



**Oriental**  
University City  
東方大學城

ANNUAL REPORT  
2020  
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(「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	64
綜合損益及其他全面收益表	69
綜合財務狀況表	71
綜合權益變動表	73
綜合現金流量表	74
財務報表附註	76
投資物業	140
財務摘要	141

## 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

### 上市資料

上市地點  
香港聯合交易所有限公司GEM

股份代號  
8067

每手買賣單位  
1,000股股份

#### 公司網站

[www.oriental-university-city.com](http://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2103B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」)呈報本公司截至二零二零年六月三十日止財政年度(「二零二零年度」)的年報。

於二零二零年度，本集團收益多年來繼續保持穩定增長。本集團於二零二零年度錄得收益約人民幣78.0百萬元，較上一個財政年度錄得的收益人民幣76.5百萬元增加2.1%。該增加主要歸因於本集團教育設施的單位租金價格較高。

本集團錄得純利人民幣45.3百萬元，較上一個財政年度的純利人民幣31.5百萬元增加43.8%。純利增加主要由於本集團於中華人民共和國(「中國」)河北省廊坊市的投資物業以及新收購位於印尼雅加達的投資物業公平值收益所致。

於二零二零年度，本集團分別以941億印尼盾(約人民幣47.8百萬元)及人民幣32.7百萬元在印尼雅加達及蒙古烏蘭巴托購入兩項物業。本集團亦已發行本金額為200.4百萬港元的可換股票據，作為完成於上一個財政年度訂立的中國廊坊物業買賣協議的最終付款。董事會深信，該等物業收購將於未來數年為股東取得成果，從而能夠協助拓展及加強本公司的核心業務。

二零一九年新型冠狀病毒(「COVID-19」)疫情及地方政府施加的出行限制、隔離措施及停工對本集團租戶的業務及盈利能力造成影響。本集團於二零二零年度的財務表現相對地不受COVID-19影響，預期我們租戶於本財政年度會遭受更明顯的持續影響，因而影響本公司的財務表現。憑藉強大的運營基礎及較低的資產負債比率，本集團擁有充裕資源且注意成本效益，有助緩解COVID-19所帶來的挑戰。

本人謹對股東的堅定支持及董事會成員的睿智指導深表感謝。

本人謹代表董事會對員工的不懈奉獻及投入，以及租戶、商業夥伴、顧問及所有其他利益相關者於二零二零年度的支持表示深切感謝。

我們與本集團管理層攜手同心，一向致力於為股東創造回報。

周華盛

主席

二零二零年八月十四日

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 收益

收益由截至二零一九年六月三十日止財政年度（「二零一九年度」）的人民幣76.5百萬元增加2.1%至截至二零二零年六月三十日止財政年度（「二零二零年度」）的人民幣78.0百萬元。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」）租戶數目增加以及單位租金價格上升。

#### 經營溢利

經營溢利由二零一九年度的人民幣46.6百萬元增加51.3%至二零二零年度的人民幣70.5百萬元，而該增加主要由於以下原因所致：

##### (1) 投資物業公平值收益

投資物業公平值收益由二零一九年度的人民幣5.3百萬元增加589.6%至二零二零年度的人民幣36.6百萬元。該增加是因為位於中華人民共和國（「中國」）河北省廊坊市的投資物業以及於印尼雅加達新收購的投資物業的公平值收益分別為人民幣27.4百萬元及人民幣9.2百萬元。

##### (2) 可換股票據公平值收益

本公司已發行本金額為200.4百萬港元的可換股票據（「可換股票據」），作為於二零二零年十一月十九日完成中國廊坊物業買賣協議的最終付款。於二零二零年度錄得可換股票據公平值收益人民幣8.5百萬元（二零一九年度：人民幣零元），乃由於可換股票據於二零二零年度報告日期（二零二零年六月三十日）的公平值低於其於二零一九年十一月十九日的公平值。

##### (3) 分佔聯營公司業績

於二零二零年度的分佔聯營公司業績的收益為人民幣0.6百萬元而於二零一九年度的虧損為人民幣2.0百萬元，主要由於Axiom Properties Limited（「Axiom」）於二零二零年度獲得溢利所致。

##### (4) 僱員成本

僱員成本由二零一九年度的人民幣3.0百萬元增加82.0%至二零二零年度的人民幣5.4百萬元，乃由於為管理新收購的物業及基本完工的中國河北省廊坊校區宿舍而增加僱員人數所致。

## 管理層討論及分析

### (5) 維修及保養費

維修及保養費由二零一九年度的人民幣1.5百萬元增加136.0%至二零二零年度的人民幣3.6百萬元，乃主要由於二零二零年度中國河北省廊坊校區3棟宿舍樓和3棟綜合樓的外牆維修及重新髹漆所致。

### (6) 其他應收款項的減值虧損

二零二零年度錄得其他應收款項減值虧損人民幣5.9百萬元(二零一九年度：人民幣零元)。於二零二零年度減值的其他應收款項人民幣5.9百萬元，相當於就二零一二年上市而言進行的重組一部分而轉讓土地所有權所產生的剩餘應收款項，該金額被認為屬不可收回。然而，該金額於過往年度並無減值，原因是與本集團的資產總值相比，該金額並不重大。由於採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第9號，於二零二零年度，本集團已按照預期信貸虧損模型下的標準重新評估該剩餘應收款項，並決定於二零二零年度就其他應收款項人民幣5.9百萬元進行減值。

### (7) 一家聯營公司的減值虧損

二零二零年度確認一家聯營公司的減值虧損人民幣9.7百萬元(二零一九年度：人民幣零元)，原因是Axiom於二零二零年六月三十日的公平值減出售成本低於其淨資產的賬面值。Axiom的股份在澳洲證券交易所上市，其股價於二零二零年度呈下跌趨勢，這導致Axiom淨資產的賬面值高於其於本集團報告日期(二零二零年六月三十日)的市值。根據香港會計準則(「香港會計準則」)第36號，減值虧損確認為可收回金額，就此而言，本公司所持有的Axiom 19.01%股權的市值為3.4百萬澳元(相當於人民幣16.3百萬元)，低於其淨資產(減值前)的賬面值人民幣26.0百萬元。

### (8) 銀行借款利息開支

銀行借款利息開支由二零一九年度的人民幣1.0百萬元增加226.1%至二零二零年度的人民幣3.1百萬元，主要是由於提取新銀行融資(屬銀行投資及定期貸款)所致。

## 所得稅

所得稅由二零一九年度的人民幣15.2百萬元增加49.0%至二零二零年度的人民幣22.6百萬元。所得稅增加主要是由於遞延稅項佔比較高，其於二零二零年度隨投資物業公平值收益同比例增加。

## 管理層討論及分析

### 年內溢利

由於受上文所載上述因素的影響，二零二零年度錄得純利人民幣45.3百萬元，較二零一九年度的人民幣31.5百萬元增加43.8%。

### 流動資金及財務資源

於二零一九年七月，本集團自馬來西亞一家商業銀行獲得貸款融資18百萬馬來西亞令吉（「馬來西亞令吉」）（相等於人民幣29,734,000元）。該貸款融資以本集團的物業作抵押，且本公司相信銀行會繼續提供該貸款融資。

本集團亦已於二零二零年四月自印尼一家商業銀行獲得按揭貸款932億印尼盾（「印尼盾」）（相等於人民幣47,357,000元），以向印尼雅加達的新收購物業撥充資金。

為確保本集團的營運資金需求獲充分支持，本集團已於二零二零年七月從本公司的最終控股公司萊佛士教育集團（「萊佛士」）獲得一筆人民幣35,000,000元的貸款，須於三年內償還。

於二零二零年六月三十日，本集團的總資產約為人民幣1,608.5百萬元，即負債總額及股東權益分別為約人民幣394.6百萬元及人民幣1,213.9百萬元。

### 資產負債比率

於二零二零年六月三十日，本集團的資產負債比率為19.6%（二零一九年六月三十日：約1.3%），資產負債比率按借款總額（銀行借款及可換股票據）（人民幣238.0百萬元）除以各報告日期的權益總額，再乘以100%計算。

### 現金及現金等價物

本集團高度重視風險管理、安全及流動性。超過日常運作需要的現金均在持牌銀行存為定期存款。本集團目前並無投資於債券、票據、結構性產品或任何其他金融工具。於二零二零年六月三十日，本集團有現金及現金等價物結餘約人民幣2.7百萬元（二零一九年六月三十日：人民幣5.2百萬元）。現金及現金等價物主要以人民幣及印尼盾計值。

### 外匯對沖

由於大多數交易以營運的功能貨幣人民幣計值，故本集團的外幣風險有限。因此，本集團目前並無進行任何外匯對沖。然而，董事密切監控本集團的外匯風險，且或會（視乎外幣環境及趨勢而定）考慮於日後採納重大外幣對沖政策（倘需要）。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及展望

本集團擁有並向中國、馬來西亞及印尼的教育機構出租教育設施，主要包括教學樓及宿舍。本集團教育設施位於中國河北省廊坊、馬來西亞吉隆坡及印尼雅加達。

為滿足校園學生及附近住宅區住戶的生活需要，本集團亦向租戶出租中國廊坊市的商業空間，由彼等經營一系列配套設施，包括雜貨店、洗衣店、網吧及食堂。

二零一九年新型冠狀病毒（「COVID-19」）疫情令全球市場、生產及供應鏈停擺。隨後地方政府施加的出行限制、隔離措施及停工已嚴重影響本集團租戶的業務及盈利能力。因而，短期而言，由於對我們教育設施的需求下降、教育設施的佔用率下降及新宿舍延遲完工，預計會對本公司的財務表現產生不利影響。就此而言，本集團已嚴格實施成本控制措施及將資本開支遞延至較後的合適日期，以確保擁有充足的資金來滿足營運資金需求及減輕COVID-19疫情對業務盈利能力的影響。本集團亦已在中國及馬來西亞尋求融資借貸方案以增加其他緩衝資金。

長期而言，我們預計教育行業會恢復正常化，且合同學院的住校生人數以及合同學院及商業租賃產生的收益會保持相對穩定。

### 重大投資以及重大投資與資本承擔的未來計劃

除下文所披露者及本年報第130頁的財務報表附註30所載者外，於二零二零年六月三十日，本集團並無持有任何其他重大投資或重大投資及資本承擔的未來計劃。

#### (1) 築韻物業收購事項

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（為本公司一家附屬公司）、廊坊通慧教育諮詢有限公司（為萊佛士的一家附屬公司）及萊佛士（「賣方」）已訂立買賣協議，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物業（「築韻物業」），購買代價為人民幣252,370,000元（「代價」）。

## 管理層討論及分析

買賣協議其後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補充，據此本公司進一步同意透過自萊佛士納入及收購廊坊通睿教育諮詢有限公司的全部股權以代價收購築韻物業。

於二零一九年九月三十日，本公司已向賣方支付人民幣75,711,000元（佔代價的30%）的按金。於二零一九年十一月十九日，本公司已向賣方發行可換股票據，以支付代價的70%餘額。

### (2) 譚林物業收購事項

於二零二零年二月二十一日，PT OUC Thamrin Indo（為本公司的全資附屬公司）與獨立賣方訂立一項買賣協議以收購印尼雅加達Lippo Thamrin辦公室的兩個樓層（「譚林物業」），購買代價為94,140,000,000印尼盾（相等於約人民幣47,835,000元）。

於二零二零年六月三十日，本公司已悉數支付收購譚林物業的代價。

### (3) 米謝爾物業收購事項

於二零二零年三月六日，本公司就購買位於蒙古烏蘭巴托名為Misheel City Complex的物業發展項目內稱為或將稱為Misheel Lifestyle Tower M2的辦公樓的5個樓層（「米謝爾物業」）訂立一項買賣協議，購買代價為人民幣32,712,000元。

於二零二零年六月三十日，本公司已預付購買代價人民幣11,467,000元，而餘額人民幣21,245,000元將如買賣協議所載按照米謝爾物業各完工階段分期支付。米謝爾物業的地基工程已完成，並預期建造工程將於二零二二年完成。

## 重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業

除上文「重大投資以及重大投資與資本承擔的未來計劃」一節所披露者外，於二零二零年六月三十日，本集團並無作出任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。



## 管理層討論及分析

### 本集團資產抵押

於二零二零年六月三十日，投資物業人民幣133,914,000元（二零一九年六月三十日：人民幣75,269,000元）已獲質押，以為本集團獲授的銀行融資作抵押。

### 資本結構

本集團於二零二零年六月三十日的資本結構與二零一九年六月三十日者相比並無變動。

### 或然負債

於二零二零年六月三十日，本集團及本公司並無任何重大或然負債（二零一九年六月三十日：人民幣零元）。

### 僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團在中國共有53名全職僱員，全部均長駐河北省廊坊市（二零一九年六月三十日：23名）。本集團於二零二零年度的僱員成本總額約為人民幣5.4百萬元（二零一九年六月三十日：人民幣3.0百萬元）。僱員薪酬乃參考具備相關經驗的僱員的市場薪金及其各自的表現釐定。本集團向僱員提供培訓，以改善及提升彼等的管理及專業技能。根據中國社保法規的規定，本集團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。本集團已於二零一四年十二月十七日採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）以激勵董事及合資格僱員。由於本公司並無根據購股權計劃授出購股權，於二零二零年六月三十日並無尚未行使購股權及於二零二零年度概無購股權獲行使或註銷或失效。

### 本公司首次公開發售配售所得款項用途

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（「首次公開發售配售」）45,000,000股股份，自於GEM上市收取所得款項淨額約75.3百萬港元（「所得款項淨額」），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，以及本公司已付與首次公開發售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），且由董事會主席兼執行董事周華盛先生擁有33.58%。

## 管理層討論及分析

鑒於COVID-19爆發造成影響，加上經濟前景仍然不明朗，除完成現有在建宿舍外，本集團不再適合於中國河北省廊坊市廊坊經濟技術開發區東方大學城（「校區」）尋求建設更多新宿舍。為應對日後的經濟不明朗因素，本公司已於二零二零年七月二十二日宣佈重新分配首次公開發售配售籌集的未動用所得款項淨額，以補充本集團一般業務的整體營運資金。

所得款項淨額動用情況及經重新分配後未動用所得款項淨額的用途載列如下：

用途	所得款項 淨額的經 更改分配 (百萬港元)	於二零二零		未動用所得 款項淨額 (百萬港元)	未動用所得 款項淨額的 預定動用時限
		年度 已動用的 所得款項淨額 (百萬港元)	截至本報告 日期已動用的 所得款項淨額 (百萬港元)		
在校區興建新宿舍	31.8	17.4	29.8	2.0	截至二零二一年 十二月三十一日
一般營運資金	43.5	0	3.0	40.5	截至二零二一年 十二月三十一日

## 董事及高級管理層履歷

### 董事

#### 執行董事

周華盛先生，66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。周先生獲新交所上市公司Sitra Holdings (International) Limited委任為非執行董事兼主席，自二零一九年十月二十一日起生效。Sitra Holdings (International) Limited是一家優質木材產品和高級生活品味戶外傢具的國際經銷商，分銷網絡遍佈北美洲、歐洲、澳洲／新西蘭及亞洲的58個國家及逾290名公司客戶。

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**，56歲，本集團行政總裁兼執行董事。彼亦為董事會風險管理委員會（「**風險管理委員會**」）成員。劉先生於二零一零年六月加入本集團，並於二零一四年一月十六日獲委任為執行董事。彼主要負責管理本集團的整體營運。劉先生(i)自二零一一年十二月起出任本公司附屬公司廊坊教育諮詢；(ii)自二零一六年五月起出任OUC Malaysia Sdn Bhd；(iii)自二零一六年十月起出任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.、(vi)自二零二零年二月出任OUC (Indonesia) Pte. Ltd.、(vii)自二零二零年二月出任PT OUC Jakarta Indo、(viii)自二零二零年二月出任PT Thamrin Indo（上述公司全部均為本公司全資附屬公司）的董事。劉先生自二零一五年十一月二十五日獲委任為Axiom Properties Limited（一家在澳洲證券交易所上市的公司）的非執行董事。劉先生自二零一九年十一月十五日起獲委任為Raffles Education Corporation Limited（一家在新加坡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**，77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。林先生積極參與社區事務，彼曾於九十年代擔任三年的香港稅務局稅務上訴委員會成員，並擔任香港菲臘牙科醫院編制及財務委員會成員，直至二零一二年六月為止。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）的執行董事，上述公司均於香港聯合交易所有限公司主板上市。

## 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。彼為英國（「英國」）特許管理會計師公會及香港會計師公會的資深會員，並為加拿大英屬哥倫比亞省特許會計師公會（Chartered Professional Accountants, British Columbia, Canada）、英國特許秘書及行政人員公會以及英國特許銀行學會的會員。

陳耀鄉先生，53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**，65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**（一家新成立公司，為廚房電器分銷商）的主席兼首席執行董事。於二零零七年八月至二零一二年十月，鄭先生曾任**Huhu Studio Ltd.**（一家紐西蘭電腦動畫工作室）的董事，且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**，57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。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。郭先生獲新交所上市公司**Sitra Holdings (International) Limited**委任為非執行董事兼副主席，自二零一九年十月二十一日起生效。

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。

李景炎先生，44歲，於二零一九年十一月獲委任為本集團財務總監。李先生負責本集團財務會計方面的工作。加入本公司之前，李先生由二零一零年至二零一四年擔任Kada Technology Holdings Limited的財務總監，以及由二零一五年至二零一九年出任佛山尼祿建材料有限公司的財務總監。彼於二零零八年至二零一零年加入Anglo-Eastern Plantation Management Sdn Bhd出任高級財務經理。由二零零三年至二零零五年，彼任職Affin Merchant Bank Berhad助理副總裁，其後由二零零五年至二零零八年加入Sime Plantations Sdn Bhd為企業融資經理。彼由一九九九年至二零零三年出任安永會計師事務的高級顧問。李先生畢業於馬來西亞國立大學，獲得會計學士學位，並為馬來西亞會計師協會會員，於財務會計領域擁有二十一年工作經驗。

陳光先生，56歲，於二零一六年三月獲委任為本集團營運總監。陳先生負責監督本集團的物業管理及營運事宜，包括有關收購、出售、租賃及維修本集團的土地和樓宇及其他固定資產的管理工作。於加入本集團之前，陳先生由二零零八年十二月至二零一三年六月為中國聯通廊坊永清縣分公司總經理。由二零零三年三月至二零零八年十二月，彼為中國聯通廊坊分公司的行政部經理。由一九九三年八月至二零零三年三月，彼為廊坊韓一紡織有限公司的總經理。陳先生於一九八八年六月取得中國河北紡織職工大學的紡織文憑。

張建光先生，40歲，本集團副總經理。張先生於二零一一年五月加入本集團，負責管理本集團的人力資源運作及員工管理。張先生於本集團曾先後擔任多個職務，包括人力資源及行政主管、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」）截至二零二零年六月三十日止年度（「二零二零年度」）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」）、馬來西亞及印尼的教育機構出租教學樓及宿舍，其次是配套設施商業租賃。

### 業績

本集團的二零二零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69至139頁的綜合財務報表及其附註。

### 末期股息

董事會議決，建議不就二零二零年度支付任何末期股息（二零一九年度：零港元）。

### 暫停辦理股份過戶登記手續日期

為確定本公司股東（「股東」）出席本公司將於二零二零年十月二十三日舉行的股東週年大會（「二零二零年股東週年大會」）並於會上投票的權利，本公司股東名冊（「股東名冊」）將會暫停辦理登記，有關暫停細節載列如下：

提交過戶文件的最後時間	二零二零年十月十九日（星期一）下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	二零二零年十月二十日（星期二）至二零二零年十月二十三日（星期五）（包括首尾兩日）
記錄日期	二零二零年十月二十三日（星期五）

於上述暫停辦理股份過戶登記手續期間不會辦理本公司股份（「股份」）過戶登記。為確定出席二零二零年股東週年大會並於會上投票的權利，該等未登記股東必須將所有已填妥並已加蓋印鑑的過戶文件連同有關股票於上述最後時間前交回本公司的股份過戶登記處寶德隆證券登記有限公司登記，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。

## 董事會報告

### 財務摘要

本集團過去五個財政年度的業績、資產及負債的摘要，載於本年報的第141及142頁。本摘要不構成經審核財務報表的一部分。

### 投資物業

本集團所有投資物業已於二零二零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36,563,000元（二零一九年度：人民幣5,302,000元），已直接計入綜合損益及其他全面收益表。

本集團二零二零年度投資物業的變動詳情載於本年報第110至113頁的財務報表附註15。

有關本集團於二零二零年六月三十日持有的物業詳情，載於本年報第140頁「投資物業」一節。

### 物業、廠房及設備

有關本集團的物業、廠房及設備於二零二零年度內的變動詳情，載於本年報第109頁財務報表附註14。

### 附屬公司

有關本公司主要附屬公司的詳情，載於本年報第128頁財務報表附註28。

### 股本

有關二零二零年度已發行股份的詳情，載於本年報第124頁財務報表附註23。

### 優先購股權

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

### 捐贈

於二零二零年度，本集團並無作出慈善捐贈（二零一九年：人民幣1.0百萬元）。

## 董事會報告

### 購買、贖回或出售本公司的上市證券

於二零二零年度內，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

有關二零二零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24及本年報第125及73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，載於本年報第125頁財務報表附註24。

### 主要客戶及供應商

有關本集團於二零二零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	60.5
五大客戶合計	87.7
最大供應商	71.1
五大供應商合計	100.00

除本年報第129頁財務報表附註29所披露來自二零二零年度五大客戶之一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

有關二零二零年度內董事及五名最高薪酬人士的酬金的詳情，分別載於本年報第104及105頁的財務報表附註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

二零二零年度內或於二零二零年六月三十日，本集團並無訂立或存在任何(i)將會或可能導致本公司發行股份或(ii)規定本公司須訂立任何將會或可能導致本公司發行股份的安排的股權掛鈎協議。

### 足夠公眾持股量

根據本公司的公開資料及就董事所知，於整個二零二零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

二零二零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)

#### 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

## 董事會報告

根據組織章程細則第141條，劉迎春先生（「劉先生」）及鄭文鏢先生（「鄭先生」）將輪值退任，惟彼等合資格於二零二零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，即林炳麟先生（「林先生」）、陳耀鄉先生（「陳先生」）、鄭先生及郭紹增先生（「郭先生」）就彼等的獨立性發出的年度書面確認。於本報告日期，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。

擬於二零二零年股東週年大會膺選連任的董事概無與本公司或其附屬公司簽訂不可由本公司於一年內免付賠償（法定賠償除外）予以終止的服務合約或委任函件。

## 董事會報告

### 附屬公司董事

於二零二零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	周華盛 劉迎春 何家銓
OUC Malaysia Sdn Bhd	劉迎春 Mok Kam Wah Tho Kwai Kuan
OUC (Spain) Pte Limited (於二零二零年六月十二日撤銷註冊)	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
OUC (Indonesia) Pte. Ltd.	Doris Chung Gim Lian 劉迎春
PT OUC Jakarta Indo	劉迎春 Effendi Halim
PT OUC Tharim Indo	劉迎春 Effendi Halim

### 董事於重大交易、安排或合約中的權益

二零二零年度內或於二零二零年六月三十日，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。

## 董事會報告

### 管理合約

二零二零年度內並無訂立或存續有關本公司業務全部或任何重大部分的管理及行政合約（並非與董事或與本公司有全職僱傭關係的任何人士訂立的服務合約）。

### 關聯方交易

本集團於二零二零年度內訂立的關聯方交易的摘要載於本年報第129頁財務報表附註29。根據GEM上市規則第二十章，財務報表附註29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。

### 關連交易及持續關連交易

#### 收購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物業（「築韻物業」）

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（為本公司一家附屬公司）、廊坊通慧教育諮詢有限公司（為萊佛士教育集團（「萊佛士」）的一家附屬公司）及萊佛士（「賣方」）已訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售，及本公司已有條件同意收購築韻物業，購買代價為人民幣252,370,000元（「代價」）。

買賣協議其後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補充，據此本公司進一步同意透過自萊佛士納入及收購廊坊通睿教育諮詢有限公司的全部股權以代價收購築韻物業。

於二零一九年九月三十日，本公司已向賣方支付人民幣75,711,000元（佔代價的30%）的按金。於二零一九年十一月十九日，本公司已向賣方發行可換股票據，以支付代價的70%餘額。

#### 馬來西亞物業租賃協議

於二零一八年十二月十八日，OUC Malaysia Sdn Bhd（本公司的直接全資附屬公司，作為業主）與Raffles College（由萊佛士擁有70%股權，作為租戶）就租賃物業訂立一項租賃協議，年期由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為止，為期三年。租賃乃按公平條款訂立，而根據租賃協議應付的年租金為1,913,000馬來西亞令吉（約人民幣3,187,000元）。



## 董事會報告

### 持續關連交易的年度審閱

獨立非執行董事已就二零二零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證函，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」）第120至123頁「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

除本年報第129頁綜合財務報表附註29所披露者外，於二零二零年度末或二零二零年度內任何時間，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)萊佛士宣佈其於二零二零年度完全遵守承諾；(b)萊佛士於二零二零年度並無匯報任何新的競爭業務；及(c)並無任何特定情況令完全遵守承諾具爭議。鑑於以上情況，獨立非執行董事確認萊佛士於二零二零年度遵守所有承諾。

### 競爭權益

董事已確認，除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，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第8頁「管理層討論及分析」。

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

於二零二零年度，本公司並不知悉有任何對其具有重大影響的任何不遵守相關法律及法規的情況。

## 董事會報告

### 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二零年六月三十日，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 <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二零二零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 <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，於二零二零年六月三十日，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

於二零二零年六月三十日，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 <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)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二零二零年六月三十日的已發行股份總數(即180,000,000股股份)計算得出。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，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，其簡介載於本年報第45頁的企業管治報告「公司秘書」一節。

### 本公司首次公開發售配售所得款項的用途

有關詳情請參閱本年報第10及11頁「管理層討論及分析」的「本公司首次公開發售配售所得款項用途」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，二零二零年度內概無購股權獲行使、註銷或失效，且於二零二零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二零二零年度或截至二零二零年六月三十日並無參與任何安排，致使董事可透過收購本公司或任何其他法團之股份或債權證而獲得利益。

## 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：

- 於二零二零年度，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豐富經驗員工上遇到任何困難。

#### 供應商

本集團的供應商為本集團提供一系列與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。二零二零年度內，本集團有十二所合同學院。來自使用本集團教育設施的五大客戶（大部分為合同學院）的收益佔本集團二零二零年度總收益87.7%。

## 董事會報告

### 報告期後事件

除下文所披露者外，本集團於二零二零年度年末及直至本報告日期並無任何重大的其後事件。

本公司的直接全資附屬公司PT OUC Thamrin Indo (作為業主) 與萊佛士的全資附屬公司PT. Raffles Institute of Higher Education (作為租戶) 訂立租賃協議，出租Thamrin Property為期三年，年期由二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日屆滿為止。租賃乃按公平條款訂立，而根據租賃協議應付的每年租金為7,154,640,000印尼盾(約人民幣3,635,000元)。

### 獨立核數師

本集團二零二零年度的綜合財務報表由獨立核數師立信德豪審核。立信德豪將於二零二零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二零二零年股東週年大會上提呈。

代表董事會

周華盛

主席

新加坡，二零二零年八月十四日

## 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。

本公司於截至二零二零年六月三十日止年度（「二零二零年度」）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二零二零年度遵守交易必守標準。

可能擁有本集團未經公佈的股價敏感資料的特定員工，亦須遵守交易必守標準。據本公司所知，二零二零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
<b>執行董事</b>					
周華盛先生(主席)	✓		✓	✓	
劉迎春先生(行政總裁)	✓				✓
<b>獨立非執行董事</b>					
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二零二零年度「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

於二零二零年度全部時間，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。二零二零年度內，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
<b>執行董事</b>			
周華盛先生	5/5	1/1	1/1
劉迎春先生	5/5	1/1	1/1
<b>獨立非執行董事</b>			
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	5/5	1/1	1/1

### 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。

二零二零年度內，全體董事，即周華盛先生、劉迎春先生、林炳麟先生、陳耀鄉先生、鄭文鏢先生及郭紹增先生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二零二零年度的培訓記錄。

### 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

審核委員會於二零二零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二零一九年六月三十日止年度的經審核年度業績及截至二零一九年九月三十日止三個月的未經審核第一季季度業績、截至二零一九年十二月三十一日止六個月的中期業績，以及截至二零二零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二零二零年度的獨立核數師並無分歧。審核委員會亦已實現及履行其於企業管治守則所載之其他職務。

審核委員會於二零二零年八月十四日舉行會議，以(其中包括)審閱本集團二零二零年度的經審核綜合業績。

每名獨立非執行董事出席二零二零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	4/4

### (2) 薪酬委員會

本公司已根據GEM上市規則企業管治守則的相關守則條文成立薪酬委員會並制定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。

薪酬委員會於二零二零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二零二零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

薪酬委員會於二零二零年八月十四日舉行會議，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。

提名委員會於二零二零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二零二零年度所舉行的提名委員會會議的出席記錄如下：

成員	出席／合資格 出席會議次數
郭紹增先生	1/1
周華盛先生	1/1
林炳麟先生	1/1
鄭文鏢先生	1/1

提名委員會已於二零二零年八月十四日舉行會議，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。

風險管理委員會於二零二零年度舉行了兩次會議，檢討（其中包括）風險管理制度及討論風險管理相關事宜。

擔任風險管理委員會成員的每名董事出席於二零二零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／合資格 出席會議次數
陳耀鄉先生(主席)	2/2
劉迎春先生	2/2
鄭文鏢先生	2/2

## 企業管治報告

### 提名政策

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

### 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。

二零二零年度，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二零一九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

二零二零年度的董事酬金詳情載於本年報第104及105頁財務報表附註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（詳情載於二零二零年度的本年報第12至16頁「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，二零二零年度內，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

二零二零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。

二零二零年度，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	<u>750,000</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副總經理張建光先生。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。於二零二零年度，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](mailto: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](mailto: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二零二零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

### 概覽

#### 公司資料

東方大學城控股(香港)有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱為「本集團」)發出截至二零二零年六月三十日止年度環境、社會及管治報告(「環境、社會及管治報告」)，當中涵蓋本集團的環境及社會方面的信息以展示其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二零二零年本年報。



位於東方大學城的凱旋門

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

## 環境、社會及管治報告

校區目前在東方大學城佔地總面積約487,270平方米，其中本集團擁有樓面面積約119,453平方米的教學樓及樓面面積約144,490平方米的宿舍。本集團於校區內接待超過十二間教育機構，涉及的學生人數達16,000人。

### 願景

成為中國領先的教育培訓中心。

### 使命

為合同學院及教育機構提供優質的教育設施及服務。

### 報告標準及範圍

本環境、社會及管治報告乃遵照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM上市規則(「GEM上市規則」)附錄二十項下「環境、社會及管治報告指引」(「環境、社會及管治報告指引」)編製。

本集團主要在中國、馬來西亞及印尼從事提供教育設施租賃服務。其擁有及租賃教育設施，主要包括位於中國、馬來西亞及印尼教育機構的教學樓及宿舍；其次是配套設施的商業租賃。所有現有教育設施位於中國、馬來西亞及印尼。前者與環境、社會及管治方面具有較高相關性。因此，環境、社會及管治報告的披露集中於二零二零年度中國教育設施有關的三個環境方面及八個社會方面的政策及表現。



## 環境、社會及管治報告

### 持份者參與

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

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

持份者	期望及要求	溝通及回應
政府	<ul style="list-style-type: none"><li>• 依法經營</li><li>• 依法納稅</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 守法經營</li><li>• 準時悉數納稅</li></ul>
投資者	<ul style="list-style-type: none"><li>• 實行企業管治並創造價值</li><li>• 資訊披露</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 優化內部控制及風險管理</li><li>• 適時公佈經營數據</li></ul>
客戶／潛在客戶	<ul style="list-style-type: none"><li>• 可靠服務</li><li>• 交通便利</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 提供優質教育設施及服務</li><li>• 良好公共交通網絡</li></ul>
僱員	<ul style="list-style-type: none"><li>• 就業發展平台</li><li>• 薪酬及福利</li><li>• 職業健康及安全</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 透明的晉升渠道</li><li>• 有競爭力的薪酬待遇</li><li>• 實施健康及安全管理体系</li></ul>
社區及公眾	<ul style="list-style-type: none"><li>• 積極的學習氛圍</li><li>• 支持社會福利</li><li>• 保護自然</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 為學院及學生創造良好環境</li><li>• 參與慈善工作</li><li>• 堅持綠色運營</li></ul>



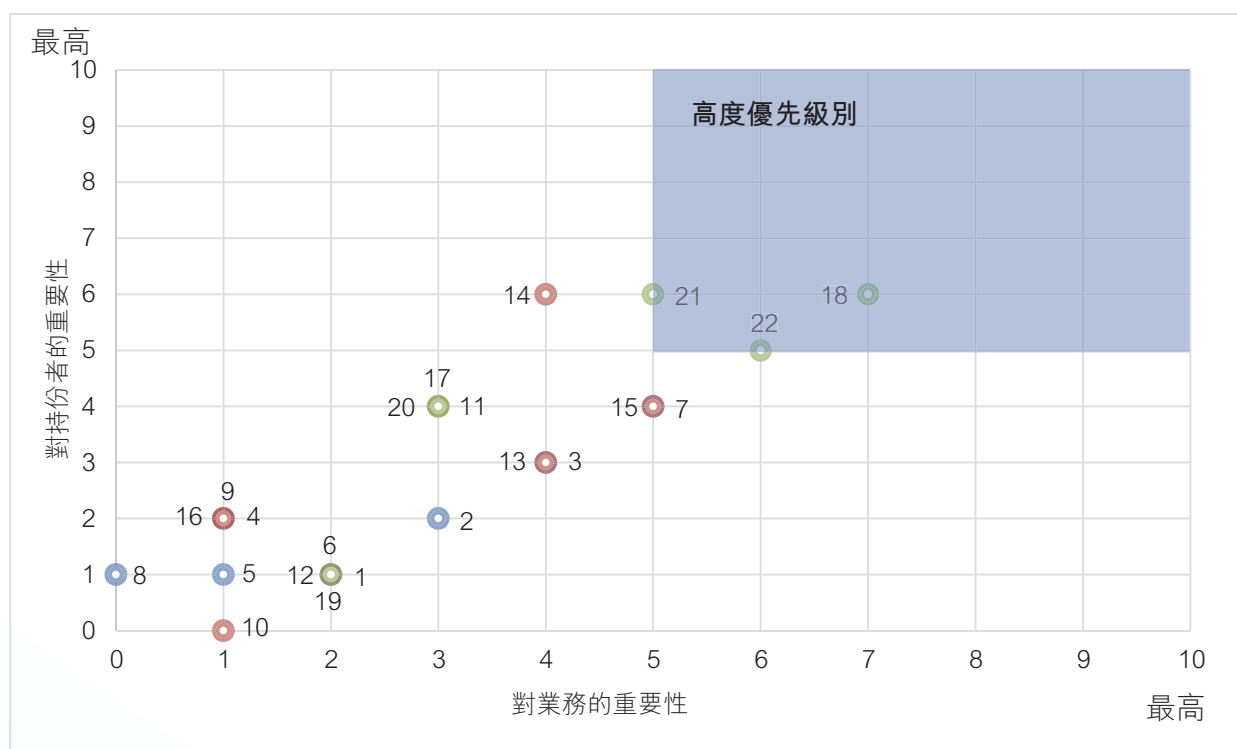
## 環境、社會及管治報告

### 重要性矩陣

本集團對多個環境、社會及管治範疇進行重要性評估，旨在及時全面了解各環境、社會及管治範疇對本集團業務發展及持份者的重要性，從而促進本集團有效披露環境、社會及管治資料及不斷提升相關問題的管理水平。

鑒於本集團的業務特點，本集團已識別出22項環境、社會及管治範疇，涵蓋二零二零年度的環境、社會及運營。本集團邀請內部及外部持份者通過評分工具及採訪評估環境、社會及管治事宜的重要性。根據重要性評估的結果，本集團討論及釐定二零二零年度環境、社會及管治報告的披露內容。

本集團於二零二零年度的環境、社會及管治範疇重要性矩陣：



#### 環境範疇

1. 溫室氣體(「溫室氣體」)排放
2. 能源消耗
3. 用水
4. 廢棄物
5. 施工對環境的影響
6. 綠色建築認證
7. 客戶對環境議題的參與
8. 化學品使用

#### 社會範疇

9. 本地社區參與
10. 社區投資
11. 職業健康及安全
12. 供應鏈內的勞工標準
13. 培訓及發展
14. 僱員福利
15. 包容及平等機會
16. 吸納及挽留人才

#### 運營範疇

17. 經濟價值的產生
18. 企業管治
19. 反貪污
20. 供應鏈管理
21. 客戶滿意度
22. 客戶私隱

## 環境、社會及管治報告

### 環境

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

### 排放物

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

本集團明白環境保護的重要。其在運營中積極採取多種環保措施，並制定《辦公室環保指引》以減少排放。本集團於二零二零年度排放物的關鍵環境績效指標如下表所示：

環境指標	單位	二零二零年度	二零一九年度 <sup>(附註1)</sup>
<b>廢氣排放<sup>(附註2)</sup></b>			
氮氧化物(NO <sub>x</sub> )排放物	千克	82.93	81.88
硫氧化物(SO <sub>x</sub> )排放物	千克	0.27	0.26
顆粒物(PM)排放物	千克	7.90	7.79
<b>溫室氣體排放</b>			
溫室氣體排放總量 <sup>(附註3)</sup>	噸二氧化碳當量	1,162.63	1,205.36
溫室氣體排放密度	千克二氧化碳當量／ 校區平方米	2.39	2.47
直接排放 <sup>(範圍1)</sup>	噸二氧化碳當量	48.86	46.99
間接排放 <sup>(範圍2)</sup> <sup>(附註4)</sup>	噸二氧化碳當量	1,047.70	1,104.75
其他間接排放 <sup>(範圍3)</sup> <sup>(附註5)</sup>	噸二氧化碳當量	66.07	53.62
<b>廢棄物</b>			
無害廢棄物產生總量 <sup>(附註6)</sup>	噸	不適用	不適用
無害廢棄物產生密度	噸／校區平方米	不適用	不適用
有害廢棄物產生總量 <sup>(附註7)</sup>	噸	不適用	不適用
有害廢棄物產生密度	噸／校區平方米	不適用	不適用

## 環境、社會及管治報告

附註1: 二零一九年度所有數據已重述。

附註2: 廢氣排放包括來自汽車的排放物數據。

附註3: 溫室氣體排放可分為三個範圍：

- 範圍1: 由本集團所擁有或控制的業務直接產生的溫室氣體排放，包括來自在中國控制的汽車產生的溫室氣體排放；
- 範圍2: 本集團消耗用電導致的間接溫室氣體排放；及
- 範圍3: 其他間接溫室氣體排放，包括處置於堆填區的廢紙產生的排放物、處理食水和污水時耗用電力所致的排放物及本集團僱員的商務旅行產生的排放物。

附註4: 於廊坊市購電(位於華北電網)有關的溫室氣體排放系數為約0.968千克／千瓦時。

附註5: 中國就處理食水及污水的每單位耗電量分別設定為0.6及0.28328千瓦時。

附註6: 本集團已委聘位於東方大學城的一間廢棄物管理公司處理無害廢棄物，例如食物廢棄物及一般辦公室廢棄物。因此，本集團本身並未保留無害廢棄物數據。

附註7: 本集團並無產生有害廢棄物。倘若要處置任何有害廢棄物，本集團將委聘專業公司進行處理。

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

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

## 環境、社會及管治報告

於二零二零年度，本集團並無注意到任何重大違反涉及廢氣及溫室氣體排放、對水體及土地排放以及產生具有顯著影響的有害及無害廢棄物的相關法律法規的情況，包括《中華人民共和國環境保護法》及《中華人民共和國水污染防治法》。此外，於二零二零年度，並無存在因違反相關法例及法規而導致罰款或非金錢制裁的報告。

### 資源使用

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

本集團有關資源使用的關鍵環境指標數據如下：

環境指標	單位	二零二零年度	二零一九年度 (附註1)
已消耗的柴油單位	千瓦時	不適用	不適用
已消耗的汽油單位 (附註2)	千瓦時	174,854.24	168,189.97
已消耗的所購暖氣單位 (附註3)	千瓦時	181,941.38	180,437.73
已消耗的所購電力單位 (附註4)	千瓦時	1,082,331.00	1,141,269.30
總能源消耗	千瓦時	1,439,126.62	1,489,897.00
總能源消耗密度	千瓦時／校區平方米	2.95	3.06
耗水量 (附註5)	噸	36,303.00	34,884.00
耗水密度	噸／校區平方米	0.07	0.07
已用包裝材料總量 (附註6)	噸	不適用	不適用
已用包裝材料密度	噸／產品數量	不適用	不適用

## 環境、社會及管治報告

附註1: 二零一九年度的所有數字已經重述。

附註2: 汽油從公升轉換為噸的數據設定為1,350及汽油的總熱值約為47.1吉焦耳／噸。

附註3: (i) 該數據包括東方大學城為中國辦事處購買的暖氣單位。東方大學城租賃樓宇所消耗的暖氣單位不包括在內，因為客戶已自行購買暖氣，而本集團則負責將暖氣經東方大學城二次加壓後輸送予客戶；

(ii) 中國辦事處的樓面面積約為3,605.87平方米。根據中國建築科學研究院發行的《民用建築採暖通風設計技術措施》，辦事處／大學的供暖面積熱指標為58至81 W/m<sup>2</sup> (即平均為69.5 W/m<sup>2</sup>)；及

(iii) 中國北方的供暖期一般由十一月十五日至翌年三月十五日及供暖時間有效率約為25%。因此，報告所用的供暖實效時間於二零二零年度接近726小時及於二零一九年度接近720小時。

附註4: 所購電力數據包括三部分：

(i) 於二零二零年度及二零一九年度，中國辦事處及空置樓宇保養所消耗的電力分別為503,303.80千瓦時及444,202.19千瓦時；

(ii) 於二零二零年度及二零一九年度經東方大學城二次加壓後輸送暖氣予客戶的換熱站所消耗的電力分別為428,589.99千瓦時及314,931.80千瓦時。本集團可能從二零二零年九月起停止向客戶提供二次加壓後的暖氣輸送服務；及

(iii) 於二零二零年度及二零一九年度經東方大學城二次加壓後向客戶供水的水泵房所消耗的電力分別為150,437.21千瓦時及382,135.31千瓦時。本集團可能從二零二零年九月起停止向客戶提供二次加壓後的供水服務。自此之後，已消耗的所購電力單位預計將於二零二零年九月之後大幅減少。

附註5: 耗水量數據包括兩部分：

(i) 於二零二零年度及二零一九年度中國辦事處及空置樓宇保養的耗水量分別為23,405.00噸及22,636.00噸；及

(ii) 於二零二零年度及二零一九年度經東方大學城二次加壓後向客戶輸送暖氣的換熱站耗水量分別為12,898.00噸及12,248.00噸。本集團可能從二零二零年九月起停止向客戶提供東方大學城二次加壓後的暖氣輸送服務。因此，耗水量預期將於二零二零年九月之後大幅減少。

附註6: 本集團的業務並無涉及使用任何包裝材料。因此，在這方面並無可用數據。

## 環境、社會及管治報告

本集團尋求機會減少及循環再生已消耗的資源，以盡量減少對環境產生的廢棄物，包括：

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

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

### 環境及天然資源

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



改善校區環境



宿舍環境

## 環境、社會及管治報告

### 社會

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

### 僱傭

於二零二零年六月三十日，本集團在中國僱用的員工總數為**53**人(二零一九年：**23**人)。本集團了解人力資源是其最重要的寶貴資產之一。本集團尊重文化及個體的多樣性，致力堅持公平平等的人力資源政策，當中候選人的質素及價值是招聘及晉升程序中最重要之評估因素。本集團向不同性別、年齡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。本集團已建立人力資源管理政策，涵蓋：(i)招聘及晉升；(ii)工時；(iii)休假；及(iv)待遇及福利。

以下載列二零二零年度本集團按性別、年齡劃分的僱員總人數及僱員流失率概要：

按性別劃分的僱員總人數：

性別	僱員人數	
	二零二零年度	二零一九年度
男性	34	13
女性	19	10
總計	<u>53</u>	<u>23</u>

按年齡劃分的僱員總人數：

年齡	僱員人數	
	二零二零年度	二零一九年度
30歲以下	2	2
30至40歲	12	9
40至50歲	15	6
50歲以上	24	6
總計	<u>53</u>	<u>23</u>



## 環境、社會及管治報告

按性別劃分的僱員流失總數：

性別	僱員人數	
	二零二零年度	二零一九年度
男性	3	-
女性	-	-
總計	<u>3</u>	<u>-</u>

按年齡劃分的僱員流失總數：

年齡	僱員人數	
	二零二零年度	二零一九年度
30歲以下	-	-
30至40歲	-	-
40至50歲	-	-
50歲以上	3	-
總計	<u>3</u>	<u>-</u>

按性別劃分的僱員流失率：

性別	百分率	
	二零二零年度	二零一九年度
男性 (附註1)	9%	-
女性	-	-

按年齡劃分的僱員流失率：

性別	百分率	
	二零二零年度	二零一九年度
30歲以下	-	-
30至40歲	-	-
40至50歲	-	-
50歲以上 (附註2)	13%	-

附註1: 按性別劃分的僱員流失率乃按「期內離職的男性僱員人數」除以「每個期末的男性僱員人數」計算。

附註2: 按年齡劃分的僱員流失率乃按「期內離職的50歲以上僱員人數」除以「每個期末的50歲以上的僱員人數」計算。

## 環境、社會及管治報告

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

於二零二零年度，本集團並無發現任何有關薪酬及解僱、招聘及升職、工作時數、休期、平等機會、多元化、反歧視及產生重要影響的其他福利方面有重大違反法律及法規的情況。本集團嚴格遵守當地有關僱傭關係的法律及法規，例如《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》。此外，於二零二零年度，並無因違反相關法律及法規而遭受重大罰款或制裁的報告。

### 健康及工作安全

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。本集團要求僱員嚴格堅持及遵守該等政策，而僱員手冊載有該等政策。

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

於二零二零年度，因爆發二零一九年新型冠狀病毒（「COVID-19」）疫情，本集團以保障員工健康為首要任務，為他們提供充足數量的消毒潔手液及醫用口罩。此外，本集團亦制訂措施，包括餐廳預防及控制COVID-19病毒感染的措施及COVID-19緊急應變計劃。本集團在工作地點亦採取了多項預防措施對抗COVID-19的傳播，包括但不限於：(i)提醒僱員保持手部衛生；(ii)安排保安人員在前台量度僱員／訪客體溫，如果超過攝氏37.3度，即禁止進入辦公大樓；(iii)要求所有僱員／訪客在進入辦公大樓及餐廳前必須佩戴口罩；及(iv)增加清潔及消毒的次數。

## 環境、社會及管治報告

於二零二零年度，本集團並無發現在提供安全工作環境及保護僱員免受有重大影響的職業危險方面存在任何重大違反相關法律及法規的行為。本集團嚴格遵守當地有關健康及安全的法律及法規，包括《中華人民共和國職業病防治法》及《中華人民共和國工傷保險條例》。此外，於二零二零年度，並無因違反相關法律及法規而遭受重大罰款或制裁的報告。

### 發展及培訓

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

下表載列二零二零年度的僱員平均培訓時數：

培訓	二零二零年度	二零一九年度
培訓總時數	542	206
每名僱員的平均培訓時數	10	9
按僱員類別劃分（每名僱員的平均培訓時數）		
高級	8	8
中級	12	8
初級	10	10

### 勞工標準

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

本集團已於招聘中採納措施，包括：(i)防止僱用童工措施；及(ii)防止僱用強迫勞工措施。行政及人事部在審閱應徵者履歷時將排除18歲以下的申請人。本集團自從措施生效後並無僱用任何童工。此外，員工須每日向直屬上司提交工作表。行政及人事部每週查核工作表的紀錄。如發現任何超時工作，即立刻展開調查程序。

## 環境、社會及管治報告

於二零二零年度，本集團並無發現有關禁止本集團僱用童工及強迫勞工的任何重大違反相關法律及法規的行為。本集團嚴格遵守當地有關勞工標準的法律及法規，包括《中華人民共和國勞動法》及《禁止使用童工規定》。此外，於二零二零年度，並無因違反相關法律及法規而遭受重大罰款或制裁。

### 供應鏈管理

作為一座大學城，本集團的使命之一是向其合同學院提供優質的教育設施。供應商及承包商的選擇及維護政策詳細記錄於《內部監控制度》。於選擇供應商及承包商的流程中，本集團不僅在招標流程中考慮經濟及商業因素，亦對彼等遵守適用的法律法規；保障工人健康及安全；及降低環境影響的方面作出嚴格評估。供應商及承包商分為8個領域，包括(i)硬件、電氣材料、建築材料、化工產品；(ii)清潔用品；(iii)辦公室用品；(iv)軟件技術開發、電腦耗材；(v)搬家公司；(vi)廢棄物回收公司、清潔公司、傢具公司；(vii)廣告公司；及(viii)維修公司，全部均位於廊坊市。本集團每半年對所有供應商及承包商的表現進行評估以取得滿意服務。

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

### 產品責任

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

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

## 環境、社會及管治報告

於二零二零年度，本集團並無發現任何重大違反與租賃經營、健康及安全、有關提供服務的私隱事宜以及具有重大影響的處理方法相關的法律及法規的行為。本集團嚴格遵守當地有關產品責任的法律及法規，包括《中華人民共和國合同法》及中華人民共和國住房和城鄉建設部頒佈的《商品房屋租賃管理辦法》，以及地方政府頒佈的其他相關法規。此外，於二零二零年度，並無遭受重大罰款的報告。

### 反貪污

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

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

於二零二零年度，本集團或其僱員概無涉及任何有關賄賂、敲詐勒索、詐騙或洗錢的法律訴訟程序。本集團嚴格遵守當地有關反貪污的法律及法規，包括《中華人民共和國刑法》、《中華人民共和國反洗錢法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》及《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》。

### 社區投資

本集團致力於通過不斷的社區參與來改善社會。其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贈。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。於二零二零年，儘管本集團並無作出慈善捐贈（二零一九年：人民幣1.0百萬元），但在COVID-19疫情期間，本集團向廊坊市一線抗疫人員（例如醫護人員、警察、社區服務工人、環衛工人及志願者）提供大量食水及食物。

## 獨立核數師報告



Tel : +852 2218 8288  
Fax : +852 2815 2239  
[www.bdo.com.hk](http://www.bdo.com.hk)

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288  
傳真 : +852 2815 2239  
[www.bdo.com.hk](http://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69至139頁所載東方大學城控股(香港)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下稱「貴集團」)的綜合財務報表，當中包括於二零二零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 貴集團於二零二零年六月三十日的綜合財務狀況及截至該日止年度 貴集團的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

### 意見基礎

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

### 關鍵審核事項

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

## 獨立核數師報告

### 投資物業估值

茲提述綜合財務報表附註4(f)、5(b)及15(a)。

貴集團投資物業按二零二零年六月三十日的公平值人民幣1,506,198,000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(其中包括)下列審核程序以處理該關鍵審核事項：

- (i) 評估外部估值師的資歷、能力及客觀性；
- (ii) 在吾等自有估值專員的協助下考慮估值所採用的方法及假設的合適性；
- (iii) 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。

### 可換股票據估值

茲提述綜合財務報表附註4(r)及21。

年內，本集團完成收購位於中華人民共和國的若干物業，部分以本金額約200,380,000港元發行可換股票據的方式結付(「收購事項」)。收購事項根據香港財務報告準則第2號：以股份為基礎的支付列賬為以現金結算以股份為基礎的付款交易。於收購事項完成日期，於各報告日期直至可換股票據結付及結付日期當日，可換股票據乃按公平值以及於損益確認的公平值任何變動計算。

於收購事項完成日期及二零二零年六月三十日，可換股票據的公平值分別為人民幣155,717,000元及人民幣147,180,000元。人民幣8,537,000元的公平值變動收益於年內確認於損益內。



## 獨立核數師報告

所採用的估值技術及模型可能屬主觀性質並涉及多項假設。採用不同估值技術及假設或會導致公平值估計出現重大差異。

### 吾等的回應：

於核數時，吾等進行了（其中包括）下列審核程序以處理該關鍵審核事項：

- (i) 質疑管理層於使用輸入數據以釐定可換股票據公平值時所作的假設及重大判斷；及
- (ii) 針對對公平值評估結果最為敏感的輸入數據進行敏感度分析，並評估其對釐定公平值的影響是否屬合理及可接受範圍。

### 年報內的其他資料

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

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

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

### 董事對綜合財務報表的責任

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

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

## 獨立核數師報告

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

### 核數師就審核綜合財務報表的責任

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

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

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。

## 獨立核數師報告

- 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。

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。除非法律或法規不容許公開披露此等事項，或於極罕有的情況下，吾等認為披露此等事項可合理預期的不良後果將超越公眾知悉此等事項的利益而不應於報告中披露，否則吾等會於核數師報告中描述此等事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

陳子鴻

執業證書編號：P06693

香港，二零二零年八月十四日

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年六月三十日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	6	78,046	76,451
政府補助		-	400
僱員成本	9	(5,432)	(2,984)
物業、廠房及設備折舊	14	(348)	(332)
營業稅及附加稅		(399)	(380)
物業稅及土地使用稅		(11,337)	(12,610)
物業管理費		(6,885)	(6,877)
維修及保養		(3,609)	(1,529)
法律及諮詢費		(4,883)	(4,440)
其他(虧損)/收益淨額	7	(550)	(508)
其他開支		(4,139)	(3,878)
分佔聯營公司業績	16	571	(1,999)
除減值虧損及公平值變動前經營溢利		41,035	41,314
其他應收款項的減值虧損	32	(5,937)	-
一家聯營公司的減值虧損	16	(9,666)	-
投資物業公平值收益	15	36,563	5,302
可換股票據公平值收益	21	8,537	-
經營溢利		70,532	46,616
銀行借款利息開支		(3,108)	(953)
利息收入		463	998
除所得稅前溢利	8	67,887	46,661
所得稅	12	(22,623)	(15,183)
年內溢利		45,264	31,478
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		57	113
分佔聯營公司其他全面收益	16	3,697	1,979
年內其他全面收益		3,754	2,092
年內全面收益總額		49,018	33,570

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年六月三十日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
以下人士應佔溢利			
— 本公司擁有人		44,764	31,144
— 非控股權益		500	334
		<u>45,264</u>	<u>31,478</u>
以下人士應佔全面收益總額			
— 本公司擁有人		48,518	33,236
— 非控股權益		500	334
		<u>49,018</u>	<u>33,570</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>0.25</u>	<u>0.17</u>
— 攤薄(每股人民幣元)		<u>0.16</u>	<u>0.17</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	4,891	5,125
投資物業	15	1,506,198	1,174,532
於聯營公司的權益	16	72,510	77,908
收購投資物業所支付的按金	17	-	54,833
收購投資物業的預付款項	17	11,467	-
非流動資產總值		<u>1,595,066</u>	<u>1,312,398</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	18	10,780	9,497
受限制現金		445	3,018
現金及現金等價物		2,211	2,218
流動資產總值		<u>13,436</u>	<u>14,733</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項及應計費用	19	11,915	6,980
客戶墊款		1,299	3,141
銀行借款，有擔保	20	32,212	2,296
即期稅項負債		1,140	1,785
流動負債總額		<u>46,566</u>	<u>14,202</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(33,130)</u>	<u>531</u>
總資產減流動負債		<u>1,561,936</u>	<u>1,312,929</u>
<b>非流動負債</b>			
貿易及其他應付款項及應計費用	19	3,072	14,373
銀行借款，有擔保	20	58,617	12,572
可換股票據	21	147,180	-
遞延稅項負債	22	139,125	121,060
非流動負債總額		<u>347,994</u>	<u>148,005</u>
資產淨值		<u>1,213,942</u>	<u>1,164,924</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	23	290,136	290,136
儲備	24	913,425	864,907
		<u>1,203,561</u>	<u>1,155,043</u>
非控股權益		10,381	9,881
權益總額		<u>1,213,942</u>	<u>1,164,924</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

截至二零二零年六月三十日止年度

	儲備							非控股 權益	總計
	股本	其他儲備	法定盈餘 儲備	保留溢利	外匯儲備	建議 末期股息	本公司 擁有人 應佔權益		
	人民幣千元 (附註23)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元	人民幣千元	
於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)
已宣派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及 二零一九年七月一日的結餘	290,136	(71,025)	-	933,610	2,322	-	1,155,043	9,881	1,164,924
年內溢利	-	-	-	44,764	-	-	44,764	500	45,264
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	57	-	57	-	57
分佔聯營公司其他全面收益	-	-	-	-	3,697	-	3,697	-	3,697
年內全面收益總額	-	-	-	44,764	3,754	-	48,518	500	49,018
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	939	(939)	-	-	-	-	-
於二零二零年六月三十日的結餘	290,136	(71,025)	939	977,435	6,076	-	1,203,561	10,381	1,213,942

## 綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止年度

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>		
所得稅前溢利	67,887	46,661
就以下各項進行調整：		
利息收入	(463)	(998)
物業、廠房及設備折舊	348	332
投資物業的公平值收益	(36,563)	(5,302)
可換股票據的公平值收益	(8,537)	-
分佔聯營公司業績	(571)	1,999
其他應收款項的減值虧損	5,937	-
一家聯營公司的減值虧損	9,666	-
未變現外匯收益淨額	710	1,082
<b>營運資金變動前經營溢利</b>	<b>38,414</b>	<b>43,774</b>
貿易及其他應收款項增加	(6,720)	(1,127)
貿易及其他應付款項及應計費用增加	681	2,385
客戶墊款(減少)/增加	(1,842)	308
<b>經營所得現金</b>	<b>30,533</b>	<b>45,340</b>
已付所得稅	(5,250)	(5,565)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>25,283</b>	<b>39,775</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>		
已收利息	463	998
受限制現金減少/(增加)	2,573	(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
收購投資物業預付款項增加	(7,811)	-
購買物業、廠房及設備以及投資物業	(83,920)	(12,430)
計入其他應收款項的應收關聯公司款項(增加)/減少	(4,156)	291
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(92,851)</b>	<b>(43,992)</b>

## 綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止年度

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>融資活動所得現金流量</b>		
銀行借款所得款項	76,522	-
銀行借款還款	(1,938)	(2,289)
計入其他應付款項的應付關聯公司款項(減少)/增加 已派付股息	(7,047)	9,386
	<u>-</u>	<u>(25,541)</u>
<b>融資活動所得/(所用)現金淨額</b>	<b>67,537</b>	<b>(18,444)</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(31)</b>	<b>(22,661)</b>
年初現金及現金等價物	2,218	26,562
外匯匯率變動的影響淨額	24	(1,683)
	<u>2,211</u>	<u>2,218</u>
<b>年末現金及現金等價物</b>	<b>2,211</b>	<b>2,218</b>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>		
銀行及手頭現金	<u>2,211</u>	<u>2,218</u>

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 1. 一般資料

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

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. 採用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

#### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－二零一九年七月一日起生效

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結算
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
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、香港財務報告準則第11號、 香港會計準則第12號及香港會計準則第23號修訂本

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

二零二零年六月三十日

### 2. 採用香港財務報告準則（「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 — 二零一九年七月一日起生效 — 續

##### *採用香港財務報告準則第16號的影響*

香港財務報告準則第16號為租賃會計（主要為承租人之會計）之會計處理帶來重大變動。其取代香港會計準則第17號租賃（「香港會計準則第17號」）、香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港（準則詮釋委員會）— 詮釋第15號經營租賃 — 優惠及香港（準則詮釋委員會）— 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。本集團已向多個租戶出租投資物業。由於香港財務報告準則第16號項下之出租人會計處理方法與香港會計準則第17號項下之規定大致相同，故採納香港財務報告準則第16號並不會對該等財務報表造成重大影響。

##### *香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第23號 — 所得稅處理的不確定性*

該詮釋透過就如何反映所得稅會計處理涉及之不確定性之影響提供指引，藉以配合香港會計準則第12號所得稅的規定。

根據該詮釋，企業須決定應單獨或集中考慮各項不確定稅務處理，以更佳預測不確定性的解決方法。企業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全面知悉所有相關資料。如企業決定稅務機關可能會接受一項不確定稅務處理，則企業應按其稅務申報計量即期及遞延稅項。倘企業決定稅務機關不可能會接受一項不確定稅務處理，則採用「最可能金額」或「預期值」兩個方法中較能預測不確定性解決方式的方法來反映釐定稅務涉及的不確定性。

##### *香港財務報告準則第9號修訂本 — 具有負補償的提前還款特性*

該等修訂澄清，倘若符合指明條件，具有負補償特性的預付金融資產可以按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入計量，而毋須按公平值計入損益計量。

由於本集團並無任何具負補償特性的預付金融資產，故採納有關修訂對該等財務報表並無任何影響。

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 2. 採用香港財務報告準則（「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 — 二零一九年七月一日起生效 — 續

##### *香港會計準則第19號修訂本 — 計劃修訂、縮減或結算*

有關修訂本澄清，於修訂、縮減或結算定額福利計劃時，公司應使用最新精算假設以釐定其年度服務成本及期內淨利息。此外，在計算任何該計劃之結算收益或虧損時，不考慮資產上限之影響，並在其他全面收益中單獨處理。

由於本集團並無任何界定福利計劃，故採納有關修訂對該等財務報表並無任何影響。

##### *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*

該修訂本澄清，香港財務報告準則第9號應用至組成於聯營公司或合營企業之淨投資一部分的於聯營公司或合營企業之長期權益（「長期權益」），並規定香港財務報告準則第9號須先於香港會計準則第28號的減值虧損指引應用至該等長期權益。

採納有關修訂對該等財務報表並無任何影響。

##### *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修訂本對現時不明確的多項準則作出微細及不急切的修改。其中包括香港財務報告準則第3號修訂本，當中澄清倘業務的共同經營者取得共同經營的控制權，該情況為分階段進行的業務合併，故先前所持權益應重新計量至其收購日期的公平值。

由於本集團並無任何共同經營，故採納有關修訂對該等財務報表並無任何影響。

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 2. 採用香港財務報告準則（「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 — 二零一九年七月一日起生效 — 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11號修訂本，合營安排*

根據年度改進過程頒佈之修訂本對現時不明確的多項準則作出微細及不急切的修改。其中包括香港財務報告準則第11號修訂本，當中澄清參與（但並非擁有共同控制權）屬一項業務合營的一方倘隨後取得共同經營的共同控制權，則先前所持股權不得重新計量至其收購日期的公平值。

由於本集團並無任何合營安排，故採納有關修訂對該等財務報表並無任何影響。

*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修訂本對現時不明確的多項準則作出微細及不急切的修改。其中包括香港會計準則第12號修訂本，當中澄清股息之所有所得稅後果與產生可分派利潤之交易採取一致的方式於損益、其他全面收益或直接於權益中確認。

由於本集團於年內並無確認任何股息，故採納有關修訂對該等財務報表並無任何影響。

*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修訂本對現時不明確的多項準則作出微細及不急切的修改。其中包括香港會計準則第23號修訂本，當中澄清倘為取得合資格資產而作出之專項借款在有關合資格資產可用於其擬定用途或進行出售後仍未償還，則其將成為實體一般借入資金的一部分，並因此計入一般資產池內。

由於根據香港會計準則第23號本集團並無符合資本化要求的借款成本，故採納有關修訂對本集團的財務報表並無任何影響。



## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 2. 採用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）— 續

#### (b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

下列新訂／經修訂香港財務報告準則（可能適用於本集團的財務報表）經已頒佈但尚未生效，而本集團亦無提早採納。

香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義 <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>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂本	利率基準改革 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號修訂本	COVID-19相關租金優惠 <sup>4</sup>
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備 <sup>5</sup>
香港會計準則第37號修訂本	撥備、或然負債及或然資產 <sup>5</sup>

1 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

2 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

3 於待定期限或之後開始的年度期間生效

4 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效

5 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

#### 香港財務報告準則第3號修訂本 — 業務的定義

該等修訂澄清業務須最少包括共同對創造產出的能力作出重大貢獻的投入及實質性流程，並就「實質性流程」的涵義提供廣泛指引。

此外，該等修訂取消對市場參與者能否取代任何缺失的投入或流程並繼續創造產出的評估，同時收窄「產出」及「業務」之定義，將重點放在向客戶出售貨品及服務所得的回報，而非成本削減。

該等修訂亦加入可選的集中測試，容許簡略評估所獲得之一組活動及資產是否不屬於業務。

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 2. 採用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）— 續

#### (b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則 — 續

##### 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本 — 重大的定義

該等修訂澄清對於「重大」的定義及解釋，統一所有香港財務報告準則及概念框架的定義，並將香港會計準則第1號中的支持性規定納入有關定義。

##### 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂本 — 利率基準改革

該等修訂修改部分特定對沖會計處理規定，以減輕利率基準改革所引致不確定性因素的潛在影響。此外，該等修訂要求公司向投資者提供有關直接受上述不確定性因素影響的對沖關係的額外資料。

##### 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本 — 投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產

該等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。倘有關交易涉及一項業務，則收益或虧損獲全額確認。相反，倘有關交易涉及並不構成業務的資產，則收益或虧損僅按非相關投資者於合營企業或聯營公司的權益予以確認。

本集團已就採納上述準則及修訂對本集團現有準則的影響展開評估。除上文所披露者外，本集團目前已得出應用該等新公佈將不會對本集團財務報表造成重大影響的結論。

##### 香港財務報告準則第16號修訂本 — COVID-19相關租金優惠

該等修訂豁免承租人須釐定COVID-19相關租金優惠是否租賃修改的規定，並要求應用有關豁免的承租人將COVID-19相關租金優惠入賬，猶如該等租金優惠並非租賃修改。

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 2. 採用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）— 續

#### (b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則 — 續

##### *香港會計準則第16號修訂本*

該等修訂澄清有關實體自出售對物業、廠房或設備項目於用作其擬定用途前進行測試時產生的項目收取之款項的會計處理規定。實體於損益內確認出售任何該等項目所得款項及該等項目的成本，並應用香港會計準則第2號的計量規定計量該等項目的成本。

##### *香港會計準則第37號修訂本 — 撥備、或然負債及或然資產*

該等修訂澄清，為根據香港會計準則第37號評估合約是否繁重，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本（如直接勞工及材料成本）以及分配與履行合約直接相關的其他成本（如分配履行合約所使用的物業、廠房及設備項目的折舊費用）。

本集團正就該等新公佈的潛在影響進行評估。除上文所說明者外，董事目前已得出應用該等新公佈不大可能於應用後對本集團財務表現及財務狀況造成重大影響的結論。

### 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表編製的條文所編製。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（「GEM上市規則」）所規定的適用披露。

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 3. 編製基準 – 續

#### (b) 計量基準及持續經營基準

除投資物業及根據以現金結算以股份為基礎的付款交易發行的可換股票據使用公平值計量（於下文所載會計政策說明）外，該等綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

於二零二零年六月三十日，本集團的流動負債超逾其流動資產約人民幣33,130,000元。與銀行透支相關的有抵押銀行借款人民幣29,734,000元計入流動負債，因為該等借款尚待續期。此外，鑒於本學年或會於二零二零年九月開始後中止，本集團能否與其承租人（均為學院）完成租賃協議續期已因二零一九年新型冠狀病毒（「COVID-19」）疫情而徒增更多不確定性。該等事件或情況或會對本集團持續經營的能力產生重大疑問。然而，該等綜合財務報表乃基於本集團能夠持續經營的假設編製，且經計及以下事件及措施後，基於涵蓋自報告期末起至二零二一年十二月三十一日止期間的預計現金流量，本公司董事認為，本集團將有充足的營運資金撥付營運所需資金：

- (i) 報告期末後，本集團自二零二零年六月三十日起三年已獲得及動用萊佛士提供的貸款融資人民幣35,000,000元，年利率為2.5%，自貸款提取之日起計息；
- (ii) 部分主要承租人已完成招生階段，並將於二零二零年九月正常開學，且管理層預期租賃協議不久便會完成續期；
- (iii) 本集團正與銀行重續銀行透支融資，且基於其信貸記錄及抵押品的公平值，本集團認為重續將會完成；及
- (iv) 倘有流動資金需求，本集團將考慮出售若干投資物業以提供進一步資金。

#### (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

二零二零年六月三十日

### 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財務報告準則第9號於損益內確認或確認為其他全面收益的變動。分類為權益的或然代價不予重新計量，而其後的結算於權益內列賬。

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 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

二零二零年六月三十日

### 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

二零二零年六月三十日

### 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

二零二零年六月三十日

### 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

二零二零年六月三十日

### 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

二零二零年六月三十日

### 4. 重大會計政策 – 續

#### (h) 金融工具

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

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

二零二零年六月三十日

### 4. 重大會計政策 – 續

#### (h) 金融工具 – 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（「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顯示更滯後的違約標準更為合適的前瞻性資料。

本集團假設，倘逾期超過30日，一項金融資產的信貸風險已大幅增加。

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 4. 重大會計政策 – 續

#### (h) 金融工具 – 續

##### (ii) 金融資產減值虧損 – 續

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。

##### (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。

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 4. 重大會計政策 – 續

#### (h) 金融工具 – 續

##### (v) 終止確認

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

當有關合約中訂明的責任獲解除、註銷或屆滿時，則會終止確認金融負債。

#### (i) 抵銷金融工具

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

#### (j) 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。

#### (k) 股本

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



## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 4. 重大會計政策 – 續

#### (I) 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。

##### (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藉以抵銷暫時差額的情況下予以確認。

遞延所得稅乃按投資於附屬公司及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。

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 4. 重大會計政策 – 續

#### (l) 即期及遞延所得稅 – 續

##### (ii) 遞延所得稅 – 續

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

##### (iii) 抵銷

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

#### (m) 僱員福利

##### (i) 退休金責任

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。

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 4. 重大會計政策 – 續

#### (m) 僱員福利 – 續

##### (ii) 終止福利

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

##### (iii) 僱員假期福利

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

僱員享有的病假及產假福利僅於休假時方予確認。

#### (n) 撥備

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

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

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

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 4. 重大會計政策 – 續

#### (o) 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的收益後列賬。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。

#### (p) 租賃

##### (i) 自二零一九年七月一日起應用的會計政策

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

##### 作為出租人的會計處理

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

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 4. 重大會計政策 – 續

#### (p) 租賃 – 續

##### (ii) 直至二零一九年六月三十日止應用的會計政策

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。

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。

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。

本集團為出租人

根據經營租賃出租的資產計入投資物業。

#### (q) 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。

#### (r) 以股份為基礎的付款安排

與僱員以外各方進行的以權益結算以股份為基礎的付款交易乃按所接收貨品或服務的公平值計量，惟倘無法可靠估計公平值，則於實體取得貨品或對手方提供服務當日按所授權益工具的公平值計量。

就以現金結算以股份為基礎的付款交易而言，負債乃就所獲取的貨品或服務予以確認，並初步按負債的公平值計量。於直至負債獲結算的各報告日期以及結算當日，負債的公平值予以重新計量，任何公平值變動則於年內損益確認。

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 4. 重大會計政策 – 續

#### (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。

(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) 該實體或作為集團任何成員公司的一方向本集團或本公司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

二零二零年六月三十日

### 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) 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。

#### (b) 公平值計量

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

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

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

本集團按公平值計量投資物業。有關公平值計量的詳情已於附註15披露。



## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源 – 續

#### (c) 持續經營考慮

持續經營假設的評估涉及本公司董事於特定時間點對具備固有不確定性的事件或情況的未來結果作出判斷。本公司董事認為本集團及本公司有能力持續經營，而可能產生業務風險並因而個別或共同對持續經營假設構成重大疑問的主要事件及情況，以及管理層採取的相關緩解措施載於附註3(b)。

### 6. 分部報告及收益

本公司的執行董事（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。

年內按分類劃分的收益分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
屬香港財務報告準則第16號範圍內的收益 (二零一九年：香港會計準則第17號)：		
— 教育設施租賃	72,597	71,639
— 配套設施商業租賃	5,449	4,812
	<u>78,046</u>	<u>76,451</u>

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 6. 分部報告及收益 – 續

#### 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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
A大學	47,197	46,947
B大學	10,704	7,656
	<u>57,901</u>	<u>54,603</u>

### 7. 其他(虧損)/收益淨額

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
匯兌虧損淨額	(710)	(1,082)
其他	160	574
	<u>(550)</u>	<u>(508)</u>

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 8. 所得稅前溢利

所得稅前溢利乃經扣除以下各項後達致：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
核數師薪酬	750	900
年內產生租金收入的投資物業的直接運營費用	20,235	19,006
年內非產生租金收入的投資物業的直接運營費用	6,355	4,867

### 9. 僱員成本

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
僱員成本(含董事酬金)包括以下項目：		
工資及薪金	4,764	2,522
其他津貼及福利	293	193
界定供款退休計劃之供款	375	269
	5,432	2,984

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 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
<b>二零二零年</b>				
<b>執行董事</b>				
周華盛	-	-	-	-
劉迎春	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>				
林炳麟	160	-	-	160
鄭文鏢	160	-	-	160
陳耀鄉	160	-	-	160
郭紹增	158	-	-	158
	<u>638</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>638</u>
<b>二零一九年</b>				
<b>執行董事</b>				
周華盛	-	-	-	-
劉迎春	-	-	-	-
<b>非執行董事</b>				
何軍(於二零一八年十月三十一日辭任)	55	-	-	55
<b>獨立非執行董事</b>				
林炳麟	154	-	-	154
鄭文鏢	154	-	-	154
陳耀鄉	154	-	-	154
郭紹增	81	-	-	81
	<u>598</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>598</u>

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 10. 董事酬金 – 續

截至二零一九年及二零二零年六月三十日止年度，概無董事放棄任何酬金。

截至二零一九年及二零二零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。

截至二零一九年及二零二零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，有一名(二零一九年：三名)為本公司董事，其薪酬已於上文附註10中披露。餘下四名(二零一九年：兩名)人士的酬金如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金及其他福利	1,173	544
界定供款退休計劃之供款	22	23
	<u>1,195</u>	<u>567</u>

彼等之薪酬範圍如下：

	二零二零年 人數	二零一九年 人數
零港元至1,000,000港元(相當於約人民幣913,000元 (二零一九年：人民幣870,000元))	<u>4</u>	<u>2</u>

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 12. 所得稅

綜合損益及其他全面收益表內的所得稅款項指：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期稅項		
— 二零二零年度企業所得稅	3,763	6,222
— 過往年度撥備不足／(超額撥備)	6	(11)
— 股息收入預扣稅	836	—
	<u>4,605</u>	<u>6,211</u>
遞延稅項(附註22)	18,018	8,972
所得稅	<u>22,623</u>	<u>15,183</u>

#### 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

由於本集團於二零二零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

二零二零年六月三十日

### 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%。

#### 印尼所得稅

本集團位於印尼的實體適用的印尼所得稅稅率為25%。

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
所得稅前溢利	67,887	46,661
按適用國內稅率計算	17,326	12,127
分佔聯營公司業績的稅務影響	(208)	632
不可扣稅開支的稅務影響	5,167	2,637
毋須課稅收益的稅務影響	(504)	(202)
過往年度撥備不足／(超額撥備)	6	(11)
股息收入預扣稅	836	–
所得稅	22,623	15,183



## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 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。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<u>盈利</u>		
用於計算每股基本盈利的盈利	44,764	31,144
潛在攤薄普通股的影響：		
可換股票據公平值變動	(8,537)	—
用於計算每股攤薄盈利的盈利	<u>36,227</u>	<u>31,144</u>
<u>股份數目</u>		
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	180,000,000	180,000,000
潛在攤薄普通股的影響：		
— 本公司已發行的可換股票據	53,320,404	—
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>233,320,404</u>	<u>180,000,000</u>

截至二零一九年六月三十日止年度，本公司並無任何潛在的已發行普通股。因此，每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 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
<b>成本</b>				
於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及 二零一九年七月一日	5,074	3,479	8,989	17,542
添置	–	63	51	114
出售	–	–	(59)	(59)
於二零二零年六月三十日	5,074	3,542	8,981	17,597
<b>累計折舊</b>				
於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及 二零一九年七月一日	628	3,033	8,756	12,417
折舊	130	185	33	348
出售時撇銷	–	–	(59)	(59)
於二零二零年六月三十日	758	3,218	8,730	12,706
<b>賬面淨值</b>				
於二零二零年六月三十日	<u>4,316</u>	<u>324</u>	<u>251</u>	<u>4,891</u>
於二零一九年六月三十日	<u>4,446</u>	<u>446</u>	<u>233</u>	<u>5,125</u>

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 15. 投資物業

投資物業的公平值為三級經常性公平值計量。年初及年末公平值結餘的對賬如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
公平值		
年初	1,174,532	1,155,987
添置	294,356	12,344
匯兌調整	747	899
公平值變動	36,563	5,302
年末	1,506,198	1,174,532

#### (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及KJPP Rengganis, Hamid & Rekan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及二零二零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。截至二零一九年及二零二零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

二零二零年六月三十日

### 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多種來源包括：

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

##### 估值技術

已竣工投資物業的公平值一般採用收入法及市場法得出。

大量使用可觀察數據（如市場租金、收益率等）的收入法（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。

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

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 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	於二零二零年 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
中國已竣工投資物業	1,340,303 人民幣千元	收入法	單位月租 (每平方米人民幣元)	教學：19.4–27.7 (二零一九年：24.9) 宿舍：16.5–21.7 (二零一九年： 12.5–21.7) 零售：11.8–21.5 (二零一九年： 12.2–19.9)	單位月租越高， 公平值越高
			復歸回報率	5.0%–5.5% (二零一九年： 5.0%–5.5%)	復歸回報率越高， 公平值越低
中心的在建物業	31,981	剩餘法	單位總開發價值 (每平方米人民幣元)	3,553.40 (二零一九年：3,056.71)	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	74,997	收入法	單位月租 (每平方尺馬來西亞 林吉特(「林吉特」))	5.07 (二零一九年：4.55)	單位月租越高， 公平值越高
			復歸收益率	4.75% (二零一九年：4.75%)	回報率越高， 公平值越低

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 15. 投資物業 – 續

#### (a) 估值 – 續

##### 估值技術 – 續

概況	於二零二零年 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
印尼已竣工投資物業	58,917 人民幣千元	市場法	市場指示性交易價 每平方米印尼盾 (「印尼盾」)	54,294,070- 59,403,670	市場指示性交易價 越高，公平值越高

- (b) 於二零二零年六月三十日，投資物業人民幣133,914,000元已予質押，以取得本集團銀行融資(二零一九年：人民幣75,269,000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。
- (d) 於二零二零年六月十七日，本集團與PT Raffles Institute of Higher Education(萊佛士的全資附屬公司)訂立一項租賃協議，年期自二零二零年七月一日開始，為期三年，月租為596,220,000印尼盾。

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 16. 於聯營公司的權益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
分佔資產淨值(商譽除外)	79,524	75,256
商譽	2,652	2,652
減：減值虧損(附註)	(9,666)	—
	<u>72,510</u>	<u>77,908</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	
		二零二零年	二零一九年
Axiom Properties Limited ([Axiom])	澳洲，在澳洲從事物業投資及 發展	19.01%	19.01%
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。

附註：

於二零二零年六月三十日，基於評估結果，管理層釐定Axiom的公平值減銷售成本較賬面值低。故此，減值虧損人民幣9,666,000元於年內確認。由於賬面值已減至其公平值減銷售成本人民幣16,345,000元，於計算賬面值時所用假設的任何不利變動將導致進一步減值虧損。



## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 16. 於聯營公司的權益 – 續

截至二零二零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	228,219	122,880	
集團的實際權益	24.61%	19.01%	
集團分佔聯營公司淨資產	56,165	23,359	79,524
商譽	–	2,652	2,652
減值	–	(9,666)	(9,666)
	<u>56,165</u>	<u>16,345</u>	<u>72,510</u>

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>

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 16. 於聯營公司的權益 – 續

4 Vallees的財務資料概要如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於六月三十日		
流動資產	<u>50,463</u>	<u>48,824</u>
非流動資產	<u>267,534</u>	<u>251,638</u>
流動負債	<u>(8,290)</u>	<u>(7,279)</u>
非流動負債	<u>(81,488)</u>	<u>(79,239)</u>
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	<u>5,405</u>	<u>5,083</u>
年內溢利	<u>678</u>	<u>1,556</u>
其他全面收益	<u>13,597</u>	<u>11,094</u>
全面收益總額	<u>14,275</u>	<u>12,650</u>

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 16. 於聯營公司的權益 — 續

Axiom的財務資料概要如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於六月三十日		
流動資產	<u>37,714</u>	<u>46,327</u>
非流動資產	<u>94,999</u>	<u>74,556</u>
流動負債	<u>(6,628)</u>	<u>(1,980)</u>
非流動負債	<u>(3,205)</u>	<u>-</u>
收益	<u>1,023</u>	<u>2,179</u>
年內溢利／(虧損)	<u>2,128</u>	<u>(12,529)</u>
其他全面收益	<u>1,847</u>	<u>(3,957)</u>
全面收益總額	<u>3,975</u>	<u>(16,486)</u>

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 17. 收購投資物業所支付的按金／收購投資物業的預付款項

#### 收購投資物業所支付的按金

於二零一九年六月三十日，本集團已就透過收購廊坊通睿教育諮詢有限公司（「通睿」）及萊佛士（「賣方」）的全部股權以收購位於中國的若干物業，向萊佛士及其附屬公司（不包括本集團，統稱「萊佛士集團」）支付人民幣54,833,000元作為按金。本公司與賣方已就支付按金餘額人民幣20,878,000元進行談判，而賣方同意延長寬限期，且本公司無需支付任何利息、罰款或賠償，直至二零一九年十二月三十一日為止。

收購物業已於二零一九年十一月十九日完成及已付按金已轉撥至投資物業。

#### 收購投資物業的預付款項

於二零二零年六月三十日，該等結餘包括收購蒙古投資物業（總代價為人民幣32,712,000元）作出的預付款項人民幣11,467,000元。

### 18. 貿易及其他應收款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應收款項	886	515
其他應收款項(附註)	9,894	8,982
	<u>10,780</u>	<u>9,497</u>

附註：

於二零二零年六月三十日的結餘包括(i)應收一家聯營公司款項人民幣197,000元(二零一九年：人民幣65,000元)，該款項為無抵押、不計息、須應要求償還且屬非貿易性質；(ii)應收萊佛士集團款項人民幣2,208,000元(二零一九年：人民幣零元)；及(iii)墊付予一名獨立第三方貸款，本金額為人民幣零元(二零一九年：人民幣3,295,000元)及相關應收利息人民幣零元(二零一九年：人民幣361,000元)，該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且按0.05%的日利率計息。結餘已於截至二零二零年六月三十日止年度悉數結清。

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 18. 貿易及其他應收款項 – 續

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(扣除減值)的賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
三個月以內	-	330
三個月至六個月	781	185
六個月至十二個月	105	-
	<u>886</u>	<u>515</u>

截至二零一九年及二零二零年六月三十日止年度，本集團根據附註4(h)所載的會計政策確認貿易及其他應收款項減值虧損。有關更多本集團貿易及其他應收款項減值虧損的詳情，請參閱附註32(a)(i)。

### 19. 貿易及其他應付款項及應計費用

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應付款項	4,115	3,201
其他應付款項及應計費用(附註)	10,872	18,152
	<u>14,987</u>	<u>21,353</u>

附註：

於二零二零年六月三十日的其他應付款項包括(i)應付一間附屬公司非控股股東金額人民幣84,000元(二零一九年：人民幣零元)，該款項為無抵押、不計息及按要求償還；(ii)應付萊佛士集團款項合共人民幣36,000元(二零一九年：人民幣零元)，該等款項均為無抵押、不計息、按要求償還且屬非貿易性質；及(iii)應付萊佛士集團款項人民幣2,267,000元，該等款項均為無抵押、不計息、不得於二零二一年七月一日前償還且屬非貿易性質(二零一九年：應付萊佛士集團款項人民幣9,434,000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償還且屬非貿易性質)。

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 19. 貿易及其他應付款項及應計費用 – 續

貿易及其他應付款項及應計費用對賬：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期	11,915	6,980
非即期	3,072	14,373
	<u>14,987</u>	<u>21,353</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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
3個月以內	1,735	1,685
3個月至6個月	2,066	1,474
6個月至12個月	261	8
一年以上	53	34
	<u>4,115</u>	<u>3,201</u>

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 20. 銀行借款，有擔保

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
到期償還的銀行借款：			
— 於一年內	(a)	32,212	2,296
— 於一年後但於兩年內		3,797	2,147
— 於兩年後但於五年內		12,625	1,915
— 於五年後		42,195	8,510
	(b)	58,617	12,572
	(c)、(d)	90,829	14,868

附註：

(a) 於二零二零年六月三十日，於一年內到期償還的銀行借款分別包括銀行透支（非循環）人民幣29,734,000元及有年期貸款人民幣2,478,000元。

(b) 於二零一九年及二零二零年六月三十日，自報告期末起一年內無需償還但載有按要求償還條款的於馬來西亞的銀行授出的銀行借款賬面值為人民幣12,124,220元（二零一九年：人民幣12,572,000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，分類為於二零一九年及二零二零年六月三十日的流動及／或非流動負債。

(c) 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二零二零年六月三十日的利率介乎每年2.96%至9.57%（二零一九年：2.87%至7.36%）。

(d) 於二零一九年及二零二零年六月三十日，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。



## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 21. 可換股票據

於二零一九年十一月十九日（「發行日期」），本公司完成透過自萊佛士收購廊坊通睿教育諮詢有限公司的全部股以收購位於中國的若干物業。該收購事項的總代價人民幣252,370,000元以下列方式償付：(i)現金付款人民幣75,711,000元；及(ii)發行本金額約為200,380,000港元的可換股票據（「可換股票據」），換股價為本公司每股普通股2.30港元，將於二零二八年八月二十九日（「到期日」）到期。可換股票據年利率為2.48%，每六個曆月支付利息一次。

可換股票據的其他主要條款概述如下：

#### 換股股份

於全面轉換票據時將予發行的換股股份最高數目87,121,731股（「換股股份」）佔本公司於發行日期的現有已發行股本約48.40%及經發行換股股份擴大後本公司當時已發行股本約32.61%，假設自發行日期起直至換股股份配發及發行止已發行股份總數並無變動。

#### 換股期

可換股票據持有人將可於相關發行日期起至到期日止隨時將可換股票據的全部或部分未償付本金額轉換為換股股份。

#### 轉讓性

可換股票據僅可在向本公司作出事先書面通知的情況下出讓或轉讓予萊佛士的聯屬人士。

#### 兌換限制

倘本公司認為其於緊隨發行換股股份後將不再符合GEM上市規則第11.23條項下的公眾持股量規定，則可換股票據所附換股權不得行使（而因此本公司不會發行換股股份）。

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 21. 可換股票據 – 續

#### 贖回

本公司可於到期日前隨時通過向票據持有人發出書面通知，經有關票據持有人同意後，按將贖回可換股票據部分的本金額連同任何應計及未付利息贖回（全部或部分）可換股票據。預付款通知不可撤回，且本公司單方面擁有贖回權。

根據香港財務報告準則第2號以股份為基礎的付款的規定，收購物業乃以現金結算以股份為基礎的付款交易。於初始確認時，已收購物業及已產生負債按負債的公平值計量。於各報告日期直至負債獲結算，及於結算日期，負債公平值獲重新計量，任何公平值變動於年內損益確認。與可換股票據發行有關的交易成本即時於損益扣除。因此，本集團於二零一九年十一月十九日初始確認已收購物業的公平值人民幣231,428,000元，以及可換股票據公平值相應增加人民幣155,717,000元。物業與可換股票據的公平值差額人民幣75,711,000元指就收購投資物業支付的按金，其中人民幣54,833,000元已於二零一九年支付（附註17）及人民幣20,878,000元已於截至二零二零年六月三十日止年度支付。

截至二零二零年六月三十日止年度可換股票據的詳情及變動如下：

	人民幣千元
發行日期的公平值	155,717
公平值變動	(8,537)
於二零二零年六月三十日	<u>147,180</u>

可換股票據公平值基於二項式定價模型釐定，並已應用以下數據。

	二零二零年 六月三十日	發行日期
貼現率	7.50%	7.50%
本公司每股公平值	1.15港元	1.47港元
每股換股價	2.30港元	2.30港元
無風險利率	0.35%	1.62%
到期期限	8.16	8.78
預期波幅	<u>64.00%</u>	<u>54.00%</u>

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 22. 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
於二零一八年七月一日	112,071
於損益扣除(附註12)	8,972
匯兌調整	17
	<hr/>
於二零一九年六月三十日及二零一九年七月一日	121,060
於損益扣除(附註12)	18,018
匯兌調整	47
	<hr/>
於二零二零年六月三十日	<u>139,125</u>

### 23. 股本

於二零一九年及二零二零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
於二零一八年七月一日、二零一九年六月三十日及 二零二零年六月三十日	<u>180,000,000</u>	<u>366,320,500</u>	<u>290,136,000</u>

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 24. 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。
法定盈餘儲備	本公司於中國成立之附屬公司須轉撥其除所得稅後利潤之10%（按照有關中國會計準則及規定所釐定）至法定盈餘儲備，直至該儲備之結餘達致其各自之註冊資本之50%，此後任何撥款由附屬公司之董事酌情決定。該項儲備可用於減少附屬公司所產生之任何虧損，或撥充附屬公司之繳足股本。
匯兌儲備	重新換算外國業務的資產淨值為呈列貨幣時產生的盈虧。

#### 本公司

本公司權益的個別組成部分於年初及年末的變動詳情載列如下：

	保留溢利 人民幣千元	建議末期股息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於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)
派付二零一九年中期股息	(7,672)	-	(7,672)
於二零一九年六月三十日及二零一九年七月一日的結餘	36,891	-	36,891
年內溢利	4,056	-	4,056
於二零二零年六月三十日的結餘	40,947	-	40,947

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 25. 股息

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
宣派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

董事會議決，建議不就二零二零年度支付任何末期股息(二零一九年：零港仙)。

### 26. 租賃

#### 經營租賃－出租人

本集團投資物業乃根據經營租賃出租予租戶，租期介乎一至十年(二零一九年：一至十年)。不可撤銷經營租賃的最低租賃應收款項如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
不超過一年	20,457	14,924
一年以上但不超過兩年	10,723	12,028
兩年以上但不超過三年	8,883	2,739
三年以上但不超過四年	6,749	964
四年以上但不超過五年	7,562	775
超過五年	37,703	2,140
	<u>92,077</u>	<u>33,570</u>

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 27. 本公司財務狀況表

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的投資	28	566,562	335,133
於聯營公司的權益		62,951	62,951
收購投資物業所支付的按金		–	54,833
收購投資物業的預付款項		11,467	–
		<u>640,980</u>	<u>452,917</u>
<b>流動資產</b>			
其他應收款項		2,405	3,721
應收附屬公司款項		28,875	48,647
現金及現金等價物		283	12
		<u>31,563</u>	<u>52,380</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用		1,715	2,052
應付附屬公司款項		192,224	167,834
即期稅項負債		341	–
		<u>194,280</u>	<u>169,886</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(162,717)</u>	<u>(117,506)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>478,263</u>	<u>335,411</u>
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用		–	8,384
可換股票據		147,180	–
<b>非流動負債總額</b>		<u>147,180</u>	<u>8,384</u>
<b>淨資產</b>		<u>331,083</u>	<u>327,027</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	23	290,136	290,136
儲備	24	40,947	36,891
<b>總權益</b>		<u>331,083</u>	<u>327,027</u>

代表董事

周華盛  
主席兼執行董事

劉迎春  
行政總裁兼執行董事

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 28. 於附屬公司的投資

以下列表載有主要影響本集團截至二零二零年六月三十日止年度的業績、資產或負債的附屬公司的詳細資料：

名稱	成立／經營 地點及及法定 實體類別	主要活動	已繳足註冊 資本的描述	所有權權益、 投票權及溢利 份額百分比
廊坊開發區東方大學城教育 諮詢有限公司	中國， 有限公司	於中國提供教育 設施租賃服務	人民幣 263,500,000元	99%
OUC Malaysia Sdn Bhd	馬來西亞， 有限公司	於馬來西亞提供教育 設施租賃服務	2,000,000 林吉特	100%
PT OUC Thamrin Indo	印尼， 有限公司	於印尼提供教育 設施租賃服務	2,500,000,000 印尼盾	100%



## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 29. 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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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.	3,187	3,359
廊坊開發區盛隆物業服務有限公司	13	13
廊坊通慧教育諮詢有限公司	63	63
	<u>3,263</u>	<u>3,435</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，本集團按載於附註17及21所訂明就收購投資物業向萊佛士集團支付人民幣54,833,000元的按金及於截至二零二零年六月三十日止年度，本集團支付剩餘按金餘額人民幣20,878,000元並發行本金額約為200,380,000港元（相當於約人民幣176,659,000元）的可換股票據。

#### (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

二零二零年六月三十日

### 30. 資本承擔

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
興建投資物業	2,358	12,788
收購投資物業(附註17)	21,245	197,537
	<u>23,603</u>	<u>210,325</u>

### 31. 按分類劃分的金融資產及金融負債的概要

以下載列金融資產及負債的賬面值及公平值：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
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	10,780	9,497
— 受限制現金	445	3,018
— 現金及現金等價物	2,211	2,218
	<u>13,436</u>	<u>69,566</u>
<b>金融負債</b>		
金融負債，按攤銷成本計量		
— 貿易及其他應付款項	13,729	20,359
— 銀行借款，有擔保	90,829	14,868
	<u>104,558</u>	<u>35,227</u>

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 32. 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。於截至二零二零年六月三十日止年度，本集團向五大客戶（二零一九年：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**87.7%**（二零一九年：**87.5%**）。於二零一九年及二零二零年六月三十日，並無應收該五名客戶的貿易應收款項。

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貸風險承擔，存在重大信貸風險承擔。

##### 貿易應收款項減值

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

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 32. 財務風險管理 – 續

#### (a) 財務風險因素 – 續

##### (i) 信貸風險 – 續

##### 貿易應收款項減值 – 續

下表列載有關本集團貿易應收款項的信貸風險承擔及預期信貸虧損的資料：

於二零二零年六月三十日

	預期虧損率(%)	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	淨額 人民幣千元
無逾期亦無減值	不適用	-	-	-
逾期1至3個月	不適用	-	-	-
逾期3個月以上但12個月以下	-	886	-	886
逾期12個月以上	100	491	491	-
		<u>1,377</u>	<u>491</u>	<u>886</u>

於二零一九年六月三十日

	預期虧損率(%)	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	淨額 人民幣千元
無逾期亦無減值	-	330	-	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	-	185
逾期12個月以上	100	491	491	-
		<u>1,006</u>	<u>491</u>	<u>515</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內經濟狀況的意見。

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 32. 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

下表為年內貿易應收款項減值虧損之對賬：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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>

截至二零二零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。

##### 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

二零二零年六月三十日

### 32. 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其他應收款項的信貸風險承擔及預期信貸虧損的資料：

於二零二零年六月三十日

	預期虧損率(%)	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	淨額 人民幣千元
其他應收款項				
12個月預期信貸虧損第一階段	-	9,894	-	9,894
全期預期信貸虧損第二階段	-	-	-	-
全期預期信貸虧損第三階段	100	5,937	5,937	-
		<u>15,831</u>	<u>5,937</u>	<u>9,894</u>

於二零一九年六月三十日

	預期虧損率(%)	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	淨額 人民幣千元
其他應收款項及收購投資物業 所支付的按金				
12個月預期信貸虧損第一階段	-	59,126	-	59,126
全期預期信貸虧損第二階段	-	-	-	-
全期預期信貸虧損第三階段	-	4,689	-	4,689
		<u>63,815</u>	<u>-</u>	<u>63,815</u>

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 32. 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

	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年七月一日、 二零一九年六月三十日及 二零一九年七月一日	-	-	-
已確認減值虧損	-	5,937	5,937
於二零二零年六月三十日	-	5,937	5,937

於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預付款項以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

二零二零年六月三十日

### 32. 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二零一九年及二零二零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。

	賬面值	現金流量總額	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
	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
於二零二零年六月三十日						
貿易及其他應付款項	13,729	13,729	10,657	3,072	-	-
銀行借款，有擔保	90,829	123,034	37,018	8,361	25,014	52,641
	<u>104,558</u>	<u>136,763</u>	<u>47,675</u>	<u>11,433</u>	<u>25,014</u>	<u>52,641</u>
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>

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 32. 財務風險管理 – 續

#### (b) 資本風險管理

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

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

截至二零二零年六月三十日，本集團的銀行借款為人民幣90,829,000元（二零一九年：人民幣14,868,000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。

#### (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，以及貿易及其他應付款項）的賬面值與其公平值相若。

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 33. 綜合現金流量表附註

#### (a) 主要非現金交易

誠如附註21所述，本年內收購的若干投資物業部份由發行可換股票據所結清。

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作為墊付貸款，詳情載於附註18。

#### (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	可換股票據 (附註21) 人民幣千元	銀行借款 (附註20) 人民幣千元
於二零一九年七月一日	9,434	-	14,868
現金流量變動：			
資金調撥淨額	(7,047)	-	-
銀行借款所得款項	-	-	76,522
銀行借款還款	-	-	(1,938)
	<u>2,387</u>	<u>-</u>	<u>89,452</u>
其他變動：			
發行可換股票據	-	155,717	-
可換股票據公平值收益	-	(8,537)	-
匯兌差額	-	-	1,377
於二零二零年六月三十日	<u>2,387</u>	<u>147,180</u>	<u>90,829</u>

## 財務報表附註

二零二零年六月三十日

### 33. 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 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
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>168</u>
於二零一九年六月三十日	<u>9,434</u>	<u>–</u>	<u>14,868</u>

### 34. COVID-19的影響

COVID-19疫情令全球市場、生產及供應鏈停擺。隨後地方政府施加的出行限制、隔離措施及停工已嚴重影響本集團租戶的業務及盈利能力。因而，短期而言，由於對我們教育設施的需求下降、教育設施的佔用率下降及新宿舍延遲完工，預計會對本集團的財務表現產生不利影響。就此而言，本集團已嚴格實施成本控制措施及將資本開支遞延至較後的合適日期，以確保擁有充足的資金來滿足營運資金需求及減輕COVID-19疫情對業務盈利能力的影響。本集團將繼續監察COVID-19疫情對本集團業績的影響且目前無法估計對本集團的定量影響。

## 投資物業

於二零二零年六月三十日

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(%)
位於中華人民共和國河北省廊坊市廊坊 經濟技術開發區東方大學城的 多塊土地及樓宇	中期	教學樓	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>	
位於Sub-District of Gondangdia, District of Menteng, Municipality of Central Jakarta, Special Capital City of Jakarta, Indonesia 兩個樓層的辦公室單位	中期	教學樓	<u>2,092</u>	100

## 財務摘要

載於本財務摘要有關截至二零二零年六月三十日止年度的財務資料雖不構成本公司該年度的法定年度綜合財務報表，但卻來自該等財務報表。有關該等根據香港法例第622章《香港公司條例》(「公司條例」)第436條須予披露的法定財務報表的進一步資料如下：

	截至以下年度止年度				
	二零一六年 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	二零二零年 人民幣千元
<b>業績</b>					
收益	68,619	60,336	67,311	76,451	78,046
經營溢利	71,045	36,189	222,188	46,616	70,532
利息收入	737	38	545	998	463
銀行借款利息開支	—	(879)	(2,585)	(953)	(3,108)
所得稅前溢利	71,782	35,348	220,148	46,661	67,887
所得稅抵免／(開支)	(18,301)	7,253	(55,402)	(15,183)	(22,623)
年內溢利	53,481	42,601	164,746	31,478	45,264
以下人士應佔：					
本公司擁有人	52,913	42,193	163,223	31,144	44,764
非控股權益	568	408	1,523	334	500

## 財務摘要

	於六月三十日				
	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	二零二零年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>					
非流動資產	1,019,345	1,088,443	1,267,581	1,312,398	1,595,066
流動資產	43,709	43,166	31,928	14,733	13,436
流動負債	(41,774)	(37,492)	(23,069)	(14,202)	(46,566)
總資產減流動負債	1,021,280	1,094,117	1,276,440	1,312,929	1,561,936
非流動負債	(50,863)	(90,577)	(126,794)	(148,005)	(347,994)
淨資產	970,417	1,003,540	1,149,646	1,164,924	1,213,942
<b>資本及儲備</b>					
股本	411,936	411,936	290,136	290,136	290,136
儲備	550,865	583,580	849,963	864,907	913,425
本公司擁有人應佔權益	962,801	995,516	1,140,099	1,155,043	1,203,561
非控股權益	7,616	8,024	9,547	9,881	10,381
總權益	970,417	1,003,540	1,149,646	1,164,924	1,213,942

本公司將按公司條例第662(3)條及附表6第3部規定向公司註冊處處長送呈截至二零二零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

2020



**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](http://www.oriental-university-city.com)