.1百萬港元、22.6百萬港元、23.2百萬港元及24.7百萬港元，該等款項須於發票日期起計30至90天內償還。

基於發票日期的與控股公司及同系附屬公司之貿易性質的結餘的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零二三年	**二零二四年**	**二零二五年**	**二零二六年**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
應收控股公司款項				
三個月以內	26,821	20,076	14,982	21,476
應收同系附屬公司款項				
三個月以內	12,124	5,505	8,432	9,009
超過三個月至六個月	2,281	401	1,530	2,160
超過六個月至十二個月	6,037	1,309	634	312
超過一年至兩年	5,799	5,633	591	753
兩年以上	4,893	9,798	12,044	12,504
總計	31,134	22,646	23,231	24,738

減值分析於各有關期間末採用撥備矩陣對預期信貸虧損進行計量。撥備率基於具有相似虧損模式的各種客戶組別的逾期天數計算。該計算反映概率加權結果、金錢的時間價值以及於報告日期可獲得的有關過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及有依據的資料。根據對撥備率及總賬面值的評估， 貴公司董事認為，有關貿易結餘的預期信貸虧損的財務影響不重大。於各有關期間末，與同系附屬公司之非貿易結餘的虧損撥備被評估為甚微。

於報告日期面臨的信貸風險上限為上述各類應收款項之賬面值。

(b) 應付控股公司及同系附屬公司款項

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
應付控股公司款項				
貿易性質	5,935	1,970	1,200	419
非貿易性質	1,963,132	1,627,757	3,831,085	3,691,967
	1,969,067	1,629,727	3,832,285	3,692,386
應付同系附屬公司款項				
貿易性質	1,669	5,358	1,658	8,285
非貿易性質	24,995	20,228	24,719	22,192
	26,664	25,586	26,377	30,477

除下述結餘外， 貴公司與一間控股公司及同系附屬公司之餘下結餘主要為應付款項，為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。於二零二五年十二月三十一日及二零二六年四月三十日，應付控股公司款項的結餘中包括應付股息2,625.0百萬港元，其詳情載於歷史財務資料附註11。

除就分拆重組(附註2.2)進行的債務出讓及資本化安排項下的終止確認及資本化外， 貴公司董事預期，截至二零二六年四月三十日應付一間中間控股公司及同系附屬公司所有非貿易結餘將於 貴公司股份於聯交所上市前或後結清，主要動用 貴集團內部資源及經營活動所得現金，或透過與中間控股公司及同系附屬公司達成的潛在豁免安排(惟須待最終協議達成方可作實)。

於各有關期間末，就提供旅行許可證委託辦理服務、酒店及客運服務而應付一間中間控股公司的款項為5.9百萬港元、2.0百萬港元、1.2百萬港元及0.4百萬港元，須於30至90天內償還。

於各有關期間末，就提供酒店及客運服務而應付同系附屬公司的款項為1.7百萬港元、5.4百萬港元、1.7百萬港元及8.3百萬港元，須於30至90天內償還。

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
應付一間控股公司款項				
三個月以內	5,935	1,970	1,200	105
超過三個月至六個月	–	–	–	314
	5,935	1,970	1,200	419
應付同系附屬公司款項				
三個月以內	156	3,822	52	3,580
超過三個月至六個月	728	–	53	3,125
超過六個月至十二個月	39	–	17	44
超過一年至兩年	–	790	790	–
兩年以上	746	746	746	1,536
總計	1,669	5,358	1,658	8,285

(c) 一間控股公司借款

於二零二零年七月十六日，香港中旅(作為貸方)與 貴公司的非全資附屬公司信德中旅(作為借方)訂立股東借款協議，股東借款金額為73.9百萬港元，直至二零二六年四月三十日尚未清償。結餘為無抵押、免息及無固定還款期限，直至以下兩者中較早者為止：(i)自二零二二年七月一日起至二零二三年六月三十日止；(ii)自二零二二年七月一日起至所有與車輛及船舶跨境客運相關港口恢復全面通關為止。於上述期間後，該結餘為無抵押、按香港銀行同業拆息(「**香港銀行同業拆息**」)加年利率2.0%計息，且無固定還款期限。據香港中旅確認，該股東借款於二零二六年四月三十日後未來12個月內無須償還。信德中旅於有關期間內採用50%的利率扣減。

於二零二零年十月五日，香港中旅(作為貸方)與信德中旅(作為借方)訂立股東借款協議，股東借款金額為60百萬港元，直至二零二六年四月三十日尚未清償。結餘為無抵押、免息，且無固定還款期限，直至下列兩者中較早者為止：(i)自二零二二年七月一日至二零二三年六月三十日為止；(ii)自二零二二年七月一日起至所有與車輛及船舶跨境客運相關港口恢復全面通關為止。於上述期間後，該結餘為無抵押、按香港銀行同業拆息加年利率2.0%計息，且無固定還款期限。據香港中旅確認，該股東借款於二零二六年四月三十日後未來12個月內無須償還。信德中旅於有關期間內採用50%的利率扣減。

於二零二二年十二月十五日，香港中旅(作為貸方)與信德中旅(作為借方)訂立股東借款協議，股東借款金額為17百萬港元，直至二零二六年四月三十日尚未清償。該結餘為無抵押、按香港銀行同業拆息加年利率2.0%計息及無固定還款期限。據香港中旅確認，該股東借款於二零二六年四月三十日後未來12個月內無須償還。信德中旅於有關期間內採用50%的利率扣減。

於二零二二年十二月十五日，香港中旅(作為貸方)與信德中旅(作為借方)訂立股東借款協議，股東借款金額為33百萬港元，直至二零二六年四月三十日尚未清償。該結餘截至二零二五年十二月三十一日止年度為無抵押、按年利率2.8%計息及須於二零二五年十二月十五日償還，並可延長至二零二六年十二月十五日。

於二零二二年十月九日，香港中旅(作為貸方)與 貴公司的非全資附屬公司中旅物業投資(作為借方)訂立股東借款協議，金額為204.9百萬港元，直至二零二六年四月三十日尚未清償。該結餘為無抵押、按年利率3.75%計息及無固定還款期限。截至二零二三年十二月三十一日止年度的相關利息開支已獲香港中旅豁免。

於二零二三年五月四日，香港中旅(作為貸方)與中旅物業投資(作為借方)訂立股東借款協議，金額為310百萬港元，為無抵押、按香港銀行同業拆息加年利率1.0%計息及須於二零二六年償還。該結餘部分已於截至二零二五年十二月三十一日止年度清償及於該日及於二零二六年四月三十日未清償結餘為262百萬港元。截至二零二三年十二月三十一日止年度的相關利息開支已獲香港中旅豁免。

26 應付貿易款項

應付貿易款項於各報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
三個月以內	61,188	42,125	55,935	48,327
超過三個月至六個月	906	2,302	1,531	9,248
超過六個月至十二個月	2,028	1,097	1,154	2,168
超過一年至兩年	378	750	419	513
兩年以上	16,840	12,597	12,608	12,982
	81,340	58,871	71,647	73,238

應付貿易款項均為免息及通常於30至90天之期限內清償。

27 其他應付款項及應計費用

	附註	於十二月三十一日			於四月三十日
		二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
		千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
在建工程應付款		40,744	145	21,632	21,451
應計僱員福利		114,291	104,063	101,255	89,136
合約負債	*(a)*	13,319	15,608	21,788	20,832
應付非控股股東款項	*(b)*	34,001	31,580	168,347	161,098
其他應付款項及應計費用		305,163	340,237	348,335	428,854
		507,518	491,633	661,357	721,371

其他應付款項不計息，一般按介乎30至180天的期限結清。

(a) 合約負債

	二零二三年一月一日	二零二三年十二月三十一日	二零二四年十二月三十一日	二零二五年十二月三十一日	二零二六年四月三十日
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
合約負債 服務合約 －履行義務的提前結算	20,767	13,319	15,608	21,788	20,832

對已確認合約負債金額構成影響的典型支付條款如下：

服務合約

貴集團於客戶購買交通票卷及酒店服務時向客戶收取按金。就於二零二三年一月一日、二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日的合約負債而言，截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度以及截至二零二六年四月三十日止四個月，所有結餘確認為收入。

(b) 應付非控股權益款項為非貿易性質、無抵押、不計息及無固定還款期限。於二零二五年十二月三十一日及二零二六年四月三十日，結餘包括應付股息132百萬港元，其詳情載於歷史財務資料附註11。

28 遞延收入

遞延收入主要指政府補助收入。

29 銀行及其他借貸

	於二零二三年十二月三十一日			於二零二四年十二月三十一日			於二零二五年十二月三十一日			於二零二六年四月三十日		
	合約年利率	到期	千港元	合約年利率	到期	千港元	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－	香港銀行同業			香港銀行同業			香港銀行同業			香港銀行同業		
無抵押	拆息+1.1%	二零二四年	327,500	拆息+1%	二零二五年	200,000	拆息+0.9%	二零二六年	180,000	拆息+0.7%	二零二七年	160,000
其他借款－無抵押	不適用	不適用	–	2.8%	二零二五年	33,000	2.8%	二零二六年	33,000	2.8%	二零二六年	33,000
			327,500			233,000			213,000			193,000
非流動												
其他借款－	香港銀行同業			香港銀行同業			香港銀行同業			香港銀行同業		
無抵押	拆息+2%	不適用	183,882	拆息+2%	不適用	150,882	拆息+2%	不適用	150,882	拆息+2%	不適用	150,882
銀行及其他借貸			511,382			383,882			363,882			343,882

銀行及其他借貸均以港元計值。

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
應償還銀行借款：				
一年以內	327,500	200,000	180,000	160,000
來自一名非控股股東的應償還其他借貸：				
一年以內	–	33,000	33,000	33,000
一至兩年	33,000	–	–	–
五年以上	150,882	150,882	150,882	150,882
	511,382	383,882	363,882	343,882

其他借貸包括一名非控股股東向一間非全資附屬公司信德中旅提供的借款150,882,000港元。根據借款協議，未經借方事先書面同意，該非控股股東不得要求立即償還結餘。該非控股股東已確認，於二零二六年四月三十日之後五年內將毋須償還該等款項。還款條款受 貴集團與股東不時訂立的協議所規限。因此，結餘被分類為非流動負債且按其面值計量。

貴集團借貸的賬面值與其公允值相若。

貴集團銀行融資須符合有關 貴集團若干資產負債表比率的契諾達成。倘 貴集團違反有關契諾，則已提取之融資將須按要求償還。 貴集團定期監察其遵守有關契諾之情況。有關 貴集團流動資金風險管理之進一步詳情載於歷史財務資料附註39。於各有關期間末，概無與已提取融資有關之契諾遭違反。

30 租賃負債

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
一年內	24,501	35,546	35,811	36,069
一年後但兩年內	18,902	36,074	25,222	19,552
兩年後但三年內	3,502	9,846	8,017	8,055
三年後但四年內	9,929	7,575	3,477	1,988
四年後但五年內	1,148	1,232	634	1,220
	57,982	90,273	73,161	66,884
分析為：				
流動部分	24,501	35,546	35,811	36,069
非流動部分	33,481	54,727	37,350	30,815
	57,982	90,273	73,161	66,884

31 遞延稅項

年內，遞延稅項負債及資產變動(並無考慮在同一稅務司法權區內結餘互相抵銷)如下：

遞延稅項負債

	超過相關折舊之折舊撥備	物業重估盈餘	收購附屬公司產生之公允值調整	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於二零二三年一月一日	64,721	127,364	229,673	421,758
於損益表扣除／(計入)之遞延稅項	6,108	(24)	(5,159)	925
收購一間附屬公司*(附註33)*	–	–	10,098	10,098
匯兑差額	–	(1,161)	–	(1,161)
於二零二三年十二月三十一日	70,829	126,179	234,612	431,620
於二零二四年一月一日	70,829	126,179	234,612	431,620
於損益表扣除／(計入)之遞延稅項	10,202	(6,375)	(16,571)	(12,744)
匯兑差額	–	(1,721)	–	(1,721)
於二零二四年十二月三十一日	81,031	118,083	218,041	417,155
於二零二五年一月一日	81,031	118,083	218,041	417,155
於損益表扣除／(計入)之遞延稅項	10,552	(9,393)	(8,490)	(7,331)
匯兑差額	–	2,658	–	2,658
於二零二五年十二月三十一日	91,583	111,348	209,551	412,482
於二零二六年一月一日	91,583	111,348	209,551	412,482
於損益表扣除／(計入)之遞延稅項	1,747	(7,945)	(2,830)	(9,028)
匯兑差額	–	3,193	–	3,193
於二零二六年四月三十日	93,330	106,596	206,721	406,647

遞延稅項資產

	撥備及應計費用	超過相關折舊撥備之折舊	稅項虧損	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於二零二三年一月一日	–	(9,913)	(131,736)	(141,649)
於損益表扣除之遞延稅項	–	1,765	22,151	23,916
收購一間附屬公司*(附註33)*	–	–	(1,158)	(1,158)
於二零二三年十二月三十一日	–	(8,148)	(110,743)	(118,891)
於二零二四年一月一日	–	(8,148)	(110,743)	(118,891)
於損益表扣除之遞延稅項	–	661	43,827	44,488
於二零二四年十二月三十一日	–	(7,487)	(66,916)	(74,403)
於二零二五年一月一日	–	(7,487)	(66,916)	(74,403)
於損益表扣除／(計入)之遞延稅項	(1,320)	1,413	15,363	15,456
於二零二五年十二月三十一日	(1,320)	(6,074)	(51,553)	(58,947)
於二零二六年一月一日	(1,320)	(6,074)	(51,553)	(58,947)
於損益表扣除／(計入)之遞延稅項	(41)	273	662	894
於二零二六年四月三十日	(1,361)	(5,801)	(50,891)	(58,053)

下文載列 貴集團就財務報告而言的遞延稅項結餘分析：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於財務狀況表中確認之遞延稅項資產淨值	(114,070)	(71,731)	(55,835)	(53,972)
於財務狀況表中確認之遞延稅項負債淨額	426,799	414,483	409,370	402,566
遞延稅項負債淨額	312,729	342,752	353,535	348,594

於各有關期間末， 貴集團於香港產生之稅務虧損分別為74,314,000港元、316,963,000港元、419,512,000港元及463,935,000港元，可無限期用作抵銷產生虧損公司的未來應課稅溢利。於各有關期間末， 貴集團亦在中國內地有未來一至五年到期稅務虧損57,522,000港元、56,499,000港元、53,830,000港元及55,701,000港元，可抵銷未來應課稅溢利。因該等虧損屬一段時間虧損之附屬公司及認為不大可能產生可用於抵銷稅務虧損的應課稅溢利，因此並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

於各有關期間末，有關尚未確認遞延稅項負債的於中國內地附屬公司之投資相關的暫時性差額總額分別約為23,768,000港元、24,837,000港元、24,258,000港元及21,779,000港元。 貴公司董事認為， 貴公司能夠控制暫時性差額的撥回時間，因此， 貴集團已考慮(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 貴公司於中國內地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。

32 股本

貴公司為於二零二五年九月十二日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，法定股本為60,000,000港元，分為6,000,000,000股每股面值或票面值0.01港元的普通股。於其註冊成立日期， 貴公司按面值向初始認購人配發及發行一股股份，該認購人其後於同日將該股股份轉讓予香港中旅。

為呈列財務狀況表，於二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年四月三十日的股本結餘指分拆重組完成前現時組成 貴集團之附屬公司之股本。

33 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，香港中旅全資附屬公司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。該交易的出售股東獨立於 貴集團。該交易於二零二三年十月十六日完成。自此，銀達成為香港中旅之間接全資附屬公司。

銀達於香港灣仔經營名為「君悅居」的服務式公寓業務。於收購事項前，銀達透過出租君悅居內的服務式公寓單位及商業空間獲得租金收入，並擁有穩定的租戶群及一支有組織的員工隊伍，負責該業務的日常營運及管理。收購事項使 貴集團能夠收購一項成熟且能產生收益的服務式公寓業務，包括物業、現有租賃安排、一支有組織的員工隊伍、僱員以及與租賃、租戶管理及物業營運有關的實質營運流程。收購事項補充 貴集團現有的酒店業務，並鞏固其於香港住宿市場的地位。此外，鑒於君悅居位於灣仔核心商業區，且緊鄰 貴集團現有的香港灣仔睿景酒店，收購事項被認為可透過共享營運資源、管理專長及設施或探索合併及重新發展該綜合地塊的潛力，為 貴集團帶來營運協同效應，從而提升營運效率，並鞏固 貴集團於香港酒店市場的地位。

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
於損益表中其他收入及收益淨額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 貴集團的議價能力及與賣方協商條款的能力。

	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截至二零二三年十二月三十一日止年度開始時發生，銀達於該年度向 貴集團貢獻的收入及溢利甚微。

34 或然負債

於各報告期末，並未於財務狀況表中計提撥備之或然負債如下：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
就銷售合約之妥善履行向一名客戶作出之履約保證金	300	300	300	300

35 經營租賃安排

作為出租人

貴集團以經營租賃安排形式出租若干物業、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。投資物業之租賃條款一般要求承租人支付保證金。

於各有關期間末，除附註14就投資物業所披露者外， 貴集團於未來期間就其他租賃應收之未貼現租賃付款如下：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
設備及汽車：				
一年以內	5,513	6,092	4,692	2,836
第二至第三年(包括首尾兩年)	911	651	2,123	1,440
第三至第四年(包括首尾兩年)	–	651	1,476	1,440
第四至第五年(包括首尾兩年)	–	221	94	320
	6,424	7,615	8,385	6,036

36 承擔

貴集團於各有關期間末有以下資本承擔：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
房地產項目、土地及樓宇：				
已訂約但未撥備	145,954	62,754	20,520	24,302
廠房、設備及汽車：				
已訂約但未撥備	3,605	21,352	7,220	16,220

37 關聯人士交易

除於歷史財務資料其他部分已披露該等關聯人士結餘及交易外， 貴集團於各報告期曾與關聯人士進行下列重大交易及結餘：

(a) 與關聯人士的重大交易

		截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	附註	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年	二零二六年
		千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元* *(未經審核)*	*千港元*
旅遊相關收入^來自						
－中間控股公司#*		380,602	291,425	216,857	75,884	64,137
－同系附屬公司*	*(a)*	4,006	4,273	4,075	1,452	314
酒店相關收入來自						
－中間控股公司		593	387	13	–	–
－同系附屬公司	*(a)*	891	2,042	1,954	784	216
管理收入來自						
－同系附屬公司*	*(b)*	2,815	3,853	1,934	257	3,621

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年	二零二六年
		千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元* *(未經審核)*	*千港元*
租賃收入來自						
－中間控股公司*		668	367	167	41	221
－同系附屬公司*	*(c)*	10,052	6,403	6,809	1,944	1,637
－一名非控股股東		2,553	2,523	1,929	643	853
－聯營公司*	*(c)*	33,088	37,640	47,636	16,441	16,346
支付旅遊相關開支@予						
－同系附屬公司*	*(a)*	(1,876)	(1,922)	(2,213)	(460)	(427)
支付管理開支予						
－同系附屬公司*	*(b)*	(1,456)	(2,893)	(3,053)	(1,421)	(509)
－一名非控股股東	*(b)*	(5,579)	(6,417)	(11,205)	(3,865)	(4,020)
－直屬控股公司*		(4,515)	(5,272)	(9,972)	(3,454)	(3,609)
支付利息開支予						
－直屬控股公司*		(5,808)	(15,931)	(23,387)	(9,616)	(5,318)
－一名非控股股東		(5,808)	(5,759)	(4,444)	(1,372)	(1,124)
支付租金開支予						
－同系附屬公司*		(1,691)	(1,304)	(663)	(240)	(120)
應付租賃負債予：						
－中間控股公司*	*(d)*	(2,349)	(2,766)	(136)	(356)	(356)
－同系附屬公司*	*(d)*	–	(1,867)	(737)	–	–
支付其他經營開支予						
－同系附屬公司		(64)	(160)	(100)	(26)	(30)

^ 旅遊相關收入主要指來自在香港就申請入境中國內地的旅遊簽證及旅行許可證提供一般委託辦理服務(固定期限直至二零四七年六月三十日)的旅遊證件委託辦理收入。

旅遊證件委託辦理收入是按照一項雙方訂立之代理協議之條款所釐定，並按旅行許可證申請總費用收入之45%收取。

* 該等關聯人士交易包含上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易。上述披露金額包括豁免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。

@ 旅遊相關開支主要指就購票服務及酒店客房預訂服務向代理商支付的佣金。

附註：

(a) 旅遊相關及酒店相關收入及開支乃根據各訂約方互相協定之條款訂立。

(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) 產生自與中間控股公司、同系附屬公司及一名非控股股東之租賃安排的未償還結餘計入「租賃負債」內(附註30)。

(b) 主要管理人員酬金

貴集團主要管理人員酬金包括支付 貴公司董事(於附註8披露)的薪酬金額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元* *(未經審核)*	*千港元*
短期僱員福利	25,371	30,958	28,546	10,516	11,184
離職後福利	1,345	1,590	1,424	361	338
向主要管理人員支付之酬金總額	26,716	32,548	29,970	10,877	11,522

總酬金已包括在「僱員福利開支」內(見附註7(b))。

38 按類別劃分的金融工具

除按公允值計入其他全面收益之股權投資外， 貴集團於各有關期間末之所有金融資產及金融負債按攤銷成本計量。

39 財務風險管理之目的及政策

貴集團之金融資產及負債主要包括股權投資、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， 貴集團並無充裕資金以應付所需的風險。 貴集團之目標是設立一套審慎之金融政策，監控流動資金比率以應對風險限額，及為資金維持應變計劃，確保 貴集團維持足夠現金應付其流動資金需要。

根據合約性未貼現付款， 貴集團於各有關期間末的金融負債到期情況如下：

	二零二三年十二月三十一日				
	賬面值	一年內或按要求	一至五年	五年以上	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
應付貿易款項	81,340	81,340	–	–	81,340
其他應付款項及應計費用	379,908	379,908	–	–	379,908
租賃負債	57,982	25,574	38,844	–	64,418
應付控股公司款項	1,969,067	1,969,067	–	–	1,969,067
應付同系附屬公司款項	26,664	26,664	–	–	26,664
一間控股公司借款	698,751	211,629	511,189	156,321	879,139
銀行及其他借貸	511,382	355,116	23,076	156,321	534,513
	3,725,094	3,049,298	573,109	312,642	3,935,049

	二零二四年十二月三十一日				
	賬面值	一年內或按要求	一至五年	五年以上	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
應付貿易款項	58,871	58,871	–	–	58,871
其他應付款項及應計費用	371,962	371,962	–	–	371,962
租賃負債	90,273	46,411	62,525	–	108,936
應付控股公司款項	1,629,727	1,629,727	–	–	1,629,727
應付同系附屬公司款項	25,586	25,586	–	–	25,586
一間控股公司借款	698,751	251,384	417,543	155,559	824,486
銀行及其他借貸	383,882	249,488	18,709	155,559	423,756
	3,259,052	2,633,429	498,777	311,118	3,443,324

	二零二五年十二月三十一日				
	賬面值	一年內或按要求	一至五年	五年以上	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
應付貿易款項	71,647	71,647	–	–	71,647
其他應付款項及應計費用	538,314	538,314	–	–	538,314
租賃負債	73,161	39,834	40,343	–	80,177
應付控股公司款項	3,832,285	3,832,285	–	–	3,832,285
應付同系附屬公司款項	26,377	26,377	–	–	26,377
一間控股公司借款	650,751	527,940	15,320	154,712	697,972
銀行及其他借貸	363,882	224,958	15,320	154,712	394,990
	5,556,417	5,261,355	70,983	309,424	5,641,762

	二零二六年四月三十日				
	賬面值	一年內或按要求	一至五年	五年以上	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
應付貿易款項	73,238	73,238	–	–	73,238
其他應付款項及應計費用	611,403	611,403	–	–	611,403
租賃負債	66,884	45,511	29,881	–	75,392
應付控股公司款項	3,692,386	3,692,386	–	–	3,692,386
應付同系附屬公司款項	30,477	30,477	–	–	30,477
一間控股公司借款	650,751	519,196	22,496	156,506	698,198
銀行及其他借貸	343,882	206,575	22,496	156,506	385,577
	5,469,021	5,178,786	74,873	313,012	5,566,671

信貸風險

信貸風險指因對手方不履行其合約責任而導致 貴集團承受財務虧損的風險。 貴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。 貴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 貴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。

貴集團的信貸風險主要集中於應收控股公司及同系附屬公司款項，分別佔應收貿易款項的35%、29%、23%及35%。根據其財務狀況及業務前景，該等對手方於報告期末均具備穩健的財務基礎。管理層密切監控 貴集團信貸風險狀況。

信貸超過某數額之所有客戶均需接受個別信貸評估。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， 貴集團並不從客戶取得抵押品。

貴集團按相當於全期預期信貸虧損的金額(使用撥備矩陣計算)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 貴集團的過往信貸虧損經驗並無顯示不同客戶分部有顯著差異的虧損模式，故按逾期狀態計算的虧損撥備並無在 貴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收集過往數據期間之經濟狀況、目前狀況及 貴集團對應收款項預計年期內經濟狀況之觀點之差異。

外幣風險

貴集團若干附屬公司的貨幣資產及交易主要以外幣結算，令 貴集團承受外幣風險。 貴集團目前並無特定對沖工具對沖其面對之外匯風險。 貴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， 貴集團除税前溢利(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 貴集團權益並無影響。

	人民幣匯率增加／減少	除税前溢利增加／減少
	%	*千港元*
二零二三年十二月三十一日		
倘港元兑人民幣貶值／升值	5	1,080
倘港元兑人民幣貶值／升值	10	2,160
二零二四年十二月三十一日		
倘港元兑人民幣貶值／升值	5	1,482
倘港元兑人民幣貶值／升值	10	2,964
二零二五年十二月三十一日		
倘港元兑人民幣貶值／升值	5	1,025
倘港元兑人民幣貶值／升值	10	2,050
二零二六年四月三十日		
倘港元兑人民幣貶值／升值	5	1,116
倘港元兑人民幣貶值／升值	10	2,232

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。 貴集團所面對的利率變動風險，主要與 貴集團的銀行借款及其他借貸有關。 貴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 貴集團利率風險情況載列於下文。

利率狀況

下表詳述 貴集團於各報告期末借貸的利率狀況(如向 貴集團管理層所呈報)。

	二零二三年十二月三十一日		二零二四年十二月三十一日		二零二五年十二月三十一日		二零二六年四月三十日	
	實際利率		實際利率		實際利率		實際利率	
	%	*千港元*	*%*	*千港元*	*%*	*千港元*	*%*	*千港元*
定息借貸：								
租賃負債	3.0-5.71%	57,982	2.65-5.46%	90,273	2.65-5.71%	73,161	2.65-5.71%	66,884
一間控股公司借款	1.40–3.75%	237,869	1.40–3.75%	237,869	1.40–3.75%	237,869	1.40–3.75%	237,869
其他借貸	1.40%	33,000	1.40%	33,000	1.40%	33,000	1.40%	33,000
		328,851		361,142		344,030		337,753
浮息借貸：								
銀行借款	5.33%	327,500	6.37%	200,000	3.98%	180,000	4.04%	160,000
一間控股公司借款	3.60%	460,882	3.10-5.34%	460,882	3.10–5.61%	412,882	1.73–2.50%	412,882
其他借貸	3.60%	150,882	3.10%	150,882	3.10%	150,882	2.50%	150,882
		939,264		811,764		743,764		723,764
借貸總額		1,268,115		1,172,906		1,087,794		1,061,517
定息借貸佔借貸總額百分比		26%		31%		32%		32%

敏感度分析

於各有關期間末，假設利率整體上升／下跌0.5%，在所有其他變量均保持不變之情況下， 貴集團除税前溢利將分別減少／增加約8,317,000港元、7,944,000港元、7,930,000港元及2,585,000港元及 貴集團的保留溢利分別減少／增加約8,317,000港元、7,944,000港元、7,930,000港元及2,585,000港元。

上述敏感度分析乃假設利率波動於各報告期末出現而釐定。

資本管理

貴集團資本管理的首要目標，是保障 貴集團能夠持續經營及維持穩健的資本比率，從而可繼續為股東帶來回報，並為其他利益相關方帶來利益。 貴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。

貴集團積極地定期檢討及管理其資本結構，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。於有關期間，資本管理之目標、政策或程序並無發生改動。

貴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及應計費用、應付控股公司及同系附屬公司款項及租賃負債。資本為 貴公司權益擁有人應佔權益。

於有關期間， 貴集團評估維持其經調整負債淨額與資本比率的範圍為63%、54%、148%及144%。為保持或調整該比率， 貴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。

貴集團於二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年四月三十日之經調整負債淨額與資本比率如下：

	二零二三年十二月三十一日	二零二四年十二月三十一日	二零二五年十二月三十一日	二零二六年四月三十日
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
應付貿易款項	81,340	58,871	71,647	73,238
其他應付款項及應計費用	507,518	491,633	661,357	721,371
應付控股公司款項	1,969,067	1,629,727	3,832,285	3,692,386
應付同系附屬公司款項	26,664	25,586	26,377	30,477
一間控股公司借款	698,751	698,751	650,751	650,751
租賃負債	57,982	90,273	73,161	66,884
銀行及其他借貸	511,382	383,882	363,882	343,882
負債	3,852,704	3,378,723	5,679,460	5,578,989
資本	6,113,214	6,304,589	3,830,011	3,874,761
負債與資本比率	63%	54%	148%	144%

公允值估計

管理層評估，現金及銀行結餘、已抵押及受限制存款、應收貿易款項、應付貿易款項、計入按金、預付款及其他應收款項之金融資產、計入其他應付款項及應計費用之金融負債、應收／付控股公司款項、應收／付同系附屬公司款項、一間控股公司借款以及銀行及其他借貸的流動部分的公允值與賬面值相若，主要由於此等工具於短期內到期所致。

按金及銀行及其他借貸之非流動部分的公允值乃採用現時可得年期、信貸風險及剩餘期限類似的工具的息率貼現預期未來現金流量而計算。 貴公司董事認為，由於其賬面值與其各自的公允值並無明顯差異，故並無披露該等金融工具之公允值。於各有關期間末，因 貴集團本身銀行及其他借貸的違約風險所導致的公允值變動被評估為不重大。

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

於有關期間，第一層與第二層之間並無轉移，亦無轉入或轉出第三層。 貴集團政策為於公允值層級轉移發生之報告期末確認公允值層級轉移。

	二零二三年十二月三十一日			
	第一層	第二層	第三層	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
股權投資	–	–	903	903
	–	–	903	903

	二零二四年十二月三十一日			
	第一層	第二層	第三層	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
股權投資	–	–	1,496	1,496
	–	–	1,496	1,496

	二零二五年十二月三十一日			
	第一層	第二層	第三層	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
股權投資	–	–	3,145	3,145
	–	–	3,145	3,145

	二零二六年四月三十日			
	第一層	第二層	第三層	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
股權投資	–	–	3,476	3,476
	–	–	3,476	3,476

於有關期間第三層公允值工具結餘之變動如下：

	二零二三年十二月三十一日	二零二四年十二月三十一日	二零二五年十二月三十一日	二零二六年四月三十日
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
股權投資：				
於一月一日	858	903	1,496	3,145
就其他全面收益確認之未變現收益淨額	45	593	1,649	331
於十二月三十一日	903	1,496	3,145	3,476

股權投資

截至二零二三年十二月三十一日止年度：

非上市股權證券	估值技術－市場可資比較公司	重大不可觀察輸入數據－缺乏市場流通性折讓	範圍16.1%

截至二零二四年十二月三十一日止年度：

非上市股權證券	估值技術－市場可資比較公司	重大不可觀察輸入數據－缺乏市場流通性折讓	範圍16.4%

截至二零二五年十二月三十一日止年度：

非上市股權證券	估值技術－市場可資比較公司	重大不可觀察輸入數據－缺乏市場流通性折讓	範圍16.4%

截至二零二六年四月三十日止四個月：

非上市股權證券	估值技術－市場可資比較公司	重大不可觀察輸入數據－缺乏市場流通性折讓	範圍16.4%

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、税項、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。於有關期間末，估計在所有其他變量均保持不變之情況下，缺乏市場流通性折讓減少／增加1%將導致　貴集團其他全面收益增加／減少11,000港元、18,000港元、40,000港元及38,000港元。

40. 報告期後事項

於二零二六年四月二十四日， 貴公司非全資附屬公司信德中旅船務管理有限公司與鴨靈號有限公司(一間於香港註冊成立的有限公司)訂立轉讓協議，以收購用於經營「鴨靈號」海事文化旅遊業務的資產，代價為10,000,000港元。所收購資產主要包括：(i)「鴨靈號」船舶；及(ii)與該業務有關的知識產權、數字賬目及記錄。收購事項已於二零二六年六月完成。

收購事項旨在透過收購一家於港口觀光遊船、包船服務及相關旅遊活動方面擁有成熟營運實力的企業，進一步發展 貴集團於香港的海事文化旅遊業務。收購事項補充 貴集團的現有交通、酒店及旅遊服務業務，並拓展其海上觀光及文旅產品的範圍。預期收購事項將透過 貴集團交通、酒店及旅遊平台之間的交叉銷售機會產生協同效應，擴大客戶觸及範圍，並豐富其旅遊產品組合。此外，收購事項支持 貴集團保護及推廣香港海事遺產及文化旅遊資源的策略，同時鞏固其於本地旅遊市場的地位。

於評估收購事項後，管理層得出結論，認為該交易不符合香港財務報告準則第3號*業務合併*項下業務的定義，乃因所收購總資產的公允值絕大部分集中於該船舶，且 貴集團並無收購有組織的員工隊伍、僱員或能夠產生產出的實質流程。因此，該交易入賬列為資產收購，而非業務合併。

41. 後續財務報表

貴公司、 貴集團或現時組成 貴集團的任何公司均未就二零二六年四月三十日之後的任何期間編製經審核財務報表。

下列資料並不構成本上市文件附錄一所載本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告一部分，其載入本文件僅供參考之用。未經審核備考財務資料須與「財務資料」一節及本上市文件附錄一所載會計師報告一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表

以下本公司擁有人應佔未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29條及經參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的會計指引第7號*編製備考財務資料以供載入投資通函*而編製，以說明透過介紹上市方式將本公司股份於香港聯交所主板上市(「**介紹上市**」)對於二零二六年四月三十日本公司擁有人應佔合併有形資產淨值所造成的影響，猶如介紹上市已於二零二六年四月三十日發生。

本公司擁有人應佔未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表經已編製，僅供說明之用，由於其假設性質使然，其可能未必真實反映本集團於二零二六年四月三十日或任何未來日期的合併有形資產淨值。

於二零二六年四月三十日本公司擁有人應佔合併有形資產淨值	**估計上市開支**	**未經審核備考經調整合併有形資產淨值**	**本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值**
千港元 *(附註1)*	*千港元* *(附註2)*	*千港元*	*港元* *(附註3及4)*
2,460,537	45,565	2,414,972	1.74

附註：

(1) 於二零二六年四月三十日本公司擁有人應佔合併有形資產淨值乃基於該日本公司擁有人應佔本集團合併資產淨值約3,874,761,000港元，並扣除本公司擁有人應佔商譽約1,292,923,000港元及本公司擁有人應佔無形資產約121,301,000港元而計算得出，乃摘錄自本上市文件附錄一會計師報告。

(2) 有關調整指估計上市開支，主要包括專業費用及其他上市相關開支，預期於二零二六年四月三十日之後由本集團產生。

(3) 本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃經作出前段所述調整後，基於已發行股份總數1,384,158,427股(即緊接介紹上市前已發行1,384,158,427股發行在外內資股)並假設介紹上市已於二零二六年四月三十日完成而計算得出。

(4) 並無作出調整以反映本集團於二零二六年四月三十日之後訂立的任何交易結果或公開交易。

B. 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料之核證報告

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就本集團備考財務資料出具的報告全文，以供載入本上市文件。

EY安永

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

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道 979 號
太古坊一座 27 樓

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

致中旅港澳文旅控股有限公司列位董事

吾等已完成核證委聘以就中旅港澳文旅控股有限公司(「**貴公司**」)董事(「**董事**」)編製之 貴公司及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)之未經審核備考財務資料出具報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發日期為二零二六年十月三十日之上市文件(「**上市文件**」)第II-1頁所載於二零二六年四月三十日之未經審核備考經調整合併有形資產淨值以及相關附註(「**未經審核備考財務資料**」)。董事已編製未經審核備考財務資料所依據之適用標準載於上市文件第II-1頁。

董事編製未經審核備考財務資料以說明以介紹方式將 貴公司股份上市對 貴集團於二零二六年四月三十日之財務狀況之影響，猶如交易已於二零二六年四月三十日進行。作為此過程的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二六年四月三十日止期間的財務報表(已刊發有關核數師報告)。

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之會計指引(「**會計指引**」)第7號*編製備考財務資料以供載入投資通函*而編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之*專業會計師道德守則*之獨立性及其他道德規定，該等規定以誠信、客觀性、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本所應用香港質量管理準則第1號*會計師事務所對執行財務報表審核或審閱或其他鑒證或相關服務工作委聘之質量管理*，當中要求事務所設計、實施及營運一個質量管理系統，包括關於遵守道德規定、專業標準及適用法律及監管規定之政策或程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向　閣下報告吾等之意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等於過往發出之任何報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號*就編製載入招股章程之備考財務資料發出核證委聘報告*進行核證委聘。此準則要求申報會計師規劃及實行程序，以合理核證董事是否已根據上市規則第4.29段並參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就此委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於此委聘之過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

載入上市文件之未經審核備考財務資料之目的僅為說明以介紹方式將　貴公司股份上市對　貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該交易已於為供說明而選定之較早日期進行。因此，吾等並不保證交易之實際結果將與所呈列者一致。

就未經審核備考財務資料是否已按適用標準妥為編製而出具報告之合理核證委聘而言，當中涉及執行程序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所使用之適用標準有否提供合理基準，以呈列直接歸因於交易之重大影響，以及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否就該等標準帶來適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料適當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對　貴集團性質之理解、與已編製之未經審核備考財務資料有關之交易、以及其他相關委聘情況。

有關委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信已取得足夠及恰當之憑證，為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

(a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；

(b) 該基準與　貴集團之會計政策一致；及

(c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

安永會計師事務所
執業會計師
香港

二零二六年十月三十日

以下為獨立估值師仲量聯行有限公司就本集團所持有的物業權益進行估值的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本上市文件。

仲量聯行有限公司
評估及諮詢部
香港鰂魚涌英皇道979號太古坊一座7樓
公司牌照號碼：C-003464

Jones Lang LaSalle Limited
Value and Risk Advisory
7th Floor, One Taikoo Place,
979 King's Road, Quarry Bay, Hong Kong
Company Licence No. C-003464

敬啟者：

吾等茲根據香港中旅國際投資有限公司(「**貴公司**」、「**貴集團**」或「**委託方**」)的指示吾等提供外部物業資產估值，以支持分拆及分派中旅港澳文旅控股有限公司於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市。

就本次估值而向吾等識別的物業組合(「**該組合**」)載於下文隨附的估值概要及估值證書中。

吾等確認，於二零二六年六月及七月吾等已對該組合進行外部視察，在可行情況下進行內部視察，作出相關查詢，並取得吾等認為就向聯交所提供吾等對該組合於二零二六年七月三十一日(「**估值日期**」)現況下的市值的意見所需的進一步資料。

本報告所呈列的估值代表各物業的100%權益，而非持有有關物業權益的公司所持有的股權。

吾等的估值乃根據聯交所所發佈的《證券上市規則》第五章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會發佈的《公司收購及合併守則》第11條、香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)發佈的「《香港測量師學會估值準則》(二零二四年版)」、國際評價準則委員會(「**國際評價準則委員會**」)頒佈的「《國際評價標準》」以及英國皇家特許測量師學會(「**英國皇家特許測量師學會**」)發佈的「《英國皇家特許測量師學會評估—全球標準》」編製，或須因應地方既定法律而進行更改。吾等的估值乃根據相關估值準則所界定的外部估值師身份進行。

吾等的估值乃基於國際評價準則委員會所界定，並獲香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會所採納的「市值」而進行，其定義如下：

「在估值日期，經適當推銷後，由知情、審慎且不受脅迫的自願買方與自願賣方，於公平交易中，就某項資產或負債交換的估計金額。」

吾等已將市場價值的定義獨立應用於每項物業權益。吾等已忽略在任何單一時間點出售及出租整個組合的潛在影響。同樣地，對於由多個樓層或單位組成的物業權益，吾等將該物業視為單一物業權益進行估值，並已忽略按分層業權出售及出租該物業的潛在影響。

吾等的估值服務乃根據吾等經香港品質保證局按ISO 9001:2015標準認證的品質保證系統執行，而本報告乃參考有關假設、定義及限制條件編製。

吾等的估值乃基於業主在公開市場上出售個別物業權益時，並無採用任何可能影響物業權益價值的遞延條款合約、回租、合營協議、管理協議或任何類似安排的假設進行。

吾等的估值並無就物業權益上的任何押記、按揭或欠款，亦並無就進行銷售或出租時可能招致的任何開支或稅項作出撥備。除非另有說明，否則假設該組合不存在任何可能影響其價值的法律糾紛、產權負擔、限制或性質繁重的支出。

吾等採用了以下估值方法，並在估值過程中針對不同種類的資產應用了最相關的估值方法。

除兩項酒店物業(第II組－香港業主自用物業項下的物業編號1及2)外，吾等採用直接比較法評估該組合中的大部分物業的市值。直接比較法乃將待估值物業與近期已轉讓法律所有權的其他可資比較物業直接進行比較。然而，鑒於房地產物業具異質性，通常需要進行適當調整，以反映可能影響所考慮物業可能達到的價格的任何定質與定量差異。

吾等採用折現現金流量法評估酒店物業的市值，該方法是根據潛在買家會採用的符合現實的假設，預測10年內的現金流量淨額，並以反映通脹及營運風險的風險調整利率將其折現，從而估計酒店的市值。第1至5年採用詳細預測；第6至10年則根據通脹進行調整，對第5年的現金流量進行推斷。終值(第11年起)採用市場得出的資本化率進行資本化，隨後折現並加入現值。計算得出的估值會與流動收益、每間客房房價及槓桿內部回報率等指標進行交叉核對，以確保其相對於投資者預期及市場證據的合理性。

吾等在很大程度上依賴　貴集團提供的資料，並已接納就年期、規劃許可、法定通知、地役權、佔用詳情、租賃附表、面積附表、樓面平面圖、酒店物業的過往營運表現以及所有其他相關事宜所提供的意見。

估值所載的尺寸、測量數據及面積乃根據向吾等提供的文件副本所載資料而定，因此僅屬約數。吾等並無進行現場測量以核實地盤面積及樓面面積的正確性。吾等假設獲提供的所有資料均屬正確。然而，倘其後證實有關該組合的詳情不正確，吾等保留調整本報告所報告的價值的權利。倘發現所提供的任何資料不準確或具誤導性，以致其使用會影響吾等的估值，則吾等保留修訂估值意見的權利。

所有測量均依照香港測量師學會發佈的《量度作業守則》手冊進行。為配合地方慣例並經與　貴集團協商，吾等聲明不採用英國皇家特許測量師學會發佈的《英國皇家特許測量師學會物業測量》。吾等並無實際測量相關物業，亦並無核實吾等獲提供的樓面面積，惟吾等在可取得的情況下會參考已註冊的樓面平面圖。

就香港物業而言，吾等並無獲提供相關物業的業權文件副本，但吾等已安排在土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱原始文件以核實所有權或確認是否存在任何租賃修訂，此類修訂未必會於土地註冊處的查冊記錄中顯示。所有文件及租約僅供參考，而所有尺寸、測量數據及面積均為約數。

就中華人民共和國(「**中國**」)物業而言，吾等已獲出示各類產權文件的副本，包括國有土地使用權證、房地產權證及與中國境內物業權益有關的其他產權文件，並已作出相關查詢。關於中國物業權益的有效性，吾等在很大程度上倚賴　貴集團的中國法律顧問—競天公誠律師事務所所提供的意見。

吾等並無進行正式的地盤及結構測量，因此無法報告該組合是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無進行建築測量，亦無測量檢查該組合中被覆蓋、未暴露或無法進入的部分，並假設該等部分處於良好維修及狀況。吾等無法就未有視察部分的狀況發表意見或提供建議，且本報告不應被視為對該等部分作出任何隱含的陳述或聲明。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無安排任何調查以確定該組合在建造過程中是否曾使用任何有害或危險物料，或其後是否已將此類物料納入其中，因此吾等無法報告該組合在此方面不存在風險。

吾等並無進行任何現場勘查，以確定地質條件及設施等是否適合未來重新開發，亦無進行考古、生態或環境調查。吾等的估值乃基於上述方面均屬滿意，且在考慮進行開發時，施工期間將不會因此等因素或考古及生態問題而產生額外費用或造成延誤。在評估過程中，吾等假設該組合或鄰近土地均並無污染。然而，倘若其後證實該組合或任何鄰近土地存在污染，或物業曾被或正被用於任何會造成污染的用途，吾等保留調整本報告所報告的價值的權利。

吾等的估值通常涵蓋所有構成建築設施安裝一部分的廠房及機器。然而，完全為配合租戶商業流程而安裝的流程廠房、機器及設備，以及傢俱、裝潢、租戶的固定裝置及配件，均不包含在吾等的估值範圍內。

就酒店資產而言，所呈報的數字包含房地產、商譽以及日常業務營運所使用的傢俱、配件及設備的價值。

吾等的估值假設酒店資產目前正在營業中，並將持續正常營運直至出售日期。估值進一步假設潛在買家將僱用現有員工(但未必是高級管理層)，並接管未來預訂所帶來的收益。

吾等謹此確認，吾等目前及未來均並無任何與該等物業相關的權益，並已對該組合進行獨立估值。

地緣政治爭議、戰爭或侵略行為，以及貿易限制等宏觀事件，均可能導致市場狀況急速變化，繼而影響房地產價值。尤其伊朗及廣泛中東地區發生的事件可能造成全球性影響，導致油價上漲、市場停滯及一般不確定性。有鑑於此，吾等強調估值日期的重要性，並確認本報告中的結論僅在報告時間有效。吾等建議　閣下定期審閱估值。為免生疑問，吾等並無報告重大不確定性。

以下為估值概要及估值證書。

此　致

中旅港澳文旅控股有限公司
香港
干諾道中78-83號
中旅集團大廈12樓

代表
仲量聯行有限公司

區建強
香港及澳門評估及諮詢部主管
BA (Hons), MHKIS, MRICS, R.P.S.(GP), MCIREA
牌照號碼：E-181955
謹啟

二零二六年十月三十日

附註： 區先生為特許測量師，在香港及中國(包括澳門)物業估值方面分別擁有32年及22年經驗。區先生自一九九零年代起已加入該公司。

2.0 估值概要

第IA組—香港投資物業

編號	物業地址	於估值日期現狀下的市值
		(港元)
1	香港皇后大道中77號中旅大廈地下及地庫	127,600,000
2	香港皇后大道中77號中旅大廈5樓	15,500,000
3	九龍洗衣街62號得寶大廈地下5號商舖及洗衣街74號得寶大廈1樓全層	219,900,000
4	香港軒尼詩道138號修頓中心地下1號商舖	102,400,000
5	香港皇后大道中75-77號中旅大廈1-2樓	30,400,000
6	香港皇后大道中75-77號中旅大廈6-12樓	110,700,000
7	九龍洗衣街74號得寶大廈2樓	136,600,000
8	香港分域街8-12號及駱克道42-50號	802,900,000
第IA組—香港投資物業的總市值(港元)		**1,546,000,000**

第IB組—中國投資物業

編號	物業地址	於估值日期現狀下的市值
		(人民幣元)
1	中國北京西城區廣安門內大街338號北京廣安門維景國際大酒店地庫1至3層部分、1至9層、11至12層及16層部分	553,000,000

第II組—香港業主自用物業

編號	物業地址	截至估值日期現狀下的市值
		(港元)
1	九龍暢通道1號(稱為紅磡維景酒店)	2,181,000,000
2	香港銅鑼灣銅鑼灣道148號(稱為銅鑼灣維景酒店)	867,000,000
第II組—香港業主自用物業的總市值(港元)		**3,048,000,000**

估值證書

第IA組—投資物業

	物業	描述、樓齡及年期	佔用詳情	於估值日期現狀下的市值
1.	香港皇后大道中77號中旅大廈地下及地庫 內地段第1622號第4及5段及其延段、內地段第1622號第6段F分段(部分)	該物業包括一幢於一九七三年落成的13層高(不包括地庫)商業樓宇地下及地庫全部商舖單位。標的樓宇位於香港中環區皇后大道中，該區為傳統商業區。該區的發展項目主要為高層商業樓宇，低層設有零售空間。 地下及地庫的實用面積分別約為1,470平方呎及1,323平方呎。 地下的平台及地庫的天井面積分別約為94平方呎及184平方呎。 該物業乃根據政府租契持有，租期自一八四三年六月二十六日起計為期999年。標的地段的應付年度地租為34港元。	根據 貴集團所提供的租賃附表，該物業連同標的樓宇1樓的全部單位已簽訂租約，租期自二零二六年二月一日起至二零二九年一月三十一日止，為期3年，月租為470,000港元，並享有自二零二六年二月一日至二零二六年三月三十一日止(包括地租，但不包括差餉及管理費)為期兩個月的免租期，並可選擇續租3年。	127,600,000港元 (壹億貳仟柒佰陸拾萬港元)

附註：

1) 根據吾等日期為二零二六年十月八日的土地查冊記錄，僅能就內地段第1622號第4及5段及其延段、內地段第1622號第6段F分段辦理業權註冊。標的地段尚未分拆為分拆單位。於吾等的估值中，吾等假設標的物業(有關地段的地下及地庫)可自標的地段中分拆出來，擁有獨立的不可分割份額，並可在該物業出售後於土地註冊處辦理註冊。

2) 該物業的登記業主為香港中國旅行社有限公司(見日期為一九七二年十二月六日的註冊摘要編號UB948769)。

3) 根據公司更改名稱證明書(見日期為二零一九年十二月二十三日的註冊摘要編號20061601690056)的核證副本，該物業的登記業主已更名為「香港中旅物業投資有限公司」。

4) 該物業位於二零一九年五月二十四日刊登憲報的中區分區計劃大綱草圖編號S/H4/17所劃定的「商業」地帶內。

5) 在進行估值時，吾等已識別並分析該地區內展示出與標的物業特徵相近的各類相關銷售憑證。此等可資比較物業的成交單價介乎每平方呎實用面積47,516港元至116,811港元。吾等已作出適當調整，以計及可資比較物業與標的物業在地點、面積、時間及其他相關特徵等關鍵因素上的差異。調整的一般原則為：倘可資比較物業優於標的物業，則對其成交價作出向下調整；相反，倘可資比較物業較為遜色或吸引力較低，則作出向上調整。

	物業	描述、樓齡及年期	佔用詳情	於估值日期現狀下的市值
2.	香港皇后大道中77號中旅大廈5樓 內地段第1622號第4及5段及其延段、內地段第1622號第6段F分段(部分)	該物業包括一幢於一九七三年落成的13層高(不包括地庫)商業樓宇5樓全層辦公室單位。標的樓宇位於香港中環區皇后大道中，該區為傳統商業區。該區的發展項目主要為高層商業樓宇，低層設有零售空間。 該物業的實用面積約為1,345平方呎。 該物業乃根據政府地契持有，租期自一八四三年六月二十六日起計為期999年。標的地段的應付年度地租為34港元。	據　貴集團所告知，該物業於估值日期空置。	15,500,000港元 (壹仟伍佰伍拾萬港元)

附註：

1) 根據吾等日期為二零二六年十月八日的土地查冊記錄，僅能就內地段第1622號第4及5段及其延段、內地段第1622號第6段F分段辦理業權註冊。標的地段尚未分拆為分拆單位。於吾等的估值中，吾等假設標的物業(有關地段的5樓)可自標的地段中分拆出來，擁有獨立的不可分割份額，並可在該物業出售後於土地註冊處辦理註冊。

2) 該物業的登記業主為香港中國旅行社有限公司(見日期為一九七二年十二月六日的註冊摘要編號UB948769)。

3) 根據更改名稱證明書(見日期為二零一九年十二月二十三日的註冊摘要編號20061601690056)的核證副本，該物業的登記業主已更名為「香港中旅物業投資有限公司」。

4) 該物業位於二零一九年五月二十四日刊登憲報的中區分區計劃大綱草圖編號S/H4/17所劃定的「商業」地帶內。

5) 在進行估值時，吾等已識別並分析該地區內展示出與標的物業特徵相近的各類相關銷售憑證。此等可資比較物業的成交單價介乎每平方呎實用面積8,007港元至15,315港元。吾等已作出適當調整，以計及可資比較物業與標的物業在地點、面積、時間及其他相關特徵等關鍵因素上的差異。調整的一般原則為：倘可資比較物業優於標的物業，則對其成交價作出向下調整；相反，倘可資比較物業較為遜色或吸引力較低，則作出向上調整。

	物業	描述、樓齡及年期	佔用詳情	於估值日期現狀下的市值
3.	九龍洗衣街62號得寶大廈地下5號商舖及洗衣街74號得寶大廈1樓全層 九龍內地段第1571號A段380份之38份不可分割相等份額	該物業包括一幢於一九七九年落成的23層高綜合大廈地下的一個零售商舖單位及1樓全層的一個商業單位。標的大廈位於旺角區洗衣街。該區整體環境主要由多層辦公／商業大廈及住宅大廈組成，並夾雜著新建的住宅發展項目。 該物業地下商舖單位及1樓全層商業單位的實用面積分別約為935平方呎及13,980平方呎。 九龍內地段第1571號A段乃根據政府租契持有，租期自一九二三年三月二十四日起計為期75年，並可另行續期75年。該物業應付年度地租為129,600港元(部分)。	根據 貴集團提供的租賃附表，該物業1樓部分已簽訂租約，租期自二零二五年四月二十二日起至二零二八年四月二十一日止為期3年，第1年月租為170,000港元，第2及3年月租為200,000港元，並享有自二零二五年四月二十二日至二零二五年八月二十一日止為期4個月的免租期(不包括差餉、管理費及其他支出)，並可選擇另行續租6年。1樓的另一部分則簽訂另一份租約，租期自二零二五年九月一日起至二零二八年八月三十一日止為期3年，第1年月租為120,000港元，第2及3年月租為150,000港元，並享有6個月免租期(包括地租、差餉及管理費)，並可選擇續租3年。 於估值日期，該物業地下5號商舖空置。	219,900,000港元 (貳億壹仟玖佰玖拾萬港元)

附註：

1) 根據吾等日期為二零二六年十月八日的土地註冊處查冊記錄，該物業的登記業主為康健有限公司(見日期為一九八一年二月十日的註冊摘要編號UB2073365)。

2) 該物業受以下產權負擔所規限：

i) 公契連圖則(見日期為一九八零年二月二十九日的註冊摘要編號UB1857509)。

ii) 以屋宇管理有限公司(「管理人」)為受益人的管理協議(見日期為一九八零年四月十六日註冊摘要編號UB2271695)(關於：由得寶大廈業主立案法團簽訂)。

iii) 建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條所發出日期為二零一四年六月二十五日的通告編號WC/TF00233/14/K-T03N(見註冊摘要編號14121201560161)。(備註：附有建築事務監督發出的函件)(關於：僅1樓全層)。

iv) 建築事務監督根據《建築物條例》第30C(3)條所發出日期為二零二二年六月十七日的通告編號UMW/MB03/2101-023/0001(見註冊摘要編號24012500860244)。(關於：附有建築事務監督發出日期為二零二三年五月三十一日的函件，僅公用部分)。

v) 建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條所發出日期為二零二二年六月十七日的通告編號UMB/MB03/2101-023/0001(見註冊摘要編號24012500860252)。(關於：附有建築事務監督發出日期為二零二三年五月三十一日的函件，僅公用部分)。

3) 在進行估值時，吾等並無考慮為遵守未處理通告規定的工程(倘如此要求)而進行補救工程可能產生的任何復原成本。

4) 該物業位於二零二四年十一月八日刊登憲報的旺角分區計劃大綱核准圖編號S/K3/38所劃定的「住宅(甲類)」地帶內。

5) 在進行估值時，吾等已識別並分析該地區內展示出與標的物業特徵相近的各類相關銷售憑證。此等可資比較物業的成交單價為地下商舖介乎每平方呎實用面積31,462港元至118,710港元，1樓單位介乎每平方呎實用面積11,285港元至13,998港元。吾等已作出適當調整，以計及可資比較物業與標的物業在地點、面積、時間及其他相關特徵等關鍵因素上的差異。調整的一般原則為：倘可資比較物業優於標的物業，則對其成交價作出向下調整；相反，倘可資比較物業較為遜色或吸引力較低，則作出向上調整。

	物業	描述、樓齡及年期	佔用詳情	於估值日期現狀下的市值
4.	香港軒尼詩道138號修頓中心地下1號商舖 內地段第8562號70500份之233份不可分割相等份額	該物業包括於一九八八年落成的綜合發展項目地下的一個零售商舖，該項目包括一幢44層高的商業大廈及一幢44層高住宅大廈。標的大廈位於灣仔區軒尼詩道。該區主要由唐樓、多層商業、辦公及住宅發展項目組成。大多數大廈的地下物業僅限於各種次級零售及相關用途。 該物業的實用面積約為2,235平方呎。 內地段第8562號乃根據批地條件第UB11830號持有，租期自一九八五年五月二十三日起計為期75年，並可另行續期75年。標的地段應付年度地租為1,000港元。	根據　貴集團提供的租賃附表，該物業的A部分已簽訂租約，租期自二零二四年九月一日起至二零二六年八月三十一日止為期2年，月租為93,000港元。該物業的B部分則簽訂另一份租約，租期自二零二三年十一月一日起至二零二八年十月三十一日止為期5年，第1年月租為115,000港元，第2及3年月租為120,000港元，餘下租約期月租為130,000港元。上述租金已包括地租、差餉及管理費。	102,400,000港元 (壹億零貳佰肆拾萬港元)

附註：

1) 根據吾等日期為二零二六年十月八日的土地註冊處查冊記錄，該物業的登記業主為香港中國旅行社有限公司(見日期為一九八八年十一月二十九日的註冊摘要編號UB3944444)。

2) 根據日期為二零一九年十二月二十三日的公司更改名稱證明書編號20061601690056的核證副本，該物業的登記業主已更名為「香港中旅物業投資有限公司」。

3) 該物業受以下產權負擔所規限：

i) 佔用許可證(許可證編號56/88/HK (MTR))(見日期為一九八八年六月十七日的註冊摘要編號UB3740823)。

ii) 公契連圖則(見於一九八八年九月十六日登記的註冊摘要編號UB3833389)。

iii) 合約完成證明書副本(見日期為一九九二年十月十四日的註冊摘要編號UB6266586)。

iv) 根據第519章《鐵路條例》發出日期為二零一五年四月三十日的憲報公告第3082號(見日期為二零一五年四月三十日的註冊摘要編號15050801740019)。備註：*港鐵(「**港鐵**」)灣仔站利東街地下隧道圖則編號HKM9844，關於地政總署署長設定暫時佔用土地(部分)權利。

v) 根據第519章《鐵路條例》發出日期為二零一六年十二月十六日的憲報公告第7099號(見日期為二零一六年十二月十六日的註冊摘要編號17011000690102)。備註：*港鐵(「**港鐵**」)灣仔站利東街地下隧道圖則編號HKM9844A，關於地政總署署長設定暫時佔用土地(部分)權利。

4) 該物業位於二零二六年四月二十四日刊登憲報的灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/33所劃定的「其他指定用途(住宅附連商業、政府合署及社區設施)」地帶內。

5) 在進行估值時，吾等已識別並分析該地區內展示出與標的物業特徵相近的各類相關銷售憑證。此等可資比較物業的成交單價介乎每平方呎實用面積48,148港元至62,136港元。吾等已作出適當調整，以計及可資比較物業與標的物業在地點、面積、時間及其他相關特徵等關鍵因素上的差異。調整的一般原則為：倘可資比較物業優於標的物業，則對其成交價作出向下調整；相反，倘可資比較物業遜於標的物業或較標的物業吸引力低，則作出向上調整。

	物業	描述、樓齡及年期	佔用詳情	於估值日期現狀下的市值
5.	香港皇后大道中77號中旅大廈1樓及2樓 內地段第1622號第4及5段及其延段、內地段第1622號第6段F分段(部分)	該物業包括一幢於一九七三年落成的13層高(不包括地庫)商業樓宇1樓的1個單位及2樓全層辦公室。標的樓宇位於香港中環區的皇后大道中，該區為傳統商業區。該區的發展項目主要為高層商業樓宇，低層設有零售空間。 該物業的總實用面積約為2,434平方呎，1樓平台約為86平方呎。 該物業乃根據政府地契持有，租期自一八四三年六月二十六日起計為期999年。標的地段的應付年度地租為34港元。	根據 貴集團提供的租賃附表，該物業的1樓整層單位部分連同標的樓宇的地下及地庫所有商舖已簽訂租約，租期自二零二六年二月一日起至二零二九年一月三十一日止，為期3年，月租為470,000港元，並享有自二零二六年二月一日至二零二六年三月三十一日止的兩個月免租期(包括地租，但不包括差餉及管理費)，並可選擇續租3年。於估值日期，該物業的餘下部分空置。	30,400,000港元 (叁仟零肆拾萬港元)

附註：

1) 根據吾等日期為二零二六年十月八日的土地註冊處查冊記錄，僅能就內地段第1622號第4及5段及其延段、內地段第1622號第6段F分段辦理業權註冊。標的地段尚未分拆為分拆單位。於吾等的估值中，吾等假設標的物業(有關地段的1樓及2樓)可自標的地段中分拆出來，擁有獨立的不可分割份額，並可在該物業出售後於土地註冊處辦理註冊。

2) 該地段的登記業主為香港中國旅行社有限公司(見日期為一九七二年十二月六日的註冊摘要編號UB948769)。

3) 根據公司更改名稱證明書(見日期為二零一九年十二月二十三日的註冊摘要編號20061601690056)的核證副本，該物業的登記業主已更名為「香港中旅物業投資有限公司」。

4) 該物業位於二零一九年五月二十四日刊登憲報的中區分區計劃大綱草圖編號S/H4/17所劃定的「商業」地帶內。

5) 在進行估值時，吾等已識別並分析該地區內展示出與標的物業特徵相近的各類相關銷售憑證。此等可資比較物業的成交單價介乎每平方呎實用面積8,007港元至15,315港元。吾等已作出適當調整，以計及可資比較物業與標的物業在地點、面積、時間及其他相關特徵等關鍵因素上的差異。調整的一般原則為：倘可資比較物業優於標的物業，則對其成交價作出向下調整；相反，倘可資比較物業遜於標的物業或較標的物業吸引力低，則作出向上調整。

	物業	描述、樓齡及年期	佔用詳情	於估值日期現狀下的市值
6.	香港皇后大道中77號中旅大廈6樓至12樓 內地段第1622號第4及5段及其延段、內地段第1622號第6段F分段(部分)	該物業包括一幢於一九七三年落成的13層高(不包括地庫)商業樓宇6樓至12樓七層全層辦公室樓面。標的樓宇位於香港中環區皇后大道中，該區為傳統商業區。該區的發展項目主要為高層商業樓宇，低層設有零售空間。 該物業的實用面積約為9,415平方呎。 該物業乃根據政府地契持有，租期自一八四三年六月二十六日起計為期999年。標的地段的應付年度地租為34港元。	據　貴集團所告知，該物業於估值日期空置。	110,700,000港元 (壹億壹仟零柒拾萬港元)

附註：

1) 根據吾等日期為二零二六年十月八日的土地註冊處查冊記錄，僅能就內地段第1622號第4及5段及其延段、內地段第1622號第6段F分段辦理業權註冊。標的地段尚未分拆為分拆單位。於吾等的估值中，吾等假設標的物業(有關地段的6至12樓)可自標的地段中分拆出來，擁有獨立的不可分割份額，並可在該物業出售後於土地註冊處辦理註冊。

2) 該物業的登記業主為香港中國旅行社有限公司(見日期為一九七二年十二月六日的註冊摘要編號UB948769)。

3) 根據公司更改名稱證明書(見日期為二零一九年十二月二十三日的註冊摘要編號20061601690056)的核證副本，該物業的登記業主已更名為「香港中旅物業投資有限公司」。

4) 該物業位於二零一九年五月二十四日刊登憲報的中區分區計劃大綱草圖編號S/H4/17所劃定的「商業」地帶內。

5) 在進行估值時，吾等已識別並分析該地區內展示出與標的物業特徵相近的各類相關銷售憑證。此等可資比較物業的成交單價介乎每平方呎實用面積8,007港元至15,315港元。吾等已作出適當調整，以計及可資比較物業與標的物業在地點、面積、時間及其他相關特徵等關鍵因素上的差異。調整的一般原則為：倘可資比較物業優於標的物業，則對其成交價作出向下調整；相反，倘可資比較物業遜於標的物業或較標的物業吸引力低，則作出向上調整。

	物業	描述、樓齡及年期	佔用詳情	於估值日期現狀下的市值
7.	九龍洗衣街74號得寶大廈2樓 九龍內地段第1571號A段380份之30份不可分割相等份額	該物業包括一幢於一九七九年落成的23層高綜合大廈2樓全層的一個商業單位。標的大廈位於旺角區洗衣街。該區整體環境主要由多層辦公／商業大廈及住宅大廈組成，並夾雜著新建的住宅發展項目。 該物業的實用面積約為13,920平方呎。 九龍內地段第1571號A段乃根據政府租契持有，租期自一九二三年三月二十四日起計為期75年，並可另行續期75年。該物業的應付年度地租為73,440港元。	據　貴集團告知，該物業於估值日期空置。	136,600,000港元 (壹億叁仟陸佰陸拾萬港元)

附註：

1) 根據吾等日期為二零二六年十月八日的土地註冊處查冊記錄，該物業的登記業主為香港中國旅行社有限公司(見日期為一九八八年十月十四日的註冊摘要編號UB3877184)。

2) 根據公司更改名稱證明書(見日期為二零一九年十二月二十三日的註冊摘要編號20061601690056)的核證副本，該物業的登記業主已更名為「香港中旅物業投資有限公司」。

3) 該物業受以下產權負擔所規限：

i) 公契連圖則(見日期為一九八零年二月二十九日的註冊摘要編號UB1857509)。

ii) 以屋宇管理有限公司(「管理人」)為受益人的管理協議(見日期為一九八零年四月十六日的註冊摘要編號UB2271695)(關於：由得寶大廈業主立案法團簽訂)。

iii) 建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條所發出日期為二零一四年六月二十五日的通告編號WC/TF00248/14/K-T03N(見註冊摘要編號14102001230083)。

iv) 建築事務監督根據《建築物條例》第30C(3)條所發出日期為二零二二年六月十七日的通告編號UMW/MB03/2101-023/0001(見註冊摘要編號24012500860244)。(關於：附有建築事務監督發出日期為二零二三年五月三十一日的函件，僅公用部分)。

v) 建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條所發出日期為二零二二年六月十七日的通告編號UMB/MB03/2101-023/0001(見註冊摘要編號24012500860252)。(關於：附有建築事務監督發出日期為二零二三年五月三十一日的函件，僅公用部分)。

4) 在進行估值時，吾等並無考慮為遵守未處理通告規定的工程(倘如此要求)而進行補救工程可能產生的任何復原成本。

5) 該物業位於二零二四年十一月八日刊登憲報的旺角分區計劃大綱核准圖編號S/K3/38所劃定的「住宅(甲類)」地帶內。

6) 在進行估值時，吾等已識別並分析該地區內展示出與標的物業特徵相近的各類相關銷售憑證。此等可資比較物業的成交單價介乎每平方呎實用面積11,285港元至13,998港元。吾等已作出適當調整，以計及可資比較物業與標的物業在地點、面積、時間及其他相關特徵等關鍵因素上的差異。調整的一般原則為：倘可資比較物業優於標的物業，則對其成交價作出向下調整；相反，倘可資比較物業遜於標的物業或較標的物業吸引力低，則作出向上調整。

	物業	描述、樓齡及年期	佔用詳情	於估值日期現狀下的市值
8.	香港分域街8-12號及駱克道42-50號 內地段第2823號餘段	該物業是一幢建於一九六六年的15層高(包括地庫)服務式公寓兼零售基座樓宇。該服務式公寓部分亦於二零二四年翻新。 地庫、地下及1樓至2樓指定作零售用途。該樓宇3樓至14樓指定作住宅公寓，由 貴集團以「柏景軒」的名義營運。 根據 貴集團提供的資料，該物業的核准總建築面積約為56,754平方呎(5,272.58平方米)。該物業共有110套公寓，平均房間面積為400平方呎。 內地段第2823號餘段乃根據政府租契持有，租期為期99年，並可自一九二九年四月十五日起計續期99年。該地段的應付年度地租為120港元。	根據 貴集團提供的租賃附表，於估值日期，位於地下A號商舖、B號商舖、C及D號商舖、E號商舖、F及G號商舖、1樓及2樓已出租予各租戶。最遲租期將於二零三零年四月屆滿。於估值日期，應收月租總額約為723,000港元(不包括地租、差餉及管理費)。 於估值日期，地庫為空置。 根據 貴集團提供的資料，於二零二五年八月至二零二六年七月期間，公寓帶來的平均每月客房收入約為2,318,700港元。	802,900,000港元 (捌億零貳佰玖拾萬港元)

附註：

1) 根據吾等日期為二零二六年十月十五日的土地註冊處查冊記錄，該物業的登記業主為銀達(香港)有限公司(見日期為二零零五年十月五日的註冊摘要編號05102101390235)。

2) 該物業已登記以下產權負擔：

- 由地政專員／港島西發出的香港特區政府不反對通知書(見日期為二零零二年二月八日的註冊摘要編號UB8614430)。

3) 根據於二零二六年四月二十四日刊登憲報的灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/33，該物業劃分為「商業」用途。

4) 在進行估值時，吾等已識別並分析該地區內展示出與標的物業特徵相近的各類相關銷售憑證。可資比較住宅物業的成交單價介乎每平方呎實用面積12,000港元至16,000港元，而可資比較零售物業則介乎每平方呎實用面積34,000港元至64,000港元。吾等已作出適當調整，以計及可資比較物業與標的物業在地點、面積、時間及其他相關特徵等關鍵因素上的差異。調整的一般原則為：倘可資比較物業優於標的物業，則對其成交價作出向下調整；相反，倘可資比較物業遜於標的物業或較標的物業吸引力低，則作出向上調整。

第IB組—中國投資物業

	物業	描述、樓齡及年期	佔用詳情	於估值日期現狀下的市值
1.	北京廣安門維景國際大酒店地庫1至3層部分、1至9層、11至12層及16層部分 中國北京西城區廣安門內大街338號	北京廣安門維景國際大酒店(「**該樓宇**」)為一幢於一九九九年落成的14層高綜合發展項目。該樓宇包括酒店、辦公室、零售及3層地庫，總建築面積(「**總建築面積**」)約為68,989.18平方米，建於一幅佔地約10,947.20平方米的地塊上。 該物業主要包括該樓宇1至9層、 11至12層及16層的商業及辦公室部分，以及地庫1至3層部分，總建築面積約為41,312.92平方米。 該物業的土地使用權已獲授出作辦公室用途，期限於二零四四年十二月十五日屆滿。	根據 貴集團提供的資料，該物業中總可出租面積(「**總可出租面積**」)約為23,634.71平方米的部分已出租予各租戶作零售、辦公室及倉儲用途，租期屆滿日期介乎二零二六年八月至二零二九年六月。於估值日期，每日單位租金為每平方米人民幣1.0元至人民幣12.1元，不包括增值稅及管理費。於估值日期，該物業的餘下部分空置。	人民幣553,000,000元 (人民幣伍億伍仟叁佰萬元)

附註：

1) 根據不動產權證—京(2021)西不動產權第0002338號的副本，該項目總建築面積約66,385.68平方米的部分由北京廣安門維景國際大酒店有限公司(「**北京維景**」)擁有，而該物業所佔面積約10,947.20平方米的地塊的土地使用權已授予北京維景作辦公室用途，使用期限為50年，於二零四四年十二月十五日屆滿。

2) 據北京維景所告知，該物業的總可出租面積載列如下：

用途	樓層	可出租面積 *(平方米)*
零售	1層及2層	3,586.35
辦公室	3至9層、11至12層及16層	23,969.96
倉庫	地庫1至3層	1,747.51
總計：		29,303.82

3) 貴集團中國法律顧問已就該物業權益向吾等提供法律意見，其中載有(包括但不限於)以下內容：

a. 貴集團有權根據不動產權證所載詳情以及中國法律及法規的規定，佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權。

4) 在進行估值時，吾等已識別並分析該地區內展示出與標的物業特徵相近的各類相關銷售憑證。可資比較辦公室物業的成交單價介乎每平方米建築面積人民幣12,000元至人民幣16,000元，而可資比較零售物業則介乎每平方米建築面積人民幣15,000元至人民幣19,000元。吾等已作出適當調整，以計及可資比較物業與標的物業在地點及其他相關特徵等關鍵因素上的差異。調整的一般原則為：倘可資比較物業優於標的物業，則對其成交價作出向下調整；相反，倘可資比較物業遜於標的物業或較標的物業吸引力低，則作出向上調整。

第II組—香港業主自用物業

	物業	描述、樓齡及年期	佔用詳情	於估值日期現狀下的市值
1.	**紅磡維景酒店** 九龍暢通道1號 九龍內地段第10663號	紅磡維景酒店為一幢於二零二三年十二月落成的26層高酒店。 酒店共有536間客房，設備齊全，配備各類現代化設施。 一般設施包括多間餐廳及酒吧、宴會廳、天台游泳池及健身室。 根據 貴集團所提供的資料，總建築面積約為228,495平方呎(或21,227.7平方米)，並共有9個停車位。 該物業乃根據政府租契第11466號持有，租期自一九八一年一月二十一日起計為期75年，年度地租為1,000港元。	據 貴集團所告知，於估值日期，該物業已租予第三方營運商。據吾等所了解，租約將於二零二八年三月三十一日屆滿。吾等已假設於租約屆滿後，該物業將作為營運中的酒店繼續經營。	2,181,000,000港元 (貳拾壹億捌仟壹佰萬港元)

附註：

1) 根據吾等日期為二零二六年十月十五日的土地註冊處查冊記錄，該物業的登記業主為香港中國旅行社有限公司(見日期為一九八一年一月二十一日的政府租契第11466號)。

2) 根據公司更改名稱證明書(見日期為二零一九年十二月二十三日的註冊摘要編號20050801240018)，該物業的登記業主已更名為「香港中旅物業投資有限公司」。

3) 根據於二零二六年五月二十二日刊登憲報的紅磡分區計劃大綱核准圖編號S/K9/30(九龍規劃區第9區)，該物業目前劃分為「商業」用途。

4) 該物業已登記以下產權負擔：

   i) 批約修訂書(見日期為二零零六年一月十三日的註冊摘要編號06020901690050(關於：由地政專員／九龍西代表香港特別行政區政府發出))。

   ii) 批約修訂書連圖則(見日期為二零一八年九月二十一日的註冊摘要編號18100300620039（關於：由地政專員／九龍西發出))。

   iii) 批約修訂書連圖則(見日期為二零二三年十月二十七日的註冊摘要編號23111000320021（關於：由地政專員／九龍西發出))。

5) 本次估值乃基於以下假設：該物業受現有租約規限，且租約屆滿後將受酒店管理協議規限。吾等假設新買家在租約屆滿後將無法續租。

6) 吾等假設紅磡維景酒店的終端資本化率為4.5%，貼現率為6.5%。根據吾等的預測，預期在第3年或之前，紅磡維景酒店的入住率將達93%，平均每日房價將達1,101港元。

7) 在進行估值時，吾等已識別並分析該地區內展示出與標的物業特徵相近的各類相關銷售憑證。該等可資比較物業的成交單價介乎每平方呎建築面積6,000港元至15,000港元。

	物業	描述、樓齡及年期	佔用詳情	於估值日期現狀下的市值
2.	**銅鑼灣維景酒店** 香港銅鑼灣道148號 內地段第2609號A段及餘段	銅鑼灣維景酒店為一幢於二零零一年八月落成的31層高酒店。 酒店共有266間客房，設備齊全，配備各類現代化設施。 一般設施包括一間西餐廳及一間酒吧。 根據 貴集團所提供的資料，總建築面積約為133,312平方呎(或12,385平方米)。 該物業乃根據政府租契第IL 2609號持有，為期75年，並可自一九二六年六月八日起計續期75年。銅鑼灣維景酒店的應繳年度地租為2,952港元。	據 貴集團所告知，於估值日期，該物業已租予第三方營運商。 據吾等所了解，租約將於二零二八年三月三十一日屆滿。吾等已假設於租約屆滿後，該物業將作為營運中的酒店繼續經營。	867,000,000港元 (捌億陸仟柒佰萬港元)

附註：

1) 根據吾等日期為二零二六年十月十五日的土地註冊處查冊記錄，該物業的登記業主為Well Done Enterprises Inc.(見日期為一九九七年五月二十八日的註冊摘要編號UB7140726)。

2) 根據於二零二四年四月十九日刊登憲報的北角分區計劃大綱核准圖編號S/H8/28(港島規劃區第8區)，該物業目前劃分為「住宅(甲類)」用途。

3) 該物業已登記以下產權負擔：

   i) 根據《業主與租客條例》第31(1)條頒佈的命令(見日期為一九六四年七月二十八日的註冊摘要編號UB451930)。

   ii) 一九六七年第120號豁除(修訂)令(修訂令註冊摘要編號451930)(關於《業主與租客條例》)(見日期為一九六七年七月十一日的註冊摘要編號UB590008)。

   iii) 由地政專員／港島東發出的不反對通知書(見日期為一九九八年八月七日的註冊摘要編號UB7554748)。

4) 本次估值乃基於以下假設：該物業受現有租約規限，且租約屆滿後將受酒店管理協議規限。吾等假設新買家在租約屆滿後將無法續租。

5) 吾等假設銅鑼灣維景酒店的終端資本化率為4.25%，貼現率為6.25%。根據吾等的預測，預期在第3年或之前，銅鑼灣維景酒店的入住率將達94%，平均每日房價將達989港元。

6) 在進行估值時，吾等已識別並分析該地區內展示出與標的物業特徵相近的各類相關銷售憑證。該等可資比較物業的成交單價介乎每平方呎建築面積6,000港元至15,000港元。

以下為本公司的組織章程大綱及細則若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零二五年九月十二日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司章程文件包括其組織章程大綱及組織章程細則。

1. 組織章程大綱

大綱規定(其中包括)本公司股東承擔的責任以有關股東所持股份不時未繳付的金額為限，而本公司的成立宗旨並無限制(包括作為投資公司行事)，且本公司將擁有並能夠行使自然人或法人團體在全球各地可予行使的任何及全部權力，而不論作為主事人、代理人、承建商或其他身份，且鑒於本公司為獲豁免公司，其不會在開曼群島與任何人士、商號或法團進行交易(惟為促進本公司在開曼群島以外地區進行的業務者除外)。

2. 組織章程細則

細則乃於二零二六年十月二十三日獲有條件採納，並自上市日期起生效。細則的若干條文概述如下：

(a) 股份

(i) 類別股份

本公司的股本由普通股組成。

(ii) 更改現有股份或類別股份的權利

在開曼公司法規限下，倘本公司股本於任何時間分為不同類別股份，則股份或任何類別股份所附帶的全部或任何特別權利均可(惟該類別股份的發行條款另有規定，則作別論)經由該類別已發行股份不少於四分之三的投票權持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准予以更改、修訂或廢除。有關股東大會的細則條文經必要修訂後，將適用於各類該等另行召開的股東大會，惟大會所需的法定人數(包括續會)須為持有該類別已發行股份不少於三分之一的兩名人士或其受委代表。類別股份的每名持有人每持有一股有關股份均有權投一票。

賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利不得因增設或發行與有關股份享有同等地位的額外股份而被視為已被更改，惟倘若該等股份的發行條款所附權利另有明確規定，則作別論。

(iii) 更改股本

本公司可藉其股東通過普通決議案而：

(aa) 按細則所規定增加其股本；

(bb) 將其全部或任何股本合併及分拆為數額高於其現有股份的股份；

(cc) 將股份分為多個類別，並將本公司在股東大會上或董事可能決定的任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制附帶於有關股份；

(dd) 將其股份或任何股份拆細為數額低於大綱所訂定數額的股份；

(ee) 註銷任何股份，並按如此註銷的股份數額削減其股本數額；

(ff) 就發行及配發不附帶任何表決權的股份作出撥備；

(gg) 更改其股本的幣值；及

(hh) 以任何經授權方式並在法律規定的任何條件規限下削減其股份溢價賬。

在法律規定的任何條件規限下，本公司可通過特別決議案削減其股本或任何資本贖回儲備或任何其他可分派儲備。

(iv) 股份轉讓

凡轉讓人以無紙形式持有的股份之轉讓，均須透過轉讓人及承讓人提出符合《無紙證券市場規則》之指明請求辦理。儘管有前述規定，倘董事局信納以指明請求的方式進行轉讓在合理情況下並不可行，則該項轉讓亦可透過轉讓文書辦理。

凡轉讓人以有紙形式持有的股份之轉讓均須以符合《無紙證券市場規則》之一般或通用格式或董事局可能批准的其他格式的轉讓文書辦理，且可親筆簽署，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可親筆或以機印簽名方式或董事局可能不時批准的其他簽立方式簽署。

儘管有前述規定，惟只要任何股份在聯交所上市，該等上市股份的所有權可根據適用於該等上市股份的法律以及適用於或應當適用於該等上市股份的上市規則予以證明及轉讓。本公司有關其上市股份的股東名冊(不論是股東名冊總冊或股東名冊分冊)可採用非可閱形式記錄開曼公司法第40條所要求的詳情，並由本公司予以存置，前提為該等記錄須符合適用於該等上市股份的法律以及適用於或應當適用於該等上市股份的上市規則。

轉讓文書須由轉讓人及承讓人或彼等的代表簽立，惟董事局可豁免承讓人簽立轉讓文書或接納機印簽立轉讓文件。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為該股份的持有人。

董事局可全權酌情隨時及不時將股東名冊總冊的任何股份轉移至任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊的任何股份轉讓至股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非董事局另行同意，否則在股東名冊總冊上登記的股份不得轉移至任何股東名冊分冊，而任何在股東名冊分冊登記的股份亦不得轉移至股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。一切轉移及其他所有權文件必須送交登記；如任何股份在股東名冊分冊上登記，則須在相關註冊辦事處辦理；如任何股份在股東名冊總冊上登記，則須在過戶處辦理。

除非有關人士已向本公司繳交由董事釐定的費用(不超過聯交所可能釐定的應付最高費用)，並已就轉讓文書妥為繳付印花稅(如適用)，且轉讓文書僅涉及一類股份，而轉讓文書連同相關股票(如有)以及其他董事局可能合理要求用以證明轉讓人有權作出轉讓的憑證(以及倘轉讓文書由其他人士代為簽立，則須連同允許該名人士如此行事的授權書)已送達相關登記辦事處或註冊辦事處或過戶處，且有關股份不附帶本公司享有的任何留置權，否則董事局可拒絕承認任何轉讓文書。

董事局亦可在以下情況拒絕登記股份轉讓：(a)倘股份以有紙形式持有，而指明請求已發送，(b)倘股份以無紙形式持有，而指明請求未根據本公司核准證券登記機構運作規則發送或轉讓文書(如適用)已提交；(c)倘股份以有紙形式持有，而就該股份及載於同一證書之任何其他股份提出之去實物化請求未獲接收或根據《無紙證券市場規則》遭拒絕，或倘股份因本公司已啟動其去實物化而以無紙形式持有，而相關費用仍未支付，或轉讓人或承讓人並非由本公司核准證券登記機構營運之無紙證券登記及轉讓系統之系統成員，或(d)《無紙證券市場規則》所規定之任何其他理由。倘上述情況適用且董事局拒絕登記股份轉讓，則須於證監會頒佈的相關守則所指明的期間內向轉讓人及承讓人發出拒絕通知。

在任何報章以廣告方式或根據聯交所規定的任何其他方式(包括電子方式)發出通告後，可於董事局可能釐定的時間及期間暫停辦理股份過戶登記手續並暫停股東登記。於任何年度內，暫停股東登記不得超過30個足日。倘經股東以普通決議案批准，在任何年度內，30日的期限可予延長一次或以上，惟每次不得超過30日。

已繳足股份於轉讓時不受任何限制(惟經聯交所准許則除外)，亦不附帶留置權。

(v) 本公司購買本身股份的權力

開曼公司法及細則賦予本公司權力，可在若干限制下購買其自身股份，而董事局僅可在受限於聯交所不時實施的任何適用規定的情況下代表本公司行使該權力。

董事局可接受無償交回的任何繳足股份。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無有關附屬公司擁有本公司股份的條文。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事局可在其認為適當的情況下不時向股東催繳有關彼等各自所持股份尚未繳付的任何股款(不論按股份面值或按溢價計算)及未按股份配發條件規定須於特定時間繳付的任何股款。催繳股款可一次付清或分期繳付。倘任何應付的催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須就欠款按董事局可能同意接受的利率(不超過年息20%)支付自指定付款日期起至實際付款時間止期間的利息，惟董事局可豁免繳付全部或部分利息。董事局可於其認為適當的情況下，向任何願意預繳股款的股東以貨幣或貨幣等值的方式收取有關其所持任何股份的全部或任何部分未催繳及未繳付股款或應繳分期股款。

倘股東未能於指定付款日期支付任何催繳股款或分期股款，董事局可在該催繳股款或分期股款的任何部分仍未繳付期間向該股東送達通知，要求支付仍未支付的催繳股款或分期股款，連同任何可能已經累計及仍可能累計至實際付款日期止的利息。該通知須指定另一個日期(不得早於通知日期起計14日屆滿當日)，要求於該日或之前支付通知所要求的款項，並須指定付款地點。該通知亦須聲明倘在指定時間或之前仍未付款，則被催繳股款所涉及的股份可被沒收。

倘股東不依照任何上述通知的要求行事，則所發出通知涉及的任何股份其後在該通知所規定的款項繳付前可隨時經董事局決議案沒收。上述沒收將包括被沒收股份已宣派但於沒收前仍未實際派付的一切股息及花紅。

股份被沒收的人士不再為被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付其於沒收當日就該等被沒收股份應付本公司的全部股款，連同該等股款(倘董

事局酌情要求)自沒收日期起至實際付款(包括支付有關利息)日期止期間的利息(利率可由董事局釐定，且不得超過年利率20%)。

(b) 董事

(i) 委任、退任及免職

在每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一董事須輪值退任。然而，倘董事人數並非三的倍數，則退任董事人數應為最接近但不少於三分之一的人數，惟每名董事須最少每三年於股東週年大會上退任一次。輪值退任的董事須包括任何有意退任且不願膺選連任的董事。任何如此退任的其他董事須為自上次膺選連任或獲委任以來任期最長的董事，惟倘有多名董事於同日獲委任或膺選連任，則將以抽籤決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。

董事或替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。此外，董事無須於達到任何特定年齡時退任。

董事局有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補臨時空缺或增補董事，惟須受股東於股東大會上不時釐定的董事人數上限所限。任何獲董事局委任以填補現有董事局臨時空缺或增補其成員的董事，任期僅直至獲委任後本公司首屆股東週年大會為止，且屆時將符合資格膺選連任。

股東可通過普通決議案將任期未滿的董事(包括董事總經理或其他執行董事)免職(惟此舉須不影響該董事因其與本公司訂立的任何合約遭違反而提出的任何損害賠償申索)，而股東可通過普通決議案委任另一人士替代其職務。任何經此方式獲委任的董事均須遵守「退任及輪值」的規定。董事人數不得少於兩名。

董事職位須在下列情況下出缺：

(aa) 彼破產或接獲接管令或暫停償債或與債權人達成債務重整協議；或

(bb) 彼身故或根據任何有管轄權之法院或官員以其患有或可能患有精神失常或因其他原因而無能力處理其本身事務為由頒令判定其神智失常，而董事局議決將其撤職；或

(cc) 倘彼連續六個月缺席董事局會議，且並無獲得董事局特別批准，而其替任董事(如有)亦無在上述期間代其出席，並因而遭董事局通過決議案將其撤職；或

(dd) 彼被法律禁止出任董事或因法律規定而不再出任董事或根據細則而被免職；或

(ee) 有關地區(定義見細則)證券交易所有效要求彼不得再出任董事，而申請覆核或上訴該等要求之有關時期已屆滿及並無任何已提交或正在提交當中的覆核申請或上訴；或

(ff) 彼辭任；或

(gg) 彼遭根據細則藉普通決議案罷免；或

(hh) 彼遭當時在任的董事(包括彼本身)不少於四分之三人數(倘該人數並非整數，則以最接近之較小整數為準)以經簽署書面通知免職。

董事局可委任一名或多名成員出任董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他執行董事及╱或董事局認為合適之其他管理本公司業務的職位，任期及條款可由董事局決定。董事局可將其任何權力、職權及酌情權授予由董事局認為合適的一名或多名董事與其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或目的全部或部分撤銷授權或撤銷委任及解散任何上述委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲轉授權力、職權及酌情權時，須符合董事局可能不時施行的任何規例。

(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

在受開曼公司法、大綱及細則的條文規限且不影響任何股份或類別股份附帶的任何特別權利或限制的情況下，本公司可(a)發行任何附有或附帶可由董事釐定的權利或限制(不論是在股息、投票權、股本返還或其他方面)的股份；或(b)按股份可予或按本公司或持有人選擇而須予贖回的條款發行股份。

董事局可發行認股權證，以按董事局可能釐定的有關條款認購本公司的任何類別股份或其他證券。

在受限於開曼公司法及細則的條文以及(如適用)上市規則的規定，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附帶的任何特別權利或限制的情況下，本公司的所有未發行股份均由董事局處置，而董事局可全權酌情決定於其認

為適當的時間，按其認為適當的有關代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈發售、配發股份、就股份授出購股權或以其他方式處置股份，惟股份不得以其面值的折讓價發行。

在作出或授出配發、提呈發售股份或就股份授出購股權或處置股份或本公司其他證券時，本公司或董事局並無義務向登記地址位於董事局認為若無辦理註冊聲明或其他特別手續而在當地作出上述行動即屬或可能屬違法或不可行的任何一個或多個特定地區的股東或其他人士配發或提呈發售股份或就股份授出購股權或處置股份或本公司其他證券。就任何目的而言，因前句而受影響的股東不得作為或將被視為並非另一類別的股東。

(iii) 處置本公司或其任何附屬公司資產的權力

細則並無載列關於處置本公司或其任何附屬公司資產的特定條文。然而，董事可行使及進行本公司可行使或進行或批准且並非細則或開曼公司法規定須由本公司在股東大會上行使或進行的一切權力以及一切行動及事宜。

(iv) 借貸權力

董事局可行使本公司全部權力籌措或借入款項，及將本公司全部或任何部分業務、財產以及未催繳股本作按揭或押記，並在開曼公司法的規限下，發行本公司的債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或責任的全部或附屬抵押。

(v) 薪酬

董事有權就其服務收取作為普通薪酬的款項，有關款項將不時由董事局或本公司於股東大會(視情況而定)上釐定，且(除經投票的決議案另有指示外)將按彼等可能協定的比例及方式於董事間攤分，如未能達成協議，則由各董事平分，惟在此情況下任職期間少於整段有關期間的任何董事可僅按其任職期間的比例攤分有關應付普通薪酬。董事亦有權預支或報銷履行董事職務時或與之有關而合理預期產生或已產生的所有差旅費、酒店費及附帶開支。

倘任何董事應本公司要求就本公司之任何目的前往海外或駐守海外，或履行董事局認為超出董事日常職責範圍的服務，則該董事可獲支付董事局決定的額外薪酬，而該額外薪酬將作為董事的任何普通薪酬以外的額外薪酬或代替該等普通薪酬。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理

或其他行政人員的執行董事或董事可收取董事局不時決定的薪酬、其他福利及津貼。上述薪酬可作為董事薪酬以外的額外薪酬或代替董事薪酬。

董事局可自行或與其他公司(為本公司附屬公司或與本公司有業務往來之公司)共同設立並維持任何基金或計劃，以向本公司之現任及前任僱員及其受養人提供養老金、津貼或酬金。

(vi) 對離職的補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付任何款項作為離職補償或作為其退任代價或與其退任有關的代價(並非董事根據合約規定有權享有的付款)須由本公司在股東大會上批准。

(vii) 向董事貸款及提供貸款抵押

倘本公司為於香港註冊成立的公司，除經公司條例及開曼公司法許可外，本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人作出貸款，就任何人士借予董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押，或(倘任何一名或以上董事(共同或個別或直接或間接)持有另一間公司的控股權益)向該另一間公司作出貸款或就任何人士借予該另一間公司的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。

(viii) 披露於與本公司或其任何附屬公司所訂立合約中的權益

董事可於任職董事期間兼任本公司任何其他獲利職位或崗位(惟不可擔任本公司核數師)，任期及條款可由董事局決定，並可就此獲支付根據細則規定的任何薪酬以外的額外薪酬。董事可作為或出任由本公司發起的任何其他公司或本公司可能擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職員，或以其他方式於該等公司中擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級職員或股東，或因在該等其他公司擁有的權益而收取的任何薪酬、溢利或其他利益。董事可就所有方面以其認為適當的方式行使本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的表決權，包括行使有關表決權贊成關於委任董事或任何一名董事成為該等其他公司的董事或高級職員的任何決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級職員支付薪酬。

任何董事或建議委任或候任董事概不得因其職位而失去與本公司訂立有關其任何獲利職位或崗位的任期的合約，或作為賣方、買方或以任何其他方式與本公司訂立合約的資格，任何該等合約或任何董事以任何方式於其中有利益關係的任何有關合約或任何其他合約或安排亦不得因此失效，而如此訂約或有此利益關係的任何董事亦毋須因其擔任董事職位或由此而建立的受信關係而向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的任何薪酬、溢利或其他利益，惟董事須於審議及表決該合約或交易時或之前申報其於該合約或交易中的權益性質，(不論是以具體方式或透過一般通知)指明基於該通知所載事實，彼應被視為於該合約或交易中擁有權益。

董事不得就批准彼或其任何緊密聯繫人於當中擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何董事局決議案進行表決(亦不得計入法定人數內)，而倘彼將進行表決，其票數將不予計算(亦不得計入該決議案之法定人數)，惟此項禁制不適用於下列任何事項，即：

(aa) 提供任何抵押或彌償保證予：(x)董事或其緊密聯繫人，作為彼或任何彼等應本公司或其任何附屬公司要求或為本公司或其任何附屬公司利益而借出的款項或產生或承擔的責任之抵押或彌償保證；或(y)第三方，作為本公司或其任何附屬公司的債務或責任之抵押或彌償保證，而董事或其緊密聯繫人本身已就有關債務或責任根據擔保或彌償保證或通過提供抵押而承擔全部或部分責任(不論個別或共同承擔)；

(bb) 有關提呈發售本公司或本公司可能發起或擁有權益的任何其他公司的股份或債權證或其他證券以供認購或購買的任何建議，而董事或其緊密聯繫人因參與上述提呈發售的包銷或分包銷而於或將於其中擁有權益；

(cc) 有關本公司或其附屬公司僱員福利的任何建議或安排，包括採納、修改或執行(x)董事或其緊密聯繫人可能從中受惠的任何僱員股份計劃或任何股份激勵或購股權計劃；或(y)有關董事、其緊密聯繫人以及本公司或其任何附屬公司的僱員的退休金或退休、身故或傷殘福利計劃，而該等計劃並無給予任何董事或其緊密聯繫人通常不會給予該等計劃或基金相關人士的任何特權或利益；及

(dd) 董事或其緊密聯繫人僅因本公司股份或債權證或其他證券的權益而與其他本公司股份或債權證或其他證券的持有人以相同方式於當中擁有權益的任何合約或安排。

(c) 董事局議事程序

董事局可就處理事務舉行會議、休會及以其認為合適的其他方式規管其會議。在任何會議上提出的問題均須通過大多數票決定。在出現相同票數時，會議主席可投第二票或決定票。

(d) 修改章程文件及本公司名稱

在開曼群島法律允許的範圍內且在細則規限下，修改大綱條文、批准細則的任何修訂或更改本公司名稱均須通過特別決議案進行。

(e) 股東大會

(i) 特別及普通決議案

本公司的特別決議案須在已根據細則妥為發出大會通告的股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(倘股東為法團)其正式授權代表或(倘准許委任代表)受委代表以不少於該等股東所投票數四分之三的大多數票通過。

根據開曼公司法，任何特別決議案一經通過，須在通過該決議案後15日內向開曼群島公司註冊處處長轉交其副本。

細則界定的普通決議案為在已根據細則妥為發出大會通告的股東大會上獲親身出席並有權投票的本公司股東或(倘為法團)其正式授權代表或(倘准許委任代表)受委代表以簡單多數票通過的決議案。

(ii) 表決權及要求以投票方式表決的權利

在任何類別股份當時所附帶關於表決的任何特別權利或限制的規限下，在任何股東大會上以投票方式表決時，每名親身或由受委代表(或倘股東為法團，則其正式授權代表)可就其所持每一股繳足或入賬列作繳足股份投一票，惟就細則而言，於催繳股款或分期股款支付前就股份繳足或入賬列作繳足的股款，概不得被視作股份的繳足股款。於表決時，凡有權投超過一票的股東毋須盡投其票，或以相同方式盡投其票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決之決議案均以投票方式表決，惟大會主席可根據上市規則准許就純粹與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決。在以舉手方式表決時，每名親身(或倘股東為法團，則由獲正式授權代表)或由受委代表代其出席的股東均(除細則另有規定外)可投一票。表決(不論以舉手或投票方式表決)可以董事或大會主席可能決定的電子或其他方式進行。

倘結算所(或其代名人)為本公司股東，則可(在細則規限下)授權其認為適當的一名或多名人士作為其代表，出席本公司任何會議(包括但不限於任何股東大會、債權人會議或任何類別股東大會)，惟倘超過一名人士獲授權，則該項授權須列明每名獲授權人士的股份數目及類別。根據此條文獲授權的人士應被視作已獲正式授權而毋須出示其他憑證，且應有權代表該結算所(或其代名人)行使該結算所(或其代名人)可行使的相同權力(猶如其為個人股東)，包括發言權及投票權以及(如准許以舉手方式表決)以舉手方式單獨表決的權利。

股東須有權：(i)於本公司股東大會上發言；及(ii)於股東大會上投票，惟股東根據上市規則規定須就待決事項放棄投票則除外。

倘本公司知悉任何股東根據上市規則須就任何特定決議案放棄投票，或僅限於對任何特定決議案投贊成票或反對票，則該股東或其代表違反該規定或限制所投之任何票數均不予計算。

本公司將作為庫存股份持有人登記於本公司股東名冊內。

然而：

(a) 本公司不得就任何目的被視為股東，且不得就庫存股份行使任何權利，而任何聲稱行使有關權利的行為均屬無效；及

(b) 庫存股份不得於本公司任何會議上直接或間接計入投票，亦不得於釐定任何特定時間已發行股份總數時計入其中，不論就細則或公司法亦然。

本段的規定並無阻止就庫存股份配發已繳足紅股，而就庫存股份配發的已繳足紅股將被視為庫存股份。

(iii) 股東週年大會及股東特別大會

在有關期間(定義見細則)的各財政年度，本公司除該年度舉行的任何其他會議外，須於各財政年度結束後六個月內舉行股東週年大會，並須在召開該會議的通告中指明該會議為股東週年大會。

於提交要求日期持有不少於本公司繳足股本(附有於股東大會上投票的權利，按本公司股本(不包括庫存股份)中每股一票計算)十分之一的一名或以上股東有權要求召開股東特別大會，且上述股東有權將決議案加入會議議程。有關要求須以書面形式提交予董事局或秘書，要求董事局召開股東特別大會，以處理有關要求所指明的任何事務。有關大會須於提交有關要求後兩個月內召開。倘董事局於提交有關要求後的21日內仍未有召開有關大會，則要求人可自行以相同方式召開有關會議，因董事局未能召開會議導致要求人產生的一切合理開支須由本公司付還要求人。

股東大會或任何類別股東大會均可以電話、電子或其他通訊設施舉行，讓所有與會者能夠同步即時彼此溝通，而以如此方式參與會議應被視為出席該等會議。除非董事另行決定，否則細則規定的股東大會召開方式及議事程序經必要修訂後將適用於完全透過或結合電子方式舉行之股東大會。

(iv) 會議通告及將予處理事項

召開股東週年大會須發出不少於21日的書面通告。召開所有其他股東大會則須發出最少14日的書面通告。有關通告將不包括送達或視作送達通告當日及發出通告當日，並須註明大會舉行時間及地點與議程，以及將於會上審議的決議案詳情，如為特別事項，則須註明該事項的一般性質。

此外，本公司須就每次股東大會向所有股東(根據細則條文或彼等所持股份的發行條款無權收取本公司該等通告的股東除外)及(其中包括)本公司當時的核數師發出通告。

任何人士根據細則發出或收到的任何通告或文件，均可根據聯交所的規定，經由專人向本公司任何股東送達或交付，或以郵遞方式寄送至有關股東的註冊地址，或以刊登報章廣告的形式作出。在開曼公司法及上市規則的規限下，本公司亦可以電子方式向任何股東送達或交付通告或文件。

在股東特別大會上處理的所有事項均將被視為特別事項。在股東週年大會上處理的所有事項均將被視為特別事項，惟下列各項除外，該等事項均將被視為普通事項：

(aa) 宣派及批准股息；

(bb) 審議及採納賬目及資產負債表、董事局報告及核數師報告，以及須附於資產負債表之其他文件；

(cc) 選舉董事(不論是輪值或其他方式)接替退任董事；

(dd) 委任核數師及其他高級職員；

(ee) 釐定董事及核數師薪酬，或決定釐定該等薪酬的方法；

(ff) 授予董事局任何授權或權限，以提呈發售、配發、授出購股權或以其他方式處置未發行股份，而該等股份所佔其當時現有已發行股本面值以及根據(gg)段所購回任何證券數目之比例不多於20%(或上市規則可能不時規定之其他百分比)；及

(gg) 授予董事局任何授權或權限以購回本公司證券。

(v) 會議及另行召開的類別股東大會的法定人數

除非在股東大會開始處理事務時已達到必要法定人數，且該人數持續在場直至大會結束為止，否則不得在任何股東大會上處理事務。

股東大會的法定人數須為兩名親身出席(倘股東為法團，則其正式授權代表)或由受委代表代為出席且有權投票的股東。為批准修訂類別股份權利而另行召開的類別股東大會(包括續會)所需的法定人數為持有該類別已發行股份(不包括庫存股份)最少三分之一的兩名人士或其受委代表。

(vi) 受委代表

凡有權出席本公司會議並在會上投票的任何本公司股東，均有權委任他人為其受委代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任超過一名受委代表，代其出席本公司的股東大會或類別股東大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，並有權代表個人股東行使權力，該等權力與所代表的股東可行使的權力相同。此外，每名作為法團之股東均有權委任一名代表出席本公司任何股東大會並在會上投票；倘法團由代表出席，則視同親身出席任何會議。法團可由其正式授權的高級職員親筆簽立委任代表表格，且受委代表有權代表作為法團的股東行使權力，該等權力與所代表股東(猶如其為個人股東)可行使的權力相同。在進行記名投票或舉手表決時，股東可親身(或(倘股東為法團，則)由其正式授權代表)或由受委代表投票。

(f) 賬目及審核

董事局須安排保存真實賬目，其中載列本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司資產及負債，以及開曼公司法所規定或為真實而公平地反映本公司事務並列示及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須保存於總部或董事局認為適當的其他一個或多個地點，並供董事隨時查閱。任何股東(董事除外)或其他人士概無權查閱本公司任何賬目或賬冊或文件，除非該權利乃開曼公司法賦予或具管轄權之法院下令或由董事局或本公司在股東大會上授權。然而，獲豁免公司須在開曼群島稅務資訊局根據開曼群島《稅務資訊局法》送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供其須予提供的賬冊或當中部分的副本。

每份將於股東週年大會上向本公司提呈的資產負債表及損益賬(包括法例規定須附上的所有文件)的副本，連同董事局報告的副本及核數師報告的副本，須於大會舉行日期前不少於21日及於發出股東週年大會通告的同時寄發予每名按照細則條文有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守開曼公司法及所有適用規則(包括上市規則)的前提下，本公司可選擇寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事局報告予該等人士，惟任何上述人士均可向本公司送達書面通知，要求本公司除財務報表概要之外，同時向其寄發一份本公司年度財務報表連同董事局報告的完整印刷本。

於每年的股東週年大會上，股東須藉普通決議案委任一名核數師審核本公司賬目，而該名核數師的任期將直至舉行下屆股東週年大會為止。此外，股東可於任何股東大會上藉普通決議案於核數師任期結束前隨時罷免其職務，並可藉普通決議案於該大會上委任另一名核數師履行其餘下任期。核數師薪酬須由本公司於股東大會上通過的普通決議案或以股東藉普通決議案決定的方式釐定及批准。

核數師須根據公認審計準則每年對本公司之財務報表進行審核，並就此編製核數師報告，以供附於該等財務報表。該報告須於股東週年大會上提交予股東，並呈交本公司。

(g) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派的股息不得超過董事局建議宣派的金額。

細則規定股息可自本公司的溢利(已變現或未變現)或自任何從溢利撥出而董事認為不再需要的儲備中宣派及派付。如經普通決議案批准，股息亦可自股份溢價賬或根據開曼公司法為此目的批准的任何其他基金或賬目中宣派及派付。

除非任何股份所附權利或其發行條款另有規定並以此為限，否則(i)所有股息須按派息股份的繳足股款金額宣派及派付，惟就上述目的而言，於催繳股款前就股份繳足的股款，概不得被視作股份的繳足股款；及(ii)所有股息須(就支付股息的整段期間內尚未繳足股款的任何股份而言)按派付股息期間任何一段或多段時間的繳足股款金額按比例分配及派付。董事局可自應付任何股東或有關任何股份的任何股息或其他款項中，扣除該股東當時應付本公司的催繳股款或其他欠款總額(如有)。

倘董事局或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息，董事局可繼而議決(i)以配發入賬列為繳足的股份的方式支付全部或部分有關股息，惟有權獲派發股息的股東可選擇收取現金作為有關股息(或其部分)以代替配發股份，或(ii)有權獲派發有關股息的股東將有權選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事局認為適當部分的股息。

本公司可根據董事局的建議藉普通決議案就本公司任何特定股息議決以配發入賬列為繳足的股份的方式支付全部股息，而不給予股東任何選擇收取現金作為有關股息以代替配發股份的權利。

除非董事局另有指示，否則任何股息、利息或其他款項須透過郵寄支票或股息單的形式以現金支付予股份持有人。每張支票或股息單的抬頭人須為收件人，並由收件人承擔郵誤風險，而開票銀行兑現該支票或股息單，即表示本公司已付款。兩名或以上聯名持有人中的任何一人均可就該等聯名持有人所持股份應付的股息及其他款項或可分派財產簽發具法律效力的收據。

倘董事局或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事局可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分有關股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息、花紅或其他分派或變現前述任何項目的所得款項可由董事局用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至款項獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派後六年仍未獲認領的股息或花紅或其他分派可由董事局沒收，並撥歸本公司所有。

本公司毋須承擔本公司就任何股份應付的股息或其他款項的利息。

(h) 查閱公司記錄

除非按照細則的規定股東名冊暫停過戶，否則根據細則，本公司股東名冊及股東名冊分冊須於營業時間內在註冊辦事處或根據開曼公司法存置股東名冊的其他地點免費供任何股東(或供任何其他人士在繳付最多2.50港元或董事局指定的較低金額後)查閱，或在存置股東名冊分冊的辦事處於繳付最多1.00港元或董事局指定的較低金額後，亦可供查閱。

(i) 少數股東遭受欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無有關少數股東遭受欺詐或壓制時可行使權利的條文。然而，開曼群島法例載有可供本公司股東採用的若干補救方法，並於本附錄四第3(f)段概述。

(j) 清盤程序

根據開曼公司法規定，本公司可隨時及不時藉特別決議案進行自願清盤。

在任何一個或多個類別股份當時所附帶有關於清盤時可供分派剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

(i) 倘本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產超過償還清盤開始時全部繳足股本所需，則於向所有債權人還款後的剩餘資產須向彼等平等地分派，並須按股東分別所持的股份已繳股款的比例向彼等分派股息；及

(ii) 倘本公司清盤，而可向股東分派的資產不足以償還全部繳足股本，則其分派方式為盡可能按清盤開始時股東分別所持的股份已繳或應繳股本比例由股東分擔虧損。

倘本公司清盤(不論自願清盤或由法院清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及開曼公司法所規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物形式分發予股東，而不論該等資產是否包括一類或不同類別的財產。就此而言，清盤人可就上述將予分發的任何一類或多類財產設定其認為公平的價值，並可釐定股東之間或不同類別股東及各類別範圍內股東之間的分發方式。清盤人在獲得類似授權的情況下，可將任何部分資產歸屬予其在獲得類似授權的情況下認為適當，並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他資產。

(k) 認購權儲備

細則規定，於開曼公司法並無禁止及遵守開曼公司法的情況下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何行動或進行的任何交易將導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足任何認股權證獲行使時認購價與股份面值之間的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司根據開曼公司法在開曼群島註冊成立，因此須根據開曼群島法例經營業務。下文載列開曼公司法若干條文的概要，惟本意並非包括所有適用限制及例外情況，亦非開曼群島公司法及稅務的所有事宜的總覽。此等條文或有別於利益相關方可能較為熟悉的司法權區的同類條文。為免生疑，下文摘要中所使用的特別決議案一詞具有開曼公司法所載涵義。

(a) 公司業務

本公司作為獲豁免公司，須主要在開曼群島境外經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交年度申報表，並繳付按本公司法定股本金額計算的費用。

(b) 股本

開曼公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他目的，則須將相當於該等股份溢價總值的款項撥入稱為「股份溢價賬」的賬目內。倘根據任何安排配發公司的股份以考慮收購或註銷任何其他公司股份並按溢價發行股份，則公司可選擇不就該等股份溢價應用該等條文。

開曼公司法規定，於組織章程大綱及細則條文(如有)規限下，公司可為以下目的運用股份溢價賬：(i)向股東作出分派或派付股息；(ii)繳足公司將向股東發行的未發行股份，以作為繳足紅股；(iii)(在開曼公司法第37條條文規限下)贖回及購回股份；(iv)撇銷公司的籌辦費用；及(v)撇銷發行任何公司股份或債權證的費用或就此支付的佣金或給予的折讓。

除非於緊隨建議作出分派或派付股息日期後，公司將有能力償還在日常業務過程中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出分派或派付任何股息。

開曼公司法規定，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司如獲其組織章程細則授權，則可藉附有償債能力聲明書特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 購買公司或其控股公司股份的財務資助

開曼群島並無法定限制公司向其他人士提供財務資助以供購買或認購該公司本身或其控股公司的股份。因此，倘公司董事在謹慎履行職責及真誠行事時認為可妥為給予有關資助而用途適當且符合公司的利益，則可提供有關資助。有關資助應按公平基準作出。

(d) 公司及其附屬公司購買股份及認股權證

股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如獲其組織章程細則授權，則可發行該公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份，而開曼公司法明確規定，在遵守公司組織章程細則條文的規限下，更改任何股份所附帶的權利以使有關股份可予贖回或須予贖回應屬合法。此外，公司如獲其組織章程細則授權，則可購買本身股份，包括任何可贖回股份。然而，倘組織章程細則並無授權購買之方式及條款，則公司不得購買任何本身股份，除非公司事先藉普通決議案規定授權的方式及條款。除非有關股份為繳足股份，否則公司不得贖回或購買其股份。倘在贖回或購買其任何股份後公司再無任何已發行股份(持作庫存股份的股份除外)，則公司不得贖回或購買其任何股份。除非在緊隨建議付款日期後，公司仍有能力償還在日常業務過程中到期的債務，否則公司自股本中撥款贖回或購買本身的股份乃屬違法。

公司購買的股份須被視作已註銷，惟(在公司的組織章程大綱及細則的規限下)公司董事於購買前議決以公司名義持有該等股份作庫存股份，則作別論。倘公司股份乃持作庫存股份，則公司須於股東名冊內登記持有該等股份。然而，儘管存在上文所述，惟公司不得就任何目的被視作股東，亦不得行使有關庫存股份的任何權利，且任何有關權利的有意行使均屬無效，不得在公司的任何大會上就庫存股份直接或間接進行投票，亦不得於釐定任何既定時間的已發行股份總數時將庫存股份計算在內(不論就公司的組織章程細則或就開曼公司法而言)。

公司並無被禁止購買本身的認股權證，公司可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購買本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司的組織章程大綱或細則須載有容許該等購買的明文規定，而公司董事可依據其章程大綱載列的一般權力買賣及處置各類個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可收購該等股份。

(e) 股息及分派

開曼公司法允許公司在通過償債能力測試及符合公司組織章程大綱及細則條文(如有)的情況下，可動用股份溢價賬派付股息及分派。除前述例外情況外，概無有關派付股息的法定條文。根據在此方面可能於開曼群島具影響力的英國案例法，股息僅可自溢利中撥付。

就庫存股份而言，概不可向公司宣派或派付股息，亦不可向公司以現金或其他方式分派公司的資產(包括因清盤向股東作出任何資產的分派)。

(f) 保障少數股東及股東訴訟

預期開曼群島大法院(「**法院**」)一般應會遵從英國案例法先例，其准許少數股東以公司名義提出代表訴訟或引申訴訟，以質疑(i)超越公司權限或非法的行為；(ii)構成欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士；及(iii)在通過須由規定大多數(或特別指定大多數)股東通過的決議案過程中出現的違規行為。

倘一間並非銀行的公司將股本分為股份，則法院可在持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出申請下，委派調查員審查公司的事務並按法院指示的方式呈報結果。

公司任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤屬公平公正，即可頒令將公司清盤，或者不頒發清盤令而頒發(i)規管公司日後事務經營的命令；(ii)要求公司不得進行或繼續進行入稟股東所申訴行為或要求公司進行入稟股東申訴其並無進行的行為的命令；(iii)授權入稟股東按法院可能指示的條款以公司名義並代表公司提出民事訴訟的命令；或(iv)規定其他股東或公司本身購買公司任何股東的股份(如由公司本身購買，則須相應削減公司股本)的命令。

股東對公司的申索一般須根據適用於開曼群島的一般合約法或侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則所訂定的股東個別權利而提出。

(g) 處置資產

開曼公司法並無有關董事處置公司資產權力的具體限制。然而，一般法例規定公司每名高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使其權力及執行其職責時，必須為公司的最佳利益忠誠及誠信行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧行事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關下述事項的正確賬冊記錄：(i)公司所有收支款項及收支所涉及事項；(ii)公司所有銷貨與購貨記錄；及(iii)公司資產與負債的賬冊。

倘賬冊未能真實公平地反映公司事務狀況及解釋相關交易的情況，則賬冊不得被視為已妥為存置。

獲豁免公司須在開曼群島稅務信息局根據開曼群島稅務信息局法例送達命令或通知後，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供其可能須提供的賬冊或當中部分的副本。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制規例或貨幣限制。

(j) 稅項

本公司已根據開曼群島稅務優惠法(經修訂)獲得以下承諾：

(i) 開曼群島制訂就溢利、收入、收益或增值徵收稅項的任何法例，均不適用於本公司或其業務；及

(ii) 此外，本公司毋須因下列各項支付就溢利、收入、收益或增值徵收之稅項或類似遺產稅或承繼稅之稅項：

(A) 就或關於本公司股份、債權證或其他債務；或

(B) 透過預扣全部或部份稅務優惠法所界定的任何相關款項。

向本公司作出的承諾自二零二六年五月二十五日起計為期20年。

開曼群島現時並無對個人或公司的溢利、收入、收益或增值徵收任何稅項，且並無任何屬承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內簽立若干文據或引入該等文據而可能須繳付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島為於二零一零年與英國訂立雙重徵稅公約的訂約方，此外並無訂立其他雙重徵稅公約。

(k) 轉讓的印花稅

開曼群島並無就開曼群島公司股份的轉讓徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島持有土地權益的公司的股份則除外。

(l) 向董事貸款

開曼公司法並無明確條文禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

註冊辦事處通告乃公開記錄。公司註冊處處長會提供現任董事及替任董事(如適用)的名單，可供任何人士於繳納費用後查閱。抵押登記冊可供債權人及股東查閱。

根據開曼公司法，本公司股東並無查閱或獲得本公司股東名冊或本公司記錄副本的一般權利。然而，彼等將享有本公司組織章程細則可能載列的權利。

(n) 股東名冊

獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島境內或境外地點存置其股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。股東名冊應載列開曼公司法第40條所規定的事項。存置股東名冊分冊的方式須與開曼公司法所規定或允許存置股東名冊總冊的方式相同。公司須安排於存置公司股東名冊總冊的地點存置不時妥為記錄的任何股東名冊分冊副本。

開曼公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單。因此，股東姓名／名稱及地址並非公開記錄，亦不可供公眾查閱。然而，獲豁免公司須在開曼群島稅務信息局根據開曼群島稅務信息局法例送達命令或通知後，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供其可能須提供的股東名冊(包括任何股東名冊分冊)。

(o) 董事及高級職員名冊

公司須在其註冊辦事處存置董事及高級職員名冊，但不供公眾查閱。該名冊的副本須送呈開曼群島公司註冊處處長存檔，有關董事或高級職員如有任何變動，須於發生變動30日內通知公司註冊處處長。

(p) 實益擁有權名冊

獲豁免公司須識別其實益擁有人並向其公司服務提供商(「**公司服務提供商**」)提供該等實益擁有人的詳情，公司服務提供商在開曼群島存置其實益擁有權名冊。實益擁有人界定為(a)最終擁有或控制(不論直接或間接)或控制25%或以上公司股份、投票權或合夥權益的個人，(b)以其他方式對公司管理行使最終實際控制權的個人，或(c)識別為以其他方式行使公司控制權的個人。實益擁有權名冊並非公開文件，僅限開曼群島指定的主管機關查閱(儘管開曼群島政府日後可能會推行法規，以允許公眾查閱)。股份於認可證券交易所(包括聯交所)上市的獲豁免公司可向其註冊辦事處提供商提供其上市狀況詳情作為替代合規途徑，而非提供其實益擁有人的詳情。因此，只要本公司股份仍於聯交所上市，本公司可選擇該替代合規途徑，而非存置實益擁有權名冊。

(q) 清盤

公司可(i)在法院頒令下強制；(ii)自願；或(iii)在法院監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括公司股東通過特別決議案要求公司由法院清盤，或公司無力償債或法院認為將公司清盤屬公平公正。倘公司股東(作為出資人)基於公司清盤乃屬公平公正的理由入稟法院，法院具有司法管轄權作出若干其他命令以代替清盤令，如規管公司日後事務經營的命令、授權入稟股東按法院可能指示的條款以公司名義並代表公司提出民事訴訟的命令，或規定由其他股東或由公司本身購買公司任何股東的股份的命令。

倘公司(有限存續公司除外)藉特別決議案議決自願清盤或公司因無力償債而於股東大會上藉普通決議案議決自願清盤，則公司可自願清盤。倘進行自願清盤，則公司須由自願清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業(惟對其清盤有利者除外)。

為執行公司清盤程序及就此協助法院，可委任一名或以上正式清盤人，而法院可委任其認為適當的人士擔任該職務，不論是否屬臨時性質。此外，倘委任超過一名人士擔任有關職務，則法院須聲明任何規定由或授權由正式清盤人進行的行動是由全體抑或任何一名或以上相關人士進行。法院亦可決定正式清盤人接受委任時是否需要提供任何擔保以及需要提供何種擔保。倘並無委任正式清盤人或於該職位懸空的任何期間，則公司的所有財產須由法院保管。

待公司事務全部清盤後，清盤人須隨即編製清盤報告及賬目，說明進行清盤的過程及處置公司財產的過程，並在其後召開公司股東大會，向公司提呈賬目及加以說明。該最後股東大會須按公司組織章程細則授權的任何形式，向各出資人發出最少21日通告，並於憲報刊登。

(r) 重組

根據法定條文，重組及合併須在就此召開的會議上獲(i)股東或類別股東價值的75%，或(ii)大多數債權人(佔債權人價值75%)(視乎情況而定)批准，且其後須獲法院批准。儘管有異議的股東有權向法院表示其認為徵求批准的交易將不會賦予其股份公允值，惟若缺乏證據顯示管理層有欺詐或不誠實行為，法院不大可能僅基於上述理由而否決該項交易。

開曼公司法亦包含法定條文，規定公司可以其(i)無法或將很可能無法償還其債務(定義見開曼公司法第93條)；及(ii)擬根據開曼公司法、外國法律或藉協定重組向其債權人(或其類別)提呈妥協或安排為由，向法院呈請委任重組人員。呈請可由董事代表公司提出，而毋須獲股東決議案批准或組織章程細則明確授權。於聆訊上述呈請時，法院可(其中包括)頒佈委任重組人員的命令或頒佈法院認為合適的任何其他命令。

(s) 收購

倘一間公司提出要約收購另一間公司的股份，且在提出要約後四個月內，不少於90%的要約標的股份持有人接納要約，則要約方在上述四個月屆滿後的兩個月內，可隨時按指定方式發出通知，要求有異議的股東按要約條款轉讓彼等的股份。有異議的股東可在該通知發出後一個月內向法院提出反對轉讓。有異議的股東須證明法院應行使其酌情權，但除非有證據顯示要約方與接納要約的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結行為，以不公平手法逼退少數股東，否則法院不大可能行使其酌情權。

(t) 彌償保證

開曼群島法例並無限制公司的組織章程細則可對高級職員及董事作出彌償保證的範圍，惟倘法院認為任何相關條文違反公共政策(例如其意為對觸犯刑事罪行的後果作出彌償保證)，則作別論。

(u) 經濟實質規定

根據於二零一九年一月一日生效的開曼群島國際稅務合作(經濟實質)法(經修訂)(「**經濟實質法**」)，「相關實體」須通過經濟實質法所載的經濟實質測試。「相關實體」包括於開曼群島註冊成立的獲豁免公司(如本公司)，但並不包括屬於開曼群島境外稅務居民的實體。因此，只要本公司為開曼群島境外(包括香港)的稅務居民，即毋須通過經濟實質法所載的經濟實質測試。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的法律顧問奧傑律師事務所已向本公司發出意見函，當中概述開曼群島公司法的若干方面。該意見函連同開曼公司法的副本(誠如本上市文件附錄六「展示文件－展示文件」一段所述)可供查閱。任何人士如欲獲得開曼群島公司法的詳細概要，或就該法例與其較為熟悉的任何司法權區法例之間的差異尋求意見，應尋求獨立法律意見。

A. 有關本集團的進一步資料

1. 註冊成立

本公司根據開曼群島法律於二零二五年九月十二日成立為一間有限公司。我們的註冊辦事處位於P. O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Bay, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1–1205 Cayman Islands。因此，本公司之公司架構及組織章程大綱及細則須遵守開曼群島相關法律。組織章程大綱及細則概要載於本上市文件附錄四「本公司章程文件及開曼群島公司法概要」一節。

我們已於香港設立營業地點，並已於二零二六年六月十一日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。陶曉斌先生及張道榮先生已獲委任為本公司授權代表，以代表本公司於香港接收法律程序文件及通知。本公司於香港接收法律程序文件的地址為香港干諾道中78-83號中旅集團大廈12樓。

截至本上市文件日期，本公司之總部位於香港干諾道中78-83號中旅集團大廈12樓。

2. 有關本公司及其附屬公司股本的進一步資料

截至本公司註冊成立日期，本公司法定股本為60,000,000.00港元，分為6,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。於註冊成立後，一股股份配發及發行予初始認購人(獨立第三方)及該股份於同日轉讓予香港中旅。截至分拆重組完成日期(即二零二六年五月十三日)，已向香港中旅配發及發行20股股份，並按面值入賬為繳足股款。

香港中旅旅運發展有限公司於廣東港中旅旅運有限公司(一間於中國成立的中外合作企業的有限公司及為本集團的非主要附屬公司，並經營中國內地與澳門之間的跨境運輸服務)的權益由京澳旅遊有限公司(該合作企業的外商合作夥伴及為中國旅遊集團的附屬公司)代表，以遵守內地跨境車輛配額之相關規定。

除上文及「歷史及發展」一節所披露者外，本公司及其主要附屬公司的股本於緊接本上市文件日期前兩年內概無變動。

3. 唯一股東的書面決議案

根據唯一股東於二零二六年十月二十三日通過的書面決議案(其中包括)：

(a) 自上市日期起採納組織章程大綱及組織章程細則以取代及摒除本公司現有組織章程大綱及組織章程細則，並授權董事局根據相關監管機構的任何意見對組織章程細則進行必要的修訂；及

(b) 待聯交所批准本上市文件所述已發行股份及將予發行的股份上市及買賣：

(i) 批准分拆及本公司股份於聯交所主板獨立上市；

(ii) 授權及指示董事局或董事局設立的任何委員會按於記錄日期每持有四股香港中旅股份可獲一股股份的基準配發及發行該等新股份數目，香港中旅亦將可進行分派。根據分派(惟須受本上市文件所載的分派條款及條件規限及由任何董事(或董事局設立的任何委員會)可全權酌情作出的修改、修訂、變更或其他變動所規限)，並授權及指示董事局或董事局設立的任何委員會或任何董事作出該等適當修改、修訂、變更或其他變動；

(iii) 授權及指示董事局或董事局的任何委員會或任何董事簽署及簽立分拆及獨立上市所附帶或其認為就落實或令分拆及獨立上市生效屬必需、合適或權宜的相關文件及作出所有相關行動及事宜；

(iv) 授予董事一般無條件授權，以供股、以股代息計劃或以根據組織章程細則進行的類似安排方式配發及發行股份以代替全部或部分股息，或以根據可轉換為股份的任何認股權證或任何證券行使其所附的任何認購權或兑換權之外的方式，配發、發行及處理合共不超過緊隨分拆完成後已發行股份總數20%的股份。有關授權將於本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或開曼群島任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會上透過普通決議案撤銷、更改或更新該項授權時(以最早發生者為準)屆滿；

(v) 授予董事一般無條件授權，以授權本公司在聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所，根據所有適用法律及上市規則的規定(或有關其他證券交易所的規定)，購回不超過緊隨分拆完成後已發行股份總數10%的股份。有關授權將於本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或開曼群島任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會上透過普通決議案撤銷、更改或更新該項授權時(以最早發生者為準)屆滿；及

(vi) 擴大上文(iv)分段所述一般無條件授權，在董事根據該一般授權可配發或同意配發的股份總數中，加上相當於本公司根據上文(v)分段所述股份購回授權而購回的本公司股份總數，惟該擴大額不得超過緊隨分拆完成後本公司已發行股份總數的10%。

4. 公司重組

為籌備分拆，本集團旗下各公司已進行重組，詳情載於本上市文件「歷史及發展」一節。

5. 本公司購回本身證券

以下各段載有(其中包括)聯交所規定就購回本身證券須載入本上市文件的若干資料。

(a) 上市規則的規定

上市規則批准以聯交所為主要上市的公司在聯交所購回本身證券，惟須受若干限制所限，其中最主要的限制概述如下：

(i) 股東批准

以聯交所為主要上市的公司的所有建議購回證券(如為股份，則須為繳足股份)，須事先獲股東於股東大會通過普通決議案以一般授權或就指定交易作出特定批准的方式批准。

根據唯一股東於二零二六年十月二十三日通過的決議案，董事獲授購回授權，行使本公司一切權力，於聯交所或本公司證券可能上市且就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，並須符合所有適用法律及上市規則之規定，購回股份之總面值至多為緊隨分拆完成後已發行股份總數之10%，該項授權將於(1)本公司下屆股東週年大會結束時(除非股東在股東大會上通過普通決議案另行更新(不論無條件或有條件))，(2)組織章程細則或任何其他適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的限期屆滿時，及(3)股東於股東大會通過普通決議案修改或撤回該授權之日(以最早發生者為準)屆滿。

(ii) 資金來源

用作購回的資金必須來自根據組織章程細則以及香港及開曼群島適用法律法規可供合法撥作此用途的資金。上市公司不得在聯交所以現金以外的代價或以聯交所的交易規則不時規定以外的結算方式購回本身證券。就開曼群島法律而言，本公司作出的任何購回，所用資金必須以溢利或股份溢價賬或就購回目的而發行新股份的所得款項，或以股份溢價賬的進賬金額撥付。購回時應付高於購回股份面值的任何溢價，必須從溢利或股份溢價賬的進賬金額撥付。受開曼公司法所規限，購買股份亦可從資本中撥付。

(iii) 交易限制

上市公司在聯交所可購回的股份總數最多佔已發行股份總數的10%。在未取得聯交所事先批准前，公司不得於緊隨購回後的三十天內發行或宣佈擬發行新證券(因有關購回前尚未行使的認股權證、購股權或可要求公司發行證券的類似工具獲行使而發行證券除外)。此外，上市公司不得以較其股份於前五個交易日在聯交所的平均收市價高5%或以上的購買價，在聯交所購回其股份。倘購回證券導致公眾人士持有的上市證券數目降至低於聯交所規定的最低百分比，則上市規則亦禁止上市公司購回其證券。上市公司須促使獲其委任代為購回證券的經紀商，在聯交所提出要求時向聯交所披露有關購回的資料。

(iv) 購回股份的地位

所有購回證券的上市地位(不論在聯交所或其他證券交易所)會自動註銷，而有關股票(如有)亦必須註銷及銷毀。根據開曼群島法律，除非於進行購回前，本公司董事決議持有本公司所購回股份作為庫存股份，否則本公司所購回股份須視為經已註銷，而本公司已發行股本的金額亦須按該等股份的面值減少。然而，根據開曼群島法律，購回股份不會被視為削減法定股本金額。

(v) 暫停購回

發生股價敏感事件或作出股價敏感決定後，直至公佈相關股價敏感資料前，上市公司不得購回任何證券。尤其於緊接以下日期前一個月內：(1)批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(無論是否為上市規則所規定者)的董事局會議日期(根據上市規則首次知會聯交所的日期)及(2)上市公司根據上市規則刊發任何年度或半年度業績公告，或季度或任何其他中期業績公告(無論是否為上市規則所規定者)的最後期限(以較早者為準)，上市公司不得於聯交所購回股份，惟特殊情況除外。此外，倘上市公司違反上市規則，則聯交所或會禁止其於聯交所購回證券。

(vi) 申報規定

在聯交所或其他證券交易所購回證券的若干資料須不遲於下一個營業日在早市或任何開市前時段(以較早者為準)開始前30分鐘向聯交所報告。此外，上市公司的年報須披露在有關年度購回證券的詳情，包括購回證券數目的每月分析、每股股份的購買價或就全部購回支付的最高價及最低價(如相關)以及已付總價。

(vii) 核心關連人士

上市規則規定，公司不得在知情情況下，於聯交所向「核心關連人士」(即公司或其任何附屬公司的董事、主要行政人員或主要股東或彼等的任何緊密聯繫人(定義見上市規則))購買證券，而核心關連人士亦不得在知情情況下，向公司出售其證券。

(b) 購回的理由

董事認為，股東授予一般授權使董事得以於市場上購回本公司證券符合本公司及股東的最佳利益。該等購回可提高本公司證券的價值及╱或每股盈利(視乎當時的市況及資金安排而定)，並僅將在董事認為該等購回將有利於本公司及股東時，方會進行。

(c) 購回的資金

用作購回股份的資金必須來自根據組織章程細則以及開曼群島適用法律可供合法撥作此用途的資金，即以溢利、股份溢價賬、為購回目的而發行新股份所得款項，或本公司股份溢價賬的進賬金額撥付，且預期任何購回所需的資金將來自上述來源。

然而，倘行使一般授權會對本公司所需營運資金或董事認為不時適合本公司的負債水平構成重大不利影響，則董事不擬在該等情況下行使一般授權。

(d) 一般事項

倘悉數行使購回授權，按緊隨分拆完成後及上市後已發行1,384,158,427股股份計算，本公司於下列最早日期前期間最多可購回約138,415,842股股份：(1)本公司下屆股東週年大會結束時，惟股東於股東大會上通過普通決議案更新購回授權(不論無條件或有條件)則除外；(2)組織章程細則或任何其他適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的限期屆滿時；或(3)股東於股東大會上通過普通決議案修改或撤回該授權的日期。董事或(就彼等作出一切合理查詢後所深知)彼等的任何聯繫人現時無意向本公司出售任何股份。

董事已承諾，在適用情況下，彼等將根據上市規則及開曼群島適用法律行使購回授權。根據購回授權行使購回股份的權力後，股東於本公司投票權中的比例權益將會增加。就收購守則而言，該項增加將被視為一項收購。因此，視乎持股權益增加的幅度，一名股東或一組一致行動股東可能取得或鞏固對本公司的控制權，並須根據收購守則規則26及32提出強制性收購要約。於上市時，中國旅遊集團及中旅(集團)將直接及間接實益擁有本公司已發行股本合共約61.53%。倘全面行使購回授權，中國旅遊集團及中旅(集團)於本公司的實益權益可能增至本公司已發行股本約68.37%。董事認為，根據購回

授權進行的該等購回，將不會導致中國旅遊集團或中旅(集團)須根據收購守則規則26提出強制性收購要約。

任何導致公眾持有的股份數目減至低於當時已發行股份總數25%的股份購回，僅可在聯交所同意豁免上述上市規則有關公眾持股量的規定後方可實施。據悉，除特殊情況外，通常不予豁免此項規定。概無本公司核心關連人士已知會本公司，表示倘購回授權獲行使，其現時有意向本公司出售股份，或已承諾不會向本公司出售股份。

B. 有關業務的進一步資料

1. 重大合約概要

本公司於緊接本上市文件日期前兩年內所訂立的重大或可能屬重大的合約(並非日常業務過程中訂立的合約)如下：

(i) 鴨靈號有限公司(作為轉讓人)與信德中旅船務管理有限公司(作為受讓人)就鴨靈號有限公司的業務訂立日期為二零二六年四月二十四日的轉讓協議；

(ii) 不競爭契據；及

(iii) 保薦人協議。

2. 知識產權

商標

截至最後實際可行日期，本集團已註冊下列我們認為對業務而言屬重大或可能屬重大的商標：

	商標	註冊地	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	屆滿日期
1.	METROpark HOTEL	香港	2002B07847	43, 44	香港中旅維景國際酒店管理有限公司	二零二八年六月二十八日
2.	METROpark HOTEL 維景酒店	香港	2002B10842	43, 44	香港中旅維景國際酒店管理有限公司	二零二八年六月二十八日
3.	METROpark	香港	2002B10842	43, 44	香港中旅維景國際酒店管理有限公司	二零二八年六月二十八日

	商標	註冊地	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	屆滿日期
4.	維景酒店	香港	300464030	43, 44	香港中旅維景國際酒店管理有限公司	二零三五年七月二十四日
5.		香港	301778860	43, 44	香港中旅維景國際酒店管理有限公司	二零三零年十二月一日
6.		香港	300093429	43	香港中旅維景國際酒店管理有限公司	二零三三年十月十三日
7.		香港	300093438	43	香港中旅維景國際酒店管理有限公司	二零三三年十月十三日
8.		香港	302867211	35, 43	香港中旅維景國際酒店管理有限公司	二零三四年一月十四日
9.	睿景	香港	301901691	35, 43	香港中旅維景國際酒店管理有限公司	二零三一年四月二十七日
10.	METRO	香港	300202977AA	39	Allied Well Holdings Ltd.	二零三四年四月二十三日
11.	METRO	香港	300202977AB	25, 35	Allied Well Holdings Ltd.	二零三四年四月二十三日
12.	METRO	香港	300202977AD	3, 18, 24, 43, 45	Allied Well Holdings Ltd.	二零三四年四月二十三日

域名

截至最後實際可行日期，我們獲授權使用下列我們認為對業務而言屬重大的域名：

域名	登記擁有人	屆滿日期
www.ctghkm.com	香港中旅	二零二八年五月十四日

上述域名將於上市前以本公司名義註冊。

C. 有關董事、主要行政人員及主要股東的進一步資料

1. 董事合約及委任函詳情

我們已與各名董事訂立合約，內容有關(其中包括)(i)任期，及(ii)終止條文。除上文所披露者外，概無董事與本公司任何成員公司已訂立或擬訂立服務合約(於一年內屆滿或可由相關僱主免付賠償(法定賠償除外)而終止的合約除外)。

2. 董事薪酬

除本上市文件「董事及高級管理層－董事及高級管理層的薪酬」一節所披露者外，於截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二六年四月三十日止四個月，概無董事向本公司收取其他薪酬。

3. 董事及主要行政人員權益披露

除下文所披露者外，緊隨分拆完成後及上市後，就董事所知，一旦股份在聯交所上市，概無董事或主要行政人員將於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及╱或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊之任何權益及╱或淡倉，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而須知會本公司之任何權益及╱或淡倉。

姓名	職位	權益性質	股份數目	緊隨分拆後及上市後佔本公司股權概約百分比
張道榮先生	執行董事	實益擁有人	25,000	0.0018%
哈玉峰先生	非執行董事	實益擁有人	62,500	0.0045%

4. 主要股東權益披露

有關緊隨分拆完成後及上市後將於股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下於本公司任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益之人士的資料，請參閱「主要股東」。

除本上市文件「主要股東」一節所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉上市後有任何人士將直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下於本公司任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益或擁有該等股本的購股權。

D. 其他資料

1. 遺產稅

董事已獲告知，本公司或其任何董事不大可能承擔重大遺產稅責任。

2. 訴訟

截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何待決或針對我們或任何董事提出而可能對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響的重大訴訟或仲裁。

3. 獨家保薦人

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

根據本公司與獨家保薦人訂立的委聘函，我們已同意向獨家保薦人支付8,250,000港元，作為彼擔任本公司有關擬於聯交所上市之保薦人的費用。

4. 合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任新百利融資有限公司為其上市後的合規顧問。

5. 開辦費用

本公司並無就其註冊成立而產生任何重大開辦費用。

6. 發起人

就上市規則而言，我們並無任何發起人。

7. 專家資格

本上市文件所載或所述提供意見或建議的專家資格如下：

專家名稱	資格
中國銀河國際證券(香港)有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
安永會計師事務所	會計及財務匯報局條例項下之執業會計師及註冊公眾利益實體核數師
競天公誠律師事務所有限法律責任合夥	本公司有關香港法律的法律顧問
競天公誠律師事務所	本公司有關中國法律的法律顧問
	本公司有關中國數據合規法律的法律顧問
奧傑律師事務所	本公司有關開曼群島法律的法律顧問
鄧永恆許冰律師事務所暨私人公證員	本公司有關澳門法律的法律顧問
許友迪先生	本公司有關香港數據合規法律的法律顧問
弗若斯特沙利文有限公司	獨立行業顧問
仲量聯行有限公司	物業估值師

8. 專家同意

本附錄「－7.專家資格」一段所述專家各自已就本上市文件的刊發發出彼等各自的書面同意書，同意按所示格式及內容，分別刊載其報告及／或函件及引述其名稱，且並無撤回書面同意書。

上文所列專家概無於本公司任何成員公司中擁有任何股權或擁有可認購或提名他人認購本公司任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

9. 無重大不利變動

董事確認，直至本上市文件日期，本公司的財務或經營狀況或前景自二零二六年四月三十日(即本公司最近期合併財務報表的編製日期)以來概無重大不利變動。

10. 股份持有人稅項

香港

出售、購買及轉讓於我們的香港持有人名冊分冊登記的股份須繳納香港印花稅。每位買家及賣家所繳納的現行稅率為所出售或轉讓股份的代價或(如更高)價值的0.1%。在香港買賣股份所得或源自香港的溢利亦可能須繳納香港利得稅。

開曼群島

根據現行開曼群島法律，只要股份轉讓文據並不在開曼群島簽署或引入開曼群島，且本公司並無持有開曼群島土地的任何權益，轉讓股份無須繳納開曼群島任何印花稅。

11. 股份過戶登記處

本公司持有人名冊將由Vistra (Cayman) Limited於開曼群島存置，而本公司的持有人名冊分冊則將由其核准證券登記機構卓佳證券登記有限公司於香港存置。除董事另有協定者外，股份的所有轉讓及其他所有權文件，必須提交本公司的香港核准證券登記機構登記，無須遞交至開曼群島。

12. 其他事項

(i) 除「歷史及發展」一節所披露者外，於緊接本上市文件日期前兩年內，(i)本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行悉數或部分繳足的股份或借貸資本以換取現金或現金以外的代價；及(ii)並無就發行或出售本公司任何股份授出佣金、折扣、經紀費或其他特別條款；

(ii) 本公司的股份或借貸資本(如有)概無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；

(iii) 本公司或其任何附屬公司並無發行或同意發行創辦人股份、管理層股份或遞延股份；

(iv) 本公司目前並無於任何證券交易所上市或在任何交易系統進行交易；

(v) 本公司並無尚未行使的可換股債務證券或債權證；

(vi) 名列本附錄「7.專家資格」及「8.專家同意」的專家概無實益或非實益擁有本公司任何成員公司任何股份的權益，亦無任何可認購或提名他人認購本公司任何成員公司證券的權利或購股權(無論是否可依法強制執行)；

(vii) 已作出一切所需安排，使股份可獲納入中央結算系統；

(viii) 於本上市文件日期前12個月內，本公司業務並無受到任何可能或已經對本公司財務狀況造成重大影響的干擾；

(ix) 並無限制影響我們將溢利匯入香港或將資本從香港境外調回香港；

(x) 概無放棄或同意放棄未來股息的安排；及

(xi) 本上市文件的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

展示文件

下列文件之副本將自本上市文件日期起14日內於聯交所網站**www.hkexnews.hk**及我們的網站**www.ctghkm.com**上可供查閱：

(i) 組織章程大綱及組織章程細則；

(ii) 安永會計師事務所就截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度以及截至二零二六年四月三十日止四個月出具的本公司會計師報告，其全文載於本上市文件附錄一；

(iii) 本公司截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零二六年四月三十日止四個月的經審核合併財務報表；

(iv) 安永會計師事務所出具的本公司未經審核備考財務資料報告，其全文載於本上市文件附錄二；

(v) 競天公誠律師事務所有限法律責任合夥(我們有關香港法律的法律顧問)就我們的香港業務營運一般事宜出具的法律意見；

(vi) 競天公誠律師事務所(我們有關中國法律的法律顧問)就我們的中國業務營運一般事宜出具的法律意見；

(vii) 奧傑律師事務所(我們有關開曼群島法律的法律顧問)編製的意見函件，概述本上市文件附錄四所述開曼群島公司法的若干方面；

(viii) 鄧永恆許冰律師事務所暨私人公證員(我們有關澳門法律的法律顧問)就我們的澳門業務營運的一般事宜出具的澳門法律意見；

(ix) 競天公誠律師事務所(我們有關中國數據合規法律的法律顧問)根據中國法律就(其中包括)本集團若干數據私隱、網絡安全及跨境數據事宜出具的法律意見；

(x) 許友迪先生(我們有關香港數據合規法律的法律顧問)根據香港法律就(其中包括)本集團若干數據私隱、網絡安全及跨境數據事宜出具的法律意見；

(xi) 開曼公司法；

(xii) 本上市文件附錄五「一般資料－D.其他資料－7.專家資格」所述的書面同意書；

(xiii) 本上市文件附錄五「一般資料－B.有關業務的進一步資料－1.重大合約概要」所述的重大合約；

(xiv) 本上市文件附錄五「一般資料－C.有關董事、主要行政人員及主要股東的進一步資料－1.董事合約及委任函詳情」所述董事服務合約；

(xv) 弗若斯特沙利文編製的行業報告；及

(xvi) 物業估值師編製的物業估值報告。

CTG Hongkong and Macao Culture and Tourism Holding Limited
中旅港澳文旅控股有限公司