

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。



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

出售事項

於二零二五年七月四日(聯交所交易時段後)，通慧(經通睿指示)(作為賣方)與買方訂立買賣協議，據此，買方同意購買而通慧(經通睿指示)同意出售位於中國河北廊坊開發區之該物業，代價為人民幣18,000,000元(相等於約19,740,000港元)。

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。

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。

一份載有(其中包括)買賣協議詳情及GEM上市規則所規定之其他資料的通函預期將於二零二五年七月二十五日或之前寄發予股東。倘編製通函需要更多時間，本公司將申請豁免嚴格遵守GEM上市規則第19.41(a)條，並於其後根據GEM上市規則刊發公告。

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。

出售事項

於二零二五年七月四日(聯交所交易時段後)，通慧(經通睿指示)(作為賣方)與買方訂立買賣協議，據此，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，代價為人民幣18,000,000元(相等於約19,740,000港元)。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下

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

將予出售之物業

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。於本公告日期，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 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／(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。

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。

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**」)。

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)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。

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。

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%。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18,000,000元為該物業應佔二三／二四財年營業利潤人民幣454,000元的39.6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。

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	8,920

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。倘相關交易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。

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。

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。

一份載有(其中包括)買賣協議詳情及GEM上市規則所規定之其他資料的通函預期將於二零二五年七月二十五日或之前寄發予股東。倘編製通函需要更多時間，本公司將申請豁免嚴格遵守GEM上市規則第19.41(a)條，並於其後根據GEM上市規則刊發公告。

警告通知

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。

釋義

於本公告內，除文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「餘額」	指	上文「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)
「先決條件」	指	上文「買賣協議—先決條件」一節所界定之涵義

「關連人士」	指 具有GEM上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指 上文「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 上文「買賣協議－代價」一節所界定之涵義
「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
「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
「中國」	指 中華人民共和國
「該物業」	指 上文「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%
「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

人民幣乃按人民幣1.00元兌1.0965港元之匯率兌換為港元，僅供參考。

* 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，二零二五年七月四日

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的資料；董事願就本公告的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本公告所載資料在各重大方面均屬真確及完整，沒有誤導或欺騙成分，且並無遺漏任何其他事項，致使本公告所載任何陳述或本公告產生誤導。

本公告將由其刊發日期起計最少一連七日於GEM網站www.hkgem.com的「最新上市公司公告」網頁刊載。本公告亦將刊載於本公司網站www.oriental-university-city.com。