

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 收購目標公司股權

股權轉讓協議

董事局欣然宣佈，於二零二五年九月三十日(聯交所交易時段後)，

- (i) 中旅風景與賣方A及目標公司A訂立股權轉讓協議A，據此，中旅風景同意收購及賣方A同意出售目標公司A的100%股權，代價為人民幣295,000,000元(截至2025年9月29日，目標公司A銀行借款約人民幣7.55億元)，中旅風景須以現金方式支付賣方A；及
- (ii) 本公司與賣方B及目標公司B訂立股權轉讓協議B，據此，本公司同意收購及賣方B同意出售目標公司B的100%股權，代價為人民幣5,000,000元，本公司須以現金方式支付賣方B。

於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，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

根據上市規則第14.22條，一系列交易須予合併計算並視猶如單一交易，前提是彼等均於12個月期間內完成或以其他方式關連。由於收購事項均由本集團成員公司與萬科企業的全資附屬公司訂立，並於同一時間進行，故收購事項須根據上市規則第14.22條予以合併計算。

由於有關收購事項(按合併基準計算)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%但全部均低於25%，故收購事項(按合併基準計算)構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

由於估值報告A採用收益法，故根據上市規則第14.61條，估值報告A所載股權價值之計算被視為盈利預測。根據上市規則第14.60A條，本公司將於刊發本公告後15個營業日內另行刊發公告。

由於完成須待股權轉讓協議項下先決條件獲達成(或豁免)後方可作實，故收購事項未必會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

背景

董事局欣然宣佈，於二零二五年九月三十日(聯交所交易時段後)：

- (i) 中旅風景與賣方A及目標公司A訂立股權轉讓協議A，據此，中旅風景同意收購及賣方A同意出售目標公司A的100%股權，代價為人民幣295,000,000元(截至2025年9月29日，目標公司A銀行借款約人民幣7.55億元)，中旅風景須以現金方式支付賣方A；及
- (ii) 本公司與賣方B及目標公司B訂立股權轉讓協議B，據此，本公司同意收購及賣方B同意出售目標公司B的100%股權，代價為人民幣5,000,000元，本公司須以現金方式支付賣方B。

收購事項A及收購事項B並非互為條件，因此收購事項A及收購事項B項下之完成可以分別獨立進行。

股權轉讓協議A

日期

二零二五年九月三十日

訂約方

1. 中旅風景(作為買方)
2. 賣方A(作為賣方)
3. 目標公司A

據董事於作出一切合理查詢後所盡悉、深知及確信，賣方A、目標公司A及其各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

擬予收購之資產

根據股權轉讓協議A，中旅風景同意收購而賣方A同意出售目標公司A的100%股權及其所有的附帶權益及權利，包括該等股權在轉讓之前及之後所享有的任何未分配利潤及相關權益。

於收購事項A完成後，目標公司A將成為本公司之全資附屬公司，而目標公司A之財務業績將合併至本集團之財務報表。

先決條件

除非中旅風景作出書面豁免，以下為支付代價第三期款及完成的先決條件：

1. 股權轉讓協議A日期至完成日之間的期間內，賣方A及目標公司A在股權轉讓協議A中所作的陳述與保證是完全真實、完整、準確的，並且履行了股權轉讓協議A規定的各項承諾；
2. 賣方A和目標公司A均已履行和遵守股權轉讓協議A或股權轉讓協議A要求賣方A和目標公司A於完成日或之前履行或遵守的所有協議、義務和條件，沒有任何違反股權轉讓協議A的行為；

3. 股權轉讓協議A日期至完成日之間的期間內，不存在或沒有發生對目標公司A的資產、負債、盈利前景和正常經營已產生或經合理預見可能會產生重大不利影響的事件、事實、條件、變化或其他情況；
4. 各方順利完成股權轉讓協議A以及其他任何與本次交易相關文件的簽署，包括但不限於股權轉讓協議A、股權轉讓協議A附件、公司章程及其他相關文件；
5. 中旅風景在目標公司A工商登記完成日開始完成審計及存貨全盤工作。賣方A應保證目標公司A保持正常經營，應保證審計評估基準日(2025年3月31日)至完成日期間因日常經營產生的淨虧損(即剔除資產減值損失、信用減值損失、資產處置損益、營業外支出、特殊交易安排列示專案的整改支出、安全整改問題支出等非經常性影響)不高於人民幣60,000,000元，若審計評估基準日(2025年3月31日)至交完成日期間產生的經營虧損高於人民幣60,000,000元，中旅風景有權將相應差額在代價第三期款中予以扣除，若代價第三期款不足以扣除，相關金額需雙方書面確認後，由賣方A補足；及
6. 完成審計結果經中旅風景及賣方A共同確認後作為先決條件之一。如中旅風景及賣方A對審計結果存在爭議且未能達成一致意見的，雙方應共同委託國際四大會計師事務所(即普華永道、德勤、畢馬威、安永)之一進行覆審審計。經覆審出具的審計報告結果為最終結論，對雙方具有法律約束力，雙方應予以接受並履行相關義務。覆審審計的相關費用由目標公司A承擔。

代價

收購事項A的總代價為人民幣295,000,000元，將以下列方式支付：

1. 股權轉讓協議A生效且賣方A滿足以下之先決條件後三個工作日內，中旅風景向賣方A支付代價首期款人民幣200,000,000元：
 - (i) 由於目標公司A尚欠一銀行(為獨立第三方)的金融借款，賣方A應督促目標公司A及時告知該銀行收購事項A，並取得該銀行的書面同意函；
 - (ii) 由於目標公司A與除目標公司B之外的關聯公司之間存在部分員工的勞動合同簽署主體、工資發放主體、社保繳納主體不一致的情況，賣方A應督促目標公司A應按照股權轉讓協議A條款完成人事關係的清理；及
 - (iii) 賣方A及目標公司A備妥收購事項A辦理工商登記需要賣方A及目標公司A出具的若干法律文書；
2. 賣方A及目標公司A須在收到代價首期款後一個工作日內向市場監督管理局提交股權變更登記(「**目標公司A工商登記**」)申請。在同時滿足以下條件後五個工作日內，中旅風景向賣方A支付代價第二期款人民幣60,000,000元：
 - (i) 股權變更登記至中旅風景名下(以目標公司A工商登記完成日為準)；及
 - (ii) 目標公司A製作股東名冊，並向中旅風景簽發股東證明書；
3. 在同時滿足以下條件後10個工作日內，中旅風景向賣方A支付代價第三期款人民幣15,000,000元：
 - (i) 賣方A滿足以下之先決條件：

由於目標公司A與除目標公司B之外的關聯公司之間存在應收賬款和應付賬款的情況，賣方A應督促目標公司A與關聯公司就各方的債權債務進行確認，並完成應收賬款和應付賬款的清理；

- (ii) 達成交割審計並出具審計報告；
 - (iii) 中旅風景與賣方A簽署完成確認書；及
 - (iv) 完成股權轉讓協議A約定的全部完成義務(包括但不限於文件、資產、控制權移交)；
4. 於股權轉讓協議A之日期，目標公司A部分建築尚未取得土地使用權以及目標公司A物業的若干安全整改事項(「**瑕疵事項**」)。在完成處理瑕疵事項後10個工作日內，中旅風景應向賣方A支付代價第四期款，金額應以以下公式計算：

代價第四期款 = 人民幣20,000,000元–瑕疵事項實際成本費用

其中：

- (i) 若瑕疵事項實際成本費用≤人民幣20,000,000元，則中旅風景按上述公式支付差額；及
- (ii) 若瑕疵事項實際成本費用>人民幣20,000,000元，則代價第四期款為人民幣0元，且賣方A無需退還超額部分(該部分由目標公司A承擔)。

代價之釐定基準

代價乃經中旅風景與賣方A經公平磋商後參照(其中包括)下列各項釐定：(i)載於北京中企華(為中國合資格獨立估值師)製備的估值報告A中使用收益法評估目標公司A於二零二五年三月三十一日的股東全部權益價值約人民幣346,099,900元；(ii)其他可資比較企業的現行市價；及(iii)本公告下文「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。

完成

賣方A及中旅風景應自目標公司A工商變更日共同完成收購事項A的完成工作。

過渡期

賣方A承諾已披露目標公司A截至2025年3月31日賬面反映的所有債權債務及現金餘額情況。如在收購事項A完成後發現除披露以外，目標公司A仍存在因2025年3月31日之前的經營行為產生的債務，則一切債務和法律責任由賣方A承擔。

股權轉讓協議B

日期

二零二五年九月三十日

訂約方

1. 本公司(作為買方)
2. 賣方B(作為賣方)
3. 目標公司B

據董事於作出一切合理查詢後所盡悉、深知及確信，賣方B、目標公司B及其各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

擬予收購之資產

根據股權轉讓協議B，本公司同意收購而賣方B同意出售目標公司B的100%股權及其所有的附帶權益及權利，包括該等股權在轉讓之前及之後所享有的任何未分配利潤及相關權益。

於收購事項B完成後，目標公司B將成為本公司之全資附屬公司，而目標公司B之財務業績將合併至本集團之財務報表。

先決條件

除非本公司作出書面豁免，以下為股權轉讓協議B生效的先決條件：

1. 股權轉讓協議B日期至完成日之間的期間內，賣方B及目標公司B在股權轉讓協議B中所作的陳述與保證是完全真實、完整、準確的，並且履行了股權轉讓協議B所規定的各項承諾；
2. 賣方B和目標公司B均已在所有重大方面履行和遵守股權轉讓協議B或股權轉讓協議B要求賣方B和目標公司B於完成日或之前履行或遵守的所有協議、義務和條件，沒有任何違反股權轉讓協議B的行為；
3. 股權轉讓協議B日期至完成日之間的期間內，不存在或沒有發生對目標公司B的資產、負債、盈利前景和正常經營已產生或經合理預見可能會產生重大不利影響的事件、事實、條件、變化或其他情況；
4. 各方順利完成股權轉讓協議B以及其他任何與收購事項B相關文件的簽署，包括但不限於股權轉讓協議B、股權轉讓協議B附件、公司章程及其他相關文件；
5. 本公司在目標公司B工商登記完成日開始完成審計及存貨全盤工作。賣方B應保證目標公司B保持正常經營，應保證自2025年1月1日至完成日期間因日常經營產生的淨利潤不低於人民幣300萬元(淨利潤應剔除資產減值損失、信用減值損失、資產處置損益、營業外支出等非經常性影響)，若2025年1月1日至完成日期間因日常經營產生的淨利潤低於人民幣300萬元，本公司有權將相應差額在代價中予以扣除；及
6. 完成審計結果經本公司及賣方B共同確認後作為先決條件之一。如本公司及賣方B對審計結果存在爭議且未能達成一致意見的，雙方應共同委託國際四大會計師事務所(即普華永道、德勤、畢馬威、安永)之一進行覆審審計。經覆審出具的審計報告結果為最終結論，對雙方具有法律約束力，雙方應予以接受並履行相關義務。覆審審計的相關費用由目標公司B承擔。

上述先決條件滿足後，本公司及賣方B共同簽署完成確認書，確認可進行股權轉讓協議B項下的完成。

代價

收購事項B的總代價為人民幣5,000,000元，將以下列方式支付：

股權轉讓協議B生效後，賣方B完成以下付款條件後15个工作日内，本公司一次性支付股權轉讓協議B項下的全部代價。以下為付款條件：

(i) 賣方B完成以下之先決條件：

(a) 賣方B應完成目標公司B的註冊資本金實繳；

(b) 由於目標公司B與除目標公司A之外的關聯公司之間存在部分員工的勞動合同簽署主體、工資發放主體、社保繳納主體不一致的情況，賣方B應按照股權轉讓協議B條款督促目標公司B完成人事關係的清理；及

(c) 由於目標公司B與除目標公司A之外的關聯公司之間存在應收賬款和應付賬款的情況，賣方B應按照股權轉讓協議B條款督促目標公司B與關聯公司就各方的債權債務進行確認，並完成應收賬款和應付賬款的清理。

(ii) 賣方B應在完成註冊資本金實繳後10个工作日内配合目標公司B及本公司向市場監督管理局提交股權轉讓變更登記申請，並完成股權轉讓變更(「目標公司B工商變更」)；及

(iii) 本公司及賣方B達成交割審計及簽署完成確認書。

代價之釐定基準

代價乃經本公司與賣方B經公平磋商後參照(其中包括)下列各項釐定：(i)載於北京中企華(為中國合資格獨立估值師)製備的估值報告B中使用資產基礎法評估目標公司B於二零二五年三月三十一日的股東全部權益價值約人民幣14,816,000元；(ii)其他可資比較企業的現行市價；及(iii)本公告下文「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。

完成

賣方B及本公司應自目標公司B工商變更日共同完成收購事項B的完成工作。

過渡期

賣方B承諾已披露目標公司B截至2025年3月31日賬面反映的所有債權債務及現金餘額情況。如在收購事項B完成後發現除披露以外，目標公司B仍存在因2025年3月31日之前的經營行為產生的債務，則一切債務和法律責任由賣方B承擔。

收購事項之理由及裨益

目標公司A持有吉林省松花湖滑雪度假區，經營松花湖滑雪場、西武王子大飯店、瞻雲salomon酒店、青山公寓和商業街。目標公司B以雪場開發策規劃、建設諮詢、運營管理、營銷宣傳、滑雪教學為核心業務，累計管理9家知名雪場，並擁有豐富的山地教學合作資源，具備較強的滑雪產業整合能力。該項目符合本公司城市及休閒度假產品的發展戰略，是本公司搶抓歷史性機遇、培育新增長極，積極佈局冰雪經濟的重要選擇，項目整體具有較高戰略意義。

董事(包括獨立非執行董事)認為股權轉讓協議乃經公平磋商後訂立，其條款屬一般商務條款，股權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。

中旅風景為一間於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司之全資附屬公司，主要從事提供輸出管理及顧問諮詢服務。

萬科企業為於一家1984年5月30日在中國註冊成立的股份有限公司，其H股在聯交所主板上市(股份代號：2202)，其A股在深圳證券交易所上市(股份代號：000002)。萬科企業主要從事中國境內物業開發及物業投資。

賣方A為一間於中國成立的有限責任公司，於本公告日期為萬科企業的全資附屬公司。賣方A主要從事房地產開發、銷售、租賃，工程技術開發、技術諮詢。

賣方B為一間於中國成立的有限責任公司，於本公告日期為萬科企業的全資附屬公司。賣方B主要從事自有資金投資的資產管理服務、酒店管理、物業管理、專業設計服務、市場營銷策劃。

有關目標公司之資料

目標公司A為一間於中國成立的有限責任公司，主要從事旅遊業，是萬科企業冰雪業務的經營主體，包括松花湖滑雪場、酒店和商業街三大業態。於本公告日期，由賣方A持有100%股權。

目標公司B為一間於中國成立的有限責任公司，主要業務為經營管理雪場業務、教學業務和諮詢顧問業務。於本公告日期，由賣方B持有100%股權。

以下為目標公司截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止財政年度之財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二四年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
	(經審核)	(經審核)
稅前利潤／(虧損)		
標的公司A	31,363	7,515
標的公司B	(916)	455
除稅後利潤／(虧損)		
標的公司A	8,498	9,957
標的公司B	(756)	229

目標公司A及目標公司B於二零二五年三月三十一日之經審核資產淨值分別約為人民幣820,502,000元及人民幣15,260,000元。

於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，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

根據上市規則第14.22條，一系列交易須予合併計算並視猶如單一交易，前提是彼等均於12個月期間內完成或以其他方式關連。由於收購事項均由本集團成員公司與萬科企業的全資附屬公司訂立，並於同一時間進行，故收購事項須根據上市規則第14.22條予以合併計算。

由於有關收購事項項(按合併基準計算)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%但全部均低於25%，故收購事項(按合併基準計算)構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

由於估值報告A採用收益法，故根據上市規則第14.61條，估值報告A所載股權價值之計算被視為盈利預測。根據上市規則第14.60A條，本公司將於刊發本公告後15個營業日內另行刊發公告。

由於完成須待購權協議項下先決條件獲達成(或豁免)後方可作實，故收購事項未必會進行。股東及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A」	指	中旅風景根據股權轉讓協議A向賣方A收購目標公司A的100%股權
「收購事項B」	指	本公司根據股權轉讓協議B向賣方B收購目標公司B的100%股權
「收購事項」	指	收購事項A及收購事項B的統稱
「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)
「北京中企華」	指	北京中企華資產評估有限責任公司，為中國合資格獨立估值師
「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，其股份於聯交所主機板上市(股份代號：308)
「完成」	指	根據股權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
「中旅風景」	指	中旅風景(北京)旅遊管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為本公司之全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議A」	指	中旅風景、賣方A與目標公司A於二零二五年九月三十日就收購事項A訂立的股權轉讓協議

「股權轉讓協議B」	指	本公司、賣方B與目標公司B於二零二五年九月三十日就收購事項B訂立的股權轉讓協議
「股權轉讓協議」	指	股權轉讓協議A及股權轉讓協議B
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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地區)
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「賣方A」	指	長春萬科房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為萬科企業的全資附屬公司
「賣方B」	指	萬科酒店管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為萬科企業的全資附屬公司
「賣方」	指	賣方A及賣方B
「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
「目標公司」	指	目標公司A及目標公司B的統稱
「目標公司A」	指	吉林省松花湖國際度假區開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，於本公告日期，由賣方A持有目標公司A的100%股權

「目標公司B」	指	北京萬冰雪體育有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，於本公告日期，由賣方B持有目標公司B的100%股權
「估值報告A」	指	北京中企華所編製的有關目標公司A股東全部權益價值的評估報告
「估值報告B」	指	北京中企華所編製的有關目標公司B股東全部權益價值的評估報告
「萬科企業」	指	萬科企業股份有限公司，為於1984年5月30日在中國註冊成立的股份有限公司，其H股在聯交所主機板上市，其A股在深圳證券交易所上市。主要從事中國境內物業開發及物業投資
「工作日」	指	指除星期六、星期日和中國法定節假日之外的一天
「%」	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，二零二五年九月三十日

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、鄭江先生及范志識先生；以及三名獨立非執行董事宋大偉先生、方璇女士及錢建農先生組成。