

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)

有關收購該等物業之 關連交易

該等協議

董事會欣然宣佈，於二零二二年一月二十日(交易時段後)，買方(本公司全資附屬公司)與賣方訂立該等協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售該等物業，總代價為人民幣22,876,305元(相當於約27,909,000港元)。

上市規則之涵義

於本公告日期，賣方由東勝房地產擁有51%，而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。由於賣方由石先生最終擁有51%，賣方為石先生之聯繫人，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等協議項下擬進行之收購事項構成本公司之關連交易。由於有關收購事項之所有適用百分比率合併計算後超過0.1%但少於5%，故根據上市規則第14A章，收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下之通函、獨立財務意見及股東批准規定。

董事會欣然宣佈，於二零二二年一月二十日(交易時段後)，買方(本公司全資附屬公司)與賣方訂立該等協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售該等物業，總代價為人民幣22,876,305元(相當於約27,909,000港元)。

該等協議

該等協議乃按中國石家莊市住房和城鄉建設局所訂之標準格式，內容相互一致。該等協議之主要條款概述如下：

日期

二零二二年一月二十日(交易時段後)

訂約方

買方： 買方(本公司全資附屬公司)

賣方： 賣方(由東勝房地產擁有51%之公司)

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，賣方由東勝房地產擁有51%，而東勝房地產由石先生全資擁有。

將予收購之物業

47個商用單位，估計總建築面積約為2,563平方米，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1號樓17樓及18樓。相關商用土地使用權期限直至二零五四年七月二十九日止。

賣方須在該等協議簽訂之日起30日內完成該等協議之備案程序，並通知買方備案情況。

代價

總代價為人民幣22,876,305元(相當於約27,909,000港元)，須由買方於二零二二年一月三十一日前悉數支付予賣方。

代價乃由買方與賣方參考獨立物業估值師所評估該等物業於二零二二年一月一日之市場價值人民幣22,880,000元(相當於約27,914,000港元)(須延期交付24個月，以及該等物業沒有任何產權負擔)經公平磋商後達致。此外，根據估值報告，假設該等物業可立即交付以及沒有任何產權負擔，則該等物業之市場價值上升至人民幣24,910,000元(相當於約30,390,000港元)。

該等物業之代價須根據該等物業之最終登記總建築面積(即不動產權證所示之建築面積)向上或向下調整。在任何情況下，如需要向上調整，則總代價不得超過人民幣24,910,000元(相當於約30,390,000港元)。

代價將以本集團內部資源撥付。

終止

賣方須於二零二三年十二月三十一日前將該等物業交付予買方。買方可在相關物業延遲交付超過180日後終止相關協議，並要求按中國人民銀行公佈之基準借貸利率退還已付代價及有關利息，連同按總代價之0.01%計算的罰款。

有關賣方之資料

賣方為於中國成立之有限公司，據董事所深知，其主要從事中國房地產開發業務。於本公告日期，賣方由東勝房地產擁有51%，並為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1號樓之開發商，該等物業為其中一部分。

東勝房地產為一間於中國註冊成立之公司，其主要從事中國房地產開發業務，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)7,974,992,025股股份(相當於本公司全部已發行股本約61.72%)。

有關本集團及買方之資料

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。買方為本公司全資附屬公司。

收購事項之理由及裨益

誠如本公司就收購事項而言委聘之中國法律顧問所告知，(i)賣方有權合法出售該等物業；(ii)賣方已就該等物業取得預售許可證；(iii)該等協議之條款屬合法、有效及對賣方及買方具有法律約束力；(iv)該等協議之內容與網上簽訂並備案之預售合同標準格式一致；及(v)除買方及賣方雙方均同意撤銷記錄且政府官網已公佈撤銷外，賣方不得在網上簽署及上傳記錄後將該等預售物業轉售予另一方。

根據該等協議，賣方須於二零二三年十二月三十一日前向買方交付該等物業。賣方與本集團之間進行磋商，倘本集團同意於預售階段悉數支付該等物業之購買價格，則賣方會以相對較具競爭力之價格向本集團出售該等物業。根據估值報告，假設該等物業可立即交付以及沒有任何產權負擔，則該等物業之市場價值上升至人民幣24,910,000元(相當於約30,390,000港元)，而本公司僅須就該等物業支付人民幣22,876,305元(相當於約27,909,000港元)。

經考慮由獨立估值師編製之估值報告及中國法律顧問提出之法律意見，並鑒於本集團手頭上擁有剩餘現金且紫晶悅和中心(該等物業為其中一部分)位於中國河北省石家莊市之市中心，董事會認為以相對具競爭力之價格收購該等物業作潛在資本增值及作未來租金收入來源用途會對本集團有利，因此，董事(包括全體獨立非執行董事，但不包括石先生，彼已於董事會會議上就相關決議案放棄投票)議決該等協議之條款及條件乃按一般商業條款訂立、屬公平合理及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，賣方由東勝房地產擁有51%，而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。由於賣方由石先生最終擁有51%，賣方為石先生之聯繫人，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等協議項下擬進行之收購事項構成本公司之關連交易。由於有關收購事項之所有適用百分比率合併計算後超過0.1%但少於5%，故根據上市規則第14A章，收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下之通函、獨立財務意見及股東批准規定。

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	買方向賣方收購該等物業
「該等協議」	指	賣方與買方於二零二二年一月二十日就收購事項訂立多份買賣(預售)協議(經二零二二年一月二十日補充)，及「協議」指該等協議之任何一份
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「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」	指	中國香港特別行政區
「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
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「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
「預售許可證」	指	預售許可證，授權開發商就房地產開發項目內尚未交付予擬定買方之單位展開預售之許可證
「該等物業」	指	47個商用單位，估計總建築面積約為2,563平方米，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1號樓17樓及18樓，及「物業」指該等物業之任何一個
「買方」	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，於本公告日期為本公司全資附屬公司

「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	河北祈福乾悅房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本公告日期由東勝房地產擁有51%
「%」	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，二零二二年一月二十日

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1.22港元的匯率換算為港元。