

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)

須予披露的交易 建設合同

建設合同

於二零二一年十二月二十四日，本公司之全資附屬公司中旅物投與承建商訂立建設合同，據此，中旅物投同意委聘承建商進行建設工程，估計合同總額為822,780,000港元(可予調整)。

上市規則之涵義

由於有關建設合同項下擬進行的交易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5%但均少於25%，建設合同項下擬進行的交易構成本公司之須予披露的交易，並因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告之規定。

緒言

董事局欣然宣佈，於二零二一年十二月二十四日，本公司之全資附屬公司中旅物投與承建商訂立建設合同，據此，中旅物投同意委聘承建商進行建設工程，估計合同總額為822,780,000港元(可予調整)。

建設合同

建設合同的主要條款載列如下：

日期

二零二一年十二月二十四日

訂約方

(1) 中旅物投，作為發包商

(2) 承建商，作為承建商

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，承建商及其最終實益擁有人為獨立第三方。

建設工程的範圍

建設工程包括在紅磡地塊建造一座28層的商務精品酒店及其配套設施，總建築面積約27,647平方米，而樓宇總地盤面積約為1,644平方米。工程範圍包括主體建築工程、結構工程、建築物外牆工程、樓宇裝配服務、室內裝修工程、景觀工程、土方工程及其他相關工程等。

預期完成日期

二零二三年十一月三日

合同總額

建設合同下的合同總額估計為822,780,000港元，乃經參考工料測量師根據建設合同編製之最終賬目基於實際建設工期、承辦的建設工程及香港現行勞動力及物料的市場價格作出調整。

合同總額乃由中旅物投於進行相關評估程序後通過招標程序釐定，據此中旅物投對建設工程進行競標，並於考慮各種因素(包括報價、專業資格、技術經驗、市場地位及項目管理能力)後，認為承建商提交的標書為最合適，並為於參考建設工程所需的服務及相關的設計、採購及現行市場條件後公平磋商而釐定。董事局認為，合同總額屬公平合理。

合同總額將以本集團的內部資源撥付。

支付條款

根據建設合同之條款，建築師將於各期間結束時發出一份中期付款證明（「**中期證明**」）。中旅物投須於發出中期證明後30個曆日內支付中期證明上經扣除中旅物投根據建設合同可扣除的任何款項後應付承建商的款項。

中期證明中所述的應付金額（受訂約方就階段付款而訂立的任何協議所規限）應為承建商對在建工程（「**在建工程**」）的估計總價值減去在建工程10%的保留金以及先前發出的每份中期證明中所述的到期總金額。

承建商須於發出中期證明日期前至少14日向工料測量師提交在建工程的估值。隨後，工料測量師須根據建設合同的條款對在建工程進行臨時估值，以釐定中期證明中到期的估計金額，並須於中期證明發出前至少7日向建築師提交其估值。

工料測量師須於所有建設工程基本完成之日及通過所需的驗收及測試令建築師信納後12個月內，編製最終賬目（即根據建設合同之條款對估計合同總額822,780,000港元作出所有調整的報表），其中將列出根據建設合同的條款調整後的最終合同總額（「**最終合同總額**」）。

一份最終證書（「**最終證書**」），載明（其中包括）(i)最終合同總額，(ii)每份中期證明中訂明的到期總金額，以及(iii)承建商應收中旅物投或以其他方式（視情況而定）的淨額（「**最終付款**」）將由建築師於工料測量師簽發的最終賬目副本交予各方後至少28日及於建築師出具證明表明所有建設工程的所有缺陷、收縮及其他故障已得到糾正後儘快發出。最後付款須於最終證書發出後28日內由承建商支付予中旅物或以其他方式（視情況而定），但須受建設合同授權的所有扣減及法律規定的一般抵銷權的約束。

總體而言，最終證書須作為建設合同引致的任何訴訟中的最終證明，惟最終證書因欺詐、不誠實或欺詐性隱瞞而被判定為錯誤除外。

履約保證

根據建設合同的條款，承建商須以銀行或保險公司出具的履約保證表單向中旅物投提供履約保證，以擔保其妥善履行建設合同項下的義務。履約保證金額約34,328,000港元，相當於估計合同總額扣除所有主要成本總額的10%。

訂立建設合同的理由及裨益

誠如本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度報告及截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告所披露，本集團已於二零一八年完成紅磡地塊的補地價手續。紅磡地塊已獲香港政府批准變更為酒店用途，土地價值大幅提升。協記三倉的拆卸工程已於二零二零年完成，且本集團計劃於紅磡地塊上興建一所多功能中高檔精品酒店。

由於新冠疫情的緩和，本集團酒店業務的整體表現有所改善。於二零二一年上半年，本集團酒店業務收入較上年同期增長約51%，佔本集團總收入19.9%。經考慮擬建新酒店的位置、軌道交通系統及海景資源，董事局認為建設合同項下的建設工程將擬建新酒店定位於中高端市場，能夠獲得更高的收入並接觸更廣泛的商務及休閒客戶群。這符合本集團盤活及優化現有資產、提升營運效率、釋放土地價值及發展潛力的業務策略。

董事(包括獨立非執行董事)認為，建設合同的條款屬公平合理，訂立建設合同符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於有關建設合同項下擬進行的交易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5%但均少於25%，建設合同項下擬進行的交易構成本公司之須予披露的交易，並因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告之規定。

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、客運業務等。

中旅物投為一間於香港註冊成立之有限公司及為本公司之全資附屬公司。其主要從事物業發展、物業租賃及投資控股業務。

承建商為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事樓宇建造及維修保養業務。其為其士國際(其股份於聯交所上市，股份代號：25)之間接非全資附屬公司。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「建築師」	指	中旅物投根據建設合同的條款聘用或將聘用在香港合法取得建築執業牌照的建築師或實體
「董事局」	指	本公司董事局
「其士國際」	指	其士國際集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：25)
「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(股份代號：308)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「建設合同」	指	中旅物投與承建商訂立日期為二零二一年十二月二十四日之建設合同，據此，中旅物投將委聘承建商且承建商將承辦建設工程
「建設工程」	指	建設工程包括在紅磡地塊建造一座28層的商務精品酒店及其配套設施，總建築面積約27,647平方米，而樓宇總地盤面積約為1,644平方米。工程範圍包括主體建築工程、結構工程、建築物外牆工程、樓宇裝配服務、室內裝修工程、景觀工程、土方工程及其他相關工程等
「承建商」	指	其士(建築)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及為其士國際之間接非全資附屬公司
「中旅物投」	指	香港中旅物業投資有限公司(前稱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及為本公司之全資附屬公司

「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「協記三倉」	指	於二零二零年拆卸前由中旅物投營運的貨倉，位於紅磡地塊
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「紅磡地塊」	指	中旅物投所擁有位於香港紅磡暢通道1號的地塊(九龍內地段第10663號)
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「期間」	指	一個曆月
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言僅指中國內地
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「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
蔣洪

香港，二零二一年十二月二十四日

於本公告日期，董事局由五名執行董事蔣洪先生、盧瑞安先生、吳強先生、凡東升先生及唐勇先生；一名非執行董事曾偉雄先生；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。