

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

截至二零二六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」)截至二零二六年六月三十日止年度(「二零二五／二六財政年度」或「報告期間」)的經審核綜合業績，連同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」)的經審核比較數字如下：

1. 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年六月三十日止年度

	附註	二零二五／ 二六 財政年度 人民幣千元	二零二四／ 二五 財政年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
收益	4.1	57,005	56,697	0.5
僱員成本	4.2	(7,484)	(6,664)	12.3
物業、廠房及設備折舊		(715)	(344)	107.8
營業稅及附加稅		(356)	(710)	(49.9)
物業稅及土地使用稅	4.3	(11,582)	(8,968)	29.1
物業管理費	4.4	(1,277)	(3,337)	(61.7)
維修及保養費	4.5	(4,184)	(1,904)	119.7
法律及諮詢費	4.6	(2,774)	(3,703)	(25.1)
出售投資物業的虧損	4.7	(3,424)	(11,363)	(69.9)
出售物業、廠房及設備的收益		—	481	NM
其他收入、其他收益／(虧損)				
淨額	4.8	(1,581)	1,738	NM
其他開支	4.9	(5,054)	(6,250)	(19.1)
分佔一家聯營公司業績	4.10	(6,288)	(2,150)	192.5
除減值虧損及公平值虧損 前經營溢利		12,286	13,523	(9.1)
一家聯營公司的撥回／(減值虧損)	4.11	3,178	(3,178)	NM
其他應收款項的撥回／(減值虧損)	4.12	2,054	(2,054)	NM
投資物業公平值收益／(虧損)	4.13	20,823	(38,645)	NM
可換股票據公平值虧損		(15)	—	NM
經營溢利／(虧損)	4.14	38,326	(30,354)	NM
銀行借款利息開支	4.15	(12,402)	(14,560)	(14.8)
利息收入		9	31	(71.0)

		二零二五／ 二六 財政年度 附註 人民幣千元	二零二四／ 二五 財政年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
除所得稅前溢利／(虧損)		25,933	(44,883)	NM
所得稅：				
即期稅項	4.16	(3,275)	(31,167)	(89.5)
遞延稅項	4.17	<u>(11,580)</u>	<u>19,031</u>	<u>NM</u>
年內溢利／(虧損)	4.18	<u>11,078</u>	<u>(57,019)</u>	<u>NM</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		(17,043)	30,010	NM
分佔一家聯營公司其他全面收益		<u>279</u>	<u>1,977</u>	<u>(85.9)</u>
年內其他全面收益		<u>(16,764)</u>	<u>31,987</u>	<u>NM</u>
年內全面收益總額		<u>(5,686)</u>	<u>(25,032)</u>	<u>(77.3)</u>

		二零二五／ 二六 財政年度 附註	二零二四／ 二五 財政年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
以下人士應佔溢利／(虧損)				
— 本公司擁有人		10,982	(56,558)	NM
— 非控股權益		96	(461)	NM
		11,078	(57,019)	NM
以下人士應佔全面收益總額				
— 本公司擁有人		(5,782)	(24,571)	(76.5)
— 非控股權益		96	(461)	NM
		(5,686)	(25,032)	(77.3)
年內本公司擁有人應佔溢利／ (虧損)的每股盈利／(虧損)				
— 基本 (每股人民幣元)	3.8	0.06	(0.31)	NM
— 攤薄 (每股人民幣元)	3.8	0.06	(0.31)	NM
NM	無意義			

2. 綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

		於 二零二六年 六月三十日 附註 人民幣千元	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		15,207	12,776
投資物業	3.9	1,477,587	1,486,379
於一家聯營公司的權益	3.10	4,402	8,809
按公平值計入損益的金融資產	3.11	2,200	—
其他應收款項	3.12	872	1,793
預付款項		335	335
已抵押銀行存款		8,413	8,967
非流動資產總值		1,509,016	1,519,059
流動資產			
貿易及其他應收款項	3.12	28,119	53,072
現金及現金等價物	4.21	4,084	1,388
		32,203	54,460
分類為持作出售資產		—	19,690
		32,203	74,150
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計費用	3.13	16,826	21,977
客戶墊款		10,816	5,137
銀行借款，有擔保	3.14	38,689	77,632
即期稅項負債		1,667	3,375
流動負債總額		67,998	108,121
流動負債淨額	4.19	(35,795)	(33,971)
總資產減流動負債		1,473,221	1,485,088

		於 二零二六年 六月三十日	於 二零二五年 六月三十日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債			
客戶墊款		4,509	—
應付萊佛士集團款項	3.13	13,111	40,692
銀行借款，有擔保	3.14	175,411	168,371
遞延稅項負債		165,401	155,550
非流動負債總額		358,432	364,613
資產淨值			
		1,114,789	1,120,475
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本		290,136	290,136
儲備		815,119	820,901
		1,105,255	1,111,037
非控股權益		9,534	9,438
權益總額		1,114,789	1,120,475

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) 於二零二六年六月三十日，本集團的流動負債超過其流動資產約人民幣35,795,000元，及(ii) 本集團現金及現金等價物約為人民幣4,084,000元，而本集團借款總額約為人民幣38,689,000元，將於二零二六年六月三十日後的十二個月內到期。此外，年末後，本集團就提前終止現有租賃協議與一名中國主要客戶簽署終止協議。該客戶為本集團截至二零二六年六月三十日止年度帶來約32%的租賃收益。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。

董事根據報告期末至二零二七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：

- (i) 當流動資金需求出現時，本集團將考慮出售位於中國的若干投資物業以提供進一步資金；及
- (ii) 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40,000,000元，自二零二六年六月三十日起為期三年。所借任何貸款均須於撥款日期起計36個月內償還。

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二零二六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 — 二零二五年七月一日起生效

香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號修訂本 缺乏可兌換性

本集團就本年度的財務報表首次採納上述修訂本。本集團並無提前採納任何已發佈但尚未生效之準則或修訂本。由於本集團交易所使用的貨幣及海外附屬公司作為折算至本集團呈報貨幣的功能貨幣可互相兌換，故有關修訂本對本集團的財務報表並無影響。

(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或其修訂本(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。本集團現擬於生效當日應用此等變更。

香港會計準則第21號修訂本	折算為惡性通貨膨脹經濟中的列報貨幣 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本	金融工具分類及計量之修訂本 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本	依賴自然能源生產電力的合約 ¹
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11卷 ¹
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ²
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 ³

¹ 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未確定強制生效日期，但可供採納

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：

	二零二五／ 二六財政 年度 人民幣千元	二零二四／ 二五財政 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	49,212	47,710	3.1
配套設施商業租賃	2,590	2,938	(11.8)
	<u>51,802</u>	<u>50,648</u>	<u>2.3</u>
酒店物業			
— 固定租賃付款	2,911	3,888	(25.1)
— 不基於指數或利率而定的 浮動租賃付款	2,292	2,161	6.1
	<u>57,005</u>	<u>56,697</u>	<u>0.5</u>

該等年度按類別劃分之損益分析如下：

截至二零二六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	50,422	6,583	—	57,005
利息收入	9	—	—	9
投資物業公平值收益淨額	(1,227)	22,050	—	20,823
可換股票據公平值虧損淨額	—	—	(15)	(15)
財務成本	(11,473)	(929)	—	(12,402)
員工成本	(5,057)	(1,892)	(535)	(7,484)
物業、廠房及設備折舊	(715)	—	—	(715)
營業税金及附加稅	(346)	(10)	—	(356)
房產稅及土地使用稅	(11,293)	(289)	—	(11,582)
物業管理費	(880)	(397)	—	(1,277)
維修及保養費	(3,833)	(351)	—	(4,184)
法律及諮詢費	(4,672)	(675)	2,573	(2,774)
其他應收款項撥回／ (減值虧損)	—	—	2,054	2,054
一家聯營公司的減值虧損 撥回	—	—	3,178	3,178
出售投資物業的虧損	(3,424)	—	—	(3,424)
其他收入、其他收益／ (虧損)淨額	(5,223)	150	3,492	(1,581)
其他開支	(3,387)	(1,439)	(228)	(5,054)
分佔聯營公司業績	—	—	(6,288)	(6,288)
除所得稅前溢利	<u>(1,099)</u>	<u>22,801</u>	<u>4,231</u>	<u>25,933</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	3,264	—	3,264
添置投資物業	1,661	—	1,661
分部資產	1,174,784	329,249	1,504,033
分部負債	(317,408)	(79,091)	(396,499)

截至二零二五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

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)
物業、廠房及設備折舊	(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)
聯營公司的減值虧損	—	—	(3,178)	(3,178)
出售投資物業的虧損	(11,363)	—	—	(11,363)
出售物業、廠房及設備的 虧損	481	—	—	481
其他收入、其他收益／ (虧損)淨額	314	1,225	199	1,738
其他開支	(5,530)	(568)	(152)	(6,250)
分佔聯營公司業績	—	—	(2,150)	(2,150)
除所得稅前虧損	(45,148)	7,268	(7,003)	(44,883)

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)

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 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元
資產		
可呈報分部資產總值	1,504,033	1,584,328
投資聯營公司	4,402	8,809
未分配資產	32,784	72
綜合資產總值	1,541,219	1,593,209
負債		
可呈報分部負債總額	(396,499)	(471,781)
未分配負債	(29,931)	(953)
綜合負債總額	(426,430)	(472,734)

有關地理區域的資料

本年度按地理區域劃分之收益分析如下：

	二零二五／ 二六財政 年度 人民幣千元	二零二四／ 二五財政 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	44,707	44,905	(0.4)
非中國(馬來西亞、印尼及瑞士)	12,298	11,792	4.2
	57,005	56,697	0.5

於二零二六年及二零二五年六月三十日按地理區域劃分之非流動資產分析如下：

	於 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元
中國	1,062,030	1,063,908
瑞士	315,512	313,836
東南亞(馬來西亞及印尼)	115,587	121,746
其他	4,402	8,809
	1,497,531	1,508,299

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：

	二零二五／ 二六財政 年度 人民幣千元	二零二四／ 二五財政 年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
收益			
客戶 A	18,268	18,284	(0.0)
客戶 B	11,957	11,824	1.1
萊佛士集團	5,715	5,792	(1.3)

3.5 其他收入、其他收益／(虧損)淨額

該等年度其他收入、其他收益／(虧損)淨額明細如下：

	二零二五／ 二六財政 年度 人民幣千元	二零二四／ 二五財政 年度 人民幣千元	變動 +/(-) %
提前終止租賃協議虧損(附註)	(4,530)	—	NM
終止購買投資物業的收益	5,260	—	NM
可換股票據的利息收入	75	—	NM
外匯(虧損)／收益淨額	(209)	1,183	NM
於一家聯營公司投資之視作出售虧損	(2,652)	—	NM
其他	475	555	(14.4)
	<u>(1,581)</u>	<u>1,738</u>	<u>NM</u>

附註：本集團與其中一名主要客戶一致同意於原合約屆滿日期前提前終止現有租賃協議。租賃期已告終止，而本集團已悉數終止確認未開票應收款項的賬面值。

NM 無意義

3.6 所得稅前溢利／(虧損)

此乃經扣除以下各項後達致：

	二零二五／ 二六財政 年度 人民幣千元	二零二四／ 二五財政 年度 人民幣千元	變動 +/(-) %
核數師薪酬	634	767	(17.3)
年內產生租金收入的投資物業的 直接運營費用	16,127	16,721	(23.1)
年內並無產生租金收入的投資物業的 直接運營費用	8,468	4,311	0.3
短期租賃開支	<u>1,086</u>	<u>1,086</u>	<u>0.0</u>

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：

	二零二五／ 二六財政 年度 人民幣千元	二零二四／ 二五財政 年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
即期稅項			
— 中國企業所得稅	(645)	13,928	NM
— 中國土地增值稅	4,608	14,595	(68.4)
— 其他	301	486	(38.1)
	4,264	29,009	(85.3)
過往年度撥備(過度)／不足	(989)	2,158	NM
	3,275	31,167	(89.5)
遞延稅項	11,580	(19,031)	NM
所得稅	<u>14,855</u>	<u>12,136</u>	<u>22.4</u>

NM 無意義

香港利得稅

由於本集團於二零二五／二六財政年度及二零二四／二五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 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃按本公司擁有人應佔溢利／(虧損)及該等年度已發行普通股加權平均數計算。

	二零二五／ 二六財政 年度	二零二四／ 二五財政 年度
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)(人民幣千元)	10,982	(56,558)
已發行普通股加權平均數(千股)	180,000	180,000
每股基本盈利／(虧損)(每股人民幣元)	0.06	(0.31)

每股攤薄盈利／(虧損)乃按經調整一家聯營公司發行的可換股票據所產生的潛在已發行股份及加權平均普通股數目後之本公司普通權益股東應佔溢利／(虧損)計算。

	二零二五／ 二六財政 年度	二零二四／ 二五財政 年度
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)(人民幣千元)	10,982	(56,558)
分佔一家聯營公司虧損實際利息的稅後影響	(833)	—
	10,149	(56,558)
已發行普通股加權平均數(千股)	180,000	180,000
每股攤薄盈利／(虧損)(每股人民幣元)	0.06	(0.31)

於截至二零二五年及二零二六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。因此，計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)使用相同的已發行普通股加權平均數目。

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	二零二五／ 二六財政 年度 人民幣千元	二零二四／ 二五財政 年度 人民幣千元
年初	1,486,379	1,533,592
添置	1,661	3,078
出售	(2,540)	(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)
匯兌調整	(28,736)	42,404
公平值變動	<u>20,823</u>	<u>(38,645)</u>
年末	<u><u>1,477,587</u></u>	<u><u>1,486,379</u></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 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元
分佔除商譽外的資產淨值	1,750	9,335
商譽	<u>2,652</u>	<u>2,652</u>
	4,402	11,987
減值虧損	<u>—</u>	<u>(3,178)</u>
賬面值	<u><u>4,402</u></u>	<u><u>8,809</u></u>

附註：

- (i) 儘管本集團於 *Axtec Limited* (「**Axtec**」，前稱 *Axiom Properties Limited*) 擁有的權益不足 20%，本集團有權於 *Axtec* 的董事會委任代表。因此，董事認為本集團有能力行使重大影響力並自本集團擁有重大影響力之日起，將於 *Axtec* 的權益作為聯營公司入賬。於二零二六年六月三十日，本集團於 *Axtec* (於澳洲證券交易所上市) 投資的公平值按所報市價計算為人民幣 5,822,000 元 (二零二五年六月三十日：人民幣 8,809,000 元)。
- (ii) 於二零二五年十月十四日，本公司透過配售安排按認購價每股 *Axtec* 股份 0.015 澳元認購 13,500,000 股 *Axtec* 股份，佔截至本公告日期 *Axtec* 已發行股本總額約 2.47%，代價總額為 202,500 澳元 (相等於約人民幣 953,000 元)。

3.11 按公平值計入損益的金融資產

	於 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元
債務投資	<u>2,200</u>	<u>—</u>

於二零二五年十一月二十九日，本公司（作為票據持有人）與 Axtec（作為發行人）訂立有關認購可換股票據 B 的可換股票據發行協議（「票據協議 B」），據此，本公司同意按代價 475,000 澳元（相等於約人民幣 2,222,000 元）認購合共面值為 475,000 澳元之可換股票據 B。可換股票據 B 已於二零二六年六月二十九日發行予本公司。可換股票據 B 為無抵押，按年利率 10% 計息，每季度支付利息。

可換股票據 B 將於下列情況首次發生時轉換為 Axtec 股份：

本公司在到期日前向 Axtec 發出轉換通知；或二零二八年十二月的到期日。

轉換價將按 Axtec 股份緊接換股日期前連續三十 (30) 個交易日的成交量加權平均市價（定義見按澳交所上市規則）的 80% 釐定，惟受以下下限及上限約束：(a) 每股 Axtec 股份下限價格（最低）3.0 澳分；及 (b) 每股 Axtec 股份上限價格（最高）4.5 澳分；或倘 Axtec 於換股日期或前後就集資或其他現金發行而發行 Axtec 股份，則以該次發行項下 Axtec 股份發行價的 80% 為限。

本公司可於到期日選擇贖回其持有的尚未行使可換股票據 B，惟須於到期日前不少於九十 (90) 日向 Axtec 發出贖回通知。於到期日前，Axtec 可全權酌情決定透過向本公司發出贖回通知，選擇贖回部分或全部尚未行使可換股票據 B（及任何應計利息）。

可換股票據 B 乃分類為按公平值計入損益的金融資產，並由具資格之獨立估值師於二零二六年六月三十日按貼現現金流法進行重新估值，藉此估計普通債券組成部分的公平值，並以 Black Derman Toy 模型對嵌入式發行人收回期權進行估值。

3.12 貿易及其他應收款項

	於 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元
貿易應收款項，扣除撥備 ^(iv)	21,764	23,355
其他應收款項及預付款項 ⁽ⁱ⁾	9,464	16,167
終止收購投資物業產生的應收款項 ⁽ⁱⁱ⁾	—	20,008
其他可收回稅項	2,828	3,326
應收貸款 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	872	—
	34,928	62,856
減：減值撥備	(5,937)	(7,991)
	28,991	54,865

作報告用途的貿易及其他應收款項分析：

	於 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元
即期	28,119	53,072
非即期	872	1,793
	28,991	54,865

附註：

- (i) 於二零二六年六月三十日的結餘為應收一家聯營公司款項人民幣191,000元(於二零二五年六月三十日：人民幣64,000元)及應收萊佛士集團款項人民幣2,752,000元(於二零二五年六月三十日：人民幣7,586,000元)，其為無抵押、免息、須按要求償還及非貿易性質。
- (ii) 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元自獨立供應商收購位於蒙古的物業。該收購於二零二四年六月三十日止財政年度末未完成。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退還本公司的預付款項約人民幣33,690,000元(包括賠償金人民幣5,260,000元)，最後一筆付款應於二零二五年十二月三十日前支付。截至二零二五年六月三十日止年度，本公司自賣方收款人民幣8,422,000元。餘下金額(包括賠償金人民幣5,260,000元)已於截至二零二六年六月三十日止年度收到。

- (iii) 於二零二六年六月二十六日，本公司（作為票據持有人）與Axttec（作為發行人）訂立可換股票據發行協議（「票據協議A」），據此，本公司同意按代價1,000,000澳元（相等於約人民幣4,677,111元）認購合共面值為1,000,000澳元之可換股票據A。根據票據協議A，本公司已於二零二六年六月三十日及二零二六年七月二十八日分別支付200,000澳元（相等於約人民幣872,000元）及200,000澳元（相等於約人民幣872,000元）。

發行該可換股票據須經Axttec股東批准後，方可作實。於獲授股東批准及該等可換股票據得以後續發行前，該承諾將被視作向Axttec提供之無抵押貸款。Axttec已承諾最遲於其下屆股東週年大會（預期將於二零二六年十一月底舉行）尋求有關股東批准。

- (iv) 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。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 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元
三個月以內	9,083	18,820
三個月至六個月	9,235	3,855
六個月至十二個月	3,430	302
一年以上	16	378
	<u>21,764</u>	<u>23,355</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 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元
貿易應付款項	1,192	2,226
其他應付款項及應計費用 ⁽ⁱ⁾	15,634	14,751
已收按金 ⁽ⁱⁱ⁾	—	5,000
應付萊佛士集團款項 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	13,111	40,692
	<u>29,937</u>	<u>62,669</u>

作報告用途的貿易及其他應付款項及應計費用分析：

	於 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元
即期	16,826	21,977
非即期	13,111	40,692
	<u>29,937</u>	<u>62,669</u>

附註：

- (i) 於二零二六年六月三十日，其他應付款項及應計費用包括(i)已收客戶及萊佛士集團的租賃按金分別為人民幣4,535,000元及人民幣700,000元(於二零二五年六月三十日：分別為人民幣3,932,000元及人民幣711,000元)，以及其他應付稅項人民幣4,693,000元(於二零二五年六月三十日：人民幣4,822,000元)；
- (ii) 於二零二五年六月三十日，就出售若干投資物業自獨立買方收取按金人民幣5,000,000元；及
- (iii) 應付萊佛士集團款項人民幣13,111,000元(於二零二五年六月三十日：人民幣40,692,000元)，其為無抵押、免息、毋須於二零二七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 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元
三個月以內	400	449
三個月至六個月	339	436
六個月至十二個月	104	443
一年以上	349	898
	<u>1,192</u>	<u>2,226</u>

3.14 銀行借款，有擔保

	於 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二五年 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>38,689</u>	<u>77,632</u>
— 於一年後但於兩年內	54,345	23,109
— 於兩年後但於五年內	56,039	60,529
— 於五年後	<u>65,027</u>	<u>84,733</u>
	<u>175,411</u>	<u>168,371</u>
總計	<u>214,100</u>	<u>246,003</u>

附註：於二零二六年六月三十日，於一年內到期償還的銀行借款包括有年期貸款人民幣38,689,000元(於二零二五年六月三十日：人民幣77,632,000元)。

銀行借款按固定及浮動利率計息。本集團的銀行借款於二零二六年六月三十日的利率介乎每年1.50%至9.06%(於二零二五年六月三十日：2.00%至8.95%)。於二零二六年六月三十日，銀行借款由(i)本集團若干投資物業人民幣1,258,667,000元(於二零二五年六月三十日：人民幣1,249,969,000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8,413,000元(於二零二五年六月三十日：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. 截至二零二六年六月三十日止年度財務回顧

4.1 收益

二零二五／二六財政年度的收益為人民幣57.00百萬元，而二零二四／二五財政年度為人民幣56.70百萬元。增長趨勢持平，乃由於本集團位於中國廊坊市東方大學城校區（「**東方大學城校區**」）內的教育機構（為各類「學院、教育機構、培訓中心及教育類企業」的統稱）租戶的現有租金變動甚微。

4.2 僱員成本

僱員成本由二零二四／二五財政年度錄得的人民幣6.66百萬元增加12.3%至二零二五／二六財政年度的人民幣7.48百萬元，主要由於外國附屬公司的員工成本增加所致。

4.3 物業稅及土地使用稅

物業稅及土地使用稅由二零二四／二五財政年度的人民幣8.97百萬元增加29.1%至二零二五／二六財政年度的人民幣11.58百萬元，主要由於外國附屬公司的物業稅撥備增加所致。

4.4 物業管理費

物業管理費由二零二四／二五財政年度的人民幣3.34百萬元減少61.7%至二零二五／二六財政年度的人民幣1.28百萬元，主要由於管理面積於二零二五／二六財政年度上半年出售位於東方大學城校區總土地面積約為13,289平方米，建築面積約為6,809平方米的若干物業後減少所致。

4.5 維修及保養費

維修及保養費由二零二四／二五財政年度的人民幣1.90百萬元增加119.7%至二零二五／二六財政年度的人民幣4.18百萬元，主要由於提供廊坊市東方大學城校區主辦公樓的合約維修工程及定期物業維修工程所致。

4.6 法律及諮詢費

法律及諮詢費由二零二四／二五財政年度的人民幣3.70百萬元減少25.1%至二零二五／二六財政年度的人民幣2.77百萬元，乃由於二零二五／二六財政年度進行的公司活動產生更少專業費用所致。

4.7 出售投資物業及持作出售之資產的虧損

二零二五／二六財政年度出售投資物業的虧損為人民幣3.42百萬元，較二零二四／二五財政年度的人民幣11.36百萬元減少69.9%，乃由於二零二五／二六財政年度期間出售的物業較過往年度價值相對較低所致。

4.8 其他收入、其他收益／(虧損)淨額

二零二五／二六財政年度錄得其他虧損淨額為人民幣1.58百萬元，於二零二四／二五財政年度則錄得其他收益淨額人民幣1.74百萬元減少8.1%，部分乃由於提前終止租賃協議所產生的虧損，以及於一家聯營公司投資之視作出售虧損所致。

4.9 其他開支

其他開支由二零二四／二五財政年度的人民幣6.25百萬元減少19.1%至二零二五／二六財政年度的人民幣5.05百萬元，主要是由於與出售物業有關的提前終止租賃所產生的補償減少、酌情開支減少及並無就公共醫療服務作出捐贈所致。

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二零二四／二五財政年度的人民幣2.15百萬元增加192.5%至二零二五／二六財政年度的人民幣6.29百萬元，乃由於其聯營公司錄得的虧損淨額增加所致。

4.11 一家聯營公司的撥回／(減值虧損)

二零二五／二六財政年度確認減值虧損撥回人民幣3.18百萬元，而二零二四／二五財政年度確認減值虧損人民幣3.18百萬元，原因是其於聯營公司持股之公平值減銷售成本高於其賬面值。

4.12 其他應收款項的撥回／(減值虧損)

誠如本公告簡明綜合業績附註3.12(ii)所載，就根據終止契據將收取的餘下代價人民幣20.17百萬元而於二零二四／二五財政年度計提的減值虧損人民幣2.05百萬元，因該餘下代價其後已於二零二五／二六財政年度收回，故於二零二五／二六財政年度予以撥出。

4.13 投資物業公平值收益／(虧損)

二零二五／二六財政年度的投資物業公平值收益為人民幣20.82百萬元，二零二四／二五財政年度則為公平值虧損人民幣38.65百萬元。二零二五／二六財政年度錄得公平值收益主要歸因於其位於瑞士的投資物業市值上漲。

4.14 經營溢利／(虧損)

二零二五／二六財政年度的經營溢利為人民幣38.33百萬元，二零二四／二五財政年度則為經營虧損人民幣30.35百萬元，主要乃由於上文附註4.1至4.13所載的因素所致。

4.15 銀行借款利息開支

利息開支由二零二四／二五財政年度的人民幣14.56百萬元減少14.8%至二零二五／二六財政年度的人民幣12.40百萬元，乃由於更多貸款本金被逐步償還。

4.16 即期稅項

二零二五／二六財政年度的即期稅項開支為人民幣3.28百萬元，較二零二四／二五財政年度的人民幣31.17百萬元減少89.5%，主要由於土地增值稅及企業收入稅減少所致。

4.17 遞延稅項

二零二五／二六財政年度的遞延稅項負債為人民幣11.58百萬元，二零二四／二五財政年度則為稅項抵免人民幣19.03百萬元，乃由於物業出售事項的額外稅項負債所致。

4.18 年內溢利／(虧損)

鑒於上文附註4.14至4.17所載的前述因素，二零二五／二六財政年度的年內溢利為人民幣11.08百萬元，二零二四／二五財政年度則為年內虧損人民幣57.02百萬元。

4.19 流動資金及財務資源

於二零二六年六月三十日，本集團的流動負債淨額為人民幣35.80百萬元（於二零二五年六月三十日：人民幣33.97百萬元）。流動負債淨額因下述因素而有所緩和：

- (i) 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；及
- (ii) 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，自二零二六年六月三十日起為期三年，該筆貸款尚未動用。所借任何貸款均須於撥款日期起計36個月內償還。

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二零二六年六月三十日起未來十二個月的現金流量需求。

於二零二六年六月三十日，本集團的總資產約為人民幣1,541.22百萬元（於二零二五年六月三十日：人民幣1,593.21百萬元），即負債總額及權益分別約為人民幣426.43百萬元（於二零二五年六月三十日：人民幣472.73百萬元）及人民幣1,114.79百萬元（於二零二五年六月三十日：人民幣1,120.48百萬元）。

4.20 資產負債比率

本集團於二零二六年六月三十日的資產負債比率為19.21%（於二零二五年六月三十日：21.96%），其按借款總額人民幣214.10百萬元（於二零二五年六月三十日：人民幣246.00百萬元）除以權益總額人民幣1,114.79百萬元（於二零二五年六月三十日：人民幣1,120.48百萬元），再乘以100%計算。

4.21 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。於二零二六年六月三十日，本集團有現金及現金等價物結餘約人民幣4.08百萬元(於二零二五年六月三十日：約人民幣1.39百萬元)。本集團的現金及現金等價物主要以人民幣計值。

4.22 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。本集團亦向銀行、超市、電信公司、牙科和綜合診所、健身房及娛樂中心等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。

二零二五／二六財政年度，儘管教育及房地產市場充滿挑戰，尤其是在本集團多數教育資產所在地中國廊坊市，本集團的財務表現仍不斷改善。儘管二零二五／二六財政年度的收益水平持平，為人民幣57.01百萬元，但本集團已成功由二零二四／二五財政年度的經營虧損人民幣30.35百萬元扭虧為盈至二零二五／二六財政年度經營溢利人民幣38.33百萬元。財務表現改善主要由於中國／海外充分韌力的投資物業組合帶來公平值收益，加上出售低收益投資物業而錄得較佳收益所致。得益於利息開支及所得稅減少，本集團錄得年內溢利人民幣11.08百萬元，二零二四／二五年度則為年內虧損人民幣57.02百萬元。

為持續推進資產合理化計劃以提升其資產的整體收益率，本集團於二零二五／二六財政年度期間已以人民幣18.00百萬元出售一項低收益投資物業。出售事項所得現金已用以減少銀行借款及增強本集團的營運資金狀況。本集團將適時繼續評估出售低收益投資物業的提案，透過進一步減少銀行借款及／或滿足營運與資本開支需求進一步強化資產負債表。此外，根據終止契約，本集團於終止蒙古投資後已收回終止款項合計人民幣33.91百萬元(含利息)，該款項在投資款人民幣28.43百萬元基礎上實現19.3%的可觀回報率。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二四年九月六日、二零二四年九月十一日、二零二五年四月一日及二零二六年四月二十四日的公告。

展望未來，本集團將審慎管理營運成本及現金流，同時進一步提升投資物業的價值。鑒於消費趨勢趨於謹慎，同時房地產及教育行業，特別是中國廊坊市面臨通縮壓力，本集團將同時在國內外市場物色商業機會，務求增強營運韌性並擴闊收益基礎。

董事會預期東方大學城校區、馬來西亞及印尼的教育設施需求將維持穩健。與此同時，鑒於瑞士旅遊環境改善，本集團租賃其酒店物業所在的瑞士瓦萊州(Valais Canton)酒店業前景可望向好。作為上述國家的教育設施提供者及酒店物業持有者，董事會預期本集團的財務表現將與該等穩健增長趨勢保持一致。

6. 重大投資以及重大投資與資本承擔的未來計劃

6.1 投資物業的升級與建設工程

本集團將根據自身資金實力，分階段對東方大學城校區的投資物業進行裝修／翻新工程及建設。

6.2 認購 Axtec 的可換股票據（「認購事項」）

於二零二五年十一月二十九日，本公司（作為票據持有人）與 Axtec（作為發行人）訂立票據協議 B，據此，本公司同意以代價 475,000 澳元（相當於約 2,566,000 港元）認購總面值為 475,000 澳元的可換股票據 B。可換股票據 B 已於二零二六年六月二十九日向本公司發行。可換股票據 B 為無抵押，按年利率 10% 計息，利息每季度期末支付。此票據已作為按公平值計入損益的金融資產入賬，詳情請參閱綜合財務報表附註 3.11。

於二零二六年六月二十六日，本公司（作為票據持有人）與 Axtec（作為發行人）訂立票據協議 A，據此，本公司同意以代價 1,000,000 澳元（相當於約 5,400,000 港元）認購總面值為 1,000,000 澳元的可換股票據 A。於二零二六年六月三十日，本公司已支付 200,000 澳元（相當於約人民幣 872,000 元），並已入賬列為應收貸款。另於二零二六年七月二十八日支付 200,000 澳元（約人民幣 872,000 元）。本公司承諾根據票據協議 A，於二零二六年八月、九月及十月每月向 Axtec 提供墊款 200,000 澳元。

可換股票據 A 的發行須待 Axtec 的股東批准。於股東批准獲授出及該等可換股票據其後得以發行前，該承諾將被視為向 Axtec 提供的無抵押貸款。Axtec 已承諾不遲於其下屆股東週年大會（預期將於二零二六年十一月下旬舉行）尋求該等股東批准。

有關可換股票據 B 及 A 的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二六年六月二十八日的公告。

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，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。

7. 重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合資企業

於二零二五／二六財政年度，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，於二零二六年六月三十日，本集團並無任何其他須予披露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 (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) 於二零二四年十二月十二日就租賃有關物業訂立租賃協議，為期三年，自二零二五年一月一日開始，至二零二七年十二月三十一日屆滿。租賃協議乃按公平條款訂立，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 (「**馬來西亞令吉**」) (約人民幣 3.40 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 (「**OUC Thamrin**」) (作為業主) 與萊佛士的全資附屬公司 PT. Raffles Institute of Higher Education (「**RJK**」) (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收年度租金為 5,472 百萬印尼盾 (「**印尼盾**」) (約人民幣 2.46 百萬元)。OUC Thamrin 與 RJK 於二零二六年六月八日訂立新租賃協議以重續物業租賃，為期三年，自二零二六年七月一日開始，至二零二九年六月三十日屆滿。新租賃協議乃按公平條款訂立，且新租賃協議項下的應收年度租金為 5,472 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(「**OUCCEC**」)(作為租戶)與萊佛士的全資附屬公司Raffles College of Higher Education Pte Ltd(「**RSG**」)就轉租位於111 Somerset Road, Singapore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。租賃協議乃按公平條款訂立，且已付租金為0.24百萬新加坡元(「**新加坡元**」)(約人民幣1.31百萬元)。OUCCEC與RSG於二零二六年七月一日訂立新租賃協議以重續物業轉租，為期一年，自二零二六年七月一日開始，至二零二七年六月三十日屆滿。新租賃協議乃按公平條款訂立，應付年度租金為0.24百萬新加坡元(約人民幣1.31百萬元)。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(「**RAS**」)與本公司全資附屬公司4 Valleys Pte Ltd訂立管理服務協議，據此，RAS向4 Valleys Pte Ltd提供管理服務(包括人員履行行政管理、資訊科技、會計及監督職務；辦公室、停車位及影印機租賃；以及任何可能需要的附加服務)，並收取費用約354,000馬來西亞令吉(約人民幣608,000元)，期限為截至二零二六年六月三十日止財政年度。RAS將繼續於二零二六年七月一日至二零二七年六月三十日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 Wei 先生為本公司全資附屬公司 4 Valleys 的董事，於二零二五／二六財政年度收取工資及退休計劃供款約 0.24 百萬新加坡元（約人民幣 1.28 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

於二零二六年六月三十日，投資物業人民幣 1,258,667,000 元（於二零二五年六月三十日：人民幣 1,249,969,000 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 8,413,000 元（於二零二五年六月三十日：人民幣 8,967,000 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

本集團於二零二六年六月三十日的資本結構與二零二五年六月三十日者相比並無變動。

11. 或然負債

於二零二六年六月三十日，本集團並無任何或然負債（於二零二五年六月三十日：無）。

12. 物業出售所得款項用途

以人民幣 18.00 百萬元出售投資物業（包括一塊位於東方大學城校區內估計總土地面積約 6,937.20 平方米的土地的土地使用權，以及其上所建總建築面積約 6,809.31 平方米之樓宇及附屬設施）已於二零二五年九月完成。有關物業出售的詳情，請參閱本公司日期為二零二五年七月四日的公告及向本公司股東（「股東」）刊發日期為二零二五年八月十三日的通函。

經扣除交易開支及稅項，物業出售所得款項淨額為人民幣 13.92 百萬元。

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 二零二六年 六月三十日	於 二零二六年 六月三十日的	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	未動用 所得款項淨額 人民幣百萬元	
償還借貸	5.00	5.00	—	已完成
一般營運資金	8.92	8.92	—	已完成
	<u>13.92</u>	<u>13.92</u>	<u>—</u>	

於二零二六年六月三十日，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

報告期後及截至本公告日期，概無其他重大事項。

14. 僱員及薪酬政策

於二零二六年六月三十日，本集團共有37名全職僱員，其中大部分位於東方大學城校區(於二零二五年六月三十日：38名)。於二零二五／二六財政年度，本集團的僱員成本總額約為人民幣7.48百萬元(二零二四／二五財政年度：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。

15. 末期股息

董事會議決不建議就二零二五／二六財政年度派付任何股息(二零二四／二五財政年度：無)。

此項決定反映董事會致力於保留資金用於未來戰略計劃及營運需求，確保本公司始終保持有利於長期增長與風險抵禦的態勢。

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，於二零二六年六月三十日，概無董事、本公司控股股東或主要股東(定義見GEM上市規則)、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(「二零二六年股東週年大會」)

二零二六年股東週年大會將於二零二六年十月二十三日(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

為了確定出席二零二六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	二零二六年十月十六日(星期五) 下午四時三十分
-------------	----------------------------

暫停辦理股份過戶登記手續	二零二六年十月二十日(星期二)至 二零二六年十月二十三日(星期五) (包括首尾兩日)
--------------	--

記錄日期	二零二六年十月二十三日(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。為了確定出席二零二六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。

於二零二五／二六財政年度，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

於二零二五／二六財政年度，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。

於二零二六年六月三十日，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二零二五／二六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

於二零二六年六月三十日，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二零二六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	784,440,463	43.16% ⁽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33.44%直接權益；周先生的配偶Doris Chung Gim Lian女士（「Chung女士」）的1.94%權益；及周先生與Chung女士的7.79%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	債權證類型	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	可換股債券	35,030,306 ⁽²⁾

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。

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，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

於二零二六年六月三十日，據任何本公司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(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／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33.44%；(b)周先生及周先生的配偶 Chung 女士共同擁有7.79%；及(c) Chung 女士擁有1.94%。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二零二六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，於二零二六年六月三十日，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，於二零二五／二六財政年度，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二零二五／二六財政年度及二零二四／二五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 部的規定將二零二四／二五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二零二五／二六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**」）現時由兩名獨立非執行董事組成，即陳耀鄉先生及劉桂林先生，以及一名非執行董事耿瑜女士，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，以及本集團於二零二五／二六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本公告所載本集團於二零二五／二六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本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，二零二六年八月二十一日

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)；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。