
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、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所有名下中國新高教集團有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，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之任何損失承擔任何責任。



China New Higher Education Group Limited
中國新高教集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：2001)

主要交易
出售目標公司全部股權

董事會函件載於本通函第6頁至21頁。

根據上市規則第14.44條，買賣協議、出售事項及其項下擬進行之交易已取得Aspire Education Technology、Aspire Education Management、Aspire Education Consulting、Li Family Trust及Li & Yang Settlement的書面股東批准，以代替舉行本公司股東大會。寄發本通函予股東僅供參考。

2026年7月10日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 — 本集團之財務資料	22
附錄二 — 目標公司之業務估值報告	24
附錄三 — 物業估值報告	58
附錄四 — 一般資料	66

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下含義：

「Aspire Education Consulting」	指	Aspire Education Consulting Co., Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並由李先生全資擁有，自2017年4月19日起持有股份
「Aspire Education Management」	指	Aspire Education Management Co., Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並由李先生全資擁有，自2017年4月19日起持有股份
「Aspire Education Technology」	指	Aspire Education Technology Co., Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並由李先生全資擁有，自2017年4月19日起持有股份
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國新高教集團有限公司，一間於2016年7月8日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「交割」	指	出售事項之交割，包括將買方登記為目標公司的股東
「代價」	指	出售事項之總代價，即人民幣359.5百萬元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議出售待售股份
「本集團」	指	本公司、其不時的附屬公司、中國營運學校及綜合聯屬實體
「廣西學校」	指	廣西英華國際職業學院及廣西英華國際職業學院附屬中學之統稱
「廣西學校舉辦者」	指	欽州英華大唐教育投資有限公司，一間於2017年8月25日根據中國法律成立之有限公司

釋 義

「海南浦森」	指	海南浦森科技有限公司，一間於2023年12月21日根據中國法律成立的有限公司，為本集團的全資附屬公司
「輝煌公司」	指	西藏大愛輝煌信息科技有限公司，一間於2016年8月5日根據中國法律成立之有限公司，並為本集團之全資附屬公司
「港元」	指	香港的法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士（具有上市規則所賦予之定義）的任何實體或個人
「最後實際可行日期」	指	2026年7月9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
「Li & Yang Settlement」	指	李先生（作為成立人）設立的酌情信託，其中受託人自2023年8月28日起透過控股實體Fortune Trophy Limited持有股份
「Li Family Trust」	指	李先生設立的酌情信託，其中受託人自2024年9月19日起透過控股實體（即Lendit Holdings Limited、Elm Pacific Holdings Limited及Sunnyland Ventures Limited）持有股份
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則（經不時修訂）
「李先生」	指	李孝軒先生，本集團的創辦人、本公司其中一名控股股東、董事會主席及執行董事
「南京景豫銘」	指	南京景豫銘科技有限公司，一間於2023年12月13日根據中國法律成立的有限公司，為本集團的全資附屬公司

釋 義

「排對排」	指	昆明排對排經濟信息諮詢有限公司，一間於2010年6月2日根據中國法律成立之有限公司，並為持有雲愛集團20.0568%股權的其中一名新註冊股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「中國綜合聯屬實體」	指	即學校舉辦者及中國營運學校，各自為本公司的綜合聯屬實體，以及其他根據結構性合約（經不時修訂）併入本集團的投資控股公司
「中國營運學校」	指	綜合聯屬實體，即雲南學校、貴州學校、甘肅學校、洛陽學校、東北學校、廣西學校、華中學校及鄭州學校以及根據結構性合約併入本集團的其他學校，該等條款之定義見本公司的2024/2025年年報
「買方」	指	廣西英華海岸教育投資有限公司，一間於2026年於中國成立之有限公司，其由李聰先生及陳春麗女士分別擁有70%及30%股權
「註冊股東」	指	雲愛集團之股東（經不時更新）
「相關結構性合約」	指	輝煌公司與（其中包括）賣方、廣西學校及廣西學校舉辦者訂立之一系列合約，令本公司能夠對廣西學校及廣西學校舉辦者行使控制權，據此其經營業績併入本集團的經營業績
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	賣方、買方及目標公司就出售事項訂立日期為2026年5月29日之買賣待售股份協議

釋 義

「待售股份」	指	目標公司之100%股權
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂或補充）
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「深圳遠啟」	指	深圳遠啟諮詢服務有限公司，一間於2024年9月11日根據中國法律成立的有限公司，為本集團的全資附屬公司
「嵩明德學」	指	嵩明德學教育發展有限公司，一間於2019年4月17日根據中國法律成立之有限公司，由李先生全資擁有。嵩明德學為註冊股東之一並擁有雲愛集團70.8305%之股權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「目標公司」	指	嵩明新巨企業管理有限公司，一間於2016年10月27日根據中國法律成立之有限公司，並為賣方之全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司、廣西學校舉辦者及廣西學校
「賣方」	指	北京大愛樹人教育諮詢有限公司，一間於2018年3月14日在中國成立之有限公司，並為雲愛集團之全資附屬公司及本公司之綜合聯屬實體

釋 義

「書面股東批准」	指	由Aspire Education Technology、Aspire Education Management、Aspire Education Consulting、Li Family Trust及Li & Yang Settlement就買賣協議、出售事項及其項下擬進行交易事項作出之日期為2026年5月29日之書面股東批准
「雲愛集團」	指	雲南愛因森教育投資集團有限公司，一間於2005年9月19日根據中國法律成立之有限公司，其由嵩明德學、排對排、昆明巴木浦科技有限公司及嵩明中益企業管理諮詢服務有限公司分別擁有70.8305%、20.0568%、5.7305%及3.3822%股權，及為本公司之綜合聯屬實體
「%」	指	百分比



China New Higher Education Group Limited
中國新高教集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：2001)

執行董事：

李孝軒先生 (主席)
趙帥先生
陳冬海先生

獨立非執行董事：

鄭偉信先生
彭子傑博士
王家琦女士

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心
40樓

敬啟者：

主要交易
出售目標公司全部股權

緒言

茲提述本公司日期為2026年5月29日的公告。

本通函旨在向股東提供（其中包括）(i)買賣協議、出售事項及其項下擬進行之交易的詳情；及(ii)本公司的其他一般資料。

董事會函件

背景

董事會欣然宣佈於2026年5月29日，賣方（本公司一間綜合聯屬實體）、買方及目標公司訂立買賣協議，據此，賣方已同意按代價出售而買方已同意按代價收購待售股份。於交割後，相關結構性合約已告終止，且不再具有任何效力，因此，目標公司不再為本公司的綜合聯屬實體及作為本公司的附屬公司合併入賬，且目標公司及廣西學校將不再併入本集團的綜合財務報表。

買賣協議

買賣協議的主要條款載列如下。

日期：2026年5月29日

訂約方：

- (1) 賣方；
- (2) 買方；及
- (3) 目標公司

標的事項：在買賣協議條款及條件的規限下，賣方同意出售，而買方同意購買待售股份，代價為人民幣359.5百萬元。

支付條款：買方應於2026年5月31日前向以賣方名義開立及由賣方與買方共同控制之銀行賬戶支付全部代價。待賣方達成買賣協議所載的退出條件後，共同控制即告終止，而該共同控制銀行賬戶內的所有資金將支付至賣方指定的銀行賬戶。

董事會函件

退出條件：退出條件為賣方須確保於共同控制銀行賬戶開立後30個營業日內完成將買方登記為目標公司股東的手續。如退出條件已滿足，惟買方並未終止共同控制，買方須就延遲的每一日支付相當於代價0.06%的補償。倘延遲達10日，賣方將不予退還買方已支付的延遲補償款項，且除將該共同控制銀行賬戶內的所有資金支付至賣方指定的銀行賬戶外，買方亦須賠償賣方的全部經濟損失。買方的實際控制人李聰先生應就該賠償承擔連帶責任。

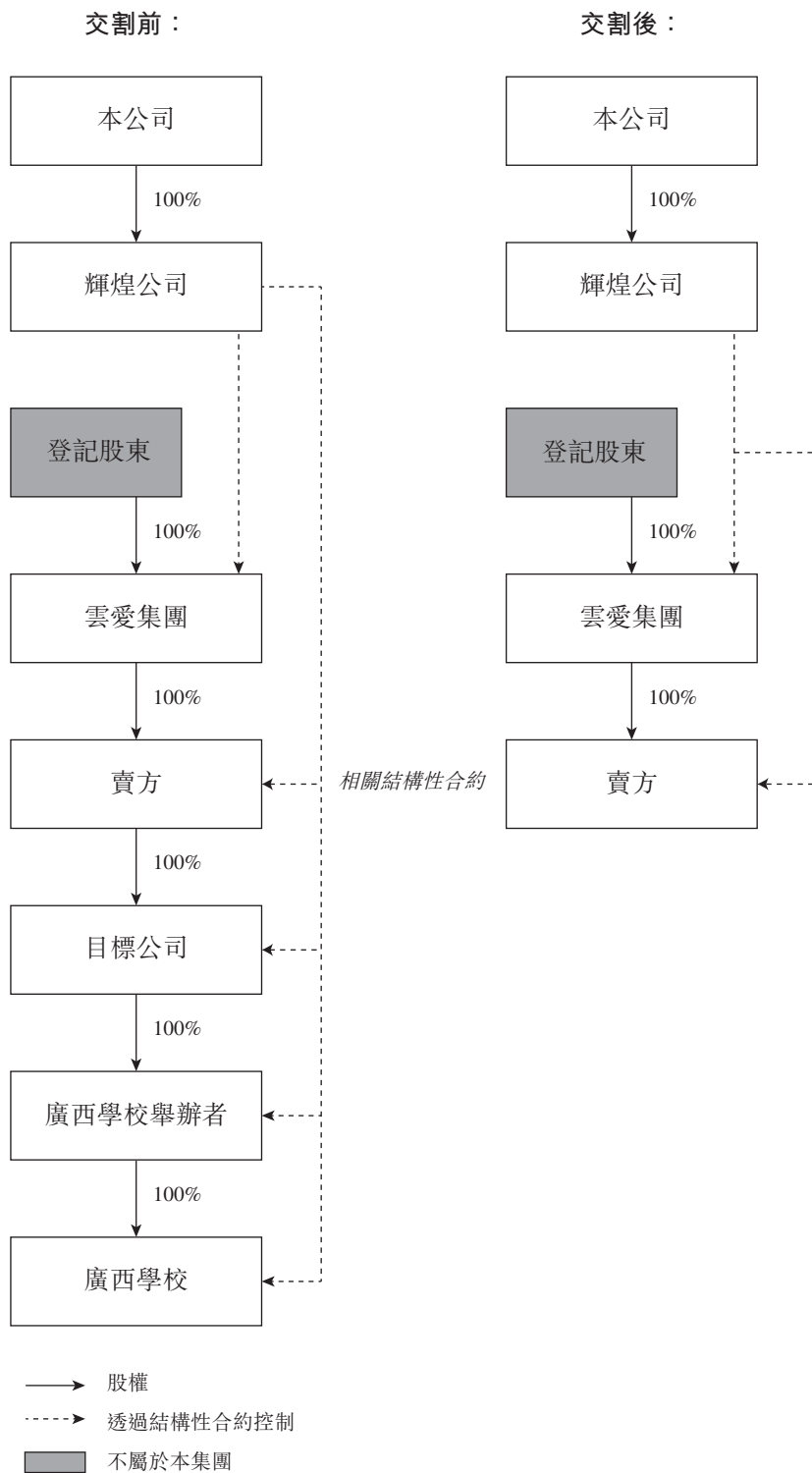
**有關出售事項的
聲明及保證：**買賣協議載有買方及賣方就出售事項作出的慣常聲明及保證。

交割已於2026年5月29日完成。買方登記為目標公司股東之程序已完成，且買方已於同日將全部代價支付至賣方指定的銀行賬戶。

於交割後，目標公司（即廣西學校舉辦者的唯一股東）由買方全資擁有，而目標公司不再為本公司的綜合聯屬實體及作為本公司的附屬公司合併入賬。此外，相關結構性合約已告終止，且不再具有任何效力，因此，廣西學校的財務業績亦將不再併入本集團的綜合財務報表。

董事會函件

本集團於交割前後的簡化圖表載列如下：



附註：本集團其他與出售事項無關的附屬公司並未於上述簡化集團圖表中列示。

決策的基礎

買賣協議的條款（包括代價）乃由訂約方參考多項因素，經公平磋商後釐定，其中包括：(1)目標集團截至2025年8月31日止年度的綜合資產淨值及財務表現；(2)本公司於目標集團的過往投資成本；(3)本通函「進行出售事項的理由及裨益」一節所載的出售事項的裨益；及(4)為供董事會參考，董事會亦考慮了由評估師採用市場法編制的待售股份於2026年4月30日的評估價值約人民幣354百萬元。

代價乃經考慮（其中包括）待售股份的市值而經公平磋商後釐定，亦已考慮本公司於目標集團的過往投資成本。為評估此價值，本公司已委聘估值師對待售股份進行截至2026年4月30日之估值（「**業務估值**」）。業務估值以指引公眾公司法為基礎的市場法，當中應用EV/EBITDA（如下文本通函附錄二的定義）倍數。根據業務估值報告，待售股份估計價值約為人民幣354百萬元（「**業務估值結果**」）。因此，人民幣359.5百萬元的代價較業務估值結果溢價約1.55%。

董事會已參考附錄二所載業務估值報告（「**業務估值報告**」）及相關財務資料，並與獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司（「**估值師**」）進行討論。董事會認為，估值中採用EV/EBITDA倍數屬恰當及合理，因為EV/EBITDA倍數為國際上對教育行業公司進行估值的常用指標。相較於受折舊、攤銷、利息及稅項影響較大的淨利潤，EBITDA剔除了資本結構、稅務政策及非現金開支（如折舊及攤銷）的影響，能更純粹地反映企業核心業務的現金產生能力。EV/EBITDA倍數恰好能減少這些會計處理及融資結構帶來的干擾，更公允地比較目標集團與可比公司之間的經營價值。

董事會函件

董事會已參考通函第19至20頁（董事會函件）與業務估值報告所使用的財務信息。目標集團估值基準日已實現盈利性經營指標：通函第20頁所披露的2025財年（截至2025年8月31日止年度）虧損，屬於歷史財務表現；業務估值報告採用的估值基準日（「估值日期」）為2026年4月30日。根據業務估值報告所引用的未經審計的目標集團管理賬，目標集團截至2025年8月31日及2026年4月30日止，過去十二個月（LTM）的常態化EBITDA均為正數，分別為人民幣73.37百萬元和人民幣63.55百萬元。根據董事會了解，於上述期間內，目標集團的常態化LTM EBITDA均扣除了一次性非經營支出。根據業務估值報告中列明，截至2026年4月30日止十二個月目標集團的常態化LTM EBITDA為人民幣63.55百萬元，該數值系基於目標集團同期稅前利潤經以下調整後得出：

項目	截至2026年 4月30日止 十二個月 人民幣百萬元
除稅前溢利／（虧損） ⁽¹⁾	(17.15)
利息支出、折舊及攤銷費用	18.00
調整前LTM EBITDA ⁽²⁾	0.85
一次性非經營性費用的調整：	
教學教研支持服務 ⁽³⁾	33.72
信息技術支持服務 ⁽⁴⁾	17.32
物業後勤服務 ⁽⁵⁾	11.66
常態化LTM EBITDA ⁽⁶⁾	63.55

附註：

- (1) 在截至2026年4月30日的十二個月期間，本公司錄得稅前虧損人民幣17.15百萬元，較截至2025年8月31日年度的稅前虧損人民幣90萬元（詳見下文關於目標集團的相關信息）增加了人民幣16.3百萬元。這一變化主要歸因於收入減少人民幣6.1百萬元，同時為滿足集團對高質量教學資源的需求而產生的成本增加人民幣10.7百萬元。
- (2) 為得出常態化LTM EBITDA，針對構成EBITDA組成部分的各項項目（即利息支出、折舊及攤銷費用）進行了調整，以確保盈利能力指標與可比公司保持一致；

董事會函件

- (3) 教研支持服務服務涵蓋學情分析、小班化教學改革、積極心理學課程共建、BOPPPS教學模式培訓、精彩課堂大賽諮詢、雙高申報及畢業要求合理性諮詢等，均基於集團統一的育人標準、質量監測體系與品牌發展目標而設計。其必要性的核心在於：集團必須通過統一的服務載體，將戰略意圖轉化為下屬所有於中國境內經營的學校可執行、可監測、可評估的具體行動，確保育人標準不走樣、質量底線不參差、品牌形象不分化。因此，此類統一標準服務是集團履行辦學主體責任、是集團高質量發展的關鍵舉措、是根植於本集團整體治理的需要。
- (4) 信息技術支持服務涵蓋智慧教學平台、教學評價平台、師生意見平台、學生收費管理平台、NCC財務管理平台、OA（辦公自動化）基礎服務及採購流程平台等，覆蓋教學、評價、服務、財務、辦公、供應鏈等多維度業務場景。其必要性的核心在於：集團必須通過統一的資訊技術底座，將上市公司的內控要求、數據標準與合規基線穿透至下屬所有於中國境內經營學校的執行末梢。這些服務對集團來說至關重要，有助於確保其完全符合自身的網絡安全與數據保護政策、財務並表不偏差、審計追溯不斷鏈、業務流程不割裂。因此，此類統一標準服務是集團履行上市公司管控責任、是集團整體治理的剛性需求。
- (5) 物業後勤服務包括綠化、保潔、保衛、日常維修、電梯運行維護、二次供水運行維護等全方位後勤保障，由集團集中提供的高價值服務，覆蓋下屬所有於中國境內經營學校的後勤全鏈條需求。這些服務對集團而言至關重要，因為學生體驗是作為教育機構的集團辦學口碑的根本載體，而校園環境質量是學生及其家庭對院校形成品牌認知的第一觸點。作為上市公司，集團對學生及其家庭負有品牌承諾的信任責任—任何一所學校的後勤體驗缺失，均可能引發連鎖性的品牌信任危機，直接損害集團在資本市場的聲譽估值。因此，此類統一標準服務是上市集團履行品牌責任、兌現對學生及家庭品質承諾、在高等教育激烈競爭中構築護城河的剛性需求。
- (6) 為對出售相關的目標集團進行估值，本集團採用截至2026年4月30日止十二個月的常態化LTM EBITDA作為核心盈利能力基準。該數值繫在調整一次性非經營性費用後，基於目標集團調整前的LTM EBITDA計算得出。由於目標集團在集團體系內運營時，本集團根據其融入本集團所需的整合發展需求，為其提供教學與研究、技術支持及物業後勤支持等服務；這些服務在目標集團獨立運營且不再屬於本集團組成部分時並非必需。上述服務相應終止，且對目標學校實現創收運營亦非必需。因此，在目標集團估值中，這些項目被視為一次性非經營性費用，剔除這些項目能夠更準確地反映其獨立運營狀態下核心業務的實際盈利能力。

董事會函件

本集團確認，於出售事項後，本集團將不再就與該等一次性非經營性費用相關的服務向目標集團收取任何款項。經剔除自從2019年廣西學校加入集團歷年累計相關服務成本後，目標集團截至2026年4月30日模擬調整後淨資產為人民幣 5.01 億元。該模擬淨資產不代表目標集團實際可動用資產或真實財務狀況，不涉及任何實質資產增值或現實經濟收益。董事會認為，相較於包含一次性非經營性支出的歷史年度虧損，移除一次性非經營性支出，更能反映目標集團在常態化經營下的營運表現，故此估值師以常態化的LTM EBITDA作為估值基礎。

董事會已審閱估值師選取的8家可比公司及其對應的EV/EBITDA倍數（範圍介乎0.92倍至54.62倍）。

於估值基準日，可資比較公司的市值如下：

可資比價公司名稱	股份代號	市值 (人民幣百萬元)
中滙集團控股有限公司	聯交所：382	815.16
民生教育集團有限公司	聯交所：1569	499.94
上海建橋教育集團有限公司	聯交所：1525	711.74
立德教育股份有限公司	聯交所：1449	153.98
中國科教產業集團有限公司	聯交所：1756	575.24
成實外教育有限公司	聯交所：1565	519.57
博駿教育有限公司	聯交所：1758	100.76
中國華南職業教育集團有限公司	聯交所：6913	225.56

董事會認同估值師的專業判斷，並持以下觀點：

董事會注意到倍數範圍較寬，惟經審閱每家可比公司的業務描述及財務數據後，董事會認為，所有8家公司均符合估值師在業務估值報告預設的客觀篩選標準（即：主要收入來自中學／專上／職業教育、中國內地營運、香港聯交所上市、市值低於人民幣10億元等）。在此基礎上，任何主觀剔除都可能導致偏見。

董事會函件

業務估值報告明確顯示，在計算EV/EBITDA倍數時，估值師採用了中位數5.48倍，而非算術平均數（約13.7倍）。中位數作為穩健的集中趨勢統計量，對極大或極小值不敏感。即使最高值54.62倍或最低值0.92倍存在，中位數倍數（5.48倍）主要由中間段公司的倍數決定。這意味著，極端倍數的存在並未主導業務估值結果。

董事會認為，寬泛的可比公司倍數範圍，合理性體現在以下方面：

- 篩選標準的客觀性：如上所述，所有可比公司均基於客觀、可驗證的標準選入，過程透明；及
- 倍數應用的穩健性：採用中位數而非平均數，是行業估值實踐中處理此類數據分佈的標準做法。

董事會認為，採用中位數倍數已充分、合理地處理了倍數範圍較寬的問題。基於客觀篩選標準、穩健的統計方法及多層次參數校驗，董事會確信上述處理屬於公平合理。

同時，董事會已審閱業務估值報告中關於缺乏市場流通性折扣（DLOM）及控制權溢價（CP）的選取依據。董事會認為，該等比率對目標集團屬於恰當，具體依據如下：

（一）缺乏市場流通性折扣(DLOM)－20.4%

1. 依據：

該折扣率直接引用自通函第40頁「目標公司之業務估值報告」一節所述的《Stout Restricted Stock Study Companion Guide (2025年版)》（「**Stout研究**」）。Stout研究是國際估值領域公認的、用於量化私營公司相對於公開交易公司因缺乏即時市場交易所導致的價值折讓的權威研究之一。Stout研究通過分析受限制股票的交易價格與公開市場價格的差異，提供了基於實證數據的DLOM參考區間。估值師選取20.4%，符合Stout研究針對目標集團規模及行業特徵的建議範圍。

2. 對目標集團的合適性：

目標集團為私營有限責任公司，其股權不存在任何公開交易市場。相較於可比上市公司股份，投資者購買目標集團股權後無法在短時間內通過證券交易所變現，流動性顯著較差；流動性本身具有價值。目標集團股權由於缺乏此屬性，其價值應低於業務模式、財務表現完全相同的上市公司股權。應用20.4%的DLOM，正是為了公允反映這一客觀存在的價值差異。

(二) 控制權溢價(CP)－19.4%

1. 依據：

該溢價率直接引用自通函第41頁「業務估值報告」一節所述的《FactSet/BVR控制權溢價研究》(「控制權溢價研究」)。控制權溢價研究收集了大量涉及控股權收購的實際交易案例，通過統計分析交易價格相較於公告前市場價格的溢價幅度，得出市場投資者為獲取公司控制權所願意支付的平均溢價水平。業務估值報告指出，在所研究的數據集中，控制權溢價介乎11.5%至31.5%之間，平均值為19.4%。估值師採用平均值，符合一般估值慣例。

2. 對目標集團的合適性：

本次出售事項的標的為目標集團100%股權，屬於完整的控制性權益。買方將獲得對目標集團所有經營、財務及戰略決策的絕對控制權，包括任命管理層、決定利潤分配、批准重大投資及處置資產等。控股股東享有的這一系列權力，使其能夠按自身意願最大化投資回報，這相較於僅持有少數股權(通常僅被動接受決策)具有顯著的額外價值。應用19.4%的控制權溢價，正是為了反映此項控制權所帶來的價值提升。

董事會函件

可比公司的EV/EBITDA倍數是基於其公眾市場的少數股權交易價格計算得出。在將該倍數應用於目標集團100%股權時，必須通過加上控制權溢價，將「少數股權價值基礎」調整為「控股權價值基礎」，以確保估值口徑的一致性和結果的合理性。

綜上，董事會確認，20.4%的缺乏市場流通性折扣及19.4%的控制權溢價均來源於國際估值領域的權威實證研究，其選取有充分、客觀的市場數據支持。該等比率準確反映了目標集團作為非上市公司100%控股權益的特有屬性，於本次業務估值結論而言，屬於合適且公允。

有關業務估值（包括方法、主要假設及詳細分析）的資料，請參閱本通函附錄二所載「目標公司之業務估值報告」。

除考慮業務估值結果外，董事亦評估目標集團的資產淨值，並特別關注該物業的市值。根據目標集團截至2026年4月30日的管理賬目，該物業的賬面值約為人民幣363百萬元。鑒於此資料，本公司委聘估值師對該物業的市值進行詳細評估（「物業估值」）。根據物業估值報告，該物業的估計市值約為人民幣366百萬元。根據物業估值結果，董事經考慮該物業公平值收益約人民幣3百萬元後，計算出目標集團截至2026年4月30日的資產淨值，故經調整資產淨值約為人民幣348百萬元。因此，人民幣359.5百萬元代價較經調整資產淨值溢價約3.30%。

有關物業估值（包括方法、主要假設及詳細分析）的資料，請參閱本通函附錄三所載「物業估值報告」。

基於上述調查結果，董事認為最終代價符合一般商業慣例，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體最佳利益。

進行出售事項的理由及裨益

本公司已進行全面評估，確保本集團營運的所有學校具備高質量教育所需的管理資源及資金。出售事項的原因主要為需要重新分配本集團的管理及財務資源。出售事項的所得款項將令本集團可投入更多資金，以改善本集團其他七所現有學校的財務及營運狀況，而該等學校需要投入大量資金。

本公司決定出售廣西學校，主要是由於將廣西學校升格為本科院校須進行系統性提升，包括深化內部教學質量、升級硬件基礎設施及提升管理能力。此舉所需的資源及管理投入將屬龐大，且可能需要本集團從其營運的其他現有學校重新分配該等資源，除非本公司可於短期內完成重大輪次的融資。

本公司認為，減少本集團營運的學校數量乃屬審慎決定，且符合本集團所採納的高質量發展戰略。儘管本公司並未就此特別且主動將廣西學校列為出售目標以尋求買家（由於廣西學校多年來在培育當地人才方面一直發揮積極作用），然而本公司留意到一個合適的機會，可盡責地將廣西學校轉讓予另一名有能力的營運商（即買方）。目前，其他現有學校尚無類似機會。本公司認為，本公司僅考慮將任何學校出售予具備必要經驗及資源、能投入持續且長期管理投入及營運支持的新營運商，方可符合學生及學校、當地社區以及本公司股東的整體利益。

本公司相信，買方能夠為廣西學校的高質量發展提供所需之聚焦且持續的支持，主要是由於買方的實益擁有人李聰先生具備長期教育行業經驗、資源能力，以及繼續投入和穩定辦學的意願。李聰先生是廣西欽州人，於1993年創辦了南寧市第一所寄宿學校，於1994年在南寧創立了另一所有聲望的學校並任董事長。

中國教育行業目前正迎來高質量發展趨勢，這與中國政府在「十五五」規劃期間加快建設現代化經濟體系的整體目標及中國政府的核心經濟增長政策相符，並受到國家發展和改革委員會（國家發改委）的推動。就此而言，本集團進一步考慮在本集團業務範疇內應用高質量發展所需的具體措施，這將涉及透過精簡管理規模以提升效率及營運質量，並持續加大投資以提升本集團現有學校的教學質量。

董事會函件

出售事項預期將令本集團淨資產增加約人民幣15.1百萬元，所得款項淨額約人民幣359.1百萬元。所得款項將會主要用於營運現有學校和改善本集團整體的資產負債結構，暫時沒有計劃使用該所得款項投資在其他新學校，但如果未來有適當計劃，本公司不排除會重新審視本公司的策略和作出當時適當的調整。交割完成後，目標集團的業績將不再納入本集團綜合財務報表，本集團資產結構相應優化。

董事會認為，出售事項使本集團能夠將管理資源與資金更集中地投入於現有院校的內涵建設，符合本集團長期堅持的聚焦高質量發展的戰略方向，亦符合本集團長期主義辦學理念，所得款項將全部用於改善和提升本集團現有七所院校財務和運營狀況。整體而言，出售事項按正常商業條款進行，條款公平合理，符合本公司及股東的整體最佳利益。

出售事項的財務影響

本集團預期將錄得來自出售事項之收益約人民幣15.1百萬元，即(i)代價；(ii)目標集團股權於出售事項日期的未經審核綜合資產淨值（即人民幣344.0百萬元），與(iii)出售事項附帶所有相關開支及稅項（即人民幣0.4百萬元）之間的差額。出售事項產生的實際收益或虧損將須待本公司核數師審核後，方可作實，可能與上述金額不同。

基於目標集團截至2026年5月29日的未經審核綜合財務報表，於交割後，本集團的總資產預期將減少約人民幣136.6百萬元，（視乎審計而定），總負債預期將減少約人民幣151.7百萬元（視乎審計而定），而本集團的淨資產預期將增加約人民幣15.1百萬元（視乎審計而定）。

出售事項之所得款項淨額（經扣除與出售事項相關的交易成本，估計約為人民幣359.1百萬元）將投入集團旗下現有學校的日常運營與發展和改善本集團整體的資產負債結構，其中(i)10百萬美元（約67.7百萬元人民幣）用於償還集團之美元銀團貸款；及(ii)約291.4百萬元人民幣用於補充現有學校2026年營運資金，加大現有學校在教學品質、師資建設、校園設施及生師體驗等方面的投入，為現有學校的持續優化與穩健運行提供有力支撐，確保高質量發展戰略的順利落地。

於交割後，本集團不再持有目標公司的任何股權，而目標公司不再為本公司的綜合聯屬實體及作為本公司的附屬公司合併入賬。

上市規則的涵義

由於有關買賣協議項下擬進行交易事項的其中一項適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，該交易事項構成本公司之主要交易，並須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其聯繫人於買賣協議、出售事項及其項下擬進行交易事項中擁有重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准買賣協議、出售事項及其項下擬進行交易事項，概無股東須放棄投票。

由於(i)倘本公司召開股東大會以批准買賣協議、出售事項及其項下擬進行交易事項，概無股東須就於大會上提呈之決議案放棄投票；及(ii)本公司於2026年5月29日接獲Aspire Education Technology、Aspire Education Management、Aspire Education Consulting、Li Family Trust及Li & Yang Settlement（分別合共持有86,747,243股股份、9,665,839股股份、15,158,123股股份、806,579,378股股份及67,925,651股股份，且彼此屬一致行動人士，以往於所有股東決議案上均以相同方式投票）有關買賣協議及出售事項的書面股東批准，以代替舉行股東大會。由於該等緊密聯繫股東集團合共持有986,076,234股股份（佔於書面股東批准日期本公司已發行股本約50.01%），故根據上市規則第14.44條，本公司毋須就批准買賣協議、出售事項及其項下擬進行交易事項召開股東大會。

有關目標集團的資料

目標公司為於2016年10月27日根據中國法律成立的有限公司及為廣西學校舉辦者的唯一股東，主要從事民辦高等學歷教育業務。

廣西學校包括下列兩間學校。

廣西英華國際職業學院乃於2006年1月20日根據中國法律成立，主要從事普通高等專科學歷教育。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣33百萬元。

廣西英華國際職業學院附屬中學乃於2006年4月10日根據中國法律成立，主要從事普通高中學歷教育。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣5百萬元。

董事會函件

目標集團截至2024年及2025年8月31日止兩個年度的未經審核綜合財務資料分別載列如下：

	截至8月31日止年度	
	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
	(概約)	(概約)
收入	160,718	162,553
除稅前溢利／(虧損)	6,063	(916)
除稅後溢利／(虧損)	2,981	(2,190)

於2025年8月31日，目標集團的未經審核綜合資產淨值約為人民幣317.6百萬元。

一般資料

有關本集團的資料

本公司為一間於2016年7月8日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。其為一間投資控股公司，連同其附屬公司及綜合聯屬實體，主要從事民辦高等學歷教育業務。

有關賣方的資料

賣方為一間於2018年3月14日根據中國法律成立的有限公司及由雲愛集團全資擁有。賣方為本公司的一間綜合聯屬實體，主要從事民辦高等學歷教育業務。

雲愛集團為一間於2005年9月19日根據中國法律成立的有限公司。其為本公司一間綜合聯屬實體，主要從事民辦高等學歷教育業務。

有關買方的資料

買方為廣西英華海岸教育投資有限公司。買方主要從事教育項目投資、教育信息諮詢及企業管理諮詢。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人李聰先生及陳春麗女士，均為獨立第三方。

董事會函件

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，現時及於過去十二個月，(a)本公司、在本公司層面的任何關連人士及／或在附屬公司層面的任何關連人士（倘有關附屬公司涉及交易）；及(b)買方、其董事及法定代表以及任何可對交易施加影響的買方最終實益擁有人之間並無訂立任何重大貸款安排。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中國新高教集團有限公司
主席
李孝軒
謹啟

2026年7月10日

1. 綜合財務報表

本集團截至2023年8月31日、2024年8月31日、2025年8月31日止財政年度各年及截至2026年2月28日止六個月期間的財務資料詳情已於聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>) 及本公司網站 (<http://www.xingaojiao.com>) 所刊載的下列文件中披露：

- 本集團於2026年5月28日刊發的截至2026年2月28日止六個月之中期報告（第40至67頁）（可於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0528/2026052801756_c.pdf查閱）；
- 本集團於2025年12月30日刊發的截至2025年8月31日止年度的年報（第115至215頁）（可於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/1230/2025123001953_c.pdf查閱）；
- 本集團於2024年12月30日刊發的截至2024年8月31日止年度的年報（第121至223頁）（可於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1230/2024123001182_c.pdf查閱）；及
- 本集團於2023年12月28日刊發的截至2023年8月31日止年度的年報（第119至221頁）（可於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/1228/2023122800835_c.pdf查閱）。

2. 債務聲明

於2026年4月30日（即本通函付印前就確定本集團債務狀況而言的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團未經審核未償還計息銀行借款、租賃負債以及其他借款總額約為人民幣3,373.1百萬元，其中有抵押銀行借款約為人民幣3,360.0百萬元，租賃負債約為人民幣11.8百萬元及有抵押其他借款約為人民幣1.3百萬元。

除上述或本通函其他披露事項外，且不包括集團內負債，截至2026年4月30日營業時間結束時，本集團並無已發行及未償還或同意發行之其他借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、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並計及本集團目前可用的內部財務資源、現時可動用之銀行融資、買賣協議項下擬進行之交易的影響以及不考慮不可預見情況後信納，本集團將有足夠營運資金滿足自本通函日期起至少十二個月的現時需求。

4. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團財務或貿易狀況自2025年8月31日（即本集團最近期刊發的經審核綜合賬目之編製日期）以來有任何重大不利變動。

5. 財務及貿易前景

於出售事項後，本集團將繼續聚焦高等教育主業，持續推進現有院校的運營與發展。此次出售事項將有助於本集團進一步集中管理精力、財務資源和運營能力，深耕現有院校建設，持續提升教育教學質量、學生就業質量、校園服務體驗、專業建設水平及整體運營效率。

本次出售事項所得款項淨額擬用作本集團一般營運資金，支持本集團整體穩健經營及後續發展。出售事項完成後，本集團將繼續堅持更加聚焦、審慎和可持續的發展路徑，圍繞現有院校持續推進質量提升、資源優化和合理投入。本次出售事項有利於本集團更加有效地配置資源，集中力量提升持續經營業務的核心競爭力和長期發展質量，從而進一步改善本集團未來的營運前景。

未來，本集團將堅決持續貫徹高質量發展戰略，秉持「讓每一位學生獲得職業成就和人生幸福」的使命、「創建最以學生為中心的百年大學」的願景，堅守「以學生為中心，以貢獻者為本，堅持長期主義」的價值觀，聚焦學生「更好的學習成效、更高的就業質量、更優的服務體驗、更美的校園環境、更強的專業競爭力、更強的師資隊伍」核心訴求，持續加大投入保障，全面提高教育教學和人才培養質量，服務區域經濟社會發展，為國家高等教育的高質量發展貢獻力量。

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就待售股份估值編製的函件及估值證書全文，以供載入本通函。本附錄所界定之詞彙僅適用於本附錄。

泓亮諮詢及評估有限公司

香港

德輔道中308號

16樓1602-4室



估值報告

為中國新高教集團有限公司（股份代號：2001）編製

就嵩明新巨企業管理有限公司之100%股權進行估值

絕對機密－僅供收件人拆閱

標的：

就嵩明新巨企業管理有限公司及其附屬公司（「嵩明新巨」）之100%股權進行估值

收件人：

香港

灣仔皇后大道東248號

大新金融中心40樓

估值日期：

2026年4月30日

報告日期：

2026年7月10日

參考編號：

VJ-26-0296

目錄

執行摘要.....	26
1. 前言	
1.1. 緒言.....	27
1.2. 標的.....	27
1.3. 估值日期.....	28
1.4. 估值基準.....	28
1.5. 貨幣.....	28
1.6. 一般性保留.....	28
1.7. 警告及假設.....	29
1.8. 限制條件.....	29
1.9. 保密性.....	29
1.10. 不披露.....	29
1.11. 獨立性聲明.....	29
2. 工作範圍.....	30
3. 資料來源.....	31
4. 估值假設及理由.....	31
5. 估值方法.....	32
5.1. 選擇估值方法.....	32
5.2. 嵩明新巨之市價估值	33
6. 估值結論.....	43
附錄1.....	44

執行摘要

標的	:	就嵩明新巨之100%股權進行估值
描述	:	有關公司概况的詳情，請參閱第1.2節
估值目的	:	交易及公開披露用途
估值基準	:	嵩明新巨按市值基準估值。

根據國際評估準則委員會所頒佈的國際估值準則，市值界定為「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、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易應換取的估計金額」。

估值日期	:	2026年4月30日
估值方法	:	市場法
貨幣	:	人民幣（「人民幣」）
估值結論	:	人民幣354,000,000元

本摘要對收件人嚴格保密。不得複印、分發或與報告全文分開審議。

1. 前言

1.1. 緒言

泓亮諮詢及評估有限公司（「泓亮」）欣然呈交吾等為中國新高教集團有限公司（「指示方」或「貴公司」）所編製的估值報告，以作交易用途。

估值已根據指示方與泓亮簽立的日期為2026年5月12日的委聘函（「委聘函」）進行。吾等對閣下的專業責任範圍已於委聘函中概述。

1.2. 標的

就嵩明新巨企業管理有限公司及其附屬公司（統稱「嵩明新巨」）之100%股權進行估值。

嵩明新巨企業管理有限公司為於2016年10月27日根據中國法律成立的有限公司。

其全資附屬公司欽州英華大唐教育投資有限公司為於2017年8月25日根據中國法律成立的有限公司，為位於欽州的廣西學校之唯一舉辦者。

廣西學校指廣西英華國際職業學院及廣西英華國際職業學院附屬中學之統稱。廣西學校為貴公司的綜合聯屬實體。

嵩明新巨截至2025年8月31日止財政年度及截至2026年4月30日止12個月的關鍵財務資料載列如下。

嵩明新巨	於2025年 8月31日	於2026年 4月30日
現金	38,232,936	70,439,471
應收注資 ⁽¹⁾	—	21,320,000
短期債務	1,000,000	1,000,000
長期債務	67,500,000	67,000,000
收入	162,552,900	156,449,248
常態化LTM EBITDA	73,366,584	63,546,032

(1) 於2026年4月9日，嵩明新巨已與現有股東就注資人民幣21.32百萬元簽署一份投資協議。

1.3. 估值日期

估值日期為2026年4月30日。

1.4. 估值基準

估值乃根據國際評估準則委員會所頒佈並於2025年1月31日生效的國際估值準則（倘適用）編製。

估值乃按持續經營前提，並按市值基準進行。

市值界定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、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易應換取的估計金額。

1.5. 貨幣

除非另有說明，本報告所述的所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

1.6. 一般性保留

估值目的並不改變估值的方法。

估值為價格預測，而非保證。出於必要，估值師需作出或許與買家或另一名估值師不同的主觀判斷，即使其屬合理及適當。過往認為估值師可於可行價值範圍內妥善地得出結論。

商業價值可於短時間內大幅變動，因此，倘估值日期有所改變，吾等的價值意見或會顯著不同。倘閣下希望於任何其他日期信賴吾等估值，務必先諮詢吾等。吾等建議閣下經常審視估值。除非閣下之法律顧問已驗證任何法定業權之參考為正確，否則閣下不應依賴本報告。

1.7. 警告及假設

本報告應遵循並包括本報告末附錄載列的標準警告及假設，以及吾等協定的委聘條款。

1.8. 限制條件

估值報告受附錄1所附的限制條件所規限。

1.9. 保密性

本報告所載的資料為閣下的機密資料，僅供閣下使用並用於所述特定目的。吾等將不對任何第三方承擔與本報告所載的資料有關的責任。

1.10. 不披露

未經泓亮事先書面批准，估值報告全文或任何部分或其任何提述不得以任何形式及內容載於任何已發佈文件、通函或聲明，亦不得以任何形式發佈，相關監管機構（包括香港聯合交易所有限公司及證券及期貨事務監察委員會）要求除外。

1.11. 獨立性聲明

吾等謹此證明，吾等現時並無且預期不會於中國新高教集團有限公司、嵩明新巨、其各自之附屬公司及聯營公司或所報告價值中擁有任何權益。此外，吾等之董事並非中國新高教集團有限公司或嵩明新巨之董事、監事或高級職員。

吾等估值過程中，吾等以獨立於所有人士之身份行事。吾等之收費按一次過基準協定，與估值結果之間互無關係。

2. 工作範圍

吾等的估值結論乃以本報告所載假設及 貴公司管理層及／或其代表（統稱「管理層」）所提供資料為依據。

吾等於估值過程中已採取以下步驟以評估管理層所提供的資料：

- 與管理層討論及取得嵩明新巨相關資料；
- 檢查管理層提供之嵩明新巨之財務資料有關基準與假設；
- 進行適當調研以獲得充足市場資料及統計數據並根據公認估值程序與慣例進行估值；及
- 吾等根據本報告所述假設及管理層提供的資料達致估值意見。

作為本次估值任務的協定程序的一部分，吾等已進行獨立現場視察。

3. 資料來源

吾等於對嵩明新巨進行估值時，已考慮、審閱及倚賴以下可供公眾獲悉或由管理層提供的主要資料：

- 有關嵩明新巨背景資料及相關公司資料；
- 嵩明新巨於截至2025年8月31日止財政年度及截至2026年4月30日止12個月的過往綜合財務報表；
- 有關交易的相關文件；及
- S&P Capital IQ數據庫及其他可靠來源。

4. 估值假設及理由

就釐定嵩明新巨之股權估值而言，吾等已考慮所有影響價值之重要因素，並假設（包括但不限於）以下各項：

- 吾等已假設可能對嵩明新巨之業務造成不利影響之現有政治、稅項、法律、科技、財政或經濟狀況將不會有重大變動；
- 吾等已假設嵩明新巨之業務經營及對嵩明新巨之業務收益及成本而言屬重大之條件將不會有重大變動；
- 吾等已假設資料經客戶審慎周詳考慮後按合理基準編製；
- 吾等已假設將留聘有能力的管理層、主要人員及技術員工以支持嵩明新巨之持續經營及發展；
- 吾等已假設對嵩明新巨營運而言屬重要之所有牌照及許可證可取得並於到期時可重續；及
- 吾等已假設並無可能對呈報價值造成不利影響之業務估值相關之隱藏或無法預計狀況。此外，吾等假設毋須就估值日期後之市況變動承擔責任。

5. 估值方法

5.1. 選擇估值方法

評估嵩明新巨之股權之三個公認方法分別為市場法、資產基礎法及收入法。該等方法均適用於一項或多項情況。是否採納特定方法將參考評估性質相近之標的最常採用的方法而定。

市場法

以市場法評估資產價值乃基於比較銷售類似資產的近期市場交易。市場法透過比較其他同類業務性質的公司或權益於公平交易中轉手的價格而對業務實體進行估值。此方法的基礎理論為一方不會支付超出其對其他具同等吸引力的選擇須支付的金額。

誠如 貴公司表示，預期嵩明新巨將於可預見未來持續發展其現有業務營運。因此，吾等認為市場法為評估嵩明新巨價值最理想方法。

資產基礎法

資產基礎法乃基於業務實體之盈利能力主要源自其現有資產之一般概念。該方法假設對營運資金、有形及無形資產各項要素進行獨立估值時，其總和指業務實體之價值，並相等於其投入資本（權益及債務資本）之價值。換而言之，業務實體之價值指可動用以購買所需業務資產之款項。該款項源自購入該業務實體股份（權益）之投資者及向該業務實體放貸（債務）之投資者。於收取源自權益及債務之款項總額，並轉換成該業務實體不同類別資產供營運後，有關資產之總和相等於該業務實體之價值。

由於資產法不考慮嵩明新巨之未來盈利潛力，吾等已考慮惟決定不採用資產基礎法。因此，資產基礎法不適合估算嵩明新巨之價值，且於吾等的估值中並無採納。

收入法

收入法參考擁有資產之市場參與者假定可賺取或獲得之收益、現金流量或可節省成本之已撥充資本價值，為資產估值。

此方法的原則為資產價值可透過資產年期內將收取的經濟利益現時的價值計量。此方法估計未來經濟利益並就與變現該等利益相關的所有風險，按合適貼現率將該等利益貼現至其現值。吾等亦認為，收入法並非評估嵩明新巨價值之理想方法，原因為此方法涉及財務預測資料及較其他兩種方法採用更多假設，並非所有方法均可輕易證實或確定。

5.2. 嵩明新巨之市價估值

市場法項下有兩種方法，分別為指引交易法及指引公眾公司法。

指引交易法

在指引交易法下，權益之市值乃基於已申報的公司銷售，並透過與近期完成的類似公司之交易數據進行比較，以釐定該業務之價值。然而，就本次特定估值工作而言，吾等未能取得足夠數量及具適合時效性的該類交易資料。因此，概不採納指引交易法。

指引公眾公司法

指引公眾公司法背後之前提為，相同或類似行業之公司之公開交易股票價格為有關投資者願意買賣同行業公司權益之價值提供客觀證據。在應用指引上市公司法時，吾等為每間指引上市公司的不同利益流量計算一個估值倍數。適當的估值倍數乃根據受評估嵩明新巨的獨有特性而釐定及作出調整。該估值倍數然後應用於受評估嵩明新巨以估算適當所有權權益的價值。估值倍數乃使用可資比較公司於估值日期的價值作為分子及該可比公司經營業績（或財務狀況）的計量值作為分母而計算的比率。

吾等已考慮以下市場倍數：市盈率（「**P/E**」，即價格對過去十二個月（「**LTM**」）盈利）、市賬率（「**P/B**」，即價格對賬面淨值）、企業價值對過去十二個月銷售額（「**EV/S**」）及企業價值對過去十二個月除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利（「**EV/EBITDA**」）。

P/E被視為不適用且未獲採納，乃由於其未能反映各公司之間的財務槓桿及其他相關風險特徵，且淨利潤亦容易受操控。

P/B被視為不適用，乃由於其通常適用於資產密集的行業，且一般未能反映無形資產的價值。

EV/S亦未獲採納，乃由於其並未將嵩明新巨的盈利能力納入考量。根據管理層的預期，嵩明新巨有能力於未來創造並維持現有水平的溢利。因此，利用收入釐定嵩明新巨的價值相對缺乏代表性。

EV/EBITDA倍數屬適用，乃由於嵩明新巨為一家成熟且穩定增長的公司，並擁有可預測的資本開支需求。**EV/EBITDA**倍數可更有效反映公司的盈利能力，而**EV/S**倍數則僅側重於收入。

因此，於本次估值中採納**EV/EBITDA**倍數屬恰當。

當吾等選定指引公眾公司並對其財務資料作出必要的調整後，下一步是釐定及計算適當的估值倍數，而所有選定指引公眾公司應用相同的計算方法。在此情況下，計算估值倍數的過程包括以下程序：

- a) 釐定每間指引上市公司於估值日期的企業價值。每家指引上市公司的企業價值，乃參考於估值日期的S&P Capital IQ。
- b) 釐定於估值日期之LTM EBITDA。各指引公眾公司LTM EBITDA乃參考S&P Capital IQ，並為估值倍數的分母。

該方法的應用取決於選擇與嵩明新巨相關業務相當的指引公眾公司，以作有意義的比較。吾等已審慎選擇指引公眾公司，並採用合理標準決定特定指引公眾公司是否相關。倘嵩明新巨與指引公眾公司的相似性較低，以致無法進行有意義的比較時，吾等將質疑該指引公眾公司法的使用。

用作計算比率的可資比較公司

吾等已審慎選擇指引上市公司，並採用合理標準決定特定公司是否相關。於選擇指引上市公司時，吾等從潛在公司在業務線、財務表現及其他標準方面的說明入手。為組成一組具代表性的指引上市公司以得出估值結果，須設定若干標準以確保指引上市公司與嵩明新巨之間的相似性。

首先，吾等集中於識別從事營運中學及專上院校之上市公司，原因為嵩明新巨之主要業務為營運中學、專上及職業院校，而此等公司須為聯交所上市公司。因此，吾等已識別其業務與嵩明新巨之主要業務類似之上市公司。吾等認為，此選擇屬合理，而樣本列表屬公平且具有代表性。故此，已參考下列準則選擇可資比較公司：

- 可資比較公司主要從事與嵩明新巨相同的行業，即來自中學、專上教育及／或職業教育的收入超過80%；
- 可資比較公司之總部位於中國內地，並於中國內地營運；
- 可資比較公司於香港聯合交易所有限公司上市，且於估值日期仍維持活躍買賣；
- 可資比較公司於估值日期的市值低於人民幣10億元*；
- 可資比較公司具有足夠營運歷史；及
- 可資比較公司之財務資料（包括EV/EBITDA倍數）可供公眾及／或S&P Capital IQ數據庫查閱。

* 可資比較公司的規模可與嵩明新巨大相徑庭。較大型的公司一般具有較低預期回報及風險，可轉化為較高價值。較小型公司一般被視為就業務營運及財務表現方式具有較高風險，故預期回報較高且倍數較低。因此，在估值中，市值乃採納作為挑選可資比較公司的其中一項準則。市值超過人民幣10億元（根據CRSP Deciles Size Study的上限146百萬美元向上約整（即美國上市公司中最小的5%），資料來源：Kroll, LLC的Kroll Cost of Capital—CRSP Deciles Size Study (2025)（為全球估值師普遍用於公司規模的統計研究））的公司的規模被視為遠大於嵩明新巨，且被視為與嵩明新巨不可比較。

根據上述標準，吾等識別出8家與嵩明新巨可資比較的指引公眾公司，並計算每家指引公眾公司的EV/EBITDA比率。以下為就嵩明新巨估值所篩選的指引公眾公司列表。

可資比較公司的詳情概列如下：

可資比較公司的詳情

公司名稱	股份代號	業務描述
中滙集團控股有限公司	聯交所：382	中滙集團控股有限公司為一家投資控股公司，於中華人民共和國、澳洲及新加坡營運民辦高等及職業教育機構。其營運中國高等教育及職業教育以及海外高等教育及職業教育分部。該公司提供管理、教育諮詢、IT諮詢、物業管理及景觀美化、語言培訓、科技推廣及應用、廣告設計、及技術人員教育服務，並開發及零售軟件產品，以及提供學校用品。該公司亦涉及軟件及信息科技；商業服務業；規劃及設計管理；房地產管理；食品互聯網銷售；以及信息諮詢業務。中滙集團控股有限公司於2003年成立，總部位於中國廣州。中滙集團控股有限公司為德博教育投資控股有限公司的附屬公司。

公司名稱	股份代號	業務描述
民生教育集團有限公司	聯交所：1569	民生教育集團有限公司為一家投資控股公司，於中華人民共和國提供教育服務。該公司經營兩個分部：校園教育及在線教育。該公司提供在線教育服務，包括高等學術持續教育及研究生教育；研究生管理教育服務；及職業能力提升及培訓服務，包括教師持續教育培訓、信息科技職業培訓及雲端培訓。該公司亦提供人力資源；整合數智、行產及教育；教育信息化；考試及評估；以及國際教育服務。此外，該公司提供高中教育、教育諮詢及管理、正規本科大學教育、資產管理、項目投資及管理、技術開發、中介、廣告、軟件及信息科技、SaaS服務及人力資源合規諮詢、自學考試協助、大學後勤、及教育軟件開發以及其他相關服務。另外，該公司亦提供組織文化及藝術交流活動；並營運遠程教育公共服務系統。該公司於1998年成立，總部位於中國北京。民生教育集團有限公司為民生集團有限公司之附屬公司。
上海建橋教育集團有限公司	聯交所：1525	上海建橋教育集團有限公司為一家投資控股公司，在中華人民共和國提供高等教育服務。該公司主要經營位於上海的一所民辦大學，提供教育服務及一般本科教育服務。該公司開設學歷本科課程及專科課程。此外，其亦提供物流管理服務；學位授予機構服務；一般本科教育服務；企業服務；商業管理服務；餐飲管理服務；自學考試輔導服務；文化交流服務；及文化媒體服務。該公司於1999年註冊成立，總部位於中國上海。

公司名稱	股份代號	業務描述
立德教育股份有限公司	聯交所：1449	立德教育股份有限公司為一家投資控股公司，在中國從事民辦高等教育服務。其亦提供民辦職業教育服務、技術、教育、企業業務及管理諮詢以及教育管理及人工智能服務。立德教育股份有限公司於2019年註冊成立，總部位於中國哈爾濱。
中國科教產業集團有限公司	聯交所：1756	中國科教產業集團有限公司為一家投資控股公司，在中華人民共和國提供民辦高等教育及職業教育服務。該公司提供應用科學及實踐為導向的課程；以及學費及學生住宿服務。其亦經營學校，即華立學院、華立職業學院及華立技師學院。此外，該公司從事物業管理及教育輔助服務；經營機動車駕駛員培訓學校；以及學校贊助活動。該公司前稱為中國職業教育控股有限公司，於2025年2月更名為中國科教產業集團有限公司。中國科教產業集團有限公司於2000年成立，總部位於中國廣州。
成實外教育有限公司	聯交所：1565	成實外教育有限公司為一家投資控股公司，在中華人民共和國提供民辦教育服務。該公司提供高中、高等教育及非學歷教育服務。其亦為初高中、學前教育至九年級學校、學前教育至十二年級學校及幼稚園等學校提供教育管理和諮詢服務。此外，該公司提供大學教育、非學科課外輔導教育服務，以及教育投資和管理服務。成實外教育有限公司於2000年成立，總部位於中國成都。

公司名稱	股份代號	業務描述
博駿教育有限公司	聯交所：1758	博駿教育有限公司為一家投資控股公司，在中國提供教育服務。其經營三個分部：提供盈利性幼兒園及提供高中教育服務；提供職業教育服務；以及提供教育諮詢及管理服務。該公司為幼兒園、學前班、小學、初中及高中學生提供教育服務。其亦提供生態旅遊農業及展覽服務。博駿教育有限公司於2001年成立，總部位於中國成都。
中國華南職業教育集團有限公司	聯交所：6913	中國華南職業教育集團有限公司提供民辦高等職業教育。該公司提供職業教育與培訓、技師研修、競賽集訓、技能評價、就業服務及創業孵化。其亦經營學校，包括廣東嶺南職業技術學院及廣東嶺南現代技師學院。此外，其提供輔助教育服務，包括繼續教育課程及其他教育服務，例如為學生提供的有關職業技能鑑定及專業資格及證書等的備考及培訓服務。此外，該公司提供大專教育、技術教育、汽車駕駛培訓及管理服務以及教育管理服務。該公司於1993年成立，總部位於中國廣州。

資料來源：S&P Capital IQ及可資比較公司的財務報告

上述可資比較公司連同嵩明新巨，在主營業務及經營地區方面均較為相似。因此，吾等認為該等公司面臨相似的行業風險及回報。可資比較公司估值倍數的詳細計算如下。

可資比較公司估值倍數的詳細計算

股份代號	報告貨幣	市值 (百萬報告 貨幣)	企業價值 (百萬報告 貨幣) ¹	LTM EBITDA (百萬報告 貨幣) ¹	EV/EBITDA 比率 ²
聯交所：382	人民幣	815.16	1,915.83	601.44	3.19x
聯交所：1569	人民幣	499.94	1,801.12	101.01	17.83x
聯交所：1525	人民幣	711.74	385.05	416.99	0.92x
聯交所：1449	人民幣	153.98	1,398.67	140.26	9.97x
聯交所：1756	人民幣	575.24	2,276.32	613.67	3.71x
聯交所：1565	人民幣	519.57	2,511.94	346.51	7.25x
聯交所：1758	人民幣	100.76	2,822.16	51.67	54.62x
聯交所：6913	人民幣	225.56	186.05	87.20	2.13x

附註：

1. 數字已約整至最接近的萬位數。
2. EV/EBITDA倍數乃透過將可資比較公司之企業價值除以其截至估值日期之LTM EBITDA（摘錄自S&P Capital IQ）計算。

缺乏市場流通性折讓（「缺乏市場流通性折讓」）

市場流通性的概念涉及擁有權權益的流通性，即擁有人選擇出售有關權益時，其轉換為現金的速度及容易程度。缺乏市場流通性折讓反映私人持有公司的股份並無現成市場可供交易，與公眾公司類似權益比較，通常不易銷售。因此，私人持有公司一股股份的價值通常低於公眾持有公司的可資比較股份。

估值過程中，缺乏市場流通性折讓乃經參考《Stout Restricted Stock Study Companion Guide》（2025年版）的研究作出，並採納20.4%的缺乏市場流通性折讓。

控制權溢價（「控制權溢價」）

控制權溢價用於反映可資比較公司與主體資產在決策能力方面的差異。控制權溢價被定義為投資者為擁有公司普通股的控股權而願意支付的可出售少數股權價值的額外代價。控股股東一般有能力決定公司的未來戰略方針、董事選舉、彼等投資回報的性質、額度及時間，或甚至出售彼等擁有的股份。此控制權可提升控制性股權倉位對公司企業總價值的價值。

由於嵩明新巨屬100%股權（反映控制性權益），而市場可資比較公司的EV/EBITDA倍數乃根據非控股股份的交易價格計算得出，故控制權溢價適用於計算嵩明新巨的市值。

本次估值所採用的19.4%的控制權溢價獲經驗交易數據支持。吾等的分析主要參考Business Valuation Resources, LLC發佈的《FactSet/BVR控制權溢價研究》的交易資料集，並輔以涉及香港上市公司控股權的可觀察市場交易的檢查。

在所研究的資料集中，相關交易的控制權溢價介乎11.5%至31.5%之間，並採用該範圍內的平均值19.4%。平均值在本次估值中被視為衡量集中趨勢的合適指標，原因為其反映所有觀察到的交易的總體定價結果，且為達致市場溢價的估值實踐中常用的標準基準。

嵩明新巨估值概要

嵩明新巨截至估值日期的市值的計算詳情載列如下。

嵩明新巨估值概要

人民幣元

EV/EBITDA倍數	5.48x
截至2026年4月30日的常態化LTM EBITDA	63,546,032
企業價值	348,188,286
加：現金	70,439,471
加：應收注資	21,320,000
減：債務	(68,000,000)
扣除缺乏市場流通性折讓及控制權溢價前之 股權價值	371,947,757
減：缺乏市場流通性折讓(20.4%)	(75,877,342)
扣除缺乏市場流通性折讓後及扣除控制權 溢價前嵩明新巨之市值	296,070,414
加：控制權溢價(19.4%)	57,437,660
嵩明新巨之市值	353,508,075
嵩明新巨之市值（約整）	354,000,000

附註：

1. 嵩明新巨之財務數據摘錄自其截至估值日期之管理賬目。
2. 數字因約整未必等於總和。

6. 估值結論

吾等認為，根據吾等可獲得的假設及資料，嵩明新巨100%股權截至2026年4月30日的市值合理估計為：

人民幣354,000,000元
(人民幣叁億伍仟肆佰萬元整)

為及代表泓亮諮詢及評估有限公司簽署

執行董事

陳永挺

CFA ACCA FRM MRICS

認可ESG策劃師CEP®

皇家特許測量師學會註冊估價師

董事總經理

張翹楚

BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S. (GP)

MCIREA

MHKSIMISCM MHIREA FHKIoD

皇家特許測量師學會註冊估值師

中國註冊房地產估價師及經紀人

認可ESG策劃師CEP®

附註：

張翹楚為皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員、根據香港測量師註冊條例(第417章)註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、香港董事學會資深會員、皇家特許測量師學會註冊估值師及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人以及認可ESG策劃師CEP®。彼具備合適資格進行估值工作，並在評估標的地區此種規模和性質的固定及無形資產方面擁有超過28年經驗。

陳永挺為特許金融分析師(CFA)學會會員、英國特許公認會計師公會(ACCA)會員、財金風險管理分析師(FRM)、英國皇家特許測量師學會會員(MRICS)、註冊ESG策劃師(CEP®)以及RICS註冊估值師。彼具備合適資格進行估值工作，並在評估標的地區此種規模和性質的固定及無形資產方面擁有超過17年經驗。

附錄1

限制條件

1. 前言

- 1.1 該等一般條款及條件（「**條款及條件**」）適用於泓亮諮詢及評估有限公司（「**吾等**」或「**本所**」）向服務協議所送達的客戶（「**客戶**」或「**閣下**」）提供的所有形式的專業服務。其分別適用於向 閣下提供的每項服務。
- 1.2 條款及條件應與吾等寄發予 閣下的服務協議（「**協議**」）一併閱讀。倘協議與該等條款及條件之間存在任何歧義或衝突，應以協議中的規定為準。該等條款及條件以及協議僅可通過雙方協議以書面形式進行更改。

2. 服務的履行

- 2.1 吾等承諾使用所有合理的技能及謹慎提供 閣下於指示中所述的服務及建議（「**服務**」）。倘明顯需更改服務或需外部第三方建議，吾等將通知 閣下。任何變更均須以書面形式確認。
- 2.2 吾等可能需委任第三方供應商履行全部或部分服務，且吾等將事先與 閣下達成一致。
- 2.3 倘吾等無法控制的事宜導致服務履行延遲，吾等將在得知情況後立即通知客戶。客戶同意吾等將不對該延遲負責。

3. 費用基準

- 3.1 吾等的服務費用基準載於協議。
- 3.2 倘適用，除按適用稅率開具發票的任何費用或支出外， 閣下應支付增值稅。
- 3.3 閣下應於吾等的服務完成後支付費用（無論是否仍有額外的工作將由第三方進行）或，倘費用與正在進行的指示或持續時間超過三個月的指示有關，則於吾等提交季度費用賬戶後至少每季度支付一次。付款於發票日期30天內到期。

- 3.4 倘出於融資目的為貸方進行估值，並同意借方支付費用，倘該借方未能全額償還其對吾等的負債，閣下仍應主要負責支付費用。吾等的費用支付不以貸款被提取或貸款的任何條件獲達成為條件。
- 3.5 倘閣下於有關發票日期30天內未與吾等就發票或其任何部分發生糾紛，則閣下將被視為已完全接受發票。
- 3.6 倘閣下要求吾等承擔與指示有關的額外工作，閣下應根據吾等通常的費率支付額外費用。吾等將通知閣下該等額外費用的金額。
- 3.7 倘委託吾等進行估值的既定目的發生變化，且吾等認為此將導致吾等的負債增加（例如出於會計目的的估值被用於融資目的），則吾等保留收取額外費用的權利。
- 3.8 倘閣下於估值完成前撤回吾等的指示，閣下有責任向吾等支付公平及合理比例的費用及任何協定的支出。倘吾等已向閣下發送報告草稿，則該等費用應至少為最初協定費用的80%。
- 3.9 倘指示第三方提供建議或擔任專家或仲裁人並提供可能的成本估計屬必要或方便，吾等將提前通知閣下。倘閣下以口頭或書面形式批准指示第三方，則吾等將代表閣下指示該方作為代理，並要求將所有第三方發票寄予閣下。倘閣下要求吾等預付第三方發票，閣下有義務償還預付款並支付手續費。
- 3.10 倘吾等被指示向閣下的附屬公司或聯屬／相關實體之一提供服務，或倘閣下隨後要求另一實體於後期替代閣下，且吾等因任何原因無法尋求或獲得任何未償款項的付款，則在附屬公司、聯屬／相關或其他實體未償還其與服務相關的負債的情況下，閣下仍應主要負責支付該等未償款項。

4. 利息

- 4.1 閣下應就發票日期後30天內仍未付的費用或其他支出支付任何發票金額的利息。利息應按香港上海滙豐銀行公佈的優惠貸款利率自發票日期起支付，直至作出付款為止（無論於作出判斷後或作出判斷前）。

5. 支出

- 5.1 閣下應自產生之日起每季度償還因提供服務而產生的支出。該等支出包括，例如地圖、計劃、研究、攝影、文件或計劃的複製、通訊、獲取公司或資產記錄的成本、人口統計數據或其他類似資料、任何複製品、複製或產生的其他使用費、額外的裝訂副本報告、獲得的外部資訊／參考的成本、按實際成本計算的差旅及生活費用以及合理的汽車英里程。

6. 從客戶收到的資料

- 6.1 吾等將採取一切合理步驟確保吾等負責編製的物業資料準確無誤。倘閣下向吾等提供任何必要或方便的物業資料使吾等能妥當提供服務，閣下知悉吾等將依賴閣下或代表閣下提供的任何資料的準確性、完整性及一致性，且除非另有書面明確指示，否則吾等不會進行任何調查以核實該資料。吾等不就閣下或第三方代表閣下所披露的資料所載的任何錯誤或遺漏承擔任何責任，不論該資料由閣下或該第三方直接編製，亦不論是否由該第三方直接提供予吾等，且倘出現任何有關責任，閣下應向吾等作出彌償。此外，於任何情況下，閣下接受對合法所有權及任何租賃的全面調查乃閣下律師的責任。

7. 利益衝突

- 7.1 吾等設有衝突管理程序，以防止吾等代理的一名客戶與吾等代理的另一名客戶存在或可能存在利益衝突。倘閣下知悉或意識到可能存在此類衝突，請立即向吾等提出。倘出現該性質的衝突，吾等將考慮法律限制、相關監管機構規則以及閣下及另一名客戶的利益及要求，決定是否繼續為雙方代理（例如通過使用具有適當中國牆制度的單獨團隊）、僅為一方代理或不為雙方代理。倘吾等認為無法適當管理任何潛在或實際利益衝突，吾等將在合理可行的情況下盡快通知閣下並與閣下協商。

8. 資產管理

- 8.1 吾等不負責資產管理，亦不承擔與資產有關的任何其他責任（例如維護或修理）。吾等概不就吾等提供服務的資產可能發生的任何損壞負責。資產應由閣下全權負責。

9. 估值基準及假設

估值日期

9.1 除非吾等於協議或報告中另有說明，否則估值日期將為吾等報告的日期。

估值基準

9.2 除非吾等於協議或報告中另有說明，否則估值將根據國際評估準則理事會公佈的現行國際評估準則（「國際評估準則」）編製。

9.3 根據國際評估準則，將按照適合估值目的的基準對每項物業進行估值。吾等將就每項物業採用的估值基準已在協議及報告中指明。

9.4 就資產負債表而言評估市值時，吾等不會在估值中計入直接歸屬的收購或處置成本。倘閣下要求吾等反映成本，該等成本將單獨予以說明。

專項資產

9.5 就專項資產而言（倘市場比較或收入（溢利）測試等估值方法無法可靠應用），吾等或會使用成本法作為估計市值的方法。使用該方法對私營部門的資產進行估值將包括一份聲明，聲明其受業務的足夠盈利能力所規限，並適當考慮所用總資產的價值。倘資產於公共部門，估值將包括一份聲明，聲明其受持續佔用及使用的前景及可行性所規限。任何僅來自成本法的估值撇減以反映被佔用實體的盈利能力／可行性乃佔用者的事宜。

專項交易資產

9.6 於適當情況下，考慮到交易潛力，專項交易資產將根據市值作為完善的運營實體予以估值。

9.7 當吾等被指示就交易潛力對運營資產進行估值時，吾等將考慮經營者向吾等提供或吾等自行查詢獲得的任何交易資料。吾等將依賴此乃正確及完整，且並無可能影響吾等估值的未披露事項。估值將基於吾等對未來交易潛力及合理高效的經營者可能實現的營業額及淨營業收入水平的意見。

9.8 除非吾等於協議或報告中另有說明，否則：—

- (i) 估值將基於每項資產將作為一個整體出售，包括所有固定裝置、可拆除裝置、庫存及商譽；
- (ii) 吾等將假設新所有者通常將僱用現有員工，且新管理層將受益於現有及未來的預訂或佔用協議（可能為持續運營的重要特徵），以及所有現有的法定同意、經營許可證及執照；
- (iii) 吾等將假設所有資產及設備完全歸經營者所有，不受單獨的融資租賃或費用所規限；
- (iv) 吾等將排除任何消耗品及貿易庫存；及
- (v) 吾等將假設資產的所有商譽均與資產本身相關，且並不代表經營者的個人商譽。

不動產

9.9 除非 閣下另有書面通知，吾等將根據以下假設提供關於任何不動產的服務：—

- (i) 物業及任何現有樓宇並無任何缺陷；
- (ii) 所有樓宇的建造已適當考慮現有的地面條件，或其不會對任何開發項目或現有樓宇的建築成本、物業價值或可行性產生異常影響；
- (iii) 所有樓宇設施（例如電梯、電力、燃氣、管道、供暖、排水及空調裝置以及安全系統）及物業服務（例如供電、廢棄物處理、排水、公共設施等）運行良好，亦無任何缺陷；
- (iv) 服務物業的道路及下水道已被採用，且物業擁有所有必要的進入公共物業道路、小徑、走廊及樓梯的權利，以及使用公共停車區、裝載區及其他設施的權利；

- (v) 並無環境事宜（包括但不限於實際或潛在的土地、空氣或水污染，或由石棉或任何其他有害或危險物質而造成）將影響物業、提供服務的物業上的任何開發項目或任何現有樓宇或任何相鄰物業，及吾等毋須就是否存在上述事宜進行任何調查，惟閣下應負責有關調查；
- (vi) 任何樓宇、樓宇設施及物業服務均符合所有適用現行法規（包括消防以及健康及安全法規）；
- (vii) 物業及任何現有樓宇均符合所有規劃及樓宇法規，就現行用途具備適當的規劃批准或其他法定授權及並無不利規劃條件或適用限制（其中包括但不限於潛在或當前的強制購買令）；
- (viii) 目前並將繼續按照商業上可接受的條款，為任何包括可能增加火災或健康及安全風險的建築類型或材料的樓宇提供適當的保險，或在恐怖主義、水災或地下水位上升風險可能增加的情況下提供適當的保險；
- (ix) 在假定的銷售中通常構成物業一部分的廠房及機器項目計入物業，但有關於物業進行的流程或租戶貿易固定裝置及可拆除裝置的廠房及機器項目不計入物業；
- (x) 於反映任何物業的開發潛力時，所有結構將使用優質材料及一流工藝完成；
- (xi) 任何佔用租賃均具備維修及保險條款，並無影響價值的異常繁重的條文或契諾；
- (xii) 就任何租賃重續或租金調整而言，已於任何時限內有效發出所有通知；
- (xiii) 就目前由業主或租戶佔用的樓宇而言，可假設為空屋的合法佔有；及
- (xiv) 任何礦權均不計入物業。

- 9.10 吾等將不會對任何物業進行結構測量，亦不會對設施進行測試。此外，吾等將不會視察木工及構築物被遮蓋、隱藏或不可接觸之其他部分。在無任何相反資料之情況下，估值將按物業並無缺陷之基準進行。然而，估值將反映物業於考察期間已獲知悉的明顯整體維修狀態，惟吾等並不對結構、地基、土壤及設施之狀況作出任何保證。吾等之報告不應被視為或詮釋為就物業的結構條件或維修狀態提供任何意見或保證，亦不暗指有關意見。
- 9.11 倘吾等於報告中列明樓宇的樓齡，此將為估值數據，僅供參考。
- 9.12 倘吾等須測量物業，吾等通常根據英國皇家特許測量師學會發佈的測量實務守則進行。然而，閣下須尤其注意，吾等所公佈任何報告中的樓面面積乃為約數，且吾等將在合理誤差範圍內進行測量。倘樓層佈局異常不規則或存在障礙物，此誤差可能為重大。
- 9.13 吾等將不能測量吾等無法進入的區域。在該等情況下，吾等可能根據平面圖或通過外推法估算樓面面積。倘吾等須測量土地或場地面積，該等面積數據將為約數並將根據所提供或註冊平面圖進行測量。彼等將不會進行實地勘察。
- 9.14 吾等報告的面積將適用於估值用途，惟不應就任何其他目的加以倚賴。
- 9.15 除非有明確書面指示吾等向當地規劃機關作出正式查詢，吾等須倚賴當地規劃機關或其公職人員非正式提供的資料提供物業服務。吾等建議閣下指示閣下之律師確認有關物業的規劃狀況並根據彼等之結論審閱吾等就規劃之意見。
- 9.16 吾等或考慮物業獲准作其他用途的可能性。除非閣下另有書面指示，吾等須假設物業及任何現有建築物符合所有規劃及樓宇規定，現有用途已獲得適當規劃同意或其他法定授權，且並無應用不利的規劃條件或限制。

- 9.17 吾等將不會核查物業的所有權契據且吾等將因此倚賴所提供之資料屬正確及完備。在無任何相反資料之情況下，吾等將假設並無異常繁重的限制、契約或其他產權負擔且物業具備完好可出售的所有權。吾等將審議所獲提供的法律文件，惟吾等將不會對其法律詮釋負責。
- 9.18 閣下須向吾等書面確認吾等是否須應 閣下要求閱讀物業租約，倘需要，須於合理時間內提供所有相關文件以供考慮且須謹記獲取吾等報告之日期。倘未事先獲得 閣下之律師意見， 閣下不應依賴吾等對租約的詮釋。
- 9.19 吾等將計及 閣下所提供任何有關任何租戶對物業改進工作的資料。否則，倘吾等無法確認租戶的物業改建或改進工作，吾等將假設出租物業時存在吾等考察期間知悉的所有物業改建及改進（或倘估值未進行考察，則載列於 閣下所提供的資料中）。
- 9.20 吾等對物業之估值將計及潛在買方對租戶財務能力的可能觀點。然而，吾等將不會就租戶的履約能力進行任何詳盡調查。除非 閣下告知任何相反意見，吾等將假設並無重大拖欠款項及租戶能夠履行彼等於租約或協議項下之義務。
- 9.21 吾等向 閣下所提供載有物業所在地的任何平面圖乃僅供識別用途。吾等於概述各項物業範圍時將倚賴吾等的考察及 閣下所提供的資料，惟 閣下不應倚賴吾等的平面圖設定界限。
- 9.22 對於近期完工的開發物業，吾等將不計及任何保證金或未付開發成本。對於開發中的物業，吾等將於估值日反映 閣下在建設階段的意見、已產生的成本及尚未支付的成本，並將考慮任何合約責任。
- 9.23 吾等將不會根據就變現費用或自物業銷售或開發產生的任何稅務責任而作出的任何估值意見作出任何撥備。

可資比較資料

- 9.24 倘吾等的報告中包含可資比較證據資料，則該資料通常基於吾等的口頭詢問，其準確性無法始終得到保證，或可能受限於保密性承諾。然而，惟在吾等有理據相信其整體準確性或符合預期情況下將提及相關資料。

資產組合

9.25 除非吾等於協議或吾等報告中另有說明，否則各項資產將單獨進行估值；倘屬資產組合，吾等將假設相關資產將有序進行買賣，而非同時投放於市場。

貨幣

9.26 吾等將以地方貨幣計值。倘吾等以其他貨幣向閣下匯報，除非吾等另有約定者，吾等將採用相當於估值日的收盤匯率（「**即期匯率**」）的轉化率。

9.27 吾等的估值並無計及將銷售收益轉移至其他國家的成本，亦無計及對此作出的任何限制。

復原成本

9.28 倘吾等接獲指示以就火災保險目的提供當前的指示性復原成本，則有關復原成本僅作為一項指引，不會提供保證。就保險目的而作出的正式估計數額僅可由一名工料測量師或其他具備足夠當前成本經驗的人士提供。

10. 規管用途之估值

10.1 倘向客戶提供的估值同時也供第三方（例如公司的股東）使用（稱作「**規管用途之估值**」），吾等會說明有關編製估值的估值師的輪值政策以及現有的質量控制程序。

10.2 無論估值作何用途，吾等會在考慮估值師的專長及（倘該估值師已為某位客戶服務多年）其獨立及客觀性是否可能受到損害後，選取對有關估值最為合適的估值師。這可能需要吾等輪換負責同一名客戶重複估值工作的估值師，不過在作出輪換前吾等會就此與客戶進行磋商。

11. 藉發出通知終止

11.1 除非已議定固定期限，否則任何一方可透過向對方發出14天的書面通知終止該項指示。

- 11.2 倘透過發出通知而終止，閣下須有義務即刻支付就截至終止之日已執行的服務及工作而應計的一切費用（及任何議定的取消費）（「終止費」），另加吾等截至終止之日已產生或承諾的任何費用或支出。

12. 專業責任

- 12.1 在該等條款及條件以及協議的條文所規限下，吾等就執行或擬執行服務而產生的在合約、侵權（包括疏忽或違反法定職責）、失實陳述、歸還或其他方面對閣下所負有的全部責任（包括吾等的董事及僱員的責任），須限於不超過就獲接受的各項指示所支付費用的三倍。協議的任何一方均毋須就服務引起或與之有關的任何直接或間接或相應產生的單純經濟損失、利潤損失、業務損失、商譽損失，或對任何（無論如何導致的）相應賠償的申索，而對另一方負上責任。
- 12.2 為免生疑問，吾等的董事及僱員在其私人資產方面並不承擔任何責任。
- 12.3 該等條款及條件中的任何規定均不得免除或限制吾等就以下方面負有的責任：(i)因吾等的疏忽導致人身傷亡(ii)吾等免除或試圖免除吾等的責任即屬非法的任何事項或(iii)欺詐或有欺詐成分的失實陳述。
- 12.4 對於由第三方促成的損失、損害、成本、索賠或費用，吾等將不負責就該第三方的責任作出任何分擔。
- 12.5 除與吾等直接指示及／或代表閣下所指示的第三方有關者外，吾等不對其他第三方提供的服務或產品負責，亦毋須檢查或監督該等第三方，無論第三方服務或產品是否屬吾等向閣下所提供的服務所附帶或必需者。
- 12.6 如果由於超出吾等合理控制範圍的任何情況（例如罷工、天災或恐怖主義行為）而延遲、阻礙或阻止履行義務，吾等將免除該等義務。一旦發現任何導致或可能導致吾等未能履行義務或延遲履行義務的情況，吾等將以當時可用的最快捷方式通知閣下。
- 12.7 為涵蓋吾等可能承擔的任何責任，吾等確認吾等將向第三方保險公司購買專業賠償保險。

- 12.8 吾等已參照對吾等就所提供服務的責任的該等限制情況及吾等的專業賠償保險水平制定吾等的定價結構。如果閣下認為有必要與吾等討論該等水平的變動，請向吾等提出此問題，而吾等可能會修改定價結構以反映吾等的責任或專業賠償保險更改後的水平。
- 12.9 吾等對估值的責任僅限於估值報告的收件方。然而，倘閣下要求吾等將吾等之報告重新發給另一方或其他各方，或允許另一方或其他各方依賴吾等之報告，吾等將考慮向指定方如此行事，但需支付由吾等提出的額外費用。
- 12.10 如果吾等同意另一方或其他各方依賴吾等的報告，吾等如此行事乃基於該等條款及條件將適用於新的收件人，猶如其為與吾等之間的原指示函的其中一方。如果吾等同意上述依賴，則閣下同意向收件人提供吾等出具的任何依賴函件的副本及／或該等條款及條件的副本。
- 12.11 如果未經吾等明確書面同意（根據上文第12.5條），閣下提供吾等的報告的副本及／或允許除閣下的聯屬人士以外的另一方或各方依賴吾等的報告，則閣下同意就因該未獲授權方使用或依賴吾等的報告而產生的任何及所有責任向吾等作出賠償（在本文第12.1條所規限下）。

13. 服務質量

- 13.1 吾等的所有報告均由本所合格的專業人員簽署，其職責是確保所有相關的質量控制程序得到遵守。
- 13.2 吾等追求提供高質量的服務。如果客戶有理由投訴，吾等設有標準投訴處理程序以作出處理。

14. 資料保護

- 14.1 吾等是在提供服務期間收集的所有個人數據的數據控制者。吾等將從其他來源獲得的有關個人數據及資料用於提供服務、管理及客戶服務、營銷以及分析閣下的偏好。吾等可能會出於該等目的將有關個人數據保留一段合理的時間。出於該等目的，吾等可能需要與吾等的服務提供商及代理共享個人數據。為遵守法律或監管義務，吾等可能會披露個人數據，閣下可在支付費用後以書面形式要求提供吾等持有的有關閣下的詳細資料的副本。

- 14.2 為幫助吾等作出關於閣下信用方面的決定、防止欺詐、核實身份及防止洗錢，吾等可能會搜索信用參考機構的文件，吾等亦可能會向該等機構披露閣下在賬戶管理方面的詳細資料。
- 14.3 吾等可能會出於營銷目的在吾等的國際合作夥伴、集團公司及附屬機構內以及與吾等的業務合作夥伴共享個人數據，該等數據可能會共享給與閣下所在國家提供不同級別數據保護的國家或司法管轄區，或者吾等可能會向閣下及閣下的僱員發送有關其他機構的商品及服務的資料。吾等或任何業務合作夥伴可能會直接或透過吾等的代理，以郵件、電話、傳真、電子郵件、短信或其他電子消息服務與閣下及閣下的僱員取得聯絡，提出可能感興趣的商品及服務或資料。閣下向吾等提供閣下或閣下僱員的個人數據（無論有關數據是否被視為敏感數據），包括傳真號碼、電話號碼或電子郵件地址，則閣下及閣下的僱員同意出於上述目的及透過上述方法作出的聯絡。

15. 洗錢規例

- 15.1 閣下知悉，不時更新的立法及相關指南對吾等施加以強制報告、記錄保存及識別程序方面的責任。吾等可能需要核實客戶的若干詳情，並可能需要閣下協助吾等遵守該等規定。如果要求提供有關資料，閣下將立即提供有關資料，以便吾等能夠繼續提供服務。對於因吾等遵守該等規定的責任而可能導致的任何延遲履行或未能履行服務，吾等不對閣下或任何其他各方承擔任何責任。

16. 資料自由

- 16.1 如果閣下是公共主管當局，閣下應在收到對與吾等與閣下之間的業務安排及／或吾等於任何時間向閣下提供的任何資料有關的資料披露請求後五個工作日內通知吾等。鑒於吾等可能會向閣下提供機密或商業敏感資料，閣下同意在決定是否應公開披露任何資料之前就所有該等請求諮詢吾等並徵求吾等的意見。

17. 電子通訊

- 17.1 吾等可能會使用電子郵件進行通訊，有時會附上電子數據。同意使用這種通訊方式，即表示吾等及閣下接受固有風險（包括攔截或未經授權訪問該等通訊的安全風險、該等通訊損壞的風險以及病毒或其他有害設備的風險）。於發生爭議時，吾等雙方均不會質疑電子文件的法律證據地位，且吾等的系統將被視為電子通訊及文件的最終記錄。

18. 保密及知識產權

- 18.1 吾等對客戶負有保密責任。但是，閣下同意，當吾等的保險公司或其他顧問要求時，吾等可以向其提供吾等為閣下代理的任何業務的詳細資料，並且如果僅出於法律、監管或保險目的之需要，吾等亦可披露與閣下的事務有關的機密資料。
- 18.2 雙方同意，未經對方同意，不得披露交易或吾等建議的敏感詳情。雙方有權向第三方提及（例如在演示、演講或推介過程中）及／或發佈（例如在小冊子、營銷或其他書面形式中）吾等向閣下提供服務，除非吾等明確受保密責任的約束不得如此，則另當別論。
- 18.3 吾等向閣下提供服務，僅供閣下單獨使用及用於所述目的。吾等不就吾等的服務對任何第三方負上任何責任。未經吾等事先書面批准，閣下不得口頭或在年度賬目或其他文件、通函或聲明中向任何第三方提及或提述吾等的全部或部分建議。是否給予有關批准則由吾等全權酌情決定。
- 18.4 除非已充分提述吾等的服務附有的所有特殊假設及／或限制（如有），否則吾等不會批准對吾等服務的任何提及。為免生疑問，無論是提述吾等的名稱或吾等的建議與其他建議合併，均需經吾等批准。
- 18.5 吾等可能會批准對吾等服務的任何提及，或將吾等的服務提交給第三方，但須支付額外費用以涵蓋額外的工作及專業責任。
- 18.6 吾等以任何形式開發或提供給閣下或在提供吾等的服務時以其他方式產生的文件、材料、記錄、數據及資料中的所有知識產權（包括版權）均完全歸吾等所有。

19. 第三方權利及轉讓

- 19.1 協議或該等條款及條件的任何條款均不旨在向非其訂約一方的任何人士授予利益或可由其強制執行。
- 19.2 未經對方事先書面同意，任何一方均無權轉讓本合同或由此產生的任何權利及義務，而雙方不得無理拒絕給出同意。

20. 一般事項

- 20.1 如任何具有司法管轄權的法院、法庭或行政機構認定條款及條件的任何條文全部或部分非法、無效、失效、可使其無效、不可強制執行或不合理，則上述非法、無效、失效、可使其無效、不可強制執行或不合理部分應被視為可分割，且該等條款及條件的其餘條文以及該條文的其餘部分應繼續具有十足效力及作用。
- 20.2 吾等未能或延遲執行或部分執行該等條款及條件的任何條文不應被詮釋為吾等放棄該等條款及條件下的任何權利。
- 20.3 協議及該等條款及條件應受協議生效地的法律管轄並據其詮釋。因服務引起或與服務有關的任何爭議應接受上述地點相關法院的獨家管轄。

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團將予出售之物業權益進行之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。本附錄所界定之詞彙僅適用於本附錄。

泓亮諮詢及評估有限公司

香港

德輔道中308號

16樓1602-4室



敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照 閣下指示，評估中國新高教集團有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（以下統稱「**貴集團**」）將予出售位於中華人民共和國（「**中國**」）之物業權益之市值，以作公開披露用途。吾等確認已進行視察及作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就物業權益於2026年4月30日（「**估值日期**」）之市值向 閣下提供吾等之意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會所頒佈並於2024年12月31日生效之香港測量師學會估值準則（2024年版），並參考國際評估準則委員會所頒佈並於2025年1月31日生效之國際估值準則；及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定而編製。

估值基準

吾等之估值乃按市值基準作出。市值之定義為「在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響物業權益價值之類似安排獲利而作出。

概無就物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除非另有說明，否則假設物業權益不存在可能影響其價值的負擔性質的產權負擔、限制及開支。

由於物業權益乃根據相關土地使用權持有，吾等假設業主擁有自由及不受干擾的權利以使用根據土地使用權持有的物業權益。

估值方法

在評估 貴集團將予出售之物業權益時，吾等採用成本法。

成本法須基於業務具備充足潛在盈利能力（或整體資產運用之實體服務潛力）之假設，並充分考量所投入之總資產。此技術基於對土地現有用途價值的估算，加上改良工程的現行重置（重製）成本總額，再扣除因物理性損耗及所有相關形式的陳舊與優化所作的扣減。在釐定土地價值時，已參考當地可得的土地銷售交易。在缺乏可比銷售案例構成市場基準的情況下，此法通常能提供最可靠的物業價值指標。

土地年期與業權調查

吾等已獲提供有關物業權益業權之文件副本。然而，吾等並無審查文件正本以核實所有權或核實吾等獲提供之副本中可能並無顯示之任何修訂。吾等已在相當大程度上依賴 貴集團提供之資料。

吾等已依賴 貴集團之中國法律顧問北京市通商律師事務所就中國物業權益之業權所提供之意見。由於法律顧問於其領域內所賦予之詮釋更為恰當，吾等不會就任何賦予有關資料之詮釋承擔責任。

本函件及估值證書所披露之所有法律文件僅供參考。吾等對於本函件及估值證書所載有關物業權益法定業權之任何法律事宜概不承擔任何責任。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料。吾等亦已接納就物業識別、佔用詳情、面積及所有其他相關事宜向吾等提供之意見。估值所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲供之文件所載資料為準，故僅為約數。

吾等亦獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，且認為吾等已獲提供足夠資料以作出知情意見。吾等相信，編製吾等之估值時所使用之假設屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值屬重大的資料之真實性及準確性。

視察及調查

吾等已對物業進行外部及內部檢查。儘管檢查時並非所有區域皆可進入檢視，吾等仍盡力檢查物業所有區域。必要時已進行相關調查。吾等之調查工作獨立執行，未受任何第三方以任何形式影響。

吾等並無測試物業之任何設備，故無法報告其現況。吾等並無對物業進行任何結構測量，故無法評論結構狀況。吾等並無對現場進行任何調查以評估地質條件是否適合未來發展。吾等編製估值時，乃假設該等方面均令人滿意，且毋須支付額外費用或出現延誤。

吾等並無進行任何實地量度，以核實物業面積之準確性，惟假設文件所示或從圖則推斷之面積均屬正確。所有文件及圖則僅供參考，因此所有尺寸、量度及面積均為約數。

貨幣

除另有說明外，本報告所述之所有金額均以人民幣（「人民幣」）計值。

隨函附奉估值證書。

此 致

香港
灣仔皇后大道東248號
大新金融中心
40樓
中國新高教集團有限公司
董事會 台照

代表

泓亮諮詢及評估有限公司

執行董事

張杰雄

BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP)

MCIREA MHIREA

皇家特許測量師學會註冊估值師

中國註冊房地產估價師及經紀人

認可ESG策劃師CEP®

董事總經理

張翹楚

BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP)

MCIREA MHKSI MISC M MHIREA FHKIoD

皇家特許測量師學會註冊估價師

中國註冊房地產估價師及經紀人

認可ESG策劃師CEP®

謹啟

2026年7月10日

附註：

張翹楚為皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員、香港測量師註冊條例（第417章）下的註冊專業測量師（產業測量）、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、香港董事學會資深會員、皇家特許測量師學會註冊估值師、中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人以及認可ESG策劃師CEP®。彼具備合適資格進行估值工作，並在評估標的地區此種規模和性質的固定及無形資產方面擁有超過28年經驗。

張杰雄為香港測量師學會資深會員、皇家特許測量師學會會員、香港測量師註冊條例（第417章）下的註冊專業測量師（產業測量）、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港地產行政師學會會員、皇家特許測量師學會註冊估值師、中華人民共和國註冊房地產估價師及認可ESG策劃師CEP®。彼具備合適資格進行估值工作，並在評估標的地區此種規模和性質的固定及無形資產方面擁有超過16年經驗。

估值證書

貴集團於中國將予出售之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年4月30日 現況下之市值
位於中國廣西壯族自治區欽州市南珠西大街北側之廣西英華國際職業學院	該物業包括26幢教學大樓及多項附屬建築（於2006年至2023年間分階段落成），以及兩幅總佔地面積約166,666.69平方米（「平方米」）的地塊。 根據 貴集團所提供的資料，該等標的建築物之總建築面積（「建築面積」）約為130,728.36平方米，包括五幢教學樓、三個實訓中心、一所圖書館、兩個食堂、一幢行政樓、七幢學生宿舍、四幢教職工宿舍及三幢附屬建築。該等附屬建築主要包括圍牆及道路。 該物業標的地塊之土地使用權已劃撥予廣西英華國際職業學院作教育用途。	根據吾等的實地視察及 貴集團所提供的資料，該物業中總建築面積為18,983.95平方米的部分目前已出租予廣西英華國際職業學院附屬中學，而該物業的其餘部分則由業主自用作教育用途。	無商業價值（請參閱附註10）。

附註：

1. 該物業由廖敏聰AssocRICS BSc(Hons)於2026年5月21日進行視察。
2. 估值及本證書乃由張翹楚 (BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCMMHIREA FHKIoD、RICS註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人、認可ESG策劃師CEP®) 及張杰雄 (BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA、RICS註冊估值師、中國註冊房地產估價師、認可ESG策劃師CEP®) 編製。
3. 根據欽州市政府發出之兩項國有土地使用權證，該物業兩幅地塊（總佔地面積約為166,666.69平方米）之土地使用權已劃撥予廣西英華國際職業學院作教育用途。

國有土地使用權證之詳情概述如下：

證書編號	簽發日期	土地用途	佔地面積 (平方米)
欽國用(2006)第A0788號	2006年8月11日	教育	136,077.47
欽國用(2006)第A0789號	2006年8月11日	教育	30,589.22
總計			166,666.69

4. 根據欽州市住房和城鄉建設局發出的八項房屋所有權證，該物業八幢建築物（總建築面積約為22,857.34平方米）的建築物所有權已合法歸屬於廣西英華國際職業學院。

房屋所有權證之詳情概述如下：

證書編號	簽發日期	建築物	建築面積 (平方米)
欽房權證欽城區字第98033881號	2007年1月19日	教學樓1	4,296.78
欽房權證城區字第201103198號	2011年6月22日	實訓中心1	6,555.40
欽房權證城區字第201103199號	2011年6月22日	圖書館	5,045.04
欽房權證欽城區字第98034032號	2007年1月19日	食堂1	1,594.90
欽房權證城區字第201410558號	2014年10月28日	教職工宿舍1	1,948.24
欽房權證城區字第201409769號	2014年10月28日	教職工宿舍2	681.09
欽房權證城區字第201409964號	2014年10月28日	教職工宿舍3	785.29
欽房權證城區字第201409965號	2014年10月28日	教職工宿舍4	1,950.60
總計			22,857.34

5. 根據欽州市住房和城鄉建設局發出的14項房地產權證，該物業14幢建築物（總建築面積約為81,160.61平方米）的土地使用權及房屋所有權已合法歸屬於廣西英華國際職業學院。

房地產權證之詳情概述如下：

證書編號	簽發日期	建築物	建築面積 (平方米)
桂(2024)欽州市不動產權第0038927號	2024年12月5日	教學樓2	3,937.35
桂(2024)欽州市不動產權第0039155號	2024年12月5日	教學樓3	3,916.45
桂(2024)欽州市不動產權第0042331號	2024年12月30日	教學樓4	4,453.85
桂(2025)欽州市不動產權第0000201號	2025年1月2日	教學樓5	4,704.36
桂(2025)欽州市不動產權第0000196號	2025年1月2日	實訓中心2	6,849.36
桂(2025)欽州市不動產權第0000326號	2025年1月3日	實訓中心3	6,336.20
桂(2024)欽州市不動產權第0042350號	2024年12月30日	行政樓	4,822.28
桂(2024)欽州市不動產權第0042401號	2024年12月30日	學生宿舍1	7,304.15
桂(2024)欽州市不動產權第0042353號	2024年12月30日	學生宿舍2	6,666.28
桂(2025)欽州市不動產權第0000195號	2025年1月2日	學生宿舍3	7,280.81
桂(2025)欽州市不動產權第0000197號	2025年1月2日	學生宿舍4	7,361.51
桂(2025)欽州市不動產權第0000199號	2025年1月2日	學生宿舍5	6,995.01
桂(2025)欽州市不動產權第0000202號	2025年1月2日	學生宿舍6	6,560.06
桂(2024)欽州市不動產權第0042310號	2024年12月30日	食堂2	3,972.94
總計			81,160.61

6. 根據 貴集團所提供的資料，現有租賃詳情概述如下：

物業	租賃面積	年租金
學生宿舍4及6	建築面積：13,921.57平方米	人民幣938,000元
教學樓5	建築面積：4,704.36平方米	人民幣930,000元
教職工宿舍1、2及3之部分	建築面積：358.02平方米	人民幣163,200元
開放區域	未覆蓋面積：31,176.00平方米	人民幣600,000元

7. 根據 貴集團所提供的資料，該物業以下四幢建築物尚未取得相關施工許可證及產權證：

建築物	建築面積 (平方米)
學生宿舍7	23,324.33
附屬建築1	2,469.97
附屬建築2	676.11
附屬建築3	240.00
總計	26,710.41

8. 該物業之概況及市場資料概述如下：

地點	： 該物業位於中國廣西壯族自治區欽州市南珠西大街北側（毗鄰欽州至防城港公路北側）。
交通	： 距離南寧吳圩國際機場及欽州東站分別約103.0公里及10.1公里。
周邊地區性質	： 該標的區域為欽州市之教育區。

9. 吾等已獲取由通商律師事務所就該物業出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 廣西英華國際職業學院已就該物業的兩幅地塊取得相關土地使用權證，並就22幢建築物取得相關房屋所有權證；
- (b) 廣西英華國際職業學院可根據產權證所載的規劃用途及年期，佔用及使用上述該物業的兩幅地塊及22幢建築物；
- (c) 根據法律及產權證項下的相關條件，上述該物業的兩幅地塊及22幢建築物不得按揭或用作抵押品；及
- (d) 該物業26幢建築物中，其中4幢建築物尚未取得相關施工許可證及產權證。

10. 誠如 貴集團所告知，該物業之標的地塊性質為劃撥土地，並受到轉讓限制；且如附註7所述，該物業的多幢建築物尚未取得相關施工許可證及產權證。於進行估值時，吾等將該物業的商業價值評定為零。假設該物業已取得相關施工許可證及產權證，且可自由轉讓，該物業於估值日期之參考價值約為人民幣366,000,000元。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定所提供關於本公司的資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。經作出一切合理查詢後，董事確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完備，無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事實致使其中任何陳述或本通函存在誤導成分。

2. 董事權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員以及其各自的聯繫人於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有以下權益或淡倉，其已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，包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作及視為本公司董事及最高行政人員擁有的權益及淡倉，或須列入及已列入根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊內，或根據標準守則以其他方式知會本公司及聯交所的權益及淡倉：

於本公司股份及相關股份中的好倉：

姓名	身份	股份數目	所持本公司
			股權概約百分比 ⁽¹⁾
李孝軒先生 ⁽²⁾	受控制法團權益及全權信託創辦人	986,076,234	50.01%
趙帥先生	實益擁有人	90,753	0.00%

附註：

- (1) 「所持本公司股權概約百分比」下披露的百分比數字乃根據1,971,941,783股股份（即本公司截至最後實際可行日期的已發行股份總數）計算得出。
- (2) Li Family Trust及Li & Yang Settlement是由李先生（作為委託人）設立的全權信託。因此，李先生被視為於根據Li Family Trust及Li & Yang Settlement持有的874,505,029股股份中擁有權益。李先生亦被視為透過其於受控制法團的權益（即Aspire Education Technology、Aspire Education Management及Aspire Education Consulting）而擁有111,571,205股股份的權益。

於相聯法團股份及相關股份中的好倉：

雲愛集團

姓名	身份	註冊資本的金額	所持雲愛集團
			股權概約 百分比
李孝軒先生 ⁽¹⁾	實益擁有人	人民幣24,720,523元	70.8305%

附註：

(1) 李先生被視為於嵩明德學持有的註冊資本中擁有權益。

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員於或被視為於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司已備存的登記冊所記錄，或根據標準守則已知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

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存在任何現有或擬訂立的服務合約，而有關合約不可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）。

於最後實際可行日期，概無董事於自2025年8月31日（即本公司最近期已刊發的經審核財務報表的結算日）以來本集團任何成員公司收購或出售或租賃或出租或擬收購或出售或租賃或出租的任何資產中擁有直接或間接重大權益。

概無於本通函日期仍然存續而任何董事於其中擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大的合約或安排。

3. 主要股東

就董事所知悉，於最後實際可行日期，以下人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司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分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉或直接或間接於附帶在所有情況下均可於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的權利的任何類別股本面值的10%或以上中擁有權益：

於本公司股份及相關股份中的好倉：

名稱	身份	股份數目	所持本公司 股權概約 百分比 ⁽¹⁾
IQ EQ Trustees (Singapore) Pte. Ltd. ⁽²⁾	受託人	806,579,378 (L)	40.9%
Lendit Holdings Limited ⁽²⁾	受控制法團權益	806,579,378 (L)	40.9%
Elm Pacific Holdings Limited ⁽²⁾	實益擁有人	668,156,681 (L)	33.9%
Sunnyland Ventures Limited ⁽²⁾	實益擁有人	138,422,697 (L)	7.0%
景林資產管理香港 有限公司 ⁽³⁾	投資經理	127,196,143 (L)	6.45%
Invest Partner Group Limited ⁽³⁾	受控制法團權益	127,196,143 (L)	6.45%

附註：

(1) 「L」指該人士於股份中的好倉。

「所持本公司股權概約百分比」下披露的百分比數字乃根據1,971,941,783股股份（即本公司截至最後實際可行日期的已發行股份總數）計算得出。

(2) Elm Pacific Holdings Limited及Sunnyland Ventures Limited分別由Lendit Holdings Limited擁有99%和100%的股權，而Lendit Holdings Limited由IQ EQ Trustees (Singapore) Pte. Ltd. (Li Family Trust的受託人) 全資擁有。Li Family Trust是由李先生（作為委託人）設立的全權信託。因此，根據證券及期貨條例，Lendit Holdings Limited和IQ EQ Trustees (Singapore) Pte. Ltd.被視為於Elm Pacific Holdings Limited及Sunnyland Ventures Limited持有合共806,579,378股股份中擁有權益。

- (3) Golden China Master Fund及Greenwoods China Alpha Master Fund各自由景林資產管理香港有限公司（作為投資經理，由Invest Partner Group Limited 100%擁有）100%控股。因此，Invest Partner Group Limited及景林資產管理香港有限公司各自根據證券及期貨條例被視為於Golden China Master Fund及Greenwoods China Alpha Master Fund所持有股份中擁有權益。

於相聯法團股份及相關股份中的好倉：

雲愛集團

名稱	身份	註冊資本的金額	所持雲愛集團
			股權概約百分比
嵩明德學	實益擁有人	人民幣24,720,523元	70.8305%
排對排	實益擁有人	人民幣7,000,000元	20.0568%

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員並不知悉有任何其他人士或法團於本公司的股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露，或已列入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉。

4. 重大合約

本集團於本通函日期前兩年內已訂立以下屬或可能屬重大的合約（並非於一般業務過程中訂立的合約）：

- (1) 買賣協議；
- (2) 深圳遠啟、海南浦森、南京景豫銘、嵩明德學、排對排、昆明巴木浦科技有限公司、嵩明中益企業管理諮詢服務有限公司與目標集團及其他相關方訂立日期為2024年12月20日的業務合作協議；
- (3) 輝煌公司、深圳遠啟、海南浦森、南京景豫銘、嵩明德學、排對排、昆明巴木浦科技有限公司、嵩明中益企業管理諮詢服務有限公司及境內附屬單位訂立日期為2024年12月20日的合作系列協議之補充協議；
- (4) 深圳遠啟、海南浦森、南京景豫銘與目標集團及其他相關方訂立日期為2024年12月20日的獨家技術服務及管理諮詢協議；及

- (5) 輝煌公司、深圳遠啟、海南浦森、南京景豫銘、嵩明德學、排對排、昆明巴木浦科技有限公司、嵩明中益企業管理諮詢服務有限公司、目標集團與張岩訂立日期為2026年5月29日的合作系列協議之補充協議。

5. 訴訟及申索

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

6. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自的聯繫人於從事與本集團構成或可能構成競爭的業務的公司中擁有任何個人權益。

7. 專家

以下為提供載於本通函的意見或建議的專家之資格：

名稱	資格
泓亮諮詢及評估有限公司	獨立估值師

上述專家已就本通函之刊發發出書面同意書，同意以本通函所載之形式及內容轉載其報告或函件或意見，並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，上述專家並無於自2025年8月31日（即本集團最近期已刊發的經審核財務報表的結算日）以來本集團任何成員公司收購或出售或租賃，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直接或間接擁有任何權益。

8. 一般事項

本通函的中英文版如有任何歧義，概以英文版為準。

本公司之公司秘書為林慧怡女士，彼為特許秘書、公司治理師以及英國特許公司治理公會與香港公司治理公會資深會士，並持有香港公司治理公會頒發的執業者認可證明。

本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，而其香港主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓。本公司的過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

9. 展示文件

以下文件的副本將自本通函日期起14日期間在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.xingaojiao.com>)展示：

- (i) 本公司組織章程大綱及細則；
- (ii) 董事會函件，其全文載於本通函「董事會函件」一節；
- (iii) 本公司截至2024年8月31日及2025年8月31日止兩個年度的年報；
- (iv) 本公司截至2026年2月28日止六個月的中期報告；
- (v) 目標公司之業務估值報告，報告全文載於本通函附錄二；
- (vi) 廣西學校持有的物業權益之物業估值報告，報告全文載於本通函附錄三；
- (vii) 本附錄上文「7.專家」所述之泓亮諮詢及評估有限公司之書面同意書；
- (viii) 本附錄「重大合約」一段所述各重大合約的副本；及
- (ix) 本通函。