
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之東方興業控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函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，並明確表示概不就因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。



ORIENTAL EXPLORER HOLDINGS LIMITED

東方興業控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：430)

有關提供財務資助予合營公司之主要交易

本封面頁所用詞彙與本通函中「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3至13頁。

本公司已根據上市規則第14.44條就該協議及其項下擬進行之交易取得持有已發行股份總數超過50%並有權出席股東大會及於會上投票之股東之書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，將不會舉行股東大會以批准該協議及其項下擬進行之交易。

本通函寄發予股東，僅作參考。

二零二四年四月二十五日

目 錄

頁次

目錄	i
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 本集團之財務資料	14
附錄二 — 估值報告	17
附錄三 — 一般資料	22

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下相關涵義：

「該協議」	指	Rich Return、Securidon、Temokin及合營公司訂立日期為二零二四年三月八日之股份認購、股份銷售及股東協議，內容有關合營公司；
「該公告」	指	本公司日期為二零二四年三月八日之公告，內容有關該協議及其項下擬進行之交易；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事會」	指	本公司之董事會；
「營業日」	指	馬來西亞吉隆坡聯邦直轄區之商業銀行開門營業之任何日子(不包括星期六、星期日及刊憲之公眾假期)；
「本公司」	指	東方興業控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：430)；
「董事」	指	本公司之董事；
「公平值」	指	合營公司之核數師可能釐定合營公司股份之資產淨值；
「財務資助」	指	Rich Return向合營公司就其業務提供融資(不論透過貸款、擔保或其他方式)，最高承擔為65,000,000令吉(相當於約106,022,000港元)；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為獨立於本公司及其關連人士之第三方人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人；
「合營公司」	指	Torus Development Sdn. Bhd.(註冊編號：2015010250351150364-T)，一間於馬來西亞註冊成立之公司；

釋 義

「合營夥伴」	指	Rich Return、Securidon及Temokin之統稱，亦指彼等其中之一；
「該土地」	指	一幅位於馬來西亞H.S. (D) 133085, PT 12412, Bandar Ampang, Daerah Hulu Langat, Negeri Selangor之租賃土地，面積約為5.26英畝；
「最後實際可行日期」	指	二零二四年四月十七日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	不時之聯交所證券上市規則；
「項目管理委員會」	指	合營公司之項目管理委員會；
「Rich Return」	指	Rich Return Development Sdn. Bhd. (註冊編號：201801036116 1298145-W)，一間於馬來西亞註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「令吉」	指	馬來西亞令吉，馬來西亞法定貨幣；
「Securidon」	指	Securidon Sdn. Bhd. (註冊編號：201001010620 895280-M)，一間於馬來西亞註冊成立之公司；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股(或倘對本公司股本進行合併、削減、重新分類、拆細或重組，則為構成不時因上述拆細、合併、削減、重新分類或重組有關普通股而產生的該等經變動的本公司權益股本一部分的股份)；
「股東」	指	本公司股份之持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「Temokin」	指	Temokin Development Sdn. Bhd. (註冊編號：201101001850 929987-D)，一間於馬來西亞註冊成立之公司；及
「%」	指	百分比。

就本通函而言，除另有說明外，於適當情況下已採用1.00令吉兌1.6311港元之匯率，惟僅作說明用途，並不表示任何金額已經、應可或可以按該匯率或任何其他匯率進行兌換。



ORIENTAL EXPLORER HOLDINGS LIMITED

東方興業控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：430)

執行董事：

劉志勇先生 (主席)

劉志奇先生 (副主席兼董事總經理)

獨立非執行董事：

徐家華先生

盧敏霖先生

勞錦祥先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

黃竹坑

業興街11號

南匯廣場A座

25樓22-28室

敬啟者：

有關提供財務資助予合營公司之主要交易

緒言

謹此提述該公告。誠如該公告所披露，於二零二四年三月八日，Rich Return (本公司之間接全資附屬公司) 與Securidon、Temokin及合營公司訂立該協議。根據該協議，Rich Return同意認購合營公司之若干股份以成為合營公司之股東。此外，該協議(即合營公司之股東協議)監管將收購該土地作物業發展用途之合營公司之股東之權利及義務。就此而言，Rich Return已承諾按其持股比例向合營公司就其業務提供融資(不論透過貸款、擔保或其他方式)，最高承擔為65,000,000令吉(相當於約106,022,000港元)。提供財務資助構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准之規定。

董事會函件

根據該協議，合營公司將分別由Rich Return持有49%、Securidon持有30%及Temokin擁有21%。合營公司將不會成為本公司之附屬公司，其財務業績將不會於本公司之綜合財務報表中綜合入賬。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)該協議之詳情及上市規則所規定之有關其他資料。

該協議

有關合營公司之該協議之主要條款載列如下：

日期： 二零二四年三月八日

訂約方： (i) Rich Return

(ii) Securidon

(iii) Temokin

(iv) 合營公司

據董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，Securidon、Temokin及合營公司以及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方。

股份認購及轉讓：

自該協議日期起計14日內，

- (i) Rich Return及Securidon將認購，而合營公司將分別向Rich Return及Securidon配發及發行合營公司之122,500股股份及27,500股股份，認購價為122,500令吉(相當於約200,000港元)及27,500令吉(相當於約45,000港元)，並將以現金支付；及
- (ii) Securidon將向Temokin收購於訂立該協議之前，Temokin發行之17,500股合營公司股份，代價為17,500令吉(相當於約29,000港元)。

於該協議日期，合營公司之已發行及繳足股本總額為100,000令吉(相當於約163,000港元)，Securidon及Temokin擁有30,000股及70,000股，分別佔已發行股本總額的30%及70%。

董事會函件

於上述股份認購及轉讓完成後，合營公司之已發行及繳足股本總額將為250,000令吉（相當於約408,000港元），而股權架構將載列如下：

- (a) Rich Return將擁有122,500股股份，佔已發行股本總額之49%；
- (b) Securidon將擁有75,000股股份，佔已發行股本總額之30%；及
- (c) Temokin將擁有52,500股股份，佔已發行股本總額之21%。

業務範圍：

合營公司之業務為購買、出售、出租及經營自有或租賃之房地產以及其他配套業務，及合營公司董事會不時批准之其他業務。

資本承擔：

Rich Return、Securidon及Temokin各自對合營公司之最高資本承擔，包括股東墊款、第三方貸款擔保、額外普通股或證券，應按彼等之持股比例作出，即分別為65,000,000令吉（相當於約106,022,000港元）、39,795,918令吉（相當於約64,911,000港元）及27,857,143令吉（相當於約45,438,000港元），並全部以現金支付（「最高資本承擔」）。

本公司將出資之資金將以本集團之內部資源、銀行融資或兩者之組合撥付。

Rich Return、Securidon及Temokin各自對合營公司之最高出資額乃由訂約方經參考合營公司之資金需求（尤其是完成收購該土地所需之資金及部份發展成本）以及訂約方於合營公司中按比例享有之權益後按公平原則磋商而釐定。

合營公司之資金：

合營公司不時超出其自有資源之進一步資本需求，將首先透過向銀行及／或金融機構尋求外部借貸或融資之方式應付，如未能應付，按合營夥伴及／或其代名人於合營公司之持股比例，透過股東墊款應付，惟須受最高資本承擔所規限。

董事會函件

董事會之組成：

合營公司之董事會將由5名董事組成，其中2名由Rich Return委任、1名由Securidon委任及2名由Temokin委任。

法定人數及續會：

董事會會議之法定人數為任何3名董事出席，而其中1名必須為Rich Return之董事。

倘若出席之董事於預定之董事會會議起計30分鐘內未達到所需之法定人數，則董事會會議將延後7個營業日。於續會期間，有效法定人數可由2名董事組成，其中1名為Rich Return代表。

投票：

除該協議所規定之董事會保留事項外，董事會之任何決定只有在獲得大多數董事通過之情況下方告生效，惟該大多數董事應由至少1名Rich Return之董事組成、出席及於董事會會議上投票。

就該協議所規定之董事會保留事項而言，董事會之任何相關決定只有在獲得大多數董事通過之情況下方告生效，惟該大多數應由合營夥伴各自至少1名董事組成、出席及於董事會會議上投票。

股息政策：

考慮到合營公司之財務狀況及遵守適用法例之情況下，合營公司之全部溢利將按照合營夥伴於合營公司之持股比例分配予合營夥伴。

股權轉讓：

根據該協議所載之條款，合營公司股東於建議轉讓於合營公司之股權時須遵守若干轉讓限制(包括優先購買權、隨售權及領售權)。

Rich Return無需就該等權利支付代價，且在所有該等情況下，Rich Return有權酌情決定是否收購或出售(視情況而定)合營公司之股份。本公司將遵守相關上市規則之規定行使該等權利(如需要)。

董事會函件

先決條件：

該協議須待下列先決條件於該協議日期起計6個月內或合營夥伴相互同意之有關進一步延長期限內獲達成，方可作實：

- (i) 本公司已根據上市規則就該協議項下擬進行之交易取得股東之批准。

於最後實際可行日期，條件(i)已獲達成。

合營夥伴之責任：

Rich Return及Temokin應負責運用其於物業發展方面之專業知識，以誠信及良好管治之方式經營合營公司之業務。

Securidon應負責為合營公司之業務提供支援及協助。

項目管理委員會：

- (i) 成立項目管理委員會

於簽署該協議後，合營夥伴應盡快成立項目管理委員會，以監督及監控該土地開發之執行及完成。

- (ii) 委任代表

項目管理委員會於初始應有5名代表。Rich Return有權委任2名代表、Securidon有權委任1名代表及Temokin有權委任2名代表。

- (iii) 法定人數及續會

項目管理委員會會議之法定人數為3名代表出席，其中至少1名Rich Return代表。

董事會函件

僵局選擇權：

倘於董事會會議續會或股東大會上，(i)該協議所訂明之建議董事會保留事項無法獲得通過；或(ii)建議決議案無法獲得通過，則被視為已發生僵局。

任何合營夥伴（「發起方」）均有權向其他方（「接收方」）發出書面要約（「僵局要約」），提出向接收方購買接收方於合營公司所持有之全部股份。接收方應有權選擇(a)接受僵局要約並出售其於合營公司之全部股份予發起方；或(b)以僵局要約中所規定的相同每股價格購買發起方於合營公司所持有之全部股份（統稱「僵局選擇權」）。各方同意僵局要約之價格不得超過公平值。

倘若接收方拒絕、放棄或未能行使任何一項僵局選擇權，合營夥伴可透過書面指定一名具有至少合營夥伴董事職級之人士處理爭端以解決爭議之決議案。倘若合營夥伴未能指定或參與嘗試解決爭議，則有關爭議應於馬來西亞法院審理。

違約事件：

倘若發生下列任何事件，則視為違約事件（「違約事件」）：

- (a) 倘訂約方違反或允許違反該協議所載之任何責任，並且於收到其他方要求補救之書面通知後30個營業日內未對有關違反行為（如可補救）進行補救；
- (b) 倘訂約方因重組或合併以外之原因被命令或透過有效決議案被清盤；
- (c) 訂約方之全部或任何重大部分資產或業務已獲委任管理人、受託人、清盤人或臨時清盤人，而非違約方合理認為可能對合營公司或合營公司之業務產生不利影響或受到影響；
- (d) 倘訂約方無力償債，或被法院推定為無力償債，或針對訂約方提起或展開任何清盤程序；
- (e) 倘訂約方在未遵守該協議條款之情況下，向任何人士出售、轉讓或處置其於合營公司之任何股份之實益權益；

董事會函件

- (f) 倘訂約方已違反或允許違反該協議中所訂明之任何陳述、保證或承諾，並且於收到其他方要求補救之書面通知後30個營業日內未對有關違反行為（如可補救）進行補救；或
- (g) 倘由於政府或政府政策的任何變化，或任何政府命令、制裁或禁運之實施而導致之任何事件而造成之任何違約，但不包括任何不利的經濟條件或一般財務或營運限制或該協議所訂明之任何不可抗力事件。

違約事件選擇權：

於發生違約事件時：

- (a) 倘違約方為Rich Return，則Temokin（即非違約方）應被視為獲要約按公平值減10%之價格向Rich Return購買其於合營公司之全部股份。Rich Return應有權選擇(a)接受被視作要約，並將其於合營公司之所有股份出售予Temokin；或(b)拒絕Temokin提出之有關被視作要約；及
- (b) 倘違約方為Securidon及／或Temokin，則違約方應被視為獲要約按公平值減10%之價格出售其於合營公司之全部股份予Rich Return（即非違約方）。Rich Return有權選擇(a)接受Securidon及／或Temokin提出之被視作要約，並購買其於合營公司之全部股份；或(b)拒絕Securidon及／或Temokin提出之被視作要約。

（上述(a)及(b)所指之選擇權統稱為「違約事件選擇權」）。

有關該土地之資料

於二零二三年十二月十五日，合營公司與該土地擁有人（即Naza Properties Sdn. Bhd.，一家於馬來西亞註冊成立之公司）簽訂買賣協議，以57,256,657令吉（相當於約93,391,000港元）收購該土地。根據本公司可得之資料，Naza Properties Sdn. Bhd.之個人最終實益擁有人為Puan Sri Datin Seri Utama Zaleha Ismail、Sheikh Mohd Nasarudin、Sheikh Mohd Faliq Bin Sheikh Mohd Nasimuddin Kamal、Nur Diana Bt SH Mohd Nasimuddin Kamal、Nur Nadia Bt SH MD Nasimuddin Kamal及Datuk Wira S.M. Faisal Bin S.M. Nasimuddin Kamal，彼等各自擁有Naza Properties Sdn. Bhd.約16.66%之權益股份。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Naza Properties Sdn. Bhd.及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

董事會函件

收購該土地須待馬來西亞經濟部及對該土地擁有管轄權之相關政府機構批准後，方可作實。截至最後實際可行日期，本公司已提交申請，並正在等待馬來西亞相關政府機構之批准。

合營公司視乎收購及發展該土地之進展情況，可要求股東根據彼等之持股比例向合營公司提供免息股東墊款或第三方擔保，惟須受最高資本承擔所規限。

根據獨立專業估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司進行之估值，該土地於二零二四年三月八日之市值約為58,000,000令吉（相當於約94,604,000港元）。有關估值詳情載於本通函附錄二所載之物業估值報告。

該協議對本集團之財務影響

合營公司將不被視為本公司之附屬公司，其財務業績將不會於本集團之財務報表綜合入賬。成立合營公司預期不會影響本集團之總資產及負債。

由於合營公司尚未開始營運及不會錄得任何收益或盈利，緊隨完成成立合營公司後，本集團之盈利將維持不變。成立合營公司對本集團未來盈利之整體影響將取決於（其中包括）合營公司之經營業績。

提供財務資助將由本集團之內部資源及／或外部借貸提供資金。由於訂立該協議，預期給予聯營公司之貸款將會增加，而(i)銀行結餘及現金將會減少；及(ii)本集團之負債將會增加。提供財務資助將不會對本集團之資產淨值造成重大影響。借貸所產生之利息開支將列作本集團之融資成本。

訂立該協議之理由及裨益

本集團主要從事物業投資及投資控股業務。

董事會認為，根據該協議與Securidon及Temokin合作提供一個良好的機會，可發揮本集團於物業收購及項目管理方面之知識及專長，並與經驗豐富之投資者合作以擴大其業務。有關合作亦將有助本集團將業務拓展至房地產開發，並藉著Securidon及Temokin之更大資金池為本集團建立更豐富之大型項目組合，並進一步多元化其業務組合。

董事會函件

董事認為該協議之條款及其項下擬進行之交易(包括但不限於財務資助)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

該協議之各項條款均由合營夥伴及合營公司按公平原則磋商後釐定。

有關本公司之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，於香港及中國內地從事物業投資活動。其投資物業包括車位、商業物業、住宅物業及工業物業。

有關SECURIDON之資料

Securidon為一間於馬來西亞註冊成立之公司，主要從事購買、出售及租賃房地產之房地產代理及經紀活動。根據本公司可得之資料，Securidon之個人最終實益擁有人為Raja Nor Azmin Binti Raja Sulong Hizahar。

有關TEMOKIN之資料

Temokin為一間於馬來西亞註冊成立之公司，主要從事房地產開發業務以及所有建築物及工程之總承包商業務。根據本公司可得之資料，Temokin之個人最終實益擁有人為Tan Chien Chyi、Tan Chien Hwei、Tan Chiew Wen、Tan Chien Yih及Tan Kim Kuan, Dato，彼等各自擁有Temokin之20%股權。

有關合營公司之資料

合營公司為一間於二零一五年六月三十日在馬來西亞註冊成立之公司，並無進行任何業務。於該協議日期，合營公司分別由Temokin擁有70%及Securidon擁有30%，Temokin及Securidon之最終實益擁有人分別載於本通函董事會函件「有關SECURIDON之資料」及「有關TEMOKIN之資料」一節。

董事會函件

合營公司於截至二零二二年及二零二三年六月三十日止兩個財政年度各年之經審核財務資料載列如下：

	截至 二零二三年 六月三十日 止年度 令吉	截至 二零二二年 六月三十日 止年度 令吉
收益	—	—
除稅前虧損	2,961	3,167
除稅後虧損	2,961	3,167

合營公司於二零二三年六月三十日之經審核資產淨值為75,400令吉（相當於約123,000港元）。

上市規則之涵義

由於Rich Return認購合營公司122,500股股份之所有適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）均低於5%，因此有關認購並不構成本公司之須予公佈交易及毋須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定。

就本公司而言，由於財務資助之最高適用百分比率超過25%但低於100%，財務資助構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准之規定。

授出僵局選擇權及違約事件選擇權將被視為交易，並參考上市規則第14.73條之百分比率進行分類。Rich Return可酌情決定行使僵局選擇權及違約事件選擇權。根據上市規則第14.75(1)條，就授出該等選擇權而言，計算百分比率時僅考慮溢價（為零），因此授出僵局選擇權及違約事件選擇權並不構成上市規則第14章項下之須予公佈交易。本公司於行使僵局選擇權及違約事件選擇權（如需要）時將遵守相關上市規則之規定。

據董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，概無股東於該協議項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。因此，倘召開股東特別大會以批准該協議，則概無股東須放棄投票。

董事會函件

本公司已取得Limitless Investment Limited (於最後實際可行日期持有本公司291,137,700股股份之股東，佔投票權約75%)之書面股東批准，以代替根據上市規則第14.44條舉行股東特別大會以批准該協議。因此，由於上市規則第14.44條之允許，本公司將不會召開股東特別大會以批准該協議。

推薦建議

董事認為，該協議之條款及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，倘本公司召開股東特別大會以批准該協議，董事建議股東投票贊成決議案。

其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
主席
劉志勇
謹啟

二零二四年四月二十五日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止各年度之財務資料連同有關附註已於下列文件中披露，而該等文件已刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.irasia.com/listco/hk/orientalexplorer)：

- 本公司於二零二二年四月二十七日發佈截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報（第27至91頁）https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042700954_c.pdf；及
- 本公司於二零二三年四月二十六日發佈截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報（第29至86頁）https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0426/2023042600937_c.pdf；及
- 本公司於二零二四年三月二十六日發佈截至二零二三年十二月三十一日止年度之全年業績（第1至18頁）https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0326/2024032600064_c.pdf。

2. 債務聲明

於二零二四年二月二十九日（即本通函付印前確認本集團債務之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團有下列債務：

應付同系附屬公司款項

於二零二四年二月二十九日，應付同系附屬公司款項約為90,000港元，有關款項為無抵押、免息及按要求時償還。

同系附屬公司之貸款

於二零二四年二月二十九日，同系附屬公司之貸款約為144,000,000港元，有關款項為無抵押、按現行市場利率計息及按要求時償還。

資本承諾及或然負債

於二零二四年二月二十九日，本集團概無任何資本承諾。

於二零二四年二月二十九日，本集團概無任何重大或然負債。

免責聲明

除上述者或本文件另行披露外，以及集團內公司間負債及本集團一般業務過程中的正常應付賬款外，於二零二四年二月二十九日營業結束時，本集團概無任何其他未償還之按揭、抵押、債券、貸款資本（不論已發行或已同意將予發行）、銀行貸款及透支、已發行及未償還（或經授權或以其他方式設立但尚未發行）之債務證券或其他類似之債務、融資租賃或租購承諾（不論已擔保、無擔保、有抵押或無抵押）、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

於最後實際可行日期，經妥為查詢及考慮到該協議及其項下擬進行之交易所帶來的影響，本集團可動用之內部資源及現有可動用之銀行融資後，董事認為自本通函日期起至少未來十二個月，本集團將有足夠營運資金以應付其目前所需。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，自二零二三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製日期）起本集團之財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及經營前景

本集團主要於香港及中國內地從事物業投資活動。其投資物業包括車位、商業物業、住宅物業及工業物業。

於二零二三年，馬來西亞房地產市場錄得超過399,000宗交易，交易數量較二零二二年增加2.5%。同時，未售出或懸置之住宅物業數目由同期的28,000個減至26,000個。這種正面的增長趨勢可歸因於所有子行業的交易價值顯著上升，包括住宅、商業、工業、農業、發展用地及其他。董事會預計馬來西亞物業市場將繼續增長，惟增長速度將更加緩慢及可持續。

董事會認為，透過合營公司收購及發展該土地標誌著本集團於物業發展領域的拓展。合營公司將持有該物業發展項目作銷售用途。本集團相信，提供財務資助及發展該土地將為本集團提供機會，於馬來西亞建立物業發展業務，並進一步多元化其業務組合。此外，與合營公司之股東訂立該協議可促使本集團與馬來西亞物業行業其他知名實體之合作。

總體而言，由於預期該土地將帶來理想投資價值及本集團於馬來西亞物業市場之戰略定位，本集團之財務及貿易前景樂觀。

以下為獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司就其對位於馬來西亞之物業於二零二四年三月八日之估值所發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔
灣仔道83號17樓
電話：(852) 2811 1876
傳真：(852) 3007 8501
網站：www.raviagroup.com
電郵：general@raviagroup.com

敬啟者：

關於：位於H.S.(D) 133085, PT 12412, Bandar Ampang, Daerah Ulu Langat, Negeri Selangor, Malaysia之一幅土地之物業估值

吾等遵照東方興業控股有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）之間接全資附屬公司Rich Return Development Sdn. Bhd.之指示，對標題所述位於馬來西亞之物業進行估值，吾等確認，吾等已進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零二四年三月八日（「估值日期」）之市場價值之意見，以供載入貴集團日期為二零二四年四月二十五日之通函內。

1. 估值基準

吾等對物業之估值乃吾等對市場價值之意見。按吾等之定義，市場價值為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方於雙方知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行公平交易所達成之估計金額」。

市場價值可理解為所估計之資產或負債在不考慮買賣（或交易）成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項之情況下之價值。

2. 估值方法

吾等參照相關市場上可得之可資比較銷售交易，假設按現況出售該物業，使用直接比較法對該物業進行估值。

3. 業權調查

就位於馬來西亞之物業，吾等已進行業權查冊。然而，吾等並無查核全部文件正本，以核實所有權或確定是否存在任何未有顯示在提供予吾等之副本上之租賃修訂條款。

4. 估值假設

吾等之估值乃假設擁有人以現況在市場上出售該物業，且並無憑藉任何可影響該物業市場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而獲益。

此外，吾等並無考慮任何有關或影響銷售該物業之選擇權或優先購買權，亦無考慮就一次性出售或向單一購買者出售該物業提供優惠。

5. 資料來源

於估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納提供予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業辨識、佔用詳情、地盤面積及所有其他可影響該物業價值之相關事項之意見。所有文件僅用作參考。

吾等並無理由懷疑提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦得悉獲提供之資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲提供充份資料以達致知情見解，且並無理由懷疑有任何重要資料遭到隱瞞。

6. 估值考慮因素

吾等已視察該物業，然而，吾等並未進行實地調查，以確定土壤情況的適宜性或任何可能影響未來使用之任何形式之潛在污染或危害。吾等於編製估值時，已假設有關方面令人滿意，且不會因未來持續使用而產生額外費用。

吾等並無進行實地測量以核實需考慮之物業之地盤面積，惟吾等假設交予吾等之文件所示之地盤面積均屬正確。除另有註明者外，載於估值證書之所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等之文件所載資料為依據，故僅為約數。

吾等之估值並無考慮該物業之任何押記、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致之任何開支或稅項。除另有註明者外，吾等假設該物業並無任何可能影響其市場價值之性質繁重之產權負擔、限制及支銷。

在對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載之規定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(二零二零年版)》。

7. 備註

除另有註明者外，吾等之估值中所有貨幣金額均以馬來西亞令吉(「令吉」)列示。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港黃竹坑
業興街11號
南匯廣場A座
25樓22-28室

Rich Return Development Sdn. Bhd. 台照

為及代表

瑞豐環球評估諮詢有限公司

董事

李偉健博士

PhD(BA) MFin BCom(Property)

MHKIS RPS(GP) AAPI CPV CPV(Business)

謹啟

二零二四年四月二十五日

附註：李偉健博士為註冊專業測量師(產業測量)、香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區、歐洲國家及美洲國家擁有逾二十年的估值經驗。

估值證書

貴集團將予收購位於馬來西亞作未來發展之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 三月八日 現況下之市值
位於 H. S.(D) 133085, PT 12412, Bandar Ampang, Daerah Ulu Langat, Negeri Selangor, Malaysia 之一幅土地	該物業包括一幅商業土地， 土地面積約21,277.27平方 米。 該物業被野生樹木及灌木 密林覆蓋。 據 貴集團之法律顧問所告 知，該物業之土地使用權以 租賃形式持有，為期99年， 於二零七年四月十七日屆 滿。	據 貴集團所告知， 該物業為一幅空置土 地。	58,000,000令吉

附註：

1. 該物業之註冊擁有人為NAZA PROPERTIES SDN. BHD.，為一間於馬來西亞之企業。

2. 據 貴集團之法律顧問所告知，從註冊業權文件查冊所摘錄之業權概況如下：

地段編號	:	PT 12412
業權編號	:	H.S.(D) 133085
城市	:	Bandar Ampang
區	:	Ulu Langat
州	:	Selangor
年期	:	租賃，為期99年，於二零七年四月十七日屆滿
土地面積	:	約21,277.27平方米
地稅	:	24,299.00令吉
土地使用類別	:	Bangunan (「建築物」)
註冊擁有人	:	NAZA PROPERTIES SDN. BHD.
現時條件	:	Bangunan Perniagaan (「商用建築物」)
權益限制	:	Tanah ini boleh dipindahmilik, dipajak atau digadai setelah mendapat kebenaran Pihak Berkuasa Negeri. (「於取得國家主管機關同意後，此土地可轉讓、租賃或按揭。」)
背書及產權負擔	:	No. Perserahan 00B63464/2023 Kaveat Persendirian atas Tanah oleh Torus Development Sdn. Bhd. (No. Syarikat: 201501025035), No. 14, Jalan Remia 4/KS 6, Bandar Botanik, 41200 Klang, Selangor didaftarkan pada 26 Disember 2023 jam 12:54:42 (「Torus Development Sdn. Bhd. (公司編號：201501025035) (地址為No. 14, Jalan Remia 4/KS 6, Bandar Botanik, 41200 Klang, Selangor) 提交土地私人警告編號00B63464/2023於二零二三年十二月二十六日12:54:42註冊。」)

3. 已由Che Leung於二零二四年一月進行視察，彼擁有1年估值經驗。

4. 據 貴集團之法律顧問所告知，該物業為一幅租賃商業土地，指定作商業用途。

5. 據 貴集團之法律顧問告知，目前於該物業尚未提交任何規劃核准及發展計劃。

6. 據 貴集團之法律顧問告知，該物業須受容積率1:4及作商業用途之規劃指引所規限。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供本集團之資料。董事願就本通函之資料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，就其所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致令當中所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

董事及行政總裁於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁及彼等各自之聯繫人士於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例之有關條文被假設或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條列入當中所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)須根據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	身份及權益性質	持有股份數目	估本公司 已發行股本 之概約 百分比(%)
劉志勇先生	受控制公司的權益	291,137,700*	75.00

於相聯法團普通股之好倉－萬事昌國際控股有限公司，本公司之中介控股公司

董事姓名	身份及權益性質	持有股份數目	佔相關法團 已發行股本 之概約 百分比(%)
劉志勇先生	受控制公司的權益	559,411,142*	66.91

附註：

- * 上述股份乃最終由Power Resources Holdings Limited控制，其為Power Resources Discretionary Trust之受託人。Power Resources Discretionary Trust屬於一項家族全權信託，受益人為劉志勇先生及其家族。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之權益登記冊所記錄擁有本公司已發行股本5%或以上權益之股東如下：

股東名稱	身份及權益性質	持有股份數目	佔本公司 已發行股本 之概約 百分比(%)
Limitless Investment Limited	直接實益擁有	291,137,700 [#]	75.00
Multifield International Holdings (B.V.I.) Limited	受控制公司的權益	291,137,700 [#]	75.00
萬事昌國際控股有限公司	受控制公司的權益	291,137,700 [#]	75.00
Lucky Speculator Limited	受控制公司的權益	291,137,700 [#]	75.00
Desert Prince Limited	受控制公司的權益	291,137,700 [#]	75.00
Power Resources Holdings Limited	受控制公司的權益	291,137,700 [#]	75.00

附註：

[#] Power Resources Holdings Limited透過其於Lucky Speculator Limited、Desert Prince Limited、萬事昌國際控股有限公司、Multifield International Holdings (B.V.I.) Limited及Limitless Investment Limited之間接權益，被視為於291,137,700股股份中擁有實益權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部有關條文須向本公司披露之權益或淡倉，或記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂有或擬訂立任何於一年後屆滿或僱主不可於一年內免付補償(法定賠償除外)之情況下終止之服務合約。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團並無涉及任何重大訴訟或仲裁及，據董事所知，本集團概無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

6. 競爭性權益

於最後實際可行日期，董事於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中擁有須根據上市規則予以披露之權益載列如下：

董事姓名	公司名稱	競爭業務	權益性質
劉志勇先生	萬事昌國際控股有限公司	物業投資	董事及控股股東
劉志奇先生	萬事昌國際控股有限公司	物業投資	董事

7. 董事於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(即本集團編製最近刊發經審核財務報表之日期)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直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於仍屬有效且對本集團業務屬重要之任何合約或安排中擁有重大權益。

8. 專家資格及同意書

以下為曾提供本通函所載建議之專家之資格：

名稱	資格
瑞豐環球評估諮詢有限公司（「瑞豐」）	獨立物業估值師

瑞豐已發出書面同意書，同意按本通函所載的形式及內容轉載其函件、估值概要及估值證書及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，瑞豐並無於本公司或其任何附屬公司或相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份或證券中擁有任何實益權益或其他權益；彼等亦無認購或提名人士認購本公司或其任何附屬公司或相聯法團之任何股份或證券之任何權利（不論是否可合法強制執行）或購股權，彼等亦概無於任何本集團成員自二零二三年十二月三十一日（即本集團編製最近刊發經審核財務報表之日期）以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

9. 重大合約

除下文所披露者外，概無由本集團任何成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立之重大合約（並非一般業務過程中訂立之合約）：

- (i) 該協議。

10. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為鄧張啟小姐，彼為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而本公司之主要營業地點位於香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座25樓22-28室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

11. 展示文件

以下文件之副本由本通函日期起計14天期間內將刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.irasia.com/listco/hk/orientalexplorer)：

- (a) 該協議；
- (b) 本通函附錄二所載之估值報告；及
- (c) 本附錄「專家資格及同意書」一段所指之書面同意書。