
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取行動有任何疑問，應諮詢股票經紀、持牌證券交易商或其他註冊證券機構、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嘉宏教育科技有限公司(「本公司」)之股份，應立即將本通函(連同隨附之代表委任表格)交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理，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，概不就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。



JH Educational Technology INC.

嘉宏教育科技有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1935)

有關收購物業之須予披露及關連交易 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



本公司謹訂於二零二二年八月十五日(星期一)上午十時正假座中國浙江省樂清市柳市鎮柳翁路618號舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請按照代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並盡快交回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，且無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時(即二零二二年八月十三日(星期六)上午十時正)前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會及其任何續會，並於會上投票。

二零二二年七月二十九日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件.....	13
獨立財務顧問函件.....	14
附錄一 — 一般資料.....	I-1
附錄二 — 物業估值報告.....	II-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	該購買協議及補充協議項下擬進行之收購事項
「章程細則」	指	本公司於二零一九年五月三十日採納之組織章程細則，並經不時修訂
「濱州置業」	指	濱州市一零一置業有限公司，於二零零七年十一月六日根據中國法律成立之有限公司
「董事會」	指	本公司董事會
「經貿學院」	指	鄭州經貿學院，前稱為中原工學院信息商務學院，位於中國河南省鄭州市的全資民辦本科學院，為本公司之中國併表附屬實體及嘉宏控股集團之附屬公司
「本公司」	指	嘉宏教育科技有限公司，於二零一七年六月二十三日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「關連交易」	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
「視作關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二二年八月十五日(星期一)上午十時正假座中國浙江省樂清市柳市鎮柳翁路618號舉行的股東特別大會(或其任何續會)，以考慮及酌情批准載於本通函第EGM-1至EGM-3頁之股東特別大會通告所載之決議案
「本集團」	指	本公司、其附屬公司及併表附屬實體
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	為就該購買協議之條款是否公平合理向獨立股東提供意見以及就於股東特別大會上如何投票向獨立股東提供意見而成立的董事會獨立委員會，由全體獨立非執行董事組成
「獨立財務顧問」	指	力高企業融資有限公司，獲發牌可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為就該購買協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	有權於股東特別大會上就批准該購買協議及其項下擬進行之交易的決議案投票且毋須放棄投票之本公司股東
「獨立估值師」	指	嘉漫(香港)有限公司，為獲本公司委任對目標物業估值的獨立專業顧問
「一月購買協議」	指	經貿學院與濱州置業於二零二二年一月十二日訂立的三份購買協議以及經貿學院、濱州置業及外商獨資企業於二零二二年六月三十日就各購買協議訂立的三份補充協議，內容有關以總代價人民幣118.8百萬元收購一月物業
「一月物業」	指	本集團根據一月購買協議收購之物業
「嘉宏控股集團」	指	嘉宏控股集團有限公司，前稱為浙江嘉宏教育集團有限公司，於二零零三年六月十七日根據中國法律成立之有限公司
「最後實際可行日期」	指	二零二二年七月二十九日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料而言的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「佔多數控制權的公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣

釋 義

「該購買協議」	指	經貿學院與濱州置業於二零二二年五月二十七日訂立的有關收購事項之購買協議
「股東名冊」	指	本公司之股東名冊
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	經貿學院、濱州置業及外商獨資企業於二零二二年六月三十日就收購事項訂立的該購買協議之補充協議
「目標物業」	指	根據該購買協議(經補充協議補充)濱州置業擬出售而外商獨資企業擬收購之物業
「外商獨資企業」	指	溫州嘉耀教育科技有限責任公司，於二零一九年十二月五日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「%」	指	百分比



嘉宏教育
JH educational technology inc

JH Educational Technology INC.
嘉宏教育科技有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1935)

執行董事：
陳餘國先生(主席)
陳餘春先生
陳澍先生
陳南蓀先生
陳凌峰先生

註冊辦事處：
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

非執行董事：
張旭麗女士

香港主要營業地點：
香港
灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心
21樓2106室

獨立非執行董事：
畢慧女士
馮南山先生
王裕清先生

敬啟者：

**有關收購物業之須予披露及關連交易
及
股東特別大會通告**

1. 緒言

茲提述(i)本公司日期為二零二二年一月十二日、二零二二年一月十九日及二零二二年六月三十日之公告，內容有關一月購買協議，據此，濱州置業將出售而外商獨資企業將收購一月物業，總代價為人民幣118.8百萬元；及(ii)本公司日期為二零二二年五月二十七日及二零二二年六月三十日之公告，內容有關該購買協議及補充協議，據此，濱州置業有條件同意出售而外商獨資企業有條件同意收購目標物業，總代價為人民幣75,145,671元。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項的進一步詳情；(ii)獨立估值師就目標物業出具的估值報告；(iii)獨立董事委員會推薦函件；(iv)獨立財務顧問意見函件；及(v)上市規則規定須披露的其他資料。

召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

2. 收購事項

於二零二二年五月二十七日(交易時段後)，濱州置業有條件同意出售而經貿學院有條件同意收購目標物業，總代價為人民幣75,145,671元。於二零二二年六月三十日(交易時段後)，濱州置業、經貿學院及外商獨資企業有條件同意外商獨資企業承擔該購買協議項下經貿學院的所有權利及義務。

(1) 該購買協議

該購買協議之主要條款如下：

- 日期：二零二二年五月二十七日(交易時段後)
- 訂約方：(i) 經貿學院(作為買方)；及
- (ii) 濱州置業(作為賣方)
- 目標物業：位於中國山東省濱州市渤海一路以西，黃河十五路以南的香格里拉—水岸綠城的若干物業單位，總建築面積約為8,932.04平方米，其進一步詳情載列於下文「(2)目標物業之詳情」一段。該等物業用途為住宅及商用。
- 代價及支付方式：收購目標物業的總代價為人民幣75,145,671元。受完成所規限，經貿學院應於簽署該購買協議後90日內以電匯方式一次性向濱州置業支付代價。
- 交付：受完成所規限，濱州置業應於二零二二年十月一日前向經貿學院交付目標物業。濱州置業應按符合該購買協議的規格交付物業，並根據適用法律及法規就有關物業的交付使用取得批准文件。
- 先決條件：收購事項須待本公司遵守上市規則項下適用於本公司的所有相關規定後，方告完成，包括但不限於獨立股東於將按照上市規則召開及舉行的股東特別大會上通過決議案，批准該購買協議及其項下擬進行之交易。

董事會函件

如上述先決條件未於該購買協議日期起90日內達成，除非經貿學院與濱州置業協定延期，否則經貿學院將有權向濱州置業發出書面通知，終止該購買協議。

(2) 補充協議

於二零二二年六月三十日(交易時段後)，濱州置業、經貿學院及外商獨資企業訂立補充協議，據此，(其中包括)外商獨資企業將承擔該購買協議項下經貿學院的所有權利及義務，包括購買並持有目標物業的所有權，惟須待於應屆股東特別大會上獲獨立股東批准。

(3) 目標物業之詳情

目標物業包括香格里拉—水岸綠城(i) 29號樓201至218室及301至312室(「29號樓物業」); (ii) 35號樓1-201、1-301、1-401、1-501、1-601、1-202、1-302、1-402、1-502、1-602、2-201、2-301、2-401、2-501、2-601、2-202、2-302、2-402、2-502及2-602室(「35號樓物業」); 及(iii) 37號樓1-101、1-201、1-301、1-401、1-501、1-601、1-202、1-302、1-402、1-502、1-602、2-201、2-301、2-401、2-501、2-601、2-102、2-202、2-302、2-402、2-502、2-602室(「37號樓物業」)。目標物業現時空置。下表載列目標物業的詳細資料：

	於二零二二年 四月三十日 的評估		於十二月三十一日 的賬面值	
	市場價值 (人民幣千元)	原始建設成本 (人民幣千元)	二零二零年 (人民幣千元)	二零二一年 (人民幣千元)
29號樓物業	— ⁽¹⁾	14,316	14,316	14,316
35號樓物業	30,336	21,252	21,252	21,252
37號樓物業	29,877	20,064	20,064	20,064
總計	60,213	55,633	55,633	55,633

濱州置業持有的目標物業於二零二一年十二月三十一日之賬面值與目標物業於二零二二年四月三十日之估值的對賬如下：

	人民幣(千元)
目標物業於二零二一年十二月三十一日之賬面淨值	55,633
為反映目標物業市場價值而作出的調整	4,580
目標物業於二零二二年四月三十日之市場價值	60,213

董事會函件

目標物業於截至二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度未產生任何收入或開支。

附註：

- (1) 於二零二二年四月三十日(估值基準日)，29號樓物業未持有不動產權證，因此不能自由轉讓。假設已取得該權證，則該物業於估值基準日的市場價值為人民幣15,288,000元。於最後實際可行日期，濱州置業已取得29號樓物業的不動產權證。

(4) 代價之釐定基準

收購事項之代價乃由本集團與濱州置業於參考目標物業之獨立估值、位於目標物業周邊之可資比較物業之公允市值以及目標物業之前景及潛力後，經公平磋商釐定。根據獨立估值師編製之估值報告，於二零二二年四月三十日(估值基準日)，目標物業之總評估市場價值約為人民幣75,501,000元(假設截至估值基準日已取得29號樓物業的不動產權證)。

收購事項的代價將以本集團的內部資源撥付。本公司無意將其股份於聯交所首次公開發售的任何所得款項用於為收購事項提供資金。

3. 收購事項之理由

收購事項之裨益

本集團不時審查其資產組合，以最大程度提升股東長期回報。根據本集團於二零二二年四月三十日之管理賬目，本集團之現金及銀行結餘約為人民幣10.3億元。經評估目標物業的位置、商業用途及投資價值後，董事會認為，收購事項將為本集團帶來資本增值潛力，而目標物業如出租，將令本集團可產生租金收入並擴大收入基礎。因此，經考慮本集團之當前財務狀況及業務營運以及目標物業之前景與升值潛力，本集團認為，收購事項將豐富本集團的現有資產組合並可能提升股東回報。本集團擬持有目標物業作長期投資。

董事(不包括獨立非執行董事，經考慮獨立財務顧問的建議後，獨立非執行董事的意見載列於本通函中「獨立董事委員會函件」一節)認為，收購事項的條款為一般商業條款，屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

概無董事或其聯繫人為收購事項的一方，且收購事項並無賦予任何董事或其聯繫人任何(經濟或其他)利益。任何董事與濱州置業及彼等各自的聯繫人之間概無就收購事項訂立任何交易、協議、安排、諒解或承諾(不論正式或非正式，亦不論明示或暗示)。因此，概無董事於該購買協議及收購事項中擁有重大權益，因此概無董事須就批准該購買協議及收購事項的相關董事會決議案放棄投票。董事及彼等各自的緊密聯繫人概不會於收購事項完成後擁有任何競爭權益(尤其是物業投資方面)。

收購事項之財務影響

收購事項完成後，目標物業將按收購時的初始賬面價值(為代價人民幣75,145,671元與本公司就收購事項產生的開支之總額)確認為本集團的非流動資產。由於本公司將以現金支付收購事項的代價，本集團的現金水平將下降，從而減少本集團的流動資產淨值，而收購事項完成後預計本集團的總資產及資產淨值不會受到任何重大影響。預期收購事項不會對緊隨收購事項完成後本集團的盈利造成任何重大影響。

4. 有關訂約方及本集團之資料

濱州置業

濱州置業為二零零七年十一月六日於中國註冊成立的有限公司，其主營業務包括房地產開發及物業管理。於最後實際可行日期，濱州置業由(i)樂清市章光房地產開發有限公司(為趙章興先生持股50%的公司)持股50%；及(ii)溫州德信電器有限公司(為趙章興先生持股80%的公司)持股50%。於最後實際可行日期，除趙章興先生外，概無股東持有樂清市章光房地產開發有限公司超過30%股權。

經貿學院

經貿學院前稱為中原工學院信息商務學院，是位於中國河南省鄭州市的全資民辦本科學院。經貿學院是本公司的中國併表附屬實體及嘉宏控股集團的附屬公司。嘉宏控股集團由本公司通過本公司間接全資附屬公司溫州嘉信好教育科技有限責任公司與嘉宏控股集團之間訂立的一系列合約安排控股。

外商獨資企業

外商獨資企業為於二零一九年十二月五日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司。外商獨資企業主要從事提供技術及管理諮詢服務。

本集團

本集團主要從事在中國提供正規本科教育、專科教育以及高中教育。

5. 上市規則之涵義

須予披露交易

由於一月購買協議及該購買協議(經補充協議補充)由經貿學院及外商獨資企業(如適用)與濱州置業於12個月期間內訂立，根據上市規則第14.22及14.23條，一月購買協議及該購買協議(經補充協議補充)項下擬進行之交易須合併計算。由於一月購買協議及該購買協議(經補充協議補充)項下擬進行之交易根據上市規則計算之最高適用百分比率(按合併基準)超過5%但低於25%，一月購買協議及該購買協議(經補充協議補充)項下擬進行之交易根據上市規則第14章構成本公司的須予披露交易。

關連交易

濱州置業為趙章興先生佔多數控制權的公司，而趙章興先生為(i)陳餘國先生及陳餘春先生各自的表兄弟；(ii)陳澍先生、陳凌峰先生及陳南蓀先生各自的表伯父；及(iii)張旭麗女士的姻表兄。陳餘國先生、陳餘春先生、陳澍先生、陳凌峰先生、陳南蓀先生及張旭麗女士均為董事。因此，濱州置業構成上市規則第十四A章項下本公司的視作關連人士。故此，該購買協議(經補充協議補充)項下擬進行之交易構成上市規則第十四A章項下本公司的關連交易。

由於一月購買協議及該購買協議(經補充協議補充)由經貿學院及外商獨資企業(如適用)與濱州置業於12個月期間內訂立，根據上市規則第14A.81及14A.82條，一月購買協議及該購買協議(經補充協議補充)項下擬進行之交易須合併計算。由於一月購買協議及該購買協議(經補充協議補充)項下擬進行之交易之最高適用百分比率(按合併基準)超過5%，該購買協議(經補充協議補充)及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

6. 一月購買協議之補充協議

茲提述本公司日期為二零二二年六月三十日之公告。於二零二二年六月三十日，經貿學院、濱州置業及外商獨資企業就各一月購買協議訂立三份補充協議，據此，外商獨資企業同意承擔各一月購買協議項下經貿學院的所有權利及義務，包括購買並持有一月物業的所有權。現時預計收購一月物業將於二零二二年八月十八日或前後完成。

7. 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二二年八月十三日(星期六)至二零二二年八月十五日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，藉以確定出席謹訂於二零二二年八月十五日(星期一)舉行的股東特別大會並於會上投票的資格。記錄日期將為二零二二年八月十五日(星期一)。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶表格連同相關股票必須於二零二二年八月十二日(星期五)下午四時三十分前送達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。

8. 股東特別大會

本通函第EGM-1至EGM-3頁載列召開股東特別大會之通告，會上將(其中包括)向股東提呈普通決議案，以考慮及批准該購買協議(經補充協議補充)及其項下擬進行之交易。

隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請按照代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並盡快交回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，且無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時(即二零二二年八月十三日(星期六)上午十時正)前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會及其任何續會，並於會上投票。倘股東於送交代表委任表格後出席股東特別大會，則該代表委任表格將視作已被撤回。

根據上市規則及章程細則的規定，股東特別大會通告所載的所有決議案將以投票方式進行表決。主席將會在股東特別大會開始時解釋投票表決的詳細流程。

於投票表決時，每名親身出席的股東(或如股東為法團，則為其正式授權代表)或其受委代表將可就每持有一股繳足股份投一票。親身出席的股東(或如股東為法團，則為其正式授權的代表)或其受委代表如可投多於一票，則毋須盡用其所有票數或就所有票數按同一意向投票。

於該購買協議、補充協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益的任何股東須就擬於股東特別大會上提呈的相關決議案放棄投票。據董事在作出一切合理查詢後所知，於最後實際可行日期，概無股東為收購事項的一方或收購事項一方的聯繫人，且收購事項並無賦予任何股東或其聯繫人其他股東無法獲得的(經濟或其他)利益。任何股東與濱州置業及彼等各自的聯繫人之間概無就收購事項訂立任何交易、協議、安排、諒解或承諾(不論正式或非正式，亦不論明示或暗示)。因此，概無股東於該購買協議、補充協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，且概無股東須於股東特別大會上就批准該購買協議(經補充協議補充)及其項下擬進行之交易的相關決議案放棄投票。

董事會函件

據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，(i)概無由任何股東訂立或對任何股東具有約束力的任何投票信託或其他協議、安排或諒解；及(ii)於最後實際可行日期，任何股東概無義務或權利，據此，其已經或可能暫時或永久將行使其股份投票權的控制權全面或逐一轉讓予第三方。因此，據董事深知、盡悉及確信，任何股東於本公司的實益股權與該股東將控制或有權控制股東特別大會投票權涉及的本公司股份數目之間不存在差異。

9. 股東特別大會特別安排

鑒於COVID-19疫情持續，本公司將在股東特別大會採取以下針對COVID-19的防控措施，以保護股東免受感染：

- (i) 強制性體溫檢查，體溫異常人士不得進入會場；
- (ii) 每名股東或受委代表須佩戴外科口罩；及
- (iii) 本公司將於會場維持適當距離及空間。

鑒於近期COVID-19疫情的發展，本公司強烈建議股東不要親身出席股東特別大會，改以提交代表委任表格進行投票。代表委任表格已寄發予股東，並可於本公司網站(www.jheduchina.com)及披露易網站(www.hkexnews.hk)下載。如閣下並非登記股東(如閣下的股份透過銀行、經紀、託管商或香港中央結算有限公司持有)，閣下應直接諮詢閣下的銀行或經紀或託管商(視情況而定)，以協助閣下委任代表。董事會謹此宣佈，選擇不親身出席股東特別大會的股東可透過網絡直播(「**網絡直播**」)出席股東特別大會。

網絡直播鏈接可透過電腦、手機或任何支持瀏覽器的電子或通信設備訪問。股東將可於股東特別大會開始至結束期間訪問網絡直播。有意透過網絡直播出席股東特別大會或提交關於股東特別大會通告所載決議案的問題的股東，須於股東特別大會指定舉行日期及時間72小時前向電郵地址info@jheduchina.com發送：a) 全名；b) 登記地址；c) 持有股份數目；d) 聯絡電話號碼；及e) 電郵地址，連同問題(如有)。股東可能須出示身份證明文件，以證明身份及方便本公司核對股東記錄。完成登記及身份核實的股東將獲提供網頁鏈接及／或密碼，以於股東特別大會開始至結束期間訪問網絡直播。獲提供網絡直播的網頁鏈接及／或密碼的股東，不應將該資料與任何其他人士分享。

股東特別大會不會提供遠程投票系統。為免生疑問，股東透過網絡直播出席不會計入出席股東特別大會的法定人數或出席人數，且不會撤銷同一股東早前交回本公司的任何代表委任表格。然而，股東可透過網絡直播觀看及收聽股東特別大會。

董事會函件

本公司密切關注COVID-19疫情的影響。如股東特別大會安排作出任何變動，本公司將另行刊發公告通知股東。

於股東特別大會結束後，投票表決結果將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.jheduchina.com)刊登。

10. 推薦建議

謹請閣下垂註本通函所載獨立董事委員會的推薦建議及獨立財務顧問的意見函件，內容有關彼等各自關於該購買協議(經補充協議補充)及其項下擬進行之交易的建議。獨立股東在決定如何於股東特別大會上就決議案投票前，務請閱讀該等函件。

董事認為，該購買協議(經補充協議補充)及其項下擬進行之交易符合本公司及股東的整體最佳利益。因此，董事推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的所有決議案。

11. 一般事項

謹請閣下垂註本通函各附錄所載額外資料。

12. 其他事項

就詮釋而言，本通函之英文版與中文版如有任何歧異，概以英文版為準。

此致

列位股東 台照

承董事會命
嘉宏教育科技有限公司
主席
陳餘國
謹啟

二零二二年七月二十九日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會致獨立股東的推薦函件全文，乃為載入本通函而編製。



JH Educational Technology INC. 嘉宏教育科技有限公司 (於開曼群島註冊成立的有限公司) (股份代號：1935)

敬啟者：

有關收購物業之須予披露及關連交易

茲提述本公司致股東日期為二零二二年七月二十九日之通函(「通函」)，本函件構成其一部分。除另有指明者外，本函件所用專有詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲獨立董事委員會委任，以考慮該購買協議(經補充協議補充)及其項下擬進行之交易，就該購買協議、補充協議及其項下擬進行之交易的條款是否公平合理向獨立股東提供意見，並推薦獨立股東於股東特別大會上應如何投票。力高企業融資有限公司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。

吾等謹請閣下垂註通函第4至12頁及第14至34頁分別所載董事會函件及獨立財務顧問函件，以及通函各附錄所載額外資料。

經考慮該購買協議、補充協議及其項下擬進行之交易的條款及獨立財務顧問考慮的主要因素及理由，吾等同意獨立財務顧問的意見，認為，儘管收購事項並非於本集團的日常及一般業務過程中進行，但該購買協議(經補充協議補充)及其項下擬進行之交易按一般商業條款進行，對獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦閣下投票贊成擬於股東特別大會上提呈的批准該購買協議(經補充協議補充)及其項下擬進行之交易的決議案。

此致

列位獨立股東 台照

畢慧女士

獨立董事委員會
獨立非執行董事
馮南山先生
謹啟

王裕清先生

二零二二年七月二十九日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問之函件全文，當中載列其就該購買協議(經補充協議補充)及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

有關收購物業之 須予披露及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關 貴公司日期為二零二二年七月二十九日之通函(「通函」，本函件構成其中一部分)所載該購買協議(經補充協議補充)及其項下擬進行之交易。除另有指明者外，本函件所用專有詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二二年一月十二日(交易時段後)，經貿學院與濱州置業訂立一月購買協議，據此，濱州置業同意出售而經貿學院同意收購一月物業，總代價為人民幣118.8百萬元。於二零二二年五月二十七日(交易時段後)，經貿學院與濱州置業訂立該購買協議，據此，濱州置業有條件同意出售而經貿學院有條件同意收購目標物業，總代價為人民幣75,145,671元。於二零二二年六月三十日(交易時段後)，濱州置業、經貿學院及外商獨資企業有條件同意外商獨資企業承擔該購買協議項下經貿學院的所有權利及義務，包括購買並持有目標物業的所有權，惟須待於應屆股東特別大會上獲獨立股東批准。

由於一月購買協議及該購買協議(經補充協議補充)由經貿學院與濱州置業及外商獨資企業(如適用)於12個月期間內訂立，根據上市規則第14.22及14.23條，一月購買協議及該購買協議(經補充協議補充)項下擬進行之交易須合併計算。由於一月購買協議及該購買協議(經補充協議補充)項下擬進行之交易根據上市規則計算之最高適用百分比率(定義見上市規則)按合併基準超過5%但低於25%，一月購買協議及該購買協議(經補充協議補充)項下擬進行之交易構成上市規則第14章項下 貴公司的須予披露交易。

獨立財務顧問函件

濱州置業為趙章興先生佔多數控制權的公司，而趙章興先生為(i)陳餘國先生及陳餘春先生各自的表兄弟；(ii)陳澍先生、陳凌峰先生及陳南蓀先生各自的表伯父；及(iii)張旭麗女士的姻表兄。陳餘國先生、陳餘春先生、陳澍先生、陳凌峰先生、陳南蓀先生及張旭麗女士均為董事。因此，濱州置業構成上市規則第十四A章項下 貴公司的視作關連人士。故此，該購買協議(經補充協議補充)項下擬進行之交易構成上市規則第十四A章項下 貴公司的關連交易。由於一月購買協議及該購買協議(經補充協議補充)由經貿學院與濱州置業及外商獨資企業(如適用)於12個月期間內訂立，根據上市規則第14A.81及14A.82條，一月購買協議及該購買協議(經補充協議補充)項下擬進行之交易須合併計算。由於一月購買協議及該購買協議(經補充協議補充)項下擬進行之交易之最高適用百分比率(按合併基準)超過5%，該購買協議(經補充協議補充)及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

貴公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情通過批准(其中包括)該購買協議(經補充協議補充)及其項下擬進行之交易的普通決議案。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即畢慧女士、馮南山先生及王裕清先生)組成的獨立董事委員會已成立，以就該購買協議(經補充協議補充)及其項下擬進行之交易的條款向獨立股東提供意見，並就該購買協議(經補充協議補充)的條款是否為一般商業條款，對獨立股東而言是否屬公平合理及是否符合 貴公司及股東的整體利益，以及於股東特別大會上如何就相關決議案投票，向獨立股東作出推薦。作為獨立財務顧問，吾等的職責是就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

過往兩年內， 貴集團與力高企業融資有限公司之間並無委聘。除就吾等獲委聘擔任獨立財務顧問向 貴公司提供服務而收取的正常專業費用外，並不存在其他安排，據此吾等已經或將會從 貴集團收取任何費用及／或利益。於最後實際可行日期，吾等並不知悉吾等與 貴集團、濱州置業或彼等各自的任何主要股東、董事或主要行政人員或彼等各自的聯繫人之間有任何可合理被視為與吾等的獨立性相關的關係。根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立，可就該購買協議(經補充協議補充)及其項下擬進行之交易擔任獨立財務顧問。

獨立財務顧問函件

吾等意見之基準

在達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已依賴(i)通函所載或所述資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問提供的資料；(iii)董事及 貴集團管理層(「管理層」)表達的意見及聲明；及(iv)吾等對相關公開資料的審閱。吾等已假設通函所載或所述向吾等提供的所有資料及表達的所有聲明及意見於本函件日期在所有方面屬真實、準確及完整，並可予依賴。吾等亦假設通函所載所有陳述及所作出或所述的聲明於作出時屬真實，於股東特別大會日期仍然屬真實，且董事及管理層的所有該等信念、意見及意向陳述以及通函所載或所述者均經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事、管理層及／或 貴公司顧問向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等亦已尋求並收到董事確認，通函中所提供及所述的資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，董事及／或管理層向吾等提供的所有資料或聲明於作出時在所有重大方面屬真實、準確、完整及並無誤導，且於最後實際可行日期仍然如此。如該等資料有任何重大變動， 貴公司須於股東特別大會日期或之前按照上市規則盡快通知獨立股東。

吾等認為，吾等已審閱現有相關資料，可達致知情見解並依賴通函所載資料的準確性，從而為吾等的意見提供合理依據。然而，就本次委聘而言，吾等並未對董事及管理層提供的資料、作出的聲明或表達的意見進行任何獨立核實，亦未對 貴公司或其任何附屬公司或聯營公司的業務、事務、經營、財務狀況或未來前景進行任何獨立核實。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東在考慮該購買協議(經補充協議補充)及其項下擬進行之交易時作參考之用。除收錄於通函外，未經吾等事先書面同意，本函件之全部或部分不得引述或轉述，亦不得用作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

在達致吾等有關該購買協議(經補充協議補充)及其項下擬進行之交易的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1 貴集團之財務資料

貴集團主要從事於中國提供高等及中學教育服務以及相關管理服務。 貴集團的收益主要包括學費、住宿費及向學生收取的其他教育服務費，如向學生提供培訓服務而收取的費用。

獨立財務顧問函件

下文表1載列 貴集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個財政年度的若干財務資料，分別摘錄自 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報（「二零二零年年報」）及截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報（「二零二一年年報」）。

表1： 貴集團之財務資料

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年	二零二零年	二零一九年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	684,596	561,314	485,117
貴公司擁有人應佔年內溢利	326,036	265,932	175,774
	於十二月三十一日		
	二零二一年	二零二零年	二零一九年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	1,729,584	1,485,143	1,426,940
流動資產	1,285,182	1,160,927	971,190
流動負債	554,117	443,325	398,545
流動資產淨值	731,065	717,602	572,645
非流動負債	24,251	20,228	17,414
資產淨值	2,436,398	2,182,517	1,982,171

截至二零二零年十二月三十一日止年度

截至二零二零年十二月三十一日止年度， 貴集團的總收益約為人民幣561.3百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣485.1百萬元增加約15.7%。根據二零二零年年報，該收益增長主要是由於學生學費較上年增加，以及 貴集團於二零二零年擴建現有校園，令招生名額增加，從而令截至二零二零年十二月三十一日止年度在校學生人數較上年增長。

截至二零二零年十二月三十一日止年度， 貴集團確認 貴公司擁有人應佔溢利約人民幣265.9百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣175.8百萬元增加約51.3%。參考二零二零年年報，吾等注意到，該溢利增加主要是由於 貴集團收益增加以及銷售及分銷開支與行政開支減少。

於二零二零年十二月三十一日， 貴集團的流動資產淨值及資產淨值分別為約人民幣717.6百萬元及約人民幣2,182.5百萬元。根據二零二零年年報，流動資產淨值增加乃主要由於銀行結餘增加所致，惟部分被合約負債增加所抵銷，合約負債增加乃主要由於在校學生人數增加令預付學費及住宿費增加所致。

獨立財務顧問函件

截至二零二一年十二月三十一日止年度

截至二零二一年十二月三十一日止年度，貴集團的總收益約為人民幣684.6百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣561.3百萬元增加約22.0%。根據二零二一年年報，該收益增長主要是由於(i) 貴集團於二零二零年及二零二一年擴建經貿學院及浙江長征職業技術學院（「長征學院」）的現有校園，令招生名額增加，從而令學費收入增加；及(ii)年內招生名額增加，令住宿費收入增加。此外，根據二零二一年年報，一部分住宿費在二零二零年因COVID-19疫情爆發而退還予學生，導致貴集團於二零二零年錄得的住宿費收入較低。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，貴集團確認貴公司擁有人應佔溢利約人民幣326.0百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣265.9百萬元增加約22.6%。參考二零二一年年報，吾等注意到，該溢利增加主要是由於上段所討論的貴集團收益增加。

於二零二一年十二月三十一日，貴集團的流動資產淨值及資產淨值分別為約人民幣731.1百萬元及約人民幣2,436.4百萬元。參考二零二一年年報，流動資產淨值較二零二零年十二月三十一日增加，主要是由於確認按公平值計入損益的金融資產（二零二零年十二月三十一日並無該金融資產）及現金水平增加。資產淨值較二零二零年十二月三十一日增加主要是由於物業、廠房及設備的賬面值增加，部分被遞延收入增加令負債總額增加所抵銷。

2 各訂約方之背景資料

濱州置業為二零零七年十一月六日於中國註冊成立的有限公司，其主營業務包括房地產開發及物業管理。於最後實際可行日期，濱州置業由(i)樂清市章光房地產開發有限公司（為趙章興先生持股50%的公司）持股50%；及(ii)溫州德信電器有限公司（為趙章興先生持股80%的公司）持股50%。於最後實際可行日期，除趙章興先生外，概無股東持有樂清市章光房地產開發有限公司超過30%股權。

經貿學院前稱為中原工學院信息商務學院，是位於中國河南省鄭州市的全資民辦本科學院。經貿學院是貴公司的中國併表附屬實體及嘉宏控股集團的附屬公司。嘉宏控股集團由貴公司通過貴公司間接全資附屬公司溫州嘉信好教育科技有限責任公司與嘉宏控股集團之間訂立的一系列合約安排控股。

獨立財務顧問函件

外商獨資企業為於二零一九年十二月五日根據中國法律成立的有限公司，為 貴公司的全資附屬公司。外商獨資企業主要從事提供技術及管理諮詢服務。

3 目標物業之資料

如董事會函件所述，目標物業為位於中國山東省濱州市渤海一路以西，黃河十五路以南的香格里拉—水岸綠城的物業單位，總建築面積約為8,932.04平方米。

目標物業包括香格里拉—水岸綠城(i) 29號樓201至218室及301至312室(「**29號樓物業**」)；(ii) 35號樓1-201、1-301、1-401、1-501、1-601、1-202、1-302、1-402、1-502、1-602、2-201、2-301、2-401、2-501、2-601、2-202、2-302、2-402、2-502及2-602室(「**35號樓物業**」)；及(iii) 37號樓1-101、1-201、1-301、1-401、1-501、1-601、1-202、1-302、1-402、1-502、1-602、2-201、2-301、2-401、2-501、2-601、2-102、2-202、2-302、2-402、2-502、2-602室(「**37號樓物業**」)。29號樓物業作商業用途，而35號樓物業及37號樓物業作住宅用途。目標物業的建設已完成，且目標物業現時空置。下表載列目標物業概要：

	於二零二二年 四月三十日的 評估市場價值 (人民幣千元)	原始建設 成本 (人民幣千元)	於十二月三十一日的賬面值	
			二零二零年 (人民幣千元)	二零二一年 (人民幣千元)
29號樓物業	— (附註)	14,316	14,316	14,316
35號樓物業	30,336	21,252	21,252	21,252
37號樓物業	29,877	20,064	20,064	20,064
總計	60,213	55,633	55,633	55,633

附註：

於二零二二年四月三十日(估值基準日)，29號樓物業未持有不動產權證，因此不能自由轉讓。假設已取得該權證，則該物業於估值基準日的市場價值為人民幣15,288,000元。於最後實際可行日期，濱州置業已取得29號樓物業的不動產權證。

如董事會函件所述，目標物業於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度未產生任何收入或開支。

4 訂立該購買協議及其項下擬進行之交易之理由及裨益

在考慮該購買協議(經補充協議補充)時,吾等主要計及(i) 貴集團之財務狀況;(ii)中國房地產市場展望;及(iii)山東省房地產市場概覽。

4.1 貴集團之財務狀況

參考二零二一年年報,於二零二一年十二月三十一日,貴集團現金餘額約為人民幣1,227.3百萬元,佔其流動資產總額約95.5%。於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日,貴集團的流動比率(為流動資產除以流動負債)維持相對穩定,分別約為2.4、2.6及2.3。於二零二一年十二月三十一日,貴集團的資產負債率為零,此乃由於貴集團概無銀行及其他借款所致。此外,吾等注意到,收購事項的代價人民幣75,145,671元僅佔二零二一年十二月三十一日貴集團資產淨值人民幣2,436.4百萬元的一小部分。鑒於貴集團相對充裕的現金水平及較高的流動性,資本及流動資金確實存在資本投資的空間。如二零二一年年報所述,貴集團一直透過兩所學院(即經貿學院與長征學院)及一所中學(即樂清市精益中學)在中國提供高質素的民辦教育服務,涵蓋正規本科教育、專科教育及高中教育。二零一九年至二零二一年,貴集團的學生人數持續增長,二零二一年達45,506名學生,為貴集團創造穩定收入,由二零一九年至二零二一年的收益及溢利持續增長可見一斑(如上節「1. 貴集團之財務資料」一節所討論)。據管理層告知,吾等獲悉,貴公司一直在探索潛在的擴張及/或收購機會,以擴大客戶範圍,促進教育服務業務。具體而言,貴公司計劃於二零二四年十二月三十一日或之前(i)於河南省開封市設立一個經貿學院新校區,主要提供本科課程,估計學生宿位量為15,000名學生;及(ii)於浙江省杭州市設立一個長征學院新校區,提供高中教育,預計招生總人數不少於5,000名學生,涉及預計投資額共人民幣1,550百萬元。於最後實際可行日期,貴公司正在物色設立該等校區的地點,且貴公司尚未就貴集團任何資本承諾訂立正式協議。儘管貴公司一直在探索收購或投資中國其他學校機構的潛在機會,但截至最後實際可行日期尚未確定具體收購目標。吾等另外注意到,收購事項的代價將僅以貴集團的內部資源支付,不會影響貴公司股份於聯交所首次公開發售所得款項的使用計劃。

憑藉相對收購事項規模的充足現金資源及營運資金以及貴集團主要業務的穩定運營,吾等認同貴公司的意見,即利用貴集團內部資源收購目標物業(屬為貴集團持有的現有資產新增多項商用及住宅物業資產)屬公平合理,將增加其資產組合,同時提供潛在資本收益,從而為股東提供長期回報。

4.2 中國房地產市場展望

自二零二二年三月以來，由於市場需求疲弱，全國100多個城市的銀行主動下調按揭貸款利率，平均利率介乎20至60個基點。部分城市政府及銀行亦在國家政策規定的範圍內降低了首付比例限制及利率。另一方面，自二零二一年中起，中國政府開始放鬆房地產市場，以刺激需求。於二零二一年七月十五日，財政部、國家稅務總局及住房和城鄉建設部聯合頒佈公告，放寬稅收優惠政策，以進一步支持住房租賃市場發展。公告規定，自二零二一年十月一日起，住房租賃企業中的增值稅一般納稅人向個人出租住房取得的全部出租收入，可選擇適用簡易計稅方法，按照5%的徵收率減按1.5%計算繳納增值稅。此外，企業及若干其他實體的租金收入可按照12%的正常稅率減按4%計算繳納住宅房產稅。預期該減稅政策有助於刺激住房租賃市場，以增加有效供給，同時增加房地產市場的市場需求。鑒於中國政府出台多項政策刺激住房需求並支持房地產市場穩步增長，吾等認為，中國房地產市場總體向好。

4.3 山東省房地產市場概覽

鑒於目標物業位於山東省濱州市，吾等已取得並審閱有關近年來山東省若干經濟指標的最新可用市場數據，載列如下：

	二零一九年	二零二零年	二零二一年
人口(百萬人)	100.7	101.5	101.7
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	42,329	43,726	47,066
住宅投資(人民幣十億元)	667.2	729.6	769.5
已售商品住宅建築面積 (「建築面積」)(百萬平方米)	114.3	119.1	126.3
商用物業投資(人民幣十億元)	78.0	79.6	71.6

資料來源：山東省統計局、國家統計局

附註：

就吾等的分析而言，有關二零二一年山東省商用物業已售建築面積的指標尚未公佈。

上述市場數據摘錄自山東省統計局(<http://tjj.shandong.gov.cn/>)及國家統計局(<http://www.stats.gov.cn/tjsj/>)，有關部門為中國國務院直屬的主管統計和經濟核算的政府部門，分別負責山東省及全國經濟、人口等社會各方面的官方統計數據的研究及發佈。因此，吾等認為所用資料及所摘錄市場數據的來源(為最新公佈的官方年度統計數據)可靠並適合吾等用於參考。如上表所示，二零一九年至二零二一年山東省的人口有所增長，城鎮居民人均可支配收入由二零一九年的人民幣42,329元增加至二零二一年的人人民幣47,066元，複合年增長率(「複合年增長率」)約5.4%。作為衡量購買力的重要指標之一，人均可支配收入的提高反映城鎮居民的購買力增強。吾等進一步注意到，山東省住宅投資由二零一九年約人民幣6,672億元增加至二零二一年約人民幣7,695億元，複合年增長率約7.4%。已售商品住宅建築面積呈現按年增長，由二零一九年約114.3百萬平方米增加至二零二一年約126.3百萬平方米，複合年增長率約5.1%。另一方面，吾等注意到，過去幾年，山東省商用物業投資水平總體穩定。鑒於上文所述，吾等認為，如上述關鍵指標所示，過去幾年山東省住宅及商用物業市場的表現總體呈積極趨勢。

鑒於上文所述，並考慮到：(i)相對於收購事項的規模，貴公司擁有充裕的現金資源及營運資金；及(ii)山東省及中國房地產市場總體向好，吾等認為，訂立該購買協議(經補充協議補充)及其項下擬進行之交易將使貴公司能夠從房地產市場獲得潛在的資本收益，符合貴公司及獨立股東的整體利益。

5 該購買協議(經補充協議補充)之主要條款

根據該購買協議，經貿學院(作為買方)已有條件同意收購而濱州置業(作為賣方)已有條件同意出售目標物業，總代價為人民幣75,145,671元。於二零二二年六月三十日(交易時段後)，濱州置業、經貿學院及外商獨資企業有條件同意外商獨資企業承擔該購買協議項下經貿學院的所有權利及義務。有關該購買協議及補充協議之主要條款的進一步詳情，請參閱董事會函件中「收購事項」一節。

如董事會函件所述，收購事項之代價乃由貴集團與濱州置業於參考目標物業之獨立估值、位於目標物業周邊之可資比較物業之公允市值以及目標物業之前景及潛力後，經公平磋商釐定。根據獨立估值師編製的估值報告(「估值報告」)，於二零二二年四月三十日(「估值日期」)，目標物業(包括29號樓物業、35號樓物業及37號樓物業)的總評估市場價值約為人民幣75,501,000元(假設於估值日期已取得29號樓物業的不動產權證)。

代價評估

在評估收購事項之代價的公平性及合理性時，吾等已主要參考目標物業的評估值，該評估值構成收購事項之代價的主要依據。作為吾等盡職調查的一部分，吾等已審閱估值報告並與獨立估值師討論(其中包括)其相關資格及經驗、獨立性以及估值報告中採納的主要基準及假設。

獨立估值師之經驗及資格及其獨立性

根據獨立估值師提供的資料及吾等從公開領域進行的獨立研究，獨立估值師於二零零零年成立，是一家專業評估及諮詢公司，為中國、台灣、韓國、馬來西亞、新加坡、澳大利亞及美利堅合眾國等國的各種公司提供資產評估、商業評估、併購中介及其他企業顧問服務。吾等另外獲悉，區志聰先生(為負責簽署估值報告的專業人士)積逾29年亞太地區物業估值經驗，為英國皇家特許測量師學會、香港測量師學會、英國特許仲裁員協會會員、註冊專業測量師(一般執業)(第606號)、香港仲裁師協會會員、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員及香港商業價值評估公會註冊商業估值師。

獨立估值師確認，於最後實際可行日期，其為 貴公司、經貿學院、濱州置業及彼等各自關連人士的獨立第三方。此外，吾等已審閱獨立估值師有關估值報告的委聘書條款，注意到工作範圍適合須提供的意見，且吾等並不知悉工作範圍存在任何可能對估值報告提供的保證程度具有不利影響的限制。

估值標準及假設

據獨立估值師確認，於估值過程中，獨立估值師已遵守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版所載報告指引與上市規則第5章及第12項應用指引。於審閱期間，吾等注意到，目標物業的估值乃基於重大假設進行，包括 貴集團將目標物業以現況在市場上出售，不受益於延期合約、回租、合資、管理協議或任何有助於增加目標物業價值的類似安排。此外，假設並無就目標物業的任何抵押、按揭或欠付款項或出售時可能產生的任何開支或稅項作出任何撥備。吾等已與獨立估值師討論估值報告中採納的假設，並獲悉該等假設符合一般市場慣例。

估值方法

吾等從估值報告中注意到，獨立估值師採用市場法對目標物業進行估值。獨立估值師認為，市場法為最適合目標物業的估值方法，原因是該方法通常用於評估此類待售分層產權物業單位，且有已知的二手市場可為目標物業提供最可靠的價值指標（如交易及掛牌價格）。根據獨立估值師表示，吾等獲悉其並未考慮其他估值方法（即收入法與成本法）。據獨立估值師表示，如截至估值日期已簽署租賃協議，則日後租金收入可予資本化，將採用收入法。由於目標物業未簽署任何租賃協議且截至估值日期空置，獨立估值師無法假設日後目標物業可獲得租金收入而採用收入法。儘管 貴公司擬持有目標物業作長期投資，但吾等從獨立估值師獲悉，在選擇採用的估值方法時，該意向並非決定性因素。成本法透過計算資產的當時重置成本及減去實質損耗及所有其他相關形式的陳舊而提供價值指標。由於目標物業不屬於具有獨立性的整體結構，且有已知的二手市場可提供最可靠的資產價值指標（如交易及掛牌價格），採用市場法比成本法更為合適。根據吾等的獨立研究，吾等注意到，市場法常用於資產（包括其他香港上市公司的物業）估值。尤其是，基於香港其他上市公司近期的物業交易，吾等注意到，在(a)存在可資比較物業的公開市場價格；及(b)標的物業無現行統一的租賃條款情況下，採用市場法進行物業估值為市場慣例。鑒於(i)在三種常用估值方法中，市場法是評估目標物業市場價值最合適的估值方法，而如上文所解釋，收入法及成本法不切實際；及(ii)吾等並無注意到香港其他上市公司近期有關現時並無租約的物業交易將採用的市場法與其他估值方法進行交叉檢查，吾等並未與其他估值方法交叉檢查估值。

吾等注意到，由於估值時全球爆發新冠肺炎，獨立估值師因旅行限制、防控措施及安全擔憂而未實地考察物業。然而，吾等注意到，獨立估值師已採用替代程序進行檢查。獨立估值師已透過 貴公司安排的實時視頻協作查看目標物業的現狀，對目標物業進行遠程檢查。此外，獨立估值師已審閱目標物業近期的照片（包括目標物業單位內部及樓宇外部）及視頻短片、衛星照片及街景照片。吾等已與獨立估值師討論該方法，獨立估值師認為，替代程序對目標物業的估值並無任何重大影響。另外，吾等已獨立進行搜索，發現估值日期前三個月內香港其他上市公司（即東方企控集團有限公司（股份代號：18）、雅仕維傳媒集團有限公司（股份代號：1993）及浙江天潔環境科技股份有限公司（股份代號：1527））刊發的有關收購或出售的關連交易通函所載三份估值報告（吾等認為該期間反映估值日期前後的近期現行市況，該近期參考屬公平並具有代表性），估值師未對物業進行實地考察，主要是由於COVID-19疫情造成的限制。根據吾等對上述通函的審閱，吾等亦注意到，獨立估值師

進行的替代程序(包括實時視頻溝通以及查看標的物業外部、內部及周邊環境的近期照片及視頻遊覽)與未經實地考察而進行估值的市場慣例基本一致。因此,吾等認為,獨立估值師採用替代方法取代實地檢查屬公平合理。

目標物業

29號樓物業

吾等從估值報告中注意到,於估值日期,獨立估值師未賦予29號樓物業商業價值。根據估值報告,假設於估值日期已取得29號樓物業的不動產權證,則29號樓物業於估值日期的市場價值為人民幣15,288,000元。於最後實際可行日期,已取得不動產權證。

在釐定29號樓物業(為商用物業單位)的評估值時,獨立估值師已基於以下選擇標準參考與29號樓物業可資比較的物業單位近期已完成交易的單價:(i)該等物業位於山東省濱州市濱城區,作商業用途(與29號樓物業相同);(ii)物業銷售交易於二零二一年十二月一日至估值日期期間(為估值日期前五個月期間,在獲得具有代表性的樣本規模後,吾等認為該期間對反映截至估值日期的類似市場狀況而言屬合理的搜索期間)發生。在確定可資比較銷售交易時,獨立估值師依賴阿里巴巴司法拍賣網絡平台(「拍賣平台」)作為資料來源。根據吾等的獨立研究,吾等獲悉,拍賣平台為獲濱州市濱城區人民法院委任對被清算公司出售財產進行司法拍賣程序的代理。據獨立估值師告知,司法拍賣程序中物業資產的落錘價被視為釐定相關物業市場價格非常可靠的可資比較數據來源。吾等已獨立進行桌面搜索,以獲取獨立估值師確定的可資比較銷售交易的現有資料進行核實,吾等未發現獨立估值師使用的數據與吾等在獨立桌面搜索時取得的數據存在任何重大差異。因此,吾等認為,確定可資比較銷售交易時的資料來源可靠,三宗可資比較銷售交易(為根據上述選擇標準確定的所

獨立財務顧問函件

有已完成銷售交易)代表足夠樣本規模，屬公平合理。經獨立估值師確認，據其所知，採納單價時參考的可資比較銷售交易為詳盡名單。下文載列獨立估值師確定的三宗可資比較銷售交易名單：

物業位置	交易日期	建築面積 (平方米)	交易價格 (人民幣元)	調整	經調整 單價 (人民幣元 /平方米)
山東省濱州市 渤海七路667號 一層及二層	二零二二年 四月十八日	705.75	5,892,964	位置： -2% 面積： 2% 臨街性： -20% 實際狀況： 10%	5,161 至5,806
山東省濱州市 渤海七路888號 中興瑄嘉名都7幢 104、105號商舖 一層及二層	二零二二年 二月十九日	135.93	1,611,844	位置： 0% 面積： 1% 臨街性： -20% 實際狀況： 2%	7,536 至8,478
山東省濱州市 渤海六路643號 鑫華嘉園D座 一層及二層	二零二一年 十二月二十二日	159.98	1,657,393	位置： 0% 面積： 1% 臨街性： -20% 實際狀況： 8%	7,024 至7,902

鑒於上述可資比較銷售交易的相關物業均位於濱州市並作商業用途，與29號樓物業相同，且交易於估值日期前合理期間進行，吾等認為，可資比較銷售交易屬公平並具有代表性。鑒於29號樓物業包括位於二層及三層的商業單位，吾等從可資比較銷售交易中注意到，二層及三層的單價乃基於一層的單價計算，並採用一定折扣率。吾等從獨立估值師獲悉，二層及三層的單價釐定基於經驗法則，即從可達性方面而言，更高樓層的單價將下降，且對商業住宅單位的單價應用該程度的折扣為常見的估值做法。可資比較銷售交易的單價然後作出若干調整，以反映可資比較銷售交易涉及的物業單位與29號樓物業各單位在位置、面積、臨街性及實際狀況等方面的特點的差異，此乃進行類似估值的市場慣例。位置方面，已對交通便利性優於29號樓物業的可資比較銷售交易及另外兩項物業的物業單價應用向下

調整。面積方面，已對物業面積大於29號樓物業的可資比較銷售交易應用向上調整，原因是小面積的單價通常更高。臨街性(指標的店舖離主要街道的寬度)方面，已對可資比較銷售交易應用向下調整，以就其相比29號樓物業臨主街作出調整。據獨立估值師告知，臨街性調整較大的原因是根據對地圖所示各臨街區域的評估，可資比較銷售交易有面向主街的現成可用的臨街區域，且與29號樓物業相比，人流量較大，對商用物業的價值具有重大積極影響。為評估獨立估值師採用的臨街調整的合理性，吾等已參考越秀房地產投資信託基金(股份代號：405)日期為二零零五年十二月十二日的招股章程所載高力國際(為國際估值公司)進行的公開估值報告(吾等認為該樣本屬公平並具有代表性，可為其他獨立估值師對位於中國的類似類型物業估值作出估值調整提供一般參考)，並注意到與位於一層(一般臨街性更好)的店舖單價相比，位於中國的購物中心二至六層店舖單價應用的向下調整分別為20%、30%、40%、45%及50%。鑒於上述可資比較銷售交易相關物業臨街，因此，吾等認為獨立估值師作出的調整率20%並無重大過度。實際狀況方面，已對可資比較銷售交易應用向上調整，以反映獨立估值師採用「百度地圖」街景功能評估的與29號樓物業的實際狀況差異。

吾等已與獨立估值師討論所應用的調整，並獲悉獨立估值師已利用其專業判斷及對類似商用物業估值的經驗，在應用調整時為一般因素賦予不同權重，根據吾等的審閱，亦按《香港測量師學會估值準則二零二零年版》規定的相同方式進行，且該等調整一般用於類似商用物業的估值。儘管各項考慮因素的調整幅度不存在官方指引或市場參考，但吾等注意到，可資比較交易單價的調整具有一致性，並非有選擇性地應用。此外，根據《香港測量師學會估值準則二零二零年版》，可能需要調整的因素可能包括但不限於樓齡、面積、規格及地理位置等重要特點，而吾等注意到，對29號樓物業估值時應用調整所考慮的所有因素均符合《香港測量師學會估值準則二零二零年版》的規定。獨立估值師隨後採用29號樓物業各單位對應的可資比較交易的經調整單價(介乎每平方米約人民幣7,024元至每平方米人民幣7,902元)中位數，再乘以29號樓物業各標的單位各自的建築面積，得出評估值。

作為吾等獨立工作的一部分，吾等已根據吾等的選擇標準進行搜索，以收集一份可資比較交易名單，並將結果與獨立估值師編製的經調整單價核對。鑒於獨立估值師確定的可資比較交易單價應用多項調整，以反映可資比較交易相關物業與29號樓物業的特點差異(如與29號樓物業相比，所有可資比較交易物業的單位面積較大並臨主街)，且吾等在就物業特點的相關差異賦予適當的調整率時存在局限性，除獨立估值師搜索可資比較交易時所使用者外，吾等已加入更嚴格的選擇標準，如指定單位面積範圍及不臨主街(為獨立估值師考慮的關鍵調整因素)，吾等認為此舉可減少可資比較物業與29號樓物業的特點差異，從而盡量

降低因此產生的結果失真程度。吾等最初曾嘗試確定位於中國山東省濱州市濱城區、面積介乎60平方米至80平方米、臨街性與29號樓物業類似但不屬於熱門商業區、有供水(吾等認為其與29號樓物業的特點類似,因此可在評估獨立估值師採用的經調整單價時用作參考)的商用物業單位的已完成交易。然而,吾等未能根據公開資料確定任何相關已完成的交易。因此,吾等已將搜索範圍擴大至包括報價交易,根據58同城(<https://zs.58.com/>,為一個在線分類廣告平台,提供包括房地產信息及房產清單在內的信息)公佈的上述選擇標準,排除與29號樓物業沒有可比性並可能扭曲搜索結果的緊急出售報價(為報價中描述為緊急出售而報價的物業,可能導致極低的市場價格)後,吾等已確定3宗現有近期報價交易。由於吾等與獨立估值師使用的選擇標準在面積及臨街性等方面存在差別,且吾等已將搜索範圍擴大至包括報價交易,吾等因此確定的可資比較交易名單與獨立估值師確定的名單不同。然而,吾等認為,吾等的選擇標準已考慮29號樓物業的特點,令吾等可取得公平並具有代表性的可資比較物業樣本名單,以進行分析。視乎樓層、實際狀況及其他因素,其報價介乎每平方米約人民幣7,685元至每平方米約人民幣11,500元,平均單價為每平方米約人民幣9,681元,中位數單價為每平方米約人民幣9,859元。獨立估值師使用的可資比較交易經調整單價的中位數低於或處於該範圍內,低於吾等確定的可資比較對象的平均及中位數單價。鑒於報價調整為獨立估值師作出的包括其他調整因素在內的多項主觀調整的一部分,而吾等旨在評估獨立估值師採用的經調整單價的公平性及合理性,根據吾等對可資比較物業近期現有市價的獨立搜索,吾等未對樣本作出任何調整(包括報價調整)。鑒於吾等確定的一組可資比較對象為與目標物業位於相同地區、面積可資比較且近期持作銷售的所有商用物業單位,吾等認為,獨立估值師在就獨立估值師考慮的相關因素作出調整後採用的單價屬公平合理。獨立股東應注意,吾等確定的可資比較對象單價為報價,而非實際交易價,上述分析僅由吾等在獨立評估獨立估值師調整的單價時用作參考。

35號樓物業及37號樓物業

在釐定35號樓物業及37號樓物業(即作住宅用途的物業單位)的評估時,由於估值日期前六個月內濱州市近期竣工住宅物業交易並無公開資料,因此無法獲得實際交易價格,獨立估值師已基於以下選擇標準確定待售且與35號樓物業及37號樓物業可資比較的住宅物業:(i)二零二二年四月存在相關報價;(ii)發展規模接近35號樓物業及37號樓物業;及(iii)位於山東省濱州市濱城區(與35號樓物業及37號樓物業相同)。由於公開平台無法找到交易價格,在確定可資比較物業的報價時,獨立估值師已依賴安居客網(<https://zs.anjuke.com/>)、房天下(<http://fang.com/>)、吉屋(<http://jiwu.com/>)及58同城(<https://zs.58.com/>)作為資料來源。根據吾等的獨立搜索,吾等了解到,上述網站為中國常用的在線房地產市場。安居客網站為中

獨立財務顧問函件

國領先的房地產信息服務平台，於二零零七年成立，業務涵蓋新房、二手房、出租房、商業地產、海外地產、裝修等領域。房天下原於紐約證券交易所上市(原代碼：SFUN)，擁有中國最大的房地產數據庫，有逾330,000個項目詳情。吉屋為於二零一零年三月成立的房地產信息查詢及交易平台。58同城為原於紐約證券交易所上市的綜合企業(原代碼：WUBA)及最大的生活信息平台之一，支持各種房產交易。因此，吾等認為，確定可資比較報價交易時的資料來源可靠。吾等已進行研究，以獨立驗證參考報價可資比較對象的報價的合理性。吾等已對估值日期前六個月內香港上市公司刊發的有關涉及收購或出售物業資產的關連交易的近期通函進行獨立搜索，注意到上市發行人／單位信託(即興合控股有限公司(股份代號：1891)、春泉產業信託(股份代號：1426)及越秀房地產投資信託基金(股份代號：405))的通函所載三宗物業估值(由於公開的近期實際交易不存在或有限，吾等認為該參考為反映近期市場實踐的充足樣本規模)涉及採用物業報價作為可資比較參考。因此，吾等認為，在公開的近期實際交易不存在或有限的情況下，將報價用作可資比較參考屬市場慣例。基於上文所述，並鑒於報價可資比較對象的報價將採用下述折讓，以就交易價與報價之間的差異作出調整，吾等認為，在不存在公開交易價格的情況下參考報價交易屬公平合理。因此，吾等認為，可資比較報價交易代表足夠樣本規模，屬公平合理。經獨立估值師確認，據其所知，採納單價時參考的可資比較報價交易為詳盡名單。下文載列獨立估值師確定的十宗可資比較報價交易名單：

物業	位置	建成年份	建築面積 (平方米)	報價 (人民幣元)	調整	經調整 單價 (人民幣/ 平方米)
新河金都花園 高層單位	山東省 濱州市 濱城區 黃河六路與 渤海十二路 交匯處	二零一五年	125.00	1,098,000	位置： 30% 樓層： -4%至-2% 面積： -2%至0% 樓齡： 8%至10% 複式： 0%至5%	10,608至 12,875
新河金都花園 低層單位		二零一六年	135.00	1,350,000		
新河金都花園 高層單位		二零一五年	136.00	1,390,000		
新河金都花園 中層單位		二零一六年	136.00	1,320,000		

獨立財務顧問函件

物業	位置	建成年份	建築面積 (平方米)	報價 (人民幣元)	調整	經調整 單價 (人民幣/ 平方米)
綠洲新時代 高層單位	山東省 濱州市 濱城區 黃河六路 渤海五路 東路南	二零一九年	125.82	910,000	位置： 25% 樓層： -4%至-2% 面積： -3%至0% 樓齡： 2% 複式： 0%至5%	7,176至 8,253
綠洲新時代 低層單位		二零一九年	90.11	590,000		
綠洲新時代 低層單位		二零一九年	119.25	790,000		
書香名居 中層單位	山東省 濱州市 濱城區 黃河15路 1168	二零一五年	94.00	450,000	位置： 15% 樓層： -1%至2% 面積： -3%至0% 樓齡： 10%至20% 複式： 0%至5% 電梯服務： 33%	6,571至 8,286
書香名居 中層單位		二零一三年	97.00	448,000		
書香名居 低層單位		二零一零年	132.00	699,000		

鑒於上述可資比較報價交易的相關住宅物業的位置均位於濱城區，且相關報價交易處於二零二二年四月，吾等認為，可資比較報價交易屬公平並具有代表性。

吾等進一步注意到，獨立估值師已對報價可資比較對象的報價應用10%折扣，據獨立估值師表示，此通常用於反映促成交易的議價幅度。根據中証網 (<http://www.cs.com.cn>) (為中國証券報官方網站，中國証券報為中國証監會指定披露上市公司信息的全國性財經報紙) 於二零二二年五月三十一日刊登的文章，住宅物業交易的議價幅度約為10%。受限於現行市況，吾等認為，獨立估值師採用的報價調整為住宅物業估值的合理議價範圍。報價可資比較對象的單價然後作出若干調整，以反映報價可資比較對象相關的物業單位與35號樓物業及37號樓物業各單位在位置、樓層、面積、樓齡、複式單位及電梯服務可用性等方面的特點，此乃進行類似估值的市場慣例。位置方面，由於35號樓物業及37號樓物業毗鄰一個廣闊的濕地公園，景觀更好，吾等注意到，已對不具備該景觀的所有報價可資比較對象作出向上調整。據獨立估值師表示，位於新河金都花園(被公路環繞)的可資比較報價交易的位置調整較大，原因是與目標物業及其他報價可資比較對象的位置相比，其宜居性較差。

吾等曾嘗試尋找有關位置因素的行業指導或參考，但未能找到任何相關市場參考。相反，吾等(按非詳盡基準)從一家香港上市公司(即古兜控股有限公司(股份代號：8308))日期為二零一六年十一月三十日的招股章程所載有關位於中國的多項物業的估值報告中注意到，就位置因素對可資比較物業應用的調整率為43%。另外，參考嘉士利集團有限公司(股份代號：1285)日期為二零二一年六月十一日的通函所載獨立估值師為該公司位於中國的物業進行的估值，吾等注意到，就包括位置因素在內的多項因素對相關可資比較對象應用的調整介乎-5%至25%。吾等認為其他獨立估值師與獨立估值師進行的上述估值為公平並具有代表性的樣本，可為對位於中國的類似類型物業估值作出估值調整提供一般參考。因此，吾等認為，獨立估值師對可資比較物業作出的位置調整率(介乎15%至30%)符合市場慣例。已對報價可資比較對象作出樓層調整，樓層高於35號樓物業及37號樓物業的物業單位作出向下調整，樓層低於該等物業的物業單位作出向上調整。已作出面積調整，面積小於35號樓物業及37號樓物業的報價可資比較對象作出向下調整。樓齡方面，一般認為樓齡較長的樓宇的單價通常較低。吾等獲悉，由於物業開發的複式單位供應有限，在比較具有複式單位的35號樓物業及37號樓物業單位時，已對報價可資比較對象作出向上調整。據獨立估值師表示，提供電梯服務對物業價格具有重大影響，由於35號樓及37號樓物業所有單位均具有電梯服務，因此已對不具備電梯服務的報價可資比較對象應用向上調整。據獨立估值師表示，調整較大是為了充分體現擁有電梯服務為業主帶來便利的巨大價值。儘管吾等未能找到中國官方渠道或業內知名公司發佈的有關提供電梯服務的特定調整市場範圍的任何公開資料，但吾等已參考香港刊登的相關文章，鑒於有關提供電梯服務的調整為一項獨立因素，不受物業所在市場區域影響，吾等認為其屬於有關提供電梯服務的整體房產市場的公平參考。參考香港置業(在香港提供住宅物業代理服務的業內知名公司)於二零二一年二月二十三日刊發的文章，吾等注意到，未提供電梯服務的折扣介乎每層5%至10%，而一幢樓宇擁有電梯服務，須視為一整幢而非按樓層考慮。鑒於書香名居為六層無電梯服務樓宇，獨立估值師已應用33%的整體向上調整，以反映該樓宇缺乏電梯服務。如估值報告所述，已考慮樓層差別並就此作出調整。因此，獨立估值師對不同單位的可資比較物業應用的固定調整屬合理。

吾等已與獨立估值師討論所作出的調整，並獲悉獨立估值師已利用其專業判斷及對類似住宅物業單位估值的經驗，在應用調整時為一般因素賦予不同權重，根據吾等的審閱，亦按《香港測量師學會估值準則二零二零年版》規定的相同方式進行，且該等調整一般用於類似物業的估值。儘管各項考慮因素的調整幅度不存在官方指引或市場參考，但吾等注意到，報價可資比較對象單價的調整具有一致性，並非有選擇性地應用。此外，根據《香港測量師學會估值準則二零二零年版》，可能需要調整的因素可能包括但不限於樓齡、面積、規

獨立財務顧問函件

格及地理位置等重要特點，而吾等注意到，對35號樓物業及37號樓物業估值時應用調整所考慮的所有因素均符合《香港測量師學會估值準則二零二零年版》的規定。獨立估值師隨後採用與35號樓物業及37號樓物業各標的單位對應的報價可資比較對象的中位數經調整單價（介乎每平方米約人民幣7,910元至每平方米約人民幣8,270元），再乘以35號樓物業及37號樓物業各標的單位各自的建築面積，得出評估值。吾等亦注意到，獨立估值師已基於相關住宅單位評估值的一部分估計37號樓物業若干單位中可用相關花園面積的價值。吾等獲悉，就位於城市地區的花園面積而言，該釐定方式為估值慣例。

作為吾等獨立工作的一部分，吾等已根據吾等的選擇標準進行搜索，以收集一份可資比較交易名單，並將結果與獨立估值師編製的經調整單價核對。鑒於獨立估值師確定的可資比較交易單價應用多項調整，以反映可資比較交易相關物業與35號樓物業及37號樓物業的特點差異（如位置、樓層、單位面積、樓齡及有電梯服務），且吾等在就該差異賦予適當的調整率時存在局限性，除獨立估值師搜索與35號樓物業及37號樓物業具有類似位置優勢（即鄰近公園或湖泊，景觀更佳）、樓層、單位面積及樓齡（為獨立估值師考慮的關鍵調整因素）的可資比較交易時所使用者外，吾等已加入更嚴格的選擇標準，吾等認為此舉可減少可資比較物業與目標物業的特點差異，從而盡量降低因此產生的結果失真程度。吾等已確定58同城(<https://zs.58.com/>)公佈的位於中國山東省濱州市濱城區，面積介乎130平方米至250平方米，於二零二零年及二零二一年建成的低層（樓層為10層或以下）住宅物業單位的3宗現有近期報價交易，吾等認為其與35號樓物業及37號樓物業具有類似特點，因此可在評估獨立估值師採用的經調整單價時用作參考。吾等曾嘗試將可資比較物業有電梯服務作為選擇標準之一，但根據審閱相關報價，吾等注意到，該資料並不完整。因此，吾等未將該標準加入搜索中。由於吾等與獨立估值師使用的選擇標準在位置、面積、樓層及樓齡等方面存在差別，因此吾等確定的可資比較交易名單與獨立估值師確定的名單不同。然而，吾等認為，吾等的選擇標準已考慮35號樓物業及37號樓物業的特點，令吾等可取得公平並具有代表性的可資比較物業樣本名單，以進行分析。視乎交通、裝修、內部狀況、景觀等因素，其報價介乎每平方米約人民幣7,653元至每平方米約人民幣10,883元，平均為每平方米約人民幣9,703元，中位數為每平方米約人民幣10,572元。儘管單價範圍較廣，但獨立估值師使用的經調整單價的中位數低於吾等確定的可資比較對象的平均及中位數單價，並低於或接近其中位數單價。鑒於報價調整為獨立估值師作出的包括其他調整因素在內的多項主觀調整的一部分，而吾等旨在評估獨立估值師採用的經調整單價的公平性及合理性，根據吾等對可資比較物業近期現有市價的獨立搜索，吾等未對樣本作出任何調整（包括報價調整）。鑒於吾等確定的一組可資比較對象為與目標物業位於相同地區、樓層、面積及樓齡可資比較且近期持作銷售的所有住宅物業單位，吾等認為，獨立估值師在就獨立估值師考慮的相關因素作出調整後採用的單價屬公平合理。獨立股東應注意，吾等確定的可資比較對象單價為報價，而非實際交易價，上述分析僅由吾等在獨立評估獨立估值師調整的單價時用作參考。

獨立財務顧問函件

如估值報告所載，於二零二二年四月三十日，目標物業的評估值約為人民幣75,501,000元(假設於估值日期已取得29號樓物業的不動產權證)，與收購事項的代價相若。

在審閱估值報告及與獨立估值師討論時，吾等未發現任何重大因素，令吾等懷疑釐定目標物業評估值時採用的主要基準及假設的公平性及合理性。

鑒於上文所述及收購事項的代價人民幣75,145,671元與目標物業的評估值人民幣75,501,000元相若並折讓約0.5%，吾等認為，該購買協議及其項下擬進行之交易的主要條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

6 收購事項之財務影響

收購事項完成後，目標物業將按收購時的初始賬面價值(為代價人民幣75,145,671元與 貴公司就收購事項產生的開支之總額)確認為 貴集團的非流動資產。由於 貴公司將以現金支付收購事項的代價， 貴集團的現金水平將下降，從而減少 貴集團的流動資產淨值，而收購事項完成後預計 貴集團的總資產及資產淨值不會受到任何重大影響。預期收購事項不會對緊隨收購事項完成後 貴集團的盈利造成任何重大影響。

股東應注意，上述分析僅作分析用途，並非意在代表收購事項完成後 貴集團的財務表現及狀況。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，儘管收購事項並非於 貴集團日常及一般業務過程中進行，但該購買協議(經補充協議補充)及其項下擬進行之交易按一般商業條款進行，對獨立股東而言屬公平合理，且訂立該購買協議(經補充協議補充)符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東並建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的批准該購買協議(經補充協議補充)及其項下擬進行之交易之普通決議案。

此致

嘉宏教育科技有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

力高企業融資有限公司

董事總經理

鄧振輝

謹啟

二零二二年七月二十九日

鄧振輝先生乃於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並為力高企業融資有限公司之負責人員，可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。彼於會計及投資銀行專業擁有逾20年經驗。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則所提供有關本公司之資料，董事共同及個別對本通函承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載之資料於所有重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事宜致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

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或任何相聯法團（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的根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及聯交所，或記載於根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	佔本公司已發行股本的概約百分比 (%)	好倉／淡倉
陳餘國先生 ⁽¹⁾	受控法團權益	378,000,000	23.61	好倉
陳澍先生 ⁽²⁾	受控法團權益	216,000,000	13.49	好倉
陳凌峰先生 ⁽³⁾	受控法團權益	216,000,000	13.49	好倉
陳餘春先生 ⁽⁴⁾	受控法團權益	120,000,000	7.50	好倉
張旭麗女士 ⁽⁵⁾	受控法團權益	120,000,000	7.50	好倉
陳南蓀先生 ⁽⁶⁾	受控法團權益	60,000,000	3.75	好倉

附註：

- (1) 陳餘國先生持有Guo's Investment Holdings Limited的全部已發行股本，並擔任該公司唯一董事。根據證券及期貨條例，彼被視作於Guo's Investment Holdings Limited持有的378,000,000股股份中擁有權益。
- (2) 陳澍先生持有Shu's Investment Holdings Limited的全部已發行股本，並擔任該公司唯一董事。根據證券及期貨條例，彼被視作於Shu's Investment Holdings Limited持有的216,000,000股股份中擁有權益。
- (3) 陳凌峰先生持有Feng's Investment Holdings Limited的全部已發行股本，並擔任該公司唯一董事。根據證券及期貨條例，彼被視作於Feng's Investment Holdings Limited持有的216,000,000股股份中擁有權益。
- (4) 陳餘春先生持有Chun's Investment Holdings Limited的全部已發行股本，並擔任該公司唯一董事。根據證券及期貨條例，彼被視作於Chun's Investment Holdings Limited持有的120,000,000股股份中擁有權益。
- (5) 張旭麗女士持有ZXL Investment Holdings Limited的全部已發行股本，並擔任該公司唯一董事。根據證券及期貨條例，彼被視作於ZXL Investment Holdings Limited持有的120,000,000股股份中擁有權益。
- (6) 陳南蓀先生持有CNS Investment Holdings Limited的全部已發行股本，並擔任該公司唯一董事。根據證券及期貨條例，彼被視作於CNS Investment Holdings Limited持有的60,000,000股股份中擁有權益。

於本公司相聯法團之權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份／ 權益性質	註冊資本 (人民幣元)	股權概約 百分比
陳餘國先生	嘉宏控股集團	實益擁有人	15,750,000	31.50
陳澍先生	嘉宏控股集團	實益擁有人	9,000,000	18.00
陳凌峰先生	嘉宏控股集團	實益擁有人	9,000,000	18.00
陳餘春先生	嘉宏控股集團	實益擁有人	5,000,000	10.00
張旭麗女士	嘉宏控股集團	實益擁有人	5,000,000	10.00
陳南蓀先生	嘉宏控股集團	實益擁有人	2,500,000	5.00
陳餘國先生	樂清市精益中學	實益擁有人	450,000	45.00
陳餘春先生	樂清市精益中學	實益擁有人	150,000	15.00

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無於本公司及其相聯法團（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根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及聯交所，或記載於根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事已與本集團任何成員公司訂立不可由僱主於一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）而終止的任何服務合約。

4. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事於對本集團業務屬重大的任何存續合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事於二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表之編製日期）以來本集團任何成員公司所收購、出售或租用或本集團任何成員公司擬收購、出售或租用的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

5. 於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事、控股股東或彼等各自的聯繫人於與或可能與本集團業務直接或間接競爭或根據上市規則與或可能與本集團存在任何其他利益衝突的任何業務中擁有權益。

6. 訴訟及索償

於最後實際可行日期，據董事所知，概無針對本集團任何成員公司的尚未了結或被威脅提起的任何重大訴訟或索償。

7. 專家及同意書

下文載列本通函中提及的專家資格：

名稱	資格
力高企業融資有限公司	獲發牌可從事證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的法團
嘉漫（香港）有限公司	獨立物業估值師

上述各專家均已就本通函的刊發及按各自所示形式及內容收錄其函件或報告(視情況而定)及提述其名稱發出且並無撤回書面同意。

於最後實際可行日期，據董事所知，上述各專家：

- (a) 概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權；
- (b) 概無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券的任何權利(不論是否可依法執行)；及
- (c) 概無於二零二一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核賬目之編製日期)以來本集團任何成員公司所收購、出售或租用或本集團任何成員公司擬收購、出售或租用的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

8. 無重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表之編製日期)以來有任何重大不利變動。

9. 展示文件

以下文件的副本將於本通函日期起14日期間刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.jheduchina.com)：

- (a) 該購買協議；
- (b) 補充協議；
- (c) 日期為二零二二年七月二十九日的董事會函件，其全文載於本通函第4至12頁；
- (d) 日期為二零二二年七月二十九日的獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第13頁；
- (e) 日期為二零二二年七月二十九日的力高企業融資有限公司函件，其全文載於本通函第14至34頁；
- (f) 日期為二零二二年七月二十九日的嘉漫(香港)有限公司估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (g) 本附錄上文「專家及同意書」一段所述日期為二零二二年七月二十九日的力高企業融資有限公司同意書；
- (h) 本附錄上文「專家及同意書」一段所述日期為二零二二年七月二十九日的嘉漫(香港)有限公司同意書；及
- (i) 本通函。

下文載列獨立物業估值師嘉漫(香港)有限公司有關其對目標物業於二零二二年四月三十日的市場價值之意見的函件及估值報告全文，乃為載入本通函而編製。

嘉漫(香港)有限公司

CASTORES MAGI (HONG KONG) LIMITED
REGISTERED PROFESSIONAL SURVEYORS (GENERAL PRACTICE)
REAL ESTATE, MINERALS, MACHINERY & EQUIPMENT AND BUSINESS VALUERS

CASTORES



MAGI

敬啟者：

按照閣下對嘉宏教育科技有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)將予收購之物業權益估值的指示，吾等確認，吾等已進行檢查，作出相關查詢及搜索，並取得吾等認為必要的資料，以向閣下提供吾等對相關物業於二零二二年四月三十日(「估值日期」)的價值之意見，以用於可能的收購。

估值工作由區志聰先生處理，彼為香港測量師學會(「香港測量師學會」)產業測量組公司會員，有能力提供客觀公正的估值。彼與標的資產或本次估值工作的其他方並無任何重大關聯或參與其中。彼對特定市場擁有現行當地及全國性之充分認知，具有勝任估值的技能及理解能力。

吾等對物業權益之估值為吾等對市值之意見，吾等將市值定義為「資產或負債經自願買家與自願賣家在適當推銷後於估值日期易手之公平交易之估計金額，而雙方乃在知情、審慎及非強迫的情況下自願進行交易」。市值可理解為在不考慮銷售或購買(或交易)成本及未抵銷任何相關稅項及潛在稅項之情況下，資產或負債之估計價值。

吾等對物業權益之估值乃假設業主於市場上將該等物業按其現況出售而作出，且該等物業並無受惠於延期合約、回租、合資、管理協議或任何有助於增加物業價值的類似安排。

物業權益乃參考可資比較市場交易及假設交易，以擁有空置管有權的市場基準估值。該方法依賴普遍接受市場價格作為最佳價值指標，預先假設市場中近期交易的證據可推算用於類似物業，並就可變因素作出撥備。

在對物業權益估值時，吾等已採用市場法，未採用成本法及收入法。成本法乃基於買方不會就一項資產支付較取得一項同等實用性資產為高之成本（不論透過購買或建設，除非涉及過多時間、造成不便、風險或其他因素）之經濟原則。該方法透過計算資產的當時重置或重造成本及減去實質損耗及所有其他相關形式的陳舊而提供價值指標。由於該等物業不屬於具有獨立性的整體結構，且有已知的二手市場可提供最可靠的資產價值指標（如交易及掛牌價格），吾等的估值中採用市場法比成本法更為合適。

收入法透過將未來現金流量轉換為單一現值而提供價值指標。根據收入法，資產價值透過參考資產產生的收入、現金流或所節省成本的價值而釐定。由於該等物業並非投資物業，且與該等物業相關的未來收入的金額及時間存在重大不確定性，吾等估值中未採用收入法。

在使用收入法對物業權益估值時，吾等已採用可資比較交易法。可資比較交易法又稱為指引交易法，利用涉及與標的資產相同或類似的資產之交易資料釐定價值指標。

該等物業有關在中華人民共和國（「中國」）所需的主要批准、同意或許可證的現狀如下：

產權證或合約	物業1	物業2	物業3
國有土地使用權出讓合同	有	有	有
國有土地使用證	有	有	有
建設工程竣工驗收備案證	有	不適用	不適用
不動產權證	有	有	有
商品房預售許可證	有	有	有

在對物業權益估值時，吾等已參考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版（下稱「該等準則」）。鑒於冠狀病毒在全球爆發，由於旅行限制、防疫措施及安全擔憂，吾等未能實地檢查該等物業。就此，僅能透過實時視頻協作遠程檢查形式遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.06(1)(m)、(n)及(s)條。根據香港測量師學會近期頒佈的有關冠狀病毒爆發的指引 — 「COVID-19疫情期間檢查安排的注意事項」（下稱「指引摘要」），吾等未經實地檢查而進行的估值被分類為受限服務，且 貴公司同意該安排。在受

限服務(定義見指引摘要)下,除查看 貴公司提供的物業內部及外部的近期照片外,吾等已於二零二二年七月二十日透過實時視頻協作遠程檢查物業。吾等認為,該安排符合該等準則VS 4.3.2 (i) (i)的驗證要求,對揭示物業現有狀況屬可接受,不影響該等準則VS 4.3.2 (i) (iv)規定的估值準確性。

估值範圍乃參考 貴公司提供的物業清單釐定。清單中物業已包括在本經核證之價值意見內。

在對中華人民共和國(「中國」)之物業權益估值時,吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之所有規定。

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司所提供之資料,並接納提供予吾等有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃、租金、地盤及建築面積以及所有其他相關事宜之意見。

吾等並無就該等物業進行詳細地盤量度,以查證該等物業面積之準確程度,惟假設吾等所獲提供之文件及正式地盤平面圖與樓宇平面圖所列示之地盤面積均為正確。根據吾等對類似物業估值之經驗,吾等認為所作出的假設屬合理。所有文件及合約僅用於參考,而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

由於冠狀病毒在全球範圍內爆發及現行防疫措施,吾等無法實地檢查吾等獲 貴公司提供之估值所需資料涉及的物業。該資料包括該等物業近期的照片、多份地盤平面圖與樓宇平面圖以及展示該等物業周邊區域的部分視頻短片。然而, 貴公司已安排於二零二二年七月二十日透過實時視頻協作遠程檢查物業,吾等的估值師區志聰先生(為香港測量師學會公司會員)參與本次遠程檢查。此外,吾等已獲得部分衛星照片及街景照片,以協助確定該等物業的位置。根據 貴公司提供的上述資料及吾等遠程檢查時的截圖,吾等假設物業的環境、性質、外觀、質量、物理狀況等屬性與 貴公司提供的資料並無重大差別。基於上述假設,吾等認為,收集的上述資料為得出對該等物業價值的認證意見提供了足夠依據,因此可遵守指引摘要以及該等準則VS4.3.2(i)、VS4.3.2(j)、VS4.5.0、VS7.1及VS7.2。吾等並無進行結構勘測、調查或檢查,然而,吾等無法報告該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等之報告並無考慮該等物業有任何抵押、按揭或欠負債項,亦無考慮在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外,吾等假定該等物業概無附帶可影響其價值之繁重負擔(如按揭及債權證、抵押)、限制及支銷。

吾等已獲出示有關該等物業的多份文件副本，如產權文件、樓宇平面圖及地盤平面圖。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所獲副本上有可能並無顯示之任何修訂。由於中國土地註冊制度有所限制，吾等未能查閱文件正本以核實位於中國的該等物業之現有業權或任何可能附加於該等物業之重大產權負擔。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料之真實性及準確性。吾等亦已向 貴公司尋求並已得到確認，所提供之資料並無遺漏重大因素。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隱瞞。就此而言，已全面遵守該等準則VS4.3.2(j)(ii)。

除另有說明者外，本經核證之價值意見中所有呈列之貨幣金額均為人民幣(人民幣)。

估值結論乃以普遍採納之估值程序及慣例為基礎，並在很大程度上倚賴假設及考慮因素，而該等假設及考慮因素並非全部均能輕易量化或確定。吾等於達致估值時已作出專業判斷，惟務請 閣下審慎考慮本報告所披露的有關假設之性質，而在詮釋本報告時亦須小心謹慎。

吾等謹此確認，吾等現時並無且預期不會於 貴公司、該等物業賣方或所申報之估值中擁有任何權益。

吾等之估值概要載於下文，隨函附奉估值證書。

香港
灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心
21樓2106室
嘉宏教育科技有限公司
列位董事 台照

代表

嘉漫(香港)有限公司

香港商業價值評估公會註冊商業估值師

B.Sc.、MHKIS、RPS (GP)、MCIArb、MHKArb、MCIREA

區志聰

謹啟

二零二二年七月二十九日

附註：區志聰為註冊專業測量師(產業測量)，彼於評估香港物業及中國超過100個市鎮之私營及國有企業物業方面擁有逾29年經驗。彼亦於亞太區擁有逾23年估值經驗。彼名列香港測量師學會發出的《有關上市事宜的文件及通函所載或提述以及有關收購與合併的估值所進行估值工作的物業估值師名冊》。

估值概要

貴集團將於中國收購的物業權益

物業	於二零二二年 四月三十日 現況下的市場價值 (人民幣元)
1. 位於中國山東省濱州市渤海一路815號 香格里拉—水岸綠城 29號樓2層及3層的多個商業單位。	無商業價值
2. 位於中國山東省濱州市渤海一路815號 香格里拉—水岸綠城 35號樓2、3、4、5及6層的多個住宅單位。	30,336,000
3. 位於中國山東省濱州市渤海一路815號 香格里拉—水岸綠城 37號樓2、3、4、5及6層的多個住宅單位。	29,877,000
	<hr/>
	總計： <u><u>60,213,000</u></u>

經核證之價值意見

貴集團將於中國收購的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年
			四月三十日 現況下的市場價值 (人民幣元)
1. 位於中國山東省濱州市渤海一路815號香格里拉一水岸綠城29號樓2層及3層的多個商業單位。	該物業包括一幢於二零二零年建成的3層樓宇2層及3層的30個商業單位。該物業的總建築面積為2,144.66平方米。	該物業現時空置。	無商業價值
	該物業根據土地使用權持有，期限直至二零四八年十二月三十日。		

附註：

- 根據中華人民共和國山東省濱州市國土資源局與濱州市二零一置業有限公司訂立的日期為二零零七年十二月二十九日之國有土地使用權出讓合同，前者同意向後者授予一幅土地面積為110,971平方米的土地之土地使用權，作商業服務用途為期40年，作住宅用途為期70年，土地出讓金為人民幣38,000,000元。據貴公司告知，土地出讓金已繳足；
- 根據濱州市人民政府頒發的日期為二零零九年五月六日之國有土地使用證 — 濱國用(2009)第8050號，濱州市二零一置業有限公司獲授予土地面積為110,971平方米的土地使用權，作商業用途的期限直至二零四八年十二月三十日，作住宅用途的期限直至二零七八年十二月三十日；
- 該物業受限於濱州市濱城區建設工程竣工備案管理中心頒發的日期為二零二零年十二月二十三日之建設工程竣工驗收備案證；
- 該物業受限於濱州市行政審批服務局頒發的日期為二零二零年三月十六日之商品房預售許可證第2111202003001號；
- 該物業包括29號樓2層201、202、203、204、205、206、207、208、209、210、211、212、213、214、215、216、217及218室以及3層301、302、303、304、305、306、307、308、309、310、311及312室；
- 假設已取得不動產權證，則該物業於估值日期的市場價值為人民幣15,288,000元；

7. 根據濱州市自然資源和規劃局頒發的日期為二零二二年五月三十一日之不動產權證一魯(2022)濱州市不動產權第0007327號，濱州市一零一置業有限公司獲授予29號樓總建築面積為3,145.46平方米的房屋所有權，土地使用期限為二零零九年十二月三十一日至二零四八年十二月三十日，作商業服務用途；及
8. 貴公司中國法律顧問山東開言律師事務所出具的法律意見中表示(其中包括)：
 - (a) 濱州市一零一置業有限公司已取得該物業的土地使用權；
 - (b) 由於濱州市一零一置業有限公司具備國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、商品房預售許可證及建設工程竣工驗收備案證，其有資格申請不動產權證；
 - (c) 基於(b)，買方與賣方可簽署商品房買賣合同。取得不動產權證後，該物業可依法自由處置、轉讓、使用、出租或抵押；
 - (d) 根據《中華人民共和國城市房地產管理法》第38條第6款，如未取得不動產權證，則該物業不可自由轉讓。然而，如符合物業轉讓的條件，且業主有資格申請不動產權證，則已簽署的商品房買賣合同仍然可執行；及
 - (e) 該物業並無抵押及扣押記錄。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二二年 四月三十日 現況下的市場價值 (人民幣元)
2. 位於中國山東省 濱州市渤海一路 815號香格里拉 — 水岸綠城35號 樓2、3、4、5及6層 的多個住宅單位。	該物業包括一幢 於二零二零年建成的 6層樓宇2、3、4、5及 6層的20個住宅單位 (包括儲藏室)。 該物業的總建築面積 為3,600.16平方米。	該物業現時空 置。	30,336,000
	該物業根據土地 使用權持有，期限直至 二零七八年 十二月三十日。		

附註：

1. 根據中華人民共和國山東省濱州市國土資源局與濱州市一零一置業有限公司訂立的日期為二零零七年十二月二十九日之國有土地使用權出讓合同，前者同意向後者授予一幅土地面積為110,971平方米的土地之土地使用權，作商業服務用途為期40年，作住宅用途為期70年，土地出讓金為人民幣38,000,000元。據 貴公司告知，土地出讓金已繳足；
2. 根據濱州市人民政府頒發的日期為二零零九年五月六日之國有土地使用證 — 濱國用(2009)第8050號，濱州市一零一置業有限公司獲授予土地面積為110,971平方米的土地使用權，作商業用途的期限直至二零四八年十二月三十日，作住宅用途的期限直至二零七八年十二月三十日；
3. 根據濱州市自然資源和規劃局頒發的日期為二零二一年九月十五日之不動產權證 — 魯(2021)濱州市不動產權第0022976號，濱州市一零一置業有限公司獲授予35號樓總建築面積為5,285.93平方米的房屋所有權，土地使用期限為二零零九年十二月三十一日至二零七八年十二月三十日，作住宅用途；
4. 該物業受限於濱州市住房和城鄉建設局頒發的日期為二零一八年十月三十一日之商品房預售許可證 — 濱建房開預字第201810015號；
5. 該物業包括35號樓2層1-201、1-202、2-201及2-202室，3層1-301、1-302、2-301及2-302室，4層1-401、1-402、2-401及2-402室，5層1-501、1-502、2-501及2-502室，以及6層1-601、1-602、2-601及2-602室；及

6. 貴公司中國法律顧問山東開言律師事務所出具的法律意見中表示(其中包括):
- (a) 濱州市二零一置業有限公司已取得該物業的土地使用權;
 - (b) 濱州市二零一置業有限公司已取得不動產權證,該物業指定作住宅/儲存用途,土地使用期限為二零零九年十二月三十一日至二零七八年十二月三十日;
 - (c) 濱州市二零一置業有限公司已取得不動產權證,商品房買賣合同並無備案。就此而言,濱州市二零一置業有限公司有權佔用該物業;
 - (d) 該物業並無抵押及扣押記錄;及
 - (e) 該物業可依法自由處置、轉讓、使用、出租或抵押。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二二年
			四月三十日 現況下的市場價值 (人民幣元)
3. 位於中國山東省濱州市渤海一路815號香格里拉一水岸綠城37號樓2、3、4、5及6層的多個住宅單位。	<p>該物業包括一幢於二零二零年建成的6層樓宇2、3、4、5及6層的22個住宅單位(包括儲藏室)。</p> <p>該物業的總建築面積為3,490.34平方米。</p> <p>該物業根據土地使用權持有，期限直至二零七八年十二月三十日。</p>	該物業現時空置。	29,877,000

附註：

- 根據中華人民共和國山東省濱州市國土資源局與濱州市一零一置業有限公司訂立的日期為二零零七年十二月二十九日之國有土地使用權出讓合同，前者同意向後者授予一幅土地面積為110,971平方米的土地之土地使用權，作商業服務用途為期40年，作住宅用途為期70年，土地出讓金為人民幣38,000,000元。據 貴公司告知，土地出讓金已繳足；
- 根據濱州市人民政府頒發的日期為二零零九年五月六日之國有土地使用證 — 濱國用(2009)第8050號，濱州市一零一置業有限公司獲授予土地面積為110,971平方米的土地使用權，作商業用途的期限直至二零四八年十二月三十日，作住宅用途的期限直至二零七八年十二月三十日；
- 根據濱州市自然資源和規劃局頒發的日期為二零二一年九月十五日之不動產權證 — 魯(2021)濱州市不動產權第0022969號，濱州市一零一置業有限公司獲授予37號樓總建築面積為4,417.42平方米的房屋所有權，土地使用期限為二零零九年十二月三十一日至二零七八年十二月三十日，作住宅用途；
- 該物業受限於濱州市住房和城鄉建設局頒發的日期為二零一八年十月三十一日之商品房預售許可證 — 濱建房開預字第201810015號；
- 該物業包括37號樓1層1-101及2-102室，2層1-201、1-202、2-201及2-202室，3層1-301、1-302、2-301及2-302室，4層1-401、1-402、2-401及2-402室，5層1-501、1-502、2-501及2-502室，以及6層1-601、1-602、2-601及2-602室；及

6. 貴公司中國法律顧問山東開言律師事務所出具的法律意見中表示(其中包括):

- (a) 濱州市一零一置業有限公司已取得該物業的土地使用權;
- (b) 濱州市一零一置業有限公司已取得不動產權證,該物業指定作住宅/倉儲用途,土地使用期限為二零零九年十二月三十一日至二零七八年十二月三十日;
- (c) 濱州市一零一置業有限公司已取得不動產權證,商品房買賣合同並無備案。就此而言,濱州市一零一置業有限公司有權佔用該物業;
- (d) 該物業並無抵押及扣押記錄;及
- (e) 該物業可依法自由處置、轉讓、使用、出租或抵押。

股東特別大會通告



JH Educational Technology INC.

嘉宏教育科技有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1935)

股東特別大會通告

茲通告嘉宏教育科技有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年八月十五日(星期一)上午十時正假座中華人民共和國浙江省樂清市柳市鎮柳翁路618號舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮下列事項：

普通決議案

考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

1. 動議批准、確認及追認鄭州經貿學院與濱州市一零一置業有限公司於二零二二年五月二十七日訂立的購買協議(「該購買協議」)、鄭州經貿學院、溫州嘉耀教育科技有限公司及濱州市一零一置業有限公司於二零二二年六月三十日就該購買協議訂立的補充協議及其項下擬進行之交易。
2. 動議授權本公司任何董事代表本公司訂立其認為就(i)實施及完成該購買協議(經補充協議補充)及其項下擬進行之交易；及(ii)按本公司董事會認為合適之條款及條件修訂、變更或修改該購買協議、補充協議及其項下擬進行之交易而言或與之相關屬必要、適宜或便利的任何協議、契據或文書及／或簽署並交付所有相關文件及／或作出所有相關行動。

承董事會命
嘉宏教育科技有限公司
主席
陳餘國

中華人民共和國浙江省溫州市
二零二二年七月二十九日

註冊辦事處：
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：
香港
灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心
21樓2106室

股東特別大會通告

附註：

1. 根據上市規則，股東特別大會上的決議案將以投票方式進行表決(除股東特別大會主席真誠地決定容許以舉手方式表決的有關程序或行政事宜的決議案外)。投票結果將按照上市規則規定刊載於聯交所網站。
2. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派一名或多名代表代其出席並代其投票。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)(或經證明之授權書副本)，均必須最遲於上述大會或其任何續會指定舉行時間48小時(即二零二二年八月十三日(星期六)上午十時正)前送達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，倘股東隨後能夠出席，其仍可親身出席大會並於會上投票，而於此情況下，代表委任表格將被視作撤回。
4. 委任代表的文書須由委任人或其正式書面授權之人士簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由獲正式授權的高級職員、受權人或其他人士親筆簽署。
5. 代表委任表格必須由委任人或其正式書面授權的受權人簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由獲正式授權的高級職員、受權人或其他人士親筆簽署。
6. 如屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名有關人士均可於任何大會上就有關股份投票(不論親身或委派代表)，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名有關聯名持有人親身或委派代表出席任何大會，則僅股東名冊內就有關股份排名首位之上述其中一名出席人士方有權就有關股份投票。
7. 為舉行股東特別大會，本公司將於二零二二年八月十三日(星期六)至二零二二年八月十五日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，藉以確定出席謹訂於二零二二年八月十五日(星期一)舉行的股東特別大會並於會上投票的資格。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶表格連同相關股票必須於二零二二年八月十二日(星期五)下午四時三十分前送達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。
8. 倘於股東特別大會開始前兩(2)小時內發出八號或以上颱風信號又或黑色暴雨警告信號生效，股東特別大會將會延期舉行或休會待續。本公司將於本公司網站(www.jheduchina.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載公告，通知股東重新安排的會議日期、時間及地點。於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，股東特別大會將會如期舉行。股東應考慮自身之情況，自行決定是否在惡劣天氣下出席股東特別大會。

股東特別大會通告

9. 鑒於COVID-19疫情持續，本公司將在股東特別大會採取以下針對COVID-19的防控措施，以保護股東免受感染：

- (i) 強制性體溫檢查，體溫異常人士不得進入會場；
- (ii) 每名股東或受委代表須佩戴外科口罩；及
- (iii) 本公司將於會場維持適當距離及空間。

本公司強烈建議擬出席股東特別大會的股東不要親身出席股東特別大會，改以提交代表委任表格進行投票。代表委任表格已寄發予股東，並可於本公司網站(www.jheduchina.com)及披露易網站(www.hkexnews.hk)下載。如閣下並非登記股東(如閣下的股份透過銀行、經紀、託管商或香港中央結算有限公司持有)，閣下應直接諮詢閣下的銀行或經紀或託管商(視情況而定)，以協助閣下委任代表。

選擇不親身出席股東特別大會的股東可透過網絡直播(「網絡直播」)出席股東特別大會。網絡直播鏈接可透過電腦、手機或任何支持瀏覽器的電子或通信設備訪問。股東將可於股東特別大會開始至結束期間訪問網絡直播。

有意透過網絡直播出席股東特別大會或提交關於股東特別大會通告所載決議案的問題的股東，須於股東特別大會指定舉行日期及時間72小時前向電郵地址info@jheduchina.com發送：a) 全名；b) 登記地址；c) 持有股份數目；d) 聯絡電話號碼；及e) 電郵地址，連同問題(如有)。股東可能須出示身份證明文件，以證明身份及方便本公司核對股東記錄。完成登記及身份核實的股東將獲提供網頁鏈接及／或密碼，以於股東特別大會開始至結束期間訪問網絡直播。獲提供網絡直播的網頁鏈接及／或密碼的股東，不應將該資料與任何其他人士分享。

股東特別大會不會提供遠程投票系統。為免生疑問，股東透過網絡直播出席不會計入出席股東特別大會的法定人數或出席人數，且不會撤銷同一股東早前交回本公司的任何代表委任表格。然而，股東可透過網絡直播觀看及收聽股東特別大會。

本公司密切關注COVID-19疫情的影響。如股東特別大會安排作出任何變動，本公司將另行刊發公告通知股東。

10. 本通告內所有日期及時間均指香港日期及時間。

於本通告日期，本公司執行董事為陳餘國先生、陳餘春先生、陳澍先生、陳南蓀先生及陳凌峰先生；本公司非執行董事為張旭麗女士；以及本公司獨立非執行董事為畢慧女士、馮南山先生及王裕清先生。