



Oriental
UniversityCity
東方大學城

INTERIM REPORT
2020
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」）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。

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

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	11
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)

獨立非執行董事

林炳麟先生
陳耀鄉先生
鄭文鏢先生
郭紹增先生

公司秘書

郭兆文爵士勳賢 · FCIS, 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
郭紹增先生

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

郭紹增先生(主席)
周華盛先生
林炳麟先生
鄭文鏢先生

風險管理委員會

陳耀鄉先生(主席)
劉迎春先生
鄭文鏢先生

上市資料

地點

香港聯合交易所有限公司GEM

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

公司資料

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

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）

法律顧問

中國法律
河北若石律師事務所

財務摘要

- 本集團錄得截至二零一九年十二月三十一日止六個月收益約人民幣**39.0**百萬元，較二零一八年同期增長**3.3%**。
- 截至二零一九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**16.4**百萬元，較二零一八年同期減少**3.1%**。
- 截至二零一九年十二月三十一日止六個月，每股基本盈利為人民幣**9.0**分（截至二零一八年十二月三十一日止六個月：人民幣**9.0**分）。

董事會（「董事會」）呈列本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零一九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

截至二零一九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	
		二零一九年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一八年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一八年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元
收益	3	19,266	19,555	39,006	37,754
政府補助		-	-	-	200
僱員成本		(1,584)	(504)	(2,532)	(1,339)
物業、廠房及設備折舊		(87)	(82)	(172)	(163)
營業稅及附加稅		(98)	(96)	(199)	(187)
物業稅及土地使用稅		(2,956)	(3,350)	(5,419)	(6,551)
物業管理費		(1,721)	(1,620)	(3,480)	(3,188)
維修及保養費		(207)	(906)	(2,316)	(1,432)
法律及諮詢費		(2,297)	(836)	(3,337)	(2,185)
其他收益／（虧損）淨額	4	(746)	(1,668)	22	(1,092)
其他開支	5	(1,327)	(1,484)	(2,462)	(1,091)
分佔聯營公司業績		1,692	(308)	1,371	(903)
經營溢利		9,935	8,701	20,482	19,823
利息收入	6	169	654	334	673
利息開支	6	(1,187)	(252)	(1,618)	(477)
除所得稅前溢利		8,917	9,103	19,198	20,019
所得稅	7	(1,619)	(1,442)	(2,651)	(2,921)
期內溢利		7,298	7,661	16,547	17,098
以下人士應佔溢利：					
— 本公司擁有人		7,215	7,562	16,374	16,901
— 非控股權益		83	99	173	197
		7,298	7,661	16,547	17,098

中期簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

	截至以下日期止三個月		截至以下日期止六個月	
	二零一九年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一八年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一八年 十二月 三十一日 未經審核 人民幣千元
附註				
以下人士應佔全面收入總額：				
— 本公司擁有人	7,215	7,562	16,374	16,901
— 非控股權益	83	99	173	197
	<u>7,298</u>	<u>7,661</u>	<u>16,547</u>	<u>17,098</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>0.04</u>	<u>0.04</u>	<u>0.09</u>	<u>0.09</u>
— 攤薄(每股人民幣元)	<u>0.04</u>	<u>0.04</u>	<u>0.09</u>	<u>0.09</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一九年 六月三十日 經審核 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	5,052	5,125
投資物業	11	1,440,456	1,174,532
於聯營公司的投資		79,987	77,908
購買投資物業所付按金		–	54,833
總非流動資產		1,525,495	1,312,398
流動資產			
貿易及其他應收款項	12	15,878	9,497
現金及現金等價物	13	31,132	5,236
總流動資產		47,010	14,733
總資產		1,572,505	1,327,131
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計費用	14	9,578	6,980
預收租金		35,983	3,141
銀行借款		–	2,296
即期稅項負債		1,053	1,785
總流動負債		46,614	14,202
流動資產淨值		396	531
總資產減流動負債		1,525,891	1,312,929

中期簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一九年 六月三十日 經審核 人民幣千元
非流動負債			
貿易及其他應付款項及應計費用	14	641	14,373
銀行借款		44,632	12,572
可換股票據	15	121,791	–
遞延稅項負債	16	121,060	121,060
總非流動負債		288,124	148,005
資產淨值		1,237,767	1,164,924
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	17	290,136	290,136
儲備		937,577	864,907
		1,227,713	1,155,043
非控股權益		10,054	9,881
權益總額		1,237,767	1,164,924

中期簡明綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

	儲備								總計
	股本	其他儲備	可換股		外匯儲備	建議股息	本公司	非控	
			票據儲備	保留溢利			擁有人		
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一八年七月一日的結餘(經審核)	290,136	(71,025)	-	910,138	230	10,620	1,140,099	9,547	1,149,646
期內溢利	-	-	-	16,901	-	-	16,901	197	17,098
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	52	-	52	-	52
分佔一家聯營公司其他全面收入	-	-	-	-	3,456	-	3,456	-	3,456
全面收入總額	-	-	-	16,901	3,508	-	20,409	197	20,606
二零一八年擬派末期股息	-	-	-	-	-	(10,620)	(10,620)	-	(10,620)
二零一八年擬派中期股息(附註19)	-	-	-	(7,860)	-	7,860	-	-	-
於二零一八年十二月三十一日的結餘 (未經審核)	<u>290,136</u>	<u>(71,025)</u>	<u>-</u>	<u>919,179</u>	<u>3,738</u>	<u>7,860</u>	<u>1,149,888</u>	<u>9,744</u>	<u>1,159,632</u>
於二零一八年六月三十日及 二零一八年七月一日的結餘(經審核)	290,136	(71,025)	-	933,610	2,322	-	1,155,043	9,881	1,164,924
期內溢利	-	-	-	16,374	-	-	16,374	173	16,547
可換股票據的權益部分	-	-	58,583	-	(3,190)	-	55,393	-	55,393
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	1,558	-	1,558	-	1,558
分佔一家聯營公司其他全面收入	-	-	-	-	(655)	-	(655)	-	(655)
全面收入總額	-	-	58,583	16,374	(2,287)	-	72,670	173	72,843
二零一九年擬派中期股息(附註19)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於二零一九年十二月三十一日的結餘 (未經審核)	<u>290,136</u>	<u>(71,025)</u>	<u>58,583</u>	<u>949,984</u>	<u>35</u>	<u>-</u>	<u>1,227,713</u>	<u>10,054</u>	<u>1,237,767</u>

中期簡明綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

	截至以下日期止六個月	
	二零一九年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一八年 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	19,198	20,019
就以下各項進行調整：		
利息收入	(334)	(673)
物業、廠房及設備折舊	172	163
出售物業、廠房及設備收益	(2)	(1)
外匯未變現收益	(893)	–
分佔聯營公司業績	(1,371)	–
營運資金前經營現金流量	16,770	19,508
預付款項增加	–	(237)
貿易及其他應收款項增加	(6,382)	(15,395)
貿易及其他應付款項增加	22,196	31,591
經營所得現金	32,584	35,467
已付利得稅	(3,386)	(2,612)
經營活動所得現金淨額	29,198	32,855
投資活動		
已收利息	334	673
收購物業及設備付款	(99)	(77)
收購投資物業付款	(33,032)	(1,589)
出售物業及設備所得款項	2	1
投資活動所用現金淨額	(32,795)	(992)
融資活動		
已付股息	–	(17,869)
銀行借款所得款項	30,382	–
償還銀行借款	(889)	(1,096)
融資活動所得／(所用)現金淨額	29,493	(18,965)
現金及現金等價物增加	25,896	12,898
期初現金及現金等價物	5,236	26,562
期末現金及現金等價物	31,132	39,460

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，其已發行普通股（「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。本公司為一家投資控股公司及其附屬公司在中華人民共和國（「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（「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，本集團截至二零一九年十二月三十一日止六個月的該等未經審核簡明綜合業績（「本期間」及「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

本集團中期業績已根據GEM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（「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二零一九年六月三十日止年度（「二零一九年度」）的經審核財務報表所遵從者相同。

該等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。

本期間的中期業績所載作為比較資料的有關二零一九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部的規定將二零一九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。由於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止六個月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。

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。

截至二零一九年及二零一八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 二零一九年 十二月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止六個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一八年 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	17,343	18,661	35,232	35,887
— 配套設施商業租賃	1,923	894	3,774	1,867
	<u>19,266</u>	<u>19,555</u>	<u>39,006</u>	<u>37,754</u>

中期簡明綜合業績附註

3 分部資料 (續)

有關主要客戶的資料

本集團的收益來源於以下外部客戶，彼等於截至二零一九年及二零一八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 二零一九年 十二月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止六個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止六個月 未經審核 人民幣千元
A大學	11,799	11,737	23,599	23,473
B大學	2,676	2,032	5,352	4,002
	<u>14,475</u>	<u>13,769</u>	<u>28,951</u>	<u>27,475</u>

4 其他收益／(虧損)－淨額

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止六個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一八年 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	2	1	2	1
匯兌(虧損)	(818)	(1,669)	(116)	(1,093)
其他收益	70	–	136	–
	<u>(746)</u>	<u>(1,668)</u>	<u>22</u>	<u>(1,092)</u>

中期簡明綜合業績附註

5 其他開支

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止六個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止六個月 未經審核 人民幣千元
公用事業	358	260	463	268
印花稅	14	34	28	52
保險費	16	6	29	27
其他	939	1,184	1,942	744
	1,327	1,484	2,462	1,091

6 利息收入／(開支)

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止六個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止六個月 未經審核 人民幣千元
利息收入				
— 銀行存款利息收入	8	20	11	39
— 墊付予一名獨立 第三方貸款的 利息收入	161	634	323	634
	169	654	334	673
利息開支				
— 銀行存款利息開支	(662)	(252)	(1,093)	(477)
— 可換股票據利息開支	(525)	—	(525)	—
	(1,187)	(252)	(1,618)	(477)

中期簡明綜合業績附註

7 所得稅

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止六個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一八年 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	1,591	1,298	2,539	2,625
— 馬來西亞企業所得稅	28	144	112	296
	<u>1,619</u>	<u>1,442</u>	<u>2,651</u>	<u>2,921</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二零一九年及二零一八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未經審核簡明綜合中期財務資料內作出撥備。

馬來西亞企業所得稅

本集團位於馬來西亞的實體適用的馬來西亞所得稅稅率為24%。

中期簡明綜合業績附註

8 或然負債

本集團於二零一九年十二月三十一日並無任何重大或然負債(二零一九年六月三十日：零)。

9 關連交易及持續關連交易

有關收購物業的主要關連交易

於二零一八年八月二十九日，本公司(作為認購人)、廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司(「**廊坊開發區公司**」，為本公司一間附屬公司)、廊坊通慧教育諮詢有限公司(「**通慧**」，為萊佛士一間附屬公司)及萊佛士(本公司控股公司，「**賣方**」)訂立買賣協議(「**原買賣協議**」)，據此，賣方已有條件同意出售，及本公司已有條件同意收購物業(為位於中國河北省廊坊市廊坊經濟技術開發區東方大學城的**築韻教育**用地的一部分，(「**築韻物業**」))，代價為人民幣**252,370,000**元(「**築韻物業收購事項**」)。本公司已於二零一八年十二月二十日舉行股東大會以批准**築韻物業收購事項**。有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一八年八月二十九日、九月三日、九月十三日、十月三十一日及十二月二十日的公告以及日期為二零一八年十一月二十九日的通函。

本公司已於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月二十一日分別訂立(i)原買賣協議附件及同意延長截止日期至二零一九年六月三十日；及(ii)修改原買賣協議若干條款的附件。有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月二十一日公告。

於二零一九年六月十三日，本公司、廊坊開發區公司、通慧及賣方已訂立補充協議以進一步修訂原買賣協議的若干條款(「**補充協議**」)。本公司已於二零一九年十月二十五日舉行股東大會，而批准補充協議項下擬進行交易及發行可換股股份的決議案已由本公司獨立股東通過。有關更多詳情，請參閱本公司日期分別為二零一九年六月十三日、六月二十八日、七月二十三日、十月二十五日及十一月十九日的公告以及日期為二零一九年九月二十日的通函。

於二零一九年十一月十九日(「**發行日期**」)，票據(定義見中期簡明綜合業績附註**15**)由本公司根據補充協議發行予賣方，有關票據將於二零二八年八月二十九日到期(「**到期日**」)。票據持有人將可於發行日期起至到期日止隨時將票據的尚未行使本金額全部或部分轉換為可換股股份。

中期簡明綜合業績附註

9 關連交易及持續關連交易 (續)

持續關連交易

於二零一八年十二月十八日，本公司直接全資附屬公司OUC Malaysia Sdn. Bhd. (作為業主) 就租賃位於馬來西亞吉隆坡的該等物業與Raffles College of Higher Education Sdn. Bhd. (由萊佛士教育擁有70%權益) (作為租戶) 訂立租賃協議，租期由二零一九年一月一日至二零二一年十二月三十一日，為期三年，月租金為179,400林吉特。有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十二月十八日及十二月十九日的公告。

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 二零一九年 十二月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止六個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止六個月 未經審核 人民幣千元
本公司擁有人應佔溢利 (人民幣千元)	<u>7,215</u>	<u>7,562</u>	<u>16,374</u>	<u>16,901</u>
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>0.04</u>	<u>0.04</u>	<u>0.09</u>	<u>0.09</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
截至二零一九年十二月三十一日止六個月		
於二零一九年七月一日的期初金額	5,125	1,174,532
添置	99	264,562
折舊開支	(172)	-
匯兌差額	-	1,362
於二零一九年十二月三十一日的期末金額	<u>5,052</u>	<u>1,440,456</u>
截至二零一八年十二月三十一日止六個月		
於二零一八年七月一日的期初金額	5,371	1,155,987
添置	77	1,589
折舊開支	(163)	-
匯兌差額	-	425
於二零一八年十二月三十一日的期末金額	<u>5,285</u>	<u>1,158,001</u>

投資物業的估值技術

公平值計量採用第3層級重大不可觀察輸入數據(第3層級：資產及負債並非依靠可觀察市場數據的輸入(非可觀察輸入))。

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

	於二零一九年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零一九年 六月三十日 經審核 人民幣千元
貿易應收款項	105	515
其他應收款項		
— 應收第三方款項	15,773	8,982
	<u>15,878</u>	<u>9,497</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分期支付。貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於二零一九年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零一九年 六月三十日 經審核 人民幣千元
3個月以內	—	330
3至6個月	105	185
	<u>105</u>	<u>515</u>

中期簡明綜合業績附註

13 現金及現金等價物

	於二零一九年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零一九年 六月三十日 經審核 人民幣千元
銀行及手頭現金	29,665	3,018
受限制現金	1,467	2,218
	<u>31,132</u>	<u>5,236</u>

本集團的現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	於二零一九年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零一九年 六月三十日 經審核 人民幣千元
人民幣	30,596	5,199
新加坡元(「新加坡元」)	31	2
港元(「港元」)	465	10
馬來西亞令吉(「馬來西亞令吉」)	40	25
銀行及手頭現金	<u>31,132</u>	<u>5,236</u>

中期簡明綜合業績附註

14 貿易及其他應付款項以及應計費用

	於二零一九年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零一九年 六月三十日 經審核 人民幣千元
貿易應付款項	1,223	3,201
其他應付款項及應計費用	8,996	18,152
	10,219	21,353

貿易應付款項與其他應付款項及應計費用的對賬：

	於二零一九年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零一九年 六月三十日 經審核 人民幣千元
即期	9,578	6,980
非即期	641	14,373
	10,219	21,353

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：

	於二零一九年 十二月三十一日 未經審核 人民幣千元	於二零一九年 六月三十日 經審核 人民幣千元
3個月以內	1,223	1,685
3至6個月	-	1,474
6個月以上至12個月	-	8
12個月以上	-	34
	1,223	3,201

中期簡明綜合業績附註

15 可換股票據

於發行日期，本集團發行價值為200,379,982港元的可換股票據（「票據」），換股價為每股本公司普通股2.30港元，票據將於到期日到期。票據年利率為2.48%，自發行日期後直至到期日或提早還款日（以較早者為準）為止每六個曆月支付利息一次。本公司有權選擇於發行日期後至到期日前隨時提早償還票據全部或部分本金額，而未轉換票據的任何尚未行使金額將自動於到期日轉換。

發售票據所得200,379,982港元已用於部分支付收購築韻物業的代價人民幣252,370,000元。

	千港元	人民幣千元
於發行日期可換股票據面值	200,380	179,849
權益部分	(65,271)	(58,583)
於發行日期初次確認負債部份	135,109	121,266
利息開支(附註6)	585	525
於二零一九年十二月三十一日的負債部分	135,694	121,791

中期簡明綜合業績附註

16 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
於二零一八年七月一日	112,071
於損益扣除	8,972
匯兌調整	17
於二零一九年七月一日	121,060
於損益扣除	-
於二零一九年十二月三十一日	121,060

17 股本

	普通股數目 (股份)	股本 港元	股本 人民幣元
於二零一九年六月三十日及 二零一九年十二月三十一日	180,000,000	366,320,500	290,136,000

中期簡明綜合業績附註

18 資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔。

誠如附註9所披露，期內，本公司已完成收購築韻物業。誠如附註15所披露，本集團分別以現金人民幣75,711,000元及透過發行價值為200,379,982港元的可換股票據償付收購事項的代價合共人民幣252,370,000元。

於二零一八年同期，本公司已訂立原買賣協議及原買賣協議附件，以購買築韻物業，代價為人民幣252,370,000元。

19 股息

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一九年 未經審核 人民幣千元	二零一八年 未經審核 人民幣千元
於報告期結束後宣派的股息：		
二零一九年擬派中期股息－每股普通股5.0港仙 (相當於約人民幣4.4分)	-	7,860
二零一八年擬派已付末期利息－每股普通股7.0港仙 (相當於約人民幣5.9分)	-	10,620
	<u>-</u>	<u>10,620</u>

董事會議決不就二零一九年度宣派任何末期股息(截至二零一八年六月三十日止年度：7.0港仙)。

董事會已議決不就本期間宣派任何中期股息(截至二零一八年十二月三十一日止六個月：5.0港仙)。

20 比較數字

在有需要情況下，若干比較數字已重新分類，以符合本期間的呈列。

管理層討論及分析

財務回顧

收益

我們的租賃收益由二零一八年同期的約人民幣37.8百萬元增加3.3%至本期間的約人民幣39.0百萬元。

經營溢利

我們於本期間錄得經營溢利約人民幣20.5百萬元，而二零一八年同期錄得經營溢利約人民幣19.8百萬元，主要由於上述收益增加及下列原因：

1) 物業稅及土地使用稅

物業稅及土地使用稅由二零一八年同期的人民幣6.6百萬元減少至本期間的人民幣5.4百萬元，乃由於中國稅務機關規定本公司毋須再為學生宿舍繳納物業稅。

2) 其他收益／(虧損)淨額

我們錄得本期間其他收益約人民幣0.02百萬元，主要因為匯率波動所致，而二零一八年同期因為匯率波動所致的其他虧損為人民幣1.1百萬元。

3) 政府補助

本期間概無政府補助，而我們於二零一八年同期錄得政府補助人民幣0.2百萬元。

惟上述經下述抵銷：

a) 僱員成本

僱員成本由二零一八年同期的人民幣1.3百萬元增加89.1%至本期間的人民幣2.5百萬元，乃由於僱員人數增加所致。

管理層討論及分析

b) 物業管理費

物業管理費增加了9.2%至本期間的人民幣3.5百萬元，而二零一八年同期為人民幣3.2百萬元，此乃由於租賃空間擴大所致。

c) 維修及保養費

維修及保養費由二零一八年同期的人民幣1.4百萬元增加至本期間的人民幣2.3百萬元，主要是由於重新粉刷我們投資物業的外牆及維修水管所致。

d) 法律及諮詢費

法律及諮詢費本期間增加52.7%至人民幣3.3百萬元，而於二零一八年同期則為人民幣2.2百萬元，乃主要由於收購築韻物業產生的有關費用。

e) 其他開支

其他開支由二零一八年同期的人民幣1.1百萬元增加至本期間的人民幣2.5百萬元，乃由於尋求新商機而導致公幹差旅開支增加。

所得稅

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2.7百萬元。

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16.5百萬元，而二零一八年同期則約為人民幣17.1百萬元。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

於二零一九年七月二十四日，Affin Bank Berhad向OUC Malaysia授出18.0百萬馬來西亞令吉的銀行融資以作營運資金之用。該筆融資乃以馬來西亞令吉列值。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的總資產約為人民幣1,572.5百萬元，即負債總額、本公司擁有人應佔權益及非控股權益分別為約人民幣334.7百萬元、人民幣1,227.7百萬元及人民幣10.1百萬元。

資產負債比率

於二零一九年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為13.4%（二零一九年六月三十日：約1.3%），資產負債比率按銀行借款及可換股票據總額（人民幣166.4百萬元）除以權益總額計算。

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。於二零一九年十二月三十一日，本集團有現金及現金等價物結餘約人民幣31.1百萬元（二零一九年六月三十日：人民幣5.2百萬元）。現金及現金等價物是以人民幣、新加坡元、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）。

管理層討論及分析

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、食堂及醫療中心)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。

重大投資以及重大投資與資本承擔的未來計劃

除中期簡明綜合業績附註的附註9所披露的築韻物業收購事項外，於二零一九年十二月三十一日，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、聯營公司及合資企業

本集團於本期間並無進行任何附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購及出售事項。

集團資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，投資物業人民幣76.6百萬元(二零一八年：人民幣74.5百萬元)已作抵押以取得授予本集團的銀行融資。

資本結構

本集團於二零一九年十二月三十一日的資本結構與二零一九年六月三十日者相比並無變動。

管理層討論及分析

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團在中國共有**53**名全職僱員，目前全部位於中國河北省廊坊市（二零一九年六月三十日：**23**名）。本集團於本期間的僱員成本總額約為人民幣**2.5**百萬元（截至二零一八年十二月三十一日止六個月：人民幣**1.3**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。本公司已於二零一四年十二月十七日採納一項購股權計劃，以激勵董事及其他合資格參與者。

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**股普通股（「配售」）的方式上市所收取的所得款項淨額（經扣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（「所得款項淨額」）。萊佛士為本公司的控股股東（定義見GEM上市規則）及一家由主席兼執行董事周先生擁有**33.58%**的公司。

董事擬將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。

於二零一九年十二月三十一日，建設校區新宿舍的工作正在進行。本集團已花費約**26.5**百萬港元用於新宿舍建設。

配售所得款項淨額用途的分析載列如下：

所得款項淨額 計劃用途 (如本招股章程所述) (百萬港元)	所得款項淨額 直至二零一九年 十二月三十一日 的實際用途 (百萬港元)	所得款項淨額 於本期間 的實際用途 (百萬港元)	所得款項淨額於 二零一九年 十二月三十一日 的未動用部分 (百萬港元)	
在校區建設新宿舍	75.3	26.5	14.1	48.8

企業管治及其他資料

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(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,於二零一九年十二月三十一日,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)、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(本集團除外)中擁有權益。

股息

董事會已議決本期間不宣派任何股息(截至二零一八年十二月三十一日止六個月:5.0港仙)。

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GEM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GEM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。

企業管治及其他資料

董事進行證券交易

本公司已採納GEM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。

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

於二零一九年十二月三十一日，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GEM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 百分比 ^(附註2)
周先生 ^(附註1)	受控制法團權益／公司權益	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二零一九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	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	462,907,764	33.58% ^(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)周先生的妻子Chung女士於萊佛士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，於二零一九年十二月三十一日，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：(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GEM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。

企業管治及其他資料

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，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 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二零一九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，於二零一九年十二月三十一日，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記錄在證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊內的5%或以上權益或淡倉。

企業管治及其他資料

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GEM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，二零二零年一月十七日

INTERIM REPORT

2020



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