

閣下對本通函任何內容或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出名下所有香港中旅國際投資有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完備性亦無發表聲明，且表明不會就本通函全部或任何部份內容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)  
(股份編號：00308)

主要、須予披露、關連交易  
及  
持續關連交易

香港中旅國際投資有限公司之財務顧問

PiperJaffray®

派杰亞洲有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



新百利有限公司

董事局函件載於本通函第6至25頁。

本公司謹訂於二零零七年十二月七日(星期五)下午四時三十分假座香港銅鑼灣銅鑼灣道148號香港銅鑼灣維景酒店2樓繽紛維苑餐廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第56至57頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡早將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥並交回，且無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(或倘進行投票表決，則不得遲於指定投票時間24小時前)送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零七年十一月二十一日

# 目 錄

	頁次
釋義.....	1
<b>董事局函件</b>	
緒言.....	6
收購協議.....	7
出售協議.....	10
有關酒店集團之資料.....	11
有關中旅貨運集團及均昌之資料.....	16
有關本集團之資料.....	19
訂立收購協議及出售協議之理由及裨益.....	20
收購事項及出售事項之財務影響及所得款項用途.....	21
持續關連交易.....	21
一般資料.....	24
股東特別大會.....	24
要求以投票方式表決之程序.....	25
推薦意見.....	25
其他資料.....	25
<b>獨立董事委員會函件</b> .....	26
<b>新百利函件</b> .....	27
<b>附錄一 — 有關本集團之財務資料</b> .....	I-1
<b>附錄二 — 物業估值</b> .....	II-1
<b>附錄三 — 一般資料</b> .....	III-1
<b>股東特別大會通告</b> .....	56

## 釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據收購協議收購酒店集團
「收購協議」	指	本公司、買方及賣方就收購事項於二零零七年十一月一日(聯交所交易時間結束後)訂立之有條件買賣協議
「收購完成」	指	收購協議之完成
「收購完成日期」	指	履行(或豁免)收購協議列明之全部先決條件後之第五個營業日或本公司及中旅集團協定之有關其他日期
「收購代價」	指	1,107,260,000港元，即收購事項之代價
「實際溢利」	指	以截至二零零七年十二月三十一日止年度酒店集團有關成員公司之經審核綜合賬目及收購協議規定之假設為基準之核數師證明所示截至二零零七年十二月三十一日止年度酒店集團有關成員公司之母公司股權持有人應佔綜合溢利總和
「Add-Well」	指	Add-Well Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「Allied Well」	指	Allied Well Holdings Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事局」	指	本公司董事局
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日期(星期六除外)

## 釋 義

「均昌」	指	均昌有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「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，其證券於聯交所上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「中旅建築」	指	香港中旅建築有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為中旅集團之全資附屬公司
「中旅貨運」	指	香港中旅貨運有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之附屬公司
「中旅貨運集團」	指	中旅貨運及其附屬公司
「中旅酒店北京」	指	北京港中旅維景國際大酒店有限公司，一間於中國註冊成立之外商獨資企業，為中旅集團之全資附屬公司
「中旅酒店管理」	指	香港中旅維景國際酒店管理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為中旅集團之全資附屬公司
「中旅集團」	指	香港中旅(集團)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為持有本公司已發行股本總數約52.56%之控股股東
「中旅開發」	指	香港中旅經濟開發有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為中旅集團之全資附屬公司
「CTS Logistics」	指	CTS Logistics Corporation，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為中旅集團之全資附屬公司
「香港中國旅行社」	指	香港中國旅行社有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之附屬公司

## 釋 義

「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	本公司根據出售協議出售(i)均昌全部已發行普通股本；(2)均昌結欠本公司之股東貸款淨額；及(3)中旅貨運全部已發行普通股本予CTS Logistics
「出售協議」	指	出售事項賣方、中旅集團及CTS Logistics就出售事項於二零零七年十一月一日(聯交所交易時間結束後)訂立之有條件買賣協議
「出售完成」	指	出售協議之完成
「出售完成日期」	指	履行(或豁免)出售協議列明之全部先決條件後之第五個營業日或本公司及中旅集團協定之有關其他日期
「出售代價」	指	853,640,000港元，即出售事項之代價
「出售事項賣方」	指	本公司、香港中國旅行社、Add-Well及Noteman
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行之股東特別大會，以考慮提呈之普通決議案以批准(其中包括)收購協議、出售協議及其項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「保證溢利」	指	46,000,000港元，即截至二零零七年十二月三十一日止年度酒店集團有關成員母公司股權持有人應佔綜合溢利之總和，由中旅集團根據收購協議之條款作出保證
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「酒店集團」	指	包括中旅酒店管理、中旅酒店北京、Ruskin Overseas及威柏

## 釋 義

「酒店管理服務總協議」	指	中旅集團與本公司於收購完成時訂立之總協議，據此，本公司將提供或促使其附屬公司向中旅集團及其聯繫人士提供酒店管理服務
「獨立董事委員會」	指	獨立非執行董事之委員會，由方潤華博士、王敏剛先生、史習陶先生及陳永棋先生為就收購協議、出售協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見而組成
「獨立股東」	指	中旅集團及其聯繫人士以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零零七年十一月十六日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後期限」	指	收購協議及出售協議日期後不遲於六個月
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「Noteman」	指	Noteman Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，及就本通函而言，並不包括香港、澳門及台灣
「買方」	指	Allied Well及聯富管理
「永利行」	指	永利行評值顧問有限公司，為獨立物業估值師
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「Ruskin Overseas」	指	Ruskin Overseas Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為中旅集團之全資附屬公司

## 釋 義

「上海維旅」	指	上海維旅酒店管理有限公司(僅供識別，英文名稱為 Shanghai Weilv Hotel Management Company Limited)，一間於中國註冊成立之有限公司，為中旅酒店管理之附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「新百利」或 「獨立財務顧問」	指	新百利有限公司為根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，其CE登記號碼為AAJ067，並為獨立董事委員會與獨立股東有關收購協議、出售協議及其項下擬進行交易之獨立財務顧問
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「三間酒店」	指	北京港中旅維景國際大酒店、上海維景酒店公寓及揚州維景酒店
「聯富管理」	指	聯富管理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「賣方」	指	中旅集團、中旅建築及中旅開發
「威柏」	指	威柏企業有限公司，一間於西薩摩亞註冊成立之有限公司，為中旅集團之全資附屬公司

附註：就本通函而言，除另有所指外，以人民幣為單位之數額僅供說明之用，按1.02港元兌人民幣1.00元之匯率換算為港元。



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)

(股份編號：00308)

**董事：**

**執行董事：**

張學武先生(主席)

熊維平先生(副主席兼總經理)

鄭河水先生(副主席)

盧瑞安先生(副主席)

姜岩女士

毛建軍先生

張逢春先生

蔚青先生

**註冊辦事處：**

香港

干諾道中78至83號

中旅集團大廈12樓

**獨立非執行董事：**

方潤華博士

王敏剛先生

史習陶先生

陳永棋先生

敬啟者：

**主要、須予披露、關連交易  
及  
持續關連交易**

**緒言**

於二零零七年十一月一日(聯交所交易時間結束後)，本公司及買方(為本公司全資附屬公司)與賣方訂立收購協議，據此，賣方有條件同意出售、而買方有條件同意收購酒店集團有關成員公司之全部已發行股本或註冊資本及酒店集團有關成員公司結欠賣方之有關股東貸款(於二零零七年八月三十一日約為1,086,038,000港元)，代價為1,107,260,000港元，將以本集團透過內部資源撥付之現金全數支付。同日，出售事項賣方與中旅集團及CTS Logistics訂立出售協



議，據此，出售事項賣方有條件同意出售、而CTS Logistics有條件同意收購(a)均昌全部已發行普通股本；(b)均昌結欠本公司及／或其聯繫人士之股東貸款淨額；及(c)中旅貨運全部已發行普通股本，代價為853,640,000港元，將以現金全數支付。

根據上市規則第14.06(2)條，收購事項構成本公司一項須予披露交易，而根據上市規則第14.06(3)條，出售事項構成本公司一項主要交易。中旅集團為本公司之主要股東，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A.13(1)(a)條，收購事項及出售事項亦構成本公司之關連交易。因此，根據上市規則第14A.17條及第14.44條，收購事項及出售事項須待獨立股東於股東特別大會批准後，方可作實。中旅集團及其聯繫人士將就將於股東特別大會提呈以批准收購協議、出售協議及其項下擬進行交易之普通決議案放棄投票。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)收購協議、出售協議及其項下擬進行交易之其他詳情、(i)獨立董事委員會函件；(ii)獨立財務顧問函件；(iii)就敦請股東批准收購事項及出售事項而召開股東特別大會之通知；及(iv)上市規則所規定關於收購協議、出售協議及其項下擬進行交易之其他披露資料。

### 收購協議

#### 日期

二零零七年十一月一日(聯交所交易時間結束後)

#### 協議各方

- (1) 本公司
- (2) 買方： Allied Well  
聯富管理
- (3) 賣方： 中旅集團  
中旅建築  
中旅開發

本公司確認，本集團與賣方及其最終實益擁有人並無進行任何根據上市規則第14.22條及第14A.25條須作出合併處理之過往交易。

## 將予收購之資產

根據收購協議，買方有條件同意收購、而賣方有條件同意出售(i)中旅酒店管理全部已發行股本；(ii)威柏全部已發行股本；(iii)Ruskin Overseas全部已發行股本；(iv)中旅酒店北京全部註冊資本；及(v)上述公司各自結欠賣方之股東貸款(於二零零七年八月三十一日約為1,086,038,000港元)，收購代價將以本集團透過內部資源撥付之現金全數支付。

## 代價

收購代價乃本公司與中旅集團經考慮(i)酒店集團之財務狀況、業務展望及未來前景；(ii)中國酒店業之前景；(iii)其他於聯交所及其他證券交易所上市之可比較酒店經營者之估值；(iv)由獨立估值師永利行按直接比較法就三間酒店作出之物業估值；及(v)保證溢利後，經公平磋商釐定。收購代價為酒店集團之相關成員公司於二零零七年八月三十一日之母公司權益持有人應佔之未經審核綜合權益之總數，並經調整酒店集團有關成員公司於二零零七年八月三十一日結欠賣方之有關股東貸款及由永利行作出之三間酒店於二零零七年九月三十日之物業估值後折讓1.2%。收購代價亦即市盈率約24.07倍乘以保證溢利，乃參考於聯交所及其他證券交易所上市之可比較酒店經營者之市盈率範圍後作出。

董事認為，收購代價屬公平合理。

## 先決條件

收購完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上批准收購協議及其項下擬進行交易；
- (ii) (倘適用)就簽署及履行收購協議及其項下任何擬進行交易取得所有必要之政府或監管機構或第三方之同意；
- (iii) 本公司及買方就(包括但不限於)酒店集團之法律、財務及業務方面完成盡職審查且本公司及買方於各方面接納有關審查；
- (iv) 賣方作出之聲明、保證及承諾於收購完成日期在各重大方面仍屬真實及正確；

- (v) 賣方於各重大方面履行及遵守收購協議所載彼等須於收購完成或之前履行或遵守之協議及責任；及
- (vi) 出售協議成為無條件。

買方可豁免遵守條件(ii)、(iii)、(iv)及(v)。倘上述條件未能於最後期限(或本公司及中旅集團協定之有關其他日期)或之前達成或豁免(如適用)，收購協議將予以終止，協議各方於收購協議項下之一切責任將予以停止，惟協議各方於終止前形成之權利及責任將續存。

上述條件於最后實際可行日期尚未達成。

### 溢利保證

根據收購協議，中旅集團將就酒店集團有關成員公司根據香港財務報告準則截至二零零七年十二月三十一日止年度之母公司股權持有人應佔綜合溢利總額不少於46,000,000港元提供保證(但不包括(i)投資物業公平值變動帶來之任何收益或虧損；(ii)收購及出售資產／股份帶來之任何收益或虧損；及(iii)上述(i)及(ii)帶來之任何稅項)。在實際溢利少於保證溢利之情況下，中旅集團將(於取得實際溢利後5個營業日內)支付本公司與以下相等之金額：

收購代價 X (保證溢利－實際溢利)／保證溢利

倘實際溢利為負數，就釐定由中旅集團根據上述公式應付之款項而言，實際溢利將被視為零。

倘未達致上述溢利保證安排，本公司將於實際可行情況下儘快刊發公布以披露詳情，並將有關詳情載入本公司下一年年報。獨立非執行董事將於本公司下一年年報就賣方是否已履行彼等於保證項下之義務提供意見。

### 收購協議之其他條款

根據收購協議，於收購完成後，中旅集團將向本公司授出優先購買權，本公司或其附屬公司可收購目前或將來由中旅集團擁有或控制之任何酒店相關資產。

### 收購完成

收購完成於所有上述條件達成或(如適用)獲豁免後第五個營業日或本公司及中旅集團協定之有關其他日期落實。

完成收購事項後，酒店集團將由本公司全資擁有，酒店集團所有成員公司之業績及資產及負債將併入本集團賬目。

## 出售協議

### 日期

二零零七年十一月一日(聯交所交易時間結束後)

### 協議各方

- (1) 中旅集團
- (2) CTS Logistics，作為出售協議下之買方
- (3) 出售事項賣方，作為出售協議下之賣方

本公司確認，本集團與中旅集團及CTS Logistics及其最終實益擁有人並無進行任何根據上市規則第14.22條及第14A.25條須作出合併處理之過往交易。

### 將予出售之資產

根據出售協議，CTS Logistics有條件同意收購、而出售事項賣方有條件同意出售(a)均昌全部已發行普通股本；(b)均昌結欠本公司及／或其聯繫人士之股東貸款淨額；及(c)中旅貨運全部已發行普通股本，代價為853,640,000港元，將以現金全數支付。

出售代價乃本公司與中旅集團經考慮(i)中旅貨運集團及均昌之財務狀況、業務展望及未來前景；及(ii)其他於聯交所及其他證券交易所上市之可比較貨運及物流公司之估值後，經公平磋商釐定。出售代價為市盈率約13.39倍乘以中旅貨運集團截至二零零六年十二月三十一日止年度母公司股權持有人應佔未經審核綜合溢利約63,069,000港元與均昌年內溢利約695,000港元之總和，乃參考於聯交所及其他證券交易所上市之可比較物流及貨運公司之市盈率範圍後作出。

董事認為，出售代價屬公平合理。

## 先決條件

出售完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上批准出售協議及其項下擬進行交易；
- (ii) 出售事項賣方作出之聲明、保證及承諾於完成日期在各重大方面仍屬真實及正確；
- (iii) 出售事項賣方於各重大方面履行及遵守出售協議所載彼等須於出售完成或之前履行或遵守之協議及責任；
- (iv) (倘適用)就簽署及履行出售協議及其項下任何擬進行交易取得必要之政府或監管機構或第三方之同意；及
- (v) 收購協議成為無條件。

CTS Logistics可豁免遵守上述條件(ii)、(iii)及(iv)。倘上述條件未能於最後期限(或本公司及中旅集團協定之有關其他日期)或之前達成或豁免(如適用)，出售協議將予以終止，協議各方於出售協議項下之一切責任將予以停止，惟該協議各方於終止前形成之權利及責任將續存。

上述條件於最後實際可行日期尚未達成。

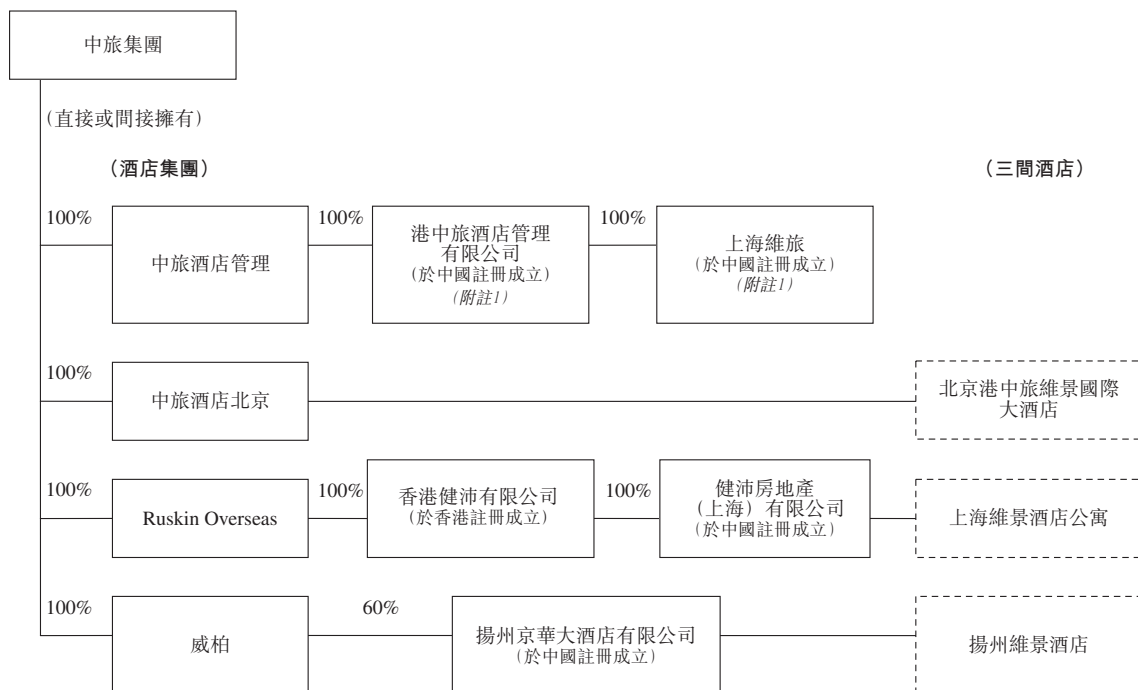
## 出售完成

出售事項於所有上述條件達成或(如適用)獲豁免後第五個營業日或本公司及中旅集團協定之有關其他日期完成。

完成出售事項後，中旅貨運及均昌將不再為本公司之附屬公司，以及本集團將停止貨運及運輸業務分類。於最後實際可行日期，概無就出售本集團其他現有業務權益進行任何協商或討論。

## 有關酒店集團之資料

酒店集團由(i)中旅酒店管理；及(ii)持有三間酒店若干股本權益之三間投資控股公司組成。於二零零七年八月三十一日，中旅酒店北京、Ruskin Overseas及威柏結欠賣方之股東貸款分別約為738,300,000港元、290,500,000港元及57,200,000港元。下圖載列酒店集團目前之公司架構：



附註1： 港中旅酒店管理有限公司及上海維旅之主要業務分別為提供酒店管理服務及經營經濟型酒店。

中旅酒店管理為一間酒店管理公司，於最後實際可行日期，其負責香港、澳門及北京、上海、深圳、蘇州、杭州及揚州等中國其他主要城市23間酒店及服務式公寓之酒店管理及日常營運。中旅酒店管理所管理之23間酒店及服務式公寓中，5間酒店由本公司全資擁有，9間酒店由中旅集團全資擁有或控制，餘下9間酒店則由獨立第三方擁有。中旅酒店管理所管理之酒店主要為「維景」品牌下之四星級或五星級酒店。

中旅酒店北京之主要資產為其100%擁有之北京港中旅維景國際大酒店。北京港中旅維景國際大酒店為一幢13層高、具五星級酒店水準及總樓面面積約為69,000平方米之酒店。兩層總樓面面積約為5,200平方米之辦公室已售予中旅集團之一名聯繫人士及本公司之一間附屬公司及將不會列入收購事項。北京港中旅維景國際大酒店由(其中包括) 215間客房、4間餐廳、1個大禮堂連同3間豪華宴會廳、辦公單位、餐飲商舖、休閒及娛樂設施組成。該酒店位於北京宣武區中心地帶，鄰近市中心，且來往北京多個旅遊景點及北京首都國際機場之交通均十分方便，而其大部分客人均為商務旅客及國際遊客。

## 董事局函件

Ruskin Overseas(連同其附屬公司)現時擁有上海維景酒店公寓之100%權益。上海維景酒店公寓為一幢28層高之服務式公寓，總樓面面積約為25,000平方米。服務式公寓由(其中包括)196間客房、餐飲商舖、室內游泳池、室外照明網球場、健身室、按摩房，以及其他休閒設施組成。上海維景酒店公寓鄰近上海地鐵車站，位於長寧區內高尚住宅區範圍內。

威柏(連同其附屬公司)現時擁有揚州維景酒店之60%權益。揚州維景酒店為一幢17層高之四星級酒店，總樓面面積約為23,000平方米。酒店由(其中包括)242間客房、商務中心、餐飲商舖、消閑及娛樂設施組成。揚州維景酒店位於瘦西湖之城市商業中心之文昌西路上。

### 中旅酒店管理之財務資料

根據香港財務報告準則編製之中旅酒店管理截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零七年八月三十一日止八個月之未經審核綜合財務資料如下：

	截至十二月三十一日 止年度		截至 八月三十一日 止八個月
	二零零五年 (千港元)	二零零六年 (千港元)	二零零七年 (千港元)
溢利(除稅前)	7,889	13,645	13,282
年/期內溢利	7,024	12,279	11,238
	於十二月三十一日		於 八月三十一日
	二零零五年 (千港元)	二零零六年 (千港元)	二零零七年 (千港元)
資產淨值	28,047	40,528	19,357

## 董事局函件

### 中旅酒店北京之財務資料

根據香港財務報告準則編製之中旅酒店北京截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零七年八月三十一日止八個月之未經審核財務資料如下：

	截至十二月三十一日 止年度		截至 八月三十一日 止八個月
	二零零五年 (千港元)	二零零六年 (千港元)	二零零七年 (千港元)
溢利／(虧損)(除稅前)	(2,647)	(300)	11,046
年／期內溢利／(虧損)附註1	(2,647)	(300)	11,046
	於十二月三十一日		於 八月三十一日
	二零零五年 (千港元)	二零零六年 (千港元)	二零零七年 (千港元)
負債淨值	(149,745)	(165,875)	(160,801)

附註1：北京港中旅維景國際大酒店從二零零五年第四季度至二零零六年第一季度期間關閉約六個月進行重建及翻新工程，造成截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度中旅酒店北京之部分虧損。

中旅酒店北京於二零零七年八月三十一日之未經審核負債淨值，經調整股東借貸約738,300,000港元及北京港中旅維景國際大酒店於二零零七年九月三十日一項獨立物業估值約690,000,000港元後，成為約741,200,000港元之資產淨值。



Ruskin Overseas之財務資料

根據香港財務報告準則編製之Ruskin Overseas截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零七年八月三十一日止八個月之未經審核綜合財務資料如下：

	截至十二月三十一日		截至
	止年度		八月三十一日
	二零零五年	二零零六年	止八個月
	(千港元)	(千港元)	二零零七年
			(千港元)
溢利(除稅前)	28,192	12,304	7,988
年/期內溢利 附註2	26,668	9,235	7,988
			於
	於十二月三十一日		八月三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
負債淨值	(88,489)	(79,177)	(63,968)

附註2： 截至二零零五年十二月三十一日止年度，物業重估收益約為12,700,000港元。

Ruskin Overseas於二零零七年八月三十一日之未經審核綜合負債淨值，經調整股東借貸約290,500,000港元及上海維景酒店公寓於二零零七年九月三十日一項獨立物業估值約260,000,000港元後，成為約259,600,000港元之資產淨值。

威柏之財務資料

根據香港財務報告準則編製之威柏截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零七年八月三十一日止八個月之未經審核綜合財務資料如下：

	截至十二月三十一日 止年度		截至 八月三十一日 止八個月
	二零零五年 (千港元)	二零零六年 (千港元)	二零零七年 (千港元)
溢利(除稅前)	7,144	9,584	6,832
年／期內母公司股權持有人應佔溢利	5,129	6,623	4,129
	於十二月三十一日		於 八月三十一日
	二零零五年 (千港元)	二零零六年 (千港元)	二零零七年 (千港元)
母公司股權持有人應佔權益	(11,170)	2,048	9,885

威柏之母公司股權持有人於二零零七年八月三十一日之未經審核綜合應佔權益，經調整股東借貸57,200,000港元及揚州維景酒店於二零零七年九月三十日一項獨立物業估值約140,000,000港元後，約為100,400,000港元。

有關中旅貨運集團及均昌之資料

中旅貨運集團主要在香港及中國從事貨代業務及貨運服務。

均昌為一間投資控股公司，其主要資產為一幅位於香港新界粉嶺之地皮，目前租賃予中旅貨運以經營停車場。

## 董事局函件

### 中旅貨運集團之財務資料

根據香港財務報告準則編製之中旅貨運集團截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零七年八月三十一日止八個月之未經審核綜合財務資料如下：

	截至十二月三十一日 止年度		截至 八月三十一日 止八個月
	二零零五年 (千港元)	二零零六年 (千港元)	二零零七年 (千港元)
溢利(除稅前)	79,811	93,673	62,936
年/期內母公司股權持有人應佔溢利	52,066	63,069	41,871
			於
	於十二月三十一日		八月三十一日
	二零零五年 (千港元)	二零零六年 (千港元)	二零零七年 (千港元)
母公司股權持有人應佔權益	284,846	354,185	403,734

## 董事局函件

### 均昌之財務資料

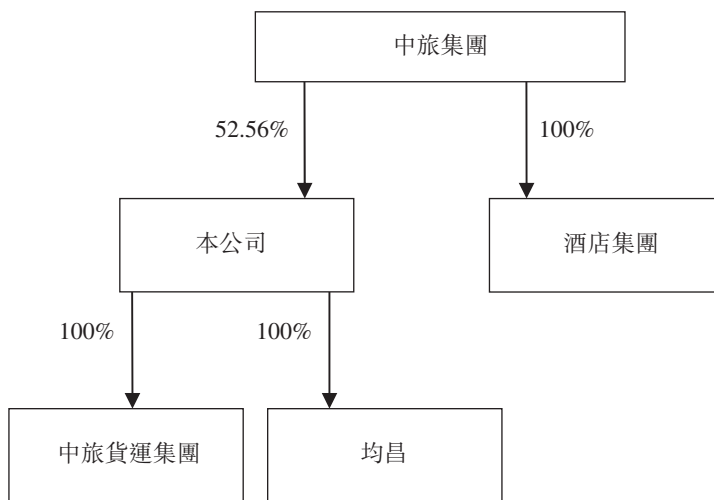
根據香港財務報告準則編製之均昌截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零七年八月三十一日止八個月未經審核財務資料如下：

	截至十二月三十一日 止年度		截至 八月三十一日 止八個月
	二零零五年 (千港元)	二零零六年 (千港元)	二零零七年 (千港元)
除稅前溢利 附註3	7,208	797	561
年／期內溢利	7,030	695	561
			於
	於十二月三十一日		八月三十一日
	二零零五年 (千港元)	二零零六年 (千港元)	二零零七年 (千港元)
資產淨值	8,874	9,569	10,130

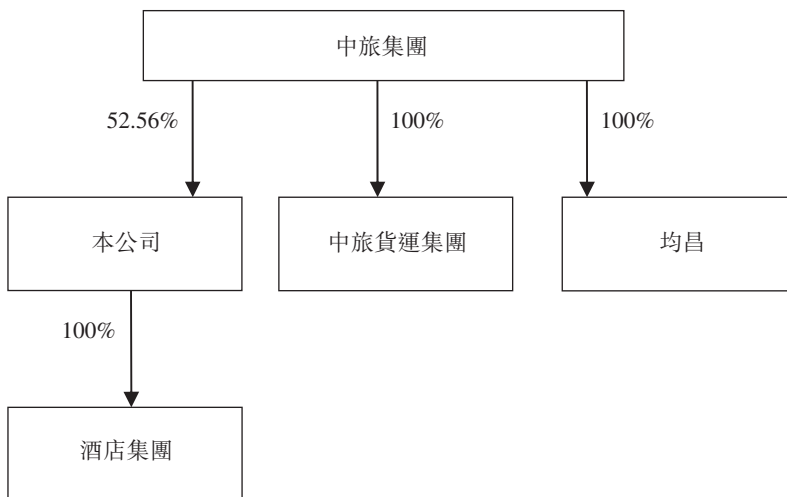
附註3： 截至二零零五年十二月三十一日止年度錄得物業重估收益約6,400,000港元。

均昌於二零零七年八月三十一日之未經審核資產淨值，經調整股東借貸淨額12,700,000港元及有關地皮於二零零七年九月三十日之獨立物業估值約22,800,000港元後，約為22,800,000港元。

緊接收購完成及出售完成前



緊隨收購完成及出售完成後



有關本集團之資料

本公司為以旅遊相關業務作核心業務之企業。本公司之主要業務包括旅行社、酒店、景區、客運及貨運、高爾夫球會、休閒業務及基建投資。

### 訂立收購協議及出售協議之理由及裨益

根據世界旅遊組織於二零零六年六月發表之《亞太地區旅遊大趨勢》報告，中國預計於二零二零年或之前成為世界首選旅遊目的地。此外，外來直接投資湧入帶動經濟向好，亦造成中國商務旅遊增加。於二零零四年，中國吸引了近4,000,000名商務旅客，而大部分旅客均前往北京及上海。隨著北京二零零八年奧運會及二零一零年上海世博會快將舉行，預期前往該兩個城市之商務旅客將會有所增加。該報告同時預料，於二零二零年或之前，中國將需要70,000,000客房晚數以配合商務旅遊所需。因此，董事局對中國酒店及旅遊業之前景感到樂觀。

本集團目前於香港及澳門擁有五間酒店。本集團之業務策略為集中於旅遊業及酒店相關業務。本集團一直發掘投資商機，以進一步拓展其於中國旅遊業及酒店業之投資及營運。董事局認為收購事項會為本集團帶來機遇，進一步擴充其於國內之酒店網絡，藉以分享中國旅遊業預期增長之裨益。董事局認為，現時由中旅酒店管理之23間酒店及於中國及香港樹立之「維景」品牌為本集團設立其酒店業務奠定穩固之基礎。董事局亦計劃整合其現有酒店與酒店集團之業務以達致協同效益，藉此爭取成本效益。董事局有意發展「維景」品牌，並成為中國酒店業巨擘之一。

董事局亦認為酒店集團有助於補足本集團其他現有業務，例如旅遊休閒及休閒娛樂業務、客運業務，以及網上旅行社mangocity.com。董事局預期完成收購事項後，本集團之業務將會進行更多交叉銷售，本集團將會進行聯合營銷，以為本集團帶來更豐厚之收益。收購事項亦提供穩固之平臺，可讓本集團(透過中旅酒店管理)將「維景」品牌名下之商務酒店管理服務及相關產品定位，並且積極利用有關服務及產品。

根據收購協議，於收購完成後，本公司將獲中旅集團授出優先購買權，本公司或其附屬公司可收購目前或日後由中旅集團擁有或控制之任何酒店相關資產。中旅集團已告知董事局，中旅集團有意長遠利用本集團作為其旗艦，發展中旅集團之旅遊及酒店相關業務。中旅集團亦表示有意於董事局認為適當及合適時向本集團注入現時或將來由中旅集團擁有或控制之酒店。然而，除收購事項外，於最後實際可行日期，本集團及中旅集團間概無有關任何潛在收購事項或注入資產之協商或討論。

就出售事項而言，誠如上文所述，董事局有意集中於旅遊業及酒店相關業務。董事局認為，出售事項能為本集團帶來機遇，以套現其於物流及貨運業務之投資及投入更多資源以強化本集團於中國旅遊相關業務之地位。

董事相信，收購事項可加強本集團之物業投資組合，並認為收購事項及出售事項之條款屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

### 收購事項及出售事項之財務影響及所得款項用途

本公司於二零零六年十二月三十一日之股權持有人應佔經審核綜合權益約為10,649,900,000港元。收購完成後，酒店集團之財務業績將合併入本集團之財務報表內。基於酒店集團之盈利增長，預期收購事項將會對本集團之盈利帶來正面影響。由於本集團使用酒店集團之酒店物業之公允值計算折舊開支，以及本集團與中旅集團就折舊開支採用不同之會計政策，因此酒店集團之業績可能於併入本集團財務報表後有所不同。

本集團預期將可從出售事項實現賬面收益約434,500,000港元，即(i)所出售之中旅貨運集團與均昌估值之應佔出售代價853,600,000港元；及(ii)中旅貨運集團於二零零七年八月三十一日之母公司股權持有人應佔未經審核綜合權益約403,700,000港元與集團賬目所示均昌之未經審核資產淨值15,400,000港元之和之差額，惟並無計及出售事項可能帶來之任何外匯收益、開支及稅項，當中所摘錄數據待刊發本公司之年度核數時確認。於出售完成後，本集團之盈利將會減除現時中旅貨運集團應佔之盈利。

本集團會將出售事項之所得款項用作一般營運資金。

### 持續關連交易

中旅酒店管理目前向中旅集團若干附屬公司提供酒店管理服務。於收購完成時，中旅酒店管理將成為本公司之全資附屬公司，其向中旅集團及其聯繫人士持續提供酒店管理服務將根據上市規則構成本公司之持續關連交易。於收購完成時，本公司及中旅集團將訂立酒店管理服務總協議，以管理有關持續關連交易。

酒店管理服務總協議

將訂立協議之日期： 收購完成日期

訂約方包括： (1) 中旅集團(酒店擁有人)  
(2) 本公司(酒店經理)

提供服務： 本公司及其附屬公司向中旅集團及其聯繫人士提供之酒店管理服務

費用： 酒店管理費用乃按管理之酒店總收益之一定百分比(1.5%-2%)、酒店總經營溢利之一定百分比(2%-6%)及(視情況而定)酒店房間收益之1%收取，其總額將與獨立第三方收取之費用相若。

年期： 簽訂本協議日期至二零一五年十二月三十一日

酒店管理服務總協議項下不同酒店管理服務協議之年期

由於酒店管理公司管理酒店所投入之資源龐大，及酒店擁有人希望保證酒店管理公司提供優質及穩定之酒店管理服務，酒店管理公司與酒店擁有人訂立長期酒店管理服務協議為一般市場慣例。中旅酒店管理與中旅集團若干附屬公司(不包括酒店集團)之現有酒店管理服務協議分別於二零零二年十二月三十日、二零零二年十二月三十一日、二零零五年十二月二十日及二零零七年七月一日訂立。該等酒店管理服務協議年期將於二零一二年十二月三十一日至二零一五年十二月三十一日屆滿。預期酒店管理服務總協議項下不同酒店管理服務協議之年期將不超過於二零一五年十二月三十一日屆滿之酒店管理服務總協議之年期。

訂立持續關連交易之理由及裨益及有關年度上限

董事認為，持續關連交易將使本集團可借助本公司於酒店管理之經驗，惠及本集團持續發展之業務，促進日後增長。

酒店管理服務總協議項下之應付之酒店管理費用金額乃經中旅集團及本公司按公平原則磋商釐定。



## 董事局函件

董事(包括獨立非執行董事)認為，持續關連交易(包括相關年度上限)乃於日常業務過程中按一般商業條款訂立，並經公平磋商後釐定，屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

### 過往數據

截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零七年八月三十一日止八個月，中旅集團若干附屬公司(酒店集團除外)應付中旅酒店管理之酒店管理費用之金額如下：

	截至十二月三十一日 止年度		截至 八月三十一日 止八個月
	二零零五年 (千港元)	二零零六年 (千港元)	二零零七年 (千港元)
酒店管理費用	3,778	6,424	4,300

### 持續關連交易年度上限

酒店管理服務總協議下中旅集團及其聯繫人士應付本公司及其附屬公司截至二零一零年十二月三十一日止三個年度之酒店管理費用之年度上限分別約為9,764,000港元、11,326,000港元及13,138,000港元。有關年度上限按以下基準釐定：

- (a) 過往交易金額；
- (b) 本公司內部預測；及
- (c) 截至二零零七年十二月三十一日止年度之預計交易金額，以及由於二零零八年北京奧運會、二零一零年上海世博會及中國旅遊業及商務旅遊之預期增長而於二零零八年、二零零九年及二零一零年分別帶來20%、16%及16%之交易增長率。

### 上市規則含義

根據上市規則第14A.34條，預期酒店管理服務總協議項下中旅集團及其聯繫人士每年應付本公司及其附屬公司之酒店管理費用之適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)將超過0.1%但低於2.5%。故持續關連交易僅受上市規則之報告及公佈規定所限，毋須取得獨立股東之批准。由於酒店管理服務總協議之年期預期將超過三年，本公司已根據上市規則第14A.35(1)條委任獨立財務顧問新百利闡釋該協議年期須為較長之原因，及確認此類合約之年期屬一般業務慣例。新百利之意見載於本通函第27至55頁之新百利函件內。於酒店管理服務總協議之年期內，本公司將確保持續遵守上市規則第14A.35(2)條。

### 一般資料

根據上市規則第14.06(2)條，收購事項構成本公司一項須予披露交易，而根據上市規則第14.06(3)條，出售事項構成本公司一項重大交易。中旅集團為本公司之主要股東，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A.13(1)(a)條，收購事項及出售事項亦構成本公司之關連交易。根據上市規則第14A.17條及第14.44條，收購事項及出售事項須待獨立股東於股東特別大會批准後，方可作實。中旅集團及其聯繫人士將就將於股東特別大會上提呈以批准收購協議、出售協議及其項下擬進行交易之普通決議案放棄投票。

董事注意到收購事項及出售事項構成關連交易，因此本公司已委聘新百利以就收購協議、出售協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零零七年十二月七日(星期五)下午四時三十分假座香港銅鑼灣銅鑼灣道148號香港銅鑼灣維景酒店2樓繽紛維苑餐廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第56至57頁。股東特別大會適用之代表委任表格已隨函附上。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡早將代表委任表格按其印列之指示填妥，並交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，而無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(或倘進行投票表決，則不得遲於指定投票時間24小時前)送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席股東特別大會，並於會上投票。

## 要求以投票方式表決之程序

根據本公司組織章程細則，於任何股東大會上，每項提呈投票之決議案將以舉手方式表決，除非（在宣佈以舉手方式投票之結果時或之前）以下人士要求以投票方式表決：

- (a) 主席；
- (b) 至少三名親身或委派代表出席且當時有權在大會上投票之股東；
- (c) 任何親身或委派代表出席之一名或多名股東，並佔所有有權於大會上投票之股東總投票權不少於十分之一；或
- (d) 任何親身或委派代表出席之一名或多名股東，並持有賦予其於大會上投票權利之股份，該股份已繳足之總額相等於且不少於所有賦予該等權利之股份已繳足總額之十分之一。

除非要求以投票方式表決，且未有撤回有關要求，否則，主席宣佈以舉手方式表決通過或一致或獲特別大多數通過或否決決議案，並就此記錄於本公司會議紀錄為有關事實之最終憑證，而毋須提出證明贊成或反對該決議案之票數或比例紀錄。以投票方式表決之要求可被撤回。

## 推薦意見

經考慮新百利之意見後，獨立董事委員會認為收購協議、出售協議及其項下擬進行交易符合本公司及股東整體之利益，以及就獨立股東而言屬公平合理。

## 其他資料

謹請閣下參閱分別載於本通函第26頁及第27至55頁之獨立董事委員會函件及新百利函件。其他資料亦載於本通函附錄，以供閣下參考。

此致

列位股東 台照

代表董事局  
香港中旅國際投資有限公司  
副主席兼總經理  
熊維平  
謹啟

二零零七年十一月二十一日



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)

(股份編號：00308)

敬啟者：

**主要、須予披露及關連交易**

吾等就本公司於二零零七年十一月二十一日刊發之通函(「通函」)致函閣下，而本函件為通函之一部份。除文義另有所指外，通函所界定之詞語與本函件所採用者相同。

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，以考慮收購協議、出售協議及其項下擬進行交易之條款，並就收購協議、出售協議及其項下擬進行交易之條款對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供吾等之意見。新百利已獲委任，以就收購協議、出售協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下參閱通函第6至25頁所載之董事局函件，當中載有(其中包括)有關收購協議、出售協議及其項下擬進行交易之資料，以及通函第27至55頁所載新百利之意見函件，當中載列其對收購協議、出售協議及其項下擬進行交易之意見。

經考慮新百利之意見後，吾等認為，收購協議、出售協議及其項下擬進行交易之條款對獨立股東而言屬公平合理，並且符合本公司及股東整體之利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准收購協議、出售協議及其項下擬進行交易之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
方潤華博士  
王敏剛先生  
史習陶先生  
陳永祺先生  
謹啟

二零零七年十一月二十一日

以下為新百利致獨立董事委員會及獨立股東而編製之意見函件，以供載入本通函而編製。



新百利有限公司  
香港  
中環  
遮打道3A號  
香港會所大廈  
10樓

敬啟者：

## 主要、須予披露、關連交易 及 持續關連交易

### 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任向獨立董事委員會及獨立股東就(i)涉及 貴集團收購酒店集團各個成員公司全部已發行股本或註冊資本及結欠賣方(即中旅集團及其兩間全資附屬公司)各自之股東貸款之收購協議，及(ii) 貴公司向CTS Logistics (中旅集團之一間全資附屬公司)出售均昌全部已發行普通股本；均昌結欠 貴公司及／或其聯繫人士之股東貸款淨額；及中旅貨運之全部已發行普通股本之出售協議之條款提供建議。吾等亦考慮中旅酒店管理(將於收購完成時成為 貴公司之一間全資附屬公司)與中旅集團若干附屬公司之間超過三年介乎八年至十年之各項現有酒店管理服務協議之期限是否符合正常商業慣例。收購事項、出售事項及持續關連交易詳情載於 貴公司在二零零七年十一月二十一日發出之股東通函(「該通函」)內，而本函件為其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

根據上市規則第14.06(2)條，收購事項構成 貴公司一項須予披露交易，而根據上市規則第14.06(3)條，出售事項構成 貴公司一項主要交易。於最後實際可行日期，中旅集團於 貴公司全部已發行股本中擁有約52.56%權益及為 貴公司主要股東，及就上市規則而言

為 貴公司關連人士。因此，收購事項及出售事項均構成 貴公司關連交易及根據上市規則第14章，須獲獨立股東批准。 貴公司將召開股東特別大會，會上將尋求獨立股東批准收購協議及出售協議。中旅集團及其聯繫人士將就於股東特別大會上提呈以批准收購協議、出售協議及其項下擬進行交易之普通決議案放棄投票。收購事項與出售事項互為條件。

由全體獨立非執行董事(即方潤華博士、王敏剛先生、史習陶先生及陳永棋先生)組成之獨立董事委員會已告成立，就收購協議及出售協議之條款對獨立股東而言是否公平合理，以及訂立收購協議及出售協議是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供建議。吾等(即新百利)已獲委任，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

在達成吾等意見及推薦意見時，吾等依賴 貴公司董事及管理層提供之資料及事實及表達之意見，以及假定該等資料、事實及意見乃真實、準確及完整，且直至股東特別大會時將仍然真實、準確及完整。吾等亦尋求並接獲董事確認，表示向吾等提供之資料及表達之意見並無遺漏重大事實。吾等認為吾等收取之資料足以令吾等達致知情意見，亦並無理由認為有隱瞞任何重大資料，或懷疑所提供資料之真實性、準確性或完整性。然而，吾等並無獨立調查 貴集團或酒店集團之業務狀況及事務狀況，吾等亦無對所提供之資料進行任何獨立核實。

### 所考慮之主要因素及理由

在達致吾等之意見時，吾等考慮下列主要因素及理由：

#### I. 有關 貴集團之資料

##### 1. 貴集團之業務及歷史

貴集團之主要業務包括旅行社、酒店、景區、客運及貨運、高爾夫球會、度假城及基建投資。於二零零六年， 貴集團推行品牌策略，打造「中國旅遊專家」之形象，同時以特色旅遊市場為目標。 貴公司獲委任為二零零八年北京奧運會香港票務總代理。 貴集團於二零零六年獲頒「我最喜愛的香港名牌」金獎，更獲授二零一零年上海世博會「商務類推薦服務供應商」。 貴集團於二零零六年推出一系列新旅遊產品，如「環島遊」、「自由行」及「郵輪遊」等旅遊服務。

貴集團經營香港旺角維景酒店、香港九龍維景酒店及香港灣仔維景酒店已超過十年，而從二零零一年開始經營澳門維景酒店及香港銅鑼灣維景酒店。於二零零六年一月，貴公司開始經營珠海海泉灣度假城（「海泉灣度假城」），迎合不同娛樂及商務目之提供多項設施及服務，而海泉灣度假城已迅速發展成珠海市以至珠三角地區首屈一指之度假勝地。珠海市規劃以海泉灣為中心，打造一個30平方公里的旅遊新城，預期海泉灣度假城於未來之發展將會更上一層樓。

於二零零六年三月，貴集團正式推出網上旅行社（「芒果網」）(Mangocity.com)。「芒果網」簽署了逾3,000家酒店的配額合約，為逾2,500條航線提供特價機票，並推出千多款度假產品。「芒果網」之分銷網絡覆蓋中國逾40多個主要城市。於二零零六年十二月三十一日，「芒果網」之會員達160多萬名，為中國領先網上旅行社之一。

於二零零七年上半年，貴集團推動內部資源整合，圍繞核心業務和核心競爭力調整組織架構、重組業務流程，通過業務整合使貴集團各業務單元資源分享，為貴集團旅遊相關業務之持續發展奠定了堅實基礎。

於二零零七年六月，海泉灣度假城榮獲中國國家旅遊局授予「國家旅遊休閒度假示範區」榮譽稱號。「芒果網」經過悉心經營及發展，在二零零七年六月三十日，會員已超過200萬名。

貴集團以上海為基地之貨運及運輸業務在強化長三角地區之業務基礎上，正加大華北及環渤海經濟圈地區之經營力度。於二零零六年，貴集團在武漢、成都等地設立新網點，並開發了韓國、阿聯酋杜拜、美國洛杉磯之海空聯運代理服務。

於二零零七年上半年，貴集團貨運及運輸業務進一步擴大在國際貨運業務中之服務鏈，務求為客戶提供全面之物流服務。

2. 貴集團之財務資料

(a) 綜合損益表

貴集團業務分類於截至二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年六月三十日止六個月之財務表現載列如下：

	貨運及 運輸 服務	酒店業務	其他旅遊相關業務分部				高爾夫 會所 業務	發電業務	投資控股 及其他	綜合
			旅遊及 旅遊 相關業務	客運服務	景區業務	溫泉 度假 城業務				
截至二零零六年 十二月三十一日 止年度(千港元)										
分類銷售予對外客戶 收益：	2,917,295	423,381	2,554,308	270,345	414,703	332,203	49,993	-	17,318	6,979,546
分類業績 分佔下列公司之 溢利及虧損：	95,428	73,694	89,021	39,361	136,459	(49,773)	(6,768)	12,488	(2,838)	387,072
共同控制公司	723	-	2,815	-	-	-	-	130,539	-	134,077
聯營公司	(155)	-	-	58,002	-	-	-	-	(414)	57,433
	95,996	73,694	91,836	97,363	136,459	(49,773)	(6,768)	143,027	(3,252)	578,582
利息收入及融資成本淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,400)
年度稅前溢利	95,996	73,694	91,836	97,363	136,459	(49,773)	(6,768)	143,027	(3,252)	570,182
扣除利息及稅項前之 盈利率 (EBIT率)	3.3%	17.4%	3.6%	36.0%	32.9%	不適用	不適用	不適用	不適用	-
未經審核 截至二零零七年 六月三十日止 六個月(千港元)										
分類銷售予對外客戶 收益：	1,547,424	231,015	1,324,802	149,310	220,230	163,206	29,516	-	8,598	3,674,101
分類業績 分佔下列公司之 溢利及虧損：	43,183	53,565	56,569	28,756	87,740	(839)	2,514	(434)	(12,693)	258,361
共同控制公司	-	-	869	-	-	-	-	140,134	-	141,003
聯營公司	-	-	-	31,250	-	-	-	-	-	31,250
	43,183	53,565	57,438	60,006	87,740	(839)	2,514	139,700	(12,693)	430,614
利息收入及融資成本淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,049
期內稅前溢利	43,183	53,565	57,438	60,006	87,740	(839)	2,514	139,700	(12,693)	440,663
EBIT率	2.8%	23.2%	4.3%	40.2%	39.8%	不適用	8.5%	不適用	不適用	-



截至二零零六年十二月三十一日止年度，貴集團營業額增長23.8%，達6,980,000,000港元，而二零零五年則為5,636,000,000港元。貴集團所有業務分類持續增長。於二零零六年佔貴集團總營業額58.0%之旅遊相關業務(包括酒店業務、旅遊及旅遊相關業務、客運服務、景區業務、溫泉度假城及高爾夫會所業務)較上一年度增長32.3%至4,045,000,000港元。二零零六年新推出之業務(包括網上旅行社「芒果網」及海泉灣度假城)為貴集團賺取總收益568,000,000港元。其中，佔總營業額41.8%之貴集團貨運及運輸服務業務之營業額較二零零五年增長13.5%至2,917,000,000港元。於二零零六年，母公司股權持有人應佔綜合溢利下跌38.8%至375,000,000港元。溢利下跌部分乃由於非經常項目而產生，包括貴集團過往收購附屬公司產生商譽減值17,000,000港元，酒店及投資物業重估增值減少38,000,000港元，以及於二零零五年達99,000,000港元之可換股債券未發生公平值收益。不包括所有該等非經常項目，母公司股權持有人應佔貴集團綜合溢利減少84,000,000港元，較二零零五年減少18.8%，主要乃由於貴集團為未來增長奠下穩固基礎，投資新推出之「芒果網」及海泉灣度假城，因而產生龐大前期成本及市場推廣費用。

截至二零零七年六月三十日止六個月，貴集團未經審核綜合營業額躍升16.2%至3,674,000,000港元，令母公司股權持有人應佔未經審核純利較二零零六年同期提高50.4%至317,000,000港元。於二零零七年上半年，佔總營業額57.6%之貴集團旅遊相關業務(包括酒店業務、旅遊及旅遊相關業務、客運服務、景區業務、溫泉度假城及高爾夫會所業務)錄得增幅15.0%。於二零零七年上半年，佔貴集團總營業額42.1%之貨運及運輸服務業務亦錄得18.0%之增長，此乃由於延伸服務鏈後，貨運及運輸業務從僅為客戶提供貨運業務發展至提供綜合物流服務。

(b) 綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日及二零零七年六月三十日，貴集團之財務狀況概要如下：

	於二零零六年 十二月三十一日 (經審核) (千港元)	於二零零七年 六月三十日 (未經審核) (千港元)
非流動資產(不包括無形資產)	9,378,418	9,546,428
無形資產	1,244,769	1,244,769
流動資產	3,269,267	3,519,772
<b>資產總值</b>	<b>13,892,454</b>	<b>14,310,969</b>
非流動負債	(1,015,811)	(1,020,300)
流動負債	(1,783,236)	(1,821,205)
<b>負債總值</b>	<b>(2,799,047)</b>	<b>(2,841,505)</b>
母公司股權持有人應佔權益	10,649,925	11,031,787
少數股東權益	443,482	437,677
<b>權益總值</b>	<b>11,093,407</b>	<b>11,469,464</b>

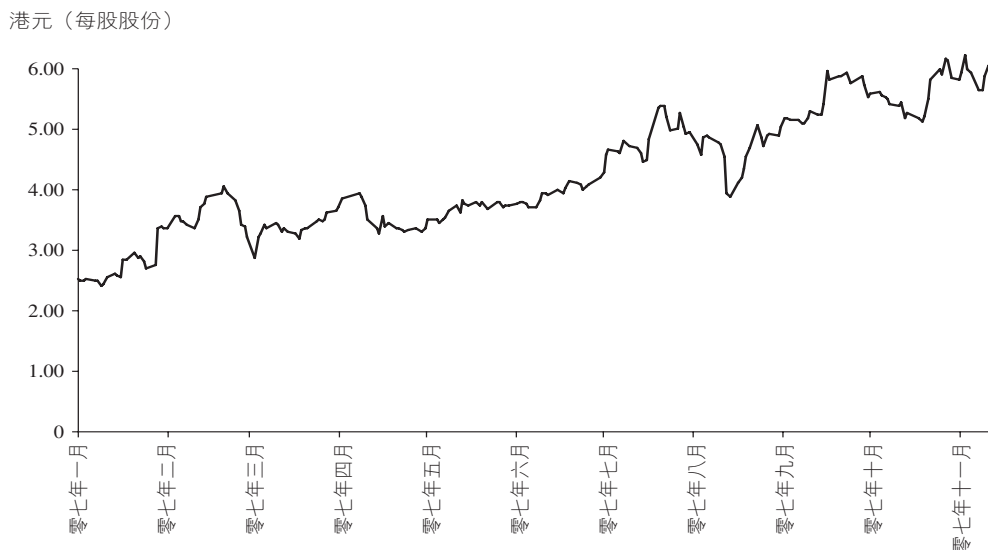
於二零零六年十二月三十一日，貴集團資產總值為13,892,000,000港元，包括物業、廠房及設備4,464,000,000港元(佔32.1%)、土地租賃預付款3,057,000,000港元(佔22.0%)、現金及等同現金款項2,157,000,000港元(佔15.5%)。貴公司主要物業、廠房及設備為酒店物業之樓宇部分1,827,000,000港元及海泉灣度假城、主題公園、高爾夫會所、倉庫及辦公室樓宇1,116,000,000港元。

負債總值為2,799,000,000港元，包括分別按介乎每年2.55%至6.29%之固定及浮動利率及香港銀行同業拆息加0.25%至0.28%計息之銀行借貸680,000,000港元(佔24%)。

於二零零七年六月三十日，貴集團資產總值為14,311,000,000港元，物業、廠房及設備仍為最大之資產負債表項目，金額為4,526,000,000港元。於二零零七年六月三十日，貴集團財務狀況與二零零六年十二月三十一日相若，資產淨值增長3.4%。

### 3. 股份價格及股份成交量

自二零零七年一月一日至最後實際可行日期止期間，股份收市價之變動情況如下表所示：



資料來源： 彭博

自二零零七年一月二日至二零零七年二月二十二日，股份價格由2.499港元增至4.026港元，增幅達61%。同期，恒生中國企業指數(「恒生中國企業指數」)下跌5.8%，由10,633.42點跌至10,015.09點。自二零零七年二月二十三日至二零零七年三月五日，股份價格下跌28.8%，由4.026港元跌至2.866港元，並與恒生中國企業指數下跌14.8%相符。自二零零七年三月六日至二零零七年四月十二日，股份收市價介乎3.183港元至3.937港元。股份於二零零七年四月十二日以3.719港元收市。

貴公司於二零零七年四月十三日公佈二零零六年財務業績以後，母公司股權持有人應佔綜合溢利減少約38.8%至約375,000,000港元，而二零零五年則為613,000,000港元，於二零零七年四月十三日，股份價格下跌約6.1%至3.491港元。

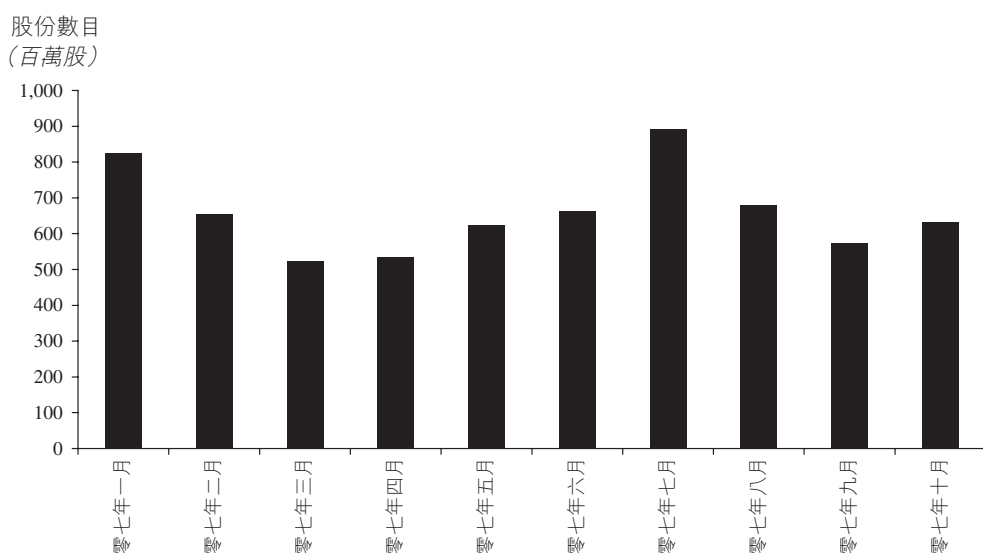
自二零零七年四月十三日至二零零七年七月二十四日止期間，股份收市價介乎3.263港元至5.369港元。於二零零七年七月二十四日，股份價格以5.369港元收市，漲幅約達53.8%。同期，恒生中國企業指數增長32.7%。

美國次按危機波及全球股票市場。恒生中國企業指數由二零零七年七月二十四日之13,480.72點跌至二零零七年八月十七日之11,002.52點，跌幅達18.4%。同期，股份之收市價由5.369港元下跌至3.878港元，跌幅達27.8%。

隨著股票市場整體復蘇，恒生中國企業指數由二零零七年八月十七日之11,002.52點急升至二零零七年十一月一日之20,164.22點，增幅達83.3%。股份之收市價於同期由3.878港元升至6.12港元，增幅達57.8%。

貴公司於二零零七年十一月一日就收購事項及出售事項發表公佈後，股份價格下跌4.74%至二零零七年十一月二日之5.83港元，而恒生中國企業指數下跌3.1%。自二零零七年十一月二日至最後實際可行日期止期間，股份在5.63港元至6.20港元之間收市。於最後實際可行日期，股份以6.01港元收市。

自二零零七年一月一日至二零零七年十月三十一日，股份每月成交量如下表所示：



資料來源： 彭博

於二零零七年十月三十一日，貴公司擁有約5,695,400,000股已發行股份，其中約2,701,700,000股股份由公眾股東持有。自二零零七年一月至二零零七年十月，股份交投活躍，股份平均每月成交量約達660,300,000股，相當於公眾總持股量約24.44%。如此活躍之成交量符合股票市場整體成交額之普遍增長。

## II. 收購事項

### 1. 收購事項之背景及理由

除於二零零六年一月推出之海泉灣度假城外，貴集團目前於香港及澳門擁有及營運五間酒店。貴集團之策略為將旅遊業及酒店相關業務作為其核心業務。貴集團已開拓投資商機，以進一步拓展其於中國旅遊業及酒店業之投資及營運。董事局認為收購事項會為貴集團帶來機遇，進一步擴充其於中國之酒店網絡，藉以分享中國旅遊業持續增長之裨益。董事局認為，現時由中旅酒店管理之23間酒店及於中國及香港樹立之「維景」品牌為貴集團酒店業務奠定穩固基礎。董事局亦計劃整合其與酒店集團之現有酒店營運以達致協同效益，藉此爭取成本效益。董事局有意發展「維景」品牌，並成為中國酒店業巨擘之一。

董事局亦認為酒店集團有助於補足貴集團其他現有業務，例如旅遊休閒及休閒娛樂業務、客運業務，以及網上旅行社mangocity.com。董事局預期收購事項後，貴集團之業務將會進行更多交叉銷售，貴集團將會進行聯合營銷，以為本集團帶來更豐厚之收益。

### 2. 收購協議之主要條款

#### (a) 收購代價及將予收購之資產

根據收購協議，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售(i)中旅酒店管理全部已發行股本；(ii)威柏全部已發行股本；(iii)Ruskin Overseas全部已發行股本；(iv)中旅酒店北京全部註冊資本；及(v)上述公司各自結欠賣方之所有股東貸款，代價為1,107,260,000港元。收購代價將於收購完成後以現金支付予賣方。

收購代價乃貴公司與中旅集團經考慮(i)酒店集團之財務狀況、業務展望及未來前景；(ii)中國酒店業之前景；(iii)於聯交所及其他證券交易所上市之其他可比較酒店經營者之估值；(iv)由獨立估值師永利行就三間酒店作出之物業估值；及(v)酒店集團就截至二零零七年十二月三十一日止年度之不少於46,000,000港元之保證溢利後，經公平磋商釐定。

## 新百利函件

酒店集團經調整後之公平值約為1,120,440,000港元，包括下列成分：

	百萬港元
於二零零七年八月三十一日酒店集團母公司股權持有人應佔未經審核合併權益	(195.53)
加回：	
於二零零七年八月三十一日賣方提供予酒店集團之股東貸款	1,086.04
於二零零七年九月三十日有關三間酒店之重估盈餘	<u>229.93</u>
酒店集團經調整後之公平值	1,120.44
減：收購代價	<u>(1,107.26)</u>
酒店集團經調整後之公平值之折讓	<u><u>13.18</u></u> (或約1.2%)

### (b) 收購協議之溢利保證及其他條款

根據收購協議，中旅集團將就酒店集團各成員公司之母公司股權持有人於截至二零零七年十二月三十一日止年度應佔綜合溢利總額不少於46,000,000港元(根據香港財務報告準則編製及經審核)提供保證(但不包括(i)投資物業公平值變動帶來之任何收益或虧損；(ii)收購及出售資產／股份帶來之任何收益或虧損；及(iii)上述(i)及(ii)產生之任何稅項)。在實際溢利少於保證溢利之情況下，中旅集團將(於取得實際溢利後五個營業日內)支付 貴公司與以下相等之金額：

$$\frac{\text{收購代價}}{\text{保證溢利}} \quad \times \quad (\text{保證溢利} - \text{實際溢利})$$

倘實際溢利為負數，就釐定中旅集團根據上述公式應付之款項而言，實際溢利將被視為零。於收購完成後，中旅集團將向 貴公司授出優先購買權， 貴公司或其附屬公司可收購中旅集團目前或將來擁有或控制之任何酒店相關資產。

中旅集團已告知董事局，中旅集團有意長遠利用 貴集團作為其旗艦，發展中旅集團之旅遊及酒店相關業務。中旅集團亦表示有意於董事局認為適當及合適時向 貴集團注入現時或將來由中旅集團擁有或控制之酒店。然而，除收購事項外，於最後實際可行日期， 貴集團及中旅集團間概無有關任何潛在收購事項或注入資產之協商或討論。

(c) 專業估值

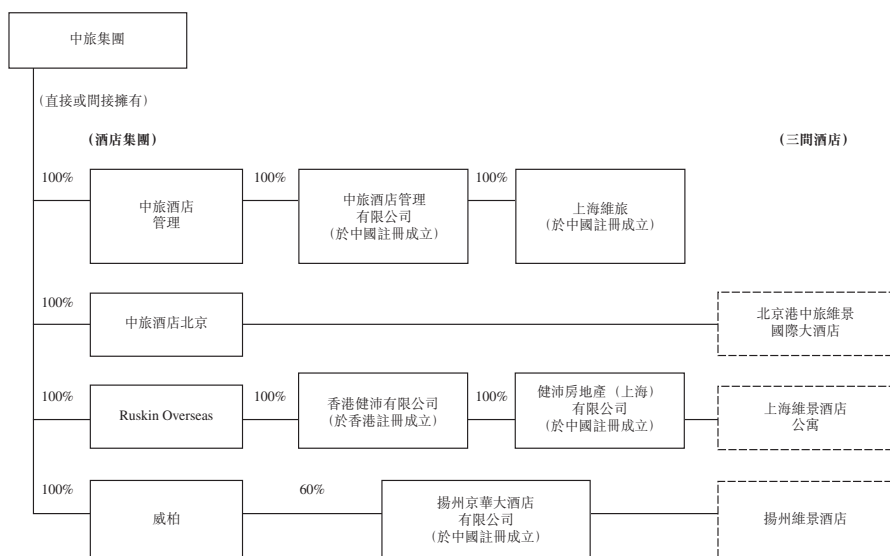
於二零零七年九月三十日，三間酒店之公平值由永利行估值為1,090,000,000港元。估值報告副本載於該通函附錄二。

吾等已與永利行討論及審閱估值時所用之方法、基準及主要假設。吾等瞭解，永利行應用直接比較法，透過比較可資比較物業實際出售個案變現之可資比較價格考慮三間酒店之市值。為達致市值之公平比較，吾等分析了相若規模、特點及位置之可資比較物業及審慎權衡各物業各自所有之優勢及劣勢。根據吾等與永利行之討論及估值報告之審閱，吾等認為所使用方法與市場慣例一致及吾等並未識別導致吾等懷疑達致彼等估值所使用之主要基準及假設之公平性及合理性之任何主要因素。

3. 有關酒店集團之資料

(a) 酒店集團之業務及財務表現

酒店集團由(i)中旅酒店管理；及(ii)持有北京及上海兩間酒店100%股本權益及揚州一間酒店60%股本權益之三間投資控股公司。下圖載列酒店集團目前之公司架構。



中旅酒店管理為一間酒店管理公司，負責香港、澳門及北京、上海、深圳、蘇州、杭州及揚州等中國其他主要城市23間酒店及服務式公寓之酒店管理及日常營運。中旅酒店管理所管理之23間酒店及服務式公寓中，5間酒店由 貴公司全資擁有，9間酒店由中旅集團全資擁有或控制，餘下9間酒店則由獨立第三方擁有。中旅酒店管理所管理之酒店主要為「維景」品牌下之四星級或五星級酒店。



## 新百利函件

根據香港財務報告準則編製之中旅酒店管理、中旅酒店北京、Ruskin Overseas及威柏截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零七年八月三十一日止八個月各自之未經審核財務資料如下：

(i) 中旅酒店管理

	截至十二月三十一日止年度		截至二零零七年八月三十一日止八個月
	二零零五年 (千港元)	二零零六年 (千港元)	(千港元)
除稅前溢利	7,889	13,645	13,282
年／期內溢利	7,024	12,279	11,238

	於十二月三十一日		於二零零七年八月三十一日
	二零零五年 (千港元)	二零零六年 (千港元)	(千港元)
資產淨值	28,047	40,528	19,357

截至二零零六年十二月三十一日止年度，中旅酒店管理溢利增長74.8%至12,300,000港元，而二零零五年則為7,000,000港元。該項增長主要由於二零零六年向澳門及香港另外兩間酒店及江蘇省南京市一間高級五星級酒店提供管理服務而產生。

截至二零零七年八月三十一日止八個月，中旅酒店管理錄得溢利11,200,000港元。於該期間，該公司所管理之酒店業務改善及於二零零六年九月簽訂兩間酒店應付之管理費令溢利提高。

於二零零六年十二月三十一日，中旅酒店管理資產淨值約為40,500,000港元，較去年28,000,000港元增長約44.5%。資產主要由應收賬款及應收集團公司金額約42,000,000港元（達總資產之88%）之款項（主要為就提供服務收取之酒店管理費）組成。

於二零零七年八月三十一日，中旅酒店管理之資產淨值為19,400,000港元，較二零零六年十二月三十一日之40,500,000港元減少約52.2%。該項大幅下跌主要由於期內分派中期股息33,700,000港元所致。

(ii) 中旅酒店北京(北京港中旅維景國際大酒店之控股公司)

	截至十二月三十一日 止年度		截至 二零零七年 八月三十一日 止八個月
	二零零五年 (千港元)	二零零六年 (千港元)	(千港元)
年/期內溢利/(虧損)	(2,647)	(300)	11,046
	於十二月三十一日 二零零五年 (千港元)	二零零六年 (千港元)	於二零零七年 八月三十一日 (千港元)
負債淨額 (包括股東貸款)	(149,745)	(165,875)	(160,801)
股東貸款	752,144	764,162	738,294
資產淨值 (不包括股東貸款)	602,399	598,287	577,493

北京港中旅維景國際大酒店為一幢13層高、具五星級酒店水準及總樓面面積約為69,000平方米之酒店，由215間客房、4間餐廳、1個大禮堂連同3間豪華宴會廳、辦公單位、餐飲商舖、休閒及娛樂設施組成。兩層總樓面面積約為5,200平方米之辦公室已售予中旅集團之一名聯繫人士及 貴公司之一間附屬公司及將不會列入收購事項。該酒店位於北京宣武區中心地帶，鄰近市中心，且來往北京多個旅遊景點及北京首都國際機場之交通均十分方便，吾等獲董事局告知，其大部分客人均為商務旅客及國際遊客。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，中旅酒店北京之虧損淨額減少88.7%至300,000港元，而二零零五年則為2,600,000港元。二零零六年及二零零五年之虧損淨額部分由於北京港中旅維景國際大酒店從二零零五年第四季度至二零零六年第一季度進行重建及翻新工程所致。於二零零六年，每個客房之收入有所增加。

截至二零零七年八月三十一日止八個月，中旅酒店北京純利為11,000,000港元。截至二零零七年首八個月好轉主要由於每個客房收入增加所致。

於二零零六年十二月三十一日，如不包括股東貸款約764,200,000港元，中旅酒店北京之資產淨值約598,300,000港元。其核心資產為北京港中旅維景國際大酒店，資產之賬面淨值於二零零六年十二月三十一日約為526,000,000港元，其資產公平值於二零零七年九月三十日為690,000,000港元。

(iii) Ruskin Overseas (上海維景酒店公寓之控股公司)

	截至十二月三十一日止年度		截至二零零七年八月三十一日止八個月
	二零零五年 (千港元)	二零零六年 (千港元)	(千港元)
除稅前溢利	28,192	12,304	7,988
年／期內溢利	26,668	9,235	7,988
	於十二月三十一日 二零零五年 (千港元)	於十二月三十一日 二零零六年 (千港元)	於二零零七年八月三十一日 (千港元)
負債淨額 (包括股東貸款)	(88,489)	(79,177)	(63,968)
股東貸款	302,245	287,836	290,520
資產淨值 (不包括股東貸款)	213,756	208,659	226,552

上海維景酒店公寓為一幢28層高之服務式公寓，總樓面面積約為25,000平方米。服務式公寓由196間客房、餐飲商舖、室內游泳池、室外照明網球場、健身室、按摩房，以及其他休閒設施組成。上海維景酒店公寓鄰近上海地鐵車站，位於長寧區內高尚住宅區範圍內。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，Ruskin Overseas 之純利為9,200,000港元，而二零零五年則為26,700,000港元。二零零六年溢利下跌主要由於二零零五年物業未發生重估收益約12,700,000港元及二零零六年員工成本增加所致。

截至二零零七年八月三十一日止八個月，在並無錄得遞延稅項開支下Ruskin Overseas 錄得純利8,000,000港元。

## 新百利函件

於二零零六年十二月三十一日，如不包括股東貸款約287,800,000港元，Ruskin Overseas資產淨值約為208,700,000港元。其主要資產為上海維景酒店公寓，於二零零六年十二月三十一日，其賬面淨值為約227,000,000港元及於二零零七年九月三十日公平值為260,000,000港元。

(iv) 威柏(揚州維景酒店60%股本權益之控股公司)

	截至十二月三十一日 止年度		截至 二零零七年 八月三十一日 止八個月
	二零零五年 (千港元)	二零零六年 (千港元)	(千港元)
除稅前溢利	7,144	9,584	6,832
年／期內母公司股權 持有人應佔溢利	5,129	6,623	4,129
	於十二月三十一日 二零零五年	二零零六年	於二零零七年 八月三十一日
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
母公司股權持有人 應佔權益 (包括股東貸款)	(11,170)	2,048	9,885
股東貸款	61,905	58,531	57,224
母公司股權持有人 應佔權益 (不包括股東貸款)	50,735	60,579	67,109

揚州維景酒店為一幢17層高之四星級酒店，總樓面面積約為23,000平方米。酒店由(其中包括)242間客房、商務中心、餐飲商舖、消閒及娛樂設施組成。揚州維景酒店位於瘦西湖之城市商業中心之文昌西路上。

於二零零六年，威柏母公司股權持有人應佔溢利較二零零五年增長29.1%，主要由於每個客房收入增加所致。

截至二零零七年八月三十一日止八個月，威柏之財務表現與上一年度同期相若。

於二零零六年十二月三十一日後，如不包括股東貸款約58,500,000港元，威柏持有母公司股權持有人應佔權益約為60,600,000港元。其主要資產為揚州維景酒店，於二零零六年十二月三十一日，其賬面淨值約為85,000,000港元及於二零零七年九月三十日公平值為140,000,000港元。

(b) 中國旅遊業前景

根據中國國家旅遊局統計，入境遊客人數於二零零六年達125,000,000人，較二零零五年增長3.9%。國內遊客人數亦飆升至二零零六年之1,394,000,000，較二零零五年增長15%。二零零六年，國際旅遊總收入亦錄得15.9%增幅，達339億美元：

排名	國家	國際旅遊收入排行				收入增加百分比
		市場佔有率		市場佔有率		
		二零零五年 十億美元	百分比	二零零六年 十億美元	百分比	
1	美國	81.8	12.1	85.7	11.7	4.8
2	西班牙	48.0	7.1	51.1	7.0	6.6
3	法國	42.3	6.3	42.9	5.9	1.5
4	意大利	35.4	5.2	38.1	5.2	7.7
5	中國	29.3	4.3	33.9	4.6	15.9
	全球	676.0		733.0		8.4

資料來源：世界旅遊組織

根據世界旅遊組織表示，中國佔國際旅客人數總數之市場佔有率由二零零五年4.3%增至二零零六年4.6%，在全球所有其他國家中排名第五。中國國家旅遊局估計到二零二零年，中國將成為全球第一旅遊目的地。

二零零二年至二零零六年中國GDP及人均GDP

						複合
	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	年增長率
GDP (現行萬億美元)	1.5	1.6	1.9	2.2	2.7	15.8%
人均GDP (美元)	1,136	1,274	1,490	1,713	2,034	15.7%

資料來源：世界銀行

根據世界銀行統計，中國國內生產總值(「GDP」)及人均GDP 由二零零二年之1.5萬億美元及1,136美元增至二零零六年之2.7萬億美元及2,034美元，複合年增長率分別為每年15.8%及15.7%。此等利好宏觀經濟環境有利於中國休閒及商務旅遊之增長。

### 於二零零四年至二零零六年到訪中國之遊客人數

	遊客人數		
	二零零四年 百萬人	二零零五年 百萬人	二零零六年 百萬人
遊客人數	109.0	120.3	124.9

資料來源： 中國國家旅遊局

誠如中國國家旅遊局網站所示，每年到訪中國之遊客人數由二零零四年之109,000,000左右增至二零零六年之125,000,000左右。如其說明所示，到中國旅遊之遊客人數正在呈不斷上升之趨勢。

隨著至中國之國際航班數目不斷增加及基建設施大幅改善，加上新酒店及其他景點之發展，到訪中國之商務及休閒遊客人數不斷上升。該等改善亦提高了中國在國際商貿中之地位及增強全球對其文化遺產之了解。於二零零六年十二月三十一日，中國35個文化、自然及其他景點被聯合國科教文組織視為具有突出之普世價值，並與816個其他景點列入世界遺產名單內。

中國經濟蓬勃發展帶來商務旅遊增長，其中大部分旅客前往北京及上海。隨著二零零八年北京奧運會及二零一零年上海世博會舉行，到訪兩個城市之商務旅遊預期將會增長。近年來，許多跨國公司將區域總部遷至北京或上海，進一步促進了該等地區之國際商務遊客流量。

4. 可資比較市場資料

為評估收購代價，吾等審閱及比較了主要於中國從事酒店業務之所有其他上市公司（「可資比較公司」）。

下表載列收購代價按市盈率（「PER」）及市賬率（「PBR」）與可資比較公司之比較：

可資比較公司	證券交易所	市值 (百萬港元) (附註1)	PER (附註2)	PBR (附註2)
上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司 (股份代號：2006香港)	香港	14,982	25.15	2.21
湖南華天大酒店股份有限公司 (股份代號：000428中國)	深圳	5,005	22.63	7.54
金陵飯店股份有限公司 (股份代號：601007中國)	上海	3,267	54.45	3.88
廣州市東方賓館股份有限公司 (股份代號：000524中國)	深圳	2,222	72.28	4.0
深圳新都酒店股份有限公司 (股份代號：000033中國)	深圳	2,009	不適用 (附註3)	6.49
平均值			43.63	4.82
酒店集團		1,107	24.07	0.99

資料來源： 彭博

附註：

1. 按彭博所報各公司於最後實際可行日期之市值。
2. 按彭博所報該等公司於最後實際可行日期之收市價及該等公司最新公佈之財務資料計算。

酒店集團之市盈率用收購代價1,107,260,000港元及截至二零零七年十二月三十一日止年度之保證溢利46,000,000港元計算。

其他可資比較公司之市盈率乃按彭博所報彼等於最後實際可行日期之收市價及根據截至二零零七年六月三十日止之六個月業績計算之截至二零零七年十二月三十一日止年度年度化股東應佔溢利計算。

3. 截至二零零六年十二月三十一日止年度，深圳新都酒店股份有限公司錄得虧損淨額因而不適用市盈率。

## 市盈率

如上表所示，可資比較公司按市價計算之市盈率介乎22.63至72.28倍。按收購代價計算之市盈率約24.07倍較接近可資比較公司中之最低位，且較可資比較公司之平均市盈率43.63倍為低。

## 市賬率

如上表所示，可資比較公司按成交價計算之市賬率介乎2.21至7.54倍。按收購代價計算之市賬率0.99倍乃可資比較公司中之最低者，且較可資比較公司之平均市賬率4.82倍為低。

## 5. 收購對 貴集團之財務影響

### (a) 盈利及現金流量

於收購完成後，貴集團將按合併基準有權將酒店集團業績100%全部入賬。經計及酒店集團不斷增長之收入後，收購事項預期對貴集團之收入產生正面影響。



截至二零零六年十二月三十一日止年度，貴集團應佔中旅貨運集團及均昌之總溢利為63,800,000港元，而截至二零零七年八月三十一日止八個月之未經審核溢利為42,400,000港元，按全年化計算相等於約63,600,000港元。另一方面，二零零七年酒店集團之保證溢利為46,000,000港元。按此基準，中旅貨運集團及均昌之銷售額及收購酒店集團初期將導致貴集團盈利下降。然而，須注意貴集團更清晰地將焦點投放於酒店及旅遊業，加上此行業在中國之增長前景，以及股票市場將給予更高評級，有見及以上種種裨益，吾等認為任何初期盈利下降均並非重大不利因素。

### (b) 對資產淨值之影響

收購代價較酒店集團於二零零七年八月三十一日之經調整後公平值折讓1.2%。董事局預期貴集團將於收購完成後確認約13,180,000港元之收購事項收益。對貴集團之資產淨值狀況不會產生重大影響。

## III. 持續關連交易

### 1. 酒店管理服務總協議之背景

中旅酒店管理目前向中旅集團若干附屬公司提供酒店管理服務。中旅酒店管理與中旅集團若干附屬公司間之現有酒店管理服務協議年期將於二零一二年十二月三十一日至二零一五年十二月三十一日期間屆滿。於收購完成後，中旅酒店管理將成為貴公司之全資附屬公司及根據上市規則第14A章向中旅集團及其聯繫人士持續提供酒店管理服務構成貴公司持續關連交易。

在該等情況下，貴公司與中旅集團將訂立酒店管理服務總協議，以規管收購完成後之持續關連交易。根據上市規則第14A.34條，預期酒店管理服務總協議項下中旅集團及其聯繫人士每年應付貴公司及其附屬公司之酒店管理費用之適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)將超過0.1%但低於2.5%。故持續關連交易僅受上市規則之報告及公佈規定所限，毋須取得獨立股東之批准。然而，由於現有酒店管理服務協議超過上市規則第14A.35(1)條內所載列之三年期限，吾等作為獨立財務顧問須說明酒店管理服務協議須較三年為長之原因及確認該等期限酒店管理服務協議是否符合性質相若合約之一般業務慣例。

## 2. 酒店管理服務協議期限

吾等已與 貴公司管理層討論訂立超過三年期之各個酒店管理服務協議之理據。

吾等獲董事告知，酒店管理公司乃於接管經營酒店後數年才取得指定標準。對一間新酒店而言，此成果須佔用正常建設期，及對現有酒店而言，此舉須使酒店管理公司實行新之系統及程序。此外，當推出一個新之酒店品牌時，酒店擁有人及酒店管理公司均須作出龐大之市場推廣活動。因此，酒店管理公司訂立長期酒店管理服務協議乃一般市場慣例，以期獲取為酒店營運投入之時間及資源所帶來之貨幣收益。

吾等已審閱中旅酒店管理與其他獨立第三方之間訂立之相若管理合約及留意到彼等有相若期限。從就提供相若酒店管理服務之合約安排之公開資料中，吾等亦注意到為期八年或以上相當普遍。

鑑於以上所述，吾等認為，中旅酒店管理與中旅集團若干附屬公司之間之現有酒店管理服務協議乃符合性質相若合約之一般商業慣例。

## IV. 出售事項

### 1. 有關出售集團之資料

中旅貨運集團主要於香港及中國從事貨代業務及貨運服務。均昌為一間投資控股公司，其主要資產為一幅位於香港新界粉嶺之一塊地皮，地盤面積為113,888平方呎，目前租賃予中旅貨運以經營停車場。

(a) 中旅貨運集團之財務資料

根據香港財務報告準則編製之中旅貨運集團截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零七年八月三十一日止八個月之未經審核綜合財務資料如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至二零零七年八月三十一日止八個月
	二零零五年 (千港元)	二零零六年 (千港元)	(千港元)
除稅前溢利	79,811	93,673	62,936
年／期內母公司股權持有人應佔溢利	52,066	63,069	41,871
	於十二月三十一日		於二零零七年八月三十一日
	二零零五年 (千港元)	二零零六年 (千港元)	(千港元)
資產淨值	334,911	414,143	472,471
母公司股權持有人應佔權益	284,846	354,185	403,734

二零零六年，中旅貨運集團產生除稅前溢利94,000,000港元，較二零零五年之80,000,000港元增長約17.4%。純利增長主要由於擴大貨運網絡引致海運及空運業務量有重大增長。中旅貨運集團截至二零零七年八月三十一日止八個月之業務營運與二零零六年相若。

於二零零六年十二月三十一日，中旅貨運集團資產淨值為414,000,000港元，較上年度335,000,000港元增長23.7%。資產主要由應收入貿易賬款441,000,000港元及土地及樓宇95,000,000港元及現金及現金等值163,000,000港元組成。資產淨值增加主要反映於中旅貨運集團業務量增加令貿易應收賬款由二零零五年之390,000,000港元增長13%及投資物業公平值增加4,600,000港元。於二零零七年八月三十一日資產淨值之增加主要乃由於二零零七年首八個月業務營運所帶來之溢利所致。

(b) 均昌之財務資料

根據香港財務報告準則編製之均昌截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零七年八月三十一日止八個月未經審核財務資料如下：

	截至十二月三十一日 止年度		截至 二零零七年 八月三十一日 止八個月
	二零零五年 (千港元)	二零零六年 (千港元)	(千港元)
除稅前溢利	7,208	797	561
年／期內溢利	7,030	695	561
	於十二月三十一日		於二零零七年 八月三十一日
	二零零五年 (千港元)	二零零六年 (千港元)	(千港元)
資產淨值	8,874	9,569	10,130

均昌溢利主要為來自租賃粉嶺一幅地皮向中旅貨運收取之租金收入。二零零五年，就粉嶺一幅地皮上之物業錄得重估收益約6,400,000港元，而二零零六年則並無產生該筆金額。

於二零零六年十二月三十一日，均昌資產淨值為約10,000,000港元，主要包括位於新界粉嶺及目前租賃予中旅貨運以經營停車場之地皮。於二零零七年九月三十日，該幅地皮之公平值為約22,800,000港元。

(c) 中旅貨運之挑戰

根據物流與採購聯合會統計，二零零六年中國總物流支出為人民幣38,400億元，較二零零五年上升13.5%，亦佔二零零六年中國GDP之18.3%。預期二零零七年中國總物流支出將增至人民幣42,300億元。隨著北京奧運會對物流服務之可預見需求，預期二零零八年物流開支將會進一步提升。

然而，中國物流業面臨國內超過18,000間提供物流服務公司之激烈競爭，當中任何一間公司均無法取得超過2%之市場佔有率。預期中國加入世界貿易組織後，海外著名物流公司將滲透中國市場，加劇中國物流業之未來競爭，對中旅貨運之未來增長帶來考驗。

## 2. 出售事項之理由

貴集團有意集中於旅遊業及酒店相關業務，而董事局認為，出售事項能為貴集團帶來機遇，以套現其於物流及貨運業務(純毛利率約為2-3%)之投資，以及投入更多資源以強化貴集團於中國旅遊相關業務(預期有更高毛利率)之地位。

## 3. 出售代價及估值基準

### (a) 均昌估值基準

#### 估值方法

在釐定均昌所擁有主要資產粉嶺一幅地皮之公平值時，吾等獲永利行告知乃採納直接比較法，即比較可資比較物業之價格資料。

吾等贊同永利行，認為直接比較法乃評估粉嶺地皮之一般市場慣例，蓋因(i)能夠比較規模、特性及地點相若之可資比較物業；及(ii)導致市值公平比較時計及各項物業本身具備之優點及缺點。

### (b) 出售代價

出售代價乃貴公司與中旅集團經考慮中旅貨運集團及均昌之財務狀況、業務展望及未來前景，以及其他於聯交所及其他證券交易所上市之可比較貨運及物流公司之估值後，公平磋商釐定。出售代價將於出售完成後由CTS Logistics以現金支付。以下為從事與中旅貨運相若業務之可資比較公司之買賣數據：

## 新百利函件

可資比較公司	證券交易所	市值 (百萬港元) (附註1)	PER (附註2)	PBR (附註2)
中國外運股份有限公司 (股份代號：598香港)	香港	18,653	29.27	2.48
保昌控股有限公司 (股份代號：562香港)	香港	1,497	12.91	2.50
平均值			21.09	2.49
中旅貨運集團及均昌			13.39	2.06

資料來源： 彭博

附註：

1. 各公司於最後實際可行日期之市值。
2. 就可資比較公司而言，根據該等公司於最後實際可行日期之股份收市價及該等公司最新公佈之財務資料計算。

就中旅貨運集團及均昌而言，乃按出售代價853,600,000港元及中旅貨運集團及均昌最新未經審核財務資料計算。

誠如上表顯示，可資比較公司之市盈率為12.91及29.27倍，而市賬率則為2.48及2.50倍。按出售代價計算之中旅貨運集團及均昌市盈率及市賬率分別約13.39倍及2.06倍較可資比較公司之平均市盈率及市賬率為低。由於中旅貨運集團及均昌為私人公司，其股份在市場上不可自由轉讓，因此於中旅貨運之市盈率及市賬率可注意到流動性之折讓。

## 4. 出售事項對 貴集團之財務影響

### 盈利及現金流量

中旅貨運及均昌均為 貴集團之全資附屬公司，彼等之賬目合併計算入 貴公司之賬目內。於出售完成後， 貴集團將不再持有中旅貨運集團及均昌之任何權益或攤分中旅貨運集團及均昌之任何未來盈利或現金流量。

### 出售事項之收益及對資產淨值之影響

貴集團預期將可實現賬面收益約434,500,000港元，即(i)出售代價853,600,000港元；及(ii)中旅貨運集團於二零零七年八月三十一日之股權持有人應佔未經審核綜合權益約403,700,000港元與集團賬目所示均昌之未經審核資產淨值15,400,000港元之和之差額，惟並無計及出售事項可能帶來之任何外匯收益、開支及稅項。 貴集團管理層預期上述出售事項收益屬非經常性質，將於資產淨值之相若增加中反映。除此之外，有關出售事項對 貴集團之資產淨值狀況並無重大影響。經計入出售事項收益淨額(將擴大 貴集團之資產淨值)，以及中旅貨運集團及均昌之負債於完成後實際上不再合併計算入 貴公司之賬目內，董事局預期出售事項將可改善 貴集團之資產負債狀況。

## 討論及分析

貨運及運輸服務一直為 貴集團主營業務之一，於二零零六年佔 貴集團總收益逾40%。貨運及運輸服務之除利息及稅項前盈利率相對較低，僅為約2-3%。 貴集團參與酒店業務已逾十年。酒店業務之除利息及稅項前盈利率已由截至二零零六年十二月三十一日止年度之17%提升至二零零七上半年之23%。於二零零六年一月， 貴集團進軍中國酒店市場，在珠海推出海泉灣度假城，如上文「貴集團業務及歷史」一段所論述，此舉現已成為一個主要旅遊景點。於二零零六年度及二零零七年六個月期間，酒店業務分別賺取 貴集團同期總收益約6.1%及6.3%。

經考慮經濟發展之速度及於中國進行之製造及國際商務活動大舉投資，加上即將舉行之二零零八年北京奧運會及二零一零年上海世博會，吾等贊同董事之見解，認為於北京及上海等主要地點經營酒店業務，中長期之前景仍將廣闊。

中旅集團有意長遠利用 貴集團作為其旗艦，發展中旅集團之旅遊及酒店相關業務。董事局預期，透過將現有酒店業務與酒店集團之業務合併，將會達致協同效益及成本效益。董事局亦認為酒店集團有助於補足 貴集團其他現有業務，例如旅遊休閒及休閒娛樂業務、客運業務，以及網上旅行社mangocity.com，促進 貴集團業務間之交叉銷售。

通過出售除利息及稅項前盈利率偏低之貨運業務， 貴集團能集中於其核心旅遊業及酒店相關業務，並投入更多資源以強化 貴集團於預期毛利率較高之中國旅遊相關業務之地位。根據中旅貨運於二零零七年八月三十一日之股權持有人應佔未經審核綜合權益與集團賬目所示均昌之未經審核資產淨值之和計算， 貴集團估計於出售完成後將確認出售事項收益(除稅項前)約為434,500,000港元。

收購代價1,107,260,000港元較酒店集團就賣方於二零零七年八月三十一日作出之各項股東貸款及應付款項及於二零零七年九月三十日之物業估值作出調整之未經審核資產淨值折讓1.2%。吾等認為，酒店集團之經調整後公平值乃收購代價應予以評估之合適基準。吾等認為，收購代價較酒店集團之經調整後公平值折讓，對 貴公司有所裨益。

中旅酒店管理負責多間中旅集團擁有酒店之管理工作。為成功營運優質酒店，各酒店擁有人及酒店經營者均須作出長期貢獻及承擔，蓋因當中一般涉及龐大市場推廣費用、翻新成本及前期開支，藉經營者之品牌為酒店締造一貫之風格。酒店經營者間之競爭及管理合約實現盈利之較長時間，亦導致管理協議屬長期性質。根據吾等對公開資料進行之研究，為期八至二十五年之酒店管理合約乃一般慣例。

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，貴公司取得各有關期間之酒店管理服務乃一般業務慣例。吾等亦認為，中旅酒店管理與中旅集團訂立長期酒店管理服務協議符合 貴公司及股東之整體利益。



推薦意見

經考慮以上主要因素及理由後，吾等認為，收購協議及出售協議乃按一般商業條款及於 貴集團一般及日常業務過程中訂立。吾等進一步認為，收購事項及出售事項之條款對獨立股東而言屬公平合理，亦符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議及吾等本身亦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，以批准收購協議、出售協議及其項下擬進行之交易。

此致

獨立董事委員會及  
列位獨立股東 台照

代表  
新百利有限公司  
主席  
邵斌  
謹啟

二零零七年十一月二十一日

## 1. 債務

### 借貸

於二零零七年九月三十日營業時間結束時，本集團之未償還借貸約為700,850,000港元，其中包括有擔保銀行借貸約30,280,000港元及無擔保銀行及其他借貸約670,570,000港元。

### 抵押

於二零零七年九月三十日營業時間結束時，(i)面值合共約為68,220,000港元之本集團以租賃持有之若干土地及樓宇；及(ii)約11,020,000港元之定期存款乃以若干銀行為受益人作為授予本集團銀行融資及借貸之抵押。

### 或然負債及擔保

於二零零七年九月三十日營業時間結束時，本集團有如下或然負債：

- (a) 代替水電及租用按金之銀行擔保約4,000,000港元；及
- (b) 因其按時履行銷售合約而給予客戶之履約保證300,000港元

除上文所披露者外，以及集團內公司間之負債外，於二零零七年九月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意發行之借貸資本、貸款或其他類似負債、承兌負債或承兌信貸、按揭、押記、債券、分期付款合約或融資租賃項下之負債或擔保或其他重大或然負債。

## 2. 財務及營運前景

二零零七年上半年，本集團整體經營業績持續上揚。截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團未經審計的綜合營業額為3,674,000,000港元，較二零零六年同期增長16.2%，而本公司股權持有人應佔未經審核綜合溢利為317,000,000港元，較去年同期增長50.4%。於二零零七年六月三十日，本公司股權持有人應佔綜合權益為11,032,000,000港元，較去年年末增長3.6%。本集團財務狀況良好，於二零零七年六月三十日，本集團之現金及等同現金款項為2,186,000,000港元，而銀行計息債務則為696,000,000港元。本集團持有淨現金1,490,000,000港元。

本集團一直發掘投資契機，藉以進一步在中國投資及經營旅遊及酒店行業。收購完成後，本集團將會擴充在中國之酒店網絡，並擴展至提供酒店管理服務。經濟發展蓬勃，加上預期中國旅遊及商務旅遊之發展，本集團預期收購事項將會因而受惠。本集團將繼續專注於旅遊及酒店相關業務，並會致力評估擴展核心業務之可能性。

### 3. 重大逆轉

董事並不知悉自二零零六年十二月三十一日(即本集團最近期公佈經審核綜合賬目之截止日期)以來本集團財務狀況或業務狀況有任何重大逆轉。

### 4. 營運資金

各董事經審慎查詢後認為，計及本集團現有內部財務資源及可用銀行融資，本集團將擁有充足營運資金應付本通函刊發日期後十二個月期間所需。

以下為獨立物業估值師永利行評值顧問有限公司就其對本公司擬收購之該等物業於二零零七年九月三十日之估值而發出之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函而編製。

敬啟者：

關於： 位於中華人民共和國(「中國」)之多項物業之估值

## 緒言

吾等根據閣下指示就香港中旅國際投資有限公司(下稱「貴公司」)擬向香港中旅(集團)有限公司之附屬公司收購位於中國之有關物業(下稱「該等物業」)進行估值，吾等確認已進行視察，並作出相關查詢，以及蒐集吾等認為必要之其他資料，以便就該等物業於二零零七年九月三十日(下稱「估值日」)之市值向閣下呈述吾等之意見。

本函件為吾等之估值報告之組成部分，函件闡述了估值所採納之基準及方法，並闡明本次估值所採取之假設、估值考慮事項及限制條件。

## 估值基準

吾等對該等物業之估值乃其市值。所謂市值，就吾等所下之定義而言，乃指自願買方與自願賣方在進行適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及自願之情況下於估值日買賣某項物業之估計價值。

## 估值方法

吾等乃採用直接比較法進行估值，即比較可資比較物業於實際出售時所達成之價格，包括分析規模、特性及地點相若之可資比較物業，並仔細衡量各項物業本身具備之優點及缺點，以便就其資本值作出公平比較。

## 估值考慮事項

為該等物業進行估值時，吾等乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12號所載之一切規定；皇家特許測量師學會頒佈並於二零零三年五月生效之皇家特許測量師學會估價及估值準則(第五版)；香港測量師學會頒佈並於二零零五年一月一日生效之香港測量師學會物業估值標準(二零零五年第一版)。

## 假設

吾等在進行估值時，乃假設業主將該等物業按其現狀在公開市場上求售而並無憑藉足以影響該等物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而從中獲益。

吾等已假設業主於土地使用權合約之整段未屆滿年期內，有權自由及在不受干擾之情況下使用該等物業而無須支付任何大金額稅費。吾等已於假設該等物業可交吉出售之公開市場基準上對該等物業進行估值。

有關該等物業之其他特別假設(如有)已載於本報告隨附之估值證書附註。

## 業權調查

在若干情況下，吾等曾獲提供有關該等物業之業權文件。就位於中國之該等物業而言，(如可能)吾等已查閱文件之原件，以核實該等物業於中國之現有業權及核實該等物業是否可能附帶任何重大產權負擔或是否存在任何租賃修訂。吾等亦信賴中國法律顧問金杜律師事務所就香港中旅(集團)有限公司之附屬公司對該等物業所擁有之業權提供之法律意見。金杜律師事務所已確認就位於中國之物業權益之相關業權文件(包括國有土地使用權證、房屋所有權證及房地產所有權證)均全部有效；並就於估值日中國相關法規、賣方對物業權益之土地使用權及轉讓物業權益之資格提供意見。

## 限制條件

本報告並無就該等物業所欠負之任何押記、按揭或款項作出撥備，亦無就出售時可能產生之任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

吾等在相當程度上倚賴 貴公司及香港中旅(集團)有限公司所提供之資料，並接納就(尤其但不限於)年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、地盤面積、建築面積及其他所有表明業主對該等物業擁有有效權益之事項而給予吾等之意見。

吾等並無進行仔細實地測量，以核實有關該等物業地盤面積之準確性，惟假設吾等所獲文件所示之地盤面積均準確無誤。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等已視察該等物業之外貌，且在可能之情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設備。

吾等並無理由懷疑 貴公司及香港中旅(集團)有限公司向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司確認所提供之資料並無遺漏重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情之觀點，且無理由懷疑其中隱瞞任何重大資料。

本行僅向作為本報告收件人之客戶，僅就編製本報告之目的就本估值報告承擔責任。吾等將不會向任何其他人士或就任何其他目的承擔任何責任。

## 備註

本報告所載一切金額均以港元(「港元」)為單位。1港元(「港元」)兌換人民幣(「人民幣」)0.9671元乃經參考估值日之現行匯率後得出(倘適用)。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港  
干諾道中78至83號  
中旅集團大廈12樓  
香港中旅國際投資有限公司  
列位董事 台照

代表

永利行評值顧問有限公司

董事總經理

劉詩韻

*FHKIS AAPI RPS(GP)*

聯席董事

楊婉芳

*BSc MHKIS MRICS*

二零零七年十一月二十一日

劉詩韻女士為註冊專業測量師，在香港特區、澳門特區、中國內地及亞太區之物業估值方面擁有逾16年經驗。劉女士為澳洲物業協會會員、香港測量師學會資深會員及註冊中國房地產估量師。

楊婉芳女士為香港測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會會員，在香港特區、澳門特區、中國內地及亞太區之物業估值方面擁有逾8年經驗。

## 估值概要

## 貴公司將於中國收購之物業

物業	於二零零七年 九月三十日 現況下之市值 港元
1. 中國北京宣武區 廣安門內大街338號 北京港中旅維景國際大酒店 地下1-3層、1-9層、11-12層以及16層	690,000,000
2. 中國上海長寧區 延安西路610弄48號 (亦為東諸安濱路103號) 上海維景酒店公寓整幢	260,000,000
3. 中國江蘇省揚州市 文昌西路1號 (亦為文昌中路559號) 揚州京華大酒店整幢	140,000,000
4. 中國江蘇省揚州市維揚區 康樂康泰苑 108幢301、302、401及402室	無商業價值
總計：	<u><u>1,090,000,000</u></u>



## 估值證書

於二零零七年  
九月三十日  
現況下之市值  
港元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情																															
1.	中國北京宣武區 廣安門內大街 338號北京港 中旅維景 國際大酒店 地下1-3層、1-9 層、11-12層以及 16層  (該物業)	北京港中旅維景國際大酒店 (「該酒店」)包括一幅地盤面 積約10,947.20平方米之土 地，總樓面面積約68,989.18 平方米，其上為一幢於一九 九九年左右落成之14層高(無 13層及14層)之准五星級酒 店／寫字樓綜合大廈(不包括 地下3層)。  將予收購之物業包括地下 1-3層、1-9層、11-12層以 及16層，總樓面面積約為 63,687.32平方米。各層之用 途如下：	該物業目前由 北京港中旅維 景國際大酒店 有限公司經 營，用作酒 店。  誠如 貴集團 告知，可租賃 面積合共約 18,776.83平 方米之寫字樓 部分已出租予 多個獨立租 戶，各租約到 期日由二零零 七年九月十日 起至二零二零 年十二月三十 一日不等，於 估值日之總月 租約為人民幣 2,072,955元 (包括管理費、 空調費及水電 費)。	690,000,000																														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>用途</th> <th>總樓面 面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下2層 及3層</td> <td>停車場</td> <td>10,428.02</td> </tr> <tr> <td>地下1層</td> <td>商業</td> <td>5,214.00</td> </tr> <tr> <td>1層</td> <td>商業</td> <td>4,504.92</td> </tr> <tr> <td>2層</td> <td>商業</td> <td>4,504.92</td> </tr> <tr> <td>3層</td> <td>商業</td> <td>4,504.92</td> </tr> <tr> <td>1-9層 11-12層</td> <td>寫字樓</td> <td>19,972.25</td> </tr> <tr> <td>4-10層</td> <td>酒店</td> <td>13,419.53</td> </tr> <tr> <td>16層</td> <td>配套</td> <td>1,138.76</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td></td> <td><b><u>63,687.32</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	樓層	用途	總樓面 面積 (平方米)	地下2層 及3層	停車場	10,428.02	地下1層	商業	5,214.00	1層	商業	4,504.92	2層	商業	4,504.92	3層	商業	4,504.92	1-9層 11-12層	寫字樓	19,972.25	4-10層	酒店	13,419.53	16層	配套	1,138.76	<b>總計：</b>		<b><u>63,687.32</u></b>		
樓層	用途	總樓面 面積 (平方米)																																
地下2層 及3層	停車場	10,428.02																																
地下1層	商業	5,214.00																																
1層	商業	4,504.92																																
2層	商業	4,504.92																																
3層	商業	4,504.92																																
1-9層 11-12層	寫字樓	19,972.25																																
4-10層	酒店	13,419.53																																
16層	配套	1,138.76																																
<b>總計：</b>		<b><u>63,687.32</u></b>																																
		<p>該物業之酒店部分包括215間 客房、餐廳、美髮沙龍、游 泳池、桑拿房、健身房及會 議中心。</p> <p>該物業已獲授土地使用權， 年期由二零零零年十二月四 日起至二零四四年十二月十 五日，用於綜合用途。</p>																																

附註：—

1. 根據北京市國土資源和房屋管理局簽發日期為二零零三年九月二十三日之土地使用權證(京市宣港澳台國用(2003出)字第10163號)，該酒店(地盤面積約10,947.20平方米及總樓面面積約68,989.18平方米)之土地使用權獲出讓予北京港中旅大廈有限公司，年期於二零四四年十二月十五日屆滿，用作綜合用途。按規定，約2,603.50平方米總樓面面積被售予港中旅國際旅行社有限公司。
2. 根據北京市建設委員會簽發日期為二零零三年九月二十三日之房屋所有權證(京房權證宣港澳台字第10117號)，該酒店(地盤面積為10,947.2平方米，總樓面面積約為68,989.18平方米)由北京港中旅大廈有限公司持有。該酒店土地使用權之年期由二零零零年十二月四日起至二零四四年十二月十五日，用作綜合用途。根據日期為二零零三年九月十七日之北京市房屋登記表，該酒店總樓面面積之詳情如下：

樓層	總樓面 面積 (平方米)
1-14層	52,208.40
地下	15,642.02
附屬1	774.42
附屬2	274.76
附屬3	30.46
附屬4	59.12
<b>總計：</b>	<b><u>68,989.18</u></b>

3. 根據中國港中旅集團公司與北京港中旅維景國際大酒店有限公司於二零零七年八月三十一日訂立之北京市存量房屋買賣合同，該物業之第10層(總樓面面積約為2,698.36平方米)已出售予香港中旅(集團)有限公司。吾等之估值並不包括該部分物業。
4. 根據日期為二零零六年八月二日之營業執照(第1197047號)，北京港中旅維景國際大酒店有限公司之獲准許經營期限由一九九五年四月十三日起至二零二零年四月十二日，而其獲准許業務範圍包括租賃、銷售寫字樓、物業管理、經營餐廳以及零售。
5. 根據日期為二零零三年二月十七日之台港澳僑投資企業批准證書，北京港中旅大廈有限公司為外商獨資企業，由香港中旅(集團)有限公司及香港中旅建築有限公司分別持有其75%及25%之股權。
6. 誠如 貴公司告知，北京港中旅大廈有限公司已更名為北京港中旅維景國際大酒店有限公司。
7. 吾等已獲 貴公司之法律顧問就物業所出具之法律意見，有關意見(其中包括)概要如下：
  - (i) 北京港中旅維景國際大酒店有限公司持有該物業之土地使用權，而其於該物業之權益乃合法有效。
  - (ii) 根據北京市存量房屋買賣合同，北京港中旅維景國際大酒店有限公司已將該物業第10層(總樓面面積約為2,698.36平方米)售予中國港中旅集團公司。 貴公司正在辦理該交易之登記手續。

- (iii) 北京港中旅維景國際大酒店有限公司可予佔用及自由轉讓、抵押或租賃。
- (iv) 北京港中旅維景國際大酒店有限公司可自由轉讓該物業之土地使用權。
- (v) 北京港中旅維景國際大酒店有限公司不承擔任何產權負擔。
- (vi) 申請將北京港中旅大廈有限公司更名為北京港中旅維景國際大酒店有限公司以及辦理登記手續時不存在任何法律障礙。

8. 主要證書／批文概要如下：

- |       |          |   |
|-------|----------|---|
| (i)   | 國有土地使用權證 | 有 |
| (ii)  | 房屋所有權證   | 有 |
| (iii) | 營業執照     | 有 |

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之市值 港元
2.	中國 上海 長寧區 延安西路 (亦為東諸安濱路 103號) 610弄48號 上海維景酒店公寓 整幢  (該物業)	該物業包括一幅地盤面積約為6,361平方米之土地，其上建有一幢29層高之酒店／服務公寓大樓，而該大廈首四層作商業及會所用途。該物業於一九九九年落成，並於二零零一年投入運作。  該物業之總樓面面積(「總樓面面積」)為24,522.71平方米。誠如 貴公司所告知，該物業之詳情如下：	該物業目前由健沛房地產(上海)有限公司佔用作酒店。	260,000,000

樓層	用途	總樓面 面積 (平方米)
1至3	商業	4,879.62
4至29	住宅	18,743.56
30	會所	899.53
合計：		<b><u>24,522.71</u></b>

該物業提供合共196個酒店房間／公寓單位、餐廳、桑拿房、商業中心及游泳池、娛樂室等。

該物業之土地使用權乃持有作住宅、會所及商業用途，年期於二零六四年三月二日屆滿。

附註：—

1. 根據上海市房屋土地資源管理局簽發日期分別為二零零一年三月五日、二零零一年三月七日及二零零一年三月二十九日之三份上海房地產所有權證，該物業(地盤面積約為6,361平方米及總樓面面積約為24,522.71平方米)由健沛房地產(上海)有限公司持有。該物業之土地使用權乃出讓作住宅、會所及商業用途，年期由二零零一年二月二十三日起至二零六四年三月二日。詳情載列如下：

房地產所有

權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	樓層	樓宇編號	用途	總樓面面積 (平方米)	年期
滬房地市字 (2001) 第001482號	二零零一年 三月五日	4,713	4-29	1	住宅	18,743.56	由二零零一年 二月二十二日起 至二零六四年 三月二日
滬房地市字 (2001) 第001620號	二零零一年 三月七日	226	30	2	會所	899.53	由二零零一年 二月二十三日起 至二零六四年 三月二日
滬房地市字 (2001) 第002240號	二零零一年 三月二十九日	1,422	1 1 2 3	- - - -	商業 商業 商業 配套	496.91 1,590.93 2,235.97 555.81	由二零零一年 二月二十三日起 至二零六四年 三月二日
	合計：	<b><u>6,361</u></b>				<b><u>24,522.71</u></b>	

2. 根據日期為二零零六年十一月二十九日之營業執照(第1137989號)，健沛房地產(上海)有限公司之獲准許經營期限由一九九九年二月十三日起至二零一九年二月十二日，而其獲准許經營範圍包括租賃、銷售、物業管理、經營餐館、美髮沙龍及售貨亭。
3. 根據長寧區地名管理辦公室簽發日期為二零零六年四月七日之地名使用批准書(滬長名(2006)第006號)，該物業已更名為維景酒店公寓。

4. 吾等已獲 貴公司法律顧問就該物業所出具之法律意見，有關意見(其中包括)概要如下：
- (i) 該物業之土地使用權由健沛房地產(上海)有限公司持有，而其權益為合法有效。
  - (ii) 健沛房地產(上海)有限公司可佔用該物業。
  - (iii) 健沛房地產(上海)有限公司可自由轉讓或出租。
  - (iv) 健沛房地產(上海)有限公司不承擔任何產權負擔。
5. 主要證書／批文概要如下：
- (i) 房地產所有權證 有
  - (ii) 營業執照 有

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之市值 港元										
3.	中國 江蘇省 揚州市 文昌西路1號 (亦為文昌 中路559號) 揚州京華 大酒店整幢	該物業包括整幢揚州京華大酒店，地盤面積為6,663.10平方米，其上建有一幢18層高之四星級酒店大樓(包括一層地庫)，一幢三層高之辦公／住宅大樓、兩幢約於一九九九年落成之單層機房。  該物業之總樓面面積為22,645.59平方米，詳情如下：	該物業目前由揚州京華大酒店有限公司佔用作酒店。	140,000,000										
			<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="391 987 439 1017">樓宇</th> <th data-bbox="662 946 757 1058">總樓面 面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="391 1120 486 1150">酒店大樓</td> <td data-bbox="662 1120 757 1150">21,894.65</td> </tr> <tr> <td data-bbox="391 1160 512 1191">辦公／住宅</td> <td data-bbox="662 1160 757 1191">435.05</td> </tr> <tr> <td data-bbox="391 1201 439 1232">機房</td> <td data-bbox="662 1201 757 1232">315.89</td> </tr> <tr> <td data-bbox="391 1304 455 1334">合計：</td> <td data-bbox="662 1304 757 1334"><u><u>22,645.59</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	總樓面 面積 (平方米)	酒店大樓	21,894.65	辦公／住宅	435.05	機房	315.89	合計：	<u><u>22,645.59</u></u>	
樓宇	總樓面 面積 (平方米)													
酒店大樓	21,894.65													
辦公／住宅	435.05													
機房	315.89													
合計：	<u><u>22,645.59</u></u>													
		該酒店大樓提供242間客房、餐廳、美髮沙龍、休閒室、美容院、桑拿房、娛樂中心、台球室、商業中心、宴會廳及禮品店。												
		該物業之土地使用權乃授出作商業服務用途，年期於二零三二年四月二十四日屆滿。												

附註：－

1. 根據揚州市土地管理局簽發日期為一九九八年十一月九日之國有土地使用權證(揚國用(98)字第60116號)，該物業(地盤面積6,663.10平方米)之土地使用權已出讓予揚州京華大酒店有限公司作商業服務用途，年期於二零三二年四月二十四日屆滿。
2. 根據揚州市房屋管理局簽發日期為二零零一年三月十二日之房屋所有權證(揚房權證新字第0022023412號)，該物業(總樓面面積約為22,645.59平方米)由揚州京華大酒店有限公司持有。詳情如下：

樓宇編號	樓層	總樓面面積 (平方米)	用途
1	18	21,894.65	非住宅
2	3	435.05	非住宅
3	1	205.09	非住宅
4	1	110.80	非住宅
合計：		<b>22,645.59</b>	

3. 根據日期為二零零七年三月二十二日之營業執照(第0193502號)，揚州京華大酒店有限公司獲準許經營期限由一九九二年十一月四日起至二零二七年十一月三日，而其獲準許經營範圍包括酒店、會議中心、餐廳、咖啡館、零售店、健身房、桑拿房、夜總會、美容院及洗衣房。
4. 根據日期為一九九八年九月十八日之合資經營協議，揚州京華大酒店有限公司之股東包括揚州市飲食服務公司、日本國株式會社梅江大飯店、威柏企業有限公司，彼等分別持有28.0%、12.0%及60.0%之股權。
5. 吾等已獲 貴公司法律顧問就該物業所出具之法律意見，有關意見(其中包括)概要如下：
  - (i) 該物業之土地使用權由揚州京華大酒店有限公司持有，而其權益為合法有效。
  - (ii) 揚州京華大酒店有限公司可佔用及自由轉讓、按揭或租賃。
  - (iii) 揚州京華大酒店有限公司不承擔任何產權負擔。
  - (iv) 揚州梅江國際大酒店有限公司已更名為揚州京華大酒店有限公司。
6. 主要證書／批文概要如下：
  - (i) 國有土地使用權證 有
  - (ii) 房屋所有權證 有
  - (iii) 營業執照 有



## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之市值 港元
4.	中國江蘇省揚州市 維揚區 康樂康泰苑 108幢301、302、 401及402室	該物業包括位於一幢約於一 九九七年落成之六層高住宅 樓三、四樓之4套住宅。  該物業總樓面面積約330.78 平方米，詳情如下：	物業由業主佔 用作揚州京華 大酒店之職工 宿舍。	無商業價值
		單位	總樓面 面積 (平方米)	
		301	65.63	
		401	65.63	
		302	99.76	
		402	99.76	
		合計：	<u><b>330.78</b></u>	

根據日期為一九九七年十二月六日之商品房買賣合同 (GF-95-01717)，該物業之土地使用權乃劃撥作住宅用途，年期於二零三二年四月二十四日屆滿。

附註：－

1. 根據揚州港晨房地產開發有限公司(甲方)與揚州梅江國際大酒店(乙方)訂立日期為一九九七年十二月六日之商品房買賣合同(GF-95-01717)，該物業(總樓面面積約330.78平方米)由乙方購買作住宅用途。按規定，該物業之土地使用權之性質為劃撥。
2. 根據揚州市土地管理局簽發日期為一九九八年六月八日之國有土地使用權證(揚國用權(98)字第00873號)，該物業之土地使用權已劃撥予揚州梅江國際大酒店有限公司作住宅用途。
3. 根據揚州市土地管理局簽發日期為一九九八年五月二十五日之房屋所有權證(揚房證字第0480014號)，該物業(總樓面面積約330.78平方米)已劃撥予揚州梅江國際大酒店有限公司。
4. 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業所出具之法律意見，有關意見(其中包括)概要如下：
  - (i) 根據商品房買賣合同(GF-95-01717)，該物業之土地使用權已作劃撥。
  - (ii) 倘該物業之土地使用權已作劃撥，則在揚州京華大酒店有限公司以出讓或其他方式有償獲取國有土地使用權證前，揚州京華大酒店有限公司使用及佔有該物業不存在任何法律障礙。然而，揚州京華大酒店有限公司僅於支付土地出讓金後方可轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權。於以出讓方式獲取國有土地使用權證後，揚州京華大酒店有限公司將有權於法定期間合法佔用、使用、轉讓、出租、抵押或出售該物業。尚未確定能否獲授該物業之土地使用權。
  - (iii) 揚州梅江國際大酒店有限公司已更名為揚州京華大酒店有限公司。
5. 主要證書／批文概述如下：

(i)	國有土地使用權證	有
(ii)	商品房買賣合同	有
(iii)	房屋所有權證	有

敬啟者：

關於：新界粉嶺丈量約份51號地段第2836餘段、2837、2838、2840、2846及2847號

## 緒言

吾等根據香港中旅國際投資有限公司(「貴公司」)之指示對 貴公司或其附屬公司(統稱「貴集團」)於二零零七年九月三十日(「估值日」)持有之估價物業(「該物業」)之市值進行估值。

吾等確認已作出相關查詢，並已蒐集吾等認為必要之其他資料，以便就該物業之市值向閣下呈述吾等之意見。

## 估值基準

所謂「市值」，乃指自願買方與自願賣方在進行適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及自願之情況下於估值日買賣某項物業之估計價值。

## 估值方法

吾等乃採用「直接比較法」進行估值，即比較可資比較物業之價格資料，包括分析規模、特性及地點相若之可資比較物業，並仔細衡量各項物業本身具備之優點及缺點，以便就其市值作出公平比較。

就全部或部分受限於以 貴集團以外之租戶為受益人之租約之有關物業而言，吾等亦以將有關物業已產生或將產生之淨收入資本化為基準，採用「投資法」進行估值。估計有關物業之復歸權益時則採用直接比較法。

## 估值假設

吾等在進行估值時，乃假設業主將該物業按其現狀在公開市場上求售而並無憑藉足以影響該物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而從中獲益。

該物業由 貴集團以長期政府租契持有。吾等已假設 貴集團於各份政府租契之整段未屆滿年期內有權自由及在不受干擾之情況下使用該物業，惟須每年支付政府租金(如有)。

吾等亦已假設該物業業主有權向任何第三方有償出售、抵押、質押或另行處置該物業而無須向政府機構支付任何其他款項或大金額費用。

有關該物業之其他特別假設(如有)已載於估值證書附註。

## 業權調查

吾等已在該物業相關土地註冊處進行查冊，惟並無查閱文件正本以確實擁有權或以核實會否有任何租賃修訂未見於吾等所獲文件副本內。 貴公司所提供之一切法律文件僅供參考，吾等亦不就該物業之所有權承擔任何責任。

## 限制條件

吾等已視察該物業之外貌，且在可能之情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設備。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等在相當程度上倚賴 貴公司所提供之資料，並接納 貴公司就法定通告、地役權、年期、佔用詳情、建設成本、地盤面積及建築面積以及於鑒別該物業時給予吾等之意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司確認所提供之資料並無遺漏重大事實。

本報告並無就該物業所欠負之任何押記、按揭或款項作出撥備，亦無就出售時可能產生之任何開支或稅項作出撥備。吾等假設該物業概無涉及任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

隨函附奉估值證書。

此致

香港  
干諾道中78至83號  
中旅集團大廈12樓  
香港中旅國際投資有限公司  
列位董事 台照

代表

永利行評值顧問有限公司

董事總經理

劉詩韻

*FKIS AAPI RPS(GP)*

聯席董事

朱俊英

*MHKIS MRICS*

二零零七年十一月二十一日

劉詩韻女士為註冊專業測量師，在香港特區、澳門特區、中國內地及亞太區之物業估值方面擁有逾16年經驗。劉女士為澳洲物業協會會員、香港測量師學會資深會員及註冊中國房地產估量師。

朱俊英先生為香港測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會會員，在香港特區、澳門特區及中國內地之物業估值方面(涉及融資、出售及出租、訴訟及稅項等方面)擁有逾10年經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之市值 港元
新界粉嶺丈量約份51 號地段第2836餘段、 2837、2838、2840、 2846及2847號	該物業包括六個農業地段，總 地盤面積為約113,888平方呎。  該物業根據年期於一九九七年 六月二十七日到期之集體官契 持有，租期已依法延長至二零 四七年六月三十日，每年按該 物業當時應課差餉租值之3%支 付地租。	誠如 貴集團告 知，該物業現 由 貴集團之一名 關連方租用，月租 金70,000港元，期 限不固定。  該物業於估值日由 租戶用作倉儲／停 車用途。	22,780,000

附註：—

1. 該物業之登記業主為均昌有限公司。
2. 於集體官契內，估價地段被描述為「Padi」。
3. 根據龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖第S/NE-LYT/12號，該物業位於劃分為「重新規劃」之區域內。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本集團之資料。各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本通函並無遺漏其他事項，致使本通函之內容有所誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及主要行政人員權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部之定義)之股份、相關股份及債券中，根據證券及期貨條例第XV部份第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等規定被視為擁有之權益及淡倉)、上市公司董事買賣股份之標準守則及須載入證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊之權益及淡倉如下：

以下披露之所有權益為於本公司股份之好倉：

本公司之股份好倉：

董事姓名	註	所持股份數目				總計	佔已發行股本百分比
		個人權益	公司權益	其他權益			
方潤華博士	1	-	50,000	-	50,000	0.000878%	

註： 1. 該等股份由若干公司擁有實際權益，而根據證券及期貨條例第XV部份第7及8分部，方潤華博士被視為擁有該等公司權益。

## 本公司之購股權

於最後實際可行日期，下列董事於本公司根據其於二零零二年六月三日採納之購股權計劃授出之購股權中擁有權益：

董事姓名	授出日期	行使價 港元	行使期間	購股權數目
張學武	二零零七年九月八日	4.65	二零零九年七月九日至 二零一二年六月二日	2,130,000
熊維平	二零零七年九月八日	4.65	二零零九年七月九日至 二零一二年六月二日	2,130,000
鄭河水	二零零七年九月八日	4.65	二零零九年七月九日至 二零一二年六月二日	1,770,000
盧瑞安	二零零七年九月八日	4.65	二零零九年七月九日至 二零一二年六月二日	1,770,000
姜岩	二零零七年九月八日	4.65	二零零九年七月九日至 二零一二年六月二日	1,770,000
毛建軍	二零零七年九月八日	4.65	二零零九年七月九日至 二零一二年六月二日	1,770,000
張逢春	二零零七年九月八日	4.65	二零零九年七月九日至 二零一二年六月二日	1,770,000
蔚青	二零零七年九月八日	4.65	二零零九年七月九日至 二零一二年六月二日	800,000

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(按證券及期貨條例第XV部之定義)之股份、相關股份或債券中，根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部屬擁有或根據證券及期貨條例之有關條文被視為擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊之任何權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益。



## (b) 主要股東權益

除以下披露者外，各董事並不知悉任何其他人士(不包括本公司董事或主要行政人員或彼等各自之聯繫人士)於最後實際可行日期於本公司之股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須知會本公司之權益或淡倉：

本公司股份之好倉：

股東名稱	註	所持已發行 股份數目	佔已發行 股本百分比
中國港中旅集團公司 (「中國港中旅集團」)	1	2,993,632,728	52.56%
香港中旅(集團)有限公司 (「香港中旅(集團)」)	1、2	2,993,632,728	52.56%
Foden International Limited (「Foden」)	2	20,700,000	0.36%
未來資產環球投資(香港)有限公司		302,060,000	5.30%

註：

1. 香港中旅(集團)之全部已發行股本均由中國港中旅集團實益擁有。香港中旅(集團)為本公司之直接控股公司。故此，中國港中旅集團所擁有之本公司權益與香港中旅(集團)所擁有之權益重複。
2. 香港中旅(集團)之全資附屬公司Foden持有20,700,000股股份。

以上披露之所有權益為於本公司股份之好倉。

## (c) 於本集團其他成員公司之重大股權

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士(不包括本公司董事或主要行政人員)各自於本公司任何附帶權利可於本集團任何其他成員公司股東大會在任何情況下投票之類別股本面值中直接及間接擁有10%或以上權益：

主要股東	本集團成員公司	持有股權百分比
富堡投資有限公司	中旅快線有限公司	30%
汪家墩、顧平普、周敘清、 蔡顯忠、劉宏、董偉中、 祝兆榮、馬傳有、陳宇(統稱 「管理層團隊」)(附註1)	華貿國際貨運有限公司	24%
上海柏溪商貿發展有限公司 (附註1、2)	華貿國際貨運有限公司	20%
柏勤投資有限公司(附註1)	華貿國際貨運有限公司	4%
深圳華僑城控股股份有限公司	深圳錦繡中華發展有限公司	49%
深圳華僑城控股股份有限公司	深圳世界之窗有限公司	49%
李剛	港中旅國際西安旅行社 有限公司	15.12%
李波	港中旅國際西安旅行社 有限公司	10.08%

主要股東	本集團成員公司	持有股權百分比
廈門國貿控股有限公司 (附註2)	港中旅(廈門)國貿旅行社 有限公司	49%
方華	港中旅國際成都旅行社 有限公司	20%
江亮	港中旅國際成都旅行社 有限公司	20%
田平	港中旅國際(山東)旅行社 有限公司	27%
楊大鳴	港中旅國際新疆旅行社 有限責任公司	15%
趙秀紅	港中旅國際新疆旅行社 有限責任公司	12%
張保華	港中旅國際新疆旅行社 有限責任公司	10%
山西華旅航空服務有限公司 (附註2)	港中旅國際(山西)旅行社 有限公司	29%
牛馳	港中旅國際(山西)旅行社 有限公司	12%
大同北方電器有限責任公司 (附註2)	港中旅國際(大同)旅行社 有限公司	49%
馬南錦	歐洲商用車廠有限公司	16%
岑子強	歐洲商用車廠有限公司	16%
張木和	歐洲商用車廠有限公司	16%
Pacific Travel and Trade Corporation	US China Travel Services, Inc.	49%
揚州富春飲服集團有限公司 (附註2)	揚州京華大酒店有限公司	28%
株式會社梅江大飯店	揚州京華大酒店有限公司	12%

附註1： 管理層團隊持有上海柏溪商貿發展有限公司及柏勤投資有限公司之全部持股權益。

附註2： 有關公司之法定名稱為中文名稱。

### 3. 重大權益

- (i) 於最後實際可行日期，各董事於二零零六年十二月三十一日(即本集團最近期公佈經審核綜合賬目截數日期)以來概無於本公司或其任何附屬公司購入或出售或租用或建議購入或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (ii) 於最後實際可行日期，在就本集團業務而言屬重大之由本集團或其任何附屬公司訂立之存續合約或安排中，各董事並無擁有重大權益。

### 4. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，董事或彼等各自之聯繫人士概無於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

### 5. 服務合約

於最後實際可行日期，董事與本公司或本集團任何成員公司之間並無已訂立任何服務合約(不包括一年內屆滿或可由僱主終止而無需支付賠償(法定賠償除外)之合約)。

### 6. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司並無任何待決或可能會被提起之重大訴訟或申索。

### 7. 重大合約

於最後實際可行日期之前兩年期間，本公司或其附屬公司訂立之屬或可能屬重大之合約(於本集團日常業務過程所訂立之合約除外)如下：

1. 收購協議；
2. 出售協議；
3. (i)旭興發展有限公司(「旭興」，本公司之全資附屬公司)、西北電網有限公司及陝西秦龍電力股份有限公司(作為買方)；與(ii)陝西渭河發電有限公司(「渭河發電」，本公司之共同控制公司(作為賣方))於二零零七年七月三十日訂立之協議，內容關於買賣咸陽關中溫泉有限公司(「關中溫泉」)全部註冊資本，總代價為人民幣100,000,000元；

4. (i)旭興；(ii)西北電網有限公司；及(iii)陝西秦龍電力股份有限公司於二零零七年七月三十日就關中溫泉訂立之股東協議；
5. (i)渭河發電；(ii)西部信托投資有限公司(「西部信托」)；與(iii)關中溫泉於二零零七年六月六日訂立協議，據此渭河發電同意向西部信托提供一筆為數人民幣150,000,000元之現金存款作為抵押，以取得西部信托向關中溫泉借出最多人民幣150,000,000元之貸款；及
6. (i)本公司兩間全資附屬公司(作為借款人)；與(ii)東方匯理銀行香港分行(作為原放款人)於二零零六年一月三日訂立之貸款協議，內容有關最多1,500,000,000港元之三年期貸款及循環信貸。

## 8. 專家

- (a) 下列為提供意見或建議以載入本通函之專家之資格：

名稱	資格
新百利	根據證券及期貨條例可進行第1類(買賣證券)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團
永利行	獨立物業估值師

- (b) 於最後實際可行日期，新百利及永利行並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，亦無擁有任何權利(不論可合法執行與否)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。
- (c) 新百利及永利行已書面同意於本通函載列其函件，及以本通函所採用之方式及內容引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。
- (d) 於最後實際可行日期，新百利及永利行自二零零六年十二月三十一日(即本公司最近期公佈經審核財務報表之截數日期)以來概無於本集團任何成員公司購入或出售或租用或建議購入或出售或租用之資產中擁有任何直接或間接權益。
- (e) 新百利及永利行之函件及推薦意見乃於本通函刊發日期發出，以供載入本通函。

## 9. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為吳慧思女士。
- (b) 本公司之合資格會計師為黃嘉慧女士。彼為香港會計師公會資深會員。
- (c) 本公司之註冊辦事處及總辦事處位於香港干諾道中78至83號中旅集團大廈12樓。
- (d) 本公司之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 10. 語文

於本通函中，中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

## 11. 備查文件

下列文件之副本可於二零零七年十二月五日前之正常辦公時間內，在本公司位於香港干諾道中78至83號中旅集團大廈12樓之註冊辦事處以供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱與細則；
- (b) 本公司截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 本通函所述之收購協議及出售協議；
- (d) 物業估值報告；
- (e) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (f) 本附錄「專家」一段所述之同意書；
- (g) 依據上市規則第14章及／或14A章所載之規定發行之通函，該通函自本公司最近期公佈之經審核帳目日期（即二零零六年十二月三十一日）已發行；
- (h) 新百利函件，全文載於本通函第27頁至55頁；及
- (i) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第26頁。



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)

(股份編號：00308)

股東特別大會通告

茲通告香港中旅國際投資有限公司(「本公司」)謹訂於二零零七年十二月七日(星期五)下午四時三十分假座香港銅鑼灣維景酒店2樓繽紛維苑餐廳舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過以下決議案(不論有否作出修訂)為普通決議案：—

- (a) 批准、確認及追認(i)本公司、(ii)Allied Well Holdings Ltd.及聯富管理有限公司作為買方(「買方」)，與(iii)香港中旅(集團)有限公司、香港中旅建築有限公司及香港中旅經濟開發有限公司作為賣方(「賣方」)訂立之有條件收購協議(於二零零七年十一月二十一日寄交本公司股東之通函(「通函」)內界定及載述)，上述註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別。據此，賣方有條件同意在協議所載之條件(包括但不限於有條件出售協議成為無條件)達成後，按協議之條款出售、而買方有條件同意在協議所載之條件(包括但不限於有條件出售協議(於通函內界定及載述)成為無條件)達成後，按協議之條款收購香港中旅維景國際酒店管理有限公司、北京港中旅維景國際大酒店有限公司、Ruskin Overseas Limited 及威柏企業有限公司(「酒店集團」)之全部已發行股本或註冊資本及酒店集團有關成員公司結欠賣方之有關股東貸款(於二零零七年八月三十一日約為1,086,038,000港元)，代價為 1,107,260,000港元(可予調整)，並批准收購協議項下擬進行之交易；
- (b) 批准、確認及追認(i)本公司、香港中國旅行社有限公司、Add-Well Investments Limited及Noteman Investments Limited作為賣方(「出售事項賣方」)、(ii) CTS Logistics Corporation作為買方(「出售事項買方」)，與(iii)香港中旅(集團)有限公司訂立之有條件出售協議，上述註有「B」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別。據此，出售事項賣方有條件同意在協議所載之條件(包括但不限於有條件收購協議成為無條件)達成後，按協議之條款出售、而CTS Logistics有條件同意在協議所載之條件達成後，按協議之條款收購(a)均昌有限公司全部已發行普通股

## 股東特別大會通告

本；(b)均昌有限公司結欠本公司及／或其聯繫人士之股東貸款淨額；及(c) 香港中旅貨運有限公司全部已發行普通股本，代價為853,640,000港元，將以現金全數支付，並批准出售協議項下擬進行之交易；

- (c) 授權本公司任何一名董事代表本公司採取必要、適宜或合宜之所有行動及措施，並批准、簽署及交付所有通告、文件、契約或協議，以進行收購協議及出售協議項下擬進行之任何或所有交易或使其生效及同意該董事認為符合本公司利益之有關變動、修訂或豁免。倘收購協議及出售協議項下要求使用鋼印，本公司任何兩名董事獲授權簽署及使用鋼印。

承董事局命  
執行董事  
蔚青

香港，二零零七年十一月二十一日

附註：

- (1) 每位有權出席上述通告所召開之大會及於會上投票之股東，有權委派一位或以上代表出席大會及代為投票。受委代表毋須為本公司股東。隨附本大會適用之代表委任表格。
- (2) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會及於投票表決時投票。倘出席股東已交回代表委任表格，其代表委任表格將被視為撤銷。
- (3) 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，須不遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(或倘進行投票表決，則不得遲於指定投票時間24小時)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28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
- (4) 如為任何股份之聯名持有人，則任何一位此等聯名持有人均可親身或委派代表於大會上就該等股份投票，猶如彼特為唯一有權投票者，倘超過一位此等聯名持有人親自或委派代表出席大會，則此等出席之人士中，只有股東名冊上排名首位之聯名持有人方有權就有關股份投票。
- (5) 大會上將以投票方式表決。