

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

截至二零二二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」）截至二零二二年六月三十日止年度（「二零二二財政年度」）的經審核綜合業績，連同截至二零二一年六月三十日止年度（「二零二一財政年度」）的經審核比較數字如下：

1. 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年六月三十日止年度

	附註	二零二二 財政年度 人民幣千元	二零二一 財政年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
收益	3.4 & 4.1	54,168	65,775	(17.6)
政府補助		—	400	NM
僱員成本	4.2	(5,824)	(6,929)	(15.9)
物業、廠房及設備折舊		(348)	(428)	(18.7)
營業稅及附加稅		(720)	(350)	105.7
物業稅及土地使用稅	4.3	(11,035)	(12,418)	(11.1)
物業管理費		(5,029)	(5,034)	(0.1)
維修及保養費	4.4	(580)	(295)	96.6
法律及諮詢費	4.5	(3,892)	(5,295)	(26.5)
其他（虧損）／收益淨額	3.5 & 4.6	(6,554)	(3,708)	76.8
其他開支	4.7	(3,849)	(4,373)	(12.0)
分佔聯營公司業績	4.8	6,845	10,898	(37.2)
除減值虧損及公平值變動前 經營溢利		23,182	38,243	(39.4)
一家聯營公司的減值虧損撥回		—	7,014	NM
投資物業公平值收益	3.9 & 4.9	22,780	51,421	(55.7)
可換股票據公平值虧損		—	(24,928)	NM
經營溢利		45,962	71,750	(35.9)
銀行借款利息開支	4.10	(19,648)	(13,892)	41.4
利息收入		53	61	(13.1)
除所得稅前溢利	3.6	26,367	57,919	(54.5)
所得稅：				
即期稅項	3.7 & 4.11	(153)	(2,375)	(93.6)
遞延稅項	3.7	(20,263)	(20,071)	1.0
年內溢利	4.12	5,951	35,473	(83.2)
EBITDA	4.13	23,583	38,732	(39.1)

NM- 無意義

	附註	二零二二 財政年度 人民幣千元	二零二一 財政年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
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		(243)	(1,272)	(80.9)
分佔聯營公司其他全面收益		(278)	(5,701)	(95.1)
年內其他全面收益		(521)	(6,973)	(92.5)
年內全面收益總額		5,430	28,500	(80.9)
以下人士應佔溢利：				
— 本公司擁有人		5,811	34,891	(83.3)
— 非控股權益		140	582	(75.9)
		5,951	35,473	(8.32)
以下人士應佔全面收益總額：				
— 本公司擁有人		5,290	27,918	(81.1)
— 非控股權益		140	582	(75.9)
		5,430	28,500	(80.9)
年內本公司擁有人應佔溢利 的每股盈利				
— 基本(每股人民幣元)	3.8	0.03	0.19	(84.2)
— 攤薄(每股人民幣元)	3.8	0.03	0.19	(84.2)

2. 綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

		於二零二二年 六月三十日 人民幣千元	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,805	4,826
投資物業	3.9	1,563,593	1,547,773
於聯營公司的權益	3.10	69,906	78,889
收購投資物業的預付款項	3.11	18,009	14,738
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總值		1,656,313	1,646,226
		<hr/>	<hr/>
流動資產			
貿易及其他應收款項	3.12	18,623	19,059
可收回稅項		76	—
受限制現金		2,678	4,525
現金及現金等價物	4.16	4,713	28,095
		<hr/>	<hr/>
		26,090	51,679
		<hr/>	<hr/>
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計費用	3.13	14,919	10,742
客戶墊款		5,728	3,882
銀行借款，有擔保	3.14	40,552	62,545
即期稅項負債		76	15
		<hr/>	<hr/>
流動負債總額		61,275	77,184
		<hr/>	<hr/>
流動負債淨值	4.14	(35,185)	(25,505)
		<hr/>	<hr/>
總資產減流動負債		1,621,128	1,620,721
		<hr/>	<hr/>

	附註	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元
非流動負債			
貿易及其他應付款項及應計費用	3.13	4,551	235
銀行借款，有擔保	3.14	189,866	219,383
遞延稅項負債		178,966	158,788
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總額		373,383	378,406
		<hr/>	<hr/>
資產淨值		1,247,745	1,242,315
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本		290,136	290,136
儲備		946,633	941,343
		<hr/>	<hr/>
		1,236,769	1,231,479
非控股權益		10,976	10,836
		<hr/>	<hr/>
權益總額		1,247,745	1,242,315
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。萊佛士的附屬公司（本集團除外）統稱為萊佛士集團。

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，綜合財務報表包括GEM上市規則規定之適用披露事項。

(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。

於二零二二年六月三十日，本集團的流動負債超逾其流動資產約人民幣35.19百萬元，其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二零二三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) 來自經營活動的正現金流主要來自二零二二年七月一日起向現有及新租戶收取的租金。其中一名主要租戶已於二零二二年九月開始新學年之學生入學程序，而管理層預期租賃協議將予續期，故租金收取將很快完成；
- (ii) 直至綜合財務報表獲批准日期，本集團擁有來自萊佛士人民幣35,000,000元的尚未動用循環貸款融資，自二零二零年六月三十日起為期三年。任何借入的貸款應於支出日期起計36個月內償還；
- (iii) 本集團一直與中國的金融機構磋商，以獲取一筆款項為人民幣30,000,000元的新融資。董事認為本集團將能取得新融資；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 — 二零二一年七月一日起生效

香港財務報告準則第16號修訂本	COVID-19相關租金優惠
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
香港會計準則第39號、	利率基準改革 — 第二階段
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	

採納該等經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間或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新訂或經修訂香港財務報告準則。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本

下列新訂香港財務報告準則及其修訂本(可能適用於本集團的綜合財務報表)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號修訂本及 香港詮釋第5號(二零二零年)	「流動或非流動負債分類」及 「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」 ³ 會計政策披露 ³
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告 第2號修訂本	會計估計的定義 ³ 與單一交易產生的資產及負債相關的 遞延稅項 ³
香港會計準則第8號修訂本 香港會計準則第12號修訂本	物業、廠房及設備 — 作擬定用途前 之所得款項 ¹
香港會計準則第37號修訂本 香港財務報告準則第3號修訂本 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	虧損合約 — 履行合約之成本 ¹ 概念框架引用 ² 投資者與其聯營公司或合營公司 之間的資產出售或注資 ⁴
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 ¹

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 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

³ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 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

倘相關交易出現，除應用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」可能會對未來期間之綜合財務報表造成影響外，董事預計未來應用上述修訂本及修改並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%，故並無提供業務分部資料。概無呈列分部資產及負債，乃由於並無定期提供相關金額供執行董事審閱。

本年度按分類劃分的收益分析如下：

香港財務報告準則第16號 範圍內的收益：	二零二二 財政年度 人民幣千元	二零二一 財政年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
教育設施租賃	50,061	62,768	(20.2)
配套設施商業租賃	4,107	3,007	36.6
	<u>54,168</u>	<u>65,775</u>	<u>(17.6)</u>

由於非中國之收益於截至二零二二年六月三十日止年度佔總收益超過10%，故本年度按國家之收益分析如下：

香港財務報告準則第16號 範圍內的收益	二零二二 財政年度 人民幣千元	二零二一 財政年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
中國	48,039	60,070	(20.0)
非中國(馬來西亞及印尼)	6,129	5,705	7.4
	<u>54,168</u>	<u>65,775</u>	<u>(17.6)</u>

管理層認為支援設施的教育設施租賃及配套設施商業租賃位於中國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。

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	二零二二 財政年度 人民幣千元	二零二一 財政年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
客戶 A	15,709	33,357	(52.9)
客戶 B	7,728	11,127	(30.5)
萊佛士集團	6,129	5,705	7.4

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：

	二零二二 財政年度 人民幣千元	二零二一 財政年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
匯兌虧損淨額	(1,868)	(3,183)	(41.3)
出售物業、廠房及設備的虧損	(58)	(141)	(58.9)
出售投資物業的虧損	(4,917)	(765)	542.7
其他	289	381	(24.1)
	<u>(6,554)</u>	<u>(3,708)</u>	<u>76.8</u>

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：

	二零二二 財政年度 人民幣千元	二零二一 財政年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
核數師薪酬	750	995	(24.6)
年內產生租金收入的投資物業的 直接運營費用	13,140	17,708	(25.8)
年內並無產生租金收入的投資物業的 直接運營費用	7,595	5,566	36.5
政府補貼	—	(400)	NM
	<u>—</u>	<u>(400)</u>	<u>NM</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：

	二零二二 財政年度 人民幣千元	二零二一 財政年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
即期稅項			
— 本年度企業所得稅	153	1,202	(87.3)
— 過往年度超額撥備	—	(91)	NM
股息收入預扣稅	—	1,264	NM
	<u>153</u>	<u>2,375</u>	<u>(93.6)</u>
遞延稅項	20,263	20,071	1.0
所得稅	<u>20,416</u>	<u>22,446</u>	<u>(9.0)</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

由於本集團於二零二二財政年度及二零二一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

本期間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。

	二零二二 財政年度 人民幣千元	二零二一 財政年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
盈利：			
用於計算每股基本盈利的盈利	<u>5,811</u>	<u>34,891</u>	<u>(83.3)</u>
股份數目：			
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>	<u>—</u>
每股基本盈利	<u>0.03</u>	<u>0.19</u>	<u>(84.2)</u>
每股攤薄盈利	<u>0.03</u>	<u>0.19</u>	<u>(84.2)</u>

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

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	二零二二 財政年度 人民幣千元	二零二一 財政年度 人民幣千元
年初	1,547,773	1,506,198
添置	5,510	5,235
出售	(9,559)	(3,636)
匯兌調整	(2,911)	(11,445)
公平值變動	<u>22,780</u>	<u>51,421</u>
年末	<u>1,563,593</u>	<u>1,547,773</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二零二二年六月三十日及二零二一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。截至二零二二年六月三十日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。

已竣工投資物業的公平值一般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

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元
分佔資產淨值	<u>69,906</u>	<u>78,889</u>

本公司於二零二一年十二月二十三日從其聯營公司 Axiom Properties Limited 收到金額為 3,290,000 澳元 (約人民幣 15,550,000 元) 的資本回報。

3.11 收購投資物業的預付款項

於二零二二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 18,009,000 元 (二零二一年：人民幣 14,738,000 元)，總代價為人民幣 32,712,000 元。

3.12 貿易及其他應收款項

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元
貿易應收款項	6,559	10,647
其他應收款項 ^(附註)	<u>12,064</u>	<u>8,412</u>
所得稅	<u>18,623</u>	<u>19,059</u>

附註：於二零二二年六月三十日的結餘包括應收一家聯營公司款項人民幣 63,000 元 (二零二一年六月三十日：人民幣 67,000 元)，該款項為無抵押、不計息、須應要求償還且屬非貿易性質。

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須預先收取。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。一般而言，教育設施的租戶須於十月末前支付大部分的年度租金，而剩餘應付款項須於曆年末支付。就支援設施的商業租賃而言，本集團大部分的租戶須預先支付年度租金，除非彼等各自的租賃協議另有規定則除外。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：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元
三個月以內	47	35
三個月至六個月	5,138	1,620
六個月至十二個月	1,232	8,992
一年以上	142	—
	<u>6,559</u>	<u>10,647</u>

3.13 貿易及其他應付款項及應計費用

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元
貿易應付款項	4,284	1,620
其他應付款項 ^(附註) 及應計費用	15,186	9,357
	<u>19,470</u>	<u>10,977</u>

附註：於二零二二年六月三十日的其他應付款項包括(i)應付萊佛士集團款項人民幣4,551,000元(二零二一年：無)，該等款項為無抵押、不計息、不得於二零二四年一月一日前償還且屬非貿易性質；(ii)應付萊佛士集團款項人民幣1,500,000元(二零二一年：無)，該等款項為無抵押、不計息、按要求償還且屬非貿易性質。

作報告用途的貿易及其他應付款項及應計費用分析：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元
即期	14,919	10,742
非即期	4,551	235
	<u>19,470</u>	<u>10,977</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：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元
三個月以內	1,210	457
三個月至六個月	977	861
六個月至十二個月	1,829	—
一年以上	268	302
	<u>4,284</u>	<u>1,620</u>

3.14 銀行借款，有擔保

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元
到期償還的銀行借款：		
— 於一年內 ^(附註)	40,552	62,545
— 於一年後但於兩年內	47,997	33,606
— 於兩年後但於五年內	125,569	153,485
— 於五年後	16,300	32,292
	<u>189,866</u>	<u>219,383</u>
總計	<u>230,418</u>	<u>281,928</u>

附註：計入二零二二年六月三十日的結餘為銀行透支(非循環)及有年期貸款分別為人民幣20,226,000元(二零二一年六月三十日：人民幣28,534,000元)及人民幣20,326,000元(二零二一年六月三十日：人民幣34,011,000元)。

銀行借款按固定及浮動利率計息。本集團根據銀行融資授出的銀行借款於二零二二年六月三十日的利率介乎每年4.63%至8.16%(二零二一年六月三十日：4.60%至8.50%)。於二零二二年六月三十日，本集團的銀行融資由本集團若干投資物業人民幣353,333,000元(二零二一年六月三十日：人民幣356,233,000元)及本公司企業擔保抵押。

3.15 股息

董事會議決，建議不就截至二零二二年六月三十日及二零二一年六月三十日止年度支付任何末期股息。

4. 截至二零二二年六月三十日止年度財務回顧

4.1 收益

收益較二零二一財政年度人民幣65.78百萬元減少17.6%至人民幣54.17百萬元，主要由於學院、教育機構、培訓中心及教育公司實體（「教育機構」）以及商業租戶租用空間減少，而其受2019冠狀病毒病（「COVID-19」）爆發以及隨後的限制性公共衛生措施所影響。

4.2 僱員成本

於二零二一財政年度所記錄之僱員成本由人民幣6.93百萬元減少15.9%至人民幣5.82百萬元，此乃由於員工團隊於二零二二年一月進行調整以減緩收益的減少所致。

4.3 物業稅及土地使用稅

物業稅及土地使用稅由二零二一財政年度的人民幣12.42百萬元減少11.1%至人民幣11.04百萬元，主要由於與總租金收入減少一致的物業稅減少所致。

4.4 維修及保養費

維修及保養費由二零二一財政年度的人民幣0.30百萬元增加96.6%至人民幣0.58百萬元，此乃由於位於廊坊市的教學樓的防水工程及學生宿舍的空調維修工程所致。

4.5 法律及諮詢費

法律及諮詢費由二零二一財政年度的人民幣5.30百萬元減少26.5%至人民幣3.89百萬元，乃由於產生較少專業費用。

4.6 其他(虧損)/收益淨額

其他虧損由二零二一財政年度的人民幣3.71百萬元增加76.8%至人民幣6.55百萬元，主要由於出售轉移至地方當局以簡化公用事業管理的水和供熱資產的虧損所致。

4.7 其他開支

其他開支由二零二一財政年度的人民幣4.37百萬元減少12.0%至人民幣3.85百萬元，主要由於交通、差旅及娛樂開支因廊坊市於二零二二財政年度第三及第四季度的封鎖而整體上減少所致。

4.8 分佔聯營公司業績

分佔聯營公司業績收益由二零二一財政年度的人民幣10.90百萬元減少37.2%至人民幣6.85百萬元，主要由於本集團的聯營公司純利減少所致。

4.9 投資物業的公平值收益

投資物業的公平值收益由二零二一財政年度的人民幣51.42百萬元減少55.7%至人民幣22.78百萬元。公平值減少主要歸因於位於廊坊市的投資物業的公平值收益減少所致。

4.10 銀行借款的利息開支

利息開支由二零二一財政年度的人民幣13.89百萬元增加41.4%至人民幣19.65百萬元，乃由於中國的銀行借款僅於二零二一年一月提取所致。

4.11 即期所得稅

即期所得稅由二零二一財政年度的人民幣2.38百萬元減少93.6%至人民幣0.15百萬元，主要由於本集團的企業所得稅減少，其與應課稅收入減少一致。

4.12 本年度溢利

鑒於上述附註4.1至4.11所載列的因素，純利由二零二一財政年度的人民幣35.47百萬元減少83.2%至人民幣5.95百萬元。

4.13 EBITDA

未計利息開支、稅項、折舊及攤銷的盈利(「EBITDA」)由二零二一財政年度的人民幣38.73百萬元減少39.1%至人民幣23.58百萬元，與收益的整體跌幅一致。

4.14 流動資金及財務資源

於二零二二年六月三十日，本集團的流動負債淨額為人民幣35.19百萬元(二零二一年六月三十日：人民幣25.51百萬元)。流動負債因下列因素而有所緩和：

- (a) 客戶墊款人民幣5.73百萬元(二零二一年六月三十日：人民幣3.88百萬元)，將根據租賃協議的條款隨著時間推移確認為收入。

- (b) 現有銀行借款人民幣40.55百萬元(二零二一年六月三十日：人民幣62.55百萬元)，其由定期貸款人民幣20.33百萬元(二零二一年六月三十日：人民幣34.01百萬元)及透支貸款人民幣20.23百萬元(二零二一年六月三十日：人民幣28.53百萬元)組成，全部均以本集團若干投資物業作抵押。
- (c) 由二零二二年七月一日起就續訂租賃協議而收取的租金。
- (d) 本集團獲取一筆來自萊佛士人民幣35,000,000元的尚未動用循環貸款融資，自二零二零年六月三十日起為期三年。任何借入的貸款應於支付當日起36個月內償還。年利率為2.5%，自貸款提取之日起計息。於二零二二年六月三十日，本集團尚未動用此融資。

於二零二二年六月三十日，本集團的總資產為人民幣1,682.40百萬元(二零二一年六月三十日：人民幣1,697.91百萬元)，即負債總額及權益分別為人民幣434.66百萬元(二零二一年六月三十日：人民幣455.59百萬元)及人民幣1,247.75百萬元(二零二一年六月三十日：人民幣1,242.32百萬元)。

4.15 資產負債比率

於二零二二年六月三十日，本集團的資產負債比率為18.5%(二零二一年六月三十日：22.7%)，其按借款總額人民幣230.42百萬元(二零二一年六月三十日：人民幣281.93百萬元)除以權益總額人民幣1,247.75百萬元(二零二一年六月三十日：人民幣1,242.32百萬元)，再乘以100%計算。

4.16 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。於二零二二年六月三十日，本集團有現金及現金等價物結餘人民幣4.71百萬元(二零二一年六月三十日：人民幣28.10百萬元)。於二零二二年六月三十日，本集團的現金及現金等價物主要以人民幣計值。

4.17 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、牙醫及門診等)的商業租戶出租位於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。

由於COVID-19疫情再次爆發、封鎖長達一個月以及對COVID-19疫情清零政策的恆常嚴格措施(包括旅行限制、隔離及群眾常規聚合酶鏈反應檢測)，由此可見二零二二財政年度為備受挑戰的一年。部分教育機構因廊坊市遭封鎖須取消春季收生及提供學費回扣。商業租戶於封鎖期間經歷業務損失，於解除封鎖後業務復甦緩慢。因此，由於受影響的教育機構及商業租戶減少租賃要求或於合約屆滿後選擇不再續租，本集團的收益因而下降。

踏入二零二三財政年度(「二零二三財政年度」)，隨著本集團成功簽約新教育機構租用空置的教育設施，營商信心逐漸增強。另外，本集團已開展因封鎖而延遲所建設的新劇院及食堂以及改造／翻修現有兩棟宿舍樓，從而配合現有教育機構。該等設施預期將於二零二三財政年度下半年前完成及移交予教育機構，並將產生額外收益。

儘管本集團對基於新增及現有教育機構及商業租戶所簽訂的租約有助於二零二三財政年度實現更高收入保持樂觀態度，惟本集團深知COVID-19爆發的風險及潛在封鎖或帶來收入下降的壓力。本集團將繼續審慎管理營運成本及現金流量，同時將推出更積極的營銷及業務發展措施以爭取更多新租戶。

為節省銀行利息開支，本集團已於二零二二年一月提早償還印尼的銀行貸款本金，並自二零二二年二月起逐步每月減少於馬來西亞的透支額度。此外，本集團已成功與中國的銀行就改期償還剩餘貸款期限為3.5年的貸款本金以及減少利息進行磋商，預計可節省約人民幣4.3百萬元的利息。

鑒於中國境外利率上升的預期趨勢，本集團將繼續探索其他融資方案以重新平衡其貸款組合及／或對其現有銀行融資進行再融資，從而降低實際利息成本。為了準備隨時可用的資金予本集團，本集團自二零二零年六月三十日從萊佛士獲得人民幣35.00百萬元三年期的循環貸款。年利率為2.5%，從貸款重新開始日計算利息。於二零二二年六月三十日，本集團還未使用該筆貸款。

董事會認為，儘管COVID-19疫情帶來挑戰，教育行業仍具有韌性。中國、馬來西亞及印尼的教育行業預計將隨著學生人數的增長恢復溫和增長。本集團作為該等國家的教育設施供應商，已預備妥當長期把握增長趨勢。

6. 重大投資以及重大投資與資本承擔的未來計劃

除下述所披露者外，於二零二二年六月三十日，本集團並無任何其他重大投資以及重大投資與資本承擔的未來計劃。

6.1 購買蒙古的投資物業

於二零二零年三月六日，本公司與獨立賣方訂立買賣協議，以購買位於蒙古烏蘭巴托市的投資物業，購買代價為人民幣32.71百萬元。於二零二二年六月三十日，本公司已支付購買代價的其中人民幣18.01百萬元，餘額人民幣14.70百萬元將按買賣協議列明的各建設完工階段分期支付。有關收購蒙古投資物業詳情，請參閱日期為二零二零年三月八日的公告。預期投資物業將於二零二三財政年度下半年前完成及移交其空置管有權。

6.2 改造／翻修廊坊市的兩棟宿舍

於二零二二年六月十六日，本公司與獨立承包商就東方大學城校區內第23號及24號兩棟宿舍進行改造／翻修簽訂建設工程合約，合約金額為人民幣10.18百萬元。合約金額將根據協定條款分期支付。改造／翻修工程預期將於二零二三財政年度第一季度完結之前完成。

6.3 改造／翻修廊坊市的投資物業

本集團亦將位於廊坊市的投資物業進行改造／翻修，估計需人民幣174百萬元，將視其集資能力按進度支付。

7. 重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合資企業

於二零二二財政年度，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，於二零二二年六月三十日，本集團並無任何其他關連交易及持續關連交易。

8.1 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) 與由萊佛士擁有 70% 權益的 Raffles College of Higher Education Sdn Bhd (作為租戶) 就租賃位於馬來西亞吉隆坡的物業訂立以下租賃協議：

- (i) 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，該協議項下已付年度租金為 1.91 百萬馬來西亞令吉 (「馬來西亞令吉」) (約人民幣 2.98 百萬元)。
- (ii) 於以上租期屆滿後續租，為期三年，自二零二二年一月一日開始，至二零二四年十二月三十一日屆滿。租賃協議按公平條款簽立，該協議項下應付年度租金為 2.01 百萬馬來西亞令吉 (約人民幣 3.06 百萬元)。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十二月十日的公告。

8.2 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 辦公大樓的兩層樓訂立租賃協議，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，該協議項下應付年度租金為 7,154.64 百萬印尼盾 (約人民幣 3.14 百萬元)。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年六月十七日的公告。

9. 本集團資產抵押

於二零二二年六月三十日，投資物業人民幣 353.33 百萬元 (二零二一年六月三十日：人民幣 356.23 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

本集團於二零二二年六月三十日的資本結構與二零二一年六月三十日者相比並無變動。

11. 或然負債

於二零二二年六月三十日，本集團並無任何或然負債(二零二一年六月三十日：無)。

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

於二零二二年六月三十日，本集團在中國共有29名全職僱員，全部均位於河北省廊坊市(於二零二一年六月三十日：49名)。本集團的僱員成本總額為人民幣5.82百萬元(二零二一財政年度：人民幣6.93百萬元)。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。本集團已採納一項購股權計劃以提供激勵予董事及合資格僱員。

14. 末期股息

董事會議決，建議不就二零二二財政年度支付任何股息(二零二一財政年度：無)。

15. 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，於二零二二年六月三十日，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。

16. 股東週年大會(「二零二二年股東週年大會」)

二零二一年股東週年大會將於二零二二年十月二十一日(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股東，並在香港交易及結算所有限公司網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.oriental-university-city.com)刊登。

17. 暫停辦理股份過戶登記手續日期

為了確定出席二零二二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：

為確定股東出席二零二二年股東週年大會並於會上投票權利

提交過戶文件的最後時間	二零二二年十月十七日(星期一) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	二零二二年十月十八日(星期二)至 二零二二年十月二十一日(星期五) (包括首尾兩日)
記錄日期	二零二二年十月二十一日(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。為了確定出席二零二二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。

18. 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。

於二零二二財政年度，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。

19. 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於二零二二財政年度，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。

20. 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二零二二財政年度遵守交易必守標準。

21. 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

於二零二二年六月三十日，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 ^(附註2)
周華盛先生 (「周先生」) ^(附註1)	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二零二二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 ^(附註1)	實益擁有人及 配偶權益／ 個人權益及 家族權益	476,562,764	34.57% ^(附註2)

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22.17%直接權益；(b)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(c)周先生與Chung女士的9.93%共同權益。

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，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。

22. 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二二年六月三十日，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 ^(附註2)
萊佛士 ^(附註1)	實益擁有人／個人權益	135,000,000	75%
Chung女士 ^(附註1)	配偶權益／家族權益	135,000,000	75%

附註：

- (1) 萊佛士由(a)主席兼執行董事周先生擁有22.17%；(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二零二二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，於二零二二年六月三十日，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。

23. 董事於交易、安排或合約中的權益

除另有披露者外，於二零二二財政年度，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。

24. 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二零二二財政年度及二零二一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部的規定將二零二一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二零二二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。

25. 經審核委員會審閱

董事會的審核委員會（「**審核委員會**」）現時由三名獨立非執行董事組成，即陳耀鄉先生、郭紹增先生及鄭文鏢先生，並由陳耀鄉先生擔任主席。

審核委員會已審閱本集團採納的會計原則及實務，以及本集團於二零二二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。

26. 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」)已同意有關本集團二零二二財政年度業績的本初步公告中的數字與本集團二零二二財政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，二零二二年八月十九日

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。