

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)

修訂租賃總協議項下之持續關連交易的年度上限

修訂年度上限

茲提述本公司日期為二零二一年十二月三十日之公告，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。

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現有年度上限並不足夠。因此，自二零二三年十二月二十八日生效起，截至二零二四年十二月三十一日止年度的現有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)為本公司控股股東，佔本公司已發行股本61.15%的權益，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，中國旅遊集團為本公司之關連人士。

由於有關經修訂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%，故修訂現有年度上限須根據上市規則第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。

修訂年度上限

茲提述本公司日期為二零二一年十二月三十日之公告，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。

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現有年度上限並不足夠。因此，自二零二三年十二月二十八日生效起，截至二零二四年十二月三十一日止年度的現有年度上限已修訂並提高至經修訂年度上限。

二零二一年租賃總協議之主要條款

根據二零二一年租賃總協議，本集團可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。

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租賃資料並不得超過現行市場價格，並由本集團之內部監控程序定期監察。

現有年度上限

下表載列二零二一年租賃總協議項下截至二零二四年十二月三十一日止三個年度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之現有年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	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值之現有年度上限	25,279	19,289	13,230

過往交易金額

下表載列二零二一年租賃總協議項下截至二零二二年十二月三十一日止年度及二零二三年十月三十一日止十個月，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：

	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零二三年 十月三十一日止 十個月 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值	10,586	11,366

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相關的使用權資產的實際總值並未超過截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年十二月三十一日止年度的現有年度上限。

經修訂年度上限

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團須確認與本集團作為承租人所訂立的租賃相關的使用權資產和租賃負債，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增量借貸利率貼現計量。根據二零二一年租賃總協議擬進行的交易將被確認為收購使用權資產，而本集團須根據二零二一年租賃總協議就本集團每年作為承租人訂立的租賃有關的使用權資產的總值設定年度上限。

下表載列二零二一年租賃總協議項下截至二零二四年十二月三十一日止年度本集團與中國旅遊集團系公司將予訂立租賃有關之使用權資產總價值之經修訂年度上限：

	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 千港元
根據二零二一年租賃總協議就本集團訂立的租賃有關的使用權資產總價值之經修訂年度上限	34,000

截至二零二四年十二月三十一日年度的經修訂年度上限參照以下因素釐定：

- (1) 中國旅遊集團系公司向本集團租賃物業之租賃所涉及的使用權資產之預計總值；
- (2) 如上文「過往交易金額」分節所述，中國旅遊集團系公司向本集團租賃物業的過往實際金額；
- (3) 為配合本集團的擴展計劃，預計本集團對中國旅遊集團系公司在中國深圳的辦公室樓面的需求將會增加；
- (4) 中國旅遊集團系公司提供的租賃物業之供應情況；
- (5) 根據二零二一年租賃總協議，中國旅遊集團系公司在現有租賃下協定的租金金額；
- (6) 在COVID-19結束後，預期由中國旅遊集團系公司於二零二四年租予本集團的若干物業之市場租值及預期租金增幅約50%；及
- (7) 約10%的緩衝，以應付對中國旅遊集團系公司所提供的辦公室樓面的額外需求及租金波動。

上述僅為計算經修訂年度上限而作出之假設，不得視為有關本集團收益、盈利能力或業務前景的指標。

經修訂年度上限及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。

本公司認為修訂現有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(包括辦公室空間)。

中國旅遊集團系公司就二零二一年租賃總協議項下租賃提供的條款及條件將參考現行市價及條款釐定，且向本集團提供的條款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，二零二一年租賃總協議之條款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，且其項下擬進行之交易(包括經修訂年度上限)屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

持續關連交易之內部控制措施

根據上市規則，本公司將就二零二一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二零二一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(包括經修訂年度上限)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二零二一年租賃總協議之條款進行。本集團的業務部門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二零二一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，本集團的業務部門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(1)付款之計算基準；(2)租賃服務之標準條款及條件；及(3)合約之相關調解機制及彌償保證條款。這將確認二零二一年租賃總協議項下租賃的價格及條款將按現行市場條款訂立，且向本公司提供的條款不遜於獨立第三方向本公司提供的條款；
- (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) 二零二一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，這提供製衡作用以確保二零二一年租賃總協議項下擬進行之交易已按照二零二一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，以及本公司的內部監控程序充分有效，可確保有關持續關連交易乃按二零二一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二零二一年租賃總協議項下擬進行交易的定價及經修訂年度上限進行年度審核。

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直接管轄之中央國有企業。

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。

上市規則之涵義

由於中旅(集團)為本公司控股股東，佔本公司已發行股本61.15%，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，中國旅遊集團為本公司之關連人士。

由於有關經修訂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%，故現有年度上限修訂須根據上市規則第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。該等董事被視為於現有年度上限修訂中擁有重大利益，

並因此已就批准現有年度上限修訂之董事局決議案中放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於現有年度上限修訂中擁有重大利益，因此均毋須就批准現有年度上限修訂之董事局決議案放棄投票。

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)
「聯繫人士」、「關連人士」、「附屬公司」、「控股股東」	指	各自具有上市規則所賦予之涵義
「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
「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
「現有年度上限」	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訂立的租賃有關的使用權資產總值之現有年度上限金額13,230,000港元

「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
「香港財務報告準則第16號」	指	香港財務報告準則第16號「租賃」，於二零一九年一月一日生效
「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訂立的租賃有關的使用權資產總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，二零二三年十二月二十八日

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。