

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)

須予披露及關連交易
建議認購事項及視作出售於一間附屬公司的股權

本公司財務顧問

ICBC  工銀國際

建議認購事項

董事局欣然宣佈，於二零二二年六月二十九日(交易時段後)，中旅物業投資與中旅(集團)訂立認購協議，據此，中旅(集團)有條件同意按認購金額認購，而中旅物業投資有條件同意按認購金額配發及發行認購股份。

於本公告日期，中旅物業投資為本公司的間接全資附屬公司。於完成後，中旅物業投資將由本公司間接持有90.29%，並由中旅(集團)直接持有9.71%。中旅物業投資仍將為本公司的非全資附屬公司。

上市規則之涵義

於完成後，本公司間接持有的中旅物業投資股權將由100%攤薄至90.29%，根據上市規則第14.29條，建議認購事項構成一項視作出售。由於一個或多個適用百分比率超過5%但均低於25%，根據上市規則第14章，建議認購事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下有關申報及公告之規定。

由於中旅(集團)為控股股東，擁有本公司已發行股本61.15%權益，故為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，建議認購事項構成本公司的關連交易。由於一個或多個適用百分比率超過5%及認購金額超過10,000,000港元，建議認購事項須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

一般事項

一份載有(其中包括)(i)認購協議之詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之函件，當中載有其對建議認購事項之推薦意見；(iii)獨立財務顧問就建議認購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函；(iv)中旅物業投資集團之物業估值報告；及(v)股東特別大會通告連同代表委任表格之通函，將寄發予股東。預期該通函將於二零二二年七月二十一日或之前寄發予股東。

認購協議

董事局欣然宣佈，於二零二二年六月二十九日(交易時段後)，中旅物業投資與中旅(集團)訂立認購協議，據此，中旅(集團)有條件同意按認購金額認購，而中旅物業投資有條件同意按認購金額配發及發行認購股份。

認購協議的主要條款載列如下：

日期

二零二二年六月二十九日(交易時段後)

訂約方

- (1) 中旅物業投資；及
- (2) 中旅(集團)

建議認購事項

中旅(集團)有條件同意按認購金額認購，而中旅物業投資有條件同意按認購金額配發及發行認購股份。

認購股份須經正式授權及以繳足方式發行，在各方面與中旅物業投資於完成日期已發行的所有其他同類股份享有同等地位，並根據中旅物業投資組織章程細則有權收取記錄日期為完成日期或之後的中旅物業投資股份所附帶的所有股息及分派。

認購金額及其釐定基準

認購金額人民幣400,000,000元(相當於約468,000,000港元)，由中旅物業投資與中旅(集團)於參考(其中包括)(i)獨立估值師使用資產基礎法評估中旅物業投資於二零二一年十二月三十一日全部已發行股份之價值為4,352,000,000港元；(ii)中旅物業投資集團於二零二二年四月三十日之未經審核綜合資產淨值約為2,738,000,000港元；(iii)獨立估值師評估中旅物業投資集團於二零二二年四月三十日之物業估值為4,286,400,000港元；(iv)下文「進行建議認購事項的理由及裨益」一節所述進行建議認購事項之理由及裨益；及(v)中旅物業投資集團之未來業務前景後，經公平磋商達成。

認購金額將於完成時通過資本化應付往來賬項中等值金額結算。

先決條件

完成須待(其中包括)中旅(集團)以書面形式(如適用)達成或豁免下列先決條件後，方可作實：

- (i) 中旅(集團)已依法完成認購協議及其項下擬進行的交易的內部審批程序(包括取得有效的主管部門批准)，且中旅(集團)已取得所有必要確認、同意及批准(如有)；
- (ii) 中旅物業投資已依法完成認購協議及其項下擬進行的交易的內部審批程序(包括取得有效的董事局批准及股東批准)，且中旅物業投資已取得所有必要確認、同意及批准(如有)；
- (iii) 獨立股東於股東特別大會上通過決議案，以批准認購協議及其項下擬進行的交易，且本公司已取得所有必要確認、同意及批准(如有)；
- (iv) 中旅物業投資提供的聲明及保證於認購協議日期及完成日期仍屬真實及準確，且並無誤導成分；
- (v) 自認購協議日期起至完成日期前之日，中旅物業投資並無發生重大不利事件；及

(vi) 並無任何法律、法規、條例、規章、司法解釋、法院或有關政府機構、政府當局的判決、裁決、裁定或禁令或其他適用法律或任何協議、合同或文件限制、禁止或取消建議認購事項，亦無任何未決訴訟、仲裁、判決、裁決、裁定或禁令對中旅物業投資集團或建議認購事項產生重大不利影響。

中旅(集團)可以書面形式豁免先決條件第(iv)及(v)項。倘上述任何先決條件於截止日期前未能達成或豁免(如適用)，則認購協議將自動終止並不再具有任何效力。中旅物業投資及中旅(集團)於認購協議下的所有權利、義務及責任將予解除，中旅物業投資及中旅(集團)均不得向對方提出任何索賠，惟先前違約行為除外。

完成

完成預期於完成日期落實。

(i)於本公告日期；及(ii)緊接完成後中旅物業投資普通股^(附註1)的股權結構載列如下：

普通股股東	於本公告日期		緊接完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
本公司 ^(附註2)	10,000	100.00	10,000	90.29
中旅(集團)	—	—	1,075	9.71
總計	10,000	100.00	11,075	100.00

附註：

1. 中旅物業投資中有合共1,000,000股無投票權遞延股份，其中2,000股由本公司全資附屬公司持有及其中998,000股股份由中旅(集團)持有。中旅物業投資中的無投票權遞延股份無權獲得中旅物業投資的分派，亦無權在中旅物業投資的任何股東大會上投票。
2. 中旅物業投資的普通股由本公司透過其全資附屬公司及該附屬公司的代名人間接持有。

終止

於完成前，認購協議可按下列方式終止：

- (i) 經中旅物業投資及中旅(集團)雙方書面同意；
- (ii) 倘上述任何先決條件於截止日期之前未能達成或豁免(如適用)，則認購協議將自動終止；
- (iii) 倘由於認購協議一方(「**違約方**」)未能遵守其於完成時的任何義務而導致完成未能於完成日期落實，則另一方可通過向違約方發出書面通知要求終止認購協議。

進行建議認購事項的理由及裨益

誠如本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報所述，本集團積極研究現有資產包括香港物業的盤活和優化計劃，以提高資產經營效率和釋放價值。中旅物業投資於香港紅磡持有一幅地塊，目前正於該地塊上開發一棟28層的商務精品酒店及配套設施。該開發項目預計將於二零二三年十一月前後完成，並需要大量的資本支出。認購協議將加強中旅物業投資的資本基礎，使其能夠更好地滿足其未來業務發展的資本需求。

鑒於以上所述，董事(不包括(i)經考慮獨立財務顧問意見後提出意見的獨立非執行董事；及(ii)除外董事(定義見下文))認為，建議認購事項的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關訂約方之資料

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司。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及客運業務等。

中旅物業投資為一間於香港註冊成立的有限公司，及於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司。中旅物業投資集團主要從事投資控股、香港及澳門物業投資以及一間澳門酒店的經營。中旅物業投資亦在香港紅磡持有及開發一幅地塊以作酒店用途。

中旅(集團)為一間於香港註冊成立的有限公司。中旅(集團)系公司主要從事旅遊業務及房地產開發。於本公告日期，由於中旅(集團)為控股股東，擁有本公司已發行股本61.15%權益，故為本公司之關連人士。中旅(集團)由中國旅遊集團(中國國務院國有資產監督管理委員會監管的中央國有企業)最終全資擁有。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。

中旅物業投資集團的財務資料

中旅物業投資集團於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度各年的未經審核綜合財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零二一年
	千港元	千港元
除稅項及非經常性項目前虧損	204,927	2,915
除稅項及非經常性項目後虧損	212,600	13,650

中旅物業投資集團於二零二二年四月三十日的未經審核綜合資產淨值約為2,738,000,000港元。

對本公司的財務影響

於本公告日期，中旅物業投資為本公司的全資附屬公司。於完成後，中旅物業投資將由本公司間接持有90.29%，並由中旅(集團)直接持有9.71%。中旅物業投資仍將為本公司的一間非全資附屬公司。

中旅物業投資集團的經營業績及財務狀況將繼續併入本集團的綜合財務報表。預計該項視作出售不會對本公司的綜合損益及其他全面收益表產生任何重大收益或虧損，該項視作出售不會對本集團產生重大財務影響。

認購金額將用於撥付香港紅磡的一個酒店建築項目的費用。

上市規則之涵義

於完成後，本公司間接持有的中旅物業投資股權將由100%攤薄至90.29%，根據上市規則第14.29條，建議認購事項構成一項視作出售。由於一個或多個適用百分比率超過5%但均低於25%，根據上市規則第14章，建議認購事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下有關申報及公告之規定。

由於中旅(集團)為控股股東，擁有本公司已發行股本61.15%權益，故為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，建議認購事項構成本公司的關連交易。由於一個或多個適用百分比率超過5%及認購金額超過10,000,000港元，建議認購事項須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，蔣洪先生及唐勇先生為中國旅遊集團若干附屬公司的董事，吳強先生擔任中旅(集團)若干行政管理職位，而曾偉雄先生為中旅(集團)的董事(統稱為「**除外董事**」)。除外董事被視為於認購協議中擁有重大利益。除吳強先生未出席董事局會議且並未於有關董事局會議上就有關認購協議及其項下擬進行的交易的董事局決議案進行投票外，所有其他除外董事已就上述董事局決議案放棄投票。除上文所披露者外，其他董事均未於認購協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大利益，因此，彼等均毋須就有關董事局決議案放棄投票。

一般事項

本公司已成立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)，以就建議認購事項以及如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。本公司亦已委任獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東審議及酌情批准(其中包括)建議認購事項。

一份載有(其中包括)(i)認購協議之詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之函件，當中載有其對建議認購事項之推薦意見；(iii)獨立財務顧問就建議認購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函；(iv)中旅物業投資集團之物業估值報告；及(v)股東特別大會通告連同代表委任表格之通函預期將於二零二二年七月二十一日或之前寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零二二年八月三日(星期三)起至二零二二年八月八日(星期一)止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東身份。為確保合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二二年八月二日(星期二)下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理過戶登記手續。

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
「營業日」	指	聯交所進行證券交易業務及香港銀行開門營業的任何日子(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「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管轄之中央國有企業，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，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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：308)
「完成」	指	完成建議認購事項

「完成日期」	指	完成的所有先決條件獲滿足或豁免(如適用)後的第五(5)個營業日(或認購協議各方可能書面同意的其他日期)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「中旅物業投資」	指	香港中旅物業投資有限公司，一間於香港註冊成立的公司，為本公司之附屬公司
「中旅物業投資集團」	指	中旅物業投資及其附屬公司
「中旅(集團)」	指	香港中旅(集團)有限公司，一間於香港註冊成立的公司，為本公司之控股股東
「中旅(集團)系公司」	指	中旅(集團)及其附屬公司，惟就本公告而言，不包括本集團
「應付往來賬項」	指	於認購協議日期，中旅物業投資應付中旅(集團)即期賬項餘額
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以供獨立股東審議及酌情批准(其中包括)建議認購事項
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事局之獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，乃就建議認購事項向獨立股東提供意見而成立

「獨立財務顧問」	指	大有融資有限公司，獲委任以就建議認購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除中旅(集團)及其聯繫人以及根據上市規則須於股東特別大會上就批准建議認購事項之決議案放棄投票之任何其他人士以外之股東
「獨立估值師」	指	戴德梁行有限公司，本公司委任的獨立專業估值師
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	自認購協議日期或中旅物業投資與中旅(集團)可能協定之有關較後日期及時間起計第六(6)個月之日
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣)
「建議認購事項」	指	中旅(集團)根據認購協議認購認購股份
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	中旅(集團)與中旅物業投資就建議認購事項訂立日期為二零二二年六月二十九日的認購協議
「認購金額」	指	人民幣400,000,000元(相當於約468,000,000港元)，即根據認購協議建議認購事項的認購金額

「認購股份」 指 中旅物業投資根據認購協議將配發及發行的1,075股中旅物業投資新普通股

「%」 指 百分比

就本公告而言，貨幣乃以人民幣1.00元兌1.17港元之匯率換算。此匯率僅供說明之用，並不表示任何人民幣或港元款額已經、應可或可以按該匯率或任何其他匯率換算或以任何方式換算。

承董事局命
香港中旅國際投資有限公司
主席
蔣洪

香港，二零二二年六月二十九日

於本公告日期，董事局由四名執行董事蔣洪先生、盧瑞安先生、陳賢君先生及唐勇先生；兩名非執行董事吳強先生及曾偉雄先生；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。