
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)

非常重大出售事項 有關出售位於廊坊之物業 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五月十四日(星期二)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。

二零二四年四月二十三日

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	5
附錄一 — 物業估值報告	I-1
附錄二 — 本集團之財務資料	II-1
附錄三 — 物業之財務資料	III-1
附錄四 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-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，於二三／二四財政年度第三季度收購其餘下已發行股份的75.39%後，由本公司全資擁有
「預付款項」	指	董事會函件中「該協議—代價及付款條款」一節所界定之涵義
「該協議」	指	賣方及買方就買賣該物業訂立日期為二零二四年三月十五日之買賣協議
「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
「審核委員會」	指	董事會下轄審核委員會
「餘額」	指	董事會函件中「該協議—代價及付款條款」一節所界定之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	東方大學城控股(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所GEM上市及買賣(股份代號：8067)
「完成」	指	完成出售事項
「先決條件」	指	董事會函件中「該協議」一節載列有關完成之先決條件
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據該協議買賣該物業
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行之股東特別大會，以考慮及(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
「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

釋義

「二一／二二財政年度」	指	截至二零二二年六月三十日止財政年度
「二二／二三財政年度」	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
「二零二二／二零二三財政年度上半年」	指	截至二零二二年十二月三十一日止六個月
「二零二三／二零二四財政年度上半年」	指	截至二零二三年十二月三十一日止六個月
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「最後實際可行日期」	指	二零二四年四月十九日，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
「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
「提名委員會」	指	董事會下轄提名委員會
「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	賣方根據該協議向買方轉讓之物業，包括土地使用權、樓宇及配套設施

釋義

「買方」	指	河北東方學院，一間根據中國法律成立及存續之民辦普通本科學院
「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%
「餘下集團」	指	完成出售事項後之本集團
「薪酬委員會」	指	董事會下轄薪酬委員會
「申報會計師」	指	維文會計師事務所有限公司，本公司申報會計師
「風險管理委員會」	指	董事會下轄風險管理委員會
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值報告」	指	本通函附錄一所載由獨立物業估值師編製之該物業估值報告
「賣方」	指	廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司，本公司之附屬公司
「工作天」	指	中國銀行一般開門營業之任何日子(不包括星期六、星期日或中國公眾假期)
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

釋義

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，本通函中人民幣兌港元之換算僅供參考，匯率為人民幣1.00元兌1.1017港元，並不代表任何人民幣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。

* 為便於參考，本通函一般包含在中國成立之公司或實體之中文及英文名稱。如有歧義，則以中文為準。



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：

**非常重大出售事項
有關出售位於廊坊之物業
以及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零二四年三月十五日的公告，內容有關出售事項，據此，賣方(本公司附屬公司，作為賣方)與買方(作為買方)訂立該協議，買方同意購買而賣方有條件同意出售位於中國河北廊坊開發區之該物業，總代價為人民幣110,000,000元(相等於約121,190,000港元)。

董事會函件

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

該協議

日期：二零二四年三月十五日

訂約方：(1)賣方：廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司

(2)買方：河北東方學院

該物業

該物業包含位於中國河北廊坊開發區東方大學城之四塊土地之土地使用權，預計總土地面積為約67,574平方米，而總建築面積為約52,618平方米，並包含建於其上之建築物及配套設施。

於二零二一／二二財政年度及二零二二／二三財政年度，該物業之應佔租金收益及純利(除稅前及除稅後)如下列示：

	二零二一／ 二二財政 年度 人民幣千元	二零二二／ 二三財政 年度 人民幣千元
租金收益	11,825	6,828
除稅前純利	16,447	10,290
除稅後純利	13,110	7,544

代價及付款條款

代價人民幣110,000,000元(相等於約121,190,000港元)應由買方按下列方式支付予賣方：

- 人民幣20,000,000元(相等於約22,030,000港元)作為預付款項(「**預付款項**」)須於訂立該協議後三個工作天內支付；及
- 人民幣90,000,000元(相等於約99,150,000港元)(「**餘額**」)須於完成後由買方支付。

買方根據該協議向賣方所支付之款項應通過銀行轉賬至賣方之指定賬戶。

董事會函件

出售事項產生之所有稅項、成本及開支均須由相關訂約方根據適用法律法規承擔。

代價乃由賣方及買方經參考由獨立估值師戴德梁行使用收益資本化法於二零二四年二月二十九日所得該物業之估值約人民幣132,600,000元(相等於約146,090,000港元)後經公平磋商而釐定。

先決條件

完成須待以下條件獲達成或獲豁免(如適用)後,方可作實:

1. 股東於股東特別大會上批准該協議及其項下擬進行之交易;
2. 賣方已終止該物業之所有租約且該物業處於空置狀態;及
3. 賣方已完成有關該物業解除按揭之登記手續。

倘股東已於股東特別大會上批准該協議及其項下擬進行之交易,買方則可豁免先決條件之所有或任何部分。

倘本公司未能獲得股東批准,賣方須於股東特別大會結束後三日內將預付款項(不包括利息)退還至買方指定之銀行賬戶。

拖欠付款

倘該協議之任何訂約方未能按該協議之條款支付該協議項下之任何應付款項,則違約方須根據應付之未償還金額按每日0.05%利率向非違約方支付違約金。倘延遲超過30天,則非違約方有權進一步終止該協議。

完成

待先決條件獲達成後,訂約方須向中國河北省廊坊市自然資源和規劃局申請該物業之轉讓登記,以便將該物業登記至買方名下。待完成後,買方須向賣方支付餘額。

董事會函件

有關該協議訂約方之資料

買方

買方為於二零二三年三月二十一日就本公司一項非常重大出售事項與賣方訂立之買賣協議之同一買方(茲提述本公司日期分別為二零二三年三月二十一日及二零二三年五月十二日之公告及通函)。買方為劉欣為先生及于曉峰女士透過廊坊開發區東方大學城中新教育投資有限公司全資擁有。買方為一所根據中國法律成立及存續之民辦普通本科院校，其業務範圍包括(其中包括)提供本科教育。

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)買方及其最終實益擁有人各自均為獨立於本公司及其關連人士之第三方；及(ii)於過去十二個月內，(a)買方、任何可對交易施加影響之買方董事及法定代表及／或任何最終實益擁有人；及(b)本公司、本公司級別內之任何關連人士及／或附屬公司級別內之任何關連人士(倘有關附屬公司有參與出售事項)之間並無訂立重大貸款安排。

本集團及賣方

本公司為一家投資控股公司及其附屬公司主要在中國、馬來西亞及印度尼西亞共和國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。另外，本集團亦出租東大校區之商業物業予經營各種配套設施之商業租戶(包括購物中心、超市、咖啡廳和自助餐廳、銀行、電信公司、牙科和綜合診所等)，以服務校區內學生及鄰近住宅區住戶之生活需要。

賣方為本公司之附屬公司，由本公司擁有99%，其業務範圍包括(其中包括)於中國提供教育設施租賃服務。

進行出售事項之理由及裨益

自二零二零／二零二一財政年度以來，該物業之租金收入持續下降。自二零二零／二零二一財政年度以來，扣除減值前之經營溢利及公平值變動(「**經營溢利**」)以及該物業應佔除稅後純利(「**純利**」)亦同樣經歷相應下降趨勢。

董事會函件

下表呈列該物業於二零二零／二零二一財政年度、二零二一／二零二二財政年度、二零二二／二零二三財政年度及二零二三／二零二四財政年度上半年之指標：

	二零二零／ 二零二一財政 年度 (人民幣千元)	二零二一／ 二零二二財政 年度 (人民幣千元)	二零二二／ 二零二三財政 年度 (人民幣千元)	二零二三／ 二零二四財政 年度上半年 (人民幣千元)
租金收入	13,384	11,825	6,828	2,353
經營溢利	10,625	9,142	4,298	1,229
純利	16,340	13,110	7,544	379
公平值收益	9,191	7,305	5,992	-

由於該物業因其陳舊狀況而空置單位，未能夠維持足夠租賃利息，故二零二二／二零二三財政年度之租金收入由二零二零／二零二一財政年度下降49%。該物業需要再投資大量資本進行翻新，以具備有吸引力的可出租條件，從而產生更多租金收入。於二零二三年六月三十日，本集團就該物業面積為29,023平方米部分之資本承擔為人民幣43,600,000元。出售事項不但使本集團減少其資本承擔，同時亦能增強其流動性。

此外，董事會認為經營溢利為計量收益率表現及流動性更為相關的指標，而非純利，純利會因各期間記錄之公平值收益而有所上升。出售代價為人民幣110,000,000元，相當於該物業二零二二／二零二三財政年度經營溢利的25.6倍。在該情況下，約需26年方能實現相若投資回報。

考慮到該物業之空置率較高且翻新該物業需要再投資大量資金以獲得更多收益，故董事會認為出售事項為本公司提供一個良好機會變現其於該物業之投資。出售事項將使本集團能夠合理動用其資產並提高其投資物業之整體回報。此外，出售事項可令本集團節省經常性營運及資本開支以及該物業相關稅項，從而使本集團減少借款。

儘管該物業價值人民幣132,600,000元，但由於該物業用途受限(即僅供教育用途)導致適銷性有限，故潛在買家(即教育機構)數目有限。另外兩家教育機構表示其有意購買部分或全部該物業，但在適當考慮缺乏潛在擴張空間及翻新以及保養該物業所需之大量資金後，其後並未作出任何確實要約。買方為唯一一方提出人民幣110,000,000元之合理要約價(即使低於估值17%)。

董事認為該協議之條款屬公平合理，出售事項亦符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

所得款項用途

出售事項所得款項淨額(扣除相關交易開支及稅項後)估計約為人民幣91,390,000元(相等於約100,680,000港元)。考慮到本集團之財務表現及本集團的流動性，本公司擬將出售事項所得款項淨額用於下列用途：

建議用途

概約金額
(人民幣百萬元)

償還於以下日期到期之未償還借貸：

– 二零二四年九月三十日	31.00
– 二零二五年一月四日	31.00
一般營運資金	<u>29.39</u>

91.39

預計所得款項淨額約人民幣91,390,000元(相等於約100,680,000港元)將於二零二五年六月前悉數動用。倘交易相關開支及稅項之實際金額低於或高於預計，則所得款項淨額會相應增加或減少。由此產生之所得款項淨額盈餘或差額應就一般營運資金用途進行調整。

出售事項之財務影響

完成後，本集團預計將從出售事項中錄得約人民幣65,450,000元之未經審核虧損，該虧損為賣方應收取之所得款項淨額約人民幣91,390,000元，扣除該物業於二零二三年六月三十日之賬面值(賬面淨值)約人民幣184,730,000元以及於二零二三年六月三十日因終止確認該物業應佔遞延稅項負債而產生之收益約人民幣27,890,000元。

股東務請注意，出售事項之實際虧損將根據完成日期之相關數據計算並須待審核，故可能與上述金額有所不同。

董事會函件

盈利

於二零二二／二零二三財政年度，本集團年內錄得未經審核虧損及本公司股權持有人應佔虧損分別約人民幣23,380,000元及人民幣23,020,000元。根據本通函附錄四所載之「餘下集團之未經審核備考財務資料」，假設完成於二零二二年七月一日落實，二零二二／二零二三財政年度餘下集團之本公司股權持有人應佔未經審核備考綜合虧損及綜合虧損將分別為人民幣93,130,000元及人民幣92,070,000元。

資產及負債

完成後，該物業之資產及負債不再綜合入賬至本公司的綜合財務報表。根據本公司二零二三／二零二四財政年度上半年的中期報告，於二零二三年十二月三十一日未經調整之未經審核總資產及負債總額分別為人民幣1,669,900,000元及人民幣443,490,000元。根據本通函附錄四所載之「餘下集團之未經審核備考財務資料」，假設完成於二零二三年十二月三十一日落實，餘下集團於二零二三年十二月三十一日之未經審核備考綜合總資產及負債總額將分別為人民幣1,576,570,000元及人民幣404,760,000元。

上市規則涵義

由於就出售事項之最高適用百分比率超過75%，故根據GEM上市規則第19.06(4)條，出售事項構成本公司之一項非常重大出售事項，因此，其須遵守GEM上市規則第19章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

出售事項之完成須待先決條件獲達成後，方可作實。因此，出售事項未必會進行。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。

股東特別大會

本公司謹訂於二零二四年五月十四日(星期二)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出售事項之普通決議案，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。為釐定股東出席股東特別大會並於會上表決之權力，本公司將由二零二四年五月九日(星期四)至二零二四年五月十四日(星期二)止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股票過戶登記手續，期間將不會進行任何股票過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須最遲於二零二四年五月八日(星期三)下午四時三十分前呈交予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。

董事會函件

據董事所深知，於最後實際可行日期，概無股東於出售事項中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上就批准出售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。無論閣下能否親身出席股東特別大會，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

董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議及其項下擬進行交易之條款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，董事會建議股東就將於股東特別大會上提呈有關該協議及其項下擬進行交易之決議案投贊成票。

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

承董事會命
東方大學城控股(香港)有限公司
主席及執行董事
周華盛
謹啟

二零二四年四月二十三日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對於二零二四年二月二十九日的該物業估值意見所編製的函件全文及估值報告，以供載入本通函。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心
27樓

敬啟者：

有關中國河北省廊坊市廊坊經濟及技術開發區東方大學城內的四幅土地及十一幢房屋

估值指示、目的及日期

吾等謹遵照東方大學城控股(香港)有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(於下文統稱「**貴集團**」)的指示，對於中華人民共和國(「**中國**」)的物業進行估值(更多詳情載於估值報告，於下文稱為「**該物業**」)，吾等確認已視察該物業，作出相關查詢並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零二四年二月二十九日(「**估值日期**」)市值的意見。

市值的定義

吾等對該物業的估值指其市值，而根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）出版的《香港測量師學會估值準則》（二零二零年），市值界定為「一項資產或負債經適當市場推銷後，於估值日期由自願買方與自願賣方在知情、審慎及非強迫的情況下按公平原則進行交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等的估值並無考慮因特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、就銷售向任何人士給予的特殊代價或優惠或僅供特定擁有人或買方可用的任何價值要素）所引致的估價升跌。

對該物業進行估值時，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以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》（二零二零年）所載的規定。

對位於中國的該物業進行估值時，吾等依賴 貴公司及其法律顧問廣東荊紫律師事務所就該物業的業權所提供的資料及所發表的意見。對該物業進行估值時，吾等乃基於該物業擁有人擁有對該物業的可強制執行業權以及於整段未屆滿的獲批土地使用年期內有權在自由及不受干擾的情況下使用、佔用或轉讓該物業而編製估值。

吾等的估值並無考慮該物業所涉及的任何費用、按揭或所欠負的款項，亦不考慮在銷售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業概不涉及可能影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及開支。

就位於中國的該物業而言，根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要證書、批文及牌照的授出狀況，載於估值報告的附註。

估值方法

對位於中國的該物業進行估值時，由於持有該物業乃用於出租及收取租金收入，故吾等已根據該物業的市場租金潛力所產生之租金資本化基準採納收入資本化法。

資料來源

吾等估值時，相當依賴 貴集團所提供有關該物業業權的資料，並接納 貴集團所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇的憑證、佔用詳情、地盤及建築面積以及所有其他相關事項的意見。

估值報告所載尺寸、量度及面積乃基於吾等所獲提供資料，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑吾等獲提供且對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。貴集團亦向吾等表示，貴集團所提供資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供有關位於中國的該物業業權的文件摘錄，惟並無對該物業進行查冊。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所獲副本未有顯示的任何修訂。吾等亦無法確定位於中國的該物業的業權，故吾等依賴貴集團提供的意見及貴集團法律顧問就該物業編製的中國法律意見。

實地視察

吾等的估值師管鑫鵬先生(經理，擁有碩士學位及4年中國物業估值經驗)已於二零二四年四月十一日視察該物業的外部，並在可能的情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無測試任何樓宇設施。除另有指明外，吾等無法進行實地測量，以核實該物業的地盤及建築面積，吾等已假設吾等所獲文件顯示的面積均屬正確。

貨幣及匯率

除另有指明外，吾等估值的所有金額均以中國法定貨幣人民幣(「人民幣」)列值。

隨函附奉吾等的估值報告。

此 致

中華人民共和國
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
第一層及第二層
東方大學城控股(香港)有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
估值及顧問服務部
高級董事
林淑敏
MRICS, MHKIS, RPS (GP)
謹啟

二零二四年四月二十三日

附註：林淑敏女士為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量組)。林女士於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及諮詢服務擁有逾30年經驗。林女士具備充足的當前市場知識，並具備勝任估值工作所需的技能及理解。

估值報告

貴集團於中國持有作投資用途的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 二月二十九日 現況下的市值
中國河北省廊坊市 廊坊經濟及技術開發區東方大學城內的 四幅土地及十一 幢房屋	<p>東方大學城為獨立的大學校園，並在鄰近土地的多幅土地上開發。該校園包括於一九九九年至二零二三年落成的多幢樓宇。</p> <p>該等物業包括四幅總佔地面積約67,573.93平方米的教育用途土地，該等土地上建有11幢總建築面積約52,618.62平方米的樓宇。</p>	<p>於估值日期，該物業總建築面積約17,429.60平方米的部分以多份租約出租，現行月租總額約為人民幣430,925元，平均單位租金約為每月每平方米人民幣24.72元。</p> <p>入住率約為33%。</p> <p>該等租約的最晚到期日為二零二七年六月三十日。</p> <p>該物業的剩餘部分處於空置狀態。</p> <p>據貴公司告知，租戶將於該物業完成出售時交吉該物業。</p>	<p>人民幣132,600,000元 (人民幣一億三千二百六十萬元整)</p> <p>本集團應佔100% 利息： 人民幣132,600,000元</p>
	<p>用途</p> <p>發電站 233.03</p> <p>食堂1 3,981.31</p> <p>食堂2 3,697.83</p> <p>教學樓1 10,828.31</p> <p>教學樓2 3,486.54</p> <p>教學樓3 3,482.04</p> <p>教學樓4 8,712.63</p> <p>宿舍1 5,922.35</p> <p>宿舍2 3,490.29</p> <p>宿舍3 2,869.36</p> <p>宿舍4 5,914.93</p> <p>總計 <u>52,618.62</u></p>	<p>概約總建築面積 (平方米)</p>	
	<p>該物業位於廊坊市市中心東北部。區內有東方大學大型校園以及一些住宅發展項目及高爾夫球場。</p> <p>該物業的土地使用權作教育用途。詳情請參閱下文附註(1)。</p>		

附註：

- (1) 根據四份國有土地使用權證，該物業作教育用途的土地使用權歸屬於廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司，主要詳情如下：-

編號	證書編號	發出日期	土地用途	土地使用期的 到期日	佔地面積 (平方米)
1	(2021) 0001772	二零二一年 五月二十七日	教育	二零五三年 七月十三日	47,291.90
2	(2012) 134	二零一二年 八月八日	教育	二零五零年 三月二十七日	15,372.40
3	(2012) 136	二零一二年 八月八日	教育	二零五零年 三月二十七日	3,537.50
4	(2023) 0004005	二零二三年 六月二十五日	教育	二零四九年 十月二十日	83,714.14
總計：					149,916.48

據貴集團告知，證書編號為(2023) 0004005的該幅地塊中，僅該土地1372.13平方米的一部分涉及該物業。因此，該物業的總佔地面積為67,573.93平方米。

- (2) 根據七份房屋所有權證，總建築面積約52,618.62平方米的該物業的房屋所有權已歸屬於廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司，主要詳情如下：-

編號	證書編號	建於國有土地上的樓宇土地 使用權證書編號	用途	總建築面積 (平方米)
1	H5454	(2021) 0001772	發電站	233.03
2	H5452	(2021) 0001772	食堂1	3,981.31
3	H5453	(2021) 0001772	食堂2	3,697.83
4	H5448	(2021) 0001772	教學樓1	10,828.31
5	H5449	(2021) 0001772	教學樓2	3,486.54
6	H5450	(2021) 0001772	教學樓3	3,482.04
7	H5451	(2021) 0001772	教學樓4	8,712.63
8	H5466	(2012) 134	宿舍1	5,922.35
9	H5467	(2012) 134	宿舍2	3,490.29
10	H5468	(2012) 136	宿舍3	2,869.36
11	H5469	(2012) 136	宿舍4	5,914.93
總計：				52,618.62

- (3) 根據 貴公司提供的日期為二零二三年六月十九日的法定押記合約，該物業受以廊坊銀行股份有限公司為受益人的法定押記所規限，代價為人民幣70百萬元。

- (4) 根據日期為二零一五年十二月十八日的營業牌照，廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司於二零零七年十一月十四日以註冊資本人民幣263,500,000元成立，經營期限由二零零七年十一月十四日至二零三八年一月二十九日。

- (5) 吾等已獲提供貴集團的中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證屬有效、合法及可根據中國法律強制執行；
 - (b) 廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司為該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證；及
 - (c) 廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司有權自由使用、租賃、轉讓及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

- (6) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及牌照的批授情況如下：-

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業牌照	有

- (7) 吾等於估值方法中採用的主要參數如下：-

吾等已根據源自該物業租金潛力的租金資本化，採用收入資本化法對該物業進行估值。

該物業的法定用途為教育用途。然而，物業市場教育用途的交易實屬有限。

因此，吾等參考近期同一地區內若干辦公室物業的各類租賃。該等辦公室租賃的每月租金水平介乎每平方米約人民幣24元至每平方人民幣42元。

下表載列所收集的三處辦公室物業租金憑證的詳盡清單詳情，以供參考。

可資比較對象編號	可資比較對象編號1	可資比較對象編號2	可資比較對象編號3
項目名稱	清華科技園	會展中心	榮盛發展大廈
廊坊所屬轄區	廊坊經濟及技術開發區	廊坊經濟及技術開發區	廊坊經濟及技術開發區
地址	梨園路	會展大道	藝術大道
物業類型	辦公室	辦公室	辦公室
詢問日期	二零二四年四月九日	二零二四年四月九日	二零二四年四月九日
詢問每月租金	人民幣42,000元	人民幣4,200元	人民幣2,304元
建築面積	1,000平方米	130平方米	96平方米
單位平均每月租金	每平方米人民幣42元	每平方米人民幣32元	每平方米人民幣24元

由於上述可資比較對象為辦公用途，而該物業僅限於教育用途，吾等進行下調以反映該因素以及該物業與可資比較對象之間的樓宇質素差異。在進行估值時，吾等已就該物業採用平均單位市場租金每月每平方米約人民幣18.97元。

吾等已收集及分析商業物業的近期各類銷售交易，並注意到就商業物業而言，該等交易所顯示的資本化率一般介乎4%至6%之間。限制性的教育用途令該物業的市場流通性降低，因此採用較高資本化率8%。透過將該物業剩餘未到期土地使用期限的市場租金按8%的資本化率進行資本化，吾等已達致該物業市場價值的最終意見。

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及截至二零二三年十二月三十一日止六個月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) 本公司二零至二一財政年度年報
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至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
- (b) 本公司二一至二二財政年度年報
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0916/2022091600673_c.pdf
- (c) 本公司二二至二三財政年度年報
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0918/2023091800733_c.pdf
- (d) 本公司二三至二四財政年度上半年之中期報告
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2024/0223/2024022300578_c.pdf

2. 債務聲明

借款

於二零二四年二月二十九日(即於本通函付印前編製負債報表之最後可行日期)營業結束時，本集團之債務總額如下：

- 銀行借款包括定期貸款約人民幣294.21百萬元，由本集團約人民幣1,135.63百萬元的若干投資物業及本公司企業擔保抵押。

本集團於二零二四年二月二十九日營業結束時並無任何擔保或其他重大或然負債。

除上述者及除集團內公司間之負債外，於二零二四年二月二十九日營業結束時，本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；其他未償還借款、按揭、抵押、債券、借貸資本或透支或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

經計及本集團可動用之內部資源(包括內部產生資金及出售事項所得款項)，董事認為，本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目前需要。本公司已取得GEM上市規則第19.66(13)條規定之相關確認。

4. 本集團財務及經營前景

本集團主要在中國、馬來西亞及印尼共和國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。此外，本集團亦向經營各種配套設施(包括購物商場、超市、咖啡廳和自助餐廳、銀行、電信公司、牙醫及門診等)的商業租戶出租東方大學城的商業物業，以服務校園內學生及鄰近住宅區住戶的生活需要。

誠如董事會函件「出售事項之理由及裨益」一節所披露，考慮到(1)該物業之空置率較高；(2)需要再投資大量資金以獲得更多收益；及(3)潛在買家數目有限，董事會認為，出售事項為本公司提供一個良好機會變現其於該物業之投資。出售事項不但使本集團減少其資本承擔，同時亦能增強其流動性。

本公司認為出售事項乃屬一個珍貴機會以令本集團具備更佳財務狀況以推行其業務計劃，尤其是提升其教育設施。本集團將繼續物色機會取得優質土地以提供教育設施；並在機會出現時考慮以投資物業方式擴展業務。

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，與中國、馬來西亞及印尼的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。

5. 管理層討論及分析

流動資金、財務資源及資本結構

於二零二一年六月三十日、二零二二年六月三十日、二零二三年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物如下：

	於 二零二三年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	於 二零二三年 六月三十日 經審核 人民幣千元	於 二零二二年 六月三十日 經審核 人民幣千元	於 二零二一年 六月三十日 經審核 人民幣千元
現金及現金等價物	<u>2,103</u>	<u>63,752</u>	<u>4,713</u>	<u>28,095</u>

假設出售事項於二零至二一財政年度、二一至二二財政年度、二二至二三財政年度及二三至二四財政年度上半年最後一日落實，現金及現金等價物將分別為人民幣119,485,000元、人民幣96,643,000元、人民幣155,682,000元及人民幣93,493,000元，乃主要由於注入出售事項所得款項淨額人民幣91.39百萬元。於二零至二一財政年度、二一至二二財政年度及二二至二三財政年度，出售事項現金注入乃作一般營運資金用途。

餘下集團高度重視風險管理、安全及流動資金。超出日常營運所需的現金存放於定期存款。餘下集團目前並無投資於債券、票據、結構性產品或任何其他金融工具。餘下集團的大部分銀行存款及現金均以人民幣計值。

於二零二一年六月三十日、二零二二年六月三十日、二零二三年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團之流動資產總額、流動負債及流動比率(按流動資產總額除流動負債總額計算)如下：

	於 二零二三年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	於 二零二三年 六月三十日 經審核 人民幣千元	於 二零二二年 六月三十日 經審核 人民幣千元	於 二零二一年 六月三十日 經審核 人民幣千元
流動資產總額	49,746	109,193	26,090	51,679
流動負債總額	63,835	89,026	61,275	77,184
流動比率	0.78倍	1.23倍	0.43倍	0.67倍

假設出售事項於二零至二一財政年度、二一至二二財政年度、二二至二三財政年度及二三至二四財政年度上半年最後一日落實，餘下集團之總流動資產將分別為人民幣143,069,000元、人民幣117,480,000元、人民幣200,583,000元及人民幣141,136,000元，乃主要由於注入出售事項所得款項淨額人民幣91.39百萬元。因此，二零至二一財政年度、二一至二二財政年度、二二至二三財政年度及二三至二四財政年度上半年餘下集團流動比率將分別為1.85、1.92、2.25及2.21倍。

於二零二一年六月三十日、二零二二年六月三十日、二零二三年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，餘下集團之計息銀行借款如下：

	於 二零二三年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	於 二零二三年 六月三十日 經審核 人民幣千元	於 二零二二年 六月三十日 經審核 人民幣千元	於 二零二一年 六月三十日 經審核 人民幣千元
計息銀行借款	<u>236,361</u>	<u>261,465</u>	<u>230,418</u>	<u>281,928</u>

餘下集團之大部分計息銀行借款乃以人民幣計值。根據借款到期期限之應付款項未計及任何按要求償還條款還款之影響)如下：

	於 二零二三年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	於 二零二三年 六月三十日 經審核 人民幣千元	於 二零二二年 六月三十日 經審核 人民幣千元	於 二零二一年 六月三十日 經審核 人民幣千元
到期須償還銀行借款：				
– 一年內	<u>42,164</u>	<u>68,323</u>	<u>40,552</u>	<u>62,545</u>
– 一年後但兩年內	69,372	60,615	47,997	33,606
– 兩年後但五年內	80,243	91,416	125,569	153,485
– 五年後	<u>44,582</u>	<u>41,111</u>	<u>16,300</u>	<u>32,292</u>
	<u>194,197</u>	<u>193,142</u>	<u>189,866</u>	<u>219,383</u>
總計	<u>236,361</u>	<u>261,465</u>	<u>230,418</u>	<u>281,928</u>

銀行借款按固定及浮動利率計息。餘下集團根據銀行融資授出之銀行借款於二零二一年六月三十日、二零二二年六月三十日、二零二三年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，之年利率如下：

	於 二零二三年 十二月 三十一日 未經審核	於 二零二三年 六月三十日 未經審核	於 二零二二年 六月三十日 未經審核	於 二零二一年 六月三十日 未經審核
銀行借款利率(每年)	6.30%- <u>8.95%</u>	4.48%- <u>8.55%</u>	4.63%- <u>8.16%</u>	4.60%- <u>8.50%</u>

假設出售事項於二零至二一財政年度、二一至二二財政年度、二二至二三財政年度及二三至二四財政年度上半年最後一日落實，餘下集團之權益總額將分別為人民幣1,184,077,000元、人民幣1,185,539,000元、人民幣1,167,994,000元及人民幣1,171,808,000元。餘下集團於二零二一年六月三十日、二零二二年六月三十日、二零二三年六月三十日及二零二三年十二月三十一日之資產負債比率(按計息銀行借款除以權益總額再乘以100%計算)如下：

	於 二零二三年 十二月 三十一日 未經審核	於 二零二三年 六月三十日 未經審核	於 二零二二年 六月三十日 未經審核	於 二零二一年 六月三十日 未經審核
資產負債比率	<u>20.2%</u>	<u>22.4%</u>	<u>19.4%</u>	<u>23.8%</u>

資產抵押

該物業構成本集團借款抵押的一部分。假設以與該物業等值的其他投資物業取締該物業作為抵押，則餘下集團作為銀行融資抵押品之投資物業如下：

	於 二零二三年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	於 二零二三年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	於 二零二二年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	於 二零二一年 六月三十日 未經審核 人民幣千元
作為銀行融資抵押品之 投資物業	<u>859,869</u>	<u>863,298</u>	<u>353,333</u>	<u>356,233</u>

庫存政策

就庫存政策而言，餘下集團管理資本之目標為保障餘下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。餘下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。餘下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

餘下集團的政策是允許餘下集團成員公司從自身業務中以其功能貨幣計值賺取的現金用作清償該貨幣的負債。倘若餘下集團成員公司有以其功能貨幣以外的貨幣計值的負債（且該貨幣沒有充足的儲備進行清償），則已經以該貨幣計值的現金將從餘下集團內的其他成員公司轉撥。

餘下集團並無外幣對沖政策，惟管理層持續監控本集團的外匯風險，且或會（視乎外幣環境及趨勢而定）考慮於日後採納重大外幣對沖政策（倘需要）。

業務回顧

二零二零／二一財政年度、二零二一／二二財政年度、二零二二／二三財政年度及二零二三／二四財政年度上半年，本集團擁有教育設施並向中國、馬來西亞及印尼的教育機構出租教育設施，主要包括教學樓及宿舍。本集團教育設施位於中國河北省廊坊市東大校區、馬來西亞吉隆坡及印尼雅加達。此外，本集團亦向經營各種配套設施(包括購物商場、超市、咖啡廳和自助餐廳、銀行、電信公司、牙醫及門診等)的商業租戶出租位於東大校區的商業物業，以服務校園內學生及鄰近住宅區住戶的需要。於完成後，本集團擁有的東大校區內教學樓、學生及教職員宿舍、零售及附屬設施使用樓面面積將減少約16%。倘該物業於回顧期間不計入本集團，則餘下集團之業務將維持不變，即中國廊坊市東大校區、馬來西亞吉隆坡及印尼雅加達的教育設施租賃及商業租賃。除本集團的日常業務外，本集團還透過收購4 Vallees 75.39%的已發行股份進入歐洲市場，該公司隨後成為本公司的全資子公司。茲提述本公司日期分別為2023年7月4日及2023年12月27日的公告及通函。4 Vallees的資產包括位於瑞士Nendaz的一間酒店及七個商業單位，將使本集團能夠向本集團教育機構客戶的學生推出出境教育旅行。

二零二零／二一財政年度、二零二一／二二財政年度、二零二二／二三財政年度及二零二三／二四財政年度上半年收入及收益／(虧損)淨額如下：

	二零二三／ 二四財政 年度上半年 未經審核 人民幣千元	二零二二／ 二三財政 年度 未經審核 人民幣千元	二零二一／ 二二財政 年度 未經審核 人民幣千元	二零二零／ 二一財政 年度 未經審核 人民幣千元
本集團				
收益	26,817	61,680	54,168	65,775
純利／(淨虧損) (除稅後)	3,187	(23,379)	5,951	35,473

假設出售事項於二零二零／二一財政年度、二零二一／二二財政年度、二零二二／二三財政年度及二零二三／二四財政年度上半年的首日完成後，餘下集團的收益及虧損淨額如下：

	二零二三／ 二四財政 年度上半年 未經審核 人民幣千元	二零二二／ 二三財政 年度 未經審核 人民幣千元	二零二一／ 二二財政 年度 未經審核 人民幣千元	二零二零／ 二一財政 年度 未經審核 人民幣千元
餘下集團				
收益	24,464	54,852	42,343	52,391
淨虧損(除稅後)	(62,105)	(93,129)	(65,398)	(33,390)

二零二零／二一財政年度的收益及盈利受到COVID-19造成業務不確定性影響，導致東大校區內教育機構使用之租賃空間及租期減少。

於二零二一／二二財政年度，由於COVID-19疫情再次爆發、封鎖長達一個月以及對COVID-19疫情清零政策的恆常嚴格措施(包括旅遊限制、隔離及群眾常規聚合酶鏈反應檢測)，使得這一年充滿挑戰。部分教育機構因廊坊市遭封鎖須取消春季收生及提供學費回扣。商業租戶於封鎖期間經歷業務損失，於解除封鎖後業務復甦緩慢。因此，由於受影響的教育機構及商業租戶減少租賃要求或於合約屆滿後選擇不再續租，本集團的收益較過往財政年度大幅下降。盈利難免較過往財政年度大幅下降，主要由於收益下降及銀行借款利息開支增加所致。

營商環境於二零二二／二三財政年度仍充滿挑戰。廊坊市二零二二年十月嚴格加強COVID-19疫情清零政策，導致廊坊市於二零二二年十月至十一月實施全市封城。隨後，隨著中國政府於二零二二年十二月迅速取消COVID-19的清零政策，廊坊市出現COVID-19廣泛感染。由於上述事件影響，東大校區內少數教育機構及商業租戶不得不減少其租賃空間需求或選擇提前終止租賃。儘管面臨挑戰，本集團成功簽署了幾家規模可觀的教育機構，與其在東大校區租賃教育設施的長期租約，租約具有單位租金逐年增加的特點。長期租約使收入較上一年度增加。然而，於二零二二／二三財政年度，錄得淨虧損，主要是由於若干投資物業虧損出售以及投資物業公平值虧損所致。

於二零二三／二四財政年度上半年，由於隨著COVID-19疫情後的恢復動能，本集團的財務表現有所改善。鑒於現有的長期租賃協議及預期續存租賃協議每年重續，本集團有信心二三／二四財政年度的財務表現將能夠持續改善。此外，隨著餐廳及劇院的建設完成並在二三／二四財政年度下半年將該等教育設施交付給一家現有的教育機構，將產生額外的租金收益。

分部資料

本集團二零二零／二一財政年度、二零二一／二二財政年度、二零二二／二三財政年度及二零二三／二四財政年度上半年按類別劃分之收益如下：

	二零二三／ 二四財政 年度上半年 未經審核 人民幣千元	二零二二／ 二三財政 年度 經審核 人民幣千元	二零二一／ 二二財政 年度 經審核 人民幣千元	二零二零／ 二一財政 年度 經審核 人民幣千元
香港財務報告準則 第16號範圍內的 收益：				
– 教育設施租賃	25,360	58,154	50,061	62,768
– 配套設施商業租賃	<u>1,457</u>	<u>3,526</u>	<u>4,107</u>	<u>3,007</u>
	<u>26,817</u>	<u>61,680</u>	<u>54,168</u>	<u>65,775</u>

假若該物業於二零二零／二一財政年度、二零二一／二二財政年度、二零二二／二三財政年度及二零二三／二四財政年度上半年首日售出，餘下集團教育設施租賃之收益分部將為人民幣49,384,000元、人民幣38,236,000元、人民幣51,326,000元及人民幣23,007,000元，乃由於並無計入該物業應佔租賃收益。

整體而言，COVID-19持續影響東大校區教育機構及商業租戶業務，導致所需租賃空間減少。然而，此導致教育設施租賃及配套設施商業租賃之收益分部二零二零／二一財政年度至二零二二／二三財政年度第一季度期間整體有所下降。於二零二二／二三財政年度下半年及其後，隨著疫情後的正常化，這一趨勢得到改善及恢復。

本集團於二零二零／二一財政年度、二零二一／二二財政年度、二零二二／二三財政年度及二零二三／二四財政年度上半年按地區劃分之收益如下：

	二零二三／ 二四財政 年度上半年 未經審核 人民幣千元	二零二二／ 二三財政 年度 經審核 人民幣千元	二零二一／ 二二財政 年度 經審核 人民幣千元	二零二零／ 二一財政 年度 經審核 人民幣千元
香港財務報告準則 第16號範圍內的 收益：				
- 中國	23,998	55,277	48,039	60,070
- 非中國(馬來西亞 及印尼)	<u>2,819</u>	<u>6,403</u>	<u>6,129</u>	<u>5,705</u>
	<u><u>26,817</u></u>	<u><u>61,680</u></u>	<u><u>54,168</u></u>	<u><u>65,775</u></u>

假若出售事項於二零／二一財政年度、二一／二二財政年度、二二／二三財政年度及二三／二四財政年度上半年首日售出，中國為餘下集團貢獻之收益將分別減少人民幣46,686,000元、人民幣36,214,000元、人民幣48,449,000元及人民幣21,645,000元，乃由於並無計入該物業應佔租賃收益。

按地區而言，由於COVID-19對東大校區租戶造成影響，中國收益於二零／二一財政年度至二一／二二財政年度有所下降，於二二／二三財政年度，由於促成幾份具有年度逐步增加單位租金特點的長期租約，收益有所改善。與此同時，非中國國家之收益並無受COVID-19造成的業務影響，且於二零／二一財政年度至二二／二三財政年度有所改善，原因為單位租金價格上漲及外幣兌人民幣走強。

重大投資以及重大投資與資本承擔的未來計劃

除下文所披露者外，於二零／二一財政年度至二二／二三財政年度及二三／二四財政年度上半年，本集團並無任何其他重大投資或重大投資與資本承擔的未來計劃。

(1) 收購築韻物業

於二零一八年八月二十九日，本公司(作為買方)、廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司(本公司的附屬公司)、廊坊通慧教育諮詢有限公司(萊佛士的附屬公司)及萊佛士(「賣方」)訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而本公司有條件同意收購位於中國河北省廊坊市廊坊經濟技術開發區東方大學城的物業(「築韻物業」)，購買代價為人民幣252,370,000元(「代價」)。

買賣協議其後分別於二零一八年十二月三十一日、二零一九年一月二十一日及二零一九年六月十三日經第一附件、第二附件及補充協議補充，據此本公司進一步同意透過自萊佛士納入及收購廊坊通睿教育諮詢有限公司的全部股權以代價收購築韻物業。

於二零一九年九月三十日，本公司已向賣方支付人民幣75,711,000元（佔代價的30%）的按金。於二零一九年十一月十九日，本公司已向賣方發行本金額約為200,380,000港元的可換股票據，換股價為本公司每股普通股2.30港元且將於二零二八年八月二十九日到期，以支付代價的70%餘額。可換股票據隨後於二零二一年二月十六日由本公司贖回。

(2) 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。於二零二三年十二月三十一日，本公司已根據建設進度支付購買代價的其中人民幣28.43百萬元。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。

(3) 升級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：

(3.1) 改造／翻修廊坊市的兩棟宿舍

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。於二零二三年十二月三十一日，本集團已支付合約金額人民幣7.51百萬元，剩餘金額人民幣2.67百萬元將按所協定的條款分期支付。改造／翻修工程已竣工，兩棟宿舍已於二二／二三財政年度交付，並由一家教育機構租用。

(3.2) 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。於二零二三年十二月三十一日，本集團已支付合約金額人民幣10.48百萬元，而餘下結餘人民幣2.92百萬元將根據協定條款分期支付。建設工程預期將於二三／二四財政年度下半年竣工。

(4) 收購4 Vallees的餘下股份

於二零二三年七月四日，本公司(作為買方)、萊佛士(作為賣方)及4 Vallees(作為目標公司)訂立買賣協議，據此本公司同意從萊佛士收購並非其擁有之4 Vallees已發行股本的餘下75.39%，購買代價為11.479百萬瑞士法郎(「4 Vallees收購」)。根據買賣協議條款，購買代價應調整為11.367百萬瑞士法郎，4 Vallees收購已於二三／二四財政年度第三季度完成。有關4 Vallees收購詳情，請參閱本公司日期為二零二三年七月四日的公告及日期為二零二三年十二月二十七日致股東通函。

重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合資企業

除上文「重大投資以及重大投資與資本承擔的未來計劃」一節所披露收購築韻物業及4 Vallees收購外，於二零／二一財政年度至二二／二三財政年度及二三／二四財政年度上半年，餘下集團並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合資企業。

或然負債

於二零二一年六月三十日、二零二二年六月三十日、二零二三年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，餘下集團並無任何或然負債。

人力資源及薪酬政策

由於該物業連同餘下集團之業務及營運均由本集團人力資源統管，無論該物業是於二零／二一財政年度至二二／二三財政年度及二三／二四財政年度上半年出售，本集團僱員人數及薪酬均與餘下集團相同。於二零二一年六月三十日、二零二二年六月三十日、二零二三年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，餘下集團分別在中國共有49、29、26及27名全職僱員，大部分僱員位於河北省廊坊市。餘下集團截至二零二三年六月三十日止三個年度及截至二零二三年十二月三十一日止六個月之僱員成本總額如下：

	二零二三／ 二四財政 年度上半年 未經審核 人民幣千元	二零二二／ 二三財政 年度 經審核 人民幣千元	二零二一／ 二二財政 年度 經審核 人民幣千元	二零二零／ 二一財政 年度 經審核 人民幣千元
僱員成本總額	<u>2,315</u>	<u>4,923</u>	<u>5,824</u>	<u>6,929</u>

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。

餘下集團向僱員提供培訓，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，餘下集團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。餘下集團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，於二零／二一財政年度至二二／二三財政年度及二三／二四財政年度上半年概無購股權獲行使、註銷或失效，且於二零二一年六月三十日、二零二二年六月三十日、二零二三年六月三十日及二零二三年十二月三十一日購股權計劃下並無尚未行使之購股權。

該物業可識別淨收益流之未經審核損益表

根據GEM上市規則第19.68(2)(b)(i)段，本公司須在本通函載入前3個財政年度與該等資產相關可識別淨收益流的損益表，該損益表須經申報會計師審閱，以確保有關資料已妥為編製並來自相關賬目及記錄。

本集團前3個財政年度的損益表已經申報會計師審閱，其確認報表所提供的資料已妥為編製並來自相關賬目及記錄。該物業於二零／二一財政年度、二一／二二財政年度、二二／二三財政年度、二二／二三財政年度上半年及二三／二四財政年度上半年可識別淨收益流之未經審核損益表載列如下：

	二零／二一 財政年度 人民幣千元	二一／二二 財政年度 人民幣千元	二二／二三 財政年度 人民幣千元	二二／二三 財政年度 上半年 人民幣千元	二三／二四 財政年度 上半年 人民幣千元
收益	13,384	11,825	6,828	3,117	2,353
營業稅及附加稅	(80)	(79)	(49)	(22)	(17)
物業稅及土地使用稅	(1,834)	(1,942)	(1,867)	(935)	(858)
物業管理費	(845)	(662)	(565)	(283)	(134)
維修及保養	—	—	(49)	—	(115)
減值及公平值變動前 經營溢利	10,625	9,142	4,298	1,877	1,229
投資物業公平值收益	9,191	7,305	5,992	—	—
除所得稅前溢利	19,816	16,447	10,290	1,877	1,229
所得稅	(3,476)	(3,337)	(2,746)	(851)	(850)
年／期內溢利	16,340	13,110	7,544	1,026	379

根據GEM上市規則第19.68(2)(b)(i)條，董事委聘維文會計師事務所有限公司(申報會計師)根據香港會計師公會頒佈的香港相關服務準則第4400號(經修訂)「協定程序委聘」，就編製上述該物業可識別淨收益流之未經審核損益表進行若干協定程序。申報會計師已同意該物業可識別淨收益流之未經審核損益表與管理層編製的本集團相關會計記錄(包括總賬及對賬明細表)(「**明細表**」)一致，並將明細表內未經審核的金額追溯至本集團相關會計記錄，並認定該等金額一致。

由於上述協定程序不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港鑑證業務準則而執行之鑑證服務，故本公司核數師不就該物業可識別淨收益流之未經審核損益表發表任何保證。

已報告之協定程序調查結果僅供董事參考，任何人士不得將其用作或依賴於任何其他目的。

A. 餘下集團未經審核備考財務資料

下文列示作說明用途之東方大學城控股(香港)有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(統稱「**本集團**」)之未經審核備考綜合資產及負債表以及未經審核備考綜合損益及其他全面收益表(「**未經審核備考財務資料**」)，其乃根據GEM上市規則第7.31條及參考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載入投資通函內」編製，以說明建議出售廊坊的物業(「**該物業**」)(「**建議出售事項**」)對(a)本集團之資產及負債以及(b)本集團之業績(倘建議出售事項分別於二零二三年十二月三十一日及二零二二年七月一日完成)之財務影響。

未經審核備考財務資料採納與本集團會計政策大致上一致之會計政策，並根據本集團於二零二三年十二月三十一日之中期簡明綜合財務狀況表及截至二零二三年六月三十日止年度之綜合損益及其他全面收益表(摘錄自本集團截至二零二三年十二月三十一日止六個月之簡明綜合財務報表，其分別載於本通函附錄二「本集團之財務資料」所述本集團截至二零二三年十二月三十一日止六個月之已刊發中期報告以及本集團截至二零二三年六月三十日止年度之已刊發年報)並經作出下文所述若干備考調整而編製。下文附註概述(i)與建議收購事項直接相關且與未來事件或決定無關；及(ii)有事實支持之建議出售事項備考調整之敘述性說明。

未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，且由於其假設性質使然，未必能真實反映本集團於二零二三年十二月三十一日或在建議出售事項於二零二三年十二月三十一日完成之任何未來日期或本集團於截至二零二三年六月三十日止年度之財務表現或建議出售事項於二零二二年七月一日完成建議出售事項之任何未來期間之財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本通函所載其他財務資料一併閱讀。

本集團於二零二二年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產及負債表

	於 二零二三年 十二月 三十一日 未經調整 未經審核之 綜合資產及 負債表		備考調整		於 二零二三年 十二月 三十一日 未經審核 備考調整之 綜合資產及 負債表	
	人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註2(a)	人民幣千元 附註2(b)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產						
物業、廠房及設備	4,233					4,233
投資物業	1,460,249	(184,727)				1,275,522
於聯營公司之權益	47,103					47,103
預付款項	108,571					108,571
非流動資產總值	1,620,156					1,435,429
流動資產						
貿易及其他應收款項	13,207					13,207
應收一間聯營公司款項	34,436					34,436
現金及現金等價物	2,103		91,390			93,493
流動資產總值	49,746					141,136
流動負債						
貿易及其他應付款項及 應計費用	13,710					13,710
客戶墊款	5,327					5,327
銀行借款，有擔保	42,164					42,164
即期稅項負債	2,634					2,634
流動負債總額	63,835					63,835

	於	備考調整		於
	二零二三年 十二月 三十一日 未經調整 未經審核之 綜合資產及 負債表	人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註2(a)	人民幣千元 附註2(b)
流動(負債)/資產淨值	(14,089)			77,301
總資產減流動負債	1,606,067			1,512,730
非流動負債				
貿易及其他應付款項及 應計費用	3,924			3,924
銀行借款，有擔保	194,197			194,197
遞延稅項負債	171,537	(28,736)		142,801
非流動負債總額	369,658			340,922
資產淨值	1,236,409			1,171,808

本集團於截至二零二三年六月三十日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團截至 二零二三年 六月三十日 止年度之 未經調整 經審核 綜合損益及 其他全面 收益表	備考調整		本集團截至 二零二三年 六月三十日 止年度之 未經審核 備考調整 綜合損益及 其他全面 收益表
		人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註3(a)	
收益	61,680	(6,828)		54,852
僱員成本	(4,923)			(4,923)
物業、廠房及設備折舊	(372)			(372)
營業稅及附加稅	(920)	49		(871)
物業稅及土地使用稅	(12,145)	1,867		(10,278)
物業管理費	(4,598)	565		(4,033)
維修及保養費	(1,379)	49		(1,330)
法律及諮詢費	(2,413)			(2,413)
其他收入，其他				
(虧損)/收益淨額	(13,648)		(75,708)	(89,356)
其他開支	(3,347)			(3,347)
分佔聯營公司業績	(2,846)			(2,846)

	本集團截至 二零二三年 六月三十日 止年度之 未經調整 經審核 綜合損益及 其他全面 收益表	備考調整			本集團截至 二零二三年 六月三十日 止年度之 未經審核 備考調整 綜合損益及 其他全面 收益表
		人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註3(a)	人民幣千元 附註3(b)	
除減值及公平值變動前					
經營溢利／(虧損)	15,089				(64,917)
聯營公司減值虧損撥回	2,652				2,652
投資物業公平值虧損	(16,838)	(5,992)			(22,830)
經營溢利	903				(85,095)
銀行借款利息開支	(14,905)				(14,905)
利息收入	78				78
除所得稅前虧損	(13,924)				(99,922)
所得稅：					
即期稅項	(12,619)	2,746		13,502	3,629
遞延稅項	3,164				3,164
年內虧損	(23,379)				(93,129)

本集團截至 二零二三年 六月三十日 止年度之 未經調整 經審核 綜合損益及 其他全面 收益表	備考調整				本集團截至 二零二三年 六月三十日 止年度之 未經審核 備考調整 綜合損益及 其他全面 收益表
	人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註3(a)	人民幣千元 附註3(b)	人民幣千元 附註3(c)	
其他全面收益					
隨後可能重新分類至 損益：					
換算海外業務產生之 匯兌差額	115				115
分佔聯營公司其他 全面收益	8,965				8,965
年內其他全面收益	9,080				9,080
年內全面收益總額	(14,299)				(84,049)

	本集團截至 二零二三年 六月三十日 止年度之 未經調整 經審核 綜合損益及 其他全面 收益表	備考調整			本集團截至 二零二三年 六月三十日 止年度之 未經審核 備考調整 綜合損益及 其他全面 收益表
		人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註3(a)	人民幣千元 附註3(b)	
以下人士應佔虧損					
- 本公司擁有人	(23,017)				(92,069)
- 非控股權益	<u>(362)</u>				<u>(1,060)</u>
	<u>(23,379)</u>				<u>(93,129)</u>
以下人士應佔全面收益 總額					
- 本公司擁有人	(13,937)				(82,989)
- 非控股權益	<u>(362)</u>				<u>(1,060)</u>
	<u>(14,299)</u>				<u>(84,049)</u>

未經審核備考財務資料附註：

1. 本集團於二零二三年十二月三十一日之未經調整未經審核綜合財務狀況表乃摘錄自本公司截至二零二三年十二月三十一日止六個月之已刊發中期報告。截至二零二三年六月三十日止年度之未經調整經審核綜合損益及其他全面收益表乃摘錄自本公司截至二零二三年六月三十日止年度之已刊發年報。
2. 假設建議出售事項於二零二三年十二月三十一日落實，則對未經審核備考綜合資產及負債表作出下列備考調整：
 - (a) 調整指終止確認該物業於二零二三年十二月三十一日之賬面值及相應遞延稅項負債。
 - (b) 調整指建議出售事項所收取之淨代價。

淨代價：	附註	人民幣千元
建議出售事項之代價	<i>i</i>	110,000
減：		
交易成本及相關稅項	<i>ii</i>	(5,972)
專業費用	<i>iii</i>	(1,000)
土地增值稅	<i>iv</i>	<u>(11,638)</u>
		<u>91,390</u>

附註*i*：

根據該協議(定義見通函)，建議出售事項之代價為人民幣110,000,000元。

附註*ii*：

該金額指有關建議出售事項之估計交易成本，其乃直接歸屬於本公司董事之估計開支(包括增值稅及其他附加稅約人民幣5,972,000元)。

附註*iii*：

該金額指有關建議出售事項之建議專業費約人民幣1,000,000元，其包括法律費用及其他專業費用。

附註*iv*：

本公司董事根據物業成本及市場基準以及相關稅項規則及規例估計土地增值稅為約人民幣11,638,000元。

土地增值稅之實際財務影響可能與上述金額不同，且在中國稅務機關之最終確定稅收後可能出現變動。

3. 假設建議出售事項於二零二二年七月一日落實及與現有租戶訂立之相關租賃協議於同日終止，則對截至二零二三年六月三十日止年度的未經審核備考經調整綜合損益及其他全面收益表作出下列備考調整：

- (a) 該調整指假設建議出售事項於二零二二年七月一日落實及與現有租戶訂立之相關租賃協議於同日終止，摒除該物業之經營業績。直接歸屬於該物業之經營業績乃摘錄自本通函附錄三所載之未經審核損益表。
- (b) 該調整指建議出售事項之估計虧損。該調整預計不會對本集團之綜合損益及其他全面收益表有持續影響。

淨代價	附註	人民幣千元
建議出售事項之代價	2(b)(i)	110,000
交易成本及相關稅項	2(b)(ii)	(5,972)
專業費用	2(b)(iii)	<u>(1,000)</u>
		103,028
減：該物業於二零二二年七月一日之賬面值		<u>(178,736)</u>
		<u><u>(75,708)</u></u>

- (c) 該調整指估計所得稅開支，其乃基於估計土地增值稅人民幣11,638,000元，按業成本及市場基準計算且由同日終止確認之相應遞延稅項負債人民幣25,140,000元所抵銷。預計該調整不會對本集團之綜合損益及其他全面收益表有持續影響。

所得稅之實際財務影響可能與上述金額不同，且在中國稅務機關之最終確定稅收後可能發生變化。

4. 就編製未經審核備考財務資料而言，概無作出調整以反映本集團繼二零二二年七月一日後之任何經營業績或訂立之其他交易。

B. 關於餘下集團未經審核備考財務資料的報告

以下為香港執業會計師維文會計師事務所有限公司發出的報告全文，以供載入本通函。

**致東方大學城控股(香港)有限公司列位董事**

吾等已對東方大學城控股(香港)有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料完成核證工作並出具報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零二三年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產及負債表、截至二零二三年六月三十日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。未經審核備考財務資料載於 貴公司就建議出售位於廊坊之物業(「建議出售事項」)而刊發的日期為二零二四年四月二十三日之通函(「通函」)附錄四第IV-1至IV-12頁。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於通函附錄四A部分「緒言」一節。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議出售事項對 貴集團於二零二三年十二月三十一日之財務狀況以及 貴集團截至二零二三年六月三十日止年度之財務表現之影響，猶如建議出售事項已分別於二零二三年十二月三十一日及二零二二年七月一日進行。作為此過程的一部分， 貴公司董事已自 貴公司截至二零二三年十二月三十一日止六個月之財務資料(尚未就此刊發審核或審閱報告)以及 貴公司截至二零二三年六月三十日止年度之綜合財務報表(已就此刊發審核報告)摘取有關 貴公司綜合財務狀況及財務表現之資料。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)第7.31段及參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第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」)編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈「專業會計師操守守則」有關獨立性及其他道德規範的規定，有關操守乃以誠信、客觀、專業勝任能力以及審慎、保密及專業行為的基本原則為基礎。

本行應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘之會計師行的質量控制」，該準則要求會計師行設計、執行及運作質量管理系統，包括有關遵守道德規範的規定、專業準則及適用法律及監管規定的政策及程序。

申報會計師之責任

吾等的責任為根據GEM上市規則第7.31(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告。對於吾等以往就用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料出具的任何報告，除對該等報告出具日期的有關收件人負責外，吾等概不就該等報告承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作」執行委聘工作。該準則規定申報會計師規劃及執行程序，從而合理核證貴公司董事是否已根據GEM上市規則第7.31段並參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等並無責任更新編製未經審核備考財務資料時採用的任何歷史財務資料或就有關資料重新出具任何報告或意見，亦無責任於是次委聘過程中審核或審閱編製未經審核備考財務資料時採用之財務資料。

投資通函內所載未經審核備考財務資料僅為說明重大事件或交易對實體的未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於為說明該影響而選定之較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證建議出售事項於二零二三年十二月三十一日及二零二二年七月一日之實際結果均與所呈列者一致。

對未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作出報告之合理核證委聘工作涉及執行情序，以評估董事編製未經審核備考財務資料時採用的適用標準有否提供合理基準，以呈列事件或交易直接產生的重大影響，以及就以下各項取得充分適當的憑證：

- 相關未經審核備考調整有否適當遵守該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為作出該等調整。

選用的程序取決於申報會計師之判斷，並已考慮申報會計師對實體性質之理解、編製未經審核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。

是項委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信吾等獲取之憑證充分適當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準由 貴公司董事妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴公司的會計政策一致；及
- (c) 就根據GEM上市規則第7.31(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

維文會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

二零二四年四月二十三日

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或淡倉)；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GEM上市規則第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 ⁽²⁾
周先生 ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	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% ⁽²⁾

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。

(c) 於本公司相聯法團的債權證

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	持有可換股 債券數目
周先生	萊佛士 ⁽¹⁾	實益擁有人及配偶 權益／個人權益及 家族權益	35,030,306 ⁽²⁾

附註：

- (1) 萊佛士為本公司的直接控股公司。
- (2) 包括周先生直接持有的34,383,487份可換股債券及Chung女士持有的646,819份可換股債券。

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GEM上市規則第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，或直接或間接於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須記錄於存置的登記冊的5%或以上的權益或淡倉：

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 ⁽²⁾
萊佛士 ⁽¹⁾	實益擁有人／個人權益	135,000,000 (L)	75%
Chung女士(1)	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，據董事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，或直接或間接於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須記錄於存置的登記冊的5%或以上的權益或淡倉。

4. 訴訟

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索，而據董事所知，本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或申索。

於二零二二年七月十一日，4 Valleys已根據日期為二零一一年九月二十一日之租賃協議及日期為二零一四年五月二十八日之補充協議條款，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 Valleys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。

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

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。於二零二三年十二月三十一日，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。於二零二二／二零二三財政年度，改造／翻修工程已完成，且兩棟宿舍已獲一間教育機構租用。

出售東方大學城校區的物業

茲提述本公司日期分別為二零二三年三月二十一日、二零二三年五月十二日及二零二三年五月二十九日之公告、通函及投票表決結果公告。於二零二三年三月二十一日，本公司與買方訂立買賣協議，據此，買方同意購買，本公司同意以總代價人民幣100百萬元出售位於東方大學城校區的物業。出售事項於二零二二／二零二三財政年度第四季度完成。

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。於二零二三年十二月三十一日，本集團已支付合約金額人民幣10.48百萬元，而餘下結餘人民幣2.92百萬元將根據協定條款分期支付。建造工程預期將於二零二三／二零二四財政年度下半年完成。

收購4 Vallees

茲提述本公司日期分別為二零二三年七月四日及二零二三年十二月二十七日之公告及通函。於二零二三年七月四日，本公司與萊佛士及4 Vallees訂立買賣協議，以11.479百萬瑞士法郎的現金代價收購4 Vallees的8,682,164股普通股，佔4 Vallees當時已發行股本的75.39%。根據買賣協議條款，購買代價調整為11.367百萬瑞士法郎，收購事項於二零二三／二零二四財政年度第三季度完成。自此，4 Valles成為本公司的全資附屬公司。

除上文所披露者外，概無本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內簽訂合約(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
維文會計師事務所有限公司	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

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，並無於本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二零二二／二零二三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)萊佛士宣佈其於二零二二／二零二三財政年度完全遵守承諾；(b)萊

佛士於二零二二／二零二三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二零二二／二零二三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本公司或其附屬公司參與訂立，而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(即本集團最近期刊發的經審核財務報表編製日期)以來，概無董事於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或本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) 戴德梁行有限公司作出之估值報告，其全文載於本通函附錄一；
- (c) 申報會計師就剩餘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；
- (d) 本附錄第8段所指的專家同意書；及
- (e) 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) 本公司秘書乃董穎怡女士。

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。

- (e) 本公司合規主任乃劉迎春先生，彼亦為執行董事。
- (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，57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，69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 AnnPolytechnic))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，44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，劉先生負責發展產業園教育科技板塊。自二零一八年起，劉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。劉先生負責開發及營運孵化園。

劉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」)謹訂於二零二四年五月十四日(星期二)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)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

本通告中未有明確界定之詞彙及表述應與本公司日期為二零二四年四月二十三日有關出售事項之通函中所界定者具有相同涵義。

1. 「動議：

- (i) 追認、確認及批准廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司(作為賣方)與河北東方學院(作為買方)就買賣該物業訂立日期為二零二四年三月十五日之買賣協議，該物業包含位於中國河北廊坊開發區東方大學城之四塊土地之土地使用權，預計總土地面積為約67,574平方米，而總建築面積為約52,618平方米，並包含建於其上之建築物及配套設施(「該協議」)；及

股東特別大會通告

- (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
周華盛

香港，二零二四年四月二十三日

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. 為釐定股東出席股東特別大會並於會上表決之權力，本公司將由二零二四年五月九日(星期四)至二零二四年五月十四日(星期二)止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股票過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會，非登記股東必須將所有股份過戶文件連同相關股票於二零二四年五月八日(星期三)下午四時三十分前呈交予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，以辦理登記手續。

股東特別大會通告

4. 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。

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「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刊載及保存。