

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）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）

中期業績公告

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

聯交所 GEM（「GEM」）的特色

GEM 乃為較於聯交所上市的其他公司帶有更高投資風險的中小型公司提供上市的市場。有意投資者應了解投資該等公司的潛在風險，並應僅於經過審慎周詳考慮後方作出投資決定。

由於 GEM 上市公司普遍為中小型公司，在 GEM 買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時亦無法保證在 GEM 買賣的證券會有一個高流通量的市場。

本公告乃遵照 GEM 證券上市規則（「**GEM 上市規則**」）的規定提供有關東方大學城控股（香港）有限公司（「**本公司**」）的資料，本公司董事（「**董事**」）願共同及個別對此負全責。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本公告所載資料在所有重大方面均屬準確完整及沒有誤導或欺詐成份，且概無遺漏其他事宜，致使本公告中任何聲明或本公告帶有誤導成份。

財政摘要

- 本集團錄得截至二零二四年十二月三十一日止六個月收益人民幣28.45百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止六個月的人民幣26.82百萬元增加6.1%。
- 截至二零二四年十二月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔虧損為人民幣8.83百萬元，而截至二零二三年十二月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔溢利為人民幣3.14百萬元。
- 截至二零二四年十二月三十一日止六個月，每股基本虧損為人民幣0.05元，而截至二零二三年十二月三十一日止六個月，每股基本盈利為人民幣0.02元。

董事會(「董事會」)呈列本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二四年十二月三十一日止六個月的未經審核簡明綜合業績，連同二零二三年同期相關比較數字如下：

1. 中期簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二四年十二月三十一日止六個月

	附註	截至以下日期止六個月		變動 +/(-)%
		二零二四年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二三年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	
收益	5.3 & 6.1	28,448	26,817	6.1
僱員成本	6.2	(3,325)	(2,315)	43.6
物業、廠房及設備折舊		(185)	(192)	(3.6)
營業稅及附加稅		(181)	(135)	34.1
物業稅及土地使用稅	6.3	(4,480)	(5,214)	(14.1)
物業管理費	6.4	(1,561)	(1,328)	17.5
維修及保養費	6.5	(1,472)	(930)	58.3
法律及諮詢費		(2,187)	(2,217)	(1.4)
其他收入、其他收益／(虧損)淨額	5.4 & 6.6	1,424	(1,220)	NM
其他開支	6.7	(4,076)	(1,319)	209.0
分佔聯營公司業績	6.8	322	(104)	NM
經營溢利	6.9	12,727	11,843	7.5
利息收入		28	12	133.3
利息開支	6.10	(7,806)	(8,129)	(4.0)
除所得稅前溢利		4,949	3,726	32.8
所得稅：即期所得稅	5.5 & 6.11	(24,368)	(539)	4,421.0
遞延所得稅	5.5 & 6.12	10,418	—	NM
期內(虧損)／溢利	6.13	(9,001)	3,187	NM
未計利息開支、稅項、折舊及攤銷 的盈利(「EBITDA」)	6.14	12,940	12,047	7.4

NM — 無意義

		截至以下日期止六個月		
		二零二四年	二零二三年	
		十二月	十二月	
		三十一日	三十一日	
		未經審核	未經審核	變動
附註		人民幣千元	人民幣千元	+ / (-) %
其他全面收益				
隨後可能重新分類至損益的項目：				
	換算海外業務產生的匯兌差額	1,178	(788)	NM
	分佔聯營公司其他全面收益	2,010	564	256.4
		<u>3,188</u>	<u>(224)</u>	<u>NM</u>
	期內其他全面收益	<u>3,188</u>	<u>(224)</u>	<u>NM</u>
	期內全面收益總額	<u>(5,813)</u>	<u>2,963</u>	<u>NM</u>
以下人士應佔(虧損)/溢利				
	— 本公司擁有人	(8,829)	3,137	NM
	— 非控股權益	(172)	50	NM
		<u>(9,001)</u>	<u>3,187</u>	<u>NM</u>
以下人士應佔全面收益總額				
	— 本公司擁有人	(5,641)	2,913	NM
	— 非控股權益	(172)	50	NM
		<u>(5,813)</u>	<u>2,963</u>	<u>NM</u>
期內本公司擁有人應佔溢利的每股(虧損)/盈利				
	— 基本(每股人民幣元)	(0.05)	0.02	NM
	— 攤薄(每股人民幣元)	(0.05)	0.02	NM

NM — 無意義

2. 中期簡明綜合財務狀況表
於二零二四年十二月三十一日

		二零二四年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二四年 六月三十日 經審核 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	5.8	589	4,388
投資物業	5.8	1,521,306	1,533,592
於聯營公司的權益	5.9	14,493	12,160
其他應收款項	5.11	1,610	1,595
預付款項	5.10	335	37,471
已抵押銀行存款		8,048	7,973
非流動資產總值		1,546,381	1,597,179
流動資產			
貿易及其他應收款項	5.11	57,838	23,950
現金及現金等價物		12,316	69,664
		70,154	93,614
分類為持作出售資產	5.8	25,790	110,000
流動資產總值		95,944	203,614
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計費用	5.12	37,828	129,032
預收款項		5,927	6,102
銀行借款，有擔保	5.13	88,217	71,135
即期稅項負債		3,704	4,241
流動負債總額		135,676	210,510
流動負債淨額	6.15	(39,732)	(6,896)
總資產減流動負債		1,506,649	1,590,283

		二零二四年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二四年 六月三十日 經審核 人民幣千元
	附註		
非流動負債			
應付萊佛士集團款項	5.12	37,058	52,574
銀行借款，有擔保	5.13	167,143	219,138
遞延稅項負債		162,754	173,064
		<u>366,955</u>	<u>444,776</u>
非流動負債總額			
		<u>366,955</u>	<u>444,776</u>
資產淨值		1,139,694	1,145,507
		<u>1,139,694</u>	<u>1,145,507</u>
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	5.14	290,136	290,136
儲備		839,831	845,472
		<u>1,129,967</u>	<u>1,135,608</u>
非控股權益		9,727	9,899
		<u>9,727</u>	<u>9,899</u>
權益總額		1,139,694	1,145,507
		<u>1,139,694</u>	<u>1,145,507</u>

3. 中期簡明綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

	儲備					本公司 擁有人 應佔權益 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	法定 盈餘儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	外匯儲備 人民幣千元			
於二零二三年六月三十日及 二零二三年七月一日的結餘 (經審核)	290,136	(71,025)	1,510	994,549	7,662	1,222,832	10,614	1,233,446
期內溢利	—	—	—	3,137	—	3,137	50	3,187
換算海外業務產生的匯兌差額	—	—	—	—	(788)	(788)	—	(788)
分佔聯營公司的其他全面收益	—	—	—	—	564	564	—	564
全面收益總額	—	—	—	3,137	(224)	2,913	50	2,963
於二零二三年十二月三十一日的結餘 (未經審核)	<u>290,136</u>	<u>(71,025)</u>	<u>1,510</u>	<u>997,686</u>	<u>7,438</u>	<u>1,225,745</u>	<u>10,664</u>	<u>1,236,409</u>
於二零二四年六月三十日及 二零二四年七月一日的結餘 (經審核)	290,136	(71,025)	1,510	920,688	(5,701)	1,135,608	9,899	1,145,507
期內虧損	—	—	—	(8,829)	—	(8,829)	(172)	(9,001)
換算海外業務產生的匯兌差額	—	—	—	—	1,178	1,178	—	1,178
分佔聯營公司的其他全面收益	—	—	—	—	2,010	2,010	—	2,010
全面收益總額	—	—	—	(8,829)	3,188	(5,641)	(172)	(5,813)
於二零二四年十二月三十一日的結餘 (未經審核)	<u>290,136</u>	<u>(71,025)</u>	<u>1,510</u>	<u>911,859</u>	<u>(2,513)</u>	<u>1,129,967</u>	<u>9,727</u>	<u>1,139,694</u>

4. 中期簡明綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

	二零二四年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元
經營活動		
除所得稅前溢利	4,949	3,726
就以下各項進行調整：		
利息收入	(28)	(12)
物業、廠房及設備折舊	185	192
已付利息	7,806	8,129
未變現外匯(收益)／虧損淨額	(3,052)	1,460
終止購買投資物業的收益	(4,166)	—
分佔聯營公司業績	(322)	104
出售持作出售資產的虧損	5,952	—
營運資金變動前經營現金流量	11,324	13,599
貿易及其他應收款項增加	(37,383)	(2,202)
貿易及其他應付款項及 應計費用(減少)／增加	(36,984)	1,375
預收款項減少	(175)	(727)
持作出售資產減少	84,210	—
經營所得現金	20,992	12,045
已付所得稅	(23,763)	(4,825)
經營活動(所用)／所得現金淨額	(2,771)	7,220

	二零二四年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元
投資活動所得現金流量		
已收利息	28	12
收購物業、廠房及設備付款	(10)	(63)
增加投資物業付款	(2,200)	(155,498)
投資物業的預付款項減少	7,096	114,454
投資活動所得／(所用)現金淨額	4,914	(41,095)
融資活動所得現金流量		
銀行借款還款	(53,314)	(43,525)
(償還)／來自關聯公司墊款	(15,508)	3,924
支付銀行借款利息	(7,806)	(8,129)
銀行借款所得款項	17,669	20,000
融資活動所用現金淨額	(58,959)	(27,730)
現金及現金等價物(減少)淨額	(56,816)	(61,605)
期初現金及現金等價物	69,664	63,752
外匯匯率變動的影響淨額	(532)	(44)
期末現金及現金等價物	12,316	2,103

5. 中期簡明綜合業績附註

5.1 一般資料

本公司於二零一二年六月十一日於香港註冊成立為有限公司，其已發行普通股（「股份」）自二零一五年一月十六日於GEM上市。本公司的註冊辦事處地址為香港北角電氣道148號31樓，主要營業地點為中華人民共和國（「中國」）河北省廊坊市經濟技術開發區東方大學城張衡路100號第一層及第二層。本公司為一家投資控股公司及其附屬公司在中國、馬來西亞及印度尼西亞共和國（「印尼」）主要從事提供教育設施租賃服務。此外，本公司於瑞士從事租賃及管理酒店物業。

董事認為本公司的最終母公司為萊佛士教育有限公司（「萊佛士」），該公司於新加坡共和國（「新加坡」）註冊成立，其已發行股份於新加坡證券交易所有限公司上市。萊佛士連同其附屬公司（本集團除外）統稱為萊佛士集團。

除非另有所指，本集團截至二零二四年十二月三十一日止六個月（「本期間」或「二零二四／二五財年上半年」）該等未經審核簡明綜合業績以人民幣（「人民幣」）呈列。

5.2 編製基準及主要會計政策

本期間未經審核簡明綜合業績（「中期業績」）已根據GEM上市規則規定之適用披露事項、香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有適用的個別香港財務報告準則）、香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋以及香港法例第622章《公司條例》（「公司條例」）有關編製財務報表之條文而編製。

除下述內容外，編製中期業績所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至二零二四年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表（「二零二三／二零二四年財務報表」）所遵從者一致。

本集團已就本會計期間對本中期財務資料採用香港會計師公會頒佈的下列香港財務報告準則的修訂本：

香港會計準則第1號修訂本	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號的相關修訂(經修訂)(「二零二零年修訂本」)
香港會計準則第1號修訂本	附有契諾的非流動負債(「二零二二年修訂本」)
香港財務報告準則 第16號修訂本	售後租回的租賃負債
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號 修訂本	供應商融資安排

該等修訂本對本集團於本期間或過往期間已編製或於中期業績呈報的業績並無重大影響。

本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

中期業績未經審核但已由董事會審核委員會(「審核委員會」)審閱。

包含在本中期業績內有關二零二三／二零二四年財務報表的財務資料作為比較資料，並不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報表，惟摘錄自該等綜合財務報表。有關根據公司條例第436條規定須予披露的該等法定綜合財務報表進一步資料如下：

本公司已按公司條例第662(3)條及其附表6第3部分之規定向公司註冊處處長提交二零二三／二零二四年財務報表。

二零二三／二零二四年財務報表之獨立核數師報告為無保留意見；並無提述任何獨立核數師在無提出保留意見下強調須予注意的事項；亦無載有根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出之聲明。

5.3 分部報告及收益

執行董事(即本集團的主要經營決策者(「主要經營決策者」))會審閱本集團的內部報告，以評估表現及分配資源。管理層已根據經執行董事審閱及用於作出策略決定的報告釐定經營分部。

管理層從服務分類角度定期審閱經營業績。本集團目前擁有兩個可呈報分部：(i)於中國、馬來西亞及印尼的教育設施租賃服務，及(ii)於瑞士的酒店物業租賃及管理。上個年度分部披露已重新呈列，以符合本年度之呈列。由於每項產品及服務線需要不同資源以及營銷方式，故每個營運分部均獨立管理。分部間交易(如有)之定價乃參考對外類似交易之價格。

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止六個月按類別劃分的收益分析如下：

	截至以下日期止六個月		變動 + / (-) %
	二零二四年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	
香港財務報告準則第16號 範圍內由租賃產生的收益：			
教育設施租賃	23,948	25,360	(5.6)
配套設施商業租賃	1,388	1,457	(4.7)
	25,336	26,817	(5.5)
酒店物業 — 固定租賃付款	3,112	—	NM
	28,448	26,817	6.1

NM — 無意義

分部報告如下：

截至二零二四年十二月三十一日止期間

	教育設施 租賃服務 人民幣千元	酒店租賃 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自外部客戶的收益	25,336	3,112	—	28,448
利息收入	28	—	—	28
融資成本	(7,034)	(772)	—	(7,806)
員工成本	(2,123)	(927)	(275)	(3,325)
折舊	(185)	—	—	(185)
營業税金及附加	(181)	—	—	(181)
房產稅及土地使用稅	(4,480)	—	—	(4,480)
物業管理費	(1,378)	(183)	—	(1,561)
維修及維護費	(1,355)	(117)	—	(1,472)
法律及諮詢費	(1,242)	(187)	(758)	(2,187)
其他收入、其他(虧損)／				
收益淨額	(2,877)	(75)	4,376	1,424
其他開支	(3,736)	(323)	(17)	(4,076)
分佔聯營公司業績	—	—	322	322
除所得稅前溢利	<u>773</u>	<u>528</u>	<u>3,648</u>	<u>4,949</u>

截至二零二三年十二月三十一日止期間（經重列）

	教育設施 租賃服務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自外部客戶的收益	26,817	—	26,817
利息收入	11	1	12
融資成本	(8,129)	—	(8,129)
員工成本	(2,056)	(259)	(2,315)
折舊	(192)	—	(192)
營業税金及附加	(135)	—	(135)
房產稅及土地使用稅	(5,214)	—	(5,214)
物業管理費	(1,328)	—	(1,328)
維修及維護費	(930)	—	(930)
法律及諮詢費	(457)	(1,760)	(2,217)
其他收入、其他（虧損）／收益			
淨額	(348)	(872)	(1,220)
其他開支	(1,158)	(161)	(1,319)
分佔聯營公司業績	—	(104)	(104)
除所得稅前溢利／（虧損）	<u>6,881</u>	<u>(3,155)</u>	<u>3,726</u>

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止六個月按國家劃分之收益分析如下：

	截至以下日期止六個月		
	二零二四年 十二月三十一日	二零二三年 十二月三十一日	
	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元	變動 + / (-) %
收益			
中國	22,464	23,998	(6.4)
非中國（馬來西亞、印尼及瑞士）	<u>5,984</u>	<u>2,819</u>	<u>112.3</u>
	<u>28,448</u>	<u>26,817</u>	<u>6.1</u>

有關主要客戶的資料

本集團的收益來源於以下外部客戶，彼等於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止六個月個別為本集團帶來逾10%的收益：

客戶	截至以下日期止六個月		變動 +/(-) %
	二零二四年	二零二三年	
	十二月三十一日	十二月三十一日	
	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元	
客戶 A	9,067	9,218	(1.6)
客戶 B	5,288	5,206	1.6
萊佛士集團	2,872	2,819	1.9
	<u>17,227</u>	<u>17,243</u>	<u>(0.1)</u>

5.4 其他收入、其他收益／(虧損)淨額

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止六個月的其他收入、其他收益／(虧損)淨額詳情如下：

	截至以下日期止六個月		變動 +/(-) %
	二零二四年	二零二三年	
	十二月三十一日	十二月三十一日	
	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元	
匯兌收益／(虧損)淨額	3,052	(1,460)	NM
出售投資物業的虧損	(5,952)	—	NM
終止購買投資物業的收益	4,166	—	NM
其他	158	240	(34.2)
	<u>1,424</u>	<u>(1,220)</u>	<u>NM</u>

NM — 無意義

5.5 所得稅

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止六個月的所得稅詳情如下：

	截至以下日期止六個月		變動 +/(-) %
	二零二四年	二零二三年	
	十二月三十一日	十二月三十一日	
	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元	
即期所得稅			
— 中國企業所得稅	13,442	325	4,036.0
— 中國土地增值稅	10,710	—	NM
— 其他	216	214	0.9
	<u>24,368</u>	<u>539</u>	<u>4,421.0</u>
— 遞延所得稅	(10,418)	—	NM
	<u>13,950</u>	<u>539</u>	<u>2,488.1</u>

NM — 無意義

企業所得稅

中國企業所得稅

根據中國企業所得稅法，適用於本集團位於中國的實體（「中國附屬公司」）的企業所得稅稅率為 25%。

中國土地增值稅

中國附屬公司亦須繳納中國土地增值稅，其根據土地增值按累進稅率徵收，並扣除若干免稅額。

香港利得稅

由於本公司及本集團於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止六個月在香港並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅在中期業績內作出撥備。

其他

海外附屬公司的稅項按有關國家適用現行稅率徵收。

遞延所得稅

本年度的遞延稅項抵免，乃主要來自終止確認因出售投資物業而產生的遞延稅項負債。

5.6 每股(虧損)／盈利

每股基本及攤薄(虧損)／盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利及有關期間已發行普通股加權平均數計算。

	截至以下日期止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	未經審核	未經審核
盈利：		
用於計算每股基本(虧損)／盈利之(虧損) ／盈利(人民幣千元)	(8,829)	3,137
股份數目：		
用於計算每股基本(虧損)／盈利的普通股 加權平均數(千股)	180,000	180,000
每股基本(虧損)／盈利(每股人民幣元)	(0.05)	0.02
每股攤薄(虧損)／盈利(每股人民幣元)	(0.05)	0.02

每股攤薄(虧損)／盈利乃就假設所有潛在攤薄普通股已獲兌換而對發行在外的普通股的加權平均數作出調整而計算。截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止期間，本公司並無任何發行在外的潛在普通股。每股攤薄(虧損)／盈利等於每股基本(虧損)／盈利。

5.7 股息

董事會已議決不就本期間宣派任何股息(二零二三／二四財年上半年：零港元)。

5.8 物業、廠房及設備及投資物業

本期間初及本期間末以及過往年度初及過往年度末結餘的對賬如下：

	物業、廠房及 設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元
於二零二三年六月三十日及 二零二三年七月一日(經審核)	4,707	1,458,878
添置	104	8,342
收購一家附屬公司	—	284,938
出售	(49)	—
重新分類至持作出售之資產	—	(110,000)
折舊開支	(374)	—
匯兌調整	—	(14,753)
公平值變動	—	(93,813)
於二零二四年六月三十日及 二零二四年七月一日(經審核)	4,388	1,533,592
添置	10	2,199
重新分類至持作出售之資產	(3,730)	(22,060)
折舊開支	(185)	—
匯兌調整	106	7,575
於二零二四年十二月三十一日(未經審核)	<u>589</u>	<u>1,521,306</u>

5.9 於聯營公司之權益

於聯營公司之權益

	於二零二四年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二四年 六月三十日 經審核 人民幣千元
分佔資產淨值(商譽除外)	11,841	9,508
商譽	<u>2,652</u>	<u>2,652</u>
分佔資產淨值	<u>14,493</u>	<u>12,160</u>

5.10 預付款項

於二零二四年十二月三十一日，以下各項計入餘額：

- (i) 與收購蒙古投資物業有關的分期付款人民幣零元(於二零二四年六月三十日：人民幣28,430,000元)，原因為該收購已根據日期為二零二四年九月六日的終止契據終止及結算，終止付款人民幣33,690,000元將於二零二五年三月三十一日起按季度基準分四期等額收到；及
- (ii) 就廊坊市投資物業的翻修及建造工程支付預付款項人民幣335,000元(二零二四年六月三十日：人民幣9,041,000元)。

5.11 貿易及其他應收款項

	於二零二四年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二四年 六月三十日 經審核 人民幣千元
貿易應收款項	19,813	17,687
其他應收款項*	36,351	4,692
其他可收回稅項	3,284	3,166
	<u>59,448</u>	<u>25,545</u>

- * 於二零二四年十二月三十一日的結餘為應收一家聯營公司款項為零(二零二四年六月三十日：人民幣65,000元，該款項為無抵押、不計息、須應要求償還且屬非貿易性質)。

	於二零二四年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二四年 六月三十日 經審核 人民幣千元
即期	57,838	23,950
非即期	1,610	1,595
	<u>59,448</u>	<u>25,545</u>

本集團的貿易及其他應收款項的賬面值與其公平值相若。

本集團的大部分收益乃需要預先支付。來自教育設施租賃及配套設施商業租賃的收益乃根據有關協議訂明的付款時間表分期結算。就酒店物業租賃而言，租金固定部分須於每年十二月末前預先支付，而租金的可變部分須不遲於六月末支付。按收益確認日期劃分的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於二零二四年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二四年 六月三十日 經審核 人民幣千元
三個月以內	19,132	13,821
三個月至六個月	219	3,469
六個月至十二個月	83	367
一年以上	379	30
	<u>19,813</u>	<u>17,687</u>

5.12 貿易及其他應付款項及應計費用

	於二零二四年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二四年 六月三十日 經審核 人民幣千元
貿易應付款項	2,689	3,064
其他應付款項及應計費用 ^(附註)	17,139	15,968
已收按金	18,000	110,000
應付萊佛士集團款項	37,058	52,574
	<u>74,886</u>	<u>181,606</u>

附註：於二零二四年十二月三十一日計入其他應付款項為：

- (i) 分別向客戶及萊佛士集團收取之租賃按金人民幣3,890,000元及人民幣675,000元(二零二四年六月三十日：分別為人民幣3,967,000元及人民幣636,000元)以及其他應付稅項人民幣4,018,000元(二零二四年六月三十日：人民幣4,517,000元)；
- (ii) 就出售物業自獨立買方收取按金人民幣18,000,000元(二零二四年六月三十日：人民幣110,000,000元)；及
- (iii) 應付萊佛士集團款項人民幣37,058,000元(二零二四年六月三十日：人民幣52,574,000元)，其為無抵押、免息及非貿易性質。

貿易及其他應付款項及應計費用對賬：

	於二零二四年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二四年 六月三十日 經審核 人民幣千元
即期	37,828	129,032
非即期	<u>37,058</u>	<u>52,574</u>
	<u>74,886</u>	<u>181,606</u>

貿易應付款項產生自教育設施的日常維護成本。基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於二零二四年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二四年 六月三十日 經審核 人民幣千元
三個月以內	288	481
三個月至六個月	1,234	334
六個月至十二個月	269	1,331
一年以上	<u>898</u>	<u>918</u>
	<u>2,689</u>	<u>3,064</u>

5.13 銀行借款，有擔保

	於二零二四年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二四年 六月三十日 經審核 人民幣千元
到期償還的銀行借款：		
— 於一年內	<u>88,217</u>	<u>71,135</u>
— 於一年後但於兩年內	18,258	73,923
— 於兩年後但於五年內	67,309	53,453
— 於五年後	<u>81,576</u>	<u>91,762</u>
	<u>167,143</u>	<u>219,138</u>
總計	<u>255,360</u>	<u>290,273</u>

銀行借款按固定及浮動利率計息。本集團根據銀行融資授出的銀行借款於二零二四年十二月三十一日的利率介乎每年2.98%至8.95%（二零二四年六月三十日：3.04%至8.95%）。於二零二四年十二月三十一日，銀行融資由本集團若干投資物業之賬面值人民幣1,125,166,000元（二零二四年六月三十日：人民幣1,109,543,000元）、已抵押銀行存款人民幣8,048,000元（二零二四年六月三十日：人民幣7,973,000元）、若干物業的租金收入以及本公司、中國附屬公司之非控股股東及最終母公司之企業擔保及中國附屬公司的股本抵押。

5.14 股本

於二零二四年六月三十日及二零二四年十二月三十一日的股本指本公司下列已發行股本，詳情如下：

	股份數目	股本 港元	股本 人民幣元
已發行及繳足			
於二零二四年六月三十日及 二零二四年十二月三十一日	<u>180,000,000</u>	<u>366,320,500</u>	<u>290,136,000</u>

6. 財務回顧

6.1 收益

收益由截至二零二三年十二月三十一日止六個月（「二零二三／二四財年上半年」）的人民幣26.82百萬元增加6.1%至本期間的人民幣28.45百萬元，主要由於合併新收購的附屬公司4 Vallees Pte Ltd（「4 Vallees」）及中國廊坊市東方大學城校區（「東方大學城校區」）若干教育機構（下文統稱「大學、教育機構、培訓中心及教育企業實體」）的租金上升所致。

6.2 僱員成本

本期間僱員成本增加43.6%至人民幣3.33百萬元，而於二零二三／二四財年上半年錄得人民幣2.32百萬元，主要由於收購4 Vallees後，人力資源成本有所增加。

6.3 物業稅及土地使用稅

本期間物業稅及土地使用稅由二零二三／二四財年上半年的人民幣5.21百萬元減少14.1%至人民幣4.48百萬元，主要由於出售位於東方大學城校區的四塊土地（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，連同建於其上之建築物及配套設施（「物業出售」））後，應付物業稅及土地使用稅減少所致。物業出售已於截至二零二五年六月三十日止財政年度（「二零二四／二五財年」）第一季度完成。

6.4 物業管理費

物業管理費由二零二三／二四財年上半年的人民幣1.33百萬元增加17.5%至本期間的人民幣1.56百萬元，主要由於收購4 Vallees後，酒店物業的物業管理費有所增加。

6.5 維修及保養費

維修及保養費由二零二三／二四財年上半年的人民幣0.93百萬元增加58.3%至本期間的人民幣1.47百萬元，乃由於廊坊市東方大學城校區的定期物業維修工程增加。

6.6 其他收入、其他收益／(虧損)淨額

本期間錄得其他收益淨額人民幣1.42百萬元，而二零二三／二四財年上半年則錄得其他虧損淨額人民幣1.22百萬元，主要由於外幣結餘兌人民幣疲弱導致的未變現外匯收益以及終止購買位於蒙古的投資物業所產生的收益所致。

6.7 其他開支

本期間的其他開支為人民幣4.08百萬元，較二零二三／二四財年上半年的人民幣1.32百萬元增加209.0%，乃主要由於為招攬潛在客戶而產生的娛樂及酌情開支增加，以及為完成物業出售而提前終止現有租約的補償所致。

6.8 分佔聯營公司業績

本期間的分佔聯營公司業績收益為人民幣0.32百萬元，而二零二三／二四財年上半年分佔聯營公司業績虧損為人民幣0.10百萬元，乃主要由於本公司之聯營公司在二零二四／二五財年第二季度實現純利所致。

6.9 經營溢利

鑑於上文附註6.1至6.8所載的因素，本期間的經營溢利為人民幣12.73百萬元，較二零二四／二五財年上半年的人民幣11.84百萬元增加7.5%。

6.10 利息開支

本期間的利息開支為人民幣7.81百萬元，較二零二三／二四財年上半年的人民幣8.13百萬元減少4.0%，主要歸因於在中國大量償還貸款本金。

6.11 即期所得稅

本期間的即期所得稅為人民幣24.37百萬元，較二零二三／二四財年上半年的人民幣0.54百萬元增加4,421.0%，乃主要由於物業出售所產生的土地增值稅及應課稅企業所得稅所致。

6.12 遞延所得稅

由於終止確認與物業出售有關的投資物業的遞延稅項負債，本期間抵免遞延所得稅人民幣10.42百萬元(二零二三／二四財年上半年：無)。

6.13 本期間(虧損)／溢利

鑑於物業出售而產生的即期所得稅，本期間錄得虧損人民幣9.00百萬元，而二零二三／二四財年上半年的溢利為人民幣3.19百萬元。

6.14 EBITDA

本期間的EBITDA為人民幣12.94百萬元，較二零二三／二四財年上半年的人民幣12.05百萬元增加7.4%，乃主要由於分佔聯營公司業績扭虧為盈及未變現外匯收益所致。

6.15 流動資金、財務資源及資本結構

於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額為人民幣39.73百萬元(二零二四年六月三十日：人民幣6.90百萬元)。流動負債因下列因素而有所緩和：

- (i) 客戶墊款人民幣5.93百萬元(二零二四年六月三十日：人民幣6.10百萬元)，將根據租賃協議的條款隨著時間推移確認為收益；
- (ii) 收取所持出售資產買方之按金人民幣18.00百萬元(二零二四年六月三十日：人民幣110.00百萬元)，預計其出售將於二零二四／二五財年末完成；及
- (iii) 本集團已訂立意向書，以人民幣19.00百萬元出售東方大學城校區內若干投資物業，預計將於二零二四／二五財年末完成。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的總資產約為人民幣1,642.33百萬元(二零二四年六月三十日：人民幣1,800.79百萬元)，即負債總額及權益分別為人民幣502.63百萬元(二零二四年六月三十日：人民幣655.29百萬元)及人民幣1,139.69百萬元(二零二四年六月三十日：人民幣1,145.51百萬元)。

於二零二四年十二月三十一日，本公司股本包括180,000,000股面值為366,320,500港元(相當於人民幣290,136,000元)的已發行普通股。於本期間，本公司股本並無變動。

6.16 資產負債比率

本集團於二零二四年十二月三十一日的資產負債比率為22.41%(二零二四年六月三十日：25.34%)，其按借款總額人民幣255.36百萬元(二零二四年六月三十日：人民幣290.27百萬元)除以權益總額人民幣1,139.69百萬元(二零二四年六月三十日：人民幣1,145.51百萬元)，再乘以100%計算。

7. 業務回顧及展望

本集團擁有並向中國、馬來西亞及印尼的教育機構出租教育設施，主要包括教學樓及宿舍。此外，本集團還在瑞士擁有、租賃及管理酒店物業。本集團教育設施位於東方大學城校區、馬來西亞吉隆坡及印尼雅加達。此外，本集團亦向經營各種配套設施(包括購物中心、超市、咖啡廳和自助餐廳、銀行、電信公司、牙科和綜合診所等)的商業租戶出租位於東方大學城校區的商業物業，以服務校園內學生及鄰近住宅區住戶的需要。

於二零二四／二五財年上半年，本集團的財務表現在收益及經營溢利方面有所改善。收益由二零二三／二四財年上半年的人民幣26.82百萬元增加6.1%至人民幣28.45百萬元，主要是由於合併新收購的附屬公司4 Valleys及若干教育機構的租金上升，而經營溢利則增加7.5%至人民幣12.73百萬元，主要是由於未變現外匯收益及分佔聯營公司業績的增加，而其他營運成本的增加則得到控制。

本集團已於二零二四／二五財年第一季度以人民幣110百萬元完成出售位於東方大學城校區的四塊土地(總土地面積為約67,574平方米)及建於其上之建築物及配套設施(總建築面積為約52,618平方米)。此外，於二零二四／二五財年的第二季度，本集團已進一步訂立出售東方大學城校區內若干物業予若干獨立第三方的出售協議及意向書(預計將於二零二四／二五財年末完成)，出售總代價為人民幣41.00百萬元(有關該等出售的詳情，請參閱本公司日期為二零二四年十二月四日、二零二四年十二月六日及二零二四年十二月三十一日的公告)。該等物業的出售符合合理化資產使用的總體目標，通過出售閒置及低收益的資產，並將資本及資金轉向升級選定的投資物業，以提高其投資物業的收益回報。

此外，本集團已於二零二四年九月六日終止購買位於蒙古的投資物業，進而終止支付將於二零二五年三月三十一日、二零二五年六月三十日、二零二五年九月三十日及二零二五年十二月三十日分四期按季度等額收取的人民幣33.69百萬元(「終止購買蒙古物業」)。有關上述終止，請參閱本公司日期為二零二四年九月六日及十一日的公告。終止購買蒙古物業於二零二四／二五財年產生的收益為人民幣4.17百萬元。終止付款的現金注入將使本集團能夠減少借款，維持一般營運資金需求，並計劃在機會出現時進行戰略收購。

本集團認識到中國經濟放緩所帶來的風險將影響其收益。收購4 Valleys後，本集團已擴大及多元化其收益基礎。本集團將繼續評估中國及國際市場的商業機會，同時集中精力提高其現有投資物業的收益率。

董事會認為，隨着中國、馬來西亞及印尼在東方大學城校區的教育機構的學生入學，對教育設施的需求將保持穩定。其在瑞士的酒店物業入住率預計將出現溫和增長。作為該等國家教育設施及酒店物業的所有者，本集團將繼續受益於該等租戶及用戶的穩定增長趨勢。

8. 重大投資以及重大投資與資本承擔的未來計劃

除下文所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，本集團並無任何其他重大投資以及重大投資與資本承擔的未來計劃。

8.1 升級東方大學城校區投資物業

本集團根據其資金能力逐步於東方大學城校區進行下列改造／翻修工程及投資物業建設：

8.1.1 改造／翻修廊坊市東方大學城校區的兩棟宿舍

於二零二二年六月十六日，本公司與獨立承包商就東方大學城校區內第23號及24號兩棟宿舍進行改造／翻修簽訂建設工程合約，合約金額為人民幣10.18百萬元。於二零二四年十二月三十一日，本集團已支付合約金額人民幣7.51百萬元，而餘下結餘人民幣2.67百萬元將根據協定條款分期支付。改造／翻修工程已竣工，兩棟宿舍已於截至二零二三年六月三十日止財政年度交付，並由一家教育機構租用。

8.1.2 建造東方大學城校區的食堂及劇院

於二零二三年一月三十日，本公司與獨立承包商就建造位於東方大學城校區的食堂及劇院訂立建造工程合約，合約金額為人民幣13.40百萬元。於二零二四年十二月三十一日，本集團已支付合約金額人民幣10.48百萬元，而餘下結餘人民幣2.92百萬元將根據協定條款分期支付。建設工程已於二零二四／二五財年上半年竣工並交付，由一家教育機構租用。

9. 重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合資企業

於本期間，本集團並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合資企業。

10. 期後事項

於本期間後，截至本公告日期，概無重大事項。

11. 物業出售所得款項用途

誠如本公告第6.3節所載，以人民幣110.00百萬元對東方大學城校區內若干投資物業作出之物業出售已於二零二四年八月完成。有關物業出售的詳情，請參閱本公司日期為二零二四年三月十五日及二零二四年五月十四日的公告及寄發予股東日期為二零二四年四月二十三日的通函。

扣除相關專業費用、增值稅、附加稅及土地增值稅後，物業出售的所得款項淨額為人民幣91.39百萬元。

於二零二四年十二月三十一日，物業出售的所得款項淨額動用情況載列如下：

所得款項淨額計劃用途	所得款項 淨額計劃 用途 人民幣百萬元	於本期間 動用的 所得款項 淨額 人民幣百萬元	直至 二零二四年 十二月 三十一日 動用的 所得款項淨額 人民幣百萬元	於 二零二四年 十二月 三十一日 未動用的 所得款項淨額 人民幣百萬元	完全動用 所得款項 淨額的 預計日期
償還借貸	62.00	50.00	50.00	12.00	二零二五年 一月四日
一般營運資金	29.39	13.01	13.01	16.38	直至 二零二五年 十二月 三十一日
	<u>91.39</u>	<u>63.01</u>	<u>63.01</u>	<u>28.38</u>	

12. 持續關連交易

除下文所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，本集團並無其他持續關連交易。

本公司直接全資附屬公司 OUC Malaysia Sdn Bhd (「**OUCMY**」) (作為業主) 與由萊佛士擁有 70% 權益的 Raffles College of Higher Education Sdn Bhd (「**RCHE**」) (作為租戶) 於二零二一年十二月十日就租賃有關物業訂立租賃協議，為期三年，自二零二二年一月一日開始，至二零二四年十二月三十一日屆滿。OUCMY 與 RCHE 於二零二四年十二月十二日訂立新租賃協議以重續物業租賃，為期三年，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止。新租賃條款乃按公平條款訂立，且新租賃協議項下的應付年度租金為 2.01 百萬馬來西亞令吉 (約人民幣 3.25 百萬元)。有關新租賃協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二四年十二月十二日的公告。

13. 或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無任何或然負債 (二零二三年十二月三十一日：無)。

14. 股息

董事會決議不就本期間宣派任何股息 (二零二三年十二月三十一日：無)。

15. 本集團資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，投資物業人民幣 1,125.17 百萬元 (於二零二四年六月三十日：人民幣 1,109.54 百萬元) 已獲質押予銀行，以為本集團獲授的銀行融資作抵押。此外，銀行存款人民幣 8.08 百萬元 (於二零二四年六月三十日：人民幣 7.97 百萬元) 及瑞士物業的租金收入已質押予銀行作為銀行借款抵押。

16. 外匯對沖

由於大多數交易以營運的功能貨幣人民幣計值，故本集團的外幣風險有限。因此，本集團目前並無進行任何外匯對沖。然而，董事密切監控本集團的外匯風險，且或會（視乎外幣環境及趨勢而定）考慮於日後採納重大外幣對沖政策（倘需要）。

17. 競爭性權益

控股股東（定義見GEM上市規則）萊佛士已確認，除於本公司持有的股權外，其既無參與任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務，亦無於該等業務中擁有權益（本公司日期為二零一四年十二月三十一日的招股章程（「招股章程」）「歷史及發展－重組後」一節「除外業務」項下所披露者除外）。

於二零一四年十二月二十二日，萊佛士以本公司為受益人訂立不競爭及認購期權契據，據此，其承諾不與本公司業務競爭。進一步詳情請參閱招股章程「與控股股東的關係」一節「不競爭契據」分節。

董事已確認，除上文所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，概無董事、控股股東或主要股東（定義見GEM上市規則）、本公司任何附屬公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人（定義見GEM上市規則）於任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務（本集團除外）中擁有權益。

18. 企業管治

本公司致力履行對其股東的責任，力求透過紮實的企業管治保障並提升股東的回報價值。

於本期間，本公司已遵守 GEM 上市規則附錄 C1 所載企業管治守則「第二部分－良好企業管治的原則、守則條文及建議最佳常規」一節內的守則條文。

19. 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本期間，本公司並無在 GEM 上贖回其任何股份，本公司或其任何附屬公司亦無買賣任何該等股份。

20. 董事進行證券交易

本公司已採納 GEM 上市規則第 5.48 至 5.67 條所載董事進行證券交易的交易必守標準（「交易必守標準」）作為其本身買賣本公司證券的操守守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而彼等各自均已確認其已於本期間遵守交易必守標準。

21. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二四年十二月三十一日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉；或根據GEM上市規則第5.46至5.67條所載的規定交易標準（「規定交易標準」）須另行知會聯交所及證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）的權益或淡倉如下：

好倉

(a) 於本公司股份

董事姓名	身份／權益性質	所持已發行	
		股份數目	股權百分比 ⁽²⁾
周華盛先生 （「周先生」） ⁽¹⁾	受控制法團權益／ 公司權益	135,000,000	75%

附註：

- (1) 董事會主席（「主席」）兼執行董事周先生透過萊佛士所持有本公司權益的詳情載於下文「主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉」一節。
- (2) 股權百分比乃基於本公司於二零二四年十二月三十一日的已發行股份總數（即180,000,000股股份）計算。

(b) 於本公司相聯法團的股份

董事姓名	相聯 法團名稱	身份／權益性質	所持已發行 股份數目	股權概約 百分比
周先生	萊佛士 ⁽¹⁾	實益擁有人及配偶權益／個人權益及家族權益	525,812,764	37.89% ⁽²⁾

附註：

(1) 萊佛士為本公司的直接控股公司。

(2) 包括(a)周先生的25.01%直接權益；(b)周先生的配偶Doris Chung Gim Lian女士(「**Chung女士**」)的2.45%權益；及(c)周先生與Chung女士的10.43%共同權益。

(c) 於本公司相聯法團的債權證

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	債權證類型	所持債券數目
周先生	萊佛士 ⁽¹⁾	實益擁有人及配偶權益／個人權益及家族權益	可換股債券 不可換股債券	35,030,306 ⁽²⁾ 11,250,000 新加坡元 ⁽³⁾

附註：

(1) 萊佛士為本公司的直接控股公司。

(2) 包括周先生直接持有的34,383,487份可換股債券及Chung女士持有的646,819份可換股債券。

(3) 包括(a)周先生直接持有的10,000,000新加坡元；(b)Chew Han Wei先生(直系親屬)持有的1,000,000新加坡元；及(c)Chew Hua Mong先生(直系親屬)持有的250,000新加坡元。

除上文所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有任何須記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據規定交易標準須另行知會聯交所及證監會的權益或淡倉。

22. 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二四年十二月三十一日，據任何董事或本公司最高行政人員所知或以其他方式所獲悉，記錄在根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內於股份及相關股份中擁有5%或以上權益或淡倉的法團或人士（董事或本公司最高行政人員除外）的詳情如下：

於股份的好倉

股東姓名	身份／權益性質	所持已發行	
		股份數目	股權百分比 ⁽²⁾
萊佛士 ⁽¹⁾	實益擁有人／ 個人權益	135,000,000	75%
Chung 女士 ⁽¹⁾	配偶權益／ 家族權益	135,000,000	75%

附註：

- (1) 萊佛士由(a)周先生擁有25.01%；(b)周先生及Chung女士共同擁有10.43%；及(c) Chung女士擁有2.45%。根據證券及期貨條例，周先生被視為於萊佛士擁有權益的股份中擁有權益及Chung女士被視為於周先生擁有及被視為擁有權益的股份中擁有權益。此外，周先生為萊佛士的董事。
- (2) 股權百分比乃基於本公司於二零二四年十二月三十一日的已發行股份總數（即180,000,000股股份）計算。

除上文所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，據董事或本公司最高行政人員所知或以其他方式所獲悉，概無其他法團或人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有記錄在證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊內的5%或以上權益或淡倉。

23. 董事於交易、安排或合約中的權益

除另有披露者外，於本期間，概無董事直接或間接於任何由本公司或其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司訂立並對本集團業務而言屬重要的交易、安排或合約中擁有重大權益。

24. 董事資料變動

於本公司二零二三／二零二四年報日期之後，根據GEM上市規則第17.50A(1)條須予披露的董事資料概無變動。

25. 經審核委員會審閱

審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，即陳耀鄉先生（「陳先生」）、耿瑜女士及劉桂林先生，並由陳先生擔任主席。

審核委員會已審閱本集團採納的會計原則及實務以及中期業績，並認為有關業績乃按照適用會計準則及GEM上市規則編製，並已作出充分披露。

承董事會命
東方大學城控股(香港)有限公司
主席兼執行董事
周華盛

新加坡，二零二五年一月二十四日

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。