

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告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)

**有關框架協議
之持續關連交易**

框架協議

董事會欣然宣佈，於二零二一年十二月一日(交易時段後)，本公司與東勝房地產訂立框架協議。根據框架協議，東勝房地產同意委任本集團提供活動策劃服務、物業管理服務及商用物業及商戶管理服務，年期自框架協議日期起至二零二三年十二月三十一日止。

上市規則之涵義

於本公告日期，東勝房地產由董事會主席、本公司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之聯繫人，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，持續關連交易將構成本公司之持續關連交易。由於建議年度上限最高金額之適用百分比率(溢利比率除外)多於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、通函及獨立股東批准規定。

一般事項

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以考慮框架協議及持續關連交易(包括建議年度上限)，並就框架協議及持續關連交易之條款(包括建議年度上限)是否按一般商業條款或更佳條款訂立、是否屬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。本公司已委任獨立財務顧問，以就框架協議及持續關連交易之條款(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。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會以尋求獨立股東批准框架協議及持續關連交易(包括建議年度上限)。

石先生及東勝置業(石先生之聯繫人)須於股東特別大會上就將於會上提呈有關框架協議及持續關連交易(包括建議年度上限)之決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)董事會函件；(ii)獨立董事委員會之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件；(iv)持續關連交易之更多詳情(包括建議年度上限)；及(v)股東特別大會通告之通函將於二零二一年十二月二十二日或之前寄發予股東。

框架協議

於二零二一年十二月一日(交易時段後)，本公司與東勝房地產訂立框架協議。框架協議之主要條款概述下文。

日期

二零二一年十二月一日(交易時段後)

訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) 東勝房地產。

年期

自框架協議日期起至二零二三年十二月三十一日止。

標的事宜

(i) 活動策劃服務

茲提述本公司日期為二零二零年一月十日之通函，內容有關活動策劃框架協議項下之持續關連交易。於二零一九年十一月二十八日，本公司與東勝房地產就二零一九年十一月二十八日至二零二二年九月三十日止期間之活動策劃服務訂立活動策劃框架協議。為了妥善管理本集團與東勝房地產集團之間的商業合作，並基於東勝房地產集團會為本集團帶來更多活動策劃項目，本公司及東勝房地產同意終止活動策劃框架協議並訂立框架協議。根據框架協議，有關活動策劃服務，本集團應負責以下事宜，包括但不限於：

- (a) 活動前策劃；
- (b) 活動場地佈置；
- (c) 活動將使用材料之設計及製作；
- (d) 招攬及管理活動表演者；

- (e) 為活動提供舞場用燈光及設備；
- (f) 招攬及管理活動現場人員；
- (g) 取得舉行活動所需有關當局之相關批准；及
- (h) 協助東勝房地產集團將設備搬離活動場地。

(ii) 物業管理服務

茲提述本公司日期為二零二一年二月八日之公告，內容有關(其中包括)根據上市規則第14A.60條之持續關連交易。石家莊東勝(自二零二一年五月十八日起已成為本公司之全資附屬公司)及其附屬公司現正根據物業管理協議向東勝房地產集團提供物業管理服務。根據上市規則第14A.60條，倘一項持續交易(其後變成一項持續關連交易)之協議受到更新或其條款受到修改，則上市發行人必須遵守所有關連交易規定。

由於若干物業管理協議經已屆滿，基於東勝房地產集團會為本集團帶來更多物業管理項目，因此本公司及東勝房地產(視乎情況而定)訂立框架協議以規管及管理本集團與東勝房地產集團之間有關物業管理服務之交易。根據框架協議，有關物業管理服務，本集團應負責以下事宜，包括但不限於：

- (a) 為銷售辦事處、示範單位、休憩區域及其他相關區域提供之物業管理服務，包括提供維護、前台、清潔、保安、行政及管理服務；
- (b) 為商業及住宅單位及停車位提供之物業管理服務，包括協助保持公共秩序及安全、公共區域之維護及管理、設施及設備之運營、維護及管理、清潔、園藝、維修、業主家居維護服務以及安排裝修及翻新服務；及
- (c) 提供交付前服務，包括交付住宅單位前為住宅單位提供檢查及清潔服務及諮詢服務以及物業管理辦事處籌備服務。

(iii) 商用物業及商戶管理服務

根據框架協議，有關商用物業及商戶管理服務，本集團應負責以下事宜，包括但不限於：

- (a) 向商戶提供指引及協助；
- (b) 廣告及推廣空缺；
- (c) 編製每年運營計劃書；
- (d) 構思工作計劃並編製預算計劃；
- (e) 定期編製管理報告；
- (f) 組織物業管理團隊；
- (g) 開展物業管理服務，包括為商用物業內之設施、停車位等提供維護、前台、清潔、保安、行政及管理服務；
- (h) 監督商用物業內之設施之修理及維護工作；及
- (i) 協助東勝房地產集團向商戶及租戶收回租金、管理費等。

就活動策劃服務、物業管理服務及商用物業及商戶管理服務而言，本集團應就根據框架協議擬進行之每項個別交易訂立具體協議，其應根據相關具體協議及根據框架協議之主要條款個別地履行。

服務費

活動策劃服務

本集團就提供活動策劃服務將收取之費用應根據服務範圍及規模、工作複雜程度、地點、預計完成服務將涉及之勞動力、工作時間表及中國其他推廣或活動策劃公司所提供可比策劃服務之現行市場收費經公平磋商後釐定，而無論如何東勝房地產集團向本集團提供之費用應按一般商業條款訂立或不遜於(a)其他獨立推廣或活動策劃公司就可比服務向本集團提供者；及(b)東勝房地產集團就可比服務向其他獨立第三方提供者。為釐定東勝房地產集團向本集團所提供之價格及條款是否公平合理及與獨立第三方所提供者可資比較，董事會將會獲取或要求東勝房地產集團獲取至少兩家另外提供可比服務之中國獨立推廣或活動策劃公司之報價。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集團支付予本集團，而餘額應於東勝房地產集團出具有關相關事項之完工確認書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。

物業管理服務

東勝房地產集團就物業管理服務之應付費用分為三大類，即(i)為銷售辦事處、示範單位、休憩區域及其他相關區域提供管理服務；(ii)為商業及住宅單位及停車位提供管理服務；及(iii)交付前物業管理及相關服務。

(i) 為銷售辦事處、示範單位、休憩區域及其他相關區域提供管理服務

東勝房地產集團將就每個相關項目向本集團支付金額相當於按公平磋商基準經參考以下各項釐定之每月管理費：(i)提供相關服務所產生或預期產生之勞動成本及其他必要開支；及(ii)性質及範圍相若之服務之市價。

(ii) 為商業及住宅單位及停車位提供管理服務

東勝房地產集團將向本集團支付金額相當於按商業及住宅單位總建築面積及停車位數目(未售出或不作出售)計算之每月管理費，單位價格經參考(i)房地產項目性質及地理位置；(ii)提供相關服務所產生或預期產生之勞動成本及其他必要開支；(iii)性質及範圍相若之服務之市價；及(iv)地方政府機關設定之指示性價格(僅就住宅單位而言)。

(iii) 交付前物業管理及相關服務

東勝房地產集團將向本集團支付金額相當於按將交付之住宅單位之總建築面積計算之管理費，單位價格經參考(i)提供相關服務所產生或預期產生之勞動成本及其他必要開支；及(ii)性質及範圍相若之服務之市價。有關費用應於服務開始前支付。

商用物業及商戶管理服務

東勝房地產集團將向本集團支付經參考以下各項釐定之固定金額之每月管理費人民幣3,000,000元(相當於3,600,000港元)(須每年檢討一次)：(i)四項商用物業(均位於中國河北省石家莊市，總建築面積為106,504平方米)之總建築面積及地理位置；(ii)提供相關服務所產生或預期產生之勞動成本及其他必要開支；及(iii)性質及範圍相若之服務之市價。

先決條件

框架協議須待達成以下條件後方可作實：

- (i) 框架協議及及持續關連交易獲本公司及東勝房地產各自之董事會批准；
- (ii) 本公司及東勝房地產根據框架協議作出之一切擔保、聲明及保證於各重大方面仍屬有效、真實及正確；
- (iii) 獨立股東於將根據上市規則召開之股東特別大會上以投票表決方式批准框架協議及據此擬進行之交易；及
- (iv) 使框架協議及持續關連交易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、收到或取得且未被撤銷。

除先決條件(ii)(可由本公司或東勝房地產(視乎情況而定)豁免)外，概無先決條件可由本公司或東勝房地產豁免。

其他

根據框架協議，本集團將根據框架協議向東勝房地產集團提供之服務應按一般商業條款或更佳條款進行，尤其是：

- (i) 持續關連交易之條款必須屬公平合理且符合股東之整體利益；
- (ii) 持續關連交易之條款應不遜於本集團自獨立第三方獲得之條款；
- (iii) 持續關連交易應經公平磋商後進行；及
- (iv) 持續關連交易應不超過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之規定。

過往交易金額及建議年度上限

以下載列活動策劃服務、物業管理服務及商用物業及商戶管理服務之過往交易金額及建議年度上限：

	截至					
	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度之 過往金額 人民幣 (百萬)元	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度之 過往金額 人民幣 (百萬)元	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度之 過往金額 (於二零二一年 九月三十日) 人民幣 (百萬)元	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度之 建議年度上限 人民幣 (百萬)元	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度之 建議年度上限 人民幣 (百萬)元	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度之 建議年度上限 人民幣 (百萬)元
活動策劃服務 (附註)	8.9 (相當於 10.7百萬 港元) (自二零一九年 十一月 二十八日起)	31.7 (相當於 38.0百萬 港元)	21.7 (相當於 26.0百萬 港元)	26.1 (相當於 31.3百萬 港元)	33.7 (相當於 40.4百萬 港元)	25.1 (相當於 30.1百萬 港元)
物業管理服務	不適用	不適用	5.8 (相當於 7.0百萬 港元)	9.5 (相當於 11.4百萬 港元)	16.5 (相當於 19.8百萬 港元)	23.8 (相當於 28.6百萬 港元)
商用物業及商戶管理服務	不適用	不適用	不適用	3.0 (相當於 3.6百萬 港元)	36.0 (相當於 43.2百萬 港元)	36.0 (相當於 43.2百萬 港元)
總計	8.9 (相當於 10.7百萬 港元)	31.7 (相當於 38.0百萬 港元)	27.5 (相當於 33.0百萬 港元)	38.6 (相當於 46.3百萬 港元)	86.2 (相當於 103.4百萬 港元)	84.9 (相當於 101.9百萬 港元)

附註：

經獨立股東於二零二零年一月三十一日舉行之本公司股東特別大會上批准之活動策劃框架協議項下活動策劃服務之現有年度上限如下：

自二零一九年十一月二十八日起至二零一九年十二月三十一日止期間為人民幣9,480,000元(按本公司當時採用之匯率，相當於約10,560,000港元)；

截至二零二零年十二月三十一日止年度為人民幣35,820,000元(按本公司當時採用之匯率，相當於約39,890,000港元)；

截至二零二一年十二月三十一日止年度為人民幣26,050,000元(按本公司當時採用之匯率，相當於約29,010,000港元)；及

自二零二二年一月一日起至二零二二年九月三十日止期間為人民幣17,110,000元(按本公司當時採用之匯率，相當於約19,060,000港元)。

倘於股東特別大會上獲批准，截至二零二一年十二月三十一日止年度及自二零二二年一月一日起至二零二二年九月三十日止期間上述活動策劃服務之現有年度上限將由活動策劃服務之建議年度上限代替。

建議年度上限之基準

活動策劃服務

活動策劃服務之建議年度上限乃經考慮以下各項釐定：(i)本集團於二零二一年(截至二零二一年十二月三十一日止年度)承辦及將承辦之活動策劃工作；(ii)東勝房地產集團所提供之房地產項目之最新開發計劃；(iii)東勝房地產集團就各房地產項目所提供之最新活動策劃及推廣預算計劃；(iv)本集團於房地產項目將承辦之估計工作；及(v)按6%之年增長率計算之緩衝。

物業管理服務

物業管理服務之建議年度上限乃經考慮以下各項後釐定：

- (a) 有關為銷售辦事處、示範單位、休憩區域及其他相關區域提供之管理服務，
 - (i)根據相關物業管理協議在管理之八個項目之規模及協定之管理費；
 - (ii)根據東勝房地產集團所提供自二零二一年十二月起至二零二三年止期間之房地產項目開發計劃中，本集團將管理之四個新項目之估計規模及該等管理服務之估計管理費；及
 - (iii)按6%之年增長率計算之緩衝。

- (b) 有關為商業及住宅單位及停車位提供之管理服務，(i)根據相關物業管理協議在管理之總建築面積17,184平方米之商業及住宅單位及1,116個停車位以及協定之管理費；(ii)根據東勝房地產集團所提供之房地產項目開發計劃中總建築面積約203,000平方米之新商業及住宅單位之估計規模及該等管理服務之估計管理費；及(iii)按6%之年增長率計算之緩衝。
- (c) 有關交付前物業管理及相關服務，(i)根據相關物業管理協議總建築面積約451,183平方米之將交付之住宅單位及協定之管理費；(ii)根據東勝房地產集團所提供之房地產項目開發計劃中，自二零二一年十二月起至二零二三年止期間將由本集團管理總建築面積約567,000平方米之新住宅單位之估計規模及該等管理服務之估計管理費；及(iii)按6%之年增長率計算之緩衝。

商用物業及商戶管理服務

商用物業及商戶管理服務之建議年度上限乃基於以下各項釐定：(i)四項商用物業之總建築面積106,504平方米；(ii)本集團就商用物業及商戶管理服務將承辦之估計工作；及(iii)就框架協議項下商用物業及商戶管理服務協定之管理費。

有關訂約方之資料

本公司為投資控股公司，連同其附屬公司主要從事住宅及商用物業之物業管理及租賃服務業務、多元化旅遊產品及服務業務及綜合發展業務。

東勝房地產為於中國註冊成立之公司，主要從事業務，並由董事會主席、本公司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，於本公告日期持有(包括透過東勝置業)7,974,502,025股股份，相當於本公司全部已發行股本約61.71%。

訂立框架協議之理由及裨益

鑒於新型冠狀病毒疫情(「疫情」)下全球旅遊業全面復甦仍高度不確定及疫情仍然存在之事實，董事會認為本集團必須採取適當措施以抗衡疫情之影響，藉此減輕股東虧損。因此，本集團必然要增加其收入來源，從而改善本集團之財務業績，並於當前不利環境下為股東帶來更佳回報。事實上，本集團自二零二零年七月底起一直於中國探索新收入來源。

於二零二一年二月八日，本集團完成收購石家莊東勝及其附屬公司，該公司及其附屬公司主要於中國河北省從事提供住宅及商用物業之物業管理及租賃服務。透過完成收購事項，本集團成功進軍物業管理及租賃相關業務，並獲得受疫情影響較少而具有良好前景之額外收入來源。

另一方面，本集團持續促進綜合發展分部中受疫情影響較少之其他業務發展，尤其是活動策劃服務。自二零一九年起，本集團一直經營有關中國房地產開發之活動策劃及統籌方案服務，並招募了一支於企業形象建設、品牌管理、推廣、活動策劃以及公共關係及溝通方面具備豐富經驗之人才團隊。就此等服務而言，本集團計劃於不久將來增強其於中國市場之業務覆蓋度，從而於疫情對旅遊相關業務造成不利影響時加強其財務業績。

本集團已設立由11名資深員工組成之團隊負責處理活動策劃服務，以及由8名資深員工組成之團隊管理住宅及商用物業之物業管理及租賃服務業務(包括物業管理服務及商用物業及商戶管理服務)。此外，若干董事(包括石先生)具備於中國從事物業開發及管理之豐富經驗，並一直帶領及全力支持本集團之上述業務，董事會認為本集團有能力以較大規模經營活動策劃服務、物業管理服務及商用物業及商戶管理服務。董事會認為框架協議項下提供之商機將提升本集團之財務業績。董事(不包括石先生，彼已於董事會會議上就相關決議案放棄投票，以及獨立董事委員會成員，彼等將於考慮獨立財務顧問就框架協議發表之意見後達成意見)認為框架協議及持續關連交易之條款(包括建議年度上限)屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

於本公告日期，東勝房地產由董事會主席、本公司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之聯繫人，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，持續關連交易將構成本公司之持續關連交易。由於建議年度上限最高金額之適用百分比率(溢利比率除外)多於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、通函及獨立股東批准規定。

一般事項

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以考慮框架協議及持續關連交易(包括建議年度上限)，並就框架協議及持續關連交易之條款(包括建議年度上限)是否按一般商業條款或更佳條款訂立、是否屬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。本公司已委任獨立財務顧問，以就框架協議及持續關連交易之條款(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。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會以尋求獨立股東批准框架協議及持續關連交易(包括建議年度上限)。

石先生及東勝置業(石先生之聯繫人)須於股東特別大會上就將於會上提呈有關框架協議及持續關連交易(包括建議年度上限)之決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)董事會函件；(ii)獨立董事委員會之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件；(iv)持續關連交易之更多詳情(包括建議年度上限)；及(v)股東特別大會通告之通函將於二零二一年十二月二十二日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，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之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「業務」	指	中國房地產開發
「商用物業及商戶管理服務」	指	框架協議項下擬進行之商用物業及商戶管理服務
「本公司」	指	東勝旅遊集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，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之相同涵義
「持續關連交易」	指	框架協議項下擬進行之交易，即活動策劃服務、物業管理服務及商用物業及商戶管理服務
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准框架協議及持續關連交易(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統籌方案服務訂立之活動策劃框架協議

「活動策劃服務」	指	框架協議及活動策劃框架協議項下提供之活動策劃服務(如適用)
「框架協議」	指	東勝房地產與本公司於二零二一年十二月一日就活動策劃服務、物業管理服務及商用物業及商戶管理服務訂立之框架協議
「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	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)組成之本公司董事委員會，就框架協議及持續關連交易之條款(包括建議年度上限)向獨立股東提供推薦建議
「獨立財務顧問」	指	百利勤金融有限公司，為本公司委任之獨立財務顧問，就持續關連交易之條款(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	根據上市規則並未遭禁止於本公司股東大會上就批准相關交易之決議案投票之股東
「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，董事會主席、本公司行政總裁兼執行董事，以及本公司控股股東

「東勝房地產」	指	東勝房地產開發集團有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本公告日期由石先生全資擁有
「東勝房地產集團」	指	東勝房地產及其附屬公司
「東勝置業」	指	東勝置業集團控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期由石先生全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業管理協議」	指	物業管理協議，內容有關(i)為銷售辦事處、示範單位、休憩區域及其他相關區域提供物業管理服務；(ii)為商業及住宅單位及停車位提供物業管理服務；及(iii)交付前物業管理及相關服務，詳情載列於本公司日期為二零二一年二月八日之公告
「物業管理服務」	指	框架協議及物業管理協議項下提供之物業管理服務(如適用)
「建議年度上限」	指	持續關連交易自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止期間之建議年度貨幣上限
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.005港元之普通股
「股東」	指	不時之股份持有人
「石家莊東勝」	指	石家莊市東勝物業服務有限公司，一間於中國成立之有限公司，自二零二一年五月十八日起為本公司之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

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，二零二一年十二月一日

於本公告日期，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。

僅就本公告內作說明用途而言，除另有所指外，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.20港元的匯率換算為港元。