

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）

年末業績公告

截至二零二五年六月三十日止年度

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。

年度業績

董事會(「董事會」)謹此呈列本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二五年六月三十日止年度(「二零二四／二五財政年度」或「報告期間」)的經審核綜合業績，連同截至二零二四年六月三十日止年度(「二零二三／二四財政年度」)的經審核比較數字如下：

1. 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年六月三十日止年度

	附註	二零二四／ 二五 財政年度 人民幣千元	二零二三／ 二四 財政年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
收益	4.1	56,697	55,969	1.3
僱員成本	4.2	(6,664)	(5,455)	22.2
物業、廠房及設備折舊		(344)	(379)	(9.2)
營業稅及附加稅		(710)	(945)	(24.9)
物業稅及土地使用稅	4.3	(8,968)	(10,503)	(14.6)
物業管理費	4.4	(3,337)	(3,087)	8.1
維修及保養費	4.5	(1,904)	(1,331)	43.1
法律及諮詢費	4.6	(3,703)	(5,839)	(36.6)
貿易應收款項減值虧損		—	(590)	NM
出售投資物業及持作出售之資產 的虧損	4.7	(11,363)	—	NM
出售物業、廠房及設備的收益		481	—	NM
其他收益淨額	4.8	1,738	5,313	(67.3)
其他開支	4.9	(6,250)	(3,325)	88.0
分佔一家聯營公司業績	4.10	(2,150)	(3,130)	(31.3)
除減值虧損及公平值虧損 前經營溢利		13,523	26,698	(49.3)
一家聯營公司的減值虧損	4.11	(3,178)	—	NM
其他應收款項的減值虧損	4.12	(2,054)	—	NM
投資物業公平值虧損	4.13	(38,645)	(93,813)	(58.8)
經營虧損	4.14	(30,354)	(67,115)	(54.8)
銀行借款利息開支	4.15	(14,560)	(16,428)	(11.4)
利息收入		31	15	106.7

		二零二四／ 二五 財政年度 附註 人民幣千元	二零二三／ 二四 財政年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
除所得稅前虧損		(44,883)	(83,528)	(46.3)
所得稅：				
即期稅項	4.16	(31,167)	(4,856)	541.8
遞延稅項	4.17	<u>19,031</u>	<u>13,808</u>	<u>37.8</u>
年內虧損	4.18	<u>(57,019)</u>	<u>(74,576)</u>	<u>(23.5)</u>
EBITDA	4.19	<u>13,898</u>	<u>27,092</u>	<u>(48.7)</u>
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		30,010	(3,650)	NM
分佔一家聯營公司其他全面收益		1,977	(665)	NM
視作出售一家聯營公司後釋放匯 兌儲備		<u>—</u>	<u>(9,048)</u>	<u>NM</u>
年內其他全面收益		<u>31,987</u>	<u>(13,363)</u>	<u>NM</u>
年內全面收益總額		<u>(25,032)</u>	<u>(87,939)</u>	<u>(71.5)</u>

		二零二四／ 二五 財政年度	二零二三／ 二四 財政年度	變動 + / (-) %
	附註	人民幣千元	人民幣千元	
以下人士應佔虧損				
— 本公司擁有人		(56,558)	(73,861)	(23.4)
— 非控股權益		<u>(461)</u>	<u>(715)</u>	<u>(35.5)</u>
		<u>(57,019)</u>	<u>(74,576)</u>	<u>(23.5)</u>
以下人士應佔全面收益總額				
— 本公司擁有人		(24,571)	(87,224)	(71.8)
— 非控股權益		<u>(461)</u>	<u>(715)</u>	<u>(35.5)</u>
		<u>(25,032)</u>	<u>(87,939)</u>	<u>(71.5)</u>
年內本公司擁有人應佔虧損的每股虧損				
— 基本 (每股人民幣元)	3.8	<u>(0.31)</u>	<u>(0.41)</u>	<u>(24.4)</u>
— 攤薄 (每股人民幣元)	3.8	<u>(0.31)</u>	<u>(0.41)</u>	<u>(24.4)</u>

簡寫：

NM 無意義

EBITDA 未計利息開支、稅項、折舊及攤銷的盈利

2. 綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

		於 二零二五年 六月三十日 附註 人民幣千元	於 二零二四年 六月三十日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		12,776	4,388
投資物業	3.9	1,486,379	1,533,592
於一家聯營公司的投資	3.10	8,809	12,160
其他應收款項	3.12	1,793	1,595
預付款項	3.11	335	37,471
已抵押銀行存款		8,967	7,973
非流動資產總值		1,519,059	1,597,179
流動資產			
貿易及其他應收款項	3.12	53,072	23,950
現金及現金等價物	4.22	1,388	69,664
		54,460	93,614
分類為持作出售資產		19,690	110,000
		74,150	203,614
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計費用	3.13	21,977	129,032
客戶墊款		5,137	6,102
銀行借款，有擔保	3.14	77,632	71,135
即期稅項負債		3,375	4,241
流動負債總額		108,121	210,510
流動負債淨額	4.20	(33,971)	(6,896)
總資產減流動負債		1,485,088	1,590,283

		於 二零二五年 六月三十日	於 二零二四年 六月三十日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債			
貿易及其他應付款項及應計費用	3.13	40,692	52,574
銀行借款，有擔保	3.14	168,371	219,138
遞延稅項負債		155,550	173,064
非流動負債總額		364,613	444,776
資產淨值		1,120,475	1,145,507
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本		290,136	290,136
儲備		820,901	845,472
		1,111,037	1,135,608
非控股權益		9,438	9,899
權益總額		1,120,475	1,145,507

3. 簡明綜合業績附註

3.1 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（「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」）河北省廊坊經濟技術開發區東方大學城張衡路67號第三層。本公司為一家投資控股公司，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，本集團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，其發行股份於新加坡證券交易所有限公司上市。萊佛士的附屬公司（本集團除外）統稱為萊佛士集團。

3.2 編製基準

(a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據所有適用之準則，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（以下統稱「香港財務報告準則會計準則」）以及香港公司條例披露規定中與編製財務報表有關之條文編製。此外，綜合財務報表包括GEM上市規則規定之適用披露事項。

(b) 計量基準及持續經營基準

除投資物業及分類為持作出售之資產使用公平值計量（於綜合財務報表附註所載會計政策說明）外，該等綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

鑒於以下事實，董事已審慎考慮本集團的持續經營狀況：(i) 截至二零二四／二五財政年度，本集團發生虧損約人民幣57,019,000元，(ii) 於二零二五年六月三十日，本集團的流動負債超過其流動資產約人民幣33,971,000元，及(iii) 本集團現金及現金等價物約為人民幣1,388,000元，而本集團借款總額約為人民幣77,632,000元，將於二零二五年六月三十日後的十二個月內到期。為改善流動資金，管理層一直密切監控及管理本集團的現金狀況，並與金融機構進行持續談判，以確保現有貸款能夠成功續期，以滿足本集團的營運資金需求。

董事根據報告期末至二零二六年十二月三十一日期間的預計現金流量，認為本集團將有足夠營運資金以撥付其運營資金，並採取以下措施改善其流動資金狀況：

- (a) 直至綜合財務報表批准日期，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；
- (b) 本集團已與其銀行就延期現有銀行貸款人民幣64,000,000元進行磋商，並相信根據其信用歷史及抵押品的公平值，該延期將會成功；
- (c) 本集團預期(i) 出售持作出售之資產(即生活商業物業)之所得款項；及(ii) 終止投資物業收購產生之應收款項將於二零二五／二六財政年度悉數收取；及
- (d) 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。

董事認為，鑒於上述考慮因素，本集團將有足夠營運資金應付二零二五年六月三十日起未來12個月之現金流量需求。因此，該等綜合財務報表已按持續經營基準編製。

(c) 功能及呈報貨幣

本集團各實體財務報表中的項目均以該實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「**功能貨幣**」)計量。綜合財務報表按人民幣(「**人民幣**」)呈列，人民幣亦是本公司的功能貨幣。

3.3 採用新訂／經修訂香港財務報告準則會計準則

(a) 採納經修訂香港財務報告準則會計準則 — 二零二四年七月一日起生效

香港會計準則第1號修訂本	負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號修訂本	附有契諾的非流動負債
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

該等香港財務報告準則會計準則修訂本對本集團本期間或過往期間的業績及財務狀況並無重大影響。本集團並無提早應用任何於本會計期間尚未生效的新訂香港財務報告準則會計準則或其修訂本。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本

下列新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本(可能適用於本集團的綜合財務報表)經已頒佈但尚未生效，而本集團亦無提早採納。

香港會計準則第21號及及 香港財務報告準則第1號 修訂本	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則第9號及 香港會計準則第7號修訂本	金融工具分類及計量之修訂本 ²
香港財務報告準則第9號及 香港會計準則第7號修訂本	依賴自然能源生產電力的合約 ²
香港財務報告準則第1號、香港 財務報告準則第7號、香港財 務報告準則第9號、香港財務 報告準則第10號及香港會計 準則第7號修訂本	香港財務報告準則會計準則之年度 改進 — 第II卷 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	無公眾問責性的附屬公司：披露 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間 的資產出售或注資 ⁴

- ¹ 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效
- ² 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效
- ³ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效
- ⁴ 修訂本應追溯應用於待定日期或之後開始的年度期間發生的資產出售或注資

香港會計師公會於二零二四年七月發佈的香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露取代了香港會計準則第1號，並將導致對香港財務報告準則會計準則的重大修訂，包括香港會計準則第8號財務報告編製基礎（原會計政策，會計估計之變更和差錯）。儘管香港財務報告準則第18號不會對本集團綜合財務報表中項目的確認及計量產生任何影響，但新準則的應用預計將對若干項目的呈列及披露產生重大影響。該等變化包括損益表中的分類及小計、信息的匯總／分解及標籤，以及管理層定義的績效計量的披露。

除上述情況外，該等新訂香港財務報告準則會計準則或其修訂本為初步評估，預計不會對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。

3.4 收益及分部資料

本年度按分類劃分的收益分析如下：

	二零二四／ 二五財政 年度 人民幣千元	二零二三／ 二四財政 年度 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	47,710	49,293	(3.2)
配套設施商業租賃	2,938	2,779	5.7
	<u>50,648</u>	<u>52,072</u>	<u>(2.7)</u>
酒店物業			
— 固定租賃付款	3,888	2,940	32.2
— 不基於指數或利率而定的浮動租賃付款	2,161	957	125.8
	<u>56,697</u>	<u>55,969</u>	<u>1.3</u>

該等年度按類別劃分之損益分析如下：

截至二零二五年六月三十日止年度

	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	50,648	6,049	—	56,697
利息收入	31	—	—	31
投資物業公平值(虧損)／				
收益淨額	(44,465)	5,820	—	(38,645)
財務成本	(13,145)	(1,415)	—	(14,560)
員工成本	(4,273)	(1,840)	(551)	(6,664)
折舊	(344)	—	—	(344)
營業税金及附加稅	(330)	(380)	—	(710)
房產稅及土地使用稅	(8,694)	(274)	—	(8,968)
物業管理費	(2,967)	(370)	—	(3,337)
維修及保養費	(1,667)	(237)	—	(1,904)
法律及諮詢費	(1,790)	(742)	(1,171)	(3,703)
其他應收款項減值虧損	(2,054)	—	—	(2,054)
一家聯營公司的減值虧損	—	—	(3,178)	(3,178)
出售投資物業及持作出售 之資產的虧損	(11,363)	—	—	(11,363)
出售物業、廠房及設備的 虧損	481	—	—	481
其他收益淨額	314	1,225	199	1,738
其他開支	(5,530)	(568)	(152)	(6,250)
分佔一家聯營公司業績	—	—	(2,150)	(2,150)
除所得稅前虧損	<u>(45,148)</u>	<u>7,268</u>	<u>(7,003)</u>	<u>(44,883)</u>

教育設施		
租賃服務	酒店租賃	總計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

其他資料：

添置物業、廠房及設備	115	—	115
添置投資物業	3,078	—	3,078
分部資產	1,253,962	330,366	1,584,328
分部負債	(285,317)	(186,464)	(471,781)

截至二零二四年六月三十日止年度

教育設施				
租賃服務	酒店租賃	未分配	總計	
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

來自外部客戶的收益	52,072	3,897	—	55,959
利息收入	14	—	1	15
投資物業公平值虧損淨額	(90,646)	(3,167)	—	(93,813)
財務成本	(15,536)	(892)	—	(16,428)
員工成本	(4,185)	(736)	(534)	(5,455)
折舊	(379)	—	—	(379)
營業税金及附加稅	(442)	(503)	—	(945)
房產稅及土地使用稅	(10,242)	(261)	—	(10,503)
物業管理費	(2,880)	(207)	—	(3,087)
維修及保養費	(1,216)	(115)	—	(1,331)
法律及諮詢費	(4,088)	(850)	(901)	(5,839)
貿易應收款項減值虧損	(590)	—	—	(590)
其他收益淨額	2,634	2,679	—	5,313
其他開支	(2,447)	(185)	(693)	(3,325)
分佔一家聯營公司業績	—	—	(3,130)	(3,130)
除所得稅前虧損	(77,931)	(340)	(5,257)	(83,528)

教育設施租		
賃服務	酒店租賃	總計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

其他資料：

添置物業、廠房及設備	104	—	104
添置投資物業	8,342	—	8,342
分部資產	1,499,852	298,504	1,788,356
分部負債	<u>(484,297)</u>	<u>(170,103)</u>	<u>(654,400)</u>

可呈報分部資產及負債與綜合財務狀況表中的資產總值及負債總額的對賬。

	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二四年 六月三十日 人民幣千元
資產		
可呈報分部資產總值	1,584,328	1,788,356
投資聯營公司	8,809	12,160
未分配資產	<u>72</u>	<u>277</u>
綜合資產總值	<u>1,593,209</u>	<u>1,800,793</u>
負債		
可呈報分部負債總額	(471,781)	(654,400)
未分配負債	<u>(953)</u>	<u>(886)</u>
	<u>(472,734)</u>	<u>(655,286)</u>

有關地理區域的資料

本年度按國家劃分之收益分析如下：

	二零二四／ 二五財政 年度 人民幣千元	二零二三／ 二四財政 年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
香港財務報告準則第 16 號範圍內的 收益：			
中國	44,905	46,519	(3.4)
非中國（馬來西亞、印尼及瑞士）	11,792	9,450	24.8
	56,697	55,969	1.3

於二零二五年及二零二四年六月三十日按資產（不包括金融資產）地區劃分之非流動資產分析如下：

	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二四年 六月三十日 人民幣千元
中國	1,063,908	1,158,000
瑞士	313,836	273,487
東南亞（馬來西亞及印尼）	121,746	115,534
其他	8,809	40,590
	1,508,299	1,587,611

主要客戶資料

本集團的收益來源於以下外部客戶，彼等於該等年度個別為本集團帶來逾 10% 的收益：

	二零二四／ 二五財政 年度 人民幣千元	二零二三／ 二四財政 年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
收益			
客戶 A	18,284	17,521	4.4
客戶 B	11,824	10,061	17.5
萊佛士集團	5,792	不適用	NM

不適用 由於相應收益佔本集團本年度總收益的比例不超過 10%，故不適用。

NM 無意義

3.5 其他收益淨額

本年度其他收入、其他收益淨額明細如下：

	二零二四／ 二五財政 年度 人民幣千元	二零二三／ 二四財政 年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
匯兌收益淨額	1,183	2,672	(55.7)
議價購買收益	—	2,352	NM
其他	555	289	92.0
	<u>1,738</u>	<u>5,313</u>	<u>(67.3)</u>

NM 無意義

3.6 所得稅前虧損

此乃經扣除以下各項後達致：

	二零二四／ 二五財政 年度 人民幣千元	二零二三／ 二四財政 年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
核數師薪酬	767	901	(14.9)
年內產生租金收入的投資物業的 直接運營費用	16,721	14,289	17
年內並無產生租金收入的投資物業的 直接運營費用	4,311	6,498	(33.7)
短期租賃開支	<u>1,086</u>	<u>—</u>	<u>NM</u>

NM 無意義

3.7 所得稅

綜合損益及其他全面收益表內的所得稅款項指：

	二零二四／ 二五財政 年度 人民幣千元	二零二三／ 二四財政 年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
即期稅項			
— 中國企業所得稅	13,928	394	3,435.0
— 其他	486	275	76.4
— 股息收入預扣所得稅	—	884	NM
— 土地增值稅	14,595	—	NM
	29,009	1,553	1,767.9
過往年度撥備不足	2,158	3,303	(34.7)
	31,167	4,856	541.8
遞延稅項	(19,031)	(13,808)	37.8
所得稅	12,136	(8,952)	NM

NM 無意義

香港利得稅

由於本集團於二零二四／二五財政年度及二零二三／二四財政年度在香港並無應評稅溢利，故本綜合財務報表並無就香港利得稅作出撥備。

3.8 每股虧損

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔虧損及該等年度已發行普通股加權平均數計算。

	二零二四／ 二五財政 年度	二零二三／ 二四財政 年度
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>(56,558)</u>	<u>(73,861)</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>180,000</u>	<u>180,000</u>
每股基本虧損(每股人民幣元)	<u>(0.31)</u>	<u>(0.41)</u>
每股攤薄虧損(每股人民幣元)	<u>(0.31)</u>	<u>(0.41)</u>

每股攤薄虧損乃透過假設所有攤薄潛在普通股獲兌換而調整發行在外之普通股加權平均數計算。於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度，本公司並無任何發行在外潛在普通股。每股攤薄虧損等於每股基本虧損。

3.9 投資物業

投資物業的公平值為三級經常性公平值計量。年初及年末公平值結餘的對賬如下：

公平值	二零二四／ 二五財政 年度 人民幣千元	二零二三／ 二四財政 年度 人民幣千元
年初	1,533,592	1,458,878
添置	3,078	8,342
收購一家附屬公司	—	284,938
出售	(22,060)	—
轉撥至物業、廠房及設備	(12,300)	—
重新分類至持作出售之資產	(19,690)	(110,000)
匯兌調整	42,404	(14,753)
公平值變動	<u>(38,645)</u>	<u>(93,813)</u>
年末	<u>1,486,379</u>	<u>1,533,592</u>

外部獨立專業合資格估值師已對本集團投資物業進行獨立估值，以釐定本集團投資物業公平值。

本集團至少每年就其投資物業獲得獨立估值。於各報告期末，董事經計及最新的獨立估值更新彼等對各物業公平值的評估。董事在合理公平值估計範圍內釐定物業價值。

3.10 於一家聯營公司的投資

	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二四年 六月三十日 人民幣千元
分佔除商譽外的資產淨值	9,335	9,508
商譽	<u>2,652</u>	<u>2,652</u>
	11,987	12,160
累計減值虧損*	<u>(3,178)</u>	<u>—</u>
賬面值	<u><u>8,809</u></u>	<u><u>12,160</u></u>

* 於二零二五年六月三十日，根據評估結果，管理層確定 *Axiom Properties Limited* 的公平值減出售成本低於賬面值。因此，二零二四／二五財政年度確認減值虧損人民幣3,178,000元。由於賬面值已降低至其公平值減出售成本人民幣11,987,000元，因此計算賬面值時使用的假設的任何不利變化均將導致進一步減值虧損。

於二零二三年七月四日，本公司（作為買方）與萊佛士（作為賣方）訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意收購而萊佛士有條件同意出售本公司當時的聯營公司 4 Valleys Pte Ltd（「4 Valleys」）的75.39%已發行股本，初步代價為11,479,000瑞士法郎（「瑞士法郎」），可予調整（「4 Valleys收購事項」）。4 Valleys收購事項已於二零二三／二四財政年度第三季度完成，最終代價調整至11,366,623瑞士法郎（相當於約人民幣93,337,000元）。4 Valleys收購事項完成後，4 Valleys成為本公司全資附屬公司。

3.11 預付款項

	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二四年 六月三十日 人民幣千元
收購投資物業預付款項 ⁽ⁱ⁾	—	28,430
各項翻新及建設工程預付款項 ⁽ⁱⁱ⁾	<u>335</u>	<u>9,041</u>
	<u><u>335</u></u>	<u><u>37,471</u></u>

附註：

- (i) 於二零二零年三月八日，本公司簽署一份協議，以約人民幣32,712,000元的代價自獨立供應商收購位於蒙古的物業。該收購於二零二三／二四財政年度末未完成。於二零二四年九月六日，由於各種商業原因，本公司與賣方同意通過終止契約（「終止契約」）終止購買協議。

根據終止契約，賣方同意分四期等額支付本公司約人民幣33,690,000元，最後一筆付款應於二零二五年十二月三十日前支付。由於該變化，預付款項自本公司的綜合財務報表終止確認，並確認「其他應收款項」。

- (ii) 於二零二五年六月三十日，就廊坊市投資物業各項翻修及建設工程支付預付款項，總代價為人民幣13,400,000元。截至二零二四／二五財政年度，本集團與負責一項廊坊投資物業翻新及建設工程之建築公司互相同意由建築公司向本集團退還預付款項人民幣8,706,000元。

3.12 貿易及其他應收款項

	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二四年 六月三十日 人民幣千元
貿易應收款項，扣除撥備	23,355	17,687
其他應收款項 ⁽ⁱ⁾ 及預付款項	16,167	10,629
終止收購投資物業應收款項 ⁽ⁱⁱ⁾	20,008	—
其他可收回稅項	3,326	3,166
	<u>62,856</u>	<u>31,482</u>
減：減值撥備	(7,991)	(5,937)
	<u>54,865</u>	<u>25,545</u>

作報告用途的貿易及其他應收款項分析：

	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二四年 六月三十日 人民幣千元
即期	53,072	23,950
非即期	1,793	1,595
	<u>54,865</u>	<u>25,545</u>

附註：

- (i) 於二零二五年六月三十日的結餘為應收一家聯營公司款項人民幣64,000元(於二零二四年六月三十日：人民幣65,000元)及應收萊佛士集團款項人民幣7,586,000元(於二零二四年六月三十日：人民幣2,300,000元)，其為無抵押、免息、須按要求償還及非貿易性質。
- (ii) 鑒於賣方自二零二五年三月三十一日起分四期等額向本公司支付終止款項約人民幣33,690,000元，截至二零二四／二五財政年度及於報告日期後，本公司自供應商收到人民幣8,422,000元及人民幣7,554,400元。

根據香港財務報告準則第9號所述的一般方法，參考獨立合資格估值師進行的預期信貸虧損評估，經考慮違約概率及違約損失及參考相應的信用評級，進行減值分析。

本集團的大部分收益須預先收取。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。就酒店物業租賃而言，租金固定部分須於每年十二月末前支付，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 六月三十日 人民幣千元	於 二零二四年 六月三十日 人民幣千元
三個月以內	18,820	13,821
三個月至六個月	3,855	3,469
六個月至十二個月	302	367
一年以上	378	30
	<u>23,355</u>	<u>17,687</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。

3.13 貿易及其他應付款項及應計費用

	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二四年 六月三十日 人民幣千元
貿易應付款項	2,226	3,064
其他應付款項及應計費用 ⁽ⁱ⁾	14,751	15,968
已收按金 ⁽ⁱⁱ⁾	5,000	110,000
應付萊佛士集團款項 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	40,692	52,574
	<u>62,669</u>	<u>181,606</u>

貿易及其他應付款項及應計費用對賬：

	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二四年 六月三十日 人民幣千元
即期	21,977	129,032
非即期	40,692	52,574
	<u>62,669</u>	<u>181,606</u>

附註：

- (i) 於二零二五年六月三十日，其他應付款項及應計費用包括已收客戶及萊佛士集團的租賃按金分別為人民幣3,932,000元及人民幣711,000元（於二零二四年六月三十日：分別為人民幣34,967,000元及人民幣636,000元），以及其他應付稅項人民幣4,822,000元（於二零二四年六月三十日：人民幣4,517,000元）；
- (ii) 於二零二四年六月三十日，就出售若干投資物業自獨立買方收取按金人民幣110,000,000元；及
- (iii) 於二零二五年六月三十日，應付萊佛士集團款項人民幣40,692,000元（於二零二四年六月三十日：人民幣52,574,000元），其為無抵押、免息、毋須於二零二六年七月一日（於二零二四年六月三十日：二零二五年七月一日）前償還及非貿易性質。

貿易應付款項由投資物業的日常維護成本產生。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 六月三十日 人民幣千元	於 二零二四年 六月三十日 人民幣千元
三個月以內	449	481
三個月至六個月	436	334
六個月至十二個月	443	1,331
一年以上	898	918
	<u>2,226</u>	<u>3,064</u>

3.14 銀行借款，有擔保

	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二四年 六月三十日 人民幣千元
到期償還的銀行借款：		
— 於一年內 ^(附註)	<u>77,632</u>	<u>71,135</u>
— 於一年後但於兩年內	23,109	73,923
— 於兩年後但於五年內	60,529	53,453
— 於五年後	<u>84,733</u>	<u>91,762</u>
	<u>168,371</u>	<u>219,138</u>
總計	<u>246,003</u>	<u>290,273</u>

附註：於二零二五年六月三十日，於一年內到期償還的銀行借款包括有年期貸款人民幣77,632,000元(於二零二四年六月三十日：人民幣71,135,000元)。

銀行借款按固定及浮動利率計息。本集團的銀行借款於二零二五年六月三十日的利率介乎每年2.00%至8.95%(於二零二四年六月三十日：3.04%至8.95%)。於二零二五年六月三十日，銀行借款由(i)本集團若干投資物業人民幣1,249,969,000元(於二零二四年六月三十日：人民幣1,109,543,000元)；(ii)本公司、一家中國附屬公司之非控股股東及最終母公司各自之企業擔保；(iii)一家中國附屬公司的股本抵押；(iv)已抵押銀行存款人民幣8,967,000元；及(v)於瑞士酒店物業的租金收入作抵押。

4. 截至二零二五年六月三十日止年度財務回顧

4.1 收益

收益由二零二三／二四財政年度的人民幣55.97百萬元增加1.3%至二零二四／二五財政年度的人民幣56.70百萬元，主要由於中國河北省廊坊市廊坊經濟技術開發區東方大學城校區(「東方大學城校區」)內的數家教育機構的合約租金上升所致。

4.2 僱員成本

僱員成本由二零二三／二四財政年度錄得的人民幣5.46百萬元增加22.2%至二零二四／二五財政年度的人民幣6.66百萬元，主要由於員工成本增加，因為4 Vallees收購事項於二零二三／二四財政年度下半年完成，導致二零二四／二五財政年度全年確認員工成本。

4.3 物業稅及土地使用稅

物業稅及土地使用稅由二零二三／二四財政年度的人民幣10.50百萬元減少14.6%至二零二四／二五財政年度的人民幣8.97百萬元，主要由於出售位於東方大學城校區內的數家物業，總土地面積為81,717平方米，建築面積為60,001平方米(「二零二四／二五財政年度物業出售事項」)。有關二零二四／二五財政年度物業出售事項的詳情，請參閱本公司日期為二零二四年三月十五日、二零二四年四月二十三日、二零二四年五月十四日、二零二四年十二月四日及二零二四年十二月六日的公告、通函及投票表決結果公告(視情況而定)。

4.4 物業管理費

物業管理費由二零二三／二四財政年度的人民幣3.09百萬元增加8.1%至二零二四／二五財政年度的人民幣3.34百萬元，乃由於4 Vallees收購事項於二零二三／二四財政年度下半年完成後，4 Vallees的物業管理成本全年入賬所致。

4.5 維修及保養費

維修及保養費由二零二三／二四財政年度的人民幣1.33百萬元增加43.1%至二零二四／二五財政年度的人民幣1.90百萬元，乃由於進行了更多的定期維修工程。

4.6 法律及諮詢費

法律及諮詢費由二零二三／二四財政年度的人民幣5.84百萬元減少36.6%至二零二四／二五財政年度的人民幣3.70百萬元，乃由於二零二四／二五財政年度進行的公司活動產生更少專業費用。

4.7 出售投資物業及持作出售之資產的虧損

二零二四／二五財政年度出售投資物業及持作出售之資產的虧損為人民幣11.36百萬元(二零二三／二四財政年度：無)，乃歸因於二零二四／二五財政年度物業出售事項。

4.8 其他收益淨額

二零二四／二五財政年度的其他收益淨額為人民幣1.74百萬元，較二零二三／二四財政年度的人民幣5.31百萬元減少67.3%，主要由於匯兌收益淨額減少及沒有任何收購收益所致。

4.9 其他開支

其他開支由二零二三／二四財政年度的人民幣3.33百萬元增加88.0%至二零二四／二五財政年度的人民幣6.25百萬元，主要是由於新增海外物業管理的物業租金及提早終止租約向租戶作出賠償所致。

4.10 分佔一家聯營公司業績

分佔一家聯營公司業績虧損由二零二三／二四財政年度的人民幣3.13百萬元減少31.3%至二零二四／二五財政年度的人民幣2.15百萬元，乃由於其聯營公司錄得的虧損淨額減少。

4.11 一家聯營公司的減值虧損

二零二四／二五財政年度確認減值虧損人民幣3.18百萬元(二零二三／二四財政年度：無)，乃由於所持聯營公司股份的公平值減銷售成本低於其賬面值所致。

4.12 其他應收款項的減值虧損

經參考獨立合資格估值師進行的預期信貸虧損評估，根據終止契據將收取的代價結餘人民幣20.01百萬元，於二零二四／二五財政年度作出減值撥備人民幣2.05百萬元(二零二三／二四財政年度：無)，詳情載於本公告簡明財務業績附註3.11。有關終止購買蒙古投資物業的終止契據詳情，請參閱日期為二零二四年九月六日及二零二四年九月十一日的公告。

4.13 投資物業公平值虧損

投資物業公平值虧損較二零二三／二四財政年度的人民幣93.81百萬元減少58.8%至二零二四／二五財政年度的人民幣38.65百萬元，二零二四／二五財政年度的公平值虧損主要歸因於位於東方大學城校區的投資物業的公平值減少。

4.14 經營虧損

經營虧損由二零二三／二四財政年度的人民幣67.12百萬元減少54.8%至二零二四／二五財政年度的人民幣30.35百萬元，乃由於上文附註4.1至4.13所載的因素所致。

4.15 銀行借款利息開支

利息開支由二零二三／二四財政年度的人民幣16.43百萬元減少11.4%至二零二四／二五財政年度的人民幣14.56百萬元，乃由於更多貸款本金被逐步償還。

4.16 即期稅項

二零二四／二五財政年度的即期稅項開支為人民幣31.17百萬元，較二零二三／二四財政年度的人民幣4.86百萬元增加541.8%，主要由於土地增值稅及二零二四／二五財政年度物業出售事項帶來的企業收入增加所致。

4.17 遞延稅項

二零二四／二五財政年度的遞延稅項抵免為人民幣19.03百萬元，較二零二三／二四財政年度的人民幣13.81百萬元增加37.8%，乃主要由於二零二四／二五財政年度物業出售事項的遞延稅項撥回所致。

4.18 年內虧損

鑒於上述附註4.14至4.17所載的因素，尤其是出售投資物業及持作出售之資產的虧損人民幣11.36百萬元及投資物業公平值虧損人民幣38.65百萬元，二零二四／二五財政年度的虧損為人民幣57.02百萬元。然而，二零二四／二五財政年度的虧損較二零二三／二四財政年度的人民幣74.58百萬元減少23.5%。

4.19 EBITDA

二零二四／二五財政年度的未計利息開支、稅項、折舊及攤銷的盈利為人民幣13.90百萬元，較二零二三／二四財政年度錄得的人民幣27.09百萬元減少48.7%。

4.20 流動資金及財務資源

於二零二五年六月三十日，本集團的流動負債淨額為人民幣33.97百萬元（於二零二四年六月三十日：人民幣6.90百萬元）。流動負債淨額因下述因素而有所緩和：

- (a) 直至綜合財務報表批准日期，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；
- (b) 本集團已與其銀行就延期現有銀行貸款人民幣64,000,000元進行磋商，並相信根據其信用歷史及抵押品的公平值，該延期將會成功；
- (c) 本集團預期(i)出售持作出售之資產(即生活商業物業)之所得款項；及(ii)終止投資物業收購產生之應收款項將於二零二五／二六財政年度悉數收取；及
- (d) 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。

董事認為，由於上述考慮，本集團將有足夠營運資金滿足其自二零二五年六月三十日起未來十二個月的現金流量需求。因此，該等綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

於二零二五年六月三十日，本集團的總資產約為人民幣1,593.21百萬元（於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約為人民幣472.73百萬元（於二零二四年六月三十日：人民幣655.29百萬元）及人民幣1,120.48百萬元（於二零二四年六月三十日：人民幣1,145.51百萬元）。

4.21 資產負債比率

本集團於二零二五年六月三十日的資產負債比率為21.96%（於二零二四年六月三十日：25.34%），其按借款總額人民幣246.00百萬元（於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1,120.48百萬元（於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。

4.22 現金及現金等價物

本集團高度重視風險管理，包括信貸風險及流動資金風險。超過日常運作需要的現金均存為定期存款。本集團目前並無投資於債券、票據、結構性產品或任何其他金融工具。於二零二五年六月三十日，本集團有現金及現金等價物結餘約人民幣1.39百萬元（於二零二四年六月三十日：約人民幣69.66百萬元）。本集團的現金及現金等價物主要以人民幣計值。

4.23 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）。

5. 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，本集團亦於瑞士擁有、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（包括購物商場、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生活需要。

於二零二四／二五財政年度，儘管教育及房地產市場充滿挑戰，尤其是在我們的主要經營地點中國廊坊市，本集團的財務表現仍有所改善。由於與教育機構簽訂的長期租賃合約鎖定了租金增長，二零二四／二五財政年度的收入增長1.3%至人民幣56.70百萬元。本集團於二零二四／二五財政年度的EBITDA維持於人民幣13.90百萬元的良好水平，這主要歸因於我們具彈性業務的低營運成本性質。受投資物業非現金公平值虧損、出售投資物業虧損及一家聯營公司及其他應收款項減值虧損的影響，二零二四／二五財政年度錄得經營虧損人民幣30.35百萬元，較二零二三／二四財政年度錄得的經營虧損人民幣67.12百萬元減少54.8%。二零二四／二五財政年度的年內虧損為人民幣57.02百萬元，較二零二三／二四財政年度錄得的人民幣74.58百萬元減少23.5%。

本集團通過出售低收益的投資物業，合理化其資產，以提高投資物業的整體收益率，並將騰出的資金用於升級東方大學城校區內所選定的投資物業。在此方面，本集團已於二零二四／二五財政年度進行並完成出售3項投資物業，金額為人民幣132.00百萬元。物業出售所產生的現金流入增加了本集團的營運資金，以滿足其營運及資本開支，並逐步減少其銀行借款。為延續資產合理化的路徑，本集團於二零二五年七月以人民幣18.00百萬元進一步出售投資物業，並預期可於二零二五年九月三十日前完成出售。所得款項淨額將用於維持本集團的營運資金及進一步減少其銀行借款。

鑒於現有的長期租賃協議及投資物業的進一步增值，本集團有信心截至二零二六年六月三十日止財政年度的財務表現可進一步改善。考慮到行業逆境及通縮風險，本集團將審慎管理營運成本及現金流。隨著流動資金的改善，董事會將繼續評估中國及國際市場的商業機會，同時繼續其業務發展的努力，以提高其投資物業的收益率。

董事會認為，東方大學城校區、馬來西亞及印尼的教育設施需求將可持續。與此同時，瑞士酒店行業的溫和增長預期將有利於本集團在瑞士的酒店物業。作為該等國家教育設施及酒店物業的供應商，董事會預期本集團的財務表現將會與預期的溫和增長趨勢一致。

6. 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，於二零二五年六月三十日，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。

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：

6.1 改造及翻修兩棟宿舍

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／翻修訂立建設工程合約，合約金額為人民幣10.18百萬元。於二零二五年六月三十日，本集團已支付合約金額人民幣9.87百萬元，而餘下結餘人民幣0.31百萬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。

6.2 建造的食堂及劇院

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。於二零二五年六月三十日，本集團已支付合約金額人民幣11.53百萬元，而餘下結餘人民幣3.97百萬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政年度上半年竣工並交付，由一家教育機構租用。

7. 重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合資企業

於二零二四／二五財政年度，本集團並無進行任何重大收購和出售附屬公司、聯營公司或合資企業。

8. 持續關連交易

除下文所披露者外，於二零二五年六月三十日，本集團並無任何其他關連交易及持續關連交易。

(a) 馬來西亞物業租賃協議

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 3.30 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。

(b) 印尼物業租賃協議

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 百萬印尼盾 (約人民幣 2.41 百萬元)。根據 GEM 上市規則第 20.04 條，租賃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。

(c) 新加坡物業租賃協議

本公司持有99%股權的附屬公司廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司(作為租戶)與萊佛士的全資附屬公司Raffles College of Higher Education Pte Ltd(作為業主)就租賃於111 Somerset Road, Singapore 238164的物業及使用相關共享設施(不限於辦公設施、打印機及其他辦公設備)訂立租賃協議，為期十個月，自二零二四年九月一日開始，至二零二五年六月三十日屆滿。租賃協議乃按公平條款訂立，且應付租金為0.2百萬新加坡元(「新加坡元」)(約人民幣1.12百萬元)。屆滿後，租期將續期一年，自二零二五年七月一日開始，至二零二六年六月三十日屆滿，年度租金為0.26百萬新加坡元(約人民幣1.46百萬元)。根據GEM上市規則第20.04條，租賃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。

(d) 萊佛士集團提供的管理服務

萊佛士全資附屬公司Raffles K12 Sdn Bhd向本公司全資附屬公司4 Valleys Pte Ltd提供管理服務，並收取費用約人民幣0.4百萬元，期限為截至二零二五年六月三十日止財政年度。萊佛士集團將繼續於二零二五年七月一日至二零二六年六月三十日止財政年度提供約相同金額的管理服務。根據GEM上市規則第20.04條，提供管理服務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。

(e) 向Chew Han Wei先生支付的薪金及退休計劃供款

主席兼執行董事周華盛先生之子Chew Han Wai先生為本公司全資附屬公司4 Valleys的董事，於二零二四／二五財政年度收取薪酬約人民幣1.02百萬元。根據GEM上市規則第20.04條，薪酬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。

9. 本集團資產抵押

於二零二五年六月三十日，投資物業人民幣1,249,969,000元(於二零二四年六月三十日：人民幣1,109,543,000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8,967,000元(於二零二四年六月三十日：人民幣7,973,000元)及瑞士酒店物業的租金收入已就銀行借款作抵押。

10. 資本結構

本集團於二零二五年六月三十日的資本結構與二零二四年六月三十日者相比並無變動。

11. 或然負債

於二零二五年六月三十日，本集團並無任何或然負債(於二零二四年六月三十日：無)。

12. 物業出售所得款項用途

以人民幣110百萬元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)的土地使用權(「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、日期為二零二四年四月二十三日的致股東的通函，以及日期為二零二四年五月十四日的投票表決結果公告。

物業出售所得款項淨額的用途載列如下：—

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	直至 二零二五年 六月三十日	於 二零二五年 六月三十日的 未動用 所得款項淨額	未動用所得 款項淨額的 預期時間表
		已動用所得 款項淨額 人民幣百萬元	所得款項淨額 人民幣百萬元	
償還借貸	62.00	62.00	—	已完成
一般營運資金	29.39	29.39	—	已完成
	<u>91.39</u>	<u>91.39</u>	<u>—</u>	

於二零二五年六月三十日，所有物業出售所得款項淨額已按計劃悉數動用。

13. 報告期後事項

除下文所披露者外，報告期後及截至本公告日期，概無其他重大事項。

13.1 出售投資物業

於二零二五年七月四日，廊坊通慧教育諮詢有限公司(「**通慧**」)(作為賣方)受廊坊通睿教育諮詢有限公司(「**通睿**」)之指示，已與廊坊市參加叁教育科技有限公司(作為買方)訂立買賣協議，以出售投資物業，包含(i)位於東方大學城校區之一塊土地之土地使用權，預計總土地面積為約6,937.20平方米；及(ii)建於其上之建築物，總建築面積為約6,809.31平方米(「**該物業**」)，代價為人民幣18.00百萬元(相當於約19.74百萬港元)(「**生活商業物業出售**」)。**通慧**(萊佛士之全資附屬公司)是該物業的合法擁有人，而**通睿**(東方大學城之全資附屬公司)是該物業的實益擁有人。有關生活商業物業出售的詳情，請參閱本公司日期為二零二五年七月四日、二零二五年七月二十五日及二零二五年八月十三日(視情況而定)的公告及通函。生活商業物業出售預計於二零二五年九月完成。

13.2 根據終止契據的終止付款

根據有關終止購買蒙古投資物業的買賣協議的終止契據，賣方向本公司支付的終止付款約人民幣33,690,000元，將自二零二五年三月三十一日起分四期等額支付予本公司。第一期付款人民幣8,422,000元已於二零二五年三月收到。截至本公告日期，本公司已收到第二期付款人民幣8,422,000元中的人民幣7,554,400元。第二期付款餘額人民幣867,600元預期將於二零二五年八月底收到。

14. 僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團共有38名全職僱員，其中大部分位於東方大學城校區(於二零二四年六月三十日：37名)。於二零二四／二五財政年度，本集團的僱員成本總額約為人民幣6.66百萬元(二零二三／二四財政年度：約人民幣5.46百萬元)。僱員薪酬乃參考具備相關經驗的僱員的市場薪金及其各自的表現釐定。本集團向僱員提供培訓，以改善及提升彼等的管理及專業技能。本集團為僱員作出強制性社保及公積金供款，以提供退休、醫療、失業、工傷及生育福利。於二零一五年一月十六日，本公司已採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)以提供激勵予董事及合資格僱員。購股權計劃已於二零二五年一月十五日期滿。自股份上市日期起，概無授出購股權。因此，在購股權計劃到期前，並無購股權獲行使、註銷或失效，亦無尚未行使的購股權。

15. 末期股息

董事會議決，建議不就二零二四／二五財政年度支付任何股息(二零二三／二四財政年度：無)。

16. 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，於二零二五年六月三十日，概無董事、本公司控股股東或主要股東(定義見GEM上市規則)、或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(除本集團外)中擁有權益。

17. 股東週年大會(「二零二五年股東週年大會」)

二零二五年股東週年大會將於二零二五年十月二十四日(星期五)舉行，而有關通告及文件將按照GEM上市規則規定於適當時候寄發及傳送予股東，並在香港交易及結算所有限公司網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.oriental-university-city.com)刊登。

18. 暫停辦理股份過戶登記手續日期

為了確定出席二零二五年股東週年大會並於會上投票權利，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續，有關暫停辦理股份過戶登記手續細節載列如下：

提交過戶文件的最後時間	二零二五年十月二十日（星期一） 下午四時三十分
-------------	----------------------------

暫停辦理股份過戶登記手續	二零二五年十月二十一日（星期二）至 二零二五年十月二十四日（星期五） （包括首尾兩日）
--------------	---

記錄日期	二零二五年十月二十四日（星期五）
------	------------------

於上述暫停辦理股份過戶登記手續期間不會進行股份過戶登記。為了確定出席二零二五年股東週年大會並於會上投票的權利，該等未登記股東必須將所有已填妥並已加蓋印鑑的過戶文件連同有關股票於上述最後時間前交回本公司股份過戶登記處寶德隆證券登記有限公司登記，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。

19. 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價值。

於二零二四／二五財政年度，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。

20. 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於二零二四／二五財政年度，本公司並無贖回其在GEM上市的任何股份，本公司或其任何附屬公司亦無買賣任何該等股份（包括出售庫存股份（如有））。

於二零二五年六月三十日，本公司並無持有任何庫存股份。

21. 董事進行證券交易

本公司已採納GEM上市規則第5.48條至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」)作為董事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二零二四／二五財政年度遵守交易必守標準。

22. 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

於二零二五年六月三十日，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) 於本公司的股份

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六月三十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) 包括周先生的25.01%直接權益；周先生的配偶Doris Chung Gim Lian女士（「**Chung女士**」）的2.45%權益；及周先生與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	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	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新加坡元的不可換股債券；(b) Chew Han Wei先生（直系親屬）持有的1,500,000新加坡元的不可換股債券；及(c) Chew Hua Mong先生（直系親屬）持有的250,000新加坡元的不可換股債券。

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，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。

23. 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，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條須由本公司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／名稱	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25.01%；(b)周先生及周先生的配偶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六月三十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，於二零二五年六月三十日，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任何記錄在證券及期貨條例第336條規定須由本公司存置的登記冊內的5%或以上的權益或淡倉。

24. 董事於交易、安排或合約中的權益

除另有披露者外，於二零二四／二五財政年度，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。

25. 根據公司條例第436條作出的披露

本初步業績公告所載有關二零二四／二五財政年度及二零二三／二四財政年度的財務資料並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報表，但摘錄自該等財務報表。根據公司條例第436條須予披露有關此等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按公司條例第662(3)條及附表6第3部的規定將二零二三／二四財政年度的綜合財務報表送呈公司註冊處處長，並將於適當時候按公司條例規定的方式遞交二零二四／二五財政年度的財務報表。

本公司的獨立核數師已就本集團該兩年的綜合財務報表提交報告。報告中獨立核數師並無保留意見，亦無提述任何核數師在無提出保留意見下強調須予注意的事項，亦無載有任何根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出的陳述。

26. 經審核委員會審閱

董事會的審核委員會(「**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、耿瑜女士及劉桂林先生，並由陳耀鄉先生擔任主席。

審核委員會已審閱本集團採納的會計原則及實務，以及本集團於二零二四／二五財政年度的經審核年度業績，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。

27. 香港立信德豪會計師事務所有限公司的工作範圍

本公司的核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已同意有關初步公告所載本集團於二零二四／二五財政年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註的數字與本集團本年度的經審核綜合財務報表所載數額相符。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會公佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此，香港立信德豪會計師事務所有限公司不對初步公告發表任何意見或作出保證結論。

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，二零二五年八月二十二日

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。本公告亦將刊載並保留於本公司網站www.oriental-university-city.com。