

---

## 此 乃 要 件      請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之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。

閣下如已將名下之成實外教育有限公司股份全部出售或轉讓，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之銀行、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，並表明概不就因本通函全部或任何部分內容所導致或因倚賴該等內容而產生的任何損失承擔任何責任。

---



## Virscend Education Company Limited 成實外教育有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1565)

### 須予披露及關連交易 建議合併事項及建議收購該等資產 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問



---

除文義另有所指者外，本封面所用專有詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第4至14頁。獨立董事委員會函件載於本通函第15至16頁。獨立財務顧問函件載於本通函第17至33頁。成實外教育有限公司謹訂於二零一九年七月二十二日下午三時正假座中國四川省成都市郫都區和心路23號105室成實外教育有限公司舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第48至50頁。隨附股東特別大會適用的代表委任表格。有關代表委任表格亦於聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 登載。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按隨附代表委任表格上印列的指示將該表格填妥，並交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會的指定舉行時間48小時前送回。股東填妥及交回代表委任表格後，屆時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。

二零一九年七月五日

---

## 目 錄

---

|                  |       |
|------------------|-------|
| 釋義 .....         | 1-3   |
| 董事會函件 .....      | 4-14  |
| 獨立董事委員會函件 .....  | 15-16 |
| 獨立財務顧問函件 .....   | 17-33 |
| 附錄一 – 估值報告 ..... | 34-42 |
| 附錄二 – 一般資料 ..... | 43-47 |
| 股東特別大會通告 .....   | 48-50 |

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「該公告」     | 指 | 本公司日期為二零一九年六月十四日之公告   |
| 「資產轉讓協議」  | 指 | 成都學校與四川德瑞所訂立日期為二零一九年六月十四日的資產轉讓協議  |
| 「該等資產」    | 指 | 該等物業及為該等物業提供的相關僱傭、經營資產及經營負債   |
| 「聯繫人士」    | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義  |
| 「董事會」     | 指 | 董事會   |
| 「成都學校」    | 指 | 成都外國語學校，為於二零零零年九月根據中國法律成立的民辦學校，並為本公司的綜合聯屬實體，其學校出資人權益由四川德瑞全資擁有   |
| 「本公司」     | 指 | 成實外教育有限公司，一家於二零一五年三月十三日在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市   |
| 「關連人士」    | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義  |
| 「控股股東」    | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義  |
| 「董事」      | 指 | 本公司董事   |
| 「本集團」     | 指 | 本公司以及其附屬公司及綜合聯屬實體   |
| 「股東特別大會」  | 指 | 本公司將於二零一九年七月二十二日下午三時正假座中國四川省成都市郫都區和心路23號105室成實外教育有限公司召開的股東特別大會或其任何續會，以供股東考慮及酌情批准合併協議、資產轉讓協議及其各自項下擬進行的交易 |
| 「香港」      | 指 | 中國香港特別行政區   |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 本公司成立並由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就合併協議、資產轉讓協議及其各自項下擬進行的交易向獨立股東提供建議   |

---

## 釋 義

---

|            |   |  |
|------------|---|--|
| 「獨立財務顧問」   | 指 | 創陞融資有限公司，一家根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就建議合併事項及建議收購事項為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問 |
| 「獨立股東」     | 指 | 除根據上市規則須於股東特別大會放棄投票以外的股東   |
| 「該土地」      | 指 | 位於中國四川省成都市崇州市街子古鎮古寺村一組的一幅總地盤面積為200,000平方米的土地   |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一九年六月二十八日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期  |
| 「上市規則」     | 指 | 聯交所證券上市規則  |
| 「合併協議」     | 指 | 大學、嚴強房地產及四川德瑞所訂立日期為二零一九年六月十四日的合併協議   |
| 「通告」       | 指 | 本通函第48至第50頁所載股東特別大會通告  |
| 「中國」       | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣  |
| 「該等物業」     | 指 | 位於中國四川省成都市郫都區犀浦鎮銀河東路的兩幅土地，以及建於其上的四座樓宇  |
| 「建議收購事項」   | 指 | 資產轉讓協議項下擬進行的交易，即建議收購該等資產   |
| 「建議合併事項」   | 指 | 合併協議項下擬進行的交易，即建議將嚴強房地產合併入大學  |
| 「人民幣」      | 指 | 中國法定貨幣人民幣  |

---

## 釋 義

---

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例  |
| 「股份」      | 指 | 本公司股本中每股面值0.01港元的普通股  |
| 「股東」      | 指 | 股份持有人   |
| 「四川德瑞」    | 指 | 四川德瑞企業發展有限公司，一家於一九九三年一月三日根據中國法律成立的公司，由(其中包括)嚴玉德先生擁有69.44%       |
| 「聯交所」     | 指 | 香港聯合交易所有限公司   |
| 「大學」      | 指 | 四川外國語大學成都學院，根據中國法律開辦的民辦大學，並為本公司的綜合聯屬實體，其中由四川德瑞持有其51.87%的學校出資人權益 |
| 「嚴強房地產」   | 指 | 成都嚴強房地產開發有限公司，一家於二零一一年二月二十八日根據中國法律成立的有限公司，並為四川德瑞的全資附屬公司         |
| 「物業估值報告」  | 指 | 亞太評估諮詢有限公司就該土地及該等物業所編製日期為二零一九年七月五日之估值報告                         |
| 「%」       | 指 | 百分比   |



**Virscend Education Company Limited**  
**成實外教育有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1565)

執行董事：

王小英女士(主席)

葉家郁先生

嚴玉德先生

鄧幫凱先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive, P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

薛超穎先生

陳劍榮先生

溫瑞征先生

公司總部：

中國

成都市

郫都區

和心路23號

香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣勿地臣街1號

時代廣場二座31樓

敬啟者：

**須予披露及關連交易**  
**建議合併事項及建議收購該等資產**  
**及**  
**股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述該公告。於二零一九年六月十四日(交易時段後)，大學、嚴強房地產及四川德瑞訂立合併協議，據此嚴強房地產將合併入大學，並於合併協議項下擬進行的交易完成後不再存在，而四川德瑞作為銷售股東將收取現金代價人民幣476,000,000元。於同日(交易時段後)，成都學校與四川德瑞訂立資產轉讓協議，據此，成都學校同意購買而四川德瑞同意出售該等資產，總代價為人民幣394,300,000元。

---

## 董 事 會 函 件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)以下資料：(i) 合併協議、資產轉讓協議及其各自項下擬進行之交易的進一步詳情；(ii) 獨立董事委員會就建議合併事項及建議收購事項發表的推薦意見；(iii) 獨立財務顧問就建議合併事項及建議收購事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見；及(iv) 召開股東特別大會通告。

### 合併協議

合併協議的主要條款載列如下：

日期：

二零一九年六月十四日(交易時段後)

訂約方：

- (1) 大學；
- (2) 嚴強房地產；及
- (3) 四川德瑞。

四川德瑞由本公司董事兼控股股東嚴玉德先生擁有69.44%權益，故此根據上市規則第14A.12(1)(c)條，四川德瑞為本公司的關連人士。於最後實際可行日期，嚴強房地產為四川德瑞的全資附屬公司。

建議合併事項的主旨事項：

根據合併協議，嚴強房地產將合併入大學，並於合併協議項下擬進行的交易完成後不再存在。

四川德瑞於二零一五年四月十日以總代價人民幣296,000,000元購得該土地之使用權。

代價：

大學於合併協議項下應向四川德瑞支付的總代價為人民幣476,000,000元，須按下文所載以現金分三期支付：

- 人民幣190,400,000元(即總代價約40%)須於簽署合併協議日期起計十(10)個營業日內支付；

## 董事會函件

- 人民幣238,000,000元(即總代價約50%)須於合併協議及下文「先決條件」一段所載全部先決條件獲達成當日起計十(10)個營業日內支付；及
- 人民幣47,600,000元(即總代價約10%)須於大學完成註冊為該土地擁有人之日期後二十(20)個營業日內支付。

### 代價基準：

代價乃由大學與四川德瑞根據嚴強房地產資產總值(包括(i)根據獨立專業估值師亞太評估諮詢有限公司所發出採用比較法進行的估值報告，於二零一九年三月三十一日，該土地的土地使用權為數約人民幣456,000,000元的市值；及(ii)價值約為人民幣20,000,000元的債權人權益)作出公平磋商後按一般商業條款釐定。

由於四川德瑞原先於二零一五年收購該土地，因此本公司已考慮(其中包括)其當前市值，而非原收購成本，以評估及釐定合併協議項下的公平合理代價。

本公司將以本集團內部資源及第三方銀行貸款撥付建議合併事項的代價。

### 先決條件：

根據合併協議，大學支付代價的責任須待(其中包括)以下先決條件獲達成後，方告作實，並以此為條件：

- (a) 大學已取得訂立合併協議所需的所有批准，並使合併協議及其項下擬進行的交易生效，包括根據上市規則第14A章獲得股東批准；及
- (b) 已完成根據合併協議轉讓股權所需完成的工商登記及備案的所有必要變更。

於最後實際可行日期，上述先決條件均未達成或獲豁免。



## 董 事 會 函 件

完成：

完成將於嚴強房地產完成取消登記後落實。完成後，嚴強房地產將不再存在，而嚴強房地產所有資產及負債將由大學接手。

### 有關本集團、大學、四川德瑞及嚴強房地產的資料

#### 本集團

本集團主要在中國從事提供學前教育至十二年級的民辦教育及民辦高等教育服務。

#### 大學

四川外國語大學成都學院(即大學)為一家於二零零四年四月二十八日根據中國法律成立的民辦大學，並為本公司的綜合聯屬實體，其學校出資人權益由(其中包括)四川德瑞擁有51.87%。於本公告日期，大學於中國提供高等教育及頒發學士學位證書及大專文憑。

#### 四川德瑞

四川德瑞為於一九九三年一月三日根據中國法律成立的公司，乃由(其中包括)本公司董事兼控股股東嚴玉德先生擁有69.44%權益，故此根據上市規則第14A.12(1)(c)條，四川德瑞為本公司的關連人士。四川德瑞亦為大學其中一名學校出資人。

#### 嚴強房地產

嚴強房地產為一間於二零一一年二月二十八日根據中國法律成立的公司，於最後實際可行日期，為四川德瑞的全資附屬公司。下文載列四川德瑞所提供的嚴強房地產未經審核財務資料的概要：

|             | 於二零一七年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於二零一八年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|-------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 資產淨值        | 287,813                              | 286,448                              |
| 除稅前及除稅後虧損淨額 | 2,023                                | 1,365                                |

### 進行建議合併事項之理由及裨益

本集團計劃擴展大學，方式為興建實踐培訓基地，主要包括實習培訓基地及教學教室，旨在為國際護理、國際酒店管理課程及仍在開發過程之中的應用科學課程的已入學及即將入學學生改善實踐培訓基地。

嚴強房地產擁有的土地，乃為位於中國四川省成都市崇州市街子古鎮古寺村一組的一幅總面積約為200,000平方米的未開發土地。該土地距離大學現有校園五公里範圍內。附近概無其他面積及規模相若的土地或場所可滿足上述擴展計劃的需要。

根據本集團就四川省民辦高等學校業務進行的可行性研究，學生正面臨日益嚴峻的就業問題，在激烈的競爭環境下，只有具有良好專業技能和綜合素質的人才才能夠得到更多企業的青睞。建設實踐實訓基地是進一步提升學生實踐應用能力和綜合素質，解決學生就業問題的有效舉措。

董事會相信，建議合併事項為改善大學目前的實踐實訓基地提供了絕佳機會，培養綜合素質更優秀的畢業生，從而進一步提升我們的學校品牌在中國西南地區的影響力，為國家輸出高素質人才提供有力保障。

董事(包括獨立非執行董事)認為，(i)儘管合併協議並非於本集團一般及日常業務過程中進行，惟乃按一般商業條款訂立，對本集團及獨立股東而言屬公平及合理，及(ii)合併協議及其項下擬進行之交易符合本集團及股東的整體利益。

### 建議收購事項

於二零一九年六月十四日(交易時段後)，成都學校(為本公司的綜合聯屬實體)與四川德瑞訂立資產轉讓協議，據此，成都學校同意購買而四川德瑞同意出售該等資產，總代價為人民幣394,300,000元。

## 資產轉讓協議

資產轉讓協議的主要條款載列如下：

日期：

二零一九年六月十四日(交易時段後)

訂約方：

- (i) 成都學校；及
- (ii) 四川德瑞。

四川德瑞由本公司董事兼控股股東嚴玉德先生擁有69.44%權益，故此根據上市規則第14A.12(1)(c)條，其為本公司的關連人士。嚴強房地產為四川德瑞的全資附屬公司及本公司的綜合聯屬實體。

將予收購資產：

根據資產轉讓協議，四川德瑞同意出售而成都學校同意購買該等資產。

該等資產包括該等物業，即(i)位於中國四川省成都市郫都區犀浦鎮銀河東路的兩幅土地，總地盤面積約為51,609.83平方米，其於二零零四年十二月二十三日由四川德瑞購入，收購成本約為人民幣9,500,000元，且購入時為空置；及(ii)位於上述土地的四項物業，總建築面積約為60,521.55平方米；及為該等物業提供的相關僱員、經營資產及經營負債。

代價：

成都學校於資產轉讓協議項下應付四川德瑞的總代價為人民幣394,300,000元，須按下文所載以現金分三期支付：

- 人民幣157,720,000元(總代價約40%)須於簽署資產轉讓協議日期起計十(10)個營業日內支付；
- 人民幣197,150,000元(總代價約50%)須於資產轉讓協議所載及下文「先決條件」一段所述所有先決條件獲達成當日起計三十(30)個營業日內支付；及
- 人民幣39,430,000元(總代價約10%)須於轉讓該等物業已向有關當局存檔當日起計十(10)個營業日內支付。

### 代價基準：

代價乃由訂約各方經參考該等物業於二零一九年三月三十一日的估值人民幣394,300,000元，以及經營資產及經營負債淨值後進行公平磋商而釐定。有關估值由獨立專業估值師亞太評估諮詢有限公司就相關樓宇及結構採用折舊取代成本法及就相關土地使用比較法作出評估。

由於四川德瑞原先於二零零四年收購兩幅土地(作為該等物業其中部分)，因此本公司已考慮(其中包括)其當前市值，而非四川德瑞的原收購成本，以根據評估及釐定資產轉讓協議項下的公平合理代價。

本公司將以本集團內部資源及第三方銀行貸款撥付建議收購事項的代價。

### 先決條件：

根據資產轉讓協議，成都學校就該等物業支付代價的責任須待以下先決條件獲達成後，方告作實，並以此為條件：

- (a) 成都學校已取得訂立資產轉讓協議所需的所有批准，並使資產轉讓協議及其項下擬進行的交易生效，包括(如適用)根據上市規則第14A章獲得股東批准；及
- (b) 資產購買協議所載全部聲明、保證及承諾於各方面仍屬真實準確且並無誤導。

於最後實際可行日期，上述先決條件均未達成或獲豁免。

### 完成：

完成將於緊隨(i)轉讓該等物業已向有關當局存檔，及(ii)僱員已與成都學校訂立新僱傭合約(決定不接納僱傭事宜者則除外)後落實。

### 有關成都學校的資料

成都外國語學校(即成都學校)為於二零零零年九月根據中國法律成立的民辦學校，並為本公司的綜合聯屬實體，其學校出資人權益由四川德瑞全資擁有。於最後實際可行日期，成都學校於成都市提供初中及高中教育。

### 進行建議收購事項的理由及裨益

成都學校由兩個校園(即初中校園及高中校園)組成。於最後實際可行日期，成都學校初中校園將該等物業用作校園、教學中心、宿舍及其他設施，而該等物業由四川德瑞出租，自二零一八年九月七日起至二零二零年九月六日，為期兩年。現時該等物業由四川德瑞管理及維護。

於建議收購事項項下將予收購的該等資產中，該等物業已投入使用超過十年。由於持續改善教學設施及校園生活環境相當重要，且大眾對校園食品安全及環境保護的要求日漸提高，本集團計劃持續建設校園及提升設施，例如翻新科學實驗室及食堂營運範圍以滿足必要的職能需要。

由於該等物業由四川德瑞擁有及維護，本集團一直不欲自行決定持續投入資源以提升校園。倘四川德瑞未來增加租金至透過租賃該等物業經營成都學校已屬財務上不化算的程度，概不保證成都學校將能夠在對業務、財政狀況及經營業績未有任何不利影響的情況下搬遷至類似的其他物業。倘建議收購事項獲批准，該等物業成為自有物業，本集團可根據成都學校的發展需要作出妥善計劃及翻新，而本集團亦可進一步減低對控股股東的依賴以及持續關連交易的數目。

與此同時，就上述各項及建議收購事項而言，本集團將會按照與現有僱傭合約相同的條款與負責管理及維護該等物業的專業員工訂立新僱傭合約，以確保該等物業的管理、維修及裝修工作持續進行。

董事(包括獨立非執行董事)認為，(i)儘管資產轉讓協議並非於本集團一般及日常業務過程中進行；但乃按一般商業條款訂立，對本集團及獨立股東而言屬公平及合理；及(ii)資產轉讓協議及其項下擬進行之交易符合本集團及股東的整體利益。

### 上市規則的涵義

由於(i)合併協議及資產轉讓協議均由本集團之綜合聯屬實體與四川德瑞訂立；及(ii)其項下擬進行的交易涉及收購四川德瑞的權益或其持有的權益或資產，並預期將於十二個月內完成，故建議合併事項及建議收購事項將根據上市規則第14.22條合併計算。由於根據上市規則第14.07條計算之適用百分比率有一項或以上超過5%但全部適用百分比率均不超

---

## 董事會函件

---

過25%，故根據上市規則第14章，建議合併事項及建議收購事項以合併計算基準構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章所載通告及公告規定。

於最後實際可行日期，四川德瑞由本公司董事兼控股股東嚴玉德先生擁有69.44%權益，故此根據上市規則第14A.12(1)(c)條，四川德瑞為嚴玉德先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，建議合併事項及建議收購事項各自亦構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

### 股東特別大會及獨立股東批准

本公司將於二零一九年七月二十二日下午三時正假座中國四川省成都市郫都區和心路23號105室成實外教育有限公司召開股東特別大會以批准建議合併事項及建議收購事項，股東特別大會通告載於本通函第48至第50頁。

董事兼控股股東嚴玉德先生持有四川德瑞69.44%股權，彼被視為於建議合併事項及建議收購事項中擁有重大權益。董事兼控股股東王小英女士為嚴玉德先生的配偶，亦被視為於建議合併事項及建議收購事項中擁有重大權益。因此，嚴玉德先生及王小英女士已就批准合併協議、資產轉讓協議及其各自項下擬進行的交易於董事會會議上放棄投票。除上文所披露者外，概無董事須就批准合併協議、資產轉讓協議及其各自項下擬進行的交易的董事會會議上放棄投票。

根據上市規則第14A.36條，任何於建議合併事項中有重大權益的股東及其聯繫人士均不得在股東特別大會上投票。董事兼控股股東嚴玉德先生持有四川德瑞69.44%股權，彼被視為於建議合併事項及建議收購事項中擁有重大權益。董事兼控股股東王小英女士為嚴玉德先生的配偶，亦被視為於建議合併事項及建議收購事項中擁有重大權益。因此，嚴玉德先生及王小英女士將就合併協議、資產轉讓協議及其各自項下擬進行的交易的決議案於股東特別大會上放棄投票。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知、所悉及所信，概無其他股東於建議合併事項及建議收購事項中擁有重大權益，因此，概無其他股東須於股東特別大會上就有關合併協議、資產轉讓協議及其各自項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

### 代表委任表格

隨附股東特別大會適用的代表委任表格。有關代表委任表格亦於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))登載。無論閣下會否出席股東特別大會，務請盡快按隨附的代表委任表格上印列的指示將該表格填妥，並交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何須於股東特別

---

## 董事會函件

---

大會或其任何續會的指定舉行時間48小時前送回。股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票，於此種情況下，該代表委任表格則視作已撤回論。

### 以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條及本公司組織章程細則條文第66條，於股東大會上提呈供股東表決的任何決議案將以按股數投票方式表決，惟股東特別大會主席真誠決定允許純粹涉及一項程序或行政事宜的決議案可以舉手方式表決則除外。因此，通告所載各項決議案將以按股數投票方式表決。

按股數投票表決時，每名親身出席或由受委代表或(如股東為法團)獲正式授權的代表為出席的股東，可就其作為持有人的每股繳足股款股份擁有一票投票權。擁有多於一票投票權的股東毋須就其所有投票權作出投票，亦毋須就其所有投票權作出相同意向的投票。

### 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一九年七月十七日(星期三)至二零一九年七月二十二日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席股東特別大會的股東身份，期間不會進行任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須不遲於二零一九年七月十六日下午四時三十分送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。

### 推薦建議

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，成員包括薛超穎先生、陳劍榮先生及溫瑞征先生，以向獨立股東提供意見，而創陞融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就有關合併協議、資產轉讓協議及其各自項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

務請閣下垂注載於本通函第15至16頁的獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會致獨立股東有關在股東特別大會上應如何投票的推薦建議。

亦請閣下垂注載於本通函第17至33頁的獨立財務顧問函件，當中載有致獨立董事委員會及獨立股東有關合併協議、資產轉讓協議及其各自項下擬進行的交易的意見。

---

## 董事會函件

---

經考慮獨立財務顧問的意見及推薦建議後，獨立董事委員會認為，(i) 儘管有關協議並非於本集團的一般日常業務過程中訂立，惟合併協議及資產轉讓協議乃按一般商業條款訂立，且對本集團及獨立股東而言屬公平合理；及(ii) 合併協議及資產轉讓協議及其各自項下擬進行的交易符合本公司及股東整體利益。因此，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提呈的決議案，以批准合併協議、資產轉讓協議及其各自項下擬進行的交易。

董事會認為，合併協議及資產轉讓協議之條款乃按一般商業條款訂立，且對本集團及獨立股東而言屬公平合理，而建議合併事項及資產轉讓協議及其各自項下擬進行的交易亦符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事經考慮獨立財務顧問的意見及推薦建議後)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的全部決議案，以批准合併協議、資產轉讓協議及其各自項下擬進行的交易。

### 其他資料

敬希 閣下亦垂注本通函各附錄所載的資料及股東特別大會通告。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
成實外教育有限公司  
主席  
王小英  
謹啟

二零一九年七月五日



以下為獨立董事委員會就合併協議、資產轉讓協議及其各自項下擬進行的交易致獨立股東之推薦意見函件全文，以供載入本通函。



## Virscend Education Company Limited

### 成實外教育有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1565)

敬啟者：

### 須予披露及關連交易 建議合併事項及建議收購該等資產

#### 緒言

茲提述本公司日期為二零一九年七月五日的通函(「該通函」)，本函件為該通函其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

吾等作為組成獨立董事委員會的獨立非執行董事而編製本函件，以就(i) 合併協議及資產轉讓協議對本集團及獨立股東而言是否按一般商業條款訂立，且屬公平合理；及(ii) 合併協議及資產轉讓協議及其各自項下擬進行的交易是否符合本公司及股東整體利益，向獨立股東提供獨立董事委員會的意見，並就股東應如何投票作出建議。

創陞融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就有關事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

---

## 獨立董事委員會函件

---

### 推薦建議

經考慮合併協議及資產轉讓協議及其各自項下擬進行的交易之條款及獨立財務顧問之建議(連同作出此等建議時考慮的主要因素及理由)，吾等認為(i)儘管有關協議並非於本集團的一般日常業務過程中訂立，惟合併協議及資產轉讓協議乃按一般商業條款訂立，且對本集團及獨立股東而言屬公平合理；及(ii)合併協議及資產轉讓協議及其各自項下擬進行的交易符合本公司及股東整體利益。據此，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，藉以批准合併協議及其項下擬進行的交易。

此致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
薛超穎 陳劍樂 溫瑞征  
謹啟

二零一九年七月五日

---

## 獨立財務顧問函件

---

下文為創陞融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

敬啟者：

### 須予披露及關連交易

### 建議合併事項及建議收購事項

#### 緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問(「獨立財務顧問」)，就合併協議及資產轉讓協議的條款及條件向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零一九年七月五日刊發的本通函(「通函」)所載的董事會函件(「董事會函件」)內，而本函件構成通函的一部分。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。

茲提述 貴公司日期為二零一九年六月十四日的公告，內容有關建議合併事項及建議收購事項。根據合併協議，四川德瑞的附屬公司嚴強房地產將合併入大學，於合併協議項下的交易完成後將不再存在，而四川德瑞作為出售股東，將收取為數人民幣476百萬元的現金代價。根據資產轉讓協議，成都學校同意購買而四川德瑞同意出售該等資產，總代價為人民幣394.3百萬元。

由於(i)合併協議及資產轉讓協議均由 貴集團之綜合聯屬實體與四川德瑞訂立，(ii)其項下擬進行的交易(預料將於十二個月內完成)涉及收購四川德瑞的權益或其持有的資產，故建議合併事項及建議收購事項將根據上市規則第14.22條合併計算。由於根據上市規則第14.07條計算之適用百分比率有一項或以上超過5%但全部適用百分比率均不超過25%，故根據上市規則第14章，建議合併事項及建議收購事項以合併計算基準構成 貴公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章所載通告及公告規定。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於最後實際可行日期，四川德瑞由 貴公司董事兼控股股東嚴玉德先生擁有 69.44% 權益，故此根據上市規則第 14A.12(1)(c) 條，四川德瑞為嚴玉德先生的聯繫人及 貴公司的關連人士。因此，建議合併事項及建議收購事項亦各自構成 貴公司的關連交易，須遵守上市規則第 14A 章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

### 獨立董事委員會

由全體三名獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮建議合併事項及建議收購事項是否於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，合併協議及資產轉讓協議的條款及條件是否屬公平合理並符合 貴集團及股東的整體利益，並就將於股東特別大會上提呈的決議案的投票向獨立股東提出推薦建議。吾等(創陞融資有限公司)獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或其任何相關主要股東、董事或最高行政人員或彼等各自之聯繫人概無關連，故被視為適合向獨立董事委員會及獨立股東就建議合併事項及建議收購事項提供獨立意見。於過去兩年，吾等概無擔任 貴公司任何財務顧問。除 貴公司就本次獨立財務顧問的委任已付或應付吾等的正常專業費用外，概無任何安排可令吾等據以向 貴公司、其附屬公司或彼等各自的控股股東收取任何費用或利益而會被合理認為與我們的獨立性相關。據此，吾等認為吾等具獨立性可就建議合併事項及建議收購事項出任獨立財務顧問。

### 吾等意見的基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等倚賴通函所載或提述的陳述、資料、意見及聲明，以及董事及 貴公司管理層(「管理層」)向吾等提供的資料及聲明。吾等假設由董事及管理層提供的所有資料及聲明(彼等須就此全權負責)於作出時屬真實及準確，且直至最後實際可行日期仍屬真實及準確，且倘若於最後實際可行日期後吾等的意見有任何重大改動，股東將會盡快獲知會。吾等亦假設董事於通函內所作有關觀點、意見、預期及意向的所有陳述，乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實是否真實、準確及完整，或懷疑 貴公司、其顧問及／或董事或管理層(倘適用)向吾等提供彼等表達之意見之合理性。

---

## 獨立財務顧問函件

---

董事已確認，就彼等所深知，彼等相信提供予吾等之資料中並無遺漏任何重大事實或資料，而所表達之聲明或意見乃經審慎週詳考慮後始行作出，且概無遺漏其他事實或聲明，足以對通函(包括本函件)所載任何內容產生誤導。

吾等認為，吾等已遵照上市規則第 13.80 條採取充分及必要步驟，以為吾等之意見提供合理基礎並達致知情見解。

董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所表達的意見乃經審慎週詳考慮後始行作出，而且概無遺漏其他事實，足以對通函所載任何內容產生誤導。

除本意見函外，吾等(作為獨立財務顧問)不對通函任何部分內容承擔任何責任。吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情見解，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司或代表 貴公司提供或作出的資料、意見或聲明作任何獨立核實，亦無對 貴公司、相關附屬公司或聯繫人(倘適用)或涉及建議合併事及建議收購事項之任何其他各方之業務事宜、資產及負債或未來前景進行任何獨立深入調查，亦無考慮因建議合併事項及建議收購事項對 貴集團或股東產生之稅務影響。

### 主要考慮因素及理由

於達致吾等對建議合併事項及建議收購事項的意見時，吾等已考慮下文所載的主要因素及理由。於作出結論時，吾等已考慮彼此的分析結果，並最終根據所有分析結果達致吾等的整體意見。

#### (A) 建議合併事項及建議收購事項的背景資料

##### 1. 有關 貴集團、大學及成都學校的資料

根據 貴公司最近期的年報(「二零一八年年報」)， 貴集團於四川省成都市、攀枝花市、自貢市及渠縣三個城市與一個縣經營十六所學校。 貴集團透過該等學校提供覆蓋幼稚園至大學的正規教育及全面教育課程。

四川外國語大學成都學院(即大學)為一家於二零零四年四月二十八日根據中國法律成立的民辦大學，亦為 貴公司的綜合聯屬實體，其學校出資人權益由(其中包括)四川德瑞擁有 51.87%。於最後實際可行日期，大學於中國提供高等教育及頒發學士學位證書及大專文憑。

## 獨立財務顧問函件

成都外國語學校(即成都學校)為於二零零零年九月根據中國法律成立的民辦學校，並為本公司的綜合聯屬實體，其學校出資人權益由四川德瑞全資擁有。於最後實際可行日期，成都學校於成都市提供初中及高中教育。

吾等於下文載列 貴集團摘錄自二零一八年年報並根據國際財務報告準則編製的截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度(分別為「二零一七財政年度」及「二零一八財政年度」)的經審核業績的財務資料概要：

|      | 二零一八<br>財政年度<br>(人民幣千元) | 二零一七<br>財政年度<br>(人民幣千元) | 變動<br>(%) |
|------|-------------------------|-------------------------|-----------|
| 收益   | 1,167,954               | 952,767                 | 22.6%     |
| 銷售成本 | (666,680)               | (498,702)               | 33.7%     |
| 毛利   | 501,274                 | 454,065                 | 10.4%     |
| 年內溢利 | 363,161                 | 314,865                 | 15.3%     |

|           | 於十二月三十一日         |                  |           |
|-----------|------------------|------------------|-----------|
|           | 二零一八年<br>(人民幣千元) | 二零一七年<br>(人民幣千元) | 變動<br>(%) |
| 非流動資產     | 4,005,904        | 4,050,114        | (1.1%)    |
| 流動資產      | 929,532          | 340,354          | 173.1%    |
| 流動負債      | 1,485,759        | 1,380,950        | 7.6%      |
| 流動負債淨額    | (556,227)        | (1,040,596)      | (46.5%)   |
| 資產淨值      | 2,832,933        | 2,680,141        | 5.7%      |
| 現金及現金等價物  | 639,392          | 294,107          | 117.4%    |
| 合約負債／遞延收益 | 712,163          | 585,982          | 21.5%     |
| 計息銀行借款    | 1,082,000        | 919,037          | 17.7%     |
| 流動比率      | 0.63             | 0.25             | 152.0%    |
| 槓桿比率(附註)  | 38.2%            | 34.3%            | 11.4%     |

附註：槓桿比率等於年末負債總額除以總權益。負債總額指所有計息銀行借款

根據二零一八年年報， 貴公司錄得收益增長，收益由二零一七財政年度的人民幣952.8百萬元增加至二零一八財政年度的人民幣1,168.0百萬元。 貴集團的收益指：(i)對學生的收費(通常包括學費及住宿費)；(ii)向聯營學校及一名第三方提供管理及諮詢服務的收入。學費仍然為主要收益，佔 貴公司二零一八財政年度的總收益約95.9%。有關增加主要由於 貴集團的招生人數及平均學費增加所致。於二零一八年十二月三十一日， 貴

## 獨立財務顧問函件

集團學校入學學生總人數由於二零一七年十二月三十一日的38,498人增加約19.0%至約45,802人。入學學生總人數增加乃由於兩間新學校及若干現有學校的可容納人數增加所致。同時，由於收益持續增長，貴公司錄得純利由二零一七財政年度的人民幣314.9百萬元增加至二零一八財政年度的人民幣363.2百萬元。

貴集團的流動負債淨額由二零一七年十二月三十一日約人民幣1,040.6百萬元大幅改善至約人民幣556.2百萬元，而其流動比率由二零一七年十二月三十一日的0.25改善至二零一八年十二月三十一日的0.63。貴集團的流動負債淨額狀況及流動比率有所改善，主要由於貴集團的現金及現金等價物由二零一七年十二月三十一日約人民幣294.1百萬元增加至二零一八年十二月三十一日約人民幣639.4百萬元。貴集團的現金及現金等價物大幅增加，主要由於貴集團的經營現金流入強勁（於二零一八財政年度約人民幣712.6百萬元），當中部分被貴集團於投資活動及融資活動所用的現金流量淨額抵銷。

於二零一八年十二月三十一日，貴集團的計息借款總額約為人民幣1,082百萬元，而於二零一七年十二月三十一日則約為人民幣919.0百萬元。由於計息借款增加，貴集團的槓桿比率由二零一七年十二月三十一日的34.3%上升至二零一八年十二月三十一日的38.2%。

### 2. 有關嚴強房地產及該土地的資料

嚴強房地產為於二零一一年二月二十八日根據中國法律成立的公司，並為本公司關連人士四川德瑞的全資附屬公司。

下文載列四川德瑞所提供的嚴強房地產未經審核財務資料的概要：

|             | 於二零一七年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於二零一八年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|-------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 資產淨值        | 287,813                              | 286,448                              |
| 除稅前及除稅後虧損淨額 | 2,023                                | 1,365                                |

嚴強房地產擁有該土地，乃為位於中國四川省成都市崇州市街子古鎮古寺村一組的一幅總面積約200,000平方米的未開發土地。該土地距離大學現有校園五公里範圍內。

該土地的土地使用權已授予嚴強房地產，年期於二零五二年十二月十九日屆滿。

### 3. 有關該等資產的資料

該等資產包括該等物業，即(i)位於中國四川省成都市郫都區犀浦鎮銀河東路的兩幅土地，總地盤面積約為51,609.83平方米；及(ii)位於上述土地的四項物業，總建築面積約為60,521.55平方米；以及為該等物業提供的相關僱員、經營資產及經營負債。四川德瑞於二零零四年十二月二十三日購入兩幅土地(當時為空置土地)，收購成本約為人民幣9,500,000元。

### 4. 進行建議合併事項及建議收購事項之理由及裨益

#### (a) 建議合併事項

根據董事會函件所載述：

1. 貴集團計劃擴展大學，方式為新建實踐實訓基地(「新綜合大樓」)，主要包括實習培訓基地及教室。旨在為國際護理、國際酒店管理課程及未來新設應用科學課程的已入學及即將入學學生改善實踐實訓基地；
2. 根據 貴集團就四川省民辦高等學校業務進行的可行性研究，民辦高等學校畢業生正面臨日益嚴峻的就業問題，在激烈的競爭環境下，只有具有良好專業技能和綜合素質的人才才能夠得到更多企業的青睞。建設實踐實訓基地是進一步提升 貴集團學生實踐應用能力和綜合素質，提高學生就業率的有效舉措；及



## 獨立財務顧問函件

3. 該土地乃為一幅總面積約為200,000平方米的未開發土地，距離大學現有校園五公里範圍內。管理層認為，附近概無其他面積及規模相若的土地可滿足上述擴展計劃的需要。因此，董事會相信，建議合併事項為改善大學目前的實踐實訓基地提供了絕佳機會，培養綜合素質更優秀的畢業生，從而進一步提升貴集團學校品牌在中國西南地區的影響力，為國家輸出高素質人才提供有力保障。

此外，經與管理層討論後，吾等獲悉建議合併事項將進一步提升大學的競爭力。根據管理層所提供數據，吾等注意到大學的整體使用率已由二零一七年十二月三十一日的97.4%升至二零一八年十二月三十一日的99.2%，有關詳情載列如下：

|           | 於十二月三十一日 |        | 變動<br>(%) |
|-----------|----------|--------|-----------|
|           | 二零一八年    | 二零一七年  |           |
| 招生總人數     | 16,617   | 15,404 | 7.9%      |
| 可容納學生總人數  | 16,746   | 15,808 | 5.9%      |
| 整體使用率(附註) | 99.2%    | 97.4%  | 1.9%      |

附註：使用率乃按入學學生總人數除以大學的預計可容納學生人數計算。預計可容納學生人數乃按學生宿舍床位數量計算。

隨著收入與財富的增加，中產家庭可承擔更高的優質教育活動開支。展望未來，中國民辦基礎教育的收入及招生率的市場趨勢將繼續增長。

根據建議合併事項將予收購的該土地距離大學現有校園五公里範圍內。因此，董事認為該土地在面積及位置方面適合大學的擴展計劃。董事認為，貴集團的擴展計劃將提升大學的競爭力。目前，貴集團計劃於二零一九年下半年展開建築工程，預期有關建築及翻新工程將需時約兩年半，而該建築物將於二零二二年可供使用。新綜合大樓開放後，將進一步提升大學的競爭力，可吸引更多學生報讀。

透過建議合併事項，貴集團能夠在自行擁有的土地上投資及興建新綜合大樓，防止新綜合大樓面對若干經營風險。例如，即使業主在租約期滿後拒絕延續有關租約，大學也不會面對需另尋適當地點的營運風險。

### (b) 建議收購事項

據管理層透露，成都學校由兩個校園(即初中校園及高中校園)組成。目前成都學校初中校園將該等物業用作校園、教學中心、宿舍及其他設施。該等物業乃由四川德瑞建設、管理及維護。

於建議收購事項項下將予收購的該等資產中，該等物業已投入使用超過十年。由於持續改善教學設施及校園生活環境相當重要，且大眾對校園食物安全及環境保護的要求日漸提高，貴集團計劃持續建設校園及提升設施，例如翻新科學實驗室及食堂營運範圍以滿足必要的職能需要。

由於該等物業由四川德瑞擁有及維護，貴集團在未能排除未來不確定因素的情況下，一直不欲持續投入資源以提升校園。由於現有租約將於二零二零年九月到期，倘(i)四川德瑞未來增加租金至透過租賃該等物業經營成都學校已屬財務上不化算的程度；或(ii)四川德瑞於相關租約期滿後拒絕續約，概不保證成都學校可以在對業務、財政狀況及經營業績未有任何不利影響的情況下搬遷至類似的其他物業。倘建議收購事項獲批准，該等物業成為自有物業，貴集團可根據成都學校的發展需要作出妥善計劃及翻新，而貴集團亦可進一步減低對控股股東的依賴以及持續關連交易的數目。

基於上述裨益，吾等同意董事意見，認為建議合併事項及建議收購事項儘管並非於貴集團一般及日常業務過程中進行，仍然符合貴集團及股東的整體利益。

### (B) 合併協議及資產轉讓協議

#### 1. 合併協議的主要條款

日期：

二零一九年六月十四日(交易時段後)

訂約方：

- (1) 大學；
- (2) 嚴強房地產；及
- (3) 四川德瑞。

四川德瑞由 貴公司董事兼控股股東嚴玉德先生擁有 69.44% 權益，故此根據上市規則第 14A.12(1)(c) 條，四川德瑞為 貴公司的關連人士。

建議合併事項的主旨事項：

根據合併協議，嚴強房地產將合併入大學，並於合併協議項下擬進行的交易完成後不再存在。

代價：

大學於合併協議項下應向四川德瑞支付的總代價為人民幣 476 百萬元，須按下文所載以現金分三期支付：

- 人民幣 190,400,000 元(即總代價約 40%)須於簽署合併協議日期起計十(10)個營業日內支付；
- 人民幣 238,000,000 元(即總代價約 50%)須於合併協議及下文「先決條件」一段所載全部先決條件獲達成當日起計十(10)個營業日內支付；及
- 人民幣 47,600,000 元(即總代價約 10%)須於大學完成註冊為該土地擁有人當日後二十(20)個營業日內支付。

代價基準：

誠如董事會函件所載，代價乃由大學與四川德瑞根據嚴強房地產資產總值(包括(i)根據獨立專業估值師亞太評估諮詢有限公司所發出的估值報告，於二零一九年三月三十一日，該土地的土地使用權為數約人民幣 456 百萬元的市值；及(ii)價值約為人民幣 20 百萬元的債權人權益)作出公平磋商後按一般商業條款釐定。

誠如董事會函件所載，四川德瑞於二零一五年四月十日以總代價人民幣 296,000,000 元購得該土地之使用權。由於四川德瑞原先於二零一五年收購該土地，因此 貴公司已考慮(其中包括)其當前市值，而非原收購成本，以評估及釐定合併協議項下的公平合理代價。

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴公司將以 貴集團內部資源及第三方銀行貸款撥付建議合併事項的代價。

先決條件：

根據合併協議，大學支付代價的責任須待(其中包括)以下先決條件獲達成後，方告作實，並以此為條件：

- (a) 大學已取得訂立合併協議並使合併協議及其項下擬進行的交易生效所需的所有批准，包括根據上市規則第 14A 章獲得獨立股東批准；及
- (b) 已完成根據合併協議轉讓股權所需完成的工商登記及備案的所有必要變更。

截至最後實際可行日期，上述先決條件均未達成或獲豁免。

完成：

完成將於嚴強房地產取消註冊登記後落實。完成後，嚴強房地產將不再存在，而嚴強房地產的資產及負債將由大學接手。

### **2. 資產轉讓協議主要條款**

日期：

二零一九年六月十四日(交易時段後)

訂約方：

- (i) 成都學校；及
- (ii) 四川德瑞。

### 將予收購資產：

根據資產轉讓協議，四川德瑞同意出售而成都學校同意購買該等資產。

作為建議收購事項的一環，貴集團將會按照與現有僱傭合約相同的條款與負責管理及維護該等物業的相關員工訂立新僱傭合約，以確保該等物業的管理、維護及裝修工作持續進行。

### 代價：

成都學校於資產轉讓協議項下應付四川德瑞的總代價為人民幣394.3百萬元，須按下文所載以現金分三期支付：

- 人民幣157,720,000元(總代價約40%)須於簽署資產轉讓協議日期起計十(10)個營業日內支付；
- 人民幣197,150,000元(總代價約50%)須於資產轉讓協議所載及下文「先決條件」一段所述所有先決條件獲達成當日起計三十(30)個營業日內支付；及
- 人民幣39,430,000元(總代價約10%)須於轉讓該等物業已向有關當局存檔當日起計十(10)個營業日內支付。

### 代價基準：

代價乃由訂約各方經參考(i)獨立專業估值師亞太評估諮詢有限公司就該等物業於二零一九年三月三十一日所作估值人民幣394.3百萬元；及(ii)經營資產及經營負債淨值後進行公平磋商而釐定。

由於四川德瑞原先於二零零四年收購兩幅土地(作為該等物業其中部分)，因此貴公司已考慮(其中包括)其當前市值，而非四川德瑞的原收購成本，以評估及釐定資產轉讓協議項下的公平合理代價。

貴公司將以貴集團內部資源及第三方銀行貸款撥付建議收購事項的代價。

先決條件：

根據資產轉讓協議，成都學校支付代價的責任須待以下先決條件獲達成後，方告作實，並以此為條件：

- (a) 成都學校已取得訂立資產轉讓協議所需的所有批准，並使資產轉讓協議及其項下擬進行的交易生效，包括(如適用)根據上市規則第14A章獲得股東批准；及
- (b) 資產轉讓協議所載全部聲明、保證及承諾於各方面仍屬真實準確且並無誤導。

於最後實際可行日期，上述先決條件均未達成或獲豁免。

完成：

完成將於緊隨(i)轉讓該等物業已向有關當局存檔；及(ii)僱員已與成都學校訂立新僱傭合約(決定不接納僱傭事宜者則除外)後落實。

### 3. 吾等就評估合併協議及資產轉讓協議項下代價(「代價」)的公平性所進行的工作

#### 背景資料

該土地及該等物業由 貴集團所委任以提供該土地及該等物業估值的獨立估值師亞太評估諮詢有限公司進行估值。物業估值報告載於通函附錄一(「物業估值報告」)。吾等已就獨立估值師評估中國同類房地產價值的經驗及其獨立性與其進行訪談。根據吾等與獨立估值師的訪談，吾等了解到獨立估值師是著名獨立物業估值師，已為在(其中包括)香港擁有物業權益的上市公司完成大量獲委任的工作。吾等亦得悉獨立估值師的估值團隊負責人於物業估值方面擁有超過19年經驗。

吾等亦已審閱獨立估值師的委任函條款，並注意到委任之目的為編製一份物業估值報告及向 貴公司提供有關該土地及該等物業市值的意見。委任函亦載有獨立物業估值師進行物業估值的典型標準估值範圍。工作範圍限制概無對獨立估值師所發出的估值報告中的保證程度造成不利影響。吾等亦自獨立估值師得悉其已就該等物業與該土地於二零一九年三月三十一日(「估值日期」)的估值進行實地勘測及作出相關諮詢且獲得進一步資料。

---

## 獨立財務顧問函件

---

在進行物業權益估值時，獨立估值師已遵照上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會出版之《香港測量師學會物業估值準則》(二零一二年版)的全部規定。

根據上述已進行的工作，吾等認為獨立估值師符合資格，且就該土地及該等物業進行估值而言擁有足夠相關經驗。

### 估值方法及假設

誠如物業估值報告所載，於二零一九年三月三十一日，該土地及該等物業的市值分別為人民幣456百萬元及人民幣394.3百萬元。該等物業的市值分別包括(i)土地部分的人民幣96百萬元；及(ii)樓宇及建築物的人民幣298.3百萬元。

吾等已審閱物業估值報告，並就達致該土地及該等物業於二零一九年三月三十一日的估值所採用的方法、基準及假設與獨立估值師討論。

據物業估值報告所載，就該土地及該等物業的土地部分進行的估值而言，獨立估值師已採取比較法，其假設按現狀出售物業權益的益處為可立即交吉，且已參考市面上可資比較出售交易。此方法依賴市場交易獲廣泛接受作為最佳指標，並假定市場上相關交易的證據可推算至類似物業，惟須受可變因素所限。

由於樓宇及建築物的性質以及具體所在位置的緣故，市場上不大可能具有相關的可資比較出售交易，該等物業的樓宇及建築物乃經參考折舊後重置成本後使用成本法進行估值。

折舊後重置成本的定義為「重置資產的現時成本，而其目前等值資產減實際惡化及所有相關形式的閒置及優化的扣減」。折舊後重置成本乃根據按目前土地用途估算的市值，加現時改善工程的重置成本，減實際惡化及所有相關形式的閒置及優化的扣減而計算。於計算土地部分的價值時，已參考所在地的銷售證據。物業權益的折舊後重置成本受到有關業務的潛在盈利能力是否充足所限。吾等估值時，折舊後重置成本應用於整個中心或發展項目以作單一權益，並假設該綜合大樓或發展項目並無零星交易。

## 獨立財務顧問函件

下文載列吾等於評估獨立估值師進行估值時採用的方法、基準及假設是否公平、合理及完整所進行的工作：

- 吾等已審閱物業估值報告，並與獨立估值師討論達致該土地及該等物業的土地部分的市值時所用的方法、基準及假設。吾等與獨立估值師討論時，發現獨立估值師於就該土地及該等物業的土地部分進行估值時採用比較法，並參考可得的相關市場可資比較銷售交易。吾等自獨立估值師得知三種用於物業估值的常用方法，即投資法、比較法及成本法。據獨立估值師表示，(i) 僅於無法取得市場上可資比較對象的資料時方會使用成本法，惟現時情況並非如此；(ii) 比較法會考慮從可資比較銷售證據得出的市場參數；及(iii) 投資法乃按所產生收入的現值估算物業價值。據獨立估值師告知，收入法亦被視為不恰當的方法，原因為此方法涉及更多假設及估算，惟並非所有假設及估算均可輕易量化或可靠地計量得出，同時沒有充足資料以作可靠現金流預測的詳細計劃。反而包括市場參數的比較法更為直接及獲普遍接受，因此被視為就該土地及該等物業的土地部分進行估值的最合適方法；
- 吾等在與獨立估值師討論的過程中得知若干位於標的物業附近且土地用途與該土地及該等物業的土地部分相近的可資比較物業(「可資比較對象」)的資料。下列各表概述可資比較對象的價值：

### 就該土地進行估值

|          | 交易日期     | 價值<br>(每平方米人民幣元) |
|----------|----------|------------------|
| 可資比較對象 A | 二零一九年一月  | 2,400            |
| 可資比較對象 B | 二零一八年十二月 | 1,905            |
| 可資比較對象 C | 二零一八年十二月 | 1,800            |
|          | 參考價格範圍：  | 1,800-2,400      |
|          | 該土地：     | 2,280            |

### 就該等物業的土地部分進行估值

|          | 交易日期       | 價值<br>(每平方米人民幣元) |
|----------|------------|------------------|
| 可資比較對象 D | 二零一八年十月    | 1,350            |
| 可資比較對象 E | 二零一八年十月    | 1,500            |
| 可資比較對象 F | 二零一六年九月    | 1,652            |
|          | 參考價格範圍：    | 1,350-1,652      |
|          | 該等物業的土地部分： | 1,860            |



- 獨立估值師表示，選擇樣本的條件包括(i)物業的用途及狀況相近；(ii)物業的位置；及(iii)交易日期。獨立估值師確認，按照彼等目前可得資料，所選擇樣本被視為具代表性及屬全面。另外，獨立估值師以中國房地產指數系統(「中國房地產指數系統」)為可資比較對象的銷售證據資料來源。中國房地產指數系統由中國指數研究院制定及公佈，而中國指數研究院為中國最大的房地產研究機構之一；
- 透過與獨立估值師討論的過程，吾等理解到(i)估值如何得出；及(ii)如何按可資比較物業各自在地積比率、位置及環境、交通是否方便、面積、地勢及地質情況等方面的優劣作出權衡。例如，該等物業的土地部分的價值(每平方米人民幣1,860元)較可資比較對象為高，原因為該等物業毗鄰若干學校，包括西南交通大學及電子科技大學等。吾等與獨立估值師討論後發現上述假設及調整為就中國物業進行估值時的常用手法，因此被視為公平合理；及
- 獨立估值師表示，由於該等物業的樓宇及建築物的性質以及具體所在位置的緣故，市場上不大可能具有相關的可資比較出售交易，該等物業的樓宇及建築物乃經參考折舊後重置成本後使用成本法進行估值。獨立估值師確認已根據獨立估值師有關過往建築開支的內部資料庫以及類似發展項目於市場上可得的資料評估該等物業的樓宇及建築物的預計建築成本及將會產生的其他開支是否合理。

根據上述所進行工作，吾等認為獨立估值師進行估值時採用的方法、基準及假設符合市場慣例，且於估值日期就達致該土地及該等物業的市值而言屬合理。

吾等注意到，獨立估值師於進行獨立估值時已作出多種假設，包括(i)賣方在市場上出售物業權益，並無涉及任何可影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之利益；及(ii)於物業估值報告中並無考慮估物業權益的任何質押、按揭或債項，亦無考慮於出售成交時可能產生之任何開支或稅項(包括土地增值稅)。除另有說明外，估值假設有關於物業概無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

## 獨立財務顧問函件

獨立估值師就獨立估值作出的假設詳情載於通函附錄一。吾等已與管理層及獨立估值師進行討論，並已審閱所作出的主要假設，而吾等並無注意到任何情況致使吾等對物業估值報告所採用之主要基礎及假設之公平性及合理性存疑。

### **(C) 建議合併事項及建議收購事項可能產生的財務影響**

在合併協議完成後，嚴強房地產將不再存在，而嚴強房地產的資產及負債(包括該土地)將由大學接手。

在資產轉讓協議完成後，成都學校將直接擁有該等資產。

於二零一八年十二月三十一日，貴集團擁有綜合流動資產約人民幣929.5百萬元，其中約人民幣639.4百萬元為現金及銀行結餘。此外，於二零一八年十二月三十一日，貴集團錄得強勁的經營現金流入(於二零一八財政年度約人民幣712.6百萬元)及維持穩健的槓桿比率於38.2%。

根據該等資產的現有租賃協議，成都學校應付的年度租金約為人民幣3.02百萬元。建議收購事項完成後，相關租賃協議將終止。

根據合併協議及資產轉讓協議，貴集團應付的現金代價總額約為人民幣870.3百萬元。誠如管理層所建議，約人民幣348.1百萬元(即總代價的40%)將以貴集團的內部資源撥付。餘下代價約人民幣522.2百萬元將由外部銀行長期貸款提供資金。

據管理層所告知，貴集團應付總代價的60%(即約人民幣522.2百萬元)將以長期銀行貸款撥支，因此貴集團的資產負債比率將會上升。倘建議合併事項及建議收購事項於二零一八年十二月三十一日已完成，則計息銀行借款會由人民幣10.8億元增至人民幣16億元。因此，資產負債比率(按計息銀行借款對比權益總額計算)由38.2%增至56.6%。

經考慮建議合併事項及建議收購事項的理由及裨益以及代價的公平性及合理性，吾等認為，對貴集團現金狀況及資產負債比率的短期不利財務影響在商業上屬可接受及合理。

上述分析僅作說明之用，並不意味代表貴集團於訂立合併協議、資產轉讓協議或完成建議合併事項及建議收購事項後的財務狀況。股東應注意，貴集團因建議合併事項及建議收購事項所錄得的實際財務影響須經審核。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 推薦意見

經考慮上述因素及理由，吾等認為建議合併事項及建議收購事項儘管並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，惟仍然符合 貴集團及股東的整體利益，而合併協議及資產轉讓協議的條款及條件屬公平合理。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦且吾等本身亦推薦獨立股東投票贊成有關建議合併事項及建議收購事項的決議案（詳情載於通函末部的股東特別大會通告）。

此致

成實外教育有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
創陞融資有限公司  
董事總經理  
甘偉民  
謹啟

二零一九年七月五日

以下為獨立估值師亞太評估諮詢有限公司就本集團之物業權益於二零一九年三月三十一日之估值編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



亞太評估諮詢有限公司  
香港  
銅鑼灣希慎道33號  
利園一期19樓1907室

敬啟者：

#### 指示、目的及估值日期

亞太評估諮詢有限公司（「亞太評估」或「吾等」）獲成實外教育有限公司（「貴公司」）指示分別就位於中華人民共和國（「中國」）崇州市及成都市之兩項物業提供估值服務，以進行披露。一項物業由成都嚴強房地產開發有限公司（「嚴強房地產」，一間根據中國法律成立之有限公司，並為四川德瑞企業發展有限公司（「四川德瑞」，一間根據中國法律成立之公司，由嚴玉德先生擁有69.44%）之附屬公司）持有。而另一項物業由四川德瑞持有。吾等確認已視察相關物業、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必需的其他資料，以就該等物業權益於二零一九年三月三十一日（「估值日期」）之市值向閣下提供吾等之意見。

#### 估值基準

吾等對物業權益之估值代表市值。吾等界定市值為「資產經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方各自在知情、審慎及不受脅逼情況下於估值日期進行公平交易而交換之估計金額」。

## 估值方法

就第一項物業及第二項物業的土地部份進行估值時，吾等採用比較法，假設物業權益於其現況下以即時交吉方式參考市場上的可資比較銷售交易進行銷售。此方法以廣泛接納之市場交易為最佳指標，並預先假定市場上之相關交易可伸延至推斷同類物業之價值，惟須受多種因素限制。

由於第二項物業的樓宇及建築物的性質以及具體所在位置的緣故，市場上不大可能具有相關的可資比較出售交易，該等物業的樓宇及建築物乃經參考折舊後重置成本後使用成本法進行估值。

折舊後重置成本的定義為「重置資產的現時成本，而其目前等值資產減實際惡化及所有相關形式的閒置及優化的扣減」。折舊後重置成本乃根據按目前土地用途估算的市值，加現時改善工程的重置成本，減實際惡化及所有相關形式的閒置及優化的扣減而計算。物業權益的折舊後重置成本受到有關業務的潛在盈利能力是否充足所限。吾等估值時，折舊後重置成本應用於整個綜合大樓或發展項目以作單一權益，並假設該綜合大樓或發展項目並無零星交易。

## 估值假設

吾等估值時假設賣方在市場上出售物業權益，並無涉及任何可影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之利益。

吾等之報告並無考慮估物業權益的任何質押、按揭或債項，亦無考慮於出售成交時可能產生之任何開支或稅項(包括土地增值稅)。除另有說明外，吾等假設有關於物業概無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

## 估值標準

在進行物業權益估值時，吾等遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版之《皇家特許測量師學會估值－專業準則》、香港測量師學會出版之《香港測量師學會物業估值準則》以及國際估值準則委員會頒佈之《國際估值準則》之全部規定。

## 資料來源

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司提供之資料，並接納 貴公司向吾等提供有關年期及其他一切有關事項之意見。尺寸及量度乃根據自 貴公司所得文件副本而定，故僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知，所提供資料概無遺漏任何重大事項以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

## 文件及業權調查

吾等已獲提供有關物業權益之國有土地使用權證書及房屋所有權證副本，並已進行相關查詢。然而，吾等並無尋求文件正本，以核實所有權或確定任何修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事項向吾等提供之意見。吾等相當依賴 貴公司之中國法律顧問四川索正律師事務所就於中國之物業權益之有效性所提出之意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真實性和準確性。吾等亦已尋求並獲 貴公司確認，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供足夠資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

## 面積測量及視察

吾等並無對有關物業進行詳細測量以核實有關物業面積之真確性，而是假設所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積正確無誤。所有文件及合約僅供參考，且所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出調查，以確定地質狀況和設施是否適宜在其上進行任何發展工程。吾等估值時假設該等狀況良好且施工時並無意外成本和延誤。此外，吾等並無進行結構測量，但視察中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞，亦無對任何設施進行測試。

程國棟先生、Anker Liu女士已於二零一九年二月及四月對物業進行視察。程國棟先生為皇家特許測量師學會會員，擁有逾19年中國物業估值經驗；Anker Liu女士有兩年中國物業估值經驗。

### 貨幣

除另有指明外，本報告所列貨幣數值均以人民幣(人民幣)為單位。

吾等之估值概述如下並隨附估值證書。

此致

中國  
成都市  
郫都區  
和心路23號  
成實外教育有限公司  
董事會 台照

代表  
亞太評估諮詢有限公司  
執行董事  
程國棟  
MRICS  
謹啟

二零一九年七月五日

附註：程國棟為特許測量師，在中國、香港及亞太區資產估值方面擁有19年經驗。

## 估值概要

## 於中國持作發展的物業權益

| 編號 | 物業                          | 於估值日期<br>現況下之市值<br>人民幣 |
|----|-----------------------------|------------------------|
| 1. | 位於中國四川省成都市崇州市街子古鎮古寺村一組之一幅土地 | 456,000,000 元          |

## 於中國持作擁有人佔用的物業權益

|    |                                      |               |
|----|--------------------------------------|---------------|
| 2. | 位於中國四川省成都市郫都區犀浦鎮銀河東路的兩幅土地、四幢樓宇及若干建築物 | 394,300,000 元 |
|----|--------------------------------------|---------------|

總計： 850,300,000 元



## 估值證書

## 於中國持作發展的物業權益

| 編號 | 物業                       | 概況及年期   | 佔用詳情     | 於估值日期<br>現況下之市值<br>人民幣 |
|----|--------------------------|---|----------|------------------------|
| 1. | 位於中國四川省崇州市街子古鎮古寺村一組之一幅土地 | 該物業包括一幅地盤面積約為200,000平方米之土地。<br>該物業獲授之土地使用權之年期將於二零五二年十二月十九日屆滿，作綜合生態用途。 | 該物業目前空置。 | 456,000,000元           |

## 附註：

1. 成都嚴強房地產開發有限公司(「嚴強房地產」)為一間根據中國法律成立之有限公司，並為四川德瑞企業發展有限公司(「四川德瑞」)，一間根據中國法律成立之公司，由嚴玉德先生擁有69.44%之附屬公司。
2. 根據國有土地使用權證書—崇國用(2012)地第3428號，地盤面積約為200,000平方米的上述土地的土地使用權已授予嚴強房地產，年期於二零五二年十二月十九日屆滿，作綜合生態用途。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 嚴強房地產獲取該物業土地使用權的程序屬合法及有效；及
  - b. 於國有土地使用權證書訂明的屆滿日期前，嚴強房地產為土地的唯一土地使用權持有人，並有權根據法律及訂明用途合法佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或處置土地使用權。
4. 吾等之估值乃按以下基準及分析作出：

在評估該物業之價值時，吾等採納比較法，吾等已識別及分析當地與該物業擁有類似特徵之若干交易。該等可資比較土地之單價介乎於人民幣1,800元/平方米至人民幣2,400元/平方米。吾等會考慮對可資比較土地與該物業土地之間的地點、面積、容積率、土地用途、交易日期及其他特徵進行適當調整及分析，以得出該物業土地之假定單價。該物業所採納土地單價為人民幣2,280元/平方米。

以下為可資比較因素的部分詳情：

| 編號 | 比較部分    | 可資比較對象 A   | 可資比較對象 B   | 可資比較對象 C   |
|----|---------|--|--|--|
| 1  | 交易單價    | 2,400  | 1,905  | 1,800  |
| 2  | 買方      | Chengdu Anren OCT Cultural Tourism Development Co., Ltd. | Dujiangyan Global Century Exhibition Tourism Resources Development Co., Ltd. | Chengdu Dujiangyan Cultural Tourism Investment Co., Ltd. |
| 3  | 地址      | 大邑縣安仁古鎮  | 都江堰市中興鎮  | 都江堰市 Kuiguang Tower Street                               |
| 4  | 用途      | 其他商業服務   | 其他商業服務   | 其他商業服務   |
| 5  | 交易日期    | 二零一九年一月  | 二零一八年十二月   | 二零一八年十二月   |
| 6  | 交易狀況    | 拍賣   | 掛牌   | 拍賣   |
| 7  | 土地使用權性質 | 授予   | 授予   | 授予   |
| 8  | 土地使用年期  | 40   | 40   | 40   |
| 9  | 地盤面積    | 56,011   | 267,574  | 9,275  |

## 估值證書

## 於中國持作擁有人佔用的物業權益

| 編號 | 物業                                   | 概況及年期  | 佔用詳情                               | 於估值日期<br>現況下之市值<br>人民幣 |
|----|--------------------------------------|--|------------------------------------|------------------------|
| 2. | 位於中國四川省成都市郫都區犀浦鎮銀河東路的兩幅土地、四幢樓宇及若干建築物 | <p>該物業包括總地盤面積約為51,609.83平方米的兩幅土地、位於上述土地及於二零零三年落成的四幢樓宇及若干建築物。</p> <p>四幢樓宇的總建築面積約為60,521.55平方米，主要包括教學大樓、宿舍及食堂。</p> <p>建築物主要包括配套設施、運動場、圍牆及道路。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零五四年十二月二十三日屆滿，作教育用途。</p> | 該物業目前被成都學校（為貴公司綜合聯屬實體）佔用，作教育及輔助用途。 | 394,300,000元           |

## 附註：

1. 四川德瑞企業發展有限公司（「四川德瑞」）為根據中國法律成立的公司，由嚴玉德先生擁有69.44%。
2. 根據兩份國有土地使用權證書－郫國用(2016)第5744號及郫國用(2016)第5746號，總地盤面積約為51,609.83平方米的上述土地的土地使用權已授予四川德瑞，年期於二零五四年十二月二十三日屆滿，作教育用途。
3. 根據四份房屋所有權證書－郫房地權證字第0045489號、第0045490號、第0045491號及第0062615號，四川德瑞擁有總建築面積約為60,521.55平方米的四幢樓宇。
4. 吾等已就物業權益獲本公司中國法律顧問發表法律意見，（其中包括）以下內容：
  - a. 四川德瑞依法擁有該物業的土地使用權，是該物業的唯一合法土地使用者，有效期限已於國有土地使用權證中訂明；
  - b. 四川德瑞合法建設並擁有附註3所述物業的房屋所有權，而四川德瑞獲得該房屋所有權的程序屬合法有效；
  - c. 四川德瑞有權根據法定及規定用途自由佔用、使用、出租、轉讓及處置有關土地使用權及房屋所有權。

5. 於估值日期，該物業的土地、樓宇及建築物之間的分攤價值如下：

| 部分     | 於估值日期<br>現況下之市值<br>人民幣元 |
|--------|-------------------------|
| 土地     | 96,000,000              |
| 樓宇及建築物 | 298,300,000             |
| 總計     | <u>394,300,000</u>      |

6. 吾等之估值乃按以下基準及分析作出：

在評估該物業土地部分之價值時，吾等採納比較法，吾等已識別及分析當地與該物業之土地擁有類似特徵之若干交易。該等可資比較土地之單價介乎於人民幣1,350元／平方米至人民幣1,652元／平方米。吾等會考慮對可資比較土地與該物業土地之間的地點、面積、容積率、土地用途、交易日期及其他特徵進行適當調整及分析，以得出該物業土地之假定單價。該物業所採納土地單價為人民幣1,860元／平方米。

以下為可資比較因素的部分詳情：

| 編號 | 比較部分    | 可資比較對象 A | 可資比較對象 B             | 可資比較對象 C        |
|----|---------|----------|----------------------|-----------------|
| 1  | 交易單價    | 1,350    | 1,500                | 1,652           |
| 2  | 買方      | 四川傳媒學院   | 成都市新都區興城建<br>設投資有限公司 | 成都七中嘉祥外國語<br>學校 |
| 3  | 地址      | 成都市郫都區   | 成都市新都區               | 成都市成華區          |
| 4  | 用途      | 教育       | 教育                   | 教育              |
| 5  | 交易日期    | 二零一八年十月  | 二零一八年十月              | 二零一六年九月         |
| 6  | 交易狀況    | 掛牌       | 掛牌                   | 掛牌              |
| 7  | 土地使用權性質 | 授予       | 授予                   | 授予              |
| 8  | 土地使用年期  | 50       | 50                   | 50              |
| 9  | 地盤面積    | 68,108   | 82,404               | 67,845          |

## 1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而提供，旨在提供有關本公司之資料，各董事願就本通函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，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事實足以令致本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及主要行政人員於本公司或其聯營公司的股份、相關股份或債券中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，除以下披露者外，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、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 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有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益及淡倉），或記錄於根據證券及期貨條例第 352 條須存置的登記名冊，或根據上市規則附錄 10 所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

| 姓名                   | 身分／權益性質 | 股份數目          | 好／淡倉 | 所持有本公司<br>股權的<br>概約百分比<br>(%) |
|----------------------|---------|---------------|------|-------------------------------|
| 嚴玉德先生 <sup>(1)</sup> | 受控制法團權益 | 1,292,456,045 | 好倉   | 41.84                         |
|                      | 配偶權益    | 67,500,000    | 好倉   | 2.19                          |
| 王小英女士 <sup>(2)</sup> | 配偶權益    | 1,292,456,045 | 好倉   | 41.84                         |
|                      | 受控制法團權益 | 67,500,000    | 好倉   | 2.19                          |

附註：

- (1) 嚴玉德先生為 Virscend Holdings Company Limited 的唯一股東及唯一董事，故彼被視為於 Virscend Holdings Company Limited 持有的股份中擁有權益。嚴玉德先生亦為王小英女士的丈夫，故此被視為於王小英女士透過 Smart Ally International Limited 間接持有的股份中擁有權益。
- (2) 王小英女士為 Smart Ally International Limited 的唯一股東及董事，故彼被視為於 Smart Ally International Limited 持有的股份中擁有權益。王小英女士亦為嚴玉德先生的妻子，故此被視為於嚴玉德先生透過 Virscend Holdings Company Limited 間接持有的股份中擁有權益。

**(b) 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉**

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，據董事所知，除董事或本公司行政總裁外之人士於本公司的股份或相關股份中，擁有或被視作擁有須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部知會本公司的任何權益或淡倉，或須記入根據證券及期貨條例第 336 條須存置的登記名冊，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司股東大會上投票的已發行股份 10% 或以上的股東如下：

| 名稱                            | 身分／權益性質          | 股份數目          | 好／淡倉 | 所持有本公司<br>股權的<br>概約百分比<br>(%) |
|-------------------------------|------------------|---------------|------|-------------------------------|
| Virscend Holdings             |                  |               |      |                               |
| Company Limited               | 實益權益             | 1,292,456,045 | 好倉   | 41.84                         |
| 中國銀行有限公司                      | 抵押權益             | 458,876,100   | 好倉   | 14.86                         |
| 中國首控集團<br>有限公司 <sup>(1)</sup> | 抵押權益及<br>受控制法團權益 | 407,673,000   | 好倉   | 13.20                         |
| Happy Venus                   |                  |               |      |                               |
| Limited <sup>(2)</sup>        | 實益擁有人            | 178,572,129   | 好倉   | 5.78                          |
| 嚴弘佳女士 <sup>(2)</sup>          | 受控制法團權益          | 178,572,129   | 好倉   | 5.78                          |

附註：

- (1) 首控資產管理有限公司由首控集團有限公司全資擁有，而首控集團有限公司則由中國首控集團有限公司全資擁有。因此，中國首控集團有限公司被視為擁有首控資產管理有限公司所持24,756,000股股份的權益。中國首控集團有限公司亦為382,917,000股股份的實益擁有人。
- (2) 嚴弘佳女士為Happy Venus Limited的唯一股東及唯一董事，因此被視為於Happy Venus Limited持有的股份中擁有權益。

除執行董事嚴玉德先生為Virscend Holdings Company Limited之唯一股東及唯一董事外，概無董事或建議董事為上述主要股東之董事或僱員。

### 3. 有關董事的其他資料

#### A. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立本集團不得於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的任何服務合約。

#### B. 競爭權益

概無任何董事及彼等各自之聯繫人於直接或間接與或可能與本集團業務構成競爭之業務中擁有權益(本集團業務除外)，而任何該等人士與本公司之間概無存在或可能存在任何其他根據上市規則第8.10條的利益衝突。

#### C. 董事於資產的權益

自二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期)以來及直至最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所收購或出售或承租或擬收購、出售或承租的任何資產中擁有直接或間接權益。

#### D. 董事於合約的權益

於最後實際可行日期，概無存續任何董事於其中擁有重大利益且對本公司業務而言屬重大的合約或安排。

### 4. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司並無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本公司概無任何尚未了結或面臨威脅的任何重大訴訟或申索。

## 5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並無得悉自二零一八年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期）以來本公司的財務或交易狀況有任何重大不利變動。

訂立合併協議及資產轉讓協議概不會對本公司的業務營運、流動資金及財務資源以及資本結構造成任何不利影響。

## 6. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家或專業顧問的資格：

| 名稱         | 資格   |
|------------|--|
| 創陞融資有限公司   | 根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團 |
| 亞太評估諮詢有限公司 | 獨立合資格物業估值師                                     |

上述各專家已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函按其展示的形式及涵義轉載彼等的函件、報告、估值證書、建議、意見，及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家(i)並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無任何權利（不論在法律上可強制執行與否）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；(ii)自二零一八年十二月三十一日（即本集團編製最近期經審核綜合財務報表的編製日期）起，概無於本集團任何成員公司收購、出售或租賃的任何資產，或擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益；及(iii)已就刊發本通函發出書面同意書，同意按其展示的形式及涵義於本通函轉載其函件並提述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

## 7. 一般事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司香港主要營業地點為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座31樓。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。



(d) 公司秘書為伍秀薇女士(ACS, ACIS)。

(e) 本通函之中英文版本如有任何歧異，概以英文版為準。

## 8. 備查文件

下列文件的副本於本通函日期起直至股東特別大會日期上午九時正至下午五時正期間內的一般辦公時間在本公司法律顧問陸繼鏘律師事務所與摩根路易斯律師事務所聯營的辦事處(地址為香港皇后大道中15號置地廣場愛丁堡大廈1902-09室)可供查閱：

(a) 合併協議；

(b) 資產轉讓協議；

(c) 獨立董事委員會致獨立股東日期為二零一九年七月五日的函件；

(d) 創陞融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東日期為二零一九年七月五日的函件；

(e) 「專家資格」一段所述專家發出的同意書；

(f) 估值報告；及

(g) 本通函。

# 股東特別大會通告



## Virscend Education Company Limited 成實外教育有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1565)

### 股東特別大會通告

茲通告成實外教育有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年七月二十二日下午三時正假座中國四川省成都市郫都區和心路23號105室成實外教育有限公司舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以處理下列事項：

#### 普通決議案

##### 1. 「動議」：

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司的綜合聯屬實體四川外國語大學成都學院(該「大學」)與嚴強房地產有限公司(「嚴強房地產」)及四川德瑞企業發展有限公司(「四川德瑞」)訂立日期為二零一九年六月十四日的合併協議(「合併協議」)，以及其項下擬進行之交易，據此嚴強房地產將合併入大學，並於合併協議項下擬進行的交易完成後不再存在，而四川德瑞作為銷售股東將收取現金代價人民幣476,000,000元；
- (b) 謹此批准、確認及追認成都外國語學校(「成都學校」)與四川德瑞所訂立日期為二零一九年六月十四日的資產轉讓協議(「資產轉讓協議」)，據此，成都學校同意購買而四川德瑞同意出售(i)位於中國四川省成都市郫都區犀浦鎮銀河東路的兩幅土地，總地盤面積約為51,609.83平方米；(ii)位於上述土地的四項物業，總建築面積為60,521.55平方米；及(iii)為上述物業提供的相關僱傭、經營資產及經營負債，總代價為人民幣394,300,000元，以及其項下擬進行的交易；及

## 股東特別大會通告

- (c) 授權任何一名或多名本公司董事進行彼等認為必須的一切有關行動及事宜，以及簽訂及簽立一切有關文件，並進行彼等認為屬必須、適當、合宜或權宜的一切有關行動，從而使合併協議、資產轉讓協議生效及各自完成其項下擬進行的交易。」

承董事會命  
成實外教育有限公司  
主席  
王小英

中國四川，二零一九年七月五日

註冊辦事處：

Cricket Square  
Hutchins Drive, P.O. Box 2681  
Grand Cayman, KY1-1111  
Cayman Islands

公司總部：

中國  
成都市  
郫都區  
和心路23號

香港主要營業地點：

香港  
銅鑼灣  
勿地臣街1號  
時代廣場  
二座31樓

附註：

- (i) 凡有權出席上述大會及於會上投票之股東，均有權委任一名或多名受委代表代其出席、發言及投票；受委代表毋須為本公司股東。
- (ii) 就任何股份之聯名登記持有人而言，該等人士中任何一位均可就該等股份親身或委派代表於上述大會(或其任何續會)上投票，猶如其為唯一有權投票之股東，惟排名較先之持有人作出投票(不論親身或委派代表)，則會被接納而不計其他聯名持有人之投票；就此而言，排名先後乃以有關聯名股權的持有人在本公司股東名冊上的排名次序為準。
- (iii) 代表委任表格連同藉以簽署該代表委任表格的授權書或其他授權文件(如有)或經核實證明(該證明須由公證人或香港合資格執業律師發出)之該等授權書或授權文件副本，最遲須於上述大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前不少於48小時(亦即不遲於二零一九年七月二十日下

---

## 股東特別大會通告

---

午三時正分)，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席上述大會(或其任何續會)及於會上投票。

- (iv) 本公司將於二零一九年七月十七日(星期三)至二零一九年七月二十二日(星期一)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席上述大會的資格，該期間內將不會登記股份過戶。為合資格出席上述大會，所有填妥的過戶表格連同相關股票須於二零一九年七月十六日下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (v) 根據上市規則第13.39(4)條，本通告所載列所有決議案將於上述大會上以投票方式表決。

於本通告日期，本公司執行董事為王小英女士、葉家郁先生、嚴玉德先生及鄧幫凱先生；本公司獨立非執行董事為薛超穎先生、陳劍榮先生及溫瑞征先生。