



香港中旅國際投資有限公司

CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED

(根據公司條例於香港註冊成立)
(股份代號：308)

關連交易

於二零零四年八月十日，代持人與奧蘭多及港中旅實業訂立天創國際買賣協議，據此，奧蘭多與港中旅實業同意以現金總代價人民幣9,166,892元（即約8,648,011港元），出售於天創國際已發行股本中為中旅集團以信託形式持有之48%及2%予代持人。有關代價乃參照天創國際於二零零三年十二月三十一日之經審核資產淨值約人民幣10,185,436元（即約9,608,902港元）後經公平基準磋商達致。由於外商在中國直接投資於藝術及文化表演業務目前受到中國法律及法規限制，本公司於二零零四年八月十日與代持人訂立合約安排，以享有天創國際之經濟利益。

於二零零四年八月十日，本公司之全資附屬公司港中旅國際與中旅集團之全資附屬公司BCTB訂立買賣協議購入物業。此外，港中旅國際亦與BCTB之分支公司經理人訂立管理服務協議，據此，港中旅國際同意支付多項雜項開支，包括由經理人所提供之物業管理服務之管理費及與物業有關之空調費。

中旅集團為本公司之主要股東，於本公佈日期在本公司已發行股本中擁有約58.95%權益，屬本公司之關連人士。因此，根據上市規則，天創國際收購事項及物業購買（包括管理服務協議）各構成本公司之一項關連交易。由於天創國際收購事項及物業購買之百分比率（盈利比率除外）少於2.5%，因此天創國際收購事項及物業購買屬上市規則第14A.32條所規定之最低限額並僅須受上市規則第14A.45至14A.47條之披露規定所限。天創國際收購事項及物業購買之詳情將根據上市規則第14A.45條之規則收錄於本公司下一份刊發之年報內。

天創國際買賣協議之詳情

日期

二零零四年八月十日

訂約方

代持人（作為買方）；及
奧蘭多及港中旅實業（作為賣方）。

奧多蘭之業務範圍為製作及策劃藝術表演。港中旅實業之業務範圍為物業發展及經營、酒店管理及經濟資訊諮詢服務。港中旅實業之最終實益擁有人為中旅集團，而據董事所知及所信，奧蘭多及其股東乃獨立第三方，為本公司之獨立第三方人士及並非本公司之關連人士（定義見上市規則）。

港中旅實業現時直接持有天創國際已發行股本之2%，而奧蘭多現時以信託形式為港中旅實業持有天創國際已發行股本之48%。港中旅實業則以信託形式為中旅集團合共持有天創國際50%有效權益。

除與本公司訂立之合約安排外，代持人乃獨立人士，與本公司及／或其附屬公司之董事、行政總裁及主要股東及彼等各自之聯繫人士概無關連。代持人亦非本集團之僱員。與本公司訂立合約安排前，代持人並非本公司之關連人士（定義見上市規則）。

將予購入之資產

於天創國際已發行股本之50%，即中旅集團（透過奧蘭多及港中旅實業）於天創國際之全部權益。

於天創國際買賣協議完成後，天創國際將由代持人（作為本公司之代持人）、錦繡中華及奧蘭多分別持有50%、30%及20%。天創國際並無欠奧蘭多及港中旅實業任何股東貸款。

代價

代價為人民幣9,166,892元（即約8,648,011港元），須於天創國際買賣協議完成時（見下文「完成」一段）以現金支付，當中人民幣8,800,216元（即約8,302,091港元）須付予奧蘭多而人民幣366,676元（即約345,921港元）須付予港中旅實業。有關代價乃經公平基準磋商後，並比天創國際於二零零三年十二月三十一日之經審核的50%資產淨值約人民幣5,092,718元（即約4,804,451港元）溢價約80%，與天創國際截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核純利50%相比市盈率約36.3倍。

先決條件

交易的完成以下列各項要求獲得履行為條件：

- 天創國際股東批准天創國際買賣協議項下擬進行之天創國際收購事項；
- 就天創國際收購事項及天創國際買賣協議之其他事宜而完成修訂天創國際之組織章程；及
- 天創國際股東之變動已於有關國家工商局正式登記。

任何訂約方均不可豁免上述條件。

完成

收購事項於上述所有條件獲履行後第二日完成。各訂約方已同意促使天創國際買賣協議簽立後六個月內履行有關條件。天創國際買賣協議將無最後期限。

合約安排之詳情

於二零零四年八月十日，本公司就與天創國際收購事項有關之代持人安排與代持人訂立下列合約安排。

貸款協議

本公司與代持人訂立貸款協議，據此本公司將授出一項合共人民幣9,166,892元（即約8,648,011港元）之不計利息貸款予代持人，僅為其投資於天創國際提供資金（根據天創國際買賣協議作為代持人應支付之代價）。該項貸款將由本集團之內部資源撥付。

除非獲本公司及代持人同意，代持人根據貸款協議之責任僅可以透過完成期權協議而註銷，不可以其他方式（包括但不限於償還現金及現金等價物）撤銷。

股份抵押協議

本公司與代持人訂立股份抵押協議，根據該協議，代持人須按貸款協議和期權協議的規定，將其在天創國際已發行股本中所佔之50%的股份作為履行其責任的抵押品。當按貸款協議和期權協議所規定的代持人責任已完成並獲得解除，或當董事認為代持人無法履行這一責任，或當貸款協議和期權協議到期失效時，本公司有權將所抵押的天創國際已發行股本之50%出售給其他人士。

期權協議

本公司與代持人訂立期權協議，據此，代持人向本公司授出可按本公司絕對酌情權行使之期權，當本公司根據中國法律及法規許可於天創國際直接投資時，可購入所有於天創國際之全部權益。代持人須於取得本公司書面通知後在三十日內轉讓其於天創國際之50%股權。有關轉讓之代價將為註銷代持人根據貸款協議之所有責任，包括但不限於本公司償還未償貸款之債務。

代持人亦不可撤回地向本公司作出承諾，由期權協議生效日期起，其將按本公司指示行使於天創國際之股東權利（包括但不限於委任董事、於股東大會上投票及收取股息之權利）或委任本公司或本公司提名之任何人士代其行使該等權利。

有關天創國際之資料

天創國際乃一間根據中國法例於一九九九年成立之國內企業。天創國際及其附屬公司及聯營公司之主要業務為在國內外贊助、舉辦及推廣藝術及文化表演及展覽。天創國際已根據中國法律就(1)在國內贊助、舉辦及推廣藝術及文化展覽及邀請海外表演者到國內作出文化及藝術表演；及(2)帶領中國表演藝術團出國表演而取得一切所需之同意書、批文及授權書。天創國際亦持有夢幻瀟江已發行股本之32%，夢幻瀟江之主要業務為於中國廣西省桂林舉辦藝術表演。

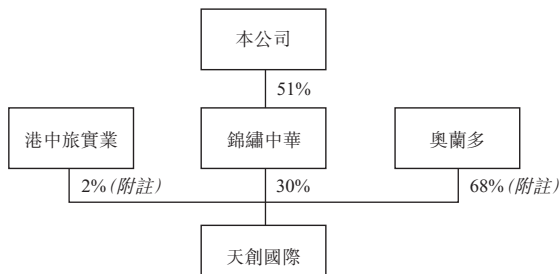
於天創國際買賣協議訂立前，天創國際分別由港中旅實業、錦繡中華及奧蘭多擁有2%、30%及68%。港中旅實業直接持有天創國際已發行股本之2%，而奧蘭多以信託形式為港中旅實業直接持有天創國際已發行股本之48%。而港中旅實業以信託形式為中旅集團持有天創國際之50%有效權益。奧蘭多持有天創國際已發行股本餘下之20%，作為其本身之權益。

據港中旅實業有關記錄，其於天創國際擁有之50%權益之原投資成本為人民幣5,000,000元，乃以信託方式代中旅集團持有。

根據天創國際按香港公認會計原則編製之截至二零零三年十二月三十一日止兩個年度經審核綜合賬目，其財務資料概述如下：

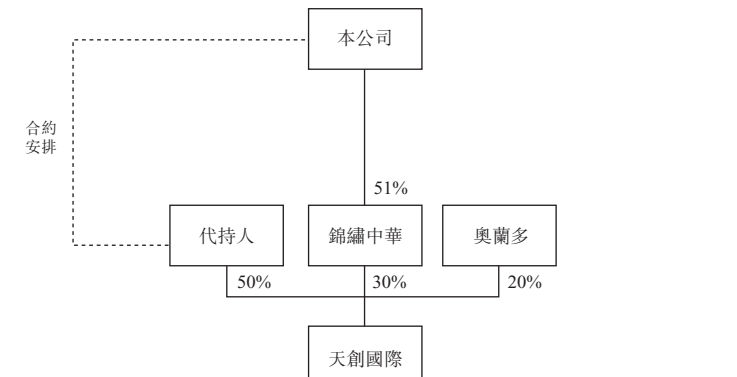
	截至十二月三十一日止年度	
	二零零三年	二零零二年
	人民幣	人民幣
除稅前溢利	797,142	904,343
除稅後溢利	504,481	591,234
	於十二月三十一日	
	二零零三年	二零零二年
	人民幣	人民幣
總資產	11,331,543	11,074,970
總負債	1,146,107	737,237
資產淨值	10,185,436	10,337,733

緊接天創國際收購事項完成前之天創國際架構：



附註：港中旅實業直接持有天創國際已發行股本之2%，奧蘭多以信託形式為港中旅實業持有天創國際已發行股本之48%。因此，港中旅實業則以信託形式為中旅集團持有天創國際之50%有效權益。

緊隨天創國際收購事項完成後之天創國際架構：



進行天創國際收購事項之理由及利益

本集團主要從事旅遊及旅遊相關業務、酒店業務、酒店業務、景區業務、客運服務、高爾夫球會所業務、貨運及運輸業務及發電業務。

目前，本公司透過由錦繡中華於天創國際擁有之30%股權而於天創國際間接擁有股權。錦繡中華乃本公司擁有51%權益之附屬公司。於天創國際收購事項完成時，本公司將視為於天創國際之股權中持有80%權益（包括其透過合約安排與代持人持有之權益）。董事局相信，由於國內經濟的改善和人民生活水平的提高，休閒及娛樂服務之需求與日俱增，故此文化

及藝術展覽表演業務在國內有著龐大潛力。天創國際曾參與國內多項大型表演。其亦擁有邀請海外表演者於國內進行藝術及文化表演及帶領國內藝術表演團出國表演之經驗。自天創國際成立以來，其已派遣表演隊伍至美國及韓國表演。董事認為，本集團及天創國際之業務可為相輔相成，而天創國際收購事項配合本集團在國內旅遊業之實力，如在本集團之旅遊點籌辦文化及藝術展，將帶來協同效益，可提高天創國際及本集團整體之盈利能力。董事局注意到，天創國際收購事項之價格對賬面值比例與在聯交所上市，從事類似業務之公司可作比較。

由於外商在中國直接投資於藝術及文化表演業務目前受到中國法律及法規限制，因此，本公司訂立合約安排，從而享有天創國際之經濟利益。

天創國際現時為本公司透過錦繡中華間接持有的聯營公司。於天創國際收購事項完成後，天創國際將成為本公司之間接附屬公司。

鑑於上文所述，董事（包括所有獨立非執行董事），認為天創國際收購事項之條款（包括代價及期權協議）均按正常商業條款訂立並屬公平合理，且符合本公司及股東整體之利益。

物業購買

購入物業及相關管理安排

日期	： 二零零四年八月十日
買方	： 港中旅國際，本公司之全資附屬公司
賣方	： 中旅集團之全資附屬公司「BCTB」，其主要業務為銷售及租賃辦公室、經營酒店及物業管理
物業	： 位於中國北京宣武區港中旅大廈十五樓全層（總建築面積為2,600.89平方米），其土地使用權證由BCTB擁有，並已支付所有地價。
代價	： 人民幣23,408,010元（即約22,083,028港元），須於買賣協議簽立後10天內內（或各訂約方可能同意之其他較後日期）支付。有關交易以港中旅國際之內部資源提供資金。
交樓及落成	： 物業已於二零零四年三月四日交付
	物業之新土地使用及業權證預期於買賣協議簽立後六個月內（或各訂方可能同意之其他較後日）由北京市國土資源和房屋管理局向港中旅國際發出。若無發出有關證書則港中旅國際可終止買賣協議，而BCTB須退還代價予港中旅國際。

物業之購買價已參照獨立物業估值師永利行評值顧問有限公司按公開市值作出之估值（其於二零零三年十一月二十四日之估值為人民幣38,000,000元（即約35,849,057港元）），按公平基準磋商達致。購買物業之代價較物業之估值折讓約38.4%。

物業自二零零四年三月起一直由港中旅國際免租用作北京之辦事處。BCTB與港中旅國際於訂立買賣協議前並無就港中旅國際佔用物業訂立任何租賃協議。截至本公佈日期，港中旅國際一直免費使用物業。然而，港中旅國際於佔用物業直至訂立管理服務協議期間負責支付管理費及空調費（如下所述）。董事確認，於此期間產生之費用不超過1,000,000港元或按任何百分比率計算（盈利比率除外）為0.1%以下，因此獲豁免遵守上市規則第14A章所載之所有申報、公佈及獨立股東批准之規定。

港中旅國際亦於二零零四年八月十日與BCTB分支公司經理人訂立管理服務協議。根據協議，港中旅國際同意在物業之其他雜項費用之外，按每月每平方米3.00美元（即約23.4港元），或全年合計93,632美元（即約730,330港元）的價格向經理人支付物業管理費，以及每年約為人民幣98,282元（即約92,719港元）的空調費。管理費和空調費均為逐月支付，並須於收到經理人發出的收據後五天內繳付。根據永利行評值顧問有限公司提供之意見，以現行市況及鄰近地區類似物業之管理費用價格水平計算，上述須由港中旅國際支付的費用並不低於現行市場利率及開支。管理服務協議之年期於二零零四年八月四日開始，將於二零零四年十二月三十一日終止，並可每年續約。本公司日後於管理服務協議續期時將遵照上市規則所規定而進行。經理人之主要業務為經營酒店及物業管理。

進行物業購買之理由

物業購買乃本集團在國內擴充業務計劃之一部份，而港中旅國際計劃將物業用作其於北京之辦公室，供其在中國北部發展業務。

董事（包括獨立非執行董事）認為，物業購買連同管理服務協議已按正常商業條款訂立而有關交易屬公平合理並符合本公司及股東整體之利益。

一般事項

中旅集團為本公司之主要股東，於本公佈日期在本公司已發行股本中擁有約58.95%權益，屬本公司之關連人士。因此，根據上市規則，天創國際收購事項及物業購買（包括管理服務協議）構成本公司一項關連交易。由於天創國際收購事項及物業購買（包括管理服務協議）之百分比率（盈利比率除外）少於2.5%，因此天創國際收購事項及物業購買屬上市規則第14A.32條所規定之最低限額並僅須遵守上市規則第14A.45至14A.47條之披露規定所限。天創國際收購事項及物業購買之詳情將根據上市規則第14A.45條之規則收錄於本公司下一份刊發之年報內。

於本公佈日期，執行董事為車書劍先生、張學武先生、沈主英先生、鄭河水先生、盧瑞安先生、陳守杰先生、鄭洪慶先生、張逢春先生、吳志文先生及劉黎先生，而獨立非執行董事為葉謀博博士（葉維義先生為葉謀博博士之替代董事）、方潤華博士及王敏剛先生。

釋義

「BCTB」	指 北京港中旅大廈有限公司，中旅集團之全資附屬公司
「董事會」	指 董事會
「天創國際」	指 天創國際演藝製作交流有限公司，一間於一九九九年根據中國法例成立之國內企業
「天創國際收購事項」	指 根據天創國際買賣協議及合約安排購入天創國際已發行股本之50%
「天創國際買賣協議」	指 代持人、奧蘭多及港中旅實業於二零零四年八月十日就收購天創國際已發行股本50%而訂立之買賣協議
「本公司」	指 香港中旅國際投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指 具有上市規則所賦予之涵義
「合約安排」	指 1. 貸款協議； 2. 股份抵押協議；及 3. 期權協議

「港中旅國際」	指 港中旅國際旅行社有限公司，一間根據中國法例成立之外商獨資企業，為本公司之全資附屬公司
「港中旅實業」	指 港中旅實業有限公司，根據中國法例成立之國內企業
「中旅集團」	指 香港中旅（集團）有限公司，於香港註冊成立之有限公司，於本公佈日期擁有本公司已發行股本58.95%
「董事」	指 本公司董事
「夢幻瀟江」	指 夢幻瀟江演藝傳播有限公司，根據中國法例成立之國內企業
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「香港」	指 中國香港特別行政區
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「貸款協議」	指 本公司與代持人於二零零四年八月十日訂立之貸款協議，詳情載於上文

「經理人」	指 港中旅新時代大酒店，BCTB之一間分支公司及港中旅大廈之經理人
「管理服務協議」	指 港中旅國際與經理人於二零零四年八月十日訂立之管理服務協議，詳情載於上文
「代持人」	指 中國公民杜新建先生
「期權協議」	指 本公司與代持人於二零零四年八月十日訂立之期權協議，詳情載於上文
「奧蘭多」	指 深圳市奧蘭多演藝製作有限公司，根據中國法例成立之國內企業
「百分比率」	指 上市規則第14.07條所指之百分比
「中國」	指 中華人民共和國
「物業」	指 中國北京宣武區港中旅大廈15樓全層
「物業購買」	指 購買物業及訂立管理服務協議
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「股東」	指 股份之持有人
「股份抵押協議」	指 本公司與代持人於二零零四年八月十日訂立之股份抵押協議，詳情載於上文
「錦繡中華」	指 深圳錦繡中華發展有限公司，根據中國法例成立之中外合資企業，為本公司之附屬公司，並分別由本公司及深圳華僑城控股股份有限公司分別擁有其51%及49%股權
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「港元」	指 港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「美元」	指 美元，美國法定貨幣
「%」	指 百分比

人民幣兌港元乃按每1.00港元兌人民幣1.06元之匯率折算為港元，而港元兌美元則按每1.00美元兌7.80港元之匯率折算為美元。

承董事會命
香港中旅國際投資有限公司
副主席、總經理
沈主英

香港，二零零四年八月十日

* 僅供識別