



Oriental
University City
東方大學城

INTERIM REPORT 2025/2026

中期報告



Oriental University City Holdings (H.K.) Limited
東方大學城控股（香港）有限公司
(incorporated in Hong Kong with limited liability)
(於香港註冊成立之有限公司)
Stock code (股票代號) : 8067

香港聯合交易所有限公司 GEM (分別為「聯交所」及「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。

香港交易及結算所有限公司及聯交所對本報告的內容概不負責，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報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。

本報告乃遵照 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，本報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分，且概無遺漏其他事宜，致使本報告中任何聲明或本報告帶有誤導成分。

目錄

公司資料	2
財務摘要	4
中期簡明綜合損益及其他全面收益表	5
中期簡明綜合財務狀況表	7
中期簡明綜合權益變動表	9
中期簡明綜合現金流量表	10
中期簡明綜合業績附註	12
管理層討論及分析	25
企業管治及其他資料	32

公司資料

董事會

執行董事

周華盛先生(主席)
劉迎春先生(行政總裁)

非執行董事

耿瑜女士

獨立非執行董事

陳耀鄉先生
鄭文鏢先生
劉桂林先生

公司秘書

董穎怡女士

合規主任

劉迎春先生

授權代表

董穎怡女士
劉迎春先生

審核委員會

陳耀鄉先生(主席)
劉桂林先生
耿瑜女士

薪酬委員會

劉桂林先生(主席)
周華盛先生
陳耀鄉先生

提名委員會

鄭文鏢先生(主席)
耿瑜女士
劉桂林先生

風險管理委員會

陳耀鄉先生(主席)
劉迎春先生
鄭文鏢先生

上市資料

上市地點
GEM

股份代號
8067

每手買賣單位
1,000 股股份

公司網站

www.oriental-university-city.com

獨立核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

公司資料

註冊辦事處

香港
北角
電氣道 148 號
31 樓

中華人民共和國(「中國」)總部及主要營業地點

中國
河北省
廊坊經濟技術開發區
東方大學城
張衡路 67 號
第三層
郵編：065001

股票過戶登記處

寶德隆證券登記有限公司
香港
北角
電氣道 148 號
21 樓 2103B 室

主要往來銀行

大華銀行有限公司(香港分行)
廊坊銀行股份有限公司(開發區支行)
中國工商銀行(廊坊朝陽支行)
廊坊市城郊農村信用合作聯社(桐柏信用社)

法律顧問

中國法律
河北若石律師事務所

財務摘要

- 本集團錄得截至二零二五年十二月三十一日止六個月收益人民幣**28.36**百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止六個月的人民幣**28.45**百萬元減少**0.3%**。
- 截至二零二五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**5.32**百萬元，而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。
- 截至二零二五年十二月三十一日止六個月，每股基本盈利為人民幣**0.03**元，而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。

董事會(「**董事會**」)呈列本公司及其附屬公司(統稱為「**本集團**」)截至二零二五年十二月三十一日止六個月的未經審核簡明綜合業績，連同二零二四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

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

		截至以下日期止六個月		
		二零二五年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二四年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	變動 +/(-)%
	附註			
收益	6.1	28,355	28,448	(0.3)
僱員成本	6.2	(3,148)	(3,325)	(5.3)
物業、廠房及設備折舊		(354)	(185)	91.4
營業稅及附加稅		(257)	(181)	42.0
物業稅及土地使用稅	6.3	(4,079)	(4,480)	(9.0)
物業管理費	6.4	(1,095)	(1,561)	(29.9)
維修及保養費	6.5	(2,137)	(1,472)	45.2
法律及諮詢費	6.6	(1,963)	(2,187)	(10.2)
其他收益／(虧損)淨額	6.7	4,781	1,424	235.7
其他開支	6.8	(2,312)	(4,076)	(43.3)
分佔聯營公司業績	6.9	(2,074)	322	NM
經營溢利	6.10	15,717	12,727	23.5
利息收入		6	28	(78.6)
利息開支	6.11	(6,469)	(7,806)	(17.1)
除所得稅前溢利		9,254	4,949	87.0
所得稅	6.12	(3,891)	(13,950)	(72.1)
期內溢利／(虧損)	6.13	5,363	(9,001)	NM
未計利息開支、稅項、折舊及攤銷的盈利 (「 EBITDA 」)	6.14	16,077	12,940	24.2

NM — 無意義

1. 中期簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

	截至以下日期止六個月		
	二零二五年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二四年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	變動 + / (-) %
附註			
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	(670)	1,178	NM
分佔聯營公司其他全面收益	389	2,010	(80.6)
期內其他全面收益	(281)	3,188	NM
期內全面收益總額	5,082	(5,813)	NM
以下人士應佔溢利／(虧損)			
－ 本公司擁有人	5,315	(8,829)	NM
－ 非控股權益	48	(172)	NM
	5,363	(9,001)	NM
以下人士應佔全面收益總額			
－ 本公司擁有人	5,034	(5,641)	NM
－ 非控股權益	48	(172)	NM
	5,082	(5,813)	NM
期內本公司擁有人應佔溢利／(虧損)的 每股盈利／(虧損)	5.6		
－ 基本(每股人民幣元)	0.03	(0.05)	NM
－ 攤薄(每股人民幣元)	0.03	(0.05)	NM

NM — 無意義

2. 中期簡明綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二五年 六月三十日 經審核 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	5.8	15,577	12,776
投資物業	5.8	1,484,827	1,486,379
於聯營公司的權益		8,077	8,809
其他應收款項	5.9	2,197	1,793
預付款項		335	335
已抵押銀行存款		8,904	8,967
非流動資產總值		1,519,917	1,519,059
流動資產			
貿易及其他應收款項	5.9	42,662	53,072
現金及現金等價物		3,549	1,388
分類為持作出售資產	5.8	46,211	54,460
		—	19,690
流動資產總值		46,211	74,150
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計費用	5.10	17,265	21,977
預收款項		15,021	5,137
銀行借款，有擔保	5.11	32,389	77,632
即期稅項負債		3,173	3,375
流動負債總額		67,848	108,121
流動負債淨額	6.15	(21,637)	(33,971)
總資產減流動負債		1,498,280	1,485,088

2. 中期簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二五年 六月三十日 經審核 人民幣千元
非流動負債			
應付萊佛士集團款項	5.10	22,186	40,692
銀行借款，有擔保	5.11	194,252	168,371
遞延稅項負債		156,285	155,550
非流動負債總額		372,723	364,613
資產淨值		1,125,557	1,120,475
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	5.12	290,136	290,136
儲備		825,935	820,901
		1,116,071	1,111,037
非控股權益		9,486	9,438
權益總額		1,125,557	1,120,475

3. 中期簡明綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

	儲備					本公司		總計
	股本	其他儲備	法定		外匯儲備	本公司 擁有人 應佔權益	非控股權益	
			盈餘儲備	保留溢利				
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>
於二零二五年六月三十日及二零二五年七月一日								
的結餘(經審核)	290,136	(71,025)	5,553	860,087	26,286	1,111,037	9,438	1,120,475
期內溢利	—	—	—	5,315	—	5,315	48	5,363
換算海外業務產生的匯兌差額	—	—	—	—	(670)	(670)	—	(670)
分佔聯營公司的其他全面收益	—	—	—	—	389	389	—	389
全面收益總額	—	—	—	5,315	(281)	5,034	48	5,082
於二零二五年十二月三十一日的結餘(未經審核)	<u>290,136</u>	<u>(71,025)</u>	<u>5,553</u>	<u>865,402</u>	<u>26,005</u>	<u>1,116,071</u>	<u>9,486</u>	<u>1,125,557</u>

4. 中期簡明綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

	二零二五年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二四年 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	9,254	4,949
就以下各項進行調整：		
利息收入	(6)	(28)
物業、廠房及設備折舊	354	185
已付利息	6,469	7,806
未變現外匯虧損／(收益)淨額	(12)	(3,052)
終止購買投資物業的收益	(5,204)	(4,166)
其他應收款項的減值虧損撥回	(2,054)	—
分佔聯營公司業績	2,074	(322)
出售持作出售資產的虧損	2,634	5,952
營運資金變動前經營現金流量	13,509	11,324
貿易及其他應收款項減少／(增加)	4,537	(37,383)
貿易及其他應付款項及應計費用減少	(8,166)	(36,984)
預收款項增加／(減少)	12,822	(175)
持作出售資產減少	—	84,210
經營所得現金	22,702	20,992
已付所得稅	(2,988)	(23,763)
經營活動所得／(所用)現金淨額	19,714	(2,771)

4. 中期簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

	二零二五年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二四年 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	6	28
增加物業、廠房及設備付款	(3,273)	(10)
增加投資物業付款	(4)	(2,200)
於聯營公司的權益增加	(953)	—
投資物業的預付款項減少	—	7,096
出售持作出售資產的所得款項	18,000	—
投資活動所得現金淨額	13,776	4,914
融資活動所得現金流量		
銀行借款還款	(17,222)	(53,314)
償還關聯公司墊款	(7,593)	(15,508)
支付銀行借款利息	(6,099)	(7,806)
銀行借款所得款項	—	17,669
融資活動所用現金淨額	(30,914)	(58,959)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	2,576	(56,816)
期初現金及現金等價物	1,388	69,664
外匯匯率變動的影響淨額	(415)	(532)
期末現金及現金等價物	3,549	12,316

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67號第一層至第三層。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，本集團截至二零二五年十二月三十一日止六個月（「本期間」或「二零二五／二六財年上半年」）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（「香港財務報告準則會計準則」）（包括香港財務報告準則、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二零二五年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表（「二零二四／二零二五年財務報表」）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21號及香港財務報告準則第1號修訂本 缺乏可兌換性¹

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

5. 中期簡明綜合業績附註

5.2 編製基準及主要會計政策(續)

上述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二零二四／二零二五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二零二四／二零二五年財務報表。

二零二四／二零二五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. 中期簡明綜合業績附註

5.3 分部報告及收益

本公司執行董事(即本集團的主要經營決策者)會審閱本集團的內部報告,以評估表現及分配資源。管理層已根據經本公司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。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。

截至二零二五年及二零二四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		
	二零二五年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	變動 + / (-) %
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	24,691	23,948	3.1
配套設施商業租賃	507	1,388	(63.5)
	25,198	25,336	(0.5)
酒店物業			
— 固定租賃付款	2,492	3,112	(19.9)
— 浮動租賃付款	665	—	NM
	28,355	28,448	(0.3)

NM — 無意義

5. 中期簡明綜合業績附註

5.3 分部報告及收益(續)

分部報告如下：

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

	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	25,198	3,157	—	28,355
利息收入	6	—	—	6
利息開支	(6,014)	(455)	—	(6,469)
員工成本	(2,176)	(699)	(273)	(3,148)
折舊	(354)	—	—	(354)
營業稅金及附加	(251)	(6)	—	(257)
房產稅及土地使用稅	(4,081)	2	—	(4,079)
物業管理費	(895)	(200)	—	(1,095)
維修及維護費	(1,999)	(138)	—	(2,137)
法律及諮詢費	(1,626)	(337)	—	(1,963)
其他收益／(虧損)淨額	707	1,891	2,183	4,781
其他開支	(3,782)	(507)	1,977	(2,312)
分佔聯營公司業績	—	—	(2,074)	(2,074)
	<u>4,733</u>	<u>2,708</u>	<u>1,813</u>	<u>9,254</u>
除所得稅前溢利	<u>4,733</u>	<u>2,708</u>	<u>1,813</u>	<u>9,254</u>

5. 中期簡明綜合業績附註

5.3 分部報告及收益(續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

	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
利息開支	(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)
其他收益／(虧損)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
	<u>773</u>	<u>528</u>	<u>3,648</u>	<u>4,949</u>
除所得稅前溢利	<u>773</u>	<u>528</u>	<u>3,648</u>	<u>4,949</u>

截至二零二五年及二零二四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		
	二零二五年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	變動 + / (-) %
收益			
中國	22,313	22,464	(0.7)
非中國(馬來西亞、印尼及瑞士)	<u>6,042</u>	<u>5,984</u>	<u>1.0</u>
	<u>28,355</u>	<u>28,448</u>	<u>(0.3)</u>

5. 中期簡明綜合業績附註

5.3 分部報告及收益(續)

有關主要客戶的資料

本集團的收益來源於以下外部客戶，彼等於截至二零二五年及二零二四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		
	二零二五年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	變動 + / (-) %
客戶 A	9,217	9,067	1.7
客戶 B	5,956	5,288	12.6
萊佛士集團	2,884	2,872	0.4
	18,057	17,227	4.8

5.4 其他收益／(虧損)淨額

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止六個月的其他收益／(虧損)淨額詳情如下：

	截至以下日期止六個月		
	二零二五年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	變動 + / (-) %
匯兌收益淨額	12	3,052	(99.6)
出售持作出售資產的虧損	(2,659)	(5,952)	(55.3)
終止購買投資物業的收益	5,260	4,166	26.3
其他應收款項的減值虧損撥回	2,054	—	NM
其他	114	158	(25.9)
	4,781	1,424	235.7

NM — 無意義

5. 中期簡明綜合業績附註

5.5 所得稅

截至二零二五年及二零二四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		
	二零二五年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	變動 +/(-) %
即期所得稅			
— 中國企業所得稅	(296)	13,442	NM
— 中國土地增值稅	2,961	10,710	(72.4)
— 其他	393	216	81.9
	3,058	24,368	(87.5)
— 遞延所得稅	833	(10,418)	NM
	3,891	13,950	(72.1)

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二零二五年及二零二四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。

5. 中期簡明綜合業績附註

5.5 所得稅(續)

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 每股盈利／(虧損)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據本公司擁有人應佔溢利／(虧損)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	
	二零二五年 十二月三十一日 未經審核	二零二四年 十二月三十一日 未經審核
盈利／(虧損)：		
用於計算每股基本盈利／(虧損)之盈利／(虧損)(人民幣千元)	5,315	(8,829)
股份數目：		
用於計算每股基本盈利／(虧損)的普通股加權平均數(千股)	180,000	180,000
每股基本盈利／(虧損)(每股人民幣元)	0.03	(0.05)
每股攤薄盈利／(虧損)(每股人民幣元)	0.03	(0.05)

每股攤薄盈利／(虧損)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。截至二零二五年十二月三十一日及二零二四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。每股攤薄盈利／(虧損)等於每股基本盈利／(虧損)。

5. 中期簡明綜合業績附註

5.7 股息

董事會已議決不就本期間宣派任何股息(二零二四年十二月三十一日：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	115	3,078
自投資物業轉撥	12,300	(12,300)
出售	(3,697)	(22,060)
重新分類至持作出售之資產	—	(19,690)
折舊開支	(344)	—
匯兌調整	14	42,404
公平值變動	—	(38,645)
於二零二五年六月三十日及二零二五年七月一日(經審核)	12,776	1,486,379
添置	3,273	1,592
折舊開支	(354)	—
匯兌調整	(118)	(3,144)
於二零二五年十二月三十一日(未經審核)	<u>15,577</u>	<u>1,484,827</u>

5. 中期簡明綜合業績附註

5.9 貿易及其他應收款項

	於二零二五年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二五年 六月三十日 經審核 人民幣千元
貿易應收款項，扣除撥備 ⁽ⁱ⁾	24,833	23,355
其他應收款項及預付款項 ⁽ⁱⁱ⁾	17,515	16,167
退還收購投資物業所得款項的應收款項	5,204	20,008
其他可收回稅項	3,244	3,326
	50,796	62,856
減：減值撥備	(5,937)	(7,991)
	44,859	54,865

貿易及其他應收款項分析如下：

	於二零二五年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二五年 六月三十日 經審核 人民幣千元
即期	42,662	53,072
非即期	2,197	1,793
	44,859	54,865

5. 中期簡明綜合業績附註

5.9 貿易及其他應收款項(續)

附註：

- (i) 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：

	於二零二五年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二五年 六月三十日 經審核 人民幣千元
三個月以內	23,848	18,820
三個月至六個月	—	3,855
六個月至十二個月	—	302
一年以上	985	378
	<u>24,833</u>	<u>23,355</u>

- (ii) 於二零二五年十二月三十一日的結餘包括應收一家聯營公司款項為零(二零二五年六月三十日：人民幣64,000元)以及應收萊佛士集團款項人民幣7,693,000元(二零二五年六月三十日：人民幣7,586,000元)，該款項為無抵押、不計息、須應要求償還且屬非貿易性質。

5.10 貿易及其他應付款項及應計費用

	於二零二五年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二五年 六月三十日 經審核 人民幣千元
貿易應付款項	1,616	2,226
其他應付款項及應計費用 ⁱⁱ	15,649	14,751
已收按金	—	5,000
應付萊佛士集團款項 ⁱⁱⁱ	22,186	40,692
	<u>39,451</u>	<u>62,669</u>

5. 中期簡明綜合業績附註

5.10 貿易及其他應付款項及應計費用(續)

貿易及其他應付款項及應計費用分析如下：

	於二零二五年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二五年 六月三十日 經審核 人民幣千元
即期	17,265	21,977
非即期	22,186	40,692
	39,451	62,669

附註：

- (i) 於二零二五年十二月三十一日計入其他應付款項為分別向客戶及萊佛士集團收取之租賃按金人民幣**3,873,000**元及人民幣**728,000**元(二零二五年六月三十日：分別為人民幣**3,932,000**元及人民幣**711,000**元)以及其他應付稅項人民幣**4,126,000**元(二零二五年六月三十日：人民幣**4,822,000**元)；及
- (ii) 應付萊佛士集團款項人民幣**22,186,000**元(二零二五年六月三十日：人民幣**40,692,000**元)，其為無抵押、免息及非貿易性質。

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：

	於二零二五年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二五年 六月三十日 經審核 人民幣千元
三個月以內	339	449
三個月至六個月	53	436
六個月至十二個月	20	443
一年以上	1,204	898
	1,616	2,226

5. 中期簡明綜合業績附註

5.11 銀行借款，有擔保

	於二零二五年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二五年 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	32,389	77,632
— 於一年後但於兩年內	42,674	23,109
— 於兩年後但於五年內	75,226	60,529
— 於五年後	76,352	84,733
	194,252	168,371
總計	226,641	246,003

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1.50%至8.95%（二零二四年六月三十日：2.00%至8.95%）。於二零二五年十二月三十一日，銀行融資由本集團若干投資物業之賬面值人民幣1,246,783,000元（二零二五年六月三十日：人民幣1,249,969,000元）、已抵押銀行存款人民幣8,904,000元（二零二五年六月三十日：人民幣8,967,000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。

5.12 股本

於二零二五年六月三十日及二零二五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			
於二零二五年六月三十日及 二零二五年十二月三十一日	180,000,000	366,320,500	290,136,000

管理層討論及分析

6. 財務回顧

6.1 收益

本期間收益為人民幣28.36百萬元，而截至二零二四年十二月三十一日止六個月（「二零二四／二五財年上半年」）錄得人民幣28.45百萬元。由於本集團於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」）租戶的現有租金變動不大，故增長平平。

6.2 僱員成本

僱員成本減少5.3%至人民幣3.15百萬元，而於二零二四／二五財年上半年錄得人民幣3.33百萬元，主要由於若干人力資源成本以較弱外幣計值。

6.3 物業稅及土地使用稅

物業稅及土地使用稅由二零二四／二五財年上半年的人民幣4.48百萬元減少9.0%至人民幣4.08百萬元，主要由於截至二零二五年六月三十日止財政年度第一季度完成出售位於東方大學城校區的少量物業（總土地面積為約81,717平方米，建築面積為約60,001平方米）（「二零二四／二五財年物業出售」）後，應付物業稅及土地使用稅減少所致。

6.4 物業管理費

物業管理費由二零二四／二五財年上半年的人民幣1.56百萬元減少29.9%至本期間的人民幣1.10百萬元，主要由於二零二四／二五財年物業出售完成後可提供服務的面積減少。

6.5 維修及保養費

維修及保養費由二零二四／二五財年上半年的人民幣1.47百萬元增加45.2%至本期間的人民幣2.14百萬元，主要由於提供廊坊市東方大學城校區主辦公樓的合約維修工程及定期物業維修工程。

管理層討論及分析

6.6 法律及諮詢費

法律及諮詢費由二零二四／二五財年上半年的人民幣2.19百萬元減少10.2%至本期間的人民幣1.96百萬元，乃由於同期就二零二四／二五財年物業出售產生更多專業費用。

6.7 其他收益／(虧損)淨額

本期間錄得其他收益淨額人民幣4.78百萬元，較二零二四／二五財年上半年的其他收益淨額人民幣1.42百萬元增加235.7%，主要由於終止購買投資物業的收益及其他應收款項減值虧損撥回所致。

6.8 其他開支

其他開支由二零二四／二五財年上半年的人民幣4.08百萬元減少43.3%至本期間的人民幣2.31百萬元，主要由於與出售物業有關的提前終止租賃所產生的補償減少、酌情開支減少及並無就公共醫療服務作出捐贈。

6.9 分佔聯營公司業績

本期間分佔聯營公司業績錄得虧損人民幣2.07百萬元，而二零二四／二五財年上半年分佔聯營公司業績收益為人民幣0.32百萬元，主要由於本公司聯營公司錄得虧損淨額。

6.10 經營溢利

鑑於上文附註6.1至6.9所載的因素，本期間的經營溢利為人民幣15.72百萬元，較二零二四／二五財年上半年的人民幣12.73百萬元增加23.5%。

6.11 利息開支

本期間的利息開支為人民幣6.47百萬元，較二零二四／二五財年上半年的人民幣7.81百萬元減少17.1%，乃由於更多貸款本金被逐步償還。

管理層討論及分析

6.12 所得稅

本期間的整體所得稅為人民幣**3.89**百萬元，較二零二四／二五財年上半年的人民幣**13.95**百萬元減少**72.1%**，乃主要由於二零二四／二五財年物業出售產生的土地增值稅及應課稅企業所得稅於同期增加所致。

6.13 本期間溢利／（虧損）

除上文附註**6.10**至**6.12**所載的利息開支及所得稅外，本期間錄得溢利人民幣**5.36**百萬元，而二零二四／二五財年上半年的虧損為人民幣**9.00**百萬元。

6.14 EBITDA

本期間的EBITDA為人民幣**16.08**百萬元，較二零二四／二五財年上半年的人民幣**12.94**百萬元增加**24.2%**，主要與經營溢利增加一致。

6.15 流動資金、財務資源及資本結構

於二零二五年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額為人民幣**21.64**百萬元（二零二五年六月三十日：人民幣**33.97**百萬元）。流動負債因下列因素而有所緩和：

- (i) 本集團擁有來自萊佛士的未動用循環貸款額度人民幣**40.00**百萬元，自二零二三年六月三十日起為期三年，該筆貸款尚未動用；
- (ii) 本集團預期終止投資物業收購產生之款項將於二零二五／二六財年第三季度悉數收取；
- (iii) 客戶墊款人民幣**15.02**百萬元（二零二五年六月三十日：人民幣**5.14**百萬元），將根據租賃協議的條款隨著時間推移確認為收益；及
- (iv) 當流動資金需求出現時，本集團將考慮出售若干投資物業以提供進一步資金。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的總資產約為人民幣**1,566.13**百萬元（二零二五年六月三十日：人民幣**1,593.21**百萬元），即負債總額及權益分別為人民幣**440.57**百萬元（二零二五年六月三十日：人民幣**472.73**百萬元）及人民幣**1,125.56**百萬元（二零二五年六月三十日：人民幣**1,120.48**百萬元）。

於二零二五年十二月三十一日，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。

管理層討論及分析

6.16 資產負債比率

本集團於二零二五年十二月三十一日的資產負債比率為**20.14%**(二零二五年六月三十日：**21.96%**)，其按借款總額人民幣**226.64**百萬元(二零二五年六月三十日：人民幣**246.00**百萬元)除以權益總額人民幣**1,125.56**百萬元(二零二五年六月三十日：人民幣**1,120.48**百萬元)，再乘以**100%**計算。

6.17 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)。

7. 業務回顧及展望

本集團主要擁有並向中國、馬來西亞及印尼的教育機構出租教育設施，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。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。

於二零二五／二六財年上半年，儘管物業及教育產業面臨許多不利因素，尤其是在本集團的主要經營地點廊坊市，本集團仍成功實現財務業績扭虧為盈。儘管收益基本持平，但本集團於二零二五／二六財年上半年實現經營溢利人民幣**15.72**百萬元，較同期的人民幣**12.73**百萬元增長**23.5%**。此外，本集團本期間錄得溢利人民幣**5.36**百萬元，而同期則為虧損人民幣**9.00**百萬元。

本集團已於二零二五／二六財年第一季度以人民幣**18.00**百萬元完成出售投資物業，包括位於東方大學城校區的一幅地塊(估計總土地面積為約**6,937.20**平方米)的相關土地使用權，及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)(「二零二五／二六財年上半年物業出售」)。此次出售將低收益物業中佔用的資金重新投入收益更高的投資項目，符合本集團合理化資產使用以改善其投資物業整體回報的目標。

管理層討論及分析

此外，通過於二零二四年九月六日簽立終止契據終止購買位於蒙古的投資物業後，本集團已收到人民幣28.48百萬元，即於二零二五年十二月三十一日的終止付款總額人民幣33.69百萬元中約85%，餘額人民幣5.20百萬元預計將於二零二五／二六財年第三季度收取。有關上述終止的詳情，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。

鑑於廊坊市的房地產行業消費趨勢變得謹慎，本集團將努力保全及維護其在東方大學城校區的收益基礎，重點是進一步提高其現有投資物業的收益率。本集團將繼續探索中國及國際市場的商業機會，以擴大及多元化其收益基礎。

董事會預計，中國東方大學城校區、馬來西亞及印尼對教育設施的需求以及其在瑞士的酒店物業入住率將持續呈現穩定及溫和增長。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

除本報告所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，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。

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. 報告期後事項

於本期間後，截至本報告日期，概無重大事項。

11. 物業出售所得款項用途

誠如本報告第7節所載，以人民幣18.00百萬元對東方大學城校區內若干投資物業作出之二零二五／二六財年上半年物業出售已於二零二五年九月完成。有關二零二五／二六財年上半年物業出售的詳情，請參閱本公司日期為二零二五年七月四日的公告及寄發予本公司股東（「股東」）日期為二零二五年八月十三日的通函。

扣除交易費用及稅項後，二零二五／二六財年上半年物業出售的所得款項淨額為人民幣13.92百萬元。

管理層討論及分析

於二零二五年十二月三十一日，二零二五／二六財年上半年物業出售的所得款項淨額動用情況載列如下：

所得款項淨額擬定用途	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	直至二零二五年 十二月三十一日	於二零二五年 十二月三十一日	完全動用 所得款項淨額的 預計日期
			動用的 所得款項淨額 人民幣百萬元	未動用的 所得款項淨額 人民幣百萬元	
償還借貸	5.00	5.00	5.00	—	已完成
一般營運資金	8.92	6.74	6.74	2.18	直至二零二六年 三月三十一日
	<u>13.92</u>	<u>11.74</u>	<u>11.74</u>	<u>2.18</u>	

12. 持續關連交易

除下文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，本集團並無其他重大的須予披露持續關連交易。

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) 於二零二四年十二月十二日就租賃有關物業訂立租賃協議，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。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

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債 (二零二四年十二月三十一日：無)。

14. 股息

考慮到保留充足資金以改善本公司流動性的因素，董事會決議不就本期間宣派任何股息 (二零二四年十二月三十一日：無)。

管理層討論及分析

15. 本集團資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，投資物業人民幣1,246,783,000元(於二零二五年六月三十日：人民幣1,249,969,000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8,904,000元(於二零二五年六月三十日：人民幣8,967,000元)及瑞士酒店物業的租金收入已質押予銀行作為銀行借款抵押。

16. 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，於二零二五年十二月三十一日，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。

企業管治及其他資料

17. 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。

18. 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。

19. 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。

20. 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

於二零二五年十二月三十一日，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：

企業管治及其他資料

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二零二五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。

企業管治及其他資料

(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⁾ 13,500,000 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11,750,000新加坡元；(b) Chew Han Wei先生(直系親屬)持有的1,500,000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，於二零二五年十二月三十一日，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。

21. 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，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：

企業管治及其他資料

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二零二五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，於二零二五年十二月三十一日，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。

22. 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。

23. 董事資料變更

於本公司二零二四／二零二五年報日期後，根據 GEM 上市規則第 17.50A(1) 條規定須予披露的董事資料的變動如下：

- 一 自二零二五年八月二十二日起，周先生不再擔任本公司提名委員會（「提名委員會」）成員及耿瑜女士（「耿女士」）已獲委任為提名委員會成員。

企業管治及其他資料

24. 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，二零二六年一月三十日

INTERIM REPORT

2025/2026



Oriental
UniversityCity
东方大学城

Oriental University City Holdings (H.K.) Limited

東方大學城控股（香港）有限公司

Tel: +86 0316 6056302 Fax: +86 0316 6056611

www.oriental-university-city.com