

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  
與恒大地產訂立關於珠海海泉灣二期項目的合作合同並成立項目公司

及

成立項目公司附帶的  
須予披露的交易  
收購資產  
及  
須予披露的交易  
出售資產

董事局欣然宣佈，於二零一五年十一月三十日(聯交所交易時間結束後)，本公司與恒大地產訂立合作合同，合作開發珠海海泉灣二期項目。雙方同意以珠海海泉灣公司及恒大指定的公司作為合作主體，合作範圍為珠海海泉灣二期項目所有地塊，並以A地塊為珠海海泉灣二期項目的啟動區，之後分批次開發珠海海泉灣二期項目其他地塊。

珠海海泉灣公司及恒大指定的公司將共同設立項目公司A，其註冊資本約人民幣8.22億元。珠海海泉灣公司將以A地塊按評估報告的評估值約人民幣4.03億元出資，佔項目公司A的49%股權，恒大指定的公司將以人民幣約4.19億元現金出資，佔項目公司A的51%股權。珠海海泉灣二期項目其他地塊的合作方式參照項目公司A或雙方同意的其他合法方式，珠海海泉灣公司及恒大指定的公司以項目公司A或項目公司B和/或另行成立的多個項目公司為平臺開展珠海海泉灣二期項目其他地塊的合作的，雙方的股權比例均為珠海海泉灣公司49%、恒大指定的公司51%。

本公司預期在項目公司A成立後，在本公司綜合財務賬目上即時可錄得約人民幣0.56億元的一次性稅後收益。之後，當項目公司A開發A地塊產生利潤後，再由珠海海泉灣公司及恒大指定的公司按照對項目公司A的實繳出資比例分享。

由於珠海海泉灣公司於項目公司的註冊資本承擔總額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%，根據上市規則第14章，根據合作合同成立項目公司將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。

由珠海海泉灣公司向項目公司注資以換取項目公司的49%股權，將構成珠海海泉灣公司的一項收購。由於該收購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%，根據上市規則第14章，該收購將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。

由珠海海泉灣公司將珠海海泉灣二期項目所有地塊注入項目公司作為其出資，將構成珠海海泉灣公司的一項資產出售。由於該出售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%，根據上市規則第14章，該出售將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。

董事局欣然宣佈，於二零一五年十一月三十日（聯交所交易時間結束後），本公司與恒大地產訂立合作合同，合作開發珠海海泉灣二期項目。

## 合作合同

### 日期

二零一五年十一月三十日

### 訂約方

- (1) 本公司
- (2) 恒大地產

### 主體事項

雙方同意以珠海海泉灣公司及恒大指定的公司作為合作主體，合作範圍為珠海海泉灣二期項目所有地塊，並以A地塊為珠海海泉灣二期項目的啟動區，之後分批次開發珠海海泉灣二期項目其他地塊。

### 成立項目公司

珠海海泉灣公司及恒大指定的公司將共同設立項目公司A，其註冊資本約人民幣8.22億元。珠海海泉灣公司將以A地塊按評估報告的評估值約人民幣4.03億元出資，佔項目公司A的49%股權，恒大指定的公司將以人民幣約4.19億元現金出資，佔項目公司A的51%股權。截至二零一四年十二月三十一日，A地塊的賬面值約人民幣1.57億元。珠海海泉灣二期項目其他地塊的合作方式參照項目公司A或雙方同意的其他合法方式，珠海海泉灣公司及恒大指定的公司以項目公司A或項目公司B和/或另行成立的多個項目公司為平臺開展珠海海泉灣二期項目其他地塊的合作的，雙方的股權比例均為珠海海泉灣公司49%、恒大指定的公司

51%。

雙方承諾相互配合，爭取在合作合同簽署後30個工作日內完成項目公司A的註冊手續。

對珠海海泉灣二期項目其他地塊的估值，如恒大指定的公司取得項目公司B或其他項目公司股權時評估報告仍然在有效期內（即在評估基準日二零一四年十二月三十一日後一年內），則以評估報告為準；如評估報告已失效，則由珠海海泉灣公司另行委託評估公司進行評估並經上級部門核准、備案的評估結果為準。根據評估基準日為二零一四年十二月三十一日的評估報告，珠海海泉灣二期項目所有地塊及其他地塊的評估值分別約人民幣19.90億元及人民幣15.87億元。截至二零一四年十二月三十一日，珠海海泉灣二期項目所有地塊及其他地塊的賬面值分別約人民幣17.20億元及人民幣15.63億元。

### 項目公司治理結構

項目公司董事會由7名董事組成。珠海海泉灣公司委派3名董事，恒大指定的公司委派4名董事(包括董事長)。

### 項目建設開發資金

珠海海泉灣二期項目各地塊開發建設所需資金按以下方式籌措：

- (a) 恒大指定的公司向項目公司繳付的資本金；
- (b) 優先考慮以項目公司名義進行債務融資；
- (c) 若無法取得債務融資或者債務融資仍不能滿足項目公司資金需求的：
  - (1) 如雙方股東對項目公司有應付債務，由股東按照合作合同規定償還項目公司；
  - (2) 如雙方股東對項目公司無應付債務，則由雙方按照股權比例向項目公司提供貸款。

### 溢利分派

雙方按照對項目公司的實繳出資比例分享項目公司的利潤或分紅。每年項目公司分配的利潤不應低於當年可分配利潤的40%。

### 合作合同涉及各方之資料

本公司是一家大型綜合旅遊企業，主要經營旅遊目的地業務，包括城市酒店、主題公園、自然人文景區及休閒度假景區，及提供相關配套產品和服務，包括旅行社、旅遊證件及相關業務、客運、高爾夫球會及演藝。

珠海海泉灣公司為本公司之全資附屬公司，主要業務包括開發及經營珠海海泉灣度假區。

恒大地產為恒大地產集團之全資附屬公司。恒大地產集團及其附屬公司主要於中國從事房地產開發、物業投資、物業管理、房地產建造、酒店、其他房地產開發相關服務及快速消費品行業。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，恒大地產集團、恒大地產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。

## 訂立合作合同的理由及裨益

本公司的發展戰略定位為以景區業務為龍頭的綜合旅遊業務和文化產業平臺，並以「打造新型旅遊目的地生活方式」為使命，鞏固城市旅遊目的地，重點發展自然人文景區目的地，有序發展休閒度假目的地，擇機發展相關配套產品業務。

珠海海泉灣是本公司拓展旅遊休閒度假目的地業務的重點戰略型項目。珠海海泉灣一期項目於二零零六年一月開業，獲全國首家"國家旅遊休閒度假示範區"稱號，每年吸引大量旅客，為旅客帶來優質的旅遊休閒度假體驗。為進一步豐富珠海海泉灣的內容、增加吸引力、提升項目盈利能力和回報，本公司正在積極推進珠海海泉灣二期旅遊加物業項目的開發。珠海海泉灣擬建設優質旅遊物業、交換物業、休閒物業和分時度假物業，以交換物業和分時度假等運營模式，打造國民休閒度假景區，並利用港中旅整體旅遊資源和網絡，為遊客和居住者提供旅遊延伸服務和終生旅遊增值服務，以「一地購房，全球享受」，以及「一次消費，終身度假」為模式，打造獨特優勢的休閒度假生活方式。

恒大地產是知名房地產開發企業，並且恒大地產集團及其母公司在足球、文化、影視、商業等領域的產業佈局，董事相信訂立合作合同有助於結合雙方的優勢，共同打造珠海海泉灣成為中國最具特色的旅遊休閒度假目的地，同時可加快開發速度及儘快產生效益，是本公司打造新型旅遊目的地生活方式邁出的重要一步，亦為雙方在其他旅遊項目的合作建立了基礎。加上在今年二月，本公司與在美國紐約證券交易所上市的Diamond Resorts International, Inc.及帝盛酒店集團有限公司成立了合資公司CDD International Holdings Limited，發展預付度假產品業務，將為本公司旅遊目的地業務及可交換旅遊物業的發展和銷售提供強而有力的支持。

本公司預期在項目公司 A 成立後，在本公司綜合財務賬目上即時可錄得約人民幣 0.56 億元的一次性稅後收益（該一次性稅後收益按以下計算：A 地塊按評估報告的評估值減去截至二零一四年十二月三十一日的賬面值後，扣除適用稅項，並按 51%計算。實際稅後收益將以審核結果為準）。之後，當項目公司 A 開發 A 地塊產生利潤後，再由珠海海泉灣公司及恒大指定的公司按照對項目公司 A 的實繳出資比例分享。

假設珠海海泉灣公司以珠海海泉灣二期項目所有地塊按評估報告的評估值約人民幣 19.90 億元，作為項目公司的 49%註冊資本出資，本公司預期在項目公司成立後，在本公司綜合財務賬目上將可錄得約人民幣 0.62 億元的一次性稅後收益（該一次性稅後收益按以下計算：珠海海泉灣二期項目所有地塊按評估報告的評估值減去截至二零一四年十二月三十一日的賬面值後，扣除適用稅項，並按 51%計算。實際稅後收益將以審核結果為準）。之後，當項目公司開發珠海海泉灣二期項目所有地塊產生利潤後，再由珠海海泉灣公司及恒大指定的公司按照對項目公司的實繳出資比例分享。

董事認為合作合同及其項下擬進行之交易之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

由於珠海海泉灣公司於項目公司的註冊資本承擔總額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%，根據上市規則第14章，根據合作合同成立項目公司將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。

由珠海海泉灣公司向項目公司注資以換取項目公司的49%股權，將構成珠海海泉灣公司的一項收購。由於該收購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%，根據上市規則第14章，該收購將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。

由珠海海泉灣公司將珠海海泉灣二期項目所有地塊注入項目公司作為其出資，將構成珠海海泉灣公司的一項資產出售。由於該出售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%，根據上市規則第14章，該出售將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：

「珠海海泉灣二期項目所有地塊」	指	珠海海泉灣二期項目範圍內所有地塊（泉眼保護區除外）
「董事局」	指	本公司董事局
「本公司」	指	香港中旅國際投資有限公司，一間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）
「合作合同」	指	本公司與恒大地產於二零一五年十一月三十日訂立關於合作開發珠海海泉灣二期項目的合作合同

「董事」	指	本公司董事
「恒大地產」	指	恒大地產集團有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為恒大地產集團之全資附屬公司
「恒大地產集團」	指	恒大地產集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：3333）
「恒大指定的公司」	指	恒大地產或其指定的關聯公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「A地塊」	指	珠海海泉灣二期項目範圍內用地面積為242,800平方米的地塊，用途為住宅、商業服務業
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「珠海海泉灣二期項目其他地塊」	指	珠海海泉灣二期項目除A地塊以外的其他所有地塊（泉眼保護區除外）
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言僅指中國內地
「項目公司」	指	項目公司A、項目公司B、雙方設立的開發珠海海泉灣二期項目地塊的其他項目公司的合稱，或依據上下文指其中之一
「項目公司A」	指	由珠海海泉灣公司以A地塊作價出資、恒大指定的公司以現金出資共同設立的房地產開發企業
「項目公司B」	指	為開發建設除A地塊以外的珠海海泉灣二期項目其他地塊的目的，由珠海海泉灣公司設立再由恒大指定的公司依法取得51%股權或由珠海海泉灣公司以土地作價出資、恒大指定的公司以現金出資共同設立的項目公司。就珠海海泉灣二期項目其他地塊，雙方也可以就各個地塊分別成立多個項目公司。雙方也可以對項目公司A進行增資的方式實現對珠海海泉灣二期項目其他地塊的合作，其中珠海海泉灣公司以

		土地作價增資，恒大指定的公司以現金增資
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「評估報告」	指	由深圳市明洋資產評估事務所出具評估基準日為二零一四年十二月三十一日的珠海海泉灣二期項目所有地塊的評估報告
「珠海海泉灣」	指	珠海海泉灣度假區，位於珠海高欄港經濟區的休閒度假區
「珠海海泉灣公司」	指	港中旅（珠海）海泉灣有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「珠海海泉灣一期項目」	指	珠海海泉灣度假區一期項目，佔地約一平方公里，於二零零六年一月開業，由五星酒店、主題樂園、漁人碼頭、劇院、體檢中心、運動俱樂部、拓展訓練營、加勒比海岸、試駕中心等旅遊產品和項目組成
「珠海海泉灣二期項目」	指	珠海海泉灣度假區二期項目，佔地約277萬平方米，其中住宅、商業用地約95萬平方米，旅遊用地約182萬平方米（不含泉眼保護區）。泉眼保護區用地約26萬平方米，泉眼保護區不能用於開發建設

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，二零一五年十一月三十日

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。