

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 截至二零二零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。

財務摘要

- 本集團錄得截至二零二零年十二月三十一日止六個月收益人民幣31.1百萬元，較二零一九年同期減少20.4%。
- 截至二零二零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45.4百萬元，較二零一九年同期增長177.5%。
- 截至二零二零年十二月三十一日止六個月，每股基本盈利為人民幣0.25元(二零一九年：人民幣0.09元)。

董事會（「董事會」）呈列本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零二零年十二月三十一日止三個月及六個月的未經審核簡明綜合業績，連同二零一九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

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

	附註	截至以下日期止三個月		截至以下日期止六個月		變動 %
		二零二零年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二零年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	
收益	6.1	17,451	19,266	31,064	39,006	(20.4)
政府補助	6.2	-	-	200	-	NM
僱員成本	6.3	(1,558)	(1,584)	(3,249)	(2,532)	28.3
物業、廠房及設備折舊		(88)	(87)	(176)	(172)	2.3
營業稅及附加稅	6.4	(81)	(98)	(148)	(199)	(25.6)
物業稅及土地使用稅		(2,891)	(2,956)	(5,648)	(5,419)	4.2
物業管理費	6.5	(1,242)	(1,721)	(2,337)	(3,480)	(32.8)
維修及保養費	6.6	(125)	(207)	(156)	(2,316)	(93.3)
法律及諮詢費	6.7	(1,152)	(2,297)	(1,779)	(3,337)	(46.7)
其他(虧損)/收益淨額	6.8	(618)	(746)	(1,913)	22	NM
其他開支	6.9	(1,193)	(1,327)	(1,801)	(2,462)	(26.8)
分佔聯營公司業績	6.10	4,352	1,692	3,946	1,371	187.8
公平值變動前經營溢利	6.11	12,855	9,935	18,003	20,482	(12.1)
投資物業公平值收益	6.12	43,425	-	43,425	-	NM
可換股票據公平值收益	6.13	2,360	-	2,360	-	NM
經營溢利		58,640	9,935	63,788	20,482	211.4
利息收入	6.14	12	169	27	334	(91.9)
利息開支	6.15	(1,514)	(1,187)	(3,131)	(1,618)	93.5
除所得稅前溢利		57,138	8,917	60,684	19,198	216.1
所得稅						
即期所得稅開支	6.16	(531)	(1,619)	(572)	(2,651)	(78.4)
遞延稅項開支	6.16	(14,133)	-	(14,133)	-	NM
期內溢利	6.17	42,474	7,298	45,979	16,547	177.9

1. 中期簡明綜合損益及其他全面收益表（續）

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

	截至以下日期止三個月		截至以下日期止六個月		變動 %
	二零二零年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二零年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 未經審核 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	(521)	3,017	(2,327)	1,558	NM
分佔聯營公司其他全面 收益	161	(2,020)	(1,888)	(655)	188.2
期內其他全面(虧損)/ 收益	(360)	997	(4,215)	903	NM
期內全面收益總額	<u>42,114</u>	<u>8,295</u>	<u>41,764</u>	<u>17,450</u>	<u>139.3</u>
以下人士應佔溢利：					
— 本公司擁有人	41,993	7,215	45,444	16,374	177.5
— 非控股權益	481	83	535	173	209.2
	<u>42,474</u>	<u>7,298</u>	<u>45,979</u>	<u>16,547</u>	<u>177.9</u>
以下人士應佔全面收益 總額：					
— 本公司擁有人	41,633	8,212	41,229	17,277	138.6
— 非控股權益	481	83	535	173	209.2
	<u>42,114</u>	<u>8,295</u>	<u>41,764</u>	<u>17,450</u>	<u>139.3</u>
期內本公司擁有人應佔 溢利的每股盈利					
— 基本(每股人民幣元)	0.23	0.04	0.25	0.09	177.5
— 攤薄(每股人民幣元)	0.15	0.04	0.16	0.09	77.3

NM — 無意義

2. 中期簡明綜合財務狀況表
於二零二零年十二月三十一日

		二零二零年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二零年 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	5.9	4,155	4,891
投資物業	5.9	1,540,497	1,506,198
於聯營公司的權益	5.10	74,568	72,510
收購投資物業的預付款項	5.11	14,738	11,467
		<u>1,633,958</u>	<u>1,595,066</u>
非流動資產總值			
流動資產			
貿易及其他應收款項	5.12	12,506	10,780
受限制現金		445	445
現金及現金等價物		18,857	2,211
		<u>31,808</u>	<u>13,436</u>
流動資產總值			
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計費用	5.13	10,303	11,915
客戶墊款	5.14	16,417	1,299
銀行借款，有擔保	5.15	31,458	32,212
即期稅項負債	5.16	456	1,140
		<u>58,634</u>	<u>46,566</u>
流動負債總額			
		<u>(26,826)</u>	<u>(33,130)</u>
流動負債淨值			
		<u>1,607,132</u>	<u>1,561,936</u>
總資產減流動負債			

2. 中期簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二零年十二月三十一日

		二零二零年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二零年 六月三十日 經審核 人民幣千元
	附註		
非流動負債			
貿易及其他應付款項及應計費用	5.13	3,571	3,072
銀行借款，有擔保	5.15	52,367	58,617
可換股票據	5.16	142,653	147,180
遞延稅項負債	5.17	152,835	139,125
		<u>351,426</u>	<u>347,994</u>
非流動負債總額		<u>351,426</u>	<u>347,994</u>
資產淨值		<u>1,255,706</u>	<u>1,213,942</u>
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	5.18	290,136	290,136
儲備		954,654	913,425
		<u>1,244,790</u>	<u>1,203,561</u>
非控股權益		<u>10,916</u>	<u>10,381</u>
權益總額		<u>1,255,706</u>	<u>1,213,942</u>

3. 中期簡明綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

	儲備							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	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	
於二零一九年七月一日 的結餘(經審核)	290,136	(71,025)	-	933,610	2,322	1,155,043	9,881	1,164,924
期內溢利	-	-	-	16,374	-	16,374	173	16,547
換算海外業務產生的 匯兌差額	-	-	-	-	1,558	1,558	-	1,558
分佔聯營公司的其他 全面收入	-	-	-	-	(655)	(655)	-	(655)
全面收益總額	-	-	-	16,374	903	17,277	173	17,450
於二零一九年十二月 三十一日的結餘 (未經審核)	<u>290,136</u>	<u>(71,025)</u>	<u>-</u>	<u>949,984</u>	<u>3,225</u>	<u>1,172,320</u>	<u>10,054</u>	<u>1,182,374</u>
於二零二零年六月 三十日及二零二零年 七月一日的結餘 (經審核)	290,136	(71,025)	939	977,435	6,076	1,203,561	10,381	1,213,942
期內溢利	-	-	-	45,444	-	45,444	535	45,979
換算海外業務產生的 匯兌差額	-	-	-	-	(2,327)	(2,327)	-	(2,327)
分佔聯營公司的其他 全面收入	-	-	-	-	(1,888)	(1,888)	-	(1,888)
全面收益/(虧損)總額	-	-	-	45,444	(4,215)	41,229	535	41,764
於二零二零年十二月 三十一日的結餘 (未經審核)	<u>290,136</u>	<u>(71,025)</u>	<u>939</u>	<u>1,022,879</u>	<u>1,861</u>	<u>1,244,790</u>	<u>10,916</u>	<u>1,255,706</u>

4. 中期簡明綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

	截至以下日期止六個月	
	二零二零年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一九年 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	60,684	19,198
就以下各項進行調整：		
利息收入	(27)	(334)
物業、廠房及設備折舊	176	172
出售物業、廠房及設備收益	-	(2)
投資物業公平值收益	(43,425)	-
可換股票據公平值收益	(2,360)	-
未變現外匯收益淨額	1,576	(893)
分佔聯營公司業績	(3,946)	(1,371)
營運資金變動前經營現金流量	12,678	16,770
貿易及其他應收款項變動	(1,726)	(6,382)
貿易及其他應付款項及應計費用變動	(1,113)	22,196
客戶墊款變動	15,118	-
經營所得現金	24,957	32,584
已付所得稅	(1,206)	(3,386)
經營活動所得現金淨額	23,751	29,198
投資活動所得現金流量		
已收利息	27	334
收購物業、廠房及設備付款	(708)	(99)
增加投資物業付款	(513)	(33,032)
收購投資物業的預付款項增加	(3,271)	-
出售物業、廠房及設備所得款項	-	2
投資活動所用現金淨額	(4,465)	(32,795)

4. 中期簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

	截至以下日期止六個月	
	二零二零年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元
融資活動所得現金流量		
銀行借款所得款項	-	30,382
母公司貸款所得款項	35,000	-
銀行借款還款	(473)	(889)
母公司貸款還款	(35,000)	-
支付可換股票據利息	(2,167)	-
	<hr/>	<hr/>
融資活動(所用)／所得現金淨額	(2,640)	29,493
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物增加淨額	16,646	25,896
	<hr/>	<hr/>
期初現金及現金等價物	2,211	5,236
	<hr/>	<hr/>
期末現金及現金等價物	18,857	31,132
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。本公司為一家投資控股公司及其附屬公司在中華人民共和國（「中國」）、馬來西亞及印度尼西亞共和國（「印尼」）從事提供教育設施租賃服務。

董事認為本公司的最終母公司為萊佛士教育集團（「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（「新交所」）上市。

除非另有所指，本集團截至二零二零年十二月三十一日止六個月（「本期間」）的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

本期間的未經審核中期簡明綜合業績（「中期業績」）已根據GEM上市規則第十八章及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「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、香港會計準則及詮釋）以及香港公認會計原則編製。除下述內容外，編製本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二零二零年六月三十日止年度（「二零二零年度」）的經審核財務報表所遵從者一致。

除下述變動外，編製未經審中期財務資料所用會計政策及計算方式與二零二零年度財務報表所用者一致。

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：

香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義
香港會計準則（「香港會計準則」）第1號及 香港會計準則第8號修訂本	重大的定義

本集團已評估採納上述修訂本的影響，並認為對本集團業績及財務狀況並無重大影響，且並無對本集團當期及過往期間編製或呈列的會計政策造成重大變動。

中期業績未經審核但已由董事會的審核委員會（「審核委員會」）審閱。

該等中期業績所載作為比較資料的有關二零二零年度的財務資料並不構成本公司該年的法定年度綜合財務報表，但摘錄自該等綜合財務報表。有關根據香港法例第622章公司條例（「公司條例」）第436條規定須予披露之該等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已按公司條例第662(3)條及附表6第3部之規定，向公司註冊處處長遞交二零二零年度之綜合財務報表。

本公司之獨立核數師已就有關綜合財務報表作出報告。獨立核數師的報告並無保留意見；並無提述任何事宜為獨立核數師強調須注意但無就其報告作保留意見；及並無包含根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出的聲明。

5.3 分部資料

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。可呈報經營分部的收益主要來自教育設施租賃。由於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止六個月自配套設施商業租賃的收益僅佔總收益的10%左右，故業務分部資料被視為並無必要。

此外，由於執行董事認為本集團大部分收益來源於中國的教育設施租賃及配套設施商業租賃，且本集團無重大資產位於中國境外，故地理分部資料被視為並無必要。

5.4 收益

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止三個月及六個月按類別劃分的收益分析如下：

	截至以下日期止三個月		截至以下日期止六個月		變動 %
	二零二零年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	
收益					
— 教育設施租賃	16,384	17,343	28,825	35,232	(18.2)
— 配套設施商業租賃	1,067	1,923	2,239	3,774	(40.7)
	<u>17,451</u>	<u>19,266</u>	<u>31,064</u>	<u>39,006</u>	<u>(20.4)</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，彼等於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止三個月及六個月個別為本集團帶來逾10%的收益：

	截至以下日期止三個月		截至以下日期止六個月		變動 %
	二零二零年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	
A大學	8,339	11,799	16,679	23,599	(29.3)
B大學	2,676	2,676	3,830	5,352	(28.4)
	<u>11,015</u>	<u>14,475</u>	<u>20,509</u>	<u>28,951</u>	<u>(29.2)</u>

5.5 其他開支

	截至以下日期止三個月		截至以下日期止六個月		變動 %
	二零二零年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	
印花稅	11	14	20	28	(28.6)
差旅	163	410	300	990	(69.7)
用餐	158	-	238	74	221.6
公用事業	218	358	397	463	(14.3)
辦公用品	50	49	66	67	(1.5)
保險	153	16	226	29	679.3
其他	440	480	554	811	(31.7)
	1,193	1,327	1,801	2,462	(26.8)

5.6 利息(開支)/收入

	截至以下日期止三個月		截至以下日期止六個月		變動 %
	二零二零年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	
利息開支	(1,514)	(1,187)	(3,131)	(1,618)	93.5
銀行存款利息收入	12	8	27	11	145.5
墊付予一名獨立第三方 貸款的利息收入	-	161	-	323	NM
	12	169	27	334	(91.9)

NM - 無意義

5.7 所得稅

	截至以下日期止三個月		截至以下日期止六個月		變動 %
	二零二零年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	
即期企業所得稅					
— 中國	493	1,591	493	2,539	(80.6)
— 馬來西亞	38	28	79	112	(29.5)
	531	1,619	572	2,651	(78.4)
遞延稅項	14,133	—	14,133	—	NM
所得稅	<u>14,664</u>	<u>1,619</u>	<u>14,705</u>	<u>2,651</u>	<u>454.7</u>

NM — 無意義

企業所得稅

中國企業所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「中國企業所得稅法」)，本集團位於中國內陸實體(「中國附屬公司」)適用的企業所得稅稅率為25%。自二零一五年一月一日起，中國附屬公司的企業所得稅一直按照中國企業所得稅法(二零零七年)下的查賬徵收方式徵收。

中國預扣所得稅

根據中國企業所得稅法(二零零七年)，自二零零八年一月一日起，中國境外直接控股公司於中國的附屬公司以二零零八年一月一日後所賺取的利潤宣派股息時，將按10%的稅率向其境外直接控股公司徵收預扣稅。於中國附屬公司的直接控股公司在香港成立及符合中國與香港之間的稅收協定安排的規定時可應用5%的較低預扣稅稅率。

香港利得稅

由於本公司及本集團於截至二零二零年及二零一九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。

馬來西亞所得稅

本集團位於馬來西亞的實體適用的馬來西亞所得稅稅率為24%。

遞延稅項

本期間計提的遞延稅項負債乃因本集團投資物業公平值變動所致。

5.8 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以有關期間已發行普通股加權平均數計算。

	截至以下日期止三個月		截至以下日期止六個月		變動 %
	二零二零年 十二月三十一日 未經審核	二零一九年 十二月三十一日 未經審核	二零二零年 十二月三十一日 未經審核	二零一九年 十二月三十一日 未經審核	
盈利(人民幣千元):					
用於計算每股基本盈利 之盈利	41,993	7,215	45,444	16,374	177.5
潛在攤薄普通股的影響:					
可換股票據公平值變動	(2,360)	–	(2,360)	–	NM
用於計算每股攤薄 盈利之盈利	<u>39,633</u>	<u>7,215</u>	<u>43,084</u>	<u>16,374</u>	<u>163.1</u>
股份數目(千股)					
已發行普通股加權 平均數	180,000	180,000	180,000	180,000	–
已發行可換股票據對 攤薄股數的潛在影響	<u>87,122</u>	<u>–</u>	<u>87,122</u>	<u>–</u>	<u>NM</u>
用於計算每股攤薄盈利 的普通股加權平均數	<u>267,122</u>	<u>180,000</u>	<u>267,122</u>	<u>180,000</u>	<u>48.4</u>
本公司擁有人應佔溢利 的每股基本盈利 (每股人民幣元)	<u>0.23</u>	<u>0.04</u>	<u>0.25</u>	<u>0.09</u>	<u>177.5</u>
本公司擁有人應佔溢利 的每股攤薄盈利 (每股人民幣元)	<u>0.15</u>	<u>0.04</u>	<u>0.16</u>	<u>0.09</u>	<u>77.3</u>

5.9 物業、廠房及設備及投資物業

期初及期末結餘的對賬如下：

	物業、廠房 及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元
於二零一九年七月一日	5,125	1,174,532
添置	114	294,356
貶值費用	(348)	–
匯兌調整	–	747
公平值變動	–	36,563
	<hr/>	<hr/>
於二零二零年六月三十日及二零二零年七月一日	4,891	1,506,198
添置	708	513
貶值費用	(176)	–
匯兌調整	(1,268)	(9,639)
公平值變動	–	43,425
	<hr/>	<hr/>
於二零二零年十二月三十一日	<u>4,155</u>	<u>1,540,497</u>

本集團投資物業的獨立評估乃由獨立專業合資格估值師進行，以釐定本集團投資物業於二零二零六月三十日及二零二零年十二月三十一日的公平值。

投資物業的公平值採用收入資本化法及直接比較法計算得出。收入資本化法採用以資本化現有租約產生的租金為基準的收入資本化法，並就投資物業復歸租金的潛力作出適當撥備。直接比較法利用替代原則作為其基準，假設該等物業各自以其現況出售並參考有關市場上可比較的銷售證據。

5.10 於聯營公司的權益

	於二零二零年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二零年 六月三十日 經審核 人民幣千元
分佔資產淨值(商譽除外)	81,582	79,524
商譽	2,652	2,652
減：減值虧損	(9,666)	(9,666)
	<u>74,568</u>	<u>72,510</u>

5.11 收購投資物業的預付款項

於二零二零年十二月三十一日，本公司已就收購位於蒙古的投資物業預付人民幣14,738,000元(二零二零年六月三十日：人民幣11,467,000元)，總購買代價為人民幣32,712,000元。

5.12 貿易及其他應收款項

	於二零二零年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二零年 六月三十日 經審核 人民幣千元
貿易應收款項	5,914	886
其他應收款項(附註)	6,592	9,894
	<u>12,506</u>	<u>10,780</u>

附註：於二零二零年十二月三十一日的結餘包括(i)應收一家聯營公司款項人民幣68,000元(二零二零年六月三十日：人民幣197,000元)，該款項為無抵押、不計息、須應要求償還且屬非貿易性質；及(ii)應收萊佛士集團款項人民幣1,205,000元(二零二零年六月三十日：人民幣2,208,000元)，該款項為無抵押、不計息、須應要求償還且屬非貿易性質。

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預先收取。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。按收益確認日期劃分的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於二零二零年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二零年 六月三十日 經審核 人民幣千元
三個月以內	1,587	—
三個月至六個月	4,266	781
六個月至十二個月	61	105
	<u>5,914</u>	<u>886</u>

5.13 貿易及其他應付款項及應計費用

	於二零二零年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二零年 六月三十日 經審核 人民幣千元
貿易應付款項	2,340	4,115
其他應付款項及應計費用 (附註)	11,534	10,872
	13,874	14,987

附註：於二零二零年十二月三十一日的其他應付款項包括(i)應付一間附屬公司非控股股東金額人民幣84,000元(二零二零年六月三十日：人民幣84,000元)，該款項為無抵押、不計息及按要求償還；及(ii)應付萊佛士集團款項合共人民幣3,231,000元(二零二零年六月三十日：人民幣2,267,000元)，該等款項均為無抵押、不計息、不得於二零二一年一月一日前償還且屬非貿易性質。

貿易及其他應付款項及應計費用對賬：

	於二零二零年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二零年 六月三十日 經審核 人民幣千元
— 即期	10,303	11,915
— 非即期	3,571	3,072
	13,874	14,987

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：

	於二零二零年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二零年 六月三十日 經審核 人民幣千元
三個月以內	1,209	1,735
三個月至六個月	1,131	2,066
六個月至十二個月	—	261
十二個月以上	—	53
	2,340	4,115

5.14 客戶墊款

於二零二零年十二月三十一日，來自客戶的租金墊款為人民幣16,417,000元(二零二零年六月三十日：人民幣1,299,000元)。客戶墊款將於租期內按直線法確認為收益。

5.15 銀行借款，有擔保

	於二零二零年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二零年 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 <small>(附註)</small>	31,458	32,212
— 於一年後但於兩年內	2,630	3,797
— 於兩年後但於五年內	12,310	12,625
— 於五年後	37,427	42,195
	52,367	58,617
	83,825	90,829

附註：於二零二零年十二月三十一日的結餘包括(i)銀行透支(非循環)及有年期貸款分別為人民幣29,740,000元(二零二零年六月三十日：人民幣29,734,000元)及人民幣1,718,000元(二零二零年六月三十日：人民幣2,478,000元)。

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二零二零年十二月三十一日的利率介乎每年5.00%至8.25%(二零二零年六月三十日：2.96%至9.57%)。於二零二零年十二月三十一日，本集團的銀行融資由本集團若干投資物業人民幣120,657,000元(二零二零年六月三十日：人民幣133,914,000元)及本公司企業擔保抵押。

5.16 可換股票據

	於二零二零年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二零年 六月三十日 經審核 人民幣千元
於起初／於發行日期 <small>(附註)</small>	147,180	155,717
支付利息	(2,167)	—
公平值變動	(2,360)	(8,537)
	142,653	147,180

附註：發行日期為二零一九年十一月十九日。

茲提述本公司所刊發日期為二零一八年八月二十九日、二零一八年九月三日、二零一八年九月十三日、二零一八年十月三十一日、二零一八年十二月二十日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年一月二十一日、二零一九年六月十三日、二零一九年七月二十三日、二零一九年十月二十五日及二零一九年十一月十九日之公告(「該等公告」)以及日期為二零一八年十一月二十九日及二零一九年九月二十日之通函(「該等通函」)，內容有關收購事項。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該等公告及該等通函所界定者具有相同涵義。根據該等公告及該等通函，已發行本金額約為200,379,982港元的可換股票據，換股價為本公司每股普通股2.30港元，而可換股票據將於二零二八年八月二十九日(「到期日」)到期。可換股票據年利率為2.48%，每六個曆月支付利息一次。

於全面轉換可換股票據時將予發行的換股股份最高數目87,121,731股佔本公司於發行日期的已發行股本約48.40%，假設自發行日期起直至換股股份配發及發行止已發行股份總數並無變動。倘本公司認為其於緊隨發行換股股份後將不再符合GEM上市規則第11.23條項下的公眾持股量規定，則可換股票據所附換股權不得行使（而因此本公司不會發行換股股份）。

本公司可於到期日前隨時通過向票據持有人發出書面通知，經有關票據持有人同意後，按將贖回可換股票據部分的本金額連同任何應計及未付利息贖回（全部或部分）可換股票據。預付款通知不可撤回，且本公司單方面擁有贖回權。

可換股票據公平值將於贖回日期予以重新計量。任何公平值變動將於本集團綜合損益及其他全面收益表確認。

5.17 遞延稅項負債

期內及過往年度已確認遞延稅項負債及變動情況的詳情如下：

	投資物業的 重新估值 人民幣千元
於二零一九年七月一日	121,060
於損益扣除	18,018
匯兌調整	47
	<hr/>
於二零二零年六月三十日及二零二零年七月一日	139,125
於損益扣除	14,133
匯兌調整	(423)
	<hr/>
於二零二零年十二月三十一日	<u><u>152,835</u></u>

5.18 股本

於二零二零年六月三十日及二零二零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：

	普通股數目 股	股本 港元	股本 人民幣元
已發行及繳足			
於二零二零年六月三十日及 二零二零年十二月三十一日	<u><u>180,000,000</u></u>	<u><u>366,320,500</u></u>	<u><u>290,136,000</u></u>

6. 財務回顧

6.1 收益

我們的收益於本期間較二零一九年同期人民幣39.01百萬元減少20.4%至人民幣31.06百萬元。減少主要歸因於向本集團租賃位於中國廊坊市教育設施的學院、大學、學校、教育培訓中心及公司實體（「教育機構」）的租賃空間及租賃期減少。於二零二零年爆發的二零一九年新型冠狀病毒病疫情（「COVID-19」）導致行動受限、檢疫措施、停工及在家工作及學習（統稱「COVID-19影響」）影響向本集團租賃的教育機構業務。這從而導致教育機構於本期間減少租賃空間及租賃期。

6.2 政府補助

本期間已收政府補助人民幣0.20百萬元（截至二零一九年十二月三十一日止六個月：人民幣零元），乃由廊坊市當地政府發放，以表彰我們為企業公民的良好表現。

6.3 僱員成本

僱員成本於本期間較二零一九年同期人民幣2.53百萬元增加28.3%至人民幣3.25百萬元，因為受僱僱員增加，以管理僅於二零二零年度第二季度添置的新收購物業。

6.4 營業稅及附加稅

營業稅及附加稅於本期間較二零一九年同期人民幣0.20百萬元減少25.6%至人民幣0.15百萬元，與本期間收益的整體減少一致。

6.5 物業管理費

物業管理費於本期間較二零一九年同期人民幣3.48百萬元減少32.8%至人民幣2.34百萬元，主要由於就提供清潔服務的協商定價降低。

6.6 維修及保養費

維修及保養費於本期間較二零一九年同期人民幣2.32百萬元減少93.3%至人民幣0.16百萬元，由於二零一九年同期，我們在中國廊坊市的校園產生重大支出，例如建築物外牆粉刷、學生宿舍變壓器移位以及籃球場重建。

6.7 法律及諮詢費

法律及諮詢費於本期間較二零一九年同期人民幣3.34百萬元減少46.7%至人民幣1.78百萬元，由於二零一九年同期，因收購中國廊坊市物業而產生更多專業費用。

6.8 其他(虧損)/收益淨額

本期間錄得其他虧損人民幣1.91百萬元，對比二零一九年同期為收益人民幣0.02百萬元，主要由於未變現的外匯虧損淨額(因外幣結餘兌換為人民幣而產生)所致。

6.9 其他開支

其他開支於本期間較二零一九年同期人民幣2.46百萬元減少26.8%至人民幣1.80百萬元，主要由於鑑於COVID-19影響，減少酌情開支，例如差旅、用餐及娛樂開支。

6.10 分佔聯營公司業績

分佔聯營公司業績收益於本期間較二零一九年同期人民幣1.37百萬元增加187.8%至人民幣3.95百萬元，由於本公司聯營公司的純利於本期間增加。

6.11 除公平值變動前經營溢利

除公平值變動前經營溢利於本期間較二零一九年同期人民幣20.48百萬元減少12.1%至人民幣18.00百萬元，與本期間收益的整體減少一致。

6.12 投資物業公平值收益

投資物業公平值收益於本期間增加人民幣43.43百萬元(截至二零一九年十二月三十一日止六個月：人民幣零元)，乃由於為配合本公司申請轉移至聯交所主板而對本集團所有投資物業重新估值。

6.13 可換股票據公平值收益

本期間錄得可換股票據公平值收益人民幣2.36百萬元(截至二零一九年十二月三十一日止六個月：人民幣零元)，由於可換股票據於報告日期的公平值低於其於二零二零年六月三十日上一個報告日期的公平值。

6.14 利息收入

利息收入於本期間較二零一九年同期人民幣0.33百萬元減少91.9%至人民幣0.03百萬元，由於向獨立第三方作出的貸款於二零二零年度已悉數償還，而該筆貸款於二零一九年同期產生利息收入。

6.15 利息開支

利息開支於本期間較二零一九年同期人民幣1.62百萬元增加93.5%至人民幣3.13百萬元，主要由於設立有年期貸款融資，為收購印尼雅加達的物業提供資金。

6.16 所得稅

所得稅較二零一九年同期人民幣2.65百萬元增加454.7%至人民幣14.71百萬元，主要由於本期間收取的遞延稅項，有關稅項與投資物業公平值收益一致而產生。

6.17 期內溢利

由於受上文附註6.1至6.16所載上述因素的影響，本期間錄得純利人民幣45.98百萬元，較二零一九年同期人民幣16.55百萬元增加177.9%。

6.18 流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額為人民幣26.83百萬元（於二零二零年六月三十日：人民幣33.13百萬元）。流動負債包括：

- (i) 客戶墊款人民幣16.42百萬元（於二零二零年六月三十日：人民幣1.30百萬元），將根據租賃協議的條款隨著時間推移確認為收益。
- (ii) 以本集團若干投資物業作抵押的銀行借款人民幣31.46百萬元（於二零二零年六月三十日：人民幣32.21百萬元），本集團有信心相關銀行將繼續向我們提供銀行借款。

本集團於二零二一年一月在中國進一步獲得定期貸款人民幣200百萬元，將於適當時用於重新平衡我們的貸款組合及／或為營運資金需求提供緩衝資金。

7. 報告期後事件

於二零二一年一月十五日，本公司已根據可換股票據之條款及條件通知萊佛士，本公司將於該通知日期尚未行使的可換股票據到期前按201,156,029港元的贖回價格（連同直至該通知日期之未償還利息）於二零二一年二月十六日悉數贖回該等可換股票據。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年一月十五日之公告。可換股票據公平值將於贖回日期予以重新計量。任何公平值變動將於本集團截至二零二一年六月三十日止財政年度綜合損益及其他全面收益表確認。

於二零二一年二月十日，本公司宣佈其已向聯交所提出申請，將本公司股份由GEM轉至聯交所主板上市。

8. 業務回顧及展望

本集團擁有並租賃中國、馬來西亞及印尼的教育機構。本集團教育設施位於中國河北省廊坊市、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（包括購物商場、超市、咖啡廳和自助餐廳、銀行、電信公司、裝修和工程公司等）的商業租戶出租位於中國廊坊市東方大學城的商業空間，以服務校園內學生及鄰近住宅區住戶的生活需要。

一年多前開始的COVID-19疫情繼續對本集團運營所在地區的教育設施行業產生重大影響。COVID-19影響在一定程度上影響教育機構的業務及盈利能力。因此，在本期間，就受影響教育機構租用的租賃空間及租賃期減少而言，本公司的財務業績亦受到影響。為減輕COVID-19影響造成的業務流失，本集團已減少酌情開支，例如差旅、用餐及娛樂開支，並遞延若干資本支出。

誠如二零二零年十月二十三日的第一季度業績公告所述，本集團已開始與金融機構討論，以探索融資工具。隨後，本集團於二零二一年一月在中國成功取得一項新銀行貸款額度。該銀行貸款將於適當時用於重新平衡我們的貸款組合，及／或為營運資金需求提供緩衝資金。可用資金將使本集團維持穩定，迎接下一財政年度的預期需求反彈。

教育設施行業仍保持強適應力，尤其是在中國，長遠而言，教育行業有望隨著學生人數增長而恢復增長，作為教育設施的供應商，本集團將從這一趨勢中受益。

9. 本公司首次公開發售配售所得款項用途

本公司於GEM上市(通過於二零一五年一月十六日按每股2.64港元的價格配售45,000,000股股份,「首次公開發售配售」)所收取的所得款項淨額約為75.3百萬港元(「所得款項淨額」)。鑑於COVID-19影響,以及不明朗的經濟前景,本公司於二零二零年七月二十二日宣佈,將首次公開發售配售籌得的未動用所得款項淨額重新分配,以補充一般營運資金供本集團作日常營運。

所得款項淨額的使用情況以及重新分配後未動用所得款項淨額的用途列示如下:

用途	所得款項淨額 經修訂分配額 (百萬港元)	本期間 已動用的 所得款項淨額 (百萬港元)	直至 二零二零年 十二月 三十一日的		未動用 所得款項淨額 預期動用時間表
			已動用 所得款項淨額 (百萬港元)	未動用 所得款項淨額 (百萬港元)	
於校區興建宿舍	31.8	-	29.8	2.0	直至二零二一年 十二月三十一日
一般營運資金	43.5	8.5	18.0	25.5	直至二零二一年 十二月三十一日

10. 重大投資以及重大投資與資本承擔的未來計劃

除於上文附註9「本公司首次公開發售配售所得款項用途」所披露於中國廊坊市校區興建宿舍以及下述的收購外,於二零二零年十二月三十一日,本集團概無其他重大投資或重大投資和資本承擔的未來計劃。

收購Misheel物業

於二零二零年三月六日,本公司與獨立賣方訂立買賣協議,以購買位於蒙古烏蘭巴托市的物業發展項目米謝爾展館(Misheel City Complex)中稱為Misheel Lifestyle Tower M2之辦公樓其中五層(「Misheel物業」),購買代價為人民幣32,712,000元。

於二零二零年十二月三十一日,本公司已預付購買代價的其中人民幣14,738,000元,餘額人民幣17,974,000元將按買賣協議列明的Misheel物業各完工階段分期支付。Misheel物業的地基工程已告完成,預期將於二零二二年完成建造。

11. 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、聯營公司及合資企業。

12. 持續關連交易

馬來西亞物業的租賃協議

本公司全資附屬公司OUC Malaysia Sdn Bhd (作為業主) 與由萊佛士擁有70%權益的Raffles College of Higher Education Sdn Bhd (作為租戶) 於二零一八年十二月十八日就租賃有關物業訂立租賃協議，為期三年，自二零一九年一月一日開始，至二零二一年十二月三十一日屆滿。租約按公平條款簽立，租賃協議項下應付年度租金為1,913,000馬來西亞令吉(約人民幣3,187,000元)。

印尼物業的租賃協議

本公司全資附屬公司PT OUC Thamrin Indo (作為業主) 與萊佛士的全資附屬公司PT. Raffles Institute of Higher Education (作為租戶) 就租賃於印尼雅加達Lippo Thamrin辦事處的兩層樓訂立租賃協議，為期三年，自二零二零年七月一日開始，至二零二三年六月三十日屆滿。租約按公平條款簽立，租賃協議項下應付年度租金為7,154,640,000印尼盾(約人民幣3,635,000元)。

13. 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零一九年十二月三十一日：無)。

14. 股息

董事會已議決不就本期間宣派任何股息(二零一九年十二月三十一日：無)。

15. 競爭性權益

本公司控股股東(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，於二零二零年十二月三十一日，概無董事、本公司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。

16. 企業管治

本公司致力履行對其股東（「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上市規則附錄十五所載企業管治守則的守則條文。

17. 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。

18. 董事進行證券交易

本公司已採納GEM上市規則第5.48條至第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。

19. 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

於二零二零年十二月三十一日，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：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被認為或視為擁有的權益及淡倉），或(b)根據證券及期貨條例第352條記入該條例所指的登記冊內的權益或淡倉，或(c)根據GEM上市規則第5.46條至5.67條知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

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 <small>(附註2)</small>
周華盛先生 (「周先生」) <small>(附註1)</small>	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二零二零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 <small>(附註1)</small>	實益擁有人及 配偶權益／ 個人權益及 家族權益	462,907,764	33.58% <small>(附註2)</small>

附註：

- (1) 萊佛士(於新加坡註冊成立及其已發行股份於新交所上市的公司)為本公司的直接控股公司。
- (2) 包括(a)周先生的配偶Doris Chung Gim Lian女士(「**Chung**女士」)於萊佛士2.47%權益；及(b)周先生與Chung女士的9.93%共同權益。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(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：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被認為或視為擁有的權益及淡倉)，或(b)根據證券及期貨條例第352條記入該條例所指的登記冊內的權益或淡倉，或(c)根據GEM上市規則第5.46條至5.67條知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

20. 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，據本公司任何董事或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（本公司董事或最高行政人員除外）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 ^(附註2)
萊佛士 ^(附註1)	實益擁有人／個人權益	135,000,000	75%
Chung女士 ^(附註1)	配偶權益／家族權益	135,000,000	75%

附註：

- (1) 萊佛士由(a)主席兼執行董事周先生擁有21.17%；(b)周先生及周先生的配偶Chung女士共同擁有9.93%；及(c) Chung女士擁有2.47%。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權益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二零二零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，於二零二零年十二月三十一日，據本公司董事或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（本公司董事或最高行政人員除外）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。

21. 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聯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。

22. 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，即林炳麟先生、陳耀鄉先生及郭紹增先生，並由林炳麟先生擔任主席。

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

香港，二零二一年二月十一日

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)；以及獨立非執行董事為林炳麟先生、陳耀鄉先生、鄭文鏢先生及郭紹增先生。

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之「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。