

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)

#### 須予披露交易 收購待售股份

#### 收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二一年八月六日(交易時段後)，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方訂立股份轉讓協議，據此，買方有條件同意購買而賣方同意出售待售股份，代價為24,000,000港元。

於完成後，目標集團旗下各公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標公司之綜合財務業績將於本集團之財務業績綜合入賬。

#### 上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所載有關收購事項之其中一項適用比率超過5%但所有該等比率均低於25%，故根據上市規則第14章，股份轉讓協議及其項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

完成須待股份轉讓協議所載之先決條件獲達成後，方可作實，因此未必一定會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

董事會欣然宣佈，於二零二一年八月六日(交易時段後)，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方訂立股份轉讓協議，據此，買方有條件同意購買而賣方同意出售待售股份，代價為24,000,000港元。

## **股份轉讓協議**

股份轉讓協議之主要條款概述如下：

### **日期**

二零二一年八月六日(交易時段後)

### **訂約方**

買方： 買方(本公司之全資附屬公司)

賣方： 賣方

於本公告日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其聯繫人均為獨立第三方。

### **將予收購之資產**

根據股份轉讓協議，買方已有條件同意購買而賣方已同意出售待售股份，惟須待先決條件獲達成後，方可作實。

### **代價及付款條款**

待售股份之代價為24,000,000港元，須由買方於完成後十個營業日內以現金支付予賣方。

代價乃由買方與賣方經參考目標公司於二零二一年七月二十日(即計算目標公司綜合資產淨值之最後實際可行日期)之綜合資產淨值約人民幣21,000,000元(相當於約25,000,000港元)後公平磋商釐定，當中計及(i)按照獨立估值師根據資本化法編製之估值報告，於二零二一年七月二十日根據香港會計準則第40號投資物業分類為投資物業之租賃項下分租之使用權資產之公平值約人民幣70,000,000元(相當於約84,000,000港元)(「**投資物業公平值**」)；(ii)根據香港財務報告準則第16號租賃估計之租賃之租賃負債約人民幣43,000,000元(相當於約52,000,000港元)；及(iii)相關遞延稅項負債約人民幣7,000,000元(相當於約8,000,000港元)。

代價將以本集團內部資源撥付。

### 先決條件

完成須待以下各項條件獲達成後，方可作實：

- (a) 買方已書面知會賣方，其信納有關目標集團之財務、法律、稅務及業務方面之盡職審查結果；
- (b) 買方已自合資格法律顧問取得有關目標集團合法性之法律意見，且買方信納有關法律意見；
- (c) 自股份轉讓協議日期起至完成日期，目標集團於業務、前景、營運或財務方面並無不適當或負面影響或重大不利變動；
- (d) 已自第三方(包括政府或官方或監管機關)取得所有必要同意，並根據任何法律或監管規定就股份轉讓協議項下擬進行交易取得所有其他必要同意及批文；
- (e) 股份轉讓協議及其項下擬進行交易已符合買方之組織章程細則及適用法律、規則及規例(包括上市規則)之規定；
- (f) 買方已收到有關目標公司日期為股份轉讓協議日期前30日內且其內容與股份轉讓協議一致之註冊代理人證明書及存續證書；及

- (g) 賣方作出之所有聲明及保證自股份轉讓協議日期起至完成日期止仍屬真實、準確且並無誤導成分。

根據股份轉讓協議，訂約方須盡力達成先決條件。倘任何先決條件於最後截止日期前未獲達成，則買方並無責任完成購買待售股份，而股份轉讓協議將即時停止及終止，且股份轉讓協議之任何訂約方有權就任何先前違反協議條款向另一方提出申索。然而，買方可選擇繼續完成購買待售股份，並要求賣方於完成後履行任何尚未達成之先決條件。此外，股份轉讓協議之任何訂約方有權就因未盡力達成任何先決條件而造成之損失及損害向另一方提出申索。

## **完成**

完成將於先決條件獲達成、履行及／或豁免(視乎情況而定)後三個營業日內(或訂約方可能協定之有關其他日期)發生。

於完成後，目標集團旗下各公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標公司之綜合財務業績將於本集團之財務業績綜合入賬。

## **有關本集團及買方之資料**

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事為住宅及商業物業提供物業管理及租賃服務業務、多樣化旅遊產品及服務業務以及綜合發展業務。

於本公告日期，買方為一間投資控股公司，並為本公司之直接全資附屬公司。

## **有關賣方之資料**

賣方為一名主要於中國開展業務之商人。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其聯繫人均為獨立第三方。

## 有關目標集團之資料

目標公司於二零二一年六月三日在英屬維爾京群島註冊成立為有限公司，於本公告日期由賣方全資擁有。目標集團主要於中國河北省石家莊市從事分租業務。於本公告日期，目標集團就位於(1)河北省石家莊市長安區建設北大街325號豐收都會總面積為22,224.6平方米；及(2)河北省石家莊市長安區建設北大街80號長安花苑總面積為3,925平方米之非住宅單位持有分租權，絕大部分該等單位已分租予不同商戶，包括銀行及連鎖餐廳。經董事確認，目標集團授出之分租項下之各分租承租人均為獨立第三方。

由於在二零二一年七月授予目標集團之分租權前目標集團並無經營業務，故並無緊接收購事項前兩個財政年度之財務資料。

根據賣方所提供根據香港財務報告準則編製之目標集團於二零二一年六月三日(目標公司註冊成立日期)至二零二一年七月二十日(計算目標公司綜合資產淨值之最後實際可行日期)期間之未經審核財務資料，目標集團於二零二一年七月二十日之綜合資產總值及資產淨值(經計及投資物業公平值及相關租賃負債及遞延稅項負債)分別為約人民幣76,000,000元(相當於約91,000,000港元)及約人民幣21,000,000元(相當於約25,000,000港元)。

## 使用權資產

於二零二一年七月二十日(即計算目標公司綜合資產淨值之最後實際可行日期)，有關目標集團將確認為投資物業之租賃項下分租之使用權資產之未經審核價值約為人民幣70,000,000元(相當於約84,000,000港元)，此乃經參考獨立估值師根據資本化法編製之估值報告之投資物業公平值。倘完成獲落實，有關租賃項下分租之使用權資產將根據香港財務報告準則第16號及香港會計準則第40號於本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表確認為投資物業。

## 收購事項之理由及裨益

鑒於在新型冠狀病毒疫情(「**疫情**」)下，全球旅遊業之全面復甦仍存在高度不確定性，董事會認為，本集團必須採取適當措施應對疫情帶來之前所未有之市場變化。為穩定本集團之收入來源，從而改善本集團之財務表現，並在當前不利的環境下為股東實現更佳回報，本集團自二零二零年七月底起一直在中國探索新的收入來源，同時努力減輕疫情對本集團現有業務之影響。

經考慮分租安排之條款、主出租人及分租承租人之背景以及目標集團之業務營運，董事會認為，收購事項將為本集團貢獻穩定收入及溢利，並改善本集團之財務表現。

鑒於上文所述，董事認為，股份轉讓協議之條款屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所載有關收購事項之其中一項適用比率超過5%但所有該等比率均低於25%，故根據上市規則第14章，股份轉讓協議及其項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

**完成須待股份轉讓協議所載之先決條件獲達成後，方可作實，因此未必一定會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。**

## 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：

「收購事項」 指 買方根據股份轉讓協議之條款購買待售股份

「聯繫人」 指 具有上市規則所賦予之涵義

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港的銀行一般開門營業的日子(星期六、星期日及公眾假期除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「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之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成股份轉讓協議項下擬進行之收購事項
「先決條件」	指	完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「代價」	指	買方就收購事項應付賣方之代價24,000,000港元
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港會計準則」	指	香港會計準則
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方之任何人士或公司，及彼等各自之最終實益擁有人

「租賃」	指	由(i)石家莊市財政局全資擁有的公司石家莊市保障性安居工程開發建設有限責任公司新華房產管理分公司就位於河北省石家莊市長安區建設北大街325號豐收都會總面積為22,224.6平方米的非住宅單位；及(ii)石家莊市財政局全資擁有的公司石家莊市保障性安居工程開發建設有限責任公司長安房產管理分公司就位於河北省石家莊市長安區建設北大街80號長安花苑總面積為3,925平方米的非住宅單位，授予的主租賃
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二一年九月三十日或賣方及買方可能書面協定之有關其他日子
「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
「買方」	指	Allied World Corporation，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於本公告日期為本公司之全資附屬公司
「待售股份」	指	100股普通股(相當於目標公司全部已發行股份)
「股東」	指	不時的股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.005港元之普通股



「股份轉讓協議」	指	賣方與買方就收購事項訂立日期為二零二一年八月六日之股份轉讓協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Kinyoun International Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	路利強先生，於本公司日期擁有待售股份之商人
「%」	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，二零二一年八月六日

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。