



Oriental
UniversityCity
東方大學城

ANNUAL REPORT
2019
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報告的內容概不負責，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報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。

本報告乃遵照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，本報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分，且概無遺漏其他事宜，致使本報告中任何聲明或本報告帶有誤導成分。

目錄

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論及分析	5
董事及高級管理層履歷	12
董事會報告	17
企業管治報告	35
環境、社會及管治報告	49
獨立核數師報告	55
綜合損益及其他全面收益表	60
綜合財務狀況表	62
綜合權益變動表	64
綜合現金流量表	65
財務報表附註	67
投資物業	134
財務摘要	135

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)

獨立非執行董事

林炳麟先生
陳耀鄉先生
鄭文鏢先生
郭紹增先生

公司秘書

郭兆文爵士勳賢 · FCIS, FCS

合規主任

劉迎春先生

授權代表

周華盛先生
劉迎春先生

審核委員會

林炳麟先生(主席)
陳耀鄉先生
郭紹增先生

薪酬委員會

鄭文鏢先生(主席)
周華盛先生
陳耀鄉先生

提名委員會

郭紹增先生(主席)
周華盛先生
林炳麟先生
鄭文鏢先生

風險管理委員會

陳耀鄉先生(主席)
劉迎春先生
鄭文鏢先生

股份代號／每手買賣單位

8067／1,000

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

註冊辦事處

香港
北角
電氣道148號
31樓

公司資料

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100號
第一層及第二層
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2103 B室

主要往來銀行

大華銀行有限公司（香港分行）
廊坊銀行（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，

本人謹代表東方大學城控股(香港)有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，「本集團」)董事會(「董事會」)向股東(「股東」)呈報本公司截至二零一九年六月三十日止財政年度(「本年度」)的年報。

回顧本年度，本集團租賃收益繼續保持穩定增長。本集團於本年度錄得收益約人民幣76.5百萬元，較截至二零一八年六月三十日止財政年度(「上年度」)收益增加約13.6%。該增加主要歸因於本集團教育設施的單位租金價格上升。

本集團經營溢利由上年度約人民幣222.2百萬元減少至本年度約人民幣46.6百萬元。純利減少主要歸因於本集團於中華人民共和國(「中國」)河北省廊坊市的土地及樓宇公平值上升幅度較上年度大幅減少。

於二零一八年八月二十九日，本公司與萊佛士教育集團(本公司的控股股東)訂立協議，以代價人民幣252,370,000元購買位於中國河北省廊坊市廊坊經濟技術開發區東方大學城若干物業。由於廊坊市距離計劃於二零一九年九月投入運作的北京新機場北京大興國際機場只有26公里，董事會深信此項收購將為本公司帶來巨大效益，從而能夠協助拓展及加強本公司的核心業務。

本人謹代表董事會熱烈歡迎郭紹增先生成為董事會最新成員，郭紹增先生於二零一八年十二月二十日獲委任，其公認的商業才幹及寶貴經驗肯定會成為本集團的優勢。

最後，本人謹對董事會成員明智的指導深表謝意。

本人謹代表董事會對員工對工作的奉獻及投入，以及股東、租戶、商業夥伴、顧問及所有其他利益相關者對本集團的支持表示深切謝意。

我們與管理層攜手同心，一向致力於為股東創造回報。

周華盛

主席

二零一九年八月十六日

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%**至截至二零一九年六月三十日止年度（「**本年度**」）的人民幣**76.5**百萬元。該增加主要歸因於向本公司及其附屬公司（「**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。該減少主要因為中華人民共和國（「**中國**」）廊坊市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。

管理層討論及分析

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。這是因為租賃設施的空間增加，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，乃主要由於建議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(「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於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。

管理層討論及分析

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，即負債總額及本公司擁有人應佔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價值總額計算。

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，本公司董事（「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

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（作為買方）、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**」，為萊佛士教育集團（「**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。

管理層討論及分析

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)原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、六月五日及七月七日的公告及本公司日期為二零一六年六月二十日的通函，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**」，董事會主席（「**主席**」）兼執行董事周華盛先生（「**周先生**」）的妻子）及Evergreen Plus Sdn. Bhd.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（「**租賃協議**」），租期由二零一六年一月一日起至二零一八年十二月三十一日屆滿，為期三年。

由於租賃協議已於二零一八年十二月三十一日到期，故OUC Malaysia（作為業主）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屆滿。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。

管理層討論及分析

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，目前全部位於中國河北省廊坊市（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。本公司向其僱員提供培訓，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，自於香港聯合交易所有限公司GEM（「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證券上市規則），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。

管理層討論及分析

繼中國北方地方政府因該地區的空气污染而發佈一項命令（Lang Kai Zhu Jian [2017] 13）以暫停所有建築活動後，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	招股章程內的執行計劃	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。

董事及高級管理層履歷

董事

執行董事

周華盛先生，65歲，本公司創辦董事（「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（「董事會」）主席。彼亦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。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。彼自二零一一年十月起在本公司的附屬公司廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司（「廊坊教育諮詢」）出任董事兼行政總裁（「行政總裁」）。周先生為本公司控股股東萊佛士教育集團（「萊佛士」，及連同其附屬公司（本公司及其附屬公司除外）統稱為「萊佛士集團」）的創辦人、主席兼行政總裁。在其英明領導下，萊佛士已發展成為頂尖私人教育機構。自萊佛士集團於一九九零年創辦以來，周先生一直帶領萊佛士實現優良增長往績。萊佛士於二零零二年在新加坡證券交易所（「新交所」）上市，並於二零零六年至二零零九年連續四年名列《福布斯亞洲》評選的亞太地區「Best Under a Billion (US\$)」200強公司。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 Awards）。周先生於二零零零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。

於二零零七年，周先生為慈善目的成立周華盛基金（「基金」），主要在教育方面。基金的創辦宗旨定為「世世代代傳真情(Compassion through the Generations)」，與萊佛士向有需要的青少年提供教育的首要原則一致，且特別關注亞太區的窮困學生。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。

董事及高級管理層履歷

劉迎春先生，55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. (前稱Diamond Nest Sdn.Bhd.)；(iii)自二零一六年十月起出任OUC(Spain) Pte Limited；(iv)自二零一六年十月起出任OUC (Italy) Pte Limited；及(v)自二零一七年五月起出任Campus Residence S.r.l. (上述公司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Axiom Properties Limited (一間在澳洲證券交易所上市的公司)的非執行董事。劉先生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。彼獲中華人民共和國（「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。

獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）

林炳麟先生，76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。彼亦為董事會審核委員會（「審核委員會」）主席及提名委員會成員。林先生於一九六三年在恒生銀行有限公司開展其職業生涯，於其總行會計部任職。彼於一九七五年加入香港大學（「香港大學」），於一九九零年至二零一二年任財務處處長，彼負責監督及管理大學的整體財政事務。彼亦於一九八二年至一九八五年的三年間留駐加拿大，在加拿大海外銀行擔任總會會計師及審計師，負責其會計及申報系統的建立、發展及控制工作。林先生於二零一二年七月一日至二零一四年六月三十日期間獲委任為香港大學校長的高級顧問，就財務及投資管理以及籌款等事項提供意見。林先生現任香港大學基金主席之榮譽顧問。林先生積極參與社區事務，曾任香港稅務局上訴委員會成員以及香港菲臘牙科醫院編制及財務委員會成員。彼現為香港加拿大國際學校董事會成員以及由香港大學全資擁有的明德學院的董事會成員。林先生目前亦分別擔任三家香港聯合交易所有限公司主板上市公司建聯集團有限公司（股份代號：385）及其附屬公司建業建榮控股有限公司（股份代號：1556）以及漢國置業有限公司（股份代號：160）的董事。

董事及高級管理層履歷

林先生於一九七四年七月取得香港理工學院（現稱香港理工大學）的管理學文憑。彼自一九九三年四月起為英國（「英國」）特許管理會計師公會資深會員、自一九九一年十月起為加拿大特許管理會計師公會（Society of Management Accountants of British Columbia, Canada）註冊會計師、自一九七四年九月起為英國特許秘書及行政人員公會會員及自一九七一年十二月起為英國特許銀行學會的會員，以及自一九八一年十月起為香港會計師公會會員。

陳耀鄉先生，52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。彼亦為風險管理委員會主席，以及分別為審核委員會及薪酬委員會成員。陳先生現為Quitegra Ventures Inc.（一家投資控股公司）的董事。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，64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。彼亦為薪酬委員會主席及分別為提名委員會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**（一間新成立公司，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.**（一間紐西蘭電腦動畫工作室）的董事，且自二零零七年七月起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（「美國」）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。

郭紹增先生，56歲，於二零一八年十二月二十日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為提名委員會主席及審核委員會成員。郭先生於在中國的地產、產業新城領域的戰略發展和投資併購，並在生態環境、健康醫療領域方面擁有豐富的經驗。他是華夏幸福基業控股有限公司（「**華夏控股**」）創始人之一及副董事長。郭先生於二零零九年七月十七日至二零一九年二月二十日擔任華夏控股附屬公司華夏幸福基業股份有限公司（「**華夏幸福**」）非執行董事，華夏幸福於上海證券交易所A股主板上市及交易（股票代碼：**600340**）。彼曾於二零一四年一月六日至二零一七年十一月二十九日擔任廊坊銀行股份有限公司副董事長及自二零一七年十一月三十日至今擔任其董事。彼為楊樹資本集團創始人，該集團專注生態環境、健康，通訊物聯網領域的併購投資。彼為中國的清華大學經管學院北美校友會會長。

郭先生取得清華大學經濟管理學院行政人員工商管理碩士學位（「**行政人員工商管理碩士學位**」）及清華大學五道口金融學院行政人員工商管理碩士學位。郭先生目前正在修習清華大學五道口金融學院與美國天普大學合作的工商管理博士學位課程。

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。

梁益發先生，52歲，於二零一六年二月獲委任為本集團財務總監，接替於二零一六年二月辭任的財務總監。梁先生負責本集團財務會計方面的工作。加入本公司之前，梁先生自二零零二年起任職於萊佛士，期間梁先生負責運營及監管學院，項目開發及監管財務會計等多種職務，梁先生於二零一四年被萊佛士中國區總部委任為財務總監，負責監管其十一家附屬公司的財務會計。梁先生畢業於新加坡國立大學，獲得科學(房地產)碩士學位，梁先生是英國倫敦工商會高級會計師。彼為澳洲會計師公會會員。

陳光先生，55歲，於二零一六年三月獲委任為本集團營運總監，接替於二零一六年二月辭任的前營運總監成丙旭先生。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，39歲，本集團人力資源及行政總監。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

本上述公司董事（「董事」）會（「董事會」）謹此提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一九年六月三十日止年度（「本年度」）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，主要包括向中華人民共和國（「中國」）及馬來西亞的教育機構出租教學樓及宿舍，其次是配套設施商業租賃。

業績

本集團的本年度業績以及本公司與本集團於截至該日期的事務狀況，已載列於本年報第60至133頁的綜合財務報表及其附註。

末期股息

董事會議決，建議不就本年度支付任何末期股息（二零一八年：每股7.0港仙）。

暫停辦理股份過戶登記手續日期

為確定本公司股東（「股東」）出席本公司將於二零一九年十月二十五日舉行的股東週年大會（「二零一九年股東週年大會」）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，細節如下：

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辦理本公司股份（「股份」）過戶登記。為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135及136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二零一九年六月三十日重新估值。投資物業公平值增加淨額達人民幣5,302,000元（二零一八年：人民幣170,406,000元），已直接計入綜合損益及其他全面收益表。

本集團本年度投資物業的變動詳情載於財務報表附註15。

有關本集團於二零一九年六月三十日持有的物業詳情，載於本年報第134頁「投資物業」一節。

物業、廠房及設備

有關本集團的物業、廠房及設備於本年度內的變動詳情，載於財務報表附註14。

附屬公司

有關本公司主要附屬公司的詳情，載於財務報表附註27。

股本

有關本年度已發行股份的詳情，載於財務報表附註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

本年度，本集團作出慈善捐贈人民幣1.0百萬元（二零一八年：人民幣零）。

董事會報告

購買、贖回或出售本公司的上市證券

本年度內，本公司並無贖回其在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）GEM（「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。

儲備及可供分派儲備

有關本年度內本公司及本集團的儲備變動詳情，分別載於財務報表附註23及第64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，載於財務報表附註23。

主要客戶及供應商

有關本集團於本年度內的主要客戶及供應商詳情如下：

	佔本集團總採購額／ 銷售額的百分比 %
最大客戶	61.41
五大客戶合計	87.52
最大供應商	73.46
五大供應商合計	100.00

除財務報表附註28所披露來自本年度五大客戶之一Raffles College of Higher Education Sdn. Bhd.（「Raffles College」）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

有關本年度內董事及五名最高薪酬人士的酬金的詳情，分別載於財務報表附註10及11。

董事會報告

薪酬政策

董事會已成立薪酬委員會，以參照本集團的經營業績、個人表現及可資比較市場慣例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。本公司已採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）以向董事及合資格僱員提供獎勵，購股權計劃詳情載於下文「購股權計劃」一節。

股權掛鈎協議

本年度內或於二零一九年六月三十日，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，於整個本年度及直至本報告的日期，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

本年度內直至本報告日期的董事如下：

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

何軍先生(自二零一八年十月三十一日起辭任)

獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)

林炳麟先生
陳耀鄉先生
鄭文鏢先生
郭紹增先生(自二零一八年十二月二十日起獲委任)

董事會報告

根據組織章程細則第141條，周華盛先生（「周先生」）及林炳麟先生（「林先生」）將輪值退任，惟彼等合資格於二零一九年股東週年大會上膺選連任。

根據組織章程細則第113條，郭紹增先生（「郭先生」，自二零一八年十二月二十日起獲董事會委任為董事）將退任，惟彼合資格於二零一九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，即林先生、陳耀鄉先生（「陳先生」）、鄭文鏢先生（「鄭先生」）及郭先生就彼等的獨立性發出的年度書面確認。於本報告的日期，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16頁。

董事服務合約

周先生已就擔任董事會主席（「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。

林先生、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。

郭先生已與本公司簽訂一份委任函件，自二零一八年十二月二十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。

擬於二零一九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

於本年度內至本報告日期期間內，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(「廊坊開發區」)	周華盛 劉迎春 何家銓
OUC Malaysia Sdn. Bhd. (前稱Diamond Nest Sdn. Bhd.) (「OUC Malaysia」)	劉迎春 Mok Kam Wah Tho Kwai Kuan
OUC (Spain) Pte Limited	Chew Han Wei 劉迎春
OUC (Italy) Pte Limited	Chew Han Wei 劉迎春
Campus Residence S.r.l.	Chew Han Wei 劉迎春

董事於重大交易、安排或合約中的權益

本年度內或於二零一九年六月三十日，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

本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

本集團於本年度內訂立的關聯方交易的摘要載於財務報表附註28。根據GEM上市規則第二十章，財務報表附註28所載的若干關聯方交易視為本公司的關連交易及持續關連交易。該等交易的詳情載於下文「關連交易及持續關連交易」一節。

董事會報告

關連交易及持續關連交易

- 1) 於二零一八年八月二十九日，本公司(作為買方)、廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司(本公司一間附屬公司)、廊坊通慧教育諮詢有限公司(「**通慧**」，為萊佛士教育集團(「**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)原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。

- 2) 茲提述本公司日期為二零一六年五月三十日、六月五日及七月七日的公告及本公司日期為二零一六年六月二十日的通函，其中披露，本公司的直接全資附屬公司OUC Malaysia與前業主Doris Chung Gim Lian女士(「**Chung女士**」，主席兼執行董事周先生的妻子)及Evergreen Plus Sdn. Bhd.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(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(「**租賃協議**」)，租期由二零一六年一月一日起至二零一八年十二月三十一日屆滿，為期三年。

董事會報告

由於租賃協議已於二零一八年十二月三十一日到期，故OUC Malaysia(作為業主)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屆滿。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。

持續關連交易的年度審閱

獨立非執行董事已就本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」)中「歷史及發展－重組後」一節「除外業務」項下所披露者除外)。

董事會報告

控股股東於合約的利益

除綜合財務報表附註28所披露者外，於本年度末或本年度內任何時間，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）。

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)萊佛士宣佈其於本年度完全遵守承諾；(b)萊佛士於本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本年度遵守所有承諾。

競爭權益

董事已確認，除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，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。

於本年度，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（定義見證券及期貨條例（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有須：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（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條須記入該條所指的登記冊，或(c)根據GEM上市規則第5.46條至5.67條知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

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二零一九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) 於本公司相聯法團持有的股份

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	462,907,764	33.58% ^(附註2)

附註：

- (1) 萊佛士（於新加坡註冊成立及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女士於萊佛士的2.47%權益；及(b)周先生及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

於二零一八年六月三十日，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：

董事會報告

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21.17%；(b)由周先生及Chung女士(周先生的妻子)共同擁有9.93%；及(c) Chung女士擁有2.47%。根據證券及期貨條例，周先生被視為於萊佛士擁有權益的股份中擁有權益及Chung女士被視為於周先生擁有權益及被視為擁有權益的股份中擁有權益。此外，周先生為萊佛士的董事。
- (2) 股權百分比乃基於本公司於二零一九年六月三十日的已發行股份總數(即180,000,000股股份)計算得出。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，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35至48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13頁。本公司公司秘書為郭兆文爵士勳賢，彼為香港特許秘書公會資深會員，其簡介載於第45頁的企業管治報告「公司秘書」一節。

本公司配售所得款項的用途

有關詳情請參閱本年報「管理層討論及分析」的「本公司配售所得款項用途」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）。購股權計劃的主要條款概述如下：

(a) 購股權計劃目的

購股權計劃目的是向合資格參與人士（定義見下文）授出購股權作為彼等對本公司及／或其任何附屬公司所作貢獻或可能作出貢獻的激勵或獎勵。

(b) 購股權計劃參與人士

董事可以依循和遵照購股權計劃的條款及GEM上市規則，全權酌情將購股權授予本公司或其附屬公司的任何全職或兼職僱員、諮詢人或潛在僱員、諮詢人、執行人員或管理人員（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事），以及董事絕對酌情認為已向本集團作出貢獻或將作出貢獻的任何供應商、客戶、諮詢人、代理及顧問（統稱為「合資格參與人士」）。

(c) 可認購的最高股份數目

因根據購股權計劃和本公司任何其他購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的最高股份數目，合共不得超過緊隨本公司在GEM上市完成後已發行股份總數的10%（即18,000,000股股份）（「計劃授權上限」）。就計劃授權上限的計算而言，根據相關計劃條款已失效的購股權不應計算在內。

因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但未行使的所有尚未行使購股權獲行使而可能發行的股份數目上限，不得超過不時已發行股份數目的30%。若授出購股權將導致超過該30%上限，則不得授出購股權。

截至本報告日期，購股權計劃項下概無購股權尚未行使，而且本公司可根據購股權計劃授出的尚未行使購股權獲行使後相當於已發行股份的10%。

董事會報告

(d) 授予本公司關連人士、主要股東及獨立非執行董事

向本公司關連人士（定義見GEM上市規則）授出任何購股權須得到所有獨立非執行董事（不包括身為購股權建議承授人的任何獨立非執行董事，該獨立非執行董事的投票不應計入批准該授予的票數當中）批准。

於直至提出要約授出購股權日期（包括該月）（「要約日期」）止12個月期間內，若向主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人授予任何購股權，在行使所有已授予和擬授予的購股權（包括已行使、已註銷或尚未行使的購股權）而發行或將發行的股份符合以下條件時，除必須獲得獨立非執行董事的批准，本公司亦須向其股東寄發通函及在股東大會上獲得股東的批准：

- (i) 於要約日期合共超過已發行股份的0.1%或GEM上市規則不時規定的其他百分比；及
- (ii) 根據股份於要約日期在聯交所的每日報價表所報正式收市價計算總值超過5,000,000港元（或GEM上市規則不時允許的其他金額）。

(e) 授予合資格參與人士（不包括上述各方）

- (i) 在下文第(ii)段的規限下，倘於任何12個月期間內悉數行使購股權將導致已發行及因有關合資格參與人士（不包括上文(d)段所述各方）獲授的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）獲行使而將予發行的股份總數超逾已發行股份總數1%，則不會向該等合資格參與人士（不包括上文(d)段所述各方）授出購股權。
- (ii) 倘向合資格參與人士（不包括上文(d)段所述各方）進一步授出購股權而該等購股權獲悉數行使將導致於任何12個月期間內直至及包括該等進一步授出當日已發行或因合資格參與人士（不包括上文(d)段所述各方）獲授及將獲授的所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）獲行使而將予發行的股份總數超逾已發行股份總數1%，則該項進一步授出必須獲股東於股東大會上個別批准，而該合資格參與人士（不包括上文(d)段所述各方）及其緊密聯繫人則須放棄投票。本公司必須向股東寄發一份通函，而該份通函必須披露合資格參與人士（不包括上文(d)段所述各方）的身份、將予授出的購股權及先前已授予該等合資格參與人士（不包括上文(d)段所述各方）的購股權數目及條款以及GEM上市規則規定的資料。

董事會報告

(f) 行使價

承授人因行使任何購股權而認購股份的每股價格應為由董事釐定的價格，行使價可根據已發行股份數目的變動進行任何調整，但在任何情況下不得低於以下最高者：

- (i) 要約日期當日聯交所每日報價表所報的股份正式收市價；及
- (ii) 緊接要約日期前五個交易日聯交所每日報價表所報的股份正式平均收市價。

(g) 接納購股權要約及付款

合資格參與人士可自要約日期起30日內接納購股權。

於接納授出購股權要約時應支付代價1.00港元。

(h) 購股權計劃的期限

購股權計劃由上市日期起至自上市日期起計第十個年度止（包括首尾兩日）止期間有效及具效力，此後不再授出購股權，但購股權計劃的條文在所有其他方面仍然具有十足效力及效用並在必要範圍內有效，以行使之前根據購股權計劃授予的任何購股權或根據購股權計劃的條文要求行使的其他權利，而之前根據購股權計劃已授予但未行使的任何購股權應按照購股權計劃繼續有效及可予行使。

自上市日期，概無購股權獲授出。因此，本年度內概無購股權獲行使、註銷或失效，且於二零一九年六月三十日或截至二零一九年六月三十日購股權計劃下並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本年度內並無參與任何安排，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。

董事會報告

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報告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：

- 進行最低程度的裝修，再利用現時的地板、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。
- 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。

董事會報告

與僱員、供應商及客戶的關係

僱員

本集團所有僱員在校區工作，校區由本集團擁有，位於中國河北省廊坊市廊坊經濟技術開發區的東方大學城內（「校區」），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（「合同學院」）。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並無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校區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中國河北省廊坊市。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，因為這將會讓校區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，本集團會獲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。

客戶

本集團的主要客戶為合同學院。本年度內，本集團有十一所合同學院。來自使用本集團教育設施的五大客戶（大部分為合同學院）的收益佔本集團本年度總收益逾87%。

董事會報告

報告期後事件

本集團於本年度年末及直至本報告日期並無任何重大的其後事件。

董事資料變更

於本公司二零一九年中期報告日期後，根據GEM上市規則第17.50A(1)條將予披露所規定董事資料變動載列如下：

林先生自二零一九年四月二十九日起獲委任為聯交所主板上市公司漢國置業有限公司(股份代號：160)的執行董事。

獨立核數師

本集團本年度的綜合財務報表由獨立核數師立信德豪審核。立信德豪將於二零一九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將於二零一九年股東週年大會上提呈。

代表董事會

周華盛

主席

新加坡，二零一九年八月十六日

企業管治報告

本公司致力履行對其股東（「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。

本公司於截至二零一九年六月三十日止年度（「本年度」）已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）GEM證券上市規則（「GEM上市規則」）附錄十五所載的企業管治守則（「企業管治守則」）。

主席及行政總裁

本公司已遵守企業管治守則第A.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。本公司董事會主席（分別為「董事」及「主席」）周華盛先生負責監察董事會（「董事會」）的功能及制訂本公司整體策略及政策。本公司行政總裁（「行政總裁」）劉迎春先生在高級管理層協助下負責管理本公司及其附屬公司（「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GEM上市規則第5.48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本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，本年度並無任何違規事件。

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。執行董事及高級管理層訂立任何重大交易前，須獲董事會批准。

企業管治報告

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。

於本報告日期，董事會包括兩名執行董事及四名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）。董事會委派多若干職能予委員會，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（「審核委員會」）、薪酬委員會（「薪酬委員會」）、提名委員會（「提名委員會」）及風險管理委員會（「風險管理委員會」）。董事會及其委員會的組成載列如下，各自之責任已於本報告中詳述。

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)	✓				✓
獨立非執行董事					
林炳麟先生	✓	✓		✓	
陳耀鄉先生	✓	✓	✓		✓
鄭文鏢先生	✓		✓	✓	✓
郭紹增先生	✓	✓		✓	

所有董事（包括獨立非執行董事）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度「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。

已獲委任的全體獨立非執行董事的任期為期三年，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。

企業管治報告

獨立非執行董事

於本年度全部時間，本公司均維持有四名獨立非執行董事及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。

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。本年度內，本公司已召開五次董事會會議以及股東週年大會（「股東週年大會」）及股東大會（「股東大會」）。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	出席／合資格出席 股東大會
執行董事			
周華盛先生	5/5	1/1	1/1
劉迎春先生	5/5	1/1	1/1
非執行董事			
何軍先生（自二零一八年 十月三十一日起辭任）	3/3	1/1	0/0
獨立非執行董事			
林炳麟先生	5/5	1/1	1/1
陳耀鄉先生	5/5	1/1	1/1
鄭文鏢先生	5/5	1/1	1/1
郭紹增先生（自二零一八年 十二月二十日起獲委任）	2/2	0/0	0/0

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。

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。

企業管治報告

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。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。

本年度內，全體董事（包括已辭任董事）周華盛先生、劉迎春先生、何軍先生、林炳麟先生、陳耀鄉先生、鄭文鏢先生、郭紹增先生及何軍先生（自二零一八年十月三十一日起辭任）已經參加持續專業發展的會議及內部培訓，內容有關企業管治、法例、規例及GEM上市規則，或閱讀上述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。

全體董事均已向本公司提交本年度的培訓記錄。

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（「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。

審核委員會現時有三名成員，包括所有獨立非執行董事，分別為林炳麟先生（審核委員會主席）、陳耀鄉先生及郭紹增先生。

企業管治報告

審核委員會於本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二零一八年六月三十日止年度的經審核年度業績及截至二零一八年九月三十日止三個月的未經審核第一季季度業績、截至二零一八年十二月三十一日止六個月的中期業績，以及截至二零一九年三月三十一日止九個月的第三季季度業績，並建議董事會考慮及批准上述中期業績及季度報告。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本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。

審核委員會於二零一九年八月十六日舉行會議，以（其中包括）審閱本集團本年度的經審核綜合業績。

每名獨立非執行董事出席本年度所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
林炳麟先生(主席)	4/4
陳耀鄉先生	4/4
郭紹增先生(自二零一八年十二月二十日起獲委任)	2/2
鄭文鏢先生(自二零一八年十二月二十日起辭任成員)	2/2

(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以書面特定職權範圍。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；及(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。

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鄭文鏢先生(薪酬委員會主席)及陳耀鄉先生。

薪酬委員會於本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。

企業管治報告

擔任薪酬委員會成員的每名董事出席本年度所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
鄭文鏢先生(主席)	1/1
周華盛先生	1/1
陳耀鄉先生	1/1

薪酬委員會於二零一九年八月十六日舉行會議，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，尤其是主席及行政總裁。提名政策詳情載於下文「提名政策」一節。

提名委員會包括四名成員，其中三名為獨立非執行董事。提名委員會成員包括郭紹增先生(提名委員會主席)、林炳麟先生、鄭文鏢先生(上述三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。

提名委員會於本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，而其已載入董事會多元政策。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出席於本年度所舉行的提名委員會會議的出席記錄如下：

成員	出席次數
郭紹增先生(主席)(自二零一八年十二月二十日起獲委任)	0/0
周華盛先生	1/1
林炳麟先生	1/1
鄭文鏢先生	1/1
陳耀鄉先生(自二零一八年十二月二十日起辭任主席及成員)	1/1

提名委員會已於二零一九年八月十六日舉行會議，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。

(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。

風險管理委員會於本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。董事會已於二零一八年十一月二十日修訂及採納風險管理委員會的職權範圍。

擔任風險管理委員會成員的每名董事出席於本年度所舉行的風險管理委員會會議的出席記錄如下：

成員	出席次數
陳耀鄉先生(主席)(自二零一八年十月三十一日起獲委任為主席)	1/1
劉迎春先生(自二零一八年十一月二十日起獲委任)	1/1
鄭文鏢先生	2/2
何軍先生(自二零一八年十月三十一日起終止擔任主席及成員)	1/1
林炳麟先生(自二零一八年十二月二十日起辭任成員)	1/1

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選擇準則及程序。

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；
- (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上就建議選舉董事向股東作出推薦建議。

企業管治報告

- (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行政策及常規，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。

本年度，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二零一七年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

本年度的董事酬金詳情載於財務報表附註10。根據企業管治守則的守則條文第B.1.5條，高級管理層（董事除外）人員（詳情載於本年度的本年報中「**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。

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**」。

企業管治報告

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，本年度內，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審核服務。內部監控顧問發表的內部審核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」；
- 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

企業管治報告

- 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（「**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

本年度的綜合財務報表由香港立信德豪會計師事務所有限公司（「**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立信德豪擔任獨立核數師。

本年度，分別已付／應付立信德豪的薪酬載列如下：

服務類型	已付／應付費用 (人民幣元)
鑒證服務	
財務報表審核	
— 立信德豪	900,000
非鑒證服務	
建議收購物業的申報會計師	
— 立信德豪	595,000
總計	<u>1,495,000</u>

公司秘書

公司秘書為郭兆文爵士勳賢（「**郭爵士勳賢**」），自二零一三年九月三十日獲董事會委任，郭爵士勳賢曾獲寶德隆企業服務（香港）有限公司（「**寶德隆**」）（獲本公司委聘向本公司提供若干企業秘書服務）提名獲委任為本公司的公司秘書。郭爵士勳賢一直就公司秘書事宜與本公司聯絡的主要人員為人力資源及行政總監張建光先生及財務總監梁益發先生。郭爵士勳賢於一九九一年首次獲委任為一間香港恒生指數成分股公司之公司秘書，而大部分時間均為多間其他在聯交所上市之知名公司擔任該職位。故彼於二零一二年起連續五年間各年毋須根據GEM上市規則接受至少15小時的相關持續專業發展培訓。於本年度，郭爵士勳賢已根據GEM上市規則第5.15條規定實現及出席不少於15小時的相關專業培訓。

企業管治報告

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、香港法例第622章《公司條例》（「**公司條例**」）及本公司組織章程細則（「**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。

根據現行中華人民共和國（「**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。本公司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上市規則刊發季度、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（按下文項iii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）及其於中華人民共和國（「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100號第一層及第二層（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）或發出電郵予郭爵士勳賢（電郵地址為 seaman.kwok@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。

投資者關係

本公司已根據GEM上市規則及適用法律及法規向股東披露所有必須資訊。本集團最新及主要資訊亦已上載至本公司網站。本公司亦會適時回覆股東的查詢。董事每年均會主持股東週年大會以與股東會面及回答股東提問。

組織章程文件

本公司的組織章程文件於本年度內並無任何變動。

細則已分別上載至聯交所及本公司的網站。

環境、社會及管治報告

1. 關於本報告

東方大學城控股(香港)有限公司(「**本集團**」)發出截至二零一九年六月三十日止年度環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)報告(「**環境、社會及管治報告**」)，當中涵蓋環境及社會影響、本集團及其主要附屬公司的政策，以展示我們對可持續發展的持續投入。有關本集團企業管治及財務報表的其他資料可參閱我們的二零一九年年報。

本環境、社會及管治報告乃遵照香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)GEM上市規則第17.103條附錄二十項下「環境、社會及管治報告指引」(「**環境、社會及管治報告指引**」)編製。環境、社會及管治報告指引所界定並被認為與本集團業務及營運相關及對本集團業務及營運屬重大的層面及關鍵績效指標(「**關鍵績效指標**」)按四個主要範疇呈報，即環境保護、僱傭及勞工常規、營運慣例及社區投資。

2. 環境保護

2.1 概覽

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／或利用能源的方式的所有變化類型。

本年度，本集團並無發現任何違反環境法律法規的情況，本集團已根據適用的環境政策及標準在業務過程中採取足夠措施減少廢棄物。

2.2 排放

本集團了解環保的重要性，積極在營運中實施多項環境保護措施、制定各項管理政策，減少排放。

就本集團的主要業務(即教育設施租賃)而言，本集團並無產生明顯水平的空氣及水污染物。本集團秉承環保管理原則，致力妥善處理及處置所有排放及廢棄物。已採取的具體措施包括：

- 將室內溫度維持在舒適的最佳水平；

環境、社會及管治報告

- 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；
- 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。

採取上述措施後，本集團於本年度的總耗電量為**51,628**千瓦時，運營所用電力產生二氧化碳**40,528**千克(二零一八年：**53,477**千瓦時及**41,979**千克)。本集團本年度的總耗水量為**4,750**噸(二零一八年：**4,860**噸)。

2.3 無害廢棄物

除節能措施外，本集團亦推行其他環保措施，以致力於營運過程中產生最少的無害廢棄物(如用過的紙張及供熱系統)。例如，於寒假期間將供熱系統調到最低點，最終減少熱損失。此外，作為我們環境保護行動的一部分，對於資料共享或內部行政文件，我們鼓勵所有僱員透過使用雙面紙及經常使用電子資料系統來減少用紙量。

日後，我們將繼續我們在環境保護方面的承諾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全部社區一員的責任。

環境、社會及管治報告

3. 僱傭及勞工常規

3.1 遵守勞動法

於二零一九年六月三十日，本集團僱用員工總數為23人(二零一八年：17人)。本集團了解人力資源是其最重要的寶貴資產之一。

本集團透過嚴格遵守中國勞動法規定保障僱員權利。本集團已遵照當地規定(包括住房公積金管理條例及中國社會保險法)向僱員提供涵蓋養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及醫療保險的福利計劃。

本年度按性別及年齡劃分的僱員總數，以及本集團按性別劃分的僱員流動率(連同截至二零一八年六月三十日止年度的比較數字)的概要披露如下：

按性別劃分的僱員總數：

性別	僱員人數	
	二零一九年	二零一八年
男性	13	8
女性	10	9
總數	<u>23</u>	<u>17</u>

按年齡劃分的僱員數：

年齡	僱員人數	
	二零一九年	二零一八年
30以下	2	1
30至40	9	7
40至50	6	4
50以上	6	5
總數	<u>23</u>	<u>17</u>

環境、社會及管治報告

按性別劃分的僱員流動：

性別	僱員人數	
	二零一九年	二零一八年
男性	0	1
女性	0	0
總數	<u>0</u>	<u>1</u>

3.2 培訓及招聘

我們認同培訓對我們僱員發展的重要性。為確保向客戶提供優質服務，本集團向僱員提供專業培訓課程，包括其工作知識、良好的禮儀、高效的溝通、人力資源、消防等方面。透過教育及培訓，本集團可提升僱員的個人質素、加強其技能組合及跟上其工作可能需要的最先進專業知識。

本集團尊重文化及個體的多樣性，我們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、年齡人群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。

3.3 健康及工作安全

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。我們要求僱員嚴格堅持及遵守該等政策，而我們的僱員手冊載有該等政策。

環境、社會及管治報告

4. 營運慣例

4.1 供應鏈管理

作為一座大學城，我們的使命之一是向我們的合同學院提供優質的教育設施。於我們選擇供應商及承包商的流程中，我們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。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降耗政策，以與我們一同致力可持續發展。

4.2 產品責任

本集團的主要業務是教育設施租賃，包括向中國及馬來西亞的教育機構出租教學樓及宿舍。我們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。

4.3 資料私隱

我們確保嚴格遵守法律規定以完全滿足個人資料私隱保護的安全性及保密性。我們於業務營運過程中高度尊重個人資料私隱並堅定致力貫徹資料保護原則。我們要求僱員嚴格遵守保密管理政策手冊所載處理公司機密資料的完整程序。

4.4 反貪污

我們旨在維持高標準的公開性、正直性及問責制度，且預期我們的全體員工遵守高標準的道德、個人及專業行為。我們絕不容忍與我們的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。

除員工手冊所述的反賄賂及反貪污行為守則外，我們已就設立一個向本公司管理層直接報告可疑欺詐行動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。

環境、社會及管治報告

5. 社區貢獻

本集團致力於通過不斷的社區參與來改善社會。我們通過不同的方式支持當地社區，包括僱員志願活動及個人捐款。本集團及其僱員盡全力幫助當地社區及社會上有需要的人士。本年度，本集團作出慈善捐贈人民幣1.0百萬元(二零一八年：人民幣零)。

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60至133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，當中包括於二零一九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，包括重大會計政策概要。

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(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零一九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(a)及15(a)。

貴集團投資物業按二零一九年六月三十日的公平值人民幣1,174,532,000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。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。倘所採納的估值方法與估值師應用的主要假設不同，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，吾等進行了下列審核程序(其中包括)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) 按抽樣基準檢查所使用輸入數據的準確性及相關性；及
- (iv) 就投資物業估值(包括不可觀測輸入數據與公平值之間的關係)評估綜合財務報表所作出的披露的充分性。

年報內的其他資料

董事對其他資料負責。其他資料包括管理層討論及分析(其乃吾等於本核數師報告日期前取得)，以及公司資料、主席報告、董事及高級管理層履歷、董事會報告、企業管治報告、環境、社會及管治報告、投資物業及財務摘要所載資料(但不包括綜合財務報表及有關核數師報告)，而預期於該日期後吾等可獲得該等資料。

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，吾等的責任是閱讀上文所述的其他資料，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。基於吾等對在本核數師報告日期前取得的其他資料所執行的工作，如果吾等認為其他資料存在重大錯誤陳述，吾等須報告該事實。在此方面，吾等沒有任何報告。

於吾等閱讀公司資料、主席報告、董事及高級管理層履歷、董事會報告、企業管治報告、環境、社會及管治報告、投資物業及財務摘要時，倘吾等認為當中存在重大錯誤陳述，吾等須向審核委員會溝通此事項並於考慮吾等的法律權利及義務後採取適當行動。

董事對綜合財務報表的責任

貴公司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及香港公司條例編製並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，貴公司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。

獨立核數師報告

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。

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。
- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足的審核憑證，以就綜合財務報表發表意見。吾等須負責指導、監督及執行集團的審核工作。吾等須為吾等的審核意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

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相關防範措施(如適用)與負責管治的人員溝通。

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

陳子鴻

執業證書編號:P06693

香港,二零一九年八月十六日

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	6	76,451	67,311
政府補助	8	400	—
僱員成本	9	(2,984)	(2,496)
物業、廠房及設備折舊	14	(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)
維修及保養費		(1,529)	(1,259)
法律及諮詢費		(4,440)	(4,105)
其他(虧損)/收益淨額	7	(508)	4,232
其他開支		(3,878)	(3,095)
分佔聯營公司業績	16	(1,999)	9,008
終止確認可供出售金融資產的收益	16	—	1,335
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	15	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	8	46,661	220,148
所得稅	12	(15,183)	(55,402)
年內溢利		31,478	164,746
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	16	1,979	(3,398)
可供出售金融資產公平值虧損淨額	16	—	(793)
終止確認可供出售金融資產的重新分類調整	16	—	(1,335)
年內其他全面收益		2,092	(5,272)
年內全面收益總額		33,570	159,474

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
以下人士應佔溢利			
— 本公司擁有人		31,144	163,223
— 非控股權益		334	1,523
		<u>31,478</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		334	1,523
		<u>33,570</u>	<u>159,474</u>
年內本公司擁有人應佔溢利的每股盈利	13		
— 基本(每股人民幣元)		<u>0.17</u>	<u>0.91</u>
— 攤薄(每股人民幣元)		<u>0.17</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
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	5,125	5,371
投資物業	15	1,174,532	1,155,987
於聯營公司的權益	16	77,908	77,928
就收購投資物業支付的按金	17	54,833	—
購買投資物業及其他投資的預付款項	17	—	28,295
非流動資產總值		<u>1,312,398</u>	<u>1,267,581</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	18	9,497	5,366
受限制現金		3,018	—
現金及現金等價物		2,218	26,562
流動資產總值		<u>14,733</u>	<u>31,928</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計費用	19	6,980	16,831
客戶墊款		3,141	2,833
銀行借款，有擔保	20	2,296	2,266
即期稅項負債		1,785	1,139
流動負債總額		<u>14,202</u>	<u>23,069</u>
流動資產淨值		<u>531</u>	<u>8,859</u>
總資產減流動負債		<u>1,312,929</u>	<u>1,276,440</u>
非流動負債			
貿易及其他應付款項及應計費用	19	14,373	—
銀行借款，有擔保	20	12,572	14,723
遞延稅項負債	21	121,060	112,071
非流動負債總額		<u>148,005</u>	<u>126,794</u>
資產淨值		<u>1,164,924</u>	<u>1,149,646</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
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	22	290,136	290,136
儲備	23	864,907	849,963
		<u>1,155,043</u>	<u>1,140,099</u>
非控股權益		9,881	9,547
權益總額		<u>1,164,924</u>	<u>1,149,646</u>

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

截至二零一九年六月三十日止年度

	儲備								總計
	股本	其他儲備	可供出售金融資產儲備	保留溢利	外匯儲備	建議末期股息	本公司應佔權益	非控股權益	
	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	人民幣千元
於二零一七年七月一日的結餘	411,936	(71,025)	2,128	642,825	3,374	6,278	995,516	8,024	1,003,540
年內溢利	—	—	—	163,223	—	—	163,223	1,523	164,746
換算海外業務產生的匯兌差額	—	—	—	—	254	—	254	—	254
分佔聯營公司其他全面收益	—	—	—	—	(3,398)	—	(3,398)	—	(3,398)
可供出售金融資產公平值虧損	—	—	(793)	—	—	—	(793)	—	(793)
終止確認可供出售金融資產的重新分類調整	—	—	(1,335)	—	—	—	(1,335)	—	(1,335)
年內全面收益總額	—	—	(2,128)	163,223	(3,144)	—	157,951	1,523	159,474
股本削減(附註22)	(121,800)	—	—	121,800	—	—	—	—	—
已派付二零一七年建議末期股息	—	—	—	159	—	(6,278)	(6,119)	—	(6,119)
已派付二零一八年中期股息(附註24)	—	—	—	(7,249)	—	—	(7,249)	—	(7,249)
二零一八年建議末期股息(附註24)	—	—	—	(10,620)	—	10,620	—	—	—
於二零一八年六月三十日及 二零一八年七月一日的結餘	290,136	(71,025)	—	910,138	230	10,620	1,140,099	9,547	1,149,646
年內溢利	—	—	—	31,144	—	—	31,144	334	31,478
換算海外業務產生的匯兌差額	—	—	—	—	113	—	113	—	113
分佔聯營公司其他全面收益	—	—	—	—	1,979	—	1,979	—	1,979
年內全面收益總額	—	—	—	31,144	2,092	—	33,236	334	33,570
已派付二零一八年建議末期股息	—	—	—	—	—	(10,620)	(10,620)	—	(10,620)
已派付二零一九年中期股息(附註24)	—	—	—	(7,672)	—	—	(7,672)	—	(7,672)
於二零一九年六月三十日的結餘	290,136	(71,025)	—	933,610	2,322	—	1,155,043	9,881	1,164,924

綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止年度

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
經營活動所得現金流量		
所得稅前溢利	46,661	220,148
就以下各項進行調整：		
利息收入	(998)	(545)
物業、廠房及設備折舊	332	339
投資物業的公平值收益	(5,302)	(170,406)
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	—	(1,335)
未變現外匯收益淨額	1,082	(3,876)
營運資金變動前經營溢利	43,774	35,317
貿易及其他應收款項(增加)/減少	(1,127)	3,878
貿易及其他應付款項及應計費用增加/(減少)	2,385	(5,995)
客戶墊款增加	308	860
經營所得現金	45,340	34,060
已付所得稅	(5,565)	(3,803)
經營活動所得現金淨額	39,775	30,257
投資活動所得現金流量		
已收利息	998	545
已質押銀行存款(減少)	—	20,000
受限制現金增加	(3,018)	—
就收購投資物業支付的按金增加	(54,833)	—
退回投資物業預付款項	25,000	—
投資物業及其他物業預付款項增加	—	(3,295)
購買物業、廠房及設備、投資物業以及其他投資	(12,430)	(1,886)
來自一家聯營公司的資本回報	—	7,775
計入其他應收款項的應收關聯公司款項減少/(增加)	291	(356)
投資活動(所用)/所得現金淨額	(43,992)	22,783

綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止年度

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
融資活動所得現金流量		
銀行借款所得款項	—	12,229
銀行借款還款	(2,289)	(45,700)
計入其他應付款項的應付關聯公司款項增加	9,386	48
已派付股息	(25,541)	(6,119)
融資活動所用現金淨額	(18,444)	(39,542)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(22,661)	13,498
年初現金及現金等價物	26,562	14,278
外匯匯率變動的影響淨額	(1,683)	(1,214)
年末現金及現金等價物	2,218	26,562
現金及現金等價物結餘分析		
銀行及手頭現金	2,218	26,562

財務報表附註

二零一九年六月三十日

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」)及馬來西亞從事提供教育設施租賃服務。

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

2. 採納香港財務報告準則(「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，首次採用香港 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 合營公司的投資
香港財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎的支付
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(對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(國際財務報告解釋委員會) 解釋公告第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。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）— 續

(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— 續

香港財務報告準則第9號—金融工具

(i) 金融工具的分類及計量

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，合併金融工具會計處理全部三個方面：(1)分類及計量；(2)減值及(3)對沖會計處理。自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號導致本集團會計政策及於綜合財務報表內確認的金額出現變動。

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。

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（「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。然而，其取消先前香港會計準則第39號中持有至到期金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產的金融資產類別。採納香港財務報告準則第9號對本集團有關金融負債及衍生金融工具的會計政策並無重大影響。香港財務報告準則第9號對本集團金融資產分類及計量的影響載列如下。

根據香港財務報告準則第9號，除若干貿易應收款項（不包含根據香港財務報告準則第15號的重大融資部分者）外，實體於初次確認時須按公平值加（倘為並非按公平值計入損益的金融資產）交易成本計量金融資產。金融資產分類為：(i)按攤銷成本計量的金融資產；(ii)按公平值計入其他全面收益的金融資產；或(iii)按公平值計入損益的金融資產（定義見上文）。根據香港財務報告準則第9號，金融資產的分類一般基於兩項準則：(i)管理金融資產的業務模式及(ii)其合約現金流量特徵（「純粹支付本金及利息」準則，「純粹支付本息準則」）。根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具毋須再與主體金融資產分開列示。取而代之，混合式金融工具須整體評估分類。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）－續

(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－續

香港財務報告準則第9號－金融工具－續

(i) 金融工具的分類及計量－續

倘金融資產同時符合以下兩項條件，且並非指定按公平值計入損益，則按攤銷成本計量：

- 該金融資產以一個旨在通過持有金融資產收取合約現金流量之業務模式持有；及
- 該金融資產的合約條款於特定日期產生現金流量，而該現金流量符合純粹支付本息準則。

倘債務投資同時符合以下兩項條件，且並非指定按公平值計入損益，則按公平值計入其他全面收益的方式計量：

- 該債務投資以一個旨在通過收取合約現金流量及銷售金融資產達致目的之業務模式持有；及
- 該金融資產的合約條款於特定日期產生現金流量，而該現金流量符合純粹支付本息準則。

於初次確認並非持作買賣用途的股本投資時，本集團或會不可撤回地選擇於其他全面收益內呈列投資公平值的後續變動。該選擇乃按投資逐項作出。所有其他並非如上所述分類為按攤銷成本計量或以公平值計入其他全面收益的金融資產，均分類為按公平值計入損益。此包括所有衍生金融資產。於初次確認時，本集團或會不可撤回地指定金融資產（於其他方面符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益的方式計量的規定）按公平值計入損益，前提是有關指定可消除或大幅減少會計錯配發生。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）－續

(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－續

香港財務報告準則第9號－金融工具－續

(i) 金融工具的分類及計量－續

本集團的金融資產將應用以下會計政策：

攤銷成本 按攤銷成本計量的金融資產其後以實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益內確認。終止確認的任何收益於損益內確認。

下表概述本集團於二零一八年七月一日各類金融資產在香港會計準則第39號下的原有計量類別及在香港財務報告準則第9號下的新計量類別：

金融資產	香港會計準則 第39號下的 原有類別	香港財務報告 準則第9號下 的新類別	香港會計準則 第39號下於 二零一八年 七月一日的 賬面值 人民幣千元	香港財務報告 準則第9號下 於二零一八年 七月一日的 賬面值 人民幣千元
貿易及其他				
應收款項	貸款及應收款項	攤銷成本	5,366	5,366
現金及現金等價物	貸款及應收款項	攤銷成本	26,562	26,562

財務報表附註

二零一九年六月三十日

2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）－續

(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－續

香港財務報告準則第9號－金融工具－續

(ii) 金融資產的減值

採納香港財務報告準則第9號後，本集團的減值模式由香港會計準則第39號的「已產生虧損模式」更改為「預期信貸虧損模式」。香港財務報告準則第9號規定，與香港會計準則第39號相較，本集團須更早確認貿易應收款項及按攤銷成本計劃的其他金融資產的預期信貸虧損。受限制現金和現金及銀行結餘於本年度內受預期信貸虧損模式規限但其減值並不重大。

根據香港財務報告準則第9號，虧損撥備按以下其中一項基準計量：(1)12個月預期信貸虧損：此乃可能於報告日期後12個月內發生的違約事件產生的預期信貸虧損；及(2)全期預期信貸虧損：此乃可能於金融工具預計年期內發生的所有違約事件產生的預期信貸虧損。

計量預期信貸虧損

預期信貸虧損乃基於根據合約應付的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算。該不足額其後按與資產原有實際利率相近的利率貼現。

本集團已選擇使用香港財務報告準則第9號的簡化方式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的撥備矩陣，並按債務人的特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）－續

(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－續

香港財務報告準則第9號－金融工具－續

(ii) 金融資產的減值－續

計量預期信貸虧損－續

就其他金融資產而言，本集團按12個月預期信貸虧損計算預期信貸虧損。12個月預期信貸虧損為全期預期信貸虧損的一部分，源於報告日期後12個月內可能發生的金融工具違約事件。然而，自開始以來信貸風險顯著增加時，撥備將以全期預期信貸虧損為基準。當釐定金融資產的信貸風險自初次確認以來有否大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及無須付出過多成本或努力即可獲得的合理及可靠資料。此包括根據本集之過往經驗及已知信貸評估得出的定量及定性資料及分析，並包括前瞻性資料。

倘某項金融資產逾期超過30天，則本集團假設該金融資產的信貸風險有所增加。

本集團認為，當(1)借款人不大可能在本集團無追索權採取行動（例如變現抵押（如持有））；(2)金融資產逾期超額90天的情況下向本集團悉數履行其信貸義務時，金融資產已違約。

於估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合約期間。

呈列預期信貸虧損

按攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從資產的賬面總額中扣除。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)－續

(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－續

香港財務報告準則第9號－金融工具－續

(ii) 金融資產的減值－續

預期信貸虧損模式的影響

(a) 貿易應收款項的減值

誠如上文所述，本集團應用香港財務報告準則第9號的簡化方式計量預期信貸虧損，並就所有貿易應收款項採用全期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項按共同信貸風險特徵及逾期天數分組。

以下為於二零一八年七月一日的貿易應收款項虧損撥備：

	預期虧損率 (%)	賬面總值 人民幣千元	減值虧損 人民幣千元
未逾期亦未減值	不適用	—	—
逾期1至3個月	不適用	—	—
逾期3個月以上但12個月以內	—	205	—
逾期12個月以上	100	491	491
		<u>696</u>	<u>491</u>

於二零一八年七月一日，由於按預期信貸虧損模式計量的減值金額並不重大，因此，並無就貿易應收款項確認額外減值。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）－續

(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－續

香港財務報告準則第9號－金融工具－續

(ii) 金融資產的減值－續

(b) 按金及其他應收款項減值

本集團按攤銷成本計量的其他金融資產包括就收購投資物業支付的按金、應收關聯公司款項及其他應收款項。本集團採用三階段方法（即附註31(a)詳述的一般方法）來計量其他金融資產的預期信貸虧損。截至二零一八年七月一日及二零一九年六月三十日，在過渡香港財務報告準則第9號時，並無對就收購投資物業支付的按金、應收關聯公司款項及其他應收款項確認額外減值。

(iii) 對沖會計處理

由於本集團並無就其對沖關係應用對沖會計處理，故香港財務報告準則第9號之對沖會計處理對本集團並無影響。

(iv) 過渡安排

本集團已應用香港財務報告準則第9號之過渡條文，以使香港財務報告準則第9號全面獲採納而毋須重列比較資料。因此，重新分類及新預期信貸虧損規則產生之調整並無於二零一八年六月三十日之財務狀況表內反映，惟於二零一八年七月一日之財務狀況表內確認。其指採納香港財務報告準則第9號產生之金融資產與金融負債賬面金額差異於二零一八年七月一日之保留溢利及其他儲備內確認。因此，就二零一八年呈列之資料並不反映香港財務報告準則第9號之規定，惟反映香港會計準則第39號之規定。

釐定持有金融資產之業務模式乃根據香港財務報告準則第9號初次應用日期（「初次應用日期」）存在之事實及情況而作出。

倘債務投資的投資在初次應用日期具有較低的信用風險，則本集團已假設資產的信用風險自其初始確認後並未顯著增加。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）－續

(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 ¹
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 ¹
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 ¹
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 ¹
香港會計準則第1號及第8號修訂本 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（二零一一年）修訂本	重大定義 ² 投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 ³
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 ¹
香港財務報告準則第3號修訂本	業務之定義 ²
香港財務報告準則第9號修訂本	反向補償提前還款特徵 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
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 ¹

1 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

2 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

3 尚未確定強制生效日期，但可供採用

財務報表附註

二零一九年六月三十日

2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）— 續

(b) 已發佈但未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則 — 續

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

根據年度改進過程頒佈之此等修訂對現時並不明確之多項準則作出微細且並不急切之修改。該等變動包括香港財務報告準則第3號之修訂，其闡明當於業務的一名合營經營者取得共同經營的控制權時，則該業務合併為階段實現，故先前持有的股本權益應重新計量為其收購日期之公平值。

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

根據年度改進過程頒佈之此等修訂對現時並不明確之多項準則作出微細且並不急切之修改。該等變動包括香港財務報告準則第11號之修訂，其闡明當參與（但並非擁有共同控制權）屬一項業務的聯合經營的一方隨後取得聯合經營之共同控制權時，先前持有之股權不得重新計量至其收購日期之公平值。

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

根據年度改進過程頒佈之此等修訂對現時並不明確之多項準則作出微細且並不急切之修改。該等變動包括香港會計準則第12號之修訂，其闡明股息的所有所得稅後果與產生可分派溢利的交易採取一致的方式於損益、其他全面收入或直接於權益內確認。

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

根據年度改進過程頒佈之此等修訂對現時並不明確之多項準則作出微細且並不急切之修改。該等變動包括香港會計準則第23號之修訂，其闡明為取得合資格資產而專門作出的借貸，於相關合資格資產可用於其擬定用途或進行銷售時仍未償還，則該借貸將成為該實體一般所借資金的一部分，因此計入一般資金池內。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）－續

(b) 已發佈但未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則－續

香港會計準則第1號及第8號修訂本—重大定義

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂本就重大性提供新定義。該新定義列明倘遺漏、錯述或遮蓋有關資料預期或會合理地影響一般用途財務報表之主要使用者按該等財務表作出之決定，則有關資料屬重大。該等修訂澄清，重大性將取決於資料之性質或幅度。倘其預期或會合理地影響主要使用者作出之決定，則有關資料之錯誤陳述屬重大。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（二零一一年）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

該修訂澄清實體向其聯營公司或合營企業出售或注入資產時，將予確認的收益或虧損程度。當交易涉及一項業務時，則須確認全數收益或虧損。反之，當交易涉及不構成一項業務的資產時，則僅須就不相關投資者於合營企業或聯營公司的權益確認收益或虧損。

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

該修訂澄清香港財務報告準則第9號適用於於聯營公司或合營企業的長期權益（「長期權益」，構成於聯營公司或合營企業的淨投資的一部分），並訂明香港財務報告準則第9號先於香港會計準則第28號減值虧損指引應用於該等長期權益。

香港財務報告準則第3號修訂本—業務之定義

該等修訂澄清及提供有關業務定義之額外指引。該等修訂澄清，對於被視為業務的一組完整經營活動及資產，須最少包括對創造產出之能力作出重大貢獻之輸入及實質性流程。倘並無包括創造產出所需之所有輸入及流程，業務亦可存在。該等修訂取消對市場參與者能否獲得業務並繼續創造產出的評估，而是關注所獲得的輸入及所獲得的實質性流程是否共同對創造產出之能力作出重大貢獻。該等修訂亦縮小產出之定義，專注於提供予客戶之貨品或服務、投資收入或來自日常活動之其他收入。另外，該等修訂提供指引，以供評估所獲得的流程是否屬實質性，並引入可選的公平值集中測試，從而容許簡略評估所獲得之一組經營活動及資產是否不屬於業務。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）－續

(b) 已發佈但未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則－續

香港財務報告準則第9號修訂本—反向補償提前還款特徵

有關修訂澄清在符合特定條件下，附帶負補償的可預付金融資產可按攤銷成本計量或以公平值計入其他全面收入，而非以公平值計入損益賬。

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。

本集團將自二零一九年七月一日起採納香港財務報告準則第16號。本集團計劃採納香港財務報告準則第16號的過渡性條文，以確認首次採用的累計影響作為對二零一九年七月一日保留溢利期初結餘的調整，並且不會重列比較。此外，本集團計劃將新要求應用於先前應用香港會計準則第17號時已確定為租賃的合約，並按剩餘租賃付款的現值計量租賃負債，以本集團於首次應用當日的增量借款利率貼現。使用權資產將按租賃負債金額計量，並按於緊接首次應用日期前按財務狀況表內確認的租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) – 續

(b) 已發佈但未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則 – 續

香港財務報告準則第16號—租賃—續

於二零一九年六月三十日，本集團不可撤銷經營租賃下未來最低租賃付款總額為數人民幣零。董事預期，與現有會計政策相比，採用香港財務報告準則第16號將不會對本集團的財務表現產生重大影響。除非準則所允許有關租賃期於首次應用日期起計12個月內屆滿的租賃合約的豁免適用，否則，預期本集團將須分別確認租賃負債的利息開支及使用權資產的折舊開支，以及本集團經營租賃有關的未來最低租賃付款額的若干部分將須在本集團的綜合財務狀況表內確認為使用權資產及租賃負債。本集團亦將須於若干事件(例如更改租賃期)發生時重新計量租賃負債，以及將租賃負債重新計量的金額以對使用權資產作出調整的方式確認。此外，支付租賃負債的本金部分將會在本集團綜合現金流量表內的融資活動列報。

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

該詮釋透過就如何反映所得稅會計處理涉及的不確定性因素提供指引，為香港會計準則第12號所得稅的規定提供支持。

根據該詮釋，實體須釐定分別或集中考慮各項不確定稅項處理，以更好預測不確定性因素的解決方式。實體亦須假設稅務機關將會審查其有權審查的金額，並在作出上述審查時完全知悉所有相關資料。如實體釐定稅務機關可能會接受一項不確定稅項處理，則實體應按與其稅務申報相同的方式計量即期及遞延稅項。否則，釐定稅項涉及的不確定性因素採用「最可能金額」或「預期值」法兩者中能更好預測不確定性因素解決方式的方法來反映。

本集團已開始評估採用上述準則及現有準則的修訂本對本集團的影響。除上文所披露者外，本集團目前結論認為，採用該等新發表將不會對本集團的財務報表產生重大影響。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

3. 編製基準

(a) 合規聲明

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(下文統稱「香港財務報告準則」)以及香港公司條例中涉及財務報告編製的條文所編製。另外，財務報表載有香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則所規定的適用披露。

(b) 計量基準

除物業及某些金融工具使用公平值計量(如下文所載會計政策所解釋)外，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。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

4. 重大會計政策

(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。

(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。轉讓代價包括或有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。

本集團將轉讓的任何或然代價於收購日期按公平值確認。被視作資產或負債的或然代價的公平值的其後變動按照香港會計準則第39號於損益內確認或確認為其他全面收入的變動。分類為權益的或然代價不予計量，而其後的結算於損益內列賬。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

4. 重大會計政策 – 續

(a) 附屬公司 – 續

綜合 – 續

(i) 業務合併 – 續

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。

(ii) 於附屬公司的所有權權益變動而未發生控制權變動

不會導致失去控制權的非控股權益交易入賬列作權益交易 – 即以彼等為擁有人的身份與附屬公司擁有人進行的交易。任何已付代價公平值與所收購相關分佔附屬公司淨資產賬面值的差額列作權益。向非控制股權益出售的收益或虧損亦列作權益。

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。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

4. 重大會計政策 – 續

(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人於聯營公司擁有權益時方才確認。該等交易產生的投資人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。

本公司財務狀況表中，投資聯營公司按成本減減值虧損（如有）列賬。聯營公司的業績由本公司基於在年內所收股息及應收款項入賬。

(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。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

4. 重大會計政策 – 續

(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。

(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；
- 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。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

4. 重大會計政策 – 續

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按歷史成本減折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

僅於與該項目有關的未來經濟利益可能流向本集團，而項目成本能可靠地計量時，後續成本方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產（如適用）。本集團會終止確認重置部分的賬面值。所有其他維修及保養乃於其產生的財政期間內在損益中扣除。

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。

出售收益及虧損為所得款項與賬面值之間的差額，並於損益內確認。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

4. 重大會計政策 – 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。

(g) 非金融資產減值

無確定可使用年期的資產（如商譽）毋須攤銷，惟須每年進行減值測試。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。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

4. 重大會計政策 – 續

(h) 金融工具 (自二零一八年七月一日起採用的會計政策)

(i) 金融資產

金融資產 (除非是並無重大融資成分的貿易應收款項) 初始按公允價值加上 (就非按公允價值計量且其變動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。

所有按常規方式購買和出售的金融資產於交易日 (即本集團承諾購買或銷售該資產之日) 確認。按常規方式購買或出售指購買或出售須在一般按市場規則或慣例確定的期間內交付的金融資產。

於確定其現金流量是否僅支付本金及利息時會考慮附帶嵌入式衍生工具的金融資產。

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令付款，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。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

4. 重大會計政策 – 續

(h) 金融工具(自二零一八年七月一日起採用的會計政策) – 續

(ii) 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：金融工具於預計年期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。

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前瞻性資料。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

4. 重大會計政策 – 續

(h) 金融工具 (自二零一八年七月一日起採用的會計政策) – 續

(ii) 金融資產減值虧損 – 續

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。按公平值計入損益的金融負債初步按公平值計量及按攤銷成本計量的金融負債初步按公平值計量，扣除及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、其他應付款項及應計費用、應付關聯公司款項及銀行借款) 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。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

4. 重大會計政策 – 續

(h) 金融工具(自二零一八年七月一日起採用的會計政策) – 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) 金融工具(直至二零一八年六月三十日應用的會計政策)

(i) 金融資產

分類

本集團將其金融資產分類為貸款及應收款項。分類視乎購買金融資產的目的而定。管理層在初步確認時釐定金融資產的分類。

貸款及應收款項為於活躍市場並無報價的固定或可予釐定付款的非衍生金融資產。彼等計入流動資產，惟報告期結束後超過十二個月償付或預期將予償付的款項除外。此等貸款及應收款項分類為非流動資產。本集團的貸款及應收款項包括貿易及其他應收款項及現金及現金等價物。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

4. 重大會計政策 – 續

(i) 金融工具 (直至二零一八年六月三十日應用的會計政策) – 續

(i) 金融資產 – 續

確認及計量

金融資產的常規買賣於買賣日期確認，即本集團承諾買賣資產的日期。貸款及應收款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本列賬。自投資收取現金流量的權利屆滿或轉讓及本集團已轉讓所有權的絕大部分風險及回報時，將會終止確認金融資產。

(ii) 金融負債

分類

本集團的財務負債按負債產生的目的分類。按攤銷成本計量的財務負債初步按公平值扣除直接應佔所產生的成本計量。

確認及計量

按攤銷成本列賬的財務負債 (包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用及銀行借款) 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賬內確認。

終止確認負債時，損益於損益賬透過攤銷程序確認。

(iii) 實際利率法

實際利率法為計算金融資產或財務負債的攤銷成本及於有關期間內分配利息收入或利息開支的方法。實際利率為準確貼現金融資產或負債的預計年期或 (如適用) 較短期間內估計未來現金收入或付款的比率。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

4. 重大會計政策 – 續

(i) 金融工具(直至二零一八年六月三十日應用的會計政策) – 續

(iv) 終止確認

當與金融資產相關的未來現金流量的合約權利屆滿，或當金融資產已轉讓且有關轉讓根據香港會計準則第39號符合終止確認的標準時，本集團終止確認有關金融資產。

當相關合約所訂明的責任獲解除、取消或屆滿時，終止確認財務負債。

(v) 金融資產的減值虧損

貸款及應收款項

於各報告期末，本集團會評估是否存在客觀證據證明某項金融資產或某組金融資產出現減值情況。只要因初步確認資產後發生的一項或多項事件(「虧損事件」)導致存在客觀減值跡象，而該項或該等虧損事件對某項金融資產或某組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響能可靠估計，則該項金融資產或該組金融資產出現減值及產生減值虧損。

減值證據可包括借款人或一組借款人正面臨重大財務困難、拖欠或未能償付利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組等，以及可觀察數據顯示估計未來現金流量大幅減少，例如欠款數目或與違約相關的經濟狀況出現變動。

虧損金額按資產的賬面值與按金融資產的原實際利率折現的估計未來現金流量(不包括未產生的未來信貸虧損)的現值之間的差額計量。資產的賬面值會予調減，而虧損金額於損益內確認。倘於其後期間，減值虧損金額減少，且該減少客觀上與確認減值後發生的某項事件(如借款人信貸評級改善)相關，則撥回過往確認的減值虧損於損益內確認。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

4. 重大會計政策 – 續

(j) 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，並以淨額列入財務狀況表內。

(k) 現金及現金等價物以及受限制現金

於綜合現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金及活期銀行存款。

就受限制的現金而言，有關金額存入指定的銀行賬戶以用於指定用途。

(l) 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）。

(m) 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，並須在適用情況下根據預期向稅務機關支付的稅款計提撥備。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

4. 重大會計政策 – 續

(m) 即期及遞延所得稅 – 續

(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而可動用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。

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。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

4. 重大會計政策 – 續

(n) 僱員福利

(i) 退休金責任

根據中國相關地方法規，本集團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。

(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假期累計予僱員時確認。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。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

4. 重大會計政策 – 續

(o) 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。

(p) 收益確認

收益按本集團在一般業務過程中提供服務而收取或應收代價的公平值計量。收益經扣除折讓及對銷集團公司間收益後列賬。本集團於收益金額能可靠計量；未來經濟利益將可能流入實體；及下文所述集團各項業務活動均達到特定標準時確認收益。

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。

利息收入

利息收入使用實際利息法確認。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

4. 重大會計政策 – 續

(q) 租賃

當擁有權的大部分風險及回報由出租人保留時，租賃分類為經營租賃。

(i) 本集團為承租人（土地使用權經營租賃除外）

根據經營租賃支付的款項（扣除出租人給予的任何獎勵）於租期內按直線法在損益內扣除。

(ii) 本集團為土地使用權經營租賃的承租人

經營租賃下的土地使用權主要包括將開發作自用樓宇的土地使用權，乃按成本列賬，其後於經營租賃期以直線法在損益內攤銷。

(iii) 本集團為出租人

根據經營租賃出租的資產計入投資物業。

(r) 股息分派

向本公司股東進行的股息分派，在本公司股東或董事（如適用）批准股息的期間於本集團及本公司的財務報表內確認為負債。

(s) 關聯方

(a) 倘一名人士符合下列條件，則該人士或該人士的近親家庭成員乃與本集團有關聯：

- (i) 對本集團具有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團具有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本公司母公司的主要管理人員。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

4. 重大會計政策 – 續

(s) 關聯方 – 續

(b) 倘任何下列條件適用，則一間實體乃與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本集團為同一集團的成員公司（即指母公司、附屬公司及同系附屬公司各自之間有關聯）。
- (ii) 一間實體為另一間實體的聯營公司或合資企業（或屬於另一間實體身為成員公司的集團的成員公司的聯營公司或合資企業）。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合資企業。
- (iv) 一間實體為一間第三方實體的合資企業，而另一間實體則為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體屬為本集團或與本集團有關聯實體的僱員的利益而設的退休福利計劃。
- (vi) 該實體乃由(a)所識別的人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)所識別的人士對該實體具有重大影響力或為該實體（或該實體的母公司）的主要管理人員。
- (viii) 該實體或其屬於一部分的集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的近親家庭成員為該等可預期在彼等與實體之間的往來影響該人士或受到該人士影響的人士，並包括：

- (i) 該人士的子女及配偶或同居伴侶；
- (ii) 該人士的配偶或同居伴侶的子女；及
- (iii) 該人士或該人士的配偶或同居伴侶的受養人。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

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) 投資物業的估計公平值

投資物業的公平值乃採用估值方法釐定。判斷及假設的詳情已於附註15披露。

(b) 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。

6. 分部報告及收益

本公司的執行董事（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。由於年內及過往年度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，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。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

6. 分部報告及收益 – 續

年內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>

主要客戶資訊

本集團的收益來源於以下外部客戶，彼等於年內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>

7. 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>

財務報表附註

二零一九年六月三十日

8. 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	1,495	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
年內非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的收益	—	(1,335)

附註：

已自廊坊經濟技術開發區管理委員會收到有關中國附屬公司優秀業績的政府補助金。就有關補助金，概無未達成的條件或或然事項。

9. 僱員成本

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
僱員成本(含董事酬金)包括以下項目：	2,522	2,093
工資及薪金	193	212
其他津貼及福利	269	191
界定供款退休計劃之供款	2,984	2,496

財務報表附註

二零一九年六月三十日

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：

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 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
二零一九年				
執行董事				
周華盛	—	—	—	—
劉迎春	—	—	—	—
非執行董事				
何軍(於二零一八年十月三十一日辭任)	55	—	—	55
獨立非執行董事				
林炳麟	154	—	—	154
鄭文鏢	154	—	—	154
陳耀鄉	154	—	—	154
郭紹增(於二零一八年十二月二十日獲委任)	81	—	—	81
	<u>598</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>598</u>
二零一八年				
執行董事				
周華盛	—	—	—	—
劉迎春	—	—	—	—
非執行董事				
何軍(於二零一八年十月三十一日辭任)	143	—	—	143
獨立非執行董事				
林炳麟	143	—	—	143
鄭文鏢	143	—	—	143
陳耀鄉	143	—	—	143
	<u>572</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>572</u>

財務報表附註

二零一九年六月三十日

10. 董事酬金 – 續

截至二零一八年及二零一九年六月三十日止年度，概無董事放棄任何酬金。

截至二零一八年及二零一九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。

截至二零一八年及二零一九年六月三十日止年度，本公司董事劉迎春先生的酬金由萊佛士承擔。

11. 五名最高薪酬人士

本集團五名最高薪酬人士中，有三名(二零一八年：兩名)為本公司董事，其薪酬已於上文附註10中披露。餘下兩名(二零一八年：三名)人士的酬金如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金及其他福利	544	690
界定供款退休計劃之供款	23	21
	<u>567</u>	<u>711</u>

彼等之薪酬範圍如下：

	二零一九年 人數	二零一八年 人數
零港元至1,000,000港元(相當於約人民幣870,000元 (二零一八年：人民幣831,000元))	<u>2</u>	<u>3</u>

財務報表附註

二零一九年六月三十日

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)
遞延稅項(附註21)	6,211	4,268
所得稅	8,972	51,134
	15,183	55,402

中國企業所得稅

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%。

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。

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課稅溢利，故並無在該等綜合財務報表內就香港利得稅作出撥備。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

12. 所得稅 — 續

馬來西亞所得稅

本集團位於馬來西亞的實體適用的馬來西亞所得稅稅率為24%。

年內所得稅與綜合損益及其他全面收益表所列之所得稅前溢利的對賬如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
所得稅前溢利	46,661	220,148
按適用國內稅率計算	12,127	54,152
分佔聯營公司業績的稅務影響	632	(2,637)
不可扣稅開支的稅務影響	2,637	5,060
毋須課稅收益的稅務影響	(202)	(952)
過往年度超額撥備	(11)	(221)
所得稅	15,183	55,402

13. 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。

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

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。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

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				
於二零一七年七月一日	5,074	3,487	8,839	17,400
添置	—	3	147	150
出售	—	(50)	—	(50)
於二零一八年六月三十日及 二零一八年七月一日	5,074	3,440	8,986	17,500
添置	—	39	47	86
出售	—	—	(44)	(44)
於二零一九年六月三十日	5,074	3,479	8,989	17,542
累計折舊				
於二零一七年七月一日	368	2,730	8,742	11,840
折舊	130	178	31	339
出售時撇銷	—	(50)	—	(50)
於二零一八年六月三十日及 二零一八年七月一日	498	2,858	8,773	12,129
折舊	130	175	27	332
出售時撇銷	—	—	(44)	(44)
於二零一九年六月三十日	628	3,033	8,756	12,417
賬面淨值				
於二零一九年六月三十日	4,446	446	233	5,125
於二零一八年六月三十日	4,576	582	213	5,371

財務報表附註

二零一九年六月三十日

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	5,302	170,406
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（「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。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

15. 投資物業 – 續

(a) 估值 – 續

估值基準 – 續

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。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

15. 投資物業 – 續

(a) 估值 – 續

估值技術 – 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	於二零一八年 六月三十日的 公平值	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
	人民幣千元				
中國已竣工投資物業	1,081,465	收入資本化 計算法	單位月租 (每平方米人民幣元)	教學：24.9 (二零一八年： 20.7–24.0) 宿舍：12.5–21.7 (二零一八年： 18.7–23.5) 零售：12.2–19.9 (二零一八年：18.5)	單位月租越高， 公平值越高
			復歸回報率	5.0%–5.5% (二零一八年：8.5%)	復歸回報率越高， 公平值越低
中心的在建物業	17,798	剩餘法	單位總開發價值 (每平方米人民幣元)	3,056.71 (二零一八年：不適用)	單位總開發價值越高， 公平值越高
馬來西亞已竣工投資物業	75,269	收入資本化 計算法	單位月租 (每平方尺馬來西亞 林吉特(「林吉特」))	4.55 (二零一八年：3.80)	單位月租越高， 公平值越高
			回報率	4.75% (二零一八年：5%)	回報率越高， 公平值越低

(b) 於二零一九年六月三十日，投資物業人民幣75,269,000元已予質押，以取得本集團銀行融資(二零一八年：人民幣74,102,000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。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

16. 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>

聯營公司的詳情如下：

名稱	註冊成立、運營地點及 主要業務	佔所有權權益百分比	
		二零一九年	二零一八年
Axiom Properties Limited 〔Axiom〕	澳洲，在澳洲從事物業投資及 發展	19.01%	19.26%
4 Vallees Properties Limited 〔4 Vallees〕	新加坡，在瑞士租賃酒店資產及 商業房地產	24.61%	24.61%

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，本公司董事認為，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。

截至二零一八年六月三十日止年度，本集團按經擴大已發行股本基準認購4 Vallees額外13.58%股權，現金代價為5,421,000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%股權，4 Vallees則自此入賬列為本集團的聯營公司。

緊接認購4 Vallees額外股權前，4 Vallees當時12.77%股權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，已於截至二零一八年六月三十日止年度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。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

16. 於聯營公司的權益 – 續

截至二零一九年六月三十日止年度

	4 Vallees 人民幣千元	Axiom 人民幣千元	總計 人民幣千元
與集團於聯營公司的權益的對賬			
聯營公司淨資產總額	213,944	118,903	
集團的實際權益	24.61%	19.01%	
集團分佔聯營公司淨資產	52,652	22,604	75,256
商譽	—	2,652	2,652
	<u>52,652</u>	<u>25,256</u>	<u>77,908</u>

截至二零一八年六月三十日止年度

	4 Vallees 人民幣千元	Axiom 人民幣千元	總計 人民幣千元
與集團於聯營公司的權益的對賬			
聯營公司淨資產總額	201,294	133,634	
集團的實際權益	24.61%	19.26%	
集團分佔聯營公司淨資產	49,538	25,738	75,276
商譽	—	2,652	2,652
	<u>49,538</u>	<u>28,390</u>	<u>77,928</u>

財務報表附註

二零一九年六月三十日

16. 於聯營公司的權益 – 續

Axiom的財務資料概要如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於六月三十日		
流動資產	<u>46,327</u>	<u>60,164</u>
非流動資產	<u>74,556</u>	<u>76,519</u>
流動負債	<u>(1,980)</u>	<u>(3,049)</u>
非流動負債	<u>—</u>	<u>—</u>
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	<u>2,179</u>	<u>19,289</u>
年內(虧損)/溢利	<u>(12,529)</u>	<u>42,711</u>
其他全面收益	<u>(3,957)</u>	<u>(15,178)</u>
全面收益總額	<u>(16,486)</u>	<u>27,533</u>
本集團收取的資本回報	<u>—</u>	<u>(7,775)</u>

財務報表附註

二零一九年六月三十日

16. 於聯營公司的權益 — 續

4 Vallees的財務資料概要如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於六月三十日		
流動資產	<u>48,824</u>	<u>46,378</u>
非流動資產	<u>251,638</u>	<u>238,518</u>
流動負債	<u>(7,279)</u>	<u>(6,097)</u>
非流動負債	<u>(79,239)</u>	<u>(77,505)</u>
收益	<u>5,083</u>	<u>5,076</u>
年內溢利	<u>1,556</u>	<u>3,178</u>
其他全面收益	<u>11,094</u>	<u>(1,930)</u>
全面收益總額	<u>12,650</u>	<u>1,248</u>

財務報表附註

二零一九年六月三十日

17. 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），本公司（作為買方）已有條件同意透過自萊佛士（作為賣方）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，賦予賣方（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。本公司與賣方就支付其餘按金結餘（即人民幣20,878,000元）進行磋商，而賣方同意延長寬限期，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財務報表日期，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（相當於人民幣3,295,000元）。

詳情請參閱附註18及32(a)。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

18. 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>

截至二零一八年及二零一九年六月三十日止年度，本集團根據附註4(h)及4(i)所載的會計政策分別確認貿易及其他應收款項減值虧損。在應用香港財務報告準則第9號後，於二零一八年七月一日及二零一九年六月三十日，概無添置／(撥回)減值虧損被認為屬必要。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

19. 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>

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>

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>

財務報表附註

二零一九年六月三十日

20. 銀行借款，有擔保

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
到期償還的銀行借款：		
— 於一年內	2,296	2,266
— 於一年後但於兩年內	2,147	2,266
— 於兩年後但於五年內	1,915	3,378
— 於五年後	8,510	9,079
	12,572	14,723
	14,868	16,989

附註：

- (a) 銀行借款按浮動利率計息。本集團根據銀行融資授出的銀行借款於二零一九年六月三十日的利率介乎每年2.87%至7.36% (二零一八年：4.95%至6.22%)。
- (b) 於二零一八年及二零一九年六月三十日，本集團的銀行融資由本集團若干投資物業(附註15)及本公司企業擔保抵押。
- (c) 於二零一八年及二零一九年六月三十日，自報告期末起一年內並無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12,572,000元(二零一八年：人民幣14,273,000元)。

本公司董事已取得法律意見，根據於馬來西亞獲確立的判例法，由於按要求償還條款並不會推翻有年期貸款協議內其他條款及條件，除非借款人違反協議，否則僅於受馬來西亞法律監管的有年期貸款協議內載入該條款將不會導致銀行可提早終止已授出融資額，以及要求借款人立即償還款項。

因此，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，根據於有年期貸款協議內註明的其他條款及條件，分類為於二零一八年及二零一九年六月三十日的流動及／或非流動負債。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

21. 遞延稅項負債

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
於二零一七年七月一日	60,907
於損益扣除(附註12)	51,134
匯兌調整	30
於二零一八年六月三十日及二零一八年七月一日	112,071
於損益扣除(附註12)	8,972
匯兌調整	17
於二零一九年六月三十日	121,060

22. 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	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	180,000,000	366,320,500	290,136,000

附註：

根據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。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

23. 儲備

本集團

本集團綜合權益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。
可供出售金融資產儲備	按公平值確認分類為可供出售金融資產時產生的盈虧。
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。

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：

	可供出售 金融資產儲備 人民幣千元	(累計虧損)/ 保留溢利 人民幣千元	建議末期股息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年七月一日的結餘	2,128	(66,176)	6,278	(57,770)
年內溢利	—	944	—	944
可供出售金融資產解除確認的重新歸類調整	(793)	—	—	(793)
可供出售金融資產公平值虧損	(1,335)	—	—	(1,335)
股本削減(附註22)	—	121,800	—	121,800
派付建議二零一七年末期股息	—	159	(6,278)	(6,119)
派付二零一八年中中期股息	—	(7,249)	—	(7,249)
建議二零一八年末期股息	—	(10,620)	10,620	—
於二零一八年六月三十日及二零一八年七月一日的結餘	—	38,858	10,620	49,478
年內溢利	—	5,705	—	5,705
派付建議二零一八年末期股息	—	—	(10,620)	(10,620)
派付二零一九年中中期股息	—	(7,672)	—	(7,672)
於二零一九年六月三十日的結餘	—	36,891	—	36,891

財務報表附註

二零一九年六月三十日

24. 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
	<u>7,672</u>	<u>17,869</u>

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)。

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。不可撤銷經營租賃的最低租賃應收款項如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
不超過一年	14,924	11,507
一年以上但不超過五年	16,506	20,261
超過五年	2,140	4,180
	<u>33,570</u>	<u>35,948</u>

財務報表附註

二零一九年六月三十日

26. 本公司財務狀況表

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的投資	27	335,133	335,133
於聯營公司的投資		62,951	62,951
購買其他投資的預付款項		—	3,295
收購投資物業所支付的按金		54,833	—
		<u>452,917</u>	<u>401,379</u>
流動資產			
其他應收款項		3,656	356
應收附屬公司款項		48,647	47,058
應收聯營公司款項		65	—
現金及現金等價物		12	20,716
		<u>52,380</u>	<u>68,130</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用		2,052	9,060
應付附屬公司款項		167,834	120,835
		<u>169,886</u>	<u>129,895</u>
流動負債淨額		<u>(117,506)</u>	<u>(61,765)</u>
總資產減流動負債		<u>335,411</u>	<u>339,614</u>
非流動負債			
應付關聯公司款項		8,384	—
非流動負債總額		<u>8,384</u>	<u>—</u>
淨資產		<u>327,027</u>	<u>339,614</u>
資本及儲備			
股本	22	290,136	290,136
儲備	23	36,891	49,478
總權益		<u>327,027</u>	<u>339,614</u>

代表董事

周華盛
主席及執行董事

劉迎春
行政總裁及執行董事

財務報表附註

二零一九年六月三十日

27. 於附屬公司的投資

以下列表載有主要影響本集團截至二零一九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	業務架構的形式	成立／經營地點及主要活動	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	公司	中國，於中國 提供教育設施 租賃服務	人民幣 263,500,000元	99%
OUC Malaysia Sdn. Bhd.	公司	馬來西亞， 於馬來西亞 提供教育設施 租賃服務	2,000,000 林吉特	100%

財務報表附註

二零一九年六月三十日

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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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.	3,359	3,441
廊坊開發區盛隆物業服務有限公司	13	76
廊坊通慧教育諮詢有限公司	63	—
	<u>3,435</u>	<u>3,517</u>

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。

於二零一九年六月三十日，本集團按附註17所訂明就收購投資物業向萊佛士集團支付人民幣54,833,000元的按金。

(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。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

29. 資本承擔

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
興建投資物業	12,788	—
收購投資物業(附註17)	197,537	—
	<u>210,325</u>	<u>—</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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
金融資產		
貸款及應收款項，按攤銷成本計量		
— 收購投資物業所支付的按金	54,833	—
— 貿易及其他應收款項	9,497	5,366
— 受限制現金	3,018	—
— 現金及現金等價物	2,218	26,562
	<u>69,566</u>	<u>31,928</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	20,359	16,049
— 銀行借款，有擔保	14,868	16,989
	<u>35,227</u>	<u>33,038</u>

財務報表附註

二零一九年六月三十日

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：信貸風險及流動資金風險。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。於截至二零一九年六月三十日止年度，本集團向五大客戶（二零一八年：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**87.5%**（二零一八年：**91.8%**）。於二零一八年及二零一九年六月三十日，並無應收該五名客戶的貿易應收款項（二零一八年：零）。

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，預期受限制現金、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、受限制現金，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用風險敞口，存重大信貸風險。

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。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

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於二零一九年六月三十日之貿易應收款項信貸風險及預期信貸虧損資料：

	預期虧損率(%)	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
無逾期亦無減值	—	330	—
逾期1至3個月	不適用	—	—
逾期3個月以上但12個月以下	—	185	—
逾期12個月以上	100	491	491
		<u>1,006</u>	<u>491</u>

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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於七月一日	491	491
已確認減值虧損	—	—
於六月三十日	<u>491</u>	<u>491</u>

截至二零一九年六月三十日止年度，由於並無逾期12個月以上的額外應收貿易款項，故人民幣491,000元的虧損撥備仍然存在。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

31. 財務風險管理 – 續

(a) 財務風險因素 – 續

(i) 信貸風險 – 續

其他應收款項減值

本集團使用香港財務報告準則第9號下之一般法計量其他應收款項的虧損撥備。該等應收款項及按金根據「三個階段」模式參考初次確認後之信貸質素變動計提減值撥備。

於初次確認時並無信貸減值之應收款項及按金分類為「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。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

31. 財務風險管理 – 續

(a) 財務風險因素 – 續

(i) 信貸風險 – 續

其他應收款項減值 – 續

下表提供有關本集團於二零一九年六月三十日的信貸風險及其他應收款項的預期信貸虧損的資料：

	12個月預期 信貸虧損 第一階段 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 第二階段 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 第三階段 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
收購投資物業所支付的按金	54,833	—	—	54,833
其他應收款項	4,293	—	4,689	8,982

分類為第3階段的應收款項所採用的預期虧損率為100%，而分類為階段應收款項及按金所採用的預期虧損率為0.5%至2.0%。於二零一九年六月三十日，第1階段及第3階段的其他應收款項及按金的虧損撥備分別為人民幣350,000元及人民幣4,689,000元。

於二零一八年及二零一九年六月三十日，概無就收購投資物業所支付的按金及其他應收款項的總額作出撥備，因為撥備並不重大。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

31. 財務風險管理 – 續

(a) 財務風險因素 – 續

(ii) 流動資金風險

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。管理層相信流動資金風險於截至二零一八年及二零一九年六月三十日止年度已減緩。

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。本集團預期通過內部運營產生的現金流量及股權融資來為其未來現金流量需要融資。

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。

	合約未折現		一年內	超過一年 惟少於兩年	超過兩年 惟少於五年	超過五年
	賬面值	現金流量總額	一年內	一年內	一年內	一年內
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年六月三十日						
貿易及其他應付款項	20,359	20,359	5,986	14,373	—	—
銀行借款，有擔保	14,868	22,574	3,249	2,976	3,812	12,537
	<u>35,227</u>	<u>42,933</u>	<u>9,235</u>	<u>17,349</u>	<u>3,812</u>	<u>12,537</u>
於二零一八年六月三十日						
貿易及其他應付款項	16,049	16,049	16,049	—	—	—
銀行借款，有擔保	16,989	19,257	4,111	2,504	3,563	9,079
	<u>33,038</u>	<u>35,306</u>	<u>20,160</u>	<u>2,504</u>	<u>3,563</u>	<u>9,079</u>

財務報表附註

二零一九年六月三十日

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。

截至二零一九年六月三十日，本集團的銀行借款為人民幣**14,868,000**（二零一八年：人民幣**16,989,000**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人民幣**1,155,043,000**元（二零一八年：人民幣**1,140,099,000**元）。

(c) 公平值估計

本集團金融資產（含受限制現金、現金及現金等價物、貿易及其他應收款項、收購投資物業所支付按金以及貿易及其他應付款項）的賬面值與其公平值相若。

第一層：活躍市場對相同資產或負債的報價（未經調整）；

第二層：除第一層所包含報價外的輸入數據，即可直接（即作為價格）或間接（即源自價格）自資產或負債觀察得出；及

第三層：資產或負債的輸入數據並非基於可觀察市場數據（不可觀察輸入數據）。

財務報表附註

二零一九年六月三十日

31. 財務風險管理 – 續

(c) 公平值估計 – 續

有關第三層公平值計量的資料

截至二零一八年六月三十日止年度，可供出售金融資產第三層公平值計量的結餘變動如下：

非上市權益投資

	人民幣千元
於二零一七年七月一日	18,869
總盈虧：	
— 於損益（計入終止確認可供出售金融資產的收益）	1,335
— 於其他全面收益（計入公平值虧損及終止確認可供出售金融資產的重新分類調整）	(2,128)
終止確認可供出售金融資產	<u>(18,076)</u>
於二零一八年六月三十日	<u>—</u>

財務報表附註

二零一九年六月三十日

32. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

截至二零一九年六月三十日止年度，於二零一八年六月三十日的預付款項人民幣3,295,000元已轉撥至其他應收款項，詳情載於附註18。

截至二零一八年六月三十日止年度，按經擴大基準認購4 Vallees的13.58%權益後，於二零一七年六月三十日的預付款項人民幣26,636,000元資本化為於聯營公司的權益，詳情載於附註16。此外，可供出售金融資產的賬面值人民幣18,076,000元重新分類至於聯營公司的權益。

截至二零一八年六月三十日止年度，股本削減150,000,000港元（相當於人民幣121,800,000元）已用於抵銷本公司的累計虧絀，詳情載於附註22。

(b) 融資活動所產生負債的對賬：

	應付關聯 公司款項 (附註19) 人民幣千元	應付股息 (附註19) 人民幣千元	銀行借款 (附註20) 人民幣千元
於二零一八年七月一日	48	7,249	16,989
現金流量變動：			
資金調撥淨額	9,386	—	—
已派付股息	—	(25,541)	—
銀行借款還款	—	—	(2,289)
	<u>9,434</u>	<u>(18,292)</u>	<u>14,700</u>
其他變動：			
已宣派股息	—	18,292	—
匯兌差額	—	—	168
於二零一九年六月三十日	<u>9,434</u>	<u>—</u>	<u>14,868</u>

財務報表附註

二零一九年六月三十日

32. 綜合現金流量表附註 – 續

(b) 融資活動所產生負債的對賬：– 續

	應付關聯 公司款項 (附註19) 人民幣千元	應付股息 (附註19) 人民幣千元	銀行借款 (附註20) 人民幣千元
於二零一七年七月一日	—	—	48,986
現金流量變動：			
銀行借款所得款項	—	—	12,229
資金調撥淨額	48	—	—
已派付股息	—	(6,119)	—
銀行借款還款	—	—	(45,700)
	<u>48</u>	<u>(6,119)</u>	<u>(33,471)</u>
其他變動：			
已宣派股息	—	13,527	—
匯兌差額	—	(159)	1,474
於二零一八年六月三十日	<u>48</u>	<u>7,249</u>	<u>16,989</u>

投資物業

於二零一九年六月三十日

名稱及位置	租約屆滿期	用途	樓面面積 約數(平方米)	本集團的 權益(%)
位於中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	121,256	99%
		學生及員工宿舍	144,490	
		零售	42,505	
		配套設施	3,062	
			<u>311,313</u>	
		土地	<u>487,268</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>	

財務摘要

載於本財務摘要有關截至二零一九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				
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
業績					
收益	<u>61,588</u>	<u>68,619</u>	<u>60,336</u>	<u>67,311</u>	<u>76,451</u>
經營溢利	58,217	71,045	36,189	222,188	46,616
利息收入	210	737	38	545	998
銀行借款利息開支	—	—	(879)	(2,585)	(953)
所得稅前溢利	58,427	71,782	35,348	220,148	46,661
所得稅抵免／(開支)	<u>(15,777)</u>	<u>(18,301)</u>	<u>7,253</u>	<u>(55,402)</u>	<u>(15,183)</u>
年內溢利	<u>42,650</u>	<u>53,481</u>	<u>42,601</u>	<u>164,746</u>	<u>31,478</u>
以下人士應佔：					
本公司擁有人	42,128	52,913	42,193	163,223	31,144
非控股權益	<u>522</u>	<u>568</u>	<u>408</u>	<u>1,523</u>	<u>334</u>

財務摘要

	於六月三十日				
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
資產及負債					
非流動資產	884,082	1,019,345	1,088,443	1,267,581	1,312,398
流動資產	123,408	43,709	43,166	31,928	14,733
流動負債	(39,240)	(41,774)	(37,492)	(23,069)	(14,202)
總資產減流動負債	968,250	1,021,280	1,094,117	1,276,440	1,312,929
非流動負債	(35,771)	(50,863)	(90,577)	(126,794)	(148,005)
淨資產	<u>932,479</u>	<u>970,417</u>	<u>1,003,540</u>	<u>1,149,646</u>	<u>1,164,924</u>
資本及儲備					
股本	411,936	411,936	411,936	290,136	290,136
儲備	<u>513,495</u>	<u>550,865</u>	<u>583,580</u>	<u>849,963</u>	<u>864,907</u>
本公司擁有人應佔權益	925,431	962,801	995,516	1,140,099	1,155,043
非控股權益	<u>7,048</u>	<u>7,616</u>	<u>8,024</u>	<u>9,547</u>	<u>9,881</u>
總權益	<u>932,479</u>	<u>970,417</u>	<u>1,003,540</u>	<u>1,149,646</u>	<u>1,164,924</u>

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二零一九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

2019



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