
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何內容或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、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中國銀杏教育集團有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或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的任何損失承擔任何責任。



China Ginkgo Education Group Company Limited

中國銀杏教育集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1851)

主要交易
土地使用權出讓合同

董事會函件載於本通函第5至12頁。

本封頁所用大寫詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

土地使用權出讓合同及其項下擬進行之交易已獲得本公司控股股東Vast Universe Company Limited的股東書面批准，根據上市規則第14.44條取代本公司股東大會。本通函將寄發予股東僅供參考。

二零一九年六月三十日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
附錄一 — 本集團財務資料.....	13
附錄二 — 一般資料.....	16
附錄三 — 物業估值報告.....	25

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「投標」	指	宜賓市南溪區公共資源交易服務中心及宜賓市國土資源局南溪區分局根據中國法律及法規持有的上市銷售，作為公開招標出售該土地的土地使用權
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	中國銀杏教育集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其普通股於聯交所主板上市(股票代號：1851)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「該代價」	指	總金額人民幣155,012,400元，即根據土地使用權出讓合同的條款及條件出讓該土地的土地使用權的價格
「控股股東」	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	本公司之股東特別大會
「銀杏資產管理」	指	成都銀杏資產管理有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司及本公司的一間併表聯屬實體

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司(包括併表聯屬實體)
「HFYX」	指	HFYX Company Limited，一間於二零一八年三月三十一日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司執行董事田先生全資擁有
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本集團及本集團關連人士之第三方
「首次公開發售所得款項」	指	本公司於二零一九年一月完成的首次公開發售所得款項淨額，詳情載於本公司日期為二零一八年十二月二十一日的招股章程
「該土地」	指	位於四川省宜賓市南溪區鳳凰大道東側的一塊土地，總佔地面積約為333,360平方米
「土地使用權出讓合同」	指	銀杏資產管理與四川省宜賓市自然資源和規劃局就該土地訂立的國有建設用地使用權出讓合同
「最後實際可行日期」	指	二零一九年六月二十四日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「方先生」	指	董事會主席、本公司執行董事、行政總裁兼控股股東方功宇先生
「田先生」	指	本公司執行董事田濤先生
「南溪新校區」	指	本集團將於中國四川省宜賓市南溪區建設的新校區
「南溪新校區項目投資協議」	指	本集團與宜賓市南溪區人民政府於二零一八年五月十八日訂立的協議，據此，本集團將投資人民幣600.0百萬元建立一個最多可容納10,000名學生的新校區
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「物業估值報告」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司根據上市規則編製的有關該土地的估值報告，其全文載於本通函附錄三
「招股章程」	指	本公司於二零一八年十二月二十一日刊發的有關本公司發售股份的全球發售的招股章程
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份的持有人

釋 義

「四川省宜賓市自然資源和規劃局」	指	四川省宜賓市自然資源和規劃局，一間中國政府機關及該土地的土地使用權出讓人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Vast Universe」	指	Vast Universe Company Limited，一間於二零一八年三月二十一日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由方先生全資擁有並於366,562,500股股份(相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本的約73.31%)中擁有權益
「股東書面批准」	指	由本公司控股股東Vast Universe就土地使用權出讓合同及其項下擬進行之交易於二零一九年三月十四日發出的書面批准
「銀杏學院」	指	成都信息工程大學銀杏酒店管理學院，一間根據中國法律成立的學校，且為本公司之併表聯屬實體
「銀杏教育」	指	成都銀杏教育管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，且為本公司之間接全資附屬公司
「銀杏技能培訓學校」	指	成都銀杏酒店職業技能培訓學校，一間根據中國法律成立的學校，並為本公司之併表聯屬實體
「%」	指	百分比



China Gingko Education Group Company Limited
中國銀杏教育集團有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1851)

執行董事：

方功宇先生(主席)

田濤先生

劉丹女士

余媛女士

獨立非執行董事：

蔣謙先生

莊文鴻先生

袁軍先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

中國總辦事處及

主要營業地點

中國

四川省成都市

青羊區

錦里中路2號

敬啟者：

主要交易
土地使用權出讓合同

1. 緒言

茲提述本公司於二零一九年三月十四日刊發之公告。於二零一九年三月十四日，本公司之併表聯屬實體銀杏資產管理與四川省宜賓市自然資源和規劃局訂立土地使用權出讓合同，內容有關於投標成功後按人民幣155,012,400元之代價向銀杏資產管理出讓該土地作教育及科研用途。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供土地使用權出讓合同及其項下擬進行交易之進一步詳情，以及上市規則規定的有關其他資料。

2. 土地使用權出讓合同主要條款

土地使用權出讓合同主要條款載列如下：

日期：二零一九年三月十四日

訂約方：(i) 本公司之併表聯屬實體銀杏資產管理
(ii) 四川省宜賓市自然資源和規劃局

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，四川省宜賓市自然資源和規劃局及其最終實益擁有人為獨立第三方

該土地編號：XC-A-08-03

該土地位置：四川省宜賓市南溪區鳳凰大道東側

該土地總佔地面積：約333,360平方米

該土地規劃建築面積：不超過500,040平方米(不包括地下建築面積)

該土地獲許用途：教育及科研用途

該土地之土地使用權期限：50年

董事會函件

代價： 人民幣155,012,400元，為投標之起拍價，亦為銀杏資產管理於投標時遞交的該土地之投標價。本集團經考慮(其中包括)過往年度位於四川省宜賓市南溪區以招投標方式出售的土地的每平方米均價後釐定該投標價。董事認為起拍價與均價範圍具可比性，因此該價格乃按一般商業條款釐定，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

按金： 銀杏資產管理已支付人民幣50,000,000元之可退還按金(「按金」)(包括已由一名獨立第三方宜賓市南溪區財源國有資產經營有限責任公司(「財源國有資產經營」)代表銀杏資產管理支付的人民幣30,000,000元)以進行投標^(附註)。

按金將構成土地使用權出讓合同項下該代價付款之部分。倘本集團未獲得土地授權，則於任何情況下將不會沒收按金並將於投標後的五個營業日內向銀杏資產管理退還按金。

附註：

考慮到(i)約人民幣20,000,000元的銀行貸款將於二零一九年二月底前(與支付按金同期)償還，及(ii)本集團於還款日前的現金及現金等價物約人民幣195百萬元(其中約人民幣136百萬元為具有指定用途的首次公開發售所得款項)，為確保有充足的營運現金流量，董事決定自財源國有資產經營借入人民幣30,000,000元以供支付部分按金。財源國有資產經營由田先生(其熟識財源國有資產經營的一名董事)介紹給本集團。根據銀杏資產管理與財源國有資產經營之間的協議，人民幣30,000,000元應於二零一九年四月三十日前無息償還。考慮到與田先生的私交、短期貸款及僅用於支付部分按金的貸款的用途有限，財源國有資產經營同意無息提供貸款。於二零一九年四月三十日之前，銀杏資產管理已使用其內部資源向財源國有資產經營償還人民幣30,000,000元。

董事會函件

付款條款：

該代價須以下列方式支付：

- (i) 該代價之50% (相當於人民幣77,506,200元) 經扣除按金數額後，須於土地使用權出讓合同日期後30天內由銀杏資產管理支付；及
- (ii) 銀杏資產管理須於二零二零年三月一日之前支付該代價之結餘。

由於(i)該代價乃按投標方式釐定，及(ii)董事經考慮(其中包括)過往年度位於四川省宜賓市南溪區以招投標方式出售的土地的每平方米均價，董事認為該代價與均價範圍具可比性，屬公平合理。由於適用中國法律要求在授予建築工程施工許可證之前悉數結清該代價，於最後實際可行日期該代價已獲悉數結付。該代價的80% (約人民幣124百萬元) 由本集團內部資源撥付及20% (約人民幣31百萬元) 由外部融資撥付。^{附註} 本公司並未使用任何本公司全球發售發售股份之所得款項，亦並未使用任何銀行融資以結付該代價。本公司將透過銀杏資產管理間接持有該土地的全部權益。

3. 擬議開發及訂立土地使用權出讓合同之理由及裨益

誠如招股章程所披露，為了進一步(i)擴大本集團的學校容量，(ii)通過吸引來自雲南省及貴州省等周邊省份的更多學生而使生源多元化，從而提高本集團在更廣闊市場中的聲譽及受歡迎程度，及(iii)通過建立更多職場模擬培訓平台以提升本集團教育服務的質量，本集團擬通過在南溪區建立新校區以擴大其容量。為此，本集團於二零一八年五月十八日與宜賓市南溪區人民政府訂立協議，根據該協議，於取得首個動工許可證後三年內，本集團須投資人民幣600百萬元以建立估計佔地面積為420,000平方米的最多可容納10,000名學生的新校區。

附註：

現有融資租賃用於結算該代價。有關融資租賃安排的詳情，請參閱本公司於二零一九年三月八日刊發的公告。

董事會函件

我們已於二零一九年三月獲得建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證，及於二零一九年六月獲得建設工程施工許可證，其後，一期建設工程於二零一九年六月開工。南溪新校區預期將於一期建設工程第一階段完成後在二零一九年九月開始運營，主要提供職業培訓。自二零二零年九月起，南溪新校區預期將開始提供學術教育。本公司預期將於首年招收約500名學生，並逐漸增至二零二四年的約2,000名學生。

下表概括南溪新校區的整體發展計劃：

南溪新校區	開工日期／ 預期開工日期	預期竣工日 期	預期資本開 支	資金來源	建設類別
第一期(建設項目)					
第一階段	於二零一九年 六月開工	二零一九年 七月	人民幣125 百萬元	本集團內部資源人民 幣25百萬元，首次 公開發售所得款項 人民幣100百萬元	一間教育酒店(不 包括其重新裝修 及環境美化)、 一幢課室大樓、 一幢辦公室大 樓、一個食堂及 兩座宿舍
第二階段	二零一九年 八月	二零二一年 五月	人民幣85 百萬元	首次公開發售所得款 項人民幣15百萬元， 銀行借款人民幣70 百萬元	一幢課室大樓、兩 座宿舍及第一階 段的改進工程
第二期	二零二一年 五月後	待定	人民幣390 百萬元	本集團內部資源及／ 或外部融資	辦公室大樓、課室 大樓、圖書館、 食堂、宿舍及體 育設施

董事會函件

除南溪新校區一期及二期建設工程外，本集團亦計劃按約人民幣30百萬元之成本聘用承包商對教育酒店進行重新裝修及園景綠化，該成本將由本集團內部資源全額撥付。土地使用權出讓合同要求建設工程在二零二四年三月一日前完成，而本集團現時預期於該日期之前完成南溪新校區的所有建設工程。除本文所述土地收購及建設計劃外，本集團並無任何收購額外土地及／或物業以供發展南溪新校區的進一步計劃。

董事認為，根據土地使用權出讓合同收購該土地的土地使用權乃屬實施本集團於招股章程披露之新校區計劃之重要步驟，且該土地為本集團建立新校區之合適位置。

董事認為，土地使用權出讓合同之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

4. 參與各方之資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的投資控股有限公司。本集團為一間中國四川省的高等教育服務供應商。

銀杏資產管理為本公司之併表聯屬實體，並於中國主要從事資產管理業務。

四川省宜賓市自然資源和規劃局為一間中國政府機關及該土地的土地使用權出讓人。

財源國有資產經營為中國國有企業並主要從事資產管理、投資、土地開發、市政基礎設施建設及其他相關服務。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)財源國有資產經營與宜賓市南溪區公共資源交易服務中心並無關聯，及(ii)財源國有資產經營、四川省宜賓市自然資源和規劃局、銀杏資產管理及彼等各自的最終實益擁有人概無過往／現有關係。財源國有資產經營無須承擔土地使用權出讓合同之中的任何責任或義務。

5. 訂立土地使用權出讓合同之財務影響

緊隨土地使用權出讓合同完成後及假設人民幣155,012,400元之代價將由經營所得現金及現有借款償付，則其對本集團之財務影響為：(i)來自收購土地使用權的非流動資產增加人民幣155,012,400元及(ii)來自現金及現金等價物的流動資產減少人民幣155,012,400元。於二零一九年七月第一階段建設工程完成後，本集團預期於二零一九年開始提供職業培訓，並於二零二零年開始提供學術教育，第一年招收約500名學生，並逐漸增至自二零二四年起的每年約2,000名學生，其將在其後每年貢獻約人民幣30百萬元之收益總額。考慮到額外的教學樓及附屬設施將於南溪新校區二期建設工程修建，其竣工後，學生入學人數預期將增至10,000人，這預計每年將帶來約人民幣100百萬元的收益。由於董事預期南溪新校區的運營將繼續發展，經考慮四川及周邊省份的民辦教育發展，根據本集團在該土地上開發及建立南溪新校區的計劃，本公司相信收購該土地的土地使用權將對本集團的長遠收益及溢利產生積極影響。

6. 估值

根據物業估值報告，該土地於二零一九年三月三十一日的估計市值約為人民幣164,700,000元。有關該土地的估值詳情，請參閱本通函附錄三的物業估值報告。

7. 上市規則涵義

由於參考上市規則第14.07條計算之有關土地使用權出讓合同項下擬進行交易之最高適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，其項下擬進行之交易構成本公司的主要交易，並須遵守公告、通函及股東批准規定。

由於(i)並無股東須於股東特別大會(倘經召開以批准土地使用權出讓合同及其項下擬進行之交易)上就決議案放棄投票；及(ii)本公司已於二零一九年三月十四日自Vast Universe(持有366,562,500股股份，相當於截至股東書面批准日期及最後實際可行日期本

董事會函件

公司已發行股本的約73.31%)獲得有關土地使用權出讓合同及其項下擬進行之交易之股東書面批准以取代舉行股東特別大會，故根據上市規則第14.44條，無須召開股東特別大會以批准土地使用權出讓合同及其項下擬進行之交易。

8. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為土地使用權出讓合同的條款屬公平合理，且土地使用權出讓合同及其項下擬進行之交易符合本公司及股東的整體利益。儘管本公司將不會召開股東大會批准土地使用權出讓合同及其項下擬進行之交易，但如果本公司將召開股東大會，則董事會將建議股東投票贊成批准土地使用權出讓合同及其項下擬進行之交易的決議案。

9. 一般事項

務請閣下垂注本通函附錄所載本集團財務資料及一般資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
中國銀杏教育集團有限公司
主席兼執行董事
方功宇
謹啟

二零一九年六月三十日

1. 本集團財務資料

本集團截至二零一五年、二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度各年之財務資料披露於下列文件中，該等文件已分別刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinagingkoedu.com)：

- 載於本公司於二零一八年十二月二十一日刊發之招股章程(第I-1至I-70頁)之截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之會計師報告(網址為：<http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/1221/LTN20181221015.pdf>)；及
- 本公司於二零一九年四月二十九日刊發之截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度報告(第69頁至127頁)(網址為：<http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0429/LTN20190429559.pdf>)。

2. 債項

借款

於二零一九年四月三十日(即本通函付印前本集團債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束後，本集團擁有借款約人民幣127,000,000元，其包括下列各項：

	人民幣千元
流動：	
無抵押銀行借款(附註a)	70,000
融資租賃負債(附註b)	19,886
	<u>89,886</u>
非流動：	
融資租賃負債(附註b)	37,114
	<u><u>127,000</u></u>

附註：

- (a) 銀行借款乃由來自本公司、銀杏資產管理及銀杏教育的公司擔保提供擔保。
- (b) 融資租賃負債由可退還保證金人民幣7,900,000元抵押，並由來自銀杏資產管理及銀杏教育的公司擔保提供擔保。

於二零一九年四月三十日，本集團擁有合共人民幣700百萬元之銀行融資，其並未獲動用。

或然負債

於二零一九年四月三十日營業時間結束後，本集團並無任何重大或然負債。

經營租賃承擔

本集團於不可撤銷經營租賃協議下租賃若干樓宇。於二零一九年四月三十日營業時間結束時，本集團的不可撤銷經營租賃承擔約為人民幣55,000元，其中約人民幣49,000元將在不遲於一年內支付，及約人民幣6,000元將在一年後及不遲於五年內支付。

免責聲明

除上文所述者以及集團內公司間負債及日常業務過程中的一般貿易應付款項外，於二零一九年四月三十日營業時間結束時，本集團並無任何重大已發行但未償還、或法定或以其他方式增設但未發行的債務證券、貸款或任何定期貸款(有抵押、無抵押、有擔保或其他形式)、任何其他借款或屬借貸性質的債務，包括銀行透支及任何承兌負債(一般貿易票據除外)或其他類似債務、承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事經審慎周詳考慮後認為，經考慮本集團現時可用的內部財務資源及當前可動用的銀行融資，在無不可預料之事件的情況下，本集團將擁有充足營運資金以滿足其自本通函日期起至少12個月之現有要求。

4. 重大不利變動

董事確認，彼等並不知悉自二零一八年十二月三十一日(即編製本公司最近一期已刊發經審核賬目日期)起本集團財務或貿易狀況之任何重大不利變動。

5. 本公司之財務及貿易前景

本集團為中國四川省的一間高等教育服務供應商。本集團持續對其業務的增長前景持樂觀態度。於二零一九年五月十日，本集團與中鐵二十四局集團安徽工程有限公司（「**承包商**」）訂立建設合同，其內容有關於該土地上建設南溪新校區一期工程（「**建設工程**」）。本集團相信於建設工程完工後，其將能夠(i)擴大本集團的學校容量，(ii)通過吸引來自雲南省及貴州省等周邊省份的更多學生而使生源多元化，從而提高本集團在更廣闊市場中的聲譽及受歡迎程度，及(iii)通過建立更多職場模擬培訓平台以提升本集團教育服務的質量。

憑藉在四川省內約18年提供高等教育服務的經驗，本集團致力於提供全面及多元化的課程及課程編排，以及培養具備適用於現代服務業實用技能的人才。當前，本集團擁有一間私立高等教育學院，即銀杏學院。於二零一八／二零一九學年，銀杏學院共有約10,200名學生。

私立高等教育市場在過往經歷了迅猛增長，且本集團持續對私立高等教育市場及其業務的增長前景保持樂觀。根據弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司編製的有關中國私立高等教育市場的市場研究報告，四川省教育資源尤其在公營界別存在短缺。因此，董事認為四川省公共高等教育資源短缺已促進並將持續促進四川省及周邊省份私立高等教育的發展。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願共同及個別對此承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事實，以致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及主要行政人員的權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(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8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司股東名冊的權益及淡倉；或根據上市規則的上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份的好倉

董事姓名	權益性質	已發行股份數目	所佔已發行股本的股權概約百分比
方先生(附註1)	受控法團權益	366,562,500	73.31%
田先生(附註2)	受控法團權益	8,437,500	1.69%

附註：

- (1) Vast Universe由方先生全資及實益擁有。根據證券及期貨條例，方先生被視為於Vast Universe所持有的股份中擁有權益。
- (2) HFYX由田先生全資及實益擁有。根據證券及期貨條例，田先生被視為於HFYX持有的股份中擁有權益。

(ii) 於相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團性質	權益性質	股份數目	所佔已發行股本的股權概約百分比
方先生	Vast Universe	實益擁有人	1股普通股	100%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員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)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司股東名冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 主要股東的權益

據董事所知，於最後實際可行日期，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露的本公司股份或相關股份的權益或淡倉：

名稱／姓名	身份	股份數目 (附註1)	所佔已發行股本的股權概約百分比
Vast Universe (附註2)	實益擁有人	366,562,500 (L)	73.31%
熊嵐女士 (附註3)	配偶權益	366,562,500 (L)	73.31%
Green Tree Hospitality Group Ltd. (附註4)	實益擁有人	41,336,000 (L)	8.27%

名稱／姓名	身份	股份數目 (附註1)	所佔已發行 股本的股權 概約百分比
Green Tree Inns Hotel Management Group, Inc.	受控法團權益	41,336,000 (L)	8.27%
徐曙光先生(附註4)	受控法團權益	41,336,000 (L)	8.27%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於有關股份中的好倉。
- (2) 方先生於最後實際可行日期為Vast Universe的唯一董事。
- (3) 熊嵐女士為方先生的配偶，故根據證券及期貨條例被視為於方先生直接或間接持有的股份中擁有權益。
- (4) GreenTree Hospitality Group Ltd.為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，最終控股公司為GreenTree Inns Hotel Management Group, Inc. (一間於開曼群島註冊成立的公司)。GreenTree Inns Hotel Management Group, Inc.由徐曙光先生最終控制。根據證券及期貨條例，GreenTree Hotel Management Group, Inc.及徐曙光先生被視為於GreenTree Hospitality Group Ltd.所持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司董事或主要行政人員所知，概無其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)或實體於股份或相關股份中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須予披露，或根據證券及期貨條例第336條須記錄在該條所述登記冊的權益或淡倉。

除上文所披露者外，概無董事亦為於根據證券及期貨條例須予披露的本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉的公司董事或僱員。

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本集團任何成員公司擁有任何現有或擬議服務合約，惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止的合約除外。

5. 重大訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，且就董事所知，本集團任何成員公司概無待決或威脅提出或面臨之重大訴訟、仲裁或申索。

6. 董事於合約的權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事自二零一八年十二月三十一日起(即本公司最新刊發的經審核賬目的編製日期)在本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 概無董事於本集團任何成員公司所訂立且於最後實際可行日期仍然存續及對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人根據上市規則第8.10條於從事與本集團業務構成直接或間接競爭或可能競爭的業務的公司中擁有任何權益。

8. 重大合約

於緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團成員公司已訂立下列重大或可能屬重大的合約(並非於一般業務過程中訂立的合約)：

- (a) 銀杏教育、銀杏資產管理、銀杏學院、銀杏技能培訓學校、方先生與田先生訂立的日期為二零一八年六月十四日的業務合作協議，據此，銀杏教育同意(其中包括)按照民辦教育活動的要求向銀杏資產管理、銀杏學院及銀杏技能培訓學校提供技術服務、管理支持服務、諮詢服務及知識產權許可，銀杏資產管理、銀杏學院及銀杏技能培訓學校則向銀杏教育支付服務費；
- (b) 銀杏教育、銀杏資產管理、銀杏學院與銀杏技能培訓學校訂立的日期為二零一八年六月十四日的獨家技術服務及管理諮詢協議，據此，銀杏教育同意(其中包括)獨家提供銀杏資產管理、銀杏學院與銀杏技能培訓學校合理索取的技術服務、管理支持服務及諮詢服務及其他服務，銀杏資產管理、銀杏學院與銀杏技能培訓學校則向銀杏教育支付服務費；
- (c) 銀杏教育、銀杏資產管理、銀杏學院、銀杏技能培訓學校、方先生與田先生訂立的日期為二零一八年六月十四日的獨家購買權協議，據此，方先生與田先生不可撤銷地向銀杏教育或其指定買家授予購買其於銀杏資產管理、銀杏學院及銀杏技能培訓學校的全部或部分權益的獨家權利；
- (d) 銀杏教育、銀杏資產管理、銀杏資產管理委任的銀杏學院董事(即方先生、田先生及余媛女士)及銀杏資產管理委任的銀杏技能培訓學校董事(即田先生、黃芳女士、余媛女士、劉丹女士及陳波先生)訂立日期為二零一八年六月十四日的學校舉辦者及董事權利授權委託協議，據此：(i)銀杏資產管理不可撤銷地授權及委託銀杏教育或銀杏教育指定的人士行使作為銀杏學院及

銀杏技能培訓學校舉辦者的所有權利；及(ii)銀杏學院及銀杏技能培訓學校各相關董事不可撤銷地授權及委託銀杏教育或銀杏教育指定的人士行使其分別作為銀杏學院及銀杏技能培訓學校董事的所有權利；

- (e) 銀杏教育、銀杏資產管理、方先生及田先生訂立日期為二零一八年六月十四日的股權質押協議，據此，方先生及田先生無條件且不可撤銷地同意質押並將彼等各自於銀杏資產管理的全部股權的第一優先質押權授予銀杏教育；
- (f) 銀杏教育、銀杏資產管理、方先生及田先生訂立日期為二零一八年六月十四日的股東權利委託協議，據此，方先生及田先生不可撤銷地授權及委託銀杏教育或銀杏教育指定的人士共同及個別行使彼等各自作為銀杏資產管理股東的一切權利；
- (g) 控股股東以本公司(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)為受益人以提供若干彌償而於二零一八年十二月十三日訂立的彌償契據，其詳情載於招股章程「附錄五—法定及一般資料—D.其他資料—2.稅項及其他彌償保證」；
- (h) 控股股東以本公司(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)為受益人於二零一八年十二月十三日作出的不競爭契據，其詳情載於招股章程「與控股股東的關係」；
- (i) 由(其中包括)本公司、控股股東、中國證券(國際)公司金融有限公司及其中所列的包銷商就本公司的香港公開發售而於二零一八年十二月十九日訂立的包銷協議，進一步詳情載於招股章程「包銷—包銷安排及開支—香港包銷協議」一節；
- (j) 由(其中包括)本公司、控股股東、中國證券(國際)公司金融有限公司及其中所列的國際包銷商就本公司的國際發售而於二零一九年一月十一日訂立的包銷協議，進一步詳情載於招股章程「包銷—包銷安排及開支—國際包銷協議」一節；

- (k) 本公司與中國證券(國際)公司金融有限責任公司於二零一九年一月十一日訂立定價協議，記錄本公司全球發售股份的最終發售價協議；
- (l) 銀杏學院與遠東國際租賃有限公司(「遠東租賃」)於二零一九年三月八日訂立之融資租賃協議，據此，遠東租賃將以總代價為人民幣57,000,000元向銀杏學院購買設備並將設備回租予銀杏學院，租賃期為36個月，租賃總額估計約為人民幣65,450,000元。交易詳情載於本公司日期為二零一九年三月八日之公告；
- (m) 土地使用權出讓合同；及
- (n) 銀杏資產管理與承包商於二零一九年五月十日訂立之建設合同，內容有關南溪新校區一期的建設工程，合同金額為人民幣210,000,000元，惟可根據建設工程變動或四川省勞動力及材料的公佈價格波動(如有)進行調整。交易詳情載於本公司日期為二零一九年五月十日之公告。

9. 專家及同意書

以下為專家資格，其報告全文載於或於本通函中提述：

名稱	資格
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	合資格物業估值師
中倫律師事務所	中國法律顧問

於最後實際可行日期，上述專家並無：

- (a) 於任何資產中擁有任何直接或間接權益，該等資產自二零一八年十二月三十一日(即本公司最新刊發的經審核賬目的編製日期)起已由本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或由本集團任何成員公司建議收購或出售或租賃；及

- (b) 本集團任何成員公司的任何股權，亦無權(不論可否依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函內收錄的形式及內容載入彼等之函件及／或報告全文及／或引述彼等之名稱，且迄今並無撤回彼等之同意書。

10. 一般資料

- (a) 本通函之中英文版如有任何歧義，概以英文版為準。
- (b) 本公司聯席公司秘書為田先生及尹智熙先生。田先生為本公司執行董事。彼亦為銀杏資產管理之執行董事及總經理。尹智熙先生為香港會計師公會成員。
- (c) 本公司之香港主要營業地點為香港北角電氣道148號31樓。
- (d) 本公司股份過戶登記分處為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1702-1706室。

11. 備查文件

下列文件的副本於本通函日期起14日內在任任何平日(星期六、星期日及公眾假期除外)一般辦公時間內於本公司之香港主要營業地點(地址為香港北角電氣道148號31樓)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 招股章程；
- (c) 本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度報告；
- (d) 本附錄「8.重大合約」一節所提述之重大合約；

- (e) 物業估值報告，其全文載於本通函附錄三；
- (f) 本附錄「9.專家及同意書」一節所提述之書面同意書；及
- (g) 本通函。

下文乃獨立合資格物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其於二零一九年三月三十一日對該土地之估值而編製之物業估值報告全文，以供載入本通函。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

於二零一九年三月十四日，四川省宜賓市自然資源和規劃局已授予中國銀杏教育集團有限公司（「貴公司」）之併表聯屬實體成都銀杏資產管理有限公司（「銀杏資產管理」）一項權利以收購位於中國四川省宜賓市南溪區鳳凰大道東側的一幅佔地約333,360平方米的土地（「該土地」）的土地使用權，代價為人民幣155,012,400元。

吾等遵照閣下指示，對貴公司及其附屬公司（包括併表聯屬實體）（以下統稱「貴集團」）在中國將獲得的該土地進行估值以供披露，吾等確認曾進行視察，作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下呈述吾等對物業權益於二零一九年三月三十一日（「估值日期」）的市值的意見。

吾等按照市值基準進行估值。市值界定為「資產或負債經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

吾等已採用比較法對物業權益進行估值，方式為參考可資比較市場交易。此方法乃以廣泛接納的市場交易作為最佳指針，並預先假定可根據市場上的相關交易證據對類似物業作出推斷，惟會考慮可變因素。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而可能影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮所估值的物業權益的任何押記、抵押或欠款，亦無考慮完成出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該物業並無涉及任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值-2017年全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》以及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的一切規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接納吾等所獲提供有關年期、規劃審批、法定通知、地役權、佔用詳情、出租及所有其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供業權文件副本，包括國有土地使用權出讓合同及有關物業權益的其他正式圖則，並已作出相關查詢。吾等已在可能情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃的修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問中倫律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無進行詳細測量，以核實有關物業的面積是否正確，但已假設吾等所獲提供的業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

Anastasia Huang女士已於二零一九年四月進行物業視察，彼於中國估值領域擁有2年經驗。然而，吾等並無作出調查，以確定土地狀況及設施是否適合在其上進行任何開發工程。吾等編製估值時，乃假設該等方面均符合要求。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

除另有註明外，本報告所列的所有金額均以人民幣(人民幣)為單位。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

中國銀杏教育集團有限公司
中華人民共和國(「中國」)
四川省
成都
青羊區
錦里中路2號
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零一九年六月三十日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有25年經驗，並於亞太區擁有相關經驗。

估值證書

貴集團將於中國收購之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
一幅位於中國四川省宜賓市南溪區鳳凰大道東側為發展成都信息工程大學銀杏酒店管理學院南溪新校區之土地	<p data-bbox="491 602 919 768">該物業位於四川省宜賓市南溪區鳳凰大道東側。該位置為新近開發區域，公共設施仍然在建。</p> <p data-bbox="491 827 919 1038">該物業佔用一幅佔地面積約為333,360平方米的土地，其計劃開發為一個計容積率建築面積約為500,040平方米的教育發展項目。</p>	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值 (參閱附註2)
	據 貴集團告知，於估值日期，項目建設尚未開始。		
	已獲授該物業之土地使用權，為期50年，作教育及科研用途。		

附註：

1. 根據日期為二零一九年三月十四日之國有土地使用權出讓合同第1402-2019-006號，佔地面積約為333,360平方米的一幅土地之土地使用權已訂約授予銀杏資產管理，自土地交付日期起計為期50年，作教育及科研用途。總地價為人民幣155,012,400元，及計容積率建築面積約為500,040平方米。
2. 於估值日期，並未獲得相關土地使用權證。因此，吾等認為該物業並無商業價值。然而，僅供參考，吾等認為，假設已獲得相關土地使用權證書，且該物業可自由轉讓，該物業於估值日期的市值為人民幣164,700,000元。
3. 根據日期為二零一九年三月二十七日的建設用地規劃許可證 — 宜南貴地字第(2019) 2號，標的土地佔地面積約為333,360平方米的地塊的規劃許可已授予銀杏資產管理。

4. 根據銀杏資產管理獲授的日期為二零一九年三月二十八日的建設工程規劃許可證 — 宜南貴建字第(2018) 9號，擁有總建築面積約94,161.72平方米之建設工程(南溪新校區一期工程)已獲批准建設。
5. 根據銀杏資產管理獲授的日期為二零一九年六月六日的建設工程施工許可證 — 第511522201906060101號，相關當地機構已發出總建築面積約94,161.72平方米(南溪新校區一期工程)的建設工程施工許可。
6. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
 - (i) 於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關土地銷售證據，如物業的性質、用途、佔地面積、藍圖及易達程度。經篩選的可資比較地塊均為教研用地，與標的物業位置相鄰，並均於二零一七年及二零一九年成交。可資比較土地的土地價格介乎每平方米人民幣475元至人民幣688元(作教研用途)。吾等已就可資比較物業與該物業在地點、大小及其他特徵方面的差異而考慮合適的調整及分析，以計算出物業的假設土地價格。
7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供之有關物業權益的法律意見，其包括(其中包括)下列各項：
 - a. 附註1中提到的國有土地使用權出讓合同為合法有效，對合同各方具有法律約束力；
 - b. 銀杏資產管理已按附註1所述支付地價，並且在繳納相關稅費(包括但不限於契稅、印花稅等)後，於獲取土地使用權證方面並無重大法律障礙；及
 - c. 附註3至附註5中提到的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證為合法有效。