

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)

- (1) 有關收購目標公司全部股權之須予披露交易；
 - (2) 根據上市規則第14A.60條之持續關連交易；
- 及
- (3) 現有租賃協議

股權轉讓協議

董事會欣然宣佈，於二零二一年二月八日(交易時段後)，賣方與買方訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售權益，代價為人民幣7,500,000.0元(相當於約9,000,000.0港元)。

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

根據上市規則第14A.60條之持續關連交易

目標集團自二零一三年起一直向東勝房地產集團提供物業管理服務。於本公告日期前，目標集團已與東勝房地產集團訂立物業管理協議。

於本公告日期，東勝房地產由董事會主席、本公司首席執行官兼執行董事及本公司控股股東石先生全資擁有。因此，東勝房地產集團旗下各公司為石先生之聯繫人，故為本公司之關連人士。

緊隨完成後，目標集團旗下各公司將成為本公司之間接全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，物業管理協議項下擬進行之若干交易(即涉及東勝房地產集團支付服務款項之交易)將成為本公司之持續關連交易。

根據上市規則第14A.60條，本公司需就有關持續關連交易遵守上市規則第14A章項下之適用申報及披露規定。相關物業管理協議如有任何變更或重續，本公司將全面遵守上市規則第14A章項下所有適用之申報、披露及(如適用)獨立股東批准規定。

現有租賃協議

於本公告日期前，目標集團與東勝房地產集團訂立現有租賃協議，現有租賃協議將於完成後存續。倘完成得以實現，現有租賃協議項下之使用權資產將根據香港財務報告準則第16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中確認。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所載有關股權轉讓協議及其項下擬進行交易之若干適用百分比率超過5%但所有該等比率均低於25%，根據上市規則第14章，股權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。

由於完成須待股權轉讓協議項下之先決條件獲達成後方可作實，故股權轉讓未必會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時，務請審慎行事。

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，且買方可能要求之尚未完成事宜及文件已按買方信納之方式完成；
- (b) 自股權轉讓協議日期起直至完成日期，目標集團之財務狀況、業務、營運及前景並無重大不利變動；
- (c) 賣方已向買方提供賣方根據賣方之組織章程細則批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案；
- (d) 股權轉讓協議及其項下擬進行之交易已遵守買方之組織章程細則及適用法律、規則及法規(包括上市規則)之規定；
- (e) 已就股權轉讓取得相關訂約方、政府或機構之所有必要之有效同意、批准、豁免或必要通知；
- (f) 賣方作出之所有保證、聲明、彌償保證及承諾自股權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；及
- (g) 已就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易取得獨立股東的批准(如需要)。

完成

於所有先決條件獲達成後三個營業日內，買方及賣方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之日。完成須於實際可行情況下盡快進行，惟無論如何不遲於二零二一年六月三十日。

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

有關目標集團之資料

目標公司為一間於二零零六年在中國註冊成立之有限公司，於本公告日期由賣方全資擁有。目標集團為物業管理服務供應商，總部位於中國河北省石家莊市，主要於中國河北省從事為住宅及商業物業提供物業管理服務及物業租賃服務之業務。目標公司擁有ISO9001(質量管理體系)、ISO14001(環境管理體系)及OHSAS18001(職業健康及安全評估系列)之認證，並於過去數年榮獲多個獎項，包括「二零二零年物業服務企業綜合實力500強」及「二零一九年河北省物業管理十佳項目」。於二零二零年十二月三十一日，目標集團旗下合約總建築面積約8.1百萬平方米，其中，於二零二零年十二月三十一日在管理總建築面積約7.1百萬平方米，主要包括住宅物業、商業物業、辦公樓、銷售辦事處及相關區域、醫院、政府及其他設施。

根據賣方提供之目標公司根據中國公認會計原則編製之截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，目標集團(於出售已出售附屬公司前)於二零二零年十二月三十一日之綜合資產總值及淨值分別約為人民幣69.1百萬元(相當於約82.9百萬港元)及約人民幣7.1百萬元(相當於約8.5百萬港元)。

下文載列目標集團(於出售已出售附屬公司前)於截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度之綜合財務資料概要，乃摘錄自賣方提供之目標公司根據中國公認會計原則編製之截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及目標公司根據中國公認會計原則編製之截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核綜合財務報表：

	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 (經審核) (人民幣千元)	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (人民幣千元)
收入	89,954 (相當於 約107,945,000港元)	75,412 (相當於 約90,494,000港元)
除稅前溢利／(虧損)	5,019 (相當於 約6,023,000港元)	(1,631) (相當於 約(1,957,000)港元)
除稅後溢利／(虧損)	3,837 (相當於 約4,604,000港元)	(1,715) (相當於 約(2,058,000)港元)

附註：

上述目標集團之綜合財務資料乃於二零二一年一月完成出售已出售附屬公司前編製。根據賣方提供之目標公司根據中國公認會計原則編製之截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，已出售附屬公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度之收入、除稅前虧損及除稅後虧損分別為人民幣21.9百萬元(相當於約26.3百萬元)、人民幣27,000.0元(相當於約32,000.0港元)及人民幣44,000.0元(相當於約53,000.0港元)，而已出售附屬公司於二零二零年十二月三十一日之資產總值及虧損淨額分別為人民幣33.4百萬元(相當於約40.0百萬元)及人民幣1.8百萬元(相當於約2.2百萬元)。

有關買方及本集團之資料

本公司為一間投資控股公司，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。

於本公告日期，買方為一間投資控股公司，並為本公司之間接全資附屬公司。

有關賣方之資料

賣方為一間於中國成立之有限公司，主要從事資產管理、投資管理、投資諮詢、企業管理諮詢、經濟貿易諮詢、業務策劃、財務諮詢(不包括審計、驗資、驗證、評估、會計諮詢、會計及其他須特別批准之業務)、項目投資及技術推廣服務。其為本公司非全資附屬公司張家口大坤直方房地產開發有限公司當時之非控股股東，並於股權轉讓前與東勝房地產集團有業務關係，即透過目標集團為東勝房地產集團提供物業管理服務。於本公告日期，賣方之最終實益擁有人為高東營先生及常福嶺先生，彼等分別持有目標公司50.5%及49.5%股權。

進行股權轉讓之理由及裨益

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，董事會認為本集團必須採取適當措施以應對疫情導致之市場變化。為擴闊本集團之收入來源，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，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，同時致力減輕疫情對本集團現有業務(即多樣化旅遊產品及服務業務以及綜合發展業務)及項目之影響。

鑒於若干董事(包括石先生)於中國物業發展及管理方面擁有豐富經驗，且於完成後，相關董事將成立及領導一支具豐富經驗之員工團隊，董事會認為本集團有能力經營物業管理業務。此外，經考慮目標集團之業務規模、歷史財務資料及業務聲譽以及股權轉讓之條款，董事會認為股權轉讓將擴闊本集團之收入來源及改善本集團之財務業績。

根據獨立評估師之建議，收購位於中國的物業管理公司的代價一般以市盈率的10倍以上釐定。惟經與賣方協商，本公司能以目標集團資產淨值作為釐定代價的參考收購目標公司。鑒於上文所述，董事會認為，股權轉讓協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

根據上市規則第14A.60條之持續關連交易

目標集團自二零一三年起一直向東勝房地產集團提供物業管理服務。於本公告日期前，目標集團已與東勝房地產集團訂立物業管理協議。

於本公告日期，東勝房地產由董事會主席、本公司首席執行官兼執行董事及本公司控股股東石先生全資擁有。因此，東勝房地產集團旗下各公司為石先生之聯繫人，故為本公司之關連人士。

緊隨完成後，目標集團旗下各公司將成為本公司之間接全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，物業管理協議項下擬進行之若干交易(即涉及東勝房地產集團支付服務款項之交易)將成為本公司之持續關連交易。

根據上市規則第14A.60條，本公司需就有關持續關連交易遵守上市規則第14A章項下之適用申報及披露規定。相關物業管理協議如有任何變更或重續，本公司將全面遵守上市規則第14A章項下所有適用之申報、披露及(如適用)獨立股東批准規定。

物業管理協議之主要條款如下：

銷售辦事處、示範單位、休憩區域及其他相關區域

項目	年期	服務範圍	服務費
項目A	自二零二零年十二月一日 至二零二一年十一月 三十日	提供整體物業管理服務， 包括為銷售辦事處及示 範單位以及其他相關 區域提供前台、清潔、 保安、行政及管理服務	東勝房地產集團須向目標 集團支付每月服務費人 民幣148,220.0元(相當於 約177,864.0港元)，該金 額乃經參考(i)提供相關 服務所產生之勞動成本 及其他必要開支；及(ii) 性質及範圍相若之服務 之市價後按公平磋商基 準釐定。
項目A	自二零二零年七月十五日 至二零二二年七月十五日	提供整體物業管理服務， 包括為其他示範單位以 及其他相關區域提供清 潔、保安及管理服務	東勝房地產集團須向目標 集團支付每月服務費人 民幣52,555.0元(相當於 約63,066.0港元)，該金 額乃經參考(i)提供相關 服務所產生之勞動成本 及其他必要開支；及(ii) 性質及範圍相若之服務 之市價後按公平磋商基 準釐定。

項目	年期	服務範圍	服務費
項目B	自二零二零年十二月一日 至二零二二年十一月 三十日	提供整體物業管理服務， 包括為休憩區域提供維 護、清潔、保安及管理 服務	東勝房地產集團須向目標 集團支付每月服務費人 民幣125,381.0元(相當於 約150,457.0港元)，該金 額乃經參考(i)提供相關 服務所產生之勞動成本 及其他必要開支；及(ii) 性質及範圍相若之服務 之市價後按公平磋商基 準釐定。
項目C	二零二一年一月一日至 二零二一年十二月 三十一日	提供整體物業管理服務， 包括為銷售辦事處及示 範單位以及其他相關 區域提供前台、清潔、 保安、行政及管理服務	東勝房地產集團須向目標 集團支付每月服務費人 民幣99,970.0元(相當於 約119,964.0港元)，該金 額乃經參考(i)提供相關 服務所產生之勞動成本 及其他必要開支；及(ii) 性質及範圍相若之服務 之市價後按公平磋商基 準釐定。

項目	年期	服務範圍	服務費
項目D	二零二零年八月一日至 二零二一年七月 三十一日	提供整體物業管理服務， 包括為銷售辦事處及示 範單位以及其他相關 區域提供前台、清潔、 保安、行政及管理服務	東勝房地產集團須向目標 集團支付每月服務費人 民幣111,029.0元(相當於 約133,235.0港元)，該金 額乃經參考(i)提供相關 服務所產生之勞動成本 及其他必要開支；及(ii) 性質及範圍相若之服務 之市價後按公平磋商基 準釐定。
項目E	二零二零年五月一日至 二零二二年四月三十日	提供整體物業管理服務， 包括為銷售辦事處及示 範單位以及其他相關 區域提供前台、清潔、 保安、行政及管理服務	東勝房地產集團須向目標 集團支付每月服務費人 民幣219,216.0元(相當於 約263,059.0港元)，該金 額乃經參考(i)提供相關 服務所產生之勞動成本 及其他必要開支；及(ii) 性質及範圍相若之服務 之市價後按公平磋商基 準釐定。

項目	年期	服務範圍	服務費
項目F	二零二零年六月一日至 二零二二年五月 三十一日	提供整體物業管理服務， 包括為銷售辦事處及示 範單位以及其他相關 區域提供前台、清潔、 保安、行政及管理服務	東勝房地產集團須向目標 集團支付每月服務費人 民幣174,569.0元(相當於 約209,483.0港元)，該金 額乃經參考(i)提供相關 服務所產生之勞動成本 及其他必要開支；及(ii) 性質及範圍相若之服務 之市價後按公平磋商基 準釐定。
項目G	二零二零年六月一日至 二零二二年五月 三十一日	提供整體物業管理服務， 包括為銷售辦事處及示 範單位以及其他相關 區域提供前台、清潔、 保安、行政及管理服務	東勝房地產集團須向目標 集團支付每月服務費人 民幣54,316.0元(相當於 約65,179.0港元)，該金 額乃經參考(i)提供相關 服務所產生之勞動成本 及其他必要開支；及(ii) 性質及範圍相若之服務 之市價後按公平磋商基 準釐定。

商業及住宅單位及停車位

根據物業管理協議，目標集團將就(i)商業及住宅單位；及(ii)停車位提供管理服務。於二零二一年一月三十一日，部分商業及住宅單位(總建築面積約17,184平方米，涉及4個項目)仍未售出或不作出售，而涉及5個項目合共1,116個停車位仍未售出或不作出售。所有項目均位於中國河北省。

由於東勝房地產集團須負責單位及停車位(未售出或不作出售)的管理費，故根據上市規則第14A章，於緊隨完成後該等交易將構成本公司之持續關連交易。

服務範圍

目標集團所提供或將提供之管理服務包括但不限於協助保持公共秩序及安全、公共區域之維護及管理、設施及設備之運行、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。

服務費

東勝房地產集團將向目標集團支付相當於按商業及住宅單位(未售出或不作出售)規模計算之金額之每月管理費，單位價格介乎每平方米人民幣1.0元(相當於約1.2港元)至每平方米人民幣3.0元(相當於約3.6港元)。管理費以投標方式釐定，由目標集團經參考(i)項目性質及地理位置；(ii)提供相關服務所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後編製。

就未售出或不作出售之停車位而言，東勝房地產集團將向目標集團支付下文所示之每月管理費，相關管理費亦以投標方式釐定，由目標集團經參考(i)項目性質及地理位置；(ii)提供相關服務所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後編製：

於二零二一年一月三十一日

停車位數目	每個停車位之每月管理費
1	人民幣20.0元(相當於約24.0港元)
1,074	人民幣50.0元(相當於約60.0港元)
41	人民幣60.0元(相當於約72.0港元)

若不計及停車位(未售出或不作出售)，預期目標集團將就商業及住宅單位(未售出或不作出售)之管理費向東勝房地產集團收取每月管理費合共約人民幣34,962.0元(相當於約41,954.0港元)(根據於二零二一年一月三十一日總建築面積約17,184平方米計算)。

就東勝房地產辦公室物業而言，除以上每月管理費外，東勝房地產集團將向目標集團支付額外物業管理服務費每月人民幣38,413.0元(相當於約46,096.0港元)，該金額乃參考(i)提供相關服務所產生之勞動成本及其他必要開支；及(ii)性質及規模相若之服務之市價後按公平基準釐定。

年期

除就東勝房地產辦公室物業提供額外物業管理服務之年期由二零二零年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止外，未售出或不作出售之商業及住宅單位及停車位之管理服務將一直有效，直至相關業主委員會註冊成立及與新服務供應商訂立之新物業管理服務協議生效為止。

交付前物業管理及相關服務

於二零一八年及二零二零年，東勝房地產集團委任目標集團為將交付之住宅單位提供交付前物業管理及相關服務。是次委任並無特定任期。有關詳情概述如下：

項目	服務範圍	服務費
項目A	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	東勝房地產集團就相關服務應付目標集團之總費用約為人民幣2.8百萬元（相當於約3.4百萬元），該金額乃根據於二零二一年一月三十一日將交付之住宅單位之總建築面積約258,861平方米估計得出。服務費乃參考(i)提供相關服務所產生之勞動成本及其他必要開支；及(ii)性質及規模相若之服務之市價後按公平基準釐定。
項目I	提供交付前服務，包括於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	東勝房地產集團就相關服務應付目標集團之總費用約為人民幣2.1百萬元（相當於約2.5百萬元），該金額乃根據於二零二一年一月三十一日將交付之住宅單位之總建築面積約192,322平方米估計得出。服務費乃參考(i)提供相關服務所產生之勞動成本及其他必要開支；及(ii)性質及規模相若之服務之市價後按公平基準釐定。

現有租賃協議

於本公告日期前，目標集團與東勝房地產集團訂立現有租賃協議，現有租賃協議將於完成後存續：

現有租賃 協議日期	訂約方	物業	租期	於本公告日期 應付代價之 餘下總值
二零一八年 一月一日	拓達房地產(作為業主) 及目標公司(作為承 租人)	河北省邢臺市橋東區泉南 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	二零一八年 一月一日至 二零三二年 十二月三十一日	人民幣 4,164,000.0元(相 當於4,997,000.0 港元)(應付年度 租金代價為 人民幣350,000.0 元(相當於約 420,000.0港元))

附註：

1. 根據日期為二零一九年七月二十五日之分租協議，3號樓101號商舖已分租予一間教育機構，租期自二零一九年八月一日起至二零二九年八月三十一日止，初始固定月租為人民幣2,942.0元(相當於約3,530.0港元)，每兩年上調3%。分租承租人為獨立第三方。
2. 根據日期為二零二零年一月一日之分租協議，3號樓102至103號商舖已分租予一間銀行，租期自二零二零年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止，初始固定月租為人民幣27,416.0元(相當於約32,899.0港元)，每兩年上調3%。分租承租人為獨立第三方。
3. 根據日期為二零一九年六月十五日之分租協議，3號樓104至105號商舖已分租予一間咖啡店，租期自二零一九年六月十五日起至二零二九年七月十四日止，初始固定月租為人民幣13,370.0元(相當於約16,044.0港元)，每兩年上調3%。分租承租人為獨立第三方。

4. 根據日期為二零二一年一月一日之分租協議，3號樓107號商舖已分租予一間烘焙店，租期自二零二一年一月一日至二零二二年十二月三十一日止，固定月租為人民幣6,617.0元(相當於約7,940.0港元)。分租承租人為獨立第三方。
5. 根據日期為二零一九年十一月一日之分租協議，1號樓107號商舖已分租予一間餐廳，租期自二零一九年十一月一日起至二零二四年十一月三十日止，初始固定月租為人民幣3,055.0元(相當於約3,666.0港元)，每兩年上調3%。分租承租人為獨立第三方。

就董事所深知，經向目標集團作出合理查詢後，現有租賃協議項下之物業乃由目標集團出租，旨在透過分租安排獲利。經目標集團確認，各項分租已獲東勝房地產集團授權。

使用權資產

目標公司根據現有租賃協議於股權轉讓協議日期將予確認之使用權資產之未經審核價值約為人民幣3,302,000.0元(相當於約3,962,000.0港元)，即根據香港財務報告準則第16號於現有租賃協議餘下年期內應付租金總額之現值。每年4.16%之貼現率適用於計算現有租賃協議項下應付未付租金總額之現值。

倘完成得以實現，現有租賃協議項下之使用權資產將根據香港財務報告準則第16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中確認。

董事之確認

董事(包括獨立非執行董事)認為，物業管理協議、現有租賃協議及分租協議(詳情於「現有租賃協議」一節披露)各自乃於目標集團之日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，並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條所載有關股權轉讓協議及其項下擬進行交易之若干適用百分比率超過5%但所有該等比率均低於25%，根據上市規則第14章，股權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。

由於完成須待股權轉讓協議項下之先決條件獲達成後方可作實，故股權轉讓未必會進行。股東及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：

「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
「營業日」	指	中國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)
「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	根據股權轉讓協議的條款及條件完成股權轉讓
「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	買方就股權轉讓應付賣方之代價人民幣7,500,000.0元(相當於約9,000,000.0港元)
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之相同涵義

「董事」	指	本公司董事
「已出售附屬公司」	指	目標公司當時之全資附屬公司，其於二零二一年一月由賣方完成出售
「股權轉讓」	指	買方根據股權轉讓協議之條款向賣方收購銷售權益
「股權轉讓協議」	指	賣方與買方就股權轉讓訂立日期為二零二一年二月八日之股權轉讓協議
「現有租賃協議」	指	拓達房地產(作為業主)與目標公司(作為承租人)就八(8)間商舖(即河北省邢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商舖)訂立日期為二零一八年一月一日之現有租賃協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則第16號」	指	香港財務報告準則第16號租賃
「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
「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、本公司首席執行官兼執行董事及本公司控股股東

「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
「東勝房地產辦公室物業」	指	東勝房地產集團佔用作為其中一個辦公室之辦公室物業
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「物業管理協議」	指	有關於本公告日期前訂立有關目標集團向東勝房地產集團提供(i)銷售辦事處、示範單位、休憩區域及其他相關區域之物業管理服務；(ii)商業及住宅單位及停車位之物業管理服務；及(iii)交付前物業管理及相關服務之物業管理協議。有關詳情於「根據上市規則第14A.60條之持續關連交易」一節所述
「買方」	指	華勝新生活服務(深圳)有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售權益」	指	目標公司之全部股權
「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	石家莊市東勝物業服務有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期由賣方全資擁有
「目標集團」	指	於本公告日期，目標公司及其全資附屬公司，即張家口祥融物業服務有限公司、東勝融輝物業服務(北京)有限公司、石家莊友鄰房產經紀有限公司、邢臺市祥安物業服務有限公司、石家莊諾瑞商業管理有限公司、廊坊市祥泓物業服務有限公司及邢臺祥拓物業服務有限公司
「拓達房地產」	指	石家莊市拓達房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的公司，於本公告日期由東勝房地產全資擁有
「賣方」	指	恆晟鑫業(北京)資產管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本公告日期擁有銷售權益
「%」	指	百分比

承董事會命
東勝旅遊集團有限公司
 主席、首席執行官兼執行董事
石保棟

香港，二零二一年二月八日

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。