

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的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。

閣下如已售出或轉讓名下所有東方大學城控股(香港)有限公司股份，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，或經手買賣或轉讓的銀行、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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

---



### ORIENTAL UNIVERSITY CITY HOLDINGS (H.K.) LIMITED

### 東方大學城控股(香港)有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：8067)

### 主要及關連交易 有關收購4 VALLEES私人有限公司的餘下股份 以及 股東特別大會通告

---

本通函封面頁下文及首頁所用的詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同相關涵義。

本公司謹訂於二零二四年一月十二日上午九時三十分假座中國河北省廊坊市廊坊經濟技術開發區東方大學城張衡路100號第二層會議室(郵編：065001)舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。倘閣下無法親身出席股東特別大會，但欲行使閣下身為股東的權利，務請按代表委任表格印備的指示將表格填妥及簽署，並盡快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)指定舉行時間四十八小時前(不包括任何香港公眾假期)交回本公司股票過戶登記處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。倘閣下親身出席股東特別大會並於會上投票，則閣下的代表授權將被撤銷。

本通函將由其刊登日期起計最少七日於GEM網站www.hkgem.com內「最新上市公司公告」網頁刊載。本通函亦將於本公司網站www.oriental-university-city.com刊載。

二零二三年十二月二十七日

---

## GEM特色

---

GEM乃為較於聯交所上市的其他公司帶有更高投資風險的中小型公司提供上市的市場。有意投資者應了解投資該等公司的潛在風險，並應僅於經過審慎周詳考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司普遍為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時亦無法保證在GEM買賣的證券會有一個高流通量的市場。

---

## 目錄

---

	頁碼
GEM特色 .....	i
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
獨立董事委員會函件 .....	16
浩德函件 .....	18
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – 4 VALLEES之會計師報告 .....	II-1
附錄三 – 4 VALLEES之管理層討論及分析 .....	III-1
附錄四 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	IV-1
附錄五 – 估值報告 .....	V-1
附錄六 – 一般資料 .....	VI-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「4 Vallees」	指	4 Vallees私人有限公司，一家於新加坡註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由萊佛士及本公司分別擁有約75.39%及約24.61%
「收購事項」	指	根據該協議收購待售股份
「該協議」	指	本公司、萊佛士及4 Vallees就收購事項訂立日期為二零二三年七月四日的買賣協議
「浩德」或「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司(一間獲證監會發牌可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團)，為本公司經獨立董事委員會批准而委任之獨立財務顧問，以就(其中包括)收購事項是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「組織章程細則」	指	本公司的組織章程細則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「經審核賬目」	指	4 Vallees於二零二三財政年度的經審核賬目，當中包括於二零二三財政年度的全面收益表及於二零二三年六月三十日的財務狀況表連同所有附註、報告及其所附帶的其他文件
「審核委員會」	指	董事會下轄審核委員會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門辦理日常銀行業務的日子(不包括星期六)
「董事會」	指	董事會
「商業單位」	指	具有董事會函件「有關4 Vallees及該物業的資料—該物業」一節所界定之涵義
「本公司」	指	東方大學城控股(香港)有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所GEM上市及買賣(股份代號：8067)

---

## 釋義

---

「完成」	指	完成收購事項
「完成日期」	指	完成落實當日
「完成管理賬目」	指	4 Vallees於緊接完成日期前該曆月最後一日但在任何情況下不得早於二零二三年六月三十日的未經審核管理賬目，當中包括載有4 Vallees資產及負債明細的資產負債表以及4 Vallees於截至緊接完成日期前該曆月最後一日止期間的損益賬
「先決條件」	指	具有董事會函件「該協議－先決條件」一節載列有關完成之先決條件
「代價」	指	誠如董事會函件「收購事項－代價調整」中「收購事項－代價」一節所載的收購事項代價調整
「COVID-19」	指	二零一九年新型冠狀病毒病疫情
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行之股東特別大會，以考慮(如適用)批准載於本通函第EGM-1至EGM-3頁股東特別大會通告內所載的普通決議案
「經擴大集團」	指	本集團及4 Vallees
「二零二一財政年度」	指	截至二零二一年六月三十日止財政年度
「二零二二財政年度」	指	截至二零二二年六月三十日止財政年度
「二零二三財政年度」	指	截至二零二三年六月三十日止財政年度
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	《GEM證券上市規則》
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會

---

## 釋義

---

「香港」	指	中國香港特別行政區
「酒店」	指	具有董事會函件「有關4 Vallees及該物業的資料－該物業」一節所界定之涵義
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會，以就收購事項向獨立股東提供推薦建議
「獨立股東」	指	有權於股東特別大會上就批准該協議及其項下擬進行交易的決議案投票但毋須放棄投票的股東
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「畢馬威」	指	畢馬威企業諮詢(中國)有限公司深圳分公司
「最後實際可行日期」	指	二零二三年十二月二十一日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「最後截止日期」	指	二零二四年六月三十日(或該協議訂約方可能書面協定的有關其他日期)
「管理賬目」	指	4 Vallees截至管理賬目日期止財政期間的未經審核賬目，當中包括經計及於二零二二年六月三十日估值該物業公平值為34,372,000瑞士法郎(相當於約302,085,196港元)後截至管理賬目日期止期間的全面收益表及於管理賬目日期的財務狀況表
「管理賬目日期」	指	二零二三年五月三十一日
「周先生」	指	周華盛先生，董事會主席兼執行董事
「Chung女士」	指	Doris Chung Gim Lian女士，周先生的妻子
「資產淨值」	指	4 Vallees的淨值，資產總值減負債總額計算得出
「提名委員會」	指	董事會下轄提名委員會

---

## 釋義

---

「東方大學城校區」	指	東方大學城校區，位於中國河北省廊坊市廊坊經濟技術開發區
「百分比率」	指	具有GEM上市規則第19.07條賦予該詞之涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	於瑞士土地登記處登記的酒店及商業單位，PPE編號為54191-54199、54419-54422、54424-54441
「萊佛士」	指	萊佛士教育集團，一家在新加坡註冊成立的公司，於新加坡證券交易所有限公司上市，持有本公司已發行股本之75%
「薪酬委員會」	指	董事會下轄薪酬委員會
「報告期」	指	截至二零二三年六月三十日止三個年度
「風險管理委員會」	指	董事會下轄風險管理委員會
「待售股份」	指	4 Vallees的8,682,164股繳足普通股，佔4 Vallees現有已發行股本的75.39%
「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司的普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「新加坡」	指	新加坡共和國
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值報告」	指	本通函附錄五所載由獨立估值師編製之4 Vallees估值報告，當中包括該物業的估值
「瑞士法郎」	指	瑞士法郎，瑞士之法定貨幣
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣

---

## 釋義

---

「印尼盧比」	指	印尼盧比，印度尼西亞共和國之法定貨幣
「馬來西亞令吉」	指	馬來西亞令吉，馬來西亞之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「新加坡元」	指	新加坡元，新加坡之法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

於本通函內，除文義另有所指外，「緊密聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有GEM上市規則所賦予的涵義。

除本通函另有指明，本通函中瑞士法郎兌港元之換算僅供參考，匯率為1.00瑞士法郎兌8.7887港元，並不代表任何瑞士法郎或港元金額可能已經或可按該匯率或任何其他匯率轉換，或根本不會轉換。



---

## 董事會函件

---



### ORIENTAL UNIVERSITY CITY HOLDINGS (H.K.) LIMITED

### 東方大學城控股(香港)有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：8067)

執行董事：

周華盛先生(主席)

劉迎春先生(行政總裁)

獨立非執行董事：

陳耀鄉先生

鄭文鏢先生

劉桂林先生

註冊辦事處：

香港

北角

電氣道148號

31樓

中國總部及主要

營業地點：

中國

河北省

廊坊經濟技術開發區

東方大學城

張衡路100號

第一層及第二層

郵編：065001

敬啟者：

### 主要及關連交易 有關收購4 VALLEES私人有限公司的餘下股份

#### 緒言

茲提述本公司日期為二零二三年七月四日的公告，內容有關收購事項。於二零二三年七月四日，本公司(作為買方)及萊佛士(作為賣方)訂立該協議，據此本公司有條件同意收購且萊佛士有條件同意銷售待售股份，佔4 Vallees已發行股本的75.39%，初步代價為11,479,000瑞士法郎(相當於約100,885,487港元)(可予調整)。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)收購事項之進一步資料、股東特別大會通告及GEM上市規則規定的其他資料。

---

## 董事會函件

---

### 該協議

日期 : 二零二三年七月四日

訂約方 : (1) 賣方 : 萊佛士  
(2) 買方 : 本公司  
(3) 目標公司 : 4 Vallees

### 將予收購的資產

根據該協議，本公司將於完成時向萊佛士收購待售股份，佔4 Vallees全部已發行股本的75.39%。於最後實際可行日期，該物業為4 Vallees的主要資產。

根據該協議，萊佛士向本公司承諾不得要求4 Vallees償還4 Vallees結欠其及其附屬公司的全部或部分應付款項；及進一步承諾4 Vallees可選擇於4 Vallees認為合適的任何日子償還上述的應付款項。

### 代價

初步代價為11,479,000瑞士法郎(相當於約100,885,487港元)，佔4 Vallees於管理賬目日期的資產淨值約75.39%，其由萊佛士及本公司根據一般商業條款公平磋商並計及因素(主要包括管理賬目所示4 Vallees的資產淨值約15,226,051瑞士法郎(相當於約133,817,194港元))後達成。

根據該協議，代價須按下文「收購事項－代價調整」一節所載進行調整。為免生疑問，代價不會向上調整，因此，最終代價於任何情況下不得多於11,479,000瑞士法郎(相當於約100,885,487港元)。

### 代價調整

代價將按照下列公式進行調整：

$$A = B - (C - D) * E$$

當中：

「A」 指最終代價

「B」 指金額為11,479,000瑞士法郎的初步代價(相當於約100,885,487港元)

---

## 董事會函件

---

- 「C」 指就釐定初步代價而言，4 Vallees於管理賬目日期的資產淨值，即15,226,051瑞士法郎(相當於約133,817,194港元)
- 「D」 指經計及該物業於經審核賬目的公平值後，完成管理賬目中所示的4 Vallees資產淨值
- 「(C - D)」 如該差異為負數，則就本公式而言，該金額差異應一直被視為零
- 「E」 指75.39%，為待售股份於4 Vallees全部已發行股本所佔的持股百分比

### 支付代價

代價須以本集團內部資源按下列方式以現金支付予萊佛士：

- (a) 本公司須於簽署該協議後5個營業日內向萊佛士支付第一筆按金2,162,000瑞士法郎(相當於約19,001,169港元)，而該按金金額應構成支付代價的一部分；
- (b) 待初步盡職審查獲信納後，本公司須於二零二三年十月三十一日前向萊佛士支付第二筆按金6,632,000瑞士法郎(相當於約58,286,658港元)，而該按金金額應構成支付代價的一部分；及
- (c) 待根據上文「收購事項－代價調整」一節進行調整後，本公司將於完成後向萊佛士支付代價結餘。

倘完成未能進行，萊佛士須於該終止後五(5)個營業日內將上述第一及第二筆按金(不計利息)悉數退還予本公司，其後該協議將會終止，但不影響該協議訂約方的其他權利及補救措施。

該協議及有關該協議的所有交易附帶的所有成本及開支須由相關訂約方承擔，但為免生疑問，因轉讓待售股份而應付的任何印花稅或政府服務稅須由本公司全權承擔及支付。

---

## 董事會函件

---

### 先決條件

完成須以下列先決條件獲達成為條件：

- (a) 本公司已信納4 Vallees的盡職審查結果；
- (b) 已向本公司呈交經審核賬目；
- (c) 萊佛士已出示及證明4 Vallees擁有該物業的妥善業權，且根據該物業所在地瑞士的相關法律及法規可給予該物業妥善的業權，並獲本公司信納；
- (d) 萊佛士股東已於萊佛士的股東大會批准該協議及其項下擬進行的交易；
- (e) 獨立股東已於股東特別大會上批准該協議及其項下擬進行的交易；及
- (f) 該協議所載的陳述、保證及承諾於完成時在任何方面均保持真實、準確且並無誤導成份，猶如在完成時及於該協議日期至完成日期之間的任何時候均已重述。

於最後實際可行日期，除第(a)及(b)項外，概無先決條件已獲達成或豁免。本公司可酌情以書面豁免第(d)及(e)項以外的任何先決條件。倘任何先決條件未能於最後截止日期或之前於完成日期前達成或豁免，則該協議將會終止並且失效及無效，且協議訂約方不得就任何費用或損失向另一方提出任何申索(任何先前違規行為除外)。

### 完成

受先決條件所限，完成將於最後截止日期或之前於完成日期在本公司及萊佛士協定的地點進行。

### 有關萊佛士的資料

萊佛士為一家在新加坡註冊成立的有限公司，其股份於新加坡證券交易所有限公司上市，持有本公司已發行股本的75%，並為本公司的控股股東，因此亦為本公司的關連人士。

萊佛士為一家亞太地區的私立教育機構，總部位於新加坡。萊佛士透過遍佈亞太地區及歐洲9個國家共16間教育機構之廣泛網絡提供全方位教育服務，於二零二三年六月三十日，萊佛士之教育課程收生逾24,840名。

---

## 董事會函件

---

萊佛士由(a)主席兼執行董事周先生擁有24.05%；(b)周先生及Chung女士(周先生的妻子)共同擁有9.88%；及(c)Chung女士擁有2.46%。根據證券及期貨條例，周先生被視為於萊佛士擁有權益的股份中擁有權益及Chung女士被視為於周先生擁有權益及被視為擁有權益的股份中擁有權益。此外，周先生為萊佛士的董事。

### 有關本公司的資料

本公司為一家投資控股公司及其附屬公司主要在中國、馬來西亞及印尼從事向教育機構提供教育設施租賃服務，主要包括教學樓及宿舍；以及在較小程度上出租商業配套設施(包括超市、咖啡廳和自助餐廳)以服務學生及鄰近住宅區住戶的需要。

### 有關4 VALLEES及該物業的資料

#### 4 Vallees

4 Vallees為一家在新加坡註冊成立的私人有限公司，其全部已發行股本於最後實際可行日期分別由萊佛士及本公司擁有75.39%及24.61%。4Vallees主營業務為投資控股該物業以及持有、出租、租賃及管理該物業。

於二零一六年三月二十八日，本公司以代價3,664,000新加坡元認購4 Vallees之新股份，佔4 Vallees經擴大已發行股本之12.77%（「**第一次認購事項**」）。於二零一八年三月三十日，本公司進一步以代價5,421,000新加坡元認購4 Vallees之新股份，佔4 Vallees經擴大已發行股本之13.58%（「**第二次認購事項**」）。

於第二次認購事項完成後，本公司於4 Vallees股本之權益為24.61%（經第二次認購事項擴大）。(i)有關第一次認購事項，請參閱本公司日期分別為二零一六年三月二十八日及二零一六年四月十四日之公告；及(ii)有關第二次認購事項，請參閱本公司日期分別為二零一七年六月三十日及二零一七年十一月二十九日之公告及通函。

於收購事項前，本公司於4 Vallees之權益在本公司財務報表中被分類為於一家聯營公司之權益。

---

## 董事會函件

---

4 Vallees截至二零二三年六月三十日止三個年度的經審核財務資料如下：

	截至六月三十日止年度		
	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	(經審核) 瑞士法郎	(經審核) 瑞士法郎	(經審核) 瑞士法郎
除所得稅前溢利	327,738 (相當於約 2,880,391港元)	1,238,621 (相當於約 10,885,868港元)	221,525 (相當於約 1,946,917港元)
純利(相當於本財政 年度的全面收益總 額)	153,011 (相當於約 1,344,768港元)	1,129,159 (相當於約 9,923,840港元)	3,346 (相當於約 29,407港元)

### 該物業

該物業位於瑞士Nendaz，Nendaz為瑞士最大的滑雪區4 Vallees滑雪場的一部分。更具體地說，其位於達至滑雪斜坡的滑雪纜車腳下，Haute Nendaz滑雪聖地的中心。有眾多歐洲遊客於冬季到該地區滑雪。最鄰近Nendaz的城市Sion(距離Nendaz 22公里)曾獲國際奧委會選為二零二六年冬奧會候選地區之一。

該物業包括(i)一座設有室內及室外停車場的酒店，總樓面面積為5,910平方米(「酒店」)；及(ii)位於瑞士Nendaz的七個商業單位，總樓面面積為911平方米(「商業單位」)。

### 酒店

酒店名為Les 4 Vallees酒店，總樓面面積為5,910平方米，包括29平方米至70平方米的62間客房。酒店亦包括2間餐廳及2,200平方米的水療中心，可看到阿爾卑斯山全景。

Les 4 Vallees酒店租賃予一家第三方酒店營運商，其支付部分固定租金，另一部分租金則視乎營業額而定。該第三方酒店營運商亦在瑞士經營其他酒店，主要集中於法語地區(酒店所在地)，擁有逾30年的酒店行業經驗。

---

## 董事會函件

---

### 商業單位

Les 4 Vallees酒店地下有7個商業單位，總商業面積為911平方米，當中4個單位租賃予商務及休閒活動業務公司，於最後實際可行日期空置3個單位。

### 進行收購事項的理由及裨益

本集團主要在中國、馬來西亞及印尼從事提供教育設施租賃服務。透過收購事項，本集團將能夠擴大其收入基礎，並可將其業務擴展至各區。本集團將能夠向教育機構推行遊學團，例如為教育機構的學生舉辦冬令營及夏令營。本集團不但提供租賃空間，亦透過向學生提供出遊服務提升價值，故教育機構與本集團可藉由該等活動積累豐富的租賃經驗。完成後，4 Vallees將成為本公司的全資附屬公司。董事預計4 Vallees將成為進入歐洲教育設施租賃市場的跳板。

4 Vallees之大部分收益由酒店租約產生，該酒店主要專注於滑雪等冬日相關活動。任何可能影響旅遊活動之阻礙因素(如極端天氣情況)均可導致酒店入住率及出席率產生波動，並就此影響可變租金收入。儘管如此，由於酒店壟斷市場，即使於二零二一年及二零二二年COVID-19疫情年度期間，其在歷史上均維持可觀入住率。

董事(將於考慮獨立財務顧問的意見後出具意見的獨立非執行董事除外)認為該協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 收購事項之財務影響

完成後，4 Vallees將成為本公司之直接全資附屬公司，而4 Vallees之財務業績將綜合入賬至本集團之綜合財務報表。

### 盈利

完成後，該物業擬將持作租賃以於未來產生穩定收入，因此，在全面或重大佔用後，預期收購事項將對本集團來年之盈利產生正面影響。長遠而言，預期收購事項將對本集團之未來盈利產生正面影響。

假設收購事項於二零二二年七月一日完成，則4 Vallees截至二零二三年六月三十日止財政年度之全年盈利3,346瑞士法郎(約人民幣25,000元)將綜合入賬至東方大學城集團之盈利，並將抵銷應佔聯營公司4 Vallees之業績人民幣6,000元，就此產生盈利淨增加人民幣19,000元。

---

## 董事會函件

---

### 資產及負債

完成後，4 Vallees之資產及負債將綜合入賬至本集團之綜合財務報表。根據本公司二零二三財政年度的年報，本集團於二零二三年六月三十日之經審核綜合資產總值及負債總額分別為人民幣1,691,757,000元及人民幣458,311,000元。根據本通函附錄四所載之「經擴大集團之未經審核備考財務資料」，假設完成於二零二三年六月三十日落實，經擴大集團於二零二三年六月三十日之未經審核備考綜合資產總值及負債總額將分別為人民幣1,826,002,000元及人民幣593,573,000元。

假設收購事項於二零二三年六月三十日完成，分別預期本集團資產總值將由人民幣1,691,757,000元增加至人民幣1,826,002,000元，而本集團負債總額將由人民幣458,311,000元增加至人民幣593,573,000元。

### GEM上市規則之涵義

由於根據GEM上市規則第19.07條就收購事項計算所得的有關百分比率超過25%但低於100%，因此收購事項構成GEM上市規則第19章項下的本公司主要交易。

截至最後實際可行日期，萊佛士持有本公司全部已發行股本的75%，為本公司的控股股東，因而為本公司的關連人士。因此，收購事項亦將構成本公司的關連交易，並須遵守GEM上市規則第20章項下的申報、公告及獨立股東於股東特別大會上批准的規定。

### 董事會之批准

除周先生(亦為萊佛士之董事)已就相關董事會決議案放棄投票外，概無其他董事於該交易中擁有重大權益，並就該等董事會決議案放棄投票。

**收購事項之完成須待先決條件獲達成後，方可作實。因此，收購事項未必會進行。本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。**

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會已告成立，以就(其中包括)該協議及其項下擬進行之交易是否公平合理，向獨立股東提供意見。浩德已獲委任為本公司之獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。



---

## 董事會函件

---

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零二四年一月十二日(星期五)上午九時三十分假座中國河北省廊坊市廊坊經濟技術開發區東方大學城張衡路100號第二層會議室(郵編：065001)召開股東特別大會，藉以考慮及酌情批准所提呈有關收購事項之普通決議案，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

於股東特別大會上，任何於該協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益之股東，須就於股東特別大會上向獨立股東提呈以批准該協議及其項下擬進行之交易(包括收購事項)之建議決議案放棄投票。因此，萊佛士及其聯繫人須就於股東特別大會上提呈以批准該協議及其項下擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

據董事所深知，於最後實際可行日期，除萊佛士外，概無股東於收購事項中擁有重大權益，故概無其他股東須於股東特別大會上就批准收購事項之普通決議案放棄投票。

本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格印備的指示將表格填妥及簽署，並盡快且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小時前送達本公司的股票過戶登記處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。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。

根據GEM上市規則第17.47(4)條，該決議案將於股東特別大會上以投票方式表決，而本公司將按GEM上市規則第17.47(5)條規定的方式公佈投票結果。

### 推薦建議

謹請閣下垂注(i)本通函第16至17頁所載獨立董事委員會函件載述的意見；及(ii)本通函第18至30頁所載浩德致獨立董事委員會及獨立股東的函件，內容有關收購事項及浩德制定其意見時所考慮之主要因素。

---

## 董事會函件

---

董事會(除上文「董事會函件－GEM上市規則之涵義－董事會之批准」所述周先生已於批准該協議及其項下擬進行之交易之董事會會議上放棄投票外，但包括身為獨立董事委員會成員之獨立非執行董事)認為，該協議及其項下擬進行之交易之條款及條件乃按公平原則之一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東就將於股東特別大會上提呈以批准該協議及其項下擬進行之交易之普通決議案投贊成票。

### 一般資料

本通函的中文譯本僅供參考。如有歧義，概以本通函的英文版本為準。

### 進一步資料

謹請閣下垂注載於本通函附錄之附加資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
東方大學城控股(香港)有限公司  
行政總裁兼執行董事  
**劉迎春**  
謹啟

二零二三年十二月二十七日

---

## 獨立董事委員會函件

---

以下為獨立董事委員會函件全文，當中載有其就該協議及收購事項致獨立股東之推薦建議，以供載入本通函。

敬啟者：

### 主要及關連交易 有關收購4 VALLEES私人有限公司的餘下股份

吾等謹此提述本公司於二零二三年十二月二十七日刊發的通函(「**通函**」)，而本函件構成其中一部分。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。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮該協議及收購事項，並就該協議及其項下擬進行之收購事項之條款對獨立股東而言是否公平合理，是否按一般或更佳商業條款訂立，是否符合本公司及股東的整體利益，以及應採取的投票行動向獨立股東提供意見。浩德融資有限公司已獲委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 推薦建議

吾等謹請閣下垂注通函第6至15頁所載董事會函件及通函第18至30頁所載浩德融資有限公司函件，當中載有其就該協議及其項下擬進行之收購事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見，以及浩德融資有限公司達致其推薦建議時所考慮之主要因素及理由。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮浩德融資有限公司的意見，吾等認為，該協議及其項下擬進行之收購事項之條款對獨立股東而言屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准該協議及其項下擬進行之收購事項。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事  
**陳耀鄉**

獨立非執行董事  
**鄭文鏢**

獨立非執行董事  
**劉桂林**

謹啟

二零二三年十二月二十七日

---

## 浩德函件

---

以下為獨立財務顧問浩德融資就收購事項條款致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃就載入本通函而編製。

# ALTUS

浩德融資有限公司  
香港中環  
永和街21號

敬啟者：

### 主要及關連交易 有關收購4 VALLEES私人有限公司的餘下股份

#### 緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於日期為二零二三年十二月二十七日之通函（「**通函**」）內「董事會函件」。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二三年七月四日（交易時段後），貴公司（作為買方）及萊佛士（作為賣方）訂立該協議，據此 貴公司有條件同意收購且萊佛士有條件同意銷售待售股份，佔4 Vallees已發行股本的75.39%，初步代價為11,479,000瑞士法郎（相當於約100,885,487港元）（可予調整）。

於最後實際可行日期，4 Vallees由萊佛士及 貴公司分別擁有75.39%及24.61%。於完成後， 貴集團將於4 Vallees全部已發行股本中擁有權益，而4 Vallees將成為 貴公司全資附屬公司。因此，4 Vallees的財務業績將綜合入賬至 貴公司。

---

## 浩德函件

---

### 上市規則之涵義

由於根據GEM上市規則第19.07條就收購事項計算所得的有關百分比率超過25%但低於100%，因此收購事項構成GEM上市規則第19章項下的 貴公司主要交易。

截至最後實際可行日期，萊佛士持有 貴公司全部已發行股本的75%，為 貴公司的控股股東，因而為 貴公司的關連人士。因此，收購事項亦將構成 貴公司的關連交易，並須遵守GEM上市規則第20章項下的申報、公告及獨立股東於股東特別大會上批准的規定。

### 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(陳耀鄉先生、鄭文鏢先生及劉桂林先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以在計及獨立財務顧問的推薦意見後考慮以下各項並就此向獨立股東提供意見：(i)該協議的條款是否公平合理；(ii)收購事項是否按一般商業條款在 貴集團日常業務過程中進行以及是否符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)獨立股東如何就將於股東特別大會提呈有關上述事宜的決議案進行表決。

### 獨立財務顧問

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之職責為就以下各項向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見：(i)該協議的條款是否公平合理；(ii)收購事項是否按一般商業條款在 貴集團日常業務過程中進行以及是否符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)獨立股東如何就將於股東特別大會提呈有關上述事宜的決議案進行表決。

於通函日期起計過去兩年，吾等並無就 貴集團之任何交易擔任獨立財務顧問或財務顧問。根據GEM上市規則第17.96條，及鑒於吾等獲委聘就該協議的條款發表意見之薪酬乃按市場水平釐定而並非取決於將於股東特別大會上提呈之決議案是否獲成功通過，且吾等之委聘乃按一般商業條款訂立，吾等乃獨立於 貴公司、其控股股東或關連人士，且與 貴公司、其控股股東或關連人士並無任何關聯。

### 意見基準

於達致吾等之意見時，吾等已審閱(其中包括)(i) 貴公司截至二零二二年六月三十日止年度之年報(「二零二二年報」)；(ii)截至二零二三年六月三十日止年度之年報(「二零二三年報」)；(iii)該協議；(iv)獨立估值師(定義見下文「5. 評估收購事項代價」一段)出具之估值報告；及(v)通函所載或提述之其他資料。

---

## 浩德函件

---

吾等亦依賴通函所載或提述及／或 貴公司、董事及 貴集團管理層(「**管理層**」)向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述。吾等假設通函所載或提述及／或 貴公司、董事及管理層向吾等提供有關 貴集團之一切聲明、資料、意見及陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出，且於作出之時及直至股東特別大會日期均屬真確、無誤及完整。

吾等並無理由相信吾等依賴以達致意見之任何聲明、資料、意見或陳述於其作出時屬失實、有誤或誤導或於股東特別大會當日屬失實、有誤或誤導，亦無發現遺漏任何重大事實，以致向吾等提供之聲明、資料、意見或陳述屬失實、有誤或誤導。吾等假設通函所載或所提述及／或由 貴公司及管理層提供予吾等之所有與 貴公司有關的聲明、資料、意見及陳述均為經過適當及審慎查詢後合理作出。吾等認為，吾等已獲提供及已審閱足夠資料，以達致知情見解，並為吾等之建議提供合理基礎。吾等依賴有關聲明、資料、意見及陳述，並無對 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景進行獨立調查。

### 考慮的主要因素及理由

#### 1. 背景資料

貴公司為一家投資控股公司，而其附屬公司主要在中國、馬來西亞及印尼從事向教育機構提供教育設施租賃，主要包括教學樓及宿舍；以及出租商業配套設施(包括超市、咖啡廳和自助餐廳)以服務學生及鄰近住宅區住戶的需要。展望未來， 貴集團將專注於透過控制成本及擴大收入基礎以重建 貴集團業務，同時加強提供其教育設施。

##### 1.1. 貴集團的財務資料

下列為 貴集團摘錄自二零二二年報及二零二三年報的財務資料概要。

##### 綜合損益表之摘錄

	截至六月三十日止年度	
	二零二二年 人民幣千元 (經審核)	二零二三年 人民幣千元 (經審核)
收益	54,168	61,680
分佔聯營公司業績	6,845	(2,846)
年內溢利／(虧損)	5,951	(23,379)

## 浩德函件

### 綜合財務狀況表之摘錄

	於六月三十日	
	二零二二年 人民幣千元 (經審核)	二零二三年 人民幣千元 (經審核)
非流動資產	1,656,313	1,582,564
– 投資物業	1,563,593	1,458,878
– 於聯營公司的權益	69,906	46,643
流動資產	26,090	109,193
– 現金及現金等價物	4,713	63,752
非流動負債	373,383	369,285
流動負債	61,275	89,026
資產淨值	1,247,745	1,233,446

截至二零二二年六月三十日止年度(二零二二財政年度)與截至二零二三年六月三十日止年度(二零二三財政年度)比較

貴集團的收益總額由二零二二財政年度約人民幣54.2百萬元增加13.9%至二零二三財政年度約人民幣61.7百萬元，主要由於確認若干教育機構產生的收益，其已就租賃教育設施簽訂長期租賃協議。

貴集團於二零二三財政年度錄得分佔聯營公司業績虧損約人民幣2.8百萬元，而二零二二財政年度則錄得收益約人民幣6.8百萬元，乃主要由於其聯營公司Axiom Properties Limited錄得的淨虧損所致。

貴集團於二零二三財政年度錄得虧損約人民幣23.4百萬元，而於二零二二財政年度則錄得溢利約人民幣6.0百萬元，主要由於確認投資物業公平值虧損約人民幣16.8百萬元及於二零二三財政年度錄得出售投資物業虧損約人民幣18.2百萬元所致。

### 二零二二年六月三十日與二零二三年六月三十日比較

貴集團的非流動資產主要包括投資物業及於聯營公司的權益，分別佔 貴集團於二零二二年及二零二三年六月三十日的非流動資產總值約98.6%及95.1%。投資物業的公平值結餘由約人民幣16億元減少至人民幣15億元，主要由於二零二三財政年度出售若干投資物業。於聯營公司的權益由二零二二年六月三十日約人民幣69.9百萬元減少至二零二三年六月三十日約人民幣44.0百萬元，乃由於分佔主要因目標公司股本削減導致之資產淨值減少。於二零二二年六月三十日及二零二三年六月三十日， 貴集團於聯營公司結餘之權益中，約人民幣53.3百萬元及人民幣29.4百萬元分別歸屬於 貴集團於目標公司之投資。



---

## 浩德函件

---

貴集團的流動資產分別佔 貴集團於二零二二年及二零二三年六月三十日的資產總值約1.6%及6.5%。

### 1.2. 貴集團的前景

儘管二零二二年面臨COVID-19疫情封鎖措施等挑戰， 貴集團仍能與數家規模較大的教育機構訂立長期租約，並每年遞增租金，以租賃 貴集團東方大學城校區於中國持作投資物業之教育設施。

### 1.3. 有關萊佛士的資料

萊佛士為一家在新加坡註冊成立的有限公司，其股份於新加坡證券交易所有限公司上市，持有 貴公司已發行股本的75%，並為 貴公司的控股股東，因此亦為 貴公司的關連人士。萊佛士為一家亞太地區的私立教育機構，總部位於新加坡。

## 2. 有關4 Vallees的背景資料

4 Vallees為一家在新加坡註冊成立的私人有限公司，其全部已發行股本於最後實際可行日期分別由萊佛士及 貴公司擁有75.39%及24.61%。4 Vallees主營業務為投資控股該物業以及持有、出租、租賃及管理該物業。於最後實際可行日期，該物業為4 Vallees的主要資產。

該物業位於瑞士Nendaz，當中包括(i)一座設有室內及室外停車場的酒店，總樓面面積為5,910平方米；及(ii)七個商業單位，總樓面面積為911平方米。

---

## 浩德函件

---

下文載列4 Vallees截至二零二三年六月三十日止三個年度的經審核財務資料。

	截至六月三十日止年度		
	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	瑞士法郎	瑞士法郎	瑞士法郎
除所得稅前溢利	327,738	1,238,621	221,525
	(相當於約	(相當於約	(相當於約
	2,880,391港元)	10,885,868港元)	1,946,917港元)
溢利淨額，為本財政年	153,011	1,129,159	3,346
度的全面收益總額	(相當於約	(相當於約	(相當於約
	1,344,768港元)	9,923,840港元)	29,407港元)

吾等注意到，4 Vallees於二零二三財政年度錄得微量溢利淨額，而二零二二財政年度約為1.1百萬瑞士法郎。管理層表示，純利減少1.1百萬瑞士法郎主要由於以下綜合影響所致：(i) 該物業並無公平值收益，而於二零二二財政年度則錄得公平值收益約1.3百萬瑞士法郎；及(ii) 營運開支於二零二三財政年度增加0.5百萬瑞士法郎，但被外匯收益增加0.7百萬瑞士法郎所抵銷。

### 3. 進行收購事項的理由

貴集團主要在中國、馬來西亞及印尼從事提供教育設施租賃服務。透過收購事項，貴集團將能夠擴大其收入基礎，並可將其業務擴展至各區。貴集團將能夠向教育機構推行遊學團，例如為教育機構的學生舉辦冬令營及夏令營。貴集團不但提供租賃空間，亦透過向學生提供出遊服務提升價值，故教育機構與貴集團可藉由該等活動積累豐富的租賃經驗。完成後，4 Vallees將成為貴公司的全資附屬公司。董事預計4 Vallees將成為進入歐洲教育設施租賃市場的跳板。

吾等認同管理層的觀點，即為豐富貴集團的教育機構租賃經驗而進一步投資4 Vallees符合貴集團的整體業務方向，且符合貴公司及股東的整體利益。鑑於上述情況並考慮到貴集團於4 Vallees的現有投資，吾等認為收購事項儘管並非在貴集團一般及日常業務過程中進行，但仍符合貴公司及股東的整體利益。

#### 4. 該協議的條款

根據該協議，貴公司有條件同意收購而萊佛士有條件同意銷售待售股份，佔4 Vallees已發行股本的75.39%，初步代價為11,479,000瑞士法郎(相當於約100,885,487港元)，並可予調整。

為評估收購事項是否公平合理，吾等已考慮下文所載該協議之主要條款。有關該協議之其他條款，請參閱「董事會函件」中「該協議」一節。

##### 4.1 代價

###### 初步代價

初步代價11,479,000瑞士法郎(相當於約100,885,487港元)，佔4 Vallees於二零二三年五月三十一日(即管理賬目日期)的資產淨值約75.39%，其由萊佛士及貴公司根據一般商業條款公平磋商並計及因素(主要包括管理賬目中所示4 Vallees資產淨值約15,226,051瑞士法郎(相當於約133,817,194港元))後達成。

根據該協議，代價須按下文「代價調整」分節所載進行調整。為免生疑問，代價不會向上調整，因此，最終代價於任何情況下不得多於11,479,000瑞士法郎(相當於約100,885,487港元)。

---

## 浩德函件

---

### 代價調整

代價將按照下列公式進行調整(「代價調整機制」)：

$$A = B - (C - D) * E$$

當中：

- |           |   |
|-----------|---|
| 「A」       | 指最終代價   |
| 「B」       | 指金額為11,479,000瑞士法郎的初始代價(相當於約100,885,487港元)                          |
| 「C」       | 指就釐定初始代價而言，4 Vallees於管理賬目日期的資產淨值，即15,226,051瑞士法郎(相當於約133,817,194港元) |
| 「D」       | 指經計及該物業於經審核賬目的公平值後，完成管理賬目中所示的4 Vallees資產淨值                          |
| 「(C - D)」 | 如該差異為負數，則就本公式而言，該金額差異應一直被視為零  |
| 「E」       | 指75.39%，為待售股份於4 Vallees全部已發行股本所佔的持股百分比                              |

### 代價與代價調整機制之分析

4 Vallees的75.39%已發行股本的初步代價為11,479,000瑞士法郎，接近4 Vallees於二零二三年五月三十一日的未經審核資產淨值約15,226,051(約11,478,920瑞士法郎)的75.39%。吾等已取得並審閱4 Vallees於二零二三年五月三十一日的未經審核管理賬目，並注意到該物業佔4 Vallees資產總值約94.5%。4 Vallees之餘下資產主要為銀行結餘及應收款項。因此，吾等認為4 Vallees的資產淨值(主要由該物業組成)為釐定代價的合理因素。

代價調整機制允許貴公司經計及該物業於經審核賬目中之公平值後，並在完成管理賬目中所示4Vallees資產淨值低於管理賬目日期的資產淨值情況下，下調代價。吾等認為代價調整機制(i)可保障貴公司及股東的利益；及(ii)按照一般商業條款進行，原因為條款在併購中並不罕見。吾等已審閱自二零二三年十月一日至二零二三年十月三十一日止於聯交所網站上刊發有關涉及香港上市公司收購或出售

---

## 浩德函件

---

非上市股權的須予公佈交易的公告及通函。在已識別27項交易的詳盡清單中，其中2項交易就相關目標公司資產淨值的代價實施調整機制。

基於上文一段分析，吾等認為代價調整機制屬公平合理，並按照一般商業條款進行，符合 貴公司及股東的整體利益。根據本函件下文「5.評估收購事項代價」一節所載有關是否公平合理達致該物業的經評估估值之分析，吾等認為代價屬公平合理，並按照一般商業條款進行。

### 5. 評估收購事項代價

初步代價11,479,000瑞士法郎(相當於約100,885,487港元)，佔4 Vallees於管理賬目日期的資產淨值約75.39%，其由萊佛士及 貴公司根據一般商業條款公平磋商並計及因素(主要包括管理賬目(即4 Vallees於二零二三年五月三十一日之未經審核賬目，該賬目已計及於二零二二年六月三十日估值為34,372,000瑞士法郎之該物業公平值)所示4 Vallees資產淨值約15,226,051瑞士法郎(相當於約133,817,194港元))後達成。

於本公告日期，該物業乃4 Vallees的主要資產。代價可根據本函件上文「代價調整」各段所載者進行調整。由於調整機制旨在反映最終代價中該物業公平值之變動，吾等透過考慮以下因素以評估該物業經評估估值是否公平合理。

#### 5.1. 獨立估值師資格

在評估獨立估值師的能力時，吾等已就以下事項作出審查及查詢：(i)獨立估值師的資格及經驗；及(ii)獨立估值師就編製估值報告所採取的步驟及盡職調查措施。

有關獨立估值師的資格，基於吾等與獨立估值師的訪談以及皇家特許測量師學會、香港測量師學會及測量師註冊管理局網站引述的相關牌照，吾等注意到，估值報告的簽署人為(i)皇家特許測量師學會及香港測量師學會的註冊會員；及(ii)香港《測量師註冊條例》(第 417 章)項下註冊專業測量師(一般執業)。

---

## 浩德函件

---

有關獨立估值師的經驗，基於(i)網路搜尋獨立估值師的姓名；及(ii)由獨立估值師提供的資歷摘要，吾等注意到獨立估值師具備估物業權益的相關經驗。

基於上文所述，吾等信納獨立估值師編製估值報告的能力。

有關獨立估值師的客觀性，已考慮以下因素：

- (i) 《香港測量師學會物業估值準則》(「**香港測量師學會物業估值準則**」)規定估值師必須隨時以誠信、獨立及客觀準則行事，避免利益衝突以及任何與其專業不符的行為或情境義務；及
- (ii) 獨立估值師於訪談期間確認其獨立於 貴公司、萊佛士及賣方，

吾等信納獨立估值師編製估值報告時秉持客觀。

### 5.2. 估值方法

吾等注意到，獨立估值師在評估該物業價值時已考慮成本法、市場法及收入法三種估值方法的適用性。在選擇適當的估值方法時，吾等已與獨立估值師進行討論，並了解獨立估值師已考慮以下估值方法及提出以下觀點：

- (i) **成本法**：成本法基於一項經濟原則，即買方就某資產支付的費用不會超過購買或建造獲得一項同等效用的成本。根據香港測量師學會物業估值準則，估值師在選擇估值方法時，應考慮(其中包括)各方法是否適合資產的性質。由於該物業為一項創收資產，具有可用的過往業績資料，獨立估值師認為(吾等亦同意)成本法不如收入法合適。
- (ii) **市場法**：市場法乃根據將標的資產與可取得價格資料的相同或類似資產進行比較，例如與適當時間範圍內屬相同或接近類似資產類型的市場交易進行比較。吾等獲得一份酒店報價及交易清單，並注意到由於缺乏合適報價及交易，獨立估值師在釐定可資比較交易的地點標準時，已將其擴展至整個瑞士。該清單包括六間酒店，報價及交易價介乎13百萬歐元至301百萬歐元，每間客房價格介乎471,000歐元至616,000歐元(詳情請參閱通函附錄五所載估值報告)。然而，儘管已有

擴展標準，吾等理解到，由於缺乏足夠的可資比較交易，故市場法並不適用。因此，吾等同意獨立估值師的觀點，即由於缺乏可用的價格資料，故市場法並不適用。吾等注意到，獨立估值師並無採用市場法評估該物業的價值；然而，經核對上述酒店的報價清單後，發現該物業屬於該報價清單及交易範圍內。

- (iii) **收入法**：收入法透過將未來現金流量轉換為單一當前資本價值提供價值指示。根據香港測量師學會物業估值準則，收入法適用於下列情況：(i)就參與者角度而言，資產的創收能力為影響價值的關鍵因素；及／或(ii)可以對標的資產的未來收入金額及時間進行合理預測，但相關市場可資比較資產(如有)較少。考慮到(i)該物業為一間酒店，屬於創收資產；及(ii)該物業具有即時可用的過往業績資料，吾等同意獨立估值師的觀點，即收入法適合本情況。透過採用收入法，估值可計及租賃該物業的未來經濟利益。

### 5.3. 一般假設

該物業的估值乃根據若干一般及特定假設作出。一般假設載於通函附錄五所載估值報告中「估值假設」一節。吾等已與獨立估值師進行訪談，其表示估值報告所採用的一般假設為物業估值所普遍採用。吾等並無注意到任何事項會導致吾等對估值報告中所採用的一般假設是否公平合理產生疑慮。

### 5.4. 收入法估值的特定假設與基準

對未來經濟利益的估計、貼現率及最終資本化率乃收入法評估價值的重要組成部分。吾等獲獨立估值師告悉，其已審閱管理層提供的該物業財務預測，並與管理層討論估計的有效性。在評估其基準及假設是否公平合理時，吾等考慮以下關鍵方面：

#### 該物業的基本租金、入住率及每日平均租金

該物業目前已出租予一間營運商。根據相關協議，4 Vallees有權根據該物業的收益獲得基本租金及佣金。

---

## 浩德函件

---

吾等獲獨立估值師告悉，該物業的基本租金、入住率及平均每日租金乃根據過往及現行基本租金、入住率及平均每日租金釐定，並根據二零二零年新冠疫情對瑞士酒店及渡假村行業的嚴重負面影響等特定非經常性情況進行調整。獨立估值師亦考慮整體通食膨脹以及酒店營運商未來變革更新的潛在影響。

### 由該物業擁有人承擔費用

吾等獲獨立估值師告悉，彼等已負責由該物業業主承擔的若干成本，例如資本開支及保險費，該等成本主要根據該物業的基本租金及營業收入釐定。

### 貼現率及最終資本化率

吾等注意到，貼現率乃根據資本化率及長期穩定增長率進行估計。4%的資本化率乃根據瑞士商業物業現行資本化率釐定。MSCI Real Capital Analytics (全球商業房地產投資及交易的通用數據及分析解決方案)向吾等提供了瑞士商業物業交易的資本化率，並注意到平均資本化率為4%。2%的長期穩定增長率乃根據瑞士的通脹率預測得出。吾等已審閱瑞士政府經濟事務國務秘書處公佈的經濟預測，並注意到最新預測的二零二三年及二零二四年通脹率分別為2.2%及1.9%。

鑑於上文所述，吾等認為獨立估值師所採用的關鍵特定假設屬公平合理。

## 5.5. 章節結論

考慮到上文第5.1至5.4段所載的分析，吾等認為獨立估值師公平合理地達致該物業的經評估價值。根據本函件上文「代價調整」各段所載的調整，吾等認為最終代價乃公平合理地達致。

## 6. 收購事項的財務影響

完成後，4 Vallees將成為 貴公司的直接全資附屬公司，而4 Vallees的財務業績將綜合入賬至 貴集團的綜合財務報表。

### 6.1. 盈利

預計於完成後，該物業將持作租賃用途，以於未來產生穩定收入，因此，收購事項預計在全面或大量入住後將對 貴集團未來幾年的盈利產生正面影響。



---

## 浩德函件

---

### 6.2. 資產及負債

完成後，4 Vallees之資產及負債將綜合入賬至 貴集團之綜合財務報表。根據 貴公司二零二三財政年度的年報， 貴集團於二零二三年六月三十日之經審核綜合資產總值及負債總額分別為約人民幣17億元及人民幣458.3百萬元。根據通函附錄四所載之「經擴大集團之未經審核備考財務資料」，假設完成於二零二三年六月三十日落實，經擴大集團於二零二三年六月三十日之未經審核備考綜合資產總值及負債總額將分別為約人民幣18億元及人民幣593.6百萬元。

### 推薦建議

經考慮上述主要因素後，吾等認為：(i)該協議的條款公平合理；(ii)收購事項儘管並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，但按一般商業條款進行並符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東而獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上所提呈批准該協議的決議案。

此致

東方大學城控股(香港)有限公司

香港

北角

電氣道148號

31樓

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
浩德融資有限公司  
負責人員  
譚浩基  
謹啟

二零二三年十二月二十七日

譚浩基先生(「譚先生」)為浩德融資有限公司之負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動及獲批准從事保薦人工作。彼於香港的機構融資及顧問方面擁有逾九年經驗，尤其是彼曾參與多項首次公開發售的保薦工作，並擔任不同機構融資交易的財務顧問或獨立財務顧問。譚先生為香港會計師公會的執業會計師。

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二三年六月三十日止三個年度之財務資料分別披露於下列文件，該等文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.oriental-university-city.com)刊載。

- (a) 本公司二零二一財政年度年報  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0924/2021092400466\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0924/2021092400466_c.pdf)其應連同於二零二一年十二月一日刊發有關二零二一財政年度年報之澄清公告一併閱讀  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/1201/2021120102439\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/1201/2021120102439_c.pdf)
- (b) 本公司二零二二財政年度年報  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0916/2022091600673\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0916/2022091600673_c.pdf)
- (c) 本公司二零二三財政年度年報  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0918/2023091800733\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0918/2023091800733_c.pdf)

## 2. 債務聲明

### 借款

於二零二三年十一月三十日營業結束時(即確定本債務聲明相關資料之最後實際可行日期)，經擴大集團未償還債務總額約為人民幣303,514,000元，均為有抵押銀行借款。

銀行借款以固定利率及浮動利率計息。於二零二三年十一月三十日，經擴大集團根據銀行融資所授出之銀行借款年利率介乎2.938%至8.95%。於二零二三年十一月三十日，銀行融資以經擴大集團若干投資物業約人民幣1,136,075,000元及本公司之公司擔保作抵押。

### 一般事項

除上述者或本附錄另行披露者外及除集團內公司間之負債外，於二零二三年十一月三十日營業結束時，經擴大集團並無任何已發行及未償還以及經授權或以其他方式創設但未發行之債務證券及定期貸款；任何其他借款或債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔；按揭及質押；或其他重大或然負債。

除上文所述者外，董事並不知悉自二零二三年十一月三十日(編製本債務聲明當日)起至確定本債務聲明相關資料之最後實際可行日期，經擴大集團的債務、或然負債及承擔有任何重大變動。

就上述債務表而言，馬來西亞令吉、印尼盧比、瑞士法郎及港元已按1.00馬來西亞令吉兌人民幣1.522445、1.00印尼盧比兌人民幣0.000458元及1.00瑞士法郎兌人民幣8.066195元換算為人民幣。該匯率並不表示以馬來西亞令吉、印尼盧比及瑞士法郎計價金額曾經、應可或能夠按適用匯率或任何其他匯率兌換成人民幣，或反之亦然。

### 3. 營運資金

在並無不可預見的情況下，經計及經擴大集團可動用之現有資源、可動用之銀行融資及內部產生資金，董事認為，經擴大集團將有充足營運資金應付由最後實際可行日期起計至少十二個月之需要。

### 4. 本集團財務及經營前景

本集團主要在中國、馬來西亞及印尼從事提供教育設施租賃服務。本集團之教育設施位於中國、馬來西亞吉隆坡及印尼雅加達。另外，本集團亦出租商業物業予經營各種配套設施之商業租戶（包括超市、咖啡廳和自助餐廳），以服務學生及鄰近住宅區住戶之需要。

誠如董事會函件「收購事項之理由及裨益」一節所披露，董事會認為，收購事項使本集團能夠向教育機構推行遊學團，例如為教育機構的學生舉辦冬令營及夏令營。本集團不但提供租賃空間，亦透過向學生提供出遊服務提升價值，故教育機構與本集團可藉由該等活動積累豐富的租賃經驗。完成後，4 Vallees將成為本公司的全資附屬公司。董事預計4 Vallees將成為進入歐洲教育設施租賃市場的跳板。

董事會認為，由本集團租賃教育設施之教育機構之學生入學率將保持穩定至適度增長，尤其是就中國及印尼而言，其與高等教育學生人數增長趨勢一致。作為該等國家之教育設施提供者，本集團具有能力從增長趨勢中獲益。收購事項將進一步擴大本集團之收入基礎及地域覆蓋範圍。

### 5. 管理層討論及分析

#### 流動資金、財務資源及資本結構

於二零二三年六月三十日，本集團之現金及現金等價物約人民幣63,752,000元。本集團大部分銀行存款及現金均以人民幣計值。

於二零二三年六月三十日，本集團之流動資產總值及流動負債總額分別為約人民幣109,193,000元及約人民幣89,026,000元，而流動比率(按流動資產總值除以流動負債總額計算)則約為1.23倍。

於二零二三年六月三十日，本集團之計息銀行借款約為人民幣261,465,000元。本集團大部分計息銀行借款均以人民幣計值。根據借款到期年期(忽略按要求償還條款的影響)應付之款項分析如下：

	於二零二三年 六月三十日 經審核 人民幣千元
到期償還之銀行借款：	
– 一年內	68,323
– 一年後但兩年內	60,615
– 兩年後但五年內	91,416
– 五年後	41,111
	<u>193,142</u>
總計	<u><u>261,465</u></u>

銀行借款以固定利率及浮動利率計息。於二零二三年六月三十日，本集團根據銀行融資所授出之銀行借款年利率介乎4.48%至8.55%。於二零二三年六月三十日，銀行融資以本集團若干投資物業約人民幣863,298,000元及本公司之公司擔保作抵押。

於二零二三年六月三十日，本集團之資產負債比率(按計息銀行借款除以本公司擁有人應佔權益再乘以100%計算)約為21.20%。

### 資產抵押

於二零二三年六月三十日，已質押作本集團銀行融資抵押品之投資物業約為人民幣863,298,000元。

### 庫存政策

就庫存政策，本集團管理資本之目標為保障本集團可持續經營業務之能力，並維持最佳之資本架構以減輕資本成本。本集團一般以內部產生之資源及銀行提供之借款為其營運提供資金。本集團致力於監察其現金流量狀況，並透過其庫存職能提高融資計劃之成本效益。

### 外匯風險

本集團之政策乃允許本集團成員公司用其自身業務產生之功能貨幣之現金按該貨幣結算負債。倘本集團成員公司擁有以其功能貨幣以外之貨幣計值之負債(且並無足夠貨幣儲備結算該等負債)，則將從本集團內其他成員公司轉移已以該貨幣計值之現金。

本集團現時面臨之貨幣風險主要來自應收聯營公司款項，其以本集團各別成員公司功能貨幣以外之貨幣計值。本集團並無外匯對沖政策，惟管理層持續監控外幣風險，並視乎外幣狀況及趨勢，於未來有需要時可能考慮採外匯對沖政策。

### 資本承擔

除下文所披露者及收購事項外，於最後實際可行日期，本集團並無任何其他重大投資及重大投資與資本承擔的未來計劃。

#### (a) 購買蒙古的投資物業

於二零二零年三月六日，本公司與獨立賣方訂立買賣協議，以購買位於蒙古烏蘭巴托市的投資物業，購買代價為人民幣32.71百萬元。於最後實際可行日期，本公司已支付購買代價的其中人民幣28.43百萬元，餘額人民幣4.28百萬元將按買賣協議列明的條款(或共同協定之變更條款(如有))支付。有關收購蒙古投資物業詳情，請參閱本公司日期為二零二零年三月八日的公告。

#### (b) 升級及建造東方大學城校區投資物業

本集團已按其集資能力，逐步於東方大學城校區進行下列改造／翻修工程及投資物業建設：－

(i) 改造／翻修東方大學城校區的兩棟宿舍

於二零二二年六月十六日，本公司與獨立承包商就東方大學城校區內第23號及24號兩棟宿舍進行改造／翻修簽訂建設工程合約，合約金額為人民幣10.18百萬元。於最後實際可行日期，本公司已支付合約金額人民幣7.51百萬元，而餘下結餘人民幣2.67百萬元將根據協定條款分期支付。於二零二三財政年度，改造／翻修工程已完成，且兩棟宿舍已獲一間教育機構租用。

(ii) 建造東方大學城校區的食堂及劇院

於二零二三年一月三十日，本公司與獨立承包商就建造位於東方大學城校區的食堂及劇院訂立建造工程合約，合約金額為人民幣13.40百萬元。於最後實際可行日期，本集團已支付合約金額人民幣10.44百萬元，而餘下結餘人民幣2.96百萬元將根據協定條款分期支付。

### 人力資源及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團在中國共有26名全職僱員，所有僱員均位於河北省廊坊市。本集團於二零二三財政年度之僱員成本總額為人民幣4.92百萬元。僱員薪酬乃參考具備相關經驗之僱員之市場薪金及其各自之表現釐定。

本公司向僱員提供培訓，以改善及提升彼等之管理及專業技能。

根據社保法規之規定，本公司為僱員作出強制性社保基金供款，提供退休福利及提供醫療、失業、工傷及生育福利。本公司已採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）以激勵董事及合資格參與人士。自二零一五年一月十六日（購股權計劃生效及股份於GEM上市之日期）起，概無購股權獲授出。因此，於二零二三財政年度概無購股權獲行使、註銷或失效，且於最後實際可行日期購股權計劃下並無尚未行使之購股權。

## 有關4 VALLEES私人有限公司過往財務資料的會計師報告 致東方大學城控股(香港)有限公司董事

### 緒言

吾等就列載於第II-3至II-8頁4 Vallees私人有限公司(「**目標公司**」)的過往財務資料出具報告，該等財務資料包括目標公司於二零二一年、二零二二年及二零二三年六月三十日之財務狀況表，以及截至二零二一年、二零二二年及二零二三年六月三十日止年度各年(「**往績記錄期間**」)的收益表及全面收益表、權益變動表以及現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「**過往財務資料**」)。列載於第II-3至II-8頁的過往財務資料構成本報告的一部分，乃為載入東方大學城控股(香港)有限公司(「**貴公司**」)日期為二零二三年十二月二十七日有關 貴公司建議收購目標公司75.39%股權的通函(「**通函**」)而編製。

### 董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載的編製基準編製及呈列真實而中肯的過往財務資料，董事並對認為為使過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部監控負責。

作為過往財務資料基礎的目標公司於往績記錄期間的財務報表(「**相關財務報表**」)，乃由目標公司董事根據目標公司先前於往績記錄期間公佈的財務報表而編製。目標公司董事須負責根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則編製真實而中肯的目標公司的財務報表，並對目標公司董事認為為使目標公司財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

### 申報會計師的責任

吾等的責任為就過往財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」執行工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤導致過往財務資料出現重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據過往財務資料附註2所載的編製基準編製及呈列真實而中肯的過往財務資料相關的內部監控，以設計適當的程序，但目的並非對實體內部監控的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用會計政策的適當性及所作出會計估計的合理性，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲取的憑證能足夠及適當地為吾等之意見提供基礎。

### **意見**

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料已根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準真實而中肯地反映目標集團於二零二一年、二零二二年及二零二三年六月三十日之財務狀況，及目標公司於往績記錄期間之財務表現及現金流量。

### **根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報的事項**

#### **調整**

於編製過往財務資料時，並未對相關財務報表作出任何調整。

**天銳香港會計師事務所有限公司**

執業會計師

曾佑宗，核數師

執業證書編號：P07124

香港，二零二三年十二月二十七日



**過往財務資料**

下文所載的過往財務資料構成本會計師報告的一部分。

作為本報告過往財務資料基礎的目標公司先前公佈的財務報表由BDO LLP根據新加坡審計準則進行審核。

## 財務狀況表

(以瑞士法郎列值)

	附註	二零二一年 瑞士法郎	於六月三十日 二零二二年 瑞士法郎	二零二三年 瑞士法郎
<b>非流動資產</b>				
投資物業	4	33,123,213	34,372,000	34,320,000
其他應收款項	5	200,000	200,000	200,000
受限制銀行結餘	6	1,000,000	999,873	999,801
		<u>34,323,213</u>	<u>35,571,873</u>	<u>35,519,801</u>
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項	5	6,502,434	5,888,732	228,464
現金及銀行結餘	6	4,691	8,690	8,045
		<u>6,507,125</u>	<u>5,897,422</u>	<u>236,509</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	7	465,946	467,017	10,871,688
應付所得稅		468,654	337,381	412,300
借款	8	720,000	720,000	720,000
		<u>1,654,600</u>	<u>1,524,398</u>	<u>12,003,988</u>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>		<u>4,852,525</u>	<u>4,373,024</u>	<u>(11,767,479)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>39,175,738</u>	<u>39,944,897</u>	<u>23,752,322</u>
<b>非流動負債</b>				
借款	8	8,180,000	7,820,000	7,460,000
遞延稅項負債	9	1,373,208	1,373,208	1,453,627
		<u>9,553,208</u>	<u>9,193,208</u>	<u>8,913,627</u>
<b>資產淨值</b>		<u>29,622,530</u>	<u>30,751,689</u>	<u>14,838,695</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	10	24,028,316	24,028,316	8,111,976
累計溢利		5,594,214	6,723,373	6,726,719
<b>權益總額</b>		<u>29,622,530</u>	<u>30,751,689</u>	<u>14,838,695</u>

隨附附註構成過往財務資料的一部分。

## 收益表及全面收益表

(以瑞士法郎列值)

	附註	截至六月三十日止年度		
		二零二一年 瑞士法郎	二零二二年 瑞士法郎	二零二三年 瑞士法郎
收益	11	581,696	697,998	708,469
投資物業公平值收益／(虧損)	4	223,213	1,248,787	(52,000)
其他收入	12	13,375	38,411	766,599
僱員福利開支		(194,599)	(242,545)	(210,412)
財務成本	13	(138,771)	(133,169)	(193,905)
其他營運開支		<u>(157,176)</u>	<u>(370,861)</u>	<u>(797,226)</u>
除所得稅前溢利	14	327,738	1,238,621	221,525
所得稅開支	15	<u>(174,727)</u>	<u>(109,462)</u>	<u>(218,179)</u>
純利(相當於本財政年度的 全面收益總額)		<u>153,011</u>	<u>1,129,159</u>	<u>3,346</u>

隨附附註構成過往財務資料的一部分。

## 權益變動表

(以瑞士法郎列值)

	股本 瑞士法郎	累計溢利 瑞士法郎	總計 瑞士法郎
於二零二零年七月一日的結餘	24,028,316	5,441,203	29,469,519
年內溢利及全面收益總額	<u>—</u>	<u>153,011</u>	<u>153,011</u>
於二零二一年六月三十日的結餘	24,028,316	5,594,214	29,622,530
年內溢利及全面收益總額	<u>—</u>	<u>1,129,159</u>	<u>1,129,159</u>
於二零二二年六月三十日的結餘	24,028,316	6,723,373	30,751,689
年內溢利及全面收益總額	<u>—</u>	<u>3,346</u>	<u>3,346</u>
股本削減(附註10)	<u>(15,916,340)</u>	<u>—</u>	<u>(15,916,340)</u>
於二零二三年六月三十日的結餘	<u>8,111,976</u>	<u>6,726,719</u>	<u>14,838,695</u>

隨附附註構成過往財務資料的一部分。

## 現金流量表

(以瑞士法郎列值)

	附註	截至六月三十日止年度		
		二零二一年 瑞士法郎	二零二二年 瑞士法郎	二零二三年 瑞士法郎
<b>經營活動</b>				
除所得稅前溢利		327,738	1,238,621	221,525
就以下各項進行調整：				
投資物業的公平值(收益)/虧損	4	(223,213)	(1,248,787)	52,000
利息開支	13	138,771	133,169	193,905
其他應收款項的虧損撥備	5	—	108,564	100
營運資金變動前的經營現金流量		243,296	231,567	467,530
貿易及其他應收款項減少/(增加)		472,099	(244,778)	299,979
貿易及其他應付款項增加/(減少)		5,301	996	(116,398)
已付所得稅		(98,880)	(240,735)	(143,260)
經營活動所得/(所用)現金淨額		<u>621,816</u>	<u>(252,950)</u>	<u>507,851</u>
<b>投資活動</b>				
(墊款予最終控股公司)/ 最終控股公司還款	16	(590,405)	715,816	277,107
關聯公司還款/(墊款予關聯公司)		<u>100,051</u>	<u>34,100</u>	<u>(231,770)</u>
投資活動(所用)/所得現金淨額		<u>(490,354)</u>	<u>749,916</u>	<u>45,337</u>
<b>融資活動</b>				
關聯公司還款		12,000	75	—
銀行借款還款		—	(360,000)	(360,000)
受限制銀行結餘減少		—	127	72
已付利息	13	(138,771)	(133,169)	(193,905)
融資活動所用現金淨額		<u>(126,771)</u>	<u>(492,967)</u>	<u>(553,833)</u>
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		4,691	3,999	(645)
財政年度初現金及現金等價物		<u>—</u>	<u>4,691</u>	<u>8,690</u>
財政年度末現金及現金等價物	6	<u><u>4,691</u></u>	<u><u>8,690</u></u>	<u><u>8,045</u></u>

隨附附註構成過往財務資料的一部分。

**過往財務資料附註**

(除另有指明外，均以瑞士法郎列值)

**1. 一般資料**

4 Vallees私人有限公司(「**目標公司**」)為於二零一四年七月二日在新加坡共和國(「**新加坡**」)註冊成立的有限公司。其註冊辦事處地址為111 Somerset Road, #15-22, 111 Somerset, Singapore 238164。目標公司的主要業務活動為於瑞士進行投資控股、出租、租賃及管理酒店物業。

目標公司的直接及最終控股公司為萊佛士教育集團(「**萊佛士**」，前稱Raffles Education Corporation Limited)，為於新加坡註冊成立的公司，其股份於新加坡證券交易所有限公司上市，亦為東方大學城控股(香港)有限公司(「**貴公司**」或「**買方**」)的控股股東，於二零二三年六月三十日持有 貴公司全部已發行股本的75%。

過往財務資料以瑞士法郎(「**瑞士法郎**」)貨幣呈列，瑞士法郎亦為目標公司的功能貨幣。

根據日期為二零二三年七月四日的股權轉讓協議(「**收購協議**」)，擁有目標公司24.61%股權的貴公司有條件同意收購，而萊佛士有條件同意出售餘下75.39%目標公司已發行股本，惟須遵守收購協議的條款及條件。

**2. 重大會計政策概要**

編製目標公司過往財務資料時所採用的主要會計政策載列如下。除另有所指外，該等政策於所有呈報年度貫徹應用。

**(a) 編製基準**

除下文所披露的會計政策外，過往財務資料乃根據所有適用的國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」，其包括國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)批准的所有準則及詮釋)，並按歷史成本法編製。

國際會計準則理事會已頒佈若干新訂及經修訂國際財務報告準則。就編製本過往財務資料而言，除於往績記錄期間尚未生效的任何新準則或詮釋外，目標公司貫徹採納於往績記錄期間生效的所有適用新訂及經修訂國際財務報告準則。於往績記錄期間已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註2(b)。

過往財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則的適用披露條文。

於二零二三年六月三十日，目標公司的流動負債淨額為11,767,479瑞士法郎。該等情況顯示存在重大不確定性，可能會對 貴公司持續經營的能力產生重大疑問。由於最終控股公司萊佛士已承諾提供持續財務支援，故財務報表已按持續經營基礎編製。

**(b) 已頒佈但尚未生效的新訂標準、修訂本及詮釋**

國際會計準則理事會已頒佈若干於往績記錄期間尚未生效且並無於本過往財務資料中採納的新訂準則、修訂本及詮釋。該等準則變化包括下列可能與目標公司有關的項目。

國際財務報告準則第17號	保險合約 <sup>1</sup>
國際會計準則第1號修訂本	負債分類為流動或非流動 <sup>2</sup>
國際會計準則第1號修訂本	附有契諾的非流動負債 <sup>2</sup>
國際會計準則第1號修訂本	會計政策披露 <sup>1</sup>
國際會計準則第8號修訂本	會計估計定義 <sup>1</sup>
國際會計準則第12號修訂本	與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第16號修訂本	售後租回的租賃負債 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售 或注資 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效

目標公司正在評估該等修訂對初始採用期間預期產生的影響。截至目前為止，目標公司認為採納該等修訂不大可能會對過往財務資料產生重大影響。

**(c) 投資物業**

投資物業乃持有作賺取租金及／或資本升值用途之物業，初步以成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業按公平值計量，其任何公平值變動均於損益表中確認。

投資物業或會定期進行翻新或裝修。主要翻新及裝修成本資本化為添置，而被替換部分之賬面值於損益表中撇銷。維護、維修及小型裝修成本則於產生時於損益表中扣除。

倘一項投資物業成為自用物業，則重新分類為物業、廠房及設備，及其於重新分類當日的公平值成為其會計成本。

倘一項自用物業成為投資物業，則該物業將重新計量至公平值。重估有關物業產生的任何重估增值會計入重估儲備，惟倘某一資產的重估增值可令同一資產過往於損益表中確認的重估減值轉回，則該部分增值會以之前支銷的減額為限計入損益表。重估有關物業產生的賬面減值會於損益表中扣除，至其超過與該資產過往重估有關的重估儲備內的結餘(如有)為止。

出售投資物業時，出售所得款項淨額與賬面值之間的差額會於損益表中確認。

**(d) 非金融資產減值**

於各報告期末，目標公司會對其非金融資產之賬面值進行檢討，以釐定有否任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘出現任有關跡象，則會估計該項資產之可收回金額以釐定任何減值虧損之程度(如有)。倘未能估計個別資產之可收回金額，則目標公司會估計該項資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

資產或現金產生單位之可收回金額為公平值減銷售成本及其使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量以除稅前貼現率貼現至彼等之現值，而該貼現率反映當時市場對金錢時間價值之評估及該項資產之特有風險。

倘資產(或現金產生單位)之可收回金額估計低於其賬面值，則將該資產(現金產生單位)之賬面值減低至其可收回金額。減值虧損會於損益內即時確認。

倘減值虧損於其後撥回，則將該資產(現金產生單位)之賬面值增加至其重新估算之可收回金額，惟增加後之賬面值不能超過該資產(現金產生單位)過往年度已確認為無減值虧損之賬面值。減值虧損之撥回會於損益內即時確認。

**(e) 金融工具**

當且僅當目標公司成為金融工具合約的一方時，目標公司在其財務狀況表中確認一項金融資產或金融負債。

**金融資產**

目標公司將其金融資產分類為下列計量類別之一：按公平值(計入其他全面收益或損益)的金融資產；及按攤銷成本計量的金融資產，惟分類乃取決於目標公司管理金融資產的業務模式以及金融資產現金流量的合約條款。分類取決於收購金融資產的性質及目的，並於初始確認時釐定。當且僅當目標公司改變管理金融資產的業務模式時，目標公司方重新分類其受影響的金融資產。目標公司按攤銷成本分類其金融資產。

目標公司按攤銷成本計量的金融資產的會計政策如下：

**攤銷成本**

該等資產主要來自向客戶提供貨物及服務(例如貿易應收賬款)，但亦包括其他類型的金融資產，其目的為持有該等資產以收取合約現金流量，且合約現金流量僅為償還本金及利息。該等資產最初按公平值加上直接歸屬於其收購或發行的交易成本確認，並隨後採用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備列賬。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入損益。

按攤銷成本計量的金融資產的減值撥備乃按前瞻性預期信貸虧損模式確認。用於確定撥備金額的方法乃基於在各報告期自初始確認金融資產以來信貸風險是否顯著增加。對於自初始確認金融資產以來信貸風險未顯著增加者，確認12個月預期信貸虧損及利息收入總額。對於信貸風險顯著增加者，確認全期預期信貸虧損及利息收入總額。對於確定存在信貸減值者，確認可使用年期內的預期信貸虧損及淨利息收入。

目標公司按攤銷成本計量的金融資產包括財務狀況表中的貿易及其他應收款項，以及現金及銀行結餘。

#### 終止確認金融資產

僅當收取資產現金流量之合約權利屆滿時，或將其金融資產及該資產所有權之絕大部分風險及回報轉移予另一實體時，目標公司方會終止確認金融資產。

#### 金融負債及權益工具

##### 分類為債務或權益

目標公司發行的金融負債及權益工具根據所訂立的合約安排的內容及就金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

##### 權益工具

權益工具為證明於目標公司資產之剩餘權益(已扣除其所有負債)之任何合約。權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬記錄。目標公司將普通股分類為權益工具。

##### 金融負債

##### 按攤銷成本計量的金融負債

按攤銷成本計量的金融負債(包括貿易及其他應付款項(不包括預收租金)及借款)最初以公平值扣除交易成本計量，其後採用實際利率法以攤銷成本(如適用)計量。相關利息開支於損益中確認。

##### 終止確認金融負債

當且僅當目標公司的義務被解除、註銷或屆滿時，目標公司方終止確認金融負債。賬面值與所支付代價之間的差額於損益中確認。

#### **(f) 現金及銀行結餘**

現金及銀行結餘包括價值變動風險微不足道的銀行現金。就現金流量表而言，現金及現金等價物不包括任何受限制銀行結餘。



**(g) 經營租賃****出租人**

來自經營租賃之租金收入以直線法按有關租約年期確認，除非另一系統基準更能顯示租賃資產消除利益的時間模式，則作別論。磋商及安排經營租賃所產生初步直接成本於租期內計入租約資產之賬面值並以直線基準確認。

**(h) 收益確認**

收益於履行履約義務時確認。收益乃根據目標公司因承諾向客戶轉讓商品或服務而預期有權收取的代價計量，惟不包括代第三方收取的款項（即銷售相關稅）。客戶於合約中承諾的代價可能包括固定金額、可變金額或兩者兼而有之。

自投資物業收取或應收的租金收入於相關經營租賃期間內以直線基準確認。

**(i) 政府補助**

倘有合理保證將收到補助金且將遵守所有附加條件，則政府補助按其公平值確認。與資產相關的政府補助自資產賬面值扣除。

與開支相關的政府補助乃於擬補償的相關成本產生當年於損益入賬。該等政府補助於「其他收入」項下列示。

**(j) 僱員福利****定額供款計劃**

向定額供款計劃支付的款項乃於提供相關服務期間計作開支。定額供款計劃指目標公司向國家管理的退休福利計劃（例如新加坡中央公積金）繳納固定供款的離職後福利計劃，且一旦付款後便沒有進一步付款的法律及推定義務。

**(k) 財務費用**

直接歸因於收購、建造或生產合資格資產（該等資產需要相當長的一段時間方能準備作於其預期用途或銷售）的財務費用將添加至該等資產的成本中，直至有關資產已基本準備好用作其擬定用途或銷售。在用於符合條件資產的支出前，將專項借款用作暫時性投資獲取的投資收益從合資格作資本化的借款費用中扣除。

(1) 稅項

所得稅開支包括即期所得稅開支及遞延所得稅開支。

**即期所得稅**

即期所得稅開支為即期應課稅溢利應付的所得稅金額。即期及過往期間的即期所得稅負債依照預期向稅務機關繳納的金額，採用於報告期末目標公司經營所在國已實施或實質上已實施的稅率及稅法計量。

即期所得稅開支於損益中確認。

**遞延稅項**

遞延稅項根據過往財務資料內的資產及負債賬面值與資產及負債相應計稅基礎之間的所有暫時性差異予以確認。

遞延稅項資產通常會就所有可抵扣暫時差額確認，並按可能出現可利用暫時差額之應課稅溢利時提撥。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期末進行審閱及扣減，直至不再可能有足夠之應課稅溢利令遞延稅項資產得以全部或部分動用。

遞延所得稅資產及負債乃根據報告期末已實施或實質上已實施的稅率及稅法，採用預期於變現資產或償還負債期間適用之稅率計算。遞延稅項的計量反映目標公司預期收回或償還其資產及負債的方式所產生的稅務後果。

倘有合法強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且與同一稅務機關徵收之所得稅有關，以及目標公司擬以淨額清償其即期稅項資產及負債時，則遞延稅項資產與負債將予以互相抵銷。

遞延稅項開支於損益中確認。

**銷售稅**

收益、開支及資產按扣除銷售稅後之淨額確認，惟以下情況除外：

- 因購買資產或服務發生之銷售稅若不可從稅務機關收回，則銷售稅確認為資產採購成本或開支項目之一部分（如適用）；及
- 已包含以銷售稅金額列賬之應收款項及應付款項。

銷售稅可從稅務機關收回淨額或應付稅務機關淨額將計入財務狀況表應收款項或應付款項部分。

**(m) 外幣交易及換算**

於編製過往財務資料時，以目標公司功能貨幣以外的貨幣計值的交易乃按交易日期的匯率入賬。於各報告期末，以外幣計值的貨幣性項目按報告期末的匯率重新換算。以外幣按歷史成本計量的非貨幣性項目不會重新換算。

結算貨幣性項目及換算貨幣性項目時產生的匯兌差額計入期內損益。

**3. 重大會計估計及判斷**

按照國際財務報告準則編製過往財務資料規定管理層須作出判斷、估計和假設，該等判斷、估計和假設會影響政策應用和所呈報之資產、負債、收入及開支金額。此等估計和相關假設乃基於過往經驗及在某情況下相信為合理之各項其他因素，而所得結果乃用作判斷目前顯然無法通過其他來源獲得資產與負債賬面值之依據。實際結果或會有別於此等估計。

估計及相關假設會持續予以檢討。倘會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂只會在該期間內確認；倘會計估計的修訂對現時及未來期間均產生影響，則會在作出該修訂期間及未來期間內確認。

管理層於應用對過往財務資料有重大影響的國際財務報告準則時所作的判斷以及估計不確定性的主要來源討論如下：

**(a) 投資物業估值**

目標公司有關投資物業的會計政策載於過往財務資料附註2(c)。於應用該政策時，就投資物業估值所作的判斷可能會對財務狀況及表現造成重大影響。因此，目標公司委聘獨立估值專家，採用公認的估值技術、主觀假設及估計（如該等資產的未來現金流量）釐定投資物業的公平值。該等估計乃基於報告日期現有的當地市況。於估計市值時，獨立專家利用其市場知識及專業判斷。於二零二三年六月三十日，投資物業賬面值為34,320,000瑞士法郎（二零二二年：34,372,000瑞士法郎；二零二一年：33,123,213瑞士法郎）。

**(b) 應收關聯方的其他應收款項的預期信貸虧損撥備**

目標公司須根據三階段減損模型對應收關聯方的其他應收款項的預期信貸虧損評估及確認虧損撥備。管理層已根據每項應收關聯方款項自初始確認後的信貸風險是否顯著增加進行評估。其後，根據12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損以及未來期間確認的利息收入（如有）釐定將予確認的撥備金額。

管理層的評估包括反映所有相關憑證的判斷，包括關聯方的財務表現、現金狀況以及任何違反外部財務契約的情況。目標公司持續監控各關聯方的財務表現及財務狀況，以確保12個月預期信貸虧損持續適當。

於二零二三年六月三十日，管理層釐定，就應收關聯方的其他應收款項確認的預期信貸虧損撥備為108,664瑞士法郎(二零二二年：108,564瑞士法郎；二零二一年：無)。進一步資料於過往財務資料附註18(a)披露。

#### 4. 投資物業

	於六月三十日		
	二零二一年 瑞士法郎	二零二二年 瑞士法郎	二零二三年 瑞士法郎
於財政年度初的結餘	32,900,000	33,123,213	34,372,000
於損益確認的公平值收益／(虧損)	<u>223,213</u>	<u>1,248,787</u>	<u>(52,000)</u>
於財政年度末的結餘	<u><u>33,123,213</u></u>	<u><u>34,372,000</u></u>	<u><u>34,320,000</u></u>

投資物業包括位於瑞士Nendaz的一家酒店及設施以及7個商業單位。

於二零二三年六月三十日，賬面值為34,320,000瑞士法郎(二零二二年：34,372,000瑞士法郎；二零二一年：33,123,213瑞士法郎)的投資物業已抵押予銀行，以獲取借款(附註8)。

投資物業以公平值列值，公平值乃根據持有公認相關專業資格的獨立估值專家進行的專業估值以及對被估值物業的地點及類別的近期經驗而釐定。

估值乃採用收入法進行，其基於現有租賃所產生的租金收入淨額資本化，並就物業的復歸收入潛力或參考可資比較市場交易作適當撥備。估值模型的主要輸入數據為租金及資本化率。

目標公司使用公平值層級將公平值計量分類，公平值計量取決於所使用的估值輸入數據如下：

- 第一級 – 目標公司於計量日期可獲得的相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)。
- 第二級 – 除第一級包含的報價外，無論是資產或負債的直接的或間接可觀察輸入數據。
- 第三級 – 資產或負債的不可觀察輸入數據。

使用不同層級輸入數據的公平值計量將整體分類至對整體計量而言屬重要的最低層級輸入數據所屬的同一公平值層級。

投資物業的公平值分類為使用重大不可觀察輸入數據的第三級公平值計量。年內並無第一、二及三級之間的轉換。

下表列示使用重大不可觀察輸入數據(第三級)進行公平值計量的資料：

估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	關鍵不可觀察輸入數據與公平值計量之間的相互關係
收入法	資本化率	每年4.00% (二零二二年：每年3.90%) (二零二一年：每年2.51%)	資本化率上升將導致公平值減少。
	月租	每平方米10.24瑞士法郎 – 27.07瑞士法郎 (二零二二年：每平方米11.27瑞士法郎 – 28.98瑞士法郎) (二零二一年：每平方米9.17瑞士法郎 – 14.50瑞士法郎)	月租增加將導致公平值增加。

下列金額於損益中確認：

	截至六月三十日止年度		
	二零二一年 瑞士法郎	二零二二年 瑞士法郎	二零二三年 瑞士法郎
來自投資物業的租金收入：			
– 最低應收租賃款項	581,696	697,998	708,469
自下列者產生的直接經營開支(包括維修及維護)：			
– 產生租金的投資物業	201,456	225,340	396,982

## 5. 貿易及其他應收款項

	於六月三十日		
	二零二一年 瑞士法郎	二零二二年 瑞士法郎	二零二三年 瑞士法郎
<b>流動</b>			
貿易應收款項	–	307,837	8,720
應計租金收入	55,000	55,000	55,000
應收最終控股公司款項(附註10)	6,223,941	5,439,078	–
應收關聯公司款項	144,297	116,185	273,408
未開票應收款項	79,196	79,196	–
	<u>6,502,434</u>	<u>5,997,296</u>	<u>337,128</u>
減：虧損撥備(附註18(a))	–	(108,564)	(108,664)
	<u>6,502,434</u>	<u>5,888,732</u>	<u>228,464</u>
<b>非流動其他應收款項</b>			
按金	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
按攤銷成本計量的金融資產	<u>6,702,434</u>	<u>6,088,732</u>	<u>428,464</u>

貿易及其他應收款項均無抵押、免息且按要求償還。

應收最終控股公司款項為非貿易性質、無抵押、免息及按要求償還。於截至二零二三年六月三十日止財政年度，應收最終控股公司款項已透過股本削減悉數清償(見附註10)。

應收關聯公司款項為非貿易性質、無抵押、免息、按要求償還且預期以現金清償。

應收最終控股公司及關聯公司款項被視為低信貸風險，並會遭受輕微信貸虧損。該等資產的信貸風險自初始確認起並無大幅增加。

該等金額的賬面值與其公平值相若。

於報告期末，基於發票日期並扣除虧損撥備後的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於六月三十日		
	二零二一年 瑞士法郎	二零二二年 瑞士法郎	二零二三年 瑞士法郎
一個月內	-	1,000	8,720
三個月以上	-	306,837	-
	<u>-</u>	<u>307,837</u>	<u>8,720</u>

有關目標公司信貸政策及貿易應收款項產生的信貸風險的進一步詳情載於附註18(a)。

目標公司的貿易及其他應收款項以下列貨幣計值：

	於六月三十日		
	二零二一年 瑞士法郎	二零二二年 瑞士法郎	二零二三年 瑞士法郎
瑞士法郎	4,191,641	3,572,318	272,150
新加坡元	2,510,793	2,516,414	-
歐元	-	-	156,314
	<u>6,702,434</u>	<u>6,088,732</u>	<u>428,464</u>

## 6. 現金及銀行結餘

	於六月三十日		
	二零二一年 瑞士法郎	二零二二年 瑞士法郎	二零二三年 瑞士法郎
流動：銀行現金	4,691	8,690	8,045
非流動：受限制銀行結餘	1,000,000	999,873	999,801
	<u>1,004,691</u>	<u>1,008,563</u>	<u>1,007,846</u>
減：受限制銀行結餘	(1,000,000)	(999,873)	(999,801)
於現金流量表內的現金及現金等價物	<u>4,691</u>	<u>8,690</u>	<u>8,045</u>

現金及銀行結餘以瑞士法郎計值。

金額為999,801瑞士法郎(二零二二年：999,873瑞士法郎；二零二一年：1,000,000瑞士法郎)的受限制銀行結餘已質押予一家金融機構，作為向目標公司授出信貸額度的抵押品(附註8)。

## 7. 貿易及其他應付款項

	於六月三十日		
	二零二一年 瑞士法郎	二零二二年 瑞士法郎	二零二三年 瑞士法郎
預先收取租金	165,000	165,000	166,095
應付最終控股公司款項(附註10)	–	–	5,934,245
應付關聯公司款項(附註10)	114,916	164,837	4,316,310
應計費用	1,952	866	372,430
其他應付款項	184,078	136,314	82,608
	<u>465,946</u>	<u>467,017</u>	<u>10,871,688</u>

預先收取租金的變動如下：

	於六月三十日		
	二零二一年 瑞士法郎	二零二二年 瑞士法郎	二零二三年 瑞士法郎
財政年度初結餘	165,000	165,000	165,000
年內確認計入年初結餘的收益導致減少	(165,000)	(165,000)	(165,000)
預先收取付款導致增加	165,000	165,000	166,095
	<u>165,000</u>	<u>165,000</u>	<u>166,095</u>

目標公司的貿易及其他應付款項以下列貨幣計值：

	於六月三十日		
	二零二一年 瑞士法郎	二零二二年 瑞士法郎	二零二三年 瑞士法郎
瑞士法郎	451,723	299,385	633,134
新加坡元	12,362	24,501	10,109,571
馬來西亞令吉	–	50,826	107,460
歐元	–	90,488	19,879
印度盧比	1,861	1,817	1,644
	<u>465,946</u>	<u>467,017</u>	<u>10,871,688</u>



## 8. 借款

	於六月三十日		
	二零二一年 瑞士法郎	二零二二年 瑞士法郎	二零二三年 瑞士法郎
<b>應償還銀行借款：</b>			
– 於一個財政年度內	720,000	720,000	720,000
– 一個財政年度以上	8,180,000	7,820,000	7,460,000
	<u>8,900,000</u>	<u>8,540,000</u>	<u>8,180,000</u>

目標公司的銀行借款以下列各項抵押：

- (i) 賬面值為34,320,000瑞士法郎(二零二二年：34,372,000瑞士法郎；二零二一年：33,123,213瑞士法郎)的目標公司投資物業的法律按揭(附註4)；
- (ii) 最終控股公司的公司擔保；
- (iii) 目標公司投資物業的所有租金收入；及
- (iv) 抵押受限制銀行結餘(附註6)。

於本財政年度，銀行借款的實際年利率為1.37%至3.04%(二零二二年：1.50%至1.55%；二零二一年：1.50%至1.55%)。

管理層估計目標公司借款的賬面值與其公平值相若，乃由於類似貸款安排的現行貸款利率與目標公司獲得的利率並無重大差異。

銀行借款以瑞士法郎計值。

## 9. 遞延稅項負債

本財政年度的遞延稅項負債變動如下：

	截至六月三十日止年度		
	二零二一年 瑞士法郎	二零二二年 瑞士法郎	二零二三年 瑞士法郎
財政年度初結餘	1,373,208	1,373,208	1,373,208
年內變動	–	–	80,419
財政年度末結餘	<u>1,373,208</u>	<u>1,373,208</u>	<u>1,453,627</u>
以下項目應佔：			
投資物業公平值調整	<u>1,373,208</u>	<u>1,373,208</u>	<u>1,453,627</u>

## 10. 股本

	普通股數目	瑞士法郎
於二零二零年七月一日、二零二一年六月三十日及二零二二年六月三十日的結餘	33,206,894	24,028,316
截至二零二三年六月三十日止年度的股本削減	<u>(21,690,591)</u>	<u>(15,916,340)</u>
於二零二三年六月三十日的結餘	<u>11,516,303</u>	<u>8,111,976</u>

該等普通股概無附帶獲得任何固定收入的權利。所有普通股概無面值並持有一票，且不受限制。

於二零二二年十一月二十一日，目標公司於股東特別大會上通過一項特別決議案，以根據一九六七年新加坡公司法第78A及78B條，按股本削減方式，自其繳足股本34,119,743新加坡元(24,028,316瑞士法郎)(包括33,206,894股股份)向目標公司股東返還合共22,603,440新加坡元(15,916,340瑞士法郎)(包括21,690,591股普通股)，作為超額資本。截至二零二三年六月三十日止財政年度，股本削減抵銷了應收最終控股公司款項(見附註5)，而剩餘金額已入賬列作應付最終控股公司及關聯公司款項(見附註7)。

## 11. 收益

	截至六月三十日止年度		
	二零二一年 瑞士法郎	二零二二年 瑞士法郎	二零二三年 瑞士法郎
租金收入	<u>581,696</u>	<u>697,998</u>	<u>708,469</u>

## 12. 其他收入

	截至六月三十日止年度		
	二零二一年 瑞士法郎	二零二二年 瑞士法郎	二零二三年 瑞士法郎
外匯收益	13,375	19,193	754,376
政府補貼助 – 招聘獎勵計劃	<u>–</u>	<u>19,218</u>	<u>12,223</u>
	<u>13,375</u>	<u>38,411</u>	<u>766,599</u>

## 13. 財務成本

	截至六月三十日止年度		
	二零二一年 瑞士法郎	二零二二年 瑞士法郎	二零二三年 瑞士法郎
銀行借款的利息開支	<u>138,771</u>	<u>133,169</u>	<u>193,905</u>

## 14. 除所得稅前溢利

除過往財務資料其他地方所披露的費用之外，上述費用包括以下費用：

	截至六月三十日止年度		
	二零二一年 瑞士法郎	二零二二年 瑞士法郎	二零二三年 瑞士法郎
核數師薪酬	5,447	5,447	5,447
物業管理費	62,685	42,961	170,060
罰款、賠償及處罰	4,904	8,464	293,818
專業費	39,219	126,457	125,823
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

## 15. 所得稅開支

	截至六月三十日止年度		
	二零二一年 瑞士法郎	二零二二年 瑞士法郎	二零二三年 瑞士法郎
所得稅			
- 本財政年度(指於損益確認的所得稅開支總額)	174,727	109,462	137,760
遞延稅項			
- 過往年度撥備不足	-	-	80,419
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
所得稅開支總額	<u>174,727</u>	<u>109,462</u>	<u>218,179</u>

目標公司的國內所得稅按本財政年度的估計應課稅溢利17%(二零二二年：17%；二零二一年：17%)計算。所得稅開支與按新加坡所得稅稅率17%(二零二二年：17%；二零二一年：17%)計算除所得稅前溢利而得出的所得稅開支有所不同，乃由於以下各項的差異所致：

	截至六月三十日止年度		
	二零二一年 瑞士法郎	二零二二年 瑞士法郎	二零二三年 瑞士法郎
除所得稅前溢利	<u>327,738</u>	<u>1,238,621</u>	<u>221,525</u>
按法定所得稅稅率17%(二零二二年：17%；二零二一年：17%)計算的			
所得稅	55,715	210,566	37,659
毋須課稅收入的影響	(40,308)	(215,557)	(119,403)
不可扣稅開支的影響	-	-	62,401
海外業務的不同稅率的影響	159,320	114,453	157,103
過往年度遞延稅項開支撥備不足	-	-	80,419
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於損益確認的所得稅開支總額	<u>174,727</u>	<u>109,462</u>	<u>218,179</u>

## 16. 重大關聯方交易

目標公司的大部分交易及安排均與關聯方進行。按照訂約方釐定的基準進行的該等交易及安排的影響於該等過往財務資料中反映。除另有指明者外，該等結餘為無抵押、免息及按要求償還。

於該等財政年度，除該等過往財務資料其他地方所披露者外，目標公司按照協定利率及條款與關聯方訂立以下交易：

	截至六月三十日止年度		
	二零二一年 瑞士法郎	二零二二年 瑞士法郎	二零二三年 瑞士法郎
<b>與最終控股公司</b>			
(墊款予最終控股公司)／最終控股公司			
還款	(590,405)	715,816	277,107
最終控股公司的重計費用	–	67,200	67,200
重計董事薪金	125,079	–	–
代表最終控股公司付款	<u>108,289</u>	<u>7,469</u>	<u>7,790</u>
<b>與關聯公司</b>			
來自關聯公司的墊款／(向關聯公司			
墊款)	112,051	34,175	(231,770)
關聯公司的重計費用	–	63,010	75,856
代表關聯公司付款／(關聯公司付款)	<u>1,389</u>	<u>(5,987)</u>	<u>(17,282)</u>

目標公司並無僱員，並由一間關聯公司的員工提供支援。

**主要管理人員薪酬**

目標公司的主要管理人員包括董事。彼等的薪酬詳情如下：

	截至六月三十日止年度		
	二零二一年 瑞士法郎	二零二二年 瑞士法郎	二零二三年 瑞士法郎
薪金及花紅	116,805	137,883	148,377
界定供款計劃的僱主供款	<u>8,274</u>	<u>11,720</u>	<u>13,453</u>
	<u>125,079</u>	<u>149,603</u>	<u>161,830</u>
包括向以下人士支付款項：			
– 目標公司董事	<u>125,079</u>	<u>149,603</u>	<u>161,830</u>

## 17. 承擔

**經營租賃承擔(目標公司為出租人)**

於該等財政年末，不可撤銷經營租賃項下的未來最低應收租金如下：

	於六月三十日		
	二零二一年 瑞士法郎	二零二二年 瑞士法郎	二零二三年 瑞士法郎
未來最低應收租賃付款：			
- 於一個財政年度內	403,992	410,994	251,928
- 一年後但於五個財政年度內	<u>553,823</u>	<u>163,835</u>	<u>86,173</u>

目標公司已根據不可撤銷經營租賃將投資物業出租予非關聯方。該等租期按2至10年(二零二二年：3至10年；二零二一年：3至10年)的初始年期進行磋商，剩餘租期為1至2年(二零二二年：1至2年；二零二一年：1至3年)，並有權重續額外2至5年。

## 18. 財務風險管理

目標公司的活動使其面對利率風險、外幣風險及流動資金風險。目標公司的整體風險管理策略旨在將金融市場波動對目標公司財務表現的不利影響減至最低。

目標公司董事負責為目標公司設立財務風險管理的目標及相關原則。管理層其後根據目標公司董事批准的目標及相關原則制定詳盡政策，例如是權限等級、監督責任、風險識別及計量，以及風險限制。

目標公司面對的該等財務風險或管理及計量風險的方式並無變動。

**(a) 信貸風險**

信貸風險指對手方違反合約義務導致目標公司承受財務虧損的風險。目標公司的主要金融資產類別為應收最終控股公司及關聯公司的貿易及其他應收款項，以及現金及銀行結餘。

**現金及銀行結餘**

現金及銀行結餘存置於信譽良好、信貸評級高且無違約記錄的銀行。

**應收最終控股公司及關聯公司款項**

目標公司面對的重大信貸風險來自應收最終控股公司及關聯公司款項164,744瑞士法郎(二零二二年：5,446,699瑞士法郎；二零二一年：6,368,238瑞士法郎)。應收最終控股公司及關聯公司款項被認為屬低信貸風險，且信貸虧損並不重大。

於二零二三年六月三十日，應收一間關聯公司款項108,664瑞士法郎(二零二二年：108,564瑞士法郎；二零二一年：無)具有該等應收款項全值的全期預期信貸虧損。就該等應收款項計提虧損撥備乃由於該關聯公司於二零二三年六月三十日的負債淨額及流動負債淨額狀況所致。釐定全期預期信貸虧損時考慮的主要因素為該關聯公司被視為沒有經營收入的不活躍公司，其亦無擁有任何構成可收回性問題的投資或資產。

應收關聯公司款項的虧損撥備變動如下：

	截至六月三十日止年度		
	二零二一年 瑞士法郎	二零二二年 瑞士法郎	二零二三年 瑞士法郎
於七月一日	-	-	108,564
年內確認的虧損撥備	-	108,564	100
於六月三十日	-	108,564	108,664

#### 貿易及其他應收款項

除貿易及其他應收款項之外，概無已逾期但並無減值的其他金融資產類別。

已逾期但並無減值的貿易及其他應收款項被認為不重大，因此目標公司管理層認為無須呈報賬齡分析。

#### (b) 利率風險

利率風險是金融工具的未來現金流量公平值因市場利率變動而出現波動的风险。目標公司面對的利率風險主要來自金融機構的借款。

下表為利率風險的敏感度分析，顯示利率在所有其他變數維持不變的情況下上升100個基點對於損益的影響。

	二零二一年 溢利減少 瑞士法郎	二零二二年 溢利減少 瑞士法郎	二零二三年 溢利減少 瑞士法郎
借款	89,000	85,400	81,800

利率下降100個基點具有同等但相反的效果。

#### (c) 外幣風險

目標公司面對來自新加坡元(「新加坡元」)的貨幣風險。目標公司持續監察其面臨的外幣風險，確保淨風險處於可接受水平。目標公司通過在可行情況下配對各別貨幣的資產負債之政策管理其交易風險。

目標公司於各財政年度結束時以外幣計值的貨幣資產及負債賬面值如下：

	附註	瑞士法郎	新加坡元	印度盧比	馬來西亞 令吉	歐元	瑞士法郎 總計折合
<b>二零二三年</b>							
貿易及其他應收款項		272,150	-	-	-	156,314	428,464
受限制銀行結餘	6	999,801	-	-	-	-	999,801
現金及銀行結餘	6	1,286	6,759	-	-	-	8,045
貿易及其他應付款項		(633,134)	(10,109,571)	(1,644)	(107,460)	(19,879)	(10,871,688)
借款	8	(8,180,000)	-	-	-	-	(8,180,000)
		(7,539,897)	(10,102,812)	(1,644)	(107,460)	136,435	(17,615,378)
減：以目標公司功能 貨幣計值之負債 淨額		7,539,897	-	-	-	-	7,539,897
<b>貨幣風險</b>		-	(10,102,812)	(1,644)	(107,460)	136,435	(10,075,481)
<b>二零二二年</b>							
貿易及其他應收款項		3,572,318	2,516,414	-	-	-	6,088,732
受限制銀行結餘	6	999,873	-	-	-	-	999,873
現金及銀行結餘	6	584	8,072	-	-	-	8,656
貿易及其他應付款項		(299,385)	(24,501)	(1,817)	(50,826)	(90,488)	(467,017)
借款	8	(8,540,000)	-	-	-	-	(8,540,000)
		(4,266,610)	2,499,985	(1,817)	(50,826)	(90,488)	(1,909,756)
減：以目標公司功能 貨幣計值之負債 淨額		4,266,610	-	-	-	-	4,266,610
<b>貨幣風險</b>		-	2,499,985	(1,817)	(50,826)	(90,488)	2,356,854
<b>二零二一年</b>							
貿易及其他應收款項		4,191,641	2,510,793	-	-	-	6,702,434
受限制銀行結餘	6	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
現金及銀行結餘	6	1,208	3,483	-	-	-	4,691
貿易及其他應付款項		(451,723)	(12,362)	(1,861)	-	-	(465,946)
借款	8	(8,900,000)	-	-	-	-	(8,900,000)
		(4,158,874)	2,501,914	(1,861)	-	-	(1,658,821)
減：以目標公司功能 貨幣計值之負債 淨額		4,158,874	-	-	-	-	4,158,874
<b>貨幣風險</b>		-	2,501,914	(1,861)	-	-	2,500,053

下文為各外幣兌瑞士法郎匯率上漲或下跌五個百分點的敏感度的詳細分析。該分析假設所有其他變數(尤其是利率)保持不變，且不考慮相關稅務影響及非控股權益分佔份額。

倘相關外幣兌瑞士法郎升值五個百分點，對損益的影響將增加／(減少)：

	二零二一年 瑞士法郎	二零二二年 瑞士法郎	二零二三年 瑞士法郎
新加坡元	125,096	124,999	(505,141)
印度盧比	(93)	(91)	(82)
馬來西亞令吉	-	(2,541)	(5,373)
歐元	-	(4,524)	6,822

外幣貶值五個百分點將產生同等但相反的效果。

**(d) 流動資金風險**

流動資金風險是目標公司無法履行到期的財務義務的風險。目標公司監察其流動資金風險並將現金及現金等價物維持在管理層認為充足之水平，以為目標公司之營運提供資金及減輕現金流量浮動之影響。目標公司透過最終控股公司承諾的持續財務和營運支援確保可取得資金，從而管理其流動資金風險。

短期資金指銀行及金融機構的信貸融通以及最終控股公司的財務支援。

下表概述目標公司於報告日期基於合約未折現現金流量的金融負債到期狀況。

	於一個 財政年度內 瑞士法郎	超過一個 財政年度 瑞士法郎	總計 瑞士法郎
二零二三年 借款	<u>973,222</u>	<u>7,693,022</u>	<u>8,666,244</u>
二零二二年 借款	<u>843,632</u>	<u>8,022,280</u>	<u>8,865,912</u>
二零二一年 借款	<u>725,445</u>	<u>8,644,915</u>	<u>9,370,360</u>



**19. 資本管理**

目標公司管理其資本確保能夠持續經營，同時透過優化債務與權益平衡為持份者取得最大回報。

目標公司的資本結構包括已發行資本及於財務狀況表呈列的累計溢利。

目標公司尋求利用穩健資本狀況帶來的優勢及安全性，同時保持可持續的回報水平，藉此管理其整體資本結構。

自二零二一年起，目標公司的整體策略維持不變。截至二零二一年、二零二二年及二零二三年六月三十日止財政年度，目標公司不受限於任何外部資本需求。

**20. 金融資產及金額負債的公平值**

過往財務資料中金融資產及金額負債的賬面值與其公平值相若，乃由於該等金融工具的到期期限相對較短。其他類別的金融資產及負債公平值於過往財務資料的相應附註中披露。

## 21. 融資活動所產生負債的對賬

	借款 瑞士法郎	總計 瑞士法郎
於二零二零年七月一日	8,900,000	8,900,000
融資現金流量變動：		
– 已付利息	(138,771)	(138,771)
其他變動：		
– 利息開支	<u>138,771</u>	<u>138,771</u>
於二零二一年六月三十日	8,900,000	8,900,000
融資現金流量變動：		
– 借款還款	(360,000)	(360,000)
– 已付利息	(133,169)	(133,169)
其他變動：		
– 利息開支	<u>133,169</u>	<u>133,169</u>
於二零二二年六月三十日	8,540,000	8,540,000
融資現金流量變動：		
– 借款還款	(360,000)	(360,000)
– 已付利息	(317,612)	(317,612)
其他變動：		
– 利息開支	<u>317,612</u>	<u>317,612</u>
於二零二三年六月三十日	<u><u>8,180,000</u></u>	<u><u>8,180,000</u></u>

## 22. 分部呈報

由於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年六月三十日止年度內，目標公司於該等年度的收益及經營業績僅來自投資控股、出租、租賃及管理位於瑞士的酒店物業，因此並無呈列該等年度的分部資料。

## 23. 其後財務報表

目標公司並無編製二零二三年六月三十日後任何期間的經審核財務報表。

下文載列4 Vallees於報告期之管理層討論及分析。以下財務資料乃根據本通函附錄二所載的4 Vallees之經審核財務資料而編製。

### 業務回顧

4 Vallees為一家於新加坡註冊成立之有限公司，其主要於瑞士從事投資控股(持有該物業(即酒店及商業單位))、出租及租賃。

下文載列4 Vallees於報告期之管理層討論及分析。以下財務資料乃根據本通函附錄二所載的4 Vallees之會計師報告而編製。

### 財務分析

#### 1. 收益

於二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度，4 Vallees從租金收入產生之收益分別約為581,696瑞士法郎、697,998瑞士法郎及708,469瑞士法郎。於二零二二財政年度，收益較二零二一財政年度增加約116,302瑞士法郎(20%)，並於二零二三財政年度增加10,471瑞士法郎(1.5%)。該增加乃主要由於二零二一年放寬COVID-19疫情之公眾健康預防措施並於二零二二年進一步取消剩餘限制措施後，遊客數量逐漸恢復，4 Vallees就此獲得較高可變租金收入。

#### 2. 其他收入淨額

4 Vallees之其他收入淨額主要指外匯收益及招聘獎勵計劃的政府補助。於二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度，4 Vallees錄得其他收入淨額分別約為13,375瑞士法郎、38,411瑞士法郎及766,599瑞士法郎。其他收入淨額於二零二三財政年度飆升乃主要由於外匯收益所致。

於二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度，招聘獎勵計劃的政府補助分別為零、19,218瑞士法郎及12,223瑞士法郎。

#### 3. 除稅後溢利

4 Vallees於二零二二財政年度之除稅後溢利由二零二一財政年度之約153,011瑞士法郎增加約976,148瑞士法郎至二零二二財政年度之約1,129,159瑞士法郎；惟於二零二三財政年度由二零二二財政年度之約1,129,159瑞士法郎減少約1,125,813瑞士法郎至二零二三財政年度之約3,346瑞士法郎。該等變動主要由於投資物業公平值變動所致。

## 4. 流動資金及財務資源

- (i) 於二零二一年、二零二二年及二零二三年六月三十日，4 Vallees之現金及現金等價物分別約為4,691瑞士法郎、8,690瑞士法郎及8,045瑞士法郎；而受限制銀行結餘分別為1,000,000瑞士法郎、999,873瑞士法郎及999,810瑞士法郎。
- (ii) 以(1)該物業於二零二一年、二零二二年及二零二三年六月三十日賬面值分別為33,123,213瑞士法郎、34,370,000瑞士法郎及34,320,000瑞士法郎之法定按揭、(2)公司擔保、(3)該物業之租金收入，及(4)上述受限制銀行結餘作抵押之銀行借款之到期情況如下：

	於六月三十日		
	二零二一年 瑞士法郎	二零二二年 瑞士法郎	二零二三年 瑞士法郎
<b>應償還銀行借款：</b>			
- 於一個財政年度內	720,000	720,000	720,000
- 超過一個財政年度	<u>8,180,000</u>	<u>7,820,000</u>	<u>7,460,000</u>
	<u>8,900,000</u>	<u>8,540,000</u>	<u>8,180,000</u>

於二零二三財政年度，銀行借款之實際年利率為1.37%至3.04%（二零二二財政年度：1.50%至1.55%；及二零二一財政年度：1.50%及1.55%）。

- (iii) 於二零二一年、二零二二年及二零二三年六月三十日，流動負債分別約為1,654,600瑞士法郎、1,524,398瑞士法郎及12,003,988瑞士法郎。
- (iv) 於二零二一年、二零二二年及二零二三年六月三十日，4 Vallees之流動比率（定義為流動資產總值除以流動負債總額）分別約為3.93倍、3.87倍及0.02倍。
- (v) 於二零二三財政年度，流動負債增加且流動比率大幅下降，主要由於在二零二二年十一月二十一日股本削減後，應付萊佛士及貴公司之款項合併計算所致。根據該協議，萊佛士向貴公司承諾，不會要求4 Vallees償還4 Vallees欠其及其附屬公司的全部或部分款項；並進一步承諾，4 Vallees可選擇4 Vallees認為合適的任何日期償還上述應付款項。

4 Vallees監察其流動資金風險並將現金及現金等價物維持在管理層認為充足之水平，以為4 Vallees之營運提供資金及減輕現金流量浮動之影響。

## 5. 資本承擔

於二零二一年、二零二二年及二零二三年六月三十日，4 Vallees概無重大資本承擔。

## 6. 庫存政策

於二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度，4 Vallees概無正式的庫存政策，亦無訂立任何形式之財務對沖安排。

## 7. 外匯風險

4 Vallees面對來自新加坡元之貨幣風險。4 Vallees通過在可行情況下配對各別貨幣的資產負債之政策管理其交易風險。

4 Vallees於各財政年度結束時以外幣計值之貨幣資產及負債賬面值如下：

二零二三年	瑞士法郎	新加坡元	印度盧比	馬來西亞 令吉	歐元	瑞士法郎 總計折合
貿易及其他應收款項	272,150	-	-	-	156,314	428,464
受限制銀行結餘	999,801	-	-	-	-	999,801
現金及銀行結餘	1,286	6,759	-	-	-	8,045
貿易及其他應付款項	(633,134)	(10,109,571)	(1,644)	(107,460)	(19,879)	(10,871,688)
借款	<u>(8,180,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(8,180,000)</u>
	(7,539,897)	(10,102,812)	(1,644)	(107,460)	136,435	(17,615,378)
減：以目標公司功能貨幣計 值之負債淨額	<u>7,539,897</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,539,897</u>
<b>貨幣風險</b>	<u>-</u>	<u>(10,102,812)</u>	<u>(1,644)</u>	<u>(107,460)</u>	<u>136,435</u>	<u>(10,075,481)</u>

二零二二年	瑞士法郎	新加坡元	印度盧比	馬來西亞 令吉	歐元	瑞士法郎 總計折合
貿易及其他應收款項	3,572,318	2,516,414	-	-	-	6,088,732
受限制銀行結餘	999,873	-	-	-	-	999,873
現金及銀行結餘	584	8,072	-	-	-	8,656
貿易及其他應付款項	(299,385)	(24,501)	(1,817)	(50,826)	(90,488)	(467,017)
借款	<u>(8,540,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(8,540,000)</u>
	(4,266,610)	2,499,985	(1,817)	(50,826)	(90,488)	(1,909,756)
減：以4 Vallees功能 貨幣計值之負債淨額	<u>4,266,610</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,266,610</u>
<b>貨幣風險</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>2,499,985</u></b>	<b><u>(1,817)</u></b>	<b><u>(50,826)</u></b>	<b><u>(90,488)</u></b>	<b><u>2,356,854</u></b>
二零二一年	瑞士法郎	新加坡元	印度盧比	馬來西亞 令吉	歐元	瑞士法郎 總計折合
貿易及其他應收款項	4,191,641	2,510,793	-	-	-	6,702,434
受限制銀行結餘	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
現金及銀行結餘	1,208	3,483	-	-	-	4,691
貿易及其他應付款項	(451,723)	(12,362)	(1,861)	-	-	(465,946)
借款	<u>(8,900,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(8,900,000)</u>
	(4,158,874)	2,501,914	(1,861)	-	-	(1,658,821)
減：以4 Vallees功能 貨幣計值之負債淨額	<u>4,158,874</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,158,874</u>
<b>貨幣風險</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>2,501,914</u></b>	<b><u>(1,861)</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>2,500,053</u></b>

據估計，外幣兌瑞士法郎升值五個百分點將會令4 Vallees於二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度之除稅後溢利(虧損)分別增加(減少)約125,003瑞士法郎、117,843瑞士法郎及503,774瑞士法郎。外幣兌瑞士法郎貶值五個百分點將具有同等但相反之作用。該分析已假設所有其他變數，特別是利率，均維持不變。

## 8. 僱員及薪酬政策

4 Vallees並無僱員，惟由一間關聯公司的員工提供支援。4 Vallees由其董事所管理，彼等乃根據其資格、經驗、技能、表現及貢獻獲得薪酬。薪酬亦參考(其中包括)市場趨勢後釐定。

薪酬待遇包括薪金、花紅及界定供款計劃。於二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度，僱員福利開支總額(包括董事薪酬)分別約為194,599瑞士法郎、242,545瑞士法郎及266,337瑞士法郎。

## 9. 股息

概無於二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度宣派股息。

## 10. 或然負債

於二零二一年、二零二二年及二零二三年六月三十日，4 Vallees概無任何重大或然負債。

## 11. 重大投資

除該物業之外，於二零二一年、二零二二年及二零二三年六月三十日，4 Vallees概無持有任何投資。

## 12. 收購及出售附屬公司及聯屬公司事項

於二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度，4 Vallees概無收購或出售附屬公司及聯屬公司事項。

## 13. 資產抵押

於二零二一年、二零二二年及二零二三年六月三十日，受限制銀行結餘1,000,000瑞士法郎、999,873瑞士法郎及999,801瑞士法郎分別抵押予一間金融機構，作為授予4 Vallees的信貸融通之抵押品。

於二零二一年、二零二二年及二零二三年六月三十日，4 Vallees之銀行借款以該物業之法律按揭擔保，其賬面值分別為33,123,213瑞士法郎、34,372,000瑞士法郎及34,320,000瑞士法郎。

## 14. 資本結構

4 Vallees的資本結構包括股本及累計溢利。於二零二二年十一月二十一日，4 Vallees於股東特別大會上通過一項特別決議案，以根據一九六七年新加坡公司法第78A及78B條，按股本削減方式，自其繳足股本34,119,743新加坡元(24,028,316瑞士法郎)(包括33,206,894股股份)向股東(即萊佛士及貴公司)返還合共22,603,440新加坡元(15,916,340瑞士法郎)(包括

21,690,591股普通股)，作為超額資本。於二零二三年六月三十日，股本削減抵銷了應收最終控股公司款項，而剩餘金額已入賬列作應付最終控股公司及關聯公司款項。

#### **15. 重大投資或資本資產的未來計劃**

於二零二一年、二零二二年及二零二三年六月三十日，4 Vallees概無任何重大投資或資本資產的未來計劃。

#### **16. 投資物業**

投資物業變動乃主要由於分別在二零二二財政年度及二零二三財政年度確認之公平值收益及虧損所致。影響投資物業公平值之因素包括利率、通脹率及租金收益率以及鄰近地區日後發展變動(如有)。



本附錄所載資料並不構成本通函附錄二所載由 貴公司申報會計師天銳香港會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之會計師報告之一部分，而載入本附錄僅供說明用途。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載 貴集團財務資料及附錄二所載會計師報告一併閱讀。

#### **A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料**

以下為 貴集團完成對目標公司之收購事項後經擴大集團之未經審核備考財務資料(「**未經審核備考財務資料**」)。未經審核備考財務資料包括經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表，乃為說明收購事項對 貴集團於二零二三年六月三十日之財務狀況之影響而編製，其猶如收購事項已於二零二三年六月三十日進行及完成。收購事項之詳情載於本通函「董事會函件」一節。

未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事根據GEM上市規則第7.31條並參考香港會計師公會所頒佈會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」所編製，旨在說明收購事項對 貴集團之影響，僅供載入本通函。未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計及不確定因素而編製，且因其假設性質使然，其未必可真實反映倘收購事項已於二零二三年六月三十日或任何未來日期完成後經擴大集團之財務狀況。

未經審核備考財務資料已使用與 貴集團大致上一致之會計政策並基於 貴集團於二零二三年六月三十日之綜合財務狀況表(如本通函附錄一「本集團之財務資料」所述為摘錄自 貴公司已刊發截至二零二三年六月三十日止年度之年報)編製。有關(i)直接歸因於收購事項且與未來事件或決定無關；及(ii)獲得事實之收購事項之備考調整，其說明描述於下列附註內概述。

未經審核備考財務資料應與 貴公司截至二零二三年六月三十日止年度之年報所載之 貴集團財務資料以及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

## 經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債表

	於二零二三年 六月三十日 之 貴集團					於二零二三年 六月三十日 之經擴大集團	
	人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註4	人民幣千元 附註5	人民幣千元 附註6	人民幣千元
<b>非流動資產</b>							
物業、廠房及設備	4,707						4,707
投資物業	1,458,878		276,736				1,735,614
於聯營公司的權益	46,643	(29,446)					17,197
受限制現金	-		8,062				8,062
其他應收款項	-		1,613				1,613
預付款項	72,336						72,336
非流動資產總值	<u>1,582,564</u>						<u>1,839,529</u>
<b>流動資產</b>							
貿易及其他應收款項	12,004		1,842				13,846
應收一家聯營公司款項	33,406					(33,406)	-
可收回稅項	31						31
現金及現金等價物	63,752		65	(90,204)	(1,017)		(27,404)
流動資產總值	<u>109,193</u>						<u>(13,527)</u>
<b>流動負債</b>							
貿易及其他應付款項及應計費用	12,335		87,663			(33,406)	66,592
客戶墊款	6,054						6,054
銀行借款，有擔保	68,323		5,806				74,129
即期稅項負債	2,314		3,325				5,639
流動負債總額	<u>89,026</u>						<u>152,414</u>
流動資產/(負債)淨值	<u>20,167</u>						<u>(165,941)</u>
資產總值減流動負債	<u>1,602,731</u>						<u>1,673,588</u>

	於二零二三年 六月三十日 之 貴集團					於二零二三年 六月三十日 之經擴大集團	
	人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註4	人民幣千元 附註5	人民幣千元 附註6	人民幣千元
<b>非流動負債</b>							
銀行借款，有擔保	193,142		60,153				253,295
遞延稅項負債	176,143		11,721				187,864
非流動負債總額	369,285						441,159
<b>資產淨值</b>	1,233,446						1,232,429

#### 未經審核備考財務資料附註

1. 該金額摘自 貴公司截至二零二三年六月三十日止年度之年報所載 貴集團於二零二三年六月三十日之綜合財務狀況表。
2. 該金額指 貴公司於收購事項前確認之目標公司24.61%股權。
3. 收購事項完成後，目標公司將成為 貴公司之全資附屬公司，目標公司之可識別資產及負債將根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第3號業務合併（「香港財務報告準則第3號」），按收購會計法項下之公平值入賬至經擴大集團之綜合財務報表。該金額乃根據本通函附錄二所載目標公司之會計師報告摘錄之金額換算。
4. 該調整指董事根據目標公司於二零二三年六月三十日之經審核財務報表，按照就收購事項訂立日期為二零二三年六月三十日之買賣協議所協定之條款而估計之現金代價11,186,892瑞士法郎（相當於約人民幣90,204,387元）。董事預期銀行虧絀將透過退還預期於截至二零二三年六月三十日止年度後收訖之預付款項及所獲得的額外銀行融資結清。
5. 就未經審核備考財務資料而言，董事估計直接歸屬於收購事項之交易成本（例如專業服務費）為人民幣1,017,379元，並以現金結清，猶如收購事項已於二零二三年六月三十日完成。
6. 該調整指抵銷目標公司與 貴集團之間的集團內結餘。
7. 就本未經審核備考財務資料而言，瑞士法郎（「瑞士法郎」）及港元（「港元」）金額以匯率1.00瑞士法郎兌人民幣（「人民幣」）8.0634元及1.00港元兌人民幣0.9245元換算。概無聲明以瑞士法郎或港元計值金額已經、可能已經或可能按所採用匯率或任何其他匯率或以任何方式換算為人民幣，反之亦然。
8. 概無作出任何調整以反映 貴集團與目標公司於二零二三年六月三十日之後訂立之任何貿易結果或其他交易。

**B. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之鑒證報告**

以下為來自天銳香港會計師事務所有限公司(香港執業會計師)之報告全文，以供納入本通函。

**獨立申報會計師就編製備考財務資料出具之鑒證報告****致東方大學城控股(香港)有限公司列位董事**

吾等已完成核證工作，以就東方大學城控股(香港)有限公司(「**貴公司**」)董事(「**董事**」)編製 貴公司及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)之備考財務資料作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括 貴集團於二零二三年六月三十日之未經審核備考綜合資產及負債表以及相關附註，其載於 貴公司所刊發日期為二零二三年十二月二十七日之通函(「**通函**」)內附錄四第A部分。董事編製備考財務資料所依據之適用準則於通函附錄四第A部分所載述。

備考財務資料乃由董事編製，以說明建議收購4 Vallees私人有限公司之75.39%股權(「**建議收購事項**」)對 貴集團於二零二三年六月三十日之資產及負債的影響，猶如建議收購事項已於二零二三年六月三十日發生。作為此過程的一部分，董事已於 貴集團截至二零二三年六月三十日止期間之年報摘錄有關 貴集團於二零二三年六月三十日之財務狀況資料，有關審核報告亦已刊發。

**董事對備考財務資料之責任**

董事負責根據香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則(「**GEM規則**」)第7.31段及參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「**會計指引第7號**」)編製備考財務資料。

**吾等之獨立性及質素控制**

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」中有關獨立性及其他道德之規定，有關規定乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有審慎、保密及專業行為之基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質素控制準則第1號「會計師事務所進行財務報表審核及審閱之質素控制，或其他核證或相關服務工作」，其要求事務所設計、執行及營運質素管理系統，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規之成文政策及程序。

### **申報會計師之責任**

吾等之責任為根據GEM規則第7.31(7)段之規定，對備考財務資料發表意見，並將吾等之意見向閣下報告。對於吾等先前就編製備考財務資料時採用之任何財務資料而發出之任何報告，除對吾等於該等報告發出日期指明之收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程所載之備考財務資料作出核證委聘報告」執行吾等之委聘工作。此準則規定申報會計師規劃及實施程序，以合理確定董事是否已根據GEM規則第7.31段之規定及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不會負責就編製備考財務資料時採用之任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，而吾等於是次委聘工作過程中，亦無對編製備考財務資料時採用之財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函之備考財務資料僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易於所選定供說明用途之較早日期已發生或進行。因此，吾等無法保證於二零二三年六月三十日事項或交易之實際結果將如同所呈列者。

就備考財務資料是否已根據適當準則妥為編製而作出之合理核證委聘報告涉及執行程序，以評估董事於編製備考財務資料時採用之適用準則是否提供合理基準，以呈列該事件或交易直接造成之重大影響，以及就下列各項獲取充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否對該等準則造成適當影響；及
- 備考財務資料是否反映對未經調整財務資料之調整作出適當應用。

所揀選程序乃視乎申報會計師之判斷，並考慮申報會計師是否了解 貴集團性質、編製有關備考財務資料所涉及之事件或交易，以及其他相關委聘情況而定。

委聘亦涉及評估備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲得之憑證充分及適當地為吾等之意見提供基礎。

### **意見**

吾等認為：

- a) 已按照所述基準妥為編製備考財務資料；
- b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c) 就根據GEM規則第7.31(1)段披露之備考財務資料而言，該等調整屬適當。

**天銳香港會計師事務所有限公司**

執業會計師

曾佑宗，核數師

執業證書編號：P07124

香港，二零二三年十二月二十七日

以下為獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就二零二三年十二月十二日對東方大學城控股(香港)有限公司及其附屬公司物業權益進行估值所編製的函件全文及估值概要，集合構成估值報告，以供收錄於本通函。



高力國際物業顧問(香港)有限公司  
公司牌照編號：C-006052

香港灣仔港灣道18號  
中環廣場5701室  
+852 2828 9888  
colliers.com

敬啟者：

**有關：Hotel 4 Vallée, Chemin des Cibles 17, Haute-Nendaz/VS, Switzerland(「該物業」)的估值**

### **指示、目的及估值日期**

根據吾等對東方大學城控股(香港)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於瑞士擁有權益的該物業進行估值的指示，吾等確認已根據Edouard Clerc的實地視察作出。吾等已作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必要之進一步資料，以就通函用途而言向閣下提供吾等對現有狀態下的該物業於二零二三年十二月十二日(「估值日期」)之市值意見。該物業被歸類為持作投資用途。

### **估值基準**

吾等的估值乃基於市值作出，而市值乃界定為自願買家與自願賣家就該物業經適當推銷後於估值日達成資產或負債易手的公平交易的估計金額，而雙方乃在知情、審慎非強逼之情況下進行交易。

市值乃定義為在不考慮買賣(或交易)成本及未抵銷任何相關稅費或潛在稅費之情況下的資產或負債之估計價值。

本估算明確排除與銷售相關的任何人士授予的特殊代價或優惠或任何特別價值元素而抬高或壓低的估計價格。

### **估值準則**

估值乃按香港測量師學會發佈的現行香港測量師學會估值準則及英國皇家特許測量師學會(RICS)評估—全球標準進行，兩者均載有國際估值準則委員會(IVSC)頒佈的國際估值準則。吾等已遵守香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則第八章所載規定。

### **估值方法**

吾等採用收入法—折現現金流量法評估該物業的市值，並以酒店報價及交易為基準。有關酒店報價及交易由 貴集團委聘的畢馬威會計師事務所提供。

收入法透過將未來現金流量轉換為現有單一資本價值而提供價值指標。折現現金流量法涉及對帶來收入之物業進行一連串定期現金流預測。該一連串現金流預測乃採用適當之折現率以顯示與該物業相關之租金收入流現值。

由於該物業乃持作長期投資，故吾等以十年為投資期並以年度折現現金流量法進行折現現金流分析，此為根據現行物業市場的常見市場慣例及合理投資持有期。十年期分析允許該期間收入穩定化以及讓投資者或擁有人於顧及資本增值時衡量該物業之長期回報。

在吾等對該物業進行估值之情況下，通常會按總收入扣除支出及其他開支以估計該物業的年度現金流。十年期的年度總收入主要包括從酒店部分和零售部分產生的租金收入。該一連串定期現金流淨額，連同預計於預測期終結時之復歸或終端價值估計金額，將按折現率(即資本成本或用以將日後應付或應收之貨幣總額兌換之回報率)貼現至現值。

吾等假設該物業於現金流之第十一年開首售出(在投資期末得出資本價值為市場慣例)，於第十一年之現金流淨額乃按末期資本化率予以資本化，以得出第十年年終時之資本值(按折現率貼現至現值)。



### **資料來源**

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供有關土地年期、樓面面積、建築物平面圖及所有其他相關事宜的資料。估值所包括的尺寸、測量及面積乃基於吾等獲提供文件所載資料，因此僅為約數。

吾等亦獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏或隱瞞重大因素或資料，並認為吾等已獲提供充足資料以達致知情觀點。吾等認為在編製吾等的估值時所用的假設屬合理。

### **業權調查**

吾等已獲 貴集團提供有關該物業的業權文件詳情。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否存在吾等獲提供的文件副本所載以外的任何修訂。

### **實地測量**

吾等並無進行詳細實地測量，以核實該物業土地／樓層面積的準確性，惟假設向吾等提供的文件及正式土地／樓層圖則所示的土地／樓層面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

### **實地視察**

Edouard Clerc於二零二三年六月二十五日視察外觀以及(可能情況下)該物業。彼為瑞士持牌房地產專業人士及SVIT會員。

吾等並無進行調查，以確定地面狀況及設施是否適合未來在該物業進行開發。吾等估值時假設該等方面的狀況均為良好。然而，吾等無法報告該物業是否無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無進行任何樓宇設施的測試。

### **估值假設**

吾等的估值乃按賣方可在公開市場出售該物業，而並無憑藉可影響該物業價值的遞延條款合約、售後租回安排、合營企業、管理協議或任何類似安排的假設而作出。

吾等的估值並無計及該物業的任何抵押、按揭或欠款或進行出售時可能產生的任何開支或稅項。

吾等對位於瑞士的物業權益進行估值時已作出以下假設：

- 吾等假設該物業不附帶任何及全部可能影響其價值的押記、留置權及繁重產權負擔。
- 吾等假設就收購、轉讓、出售、出租或按揭該物業而應付之任何土地溢價或其他費用已悉數支付及清償。
- 吾等假設已取得正式業權，而該物業及當中估值權益可在市場上自由轉讓、按揭及出租。
- 吾等並不知悉任何可能影響該物業之地役權或通道權，亦假設該等權利概不存在。
- 吾等假設獲提供及本報告內所載全部資料、估計及意見(包括 貴集團所提供之全部資料)屬真實及正確、適合作估值用途及來自可靠來源。
- 吾等假設該物業並無任何污染及環境問題或危害。
- 吾等假設營運該物業所有必要的執照及許可證已經發出，並且能夠並無過多的困難地續期。

## **估值師**

該物業由估值及諮詢服務行政董事何巧殷進行估值。何巧殷具備對此規模及性質的物業進行估值的充足經驗。

據估值師及高力國際物業顧問(香港)有限公司所知，並無任何金錢方面的權益或其他衝突可能影響對該物業價值作出公正客觀意見的能力。

貨幣

本報告所述就該物業的全部貨幣數字均為瑞士法郎。

隨附估值概要所載吾等對該物業的估值，連同此說明函件構成估值報告。

此 致

香港  
北角  
電氣道148號  
31樓  
東方大學城控股(香港)有限公司  
董事會 台照

代表  
高力國際物業顧問(香港)有限公司

何巧殷  
BSSc (Hons) MSc MRICS MHKIS RPS(GP)  
行政董事  
估值及諮詢服務  
謹啟

二零二三年十二月二十七日

附註：何巧殷為英國皇家特許測量師學會會員(會員編號：1178305)、香港測量師學會會員(會員編號：3626)及香港特別行政區測量師註冊條例(第417章)下之註冊專業測量師，於房地產業擁有逾20年經驗。何巧殷的估值經驗涵蓋亞太地區，尤其涉及香港、澳門和中國。其還在英國、瑞士、緬甸、菲律賓、印尼、馬來西亞和泰國等地的項目中工作，專注於綜合用途、零售和酒店發展估值。何巧殷於二零一七年十月及近期於二零二三年六月對該物業進行了估值及編製估值報告。於二零一七年十月的估值報告載於 貴公司通函。

## 估值概要

貴公司正考慮收購的該物業權益：

該物業	概況及年期	估用詳情	於二零二三年 十二月十二日的市值
Hotel 4 Vallée, Chemin des Cibles 17, Haute-Nendaz/VS, Switzerland	<p>該物業屬永久權益，由包含具備內置泊車位、商店及設施所組成的酒店綜合體，於二零一三年前後竣工。</p> <p>該物業建於一塊總面積約5,910平方米的地皮之上。</p> <p>該酒店為四星級高級酒店，共有四層及地下部分。共提供62間介乎29至70平方米之客房。其中7間35平方米之客房設有夾層及陽台，而2間70平方米之套房則設有壁爐、私人桑拿及陽台。該酒店亦設有兩間餐廳、一間2,200平方米之水療中心、商店及會議室。同時提供20個室內停車位及27個室外停車位。公用冰川纜車設施及纜車站均位於酒店綜合體附近。</p>	<p>據 貴集團所提供之資料，該物業租予若干租戶。</p> <p>酒店部分租予BOAS Management SA，為期十年直至二零二三年十二月十九日，並應重續五年。租金分為固定年度租金330,000瑞士法郎，以及浮動租金(酒店活動產生不含增值稅營業額之6%、「Wellness」中心產生不含增值稅營業額之3%以及餐廳、酒吧及會議室產生不含增值稅營業額之1%)。</p> <p>合共466平方米之多個商業單位乃出租予Premier Alpine Center SA、Fontannaz Immobilier SA及Associate Nendaz Freeride，月租為8,085瑞士法郎。餘下商業單位均為空置。</p>	<p>34,700,000瑞士法郎 (叁仟肆佰柒拾萬元正 瑞士法郎)</p>

附註：

- (1) 根據 貴集團所提供資料，該物業位於Parcel No. 205及Cadastral Plan No. 4，並劃分為下列各項所有權：

部分	物業、廠房及設備編號	使用概況及位置	股份數目	擁有人
1	54192、54421-54422、54424-54441、54419-54420	Hotel Nendaz 4 Vallées 以及水療中心及商業部分 (-1)	530/1000	4 Vallees私人有限公司 – 100%
2	54193-54199	商業部分(-2)	149/1000	4 Vallees私人有限公司 – 100%
3	54191	停車場	101/1000	4 Vallees私人有限公司 – 20/163及其他 – 143/163
4*	–	冰川纜車設施	220/1000	社區–100%

\* 不計入該物業的估值

- (2) 對該物業權益進行估值時，吾等根據當前市況的資料及估值師的專業判斷採用以下估值方法。詳細內容如下：

#### 收入法–折現現金流量法

吾等已計及該物業酒店部分的現時租賃收入，其包括基本租金330,000瑞士法郎，以及營運收益6%、餐廳營運1%及水療中心營運3%之佣金，再加上零售部分的現時租賃收入。吾等在釐定現時租約屆滿後的市場租金時亦已參閱 貴集團資料。

經參照該物業類似項目及基於市場數據，該物業之折現率及期末資本化率分別為6%及4%。

請參閱下文基於替代折現率及期末資本化率之敏感度分析：

折現率		期末資本化率		
		3.75%	4.00%	4.25%
5.75%	37,200,000瑞士法郎	35,400,000瑞士法郎	33,900,000瑞士法郎	
	6.00%	36,400,000瑞士法郎	34,700,000瑞士法郎	33,200,000瑞士法郎
	6.25%	35,700,000瑞士法郎	34,000,000瑞士法郎	32,500,000瑞士法郎

(3) 吾等已將收入法結果與畢馬威會計師事務所提供的酒店報價及交易作比較。詳情概述如下：

編號	物業	報價／ 交易日期	價格 (歐元)	每間 客房價格 (歐元) (概約)	備註
1	位於日內瓦的一間酒店	二零二三年十一月	17,000,000	505,000	報價
2	位於日內瓦的一間酒店	二零二三年十一月	23,000,000	532,000	報價
3	日內瓦Hôtel de plein centre de Genève	二零二三年十一月	80,000,000	616,000	報價
4	尼永Hôtel La Côte	二零二三年十一月	13,000,000	559,000	報價
5	沃韋Hôtel Lac Léman à vendre	二零二三年十一月	17,000,000	572,000	報價
6	Credit Suisse Switzerland Hotel Portfolio	二零一九年	301,000,000	471,000	交易

備註：於二零二三年十二月十二日，歐元與瑞士法郎之間的匯率為1:0.94。

由於缺乏合適報價及交易，吾等知悉上述酒店位置的搜索標準已涵蓋整個瑞士。該物業及所有選取的酒店均位於國家西邊。此外，所有物業(包括該物業)被歸類為酒店時均展現高端(豪華)品質。酒店報價及交易僅作為基準。吾等的估值落在所提供價格範圍內，顯示其一致性並與市場價格相符。

(4) 該物業於二零二三年六月二十五日由Edouard Clerc進行檢查。根據其意見，該物業狀況良好，於未來十年毋須進行重大裝修工程。

(5) 該物業所處位置及交通概述如下：

周邊環境性質：

該物業座落於瑞士Nendaz主要城市Haute-Nendaz。其位於海拔1300米至1500米高原上，全年均為旅游勝地。作為「四谷(Four Valleys)」滑雪場的一部分，於冬季提供廣泛的滑雪機會。該社區在纜車站附近設有各種商店、酒吧、俱樂部及餐廳。度假村內設免費班車來往Nendaz、Siviez及其他地區。Haute-Nendaz為數間滑雪學校的所在地，乃冬季運動愛好者的理想之選。

交通：

公共交通可通過A9聯邦公路到達(距離約15公里)。法國、德國、意大利及瑞士的火車可直達Sion火車站。Nendaz及Sion中央火車站之間設有定期巴士服務，而Nendaz與Haute Nendaz之間則設有郵政巴士及出租車服務。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就此共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本附錄或本通函所載任何陳述產生誤導。

## 2. 董事及最高行政人員於證券的權益

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及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例董事或本公司最高行政人員被認為或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊；或(iii)根據第5.46條至5.67條知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 好倉

#### (a) 於本公司股份

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	本公司已發行股本的概約百分比 <sup>(2)</sup>
周先生 <sup>(1)</sup>	受控制法團權益／公司權益	135,000,000 (L)	75%

附註：

- (1) 主席兼執行董事周先生透過萊佛士所持有本公司權益的詳情載於下文「3. 主要股東於證券的權益」。
- (2) 股權百分比乃基於本公司於最後實際可行日期已發行股份總數（即180,000,000股股份）計算。

簡稱「L」指好倉。

## (b) 於本公司相聯法團的股份

董事姓名	相聯法團名稱	身份／ 權益性質	所持已發行 股份數目	概約股權 百分比
周先生	萊佛士 <sup>(1)</sup>	實益擁有人及配偶 權益／個人權益及 家族權益	504,202,264 (L)	36.39% <sup>(2)</sup>

附註：

- (1) 萊佛士為本公司的直接控股公司。
- (2) 包括(a)周先生的24.05%直接權益；(b)周先生妻子Chung女士的2.46%權益；及(c)周先生及Chung女士的9.88%共同權益。

簡稱「L」指好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無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)的股份、相關股份或債權證中擁有任何須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括證券及期貨條例該等條文項下董事被認為或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入於該條所指的登記冊；或(c)根據第5.46條至5.67條知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 3. 主要股東於證券的權益

於最後實際可行日期，據任何董事或本公司最高行政人員所知，下列人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份或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披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有任何類別股本(附帶在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上表決的權利)面值10%或以上的權益或就該等股本擁有任何購股權：



## 於股份的好倉

股東名稱	身份／權益性質	股份數目	本公司已發行股本的概約百分比 <sup>(2)</sup>
萊佛士 <sup>(1)</sup>	實益擁有人／ 個人權益	135,000,000 (L)	75%
Chung女士 <sup>(1)</sup>	配偶權益／ 家族權益	135,000,000 (L)	75%

附註：

- (1) 萊佛士由(a)主席兼執行董事周先生擁有24.05%；(b)由周先生及Chung女士(周先生的妻子)共同擁有9.88%；及(c)Chung女士擁有2.46%。根據證券及期貨條例，周先生被視為於萊佛士擁有權益的股份中擁有權益及Chung女士被視為於周先生擁有權益及被視為擁有權益的股份中擁有權益。此外，周先生為萊佛士的董事。
- (2) 股權百分比乃基於本公司於最後實際可行日期的已發行股份總數(即180,000,000股股份)計算得出。

簡稱「L」指好倉。

除本附錄所披露者外，於最後實際可行日期，據董及或本公司最高行政人員所知，除董事或本公司最高行政人員及(就本集團其他成員公司而言)本公司外，概無任何其他人士於股份或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披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有任何類別股本(附帶在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上表決的權利)面值10%或以上的權益。

#### 4. 訴訟

於二零二二年七月十一日，4 Vallees 已根據日期為二零一一年九月二十一日的租賃協議及日期為二零一四年五月二十八日的補充協議條款，向該物業酒店部分的承租人(「酒店承租人」)發出通知，於二零二三年十二月十九日屆滿後終止租賃協議。

隨後，酒店承租人於二零二二年八月二日在瑞士瓦萊州錫永調解委員會對4 Vallees提出法律訴訟，就終止租賃協議提出異議，並將租賃協議延長多四年。法院尚未確定可能舉行聽證會的日期。視乎法院判決結果，租約於二零二三年十二月十九日屆滿後繼續有效。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，經擴大集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，經擴大集團任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅的任何重大訴訟、仲裁或申索。

## 5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零二三年六月三十日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表編製日期)以來的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

## 6. 服務合約

周先生已就擔任董事會主席兼執行董事與本公司簽訂一份服務合約，自二零一四年十二月二十四日起初步年期為期三年，除非任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止服務合約，否則將自動繼續生效。

劉迎春先生已就擔任執行董事與本公司簽訂一份服務合約，自二零一四年一月十六日起初步年期為期三年，除非任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止服務合約，否則將自動繼續生效。

陳耀鄉先生及鄭文鏢先生分別已與本公司簽訂一份委任函件，自二零一四年十二月二十三日起初步年期為期三年，除非任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止委任函件，否則將自動繼續生效。

劉桂林先生已與本公司簽訂一份委任函件，自二零二三年七月二十五日起初步年期為期三年，除非任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止委任函件，否則將自動繼續生效。

於最後實際可行日期，概無董事與本公司簽訂不可由本公司於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

## 7. 重大合約

### 改造／翻修東方大學城校區的兩棟宿舍

#### 兩棟宿舍

於二零二二年六月十六日，本公司與獨立承包商就東方大學城校區內第23號及24號兩棟宿舍進行改造／翻修簽訂建設工程合約，合約金額為人民幣10.18百萬元。於二零二三年九月三十日，本公司已支付合約金額人民幣7.51百萬元，餘款人民幣2.67百萬元將按協定條款分期支付。於二零二三財政年度，改造／翻修工程已經完成，且兩棟宿舍已獲一所教育機構租用。

**於東方大學城校區建設食堂及劇院**

於二零二三年一月三十日，本公司與獨立承包商就於東方大學城校區建設食堂及劇院簽訂建設項目合約，合約金額為人民幣13.40百萬元。於二零二三年九月三十日，本公司已支付合約金額人民幣10.44百萬元，餘款人民幣2.96百萬元將按協定條款分期支付。

除上文及該協議所披露者外，概無經擴大集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內簽訂任何合約（並非在日常業務過程中簽訂且屬或可能屬重大的合約）。

**8. 專家及同意書**

下列專家名列本通函或就本通函提供意見或建議。

名稱	資格
浩德融資有限公司	一間可從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團
天銳香港會計師事務所有限公司	執業會計師
高力國際物業顧問（香港）有限公司	獨立估值師

於最後實際可行日期，上述各專家：

- (a) 已就刊發本通函發出其同意書，同意分別按本通函所載形式及涵義轉載其函件及／或報告（視乎情況而定）以及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書；
- (b) 並無擁有本集團任何成員公司的任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具（附帶本集團任何成員公司之投票權）的權利（無論可否依法強制執行）；或
- (c) 自本公司最近期刊發的經審核財務報表編製日期（即二零二三年六月三十日）以來，並無於經擴大集團任何成員公司已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 競爭業務

本公司控股股東萊佛士已確認，除於本公司持有的股權外，其概無從事任何直接或間接對本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務（於本公司日期為二零一四年十二月三十一日的招股章程（「招股章程」）「歷史及發展－重組後」一節「除外業務」項下所披露者除外）。

於二零一四年十二月二十二日，萊佛士以本公司為受益人訂立不競爭及認購期權契據，據此，萊佛士承諾不與本公司的業務競爭。進一步詳情請參閱招股章程中「與控股股東的關係」一節「不競爭契據」分節。

萊佛士已就遵守不競爭契據中的不競爭承諾（「承諾」）作出年度書面聲明。獨立非執行董事已於二零二三財政年度審閱該年度書面聲明作為年度審閱過程的一部分，並注意到：(a) 萊佛士宣佈其於二零二二財政年度完全遵守承諾；(b) 萊佛士於二零二三財政年度並無匯報任何新的競爭業務；及(c) 並無任何特定情況令完全遵守承諾具爭議。鑑於以上情況，獨立非執行董事確認萊佛士於二零二三財政年度遵守所有承諾。

除本附錄所披露者外，董事已確認，自本公司最近期刊發的經審核財務報表編製日期（即二零二三年六月三十日）以來，概無本公司董事、控股股東或主要股東、本公司附屬公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人於任何直接或間接對本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務（本集團除外）中擁有權益。

## 10. 董事權益

於最後實際可行日期，除本附錄所披露者外，自二零二三年六月三十日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表編製日期）以來，概無存在任何與本集團業務有關由經擴大集團任何成員公司參與訂立，而本公司董事或其關連實體直接或間接擁有重大利益的重大交易、安排及合約。

於最後實際可行日期，除本附錄所披露者外，自二零二三年六月三十日（即經擴大集團最近期刊發的經審核財務報表編製日期）以來，概無董事於經擴大集團任何成員公司已收購或出售或租賃或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 11. 展示文件

以下文件的副本將自本通函日期起計14日內刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.oriental-university-city.com)：

- (a) 該協議；
- (b) 日期為二零二三年十二月二十七日之董事會函件，其全文載於本通函第6至15頁；
- (c) 日期為二零二三年十二月二十七日之獨立董事委員會之推薦建議函件，其全文載於本通函第16至17頁；
- (d) 日期為二零二三年十二月二十七日之浩德之意見函件，其全文載於本通函第18至30頁；
- (e) 截至二零二一年、二零二二年及二零二三年六月三十日止年度4 Vallees之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 天銳香港會計師事務所有限公司就經擴大集團之未經審核備考財務資料作出的核證報告，其全文載於本通函附錄四；
- (g) 高力國際物業顧問(香港)有限公司作出之估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (h) 本附錄第8段所指的專家同意書；及
- (i) 本通函。

## 12. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於香港北角電氣道148號31樓。
- (b) 本公司的中國主要營業地點位於中國河北省廊坊經濟技術開發區東方大學城張衡路100號第一層及第二層(郵編：065001)。
- (c) 本公司的股票過戶登記處為寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。

- (d) 本公司秘書為董穎怡女士。

#### **董穎怡女士**

董穎怡女士於二零二一年一月二十二日獲委任為本公司之公司秘書。彼為香港會計師公會資深會員及澳洲會計師公會之註冊會計師。

- (e) 本公司合規主任乃劉迎春先生，彼亦為執行董事。

#### **劉迎春先生**

劉迎春先生為中國資產評估協會註冊估值師。彼獲中國審計署認可為合資格審計師及在中國任職工程師。

- (f) 本公司成立審核委員會，並採納遵守GEM上市規則第5.28至5.29條的書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審閱(以草擬本形式)本公司的年度報告及賬目、半年報告、季度報告，以及就此向董事會提供意見及評論。審核委員會亦負責審閱及監督本集團的財務申報程序、風險管理及內部控制。審核委員會由陳耀鄉先生(主席)、鄭文鏢先生及劉桂林先生組成，彼等全部均為獨立非執行董事。有關彼等的進一步詳情載列如下：

#### **陳耀鄉先生(審核委員會主席)**

陳耀鄉先生，56歲，於二零一四年十二月二十三日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為風險管理委員會主席及薪酬委員會成員。

陳先生現為Quintegra Ventures Inc.(一家投資控股公司)的執行董事。彼於二零零八年九月至二零一五年五月在新加坡大華銀行有限公司任職，出任董事總經理，負責該行在其海外分行及其海外金融機構集團的企業銀行業務等各種不同業務。

在此之前，陳先生於二零零一年十月至二零零八年九月於新加坡經濟發展局(「**經濟發展局**」)任職，期內彼於二零零三年至二零零六年擔任叢集服務的總監，並其後於二零零七年十二月至二零零八年九月擔任經濟發展局的助理董事總經理。作為叢集服務的總監，陳先生曾在經濟發展局的多個教育相關項目工作，例如German Institute of Science and Technology、Singapore – MIT alliance及Institute of Environmental Sciences and Engineering (Pte) Ltd.。

於加入經濟發展局工作前，陳先生於一九九九年二月至二零零一年四月曾於新加坡一家商業銀行任職銀行家，專門負責私募股權投資及企業發展。陳先生於一九八五年十二月至一九九九年二月亦曾任職於新加坡武裝部隊。

陳先生於一九九五年八月取得新加坡國立大學工商管理碩士學位及於一九八九年六月在英國取得牛津大學哲學、政治學及經濟學文學士學位。彼於一九八六年獲新加坡政府頒授新加坡武裝部隊海外訓練獎學金。

### 鄭文鏢先生

鄭文鏢先生，68歲，於二零一四年十二月二十三日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為提名委員會主席以及審核委員會及風險管理委員會各自的成員。

鄭先生由二零一五年十月一日起一直擔任新加坡Chef At Work Pte. Ltd.行政總裁兼主席。Chef At Work為一家一站式餐飲解決方案的供應商，具有跨學科專業技術。鄭先生於二零一三年五月至二零一四年十一月為TMX International Limited(一間新成立公司，為廚房電器分銷商)的主席兼首席執行董事。於二零零七年八月至二零一二年十月，鄭先生曾任Huhu Studio Ltd.(一間紐西蘭電腦動畫工作室)的董事，且於二零零七年七月至二零二一年十二月期間出任其投資控股公司Huhu Holdings Pte Ltd.的董事。

鄭先生於一九九一年五月至二零零九年九月期間曾於JOST World Group(商用車部件製造商)任職，自一九九一年五月至二零零八年九月曾任JOST Far East Pte Ltd.董事總經理，負責開發東南亞、台灣及香港發展市場及處理所有銷售事宜，以及在新加坡建立區域物流中心。彼於二零零一年九月至二零零八年九月曾任JOST Asia (Shanghai) Auto Component Co. Ltd.亞洲區主席，其後於二零零八年十月至二零零九年九月擔任顧問，期內領導及管理亞洲區三間公司，並且制定及執行其策略及長期業務計劃。

鄭先生於一九九六年一月取得美國愛荷華州迪比克大學(University of Dubuque)工商管理碩士學位，於一九九二年三月在新加坡取得新加坡管理學院(Singapore Institute of Management)的管理學研究文憑，以及於一九八零年七月於新加坡取得義安工藝學院(Ngee Ann Technical College(現稱為義安理工學院(Ngee Ann Polytechnic))聯合英國倫敦中央理工學院(The Polytechnic of Central London)的造船及維護技術文憑。

**劉桂林先生**

劉桂林先生，43歲，於二零二三年七月二十五日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為薪酬委員會主席及分別為審核委員會及提名委員會成員。

劉桂林先生於二零零一年畢業於河北經貿大學，取得會計文憑，並自二零零五年起獲中華人民共和國財政部授予會計師資格。劉桂林先生在財務管理、企業稅務籌劃、產業園區營運等方面擁有豐富經驗。於二零零四年至二零一七年，劉桂林先生擔任朗森汽車產業園開發有限公司（「**朗森集團**」）的首席財務官，主要負責朗森集團的投融資業務。彼亦參與朗森集團的若干公司交易，其中包括參與籌建北京人壽保險股份有限公司、收購天津玉漢堯石墨烯儲能材料股份有限公司及廊坊信和軟體投資有限公司（「**信和軟體**」）。於二零一七年至二零一八年，劉桂林先生擔任信和軟體總經理及執行董事，信和軟體主要從事營運及發展高新技術產業園，劉桂林先生負責發展產業園教育科技板塊。自二零一八年起，劉桂林先生擔任廊坊裕和園區建設有限公司（「**裕和園區**」）執行董事，該公司主要從事發展高新技術孵化業務。劉桂林先生負責開發及營運孵化園。

劉桂林先生於二零零一年畢業於河北經貿大學，取得會計文憑，並自二零零五年起獲中國財政部授予會計師資格。



---

## 股東特別大會通告

---



### ORIENTAL UNIVERSITY CITY HOLDINGS (H.K.) LIMITED

### 東方大學城控股(香港)有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：8067)

茲通告東方大學城控股(香港)有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年一月十二日(星期五)上午九時三十分假座中華人民共和國(「中國」)河北省廊坊市廊坊經濟技術開發區東方大學城張衡路100號第二層會議室(郵編：065001)舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列本公司決議案：

#### 普通決議案

「動議：

- (i) 追認、確認及批准本公司(作為買方)及萊佛士教育集團(作為賣方)就買賣4 Vallees私人有限公司的8,682,164股繳足普通股訂立日期為二零二三年七月四日之買賣協議(「該協議」)；及
- (ii) 授權本公司董事代表本公司簽署、簽立、完善、執行及交付所有此類其他協議、文據、契據及文件，進行彼等可能全權酌情認為對落實或實施上文(i)段所述之該協議及其項下擬進行之所有交易屬必要、可取、適當或權宜或與之相關或附帶之所有有關行動或事宜並採取所有有關措施，以及同意本公司董事認為符合本公司及其股東利益之有關變更、修訂或豁免。」

承董事會命

東方大學城控股(香港)有限公司

行政總裁兼執行董事

劉迎春

香港，二零二三年十二月二十七日

---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

香港

北角

電氣道148號

31樓

中國總部及主要營業地點：

中國

河北省

廊坊經濟技術開發區

東方大學城

張衡路100號

第一層及第二層

郵編：065001

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會或其續會(視情況而定)並於會上投票的本公司股東(「股東」)，均可委派一名(或倘其持有兩股或以上股份，則多名)代表代其出席會議及投票表決，惟須遵守本公司組織章程細則規定。代表毋須為股東，惟必須親身出席股東特別大會以代表股東。倘超過一位代表就此獲委任，則有關委任須註明就此所委任之各代表涉及之本公司股份數目。
2. 代表委任表格需連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人核證之授權書或授權文件副本，須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於四十八小時前(不包括任何香港公眾假期)送達本公司之股票過戶登記處寶德隆證券登記有限公司(地址為香港北角電氣道148號21樓2103B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(或其續會)，並於會上表決。於該情況下，代表委任表格視為已撤銷論。
3. 根據香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則第17.47(4)條，除股東特別大會主席(「主席」)以誠實信用的原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，有關本通告所載所有建議決議案的表決均須以投票方式進行。

---

## 股東特別大會通告

---

於本通告日期，執行董事為周華盛先生(主席)及劉迎春先生(行政總裁)；而獨立非執行董事為陳耀鄉先生、鄭文鏢先生及劉桂林先生。

本通告的資料乃遵照香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則的規定而刊載，旨在提供有關本公司的資料；各董事願就本通告的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通告所載資料在各重大方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通告或其所載任何陳述產生誤導。

本通告將由其刊登日期起計最少七日於GEM網站[www.hkgem.com](http://www.hkgem.com)「最新上市公司公告」網頁內刊載。本通告亦將於本公司網站[www.oriental-university-city.com](http://www.oriental-university-city.com)刊載及保存。