

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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 出售一間非全資附屬公司

茲提述本公司日期為2020年10月8日的公告，內容有關本公司擬透過於北京產權交易所公開掛牌方式進行潛在出售目標股權及嵩山公司股東貸款。

#### 出售嵩山公司的51%股權

董事局宣佈，於2020年11月10日至2020年12月7日期間，本公司於北京產權交易所網站公開掛牌出售目標股權及嵩山公司股東貸款，於首次公開掛牌期限屆滿時，本公司仍未能徵集到符合條件的意向受讓方。於2020年12月10日(首次公開掛牌屆滿後)，嵩山公司已向本公司償還嵩山公司股東貸款約人民幣63,143,130元。按照市場的反應及狀況，本公司決定進行第二次公開掛牌並調低出價；於2020年12月16日至2021年1月13日期間，本公司再次於北京產權交易所網站公開掛牌出售目標股權；於2021年1月25日(且於北京產權交易所完成交易流程後)，本公司與登封訂立產權交易合同，據此，本公司同意出售及登封同意收購目標股權，代價為人民幣255,112,200元。

#### 上市規則之涵義

由於有關出售事項的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但全部低於25%，出售事項構成本公司的須予披露的交易，並因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告之規定。

由於嵩山公司之總資產、盈利及收益相較本集團而言計算出之截至2019年12月31日止3個財政年度的有關百分比率每年均少於10%，嵩山公司為本公司之非重大附屬公司。於本公告日期，登封持有嵩山公司49%股權，並為本公司非重大附屬公司的主要股東。儘管登封於嵩山公司擁有權益，惟根據上市規則第14A.09條，登封及其最終實益擁有人並不被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項並不構成本公司之關連交易。

茲提述本公司日期為2020年10月8日的公告，內容有關本公司擬透過於北京產權交易所公開掛牌方式進行潛在出售目標股權及嵩山公司股東貸款。

## 出售嵩山公司的51%股權

董事局宣佈，於2020年11月10日至2020年12月7日期間，本公司於北京產權交易所網站公開掛牌出售目標股權及嵩山公司股東貸款，於首次公開掛牌期限屆滿時，本公司仍未能徵集到符合條件的意向受讓方。於2020年12月10日(首次公開掛牌屆滿後)，嵩山公司已向本公司償還嵩山公司股東貸款約人民幣63,143,130元。按照市場的反應及狀況，本公司決定進行第二次公開掛牌並調低出價；於2020年12月16日至2021年1月13日期間，本公司再次於北京產權交易所網站公開掛牌出售目標股權；於2021年1月25日(且於北京產權交易所完成交易流程後)，本公司與登封訂立產權交易合同，據此，本公司同意出售及登封同意收購目標股權，代價為人民幣255,112,200元。

## 產權交易合同

產權交易合同之主要條款載列如下：

### 日期

2021年1月25日

### 訂約方

- (1) 本公司(作為賣方)
- (2) 登封(作為買方)

於本公告日期，根據上市規則第14A.09(1)條，嵩山公司為本公司的非重大附屬公司。由於本公司及登封目前分別擁有嵩山公司51%及49%的股權，登封為本公司一家非重大附屬公司的主要股東。因此，儘管登封於嵩山公司擁有權益，惟根據上市規則第14A.09條，登封及其最終實益擁有人並不被視為本公司的關連人士。在此基礎上，就董事所知、所悉及所信，並經作出一切合理查詢後，登封及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方，且與本公司及其關連人士並無關連。

### 將出售的資產

根據產權交易合同的條款及條件，本公司同意以代價出售及登封同意以代價收購目標股權。

### 產權交易合同的生效日期

產權交易合同自本公司及登封蓋章且各自的法定代表人或授權代表簽字之日起生效。

### 代價及支付條款

由獨立評估師北京中同華資產評估有限公司(「北京中同華」)編製的資產評估報告(「評估報告」)所載對嵩山公司於2019年12月31日(「評估基準日」)的全部股東權益估值為人民幣555,800,000元。因此，目標股權的估值為人民幣283,458,000元。該評估由北京中同華基於(其中包括)收益法中的折現現金流量所編製。

首次公開掛牌從單獨角度轉讓目標股權(不包括嵩山公司股東貸款)的底價為人民幣283,458,000元，此乃基於上述評估而釐定(目標股權及嵩山公司股東貸款於首次公開掛牌時的總底價為人民幣346,558,000元)。由於本公司在首次掛牌未能徵集到符合條件的意向受讓方，按照市場的反應及狀況，決定進行第二次公開掛牌並調低出價。根據國資委及財政部頒佈的《關於企業國有產權轉讓有關事項的通知》，如本公司擬於第二次公開掛牌確定新的目標股權掛牌底價低於資產評估值的90%，應當獲得相關產權轉讓批准機構書面同意。因此，第二次公開掛牌轉讓目標股權的底價定為人民幣255,112,200元(為目標股權的估值之90%)。第二次掛牌流程已完結，最高出價為人民幣255,112,200元，因此代價為人民幣255,112,200元。

上述評估根據上市規則第14.61條構成嵩山公司的盈利預測，本公司已完全符合上市規則第14.60A條及第14.62條。本公司之申報會計師畢馬威會計師事務所已確認，彼等已根據董事所採納的基準及假設，對折現未來現金流量進行算術計算及編製程序。申報會計師並非就折現未來現金流量所依據的基準及假設的適當性及有效性作出報告，且其工作並不構成對嵩山集團的任何評估，亦不構成對嵩山集團評估的審計或審閱意見。董事局亦已確認，盈利預測乃經過適當及審慎查詢後作出。經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，北京中同華及畢馬威會計師事務所各自是獨立於本集團及其關連人士的第三方。評估報告所依據的主要假設(包括商業假設)、畢馬威會計師事務所及董事局就有關嵩山公司盈利預測之報告／函件的詳情載於本公告附錄。

登封須在產權交易合同生效之日起5個工作日內將首期價款人民幣127,556,100元(即代價的50%)匯入北京產權交易所指定結算賬戶，登封可將保證金用於支付部份代價的首期價款。登封須於2021年11月30日前向本公司支付代價的剩餘價款人民幣127,556,100元，並應當按照全國銀行間同業拆借中心公佈的1年期貸款市場報價利率就代價的剩餘價款計算延期付款期間的利息，且在2021年11月30日前一併付清。登封於產權交易合同生效之日起10個工作日內就代價的剩餘價款及對應利息(按全國銀行間同業拆借中心公佈的1年期貸款市場報價利率計算)提供給本公司認可的銀行保函。

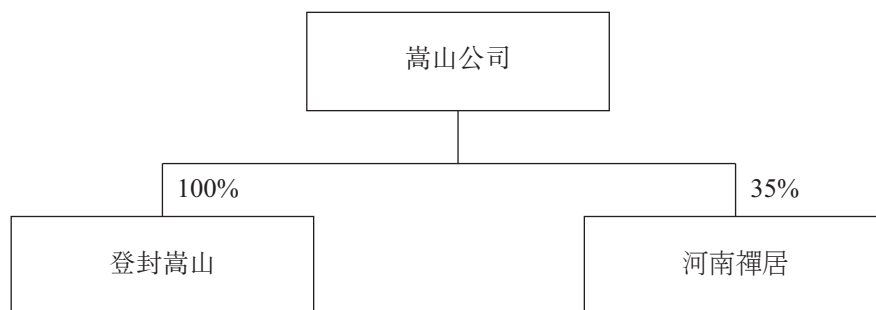
## 交割事項

1. 產權交易合同項下的產權交易獲得北京產權交易所出具的產權交易憑證後30個工作日內，本公司及登封應督促嵩山公司完成股權工商變更登記，同時應免除本公司委派的董事、監事、高級管理人員及法定代表人職務，並且變更嵩山公司名稱(不包括「中旅」、「港中旅」)，登封應給予必要的協助與配合；
2. 本公司及登封應商定具體人員、地點，辦理有關產權交易的交割事項。本公司應按照嵩山公司編製的《財產及資料清單》與登封進行交接。本公司對其提供的上述材料的完整性、真實性，所提供材料與嵩山公司真實情況的一致性負責，並承擔因隱瞞、虛報所引起的一切法律責任；

3. 於本公司將其持有的目標股權轉讓給登封事宜於相關登記機關登記並按照相關規定辦理完畢所需工商變更登記手續(「產權交易完成」)之日，本公司將嵩山公司的資產、控制權、管理權移交給登封，由登封對嵩山公司實施管理和控制；及
4. 交割在產權交易完成之日發生。

## 有關嵩山集團的資料

嵩山集團的公司架構如下：



嵩山公司主要從事發展及經營位於中國河南省嵩山之景區，當中包括古代寺廟、名勝古跡、地質公園、古代書院及瀑布等。

登封嵩山是一間於中國成立的國有有限公司，是嵩山公司的全資附屬公司。其主要於中國河南省嵩山從事提供旅遊客運服務。

河南禪居是一間於中國成立的有限公司，由嵩山公司擁有35%股權。其於中國河南省嵩山擁有一間酒店。

嵩山集團截至2019年12月31日止兩個年度的經審計綜合財務資料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	
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
除稅前溢利	40,822	47,791
除稅後溢利	29,795	35,415

	於12月31日	
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
總資產	537,349	592,954
淨資產	407,717	420,575

## 專家及同意書

於本公告內提供意見及建議之專家之專業資格如下：

名稱	資格
畢馬威會計師事務所	執業會計師
北京中同華	本公司就出售事項委聘之獨立專業資產評估師，其為中國財政部批准設立於中國提供資產評估服務之公司

於本公告日期，畢馬威會計師事務所或北京中同華均無直接或間接於本集團任何成員公司擁有任何股權或權利(不論是否可以合法執行)以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於本公告日期，畢馬威會計師事務所及北京中同華各自已分別就刊發本公告發出同意書，同意以現時之形式及內容轉載其報告／陳述／信件以及引述其名稱，且並無撤回其同意書。

## 進行出售事項的理由及裨益

受新型冠狀病毒肺炎疫情的影響，嵩山公司的營運恢復相對較慢，嵩山公司2020年收入較去年大幅下降，由盈轉虧。出售事項將有利於本集團優化屬下自然人文景區目的地的資產組合，提升資產周轉率和提高現金回流，進一步提高本公司可持續發展水準。

董事認為，產權交易合同的條款乃公平合理，以及出售事項符合本公司及股東的整體利益。

## 有關訂約方的資料

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。

登封是一間於中國註冊成立之國有獨資企業，是登封市國有資產服務中心(為一家中國國家行政機構單位)的全資附屬公司，登封主要從事經營及管理風景區、旅遊接待、旅遊相關貿易及風景區項目開發業務。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，登封的最終實益擁有人為登封市國有資產服務中心。

## 出售事項之財務影響及所得款項用途

預期本集團將因出售事項而錄得淨收益約人民幣5,870,000元，此乃經計及(i)代價人民幣255,112,200元；(ii)本集團於2020年12月31日應佔嵩山集團未經審計賬面淨值約人民幣240,354,400元；及(iii)出售事項產生的稅項及其他成本約人民幣8,887,800元後的差額得出。實際財務影響可能會按照嵩山集團於交割時的實際賬面淨值而與上述估算有所差異，且須視乎本公司核數師進行最終審計為準。

於交割後，本公司將不再持有嵩山公司任何股權，而嵩山公司將不再為本公司之附屬公司，因此，嵩山集團之財務業績將不會併入本集團的合併財務報表。

本集團將利用出售事項所得的淨款項作為本集團一般營運資金用途或用於可為股東提供更佳回報之旅遊目的地投資。

## 上市規則之涵義

由於有關出售事項的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但全部低於25%，出售事項構成本公司的須予披露的交易，並因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告之規定。

由於嵩山公司之總資產、盈利及收益相較本集團而言計算出之截至2019年12月31日止3個財政年度的有關百分比率每年均少於10%，嵩山公司為本公司之非重大附屬公司。於本公告日期，登封持有嵩山公司49%股權，並為本公司非重大附屬公司的主要股東。儘管登封於嵩山公司擁有權益，惟根據上市規則第14A.09條，登封及其最終實益擁有人並不被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項並不構成本公司之關連交易。

## 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：

「董事局」	指	本公司董事局
「保證金」	指	登封向北京產權交易所指定賬戶支付保證金人民幣76,533,660元，作為收購嵩山公司51%股權的保證金
「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)
「交割」	指	按照產權交易合同的有關條款和條件完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	登封就目標股權應付本公司代價人民幣255,112,200元
「登封」	指	登封嵩山少林文化旅遊集團有限公司，一間於中國註冊成立之國有獨資企業
「登封嵩山」	指	登封嵩山少林旅遊發展有限公司，一間於中國成立之國有有限公司，並為嵩山公司之全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司根據產權交易合同出售目標股權
「產權交易合同」	指	由本公司及登封就出售事項訂立日期為2021年1月25日之產權交易合同
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「河南禪居」	指	河南禪居國際飯店有限公司，一間於中國成立之有限公司，並由嵩山公司持有其35%股權
「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
「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
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會
「股東」	指	本公司股東
「嵩山公司股東貸款」	指	嵩山公司欠本公司之全部股東貸款(含利息)
「嵩山公司」	指	港中旅(登封)嵩山少林文化旅遊有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，本公司及登封分別佔51%及49%股權
「嵩山集團」	指	嵩山公司及其附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標股權」	指	嵩山公司之51%股權
「%」	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，2021年1月25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

## 附錄一 評估之主要假設

鑑於評估報告乃基於收益法中的折現現金流量編製，故其根據香港上市規則第14.61條被視為盈利預測。

評估報告內的評估值乃根據以下主要基準及假設(包括商業假設)編製：

### I. 一般假設

#### 1. 交易假設

交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。

#### 2. 公開市場假設

公開市場假設是假定在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等做出理智的判斷。

#### 3. 企業持續經營假設

根據企業持續經營假設，其假設嵩山集團完全遵守所有相關的法律法規，並將於可見未來持續經營。

### II. 特殊假設

1. 本次評估之基本假設前提乃基於評估報告中列出的特定評估目的。
2. 國家現行的有關法律法規、國家宏觀經濟形勢以及外部經濟環境(例如利率、匯率、賦稅基準及稅率及政策性徵收費用等)並無不可預見的重大變化。
3. 嵩山集團可取得其業務相關資質，進行合法經營並在評估基準日之後持續經營。

4. 嵩山集團未來的管理團隊將履行職責，並繼續保持現有的經營範圍及模式與目前方向保持一致，且嵩山集團之經營活動及提供的服務會符合國家產業政策及法律。
5. 被評估資產按照目前用途及條件(包括方法、規模、頻度及環境等情況)繼續使用。
6. 根據嵩山集團現有管理模式及水平，並無不可抗力及其他不可預見因素會對嵩山集團造成重大不利影響。
7. 嵩山集團及本公司所提供有關基本資料及財務資料屬真實、準確及完整。
8. 評估師所依據的對比公司之財務報告、交易數據等屬真實可靠。
9. 自2020年1月1日起，景區全部門票收入當日上繳財政賬戶，其中50%在過渡期半年內返還用作嵩山集團正常的維護運營。
10. 評估範圍僅以本公司及嵩山集團提供之評估申報表為準。
11. 嵩山集團於年度內均勻獲得淨現金流。

以下為自本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)收到之報告全文，以供載入本公告。



### 就港中旅(登封)嵩山少林文化旅遊有限公司業務估值有關折現未來現金流量發出之報告

#### 致香港中旅國際投資有限公司董事局

本所(以下簡稱「我們」)提述北京中同華資產評估有限公司就評估港中旅(登封)嵩山少林文化旅遊有限公司及其附屬公司(「嵩山集團」)於2019年12月31日之公平值而於2020年8月20日擬備的業務估值(「評估」)所依據之折現未來現金流量。該評估根據折現未來現金流量擬備，被視為香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61條下的盈利預測。

#### 董事的責任

香港中旅國際投資有限公司董事(「董事」)負責根據董事確定並載於評估中的基準及假設擬備折現未來現金流量。該責任包括就擬備評估所用的折現未來現金流量執行適當的程序，並應用適當的擬備基準；及根據情況作出合理估計。

#### 我們的獨立性及質量控制

我們遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《專業會計師道德守則》中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會頒佈的《香港質量控制準則》第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制」，因此保持一個完整的質量控制制度，包括制定有關遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序守則。

## 申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第14.62(2)段的要求，就評估中所用的折現未來現金流量之計算作出報告。折現未來現金流量並無涉及採納任何會計政策。

## 意見的基礎

我們根據香港會計師公會頒佈的《香港鑒證業務準則》第3000號(經修訂)「非審計或審閱歷史財務資料之鑒證工作」執行工作。此項準則要求我們規劃及執行有關程序，以就計算而言，董事是否已根據載於估值中董事所採納的基準及假設妥為擬備折現未來現金流量獲取合理保證。我們按照董事所採納的基礎及假設對折現未來現金流量的擬備及算術計算執执行程序。我們的工作範圍遠較根據香港會計師公會頒佈之《香港審計準則》進行的審計範圍為小。因此，我們不會發表任何審計意見。

## 意見

我們認為，就計算而言，折現未來現金流量於所有重大方面已根據載於評估中董事所採納之基準及假設妥為擬備。

## 其他事項

在毋須作出保留意見的情況下，我們謹請閣下注意，我們並非對折現未來現金流量所依據之基準及假設的適當性及有效性作出報告，我們的工作亦不構成對嵩山集團作任何評估或對評估發表審計或審閱意見。

折現未來現金流量取決於未來事件及多項無法如過往業績般進行確認及核實的假設，且並非全部假設於整個期間內一直有效。因折現未來現金流量取決於未來事件，實際結果很可能因為未來事件和情況未能按照預期發展而與折現未來現金流量有差異，且該差異可能重大。我們執行的工作旨在根據上市規則第14.62(2)段僅向閣下報告，而不作其他用途。我們不會向任何其他人士承擔我們的工作所涉及、產生或相關的任何責任。

**畢馬威會計師事務所**

*執業會計師*

香港

2021年1月25日

### 附錄三 董事局函件

以下為董事局為載入本公告而編製之函件全文。

敬啟者：

#### 須予披露的交易－出售港中旅(登封)嵩山少林文化旅遊有限公司之51%股權

茲提述香港中旅國際投資有限公司於2021年1月25日刊發之公告(「本公告」)及北京中同華資產評估有限公司(「獨立評估師」)所編製日期為2020年8月20日之評估報告，內容有關於嵩山公司股權於2019年12月31日之市值進行估值(「評估」)。由於評估採納了折現現金流量法，評估構成上市規則第14.61條項下的盈利預測，因此上市規則第14.62條均屬適用。評估所依據之主要假設已於載列本公告中。

我們已就不同層面的事宜(包括編製評估所依據的基礎及假設)與獨立評估師進行討論，並已審閱獨立評估師對其負責的評估。我們亦已考慮我們的申報會計師畢馬威會計師事務所就評估在計算方面是否屬妥當編製發出的報告。

根據上市規則第14.62(3)條的要求，我們認為獨立評估師編製之評估乃經審慎周詳查詢後作出。

此 致

香港中環  
康樂廣場8號  
交易廣場2期12樓  
香港聯合交易所有限公司上市科

代表董事局  
香港中旅國際投資有限公司  
主席  
蔣洪

2021年1月25日