

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



ORIENTAL UNIVERSITY CITY HOLDINGS (H.K.) LIMITED

東方大學城控股（香港）有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：8067)

須予披露交易 – 出售位於廊坊之辦公樓1號樓

出售位於廊坊之辦公樓1號樓

於二零二四年十二月四日(聯交所交易時段後)，賣方(本公司附屬公司，作為賣方)以及買方(作為買方)訂立該協議，據此，買方同意購買而賣方同意出售位於中國河北廊坊開發區之辦公樓1號樓，代價為人民幣11,000,000元(相等於約11,900,000港元)。

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5%但低於25%，根據GEM上市規則第十九章，出售事項構成本公司的一項須予披露交易，因此須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准的規定。

出售事項

於二零二四年十二月四日(聯交所交易時段後)，賣方(本公司附屬公司，作為賣方)以及買方(作為買方)訂立該協議，據此，買方同意購買而賣方同意出售位於中國河北廊坊開發區之辦公樓1號樓，總代價為人民幣11,000,000元(相等於約11,900,000港元)。

該協議

該協議之主要條款載列如下：

日期：二零二四年十二月四日

訂約方：(1) 賣方：廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司
(2) 買方：北京周林頻譜科技有限公司

將予出售之物業

辦公樓1號樓包含(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7,483.95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3,605.87平方米。土地使用權的期限至二零五三年七月十三日為止。辦公樓1號樓將按「現況」基準出售。

截至二零二四年六月三十日止兩個財政年度，辦公樓1號樓之應佔租金收益、經營(虧損)/溢利及淨虧損(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	565	715
經營(虧損)/溢利*	(257)	27
除稅前淨虧損	(47)	(13)
除稅後淨虧損	(178)	(82)

* 經營(虧損)/溢利指辦公樓1號樓應佔公平值變動前的經營(虧損)/溢利

代價及付款條款

代價人民幣11,000,000元(相等於約11,900,000港元)應由買方按下列方式支付予賣方：

(a) 人民幣1,000,000元(相等於約1,080,000港元)須於二零二四年十二月五日之前支付(「首期付款」)；

- (b) 人民幣8,000,000元(相等於約8,660,000港元)須於二零二四年十二月十二日之前支付(「**第二期付款**」)；及
- (c) 人民幣2,000,000元(相等於約2,160,000港元)(「**餘額**」)須於完成後由買方支付。

代價基準

代價乃由賣方及買方經參考由獨立估值師戴德梁行使用收益資本化法於二零二四年十一月三十日所得辦公樓1號樓之估值人民幣11,330,000元(相等於約12,260,000港元)後經公平磋商而釐定。

完成

訂約方應在支付首期付款及第二期付款後2個月內向當地房產管理局申請辦公樓1號樓的過戶登記，以將辦公樓1號樓登記於買方名下。完成後，買方須向賣方支付餘額。

終止

如出現以下任何情況，該協議任何一方可終止該協議：

- (a) 發生不可抗力事件，且該事件或其影響持續60天以上；
- (b) 倘過戶登記手續因不可歸責於賣方或買方的原因而未能於該協議日期起計180天內完成；
- (c) 倘任何一方收到禁止完成該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，賣方應將首期付款及第二期付款(如已支付)不計利息全額退還予買方。

有關買方之資料

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)提供技術開發及諮詢服務、生產及銷售醫療器械。據本公司所深知，於本公告日期，買方由周林擁有約58%、張雪珊擁有16.4%、周麗林、周亞林及周冠林各自擁有5%以及其他七名股東擁有10.6%(彼等各自擁有買方不超過2%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)(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)之間並無且於過去十二個月內未曾訂立重大貸款安排。

有關本集團及賣方之資料

本公司為一家投資控股公司及其附屬公司主要在中國、馬來西亞及印尼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。

賣方為本公司之附屬公司，由本公司擁有99%，其業務範圍包括(其中包括)於中國提供教育設施租賃服務。

進行出售事項之理由及裨益

董事會認為，考慮到相對於所產生的租金收益而言，維護辦公樓1號樓之成本較高，出售事項為本公司提供一個良好機會變現其於辦公樓1號樓之投資。該低收益物業出售事項與本集團優化其資產以提高其投資物業之整體回報之目標相符。出售事項不僅可令本集團節省經常性營運及資本開支以及物業相關稅項，亦可使本集團減少借款。

董事認為該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。

動用所得款項

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8,660,000元(相等於約9,370,000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)

償還銀行貸款	4,000
一般營運資金	4,660

預計所得款項淨額約人民幣8,660,000元(相等於約9,370,000港元)將於截至二零二五年六月三十日止財政年度第四季度前悉數動用。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

完成後，本集團預計將從出售事項中錄得約人民幣410,000元(相等於約440,000港元)之未經審核虧損，該虧損為賣方應收取之所得款項淨額約人民幣8,660,000元(相等於約9,370,000港元)，扣除辦公樓1號樓於二零二四年六月三十日之賬面值(賬面淨值)約人民幣10,340,000元(相等於約11,190,000港元)以及於二零二四年六月三十日因終止確認辦公樓1號樓應佔遞延稅項負債而產生之收益約人民幣1,280,000元(相等於約1,390,000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。

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5%但低於25%，根據GEM上市規則第十九章，出售事項構成本公司的一項須予披露交易，因此須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准的規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「首期付款」	指	上文「該協議－代價及付款條款」一節所界定之涵義
「第二期付款」	指	上文「該協議－代價及付款條款」一節所界定之涵義
「該協議」	指	賣方及買方就買賣辦公樓1號樓訂立日期為二零二四年十二月四日之買賣協議
「餘額」	指	上文「該協議－代價及付款條款」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	完成出售事項，即辦公樓1號樓產權歸屬於買方之日
「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據該協議出售辦公樓1號樓
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「辦公樓1號樓」	指	賣方根據該協議向買方轉讓之物業，包括土地使用權、樓宇及配套設施

「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
「買方」	指 北京周林頻譜科技有限公司，一間根據中國法律成立及存續之公司
「股份」	指 本公司之普通股
「股東」	指 已發行股份之持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指 具有GEM上市規則賦予該詞之涵義
「賣方」	指 廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司，本公司之附屬公司
「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

除本公告另有指明，本公告中人民幣兌港元之換算僅供參考，匯率為人民幣1.00元兌1.082251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，本公告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。

代表
東方大學城控股(香港)有限公司
 行政總裁兼執行董事
劉迎春

香港，二零二四年十二月四日

於本公告日期，執行董事為周華盛先生(主席)及劉迎春先生(行政總裁)；非執行董事為耿瑜女士；以及獨立非執行董事為陳耀鄉先生、鄭文鏢先生及劉桂林先生。

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

本公告將由其刊登日期起計最少七日於GEM網站www.hkgem.com內「最新上市公司公告」網頁刊載。本公告亦將於本公司網站www.oriental-university-city.com刊載。