

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## ORIENTAL UNIVERSITY CITY HOLDINGS (H.K.) LIMITED 東方大學城控股(香港)有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：8067)

### 年末業績公告 截至二零一六年六月三十日止年度

聯交所創業板(「創業板」)的特色。

創業板乃為較於聯交所上市的其他公司帶有更高投資風險的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。創業板的較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他經驗豐富的投資者。

由於創業板上市公司的新興性質使然，在創業板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，同時亦無法保證在創業板買賣的證券會有一個高流通量的市場。

本公告乃遵照創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)的規定提供有關東方大學城控股(香港)有限公司(「本公司」)的資料，本公司董事(「董事」)願共同及個別對此負全責。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本公告所載資料在所有重大方面均屬準確完整及沒有誤導或欺詐成份，且概無遺漏其他事宜，致使本公告中任何聲明或本公告帶有誤導成份。

## 年度業績

董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一六年六月三十日止年度(「本年度」)的經審核綜合業績，連同二零一五年經審核比較數字如下：

### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年六月三十日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	4	<b>68,619</b>	61,588
政府補助	5	<b>5,000</b>	—
僱員成本		<b>(2,537)</b>	(2,748)
物業、廠房及設備折舊		<b>(344)</b>	(410)
投資物業公平值收益	8	<b>28,867</b>	34,935
營業稅及附加稅		<b>(3,286)</b>	(3,449)
物業稅及土地使用稅		<b>(12,633)</b>	(11,793)
物業管理費		<b>(6,172)</b>	(5,584)
維修及保養費		<b>(1,775)</b>	(2,382)
法律及諮詢費		<b>(3,585)</b>	(11,345)
其他收益淨額		<b>2,117</b>	2,220
其他開支		<b>(2,259)</b>	(2,815)
分佔聯營公司業績		<b>920</b>	—
終止確認可供出售金融資產的虧損	10	<b>(1,887)</b>	—
<b>經營溢利</b>		<b>71,045</b>	<b>58,217</b>
利息收入		<b>737</b>	210
<b>除所得稅前溢利</b>	<b>5</b>	<b>71,782</b>	<b>58,427</b>
所得稅	6	<b>(18,301)</b>	(15,777)
<b>年內溢利</b>		<b>53,481</b>	<b>42,650</b>

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>其他全面收益</b>		
隨後可能重新分類至損益的項目：		
分佔聯營公司其他全面收益	1,390	—
可供出售金融資產公平值(虧損)/收益淨額	(977)	1
終止確認可供出售金融資產的重新分類調整	1,887	—
	<u>2,300</u>	<u>1</u>
年內其他全面收益	<u>2,300</u>	1
年內全面收益總額	<u><u>55,781</u></u>	<u><u>42,651</u></u>
以下人士應佔年內溢利：		
本公司擁有人	52,913	42,128
非控股權益	568	522
	<u><u>53,481</u></u>	<u><u>42,650</u></u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	55,213	42,129
非控股權益	568	522
	<u><u>55,781</u></u>	<u><u>42,651</u></u>
年內本公司擁有人應佔溢利的每股盈利	7	
—基本(每股人民幣元)	<u><u>0.29</u></u>	<u><u>0.27</u></u>
—攤薄(每股人民幣元)	<u><u>0.29</u></u>	<u><u>0.27</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		5,705	6,029
投資物業	8	892,183	860,436
於聯營公司的權益	9	23,805	—
可供出售金融資產	10	17,652	17,617
購買物業、廠房及設備以及投資物業的 預付款項	11	80,000	—
非流動資產總值		<u>1,019,345</u>	<u>884,082</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項及預付款項	12	38,843	21,745
現金及現金等價物		4,866	101,663
流動資產總值		<u>43,709</u>	<u>123,408</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項及應計費用	13	18,912	14,889
客戶墊款		1,265	1,223
即期稅項負債		21,597	23,128
流動負債總額		<u>41,774</u>	<u>39,240</u>
流動資產淨值		<u>1,935</u>	<u>84,168</u>
總資產減流動負債		<u>1,021,280</u>	<u>968,250</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		50,863	35,771
非流動負債總額		<u>50,863</u>	<u>35,771</u>
資產淨值		<u>970,417</u>	<u>932,479</u>

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	14	411,936	411,936
儲備		<u>550,865</u>	<u>513,495</u>
		962,801	925,431
非控股權益		<u>7,616</u>	<u>7,048</u>
權益總額		<u><u>970,417</u></u>	<u><u>932,479</u></u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

### 1 一般資料

本公司於二零一二年六月十一日在香港註冊成立為有限公司。本公司的註冊辦事處地址為香港北角電氣道148號31樓，主要營業地點為中華人民共和國(「中國」)河北省廊坊市經濟技術開發區東方大學城張衡路100號1層及2層。本公司為一家投資公司，而其主要附屬公司在中國從事提供教育設施租賃服務。

董事認為本公司的最終母公司為萊佛士教育集團有限公司(「萊佛士」，一家於新加坡註冊成立的公司)，其股份於新加坡證券交易所有限公司上市。

本公司股份於二零一五年一月十六日(「上市日期」)於創業板初步上市。

除另有說明者外，本綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列。

### 2 編製基準

本集團於本年度的綜合財務報表乃按照所有適用的《香港財務報告準則》、《香港會計準則》(「香港會計準則」)及詮釋(統稱為「香港財務報告準則」)及香港法例第622章《公司條例》(「公司條例」)(編製財務報表受該條例規限)規定編製。另外，本財務報表包括創業板上市規則要求的適用披露。

除了一定的物業及金融工具使用公平值測量外，綜合財務報表採用歷史成本法編製。

### 3 採用香港財務報告準則

#### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則—二零一五年七月一日起生效

香港財務報告準則(修訂本) 二零一零年至二零一二年週期的年度改進

香港財務報告準則(修訂本) 二零一一年至二零一三年週期的年度改進

採納該等修訂並無對本集團的財務報表造成重大影響。

#### (b) 已發佈但未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早採納下列可能與本集團的財務報表有關的已發佈但未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期之年度改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號修訂本	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第7號修訂本	披露計劃 <sup>2</sup>
香港會計準則第12號修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號	澄清可接受的折舊及攤銷方法 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號修訂本	獨立財務報表的權益法 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號 (二零一四年)	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者及其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號修訂本	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號修訂本	香港財務報告準則第15號來自客戶 合約的收益的分類 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一五年一月六日，國際會計準則理事會作出相關修訂後，香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈「香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本生效日期」。該更新版本推遲／取消香港會計師公會於二零一四年十月七日頒佈的投資者及其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資修訂本的生效日期。本集團繼續獲批准提早採納該等修訂。

## 香港會計準則第1號修訂本—披露計劃

該修訂本旨在鼓勵實體於考慮其財務報表的版面及內容時作出判斷應用香港會計準則第1號。

實體應佔以權益法核算的聯營公司及合營企業的其他全面收益將會分為重新分類至損益及不可重新分類至損益的項目，並在該兩組中以單項合計列報。

## 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本—澄清可接受的折舊及攤銷方法

香港會計準則第16號修訂本禁止就物業、廠房及設備項目使用基於收益的折舊方式。香港會計準則第38號修訂本引進基於收益的攤銷不適用於無形資產的可駁回假設。倘無形資產以收益的衡量表示，或收益與無形資產經濟利益的消耗存在高度關聯，則可駁回該假設。

## 香港會計準則第27號修訂本—獨立財務報表的權益法

該修訂本允許實體於其獨立財務報表採用權益法列賬其於附屬公司、合營企業及聯營公司的投資。

## 香港財務報告準則第9號(二零一四年)—金融工具

香港財務報告準則第9號引進有關金融資產分類及計量的新要求。按業務模式持有而目的為持有資產以收取合約現金流量的債務工具(業務模式測試)以及具備產生現金流量的合約條款且僅為支付本金及未償還本金利息的債務工具(合約現金流特徵測試)，一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模式之目的為持有及收取合約現金流量以及出售金融資產，則符合合約現金流特徵測試的債務工具按公平值計入其他全面收益(「公平值計入其他全面收益」)的方式計量。實體可於最初確認時作出不可撤銷選擇，以按公平值計入其他全面收益的方式計量並非持作買賣的股本工具。所有其他債務及股本工具按公平值計入損益(「公平值計入損益」)的方式計量。

香港財務報告準則第9號就並非按公平值計入損益的方式計量的所有金融資產引進新的預期虧損減值模式(取代香港會計準則第39號的已產生虧損模式)以及新的一般對沖會計規定，以便實體可於財務報表內更好地反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號有關金融負債確認、分類及計量規定，惟按公平值計入損益的金融負債除外，該負債信貸風險變動所佔公平值變動金額於其他全面收益確認，除非會導致或擴大會計錯配則另作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號取消確認金融資產及金融負債的規定。

#### **香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本—投資者及其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資**

該修訂本釐清有關實體與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資所確認損益範圍。當交易涉及一項業務，須確認全數損益。相反，當交易涉及不構成一項業務的資產，僅確認於合營企業或聯營公司的無關投資者權益的損益。

#### **香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號修訂本—投資實體：應用綜合入賬的例外情況**

該修訂本訂明中介實體母公司獲豁免編製綜合財務報表亦適用於投資實體附屬公司(包括按公平值單獨呈列附屬公司而非將其綜合入賬的投資實體)。僅當附屬公司本身非投資實體，且附屬公司主要提供有關投資實體的投資活動的服務時，投資實體母公司可將附屬公司綜合入賬。非投資實體對屬投資實體的聯營公司或合營企業使用權益法可保留聯營公司或合營企業就其附屬公司所用的公平值計量。倘投資實體所編製財務報表中所有附屬公司按公平值計入損益計量，投資實體須根據香港財務報告準則第12號提供有關投資實體的披露資料。

#### **香港財務報告準則第15號—來自客戶合約的收入**

本項新準則設立一個單獨的收益確認框架，該框架的核心原則為實體應確認收益，以說明實體按反映交換商品及服務預期所得代價的金額向客戶轉讓所承諾商品或服務。香港財務報告準則第15號取代現行收益確認指引，包括香港會計準則第18號收益，香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號規定確認收益所應用的五個步驟：

- 第1步：識別與客戶所訂立的合約
- 第2步：識別合約的履行責任
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：分配交易價格至各履約責任
- 第5步：於履行各履約責任時確認收益

香港財務報告準則第15號包括對可能改變目前根據香港財務報告準則採取的方式特定收益相關事宜的特定指引。有關準則亦著重加強有關收益的定性及定量披露。

#### **香港財務報告準則第16號—租賃**

香港財務報告準則第16號(將於生效日期起取代香港會計準則第17號「租賃」及有關詮釋)引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債的現金還款分類為本金部分及利息部分，在現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可註銷租賃付款，亦包括在承租人合理肯定會行使選擇權延續租賃，或不行使選擇權而中止租賃的情況下，將於選擇權期間內作出的付款。此會計處理方法與承租人就租賃採用的會計處理方法存在明顯差異，承租人所採用的會計處理方法適用於根據原準則香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃。

就出租人會計處理方法而言，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號的出租人會計處理方法的規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且以不同方式將兩類租賃入賬。

本集團正在評估該等新訂公告的潛在影響。本集團仍未能確定該等新訂公告是否會令本集團的會計政策及財務報表產生重大變動。

#### 4 分部報告及收益

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。可呈報經營分部的收益主要來自教育設施租賃。由於年內配套設施商業租賃的收益低於總收益的10%，故業務分部資料被視為並無必要。

由於執行董事認為本集團大部分收益及業績來源於中國的教育設施租賃及配套設施商業租賃，且本集團的重大綜合資產並無位於中國境外，故地理分部資料被視為並無必要。

本年度按分類劃分的收益分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益：		
—教育設施租賃	65,371	58,870
—配套設施商業租賃	3,248	2,718
	<u>68,619</u>	<u>61,588</u>

#### 主要客戶資訊

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

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
A大學	41,131	33,616
B大學	—	7,959
C大學	7,583	8,032
D大學	15,008	6,655
	<u>63,722</u>	<u>56,262</u>

## 5 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
核數師薪酬	580	445
年內產生租金收入的投資物業的直接運營費用	21,715	22,118
年內並無產生租金收入的投資物業的 直接運營費用	4,391	3,909
政府補助(附註)	(5,000)	—

附註：於本年度，我們成功申請由當地財政局設立的上市獎勵(「獎勵」)合共人民幣5,000,000元。獎勵的目的是通過獎勵成功在資本市場上市的企業，鼓勵當地企業在境內外資本市場上市。本集團於截至二零一五年六月三十日止年度並無收到政府補助。

## 6 所得稅

綜合損益及其他全面收益表內的所得稅款項指：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
即期稅項		
—本年度中國企業所得稅	3,423	1,531
—過往年度超額撥備	(214)	(1,121)
	<u>3,209</u>	<u>410</u>
遞延稅項	<u>15,092</u>	<u>15,367</u>
所得稅	<u>18,301</u>	<u>15,777</u>

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「中國企業所得稅法」)，本集團位於中國的實體(「中國附屬公司」)適用的企業所得稅稅率為25%。

過往年度，中國附屬公司已獲主管稅務局批准採用核定徵收。根據核定徵收，收益的利潤率被視為10%。然而，根據中國企業所得稅法，本公司股份成功上市後，中國附屬公司將不獲准許採用核定徵收方式計算企業所得稅。自二零一五年一月一日起，中國附屬公司的企業所得稅根據中國企業所得稅法下的查賬徵收方式徵收。

## 7 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利及年內已發行普通股加權平均數計算。

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<u>盈利</u>		
用於計算每股基本盈利的盈利	<u>52,913</u>	<u>42,128</u>
<u>股份數目</u>		
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>180,000,000</u>	<u>155,465,753</u>

於本年度及過往年度，本公司並無任何流通在外的潛在普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

## 8 投資物業

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
公平值		
年初	860,436	816,179
添置	2,880	13,797
轉撥至物業、廠房及設備	—	(4,475)
公平值變動	28,867	34,935
年末	892,183	860,436

於二零一五年及二零一六年六月三十日，所有投資物業已竣工。

### (a) 估值

獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)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於二零一六年六月三十日的公平值。

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。截至二零一五年及二零一六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。

#### 估值基準

本集團至少每年就其投資物業自戴德梁行有限公司獲得獨立估值。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得出。

大量使用可觀察數據(如市場租金、收益等)的收入資本化計算法(年期及復歸法)，當中計及對年期回報率的重大調整(以承擔復歸後的風險)及現有租約到期後對空置率的估計。

## 9 於聯營公司的權益

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
分佔資產淨值(商譽除外)	21,153	—
商譽	2,652	—
	<u>23,805</u>	<u>—</u>

## 10 可供出售金融資產

於過往年度，本集團收購了Axiom Properties Limited(「**Axiom**」)14.9%的股權，現金對價約為人民幣17,616,000元，Axiom公司是一家股份在澳大利亞證券交易所(「**澳大利亞證券交易所**」)上市的公司。

於本年度，本集團收購了Axiom額外5%的權益，對價款大約為人民幣5,765,000元。本集團所持Axiom的合共19.9%權益已入賬列作本集團聯營公司權益，詳情載於附註9。本集團於Axiom的權益終止確認為可供出售金融資產後，於可供出售金融資產的相關累計公平值變動人民幣1,887,000元計入損益。

於本年度，本集團透過認購4 Vallees私人有限公司(「**4 Vallees**」)普通股的方式收購了4 Vallees 12.77%的權益，對價款大約為人民幣16,741,000元。4 Vallees公司是一家在新加坡註冊成立的私人有限公司，為萊佛士的當時全資附屬公司。

於本年度，本集團可供出售金融資產的公平值增加人民幣911,000元(二零一五年：人民幣1,000元)已確認為於二零一六年六月三十日的其他全面收入。

## 11 購買物業、廠房及設備以及投資物業的預付款項

該等結餘包括就向(i)董事周華盛先生(「周先生」,亦為萊佛士的董事)的妻子;及(ii)周先生的妻子所控制的企業購買投資物業而支付的款項人民幣64,000,000元。

## 12 貿易及其他應收款項及預付款項

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
貿易應收款項	2,036	719
其他應收款項(附註(i))	27,007	21,026
預付款項	9,800	—
	<u>38,843</u>	<u>21,745</u>

附註：

- (i) 於二零一五年及二零一六年六月三十日,其他應收款項主要包括政府補貼應收款項人民幣21,015,000元(二零一五年:人民幣21,015,000元)。政府補貼應收款項乃因本集團重組及籌備上市而給予的專項資金,與報告期末計入本集團即期稅項負債的金額相同。

本集團的貿易及其他應收款項及預付款項的賬面值與其公平值相若。

本集團的大部分收益乃預先收取。來自教育設施租賃及配套設施商業租賃的收益乃根據有關協議訂明的付款時間表分期結算。按收益確認日期劃分的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
3個月以內	63	262
3至6個月	200	183
6至12個月	1,373	240
1年以上	400	34
	<u>2,036</u>	<u>719</u>

### 13 貿易及其他應付款項及應計費用

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
貿易應付款項	5,799	2,716
其他應付款項及應計費用	13,113	12,140
應付最終控股公司款項(附註)	—	33
	<u>18,912</u>	<u>14,889</u>

附註：該應付款項為無抵押、免息且無固定償還期。

貿易應付款項產生自教育設施的日常維護成本。基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
3個月以內	1,380	1,078
3至6個月	1,375	1,071
6至12個月	2,552	115
1年以上	492	452
	<u>5,799</u>	<u>2,716</u>

### 14 股本

#### 已發行及繳足

	普通股數目 股份	股本 港元	股本 人民幣
於二零一四年七月一日	200,000	414,872,500	331,898,000
紅股發行(附註(b))	134,800,000	—	—
根據配售發行新股(附註(c))	45,000,000	101,448,000	80,038,000
	<u>180,000,000</u>	<u>516,320,500</u>	<u>411,936,000</u>
於二零一五年六月三十日、 二零一五年七月一日及 二零一六年六月三十日	<u>180,000,000</u>	<u>516,320,500</u>	<u>411,936,000</u>

附註：

- (a) 截至二零一五年及二零一六年六月三十日止年度股本並無發生變動。
- (b) 根據本公司股東(「股東」)於二零一四年十二月十七日的決議案，本公司於過往年度完成發行134,800,000股紅股。紅股發行無償進行並入賬列作繳足。
- (c) 截至二零一五年六月三十日止年度，本公司通過配售方式以每股2.64港元的價格發行45,000,000股每股面值0.1港元的股份。該發行所得款項淨額為約人民幣80,038,000元(扣除發行費用之後)。

## 15 股息

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
建議二零一六年末期股息－每股4.0港仙 (相等於約人民幣3.4分)	6,166	—
建議二零一五年末期股息－每股8.0港仙 (相等於約人民幣6.3分)	—	11,347
宣派中期股息－每股4.0港仙 (相等於約人民幣3.3分)	<u>6,027</u>	<u>—</u>

建議末期股息須經股東於應屆股東週年大會上批准。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 收益

我們的租賃收益由二零一五年的人民幣61.6百萬元增加11.4%至本年度的人民幣68.6百萬元。該增加主要歸因於預期我們主要客戶北京中醫藥大學的教育設施租賃費用較上年增加人民幣7.5百萬元。

#### 經營溢利

我們於本年度的經營溢利為人民幣71.0百萬元，而於二零一五年則為人民幣58.2百萬元，主要原因如下：

##### 1) 政府補助

我們收到河北及廊坊政府的政府獎勵補助人民幣5.0百萬元，以表彰我們成功在創業板上市。

##### 2) 僱員成本

僱員成本由二零一五年的人民幣2.7百萬元減少7.4%至本年度的人民幣2.5百萬元，主要因為人員的變化。

##### 3) 維修及保養費

維修及保養費由二零一五年的人民幣2.4百萬元減少25%至本年度的人民幣1.8百萬元。

##### 4) 法律及諮詢費

法律及諮詢費由二零一五年的人民幣11.3百萬元減少68.1%至本年度的人民幣3.6百萬元，乃由於二零一五年產生的上市費用所致。

##### 5) 其他收益淨額

我們於本年度錄得其他收益淨額為人民幣2.1百萬元，而二零一五年的收益為人民幣2.2百萬元。

##### 6) 其他開支

我們的其他開支由二零一五年的人民幣2.8百萬元減少到本年度的人民幣2.3百萬元。

## 財務收入淨額

我們於本年度及二零一五年分別錄得財務收入人民幣737,000元及人民幣210,000元。

## 所得稅開支

自二零一五年一月一日(中國二零一五課稅年度)起，中國附屬公司的企業所得稅根據中國企業所得稅法下的查賬徵收方式徵收。我們於本年度產生的企業所得稅開支為人民幣18.3百萬元。

## 純利

由於受上述因素的影響，我們於本年度的純利為人民幣53.5百萬元，而二零一五年則為人民幣42.7百萬元。本年度全面收益總額為人民幣55.8百萬元，而二零一五年則為人民幣42.7百萬元，此主要是由於可供出售金融資產的公平值調整所致。

## 流動資金及財務資源

本集團手頭擁有充足流動資金及財務資源以履行其應盡責任及實施資本投資計劃。

## 現金及現金等價物

本集團高度重視風險管理、安全及流動性。超過日常運作需要的現金均存放在定期存款。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。於二零一六年六月三十日，本集團有現金及現金等價物結餘約人民幣4.9百萬元(二零一五年六月三十日：人民幣101.7百萬元)。

## 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)。

## 報告期後事件

本公司於二零一六年七月七日舉行一次股東大會，股東於會上通過有關下列各項的決議案：(i)本公司的全資附屬公司Diamond Nest Sdn. Bhd.與Doris Chung Gim Lian女士(「**Chung女士**」，董事會主席兼執行董事周先生的妻子)及Evergreen Plus Sdn. Bhd.(「**Evergreen Plus**」，由Chung女士及Yeo Geok Siew女士(周先生的岳母)分別擁有99%及1%)就收購位於馬來西亞的土地及物業所訂立的收購協議；及(ii)Chung女士及Evergreen Plus(作為業主)分別與Raffles College of Higher Education Sdn. Bhd.(作為租戶，為一間由萊佛士擁有49%的公司)就租賃上述物業所訂立的租賃協議。有關進一步資料，請參閱本公司日期為二零一六年六月五日及二零一六年七月七日的公告以及日期為二零一六年六月二十日的通函。

## 業務回顧及展望

本集團擁有並向中國的教育機構出租教育設施，主要包括教學樓及宿舍。本集團所有現有教育設施均位於中國河北省廊坊市東方大學城。

除教育設施租賃外，為滿足學生及員工的日常需要，本集團的業務亦涵蓋少量商業租賃。本集團向經營各種配套設施(包括雜貨店、洗衣店、網吧及食堂)的租戶出租樓宇及物業。

一般而言，本集團預期合同學院的入住學生人口及由此產生的收益於不久將來保持相對穩定。

## 重大投資以及重大投資與資本承擔的未來計劃

除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」)及下文「重大收購或出售附屬公司及聯屬公司」一節所披露者外，於二零一六年六月三十日，本集團並無持有任何重大投資、並無重大資本承擔及並無重大投資或購買資本資產的未來計劃。

## 重大收購或出售附屬公司及聯屬公司

於二零一五年十月三十日，本公司以每股0.06 澳元收購20,950,000 股普通股，相當於Axiom 現有已發行股本約5%。收購通過澳大利亞股票交易市場完成。本次收購的對價總計為1,269,570 澳元(約合人民幣5.74 百萬元)，已於完成本次收購後現金支付。

於二零一六年三月二十八日，本公司與萊佛士當時的全資附屬公司4 Vallees 訂立認購協定，以認購合共相當於4 Vallees 經擴大已發行股本12.77%的已發行普通股(「認購」)。認購對價為3,664,000 新加坡元(約合20,000,000 港元)。

## 集團資產抵押

於二零一六年六月三十日，本集團並無抵押其任何資產。

## 資本結構

本集團於二零一六年六月三十日的資本結構與二零一五年六月三十日者相比並無變動。

## 或然負債

於二零一六年六月三十日，本集團及本公司並無任何重大或然負債(二零一五年六月三十日：零)。

## 僱員及薪酬政策

於二零一六年六月三十日，本集團在中國共有17名全職僱員，全部位於河北省廊坊市(二零一五年六月三十日：17名)。本集團於本年度的僱員成本總額約為人民幣2.5百萬元(二零一五年六月三十日：人民幣2.7百萬元)。僱員薪酬乃參考具備相關經驗的僱員的市場薪金及其各自的表現釐定。本公司向僱員提供培訓，以改善及提升彼等的管理及專業技能。根據中國社保法規的規定，本公司為僱員作出強制性社保基金供款提供退休福利及提供醫療、失業、工傷及生育福利。

## 本公司配售所得款項的用途

本公司於二零一五年一月十六日以配售(按照每股2.64港元的價格配售(「配售」)45,000,000股本公司普通股(「股份」))的方式從上市中獲得的所得款項淨額約為75.3百萬港元，已扣除招股章程所載就上市開支而應付萊佛士的款項、應付本公司控股股東的款項及應付由主席兼執行董事周先生擁有36.88%的公司款項，以及本公司已付與配售有關的總包銷佣金、費用及開支。

董事擬將上述所有所得款項淨額用於在位於中國河北省廊坊市廊坊經濟技術開發區東方大學城中本集團擁有的校園內興建新宿舍，容納向本集團租賃教育設施的學院、大學、學校、教育培訓中心及公司實體。

截至二零一六年六月三十日，興建新宿舍的籌備工作仍在進行。

## 業務目標與實際業務進度的比較

招股章程所載執行計劃與本集團於本年度的實際計劃的比較分析如下：

時間表	招股章程執行計劃	實際計劃
本年度	向相關政府機關提出建設新宿舍的相關申請	平面圖設計方案及效果圖已經由廊坊開發區規劃局於二零一五年五月二十日審批通過。
本年度	開始選擇合適的第三方承包商建設新宿舍。	正在進行

## 競爭性權益

萊佛士已確認，除於本公司持有的股權外，其既無參與任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務，亦無於該等業務中擁有權益(招股章程「歷史及發展－重組後」一節「除外業務」項下所披露者除外)。

於二零一四年十二月二十二日，萊佛士以本公司為受益人訂立不競爭及認購期權契據，據此，其承諾不與本公司業務競爭。進一步詳情請參閱招股章程「與控股股東的關係」一節「不競爭契據」分節。

董事已確認，除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，概無董事、本公司控股股東或主要股東(定義見創業板上市規則)、本公司任何附屬公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人(定義見創業板上市規則)於任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務(本集團除外)中擁有權益。

## 末期股息

董事會決議在即將召開的本公司股東週年大會(「二零一六年股東週年大會」)上建議股東批准向股東派發本年度末期股息每股4.0港仙(相當於約人民幣3.4分)(二零一五年：8.0港仙)。相關股息證預期於二零一六年十一月十一日(星期五)或之前寄發。

## 股東週年大會

二零一六年股東週年大會將於二零一六年十月十九日(星期三)於香港召開，相關的通知及文件將於二零一六年九月寄發予股東，並上傳香港交易及結算所有限公司網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.oriental-university-city.com](http://www.oriental-university-city.com))。

## 暫停辦理股份過戶登記手續日期

為了確定在二零一六年股東週年大會上出席及投票權利及符合資格收取建議末期股息的權利，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續，細節如下：

確定股東在二零一六年股東週年大會上出席及投票的權利

提交過戶文件的最後時間 二零一六年十月十四日(星期五)下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續 二零一六年十月十七日(星期一)至二零一六年十月十九日(星期三)(包括首尾兩天)

記錄日期 二零一六年十月十九日(星期三)

確定股東符合資格收取建議末期股息的權利

提交過戶文件的最後時間 二零一六年十月二十四日(星期一)下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續 二零一六年十月二十五日(星期二)至二零一六年  
十月二十七日(星期四)(包括首尾兩天)

記錄日期 二零一六年十月二十七日(星期四)

於上述暫停辦理股份過戶期間不會進行股份過戶登記。為了確定在二零一六年股東週年大會上出席及投票權利及符合資格收取建議末期股息的權利，所有填妥並已加蓋印鑑的股份過戶文件連同有關股票必須於上述最後時間前交回本公司的股份過戶登記處寶德龍證券登記有限公司登記，地址為香港北角電氣道148號31樓。

## 企業管治

本公司致力履行對其股東的責任，力求透過紮實的企業管治保障並提升股東的回報價值。

於本年度，本公司已遵守創業板上市規則附錄十五所載《企業管治守則》中的所有守則條文。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本年度，本公司並無贖回其任何在創業板上市的股份，本公司或其任何附屬公司亦無買賣任何該等股份。

## 董事進行證券交易

本公司已採納創業板上市規則第5.48條至第5.67條所載董事進行證券交易的交易必守標準(「交易必守標準」)。本公司已向全體董事作出具體查詢，而各董事均已確認其於本年度已遵守交易必守標準。

## 合規顧問權益

於二零一六年六月三十日，據本公司合規顧問法國巴黎證券(亞洲)有限公司(「合規顧問」)告知，除本公司與合規顧問所訂立日期為二零一四年八月二十九日並於上市日期生效的合規顧問協議外，合規顧問及其董事、僱員或緊密聯繫人(定義見創業板上市規則)概無擁有任何與本公司或本集團任何成員公司有關而須根據創業板上市規則第6A.32條知會本公司的權益(包括於本公司或本集團任何成員公司的證券的權益及可認購該等證券的認股權或權利)。

## 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

於二零一六年六月三十日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有須：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被認為或視為擁有的權益及淡倉)，或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指登記冊的權益及淡倉，或(c)根據創業板上市規則第5.46條至第5.67條須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 好倉

#### (a) 於本公司持有的股份

董事姓名	身份／權益性質	所持已發行 股份數目	股權概約 百分比 <sup>(附註2)</sup>
周先生	受控制法團權益 <sup>(附註1)</sup>	135,000,000	75%

附註：

- (1) 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二零一六年六月三十日已發行股份總數(即180,000,000股股份)計算。

#### (b) 於本公司相聯法團持有的股份

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	股份數目	股權概約 百分比
周先生	萊佛士 <sup>(附註1)</sup>	實益擁有人及配偶權益	356,082,899	36.88% <sup>(附註2)</sup>

附註：

- (1) 萊佛士(於新加坡註冊成立及股份於新加坡證券交易所有限公司上市的公司)為本公司的直接控股公司。
- (2) 包括(a)周先生的妻子Chung女士的2.71%權益；及(b)周先生及Chung女士的12.98%共同權益。

除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有任何須記入證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊內或根據創業板上市規則第5.46至5.67條須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一六年六月三十日，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%或以上權益的法團或人士(董事或本公司最高行政人員除外)的詳情如下：

#### 於股份的好倉

股東名稱／姓名	身份／權益性質	所持已發行	
		股份數目	股權概約百分比
萊佛士	實益擁有人 <sup>(附註1)</sup>	135,000,000	75% <sup>(附註2)</sup>
Chung女士	配偶權益 <sup>(附註1)</sup>	135,000,000	75% <sup>(附註2)</sup>

附註：

- (1) 萊佛士由(a)主席兼執行董事周先生擁有21.19%；(b)由周先生及Chung女士(周先生的妻子)共同擁有12.98%；及(c) Chung女士擁有2.71%。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；Chung女士被視為於周先生擁有權益的股份中擁有權益。
- (2) 股權百分比乃基於本公司於二零一六年六月三十日已發行股份總數(即180,000,000股股份)計算。

除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，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權益或淡倉。

## 董事於交易、安排或合約中的權益

除另有披露者外，於本年度，概無董事直接或間接於任何由本公司或其任何附屬公司訂立並對本集團業務而言屬重要的交易、安排或合約中擁有重大權益。

## 根據公司條例第 436 條作出的披露

本初步業績公告所載有關截至二零一六年及二零一五年六月三十日止年度的財務資料，並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報表，惟乃來自該等財務報表。有關根據公司條例第 436 條須予披露的法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已根據公司條例第 662(3) 條及附表 6 第 3 部的要求向公司註冊處處長遞交截至二零一五年六月三十日止年度的綜合財務報表，並將於適當時候遞交截至二零一六年六月三十日止年度的財務報表。

本公司獨立核數師已就該兩個年度本集團的綜合財務報表出具報告。獨立核數師報告並無保留意見；並無載有核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請注意的任何事項；亦無載有根據公司條例第 406(2) 條、第 407(2) 或 (3) 條作出的聲明。

## 經審核委員會及獨立核數師審閱

本公司審核委員會（「審核委員會」）現時由三名獨立非執行董事組成，即林炳麟先生、陳耀鄉先生及鄭文鏢先生，並由林炳麟先生擔任主席。

審核委員會已審閱本集團採納的會計原則及實務以及本集團本年度的經審核年度業績，其認為該等業績已按照適用會計準則及創業板上市規則編製，並已作充分披露。

本集團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」)已同意本集團的本年度初步業績公告中的數額與本集團本年度的經審核綜合財務報表所載數額相符。立信德豪就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會公佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此，立信德豪不對初步公告發出任何核證報告。

承董事會命  
東方大學城控股(香港)有限公司  
主席及執行董事  
周華盛

馬來西亞，二零一六年八月十六日

於本公告日期，執行董事為周華盛先生(主席)及劉迎春先生(行政總裁)，非執行董事為何軍先生，而獨立非執行董事為林炳麟先生、陳耀鄉先生及鄭文鏢先生。

本公告將由其刊發日期起計最少一連七日於創業板網站 [www.hkgem.com](http://www.hkgem.com) 之「最新公司公告」網頁刊載。本公告亦將刊載於本公司網站 [www.oriental-university-city.com](http://www.oriental-university-city.com)。