

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



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

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：8067)

### 年末業績公告 截至二零一八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。

本公告乃遵照聯交所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」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一八年六月三十日止年度(「本年度」)的經審核綜合業績，連同截至二零一七年六月三十日止年度(「二零一七年」)經審核比較數字如下：

### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年六月三十日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	4	67,311	60,336
已回撥政府補助淨額	5	—	(21,015)
僱員成本		(2,496)	(2,304)
物業、廠房及設備折舊		(339)	(350)
投資物業公平值收益	8	170,406	22,996
營業稅及附加稅		(323)	(289)
物業稅及土地使用稅		(12,131)	(11,453)
物業管理費		(6,356)	(6,311)
維修及保養		(1,259)	(2,899)
法律及諮詢費		(4,105)	(4,601)
其他收益／(虧損)淨額		4,232	(1,641)
其他開支		(3,095)	(861)
貿易應收款項減值虧損		—	(491)
分佔聯營公司業績		9,008	5,072
終止確認可供出售金融資產的虧損	10	1,335	—
<b>經營溢利</b>		<b>222,188</b>	<b>36,189</b>
銀行借款利息開支		(2,585)	(879)
利息收入		545	38
<b>除所得稅前溢利</b>	5	<b>220,148</b>	<b>35,348</b>
所得稅	6	(55,402)	7,253
<b>年內溢利</b>		<b>164,746</b>	<b>42,601</b>

		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>其他全面收益</b>			
隨後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務產生的匯兌差額		254	(1)
分佔聯營公司其他全面收益		(3,398)	1,985
可供出售金融資產公平值 (虧損)／收益淨額	10	(793)	1,217
終止確認可供出售金融資產的重新分類調整	10	(1,335)	—
		<u>(5,272)</u>	<u>3,201</u>
年內其他全面收益		<u>(5,272)</u>	<u>3,201</u>
年內全面收益總額		<u><b>159,474</b></u>	<u><b>45,802</b></u>
以下人士應佔溢利：			
本公司擁有人		163,223	42,193
非控股權益		1,523	408
		<u><b>164,746</b></u>	<u><b>42,601</b></u>
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		157,951	45,394
非控股權益		1,523	408
		<u><b>159,474</b></u>	<u><b>45,802</b></u>
年內本公司擁有人應佔溢利的每股盈利	7		
— 基本(每股人民幣元)		<u><b>0.91</b></u>	<u>0.23</u>
— 攤薄(每股人民幣元)		<u><b>0.91</b></u>	<u>0.23</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		5,371	5,560
投資物業	8	1,155,987	981,516
於聯營公司的權益	9	77,928	30,862
可供出售金融資產	10	—	18,869
購買物業、廠房及設備、投資物業以及 其他投資的預付款項	11	28,295	51,636
非流動資產總值		<u>1,267,581</u>	<u>1,088,443</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	12	5,366	8,888
已質押銀行存款		—	20,000
現金及現金等價物		26,562	14,278
流動資產總值		<u>31,928</u>	<u>43,166</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項及應計費用	13	16,831	15,529
客戶墊款		2,833	1,973
銀行借款，有擔保		2,266	19,316
即期稅項負債		1,139	674
流動負債總額		<u>23,069</u>	<u>37,492</u>
流動資產淨值		<u>8,859</u>	<u>5,674</u>
總資產減流動負債		<u>1,276,440</u>	<u>1,094,117</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行借款，有擔保		14,723	29,670
遞延稅項負債		112,071	60,907
非流動負債總額		<u>126,794</u>	<u>90,577</u>
資產淨值		<u><u>1,149,646</u></u>	<u><u>1,003,540</u></u>

		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	14	290,136	411,936
儲備		<u>849,963</u>	<u>583,580</u>
		1,140,099	995,516
非控股權益		<u>9,547</u>	<u>8,024</u>
權益總額		<u><u>1,149,646</u></u>	<u><u>1,003,540</u></u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 1 一般資料

本公司於二零一二年六月十一日於香港註冊成立為有限公司，其股份於二零一五年一月十六日初次於 GEM 上市（「上市」）。本公司的註冊辦事處地址為香港北角電氣道 148 號 31 樓，主要營業地點為中華人民共和國（「中國」）河北省廊坊市經濟技術開發區東方大學城張衡路 100 號第一層及第二層（郵編：065001）。本集團由本公司及其附屬公司構成，在中國及馬來西亞從事提供教育設施租賃服務。

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

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

#### (b) 計量基準

除某些物業及金融工具使用公平值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

#### (c) 功能及呈報貨幣

財務報表按人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣亦是本公司的功能貨幣。

### 3 採用香港財務報告準則

#### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－二零一七年七月一日起生效

香港會計準則第 7 號修訂本	披露計劃
香港會計準則第 12 號修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產
二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則之年度改進	香港財務報告準則第 12 號修訂本，其他實體權益之披露

除下文所詳述外，採納該等修訂對本集團財務並無重大影響。

### **香港會計準則第7號修訂本披露計劃**

該修訂引進額外披露，讓財務報表使用者評價因融資活動產生的負債的變動。

採納該修訂已導致綜合現金流量表附註呈列額外的披露。

### **(b) 已頒佈但未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則**

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

二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則之年度改進	香港財務報告準則第1號修訂本首次採納香港財務報告準則 <sup>1</sup>
二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則之年度改進	香港會計準則第28號修訂本於聯營公司及合營企業的投資 <sup>2</sup>
二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則之年度改進	香港財務報告準則第3號修訂本業務合併 <sup>2</sup>
二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則之年度改進	香港會計準則第12號修訂本所得稅 <sup>2</sup>
二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則之年度改進	香港會計準則第23號修訂本借款費用 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號修訂本	反向補償提前還款特徵 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號修訂本	有關香港財務報告準則第15號的澄清來自客戶合約的收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港會計準則第40號修訂本	轉撥投資物業 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣交易及預付代價 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅之不確定性之處理 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 該等修訂原定於二零一六年一月一日或之後開始期間生效。生效日期現已被遞延／移除。提早應用該等修訂仍獲准許。

#### 4 分部報告及收益

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

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

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

本年度按分類劃分的收益分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益：		
— 教育設施租賃	63,800	57,013
— 配套設施商業租賃	3,511	3,323
	<u>67,311</u>	<u>60,336</u>

#### 主要客戶資訊

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

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
A 大學	43,138	39,453
B 大學	8,409	7,545
	<u>51,547</u>	<u>46,998</u>



## 5 所得稅前溢利

所得稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
核數師薪酬	785	725
年內產生租金收入的投資物業的直接運營費用	17,211	16,761
年內並無產生租金收入的投資物業的 直接運營費用	4,889	4,704
已回撥政府補助(附註)	—	21,015
終止確認可供出售金融資產收益	(1,335)	—

附註：於二零一七年，政府補助應收款項人民幣21,015,000元已回撥。

## 6 所得稅

綜合損益及其他全面收益表內的所得稅款項指：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期稅項		
— 本年度企業所得稅	4,489	4,301
— 過往年度超額撥備	(221)	(583)
— 回撥先前已確認因重組及籌備上市確認的 稅項負債撥備	—	(21,015)
	4,268	(17,297)
遞延稅項	51,134	10,044
所得稅	55,402	(7,253)

## 7 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利及本年度已發行普通股加權平均數計算。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<u>盈利</u>		
用於計算每股基本盈利的盈利	<u>163,223</u>	<u>42,193</u>
<u>股份數目</u>		
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>180,000,000</u>	<u>180,000,000</u>

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

## 8 投資物業

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
公平值		
年初	981,516	892,183
添置	1,736	67,796
匯兌調整	2,329	(1,459)
公平值變動	<u>170,406</u>	<u>22,996</u>
年末	<u>1,155,987</u>	<u>981,516</u>

### (a) 估值

獨立專業合資格估值師高力國際物業顧問有限公司(「高力」)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二零一八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。於二零一七年及本年度，第一層、第二層及第三層之間並無轉撥。

## 估值基準

本集團至少每年就其投資物業自高力獲得獨立估值。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。董事在合理公平價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。倘無法取得有關資料，則董事可參考資料的來源包括：

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

## 估值技術

已竣工投資物業的公平值一般採用收入資本化法得出。

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

## 9 於聯營公司的權益

	於六月三十日	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
分佔資產淨值(商譽除外)	75,276	28,210
商譽	<u>2,652</u>	<u>2,652</u>
	<u><b>77,928</b></u>	<u><b>30,862</b></u>

## 10 可供出售金融資產

於上一年度，本集團擁有4 Vallees私人有限公司(「4 Vallees」)的12.77%權益，4 Vallees是一家在新加坡註冊成立的私人有限公司，其餘下股份由萊佛士擁有。於二零一七年六月三十日，有關權益乃入賬列作本集團的可供出售金融資產。

於本年度，本集團按經擴大基準認購4 Vallees額外13.58%權益，現金代價為5,421,000新加坡元(「新加坡元」)(相當於約人民幣26,636,000元)，自此本集團持有4 Vallees的24.61%權益，4 Vallees則自此入賬列為本集團的聯營公司。

緊接認購4 Vallees額外權益前，4 Vallees當時12.77%權益的公平值乃參照高力的估值計量為人民幣18,076,000元。因此，已於本年度其他全面收入中確認可供出售金融資產的公平值虧損人民幣793,000元。本集團於4 Vallees的權益終止確認為可供出售金融資產後，於可供出售金融資產儲備的相關累計公平值變動回撥人民幣1,335,000元計入損益。

於二零一七年，本集團可供出售金融資產的公平值增加人民幣1,217,000元已其他全面收入確認，導致賬面值為人民幣18,869,000元。

## 11 購買物業、廠房及設備、投資物業以及其他投資的預付款項

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

於二零一七年六月三十日，該等結餘包括透過認購4 Vallees額外普通股購買4 Vallees額外13.58%權益支付的人民幣26,636,000元。餘款是為興建宿舍購買建築材料支付的人民幣25,000,000元。

## 12 貿易及其他應收款項

	於六月三十日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))	205	2,839
其他應收款項(附註(b))	<u>5,161</u>	<u>6,049</u>
	<u><b>5,366</b></u>	<u><b>8,888</b></u>

附註：

- (a) 於二零一七年六月三十日的貿易應收款項包括應收一間同系附屬公司款項人民幣1,309,000元，該款項為無抵押、不計息且須應要求償還。該款項已於本年度內結清。
- (b) 該結餘包括應收一間聯營公司款項人民幣356,000元(二零一七年：人民幣零元)，該款項為無抵押、不計息、須應要求償還且屬非貿易性質。

本集團的貿易及其他應收款項及預付款項的賬面值與其公平值相若。

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

	於六月三十日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
3個月以內	—	1,662
3個月至6個月	205	777
一年以上	<u>—</u>	<u>400</u>
	<u><b>205</b></u>	<u><b>2,839</b></u>

### 13 貿易及其他應付款項及應計費用

	於六月三十日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應付款項	3,001	6,015
其他應付款項及應計費用(附註)	13,830	9,514
	<u>16,831</u>	<u>15,529</u>

附註：

於二零一八年六月三十日的其他應付款項包括(i)應付中期股息人民幣7,249,000元(二零一七年：人民幣零元)；及(ii)應付關連公司款項人民幣48,000元(二零一七年：人民幣零元)，該等款項均為無抵押、不計息、須應要求償還且屬非貿易性質。

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

	於六月三十日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
3個月以內	1,483	3,344
3個月至6個月	1,403	1,411
6個月至12個月	58	1,231
一年以上	57	29
	<u>3,001</u>	<u>6,015</u>

## 14 股本

於二零一七年及二零一八年六月三十日之股本指本公司之下列已發行股本，詳情如下：

已發行及繳足	普通股數目 (股份)	股本 港元	股本 人民幣
於二零一六年七月一月、 二零一七年六月三十日及 二零一七年七月一月	180,000,000	516,320,500	411,936,000
股本削減(附註)	—	<u>(150,000,000)</u>	<u>(121,800,000)</u>
於二零一八年六月三十日	<u>180,000,000</u>	<u>366,320,500</u>	<u>290,136,000</u>

附註：

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

## 15 股息

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
建議二零一八年末期股息－每股7.0港仙 (相等於約人民幣5.9分)	10,620	—
宣派二零一八年中中期股息－每股5.0港仙 (相等於約人民幣4.1分)	7,249	—
宣派二零一七年末期股息－每股4.0港仙 (相等於約人民幣3.5分)	—	6,278
宣派二零一七年中中期股息－每股4.0港仙 (相等於約人民幣3.5分)	—	<u>6,381</u>

建議末期股息須經本公司股東(「股東」)於即將召開的本公司股東週年大會(「二零一八年股東週年大會」)上批准。

於二零一八年六月三十日後宣派的本年度建議末期股息並無於二零一八年六月三十日確認為債務。

## 16 本公司儲備

於二零一八年六月三十日，本公司錄得保留溢利人民幣49,478,000元。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 收益

我們的租賃收益由二零一七年的人民幣60.3百萬元增加11.6%至本年度的人民幣67.3百萬元。該增加主要歸因於向本集團租賃教育設施的學院、大學、學校、教育培訓中心及公司實體(「合同學院」)單位租金價格上升。

#### 經營溢利

我們於本年度的經營溢利為人民幣222.2百萬元，而於二零一七年則為人民幣36.2百萬元，主要原因如下：

##### 1) 投資物業公平值收益

投資物業公平值收益由二零一七年的人民幣23.0百萬元增加640.9%至本年度的人民幣170.4百萬元。該增加主要歸因於中國廊坊的土地及樓宇價格上升。

##### 2) 維修及保養費

維修及保養費於本年度減少55.2%至人民幣1.3百萬元，而於二零一七年則為人民幣2.9百萬元，主要因為自二零一五年以來投入使用的設施的持續維護及改造系統。

##### 3) 法律及諮詢費

法律及諮詢費於本年度減少10.9%至人民幣4.1百萬元，而於二零一七年則為人民幣4.6百萬元，主要因為與二零一七年相比，並無海外收購產生的法律費及專業費。

##### 4) 其他收益／(虧損)淨額

我們錄得匯兌收益淨額人民幣3.9百萬元，乃產生自我們投資本公司聯營公司4 Vallees的貨幣換算。

##### 5) 分佔聯營公司業績

分佔聯營公司業績於本年度增加76%至人民幣9.0百萬元，而於二零一七年則為人民幣5.1百萬元，主要因為Axiom Properties Limited(一間股份於澳洲證券交易所上市的公司)所得溢利增加。



## 所得稅開支

自二零一五年一月一日(中國二零一五課稅年度)起，本集團的附屬公司位於中國的實體的企業所得稅根據中國企業所得稅法下的查賬徵收方式徵收。我們於本年度產生的企業所得稅開支為人民幣4.5百萬元。

## 純利

由於受上述因素的影響，我們於本年度的純利為人民幣164.7百萬元，而二零一七年則為人民幣42.6百萬元。

## 流動資金及財務資源

於二零一八年六月三十日，本集團的總資產約為人民幣1,299.5百萬元，即負債總額及股東權益分別為約人民幣149.9百萬元及人民幣1,140.1百萬元。本集團的流動比率由二零一七年的1.2升至1.4。

## 資產負債比率

於二零一八年六月三十日，本集團的資產負債比率為1.5%(二零一七年：約4.9%)，資產負債比率按銀行借款總額(人民幣17.0百萬元)除以各報告日期的權益總額計算。

## 現金及現金等價物

本集團高度重視風險管理、安全及流動性。超過日常運作需要的現金均存放在定期存款。本集團目前並無投資於債券、票據、結構性產品或任何其他金融工具。於二零一八年六月三十日，本集團有現金及現金等價物結餘約人民幣26.6百萬元(二零一七年六月三十日：人民幣14.3百萬元)。現金及現金等價物主要以人民幣計值。

## 外匯對沖

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

## 業務回顧及展望

我們擁有並向中國及馬來西亞的教育機構出租教育設施，主要包括教學樓及宿舍。本集團所有現有教育設施分別位於中國河北省廊坊市東方大學城及馬來西亞吉隆坡。

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

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

### 重大投資以及重大投資與資本承擔的未來計劃

於二零一八年六月三十日，本集團並無持有任何重大投資，亦無重大資本承擔及並無重大投資或購買資本資產的未來計劃。

### 重大收購或出售附屬公司及聯屬公司

於二零一七年六月三十日，本公司(作為認購人)與4 Vallees(作為發行人)及萊佛士(作為契諾人)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，本公司同意有條件認購且4 Vallees同意有條件配發及發行4 Vallees股本中的合共4,508,151股新股份，按經擴大基準計，佔4 Vallees已發行股本約13.58%，總認購價為5,421,000新加坡元(相當於約30,000,000港元)(「認購事項」)。本公司、萊佛士及4 Vallees於二零一七年八月三十一日、二零一七年十月二十日及二零一七年十一月二十一日簽立附函將最後完成日期(定義見認購協議)延長至二零一七年十月二十日、二零一七年十一月二十一日及二零一七年十二月二十一日。

認購事項前，萊佛士及本公司分別擁有4 Valleess的87.23%及12.77%股權。由於萊佛士為本公司及4 Vallees兩者的控股股東(定義見GEM上市規則)，萊佛士進一步向本公司出售4 Vallees的13.58%股權屬本公司根據GEM上市規則的關連交易。於二零一七年十二月十五日，本公司舉行股東大會，有關認購事項的決議案在會上獲股東通過。完成後，本公司將合共擁有8,172,151股4 Vallees股份，佔4 Vallees已發行股本約24.61%。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年六月三十日、二零一七年十一月二十一日及二零一七年十二月十五日的公告，以及日期為二零一七年十一月二十九日的通函。

## 建議轉往主板上市

於二零一八年一月五日，本公司根據聯交所證券上市規則第九A章以及GEM上市規則的相關條文向聯交所呈交正式申請(「該申請」)，建議將其全部已發行股份由聯交所GEM轉往主板上市(「建議轉板上市」)。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年一月五日的公告。

於二零一八年七月六日，本公司宣佈由於自提交該申請後已超過六個月，該申請已失效。本公司將會考慮在適當時候重新提交建議轉板上市的新申請。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年七月六日的公告。

## 股本削減

於二零一八年三月二十日，本公司建議透過將本公司股本賬由二零一八年二月二十八日的516,320,500港元削減150,000,000港元至366,320,500港元進行股本削減(「股本削減」)。股本削減產生的進賬擬入賬至本公司的股本削減儲備賬，董事可能根據本公司章程細則及公司條例將有關款項用於抵銷本公司財務報表呈列的本公司累計已變現虧損，以及用作可供分派儲備。於二零一八年五月三日舉行的股東大會上，有關股本削減的決議案獲股東通過，並於二零一八年六月十一日生效。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年三月二十日及二零一八年五月三日的公告，以及日期為二零一八年四月九日的通函。

股本削減已於二零一八年六月十一日完成。

## 更改暫停辦理股份過戶登記日期及付息日

誠如本公司日期為二零一八年一月二十三日的截至二零一七年十二月三十一日止六個月中期業績公告所披露，董事會議決向於二零一八年三月二十三日(星期五)營業時間結束時名列股東名冊的股東宣派中期股息，而有關股息證預計已於二零一八年四月六日(星期五)寄發。由於本公司在累計虧損仍然存在的情況下無法支付股息，董事會建議謹於股本削減生效日期後支付中期股息。因此，暫停辦理股份過戶登記日期及中期股息付息日分別修訂為二零一八年七月二十日及二零一八年七月三十一日。

## 更改股息政策

於二零一八年三月二十日，董事會議決更改本公司的股息政策，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，而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」)「財務資料」一節「股息政策」一段所披露的一切其他事宜均維持不變。

## 集團資產抵押

於二零一八年六月三十日，已質押銀行存款人民幣零元(二零一七年：人民幣20,000,000元)及投資物業人民幣74,102,000元(二零一七年：人民幣49,181,000元)已獲質押，以為本集團獲授的銀行融資作抵押。

## 資本結構

本集團於二零一八年六月三十日的資本結構與二零一七年六月三十日者相比並無變動。

## 或然負債

於二零一八年六月三十日，本集團及本公司並無任何重大或然負債(二零一七年六月三十日：零)。

## 僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團在中國共有17名全職僱員，目前全部位於河北省廊坊市(二零一七年六月三十日：17名)。本集團於本年度的僱員成本總額約為人民幣2.5百萬元(二零一七年六月三十日：人民幣2.3百萬元)。僱員薪酬乃參考具備相關經驗的僱員的市場薪金及其各自的表現釐定。本公司向僱員提供培訓，以改善及提升彼等的管理及專業技能。根據中國社保法規的規定，本公司為僱員作出強制性社保基金供款提供退休福利及提供醫療、失業、工傷及生育福利。

## 本公司配售所得款項用途

本公司於二零一五年一月十六日以每股股份2.64港元配售45,000,000股本公司普通股(「股份」)(「配售」)的方式上市所收取的所得款項淨額約為75.3百萬港元，已扣除招股章程所載就上市開支而應付本公司控股股東(定義見GEM上市規則)萊佛士(為本公司控股股東及一家由董事會主席(「主席」)兼執行董事周華盛先生(「周先生」)擁有其36.88%之公司)的款項，以及本公司已付與配售有關的總包銷佣金、費用及開支。

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

於二零一八年六月三十日，校區內建設新宿舍的準備工作仍在進行中。本集團已動用約29.7百萬港元購買建築材料、為校區內選定地點進行土壤測試及進行新宿舍的建築工程。

在選定地點進行土壤測試後，建築師事務所的觀點是新宿舍的原有建築設計須作出修改及進行優化。因此，建築師事務所利用額外六個月時間來分析土壤測試的結果、施工方法、額外成本計算及建築宿舍。於二零一六年九月二十二日，建築師事務所已獲得廊坊市政府發出的建築圖則批文。本公司現正申請建設工程許可證及甄選承包商。由於中國北方地區的空气污染，地方政府已頒佈命令(廊開住建[2017]13號)暫停所有建築活動直至另行通知。本公司將監察有關情況，並在地方政府解除暫停時重新開始興建新宿舍。

## 業務目標與實際業務進度的比較

招股章程所載執行計劃與本集團於本年度的實際計劃的比較分析如下：

時間表	招股章程執行計劃	實際計劃
二零一八年六月三十日	— 不適用	<ul style="list-style-type: none"><li>— 申請建設工程許可證。由於中國北方地區的空气污染，地方政府已頒佈命令（廊開住建[2017] 13號）暫停所有建築活動直至另行通知。本公司將監察有關情況，並在地方政府解除暫停時重新開始興建新宿舍。</li></ul>
有待確定	— 不適用	<ul style="list-style-type: none"><li>— 完成新宿舍的建築工程；及</li><li>— 開始並完成新宿舍的室內裝潢。</li></ul>
有待確定	— 不適用	<ul style="list-style-type: none"><li>— 完成最後檢驗並取得開始使用新宿舍所需的相關政府許可；</li><li>— 於二零一八年至二零一九年學年開始使用新宿舍；及</li><li>— 根據相關建築合約進行建築成本最終結算。</li></ul>

## 競爭性權益

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

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

董事已確認，除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，概無董事、本公司控股股東(定義見GEM上市規則)或主要股東(定義見GEM上市規則)、或本公司任何附屬公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人(定義見GEM上市規則)於任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

## 末期股息

董事會議決建議向股東派發本年度末期股息每股7.0港仙(相當於約人民幣5.9分)(二零一七年：4.0港仙)，金額為12,600,000港元(相等於人民幣10,620,000元)，惟須於二零一八年股東週年大會上獲得股東批准，方可作實。有關股息證預期於二零一八年十一月九日(星期五)或之前寄發。

## 股東週年大會

二零一八年股東週年大會將於二零一八年十月十九日(星期五)在香港舉行，而有關通告及文件將按照GEM上市規則規定於適當時候寄發予股東並在香港交易及結算所有限公司網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.oriental-university-city.com](http://www.oriental-university-city.com))刊登。

## 暫停辦理股份過戶登記手續日期

為了確定出席二零一八年股東週年大會並於會上投票權利及符合資格收取建議末期股息權利，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續，細節如下：

### 確定股東出席二零一八年股東週年大會並於會上投票的權利

提交過戶文件的最後時間	二零一八年十月十二日(星期五)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	二零一八年十月十五日(星期一)至 二零一八年十月十九日(星期五)(包括首尾兩日)
記錄日期	二零一八年十月十九日(星期五)

## 確定股東符合資格收取建議末期股息的權利

提交過戶文件的最後時間	二零一八年十月二十四日(星期三)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	二零一八年十月二十五日(星期四)至 二零一八年十月二十九日(星期一)(包括首尾兩日)
記錄日期	二零一八年十月二十九日(星期一)

於上述暫停辦理股份過戶登記手續期間不會進行股份過戶登記。為了確定出席二零一八年股東週年大會並於會上投票的權利及符合資格收取建議末期股息的權利，該等未登記股東必須將所有已填妥並已加蓋印鑑的過戶文件連同有關股票於上述最後時間前交回本公司香港股份過戶登記處寶德龍證券登記有限公司登記，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。

## **企業管治**

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

於本年度，本公司已遵守GEM上市規則附錄十五所載企業管治守則的所有守則條文。

## **購買、出售或贖回本公司的上市證券**

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

## **董事進行證券交易**

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

## **合規顧問權益**

於二零一八年四月三十日，據本公司合規顧問法國巴黎證券(亞洲)有限公司(「合規顧問」)告知，截至二零一八年四月三十日止六個月除本公司與合規顧問所訂立日期為二零一七年十二月十四日的合規顧問協議外，於上述期間，合規顧問或其董事、僱員或緊密聯繫人(定義見GEM上市規則)概無於本公司證券中擁有權益，而須根據GEM上市規則第6A.32條知會本公司。



## 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一八年六月三十日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有須：(a) 根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被認為或視為擁有的權益及淡倉），或(b) 根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指的登記冊的權益或淡倉，或(c) 根據GEM上市規則第5.46條至5.67條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：—

### 好倉

#### (a) 於本公司的股份

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

附註：

- (1) 主席兼執行董事周先生透過萊佛士所持有本公司權益的詳情載於下文「主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉」一節。
- (2) 股權百分比乃基於本公司於二零一八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	權益性質	股份數目	股權概約 百分比
周先生	萊佛士 <sup>(附註1)</sup>	實益擁有人及 配偶權益	462,907,764	33.58% <sup>(附註2)</sup>

附註：

- (1) 萊佛士(於新加坡註冊成立及其已發行股份於新交所上市的公司)為本公司的直接控股公司。
- (2) 包括(a)周先生的妻子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，於二零一八年六月三十日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有任何須記入根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊或根據GEM上市規則第5.46條至5.67條須以其他方式知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一八年六月三十日，據本公司任何董事或最高行政人員所知或以其他方式所獲悉，記錄在根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內於股份及相關股份中擁有5%或以上權益的法團或人士(本公司董事或最高行政人員除外)的詳情如下：—

#### 於股份的好倉

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

附註：

1. 萊佛士由(a)主席兼執行董事周先生擁有21.17%；(b)周先生及周先生的妻子Chung女士共同擁有9.93%；及(c)Chung女士擁有2.47%。根據證券及期貨條例，周先生被視為於萊佛士擁有權益的股份中擁有權益及Chung女士被視為於周先生擁有權益的股份中擁有權益。此外，周先生為萊佛士的董事。
2. 股權百分比乃基於本公司於二零一八年六月三十日的已發行股份總數(即180,000,000股股份)計算。

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，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條規定須存置的登記冊內的權益或淡倉。

## 董事於交易、安排或合約中的權益

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

## 根據公司條例第 436 條作出的披露

本初步業績公告所載有關本年度及二零一七年的財務資料並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報表，但摘錄自該等財務報表。根據公司條例第 436 條須予披露有關此等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按公司條例第 662(3) 條及附表 6 第 3 部的規定將二零一七年的綜合財務報表送呈公司註冊處處長，並將於適當時候遞交本年度的財務報表。

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

## 經審核委員會及獨立核數師審閱

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

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

## 香港立信德豪會計師事務所有限公司的工作範圍

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

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

新加坡，二零一八年八月十五日

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

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