



**Oriental**  
University City  
東方大學城

## INTERIM REPORT

2018

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(「聯交所」)創業板(「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

	頁次
公司資料	2
財務摘要	4
中期簡明綜合損益及其他全面收益表	5
中期簡明綜合財務狀況表	7
中期簡明綜合權益變動表	9
中期簡明綜合現金流量表	10
中期簡明綜合業績附註	12
管理層討論及分析	25
企業管治及其他資料	30

## 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)

#### 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](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

### 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  
21 樓 2103 B 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)  
友利銀行香港分行

### 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

- 本集團錄得截至二零一七年十二月三十一日止六個月收益約人民幣**33.3**百萬元，較二零一六年同期增長**0.5%**。
- 截至二零一七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**14.7**百萬元，較二零一六年同期減少**15.7%**。
- 截至二零一七年十二月三十一日止六個月，每股基本盈利為人民幣**0.08**元(二零一六年：人民幣**0.10**元)。
- 董事會就截至二零一七年十二月三十一日止六個月宣派中期股息每股**5.0**港仙(相當於約人民幣**4.1**分)(二零一六年：**4.0**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」)截至二零一七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

截至二零一七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		
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	
	十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	
收益	3	14,929	14,555	33,294	33,128
僱員成本		(553)	(439)	(1,243)	(837)
物業、廠房及設備折舊		(85)	(265)	(174)	(106)
營業稅及附加稅		(81)	(92)	(159)	(205)
物業稅及土地使用稅		(3,037)	(2,960)	(6,022)	(5,785)
物業管理費		(1,577)	(1,612)	(3,198)	(3,173)
維修及保養費		(380)	(43)	(695)	(2,013)
法律及諮詢費		(1,126)	(2,002)	(2,352)	(2,699)
其他收益／(虧損)淨額	4	526	(2,580)	—	(1,184)
其他開支	5	(1,615)	(1,201)	(1,276)	(23,657)
分佔聯營公司業績		(140)	4,428	(285)	4,308
經營溢利／(虧損)		6,861	7,789	17,890	(2,223)
利息收入	6	10	13	12	18
利息開支		(755)	—	(1,292)	—
除所得稅前溢利／ (虧損)		6,116	7,802	16,610	(2,205)
所得稅／所得稅撤回	7	(735)	(1,605)	(1,735)	19,836
期內溢利		5,381	6,197	14,875	17,631
以下人士應佔溢利：					
— 本公司擁有人		5,321	6,130	14,707	17,450
— 非控股權益		60	67	168	181
		5,381	6,197	14,875	17,631

## 中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七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	
		二零一七年 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	二零一七年 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
以下人士應佔全面 收入總額：					
— 本公司擁有人		5,321	6,130	14,707	17,450
— 非控股權益		60	67	168	181
		<u>5,381</u>	<u>6,197</u>	<u>14,875</u>	<u>17,631</u>
期內本公司擁有人 應佔溢利的每股盈利	10				
— 基本 (每股人民幣元)		<u>0.03</u>	<u>0.03</u>	<u>0.08</u>	<u>0.10</u>
— 攤薄 (每股人民幣元)		<u>0.03</u>	<u>0.03</u>	<u>0.08</u>	<u>0.10</u>



## 中期簡明綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一七年 六月三十日 經審核 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	11	5,522	5,560
投資物業	11	984,396	981,516
於聯營公司的投資		38,580	30,862
可供出售金融資產		20,659	18,869
購買物業、廠房及設備及 投資物業預付款項		54,931	51,636
<b>總非流動資產</b>		<b>1,104,088</b>	<b>1,088,443</b>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項及預付款項	12	7,305	8,888
已質押銀行存款		20,000	20,000
現金及現金等價物	13	48,271	14,278
<b>總流動資產</b>		<b>75,576</b>	<b>43,166</b>
<b>總資產</b>		<b>1,179,664</b>	<b>1,131,609</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項及應計費用	14	10,957	15,529
客戶墊款		23,832	1,973
銀行借款，有擔保		19,969	19,316
即期稅項負債		650	674
<b>總流動負債</b>		<b>55,408</b>	<b>37,492</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>20,168</b>	<b>5,674</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,124,256</b>	<b>1,094,117</b>

## 中期簡明綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一七年 六月三十日 經審核 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行借款，有擔保		41,158	29,670
遞延稅項負債	15	60,907	60,907
<b>總非流動負債</b>		<b>102,065</b>	<b>90,577</b>
<b>淨資產</b>		<b>1,022,191</b>	<b>1,003,540</b>
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	16	411,936	411,936
儲備		602,064	583,580
非控股權益		8,191	8,024
<b>權益總額</b>		<b>1,022,191</b>	<b>1,003,540</b>

## 中期簡明綜合權益變動表

截至二零一七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
全面收入總額	—	—	—	17,450	—	—	17,450	181	17,631
分佔一家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>
於二零一七年六月三十日及 二零一七年七月一日的結餘	411,936	(71,025)	2,128	642,825	3,374	6,278	995,516	8,024	1,003,540
期內溢利	—	—	—	14,708	—	—	14,708	168	14,876
換算海外業務產生的匯兌差額	—	—	—	—	102	—	102	—	102
全面收入總額	—	—	—	14,708	102	—	14,810	168	14,978
分佔一家聯營公司其他全面收入	—	—	—	—	8,004	—	8,004	—	8,004
可供出售金融資產公平值 虧損淨額	—	—	1,789	—	—	—	1,789	—	1,789
擬派中期股息	—	—	—	(6,119)	—	—	(6,119)	—	(6,119)
於二零一七年十二月三十一日 的結餘	<u>411,936</u>	<u>(71,025)</u>	<u>3,917</u>	<u>651,414</u>	<u>11,480</u>	<u>6,278</u>	<u>1,014,000</u>	<u>8,192</u>	<u>1,022,192</u>

## 中期簡明綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

	截至以下日期止六個月	
	二零一七年 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
<b>經營活動</b>		
除所得稅前溢利	14,875	17,631
就以下各項進行調整：		
利息收入	(12)	(18)
物業、廠房及設備折舊	174	106
投資物業公平值收益	—	—
出售物業及設備收益	—	172
<b>營運資金前經營現金流量</b>	<b>15,037</b>	<b>17,891</b>
預付款項(增加)/減少	(3,295)	50,721
貿易及其他應收款項(增加)/減少	4,369	(49,659)
客戶墊款增加/(減少)	—	27,847
貿易及其他應付款項增加/(減少)	29,428	5,598
<b>經營(所用)/所得現金</b>	<b>45,539</b>	<b>52,398</b>
已付利得稅	(1,075)	(712)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>44,464</b>	<b>51,686</b>
<b>投資活動</b>		
已收利息	12	18
收購物業及設備付款	(136)	(60)
收購投資物業付款	(1,583)	(212)
出售物業及設備所得款項	—	(173)
收購可供出售金融資產付款	(8,764)	(44,492)
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(10,471)</b>	<b>(44,919)</b>

## 中期簡明綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

	截至以下日期止六個月	
	二零一七年 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
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	—	—
根據配售發行股份	—	—
融資活動(所用)/所得現金淨額	—	—
現金及現金等價物(減少)/增加	<b>33,993</b>	<b>6,767</b>
期初現金及現金等價物	<b>14,278</b>	<b>4,866</b>
期末現金及現金等價物	<b>48,271</b>	<b>11,633</b>

## 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

本集團截至二零一七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十八章及香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則，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二零一七年六月三十日止年度（「二零一七年度」）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董事會的審核委員會（「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二零一七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部的規定將二零一七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。由於截至二零一七年十二月三十一日止六個月自配套設施商業租賃的收益為總收益的11%，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初始於二零一七財政年度入賬且與中國租賃收益比較而言並不重大，故地理分部資料被視為並無必要。

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止三個月及六個月按類別劃分的收益分析如下：

	截至 二零一七年 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 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止六個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一六年 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	13,208	14,105	29,798	30,922
—配套設施 商業租賃	1,721	450	3,496	2,206
	<u>14,929</u>	<u>14,555</u>	<u>33,294</u>	<u>33,128</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，彼等於截至二零一七年及二零一六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 二零一七年 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 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止六個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止六個月 未經審核 人民幣千元
A 大學	10,784	10,283	21,569	20,565
B 大學	2,037	1,981	4,018	3,961
C 大學	1,437	1,637	2,875	3,014
	<u>14,259</u>	<u>13,901</u>	<u>28,462</u>	<u>27,540</u>

### 4 其他收益／虧損－淨額

	截至 二零一七年 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 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止六個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一六年 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	526	(2,581)	(12)	(2,620)
政府補助撥備撇銷	—	—	—	1,262
其他收益	—	—	12	2
	<u>526</u>	<u>(2,580)</u>	<u>—</u>	<u>(1,184)</u>



## 中期簡明綜合業績附註

### 5 其他開支

	截至 二零一七年 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 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止六個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止六個月 未經審核 人民幣千元
公用事業	298	160	298	186
印花稅	18	16	34	31
保險費	18	—	18	—
政府補助撥備撇銷	—	—	—	21,015
其他	1,281	1,025	926	2,425
	<b>1,615</b>	<b>1,201</b>	<b>1,276</b>	<b>23,657</b>

### 6 財務收入

	截至 二零一七年 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 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止六個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一六年 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	10	13	12	18

## 中期簡明綜合業績附註

### 7 所得稅開支

	截至 二零一七年 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 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止六個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一六年 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	735	1,605	1,735	2,325
— 稅項撥備回撥	—	—	—	(22,161)
中國企業所得稅	<u>735</u>	<u>1,605</u>	<u>1,735</u>	<u>(19,836)</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(二零零七年)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(二零零七年)，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二零一七年及二零一六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。

### 8 或然負債

本集團於二零一七年十二月三十一日並無重大或然負債(二零一六年十二月三十一日：零)。

## 中期簡明綜合業績附註

### 9 關連交易及持續關連交易

#### 物業租賃

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」)已通過有關(其中包括)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.(作為租戶)向本公司全資附屬公司OUC Malaysia Sdn. Bhd.(「OUC Malaysia」)租賃物業(「租賃協議」)的決議案。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。

租賃協議根據創業板上市規則被視為持續關連交易。

#### 股份認購

於二零一七年六月三十日，本公司(作為認購人)與4 Vallees Pte. Ltd.(「4 Vallees」，作為發行人)及萊佛士(作為契諾人)訂立(「認購協議」)，據此，本公司將有條件認購而4 Vallees將有條件配發及發行4 Vallees合共4,508,151股新股本，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(相等於約30,000,000港元)(「認購事項」)。本公司、萊佛士及4 Vallees分別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)分別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。

4 Vallees由萊佛士擁有約87.23%權益，及由本公司擁有約12.77%。因萊佛士為本公司控股股東(定義見創業板上市規則)而4 Vallees為萊佛士的附屬公司，4 Vallees為萊佛士的聯繫人及因此根據創業板上市規則為本公司的關連人士。因此，認購事項亦構成本公司的一項關連交易。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。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年六月三十日、二零一七年七月三十一日、二零一七年八月十五日、二零一七年八月三十一日、二零一七年九月十五日、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十五日的公告及二零一七年十一月二十九日的通函。

## 中期簡明綜合業績附註

### 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 二零一七年 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 止三個月 未經審核	截至 二零一七年 十二月三十一日 止六個月 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
本公司擁有人應佔溢利 (人民幣千元)	5,321	6,130	14,707	17,450
已發行普通股加權平均數	<u>180,000,000</u>	<u>180,000,000</u>	<u>180,000,000</u>	<u>180,000,000</u>
期內本公司擁有人應佔 溢利的每股基本盈利 (以每股人民幣元列示)	<u>0.03</u>	<u>0.03</u>	<u>0.08</u>	<u>0.10</u>

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
截至二零一七年十二月三十一日止六個月		
於二零一七年七月一日的期初金額	5,560	981,516
添置	136	2,880
折舊開支	(174)	—
於二零一七年十二月三十一日的期末金額	<u>5,522</u>	<u>984,396</u>
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)	—
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>

#### 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)。

於二零一七年十二月三十一日，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。

期內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

	於二零一七年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零一七年 六月三十日 經審核 人民幣千元
貿易應收款項	741	2,839
貿易應收款項淨額	741	2,839
其他應收款項		
— 應收第三方款項	6,564	6,049
其他應收款項淨額	6,564	6,049
貿易及其他應收款項總額	7,305	8,888

#### 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：

	於二零一七年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零一七年 六月三十日 經審核 人民幣千元
3個月以內	—	1,662
3至6個月	270	777
6至12個月	—	—
12個月以上	471	400
	741	2,839

## 中期簡明綜合業績附註

### 13 現金及現金等價物

	於二零一七年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零一七年 六月三十日 經審核 人民幣千元
銀行及手頭現金	<u>48,271</u>	<u>14,278</u>

本集團的現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	於二零一七年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零一七年 六月三十日 經審核 人民幣千元
人民幣	41,571	10,710
港元	5,331	3,531
馬來西亞令吉	<u>1,369</u>	<u>37</u>
銀行及手頭現金	<u>48,271</u>	<u>14,278</u>

## 中期簡明綜合業績附註

### 14 貿易及其他應付款項

	於二零一七年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零一七年 六月三十日 經審核 人民幣千元
貿易應付款項	4,080	6,015
其他應付款項	6,877	9,514
	<u>10,957</u>	<u>15,529</u>

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：

	於二零一七年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零一七年 六月三十日 經審核 人民幣千元
3個月以內	1,930	3,344
3至6個月	1,163	1,411
6至12個月	597	1,231
12個月以上	390	29
	<u>4,080</u>	<u>6,015</u>



## 中期簡明綜合業績附註

### 15 遞延稅項負債

當前及過往期間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
於二零一六年七月一日	50,863
於損益扣除	<u>10,044</u>
於二零一七年七月一日	60,907
於損益扣除	<u>—</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u><u>60,907</u></u>

### 16 股本

	普通股數目 (股份)	股本 港元	股本 人民幣
於二零一六年六月三十日及二零一六年七月一日	<u>180,000,000</u>	<u>516,320,500</u>	<u>411,936,000</u>
於二零一七年六月三十日	<u>180,000,000</u>	<u>516,320,500</u>	<u>411,936,000</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u><u>180,000,000</u></u>	<u><u>516,320,500</u></u>	<u><u>411,936,000</u></u>

## 中期簡明綜合業績附註

### 17 資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，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(二零一七年六月三十日：零)。

### 18 股息

於報告期結束後宣派的股息：

二零一七年：每股普通股**8.0**港仙(相當於約人民幣**7.0**分)

二零一六年：每股普通股**8.0**港仙(相當於約人民幣**7.0**分)

#### 截至十二月三十一日止六個月

二零一七年 未經審核 人民幣千元	二零一六年 未經審核 人民幣千元
------------------------	------------------------

6,119	—
—	6,297

於本期間，董事會於二零一七年八月十五日已就二零一七年度建議派付每股末期股息**4.0**港仙(相當於約人民幣**3.5**分，即合共人民幣**6,119,280**元)並經股東於二零一七年十月十九日舉行的本公司股東週年大會上批准，該股息已支付予股東(二零一六年十二月三十一日：截至二零一六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**5.0**港仙(相當於約人民幣**4.1**分)(二零一六年十二月三十一日：**4.0**港仙)。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 收益

我們的租賃收益由二零一六年同期的約人民幣33.1百萬元增加0.5%至本期間的約人民幣33.3百萬元。

#### 經營溢利

我們於本期間錄得經營溢利約人民幣17.9百萬元，而二零一六年同期則錄得經營虧損約人民幣2.2百萬元，主要原因如下：

1) 維修及保養費

維修及保養費由二零一六年同期的約人民幣2.0百萬元減少65.5%至本期間的約人民幣0.7百萬元，主要是由於在本期間並無大量升級設施所致。

2) 法律及諮詢費

法律及諮詢費由二零一六年同期的約人民幣2.7百萬元減少12.9%至本期間的約人民幣2.4百萬元，因為本期間的法律費及諮詢費減少。

3) 其他開支

其他開支由二零一六年同期的約人民幣23.7百萬元減少至本期間的約人民幣1.3百萬元，因為期內並無撤銷政府補助。

#### 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(二零零七年)下的查賬徵收方式徵收。我們於本期間產生企業所得稅開支約人民幣1.7百萬元。

#### 純利

由於受上述因素的影響，我們於本期間的純利約為人民幣14.9百萬元，而二零一六年同期則約為人民幣17.6百萬元。

## 管理層討論及分析

### 流動資金及財務資源

於二零一七年二月二十三日，Affin Bank Berhad向OUC Malaysia授出有期貸款融資20.0百萬馬來西亞林吉特以為收購馬來西亞的物業再融資。該融資的期限為20年，年利率介乎5.80%至5.96%。該有期貸款以馬來西亞林吉特計值。

於二零一七年九月二十九日，Affin Bank Berhad向OUC Malaysia授出有期貸款融資7.7百萬馬來西亞林吉特以為收購馬來西亞的物業再融資。該融資的期限為20年，利率乃根據COF +1.85%計算，當前年利率為5.85%。該有期貸款以馬來西亞林吉特計值。

於二零一七年三月九日，本公司向Woori Bank香港分行申請為期一年的有期貸款(憑藉內地銀行擔保貸款)，金額為20.0百萬港元(相當於約人民幣17.7百萬元)，年利率為2.19%，用於營運資金。該有期貸款以港元計值。

### 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。於二零一七年十二月三十一日，本集團有現金及現金等價物結餘約人民幣48.3百萬元(二零一七年六月三十日：人民幣14.3百萬元)。現金及現金等價物是以人民幣、港元及馬來西亞令吉計值。

### 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。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。

一般而言，我們預期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」)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。

## 管理層討論及分析

### 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」)及下文「重大收購或出售附屬公司及聯屬公司」一節所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，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

於二零一七年六月三十日，本公司(作為認購人)與4 Vallees私人有限公司(「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，本公司已同意有條件認購且4 Vallees已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(「認購事項」)，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)。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。

4 Vallees由萊佛士擁有約87.23%權益，及由本公司擁有約12.77%權益。由於萊佛士為本公司控股股東(定義見創業板上市規則)且4 Vallees為萊佛士的附屬公司，根據創業板上市規則4 Vallees為萊佛士的聯繫人並因此為本公司的關連人士。因此，認購事項亦構成本公司的關連交易。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。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年六月三十日、二零一七年七月三十一日、二零一七年八月十五日、二零一七年八月三十一日、二零一七年九月十五日、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。

### 財政期後重要事件

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9A章以及創業板上市規則的相關條文向聯交所呈交正式申請，建議將其所有已發行股份由聯交所創業板轉往主板上市。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。

### 集團資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，銀行存款人民幣20,000,000元(二零一六年：零)及投資物業人民幣66,432,000元(二零一六年：零)已作抵押以取得授予本集團的銀行融資。

## 管理層討論及分析

### 資本結構

本集團於二零一七年十二月三十一日的資本結構與二零一七年六月三十日者相比並無變動。

### 僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團在中國共有 17 名全職僱員，目前全部位於中國河北省廊坊市(二零一七年六月三十日：17 名)。本集團於本期間的僱員成本總額約為人民幣 1.2 百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣 0.8 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(經扣除招股章程所載就上市開支而應付萊佛士的款項，以及本公司已支付與配售有關的總包銷佣金、費用及開支後)約為 75.3 百萬港元。萊佛士為本公司的控股股東(定義見創業板上市規則)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 36.88% 的公司。

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。

截至二零一七年十二月三十一日，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，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，但由於地方政府因空氣污染而頒佈命令(廊開住建[2017] 13 號)暫停所有建築活動直至另行通知，故而延遲。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，而本公司認為建設工程仍將於近期開工。

## 管理層討論及分析

### 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
二零一七年 十二月三十一日	— 不適用	— 申請建設工程許可證，但由於地方政府因空氣污染而頒佈命令(廊開住建[2017]13號)暫停所有建築活動直至另行通知，故而延遲。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，而本公司認為建設工程仍將於近期開工。
有待確定	— 不適用	— 完成新宿舍的建築工程；及 — 開始並完成新宿舍的室內裝潢。
有待確定	— 不適用	— 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； — 開始使用新宿舍；及 — 根據相關建築合約進行建築成本最終結算。

## 企業管治及其他資料

### 競爭性權益

本公司控股股東(定義見創業板上市規則)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(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，於二零一七年十二月三十一日，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二零一八年三月二十三日(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股份5.0港仙(相當於約人民幣4.1分)(「中期股息」)(二零一六年十二月三十一日：4.0港仙)。有關股息證預期於二零一八年四月六日(星期五)或前後寄發。

### 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，本公司將於二零一八年三月二十三日(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，該等未登記股東必須將所有已填妥的過戶表格連同有關股票，最遲須於二零一八年三月二十二日(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，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，以便辦理登記手續。



## 企業管治及其他資料

### 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。

### 合規顧問的權益

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，於二零一七年十二月三十一日，除本公司與合規顧問所訂立於二零一七年十一月一日起生效的合規顧問協議外，合規顧問或其董事、僱員或緊密聯繫人(定義見創業板上市規則)概無擁有根據創業板上市規則第 6A.32 條須知會本公司的與本公司有關的任何權益。

## 企業管治及其他資料

### 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

於二零一七年十二月三十一日，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 <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) 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二零一七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 <sup>(附註1)</sup>	實益擁有人及 配偶權益	356,082,899	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**」)的於萊佛士 2.47% 權益；及(b)周先生與 Chung 女士的 9.94% 共同權益。

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，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

於二零一七年十二月三十一日，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 <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%

## 企業管治及其他資料

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9.94%；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。

(2) 股權百分比乃基於本公司於二零一七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，於二零一七年十二月三十一日，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。

### 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

瑞士，二零一八年一月二十三日

# INTERIM REPORT

2018



**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)