

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



## ORIENTAL UNIVERSITY CITY HOLDINGS (H.K.) LIMITED

### 東方大學城控股（香港）有限公司

（於香港註冊成立的有限公司）

（股份代號：8067）

#### 年末業績公告

截至二零一九年六月三十日止年度

#### 聯交所GEM（「GEM」）的特色

GEM乃為較於聯交所上市的其他公司帶有更高投資風險的中小型公司提供上市的市場。有意投資者應了解投資該等公司的潛在風險，並應僅於經過審慎周詳考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司普遍為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時亦無法保證在GEM買賣的證券會有一個高流通量的市場。

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

## 年度業績

董事會（「董事會」）公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一九年六月三十日止年度（「本年度」）的經審核綜合業績，連同截至二零一八年六月三十日止年度（「二零一八年」）的經審核比較數字如下：

### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年六月三十日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	4	76,451	67,311
政府補助	6	400	—
僱員成本		(2,984)	(2,496)
物業、廠房及設備折舊		(332)	(339)
營業稅及附加稅		(380)	(323)
物業稅及土地使用稅		(12,610)	(12,131)
物業管理費		(6,877)	(6,356)
維修及保養		(1,529)	(1,259)
法律及諮詢費		(4,440)	(4,105)
其他（虧損）／收益淨額	5	(508)	4,232
其他開支		(3,878)	(3,095)
分佔聯營公司業績		(1,999)	9,008
終止確認可供出售金融資產的收益	10	—	1,335
除投資物業公平值變動前經營溢利		41,314	51,782
投資物業公平值收益	9	5,302	170,406
經營溢利		46,616	222,188
銀行借款利息開支		(953)	(2,585)
利息收入		998	545
除所得稅前溢利	6	46,661	220,148
所得稅	7	(15,183)	(55,402)
年內溢利		<u>31,478</u>	<u>164,746</u>

二零一九年 二零一八年  
附註 人民幣千元 人民幣千元

### 其他全面收益

隨後可能重新分類至損益的項目：

換算海外業務產生的匯兌差額		113	254
分佔聯營公司其他全面收益		1,979	(3,398)
可供出售金融資產公平值虧損淨額	10	-	(793)
終止確認可供出售金融資產的重新分類調整	10	-	(1,335)

年內其他全面收益		<u>2,092</u>	<u>(5,272)</u>
----------	--	--------------	----------------

年內全面收益總額		<u><b>33,570</b></u>	<u>159,474</u>
----------	--	----------------------	----------------

以下人士應佔溢利：

本公司擁有人		31,144	163,223
非控股權益		<u>334</u>	<u>1,523</u>

		<u><b>31,478</b></u>	<u>164,746</u>
--	--	----------------------	----------------

以下人士應佔全面收益總額：

本公司擁有人		33,236	157,951
非控股權益		<u>334</u>	<u>1,523</u>

		<u><b>33,570</b></u>	<u>159,474</u>
--	--	----------------------	----------------

年內本公司擁有人應佔溢利的每股盈利	8		
-------------------	---	--	--

– 基本 (每股人民幣元)		<u><b>0.17</b></u>	<u>0.91</u>
---------------	--	--------------------	-------------

– 攤薄 (每股人民幣元)		<u><b>0.17</b></u>	<u>0.91</u>
---------------	--	--------------------	-------------

## 綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		5,125	5,371
投資物業	9	1,174,532	1,155,987
於聯營公司的權益	10	77,908	77,928
收購投資物業所支付的按金	11	54,833	–
購買投資物業及其他投資的預付款項	11	–	28,295
<b>非流動資產總值</b>		<b>1,312,398</b>	<b>1,267,581</b>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	12	9,497	5,366
受限制現金		3,018	–
現金及現金等價物		2,218	26,562
<b>流動資產總值</b>		<b>14,733</b>	<b>31,928</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項及應計費用	13	6,980	16,831
客戶墊款		3,141	2,833
銀行借款，有擔保		2,296	2,266
即期稅項負債		1,785	1,139
<b>流動負債總額</b>		<b>14,202</b>	<b>23,069</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>531</b>	<b>8,859</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,312,929</b>	<b>1,276,440</b>
<b>非流動負債</b>			
貿易及其他應付款項及應計費用	13	14,373	–
銀行借款，有擔保		12,572	14,723
遞延稅項負債		121,060	112,071
<b>非流動負債總額</b>		<b>148,005</b>	<b>126,794</b>
<b>資產淨值</b>		<b>1,164,924</b>	<b>1,149,646</b>

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	14	290,136	290,136
儲備		<u>864,907</u>	<u>849,963</u>
		<b>1,155,043</b>	1,140,099
非控股權益		<u>9,881</u>	<u>9,547</u>
權益總額		<u><b>1,164,924</b></u>	<u>1,149,646</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一九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於香港註冊成立為有限公司，其已發行股份於二零一五年一月十六日初次於GEM上市（「上市」）。本公司的註冊辦事處地址為香港北角電氣道148號31樓，主要營業地點為中華人民共和國（「中國」）河北省廊坊市經濟技術開發區東方大學城張衡路100號第一層及第二層（郵編：065001）。本公司為投資控股公司，其附屬公司在中國及馬來西亞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（「萊佛士」），該公司於新加坡共和國（「新加坡」）註冊成立，其股份於新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）上市。

### 2 編製基準

#### (a) 合規聲明

該等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「香港財務報告準則」）以及香港法例第622章公司條例（「公司條例」）中涉及財務報告編製的條文所編製。另外，財務報表載有GEM上市規則所規定的適用披露。

#### (b) 計量基準及持續經營假設

除投資物業使用公平值計量外，該等綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

#### (c) 功能及呈報貨幣

綜合財務報表按人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣亦是本公司的功能貨幣。

### 3 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 – 二零一八年七月一日起生效

二零一四年至二零一六年週期 香港財務報告準則之年度改進	香港財務報告準則第1號修訂本 首次採納香港財務報告準則
二零一四年至二零一六年週期 香港財務報告準則之年度改進	香港會計準則第28號修訂本於聯營公司及 合營企業的投資
香港財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益
香港財務報告準則第15號修訂本	來自客戶合約的收益 (香港財務報告準則第15號的澄清)
香港會計準則第40號修訂本	轉撥投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第22號	外幣交易及預付代價

除下文所詳述外，採納該等修訂對本集團財務報表並無重大影響。

#### **香港財務報告準則第9號 – 金融工具**

採納香港財務報告準則第9號對本集團會計政策產生的主要變動概述如下。

香港財務報告準則第9號將金融資產分為三大主要類別：以攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)及按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)。香港財務報告準則第9號的分類通常取決於管理金融資產的業務模式及其合約現金流量。該準則取消了現有的香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」對持有至到期日投資、貸款及應收款項以及可供出售金融資產的分類。

香港財務報告準則第9號大致保留了現有香港會計準則第39號有關金融負債分類的規定。

權益工具的投資以按公平值計入損益分類及計量，惟非持作買賣及被選擇在其他全面收入中呈列公平值變動(即按公平值計入其他全面收入)的權益投資除外。此選擇於初始確認時作出，是以每項投資為基礎並且不可撤銷。按公平值計入損益的投資之其後計量及終止確認而產生的收益或虧損均於損益中確認。倘若權益投資指定為按公平值計入其他全面收入，所有收益及虧損均於其他全面收入確認，其後不可重新分類至損益，惟一般於損益確認的股息收入除外。

## 金融資產減值

香港財務報告準則第9號以「預期信貸虧損」(「**預期信貸虧損**」)模型取代香港會計準則第39號下的「已發生虧損模型」。新的減值模型亦適用於若干財務擔保合約，但不適用於權益投資。

### 首次應用的影響

#### 金融工具的分類及計量

於二零一八年七月一日(首次應用香港財務報告準則第9號之日)，本集團的管理層已評估本集團所持有的金融資產適用的業務模式，並將其金融工具分類至香港財務報告準則第9號項下的適當類別。就此而言無須進行重新分類。

由於新規定僅影響被指定為按公平值計入損益的金融負債的會計處理，而本集團並無任何該類金融負債，因此對本集團的金融負債會計處理並無影響。

## 金融資產減值

本集團須就每類資產按香港財務報告準則第9號修訂其減值方法。

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化處理方法，就預期信貸虧損作出撥備。香港財務報告準則第9號允許對所有貿易應收款項採用全期預期虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已按共同信貸風險特徵分類。每組應收款項的未來現金流量乃按過往虧損經驗而估計，並作出調整以反映現時情況及前瞻性資料的影響。

管理層已緊密監察貿易應收款項的信貸質素及可收回性，並認為預期信貸虧損並不重大。出現爭議的貿易應收款項會個別評估減值撥備，以決定是否需要作出個別撥備。採用香港財務報告準則第9號項下的簡化預期信貸虧損方法並無導致截至二零一八年七月一日的貿易應收款項產生任何額外減值虧損。

就按攤銷成本入賬的其他金融資產而言，預期信貸虧損乃根據12個月預期信貸虧損而釐定。12個月預期信貸虧損為於報告日期後12個月內可能發生的金融工具違約事件而導致的預期信貸虧損，是全期預期信貸虧損的一部分。然而，當信貸風險自產生以來大幅上升時，有關撥備將根據全期預期信貸虧損計算。管理層緊密監察按攤銷成本計量的其他金融資產的信貸質素及可收回性，並認為預期信貸虧損並不重大。



## (b) 已頒佈但未生效的新訂／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頒佈但未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則。

二零一五年至二零一七年週期 香港財務報告準則之年度改進	香港財務報告準則第3號修訂本業務合併 <sup>1</sup>
二零一五年至二零一七年週期 香港財務報告準則之年度改進	香港財務報告準則第11號修訂本合營安排 <sup>1</sup>
二零一五年至二零一七年週期 香港財務報告準則之年度改進	香港會計準則第12號修訂本所得稅 <sup>1</sup>
二零一五年至二零一七年週期 香港財務報告準則之年度改進	香港會計準則第23號修訂本借款費用 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號修訂本	重大的定義 <sup>2</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(二零一一年)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號修訂本	反向補償提前還款特徵 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅之不確定性之處理 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 並未釐定強制生效日期，但可提早採納

## 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。由於本年度及過往年度自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的大部分收益及業績均來源於中國的教育設施租賃及配套設施商業租賃及並無本集團的重大綜合資產位於中國境外，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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益：		
— 教育設施租賃	71,639	63,800
— 配套設施商業租賃	4,812	3,511
	<u>76,451</u>	<u>67,311</u>

#### 主要客戶資料

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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
A大學	46,947	43,138
B大學	7,656	8,409
	<u>54,603</u>	<u>51,547</u>

#### 5 其他(虧損)/收益淨額

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
匯兌(虧損)/收益淨額	(1,082)	3,876
其他	574	356
	<u>(508)</u>	<u>4,232</u>

## 6 所得稅前溢利

所得稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
核數師薪酬	900	785
年內產生租金收入的投資物業的直接運營費用	19,006	17,211
年內並無產生租金收入的投資物業的直接運營費用	4,867	4,889
政府補助(附註)	(400)	—
終止確認可供出售金融資產收益	—	(1,335)
	<u>          </u>	<u>          </u>

附註：

已就本集團位於中國的實體的優異表現自廊坊經濟技術開發區管理委員會(僅供識別用途)獲取政府補助。概無有關該等補助的未達成條件或偶然事項。

## 7 所得稅

綜合損益及其他全面收益表內的所得稅款項指：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期稅項		
— 本年度企業所得稅	6,222	4,489
— 過往年度超額撥備	(11)	(221)
	<u>6,211</u>	<u>4,268</u>
遞延稅項	<u>8,972</u>	<u>51,134</u>
所得稅	<u>15,183</u>	<u>55,402</u>

## 8 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利及本年度已發行普通股加權平均數計算。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本盈利的盈利	<u>31,144</u>	<u>163,223</u>
<b>股份數目</b>		
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>180,000,000</u>

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

## 9 投資物業

投資物業的公平值為三級經常性公平值計量。年初及年末公平值結餘的對賬如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
公平值		
年初	1,155,987	981,516
添置	12,344	1,736
匯兌調整	899	2,329
公平值變動	<u>5,302</u>	<u>170,406</u>
年末	<u>1,174,532</u>	<u>1,155,987</u>

### (a) 估值

獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司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二零一九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。截至二零一八年及二零一九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、收益率等）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。

## 10 於聯營公司的權益

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
分佔資產淨值（商譽除外）	75,256	75,276
商譽	2,652	2,652
	<u>77,908</u>	<u>77,928</u>

於二零一八年，本集團按經擴大已發行股本基準認購4 Vallees私人有限公司（「4 Vallees」）額外13.58%權益，現金代價為5,421,000新加坡元（「新加坡元」）（相當於約人民幣26,636,000元），自此本集團持有4 Vallees的24.61%權益，4 Vallees則入賬列為本集團的聯營公司。

緊接認購4 Vallees額外權益前，4 Vallees當時12.77%權益的公平值乃參照獨立專業合資格估值師高力國際物業顧問有限公司的估值計量為人民幣18,076,000元。因此，已於二零一八年的其他全面收入中確認可供出售金融資產的公平值虧損人民幣793,000元。本集團於4 Vallees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儲備的相關累計公平值變動回撥人民幣1,335,000元計入損益。

## 11 收購投資物業所支付的按金／購買投資物業及其他投資的預付款項

### 收購投資物業所支付的按金

根據日期為二零一八年八月二十九日且由本公司（作為買方）與萊佛士（作為賣方）訂立的買賣協議（「買賣協議」）（分別於二零一八年十二月三十一日、二零一九年一月二十一日及二零一九年六月十三日經第一附件、第二附件及補充協議修訂的買賣協議），本公司有條件同意透過自萊佛士收購廊坊通睿教育諮詢有限公司的全部股權以收購位於中國的若干物業，代價為人民幣252,370,000元（「代價」）。

就代價而言，本公司須支付人民幣75,711,000元（佔代價的30%）作為按金，將於簽訂第二附件後以現金方式結算；及於完成日期，本公司應發行面值200,379,982港元（相當於約人民幣176,659,000元，佔代價的70%）的可換股票據，賦予萊佛士（或其代名人）權利按換股價每股換股股份2.30港元轉換為最多87,121,731股換股股份。

於二零一九年六月三十日，本集團向萊佛士及其附屬公司（不包括本集團，統稱為「萊佛士集團」）支付按金人民幣54,833,000元。本公司與萊佛士就支付其餘按金結餘（即約人民幣20,878,000元）進行磋商，而萊佛士同意延長寬限期，直至二零一九年十二月三十一日，本公司無須支付任何利息、罰款或賠償金。

於二零一九年六月三十日及本業績公告日期，對物業的收購尚未完成。

### 購買投資物業及其他投資的預付款項

於二零一八年六月三十日，該等結餘包括為興建宿舍購買建築材料支付的人民幣25,000,000元；餘款為因潛在收購蒙古的土地而作出的預付款項500,000美元（「美元」）（相當於人民幣3,295,000元）。

## 12 貿易及其他應收款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應收款項	515	205
其他應收款項 (附註)	8,982	5,161
	<u>9,497</u>	<u>5,366</u>

附註：

於二零一九年六月三十日的結餘包括(i)應收一間聯營公司款項人民幣65,000元(二零一八年：人民幣356,000元)，該等款項為無抵押、不計息、須應要求償還且屬非貿易性質；及(ii)墊款予一名獨立第三方本金額為人民幣3,295,000元的貸款(二零一八年：人民幣零元)，該等貸款乃轉撥自截至二零一八年六月三十日因潛在收購蒙古的土地而作出的預付款項(附註11)且按0.05%的日利率計息。

本集團的貿易及其他應收款項的賬面值與其公平值相若。

本集團的大部分收益乃預先收取。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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
3個月以內	330	—
3個月至6個月	185	205
	<u>515</u>	<u>205</u>

### 13 貿易及其他應付款項及應計費用

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應付款項	3,201	3,001
其他應付款項及應計費用 (附註)	18,152	13,830
	<u>21,353</u>	<u>16,831</u>

貿易及其他應付款項及應計費用對賬：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
— 即期	6,980	16,831
— 非即期	14,373	—
	<u>21,353</u>	<u>16,831</u>

附註：

於二零一九年六月三十日的其他應付款項包括(i)應付中期股息人民幣零元(二零一八年：人民幣7,249,000元)；及(ii)應付萊佛士集團款項人民幣9,434,000元(二零一八年：人民幣48,000元)，該等款項均為無抵押、不計息、不得於二零二零年七月一日前支付且屬非貿易性質(二零一八年：無抵押、不計息、須應要求償還且屬非貿易性質)。

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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
3個月以內	1,685	1,483
3個月至6個月	1,474	1,403
6個月至12個月	8	58
一年以上	34	57
	<u>3,201</u>	<u>3,001</u>



## 14 股本

於二零一八年及二零一九年六月三十日的股本指本公司下列已發行股本，詳情如下：

已發行及繳足	普通股數目	股本 港元	股本 人民幣
於二零一七年七月一日	180,000,000	516,320,500	411,936,000
股本削減(附註)	—	(150,000,000)	(121,800,000)
於二零一八年六月三十日、二零一八年 七月一日及二零一九年六月三十日	<b>180,000,000</b>	<b>366,320,500</b>	<b>290,136,000</b>

附註：

根據本公司於二零一八年五月三日舉行的股東大會上通過，有關削減本公司已發行股本150,000,000港元(相當於人民幣121,800,000元) (「股本削減」) 的決議案，因股本削減而產生的進賬將用於抵銷本公司於生效日期(即二零一八年六月十一日)的累計虧絀，從而減少本公司的累計虧絀。

## 15 股息

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
宣派及支付二零一九年中期股息－每股5.0港仙 (相當於約人民幣4.4分)	7,672	—
宣派及支付二零一八年末期股息－每股7.0港仙 (相當於約人民幣5.9分)	—	10,620
宣派及支付二零一八年中中期股息－每股5.0港仙 (相當於約人民幣4.1分)	—	7,249

董事會議決，建議不就本年度支付任何末期股息(二零一八年：每股7.0港仙)。

## 16 本公司儲備

於二零一九年六月三十日，本公司錄得保留溢利人民幣36,891,000元。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 收益

我們的租賃收益由二零一八年的人民幣67.3百萬元增加13.6%至本年度的人民幣76.5百萬元。該增加主要歸因於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（「合同學院」）單位租金價格上升。

#### 經營溢利

我們於本年度的經營溢利為人民幣46.6百萬元，而於二零一八年則為人民幣222.2百萬元，減少的主要原因如下：

##### 1) 投資物業公平值收益

投資物業公平值收益由二零一八年的人民幣170.4百萬元減少至本年度的人民幣5.3百萬元。該減少主要因為中國廊坊的土地及樓宇公平值於本年度上漲幅度較小。

##### 2) 僱員成本

僱員成本由二零一八年的人民幣2.5百萬元增加19.6%至本年度的人民幣3.0百萬元，乃由於僱員人數增加。

##### 3) 營業稅及附加稅

營業稅及附加稅由二零一八年的人民幣0.3百萬元增加17.6%至本年度的人民幣0.4百萬元，乃由於本年度的收益增加所致。

##### 4) 物業稅及土地使用稅

物業稅及土地使用稅由二零一八年的人民幣12.1百萬元增加至本年度的人民幣12.6百萬元，乃由於租賃設施的空間增加。

##### 5) 物業管理費

物業管理費由二零一八年的人民幣6.4百萬元增加至本年度的人民幣6.9百萬元。這是因為租賃設施增加，使得物業管理費上升。

## 6) 維修及保養費

維修及保養費本年度增加21.4%至人民幣1.5百萬元，而於二零一八年則為人民幣1.3百萬元，除用於對設備及樓宇設施的日常維修外，亦產生自預防磨損。

## 7) 法律及諮詢費

法律及諮詢費本年度增加8.2%至人民幣4.4百萬元，而於二零一八年則為人民幣4.1百萬元，乃主要由於購買物業產生的有關費用。

## 8) 其他(虧損)/收益淨額

我們本年度錄得其他虧損約人民幣0.5百萬元，主要由人民幣與新加坡元匯率波動導致。

## 9) 分佔聯營公司業績

本年度分佔聯營公司業績變為虧損人民幣2.0百萬元，而於二零一八年則錄得收益人民幣9.0百萬元，主要由於我們的聯營公司Axiom Properties Limited二零一八年因出售其資產之一Churchill Centre North(於澳洲阿德萊德的購物中心)而取得一筆一次性收益。

## 10) 所得稅開支

我們於本年度產生企業所得稅人民幣6.2百萬元及遞延稅項開支人民幣9.0百萬元。本年度的企業所得稅開支較二零一八年增加人民幣4.3百萬元乃由於本年度的應課稅溢利增加。本年度的遞延稅項開支較二零一八年的人民幣51.1百萬元減少在較低程度上是由於本年度投資物業的公平值較二零一八年有所增加。

## 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31.5百萬元，而二零一八年則為人民幣164.7百萬元。

## 流動資金及財務資源

本集團於二零一九年七月成功自馬來西亞一家商業銀行獲得一筆18百萬馬來西亞令吉(相等於人民幣29,842,000元)的透支融資。

於二零一九年六月三十日，本集團的總資產約為人民幣1,327.1百萬元，即負債總額及股東權益分別為約人民幣162.2百萬元及人民幣1,155.0百萬元。本集團的流動比率(按流動資產除以流動負債計算)由二零一八年六月三十日的1.4減至二零一九年六月三十日的1.0。

## 資產負債比率

於二零一九年六月三十日，本集團的資產負債比率為1.3% (二零一八年六月三十日：約1.5%)，資產負債比率按銀行借款總額 (人民幣14.9百萬元) 除以各報告日期的權益總額計算。

## 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。於二零一九年六月三十日，本集團有現金及現金等價物結餘約人民幣2.2百萬元 (二零一八年六月三十日：人民幣26.6百萬元)。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)。

## 業務回顧及展望

我們擁有並向中國及馬來西亞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分別位於中國河北省廊坊市東方大學城及馬來西亞吉隆坡。

為滿足學生的日常需要，本集團的業務亦向租戶出租商業空間以營運一系列配套設施 (包括雜貨店、洗衣店、網吧及食堂)。

一般而言，我們預期合同學院的入住學生人口及商業租賃產生的收益於下一個財政年度保持相對穩定。

## 重大投資以及重大投資與資本承擔的未來計劃

除下文「重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業」一節所披露者外，於二零一九年六月三十日，本集團並無持有任何重大投資，亦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、聯營公司及合營企業

於二零一八年八月二十九日，本公司（作為認購人）、廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司（「**廊坊開發區**」，為本公司一間附屬公司）、廊坊通慧教育諮詢有限公司（「**通慧**」，為萊佛士的一間附屬公司）及萊佛士（本公司控股公司，「**賣方**」）訂立買賣協議（「**原買賣協議**」），據此，賣方已有條件同意出售，及本公司已有條件同意收購物業（為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築韻教育用地的一部份），代價為人民幣252,370,000元（「**收購事項**」）。

本公司股東大會已於二零一八年十二月二十日舉行以批准收購事項。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一八年八月二十九日、九月三日、九月十三日、十月三十一日及十二月二十日的公告以及日期為二零一八年十一月二十九日的通函。

本公司於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月二十一日分別訂立(i)買賣協議附件及同意延長截止日期至二零一九年六月三十日；及(ii)修改原買賣協議若干條款的附件。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月二十一日的公告。

於二零一九年六月十三日，本公司、廊坊開發區、通慧及賣方已訂立補充協議以修訂原買賣協議的若干條款（「**補充協議**」）。本公司股東大會將於宣佈以批准收購事項及補充協議的日期舉行。有關詳情，請參閱本公司日期分別為二零一九年六月十三日、六月二十八日以及七月二十三日的公告。

## 持續關連交易

茲提述本公司日期為二零一六年五月三十日、二零一六年六月五日及二零一六年七月七日的公告及本公司日期為二零一六年六月十七日的通函，其中披露，本公司的直接全資附屬公司OUC Malaysia Sdn. Bhd.（「**OUC Malaysia**」）與前業主Doris Chung Gim Lian女士（「**Chung女士**」）及Evergreen Plus Sdn. Bhd.（「**Evergreen Plus**」）就購買位於馬來西亞的物業訂立收購協議。收購事項完成後，OUC Malaysia成為上述物業的業主。前業主與Raffles College of Higher Education Sdn. Bhd.（「**Raffles College**」，由本公司直接控股公司萊佛士擁有70%的公司，作為租戶）就租賃物業訂立租賃協議（「**現有租賃協議**」），租期由二零一六年一月一日至二零一八年十二月三十一日，為期三年。

由於現有租賃協議已於二零一八年十二月三十一日到期，故OUC Malaysia與Raffles College（作為租戶）於二零一八年十二月十八日就租賃物業訂立租賃協議，為期三年，自二零一九年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止。有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十二月十八日及十二月十九日的公告。

## 集團資產抵押

於二零一九年六月三十日，投資物業人民幣75,269,000元(二零一八年六月三十日：人民幣74,102,000元)已獲質押，以為本集團獲授的銀行融資作抵押。

## 資本結構

本集團於二零一九年六月三十日的資本結構與二零一八年六月三十日者相比並無變動。

## 或然負債

於二零一九年六月三十日，本集團及本公司並無任何重大或然負債(二零一八年六月三十日：零)。

## 僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團在中國共有23名全職僱員，目前全部位於河北省廊坊市(二零一八年六月三十日：17名)。本集團於本年度的僱員成本總額約為人民幣3.0百萬元(二零一八年六月三十日：人民幣2.5百萬元)。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。本公司已採納一項購股權計劃以激勵董事及合資格僱員。

## 本公司配售所得款項用途

本公司通過於二零一五年一月十六日按每股2.64港元的價格配售(「**配售**」)本公司45,000,000股普通股，自於GEM上市收取所得款項淨額約75.3百萬港元，已扣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**」)所載就上市開支而應付萊佛士的款項，以及本公司已付與配售有關的總包銷佣金、費用及開支。萊佛士為本公司控股股東(定義見GEM上市規則)，且由主席兼執行董事周先生擁有33.58%。

董事擬將上述所有所得款項淨額用於在本集團所擁有的校區(位於中國河北省廊坊市廊坊經濟技術開發區東方大學城內)(「**校區**」)興建新宿舍，容納合同學院。

繼中國北方地方政府因該地區的空氣污染而發佈一項命令（Lang Kai Zhu Jian [2017] 13）以中止所有建築活動後，本公司已於二零一八年十一月二十九日獲得建築工程施工許可證。於二零一九年六月三十日，建設校區新宿舍的工作正在進行。配售所得款項用途的分析載列如下：

所得款項淨額 建議用途	配售所得 款項淨額 計劃用途 (如本招股 章程所述) (百萬港元)	配售所得 款項淨額直至 二零一九年 六月三十日 的實際用途 (百萬港元)	配售所得 款項淨額於 本年度的 實際用途 (百萬港元)	配售所得 款項淨額的 未動用部分 (百萬港元)
在校區建設 新宿舍	75.3	12.4	12.4	62.9 (將於二零二零年十二月三十一日或之前按預期全數動用)

## 業務目標與實際業務進度的比較

時間表	招股章程執行計劃	實際計劃
二零一九年 六月三十日	— 不適用	— 獲得建築工程施工許可證；  — 正進行新宿舍的建築工程。
二零一九年 九月三十日	— 不適用	— 完成新宿舍的建築工程。
二零一九年 十二月三十一日	— 不適用	— 完成最後檢驗並取得開始使用新宿舍所需的相關政府許可。
二零二零年 六月三十日	— 不適用	— 於二零一九年至二零二零年學年開始使用新宿舍。

## 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，於二零一九年六月三十日，概無董事、本公司控股股東（定義見GEM上市規則）或主要股東（定義見GEM上市規則）、或本公司任何附屬公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人（定義見GEM上市規則）於任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

## 末期股息

董事會議決，建議不就本年度支付任何末期股息（二零一八年：每股7.0港仙）。

## 股東週年大會

二零一九年股東週年大會將於二零一九年十月二十五日（星期五）在香港舉行，而有關通告及文件將按照GEM上市規則規定於適當時候寄發予股東並在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))刊登。

## 暫停辦理股份過戶登記手續日期

為了確定出席二零一九年股東週年大會並於會上投票權利，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續，細節如下：

### 確定股東出席二零一九年股東週年大會並於會上投票的權利

提交過戶文件的最後時間      二零一九年十月二十一日（星期一）下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續      二零一九年十月二十二日（星期二）至二零一九年十月二十五日（星期五）（包括首尾兩日）

記錄日期      二零一九年十月二十五日（星期五）

於上述暫停辦理股份過戶登記手續期間不會進行股份過戶登記。為了確定出席二零一九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香港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21樓2103B室。



## 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GEM上市規則附錄十五所載企業管治守則的所有守則條文。

### 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本年度，本公司並無在GEM上贖回其任何股份，本公司或其任何附屬公司亦無買賣任何該等股份。

### 董事進行證券交易

本公司已採納GEM上市規則第5.48條至5.67條所載董事進行證券交易的交易必守標準（「交易必守標準」）作為董事買賣本公司證券的操守守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而彼等各自均已確認其已於本期間遵守交易必守標準。

### 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

於二零一九年六月三十日，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或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被認為或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指的登記冊的權益或淡倉；或(c)根據GEM上市規則第5.46條至5.67條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

#### 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 <sup>(附註1)</sup>	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二零一九年六月三十日的已發行股份總數（即180,000,000股股份）計算。

(b) 於本公司相聯法團的股份

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	所持已發行 股份數目	股權概約 百分比
周先生	萊佛士 <sup>(附註1)</sup>	實益擁有人及 配偶權益／個人 權益及家族權益	462,907,764	33.58% <sup>(附註2)</sup>

附註：

- (1) 萊佛士(於新加坡註冊成立及其已發行股份於新交所上市的公司)為本公司的直接控股公司。
- (2) 包括(a)周先生的妻子Chung女士於萊佛士的2.47%權益；及(b)周先生與Chung女士的9.93%共同權益。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，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或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被認為或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指的登記冊的權益或淡倉；或(c)根據GEM上市規則第5.46條至5.67條須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

於二零一九年六月三十日，據本公司任何董事或最高行政人員所知或以其他方式所獲悉，記錄在根據證券及期貨條例第336條由本公司存置的登記冊內於股份及相關股份中擁有5%或以上權益的法團或人士(本公司董事或最高行政人員除外)的詳情如下：

#### 於股份的好倉

主要股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持已發行 股份數目	股權百分比 <sup>(附註2)</sup>
萊佛士 <sup>(附註1)</sup>	實益擁有人／個人權益	135,000,000	75%
Chung女士 <sup>(附註1)</sup>	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21.17%；(b)周先生及周先生的妻子Chung女士共同擁有9.93%；及(c) Chung女士擁有2.47%。根據證券及期貨條例，周先生被視為於萊佛士擁有權益的股份中擁有權益及Chung女士被視為於周先生擁有權益的股份中擁有權益。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二零一九年六月三十日的已發行股份總數（即180,000,000股股份）計算。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，據本公司董事或最高行政人員所知或以其他方式所獲悉，概無其他法團或人士（本公司董事或最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有任何記錄在證券及期貨條例第336條規定須由本公司存置的登記冊內的權益或淡倉。

### 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本年度及二零一八年的財務資料並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報表，但摘錄自該等財務報表。根據公司條例第436條須予披露有關此等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按公司條例第662(3)條及附表6第3部的規定將二零一八年的綜合財務報表送呈公司註冊處處長，並將於適當時候按公司條例規定的方式遞交本年度的財務報表。

本公司的獨立核數師已就該兩個年度本集團的綜合財務報表提交報告。報告中獨立核數師並無保留意見，亦無提述任何核數師在無提出保留意見下強調須予注意的事項，亦無載有任何根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出的陳述。

### 經審核委員會審閱

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、陳耀鄉先生及郭紹增先生，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，以及本集團於本年度的經審核年度業績，並認為有關業績乃按照適用會計準則及GEM上市規則編製，並已作出充分披露。

## 香港立信德豪會計師事務所有限公司的工作範圍

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」)已同意有關本集團本年度業績的本初步公告中的數字與本集團本年度的經審核綜合財務報表所載數額相符。立信德豪會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會公佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此，立信德豪會計師事務所有限公司不對本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  
主席兼執行董事  
周華盛

新加坡，二零一九年八月十六日

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)；及獨立非執行董事為林炳麟先生、陳耀鄉先生、鄭文鏢先生及郭紹增先生。

本公告將由其刊發日期起計最少一連七日於GEM網站[www.hkgem.com](http://www.hkgem.com)之「最新上市公司資料」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)。