概覽

香港中旅為一間於香港註冊成立的投資控股公司及已自一九九二年起於聯交所上市。截至最後實際可行日期，香港中旅集團的主要業務活動包括：(i)旅遊景點及相關業務(包括主題公園、自然及文化景區，以及休閒度假村)；(ii)客運業務；(iii)酒店業務；及(iv)旅遊證件及相關服務。考慮到香港中旅集團為一間擁有位於中國內地、香港及澳門不同地區的不同業務分部的綜合企業以及分拆可更充分反映本集團憑藉自身優勢所具備的價值並提高其營運及財務透明度，藉此讓投資者能夠將本集團的表現及潛力與保留集團的表現及潛力獨立及明確區分並進行估價及評估，香港中旅集團擬透過分派及於聯交所主板單獨[**編纂**]，將其(i)客運業務；(ii)酒店營運；及(iii)主要位於香港及澳門的旅遊證件及相關服務業務分拆至本集團。

業務發展里程碑

以下為我們的關鍵業務發展里程碑概要：

年份	事件
一九五四年	香港中國旅行社有限公司(主要附屬公司香港中旅物業投資有限公司的前身)於香港註冊成立。
一九八五年	香港中旅汽車服務有限公司及香港中旅證件服務有限公司(分別從事跨境客運及旅遊證件委託辦理服務的主要附屬公司)於香港註冊成立。
一九八八年	我們的首間酒店*京華國際酒店*在香港開業，其後更名為*九龍維景酒店*。
一九九二年	香港中旅(於完成分拆前的控股公司)於聯交所主板上市(股份代號：308)。
一九九三年	*澳門維景酒店*於澳門正式開業。
一九九五年	成立北京廣安門維景國際大酒店有限公司(為我們的附屬公司，從事經營我們於北京的首間酒店(即*北京廣安門維景國際大酒店*))。
二零二零年	我們與信德集團有限公司協定將跨境客運業務整合至信德中旅船務投資有限公司，該公司成為我們非全資附屬公司。
二零二三年	我們收購銀達(香港)有限公司，該公司擁有我們目前經營灣仔柏景軒服務式公寓的物業。

主要附屬公司

於往績記錄期，本公司以下附屬公司作為主要控股實體或主要構成本集團的業績、資產、負債或業務：

附屬公司	成立／註冊成立地點及時間	主營業務
Goster Resources Limited（「**Goster Resources**」）	英屬處女群島，一九九六年七月	投資控股
Allied Well Holdings Ltd.	英屬處女群島，一九九三年七月	投資控股
Well Done Enterprises Inc.	英屬處女群島，一九九六年八月	物業投資控股及酒店營運
欣興發展有限公司	香港，一九八八年八月	酒店營運
Hotel Metropole Holdings Ltd.	英屬處女群島，一九九六年三月	物業投資控股及酒店營運
銀達(香港)有限公司(「**銀達**」)	香港，二零零五年五月	酒店營運
澳門富華發展有限公司	澳門，一九八八年九月	酒店營運
Alton Services Limited	英屬處女群島，一九九七年七月	投資控股
聯富管理有限公司	香港，二零零一年三月	投資控股
China Travel Net Limited	英屬處女群島，二零零零年一月	投資控股
香港中旅物業投資有限公司(前稱香港中國旅行社有限公司)	香港，一九五四年六月	物業投資
香港中旅證件服務有限公司(前稱香港中旅航空服務有限公司)	香港，一九八五年八月	旅遊證件及旅遊簽證服務
香港中旅汽車服務有限公司	香港，一九八五年七月	客運

附屬公司	成立／註冊成立地點及時間	主營業務
信德中旅船務投資有限公司	英屬處女群島，一九九八年十月	投資控股
千仲有限公司	香港，一九八八年七月	客運業務
北京廣安門維景國際大酒店有限公司	中國，一九九五年四月	酒店營運

重大收購及出售事項

收購銀達

銀達為一間於二零零五年五月十八日在香港註冊成立的有限責任公司，主要從事服務式公寓及商舖的營運，以賺取租金及管理費收入。銀達的主要資產為位於香港灣仔分域街8-12號及駱克道42-50號內地段2823號餘段名為「君悅居」的物業(「**該物業**」)，核准總樓面面積合共約為56,754平方呎。

緊接Goster Resources於二零二三年完成收購銀達前，銀達分別由梁達波、梁國偉、梁國豪及梁淑恩(統稱「**原股東**」)擁有91%、3%、3%及3%的權益。據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各原股東均為獨立第三方。

於二零二三年九月二十五日，Goster Resources與原股東及銀達訂立股份轉讓協議(「**股份轉讓協議**」)，根據股份轉讓協議，原股東同意出售，而Goster Resources同意收購銀達100%已發行股本。收購事項的代價為899,654,000港元(「**代價**」)及收購事項於二零二三年十月十六日完成。

代價由Goster Resources與原股東之間進行公平協商後釐定，經參考(其中包括)：(i)由獨立專業估值師使用資產法評估銀達已發行股本於二零二三年五月三十一日的評估價值約為1,040,000,000港元(經考慮銀達若干資產及負債從收購事項中剔除，並於完成前出售、結算或豁免)；(ii)毗鄰該物業的可資比較物業的現行市價；及(iii)收購事項為香港中旅集團帶來的戰略裨益。

考慮到該物業位於核心商業區，且緊鄰本集團現有的香港灣仔睿景酒店，收購事項被認為可透過鞏固我們在香港酒店及商業物業市場的聲譽與業務佈局，並透過共享資源及設施或探索潛在合併及合併地盤的重建機會，從而提升營運效率，為本集團帶來營運協同效應。

緊隨收購事項完成後，銀達成為香港中旅的間接全資附屬公司及我們一直於該物業內經營灣仔柏景軒服務式公寓。就收購事項而言，根據上市規則所界定的各項適用百分比率均未超過25%，且無須根據上市規則第4.05A條作出披露。除上文所披露者外，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團並無進行任何重大收購或出售事項。

分拆重組

為籌備分拆及[**編纂**]，香港中旅集團已進行旨在配合分拆之重組(「**分拆重組**」)，涉及以下步驟：

(1) 本公司註冊成立

本公司於二零二五年九月十二日在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限責任公司。

本公司的股本為60,000,000.00港元，分為6,000,000,000股每股面值為0.01港元的股份。於註冊成立後，已向一名獨立第三方認購人配發及發行一股股份，該股份其後轉讓予香港中旅。

(2) 分拆業務之轉讓

於進行分拆重組之前，持有分拆業務之附屬公司由香港中旅直接或間接擁有。我們進行了一系列股權轉讓及債務出讓，據此，分拆業務所涵蓋公司的股權已轉讓予本公司，與分拆業務有關的若干集團內公司間債務已出讓予本公司。作為交換，本公司向香港中旅配發及發行合共20股股份，作為該等轉讓及出讓的代價。詳情請參閱上文「－主要附屬公司」。分拆重組已於二零二六年五月十三日完成。

於分拆重組完成後，香港中旅的相關附屬公司及相關聯營公司分別成為本公司的附屬公司及聯營公司，而本公司則成為本集團所有營運附屬公司的控股公司。有關本集團於分拆重組後的公司架構，請參閱下文「－股權及公司架構－於分拆重組後及緊接分拆及[**編纂**]前」。經我們的開曼群島、英屬處女群島、香港及中國法律的法律顧問確認，已就分拆重組取得適用法律及法規所規定的所有必要政府批准，且分拆重組在所有重大方面均符合所有適用法律及法規。

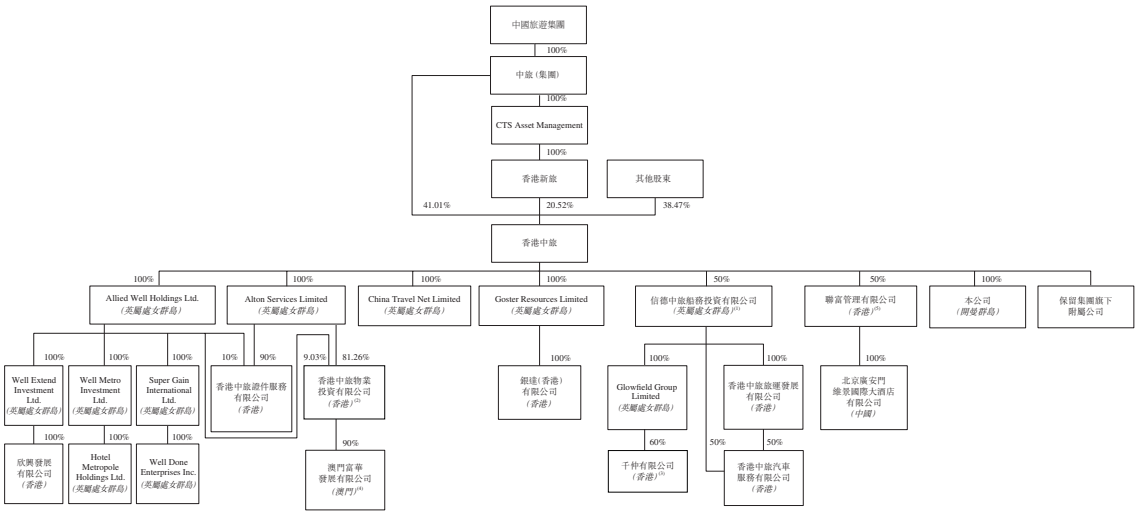
分派

於二零二六年十月二十六日，香港中旅董事局宣佈向合資格香港中旅股東進行分派。分派將完全透過向合資格香港中旅股東以實物分派方式進行，分派總數為[**編纂**]股股份，相當於本公司全部已發行股本。更多資料請參閱本文件中「分派及分拆」一節。

股權及公司架構

分拆重組完成前

下圖列示本公司及香港中旅於緊接分拆重組完成前的簡化股權及公司架構：



(1) 信德中旅船務投資有限公司餘下50%已發行股份由信德集團有限公司持有，該公司為一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：242)，核心業務涵蓋地產、酒店及消閒、運輸以及投資。由於信德中旅船務投資有限公司為我們的非全資附屬公司及信德集團有限公司為信德中旅船務投資有限公司的主要股東，故信德集團有限公司為我們附屬公司層面的關連人士。

(2) 香港中旅物業投資有限公司餘下9.71%已發行普通股由控股股東中旅(集團)持有。香港中旅物業投資有限公司亦已發行無投票權的遞延股份，其中99.8%由中旅(集團)持有，0.2%則由香港中旅證件服務有限公司持有。

(3) 千仲有限公司餘下40%已發行股份由信德中旅船務投資有限公司的間接全資附屬公司港澳飛翼船有限公司持有。

(4) 緊接分拆重組完成前，澳門富華發展有限公司餘下10%的已發行股份由China Chance Developments Limited(「**China Chance**」)(香港中旅的全資附屬公司)持有。作為分拆重組的一部分，有關權益已轉讓予本公司的全資附屬公司Goster Resources Limited。

(5) 緊接分拆重組完成前，聯富管理有限公司(「**聯富**」)餘下50%的已發行股份由China Chance(香港中旅的全資附屬公司)持有。作為分拆重組的一部分，聯富的全部已發行股份已轉讓予本公司。

於往績記錄期，我們於本集團以下附屬公司的股權由中國旅遊集團系公司旗下若干實體透過代持股權安排持有：

集團公司	透過代名人持有的股權百分比	實益擁有人	代名人股東
澳門富華發展有限公司(「**富華**」)	10%	香港中旅物業投資有限公司(「**中旅物業投資**」)	China Chance Developments Limited(香港中旅的全資附屬公司)(「**China Chance**」)
康健有限公司(「**康健**」)	25%	中旅物業投資	China Chance
新巴集團有限公司(「**新巴集團**」)	80%	香港中旅旅運發展有限公司(「**中旅旅運發展**」)	香港中旅
星旅文化(深圳)有限公司(「**星旅文化**」)	100%	中旅旅運發展	中國旅遊集團酒店控股有限公司(中國旅遊集團的全資附屬公司)(「**中國旅遊集團酒店控股**」)
深圳市嘉騰實業有限公司(「**嘉騰實業**」)	100%	中旅旅運發展	中國旅遊集團酒店控股
深圳市華信安企業管理諮詢有限公司(「**華信安**」)	100%	耀泉國際有限公司	中旅(海南)投資發展有限公司(中國旅遊集團的全資附屬公司)
廣東港中旅旅運有限公司(「**廣東港中旅旅運**」)	100%(中外合作合營公司的外資權益)	中旅旅運發展	京澳旅遊有限公司(中國旅遊集團的非全資附屬公司)(「**京澳旅遊**」)

於往績記錄期，上述所有代持股權安排均以具法律約束力的協議為依據，據此，相關實益擁有人有權實益享有相關代名股東根據該安排所持股權所產生的任何權益及其他利益。新巴集團採用代持股權安排，以簡化公司架構。與富華及康健有關的代持股權安排乃基於當時彼等各自組織章程細則的適用規定而設立。就星旅文化、嘉騰實業、華信安及廣東港中旅旅運而言，該等代持股權安排乃基於歷史及營運便利性而採

納。中國法律顧問已確認，從中國法律角度來看，於往績記錄期，就於中國註冊成立的公司的股權而言，上述代持股權安排均屬有效且可強制執行，並不存在相關法律及行政法規所規定的無效情況。

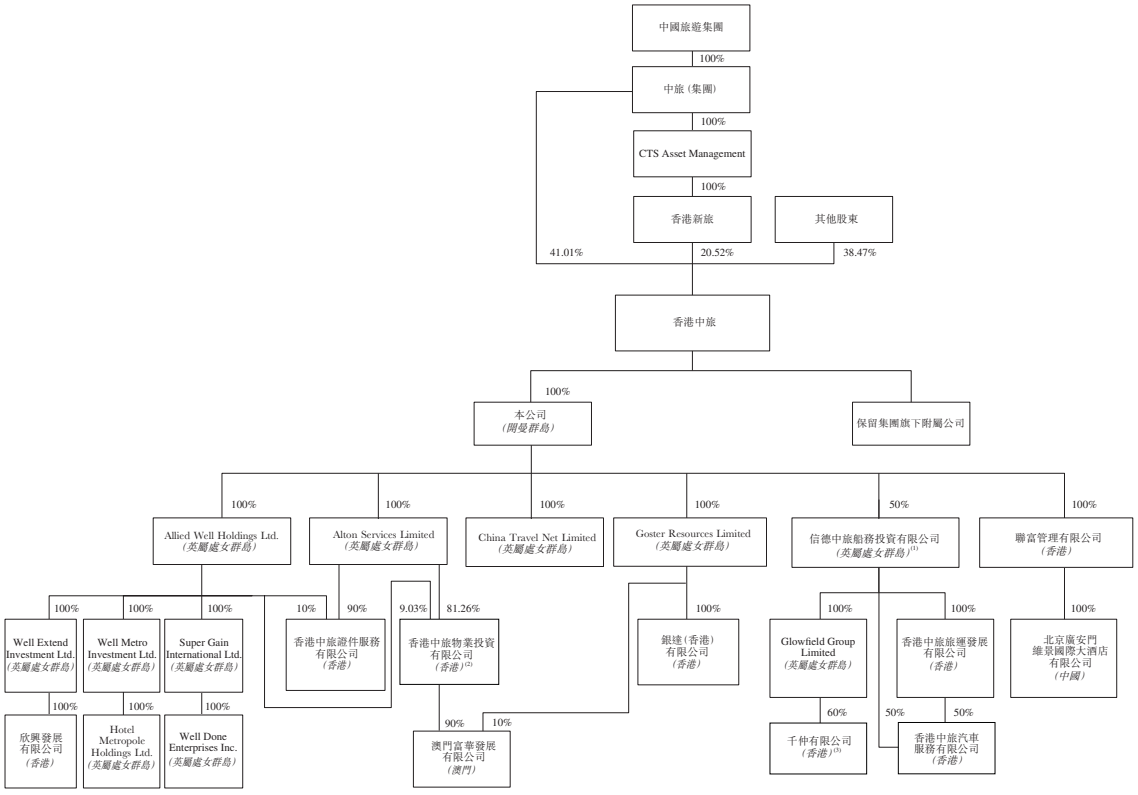
截至最後實際可行日期，上述所有代持股權安排已終止，惟有關廣東港中旅旅運(其以中外合作合營公司的形式成立)的代持股權安排除外。有關代持股權安排將於[**編纂**]後繼續有效，主要由於《中華人民共和國中外合作經營企業法》廢除後，解除該安排並不切實可行，導致變更其外國投資者的法定依據目前尚不明確。

鑒於(i)中旅旅運發展與京澳旅遊之間的代持股權關係已歷經逾二十年不間斷的合作，(ii)雙方均為聯屬實體，及(iii)本集團從未就廣東港中旅旅運的存續及營運收到任何相關主管部門發出的整改或終止通知，董事認為於最後實際可行日期發生有關爭議及終止的風險微乎其微。

於分拆重組後及緊接分拆及[編纂]前

於[•]日，合共[**編纂**]股新股份按面值配發及發行予香港中旅。發行完成後，我們的已發行股份數目將為[**編纂**]股。

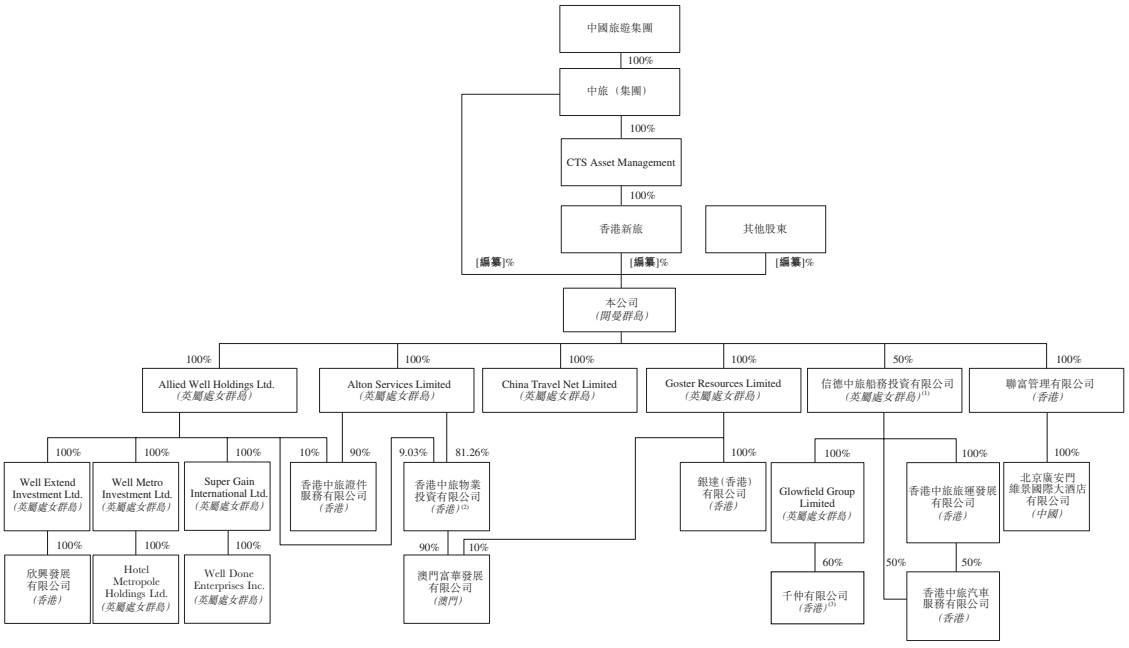
下圖載列本公司及香港中旅緊隨分拆重組完成後及緊接分拆完成及[**編纂**]前(假設香港中旅的股權並無變動)的簡化股權及公司架構：



*附註：*請參閱上文股權架構圖表的附註。

緊隨分拆及[編纂]後

下圖載列本公司的股權及公司架構，顯示緊隨分拆完成及[**編纂**]後的主要附屬公司：



*附註：*請參閱上文股權架構圖表的附註。

[編纂]

上市規則第8.08(1)(a)條規定，尋求上市的證券必須有一個公開市場，這通常意味著在任何時間發行人的已發行股本總數中必須至少有25%由公眾人士持有。

緊隨分拆完成及[**編纂**]後，執行董事兼財務總監張道榮先生及非執行董事哈玉峰先生，以及下列股東將成為本公司核心關連人士，因此，根據上市規則第8.08(1)條，彼等持有的股份將不計入[**編纂**]：

- 中旅(集團)；及
- 香港新旅，

其各自均由中國旅遊集團最終擁有／控制，各自均為控股股東。

據董事所知，除上文所披露者外，並無其他股東(i)為本公司核心關連人士；(ii)曾直接或間接獲本公司核心關連人士提供資金以收購股份；或(iii)慣常就以其名義登記或以其他方式持有的股份之收購、出售、投票或其他處置事宜，接受本公司核心關連人士的指示，及於[**編纂**]後，有關股東持有的所有股份將根據上市規則第8.08(1)條計入本公司[**編纂**]。

因此，緊隨分拆完成及[**編纂**]後，在不計及不合資格香港中旅股東本應透過分派而另行收取的任何股份之影響下，已發行股份中約[**編纂**]%將由公眾持有並將根據上市規則第8.08(1)條計入[**編纂**]。

[**編纂**]

根據上市規則第10.07條，各控股股東已向聯交所及本公司承諾，其不會並將促使相關登記持有人(倘適用)不會：(a)於本文件所載披露其於本公司股權之日起至[**編纂**]起計六個月屆滿之日止期間(「**首六個月期間**」)內，處置或訂立任何協議以處置或以其他方式就其於本公司任何股份或證券(本文件中列明其為實益擁有人的股份或證券，統稱為「**相關證券**」)設立任何期權、權利、權益或產權負擔；及(b)自首六個月期間屆滿之日起計六個月期間內，處置任何相關證券或訂立任何協議處置或以其他方式就任何相關證券設立任何期權、權利、權益或產權負擔(如在緊隨處置該等相關證券後，或在行使或強制執行該等期權、權利、權益或產權負擔後，彼等不再為本公司一組控股股東)；於各情況下，惟上市規則允許者除外。

於緊隨分拆完成及[**編纂**]後，控股股東將持有已發行股本約[**編纂**]%。除控股股東持有的股份外，概無其他股份須受任何禁售承諾所規限。因此，緊接分拆完成及[**編纂**]後，上文「－[**編纂**]」所述由公眾持有的所有股份(即已發行股份約[**編纂**]%)將可根據上市規則第8.08A條進行[**編纂**]。