

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)

非常重大出售事項 有關出售位於廊坊之物業

出售事項

於二零二三年三月二十一日(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有條件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100,000,000元(相等於約113,780,000港元)。

上市規則涵義

由於就出售事項之最高適用百分比率超過75%，故根據GEM上市規則第19.06(4)條，出售事項構成本公司之一項非常重大出售事項，因此，其須遵守GEM上市規則第19章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

一般事項

股東特別大會將予召開及舉行，以供股東考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易。就董事所深知，概無股東於出售事項中擁有重大權益，因此，概無股東須在股東特別大會上就批准出售事項之普通決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)出售事項之進一步資料、股東特別大會通告及其他資料之通函預期將於二零二三年四月十四日或之前寄發予股東。

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

於二零二三年三月二十一日(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有條件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100,000,000元(相等於約113,780,000港元)。

該協議

該協議之主要條款載列如下：

日期 : 二零二三年三月二十一日

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 : 河北東方學院

該物業

該物業包含位於中國河北廊坊開發區東方大學城之四塊土地之土地使用權，預計總土地面積為約62,000.47平方米，而總建築面積為約51,789.03平方米，並包含建於其上之建築物及配套設施。

截至二零二一年六月三十日及二零二二年六月三十日止兩個財政年度，該物業之應佔租金收益及純利(除稅前及除稅後)如下列示：

	截至六月三十日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
租金收益	9,336	8,592
除稅前純利	6,533	5,640
除稅後純利	5,728	4,853

代價及付款條款

代價人民幣100,000,000元(相等於約113,780,000港元)應由買方按下列方式支付予賣方：

- (a) 人民幣70,000,000元(相等於約79,650,000港元)作為預付款項(「**預付款項**」)須於訂立該協議後三個工作天內支付；及
- (b) 人民幣30,000,000元(相等於約34,130,000港元)(「**餘額**」)須於完成後由買方支付。

買方根據該協議向賣方所支付之款項應通過銀行轉賬至賣方之指定賬戶。

出售事項產生之所有稅項、成本及開支均須由相關訂約方根據適用法律法規承擔。

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二零二三年二月二十八日所得該物業之估值約人民幣104,580,000元(相等於約118,990,000港元)後經公平磋商而釐定。

先決條件

完成須待股東於股東特別大會上批准該協議及其項下擬進行之交易後，方可作實。倘本公司未能獲得股東批准，賣方須於股東特別大會結束後三日內將預付款項(不包括利息)退還至買方指定之銀行賬戶。

拖欠付款

倘該協議之任何訂約方未能按該協議之條款支付該協議項下之任何應付款項，則違約方須根據應付之未償還金額按每日0.05%利率向非違約方支付違約金。倘延遲超過30天，則非違約方有權進一步終止該協議。

完成

待先決條件獲達成後，訂約方須向中國河北省廊坊市自然資源和規劃局申請該物業之轉讓登記，以便將該物業登記至買方名下。待完成後，買方須向賣方支付餘額。

有關買方之資料

買方為劉彥文先生透過廊坊開發區東方大學城中新教育投資有限公司全資擁有。買方為一所根據中國法律成立及存續之民辦普通本科院校，其業務範圍包括(其中包括)提供本科教育。

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或法定代表及／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，以及在較小程度上向經營配套設施(例如雜貨店、洗衣店、網吧及食堂)之租戶租賃樓宇及物業。

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，考慮到該物業之空置率較高(儘管其公平市值略微折讓4.4%)，出售事項為本公司提供一個良好機會以公平市值變現其於該物業之投資。考慮到COVID-19疫情對於經營環境及本集團流動資金造成之影響，本集團正合理考慮動用其資產以提高其投資物業之整體回報。出售事項不但可讓本集團節省經常性營運及資本開支以及該物業相關稅項，更可令本集團減少借貸。

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(扣除相關開支及增值稅後)估計約為人民幣95,200,000元(相等於約108,320,000港元)。考慮到本集團之財務表現，尤其是COVID-19疫情病對經營環境造成之影響以及本集團營運資金的流動性，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	39,000
興建及裝修／翻新教育設施	20,000
一般營運資金	36,200

預計所得款項淨額約人民幣95,200,000元(相等於約108,320,000港元)將於二零二三年十二月三十一日前悉數動用。

出售事項之財務影響

完成後，本公司預計將從出售事項中錄得約人民幣9,380,000元(相等於約10,670,000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95,200,000元(相等於約108,320,000港元)經計及賣方應付之增值稅後所得出之差額，該物業於二零二三年二月二十八日之賬面值約為人民幣104,580,000元(相等於約118,990,000港元)。於二零二二年六月三十日，該物業之賬面淨值為人民幣111,960,000元(相等於約127,390,000港元)。就此

而言，該物業於二零二三年二月二十八日之公平值虧損為人民幣7,380,000元(約8,400,000港元)。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

由於就出售事項之最高適用百分比率超過75%，故根據GEM上市規則第19.06(4)條，出售事項構成本公司之一項非常重大出售事項，因此，其須遵守GEM上市規則第19章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

一般事項

股東特別大會將予召開及舉行，以供股東考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易。就董事所深知，概無股東於出售事項中擁有重大權益，因此，概無股東須在股東特別大會上就批准出售事項之普通決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)出售事項之進一步資料、股東特別大會通告及其他資料之通函預期將於二零二三年四月十四日或之前寄發予股東。

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：

「預付款項」	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	賣方及買方就買賣該物業訂立日期為二零二三年三月二十一日之買賣協議
「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
「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有GEM上市規則賦予該詞之涵義
「先決條件」	指	上文「該協議」一節載列有關完成之先決條件
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據該協議買賣該物業
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，屆時將提呈決議案以供股東考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易
「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
「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	賣方根據該協議向買方轉讓之物業，包括土地使用權、樓宇及附屬設施
「買方」	指	河北東方學院，一間根據中國法律成立及存續之民辦普通本科學院
「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
「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

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1.137829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，二零二三年三月二十一日

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)；而獨立非執行董事為陳耀鄉先生、鄭文鏢先生及郭紹增先生。

本公告的資料乃遵照GEM上市規則的規定而刊載，旨在提供有關本公司的資料；各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大方面均屬準確完備，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「最新上市公司公告」網頁內刊載。本公告亦將於本公司網站www.oriental-university-city.com刊載及保存。