

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之本公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或委託買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**東方企控集團有限公司**

**ORIENTAL ENTERPRISE HOLDINGS LIMITED**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：18)

**須予披露及關連交易：  
出售物業  
及  
股東大會通告**

**獨立董事委員會及  
獨立股東之  
獨立財務顧問**



**英皇融資有限公司**  
**Emperor Capital Limited**

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會致獨立股東之函件載於本通函第10至11頁。獨立財務顧問之函件(當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見)載於本通函第12至24頁。

本公司將於2022年6月21日(星期二)上午11時正假座香港大埔工業邨大昌街23號東方傳媒中心4樓舉行股東大會，召開大會之通告載於本通函第37至38頁。

無論閣下能否親身出席股東大會，務請閣下按照隨附的代表委任表格上所印列之指示將其填妥，並盡快交回本公司之註冊辦事處，地址為香港大埔工業邨大昌街23號東方傳媒中心，惟無論如何須不遲於股東大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東大會或其任何續會，並於會上投票。

本公司將在股東大會上採取以下預防措施，以防止新型冠狀病毒(COVID-19)的傳播：(i)強制體溫檢查；(ii)強制佩戴外科口罩；及(iii)不提供茶點或公司禮品。任何不遵守預防措施的人士均可能被拒絕進入股東大會場地。本公司鼓勵股東藉委任股東大會主席為其受委代表，代替親身出席股東大會，以於股東大會上就相關決議案投票表決。

倘股東大會因當時實施的社交距離措施而無法如期舉行，本公司將另行刊發公告。

2022年3月31日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	10
英皇融資函件 .....	12
附錄一 — 估值報告 .....	25
附錄二 — 一般資料 .....	33
股東大會通告 .....	37

## 釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙之涵義如下：

「聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「澳元」	指	澳洲法定貨幣澳元
「董事會」	指	董事會
「主席」	指	馬澄發先生，董事會主席及執行董事
「緊密聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「本公司」	指	東方企控集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議出售該等物業
「英皇融資」或「獨立財務顧問」	指	英皇融資有限公司，一間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)受規管活動的持牌法團，乃獲本公司委任就買賣協議條款及出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「股東大會」	指	本公司將於2022年6月21日(星期二)上午11時正假座香港大埔工業邨大昌街23號東方傳媒中心4樓舉行之股東大會(及其任何續會)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

## 釋 義

「消費稅」	指	對在澳洲銷售或消費的商品及服務徵收的稅項
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會由獨立非執行董事湛祐楠先生、浦炳榮先生及林日輝先生組成，以就買賣協議及出售事項向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	主席、副主席及彼等各自之聯繫人以外股東
「最後可行日期」	指	2022年3月25日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該等物業」	指	由賣方持有位於澳洲三幢商業和零售物業，其詳情載於本通函「董事會函件」內「買賣協議」一節
「買方」	指	Bayside Pacific Developments Pty Ltd.，於澳洲註冊成立之有限公司，並由馬興富先生全資擁有
「羅馬」	指	羅馬國際評估有限公司，本公司委任的獨立物業估值師
「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	本公司已發行股本中之普通股
「股東」	指	本公司股東

## 釋 義

「買賣協議」	指	賣方與買方於2022年1月21日訂立與買賣該等物業有關的三份買賣協議，每份均由日期為2022年2月28日的更改契約修訂
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	ORO Group Pty Ltd.，於澳洲註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司
「副主席」	指	馬竟豪先生，董事會副主席及執行董事
「%」	指	百份比

本通函所使用之澳元兌港元之外幣兌換率約為1澳元=5.6042港元。有關換算不應視作有關款額已予、可能已予或可予按任何特定匯率兌換或進行兌換。



**東方企控集團有限公司**

**ORIENTAL ENTERPRISE HOLDINGS LIMITED**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：18)

執行董事：

馬澄發先生，*BBS*，主席

馬竟豪先生，副主席

林順泉先生，行政總裁

註冊辦事處：

香港

大埔工業邨

大昌街23號

東方傳媒中心

非執行董事：

黎慶超先生

獨立非執行董事：

湛祐楠先生

浦炳榮先生，*JP*

林日輝先生

敬啟者：

**須予披露及關連交易：**

**出售物業**

**及**

**股東大會通告**

茲提述本公司於2022年1月21日及2022年2月28日就出售事項刊發的公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關買賣協議及出售事項的進一步資料；(ii)獨立董事委員會就出售事項提出的推薦建議；(iii)獨立財務顧問就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)羅馬就該等物業編製的估值報告；(v)本集團的一般資料；及(vi)股東大會通告。

## 買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

原先協議日期： 2022年1月21日

更改契約日期： 2022年2月28日

訂約方： 賣方：ORO Group Pty Ltd.，本公司一家全資附屬公司。

買方：Bayside Pacific Developments Pty Ltd.，一家由馬興富先生(賣方的董事、主席及副主席的侄兒)全資擁有之公司。買方為一家物業投資公司，而馬興富先生為商人，現時彼之主要業務集中於澳洲物業投資。

該等物業： 為以下各項之統稱：

- (i) 位於2 Short Street, Double Bay, New South Wales, Australia之雙層商業及零售大樓，可出租淨面積約為770平方米；
- (ii) 位於29、31及33 Bay Street, Double Bay, New South Wales, Australia之雙層商業及零售大樓，可出租淨面積約為674平方米；及
- (iii) 位於35、37及39 Bay Street, Double Bay, New South Wales, Australia之雙層商業及零售大樓，可出租淨面積約為773.8平方米。

於通函日期，該等物業全部均已出租予不同租戶，由2021年4月1日至2021年9月30日期間，該等物業所得的平均每月租金收入為161,000澳元(約902,000港元)另加消費稅。最後之租賃到期日為2025年8月。

## 董事會函件

代價： 出售該等物業之代價總額為38,000,000澳元(約212,960,000港元)，由買方透過以下方式向賣方支付：

- (i) 於2022年1月21日支付3,800,000澳元(約21,296,000港元)之金額(佔代價10%)；及
- (ii) 完成買賣協議後須支付34,200,000澳元(約191,664,000港元)之餘額。

代價乃賣方與買方經參照由羅馬於2021年12月31日對該等物業進行之初步估值為35,900,000澳元(約201,191,000港元)而按一般商業條款基準及公平磋商後釐定。

先決條件： 出售事項須待(i)自首次簽訂買賣協議日期起六個月內就訂立買賣協議及出售事項獲獨立股東批准；及(ii)所有該等物業之買賣同時進行，方告完成。

倘自首次簽訂買賣協議日期起六個月內仍未獲得獨立股東之批准，賣方有權終止買賣協議，且於按金退還予買方後概無任何訂約方對另一方有任何買賣協議項下之責任。

完成： 以上所載條件獲達成後，完成買賣協議須於首次簽訂買賣協議日期起六個月內落實。

### 出售事項之財務影響及所得款項建議用途

於2021年3月31日，該等物業之帳面值約35,072,000澳元(約196,551,000港元)。基於38,000,000澳元(約212,960,000港元)之代價及相聯之估計直接成本及其他相關開支及出售事項稅項約1,384,000澳元(約7,756,000港元)，本集團預期就出售事項，錄得約1,544,000澳元(約8,653,000港元)收益，此出售事項的收益將記入本集團2023年3月31日止年度的綜合財務報表，確實收益待審計核實。有關金額將基於出售事項完成日期之該等物業帳面淨值(再扣除任何附帶開支)計算，故可能與上述估計收益金額有所出入。



## 董事會函件

截至2020年3月31日止年度及截至2021年3月31日止年度，賣方(其主要業務為持有及租賃該等物業)之應佔淨溢利/(虧損)載列如下：

	截至3月31日止年度			
	2021年		2020年	
	澳元	港元	澳元	港元
		(概約)		(概約)
(a) 除稅前淨溢利/(虧損)	2,392,000	13,405,000	(4,435,000)	(24,855,000)
(b) 除稅後淨溢利/(虧損)	1,657,000	9,286,000	(3,288,000)	(18,427,000)

作為部分所得款項用途回饋股東(惟受完成出售事項所約束)，董事會將向股東派付不少於每股股份2港仙的特別股息。假設派付不少於每股股份2港仙的特別股息，按已發行股份2,397,917,898股計算，是次派息總額將不少於約47,958,358港元，佔出售事項所得款項淨額約23.4%。餘下之所得款項淨額將保留作一般營運資金之用。

### 進行出售事項之理由及裨益

本公司為投資控股公司，並為本集團的控股公司。本集團主要從事出版報章、貸款及投資物業等業務。賣方為本公司全資擁有的附屬公司，主要從事澳洲物業投資業務。

儘管目前已全面出租該等物業，租金收入仍受到負面影響，乃由於當地政府推行的防疫政策所導致。該等物業之平均每月租金收入由2020年3月31日止年度的169,000澳元(約947,000港元)另加消費稅跌至2021年3月31日止年度的141,000澳元(約790,000港元)另加消費稅(扣除租務減免之後)。縱使租金市場波動不穩及當地政府推行防疫政策的不穩定性，該等物業的價值仍受惠於過去數年澳洲房地產蓬勃發展而有所上升。本集團於2005年至2012年期間購入該等物業，購入成本總額約25,583,000澳元(約143,372,000港元)，根據買賣協議的代價，比購入成本總額約有12,417,000澳元(約69,588,000港元)的溢價。出售事項為本集團帶來良好機遇，實現投資資本收益，亦促使本公司向其股東分佔回報。

董事(包括獨立非執行董事已聽取獨立財務顧問的意見)認為買賣協議的條款(經公平磋商後協定)屬一般或更佳商業條款，且有關條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則涵義

由於就出售事項而言參照上市規則第14.07條所計算的若干適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司須予披露交易，須遵守上市規則項下報告及公告的規定。

由於買方為一家由馬興富先生(賣方的董事)全資擁有的公司，屬於本公司的關連人士，故根據上市規則，是次出售事項構成本公司的關連交易，並須獲取獨立股東的批准。概無董事於出售事項中擁有任何重大權益，惟為良好的企業管治，主席及副主席均為馬興富先生的叔父，均已就批准出售事項的董事會決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及出售事項的條款是否公平合理及符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，以及就如何於股東大會上投票提供意見。英皇融資已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及建議。

## 股東大會

股東大會通告載於本通函第37至第38頁。本通函隨附股東大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東大會，敬請閣下儘快按照隨附之代表委任表格上所印列之指示填妥並把代表委任表格送達本公司之註冊辦事處，地址為香港大埔工業邨大昌街23號東方傳媒中心，無論如何不得遲於股東大會或其任何續會指定舉行時間48小時前。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席股東大會或其任何續會，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，除股東大會的主席以誠實信用的原則做出決定，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，股東在股東大會上之所有表決須以投票方式進行。

倘股東大會因當時實施的社交距離措施而無法如期舉行，本公司將另行刊發公告。

為實行良好的企業管治，主席、副主席(兩人作為馬興富先生的叔父)及彼等各自的聯繫人(於最後可行日期共同持有1,793,637,284股股份(佔本公司全部已發行股份約74.8%))將就批准買賣協議及出售事項的決議案放棄投票。除前述者外，就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他於出售事項擁有重大權益的股東須就將於股東大會上提呈的決議案放棄投票。

## 董事會函件

本公司將於股東大會結束後刊發公告，通知股東有關股東大會之結果。

### 推薦建議

董事(包括已聽取獨立財務顧問意見的獨立非執行董事)認為買賣協議的條款公平合理；買賣協議及出售事項乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，並按一般商業條款進行，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議獨立股東於股東大會上投票贊成批准買賣協議及出售事項的決議案。

### 其他資料

務請閣下垂注獨立董事委員會的函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件、本通函附錄所載的其他資料及股東大會通告。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
主席  
馬澄發  
謹啟

2022年3月31日



**東方企控集團有限公司**

ORIENTAL ENTERPRISE HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：18)

敬啟者：

**須予披露及關連交易：  
出售物業**

吾等謹此提述東方企控集團有限公司刊發日期為2022年3月31日之通函（「通函」，本函件為通函之一部分）。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。

吾等已獲董事會委任成立獨立董事委員會，就買賣協議之條款及出售事項的公平性及合理性向閣下提供意見，並就應否批准本通函所載買賣協議及出售事項向閣下提出推薦建議。英皇融資已獲委任為獨立財務顧問，就有關事項向閣下及吾等提供意見。有關彼等意見之詳情，連同彼等就發表有關意見時已考慮之主要因素及理由，均載於通函第12至第24頁。務請閣下亦垂注通函內之董事會函件及通函內附錄所載之其他資料。

經考慮買賣協議之條款、英皇融資之意見及董事會函件所載之其他資料後，吾等認為(i)買賣協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，並按一般商業條款進行，且符合本公司及股東之整體利益及(ii)買賣協議的條款公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東大會上提呈之普通決議案，以批准買賣協議及出售事項。

此 致

列位獨立股東 台照

東方企控集團有限公司  
獨立董事委員會

獨立非執行董事  
湛祐楠先生

獨立非執行董事  
浦炳榮先生，JP

獨立非執行董事  
林日輝先生

謹 啓

2022年3月31日

## 英皇融資函件

以下為英皇融資就買賣協議及出售事項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。



### 英皇融資有限公司 Emperor Capital Limited

敬啟者：

#### 須予披露及關連交易 出售物業

#### 緒言

吾等謹此提述吾等就買賣協議及出售事項獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為2022年3月31日的通函（「**通函**」，本函件構成其中一部分）所載的董事會函件（「**董事會函件**」）內。除文義另有所指外，本函件使用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如 貴公司日期為2022年1月21日內容有關買賣協議及出售事項的公告所示，於2022年1月21日，賣方（貴公司一家全資附屬公司）與買方訂立三份買賣協議，據此，賣方同意出售，且買方同意購買該等物業，代價合共為38,000,000澳元（約212,960,000港元）。

由於就出售事項而言參照上市規則第14.07條所計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，是次出售事項構成 貴公司須予披露交易，須遵守上市規則項下報告及公告的規定。

買方為一家由馬興富先生（賣方的董事）全資擁有的公司，屬於 貴公司的關連人士，故根據上市規則，出售事項構成 貴公司的關連交易，並須獲取獨立股東的批准。

## 英皇融資函件

董事會目前由三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。現時由全體獨立非執行董事(湛祐楠先生、浦炳榮先生及林日輝先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議的條款及出售事項向獨立股東提供意見。吾等已獲 貴公司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，以及該委任已獲獨立董事委員會批准。

英皇融資有限公司(「英皇融資」)與 貴公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人概無關連，因此被視為適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於最後可行日期，吾等並不知悉英皇融資與 貴公司或任何其他各方之間有任何關係或利益，可合理被視為妨礙英皇融資就買賣協議及出售事項擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問之獨立性。於過去兩年， 貴公司與英皇融資概無任何委聘關係。除就本次委聘吾等為獨立財務顧問而應付吾等之一般專業費用外，概無存在任何安排可使英皇融資向 貴公司或 貴公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人收取任何費用或利益，且吾等並不知悉存在將影響吾等獨立性之任何情況或其變更。因此，吾等認為吾等合資格就買賣協議及出售事項提供獨立意見。

吾等之職責為就(i)買賣協議及出售事項是否於日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立；(ii)買賣協議之條款對獨立股東而言是否公平及合理且是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東於股東大會上應如何就批准買賣協議及出售事項之有關決議案投票，向 閣下提供吾等之獨立意見及推薦建議。

### 意見基準

吾等於制訂向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見時，曾執行相關程序以及吾等認為就制訂意見而言屬必要之步驟。該等程序及步驟包括(其中包括)審閱 貴公司提供之相關協議、文件及資料，並於一定程度上對該等協議、文件及資料與相關公開資料、統計數字與市場數據、行業指引及規例以及 貴公司及/或董事及/或 貴集團管理層提供之資料、事實及聲明及表達之意見進行核實。已審閱

之文件包括但不限於買賣協議、 貴公司日期為2022年1月21日及2022年2月28日有關買賣協議及出售事項之公告、 貴公司截至2021年3月31日止財政年度之年報(「**2021年報**」)、 貴公司截至2021年9月30日止六個月之中期報告(「**2021中期報告**」)、獨立估值師羅馬國際評估有限公司(「**估值師**」)就該等物業的估值編製的估值報告(「**估值報告**」)及通函。吾等假設董事於通函所作之所有觀點、意見、預期及意向之陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或由 貴公司、其管理層及／或董事所發表並提供予吾等之意見之合理性。

董事就通函所載資料之準確性共同及個別地承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所知，通函所表達意見乃經審慎周詳考慮後作出，且通函並無遺漏其他事實，致使通函所載之任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及 貴集團管理層向吾等所提供並於通函載列之資料進行任何獨立核證，亦未對 貴集團、賣方、彼等各自之主要股東、附屬公司或聯營公司(如適用)之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。此外，吾等並未考慮因出售事項對 貴集團或股東產生之稅務影響。

## 所經考慮之主要因素

於達致吾等有關出售事項之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由。

### 1. 貴集團之資料

貴公司為投資控股公司，並為 貴集團的控股公司。 貴集團主要從事出版報章、貸款及投資物業業務。賣方為 貴公司全資附屬公司，主要從事澳洲物業投資業務。



## 英皇融資函件

下文載列 貴集團截至2020年及2021年3月31日止兩個年度之經審核財務資料摘要以及 貴集團截至2020年及2021年9月30日止六個月之未經審核財務資料摘要，乃分別摘自2021年報以及2021中期報告。

	截至9月30日止 六個月		截至3月31日止 年度	
	2021年	2020年	2021年	2020年
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)
收入				
— 出版報章	338,555	317,808	652,166	776,982
— 貸款業務	15,373	9,082	21,081	15,458
— 所有其他分部	16,395	9,851	26,372	30,574
總收入	<u>370,323</u>	<u>336,741</u>	<u>699,619</u>	<u>823,014</u>
期內／年內溢利／(虧損)	<u>70,749</u>	<u>87,351</u>	<u>212,831</u>	<u>(11,567)</u>

根據2021年報， 貴集團截至2021年3月31日止年度之收入約為699.6百萬港元，按年下跌約15.0%。 貴集團截至2021年3月31日止年度之溢利約為212.8百萬港元，而截至2020年3月31日止年度則錄得虧損約11.6百萬港元。溢利增長強勁乃主要由於(i)生產成本及營運開支減少；(ii)澳元匯兌收益及投資物業之公允價值上升；及(iii) 貴集團收取香港及澳洲政府的支援補貼。

同時，根據2021中期報告， 貴集團截至2021年9月30日止六個月錄得總收入約370.3百萬港元，而去年同期則約為336.7百萬港元，增幅約為10.0%。截至2021年9月30日止六個月之溢利約為70.7百萬港元，較2020年同期約87.4百萬港元減少約16.7百萬港元或約19.0%。誠如2021中期報告所述，溢利減少乃由於政府並無提供支援補貼及匯兌收益減少所致。然而， 貴公司截至2021年9月30日止六個月之經調整溢利(扣除上述兩項因素)將約為70.6百萬港元，較2020年同期增加約43.2百萬港元或上升約157.9%。

## 英皇融資函件

下文載列 貴集團於2021年9月30日之綜合資產及負債摘要，乃摘錄自2021中期報告：

	於2021年 9月30日 千港元 (未經審核)
總資產	
— 非流動資產	962,844
— 流動資產	1,054,956
總負債	
— 非流動負債	70,672
— 流動負債	123,697
流動資產淨值	931,259
資產淨值	1,823,431
貴公司擁有人應佔權益	1,816,078

於2021年9月30日， 貴集團之非流動資產主要包括(i)物業、廠房及設備約455.0百萬港元；(ii)投資物業約471.9百萬港元；(iii)租賃土地約20.1百萬港元；(iv)按公允價值計入損益之金融資產約8.8百萬港元；(v)應收貸款及利息約2.8百萬港元；及(vi)遞延稅項資產約4.2百萬港元。同時， 貴集團於2021年9月30日之約1,055.0百萬港元流動資產主要包括(i)存貨約53.9百萬港元；(ii)應收帳項約71.3百萬港元；(iii)應收貸款及利息約302.7百萬港元；(iv)其他應收款項、按金及預付款項約15.4百萬港元；(v)可回收稅項約6.4百萬港元；及(vi)現金及現金等價物約605.3百萬港元。

於2021年9月30日， 貴集團約70.7百萬港元之非流動負債全部均由 貴集團之遞延稅項負債所致。同時， 貴集團截至2021年9月30日之流動負債約123.7百萬港元主要包括(i)應付帳項約11.6百萬港元；(ii)其他應付款項、應計款項及已收按金約76.0百萬港元；(iii)合約負債約8.7百萬港元；(iv)應繳稅項約19.5百萬港元；及(v)借貸約7.9百萬港元。

於2021年9月30日， 貴集團之綜合流動資產淨值以及資產淨值分別約為931.3百萬港元以及1,823.4百萬港元。於2021年9月30日， 貴集團之流動比率(乃按其流動資產除以其流動負債計算)約為8.5。

## 2. 買方、賣方及該等物業之資料

### 2.1 買方之資料

買方為一家於澳洲註冊成立之有限公司，並為馬興富先生全資擁有，馬興富先生為賣方之董事，因此為 貴公司之關連人士。

### 2.2 賣方之資料

賣方為 貴公司之全資附屬公司，主要從事澳洲物業投資業務。

截至2020年3月31日止年度及2021年3月31日止年度各年，賣方(其主要業務為持有及租賃該等物業)之淨溢利/(虧損)載列如下：

	截至3月31日止年度			
	2021年		2020年	
	千澳元	千港元 (概約)	千澳元	千港元 (概約)
(a) 除稅前淨溢利/(虧損)	2,392	13,405	(4,435)	(24,855)
(b) 除稅後淨溢利/(虧損)	1,657	9,286	(3,288)	(18,427)

### 2.3 該等物業之資料

下文載列該等物業之概況：

- (i) 位於2 Short Street, Double Bay, New South Wales, Australia之雙層商業及零售大樓，可出租淨面積約為770平方米；
- (ii) 位於29、31及33 Bay Street, Double Bay, New South Wales, Australia之雙層商業及零售大樓，可出租淨面積約為674平方米；及
- (iii) 位於35、37及39 Bay Street, Double Bay, New South Wales, Australia之雙層商業及零售大樓，可出租淨面積約為773.8平方米。

該等物業於本函件日期均悉數出租予不同租戶。由2021年4月1日起至2021年9月30日止該等物業帶來平均每月租金收入161,000澳元(約902,000港元)另加消費稅。最後之租賃到期日為2025年8月。

### 3. 進行出售事項之理由與裨益

貴公司為投資控股公司，亦為 貴集團之控股公司。 貴集團主要從事出版報章、貸款及物業投資業務。

#### 出售事項之理由

誠如董事會函件所披露，該等物業帶來之租金收入受當地政府推行的防疫政策的負面影響。該等物業之平均每月租金收入，由截至2020年3月31日止年度約169,000澳元(約947,000港元)另加消費稅，下跌至截至2021年3月31日止年度之141,000澳元(約790,000港元)另加消費稅(扣除租務減免之後)。

董事會函件亦進一步披露，縱使租金市場波動不穩及當地政府之防疫政策具不確定性，該等物業的價值仍受惠於過去數年澳洲房地產市場蓬勃發展而有所上升。

經考慮所有上述因素，董事認為經公平磋商後協定之買賣協議條款屬公平合理，且屬一般或更佳商業條款，有關條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

#### 所得款項用途

誠如董事會函件所披露，經扣減相聯之估計直接成本及其他相關開支及出售事項稅項約1,384,000澳元(約7,756,000港元)後，估計出售事項所得款項淨額將約為36,616,000澳元(約205,203,000港元)。

視乎出售事項完成之時 貴集團屆時之業務、財務及現金流狀況，且假設出售事項將經獨立股東於股東大會上批准，董事會將向股東派付不少於每股股份2港仙的特別股息。假設派付不少於每股股份2港仙的特別股息，按已發行股份2,397,917,898股計算，是次派息總額將不少於約47,958,358港元，佔出售事項所得款項淨額約23.4%。餘下之所得款項淨額將保留作 貴集團一般營運資金之用。

考慮到(i)出售事項乃將該等物業資本收益套現之良機；(ii)出售事項之代價為38,000,000澳元(約212,960,000港元)，其較(a)按估值師所指明該等物業於2021年12月31日之總市值35,900,000澳元(約201,191,000港元)產生2,100,000澳元(約11,769,000港元)(或約5.8%)溢價；及(b)原收購成本產生約12,417,000澳元(約69,588,000港元)(或約48.5%)溢價；(iii)可能分派之特別股息將惠及股東；(iv)即使該等物業現時獲悉數出租，該等物業帶來之租金收入仍有所減少；及(v)由於該等物業帶來之租金收入並非 貴集團收益主要部分，故出售事項將不會為 貴集團帶來重大不利影響，吾等認同董事之觀點，認為出售事項乃屬一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

#### 4. 買賣協議

下文載列買賣協議之主要條款：

##### 4.1 標的事項

根據買賣協議，賣方已同意出售，而買方已同意購買該等物業，代價總額為38,000,000澳元(約212,960,000港元)。

##### 4.2 代價

購買該等物業之代價總額為38,000,000澳元(約212,960,000港元)，由買方透過以下方式向賣方支付：

- (i) 於2022年1月21日支付3,800,000澳元(約21,296,000港元)之金額(佔代價10%)；及
- (ii) 完成買賣協議後須支付34,200,000澳元(約191,664,000港元)之餘額。

代價乃賣方與買方經參照由估值師於2021年12月31日對該等物業進行之初步估值為35,900,000澳元(約201,191,000港元)而按一般商業條款基準及公平磋商後釐定。

##### 4.3 先決條件

出售事項須待(i)自買賣協議首次訂立日期起六個月內就訂立買賣協議及出售事項獲獨立股東批准；及(ii)所有該等物業之買賣同時進行，方告完成。

倘自買賣協議首次訂立日期起六個月內仍未獲得獨立股東之批准，賣方有權終止買賣協議，且於按金退還予買方後概無任何訂約方對另一方有任何買賣協議項下之責任。

#### 4.4 完成

以上所載條件獲達成後，買賣協議須於買賣協議首次訂立日期起六個月內完成。

### 5. 代價之評估

鑒於代價已參照該等物業的估值，為評估代價之公平性和合理性，吾等已審閱及考慮估值師編製的估值報告，當中列明該等物業於2021年12月31日市值之估值約為35,900,000澳元(約201,191,000港元)。

吾等已按照上市規則第13.80條附註1(d)及企業融資顧問操守準則第5.3段的規定進行有關估值報告之工作，包括(i)評估估值師估算類似該等物業之物業的經驗；(ii)獲取估值師就其他物業估值之往績記錄資料；(iii)查詢估值師與貴集團及買賣協議其他訂約方之現時及過往關係；(iv)檢視估值師對該等物業進行估值之委聘條款，特別是其工作範圍；及(v)與估值師討論估值報告所採納之基礎、方法及假設。

#### 5.1 估值師

對吾等的盡職審查而言，吾等就編製估值報告一事已審閱和查詢估值師的資格和經驗。吾等得悉，估值師的董事及估值報告簽署人王飛先生(「王先生」)為特許測量師、註冊估值師、澳大拉西亞採礦與冶金學會會員及英國特許水務工程師學會資深會員，擁有逾23年香港物業估值、交易諮詢及項目諮詢經驗及15年全球(包括澳洲)的物業估值經驗。吾等已獲得估值師從事其他物業估值往績記錄的資料，並注意到估值師曾擔任澳洲同類物業的估值師。因此，吾等認為，估值師及王先生具有資格、富有經驗及有能力就該等物業之估值進行物業評估及提供可靠意見。

吾等亦已向估值師查詢彼等是否獨立於 貴集團及賣方，並獲知估值師乃 貴集團及其關連人士(包括買方)之獨立第三方。估值師亦向吾等確認，彼等並不知悉其與 貴集團或任何其他人士之間有任何關係或利益，而該等關係或利益將合理被視為影響其獨立性以擔任 貴公司之獨立估值師。估值師向吾等確認，除就委聘估值而應付予其之一般專業費用外，概不存在任何安排據此彼等將可向 貴集團及其關連人士(包括買方)收取任何費用或利益。

此外，吾等亦從 貴公司與估值師訂立之委聘函件中注意到，工作範圍適合估值師達致需作出之意見，且工作範圍並無任何可能會對估值師所作保證程度造成不利影響之限制。

## 5.2 估值基準

吾等已審閱估值報告，並了解到其乃以(i)該等物業100%權益(不包括消費稅)；及(ii)市值基準進行，按國際估值準則委員會所界定及英國皇家特許測量師學會所採納的市值為「在進行適當推銷後及在雙方知情、審慎及非受脅迫之情況下，自願買家與自願賣家於估值日期以公平交易方式進行資產或負債交易所估計金額」。於與估值師討論期間，吾等並無發現任何重大因素令吾等對估值方法的公平性及合理性以及達致該等物業估值所採用的主要基準及假設產生懷疑。由於吾等並無注意到任何不尋常事宜，致使吾等相信估值報告並非按合理基準編製，故吾等認為估值公平展現該等物業之公允價值，並構成公平合理基準以供吾等進一步評估代價。

## 5.3 估值方法

吾等已就對該等物業於2021年12月31日公允價值進行估值所採用的方法與估值師討論，並注意到彼等利用直接比較法對該等物業進行估值，其中假設該等物業於現況下以交吉方式出售，同時已參照相關市場憑證。



吾等與估值師面談後，得悉(i)直接比較法普遍被視為大多類型物業估值的最獲市場認受的估值方法；(ii)估值師已就具有與該等物業同類用途、位置及尺寸(「可比物業」)之近期市場物業交易憑證進行分析；(iii)據估值師盡悉，可比物業屬詳盡的清單；(iv)估值師已作出有關調整以反映可比物業與該等物業間在屬性方面(包括但不限於樓齡、尺寸、樓層、位置、座向、建築質量、設計佈局及配套設施)之差異；及(v)在適當的情況下，估值師已利用收入法就估值進行反復核對，收入法將現有租賃產生的定期收入以及計入現有租賃屆滿後可實現市場租金的復歸收入轉為資本。因此，吾等認同估值師之意見，直接比較法再加上利用收入法(如適用)反復核對就該等物業的估值工作屬恰當，而吾等贊同估值師之意見，就該等物業的估值工作挑選的可比物業以及所作調整的基準屬公平合理。

吾等發現，估值師基於各地政府針對防疫實施多項國際航空檢疫措施及政策，並無進行實地視察。然而，據估值報告所示，估值師已就該等物業估值而進行的視察工作採納替代程序。吾等針對有關方法與估值師已進行討論，且估值師認為，該等替代程序不會對該等物業的估值構成任何重大影響。

在估值過程中，估值師在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接納其獲提供的有關物業辨識、佔用詳情、建築／土地面積、規劃批文或法定通告、地役權、建設年期及所有其他有關事宜之意見。吾等從估值報告得悉，估值師並無理由懷疑其獲 貴集團提供之資料的真實性及準確性，估值師已依賴 貴公司所作的確認，獲提供之資料並無遺漏任何重大事實。估值師認為已獲提供足夠資料以達致估值的知情意見。

#### 5.4 估值假設

據估值報告，該等物業之估值乃假設業主以該等物業於估值日期現況在公開市場上出售該等物業，且並無附帶任何可影響該等物業市價之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。此外，概無計及任何涉及或影響到出售該等物業之選擇權或優先權，估值並無計提該等物業欠負的任何押記、按揭或債項，亦無就落實出售可能產生的任何開支或稅項撥備。估值師另假設，概無就一次過出售或售予單一買家之該等物業計提撥備。除另有說明外，估值師假設該等物業概無附帶可影響其市價的繁重產權負擔、限制及支銷。吾等經與估值師討論後，認為採納上述關鍵假設屬合理和適用，符合市場慣例。



經考慮上文所述，吾等認為估值方法連同其相關基準及假設屬公平合理，且估值報告乃釐定該等物業之估值的適當參考。

### 5.5 本節結論

鑒於代價較估值報告中所述該等物業於2021年12月31日之公允價值之估值35,900,000澳元(約201,191,000港元)溢價約5.8%，吾等認為代價乃按正常商業條款計算，誠屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

## 6. 出售事項之財務影響

### 6.1 盈利

誠如董事會函件所示，賣方(其主要業務為持有及租賃該等物業)截至2021年3月31日止年度錄得除稅後淨溢利約1,657,000澳元(約9,286,000港元)。該等物業截至2021年3月31日止年度之平均每月租金收入約141,000澳元(約790,000港元)加消費稅(扣除租務減免之後)。出售事項完成後，賣方將不再持有該等物業，而 貴集團則不再分佔該等物業的租金收入和應佔溢利。

### 6.2 資產淨值

該等物業於2021年3月31日的帳面值約為35,072,000澳元(約196,551,000港元)，出售事項相聯之估計直接成本及其他相關開支及稅項約1,384,000澳元(約7,756,000港元)。 貴集團預期就出售事項，錄得約1,544,000澳元(約8,653,000港元)收益。務請股東垂注，此出售事項的收益將記入 貴集團截至2023年3月31日止年度的綜合財務報表，確實收益待審計核實。

務須注意，上文分析僅供說明用途，並非代表 貴集團在完成後的財務表現和狀況。

## 英皇融資函件

### 推薦意見

經考慮上文所述之主要因素及理由後，吾等認為，訂立買賣協議及出售事項將為 貴集團提供變現投資資本收益的良機。

吾等認為，買賣協議及出售事項乃於 貴集團的一般及日常業務過程中訂立。吾等亦認為，買賣協議及出售事項符合正常商業條款，誠屬公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東大會上投票贊成批准買賣協議及出售事項之決議案。吾等另推薦獨立股東於股東大會上投票贊成有關買賣協議及出售事項之決議案。

此 致

東方企控集團有限公司獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

英皇融資有限公司

執行董事

陳佩斯

董事總經理

陳耀南

謹啟

2022年3月31日

陳佩斯女士為證券及期貨條例項下持牌人士，且自2005年起註冊為英皇融資有限公司進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員，在企業融資方面積逾20年經驗。

陳耀南先生為證券及期貨條例項下持牌人士，且分別自2018年及2016年起註冊為英皇融資有限公司進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員，在企業融資方面積逾10年經驗。

以下為獨立合資格物業估值師羅馬國際評估有限公司就其對本集團將出售位於澳洲的該等物業於2021年12月31日之估值而編製的函件全文及估值報告，以供載入本通函。除另有界定外，本附錄所用詞彙與本通函所載者具有相同涵義。



香港灣仔軒尼詩道139號

中國海外大廈22樓

電話(852) 2529 6878 傳真(852)2529 6806

電郵 info@romagroup.com

<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

**有關：位於Double Bay, New South Wales 2028, Australia三項物業的物業估值**

### 指示、目的及估值日期

吾等謹遵照閣下指示，對東方企控集團有限公司(「貴公司」)及／或其附屬公司(連同貴公司統稱為「貴集團」)持有並將會出售位於澳大利亞聯邦(「澳洲」)三項物業的市值進行估值，吾等確認，吾等已作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等關於該等物業於2021年12月31日(「估值日期」)的市值的意見，以作公開文件記錄之用。

### 估值標準

吾等之估值乃根據英國皇家特許測量師學會(「RICS」)頒佈的RICS估值—全球準則(自2020年1月31日起生效)及國際估值準則委員會(「IVSC」)頒佈的「國際估值準則」(自2020年1月31日起生效)。本估值亦遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載規定編製。

## 估值基準

吾等的估值乃以市值基準進行，按IVSC所界定及RICS所採納的市值為「在進行適當推銷後及在雙方知情、審慎及非受脅迫之情況下，自願買家與自願賣家於估值日期以公平交易方式進行資產或負債交易所估計金額」。

本估值以該等物業的100%權益為基礎且不包括消費稅。

## 估值方法

吾等利用直接比較法對該等物業進行估值，其中假設獲估值的標的物業於現況下以交吉方式出售，同時已參照相關市場憑證。吾等已分析與標的物業具相似特性的近期市場物業交易憑證，且作出調整以反映可比物業與標的物業間之特性差異。直接比較法普遍被視為大多類型物業估值的最獲市場認受的估值方法。在適當的情況下，吾等利用收入法就估值進行反復核對，收入法將現有租賃產生的定期收入以及計入現有租賃屆滿後可實現市場租金的復歸收入轉為資本。

## 估值假設

吾等之估值乃假設業主以該等物業於估值日期現況在公開市場上出售該等物業，且並無附帶任何可影響該等物業市值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。概無計及任何涉及或影響到出售物業之選擇權或優先權。吾等的估值並無計提物業欠負的任何押記、按揭或債項，亦無就落實出售可能產生的任何開支或稅項撥備。概無就一次過出售或售予單一買家之該等物業計提撥備。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其市值的繁重產權負擔、限制及支銷。

## 資料來源

吾等在估值過程中，在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接納 貴集團提供予吾等有關物業辨識、佔用詳情、建築／土地面積、規劃批文或法定通告、地役權、建設年期及所有其他可影響物業市值之有關事宜之意見。所有文件僅作參考用途。吾等並無理由懷疑吾等獲提供對估值而言屬重大之資料的真實性及準確性。吾等亦已獲告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致估值的知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

## 業權調查

吾等已獲提供有關該等物業的業權之地契副本。然而，吾等並無詳細審查所有文件正本以核實業權或確定有否任何修訂。本估值報告所披露一切法律文件(如有)僅作參考用途。吾等不會就有關該等物業業權之任何現有或潛在法律事宜承擔任何責任。

## 視察及調查

基於各地政府針對防疫實施多項國際航空檢疫措施及政策，吾等無法進行實地視察，惟獲提供標的物業外觀、內部和周邊環境的近照和視頻導覽。吾等於接獲本估值的指示時，與 貴集團已協定，吾等就該等物業狀況的考慮和假設將依賴 貴集團提供的該等照片、視頻、資料和意見。

據 貴集團提供的資料及意見，並無對該等物業進行結構測量，且吾等獲悉並無發現任何嚴重的缺陷。吾等無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，但吾等未獲告知該等物業存有腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等假設該等物業的結構就估值而言處於合理良好的狀況。吾等未獲告知有關環境問題，如現有或潛在污染或任何形式的危害，因此，吾等假設概無存在相關情況。

吾等無法進行實地測量以核實該等物業的建築及土地面積，但吾等已假設交予吾等的文件所示的資料屬準確。除另有說明外，本估值報告所載的所有尺寸、量度及面積均以向吾等提供的文件所載資料為基準，因此為約數。

## 備註

吾等謹此確認，本所、本函件簽署人及參與本估值工作的估值師均具備從事本估值工作所需的專業知識及經驗，彼等現時或將來概不涉及任何利益衝突，其中阻礙吾等提供客觀公正持平的估值意見。

本估值報告使用者應限於使用完整的報告，除上述的擬定用途外，不應作任何其他用途。在未經吾等的書面批准或同意前，本報告的完整或任何部分或其中的任何提述不得載入任何出版文件、通函或聲明或以任何形式出版。吾等概不向任何第三方或因本估值招致的任何直接或間接虧損或盈利損失承擔任何責任。

## 貨幣

除另有說明外，本估值報告所列之所有金額均以澳洲法定貨幣澳元（「澳元」）列值。

隨函附奉吾等之估值摘要及估值證書。

此 致

東方企控集團有限公司

董事會

香港

大埔工業邨

大昌街23號

東方傳媒中心

代表

羅馬國際評估有限公司

董事

王飛

*BA (Business Admin in Acct/Econ) MSc (Real Est)*

*MRICS Registered Valuer MAusIMM ACIPHE*

謹啟

2022年3月31日

附註：王飛先生為特許測量師、註冊估值師、澳大拉西亞採礦與冶金學會會員及英國特許水務工程師學會資深會員，擁有逾23年香港物業估值、交易諮詢及項目諮詢經驗及15年中國物業估值經驗，以及亞太地區、澳洲及大洋洲—巴布亞新幾內亞、泰國、法國、德國、波蘭、英國、美國、阿布達比（阿聯酋）、烏克蘭及約旦之相關經驗。

Alex C.Y. Ma先生就進行本估值提供協助，Alex C.Y. Ma先生為註冊估值師及英國皇家特許測量師學會會員，擁有逾9年香港、澳門、中國、澳洲、英國、美國及新加坡的物業估值和諮詢經驗。

## 估值摘要

## 貴集團將予出售位於澳洲之投資物業

序號	物業地址	於2021年12月31日 現況下之市值
1.	2 Short Street, Double Bay, New South Wales 2028, Australia	7,500,000 澳元
2.	29, 31 及 33 Bay Street, Double Bay, New South Wales 2028, Australia	9,000,000 澳元
3.	35, 37 及 39 Bay Street, Double Bay, New South Wales 2028, Australia	<u>19,400,000 澳元</u>
	總計：	<u><u>35,900,000 澳元</u></u>

## 貴集團將予出售位於澳洲之投資物業

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年
				12月31日 現況下之市值
1.	2 Short Street, Double Bay, New South Wales 2028, Australia	<p>該物業包括一幢豎立於一幅大致屬三角形狀之永久業權土地上之雙層商業及零售大樓。</p> <p>根據 貴集團提供之資料，該物業之土地面積約為615.6平方米，而該大樓之可出租淨面積總共約為770平方米。</p> <p>該大樓下層佔用作零售用途，而上層用作辦公室用途。</p> <p>該大樓約於1900年代初興建，且約於1980年代及1990年代獲重大翻新及增建。</p>	於估值日期，該物業全部均已出租予不同租戶，作辦公室及零售用途。總租金收入為每月42,579澳元另加消費稅。最後之租賃到期日為2024年7月，租客有續租權。	7,500,000 澳元 (七百五十萬 澳元)

## 附註：

- 根據 貴集團提供有關該物業之一份新南威爾士州地契，註冊業主為New Pacific Holdings Pty Limited(現易名為ORO Group Pty Ltd，為 貴公司一家全資附屬公司)；註冊圖則編號為存放圖則880983地段10，而地方政府區域為胡拉勒。
- 該物業位處Short Street南面以及Gum Tree Lane及Goldman Lane交界，坐落於Bay Street(其為Double Bay之購物區)後方。其毗鄰處主要為低層商業及零售樓宇以及低密度住宅。Double Bay為悉尼東部高端近郊，位處核心商業區約四公里外。
- 根據胡拉勒2014年地方環境規劃之土地分區圖，該物業坐落於「B2地方中心」分區區域內，該區域為大商業核心區，提供一系列零售、商務、娛樂及社區用途。



## 估值證書

				於2021年 12月31日
序號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值
2.	29, 31及33 Bay Street, Double Bay, New South Wales 2028, Australia	<p>該物業包括一幢豎立於三幅毗鄰大致屬長方形狀之永久業權土地上之雙層商業及零售大樓。</p> <p>根據 貴集團提供之資料，該物業之土地總面積約為455平方米，而該大樓之可出租淨面積總共約為674平方米。</p> <p>該大樓下層佔用作零售用途，而上層用作辦公室用途。</p> <p>該大樓約於1800年代後期興建，近期獲重大翻新及升級。</p>	<p>於估值日期，該物業全部均已出租予不同租戶，作商業及餐飲／酒吧用途。</p> <p>總租金收入為每月46,297澳元另加消費稅。最後之租賃到期日為2023年10月，租客有續租權。</p>	9,000,000 澳元 (九百萬澳元)

## 附註：

- 根據 貴集團提供有關該物業之三份新南威爾士州地契，註冊業主為ORO Group Pty Ltd (貴公司一家全資附屬公司)；註冊圖則編號為存放圖則162727地段B、C及D，而地方政府區域為胡拉勒。
- 該物業位處Bay Street (其為Double Bay之購物區)東面。其毗鄰處主要為低層商業及零售樓宇以及低密度住宅。Double Bay為悉尼東部高端近郊，位處核心商業區約四公里外。
- 根據胡拉勒2014年地方環境規劃之土地分區圖，該物業坐落於「B2地方中心」分區區域內，該區域為大商業核心區，提供一系列零售、商務、娛樂及社區用途。

## 估值證書

				於2021年 12月31日 現況下之市值
序號	物業	概況及年期	佔用詳情	
3.	35, 37及39 Bay Street, Double Bay, New South Wales 2028, Australia	<p>該物業包括一幢豎立於三幅毗鄰大致屬長方形狀之永久業權土地上之雙層商業及零售大樓。</p> <p>根據 貴集團提供之資料，該物業之土地總面積約為765平方米，而該大樓之可出租淨面積總共約為773.8平方米。</p> <p>該大樓下層佔用作零售用途，而上層用作辦公室用途。該大樓提供10個後方停車空間。</p> <p>該大樓約於1900年代初興建，近期獲重大翻新及升級。</p>	於估值日期，該物業全部均已出租予不同租戶，作零售及辦公室用途。總租金收入為每月96,975澳元另加消費稅。最後之租賃到期日為2025年8月，租客有續租權。	19,400,000 澳元 (一千九百四十萬澳元)

## 附註：

- 根據 貴集團提供有關該物業之三份新南威爾士州地契，註冊業主為ORO Group Pty Ltd (貴公司一家全資附屬公司)；註冊圖則編號為存放圖則162727地段A(35 Bay Street)、存放圖則371452地段A及B(37及39 Bay Street)，而地方政府區域為胡拉勒。
- 該物業位處Bay Street(其為Double Bay之購物區)東面。其毗鄰處主要為低層商業及零售樓宇以及低密度住宅。Double Bay為悉尼東部高端近郊，位處核心商業區約四公里外。
- 根據胡拉勒2014年地方環境規劃之土地分區圖，該物業坐落於「B2地方中心」分區區域內，該區域為大商業核心區，提供一系列零售、商務、娛樂及社區用途。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則之規定以提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，亦並無遺漏任何其他事項，致使本通函或其中所載任何聲明有誤導成份。

## 2. 權益披露

於最後可行日期，各董事及本公司行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(如有)(包括根據證券及期貨條例之有關條文董事及本公司行政總裁被認為或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所提及的登記冊之權益及淡倉(如有)，或根據上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須以其他方式知會本公司及聯交所之權益及淡倉(如有)如下：

### 於本公司之權益

董事姓名	身份	股份數量	附註	持股權概約百分比
馬澄發	酌情信託之成立人	1,547,851,284	(i)	64.55%
	受控制法團之權益	149,870,000	(ii)	6.25%
馬竟豪	受控制法團之權益	95,916,000	(iii)	4.00%

### 附註：

- (i) 馬澄發先生為Ocean Trust之成立人，而Conyers Trustee Services (BVI) Limited以Ocean Trust受託人之身份，間接持有Magicway Investment Limited 57.3%之權益及Ever Holdings Limited全部已發行股本。Magicway Investment Limited及Ever Holdings Limited分別持有本公司1,222,941,284股股份及324,910,000股股份。根據證券及期貨條例，馬澄發先生作為Ocean Trust之成立人，須被視為擁有等同Ocean Trust在信託資產內所擁有的股份權益。

- (ii) 馬澄發先生持有Perfect Deal Trading Limited全部已發行股本。Perfect Deal Trading Limited持有本公司149,870,000股股份。根據證券及期貨條例，馬澄發先生須被視為擁有等同Perfect Deal Trading Limited所擁有的股份權益。
- (iii) 馬竟豪先生持有時昌貿易有限公司全部已發行股本。時昌貿易有限公司持有本公司95,916,000股股份。根據證券及期貨條例，馬竟豪先生須被視為擁有等同時昌貿易有限公司所擁有的股份權益。

#### 於相聯法團之權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份	持股權概約	
			普通股股數	百分比
馬澄發	Magicway Investment Limited	實益擁有人	260	26.00%
馬竟豪	Magicway Investment Limited	實益擁有人	167	16.70%

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事或本公司行政總裁概無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)之股份、相關股份或債券證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被認為或視為擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所提及的登記冊之權益及淡倉，或根據標準守則須以其他方式知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

於最後可行日期，下列各董事為下列公司之董事，並各持有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的本公司股份或相關股份之權益或淡倉：

- (a) 馬澄發先生為Ocean Greatness Limited、Marsun Holdings Limited、Magicway Investment Limited、Ever Holdings Limited及Perfect Deal Trading Limited之董事；及
- (b) 馬竟豪先生為Ocean Greatness Limited、Marsun Holdings Limited、Magicway Investment Limited、Ever Holdings Limited及Perfect Deal Trading Limited之董事。

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2021年3月31日(即本公司最近期發表之經審核帳目之結算日)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事在對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排(於最後可行日期仍然存續)中擁有重大權益。

### 3. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何非一年內屆滿或本集團毋須支付賠償(法定賠償除外)即可終止之服務合約。

### 4. 競爭性權益

於最後可行日期，並無董事及其各自之緊密聯繫人直接或間接與本集團業務競爭或可能與之競爭之任何業務(除本集團業務外)有利益關係。

### 5. 專家資格及同意書

以下為於本通函提供或同意載入其意見或建議之專家資格：

名稱	資格
英皇融資	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)受規管活動之持牌法團
羅馬	獨立物業估值師

英皇融資及羅馬各自已就本通函之刊印發出書面同意書，同意以本通函所載之格式及涵義轉載其函件或報告(視乎情況)及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，各英皇融資及羅馬並無：

- (a) 間接或直接於本集團任何成員公司擁有任何股份；
- (b) 享有任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論是否可依法行使)；及
- (c) 在本集團任何成員公司自2021年3月31日(即本公司最近期刊發之經審核帳目之結算日)以來所購買或出售或租賃，或建議購買或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 6. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團自2021年3月31日(即本公司最近期發表之經審核帳目之結算日)以來之財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

## 7. 備查文件

買賣協議之文本由本通函日期起直至股東大會日期(包括該日)止，於聯交所網站([hkexnews.hk](http://hkexnews.hk))及本公司網站([oeh.on.cc](http://oeh.on.cc))可供查閱。

## 8. 一般事項

本通函備有中英文版本，概以英文版本為準。

# 股東大會通告



**東方企控集團有限公司**

**ORIENTAL ENTERPRISE HOLDINGS LIMITED**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：18)

茲通告東方企控集團有限公司(「本公司」)謹訂於2022年6月21日(星期二)上午11時正假座香港大埔工業邨大昌街23號東方傳媒中心4樓舉行股東大會(「股東大會」)，以考慮並酌情通過(在須修訂或毋須修訂之情況下)下列決議案作為普通決議案：

## 普通決議案

「動議：

- (a) 在所有方面批准、確認及追認由賣方(定義見通函)訂立之買賣協議(定義見本公司日期為2022年3月31日之通函(「通函」)，本通告構成其一部分)(其註有「A」字樣並經本大會主席簽署以資識別之副本已呈交本大會)及據此擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何董事代表本公司執行(及如必要，根據本公司組織章程細則加蓋本公司印鑒於)其全權酌情認為對買賣協議及據此擬進行之一切交易屬必要或附帶、附屬或有關之任何文件、文據及協議，並作出任何有關行動及事宜，及(以適用法律、規例及規則(包括上市規則(定義見通函))允許為限)在董事認為屬必要及符合本公司及其股東利益之情況下批准及/或對有關交易之條款及條件作出任何非重要修訂及修改(包括延長或放寬期限或限制)。」

承董事會命  
東方企控集團有限公司  
公司秘書  
黃嘉邦

香港，2022年3月31日

## 股東大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任另一名人士作為其代表出席股東大會及投票。持有兩股或以上股份之本公司股東，均可委任多於一名人士代其出席股東大會及投票。受委任代表毋須為本公司股東。此外，代表本公司個人股東或公司股東之任何受委任代表均有權行使所代表本公司股東可行使之同等權力。
2. 有效之委任代表表格須以書面形式經委任人或其正式書面授權代表簽署，或倘委任人為法團，則須蓋上法團印鑑或經負責人、授權代表或其他獲授權人士簽署。如屬由負責人代表法團簽署之委任代表表格，則除非有相反指示，否則假定該負責人已獲正式授權代表法團簽署該委任代表表格，而毋須出示進一步證明。
3. 本公司將於2022年6月17日(星期五)至2022年6月21日(星期二)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在上述期間將不會進行任何股份過戶登記。為符合資格出席股東大會，所有過戶文件連同相關股票須不遲於2022年6月16日(星期四)下午四時三十分送交本公司之股份過戶登記處卓佳準誠有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理過戶登記手續。
4. 委任代表表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人正式簽署證明之該等文件之副本，須於股東大會(或其任何續會)指定舉行時間不少於48小時前送交本公司之註冊辦事處，即香港大埔工業邨大昌街23號東方傳媒中心，方為有效。
5. 交回委任代表表格後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上投票，而在此情況下，委任代表表格將被視為已撤銷。
6. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一位該等聯名持有人均可親身或委任代表就此等股份投票，猶如彼有全權投票，惟倘超過一位該等聯名持有人出席股東大會，則只會接納排名首位之聯名持有人(不論親身或委任代表出席)之投票。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊中就有關聯名持有人之排名次序而定。
7. 倘八號(或以上)颱風信號或黑色暴雨警告信號於股東大會當日上午九時正至上午十一時正任何時間生效，股東大會將自動延遲至2022年6月22日(星期三)同樣時間及地點。股東可致電本公司熱線(852)3600-0000查詢有關股東大會之安排。
8. 倘股東大會因當時實施的社交距離措施而無法如期舉行，本公司將另行刊發公告。