
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，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、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的股份售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的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、股票經紀或其他代理商，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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問



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二零二二年三月十六日(星期三)上午十一時正假座中國河北省石家莊市長安區平安北大街158號紫晶苑1號樓25層會議室舉行，召開股東特別大會之通告載於本通函EGM-1至EGM-2頁。

本通函隨附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或其任何續會，務請閣下盡快將代表委任表格按其上印備之指示填妥，並交回本公司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)，惟無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。該代表委任表格亦刊載於香港聯合交易所有限公司披露易網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.orientvictory.com.hk。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，代表委任表格將被視作已被註銷。

二零二二年二月二十八日

目 錄

	頁次
股東特別大會預防措施	ii
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	19
獨立財務顧問函件	20
附錄 - 一般資料	47
股東特別大會通告	EGM-1

股東特別大會預防措施

鑒於新型冠狀病毒疫情之近期發展，本公司將於其股東特別大會上實施下列措施：

- (i) 股東特別大會所有與會人士(包括股東或其代表)均須於出席期間全程佩戴適當之口罩；
- (ii) 每名股東或代表將於會場入口進行強制體溫檢測。任何體溫異常之人士將禁止進入會場；及
- (iii) 不設茶點，亦不會派發公司禮品。座位安排將確保與會者之間有充足之身體距離，以減少人與人之間的接觸。

在中國法律允許之範圍內，本公司保留禁止進入股東特別大會會場或要求任何人士離開股東特別大會會場之權利，以確保股東特別大會與會者之安全。

儘管本公司歡迎股東親身出席股東特別大會，本公司提醒全體股東，毋須就行使投票權親身出席股東特別大會。作為替代方法，股東可透過使用附帶投票權指示的代表委任表格，委任股東特別大會主席作為其受委派代表，以於股東特別大會上就相關決議案投票，而毋須親身出席。代表委任表格將寄發予股東，並可於聯交所及本公司網站下載。

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列用語及詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零二一年十二月一日之公告，內容有關持續關連交易
「董事會」	指	董事會
「業務」	指	中國房地產開發
「營業日」	指	香港之銀行一般開門營業之日(不包括星期六、星期日或香港懸掛8號或以上之熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號之日)
「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
「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
「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)

釋 義

「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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方
「最後實際可行日期」	指	二零二二年二月二十三日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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，於最後實際可行日期由石先生全資擁有

釋 義

「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，於最後實際可行日期由石先生全資擁有
「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
「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	持續關連交易自二零二二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
「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

釋 義

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 指 百分比

在本通函內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「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之涵義。

僅就本通函內作說明用途而言，除另有指明外，人民幣金額乃按人民幣1.00元兌1.20港元之匯率換算為港元。



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(主席兼執行董事)

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：

**有關框架協議
之持續關連交易
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述日期為二零二一年十二月一日之該公告，內容有關框架協議。

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。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。

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框架協議及據此擬進行之交易(即持續關連交易)之更多資料及其他資料。本通函亦載有(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；及(iv)股東特別大會通告。

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，倘持續交易(其後變成持續關連交易)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。

董事會函件

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：

- (a) 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；
- (b) 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；
- (c) 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
- (d) 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(b)(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。

定價政策

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：

- (a) 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；
- (b) 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；
- (c) 持續關連交易應經公平磋商後進行；及
- (d) 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。

本集團須遵照「內部監控措施」一節所示之內部監控措施，以確保本集團將收取之服務費對本集團而言不遜於向獨立第三方提供或由獨立第三方報價之價格。

董事會函件

有關活動策劃服務之服務費，本集團所收取之服務費應考慮到估計營運成本及本集團將承辦之估計工作經公平磋商後釐定。於任何情況下，本集團所收取之服務費應不遜於中國其他獨立服務供應商所收取之費用及東勝房地產集團就可比交易向獨立第三方提供之費用。

有關物業管理服務，本集團收取之管理費及服務費應經公平磋商後釐定，且應不遜於中國其他獨立服務供應商收取之費用及東勝房地產集團就可比交易向獨立第三方提供之費用。釐定費用時，(如適用)本公司應參考(i)可比房地產之管理費；(ii)項目之實際規模；(iii)本集團將提供之服務範圍；(iv)項目單位之實際數目；(v)項目內提供之設施；及(vi)估計營運成本。於任何情況下，國家或地方房地產行政部門及/或國家或地方定價機關就物業管理服務費用設定之國家或地方政府之指導價格(目前僅供住宅單位使用)應予採用。

有關商用物業及商戶管理服務，就該等服務之管理費進行全年檢討時，本公司應考慮到(i)估計營運成本；及(ii)本集團直至下次全年檢討為止將承辦之估計工作。於任何情況下，本集團所收取之服務費應不遜於中國其他獨立服務供應商所收取之費用及東勝房地產集團就可比交易向獨立第三方提供之費用。

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 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)	23.8 (相當於 28.6百萬港元)	33.7 (相當於 40.4百萬港元)	25.1 (相當於 30.1百萬港元)

董事會函件

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度之 過往金額	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度之 過往金額	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度之 過往金額 (未經審核)	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度之 建議年度上限	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	人民幣(百萬)元	人民幣(百萬)元	人民幣(百萬)元	人民幣(百萬)元
物業管理服務	不適用	不適用	8.4 (相當於 10.1百萬港元)	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	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)	35.2 (相當於 42.3百萬港元)	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9.48百萬元(按本公司當時採用之匯率，相當於約10.56百萬港元)；

截至二零二零年十二月三十一日止年度為人民幣35.82百萬元(按本公司當時採用之匯率，相當於約39.89百萬港元)；

截至二零二一年十二月三十一日止年度為人民幣26.05百萬元(按本公司當時採用之匯率，相當於約29.01百萬港元)；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17.11百萬元(按本公司當時採用之匯率，相當於約19.06百萬港元)。

倘於股東特別大會上獲批准，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後釐定：(i)東勝房地產集團所提供之房地產項目之最新開發計劃；(ii)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；(iii)本集團於房地產項目將承辦之估計工作；及(iv)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106,504平方米之總建築面積；(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，於最後實際可行日期持有(包括透過東勝置業)7,974,992,025股股份，相當於本公司全部已發行股本約61.72%。

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需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。

於二零二一年五月十八日[#]，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，本集團已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。

[#] 本公司於其日期為二零二一年十二月一日之公告中將收購完成日期錯誤列為二零二一年二月八日。

董事會函件

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

於最後實際可行日期，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10百萬港元，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。

內部監控措施

為確保框架協議項下擬進行之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，本公司(或其附屬公司)之業務部應負責(i)以電話或電郵方式(就活動策劃服務而言)就為相關活動提供該等服務向中國至少兩間獨立營銷或活動策劃公司洽商並獲得報價；及(ii)就鄰近之類似項目或(倘並無類似項目)其他區域之類似項目(就物業管理服務而言)之管理費範圍進行研究，確保具體協議之條款屬公平合理並按一般商業條款或不遜於從獨立第三方獲取者訂立；
- (b) 於訂立任何具體協議後，本公司(或其附屬公司)之高級管理層應負責監察具體協議。本公司(或其附屬公司)之營銷經理或副營銷經理(就活動策劃服務而言)或物業管理經理(就物業管理服務及商用物業及商戶管理服務而言)(視乎情況而定)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情況，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解決有關事宜。此外，本公司(或其附屬公司)之營銷經理(就活動策劃服務而言)或副營銷經理(就活動策劃服務而言)或物業管理經理(就物業管理服務及商用物業及商戶管理服務而言)(視乎情況而定)將每六個月向本公司高級管理層匯報告個別事宜之財務表現；
- (c) 本集團財務部負責監察本集團應收服務費，確保其根據框架協議之條款進行，且並無超過建議年度上限。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價政策潛在違規情況或將超過建議年度上限，財務部會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，確保建議年度上限之基準得以遵守並不被超出；

董事會函件

- (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之整體利益。於相關具體協議獲執行董事或本公司附屬公司董事批准後，且經考慮獨立非執行董事採取之行動(如有需要)，本公司(或其附屬公司)之營銷經理(就活動策劃服務而言)或副營銷經理(就活動策劃服務而言)或物業管理經理(就物業管理服務及商用物業及商戶管理服務而言)(視乎情況而定)將負責監察具體協議、審閱及批准經營活動所需之任何決定，預期需時約一至兩星期；及
- (e) 除獨立非執行董事每年審核外，本公司核數師將對框架協議及具體協議項下擬進行之交易進行年度審核並就此向董事會提供意見。

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。股東特別大會將於二零二二年三月十六日(星期三)上午十一時正假座中國河北省石家莊市長安區平安北大街158號紫晶苑1號樓25層會議室舉行，會上將提呈有關批准框架協議及據此擬進行之交易以及建議年度上限之普通決議案。

隨函附奉供股東特別大會上使用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格，且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)之指定舉行時間48小時前將表格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2期33樓3301-04室)。填妥及交回代表委任表格後，閣下其後仍可按意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之決議案所作表決將以投票方式進行。

於框架協議中擁有重大權益之任何股東及其聯繫人將於股東特別大會上就批准框架協議、據此擬進行之交易及建議年度上限之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，東勝房地產由主席、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)7,974,992,025股股份(相當於本公司全部

董事會函件

已發行股本約61.72%)，於框架協議中擁有重大權益，東勝置業及石先生將於股東特別大會上就批准框架協議及據此擬進行之交易以及建議年度上限之決議案放棄投票。

就董事深知、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框架協議、據此擬進行之交易及建議年度上限之普通決議案放棄投票。

責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本公司之資料，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，就彼等所深知及所確信，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之權利而言，本公司將於二零二二年三月十四日(星期一)至二零二二年三月十六日(星期三)(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二零二二年三月十一日(星期五)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2期33樓3301-04室)。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為框架協議及據此擬進行之交易以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，概以本通函之英文版本為準。

此 致

列位股東 台照

及僅供永久可換股證券持有人 參照

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

二零二二年二月二十八日



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：

**有關框架協議項下
之持續關連交易**

茲提述本公司日期為二零二二年二月二十八日之通函(「通函」)，本函件為其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任，以就框架協議及據此擬進行之交易以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。百利勤金融有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此方面向吾等提供意見。

吾等謹此提呈閣下垂注通函第20至46頁所載之「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5至18頁「董事會函件」所載之其他因素。

吾等認為，就獨立股東而言，交易條款屬公平合理、按一般商業條款訂立且符合本公司及其股東之整體利益。此外，鑒於本公司於訂立框架協議前已承辦活動策劃及物業管理工作，而有關服務費獲確認為本集團收入，因此，框架協議項下擬進行之交易乃於本公司日常及一般業務過程中進行。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將提呈有關批准框架協議及據此擬進行之交易以及建議年度上限之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

東小杰

何琦

隋風致

謹啟

二零二二年二月二十八日



百利勤金融有限公司

香港銅鑼灣新寧道1號利園三期21樓

敬啟者：

有關框架協議之持續關連交易

緒言

吾等茲提述吾等就框架協議及持續關連交易之條款(包括建議年度上限)獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。有關框架協議及持續關連交易之條款(包括建議年度上限)之詳情載於 貴公司日期為二零二二年二月二十八日之通函(「**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 貴公司日期為二零二一年十二月一日之公告(「**該公告**」)所述，於二零二一年十二月一日(交易時段後)， 貴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 貴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。

於最後實際可行日期，東勝房地產由石先生(董事會主席、 貴公司行政總裁兼執行董事)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 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，持續關連交易將構成 貴公司之持續關連交易。

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。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框架協議及持續關連交易之條款(包括建議年度上限)。

與此同時，鑒於石先生於框架協議之權益，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其項下擬進行之交易以及建議年度上限之決議案放棄投票。

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。吾等並不知悉吾等與貴集團、東勝房地產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之獨立性相關。於過去兩年，除吾等擔任貴公司日期為二零二零年六月二十四日的通函所披露的非常重大出售事項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，吾等合資格就框架協議及持續關連交易之條款(包括建議年度上限)提供獨立意見。

吾等的角色是就(i)框架協議及持續關連交易是否於貴集團日常及一般業務過程中及按一般商業條款或更佳條款訂立；(ii)框架協議及持續關連交易之條款(包括建議年度上限)就獨立股東而言屬公平合理；及(iii)獨立股東應如何就框架協議及持續關連交易(包括建議年度上限)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)框架協議、該公告、 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之年度報告(「二零二零年年報」)、 貴公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告(「二零二一年中期報告」)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，通函所載的資料於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通函或當中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

於達致吾等有關框架協議及持續關連交易之條款(包括建議年度上限)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(i)多元化旅遊產品及服務業務，涉及銷售出境機票及提供出境旅遊相關服務；(ii)綜合發展業務，涉及於中國開發及經營旅遊及文化景點、開發旅遊相關住宿設施、產品銷售、物業租賃業務及銷售，以及就中國房地產開發提供活動策劃及統籌方案服務；及(iii)物業管理業務，涉及提供住宅及商用物業之物業管理及租賃服務。

獨立財務顧問函件

以下為 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度，及 貴集團截至二零二零年六月三十日及二零二一年六月三十日止六個月的財務資料概要，乃分別摘錄自二零二零年年報及二零二一年中期報告。

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		截至六月三十日 止六個月	
	二零二零年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核 及經重列)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核 及經重列)
分部收入				
(i) 多元化旅遊產品 及服務	91,783	395,828	4,736	77,910
(ii) 綜合發展	116,503	80,171	32,592	34,738
(iii) 物業管理	-	-	10,412	-
總收入	<u>208,286</u>	<u>475,999</u>	<u>47,740</u>	<u>112,648</u>
除稅前虧損	<u>57,682</u>	<u>7,617</u>	<u>2,701</u>	<u>19,611</u>
年內／期內持續經營 業務虧損	56,356	13,175	5,563	19,234
年內／期內已終止經營 業務(溢利)／虧損	<u>(11,430)</u>	<u>10,807</u>	<u>-</u>	<u>12,774</u>
年內／期內虧損	<u>44,926</u>	<u>23,982</u>	<u>5,563</u>	<u>32,008</u>

根據二零二零年年報，截至二零二零年十二月三十一日止年度，貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得總收入約208.3百萬港元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約476.0百萬港元下跌約56.2%。有關收入減少乃主要由於新型冠狀病毒疫情及多國政府實施防疫措施，令全球旅行及旅遊活動自二零二零年一月底起暫時停頓，致使多元化旅遊產品及服務業務收入較此分部之去年收入減少約76.8%。與此同時，貴集團之綜合發展業務收入於截至二零二零年十二月三十一日止兩年間由約80.2百萬港元增加約45.3%至約116.5百萬港元，主要由於銷售位於紐西蘭之住宅單位而產生收入。

獨立財務顧問函件

截至二零二零年十二月三十一日止兩年，年內虧損由約24.0百萬港元增加約87.1%至約44.9百萬港元。有關增加乃主要由於以下各項的淨影響：(i)毛利較去年減少約18.3百萬港元；(ii)北京金旅時代旅行社有限公司及河北土門旅遊開發有限公司的業務因新型冠狀病毒疫情導致應佔商譽減值合共約15.4百萬港元；(iii)投資物業的估值收益減少約26.5百萬港元；(iv)工資、薪金及其他福利以及退休金計劃供款減少約10.5百萬港元；及(v)於二零二零年十月出售 貴集團於 貴集團聯營公司中國康輝旅遊集團有限責任公司(「中國康輝」，於中國從事提供旅遊代理服務)的49%股權之收益淨額約11.4百萬港元。

根據二零二一年中期報告， 貴集團於截至二零二一年六月三十日止六個月錄得總收入約47.7百萬港元，較去年同期約112.6百萬港元下跌約57.6%。誠如二零二一年中期報告所述，有關減少乃主要由於 貴集團於二零二零年一月、新型冠狀病毒疫情帶來國際旅遊限制前仍能錄得相對穩健的出境機票及出境旅遊相關服務銷量所致，令 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月之多元化旅遊產品及服務業務受損。

再者，於二零二一年五月十八日， 貴集團完成收購石家莊東勝及其附屬公司，其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。有關此新物業管理業務， 貴集團於截至二零二一年六月三十日止六個月錄得收入約10.4百萬港元。

期內虧損由去年同期約32.0百萬港元減少約82.5%至截至二零二一年六月三十日止六個月約5.6百萬港元。虧損減少乃主要由於以下各項的淨影響：(i)毛利較去年同期減少約2.6百萬港元；(ii)於截至二零二一年六月三十日止六個月確認出售位於紐西蘭土地餘下部分的收益淨額約9.4百萬港元；(iii)工資、薪金及其他福利以及退休金計劃供款(不包括與於截至二零二一年六月三十日止六個月收購的附屬公司有關的成本)減少約5.2百萬港元；及(iv)相較截至二零二零年六月三十日止六個月中國康輝應佔虧損約12.8百萬港元，於二零二一年上半年不存在中國康輝的已終止經營業務虧損。

獨立財務顧問函件

與此同時，貴集團於二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日的綜合資產及負債乃摘錄自二零二零年年報及二零二一年中期報告，概述如下：

表二：貴集團的財務狀況概要

	於 六月三十日 二零二一年 千港元 (未經審核)	於 十二月三十一日 二零二零年 千港元 (經審核)
<i>總資產</i>		
非流動資產	301,248	277,226
– 投資物業	159,286	139,403
– 其他物業、廠房及設備	135,553	131,395
– 其他	6,409	6,428
流動資產	601,412	573,161
– 存貨	217,425	214,620
– 應收貿易賬款、預付款項、按金及 其他應收款項	53,700	129,455
– 受限制銀行存款	1,393	2,239
– 現金及現金等值項目	328,894	179,309
– 持作出售的資產	–	47,538
<i>總負債</i>		
非流動負債	35,150	16,135
流動負債	164,895	131,699
流動資產淨值	436,517	441,462
資產淨值	702,615	702,553
貴公司擁有人應佔權益	627,514	624,820

於二零二一年六月三十日，貴集團的總資產金額為902.7百萬港元，主要包括(i)存貨約217.4百萬港元；(ii)投資物業約159.3百萬港元；(iii)其他物業、廠房及設備約135.6百萬港元；及(iv)現金及現金等值項目約328.9百萬港元。於二零二一年六月三十日，貴集團資產淨值約為702.6百萬港元，保持相對穩定。誠如二零二一年中期報告所披露，於二零二零年十二月三十一日持作出售的資產指一塊位於紐西蘭的土地的餘下部分，其於二零二一年五月售出。

獨立財務顧問函件

貴公司擁有人的應佔綜合權益由二零二零年十二月三十一日約624.8百萬港元輕微增加至二零二一年六月三十日約627.5百萬港元。

2. 有關東勝房地產之資料

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、貴公司行政總裁兼執行董事石先生全資擁有。石先生亦為貴公司控股股東，於最後實際可行日期持有(包括透過東勝置業)7,974,502,025股股份，相當於貴公司全部已發行股本約61.72%。

3. 訂立框架協議之理由及裨益

誠如董事會函件所述，隨著新型冠狀病毒疫情仍然存在，全球旅遊業全面復甦仍高度不確定。董事會認為貴公司必須採取適當措施以減輕新型冠狀病毒疫情之負面影響，並減少股東虧損。因此，貴集團自二零二零年七月底起一直於中國探索新收入來源，從而改善其財務業績，並為股東帶來更佳回報。

誠如二零二一年中期報告所述，於二零二一年五月十八日，貴集團完成收購石家莊東勝及其附屬公司之全部股權，該公司連同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。自完成收購事項以來，石家莊東勝於截至二零二一年六月三十日止六個月為貴集團貢獻物業管理及租賃相關收入約10.4百萬港元。完成收購事項讓貴集團得以成功進軍物業管理及租賃相關業務，並獲得受新型冠狀病毒疫情影響較少之額外收入來源。為增加該等業務之財務可行性，吾等留意到貴集團已設立由8名資深員工組成之團隊負責管理(其中包括)物業管理服務及商用物業及商戶管理服務。誠如董事會函件所述，若干董事(包括石先生)亦具備於中國從事物業開發及管理行業之豐富經驗，並一直帶領及全力支持貴集團之上述業務。

另一方面，吾等留意到貴集團持續促進綜合發展分部中受新型冠狀病毒疫情影響較少之其他業務發展，尤其是活動策劃服務。根據吾等與貴公司之討論，自二零一九年起，貴集團一直經營活動策劃框架協議項下有關東勝房地產於中國之房地產開發之活動策劃及統籌方案服務，且東勝房地產對貴集團所提供之服務表示信納。吾等亦瞭解貴集團已招募由11名於企業形象建設、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資深員工組成之團隊。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所述，董事會認為 貴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。由於新型冠狀病毒疫情影響之持續時間現時尚未得知，故吾等認為透過訂立框架協議， 貴集團將可獲得具有良好前景之額外收入來源，應可提高其財務穩定性及股東回報。

因此，吾等認為訂立框架協議及持續關連交易符合 貴公司及股東之整體利益，並對獨立股東而言屬公平合理。

4. 框架協議

下表概述框架協議之主要條款：

日期： 二零二一年十二月一日(交易時段後)

訂約方： (i) 貴公司；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

根據框架協議， 貴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 貴集團自 貴集團之獨立第三方(「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。

貴集團應遵照董事會函件中「內部監控措施」一節所示之該等內部監控措施，以確保 貴集團將收取之服務費對 貴集團而言不遜於向獨立第三方提供或由獨立第三方報價之價格。

有關持續關連交易之定價政策之詳情，請參閱董事會函件中「框架協議」一節內「定價政策」分節。

4.1. 標的事宜

(i) 活動策劃服務

根據 貴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， 貴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 貴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 貴集團帶來更多活動策劃項目， 貴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， 貴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 貴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 貴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。

獨立財務顧問函件

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貴集團帶來更多物業管理項目，因此貴公司及東勝房地產(視乎情況而定)訂立框架協議以規管及管理貴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，貴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，貴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。

貴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。

4.2. 服務費

(i) 活動策劃服務

誠如董事會函件中「服務費」一節所載，貴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貴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貴集團提供者；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。

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貴集團，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。

(ii) 物業管理服務

物業管理服務包括(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。

- a. 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貴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。

b. 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 貴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)。

c. 交付前物業管理及相關服務

東勝房地產集團將向 貴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釐定。有關費用應於服務開始前支付。

(iii) 商用物業及商戶管理服務

東勝房地產集團將向 貴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(相當於約3,600,000港元):(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。

4.3. 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 貴公司及東勝房地產各自之董事會批准;
- (ii) 貴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) 獨立股東於根據上市規則將召開之股東特別大會上以投票表決方式批准框架協議及其項下擬進行之交易;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 貴公司或東勝房地產豁免。

5. 評估框架協議之主要條款

於評估框架協議之主要條款時,吾等已審視框架協議並與 貴公司討論其中主要條款。吾等透過進行討論及審視,吾等留意到 貴集團向獨立第三方提供相關服務不受限制。倘 貴集團決定根據框架協議向東勝房地產集團提供該等服務訂立合約,則該等服務應按類似或不遜於向/由獨立第三方就可比服務提供之條款之一般商業條款進行。

於評估 貴集團就持續關連交易所採用之定價基準時,吾等審視了以下各項:

(i) 活動策劃服務

吾等從董事得知,就活動策劃服務訂立任何具體協議前, 貴集團應與東勝房地產集團召開會議,以按上文「服務費」分節所討論之定價基準就該具體協議之條款進行討論及磋商,包括但不限於服務範圍及規模、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。

就活動策劃服務之可比服務之現行市場收費而言,吾等知悉 貴集團將會獲取,或要求東勝房地產集團獲取至少兩間提供可比服務之中國獨立推廣或活動策劃公司之報價,以確保該具體協議之條款屬公平合理,並按一般商業條款或較 貴集團自獨立第三方取得之更佳條款訂立。

於釐定活動策劃服務之定價基準是否屬公平合理時,吾等已獲得、審視及檢查根據活動策劃框架協議訂立之八個隨機選取之服務合約樣本,並將之與由獨立第三方提供類似服務、日期為同一季度之另外八個隨機選取之樣本作比較。從吾等對此等樣本進行審視及比較所得,吾等留意到 貴集團就提供活動策劃服務所收取之費用與市價一致或較市價為佳。由於樣本乃隨機選取,故吾等亦認為所審視之樣本屬公平及具代表性,並足以支持吾等之分析。

獨立財務顧問函件

吾等明白，為確保活動策劃服務之定價條款公平合理，貴集團將繼續透過獲取至少兩間提供可比服務之中國獨立推廣或活動策劃公司之報價進行市場研究。因此，吾等認為活動策劃服務之定價條款於框架協議年期內將繼續按一般商業條款訂立。

(ii) 物業管理服務

a. 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

於二零二一年五月十八日，貴集團收購石家莊東勝，其自二零一三年起為東勝房地產集團提供物業管理服務。除框架協議就物業管理服務所採用之定價基準(誠如上文「框架協議」一節中「服務費」分節所討論)外，吾等留意到貴集團亦參考了石家莊東勝及其附屬公司就類似服務之過往預算及所收取之費用及毛利率。

於釐定為銷售辦事處、示範單位、休憩區域及其他相關區域提供管理服務之定價基準是否屬公平合理時，吾等已獲得、審視及檢查自石家莊東勝與東勝房地產之間於二零二零年至二零二一年就該等服務所訂立之三個隨機選取之服務合約樣本，當中列明會按提供該等服務所產生之勞動成本及其他必要開支加15%之毛利率計費，並將該15%之毛利率與石家莊東勝於同期向獨立第三方提供類似服務之毛利率(按吾等審視石家莊東勝與獨立第三方就類似服務於同期所訂立之五份服務合約及貴公司就提供該等服務之預算計算)作比較。從吾等進行審視所得，吾等留意到石家莊東勝(或於二零二一年五月十八日獲收購後，貴集團)向東勝房地產集團提供服務之毛利率高於石家莊東勝向獨立第三方提供類似服務之毛利率。因此，吾等認為貴集團向東勝房地產就該等服務提供之定價條款與由獨立第三方提供之條款一致，或較向獨立第三方提供者為佳。與此同時，由於樣本乃隨機選取，故吾等亦認為所審視之樣本屬公平及具代表性，並足以支持吾等之分析。

b. 為商業及住宅單位及停車位提供管理服務

於釐定為商業及住宅單位及停車位提供管理服務之定價基準是否屬公平合理時，吾等已獲取、審視及檢查 貴集團與東勝房地產之間就每項服務所訂立之三個隨機選取之服務合約樣本，並將其定價條款與向獨立第三方提供類似服務之三個隨機選取之服務合約樣本作比較。從吾等進行審視所得，吾等留意到 貴集團就該等服務向東勝房地產提供之定價條款與 貴集團向獨立第三方提供之定價條款一致。由於樣本乃隨機選取，故吾等亦認為所審視之樣本屬公平及具代表性，並足以支持吾等之分析。

c. 交付前物業管理及相關服務

就交付前物業管理及相關服務而言，吾等從與 貴集團之討論中得知其預期就住宅單位收取至少每平方米人民幣11元之單位價格，誠如上文所討論，其乃按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以及性質及範圍相若之服務之市價釐定。有關費用應於服務開始前支付。

於評估有關單位價格是否屬公平合理時，吾等進行獨立研究，並獲取獨立第三方就於多個相同省份交付住宅單位前提供檢查及清潔服務所提供之三份公開可得之報價，並留意到提供可比服務之市價介乎每平方米約人民幣6-10元¹，低於 貴集團將收取之單位價格每平方米人民幣11元。

由於 貴集團亦將於交付住宅單位前為其提供諮詢服務以及為該等住宅單位提供設立物業管理辦事處之籌備服務，吾等明白於釐定交付前物業管理及相關服務之單位價格時， 貴公司可將現有單位價格調整至高於就提供此等服務而言具有實際成本效益且合理之價格。

¹ 請參考下列網站以取得公開可得之報價：

https://search.jd.com/search?keyword=%E5%BC%80%E8%8D%92%E4%BF%9D%E6%B4%81&wq=%E5%BC%80%E8%8D%92%E4%BF%9D%E6%B4%81&ev=5298_13127%7C%7C90016%7C%7C77663;

<https://item.jd.com/10021716934653.html#crumb-wrap;>

<https://item.jd.com/10027428286562.html#crumb-wrap>；及

http://dlguihai.com/cs_/zixun/201909/1614061.html

獨立財務顧問函件

就此而言，吾等從 貴集團得知，倘提供該等服務之每平方米成本高於人民幣11元，且 貴集團與東勝房地產集團之間未能就較高之新單位價格達成協議，則 貴集團將不會承接該項目。由於每平方米人民幣11元之單位價格略高於介乎每平方米約人民幣6-10元之市價範圍，且 貴集團將採取措施以確保其盈利能力，故吾等認為此等服務之定價基準屬公平合理。

(iii) 商用物業及商戶管理服務

誠如上文「框架協議」一節中「服務費」分節所討論， 貴集團將向東勝房地產集團收取之固定金額之每月管理費人民幣3,000,000元乃按以下各項釐定：(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。

吾等已與 貴公司進行討論，明白到經考慮上述定價基準後， 貴集團預期可就其向東勝房地產集團提供之商用物業及商戶管理服務於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年產生毛利率(「**毛利率**」)約28.2%，乃根據該三年協定之管理費及 貴公司就提供該等服務之預算計算。於瞭解約28.2%之毛利率是否屬公平合理時，吾等就活躍於聯交所主板上市之公司展開獨立搜尋，該等公司於最近財政年度(i)主要從事物業管理業務，而該業務貢獻收入超過50%；及(ii)超過90%物業管理收入於中國產生。為了對 貴公司之預期毛利率作有意義之分析，吾等已從審視所得進一步剔除以下上市公司(誠如其就相關最近財政年度於其最近年度報告所披露)：(i)於提供物業管理業務時並無服務及銷售成本(即毛利率達100%)，原因是吾等認為其屬於異常數值；及(ii)僅向住宅物業提供物業管理業務，並非屬於商用物業及商戶管理服務項下之服務範圍內。

基於上述挑選準則，吾等已識別出33間可比上市公司(「**可比公司**」)，載於下表三。吾等認為吾等之挑選準則及可比公司屬公平合理，由於(i)可比公司均於聯交所主板上市，因此其業務規模預期屬可資比較，如同 貴公司般；及(ii)該等公司之大部分物業管理收入於中國產生，表示其運營所在之環境與 貴公司類似，故其毛利率應可提供良好及相關之基準。吾等確認可比公司名單屬詳盡名單。吾等亦認為審閱該等相關最近年度報告以及回顧其財政年度應可為現行市況及氛圍下物業管理業務之財務業績提供普遍瞭解。

獨立財務顧問函件

另一方面，鑒於 貴集團僅在收購石家莊東勝及其附屬公司後才於二零二一年五月開展其物業管理業務(如上文所討論)，貴集團與可比公司相比在該行業中因而相對較新，故此可比公司之物業管理業務未必構成商用物業及商戶管理服務之類近且具代表性之參考對象。考慮到可比公司與 貴集團之間在整體業務性質(即 貴集團仍然主要從事旅遊相關業務之事實)、財務狀況及業績以及市值方面之差異，吾等亦謹此強調可比公司不應被視作 貴集團之正確參考對象。反而，閣下應注意到吾等之分析納入可比公司，僅由於其物業管理業務於釐定商用物業及商戶管理服務之定價標準是否屬公平合理時構成公平市場及額外參考對象。

以下載列可比公司之毛利率。

表三： 貴集團及可比公司之毛利率分析

公司名稱	股份代號	毛利率
華發物業服務集團有限公司	982	27.9%
金融街物業股份有限公司	1502	19.8%
融創服務控股有限公司	1516	27.6%
彩生活服務集團有限公司	1778	33.6%
鑫苑物業服務集團有限公司	1895	39.4%
銀城生活服務有限公司	1922	16.9%
燁星集團控股有限公司	1941	24.3%
朗詩綠色生活服務有限公司	1965	26.7%
弘陽服務集團有限公司	1971	27.9%
第一服務控股有限公司	2107	34.6%
榮萬家生活服務股份有限公司	2146	28.1%

獨立財務顧問函件

公司名稱	股份代號	毛利率
建發物業管理集團有限公司	2156	24.5%
領悅服務集團有限公司	2165	33.8%
康橋悅生活集團有限公司	2205	30.7%
融信服務集團股份有限公司	2207	28.8%
中海物業集團有限公司	2669	18.3%
濱江服務集團有限公司	3316	31.0%
雅生活智慧城市服務股份有限公司	3319	29.7%
新希望服務控股有限公司	3658	42.1%
奧園健康生活集團有限公司	3662	34.2%
合景悠活集團控股有限公司	3913	42.1%
保利物業服務股份有限公司	6049	18.7%
越秀服務集團有限公司	6626	34.5%
恒大物業集團有限公司	6666	38.1%
星盛商業管理股份有限公司	6668	56.3%
遠洋服務控股有限公司	6677	25.3%
正榮服務集團有限公司	6958	34.8%
卓越商企服務集團有限公司	6989	24.1%
金科智慧服務集團股份有限公司	9666	29.7%
興業物聯服務集團有限公司	9916	40.7%
時代鄰里控股有限公司	9928	30.2%

獨立財務顧問函件

公司名稱	股份代號	毛利率
綠城管理控股有限公司	9979	47.8%
建業新生活有限公司	9983	32.4%
	最低：	16.9%
	最高：	56.3%
	平均：	31.3%

資料來源：聯交所網站

誠如上表所示，可比公司之毛利率介乎16.9%至56.3%，平均為31.3%。因此，貴集團就向東勝房地產集團提供之商用物業及商戶管理服務所得之預期毛利率約28.2%較可比公司之平均毛利率約31.3%略低3.1個百分點。然而，由於該約28.2%之預期毛利率較可比公司之最低毛利率約16.9%高11.3個百分點，吾等認為該預期毛利率對獨立股東而言仍屬公平合理。

此外，考慮到(i) 貴集團相關成員公司根據框架協議向獨立第三方提供服務不受限制；(ii) 持續關連交易對 貴集團而言應按類似或不遜於向／由獨立第三方就同等服務提供之一般商業條款進行；及(iii) 持續關連交易(包括建議年度上限)將受 貴集團之定價政策及內部監控措施(誠如本函件下一節所討論)所規管及監察，吾等認為持續關連交易之條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

6. 內部監控措施

貴集團已就持續關連交易採納內部監控程序及企業管治措施(「**內部監控措施**」)。有關詳情可於董事會函件內「**內部監控措施**」一節中查閱。

吾等已從 貴公司取得規管持續關連交易之內部政策文件並進行審閱。吾等留意到 貴集團之高級管理層及獨立非執行董事應負責監察及審視具體協議，以確保框架協議項下進行之該等交易按一般商業條款進行、屬公平合理並符合 貴公司及其股東之整體利益。 貴集團之財務部亦負責監察持續關連交易之服務費，以確保其將按照框架協議之條款進行，且不超過建議年度上限。

於考慮內部監控措施是否充足及有效時，吾等已就活動策劃服務及物業管理服務(該兩項服務具有過往記錄可供審視)之內部監控系統進行預排程序，並獲取相關輔助文件，其中包括(i) 貴集團及東勝房地產集團之間進行之交易，吾等將之用以與向/由獨立第三方提供之條款(誠如本函件上文「評估框架協議之主要條款」一節所討論)作比較；及(ii)所產生之實際交易金額記錄。基於吾等對此資料進行審視及對內部監控系統進行檢查，吾等信納 貴集團妥善維持內部監控程序，且活動策劃服務及物業管理服務乃按一般商業條款進行，而有關條款對 貴集團而言與向/由獨立第三方提供者可資比較或不遜於向/由獨立第三方提供者。

吾等亦從二零二零年年報留意到， 貴集團之持續關連交易(包括活動策劃框架協議項下擬進行之交易)之年度審核乃根據上市規則第14A章進行，而獨立非執行董事已審視並確認此等持續關連交易乃(其中包括)(i)於 貴集團日常及一般業務過程中訂立；(ii)按照規管該等交易之相關協議之條款訂立，有關條款屬公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)按一般商業條款或對 貴集團而言不遜於向/由獨立第三方提供之條款訂立。二零二零年年報亦確認， 貴公司核數師已根據上市規則第14A章向 貴公司發出相關函件，並指出此等持續關連交易乃按照其條款進行，並不超過其相關建議年度上限。再者，持續關連交易根據上市規則仍將須由獨立非執行董事及 貴公司核數師進行年度審核，有關詳情必須納入 貴公司其後刊發之年報內，並經 貴公司核數師每年確認。

獨立財務顧問函件

由於(i) 貴集團之持續關連交易(包括活動策劃框架協議項下擬進行之交易)乃按照其條款進行；(ii)持續關連交易將繼續與向／由獨立第三方就類似服務或交易所提供之條款作比較，以確保相關委聘將按一般商業條款進行；(iii)每次交易及委聘之審批過程有適當職責劃分；(iv) 貴集團之財務部已設立監控系統，以不時確保相關年度上限不被超逾；及(v)定價條款及建議年度上限將由核數師、內部審計團隊及獨立非執行董事每年審核，吾等信納內部監控措施屬充足及有效，足以確保持續關連交易將按一般商業條款進行，並對 貴集團而言與向／由獨立第三方提供之條款可資比較或不遜於向／由獨立第三方提供者，且將持續設有用以監察建議年度上限之有效運營系統。

7. 評估建議年度上限

7.1 過往數字

下表載列活動策劃服務、物業管理服務及商用物業及商戶管理服務截至二零二一年十二月三十一日止三年之過往交易金額。

表四：過往交易數字

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年	二零二零年	二零二一年 (未經審核)
	人民幣(百萬)元	人民幣(百萬)元	人民幣(百萬)元
<i>活動策劃服務(附註)</i>			
交易總金額	8.9	31.7	23.8
	(相當於 10.7百萬港元) (自二零一九年 十一月二十八日起)	(相當於 38.0百萬港元)	(相當於 28.6百萬港元)
<i>物業管理服務</i>			
交易總金額	不適用	不適用	8.4
			(相當於 10.1百萬港元)

獨立財務顧問函件

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年	二零二零年	二零二一年 (未經審核)
	人民幣(百萬)元	人民幣(百萬)元	人民幣(百萬)元
<i>商用物業及商戶管理服務</i>			
年度上限	不適用	不適用	3.0 (相當於 3.6百萬港元)
總計	8.9 (相當於 10.7百萬港元)	31.7 (相當於 38.0百萬港元)	35.2 (相當於 42.3百萬港元)

附註：

經獨立股東於二零二零年一月三十一日舉行之 貴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：

- (i) 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9.48百萬元(按 貴公司當時採用之匯率，相當於約10.56百萬港元)；
- (ii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度為人民幣35.82百萬元(按 貴公司當時採用之匯率，相當於約39.89百萬港元)；
- (iii) 截至二零二一年十二月三十一日止年度為人民幣26.05百萬元(按 貴公司當時採用之匯率，相當於約29.01百萬港元)；及
- (iv) 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17.11百萬元(按 貴公司當時採用之匯率，相當於約19.06百萬港元)。

倘於股東特別大會上獲批准，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。

7.2 建議年度上限

下表載列截至二零二三年十二月三十一日止兩年之建議年度上限。

表五：建議交易數字

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣(百萬)元	二零二三年 人民幣(百萬)元
活動策劃服務	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	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	36.0 (相當於 43.2百萬港元)	36.0 (相當於 43.2百萬港元)
總計	86.2 (相當於 103.4百萬港元)	84.9 (相當於 101.9百萬港元)

7.3 釐定建議年度上限之基準

(i) 活動策劃服務

於釐定活動策劃服務之建議年度上限時，貴集團已考慮以下各項：(i)東勝房地產集團所提供之房地產項目之最新開發計劃；(ii)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；(iii)貴集團於房地產項目將承辦之估計工作；及(iv)按6%之年增長率計算之緩衝。

(ii) 物業管理服務

於釐定物業管理服務之建議年度上限時，貴集團已考慮以下各項：

- (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，將由貴集團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；及
- (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將交付之總建築面積約451,183平方米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，自二零二一年十二月起至二零二三年止期間將由貴集團管理之總建築面積約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。

(iii) 商用物業及商戶管理服務

於釐定商用物業及商戶管理服務之建議年度上限時，貴集團已考慮以下各項：(i)四項商用物業106,504平方米之總建築面積；(ii)貴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。

7.4 吾等對建議年度上限之評估

(i) 活動策劃服務

為評估上述活動策劃服務之建議年度上限之釐定基準是否公平合理，吾等已取得並審視(i)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各房地產項目之初步時間表及活動策劃及推廣預算計劃；及(ii) 貴公司或其附屬公司自二零二一年十二月起至二零二三年止期間就房地產項目將承辦之估計工作數目及規模。

吾等得悉截至二零二三年十二月三十一日止兩年之相關建議年度上限分別約為人民幣33.7百萬元及人民幣25.1百萬元，佔 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之總收入約人民幣208.3百萬元約16.2%及12.1%。由於籍著活動策劃服務，預期 貴集團之收入會於未來兩年進一步增加，吾等認為 貴集團並無且不會就活動策劃服務對東勝房地產集團過度倚賴，而相關建議年度上限對獨立股東而言屬公平合理。

(ii) 物業管理服務

就物業管理服務之建議年度上限而言，吾等已取得並審視(i)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各房地產項目之初步時間表及物業管理預算計劃；及(ii) 貴集團自二零二一年十二月起至二零二三年止期間就房地產項目將承辦之估計工作數目及規模以及估計相關管理費。

吾等得悉截至二零二三年十二月三十一日止兩年之相關建議年度上限約為人民幣16.5百萬元及人民幣23.8百萬元，佔 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之總收入約人民幣208.3百萬元約7.9%及11.4%。由於籍著物業管理服務，預期 貴集團之收入會於未來兩年進一步增加，吾等認為 貴集團並無且不會就物業管理服務對東勝房地產集團過度倚賴，而相關建議年度上限對獨立股東而言屬公平合理。

(iii) 商用物業及商戶管理服務

就商用物業及商戶管理服務之建議年度上限而言，吾等已審視(i)東勝房地產集團就各四項商用物業所提供自二零二一年十二月起至二零二三年之前期時間表及商用物業及商戶管理預算計劃；及(ii)本集團自二零二一年十二月起至二零二三年將就此等物業承辦之估計工程數量及規模以及估計相關管理費。

獨立財務顧問函件

吾等留意到截至二零二三年十二月三十一日止兩年之相關建議年度上限分別約為人民幣36,000,000元及人民幣36,000,000元，佔截至二零二零年十二月三十一日止年度之總收入約人民幣208,300,000元約17.3%及17.3%。由於籍著商用物業及商戶管理服務，預期 貴集團之收入會於未來兩年進一步增加，吾等認為 貴集團並無且不會就商用物業及商戶管理服務對東勝房地產集團過度倚賴，而相關建議年度對獨立股東而言屬公平合理。

從吾等與 貴公司之討論中，吾等留意到就建議年度上限按6%之年增長率計算之緩衝乃基於(i)中國國內生產總值(「**國內生產總值**」)於二零一八年及二零一九年(新型冠狀病毒疫情對中國及全球經濟體系造成打擊前之過往年度)約6%之過往年增長率²，及(ii)中國二零二一年第三季度國內生產總值年增長率約4.9%釐定³。鑒於 貴集團主要於中國市場經營，其已因新型冠狀病毒疫情自二零二零年底開始大幅受控而恢復增長，吾等認為於釐定建議年度上限之緩衝時參考新型冠狀病毒疫情前之中國國內生產總值增長乃屬公平合理。

此外，鑒於吾等對二零二零年年報之審閱及如上文討論， 貴集團已於二零二一年成功擴展物業管理業務，而有關業務已於截至二零二一年六月三十日止六個月為 貴集團貢獻約10,400,000港元之收入，佔期內收入20%以上，吾等認為對物業管理業務之前景抱持正面態度並在釐定建議年度上限時採用緩衝乃屬公平合理。

鑒於上文及框架協議所提供之商機將為 貴集團帶來額外收入來源之事實，從而提升 貴集團之財務業績，吾等認為建議年度上限對獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

² 請參閱：<https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.MKTP.KD.ZG?locations=CN>

³ 請參閱：http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/202110/t20211018_1822960.html

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為框架協議及持續關連交易將於貴集團日常及一般業務過程中及按一般或更佳商業條款訂立，而框架協議及持續關連交易之條款(包括建議年度上限)對獨立股東而言屬公平合理，且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框架協議及持續關連交易(包括建議年度上限)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框架協議及持續關連交易(包括建議年度上限)。

此 致

東勝旅遊集團有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
百利勤金融有限公司
董事總經理
李德光*
謹啟

二零二二年二月二十八日

* 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. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本集團之資料，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)之股份、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之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文而被當作或視為擁有之好倉及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須於本公司存置之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之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

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
石先生	受控制法團之權益	10,036,241,816 (附註1)	77.67%
	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10,036,241,816股本公司股份中擁有權益。該等權益包括持有(i)7,844,752,880股股份；(ii)於二零一六年三月發行之永久可換股證券(「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之永久可換股證券(「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) 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12,922,075,516股已發行股份計算。

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)之股份、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之任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文而被當作或視為擁有之好倉及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須於本公司存置之登記冊登記的任何好倉或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何好倉或淡倉。

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條存置之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 股份數目	於本公司 持股量 概約百分比
東勝置業(附註1)	實益擁有人	10,036,241,816	77.67%
Outstanding Global Holdings Limited (「OGH」)(附註2)	於本公司股份及永久 可換股證券中擁有 抵押權益之人士	6,507,039,225	50.36%
Chance Talent Management Limited(「CMT」) (附註3)	於本公司股份及永久 可換股證券中擁有 抵押權益之人士	6,630,044,868	51.31%

附註：

- (1) 東勝置業由石先生全資擁有。該等權益包括持有(i)7,844,752,880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間接全資擁有，後者為一間於聯交所上市之公司。6,507,039,225股本公司股份合共包括(i)6,501,273,713股由東勝置業抵押之股份；及(ii)由東勝置業抵押之二零一六年十月永久可換股證券(可轉換為5,765,512股股份)。

- (3) CTM為一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立之有限責任公司，為建銀國際(控股)有限公司間接全資擁有之特殊目的公司。建銀國際(控股)有限公司為中國建設銀行股份有限公司間接全資擁有之投資服務旗艦公司，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)之聯合股份公司。6,630,044,868股本公司股份合共包括(i)6,501,273,713股由東勝置業抵押之股份；及(ii)由東勝置業抵押之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) 概約百分比按於最後實際可行日期12,922,075,516股已發行股份計算。

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法團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條須於本公司存置之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之業務(本公司董事根據上市規則獲委任為董事或代表本公司及／或本集團利益之業務除外)中擁有權益，載列如下：

董事姓名	被視為與本集團業務構成或可能構成競爭之實體名稱	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」)(附註1)	房地產／ 物業開發	唯一董事兼 唯一股東
	東勝房地產(附註1)	房地產／ 物業開發	唯一股東
	河北嘉寧商業管理有限公司 (附註2)	商用物業管理	唯一股東

董事姓名	被視為與本集團 業務構成或可能構成		競爭性	
	競爭之實體名稱		業務內容	權益性質
	河北東勝商業管理有限公司 (附註2)		商用物業管理	唯一股東

附註：

- (1) 由於(i)石先生完全知悉彼對本集團之受信責任，並將就有或可能有利益衝突之任何事宜放棄投票；(ii)本集團僅參與位於郊區之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之旅遊相關物業開發項目以外之物業開發項目；及(iii)本集團就任何旅遊相關物業開發項目擁有優先購買權，故本集團之業務能夠獨立於此等實體之業務及按公平原則進行。
- (2) 由於(i)石先生完全知悉彼對本集團之受信責任，並將就有或可能有利益衝突之任何事宜放棄投票；及(ii)本集團就任何有關物業管理服務及商用物業及商戶管理服務之進一步項目擁有優先購買權，故本集團之業務能夠獨立於此等實體之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之緊密聯繫人從事與本集團業務構成或可能構成任何競爭或與本集團利益構成或可能構成任何衝突之任何業務或於該業務中擁有任何權益。

6. 董事之其他權益

- (a) 於本通函日期，除(i)本集團自東勝房地產集團收購47個位於中國河北省石家莊市長安區豐雅路2號紫晶悅和中心南區之商用單位(詳情請參閱本公司日期為二零二二年一月二十日之公告)；及(ii)本集團自東勝房地產集團收購八(8)個位於河北省刑臺市橋東區泉南東大街55號1號樓1至2層107商舖及3號樓1至2層101至107號商舖之商舖相關使用權資產(詳情請參閱本公司日期為二零二一年二月八日之公告)外，概無董事於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(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) 除以下各項外，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：
- (i) 東勝房地產與本公司於二零一九年十一月二十八日就提供活動策劃及統籌方案服務訂立之活動策劃框架協議。詳情請參閱本公司日期為二零二零年一月十日之通函；
 - (ii) 物業管理協議，內容有關本集團向東勝房地產集團(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)提供交付前物業管理及相關服務。詳情請參閱本公司日期為二零二一年二月八日之公告；及
 - (iii) 框架協議。

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
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)受規管活動之持牌法團，為向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問

於最後實際可行日期，百利勤金融有限公司(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二零二零年十二月三十一日(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。

百利勤金融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，董事並不知悉自二零二零年十二月三十一日（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

本公司之公司秘書為劉健威先生。

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

本公司之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。

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2期33樓3301-04室。

10. 備查文件

下列文件將自本通函日期起計之14天期間於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.orientvictory.com.hk>)刊載：

- (a) 框架協議；
- (b) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函；
- (c) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函；及
- (d) 獨立財務顧問同意書，詳見本附錄「專家資格及同意書」一段。

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」)謹訂於二零二二年三月十六日(星期三)上午十一時正假座中國河北省石家莊市長安區平安北大街158號紫晶苑1號樓25層會議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

「動議：(i)批准、確認及追認本公司與東勝房地產開發集團有限公司(「東勝房地產」)於二零二一年十二月一日訂立之框架協議(「框架協議」)；(ii)批准、確認及追認框架協議項下擬進行之交易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86.2百萬元(相當於103.4百萬元)及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84.9百萬元(相當於101.9百萬元)；及(iii)授權本公司任何一名董事進行彼等認為就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之有關修改、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，二零二二年二月二十八日

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。

股東特別大會通告

- (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2期33樓3301-04室),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之權利,本公司將於二零二二年三月十四日(星期一)至二零二二年三月十六日(星期三)(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。為確定股東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二零二二年三月十一日(星期五)下午四時正前送達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2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,代表委任表格將被視作已被註銷。
- (5) 如屬聯名持股,任何一位聯名股東均有權就有關股份親身或委派代表於股東特別大會上投票,猶如其為唯一有權投票者,但若多於一位聯名股東親身出席股東特別大會,則由較優先之聯名股東所作出之表決(不論親身或委派代表)將獲接納,其他聯名股東之表決將不獲受理。就此而言,優先次序將按本公司股東名冊內就該等聯名持股之排名先後次序而定。
- (6) 鑒於新型冠狀病毒疫情持續發展,本公司強烈建議股東委任股東特別大會主席作為其受委派代表,以於股東特別大會上就相關決議案投票,作為親身出席大會之替代方法。

下列防治及控制措施將於股東特別大會上實施,以配合疫情防治及控制,從而保障股東及與會人士之健康及安全:

- (i) 股東特別大會所有與會人士(包括股東或其代表)均須於出席期間全程佩戴適當之口罩;
- (ii) 每名股東或代表將於會場入口進行強制體溫檢測。任何體溫異常之人士將禁止進入會場;及
- (iii) 不設茶點,亦不會派發公司禮品。座位安排將確保與會者之間有充足之身體距離,以減少人與人之間的接觸。