



Oriental
UniversityCity
東方大學城

INTERIM REPORT
2017
中期報告



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創業板(分別為「聯交所」及「創業板」)的特色

創業板乃為較於聯交所上市的其他公司帶有更高投資風險的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。創業板的較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他經驗豐富的投資者。

由於創業板上市公司的新興性質使然，在創業板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，同時亦無法保證在創業板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。

本報告乃遵照創業板證券上市規則(「**創業板上市規則**」)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份，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份。

目錄

頁次

- 2 公司資料
- 4 財務摘要
- 5 中期簡明綜合損益及其他全面收益表
- 7 中期簡明綜合財務狀況表
- 9 中期簡明綜合權益變動表
- 10 中期簡明綜合現金流量表
- 12 中期簡明綜合業績附註
- 24 管理層討論及分析
- 29 企業管治及其他資料

董事會

執行董事

周華盛先生(主席)
劉迎春先生(行政總裁)

非執行董事

何軍先生

獨立非執行董事

林炳麟先生
陳耀鄉先生
鄭文鏢先生

公司秘書

郭兆文先生，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
鄭文鏢先生

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

陳耀鄉先生(主席)
周華盛先生
林炳麟先生
鄭文鏢先生

風險管理委員會

何軍先生(主席)
林炳麟先生
鄭文鏢先生

股份代號／每手買賣單位

8067/1,000

公司網站

www.oriental-university-city.com

獨立核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

註冊辦事處

香港
北角
電氣道148號
31樓

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

公司資料

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
31樓

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)

合規顧問

法國巴黎證券(亞洲)有限公司

法律顧問

中國法律
河北若石律師事務所

財務摘要

- 本集團錄得截至二零一六年十二月三十一日止六個月收益約人民幣**33.1**百萬元，較二零一五年同期減少**4.1%**。
- 截至二零一六年十二月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔溢利約人民幣**17.5**百萬元，較二零一五年同期減少**4.4%**。
- 截至二零一六年十二月三十一日止六個月，每股基本盈利為人民幣**0.10**元(二零一五年：人民幣**0.10**元)。
- 董事會就截至二零一六年十二月三十一日止六個月宣派中期股息每股**4**港仙(相當於約人民幣**3.5**分)(二零一五年：**4**港仙)。

董事會(「董事會」)呈列本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止三個月及六個月的未經審核簡明綜合業績，連同相關未經審核／經審核比較數字如下：

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

	附註	截至以下日期止三個月		截至以下日期止六個月	
		二零一六年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元
收益	3	14,555	17,260	33,128	34,455
政府補助		—	—	—	2,000
僱員成本		(439)	(655)	(837)	(1,186)
物業、廠房及設備折舊		(265)	(85)	(106)	(172)
投資物業公平值收益		—	—	—	—
營業稅及附加稅		(92)	(967)	(205)	(1,929)
物業稅及土地使用稅		(2,960)	(3,182)	(5,785)	(6,352)
物業管理費		(1,612)	(1,548)	(3,173)	(3,039)
維修及保養		(43)	(886)	(2,013)	(1,551)
法律及諮詢費		(2,002)	(1,182)	(2,699)	(1,739)
其他收益／(虧損)淨額	4	(2,580)	1,185	(1,184)	2,761
其他開支	5	(1,201)	(634)	(23,657)	(1,163)
分佔聯營公司業績		4,428	(1,250)	4,308	(1,250)
經營溢利／(虧損)		7,789	8,056	(2,223)	20,835
利息收入	6	13	39	18	76
除所得稅前					
溢利／(虧損)		7,802	8,095	(2,205)	20,911
所得稅／所得稅撤回	7	(1,605)	(934)	19,836	(2,451)
期內溢利		6,197	7,161	17,631	18,460
以下人士應佔溢利：					
— 本公司擁有人		6,130	7,091	17,450	18,275
— 非控股權益		67	70	181	185
		6,197	7,161	17,631	18,460

附註	截至以下日期止三個月		截至以下日期止六個月	
	二零一六年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元
以下人士應佔				
全面收入總額：				
—本公司擁有人	6,130	7,091	17,450	18,275
—非控股權益	67	70	181	185
	<u>6,197</u>	<u>7,161</u>	<u>17,631</u>	<u>18,460</u>
期內本公司擁有人				
應佔溢利的每股盈利				
—基本(每股人民幣元)	0.03	0.04	0.10	0.10
—攤薄(每股人民幣元)	0.03	0.04	0.10	0.10

中期簡明綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一六年 六月三十日 經審核 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	11	5,592	5,705
投資物業	11	939,056	892,183
於聯營公司的投資		28,741	23,805
可供出售金融資產		16,925	17,652
購買物業、廠房及設備及投資物業預付款項		29,279	80,000
總非流動資產		1,019,593	1,019,345
流動資產			
貿易及其他應收款項	12	33,171	29,043
預付款項		9,800	9,800
現金及現金等價物	13	11,633	4,866
總流動資產		54,604	43,709
總資產		1,074,197	1,063,054
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計費用	14	17,688	18,912
客戶墊款		29,112	1,265
即期稅項負債		1,049	21,597
總流動負債		47,849	41,774
流動資產淨值		6,755	1,935
總資產減流動負債		1,026,348	1,021,280

	附註	二零一六年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一六年 六月三十日 經審核 人民幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債	15	50,863	50,863
總非流動負債		<u>50,863</u>	<u>50,863</u>
淨資產		<u>975,485</u>	<u>970,417</u>
本公司擁有人應佔權益			
股本	16	411,936	411,936
儲備		555,752	550,865
		<u>967,834</u>	<u>962,801</u>
非控股權益		<u>7,797</u>	<u>7,616</u>
權益總額		<u>975,485</u>	<u>970,417</u>

中期簡明綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

	儲備								總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	可供出售 金融資產 儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	外匯儲備 人民幣千元	建議 中期股息 人民幣千元	本公司 擁有人 應佔權益 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二零一五年七月一日									
的結餘	411,936	(71,025)	1	573,172	—	11,347	925,431	7,048	932,479
期內溢利	—	—	—	18,275	—	—	18,275	185	18,460
其他全面收入	—	—	(1)	—	—	—	(1)	—	(1)
全面收入總額	—	—	(1)	18,275	—	—	18,274	185	18,459
股息	—	—	—	(469)	—	(11,347)	(11,816)	—	(11,816)
擬派中期股息	—	—	—	(6,016)	—	6,016	—	—	—
於二零一五年 十二月三十一日的結餘	<u>411,936</u>	<u>(71,025)</u>	<u>—</u>	<u>584,962</u>	<u>—</u>	<u>6,016</u>	<u>931,889</u>	<u>7,233</u>	<u>939,122</u>
於二零一六年六月三十日 及二零一六年七月一日									
的結餘	411,936	(71,025)	911	613,423	1,390	6,166	962,801	7,616	970,417
期內溢利	—	—	—	17,450	—	—	17,450	181	17,631
其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—	—	—
全面收入總額	—	—	—	17,450	—	—	17,450	181	17,631
分佔聯營公司其他全面收入	—	—	—	—	628	—	628	—	628
可供出售金融資產 公平值虧損淨額	—	—	(728)	—	—	—	(728)	—	(728)
股息	—	—	—	—	—	(6,166)	(6,166)	—	(6,166)
擬派中期股息(附註18)	—	—	—	(6,297)	—	—	(6,297)	—	(6,297)
於二零一六年 十二月三十一日的結餘	<u>411,936</u>	<u>(71,025)</u>	<u>183</u>	<u>624,576</u>	<u>2,018</u>	<u>—</u>	<u>967,688</u>	<u>7,797</u>	<u>975,485</u>

中期簡明綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

	截至以下日期止六個月	
	二零一六年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元
經營活動		
除所得稅前溢利	17,631	9,095
就以下各項進行調整：		
利息收入	(18)	(76)
物業、廠房及設備折舊	106	172
投資物業公平值收益	—	—
出售物業及設備收益	172	—
營運資金前經營現金流量	17,891	9,191
預付款項(增加)/減少	50,721	(38)
貿易及其他應收款項(增加)/減少	(49,659)	(41,121)
客戶墊款增加/(減少)	27,847	33,263
貿易及其他應付款項增加/(減少)	5,598	6,190
經營(所用)/所得現金	52,398	(14,849)
已付利得稅	(712)	(1,759)
經營活動所得現金淨額	51,686	5,726
投資活動		
已收利息	18	76
收購物業及設備付款	(60)	(20)
收購投資物業付款	(212)	(2,880)
出售物業及設備所得款項	(173)	—
收購可供出售金融資產付款	(44,492)	(4,717)
投資所用現金淨額	(44,919)	(7,541)

截至以下日期止六個月

	二零一六年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元
融資活動		
計入其他應付款項的應付 最終控股公司款項減少	—	(49)
根據配售發行股份	—	(1)
融資活動(所用)／所得現金淨額	—	(50)
現金及現金等價物(減少)／增加	6,767	(1,865)
期初現金及現金等價物	4,866	101,663
期末現金及現金等價物	11,633	99,798

中期簡明綜合業績附註

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，其已發行股份自二零一五年一月十六日（「上市日期」）於創業板上市。本公司的註冊辦事處地址為香港北角電氣道148號31樓。本集團由本公司及其附屬公司構成，在中華人民共和國（「中國」）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」），該公司於新加坡註冊成立，其已發行股份於新加坡證券交易所（「新交所」）上市。除非另有所指，本中期業績以人民幣（「人民幣」）呈列。

2 編製基準及主要會計政策

本集團截至二零一六年十二月三十一日止六個月（「本期間」）的未經審核簡明綜合業績已根據創業板上市規則第18章及香港會計師公會（「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」，包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）以及香港公認會計原則編製。除下文所述者外，編製該等中期業績時所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一六年六月三十日止年度（「二零一六年度」）的經審核財務報表所遵從者相同。

中期業績未經審核但已由本公司的審核委員會（「審核委員會」）審閱。

本期間的未經審核簡明綜合財務報表所載作為比較資料的有關二零一六年度的財務資料並不構成本公司該年的法定年度綜合財務報表，但摘錄自該等綜合財務報表。根據香港法例第622章公司條例（「公司條例」）第436條規定須予披露的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部的規定將二零一六年度的綜合財務報表送呈公司註冊處處長。

本公司的獨立核數師已就該等綜合財務報表提交報告。報告中獨立核數師並無保留意見，亦無提述任何其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。

中期簡明綜合業績附註

3 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。由於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止六個月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收益及業績均來源於中國及馬來西亞的教育設施租賃及配套設施商業租賃；及(b)來自馬來西亞的租賃收益僅包括於本財政年度且與中國比較而言並不重大，故地理分部資料被視為並無必要。

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止三個月及六個月按分類劃分的收益分析如下：

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止六個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止六個月 未經審核 人民幣千元
收益				
— 教育設施租賃	14,105	16,463	30,922	32,701
— 配套設施商業租賃	450	797	2,206	1,754
	<u>14,555</u>	<u>17,260</u>	<u>33,128</u>	<u>34,455</u>

中期簡明綜合業績附註

3 分部資料(續)

本集團的收益來源於以下外部客戶，彼等於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止三個月及六個月個別為本集團帶來逾 10% 的收益：

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止六個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止六個月 未經審核 人民幣千元
A大學	10,283	10,332	20,565	20,565
B大學	1,981	2,040	3,961	4,080
C大學	1,637	1,920	3,014	3,792
	<u>13,901</u>	<u>14,292</u>	<u>27,540</u>	<u>28,437</u>

4 其他收益／虧損－淨額

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止六個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止六個月 未經審核 人民幣千元
出售物業、廠房及設備收益	1	—	172	—
匯兌收益	(2,581)	1,185	(2,620)	2,761
政府補助撥備撇銷	—	—	1,262	—
其他收益	—	—	2	—
	<u>(2,580)</u>	<u>1,185</u>	<u>(1,184)</u>	<u>2,761</u>

中期簡明綜合業績附註

5 其他開支

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止六個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止六個月 未經審核 人民幣千元
租金開支	—	—	—	2
公用事業	160	88	186	93
印花稅	16	17	31	34
保險費	—	—	—	84
政府補助撥備撇銷	—	—	21,015	—
其他	1,025	529	2,425	950
	1,201	634	23,657	1,163

6 財務收入

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止六個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止六個月 未經審核 人民幣千元
財務收入				
— 銀行存款利息收入	13	39	18	76

中期簡明綜合業績附註

7 所得稅開支

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止六個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止六個月 未經審核 人民幣千元
即期所得稅				
— 中國企業所得稅	1,605	934	2,325	2,451
— 稅項撥備回撥	—	—	(22,161)	—
— 遞延所得稅	—	—	—	—
中國企業所得稅	<u>1,605</u>	<u>934</u>	<u>19,863</u>	<u>2,451</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」)，本集團位於中國內陸實體(「中國附屬公司」)適用的企業所得稅稅率為25%。自二零一五年一月一日起，中國附屬公司的企業所得稅一直按照中國企業所得稅法下的查賬徵收方式徵收。

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溢利宣派股息時，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

由於本公司及本集團於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止六個月在香港並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅在簡明綜合中期財務資料內作出撥備。

中期簡明綜合業績附註

8 或然負債

本集團於二零一六年十二月三十一日並無重大或然負債(二零一五年十二月三十一日：零)。

9 關聯方交易

本集團由萊佛士控制，該公司於新加坡註冊成立。萊佛士的創辦股東，董事會主席(「主席」)兼執行董事周華盛先生(「周先生」)為本集團的最終實益擁有人。

與關聯方的交易

本公司股東大會已於二零一六年七月七日舉行，本公司股東(「股東」)已通過若干決議案，其中有關(a)由本公司全資附屬公司Diamond Nest Sdn. Bhd.(現稱為OUC Malaysia Sdn. Bhd.(「OUC Malaysia」))、及(a)周先生的妻子Doris Chung Gim Lian女士(「Chung女士」)或(b) Evergreen Plus Sdn. Bhd.(「Evergreen Plus」)，由Chung女士擁有99%及由周先生的岳母Yeo Geok Siew女士擁有1%(視情況而定)訂立有關收購馬來西亞土地及物業的收購協議；及(b)由Chung女士及Evergreen Plus(分別作為業主)與由萊佛士(為本公司的直接控股公司)擁有49%的公司Raffles College of Higher Education Sdn. Bhd.(作為上述物業租賃的租戶)訂立的租賃協議。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年五月三十日、二零一六年六月五日及二零一六年七月七日的公告及二零一六年六月二十日的通函。

(a) 與關聯方的結餘

本集團與關聯方擁有下列重大非貿易結餘：

	二零一六年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一五年 六月三十日 經審核 人民幣千元
應付下列各項款項 — 最終控股公司	5	82

附註：應付關聯方款項為無抵押及不計息且無固定償還期限。

中期簡明綜合業績附註

9 關聯方交易(續)

與關聯方的交易(續)

(b) 主要管理人員酬金

主要管理人員包括董事及主要營運部門的負責人。就僱傭服務已付或應付主要管理人員的酬金如下：

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止六個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止六個月 未經審核 人民幣千元
薪金及其他僱員福利	879	879

10 每股盈利

每股基本盈利乃透過將本公司應佔溢利除以本期間已發行普通股加權平均數計算得出。

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止三個月 未經審核	截至 二零一五年 十二月三十一日 止三個月 未經審核	截至 二零一六年 十二月三十一日 止六個月 未經審核	截至 二零一五年 十二月三十一日 止六個月 未經審核
本公司擁有人應佔溢利 (人民幣千元)	6,130	7,091	17,450	18,275
已發行普通股加權平均數	180,000,000	180,000,000	180,000,000	180,000,000
期內擁有人應佔溢利的 每股基本盈利 (以每股人民幣元列示)	0.03	0.04	0.10	0.10

本期間，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。

中期簡明綜合業績附註

11 物業及設備以及投資物業

	物業及設備 未經審核 人民幣千元	投資物業 未經審核 人民幣千元
截至二零一六年十二月三十一日止六個月		
於二零一六年七月一日的期初金額	5,705	892,183
轉撥至物業及設備	—	45,093
添置	60	1,780
折舊開支	(173)	—
	<u>5,592</u>	<u>939,056</u>
於二零一六年十二月三十一日的期末金額	<u>5,592</u>	<u>939,056</u>
截至二零一五年十二月三十一日止六個月		
於二零一五年七月一日的期初金額	6,029	860,436
轉撥至物業及設備	—	—
添置	20	2,880
折舊開支	(172)	—
	<u>5,877</u>	<u>863,316</u>
於二零一五年十二月三十一日的期末金額	<u>5,877</u>	<u>863,316</u>

投資物業的估值技術

公平值計量採用重大不可觀察輸入數據(第3層級)。

於二零一六年十二月三十一日，所有投資物業為已竣工投資物業。

已竣工投資物業的公平值一般採用收入資本化法得出。收入資本化法(年期及復歸法)大量使用數據(如單位市場租金、收益等)，且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。

本集團採用的第3層級主要輸入數據如下：

- 單位月租及復歸回報率。

就已竣工投資物業而言，單位月租上漲可能會導致公平值增加，而復歸回報率增長可能導致公平值減少。

本期間估值方法並無發生變動。

中期簡明綜合業績附註

12 貿易及其他應收款項

	於二零一六年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零一六年 六月三十日 經審核 人民幣千元
貿易應收款項		
貿易應收款項	15,993	2,036
減：減值撥備	—	—
貿易應收款項淨額	<u>15,993</u>	<u>2,036</u>
其他應收款項		
— 應收關聯方款項	—	—
— 應收第三方款項	17,178	36,807
其他應收款項淨額	<u>17,178</u>	<u>36,807</u>
貿易及其他應收款項總額	<u><u>33,171</u></u>	<u><u>38,843</u></u>

貿易應收款項

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以現金分期結算。貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於二零一六年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零一六年 六月三十日 經審核 人民幣千元
3個月以內	957	63
3至6個月	13,447	200
6至12個月	234	1,373
1年以上	1,355	400
	<u>15,993</u>	<u>2,036</u>

中期簡明綜合業績附註

13 現金及現金等價物

	於二零一六年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零一六年 六月三十日 經審核 人民幣千元
銀行及手頭現金	11,633	4,866

本集團的現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	於二零一六年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零一六年 六月三十日 經審核 人民幣千元
人民幣	11,554	3,267
港元	21	1,599
馬來西亞令吉	58	—
銀行及手頭現金	11,633	4,866

14 貿易及其他應付款項

	於二零一六年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零一六年 六月三十日 經審核 人民幣千元
貿易應付款項	10,016	5,799
應付以下各方的其他應付款項		
— 關聯方	5	—
— 第三方	7,667	13,113
	17,688	18,912

中期簡明綜合業績附註

14 貿易及其他應付款項(續)

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

	於二零一六年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零一六年 六月三十日 經審核 人民幣千元
3個月以內	2,515	1,380
3至6個月	2,476	1,375
6至12個月	2,897	2,552
一年以上	2,128	492
	<u>10,016</u>	<u>5,799</u>

15 遞延稅項負債

當前及過往年度已確認遞延稅項負債及變動情況的詳情如下：

	確認投資物業 公平值收益 的暫時差額 人民幣千元
於二零一五年七月一日	35,771
於損益扣除	<u>15,092</u>
於二零一六年七月一日	50,863
於損益扣除	<u>—</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>50,863</u>

中期簡明綜合業績附註

16 股本

	普通股數目 (股份)	股本 港元	股本 人民幣
於二零一五年六月三十日及 二零一五年七月一日	<u>180,000,000</u>	<u>516,320,500</u>	<u>411,936,000</u>
於二零一六年六月三十日	<u>180,000,000</u>	<u>516,320,500</u>	<u>411,936,000</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>180,000,000</u>	<u>516,320,500</u>	<u>411,936,000</u>

17 資本承擔

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無有關建設投資物業或自用物業及設備的已訂約但未產生的資本開支(二零一五年六月三十日：零)。

18 股息

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一六年 未經審核 人民幣千元	二零一五年 未經審核 人民幣千元
於報告期結束後宣派的股息：		
二零一六年：每股普通股8.0港仙(相當於約人民幣7.0分)	6,297	—
二零一五年：每股普通股4.0港仙(相當於約人民幣3.3分)	—	6,016

截至二零一六年十二月三十一日止六個月，截至二零一六年六月三十日止年度每股末期股息4.0港仙(相當於約人民幣3.4分，即合共人民幣6,297,840元(董事會已於二零一六年八月十六日宣派及股東已於二零一六年十月十九日舉行的股東週年大會上批准))已支付予股東(二零一五年十二月三十一日：截至二零一五年六月三十日止期間為4.0港仙)。

董事會已就本期間宣派中期股息每股4.0港仙(相當於約人民幣3.5分)(二零一五年十二月三十一日：4.0港仙)。

財務回顧

收益

我們的租賃收益由二零一五年同期的人民幣34.5百萬元減少4.1%至本期間的人民幣33.1百萬元。此乃由於部分學院於期內招收較少學生。

經營溢利

我們於本期間的經營溢利較二零一五年同期的人民幣20.8百萬元減少人民幣3.14百萬元，主要原因如下：

1) *政府補助*

期內我們並無收到政府補助(二零一五年：人民幣2.0百萬元)。

2) *僱員成本*

僱員成本由二零一五年同期的人民幣1.2百萬元減少33.3%至本期間的人民幣0.8百萬元，主要因為人員的變化。

3) *維修及保養費*

維修及保養費由二零一五年同期的人民幣1.6百萬元增加25%至本期間的人民幣2.0百萬元，主要乃由於在期內升級設施所致。

4) *法律及諮詢費*

法律及諮詢費由二零一五年同期的人民幣1.7百萬元增加58.8%至本期間的人民幣2.7百萬元，因為馬來西亞物業收購的法律及諮詢費增加。

5) *其他收益淨額*

我們於本期間錄得外匯虧損淨額人民幣2.6百萬元，主要乃由於OUC Malaysia及本公司的公司間交易所致。

6) *其他開支*

其他開支增加至本期間的人民幣23.7百萬元，而二零一五年同期則為人民幣1.2百萬元，因為已撇銷於二零一四年七月授出的政府補助人民幣21.0百萬元。

管理層討論及分析

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，中國附屬公司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。我們於本期間產生的企業所得稅開支為人民幣2.5百萬元。

稅項撥備回撥

稅項撥備於本期間增加人民幣22.2百萬元，而二零一五年同期則為零元，因為回撥於二零一四年七月進行的稅項撥備人民幣22.2百萬元。

純利

由於受上述因素的影響，我們於本期間的純利為人民幣17.6百萬元，而二零一五年同期則為人民幣18.5百萬元。

流動資金及財務資源

本集團手頭擁有充足流動資金及財務資源以履行其應盡責任及實施資本投資計劃。

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。於二零一六年十二月三十一日，本集團有現金及現金等價物結餘約人民幣11.6百萬元(二零一六年六月三十日：人民幣4.9百萬元)。

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。我們所有現有教育設施均位於中國河北省廊坊市東方大學城及馬來西亞吉隆坡。

除教育設施租賃外，為滿足學生及員工的日常需要，我們的業務亦涵蓋少量商業租賃。我們向經營各種配套設施(包括雜貨店、洗衣店、網吧及食堂)的租戶出租樓宇及物業。

由於我們宿舍的出租率接近最高可入住人數以及為多元化我們提供的宿舍類別，我們計劃使用於二零一五年一月十六日按照每股2.64港元的價格配售45,000,000股本公司普通股(「股份」)(「配售」)產生的所有所得款項淨額，以興建可容納約3,500名學生及員工的新宿舍。建設新宿舍可將我們的宿舍最高可入住人數由截至二零一六年十二月三十一日約19,500個床位增加17.9%至二零一七至二零一八學年的約23,000個床位。有關本集團業務計劃的最新資料，請參考下文「本公司配售所得款項用途」一節。

一般而言，我們預期我們合同學院的入住學生人口及由此產生的收益於本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

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」)所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，本集團並無持有任何重大投資及並無重大資本承擔且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

本期間並無重大收購或出售附屬公司及聯屬公司。

集團資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無抵押其任何資產。

資本結構

本集團於二零一六年十二月三十一日的資本結構與二零一六年六月三十日者相比並無變動。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團及本公司並無任何重大或然負債(二零一六年六月三十日：零)。

僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，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(二零一六年六月三十日：**16**名)。本集團於本期間的僱員成本總額約為人民幣**0.8**百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣**1.2**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

本公司透過配售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萊佛士及一家由主席兼執行董事周先生擁有**36.88%**的公司的款項，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(「校區」)內)興建新宿舍，容納學院、大學、學校、教育培訓中心及自本集團租賃教育設施的企業實體。

截至二零一六年十二月三十一日，在校區內建設新宿舍的準備工作正在進行。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，在校區內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、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。

於二零一六年十二月三十一日，未動用所得款項為45.6百萬港元，本集團擬按照下文載列的經修訂計劃動用未動用所得款項：

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期間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
截至二零一六年十二月三十一日止六個月	<ul style="list-style-type: none">— 完成新宿舍的建築工程；— 開始並完成新宿舍的室內裝潢；— 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；及— 於二零一六至二零一七年學年開始使用新宿舍。	<ul style="list-style-type: none">— 已獲得廊坊市政府發出的建築圖則批文；及— 正在申請建設工程許可證。— 預計於二零一七年十二月三十一日前完成新宿舍的建築工程。

企業管治及其他資料

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，於二零一六年十二月三十一日，概無董事、本公司控股股東(定義見創業板上市規則)或主要股東(定義見創業板上市規則)、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(定義見創業板上市規則)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(本集團除外)中擁有權益。

股息

董事會已議決就本期間向於二零一七年三月二十四日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東宣派中期股息每股4.0港仙(相當於約人民幣3.5分)(「中期股息」)(二零一五年十二月三十一日：4.0港仙)。有關股息證預期於二零一七年四月七日(星期五)或之前寄發。

暫停辦理股份過戶登記日期

為確定股東獲派中期股息的權利，本公司將於二零一七年三月二十四日(星期五)暫停辦理股東登記手續，於該日不會進行股份過戶登記。為符合資格享有中期股息，所有已填妥的過戶表格連同有關股票，最遲須於二零一七年三月二十三日(星期四)下午四時三十分前送達本公司股票過戶登記處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電器道148號31樓，以便辦理登記手續。

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。

於本期間，本公司已遵守創業板上市規則附錄十五所載企業管治守則的守則條文。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本期間，本公司並無在創業板上贖回其任何股份，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

本公司已採納創業板上市規則第 5.48 條至第 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」)作為其本身由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

於二零一六年十二月三十一日，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，除本公司與合規顧問所訂立日期為二零一四年八月二十九日並於上市日期生效的合規顧問協議外，合規顧問及其董事、僱員或緊密聯繫人(定義見創業板上市規則)概無擁有任何與本公司有關而須根據創業板上市規則第 6A.32 條知會本公司的權益。

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

於二零一六年十二月三十一日，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 條記入該條例所指的登記冊內的權益或淡倉，或 (c) 根據創業板上市規則第 5.46 條至 5.67 條知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

好倉

(a) 於本公司股份

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
周先生	受控制法團權益 ^(附註1)	135,000,000	75% ^(附註2)

附註：

- (1) 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二零一六年十二月三十一日的已發行股份總數(即 180,000,000 股股份)計算。

企業管治及其他資料

(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	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	356,082,899	36.88% ^(附註2)

附註：

- (1) 萊佛士(於新加坡註冊成立及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 Chung 女士的2.71% 權益；及(b)周先生與 Chung 女士的10.91% 共同權益。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，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錄在證券及期貨條例第 352 條規定須存置的登記冊內或根據創業板上市規則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

於二零一六年十二月三十一日，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

股東名稱	身份／權益性質	所持已發行 股份數目	股權概約百分比
萊佛士	實益擁有人 ^(附註1)	135,000,000	75% ^(附註2)
Chung 女士	配偶權益 ^(附註1)	135,000,000	75% ^(附註2)

附註：

- (1) 萊佛士由(a)主席兼執行董事周先生擁有23.26%；(b)周先生及周先生的妻子 Chung 女士共同擁有10.91%；及(c) Chung 女士擁有2.71%。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。
- (2) 股權百分比乃基於本公司於二零一六年十二月三十一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，於二零一六年十二月三十一日，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，於本期間，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。

董事資料的變動

按照創業板上市規則第 17.50A(1) 條的規定所披露，董事於本期間的資料變動載列如下：

- 獨立非執行董事林炳麟先生已獲委任為建業建榮控股有限公司(股份代號：1556，其股份於聯交所主板上市)的執行董事，自二零一六年九月二日起生效。

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，以及本集團於本期間的未經審核簡明綜合中期業績，並認為有關業績乃按照適用會計準則及創業板上市規則編製，並已作出充分披露。

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，二零一七年一月二十四日

INTERIM REPORT

2017



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