

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)

持續關連交易— 二零二二年租賃總協議

二零二二年租賃總協議

茲提述本公司日期為二零一九年十二月三十一日之公告，內容有關二零一九年租賃總協議項下擬進行之持續關連交易。

由於二零一九年租賃總協議項下提供之持續關連交易將於二零二二年十二月三十一日到期，於二零二二年十二月三十日，本公司與中國旅遊集團訂立二零二二年租賃總協議，以重續該等持續關連交易之年期，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日為止，而本集團將繼續向中國旅遊集團系公司出租辦公室物業及／或其他物業。

上市規則之涵義

由於中旅(集團)為本公司之控股股東(其於3,385,492,610股股份擁有權益，佔本公司已發行股本61.15%)，故為本公司之關連人士。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，中國旅遊集團為本公司之關連人士。

由於有關最大年度上限的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)將超過0.1%但均低於5%，故根據上市規則第14A章，二零二二年租賃總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守申報、公告及年度審核的規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

背景資料

茲提述本公司日期為二零一九年十二月三十一日之公告，內容有關二零一九年租賃總協議項下擬進行之持續關連交易。

由於二零一九年租賃總協議項下提供之持續關連交易將於二零二二年十二月三十一日到期，於二零二二年十二月三十日，本公司與中國旅遊集團訂立二零二二年租賃總協議，以重續該等持續關連交易之年期，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日為止，而本集團將繼續向中國旅遊集團系公司出租辦公室物業及／或其他物業。

二零二二年租賃總協議

日期

二零二二年十二月三十日

訂約方

(a) 本公司；及

(b) 中國旅遊集團

期限

二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日(包括首尾兩日)

交易性質

本集團將於二零二二年租賃總協議期限內繼續向中國旅遊集團系公司出租本集團的辦公室物業及／或其他物業。根據該安排，本集團將與中國旅遊集團系公司續訂或訂立個別租賃協議，以向中國旅遊集團系公司出租本集團的若干辦公室物業及／或其他物業。

付款

中國旅遊集團系公司根據二零二二年租賃總協議須向本集團支付的租金及其他費用應每月以現金方式結算。

定價基準

本集團向中國旅遊集團系公司收取的租金及其他費用應經公平磋商後，基於一般商務條款、公平合理，且經參考鄰近擬租賃物業之類似規格、面積及性質的可資比較物業的現行市場價格後通過定價機制而釐定，為此本集團將獲得至少兩份此類租金資料的報價以進行比較。中國旅遊集團系公司向本集團支付的租金及其他費用將不遜於參考本集團收集的鄰近可資比較物業的報價及租金資料的現行市場價格，並根據本集團的內部控制程序定期監控。

過往年度上限及交易金額

截至二零二二年十二月三十一日止三個財政年度各年，二零一九年租賃總協議項下租賃交易的過往年度上限分別為25,010,000港元、25,210,000港元及25,210,000港元。截至二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度各年及截至二零二二年九月三十日止九個月，本集團向中國旅遊集團系公司就有關的持續關連交易收取或應收之租金總額分別為956,000港元、3,425,000港元及8,407,000港元。

年度上限

二零一九年租賃總協議項下租賃交易的過往年度上限的利用率較低，主要由於預期以外之新冠疫情爆發，對工商業尤其是旅遊行業造成不可預見及前所未有的影響。中國旅遊集團系公司出於業務發展需要在租賃更多物業時已更加審慎，因此所租賃的物業數量及本集團收取的租金均低於二零一九年的計劃數額。

二零二二年租賃總協議項下租賃交易的年度上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元
向中國旅遊集團系公司(作為承租人)			
出租辦公室物業及／或其他物業	14,600	16,000	17,600

上述年度上限乃經計及(其中包括)(i)截至二零二二年十二月三十一日止年度的估計交易總額約13,207,000港元(即主要根據現有租賃協議的條款，按截至二零二二年九月三十日止九個月的實際交易金額8,407,000港元加截至二零二二年十二月三十一日止三個月的估計交易金額約4,800,000港元計算得出)；(ii)根據中國及香港近期疫情相關政策及相關疫情有關限制放寬，預期從新冠疫情中逐步復甦，因而預期於二零二二年租賃總協議的期限內將租賃的物業及應收中國旅遊集團系公司的租金；(iii)中國及香港的辦公室物業及／或其他物業的預期市場租金水平；及(iv)按年提供約10%的緩衝，以應付來自中國旅遊集團系公司的物業租賃需求可能增加及中國及香港的辦公室物業及／或其他物業的市場租金可能波動。

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、盈利能力或商業前景之任何直接或間接指標。

根據二零二二年租賃總協議，本公司及中國旅遊集團將允許核數師對有關賬目及記錄擁有足夠獲取及檢查的權利，以就二零二二年租賃總協議項下擬進行交易進行披露。

訂立二零二二年租賃總協議的理由及裨益

考慮到過往為本集團帶來的營運便利及裨益以及本集團與中國旅遊集團系公司建立的長期業務關係，預期該等持續關係將為訂約方帶來協同效應。本集團亦將利用其物業產生合理的回報，這將有利於本集團的現金流狀況。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為二零二二年租賃總協議的條款乃經公平磋商釐定，於本集團日常業務過程中訂立，並符合一般商務條款，且其項下擬進行之交易(包括年度上限)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

本集團就二零二二年租賃總協議項下的租賃所提供的條款及條件將參照現行市場價格釐定，且該等條款對本集團而言將不遜於獨立第三方所提供者。

有關持續關連交易的內部監控措施

根據上市規則，就二零二二年租賃總協議項下擬進行之持續關連交易而言，本公司將一直遵守上市規則第14A.34條、第14A.51條至第14A.59條的適用條文。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監控本集團與中國旅遊集團系公司之交易，即：

- (i) 本公司將於各審核委員會會議(如需要)上根據審核委員會會議議程向獨立非執行董事匯報二零二二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得少於每年兩次；
- (ii) 本公司財務部將審閱與中國旅遊集團系公司之交易，以確定可能存在超逾年度上限風險之任何持續關連交易以及就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二零二二年租賃總協議之條款進行；

- (iii) 本集團之業務部門將至少每季度進行隨機內部檢查，以確保有關持續關連交易之內部監控措施仍全面及有效並符合上市規則之規定；
- (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控制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、對本集團所提出詢問給予書面或口頭解釋及就若干事實或情況發表註釋；
- (v) 為釐定本集團根據二零二二年租賃總協議應向中國旅遊集團系公司收取的租金及其他費用，本集團的業務部門將追蹤及參考擬出租物業鄰近的類似規格、面積及性質的可資比較物業的現行市場價格，就此而言，本集團將於訂立每份租賃協議前取得至少兩份有關租金資料的報價，以作比較之用。該等報價將包括但不限於：(1)付款的計算基準；(2)租賃服務的標準條款及條件；及(3)合約的相關調解機制及賠償條款。這將確保租賃的價格及條款將基於現行市場條款，且對本公司而言不遜於提供予獨立第三方的價格及條款；
- (vi) 二零二二年租賃總協議項下擬進行交易將每年由獨立非執行董事審閱，並於本公司年報中呈報，該制衡機制得以確保二零二二年租賃總協議項下交易根據二零二二年租賃總協議條款及按一般商務條款進行、屬公平合理以及符合股東的整體利益，以及本公司實施之內部監控程序就確保有關持續關連交易乃根據二零二二年租賃總協議所載定價政策進行而言屬充足有效；及
- (vii) 本公司核數師將對二零二二年租賃總協議項下擬進行交易的定價及年度上限進行年度審閱。

上市規則之涵義

由於中旅(集團)為本公司之控股股東(其於3,385,492,610股股份擁有權益，佔本公司已發行股本61.15%)，故為本公司之關連人士。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，中國旅遊集團為本公司之關連人士。

由於有關最大年度上限的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)將超過0.1%但均低於5%，故根據上市規則第14A章，二零二二年租賃總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守申報、公告及年度審核的規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)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，吳強先生及陶曉斌先生於中旅(集團)擔任高級管理職位，馮剛先生及范志識先生為中國旅遊集團若干附屬公司的董事，而曾偉雄先生為中旅(集團)的董事。該等董事被視為於二零二二年租賃總協議中擁有重大利益，因此已就批准二零二二年租賃總協議及據此擬進行的交易(包括年度上限)的董事局決議案放棄投票。除上文所披露者外，其他董事於二零二二年租賃總協議及據此擬進行的交易(包括年度上限)中均無重大利益，因此，彼等均毋須就審議及批准該等協議的董事局決議案放棄投票。

有關訂約方之資料

本公司為一間於香港註冊成立的有限公司。本集團之主要業務包括經營旅遊目的地業務(包括酒店、主題公園、自然人文景區及休閒度假區)、旅遊證件及相關業務及客運業務。

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。

釋義

除文義另有所指外，本公告內所用詞彙具有如下涵義：

- | | | |
|--------------|---|---|
| 「二零一九年租賃總協議」 | 指 | 本公司與中國旅遊集團於二零一九年十二月三十一日訂立之總協議，內容有關本集團(作為出租人)向中國旅遊集團系公司(作為承租人)出租辦公室物業及／或其他物業 |
| 「二零二二年租賃總協議」 | 指 | 本公司與中國旅遊集團於二零二二年十二月三十日訂立之總協議，內容有關本集團(作為出租人)向中國旅遊集團系公司(作為承租人)出租辦公室物業及／或其他物業 |

「聯繫人士」、「關連人士」、「附屬公司」、「控股股東」	指	各自具有上市規則賦予該詞之涵義
「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，為中國國務院國有資產監督管理委員會直接監督下之中央國有企業，擁有中旅(集團)的全部已發行股本
「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：308)
「中旅(集團)」	指	香港中旅(集團)有限公司，一間於3,385,492,610股股份擁有權益(佔本公司已發行股本61.15%)之公司，根據上市規則，為本公司的關連人士
「董事」	指	本公司董事
「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，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「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
吳強

香港，二零二二年十二月三十日

於本公告日期，董事局由三名執行董事吳強先生、馮剛先生及李鵬宇先生；三名非執行董事曾偉雄先生、陶曉斌先生及范志識先生；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。