

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 二零二三年物業管理服務總協議

二零二三年物業管理服務總協議

於二零二三年十一月十日，本公司與中旅投資訂立二零二三年物業管理服務總協議，期限為自二零二三年十一月十日起至二零二五年十二月三十一日止，據此，中旅投資系公司將繼續向本集團提供物業管理服務。

上市規則之涵義

由於中旅(集團)為本公司之控股股東，持有本公司已發行股本之61.15%權益，故其為本公司之關連人士。由於中旅(集團)持有中旅投資之全部已發行股本，根據上市規則第14A章，中旅投資為本公司之關連人士。

由於有關二零二三年物業管理服務總協議項下擬進行之持續關連交易之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%但全部少於5%，故二零二三年物業管理服務總協議項下擬進行之物業管理服務構成本公司之持續關連交易，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(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

背景

本集團一直不時根據有關物業管理服務的各项相關個別協議與中旅投資系公司進行交易。基於本集團的業務需要、增長及營運發展，董事局預計本集團將繼續與中旅投資系公司訂立物業管理服務交易。因此，為簡化未來有關中旅投資系公司提供物業管理服務的持續關連交易的管理，於二零二三年十一月十日，本公司與中旅投資訂立二零二三年物業管理服務總協議，期限為自二零二三年十一月十日起至二零二五年十二月三十一日止，據此，中旅投資系公司將繼續向本集團提供物業管理服務。

二零二三年物業管理服務總協議

二零二三年物業管理服務總協議之主要條款如下：

日期

二零二三年十一月十日

訂約方

(i) 本公司；及

(ii) 中旅投資

年期

二零二三年十一月十日起至二零二五年十二月三十一日止(首尾兩日包括在內)

交易性質

中旅投資系公司將於二零二三年物業管理服務總協議的期限內繼續向本集團所擁有、營運或使用的物業提供物業管理服務。

根據二零二三年物業管理服務總協議，本集團的成員公司將於二零二三年物業管理服務總協議的期限內，就擬進行之物業管理服務與中旅投資系公司的成員公司訂立個別協議或續期協議。

付款條款

除非訂約方經就特定個別協議按公平基準磋商後另有協定，否則服務費將由本集團的成員公司以現金按月或按季度支付予中旅投資系公司的成員公司。付款條款將不遜於向本集團提供類似服務的獨立第三方所提出的條款。

定價基準

中旅投資系公司向本集團收取的物業管理服務的服務費用將按公平基準磋商，以一般商務條款訂立，屬公平合理，並按參照以下各項因素(如適用)的定價機制釐定：(i)物業的地點、種類、質量及規模；(ii)所提供服務的範疇及標準；(iii)提供該等服務的預期營運成本(包括勞動成本、材料成本及行政成本)，以及因通脹及經濟和社會發展而導致相關成本的預期增幅；(iv)中旅投資系公司就類似服務一般向中旅投資系公司的獨立第三方提供的費率；及(v)屬獨立第三方的服務供應商就類似服務一般提供的現行市場費率。

本集團的業務部將(i)進行競爭性招標或(ii)自其他服務供應商(獨立第三方)獲得至少兩份同期報價，以比較並釐定就物業管理服務特定交易收取的服務費及適用的條款是否公平合理、不遜於獨立第三方所提出的條款及符合本集團於上文所設定的定價政策。

歷史交易金額及年度上限

截至二零二二年十二月三十一日止兩個財政年度各年及截至二零二三年九月三十日止九個月，有關物業管理服務的持續關連交易的總金額分別為人民幣644,000元、人民幣3,001,000元及人民幣2,373,000元(「歷史交易金額」)。各歷史交易金額均低於上市規則第14A.76(1)條規定的最低門檻0.1%及／或3,000,000港元，因此該等物業管理服務獲全面豁免遵守上市規則第14A章的規定。

年度上限

物業管理服務截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年之年度上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
本集團應付中旅投資系公司物業管理服務的最高服務費	3,430	7,280	8,290

於釐定年度上限時，已考慮以下因素：(i)歷史交易金額的增長趨勢；(ii)本集團根據其與中旅投資系公司訂立的現有物業管理服務協議應付的服務費；(iii)隨著本集團位於深圳的新辦公大樓的建築工程預期將於二零二四年下半年或前後竣工，本集團自二零二四年起對物業管理服務的額外需求；(iv)因本集團根據其業務發展計劃所擁有或佔用物業面積預計增加而對物業管理服務的需求的預期增幅；(v)預期通脹及營運成本增幅；及(vi)為應付物業管理服務的額外需求而作出的緩衝約10%。

於二零二三年一月一日至本公告日期止期間，按照本集團的最近期未經審核管理賬目及營運數據計算，中旅投資系公司向本集團提供物業管理服務的實際交易金額並無超過上市規則第14A.76(1)條項下符合最低豁免水平的交易的豁免門檻，因此獲全面豁免遵守上市規則第14A章之規定。

上述僅為計算年度上限而作出之假設，不應詮釋為有關本集團收益、盈利能力或業務前景之指標。

訂立二零二三年物業管理服務總協議之理由及益處

為簡化未來有關中旅投資系公司向本集團提供物業管理服務的持續關連交易的管理，並考慮到本集團的業務需要持續增加，本公司已訂立二零二三年物業管理服務總協議，以為規管中旅投資系公司與本集團之間的物業管理服務提供框架。

鑑於過往在營運上為本集團帶來之方便及益處，加上本集團與中旅投資系公司建立已久的業務關係，預期該等持續關係將為訂約方帶來協同效應。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為二零二三年物業管理服務總協議之條款乃按公平基準磋商，於本集團日常業務過程中以一般商務條款訂立，擬進行之物業管理服務及年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於中旅(集團)為本公司之控股股東，持有本公司已發行股本之61.15%權益，故其為本公司之關連人士。由於中旅(集團)持有中旅投資之全部已發行股本，根據上市規則第14A章，中旅投資為本公司之關連人士。

由於有關二零二三年物業管理服務總協議項下擬進行之持續關連交易之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%但全部少於5%，且年度上限超過3,000,000港元，故二零二三年物業管理服務總協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易，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盡悉、深知及確信，吳強先生及陶曉斌先生於中旅(集團)擔任行政管理職位，而曾偉雄先生為中旅(集團)之董事。該等董事被視為於二零二三年物業管理服務總協議中擁有重大利益，並因此已就有關批准二零二三年物業管理服務總協議及其項下擬進行之交易(包括年度上限)之董事局決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於二零二三年物業管理服務總協議及其項下擬進行之交易(包括年度上限)中擁有重大利益，因此，彼等毋須就考慮及批准二零二三年物業管理服務總協議及其項下擬進行之交易(包括年度上限)之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。

中旅投資為一間於香港成立之有限公司及為中旅(集團)之直接全資附屬公司。其主要業務為投資控股。

中旅投資系公司主要從事旅遊房地產項目的投資及開發。

持續關連交易之內部監控措施

根據上市規則，本公司將就二零二三年物業管理服務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旅投資系公司之間的交易，即：

- (i) 本公司將於各審核委員會會議(如必須)中根據審核委員會會議議程向獨立非執行董事匯報二零二三年物業管理服務總協議項下之交易。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旅投資系公司之交易，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二零二三年物業管理服務總協議之條款進行。本集團的業務部門將每季進行隨機內部檢查，以確保有關持續關連交易之內部監控措施仍屬全面有效並符合上市規則之規定；
- (iii) 本集團的業務部門將(如適用)進行定期審閱，以了解市場的現行費用水平及市況，以確保就特定交易被收取或應付的價格及適用條款，與獨立第三方所提供者相比是否屬公平合理，符合一般市場慣例，並符合定價政策；

- (iv) 中旅投資系公司將提供有關必要援助予本集團，以便本集團遵守其內部監控程序及上市規則之規定，包括但不限於在合理時間內提供財務及其他數據及／或文件、就本集團提出之詢問作出書面或口頭解釋，並就若干事實或情況發出解釋說明；
- (v) 二零二三年物業管理服務總協議項下擬進行之交易將由獨立非執行董事每年審閱並於本公司年報中呈報，當中提供核查及平衡以確保二零二三年物業管理服務總協議項下擬進行之交易已按照二零二三年物業管理服務總協議之條款，按一般商務條款進行及屬公平合理且符合股東之整體利益，以及本公司設有充分及有效的內部監控程序以確保有關持續關連交易乃按二零二三年物業管理服務總協議中所載定價政策進行；及
- (vi) 本公司核數師將對二零二三年物業管理服務總協議項下擬進行之交易之定價及年度上限進行年度審閱。

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：

「二零二三年物業管理服務總協議」	指	本公司與中旅投資就物業管理服務訂立日期為二零二三年十一月十日之總協議
「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	董事局
「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

「中旅投資」	指	中國旅遊集團投資運營有限公司，一間於香港成立之有限公司，為中旅(集團)之直接全資附屬公司
「中旅投資系公司」	指	中旅投資及其附屬公司以及聯繫人士，惟就本公告而言，不包括本集團
「中旅(集團)」	指	香港中旅(集團)有限公司，為擁有3,385,492,610股股份(相當於本公司已發行股本之61.15%)權益之公司，根據上市規則，為本公司之關連人士
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	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第三方
「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)
「物業管理服務」	指	中旅投資系公司向本集團所擁有或佔用的物業提供物業管理服務，包括但不限於保安、禮賓、清潔及消毒、一般維修和維護等服務
「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
吳強

香港，二零二三年十一月十日

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。