

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 租賃總協議

### 重續持續關連交易

茲提述本公司日期為二零一八年十一月八日之公告，內容有關二零一八年租賃總協議項下擬進行之持續關連交易。

由於有關二零一八年租賃總協議項下之持續關連交易將於二零二一年十二月三十一日到期，故本公司於二零二一年十二月三十日與中國旅遊集團訂立二零二一年租賃總協議，以重續該等持續關連交易之年期，自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止，而本集團將繼續向中國旅遊集團系公司租賃辦公室物業。

### 上市規則之涵義

由於中旅(集團)為本公司控股股東，故為本公司之關連人士。由於中國旅遊集團持有中旅(集團)之全部已發行股本，因此根據上市規則，中國旅遊集團及中國旅遊集團系公司為本公司之關連人士。

由於有關最高年度上限之一個或多個適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但均少於5%，故二零二一年租賃總協議須根據上市規則第14A章遵守申報、公告及年度審核之規定，但獲豁免遵守通函(包括獨立財務顧問意見)及獨立股東批准之規定。

### 背景資料

茲提述本公司日期為二零一八年十一月八日之公告，內容有關二零一八年租賃總協議項下擬進行之持續關連交易。

由於有關二零一八年租賃總協議項下之持續關連交易將於二零二一年十二月三十一日到期，故本公司於二零二一年十二月三十日與中國旅遊集團訂立二零二一年租賃總協議，以重續該等持續關連交易之年期，自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止，而本集團將繼續向中國旅遊集團系公司租賃辦公室物業。

## 二零二一年租賃總協議

### 日期

二零二一年十二月三十日

### 訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) 中國旅遊集團

### 年期

二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日

### 交易性質

本集團將繼續向中國旅遊集團系公司租賃辦公室物業。根據該安排，本集團將與中國旅遊集團系公司重續或訂立向中國旅遊集團系公司租賃若干辦公室物業之個別租賃協議。

### 付款

本集團根據二零二一年租賃總協議應付中國旅遊集團系公司的租金及其他費用將每月以現金支付。

### 定價基準

中國旅遊集團系公司向本集團收取之租金及其他費用將按公平原則磋商，以一般商務條款訂立，屬公平合理，並透過定價機制，參考將予出租物業鄰近具有類似規格，大小及性質的可資比較物業之現行市場價格而釐定，而本集團將就此獲取最少兩項有關該等租賃資料的報價以作比較。本集團應付中國旅遊集團系公司的該等租金及其他費用將參考本集團收集的鄰近可資比較物業之租賃資料並不得超過現行市場價格，並由本集團之內部監控程序定期監察。

## 過往數據

根據二零一八年租賃總協議，截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度各年，有關中國旅遊集團系公司向本集團已收或應收租金之持續關連交易之總額分別為15,507,000港元、9,743,000港元及5,851,000港元。於二零二一年十二月三十一日有關現有租賃的使用權資產總值為7,658,000港元。

## 年度上限

下表載列二零二一年租賃總協議項下截至二零二四年十二月三十一日止三個年度本集團已訂立或將予訂立租賃有關之使用權資產總價值之年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元
年度上限	25,279	19,289	13,230

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團須確認與本集團作為承租人所訂立的租賃相關的使用權資產和租賃負債，按剩餘租賃付款額使用本集團作為承租人的增量借款年利率貼現計量。根據二零二一年租賃總協議擬進行的交易將被確認為收購使用權資產，且本集團須根據二零二一年租賃總協議就本集團每年作為承租人訂立的租賃有關的使用權資產的總值設定年度上限。

年度上限指根據二零二一年租賃總協議本集團於各年度已訂立或將訂立之與租賃有關之使用權資產總價值並經參考以下各項後釐定：(i)二零一八年租賃總協議項下之持續關連交易之歷史交易金額；(ii)承租人應用於租賃負債的加權平均增量借款利率；(iii)於二零二一年租賃總協議期限內預期將由本集團向中國旅遊集團系公司支付有關租賃物業的租金；(iv)預期中國及香港辦公室物業的市場租金水平；及(v)為對中國旅遊集團系公司物業的租賃需求可能出現的上升及中國及香港辦公室物業之市場租金水平的潛在波幅而提供之緩衝區間。

## 訂立持續關連交易之理由及益處

鑑於過往為本集團帶來之經營便利及好處，以及本集團與中國旅遊集團系公司持久之業務關係，預期上述持續關係會為訂約方帶來協同效應。因此，董事局(包括獨立非執行董事)認為繼續進行二零二一年租賃總協議項下擬進行之持續關連交易符合本集團利益。

中國旅遊集團系公司就二零二一年租賃總協議項下租賃提供的條款及條件將參考現行市價及條款釐定，且向本集團提供的條款不遜於獨立第三方所提供的條款。

董事(包括獨立非執行董事)認為，二零二一年租賃總協議乃經公平原則磋商並按一般商務條款於本集團日常業務中訂立，而條款(包括年度上限)屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

## 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)、旅行證件及相關業務、客運業務等。

中國旅遊集團(中旅(集團)及本公司之最終控股股東)為一間由中國國務院國有資產監督管理委員會管轄之中央國有企業。

中國旅遊集團系公司主要從事旅遊業務、房地產開發及金融業務。

## 持續關連交易之內部控制措施

根據上市規則，本公司將就二零二一年租賃總協議項下擬進行之持續關連交易始終遵守上市規則第14A.34、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控本集團與中國旅遊集團系公司之間的交易，即：

- (i) 本公司將於各審核委員會會議(如須要)中根據審核委員會會議議程向獨立非執行董事匯報二零二一年租賃總協議項下之交易。本公司將確保該類匯報之次數不會少於每年兩次；

- (ii) 本公司財務部將審閱與中國旅遊集團系公司之交易，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。本集團已設立一系列措施及政策，以確保持續關連交易將按照二零二一年租賃總協議之條款進行。本集團的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) 為了釐定本集團將根據二零二一年租賃總協議應付予中國旅遊集團系公司的租金及其他費用，本集團的業務部門將留意及參考將予出租物業鄰近具有類似規格、大小及性質的可資比較物業之現行市場價格，而本集團將就此在訂立每份租賃協議前獲取最少兩項有關租賃資料的報價以作比較。該等報價將包括但不限於(1)付款之計算基準；(2)租賃服務之標準條款及條件；及(3)合約之相關調解機制及彌償保證條款；這將確認租賃的價格及條款將按現行市場條款訂立，且向本公司提供的條款不遜於獨立第三方向本公司提供的條款；
- (iv) 中國旅遊集團系公司將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；
- (v) 二零二一年租賃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二零二一年租賃總協議項下交易根據二零二一年租賃總協議之條款及按一般商務條款進行，屬公平合理並符合股東的整體利益，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二零二一年租賃總協議所載定價政策進行；及
- (vi) 本公司核數師將會對二零二一年租賃總協議項下擬進行交易之定價及年度上限進行年度審核。

## 上市規則之涵義

由於中旅(集團)為本公司控股股東，故為本公司之關連人士。由於中國旅遊集團持有中旅(集團)之全部已發行股本，因此根據上市規則，中國旅遊集團及中國旅遊集團系公司為本公司之關連人士。

由於有關最高年度上限之一個或多個適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但均少於5%，故二零二一年租賃總協議須根據上市規則第14A章遵守申報、公告及年度審核之規定，但獲豁免遵守通函(包括獨立財務顧問意見)及獨立股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，蔣洪先生、吳強先生、凡東升先生及唐勇先生為中國旅遊集團之附屬公司港中旅(深圳)投資發展有限公司之董事；蔣洪先生及吳強先生為中旅(集團)之附屬公司中國旅遊集團投資運營有限公司之董事，而曾偉雄先生為中旅(集團)之董事。彼等被視為於二零二一年租賃總協議擁有重大利益，並因此已就批准二零二一年租賃總協議之董事局決議案中放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於二零二一年租賃總協議中擁有重大利益而須就考慮及批准二零二一年租賃總協議之董事局決議案中放棄投票。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有如下涵義：

「二零一八年租賃總協議」	指	本公司與中國旅遊集團於二零一八年十一月八日訂立之租賃總協議，內容有關與中國旅遊集團系公司(作為出租人)之租賃安排
「二零二一年租賃總協議」	指	本公司與中國旅遊集團於二零二一年十二月三十日訂立之租賃總協議，內容有關與中國旅遊集團系公司(作為出租人)之租賃安排
「聯繫人士」、「關連人士」、「附屬公司」、「控股股東」	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

「中國旅遊集團」	指	中國旅遊集團有限公司，一間由中國國務院國有資產監督管理委員會直接監督之中央國有企業，擁有中旅(集團)之全部已發行股本
「中國旅遊集團系公司」	指	中國旅遊集團及其附屬公司及聯繫人士，惟就本公告而言，不包括本集團
「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
「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61.15%權益之公司，亦為本公司之控股股東
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會發佈的香港財務報告準則
「香港財務報告準則第16號」	指	香港財務報告準則第16號「租賃」，於二零一九年一月一日生效
「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	獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連之人士
「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
「股份」	指	本公司股本中之普通股



「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	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，二零二一年十二月三十日

於本公告日期，董事局由五名執行董事蔣洪先生、盧瑞安先生、吳強先生、凡東升先生及唐勇先生；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。