

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)

**有關出售旺角物業之
關連交易**

於二零一一年十二月二十八日(聯交所交易時段後)，本公司之全資附屬公司香港中旅社與港中旅集團公司訂立旺角物業買賣備忘錄，據此，香港中旅社(作為賣方)已同意出售，而港中旅集團公司(作為買方)已同意購買旺角物業，代價188,000,000港元將全數以現金支付。

於本公佈日期，港中旅集團公司(旺角物業之買方)為本公司之主要股東，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售旺角物業構成本公司之關連交易。由於出售旺角物業之適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但低於5%，故出售旺角物業須遵守上市規則第14A章項下之申報及公佈規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

旺角物業買賣備忘錄

日期： 二零一一年十二月二十八日(於聯交所交易時段後訂立)

訂約方：

- (1) 賣方：本公司之全資附屬公司香港中旅社
- (2) 買方：港中旅集團公司

本公司確認，本集團與港中旅集團公司之關聯方或與其有聯繫之其他人士之前概無進行任何根據上市規則第14.22條及14A.25條須合併計算之交易。

物業： 香港九龍砵蘭街361-367號，連同其上之宅院、豎設物及建築物

代價

代價為188,000,000港元，乃經香港中旅社與港中旅集團公司參考獨立估值師永利行所編製旺角物業於二零一一年九月三十日之估值187,000,000港元後公平磋商協定。代價將於完成時全數以現金支付。

完成

完成將與旺角物業買賣備忘錄於同日進行。

顧問費及相關成本

完成後21日內，港中旅集團公司同意按實際成本基準向香港中旅社支付香港中旅社於完成日期之前(包括該日)已經就旺角物業重建潛力及進行之拆卸產生並支付或應付之若干顧問費及其他成本，惟該款項不得超過4,000,000港元。此外，香港中旅社由(但不包括)完成日期起根據協議／合約就上述有關建於旺角物業所在土地上現有物業之重建潛力及擬進行拆卸之顧問費及其他成本承擔而香港中旅社應付之餘下責任及負債，須由港中旅集團公司承擔，該公司須承擔協議／合約項下之所有該等餘下責任及負債，且港中旅集團公司同意就違約或欠繳之所有申索及要求向香港中旅社作出彌償。

有關旺角物業之資料

於一九六零年前後落成之旺角物業之總建築面積約為23,322平方呎，現正空置並因結構問題而進行拆卸。於二零一一年九月三十日，旺角物業之賬面值為187,000,000港元，而永利行所編製旺角物業於二零一一年九月三十日之估值為187,000,000港元。於完成後，本集團將確認溢利約1,000,000港元。截至二零零九年十二月三十一日止年度，旺角物業應佔除稅前及後純利分別約1,790,000港元及1,490,000港元，而截至二零一零年十二月三十一日止年度則分別約1,380,000港元及1,150,000港元。

訂立旺角物業買賣備忘錄之理由及裨益

經考慮香港物業市場之最近現行市況後，董事局認為現時乃出售旺角物業、增加現金流及提高本集團營運資金之良機。由於旺角物業現正空置並進行拆卸，故董事局認為出售旺角物業令本集團得以將無收入回報之閒置資產套現，且(倘完成)將為本集團提供額外財務資源，以便在不對本集團業務營運構成任何不利影響之情況下，更有效地將資源用於其他發展範疇。出售旺角物業之所得款項淨額將用作本集團之一般營運資金。

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售旺角物業符合一般商業條款，而旺角物業買賣備忘錄之條款(包括代價)屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

有關香港中旅社及本集團之資料

於本公佈日期，香港中旅社主要從事旅行社及相關業務。本集團之主要業務包括旅行社及相關業務、酒店、景區、度假區、客運、高爾夫球會、演藝製作及發電業務。

有關港中旅集團公司之資料

港中旅集團公司於一九八五年十月二十九日於香港註冊成立為有限公司。其及其附屬公司主要從事旅遊業務、鋼鐵工業投資、房地產開發、物流及貿易業務。於本公佈日期，港中旅集團公司持有本公司股本權益約54%，故為本公司之主要股東及關連人士。

上市規則之涵義

於本公佈日期，港中旅集團公司(旺角物業之買方)為本公司之主要股東，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售旺角物業構成本公司之關連交易。由於出售旺角物業之適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但低於5%，故出售旺角物業須遵守上市規則第14A章項下之申報及公佈規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

由於概無董事於出售旺角物業中擁有任何重大權益，故概無董事就批准出售旺角物業之董事局決議案放棄投票。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有如下涵義：

「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	香港銀行一般開放以進行正常銀行業務之任何日子(星期六及星期日除外)
「香港中旅社」	指	香港中國旅行社有限公司，一間於一九五四年六月十日於香港註冊成立之有限公司，於本公佈日期為本公司之全資附屬公司
「港中旅集團公司」	指	香港中旅(集團)有限公司，一間於一九八五年十月二十九日於香港註冊成立之有限公司，於本公佈日期為持有本公司已發行股本總額約 54% 之控股股東
「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	根據旺角物業買賣備忘錄完成出售旺角物業
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	出售旺角物業之代價
「董事」	指	本公司董事
「出售旺角物業」	指	香港中旅社根據旺角物業買賣備忘錄向港中旅集團公司出售旺角物業

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「旺角物業買賣備忘錄」	指	香港中旅社與港中旅集團公司就出售旺角物業於二零一一年十二月二十八日訂立(於聯交所交易時段後訂立)之買賣備忘錄
「旺角物業」	指	位於香港九龍砵蘭街361-367號之不動產，連同其上之宅院、豎設物及建築物，於完成前由香港中旅社全資擁有
「永利行」	指	永利行評值顧問有限公司，獨立物業估值師
「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	具有上市規則賦予該詞之涵義

承董事局命
香港中旅國際投資有限公司
 主席
王帥廷

香港，二零一一年十二月二十八日

於本公佈日期，董事局包括七名執行董事：王帥廷先生、盧瑞安先生、姜岩女士、方小榕先生、張逢春先生、許慕韓先生及傅卓洋先生，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。