



Oriental
University City
東方大學城

ANNUAL REPORT
2024/2025
年報



Oriental University City Holdings (H.K.) Limited
東方大學城控股（香港）有限公司
(incorporated in Hong Kong with limited liability)
(於香港註冊成立之有限公司)
Stock code (股票代號) : 8067

香港聯合交易所有限公司 GEM (分別為「聯交所」及「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。

香港交易及結算所有限公司及聯交所對本年報的內容概不負責，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年報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。

本年報乃遵照 GEM 證券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，本年報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分，且概無遺漏其他事宜，致使本年報中任何聲明或本年報帶有誤導成分。

目錄

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論及分析	6
董事及高級管理層履歷	12
董事會報告	16
企業管治報告	34
環境、社會及管治報告	53
獨立核數師報告	78
綜合損益及其他全面收益表	83
綜合財務狀況表	85
綜合權益變動表	87
綜合現金流量表	88
綜合財務報表附註	90
投資物業	159
財務摘要	160

公司資料

董事會

執行董事

周華盛先生(主席)
劉迎春先生(行政總裁)

非執行董事

耿瑜女士

獨立非執行董事

陳耀鄉先生
鄭文鏢先生
劉桂林先生

公司秘書

董穎怡女士

合規主任

劉迎春先生

授權代表

董穎怡女士
劉迎春先生

審核委員會

陳耀鄉先生(主席)
劉桂林先生
耿瑜女士

薪酬委員會

劉桂林先生(主席)
周華盛先生
陳耀鄉先生

提名委員會

鄭文鏢先生(主席)
劉桂林先生
耿瑜女士(於二零二五年八月二十二日獲委任)
周華盛先生(於二零二五年八月二十二日辭任)

風險管理委員會

陳耀鄉先生(主席)
劉迎春先生
鄭文鏢先生

上市資料

上市地點
GEM

股份代號
8067

每手買賣單位
1,000股股份

公司網站

www.oriental-university-city.com

獨立核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

公司資料

註冊辦事處

香港
北角
電氣道 148 號
31 樓

中華人民共和國(「中國」)總部及主要營業地點

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
郵編：065001

股票過戶登記處

寶德隆證券登記有限公司
香港
北角
電氣道 148 號
21 樓 2103B 室

主要往來銀行

大華銀行有限公司(香港分行)
廊坊銀行股份有限公司(開發區支行)
中國工商銀行(廊坊朝陽支行)
廊坊市城郊農村信用合作聯社(桐柏信用社)

法律顧問

中國法律
河北若石律師事務所

主席報告

各位股東

本人謹代表董事會（「**董事會**」）向本公司股東（「**股東**」）呈報本公司及其附屬公司（「**本集團**」）截至二零二五年六月三十日止財政年度（「**二零二四／二五財政年度**」或「**年內**」）的年報。於二零二四／二五財政年度，儘管教育及房地產市場的環境充滿挑戰，特別是在我們的主要經營地點中華人民共和國（「**中國**」）廊坊市，本集團的財務業績有所改善。

於二零二四／二五財政年度，本集團收益為人民幣（「**人民幣**」）**56.70**百萬元，較截至二零二四年六月三十日止財政年度（「**二零二三／二四財政年度**」或「**上一年度**」）的人民幣**55.97**百萬元同比（「**同比**」）增加**1.3%**。經營虧損為人民幣**30.35**百萬元，較上一年度的經營虧損人民幣**67.12**百萬元同比減少**54.8%**。本集團的經營虧損人民幣**30.35**百萬元，乃主要來自出售投資物業虧損、投資物業公平值虧損及一家聯營公司及其他應收款項的減值虧損。年內虧損為人民幣**57.02**百萬元，較上一年度的人民幣**74.58**百萬元同比減少**23.5%**。

本集團透過出售中國廊坊東方大學城校區（「**東方大學城校區**」）的低收益投資物業持續合理佈局其資產以改善投資物業的整體收益率。於二零二四／二五財政年度，本集團已完成出售三處投資物業人民幣**132.00**百萬元。該等物業出售所得款項淨額已加強本集團的營運資金以滿足其營運及資本開支，且漸進地減少其銀行借款。本集團繼續走資產合理化道路，於二零二五年七月按代價人民幣**18.00**百萬元進一步出售投資物業，預計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，並進一步減少其銀行借款。

本人欣然指出自二零二四年二月起，成為本公司全資附屬公司的**4 Vallees Pte Ltd**（「**4 Vallees**」）不僅擴大了收入基礎及地理市場覆蓋範圍，而且為本集團的底線做出了積極貢獻。展望未來，本人相信該地域多元化將繼續減輕我們的業務在中國目前遇到的行業障礙及通縮風險。

東方大學城校區、馬來西亞及印度尼西亞共和國（「**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，本集團的財務表現將會與預期的溫和增長趨勢一致。

主席報告

本人謹對股東的堅定支持及董事會成員的睿智指導深表感謝。

本人謹代表董事會對員工的不懈奉獻及投入，以及租戶、商業夥伴、顧問及所有其他利益相關者於二零二四／二五財政年度的支持表示深切感謝。

周華盛

主席

二零二五年八月二十二日

管理層討論及分析

截至二零二五年六月三十日止年度財務回顧

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（以下統稱「學院、學校、教育機構、培訓中心及教育企業實體」）的合約租金上升所致。

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，因為自本公司母公司萊佛士教育有限公司（「萊佛士」）收購 4 Vallees 的餘下 75.39% 已發行股本（「4 Vallees 收購事項」）（此處所指為「以 11.37 百萬瑞士法郎（「瑞士法郎」）收購 4 Vallees 的 75.39% 股本」）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。

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）。

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。

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。

管理層討論及分析

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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，根據於二零二四年九月六日簽訂的終止契據(「終止契據」)(內容有關終止收購投資物業的買賣協議)將收取的代價結餘人民幣20.17百萬元，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)。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。

管理層討論及分析

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。

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，乃由於上文所載的因素所致。

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。

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。

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。

年內虧損

鑒於上述所載的因素，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的人民幣**74.58**百萬元減少**23.5%**。

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%**。

管理層討論及分析

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）。流動負債淨額因綜合財務報表附註**3(b)(i)**及**(ii)**所載因素而有所緩和。

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）。

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。

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。

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）。

管理層討論及分析

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，並預期可於二零二六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。

管理層討論及分析

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。

董事及高級管理層履歷

董事

執行董事

周華盛先生，71歲，創辦董事，於二零一二年六月十一日獲委任，其後於二零一四年一月獲調任為執行董事兼董事會主席（「主席」）。彼為董事會薪酬委員會（「薪酬委員會」）及提名委員會（「提名委員會」）成員。於二零二五年八月二十二日，周先生辭任提名委員會成員。周先生於二零零七年十二月加入本集團。彼主要負責本集團的整體策略規劃及管理。

周先生為萊佛士及其附屬公司的創辦人、主席兼行政總裁（「行政總裁」）。在其英明領導下，萊佛士已發展成為頂尖私人教育機構，於9個不同國家擁有16所學習機構，包括兩間大學。周先生於一九九零年創辦萊佛士，並帶領其於二零零二年於新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）上市。

周先生獲委任為新交所上市公司 **Sitra Holdings (International) Limited** 的非執行主席，自二零一九年十月二十一日起生效。

周先生於一九七九年五月獲新加坡大學（現稱新加坡國立大學）頒授工商管理學士學位，並於二零一零年十一月因其傑出成就獲頒授新加坡國立大學商學院傑出商業校友獎（**National University of Singapore Business School Eminent Business Alumni Award**）。周先生於二零一零年獲新加坡總理授予公共服務獎章以表彰彼對社區服務的貢獻。周先生與任何董事及高級管理層概無任何關係。周先生為萊佛士的董事，根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第XV部的定義，萊佛士為本公司的主要股東。

劉迎春先生，61歲，本集團行政總裁兼執行董事。彼亦為董事會風險管理委員會（「風險管理委員會」）成員。劉先生於二零一零年六月加入本集團，並於二零一四年一月十六日獲委任為執行董事。彼主要負責管理本集團的整體營運。劉先生 (i) 自二零一一年十二月起出任本公司附屬公司廊坊教育諮詢；(ii) 自二零一六年五月起出任 **OUC Malaysia Sdn. Bhd.**；(iii) 自二零二零年二月起出任 **OUC (Indonesia) Pte, Ltd.**；(iv) 自二零二零年二月起出任 **PT OUC Jakarta Indo**；及 (v) 自二零二零年二月起出任 **PT OUC Thamrin Indo**（上述公司全部均為本公司全資附屬公司）的董事。劉先生自二零一五年十一月二十五日獲委任為本公司聯營公司 **Axiom** 的非執行董事。劉先生亦曾於二零零零年九月至二零一零年六月出任廊坊市華璽建設工程諮詢有限公司董事長。彼曾於一九九一年十二月至二零零零年九月在廊坊市審計局工作，任基建審計中心主任。劉先生亦曾於一九八三年七月至一九九一年十一月在文安縣審計局工作。劉先生於二零一九年一月於北京科技大學取得行政人員工商管理碩士學位及於一九八八年六月取得中國人民大學商業經濟學文憑。劉先生現為中國資產評估協會註冊估值師。彼獲中國審計署認可為合資格審計師及在中國任工程師。劉先生與任何董事及高級管理層概無任何關係。

董事及高級管理層履歷

非執行董事 (「非執行董事」)

耿瑜女士，49歲，於二零二四年五月二十四日獲委任為非執行董事。彼為董事會審核委員會 (「**審核委員會**」) 成員，並於二零二五年八月二十二日進一步獲委任為提名委員會成員。耿女士在企業管理、財務審計、教育投資與管理方面擁有豐富經驗。耿女士現任本公司最終母公司萊佛士教育集團之全資附屬公司萬博科技職業學院 (「**萬博**」) 的副院長。彼於二零零八年七月加入萬博，曾擔任財務、人力資源、行政等多個職位。耿女士亦擔任合肥藍鯨科貿有限責任公司董事兼安徽安學教育諮詢有限公司、合肥育仁教育管理有限責任公司及山西育仁教育投資有限公司各自之監事。耿女士於二零零七年五月至二零零八年七月曾擔任安徽易德人力科技股份有限公司財務經理。此前，耿女士於二零零零年十月至二零零六年十月曾擔任安徽安新能源有限公司財務經理。耿女士在二零零零年畢業於安徽大學，獲得學士學位。彼自二零零四年起獲中國財政部授予中級會計師資格，並自二零一六年起獲中國內部審計協會認證為內部審計師，該資格已獲國際審計協會 (Institute of International Auditors) 授權。

獨立非執行董事 (「獨立非執行董事」)

陳耀鄉先生，57歲，於二零一四年十二月二十三日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為審核委員會及風險管理委員會主席，以及為薪酬委員會成員。陳先生現為 Quintegra Ventures Inc. (一家投資控股公司) 的執行董事。彼於二零零八年九月至二零一五年五月在新加坡大華銀行有限公司任職，出任董事總經理，負責該行在其海外分行及其海外金融機構集團的企業銀行業務等各種不同業務。在此之前，陳先生於二零零一年十月至二零零八年九月於新加坡經濟發展局 (「**經濟發展局**」) 任職，期內彼於二零零三年至二零零六年擔任叢集服務的總監，並其後於二零零七年十二月至二零零八年九月擔任經濟發展局的助理董事總經理。作為叢集服務的總監，陳先生曾在經濟發展局的多個教育相關項目工作，例如 German Institute of Science and Technology、Singapore – MIT alliance 及 Institute of Environmental Sciences and Engineering (Pte) Ltd.。加入經濟發展局工作前，陳先生於一九九九年二月至二零零一年四月曾於新加坡一家商業銀行任職銀行家，專門負責私募股權投資及企業發展。陳先生於一九八五年十二月至一九九九年二月亦曾任職於新加坡武裝部隊。陳先生於一九九五年八月取得新加坡國立大學工商管理碩士學位及於一九八九年六月取得牛津大學哲學、政治學及經濟學文學士學位。彼於一九八六年獲新加坡政府頒授新加坡武裝部隊海外訓練獎學金。

董事及高級管理層履歷

鄭文鏢先生，70歲，於二零一四年十二月二十三日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為提名委員會主席及風險管理委員會成員。鄭先生由二零一五年十月一日起一直擔任新加坡 **Chef At Work Pte. Ltd.** 行政總裁兼主席。**Chef At Work** 為一家一站式餐飲解決方案的供應商，具有跨學科專業技術。鄭先生於二零一三年五月至二零一四年十一月為 **TMX International Limited**（一家新成立公司，為廚房電器分銷商）的主席兼首席執行董事。於二零零七年八月至二零一二年十月，鄭先生曾任 **Huhu Studio Ltd.**（一家紐西蘭電腦動畫工作室）的董事，且於二零零七年七月至二零一二年十二月出任其投資控股公司 **Huhu Holdings Pte Ltd.** 的董事。鄭先生於一九九一年五月至二零零九年九月期間曾於 **JOST World Group**（商用車部件製造商）任職，自一九九一年五月至二零零八年九月曾任 **JOST Far East Pte Ltd.** 董事總經理，負責開發東南亞、台灣及香港市場及處理所有銷售事宜，以及在新加坡建立區域物流中心。彼於二零零一年九月至二零零八年九月曾任 **JOST Asia (Shanghai) Auto Component Co. Ltd.** 亞洲區主席，其後於二零零八年十月至二零零九年九月擔任顧問，期內領導及管理亞洲區三間公司，並且制定及執行其策略及長期業務計劃。鄭先生於一九九六年一月取得美利堅合眾國愛荷華州迪比克大學 (**University of Dubuque**) 工商管理碩士學位，於一九九二年三月在新加坡取得新加坡管理學院 (**Singapore Institute of Management**) 的管理學研究文憑，以及於一九八零年七月於新加坡取得義安工藝學院 (**Ngee Ann Technical College**)（現稱為義安理工學院 (**Ngee Ann Polytechnic**)）聯合英國倫敦中央理工學院 (**The Polytechnic of Central London**) 的造船及維護技術文憑。

劉桂林先生，45歲，於二零二三年七月二十五日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為薪酬委員會主席，及審核委員會及提名委員會各自之成員。劉桂林先生在財務管理、企業稅務籌劃、產業園區營運等方面擁有豐富經驗。於二零零四年至二零一七年，劉桂林先生擔任朗森汽車產業園開發有限公司（「**朗森集團**」）的首席財務官，主要負責朗森集團的投融資業務。彼亦參與朗森集團的併購交易，其中包括收購北京人壽保險股份有限公司、天津玉漢堯石墨烯儲能材料股份有限公司及廊坊信和軟體投資有限公司（「**信和軟體**」）。於二零一七年至二零一八年，劉桂林先生擔任信和軟體總經理及執行董事，信和軟體主要從事營運及發展高新技術產業園，劉桂林先生負責發展產業園教育科技板塊。自二零一八年起，劉桂林先生擔任廊坊裕和園區建設有限公司（「**裕和園區**」）執行董事，該公司主要從事發展高新技術孵化業務。劉桂林先生負責開發及營運孵化園。劉桂林先生於二零零一年畢業於河北經貿大學，取得會計文憑，並自二零零五年起獲中國財政部授予會計師資格。

董事及高級管理層履歷

高級管理層

劉迎春先生為我們的行政總裁，有關其履歷詳情請參閱「執行董事」分節。

李景炎先生，49歲，於二零一九年十一月獲委任為本集團財務總監。李先生負責本集團財務會計方面的工作。加入本公司之前，李先生由二零一五年至二零一九年出任佛山尼祿建材料有限公司的財務總監。此前，彼由二零一零年至二零一三年擔任Kada Technology Holdings Limited的財務總監。彼由二零零八年至二零一零年出任Anglo-Eastern Plantation Management Sdn Bhd的高級財務經理。李先生畢業於馬來西亞國立大學，獲得會計學士學位，並為馬來西亞會計師協會會員，於財務、會計、商業及商務發展領域擁有二十六年工作經驗。

陳光先生，62歲，於二零一六年三月獲委任為本集團營運總監。陳先生負責監督本集團的物業管理及營運事宜，包括有關收購、出售、租賃及維修本集團的土地和樓宇及其他固定資產的管理工作。於加入本集團之前，陳先生由二零零八年十二月至二零一三年六月為中國聯通廊坊永清縣分公司總經理。由二零零三年三月至二零零八年十二月，彼為中國聯通廊坊分公司的行政部經理。由一九九三年八月至二零零三年三月，彼為廊坊韓一紡織有限公司的總經理。陳先生於一九八八年六月取得中國河北紡織職工大學的紡織文憑。

張建光先生，46歲，為本集團副總經理。張先生於二零一一年五月加入本集團，負責管理本集團的人力資源運作及員工管理。張先生於本集團曾先後擔任多個職務，包括人力資源副主管及辦公室行政副主管。於加入本集團之前，張先生於二零零三年八月至二零零九年七月先後擔任廊坊食品工程學校的講師及人力資源行政主管。張先生於二零一一年七月在中國取得中國科學院（現稱為中國科學院大學）研究院工商管理碩士學位。

董事會報告

董事會謹此提呈本集團二零二四／二五財政年度的年報連同經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。本公司附屬公司的主要業務為教育設施租賃，主要包括向中國、馬來西亞及印尼的教育機構出租教學樓及宿舍，其次是配套設施商業租賃。此外，本集團於瑞士從事租賃及管理酒店物業。

業績

本集團的二零二四／二五財政年度業績以及本公司與本集團於二零二五年六月三十日的事務狀況，已載列於本年報第 83 至 157 頁的綜合財務報表及其附註。

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末期股息（二零二三／二四財政年度：無）。

暫停辦理股份過戶登記手續日期

為確定股東出席本公司將於二零二五年十月二十四日（星期五）舉行的股東週年大會（「二零二五年股東週年大會」）並於會上投票的權利，本公司股東名冊（「股東名冊」）將會暫停辦理登記，有關暫停細節載列如下：

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辦理本公司股份（「股份」）過戶登記。為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的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。

董事會報告

財務摘要

本集團過去五個財政年度的業績、資產及負債的摘要，載於本年報的第 160 及 161 頁。本摘要不構成經審核財務報表的一部分。

投資物業

本集團所有投資物業已於二零二五年六月三十日重新估值。投資物業公平值減少淨額達人民幣 38.65 百萬元(二零二三／二四財政年度：公平值虧損人民幣 93.81 百萬元)，已直接計入綜合損益及其他全面收益表。

本集團二零二四／二五財政年度投資物業的變動詳情載於綜合財務報表附註 15。

有關本集團於二零二五年六月三十日持有的投資物業詳情，載於本年報第 159 頁「投資物業」一節。

物業、廠房及設備

有關本集團的物業、廠房及設備於二零二四／二五財政年度內的變動詳情，載於綜合財務報表附註 14。

附屬公司

有關本公司主要附屬公司的詳情，載於綜合財務報表附註 27。

股本

有關二零二四／二五財政年度已發行股份的詳情，載於綜合財務報表附註 22。

優先購股權

本公司的組織章程細則(「**組織章程細則**」)並無優先購買權的規定，致使本公司毋須按持比例向現有股東發售新股。

捐贈

於二零二四／二五財政年度，本集團作出慈善捐贈人民幣 500,000 元(二零二三／二四財政年度：無)。

董事會報告

購買、贖回或出售本公司的上市證券

於二零二四／二五財政年度內，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其任何股份（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。

儲備及可供分派儲備

有關二零二四／二五財政年度內本公司及本集團的儲備變動詳情，分別載於綜合財務報表附註 23 及第 87 頁的綜合權益變動表。有關本公司可供分派儲備（根據香港法例第 622 章《公司條例》（「公司條例」）第 6 部計算）的詳情，載於綜合財務報表附註 23。

主要客戶及供應商

有關本集團於二零二四／二五財政年度內的主要客戶及供應商詳情如下：

	佔本集團總收入／ 採購額的百分比 %
最大客戶	32.2
五大客戶合計	80.0
最大供應商	18.9
五大供應商合計	67.3

除綜合財務報表附註 6 所披露來自二零二四／二五財政年度五大客戶之一 Raffles College of Higher Education Sdn. Bhd 及 P.T. Raffles Institute of Higher Education（「RIHE」）的租金收入外，董事或彼等各自的緊密聯繫人（定義見 GEM 證券上市規則（「GEM 上市規則」））或任何股東（就董事所知擁有已發行股份 5% 以上）概無於上述本集團主要最大客戶或供應商中擁有任何實益權益。

董事及五名最高薪酬人士的酬金

有關二零二四／二五財政年度內董事及五名最高薪酬人士的酬金的詳情，分別載於綜合財務報表附註 10 及 11。

董事會報告

薪酬政策

薪酬委員會已成立參照本集團的經營業績、個人表現及可資比較市場慣例，以檢討本集團董事及高級管理層所有薪酬的薪酬政策及架構。

股權掛鈎協議

於二零二四／二五財政年度內或於二零二五年六月三十日，本集團並無訂立或存在任何 (i) 將會或可能導致本公司發行股份或 (ii) 規定本公司須訂立任何將會或可能導致本公司發行股份的安排的股權掛鈎協議。

足夠公眾持股量

根據本公司的公開資料及就董事所知，於整個二零二四／二五財政年度及直至本年報日期，已符合 GEM 上市規則的規定維持已發行股份有一個足夠公眾持股量（即至少有 25% 的已發行股份由公眾人士持有）。

董事

於二零二四／二五財政年度直至本年報日期的董事如下：

執行董事

周華盛先生 (主席)

劉迎春先生 (行政總裁)

非執行董事 (「非執行董事」)

耿瑜女士

獨立非執行董事 (「獨立非執行董事」)

陳耀鄉先生

鄭文鏢先生

劉桂林先生

董事會報告

根據組織章程細則第 141 條，鄭文鏢先生（「鄭先生」）及劉桂林先生（「劉桂林先生」）將輪值退任，惟彼等合資格於二零二五年股東週年大會上膺選連任。

本公司已根據 GEM 上市規則第 5.09 條接獲各獨立非執行董事，即陳耀鄉先生（「陳先生」）、鄭先生及劉桂林先生就彼等的獨立性發出的年度書面確認。於本年報日期，本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

本集團董事及高級管理層的履歷詳情，載於本年報第 12 至 15 頁。

董事服務合約

周華盛先生已就擔任主席兼執行董事與本公司簽訂一份服務合約，自二零一四年十二月二十四日起初步年期為期三年，除非任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止服務合約，否則將自動繼續生效。

劉迎春先生已就擔任執行董事與本公司簽訂一份服務合約，自二零一四年一月十六日起初步年期為期三年，除非任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止服務合約，否則將自動繼續生效。

陳先生及鄭先生分別已與本公司簽訂一份委任函件，自二零一四年十二月二十三日起初步年期為期三年，除非任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止委任函件，否則將自動繼續生效。

劉桂林先生已與本公司簽訂一份委任函件，自二零二三年七月二十五日起初步年期為期三年，除非任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止委任函件，否則將自動繼續生效。

耿瑜女士已與本公司簽訂一份委任函件，自二零二四年五月二十四日起初步年期為期三年，除非任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止委任函件，否則將自動繼續生效。

擬於二零二五年股東週年大會膺選連任的董事概無與本公司或其附屬公司簽訂不可由本公司於一年內免付賠償（法定賠償除外）予以終止的服務合約或委任函件。

董事會報告

附屬公司董事

於二零二四／二五財政年度內至本年報日期期間內，於本公司附屬公司董事會擔任職務的所有董事的姓名如下：

附屬公司名稱	董事姓名 (包括附屬公司董事)
廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司	周華盛 劉迎春 何家銓
廊坊通睿教育諮詢有限公司	周華盛 劉迎春 何家銓
OUC Malaysia Sdn. Bhd. (「 OUC Malaysia 」)	劉迎春 Mok Kam Wah Tho Kwai Kuan
OUC (Indonesia) Pte. Ltd	劉迎春 Doris Chung Gim Lian
PT. OUC Jakarta Indo	劉迎春 Effendi Halim
PT. OUC Thamrin Indo (「 OUC Thamrin 」)	劉迎春 Effendi Halim
上海通豐瑞商務諮詢有限公司(於二零二五年二月十二日註銷)	李景炎
4 Vallees	Doris Chung Gim Liang 何家銓 Chew Han Wei

董事會報告

董事於重大交易、安排或合約中的權益

於二零二四／二五財政年度內或於二零二五年六月三十日，除其他部分所披露者外，概無董事或董事關連實體直接或間接於本公司或其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司簽訂或存續而對本集團業務而言屬重要的任何交易、安排或合約中擁有重大權益。

管理合約

於二零二四／二五財政年度內並無訂立或存續有關本公司業務全部或任何重大部分的管理及行政合約（並非與董事或與本公司有全職僱傭關係的任何人士訂立的服務合約）。

關聯方交易

本集團於二零二四／二五財政年度內訂立的關聯方交易的摘要載於綜合財務報表附註28。根據GEM上市規則第二十章，綜合財務報表附註28所載的若干關聯方交易視為本公司的持續關連交易。該等交易的詳情載於下文「持續關連交易」一節。

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3.25百萬元）。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。

董事會報告

(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 Vallees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 Vallees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。

董事會報告

持續關連交易的年度審閱

獨立非執行董事已就二零二四／二五財政年度審閱上述持續關連交易，並確認上述持續關連交易：

1. 於本集團的日常及一般業務過程中進行；
2. 按正常或更優的商業條款訂立；及
3. 按規管該項持續關連交易的協議（即租賃協議）的條款訂立，屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

本公司的獨立核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司（「**立信德豪**」）（執業會計師）（「**獨立核數師**」）獲委聘按照香港核證聘用準則3000（經修訂）「歷史財務資料審計或審閱以外的核證聘用」並參照香港會計師公會頒佈的實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團的持續關連交易作出匯報。立信德豪已根據GEM上市規則第20.54條發出其致董事會的確認函，當中載有其對上文所披露的本集團持續關連交易的審核結果及結論。

股東於重大合約的利益

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，其概無從事任何直接或間接對本集團業務構成競爭或可能競爭的業務，亦無於該等業務中擁有權益（於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）。

控股股東於合約的權益

除綜合財務報表附註28所披露者外，於二零二四／二五財政年度末或二零二四／二五財政年度內任何時間，概無存續由本公司或其任何附屬公司就本集團業務所訂立及本公司或其任何附屬公司的任何控股股東（定義見GEM上市規則）直接或間接於其中擁有重大權益的重大合約（不論是否就向本集團提供服務而言）。

董事會報告

不競爭契據

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，萊佛士承諾不與本公司的業務競爭。進一步詳情請參閱招股章程中「與控股股東的關係」一節「不競爭契據」分節。

萊佛士已就遵守不競爭契據中的不競爭承諾（「承諾」）作出年度書面聲明。獨立非執行董事已審閱該年度書面聲明作為年度審閱過程的一部分，並注意到：(a) 萊佛士宣佈其於二零二四／二五財政年度完全遵守承諾；(b) 萊佛士於二零二四／二五財政年度並無匯報任何新的競爭業務；及(c) 並無任何特定情況令完全遵守承諾具爭議。鑑於以上情況，獨立非執行董事確認萊佛士於二零二四／二五財政年度遵守所有承諾。

競爭權益

董事已確認，除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，概無本公司董事、控股股東或主要股東（定義見GEM上市規則）、本公司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）於任何直接或間接對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。

業務回顧

有關本集團業務的公平審視以及其可能的未來發展趨向的資料載於本年報「管理層討論及分析」。

至於本集團面對的主要風險及不確定性，請參閱招股章程第43至69頁所載的「風險因素」一節。

於二零二四／二五財政年度，本公司並不知悉有任何對其具有重大影響的任何不遵守相關法律及法規的情況。

董事會報告

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GEM上市規則第5.46條至5.67條所載規定交易標準（「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 (附註2)
周先生 ^(附註1)	受控制法團權益／公司權益	135,000,000	75%

附註：

- (1) 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已發行股份總數（即180,000,000股股份）計算。

董事會報告

(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	概約股權 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	525,812,764	37.89% ^(附註2)

附註：

- (1) 萊佛士(於新加坡註冊成立及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25.01%直接權益；(b)周先生的妻子Doris Chung Gim Lian女士(「Chung女士」)的2.45%權益；及(c)周先生及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 ^(附註1)	實益擁有人及配偶權益／ 個人權益及家族權益	35,030,306 ^(附註2) 13,500,000新加坡元 ^(附註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；(b) Chew Han Wei先生(直系親屬)持有的1,500,000新加坡元；及(c) Chew Hua Mong先生(直系親屬)持有的250,000新加坡元非可換股債券。

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。

董事會報告

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所悉，記入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（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

主要股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持有已發行 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 25.01%；(b) 周先生及 Chung 女士（周先生的妻子）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二零二五年六月三十日的已發行股份總數（即 180,000,000 股股份）計算得出。

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所悉，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須記入根據證券及期貨條例第 336 條存置的登記冊內的 5% 或以上權益或淡倉。

遵守企業管治守則

載有本集團採納的主要企業管治守則的企業管治報告載於本年報的第 34 至 52 頁。

本公司合規主任為劉迎春先生，其履歷詳情載於本年報第 12 頁。本公司的公司秘書為董穎怡女士（「董女士」），其簡介載於第 49 頁的企業管治報告「公司秘書」一節。

董事會報告

購股權計劃

本公司於二零一四年十二月十七日有條件批准及採納購股權計劃(已於二零一五年一月十六日(「上市日期」)生效)。購股權計劃已於二零二五年一月十五日到期。自本公司股份上市日期起，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。

董事購入股份或債權證的安排

本公司或其任何附屬公司、其同系附屬公司及控股公司於二零二四／二五財政年度或截至二零二五年六月三十日並無參與任何安排，致使董事可透過收購本公司或任何其他法團之股份或債權證而獲得利益。

獲准許的彌償條文

本公司已就其董事及高級管理層可能會面對由企業活動產生的法律行動，為董事及行政人員的職責作適當的投保安排。基於董事利益的獲准許彌償條文根據公司條例第470條的規定於董事編製之本年報按照上述公司條例第391(1)(a)條獲通過時生效。

環境政策

本集團致力培養員工愛護環境。其以平衡環境及經濟需要的方式經營業務。

本集團遵守所有相關的環境法規，並與其夥伴(包括客戶及供應商)合作，一同努力以對環境負責的方式經營，以達致能源效益並實踐「減廢、再用及循環」。

本集團已採取下列措施，其中包括：

- 於二零二四／二五財政年度，進行最低程度的裝修，再利用現時的地板、家具等。
- 與廊坊市各個不同的地方政府緊密合作，協助其推廣環保策略。
- 向其校區內的學生及員工推廣環保知識並向該處的學生提倡把垃圾分類到不同的垃圾箱。

董事會報告

- 於非辦公時間內實行自動關燈以節省能源並為所有非緊急照明提供手動的超控開關。
- 供熱系統於寒假期間內調節為低。

於二零二四／二五財政年度，本集團已遵守GEM上市規則附錄C2環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告守則所載的條文。有關本公司於二零二四／二五財政年度的環境、社會及管治政策及表現，請參閱本年報第53至77頁之環境、社會及管治報告。

與僱員、供應商及客戶的關係

僱員

於二零二五年六月三十日，本集團共有38名全職僱員，其中大部分在東方大學城校區工作。本集團僱員分別履行管理、行政及人力資源、營運、財務及投資者關係職能。本集團參考僱員個人經驗及表現的市場薪金來釐定其薪酬。本集團將繼續改善及提升其管理及專業技巧。本集團僱員概無任何集體談判協議或工會代表。本集團並無與其僱員遇上重大問題或因為勞資糾紛而令到其運作受阻，本集團亦無在招聘及挽留豐富經驗員工上遇到任何困難。

供應商

本集團的供應商為本集團提供一系列與本集團內資產管理及維護有關的服務，主要包括清潔、園藝、樓宇維護及翻新以及校園保安。董事相信，本集團能夠輕易獲得其供應商提供服務，因為該等供應商全部位於本集團資產附近。董事亦相信，與本集團的主要供應商維持穩定關係對本集團的業務重要，因為這將會讓本集團能夠得到穩定的服務供應。

本集團的物業團隊負責篩選供應商及其表現的質量控制。整體上，該團隊會根據定價、背景、行業經驗、聲譽及提供優質服務的能力來選擇及評估供應商。如合約總額超過人民幣50,000元，本集團會以招標程序物色供應商。

除了按每個項目決定的樓宇維護及翻新服務供應商外，本集團與其他主要供應商的關係平均超過五年。雖然本集團尚未與其若干供應商訂立任何長期合約，但本集團已跟彼等建立了長期業務關係。本集團並無遇到其供應商在供應服務上的任何中斷。

董事會報告

客戶

本集團的主要客戶為教育機構。於二零二四／二五財政年度，本集團有8所教育機構（不包括萊佛士集團）。來自使用本集團教育設施的五大客戶（不包括萊佛士集團）（大部分為教育機構）的收益佔本集團二零二四／二五財政年度總收益人民幣43,158,000元。

物業出售事項所得款項用途

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（「物業出售事項」），已於二零二四年八月完成。有關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。

物業出售事項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 已動用所得 款項淨額 人民幣百萬元	於 二零二五年 六月三十日 的未動用所得 款項淨額 人民幣百萬元	未動用 所得款項淨額 的預期時間表
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，物業出售事項所得款項淨額已按計劃悉數動用。

董事會報告

報告期後事件

除下文所披露者外，於報告期後及直至本年報日期並無其他重大事件。

出售投資物業

於二零二五年七月四日，經廊坊通睿教育諮詢有限公司（「**通睿**」）指示，廊坊通慧教育諮詢有限公司（「**通慧**」）（作為賣方）與廊坊市叁加叁教育科技有限公司（作為買方）訂立買賣協議，以出售物業，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18,000,000元（相等於約19,740,000港元）（「**生活商業物業出售事項**」）。萊佛士的全資附屬公司通慧為該物業的合法擁有人，而東方大學城的全資附屬公司通睿為該物業的實益擁有人。有關生活商業物業出售事項的詳情，請參閱本公司日期為二零二五年七月四日及二零二五年七月二十五日的公告以及日期為二零二五年八月十三日致股東的通函。生活商業物業出售事項估計將於二零二五年九月前完成。

根據終止契據終止付款

根據與終止購買蒙古投資物業的買賣協議有關的終止契據，賣方須向本公司支付終止款項約人民幣33,690,000元，自二零二五年三月三十一日起分四期支付予本公司。首期付款人民幣8,420,000元已於二零二五年三月收取。截至本報告日期，本公司已收取第二筆分期付款人民幣8,420,000元中的人民幣7,550,000元。第二筆分期付款的餘款人民幣870,000元預計將於二零二五年八月底前收取。

修訂章程文件

本公司建議修訂組織章程細則，以（其中包括）符合上市規則及公司條例的最新要求，並作出部分其他內務修訂。詳情請參閱本公司將於適當時候刊發的公告及通函。

董事資料變更

於本公司二零二四／二零二五年中期報告日期後，概無根據GEM上市規則第17.50A(1)條規定須予披露的董事資料變動。

董事會報告

獨立核數師

本集團二零二四／二五財政年度的綜合財務報表由獨立核數師立信德豪審核。立信德豪將於二零二五年股東週年大會輪席告退及競選連任。重新委任立信德豪作為獨立核數師的決議案將於二零二五年股東週年大會上提呈。

代表董事會

周華盛

主席

新加坡，二零二五年八月二十二日

企業管治報告

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。

本公司於二零二四／二五財政年度及直至本年報日期已遵守 GEM 上市規則附錄 C1 所載的企業管治守則（「**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」一節內之強制披露要求及所有守則條文。

企業文化、價值觀與戰略

本公司旨在向教育機構、酒店營運商及商業客戶提供優質物業、配套設施及服務，並致力培養以誠信、包容及卓越為根基的企業文化。有關文化對於推動本公司實現長期戰略目標及確保可持續增長至關重要。我們努力為教育機構、酒店營運商，以及其各自的學生及客戶創造一個有利的環境。

本公司的價值觀為 (i) 優先考慮租戶的需求及滿意度；(ii) 為客戶提供有利於成長的環境；(iii) 建立基於可靠性及信任的穩固客戶關係；(iv) 確保物業符合高標準的質量及安全；及 (v) 尋求創新解決方案以滿足教育行業不斷變化的需求。

本公司的戰略為 (i) 發展多元化的物業組合，以滿足不同類型的租戶的需求；(ii) 與客戶建立可持續及長期的關係；及 (iii) 發展便於教育機構及其學生的戰略位置。

主席及行政總裁

本公司已遵守企業管治守則第 C.2.1 條，該守則訂明主席及行政總裁之角色應分開及不應由同一人士擔任。主席周華盛先生負責監察董事會的功能及制訂本公司整體策略及政策。本集團行政總裁劉迎春先生在高級管理層協助下負責管理本集團的業務、執行重要策略、以及作出日常決策及統籌整體業務運作。

董事的證券交易

本公司已採納規定交易標準所載董事進行證券交易的交易必守標準，作為董事進行本公司證券買賣的本身守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而各董事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。

可能擁有本集團未經公佈的股價敏感資料的特定員工，亦須遵守交易必守標準。據本公司所知，二零二四／二五財政年度並無任何違規事件。

企業管治報告

董事會

董事會負責本公司業務之整體管理，透過引領方向及監督本公司的事務，肩負起領導及監控本公司的責任，共同推動本公司邁向成功。全體董事應以符合本公司利益為依歸客觀地作出決定。董事會履行其職責時獲本公司執行董事及高級管理層全力支持。

本公司的日常管理、行政及營運委派本集團行政總裁及高級管理層負責。所委派職能及工作定期進行檢討。行政總裁及高級管理層訂立任何重大交易前，須獲董事會批准。

董事會亦負責維持高水平企業管治，其中包括制訂及檢討本公司的企業管治政策及常規、檢討及監控本公司遵守法律及監管規定的政策及常規。

於本年報日期，董事會包括兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會委派若干職能予委員會，致使董事會能夠更有效地進行工作及獲委派的責任。董事會由四個委員會協助，分別為審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及風險管理委員會。董事會及其委員會的組成載列如下，各自之責任已於本年報中詳述。

董事會	董事會成員	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	風險管理委員會
執行董事					
周華盛先生(主席)*	✓		✓	✓	
劉迎春先生(行政總裁)	✓				✓
非執行董事					
耿瑜女士*	✓	✓			
獨立非執行董事					
陳耀鄉先生	✓	✓	✓		✓
鄭文鏢先生	✓			✓	✓
劉桂林先生	✓	✓	✓	✓	

* 周華盛先生於二零二五年八月二十二日辭任提名委員會成員，而耿瑜女士於同日獲委任為提名委員會成員。

企業管治報告

所有董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）為董事會帶來了廣泛而寶貴的業務經驗、知識及專業，以有效率及具效益的方法履行董事會的職能。

有關各董事及高級管理層成員的主要資料請參閱本年報「董事及高級管理層履歷」一節。

董事之間概無財務、業務、家庭或其他重大關係。

非執行董事已獲委任，初步任期自二零二四年五月二十四日起為期三年，於其後自動持續直至由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止。

全體獨立非執行董事均已獲委任，任期為期三年，於其後自動持續直至由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止。

獨立非執行董事

本公司於二零二四／二五財政年度，至少維持有三名獨立非執行董事，及於二零二四／二五財政年度全部時間維持最少一名獨立非執行董事具備合適專業資格或會計或相關財務管理經驗。本公司已收到各名獨立非執行董事根據GEM上市規則第5.09條的規定提交之年度獨立性確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

企業管治報告

董事會會議

董事會每年至少召開四次會議，大約每季一次，如有需要，亦將召開額外會議。於二零二四／二五財政年度，本公司已召開四次董事會會議以及一次股東週年大會（「股東週年大會」）。董事出席會議的情況如下：

董事會	出席／合資格出席 董事會會議次數	出席／合資格出席 股東週年大會
執行董事		
周華盛先生	4/4	1/1
劉迎春先生	4/4	1/1
非執行董事		
耿瑜女士	4/4	1/1
獨立非執行董事		
陳耀鄉先生	4/4	1/1
鄭文鏢先生	4/4	1/1
劉桂林先生	4/4	1/1

本集團認識到，全面的企業管治管理架構對於幫助本公司在本集團貫徹有效而一致的戰略和政策，以及維護股東的長遠利益而言至關重要。因此，本公司已制定下列政策和機制，並對其持續審閱，以確保本集團符合適用法律及法規的要求：

- 董事會成員多元化政策
- 確保董事會取得獨立意見的機制
- 反貪污政策
- 舉報政策

企業管治報告

董事會成員多元化及僱員政策

董事會成員多元化政策

董事會甄選候選人進入董事會時重視多元化，並相信董事會的組成多元化對董事會及本公司十分有利。

董事會已採納有關甄選候選人進入董事會的董事會成員多元化政策（「**董事會成員多元化政策**」）。董事會相信有效的董事會的成功關鍵在於包含廣泛及平衡的技能、經驗、知識及獨立性，當中的個人作為整個團隊的一員而工作。董事會成員多元化政策獲採納，以確保其最廣泛意義上的多元化繼續保持董事會的一個特色。

根據GEM上市規則第17.104條，董事會性別多元化乃達致董事會多元化的因素。於整個二零二四／二五財政年度，本公司至少有一名不同性別的董事，符合GEM上市規則的上述要求。

提名委員會獲委派的職責為每年就董事會成員多元化政策作出檢討，確保其持續有效，並於必要時作出所需修訂及向董事會建議任何有關修訂供其考慮及批准。

於二零二五年八月二十二日舉行的會議上，提名委員會已審閱本年度董事會成員多元化政策的實施及成效，並認為其屬充分有效，且本公司的提名政策可確保董事會將來的潛在繼任者。

僱員多元化政策

於二零二五年六月三十日，本公司的僱員性別比例（由女性員工人數除以男性員工人數得出）為**0.58**。本公司的招聘為擇優且非歧視。董事會信納本公司已在僱員團隊實現性別多元化。

本公司為被認為具有適合其運營及業務的經驗、技能及知識的所有性別僱員提供全面培訓，包括但不限於業務運營、管理、會計和財務、法律和合規以及研究和發展。

企業管治報告

董事會獨立意見

為遵守企業管治守則的守則第B.1.4條，本公司已設立機制確保董事會具有較強的獨立性，使董事會可獲得獨立意見及資料（「機制」）。

機制涵蓋董事會及董事委員會的組成、獨立非執行董事的獨立評估、董事會決策過程及政策實施審閱指引。

董事會將每年檢討機制的實施及成效。於二零二五年八月二十二日舉行的會議上，董事會已審閱二零二四／二五財政年度機制的實施及成效，並認為現有機制屬充分有效。

董事會亦已考慮及獨立非執行董事各自對董事會的貢獻以及彼等對彼等獨立角色的堅定承諾。於二零二四／二五財政年度，全體獨立非執行董事並無擔任任何交叉董事職務或因參與其他公司或機構而與其他董事存在任何可能導致彼等作為獨立非執行董事的角色產生利益衝突的重大聯繫，且彼等不參與本公司日常管理或任何會影響彼等獨立判斷的關係或情況。彼等繼續展現對本公司事務提出獨立、平衡及客觀意見的能力。

反貪污政策

為概述本公司對預防、發現、報告及調查任何涉嫌欺詐、貪污及其他類似違規行為的期望和要求；及為提供有關識別及處理賄賂和貪污的信息和指引，本公司已設立符合企業管治守則的守則第D.2.7條的集團反貪污政策。

我們的員工可直接向審核委員會主席匿名報告任何涉嫌貪污事件，主席將審閱投訴並確定適合的調查模式及後續糾正措施。調查完成後，調查結果連同糾正行動計劃（如有）將傳達至本公司高級管理層。於二零二四／二五財政年度，概無欺詐或不當行為事件被認為對本集團的財務報表或整體運營產生重大影響。反貪污政策將定期審閱和更新，以符合適用的法律及法規以及行業最佳實踐。

舉報政策

本集團致力於實現並維持公開、廉潔及問責的最高標準，本公司已設立舉報政策，構成其有效風險管理及內部監控系統的重要部分。

企業管治報告

根據舉報政策，舉報人可以是本集團的任何僱員或與本集團有往來的任何第三方（如客戶、供應商等）。希望報告問題的舉報人可填寫規定的舉報報告表，連同補充信息（如有），通過電子郵件或郵寄方式直接發送給本公司管理層。於二零二四／二五財政年度，概無問題獲報告、證明正確及證實。舉報政策將定期審閱和更新，以符合適用的法律及法規以及行業最佳實踐。

本集團嚴格遵守有關部門就反貪污及欺詐行為制定的規則和規定。同時，本集團在整體營運過程中保持高水平的商業誠信。我們要求僱員遵守我們的僱員手冊及商業行為與道德、疏忽及貪污守則。我們亦定期對高級管理層及僱員進行在職合規培訓，以維持健康的企業文化，提高彼等的合規觀念及責任感。

董事的入職及持續專業發展

所有新委任董事在首次委任時均會獲得正式、全面及度身訂製的入職培訓，以確保對本公司的業務及營運有適當程度的了解，並且清楚認知到董事根據GEM上市規則及相關法定規定下的責任及義務（「董事入職」）。本公司致力為全體董事的持續專業發展安排適當的引導，以發展、補充及重溫彼等的知識與能力，有關費用由本公司承擔。

本公司不時向全體董事提供簡介會，以提高及重溫董事的職能及責任。全體董事亦獲鼓勵出席相關培訓課程，費用由本公司承擔。

全體董事均已向本公司提交二零二四／二五財政年度的培訓記錄。

董事姓名	培訓類別
周華盛先生	A、B
劉迎春先生	A、B
耿瑜女士	A、B
陳耀鄉先生	A、B
鄭文鏢先生	A、B
劉桂林先生	A、B

A：參加有關企業管治、法例、規例及GEM上市規則的會議及內部培訓

B：閱讀上述A領域及有關彼等職務、責任及本集團業務的資料，藉此發展、重溫及更新彼等的知識與能力

企業管治報告

董事委員會

董事會由四個董事委員會支持。各委員會均有本身界定的職責範圍及職權範圍，而委員會成員獲授權就各委員會之職權範圍內之事宜作出決定。

(1) 審核委員會

本公司已遵守企業管治守則成立審核委員會並制定清晰的書面職權範圍，並已上載至聯交所及本公司各自的網站。審核委員會的主要職務為**(a)**審閱本集團之財務報表及年度、中期及季度報告；**(b)**與本公司獨立核數師討論及審閱審核範圍及結果，以及獨立核數師管理層的函件；及**(c)**檢討本集團的財務及會計政策及慣例、財務監控及內部監控（包括與本集團環境、社會及管治風險、表現及申報相關者）。

審核委員會現時有三名成員，包括兩名獨立非執行董事及一名非執行董事，分別為陳耀鄉先生（審核委員會主席）、劉桂林先生及耿瑜女士。

審核委員會於二零二四／二五財政年度舉行了四次會議，以審閱及監察本集團財務匯報程序、內部監控系統及建議重新委任獨立核數師。審核委員會已聯同獨立核數師審閱本集團截至二零二四年六月三十日止年度的經審核年度業績及截至二零二四年九月三十日止三個月的未經審核第一季度業績、截至二零二四年十二月三十一日止六個月的中期業績，以及截至二零二五年三月三十一日止九個月的第三季度業績，並建議董事會考慮及批准上述業績。審核委員會認為該等業績之編製符合適用的會計準則及規定並已作出充分披露。董事會與審核委員會對選擇及委任二零二四／二五財政年度的獨立核數師並無分歧。審核委員會亦已實現及履行其於企業管治守則所載之其他職務。

審核委員會於二零二五年八月二十二日舉行會議，以（其中包括）審閱本集團二零二四／二五財政年度的經審核綜合業績。

企業管治報告

每名獨立非執行董事及非執行董事於二零二四／二五財政年度舉行的審核委員會會議的出席記錄如下：

成員	出席／合資格 出席會議次數
陳耀鄉先生(主席)	4/4
劉桂林先生	4/4
耿瑜女士	4/4

(2) 薪酬委員會

本公司已根據 GEM 上市規則企業管治守則的相關守則條文成立薪酬委員會並制定具體的書面職權範圍。薪酬委員會的主要職務為(a)就本公司政策及就所有執行董事及高級管理層的薪酬架構以及非執行董事的薪酬向董事會提出建議；(b)為制定薪酬政策訂立正式及具透明度的程序；(c)參照董事會的企業目標審閱及通過管理層的建議酬金；(d)就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提出建議；及(e)根據 GEM 上市規則第二十三章審閱及／或批准有關股份計劃的事宜。

薪酬委員會現時包括一名執行董事周華盛先生及兩名獨立非執行董事劉桂林先生(薪酬委員會主席)及陳耀鄉先生。

薪酬委員會於二零二四／二五財政年度舉行了一次會議，其中包括評核執行董事的表現及薪酬，以及討論董事及高級管理層的薪酬政策。薪酬委員會亦已審閱購股權計劃。

擔任薪酬委員會成員的每名董事於二零二四／二五財政年度舉行的薪酬委員會會議的出席記錄如下：

成員	出席／合資格 出席會議次數
劉桂林先生(主席)	1/1
周華盛先生	1/1
陳耀鄉先生	1/1

企業管治報告

薪酬委員會於二零二五年八月二十二日舉行會議，以（其中包括）審定全體董事的薪酬待遇，並就全體董事及高級管理層的薪酬向董事會作出薪酬建議。

(3) 提名委員會

本公司已根據企業管治守則的相關守則條文成立提名委員會並制定具體的書面職權範圍，並已上載至聯交所及本公司各自的網站。提名委員會的主要職務為：(a) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗），並按本公司的企業策略向董事會提出任何改動建議；(b) 物色合資格的合適人選成為董事會成員，並就其挑選提名出任董事向董事會進行選擇或提出建議；(c) 評估獨立非執行董事的獨立性；及 (d) 就委任及重新委任董事及董事的繼任安排向董事會提出建議，尤其是主席及本集團行政總裁。

於年內，提名委員會包括三名成員，其中兩名為獨立非執行董事。提名委員會成員包括鄭文鏢先生（提名委員會主席）、劉桂林先生（上述兩人均為獨立非執行董事）及周華盛先生（執行董事）。提名委員會決定董事提名政策、提名程序、過程以及挑選及建議出任董事的候選人的標準。本公司提名政策（「**提名政策**」）詳情載於下文「提名政策」一節。

提名委員會於二零二四／二五財政年度舉行了一次會議，以（其中包括）評估獨立非執行董事的獨立性、向董事會建議考慮重新委任所有退任董事，並代表董事會在兼顧董事會成員多元化政策下檢討及評估董事會的組成。

在決定董事會的組成時，提名委員會已考慮若干範疇，包括（但不限於）性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期，而其已載入董事會成員多元化政策。提名委員會亦會不時根據本公司業務模式及特別需求等因素用作決定董事會的最佳組合。

企業管治報告

擔任提名委員會成員的每名董事於二零二四／二五財政年度舉行的提名委員會會議的出席記錄如下：

成員	出席／合資格 出席會議次數
鄭文鏢先生(主席)	1/1
周華盛先生	1/1
劉桂林先生	1/1

提名委員會已於二零二五年八月二十二日舉行會議，以(其中包括)建議在應屆股東週年大會上重新委任所有退任董事。

於二零二五年八月二十二日，周華盛先生辭任提名委員會成員，而耿瑜女士獲委任為提名委員會成員。

(4) 風險管理委員會

風險管理委員會目前包括三名成員，其中兩名為獨立非執行董事。風險管理委員會成員包括陳耀鄉先生(風險管理委員會主席)、鄭文鏢先生(二人均為獨立非執行董事)及劉迎春先生(執行董事)。

風險管理委員會的主要職務為就與本集團活動相關的管理風險制定適合的架構、系統及政策，並就建議策略性交易，集中於本集團的風險層面及風險影響，向董事會提供支援。

風險管理委員會於二零二四／二五財政年度舉行了兩次會議，檢討(其中包括)風險管理制度及討論風險管理相關事宜。

擔任風險管理委員會成員的每名董事於二零二四／二五財政年度舉行的風險管理委員會會議的出席記錄如下：

成員	出席／合資格 出席會議次數
陳耀鄉先生(主席)	2/2
劉迎春先生	2/2
鄭文鏢先生	2/2

企業管治報告

提名政策

提名政策旨在確保董事會在技能、經驗、知識及多元化觀點保持平衡，適合本集團業務需要。提名政策在作出委任及重新委任董事的任何建議上提供關鍵甄選準則及程序。

甄選準則

提名委員會須考慮多項甄選準則，包括但不限於以下就委任任何建議候選人予董事會或重新委任任何董事會現有成員作出推薦建議。

- (a) 在(其中包括)性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期方面具多元化；
- (b) 資格，包括本公司業務涉及的相關行業的成就及經驗；
- (c) 承諾履行董事會在可用時間和相關利益方面的責任；
- (d) 獨立性(對獨立非執行董事而言)；
- (e) 品格及誠信；
- (f) 為董事會帶來的潛在貢獻；及
- (g) 適合本公司業務及繼任安排的其他觀點。

提名程序

提名委員會將根據以下程序或流程向董事會推薦建議委任或重新委任董事：

- (a) 提名委員會可採用其認為適當的任何程序評估候選人的適合性，例如面試、背景調查、演示及第三方參考檢查；
- (b) 提名委員會應根據上述甄選準則評估該候選人，以確定該候選人是否合資格擔任董事職務；

企業管治報告

- (c) 在考慮適合擔任董事職位的候選人時，提名委員會及／或董事會將舉行會議及／或以書面決議案方式批准委任並在股東大會（「股東大會」）上就建議選舉董事向股東作出推薦建議；
- (d) 提名委員會應檢視退任董事對本公司的整體貢獻及服務，以及於董事會的參與及表現水平；及
- (e) 提名委員會及／或董事會須確定退任董事是否繼續符合甄選準則並在股東大會上就建議重選董事向股東作出推薦建議。

企業管治職務

風險管理委員會負責制訂及實施政策及常規，以確保符合企業管治守則的條文；負責董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；負責遵守法律和監管的要求等。

於二零二四／二五財政年度，董事會已就本公司履行其企業管治職務透過風險管理委員會審閱本公司的企業管治政策及常規以及二零二四／二五年報所載的企業管治報告，以確保符合 GEM 上市規則。

董事及高級管理層酬金

二零二四／二五財政年度的董事酬金詳情載於綜合財務報表附註 10。根據企業管治守則的守則條文第 E.1.5 條，高級管理層（董事除外）人員（詳情載於二零二四／二五財政年度的本年報「董事及高級管理層履歷」一節）的酬金範圍載列如下：

酬金範圍（人民幣元）	人數
零至 500,000	3

董事對財務報表之責任

董事得知彼等在編製本集團綜合財務報表的責任。編製財務報表時，已採納香港普遍採納的會計準則，已貫徹使用並應用適當的會計政策並且作出合理及審慎判斷及估計。

企業管治報告

董事會並不知悉有涉及可能對本集團繼續之持續經營能力產生重大疑問之事件或情況的任何重大不明朗因素。因此，董事會在編製財務報表時繼續採納持續經營基準。獨立核數師的責任載於本年報的「獨立核數師報告」。

風險管理及內部監控

董事會全面負責建立、維護及檢討本集團的內部監控及風險管理（包括環境、社會及管治風險與機遇）系統。本公司已設立風險框架，並據此識別與本集團營運及業務相關的風險，並就出現的可能性及潛在影響評估該等風險。本集團的內部監控及風險管理系統包括具有權力限制經明確界定的管理結構，設計該結構是為了實現業務目標、防止資產在未經授權的情況下被動用或處置、確保適當保存賬簿及記錄以提供可靠的財務資料供內部使用或刊登，以及確保遵守相關法例及法規。該等系統為管理（而非消除）未能達致業務目標的風險而設，並旨在就重大失實陳述或虧損提供合理（而非絕對）的擔保。

本公司並無內部審核部門。鑑於本集團業務的規模、性質及複雜性，董事會認為目前並無即時需要設立內部審核職能。董事會將不時檢討是否需要設立內部審核職能。然而，於二零二四／二五財政年度，本公司已委聘外聘專業內部監控顧問公司（「**內部監控顧問**」）按年度基準為本集團提供內部監控審閱服務。內部監控顧問發表的內部監控審閱報告由審核委員會及董事會審閱。並無提出需要改善的重大問題。

董事會已透過審核委員會及風險管理委員會檢討本集團的內部監控及風險管理（包括環境、社會及管治風險與機遇）系統的效率，並對此表示滿意。

內幕消息披露

本集團知悉其根據香港法例第571章證券及期貨條例及GEM上市規則所應履行的責任，整體原則是內幕消息必須在有所決定後即時公佈。處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施如下：

- 本集團處理其事務時會充分考慮GEM上市規則的披露規定及香港證券及期貨事務監察委員會於二零一二年六月頒佈的「內幕消息披露指引」；

企業管治報告

- 本集團透過財務報告、公告及其網站等途徑向公眾廣泛及非獨家傳達消息，以實施及披露其公平披露政策；
- 本集團已嚴格禁止未經授權使用機密或內幕消息；及
- 本集團已就外界查詢本集團事務訂立及執行回應程序，致使只有執行董事、本公司的公司秘書（「公司秘書」）及投資者關係人員方獲授權與本集團外部人士溝通。

獨立核數師酬金

二零二四／二五財政年度的綜合財務報表由立信德豪審核，其任期將於即將舉行的股東週年大會後屆滿。審核委員會向董事會建議於即將舉行的股東週年大會上提名續聘立信德豪為獨立核數師。

於二零二四／二五財政年度，已付／應付立信德豪及其網絡事務所的薪酬載列如下：

服務類型	已付／應付費用 (人民幣千元)
鑒證服務	
香港立信德豪會計師事務所有限公司	
– 財務報表審核、本集團初步年度業績公告的商定程序及本集團持續關連交易的呈報	718
BDO LLP, Singapore	
– 本集團附屬公司之財務報表審核	49
	767

企業管治報告

公司秘書

公司秘書為董女士，自二零二一年一月二十二日獲董事會委任，並由寶德隆企業服務(香港)有限公司(「寶德隆」)根據本公司與寶德隆訂立的委聘函提名。董女士一直就公司秘書事宜與本公司聯絡的主要人員為副總經理張建光先生。董女士透過過去在一間國際會計師事務所及數間香港上市公司之工作，獲得豐富的公司秘書、審計及鑑證、財務管理及企業融資經驗。董女士為香港會計師公會資深會員及澳洲會計師公會之資深註冊會計師。於二零二四／二五財政年度，董女士已根據GEM上市規則第5.15條規定出席不少於15小時的相關專業培訓。

股息政策

為加強本公司透明度及促進股東及投資者就本公司作出知情投資決定，董事會已採納本公司股息政策(「股息政策」)。

根據股息政策，股息派付將取決於本公司股本及／或可供分派儲備以及本公司自其任何附屬公司收取股息的情況。董事會可根據我們的經營、盈利、財務狀況、現金需求及可用現金、公司條例及組織章程細則以及董事會認為當時屬相關的其他因素宣派股息。股息派付亦可能受法律限制及本公司日後可能訂立的融資協議所規限。

根據現行中國法律及法規，在中國註冊成立的公司向非中國居民企業股東派付股息須繳納10%的預扣稅，惟根據稅務協定或安排獲寬減者除外。根據中國與香港的一項安排，本公司可就自其中國附屬公司收取的股息享受5%的經寬減預扣稅稅率，惟須經有關當地稅務機關批准。

本公司並無任何預先釐定股息分派比例或分派比率。股息宣派、派付及金額將會視乎董事會酌情而定。董事會將會定期審閱股息政策。

企業管治報告

與股東溝通

本公司主要透過以下途徑與本公司股東及潛在投資者（「投資者」）溝通：

- i 舉行股東週年大會及股東大會（如有需要），可以因指定目的及為股東及投資者提供直接與董事會溝通的機會而舉行；
- ii 根據 GEM 上市規則刊發中期及年報、公告和／或通函，及／或發佈本公司的新聞稿，提供有關本集團的最新消息；及
- iii 於聯交所及本公司各自的網站刊登有關本集團的最新資訊。

股東權益

股東召開股東大會的程序

下文所載股東召開股東大會的程序乃根據組織章程細則及公司條例（均經不時修訂）訂定：

- i 任何一名或多名股東在股東大會上有投票權而投票權佔所有股東總投票權不少於 5% 者（「合資格股東」）可以要求董事會召開股東大會；
- ii 所提出要求必需陳述於會上處理的業務的一般性質；及可以包括可能於會上提出及打算提出的決議案的文本（「書面要求」）。該書面要求可能包括數份形式相近的文件及以紙本形式寄送至本公司（按下文第 (iii) 項所列）或以電子形式（透過電郵 zhangjianguang@oriental-university-city.com）發送；及必須由編製該書面要求的合資格股東予以證明；
- iii 擬召開股東大會的合資格股東必須寄發一份由相關合資格股東簽署的書面要求至本公司註冊辦事處（現址為香港北角電氣道 148 號 31 樓）及其於中國主要營業地點（地址為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（郵編：065001）），註明董事會及／或公司秘書收；
- iv 要求必須清楚列明相關合資格股東的姓名、其持股量、召開股東大會的原因及於股東大會上擬處理的事務的詳情，及必須由相關合資格股東簽署；

企業管治報告

- v 要求將由本公司的股份過戶登記處核實，經核實要求為恰當及符合程序後，董事會將於根據組織章程細則的規定向所有登記股東發出充分通知後召開股東大會。相反，倘該要求經核實為不符合程序，相關合資格股東將獲通知該結果，而董事會將不會召開股東大會；及
- vi 倘於寄發要求的21天內，董事會未能召開該股東大會，合資格股東可自行召開，而因董事會未能召開該股東大會而導致相關合資格股東產生的所有合理開支可由本公司向相關合資格股東報銷。

股東於股東大會上提出建議的程序

佔所有擁有相關投票權的股東不少於5%的總投票權的股東；或不少於50名擁有相關投票權的股東可以要求本公司向有權收取股東大會通告的股東派發、擬定決議案及就該股東大會上處理的擬定決議案所提及的事項編寫不多於1,000字的陳述。

要求可以紙本形式寄送至本公司註冊辦事處及中國主要營業地點，或以電子形式(透過電郵zhangjianguang@oriental-university-city.com)發送向本公司提交；必須確認決議案及任何擬流通的陳述；及必須由編製的股東確認。

股東向董事會發出查詢的程序

股東可透過郵寄至本公司的註冊辦事處(現址為香港北角電氣道148號31樓)或發出電郵予董女士(電郵地址為winnie.tung@boardroomlimited.com)，註明公司秘書收，向董事會發送查詢及提出關注事項。

本公司公平對待所有股東。在股東大會及股東週年大會上，股東有機會分享彼等的意見及與董事會會面，包括董事委員會主席及若干高級管理層成員。

股東溝通政策

本公司已採納股東溝通政策，旨在確保股東平等及時地獲取有關本公司的信息，以便股東在知情下行使彼等權利，並積極參與本公司事務。

本公司根據GEM上市規則以及適用法律及法規向股東披露所有必要信息。本集團的最新關鍵信息亦可於本公司網站獲取。本公司亦及時回復股東的查詢。董事將每年主持股東週年大會，與股東會面並回答彼等的查詢。

企業管治報告

董事會已審閱本集團截至二零二五年六月三十日止年度的股東及溝通活動，並對股東溝通政策的實施及成效感到滿意。

章程文件

於二零二四／二五財政年度，本公司的章程文件概無變動。

組織章程細則可於聯交所及本公司各自的網站查閱。

本公司建議修訂組織章程細則，以（其中包括）符合上市規則及公司條例的最新要求，並作出部分其他內務修訂。詳情請參閱本公司日期為二零二五年八月二十二日的公告及將於適當時候刊發的通函。

環境、社會及管治報告

公司資料

東方大學城控股(香港)有限公司(「**本公司**」，連同其附屬公司，統稱為「**本集團**」)發出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**」)環境、社會及管治報告(「**環境、社會及管治報告**」)，旨在向內部及外部持份者提供本集團在可持續發展方面的制度設立及表現詳情。

東方大學城(「**東方大學城**」)是位於廊坊經濟技術開發區的一個地區。它是一九九九年在中華人民共和國(「**中國**」)建立的最早的大學城之一。東方大學城距離北京**40**公里，距離天津**60**公里，與京滬高速公路網絡相連，接近北京及天津其他主要交通網絡。東方大學城亦緊鄰北京大興工業園區、天津濱海新區及天津京濱工業園區，那裡集中了大量從事航空、服務業及信息技術的國內外公司。

本集團目前於東方大學城佔地總面積約**388,782**平方米，其中本集團擁有樓面面積約**84,051**平方米的教學樓及樓面面積約**114,337**平方米的宿舍(統稱為「**東方大學城校區**」)。本集團於東方大學城校區內接待八間教育機構，涉及的學生人數達**9,100**人。

報告標準及範圍

本環境、社會及管治報告乃遵照香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)GEM上市規則(「**GEM上市規則**」)附錄**C2**所載的「環境、社會及管治報告指引」(「**環境、社會及管治報告指引**」)編製。本環境、社會及管治報告重點介紹本集團二零二四／二五財政年度的環境及社會措施及活動。有關企業管治分節的資料，請參閱企業管治報告。

本公司致力於為持份者創造持續價值，在運營中落實環境、社會及管治管理框架，旨在將可持續發展目標應用於日常實踐中。本公司對所有持份者負責，致力減少對環境的影響，關注僱員福祉，為社會做出更多貢獻。

環境、社會及管治報告

管治架構

董事會對環境、社會及管治事宜的監督

董事會全權負責監督本集團的可持續發展策略、政策及年度匯報。董事會指導並監督可持續發展措施，以確保其於不斷改變的可持續發展形勢下有效並適用。董事會致力於將環境、社會及管治理念融入本集團的業務運營，並負責本集團的長期可持續發展，當中包括制定策略及監督本集團的環境、社會及管治相關風險及機遇。董事會將環境、社會及管治相關風險及機遇視為本公司制定整體策略的一部分。

管理層獲授權制定可持續發展策略及政策，實施可持續發展舉措並提供可持續發展報告。管理層負責執行項目、評估結果、監控潛在風險及報告績效。

針對重大環境、社會及管治相關事宜的環境、社會及管治管理方法及策略

為深入了解不同持份者對環境、社會及管治事宜的意見及期望，每年會進行一次重要性評估。本集團確保各種平台及溝通渠道可用於接觸、聆聽及回應主要持份者。透過與持份者的溝通，本集團可以了解彼等的期望及重點關注問題。所獲得的反饋促使本集團做出明智決策，並可進一步評估及管理業務決策的影響。

本集團已透過以下步驟評估各環境、社會及管治層面的重要性：(i) 本集團識別環境、社會及管治相關事宜；(ii) 持份者參與的關鍵環境、社會及管治範疇優先順序；及 (iii) 根據與持份者的溝通結果，驗證及釐定重大環境、社會及管治相關事宜。

進行該等步驟可加深對本集團持份者對各環境、社會及管治事宜的期望及重點關注問題，從而使董事會能夠規劃可持續發展方向，以應對未來與環境、社會及管治相關的重大問題。

環境、社會及管治相關目標的進展情況

本集團已設立環境、社會及管治相關目標，為業務運營提供策略方向，並不時密切檢討進度。如進度不及預期或業務運營發生變化，則可能需要進行修改。

本集團的可持續發展目標使本公司能夠制定實際藍圖並專注於實現願景的結果。有關目標的可持續發展表現及進展至少每年向董事會匯報一次以供審閱。

環境、社會及管治報告

報告原則

環境、社會及管治報告遵循環境、社會及管治報告指引所述的四個報告原則：

重要性：每年進行持份者參與及重要性評估，以識別重大環境、社會及管治事宜，並確保該等事宜反映於環境、社會及管治報告中。

量化：本環境、社會及管治報告所呈列的數據乃經謹慎收集。請參閱環境、社會及管治績效數據，以了解用於計算關鍵績效指標的標準及方法。

平衡：已以透明方式披露不偏不倚及平衡的績效表現。

一致性：除另有說明外，披露情況、資料搜集及計算方法多年來一直保持一致，以便隨時進行比較。

報告範圍

本集團主要在中國、馬來西亞及印尼從事提供教育設施租賃服務。其擁有及租賃教育設施，主要包括位於中國、馬來西亞及印尼教育機構的教學樓及宿舍；其次是配套設施的商業租賃。本集團亦於瑞士擁有、租賃及管理酒店物業。所有現有教育設施位於中國、馬來西亞及印尼。前者與環境、社會及管治方面具有較高相關性。因此，環境、社會及管治報告的披露集中於二零二四／二五財政年度中國教育設施有關的四個環境方面及八個社會方面的政策及表現。

關鍵績效指標（「**關鍵績效指標**」）數據僅從本集團直接運營控制下的業務收集。本集團將繼續強化主要環境、社會及管治方面的資料，以於適用時增強披露有關可持續發展的資料。

持份者參與

本集團深知持份者與其業務發展之間的緊密關係。為解決持份者重點關注的問題，本集團與包括政府、投資者、客戶／潛在客戶、僱員、社區及公眾在內的持份者保持緊密聯繫。

環境、社會及管治報告

本集團繼續改善持份者參與，並通過各種溝通及回應致力理解及響應持份者的期望及要求。

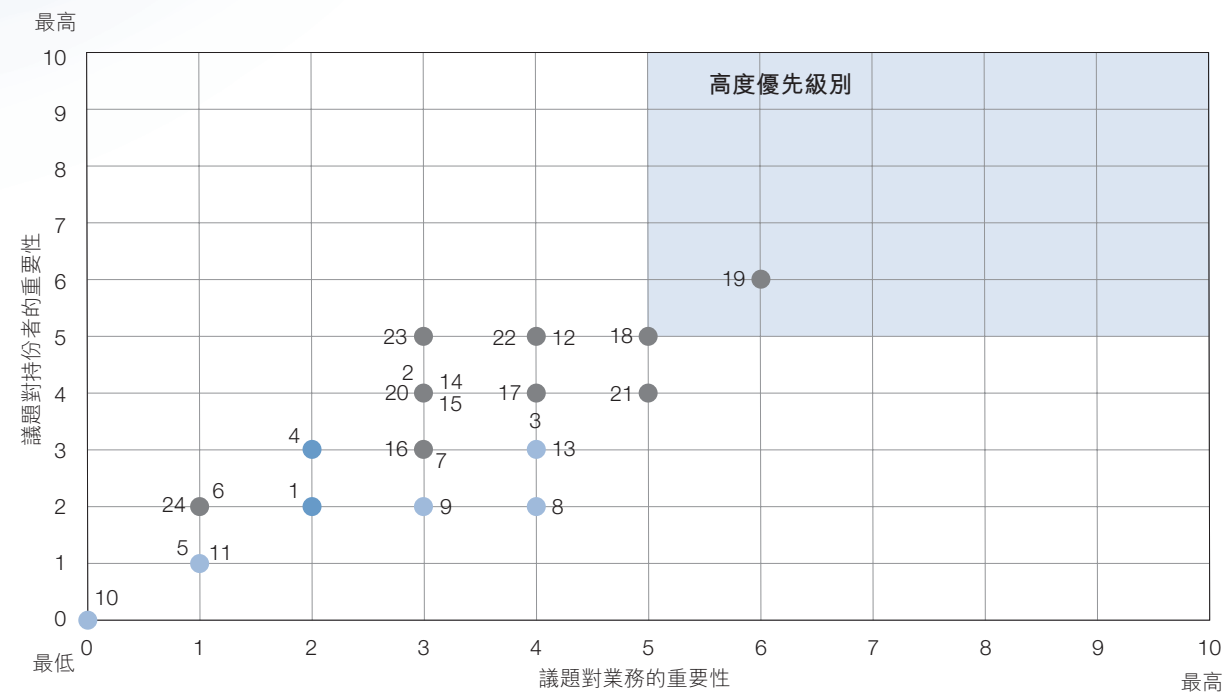
持份者	期望及要求	溝通及回應
政府	• 依法經營 • 依法納稅	• 守法經營 • 準時悉數納稅
投資者	• 實行企業管治並創造價值 • 資訊披露	• 優化內部控制及風險管理 • 適時公佈經營數據
客戶／潛在客戶	• 客戶資料安全 • 可靠服務 • 交通便利	• 客戶私隱保障 • 提供優質教育設施及服務 • 良好公共交通網絡
僱員	• 就業發展平台 • 薪酬及福利 • 職業健康及安全	• 透明的晉升渠道 • 有競爭力的薪酬待遇 • 實施健康及安全管理体系
社區及公眾	• 積極的學習氛圍 • 支持社會福利 • 保護自然	• 為學院及學生創造良好環境 • 參與慈善工作 • 堅持綠色運營

重要性評估

於二零二四／二五財政年度，本集團就多項環境、社會及管治事宜進行重要性評估，以識別對本集團業務至關重要且持份者最為關心的事宜。其有助於本集團確保其業務發展能夠滿足持份者的期望及要求。本集團已識別24項涵蓋環境、社會及營運的環境、社會及管治事宜，並邀請內部及外部持份者透過評分工具及訪談評估環境、社會及管治事宜的重要性。本集團管理層已審閱環境、社會及管治事宜的重要性排名，並於本報告中披露結果。重要性評估的結果優先考慮持份者意見，使本集團重點關注行動、成果及報告等重大方面。

環境、社會及管治報告

本集團於二零二四／二五財政年度的環境、社會及管治範疇重要性矩陣：



環境範疇

社會範疇

運營範疇

1. 溫室氣體(「溫室氣體」)排放
2. 能源消耗及資源管理
3. 水資源管理
4. 廢棄物管理
5. 包裝材料使用
6. 對環境的影響
7. 氣候變化

8. 社區貢獻
9. 職業健康及安全
10. 童工
11. 強迫勞工
12. 培訓及發展
13. 薪金及僱員福利
14. 多元化及平等機會
15. 吸納及挽留人才
16. 反貪污

17. 供應鏈管理
18. 供應商評估及篩選
19. 客戶滿意度
20. 客戶私隱
21. 反饋及投訴處理
22. 產品安全及品質
23. 知識產權保護
24. 營銷及標籤

環境、社會及管治報告

環境層面

本集團致力於維持可持續發展並遵守有關環境保護的相關法律法規，努力將其經營活動對環境的影響降至最低。

排放物

本集團深知環保質量對實現長遠發展至關重要。本集團致力確保將環境可持續發展的概念融入日常業務營運的每個環節中。本集團繼續監控在進行業務活動的過程中產生廢棄物及／或能源利用方式的所有變化類型。

本集團明白環境保護的重要。其在運營中積極採取多種環保措施，並制定《辦公室環保指引》以減少排放。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（定義為截至二零二四年六月三十日止年度）排放物的關鍵環境績效指標如下表所示：

環境指標	單位	二零二四／ 二五財政年度	二零二三／ 二四財政年度
廢氣排放 (附註1)			
氮氧化物(NO _x)排放物	千克	17.88	16.41
硫氧化物(SO _x)排放物	千克	0.03	0.03
顆粒物(PM)排放物	千克	1.71	1.57
溫室氣體排放			
溫室氣體排放總量 (附註2、3)	噸二氧化碳當量	375.89	512.24
溫室氣體排放密度	千克二氧化碳當量／ 校區平方米	0.97	1.22
直接排放(範圍1)	噸二氧化碳當量	6.00	6.23
間接排放(範圍2) (附註3)	噸二氧化碳當量	351.35	478.49
其他間接排放(範圍3) (附註3、4)	噸二氧化碳當量	18.54	27.52
廢棄物			
無害廢棄物產生總量 (附註5)	噸	不適用	不適用
無害廢棄物產生密度	噸／校區平方米	不適用	不適用
有害廢棄物產生總量 (附註6)	噸	不適用	不適用
有害廢棄物產生密度	噸／校區平方米	不適用	不適用

環境、社會及管治報告

附註1：用於計算NO_x、SO_x及PM的排放因子來源於：(i)香港環境保護署(「環保署」)的EMFAC-HK汽車排放計算模型；及(ii)美國國家環境保護局的汽車排放模型軟件—MOBILE6.1。假設相對濕度80%、溫度攝氏25度、平均時速每小時30公里及僅包括行車時的廢氣排放量。

附註2：溫室氣體排放可分為以下三個範圍：

範圍1：由本集團所擁有或控制的業務直接產生的溫室氣體排放，包括來自在中國控制的汽車產生的溫室氣體排放；

範圍2：本集團消耗所購電力產生的間接溫室氣體排放；及

範圍3：本集團以外發生的其他間接溫室氣體排放(包括上游及下游排放)，包括(i)處置於堆填區的廢紙產生的排放物；(ii)處理食水和污水時耗用電力所致的排放物；及(iii)本集團僱員的商務旅行產生的排放物。

附註3：廊坊市購電(位於華北電網)排放系數設為0.935千克二氧化碳／千瓦時，數據來源自中華人民共和國生態環境部(二零二三年)。數據乃根據「環保關鍵績效指標報告指引」計算得出。由於用於計算與於中國內地購電相關的二氧化碳等量的排放因子出現變動，故二零二三／二四財政年度數據乃經重列以符合二零二四／二五財政年度的數據計算方式。

附註4：中國就處理食水及污水的每單位耗電量分別設定為0.596及0.29千瓦時。

附註5：本集團已委聘位於東方大學城的一間廢棄物管理公司處理無害廢棄物，例如食物廢棄物及一般辦公室廢棄物。因此，本集團本身並未保留無害廢棄物數據。

附註6：本集團並無產生有害廢棄物。倘若要處置任何有害廢棄物，本集團將委聘專業公司進行處理。

本集團秉承環保管理原則，致力妥善處理及處置所有排放物及廢棄物。已採取的具體行動包括：

- 將室內溫度維持在舒適的最佳水平；
- 在辦公室安裝LED照明系統。於非辦公時間內實行自動關燈以節省能源並為所有非緊急照明提供手動的超控開關；
- 鼓勵僱員關閉閒置電腦及顯示器、設置辦公機器(如複印機及電視顯示器)於辦公時間後自動關閉；
- 鼓勵僱員充分利用現代通訊系統以避免不必要的差旅安排；

環境、社會及管治報告

- 張貼強調辦公室內節能的重要性之標牌；
- 進行最低程度的裝修，再利用現有的地板、家具等；
- 與中國河北省廊坊市各個不同的地方政府緊密合作，協助其向我們的租戶推廣中國的環保策略；及
- 向校區內的學生及員工推廣環保知識並向該處的學生提倡把垃圾分類到不同的垃圾箱。

為更好地管理本集團的重大議題及其在排放物方面的表現，本集團決定設定截至二零二九年六月三十日止年度（「二零二八／二九財政年度」）空氣排放及溫室氣體排放的量化目標如下（以二零二三／二四財政年度為基準年）：

環境指標	減排目標	基準年	狀態
氮氧化物排放密度	二零二八／二九財政年度前減少3%	二零二三／二四財政年度	進行中
硫氧化物排放密度	二零二八／二九財政年度前減少3%	二零二三／二四財政年度	進行中
顆粒物排放密度	二零二八／二九財政年度前減少3%	二零二三／二四財政年度	進行中
溫室氣體排放密度	二零二八／二九財政年度前減少3%	二零二三／二四財政年度	進行中
無害廢棄物產生密度	二零二八／二九財政年度前減少3%	二零二三／二四財政年度	進行中
有害廢棄物產生密度	保持零產生	二零二三／二四財政年度	進行中

於二零二四／二五財政年度，本集團並無注意到任何重大違反涉及廢氣及溫室氣體排放、對水體及土地排放以及產生具有顯著影響的有害及無害廢棄物的相關法律法規的情況，包括《中華人民共和國環境保護法》及《中華人民共和國水污染防治法》。此外，於二零二四／二五財政年度，並無存在因違反相關法例及法規而導致罰款或非金錢制裁的報告。

資源使用

本集團重視環境保護，努力實現能源及資源的合理利用。我們已制定《辦公室環保指引》，並提倡採取適當措施提高利用率。

環境、社會及管治報告

本集團有關資源使用的關鍵環境指標數據如下：

環境指標	單位	二零二四／ 二五財政年度	二零二三／ 二四財政年度
已消耗的柴油單位	千瓦時	不適用	不適用
已消耗的汽油單位 (附註1)	千瓦時	21,873.41	22,687.49
已消耗的所購暖氣單位 (附註2)	千瓦時	181,941.38	181,941.38
已消耗的所購電力單位 (附註3)	千瓦時	375,776.00	511,754.00
總能源消耗	千瓦時	579,590.79	716,382.87
總能源消耗密度	千瓦時／校區平方米	1.49	1.71
耗水量 (附註4)	噸	585	3,320
耗水密度	噸／校區平方米	0.002	0.01
已用包裝材料總量 (附註5)	噸	不適用	不適用
已用包裝材料密度	噸／產品數量	不適用	不適用

附註1：用於將其他單位中的數據轉換為千瓦時的轉換因子乃源自國際能源署發佈的能源統計手冊。

附註2：該數據包括東方大學城為中國辦事處購買的暖氣單位。東方大學城租賃樓宇所消耗的暖氣單位不包括在內，因為客戶已自行購買暖氣，而本集團則負責將暖氣經東方大學城二次加壓後輸送予客戶。中國辦事處的樓面面積約為3,605.87平方米。根據中國建築科學研究院發行的《民用建築採暖通風設計技術措施》，辦事處／大學的供暖面積熱指標為58至81瓦／平方米（即平均為69.5瓦／平方米）。

中國北方的供暖期一般由十一月十五日至翌年三月十五日及供暖時間有效率約為25%。因此，環境、社會及管治報告所用的供暖實效時間於二零二四／二五財政年度及二零二三／二四財政年度均接近726小時。

附註3：電力消耗用於中國辦事處及空置樓宇的保養。

附註4：耗水量用於中國辦事處及空置樓宇的保養。

附註5：本集團的業務並無涉及使用任何包裝材料。因此，在這方面並無可用數據。

於二零二四／二五財政年度，本集團在物色適用水源方面並無遇到任何困難。

環境、社會及管治報告

本集團尋求機會減少及循環再生已消耗的資源，透過採取下列行動，盡量減少對環境產生的廢棄物：

- 於寒假期間將供熱系統調到最低點，最終減少熱損失；及
- 作為環境保護行動的一部分，對於資料共享或內部行政文件，鼓勵所有僱員通過雙面用紙及經常使用電子資料系統來減少用紙量。

日後，本集團將繼續我們在環境保護方面的投入並致力建設一個更加綠色及健康的環境，以履行我們作為所在社區一員的責任。

為更好地管理本集團的重大議題及其在環境方面的表現，本集團決定設定二零二八／二九財政年度資源使用的量化目標如下（以二零二三／二四財政年度為基準年）：

環境指標	節約目標	基準年	狀態
能源消耗密度	二零二八／二九財政年度前減少 3%	二零二三／二四財政年度	進行中
耗水密度	二零二八／二九財政年度前減少 3%	二零二三／二四財政年度	進行中

環境、社會及管治報告

環境及天然資源

本集團委聘園藝服務供應商在校區提供園藝服務，包括清除任何雜草或枯萎植物，並種植新苗圃及茁壯植物。園藝服務供應商必須遵循本集團的《綠化養護方案》內部指引、《綠化養護操作規範》及《綠化養護質量與考核標準》，其中訂明各類植物的施肥周期，以及修剪樹木、清除枯萎植物及噴灑防蟲劑等指引。



▲ 校園場地的環境改善



▲ 校園環境

氣候變化

氣候相關財務披露工作小組（「TCFD」）為公司向持份者報告其氣候相關風險提供報告框架。TCFD將氣候相關風險分為實體風險及轉型風險，去碳化帶來的氣候變化的實體影響及過渡風險可能對本集團的營運及發展造成重大影響。本集團已針對因氣候變化給本集團帶來的風險及潛在影響提高意識。本集團已識別可能對本集團營運及發展造成不利影響的氣候相關風險。

本集團明白氣候變化已對世界及其運轉構成生存威脅，而本集團須採取有效措施保護其營運免受由此造成的潛在干擾及損害。有關風險包括可能導致電力損失、財產及機械損壞以及員工傷亡的颱風及暴雨等實體風險，以及政策及監管變化等過渡風險。

環境、社會及管治報告

為應對此等問題，本集團已建立風險管理系統及程序，以識別、監控及控制氣候變化影響。減輕氣候變化相關影響的具體措施包括加強及維護建築設計、結構及設施，以增強抵禦極端天氣的能力。本集團亦設有應急方案（包括在若干極端天氣下工作時間及地點的靈活性）以維持本集團的日常運營，以減少員工在通勤時受傷的風險。

本集團亦關注相關監管規定的風險，可能會因當時的運營實踐未能滿足相關監管規定而產生潛在成本影響或運營中斷。不遵守此等限制將導致罰款，甚至命令暫停運營一段期間。本集團將定期檢討相關政策更新並評估其對運營的潛在影響，並制定相關應對措施以減輕潛在風險。

社會層面

本集團為僱員提供公平的工作環境，保障他們的身心健康，並提供培訓以增進知識及技巧以履行工作職責。

僱傭

本集團了解人力資源是其最重要的寶貴資產之一。本集團尊重文化及個體的多樣性，致力堅持公平平等的人力資源政策，當中候選人的質素及價值是招聘及晉升程序中最重要之評估因素。本集團向不同性別、年齡組別及民族提供平等的就業機會，以實現良好的人力資源多樣性。本集團已建立人力資源管理政策，涵蓋：(i) 招聘及晉升；(ii) 工時；(iii) 休假；及 (iv) 待遇及福利。

環境、社會及管治報告

截至二零二五年六月三十日，本集團在中國僱用的僱員總數為36人(二零二三／二四財政年度：39人)。以下載列二零二四／二五財政年度本集團在中國的僱員組成概要：

按類別劃分的僱員組成	單位	二零二四／ 二五財政年度	二零二三／ 二四財政年度
按性別劃分的僱員人數			
男性	僱員人數	23(64%)	26(67%)
女性	僱員人數	13(36%)	13(33%)
按僱員類別劃分的僱員人數			
兼職	僱員人數	—	—
全職	僱員人數	36(100%)	39(100%)
按年齡組別劃分的僱員人數			
30歲以下	僱員人數	—	—
30至50歲	僱員人數	22(61%)	21(54%)
50歲以上	僱員人數	14(39%)	18(46%)
按地區劃分的僱員人數			
香港	僱員人數	—	—
中國大陸	僱員人數	36(100%)	39(100%)

截至二零二五年六月三十日，二零二四／二五財政年度按類別劃分的中國僱員流失比率如下：

按類別劃分的僱員流失比率	二零二四／ 二五財政年度	二零二三／ 二四財政年度
按性別劃分的僱員流失比率 (附註1)		
男性	3(13%)	—
女性	—	—
按年齡組別劃分的僱員流失比率 (附註1)		
30歲以下	—	—
30至50歲	3(14%)	—
50歲以上	—	—
按地區劃分的僱員流失比率 (附註1)		
香港	—	—
中國大陸	3(8%)	—

附註1：按類別劃分的僱員流失比率乃按該類別離職的僱員總數除以相應類別的僱員總數計算。

環境、社會及管治報告

本集團高度重視僱員福利，提供潔淨的工作及居住環境和輕鬆愉快的氛圍。全體員工均有權享有社會保險及各類有薪假期，如病假、工傷假期、法定假期、婚假、產假、恩恤假期及年假。

於二零二四／二五財政年度，本集團並無發現任何有關薪酬及解僱、招聘及升職、工作時數、休期、平等機會、多元化、反歧視及產生重要影響的其他福利方面有重大違反法律及法規的情況。本集團嚴格遵守當地有關僱傭關係的法律及法規，例如《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》。此外，於二零二四／二五財政年度，並無因違反相關法律及法規而遭受重大罰款或制裁的報告。

健康及安全

本集團致力為所有僱員提供及維持安全及健康的工作環境。

為加強僱員工作安全意識及降低受傷及事故次數及嚴重程度，本集團已制定健康及安全政策，包括禁止在工作場所吸煙、酗酒及吸毒、發現及預防校園中的風險及有害物，以及對事故或人身傷害採取跟進行動。本集團要求僱員嚴格堅持及遵守該等政策，而僱員手冊載有該等政策。

本集團十分重視消防安全。整個校區設有消防站及滅火設備，如滅火筒及消防喉。此外，租賃合約包括消防安全條款，而對於租用整幢樓宇的客戶，必須簽署《消防安全責任狀》以聲明作為承租人的消防安全責任。除了向廊坊市消防大隊提交消防設備的支持性文件外，本集團亦參與廊坊市消防大隊每年至少舉辦一次的火警演習，提高僱員的防火安全意識。

環境、社會及管治報告

於二零二四／二五財政年度，因工死亡人數及死亡率以及因工傷損失的工作日數如下：

	二零二四／ 二五財政年度	二零二三／ 二四財政年度	二零二二／ 二三財政年度
因工作關係而死亡的事故			
因工作關係而死亡的人數	-	-	-
因工作關係而死亡的比率(%)	-	-	-
因工作關係而死亡的事故		二零二四／ 二五財政年度	二零二三／ 二四財政年度
因工傷損失工作日數		-	-

於二零二四／二五財政年度，本集團並無發現在提供安全工作環境及保護僱員免受有重大影響的職業危險方面存在任何重大違反相關法律及法規的行為。本集團嚴格遵守當地有關健康及安全的法律及法規，包括《中華人民共和國職業病防治法》及《中華人民共和國工傷保險條例》。此外，於二零二四／二五財政年度，並無因違反相關法律及法規而遭受重大罰款或制裁的報告。

發展及培訓

本集團明白培訓對僱員發展的重要性。為確保對客戶提供優質服務，本集團向僱員提供專業培訓計劃，包括：(i) 企業文化；(ii) GEM上市規則；(iii) 營運管理；(iv) 財務管理；(v) 經修訂的社會保險法規；(vi) 內部控制措施；及(vii) 消防安全等。本集團通過教育和培訓提高僱員的個人素質，加強其技能及掌握其崗位所需的最新專業知識。

於二零二四／二五財政年度，按類別劃分的受訓僱員百分比如下：

	二零二四／ 二五財政年度	二零二三／ 二四財政年度
按類別劃分的受訓僱員百分比		
受訓僱員百分比 ^(附註1)	100%	100%
按性別劃分 ^(附註2)		
男性	64%	67%
女性	36%	33%
按僱員類別劃分 ^(附註2)		
高級	11%	10%
中級	22%	25%
初級	67%	65%

環境、社會及管治報告

附註1：受訓僱員百分比乃按參加培訓的僱員人數除以僱員人數計算。

附註2：按類別劃分的受訓僱員明細乃按該類別受訓僱員人數除以參加培訓的僱員人數計算。

二零二四／二五財政年度按類別劃分的每名僱員平均培訓時數載列如下：

按類別劃分的僱員平均培訓時數	單位	二零二四／ 二五財政年度	二零二三／ 二四財政年度
每名僱員平均培訓時數 ^(附註1)	小時	12	12
按性別劃分的平均培訓時數 ^(附註2)			
男性	小時	12	12
女性	小時	12	12
按僱員類別劃分的平均培訓時數 ^(附註2)			
高級	小時	12	12
中級	小時	12	12
初級	小時	12	12

附註1：每名僱員平均受訓時數乃按總受訓時數除以僱員人數計算。

附註2：按類別劃分的平均受訓時數乃按該類別總受訓時數除以相應類別僱員人數計算。

勞工標準

本集團明白僱用童工及強迫勞工嚴重違反全球普及價值觀。因此，本集團嚴格遵守《禁止使用童工規定》及其他有關勞工標準的法律及法規。本集團亦嚴格履行勞動合同制度下的規定，所有新招聘僱員在正式受聘時須與本公司訂立勞動合同或聘任協議。

本集團已於招聘中採納措施，包括：(i) 防止僱用童工措施；及(ii) 防止僱用強迫勞工措施。行政及人事部在審閱應徵者履歷時將排除18歲以下的申請人。本集團自從措施生效後並無僱用任何童工。此外，員工須每日向直屬上司提交工作表。行政及人事部確保工作場所並無童工。如發現任何童工或強迫勞工，將立即終止僱傭合約。本集團致力保障人權，禁止強迫勞工，為僱員締造互相尊重、公平與自願的工作環境。

環境、社會及管治報告

於二零二四／二五財政年度，本集團並無發現有關禁止本集團僱用童工及強迫勞工的任何重大違反相關法律及法規的行為。本集團嚴格遵守當地有關勞工標準的法律及法規，包括《中華人民共和國勞動法》及《禁止使用童工規定》。此外，於二零二四／二五財政年度，並無因違反相關法律及法規而遭受重大罰款或制裁。

供應鏈管理

本集團的使命是向其合同學院提供優質的教育設施。供應商及承包商的選擇及維護政策詳細記錄於《內部監控制度》。於選擇供應商及承包商的流程中，本集團不僅在招標流程中考慮經濟及商業因素，亦對彼等遵守適用的法律法規；保障工人健康及安全；及降低環境影響的方面作出嚴格評估。供應商及承包商分為8個主要領域，包括(i) 硬件、電氣材料、建築材料、化工產品；(ii) 清潔用品；(iii) 辦公室用品；(iv) 軟件技術開發、電腦耗材；(v) 搬家公司；(vi) 廢棄物回收公司、清潔公司、傢具公司；(vii) 廣告公司；及(viii) 維修公司，全部均位於廊坊市。本集團每半年對所有供應商及承包商的表現進行評估以取得滿意服務。

為維持良好企業控制及管治，本集團已制定一系列管理制度及程序，以符合聯交所規定的企業管治。此外，本集團鼓勵所有業務夥伴制定節能減排政策，以與其一同致力可持續發展。

於二零二四／二五財政年度，本集團並不知悉任何主要供應商對商業道德、環境保護、人權及勞工常規造成任何重大實際及潛在負面影響，亦不知悉彼等有任何有關人權事宜的不合規事件。

於二零二四／二五財政年度，按地區劃分的供應商數量如下：

按地區劃分的供應商	二零二四／ 二五財政年度	二零二三／ 二四財政年度
中國	3	3

環境、社會及管治報告

產品責任

本集團的主要業務是教育設施租賃，包括向中國、馬來西亞及印尼的教育機構出租教學樓及宿舍。本集團致力改善教育設施以向合同學院提供優美及宜居的校園，並為學生創造舒適及和諧的環境以提升他們的滿意度。

就個人資料保護及私隱政策而言，本集團確保嚴格遵守法定要求以全面符合個人資料私隱保護的高標準安全性及保密性。作為《內部監控制度》的一部分，已制定個人資料保護程序以保障持份者的個人資料完整，不會被不適當或未經授權使用。本集團高度尊重個人資料的私隱及堅定地致力於業務過程中信守保障個人資料原則。僱員須嚴格遵守《內部監控制度》及《員工職業道德守則》所載處理公司保密資料的完整程序。保護客戶資料亦同樣重要，以避免遭他人入侵及未經授權使用。僱員須遵守私隱及保密的最嚴格標準以防止泄露客戶私隱。

本集團主要提供租賃服務，故並無產品因安全及健康原因須回收。於二零二四／二五財政年度，本集團並無收到服務相關的投訴。如果客戶的回饋意見有合理緊迫性或重要性，客戶的回饋意見可直接交由本集團營運部立即採取行動，營運部主任將檢閱客戶的回饋意見，並指派負責人員處理該案例。

保護知識產權為本集團的首要任務，本集團已建立處理專利及知識產權的專屬管理系統。本集團已遵守所有適用法律規定，禁止侵犯知識產權。

於二零二四／二五財政年度，本集團並無發現任何重大違反與租賃經營、健康及安全、有關提供服務的私隱事宜以及具有重大影響的處理方法相關的法律及法規的行為。本集團嚴格遵守當地有關產品責任的法律及法規，包括《中華人民共和國合同法》及中華人民共和國住房和城鄉建設部頒佈的《商品房屋租賃管理辦法》，以及地方政府頒佈的其他相關法規。此外，於二零二四／二五財政年度，並無遭受重大罰款的報告。

環境、社會及管治報告

反貪污

本集團旨在維持高標準的公開性、正直性及問責制度，且預期全體員工遵守高標準的道德、個人及專業行為。本集團絕不容忍與其任何業務營運有關的貪污、賄賂、勒索、洗黑錢及其他欺詐活動。

除完善的《員工職業道德守則》及《反舞弊行為規範》外，本集團已就設立一個向本集團管理層直接報告可疑欺詐行為的私人通訊渠道頒佈相關舉報程序。我們亦定期持續檢討內部監控系統的有效性，以防止發生貪污活動。

本集團為董事及員工提供了「貪污的危害及預防」培訓課程。該課程從6個方面進行廉政培訓：(i)貪污的定義及危害；(ii)全球反貪污現狀分析；(iii)反貪污核心法律框架；(iv)預防與監督體系；(v)廉政教育建設實施路徑；及(vi)長期治理行動方案。重點介紹相關法律法規和職業道德，旨在提高廉政意識，預防貪污事件發生。

於二零二四／二五財政年度，本集團或其僱員概無涉及任何有關賄賂、敲詐勒索、詐騙或洗錢的法律訴訟程序。本集團嚴格遵守當地有關反貪污的法律及法規，包括《中華人民共和國刑法》、《中華人民共和國反洗錢法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》及《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》。

社區投資

本集團致力支持本集團經營所在的社區，包括參與社區活動以了解社區的需求，並確保本集團的活動考慮到社區的利益。

本集團鼓勵僱員參與社區活動，例如社區健康倡議、體育、文化活動、義工及教育捐贈。鼓勵本集團全體僱員參與環保活動，提高社區民眾的環保意識。於二零二四／二五財政年度，本集團作出慈善捐款人民幣500,000元（二零二三／二四財政年度：無）。

環境、社會及管治報告

香港聯交所環境、社會及管治報告指引索引

主題	披露要求	章節
環境		
A1 排放物	一般披露： 有關以下廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	排放物
關鍵績效指標 A1.1	排放物種類及相關排放數據。	排放物
關鍵績效指標 A1.2	直接（範圍 1）及能源間接（範圍 2）溫室氣體排放量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	排放物
關鍵績效指標 A1.3	所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	排放物
關鍵績效指標 A1.4	所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	排放物
關鍵績效指標 A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	排放物
關鍵績效指標 A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	排放物

環境、社會及管治報告

主題	披露要求	章節
環境		
A2 資源使用	一般披露： 有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策。	資源使用
關鍵績效指標 A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源（如電、氣或油）總耗量（以千瓦時計算）及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	資源使用
關鍵績效指標 A2.2	總耗水量及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	資源使用
關鍵績效指標 A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	資源使用
關鍵績效指標 A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	資源使用
關鍵績效指標 A2.5	製成品所用包裝材料的總量（以噸計算）及（如適用）每生產單位佔量。	資源使用
A3 環境及自然資源	一般披露： 減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	環境及自然資源
關鍵績效指標 A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	環境及自然資源
A4 氣候變化	一般披露： 識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	氣候變化

環境、社會及管治報告

主題	披露要求	章節
社會		
B1 僱傭	一般披露： 有關以下薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	僱傭
關鍵績效指標 B1.1	按性別、僱傭類型（如全職或兼職）、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	僱傭
關鍵績效指標 B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	僱傭
B2 健康及安全	一般披露： 有關以下提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	健康及安全
關鍵績效指標 B2.1	過去三年（包括報告年度）每年因工亡故的人數及比率。	健康及安全
關鍵績效指標 B2.2	因工傷損失工作日數。	健康及安全
關鍵績效指標 B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	健康及安全

環境、社會及管治報告

主題	披露要求	章節
社會		
B3 發展及培訓	一般披露： 有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	發展及培訓
關鍵績效指標 B3.1	按性別及僱員類別（如高級管理層、中級管理層）劃分的受訓僱員百分比。	發展及培訓
關鍵績效指標 B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	發展及培訓
B4 勞工標準	一般披露： 有關以下防止童工或強迫勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	勞工標準
關鍵績效指標 B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強迫勞工。	勞工標準
關鍵績效指標 B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	勞工標準
B5 供應鏈管理	一般披露： 管理供應鏈的環境及社會風險政策。	供應鏈管理
關鍵績效指標 B5.1	按地區劃分的供應商數目。	供應鏈管理
關鍵績效指標 B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理
關鍵績效指標 B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理
關鍵績效指標 B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理

環境、社會及管治報告

主題	披露要求	章節
社會		
B6 產品責任	一般披露： 有關以下所提供產品及服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	產品責任
關鍵績效指標 B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	產品責任
關鍵績效指標 B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	產品責任
關鍵績效指標 B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	產品責任
關鍵績效指標 B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	產品責任
關鍵績效指標 B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	產品責任
B7 反貪污	一般披露： 有關以下防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	反貪污
關鍵績效指標 B7.1	於報告期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	反貪污
關鍵績效指標 B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	反貪污
關鍵績效指標 B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	反貪污

環境、社會及管治報告

主題	披露要求	章節
社會		
B8 社區投資	一般披露： 有關以社區參與來了解發行人營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	社區投資
關鍵績效指標 B8.1	專注貢獻範疇（如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育）。	社區投資
關鍵績效指標 B8.2	在專注範疇所動用資源（如金錢或時間）。	社區投資

獨立核數師報告



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致東方大學城控股(香港)有限公司各位股東
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

吾等已審核第83至158頁所載東方大學城控股(香港)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下稱「貴集團」)的綜合財務報表，當中包括於二零二五年六月三十日的綜合財務狀況表，及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

吾等認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則真實而公平地反映 貴集團於二零二五年六月三十日的綜合財務狀況及截至該日止年度 貴集團的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

意見基礎

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則(「香港核數準則」)進行審核。根據該等準則，吾等的責任於本報告「核數師就審核綜合財務報表的責任」一節中詳述。根據香港會計師公會的「專業會計師道德守則」(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審核憑證足夠及能適當地為吾等的意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項為吾等的專業判斷中，審核本報告期間綜合財務報表中最重要的事項。吾等於審核整體綜合財務報表處理此等事項及就此形成意見，而不會就此等事項單獨發表意見。

獨立核數師報告

投資物業估值

茲提述綜合財務報表附註4(f)、5(b)及15(a)。

貴集團投資物業按二零二五年六月三十日的公平值人民幣1,486,379,000元列賬，該公平值乃基於由專業合資格估值師的獨立事務所進行的估值。

投資物業對 貴集團綜合財務報表屬重大。其公平值一般採用收入資本化法及市場比較法(如適用)得出。於釐定將予使用的合適估值方法時及於評估將予應用的相關假設時，投資物業的估值需要重大判斷及估計。收入資本化法乃基於通過採用適當的資本化率和市場租金，將收入淨額及收入變化潛力予以資本化。市場比較法則以市場可類比交易為基礎，並根據個別物業之特殊因素作出調整。倘所採納的估值方法與估值師應用的主要假設及輸入數據不同，則存在投資物業的賬面值可能發生重大變動的風險。

吾等的回應：

於核數時，吾等進行了(其中包括)下列審核程序以處理該關鍵審核事項：

- (i) 評估外部估值師的資歷、能力及客觀性；
- (ii) 在吾等自有估值專員的協助下考慮估值所採用的方法及假設的合適性；
- (iii) 檢查所使用輸入數據的數學準確性及相關性；
- (iv) 追溯現金流量預測中所採用的主要輸入值及假設直至得到支持性證據以進行驗證(如適用)；及
- (v) 就評估選擇類似物業的可比較市場交易評估所使用資料的客觀性(如適用)。

年報內的其他資料

董事對其他資料負責。其他資料包括 貴公司年報所載的資料，惟不包括綜合財務報表及有關核數師報告。

吾等對綜合財務報表的意見並無涵蓋其他資料，且吾等並無對該等資料發表任何形式的鑒證結論。

獨立核數師報告

結合吾等對綜合財務報表的審核，吾等的責任是閱讀其他資料，並在此過程中考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸，或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於吾等所執行的工作，如果吾等得出其他資料存在重大錯誤陳述的結論，吾等須報告該事實。在此方面，吾等沒有任何報告。

董事對綜合財務報表的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則及香港公司條例編製真實兼公允地呈列的綜合財務報表，並為其認為必須為使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述的內部控制負責。

編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

董事亦負責履行監督 貴集團財務報告過程的責任。審核委員會協助董事就此履行其責任。

核數師就審核綜合財務報表的責任

吾等的目標為合理鑒證整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述，並發出載有吾等意見的核數師報告。吾等的報告僅向 閣下(作為整體)按照香港公司條例第405條報告，除此之外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理鑒證屬高層次鑒證，但不能擔保根據香港核數準則進行的審核工作總能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體於合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

獨立核數師報告

根據香港核數準則進行審核時，吾等運用專業判斷，於整個審核過程中抱持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，因應此等風險設計及執行審核程序，獲得充足及適當審核憑證為吾等的意見提供基礎。由於欺詐涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述風險較未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險更高。
- 了解與審核有關的內部控制，以設計恰當的審核程序，但並非旨在對 貴集團內部控制的有效程度發表意見。
- 評估所用會計政策是否恰當，以及董事所作會計估算及相關披露是否合理。
- 總結董事採用以持續經營為基礎的會計法是否恰當，並根據已獲取的審核憑證，總結是否有對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘吾等總結認為存在重大不確定因素，吾等需於核數師報告中提請注意綜合財務報表內的相關資料披露，或如果相關披露不足，則修訂吾等的意見。吾等的結論以截至核數師報告日期所獲得的審核憑證為基礎，惟未來事件或情況可能導致 貴集團不再具有持續經營的能力。
- 評估綜合財務報表（包括資料披露）的整體列報、架構及內容，以及綜合財務報表是否已公允反映及列報相關交易及事項。
- 規劃並執行集團審核，以就集團內各實體或業務單位的財務資料獲得充足及適當的審核憑證，作為對集團綜合財務報表發表意見的基礎。吾等須負責指導、監督及審核為進行集團審核目的而執行的審核工作。吾等須為吾等的審核意見承擔全部責任。

吾等與審核委員會就（其中包括）審核工作的計劃範圍及時間安排及重大審核發現，包括吾等於審核期間識別出內部控制的任何重大缺陷溝通。

吾等亦向審核委員會提交聲明，說明吾等已遵守有關獨立性的道德要求，並就所有被合理認為可能影響吾等的獨立性的關係及其他事宜及（如適用）為消除風險所採取的行動或採用的防範措施與負責管治的人員溝通。

獨立核數師報告

吾等從與董事溝通的事項中，決定哪些事項對本期綜合財務報表的審核工作最為重要，因而構成關鍵審核事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項，或於極罕有的情況下，吾等認為披露此等事項可合理預期的不良後果將超越公眾知悉此等事項的利益而不應於報告中披露，否則吾等會於核數師報告中描述此等事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

白德麟
執業證書編號：P06170

香港，二零二五年八月二十二日

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	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收益	6	56,697	55,969
僱員成本	9	(6,664)	(5,455)
物業、廠房及設備折舊	14	(344)	(379)
營業稅及附加稅		(710)	(945)
物業稅及土地使用稅		(8,968)	(10,503)
物業管理費		(3,337)	(3,087)
維修及保養費		(1,904)	(1,331)
法律及諮詢費		(3,703)	(5,839)
貿易應收款項減值虧損	31(a)	—	(590)
出售投資物業及持作出售之資產的虧損		(11,363)	—
出售物業、廠房及設備的收益		481	—
其他收入、其他(虧損)/收益淨額	7	1,738	5,313
其他開支		(6,250)	(3,325)
分佔一家聯營公司業績	16	(2,150)	(3,130)
除減值及公平值變動前經營溢利		13,523	26,698
一家聯營公司的減值虧損	16	(3,178)	—
其他應收款項的減值虧損		(2,054)	—
投資物業公平值虧損	15	(38,645)	(93,813)
經營虧損		(30,354)	(67,115)
銀行借款利息開支		(14,560)	(16,428)
利息收入		31	15
除所得稅前虧損	8	(44,883)	(83,528)
所得稅：	12		
即期稅項		(31,167)	(4,856)
遞延稅項		19,031	13,808
年內虧損		(57,019)	(74,576)
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)
分佔一家聯營公司其他全面收益	16	1,977	(665)
視作出售一間聯營公司後釋放匯兌儲備		—	(9,048)
年內其他全面收益		31,987	(13,363)
年內全面收益總額		(25,032)	(87,939)

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	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
以下人士應虧損			
– 本公司擁有人		(56,558)	(73,861)
– 非控股權益		(461)	(715)
		<u>(57,019)</u>	<u>(74,576)</u>
以下人士應佔全面收益總額			
– 本公司擁有人		(24,571)	(87,224)
– 非控股權益		(461)	(715)
		<u>(25,032)</u>	<u>(87,939)</u>
年內本公司擁有人應佔虧損的每股虧損	13		
– 基本 (每股人民幣元)		<u>(0.31)</u>	<u>(0.41)</u>
– 攤薄 (每股人民幣元)		<u>(0.31)</u>	<u>(0.41)</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	12,776	4,388
投資物業	15	1,486,379	1,533,592
於一家聯營公司的投資	16	8,809	12,160
其他應收款項	18	1,793	1,595
預付款項	17	335	37,471
已抵押銀行存款	20(e)	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	18	53,072	23,950
現金及現金等價物		1,388	69,664
		54,460	93,614
分類為持作出售資產	15(d)	19,690	110,000
流動資產總值		74,150	203,614
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計費用	19	21,977	129,032
客戶墊款		5,137	6,102
銀行借款，有擔保	20	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		(33,971)	(6,896)
總資產減流動負債		1,485,088	1,590,283
非流動負債			
應付萊佛士集團款項	19	40,692	52,574
銀行借款，有擔保	20	168,371	219,138
遞延稅項負債	21	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

綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	22	290,136	290,136
儲備	23	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
代表董事會			

周華盛
主席兼執行董事

劉迎春
行政總裁兼執行董事

綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止年度

	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 (附註 22)	人民幣千元 (附註 23)	人民幣千元 (附註 23)	人民幣千元	人民幣千元 (附註 23)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二三年七月一日的結餘	290,136	(71,025)	1,510	994,549	7,662	1,222,832	10,614	1,233,446
年內虧損	-	-	-	(73,861)	-	(73,861)	(715)	(74,576)
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	(3,650)	(3,650)	-	(3,650)
分佔一家佔聯營公司其他全面收益	-	-	-	-	(665)	(665)	-	(665)
視作出售一家聯營公司後釋放匯兌儲備	-	-	-	-	(9,048)	(9,048)	-	(9,048)
年內全面收益總額	-	-	-	(73,861)	(13,363)	(87,224)	(715)	(87,939)
於二零二四年六月三十日的結餘	290,136	(71,025)	1,510	920,688	(5,701)	1,135,608	9,899	1,145,507
於二零二四年六月三十日及七月一日 的結餘	290,136	(71,025)	1,510	920,688	(5,701)	1,135,608	9,899	1,145,507
年內虧損	-	-	-	(56,558)	-	(56,558)	(461)	(57,019)
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	30,010	30,010	-	30,010
分佔一間聯營公司其他全面收益	-	-	-	-	1,977	1,977	-	1,977
年內全面收益總額	-	-	-	(56,558)	31,987	(24,571)	(461)	(25,032)
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	4,043	(4,043)	-	-	-	-
於二零二五年六月三十日的結餘	290,136	(71,025)	5,553	860,087	26,286	(1,111,037)	9,438	1,120,475

綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止年度

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
經營活動所得現金流量		
除所得稅前虧損	(44,883)	(83,528)
就以下各項進行調整：		
利息收入	(31)	(15)
銀行借款利息開支	14,560	16,428
物業、廠房及設備折舊	344	379
投資物業的公平值虧損	38,645	93,813
分佔一家聯營公司業績	2,150	3,130
出售投資物業及持作出售之資產的虧損	11,363	—
出售物業、廠房及設備的收益	(481)	—
一家聯營公司的減值虧損	3,178	—
其他應收款項減值虧損	2,054	—
未變現外匯收益淨額	(933)	—
議價購買收益	—	(2,352)
營運資金變動前經營溢利	25,966	27,855
貿易及其他應收款項增加	(5,286)	(6,584)
貿易及其他應付款項及應計費用增加	2,770	4,349
客戶墊款減少	(965)	(4,011)
經營所得現金	22,485	21,609
已付所得稅	(32,133)	(5,262)
經營活動(所用)／所得現金淨額	(9,648)	16,347
投資活動所得現金流量		
已收利息	31	15
退還預付款項	8,706	44,454
退還收購物業的已收所得款項	8,422	—
投資物業預付款項	—	(9,589)
購買物業、廠房及設備及投資物業	(3,193)	(8,446)
出售物業、廠房及設備所得款項	4,178	—
出售投資物業所得款項	10,697	—
持作出售資產所收取之按金	—	110,000
墊款予關聯公司	(7,914)	(2,300)
收取自關聯公司	2,300	—
收購一間附屬公司(附註33)	—	(93,259)
投資活動所得現金淨額	23,227	40,875

綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止年度

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
融資活動所得現金流量 (附註32)		
銀行借款所得款項	17,669	20,000
銀行借款還款	(69,733)	(54,405)
銀行借款利息開支	(14,560)	(16,428)
來自萊佛士集團的墊款	15,540	—
向萊佛士集團還款	(30,932)	—
融資活動所用現金淨額	(82,016)	(50,833)
現金及現金等價物 (減少) / 增加淨額	(68,437)	6,389
年初現金及現金等價物	69,664	63,752
外匯匯率變動的影響	161	(477)
年末現金及現金等價物	1,388	69,664

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

1. 一般資料

東方大學城控股(香港)有限公司(「本公司」)在香港註冊成立為有限公司。其股份於香港聯合交易所有限公司GEM上市。本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點披露於年報內的公司資料一節。本集團(包括本公司及其附屬公司)主要在中華人民共和國(「中國」)、馬來西亞及印尼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。

本公司董事(「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」)，該公司於新加坡註冊成立，其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。

2. 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 – 二零二四年七月一日起生效

香港會計師公會(「香港會計師公會」)已頒佈多項香港財務報告準則會計準則的修訂本，其於本集團之本會計期間首次生效：

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之修訂對本集團本期或過往期間的業績及財務狀況並無重大影響。本集團並無提前應用任何於本會計期間尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

2. 採用香港財務報告準則會計準則 – 續

(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)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 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	涉及依賴自然能源生產電力的合同 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的年度改進 – 第11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 該等修訂於待定期限或之後開始的年度期間進行的資產出售或注資以前瞻方式應用

香港會計師公會於二零二四年七月頒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(包括香港會計準則第8號財務報表的編製基準(自會計政策、會計估計變更及錯誤更名))作出重大修訂。儘管香港財務報告準則第18號將不會對本集團綜合財務報表中項目的確認及計量造成任何影響，但應用新準則預期將對若干項目的列報及披露產生重大影響。該等變更包括在損益表中的分類及小計、資料匯總／分拆及標籤，以及管理層定義的績效指標的披露。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

2. 採用香港財務報告準則會計準則 – 續

(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 – 續

除上述者外，該等新訂香港財務報告準則會計準則或其修訂本經初步評估後預期不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

3. 編製基準

(a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據所有適用之香港財務報告準則會計準則（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）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，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則（「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（於下文所載會計政策說明）外，該等綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

鑑於(i)截至二零二五年六月三十日止年度，本集團錄得虧損約人民幣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出其流動資產約人民幣33,971,000元；及(iii)本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,388,000元，而本集團的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十二個月內到期，董事已審慎考慮本集團的持續經營狀況。為改善流動性，管理層一直密切監控及管理本集團的現金狀況，並持續與金融機構磋商，確保現有貸款可成功續期，以滿足本集團的營運資金需求。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

3. 編製基準 – 續

(b) 計量基準及持續經營基準 – 續

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營運資金，並採取以下措施改善其流動資金狀況：

- (i) 本集團一直與其銀行就延長即期銀行貸款人民幣 64,000,000 元磋商，並認為根據其信用歷史及抵押的公平值，延期將會完成；
- (ii) 本集團預期出售持作出售之資產之所得款項及退還收購物業所得款項的應收款項將於二零二六財政年度悉數收取；及
- (iii) 當流動資金需求出現時，本集團將考慮處置若干投資性物業以提供進一步資金。

董事認為，基於上述考慮因素，本集團將有足夠營運資金應付報告期間後未來 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。

4. 會計政策

(a) 附屬公司

綜合

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至報告期末的財務報表。附屬公司指本集團對其擁有控制權的實體（包括結構性實體）。當本集團承受或有權參與實體所得可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。附屬公司自其控制權轉移至本集團當日起綜合入賬。附屬公司自其控制權終止當日起取消綜合入賬。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

4. 會計政策 – 續

(a) 附屬公司 – 續

綜合 – 續

(i) 業務合併

收購法乃用作本集團業務合併的入賬方法。收購附屬公司所轉讓的代價乃所轉讓資產、被收購方的前擁有人所承擔負債及本集團所發行股權的公平值。轉讓代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。在業務合併過程中所收購的可識別資產、所承擔的負債及或然負債，均於收購當日按其公平值初步計量。按個別收購基準計算，本集團按公平值或按非控股權益分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例，確認任何於被收購方的非控股權益。

收購相關成本於產生時列為開支。

倘業務合併分階段完成，則收購方先前所持被收購方股權於收購日期的賬面值按收購日期公平值重新計量；此次重新計量所產生的任何收益或虧損均於損益中確認。

轉讓代價、於被收購方非控股權益的金額及於被收購方任何過往股權於收購日期的公平值超過已收購可識別資產淨值公平值的差額計為商譽。倘轉讓代價、已確認的非控股權益及過往計量的持有權益在議價購買的情形下低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，該差額直接在損益內確認。

集團間的交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益會予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷。附屬公司所報告的金額已於必要時作出調整以符合本集團的會計政策。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

4. 會計政策 – 續

(a) 附屬公司 – 續

獨立財務報表

於附屬公司的投資乃以成本減減值記賬。成本包括投資的直接應佔費用。附屬公司的業績按已收及應收股息計入本公司的賬目內。

(b) 聯營公司

聯營公司為本集團對其擁有重大影響力的實體，既非附屬公司，亦非合營企業。重大影響力指有權力參與投資對象的財務及經營決策，但並非對該等政策擁有控制或聯合控制權。

聯營公司乃採用權益法入賬，據此聯營公司按成本初始確認，此後其賬面值於聯營公司的資產淨值內調整以反映本集團應佔收購後變動，惟超過本集團於聯營公司的權益的虧損不會確認，除非有責任彌補該等虧損。

本集團與其聯營公司之間的交易產生的溢利及虧損僅於不相關投資者於聯營公司擁有權益時方才確認。該等交易產生的投資者分佔聯營公司溢利及虧損與聯營公司的賬面值對銷。倘未變現虧損證明資產轉移的減值，則即時於損益確認。

聯營公司已付任何溢價高於已收購本集團應佔可識別資產、負債及或然負債的公平值撥充資本，計入聯營公司的賬面值。倘客觀證據證明聯營公司投資有減值，則投資的賬面值按與其他非金融資產相同的方式檢測減值。已確認且並無分配至任何資產（包括商譽）之任何減值虧損組成投資賬面值之一部分。該減值虧損之任何撥回均按香港會計準則第36號確認，以投資之可收回金額隨後增加為限。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

4. 會計政策 – 續

(c) 分部呈報

經營分部按與向主要經營決策者(「主要經營決策者」)提交的內部報告一致的方式呈報。主要經營決策者負責就營運分部分配資源及評估表現，並已被確定為本公司作出決策的執行董事。

分部資產不包括聯營公司的權益以及其他企業資產(並不直接歸屬於任何經營分部的業務活動，而並未分配予某分部)。分部負債不包括其他企業負債(並不直接歸屬於任何經營分部的業務活動，而並未分配予某分部)。

(d) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所載項目，乃採用該實體營運所在主要經濟環境所使用的貨幣(「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。

(ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易或項目重新估值當日的匯率換算為功能貨幣。因結算該等交易及因按年結日匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的外匯收益及虧損，乃於損益內確認，惟符合資格進行現金流量對沖及投資淨額對沖的項目，則於權益內列為遞延項目。

(iii) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的所有集團公司(均無極高通脹經濟地區的貨幣)的業績及財務狀況，均按下列方式換算為呈列貨幣：

- 各財務狀況表呈列的資產及負債乃按該報告期末的收市匯率換算；

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

4. 會計政策 – 續

(d) 外幣換算 – 續

(iii) 集團公司 – 續

- 各損益項目的收支乃按平均匯率換算(除非該平均匯率並非有關交易當日的匯率的累積影響的合理估計數,在該情況下,則收支會按有關交易當日的匯率換算);及
- 所有因此產生的匯兌差額均於其他全面收益中確認。

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備折舊於以下估計可使用年期內將成本按直線法分攤至剩餘價值計算:

樓宇	土地的租期或50年(以較短者為準)
傢俬、裝置及設備	3至7年
機器	10年

於各報告期末,本集團會對資產的剩餘價值及可使用年期進行檢討,並視乎情況作出調整。

倘資產的賬面值超過其估計可收回金額,則資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額。

物業、廠房及設備項目於出售或預期日後繼續使用資產或出售不會產生任何經濟利益時終止確認。

出售物業、廠房及設備項目的損益為出售所得款項淨額與其賬面值之間的差額,並於出售時於損益確認。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

4. 會計政策 – 續

(f) 投資物業

投資物業主要包括土地使用權及樓宇，就長期租金收益或資本增值或兩者兼有而持有，並非由本集團佔用。其亦包括在建物業或開發作未來投資物業用途的物業。以經營租約持有的土地，如符合投資物業其餘定義，則按投資物業記賬。在此情況下，所涉及的經營租約按猶如其為融資租約記賬。投資物業初步按成本計量，包括相關交易成本及借貸成本（倘適用）。在初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值根據外部估值師於各報告日期所定公開市場價值計算。公平值以活躍市場價格計算，如有需要則會就特定資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。倘無法獲得資料，本集團則採用較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測等替代估值方法。公平值變動於損益內確認。

廢棄或出售投資物業所產生之任何損益（計算為最後報告日出售淨收益與資產賬面金額之間差額）於廢棄或出售年度之綜合損益及其他全面收益表內確認。

倘投資物業轉撥為業主自用物業，該物業於更改用途當日的公平值視作其後續會計處理的成本。

(g) 非金融資產減值

進行攤銷的資產須於發生事項或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值檢討。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的金額確認。可收回金額指資產公平值減銷售成本與使用價值兩者的較高者。就評估減值而言，資產之可收回款項乃單獨估計。倘並無可能單獨估計可收回款項，該等資產按獨立可識別現金流量（現金產生單位）的最低水平歸類。已減值的非金融資產（商譽除外）於各報告日期檢討是否可能撥回減值。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

4. 會計政策 – 續

(h) 金融工具

(i) 金融資產

金融資產之所有常規買賣均於交易日（即本集團承諾購買或出售該資產之日期）確認。貿易應收款項於產生時作初次確認。所有其他金融資產於本集團成為工具合約條文之訂約方時予以初次確認。

金融資產（除非是並無重大融資成分的貿易應收款項）初始按公平值加上（就非按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的項目而言）直接計入其收購或發行的交易成本。並無重大融資成分的貿易應收款項最初按交易價計量。

債務工具

債務工具的其後計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流特徵。本集團將債務工具分類如下：

攤銷成本：為收取合約現金流而持有的資產，並且現金流僅為本金及利息的付款，該等資產以攤銷成本計量。按攤銷成本列賬的金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、外匯收益及虧損，以及減值於損益確認。終止確認的任何收益於損益確認。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

4. 會計政策 – 續

(h) 金融工具 – 續

(iii) 金融資產減值虧損

本集團就貿易應收款項及按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。預期信貸虧損乃採用以下基準計量：(1) 12個月預期信貸虧損：報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損；及(2) 全期預期信貸虧損：金融工具於預計年內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損乃按本集團根據合約應付的所有合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額計量。該差額其後按資產原有實際利率相近的差額貼現。

本集團已選擇採用香港財務報告準則第9號簡化法計量貿易應收款項的虧損撥備，並根據全期預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸虧損經驗計算之撥備矩陣，並按債務人特定之前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就其他債務金融資產而言，預期信貸虧損乃基於12個月預期信貸虧損。然而，倘自產生以來信貸風險顯著增加，則撥備將基於全期預期信貸虧損。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

4. 會計政策 – 續

(h) 金融工具 – 續

(ii) 金融資產減值虧損 – 續

於釐定金融資產之信貸風險是否自初步確認後大幅增加及估計預期信貸虧損時，本集團考慮到相關及毋須付出過多成本或努力後即可獲得之合理及可靠資料。此包括根據本集團之過往經驗及已知信貸評估得出之定量及定性之資料分析以及顯示更滯後的違約標準更為合適的前瞻性資料。

本集團假設，倘逾期超過30日，一項金融資產的信貸風險已大幅增加。

在下列情況下，本集團認為金融資產存在信貸減值：(1) 借款人不大可能在本集團無追索權採取變現抵押（如持有）等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸債務；或(2) 金融資產逾期超過90日，視乎客戶的信譽。

信貸減值金融資產的利息收入乃根據金融資產的攤銷成本（即賬面總值減虧損撥備）計算。就非信貸減值金融資產而言，利息收入乃根據賬面總值計算。

(iii) 金融負債

本集團根據負債產生之目的對金融負債進行分類。按攤銷成本計量的金融負債初步按公平值計量，扣除已產生的直接應佔成本。

按攤銷成本計量的金融負債

按攤銷成本計量的金融負債（包括貿易應付款項、其他應付款項、銀行借款（有擔保）及應付萊佛士集團款項）其後使用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益內確認。

收益或虧損於負債終止確認以及在攤銷過程時於損益內確認。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

4. 會計政策 – 續

(h) 金融工具 – 續

(iv) 實際利率法

實際利率法是計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及於有關期間分配利息收入或利息開支的方法。實際利率為於金融資產或負債的預計年期或適用的較短期間內準確貼現估計未來現金收入或付款的利率。

(v) 終止確認

凡有關金融資產的未來現金流量的合約權利屆滿，或金融資產已經轉讓，而轉讓符合香港財務報告準則第9號規定的終止確認標準，則本集團終止確認該金融資產。

當有關合約中訂明的責任獲解除、註銷或屆滿時，則會終止確認金融負債。

(i) 抵銷金融工具

倘存在依法可強制執行的權利抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則金融資產及負債可予對銷，並以淨額列入綜合財務狀況表內。

(j) 現金及現金等價物

於綜合財務狀況表及綜合現金流量表呈列之現金及現金等價物包括現金（由手頭現金及活期存款組成）以及現金等價物。現金等價物乃為履行短期現金承諾而持有，而非投資或其他目的。

本集團所用受第三方合同限制之銀行結餘被列為現金的一部分，除非該等限制導致銀行結餘不再符合現金的定義。

(k) 股本

普通股分類為權益。發行新股份或購股權直接應佔的增量成本於權益內列為所得款項的扣減（扣除稅項）。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

4. 會計政策 – 續

(l) 即期及遞延所得稅

年內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於損益內確認，惟與確認為其他全面收益或直接確認為權益的項目相關的稅項則除外。在此情況下，該稅項亦分別確認為其他全面收益或直接確認為權益。

(i) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本集團內實體營運及產生應課稅收入所在的國家於報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅法計算。管理層就適用稅務法規須作出詮釋的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期向稅務機關支付的稅款計提撥備。

(ii) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與其在綜合財務報表中的賬面值之間的暫時差額確認。然而，倘遞延稅項負債於初步確認商譽時產生，則不予確認；倘自初步確認一項交易（業務合併除外）中的資產或負債而產生的遞延所得稅於交易時對會計或應課稅損益並不構成影響，則該遞延所得稅不會列賬。遞延所得稅乃使用於報告期末已頒佈或實質已頒佈且預期將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時適用的稅率（及稅法）釐定。

遞延所得稅資產僅於可能獲得未來應課稅溢利藉以抵銷暫時差額的情況下予以確認。

遞延所得稅乃按投資於附屬公司及一家聯營公司所產生的暫時差額計提撥備，惟由本集團控制暫時差額的撥回時間且暫時差額不會在可預見將來撥回的情況下的遞延所得稅負債則除外。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

4. 會計政策 – 續

(l) 即期及遞延所得稅 – 續

(ii) 遞延所得稅 – 續

對於計量遞延稅項金額時用於釐定適合稅率的一般規定而言，有一個例外情況，即投資物業乃根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平值列賬。除非該假定被推翻，否則此等投資物業的遞延稅項金額是以出售此等投資物業時所適用的稅率以及按其於報告日期的賬面值而計量。若投資物業是可計提折舊並根據一個商業模式而持有，而該商業模式的目的是隨著時間推移而消耗該物業所體現的絕大部分經濟利益（而不是通過出售）時，該假定即被推翻。

(iii) 抵銷

當存在合法可強制執行的權利將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體徵收的所得稅，並有意以淨額結算結餘時，遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

(m) 僱員福利

(i) 退休福利成本

根據中國相關地方法規，本公司的中國附屬公司參與政府界定供款退休福利計劃，並須向計劃供款，用以支付合資格僱員的退休福利。根據中國的規定，向計劃所作供款按適用工資成本的若干百分比或根據薪酬表按每名僱員的固定金額計算。本集團於規定供款以外並無其他責任。對計劃的所有供款皆不可退還或沒收。計劃的供款於產生時列支。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

4. 會計政策 – 續

(m) 僱員福利 – 續

(ii) 終止福利

終止福利是指本集團在正常退休日期前終止僱傭或員工自願接受裁員來換取這些福利的應付福利。本集團在明確承諾：根據具體正式計劃終止現職員工的僱用且不可能撤回；或就根據預計接受自願裁員的僱員人數作出鼓勵自願裁員的要約提供終止福利時確認終止福利。於報告期末十二個月以上到期的福利折現至現值。

(iii) 僱員假期福利

僱員享有的年假福利於僱員應享有時確認。本集團就僱員截至報告期末因提供服務而享有年假所產生的估計負債作出撥備。

僱員享有的病假及產假福利僅於休假時方予確認。

(n) 撥備

當本集團現時因過往事件而涉及法律或推定責任；履行責任可能須耗用資源；及金額已被可靠估計時會確認撥備。重組撥備包括租賃終止罰款及僱員終止付款。並不就未來經營虧損確認撥備。

倘有多項同類責任，會整體考慮責任類別以釐定償付時可能耗用的資源。即使與同一責任類別所涉及的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍會確認撥備。

撥備按預期以除稅前比率（反映當時市場對該責任特定的貨幣時間值及風險的評估）償付責任所需開支的現值計量。隨時間過去而產生的撥備增加確認為利息開支。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

4. 會計政策 – 續

(o) 收益確認

本集團一般業務過程中產生之租金及利息收入呈列為收益。

租金收入

投資物業的已收及應收租金收入按直線法於租期內在損益內確認。或然租金收入(指超逾基礎租金之收入)(如銷售租金)在有關金額能夠可靠計量時，在賺取有關租金的會計期內根據租賃協議的條款確認。

利息收入

利息收入使用實際利率法確認。

(p) 租賃

所有租賃(不論是經營租賃或融資租賃)均須於綜合財務狀況表中資本化為使用權資產及租賃負債，惟會計政策存在選項，供實體選擇不將屬短期租賃的租賃資本化。本集團選擇不確認使用權資產及租賃負債的租賃，亦不確認租期於開始日期少於12個月的租賃。與該等租賃相關的租賃付款已於租期內按直線法列為開支。

作為出租人的會計處理

本集團已向多名租戶出租其投資物業。經營租賃所得租金收入於相關租賃年期內按直線法於損益內確認。磋商及安排經營租賃產生之初始直接成本乃加至租賃資產的賬面值，並於租期內按直線法確認為開支。

並非原本條款及條件一部分之租賃合同之代價變動乃入賬為租賃修改，包括以減免或減少租金所提供之租賃獎勵。

本集團自修改生效日起將經營租賃之修改入賬為新租賃，將與原始租賃相關之任何預付或應計租賃付款視為新租賃中租賃付款的一部分。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

4. 會計政策 – 續

(q) 持作出售之非流動資產

於下列情況，非流動資產會被分類為持作出售：

- 該等資產可作即時出售
- 管理層已致力於進行出售計劃
- 計劃有重大變更或計劃被撤回之可能性不大
- 已啟動積極計劃尋找買家
- 資產或出售集團已按相對其公平值而言合理之價格推售；及
- 預期由分類之日起計十二個月內會完成出售。

分類為持作出售之非流動資產乃按其於先前賬面值及其公平值減出售成本之較低者計算，惟繼續根據綜合財務報表附註 4(f) 所載之會計政策計量之投資物業則除外。

5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

估計及判斷經持續評估，並基於過往經驗及其他因素而作出，包括預期日後在有關情況下相信會合理出現的事件。

本集團對未來作出估計及假設。所產生的會計估計在定義上甚少與相關實際結果相同。極有可能招致對下個財政年度資產及負債的賬面值作出重大調整風險的估計及假設於下文論述。

(a) 金融資產的減值

本集團根據違約概率及違約損失的假設對金融資產計提減值撥備。本集團根據本集團的歷史信貸虧損經驗、現有市場狀況以及報告期末的前瞻性估計，使用判斷作出該等假設及選擇計算預期信貸虧損的輸入數據。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源 – 續

(b) 投資物業之估值

每項投資物業之公平值乃由獨立估值師於報告期末單獨釐定。估值師依賴收入資本法及(倘適用)市場比較法。

收入資本法

公平值乃根據投資物業的現行市值租金按適當資本化率計算的租金資本化，連同預計於預測期終結時之復歸或終端價值估計金額。現行市場租金乃參考估值師對相關物業及其他可比較物業的近期租賃的看法而估計。

市場比較法

市場直接比較法參考相關地區的可資比較銷售證據，並作出調整以反映規模、地點、使用年期、狀況、現行市場條件及影響其使用的所有其他相關因素之間的差異。

倘所採納的估值方法與估值應用的主要假設及輸入數據不同，則存在投資物業的賬面值可能發生重大變動的風險。關於投資物業公平值評估的進一步詳情載於附註15。

(c) 所得稅

本集團在多個司法權區繳納所得稅。釐定所得稅撥備時需要作出重大判斷。多項交易及計算最終稅額無法於日常業務過程中釐定。倘若該等事宜之最終稅務結果與初始記錄金額不同，則有關差額將會影響作出決定期間之當期所得稅及遞延稅項撥備。

為計量以公平值模式計量的投資物業產生的遞延稅項，董事已審閱本集團的投資物業組合，並認為本集團持有投資物業的商業模式的目標為隨時間(而非透過銷售)消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益。因此，於釐定本集團於投資物業的遞延稅項時，董事已釐定以公平值模式計量的投資物業的賬面值可通過出售而悉數收回的假設已被推翻。因此，本集團已按企業所得稅率確認所有投資物業的公平值變動的遞延稅項。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源 – 續

(d) 持續經營假設

對持續經營假設的評估涉及董事於特定時點對未來事件或情況(本身具有不確定性)的結果作出判斷。董事認為，本集團及本公司具備持續經營能力，而可能引致業務風險、個別或共同而言可能令持續經營假設產生重大疑問的主要事件及情況以及管理層採取的相關緩解措施載於附註3(b)。

6. 分部報告及收益

本公司執行董事(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。管理層已根據經本公司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。本集團擁有兩個可呈報分部：(i) 於中國、馬來西亞及印尼的教育設施租賃服務，及(ii) 於瑞士的酒店物業租賃及管理。由於每項產品及服務線需要不同資源以及營銷方式，故每個營運分部均獨立管理。分部間交易(如有)之定價乃參考對外類似交易之價格。

本年度按分類劃分的收益分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
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
配套設施商業租賃	2,938	2,779
	50,648	52,072
酒店物業		
– 固定租賃付款	3,888	2,940
– 不基於指數或利率而定的浮動租賃付款	2,161	957
	56,697	55,969

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

6. 分部報告及收益 – 續

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淨額	(44,465)	5,820	–	(38,645)
融資成本	(13,145)	(1,415)	–	(14,560)
員工成本	(4,273)	(1,840)	(551)	(6,664)
折舊	(344)	–	–	(344)
營業稅金及附加	(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)
維修及維護費	(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、廠房及設備的收益	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)
分佔一家聯營公司業績	–	–	(2,150)	(2,150)
	<u>(45,148)</u>	<u>7,268</u>	<u>(7,003)</u>	<u>(44,883)</u>
除所得稅前虧損				

	教育設施 租賃服務 人民幣千元	酒店租賃 人民幣千元	總計 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)

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

6. 分部報告及收益 – 續

截至二零二四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	52,072	3,897	–	55,969
利息收入	14	–	1	15
投資物業公平值虧損淨額	(90,646)	(3,167)	–	(93,813)
融資成本	(15,536)	(892)	–	(16,428)
員工成本	(4,185)	(736)	(534)	(5,455)
折舊	(379)	–	–	(379)
營業稅金及附加	(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)
維修及維護費	(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)
其他收入、其他(虧損)/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)
	<u>(77,931)</u>	<u>(340)</u>	<u>(5,257)</u>	<u>(83,528)</u>

除所得稅前虧損

	教育設施 租賃服務 人民幣千元	酒店租賃 人民幣千元	總計 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	288,504	1,788,356
分部負債	<u>(484,297)</u>	<u>(170,103)</u>	<u>(654,400)</u>

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

6. 分部報告及收益 – 續

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。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
資產		
可呈報分部資產總值	1,584,328	1,788,356
投資一家聯營公司	8,809	12,160
未分配資產	72	277
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	(953)	(886)
綜合負債總額	<u>(472,734)</u>	<u>(655,286)</u>

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

6. 分部報告及收益 – 續

有關地理區域的資料

本年度按國家劃分之收益分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
香港財務報告準則第16號範圍內的收益：		
– 中國	44,905	46,519
– 非中國（馬來西亞、印尼及瑞士）	11,792	9,450
	<u>56,697</u>	<u>55,969</u>

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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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
	<u>1,508,299</u>	<u>1,587,611</u>

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

6. 分部報告及收益 – 續

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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
客戶 A	18,284	17,521
客戶 B	11,824	10,631
萊佛士集團	5,792	不適用 ¹

¹ 相應收益並無佔本集團各期間總收益的 10%。

7. 其他收入、其他收益／(虧損)淨額

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
匯兌收益淨額	1,183	2,672
議價購買收益(附註 33)	—	2,352
其他	555	289
	1,738	5,313

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

8. 除所得稅前虧損

其乃經扣除以下各項後達致：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
核數師薪酬	767	901
年內產生租金收入的投資物業的直接運營費用	16,721	14,289
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
短期租賃開支	1,086	—

9. 僱員成本

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
僱員成本(含董事酬金)包括以下項目：		
工資及薪金	5,310	4,280
其他津貼及福利	596	433
界定供款退休計劃之供款	758	742
	<u>6,664</u>	<u>5,455</u>

附註：

截至二零二四年及二零二五年六月三十日止年度，本集團並無沒收有關供款，亦無動用任何該等沒收的供款以減少未來供款。於二零二四年及二零二五年六月三十日，本集團並無動用可供其動用的沒收供款以降低政府界定供款退休福利計劃之現有供款。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

10. 董事酬金

根據第 622 章香港《公司條例》第 383 條及第 622G 章《公司（披露董事利益資料）規例》披露的董事酬金如下：

二零二五年	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
周華盛	-	-	-	-	-
劉迎春	-	290	-	-	290
非執行董事					
耿瑜	-	-	-	-	-
獨立非執行董事					
鄭文鏢	184	-	-	-	184
陳耀鄉	184	-	-	-	184
劉桂林	184	-	-	-	184
	<u>552</u>	<u>290</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>842</u>
二零二四年					
執行董事					
周華盛	-	-	-	-	-
劉迎春	-	307	-	-	307
非執行董事					
耿瑜（附註(i)）	-	-	-	-	-
獨立非執行董事					
鄭文鏢	183	-	-	-	183
陳耀鄉	183	-	-	-	183
劉桂林（附註(ii)）	168	-	-	-	168
	<u>534</u>	<u>307</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>841</u>

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

10. 董事酬金 – 續

截至二零二四年及二零二五年六月三十日止年度，概無董事放棄任何酬金。

截至二零二四年及二零二五年六月三十日止年度，本公司董事周華盛先生亦為萊佛士的董事，其酬金由萊佛士承擔。

附註：

- (i) 耿瑜女士於二零二四年五月二十四日獲委任為非執行董事。
- (ii) 劉桂林先生於二零二三年七月二十五日獲委任為獨立非執行董事。

11. 五名最高薪酬人士

本集團五名最高薪酬人士中，有一名(二零二四年：一名)為本公司董事，其薪酬已於上文附註10中披露。餘下四名(二零二四年：四名)人士的酬金如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
薪金及其他福利	1,656	1,332
界定供款退休計劃之供款	79	52
	<u>1,735</u>	<u>1,384</u>

彼等之薪酬範圍如下：

	二零二五年 人數	二零二四年 人數
零港元至500,000港元(相當於約人民幣461,650元 (二零二四年：人民幣461,300元))	2	4
500,001港元至1,000,000港元(相當於約人民幣461,651元 至人民幣923,300元)	1	—
1,000,001港元至1,500,000港元(相當於約人民幣923,301元 至人民幣1,384,950元)	1	—
	<u>1</u>	<u>—</u>

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

12. 所得稅

綜合損益及其他全面收益表內的所得稅款項指：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年內即期稅項		
– 中國企業所得稅	13,928	394
– 其他	486	275
– 股息收入預扣稅	–	884
– 中國土地增值稅	14,595	–
	29,009	1,553
過往年度撥備不足	2,158	3,303
	31,167	4,856
遞延稅項(附註21)	(19,031)	(13,808)
	12,136	(8,952)

中國企業所得稅

根據《中國企業所得稅法》(「中國企業所得稅法」)，適用於本集團位於中國的實體(「中國附屬公司」)的企業所得稅稅率為25%。

中國土地增值稅

中國附屬公司亦須繳納中國土地增值稅，其根據土地增值按累進稅率徵收，並扣除若干免稅額。

中國預扣所得稅

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，中國境外直接控股公司於中國的附屬公司以二零零八年一月一日後所賺取的利潤宣派股息時，將按10%的稅率向其境外直接控股公司徵收預扣稅。於中國附屬公司的直接控股公司在香港註冊成立及符合中國與香港之間的稅收協定安排的規定時可應用5%的較低預扣稅稅率。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

12. 所得稅 – 續

香港利得稅

由於本集團於本年度及過往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。

其他

海外附屬公司的稅項按有關國家適用現行稅率徵收。

支柱二規則

本集團在某些司法管轄區運營，這些地區已實施或頒布了支柱二規則，但尚未生效。然而，在考慮了管理層基於最佳估計對支柱二規則所做的調整後，本集團在所有運營所在司法管轄區的預估有效稅率均高於15%，因此，本集團管理層認為，根據支柱二規則，本集團無需繳納補繳稅款。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

12. 所得稅 – 續

年內所得稅與綜合損益及其他全面收益表所列之除所得稅前虧損的對賬如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(44,883)	(83,528)
按適用國內稅率計算	(12,253)	(20,466)
分佔一家聯營公司業績的稅務影響	645	1,100
不可扣稅開支的稅務影響	7,338	7,291
毋須課稅收益的稅務影響	(1,489)	(1,434)
中國土地增值稅之稅務影響	14,595	–
股息預扣稅之稅務影響	–	884
過往年度之撥備不足	2,158	3,303
其他	1,142	370
所得稅開支／(抵免)	12,136	(8,952)

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

13. 每股虧損

(a) 基本

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔虧損及本年度已發行普通股加權平均數計算。

	二零二五年	二零二四年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(56,558)	(73,861)
已發行普通股加權平均數(千股)	180,000	180,000

(b) 攤薄

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。

於截至二零二四年及二零二五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。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

14. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	機器 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本				
於二零二三年七月一日	5,074	4,245	8,635	17,954
添置	–	77	27	104
出售	–	(49)	–	(49)
於二零二四年六月三十日	5,074	4,273	8,662	18,009
添置	–	115	–	115
轉自投資物業	12,300	–	–	12,300
出售	(5,074)	(67)	–	(5,141)
匯兌調整	–	(42)	–	(42)
於二零二五年六月三十日	12,300	4,279	8,662	25,241
累計折舊				
於二零二三年七月一日	1,148	3,468	8,631	13,247
折舊	130	247	2	379
出售	–	(49)	–	(49)
匯兌調整	–	44	–	44
於二零二四年六月三十日	1,278	3,710	8,633	13,621
折舊	99	243	2	344
出售	(1,377)	(67)	–	(1,444)
匯兌調整	–	(56)	–	(56)
於二零二五年六月三十日	–	3,830	8,635	12,465
賬面淨值				
於二零二五年六月三十日	12,300	449	27	12,776
於二零二四年六月三十日	3,796	563	29	4,388

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

15. 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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
公平值		
年初	1,533,592	1,458,878
添置	3,078	8,342
收購一家附屬公司(附註33)	—	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(附註15(d))	(19,690)	(110,000)
匯兌調整	42,404	(14,753)
公平值變動	(38,645)	(93,813)
年末	<u>1,486,379</u>	<u>1,533,592</u>

(a) 估值

外部獨立專業合資格估值師已通過使用重大不可觀察數據(第三層)的估值方法，對本集團投資物業進行獨立估值，以釐定本集團投資物業的公平值。

本集團的政策是，於導致轉撥之事件或狀況出現變動當日確認公平值層級之間的轉入及轉出。截至二零二四年及二零二五年六月三十日止年度，第一層、第二層及第三層之間並無轉撥。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

15. 投資物業 – 續

(a) 估值 – 續

估值基準

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。

公平值的最好證明為類似投資租賃及其他合約在交投活躍市場的現時價格。倘此資料不可獲得，則董事可參考資料的多種來源包括：

- (i) 不同性質物業在交投活躍市場上的現時價格或類似物業在較不活躍市場上的近期價格（作出調整以反映該等差異）。
- (ii) 以未來現金流量的可靠估計為基準的貼現現金流量預測。
- (iii) 以物業的估計市場收入淨額為基準的資本化收入預測及源自市場證明分析的資本化比率。

估值技術

已竣工投資物業的公平值一般採用收入資本化法及市場比較法得出。

大量使用可觀察數據（如市場租金、資本化率等）的收入資本化法（年期及復歸法），當中計及對年期回報率的重大調整（以承擔復歸風險）。

市場比較法指現有可資比較市場交易。市場比較法乃基於類似物業的市場可觀察交易並予以調整以反映標的物業的狀況及位置。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

15. 投資物業 – 續

(a) 估值 – 續

有關使用重大不可觀察數據(第三層)進行公平值計量的資料：

概況	於二零二五年 六月三十日 的公平值 人民幣千元	於二零二四年 六月三十日 的公平值 人民幣千元	估值方法	不可觀察數據	不可觀察數據的 範圍(可能性– 加權平均)	不可觀察數據與 公平值之間的關係
中國已竣工投資物業	597,600	645,515	收入資本化法	單位月租 (每平方米 人民幣元)	教學： 18 (二零二四年：17.5-19) 宿舍： 18 (二零二四年：17.5-18) 零售： 18 (二零二四年：17.5)	單位月租越高，公平值越高
	453,500	499,425	市場比較法	資本化率	8% (二零二四年：8%)	資本化率越高，公平值越低
			市場比較法	市場指示性交易價 (每平方米人民幣 元)	1,180 (二零二四年：1,200)	市場指示性交易價越高，公 平值越高
馬來西亞已竣工投資 物業	69,846	63,962	收入資本化法	單位月租 (每平方尺馬來西 亞令吉(「令吉」))	4–4.5 (二零二四年：4.5)	單位月租越高，公平值越高
				資本化率	4.25% (二零二四年：4.25%)	資本化率越高，公平值越低
印尼已竣工投資物業	51,597	51,202	市場比較法	市場指示性交易價 (每平方米印尼盾 (「印尼盾」))	54,000,000–57,180,000 (二零二四年： 54,810,000– 56,816,000)	市場指示性交易價越高，公 平值越高
瑞士已竣工投資物業 (「瑞士物業」)	313,836	273,488	收入資本化法	單位月租(每平方尺 瑞士法郎 (「瑞士法郎」))	19.37至55.51 (二零二四年： 17.48至46.70)	單位月租越高，公平值越高
				資本化率	5.8% (二零二四年：4%)	資本化率越高，公平值越低
	1,486,379	1,533,592				

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

15. 投資物業 – 續

(a) 估值 – 續

下表概述有關投資物業之重大不可觀察第三級經常性公平值計量所用輸入數據之量化資料。

	二零二五年 人民幣千元 增加／(減少)	二零二四年 人民幣千元 增加／(減少)
中國物業的單位月租減少5%	(22,930)	(31,270)
中國物業的資本化率下降1%	57,590	61,360
中國物業的市場指示性交易價下降5%	(31,100)	(24,960)
馬來西亞物業的單位月租減少5%	(2,379)	(2,279)
馬來西亞物業的資本化率下降0.25%	3,399	3,039
印尼物業的市場指示性交易價下降5%	(2,558)	(2,978)
瑞士物業的單位月租減少5%	(8,967)	(8,771)
瑞士物業的資本化率下降0.5%	35,867	43,056

- (b) 於二零二五年六月三十日，投資物業賬面值人民幣 1,249,969,000 元已予質押，以取得本集團銀行融資(二零二四年：人民幣 1,109,543,000 元)(附註20)。
- (c) 年內估值技術並無變動。公平值計量乃根據上述物業的最高及最佳用途(與其實際用途並無差別)釐定。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

15. 投資物業 – 續

(d) 持作出售資產

於二零二四年三月十五日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售位於中國的物業（「該物業」），現金代價為人民幣 110,000,000 元（「出售事項」）。於二零二四年六月三十日，其中一項先決條件尚未獲達成，故出售事項於二零二四年六月三十日尚未完成。因此，該物業之賬面值為人民幣 110,000,000 元，分類為持作出售資產，於二零二四年六月三十日在綜合財務狀況表單獨呈列。於二零二四年六月三十日，賬面值（亦為該物業公平值）採用收入資本化法釐定，其為第二級公平值計量。出售事項預計已於截至二零二五年六月三十日止年度完成，出售虧損人民幣 5,952,000 元已於損益確認並計入「出售投資物業及持作出售之資產的虧損」項下。

於二零二四年十二月三十一日，本集團與獨立第三方訂立意向書，擬出售位於中國的物業，代價為人民幣 19,000,000 元，意向書的有效期限於二零二五年六月三十日屆滿。由於雙方尚未就簽訂買賣協議達成一致條款，意向書已於二零二五年六月三十日失效。本集團認為該物業可即時出售，並已開始積極尋找另一買家；因此，賬面值為人民幣 19,690,000 元的該物業被分類為持作出售資產，並於二零二五年六月三十日的綜合財務狀況表中單獨呈列。於二零二五年七月四日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以現金代價人民幣 18 百萬元出售該物業。出售事項預計將於截至二零二六年六月三十日止財政年度之第一季完成。於二零二五年六月三十日，賬面值（亦為該物業公平值）採用第三級公平值計量之收入資本化方法釐定，方法為將現有租約於二零二五年六月三十日至二零三零年六月三十日期間產生之固定年租金及二零三零年六月三十日後該物業之市場租金按資本化比率 8% 資本化。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

16. 於一間聯營公司的投資

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
分佔除商譽外之資產淨值	9,335	9,508
商譽	2,652	2,652
	11,987	12,160
累計減值虧損(附註(ii))	(3,178)	–
賬面淨值	8,809	12,160

聯營公司的詳情如下：

名稱	註冊成立、運營地點及主要業務	附註	佔所有權權益百分比	
			二零二五年	二零二四年
Axiom Properties Limited ([Axiom])	澳洲，在澳洲從事物業投資 及發展	(i)	19.01%	19.01%

附註：

- (i) 儘管本集團於Axiom的所有權權益少於20%，但本集團有權向Axiom的董事會委任代表。因此，董事認為，本集團擁有權力行使重大影響力及自本集團擁有重大影響力的日期起，已將於Axiom的權益作為聯營公司入賬。於二零二五年六月三十日，本集團於Axiom（於澳洲證券交易所上市）的投資按市場報價計算的公平值為人民幣8,809,000元（二零二四年六月三十日：人民幣27,354,000元）。
- (ii) 於二零二五年六月三十日，根據評估結果，管理層確定Axiom的公平值減銷售成本低於賬面值。因此，本年度確認減值虧損人民幣3,178,000元。由於賬面值已減至其公平值減銷售成本人民幣11,987,000元，計算賬面值所用假設的任何不利變動將導致進一步減值虧損。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

16. 於一間聯營公司的投資 – 續

附註：– 續

(iii) Axiom 的財務資料概要如下：

於六月三十日

流動資產

非流動資產

流動負債

非流動負債

二零二五年
人民幣千元

二零二四年
人民幣千元

31,453

27,618

52,816

61,080

(33,497)

(34,222)

(1,667)

(4,458)

二零二五年
人民幣千元

二零二四年
人民幣千元

收入

39,186

10,272

年內虧損

(13,703)

(22,993)

其他全面收益

10,400

(3,499)

全面收益總額

(3,303)

(26,492)

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

16. 於一間聯營公司的投資 – 續

附註：– 續

(iii) Axiom的財務資料概要如下：– 續

於二零二五年六月三十日

與本集團於一間聯營公司的投資的對賬

一間聯營公司淨資產總額

本集團的實際權益

本集團分佔除商譽外之一間聯營公司資產淨值

商譽

減值虧損

本集團分佔一間聯營公司淨資產

人民幣千元

49,105

19.01%

9,335

2,652

(3,178)

8,809

截至二零二四年六月三十日止年度

人民幣千元

與本集團於一間聯營公司的投資的對賬

一間聯營公司淨資產總額

本集團的實際權益

本集團分佔除商譽外之一間聯營公司資產淨值

商譽

本集團分佔一間聯營公司淨資產

46,701

19.01%

9,508

2,652

12,160

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

16. 於一間聯營公司的投資 – 續

附註：– 續

(iv) 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4 Vallees Pte. Ltd. (「4 Vallees」)的75.39%已發行股本，初步代價為11,479,000瑞士法郎，可予調整(「收購事項」)。收購事項已於截至二零二四年六月三十日止財政年度第三季度完成，最終代價為11,366,623瑞士法郎(相當於人民幣93,337,000元)。收購事項完成後，4 Vallees成為本公司全資附屬公司。收購事項的詳情載於綜合財務報表附註33。

4 Vallees截至二零二四年六月三十日止年度的財務資料概要如下：

	二零二四年 人民幣千元
收益	2,562
年內溢利	5,045
其他全面收益	2,231
全面收益總額	7,276

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

17. 預付款項

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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)	335	9,041
		<u>335</u>	<u>37,471</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元自獨立供應商收購位於蒙古的物業。該收購於二零二四財政年度末未完成。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退還本公司的預付款項約人民幣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」。進一步詳情載於綜合財務報表附註18。

- (ii) 於二零二四年六月三十日，本集團就廊坊市投資物業各項翻修及建設工程支付預付款項約人民幣13,400,000元。截至二零二四年六月三十日止年度，本集團與負責部分翻新及建設工程之建築公司共同協定取消有關安排。因此，該建築公司同意向本集團退還預付款項人民幣8,706,000元。本集團已於截至二零二五年六月三十日止年度收到退款。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

18. 貿易及其他應收款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應收款項，扣除撥備(附註(iii))	23,355	17,687
其他應收款項及預付款項(附註(i))	16,167	10,629
退還收購物業所得款項的應收款項(附註(ii))	20,008	—
其他可收回稅項	3,326	3,166
	62,856	31,482
減：減值撥備	(7,991)	(5,937)
	54,865	25,545

作報告用途的貿易及其他應收款項分析：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
即期	53,072	23,950
非即期	1,793	1,595
	54,865	25,545

附註：

- (i) 於二零二五年六月三十日的結餘包括應收一家聯營公司款項人民幣64,000元(二零二四年：人民幣65,000元)以及應收萊佛士集團(本公司同系附屬公司)款項人民幣7,586,000元(二零二四年：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) 如附註17(i)所詳述，終止契約要求賣方自二零二五年三月三十一日起分四期等額向本公司退還約人民幣33,690,000元。截至二零二五年六月三十日止年度，本公司已自賣方收到人民幣8,422,000元。於報告日期後收到額外人民幣7,554,000元。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

18. 貿易及其他應收款項 – 續

附註：– 續

- (iii) 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預先支付，而租金的可變部分須不遲於六月末支付。按收入確認日期劃分的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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
超過一年	378	30
	23,355	17,687

本集團的貿易及其他應收款項的賬面值與其公平值相若。

截至二零二四年及二零二五年六月三十日止年度，本集團根據附註4(h)所載的會計政策確認貿易及其他應收款項減值虧損。有關更多本集團貿易及其他應收款項減值虧損的詳情，請參閱附註31(a)(i)。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

19. 貿易及其他應付款項及應計費用

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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>

作報告用途的貿易及其他應付款項及應計費用分析：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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 (i) 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 (二零二四年：分別為人民幣 3,967,000 元及人民幣 636,000 元)，以及 (ii) 其他應付稅項人民幣 4,822,000 元 (二零二四年：人民幣 4,517,000 元)。
- (ii) 於二零二四年六月三十日，就出售該物業 (附註 15(d)) 自獨立買方收取按金人民幣 110,000,000 元。
- (iii) 應付萊佛士集團款項人民幣 40,692,000 元 (二零二四年：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 (二零二四年：二零二五年七月一日) 前償還及非貿易性質。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

19. 貿易及其他應付款項及應計費用 – 續

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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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>

20. 銀行借款，有擔保

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
到期償還的銀行借款：			
– 於一年內	(a)	<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>
	(b)	<u>168,371</u>	<u>219,138</u>
	(c), (d)	<u>246,003</u>	<u>290,273</u>

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

20. 銀行借款，有擔保 – 續

附註：

- (a) 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（二零二四年：人民幣 71,135,000 元）。
- (b) 於二零二四年及二零二五年六月三十日，自報告期末起一年內無需償還但載有按要求償還條款的於馬來西亞的銀行授出的銀行借款賬面值為人民幣 9,742,000 元（二零二四年：人民幣 9,245,000 元）。
- 有關本集團於馬來西亞籌集且載有按要求償還條款的銀行借款的負債根據馬來西亞律師的法律意見而分類為於二零二四年及二零二五年六月三十日的流動及／或非流動負債，董事認為本集團有權無條件延遲結清貸款，且不論該按要求償還條款所限，惟須遵從協定還款時間表。
- (c) 銀行借款按固定利率及浮動利率計息。本集團根據銀行融資授出的銀行借款於二零二五年六月三十日的利率介乎每年 2.00% 至 8.95%（二零二四年：3.04% 至 8.95%）。
- (d) 於二零二四年及二零二五年六月三十日，本集團的銀行融資由本集團若干投資物業（附註 15）、本公司、中國附屬公司之非控股股東及最終母公司之企業擔保及中國附屬公司的股本抵押。
- (e) 於二零二五年六月三十日，本集團已抵押銀行存款人民幣 8,967,000 元及瑞士物業的租金收入已抵押，以取得本集團的非流動借款。
- (f) 於二零二四年及二零二五年六月三十日，本集團並無未提取銀行融資。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

21. 遞延稅項負債

本年內及過往年度已確認遞延稅項負債及變動情況的詳情如下：

	投資物業 的重新估值 人民幣千元
於二零二三年七月一日	176,143
收購一間附屬公司(附註33)	11,936
於損益扣除(附註12)	(13,808)
匯兌調整	(1,207)
於二零二四年六月三十日	173,064
於損益扣除(附註12)	(19,031)
匯兌調整	1,517
於二零二五年六月三十日	155,550

於二零二四年及二零二五年六月三十日，本集團並無就中國附屬公司賺取的未匯出盈利確認預扣所得稅，原因是本集團目前並無任何宣派或分派中國附屬公司股息的進一步計劃。

於二零二五年六月三十日，由於無法預測未來溢利流，故並無就稅項虧損約人民幣47,421,000元(二零二四年：人民幣45,295,000元)確認遞延稅項資產。未使用的稅項虧損將於五年內可用以抵銷虧損所在公司的未來應課稅溢利。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

22. 股本

於二零二四年及二零二五年六月三十日的股本指本公司下列已發行股本：

已發行及繳足	普通股數目 股	股本 港元	股本 人民幣
於二零二三年七月一日、二零二四年六月三十日及 二零二五年六月三十日	180,000,000	366,320,500	290,136,000

23. 儲備

本集團

本集團綜合儲備的各組成部分的期初及期末結餘對賬載於綜合權益變動表。

以下說明擁有人權益內儲備的性質及用途：

儲備	說明及用途
其他儲備	綜合入賬後，儲備主要來自於過往年度進行的集團重組。
法定盈餘儲備	本公司於中國成立之附屬公司須轉撥其除所得稅後利潤之10%（按照有關中國會計規定所釐定）至法定盈餘儲備，直至該儲備之結餘達致其各自之註冊資本之50%，此後任何撥款由附屬公司之董事酌情決定。該項儲備可用於減少附屬公司所產生之任何虧損，或撥充附屬公司之繳足股本。
匯兌儲備	重新換算外國業務的資產淨值為呈列貨幣時產生的盈虧。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

23. 儲備 – 續

本公司

本公司權益的個別組成部分於年初及年末的變動詳情載列如下：

	保留溢利 人民幣千元
於二零二三年七月一日的結餘	29,940
年內溢利	5,155
於二零二四年六月三十日的結餘	35,095
年內溢利	3,300
於二零二五年六月三十日的結餘	38,395

24. 股息

董事議決，建議不就截至二零二四年及二零二五年六月三十日止年度支付任何末期股息。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

25. 租賃

經營租賃－出租人

本集團投資物業乃根據經營租賃出租予租戶，租期介乎一至十年（二零二四年：一至十年）。不可撤銷經營租賃的最低租賃應收款項如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
不超過一年	49,690	45,909
一年以上但不超過兩年	41,872	39,004
兩年以上但不超過三年	18,348	36,380
三年以上但不超過四年	15,481	13,356
四年以上但不超過五年	15,481	12,136
超過五年	15,150	24,025
	156,022	170,810

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

26. 本公司財務狀況表

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的投資	27	678,380	678,380
預付款項		—	28,430
		678,380	706,810
流動資產			
其他應收款項		18,018	65
應收附屬公司款項		141,444	114,389
現金及現金等價物		7	167
		159,469	114,621
流動負債			
其他應付款項及應計費用		927	863
應付附屬公司款項		505,000	495,261
即期稅項負債		76	76
		506,003	496,200
流動負債淨額		(346,534)	(381,579)
總資產減流動負債		331,846	325,231
非流動負債			
應付萊佛士集團款項		(3,315)	—
		(3,315)	—
淨資產		328,531	325,231
資本及儲備			
股本	22	290,136	290,136
保留溢利	23	38,395	35,095
總權益		328,531	325,231

代表董事

周華盛
主席兼執行董事

劉迎春
行政總裁兼執行董事

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

27. 於附屬公司的投資

以下列表載有影響本集團截至二零二五年六月三十日止年度的業績、資產或負債的附屬公司的詳細資料：

名稱	成立／經營地點 及法定實體類別	主要活動	已繳足／ 註冊資本的描述	所有權權益、 投票權及溢利 份額百分比
廊坊開發區東方大學城教育諮詢 有限公司	中國，有限公司	於中國提供教育 設施租賃服務	人民幣 263,500,000 元	99%
廊坊通睿教育諮詢有限公司	中國，有限公司	於中國提供教育 設施租賃服務	人民幣 199,000,000 元	99%
OUC Malaysia Sdn. Bhd.	馬來西亞，有限公司	於馬來西亞提供教育 設施租賃服務	2,000,000 令吉	100%
OUC (Indonesia) Pte. Ltd.	新加坡，有限公司	投資控股	2 新加坡元	100%
PT OUC Jakarta Indo	印尼，有限公司	投資控股	2,500,000,000 印尼盾	100%
PT OUC Thamrin Indo	印尼，有限公司	於印尼提供教育 設施租賃服務	2,500,000,000 印尼盾	100%
4 Vallees	新加坡，有限公司	於瑞士租賃及管理 酒店物業	8,111,976 瑞士法郎	100%

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

28. 關聯方交易

本集團由萊佛士及周華盛先生(萊佛士的創辦股東，亦為本集團的最終實益擁有人)控制。

(a) 與關聯方的交易

除披露於綜合財務報表的交易及結餘外，本集團已訂立下列關聯方交易：

附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
租賃收入收取自同系附屬公司：		
Raffles College of Higher Education Sdn. Bhd.	3,297	3,058
PT. Raffles Institute of Higher Education	2,445	2,495
	5,742	5,553
支付予同系附屬公司的管理服務費：		
Raffles K12 Sdn Bhd	370	—
支付予同系附屬公司的短期租賃費：		
Raffles College of Higher Education Pte. Ltd.	1,178	—
支付予以下人員的薪金及退休計劃供款：		
– 董事之子 Chew Han Wai 先生	1,019	—

附註：

- (i) 於二零二三年六月三十日，本集團從萊佛士獲得一筆人民幣40,000,000元的循環貸款融資，自二零二三年六月三十日起為期三年。本集團於截至二零二四年及二零二五年六月三十日止年度並無動用該等融資。

交易乃於本集團一般業務活動中開展，並按各訂約方互相協定的條款進行。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

28. 關聯方交易 – 續

(b) 主要管理人員的薪酬

於年內，主要管理人員的酬金僅包括薪酬載於附註10的董事。

29. 資本承擔

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
投資物業裝修／翻新	8,585	186,533
收購投資物業	–	4,282
	<u>8,585</u>	<u>190,815</u>

30. 按分類劃分的金融資產及金融負債的概要

以下載列金融資產及負債的賬面值及公平值：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
金融資產		
金融資產，按攤銷成本計量		
– 貿易及其他應收款項	49,373	20,784
– 已抵押銀行存款	8,967	7,973
– 現金及現金等價物	<u>1,388</u>	<u>69,664</u>
金融負債		
金融負債，按攤銷成本計量		
– 貿易及其他應付款項	12,155	14,516
– 應付萊佛士集團款項	40,692	52,574
– 銀行借款，有擔保	<u>246,003</u>	<u>290,273</u>

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

31. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的業務面臨多種財務風險：信貸風險、流動資金風險、利率風險及外幣風險。本集團的整體風險管理計劃重點關注金融市場的不可預見性，並尋求盡量降低對本集團財務表現的潛在不利影響。

(i) 信貸風險

信貸風險為租戶拖欠到期租金導致的潛在財務虧損，繼而導致本集團出現虧損。於截至二零二五年六月三十日止年度，本集團向五大客戶（二零二四年：五名）就支援設施提供的教育設施租賃及商業租賃佔本集團總收益 **80.0%**（二零二四年：**74.5%**）。於二零二五年六月三十日，應收該五名客戶的貿易應收款項佔 **96.9%**（二零二四年：**87.7%**）。考慮到該五名客戶的可收回性，管理層並無就截至二零二四年及二零二五年六月三十日之貿易應收款項計提任何撥備。本集團認為，由於該等貿易應收款項之信貸風險並不重大，則無需計提信貸風險撥備。

現金存放於持牌銀行，該等銀行均為高信貸質素的金融機構。管理層預期對手方將能履行其責任。因此，預期已抵押銀行存款以及現金及現金等價物的預期信貸虧損屬極微。

綜合財務狀況表內的貿易應收款項、按金及其他應收款項、已抵押銀行存款，以及現金及現金等價物的賬面值，代表本集團與其金融資產相關的最大信貸風險承擔，存在重大信貸風險承擔。

貿易應收款項減值

本集團按等於全期預期信貸虧損之金額計量貿易應收款項虧損撥備，該金額基於具有類似虧損模式的客戶分類組別逾期日數使用撥備矩陣計量。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

31. 財務風險管理 – 續

(a) 財務風險因素 – 續

(i) 信貸風險 – 續

貿易應收款項減值 – 續

下表列載有關本集團貿易應收款項的信貸風險承擔及預期信貸虧損的資料：

於二零二五年六月三十日

	預期虧損率 (%)	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	淨額 人民幣千元
無逾期亦無減值	不適用	16,549	–	16,549
逾期1至3個月	–	2,271	–	2,271
逾期3個月以上但12個月以下	–	4,157	–	4,157
逾期12個月以上	74	1,459	1,081	378
		<u>24,436</u>	<u>1,081</u>	<u>23,355</u>

於二零二四年六月三十日

	預期虧損率 (%)	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	淨額 人民幣千元
無逾期亦無減值	不適用	13,821	–	13,821
逾期1至3個月	–	–	–	–
逾期3個月以上但12個月以下	–	3,836	–	3,836
逾期12個月以上	97	1,111	1,081	30
		<u>18,768</u>	<u>1,081</u>	<u>17,687</u>

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

31. 財務風險管理 – 續

(a) 財務風險因素 – 續

(i) 信貸風險 – 續

貿易應收款項減值 – 續

預期虧損率乃基於過去三年的實際虧損經驗得出。該等比率已作調整，以反映收集過往數據期間內經濟狀況的差異、現時狀況以及本集團對應收款項預計年期內經濟狀況的意見。

下表為年內貿易應收款項減值虧損之對賬：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於年初	1,081	491
已確認減值虧損	–	590
於年末	1,081	1,081

貿易應收款項的信貸風險有限，因為對手方的虧損率較低，虧損率乃根據債務人預期年期內的歷史觀察違約率估算，並就可獲得的前瞻性資料作出調整。

按攤銷成本列賬的其他金融資產減值

本集團使用香港財務報告準則第9號項下之一般方法計量其他應收款項之虧損撥備。該等金融資產減值撥備乃基於「三階段」模型並參考自初始確認以來的信貸質素變動。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

31. 財務風險管理 – 續

(a) 財務風險因素 – 續

(i) 信貸風險 – 續

按攤銷成本列賬的其他金融資產減值 – 續

於初次確認時並無信貸減值之金融資產分類為「第一階段」及本集團持續監控其信貸風險。預期信貸虧損按12個月基準計量。

- 倘初次確認起識別出信貸風險(定義見會計政策附註4(h))大幅增加，則金融資產轉移至「第二階段」，但不視為信貸減值。預期信貸虧損按全期基準計量。
- 倘金融資產已信貸減值(定義見會計政策附註4(h))，則金融資產轉移至「第三階段」。預期信貸虧損按全期基準計量。
- 於第一及第二階段，利息收入按賬面總值(不扣減虧損撥備)計量。倘金融資產於以後成為信貸減值(第三階段)，本集團須於其後報告期間就金融資產之攤銷成本(賬面總值減虧損撥備淨額)而非賬面總值，使用實際利率法計算利息收入。

於釐定其他應收款(退還收購物業所得款項的應收款項除外)的預期信貸虧損時，本集團管理層已計及過往違約經驗及前瞻性資料(如適用)，並認為本集團未償還應收款項固有的信貸風險屬微不足道。本集團管理層評估信貸風險自初步確認以來並無大幅增加，因此，概無確認減值。

就退還收購物業所得款項的應收款項的預期信貸虧損而言，本公司已遵循香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模型進行減值分析，以評估未能收回餘下款項之風險。該評估由獨立合資格估值師進行，計及賣方未能付款的可能性(違約概率)及違約時可能產生的虧損(違約虧損率)。於二零二五年六月三十日，估計違約概率為16.74%，違約虧損率介乎10.17%至10.32%。截至二零二五年六月三十日止年度，本公司已確認虧損撥備人民幣2,054,000元。該等應收款項所產生信用風險承擔的量化數據詳情於附註18披露。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

31. 財務風險管理 – 續

(a) 財務風險因素 – 續

(i) 信貸風險 – 續

按攤銷成本列賬的其他金融資產減值 – 續

下表提供有關本集團其他應收款項的信貸風險承擔及預期信貸虧損的資料：

於二零二五年六月三十日

	預期虧損率 (%)	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	淨額 人民幣千元
12個月預期信貸虧損 – 第一階段	–	8,064	–	8,064
全期預期信貸虧損 – 第二階段	19	20,008	2,054	17,954
全期預期信貸虧損 – 第三階段	100	5,937	5,937	–
		<u>34,009</u>	<u>7,991</u>	<u>26,018</u>

於二零二四年六月三十日

	預期虧損率 (%)	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	淨額 人民幣千元
12個月預期信貸虧損 – 第一階段	–	3,097	–	3,097
全期預期信貸虧損 – 第二階段	不適用	–	–	–
全期預期信貸虧損 – 第三階段	100	5,937	5,937	–
		<u>9,034</u>	<u>5,937</u>	<u>3,097</u>

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

31. 財務風險管理 – 續

(a) 財務風險因素 – 續

(i) 信貸風險 – 續

按攤銷成本列賬的其他金融資產減值 – 續

	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年七月一日、二零二四年六月三十日及 二零二四年七月一日	–	5,937	5,937
已確認減值虧損	–	2,054	2,054
於二零二五年六月三十日	–	7,991	7,991

(ii) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理包括維持充裕的現金及現金等價物以及取得資金的額度。

為管理流動資金風險，管理層以預計現金流量為基準監察現金及現金等價物的滾動預測。附註3(b)已說明管理層為管理本集團流動資金需求而制定的計劃，以使本集團能夠繼續履行到期債務。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

31. 財務風險管理 – 續

(a) 財務風險因素 – 續

(ii) 流動資金風險 – 續

下表詳述本集團非衍生金融負債的餘下合約到期日，乃按合約未折現現金流量（包括使用合約利率或（若為浮息）於年結日的現行利率計算的利息付款）及本集團將須付款的最早日期計算。

	賬面值 人民幣千元	合約未折現 現金流量總額 人民幣千元	一年內 人民幣千元	超過一年 惟少於兩年 人民幣千元	超過兩年 惟少於五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元
於二零二五年六月三十日						
貿易及其他應付款項	12,155	12,155	12,155	-	-	-
應付萊佛士集團款項	40,692	40,692	-	40,692	-	-
銀行借款，有擔保	246,003	309,170	89,364	32,124	83,035	104,647
	<u>298,850</u>	<u>362,017</u>	<u>101,519</u>	<u>72,816</u>	<u>83,035</u>	<u>104,647</u>
於二零二四年六月三十日						
貿易及其他應付款項	14,516	14,516	14,516	-	-	-
應付萊佛士集團款項	52,574	52,574	-	52,574	-	-
銀行借款，有擔保	290,273	354,248	84,309	83,415	74,508	112,016
	<u>357,363</u>	<u>421,338</u>	<u>98,825</u>	<u>135,989</u>	<u>74,508</u>	<u>112,016</u>

(iii) 利率風險

本集團之利率風險主要源自銀行存款及銀行借款（有擔保）。本集團並無使用任何衍生工具合約對沖其面臨之利率風險。於二零二四年及二零二五年六月三十日，本集團預計銀行存款不會受到重大影響，原因為銀行存款之利率預期不會發生重大變動。本集團並無制訂管理利率風險之政策。

銀行現金之利息乃按每日存款利率以浮息計算。於二零二五年六月三十日，存款以年利率介乎0.05%至0.2%（二零二四年：0.2%至0.6%）計息，貼近市場利率。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

31. 財務風險管理 – 續

(a) 財務風險因素 – 續

(iii) 利率風險 – 續

本集團之公平值利率風險主要來自附註20所披露之銀行借款(有擔保)。於二零二四年及二零二五年六月三十日，銀行借款(有擔保)人民幣77,288,000元(二零二四年：人民幣72,182,000元)以馬來西亞令吉及瑞士法郎浮動利率發出，令本集團面對公平值利率風險。本集團並無使用任何金融工具對沖潛在利率波動。

於二零二五年六月三十日，估計在所有其他變數維持不變之情況下，利率一般上升／下降100個基點導致本集團年內虧損增加／減少約人民幣773,000元(二零二四年：導致本集團年內溢利減少／增加約人民幣722,000元)。

(iv) 外幣風險

外幣風險乃於個別集團實體訂立以其功能貨幣以外之貨幣計值交易時產生。本集團之政策乃在可能情況下，允許集團實體用其自身業務產生之現金以該貨幣結算以其功能貨幣計價之負債。倘集團實體擁有以其功能貨幣以外貨幣計值之負債(且並無足夠該貨幣儲備結清負債)，則(在可能情況下)由本集團其他地方轉移已按該貨幣計值之現金。

本集團現時面臨之貨幣風險主要由應付萊佛士集團款項引起，其以功能貨幣以外貨幣(包括新加坡元(「新加坡元」))計值。於兩個年度，本集團並無外幣對沖政策，惟管理層持續監察外匯風險。

於二零二五年六月三十日，估計在所有其他變數維持不變之情況下，人民幣兌新加坡元匯率一般上升／下降50個基點導致本集團年內(虧損)／溢利減少／增加約人民幣203,000元(二零二四年：人民幣263,000元)。

本集團於報告期結束時面臨的外幣風險的敏感度分析，乃根據所假設的外幣匯率的百分比變動於財政年度初已出現及於整年內一直不變而釐定。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

31. 財務風險管理 – 續

(b) 資本風險管理

本集團的資本管理目標是保障本集團能持續營運，以為股東提供回報及為其他權益持有人帶來利益，並維持最優資本結構以減少任何不必要的資本成本。

為維持或調整資本結構，本集團或會調整支付予股東的股息金額、向股東退還資本、發行新股份或出售資產以減低債務。

截至二零二五年六月三十日，本集團的銀行借款(有擔保)為人民幣246,003,000元(二零二四年：人民幣290,273,000元)。本集團的資本結構包括本公司擁有人應佔權益，包括已發行股本及儲備。

附註3(b)已說明管理層為管理本集團流動資金需求而制定的計劃，以使本集團能夠繼續履行到期債務。

(c) 公平值估計

本集團金融及非金融資產及負債的公平值計量盡可能使用市場可觀察輸入數據。用於釐定公平值計量的輸入數據乃根據用於所採用估值技術的輸入數據的可觀察程度分類為不同層級(「公平值層級」)：

- 第一層：活躍市場對相同項目的報價(未經調整)；
- 第二層：除第一層輸入數據外的直接或間接可觀察輸入數據；
- 第三層：不可觀察輸入數據(即並非來自市場數據)。

將項目分類至上述層級乃基於所使用輸入數據(有關輸入數據對該項目的公平值計量有重大影響)的最低層級進行。於各層級之間轉撥項目於轉撥期間確認。

本集團的金融工具(含現金及現金等價物、已抵押銀行存款、貿易及其他應收款項、應付萊佛士集團款項、貿易及其他應付款項及銀行借款(有擔保))的賬面值與其公平值相若。

於二零二四年及二零二五年六月三十日，所有投資物業均計入公平值層級第三層。公平值計量詳情已於附註15披露。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

32. 綜合現金流量表附註

融資活動所產生負債的對賬：

	應付萊佛士 集團款項 人民幣千元	銀行借款 (有擔保) (附註20) 人民幣千元
於二零二四年七月一日	52,574	290,273
現金流量變動：		
已付借款利息	—	(14,560)
萊佛士集團墊款	15,540	—
向萊佛士集團還款	(30,932)	—
銀行借款所得款項	—	17,669
銀行借款還款	—	(69,733)
	37,182	223,649
其他變動：		
借款利息開支	—	14,560
匯兌差額	3,510	7,794
其他變動總額	—	22,354
於二零二五年六月三十日	40,692	246,003

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

32. 綜合現金流量表附註 – 續

	應付萊佛士 集團款項 人民幣千元	銀行借款 (有擔保) (附註20) 人民幣千元
於二零二三年七月一日	–	261,465
現金流量變動：		
已付借款利息	–	(16,428)
銀行借款所得款項	–	20,000
銀行借款還款	–	(54,405)
	–	210,632
其他變動：		
借款利息開支	–	16,428
匯兌差額	–	(1,001)
收購一家附屬公司(附註33)	52,574	64,214
其他變動總額	52,574	79,641
於二零二四年六月三十日	52,574	290,273

33. 過往年度內業務收購事項

誠如附註 16(iv) 所述，本集團已收購 4 Valleys 之 75.39% 股權。收購事項旨在擴大本集團的收益基礎，實現本集團業務的地域多元化。收購事項採用收購法入賬為業務收購。於收購日期，所收購貿易應收款項公平值為人民幣 1,030,000 元，其已於截至二零二四年六月三十日止年度結算。

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

33. 過往年度內業務收購事項 – 續

購買日被購買方可識別資產及負債的公平值及議價購買收益如下：

	人民幣千元
投資物業	284,938
貿易及其他應收款項	4,596
已抵押銀行存款	8,209
現金及現金等價物	78
貿易及其他應付款項	(59,174)
銀行借款	(64,214)
流動稅項負債	(2,362)
遞延稅項負債	(11,936)
已收購可識別淨資產的收購日期公平值	160,135

已付代價的公平值

	人民幣千元
現金代價(附註16(iv))	93,337
收購時應收4 Vallees款項的有效結算	33,210
先前於聯營公司24.61%權益在收購日期的公平值	31,236
已轉讓代價	157,783
議價購買收益(附註7)	2,352

有關收購事項的現金流量分析如下：

	人民幣千元
已付現金代價	(93,337)
現金及現金等價物	78
淨現金流出	(93,259)

綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

33. 過往年度內業務收購事項 – 續

已確認識價購買收益人民幣2,352,000元，主要由於4 Vallees投資物業於收購協議日期至完成日期期間的公平值變動所致。本次交易產生收購成本人民幣1,003,000元。該等款項已在綜合損益及其他全面收益表確認為行政開支之一部分。

自收購日期起，4 Vallees為本集團貢獻收入人民幣3,897,000元，並佔本集團過往年度虧損人民幣5,321,000元。倘收購事項於二零二三年七月一日發生，則本集團的收益為人民幣58,531,000元及本集團截至二零二四年六月三十日止年度的虧損為人民幣69,531,000元。

34. 報告期後事項

除該等綜合財務報表所披露者外，本集團於報告期末後並無其他重大事項。

35. 批准綜合財務報表

財務報表經審核委員會審閱，並獲董事會於二零二五年八月二十二日批准及授權刊發。

投資物業

於二零二五年六月三十日

名稱及位置	租約屆滿期	用途	總樓面面積 約數(平方米)	本集團的 權益(%)
位於中華人民共和國 河北省廊坊市 廊坊經濟技術開發區 東方大學城的多塊土地及樓宇	中期	教學樓	132,564	99
		學生及員工宿舍	114,337	
		零售	18,211	
		配套設施	1,094	
			<u>266,206</u>	
		土地	<u>392,402</u>	
位於 Section 88A Town of Kuala Lumpur, District of Kuala Lumpur, State of Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Malaysia 的多塊土地及樓宇	中期	教學樓	<u>3,754</u>	100
		土地	<u>5,336</u>	
位於 Sub-District of Gondangdia, District of Menteng, Municipality of Central Jakarta, Special Capital City of Jakarta, Indonesia 兩個樓層的辦公室單位	中期	教學樓	<u>2,092</u>	100
Hotel 4 Vallee, Chemin des Cibles 17, Haute-Nendaz/VS, Switzerland	永久業權	酒店	<u>49,696</u>	100
		土地	<u>5,910</u>	

財務摘要

載於本財務摘要有關截至二零二五年六月三十日止年度的財務資料雖不構成本公司該年度的法定年度綜合財務報表，但卻來自該等財務報表。有關該等根據香港法例第622章《香港公司條例》(「公司條例」)第436條須予披露的法定財務報表的進一步資料如下：

	截至以下年度止年度				二零二五年 人民幣千元
	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	
業績					
收益	65,775	54,168	61,680	55,969	56,697
經營(虧損)/溢利	71,750	45,962	903	(67,115)	(30,354)
利息收入	61	53	78	15	31
銀行借款利息開支	(13,892)	(19,648)	(14,905)	(16,428)	(14,560)
除所得稅前(虧損)/溢利	57,919	26,367	(13,924)	(83,528)	(44,883)
所得稅開支	(22,446)	(20,416)	(9,455)	8,952	(12,136)
年內(虧損)/溢利	35,473	5,951	(23,379)	(74,576)	(57,019)
以下人士應佔：					
本公司擁有人	34,891	5,811	(23,017)	(73,861)	(56,558)
非控股權益	582	140	(362)	(715)	(461)

財務摘要

	於六月三十日				
	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
資產及負債					
非流動資產	1,646,226	1,656,313	1,582,564	1,597,179	1,519,059
流動資產	51,679	26,090	109,193	203,614	74,150
流動負債	(77,184)	(61,275)	(89,026)	(210,510)	(108,121)
總資產減流動負債	1,620,721	1,621,128	1,602,731	1,590,283	1,485,088
非流動負債	(378,406)	(373,383)	(369,285)	(444,776)	(364,613)
淨資產	1,242,315	1,247,745	1,233,446	1,145,507	1,120,475
資本及儲備					
股本	290,136	290,136	290,136	290,136	290,136
儲備	941,343	946,633	932,696	845,472	820,401
本公司擁有人應佔權益	1,231,479	1,236,769	1,222,832	1,135,608	1,111,037
非控股權益	10,836	10,976	10,614	9,899	9,438
總權益	1,242,315	1,247,745	1,233,446	1,145,507	1,120,475

本公司將按公司條例第 662(3) 條及附表 6 第 3 部規定向公司註冊處處長送呈截至二零二五年六月三十日止年度的財務報表。

本公司的核數師已就該等財務報表作出報告。核數師的報告並無保留意見；並無提述任何事宜為核數師強調須注意但無就其報告作保留意見；及並無包含根據公司條例第 406(2)、407(2) 或 (3) 條作出的聲明。

ANNUAL REPORT

2024/2025



Oriental
UniversityCity
东方大学城

Oriental University City Holdings (H.K.) Limited

東方大學城控股（香港）有限公司

Tel: +86 0316 6056302 Fax: +86 0316 6056611

www.oriental-university-city.com