

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**

於二零二四年三月十五日(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，代價為人民幣110,000,000元(相等於約121,190,000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二零二四年四月十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**

於二零二四年三月十五日(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110,000,000元(相等於約121,190,000港元)。

## **該協議**

該協議之主要條款載列如下：

**日期** : 二零二四年三月十五日

**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67,574平方米，而總建築面積為約52,618平方米，並包含建於其上之建築物及配套設施。

截至二零二二年六月三十日及二零二三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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
租金收益	11,825	6,828
除稅前純利	16,447	10,290
除稅後純利	13,110	7,544

### 代價及付款條款

代價人民幣110,000,000元(相等於約121,190,000港元)應由買方按下列方式支付予賣方：

- (a) 人民幣20,000,000元(相等於約22,030,000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90,000,000元(相等於約99,150,000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二零二四年二月二十九日所得該物業之估值人民幣132,600,000元(相等於約146,090,000港元)後經公平磋商而釐定。

### 先決條件

完成須待以下條件獲達成或獲豁免(如適用)後，方可作實：

1. 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；
2. 賣方已終止該物業之所有租約且該物業處於空置狀態；及
3. 賣方已完成有關該物業解除按揭之登記手續。

倘股東已於股東特別大會上批准該協議及其項下擬進行之交易，買方則可豁免先決條件之所有或任何部分。

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**

買方為於二零二三年三月二十一日就本公司一項非常重大出售事項與賣方訂立之買賣協議之同一買方(茲提述本公司日期分別為二零二三年三月二十一日及二零二三年五月十二日之公告及通函)。買方為劉欣為先生及于曉峰女士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

自二零二零／二零二一財政年度以來，該物業之租金收入持續下降。自二零二零／二零二一財政年度以來，扣除減值前之經營溢利及公平值變動(「**經營溢利**」)以及該物業應佔除稅後純利(「**純利**」)亦同樣經歷相應下降趨勢。

下表呈列該物業於二零二零／二零二一財政年度、二零二一／二零二二財政年度、二零二二／二零二三財政年度及二零二三／二零二四財政年度上半年之指標：

	二零二零／ 二零二一 財政年度 (人民幣千元)	二零二一／ 二零二二 財政年度 (人民幣千元)	二零二二／ 二零二三 財政年度 (人民幣千元)	二零二三／ 二零二四財政 年度上半年 (人民幣千元)
租金收入	13,384	11,825	6,828	2,353
經營溢利	10,625	9,142	4,298	1,229
純利	16,340	13,110	7,555	379
公平值收益	9,191	7,305	5,992	-

由於該物業因其陳舊狀況而空置單位，未能夠維持足夠租賃利息，故二零二二／二零二三財政年度之租金收入由二零二零／二零二一財政年度下降49%。該物業需要再投資大量資本進行翻新，以具備有吸引力的可出租條件，從而產生更多租金收入。於二零二三年六月三十日，本集團就該物業面積為29,023平方呎部分之資本承擔為人民幣43,600,000元。出售事項不但使本集團減少其資本承擔，同時亦能增強其流動性。

此外，董事會認為經營溢利為計量收益率表現及流動性更為相關的指標，而非純利，純利會因各期間記錄之公平值收益而有所上升。出售代價為人民幣110,000,000元，相當於該物業二零二二／二零二三財政年度經營溢利的25.6倍。在該情況下，約需26年方能實現相若投資回報。

考慮到該物業之空置率較高且翻新該物業需要再投資大量資金以獲得更多收益，故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。出售該物業將使本集團能夠合理動用其資產並提高其投資物業之整體回報。此外，出售事項可令本集團節省經常性營運及資本開支以及該物業相關稅項，從而使本集團減少借款。

儘管該物業價值人民幣132,600,000元，但由於該物業用途受限(即僅供教育用途)導致適銷性有限，故潛在買家(即教育機構)數目有限。數間教育機構表示其有意購買部分或全部該物業，但在適當考慮其他因素(例如缺乏潛在擴張空間)後，其後並未作出任何確實要約。買方為唯一一方提出價值相當於代價人民幣110,000,000元之要約價(即使低於估值17%)。

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91,400,000元(相等於約100,700,000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 (人民幣百萬元)
償還於以下日期到期之未償還借貸：	
– 二零二四年九月三十日	31.00
– 二零二五年一月四日	31.00
一般營運資金	29.40

預計所得款項淨額約人民幣91,400,000元(相等於約100,700,000港元)將於二零二五年六月前悉數動用。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65,440,000元(相等於約72,110,000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91,400,000元(相等於約100,700,000港元)，扣除該物業於二零二三年六月三十日之賬面值(賬面淨值)約人民幣184,730,000元(相等於約203,510,000港元)以及於二零二三年六月三十日因終止確認該物業應佔遞延稅項負債而產生之收益約人民幣27,890,000元(相等於約30,730,000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二零二四年四月十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二零二四年三月十五日之買賣協議
「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
「二零二零／二零二一財政年度」	指	截至二零二一年六月三十日止財政年度
「二零二一／二零二二財政年度」	指	截至二零二二年六月三十日止財政年度



「二零二二／二零二三財政年度」	指	截至二零二三年六月三十日止財政年度
「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
「二零二三／二零二四財政年度上半年」	指	截至二零二三年十二月三十一日止六個月
「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、樓宇及配套設施
「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1.1017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，二零二四年三月十五日

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、鄭文鏢先生及劉桂林先生。

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。