

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)

主要及關連交易

有關收購4 VALLEES私人有限公司的餘下股份

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二三年七月四日(交易時段後)，本公司(作為買方)、萊佛士(作為賣方)及4 Vallees訂立該協議，據此本公司有條件同意收購且萊佛士有條件同意銷售待售股份，佔4 Vallees已發行股本的75.39%，初步代價為11,479,000瑞士法郎(相當於約100,885,487港元)，並可予調整。

於本公告日期，4 Vallees由萊佛士及本公司分別擁有75.39%及24.61%。待完成後，本集團將於4 Vallees的全部已發行股本中擁有權益；而4 Vallees將會成為本公司的全資附屬公司。故此，4 Vallees的財務業績將於本公司賬目綜合入賬。

上市規則的涵義

由於根據GEM上市規則第19.07條就收購事項計算所得的有關百分比率超過25%但低於100%，因此收購事項構成GEM上市規則第19章項下的本公司主要交易。

截至本公告日期，萊佛士持有本公司全部已發行股本的75%，為本公司的控股股東，因而為本公司的關連人士。因此，收購事項亦將構成本公司的關連交易，並須遵守GEM上市規則第20章項下的申報、公告及獨立股東於股東特別大會上批准的規定。

一般事項

獨立董事委員會已告成立，以向獨立股東提供意見，並已委任獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會將會舉行，以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行的交易。萊佛士及其各自的聯繫人須於股東特別大會上就有關收購事項的決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)收購事項的進一步資料；(ii)獨立董事委員會函件(當中載有其就收購事項致獨立股東的意見及推薦建議)；(iii)獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會的意見函；(iv)估值報告；及(v)股東特別大會通告的通函將根據GEM上市規則在可行情況下盡快寄發予股東(現時預期為於二零二三年七月二十五日或之前)。

由於收購事項的完成須待該協議所載的若干條件達成後方可作實，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。

收購事項

於二零二三年七月四日(聯交所交易時段後)，本公司(作為買方)、萊佛士(作為賣方)及4 Vallees(作為目標公司)訂立該協議，據此本公司有條件同意收購且萊佛士有條件同意銷售待售股份，佔4 Vallees已發行股本的75.39%，初步代價約為11,479,000瑞士法郎(相當於約100,885,487港元)。

該協議

該協議的主要條款載列如下

日期 : 二零二三年七月四日

訂約方 : (1) 賣方 : 萊佛士教育有限公司

(2) 買方 : 本公司

(3) 目標公司 : 4 Vallees私人有限公司

將予收購的資產

根據該協議，本公司將於完成時向萊佛士收購待售股份，佔4 Vallees全部已發行股本的75.39%。於本公告日期，該物業為4 Vallees的主要資產。

根據該協議，萊佛士向本公司承諾不得要求4 Vallees償還4 Vallees結欠其及其附屬公司的全部或部分應付款項；及進一步承諾4 Vallees可選擇於其認為合適的任何日子償還上述的應付款項。

代價

初步代價為11,479,000瑞士法郎(相當於約100,885,487港元)，佔4 Vallees於管理賬目日期的資產淨值約75.39%，其由萊佛士及本公司根據一般商業條款公平磋商並計及會計因素，主要包括管理賬目所示4 Vallees的資產淨值約15,226,051瑞士法郎(相當於約133,817,194港元)後達成。

根據該協議，代價須按下文「收購事項－代價調整」一節所載進行調整。為免生疑問，代價不會向上調整，因此，最終代價於任何情況下不得多於11,479,000瑞士法郎(相當於約100,885,487港元)。

代價調整

代價將按照下列公式進行調整：

$$A = B - (C - D) * E$$

當中：

- 「A」 指最終代價
- 「B」 指金額為11,479,000瑞士法郎的初始代價(相當於約100,885,487港元)
- 「C」 指就釐定初始代價而言，4 Vallees於管理賬目日期的資產淨值，即15,226,051瑞士法郎(相當於約133,817,194港元)
- 「D」 指經計及該物業於經審核賬目的公平值後，完成管理賬目中所示的4 Vallees資產淨值
- 「(C - D)」 如該差異為負數，則就本公式而言，該金額差異應一直被視為零
- 「E」 指75.39%，為待售股份於4 Vallees全部已發行股本所佔的持股百分比

支付代價

代價須以本集團內部資源按下列方式以現金支付予萊佛士：

- (a) 本公司須於簽立該協議後5個營業日內向萊佛士支付第一筆按金2,162,000瑞士法郎(相當於約19,001,169港元)，而該按金金額應構成支付代價的一部分；
- (b) 待初步盡職審查獲信納後，本公司須於二零二三年十月三十一日前向萊佛士支付第二筆按金6,632,000瑞士法郎(相當於約58,286,658港元)，而該按金金額應構成支付代價的一部分；及
- (c) 待根據上文「收購事項－代價調整」一節進行調整後，本公司將於完成後向萊佛士支付代價結餘。

倘完成未能進行，萊佛士須於該終止後五(5)個營業日內將上述第一及第二筆按金(不計利息)悉數退還予本公司，其後該協議將會終止，但不影響協議訂約方的其他權利及補救措施。

該協議及有關該協議的所有交易附帶的所有成本及開支須由相關訂約方承擔，但為免生疑問，因轉讓待售股份而應付的任何印花稅或政府服務稅須由本公司全權承擔及支付。

先決條件

完成須以下列先決條件獲達成為條件：

- (a) 本公司已信納4 Vallees的盡職審查結果；
- (b) 已向本公司呈交經審核賬目；
- (c) 萊佛士已出示及證明4 Vallees擁有該物業的妥善業權，且根據該物業所在地瑞士的相關法律及法規可給予該物業妥善的業權，並獲本公司信納；
- (d) 萊佛士股東已於萊佛士的股東大會批准該協議及其項下擬進行的交易；
- (e) 獨立股東已於股東特別大會上批准該協議及其項下擬進行的交易；及
- (f) 該協議所載的陳述、保證及承諾於完成時在任何方面均保持真實、準確且並無誤導成份，猶如在完成時及於該協議日期至完成日期之間的任何時候均已重述。

於本公告日期，概無先決條件已獲達成或豁免。本公司可酌情以書面豁免第(d)及(e)項以外的任何先決條件。倘任何先決條件未能於最後截止日期或之前於完成日期前達成或豁免，則該協議將會終止並且失效及無效，且協議訂約方不得就任何費用或損失向另一方提出任何申索(任何先前違規行為除外)。

完成

受先決條件所限，完成將於最後截止日期或之前於完成日期在本公司及萊佛士協定的地點進行。

有關萊佛士的資料

萊佛士為一家在新加坡註冊成立的有限公司，其股份於新加坡證券交易所有限公司上市，持有本公司已發行股本的75%，並為本公司的控股股東，因此亦為本公司的關連人士。

萊佛士為一家亞太地區的私立教育機構，總部位於新加坡，在亞太地區及歐洲10個國家營運18間學院及大學，於二零二二年六月三十日，收生逾24,635名。

萊佛士由(a)主席兼執行董事周先生擁有23.12%；(b)周先生及Chung女士(周先生的妻子)共同擁有9.93%；及(c)Chung女士擁有2.47%。根據證券及期貨條例，周先生被視為於萊佛士擁有權益的股份中擁有權益及Chung女士被視為於周先生擁有權益及被視為擁有權益的股份中擁有權益。此外，周先生為萊佛士的董事。

有關本公司的資料

本公司為一家投資控股公司及其附屬公司主要在中國、馬來西亞及印尼從事向教育機構提供教育設施租賃服務，主要包括教學樓及宿舍；以及在較小程度上向經營配套設施(包括雜貨店、洗衣店、網吧和食堂)的租戶租賃商業樓宇及物業。

有關4 VALLEES及該物業的資料

4 Vallees

4 Vallees為一家在新加坡註冊成立的私人有限公司，其全部已發行股本於本公告日期分別由萊佛士及本公司擁有75.39%及24.61%。4 Vallees主營業務為投資控股該物業以及持有、出租、租賃及管理該物業。

4 Vallees截至二零二二年六月三十日止兩個年度的經審核財務資料如下：

	截至六月三十日止年度	
	二零二一年 (經審核) 瑞士法郎	二零二二年 (經審核) 瑞士法郎
除所得稅前溢利	327,738 (相當於約 2,880,391港元)	1,238,621 (相當於約 10,885,868港元)
溢利淨額，為本財政年度的全面收益總額	153,011 (相當於約 1,344,768港元)	1,129,159 (相當於約 9,923,840港元)

該物業

該物業位於瑞士Nendaz，Nendaz為瑞士最大的滑雪區4 Vallees滑雪場的一部分。更具體地說，其位於達至滑雪斜坡的滑雪纜車腳下，Haute Nendaz滑雪聖地的中心。有眾多歐洲遊客於冬季到該地區滑雪。最鄰近Nendaz的城市Sion(距離Nendaz 22公里)曾獲國際奧委會選為二零二六年冬奧會候選地區之一。

該物業包括(i)一座設有室內及室外停車場的酒店，總樓面面積為5,910平方米(「**酒店**」)；及(ii)位於瑞士Nendaz的七個商業單位，總樓面面積為911平方米(「**商業單位**」)。

酒店

酒店名為Les 4 Vallees酒店，總樓面面積為5,910平方米，包括29平方米至70平方米的62間客房。酒店亦包括2間餐廳及2,200平方米的水療中心，可看到阿爾卑斯山全景。

Les 4 Vallees酒店租賃予一家第三方酒店營運商，其支付部分固定租金，另一部分租金則視乎營業額而定。該第三方酒店營運商亦在瑞士經營其他酒店，主要於我們所處的法語地區(酒店所在地)，擁有逾30年的酒店行業經驗。

商業單位

Les 4 Vallees酒店地下有7個商業單位，總商業面積為911平方米，當中4個單位租賃予商務及休閒活動業務公司，於本公告日期空置3個單位。

進行收購事項的理由及裨益

本集團主要在中國、馬來西亞及印尼從事提供教育設施租賃服務。透過收購事項，本集團將能夠擴大其收入基礎，並可將其業務擴展至各區。本集團將能夠向教育機構推行遊學團，例如為教育機構的學生舉辦冬令營及夏令營。本集團不但提供租賃空間，亦透過向學生提供出遊服務提升價值，故教育機構與本集團可藉由該等活動積累豐富的租賃經驗。完成後，4 Vallees將成為本公司的全資附屬公司。董事預計4 Vallees將成為進入歐洲教育設施租賃市場的跳板。

董事(將於考慮獨立財務顧問的意見後出具意見的獨立非執行董事除外)認為該協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於根據GEM上市規則第19.07條就收購事項計算所得的有關百分比率超過25%但低於100%，因此收購事項構成GEM上市規則第19章項下的本公司主要交易。

截至本公告日期，萊佛士持有本公司全部已發行股本的75%，為本公司的控股股東，因而為本公司的關連人士。因此，收購事項亦將構成本公司的關連交易，並須遵守GEM上市規則第20章項下的申報、公告及獨立股東於股東特別大會上批准的規定。

一般事項

除周先生(其兼為萊佛士的董事)已就相關董事會決議案放棄投票之外，概無其他董事於該交易中擁有重大權益並已就董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會已告成立，以向獨立股東提供意見，並已委任獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會將會舉行，以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行的交易。萊佛士及其各自的聯繫人須於股東特別大會上就有關收購事項的決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)收購事項的進一步資料；(ii)獨立董事委員會函件(當中載有其就收購事項致獨立股東的意見及推薦建議)；(iii)獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會的意見函；(iv)估值報告；及(v)股東特別大會通告的通函將根據GEM上市規則在可行情況下盡快寄發予股東(現時預期為於二零二三年七月二十五日或之前)。

由於收購事項的完成須待該協議所載的若干條件達成後方可作實，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：

「4 Vallees」	指	4 Vallees私人有限公司，一家於新加坡註冊成立的有限公司，於本公告日期由萊佛士及本公司分別擁有約75.39%及約24.61%
「收購事項」	指	根據該協議收購待售股份
「該協議」	指	本公司、萊佛士及4 Vallees就收購事項訂立日期為二零二三年七月四日的買賣協議
「經審核賬目」	指	4 Vallees截至二零二三年六月三十日止財政年度的經審核賬目，當中包括截至二零二三年六月三十日止年度的全面收益表及於二零二三年六月三十日的財務狀況表連同所有附註、報告及其所附帶的其他文件
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門辦理日常銀行業務的日子(不包括星期六)
「商業單位」	指	定義見「有關4 Vallees及該物業的資料－該物業」一節

「本公司」	指	東方大學城控股(香港)有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所GEM上市及買賣(股份代號：8067)
「完成」	指	完成收購事項
「完成日期」	指	完成落實當日
「完成管理賬目」	指	本公司所信納4 Vallees於緊接完成日期前該曆月最後一日但在任何情況下不得早於二零二三年六月三十日的未經審核管理賬目，當中包括載有4 Vallees資產及負債明細的資產負債表以及4 Vallees於截至緊接完成日期前該曆月最後一日止期間的損益賬
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	誠如「收購事項－代價調整」中「收購事項－代價」一節所載的收購事項代價調整
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，會上將提呈決議案，以考慮並酌情批准該協議及其項下擬進行的交易
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「酒店」	指	定義見「有關4 Vallees及該物業的資料－該物業」一節

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會，以就收購事項向獨立股東提供推薦建議
「獨立股東」	指	有權於股東特別大會上就批准該協議及其項下擬進行交易的決議案投票但毋須放棄投票的股東
「最後截止日期」	指	二零二四年六月三十日(或該協議訂約方可能書面同意的有關其他日期)
「管理賬目」	指	4 Vallees截至管理賬目日期止財政期間的未經審核賬目，當中包括經計及於二零二二年六月三十日估值該物業公平值為34,372,000瑞士法郎(相當於約302,085,196港元)後截至管理賬目日期止期間的全面收益表及於管理賬目日期的財務狀況表
「管理賬目日期」	指	二零二三年五月三十一日
「周先生」	指	周華盛先生，董事會主席兼執行董事
「Chung女士」	指	Doris Chung Gim Lian女士，周先生的妻子
「資產淨值」	指	4 Vallees的淨值，資產總值減負債總值計算得出
「百分比率」	指	具有GEM上市規則第19.07條所賦予的涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	於瑞士土地登記處登記的酒店及商業單位，PPE編號為54191-54199、54419-54422、54424-54441
「萊佛士」	指	萊佛士教育集團，一家在新加坡註冊成立的公司，於新加坡證券交易所有限公司上市，持有本公司已發行股本之75%

「待售股份」	指	萊佛士於本公告日期擁有的8,682,164股4 Vallees繳足普通股，佔4 Vallees現有已發行股本的75.39%
「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「新加坡」	指	新加坡共和國
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「估值報告」	指	由獨立估值師於完成前出具的4 Vallees估值報告，當中包括該物業的估值
「瑞士法郎」	指	瑞士法定貨幣瑞士法郎
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比

除本公告另有所指外，於本公告內，瑞士法郎按1.00瑞士法郎兌8.7887港元的匯率換算為港元，僅供參考，並不表示瑞士法郎或港元金額已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換或根本無法兌換。

代表
東方大學城控股(香港)有限公司
 行政總裁兼執行董事
劉迎春

香港，二零二三年七月四日

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陳耀鄉先生及鄭文鏢先生。

本公告的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本公告的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將由其刊登日期起計最少七日於GEM網站www.hkgem.com內「最新上市公司公告」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。