

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



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

### 東方大學城控股（香港）有限公司

（於香港註冊成立的有限公司）

（股份代號：8067）

#### 年末業績公告

截至二零二一年六月三十日止年度

#### 聯交所 GEM（「GEM」）的特色

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

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

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

## 年度業績

董事會（「董事會」）謹此呈列本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零二一年六月三十日止年度（「二零二一財政年度」）的經審核綜合業績，連同截至二零二零年六月三十日止年度（「二零二零財政年度」）的經審核比較數字如下：

### 1. 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年六月三十日止年度

	附註	二零二一 財政年度 人民幣千元	二零二零 財政年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
收益	3.4 & 4.1	65,775	78,046	(15.7)
政府補助		400	—	NM
僱員成本	4.2	(6,929)	(5,432)	27.6
物業、廠房及設備折舊		(428)	(348)	23.0
營業稅及附加稅		(350)	(399)	(12.3)
物業稅及土地使用稅		(12,418)	(11,337)	9.5
物業管理費	4.3	(5,034)	(6,885)	(26.9)
維修及保養費	4.4	(295)	(3,609)	(91.8)
法律及諮詢費		(5,295)	(4,883)	8.4
其他（虧損）／收益淨額	3.5 & 4.5	(3,708)	(550)	574.2
其他開支		(4,373)	(4,139)	5.7
分佔聯營公司業績	4.6	10,898	571	1,808.6
<b>除減值虧損及公平值變動前 經營溢利</b>		<b>38,243</b>	<b>41,035</b>	<b>(6.8)</b>
其他應收款項的減值虧損		—	(5,937)	NM
一家聯營公司的減值虧損				
撥回／（減值虧損）	4.7	7,014	(9,666)	NM
投資物業公平值收益	4.8	51,421	36,563	40.6
可換股票據公平值（虧損）／收益	4.9	(24,928)	8,537	NM
<b>經營溢利</b>		<b>71,750</b>	<b>70,532</b>	<b>1.7</b>
銀行借款利息開支	4.10	(13,892)	(3,108)	347.0
利息收入		61	463	(86.8)
<b>除所得稅前溢利</b>	3.6	<b>57,919</b>	<b>67,887</b>	<b>(14.7)</b>
所得稅：				
即期稅項開支	3.7 & 4.11	(2,375)	(4,605)	(48.4)
遞延稅項開支	3.7 & 4.12	(20,071)	(18,018)	11.4
<b>年內溢利</b>	4.13	<b>35,473</b>	<b>45,264</b>	<b>(21.6)</b>
<b>未計利息開支、稅項、折舊及 攤銷的盈利</b>		<b>72,239</b>	<b>71,343</b>	<b>1.3</b>

NM- 無意義

	附註	二零二一 財政年度 人民幣千元	二零二零 財政年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
<b>其他全面收益</b>				
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		(1,272)	57	NM
分佔聯營公司其他全面收益		(5,701)	3,697	NM
<b>年內其他全面收益</b>	4.14	<b>(6,973)</b>	3,754	NM
<b>年內全面收益總額</b>		<b>28,500</b>	49,018	(41.9)
<b>以下人士應佔溢利：</b>				
— 本公司擁有人		34,891	44,764	(22.1)
— 非控股權益		582	500	16.4
		<b>35,473</b>	45,264	(21.6)
<b>以下人士應佔全面收益總額：</b>				
— 本公司擁有人		27,918	48,518	(42.5)
— 非控股權益		582	500	16.4
		<b>28,500</b>	49,018	(41.9)
<b>年內本公司擁有人應佔溢利 的每股盈利</b>				
— 基本(每股人民幣元)	3.8	<b>0.19</b>	0.25	(24.0)
— 攤薄(每股人民幣元)	3.8	<b>0.19</b>	0.16	18.8

NM- 無意義

## 2. 綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

	附註	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		4,826	4,891
投資物業	3.9	1,547,773	1,506,198
於聯營公司的權益	3.10	78,889	72,510
收購投資物業的預付款項	3.11	14,738	11,467
<b>非流動資產總值</b>		<b>1,646,226</b>	<b>1,595,066</b>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	3.12	19,059	10,780
受限制現金		4,525	445
現金及現金等價物	4.17	28,095	2,211
<b>流動資產總值</b>		<b>51,679</b>	<b>13,436</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項及應計費用	3.13	10,742	11,915
客戶墊款		3,882	1,299
銀行借款，有擔保		62,545	32,212
即期稅項負債		15	1,140
<b>流動負債總額</b>		<b>77,184</b>	<b>46,566</b>
<b>流動負債淨值</b>	4.15	<b>(25,505)</b>	<b>(33,130)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,620,721</b>	<b>1,561,936</b>
<b>非流動負債</b>			
貿易及其他應付款項及應計費用	3.13	235	3,072
銀行借款，有擔保		219,383	58,617
可換股票據		—	147,180
遞延稅項負債		158,788	139,125
<b>非流動負債總額</b>		<b>378,406</b>	<b>347,994</b>
<b>資產淨值</b>		<b>1,242,315</b>	<b>1,213,942</b>
<b>本公司擁有人應佔資本及儲備</b>			
股本		290,136	290,136
儲備		941,343	913,425
		<b>1,231,479</b>	<b>1,203,561</b>
非控股權益		10,836	10,381
<b>權益總額</b>		<b>1,242,315</b>	<b>1,213,942</b>

### 3. 綜合財務報表附註

#### 3.1 一般資料

本公司於二零一二年六月十一日於香港註冊成立為有限公司，其已發行普通股股份（「股份」）自二零一五年一月十六日於GEM上市。本公司的註冊辦事處地址為香港北角電氣道148號31樓，主要營業地點為中華人民共和國（「中國」）河北省廊坊經濟技術開發區東方大學城張衡路100號第一層及第二層（郵編065001）。本公司為一家投資控股公司，其附屬公司在中國、馬來西亞及印度尼西亞共和國（「印尼」）從事提供教育設施租賃服務。

董事認為本公司的最終母公司為萊佛士教育集團（「萊佛士」），該公司於新加坡共和國（「新加坡」）註冊成立，其發行股份於新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）上市。

#### 3.2 編製基準

##### (a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下統稱「香港財務報告準則」）以及香港公司條例披露規定中與編製財務報表有關之條文編製。此外，財務報表包括香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則規（「GEM上市規則」）定之適用披露事項。

**(b) 計量基準及持續經營假設**

除投資物業使用公平值計量(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。

於二零二一年六月三十日，本集團的流動負債超逾其流動資產約人民幣25.51百萬元。與銀行透支相關的有抵押銀行借款人民幣28.53百萬元計入流動負債，因為該等借款尚待續期。此外，鑒於本學年或會於二零二一年九月開學後中止，本集團能否與其租戶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二零二二年十二月三十一日止期間的預計現金流量，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) 本集團自二零二零年六月三十日起三年已獲得萊佛士提供的一筆循環貸款融資人民幣35.00百萬元，年利率為2.5%，自貸款提取之日起計息。截至本公告日期，本集團尚未動用此融資；
- (ii) 部分主要租約已完成招生階段，並將於二零二一年九月開學，且管理層預期租賃協議不久便會完成續期；
- (iii) 本集團正與銀行檢討該等融資，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。

### 3.3 採用新訂／經修訂香港財務報告準則

#### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 二零二零年七月一日起生效

香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義
香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號及 香港會計準則第39號修訂本	利率基準改革
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
二零一八年財務報告概念框架	財務報告概念框架(經修訂)

本集團已評估採納上述新訂或經修訂香港財務報告準則的影響，並認為對本集團於本期間及過往期間的業績和財務狀況並無重大影響。本集團並無提早應用任何於本會計期間尚未生效的或經修訂的香港財務報告準則。

#### (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。

香港會計準則第1號修訂本	流動或非流動負債分類 <sup>6</sup>
香港詮釋第5號(二零二零年)	財務報表之呈列 — 借款人對載有按 要求償還條文的定期貸款的分類 <sup>6</sup>
香港會計準則第1號修訂本	會計政策披露 <sup>6</sup>
香港會計準則第8號修訂本	會計估計的定義 <sup>6</sup>
香港會計準則第16號修訂本	作擬定用途前之所得款項 <sup>4</sup>
香港會計準則第37號之修訂本	虧損合約—履行合約之成本 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第3號修訂本	概念框架引用 <sup>5</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公司 之間的資產出售或注資 <sup>7</sup>
香港財務報告準則第16號修訂本	COVID-19相關租金優惠 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號修訂本	二零二一年六月三十日後的 COVID-19相關租金優惠 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第4號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第16號修訂本	利率基準改革 — 第二階段 <sup>1</sup>
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一八年 至二零二零年之年度改進 <sup>4</sup>

- 1 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 2 於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效
- 3 於二零二一年六月一日或之後開始的年度期間生效
- 4 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 5 對收購日期為於二零二二年一月一日或之後開始之首個年度期間開始當日或之後的業務合併生效
- 6 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 7 修訂本應前瞻性地應用於待定日期或之後開始之年度期間內發生之資產出售或投入

董事預期，日後應用該等修訂本及修改將不會對綜合財務報表造成影響。

### 3.4 收益及分部資料

執行董事(即本集團的主要經營決策者)會審閱本集團的內部報告，以評估表現及分配資源。管理層已根據經執行董事審閱及用於作出策略決定的報告釐定經營分部。

管理層從服務分類角度定期審閱經營業績。可呈報經營分部的收益主要來自教育設施租賃。由於本年度及過往年度自配套設施商業租賃的收益少於總收益的10%，故業務分部資料被視為並無必要。

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

本年度按分類劃分的收益分析如下：

<b>香港財務報告準則第16號 範圍內的收益：</b>	<b>二零二一 財政年度 人民幣千元</b>	<b>二零二零 財政年度 人民幣千元</b>	<b>變動 + / (-) %</b>
教育設施租賃	<b>62,768</b>	72,597	(13.5)
配套設施商業租賃	<b>3,007</b>	5,449	(44.8)
	<b>65,775</b>	78,046	(15.7)



## 主要客戶資料

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

收益	二零二一 財政年度 人民幣千元	二零二零 財政年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
A大學	33,357	47,197	(29.3)
B大學	11,127	14,236	(21.8)

### 3.5 其他(虧損)／收益淨額

本年度其他(虧損)／收益淨額明細如下：

	二零二一 財政年度 人民幣千元	二零二零 財政年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
匯兌虧損淨額	(3,183)	(710)	348.3
出售物業、廠房及設備的虧損	(141)	—	NM
出售投資物業的虧損	(765)	—	NM
其他	381	160	138.1
	<u>(3,708)</u>	<u>(550)</u>	<u>574.2</u>

NM-無意義

### 3.6 所得稅前溢利

所得稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	二零二一 財政年度 人民幣千元	二零二零 財政年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
核數師薪酬	1,065	750	42.0
年內產生租金收入的投資物業的 直接運營費用	17,708	20,253	(12.6)
年內並無產生租金收入的投資物業的 直接運營費用	5,566	6,355	(12.4)
政府補貼	(400)	—	NM
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

NM- 無意義

### 3.7 所得稅

綜合損益及其他全面收益表內的所得稅款項指：

	二零二一 財政年度 人民幣千元	二零二零 財政年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
即期稅項			
— 本年度企業所得稅	1,202	3,763	(68.1)
— 過往年度(超額撥備)／撥備不足	(91)	6	NM
股息收入預扣稅	1,264	836	51.2
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
	2,375	4,605	(48.4)
遞延稅項	20,071	18,018	11.4
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
所得稅	<u>22,446</u>	<u>22,623</u>	<u>(0.8)</u>

NM- 無意義

## **中華人民共和國企業所得稅**

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

## **中華人民共和國預扣所得稅**

根據中國企業所得稅法，本公司應就其中國附屬公司的利潤中宣佈的股息，繳付 10% 的預扣稅。

## **香港利得稅**

由於本集團於二零二一財政年度及二零二零財政年度在香港並無應評稅盈利，故本綜合財務報表並無就香港利得稅作出撥備。

## **馬來西亞所得稅**

適用於本集團位於馬來西亞的實體的馬來西亞所得稅稅率為 24%。

## **印尼所得稅**

適用於本集團位於印尼的實體的印尼所得稅稅率為 25%。

## **遞延稅項**

本年度計提的遞延稅項負債乃因本集團投資物業的公平值變動所致。

### 3.8 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按本公司擁有人應佔溢利及本年度已發行普通股加權平均數計算。

	二零二一 財政年度 人民幣千元	二零二零 財政年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
<b>盈利：</b>			
用於計算每股基本盈利的盈利	<b>34,891</b>	44,764	(22.1)
潛在攤薄普通股的影響：			
可換股票據公平值變動	—	(8,537)	NM
用於計算每股攤薄盈利的盈利	<b>34,891</b>	<b>36,227</b>	<b>(3.7)</b>
<b>股份數目：</b>	<b>千股</b>	<b>千股</b>	
用於計算每股基本盈利的 普通股加權平均數	<b>180,000</b>	180,000	—
潛在攤薄普通股的影響：			
本公司已發行的可換股票據	—	53,320	NM
用於計算每股攤薄盈利的 普通股加權平均數	<b>180,000</b>	<b>233,320</b>	<b>(22.9)</b>
每股基本盈利	<b>0.19</b>	0.25	(24.0)
每股攤薄盈利 <sup>1</sup>	<b>0.19</b>	<b>0.16</b>	<b>18.8</b>

NM—無意義

附註：

1. 每股攤薄盈利乃就假設所有潛在攤薄普通股已獲兌換而對已發行普通股的加權平均數作出調整而計算。截至二零二一年六月三十日止年度的每股攤薄盈利與基本每股盈利相同，因為就未償還可轉換貸款而轉換潛在普通股將對每股基本盈利產生反攤薄效應。

### 3.9 投資物業

投資物業的公平值為三級經常性公平值計量。年初及年末公平值結餘的對賬如下：

公平值	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年初	1,506,198	1,174,532
添置	5,235	294,356
出售	(3,636)	—
匯兌調整	(11,445)	747
公平值變動	51,421	36,563
年末	<u>1,547,773</u>	<u>1,506,198</u>

獨立專業合資格估值師戴德梁行已通過使用重大不可觀察數據(第三層)的估值方法，對本集團投資物業進行獨立估值，以釐定本集團投資物業於二零二一年六月三十日的公平值(二零二零年六月三十日：仲量聯行企業評估及諮詢有限公司及KJPP Rengganis, Hamid & Rekan)。

本集團的政策是，於導致轉撥之事件或狀況出現變動當日確認公平值層級之間的轉入及轉出。截至二零二零年及二零二一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。

本集團至少每年就其投資物業獲得獨立估值。於各報告期末，董事經計及最新的獨立估值更新彼等對各物業公平值的評估。董事在合理公平值估計範圍內釐定物業價值。

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

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

投資物業的公平值採用收入資本化法及市場法得出。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。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。

### 3.10 於聯營公司的權益

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元
分佔資產淨值(商譽除外)	78,889	79,524
商譽	2,652	2,652
減：減值虧損 <sup>1</sup>	(2,652)	(9,666)
	<u>78,889</u>	<u>72,510</u>

附註：

- 於二零二零年六月三十日，根據評估結果，管理層認定公平值減去出售成本低於賬面金額。因此，年內確認減值虧損人民幣9.67百萬元。由於賬面值已減至其公平值減去銷售成本人民幣16.35百萬元，因此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。

於二零二一財政年度，於聯營公司的相應權益的公平值減去出售成本已認定為高於賬面金額。因此，於損益確認撥回減值虧損人民幣7.01百萬元。

本公司於二零二一年四月十三日從其聯營公司 Axiom Properties Limited 收到每股0.015 澳元(「澳元」)的資本回報，金額為 1.23 百萬澳元(人民幣 6.06 百萬元)。

### 3.11 收購投資物業的預付款項

於二零二一年六月三十日的結餘包括就收購蒙古投資物業的預付款項人民幣14.74百萬元(二零二零年：人民幣11.47百萬元)，總代價為人民幣32.71百萬元。

### 3.12 貿易及其他應收款項

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元
貿易應收款項	10,647	886
其他應收款項 <sup>1</sup>	8,412	9,894
	<u>19,059</u>	<u>10,780</u>

附註：

- 於二零二一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0.07百萬元(二零二零年：人民幣0.20百萬元)，該款項為無抵押、不計息、須應要求償還且屬非貿易性質及(ii)應收萊佛士集團款項人民幣零元(二零二零年：人民幣2.21百萬元)。

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：

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元
三個月以內	35	—
三個月至六個月	1,620	781
六個月至十二個月	8,992	105
	<u>10,647</u>	<u>886</u>

### 3.13 貿易及其他應付款項及應計費用

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元
貿易應付款項	1,620	4,115
其他應付款項及應計費用 <sup>1</sup>	9,357	10,872
	<u>10,977</u>	<u>14,987</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零元(二零二零年：人民幣0.08百萬元)，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人民幣零元(二零二零年：人民幣0.04百萬元)，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零元(二零二零年：人民幣2.27百萬元，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)。

貿易及其他應付款項及應計費用對賬：

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元
即期	10,742	11,915
非即期	235	3,072
	<u>10,977</u>	<u>14,987</u>

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

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元
3個月以內	457	1,735
3個月至6個月	861	2,066
6個月至12個月	—	261
1年以上	302	53
	<u>1,620</u>	<u>4,115</u>

### 3.14 股息

董事會議決，建議不就截至二零二零年及二零二一年六月三十日止年度支付任何末期股息。



## 4. 截至二零二一年六月三十日止年度財務回顧

### 4.1 收益

收益由二零二零財政年度的人民幣78.05百萬元減少15.7%至人民幣65.78百萬元。二零二零年在中國爆發的COVID-19疫情以及隨之而來的流動限制、檢疫措施、停工及留在家中工作和學習，對從本集團租賃位於中國的學院、職業學校、培訓中心和教育機構（「教育機構」）的業務都構成影響。進而又導致在二零二一財政年度教育機構的租賃空間和租賃期的減少。

### 4.2 僱員成本

僱員成本由二零二零財政年度的人民幣5.43百萬元增加27.6%至人民幣6.93百萬元，此乃反映上一年所僱用的額外員工全年的人事成本。上一年的員工成本較低，因為新增的員工（為管理收購物業而招聘）僅在上一年第二季度加入。

### 4.3 物業管理費

物業管理費由二零二零財政年度的人民幣6.89百萬元減少26.9%至人民幣5.03百萬元，主要是由於客戶租賃空間的減少，清潔服務合同成本相應降低。

### 4.4 維修及保養費

維修及保養費由二零二零財政年度的人民幣3.61百萬元減少91.8%至人民幣0.30百萬元，此乃由於與二零二零財政年度相比，本集團維修費用較少，且並無維修及重新粉刷建築外牆等重大支出。

### 4.5 其他(虧損)／收益淨額

其他虧損由二零二零財政年度的人民幣0.55百萬元增加574.2%至人民幣3.71百萬元，主要是由於國外業務的貨幣對人民幣貶值導致的淨外匯虧損。

#### 4.6 分佔聯營公司業績

分佔聯營公司業績的收益由二零二零財政年度的人民幣0.57百萬元增加1,808.6%至人民幣10.90百萬元，主要由於本公司之聯營公司Axiom Properties Limited（「Axiom」）淨盈利較高所致。

#### 4.7 一家聯營公司的減值虧損撥回／（減值虧損）

一家聯營公司的減值虧損撥回錄得人民幣7.01百萬元，相比於二零二零財政年度，一家聯營公司的減值虧損為人民幣9.67百萬元。上一年度就聯營公司Axiom權益賬面值減值人民幣7.01百萬元已撥回。此項撥回主要由於二零二一年六月三十日其公平值減去銷售成本增加人民幣11.46百萬元。於二零二零年六月三十日，本集團於Axiom的權益的公平值減去出售成本後低於其淨資產的賬面價值。因此，二零二零財政年度確認減值虧損人民幣9.67百萬元。

#### 4.8 投資物業公平值收益

投資物業公平值收益由二零二零財政年度人民幣36.56百萬元增加40.6%至人民幣51.42百萬元。該增長主要是由於位於中國河北省廊坊市的投資物業的公平值收益增加所致。

#### 4.9 可換股票據公平值（虧損）／收益

本集團已於二零一九年十一月十九日向萊佛士發行面值200.38百萬港元之可換股票據，作為收購中國廊坊市若干投資物業（「築韻物業」）的剩餘購買代價的結算。根據香港財務報告準則第2號以股份為基礎的支付，本集團於完成日期（二零一九年十一月十九日）根據可換股票據的相應公平值人民幣155.72百萬元，初步確認所收購的築韻物業的公平值為人民幣231.43百萬元。該200.38百萬港元可換股票據於二零一九年十一月十九日初步確認日期的價值為人民幣155.72百萬元。在完成收購築韻物業後的第一個報告日期，即二零二零年六月三十日，可換股票據的公平值為人民幣147.18百萬元，因此二零二零財政年度錄得可換股票據的公平值收益為人民幣8.54百萬元。

茲提述本公司於二零二一年一月十五日的公告。可換股票據於本財政年度第三季按面值200.38百萬港元提早贖回，並確認可換股票據公平值虧損人民幣24.93百萬元。

#### **4.10 利息開支**

利息開支由二零二零財政年度人民幣3.11百萬元增加347.0%至人民幣13.89百萬元，主要是由於在中國及印尼取得新的定期貸款。

#### **4.11 即期稅項開支**

即期稅項開支由二零二零財政年度人民幣4.61百萬元下降48.4%至人民幣2.38百萬元，主要是由於本集團的企業所得稅較低，與應課稅收入較低一致。

#### **4.12 遞延稅項開支**

遞延稅項開支由二零二零財政年度人民幣18.02百萬元上升11.4%至人民幣20.1百萬元，與投資物業的公平值收益較前一年為高一一致。

#### **4.13 年內溢利**

由於受上文附註4.1至4.12所載上述因素的影響，淨溢利錄得人民幣35.47百萬元，較二零二零財政年度的人民幣45.26百萬元減少21.6%。

#### **4.14 其他全面收益**

與二零二零財政年度的其他全面收益人民幣3.75百萬元相比，其他全面虧損錄得人民幣6.97百萬元，主要是由於因海外業務及聯營公司結餘兌換為較為強勢的人民幣而產生的外匯差額波動所致。

#### 4.15 流動資金及財務資源

於二零二一年六月三十日，本集團的流動負債淨額為人民幣25.51百萬元（於二零二零年六月三十日：人民幣33.13百萬元）。流動負債包括：

- (a) 客戶預付款人民幣3.88百萬元（於二零二零年六月三十日：人民幣1.30百萬元），該筆預付款項將根據租賃協議條款隨時間推移確認為收入。
- (b) 銀行借款人民幣62.55百萬元（於二零二零年六月三十日：人民幣32.21百萬元）以本集團及本公司若干投資物業作抵押，本公司有信心銀行借款將繼續由有關銀行發放。

於二零二一年六月三十日，本集團的總資產約為人民幣1,697.91百萬元（於二零二零年六月三十日：人民幣1,608.50百萬元），即負債總額及權益分別為約人民幣455.59百萬元（於二零二零年六月三十日：人民幣394.56百萬元）及人民幣1,242.32百萬元（於二零二零年六月三十日：人民幣1,213.94百萬元）。

#### 4.16 資產負債比率

於二零二一年六月三十日，本集團的資產負債比率為22.7%（二零二零年六月三十日：19.6%），資產負債比率按借款總額人民幣281.93百萬元（於二零二零年六月三十日：人民幣238.01百萬元，包括銀行借款及可換股票據）除以各報告日期的權益總額，再乘以100%計算。

#### 4.17 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。於二零二一年六月三十日，本集團有現金及現金等價物結餘約人民幣28.10百萬元（二零二零年六月三十日：人民幣2.21百萬元）。現金及現金等價物主要以人民幣計值。

#### 4.18 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）。

### 5. 業務回顧及展望

本集團擁有教育設施並向中國、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市、馬來西亞吉隆坡及印尼雅加達。

本集團亦向經營各種配套設施（包括購物商場、超市、咖啡廳和自助餐廳、銀行、電信公司、裝修和工程公司等）的商業租戶出租位於中國廊坊市東方大學城的商業空間，以服務校園內學生及鄰近住宅區住戶的生活需要。

於二零二一財政年度上半年，由於受影響教育機構租用的租賃空間及租賃期因 COVID-19 造成的業務不確定性而減少，本集團的財務業績亦受到影響。但隨著我們接獲更多人士對空置單位感興趣，且與若干新客戶簽訂合約租用教育設施，業務不確定性隨後逐漸消散。進入下一個財政年度，我們已與大部分現有的租戶簽約，其中一些租戶更將他們的空間需求提升到 COVID-19 疫情前的水平。

由於 COVID-19 仍有可能無預警地間中爆發，預期營商環境仍然挑戰重重，我們將會審慎管理我們的營運成本和舒緩收入壓力。待增長前景比較明朗，我們將展開更積極的營銷和業務開發工作，以爭取更多的新租戶。我們的新宿舍正處於證明適合入住的過程中，將增加約 10,000 平方米的總建築面積。我們將向新的潛在客戶推廣價格幅度更廣的新宿舍，以及為現有客戶提供升級。新宿舍全數出租後，將能帶來人民幣 2.70 百萬元至人民幣 3.80 百萬元的額外年度收益。

誠如本公司於二零二一年八月十一日所公佈，於二零二一年二月十日提交擬將其股份從GEM轉到聯交所主板上市的申請已經失效。董事會認為，該申請的失效對本公司的業務經營和／或財務並無重大不利影響。

董事會認為，教育行業在面對COVID-19疫情所帶來的挑戰表現出頑強的韌性。中國的教育行業預計將隨著學生人口的增長而恢復溫和增長。本集團作為教育設施的提供者，憑藉其即將增加的租賃空間供應，中長線而言將能緊隨此溫和的增長趨勢，順勢而行。

## **6. 重大投資以及重大投資與資本承擔的未來計劃**

如附註3.11—收購投資物業的預付款項所載，本公司與一名獨立賣方訂立買賣協議，購買位於蒙古的投資物業。購買代價預付人民幣17.97百萬元，將如買賣協議所載，按施工完成不同階段分階段支付。有關收購蒙古投資物業的詳情，請參閱日期為二零二零年三月六日的公告。

本集團亦將位於廊坊市的投資物業進行改造／翻修，估計需約人民幣240百萬元，將視其集資能力按進度支付。

除上述者外，截至二零二一年六月三十日止年度，本集團並無任何其他重大投資的未來計劃及資本承諾。

## **7. 重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合資企業**

截至二零二一年六月三十日止年度，本集團並無進行任何重大收購和出售附屬公司、聯營公司或合資企業。

## 8. 持續關連交易

除下文所披露者外，於二零二一年六月三十日，本集團並無任何其他持續關連交易。

### 馬來西亞物業的租賃協議

本公司全資附屬公司 OUC Malaysia Sdn Bhd (作為業主) 於二零一八年十二月十八日與由萊佛士擁有 70% 權益的附屬公司 Raffles College of Higher Education Sdn Bhd (作為租戶) 就租賃有關物業訂立租賃協議，為期三年，自二零一九年一月一日開始，至二零二一年十二月三十一日屆滿。租賃協議按公平條款簽立，年度收益為 1.91 百萬馬來西亞令吉 (約人民幣 3.06 百萬元)。

### 印尼物業的租賃協議

本公司全資附屬公司 PT OUC Thamrin Indo (作為業主) 與萊佛士的全資附屬公司 PT. Raffles Institute of Higher Education (作為租戶) 就租賃於印尼雅加達 Lippo Thamrin 辦事處的兩層樓的整個處所於二零二零年六月十七日訂立租賃協議，為期三年，自二零二零年七月一日開始，至二零二三年六月三十日屆滿。租賃協議按公平條款簽立，年度收益為 5,962.20 百萬印尼盾 (約人民幣 2.64 百萬元)。

## 9. 本集團資產抵押

於二零二一年六月三十日，投資物業人民幣 356.23 百萬元 (二零二零年六月三十日：人民幣 133.91 百萬元) 已獲質押，以為本集團獲授的銀行融資作抵押。

## 10. 資本結構

本集團於二零二一年六月三十日的資本結構與二零二零年六月三十日者相比並無變動。

## 11. 或然負債

於二零二一年六月三十日，本集團並無任何或然負債 (二零二零年六月三十日：人民幣零元)。

## 12. 報告期後事項

報告期後，截至本公告日期，概無其他重大事項。

## 13. 僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團在中國共有49名全職僱員，全部均位於河北省廊坊市（於二零二零年六月三十日：53名）。本集團的僱員成本總額約為人民幣6.93百萬元（二零二零財政年度：人民幣5.43百萬元）。僱員薪酬乃參考具備相關經驗的僱員的市場薪金及其各自的表現釐定。本公司向僱員提供培訓，以改善及提升彼等的管理及專業技能。根據中國社保法規的規定，本公司為僱員作出強制性社保基金供款提供退休福利及提供醫療、失業、工傷及生育福利。本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，於二零二一年六月三十日並無尚未行使購股權及於二零二一財政年度概無購股權獲行使或註銷或失效。

## 14. 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75.3百萬元（「所得款項淨額」）。鑒於COVID-19爆發造成影響加上經濟前景不明朗，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。

於二零二一年六月三十日，經重新分配後的所得款項淨額動用情況載列如下：

用途	所得款項淨額 的經更改分配 (百萬港元)	於 二零二一財政		
		年度已動用的 所得款項淨額 (百萬港元)	已動用的所得 款項淨額 (百萬港元)	未動用所得 款項淨額 (百萬港元)
在校區興建新宿舍	31.80	2.00	31.80	—
一般營運資金	43.50	40.50	43.50	—



## 15. 末期股息

董事會議決，建議不就二零二一財政年度支付任何股息(二零二零財政年度：零港元)。

## 16. 競爭性權益

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，其既無參與任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務，亦無於該等業務中擁有權益(本公司日期為二零一四年十二月三十一日的招股章程(「招股章程」)「歷史及發展 — 重組後」一節「除外業務」項下所披露者除外)。

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

董事已確認，除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，概無董事、本公司控股股東或主要股東(定義見GEM上市規則)、或本公司任何附屬公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人(定義見GEM上市規則)於任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務(除本集團外)中擁有權益。

## 17. 股東週年大會(「二零二一年股東週年大會」)

二零二一年股東週年大會將於二零二一年十月二十九日(星期五)舉行，而有關通告及文件將按照GEM上市規則規定於適當時候寄發予本公司股東(「股東」)，並在香港交易及結算所有限公司網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.oriental-university-city.com](http://www.oriental-university-city.com))刊登。

## 18. 暫停辦理股份過戶登記手續日期

為了確定股東出席二零二一年股東週年大會並於會上投票權利，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續，細節如下：

提交過戶文件的最後時間	二零二一年十月二十五日(星期一) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	二零二一年十月二十六日(星期二)至 二零二一年十月二十九日(星期五) (包括首尾兩日)
記錄日期	二零二一年十月二十九日(星期五)

於上述暫停辦理股份過戶登記手續期間不會進行股份過戶登記。為了確定出席二零二一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。

## 19. 企業管治

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

於二零二一財政年度，本公司已遵守GEM上市規則附錄十五所載企業管治守則的守則條文。

## 20. 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於二零二一財政年度，本公司並無贖回其在GEM上市的任何股份，本公司或其任何附屬公司亦無買賣任何該等股份。

## 21. 董事進行證券交易

本公司已採納 GEM 上市規則第 5.48 條至 5.67 條所載董事進行證券交易的交易必守標準（「交易必守標準」）作為董事買賣本公司證券的操守守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而彼等各自均已確認其已於二零二一財政年度遵守交易必守標準。

## 22. 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

於二零二一年六月三十日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第 571 章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第 XV 部）的股份、相關股份及債權證中擁有：(a) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被認為或視為擁有的權益及淡倉）；或 (b) 根據證券及期貨條例第 352 條須記入該條例所指的登記冊的權益或淡倉；或 (c) 根據 GEM 上市規則第 5.46 條至 5.67 條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

### 好倉

#### (a) 於本公司的股份

董事姓名	身份／權益性質	所持已發行 股份數目	股權 百分比 <sup>2</sup>
周華盛先生（「周先生」） <sup>1</sup>	受控制法團權益／ 公司權益	135,000,000	75%

附註：

- 1 董事會主席（「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二零二一年六月三十日的已發行股份總數（即180,000,000股股份）計算。

**(b) 於本公司相聯法團的股份**

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	所持已發行 股份數目	股權 概約百分比
周先生	萊佛士 <sup>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>2</sup>

附註：

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

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有：(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。

## 23. 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二一年六月三十日，據任何董事或本公司最高行政人員所知或以其他方式所獲悉，記錄在根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊內於股份及相關股份中擁有5%或以上權益或淡倉的法團或人士(董事或本公司最高行政人員除外)的詳情如下：

### 於股份的好倉

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持已發行 股份數目	股權 百分比 <sup>2</sup>
萊佛士 <sup>1</sup>	實益擁有人／個人權益	135,000,000	75%
Chung 女士 <sup>1</sup>	配偶權益／家族權益	135,000,000	75%

附註：

- 1 萊佛士由(a)主席兼執行董事周先生擁有21.17%；(b)周先生及周先生的配偶 Chung 女士共同擁有9.93%；及(c) Chung 女士擁有2.47%。根據證券及期貨條例，周先生被視為於萊佛士擁有權益的股份中擁有權益及 Chung 女士被視為於周先生擁有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二零二一年六月三十日的已發行股份總數(即180,000,000股股份)計算。

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，據本公司董事或最高行政人員所知或以其他方式所獲悉，概無其他法團或人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份及相關股份中擁有任何記錄在證券及期貨條例第336條規定須由本公司存置的登記冊內的5%或以上的權益或淡倉。

## **24. 董事於交易、安排或合約中的權益**

除另有披露者外，於二零二一財政年度，概無董事直接或間接於任何由本公司或其控股公司或其任何附屬公司或聯屬公司訂立並對本集團業務而言屬重要的交易、安排或合約中擁有重大權益。

## **25. 根據公司條例第436條作出的披露**

本初步業績公告所載有關二零二一財政年度及二零二零財政年度的財務資料並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報表，但摘錄自該等財務報表。根據公司條例第436條須予披露有關此等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按公司條例第662(3)條及附表6第3部的規定將二零二零財政年度的綜合財務報表送呈公司註冊處處長，並將於適當時候按公司條例規定的方式遞交二零二一財政年度的財務報表。

本公司的獨立核數師已就本集團該兩年的綜合財務報表提交報告。報告中獨立核數師並無保留意見，亦無提述任何核數師在無提出保留意見下強調須予注意的事項，亦無載有任何根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出的陳述。

## **26. 經審核委員會審閱**

審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，即林炳麟先生、陳耀鄉先生及郭紹增先生，並由林炳麟先生擔任主席。

審核委員會已審閱本集團採納的會計原則及實務，以及本集團於二零二一財政年度的經審核年度業績，並認為有關業績乃按照適用會計準則及GEM上市規則編製，並已作出充分披露。

## 27. 香港立信德豪會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團的獨立核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)已同意有關本集團二零二一財政年度業績的本初步公告中的數字與本集團本年度的經審核綜合財務報表所載數額相符。立信德豪會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會公佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此，立信德豪會計師事務所有限公司不對本初步公告發出任何核證報告。

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

新加坡，二零二一年八月二十日

於本公告日期，執行董事為周華盛先生(主席)及劉迎春先生(行政總裁)；及獨立非執行董事為林炳麟先生、陳耀鄉先生、鄭文鏢先生及郭紹增先生。

本公告將由其刊發日期起計最少一連七日於GEM網站www.hkgem.com之「最新上市公司資料」網頁刊載。本公告亦將刊載並保留於本公司網站www.oriental-university-city.com。