

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

截至二零二二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

- 本集團錄得截至二零二二年十二月三十一日止六個月收益人民幣22.97百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止六個月的人民幣26.18百萬元減少12.3%。
- 截至二零二二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1.57百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止六個月的人民幣1.15百萬元增加36.7%。
- 截至二零二二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，與截至二零二一年十二月三十一日止六個月相若。

董事會(「董事會」)呈列本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二二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，連同二零二一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

截至二零二二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 +/(-)%
		二零二二年 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	二零二二年 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	
收益	5.4 & 6.1	11,690	15,426	22,966	26,180	(12.3)
政府補助	6.2	—	—	200	—	NM
僱員成本	6.3	(1,265)	(1,525)	(2,532)	(3,159)	(19.8)
物業、廠房及設備折舊		(85)	(94)	(172)	(190)	(9.5)
營業稅及附加稅	6.4	(217)	(71)	(434)	(121)	258.7
物業稅及土地使用稅		(2,828)	(2,933)	(5,493)	(5,784)	(5.0)
物業管理費		(927)	(1,128)	(2,077)	(2,287)	(9.2)
維修及保養費	6.5	(322)	(494)	(448)	(535)	(16.3)
法律及諮詢費	6.6	(786)	(2,041)	(1,348)	(3,082)	(56.3)
其他收益/(虧損)淨額	5.5 & 6.7	(261)	(1,241)	1,643	(1,115)	NM
其他開支	6.8	(1,022)	(2,294)	(1,651)	(2,980)	(44.6)
分佔聯營公司業績	6.9	(1,061)	4,171	(1,363)	4,696	NM
經營溢利	6.10	2,916	7,776	9,291	11,623	(20.1)
利息收入		10	17	16	40	(60.0)
利息開支	6.11	(3,804)	(5,202)	(7,628)	(10,433)	(26.9)
除所得稅前溢利/(虧損)		(878)	2,591	1,679	1,230	36.5
所得稅	5.6 & 6.12	(46)	(37)	(85)	(76)	11.8
期內溢利/(虧損)	6.13	<u>(924)</u>	<u>2,554</u>	<u>1,594</u>	<u>1,154</u>	<u>38.1</u>
未計利息開支、稅項、折舊及 攤銷的盈利(「EBITDA」)	6.14	<u>3,011</u>	<u>7,887</u>	<u>9,479</u>	<u>11,853</u>	<u>(20.0)</u>

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 +/(-)%
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	
	十二月	十二月	十二月	十二月	
	三十一日	三十一日	三十一日	三十一日	
附註	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元	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	(2,340)	(1,513)	(1,638)	(1,359)	20.5
分佔聯營公司其他全面收益	4,080	(1,056)	3,802	(1,404)	NM
期內其他全面收益	1,740	(2,569)	2,164	(2,763)	NM
期內全面收益總額	816	(15)	3,758	(1,609)	NM
以下人士應佔溢利／(虧損)：					
— 本公司擁有人	(936)	2,536	1,573	1,151	36.7
— 非控股權益	12	18	21	3	600.0
	(924)	2,554	1,594	1,154	38.1
以下人士應佔全面收益總額：					
— 本公司擁有人	804	(33)	3,737	(1,612)	NM
— 非控股權益	12	18	21	3	600.0
	816	(15)	3,758	(1,609)	NM
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)	(0.01)	0.01	0.01	0.01	—
— 攤薄(每股人民幣元)	(0.01)	0.01	0.01	0.01	—

NM — 無意義

2. 中期簡明綜合財務狀況表
於二零二二年十二月三十一日

		二零二二年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二二年 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	4,921	4,805
投資物業	5.9	1,571,357	1,563,593
於聯營公司的權益	5.10	72,344	69,906
收購投資物業的預付款項	5.11	23,009	18,009
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總值		1,671,631	1,656,313
		<hr/>	<hr/>
流動資產			
貿易及其他應收款項	5.12	11,098	18,623
可收回稅項		—	76
受限制現金		2,702	2,678
現金及現金等價物		9,120	4,713
		<hr/>	<hr/>
流動資產總值		22,920	26,090
		<hr/>	<hr/>
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計費用	5.13	10,474	14,919
客戶墊款	5.14	11,314	5,728
銀行借款，有擔保	5.15	53,720	40,552
即期稅項負債		8	76
		<hr/>	<hr/>
流動負債總額		75,516	61,275
		<hr/>	<hr/>
流動負債淨值	6.15	(52,596)	(35,185)
		<hr/>	<hr/>
總資產減流動負債		1,619,035	1,621,128
		<hr/>	<hr/>

		二零二二年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二二年 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	21,267	4,551
銀行借款，有擔保	5.15	167,299	189,866
遞延稅項負債		178,966	178,966
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總額		367,532	373,383
		<hr/>	<hr/>
資產淨值		1,251,503	1,247,745
		<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	5.16	290,136	290,136
儲備		950,370	946,633
		<hr/>	<hr/>
		1,240,506	1,236,769
非控股權益		10,997	10,976
		<hr/>	<hr/>
權益總額		1,251,503	1,247,745
		<hr/>	<hr/>

3. 中期簡明綜合權益變動表

截至二零二二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)	290,136	(71,025)	1,418	1,012,998	(3,660)	1,229,867	10,839	1,240,706
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入	—	—	—	—	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)	290,136	(71,025)	1,418	1,019,231	746	1,240,506	10,997	1,251,503

4. 中期簡明綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止六個月

	二零二二年 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
經營活動		
除所得稅前溢利	1,679	1,231
就以下各項進行調整：		
利息收入	(16)	(40)
物業、廠房及設備折舊	172	190
已付利息	7,629	10,487
未變現外匯收益淨額	(1,232)	(1,251)
分佔聯營公司業績	1,363	(4,696)
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前經營現金流量	9,595	5,921
貿易及其他應收款項變動	7,051	4,584
貿易及其他應付款項及應計費用變動	(805)	1,435
客戶墊款變動	5,586	9,820
	<hr/>	<hr/>
經營所得現金	21,427	21,760
已付所得稅	(72)	(73)
	<hr/>	<hr/>
經營活動所得現金淨額	21,355	21,687

	二零二二年 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
--	-----------------------------------	-----------------------------------

投資活動所得現金流量

已收利息	16	40
受限制現金(增加)／減少	(24)	1,268
收購物業、廠房及設備付款	(413)	(660)
增加投資物業付款	(5,501)	(2,815)
投資物業的預付款項增加	(5,000)	(3,271)
返還一間聯營公司之資本	—	14,891
	<hr/>	<hr/>
投資活動(所用)／所得現金淨額	(10,922)	9,453

融資活動所得現金流量

銀行借款還款	(11,432)	(16,673)
支付銀行借款利息	(7,629)	(10,487)
收取自關聯公司	13,076	—
	<hr/>	<hr/>
融資活動所用現金淨額	(5,985)	(27,160)

現金及現金等價物增加淨額	4,448	3,980
期初現金及現金等價物	4,713	28,095
外匯匯率變動的影響淨額	(41)	(14)
	<hr/>	<hr/>
期末現金及現金等價物	9,120	32,061

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（前稱為萊佛士教育集團，下文簡稱「萊佛士」，連同其附屬公司（本集團除外）為「萊佛士集團」），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，本集團截至二零二二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

本期間該等未經審核簡明綜合業績（「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（「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二零二二年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表（「二零二二年財務報表」）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16號修訂本	物業、廠房及設備 — 作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號修訂本	虧損合約 — 履行合約之成本

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二零二二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。有關根據香港公司條例（第622章）（「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二零二二年財務報表。

二零二二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）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。由於截至二零二二年及二零二一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

截至二零二二年及二零二一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 + / (-) %
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	
	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	10,713	14,499	21,160	24,203	(12.6)
配套設施商業租賃	977	927	1,806	1,977	(8.6)
	<u>11,690</u>	<u>15,426</u>	<u>22,966</u>	<u>26,180</u>	<u>(12.3)</u>

由於非中國之收益佔總收益超過10%，故截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止三個月及六個月按國家之收益分析如下：

收益	截至以下日期止三個月		截至以下日期止六個月		變動 + / (-) %
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	
	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	
中國	10,093	13,909	19,779	23,133	(14.5)
非中國(馬來西亞及印尼)	1,597	1,517	3,187	3,047	4.6
	<u>11,690</u>	<u>15,426</u>	<u>22,966</u>	<u>26,180</u>	<u>(12.3)</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，彼等於截至二零二二年及二零二一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 + / (-) %
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	
	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 人民幣千元	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元	
客戶A	3,140	3,927	6,256	7,854	(20.4)
客戶B	1,694	3,864	3,388	3,864	(12.3)
客戶C	1,597	1,323	3,187	2,647	20.4
	<u>6,431</u>	<u>9,114</u>	<u>12,831</u>	<u>14,365</u>	<u>(10.7)</u>

5.5 其他(虧損)／收益淨額

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止三個月及六個月的其他(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 + / (-) %
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	
	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 人民幣千元	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元	
出售廠房及設備的收益	—	5	—	5	NM
匯兌虧損／(收益)淨額	(566)	(1,312)	1,232	(1,251)	NM
其他	305	66	411	131	213.7
	<u>(261)</u>	<u>(1,241)</u>	<u>1,643</u>	<u>(1,115)</u>	<u>NM</u>

NM — 無意義

5.6 所得稅

截至二零二二年及二零二一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 + / (-) %
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	
	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	
即期企業所得稅					
— 馬來西亞	(46)	(37)	(85)	(76)	11.8

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%。

香港利得稅

由於本公司及本集團於截至二零二二年及二零二一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。

中國企業所得稅

由於本集團在中國之實體於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止六個月並無應課稅溢利，故並無就中國企業所得稅作出撥備。

印尼所得稅

由於本集團在印尼之實體於截至二零二二年及二零二一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 + / (-) %
	二零二二年 十二月三十一日 未經審核	二零二一年 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	二零二一年 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>(936)</u>	<u>2,536</u>	<u>1,573</u>	<u>1,151</u>	<u>36.7</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	<u>180,000,000</u>	<u>180,000,000</u>	<u>180,000,000</u>	<u>180,000,000</u>	<u>—</u>
每股基本盈利／(虧損) (每股人民幣元)	<u>(0.01)</u>	<u>0.01</u>	<u>0.01</u>	<u>0.01</u>	<u>—</u>
每股攤薄盈利／(虧損) (每股人民幣元)	<u>(0.01)</u>	<u>0.01</u>	<u>0.01</u>	<u>0.01</u>	<u>—</u>

5.8 股息

董事會已議決不就本期間宣派任何股息(二零二一年十二月三十一日：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	347	5,510
出售	(61)	(9,559)
貶值費用	(348)	—
匯兌調整	41	(2,911)
公平值變動	—	22,780
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	151	5,763
貶值費用	(172)	—
匯兌調整	137	2,001
於二零二二年十二月三十一日(未經審核)	4,921	1,571,357

5.10 於聯營公司的權益

	於二零二二年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二二年 六月三十日 經審核 人民幣千元
分佔資產淨值	72,344	69,906

5.11 收購投資物業的預付款項

於二零二二年十二月三十一日，本公司已就收購位於蒙古的投資物業預付人民幣23,009,000元(二零二二年六月三十日：人民幣18,009,000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

	於二零二二年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二二年 六月三十日 經審核 人民幣千元
貿易應收款項	2,194	6,559
其他應收款項 ^(附註)	8,904	12,064
	<u>11,098</u>	<u>18,623</u>

附註：於二零二二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64,000元(二零二二年六月三十日：人民幣63,000元)，該款項為無抵押、不計息、須應要求支付且屬非貿易性質。

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：

	於二零二二年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二二年 六月三十日 經審核 人民幣千元
三個月以內	115	47
三個月以上至六個月	629	5,138
六個月以上至十二個月	76	1,232
一年以上	1,374	142
	<u>2,194</u>	<u>6,559</u>

5.13 貿易及其他應付款項及應計費用

	於二零二二年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二二年 六月三十日 經審核 人民幣千元
貿易應付款項	2,704	4,284
其他應付款項及應計費用 ^(附註)	29,037	15,186
	<u>31,741</u>	<u>19,470</u>

附註：於二零二二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21,267,000元(二零二二年六月三十日：人民幣6,051,000元)，該等款項均為無抵押、不計息、無須於二零二三年十二月三十一日前支付且屬非貿易性質。

貿易及其他應付款項及應計費用對賬：

	於二零二二年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二二年 六月三十日 經審核 人民幣千元
即期	10,474	14,919
非即期	21,267	4,551
	<u>31,741</u>	<u>19,470</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：

	於二零二二年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二二年 六月三十日 經審核 人民幣千元
三個月以內	959	1,210
三個月以上至六個月	806	977
六個月以上至十二個月	8	1,829
一年以上	931	268
	<u>2,704</u>	<u>4,284</u>

5.14 客戶墊款

於二零二二年十二月三十一日，來自客戶的租金墊款為人民幣11,314,000元(二零二二年六月三十日：人民幣5,728,000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

	於二零二二年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零二二年 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)	53,720	40,552
— 於一年後但於兩年內	53,858	47,997
— 於兩年後但於五年內	100,291	125,569
— 於五年後	13,150	16,300
	<u>167,299</u>	<u>189,866</u>
總計	<u>221,019</u>	<u>230,418</u>

附註：於二零二二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11,293,000元(二零二二年六月三十日：人民幣20,226,000元)及人民幣42,427,000元(二零二二年六月三十日：人民幣20,326,000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二零二二年十二月三十一日的利率介乎每年5.50%至7.95% (二零二二年六月三十日：4.63%至8.16%)。於二零二二年十二月三十一日，本集團的銀行融資由本集團若干投資物業人民幣354,047,000元 (二零二二年六月三十日：人民幣352,046,000元) 及本公司企業擔保抵押。

5.16 股本

於二零二二年六月三十日及二零二二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			
於二零二二年六月三十日及			
二零二二年十二月三十一日	180,000,000	366,320,500	290,136,000

6. 財務回顧

6.1 收益

收益由截至二零二一年十二月三十一日止六個月 (「二零二二財年上半年」) 的人民幣26.18百萬元減少12.3%至本期間的人民幣22.97百萬元，主要歸因於向本集團租賃位於中國廊坊市東方大學城校園 (「東方大學城校園」) 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」) 的租賃空間減少。

6.2 政府補助

本期間已收到廊坊市地方當局給予的政府補助人民幣20.0萬元，以表彰其作為企業公民的良好表現 (二零二二財年上半年：無)。

6.3 僱員成本

僱員成本由二零二二財年上半年的人民幣3.16百萬元減少19.8%至本期間的人民幣2.53百萬元，乃由於二零二二年一月整頓員工隊伍後所僱用的僱員人數減少所致。

6.4 營業稅及附加稅

營業稅及附加稅由二零二二財年上半年的人民幣12萬元增加258.7%至本期間的人民幣43萬元，乃由於與本期間租金收入墊款增加。

6.5 維修及保養費

維修及保養費由二零二二財年上半年的人民幣0.54百萬元減少16.3%至本期間的人民幣0.45百萬元，乃由於廊坊市東方大學城校園的維修工程減少。

6.6 法律及諮詢費

法律及諮詢費由二零二二財年上半年的人民幣3.08百萬元減少56.3%至本期間的人民幣1.35百萬元，乃由於委聘顧問進行企業行動與二零二二財年上半年相比產生較少專業費用。

6.7 其他收益／(虧損)淨額

本期間錄得其他收益人民幣1.65百萬元，而二零二二財年上半年則錄得其他虧損人民幣1.12百萬元，主要由於外匯收益淨額(因外幣結餘兌人民幣走強而產生)所致。

6.8 其他開支

其他開支由二零二二財年上半年的人民幣2.98百萬元減少44.6%至本期間的人民幣1.65百萬元，主要是由於本期間的公共設施使用量減少、辦公室用品採購量減少及削減其他酌情開支。

6.9 分佔聯營公司業績

本期間錄得分佔聯營公司業績虧損人民幣1.36百萬元，而二零二二財年上半年則錄得分佔聯營公司業績收益人民幣4.70百萬元，乃主要由於本公司之聯營公司Axiom Properties Limited產生的淨虧損所致。

6.10 經營溢利

本期間的經營溢利由二零二二財年上半年的人民幣11.62百萬元減少20.1%至本期間的人民幣9.29百萬元，主要由於收益減少所致。

6.11 利息開支

本期間的利息開支為人民幣7.63百萬元，較二零二二財年上半年的人民幣10.43百萬元減少26.9%，乃由於貸款本金逐漸減少所致。

6.12 所得稅

本期間的所得稅為人民幣0.09百萬元，較二零二二財年上半年的人民幣0.08百萬元增加11.8%，乃主要由於本集團的附屬公司錄得的企業所得稅增加，其與應課稅收入增加一致。

6.13 本期間溢利

主要鑑於上文附註6.1至6.12所載的因素，本期間溢利由二零二二財年上半年的人民幣1.16百萬元增加38.1%至人民幣1.59百萬元。

6.14 EBITDA

EBITDA由二零二二財年上半年的人民幣11.85百萬元減少20.0%至本期間的人民幣9.48百萬元，與本期間收益的整體降幅一致。

6.15 流動資金及財務資源

於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額為人民幣52.60百萬元（二零二二年六月三十日：人民幣35.19百萬元）。流動負債因下列因素而有所緩和：

- (i) 客戶墊款人民幣11.31百萬元（二零二二年六月三十日：人民幣5.73百萬元），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53.72百萬元(二零二二年六月三十日：人民幣40.55百萬元)，其由定期貸款人民幣42.43百萬元(二零二二年六月三十日：人民幣20.33百萬元)及透支貸款人民幣11.29百萬元(二零二二年六月三十日：人民幣20.23百萬元)組成，全部均以本集團若干投資物業作抵押，金額為人民幣354.05百萬元(二零二二年六月三十日：人民幣352.05百萬元)。
- (iii) 在本公司的聯營公司4 Vallees Pte. Ltd (「4 Vallees」)於二零二三年一月十日進行資本削減後，現有資產會將會增加約人民幣31.76百萬元。有關資本削減的詳情載於「第7節—報告期後事件」。
- (iv) 本集團有一筆未動用來自萊佛士教育集團人民幣35.00百萬元貸款循環融資，自二零二零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個月償還。年利率為2.5%，自貸款提取之日起計息。於二零二二年十二月三十一日，本集團尚未動用此融資。
- (v) 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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的總資產約為人民幣1,694.55百萬元(二零二二年六月三十日：人民幣1,682.40百萬元)，即負債總額及權益分別為人民幣443.05百萬元(二零二二年六月三十日：人民幣434.66百萬元)及人民幣1,251.50百萬元(二零二二年六月三十日：人民幣1,247.75百萬元)。

6.16 資產負債比率

本集團於二零二二年十二月三十一日的資產負債比率為17.7%(二零二二年六月三十日：18.5%)，其按借款總額人民幣221.02百萬元(二零二二年六月三十日：人民幣230.42百萬元)除以權益總額人民幣1,251.50百萬元(二零二二年六月三十日：人民幣1,247.75百萬元)，再乘以100%計算。

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／或為營運資金需求提供緩衝資金。

7. 報告期後事件

本公司的聯營公司4 Vallees (本公司持有其24.61%股權)已於二零二三年一月十日進行資本削減，以優化其資本架構。進行資本削減後，本公司所持4 Vallees之股份數目由8,172,151股減少至2,834,139股，導致作為其他應收款項的應付本公司款項為6.25百萬新加坡元(約人民幣31.76百萬元)。

本公司資本削減後於4 Vallees的股權百分比將保持為24.61%。

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東方大學城、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、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。

本期間的營商環境荊棘滿途。於二零二二年十月進一步加強的嚴厲新型冠狀病毒病疫症大流行(「COVID-19」)清零政策，導致教育機構的學生在近乎整段冬季學期均須撤出宿舍並轉為網上授課。由於駐校學生人數流失，商業租戶的業務亦難免蒙受虧損。隨後，在中國政府於二零二二年十二月解除有關COVID-19的清零政策後，廊坊市卻遭遇大規模的COVID-19感染，進一步影響商業活動。由於受影響的教育機構及商業租戶降低了其租賃空間需求或選擇提前終止租賃，本集團的收益亦因此下降。此外，由於業務受到COVID-19的影響，有關新劇院及食堂的建設亦已進一步押後。

本集團預期營商環境於近期仍然嚴峻。為減輕COVID-19對本集團財務的影響，本集團已成功與中國的銀行磋商，將二零二三年一月到期的貸款本金還款期進一步延長六個月。鑑於本集團的資產負債比率偏低(17.7%)，本集團有信心在中國以具競爭力的利率取得融資，以滿足未來需求。本集團將在適當情況下部署融資方案，為其貸款組合進行再融資及/或緩解營運資金需求。而且，本集團已自萊佛士獲得貸款循環融資人民幣35.00百萬元，自二零二零年六月三十日起為期三年，並可於有需要時提取。

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。我們已加強營銷及業務發展，以爭取潛在客戶。新劇院及食堂的建設將在二零二三年年中前加快竣工及交付，務求可產生額外收益。

隨著嚴厲的COVID-19清零政策措施解除，董事會認為中國的教育行業將隨著學生人數增加而繼續保持適度增長。與此同時，馬來西亞及印尼的教育行業亦有望錄得增長。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

除下文所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，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。

9.1 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。於二零二二年十二月三十一日，本公司已支付購買代價的其中人民幣23.01百萬元，餘額人民幣9.70百萬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。

9.2 改造／翻修位於東方大學城校園內的兩棟宿舍

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。於二零二二年十二月三十一日，本公司已支付合約金額人民幣2.01百萬元，而餘下結餘人民幣8.17百萬元將根據協定條款分期支付。改造／翻修工程已完成。

9.3 改造／翻修位於東方大學城校園內的其他投資物業

本集團亦將位於東方大學城校園的投資物業進行改造／翻修，估計需約人民幣174百萬元，將視其集資能力按進度支付。

10. 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。

11. 持續關連交易

除下文所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，本集團並無其他持續關連交易。

11.1 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) 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起至二零二四年十二月三十一日止。租賃協議乃按公平條款訂立，且新租賃協議項下的應付租金為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，請參閱日期為二零二一年十二月十日的公告。

11.2 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7,154.64百萬印尼盾(約人民幣3.18百萬元)。詳情請參閱本公司日期為二零二零年六月十七日的公告。

12. 或然負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何或然負債(二零二一年十二月三十一日：無)。

13. 股息

董事會決議不就本期間宣派任何股息(二零二一年十二月三十一日：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，於二零二二年十二月三十一日，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

於二零二二年十二月三十一日，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 ^(附註2)
周華盛先生 (「周先生」) ^(附註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二零二二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 ^(附註1)	實益擁有人及 配偶權益／ 個人權益及 家族權益	476,562,764	34.57% ^(附註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)周先生的直接權益22.17%；(b)周先生的配偶Doris Chung Gim Lian女士(「Chung女士」)於萊佛士2.47%權益；及(c)周先生與Chung女士的9.93%共同權益。

除上文所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，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

於二零二二年十二月三十一日，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 22.17%；(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二零二二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，於二零二二年十二月三十一日，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，即陳耀鄉先生（「陳先生」）、郭紹增先生及鄭文鏢先生，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，二零二三年一月二十日

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。