

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
收購目標公司之34%股權

收購事項

董事局欣然宣佈，於2020年12月24日，中旅景區(作為買方)、開元旅業(作為賣方)及目標公司訂立股權收購協議，據此，中旅景區有條件同意收購及開元旅業有條件同意出售目標股權，代價為人民幣391,000,000元。

於完成後，本公司將間接持有目標公司之34%股權。目標集團之財務業績將不會綜合計入本集團之綜合財務報表。

上市規則之涵義

由於收購事項之一個或多個適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)為或多於5%但少於25%，故訂立股權收購協議構成本公司之須予披露的交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告的規定。

緒言

董事局欣然宣佈，於2020年12月24日，中旅景區(作為買方)、開元旅業(作為賣方)及目標公司訂立股權收購協議，據此，中旅景區有條件同意收購及開元旅業有條件同意出售目標股權，代價為人民幣391,000,000元(「代價」)。

股權收購協議

股權收購協議之主要條款載列如下：

日期

2020年12月24日

訂約方

- (1) 中旅景區(作為買方)；
- (2) 開元旅業(作為賣方)；及
- (3) 目標公司

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，開元旅業及目標公司及其各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

主體事項

- (1) 各方同意，按照專業評估師出具的評估報告，目標集團於2020年6月30日以收益法計算之評估價值為人民幣1,049,984,300元；經綜合考慮目標集團無法具體評估之價值(如品牌溢價及管理團隊等)為人民幣100,015,700元，各方認可目標集團的整體估值為人民幣1,150,000,000元。
- (2) 基於目標集團之上述整體估值，中旅景區有條件同意以代價收購及開元旅業有條件同意以代價出售目標股權，目標股權的權益包括該等股權在轉讓之前及之後所享有之任何未分配利潤及相關權益(定義見下文)。
- (3) 為免歧義，各方均認可目標集團整體估值包括但不限於杭州開元森泊酒店、德清開元森泊、杭州開元森泊旅遊，以及開元森泊旅遊IP及其相關的、現在及未來落地的任何實體。代價是基於前述各項資產、權益、概念的總和。

支付條款

代價將分兩期清償，詳情如下：

- (1) 所有先決條件均已滿足或獲得中旅景區書面豁免的情況下，中旅景區於先決條件滿足之日或視為滿足之日（「交割日」）後的10個工作日內將人民幣117,300,000元（即代價之30%）匯入至開元旅業之指定銀行賬戶。
- (2) 中旅景區於收購事項完成工商變更登記手續後10個工作日內將代價餘額（70%）人民幣273,700,000元匯入至開元旅業之指定銀行賬戶。

完成將於中旅景區支付代價餘額之日發生。

工商登記

- (1) 收購事項之工商變更登記由開元旅業及中旅景區協助目標公司辦理。
- (2) 目標公司應在中旅景區支付首期代價後15日內獲得就收購事項換發的營業執照。

先決條件

除中旅景區作出書面豁免外，中旅景區支付首期代價須待股權收購協議所載的先決條件達成後方可作實，主要先決條件包括但不限於：

- (1) 不存在限制、禁止或取消收購事項的法律、法規、法院或有關政府主管部門的判決、裁決、裁定或禁令；也不存在任何已對或將對開元旅業、目標公司產生重大不利影響的懸而未決的訴訟、仲裁、判決、裁決、裁定或禁令。但股權收購協議簽署時已向中旅景區披露的除外。
- (2) 從股權收購協議簽署之日至交割日，開元旅業、目標公司在股權收購協議中所作的陳述與保證持續是完全真實、完整、準確的，並且履行了股權收購協議規定的各項承諾。
- (3) 開元旅業和目標公司均已在所有重大方面履行和遵守股權收購協議或股權收購協議要求開元旅業和目標公司於交割日或之前履行或遵守的所有協議、義務和條件，沒有任何嚴重違反股權收購協議的行為。

- (4) 自股權收購協議簽署之日至交割日，不存在或沒有發生對目標集團的資產、負債和正常經營已產生或經合理預見(需提交由開元旅業及中旅景區認可的第三方專業機構的預測意見)可能會產生重大不利影響的事件、事實、條件、變化或其他情況。
- (5) 目標公司現有股東已適當批准股權收購協議項下交易，並已有效放棄對股權收購協議項下交易的優先購買權、共售權。
- (6) 各方順利完成股權收購協議以及其他任何與收購事項相關文件的簽署。
- (7) 目標公司已與大部份核心人員簽署了勞動合同及其他相關協議。
- (8) 目標集團就其與開元旅業之間的資金拆借事宜簽署借款合同。
- (9) 目標公司與開元旅業就開元旅業將其持有的12項“森泊”相關商標以及在申請中的21項“森泊”相關商標或其申請權利無償轉讓給目標公司事宜簽署商標轉讓協議。

優先購買權

- (1) 未經中旅景區書面同意，開元旅業不得向任何第三方轉讓其直接或間接持有的目標公司股權。開元旅業擬轉讓股權之前，必須給予中旅景區書面通知(「轉讓通知」)，其中列明開元旅業希望出售的股權數量(「待售股權」)及相關的條款和條件。
- (2) 中旅景區及目標公司各股東按照其持有目標公司實繳註冊資本的相對比例及轉讓通知所載的條款和條件均享有待售股權之優先購買權。

共售權

- (1) 如中旅景區未行使或放棄行使前述優先購買權的，則中旅景區有權行使其共售權，按照股權收購協議所載的公式出售其持有目標公司的部份股權，價格跟開元旅業向第三方轉讓其持有目標公司股權的股權價格以及其他條款和條件相同。

- (2) 如果(i)擬受讓股權的第三方拒絕購買中旅景區擬轉讓的股權；或(ii)該第三方未能在完成對開元旅業所轉讓的股權的購買之前或同時完成對中旅景區擬轉讓的股權的購買，則開元旅業不得向該第三方轉讓股權，除非開元旅業在該等轉讓完成之前或同時按照轉讓通知中股權的轉讓價格以及其他條款和條件完成對中旅景區的該等擬共售的股權的購買。

無限制轉讓

各方同意，無論股權收購協議或其他交易文件有任何相反規定，在受讓方為中旅景區關聯方的情況下，中旅景區有權自由轉讓其持有的目標公司股權，開元旅業不得對該等股權轉讓進行任何限制，且在此不可撤銷地同意放棄優先購買權。

對賭約定

- (1) 開元旅業向中旅景區提供為期4年的業績對賭，並作出如下業績承諾：目標公司2020年度不出現虧損，2021年至2023年期間累計淨利潤不低於人民幣1.5億元(「承諾業績」)；財務數據以經中旅景區認可的會計師事務所審計為準。
- (2) 如果目標公司2020年度出現虧損，則開元旅業應就虧損額向目標公司以捐贈等形式進行等額補償；如果目標公司2021年至2023年累計淨利潤低於人民幣1.5億元，則中旅景區有權要求開元旅業按照代價加計8.5%年利率(單利)回購中旅景區持有的目標股權。
- (3) 若實際經審計的淨利潤達到承諾業績但未達到承諾業績的120%(即2021年至2023年期間累計淨利潤人民幣1.8億元)，中旅景區有權就開元旅業屆時持有的目標公司股權向開元旅業發起收購要約，要約收購價格不低於要約收購的股權比例 \times 收購事項之目標集團整體估值(人民幣11.5億元) \times $(1+N \times 8.5\%)$ ($N=n/360$ ， n =自完成之日起至簽署要約收購正式交易協議之日止總天數)。開元旅業有權決定是否接受要約，如不接受要約的，則中旅景區有權要求開元旅業按照代價加計8.5%年利率(單利)回購中旅景區持有的目標股權(但回購價款應扣除中旅景區自目標公司實際獲得的分紅款)。

(4) 若實際經審計目標公司2021年至2023年累計淨利潤超過人民幣1.8億元，並且目標公司各項資產、業務、團隊、品牌等重大事項無重大不利變化、目標公司及開元旅業不存在違反股權收購協議情形，同時開元旅業承諾遵守中旅景區所在上市地交易所對股權收購/重大資產收購、重組等事宜涉及的各项要求(包括但不限於進行業績承諾等)的前提下，中旅景區有權在審計報告出具後3個月內就開元旅業屆時持有的目標公司股權向開元旅業發起收購要約，要約收購價格為目標公司遠期估值(為2023年經審計的淨利潤數值的19倍，但上限不高於人民幣19億元)x要約收購股權比例。如開元旅業不接受要約，則中旅景區有權要求開元旅業按照代價加計8.5%年利率(單利)回購中旅景區持有的目標股權(但回購價款應扣除中旅景區自目標公司實際獲得的分紅款)。

合格上市

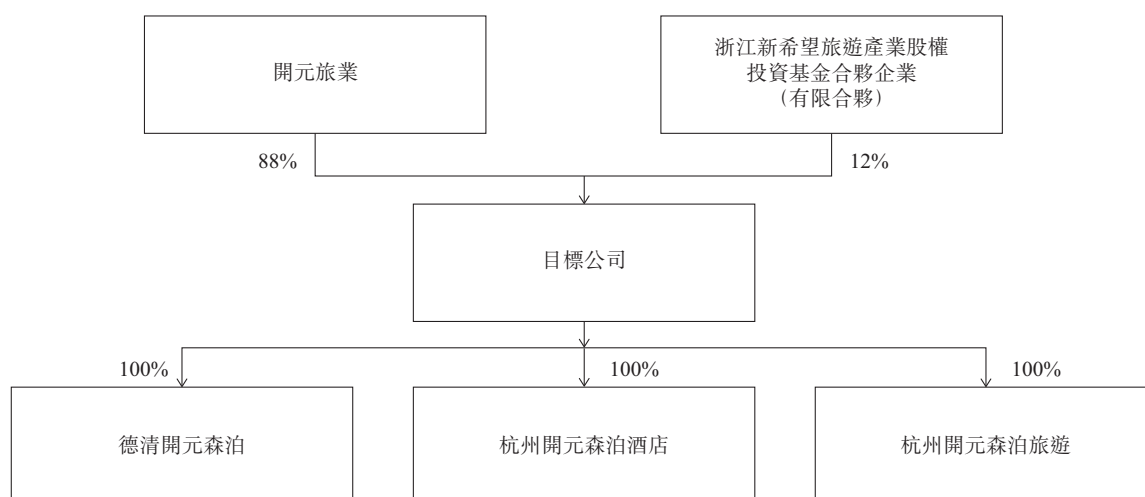
開元旅業和目標公司單獨及共同承諾，應以最大的努力促成目標公司於2025年12月31日前向中國證監會提交首次公開招股(僅含上海證券交易所及深圳證券交易所的主板、中小板和創業板)的申報材料。

贖回權

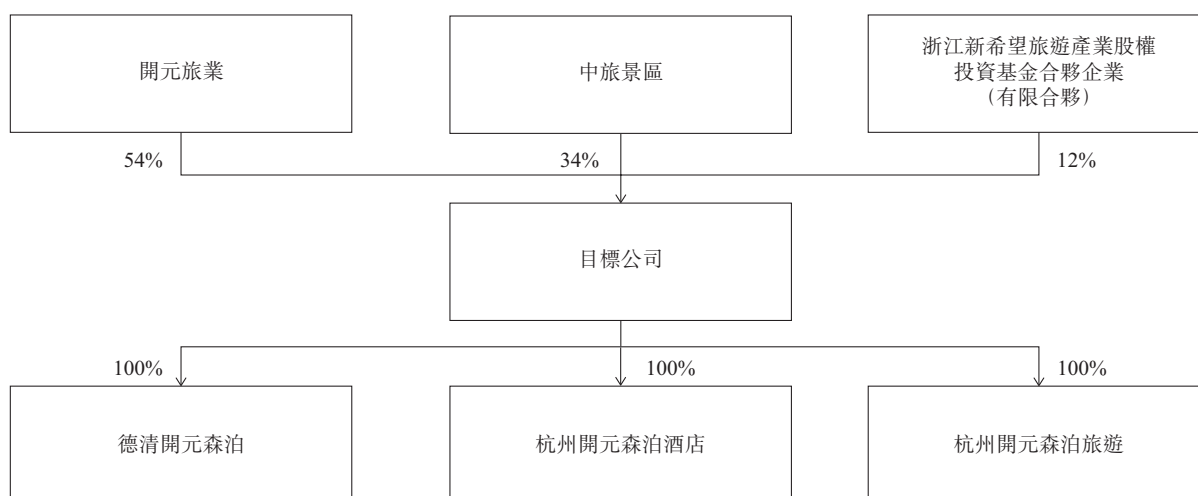
如果(i)開元旅業或者目標公司嚴重違反股權收購協議約定；或(ii)目標公司子公司旗下“杭州開元森泊度假樂園”、“莫干山開元森泊度假樂園”擬租賃的度假木屋、宴會廳等配套設施等因任何原因導致被強制關停、未來解除或終止租賃關係導致無法運營、使用超過6個月以上，且對目標集團淨利潤產生重大影響的；(iii)除向中旅景區已披露外，開元旅業或實際控制人或其關聯方從事與目標集團存在同業競爭的業務；或(iv)開元旅業挪用或侵佔目標集團超過近一期經審計淨資產總額20%以上的資金或財產；則中旅景區有權根據情況自主選擇(a)要求開元旅業或者目標公司限期糾正或者解決前述所列事項；或者(b)要求開元旅業按照股權收購協議所載的回購價格條款全部或部分回購中旅景區屆時持有的目標公司股權。

有關目標集團之資料

於本公告日期，目標集團之公司架構如下：



緊接完成後，目標集團之公司架構如下：



目標集團截至2019年12月31日止兩個年度及截至2020年6月30日止六個月的已審計綜合財務報表乃根據中國企業會計準則編製，載列如下：

	截至12月31日止年度		截至6月30日
	2018年	2019年	止六個月
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	2020年
	(經審計)	(經審計)	(經審計)
收入	465	236,413	114,638
稅前溢利／(虧損)	(27,172)	(43,435)	(44,408)
稅後溢利／(虧損)	(22,669)	(33,703)	(42,619)
	<u>465</u>	<u>236,413</u>	<u>114,638</u>
	於12月31日		於6月30日
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
	(經審計)	(經審計)	(經審計)
資產總值	1,392,017	2,162,690	1,970,455
資產淨值	335,327	361,624	306,535
	<u>335,327</u>	<u>361,624</u>	<u>306,535</u>

收購事項之理由及裨益

目標公司定位中高端市場微度假項目，價值主張是向中高端客戶群提供城市周邊短途游休閒度假產品，引領消費升級，建立了特色化、低成本、重品質的價值支撐體系。目標集團擁有吸引市場的良好旅遊IP與高口碑產品、被行業認可的可複製模式及優異的業績表現，亦是開元森泊旅遊IP的落地實體。本公司通過其附屬公司收購兼併目標公司成熟的旅遊IP，有助本公司推進旅遊地產業務跨越式發展。

開元旅業作為國內酒店行業領先民營企業，是一家持續追求價值領先的旅遊產業投資與運營集團，本公司與開元旅業的深度合作是推進混合所有制改革的重要嘗試，通過與現有業務的協同，將有助於激發本集團的內生動力與活力，改善本集團資本結構和產權結構，提升自身效率和競爭力。

完成後，本公司及開元旅業將通過緊密合作建立互利友好的合作夥伴關係，其中本公司將充分利用在文旅、地產方面的市場、管理、資本等投資和運營優勢，開元旅業將充分發揮「開元森泊」已形成的品牌和項目全流程管理服務優勢；雙方將力爭在文旅、地產的投資和運營方面充分協同並取得良好的經濟效益和社會效益，共同將「開元森泊度假樂園」系列產品打造成為本集團旅遊目的地投資和運營的標杆項目。

於完成後，本公司將間接擁有目標公司34%股權。由於本集團於完成後並無對目標集團之董事局擁有控制權，故目標公司將不會入賬為本集團之附屬公司，而目標集團之財務業績將不會合併至本集團之綜合財務報表。

董事(包括獨立非執行董事)認為，股權收購協議之條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

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。

開元旅業為一間於中國註冊成立之有限公司，於本公告日期擁有目標公司88%股權。其為一家持續追求價值領先的旅遊產業投資與運營集團，以酒店業為主導產業、房地產業為支柱產業、兼具物業管理等輔助性產業。開元旅業列入「中國民營企業500強」、「中國旅遊集團20強」等。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，開元旅業之最終實益股東為陳妙林先生、陳燦榮先生及張冠明先生；彼等均為獨立第三方。

目標公司為一間於中國註冊成立之有限公司，於本公告日期，開元旅業及浙江新希望旅遊產業股權投資基金合夥企業(有限合夥)分別佔目標公司88%及12%股權。目標公司主要從事實業投資；旅遊項目開發，旅遊項目管理及諮詢服務，旅遊基礎設施建設；企業諮詢管理；代訂酒店，餐飲服務，票務代理。

德清開元森泊主要從事旅遊度假服務，包括住宿、餐飲、遊樂園三大板塊；其運營並管理「莫干山開元森泊度假樂園」。

杭州開元森泊酒店主要從事旅遊度假服務，包括住宿、餐飲、遊樂園三大板塊；其運營並管理「杭州開元森泊度假樂園」。

杭州開元森泊旅遊主要從事旅遊度假項目拓展。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，開元旅業及目標公司及其各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則之涵義

由於收購事項之一個或多個適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)為或多於5%但少於25%，故訂立股權收購協議構成本公司之須予披露的交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告的規定。

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：

「收購事項」	指	根據股權收購協議，中旅景區從開元旅業收購目標股權
「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，其股份於聯交所上市(股份代號：308)
「完成」	指	按照股權收購協議之條款及條件完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會

「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有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「德清開元森泊」	指	德清開元森泊度假開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為目標公司一間全資擁有附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「股權收購協議」	指	由中旅景區、開元旅業及目標公司就有關收購事項訂立日期為2020年12月24日之股權收購協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「杭州開元森泊酒店」	指	杭州開元森泊酒店有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為目標公司一間全資擁有附屬公司
「杭州開元森泊旅遊」	指	杭州開元森泊旅遊發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為目標公司之一間全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	根據上市規則獨立於本公司及其關連人士之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「開元森泊旅遊IP」	指	強內容力、高識別性、獨具特色的「度假+樂園」個性主題概念、產品業態，包括以家庭為單位的短途度假目的地定位；構建大自然景觀的理念，園區中山脉、溪谷、濕地、湖泊與河流佔據90%；以及特色木屋、樹屋及星級酒店組成的高品質住宿體驗；以兒童為主要客戶的樂園設施，以及相關知識產權等元素的集合

「開元旅業」	指	開元旅業集團有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「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
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「目標股權」	指	目標公司34%股權及其附帶的權益及權利
「目標公司」	指	杭州開元森泊旅遊投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，於本公告日期，開元旅業及浙江新希望旅遊產業股權投資基金合夥企業(有限合夥)分別佔88%及12%股權
「目標集團」	指	目標公司及其全資、控股子公司
「%」	指	百分比

承董事局命
香港中旅國際投資有限公司
主席
蔣洪

香港，2020年12月24日

於本公告日期，董事局由六名執行董事蔣洪先生、盧瑞安先生、游成先生、楊浩先生、吳強先生及凡東升先生；一名非執行董事曾偉雄先生；以及五名獨立非執行董事謝祖堉先生、張小可先生、黃輝先生、陳志宏先生及宋大偉先生組成。