

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 二零二四年租賃總協議

重續持續關連交易

茲提述本公司日期為二零二一年十二月三十日及二零二三年十二月二十八日之公告，內容有關二零二一年租賃總協議項下擬進行之持續關連交易。

由於有關二零二一年租賃總協議項下提供之持續關連交易將於二零二四年十二月三十一日到期，故本公司於二零二四年十二月三十一日與中國旅遊集團訂立二零二四年租賃總協議，以重續該等持續關連交易之年期，自二零二五年一月一日起至二零二七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。

鑑於預期中國旅遊集團系公司租予本集團的辦公室樓面增加及預期租金上升，董事局預期截至二零二四年十二月三十一日止年度的二零二四年年度上限並不足夠。因此，自二零二三年十二月二十九日起生效，截至二零二四年十二月三十一日止年度的二零二四年年度上限已修訂並提高至經修訂年度上限。

上市規則之涵義

由於中旅(集團)為主要股東，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%，故二零二四年租賃總協議項下之交易構成本公司之持續關連交易，且須根據上市規則第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。

背景資料

茲提述本公司日期為二零二一年十二月三十日及二零二三年十二月二十八日之公告，內容有關二零二一年租賃總協議項下擬進行之持續關連交易。

由於有關二零二一年租賃總協議項下提供之持續關連交易將於二零二四年十二月三十一日到期，故本公司於二零二四年十二月三十一日與中國旅遊集團訂立二零二四年租賃總協議，以重續該等持續關連交易之年期，自二零二五年一月一日起至二零二七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。

鑑於預期中國旅遊集團系公司租予本集團的辦公室樓面增加及預期租金上升，董事局預期截至二零二四年十二月三十一日止年度的二零二四年年度上限並不足夠。因此，自二零二三年十二月二十九日起生效，截至二零二四年十二月三十一日止年度的二零二四年年度上限已修訂並提高至經修訂年度上限。

二零二四年租賃總協議

日期

二零二四年十二月三十一日

訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) 中國旅遊集團

年期

二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日

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

本集團根據二零二四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報價及租賃資料且就本集團而言不得遜於現行市場價格，並由本集團之內部控制程序定期監察。

過往數據

截至二零二四年十二月三十一日止三個財政年度各年，本集團已訂立或將予訂立租賃有關的使用權資產總價值之過往年度上限分別為25,279,000港元、19,289,000港元及34,000,000港元。

下表載列二零二一年租賃總協議項下截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二四年九月三十日止九個月，本集團與中國旅遊集團系公司訂立與租賃有關之使用權資產總價值：

	截至二零二四年	截至十二月三十一日止年度	
	九月三十日止	二零二三年	二零二二年
	九個月	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元
根據二零二一年租賃總協議就本集團與中國旅遊集團系公司訂立的租賃有關的使用權資產總價值	20,421	12,566	10,586

於本公告日期，根據本集團的最新未經審核管理賬目及營運數據，與二零二一年租賃總協議項下租賃有關的使用權資產的實際總價值並未超過截至二零二四年十二月三十一日止年度的經修訂年度上限。

年度上限

下表載列二零二四年租賃總協議項下截至二零二七年十二月三十一日止三個年度與持續關連交易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		
	二零二五年	二零二六年	二零二七年
	千港元	千港元	千港元
年度上限	17,780	48,240	33,350

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團須確認使用權資產及租賃負債，乃按剩餘租賃付款額之現值使用本集團作為承租人於訂立租賃年度的承租人增量借款利率貼現計量。因此，二零二四年租賃總協議項下擬進行的交易被視為收購使用權資產，而本集團須根據二零二四年租賃總協議就本集團每年作為承租人將訂立的租賃有關的使用權資產總價值設定年度上限。

年度上限指根據二零二四年租賃總協議之條款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)上述二零二一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)預期本集團就現有租賃物業應支付予中國旅遊集團系公司的租金及彼等隨後續期的租金預計上漲約10%至20%，包括二零二六年深圳若干辦公室樓面之租賃合約續期，導致預期二零二六年及二零二七年根據該等續期確認為使用權資產的預計價值分別約為29,000,000港元及19,000,000港元；(iv)預期中國及香港辦公室物業的市場租金水平；(v)中國旅遊集團系公司將可予提供的租賃物業；及(vi)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按年緩衝約10%。

訂立持續關連交易之理由及裨益

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，預期該等持續關係會為訂約雙方帶來協同效應。

本公司認為二零二四年租賃總協議(包括年度上限)將透過以下方面令本集團受益：(i)由於本集團與中國旅遊集團系公司可透過彼此之間的租賃交易而享有規模經濟效益，節省租金付款，從而盡量提高成本效益；及(ii)按公平合理之條款為本集團之業務提供穩定及連續期限之物業(包括辦公室樓面)。

中國旅遊集團系公司就二零二四年租賃總協議項下租賃提供的條款及條件將參考現行市場價格及條款釐定，且就本集團而言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，二零二四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，且其條款(包括年度上限)屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

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)、旅遊證件及相關業務以及客運業務。

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監督之中央國有企業。

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，本公司將就二零二四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(如需要)中根據審核委員會會議議程向獨立非執行董事匯報二零二四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二零二四年租賃總協議之條款進行。本集團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二零二四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，本集團的業務部將留意及參考將予租賃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(a)付款之計算基準；(b)租賃服務之標準條款及條件；及(c)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，且就本公司而言不遜於獨立第三方所提供的條款；

- (iv) 中國旅遊集團系公司將提供本集團所需的協助，以便本集團遵守其內部控制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資料及／或文件，對本集團的查詢給予書面或口頭解釋，並就若干事實或情況作出說明註釋；
- (v) 二零二四年租賃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，以提供核對及制衡，確保二零二四年租賃總協議項下之交易按照二零二四年租賃總協議之條款及一般商務條款進行，屬公平合理且符合股東之整體利益，以及本公司的內部控制程序是否充分有效，以確保有關持續關連交易乃按二零二四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二零二四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核。

上市規則之涵義

由於中旅(集團)為主要股東，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%，故二零二四年租賃總協議及其項下擬進行的交易構成本公司之持續關連交易，且須根據上市規則第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。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，吳強先生及陶曉斌先生於中旅(集團)擔任行政管理職務，而曾偉雄先生為中旅(集團)之董事。該等董事被視為於二零二四年租賃總協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)中擁有重大利益，並因此已就批准二零二四年租賃總協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)之董事局決議案中放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於二零二四年租賃總協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)中擁有重大利益，因此均毋須就批准二零二四年租賃總協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)之董事局決議案放棄投票。

釋義

除文義另有所指外，於本公告內所用詞彙具有如下涵義：

「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，並經本公司與中國旅遊集團訂立之協議修訂及補充(如適用)
「二零二四年年度上限」	指	二零二一年租賃總協議項下就本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度將予訂立的租賃有關的使用權資產總價值之年度上限金額13,230,000港元
「二零二四年租賃總協議」	指	本公司與中國旅遊集團於二零二四年十二月三十一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」、「主要股東」	指	各自具有上市規則所賦予之涵義
「董事局」	指	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營公司，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，其股份於聯交所上市
「中旅(集團)」	指	香港中旅(集團)有限公司，一間持有3,385,492,610股股份的公司，佔本公司已發行股本61.15%，為本公司於上市規則下的關連人士
「董事」	指	本公司董事

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「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，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣)
「經修訂年度上限」	指	二零二一年租賃總協議項下就本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度將予訂立的租賃有關的使用權資產總價值之經修訂年度上限金額34,000,000港元
「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，二零二四年十二月三十一日

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。