

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

截至二零二一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

- 本集團錄得截至二零二一年十二月三十一日止六個月收益人民幣26.2百萬元，較二零二零年同期減少15.7%。
- 截至二零二一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1.15百萬元，較二零二零年同期減少97.5%。
- 截至二零二一年十二月三十一日止六個月，每股基本盈利為人民幣0.01元，而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。

董事會(「董事會」)呈列本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止三個月及六個月(「本期間」)的未經審核簡明綜合業績，連同二零二零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

截至二零二一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 +/(-)%
		二零二一年 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	二零二一年 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	
收益	5.4 & 6.1	15,426	17,451	26,180	31,064	(15.7)
政府補助		—	—	—	200	NM
僱員成本		(1,525)	(1,558)	(3,159)	(3,249)	(2.8)
物業、廠房及設備折舊		(94)	(88)	(190)	(176)	8.0
營業稅及附加稅		(71)	(81)	(121)	(148)	(18.2)
物業稅及土地使用稅		(2,933)	(2,891)	(5,784)	(5,648)	2.4
物業管理費		(1,128)	(1,242)	(2,287)	(2,337)	(2.1)
維修及保養費	6.2	(494)	(125)	(535)	(156)	242.9
法律及諮詢費	6.3	(2,041)	(1,152)	(3,082)	(1,779)	73.2
其他虧損淨額	5.5 & 6.4	(1,241)	(618)	(1,115)	(1,913)	(41.7)
其他開支	6.5	(2,294)	(1,193)	(2,980)	(1,801)	65.5
分佔聯營公司業績	6.6	4,171	4,352	4,696	3,946	19.0
公平值變動前經營溢利	6.7	7,776	12,855	11,623	18,003	(35.4)
投資物業公平值收益		—	43,425	—	43,425	NM
可換股票據公平值收益		—	2,360	—	2,360	NM
經營溢利	6.8	7,776	58,640	11,623	63,788	(81.8)
利息收入		17	12	40	27	48.1
利息開支	6.9	(5,202)	(1,514)	(10,433)	(3,131)	233.2
除所得稅前溢利		2,591	57,138	1,230	60,684	(98.0)
所得稅						
即期所得稅開支	5.6 & 6.10	(37)	(531)	(76)	(572)	(86.7)
遞延稅項開支		—	(14,133)	—	(14,133)	NM
期內溢利	6.11	2,554	42,474	1,154	45,979	(97.5)
EBITDA	6.12	7,887	12,955	11,853	18,206	(34.9)

附註：

NM

無意義

EBITDA

未計利息開支、稅項、折舊及攤銷和調整的盈利(已扣除非日常經費以進行有意義的比較)

	附註	截至以下日期止三個月		截至以下日期止六個月		變動 +/(-)%
		二零二一年 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	二零二一年 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	
其他全面收益	6.13					
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		(1,513)	(521)	(1,359)	(2,327)	(41.6)
分佔聯營公司其他全面收益		(1,056)	161	(1,404)	(1,888)	(25.6)
期內其他全面收益		(2,569)	(360)	(2,763)	(4,215)	(34.4)
期內全面收益總額		<u>(15)</u>	<u>42,114</u>	<u>(1,609)</u>	<u>41,764</u>	<u>NM</u>
以下人士應佔溢利：						
— 本公司擁有人		2,536	41,993	1,151	45,444	(97.5)
— 非控股權益		18	481	3	535	(99.4)
		<u>2,554</u>	<u>42,474</u>	<u>1,154</u>	<u>45,979</u>	<u>(97.5)</u>
以下人士應佔全面收益總額：						
— 本公司擁有人		(33)	41,633	(1,612)	41,229	NM
— 非控股權益		18	481	3	535	(99.4)
		<u>(15)</u>	<u>42,114</u>	<u>(1,609)</u>	<u>41,764</u>	<u>NM</u>
期內本公司擁有人應佔溢利的每股盈利	5.7					
— 基本(每股人民幣元)		<u>0.01</u>	<u>0.23</u>	<u>0.01</u>	<u>0.25</u>	<u>(96.0)</u>
— 攤薄(每股人民幣元)		<u>0.01</u>	<u>0.15</u>	<u>0.01</u>	<u>0.16</u>	<u>(93.8)</u>

NM — 無意義

2. 中期簡明綜合財務狀況表
於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二一年 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	4,059	4,826
投資物業	5.8	1,550,409	1,547,773
於聯營公司的權益	5.9	66,630	78,889
收購投資物業的預付款項	5.10	18,009	14,738
非流動資產總值		1,639,107	1,646,226
流動資產			
貿易及其他應收款項	5.11	14,475	19,059
受限制現金		3,521	4,525
現金及現金等價物		32,061	28,095
流動資產總值		50,057	51,679
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計費用	5.12	10,518	10,742
客戶墊款	5.13	13,702	3,882
銀行借款，有擔保	5.14	60,092	62,545
即期稅項負債		18	15
流動負債總額		84,330	77,184
流動負債淨值	6.14	(34,273)	(25,505)
總資產減流動負債		1,604,834	1,620,721
非流動負債			
貿易及其他應付款項及應計費用	5.12	76	235
銀行借款，有擔保	5.14	205,264	219,383
遞延稅項負債		158,788	158,788
非流動負債總額		364,128	378,406
資產淨值		1,240,706	1,242,315
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	5.15	290,136	290,136
儲備		939,731	941,343
		1,229,867	1,231,479
非控股權益		10,839	10,836
權益總額		1,240,706	1,242,315

3. 中期簡明綜合權益變動表

截至二零二一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>
於二零二一年六月三十日及二零二一年七月一日的結餘 (經審核)	290,136	(71,025)	1,418	1,011,847	(897)	1,231,479	10,836	1,242,315
期內溢利	—	—	—	1,151	—	1,151	3	1,154
換算海外業務產生的匯兌差額	—	—	—	—	(1,359)	(1,359)	—	(1,359)
分佔聯營公司的其他全面收入	—	—	—	—	(1,404)	(1,404)	—	(1,404)
全面收益總額	—	—	—	1,151	(2,763)	(1,612)	3	(1,609)
於二零二一年十二月三十一日的結餘(未經審核)	<u>290,136</u>	<u>(71,025)</u>	<u>1,418</u>	<u>1,012,998</u>	<u>(3,660)</u>	<u>1,229,867</u>	<u>10,839</u>	<u>1,240,706</u>

4. 中期簡明綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

	二零二一年 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
經營活動		
除所得稅前溢利	1,230	60,684
就以下各項進行調整：		
利息收入	(40)	(27)
物業、廠房及設備折舊	190	176
已付利息	10,487	3,131
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	(1,251)	1,576
分佔聯營公司業績	(4,696)	(3,946)
營運資金變動前經營現金流量	5,920	15,809
貿易及其他應收款項變動	4,584	(1,726)
貿易及其他應付款項及應計費用變動	1,436	(1,113)
客戶墊款變動	9,820	15,118
經營所得現金	21,760	28,088
已付所得稅	(73)	(1,206)
經營活動所得現金淨額	21,687	26,882
投資活動所得現金流量		
已收利息	40	27
受限制現金減少	1,268	—
收購物業、廠房及設備付款	(660)	(708)
增加投資物業付款	(2,815)	(513)
投資物業的預付款項增加	(3,271)	(3,271)
返還一間聯營公司之資本	14,891	—
投資活動所得／(所用)現金淨額	9,453	(4,465)
融資活動所得現金流量		
母公司貸款所得款項	—	35,000
銀行借款還款	(16,673)	(473)
母公司貸款還款	—	(35,000)
支付銀行借款利息	(10,487)	(3,131)
支付可換股票據利息	—	(2,167)
融資活動所用現金淨額	(27,160)	(5,771)
現金及現金等價物增加淨額	3,980	16,646
期初現金及現金等價物	28,095	2,211
外匯匯率變動的影響淨額	(14)	—
期末現金及現金等價物	32,061	18,857

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（郵編：065001）。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」）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，本集團本期間該等未經審核簡明綜合業績（「中期業績」）以人民幣（「人民幣」）呈列。

5.2 編製基準及主要會計政策

中期業績根據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二零二一年六月三十日止年度（「二零二一年度」）的經審核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：

- 香港財務報告準則第16號修訂本，COVID-19相關租金優惠
- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本，利率基準改革 — 第二階段

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二零二一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。

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。由於截至二零二一年及二零二零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少於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

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止三個月及六個月按類別劃分的收益詳情如下：

收益	截至以下日期止三個月		截至以下日期止六個月		變動 + / (-) %
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	
	未經審核	未經審核	未經審核	未經審核	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
教育設施租賃	14,499	16,384	24,203	28,825	(16.0)
配套設施商業租賃	927	1,067	1,977	2,239	(11.7)
	<u>15,426</u>	<u>17,451</u>	<u>26,180</u>	<u>31,064</u>	<u>(15.7)</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，彼等於截至二零二一年及二零二零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：

客戶	截至以下日期止三個月		截至以下日期止六個月		變動 + / (-) %
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	
	未經審核	未經審核	未經審核	未經審核	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
客戶A	3,927	8,339	7,854	16,679	(52.9)
客戶B	3,864	2,676	3,864	3,830	0.9
客戶C	1,323	—	2,647	—	NM
	<u>9,114</u>	<u>11,015</u>	<u>14,365</u>	<u>20,509</u>	<u>(30.0)</u>

NM — 無意義

5.5 其他虧損淨額

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止三個月及六個月的其他虧損淨額詳情如下：

	截至以下日期止三個月		截至以下日期止六個月		變動 + / (-) %
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	
	未經審核	未經審核	未經審核	未經審核	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
出售廠房及設備的收益	5	—	5	—	NM
匯兌虧損淨額	(1,312)	(796)	(1,251)	(2,423)	(48.4)
其他	66	178	131	510	(74.3)
	<u>5</u>	<u>178</u>	<u>131</u>	<u>510</u>	
	<u>(1,241)</u>	<u>(618)</u>	<u>(1,115)</u>	<u>(1,913)</u>	<u>(41.7)</u>

NM — 無意義

5.6 所得稅

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止三個月及六個月的所得稅詳情如下：

	截至以下日期止三個月		截至以下日期止六個月		變動 + / (-) %
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	
	未經審核	未經審核	未經審核	未經審核	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
即期企業所得稅					
— 中國	—	493	—	493	NM
— 馬來西亞	37	38	76	79	(3.8)
	<u>37</u>	<u>531</u>	<u>76</u>	<u>572</u>	<u>(86.7)</u>
遞延稅項	—	14,133	—	14,133	NM
	<u>—</u>	<u>14,133</u>	<u>—</u>	<u>14,133</u>	
所得稅	<u>37</u>	<u>14,664</u>	<u>76</u>	<u>14,705</u>	<u>(99.5)</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適用的企業所得稅稅率為 25%。

中國預扣所得稅

根據中國企業所得稅法，以本公司於中國的附屬公司所賺取利潤宣派的股息已按 10% 的稅率徵收預扣稅。

香港利得稅

由於本公司及本集團於截至二零二一年及二零二零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%。

印尼所得稅

適用於本集團位於印尼的實體的印尼所得稅稅率為 25%。

遞延稅項

截至二零二零年十二月三十一日止期間計提的遞延稅項負債乃因本集團同期的投資物業公平值變動所致。

5.7 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 +(-) %
	二零二一年 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	二零二一年 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	
盈利：					
用於計算每股基本盈利之盈利	2,536	41,993	1,151	45,444	(97.5)
潛在攤薄普通股的影響：					
可換股票據公平值收益	—	(2,360)	—	(2,360)	NM
用於計算每股攤薄盈利之盈利	<u>2,536</u>	<u>39,633</u>	<u>1,151</u>	<u>43,084</u>	<u>(97.3)</u>
股份數目：	<i>(千股)</i>	<i>(千股)</i>	<i>(千股)</i>	<i>(千股)</i>	
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	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	—	87,122	—	87,122	NM
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>180,000</u>	<u>267,122</u>	<u>180,000</u>	<u>267,122</u>	<u>(32.6)</u>
每股基本盈利 (每股人民幣元)	<u>0.01</u>	<u>0.23</u>	<u>0.01</u>	<u>0.25</u>	<u>(96.0)</u>
每股攤薄盈利 (每股人民幣元)	<u>0.01</u>	<u>0.15</u>	<u>0.01</u>	<u>0.16</u>	<u>(93.8)</u>

NM — 無意義

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
於二零二零年六月三十日及 二零二零年七月一日(經審核)	4,891	1,506,198
添置	501	5,235
出售	(141)	(3,636)
貶值費用	(428)	—
匯兌調整	3	(11,445)
公平值變動	—	51,421
	<hr/>	<hr/>
於二零二一年六月三十日及 二零二一年七月一日(經審核)	4,826	1,547,773
添置	660	2,815
貶值費用	(190)	—
匯兌調整	(1,237)	(179)
	<hr/>	<hr/>
於二零二一年十二月三十一日(未經審核)	4,059	1,550,409
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

5.9 於聯營公司的權益

	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 未經審核	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元 經審核
分佔資產淨值(商譽除外) ^(附註)	66,630	78,889
商譽	2,652	2,652
減：減值虧損	(2,652)	(2,652)
	<u>66,630</u>	<u>78,889</u>

附註：於本期間，已自聯營公司收取人民幣14,891,000元的資本回報。

5.10 收購投資物業的預付款項

於二零二一年十二月三十一日，本公司已就收購位於蒙古的投資物業預付人民幣18,009,000元(二零二一年六月三十日：人民幣14,738,000元)，總購買代價為人民幣32,712,000元。

5.11 貿易及其他應收款項

	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 未經審核	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元 經審核
貿易應收款項	6,383	10,647
其他應收款項 ^(附註)	8,092	8,412
	<u>14,475</u>	<u>19,059</u>

附註：於二零二一年十二月三十一日的結餘為應收一家聯營公司款項人民幣62,000元(二零二一年六月三十日：人民幣67,000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：

	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 未經審核	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元 經審核
三個月以內	—	35
三個月以上至六個月	6,144	1,620
六個月以上至十二個月	—	8,992
一年以上	239	—
	<u>6,383</u>	<u>10,647</u>

5.12 貿易及其他應付款項及應計費用

	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 未經審核	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元 經審核
貿易應付款項	973	1,620
其他應付款項及應計費用 ^(附註)	9,621	9,357
	<u>10,594</u>	<u>10,977</u>

附註：於二零二一年十二月三十一日的其他應付款項為應付萊佛士集團款項合共人民幣76,000元(二零二一年六月三十日：無)，該等款項均為無抵押、不計息、須應要求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：

	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 未經審核	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元 經審核
即期	10,518	10,742
非即期	76	235
	<u>10,594</u>	<u>10,977</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：

	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 未經審核	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元 經審核
三個月以內	973	457
三個月以上至六個月	—	861
六個月以上至十二個月	—	—
一年以上	—	302
	<u>973</u>	<u>1,620</u>

5.13 客戶墊款

於二零二一年十二月三十一日，來自客戶的租金墊款為人民幣13,702,000元（二零二一年六月三十日：人民幣3,882,000元）。客戶墊款將於租期內確認為收益。

5.14 銀行借款，有擔保

	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 未經審核	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元 經審核
到期償還的銀行借款：		
— 於一年內 ^(附註)	<u>60,092</u>	<u>62,545</u>
— 於一年後但於兩年內	38,380	33,606
— 於兩年後但於五年內	134,652	153,485
— 於五年後	<u>32,232</u>	<u>32,292</u>
	<u>205,264</u>	<u>219,383</u>
總計	<u>265,356</u>	<u>281,928</u>

附註：於二零二一年十二月三十一日的結餘包括銀行透支(非循環)及有年期貸款分別為人民幣27,910,000元(二零二一年六月三十日：人民幣28,534,000元)及人民幣32,182,000元(二零二一年六月三十日：人民幣34,011,000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二零二一年十二月三十一日的利率介乎每年5.00%至8.16%(二零二一年六月三十日：4.60%至8.50%)。於二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行融資由本集團若干投資物業人民幣354,653,000元(二零二一年六月三十日：人民幣356,233,000元)及本公司企業擔保抵押。

5.15 股本

於二零二一年六月三十日及二零二一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			
於二零二一年六月三十日及 二零二一年十二月三十一日	180,000,000	366,320,500	290,136,000

6. 財務回顧

6.1 收益

我們的收益於本期間較二零二零年同期人民幣31.06百萬元減少15.7%至人民幣26.18百萬元。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。

6.2 維修及保養費

維修及保養費於本期間較二零二零年同期人民幣0.16百萬元增加242.9%至人民幣0.54百萬元，乃由於進行教學樓的防水工程及學生宿舍的空調維修工程。

6.3 法律及諮詢費

法律及諮詢費於本期間較二零二零年同期人民幣1.78百萬元增加73.2%至人民幣3.08百萬元，乃由於有關本公司將其股份由GEM轉至聯交所主板上市所作出申請（「轉板申請」）產生的額外專業費用所致。誠如本公司於二零二一年八月十一日所公佈，轉板申請已失效。

6.4 其他虧損淨額

本期間錄得其他虧損人民幣1.12百萬元，對比二零二零年同期的人民幣1.91百萬元減少41.7%，主要由於外匯虧損淨額減少(因外幣結餘兌換為人民幣而產生)所致。

6.5 其他開支

本期間的其他開支由二零二零年同期的人民幣1.80百萬元增加65.5%至人民幣2.98百萬元，主要是由於補充辦公用品、為與客戶建立融洽關係以拉動更多業務導致業務招待費較高、以及公益慈善捐贈增加。

6.6 分佔聯營公司業績

分佔聯營公司業績收益於本期間較二零二零年同期人民幣3.95百萬元增加19.0%至人民幣4.70百萬元，主要由於聯營公司Axiom Properties Limited(「Axiom」)的純利於本期間增加。

6.7 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二零二零年同期人民幣18.00百萬元減少35.4%至本期間的人民幣11.62百萬元，與收益的整體減幅一致。

6.8 經營溢利

經營溢利由二零二零年同期的人民幣63.79百萬元減少81.8%至本期間的人民幣11.62百萬元。二零二零年同期的經營溢利較高乃主要由於重估投資物業以及有關轉板申請的可換股票據產生的公平值收益所致。

6.9 利息開支

利息開支由二零二零年同期的人民幣3.13百萬元增加233.2%至本期間的人民幣10.43百萬元，乃主要由於支付於二零二一年一月提取的中國銀行借款的利息。

6.10 即期所得稅

即期所得稅由二零二零年同期的人民幣0.58百萬元減少86.7%至本期間的人民幣0.08百萬元，乃主要由於中國附屬公司因收益減少而並無應課稅所得稅。

6.11 本期間溢利

主要鑑於上文附註6.1至6.10所載的因素，本期間溢利由二零二零年同期的人民幣45.98百萬元減少97.5%至人民幣1.16百萬元。

6.12 EBITDA

EBITDA由二零二零年同期的人民幣18.21百萬元減少34.9%至本期間的人民幣11.85百萬元，與本期間收益的整體降幅一致。

6.13 其他全面收益

其他全面收益虧損由二零二零年同期的虧損人民幣4.22百萬元減少34.4%至本期間的人民幣2.76百萬元，乃主要由於外國營運及聯營公司結餘產生的未變現外匯虧損減少所致。

6.14 流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額為人民幣34.27百萬元(二零二一年六月三十日：人民幣25.51百萬元)。流動負債包括：

- (i) 客戶墊款人民幣13.70百萬元(二零二一年六月三十日：人民幣3.88百萬元)，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60.09百萬元(二零二一年六月三十日：人民幣62.55百萬元)包括：
- (a) 定期貸款人民幣32.18百萬元(二零二一年六月三十日：人民幣34.01百萬元)，其將於到期時償還；及
- (b) 透支貸款人民幣27.91百萬元(二零二一年六月三十日：人民幣28.53百萬元)，本公司有信心銀行將繼續提供該貸款。

於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有總權益約人民幣1,240.71百萬元(二零二一年六月三十日：人民幣1,242.32百萬元)，而其總借款保持為人民幣265.36百萬元(二零二一年六月三十日：人民幣281.93百萬元)，相當於已降低資產負債比率(總借款／總權益)21.4%，而於二零二一年六月三十日則為22.7%。

鑑於其資產負債率偏低，本集團已在中國物色並有信心可在適當情況下調配可用於重新平衡其貸款組合的融資及／或將其當前銀行借款再融資為較長期的銀行借款。

7. 報告期後事件

本公司於二零二一年十二月三十一日宣佈，林炳麟先生(「林先生」)已辭任獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)，以投放更多時間於其個人事務，自二零二二年一月一日起生效。

由於林先生辭任，董事會於二零二一年十二月三十一日進一步宣佈，董事委員會的組成出現變更，當中陳耀鄉先生(「陳先生」)獲委任為審核委員會主席；及鄭文鏢先生(「鄭先生」)已獲委任為審核委員會成員。陳先生及鄭先生現時均為獨立非執行董事。

有關上述事宜的進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月五日的公告。

陳先生自本公司於二零一五年在聯交所GEM上市以來一直為審核委員會成員。

陳先生於二零零八年九月至二零一五年五月在新加坡的大華銀行有限公司(「**大華銀行**」)任職，出任該行國際銀行業務的主管，當中包括企業銀行、財務機構及消費者銀行。大華銀行為國際(AA-評級)銀行，其業務遍佈全球19個國家，為全球的上市及非上市公司提供企業貸款及其他銀行服務。提供該等金融服務涉及在大華銀行提供企業貸款或任何其他金融服務之前，詳細審閱跨國公司、銀行及私營公司(包括香港公司)的財務報表。大華銀行在香港設有一家分行，過去該分行的業務由陳先生監督及管轄，而在同意將該等香港公司納入為大華銀行客戶前，必須先獲陳先生批准。納入的其中一個要求為審閱該等公司的財務報表，而這是較為複雜及詳細的納入流程部分。

陳先生亦曾於二零零一年十月至二零零八年九月在新加坡經濟發展局(「**經濟發展局**」)任職。作為經濟發展局的助理董事總經理，陳先生為五人高級領導團隊的其中一員，負責定期確保經濟發展局批准及交付新加坡每年超過100億新加坡元的固定資產投資。經濟發展局為全球最為成功的政府招商機構之一，享譽全球，如欲將投資引入新加坡，其要求之一是需要詳細了解財務報表及該等投資價值，以及該等公司的贊助人，而該等公司大多為若干全球最大的跨國公司及／或當地公司。

陳先生曾為一名銀行家、投資專家及商業領袖。儘管彼並非擔任財務總監、核數師或會計師(職責為編製財務報表)，但在其33年的領導經驗中，審閱該等專業人員的工作亦為其職責之其中一環。

陳先生現為 Quintegra Ventures Inc. (一家投資控股公司)的執行董事。參與私募股權投資(包括併購)需要在進行投資之前充分了解財務報表的影響。

8. 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。

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。此外，本集團亦向經營各種配套設施（包括購物商場、超市、診所、咖啡廳和自助餐廳、銀行、電信公司等）的商業租戶出租位於中國廊坊市東方大學城的商業物業，以服務校園內學生及鄰近住宅區住戶的生活需要。

由於二零一九年新型冠狀病毒病疫症大流行（「**COVID-19**」）仍有可能繼續無預警地間中爆發，當局亦會就疫情爆發繼續採取傳染預防措施，預期營商環境在短期內仍然挑戰重重。地方當局實施的旅遊限制、人員隔離及臨時城市／地區封鎖（統稱為「**COVID-19 影響**」）在一定程度上影響教育機構及商業租戶的業務及盈利能力，彼等已經重新定位自身業務戰略，包括減少租賃承諾以減輕業務影響。營運方面，本公司預計暫停營運機會較微，管理成本增加，以遵守當局因 COVID-19 影響而頒佈的政策。

本公司過去六個月的財務表現因教育機構及商業租戶所需的租賃空間減少而受到影響。本公司已加大營銷力度以吸引潛在客戶，且大見成效，由於新的長期客戶已簽約租用最近空置的教育設施，將為財政年度下半年貢獻收益。

展望未來，為減輕收入壓力，將審慎管理營運成本，適當推遲可自由支配的資本支出及投資，以確保有足夠資金用於營運資金及融資活動。二零二一年十二月已收到聯營公司 Axiom 退還資金人民幣 14.89 百萬元，其中一大部分將用於減少利率較高的銀行借款以節省利息。

鑑於本集團的資產負債比率較低，在優化槓桿方面具有靈活性。本集團已探索並有信心在中國獲得具有競爭力利率的融資方案，以滿足未來需求，將酌情部署融資方案，為本集團的貸款組合進行再融資及／或緩解營運資金需求。

董事會認為，中國教育行業具有韌性，將隨著學生人數的增長繼續保持適度增長。除非 COVID-19 影響導致教育行業發生長期結構變化，否則本集團作為戰略地點的教育設施供應商將受益於有關增長趨勢。

9. 重大投資以及重大投資與資本承擔的未來計劃

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投資物業，購買代價為人民幣 32.71 百萬元。於二零二一年十二月三十一日，本公司已支付購買代價的其中人民幣 18.01 百萬元，餘額人民幣 14.70 百萬元將按買賣協議列明的各完工階段分期支付。有關收購蒙古投資物業詳情，請參閱日期為二零二零年三月八日的公告。

本集團亦將位於廊坊市的投資物業進行改造／翻修，估計需約人民幣 240 百萬元，將視其集資能力按進度支付。

除上文所述者外，於二零二一年十二月三十一日，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。

10. 重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合資企業

截至二零二一年十二月三十一日，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。

11. 持續關連交易

馬來西亞物業的租賃協議

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。OUCMY 與 RCHE 於二零二一年十二月十日訂立新租賃協議以重續該等物業租賃，為期三年，自二零二二年一月一日起至二零二四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租金為 2,008,440 馬來西亞令吉 (約人民幣 3.06 百萬元)。有關新租賃協議的進一步詳情，請參閱日期為二零二一年十二月十日的公告。

印尼物業的租賃協議

本公司直接全資附屬公司 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 辦公大樓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 3,182,000 元)。

12. 或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何或然負債 (二零二零年十二月三十一日：無)。

13. 股息

董事會決議不就本期間宣派任何股息 (二零二零年十二月三十一日：無)。

14. 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，於二零二一年十二月三十一日，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。

15. 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上市規則附錄十五所載企業管治守則第2部的守則條文。

16. 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。

17. 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。

18. 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

於二零二一年十二月三十一日，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 ⁽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二零二一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	462,907,764	33.58% ⁽²⁾

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，於二零二一年十二月三十一日，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。

19. 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二一年十二月三十一日，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 ⁽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)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二零二一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，於二零二一年十二月三十一日，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。

20. 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。

21. 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，即陳先生、郭紹增先生及鄭先生，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

香港，二零二二年一月二十一日

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)；以及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。