

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)

須予披露交易
收購銀達(香港)有限公司
的100%股份

股份轉讓協議

於二零二三年九月二十五日(聯交所交易時段後)，Goster Resources、該等賣方與目標公司訂立股份轉讓協議，據此，賣方甲、賣方乙、賣方丙及賣方丁同意出售目標公司分別91%、3%、3%及3%股本權益，而Goster Resources同意收購目標公司的100%股本權益，代價為898,000,000港元(可予調整)，Goster Resources須以現金方式支付予該等賣方。

於本公告日期，目標公司的全部已發行股本由該等賣方共同法定及實益擁有。於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標公司之財務業績將合併至本集團之財務報表。

上市規則之涵義

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，但全部適用百分比率均低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易，須遵守申報及公告的規定。

股東及本公司潛在投資者務請注意，完成須待股份轉讓協議項下的先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實。由於完成未必一定作實，股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

背景

茲提述本公司日期為二零二三年七月二十八日的公告，內容有關以代價900,000,000港元潛在收購該物業。

於二零二三年九月二十五日(聯交所交易時段後)，Goster Resources、該等賣方與目標公司訂立股份轉讓協議，據此，賣方甲、賣方乙、賣方丙及賣方丁同意出售目標公司分別91%、3%、3%及3%股本權益，而Goster Resources同意收購目標公司的100%股本權益，代價為898,000,000港元(可予調整)，Goster Resources須以現金方式支付予該等賣方。

股份轉讓協議

日期

二零二三年九月二十五日

訂約方

- | | |
|---------|--|
| 1. 買方 | Goster Resources Limited |
| 2. 該等賣方 | 梁達波(作為賣方甲)；
梁國偉(作為賣方乙)；
梁國豪(作為賣方丙)；及
梁淑恩(作為賣方丁) |
| 3. 目標公司 | 銀達(香港)有限公司 |

據董事於作出一切合理查詢後所盡悉、深知及確信，各該等賣方及目標公司均為獨立第三方。

將予收購之資產

根據股份轉讓協議，Goster Resources已有條件同意收購而該等賣方已有條件同意共同出售目標公司的全部已發行股本。

下表載列目標公司(i)於本公告日期；及(ii)緊隨完成後的股份數目及股權：

	於本公告日期		緊隨完成後	
	股份數目	股權(%)	股份數目	股權(%)
賣方甲	9,100	91	—	—
賣方乙	300	3	—	—
賣方丙	300	3	—	—
賣方丁	300	3	—	—
Goster Resources	—	—	10,000	100
總計	10,000	100	10,000	100

該物業的所有現有固定裝置、傢俬及設備將於完成時已轉讓予目標公司。

代價

收購事項的代價為898,000,000港元(可予調整)，將以下列方式結算：

- (a) 89,800,000港元(即代價的10%)將由Goster Resources於股份轉讓協議簽署日期以本票方式支付予該等賣方的律師；及
- (b) 808,200,000港元(「最終付款」，即代價的90%結餘)將由Goster Resources於完成日期以本票方式支付，惟估計淨現金結餘可按相當於估計淨現金結餘的金額上調(如屬正數)或按相當金額下調(如屬負數)。最終付款須以下列方式結算：
 - (i) Goster Resources將於完成日期之前以本票交予該等賣方(抬頭人為中國銀行(香港)有限公司或中國銀行(香港)有限公司發出的付款指示中列明的其他抬頭人)，償還現有貸款協議項下的現有貸款。該等賣方將以本票方式為目標公司及代表目標公司向中國銀行(香港)有限公司償還現有貸款協議項下的所有未結算貸款金額(「現有貸款金額」)，於股份轉讓協議日期，有關金額估計為573,647,000港元。現有貸款金額將受中國銀行(香港)有限公司於完成日期之前向目標公司發出結算現有貸款金額的付款指示規限。Goster Resources支付現有貸款金額將構成最終付款的一部分付款。

(ii) 最終付款的餘額將由Goster Resources以本票方式支付予賣方甲。

代價之釐定基準

代價乃經Goster Resources與該等賣方經公平磋商後參照(其中包括)下列各項釐定：(i)由獨立專業估值師經計及除外資產與負債後，使用資產法評估目標股份於二零二三年五月三十一日的評估價值約1,040,000,000港元；(ii)緊鄰該物業的可資比較物業的現行市價；及(iii)本公告下文「進行收購事項之理由及裨益」一段所載收購事項於完成後為本集團帶來的裨益。

除外資產與負債

訂約方協定，目標公司的若干資產與負債(包括金融資產、應收關聯公司款項及應付關聯公司款項) (「除外資產與負債」) 將從收購事項中剔除，並於完成前出售、結算或豁免(視情況而定)。誠如上文「代價」一段所披露，Goster Resources將於完成日期為目標公司償還現有貸款金額，作為最終付款的一部分付款。

完成後付款

於完成發生當月月末後20日內，Goster Resources須向該等賣方支付相當於以下各項的款項(「完成後付款」)：

- (i) 目標公司於完成日期的實際淨現金結餘超出淨現金報表所述估計淨現金結餘的盈餘；加
- (ii) 該等賣方及／或目標公司於完成日期前就該物業支付的水、電及其他雜項按金；加
- (iii) 該等賣方及／或目標公司於完成日期前就最近季度預先支付的地租及差餉，扣減目標公司就截至完成日期(包括該日)止期間應付的任何該等地租及差餉(每日計算)；加
- (iv) 目標公司支付的公眾責任保險保費，扣減目標公司就截至完成日期(包括該日)止期間應付的任何該等保費(每日計算)；減
- (v) 目標公司就截至完成日期(包括該日)止期間產生及應付未付的任何水、電及其他雜項開支(每日計算)。

倘上述完成後付款為負數，該等賣方須向Goster Resources支付與完成後付款相應的金額。

代價將以本集團之內部資源及本集團可動用之銀行信貸撥付。

先決條件

完成須待下列條件達成(或獲豁免)後，方可作實：

- 目標公司的董事局已批准股份轉讓協議項下擬進行之交易及其他交易文件。

完成

待先決條件達成或獲豁免後(視情況而定)，完成須於二零二三年十月十六日(或訂約方可能書面協議的其他日期及時間)落實，惟須待所有先決條件達成或獲豁免。

有關目標公司及該物業之資料

目標公司為一間於香港註冊成立之公司，主要從事經營一幢服務式住宅及商舖以收取租金及管理費。目標公司為該物業的唯一擁有人。

目標公司之主要資產為該物業。於本公告日期，該物業稱為君悅居，地址為香港灣仔分域街8-12號及駱克道42-50號，總核准建築樓面面積約為56,754平方呎。以下為目標公司截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止財政年度之財務資料：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二二年 (千港元) (經審核)	二零二三年 (千港元) (經審核)
稅前虧損	135,579	118,874
年度虧損	135,723	118,618

目標公司於二零二三年三月三十一日之經審核資產淨值及目標公司於二零二三年五月三十一日之未經審核資產淨值分別約為697,105,000港元及679,891,000港元。

於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標公司之財務業績將合併至本集團之財務報表。

進行收購事項之理由及裨益

該物業位於香港灣仔的核心商業區，周邊有多個寫字樓及酒店，商業氛圍濃厚。片區整體交通網絡便捷，該物業目前主要用作服務式公寓用途，含部分底層商鋪。

該物業現狀為一幢15層高連地庫的服務式公寓，三樓以下主要用作商業用途，三樓以上用作長租公寓使用。隨著香港與內地通關及經濟復甦，預計未來租金水準將能有所回升。

該物業及本公司持有的灣仔睿景酒店地塊是由一原地塊拆分而成，按照政府法定規劃，地塊規劃為商業用地，可用於興建商業、酒店、寫字樓。本公司獲取該物業，則可探索兩地塊進行合併開發的機會，可有效利用後巷面積。

該物業地理優勢明顯，緊鄰灣仔睿景酒店，具有較高經營協同價值。完成後可以考慮和灣仔睿景酒店一體化經營，實現管理服務協同(客房服務、洗衣、採購等管理統一)、資源設施共享(餐廳、健身房等)，提升整體經營效益；在將來也可考慮將兩棟物業合併重建為一棟核心地段的高品質的商業物業，進一步提升本集團在港知名度，做大做強在港業務。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為股份轉讓協議乃經公平磋商後訂立，其條款屬一般商務條款，股份轉讓協議的條款屬公平合理，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。

各賣方均為自然人及香港居民，於訂立股份轉讓協議之前均為目標股份之法定及實益擁有人。

Goster Resources為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，乃本公司之直接全資附屬公司，並主要從事投資控股。

上市規則之涵義

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，但全部適用百分比率均低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易，須遵守申報及公告的規定。

股東及本公司潛在投資者務請注意，完成須待股份轉讓協議項下的先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實。由於完成未必一定作實，股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

除文義另有所指外，本公告內所用詞彙具有如下涵義：

「收購事項」	指	Goster Resources建議根據股份轉讓協議向該等賣方收購目標股份
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	聯交所進行證券交易業務及香港銀行開門營業的任何日子(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「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)
「完成」	指	根據股份轉讓協議之條款及條件完成收購事項
「關連人士」、「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	收購事項之代價898,000,000港元(可予調整)
「董事」	指	本公司董事

「現有貸款協議」	指	目標公司(作為借款人)與中國銀行(香港)有限公司(作為貸款人)、飛達置業投資國際有限公司(作為擔保人)及祥達國際企業有限公司(作為擔保人)於二零一九年二月二十六日就金額分別為165,646,897.29港元及330,000,000港元的兩筆定期貸款及一筆金額為104,000,000港元的循環貸款訂立的貸款協議
「Goster Resources」	指	Goster Resources Limited，本公司之直接全資附屬公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為目標股份之買方
「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
「淨現金結餘」	指	目標公司於完成日期的銀行結餘總額扣減租金按金、預收租金以及股份轉讓協議所述的其他應付賬款及應計費用
「淨現金報表」	指	載列該等賣方對目標公司於完成日期的估計淨現金結餘的真正估計(「估計淨現金結餘」)的報告，有關報告乃由該等賣方草擬，並於完成日期前不少於三個營業日交付Goster Resources
「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)
「該物業」	指	位於香港灣仔分域街8-12號及駱克道42-50號內地段2823號之剩餘部分之物業，總核准建築樓面面積約為56,754平方呎
「賣方甲」	指	梁達波，為自然人及香港居民
「賣方乙」	指	梁國偉，為自然人及香港居民

「賣方丙」	指	梁國豪，為自然人及香港居民
「賣方丁」	指	梁淑恩，為自然人及香港居民
「該等賣方」	指	賣方甲、賣方乙、賣方丙及賣方丁之統稱
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股份轉讓協議」	指	Goster Resources、該等賣方與目標公司於二零二三年九月二十五日就收購事項訂立的股份轉讓協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	銀達(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於本公告日期，分別由賣方甲、賣方乙、賣方丙及賣方丁分別擁有91%、3%、3%及3%權益
「目標股份」	指	目標公司的10,000股普通股，相當於其全部已發行股本
「%」	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，二零二三年九月二十五日

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。