

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)

有關 建議出售 目標公司49%股權的 非常重大出售事項 及 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



本封面頁所用之詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至13頁。

本公司之股東特別大會將於二零二零年七月十五日(星期三)上午十一時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心3及4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。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已註銷。

股東特別大會預防措施

為保護股東(定義見「釋義」一節)的健康及安全以及防止新型冠狀病毒大流行傳播，股東特別大會(「定義見「釋義」一節」)將採取以下預防措施：

- (1) 強制性體溫篩查／檢查
- (2) 提交健康申報表
- (3) 佩戴外科口罩
- (4) 不設茶點招待

本公司可在法律容許下按其絕對酌情權拒絕不遵守上述第(1)至(3)項所述預防措施的與會人士進入股東特別大會會場。

為保護股東的健康及安全，本公司謹此建議股東委任股東特別大會主席作為其代表於股東特別大會上行使投票權並於上述指定時間前交回代表委任表格，而毋需親身出席股東特別大會。

二零二零年六月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件	14
獨立財務顧問函件	15
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 目標集團之財務資料	II-1
附錄三 – 本集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 – 一般資料.....	IV-1
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：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「北京首都旅遊集團」	指	北京首都旅遊集團有限責任公司，一間國有企業及在中國成立的公司，其於最後實際可行日期持有目標公司51%股權
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業的日子(不包括星期六及香港其他一般假期，以及上午九時正至中午十二時正期間懸掛或仍然懸掛8號或以上熱帶氣旋警告訊號且於中午十二時正或之前並未除下該警告訊號或於上午九時正至中午十二時正期間懸掛或仍然懸掛「黑色」暴雨警告訊號且於中午十二時正或之前並無終止該警告訊號的任何日子)
「通函」	指	本公司內容有關出售事項及股東特別大會的通函
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「本公司」	指	東勝旅遊集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	出售事項根據股權轉讓協議的條款及條件完成
「完成日期」	指	於有關出售事項登記變更完成後在實際可行情況下盡快惟無論如何不遲於最後完成日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「代價」	指	根據股權轉讓協議，東勝文旅就收購目標公司49%股權應付賣方為數人民幣320,000,000元(相當於約358,400,000港元)的代價
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	出售目標公司49%股權

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於二零二零年七月十五日(星期三)上午十一時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心3及4室召開及舉行的股東特別大會或其任何續會，以便獨立股東考慮並酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易
「股權轉讓協議」	指	賣方(作為賣方)與東勝文旅(作為買方)就出售事項於二零二零年三月二十六日訂立的股權轉讓協議
「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」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	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)所組成的董事會轄下獨立董事委員會，就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	百利勤金融有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類受規管活動的持牌法團，獨立董事委員會及獨立股東就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	賣方及其聯繫人以外的股東
「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的第三方
「最後實際可行日期」	指	二零二零年六月二十二日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零二零年七月三十一日(或賣方與東勝文旅協定的其他較遲日期)
「石先生」	指	本公司主席、行政總裁兼執行董事石保棟先生，彼亦為本公司控股股東

釋 義

「東勝文旅」	指	東勝文化旅遊集團有限公司，於中國註冊成立的公司，由石先生擁有其98%股權
「東勝置業」	指	東勝置業集團控股有限公司，於英屬處女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、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.005港元的普通股
「股東」	指	本公司不時的股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	中國康輝旅遊集團有限責任公司，於中國成立的公司，其於最後實際可行日期由北京首都旅遊集團及賣方分別擁有51%及49%股權
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	深圳東勝華美文化旅遊有限公司，於中國成立的公司，本公司的間接全資附屬公司，其於最後實際可行日期持有目標公司49%股權
「%」	指	百分比



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(主席兼行政總裁)

趙會寧先生

莫躍明先生

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

金鐘

夏慤道18號

海富中心

1座12樓1201B室

敬啟者：

**有關
建議出售
目標公司49%股權的
非常重大出售事項
及
關連交易；及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零二零年三月二十六日的公告，內容有關建議出售賣方(本公司間接全資附屬公司)所持有的目標公司49%股權，其構成本公司的非常重大出售事項及關連交易，須遵守上市規則項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

董事會函件

本通函之目的是向閣下提供(i)有關出售事項詳情的進一步資料；(ii)獨立董事委員會向獨立股東發出的意見函件；(iii)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；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則所規定的其他資料。

非常重大出售事項及關連交易

於二零二零年三月二十六日(交易時段後)，賣方(本公司的間接全資附屬公司，作為賣方)與東勝文旅(作為買方)訂立股權轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售及東勝文旅有條件同意收購目標公司49%股權，代價為人民幣320,000,000元(相當於約358,400,000港元)，並受限於股權轉讓協議的條款。於完成後，目標公司將由北京首都旅遊集團擁有51%股權及由東勝文旅擁有49%股權。

東勝文旅為於中國註冊成立的公司，主要從事房地產、旅遊及休閒相關業務，由石先生(董事會主席、行政總裁兼執行董事)擁有98%股權，其餘2%股權則由宋少峰先生(一名獨立第三方)擁有。

完成須待本通函「股權轉讓協議－先決條件」一節所載的條件獲達成後方可進行，包括獨立股東在股東特別大會上通過股權轉讓協議及其項下擬進行的出售事項。因此，出售事項未必會進行。股東及潛在投資者買賣本公司股份時，務請謹慎行事。

股權轉讓協議

日期：二零二零年三月二十六日

訂約方：(1) 深圳東勝華美文化旅遊有限公司(即賣方)，作為賣方；及
(2) 東勝文化旅遊集團有限公司(即東勝文旅)，作為買方。

將出售的資產

根據股權轉讓協議，賣方有條件同意出售，而東勝文旅有條件同意收購目標公司49%股權。於最後實際可行日期，目標公司由北京首都旅遊集團擁有51%股權及由賣方擁有49%股權。於完成後，目標公司將由北京首都旅遊集團擁有51%股權及由東勝文旅擁有49%股權。

代價及支付條款

根據股權轉讓協議，出售事項的代價為人民幣320,000,000元（相當於約358,400,000港元），將按下列方式以現金支付：

- (1) 為數人民幣32,000,000元（相當於約35,840,000港元）的按金須於股權轉讓協議日期起計5個營業日內支付；
- (2) 為數人民幣192,000,000元（相當於約215,040,000港元）的進一步按金須於所有先決條件獲達成之日起計5個營業日內支付；及
- (3) 為數人民幣96,000,000元（相當於約107,520,000港元）的代價餘額須於完成後5個營業日內支付。

償還股東貸款

東勝文旅須於完成後5個營業日內以現金代表目標公司償還目標公司於二零二零年三月二十六日結欠賣方為數合共人民幣32,340,000元（相當於約36,220,800港元）的未償還股東貸款。

代價基準

代價乃經賣方與東勝文旅公平磋商後釐定，當中已考慮(i)目標集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度的過往業務財務表現及狀況；(ii)目標集團的業務前景；及(iii)於本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表（「二零一九年財務報表」）內確認的目標公司49%股權應佔綜合淨資產約人民幣308,000,000元（相當於約343,518,000港元）。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度，目標集團錄得綜合淨虧損分別約27.6百萬港元、34.9百萬港元及19.9百萬港元。由於爆發新型冠狀病毒並考慮到目標集團的業務性質，目標集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的業績無可避免受到影響。因此，董事會認為，主要根據目標公司於二零一九年財務報表確認的綜合淨資產釐定代價符合本公司的最佳利益。此外，鑒於目標集團由國有企業（即北京首都旅遊集團）擁有其51%股權並為中國一間領先的傳統旅行社，經與東勝文旅進行多輪磋商後，東勝文旅願意承購目標公司49%股權，代價稍高於目標公司於二零一九年財務報表確認的綜合淨資產。

先決條件

出售事項須待下列條件獲達成後，方告完成：

- (1) 獨立股東於股東特別大會上通過批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的必要決議案；
- (2) 取得相關方、政府或機構的一切必要有效同意、批准、豁免或必要通知；及
- (3) 遵守上市規則就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易而言的一切必要規定。

完成

於所有先決條件獲達成後5個營業日內，賣方及東勝文旅須促使目標公司向國家工商行政管理總局申請登記變更。

登記變更完成為完成之日。完成須在切實可行情況下盡快進行，惟無論如何不遲於最後完成日期。

有關目標公司的資料

目標公司於一九八七年在中國成立，自二零一五年起一直為本公司的聯營公司。於最後實際可行日期，目標公司由北京首都旅遊集團擁有51%及由賣方擁有49%，其總註冊資本為人民幣70,000,000元（相當於約78,400,000港元）。目標公司的主要業務為在中國提供旅行社服務，包括境內旅遊、出境旅遊及入境旅遊，並為加盟商提供品牌名稱。

董事會函件

目標集團財務資料概要乃摘錄自本集團截至二零一九年、二零一八年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務報表，載列如下：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (附註)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元 (附註)	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元 (附註)
目標公司權益擁有人應佔淨虧損	(19,886)	(34,918)	(27,587)
總資產	1,250,414	1,322,983	1,375,568
目標公司權益擁有人應佔淨資產	701,057	735,580	814,837

附註：

該等數字源自本公司截至二零一九年十二月三十一日止三個年度的已刊發年報所載的本集團截至二零一九年十二月三十一日止三個年度的綜合財務報表。目標公司於二零一五年九月二十二日由本集團收購作為聯營公司。根據本集團的會計政策，已於收購日期就物業、廠房及設備、無形資產以及遞延稅項負債作出的公平值調整分別為人民幣138,783,000元、人民幣1,025,267,000元及人民幣291,013,000元，並於編製本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務資料時調整其後折舊、減值及稅項影響。

其中，於收購日期的物業、廠房及設備公平值調整指目標集團所擁有位於中國北京的辦公樓(平均餘下可使用年期為30年)的資產估值升值。無形資產公平值調整指確認目標公司的商標及分銷網絡。商標及分銷網絡的經濟可使用年期估計為無限，並每年進行減值測試。除於截至二零一六年十二月三十一日止年度就無形資產所作出的減值人民幣331,785,000元外，截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的公平值調整變動指物業、廠房及設備估值升值的折舊及相關稅項影響。

代價主要按照上文所示於截至二零一九年十二月三十一日止年度目標公司權益擁有人應佔淨資產的49%(相當於本集團於目標公司持有的全部權益)釐定，約為343.5百萬港元(相當於701.1百萬港元的49%)。

董事會函件

有關目標集團的財務資料載於本通函附錄二－目標集團之財務資料。有關目標集團投資物業、其他物業、廠房及設備以及其他長期資產乃摘錄自本通函附錄二第4頁，載列如下：

	於二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元
投資物業(附註1)	47,215	—	—
其他物業、廠房及設備項下之 物業(附註1及2)	26,691	29,640	32,807
其他物業、廠房及設備項下之 其他項目(附註3)	2,002	2,120	6,216
其他長期資產(附註4)	64,240	64,791	67,777

附註：

- 投資物業指位於中國北京市朝陽區農展館南路5號京朝大廈11層的辦公室，其可使用年期為30年，在目標集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表內分類為其他物業、廠房及設備並持作自用，賬面值分別為人民幣438,000元及人民幣1,094,000元。於截至二零一九年十二月三十一日止年度向一名獨立第三方的經營租賃開始後，該辦公室在目標集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表內分類為投資物業。
- 除上文附註1所詳述的辦公室外，其他物業、廠房及設備項下的物業指位於中國北京市朝陽區農展館南路13號瑞辰國際中心的樓宇，其可使用年期為30年，在目標集團於二零一九年、二零一八年及二零一七十二月三十一日的綜合財務狀況表內分類為其他物業、廠房及設備並持作自用，賬面值分別為人民幣26,691,000元，人民幣29,202,000元及人民幣31,713,000元。
- 其他物業、廠房及設備項下的其他項目主要指目標集團的辦公室設備。
- 其他長期資產主要指於二零一九年、二零一八年及二零一七年十二月三十一日根據加盟安排以繳足股本的方式向該等公司(即旅行社)分別出資人民幣64,240,000元、人民幣64,776,000元及人民幣67,762,000元，有關詳情載於本通函附錄二第12頁「3.關鍵會計判斷」。

有關本公司的資料

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事提供多樣化旅遊產品及服務、提供綜合發展及其他投資控股業務。

有關東勝文旅的資料

東勝文旅為於中國註冊成立的公司，主要從事房地產、旅遊及休閒相關業務，由石先生(董事會主席、行政總裁兼執行董事)擁有98%股權，其餘2%股權則由宋少峰先生(一名獨立第三方)擁有。石先生亦為本公司的控股股東，於最後實際可行日期持有(包括透過東勝置業集團控股有限公司)7,943,422,025股股份(相當於本公司全部已發行股本約61.47%)。

出售事項的財務影響及所得款項用途

於完成出售事項後，本集團將不再持有目標公司任何股權，而目標公司將不再為本公司的聯營公司。本公司估計，於完成出售事項後，將錄得投資收益約13百萬港元(除稅前及根據二零一九年財務報表內確認的目標公司49%股權應佔綜合淨資產以及出售事項直接產生的估計專業費用)，而本公司的現金流量將增加約393百萬港元。

上述財務影響僅供說明，本公司將記錄的因出售事項產生的實際收益或虧損受限於本集團於完成日期在目標集團權益的實際賬面值及出售事項直接產生的實際專業費用。

董事目前擬將出售事項所得款項淨額(扣除出售事項相關成本及開支後)用作本集團的一般營運資金。

然而，當時機來臨時，本公司或使用部分所得款項淨額以投資於及／或收購有關多樣化旅遊產品及服務業務以及綜合發展業務。倘所得款項淨額用途有任何重大變動，本公司將刊發正式公告。

進行出售事項的理由及裨益

目標集團於截至二零一六年、二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止四個年度錄得綜合淨虧損，而於截至二零一六年十二月三十一日止年度，目標集團錄得無形資產大幅減值約人民幣331.79百萬元。減值乃根據目標公司的使用價值釐定，該使用價值為預期將產生自採用收入法所進行減值評估的資產或現金產生單位未來現金流量的當時現值。目標公司的使用價值減少的理由主要為(a)中國旅遊業內主要來自網上旅行社的激烈競爭；及(b)旅遊相關政策的變動，例如免簽證國家數目增加及簡化簽證申請，導致目標公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的收入較二零一五年減少26.5%。經考慮上文所述，董事會議決落實進行出售事項，藉以改善本集團的財務狀況及降低來自目標公司進一步虧損及減值的風險。此外，本公司認為，透過出售事項，本公司將能優化及調整其資產架構以增加資產流動性、改善本公司資產使用效率及從中獲得若干利益。因此，董事會認為，出售事項符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於就股權轉讓協議項下出售事項的最高適用百分比率超過75%，根據上市規則第14.06(4)條，出售事項構成本公司的非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

此外，於最後實際可行日期，東勝文旅由石先生(董事會主席、行政總裁兼執行董事)擁有98%股權，其餘2%股權則由宋少峰先生(一名獨立第三方)擁有。由於東勝文旅由石先生擁有98%股權，東勝文旅為石先生的聯繫人及因此為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，股權轉讓協議項下的出售事項亦構成本公司一項關連交易及須由獨立股東在股東特別大會上批准。

股東特別大會

股東特別大會上將提呈批准出售事項的決議案。

鑒於石先生於出售事項的權益，石先生及其聯繫人須並應就擬於股東特別大會上提呈以批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

董事會函件

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。在股東特別大會上所提呈的決議案所作表決將以投票方式進行。

於股權轉讓協議擁有重大權益的任何股東及其聯繫人須於股東特別大會上就批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，東勝文旅由石先生（董事會主席、行政總裁兼執行董事）擁有98%股權。石先生亦為本公司的控股股東，持有（包括透過東勝置業）7,943,422,025股股份（相當於本公司全部已發行股本約61.47%），並於股權轉讓協議擁有重大權益。因此，東勝置業及石先生須於股東特別大會上就批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

就董事所深知、盡悉及確信，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股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的普通決議案放棄投票。

投票

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須必須於二零二零年七月九日（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。

推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為，出售事項乃本集團於其日常及一般業務過程中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。因此，董事建議獨立股東投票贊成股東特別大會通告所載的有關決議案。

董事會函件

進一步資料

本公司已成立由三名獨立非執行董事所組成的獨立董事委員會，以就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(即出售事項)向獨立股東提供意見。百利勤金融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。因此，務請閣下垂注本通函第14頁所載的獨立董事委員會函件(當中載有其向獨立股東提供的意見)及本通函第15至36頁所載的獨立財務顧問函件(當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見)。

另請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

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

二零二零年六月二十四日



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：

**有關出售目標公司49%股權的
非常重大出售事項及關連交易**

茲提述本公司向股東發出日期為二零二零年六月二十四日的通函(「通函」)，本函件作為其中部分。除文義另有規定外，本函件之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

遵照上市規則，吾等已獲委任，以就吾等認為本集團訂立的股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的條款是否(i)按一般商業條款或更佳條款釐定；及(ii)符合本公司及股東的整體利益且屬公平合理向獨立股東提供意見。就此而言，百利勤金融有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(即出售事項)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第4至13頁所載的董事會函件，以及通函第15至36頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件。

經考慮獨立財務顧問的意見及與之有關的推薦建議後，儘管股權轉讓協議並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，吾等認為本集團訂立的股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的條款為(i)按一般商業條款或更佳條款釐定；及(ii)符合本公司及股東的整體利益且屬公平合理。因此，吾等建議閣下投票贊成股東特別大會通告所載的有關決議案。

此致

獨立股東 台照

東勝旅遊集團有限公司

獨立董事委員會

東小杰、何琦及隋風致

謹啟

二零二零年六月二十四日



百利勤金融有限公司

香港銅鑼灣禮頓道38-40號東區電訊大廈15樓

敬啟者：

有關
建議出售目標公司49%股權的
非常重大出售事項
及
關連交易

緒言

吾等茲提述吾等就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。有關股權轉讓協議及其項下擬進行的交易之詳情載於 貴公司日期為二零二零年六月二十四日之通函(「**通函**」，本函件為其中部份)所載的董事會函件(「**董事會函件**」)。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 貴公司日期為二零二零年三月二十六日的公告所述，於二零二零年三月二十六日(交易時段後)，賣方(貴公司的間接全資附屬公司，作為賣方)與東勝文旅(作為買方)訂立股權轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售及東勝文旅有條件同意收購目標公司49%股權，代價為人民幣320百萬元(相當於約358.4百萬港元)，並受限於股權轉讓協議的條款。完成後，目標公司將由北京首都旅遊集團及東勝文旅分別擁有51%及49%股權。

於最後實際可行日期，東勝文旅由石先生(董事會主席、行政總裁兼執行董事)擁有98%股權，其餘2%股權則由宋少峰先生(一名獨立第三方)擁有。由於東勝文旅由石先生擁有98%股權，東勝文旅為石先生的聯繫人及因此為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，股權轉讓協議項下的出售事項亦構成 貴公司一項關連交易及須取得獨立股東批准。

獨立財務顧問函件

由於根據上市規則第14.07條所計算有關出售事項的其中一項適用百分比率超過75%，根據上市規則第14.06(4)條，出售事項亦構成 貴公司的非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。 貴公司將召開及舉行股東特別大會，以便獨立股東考慮並酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。

與此同時，鑒於石先生於出售事項的權益，石先生及其聯繫人須並應就將於股東特別大會上提呈批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

董事會現時由三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。因此，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)組成的獨立董事委員會已經成立，以就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。吾等已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，而該委任已獲獨立董事委員會批准。

吾等與 貴公司的董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人並無關連，而吾等並不知悉吾等與 貴集團、賣方、東勝文旅或任何彼等各自之主要股東、董事或主要行政人員或彼等各自的聯繫人有任何關係或涉及利益而會合理被視為與吾等的之獨立性相關。於過去兩年，除吾等擔任 貴公司日期為二零一八年十月十日的通函所披露的須予披露及關連交易的 貴公司獨立財務顧問之角色外， 貴公司與吾等之間並無其他委聘關係。除吾等就是項委任為獨立財務顧問應獲支付一般專業費用外，並無存在有關安排而據此百利勤金融有限公司將從 貴公司或 貴公司的董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人收取任何費用或利益，且吾等並不知悉有任何情況或情況改變而會影響吾等的獨立性。因此，吾等認為，吾等合資格就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易提供獨立意見。

吾等的角色是就(i)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易是否於日常及一般業務過程中及按一般或更優勝商業條款訂立；(ii)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的條款就獨立股東而言符合 貴公司及股東之整體利益且屬公平合理；及(iii)獨立股東應如何就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的相關決議案於股東特別大會上投票，向 閣下提供吾等的獨立意見及推薦建議。

吾等之意見基準

吾等於達致向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見時，已經執行相關程序以及吾等認為於達致意見而言屬必要之步驟，其中包括審閱及核實相關協議、文件及 貴公司提供之資料，並在某程度上對相關公開資料、統計數據及市場資料、相關行業指引及規則及規例，以及 貴公司及／或 貴集團董事及／或管理層所提供的資料、事實及聲明及所發表之意見。所審閱之文件包括(但不限於)股權轉讓協議、 貴公司日期為二零二零年三月二十六日有關出售事項的公告、 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之年度報告(「二零一九年年報」)、目標集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核財務資料(詳載於通函附錄二)及通函。吾等已假設董事在通函內所作出有關信念、意見、期望及意向之所有陳述均經周詳查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料已遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或懷疑由 貴公司、其管理層及／或董事向吾等提供之意見之合理性。

董事對通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載的資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且通函並無遺漏任何其他事項而致使當中或通函所載任何陳述有所誤導。

吾等認為，吾等已獲提供可達致知情意見之足夠資料，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並未就通函所載以及 貴集團董事及管理層向吾等提供之資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團之業務及事務或未來前景作出任何形式之深入調查。

所考慮之主要因素

於達致吾等有關股權轉讓協議及其項下擬進行的交易之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由。

1. 有關 貴公司的資料

貴公司為投資控股公司，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。

獨立財務顧問函件

以下為 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度的財務資料概要，乃摘錄自二零一九年年報。

表一： 貴集團的財務業績概要

	截至十二月三十一日止 財政年度	
	二零一九年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (經審核 及重列)
分部收入		
(i) 提供多樣化旅遊產品及服務	395,828	248,342
(ii) 提供綜合發展業務及投資控股	80,171	—
總收入	475,999	248,342
除稅前虧損*	17,361	57,060
年內虧損	23,982	57,893

* 截至二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度應佔聯營公司虧損分別約11.0百萬港元及約17.3百萬港元。誠如本函件「有關目標集團的資料」一節下文「表三：目標集團的未經審核綜合財務資料概要」所示，該等虧損主要來自目標公司49%股權。

根據二零一九年年報，截至二零一九年十二月三十一日止年度，提供多元化旅遊產品及服務仍為 貴集團的核心業務。此分部收入從二零一八年約248.3百萬港元增加約59.4%至二零一九年約395.8百萬港元，主要是由於 貴集團於二零一八年收購的一間附屬公司東勝北京的收入增加，該公司於年內主要於中國從事旅遊業務並持有出境旅遊牌照。同時，截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度， 貴集團來自提供綜合發展業務及投資控股業務之收入從零港元增加至約80.2百萬港元，主要是由於 貴集團所收購新業務並於二零一八年底至二零一九年期間之收入所致。該等業務包括於中國經營及管理旅遊景點及文化景點，及開發旅遊相關住宿設施，以及提供推廣、活動策劃及諮詢服務。

截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度，年內虧損從約57.9百萬港元減少約58.6%至約24.0百萬港元，主要是由於(i)上文所述 貴集團收入有所改善；(ii)截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度應佔 貴集團聯營公司虧損從約17.3百萬港元減少約6.3百萬港元至約11.0百萬港元，主要是由於目標公司經營規模縮小；及(iii)確認位於中國及紐西蘭的投資物業的估值收益約28.0百萬港元，有關金額按獨立專業合資格估值師進行的估值得出。

獨立財務顧問函件

與此同時，貴集團於二零一九年十二月三十一日的經審核綜合資產及負債，乃摘錄自二零一九年年報，概述如下：

表二：貴集團的財務狀況概要

	於十二月三十一日	
	二零一九年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (經審核 及重列)
總資產		
非流動資產	660,553	624,698
－ 投資物業	159,358	－
－ 其他物業、廠房及設備	132,170	103,576
－ 於聯營公司的權益	343,518	391,253
－ 其他	25,507	129,869
流動資產	530,372	377,911
－ 存貨	193,362	69,986
－ 應收貿易賬款、預付款項、按金及 其他應收款項	216,080	107,258
－ 受限制銀行存款	3,123	11,794
－ 現金及現金等值項目	117,807	188,873
總負債		
非流動負債	128,190	6,790
流動負債	356,573	211,359
流動資產淨值	173,799	166,552
資產淨值	706,162	784,460
貴公司擁有人應佔權益	606,591	743,600

截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度，貴集團的資產淨值從約784.5百萬港元減少約10.0%至約706.2百萬港元。尤其是，截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度，於聯營公司的權益從約391.3百萬港元減少約12.2%至約343.5百萬港元。根據二零一九年年報，於聯營公司的權益主要是由目標公司所擁有的無形資產組成，包括商標及分銷網絡。於二零一九年十二月三十一日，貴集團的現金及現金等值項目約為117.8百萬港元，而於二零一八年十二月三十一日其為188.9百萬港元。

2. 有關買方的資料

買方(即東勝文旅)為於中國註冊成立的公司，主要從事房地產、旅遊及休閒相關業務，由石先生(董事會主席、行政總裁兼執行董事)擁有98%股權，其餘2%股權則由宋少峰先生(一名獨立第三方)擁有。石先生亦為貴公司的控股股東，持有(包括透過東勝置業集團控股有限公司)7,943,422,025股股份(相當於最後實際可行日期貴公司全部已發行股本約61.47%)。

3. 有關目標集團的資料

目標公司於一九八七年在中國成立，自二零一五年起一直為 貴公司的聯營公司，其主要業務為在中國提供旅行社服務，包括境內旅遊、出境旅遊及入境旅遊，並為加盟商提供品牌名稱。於最後實際可行日期，目標公司由賣方擁有49%及由北京首都旅遊集團擁有51%，其總註冊資本為人民幣70百萬元(相當於約78.4百萬港元)。

誠如董事會函件所述，目標公司於二零一五年九月二十二日由 貴集團收購作為聯營公司。根據 貴集團的會計政策，已於收購日期就物業、廠房及設備、無形資產及遞延稅項負債作出公平值調整分別人民幣138,783,000元、人民幣1,025,267,000元及人民幣291,013,000元，並於編製 貴集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務資料(詳情於 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的年報(「二零一八年年報」)及二零一九年年報中披露)時就其後折舊、減值及稅項影響作出調整。具體而言，於收購日期的物業、廠房及設備公平值調整指目標集團所擁有位於中國北京的辦公樓(平均剩餘可使用年期為30年)的資產估值升值。無形資產公平值調整指確認目標公司的商標及分銷網絡。商標及分銷網絡的經濟可使用年期估計為無限，並每年進行減值測試。除於截至二零一六年十二月三十一日止年度就無形資產所作出的減值人民幣331,785,000元外，截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的公平值調整變動指物業、廠房及設備估值升值折舊及相關稅項影響。上文所詳述的公平值調整僅適用於根據 貴集團會計政策作為聯營公司擁有人的 貴公司視角，因此，目標集團的個別綜合財務資料並無作出該等調整。

鑒於通函附錄二所載目標集團的未經審核財務資料乃按沒有上述公平值調整的基準編製，乃有別於二零一八年年報及二零一九年年報所披露的財務資料。與此同時，鑒於 貴公司將錄得因出售事項產生的實際收益或虧損視乎(其中包括)於完成日期 貴集團於目標集團的權益的實際賬面值而定，於 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表確認的目標公司49%股權應佔綜合資產淨值(「已確認賬面值」)為釐定代價是否公平合理的更合適基準。因此，吾等的分析專注於根據已確認賬面值以及下一節所討論的其他因素來評估代價。

獨立財務顧問函件

以下為目標集團截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度的財務資料概要，乃摘錄自二零一八年年報及二零一九年年報。二零一八年年報及二零一九年年報所披露目標公司的財務業績已於 貴公司綜合財務報表根據 貴集團於目標公司49%股權確認作為於聯營公司的權益。

表三：目標集團的財務資料概要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 千港元 (附註)	二零一八年 千港元 (附註)	二零一七年 千港元 (附註)
目標公司股權擁有人應佔虧損 淨額	19,886	34,918	27,587
總資產	1,250,414	1,322,983	1,375,568
目標公司股權擁有人應佔資產 淨值	701,057	735,580	814,837

附註：該等數據來自二零一八年年報及二零一九年年報。

根據二零一九年年報，於二零一九年十二月三十一日已確認賬面值約為人民幣308百萬元(相當於約343.5百萬港元)。計算代價主要基於已確認賬面值。有關目標集團財務資料的進一步詳情載於通函附錄二—目標集團之財務資料。

4. 進行出售事項的理由及裨益

誠如董事會函件所述，目標集團於截至二零一九年十二月三十一日止四個財政年度錄得虧損，而於截至二零一六年十二月三十一日止年度，目標集團錄得無形資產大幅減值合共人民幣331.79百萬元。減值乃根據目標公司的使用價值釐定，該使用價值為採納收入法所進行減值評估的資產或現金產生單位預期將產生的未來現金流量的當時現值。目標公司的使用價值減少的理由主要為(a)中國旅遊業內主要來自網上旅行社的激烈競爭；及(b)旅遊相關政策的變動，例如免簽證國家數目增加及簡化簽證申請，導致目標公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的收入較二零一五年減少26.5%。經考慮上文所述，董事會議決落實進行出售事項，藉以改善 貴集團的財務狀況及降低來自目標公司進一步虧損及減值的風險。

獨立財務顧問函件

吾等已對中國旅行社行業進行獨立研究，以了解目標公司的行業表現。根據中國文化和旅遊部發佈的最近數據，於二零一九年九月三十日，中國共有38,433間旅行社，而二零一五年底中國則共有27,621間旅行社，年增長率約9.2%。¹

此外，二零二零年第一季度全球爆發新型冠狀病毒，世界各地政府紛紛採取嚴格的旅遊限制、封關及一系列檢疫隔離及「社交距離」措施，嚴重影響了目標集團的業務及其行業。人民網於二零二零年四月七日報導，中國境內遊客估計於二零二零年第一季度及二零二零年全年分別較上一年度減少約56%及15.5%，而境內旅遊收入亦將分別較上一年度減少69%及20.6%。²由於爆發新型冠狀病毒疫情，中國文化和旅遊部亦於二零二零年四月十三日刊發《關於做好旅遊景區疫情防控和有序開放工作的通知》，當中規定旅遊景區所接待的遊客人數不得超過最大承載能力的30%。³鑒於目前狀況及目標集團過去四年一直錄得虧損，董事認為，透過出售事項，貴公司將能優化及調整其資產架構增加資產流動性、改善貴公司資產使用效率及從中獲得若干利益。此外，由於董事現擬將出售事項所得款項淨額(扣除相關成本及開支後)用作貴集團的一般營運資金，有關所得款項淨額將於本函件下文「代價」一節所說明的完成後不遲於5個營業日後分三筆獨立現金支付，而當時機來臨時，使用部分所得款項淨額以投資於及／或收購有關業務，吾等認為，出售事項將不僅改善貴集團的財務狀況，亦為其營運及潛在業務擴張提供靈活性。

經考慮(i)目標集團過去四年一直錄得虧損且財務表現開始惡化；(ii)目標集團的業務前景由於中國旅行社行業競爭越趨激烈及目前全球市況而欠樂觀，特別是受到新型冠狀病毒帶來的重大不利影響拖累；及(iii)出售事項將改善貴集團的財務狀況及為其營運及潛在業務擴張提供靈活性後，吾等認同董事，出售事項就獨立股東而言屬公平合理且符合貴公司及股東的整體利益。

¹ 請參閱http://zwgk.mct.gov.cn/auto255/202001/t20200102_850061.html?keywords=

² 請參閱<http://yuqing.people.com.cn/n1/2020/0407/c209043-31663116.html>

³ 請參閱<http://www.scio.gov.cn/xwfbh/xwfbh/wqfbh/42311/42960/xgzc42966/Document/1678270/1678270.htm>

5. 股權轉讓協議

於二零二零年三月二十六日(交易時段後)，賣方(作為賣方)與東勝文旅(作為買方)訂立股權轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售及東勝文旅有條件同意收購目標公司49%股權，代價為人民幣320百萬元(相當於約358.4百萬元)，並受限於股權轉讓協議的條款。

於最後實際可行日期，目標公司由賣方及北京首都旅遊集團分別擁有49%及51%股權。完成後，目標公司將由東勝文旅及北京首都旅遊集團分別擁有49%及51%股權。因此，貴集團將不再持有目標公司任何股權，而目標公司將不再為貴公司的聯營公司。

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

a) 代價及支付條款

根據股權轉讓協議，出售事項的代價為人民幣320百萬元(相當於約358.4百萬元)，將由東勝文旅按下列方式向賣方支付：

- (1) 為數人民幣32百萬元(相當於約35.8百萬元)的按金須於股權轉讓協議日期起計5個營業日內支付；
- (2) 為數人民幣192百萬元(相當於約215百萬元)的進一步按金須於所有先決條件獲達成之日起計5個營業日內支付；及
- (3) 為數人民幣96百萬元(相當於約107.5百萬元)的代價餘額須於完成後5個營業日內支付。

b) 償還股東貸款

東勝文旅須於完成後5個營業日內以現金代表目標公司償還於二零二零年三月二十六日目標公司結欠賣方為數合共人民幣32.3百萬元(相當於約36.2百萬元)的未償還股東貸款。

c) 先決條件

出售事項須待下列條件獲達成後，方告完成：

- (1) 獨立股東於股東特別大會上通過批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的必要決議案；

- (2) 取得相關方、政府或機構的一切必要有效同意、批准、豁免或必要通知；及
- (3) 遵守上市規則就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易而言的一切必要規定。

d) 完成

於所有先決條件獲達成後5個營業日內，賣方及東勝文旅須促使目標公司向國家工商行政管理總局申請登記變更。

登記變更完成須為完成日期，須在切實可行情況下盡快進行，惟無論如何不遲於最後完成日期。

於評估以上股權轉讓協議的主要條款時，吾等已審閱協議並考慮本函件下一節所討論的因素。

6. 評估股權轉讓協議的主要條款

a) 代價

根據董事會函件，代價乃經賣方與東勝文旅公平磋商後釐定，當中已考慮(i)目標集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度的過往業務財務表現及狀況；(ii)目標集團的業務前景；及(iii)已確認賬面值約人民幣308百萬元(相當於約343.5百萬港元)。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度，目標集團錄得綜合淨虧損分別約27.6百萬港元、34.9百萬港元及19.9百萬港元。由於爆發新型冠狀病毒並考慮到目標集團的業務性質，目標集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的業績將無可避免受到影響。因此，董事會認為，大致上根據已確認賬面值釐定代價符合貴公司的最佳利益。此外，鑒於目標集團由國有企業(即北京首都旅遊集團)擁有其51%股權並為中國一間領先的傳統旅行社，經與買方進行多輪磋商後，買方願意承購目標公司49%股權，代價稍高於已確認賬面值。

(i) 已確認賬面值

代價人民幣320百萬元(相當於約358.4百萬港元)較已確認賬面值約人民幣308百萬元(相當於343.5百萬港元)溢價約3.9%。

於考慮代價所代表溢價是否公平合理時，吾等已考慮(i)目標集團的過往及現時虧損狀況；(ii)目標集團的業務前景；及(iii)目標公司的資產淨值組成部分。

誠如本函件上文「進行出售事項的理由及裨益」一節所述並據吾等與董事的討論，目標公司過去四個財政年度一直錄得虧損，且並無改善跡象。另外，由於爆發新型冠狀病毒，世界各地政府紛紛採取嚴格的旅遊限制、封關及一系列檢疫隔離及「社交距離」措施，預期中國及全球的旅行社行業於未來一至兩年將繼續嚴重受到打擊。因此，預期目標集團的業績將進一步再惡化，而不會展現改善的跡象。此外，由於目標集團的資產淨值大致上包含無形資產，預期有關價值將因為來自其營運的現金流量縮小而有所下降。因此，吾等相信，目標集團的資產淨值日後將迅降減少，因此，吾等認為，將代價設定於較已確認賬面值溢價符合貴公司及股東的整體利益。

(ii) 市場可比公司分析

誠如本函件上文「有關目標集團的資料」一節所述，目標集團主要於中國從事提供旅行社服務業務，包括境內旅遊、出境旅遊及入境旅遊，並為加盟商提供品牌名稱。為進一步了解代價的合理性及公平性，吾等將股權轉讓協議下的目標集團隱含價格倍數與目標集團於旅遊業的同行公司者相比較。就此，吾等已就於聯交所主板上市的公司中進行搜尋，有關公司(i)與目標集團一樣主要從事旅行社服務、旅遊產品及服務及／或旅行團業務，該等業務為最近期的經審核財政年度總收入貢獻超過70%；(ii)於股權轉讓協議日期市值介乎100百萬港元至10億港元(鑒於目標集團的代價約為358.4百萬港元)。

吾等已識別四間符合上述標準的可比上市公司(「可比公司」)，且吾等認為樣本屬公平詳盡。然而，可比公司的營運情況及前景與目標集團並不相同，且吾等並無對可比公司的業務、營運情況及前景進行任何調查，故可比公司僅列作交叉核對用途。

吾等已考慮可比公司的市盈率(「**市盈率**」)及市淨率(「**市淨率**」)以作比較用途，其為釐定公司股份估值最常用的兩個估值基準。然而，由於目標集團於上一個財政年度一直虧損，吾等認為市盈率不適用於評估目標集團的價值。於釐定股權轉讓協議項下目標集團的隱含市淨率(「**隱含市淨率**」)時，吾等已將代價約358.4百萬港元除以已確認賬面值約343.5百萬港元，並得出隱含市淨率約為1.04倍。

下表載列(i)根據於股權轉讓協議日期的收市價及最近期刊發的財務資料的可比公司市淨率；及(ii)根據代價及已確認賬面值的目標集團隱含市淨率。

表四：目標集團及可比公司市淨率的分析

公司名稱(股份代號)	主要業務	市值 (附註1) (百萬港元)	市淨率 (附註2) (倍數)
實德環球有限公司(487)	主要從事旅遊及彩票業務。	763.6	0.67
專業旅運(亞洲)企業有限公司 (1235)	主要業務為提供有關銷售機票、 酒店住宿及其他旅遊／婚嫁 相關產品的服務、旅行團銷售、 物業投資及財資活動投資。	106.1	0.74
飛揚國際控股(集團)有限公司 (1901)(附註3)	一家中國的旅遊服務供應商。	440.0	2.08

獨立財務顧問函件

公司名稱(股份代號)	主要業務	市值 (附註1) (百萬港元)	市淨率 (附註2) (倍數)
東瀛遊控股有限公司(6882)	主要從事提供旅行團、獨立自由旅客(自由行)套票、個別旅遊元素及輔助旅行相關產品及服務。	140.7	0.40
	最低	106.1	0.40
	最高	763.6	2.08
	平均	362.6	0.97
	中位數	290.3	0.70
目標集團(股權轉讓協議所隱含)	主要於中國從事提供旅行社服務業務。	358.4	1.04

來源：

聯交所網站

附註：

1. 可比公司的市值乃按可比公司股份總數(誠如各月報表或相關披露資料所披露)乘以於股權轉讓協議日期聯交所所報各股份收市價計算得出。
2. 市淨率乃按可比公司各自市值除以各自的綜合淨資產(摘錄自其最近期刊發的財務報表)計算得出。
3. 由於該公司呈報貨幣為人民幣，故已採納1港元兌人民幣0.923元的匯率。

上表顯示，可比公司的市淨率介乎約0.40倍至2.08倍，中位數及平均值分別約為0.70倍及0.97倍。因此，隱含市淨率約為1.04倍處於可比公司市淨率的範圍內，且高於其市淨率中位數及平均數，故吾等認為用於釐定隱含市淨率的代價就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

(iii) 市場可比交易分析

為了解市場上近期收購／出售的代價較目標集團資產淨值溢價是否屬常見做法，而若屬常見做法，有關溢價的範圍，吾等已搜尋聯交所網站，對以下公司進行研究：(i)現於聯交所主板上市；(ii)於二零一九年十二月二十六日至二零二零年三月二十六日期間(即緊接股權轉讓協議日期前三個月期間)(「**比較期間**」)進行相關業務的收購／出售交易而構成須予公佈交易；(iii)其代價乃經參考目標集團的資產淨值釐定；及(iv)並無暫停買賣。由於吾等未能識別跟目標集團一樣亦從事旅行社行業的公司的可比交易，吾等專注於識別其代價乃經參考目標集團的資產淨值釐定的交易，且吾等認為，有關可比交易的篩選未經進一步過濾，將更能反映有關收購／出售交易的現行市場慣例的一般概況，並就比較期間的近期收購／出售交易(其代價利用類似基準釐定)提供具意義的參考。吾等亦認為三個月的抽樣期間屬足夠，乃由於其為吾等的分析提供充足的樣本數量，且能反映於類似市況下經參考目標集團的資產淨值而進行收購／出售相關業務的較近期市場慣例。

吾等已竭盡所能識別出17宗可比交易(「**可比交易**」)，吾等認為根據上述條件屬詳盡並具代表性。然而，務請注意 貴公司的業務、營運及前景並非與可比交易公司者相同，吾等並無對有關業務、營運及前景進行任何深入調查。由於(i)可比交易中各自目標公司／集團的業務性質、財務表現、財務狀況及規模各不相同；(ii)部分代價基準及定價方面可能為行業特定；及(iii)於全部17宗可比交易中，有五宗僅根據各自目標公司／集團的(經調整)資產淨值釐定目標公司／集團的代價，吾等的下述分析僅作為獨立股東於考慮股權轉讓協議及其項下擬進行交易時的額外參考，並僅供說明之用。以下概述了可比交易的性質及釐定代價的基準。

獨立財務顧問函件

表五：可比交易性質及釐定其代價基準的概要

公司名稱	公告日期	交易性質	代價基準 (代價是否僅根據目標 公司／集團的(經調整) 資產淨值釐定)	代價較 (經調整) 資產淨值 的溢價／ (折讓)(%)
廣澤國際發展有限公司 (股份代號：989)	二零二零年 三月二十六日	出售一間主要從事提供擔 保服務的附屬公司	參考出售事項的理由、現 時財務狀況及營運狀 況、可比市場交易的退 出倍數及目標集團的綜 合資產淨值(否)	(0.2)
匯聚科技有限公司 (股份代號：1729)	二零二零年 三月二十四日	收購目標公司，其從事製 造及銷售網絡電線業務 並於中國持有物業	參考目標集團的資產淨值 及目標集團所持有物業 的公平值(否)	(5)
時代鄰里控股有限公司 (股份代號：9928)	二零二零年 三月二十四日	收購目標公司，其主要從 事物業管理業務	參考目標集團的資產淨 值、目標集團股東貸款 的賬面值以及收購事項 的理由及裨益(否)	150.2

獨立財務顧問函件

公司名稱	公告日期	交易性質	代價基準 (代價是否僅根據目標 公司／集團的(經調整) 資產淨值釐定)	代價較 (經調整) 資產淨值 的溢價／ (折讓)(%)
昌興國際控股(香港)有限公司 (股份代號：803)	二零二零年 三月二十四日	出售一間主要從事投資控 股的附屬公司	參考目標附屬公司的資產 淨值及負債淨額(不包 括物業發展項目)、目 標附屬公司的總資產及 負債、目標附屬公司的 負債淨估值(包括物業 發展項目)及出售事項 的理由及裨益(否)	146.3
金山能源集團有限公司 (股份代號：663)	二零二零年 三月二十四日	出售一間聯營公司，其主 要於中國從事海洋工程 業務以及研發海洋工程 設備及技術	參考歸屬於該集團的目標 公司繳足註冊資本及目 標公司的資產淨值(否)	122.2
陽光100中國控股有限公司 (股份代號：2608)	二零二零年 三月十六日	出售一間主要從事房地產 發展業務的附屬公司	參考目標公司的未經審核 資產淨值、目標公司所 持有物業的估值及目標 公司的未經調整資產 淨值(否)	4.0

獨立財務顧問函件

公司名稱	公告日期	交易性質	代價基準 (代價是否僅根據目標 公司／集團的(經調整) 資產淨值釐定)	代價較 (經調整) 資產淨值 的溢價／ (折讓)(%)
中國金茂控股集團有限公司 (股份代號：817)	二零二零年 三月十二日	收購目標公司，其主要於 中國從事房地產信息諮 詢及投資	參考目標公司的未經調整 資產淨值(是)	(10)
昊天發展集團有限公司 (股份代號：474)	二零二零年 三月五日	收購目標公司，其主要從 事多媒體動漫娛樂業 務，並以特許授權業務 為發展重點	參考目標的資產淨值以及 其業務及前景(是)	0.3
華夏文化科技集團有限公司 (股份代號：1566)	二零二零年 三月五日	出售一間附屬公司，其主 要從事多媒體動漫娛樂 業務，並以特許授權業 務為發展重點	參考目標公司的資產淨值 以及目標公司的業務及 前景(是)	0.3
工蓋有限公司 (股份代號：1421)	二零二零年 二月二十八日	出售一間主要從事電力工 程及一般建築工程服務 的附屬公司	參考出售公司的資產淨值 以及出售公司的業務及 前景(是)	0
中油潔能控股集團有限公司 (股份代號：1759)	二零二零年 二月二十七日	收購目標公司，其主要從 事天然氣輸送及天然氣 銷售	參考目標的資產淨值(是)	15.2

獨立財務顧問函件

公司名稱	公告日期	交易性質	代價基準 (代價是否僅根據目標 公司／集團的(經調整) 資產淨值釐定)	代價較 (經調整) 資產淨值 的溢價／ (折讓)(%)
力高地產集團有限公司 (股份代號：1622)	二零二零年 二月十八日	收購目標公司，其主要於 菲律賓從事房地產發展 及基建項目	參考目標公司的未經審核 資產淨值、目標公司的 業務前景及收購事項的 理由(否)	510.7
林達控股有限公司 (股份代號：1041)	二零二零年 二月十八日	收購目標公司，其於中國 經營金屬貿易(包括進 出口)	參考目標集團的綜合資產 淨值及總資產、目標公 司的估值以及目標集團 的發展及前景(否)	323.2
貝森金融集團有限公司 (股份代號：888)	二零二零年 二月十八日	出售一間主要從事體育相 關保險業務的附屬公司	參考目標公司的未經審核 綜合資產淨值、目標公 司應佔商譽賬面值及賣 方就目標公司資產淨值 向買方的承諾(否)	48.3
天津天保能源股份有限公司 (附註2)(股份代號：1671)	二零二零年 二月十七日	收購目標公司，其主要於 中國天津從事蒸汽的生 產及供應	參考目標集團的股權估 值、資產淨值及業務 前景(否)	61.5

獨立財務顧問函件

公司名稱	公告日期	交易性質	代價基準 (代價是否僅根據目標 公司／集團的(經調整) 資產淨值釐定)	代價較 (經調整) 資產淨值 的溢價／ (折讓)(%)
共享集團有限公司 (股份代號：3344)	二零二零年 二月六日	收購目標公司，其主要從事工業危險廢物處置業務	參考目標公司的資產淨值及估值(否)	1,135.8
星星地產集團(開最群島)有限公司(股份代號：1560)	二零二零年 一月二十四日	收購目標公司，其持有若干物業及以「城市(Metropolitan)」品牌經營的多項業務權益	參考有關物業的估值及目標集團的資產淨值(否)	(6.9)
			最低(附註3)	(10.0)
			最高(附註3)	61.5
			平均(附註3)	9.8
			中位數(附註3)	0.3
貴公司(股份代號：265)	二零二零年 三月二十六日	出售於目標公司的49%股權，目標公司主要於中國從事提供旅行社服務	參考目標集團的過往財務表現與狀況及業務前景，以及已確認賬面值	3.9

來源：聯交所網站

附註：

- 吾等並無計入 貴公司日期為二零二零年三月二十六日有關出售事項的公告，以確保可比交易名單代表市場情緒。
- 英文名稱僅供說明。
- 吾等得出該等數字時並無計算時代鄰里控股有限公司(股份代號：9928)、昌興國際控股(香港)有限公司(股份代號：803)、金山能源集團有限公司(股份代號：663)、力高地產集團有限公司(股份代號：1622)、林達控股有限公司(股份代號：1041)及共享集團有限公司(股份代號：3344)的可比交易，因為吾等認為彼等為異常值。

上表顯示，在全部17宗可比交易中，五宗的目標公司／集團代價僅根據各自目標公司／集團的(經調整)資產淨值釐定，反映釐定一項收購事項／出售事項的交易代價時參考目標公司／集團的(經調整)資產淨值乃一般市場慣例。然而，誠如上文顯示，可比交易代價與各自目標公司／集團的(經調整)資產淨值間的差異亦十分大，未必能就吾等的分析提供有意義的參考。就此，吾等認為差額／溢價逾100%的可比交易應被視為異常值，因為彼等相比其他可比交易的差額／溢價特別大。因此，為免歪曲吾等的數字，吾等釐定可比交易的最高、最低、中位數及平均數字時並無計算時代鄰里控股有限公司(股份代號：9928)、昌興國際控股(香港)有限公司(股份代號：803)、金山能源集團有限公司(股份代號：663)、力高地產集團有限公司(股份代號：1622)、林達控股有限公司(股份代號：1041)及共享集團有限公司(股份代號：3344)的可比交易。

撇除異常值後，吾等發現，可比交易的代價較各自的目標公司／集團的(經調整)資產淨值介乎折讓約10.0%至溢價約61.5%，平均溢價及溢價中位數分別為約9.8%及0.3%。因此，代價較已確認賬面值溢價約3.9%屬可比交易的範圍內，並高於中位數及接近平均數。

鑒於上文所述及代價乃經賣方與東勝文旅公平磋商後釐定，吾等認為，代價就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

b) 股權轉讓協議的其他條款

除上述外，吾等已審閱股權轉讓協議的其他主要條款，包括但不限於本函件上一節所載的支付條款及先決條件，而吾等並無發現任何條款不尋常。鑒於上文所述，吾等認為，股權轉讓協議及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立、就獨立股東而言屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

7. 出售事項的可能財務影響

於完成後，貴集團將不再持有目標公司的任何股權及目標公司將不再為貴公司的聯營公司。

出售事項對貴集團盈利、營運資金及資產淨值的財務影響載列下文。然而，應留意以下分析僅供說明之用，並不擬代表貴集團於完成後的財務狀況。貴公司因出售事項導致的實際收益或虧損視乎貴集團於目標集團權益於完成日期的實際賬面值及直接歸因出售事項的實際專業成本。

a) 盈利

根據通函附錄三所載貴集團的未經審核備考財務資料，假設出售事項已於二零一九年十二月三十一日完成，截至二零一九年十二月三十一日止年度的虧損將減少約13.1百萬港元，由約24.0百萬港元減至10.9百萬港元。

b) 營運資金

由於代價人民幣320百萬港元(相當於約358.4百萬港元)將以現金由買方支付予貴公司，貴集團將即時獲得相同金額的現金流入，因此其營運資金狀況預期於完成後將有所改善。

c) 資產淨值

正如上文討論，代價人民幣320百萬港元(相當於約358.4百萬港元)將於完成後即時增加貴集團的現金頭寸，預期代價將使貴集團於完成後確認出售一間聯營公司的即時收益約13百萬港元(除稅前以及根據已確認賬面值及直接歸因出售事項的估計專業成本)，並因此改善貴集團的資產淨值。

根據以上分析，吾等留意到，出售事項將對貴集團的盈利、營運資金狀況及資產淨值有正面影響。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等的意見概述如下：

- (i) 由於目標集團的虧損狀況及財務表現惡化，貴集團於過去四個財政年度一直分佔目標集團的虧損；

獨立財務顧問函件

- (ii) 目標集團的業務前景由於中國旅行社行業競爭越趨激烈及目前全球市況而欠樂觀，特別是受到新型冠狀病毒帶來的重大不利影響拖累；
- (iii) 出售事項將改善 貴集團的財務狀況及為其營運及潛在業務擴張提供靈活性；
- (iv) 鑒於目前全球市況，目標集團的營運現金流量縮減，預期目標集團的資產淨值將持續下跌；
- (v) 隱含市淨率約為1.04倍，處於可比公司市淨率的範圍內，且高於市淨率中位數及平均數；
- (vi) 代價較已確認賬面值的溢價屬可比交易的範圍內，並高於中位數及接近平均數；
- (vii) 代價乃經賣方與東勝文旅公平磋商後釐定；
- (viii) 吾等已審閱股權轉讓協議的其他主要條款，包括但不限於支付條款及先決條件，並無發現任何條款不尋常；及
- (ix) 出售事項將對 貴集團的盈利、營運資金狀況及資產淨值有正面影響。

經考慮上述因素及理由後，吾等認為，儘管股權轉讓協議並非於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，股權轉讓協議及其項下分別擬進行之交易之條款符合一般或更優勝商業條款，對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東在股東特別大會上投票贊成批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之決議案。吾等亦推薦獨立股東在股東特別大會上投票贊成有關股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之決議案。

此致

東勝旅遊集團有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
百利勤金融有限公司
董事總經理
李德光*
謹啟

二零二零年六月二十四日

* 李德光先生根據證券及期貨條例註冊為負責人員，可為百利勤金融有限公司從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並擁有超過30年的會計及金融服務業經驗。

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一九年、二零一八年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各自之經審核綜合財務報表於下列文件披露，該等文件已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.orientvictory.com.hk)，並可透過以下連結查閱：

- 於二零二零年四月二十八日刊發的本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度(「二零一九財年」)的年報(第50至133頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0428/2020042801399_c.pdf

- 於二零一九年四月二十六日刊發的本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度(「二零一八財年」)的年報(第102至242頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0426/lt201904261176_c.pdf

- 於二零一八年四月二十五日刊發的本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度(「二零一七財年」)的年報(第90至190頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0425/lt20180425788_c.pdf

2. 債務聲明

借款

於二零二零年四月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還借款約162,441,000港元，包括有抵押銀行借款約22,439,000港元以及來自附屬公司非控股股東及其他關聯方的無抵押其他借款約140,002,000港元。銀行借款22,439,000港元以本集團位於紐西蘭的發展中土地及物業作抵押，及由本公司控股股東石先生及本集團於紐西蘭的附屬公司提供擔保。此外，本集團(作為承租人)就餘下相關租期有租賃負債1,590,000港元。於最後實際可行日期，本集團有未動用銀行融資2,734,000港元。

除上文所披露者或本文所述者外，於二零二零年四月三十日，除日常業務過程中的集團內公司間負債及正常應付款項外，本集團並無已發行及未償還，及已獲授權或以其他方式設立但未發行的任何債務證券及定期貸款(可分辨為有擔保、無擔保、有抵押(不論抵押品由發行人或第三方提供)及無抵押)，及其他借款或屬本集團借款性質的債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債務證券、按揭、押記、融資租賃、租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

經考慮本集團的內部資源、營運所得現金流量、出售事項的影響及本集團可獲得融資的持續有效性後，董事認為，本集團於本通函日期起計最少12個月期間將有足夠營運資金。

4. 本集團的財務及業務前景

本集團將繼續發展及擴大其多樣化旅遊產品及服務業務以及綜合發展業務，並持續促進產品及服務升級，從而逐步形成具有競爭力的產品組合，提升本集團的整體競爭力。出售事項將釋放大筆資金使本集團能夠更好地分配其資源以發展及擴大該等業務，對其現金流量及財務狀況作出貢獻，以及降低來自目標公司進一步虧損及減值的風險。本集團將繼續尋求與本集團目前業務有協同效應的多樣化旅遊產品及服務業務以及綜合發展業務的投資機會。展望未來，本集團將繼續推廣其產品及服務以及促進其產品及服務的整合，藉以建立可持續業務模式並致力實現業務增長，為股東帶來最大回報。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團預期「旅遊+」（旅遊+綜合發展）將成為本集團主要收入驅動力，本集團將發展「旅遊+」業務，著力投資及／或收購旅遊相關資源及旅遊相關物業發展項目，旨在增加其於旅遊市場及綜合發展所佔市場份額，致力將本集團打造成綜合旅遊相關服務供應商。

就本集團的業務而言，由於爆發新型冠狀病毒疫情，在旅遊限制及部分旅遊景點業務停業的影響下，可能導致旅遊相關業務下滑。本公司管理層認為有關影響屬暫時性質，隨著疫情得以受控，本集團旅遊相關業務可望逐步復工，影響將會減少。根據目前所得資料，管理層估計爆發新型冠狀病毒疫情可能影響若干中小型客戶（主要是旅行社）的採購意欲及付款能力，可能導致未來期間來自該等客戶的應收貿易賬款出現減值虧損及銷售額下降。

5. 資本管理

本集團資本管理的主要目標是保障本集團繼續持續經營的能力及保持健康的資本比率，以支持其業務並實現股東價值最大化。本集團根據經濟狀況變化及相關資產的風險特徵管理其資本架構及就此作出調整。為保持或調整資本架構，本集團可調整向股東派付股息、向股東返還資本或發行新股份。

6. 本集團的管理層討論及分析

下文載列本集團截至二零一九年三月三十一日止三個年度(「報告期間」)的管理層討論及分析。就本通函而言，有關本集團的財務數據乃源自本公司於報告期間的綜合財務報表。

(a) 二零一九財年的業務及財務回顧

業務回顧

多樣化旅遊產品及服務業務

多樣化旅遊產品及服務業務為本集團核心業務。儘管面對環球經濟增長下滑及線上旅行社的激烈競爭，本集團仍能於多樣化旅遊產品及服務業務錄得顯著的收入增長。收入增長的引擎主要源自本集團於二零一八年收購的附屬公司東勝(北京)國際旅行社有限公司(「東勝北京」)，其主要於中國從事旅遊業務並持有出境旅遊牌照。此外，於二零一九財年，本集團收購本公司非全資附屬公司北京金旅時代旅行社有限公司(「金旅時代」)，其主要於中國從事機票銷售及提供旅遊相關服務的業務。因此，本集團按地區劃分的多樣化旅遊產品及服務業務收入來源於二零一九財年內得以進一步擴闊至香港及中國。

多樣化旅遊產品及服務業務的收入激增約147.49百萬港元，由二零一八財年的約248.34百萬港元增加至二零一九財年的約395.83百萬港元。多樣化旅遊產品及服務業務的虧損增加約5.32百萬港元，由二零一八財年的約5.29百萬港元增加至二零一九財年的約10.61百萬港元。虧損增加主要是由於擴大其中國營運規模的現有附屬公司產生的銷售、一般及行政開支項下員工成本增加以及若干應收貿易賬款及預付款項、按金及其他應收款項的減值虧損增加所致。

綜合發展業務

本集團自二零一七年收購位於Miller Rise, Bankside Road, Millwater Parkway, Silverdale, Auckland, New Zealand一角總面積約為15,742平方米的一幅土地的全部權益後即開始營運綜合發展業務。本集團計劃分若干階段開發此幅土地，第一階段為自助服務式單位及住宅單位，已落成且其示範單位已於二零一九年第四季度向潛在買家開放。若干個單位已於二零二零年第一季度售出。預期二期發展將於售出住宅區一期後展開。另一方面，本集團於二零一八年十二月至二零一九年三月期間收購若干中國公司(即張家口大坤直方房地產開發有限公司(「**大坤直方**」)、河北土門旅遊開發有限公司(「**土門旅遊**」)、河北驛道小鎮房地產開發有限公司(「**驛道小鎮房地產**」)及張家口萬龍置業旅遊有限公司(「**萬龍**」))，該等公司主要於中國從事旅遊及文化景點營運及管理業務以及開發旅遊相關住宿設施業務。於二零一九財年，土門旅遊首年為本集團帶來收入約49.39百萬港元，而大坤直方、驛道小鎮房地產及萬龍正在規劃及發展階段。此外，本集團於二零一九財年進軍推廣、活動策劃及諮詢服務業務，於二零一九財年為本集團貢獻約30.78百萬港元收入。

綜合發展業務的溢利增加約28.56百萬港元，由二零一八財年的約0.06百萬港元虧損增加至二零一九財年的約28.50百萬港元溢利。溢利增加主要是由於上述業務投入營運以及確認位於中國及紐西蘭的投資物業估值收益所致。

投資控股業務

本集團的投資控股業務主要指目標公司(本集團一間聯營公司)的股權。目標公司於中國從事提供旅遊代理服務，包括國內旅遊、出境旅遊及入境旅遊，並為加盟商提供商業品牌。鑒於目標公司於截至二零一六年、二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止四個年度錄得綜合淨虧損，並且於截至二零一六年十二月三十一日止年度，目標公司錄得重大無形資產減值，董事會於二零二零年三月二十六日議決出售目標公司，以改善本集團的財務狀況及減少來自目標公司的進一步損失及減值的風險。此外，本公司認為，本公司將能夠透過出售事項優化及調整其資產結構，以增加資產流動性、提高本公司資產的使用效益並從中獲得若干裨益。

金融服務業務

本集團已出售其於持牌法團的全部權益，該等持牌法團於二零一九財年內可經營證券及期貨條例項下的第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(提供資產管理)受規管活動。董事會於過去數年致力改善收入來源及經營表現，但結果未符合董事會預期。此外，金融服務業務並非本集團的核心業務。為以更符合股東利益的方式分配資源，本集團自二零一九年五月起不再從事金融服務業務。

於二零一九財年並無來自金融服務業務的收入。

財務分析

經營表現

a. 持續經營業務

本集團的持續經營業務為提供多樣化旅遊產品及服務、提供綜合發展業務以及投資控股。

按收入性質分析：

	二零一九年	
	千港元	%
機票銷售	311,157	65.37
多樣化旅遊產品銷售、提供旅遊及其 他相關服務及佣金收入	84,671	17.79
旅遊景點產品及服務銷售	49,388	10.38
推廣、活動策劃及諮詢服務	30,783	6.46
	<u>475,999</u>	<u>100.00</u>

本集團於二零一九財年錄得收入約476.00百萬港元，較截至二零一八財年約248.34百萬港元(經重列)增加約91.67%。

本集團於二零一九財年的收入較二零一八財年激增。本集團收入增加主要是由於來自多樣化旅遊產品及服務分部及綜合發展分部的收入上升所致。

多樣化旅遊產品及服務分部產生的收入於二零一九財年佔本集團總收入約83.16%。多樣化旅遊產品及服務分部的收入增加約59.39%，由二零一八財年的約248.34百萬港元增加至二零一九財年的約395.83百萬港元。其中，於二零一八財年內收購的附屬公司東勝北京於二零一九財年為本集團帶來收入約166.94百萬港元。

綜合發展分部產生的收入佔本集團於二零一九財年總收入約16.84%。本集團於二零一八年十二月收購的附屬公司土門旅遊於中國從事旅遊及文化景點營運及管理的業務，於二零一九財年內為本集團帶來全年經營收入約49.39百萬港元。此外，本集團於二零一九財年進軍提供推廣、活動策劃及諮詢服務業務，於二零一九財年內為本集團帶來收入約30.78百萬港元。

毛利

本集團於二零一九財年錄得毛利約49.13百萬港元，較二零一八財年增加約176.17%。毛利增加主要是由於(i)二零一九財年收入增加；及(ii)二零一九財年土門旅遊的業務及提供推廣、活動策劃及諮詢服務產生的毛利百分比率高於本集團多樣化旅遊產品及服務分部的毛利百分比率所致。

二零一九財年毛利率約為10.32%。毛利率增加乃主要歸因於自二零一九財年投入營運的綜合發展分部的毛利率較高。

本年度虧損

二零一九財年錄得持續經營業務虧損約22.92百萬港元，較二零一八財年減少約59.83%。減少乃主要歸因於下列各項的淨影響：

- i. 二零一九財年收入及毛利增加；
- ii. 本集團應佔聯營公司虧損減少約6.34百萬港元，由二零一八財年的約17.31百萬港元減少至二零一九財年的約10.97百萬港元，乃由於目標公司營運規模收縮所致；
- iii. 根據獨立專業合資格估值師進行的估值，確認位於中國及紐西蘭的投資物業估值收益約28.03百萬港元；及

- iv. 銷售、一般及行政開支增加約18.53百萬港元，由二零一八財年的約60.74百萬港元(經重列)增加至二零一九財年的約79.27百萬港元，乃主要由於其他物業、廠房及設備以及使用權資產折舊、員工成本以及應收貿易賬款及預付款項、按金及其他應收款項的減值虧損於二零一九財年分別增加約7.41百萬港元、12.23百萬港元及7.81百萬港元，以及先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃的最低租賃付款總額於二零一九財年減少約6.37百萬港元的淨影響所致。

b. 已終止經營業務

本集團於二零一九年五月終止金融服務分部業務。

收入

金融服務分部於二零一九財年並無產生收入。

金融服務分部於二零一九財年並無產生毛利。

本年度虧損

金融服務業務於二零一九財年的虧損約1.06百萬港元。虧損減少主要是由於二零一九財年銷售、一般及行政開支減少所致。

資產結構

於二零一九年十二月三十一日，本集團的資產包括其他物業、廠房及設備、投資物業、無形資產、租賃預付款項、商譽、於聯營公司的權益、其他金融資產、存貨、應收貿易賬款、預付款項、按金及其他應收款項以及受限制銀行存款以及現金及現金等值項目，詳情載列如下：

- i. 於二零一九年十二月三十一日的其他物業、廠房及設備約132.17百萬港元主要指本集團附屬公司土門旅遊擁有的旅遊及文化景點的物業及其他設備，賬面淨值約為125.21百萬港元。增加乃由於採用香港財務報告準則第16號後，土門旅遊的土地使用權從於二零一八年十二月三十一日的租賃預付款項轉移至物業、廠房及設備。
- ii. 於二零一九年十二月三十一日，投資物業約為159.36百萬港元，為本集團於中國及紐西蘭擁有的發展中土地公平值。

- iii. 於二零一九年十二月三十一日，無形資產(包括旅遊牌照、軟件及其他無形資產)約為7.81百萬港元。無形資產減少主要歸因於以下各項的淨影響：(i)透過出售金融服務業務出售賬面淨值約為16.39百萬港元的證券牌照；及(ii)透過收購金旅時代收購約6.10百萬港元的旅遊牌照及其他無形資產。
- iv. 於二零一九年十二月三十一日，商譽約為15.30百萬港元，為收購土門旅遊及金旅時代所產生的商譽。
- v. 於二零一九年十二月三十一日，於聯營公司的權益約為343.52百萬港元，主要為目標公司擁有的無形資產(包括商標及分銷網絡)。於聯營公司的權益減少乃主要由於大坤直方成為本集團一家附屬公司所致。
- vi. 於二零一九年十二月三十一日，概無其他金融資產。於二零一八年十二月三十一日，其他金融資產為給予大坤直方(本集團當時的聯營公司)的貸款。於大坤直方成為本集團一家附屬公司後，該筆貸款已於本集團綜合賬目抵銷。
- vii. 於二零一九年十二月三十一日，存貨約為193.36百萬港元，主要為紐西蘭及中國的物業及若干發展中土地分別約51.83百萬港元及約141.22百萬港元。存貨增加乃主要因為於二零一九財年收購及支付中國的一幅土地所致。
- viii. 於二零一九年十二月三十一日，應收貿易賬款約為53.88百萬港元，主要來自多樣化旅遊產品及服務分部，總金額約為43.08百萬港元。
- ix. 於二零一九年十二月三十一日，預付款項、按金及其他應收款項約為162.21百萬港元，主要為給予目標公司貸款約36.07百萬港元、開發旅遊景點項目的預付款項約34.88百萬港元以及中國的一幅土地的預付款項約61.66百萬港元。預付款項、按金及其他應收款項增加主要是由於上述中國的一幅土地的預付款項所致。
- x. 受限制銀行存款以及現金及現金等值項目總額約為120.93百萬港元，其中約96.93百萬港元、約0.72百萬港元及約8.54百萬港元分別以人民幣(「人民幣」)、紐西蘭元(「紐元」)及美元(「美元」)計值。

負債結構

於二零一九年十二月三十一日，本集團的負債主要包括應付貿易賬款、其他應付款項及應計費用以及借款，詳情載列如下：

- i. 於二零一九年十二月三十一日，應付貿易賬款約為40.34百萬港元，主要來自多樣化旅遊產品及服務分部，總金額約為26.71百萬港元。
- ii. 於二零一九年十二月三十一日，其他應付款項及應計費用約為278.18百萬港元，主要為應付關聯方款項約125.47百萬港元、收購土門旅遊的應付代價約40.87百萬港元及應付土地及建造成本約39.50百萬港元。
- iii. 於二零一九年十二月三十一日，短期借款約為17.94百萬港元。
- iv. 於二零一九年十二月三十一日，長期借款約為109.39百萬港元。

流動資金及財務資源

於二零一九財年，本集團繼續主要以內部資源及借款為其營運及投資提供資金。此外，出售附屬公司及先舊後新配售事項所籌得的所得款項為本集團提供額外資金。除分配予特定項目的資金外，本公司監察資金的使用情況。於二零一九年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值項目及受限制銀行存款總額約為120.93百萬港元，較二零一八財年減少約39.74%。

現金及現金等值項目及受限制銀行存款減少乃主要歸因於收購中國若干幅土地的支付約128.32百萬港元。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的短期借款約17.94百萬港元以紐元計值，為紐西蘭一間銀行的有抵押借款，按年利率3.99%計息且須於一年內償還。

本集團的長期借款約為109.39百萬港元，以人民幣計值，為來自本集團一間附屬公司非控股股東借款，有關借款為無抵押、不計息且須於一年後償還。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動比率約為1.49，資本負債比率約為1.35%（按負債淨額（即短期借款及長期借款扣除現金及現金等值項目）除以總權益計算）。

外匯風險

本集團的大多數附屬公司於中國經營業務，大部分交易以人民幣計值及結算。由於在編製本集團綜合賬目時須進行貨幣換算，匯率波動將會影響本集團的資產淨值。倘人民幣兌港元升值／貶值，則本集團將錄得本集團資產淨值增加／減少。於二零一九財年，本集團並無使用衍生金融工具對沖其外匯風險。

資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團有關於股本證券及投資物業發展項目的投資的資本承擔總額約536.39百萬港元。

重大收購事項、投資及出售事項**a. 大坤直方自本集團一家聯營公司變更為一家附屬公司**

茲提述本公司日期為二零一八年六月十二日及二零一八年八月七日的公告，內容有關(其中包括)收購大坤直方40%股權。

根據大坤直方於二零一九年三月二十九日通過的股東決議案及經修訂組織章程細則，大坤直方的董事會組成經已修訂(「該修訂」)。根據該修訂，本公司董事認為，本集團已自該日起透過對大坤直方董事會的控制權而獲得對大坤直方的控制權。本集團於二零一八年八月七日收購大坤直方40%股權，於該修訂前大坤直方按權益法於本集團綜合財務報表入賬。

大坤直方的經營業績及財務表現自二零一九年三月二十九日(成為本集團附屬公司的日期)起已作為一家附屬公司併入本集團財務報表。

b. 收購金旅時代51%股權

茲提述本公司日期為二零一九年十一月十八日及二零二零年二月四日的公告，內容有關(其中包括)收購金旅時代51%股權權益。

根據(其中包括)本集團若干獨立第三方及本公司間接全資附屬公司北京華譽旅遊開發有限公司(「**華譽**」)所訂立日期為二零一九年十一月十八日的協議，華譽以現金代價約人民幣0.41百萬元(相當於約0.46百萬港元)從第三方收購金旅時代51%股權。交易已於二零一九年十一月完成，金旅時代自此成為本集團的附屬公司。金旅時代從事機票銷售及提供其他旅遊相關服務的業務。

c. 出售東勝國際金融控股有限公司(「東勝金控」) 100%股權

茲提述本公司日期為二零一九年四月十八日有關出售東勝金控100%股權的公告。

根據博益有限公司(「**博益**」，本公司間接全資附屬公司)與石先生(本公司控股股東)訂立日期為二零一九年四月十八日的協議，博益向石先生轉讓東勝金控100%股權，現金代價為15.90百萬港元。東勝金控及其附屬公司的主要業務為透過可進行證券及期貨條例項下第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(提供資產管理)受規管活動的持牌法團提供金融服務。出售東勝金控100%股權已根據協議的條款及條件於二零一九年五月十五日完成。

東勝金控及其附屬公司於二零一九年一月一日至二零一九年五月十五日期間的綜合業績已於本集團的綜合財務報表中呈列為已終止經營業務，而綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註的比較數字已重列以從持續經營業務分開顯示該已終止經營業務。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團抵押深圳東勝華譽商業管理有限公司(「**深圳東勝華譽**」，本公司的間接全資附屬公司)的全部股權及東滙香港控股有限公司(「**東滙香港**」，本公司的間接全資附屬公司)的全部已發行股本，以擔保於二零一六年三月三十日發行的永久可換股證券，本金總額約70.00百萬港元。詳情請參閱本公司日期為二零一六年三月三十日的公告及本公司日期為二零一六年一月二十九日的通函。此外，本集團的銀行貸款以本集團位於紐西蘭的發展中土地及物業作抵押及由本公司的控股股東石先生以及本集團於紐西蘭的一家附屬公司提供擔保。

重大或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

僱員數目及薪酬

於二零一九年十二月三十一日，本集團僱員總數約為270名。於二零一九財年，員工成本(包括董事酬金)約為41.91百萬港元。

除薪金以外，本集團亦會向全體僱員提供僱員醫療保險及強制性公積金計劃等其他員工福利。僱員的表現通常每年評審，而其薪金的調整與市場看齊。個別僱員亦可按其個人表現於每年年終獲取酌情的花紅。

(b) 二零一八財年的業務及財務回顧**業務回顧****多樣化旅遊產品及服務業務**

多樣化旅遊產品及服務業務繼續為本集團收入的主要來源。於二零一八年，儘管面對來自經濟增長放緩、對高級商務艙旅行需求下滑及來自線上旅行社的激烈競爭所帶來的各種挑戰，本集團仍能於多樣化旅遊產品及服務業務錄得增長，營業額略有增加約5.10%，由二零一七財年約236.29百萬港元增加至二零一八財年約248.34百萬港元。多樣化旅遊產品及服務業務的虧損由二零一七財年約2.14百萬港元增加至二零一八財年約5.29百萬港元。虧損增加乃主要由於二零一八財年收購附屬公司東勝北京(於中國從事提供旅遊相關服務業務)所致。由於此附屬公司仍處於初期發展階段，故於二零一八財年錄得經營虧損。因此，多樣化旅遊產品及服務業務的業績受到負面影響。

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。營業額表現穩定則主要歸功於經驗豐富的銷售及營銷人員在若干高利潤旅遊產品上爭取了包括個人及企業客戶在內的許多新客戶，其中涉及到高利潤旅遊產品包括會展激勵旅遊業務(即會議、激勵旅遊、大型會議及展覽活動)服務、郵輪服務及酒店預訂服務所致。

為了推廣多樣化旅遊產品及服務業務，本集團一直與多個全球業務夥伴攜手製定旅遊管理方案，從而提供專為滿足本集團企業客戶需求而設的高效旅遊方案。此外，本集團亦贊助其員工報讀由知名院校開辦的旅遊相關課程，以提升彼等於旅遊及旅遊相關業務的知識、服務質素及服務水平。

綜合發展業務

本集團自二零一七年完成收購於紐西蘭的一幅土地後即開始經營綜合發展業務。本集團計劃分若干階段開發此幅土地，其中第一階段為自助式單位及住宅單位。於二零一八財年，本集團透過完成收購若干中國公司(即大坤直方、土門旅遊及驛道小鎮房地產)擴大其市場份額。由於紐西蘭的綜合發展項目正在進行及收購中國公司(即土門旅遊及驛道小鎮房地產)剛於二零一八財年下半年完成，故於二零一八財年並無錄得收入。綜合發展業務的虧損由二零一七財年約0.08百萬港元輕微減少至二零一八財年約0.06百萬港元。

鑒於(i)預期紐西蘭項目的第一階段將於二零一九年下半年完成；及(ii)大坤直方、土門旅遊及驛道小鎮房地產收購事項經已完成，董事會相信，有關項目將於二零一九財年為本集團帶來額外收入，而經營表現亦將得到相應提升。

金融服務業務

本集團擁有的持牌法團可經營於香港法例第571章證券及期貨條例項下的第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(提供資產管理)受規管活動。於二零一八年，持續不休的中美貿易戰所產生的不確定因素為全球資本市場帶來負面影響，金融服務業務的營業額亦受到拖累。金融服務業務的營業額由二零一七財年約1.74百萬港元顯著下跌約81.03%至二零一八財年約0.33百萬港元。金融服務業務的虧損由二零一七財年的虧損約2.80百萬港元扭轉至二零一八財年的溢利約0.49百萬港元。虧損減少主要因為於二零一八財年出售附屬公司MAAM Limited錄得收益及行政開支減少所致。

由於資本市場素以表現波動及動蕩不安著稱，為了於該行業內生存，本集團已致力為我們的超高淨值個人及機構客戶重塑金融平台及服務。本集團預期持續不休的中美貿易戰對金融及股票市場的影響將逐步減至最低。董事會將密切關注市場環境，並因應市況調整業務策略。

投資控股業務

本集團的投資控股業務主要指於本集團聯營公司的權益。目標公司(本集團其中一間聯營公司)於中國從事提供旅遊相關及票務銷售相關服務以及提供品牌名稱供加盟商使用業務。由於中國經濟增速不及數年前，且當地及海外的旅遊需求逐漸下降，故儘管此聯營公司採取嚴格的成本控制政策，於二零一八財年其仍蒙受虧損。虧損乃主要由於此聯營公司錄得出售其附屬公司及聯營公司的虧損所致。因此，應佔聯營公司的虧損錄得顯著增加約28.03%，由二零一七財年約13.52百萬港元增加至二零一八財年約17.31百萬港元。

珠寶業務

本集團自二零一八年九月起終止經營珠寶業務。珠寶業務並非本集團的核心業務，因此董事會經參考其過往數年的表現，並不預期此項業務將對本集團的經營業績有實際推動作用或作出貢獻。

珠寶業務的營業額由二零一七財年約26.54百萬港元略有增加約1.66%至二零一八財年約26.98百萬港元。珠寶業務的虧損由二零一七財年的虧損約3.13百萬港元改善至二零一八財年的溢利約2.10百萬港元。虧損減少乃主要由於出售珠寶業務的收益約2.85百萬港元及二零一八財年計入八個月業績，而二零一七財年則計入十二個月業績所致。

財務分析

a. 經營表現

持續經營業務

本集團的持續經營業務為提供多樣化旅遊產品及服務、提供綜合發展業務、提供金融服務以及投資控股業務。

營業額

二零一八財年的收入約為248.67百萬港元，較二零一七財年約238.03百萬港元(經重列)增加約4.47%。

	二零一八年	
	千港元	%
多樣化旅遊產品及服務	248,342	99.87
金融服務	330	0.13
總計	<u>248,672</u>	<u>100.00</u>

本集團的營業額較二零一七年輕微增加。本集團的營業額增加乃主要由於多樣化旅遊產品及服務分部的營業額增加所致。

多樣化旅遊產品及服務分部產生的營業額於二零一八財年佔本集團總營業額約99.87%，而於二零一七年則佔本集團總營業額約99.27%。多樣化旅遊產品及服務分部的營業額由二零一七年約236.29百萬港元增加約5.10%至二零一八財年約248.34百萬港元。

金融服務分部產生的營業額於二零一八財年佔本集團總營業額約0.13%，而於二零一七年則佔本集團總營業額約0.73%。營業額由二零一七年約1.74百萬港元減少約81.03%至二零一八財年約0.33百萬港元。營業額減少乃主要由於持續不休的中美貿易戰所產生的不確定因素為全球資本市場帶來負面影響所致。

毛利

二零一八財年毛利率(不包括金融服務收入)約為7.16%，而二零一七財年則約為7.18%。毛利率下降乃主要歸因於多樣化旅遊產品及服務業務的銷售成本(如票務成本)增加，惟銷售成本增加無法轉嫁予客戶。

本年度虧損

二零一八財年錄得持續經營業務虧損約59.99百萬港元，較二零一七財年的虧損約52.90百萬港元增加約13.40%。虧損增加乃主要歸因於下列各項：

- i. 本集團應佔聯營公司虧損由二零一七財年年度約13.52百萬港元增加約3.79百萬港元至二零一八財年約17.31百萬港元，乃由於聯營公司錄得出售附屬公司及聯營公司的虧損合共約13.64百萬港元所致；
- ii. 財務費用增加約4.72百萬港元，由二零一七財年的匯兌收益淨額約2.55百萬港元下跌至二零一八財年的匯兌虧損淨額約2.17百萬港元，乃由於二零一八財年人民幣貶值，並源自二零一八財年本集團存放於銀行的人民幣存款；
- iii. 其他收入由二零一七財年約4.37百萬港元增加約1.03百萬港元至二零一八財年約5.40百萬港元，乃主要由於應收聯營公司貸款按實際利率計算的利息收入所致；及
- iv. 出售一間附屬公司的收益由二零一七財年的零港元增加至二零一八財年約0.49百萬港元，乃因為於二零一八財年按現金代價1美元(相當於約8港元)出售於開曼群島註冊成立的不活躍公司所致。

地域資料

本集團持續經營業務的營業額主要來自多樣化旅遊產品及服務分部，而此分部於二零一八財年的營業額佔本集團總營業額約98.67%，乃自香港賺取所得。

已終止經營業務

本集團的已終止經營業務為珠寶業務。

珠寶業務產生的營業額由二零一七財年約26.54百萬港元增加約1.66%至二零一八財年約26.98百萬港元。營業額增加乃主要由於南京旗艦店前沿路設置的圍籬所帶來的負面影響已逐漸消除所致。

二零一八財年珠寶貿易及零售分部的毛利率約為22.18%，而二零一七財年則約為23.06%。毛利率下降乃主要由於珠寶成本及其他直接成本增加，惟銷售成本增加無法轉嫁予客戶所致。

二零一八財年珠寶業務的溢利約為2.10百萬港元，較二零一七財年的虧損約3.13百萬港元增加約167.09%。溢利增加乃歸因於二零一八財年出售珠寶業務的收益約2.85百萬港元及經營虧損減少約2.15百萬港元。

b. 資產質素

於二零一八年十二月三十一日，本集團的資產主要包括現金及現金等值項目、受限制銀行存款、應收貿易賬款、預付款項、按金及其他應收款項、存貨、於聯營公司的權益、其他金融資產、無形資產、租賃預付款項以及物業、廠房及設備。現金及現金等值項目以及受限制銀行存款總額約為200.67百萬港元，其中約34.41百萬港元、約0.73百萬港元及約0.95百萬港元分別以人民幣、紐元及美元計值。

於二零一八年十二月三十一日，應收貿易賬款金額約為25.58百萬港元，主要為應收本公司附屬公司四海旅行社有限公司(香港知名和規模較大的旅遊相關企業之一)的客戶的賬款，其中金額約23.06百萬港元的應收貿易賬款的賬齡是90天以內，佔於二零一八年十二月三十一日整體應收貿易賬款約90.16%。

於二零一八年十二月三十一日，預付款項、按金及其他應收款項的金額約為81.68百萬港元，主要為給予聯營公司的貸款約62.90百萬港元、嘉年華旅遊項目的預付款項約6.76百萬港元及預付收購成本約4.63百萬港元。

於二零一八年十二月三十一日，存貨金額約為69.99百萬港元，主要為紐西蘭的一幅土地約59.65百萬港元。

於二零一八年十二月三十一日，於聯營公司的權益約為391.25百萬港元，主要歸因於聯營公司擁有的無形資產(包括商標及分銷網絡)。於聯營公司的權益減少乃由於聯營公司於二零一八財年錄得出售附屬公司及聯營公司的虧損合共約13.64百萬港元所致。

於二零一八年十二月三十一日，其他金融資產約為71.06百萬港元，為給予聯營公司大坤直方本金額約為人民幣71.10百萬元(相當於約80.95百萬港元)的貸款，該貸款為無抵押，不計息且須於二零二一年十月二十一日償還。

於二零一八年十二月三十一日，無形資產(包括證券牌照、旅遊牌照及軟件)約為18.13百萬港元，其有所增加主要因為於二零一八財年透過收購附屬公司東勝北京所收購的旅遊牌照約1.77百萬港元所致。

於二零一八年十二月三十一日，租賃預付款項約為27.68百萬港元，為於二零一八財年透過收購附屬公司土門旅遊所收購的土地使用權約27.68百萬港元。

於二零一八年十二月三十一日，物業、廠房及設備約為103.58百萬港元，主要為於二零一八財年透過收購附屬公司土門旅遊所收購的樓宇及其他設備約102.21百萬港元。

c. 負債結構

於二零一八年十二月三十一日，本集團的負債主要包括應付貿易賬款、其他應付款項及應計費用以及短期借款。應付貿易賬款金額約為26.70百萬港元，其中金額約26.70百萬港元的應付貿易賬款的賬齡是90天以內，佔於二零一八年十二月三十一日整體應付貿易賬款約100.00%。

於二零一八年十二月三十一日，其他應付款項及應計費用約為170.21百萬港元，主要為應付關聯方款項約51.00百萬港元、收購土門旅遊及驛道小鎮房地產的相關應付代價約42.24百萬港元及應付土地及建造成本約45.84百萬港元。

流動資金及財務資源

於二零一八財年，本集團繼續主要以內部資源及短期借款為其營運及投資提供資金。此外，出售附屬公司所籌得的所得款項為本集團提供額外資金。除分配予特定項目的資金外，本公司監察資金的使用情況。於二零一八年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值項目以及受限制銀行存款總額約為200.67百萬港元，較二零一七財年減少約49.98%。

現金及現金等值項目以及受限制銀行存款減少乃主要歸因於(i)支付約61.61百萬港元作為中國公司(即大坤直方、土門旅遊及驛道小鎮房地產)的收購成本；(ii)借予聯營公司大坤直方的免息貸款約80.95百萬港元；及(iii)支付於二零一六年三月及二零一六年十月發行的永久可換股證券的分派約26.08百萬港元。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的短期借款約為13.23百萬港元，全部均以人民幣計值，為關聯方借款約13.23百萬港元(無抵押，按年利率4.35%計息並須於一年內償還)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的流動比率約為1.79。本集團於二零一八年十二月三十一日的現金及現金等值項目淨額為175.65百萬港元，故資本負債比率並不適用。

外匯風險

由於本集團的交易主要以港元、人民幣及紐元計值，而本集團以港元作為功能貨幣，故本集團因以人民幣及紐元計值的現金及現金等值項目而面臨外匯風險。於二零一八財年，本集團已就紐元的外匯風險審閱對沖產品，但本集團並未作出任何對沖行動。董事將監察相關外匯風險，並準備於必要時採取合適對沖行動。

資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有有關於股本證券的投資約82.66百萬港元(相當於約人民幣72.60百萬元)的資本承擔。

重大收購事項、投資及出售事項

a) 收購東勝北京100%權益

根據東勝文旅與華譽(本公司的間接全資附屬公司)所訂立日期為二零一八年一月三日的協議，東勝文旅向華譽轉讓東勝北京100%權益，現金代價約為1.20百萬港元。該協議所載的全部先決條件經已達成，而收購東勝北京全部權益已根據協議的條款及條件於二零一八年五月十四日完成。

b) 收購振浩有限公司(「振浩」)及江蘇一二三房地產開發有限公司(「一二三」)40%權益

茲提述本公司日期為二零一八年十月十日的通函，內容有關分別收購振浩及一二三40%權益(統稱「紅山收購事項」)。紅山收購事項已於二零一八年十月三十日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。

根據振浩及一二三收購協議(統稱「紅山收購協議」)，賣方將分別向本公司轉讓振浩及一二三40%權益，總現金代價約為65.80百萬港元(相當於約人民幣53.6百萬元)。

c) 收購大坤直方及股東貸款40%權益

茲提述本公司日期為二零一八年六月十二日的公告，內容有關(其中包括)收購大坤直方40%權益。

根據冀海先生、冀玲女士與張家口崇禮區華譽旅遊開發有限公司(「張家口華譽」)，一間於中國成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司)所訂立日期為二零一八年六月十二日的協議(「大坤直方協議」)，張家口華譽須向冀海先生及冀玲女士支付人民幣40.9百萬元(相當於約50.2百萬港元)，而彼等須向張家口華譽轉讓大坤直方的40%權益及股東貸款的40%權益。大坤直方協議所載的全部先決條件經已達成，而收購大坤直方40%權益及股東貸款的40%權益已根據大坤直方協議的條款及條件於二零一八年八月七日完成。

d) 收購土門旅遊55%權益及驛道小鎮房地產75%權益

茲提述本公司日期為二零一八年十二月十八日的公告，內容有關(其中包括)收購土門旅遊55%權益及驛道小鎮房地產75%權益。

根據王愛軍先生、張文學先生及成同輝先生(統稱「土門賣方」)與河北滕鳴旅遊開發有限公司(「河北滕鳴」，本公司的間接全資附屬公司)所訂立日期為二零一八年十二月十八日的協議(「土門協議」)，土門賣方將向河北滕鳴轉讓土門旅遊55%權益，現金代價約為53.6百萬港元(相當於人民幣47.1百萬元)，以及根據河北東勝生態小鎮開發運營有限公司(「河北東勝生態小鎮開發」，一間於中國註冊成立的公司)與河北鑫門房地產開發有限公司(「鑫門房地產」，本公司的間接全資附屬公司)所訂立日期為二零一八年十二月十八日的協議(「驛道小鎮房地產協議」)，河北東勝生態小鎮開發將向鑫門房地產轉讓驛道小鎮房地產75%權益，現金代價約為0.01百萬港元(相當於人民幣0.01百萬元)。土門協議及驛道小鎮房地產協議所載的全部先決條件經已達成，而收購土門旅遊55%權益及驛道小鎮房地產75%權益已根據土門協議及驛道小鎮房地產協議的條款及條件於二零一八年十二月十九日完成。

e) 出售聯勁投資有限公司(「聯勁」) 85% 權益

茲提述本公司日期為二零一八年七月二十三日的公告，內容有關(其中包括)出售聯勁85%權益。

根據南華金融控股有限公司(「南華」，一間於香港註冊成立的公司，其股份在聯交所上市)與本公司所訂立日期為二零一八年七月二十三日之協議，本公司向南華轉讓聯勁85%權益，現金代價約為4.8百萬港元。協議所載的全部先決條件經已達成，而出售聯勁85%權益已根據協議的條款及條件於二零一八年九月十八日完成。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團抵押深圳東勝華譽(本公司的間接全資附屬公司)的全部權益及東滙香港(本公司的間接全資附屬公司)的全部已發行股本，以確保於二零一六年三月三十日以本金總額約170.00百萬港元發行永久可換股證券。詳情請參閱本公司日期為二零一六年三月三十日的公告及日期為二零一六年一月二十九日的通函。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無或然負債。

僱員數目及薪酬

於二零一八年十二月三十一日，本集團僱員總數約為200名。於二零一八財年，員工成本(包括董事酬金)約為35.66百萬港元。

除薪金以外，本集團亦會向全體僱員提供僱員醫療保險及強制性公積金計劃等其他員工福利。僱員的表現通常每年評審，而彼等薪金的調整與市場看齊。個別僱員亦可按其個人表現於每年年終獲取酌情的花紅。

(c) 二零一七財年的業務及財務回顧

業務回顧

旅遊相關及其他服務業務

經濟持續放緩，高級商務艙旅行需求疲弱，來自線上旅行社的激烈競爭及廉價航空公司的直接銷售等因素均持續對本集團經營業績造成不利影響。

儘管如此，旅遊相關及其他服務分部錄得的收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度(「二零一六財年」)約78.33百萬港元增至二零一七財年之約236.29百萬港元。該增加乃主要由於機票銷售於整個二零一七財年內按總額基準而非淨額基準確認。該分部於二零一七財年錄得經營虧損約2.14百萬港元，減少約44.0%。

本集團持續尋求更具經驗的銷售及營銷人員，以獲取更多香港及中國大陸市場的業務及客戶，並物色機遇開發高利潤的旅遊產品，包括會展獎勵旅遊業務(即會議、獎勵旅遊、大型會議及展覽活動)業務、郵輪業務及酒店預訂業務。

本集團持續與全球夥伴合作開發旅遊匯報工具，以向我們的企業客戶提供訂製滿足彼等需求的高效旅遊管理解決方案。

本集團有意為其員工提供完善的培訓和修讀旅遊業相關課程的津貼，以提升其在旅遊及旅遊相關業務方面的知識、服務質素及服務水準。

珠寶貿易及零售業務

該分部包括本集團於南京之旗艦店及大型百貨公司專櫃之珠寶產品(例如寶石、玉石、黃金及銀)之分銷及銷售。

由於地方市政府自二零一六年十月起直至二零一七年五月在南京旗艦店前沿路設置圍籬，導致顧客人數有所減少。此外，誠如本公司日期為二零一七年六月二十二日的公告所披露，於二零一七年六月八日，本集團珠寶旗艦店（「珠寶店」）所在大廈的第三層樓頂（即較珠寶店舖面高二層）發生火災（「火災」）。珠寶店為進行緊急維修而暫時關閉，並已於二零一七年六月三十日重新開業。經地方消防局調查後得知，火災乃因在場獲委聘進行防水工程的承包商（「承包商」）之疏忽所致。

於二零一七年七月二十七日，本集團就火災對本集團造成的損失及損害向中國南京市秦淮區人民法院提出對承包商採取法律行動。本集團已於二零一八年二月十四日透過法院調停與承包商達成協議，據此承包商須於二零一八年三月三十一日之前向本集團支付人民幣0.55百萬元（相當於約0.66百萬港元），作為本集團的損失及損害賠償。本集團已於二零一八年四月二日收到該筆付款。

由於上述問題，該分部於二零一七財年錄得收入減至約26.54百萬港元，並錄得經營虧損大幅增至約2.58百萬港元。

為提升該分部之表現，於二零一七年七月二十七日，珠寶店已與一家獨立珠寶零售商訂立業務合作協議（「合作」）。根據合作，珠寶店將向珠寶零售商提供珠寶零售業務營運之店舖空間，自二零一七年八月一日起為期兩年。於租期內，珠寶零售商將向珠寶店分別於第一年及第二年支付總額人民幣0.82百萬元（相當於約0.98百萬港元）及人民幣0.84百萬元（相當於約1.01百萬港元）。有關在珠寶店所提供的空間經營珠寶零售業務之所有開支及員工成本將由珠寶零售商承擔。

過往數年，儘管本集團嘗試多種方法提升其珠寶業務的表現，包括削減其員工成本及租賃費用以及達成合作，該分部於二零一七財年仍錄得虧損。儘管管理層付出諸多努力，但本集團管理層認為該分部並非核心業務，且預期日後不會對經營業績起到有力的推動作用或作出突出貢獻。本集團將考慮於必要時作出進一步合適的戰略決策。

該分部的主要資產為存貨，主要包括黃金飾品、黃金原材料、鑲嵌裝飾及金剛石原材料。在業務過程中，本集團已制訂有關採購、倉儲、保管、付款、交貨、銷售及收取貨款的完善制度，以求作出更好的庫存及信貸管控。本集團的內部監控系統於整個二零一七財年內得到有效施行。

金融服務業務

本公司於二零一七年一月二十四日完成收購東勝瀛信財務顧問有限公司(「瀛信財務」)的全部已發行股本。於二零一七財年內，本集團透過其全資附屬公司(即東勝瀛信資產管理有限公司(「瀛信資產管理」)及瀛信財務)從事證券及期貨條例項下的多項受規管活動。瀛信資產管理為一家根據證券及期貨條例持牌從事第4類(就證券提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的法團，而瀛信財務為一家根據證券及期貨條例持牌從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的法團。

於二零一七財年內，金融服務分部錄得來自受規管活動的收入1.74百萬港元及經營虧損約2.80百萬港元。

本公司認為金融及股票市場穩定且短期內預期不會遇到大幅波動，有利於瀛信財務及瀛信資產管理的增長。此外，本公司已努力再營銷品牌及推廣瀛信財務及瀛信資產管理的服務，預期新財務諮詢合約將會增加及帶來正面收入貢獻。本公司預期於當前市場情況下取得合理回報及收入增加。

董事認為，收購事項能擴闊本集團的主要業務活動之金融服務業務範圍，從而為股東帶來最大回報，標誌本集團在香港金融業邁出重要一步。本公司將繼續監察瀛信財務及瀛信資產管理的發展及市場情況，並根據市場情況而轉變業務策略。

房地產開發及投資業務

於二零一七財年內，本集團已透過收購紐西蘭的土地而成功踏入房地產行業。初步計劃為階段性開發地塊，其中包括自助式單位及住宅單位。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一七年八月十一日的公告。

該土地位於奧克蘭北部的旅遊中心，鄰近高速公路、公共交通設施、社區設施及熱門旅遊景點。洞悉奧克蘭嚴重的房屋短缺情況，董事會相信，收購事項為本集團提供良好的投資機遇。

由於收購事項於二零一七年末方完成，發展仍處於初步階段，故於二零一七財年內並無產生收入，從而導致該分部錄得虧損約82,000港元。

財務分析

1. 經營表現

二零一七財年之收入約為264.57百萬港元，較上一財政年度約109.42百萬港元增加約141.8%。該增加乃主要由於機票銷售於整個二零一七財年內按總額基準而非淨額基準確認。

二零一七財年錄得虧損約56.03百萬港元，而二零一六財年則錄得重大虧損約194.07百萬港元，減少約71.1%。虧損大幅減少主要是由於下列各項：

- (i) 應佔本集團聯營公司虧損由二零一六財年148.37百萬港元大幅減至二零一七財年之13.52百萬港元，原因為該聯營公司於二零一七財年並無錄得任何資產減值；
- (ii) 相應年度並無產生免息貸款之攤銷融資開支淨額12.06百萬港元；及
- (iii) 應佔聯營公司虧損及經攤銷融資開支減少因行政開支增加所部分抵銷。

2. 資產質素

本集團的資產主要包括現金及現金等值項目、受限制銀行存款、應收貿易賬款、存貨及於聯營公司之權益。現金及現金等值項目及受限制銀行存款之餘額總額約為401.14百萬港元，其中約49.85百萬港元、20.81百萬港元及8.95百萬港元分別以人民幣、紐元及美元計值。

應收貿易賬款餘額約為28.16百萬港元，主要應收自四海旅行社有限公司的客戶(大多為知名和規模較大的企業)，其中約25.77百萬港元的應收貿易賬款的賬齡是90天以內，約佔整體應收貿易賬款91.5%。

存貨結餘為約63.79百萬港元，屬於珠寶產品之原材料及製成品以及紐西蘭的一幅土地。其中約8.40百萬港元被抵押作為本集團銀行貸款之擔保。

於聯營公司之權益約為399.27百萬港元，主要歸因於無形資產(包括目標公司之商標及分銷網絡)。

3. 負債結構

本集團的負債主要包括應付貿易賬款及短期借款。應付貿易賬款結餘約33.39百萬港元。其中約33.23百萬港元的本集團應付貿易賬款的賬齡是90天以內，約佔本集團整體應付貿易賬款約99.5%。

於二零一七年十二月三十一日，短期借款結餘約為8.95百萬港元並以人民幣計值，其中4.80百萬港元為年內按實際年利率4.35%計息的有抵押銀行貸款，及4.15百萬港元為年內按年利率6.5%計息的其他無抵押借款。

流動資金及財務資源

於二零一七財年內，本集團繼續主要以內部資源、借款以及進行股權融資活動所籌得款項為其營運及投資提供資金。於二零一七年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目以及受限制銀行存款合共約401.14百萬港元，較二零一六財年增加約9.0%，有關款項乃集中管理(特定項目將予動用的資金除外)。現金及現金等值項目以及受限制銀行存款增加乃主要由於行使認股權證後因發行新股份籌集所得款項淨額約135.21百萬港元所致。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款總額約為8.95百萬港元，均以人民幣計值，其中約4.80百萬港元為銀行貸款，為有抵押且於二零一七財年按4.35%的實際年利率計息；及約4.15百萬港元為其他短期借款，為無抵押且於二零一七財年以6.5%年利率計息。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之流動比率約為7.82。由於本集團於二零一七年十二月三十一日擁有淨現金約348.75百萬港元，資本負債比率並不適用。

外匯風險

由於本集團的交易主要以港元、人民幣及紐元計值，故本集團因以港元作為功能貨幣的實體所持有之以人民幣及紐元計值的現金及現金等值項目而面臨外匯風險。於二零一七財年內，本集團已就紐元的外匯風險審閱對沖產品，但本集團於二零一七財年內並未作出任何對沖行動。董事將繼續監控相關外匯風險，並準備於必要時採取合適對沖行動。

資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有涉及於一間合營公司承諾投資之資本承擔人民幣4,000,000元。

重大收購事項及投資**(a) 瀛信財務**

茲提述本公司日期為二零一七年一月二十五日的公告，本公司已於二零一七年一月二十四日完成收購瀛信財務100%股權，瀛信財務為一家根據證券及期貨條例從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，代價約6.42百萬港元，乃經參考瀛信財務於二零一六年十二月三十一日之資產淨值釐定。

(b) Nibou Company Limited (「Nibou」)

茲提述本公司日期為二零一七年三月十日及二零一七年三月十三日的公告，日通投資有限公司(「日通」，本公司間接全資附屬公司，作為買方)及北園一波先生(作為賣方)與張傑先生及許雲生先生(作為賣方擔保人)訂立買賣協議，據此(其中包括)日通有條件同意購買而北園一波先生有條件同意出售銷售股份(佔Nibou已發行股本78%)，代價為103,740,000日圓(相當於約7,053,283港元)(「Nibou股份購買協議」)。由於賣方未能按Nibou股份購買協議之條款完成交易且違反該項協議，於二零一七年十一月十日，日通就金額為2,416,461港元(或其等值日圓)之款項、違反Nibou股份購買協議之損害及／或違反Nibou股份購買協議之損害賠償、權益、追加或其他救濟及成本向賣方及擔保人發出一份傳訊令狀。

(c) 成立合營公司

茲提述本公司日期為二零一七年四月十三日的公告，內容有關成立合營公司寧波梅山保稅港區首勝建銀投資管理有限公司(「合營公司」)。

合營公司的章程細則已於二零一七年四月十三日簽訂。根據章程細則，合營公司之總註冊股本為人民幣10百萬元，將由賣方、廣州天倫萬怡投資有限公司(「天倫」)及建銀聚源投資管理(北京)有限公司(「建銀聚源」)分別出資及持有40%、30%及30%。天倫及建銀聚源均為本公司之關連人士。合營公司將從事項目投資、投資管理、資產管理及投資諮詢，惟須待地方工商行政管理局批准。

合營公司已於二零一七年五月十六日取得中國的營業牌照。

(d) 收購紐西蘭地塊

誠如本公司日期為二零一七年八月十一日的公告所披露，本公司與一家於紐西蘭註冊成立的有限公司Horncastle Home Limited訂立協議，該公司獨立於本公司且與本公司或其任何關連人士(定義見上市規則)概無關連，協議內容有關以約9百萬紐元(相當於約51.3百萬港元)的代價收購紐西蘭的一幅土地。該土地位於紐西蘭奧克蘭Silverdale，總面積約為15,742平方米，擬開發作自助式單位及住宅單位。

收購事項於二零一七年十一月十四日完成，而土地開發仍處於初步階段。

(e) 投資一家合營公司

茲提述本公司日期為二零一七年七月十日之公告，內容有關本公司之間接全資附屬公司東滙香港、北京壹天中新音樂文化產業發展有限公司(「新合營公司」)及新合營公司的五名股權持有人(「投資者」)所訂立的投資協議(「投資協議」)，內容有關東滙香港根據投資協議向新合營公司的註冊資本注資(「注資」)。其中一名投資者為本公司之關連人士。

根據投資協議，其中三名投資者將向東滙香港轉讓於新合營公司合共30%股權，而作為代價，東滙香港將向新合營公司注資人民幣15百萬元。於完成後，新合營公司之註冊資本將由東滙香港及投資者分別持有30%及70%權益。東滙香港將成為新合營公司之最大股權持有人，且新合營公司之財務報表將綜合併入本集團財務報表。因此，新合營公司將成為本公司的間接非全資附屬公司。

董事會持續檢討本公司的業務策略，並持續開拓具吸引力的商業機會。新合營公司乃專於文化及藝術交流與活動，故本公司擬與新合營公司擴展其旅遊相關業務。董事會認為注資能強化新合營公司的資本基礎，以孕育未來發展及業務增長，提高新合營公司表現，進而提升本集團整體盈利。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面值合共為42.24百萬港元之若干資產已作為其附屬公司及聯營公司所取得的借款之抵押。

於二零一七年十二月三十一日，本集團已抵押深圳東勝華譽(本公司的間接全資附屬公司)的全部股本權益及東滙香港(本公司的間接全資附屬公司)的全部已發行股本，以擔保發行本金總額為170百萬港元的二零一六年三月永久可換股證券。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一六年三月三十日的公告及日期為二零一六年一月二十九日的通函。

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團就聯營公司之銀行借款所提供信用擔保的或然負債額為33.25百萬港元。

僱員數量及薪酬

於二零一七年十二月三十一日，本集團僱員總數為130名。於二零一七財年，僱員成本(包括董事酬金)約為31.51百萬港元。

除薪金以外，本集團亦會向全體僱員提供僱員醫療保險及強制性公積金計劃等其他附加福利。僱員的表現通常每年評審，而薪金的調整亦與市場看齊。個別僱員亦可按其個人表現於每年年終獲取酌情花紅。

目標集團之未經審核財務資料

下文載列中國康輝旅遊集團有限責任公司(「**目標公司**」)及其附屬公司(統稱「**目標集團**」)於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日的未經審核綜合財務狀況表，以及截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的有關未經審核綜合損益表、未經審核綜合損益及其他全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表以及說明附註(統稱「**財務資料**」)，乃按以下基準由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第14.68(2)(a)(i)(A)段編製。

財務資料乃董事僅為載入有關出售事項的本通函而編製。本公司核數師畢馬威會計師事務所已獲委聘根據由香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」及參考實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱本通函第II-2至II-14頁所載目標集團的財務資料。

由於審閱的範圍遠小於按照香港審計準則進行審計的範圍，故核數師無法保證其將知悉在審計中可予識別的所有重大事項。因此，核數師不會發表任何審計意見。根據彼等的審閱，彼等並無留意到任何事項而足以令彼等相信目標集團於有關期間的財務資料在所有重大方面並未按照目標集團的財務資料附註2所載的編製基準編製。

未經審核綜合損益表

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣(「人民幣」)列示)

	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	655,487	528,714	424,674
銷售及服務成本	<u>(605,878)</u>	<u>(470,237)</u>	<u>(381,636)</u>
毛利	49,609	58,477	43,038
其他收入	3,862	1,656	2,238
銷售、一般及行政開支	(69,925)	(72,879)	(57,600)
應佔聯營公司虧損	(4,256)	(10,114)	—
出售投資的(虧損)/收益	<u>—</u>	<u>(1,436)</u>	<u>3,057</u>
經營虧損	(20,710)	(24,296)	(9,267)
財務費用	<u>(6,346)</u>	<u>(5,465)</u>	<u>(6,950)</u>
除稅前虧損	(27,056)	(29,761)	(16,217)
所得稅	<u>5,077</u>	<u>2,454</u>	<u>(200)</u>
年內虧損	<u><u>(21,979)</u></u>	<u><u>(27,307)</u></u>	<u><u>(16,417)</u></u>
應佔方：			
目標公司權益擁有人	(21,782)	(27,466)	(16,321)
非控股權益	<u>(197)</u>	<u>159</u>	<u>(96)</u>
年內虧損	<u><u>(21,979)</u></u>	<u><u>(27,307)</u></u>	<u><u>(16,417)</u></u>

未經審核綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年內虧損	(21,979)	(27,307)	(16,417)
年內其他全面收入			
將不會重新分類至損益的項目：			
自用物業轉撥至投資物業重新估值 時的盈餘	—	—	46,777
所得稅影響	—	—	(11,694)
年內全面收入總額	<u>(21,979)</u>	<u>(27,307)</u>	<u>18,666</u>
應佔方：			
目標公司權益擁有人	(21,782)	(27,466)	18,762
非控股權益	<u>(197)</u>	<u>159</u>	<u>(96)</u>
年內全面收入總額	<u>(21,979)</u>	<u>(27,307)</u>	<u>18,666</u>

未經審核綜合財務狀況表

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	—	—	47,215
其他物業、廠房及設備	39,023	31,760	28,693
	39,023	31,760	75,908
無形資產	—	26,547	16,295
商譽	—	33,621	33,621
其他長期資產	67,777	64,791	64,240
於聯營公司的權益	4,744	—	—
遞延稅項資產	11,245	15,202	14,449
	122,789	171,921	204,513
流動資產			
存貨	35	—	—
應收貿易賬款	57,449	37,254	30,631
預付款項、按金及其他應收款項	112,802	100,472	83,295
現金及現金等值項目	27,641	29,029	27,697
	197,927	166,755	141,623
流動負債			
應付貿易賬款	58,807	76,635	61,000
其他應付款項及應計費用	44,920	27,971	19,569
合約負債	—	24,082	26,386
應付所得稅	1,075	1,396	697
短期借款	153,850	180,000	178,732
租賃負債	—	—	349
	258,652	310,084	286,733
流動負債淨額	(60,725)	(143,329)	(145,110)
總資產減流動負債	62,064	28,592	59,403

	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債	—	—	301
遞延稅項負債	—	—	11,694
	—	—	11,995
資產淨值	62,064	28,592	47,408
股本及儲備			
繳足股本	70,000	70,000	70,000
儲備	(10,238)	(41,408)	(22,646)
目標公司權益擁有人應佔股本權益總值	59,762	28,592	47,354
非控股權益	2,302	—	54
權益總值	62,064	28,592	47,408

未經審核綜合權益變動表

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	目標公司權益擁有人應佔				總額 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	股本權益 總值 人民幣千元
	繳足股本	股份溢價	物業重估 儲備	保留溢利/ (累計虧損)			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
於二零一七年一月一日的結餘	70,000	7,080	-	4,464	81,544	-	81,544
二零一七年股本權益變動：							
年內虧損	-	-	-	(21,782)	(21,782)	(197)	(21,979)
全面收入總額	-	-	-	(21,782)	(21,782)	(197)	(21,979)
非控股股東注資	-	-	-	-	-	2,499	2,499
於二零一七年十二月三十一日的 結餘	70,000	7,080	-	(17,318)	59,762	2,302	62,064

	目標公司權益擁有人應佔					非控股	股本權益
	繳足股本	股份溢價	物業重估 儲備	累計虧損	總額	權益	總值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日的結餘	70,000	7,080	–	(17,318)	59,762	2,302	62,064
首次應用香港財務報告準則第9號的 影響(附註)	–	–	–	(3,704)	(3,704)	–	(3,704)
於二零一八年一月一日的結餘	70,000	7,080	–	(21,022)	56,058	2,302	58,360
二零一八年股本權益變動：							
年內虧損	–	–	–	(27,466)	(27,466)	159	(27,307)
全面收入總額	–	–	–	(27,466)	(27,466)	159	(27,307)
出售附屬公司	–	–	–	–	–	(2,461)	(2,461)
於二零一八年十二月三十一日的結餘	70,000	7,080	–	(48,488)	28,592	–	28,592

附註：目標集團於二零一八年一月一日首次應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號。根據所選擇的過渡方法，截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務資料不予重列。見附註4。

	目標公司權益擁有人應佔					非控股	股本權益
	物業重估					權益	
	繳足股本	股份溢價	儲備	累計虧損	總額		總值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年一月一日的結餘	70,000	7,080	—	(48,488)	28,592	—	28,592
二零一九年股本權益變動：							
年內虧損	—	—	—	(16,321)	(16,321)	(96)	(16,417)
其他全面收入	—	—	35,083	—	35,083	—	35,083
全面收入總額	—	—	35,083	(16,321)	18,762	(96)	18,666
非控股股東注資	—	—	—	—	—	150	150
於二零一九年十二月三十一日的結餘	70,000	7,080	35,083	(64,809)	47,354	54	47,408

附註：目標集團於二零一九年一月一日使用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的財務資料不予重列。見附註4。

未經審核綜合現金流量表

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經營活動			
除稅前虧損：	<u>(27,056)</u>	<u>(29,761)</u>	<u>(16,217)</u>
調整：			
折舊及攤銷	4,109	7,828	13,655
利息收入	(3,862)	(1,656)	(2,238)
財務費用	5,551	5,460	6,931
應佔聯營公司虧損	4,256	10,114	—
出售投資的虧損／(收益)	—	1,436	(3,057)
營運資金變動：			
存貨減少	5	35	—
應收貿易賬款(增加)／減少	(19,130)	16,491	6,623
預付款項、按金及其他應收款項 減少／(增加)	9,108	(41,378)	2,682
應付貿易賬款增加／(減少)	36,703	17,828	(15,635)
合約負債增加	—	24,082	2,304
其他應付款項及應計費用減少	<u>(6,739)</u>	<u>(17,502)</u>	<u>(8,402)</u>
經營活動所產生／(所用)的現金	<u>2,945</u>	<u>(7,023)</u>	<u>(13,354)</u>
已付所得稅	(290)	(300)	(146)
經營活動所產生／(所用)的現金淨額	<u>2,655</u>	<u>(7,323)</u>	<u>(13,500)</u>

	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
投資活動			
已收利息	3,101	1,793	2,733
購置物業、廠房及設備的款項	(5,010)	(584)	(64)
購置無形資產的款項	—	(5,839)	—
收購附屬公司，扣除所獲得的現金	—	986	—
出售附屬公司，扣除所出售的現金	—	(1,362)	—
出售其他投資的所得款項淨額	—	—	3,072
應收加盟商款項(增加)/減少淨額	(2,016)	2,986	536
於聯營公司投資的款項	(9,000)	—	—
給予加盟商的貸款	(39,770)	(14,400)	(3,000)
加盟商償還的貸款	7,620	2,600	17,000
投資活動(所用)/所產生的現金淨額	(45,075)	(13,820)	20,277
融資活動			
已付租賃租金的資本部分	—	—	(60)
已付租賃租金的利息部分	—	—	(5)
銀行及其他借款所得款項	143,959	186,000	112,732
償還銀行及其他借款	(83,776)	(159,850)	(114,000)
來自非控股權益的注資	2,499	—	150
已付利息	(4,704)	(3,619)	(6,926)
融資活動所產生/(所用)的現金淨額	57,978	22,531	(8,109)
現金及現金等值項目增加/(減少) 淨額	15,558	1,388	(1,332)
於一月一日的現金及現金等值項目	12,083	27,641	29,029
於十二月三十一日的現金及現金 等值項目	27,641	29,029	27,697

未經審核綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 一般資料

東勝旅遊集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。於二零二零年三月二十六日，本公司間接全資擁有的附屬公司深圳東勝華美文化旅遊有限公司與東勝文化旅遊集團有限公司(「東勝文旅」，本公司控股股東石先生擁有其98%股權)訂立股權轉讓協議，以出售其於中國康輝旅遊集團有限責任公司(「目標公司」)的49%股權。根據該協議，有關交易完成後，東勝文旅亦將代表目標公司償還其欠本集團的借款，金額為人民幣32,340,000元(相當於約36,221,000港元)。

目標公司於一九八七年二月六日於中華人民共和國(「中國」)成立為有限責任公司。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，其股權分別由北京首都旅遊集團有限責任公司(「北京首都旅遊集團」)及本集團擁有51%及49%。目標公司及其附屬公司統稱為「目標集團」。

目標集團的實體明細載於下文：

附屬公司名稱	註冊成立／ 設立地點	註冊／繳足 股本明細	目標集團所持有的 擁有權權益比例			主要業務
			目標集團 實際權益	目標公司 所持	附屬公司 所持	
康輝集團北京國際會議 展覽有限公司 (附註(i))	中國大陸	人民幣10,000,000元	100%	100%	—	展覽及會議 服務
康輝集團北京國際旅行 社有限公司(附註(i))	中國大陸	附註(ii)	100%	100%	—	旅遊業務
康輝集團北京勝佳科技 有限公司(附註(i))	中國大陸	人民幣10,000,000元	100%	100%	—	科技開發
北京瑞辰雲頂整合營銷 策劃有限公司 (附註(i))	中國大陸	附註(iii)	70%	—	70%	展覽及會議 服務

附註：

- (i) 英文版本中的英文譯名僅供參考。該實體的官方名稱以中文為準。該實體為根據中國法律登記的有限責任公司。
- (ii) 此實體的註冊股本為人民幣3,500,000元。於二零一九年十二月三十一日，有關註冊股本尚未繳足。
- (iii) 此實體的註冊股本為人民幣2,000,000元。於二零一九年十二月三十一日，有關註冊股本尚未繳足。

於出售事項完成後，本公司將不再持有目標集團。

目標集團的功能貨幣為人民幣。所有金額調整至最接近的千位數(人民幣千元)，除非另有所指。

2 編製未經審核財務資料的基準

未經審核財務資料包含目標集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表，以及截至該等日期止年度(「有關期間」)的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及說明附註(統稱為「財務資料」)，已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.68(2)(a)(i)段編製，及僅為載入由本公司就出售事項所發出的本通函而編製。

未經審核財務資料由本公司董事編製，所用的會計政策與本集團採納以編製本集團於有關期間的綜合財務報表的會計政策相同，包括應用新的香港財務報告準則(見附註4)。本集團的綜合財務報表乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

未經審核財務資料所載資料不足以構成香港會計師公會頒佈的香港會計準則第1號(經修訂)「呈列財務報表」所界定的完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定的中期財務報告，並應與本集團就有關期間相關已刊發年報及中期報告一併閱讀。

於二零一九年十二月三十一日，目標集團擁有流動負債淨額人民幣145,110,000元。儘管目標集團於二零一九年十二月三十一日錄得流動負債淨額，財務資料仍按持續經營基準編製，原因是目標公司的權益持有人已書面承諾(如有需要)於報告期末起計最少十二個月期間向目標集團提供財務支援，以使目標集團能夠於其財務責任到期時作出償還。因此，本公司董事認為，按持續經營基準編製財務資料乃屬恰當。

3 關鍵會計判斷

應用本公司會計政策的過程中，管理層已作出以下關鍵會計判斷：

加盟安排

為推廣目標公司品牌(「商業品牌」)及在中國各地建立網絡，目標公司與若干方訂立若干商業安排(「商業安排」)，據此，目標公司與上述各方根據相關中國法律設立若干公司。為向各公司撥付資金，目標公司以繳足股本的方式向該等公司出資，因此，從法律角度而言，目標公司持有該等公司介乎5%至100%之間的股本權益。目標公司僅保留保護商業品牌的權利。根據該等商業安排，目標公司有權向該等公司收取固定金額年費，但不會分佔該等公司的經營業績。

根據相關中國法律，商業安排下的公司不被視為加盟商。然而，由於商業安排僅授予目標公司若干權利保護其商業品牌但並無授權目標公司控制、共同控制或顯著影響該等公司的相關活動或有關該等公司經營業績的可變回報，本公司的董事認為從會計角度而言，商業安排不會導致該等公司被視為目標公司的附屬公司、合營公司、聯營公司或其他股權投資，因此，該等公司不會被綜合併入目標公司的綜合財務報表。然而，為了反映商業安排的實質，本公司董事認為將該等公司視作目標公司的加盟商乃屬恰當，而已收／應收固定年費確認為加盟費收入而非資本分派／股息。

於最初訂立商業安排時，該等加盟商的按金(以上述繳足股本的形式提供資金)最初按公平值作為金融工具入賬，其後採用實際利息法按攤銷成本列賬。來自加盟商的已收／應收年費入賬列作加盟費收入，反映了收取該等費用的目的。

4 會計政策變動

於有關期間，香港會計師公會已頒佈若干於有關期間首次生效的新的香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂。其中，以下各項與目標集團的財務報表相關：

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」
 - 香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」
 - 香港財務報告準則第16號「租賃」
- (a) 香港財務報告準則第9號「金融工具」，包括香港財務報告準則第9號修訂「具有負補償的提前還款特性」

目標集團已根據過渡規定對於二零一八年一月一日已存在的項目追溯應用香港財務報告準則第9號。目標集團已於二零一八年一月一日將首次應用的累計影響確認為期初權益的調整。因此，目標集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務資料繼續根據香港會計準則第39號呈報。

下表概述過渡至香港財務報告準則第9號對於二零一八年一月一日的累計虧損及有關稅項(如有)的影響。

人民幣千元

累計虧損

確認按攤銷成本計量金融資產的額外預期信貸虧損	4,938
有關稅項	(1,234)

於二零一八年一月一日的累計虧損增加淨額	3,704
---------------------	-------

下表為於二零一七年十二月三十一日根據香港會計準則第39號釐定的期末虧損撥備與於二零一八年一月一日根據香港財務報告準則第9號釐定的期初虧損撥備的對賬。

人民幣千元

於二零一七年十二月三十一日根據香港會計準則第39號的虧損撥備	2,425
就應收貿易賬款於二零一八年一月一日確認的額外信貸虧損	4,938
於二零一八年一月一日根據香港財務報告準則第9號的虧損撥備	7,363

(b) 香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」

香港財務報告準則第15號建立了確認來自客戶合約收入及若干成本的全面框架。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」(涵蓋銷售貨物及提供服務所產生的收入)，及香港會計準則第11號「建築合約」(訂明建築合約會計處理)。

香港財務報告準則第15號亦引入其他定性及定量披露規定，旨在令財務報表的用戶了解來自客戶合約的收入及現金流量的性質、金額、時間及不確定性。

目標集團已選擇使用累計影響過渡法，於二零一八年一月一日首次應用香港財務報告準則第15號時對期初權益結餘概無影響。比較資料不予重列，並繼續根據香港會計準則第18號呈報。誠如香港財務報告準則第15號所允許，目標集團僅對於二零一八年一月一日前未完成的合約應用新規定。

根據香港財務報告準則第15號，當客戶支付代價或須按合約規定支付代價且該金額已到期時，於目標集團確認有關收入前確認合約負債(而非應付款項)。

為反映以上呈列上的變動，於二零一八年一月一日，目標集團因應採納香港財務報告準則第15號對已收墊款作出調整，金額為人民幣15,379,000元。

(c) 香港財務報告準則第16號「租賃」

目標集團已自二零一九年一月一日起首次應用香港財務報告準則第16號。目標集團已選擇使用經修訂追溯法及對於二零一九年一月一日的權益期初結餘概無影響。因此，目標集團截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的財務資料並無重列，且繼續根據香港會計準則第17號呈報。

於二零一九年一月一日，目標集團僅持有短期租賃及剩餘租期於二零一九年十二月三十一日或之前結束的其他租賃，其已獲豁免資本化。

5 報告期後的非調整事項

新型冠狀病毒爆發的影響

二零二零年初爆發新型冠狀病毒為目標集團的經營環境帶來額外不確定性，或會影響目標集團的業務及財務狀況。目標集團一直密切監察疫情發展對目標集團業務的影響，並已實施緊急措施。該等緊急措施包括：與供應商、服務提供者及客戶商討延遲銷售旅遊相關產品及服務、持續監察向客戶收回應收貿易賬款及制定全面成本控制計劃。目標集團將會按照事態發展不時檢討緊急措施。

就目標集團的業務而言，由於爆發新型冠狀病毒疫情，在旅遊限制及部分旅遊景點業務停業的影響下，可能導致旅遊相關銷售下滑。目標公司管理層認為有關影響屬暫時性質，隨著疫情減退，目標集團旅遊相關業務可望逐步復工，影響將會減少。根據目前所得資料，管理層估計疫情可能影響若干中小型客戶的採購意欲及付款能力，可能導致未來期間來自該等客戶的應收貿易賬款出現減值虧損及銷售額下降。有關影響尚未於目標集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中反映。

目標集團仍在評估新型冠狀病毒爆發對相關分部表現的影響，而目前尚無法量化其對目標集團的影響。目標集團將密切關注新型冠狀病毒爆發的發展，並繼續對其影響進行評估並採取相關措施。

(A) 本集團之未經審核備考財務資料**1 緒言**

以下為東勝旅遊集團有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(統稱「**本集團**」)的未經審核備考財務資料，包括於二零一九年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表以及截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註(統稱「**未經審核備考財務資料**」)。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4.29段並參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製，旨在說明建議出售中國康輝旅遊集團有限責任公司(「**目標公司**」)49%股權及其附屬公司(統稱「**目標集團**」)對本集團於二零一九年十二月三十一日的財務狀況的影響(猶如出售事項已於二零一九年十二月三十一日完成)以及對本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量的影響(猶如出售事項已於二零一九年一月一日完成)。

未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，乃基於若干假設、估計及目前可獲得的資料。因此，受其假設性質使然，該資料未必真實反映假設收購事項已於指定日期或任何其他日期完成的本集團的財務業績、現金流量及財務狀況。

本集團的未經審核備考財務資料乃根據本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(摘錄自本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的已刊發年報)，經考慮隨附的附註所概述的清晰詳述的、直接歸因於出售事項並有事實支持的備考調整編製。

未經審核備考財務資料須與本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度已刊發年報所載的本集團過往財務資料及本通函其他地方所載的其他財務資料一併閱讀。

2 本集團於二零一九年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 千港元 (附註6(a))	備考調整 千港元 (附註6(b))	千港元 (附註6(c))	本集團 未經審核備考 千港元
非流動資產				
投資物業	159,358	—	—	159,358
其他物業、廠房及設備	132,170	—	—	132,170
	291,528	—	—	291,528
無形資產	7,813	—	—	7,813
商譽	15,298	—	—	15,298
於一間聯營公司的權益	343,518	(343,518)	—	—
遞延稅項資產	2,396	—	—	2,396
	660,553	(343,518)	—	317,035
流動資產				
存貨	193,362	—	—	193,362
應收貿易賬款	53,875	—	—	53,875
預付款項、按金及其他 應收款項	162,205	—	(36,221)	125,984
受限制銀行存款	3,123	—	—	3,123
現金及現金等值項目	117,807	356,594	36,221	510,622
	530,372	356,594	—	886,966
流動負債				
應付貿易賬款	40,338	—	—	40,338
合約負債	15,229	—	—	15,229
其他應付款項及應計 費用	278,177	—	—	278,177
短期借款	17,935	—	—	17,935
租賃負債	3,918	—	—	3,918
撥備	976	—	—	976
	356,573	—	—	356,573
流動資產淨值	173,799	356,594	—	530,393
總資產減流動負債	834,352	13,076	—	847,428

	本集團 千港元 (附註6(a))	備考調整 千港元 (附註6(b)) 千港元 (附註6(c))		本集團 未經審核備考 千港元
非流動負債				
長期借款	109,387	—	—	109,387
租賃負債	1,907	—	—	1,907
遞延稅項負債	13,429	—	—	13,429
撥備	3,467	—	—	3,467
	<u>128,190</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>128,190</u>
資產淨值	<u>706,162</u>	<u>13,076</u>	<u>—</u>	<u>719,238</u>
股本及儲備				
股本	64,610	—	—	64,610
永久可換股證券	296,274	—	—	296,274
儲備	245,707	13,076	—	258,783
本公司權益擁有人應佔				
權益總值	606,591	13,076	—	619,667
非控股權益	99,571	—	—	99,571
權益總值	<u>706,162</u>	<u>13,076</u>	<u>—</u>	<u>719,238</u>

3 本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表

	本集團 千港元 (附註6(a))	備考調整 千港元 (附註6(d))	千港元 (附註6(e))	本集團 未經審核備考 千港元
持續經營業務：				
收入	475,999	—	—	475,999
銷售及服務成本	(426,874)	—	—	(426,874)
毛利	49,125	—	—	49,125
其他收入	1,707	—	—	1,707
銷售、一般及行政開支	(79,273)	—	—	(79,273)
應佔聯營公司虧損	(10,974)	9,744	—	(1,230)
出售一間聯營公司的虧損	—	—	(3,840)	(3,840)
投資物業的估值收益	28,025	—	—	28,025
經營虧損	(11,390)	9,744	(3,840)	(5,486)
財務費用	(5,971)	—	—	(5,971)
除稅前虧損	(17,361)	9,744	(3,840)	(11,457)
所得稅	(5,558)	—	—	(5,558)
年內持續經營業務虧損	(22,919)	9,744	(3,840)	(17,015)
已終止經營業務				
年內已終止經營業務虧損	(1,063)	—	—	(1,063)
年內虧損	(23,982)	9,744	(3,840)	(18,078)

	本集團 千港元 (附註6(a))	備考調整 千港元 (附註6(d)) 千港元 (附註6(e))		本集團 未經審核備考 千港元
應佔方：				
本公司權益擁有人				
– 持續經營業務	(33,034)	9,744	(3,840)	(27,130)
– 已終止經營業務	(1,063)	–	–	(1,063)
	<u>(34,097)</u>	<u>9,744</u>	<u>(3,840)</u>	<u>(28,193)</u>
非控股權益				
– 持續經營業務	10,115	–	–	10,115
– 已終止經營業務	–	–	–	–
	<u>10,115</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>10,115</u>
年內虧損	<u>(23,982)</u>	<u>9,744</u>	<u>(3,840)</u>	<u>(18,078)</u>

4 本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團 千港元 (附註6(a))	備考調整 千港元 (附註6(d))	千港元 (附註6(e))	本集團 未經審核備考 千港元
年內虧損	(23,982)	9,744	(3,840)	(18,078)
年內其他全面收入 (除稅後) 其後或會重新分類至 損益的項目： 折算境外業務財務報表 的匯兌差額	(16,316)	7,172	—	(9,144)
年內全面收入總額	<u>(40,298)</u>	<u>16,916</u>	<u>(3,840)</u>	<u>(27,222)</u>
應佔方：				
本公司權益擁有人				
– 持續經營業務	(47,793)	16,916	(3,840)	(34,717)
– 已終止經營業務	<u>(1,063)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,063)</u>
	<u>(48,856)</u>	<u>16,916</u>	<u>(3,840)</u>	<u>(35,780)</u>
非控股權益				
– 持續經營業務	8,558	—	—	8,558
– 已終止經營業務	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>8,558</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,558</u>
年內全面收入總額	<u>(40,298)</u>	<u>16,916</u>	<u>(3,840)</u>	<u>(27,222)</u>

5 本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合現金流量表

	本集團		備考調整		本集團未經 審核備考
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註6(a))	(附註6(c))	(附註6(d))	(附註6(e))	
經營活動					
除稅前虧損：					
- 持續經營業務	(17,361)	-	9,744	(3,840)	(11,457)
- 已終止經營業務	(1,063)	-	-	-	(1,063)
	(18,424)	-	9,744	(3,840)	(12,520)
調整：					
折舊及攤銷	8,076	-	-	-	8,076
利息收入	(1,707)	-	-	-	(1,707)
財務費用	5,971	-	-	-	5,971
應佔聯營公司虧損	10,974	-	(9,744)	-	1,230
出售已終止經營業務的 收益	(179)	-	-	-	(179)
出售一間聯營公司權益 的虧損	-	-	-	3,840	3,840
以權益結算以股份支付 開支	174	-	-	-	174
投資物業的估值收益	(28,025)	-	-	-	(28,025)
營運資金變動：					
存貨增加	(132,009)	-	-	-	(132,009)
應收貿易賬款增加	(28,871)	-	-	-	(28,871)
預付款項、按金及其他 應收款項減少	91,698	-	-	-	91,698
應付貿易賬款增加	13,696	-	-	-	13,696
合約負債增加	14,006	-	-	-	14,006
其他應付款項及應計費 用減少	(30,205)	-	-	-	(30,205)
經營活動所用的現金淨額	(94,825)	-	-	-	(94,825)

	本集團		備考調整		本集團未經 審核備考
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註6(a))	(附註6(c))	(附註6(d))	(附註6(e))	
投資活動					
購置物業、廠房及設備的					
款項	(8,464)	—	—	—	(8,464)
購置無形資產的款項	(19)	—	—	—	(19)
收購附屬公司所獲得的現					
金淨額	23,321	—	—	—	23,321
出售已終止經營業務的所					
得款項淨額(扣除已出					
售現金)	13,715	—	—	—	13,715
出售一間聯營公司權益的					
所得款項淨額	—	—	—	356,594	356,594
受限制銀行存款減少淨額	8,671	—	—	—	8,671
已收利息	929	—	—	—	929
已償還貸款	—	36,221	—	—	36,221
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
投資活動所產生的現金					
淨額	<u>38,153</u>	<u>36,221</u>	<u>—</u>	<u>356,594</u>	<u>430,968</u>
融資活動					
銀行及其他借款所得款項	20,673	—	—	—	20,673
償還銀行及其他借款	(16,171)	—	—	—	(16,171)
來自關聯方貸款	75,456	—	—	—	75,456
永久可換股證券持有人					
分派	(13,037)	—	—	—	(13,037)
已付租賃租金的資本部分	(3,314)	—	—	—	(3,314)
已付租賃租金的利息部分	(223)	—	—	—	(223)
已付利息	(587)	—	—	—	(587)
發行新股份所得款項淨額	24,710	—	—	—	24,710
贖回永久可換股證券的					
付款	(100,000)	—	—	—	(100,000)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
融資活動所用的現金淨額	<u>(12,493)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(12,493)</u>

	本集團		備考調整		本集團未經 審核備考
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註6(a))	(附註6(c))	(附註6(d))	(附註6(e))	
現金及現金等值項目 (減少)/增加淨額	(69,165)	36,221	–	356,594	323,650
於一月一日的現金及現金 等值項目	188,873	–	–	–	188,873
匯率變動的影響	(1,901)	–	–	–	(1,901)
於十二月三十一日的現金 及現金等值項目	<u>117,807</u>	<u>36,221</u>	<u>–</u>	<u>356,594</u>	<u>510,622</u>

6 本集團未經審核備考財務資料附註

- (a) 該等款項乃摘錄自本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的已刊發年報所載的本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。
- (b) 根據本集團與東勝文化旅遊集團有限公司(「東勝文旅」)於二零二零年三月二十六日訂立的股權轉讓協議，出售事項的現金代價為人民幣320,000,000元，將以現金支付。

該等調整指：

- (i) 就未經審核備考綜合財務狀況表而言，終止確認目標公司的權益，猶如出售事項已於二零一九年十二月三十一日進行。本集團於二零一九年十二月三十一日在目標公司的權益乃摘錄自本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的已刊發年報。
- (ii) 現金代價為人民幣320,000,000元，相當於約358,400,000港元。
- (iii) 出售事項的估計淨收益(猶如其已於二零一九年十二月三十一日進行)如下：

	千港元
出售事項的總代價	358,400
減：出售事項直接產生的估計專業費用*	<u>(1,806)</u>
來自出售事項的估計所得款項淨額	356,594
減：於二零一九年十二月三十一日 在目標公司的權益	<u>(343,518)</u>
出售事項的估計收益	<u>13,076</u>

* 出售事項直接產生的估計專業費用為根據管理層預算向專業顧問(包括財務顧問、獨立財務顧問、法律顧問及本公司核數師)提供的建議費用及其他雜項費用。

- (c) 該調整指東勝文旅代表目標公司於出售事項完成後及根據股權轉讓協議向本集團償還借款人民幣32,340,000元(相當於約36,221,000港元)。

- (d) 就未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，該等調整指剔除截至二零一九年十二月三十一日止年度的應佔目標集團虧損及其他全面收益，猶如出售事項已於二零一九年一月一日完成。本集團應佔目標集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的虧損及其他全面收益乃摘錄自本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的已刊發年報。

- (e) 該等調整指：

- (i) 出售事項的估計淨虧損(猶如其已於二零一九年一月一日進行)如下：

千港元

出售事項的總代價	358,400
減：出售事項直接產生的估計專業費用 (見附註6(b)(iii))	(1,806)

來自出售事項的估計所得款項淨額	356,594
減：於二零一九年一月一日在目標公司的權益	(360,434)

出售事項的估計虧損	(3,840)
-----------	---------

- (ii) 現金流量淨額，猶如出售事項已於二零一九年一月一日進行(見附註6(e)(i))。

- (f) 就上述未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表而言的該等調整預期不會對本集團有持續影響。
- (g) 上述出售事項的估計收益／虧損或於出售事項完成日期有所變更，視乎本集團於出售事項完成日期在目標公司權益的實際賬面值及出售事項直接產生的實際專業費用，因此出售事項於完成日期的實際收益將與備考財務資料所呈列者有所不同。
- (h) 為編製備考財務資料，於二零一九年十二月三十一日，以人民幣計值的金額經參考中國人民銀行約人民幣1.00元兌1.12港元的匯率已兌換為港元。概不表示人民幣金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換為港元，或根本不能兌換，反之亦然。
- (i) 就未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，並無作出任何調整以反映於二零一九年十二月三十一日後之任何經營業績或本集團訂立的其他交易。

(B) 獨立申報會計師就編製備考財務資料之核證報告

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團之備考財務資料出具之報告全文，以供載入本通函。

**獨立申報會計師就編製備考財務資料之核證報告**

致東勝旅遊集團有限公司各董事

吾等已完成核證工作，以就由東勝旅遊集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製的 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)的備考財務資料作出報告，並僅作說明用途。備考財務資料包括 貴公司刊發的日期為二零二零年六月二十四日之通函(「通函」)附錄三第A部所載於二零一九年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表以及截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註。董事編製備考財務資料所依據之適用標準於通函附錄三第A部內載述。

備考財務資料由董事編製，以說明建議出售中國康輝旅遊集團有限責任公司及其附屬公司(「目標集團」)49%股權對 貴集團於二零一九年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量造成之影響，猶如出售事項已分別於二零一九年十二月三十一日及二零一九年一月一日發生。作為此程序之一部分，董事從 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(已就此刊發審計報告)中摘錄有關 貴集團於二零一九年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量等資料。

董事對備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則中的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力和應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務委聘的事務所的質量控制」，並因此維持一套全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業準則及適用法律法規的成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任是根據上市規則第4.29(7)段之規定，就備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於吾等過往就編製備考財務資料所用之任何財務資料而發出之任何報告，除於刊發當日對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則（「香港核證委聘準則」）第3420號「就編製招股章程所載之備考財務資料發出核證委聘報告」進行工作。此項準則要求申報會計師規劃及執行有關程序，以合理確保董事已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責更新或重新出具就於編製備考財務資料時所用之任何過往財務資料而發出之任何報告或意見，且於是次委聘過程中，吾等亦不就於編製備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

將備考財務資料納入投資通函中，目的僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件已發生或該交易已於就說明用途而選擇之較早日期發生。因此，吾等概不就該事件或該交易於二零一九年十二月三十一日及二零一九年一月一日之實際結果是否與呈列者相同作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適用標準妥為編製發出報告而進行之合理核證工作，涉及實施程序以評估董事於編製備考財務資料時所用之適用標準是否提供合理基準以呈列該事件或該交易直接造成之重大影響，並須就下列各項取得充分而適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準作出；及
- 備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出之適當調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、與編製備考財務資料有關之事件或交易以及其他相關委聘情況之了解。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所取得之證據屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之備考財務資料而言，該等調整均屬恰當。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

二零二零年六月二十四日

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(i)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好倉及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須於本公司存置的登記冊登記的權益及淡倉；或(iii)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 於本公司持股 股份數目 量概約百分比 (附註3)	
石先生	受控制法團之權益	10,004,671,816 (附註1)	77.42%
	實益擁有人	130,239,145 (附註2)	1.01%
東小杰先生	實益擁有人	2,014,285	0.02%

附註：

- (1) 石先生持有東勝置業100%股權，根據證券及期貨條例，彼被視為於東勝置業持有本公司的10,004,671,816股股份中擁有權益。該等權益包括持有(i)7,813,182,880股股份；(ii)於二零一六年三月發行的永久可換股證券(「二零一六年三月永久可換股證券」)(可轉換為128,771,155股股份)；及(iii)於二零一六年十月發行的永久可換股證券(「二零一六年十月永久可換股證券」)(可轉換為2,062,717,781股股份)。
- (2) 於最後實際可行日期，石先生實益擁有130,239,145股股份。
- (3) 概約百分比按於最後實際可行日期已發行股份12,922,075,516股計算。

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，擁有或被視為擁有(i)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好倉及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須於本公司存置的登記冊登記的好倉或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的好倉或淡倉。

3. 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事所深知，以下實體(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	所持本公司 股份／相關 於本公司持股 股份數目 量概約百分比 (附註5)	
東勝置業(附註1)	實益擁有人	10,004,671,816	77.42%
Outstanding Global Holdings Limited (「OGH」)(附註2)	實益擁有人 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)	於本公司股份及永久可換 股證券中擁有抵押權益 的人士	6,193,669,868	47.93%
Haitong International Investment Fund SPC - Fund 1 SP (「Haitong Fund」) (附註4)	於本公司股份及永久可換 股證券中擁有抵押權益 的人士	2,812,957,781	21.77%

附註：

- (1) 東勝置業由石先生全資擁有。該等權益包括持有(i)7,813,182,880股股份；(ii)二零一六年三月永久可換股證券(可轉換為128,771,155股股份)；及(iii)二零一六年十月永久可換股證券(可轉換為2,062,717,781股股份)。
- (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中國華融資產管理股份有限公司全資擁有。6,501,273,713股股份合共包括(i)6,064,898,713股由東勝置業抵押的股份；及(ii)436,375,000股由OGH實益持有的股份。
- (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股份；及(ii)東勝置業抵押予CTM的二零一六年三月永久可換股證券(可轉換為128,771,155股股份)。
- (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股份；及(ii)東勝置業抵押予Haitong Fund的二零一六年十月永久可換股證券(可轉換為2,028,717,781股股份)。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員並不知悉任何其他人士或公司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條須於本公司存置的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，以下董事被視為於以下與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務(本公司董事根據上市規則獲委任為董事或代表本公司及／或本集團利益的業務除外)中擁有權益：

董事姓名	被視為與本集團 業務構成或可能 構成競爭的		
	實體名稱	競爭性業務內容	權益性質
石先生	東勝集團香港控股有限公司 (「東勝香港」)	房地產／物業開發	唯一董事兼 唯一股東
	東勝房地產開發集團有限公司 (「東勝房地產」)	房地產／物業開發	唯一股東

由於(i)石先生完全知悉其對本集團的受信責任，並將就有或可能有利益衝突的任何事宜放棄投票；(ii)本集團僅參與位於郊區的旅遊相關物業開發項目，而東勝香港及東勝房地產則參與位於市區的旅遊相關物業開發項目以外的物業開發項目；及(iii)本集團就接納旅遊相關物業開發項目擁有優先購買權，故本集團的業務能夠獨立於該等實體的業務及按公平原則進行。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人從事與本集團業務構成或可能構成競爭或與本集團利益構成或可能構成衝突的任何業務或於該等業務中擁有任何權益。

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二零一九年十二月三十一日(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. 訴訟

董事確認，於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團成員公司並無待決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

8. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，自二零一九年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來本公司之財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

9. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大的合約(並非日常業務過程中訂立的合約)：

- (i) 本公司(作為賣方)與南華金融控股有限公司(作為買方)訂立日期為二零一八年七月二十三日的買賣協議，內容關於出售聯勁投資有限公司85%權益，代價為4.8百萬港元；
- (ii) 張家口崇禮區華譽旅遊開發有限公司及張家口大坤直方房地產開發有限公司(「大坤直方」)其他股東(作為貸款方)與大坤直方(作為借款方)訂立日期為二零一八年九月十三日的貸款協議，內容關於總額為人民幣177.75百萬元的貸款；
- (iii) 王愛軍先生、張文學先生及成同輝先生(作為賣方)與河北滕鳴旅遊開發有限公司(作為買方)訂立日期為二零一八年十二月十八日的股份轉讓協議，內容關於收購河北土門旅遊開發有限公司55%股權，代價為人民幣45.0百萬元；

- (iv) 河北東勝生態小鎮開發運營有限公司(作為賣方)與河北鑫門房地產開發有限公司(作為買方)訂立日期為二零一八年十二月十八日的股份轉讓協議，內容關於收購河北驛道小鎮房地產開發有限公司75%股權，代價為人民幣7,800.0元；
- (v) 東勝置業(作為認購方)與本公司訂立日期為二零一九年一月二十五日的認購協議，內容關於東勝置業根據先舊後新配售安排按每股0.145港元的認購價認購最多156,460,000股新股份；
- (vi) 博益有限公司(作為賣方)與石先生(作為買方)訂立日期為二零一九年四月十八日的買賣協議，內容關於出售東勝國際金融控股有限公司，代價為15.9百萬港元；
- (vii) 東勝置業(作為認購方)與本公司訂立日期為二零一九年六月六日的認購協議，內容關於東勝置業根據先舊後新配售安排按每股0.129港元的認購價認購最多15,690,000股新股份；
- (viii) 北京華譽旅遊開發有限公司、劉偉與郭彬訂立日期為二零一九年十一月十八日訂立的合作協議，內容關於收購北京金旅時代旅行社有限公司及其管理及營運；及
- (ix) 股權轉讓協議。

10. 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
百利勤金融有限公司	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
畢馬威會計師事務所	執業會計師

百利勤金融有限公司及畢馬威會計師事務所各自已就本通函的刊發發出同意書，同意按本通函所示形式及內容轉載各自的函件及報告及引述各自的名稱，且並無撤回各自的同意書。

於最後實際可行日期，百利勤金融有限公司及畢馬威會計師事務所各自：

- (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二零一九年十二月三十一日(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。

11. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書為葉沛森先生(「葉先生」)。葉先生為本公司對外服務提供者，並為香港執業會計師。
- (b) 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。
- (c) 本公司的香港主要營業地點位於香港金鐘夏慤道18號海富中心1座12樓1201B室。
- (d) 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。
- (e) 本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

12. 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(地址為香港金鐘夏慤道18號海富中心1座12樓1201B室)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「9.重大合約」一節所述的重大合約；
- (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) 本通函附錄二所載目標集團的未經審核財務資料；

- (f) 畢馬威會計師事務所就本集團未經審核備考財務資料發出的報告，其全文載於本通函附錄三；
- (g) 本附錄「10.專家資格及同意書」一節所述的同意書；
- (h) 本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年的年報及綜合財務報表；及
- (i) 本公司根據上市規則第14章及／或第14A章所載的規定自二零一九年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)起以來刊發每份通函，包括本通函。

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)

股東特別大會通告

茲通告東勝旅遊集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年七月十五日(星期三)上午十一時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心3及4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

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認由本公司間接全資附屬公司深圳東勝華美文化旅遊有限公司(作為賣方)與東勝文化旅遊集團有限公司(作為買方)所訂立日期為二零二零年三月二十六日的股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，以及據此擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事進行彼可能認為就股權轉讓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，二零二零年六月二十四日

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) 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七月九日(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，任何此類聯名股東均可親身或委派代表在股東特別大會上就此類股份進行表決，就如同其有權單獨享有此類股份一樣，但前提是如果此類聯名股東中有一人以上出席股東特別大會，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，於本通函內，除非另有指明，人民幣金額按人民幣1.00元兌1.12港元的匯率換算為港元。