

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

須予披露及關連交易
及
持續關連交易

香港中旅國際投資有限公司之財務顧問

Morgan Stanley
摩 根 士 丹 利

獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問



新百利有限公司

董事局欣然宣佈，於二零零九年十一月十八日(聯交所交易時段結束後)，本公司與賣方訂立協議，據此，賣方有條件同意出售而本公司有條件同意收購目標資產，總代價為275,000,000港元。

同日，中國港中旅資產公司於聯交所交易時段結束後與中旅景區訂立服務協議，據此，中國港中旅資產公司須向中旅景區及其附屬公司提供管理服務。於完成後，Trump Return將成為本公司之全資附屬公司，Trump Return集團之財務業績將綜合計入本集團財務報表。中旅景區(Trump Return之間接全資附屬公司，因此屬Trump Return集團之成員公司)將成為本公司之間接全資附屬公司。而中國港中旅資產公司(中國港中旅之全資附屬公司，因此屬本公司之關連人士)向中旅景區及其附屬公司提供管理服務則構成上市規則所界定之本公司持續關連交易。

由於一個或多個上市規則第14.07條界定有關收購事項之適用百分比率超過5%但少於25%，故收購事項構成上市規則所界定之本公司須予披露交易。港中旅集團公司為主要股東，因此為本公司之關連人士。收購事項亦構成本公司之關連交易，根據上市規則須於股東特別大會獲得獨立股東批准。此外，由於持續關連交易有一個或以上按上市規則第14A.10條所界定之適用百分比率(惟並不適用之溢利比率除外)為每年超過0.1%但少於2.5%，故根據上市規則，持續關連交易及上限僅須遵守有關申報及公佈之規定，獲豁免遵守獨立股東批准之規定。港中旅集團公司及其聯繫人士將須就於股東特別大會提呈有關批准協議及其項下擬進行交易之普通決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會，以就協議及其項下擬進行交易之條款就獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。本公司已委聘新百利有限公司為獨立財務顧問，以就協議及其項下擬進行交易是否按正常商業條款訂立、是否公平合理及是否符合本集團及股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就獨立股東應否於股東特別大會投票贊成有關決議案提供建議。

本公司將遵照上市規則於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)協議及其項下擬進行交易之詳情，以及獨立財務顧問及獨立董事委員會各自就協議及其項下擬進行交易作出之意見。

協議

日期

二零零九年十一月十八日(聯交所交易時段結束後)

協議訂約方

- (1) 買方： 本公司
- (2) 賣方： Dean Glory，控股股東港中旅集團公司之全資附屬公司

將予收購之資產

- (1) Dean Glory所擁有之Trump Return全部已發行股本；及
- (2) Trump Return股東貸款(附註1)。

附註1： Trump Return股東貸款指Trump Return於完成時之全部股東貸款及欠付Dean Glory之其他債務，包括為支付黃山太平重組代價而籌措之股東貸款。於二零零九年九月三十日，Trump Return股東貸款與黃山太平重組代價之未經審核總額約為240,505,939港元。

代價

本公司須以現金向賣方支付代價275,000,000港元。代價將自完成日起計5個營業日內由本公司支付予賣方。

根據港中旅集團提供的資料，於二零零九年九月三十日，中國港中旅集團應付Trump Return集團之款項總額約為58,640,727港元。中國港中旅集團將於完成日起計5個營業日內償還應付Trump Return集團款項。

代價乃經賣方與本公司公平磋商並經考慮：(i)與Trump Return集團業務類似之上市公司過往及現時之交易倍數，包括市盈率倍數及市賬率倍數；(ii)Trump Return集團之財務狀況、業務前景及未來前景；及(iii)收購事項應佔的資產價值後釐定。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等之意見將連同獨立財務顧問之意見載於將寄發予股東之通函內)認為，代價屬公平合理且協議乃按正常商業條款訂立。

先決條件

協議須待下列條件達成後，方告完成：

- (i) 獨立股東根據上市規則之規定於股東特別大會通過批准(其中包括)協議及其項下擬進行之交易之決議案(港中旅集團公司及其聯繫人士須放棄投票)；

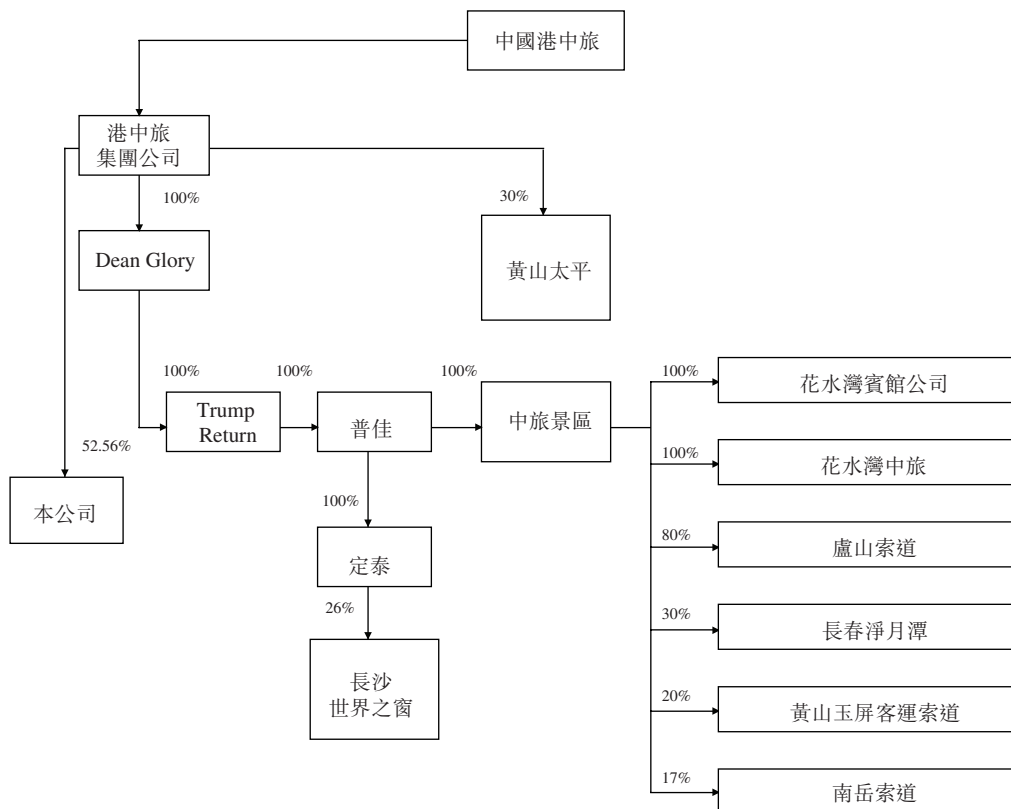
- (ii) (倘適用)就簽署及履行協議及其項下任何擬進行交易取得所有必要之政府或監管機構或第三方之同意；
- (iii) 完成(i)港中旅集團公司向普佳轉讓黃山太平註冊股本中30%股權；及(ii)港中旅集團公司向普佳轉讓黃山太平應付港中旅集團公司之全部股東貸款。黃山太平重組旨在精簡目標資產之架構；及
- (iv) 本公司及賣方分別作出之聲明、保證及承諾於完成日在各重大方面仍屬真實及正確。

本公司可豁免遵守上述條件(iv)。倘上述條件未能於最後期限(或協議訂約方互相協定之有關其他日期)或之前達成或豁免(倘適用)，協議將予以終止，協議訂約各方於協議項下之一切責任將予以停止，惟協議訂約各方於終止前形成之權利及責任將續存，且協議訂約各方概不得向另一方提出任何申索(惟任何先前違約則除外)。

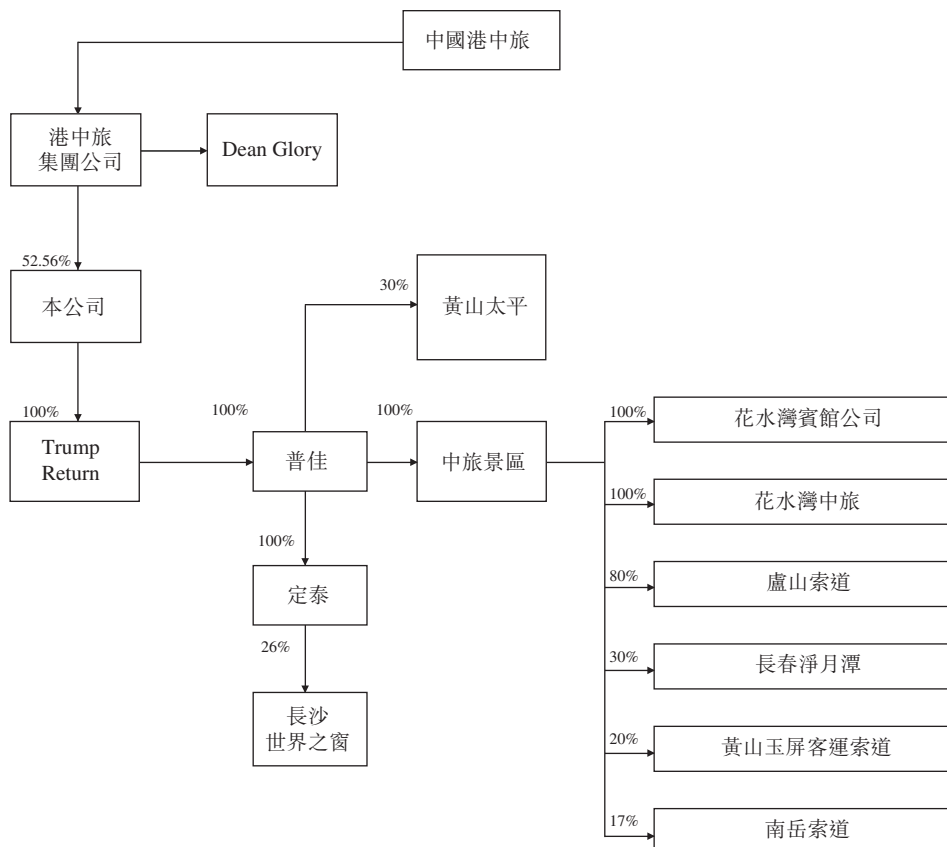
完成

須於達成(或豁免)協議所載所有先決條件後第5個營業日或訂約方協定之其他日期方告完成。於完成時，Trump Return將成為本公司之全資附屬公司，Trump Return集團之財務業績將綜合計入本集團財務報表。

下圖載列Trump Return集團現時之公司架構：



下圖為於完成時Trump Return集團之公司架構：



目標公司資料

Trump Return

Trump Return於二零零八年在英屬處女群島註冊成立。Trump Return為投資控股公司，且為港中旅集團公司之全資附屬公司。Trump Return集團之原成本約為245,000,000港元。

於本公佈日期，(i)Trump Return擁有普佳100%已發行股本；(ii)普佳擁有中旅景區100%已發行股本；(iii)普佳擁有定泰100%已發行股本；及(iv)定泰擁有長沙世界之窗26%已發行股本。

根據香港財務報告準則編製之Trump Return集團未經審核財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日 止年度		截至九月三十日 止九個月
	二零零七年 (千港元)	二零零八年 (千港元)	二零零九年 (千港元)
除稅前溢利(附註2)	12,987	18,397	18,103
除稅後溢利(附註2)	12,238	17,636	18,076
母公司股東應佔溢利(附註2)	<u>12,222</u>	<u>17,703</u>	<u>18,061</u>

於二零零九年九月三十日，收購事項應佔資產價值約為236,169,681港元，包括Trump Return集團之資產淨值、Trump Return股東貸款及黃山太平重組代價之總額(附註2)。

附註2： 未經審核財務資料指Trump Return集團財務資料與黃山太平應佔權益之總額。完成黃山太平重組乃協議先決條件之一，須於完成或之前發生。

中旅景區

中旅景區於二零零五年在北京註冊成立，由Trump Return透過普佳全資擁有。該公司主要從事度假酒店、主題公園、索道系統及滑雪設施之投資、開發及管理。於本公佈日期，中旅景區擁有六個度假區及相關業務之股權。中旅景區之主要資產詳情載列如下：

公司名稱	地點	主要描述	二零零八年 訪客數目 (千人)	中旅景區 持股百分比
花水灣中旅	四川成都	位於成都花水灣度假區，花水灣中旅花水灣度假區擁有及經營索道滑軌	13.5	100.0%
花水灣賓館公司	四川成都	位於成都花水灣度假區，花水灣賓館公司擁有及經營花水灣賓館，該酒店主要招待商業會議及旅行團	38.0	100.0%
廬山索道	江西廬山	位於廬山國家地質公園，廬山索道擁有及經營索道系統，亦提供其他旅遊相關服務	48.1	80.0%
長春淨月潭	吉林省長春市淨月潭	位於4A級國家森林公園淨月潭，長春淨月潭為擁有及經營滑雪設施之公司，亦為中國東北地區最大滑雪場之一	99.3	30.2%
黃山玉屏客運索道	安徽黃山	位於地質公園黃山，黃山玉屏客運索道在黃山玉屏景區擁有及經營索道系統，亦為黃山三大索道系統之一	1,620.7	20.0%
南岳索道	湖南衡山	位於國家地質公園衡山內，南岳索道為在衡山擁有及經營索道系統	580.0	17.0%

長沙世界之窗

Trump Return透過其全資附屬公司普佳及定泰擁有長沙世界之窗26%權益。長沙世界之窗在湖南省長沙擁有及經營主題公園，佔地約400,000平方米，為湖南省大型主題公園之一。

黃山太平

於一九九二年在黃山成立，黃山太平由港中旅集團公司擁有30%權益。黃山為被聯合國教科文組織評定為世界遺產之中國地質公園。黃山太平之主要業務為在黃山北門擁有及經營索道系統。

有關訂約方之資料

本集團之主要業務包括旅行社及相關業務、旅遊電子商務、酒店、主題公園、度假區、客運、高爾夫球會、演藝製作及基建投資。

Dean Glory於二零零八年在英屬處女群島註冊成立。Dean Glory為投資控股公司且為港中旅集團公司之全資附屬公司。港中旅集團主要從事旅遊業務、鋼鐵工業投資、房地產開發、物流及貿易業務。

訂立協議之理由及裨益

中國港中旅(港中旅集團公司及本公司之最終控股股東)為於中國註冊成立之公司。作為中國港中旅之旅遊相關業務旗艦及綜合平臺，本公司一直著重開發及整合優質旅遊資源，以便進一步發展核心旅遊及旅遊相關業務。進行收購事項足證本公司進一步發展其旅遊及旅遊相關業務之決心。

鑒於中國經濟長期前景向好及中國消費者可支配收入大幅增長，董事們認為開發及經營地質公園、森林公園及其他自然景觀景點之旅遊設施前景樂觀且具有高增長潛力，為本公司長期發展策略一部分。董事們亦認為根據協議即將收購之資產位於中國受歡迎旅遊區、運作良好且未來發展前景頗佳。

董事們相信Trump Return集團與本集團現有業務可互相補足，預期於收購事項後本集團會聯手進行更多市場推廣活動以吸引更多遊客。

董事們(不包括獨立非執行董事，彼等之意見將連同獨立財務顧問之意見載於將寄發予股東之通函內)認為，收購事項之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

持續關連交易

中國港中旅資產公司與中旅景區於二零零九年十一月十八日聯交所交易時段結束後訂立服務協議，據此，中國港中旅資產公司須向中旅景區提供管理服務，該協議將於完成後生效，內容有關中國港中旅資產公司向中旅景區及其附屬公司提供管理服務。中旅景區(Trump Return之間接全資附屬公司，因此屬Trump Return集團之成員公司)將於完成後成為本公司之間接全資附屬公司。而根據上市規則，中國港中旅資產公司向中旅景區提供管理服務將構成本公司之持續關連交易。

服務協議

日期

於二零零九年十一月十八日(聯交所交易時段結束後)

年期

服務協議將於完成後生效，為期三年。管理費須每半年以現金支付。

服務協議訂約方

- (1) 中國港中旅資產公司
- (2) 中旅景區

交易性質

中國港中旅資產公司將繼續向中旅景區提供有關中旅景區業務日常管理及經營之管理服務。

定價基準

中國港中旅資產公司將提供之管理服務不得超過獨立第三方向本集團提供該等服務之現行市價。

訂立服務協議之理由及益處

中國港中旅資產公司主要從事資產及物業管理業務，以及發展及管理新業務。中國港中旅資產公司於資產管理方面擁有豐富經驗，因此，預期委聘中國港中旅資產公司向中旅景區及其附屬公司提供管理服務將有助加強業務運作並為本集團減省成本及帶來協同效益。

董事(包括獨立非執行董事)認為，服務協議及持續關連交易(包括年度上限)之條款乃於正常及日常業務過程中訂立，並符合股東及本公司之整體利益。持續關連交易乃按公平原則磋商並按不遜於獨立第三方給予本集團之一般商業條款訂立。

持續關連交易上限

上限

截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 (千港元)	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 (千港元)	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 (千港元)
5,100	5,700	6,410

截至二零一二年十二月三十一日止三個年度中國港中旅資產公司向中旅景區及其附屬公司提供管理服務之上限根據下列釐定：

1. 提供與服務協議項下擬進行交易類似服務之現行市價；及
2. 中旅景區業務之增長前景；

一般資料

由於一個或多個上市規則第14.07條界定有關收購事項之適用百分比率超過5%但少於25%，故收購事項構成上市規則所界定之本公司須予披露交易。港中旅集團公司為主要股東，因此為本公司之關連人士。收購事項亦構成本公司之關連交易，根據上市規則須於股東特別大會獲得獨立股東批准。

此外，由於持續關連交易有一個或以上按上市規則第14A.10條所界定之適用百分比率(惟並不適用之溢利比率除外)為每年超過0.1%但少於2.5%，故根據上市規則，持續關連交易及上限僅須遵守有關申報及公佈規定，可豁免遵守獨立股東批准之規定。港中旅集團公司及其聯繫人士須就於股東特別大會提呈之有關批准協議及其項下擬進行交易之普通決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會，以就協議及其項下擬進行交易之條款就獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。本公司已委聘新百利有限公司為獨立財務顧問，以就協議及其項下擬進行交易是否按正常商業條款訂立、是否公平合理及是否符合本集團及股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就獨立股東應否於股東特別大會投票贊成有關決議案提供建議。

本公司將遵照上市規則於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)協議及其項下擬進行交易之詳情，以及獨立財務顧問及獨立董事委員會各自就協議及其項下擬進行交易作出之意見。

釋義

於本公佈內，除文義另有說明外，下列詞彙具有如下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據協議向賣方收購目標資產
「協議」	指	本公司與賣方就收購事項於二零零九年十一月十八日(聯交所交易時段結束後)訂立之有條件買賣協議
「定泰」	指	定泰國際有限公司，於西薩摩亞註冊成立之公司，由普佳全資擁有
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事局」	指	董事局

「營業日」	指	香港及中國銀行一般開門營業之日期(星期六、星期日及公眾假期除外)
「上限」	指	就上述持續關連交易之最高總年度代價
「長春淨月潭」	指	長春淨月潭遊樂有限責任公司，一間於中國註冊成立之公司，由中旅景區擁有30%權益
「長沙世界之窗」	指	長沙世界之窗有限公司，一間於中國註冊成立之公司，由定泰全資擁有
「中國港中旅」	指	中國港中旅集團公司，一間由國資委直接管轄之國有企業，實益擁有港中旅集團公司全部已發行股本
「中國港中旅集團」	指	中國港中旅及其聯繫人士，就本公佈而言，不包括本集團及Trump Return集團
「中國港中旅資產公司」	指	中國港中旅資產經營公司，一間國有企業，為中國港中旅之全資附屬公司
「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，其證券於聯交所上市
「完成」	指	收購事項根據協議完成
「完成日」	指	達成(或豁免)協議所載所有先決條件後第5個營業日或訂約方協定之其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	收購事項之代價
「持續關連交易」	指	港中旅集團向Trump Return集團提供管理服務
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義

「港中旅集團公司」	指	香港中旅(集團)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為持有本公司全部已發行股本約 52.56%之控股股東
「港中旅集團」	指	港中旅集團公司及其附屬公司，就本公佈而言，不包括本集團及Trump Return集團
「中旅景區」	指	中旅景區投資有限公司，一間於中國註冊成立之公司，由普佳全資擁有
「中旅景區業務」	指	中旅景區及其附屬公司持有之業務
「Dean Glory」	指	Dean Glory Development Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由港中旅集團公司全資擁有
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，考慮提呈之普通決議案以批准(其中包括)協議及其項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「黃山太平」	指	黃山太平索道有限公司，一間於中國註冊成立之公司，於本公佈日期由港中旅集團公司擁有30%權益
「黃山太平重組」	指	具有上文「先決條件」一段第(iii)項所述之涵義
「黃山玉屏客運索道」	指	黃山玉屏客運索道有限責任公司，於中國註冊成立之公司，由中旅景區擁有20%權益

「獨立董事委員會」	指	獨立非執行董事之委員會，由方潤華博士、王敏剛先生、史習陶先生及陳永棋先生為就協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見而組成
「獨立財務顧問」	指	新百利有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團，CE登記號碼為AAJ067，並為獨立董事委員會及獨立股東就協議及其項下擬進行交易提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	港中旅集團公司及其聯繫人士以及於收購事項中擁有重大權益之任何其他人士及其聯繫人士以外之股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後期限」	指	不遲於協議日期後六個月
「廬山索道」	指	江西星子廬山秀峰客運索道有限公司，於中國註冊成立之公司，由中旅景區擁有80%權益
「普佳」	指	普佳(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之公司，由Trump Return全資擁有
「南岳索道」	指	南岳索道運輸有限公司，於中國註冊成立之公司，由中旅景區擁有17%權益
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國，就本公佈而言僅指中國內地
「花水灣中旅」	指	成都花水灣中旅遊樂有限責任公司，於中國註冊成立之公司，由中旅景區全資擁有
「花水灣賓館公司」	指	成都花水灣中旅櫻花賓館有限責任公司，於中國註冊成立之公司，由中旅景區全資擁有

「國資委」	指	中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會
「服務協議」	指	中國港中旅資產公司與中旅景區於二零零九年十一月十八日(聯交所交易時段結束後)就中國港中旅資產公司向中旅景區及其附屬公司提供管理服務訂立之協議(於完成後生效)
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「目標資產」	指	Trump Return之全部已發行股本及Trump Return股東貸款
「Trump Return」	指	Trump Return Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由Dean Glory全資擁有
「Trump Return股東貸款」	指	Trump Return於完成時之全部股東貸款及欠付Dean Glory之其他債務
「Trump Return集團」	指	Trump Return及其附屬公司及聯繫人士
「聯合國教科文組織」	指	聯合國教育科學及文化組織
「賣方」	指	Dean Glory

承董事局命
香港中旅國際投資有限公司
主席
張學武

香港，二零零九年十一月十八日

於本公佈日，董事局包括八名執行董事張學武先生、鄭河水先生、盧瑞安先生、姜岩女士、毛建軍先生、方小榕先生、張逢春先生及許慕韓先生以及四名獨立非執行董事方潤華博士、王敏剛先生、史習陶先生及陳永棋先生。