

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



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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：308)

須予披露的交易 出售一家附屬公司

謹請參閱本公司於二零一四年十月三日作出有關本公司全資附屬公司 Allied Well 擬於內地的產權交易所公開掛牌出售 Ruskin Overseas 100% 股權，以及本公司擬同步轉讓 Ruskin Overseas 股東貸款的公告。

董事局欣然宣布，Allied Well 已於二零一四年十月十日於北京產權交易所公開掛牌出售 Ruskin Overseas 100% 股權。掛牌結束後，於二零一四年十二月十二日（聯交所交易時段結束後）Allied Well、Assets Dynasty 及 Ruskin Overseas 訂立了產權交易合同，據此，Allied Well 有條件同意出售而 Assets Dynasty 有條件同意購買 Ruskin Overseas 100% 股權，股權代價為人民幣 582,150,000 元（可予以調整）（相當於約 735,721,170 港元），以人民幣或美元或港元現金支付。於二零一四年十二月十二日（聯交所交易時段結束後），本公司、Assets Dynasty 及 Ruskin Overseas 訂立了債權轉讓協議，據此，本公司同意轉讓而 Assets Dynasty 同意受讓 Ruskin Overseas 股東貸款，債權代價為人民幣 130,947,399 元（可予以調整）（相當於約 165,491,323 港元），以人民幣或美元或港元現金支付。於二零一四年十二月十二日（聯交所交易時段結束後），Allied Well、本公司（作為擔保方）及 Assets Dynasty 訂立了補充協議，以補充和完善產權交易合同中的相關約定。

預期本集團將因出售事項而錄得溢利約人民幣 2.5 億元（相當於約 3.1595 億港元）。

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）超過 5% 但少於 25%，故根據上市規則第 14 章，出售事項構成本公司之須予披露的交易並須遵守相關公告及申報規定。

緒言

謹請參閱本公司於二零一四年十月三日作出有關本公司全資附屬公司 Allied Well 擬於內地的產權交易所公開掛牌出售 Ruskin Overseas 100% 股權，以及本公司擬同步轉讓 Ruskin Overseas 股東貸款的公告。

董事局欣然宣布，Allied Well 已於二零一四年十月十日於北京產權交易所公開掛牌出售 Ruskin Overseas 100% 股權。掛牌結束後，於二零一四年十二月十二日（聯交所交易時段結束後）Allied Well、Assets Dynasty 及 Ruskin Overseas 訂立了產權交易合同，據此，Allied Well 有條件同意出售而 Assets Dynasty 有條件同意購買 Ruskin Overseas 100% 股權，股權代價為人民幣 582,150,000 元（可予以調整）（相當於約 735,721,170 港元），以人民幣或美元或港元現金支付。於二零一四年十二月十二日（聯交所交易時段結束後），本公司、Assets Dynasty 及 Ruskin Overseas 訂立了債權轉讓協議，據此，本公司同意轉讓而 Assets Dynasty 同意受讓 Ruskin Overseas 股東貸款，債權代價為人民幣 130,947,399 元（可予以調整）（相當於約 165,491,323 港元），以人民幣或美元或港元現金支付。於二零一四年十二月十二日（聯交所交易時段結束後），Allied Well、本公司（作為擔保方）及 Assets Dynasty 訂立了補充協議，以補充和完善產權交易合同中的相關約定。

產權交易合同之主要條款

日期

二零一四年十二月十二日（聯交所交易時段結束後）

訂約方

- (1) 賣方： Allied Well
- (2) 買方： Assets Dynasty
- (3) 標的企業： Ruskin Overseas

將予出售資產

根據產權交易合同，Allied Well 有條件同意按照產權交易合同之條款及條件以股權代價出售而 Assets Dynasty 有條件同意按照產權交易合同之條款及條件以股權代價購買 Ruskin Overseas 100% 股權。

先決條件

- (1) Allied Well 依產權交易合同約定出售 Ruskin Overseas 100% 股權的事項，已履行其註冊地法律和其章程規定的所有批准或授權程序。

- (2) Assets Dynasty 依產權交易合同約定購買 Ruskin Overseas 100% 股權的事項，已履行其註冊地法律和其章程規定的所有批准或授權程序。
- (3) Ruskin Overseas 已履行其註冊地法律和公司章程規定的所有批准或授權程序。
- (4) Allied Well 依據有關法律、法規、政策的規定，就產權交易合同項下的產權交易已在北京產權交易所完成公開掛牌和／或競價程序。
- (5) Allied Well 及 Assets Dynasty 在產權交易合同中的聲明和保證條款具有真實性、準確性、有效性。
- (6) Allied Well 及 Assets Dynasty 另行約定的其他付款先決條件及轉讓 Ruskin Overseas 100% 股權的前提條件。

股權代價及支付條款

股權代價為人民幣 582,150,000 元(可予以調整)(相當於約 735,721,170 港元)，當中已參考(其中包括)獨立估值師北京中企華資產評估有限責任公司所編製於二零一三年十二月三十一日 Ruskin Overseas 集團之股東全部權益之估值人民幣 556,918,100 元(相當於約 703,833,095 港元)。在 Allied Well 已滿足所有雙方約定的付款先決條件的前提下，Assets Dynasty 應當於交割日將雙方確定的股權代價以人民幣或美元或港元現金支付予 Allied Well。Assets Dynasty 可將其在交割日前已向 Allied Well 支付的交易保證金及其他款項，於交割日全部折抵為上述股權代價的部份。

完成

在滿足產權交易合同的各項先決條件和 Allied Well 及 Assets Dynasty 的其他約定，且 Assets Dynasty 按產權交易合同約定支付股權代價，Ruskin Overseas 應當向 Assets Dynasty 發放股票證書正本，並更新股東名冊，Ruskin Overseas 將 Assets Dynasty 登記為唯一股東之日，即為 Ruskin Overseas 的股權轉讓交割完成日(「交割日」)。

債權轉讓協議之主要條款

日期

二零一四年十二月十二日(聯交所交易時段結束後)

訂約方

- (1) 債權轉讓方： 本公司
- (2) 債權受讓方： Assets Dynasty
- (3) 債務人： Ruskin Overseas Limited

將予轉讓債權

根據債權轉讓協議，本公司同意轉讓而 Assets Dynasty 同意受讓 Ruskin Overseas 股東貸款。

債權代價及支付條款

債權代價為人民幣 130,947,399 元(可予以調整)(相當於約 165,491,323 港元)，最晚不遲於交割日由 Assets Dynasty 支付予本公司。

Allied Well 將提供 Ruskin Overseas 集團於交割日之已審計財務報表，債權代價以該已審計財務報表所載之 Ruskin Overseas 股東貸款為準。

補充協議之主要條款

日期

二零一四年十二月十二日(聯交所交易時段結束後)

訂約方

- (1) 賣方： Allied Well
- (2) 擔保方： 本公司
- (3) 買方： Assets Dynasty

補充產權交易合同之相關約定

Allied Well、本公司(作為擔保方)及 Assets Dynasty 簽訂補充協議，以補充和完善產權交易合同中的相關約定。本公司簽署補充協議的目的是向 Assets Dynasty 保證 Allied Well 履行補充協議下的各項義務。

價格調整機制

Allied Well將提供Ruskin Overseas集團於交割日之已審計財務報表，若該已審計財務報表所載之資產淨值與Ruskin Overseas集團於交割日之預計財務報表所載之資產淨值有所差異，Allied Well或Assets Dynasty將按照補充協議規定將該資產淨值差額以現金形式支付對方。

違約責任

若Assets Dynasty拒絕履行產權交易合同及補充協議約定之義務或責任，而使交割未能在交割日進行，Allied Well可單方終止補充協議且不予返還交易保證金予Assets Dynasty。

RUSKIN OVERSEAS 集團之資料

下表載列Ruskin Overseas集團之公司架構：



Ruskin Overseas為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為Allied Well之全資附屬公司，主要業務為投資控股。

健沛有限公司為於香港註冊成立之有限公司，並為Ruskin Overseas之全資附屬公司，主要業務為投資酒店公寓及提供相關服務。

健沛房地產(上海)有限公司為於中國註冊成立之有限公司，擁有並經營上海維景酒店公寓。

根據中國企業會計準則編製之 Ruskin Overseas 集團截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一四年九月三十日止九個月之未經審核綜合財務資料如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日
	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)	止九個月 二零一四年 (人民幣千元)
稅前溢利	11,210	11,821	11,913
稅後溢利	8,978	9,303	8,927
	於十二月三十一日		於九月三十日
	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)
資產／(負債)淨值	(21,245)	(4,789)	2,314

於二零一四年十一月三十日，Ruskin Overseas 股東貸款之未經審核金額約人民幣 130,947,399 元(相當於約 165,491,323 港元)。

進行出售事項之理由及裨益

本集團的酒店業務包括自有酒店經營及輸出管理服務，發展戰略是輕、重資產發展結合，長期以輸出管理服務的輕資產發展模式為主。

本集團的維景酒店品牌為中國民族酒店的領先品牌，主要覆蓋四、五星酒店市場，上海維景酒店公寓的目標市場並非維景酒店品牌的主要市場，而且上海維景酒店公寓的資產回報水平較低，進行出售事項有利於本集團優化屬下酒店資產組合、提升資產流動性和增加流動資金。出售所得款項將用作本集團一般營運資金或用於可為股東提供更佳回報之旅游目的地項目投資。

董事認為，產權交易合同、債權轉讓協議及補充協議之條款屬公平合理，且出售事項符合本公司及其股東之整體利益。

訂約各方之資料

Allied Well 為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司，主要業務為投資控股。

本集團之主要業務包括旅遊景區、酒店、旅行社及相關業務、客運、高爾夫球會所、演藝及發電業務。

Assets Dynasty 為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，Assets Dynasty 及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

出售事項之財務影響

於完成產權交易合同後，本集團將不會持有 Ruskin Overseas 任何股權，而 Ruskin Overseas 將不再為本公司之附屬公司。

預期本集團將因出售事項而錄得溢利約人民幣 2.5 億元(相當於約 3.1595 億港元)，此乃考慮到 (i) 股權代價，與 (ii) 於完成時本集團應佔 Ruskin Overseas 集團之估計資產淨值之差額而得出。此數字可能會有所更改，視乎於完成時本集團應佔 Ruskin Overseas 集團之實際資產淨值而定。

上市規則之涵義

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第 14.07 條)超過 5% 但少於 25%，故根據上市規則第 14 章，出售事項構成本公司之須予披露的交易並須遵守相關公告及申報規定。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞語具有以下涵義：

「Allied Well」	指	Allied Well Holdings Ltd.，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「Assets Dynasty」	指	Assets Dynasty Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司

「董事局」	指	本公司董事局
「交易保證金」	指	Assets Dynasty按照Allied Well和北京產權交易所的要求支付至Allied Well和本公司所指定的賬戶人民幣174,640,000元的保證金，作為Assets Dynasty受讓Ruskin Overseas全部股權和Ruskin Overseas股東貸款的擔保
「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：308)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	由Allied Well根據產權交易合同向Assets Dynasty出售Ruskin Overseas 100%股權，以及由本公司根據債權轉讓協議向Assets Dynasty轉讓Ruskin Overseas股東貸款
「產權交易合同」	指	由Allied Well、Assets Dynasty及Ruskin Overseas就出售Ruskin Overseas 100%股權於二零一四年十二月十二日(聯交所交易時段結束後)訂立之產權交易合同
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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
「債權代價」	指	根據債權轉讓協議轉讓Ruskin Overseas股東貸款之代價
「債權轉讓協議」	指	由本公司、Assets Dynasty及Ruskin Overseas就轉讓Ruskin Overseas股東貸款於二零一四年十二月十二日(聯交所交易時段結束後)訂立之債權轉讓協議
「上海維景酒店公寓」	指	位於上海市長寧區延安西路之酒店式公寓住宅物業及相鄰會所物業，總建築面積約為24,522.71平方米
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言僅指中國內地
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「Ruskin Overseas」	指	Ruskin Overseas Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為 Allied Well 之全資附屬公司
「Ruskin Overseas 集團」	指	Ruskin Overseas Limited 及其附屬公司
「Ruskin Overseas 股東貸款」	指	Ruskin Overseas 集團欠本集團之全部股東貸款
「股權代價」	指	根據產權交易合同出售 Ruskin Overseas 100% 股權之代價
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	由 Allied Well、本公司(作為擔保方)及 Assets Dynasty 於二零一四年十二月十二日(聯交所交易時段結束後)訂立之補充協議，以補充和完善產權交易合同中的相關約定
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

除非本公告另有所指，人民幣兌換為港元的匯率為人民幣1.00元：港幣1.2638元。此匯率僅作說明用途，並不構成任何金額已經、可能已然或可能按上述匯率或任何其他匯率作出兌換的表述。

承董事局命
香港中旅國際投資有限公司
執行董事及總經理
許慕韓

香港，二零一四年十二月十二日

於本公告日期，董事局由五名執行董事姜岩女士、盧瑞安先生、張逢春先生、許慕韓先生及傅卓洋先生；以及四名獨立非執行董事方潤華博士、王敏剛先生、史習陶先生及陳永棋先生組成。