

財務資料

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，以及我們相信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著重大差異。可能導致未來業績與前瞻性陳述所預測者有著重大差異的因素包括(但不限於)本文件「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領先綜合旅遊服務提供商。我們於大灣區運營一個涵蓋海路及陸路網絡的綜合跨境客運平台。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」。噴射飛航運營港澳渡輪航線，截至二零二五年十二月三十一日擁有22艘政府許可船舶。中旅巴士主要運營跨境公路客運服務。截至二零二五年十二月三十一日，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，我們分別經營六、八及八間酒店，合共有1,917、2,563及2,563間酒店客房。該等酒店以商務及連鎖形式運營，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、二零二四年及二零二五年，我們的收入總額分別為2,191.1百萬港元、2,241.9百萬港元及2,197.8百萬港元。

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家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

財務資料

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到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。

財務資料

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約人民幣6.8萬億元。這些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》(《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144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》(「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。

這些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。這些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、耗材及消耗品、維護及維修成本及其他直接成本。當這些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。儘管於該等期間收入相對維持穩定，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%。

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，若成本增速超過收入增長，利潤率可能持續收縮。

財務資料

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、利基服務供應商，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(包含拓寬客戶獲取渠道)。這些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並利潤率受壓。

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到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策略，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，無法保證這些措施能夠順利實施，或能帶來預期的效率提升。

客戶群與產品及服務

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。這些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，這些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了這些會計估計，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。詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註3。

財務資料

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，並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，並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；以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。

於二零二三年、二零二四年及二零二五年，投資物業的賬面值分別為3,312.5百萬港元、3,097.5百萬港元及2,918.3百萬港元。

非金融資產(包括商譽)減值

於往績記錄期各年末時，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。管理層所選用的假設若有所變動可能會對我們的呈報財務狀況及經營業績產生重大影響。

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。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，於二零二三年、二零二四年及二零二五年，我們的非金融資產並無減值。

財務資料

合併損益表節選組成部分之說明

下表載列於所示年度的合併損益表概要：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二三年		二零二四年		二零二五年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(千港元，百分比除外)					
收入	2,191,133	100.0	2,241,940	100.0	2,197,836	100.0
銷售成本	(1,385,156)	(63.2)	(1,493,198)	(66.6)	(1,573,853)	(71.6)
毛利	805,977	36.8	748,742	33.4	623,983	28.4
其他收入及淨收益	85,307	3.9	83,871	3.7	74,497	3.4
投資物業公允值虧損	(21,500)	(1.0)	(206,701)	(9.2)	(182,270)	(8.3)
銷售及分銷成本	(64,096)	(2.9)	(67,901)	(3.0)	(67,949)	(3.1)
行政開支	(256,409)	(11.7)	(259,563)	(11.6)	(273,480)	(12.4)
經營溢利	549,279	25.1	298,448	13.3	174,781	8.0
財務收入	19,137	0.9	12,369	0.6	7,950	0.4
財務成本	(30,967)	(1.4)	(51,451)	(2.3)	(38,694)	(1.8)
財務淨成本	(11,830)	(0.5)	(39,082)	(1.7)	(30,744)	(1.4)
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
— 合營公司	(3,559)	(0.2)	(2,349)	(0.1)	4,087	0.2
稅前溢利	567,806	25.9	303,681	13.6	196,261	9.0
稅項開支	(88,521)	(4.0)	(109,595)	(5.0)	(78,779)	(3.6)
本年度溢利	479,285	21.9	194,086	8.6	117,482	5.4
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
非控股權益	(7,092)	(0.3)	(13,172)	(0.6)	(16,371)	(0.7)
本年度溢利	479,285	21.9	194,086	8.6	117,482	5.4

財務資料

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。下表載列於所示年度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					
	二零二三年		二零二四年		二零二五年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(千港元，百分比除外)					
客運	988,709	45.1	1,053,414	47.0	1,006,799	45.8
酒店業務	694,585	31.7	820,624	36.6	887,547	40.4
旅遊證件及相關服務	474,250	21.6	343,928	15.3	279,580	12.7
企業及其他 ⁽¹⁾	33,589	1.6	23,974	1.1	23,910	1.1
總計	2,191,133	100.0	2,241,940	100.0	2,197,836	100.0

附註：

- (1) 我們持有若干投資物業，並從第三方租戶賺取的租金。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。此外，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、商務及經常跨界的遊客。

下表載列於所示年度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					
	二零二三年		二零二四年		二零二五年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(千港元，百分比除外)					
渡輪運輸	679,581	68.7	651,677	61.9	542,320	53.9
巴士運輸	309,128	31.3	401,737	38.1	464,479	46.1
跨境巴士服務	282,094	28.5	378,381	35.9	398,531	39.6
本地客運服務	11,550	1.2	5,783	0.5	31,664	3.1
其他 ⁽¹⁾	15,484	1.6	17,573	1.7	34,284	3.4
總計	988,709	100.0	1,053,414	100.0	1,006,799	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。

財務資料

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洗衣服務等附帶服務、停車服務以及會議設施與宴會服務。

下表載列於所示年度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					
	二零二三年		二零二四年		二零二五年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(千港元，百分比除外)					
客房租金	471,141	67.8	580,940	70.8	649,921	73.2
餐飲	93,489	13.5	96,833	11.8	94,213	10.6
配套服務	129,955	18.7	142,851	17.4	143,413	16.2
總計	694,585	100.0	820,624	100.0	887,547	100.0

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。下表載列於所示年度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		
	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
入住率	94.3%	90.8%	94.5%
平均每日房價(港元)	733.1	728.6	740.3
每間可出租客房收入(港元)	691.1	661.5	699.6

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、二零二四年及二零二五年，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、343.9百萬港元及279.6百萬港元，分別佔總收入的21.6%、15.3%及12.7%。

財務資料

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。下表載列於所示年度我們按地理位置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					
	二零二三年		二零二四年		二零二五年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(千港元，百分比除外)					
香港	1,927,259	88.0	1,974,581	88.1	1,944,572	88.5
中國內地及澳門	263,874	12.0	267,359	11.9	253,264	11.5
總計	2,191,133	100.0	2,241,940	100.0	2,197,836	100.0

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)耗材及消耗品，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，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。

下表載列於所示年度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					
	二零二三年		二零二四年		二零二五年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(千港元，百分比除外)					
員工成本	518,550	37.4	558,014	37.4	603,533	38.3
燃料成本	250,733	18.1	258,966	17.3	236,410	15.0
折舊開支	206,081	14.9	251,989	16.9	251,871	16.0
耗材及消耗品	156,307	11.3	152,727	10.2	144,476	9.2
維護及維修成本	138,650	10.0	120,321	8.1	126,133	8.0
車輛租賃成本	26,878	1.9	58,052	3.9	107,473	6.8
佣金	34,447	2.5	42,292	2.8	44,612	2.8
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
其他 ⁽¹⁾	19,076	1.4	10,618	0.7	14,513	1.1
總計	1,385,156	100.0	1,493,198	100.0	1,573,853	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。

財務資料

毛利及毛利率

於二零二三年、二零二四年及二零二五年，我們的毛利分別為806.0百萬港元、748.7百萬港元及624.0百萬港元，毛利率則分別為36.8%、33.4%及28.4%，主要反映：

- (i) 於二零二三年、二零二四年及二零二五年，客運業務的毛利分別為114.8百萬港元、81.0百萬港元及35.2百萬港元，同期毛利率分別為11.6%、7.7%及3.5%；
- (ii) 於二零二三年、二零二四年及二零二五年，酒店業務的毛利分別為305.3百萬港元、377.0百萬港元及379.8百萬港元，同期毛利率分別為44.0%、45.9%及42.8%；及
- (iii) 於二零二三年、二零二四年及二零二五年，旅遊證件及相關服務的毛利分別為352.3百萬港元、266.8百萬港元及185.0百萬港元，而同期毛利率分別為74.3%、77.6%及66.2%。在提供該等服務時，我們於上述各年分別產生租金開支及使用權資產折舊21.6百萬港元、25.4百萬港元及25.2百萬港元，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。此解釋為何於往績記錄期我們的旅遊證件委託辦理服務的毛利率高於若干其他業務分部。

其他收入及淨收益

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，主要指我們渡輪運輸業務下的配套服務收入；(ii)出售物業、廠房及設備的淨收益或虧損；(iii)其他租金收入，主要來自向酒店物業的臨時租戶出租空間；(iv)主要來自結算人民幣計值交易產生的匯兌差額；(v)政府補助，主要指與客運相關的政府機關補貼；及(vi)其他，主要指來自景點門票及套票銷售的收益。下表載列於所示年度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		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
		(千港元)	
渡輪碼頭營運服務收入	34,014	40,204	37,300
出售物業、廠房及設備的 淨收益／(虧損)	(127)	23,610	939
其他租金收入淨額	12,723	13,009	13,108
匯兌差額淨額	2,701	64	(3,193)
政府補助	3,375	–	1,454
議價收購一間附屬公司之收益	4,819	–	–
其他	27,802	6,984	24,889
總計	85,307	83,871	74,497

財務資料

投資物業公允值虧損

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。詳情請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註14。於二零二三年、二零二四年及二零二五年，我們分別確認投資物業公允值變動的未變現虧損21.5百萬港元、206.7百萬港元及182.3百萬港元。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比物業的交易證據相符。

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、差旅開支及物流費用。下表載列於所示年度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					
	二零二三年		二零二四年		二零二五年	
	金額	%	金額	%	金額	%
			(千港元，百分比除外)			
折舊開支	25,451	39.7	24,371	35.9	24,597	36.2
僱員成本	15,848	24.7	14,875	21.9	17,882	26.3
物業管理開支	3,859	6.0	4,593	6.8	4,653	6.9
租金及差餉	4,857	7.6	5,824	8.6	2,994	4.4
廣告及宣傳費用	3,514	5.5	5,877	8.6	7,026	10.3
辦公室及車輛的營運成本	6,536	10.2	5,155	7.6	5,834	8.6
其他	4,031	6.3	7,206	10.6	4,963	7.3
總計	64,096	100.0	67,901	100.0	67,949	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，指酒店業務及與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本公司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

財務資料

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)稅項、附加費及銀行手續費；(viii)捐贈；及(ix)其他，主要包括辦公開支及招待開支。下表載列於所示年度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					
	二零二三年		二零二四年		二零二五年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(千港元，百分比除外)					
僱員成本	148,715	58.0	144,799	55.8	131,610	48.1
折舊開支	25,140	9.8	23,549	9.1	23,958	8.8
租金及差餉	10,116	3.9	12,738	4.9	11,670	4.3
行政開支	9,964	3.9	11,270	4.3	20,529	7.5
諮詢費用	9,082	3.5	6,955	2.7	9,845	3.6
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
稅項、附加及銀行手續費	22,676	8.8	19,972	7.7	20,845	7.6
捐贈	-	-	5,770	2.2	11,121	4.1
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
總計	256,409	100.0	259,563	100.0	273,480	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、二零二四年及二零二五年，我們分別錄得財務收入19.1百萬港元、12.4百萬港元及8.0百萬港元。

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、二零二四年及二零二五年，我們分別錄得財務成本31.0百萬港元、51.5百萬港元及38.7百萬港元。

應佔聯營公司溢利及虧損

我們持有八家主要從事客運及差旅相關服務的公司的股權。詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註18。於二零二三年、二零二四年及二零二五年，我們分別錄得應佔聯營公司溢利33.9百萬港元、46.7百萬港元及48.1百萬港元。

財務資料

應佔合營公司溢利及虧損

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，並於二零二五年錄得應佔合營公司溢利4.1百萬港元。

稅項開支

於二零二三年、二零二四年及二零二五年，我們分別錄得稅項開支88.5百萬港元、109.6百萬港元及78.8百萬港元。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)客運業務收入減少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。

- **客運業務**。客運業務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，主要由於渡輪運輸服務收入減少，主要由於我們的渡輪服務客運量於二零二四年下降後進一步下滑；隨著疫情後初期復甦期過後，跨境客流量逐漸回歸常態，旅客仍可選擇其他陸路交通方式，包括經由港珠澳大橋的路線。有關減少部分被巴士運輸收入的增長所抵銷，原因為我們的巴士運輸業務持續擴展。
- **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。平均每日房價上升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)代理人的身份經營旅遊證件及相關服務並收取代理費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

財務資料

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，主要歸因於(i)主要因員工人數增加及員工薪金上調而令員工成本增加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)，導致耗材及消耗品減少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%。

- **客運業務**。客運業務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，而若干固定成本(例如折舊、維護及其他營運成本)卻未按比例減少。有關減幅進一步受為支持巴士運輸需求增長而產生的僱員成本及車輛租賃成本增加所影響。
- **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%，主要歸因於一間酒店及一間服務式公寓投入營運後營運成本及僱員成本增加。
- **旅遊證件及相關服務**。我們主要以中旅(集團)代理人的身份經營旅遊證件及相關服務並收取代理費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、廠房及設備的淨收益主要因我們於二零二四年出售兩艘船舶所錄得的出售若干物業、廠房及設備收益相對較高而由23.6百萬港元減少至0.9百萬港元。

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，主要由於投資物業公允值重新評估變動，並計及影響位於中國內地、香港及澳門投資物業的現行市況。

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分別為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

財務資料

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(i)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。

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集團授予的管理費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數目減少而減少13.2百萬港元所抵銷，而行政僱員數目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21.4%至二零二五年的30.7百萬港元。有關減幅主要歸因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。

應佔聯營公司溢利及虧損

我們的應佔聯營公司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，主要由於聯營公司營運表現改善所致。

應佔合營公司溢利及虧損

我們於二零二五年應佔合營公司溢利為4.1百萬港元，而於二零二四年則為應佔虧損2.3百萬港元，主要由於若干合營公司的營運表現有所改善。

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。

財務資料

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)客運業務收入增加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。

- **客運業務**。我們的客運業務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，因應新冠疫情相關限制放寬，跨境客流量逐漸增加。有關增加部分被渡輪運輸收入減少所抵銷，主要受客運量下降所影響，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。
- **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。
- **旅遊證件及相關服務**。我們主要以中旅(集團)代理人的身份經營旅遊證件及相關服務並收取代理費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COVID-19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)員工人數增加及員工薪金調升導致員工成本增加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)折舊及攤銷開支增加45.9百萬港元，主要因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%。

- **客運業務**。客運業務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員工成本增加。
- **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%，主要歸因於收入增加，加上銷售成本的增幅百分比較低(主要由於部分酒店的折舊開支減少以及花紅調整)。

財務資料

- **旅遊證件及相關服務。**我們主要以中旅(集團)代理人的身份經營旅遊證件及相關服務並收取代理費產生的毛利率由二零二三年的74.3%增加至二零二四年的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)匯兌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，主要由於經計及現行市況，年內投資物業公允值評估有所變動。

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)廣告及宣傳開支增加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銷售及營銷活動增加，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而減少3.9百萬港元；(ii)稅項、附加及銀行手續費主要因北京酒店租金收入減少而導致的物業稅降低而減少2.7百萬港元以及二零二三年因收購柏景軒而產生的較高印花稅；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。

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股東貸款授出利息豁免，而於二零二四年不復再現。

財務資料

應佔聯營公司溢利及虧損

我們的應佔聯營公司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，主要由於年內聯營公司營運表現有所改善。

應佔合營公司溢利及虧損

我們的應佔合營公司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，主要由於若干合營公司業績改善所致。

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。

財務資料

合併財務狀況表中若干節選項目的討論

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		
	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
投資物業	3,312,483	3,097,458	2,918,329
商譽	1,292,923	1,292,923	1,292,923
其他無形資產	112,734	121,301	121,301
於聯營公司之投資	90,670	133,072	154,946
於合營公司之投資	25,410	23,061	27,148
股權投資	903	1,496	3,145
按金	1,556	1,351	1,998
遞延稅項資產	114,070	71,731	55,835
非流動資產總值	10,180,959	9,899,192	9,577,765
流動資產			
存貨	133,497	129,553	118,845
應收貿易款項	105,129	102,648	129,737
按金、預付款及其他應收款項	174,373	144,972	162,922
應收控股公司款項	26,821	20,076	14,982
應收同系附屬公司款項	47,921	61,167	64,314
已抵押及受限制存款	830	516	533
現金及銀行結餘	541,344	508,873	467,890
流動資產總值	1,029,915	967,805	959,223
資產總值	11,210,874	10,866,997	10,536,988
非流動負債			
遞延收入	7,823	2,572	460
一間控股公司借款	493,882	460,882	150,882
租賃負債	33,481	54,727	37,350
其他借款	183,882	150,882	150,882
遞延稅項負債	426,799	414,483	409,370
非流動負債總額	1,145,867	1,083,546	748,944
流動負債			
應付貿易款項	81,340	58,871	71,647
其他應付款項及應計費用	507,518	491,633	661,357
應付控股公司款項	1,969,067	1,629,727	3,832,285
應付同系附屬公司款項	26,664	25,586	26,377
一間控股公司借款	204,869	237,869	499,869
租賃負債	24,501	35,546	35,811
應付稅項	62,629	32,332	30,458
銀行及其他借款	327,500	233,000	213,000
流動負債總值	3,204,088	2,744,564	5,370,804
負債總值	4,349,955	3,828,110	6,119,748
權益及負債總值	11,210,874	10,866,997	10,536,988

財務資料

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備包括(i)酒店物業；(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		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
		(千港元)	
酒店物業	2,448,256	3,433,675	3,360,780
土地及樓宇	1,047,389	1,115,501	1,082,336
在建工程	1,001,072	4,231	50,309
使用權資產	65,891	83,062	64,549
汽車	41,159	36,459	49,905
其他自有固定資產	626,443	483,871	394,261
總計	5,230,210	5,156,799	5,002,140

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。

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，主要由於投資物業公允值變動。

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，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，請參閱本文件附錄一所載會計師報告的附註14。

財務資料

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，我們錄得商譽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，分配至旅遊證件及相關服務的商譽賬面值為1,244.8百萬港元及截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日，分配至客運的商譽賬面值為48.1百萬港元。

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預測現金流量計算。於往績記錄期，對預測現金流量運用之貼現率分別為11.0%、11.0%及10.0%。客運業務之可收回金額乃根據由一名外部估值師使用重置成本法及市場比較法計算的公允值減出售成本釐定，並於往績記錄期各年末均分類為公允值層級第三層。有關更多詳情，請參閱本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。截至二零二五年十二月三十一日，我們的其他無形資產維持穩定，為121.3百萬港元。

於聯營公司之投資

於聯營公司之投資主要指於八家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，主要由於各年度分佔溢利及於聯營公司之額外投資。

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、超出相關折舊扣除額的折舊，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。有關減少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，並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。

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，主要為稅項折舊高於相關會計折舊、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431.6百萬港元減少

財務資料

至截至二零二四年十二月三十一日的417.2百萬港元，並進一步減少至截至二零二五年十二月三十一日的412.5百萬港元。

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。下表載列我們於所示日期的存貨：

	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)	
食品及飲料	17,760	5,681	4,106
燃料	3,923	2,273	2,129
備件及耗材	111,283	121,174	112,083
一般商品	531	425	527
總計	133,497	129,553	118,845

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，隨後於二零二五年減少至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。

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初與期末存貨餘額的平均值除以該年度的銷售成本，再乘以365天)由二零二三年的36天減少至二零二四年的32天，並進一步減少至二零二五年的29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		
	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
超過一年	121,414	118,367	109,098
總計	133,497	129,553	118,845

截至二零二六年三月三十一日，截至二零二五十二月三十一日的113.8百萬港元或95.8%的未出售存貨其後已出售或使用。

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。下表載列於所示日期我們的應收貿易款項詳情：

財務資料

	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)		
應收貿易款項	107,541	104,545	136,946
減：虧損撥備	(2,412)	(1,897)	(7,209)
總計	105,129	102,648	129,737

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，其後於截至二零二五年十二月三十一日增加至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。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，應收貿易款項虧損撥備分別為2.4百萬港元、1.9百萬港元及7.2百萬港元。二零二五年的虧損撥備增加主要由於於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，以及我們對未償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，該減值撥備金額恰當，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。

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		
	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
超過三個月至六個月	34,016	15,436	18,996
超過六個月至十二個月	28,347	12,863	15,997
超過一年至兩年	1,716	–	187
2年以上	131	–	–
總計	105,129	102,648	129,737

我們通常給予客戶自開票日起計30至90天的信貸期。於二零二三年、二零二四年及二零二五年，我們的應收貿易款項周轉天數乃按年初與年末應收貿易款項結餘平均值，除以該年度收入，再乘以365天計算得出，分別為12天、17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於二零二四年及二零二五維持相對穩定，分別為17天及19天，反映出收款週期大致保持一致。

財務資料

截至二零二六年三月三十一日，約93.3百萬港元或71.9%的應收貿易款項於截至二零二五年十二月三十一日已清付。

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；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		
	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
應收聯營公司款項	14,040	17,558	11,462
	175,929	146,323	164,920
減：按金的非即期部分	(1,556)	(1,351)	(1,998)
總計	174,373	144,972	162,922

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。

應收控股公司款項

應收控股公司款項指在日常業務過程中來自控股公司的應收款項(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，並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，主要反映與控股公司交易金額的波動。

應收同系附屬公司款項

應收同系附屬公司款項主要指於日常業務過程中來自同系附屬公司的應收款項(包括貿易及非貿易結餘)。該等非貿易結餘為無抵押、不計息及按要求償還。應收同系附屬公司款項由截至二零二三年十二月三十一日的47.9百萬港元增加至截至二零二四年十二月三十一日的61.2百萬港元，並進一步增加至截至二零二五年十二月三十一日的64.3百萬港元，主要歸因於應收同系附屬公司的非貿易結餘增加。

財務資料

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運會相關的營運需求，向供應商採購的金額增加。於往績記錄期，供應商給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初及年末應付貿易款項結餘之平均值，除以該年度銷售成本，再乘以365天計算得出，於二零二三年及二零二四年維持相對穩定，分別為16天、17天及於二零二五年為15天，主要由於銷售成本的增幅超過年內平均應付貿易款項結餘的增幅。下表載列截至所示日期，基於交易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		
	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
超過三個月至六個月	906	2,302	1,531
超過六個月至十二個月	2,028	1,097	1,154
超過一年至兩年	378	750	419
兩年以上	16,840	12,597	12,608
總計	81,340	58,871	71,647

截至二零二六年三月三十一日，約64.3百萬港元或89.8%的應付貿易款項於截至二零二五年十二月三十一日已清付。

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。下表載列於所示日期我們的其他應付款項及應計費用明細：

財務資料

	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)	
在建工程應付款項	40,744	145	21,632
應計僱員福利	114,291	104,063	101,255
合約負債	13,319	15,608	21,788
應付非控股股東款項	34,001	31,580	168,347
其他應付款項及應計費用	305,163	340,237	348,335
總計	507,518	491,633	661,357

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展。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進一步增加至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。

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。有關應付控股公司款項的詳情，請參閱「關聯方交易」。應付控股公司款項由截至二零二三年十二月三十一日的1,969.1百萬港元減少至截至二零二四年十二月三十一日的1,629.7百萬港元，其後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。

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，我們的現金及銀行結餘分別為541.3百萬港元、508.9百萬港元及467.9百萬港元。

財務資料

流動資產淨值

	截至十二月三十一日			截至
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年 三月三十一日
	(千港元)			(未經審核)
流動資產				
存貨	133,497	129,553	118,845	118,632
應收貿易款項	105,129	102,648	129,737	69,754
按金、預付款及 其他應收款項	174,373	144,972	162,922	362,764
應收控股公司款項	26,821	20,076	14,982	86,518
應收同系附屬公司款項	47,921	61,167	64,314	71,578
已抵押及受限制存款	830	516	533	533
現金及銀行結餘	541,344	508,873	467,890	458,359
流動資產總值	1,029,915	967,805	959,223	1,168,138
流動負債				
應付貿易款項	81,340	58,871	71,647	63,469
其他應付款項及應計費用	507,518	491,633	661,357	746,007
應付控股公司款項	1,969,067	1,629,727	3,832,285	3,709,895
應付同系附屬公司款項	26,664	25,586	26,377	27,876
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	56,248
應付稅項	62,629	32,332	30,458	43,012
銀行及其他借款	327,500	233,000	213,000	213,000
流動負債總值	3,204,088	2,744,564	5,370,804	5,359,376
流動負債淨值	(2,174,173)	(1,776,759)	(4,411,581)	(4,191,238)

財務資料

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)應付貿易款項及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、中國及澳門利得稅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，主要反映除稅前溢利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、中國及澳門利得稅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，主要反映除稅前溢利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)應佔聯營公司溢利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、中國及澳門利得稅12.9百萬港元。

投資活動所用現金流量淨額

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，以及購買一項投資物業17.8百萬港元，部分被來自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，以及購買一項投資物業31.5百萬港元。

融資活動所得／(所用)現金流量淨額

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，主要歸因於向控股公司還款421.6百萬港元、償還銀行及其他借款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，主要歸因於向控股公司還款335.4百萬港元、償還銀行及其他借款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，主要歸因於控股公司墊款298.4百萬港元，部分被償還銀行及其他借款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。

財務資料

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
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年 三月三十一日
				(未經審核)
		(千港元)		
流動				
銀行及其他借款	327,500	233,000	213,000	213,000
租賃負債	24,501	35,546	35,811	56,248
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
租賃負債	33,481	54,727	37,350	11,525
一間控股公司借款	493,882	460,882	150,882	150,882
總計	1,268,115	1,172,906	1,087,794	1,082,406

銀行及其他借款

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，我們的所有銀行及其他借款為無抵押。下表載列我們截至所示日期的借款：

	截至十二月三十一日			截至
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年 三月三十一日
				(未經審核)
		(千港元)		
流動				
銀行貸款	327,500	200,000	180,000	180,000
其他貸款	–	33,000	33,000	33,000
非流動				
其他貸款	183,882	150,882	150,882	150,882
總計	511,382	383,882	363,882	363,882

於往績記錄期，我們的銀行及其他借款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，我們的計息借款的實際利率介乎2.19%至6.37%。截至二零二六年三月三十一日，我們的計息借款為363.9百萬港元。截至二零二六年三月三十一日，我們的未動用銀行融資為120.0百萬港元。

財務資料

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款項。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三月三十一日的67.8百萬港元，主要由於若干租賃協議屆滿。

一間控股公司借款

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三月三十一日，我們持有控股公司香港中旅授出的若干貸款，該等貸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，該等貸款已轉讓予本公司，作為代價，本公司配發及發行若干數目股份。詳情請參閱「歷史及發展—分拆重組」及本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，於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們在獲取銀行貸款及其他借款方面並無遇到任何困難，亦無拖欠償還銀行貸款及其他借款或違反契諾。

截至二零二六年三月三十一日(即就本文件的債務披露而言之最近期實際可行日期)，除所披露者外，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、借款、承兌負債或其他類似債務、租購承諾、擔保或其他重大或然負債。自二零二六年三月三十一日起至本文件日期止，我們的債務並無重大不利變動。

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、二零二四年及二零二五年，我們的資本開支總額分別為1,644.8百萬港元、281.5百萬港元及115.1百萬港元。

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，我們的資本承擔分別為149.6百萬港元、84.1百萬港元及27.7百萬港元，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。

財務資料

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，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，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

於往績記錄期及截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		
	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
速動比率 ⁽²⁾	0.3	0.3	0.2
資產負債比率 ⁽³⁾	17.6%	15.4%	23.0%

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款總額除以權益總額。

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我們按貿易及非貿易性質劃分的應付及應收關聯方款項以及關聯方貸款的明細：

財務資料

	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)		
應收控股公司款項			
貿易性質	26,821	20,076	14,982
應收同系附屬公司款項			
貿易性質	31,134	22,646	23,231
非貿易性質	16,787	38,521	41,083
	47,921	61,167	64,314
應付控股公司款項			
貿易性質	5,935	1,970	1,200
非貿易性質	1,963,132	1,627,757	3,831,085
	1,969,067	1,629,727	3,832,285
應付同系附屬公司款項			
貿易性質	1,669	5,358	1,658
非貿易性質	24,995	20,228	24,719
	26,664	25,586	26,377
一間控股公司借款			
非貿易性質	698,751	698,751	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。董事認為，各項關聯方交易均在正常業務過程中由相關各方按公平交易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的往績記錄期的業績，亦不會導致我們的歷史業績無法反映未來表現。

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、應付股息及股東貸款。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、不計息及需按要求償還。

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、不計息及需按要求償還；(ii)我們的附屬公司向其股東宣派的股息，截至二零二五年十二月三十一日金額為2,625.0百萬港元。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，截至二零二五年十二月三十一日應付控股公司的非貿易款項及香港中旅借款4,358.4百萬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「歷史及發展一分拆重組」及本文件附錄一所載會計師報告附註2.2、11及25。

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，本集團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。

財務資料

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。

我們面臨的信貸風險主要受各客戶的個別特徵影響，而非受客戶經營所在的行業或國家之影響，因此，重大信貸風險集中的情況主要在我們面臨個別客戶的重大風險時產生。由於我們的應收貿易款項及其他應收款項涉及眾多分佈不同行業的客戶，故此沒有重大集中的信貸風險。

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

截至二零二五年十二月三十一日，我們並無任何可供分派儲備。

股息

於二零二三年、二零二四年及二零二五年，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

財務資料

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。

[編纂]開支

有關[編纂]的[編纂]開支總額估計約為[編纂]百萬港元，包括(i)就專業人士所提供有關[編纂]的服務而已付或應付予彼等的專業費用，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[編纂]百萬港元；及(ii)其他費用及開支約[編纂]百萬港元。概無於合併損益表扣除[編纂]開支及[編纂]百萬港元的[編纂]開支預計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[編纂]經調整有形資產淨值

有關詳情，請參閱「附錄二—未經審核[編纂]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本公司物業截至二零二六年二月二十八日的物業權益進行估值，並認為截至二零二六年二月二十八日，本公司物業權益估值總額約為5,178.4百萬港元。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文件附錄三。

下表載列本公司物業權益截至二零二五年十二月三十一日的賬面淨值(該數值於本文件附錄一會計師報告所載之合併財務狀況表內反映)與本文件附錄三所載物業估值報告中所述截至二零二六年二月二十八日的市值之間的對賬：

	(千港元)
截至二零二五年十二月三十一日之物業權益賬面淨值	4,377,176
減：截至二零二六年二月二十八日止兩個月之折舊 ⁽¹⁾	(10,882)
匯兌調整	(10,933)
截至二零二六年二月二十八日之物業權益賬面淨值 ⁽¹⁾	4,355,361
估值盈餘 ⁽¹⁾	823,015
截至二零二六年二月二十八日之物業權益估值 ⁽¹⁾	<u>5,178,376</u>

附註：

- (1) 僅供說明用途，人民幣金額已按人民幣0.8848元兌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二月二十七日(即緊接二零二六年二月二十八日前一個營業日)公佈的匯率。

財務資料

概無重大不利變動

本公司董事確認，截至本文件日期，自二零二五年十二月三十一日(即本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，本公司的財務狀況、經營狀況及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

本公司董事確認，截至最後實際可行日期，並無任何情況須根據上市規則第13.13至13.19條作出披露。