

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)

持續關連交易 – 商業服務總協議

商業服務總協議

董事局欣然宣佈，於二零一九年十二月三十一日，中旅景區與成得訂立商業服務總協議，據此，中旅景區同意以非獨家方式向成得集團提供商業服務，包括土地收購諮詢服務、商業諮詢服務、設計諮詢服務、招商服務、委託管理服務及租賃管理服務，自二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止，為期三年。

上市規則涵義

中旅(集團)為本公司控股股東。成得為中旅(集團)之直接全資附屬公司及因此為本公司關連人士。根據上市規則，中旅景區與成得訂立之商業服務總協議項下擬進行交易將構成本公司之持續關連交易。

由於有關商業服務總協議項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於0.1%但低於5%，且年度代價超過3,000,000港元，根據上市規則第14A章，訂立商業服務總協議僅須遵守申報、公告及年度審核之規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

背景資料

董事局欣然宣佈，於二零一九年十二月三十一日，中旅景區與成得訂立商業服務總協議，據此，中旅景區同意以非獨家方式向成得集團提供商業服務，包括土地收購諮詢服務、商業諮詢服務、設計諮詢服務、招商服務、委託管理服務及租賃管理服務，自二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止，為期三年。

商業服務總協議

中旅景區與成得集團擬就商業服務總協議範圍內之交易訂立個別具體協議。該等具體協議之條款將根據商業服務總協議所載原則訂立。倘任何該等具體協議之條款與商業服務總協議之條款有任何抵觸，應以商業服務總協議之條款為準。

商業服務總協議之主要條款如下：

日期

二零一九年十二月三十一日

訂約方

(a) 中旅景區；及

(b) 成得

年期

二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止（首尾兩日包括在內）

土地收購諮詢服務

中旅景區將對成得集團的商業項目進行研究及策略性分析，涉及收購土地及提供有關該等土地及／或商業項目的研究及／或分析結果相關報告（「土地研究報告」）。

定價基準

成得集團所支付及中旅景區所收取的土地收購諮詢服務費須就多項因素(包括但不限於商業項目的範疇、規模及複雜程度以及所需資源)經進一步公平磋商後釐定，並將載於成得集團及中旅景區另行訂立的合約中。中旅景區就土地收購諮詢服務所收取的費用將按一般商業條款經參考可資比較服務市場的公平價格範圍後釐定，且不得遜於中旅景區向獨立第三方提供類似服務時收取的費用。如未能取得有關市場資料，就土地收購諮詢服務支付的服務費則不得低於本集團的預算成本及按一般商業條款並根據中旅景區為促進其獨立商業利益的相關適用內部定價指引釐定。於任何情況下，中旅景區所收取的每份土地研究報告服務費將不少於人民幣200,000元。該筆費用將由成得集團於各份土地研究報告完成後支付。

於釐定向成得集團提供的土地收購諮詢服務費的費率及簽署個別合約時，本集團之業務部門將審閱提供予獨立第三方的相關可資比較服務的服務費率，並確保成得集團的服務費率將與獨立第三方的服務費率相稱且對中旅景區而言不遜於向獨立第三方提供服務的費率。如無法獲取有關本集團向獨立第三方提供服務的數據，成得集團所收取的服務費率須按一般商業條款根據中旅景區的內部定價指引釐定，且對本集團而言不遜於中旅景區就可資比較服務向其他客戶所收取的費率。

商業諮詢服務

中旅景區將就成得集團之投資項目及業務發展提供商業諮詢服務，包括但不限於市場諮詢、客戶分析、行業組成及優化建議、品牌建設及建議租金方案。

定價基準

中旅景區提供的商業諮詢服務將按項目建築面積每平方米人民幣20元或每月人民幣100,000元收費(以較高者為準)。就提供予成得集團的商業諮詢服務費訂立個別合約之前，本集團之業務部門將審閱成得集團的服務費率是否與獨立第三方的服務費率相稱且對中旅景區而言不遜於向獨立第三方提供服務的費率。如無法獲取有關本集團向獨立第三方提供服務的數據，成得集團的服務費率須按一

般商業條款根據中旅景區的內部定價指引釐定，且對本集團而言不遜於中旅景區就可資比較服務向其他客戶所收取的費率。於進行成得集團與中旅景區將訂立的各個別合約所載商業諮詢服務之前，本集團將計及成本及得益、所需資源及預期回報。本集團將按一般商業條款提供商業諮詢服務及於釐定是否就中旅景區所提供商業諮詢服務另行訂立合約時行使其獨立判斷及進行正常商業考量。成得集團一般將於簽署個別協議時支付一筆佔總服務費40%的前期款項，並於收到諮詢報告後支付總服務費的20%。餘下服務費將於中旅景區所提供服務完成後支付。

設計諮詢服務

中旅景區將提供設計諮詢服務，包括但不限於平面概念規劃設計、建築概念方案優化、租賃區域劃分、移動組織、室內外商業設計方案、燈光優化、機電配套設備、擴初及施工圖紙諮詢。

定價基準

中旅景區提供的設計諮詢服務將按項目建築面積每平方米人民幣25元或每月人民幣150,000元收費（以較高者為準）。就提供予成得集團的設計諮詢服務費訂立個別合約之前，本集團之業務部門將審閱成得集團的服務費率是否與獨立第三方的服務費率相稱且對中旅景區而言不遜於向獨立第三方提供服務的費率。如無法獲取有關本集團向獨立第三方提供服務的數據，成得集團的服務費率須按一般商業條款根據中旅景區的內部定價指引釐定，且對本集團而言不遜於中旅景區就可資比較服務向其他客戶所收取的費率。於進行成得集團與中旅景區將訂立的各個別合約所載設計諮詢服務之前，本集團將計及成本及得益、所需資源及預期回報。本集團將按一般商業條款提供設計諮詢服務及於釐定是否就中旅景區所提供設計諮詢服務另行訂立合約時行使其獨立判斷及進行正常商業考量。成得集團一般將於簽署個別協議時支付一筆佔總服務費40%的前期款項，並於收到諮詢報告後支付總服務費的20%。餘下服務費將於中旅景區完成服務後支付。

招商服務

中旅景區將就成得集團的商業項目提供招商服務，包括但不限於招攬租戶及租金的前期磋商。

定價基準

就招商服務而言，服務費將由中旅景區按每月人民幣80,000元收費，另加1至2個月的佣金費用。服務費一般由成得集團按年支付及佣金費用將於成得集團的商業項目啟動後全額支付。就提供予成得集團的招商服務費訂立個別合約之前，本集團之業務部門將審閱成得集團的服務費率是否與獨立第三方的服務費率相稱且對中旅景區而言不遜於向獨立第三方提供服務的費率。如無法獲取有關本集團向獨立第三方提供服務的數據，成得集團的服務費率須按一般商業條款根據中旅景區的內部定價指引釐定，且對本集團而言不遜於中旅景區就可資比較服務向其他客戶所收取的費率。於進行成得集團與中旅景區將訂立的各個別合約所載招商服務之前，本集團將計及成本及得益、所需資源及預期回報。本集團將按一般商業條款提供招商服務及於釐定是否就中旅景區所提供招商服務另行訂立合約時行使其獨立判斷及進行正常商業考量。

委託管理服務

中旅景區將就成得集團之投資項目及業務發展提供委託管理服務，包括制定提升及營運計劃。

定價基準

中旅景區提供的服務將按每月月租金的30%，或經營員工薪金加8%加成率以及佔項目溢利6%之金額收費。服務費將由成得集團按季度上期支付。就提供予成得集團的委託管理服務費訂立個別合約之前，本集團之業務部門將審閱成得集團的服務費率是否與獨立第三方的服務費率相稱且對中旅景區而言不遜於向獨立第三方提供服務的費率。如無法獲取有關本集團向獨立第三方提供服務的數據，

成得集團的服務費率須按一般商業條款根據中旅景區的內部定價指引釐定，且對本集團而言不遜於中旅景區就可資比較服務向其他客戶所收取的費率。於進行成得集團與中旅景區將訂立的各個別合約所載委託管理服務之前，本集團將計及成本及得益、所需資源及預期回報。本集團將按一般商業條款提供委託管理服務及於釐定是否就中旅景區所提供委託管理服務另行訂立合約時行使其獨立判斷及進行正常商業考量。

租賃管理服務

中旅景區將就成得集團之物業提供租賃管理服務，包括制定租賃管理系統、日常收租服務及為租戶協調行政及程序事宜、處理租戶投訴、租戶的風險評估及招攬新租戶。

定價基準

中旅景區提供的服務將於物業擁有人每年主要收益中收取相當於1至1.5個月的金額作為費用。服務費將由成得集團按季度或每半年上期支付。就提供予成得集團的租賃管理服務訂立個別合約之前，本集團之業務部門將審閱成得集團的服務費率是否與獨立第三方的服務費率相稱且對中旅景區而言不遜於向獨立第三方提供服務的費率。如無法獲取有關本集團向獨立第三方提供服務的數據，成得集團的服務費率須按一般商業條款根據中旅景區的內部定價指引釐定，且對本集團而言不遜於中旅景區就可資比較服務向其他客戶所收取的費率。於進行成得集團與中旅景區將訂立的各個別合約所載租賃管理服務之前，本集團將計及成本及得益、所需資源及預期回報。本集團將按一般商業條款提供租賃管理服務及於釐定是否就中旅景區所提供租賃管理服務另行訂立合約時行使其獨立判斷及進行正常商業考量。

終止

倘若接受服務的成得集團成員公司嚴重違反商業服務總協議或相關個別商業服務協議，包括但不限於不支付服務費，中旅景區可單方面終止商業服務總協議或相關個別商業服務協議，而成得集團將負責就該違約行為作出賠償。

倘若中旅景區嚴重違反商業服務總協議或相關個別商業服務協議，成得集團可單方面終止商業服務總協議或相關個別商業服務協議，而中旅景區將負責就有關違約行為向成得集團作出賠償。

年度上限

商業服務總協議之年度上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元
向成得集團提供商業服務	34,000,000	38,000,000	92,000,000

上述上限乃按下列各項釐定：

- (i) 中旅景區之估計成本加上加成率，以使本集團取得合理收入；
- (ii) 預期市況、可能通脹及預計商業服務總協議項下業務交易增長的合理緩衝額；
- (iii) 於未來數年物業租賃的預期增長；及
- (iv) 由於一個海洋溫泉度假區項目計劃於二零二三年開業，預計成得集團於二零二二年對招商服務的需求增加。

上述僅為釐定年度上限而作出之假設，不得視為有關本集團收益、盈利能力或業務前景之直接或間接指標。

訂立商業服務總協議之理由及益處

根據商業服務總協議，本集團並無任何義務向成得集團或其成員公司提供服務，且其可自行選擇與其他方訂立服務協議。藉由訂立商業服務總協議及憑藉中旅景區於旅遊房地產管理的經驗及專長，本公司能夠加強其旅遊目的地與旅遊房地產業務間的聯繫，進一步提升其旅遊目的地業務的綜合發展計劃，以及增強綜合旅遊目的地項目的總體營運能力，以為市場提供更多綜合產品及服務。根據商業服務總協議向成得集團提供商業服務將不僅令本公司可受惠於成得集團的優質旅遊資源，以產生協同效應及使資產收益最大化，亦能擴大其收入來源及增加現金流量。

董事(包括獨立非執行董事及不包括「上市規則涵義」一般所披露已放棄投票的執行董事)認為，(i)商業服務總協議的條款乃中旅景區與成得經公平磋商後釐定及屬公平合理；及(ii)商業服務總協議及其項下擬進行之持續關連交易(包括年度上限)乃於本集團日常業務過程中按一般商業條款訂立，並符合股東及本公司之整體利益。

持續關連交易之內部控制措施

根據上市規則，本公司將一直就商業服務總協議項下擬進行之持續關連交易遵守上市規則第14A.34條、第14A.51至14A.59條項下之適用條文。此外，為保障本公司及股東之整體利益，本集團已採納若干指引及原則以監察本集團與成得集團的交易，載列如下：

- (i) 本公司將於各審核委員會會議(如有需要)中根據審核委員會會議議程向獨立非執行董事匯報商業服務總協議項下的交易。本公司將確保該類匯報之次數不少於每年兩次；
- (ii) 本公司財務部及合規組將審閱與成得集團之交易，以識別可能存在超逾年度上限風險之任何持續關連交易以及就有關該持續關連交易將採取之任何措施。本集團已制訂一系列措施及政策，以確保持續關連交易將按照商業服務總協議之條款進行。本集團之業務部門將每季進行抽樣內部檢查，以確保有關持續關連交易之內部控制措施仍屬全面有效並符合上市規則之規定；
- (iii) 成得集團將在切實可行的情況下竭力提供本集團所需的協助，以讓本集團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間內提供財務及其他資料及／或文件、對本集團的查詢給予書面或口頭解釋及就若干事實或情況發出註釋說明。
- (iv) 就提供予成得集團的服務訂立個別合約之前，本集團之業務部門將審閱成得集團的服務費率是否與獨立第三方的服務費率相稱且對中旅景區而言不遜於向獨立第三方提供服務的費率。如無法獲取有關本集團向獨立第三方提供服務的數據，成得集團的服務費率須按一般商業條款根據

中旅景區的內部定價指引釐定，且對本集團而言不遜於中旅景區就可資比較服務向其他客戶所收取的費率。內部定價指引將包括多項因素，如成本及得益、所需資源及預期短期及長期回報，中旅景區將另行考慮該等因素；

- (v) 商業服務總協議項下擬進行交易將由獨立非執行董事每年審閱及於本公司年報中披露，這提供制衡作用以確保商業服務總協議項下交易根據商業服務總協議之條款及按一般商業條款進行，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益，以及本公司所制定的內部監控程序充足有效，以確保該等持續關連交易根據商業服務總協議所載定價政策進行；及
- (vi) 本公司核數師將會對商業服務總協議項下擬進行交易之定價及年度上限進行年度審閱。

上市規則涵義

中旅(集團)為本公司控股股東。成得為中旅(集團)之直接全資附屬公司及因此為本公司關連人士。根據上市規則，中旅景區與成得訂立之商業服務總協議項下擬進行交易將構成本公司之持續關連交易。

由於有關商業服務總協議項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於0.1%但低於5%，且年度代價將超過3,000,000港元，故訂立商業服務總協議僅須根據上市規則第14A章遵守申報、公告及年度審核之規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，蔣洪先生及楊浩先生於中旅(集團)或其附屬公司擔任行政及高級管理職務，因此自願就批准商業服務總協議的董事局決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於商業服務總協議中擁有重大利益，故彼等無須於審議及批准上述交易之董事局決議案放棄投票。

有關訂約方之資料

本集團之主要業務包括經營旅遊目的地(包括酒店、主題公園、自然人文景區及休閒度假區)、旅行社、旅行證件及相關業務、客運業務等。

中旅景區主要從事度假村酒店、景區、索道系統及滑雪設施的投資、開發及管理。

中旅(集團)系公司主要從事旅遊業務及房地產開發。中旅(集團)由中國國務院國有資產監督管理委員會最終控股。

成得為一間於香港成立之有限公司，其主要業務為投資控股。

成得集團主要從事旅遊房地產項目的投資及開發。

釋義

除文義另有所指外，本公告內所用詞彙具有如下涵義：

「聯繫人士」、「關連人士」、「附屬公司」、「主要股東」	指	各自具有上市規則所賦予之涵義
「董事局」	指	本公司董事局
「商業服務總協議」	指	中旅景區與成得訂立日期為二零一九年十二月三十一日的商業服務總協議，內容有關由中旅景區提供商業服務，包括土地收購諮詢服務、商業諮詢服務、設計諮詢服務、招商服務、委託管理服務及租賃管理服務
「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)

「中旅(集團)」	指	香港中旅(集團)有限公司，為擁有本公司已發行股本 60.95% 權益之公司及為本公司之主要股東
「中旅(集團)系公司」	指	中旅(集團)及其附屬公司及聯繫人士，但就本公告而言，不包括本集團
「中旅景區」	指	中旅景區投資有限公司，一間於中國註冊成立之公司並由本公司間接全資擁有
「董事」	指	本公司董事
「成得」	指	成得投資有限公司，一間於香港成立之有限公司，為中旅(集團)之直接全資附屬公司
「成得集團」	指	成得及其附屬公司及聯繫人士，但就本公告而言，不包括本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士之人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「%」 指 百分比

「平方米」 指 平方米

承董事局命
香港中旅國際投資有限公司
主席
傅卓洋

香港，二零一九年十二月三十一日

於本公告日期，董事局由六名執行董事傅卓洋先生、盧瑞安先生、蔣洪先生、游成先生、楊浩先生及吳強先生；以及五名獨立非執行董事謝祖堃先生、張小可先生、黃輝先生、陳志宏先生及宋大偉先生組成。