
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、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東方大學城控股(香港)有限公司股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、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，概不對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。



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)

有關出售一棟生活商業大廈的主要交易

二零二五年八月十三日

GEM特色

GEM乃為較於聯交所上市的其他公司帶有更高投資風險的中小型公司提供上市的市場。有意投資者應了解投資該等公司的潛在風險，並應僅於經過審慎周詳考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司普遍為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時亦無法保證在GEM買賣的證券會有一個高流通量的市場。

目錄

	頁碼
GEM特色	i
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 物業估值報告	I-1
附錄二 — 本集團之財務資料	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「組織章程細則」	指	本公司的組織章程細則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「審核委員會」	指	董事會下轄審核委員會
「餘額」	指	董事會函件中「買賣協議－代價」一節所界定之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	東方大學城控股(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所GEM上市及買賣(股份代號：8067)
「完成」	指	董事會函件中「買賣協議－完成」一節所界定之涵義
「先決條件」	指	董事會函件中「買賣協議－先決條件」一節所界定之涵義
「代價」	指	董事會函件中「買賣協議－代價」一節所界定之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議出售該物業
「首付款」	指	董事會函件中「買賣協議－代價」一節所界定之涵義
「二一／二二財政年度」	指	截至二零二二年六月三十日止財政年度
「二二／二三財政年度」	指	截至二零二三年六月三十日止財政年度
「二三／二四財政年度」	指	截至二零二四年六月三十日止財政年度
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	《GEM證券上市規則》
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋義

「二零二三／二零二四財政年度上半年」	指	截至二零二三年十二月三十一日止六個月
「二零二四／二零二五財政年度上半年」	指	截至二零二四年十二月三十一日止六個月
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「最後實際可行日期」	指	二零二五年八月十三日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「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
「提名委員會」	指	董事會下轄提名委員會
「東方大學城校區」	指	東方大學城校區，位於中國河北省廊坊市廊坊經濟技術開發區
「百分比率」	指	具有GEM上市規則第19.07條賦予該詞之涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	董事會函件中「買賣協議－該物業」一節所界定之涵義
「買方」	指	廊坊市叁加叁教育科技有限公司
「萊佛士」	指	萊佛士教育有限公司，一間於新加坡註冊成立的有限公司，其股份於新加坡證券交易所上市，且為本公司的控股股東，持有135,000,000股股份，佔本公司全部已發行股本的75%
「薪酬委員會」	指	董事會下轄薪酬委員會
「風險管理委員會」	指	董事會下轄風險管理委員會

釋義

「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	本公司的普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「買賣協議」	指	通慧與買方就出售事項訂立的日期為二零二五年七月四日的買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「通慧」	指	廊坊通慧教育諮詢有限公司，於中國成立之公司
「通睿」	指	廊坊通睿教育諮詢有限公司，於中國成立之公司
「估值報告」	指	本通函附錄一所載由獨立物業估值師編製之該物業估值報告
「工作天」	指	中國銀行一般開門營業之任何日子(不包括星期六、星期日或中國公眾假期)
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

於本通函內，除文義另有所指外，「緊密聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有GEM上市規則所賦予的涵義。

除本通函另有指明，本通函中人民幣兌港元之換算僅供參考，匯率為人民幣1.00元兌1.0965港元，並不代表任何人民幣或港元金額可能已經或可按該匯率或任何其他匯率轉換，或根本不會轉換。

* 為便於參考，本通函一般包含在中國成立之公司或實體之中文及英文名稱。如有歧義，則以中文為準。



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）

執行董事：

周華盛先生（主席）

劉迎春先生（行政總裁）

非執行董事：

耿瑜女士

獨立非執行董事：

陳耀鄉先生

鄭文鏢先生

劉桂林先生

註冊辦事處：

香港

北角

電氣道148號

31樓

中國總部及主要營業地點：

中國

河北省

廊坊經濟技術開發區

東方大學城

張衡路67號

第三層

郵編：065001

敬啟者：

有關出售一棟生活商業大廈的主要交易

緒言

茲提述本公司日期為二零二五年七月四日的公告，內容有關出售事項，據此，通慧（經通睿指示）（作為賣方）與買方（作為買方）訂立買賣協議，買方同意購買而通慧同意出售位於中國河北廊坊開發區之該物業，總代價為人民幣18,000,000元（相等於約19,740,000港元）。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)出售事項之進一步資料及GEM上市規則規定的其他資料。

買賣協議

日期：二零二五年七月四日

訂約方：(1) 賣方：廊坊通慧教育諮詢有限公司

(2) 買方：廊坊市叁加叁教育科技有限公司

該物業

該物業為一棟生活商業大廈，包含(i)位於中國河北廊坊開發區東方大學城之一塊土地之土地使用權，預計總土地面積為約6,937.20平方米；及(ii)建於其上之建築物及配套設施，總建築面積為約6,809.31平方米(「該物業」)。土地使用權的期限至二零五三年七月十三日為止。於最後實際可行日期，該物業無任何按揭或押記。

截至二零二四年六月三十日止兩個財政年度，該物業之應佔租金收益、經營溢利及淨溢利(除稅前及除稅後)如下列示：

	截至六月三十日止年度	
	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
租金收益	530	546
經營溢利 [#]	439	454
除稅前淨溢利／(虧損)	1,229	314
除稅後淨溢利／(虧損)	724	349

[#]經營溢利指該物業應佔公平值變動前的經營溢利

先決條件

完成須待東批准買賣協議及出售事項後，方可作實。

董事會函件

代價

代價人民幣18,000,000元(相等於約19,740,000港元)(「**代價**」)應由買方按下列方式支付予通慧：

- (a) 於簽署買賣協議後，買方已支付首付款人民幣8,000,000元(相等於約8,770,000港元)(「**首付款**」)；及
- (b) 餘額人民幣10,000,000元(相等於約10,970,000港元)(「**餘額**」)須於備案登記轉讓該物業前3日內由買方支付。

鑒於該物業的註冊擁有人為通慧，買方須向通慧支付代價。通慧收到代價後，須立即將該款項轉賬至本集團。本集團已收到通慧出具的承諾函，據此通慧已承諾於收到買方根據買賣協議應付款項人民幣10,000,000元(即代價餘額)後一個營業日內，會將該款項轉賬至本集團。倘通慧未能根據承諾函向本集團轉付餘額，本公司將作出適當公告及採取一切步驟以遵守上市規則的有關規定。

首付款人民幣8,000,000元已由買方於簽署買賣協議後支付，而通慧於二零二五年七月八日收款後已轉賬至本集團。同樣，緊隨通慧收到餘額人民幣10,000,000元(須由買方於備案登記轉讓該物業前3日內支付)後，須轉賬至本集團。

鑒於通慧於二零二五年六月三十日的有形資產淨值超過人民幣300,000,000元，經董事會評估，通慧不太可能違反承諾函。

該物業根據將於二零三零年六月三十日到期的現有租約出售。本集團已收取截至二零二五年六月三十日的租金。租金將於完成日期由通慧與買方分攤。

代價基準

代價乃由訂約方經參考由獨立估值師戴德梁行有限公司使用收益資本化法於二零二五年六月三十日所得該物業之估值人民幣19,690,000元(相等於約21,590,000港元)後經公平磋商而釐定。

完成

買賣協議訂約方須於先決條件獲達成後向當地房產管理局申請登記轉讓該物業，且不得遲於二零二五年九月二十日(「**完成**」)。

董事會函件

終止

倘買賣協議的任何一方未能根據買賣協議支付任何到期款項，則每延遲一天，該訂約方須按逾期付款總額的0.05%向非違約方支付違約金。倘延遲達到30天，非違約方有權終止買賣協議。

如出現以下任何情況，買賣協議任何一方可終止買賣協議：

- (a) 發生不可抗力事件，且該事件或其影響持續60天以上；
- (b) 倘轉讓登記手續因不可歸責於通慧或買方的原因而未能於買賣協議日期起計180天內完成；
- (c) 倘任何一方收到禁止完成買賣協議項下擬進行交易的任何禁令或法院命令。

於該種情況下，通慧應將首付款不計利息全額退還予買方。

有關買賣協議訂約方之資料

買方

買方為一家根據中國法律存續的私營有限公司，其業務範圍包括(其中包括)技術服務、會議及展覽服務、數字技術服務、人工智能軟件開發、土地及物業租賃服務、酒店管理及企業管理。據本公司所深知，於本公告日期，買方的最終實益擁有人為謝鵬飛先生及汪學娜女士，彼等分別擁有買方95%及5%的權益。

於本公告日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)買方及其最終實益擁有人各自均為獨立於本公司及其關連人士之第三方；及(ii)於過去十二個月內，(a)買方、任何可對交易施加影響之買方董事及法定代表及／或任何最終實益擁有人；及(b)本公司、本公司級別內之任何關連人士及／或附屬公司級別內之任何關連人士(倘有關附屬公司有參與出售事項)之間並無訂立重大貸款安排。

本集團、通慧及通睿

本公司為一家投資控股公司及其附屬公司主要在中國、馬來西亞及印尼共和國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。此外，本集團亦於瑞士擁有、租賃及管理酒店物業。本集團亦向經營各種配套設施(包括購物商場、超市、咖啡廳和自助餐廳、銀

董事會函件

行、電信公司、牙醫及門診等)的商業租戶出租東方大學城的商業物業，以服務校園內學生及鄰近住宅區住戶的生活需要。

通慧為該物業的合法擁有人，而通睿為該物業的實益擁有人。

通慧為一家於中國成立的公司，主要於中國河北廊坊市從事商業物業租賃。通慧為本公司控股股東萊佛士之全資附屬公司。

通睿為一家於中國成立的公司，其主要業務活動為租賃及管理中國河北廊坊市的設施及商業物業。通睿為本公司之全資附屬公司。

茲提述本公司日期為二零一九年九月二十日的通函及本公司日期為二零一九年十一月十九日的完成通告。本公司於二零一九年十一月十九日自萊佛士(前稱萊佛士教育集團)收購三幅土地及其上所建樓宇(統稱「**築韻物業**」)的使用權，其中包括該物業，總代價為人民幣252,370,000元(「**收購事項**」)。自收購事項完成以來，築韻物業的總資產價值自截至二零二零年六月三十日止財政年度起已納入本集團的經審核綜合財務報表。

通睿自通慧分拆耗費大量時間後，除該物業外，築韻物業的所有權均由通慧轉讓至通睿。由於該物業與該物業所在的同一土地上的若干不相關的分層物業單位(統稱為「**其他單位**」)共用一個區域，該物業的註冊過程更為繁瑣。本公司了解，在允許業權登記之前，有關當局要求對除該物業外的其他單位的所有權狀態進行評估。本公司每年獲得法律意見書，其認為儘管業權登記不完整，但本集團擁有不受約束的所有權、收入及處理該物業的權利，包括出售該物業的權利。本公司認識到，於二零二五年上半年，有關當局已完成評估，因此該物業的業權現可自由轉讓。於考慮該物業時，將業權自通慧轉讓予通睿於時間及成本上過於冗長。

進行出售事項之理由及裨益

董事會認為，出售事項為本公司提供一個良好機會變現其於該物業之投資。雖然該物業估值為人民幣19,690,000元，但平均每年產生的租金收入約為人民幣538,000元，因此年收益率較低，為2.7%。

下表呈列該物業於二二／二三財政年度、二三／二四財政年度及二零二四／二零二五財政年度上半年之指標。

董事會函件

	二二／二三 財政年度 (人民幣千元)	二三／二四 財政年度 (人民幣千元)	二零二四／ 二零二五 財政年度 上半年 (人民幣千元)
租金收入	530	546	267
經營溢利	439	454	222
公平值收益／(虧損)	790	(140)	—
純利	724	349	222

因此，出售代價人民幣18,000,000元為該物業應佔二三／二四財政年度經營溢利人民幣454,000元的39.6倍。董事會認為，經營溢利(而非純利)為衡量收益表現及流動性的更相關指標，而純利包括相關期間內非現金公平值收益／(虧損)。該低收益物業出售事項與本集團通過將低收益物業所佔用的資金重新用於較高收益投資，優化其資產以提高其投資物業之整體回報之目標相符。出售事項將使本集團增加營運資金，以符合資本開支及營運需求。

董事認為買賣協議之條款屬公平合理，出售事項亦符合本公司及股東之整體利益。

所得款項用途

出售事項所得款項淨額(扣除相關交易開支及稅項後)估計約為人民幣13,920,000元(相等於約15,380,000港元)。考慮到本集團之財務表現及本集團的流動性，本公司擬將出售事項所得款項淨額用於下列用途：

建議用途	概約金額 (人民幣千元)
償還未償還借貸	5,000
一般營運資金	
• 僱員成本	3,320
• 物業稅及土地使用稅	2,700
• 物業管理費	2,900
	8,920
	13,920

董事會函件

預計所得款項淨額約人民幣13,920,000元(相等於約15,260,000港元)將於二零二六年三月三十一日前悉數動用。倘交易相關開支及稅項之實際金額低於或高於預計，則所得款項淨額會相應增加或減少。由此產生之所得款項淨額盈餘或差額應就一般營運資金用途進行調整。

出售事項之財務影響

完成出售事項後，本集團預計將從出售事項中錄得約人民幣10,980,000元(相等於約12,040,000港元)之未經審核虧損，該虧損為通慧應收取之所得款項淨額約人民幣13,920,000元(相等於約15,260,000港元)，扣除該物業於二零二四年六月三十日之賬面值(賬面淨值)約人民幣24,900,000元(相等於約27,300,000港元)後所得出之差額。股東務請注意，出售事項之實際虧損將根據完成日期之相關數據計算並須待審核，故可能與上述金額有所不同。

除上文所披露者外，預期出售事項將不會對本集團的盈利和資產及負債造成任何重大影響。

GEM上市規則涵義

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，根據GEM上市規則第十九章，出售事項構成本公司的一項主要交易，因此須遵守申報、公告及股東批准規定。

由於該物業由本集團實益持有，且除該物業由通慧代表本集團持有外，萊佛士於出售事項並無權益，因此，根據GEM上市規則第二十章，出售事項並不構成本公司的一項關連交易，且倘本公司召開股東大會以批准出售事項，萊佛士無須放棄投票。

根據GEM上市規則第19.44條，在以下情況下，股東可透過股東書面批准之方式批准買賣協議及其項下擬進行之交易，以代替舉行股東大會：(1)倘本公司召開股東大會以批准買賣協議及其項下擬進行之交易，概無股東須放棄投票；及(2)已自於批准買賣協議及其項下擬進行之交易的股東大會上持有或合共持有50%以上投票權之一名股東或一組密切聯繫股東取得股東書面批准。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，倘本公司召開股東大會以進行有關批准，概無股東須放棄投票。萊佛士(為控股股東，持有135,000,000股股份，佔本公司於本公告日期全部已發行股本的75%)已就買賣協議及其項下擬進行之交易發出書面批准，根據GEM

董事會函件

上市規則第19.44條，該書面批准可代替本公司舉行股東大會。因此，根據GEM上市規則第19.44條，概不會就批准買賣協議召開本公司股東特別大會。

出售事項之完成須待先決條件獲達成後，方可作實。因此，出售事項未必會進行。本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議及其項下擬進行之交易之條款乃按公平原則之一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

本公司已獲得萊佛士對買賣協議及其項下擬進行之交易的書面批准，以代替舉行本公司股東大會，因此，本公司將不會召開股東大會以批准合約及其項下擬進行之交易。

倘若召開股東特別大會以批准出售事項，董事會將建議股東投票贊成出售事項。

一般資料

本通函的中文譯本僅供參考。如有歧義，概以本通函的英文版本為準。

進一步資料

謹請閣下垂注載於本通函附錄之附加資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
東方大學城控股(香港)有限公司
主席及執行董事
周華盛
謹啟

二零二五年八月十三日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對於二零二五年六月三十日的該物業估值意見所編製的函件全文及估值報告，以供載入本通函。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心
27樓

敬啟者：

有關： 中國河北省廊坊市廊坊經濟及技術開發區東方大學城內的一幅土地及一幢房屋

估值指示、目的及日期

吾等謹遵照東方大學城控股(香港)有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(於下文統稱「**貴集團**」)的指示，對於中華人民共和國(「**中國**」)的物業進行估值(更多詳情載於估值報告，於下文稱為「**該物業**」)，吾等確認已視察該物業，作出相關查詢並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零二五年六月三十日(「**估值日期**」)市值的意見。

市值的定義

吾等對該物業的估值指其市值，而根據香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)出版的《香港測量師學會估值準則》(二零二四年)，市值界定為「一項資產或負債經適當市場推銷後，於估值日期由自願買方與自願賣方在知情、審慎及非強迫的情況下按公平原則進行交易的估計金額」。

吾等確認估值乃遵守香港測量師學會估值準則、RICS全球評估標準及國際評估準則所載的規定。

估值基準及假設

吾等的估值並無考慮因特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、就銷售向任何人士給予的特殊代價或優惠或僅供特定擁有人或買方可用的任何價值要素)所引致的估價升跌。

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GEM證券上市規則第八章以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》(二零二四年)所載的規定。

吾等依賴貴公司及其法律顧問廣東荊紫律師事務所就該物業的業權所提供的資料及所發表的意見。吾等乃基於該物業擁有人擁有對該物業的可強制執行業權以及於整段未屆滿的獲批土地使用年期內有權在自由及不受干擾的情況下使用、佔用或轉讓該物業而編製估值。

吾等的估值並無考慮該物業所涉及的任何費用、按揭或所欠負的款項，亦不考慮在銷售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業概不涉及可能影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及開支。

根據貴集團所提供的資料，業權狀況及主要證書、批文及牌照的授出狀況載於估值報告附註。

估值方法

對位於中國的該物業進行估值時，由於持有該物業乃用於出租及收取租金收入，故吾等已採納收入資本化法，根據現有租約所產生之租金資本化對該物業進行估值，並適當考慮該物業的復歸收入潛力。

資料來源

吾等估值時，相當依賴貴集團所提供有關該物業業權的資料，並接納貴集團所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇的憑證、佔用詳情、地盤及建築面積以及所有其他相關事項的意見。

估值報告所載尺寸、量度及面積乃基於吾等所獲提供資料，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑吾等獲提供且對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。貴集團亦向吾等表示，貴集團所提供資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供有關位於中國的該物業業權的文件摘錄，惟並無對該物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定是否存在吾等所獲副本未有顯示的任何修訂。吾等亦無法確定位於中國的該物業的業權，故吾等依賴貴集團提供的意見及貴集團法律顧問就該物業編製的中國法律意見。

實地視察

吾等的估值師管鑫鵬先生(高級經理，擁有碩士學位及5年中國物業估值經驗)已於二零二五年六月二十五日視察該物業的外部，並盡可能視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無測試任何樓宇設施。除另有指明外，吾等無法進行實地測量，以核實該物業的地盤及建築面積，吾等已假設吾等所獲文件顯示的面積均屬正確。

貨幣

除另有指明外，吾等估值的所有金額均以中國法定貨幣人民幣(「人民幣」)列值。

吾等謹此確認戴德梁行有限公司及本文件的簽署人並無任何金錢或其他利益而可能對該物業進行適當估值構成衝突，或可能合理地被認為會影響吾等提供不偏不倚意見之能力。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第8.31條所述的獨立合資格估值師。

隨函附奉吾等的估值報告。

此 致

香港
北角
電氣道148號
31樓
東方大學城控股(香港)有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
估值及顧問服務部
高級董事
林淑敏
MRICS, MHKIS, R.P.S. (GP)
謹啟

二零二五年八月十三日

附註：林淑敏女士為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量組)。林女士於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及諮詢服務擁有逾30年經驗。林女士具備充足的當前市場知識，並具備勝任估值工作所需的技能及理解。

估值報告

貴集團於中國持有作投資用途的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二五年 六月三十日 現況下的市值
中國河北省廊坊市 廊坊經濟及技術開 發區東方大學城內 的一幅土地及一幢 房屋	東方大學城為獨立的大學校園，並在鄰近土地的多幅土地上開發。該校園包括於一九九九年至二零二三年落成的多幢樓宇。 該等物業包括一幅佔地面積約6,937.20平方米的教育用途土地，該等土地上建有1幢總建築面積約6,809.31平方米的3層高樓宇。 該物業位於廊坊市市中心東北部。區內有東方大學大型校園以及一些住宅發展項目及高爾夫球場。 該物業的土地使用權作教育用途，土地使用年期屆滿日期為二零五三年七月十三日。	於估值日期，該物業根據租賃協議出租，租期為二零二四年十一月十日至二零三零年六月三十日，二零二五年七月一日至二零二六年六月三十日的現行年租金為人民幣515,000元。 二零二六年七月一日至二零二七年六月三十日的年租金將上調至人民幣530,450元。 二零二七年七月一日至二零二八年六月三十日的年租金將上調至人民幣546,364元。 二零二八年七月一日至二零二九年六月三十日的年租金將上調至人民幣562,755元。 二零二九年七月一日至二零三零年六月三十日的年租金將上調至人民幣579,638元。	人民幣 19,690,000元 (人民幣一千九 百六十九 萬元整) (貴集團應佔 100% 利息：人民幣 19,690,000元)

附註：

- (1) 根據一份國有土地使用權證，該物業作教育用途的土地使用權歸屬於廊坊通慧教育諮詢有限公司，主要詳情如下：—

證書編號	發出日期	土地用途	土地使用期的 到期日	佔地面積 (平方米)
(2016) 00080	二零一六年 十一月十日	教育	二零五三年 七月十三日	6,937.20

- (2) 根據一份房屋所有權證，總建築面積約6,809.31平方米的該物業的房屋所有權已歸屬於廊坊通慧教育諮詢有限公司，主要詳情如下：－

證書編號	發出日期	用途	層數	佔地面積 (平方米)
H6423	二零一六年 六月二十九日	配套	3	6,809.31

- (3) 根據日期為二零一九年三月一日的營業牌照91131000669055767R號，廊坊通慧教育諮詢有限公司於二零零七年十一月十四日以註冊資本人民幣1,000,000元成立，經營期限由二零零七年十一月十四日至二零三八年一月二十九日。

- (4) 吾等已獲提供貴集團的中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證屬有效、合法及可根據中國法律強制執行；
- (b) 廊坊通慧教育諮詢有限公司為該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證；及
- (c) 廊坊通慧教育諮詢有限公司有權自由使用、租賃、轉讓及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

- (5) 根據貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及牌照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業牌照	有

- (6) 吾等於估值中採用的主要參數如下：

吾等已根據源自該物業租金潛力的租金資本化，通過收入資本化法對該物業進行估值。

該物業的法定用途為教育用途。然而，教育用途物業的交易實屬有限。因此，吾等參考近期同一地區內零售物業的各類租賃。該等零售租賃的每月租金水平介乎每平方米約人民幣30元至每平方人民幣34元。

下表載列所收集的零售物業租金憑證的詳盡清單詳情，以供參考。

	可資比較對象編號1	可資比較對象編號2	可資比較對象編號3
項目名稱	李四光道商舖	雲鵬道商舖	桐柏村商舖
廊坊所屬轄區	廊坊經濟及技術開發區	廊坊經濟及技術開發區	廊坊經濟及技術開發區
地址	李四光道	雲鵬道	雲鵬道
物業類型	零售	零售	零售
報價日期	二零二五年四月二十九日	二零二五年四月二十一日	二零二五年五月十五日
所報每月租金	人民幣6,666元	人民幣6,000元	人民幣3,750元
建築面積	220平方米	190平方米	110平方米
單位平均每月租金	每平方米人民幣30.30元	每平方米人民幣31.58元	每平方米人民幣34.09元

由於上述可資比較對象為零售用途，而該物業僅限於教育用途，吾等進行下調以反映該有限用途以及該物業與可資比較對象之間的樓宇質素差異。在進行估值時，吾等已就該物業採用平均單位市場租金每月每平方米約人民幣29元。

吾等已收集及分析商業物業的近期各類銷售交易，並注意到該等交易中所顯示的資本化率一般介乎4%至6%之間。限制性的教育用途令該物業的市場流通性降低，在6%的基礎上增加2%的風險溢價，因此採用較高資本化率8%。

透過將第I-4頁所述的二零二五年六月三十日至二零三零年六月三十日期間現有租約所產生之固定年租金及上述我們於二零三零年六月三十日後評估該物業的市場租金以8%的資本化率進行資本化，吾等已達致該物業市場價值的最終意見，即人民幣19,690,000元。

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二四年六月三十日止三個年度及截至二零二四年十二月三十一日止六個月之財務資料分別披露於下列文件，該等文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.oriental-university-city.com)刊載：

- (a) 本公司二一／二二財政年度年報
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0916/2022091600673_c.pdf
- (b) 本公司二二／二三財政年度年報
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0918/2023091800733_c.pdf
- (c) 本公司二三／二四財政年度年報
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2024/0923/2024092301505_c.pdf
- (d) 本公司二零二四／二零二五財政年度上半年之中期報告
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2025/0221/2025022100567_c.pdf

2. 債務聲明

借款

於二零二五年六月三十日(即於本通函付印前編製負債報表之最後可行日期)營業結束時，本集團之債務總額為銀行借款，包括定期貸款約人民幣246,000,000元，均由本集團的若干投資物業、本公司企業擔保及抵押存款抵押。

本集團於二零二五年六月三十日營業結束時並無任何擔保或其他重大或然負債。

除上述者及除集團內公司間之負債及一般貿易應付款項外，於二零二五年六月三十日營業結束時，本集團並無任何已發行及未償還以及經授權或以其他方式創設但未發行之債務證券；或任何其他未償還借款、按揭、抵押、定期貸款、債券、借貸資本或透支或其他類似債務、租賃負債或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

經計及目前可動用之資源、本集團可動用之銀行融資、內部產生資金及出售事項所得款項，董事認為，本集團將有充足營運資金應付由最後實際可行日期起計至少未來十二個月之需要。本公司已取得GEM上市規則第19.66(13)條規定之相關確認。

4. 本集團財務及經營前景

本集團主要在中國、馬來西亞及印尼共和國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。此外，本集團亦向經營各種配套設施(包括購物商場、超市、咖啡廳和自助餐廳、銀行、電信公司、牙醫及門診等)的商業租戶出租東方大學城的商業物業，以服務校園內學生及鄰近住宅區住戶的生活需要。

誠如董事會函件「出售事項之理由及裨益」一節所披露，考慮到該物業之低收益，董事會認為，出售事項為本公司提供一個良好機會變現其於該物業之投資。出售事項不但使本集團將低收益物業所佔用的資金重新用於較高收益投資的重點，同時亦能增強其流動性。

本公司認為出售事項乃屬一個珍貴機會以令本集團具備更佳財務狀況以推行其業務計劃，尤其是提升其教育設施。本集團將繼續物色機會取得優質土地以提供教育設施；並在機會出現時考慮以投資物業方式擴展業務。

董事會認為，由本集團租賃教育設施之教育機構之學生入學率將保持穩定至適度增長，與中國、馬來西亞及印尼的高等教育學生人數增長趨勢一致。作為該等國家之教育設施提供者，本集團具有能力從增長趨勢中獲益。

5. 重大不利變動

董事確認，自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的中期綜合財務報表編製日期至最後實際可行日期)以來，本集團的財務或經營狀況或前景並無重大不利變動。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就此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要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本附錄或本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及最高行政人員於證券的權益

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及其任何相聯法團（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須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括證券及期貨條例該等條文項下董事或本公司最高行政人員被認為或視為擁有的權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據第5.46條至5.67條知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

好倉

(a) 於本公司股份

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	本公司已發行股本的概約百分比 ⁽²⁾
周先生 ⁽¹⁾	受控制法團權益／公司權益	135,000,000 (L)	75%

附註：

- (1) 主席兼執行董事周先生透過萊佛士所持有本公司權益的詳情載於下文「3.主要股東於證券的權益」。
- (2) 股權百分比乃基於本公司於最後實際可行日期已發行股份總數（即180,000,000股股份）計算。

簡稱「L」指好倉。

(b) 於本公司相聯法團的股份

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	所持已發行股份數目	概約股權百分比
周先生	萊佛士 ⁽¹⁾	實益擁有人及配偶權益／個人權益及家族權益	525,812,764 (L)	37.89% ⁽²⁾

附註：

(1) 萊佛士為本公司的直接控股公司。

(2) 包括(a)周先生的25.01%直接權益；(b)周先生妻子Chung女士的2.45%權益；及(c)周先生及Chung女士的10.43%共同權益。

簡稱「L」指好倉。

(c) 於本公司相聯法團的債權證

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	所持已發行股份數目
周先生	萊佛士 ⁽¹⁾	實益擁有人及配偶權益／個人權益及家族權益	35,030,306 ⁽²⁾ 13,500,000 新加坡元 ⁽³⁾

附註：

(1) 萊佛士為本公司的直接控股公司。

(2) 包括周先生直接持有的34,383,487份可換股債券及周先生妻子Chung女士持有的646,819份可換股債券。

(3) 包括(a)周先生直接持有的11,750,000新加坡元；(b) Chew Han Wei先生(直系親屬)持有的1,500,000新加坡元；及(c) Chew Hua Mong先生(直系親屬)持有的250,000新加坡元的不可換股債券。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員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、相關股份或債權證中擁有任何須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包

括證券及期貨條例該等條文項下董事被認為或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入於該條所指的登記冊的權益或淡倉；或(c)根據第5.46條至5.67條知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 主要股東於證券的權益

於最後實際可行日期，據任何董事或本公司最高行政人員所知，下列人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或就該等股本擁有任何購股權：

於股份的好倉

股東姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目	本公司已發行股本的概約百分比 ⁽²⁾
萊佛士 ⁽¹⁾	實益擁有人／ 個人權益	135,000,000 (L)	75%
Chung女士 ⁽¹⁾	配偶權益／家族權益	135,000,000 (L)	75%

附註：

(1) 萊佛士由(a)主席兼執行董事周先生擁有25.01%；(b)由周先生及Chung女士(周先生的妻子)共同擁有10.43%；及(c) Chung女士擁有2.45%。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。

(2) 股權百分比乃基於本公司於最後實際可行日期的已發行股份總數(即180,000,000股股份)計算得出。

簡稱「L」指好倉。

除本附錄所披露者外，於最後實際可行日期，據董事或本公司最高行政人員所知，除董事或本公司最高行政人員及(就本集團其他成員公司而言)本公司外，概無任何其他人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須記錄於存置的登記冊的5%或以上的權益或淡倉。

除周先生外，概無董事或建議委任董事為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分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索，而據董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅的任何重大訴訟或申索。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零二四年六月三十日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表編製日期）以來的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

6. 服務合約

周先生已就擔任董事會主席兼執行董事與本公司簽訂一份服務合約，自二零一四年十二月二十四日起初步年期為期三年，除非任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止服務合約，否則將自動繼續生效。

劉迎春先生已就擔任執行董事與本公司簽訂一份服務合約，自二零一四年一月十六日起初步年期為期三年，除非任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止服務合約，否則將自動繼續生效。

陳耀鄉先生及鄭文鏢先生分別已與本公司簽訂一份委任函件，自二零一四年十二月二十三日起初步年期為期三年，除非任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止委任函件，否則將自動繼續生效。

劉桂林先生已與本公司簽訂一份委任函件，自二零二三年七月二十五日起初步年期為期三年，除非任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止委任函件，否則將自動繼續生效。

耿瑜女士已與本公司簽訂一份委任函件，自二零二四年五月二十四日起初步年期為期三年，除非任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止委任函件，否則將自動繼續生效。

於最後實際可行日期，概無董事與本公司簽訂不可由本公司於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的服務合約。

7. 重大合約

除下文所披露者外，概無本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內簽訂合約（並非在日常業務過程中簽訂且屬或可能屬重大的合約）。

1. 出售東方大學城校區的物業

- 1.1 於二零二四年三月十五日，本公司與河北東方學院訂立買賣協議，據此，河北東方學院同意購買，本公司同意以總代價人民幣110,000,000元出售位於東方大學城校區的四塊土地。出售事項於二四／二五財政年度第一季度完成。請參閱本公司日期分別為二零二四年三月十五日、二零二四年四月二十三日及二零二四年五月十四日之公告、通函及投票表決結果公告。
- 1.2 於二零二四年十二月四日，本公司與北京周林頻譜科技有限公司訂立買賣協議，據此，北京周林頻譜科技有限公司同意購買，本公司同意以總代價人民幣11,000,000元出售位於東方大學城校區的辦公樓。出售事項於二四／二五財政年度第三季度完成。請參閱本公司日期為二零二四年十二月四日之公告。
- 1.3 於二零二四年十二月六日，本公司與廊坊市曦文教育科技有限公司訂立買賣協議，據此，廊坊市曦文教育科技有限公司同意購買，本公司同意以總代價人民幣11,000,000元出售位於東方大學城校區的食堂大樓。出售事項於二四／二五財政年度第三季度完成。請參閱本公司日期為二零二四年十二月六日之公告。

2. 終止購買位於蒙古的投資物業

本公司已於二零二四年九月六日透過日期為二零二四年九月六日之終止契據，終止購買位於蒙古的投資物業，據此將分四期按季收取人民幣33,690,000元之終止付款，首期款項將於二零二五年三月三十一日支付。有關該終止事項之詳情，請參閱本公司日期為二零二四年九月六日、二零二四年九月十一日及二零二五年四月一日之公告。首期付款人民幣8,420,000元已於二零二五年三月收取。

8. 專家及同意書

下列專家名列本通函或就本通函提供意見或建議。

名稱	資格
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 已就刊發本通函發出其同意書，同意分別按本通函所載形式及涵義轉載其函件及／或報告(視乎情況而定)以及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書；
- (b) 並無擁有本集團任何成員公司的任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具(附帶本集團任何成員公司之投票權)的權利(無論可否依法強制執行)；或
- (c) 自本公司最近期刊發的經審核財務報表編製日期(即二零二四年六月三十日)以來，並無於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或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。

9. 競爭業務

本公司控股股東萊佛士已確認，除於本公司持有的股權外，其概無從事任何直接或間接對本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務(於本公司日期為二零一四年十二月三十一日的招股章程(「招股章程」)「歷史及發展－重組後」一節「除外業務」項下所披露者除外)。

於二零一四年十二月二十二日，萊佛士以本公司為受益人訂立不競爭及認購期權契據，據此，萊佛士承諾不與本公司的業務競爭。進一步詳情請參閱招股章程中「與控股股東的關係」一節「不競爭契據」分節。

萊佛士已就遵守不競爭契據中的不競爭承諾(「承諾」)作出年度書面聲明。獨立非執行董事已於二三／二四財政年度審閱該年度書面聲明作為年度審閱過程的一部分，並注意到：(a) 萊佛士宣佈其於二三／二四財政年度完全遵守承諾；(b) 萊佛士於二三／二四財政年度並無匯報任何新的競爭業務；及(c) 並無任何特定情況令完全遵守承諾具爭議。鑑於以上情況，獨立非執行董事確認萊佛士於二三／二四財政年度遵守所有承諾。

除本附錄所披露者外，董事已確認，自本公司最近期刊發的經審核財務報表編製日期(即二零二四年六月三十日)以來，概無本公司董事、控股股東或主要股東、本公司附屬公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人於任何直接或間接對本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務(本集團除外)中擁有權益。

10. 董事權益

於最後實際可行日期，除本附錄所披露者外，自二零二四年六月三十日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表編製日期)以來，概無存在任何與本集團業務有關由本公司或其附屬公司參與訂立，而董事或其關連實體直接或間接擁有重大利益的重大交易、安排及合約。

於最後實際可行日期，自二零二四年六月三十日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表編製日期)以來，概無董事於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。

11. 展示文件

以下文件的副本將自本通函日期起計14日內刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.oriental-university-city.com)：

- (a) 買賣協議；
- (b) 戴德梁行有限公司作出之估值報告，其全文載於本通函附錄一；
- (c) 本附錄第8段所指的專家同意書；及
- (d) 本通函。

12. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於香港北角電氣道148號31樓。
- (b) 本公司的中國主要營業地點位於中國河北省廊坊經濟技術開發區東方大學城張衡路67號第三層(郵編：065001)。
- (c) 本公司的股票過戶登記處為寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。
- (d) 本公司秘書乃董穎怡女士。

董穎怡女士於二零二一年一月二十二日獲委任為本公司之公司秘書。彼為香港會計師公會資深會員及澳洲會計師公會之註冊會計師。

- (e) 本公司合規主任乃劉迎春先生，彼亦為執行董事。

劉迎春先生為中國資產評估協會註冊估值師。彼獲中國審計署認可為合資格審計師及在中國任職工程師。

- (f) 本公司成立審核委員會，並採納遵守GEM上市規則第5.28至5.29條的書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審閱(以草擬本形式)本公司的年度報告及賬目以及半年報告，以及就此向董事會提供意見及評論。審核委員會亦負責審閱及監督本集團的財務申報程序、風險管理及內部控制。審核委員會由陳耀鄉先生(主席)、劉桂林先生及耿瑜女士組成。陳先生及劉先生為獨立非執行董事，而耿女士為非執行董事。有關彼等的進一步詳情載列如下：

陳耀鄉先生(審核委員會主席)

陳耀鄉先生，57歲，於二零一四年十二月二十三日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為風險管理委員會主席及薪酬委員會成員。

陳先生現為Quintegra Ventures Inc(一家投資控股公司)的執行董事。彼於二零零八年九月至二零一五年五月在新加坡大華銀行有限公司任職，出任董事總經理，負責該行在其海外分行及其海外金融機構集團的企業銀行業務等各種不同業務。

在此之前，陳先生於二零零一年十月至二零零八年九月於新加坡經濟發展局(「經濟發展局」)任職，期內彼於二零零三年至二零零六年擔任叢集服務的總監，並其後於二零零七年十二月至二零零八年九月擔任經濟發展局的助理董事總經理。作為叢集服務的總監，陳先生曾在經濟發展局的多個教育相關項目工作，例如German Institute of Science and Technology、Singapore – MIT Alliance及Institute of Environmental Sciences and Engineering (Pte) Ltd.。

於加入經濟發展局工作前，陳先生於一九九九年二月至二零零一年四月曾於新加坡一家商業銀行任職銀行家，專門負責私募股權投資及企業發展。陳先生於一九八五年十二月至一九九九年二月亦曾任職於新加坡武裝部隊。

陳先生於一九九五年八月取得新加坡國立大學工商管理碩士學位及於一九八九年六月在英國取得牛津大學哲學、政治學及經濟學文學士學位。彼於一九八六年獲新加坡政府頒授新加坡武裝部隊海外訓練獎學金。

劉桂林先生

劉桂林先生，45歲，於二零二三年七月二十五日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為薪酬委員會主席及分別為審核委員會及提名委員會成員。

劉先生在財務管理、企業稅務籌劃、產業園區營運等方面擁有豐富經驗。於二零零四年至二零一七年，劉桂林先生擔任朗森汽車產業園開發有限公司（「**朗森集團**」）的首席財務官，主要負責朗森集團的投融資業務。彼亦參與朗森集團的若干公司交易，其中包括參與籌建北京人壽保險股份有限公司、收購天津玉漢堯石墨烯儲能材料股份有限公司及廊坊信和軟體投資有限公司（「**信和軟體**」）。於二零一七年至二零一八年，劉先生擔任信和軟體總經理及執行董事，信和軟體主要從事營運及發展高新技術產業園，劉先生負責發展產業園教育科技板塊。自二零一八年起，劉先生擔任廊坊裕和園區建設有限公司（「**裕和園區**」）執行董事，該公司主要從事發展高新技術孵化業務。劉先生負責開發及營運孵化園。

劉先生於二零零一年畢業於河北經貿大學，取得會計文憑，並自二零零五年起獲中國財政部授予會計師資格。

耿瑜女士

耿瑜女士，49歲，於二零二四年五月二十四日獲委任為非執行董事。彼為審核委員會成員。耿女士在企業管理、財務審計、教育投資與管理方面擁有豐富經驗。耿女士現任本公司最終母公司萊佛士之全資附屬公司萬博科技職業學院（「**萬博**」）的副院長。彼於二零零八年七月加入萬博，曾擔任財務、人力資源、行政等多個職位。耿女士亦擔任合肥育仁教育管理有限責任公司及山西育仁教育投資有限公司董事。耿女士於二零零七年五月至二零零八年七月曾擔任安徽易德人力科技股份有限公司財務經理。此前，耿女士於二零零零年十月至二零零六年十月曾擔任安徽安新能源有限公司財務經理。耿女士在二零零零年畢業於安徽大學，獲得學士學位。彼自二零零四年起獲財政部授予中級會計師資格，並自二零一六年起獲中國內部審計協會認證為內部審計師，該資格已獲國際審計協會(Institute of International Auditors)授權。