

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

截至二零二三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

- 本集團錄得截至二零二三年十二月三十一日止六個月收益人民幣26.82百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止六個月的人民幣22.97百萬元增加16.8%。
- 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，較截至二零二二年十二月三十一日止六個月的人民幣1.57百萬元增加99.4%。
- 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，較截至二零二二年十二月三十一日止六個月的人民幣0.01元增加100.0%。

董事會（「董事會」）呈列本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零二三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，連同二零二二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

截至二零二三年十二月三十一日止三個月及六個月

	附註	截至以下日期止三個月		截至以下日期止六個月		變動 +/(-)%
		二零二三年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二二年 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	二零二二年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	
收益	5.4 & 6.1	13,552	11,690	26,817	22,966	16.8
僱員成本	6.2	(1,153)	(1,265)	(2,315)	(2,532)	(8.6)
物業、廠房及設備折舊		(96)	(85)	(192)	(172)	11.6
營業稅及附加稅		(70)	(217)	(135)	(434)	(68.9)
物業稅及土地使用稅	6.3	(2,677)	(2,828)	(5,214)	(5,493)	(5.1)
物業管理費	6.4	(686)	(927)	(1,328)	(2,077)	(36.1)
維修及保養費	6.5	(801)	(332)	(930)	(448)	107.6
法律及諮詢費	6.6	(1,288)	(786)	(2,217)	(1,348)	64.5
其他收入、其他（虧損）／收益淨額	5.5 & 6.7	(35)	(261)	(1,220)	1,843	NM
其他開支	6.8	(826)	(1,022)	(1,319)	(1,651)	(20.1)
分佔聯營公司業績	6.9	(721)	(1,061)	(104)	(1,363)	(92.4)
經營溢利		5,199	2,916	11,843	9,291	27.5
利息收入		3	10	12	16	(25.0)
利息開支	6.10	(4,047)	(3,804)	(8,129)	(7,628)	6.6
除所得稅前溢利／（虧損）		(1,155)	(878)	3,726	1,679	121.9
所得稅	5.6 & 6.11	(270)	(46)	(539)	(85)	534.1
期內溢利／（虧損）	6.12	885	(924)	3,187	1,594	99.9
未計利息開支、稅項、折舊及攤銷 的盈利（「EBITDA」）	6.13	5,298	3,011	12,047	9,479	27.1

NM — 無意義

	截至以下日期止三個月		截至以下日期止六個月		變動 +/(-)%
	二零二三年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二二年 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	二零二二年 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	(819)	(2,340)	(788)	(1,638)	(51.9)
分佔聯營公司其他全面收益	(1,549)	4,080	564	3,802	(85.2)
期內其他全面收益	(2,368)	1,740	(224)	2,164	NM
期內全面收益總額	(1,483)	816	2,963	3,758	(21.2)
以下人士應佔溢利／(虧損)					
— 本公司擁有人	859	(936)	3,137	1,573	99.4
— 非控股權益	26	12	50	21	138.1
	885	(924)	3,187	1,594	99.9
以下人士應佔全面收益總額					
— 本公司擁有人	(1,509)	804	2,913	3,737	(22.0)
— 非控股權益	26	12	50	21	138.1
	(1,483)	816	2,963	3,758	(21.2)
期內本公司擁有人應佔溢利的每股 盈利／(虧損)	5.7				
— 基本(每股人民幣元)	0.005	(0.01)	0.02	0.01	100.0
— 攤薄(每股人民幣元)	0.005	(0.01)	0.02	0.01	100.0

NM — 無意義

2. 中期簡明綜合財務狀況表
於二零二三年十二月三十一日

		二零二三年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二三年 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	4,233	4,707
投資物業	5.9	1,460,249	1,458,878
於聯營公司的權益	5.10	47,103	46,643
預付款項	5.11	108,571	72,336
非流動資產總值		1,620,156	1,582,564
流動資產			
貿易及其他應收款項	5.12	13,207	12,004
應收一間聯營公司款項	5.10	34,436	33,406
可收回稅項		—	31
現金及現金等價物		2,103	63,752
流動資產總值		49,746	109,193
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計費用	5.13	13,710	12,335
客戶墊款	5.14	5,327	6,054
銀行借款，有擔保	5.15	42,164	68,323
即期稅項負債		2,634	2,314
流動負債總額		63,835	89,026
流動(負債)／資產淨值	6.14	(14,089)	20,167
總資產減流動負債		1,606,067	1,602,731

		二零二三年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二三年 六月三十日 經審核 人民幣千元
非流動負債			
貿易及其他應付款項及應計費用	5.13	3,924	—
銀行借款，有擔保	5.15	194,197	193,142
遞延稅項負債		171,537	176,143
		<u>369,658</u>	<u>369,285</u>
非流動負債總額		369,658	369,285
資產淨值		1,236,409	1,233,446
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	5.16	290,136	290,136
儲備		935,609	932,696
		<u>1,225,745</u>	<u>1,222,832</u>
非控股權益		10,664	10,614
		<u>1,236,409</u>	<u>1,233,446</u>
權益總額		1,236,409	1,233,446

3. 中期簡明綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

	儲備					本公司 擁有人 應佔權益	非控股權益	總計
	股本	其他儲備	法定 盈餘儲備	保留溢利	外匯儲備			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二二年六月三十日及 二零二二年七月一日的結餘 (經審核)	290,136	(71,025)	1,418	1,017,658	(1,418)	1,236,769	10,976	1,247,745
期內溢利	—	—	—	1,573	—	1,573	21	1,594
換算海外業務產生的匯兌差額	—	—	—	—	(1,638)	(1,638)	—	(1,638)
分佔聯營公司的其他全面收益	—	—	—	—	3,802	3,802	—	3,802
全面收益總額	—	—	—	1,573	2,164	3,737	21	3,758
於二零二二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>1,019,231</u>	<u>746</u>	<u>1,240,506</u>	<u>10,997</u>	<u>1,251,503</u>
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>

4. 中期簡明綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

	二零二三年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二二年 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	3,726	1,679
就以下各項進行調整：		
利息收入	(12)	(16)
物業、廠房及設備折舊	192	172
已付利息	8,129	7,629
未變現外匯虧損／(收益)淨額	1,460	(1,232)
分佔聯營公司業績	104	1,363
營運資金變動前經營現金流量	13,599	9,595
貿易及其他應收款項變動	(2,202)	7,051
貿易及其他應付款項及應計費用變動	1,375	(805)
客戶墊款變動	(727)	5,586
經營所得現金	12,045	21,427
已付所得稅	(4,825)	(72)
經營活動所得現金淨額	7,220	21,355

	二零二三年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二二年 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	12	16
受限制現金增加	—	(24)
收購物業、廠房及設備付款	(63)	(413)
投資物業的預付款項	(155,498)	(10,501)
返還投資物業的預付款項	114,454	—
	<u>(41,095)</u>	<u>(10,922)</u>
投資活動所用現金淨額		
	<u>(41,095)</u>	<u>(10,922)</u>
融資活動所得現金流量		
銀行借款還款	(43,525)	(11,432)
支付銀行借款利息	(8,129)	(7,629)
銀行貸款所得款項	20,000	—
關聯公司墊款	3,924	13,076
	<u>(27,730)</u>	<u>(5,985)</u>
融資活動所用現金淨額		
	<u>(27,730)</u>	<u>(5,985)</u>
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(61,567)	4,448
期初現金及現金等價物	63,752	4,713
外匯匯率變動的影響淨額	(44)	(41)
	<u>(61,611)</u>	<u>4,330</u>
期末現金及現金等價物	<u>2,103</u>	<u>9,120</u>

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」）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（「新交所」）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，本集團截至二零二三年十二月三十一日止六個月（「本期間」）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二零二三年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表（「二零二三年財務報表」）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：

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告 第2號修訂本	會計政策披露
香港會計準則第8號修訂本	會計估計定義
香港會計準則第12號修訂本	所得稅：與單一交易產生之資產及負債有關之 遞延稅項
香港會計準則第12號修訂本	所得稅：國際稅收改革－支柱二示範規則

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年財務報表。

二零二三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 分部資料

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。本集團主要於中國、馬來西亞及印尼從事租賃服務，而主要經營決策者根據經營業績計量評估該業務的表現，並將該業務視為單一經營分部。由於本集團的資源已整合，就資源分配及表現評估而言向主要經營決策者報告的資料集中於本集團的整體經營業績，因此並無呈列分部資產及負債。

此外，由於執行董事認為本集團大部分收益源於租賃中國的教育設施及商業配套設施，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

截至二零二三年及二零二二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 + / (-) %
	二零二三年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二二年 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	二零二二年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	
教育設施租賃	12,658	10,713	25,360	21,160	19.8
配套設施商業租賃	894	977	1,457	1,806	(19.3)
	<u>13,552</u>	<u>11,690</u>	<u>26,817</u>	<u>22,966</u>	<u>16.8</u>

由於非中國之收益佔總收益超過10%，故截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止三個月及六個月按國家劃分之收益分析如下：

收益	截至以下日期止三個月		截至以下日期止六個月		變動 + / (-) %
	二零二三年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二二年 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	二零二二年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	
中國	12,164	10,093	23,998	19,779	21.3
非中國(馬來西亞及印尼)	1,388	1,597	2,819	3,187	(11.5)
	<u>13,552</u>	<u>11,690</u>	<u>26,817</u>	<u>22,966</u>	<u>16.8</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，彼等於截至二零二三年及二零二二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 + / (-) %
	二零二三年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二二年 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	二零二二年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	
客戶A	4,609	3,140	9,218	6,256	47.3
客戶B	2,643	N/A ^(附註)	5,206	N/A ^(附註)	NM
客戶C	—	1,694	—	3,388	(100.0)
客戶D	1,388	1,597	2,819	3,187	(11.5)
	<u>8,640</u>	<u>6,431</u>	<u>17,243</u>	<u>12,831</u>	<u>(34.4)</u>

附註：相關收益於各別期間並無貢獻本集團總收益之10%以上。

N/A — 不適用

NM — 無意義

5.5 其他收入、其他(虧損)/收益淨額

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止三個月及六個月的其他收入、其他(虧損)/收益淨額詳情如下：

	截至以下日期止三個月		截至以下日期止六個月		變動 + / (-) %
	二零二三年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二二年 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	二零二二年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	
政府補助	—	—	—	200	(100.0)
匯兌虧損淨額	(106)	(566)	(1,460)	1,232	NM
其他	71	305	240	411	(41.6)
	<u>(35)</u>	<u>(261)</u>	<u>(1,220)</u>	<u>1,843</u>	<u>NM</u>

NM — 無意義

5.6 所得稅

截至二零二三年及二零二二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 + / (-) %
	二零二三年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二二年 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	二零二二年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	
即期所得稅					
— 中國企業所得稅	162	—	325	—	NM
— 馬來西亞企業稅	108	46	214	85	151.8
	<u>270</u>	<u>46</u>	<u>539</u>	<u>85</u>	<u>534.1</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的企業所得稅稅率為25%。

馬來西亞所得稅

適用於本集團位於馬來西亞的實體的馬來西亞所得稅稅率為24%。

香港利得稅

由於本公司及本集團於截至二零二三年及二零二二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。

印尼所得稅

由於本集團在印尼之實體於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止六個月並無應課稅溢利，故並無就印尼企業所得稅作出撥備。

5.7 每股盈利

每股基本及攤薄盈利／(虧損)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 + / (-) %
	二零二三年 十二月 三十一日 未經審核	二零二二年 十二月 三十一日 未經審核	二零二三年 十二月 三十一日 未經審核	二零二二年 十二月 三十一日 未經審核	
盈利：					
用於計算每股基本盈利／(虧損) 之盈利／(虧損)(人民幣千元)	<u>859</u>	<u>(936)</u>	<u>3,137</u>	<u>1,573</u>	<u>99.4</u>
股份數目：					
用於計算每股基本盈利／(虧損) 之普通股加權平均數(千股)	<u>180,000</u>	<u>180,000</u>	<u>180,000</u>	<u>180,000</u>	<u>—</u>
每股基本盈利／(虧損) (每股人民幣元)	<u>0.005</u>	<u>(0.01)</u>	<u>0.02</u>	<u>0.01</u>	<u>100.0</u>
每股攤薄盈利／(虧損) (每股人民幣元)	<u>0.005</u>	<u>(0.01)</u>	<u>0.02</u>	<u>0.01</u>	<u>100.0</u>

每股攤薄盈利乃就假設所有潛在攤薄普通股已獲兌換而對已發行普通股的加權平均數作出調整而計算。截至二零二三年十二月三十一日及二零二二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。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

5.8 股息

董事會已議決不就本期間宣派任何股息(二零二二年十二月三十一日：零港元)。

5.9 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
於二零二二年六月三十日及 二零二二年七月一日(經審核)	4,805	1,563,593
添置	219	17,197
出售	—	(111,960)
折舊開支	(372)	—
匯兌調整	55	6,886
公平值變動	—	(16,838)
	<hr/>	<hr/>
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	63	4,807
折舊開支	(192)	—
匯兌調整	(345)	(3,436)
	<hr/>	<hr/>
於二零二三年十二月三十一日(未經審核)	4,233	1,460,249

5.10 於聯營公司之權益及應收一間聯營公司款項

於聯營公司之權益

	於二零二三年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二三年 六月三十日 經審核 人民幣千元
分佔資產淨值(商譽除外)	44,451	43,991
商譽	2,652	2,652
	<hr/>	<hr/>
分佔資產淨值	47,103	46,643

應佔一間聯營公司款項

於二零二三年十二月三十一日，餘額指來自4 Vallees Pte Ltd(「4 Vallees」)之應收減資款項人民幣34,436,000元(二零二三年六月：人民幣33,406,000元)，其為無抵押、免息及無固定還款期。

5.11 預付款項

於二零二三年十二月三十一日，以下各項計入餘額：

- (i) 根據蒙古投資物業的施工進展階段支付分期付款人民幣28,430,000元(二零二三年六月三十日：人民幣26,943,000元)，其購買總代價為人民幣32,712,000元；
- (ii) 就廊坊市投資物業的數項翻修及建造工程支付預付款項人民幣6,938,000元(二零二三年六月三十日：人民幣45,393,000元)，總合約款項為人民幣94,354,000元；及
- (iii) 根據有關收購本公司聯營公司4 Vallees餘下75.39%已發行股本的買賣協議條款而支付分期付款人民幣73,203,000元(二零二三年六月三十日：無)，其購買代價為11,479,000瑞士法郎(「瑞士法郎」)(約人民幣95,470,000元)(「4 Vallees收購事項」)。

5.12 貿易及其他應收款項

	於二零二三年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二三年 六月三十日 經審核 人民幣千元
貿易應收款項	9,252	7,689
其他應收款項 ^(附註)	651	624
其他可收回稅項	3,304	3,691
	<u>13,207</u>	<u>12,004</u>

附註：於二零二三年十二月三十一日的結餘為應收一家聯營公司款項為零(二零二三年六月三十日：人民幣66,000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。按收益確認日期劃分的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於二零二三年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二三年 六月三十日 經審核 人民幣千元
三個月以內	7,976	5,499
三個月至六個月	685	1,282
六個月至十二個月	—	—
一年以上	591	908
	<u>9,252</u>	<u>7,689</u>

5.13 貿易及其他應付款項及應計費用

	於二零二三年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二三年 六月三十日 經審核 人民幣千元
貿易應付款項	3,430	2,641
其他應付款項及應計費用 ^(附註)	14,204	9,694
	<u>17,634</u>	<u>12,335</u>

附註：於二零二三年十二月三十一日計入其他應付款項為：

- (i) 向客戶收取之租賃按金人民幣4,675,000元(二零二三年六月三十日：人民幣4,755,000元)；
- (ii) 其他應付稅項人民幣2,735,000元(二零二三年六月三十日：人民幣1,842,000元)；及
- (iii) 應付萊佛士集團款項人民幣3,924,000元(二零二三年六月三十日：無)，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：

	於二零二三年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二三年 六月三十日 經審核 人民幣千元
即期	13,710	12,335
非即期	3,924	—
	<u>17,634</u>	<u>12,335</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：

	於二零二三年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二三年 六月三十日 經審核 人民幣千元
三個月以內	1,218	829
三個月至六個月	493	880
六個月至十二個月	787	—
一年以上	932	932
	<u>3,430</u>	<u>2,641</u>

5.14 客戶墊款

於二零二三年十二月三十一日，來自客戶的租金墊款為人民幣5,327,000元（二零二三年六月三十日：人民幣6,054,000元）。客戶墊款將按直線法於租期內確認為收益。

5.15 銀行借款，有擔保

	於二零二三年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二三年 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 ^(附註)	<u>42,164</u>	<u>68,323</u>
— 於一年後但於兩年內	69,372	60,615
— 於兩年後但於五年內	80,243	91,416
— 於五年後	<u>44,582</u>	<u>41,111</u>
	<u>194,197</u>	<u>193,142</u>
總計	<u><u>236,361</u></u>	<u><u>261,465</u></u>

附註：於二零二三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無(二零二三年六月三十日：人民幣1,540,000元)及人民幣42,164,000元(二零二三年六月三十日：人民幣66,783,000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二零二三年十二月三十一日的利率介乎每年6.30%至8.95%(二零二三年六月三十日：4.48%至8.55%)。於二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行融資由本集團若干投資物業人民幣859,869,000元(二零二三年六月三十日：人民幣863,298,000元)及本公司企業擔保抵押。

5.16 股本

於二零二三年六月三十日及二零二三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			
於二零二三年六月三十日及 二零二三年十二月三十一日	<u>180,000,000</u>	<u>366,320,500</u>	<u>290,136,000</u>

6. 財務回顧

6.1 收益

收益由截至二零二二年十二月三十一日止六個月（「二零二二／二三財年上半年」）的人民幣22.97百萬元增加16.8%至本期間的人民幣26.82百萬元，主要由於確認若干教育機構（下文統稱「大學、教育機構、培訓中心及教育企業實體」）產生的收益，其已就租賃中國廊坊市東方大學城校區（「東方大學城校區」）教育設施簽訂具有各單位年租金遞增特徵長期租賃協議。

6.2 僱員成本

僱員成本減少8.6%至人民幣2.32百萬元，而於二零二二／二三財年上半年錄得人民幣2.53百萬元，乃由於人力資源成本減少所致。

6.3 物業稅及土地使用稅

物業稅及土地使用稅由二零二二／二三財年上半年的人民幣5.49百萬元減少5.1%至人民幣5.21百萬元，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62,000平方米，而總建築面積為約52,000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。物業出售已於截至二零二三年六月三十日止財政年度（「二零二二／二三財年」）第四季度完成。

6.4 物業管理費

物業管理費由二零二二／二三財年上半年的人民幣2.08百萬元減少36.1%至本期間的人民幣1.33百萬元，乃由於物業出售完成後，需要服務的區域較少，清潔和綠化維護的合約服務因而減少。

6.5 維修及保養費

維修及保養費由二零二二／二三財年上半年的人民幣0.45百萬元增加107.6%至本期間的人民幣0.93百萬元，乃由於廊坊市東方大學城校區的定期維修工程增加。

6.6 法律及諮詢費

法律及諮詢費由二零二二／二三財年上半年的人民幣1.35百萬元增加64.5%至本期間的人民幣2.22百萬元，乃由於4 Vallees收購事項產生較多專業費用。

6.7 其他收入、其他(虧損)／收益淨額

本期間錄得其他虧損淨額人民幣1.22百萬元，而二零二二／二三財年上半年則錄得其他收入及其他收益淨額人民幣1.84百萬元，主要由於外幣結餘兌人民幣疲弱導致產生外匯虧損所致。

6.8 其他開支

其他開支由二零二二／二三財年上半年的人民幣1.65百萬元減少20.1%至本期間的人民幣1.32百萬元，主要是由於所產生的娛樂及酌情開支減少所致。

6.9 分佔聯營公司業績

本期間的分佔聯營公司業績虧損為人民幣0.10百萬元，較二零二二／二三財年上半年的人民幣1.36百萬元減少92.4%，乃主要由於本公司之聯營公司 Axiom Properties Limited 產生的虧損淨額減少所致。

6.10 利息開支

利息開支由二零二二／二三財年上半年的人民幣7.63百萬元增加6.6%至本期間的人民幣8.13百萬元，主要由於馬來西亞及印尼附屬公司提供的貸款利率上升。

6.11 所得稅

本期間的所得稅為人民幣0.54百萬元，較二零二二／二三財年上半年的人民幣0.09百萬元增加534.1%，乃主要由於中國及馬來西亞附屬公司的應課稅收入增加所致。

6.12 本期間溢利

鑑於上文附註6.1至6.11所載的因素，本期間溢利由二零二二／二三財年上半年的人民幣1.59百萬元增加99.9%至人民幣3.19百萬元。

6.13 EBITDA

本期間的EBITDA為人民幣12.05百萬元，較二零二二／二三財年上半年的人民幣9.48百萬元增加27.1%，與本期間的經營溢利增幅27.5%相符。

6.14 流動資金及財務資源

於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額為人民幣14.09百萬元(二零二三年六月三十日：流動資產淨值人民幣20.17百萬元)。流動負債因下列因素而有所緩和：

- (i) 客戶墊款人民幣5.33百萬元(二零二三年六月三十日：人民幣6.05百萬元)，將根據租賃協議的條款隨著時間推移確認為收益；
- (ii) 現有銀行借款人民幣42.16百萬元(二零二三年六月三十日：人民幣68.32百萬元)，均以本集團若干投資物業作抵押，金額為人民幣859.87百萬元(二零二三年六月三十日：人民幣863.30百萬元)；
- (iii) 本集團有一筆未動用來自萊佛士的循環貸款融資人民幣40.00百萬元，自二零二三年六月三十日起生效，為期三年。任何借入之貸款須自支付之日期起計36個月內償還。年利率為5.75%，自貸款提取之日起計息。於二零二三年十二月三十一日，本集團尚未動用此融資；及
- (iv) 倘有流動資金需求，本集團將考慮出售若干投資物業以提供進一步資金。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的總資產約為人民幣1,699.90百萬元(二零二三年六月三十日：人民幣1,691.76百萬元)，即負債總額及權益分別為人民幣443.49百萬元(二零二三年六月三十日：人民幣458.31百萬元)及人民幣1,236.41百萬元(二零二三年六月三十日：人民幣1,233.45百萬元)。

6.15 資產負債比率

本集團於二零二三年十二月三十一日的資產負債比率為19.12% (二零二三年六月三十日：21.20%)，其按借款總額人民幣236.36百萬元 (二零二三年六月三十日：人民幣261.47百萬元) 除以權益總額人民幣1,236.41百萬元 (二零二三年六月三十日：人民幣1,233.45百萬元)，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。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。

自二零二二／二三財年最後一個季度起後新型冠狀病毒病 (COVID-19) 成風土病，於本期間，本集團的財務表現亦於復甦勢頭中持續改善。本期間的收益為人民幣26.82百萬元，較二零二二／二三財年上半年的人民幣22.97百萬元增加16.8%。本期間的溢利為人民幣3.19百萬元，為二零二二／二三財年上半年錄得的人民幣1.59百萬元的兩倍。

憑藉現有長期租賃協議及預期每年重續的存續租賃協議，本集團有信心截至二零二四年六月三十日止財政年度 (「二零二三／二四財年」) 的財務業績能夠持續改善。此外，二零二三／二四財年下半年前完成建造食堂及劇院，且將該等教育設施移交現有教育機構後將產生額外租賃收益。

本公司股東 (「股東」) 已於二零二四年一月十二日舉行的股東特別大會 (「股東特別大會」) 上批准4 Vallees收購事項，本集團預計將於二零二三／二四財年第三季度完成4 Vallees收購事項。完成後，4 Vallees將成為本公司的全資附屬公司，其將擴大本集團的收益基礎。

儘管本集團將繼續致力發展業務以確保現有空置空間可供使用，但本集團意識到潛在經濟衰退風險可能會影響其收益，故將審慎管理其經營成本以緩解現金流限制。

隨著東方大學城校區內若干教育機構的入學人數持續增加，董事會認為對教育設施的需求將越趨穩定增長。與此同時，馬來西亞及印尼對本集團教育設施的需求預期維持穩定。作為該等國家的教育設施供應商，本集團已準備就緒受惠於此穩定增長趨勢。

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，於二零二三年十二月三十一日，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 購買位於蒙古的投資物業

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投資物業，購買代價為人民幣32.71百萬元。於二零二三年十二月三十一日，本公司已根據施工進展階段支付購買代價人民幣28.43百萬元。有關收購蒙古投資物業詳情，請參閱本公司日期為二零二零年三月八日的公告。

8.2 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：

8.2.1 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。於二零二三年十二月三十一日，本集團已支付合約金額人民幣7.51百萬元，剩餘金額人民幣2.67百萬元將按所協定的條款分期支付。改造／翻修工程已竣工，兩棟宿舍已於二零二二／二三財年交付，並由一家教育機構租用。

8.2.2 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。於二零二三年十二月三十一日，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。建設工程預期將於二零二三／二四財年下半年竣工。

8.3 收購4 Vallees的餘下股份

於二零二三年七月四日，本公司(作為買方)、萊佛士(作為賣方)及4 Vallees(作為目標公司)訂立買賣協議(「4 Vallees買賣協議」)，據此，本公司同意自萊佛士收購本公司並未擁有的4 Vallees已發行股本的剩餘75.39%，購買代價為11.479百萬瑞士法郎(約人民幣95.470百萬元)。於二零二三年十二月三十一日，本集團已根據4 Vallees買賣協議條款支付人民幣73.20百萬元。根據4 Vallees買賣協議所載的條款及條件，購買代價須於完成日期進行調整，上限為11.479百萬瑞士法郎。4 Vallees收購事項完成後，4 Vallees將成為本公司的全資附屬公司。有關4 Vallees收購事項的詳情，請參閱本公司日期為二零二三年七月四日的公告及寄發予股東日期為二零二三年十二月二十七日的通函。

股東已於二零二四年一月十二日在股東特別大會上批准4 Vallees收購事項，本集團預計將於二零二三／二四財年第三季度完成4 Vallees收購事項。

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，除4 Vallees收購事項外，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

報告期後，4 Vallees收購事項已獲股東在股東特別大會上批准。請參閱本公司日期為二零二四年一月十二日的公告。

除上文所述者外，報告期後，截至本公告日期，概無其他重大事項。

11. 物業出售所得款項用途

誠如本公告第6.3節所載，東方大學城校區內若干投資物業之物業出售已於二零二三年六月以人民幣100.00百萬元完成。有關物業出售的詳情，請參閱本公司日期為二零二三年三月二十一日的公告及寄發予股東日期為二零二三年五月十二日的通函。

扣除相關專業費用人民幣0.71百萬元、增值稅及附加稅人民幣5.55百萬元及土地增值稅人民幣10.14百萬元後，物業出售的所得款項淨額為人民幣83.60百萬元。

物業出售的所得款項淨額用途載列如下：

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	於	完全動用 所得款項 淨額的 預計日期
			二零二三年 十二月 三十一日 動用的 所得款項 淨額 人民幣百萬元	二零二三年 十二月 三十一日 未動用的 所得款項 淨額 人民幣百萬元	
償還借貸	39.00	39.00	39.00	—	已完成
建設及改造教育設施	20.00	—	20.00	—	已完成
一般營運資金	24.60	12.14	22.65	1.95	直至 二零二四年 六月三十日
	<u>83.60</u>	<u>51.14</u>	<u>81.65</u>	<u>1.95</u>	

12. 持續關連交易

除下文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，本集團並無其他持續關連交易。

12.1 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 (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。租賃條款乃按公平條款訂立，且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 3.15 百萬元)。有關租賃協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十二月十日的公告。

12.2 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) 於二零二三年六月十三日就租賃於印尼雅加達 Lippo Thamrin 辦事處總樓面面積為 1,600 平方米的兩層樓訂立租賃協議，為期三年，自二零二三年七月一日開始，至二零二六年六月三十日屆滿。租賃乃按公平條款訂立，且租賃協議項下的應付年度租金為 5,472.00 百萬印尼盾 (約人民幣 2.46 百萬元)。根據 GEM 上市規則第 20.04 條，租賃協議的交易價值符合最低豁免水平的交易，並獲全面豁免遵守公告及股東批准規定。

13. 或然負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何或然負債 (二零二二年十二月三十一日：無)。

14. 股息

董事會決議不就本期間宣派任何股息 (二零二二年十二月三十一日：無)。

15. 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，於二零二三年十二月三十一日，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。

16. 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(前稱附錄十五)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。

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。

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

於二零二三年十二月三十一日，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5.48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二零二三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	504,202,264	36.39% ⁽²⁾

附註：

(1) 萊佛士為本公司的直接控股公司。

(2) 包括周先生的直接權益24.05%；周先生的配偶Doris Chung Gim Lian女士（「Chung女士」）的2.46%權益；及周先生與Chung女士的9.88%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	所持可換股 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	17,455,306 ⁽²⁾⁽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16,808,487份可換股債券及Chung女士持有的646,819份可換股債券。

(3) 於二零二三年十二月三十一日後及於本公告日期，周先生持有的可換股債券數目已增加至35,030,306份可換股債券，當中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。

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，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。

20. 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二三年十二月三十一日，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) 萊佛士由周先生擁有24.05%；周先生及Chung女士共同擁有9.88%；及Chung女士擁有2.46%。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二零二三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，於二零二三年十二月三十一日，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，即陳耀鄉先生（「陳先生」）、鄭文鏢先生及劉桂林先生，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，二零二四年一月十九日

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、鄭文鏢先生及劉桂林先生。

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。