

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



ORIENTAL UNIVERSITY CITY HOLDINGS (H.K.) LIMITED

東方大學城控股(香港)有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：8067)

有關收購該等物業的主要及關連交易 的補充協議

茲提述東方大學城控股(香港)有限公司(「本公司」)就有關收購事項的主要及關連交易刊發日期為二零一八年八月二十九日、二零一八年九月三日、二零一八年九月十三日、二零一八年十月三十一日、二零一八年十二月二十日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月二十一日的公告(「該等公告」)以及日期為二零一八年十一月二十九日的通函(「該通函」)。除非文義另有所指，否則本公告所用詞彙與該等公告及該通函所界定者具有相同涵義。

補充協議

於二零一九年六月十三日，本公司(作為買方)、中國附屬公司、通慧及賣方已訂立補充協議以修訂原買賣協議的若干條款，據此，賣方有條件同意出售，而本公司有條件同意透過收購控股公司全部股權收購該等物業，代價為人民幣252,370,000元。

根據經修訂買賣協議，該等物業所附帶的一切權利及利益以及該等物業所附帶的任何負債及責任應由賣方轉讓予本集團，而賣方及通慧應履行法例可能規定或本公司可能合理要求的一切行動及事宜以及簽立並交付有關文件，以便(i)通慧向

控股公司轉讓該等物業；及(ii)該等物業妥為轉讓予控股公司後向本公司轉讓控股公司全部股權。於完成日期，東方大學城有限公司(賣方全資附屬公司)應簽立以本公司為受益人的股份押記。

補充協議須待(其中包括)獨立股東於股東大會上批准後方可作實。

上市規則影響

根據GEM上市規則第19.42及第20.46條，由於本公司建議以補充協議的方式修訂原買賣協議若干條款，構成對其條款的重大變動，本公司須重新遵守GEM上市規則第19及第20章的相關規定。

由於根據GEM上市規則第19.07條計算有關收購事項的相關百分比率超過25%但低於100%，收購事項構成本公司根據GEM上市規則第19章的主要交易。

於本公告日期，賣方持有本公司全部已發行股本的75%，為本公司控股股東，因而為本公司關連人士。因此，根據GEM上市規則第20章，收購事項亦構成本公司的關連交易並須遵守申報、公告及獨立股東於股東大會上批准的規定。

東方大學城有限公司(賣方全資附屬公司)將作出的股份押記以本集團為受益人，以作為賣方向本公司履行經修訂買賣協議下責任的擔保，相當於關連人士提供的財務資助。由於有關財務資助(i)乃按一般或更優商業條款提供予本集團；及(ii)並非以本集團資產作抵押，股份押記視為獲豁免關連交易，完全豁免遵守GEM上市規則第20章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

本公司將於股東大會上尋求獨立股東批准收購事項及補充協議。此外，由於賣方作為本公司控股股東將被視為於收購事項及補充協議中擁有重大權益，故賣方及其各自的聯繫人將於股東大會上就有關收購事項及補充協議的決議案放棄投票。

一般資料

本公司已委任力高企業融資有限公司為獨立財務顧問，就收購事項及經修訂買賣協議的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司將成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就(i)經修訂買賣協議的條款及其項下擬進行的交易是否公平合理，及(ii)該等交易是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，及就如何投票向獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)收購事項及經修訂買賣協議的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)獨立董事委員會函件(當中載有其就收購事項及經修訂買賣協議致獨立股東的意見及建議)；(iv)就收購事項及經修訂買賣協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問意見函；(v)該等物業的估值報告；及(vi)召開股東大會通告的通函，預期將於二零一九年六月二十八日或之前寄發予股東。

收購事項的完成須待(其中包括)補充協議獲批准及經修訂買賣協議的先決條件獲達成後方可作實，因此未必會進行。股東及本公司有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

背景資料

於二零一八年八月二十九日，本公司(作為買方)、中國附屬公司、通慧及賣方(合稱「訂立方」)訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，及本公司有條件同意收購該等物業，代價為人民幣252,370,000元。

於二零一八年十二月二十日舉行的本公司股東大會上，股東已批准買賣協議、授予董事特別授權以配發及發行可換股票據獲轉換時可能發行的換股股份，以及授權任何董事採取對本公司及其股東的整體利益而言屬必要及適當的一切步驟以批准及實施及／或落實買賣協議，包括為落實及／或實施買賣協議及其項下擬進行之交易而同意有關修改、修訂、豁免或事宜。

由於需要更多時間達成若干先決條件，訂立方於二零一八年十二月三十一日簽立第一附件，據此，訂立方同意將截止日期延長至二零一九年六月三十日。

於二零一九年一月二十一日，訂立方訂立第二附件，據此，(i)另一筆金額為人民幣50,474,000元的可退還按金(佔代價20%)將由中國附屬公司以現金方式向通慧結付；及(ii)於完成日期，本公司將發行面值人民幣176,659,000元的票據(佔代價70%)。簽署第二附件後，賣方將指示通慧履行本公司可能合理要求的一切行動及事宜以便向中國附屬公司移交該等物業，而該等物業所附帶的一切權利及利益及該等物業所附帶的任何負債及責任應即時轉移至中國附屬公司。訂立方進一步同意，將買賣協議所載的先決條件修訂為(i)各訂立方應負責其本身的稅項及因轉讓該等物業而產生的其他成本、負債及開支；及(ii)要求以本公司(或其代名人)的名義向相關中國機關登記該等物業的法定所有權。

補充協議

於二零一九年六月十三日(交易時段後)，訂立方已訂立補充協議以修訂原買賣協議的若干條款。經修訂的主要條款載列如下：

- (a) 有別於直接收購該等物業，賣方有條件同意出售，而本公司有條件同意透過收購控股公司全部已發行股本收購該等物業；
- (b) 以本公司為受益人簽立股份押記，而先前根據原買賣協議毋須作出；
- (c) 以中國附屬公司為受益人簽立授權書，而先前根據原買賣協議毋須作出；
- (d) 截止日期由二零一九年六月三十日延長至二零一九年十二月三十一日；

- (e) 先決條件為補充協議應由本公司股東(賣方除外)通過普通決議案批准；及
- (f) 賣方及通慧就(其中包括)(i)收購事項及收購日期；(ii)該等物業的控制權及管理；及(iii)賣方對東方大學城教育發展、通慧及控股公司的控制權作出完成後承諾，而先前根據原買賣協議毋須作出。

經修訂買賣協議的主要條款載列如下：

訂立方

- (1) 本公司(作為買方)；
- (2) 中國附屬公司；
- (3) 通慧；及
- (4) 賣方。

收購事項

根據補充協議，訂立方同意根據下列條款透過本公司按總代價人民幣252,370,000元收購控股公司全部股權的方式向賣方收購不附帶任何產權負擔的該等物業：

- (a) 簽署第二附件後，該等物業所附帶的一切權利及利益(包括但不限於獲得該等物業的收入、經營及管理控制權的權利)及該等物業所附帶的任何負債及責任(僅以物業稅、增值稅及物業管理費的形式)應即時由賣方轉移(或賣方安排他人轉移)至中國附屬公司。為免生疑問，倘先決條件於截止日期或之前未獲達成或豁免，本公司截至補充協議終止日期可獲得及承擔該等物業所附帶的一切有關權利、利益以及負債及責任不得以任何方式退還或退回予賣方；
- (b) 簽署補充協議後，賣方及通慧應履行(及/或安排他人履行)一切行動及事宜簽立並交付法例可能規定或本公司可能合理要求的有關文件，以便(i)通慧向控股

公司轉讓該等物業；及(ii)該等物業妥為轉讓予控股公司後向本公司(或按本公司選擇，其聯屬人士)轉讓控股公司全部股權；及

- (c) 於完成日期，東方大學城有限公司(賣方的全資附屬公司)應以本公司為受益人簽立有關東方大學城教育發展已發行股本90%的股份押記(「股份押記」)。

支付代價的條款

代價應以下列方式支付：

- (a) 簽署第二附件後，人民幣75,711,000元(佔代價30%)(「按金」)將由本公司(或其代名人)以現金向賣方(或其代名人)支付；
- (b) 於完成日期，本公司應發行面值200,379,982港元的可換股票據(根據中國人民銀行於補充協議日期所報匯率計算，相當於約人民幣176,659,000元)(佔代價70%)，賦予賣方(或其代名人)權利按換股價每股換股股份2.30港元轉換為最多87,121,731股換股股份。

於本公告日期，本公司已支付按金。

代價的基準

代價乃由賣方與本公司按一般商業條款經公平磋商後釐定，當中已參考(其中包括)賣方及本公司共同委任的獨立專業估值師對該等物業於二零一八年八月二十九日的初步估值人民幣252,370,000元。於該等物業估值過程時，估值師採用基於源自現有租戶的租金資本化的方法，並對該等物業的復歸租金潛力作出適當撥備，且參考相關物業市場可得的可資比較銷售證據。

於董事會會議上(周先生已放棄投票)，董事(不包括獨立董事委員會成員，彼等將於考慮獨立財務顧問的推薦建議後發表意見)認為，經公平磋商後達致的收購事項代價仍屬公平合理，原因為代價已計及以下各項：(i)該等物業二零一八年八月

二十九日、二零一八年九月二十七日及二零一九年六月十三日的估值；(ii) 該等物業應收租金收入；及(iii) 中國河北省廊坊市物業市場的未來前景。

該等物業的最終估值報告將載入將寄發予股東的通函內。

補充協議的先決條件

補充協議須待下列條件獲達成(或豁免)後方告完成：

- (a) 本公司提供的所有保證於完成日期在所有方面仍屬真實、完整及準確且於任何方面並無誤導成分；
- (b) 賣方提供的所有保證於完成日期在所有方面仍屬真實、完整及準確且於任何方面並無誤導成分；
- (c) 本公司股東(賣方除外)於股東大會上通過普通決議案批准補充協議項下擬進行的交易及批准授予董事會特別授權以配發及發行換股股份；
- (d) 聯交所上市委員會批准換股股份上市及買賣且有關批准並未被撤回；
- (e) 本公司已取得中國法律顧問發出有關(其中包括)(i) 該等物業業權證書；(ii) 就向本公司轉讓該等物業而言與通慧有關的任何內部重組的合法性，而完成有關重組應無法律障礙；(iii) 通慧向控股公司轉讓該等物業的合法性，而完成有關轉讓應無法律障礙；及(iv) 向本公司(或按本公司選擇，其聯屬人士)轉讓控股公司全部股權，而完成有關轉讓應無法律障礙的法律意見，且形式及內容均令本公司全權酌情信納；
- (f) 自補充協議日期起至完成並無出現與賣方、通慧或控股公司相關的任何重大不利變動；

- (g) 補充協議及股份押記獲大多數獨立董事批准；及
- (h) 中國附屬公司獲得通慧及控股公司以中國附屬公司為受益人簽署及作出有關該等物業控制權及管理的授權書。

上述先決條件(c)、(d)、(e)、(f)及(h)不可獲豁免。本公司有權行使其酌情權豁免達成經修訂買賣協議的其他先決條件。倘該等條件未獲全面達成，董事會將於考慮本公司及股東的整體利益後釐定豁免任何該等條件。

倘經修訂買賣協議的所有先決條件於截止日期或之前未獲達成或豁免，經修訂買賣協議須自動終止，而賣方(或其代名人)須於終止經修訂買賣協議日期起計五個營業日內向本公司(或其代名人)退還按金。於有關終止後，訂立方所有權利及責任(存續條文除外)應不再具有任何效力，而訂立方不得向對方提出索償，惟任何先前違反其條款的情況除外。

於本公告日期，概無先決條件已獲達成，本公司不擬豁免任何先決條件。

截止日期

二零一九年十二月三十一日或賣方與本公司書面協定的任何其他日期。

完成

經修訂買賣協議的完成將於經修訂買賣協議所有先決條件獲達成或豁免當日起計第10個營業日或之前或訂約方共同書面協定的其他時間及日期落實。

完成後承諾

賣方及通慧已共同及個別地作出以下完成後承諾：

- (a) 賣方及通慧應履行(及／或安排他人履行)法例可能規定或本公司可能合理要求的一切行動及事宜以及簽立並交付有關文件(包括股權轉讓協議，如有需要)，

以便(i)通慧向控股公司轉讓該等物業；及(ii)根據經修訂買賣協議的條款及條件該等物業妥為轉讓予控股公司後向本公司(或按本公司選擇，其聯屬人士)轉讓控股公司全部股權及於完成日期(「收購日期」)後三年內(或賣方與買方書面協定的任何其他日期)轉讓控股公司全部股權；

- (b) 該等物業應以零代價或象徵式代價轉讓予控股公司，而控股公司的全部股權應以零代價或象徵式代價轉讓予本公司(或按本公司選擇，其聯屬人士)且本公司毋須負責因轉讓該等物業或控股公司全部股權而產生的任何其他成本、負債及開支(代價及相關稅項(如有)除外)。為免生疑問，本公司(或其聯屬人士)毋須就轉讓該等物業或控股公司全部股權作出任何聲明及保證、彌償保證或任何其他責任；
- (c) 簽署補充協議後及截至收購日期，除另有訂明外，該等物業應按本公司的指示控制及管理，而賣方及通慧不得(並須安排任何其他方(包括控股公司、東方大學城教育發展及上海盛馨不得)直接或間接(i)游說、主動或採取任何行動促進或鼓勵本公司以外任何一名或多名人士提出任何查詢或作出任何建議，而構成或可合理預期會導致購買或其他收購控股公司任何全部股權或該等物業任何(全部或部份)法定或衡平法權益(包括使用或佔用權利)(「另類交易」)；(ii)與任何人士或多名人士訂立或參與有關另類交易的任何討論或磋商；(iii)提供與該等物業或控股公司相關的任何非公開資料或向本公司及其代表以外任何人士或多名人士提供接觸控股公司資產、業務、物業、賬簿或紀錄的途徑，在各情況下目的是為了協助或促進另類交易；或(iv)未經本公司書面同意訂立涉及另類交易的交易或與另類交易相關的任何協議、安排或諒解，包括但不限於任何意向書、條款書或其他類似文件；

- (d) 簽署補充協議後及截至收購日期，賣方應對東方大學城教育發展、通慧及控股公司維持大多數控制權(不論股權、於任何股東大會上行使表決權或對相關公司大多數董事會組成的控制權方面)；
- (e) 賣方及通慧應履行(及／或安排他人履行)法例可能規定或本公司可能就該等物業控制權及管理而合理要求的一切行動及事宜以及簽立並交付有關文件；及
- (f) 賣方及通慧不得並應安排控股公司、東方大學城教育發展及上海盛馨不得在未經本公司事先書面同意下作出或遺漏作出或促使他人作出或遺漏作出任何行動或事宜而導致(或很可能導致)任何保證在經參考事實及當時情況後，倘於截至及包括完成日期及收購日期任何時候重申則會遭違反。

此外，賣方及通慧將共同及個別彌償、保護及控制本公司、本公司任何聯屬人士(包括該中國附屬公司)以及彼等各自的僱員、高級人員、董事、股東及合夥人(統稱為「獲彌償方」)免受任何及所有直接或間接由以下產生、與以下相關或關連，或以下附帶的損失：(a)違反任何賣方及通慧於經修訂買賣協議或任何交易文件(定義見經修訂買賣協議)內作出的任何聲明、保證、契諾或協議；(b)任何政府機關或任何有關於收購日期或之前發生有關賣方、通慧或控股公司或該等物業的事件或因其造成(不論是全然或部份)的其他人士已作出或實行或此後可作出或實行的任何責任或懲罰；(c)任何第三方向任何獲彌償方作出的任何索償，其有關經修訂買賣協議或任何其他交易文件；或(d)有關該等物業的任何事實或事項，不論是現存或發生於收購日期之前，就算該責任實乃於收購日期後才產生。

倘賣方或通慧或任何一方控制的任何方未能遵守或被發現直接或間接導致或引致違規賣方作出的任何保證及承諾情況，本公司有權根據股份押記的條款及條件行使其於股份押記下的權力。基於上文所述，本公司應根據經修訂買賣協議的條款及條件於收購日期解除股份押記。

可換股票據的主要條款

本公司將向賣方(或其代名人)發行的可換股票據的主要條款概述如下：

可換股票據的本金總額

200,379,982 港元

到期日

二零二八年八月二十九日，即買賣協議日期起計十(10)年。

換股期

可換股票據持有人將可於相關發行日期起至到期日止隨時將可換股票據的尚未行使本金額全部或部份轉換為股份。

換股價

每股換股股份 2.30 港元，即本公司股份於緊接買賣協議日期前五(5)個營業日的平均收市價。

換股價乃由本公司與賣方經參考股份當時市價後公平磋商釐定。據悉換股價較本公司股份緊接本公告日期前五(5)個營業日的平均收市價溢價 11.43%，董事(不包括已放棄投票的周先生以及於考慮獨立財務顧問意見後發表意見的獨立非執行董事)認為，換股價仍屬公平合理且符合本公司及獨立股東的整體利益。

利率

以香港銀行同業拆息為基準每年 2.48%。

轉讓性

可換股票據僅可在向本公司作出事先書面通知的情況下出讓或轉讓予賣方的聯屬人士。

投票

可換股票據持有人將不會僅因彼等為可換股票據持有人而有權收取本公司任何股東大會通告、出席大會或於會上投票。

上市

可換股票據將不會申請於聯交所或任何其他證券交易所上市。

本公司將申請因可換股票據所附換股權獲行使而發行的換股股份上市及買賣。

待換股股份獲准於聯交所上市及買賣後，換股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由換股股份於聯交所開始買賣日期或由香港結算釐定的其他日期起，於中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行的交易，須於其後第二個交易日在中央結算系統交收。

所有中央結算系統活動均須遵守不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

地位

因可換股票據所附換股權獲行使而發行的換股股份將與於可換股票據持有人名稱登記入本公司股東名冊作為換股股份持有人之日已發行的所有其他股份於各方面享有同等權益。

兌換限制

倘本公司認為其於緊隨發行換股股份後將不再符合 GEM 上市規則第 11.23 條項下的公眾持股量規定，則可換股票據所附換股權不得行使（而因此本公司不會發行換股股份）。

贖回

倘本公司於同日（不論時間）發出贖回通知及收到可換股票據項下的換股通知，則以贖回通知先於換股通知論。

兌換

於全面轉換可換股票據時將予發行的換股股份最高數目 87,121,731 股佔於本公告日期本公司現有已發行股本約 48.40% 及經發行換股股份擴大後本公司當時已發出股本約 32.61% (假設由本公告日期起計直至換股股份配發及發行期間已發行股份總數並無變動)。

發行可換股票據的理由

部份代價將以可換股票據方式支付，有關可換股票據年期較長，為期十年。長年期的可換股票據將鼓勵票據持有人於可換股票據年內將可換股票據轉換為股份。此外，倘票據持有人未有於可換股票據年內將任何部份可換股票據轉換為股份，而於到期時仍未獲轉換，本公司將僅須償還直至其到期日的本金額，該金額將僅於二零二八年到期。儘管於可換股票據轉換為股份前須按票面年利率 2.48% 支付利息，長到期日將提升可換股票據於到期日前轉換為股份的機會，因而於可換股票據轉換為股份後毋須就此支付利息及償還本金額。

本公司亦將發行股份視為支付代價的另一方法，但基於 GEM 上市規則的最低公眾持股量規定，本公司未能發行足夠股份以結付代價。此外，董事會認為，銀行融資就本公司結付代價而言並非商業可行的融資方法，鑒於本公司於香港並無業務營運，本公司在香港並無還款來源，難以將資金從中國匯出香港，本公司將無法妥為申請融資額度。

鑒於上文所述及經考慮 (i) 可換股票據較現行市場利率的利率相對較低，且按本公司認為屬公平合理的換股價發行 (詳見「可換股票據的主要條款－換股價」一節)；及 (ii) 儘管票據持有人轉換可換股票據時有潛在攤薄影響 (詳見「可換股票據的主要條款－兌換限制」一節)，發行可換股票據不會對本公司少數股東有即時攤薄影響後，董事

會(不包括已放棄投票的周先生以及於考慮獨立財務顧問意見後發表意見的獨立非執行董事)認為，以發行可換股票據結付部份代價仍屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

有關訂立方的資料

本公司主要在中國從事向教育機構提供教育設施租賃及配套設施的商業租賃。

通慧主要在中國河北省廊坊市從事物業租賃。

控股公司擬為該等物業的控股公司，自其成立以來尚未展開且直至收購日期不會展開任何業務活動或營運，惟與該等交易文件下擬進行的交易有關連者除外。

賣方總部位於新加坡，在新交所主板上市，於截至二零一八年六月三十日止年度在亞太地區及歐洲12個國家(即柬埔寨、中國、印度、印尼、意大利、馬來西亞、蒙古、沙特阿拉伯、新加坡、斯里蘭卡、瑞士及泰國)的20個城市經營22所院校，有超過20,000名學生，聘有超過2,000名教職工。

有關該等物業的資料

該等物業為通慧位於中國河北省廊坊經濟技術開發區東方大學城的築韻教育用地的一部份。其中包括三幅總佔地面積約57,501.40平方米的教育用途土地以及兩幢總建築面積約58,385.86平方米的樓宇。

根據賣方(或通慧)向本公司作出的聲明，關於該等物業的業權，其中包括(i)賣方(或通慧)已繳足地價且為該等物業的土地使用權的合法擁有人；(ii)賣方(或通慧)已根據中國法律的相關規定就興建該等物業取得所有必要批文、許可及登記；(iii)賣方(或通慧)為該等物業的房屋所有人並有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處理該等物業的有關部份；(iv)賣方已於買賣協議作出保證，於賣方(或通慧)向本公司

(或中國附屬公司)交付該等物業之前，該等物業應不附帶任何按揭、產權負擔或限制；及(v)該等物業可用作辦公室、零售及酒店用途以及用於轉讓及租賃營運。

三幅土地的土地使用權主要詳情如下：

序號	證書編號	頒發日期	土地用途	佔地面積 (平方米)
1	(2012) 023	二零一二年六月十五日	教育	40,861.40
2	(2016) 00080	二零一六年十一月十日	教育	6,937.20
3	(2017)0007965	二零一七年七月十九日	教育	9,702.80
總計：				<u>57,501.40</u>

兩幢樓宇的房屋所有權主要詳情如下：

序號	證書編號	頒發日期	樓層數	總建築面積 (平方米)
1	H6427	二零一六年六月二十九日	13	51,576.55
2	H6423	二零一六年六月二十九日	3	6,809.31
總計：				<u>58,385.86</u>

兩幢總建築面積約 10,218.85 平方米的樓宇現已租予 11 名租戶(均為獨立第三方)。截至本公告日期，最短租約將於二零一九年六月到期，最長租約將於二零二四年十一月到期。截至本公告日期，餘下總建築面積 48,167.01 平方米為空置，預期將出租予第三方租戶。根據有關租賃協議，該等面積於截至二零一八年六月三十日止年度的租金總額為人民幣 1,728,354 元(不包括政府稅金及服務費)。

通慧截至二零一八年六月三十日止年度未經審核財務報表所述的該等物業收入為人民幣 1,728,354 元。通慧截至二零一七年及二零一八年六月三十日止兩個年度未經審核財務報表所述的該等物業淨虧損(扣除所得稅開支前後)分別為人民幣 1,966,927 元及人民幣 1,161,599 元。於二零一八年六月三十日，該等物業賬面值為人民幣 227,770,000 元。

賣方於二零零八年三月十九日就三幅土地及兩幢樓宇作出的原收購成本分別為約人民幣 21,338,051 元及約人民幣 167,269,798 元。

目前計劃，完成後，本集團將繼續出租該等物業。本公司已識別新租戶，並與準租戶訂立意向書，將用作教育大樓及學生宿舍用途。本集團預期將有更多準租戶有興趣租用兩幢樓宇，故上述出租佔未必能反映完成後兩幢樓宇的實際出租率。

訂立補充協議的理由及裨益

於二零一九年一月二十一日，訂立方訂立第二附件，(其中包括)以「各訂立方應負責其本身的稅項及因轉讓該等物業而產生的其他成本、負債及開支」取代原買賣協議中其中一項先決條件由「中國相關稅務機關已就賣方(或通慧)向本公司(或東方大學城教育諮詢)轉讓該等物業授出稅務豁免」，原因是訂立方得悉中國相關稅務機關不會就向本公司轉讓該等物業授出稅務豁免。

鑒於對訂立方而言根據中國相關法例的稅務影響相對較為沉重，在沒有中國相關稅務機關授出稅務豁免的情況下以資產轉讓的方式轉讓該等物業實際上將大大增加該等物業的收購及出售成本。

經與賣方進行討論後，賣方已同意(其中包括)促進本集團透過簽立與該等物業的授權書控制及管理該等物業，致使本集團於直至收購日期實際控制及管理該等物業。因此，按該基準，本公司同意修訂原買賣協議，於經修訂買賣協議完成後透過收購控制公司全部股權收購該等物業。

鑒於該等公告及通函所說明的收購該等物業的裨益，且經考慮(i)該等物業於二零一九年六月十三日的估值、現行市況及物業市場未來前景與訂立方訂立原買賣協議之時相若；(ii)當賣方同意(aa)向本集團轉讓該等物業所附帶的一切權利及利益以及該等物業所附帶的任何負債及責任；及(bb)促進買方透過簽立與該等物業的授權書控制及管理該等物業時，本集團應於直至收購日期期間實際控制及管理該等物業；(iii)股份押記應以本集團為受益人作出，作為賣方履行責任的擔任；(iv)據本公司中國法律顧問表示，在完成重組、通慧向控股公司轉讓該等物業及向本公司(或其聯屬人士)轉讓控股公司全部股權方面並無法律障礙；(v)賣方及通慧作出的完成後承

諾；(vi)訂立方同意原買賣協議下的所有先決條件不大可能於二零一九年六月三十日或之前獲達成或豁免(視乎情況而定)；(vii)補充協議將使本集團能夠享有更大靈活性及讓訂立方有更多時間滿足經修訂買賣協議的先決條件後，董事(不包括已放棄投票的周先生以及於考慮獨立財務顧問意見後發表意見的獨立非執行董事)認為收購事項乃於本公司日常業務過程中進行，而經修訂買賣協議的條款屬公平合理且按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則影響

根據GEM上市規則第19.42及第20.46條，由於本公司建議以補充協議的方式修訂原買賣協議若干條款，構成對其條款的重大變動，本公司須重新遵守GEM上市規則第19及第20章的相關規定。

由於根據GEM上市規則第19.07條計算有關收購事項的相關百分比率超過25%但低於100%，收購事項構成本公司根據GEM上市規則第19章的主要交易。

於本公告日期，賣方持有本公司全部已發行股本的75%，為本公司控股股東，因而為本公司關連人士。因此，根據GEM上市規則第20章，收購事項亦構成本公司的關連交易並須遵守申報、公告及獨立股東於股東大會上批准的規定。

東方大學城有限公司(賣方全資附屬公司)將作出的股份押記以本集團為受益人，以作為賣方向本公司履行經修訂買賣協議下責任的擔保，相當於關連人士提供的財務

資助。由於有關財務資助(i)乃按一般或更優商業條款提供予本集團；及(ii)並非以本集團資產作抵押，股份押記視為獲豁免關連交易，完全豁免遵守GEM上市規則第20章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

董事周先生(藉其擁有本公司及賣方(按下文披露)股權而於收購事項中擁有重大權益)已就有關批准補充協議及其項下擬進行的交易的本公司董事會決議案放棄投票。

本公司將於股東大會上尋求獨立股東批准收購事項及補充協議。此外，由於賣方作為本公司控股股東將被視為於收購事項及補充協議中擁有重大權益，故賣方及其各自的聯繫人將於股東大會上就有關收購事項及補充協議的決議案放棄投票。

一般資料

本公司已委任力高企業融資有限公司就收購事項及經修訂買賣協議的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司將成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就(i)經修訂買賣協議的條款及其項下擬進行的交易是否公平合理，及(ii)該等交易是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，及就如何投票向獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)收購事項及經修訂買賣協議的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)獨立董事委員會函件(當中載有其就收購事項及經修訂買賣協議致獨立股東的意見及建議)；(iv)就收購事項及經修訂買賣協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問意見函；(v)該等物業的估值報告；及(vi)召開股東大會通告的通函，預期將於二零一九年六月二十八日或之前寄發予股東。

收購事項的完成須待補充協議獲批准及經修訂買賣協議的先決條件獲達成後方可作實，因此未必會進行。股東及本公司有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有規定外，下列詞彙具有以下涵義：

- 「收購事項」 指 根據經修訂買賣協議的條款及條件透過收購控股公司全部股權收購該等物業
- 「聯屬人士」 指 就任何人士而言，指該人士的任何關連人士(定義見GEM上市規則)、該人士(包括任何附屬公司)直接或間接控制、由其控制或受共同控制的任何其他人士或由該人士管理或提供意見的任何投資基金或其任何其他聯屬人士，及就為個別人士的任何人士而言，包括該個別人士的配偶、子女或作為該人士配偶與其同居的任何人士。儘管存在前述情況，倘該人士為匯集投資工具或匯集投資工具全資擁有的實體，則「聯屬人士」應包括其任何普通合夥人、基金經理、由其基金經理所管理的匯集投資工具，以及其中的任何人員、普通合夥人及基金經理。「聯屬人士」及「聯屬」應具相關涵義。就本釋義而言，如就任何人士使用，「控制」一詞(包括相關涵義，即「控制」、「被控制」及「受到共同控制」等詞彙)應指直接或間接擁有指示或促成指示該人士的管理及政策的權力，而不論乃透過具投票權證券的擁有權或合約或其他途徑獲得

「經修訂買賣協議」	指	訂立方於二零一八年八月二十九日訂立的資產買賣協議，經第一附件、第二附件及補充協議修訂
「完成日期」	指	經修訂買賣協議所有先決條件獲達成或豁免之日起計第十個營業日
「可換股票據」	指	將由構成有關債券的文據設立並將由本公司根據經修訂買賣協議發行的本金總額為200,379,982港元或為本金額的任何部份的可換股債券
「換股價」	指	每股換股股份2.30港元，為本公司緊接買賣協議日期前五(5)個營業日的股份的平均收市價
「換股股份」	指	本公司因可換股票據附帶的換股權獲行使而將予配發及發行的本公司股份
「第一附件」	指	訂立方於二零一八年十二月三十一日就日期為二零一八年八月二十九日的資產買賣協議訂立的附件
「股東大會」	指	本公司將召開及舉行的股東大會，以便獨立股東考慮並酌情批准(其中包括)收購事項及補充協議
「政府機關」	指	任何政府或其政治分部；任何部門、機關或任何政府或其政治分部的辦事機構；任何法庭或仲裁法庭；以及任何證券交易所的管治機構，而各自擁有司法管轄權者

「控股公司」	指	廊坊通睿教育諮詢有限公司，一間於二零一九年三月一日根據中國法例成立的公司，由東方大學城教育發展直接擁有99%及由上海盛馨直接擁有1%
「文據」	指	原先簽立可換股票據及本公司與賣方不時將予協定的有關修改、修訂、增添或補充
「截止日期」	指	二零一九年十二月三十一日或賣方與本公司書面協定的其他日期
「原買賣協議」	指	訂立方於二零一八年八月二十九日訂立的資產買賣協議，經第一附件及第二附件修訂
「東方大學城教育發展」	指	東方大學城教育發展(香港)有限公司，一間於香港成立的有限公司，由賣方擁有90%，並直接擁有通慧及控股公司各自99%股權
「訂立方」	指	本公司、中國附屬公司、通慧及賣方
「人士」	指	任何個人、商號、法團、合營公司、企業、合夥人、信託、非法團組織、有限責任公司、政府機關或其他任何類型實體(不論有否獨立法人地位)
「中國附屬公司」	指	廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司，一間於中國成立的有限公司，為由本公司擁有99%的中國營運附屬公司
「買賣協議」	指	訂立方於二零一八年八月二十九日訂立的資產買賣協議
「第二附件」	指	訂立方於二零一九年一月二十一日就日期為二零一八年八月二十九日的資產買賣協議訂立的附件

「上海盛馨」	指	上海盛馨商務諮詢有限公司，一間於二零零六年七月十一日根據中國法例成立的公司，由本集團一名員工全資擁有，並直接擁有通慧、控股公司及東方大學城教育諮詢各自1%股權
「補充協議」	指	訂立方於二零一九年六月十三日就原買賣協議訂立的補充協議
「通慧」	指	廊坊通慧教育諮詢有限公司(前稱為河北東方築韻房地產開發有限公司)，一間於中國成立的有限責任公司，分別由東方大學城教育發展擁有99%及由上海盛馨擁有1%

承董事會命
東方大學城控股(香港)有限公司
主席兼執行董事
周華盛

新加坡，二零一九年六月十三日

於本公告日期，執行董事為周華盛先生(主席)及劉迎春先生(行政總裁)；而獨立非執行董事為林炳麟先生、陳耀鄉先生、鄭文鏢先生及郭紹增先生。

本公告的資料乃遵照聯交所GEM上市規則的規定而刊載，旨在提供有關本公司之資料；各董事願對本公告共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本公告所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，致使當中所載任何陳述或本公告有所誤導。

本公告將由其刊登日期起計最少七日於GEM網站www.hkgem.com內「最新公司公告」網頁刊載。本公告亦將於本公司網站www.oriental-university-city.com刊載及保存。