

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)

有關可能出售一棟生活商業大廈的意向書

出售事項

於二零二四年十二月三十一日（聯交所交易時段後），通睿（該物業的實益擁有人）透過該物業的合法擁有人通慧與買方訂立意向書，據此，買方擬購買而通慧（經通睿指示）擬出售位於中國河北廊坊開發區之該物業，代價為人民幣19,000,000元（相等於約20,530,000港元）。

GEM上市規則涵義

根據GEM上市規則，出售事項（倘落實）可能構成本公司的一項主要交易。倘訂立正式協議，或倘出售事項有任何重大進展，本公司將根據GEM上市規則適時作出進一步公告。

警告通知

出售事項須待（其中包括）就訂立正式協議進行進一步磋商及達成意向書的相關先決條件後，方可作實。於現階段，訂約方尚未落實及協定正式協議之條款及條件。因此，出售事項未必會進行。倘訂立任何正式協議，本公司將就出售事項作出進一步公告。

本公告乃由本公司根據香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部及GEM上市規則第17.10條作出。

出售事項

於二零二四年十二月三十一日(聯交所交易時段後)，通睿(該物業的實益擁有人)透過該物業的合法擁有人通慧與買方訂立意向書，據此，買方擬購買而通慧(經通睿指示)擬出售位於中國河北廊坊開發區之該物業，總代價為人民幣19,000,000元(相等於約20,530,000港元)。

意向書

意向書之主要條款載列如下

日期：二零二四年十二月三十一日

訂約方：(1) 賣方：廊坊通慧教育諮詢有限公司

(2) 買方：高選傑先生

物業

意向書項下擬轉讓的物業為一棟生活商業大廈(「**該物業**」)，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。土地使用權的期限至二零五三年七月十三日為止。該物業已作按揭，計劃於二零二五年二月二十八日前完成解除按揭登記。

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 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
租金收益	530	546
經營溢利 [#]	439	454
除稅前淨溢利	1,229	314
除稅後淨溢利	724	349

[#] 經營溢利指該物業應佔公平值變動前的經營溢利

代價

買方須就買賣該物業支付代價人民幣19,000,000元(相等於約20,530,000港元)(「**代價**」)，惟須待就出售事項訂立正式協議。於訂立意向書後，買方須支付人民幣5,000,000元(相等於約5,400,000港元)作為誠意金(「**誠意金**」)。

意向書的有效期

意向書的有效期將截至二零二五年六月三十日止。

代價基準

代價乃由訂約方經參考由獨立估值師Cushman & Wakefield使用收益資本化法於二零二四年十二月三十日所得該物業之估值人民幣19,370,000元(相等於約20,930,000港元)後經公平磋商而釐定。

當訂約方訂立正式協議時，誠意金將成為代價的一部分。

終止

倘出現以下任何情況，意向書可予終止：

(a) 正式協議已於二零二五年六月三十日前訂立；

- (b) 買方通知通慧其決定不進行意向書項下交易，於此情況下，通慧應自買方通知其有關決定之日起7日內將誠意金連同利息退還予買方；
- (c) 倘現有按揭的解除未能完成，買方有權通知通慧不進行意向書項下交易，於此情況下，通慧應自買方通知其有關決定之日起7日內將誠意金連同利息退還予買方；
- (d) 意向書的一方獲另一方通知發生不可抗力事件，於此情況下，通慧應將誠意金不計利息退還予買方。

排他

於排他期內，通慧不得就轉讓該物業與任何第三方磋商，亦不得拒絕按代價將該物業轉讓予買方。

倘通慧於排他期內將該物業轉讓予第三方或拒絕將該物業轉讓予買方，則通慧應將誠意金退還予買方，並向買方支付利息連同相關違約損害賠償人民幣500,000元(相等於約540,190港元)。

有關買方之資料

買方高選傑先生為該物業的現有租戶。彼於該物業主要從事購物中心的營運。

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)買方為獨立於本公司及其關連人士之第三方；及(ii)(a)買方；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亦未訂立重大貸款安排。

有關本集團、通慧及通睿之資料

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。

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。通睿為本公司之附屬公司。

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19,370,000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2.8%。出售事項符合公司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。因此，出售代價人民幣19,000,000元為該物業應佔二三／二四財年營業利潤人民幣454,000元的41.9倍。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。

董事認為意向書之條款屬公平合理，出售事項亦符合本公司及股東之整體利益。

GEM上市規則涵義

根據GEM上市規則，出售事項(倘落實)可能構成本公司的一項主要交易。倘訂立正式協議，或倘出售事項有任何重大進展，本公司將根據GEM上市規則適時作出進一步公告，包括出售事項的進一步詳情，例如銷售所得款項之擬定用途及出售事項之財務影響。

警告通知

出售事項須待(其中包括)就訂立正式協議進行進一步磋商及達成意向書的相關先決條件後，方可作實。於現階段，訂約方尚未落實及協定正式協議之條款及條件。因此，出售事項未必會進行。倘訂立任何正式協議，本公司將就出售事項作出進一步公告。

釋義

於本公告內，除文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「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)
「關連人士」	指 具有GEM上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指 上文「意向書－代價」一節所界定之涵義
「董事」	指 本公司董事
「出售事項」	指 根據意向書擬出售該物業
「誠意金」	指 上文「意向書－代價」一節所界定之涵義
「排他期」	指 自意向書日期起至二零二五年六月三十日止期間
「正式協議」	指 就出售事項所訂立的正式協議
「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
「利息」	指 自收到誠意金日期起至返還誠意金日期，以年利率5%計算的利息
「意向書」	指 通慧與買方就買賣該物業訂立的日期為二零二四年十二月三十一日的意向書
「中國」	指 中華人民共和國

「該物業」	指 上文「意向書－物業」一節所界定之涵義
「買方」	指 高選傑
「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，持有本公司全部已發行股本的75%
「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
「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
「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1.080380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，二零二四年十二月三十一日

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。