
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下所有東勝旅遊集團有限公司之股份售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人、或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，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通函全部或任何部份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。



ORIENT VICTORY TRAVEL GROUP COMPANY LIMITED

東勝旅遊集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：265)

**活動策劃框架協議項下的
持續關連交易
及
股東特別大會通告**

**獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問**



川盟融資有限公司
Chanceton Capital Partners Limited

本封面頁之詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

本公司之股東特別大會將於二零二零年一月三十一日(星期五)上午十一時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804A室舉行，召開股東特別大會之通告載於本通函EGM-1至EGM-2頁。

本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否計劃出席股東特別大會或其任何續會，務請閣下儘快將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥，並交回本公司之香港股份過戶登記處—聯合證券登記有限公司(地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場33樓3301-04室)，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前送達。該代表委任表格亦會在香港聯合交易所有限公司的披露易網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.orientvictory.com.hk 刊登。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。在該情況下，該代表委任表格將被視作被註銷。

二零二零年一月十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	13
獨立財務顧問函件	14
附錄 – 一般資料	26
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零一九年十一月二十八日有關持續關連交易之公告
「董事會」	指	董事會
「業務」	指	中國房地產發展
「營業日」	指	香港的銀行一般開門營業的日子(不包括星期六、星期日或香港懸掛8號熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號的日子)
「本公司」	指	東勝旅遊集團有限公司，於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「持續關連交易」	指	根據活動策劃框架協議擬進行的交易
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，以考慮並酌情批准活動策劃框架協議及據此擬進行的交易(包括建議年度上限)
「活動策劃框架協議」	指	東勝房地產與本公司於二零一九年十一月二十八日就業務提供活動策劃及全面活動製作服務訂立的活動策劃框架協議
「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
「獨立董事委員會」	指	將由全體獨立非執行董事(即東小杰先生、何琦先生及隋風致先生)組成的本公司獨立董事委員會，就活動策劃框架協議及持續關連交易的條款(包括建議年度上限)向獨立股東提供意見

釋 義

「獨立財務顧問」	指	川盟融資有限公司，本公司委任的獨立財務顧問，就持續關連交易的條款(包括建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除東勝房地產及其聯繫人(即石先生)以外的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士的第三方，且與之並無關連
「最後實際可行日期」	指	二零二零年一月八日，即本通函付印前為確定其中所載資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所主板證券上市規則
「石先生」	指	石保棟先生，本公司主席兼執行董事及東勝房地產的董事，並實益擁有東勝置業的全部已發行股本
「東勝房地產」	指	東勝房地產開發集團有限公司，於中國成立的公司
「東勝置業」	指	東勝置業集團控股有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的公司，由石先生全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「建議年度上限」	指	持續關連交易截至二零二二年九月三十日的建議年度貨幣上限
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中已發行及未發行每股面值0.005港元的普通股
「股東」	指	本公司不持的股份持有人

釋 義

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「年期」 指 二零一九年十一月二十八日至二零二二年九月三十日

「%」 指 百分比

在本通函內，除文義另有規定外，「緊密聯繫人」、「關連人士」、「核心關連人士」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

為方便說明，於本通函內，除非另有指明，人民幣金額按人民幣1.00元兌1.1137港元的匯率換算為港元。



ORIENT VICTORY TRAVEL GROUP COMPANY LIMITED

東勝旅遊集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：265)

執行董事：

石保棟先生(主席)

莫躍明先生

趙會寧先生

非執行董事：

宋思凝女士

獨立非執行董事：

東小杰先生

何琦先生

隋風致先生

註冊辦事處：

P.O. Box 31119

Grand Pavilion

Hibiscus Way

802 West Bay Road

Grand Cayman

KY1-1205

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

上環

皇后大道中208號

勝基中心7樓

敬啟者：

**活動策劃框架協議項下的
持續關連交易
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零一九年十一月二十八日有關持續關連交易的公告。

於二零一九年十一月二十八日(於交易時段後)，本公司與東勝房地產訂立活動策劃框架協議，據此，東勝房地產同意委任本公司或其附屬公司作為其獨家代理，負責於年期(即活動策劃框架協議日期起至二零二二年九月三十日)內就業務提供活動策劃及全面活動製作服務。

董事會函件

本通函之目的是向閣下提供(其中包括)上市規則所規定有關持續關連交易的資料及其他資料。本通函亦載有(i)獨立董事委員會的推薦建議函件；(ii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件；(iii)持續關連交易的其他詳情(包括建議年度上限)及(iv)股東特別大會通告。

活動策劃框架協議

於二零一九年十一月二十八日(交易時段後)，本公司與東勝房地產訂立活動策劃框架協議。活動策劃框架協議的主要條款概述下文。

日期

二零一九年十一月二十八日(交易時段後)

訂約方

- (i) 東勝房地產；及
- (ii) 本公司

年期

由二零一九年十一月二十八日起至二零二二年九月三十日止。

標的事宜

東勝房地產同意委任本公司或其附屬公司作為其獨家代理，負責就業務向東勝房地產或其附屬公司提供活動策劃及全面活動製作服務。

根據活動策劃框架協議，本公司或其附屬公司(或透過其分包商)應負責以下事宜，包括但不限於：

- (i) 活動前策劃；
- (ii) 活動場地佈置；
- (iii) 活動將使用材料的設計及製作；
- (iv) 招攬及管理活動表演者；
- (v) 為活動提供舞場用燈光及設備；
- (vi) 招攬及管理活動現場人員；

(vii) 取得舉行活動所需有關當局的相關批准；及

(viii) 協助東勝房地產或其附屬公司將設備搬離活動場地。

(以上合稱「該等服務」)

根據活動策劃框架協議的主要條款，東勝房地產或其附屬公司(視情況而定)與本公司或其附屬公司(視情況而定)應就根據活動策劃框架協議擬進行的每項個別交易訂立具體協議，並根據相關具體協議(「具體協議」)個別地履行。

根據活動策劃框架協議，本公司或其附屬公司將根據活動策劃框架協議向東勝房地產或其附屬公司提供的服務應按一般或更佳商業條款進行，尤其是：

- (i) 持續關連交易的條款必須屬公平合理且符合股東的整體利益；
- (ii) 持續關連交易的條款應不遜於本集團自獨立第三方獲得的條款；
- (iii) 持續關連交易應按公平原則磋商後進行；及
- (iv) 持續關連交易應不超逾建議年度上限而未有重新遵守上市規則有關持續關連交易的規定。

先決條件

活動策劃框架協議須待達成以下條件後方可作實：

- (i) 活動策劃框架協議及據此擬進行的交易獲東勝房地產及本公司各自的董事會批准；
- (ii) 東勝房地產及本公司根據活動策劃框架協議作出的一切擔保、聲明及保證在各重大方面仍屬有效、真實及正確；
- (iii) 獨立股東於本公司股東特別大會上以投票表決方式批准活動策劃框架協議及據此擬進行的交易(包括建議年度上限)；及
- (iv) 使活動策劃框架協議生效所需或與之相關的一切機構授權、批准、同意、豁免及許可(如有需要)已獲授出、收到或取得並未被撤銷。

除先決條件(ii)外，所有其他先決條件不可由東勝房地產或本公司豁免。

於最後實際可行日期，除項目(ii)(為東勝房地產及本公司於完成前的持續責任)及項目(iii)(需獨立股東在股東特別大會上批准)外，所有其他先決條件已獲達成。

服務費

本公司或其附屬公司就提供該等服務將收取的費用應根據服務範圍及規模、工作複雜程度、地點、預計將涉及的勞動力、完成服務所需資源、時間表等按公平磋商後釐定，並與中國其他營銷或活動策劃公司所提供可比策劃服務的現行市場收費進行比較，而無論如何東勝房地產或其附屬公司向本集團收取的費用應不遜於(a)其他獨立營銷或活動策劃公司就可比服務向本集團收取者；及(b)東勝房地產或其附屬公司就可比服務向其他獨立第三方收取者。為釐定東勝房地產或其附屬公司向本集團所提供的價格及條款是否公平合理及與獨立第三方所提供者可比擬，董事會將會獲取或要求東勝房地產獲取至少兩家另外提供可比服務的中國獨立營銷或活動策劃公司的報價。

倘總服務費協定為固定金額，總服務費30%應於簽署具體協議後七日內由東勝房地產或其附屬公司支付予本公司或其附屬公司，而餘額應於東勝房地產或其附屬公司出具有關相關活動的完工確認及檢查報告後七日內支付。倘總服務費為浮動金額且須參考每名人員單位價格及所投入實際時間後釐定，總服務費應於服務後30日內支付。

活動策劃及製作的業務模式及運作

本公司已設立一隊包含十二名員工的行動小組，彼等具備3至10年的相關經驗(「行動小組」)。一般而言，本公司於此階段並無特定的目標客戶。然而，本集團擬將重點放在房地產及旅遊相關行業的客戶。借助行動小組員工及石先生的網絡，當商機來臨時，行動小組將根據客戶提供的初步預算，初步討論有關活動應該如何舉辦，以及活動的哪些部分須分包處理。一般而言，倘一項活動的某部分需要技術服務(例如用電裝置)，有關工作將分包予獨立服務供應商。當行動小組相關成員已就該活動的初步計劃得出結論而倘需要技術服務，行動小組將向服務供應商獲取報價。此後，初步計劃將呈交至相關客戶批准，本集團的報價亦會同時交付。倘本集團的報價不符合相關客戶的初步預算，本集團將建議相關客戶增加活動預算，使該活動舉辦得有聲有色。

行動小組現時在五大部門下工作，即人力資源部(主責招聘及行政工作)、品牌營運部(主責公司形象、品牌包裝及市場策略有關的工作)、資訊科技部(主責網絡及器材保養)、營運部(主責開拓銷售渠道及擴大客戶資料庫)及電子商務部(主責網上銷售及電子銷售有關的工作)。

董事會函件

本集團截至二零一九年十月三十一日完成了22項活動策劃項目，總合約金額為人民幣4,450,000元(相當於約4,960,000港元)，主要為參與跟房地產開發、顧問服務及建築設計業務相關的活動策劃及協調工作。鑒於此項業務所須進行的工作毋需大量人手，董事會認為本集團有足夠資源推行有關工作，包括活動策劃框架協議下的工作。若及當有需要時，本集團可能考慮擴充其行動小組，以減少分包工作及將此業務的溢利增至最大。

建議年度上限

東勝房地產與本公司將訂約進行的持續關連交易於年期內的建議年度貨幣上限合計(包括增值稅(「增值稅」))不得超逾以下所載的總和：

期間	年度上限 (合約金額合計，包括增值稅)	
	人民幣 (百萬)元	相當於約 (百萬)港元
二零一九年十一月二十八日至 二零一九年十二月三十一日	9.48	10.56
二零二零年一月一日至 二零二零年十二月三十一日	35.82	39.89
二零二一年一月一日至 二零二一年十二月三十一日	26.05	29.01
二零二二年一月一日至 二零二二年九月三十日	17.11	19.06

建議年度上限的基準

建議年度上限乃經考慮

- (i) 東勝房地產所提供業務下的初步預定房地產項目(「房地產項目」)；
- (ii) 東勝房地產就各房地產項目所提供的活動策劃及營銷預算計劃；
- (iii) 本集團於房地產項目將承辦的估計工作；及
- (iv) 就需要上調活動策劃及營銷開支提供5%緩衝。

東勝房地產將就每個房地產項目提供活動策劃及製作的初步預算(「活動預算」)。活動預算將視乎相關房地產項目的規模，一般而言，房地產項目的估計銷售所得款項約1.00%將獲分配為活動預算。在此階段，本公司自身將主要集中扮演協調角色，並就相關房地產項目應該如何透過運用活動預算推廣，提供意念及解決方案。其他工作(例如印刷廣告排版設計及舞台或背景設計)將會分包予獨立代理商。

房地產項目包含7項開發項目，總可供銷售面積約10,500百萬平方米，全部均位於中國河北省。東勝房地產估計該等開發項目於二零二零年、二零二一年及二零二二年的銷售所得款項將分別約為人民幣3,411,000,000元、人民幣2,481,000,000元及人民幣1,630,000,000元。鑒於二零二一年及二零二二年各自的估計總銷售所得款項少於二零二零年以及建議年度上限就金額而言主要參照估計銷售所得款項而釐定，二零二一年及二零二二年的年度上限因而有所調低。

有關訂約方的資料

本公司為投資控股公司，連同其附屬公司主要從事提供多元化旅遊產品及服務、提供綜合發展及投資控股業務。

東勝房地產為於中國註冊成立的公司，主要從事業務，並由主席、行政總裁兼執行董事石先生全資擁有。石先生亦為本公司控股股東，持有(包括透過東勝置業)7,925,532,025股股份，相當於本公司全部已發行股本約61.33%。

訂立活動策劃框架協議的理由

為進一步致力發展本集團業務，本集團一直加強其現有業務，並發掘合適商機實現本集團業務多元化，旨在開拓本集團收入來源，從而改善本集團的財務表現及為股東爭取更理想回報。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已招攬一支在企業形象建設、品牌管理、營銷、活動策劃及公共關係及傳訊方面具有豐富經驗的人才團隊。經參考彼等之工作能力傾向、投入態度及志向後，彼等已於二零一九年十月三十一日完成總合約金額為人民幣4,450,000元(相當於約4,960,000港元)之若干活動策劃項目。董事會認為，鑒於活動策劃框架協議項下帶來的商機，此團隊將能夠進一步發掘及拓展其能力，並贏得不同類別客戶之青睞。董事(不包括獨立董事委員會成員，彼等將於考慮獨立財務顧問就活動策劃框架協議發表的意見後達成意見)認為，活動策劃框架協議的條款、據此擬進行的持續關連交易及建議年度上限屬公平合理，且符合本公司及獨立的整體利益。

基於上文所述，董事會認為，活動策劃框架協議的條款及條件(包括其建議年度上限)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益，而董事會並不知悉訂立持續關連交易有任何弊處。

內部監控措施

為確保根據活動策劃框架協議擬進行的交易將按一般商業條款且符合本公司及股東整體利益進行，本公司已採用以下措施：

- (a) 於訂立任何具體協議前三個月內，本公司(或其附屬公司)的業務部應負責以電話或電郵方式與中國就有關活動提供該等服務的至少兩家獨立營銷或活動策劃公司洽商並獲得報價，確保具體協議的條款屬公平合理，並按一般商業條款或優於從獨立第三方獲取者訂立；
- (b) 於訂立任何具體協議之後，本公司(或其附屬公司)的高級管理層應負責監察具體協議。本公司(或其附屬公司)的營銷經理或副營銷經理將每三個月審閱具體協議，確保交易按照有關協議條款進行，而倘出現任何違規或潛在違規，負責人員將向本公司高級管理層匯報有關事宜供其考慮，然後本公司高級管理層將尋找工作方式解決有關事宜。此外，本公司(或其附屬公司)的營銷經理或副營銷經理將於核數師審閱具體協議後每六個月向本公司高級管理層匯報個別活動的財務表現；
- (c) 本集團財務部負責監察該等服務的服務費，確保彼等根據活動策劃框架協議的條款進行，且並無超過年度上限。此外，財務部亦將每月進行整體檢討。倘財務部得悉有任何定期政策違規情況或將超過年度上限，財務部將有關事宜敦請本公司高級管理層注意，然後本公司高級管理層將於本集團層面協調採取補救行動，確保年度上限的基準得以遵守及並無被超出；
- (d) 本公司高級管理層將審閱具體協議初稿，倘高級管理層認為有任何違規事宜，並將有關事宜敦請獨立非執行董事注意。獨立非執行董事將進一步審閱具體協議初稿，並採取適當行動確保有關交易根據活動策劃框架協議按一般商業條款進行，屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。於相關具體協議獲執行董事或其附屬公司董事批准後，且經考慮獨立非執行董事採取的行動(如有需要)，本公司(或其附屬公司)的營銷經理或副營銷經理將負責監察具體協議、審閱及批准經營活動所需的任何決定，預期需時約一至兩星期；及
- (e) 除獨立非執行董事每年審閱外，本公司核數師將對根據活動策劃框架協議及具體協議擬進行的交易進行年度審閱並向董事會提供意見。

上市規則之涵義

截至本通函日期，東勝房地產由董事會主席、行政總裁兼執行董事石先生全資擁有。由於東勝房地產由石先生全資擁有，東勝房地產為石先生的聯繫人，故為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，根據活動策劃框架協議擬進行的持續關連交易將構成本公司的持續關連交易。由於建議年度上限最高金額的適用百分比率(溢利比率除外)超過5%及超逾10,000,000港元，根據上市規則第14A章，持續關連交易須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函EGM-1至EGM-2頁。股東特別大會將於二零二零年一月三十一日(星期五)上午十一時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804A室舉行，會上將提呈有關批准活動策劃框架協議及據此擬進行之交易之普通決議案。

本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下儘快將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥，並交回本公司之香港股份過戶登記處——聯合證券登記有限公司(地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室)，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。在股東特別大會上就所提呈的決議案所作表決將以投票方式進行。

於活動策劃框架協議中擁有重大利益的任何股東及其聯繫人將於股東特別大會上就批准活動策劃框架協議、據此擬進行的交易及建議年度上限的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，東勝房地產由董事會主席、行政總裁兼執行董事石先生全資擁有。石先生亦為本公司控股股東，持有(包括透過東勝置業)7,925,532,025股股份，相當於本公司全部已發行股本約61.33%，於活動策劃框架協議中擁有重大利益，東勝置業及石先生將於股東特別大會上就批准活動策劃框架協議及據此擬進行的交易及建議年度上限的決議案放棄投票。

就董事深知、得悉及確信，概無股東(東勝置業及石先生除外)須於股東特別大會上就批准活動策劃框架協議、據此擬進行的交易及建議年度上限的普通決議案放棄投票。

董事會函件

責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本公司的資料，而董事共同及個別對本通函承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致使其中任何陳述或本通函有所誤導。

暫停辦理股份過戶登記

就確定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利而言，本公司將於二零二零年一月二十四日(星期五)至二零二零年一月三十一日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間不會進行任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零二零年一月二十三日(星期四)下午四時正前遞交本公司之香港股份過戶登記處－聯合證券登記有限公司(地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場33樓3301-04室)，以作登記。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為活動策劃框架協議及據此擬進行的交易及建議年度上限符合本集團及股東整體之最佳利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

如本通函中英文版本之間有任何歧義，概以本通函的英文版本為準。

此致

列位股東 台照

承董事會命
東勝旅遊集團有限公司
主席、行政總裁兼執行董事
石保棟
謹啟

二零二零年一月十日



ORIENT VICTORY TRAVEL GROUP COMPANY LIMITED

東勝旅遊集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：265)

敬啟者：

**活動策劃框架協議項下的
持續關連交易**

茲提述本公司日期為二零二零年一月十日之通函(「**通函**」)，本函件為其中部份)。除文義另有規定外，本函件所使用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任，以就活動策劃框架協議及據此擬進行的交易及建議年度上限是否公平合理及符合本公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見。川盟融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此方面向吾等提供意見。

吾等謹此提呈 閣下通函第14至25頁所載的「獨立財務顧問函件」。吾等已考慮交易條款及條件、獨立財務顧問意見及通函第4至12頁「董事會函件」所載的其他因素。

吾等認為，就獨立股東而言，交易條款屬公平合理並為一般商業條款，且符合本公司及其股東的整體利益。此外，鑒於(i)本公司一直物色合適的商機，並已於訂立活動策劃框架協議之前承接活動策劃及全面活動製作服務(「**有關服務**」)的若干工作量；(ii)來自有關服務的收入已於截至二零一九年十月三十一日止八個月確認；(iii)本集團將持續參與有關服務，有關服務已成為本公司的現有主要業務，因此，交易乃於本公司日常及一般業務過程中訂立。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將提呈的普通決議案，以批准活動策劃框架協議及據此擬進行的交易及建議年度上限。

此致

獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

東小杰

何琦

謹啟

隋風致

二零二零年一月十日

獨立財務顧問函件

下文乃獨立財務顧問川盟融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東有關根據活動策劃框架協議擬進行的持續關連交易的條款及建議年度上限的意見函件，以供載列入本通函。



川盟融資有限公司
Chanceton Capital Partners Limited

川盟融資有限公司
香港
尖沙咀
麼地道66號
尖沙咀中心西翼
8樓801B室

敬啟者：

活動策劃框架協議項下的 持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，就活動策劃框架協議項下的持續關連交易的條款及建議年度上限提供意見，有關活動策劃框架協議及建議年度上限的詳情載於 貴公司日期為二零二零年一月十日致股東的通函（「**通函**」，本函件為其中部分）所載的董事會函件（「**董事會函件**」）內。除文義另有規定外，本函件所用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如董事會函件所述，於二零一九年十一月二十八日， 貴公司與東勝房地產訂立活動策劃框架協議，據此，東勝房地產同意委任 貴公司或其附屬公司作為其獨家代理，負責於年期內（即自活動策劃框架協議日期起至二零二二年九月三十日止）就業務向東勝房地產或其附屬公司提供活動策劃及全面活動製作服務。

截至最後實際可行日期，東勝房地產由董事會主席、行政總裁兼執行董事石先生全資擁有。由於東勝房地產由石先生全資擁有，東勝房地產為石先生的聯繫人，故為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，根據活動策劃框架協議擬進行的持續關連交易將構成 貴公司的持續關連交易。

獨立財務顧問函件

由於建議年度上限最高金額的適用百分比率(溢利比率除外)超過5%及超過10,000,000港元，根據上市規則第14A章，持續關連交易須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事東小杰先生、何琦先生及隋風致先生組成的獨立董事委員會經已成立，以考慮(1)活動策劃框架協議的條款就獨立股東而言是否為一般商業條款及是否屬公平合理；(2)訂立活動策劃框架協議是否符合貴公司及股東的整體利益；(3)建議年度上限就獨立股東而言是否屬公平合理；及(4)持續關連交易是否於貴集團日常及一般業務過程中訂立向獨立股東提供意見。吾等為川盟融資有限公司，已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與貴公司或可合理視為與吾等的獨立性有關的東勝房地產概無任何關係，亦無於當中擁有任何權益。於過去兩年，吾等並無獲貴集團任命。除就是次委聘出任獨立財務顧問已向或應向吾等支付的一般專業費用外，概無訂有任何吾等可據以向貴公司或東勝房地產收取任何費用或利益的安排。因此，吾等符合資格就通函所詳述的(1)持續關連交易；及(2)建議年度上限給予獨立意見。

吾等的意見基礎

於制定吾等的意見時，吾等依賴通函所載的資料及事實，以及貴公司管理層向吾等提供的資料及發表的意見，並假定吾等所獲提供資料及事實以及所發表意見在各重大方面於提供時及截至股東特別大會日期為真實、準確及完備。吾等亦向董事尋求及獲得確認，吾等獲提供資料及表達意見並無遺漏重大事實。吾等依賴該等資料，並認為吾等所獲得的資料足以讓吾等達致本函件所載的意見及推薦建議，並證明吾等對有關資料的依賴。吾等並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞，亦無理由懷疑所提供資料的真實性或準確性。然而，吾等並無對貴集團及東勝房地產的業務及事務進行任何獨立調查，亦無對所提供資料進行任何獨立核實。

主要考慮因素及理由

於考慮(1)活動策劃框架協議的條款就獨立股東而言是否屬一般商業條款及是否屬公平合理；(2)訂立活動策劃框架協議是否符合 貴公司及股東的整體利益；(3)建議年度上限就獨立股東而言是否屬公平合理；及(4)持續關連交易是否於 貴集團日常及一般業務過程中訂立時，吾等已考慮以下所載的主要因素及理由：

1. 有關 貴集團的資料

貴集團主要從事提供多元化旅遊產品(如機票)及其他旅遊相關服務、提供綜合發展及其他投資控股業務。

2. 有關東勝房地產的資料

東勝房地產為於中國註冊成立的公司，主要從事業務，並由主席、行政總裁兼執行董事石先生全資擁有。石先生亦為 貴公司的控股股東，持有(包括透過東勝置業持有)7,925,532,025股股份(佔 貴公司全部已發行股本約61.33%)。

3. 訂立活動策劃框架協議的理由

誠如董事會函件所述，為進一步致力發展 貴集團業務， 貴集團一直加強其現有業務，並發掘合適商機實現 貴集團業務多元化，旨在開拓 貴集團收入來源，從而改善 貴集團的財務表現及為股東爭取更理想回報。

根據活動策劃框架協議，東勝房地產同意委任 貴公司或其附屬公司作為其獨家代理，負責就業務向東勝房地產或其附屬公司提供活動策劃及全面活動製作服務。具體協議的條款應為公平合理並按一般商業條款或優於透過獲取至少兩家另外提供可比服務的中國獨立營銷或活動策劃公司的報價，自中國另外獨立營銷或活動策劃公司獲得的條款。

誠如董事會函件所述，經與 貴公司管理層討論後，吾等獲悉，截至二零一九年十二月三十一日止年度， 貴集團已招攬一支在企業形象建設、品牌管理、營銷、活動策劃及公共關係及傳訊方面具有3至10年相關經驗的團隊，成員包括十二名員工。截至二零一九年十月三十一日，該團隊已完成為13個客戶提供22項活動策劃項目，為 貴集團帶來收入約人民幣4,450,000元(相當於約4,960,000港元)。吾等認同董事會的觀點， 貴集團擁有充足資源及能夠提供該等服務。

誠如 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止年度年報及 貴公司截至二零一九年六月三十日止六個月中期報告所述，截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年六月三十日止六個月，來自多樣化旅遊產品及服務分部的收入佔 貴集團總收入的佔比分別約為99.87%及約80.75%。儘管多樣化旅遊產品及服務業務的競爭仍然激烈，而機票及其他服務的價格均面對壓力， 貴集團一直通過拓展客戶群及服務種類擴展服務範疇。董事會認為，鑒於活動策劃框架協議項下所提供的業務商機， 貴集團可進一步擴充其現有業務，並開拓收入來源，與 貴集團的發展策略相符。

基於上述因素及鑒於持續關連交易將按一般商業條款進行，董事認為且吾等認同董事的觀點，訂立活動策劃框架協議符合 貴集團的發展策略，並將進一步擴充 貴集團現有業務及開拓收入來源。

4. 活動策劃框架協議的主要條款

以下為活動策劃框架協議的主要條款概要。

(i) 標的事宜

活動策劃框架協議乃由 貴公司與東勝房地產於二零一九年十一月二十八日訂立。根據活動策劃框架協議，東勝房地產同意委任 貴公司或其附屬公司作為其獨家代理，負責就業務向東勝房地產或其附屬公司提供活動策劃及全面活動製作服務。根據活動策劃框架協議， 貴公司或其附屬公司(或透過其分包商)應負責以下事宜，包括但不限於：(i) 活動前策劃；(ii) 活動場地佈置；(iii) 活動將使用材料的設計及製作；(iv) 招攬及管理活動表演者；(v) 為活動提供舞場用燈光及設備；(vi) 招攬及管理活動現場人員；(vii) 取得舉行活動所需有關當局的相關批准；及(viii) 協助東勝房地產或其附屬公司將設備搬離活動場地。

根據活動策劃框架協議的主要條款，東勝房地產或其附屬公司與 貴公司或其附屬公司應就根據活動策劃框架協議擬進行的每項個別交易訂立具體協議，並根據相關具體協議個別地履行。

獨立財務顧問函件

根據活動策劃框架協議，貴公司或其附屬公司將根據活動策劃框架協議向東勝房地產或其附屬公司提供的服務應按一般或更佳商業條款進行，尤其是：

- (i) 持續關連交易的條款必須屬公平合理且符合股東的整體利益；
- (ii) 持續關連交易的條款應不遜於貴集團自獨立第三方獲得的條款；
- (iii) 持續關連交易應按公平原則磋商後進行；及
- (iv) 持續關連交易應不超逾建議年度上限而未有重新遵守上市規則有關持續關連交易的規定。

(ii) 年期

活動策劃框架協議的訂立年期自活動策劃框架協議日期起至二零二二年九月三十日止不超過三年。

(iii) 定價基準

誠如通函所載董事會函件中「服務費」一節所述，貴公司或其附屬公司就提供該等服務將收取的費用應根據服務範圍及規模、工作複雜程度、地點、預計將涉及的勞動力、完成服務所需資源、時間表等按公平磋商後釐定，並與中國其他營銷或活動策劃公司所提供可比策劃服務的現行市場收費進行比較，而無論如何東勝房地產或其附屬公司向貴集團收取的費用應不遜於(a)其他獨立營銷或活動策劃公司就可比服務向貴集團收取者；及(b)東勝房地產或其附屬公司就可比服務向其他獨立第三方收取者。為釐定東勝房地產或其附屬公司向貴集團所提供的價格及條款是否公平合理及與獨立第三方所提供者可比擬，董事會將會獲取或要求東勝房地產獲取至少兩家另外提供可比服務的中國獨立營銷或活動策劃公司的報價。

吾等從貴公司管理層得悉，於訂立任何具體協議之前，貴公司或其附屬公司應已與東勝房地產或其附屬公司會面以討論並按上述定價基準對具體協議的條款(包括但不限於服務範圍及規模、工作複雜程度、地點、預計將涉及的勞動力、完成服務所需資源、時間表)進行磋商。

據 貴公司管理層表示，於訂立任何具體協議之前， 貴公司或其附屬公司的營銷部應負責獲取至少兩家提供性質及規模類似的服務的中國獨立營銷或活動策劃公司的報價，進行市場研究，以確保具體協議的條款屬公平合理，按一般商業條款或優於自獨立第三方提供給 貴公司或其附屬公司的條款訂立。

吾等從 貴公司管理層得悉，於透過獲取收費報價進行市場研究時，會向中國獨立營運或活動策劃公司提供服務的主要詳情包括(其中包括)服務範圍及規模、工作複雜程度、地點、預計將涉及的勞動力、完成服務所需資源、時間表。吾等亦從 貴公司管理層得悉，收費報價將於訂立任何具體協議之前由 貴公司或其附屬公司的營銷部獲取，吾等認為此舉合理。因此， 貴公司管理層認為且吾等認同 貴公司管理層的觀點，獲取收費報價進行比較為釐定具體協議的服務費提供合適基準。

就各隨機選取的具體協議，吾等已獲得並審閱就將於二零一九年舉行的活動策劃項目提供性質及規模類似服務的中國另外獨立營銷或活動策劃公司最少兩份的收費報價。吾等已自中國另外獨立營銷或活動策劃公司獲取一共十二份收費報價樣本，涉及四項具體協議，並已審閱該等收費報價所披露(包括但不限於)服務範圍及規模、地點、服務期間等。根據所審閱的文件，吾等注意到， 貴公司或其附屬公司從獨立營銷或活動策劃公司獲得及比較的收費報價與活動策劃框架協議所訂的以上定價政策相符。吾等亦注意到中國獨立營銷或活動策劃公司按 貴公司或其附屬公司的營銷部對服務要求的規格所提供的收費報價。經考慮上文所述，以及通函所載董事會函件中「內部監控措施」一節所載的內部監控措施後，吾等認同 貴公司管理層的觀點，持續關連交易的定價基準合理。

(iv) 付款

根據活動策劃框架協議的條款，倘總服務費協定為固定金額，總服務費30%應於簽署具體協議後七日內由東勝房地產或其附屬公司支付予 貴公司或其附屬公司，而餘額應於東勝房地產或其附屬公司出具有關相關活動的完工確認及檢查報告後七日內支付。倘總服務費為浮動金額且須參考每名人員單位價格及所投入實際時間後釐定，總服務費應於服務後30日內支付。

吾等從 貴公司管理層得悉， 貴公司或其附屬公司獲得的付款條款乃經參考市場慣例，並應按一般商業條款或優於 貴公司或其附屬公司從獨立第三方獲得者訂立。吾等已獲得並審核東勝房地產或其附屬公司與獨立第三方過往就提供性質及規模類似服務訂立合約的付款條款。根據所審閱的文件，吾等注意到， 貴公司或其附屬公司獲得的付款條款與東勝房地產或其附屬公司與獨立第三方過往合約所訂提供予獨立第三方的付款條款相符。考慮到上文及經考慮該等服務涉及不同階段如策劃及執行，吾等認為持續關連交易的付款條款為合理。

(v) 先決條件

活動策劃框架協議須待以下條件獲達成或書面豁免(視情況而定)後方可作實(其中包括)：(i)活動策劃框架協議及據此擬進行的交易獲東勝房地產及 貴公司各自的董事會批准；(ii)東勝房地產及 貴公司根據活動策劃框架協議作出的一切擔保、聲明及保證在各重大方面仍屬有效、真實及正確；(iii)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准活動策劃框架協議及據此擬進行的交易(包括建議年度上限)；及(iv)使活動策劃框架協議生效所需或與之相關的一切機構授權、批准、同意、豁免及許可(如有需要)已獲授出、收到或取得並未被撤銷。

除先決條件(ii)外，所有其他先決條件不可由東勝房地產或 貴公司豁免。

於最後實際可行日期，除項目(ii)(為東勝房地產及 貴公司於完成前的持續責任)及項目(iii)(需獨立股東在股東特別大會上批准)外，所有其他先決條件已獲達成。

5. 有關 貴公司或其附屬公司應收服務費的建議年度上限

持續關連交易受限於截至二零一九年十二月三十一日止期間、截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度各年及截至二零二二年九月三十日止九個月的建議年度上限。持續關連交易對 貴公司或其附屬公司應收服務費的建議年度上限如下：

期間	建議年度上限(合約金額合計， 包括增值稅)	
	人民幣 (百萬)元	相當於約 (百萬)港元
二零一九年十一月二十八日至 二零一九年十二月三十一日	9.48	10.56
二零二零年一月一日至 二零二零年十二月三十一日	35.82	39.89
二零二一年一月一日至 二零二一年十二月三十一日	26.05	29.01
二零二二年一月一日至 二零二二年九月三十日	17.11	19.06

於估計 貴公司或其附屬公司根據活動策劃框架協議應收服務費直至二零一九年十二月三十一日止期間的建議年度上限時， 貴公司已考慮(i)東勝房地產所提供業務下的初步預定房地產項目；(ii)東勝房地產就各房地產項目所提供的活動策劃及營銷預算計劃；(iii) 貴集團於房地產項目將承辦的估計工作；及(iv)就需要上調活動策劃及營銷開支提供5%緩衝。據 貴公司管理層表示，已就 貴公司或其附屬公司目前或擬承辦活動策劃項目的詳情與東勝房地產進行討論。估計東勝房地產或其附屬公司將需要有關活動策劃項目的若干該等服務，而 貴公司或其附屬公司有能力的提供該等服務。透過與東勝房地產進行討論， 貴公司已了解將進行房地產項目估計數目及就每個房地產項目將撥出活動策劃及營銷開支預算以及涉及活動策劃項目的該等服務的指示範圍。當估計 貴公司或其附屬公司就活動策劃項目應收的服務費時， 貴公司管理層按通函所載董事會函件中「服務費」一節所載的定價基準釐定將收取費用，並與(其中包括)最近自中國就活動策劃項目提供性質及規模類似服務的另外獨立營銷或活動策劃公司的報價進行比較。至於需要上調活動策劃及營銷開支的緩衝， 貴公司管理層已考慮可能由於東勝房地產或其附屬公司特別要求導致無法預見的額外工程所產生的額外成本。

吾等已獲取並審閱(i)東勝房地產所提供二零一九年每個房地產項目的初步時間表及活動策劃及營銷預算計劃；(ii)二零一九年 貴公司或其附屬公司就房地產項目將承辦的估計數目及工程規模；及(iii)中國另外獨立營銷或活動策劃公司所提供的收費報價。根據所審閱的文件及比較 貴公司或其附屬公司就該等活動策劃項目應收服務費與東勝房地產所提供該等房地產項目的活動策劃及營銷預算計劃，吾等注意到並從 貴公司管理層得悉，(i)營銷部已獲得中國至少兩家獨立營銷或活動策劃公司就個別活動策劃項目的估計規模及服務指示範圍的報價；(ii) 貴公司或其附屬公司就活動策劃項目應收的服務費屬於東勝房地產就該等房地產項目所提供的活動策劃及營銷預算範圍內；(iii)5%緩衝使 貴集團更靈活處理基於東勝房地產或其附屬公司的特別要求導致無法預見的額外工程令 貴集團銷售增加的情況。經考慮5%緩衝乃用於東勝房地產或其附屬公司的特別要求的無法預見額外工程所導致的活動策劃及營銷開支必要增加(例如東勝房地產因加強推廣該等房地產項目產生預期之外的服務需求增加)，吾等認為5%緩衝實屬合理。

於估計 貴公司根據活動策劃框架協議應收服務費截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零二二年九月三十日止九個月， 貴公司已考慮(i)東勝房地產所提供業務下的初步預定房地產項目；(ii)東勝房地產就各房地產項目所提供的活動策劃及營銷預算計劃；(iii) 貴集團於房地產項目將承辦的估計工作；及(iv)就需要上調活動策劃及營銷開支提供5%緩衝。據 貴公司管理層表示，已就 貴公司或其附屬公司擬承辦活動策劃項目的詳情與東勝房地產進行討論。估計東勝房地產或其附屬公司將需要有關活動策劃項目與二零一九年範圍相似的該等服務，而 貴公司或其附屬公司有能力的提供該等服務。透過與東勝房地產進行討論， 貴公司已獲取並了解將進行房地產項目下活動策劃項目的估計數目及就每個房地產項目將撥出活動策劃及營銷開支預算應逐步下降。當估計 貴公司或其附屬公司就活動策劃項目應收的服務費時， 貴公司管理層按通函所載董事會函件中「服務費」一節所載的定價基準釐定將收取費用，並與(其中包括)自中國就活動策劃項目提供性質及規模類似服務的另外獨立營銷或活動策劃公司的近期報價進行比較。至於需要上調活動策劃及營銷開支的緩衝， 貴公司管理層已考慮可能由於東勝房地產或其附屬公司特別要求導致無法預見的額外工程所產生的額外成本。

吾等已獲取並審閱(i)東勝房地產所提供各期間每個房地產項目的初步時間表及活動策劃及營銷預算計劃；及(ii)各期間 貴公司或其附屬公司就房地產項目將承辦的估計數目及工程規模。根據所審閱的文件及比較 貴公司或其附屬公司就該等活動策劃項目應收服務費與東勝房地產所提供該等房地產項目於各期間的活動策劃及營銷預算計劃，吾等注意到並從 貴公司管理層得悉，(i) 貴公司或其附屬公司有關活動策劃項目應收服務費屬於東勝房地產所提供該等房地產項目於各期間的活動策劃及營銷預算範圍內；(ii)5%緩衝使 貴集團更靈活處理基於東勝房地產或其附屬公司的特別要求導致不可預見的額外工程令 貴集團銷售增加的情況；及(iii) 貴公司或其附屬公司根據活動策劃框架協議應收的服務費由於將進行房地產項目下活動策劃項目的估計數目下降而逐步下降。

經考慮建議年度上限乃根據上文所述基準釐定，吾等認同 貴公司管理層的觀點，於釐定活動策劃框架協議項下的持續關連交易的建議年度上限時所採納的基準為合理。

6. 內部監控措施

貴集團已採用與持續關連交易相關的內部監控措施及企業管治措施。誠如通函所載董事會函件中「內部監控措施」一節所述，

- (a) 於訂立任何具體協議之前， 貴公司或其附屬公司的營銷部應負責以電話或電郵方式與中國就有關活動提供該等服務的至少兩家獨立營銷或活動策劃公司洽商並獲得報價，確保具體協議的條款屬公平合理，並按一般商業條款或優於從獨立第三方獲取者訂立；
- (b) 於訂立任何具體協議之後， 貴公司或其附屬公司的高級管理層應負責監察具體協議。 貴公司或其附屬公司的營銷經理或副營銷經理將每三個月審閱具體協議，確保交易按照有關協議條款進行，而倘出現任何違規或潛在違規，負責人員將向 貴公司高級管理層匯報有關事宜供其考慮，然後 貴公司高級管理層將尋找方式解決有關事宜。此外， 貴公司或其附屬公司的營銷經理或副營銷經理將於核數師審閱具體協議後每六個月向 貴公司高級管理層匯報個別活動的財務表現；

- (c) 貴集團財務部負責監察該等服務的服務費，確保彼等根據活動策劃框架協議的條款進行，且並無超過年度上限。此外，財務部亦將每月進行整體檢討。倘財務部得悉有任何定期政策違規情況或將超過年度上限，財務部將有關事宜敦請 貴公司高級管理層注意，然後 貴公司高級管理層將於 貴集團層面協調採取補救行動，確保年度上限的基準得以遵守及並無被超出；
- (d) 貴公司高級管理層將審閱具體協議初稿，倘高級管理層認為有任何違規事宜，並將有關事宜敦請獨立非執行董事注意。獨立非執行董事將進一步審閱具體協議初稿，並採取適當行動確保有關交易根據活動策劃框架協議按一般商業條款進行，屬公平合理且符合 貴公司及其股東的整體利益。於相關具體協議獲 貴公司或其附屬公司執行董事批准後，且經考慮獨立非執行董事採取的行動(如有需要)， 貴公司或其附屬公司的營銷經理或副營銷經理將負責監察具體協議、審閱及批准經營活動所需的任何決定，預期需時約一至兩星期；及
- (e) 除獨立非執行董事每年進行檢討外， 貴公司核數師將對根據活動策劃框架協議及具體協議擬進行的交易進行年度審閱並向董事會提供意見。

誠如本函件「定價基準」一節所述，吾等已獲得並審閱 貴公司所提供的文件，包括(其中包括)就將於二零一九年舉行活動策劃項目自中國獨立營銷或活動策劃公司的報價。根據所審閱的文件，吾等注意到， 貴公司或其附屬公司獲取及比較自中國獨立營銷或活動策劃公司的收費報價與上文(a)所述的內部監控措施相符。

吾等已獲得及審閱 貴公司就規管持續關連交易的內部政策文件。吾等注意到， 貴公司或其附屬公司的高級管理層及獨立非執行董事須負責監察及審閱具體協議，確保有關交易乃按活動策劃框架協議進行，屬一般商業條款、公平合理且符合 貴公司及其股東的整體利益。 貴集團財務部負責監察該等服務的服務費，確保彼等根據活動策劃框架協議的條款進行，且並無超過年度上限。

獨立財務顧問函件

吾等認為上述措施符合獨立股東的利益，原因為彼等的利益透過以下程序得以保障：(a)獲取及比較中國獨立營運或活動策劃公司的收費報價；及(b)監察及審閱高級管理層(包括獨立非執行董事)將進行的程序，確保向貴集團提供的持續關連交易條款符合活動規劃框架協議，並按一般商業條款或優於貴集團從獨立第三方獲得者訂立。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素後，吾等認為(1)活動策劃框架協議的條款為一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理；(2)訂立活動策劃框架協議符合貴公司及股東的整體利益；(3)建議年度上限就獨立股東而言屬公平合理；及(4)持續關連交易乃於貴集團日常及一般業務過程中進行。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等本身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准活動策劃框架協議(包括持續關連交易的建議年度上限)。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

川盟融資有限公司

聯席董事

助理經理

張舜廉

黃榮佳

謹啟

二零二零年一月十日

張舜廉先生為香港證券及期貨事務監察委員會的註冊持牌人士，並為川盟融資有限公司的負責人員，川盟融資有限公司為根據證券及期貨條例獲准從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團。彼於企業融資行業擁有逾九年經驗。

黃榮佳先生為證監會註冊持牌人士，並為川盟融資有限公司的代表，可根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於企業融資行業擁有近三年經驗。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本集團的資料，而董事共同及個別對本通函承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致使其中任何陳述或本通函有所誤導。

2. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的有關條文而被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須於該條所述登記冊登記的權益及淡倉；或根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	身份	所持本公司 股份／相關 股份數目	於本公司 持股量概約 百分比
石保棟先生	受控制法團之權益	9,986,781,816 (附註1)	77.28%
	實益擁有人	130,239,145	1.01%
東小杰先生	實益擁有人	2,014,285	0.02%

附註：

(1) 9,986,781,816股股份由東勝置業持有。由於東勝置業由石先生全資擁有，根據證券及期貨條例石先生被視為於東勝置業所持的全部9,986,781,816股股份中擁有權益。9,986,781,816股本公司股份包括7,795,282,880股發行予東勝置業的本公司普通股，而2,191,488,936股於永久可換股證券下的換股權獲行使後可予發行的普通股。

(2) 130,239,145股本公司股份由石先生私人持有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的有關條文而被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須於該條所述登記冊登記的權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 主要股東之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事所深知，以下人士（並非董事或本公司最高行政人員）於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露且須於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊登記的權益或淡倉：

股東名稱	身份	所持股份數目	持股量概約百分比
東勝置業(附註1)	實益權益	9,986,781,816	77.28%
Outstanding Global Holdings Limited (「OGH」)(附註2)	實益權益 於本公司股份中擁有 抵押權益的人士	436,375,000 6,064,898,713	3.38% 46.93%
Chance Talent Management Limited (「CTM」)(附註3)	於本公司股份中擁有 抵押權益的人士	6,193,669,868	47.93%
Haitong International Investment Fund SPC – Fund 1 SP (「Haitong Fund」)(附註4)	於本公司股份中擁有 抵押權益的人士	2,812,957,781	21.77%

附註：

- (1) 東勝置業由石先生全資擁有。9,986,781,816股股份包括7,795,292,880股發行予東勝置業的本公司普通股，而2,191,488,936股於永久可換股證券下的換股權獲行使後可予發行的普通股。
- (2) OGH由中國華融國際控股有限公司全資擁有，而中國華融國際控股有限責任公司由華融置業有限責任公司擁有88.1%權益，而華融置業有限責任公司則由中國華融資產管理股份有限公司全資擁有。6,501,273,713股本公司股份合共包括(i)6,064,898,713股由東勝置業抵押的本公司普通股；及(ii)436,375,000股由OGH實益持有的本公司股份。
- (3) CTM為一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限責任公司，為建銀國際(控股)有限公司間接全資擁有的特殊目的公司。建銀國際(控股)有限公司為中國建設銀行股份有限公司全資擁有的投資服務旗艦公司，後者為一間於中國註冊成立並於香港聯交所主板(股份代號：0939)上市及上海證券交易所(股份代號：601939)的聯合股份公司。6,193,669,868股本公司股份合共包括(i)6,064,898,713股由東勝置業抵押的本公司普通股；及(ii)石先生抵押予CTM的永久可換股證券(可轉換為128,771,155股本公司普通股)。
- (4) Haitong Fund為一間開放式獲豁免獨立投資組合有限公司。Haitong Fund所持有的2,812,957,781股本公司股份包括(i)784,240,000股由東勝置業抵押的本公司普通股；及(ii)東勝置業抵押的永久可換股證券(可轉換為2,028,717,781股本公司普通股)。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何人士（並非董事或本公司最高行政人員）於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露，或根據證券及期貨條例第336條須於該條所述登記冊登記的權益或淡倉。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有或擬訂立不可於一年內在免付賠償之情況下（法定賠償除外）由作為僱主之本集團相關成員公司終止之服務合約。

5. 董事於競爭性業務之權益

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，就董事所知，概無董事或彼等各自的聯繫人在與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益或根據上市規則與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

6. 董事之其他權益

於最後實際可行日期，

- (a) 概無董事於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 概無董事於本集團任何成員公司訂立及於最後實際可行日期仍屬有效且就本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 專家資格及同意書

於本通函提供意見或建議之專家的資格如下：

名稱	資格
川盟融資有限公司	一家根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例項下所界定之第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問

於最後實際可行日期，川盟融資有限公司(i)概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可依法執行與否)；及(ii)概無於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

川盟融資有限公司已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所示形式及內容轉載其函件及報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來本集團之財務狀況或經營狀況有任何重大不利變動。

9. 其他事項

本公司的註冊辦事處位於P.O. Box 31119, Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands。

本公司的主要營業地點位於香港上環皇后大道中208號勝基中心7樓。

本公司之香港股份過戶登記處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場33樓3301-04室。

10. 備查文件

下列文件自本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)之任何工作日(公眾假期除外)正常營業時間上午九時三十分至下午六時正於本公司的香港主要營業地點(地址為香港上環皇后大道中208號勝基中心7樓)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 活動策劃框架協議；
- (c) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函；
- (d) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函；
- (e) 獨立財務顧問同意書，詳見本通函「專家資格及同意書」一段；及
- (f) 本通函。

股東特別大會通告



ORIENT VICTORY TRAVEL GROUP COMPANY LIMITED

東勝旅遊集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：265)

茲通告東勝旅遊集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年一月三十一日(星期五)上午十一時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804A室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論經修訂與否)下列將以本公司普通決議案方式提呈之決議案：

普通決議案

- (a) 「動議批准、確認及追認由本公司與東勝房地產開發集團有限公司(「東勝房地產」)所訂立日期為二零一九年十一月二十八日的活動策劃框架協議(「活動策劃框架協議」)，據此，東勝房地產同意委任本公司或其附屬公司作為其獨家代理，負責於活動策劃框架協議日期起至二零二二年九月三十日內就中華人民共和國房地產發展向東勝房地產或其附屬公司提供活動策劃及全面活動製作服務；以及據此擬進行的交易。」
- (b) 「動議批准、確認及追認根據活動策劃框架協議擬進行的交易於二零一九年十一月二十八日至二零一九年十二月三十一日期間、截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度及於二零二二年一月一日至二零二二年九月三十日期間的建議年度上限分別為人民幣9.48百萬元(相當於約10.56百萬港元)、人民幣35.82百萬元(相當於約39.89百萬港元)、人民幣26.05百萬元(相當於約29.01百萬港元)及人民幣17.11百萬元(相當於約19.06百萬港元)。」
- (c) 「動議授權本公司任何一名董事進行彼可能認為就活動策劃框架協議或使之生效及實行據此擬進行之交易屬必要、適宜或權宜之一切有關行動及事項及簽署一切有關文件(加蓋印章，如有需要)及採取一切有關步驟，以及同意本公司董事認為符合本公司利益的有關修改、修訂或豁免。」

承董事會命

東勝旅遊集團有限公司

主席、行政總裁兼執行董事

石保棟

香港，二零二零年一月十日

股東特別大會通告

附註：

- (1) 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之股東，均有權委派一位或多位(如持有兩股股份或以上)代表出席大會，並在投票表決時代其投票。受委派代表毋須為本公司股東。
- (2) 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明該等授權書或授權文件之認證副本，最遲必須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記處－聯合證券登記有限公司(地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室)以作登記，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。在該情況下，該代表委任表格將被視作被註銷。
- (3) 就確定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二零年一月二十四日(星期五)至二零二零年一月三十一日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間不會進行任何股份過戶登記。為符合出席股東特別大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二零年一月二十三日(星期四)下午四時正前送達本公司的香港股份過戶登記處－聯合證券登記有限公司(地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室)以辦理登記手續。
- (4) 交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。在該情況下，該代表委任表格將被視作被註銷。
- (5) 如屬聯名股份持有人，則由較優先的聯名股東所作出的表決(不論親身或委派代表)將被接受，其他聯名股東的表決將不獲受理。就此而言，優先次序將按本公司股東名冊內就該等聯名持有人的排名先後次序而定。

於本通告日期，董事會包括三名執行董事，即石保棟先生、趙會寧先生及莫躍明先生；一名非執行董事，即宋思凝女士；及三名獨立非執行董事，即東小杰先生、何琦先生及隋風致先生。

為方便說明，於本通告內，除非另有指明，人民幣金額按人民幣1.00元兌1.1137港元的匯率換算為港元。