



**Oriental**  
University City  
東方大學城

THIRD QUARTERLY REPORT  
2019  
第三季度業績報告



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

	頁次
公司資料	2
財務摘要	4
簡明綜合損益及其他全面收益表	5
簡明綜合權益變動表	7
第三季度簡明綜合業績附註	8
管理層討論及分析	17
企業管治及其他資料	19

## 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

郭兆文先生 · 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

### 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)

### 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三月三十一日止九個月收益約人民幣**57.1**百萬元，較二零一八年同期增加**13.7%**。
- 截至二零一九年三月三十一日止九個月，本公司擁有人應佔溢利約人民幣**27.2**百萬元，較二零一八年同期減少**22.4%**。
- 截至二零一九年三月三十一日止九個月，每股基本盈利為人民幣**0.15**元(二零一八年：人民幣**0.19**元)。

董事會(「董事會」)呈列本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一九年三月三十一日止三個月及九個月的未經審核簡明綜合業績，連同相關未經審核比較數字如下：

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年三月三十一日止三個月及九個月

	附註	截至以下日期止三個月		截至以下日期止九個月	
		二零一九年 三月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一八年 三月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一九年 三月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一八年 三月三十一日 未經審核 人民幣千元
收益	3	19,326	16,922	57,080	50,216
政府津貼		200	—	400	—
僱員成本		(674)	(499)	(2,158)	(1,877)
物業、廠房及設備折舊		(84)	(84)	(248)	(258)
營業稅及附加稅		(97)	(81)	(283)	(241)
物業稅及土地使用稅		(2,612)	(3,054)	(9,164)	(9,077)
物業管理費		(1,777)	(1,572)	(4,966)	(4,771)
維修及保養		(70)	(220)	(1,503)	(915)
法律及諮詢費		(265)	(811)	(3,027)	(3,461)
其他收益／(虧損)淨額	4	138	(2,101)	(952)	(1,980)
其他開支	5	(1,609)	(1,351)	(1,976)	(2,314)
分佔聯營公司業績		(475)	14,773	(1,378)	14,488
<b>經營溢利</b>		<b>12,001</b>	<b>21,922</b>	<b>31,825</b>	<b>39,810</b>
利息收入	6	163	516	836	529
財務開支	7	(250)	(717)	(728)	(2,009)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>11,914</b>	<b>21,721</b>	<b>31,933</b>	<b>38,330</b>
所得稅	8	(1,485)	(1,243)	(4,406)	(2,978)
<b>期內溢利</b>		<b>10,429</b>	<b>20,478</b>	<b>27,527</b>	<b>35,352</b>
以下人士應佔溢利：					
— 本公司擁有人		10,315	20,385	27,216	35,091
— 非控股權益		114	93	311	261
		<b>10,429</b>	<b>20,478</b>	<b>27,527</b>	<b>35,352</b>

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年三月三十一日止三個月及九個月

附註	截至以下日期止三個月		截至以下日期止九個月	
	二零一九年 三月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一八年 三月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一九年 三月三十一日 未經審核 人民幣千元	二零一八年 三月三十一日 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	10,315	20,385	27,216	35,091
— 非控股權益	114	93	311	261
	<u>10,429</u>	<u>20,478</u>	<u>27,527</u>	<u>35,352</u>
期內本公司擁有人 應佔溢利的每股盈利	11			
— 基本(每股人民幣元)	<u>0.06</u>	<u>0.11</u>	<u>0.15</u>	<u>0.19</u>
— 攤薄(每股人民幣元)	<u>0.06</u>	<u>0.11</u>	<u>0.15</u>	<u>0.19</u>



## 簡明綜合權益變動表

截至二零一九年三月三十一日止九個月

	股本	其他儲備	可供 出售金融 資產儲備	保留溢利	外匯儲備	建議 中期股息	本公司 擁有人 應佔權益	非控股權益	總計
	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	—	—	—	35,091	—	—	35,091	261	35,352
換算海外業務產生的匯兌差額	—	—	—	—	20	—	20	—	20
分佔聯營公司其他全面收入	—	—	(2,490)	—	—	—	(2,490)	—	(2,490)
可供出售金融資產公平值 虧損淨額	—	—	(1,965)	—	—	—	(1,965)	—	(1,965)
全面收入總額	—	—	(4,455)	35,091	20	—	30,656	261	30,917
二零一七年已付末期股息	—	—	—	159	—	(6,278)	(6,119)	—	(6,119)
二零一八年已付中期股息	—	—	—	(7,249)	—	7,249	—	—	—
二零一八年已付末期股息	—	—	—	(7,249)	—	—	(7,249)	—	(7,249)
於二零一八年三月三十一日的結餘	<u>411,936</u>	<u>(71,025)</u>	<u>(2,327)</u>	<u>663,577</u>	<u>3,394</u>	<u>7,249</u>	<u>1,012,804</u>	<u>8,285</u>	<u>1,021,089</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	290,136	(71,025)	—	910,138	230	10,620	1,140,099	9,547	1,149,646
期內溢利	—	—	—	27,216	—	—	27,216	311	27,527
換算海外業務產生的匯兌差額	—	—	—	—	101	—	101	—	101
分佔聯營公司其他全面收入	—	—	—	—	(346)	—	(346)	—	(346)
全面收入總額	—	—	—	27,216	(245)	—	26,971	311	27,282
二零一八年已付末期股息	—	—	—	—	—	(10,620)	(10,620)	—	(10,620)
二零一九年中期股息	—	—	—	(7,672)	—	—	(7,672)	—	(7,672)
於二零一九年三月三十一日的結餘	<u>290,136</u>	<u>(71,025)</u>	<u>—</u>	<u>929,682</u>	<u>(15)</u>	<u>—</u>	<u>1,148,778</u>	<u>9,858</u>	<u>1,158,636</u>

## 第三季度簡明綜合業績附註

### 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 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(作為投資控股公司)及其附屬公司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(「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，該等第三季度業績以人民幣(「人民幣」)呈列。

### 2 編製基準及主要會計政策

本集團截至二零一九年三月三十一日止九個月(「本期間」)的未經審核簡明綜合業績已根據 GEM 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(「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，編製該等季度業績時所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一八年六月三十日止年度(「二零一八年度」)的經審核財務報表所遵從者相同。

第三季度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二零一八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 622(3) 條及附表 6 第 3 部的規定將二零一八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二零一八年度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。

## 第三季度簡明綜合業績附註

### 2 編製基準及主要會計政策(續)

#### 會計政策變動及披露：

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂的香港財務報告準則，並於本集團當前會計期間起首次生效。其中與本集團簡明中期財務資料有關的變動如下：

香港財務報告準則第9號金融工具；及

香港財務報告準則第15號客戶合約收益

採納該等準則及新會計政策的影響披露於下文。其他準則對本集團的會計政策概無重大影響，因此無需作任何調整。

#### 香港財務報告準則第9號，金融工具

採納香港財務報告準則第9號對本集團會計政策產生的主要變動概述如下。

香港財務報告準則第9號將金融資產分為三大主要類別：以攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)及按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)。香港財務報告準則第9號的分類通常取決於管理金融資產的業務模式及其合約現金流量。該準則取消了現有的香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」對持有至到期日投資、貸款及應收款項以及可供出售金融資產的分類。

香港財務報告準則第9號大致保留了現有香港會計準則第39號有關金融負債分類的規定。

權益工具的投資以按公平值計入損益分類及計量，惟非持作買賣及被選擇在其他全面收入中呈列公平值變動(即按公平值計入其他全面收入)的權益投資除外。此選擇於初始確認時作出，是以每項投資為基礎並且不可撤銷。按公平值計入損益的投資之其後計量及終止確認而產生的收益或虧損均於損益中確認。倘若權益投資指定為按公平值計入其他全面收入，所有收益及虧損均於其他全面收入確認，其後不可重新分類至損益，惟一般於損益確認的股息收入除外。

#### 金融資產減值

香港財務報告準則第9號以「預期信貸虧損」(「預期信貸虧損」)模型取代香港會計準則第39號下的「已發生虧損」模型。新的減值模型亦適用於若干財務擔保合約，但不適用於權益投資。

## 第三季度簡明綜合業績附註

### 2 編製基準及主要會計政策(續)

#### 首次應用的影響

##### 金融工具的分類及計量

於二零一八年七月一日(首次應用香港財務報告準則第9號之日)，本集團的管理層已評估本集團所持有的金融資產適用的業務模式，並將其金融工具分類至香港財務報告準則第9號項下的適當類別。就此而言無須進行重新分類。

由於新規定僅影響被指定為按公平值計入損益的金融負債的會計處理，而本集團並無任何該類金融負債，因此對本集團的金融負債會計處理並無影響。

##### 金融資產減值

本集團須就每類資產按香港財務報告準則第9號修訂其減值方法。

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化處理方法，就預期信貸虧損作出撥備。香港財務報告準則第9號允許對所有貿易應收款項採用全期預期虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已按共同信貸風險特徵分類。每組應收款項的未來現金流量乃按過往虧損經驗而估計，並作出調整以反映現時情況及前瞻性資料的影響。

管理層已緊密監察貿易應收款項的信貸質素及可收回性，並認為預期信貸虧損並不重大。出現爭議的貿易應收款項會個別評估減值撥備，以決定是否需要作出個別撥備。採用香港財務報告準則第9號項下的簡化預期信貸虧損方法並無導致截至二零一八年七月一日的貿易應收款項產生任何額外減值虧損。

就按攤銷成本入賬的其他金融資產而言，預期信貸虧損乃根據12個月預期信貸虧損而釐定。12個月預期信貸虧損為於報告日期後12個月內可能發生的金融工具違約事件而導致的預期信貸虧損，是全期預期信貸虧損的一部分。然而，當信貸風險自產生以來大幅上升時，有關撥備將根據全期預期信貸虧損計算。管理層緊密監察按攤銷成本計量的其他金融資產的信貸質素及可收回性，並認為預期信貸虧損並不重大。

##### 香港財務報告準則第15號，客戶合約收益

香港財務報告準則第15號制訂確認客戶合約收益的全面框架。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收益(其涵蓋自銷售貨品及提供服務產生的收益)及香港會計準則第11號建築合約(其指定建築合約的會計方法)。

新收益準則不大可能對本集團確認來自本集團投資物業租金收入的收益的方式造成重大影響。

### 第三季度簡明綜合業績附註

#### 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三月三十一日止九個月來自配套設施商業租賃的收益約為總收益的5%，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三月三十一日止三個月及九個月按分類劃分的收益分析如下：

	截至 二零一九年 三月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一八年 三月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一九年 三月三十一日 止九個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一八年 三月三十一日 止九個月 未經審核 人民幣千元
收益				
—教育設施租賃	18,534	15,207	54,421	45,005
—配套設施商業租賃	792	1,715	2,659	5,211
	<u>19,326</u>	<u>16,922</u>	<u>57,080</u>	<u>50,216</u>

### 第三季度簡明綜合業績附註

#### 4 其他收益／(虧損)－淨額

	截至 二零一九年 三月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一八年 三月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一九年 三月三十一日 止九個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一八年 三月三十一日 止九個月 未經審核 人民幣千元
出售物業、廠房及設備收益	—	—	1	—
匯兌收益／(虧損)	23	(2,101)	(1,069)	(1,981)
投資物業減值虧損	(103)	—	(103)	—
其他收益	218	—	219	1
	<u>138</u>	<u>(2,101)</u>	<u>(952)</u>	<u>(1,980)</u>

#### 5 其他開支

	截至 二零一九年 三月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一八年 三月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一九年 三月三十一日 止九個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一八年 三月三十一日 止九個月 未經審核 人民幣千元
公用事業	168	20	436	318
印花稅	141	20	193	54
保險費	11	115	38	133
其他	1,289	1,196	1,309	1,809
	<u>1,609</u>	<u>1,351</u>	<u>1,976</u>	<u>2,314</u>

### 第三季度簡明綜合業績附註

#### 6 利息收入

	截至 二零一九年 三月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一八年 三月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一九年 三月三十一日 止九個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一八年 三月三十一日 止九個月 未經審核 人民幣千元
財務收入				
— 銀行存款利息收入	<b>163</b>	<b>516</b>	<b>836</b>	<b>529</b>

#### 7 財務開支

	截至 二零一九年 三月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一八年 三月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一九年 三月三十一日 止九個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一八年 三月三十一日 止九個月 未經審核 人民幣千元
財務開支				
— 銀行借款利息	<b>250</b>	<b>717</b>	<b>728</b>	<b>2,009</b>

#### 8 所得稅開支

	截至 二零一九年 三月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一八年 三月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一九年 三月三十一日 止九個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一八年 三月三十一日 止九個月 未經審核 人民幣千元
即期所得稅				
— 中國企業所得稅	<b>1,360</b>	<b>1,188</b>	<b>3,985</b>	<b>2,788</b>
— 馬來西亞企業所得稅	<b>125</b>	<b>55</b>	<b>421</b>	<b>190</b>
	<b>1,485</b>	<b>1,243</b>	<b>4,406</b>	<b>2,978</b>



## 第三季度簡明綜合業績附註

### 8 所得稅開支(續)

#### 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**」)，本集團位於中國內地實體適用的企業所得稅稅率為25%。

#### 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二零一九年及二零一八年三月三十一日止九個月在香港並無任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅在本期間未經審核簡明綜合業績內作出撥備。

#### 馬來西亞企業所得稅

適用於位於馬來西亞的本集團實體的馬來西亞所得稅率為24%。

### 9 或然負債

本集團於二零一九年三月三十一日並無重大或然負債(二零一八年三月三十一日：零)。

### 10 關連交易及持續關連交易

#### 有關收購物業的主要關連交易

萊佛士(作為賣方)與本公司訂立日期為二零一四年十二月二十二日的不競爭及認購期權契據(「**契據**」)，據此，(其中包括)萊佛士向本公司授出及承諾促使廊坊通慧教育諮詢有限公司(「**廊坊通慧**」)向本公司授出一項認購期權(「**認購期權**」)以購買位於中國河北省廊坊市的築韻教育用地(「**物業**」)的全部或部分。



## 第三季度簡明綜合業績附註

### 10 關連交易及持續關連交易(續)

#### 有關收購物業的主要關連交易(續)

於二零一八年八月二十九日，本公司行使認購期權。於同日，本公司、廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司(「東方大學城教育諮詢」)、廊坊通慧及萊佛士訂立買賣協議，據此，萊佛士有條件同意出售而本公司有條件同意收購該等物業，代價為人民幣252,370,000元(「主要及關連交易」)。本公司已於二零一八年十二月二十日舉行股東大會，且本公司股東(「股東」)已批准主要及關連交易。於二零一九年一月二十一日，本公司、東方大學城教育諮詢、廊坊通慧及萊佛士就主要及關連交易訂立修改買賣協議若干條款的附件。有關進一步詳情，請參閱本公司日期分別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、十二月二十日及十二月三十一日及二零一九年一月二十一日的公告以及二零一八年十一月二十九日的通函。

#### 物業租賃

本公司股東大會已於二零一六年七月七日舉行，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70%的公司Raffles College of Higher Education Sdn. Bhd.(「Raffles College」，作為租戶)向本公司全資附屬公司OUC Malaysia Sdn. Bhd.(「OUC Malaysia」)租賃物業(「現有租賃協議」)的決議案。進一步詳情，請參閱本公司日期分別為二零一六年五月三十日、六月五日及七月七日的公告及二零一六年六月二十日的通函。

由於現有租賃協議於二零一八年十二月三十一日到期，故OUC Malaysia與Raffles College於二零一八年十二月十八日訂立租賃協議(「租賃協議」)，為期三年，自二零一九年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止。進一步資料，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。

根據GEM上市規則，訂立租賃協議及其項下擬進行的交易被視為本公司的持續關連交易。

## 第三季度簡明綜合業績附註

### 11 每股盈利

每股基本盈利乃透過將本公司擁有人應佔溢利除以本期間已發行本公司普通股(「股份」)加權平均數計算得出。

	截至 二零一九年 三月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一八年 三月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一九年 三月三十一日 止九個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一八年 三月三十一日 止九個月 未經審核 人民幣千元
本公司擁有人應佔溢利	10,315,000	20,385,000	27,216,000	35,091,000
已發行股份加權平均數	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)	<u>0.06</u>	<u>0.11</u>	<u>0.15</u>	<u>0.19</u>

本期間，本公司並無任何發行在外的潛在攤薄普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

### 12 股息

董事會並無就本期間宣派任何股息(二零一八年：零)。

### 13 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人民幣 50.2 百萬元增加 13.7% 至本期間的人民幣 57.1 百萬元。

#### 期內溢利

我們於本期間的溢利較二零一八年同期的人民幣 35.4 百萬元減少人民幣 7.8 百萬元，主要原因如下：

##### 1) 分佔聯營公司業績

分佔聯營公司業績由二零一八年同期的溢利人民幣 14.5 百萬元轉為本期間的虧損人民幣 1.4 百萬元，主要是由於二零一八年我們的聯營公司 Axiom Properties Limited 於出售其於澳洲的其中一項資產 Churchill North 時的一次性收益。

##### 2) 僱員成本

僱員成本較二零一八年同期的人民幣 1.9 百萬元增加 15.0% 至本期間的人民幣 2.2 百萬元，主要因為僱員人數增加。

##### 3) 維修及保養費

維修及保養費由二零一八年同期的人民幣 0.9 百萬元增加 64.3% 至本期間的人民幣 1.5 百萬元，主要因為校園設施的水管及防水復修工程。

##### 4) 物業管理費

物業管理費由二零一八年同期的人民幣 4.8 百萬元增加 4.1% 至本期間的人民幣 5.0 百萬元，主要因為清潔費增加。

##### 5) 營業稅及附加稅

營業稅及附加稅由二零一八年同期的人民幣 0.2 百萬元增加至本期間的人民幣 0.3 百萬元，乃由於來自新租戶的設施租賃收益增加。

##### 6) 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 9.1 百萬元增加至本期間的人民幣 9.2 百萬元，乃由於來自新租戶的設施租賃收益增加。

##### 7) 其他虧損

我們於本期間錄得其他虧損約人民幣 1.0 百萬元，主要是由於匯率波動所致。

## 管理層討論及分析

儘管存在下列有利因素：

### 1) 政府津貼

本期間，我們收到地方政府就我們在廊坊經濟技術開發區的良好表現而發放的津貼人民幣0.4百萬元。

### 2) 其他開支

其他開支由二零一八年同期的人民幣2.3百萬元減至本期間的人民幣2.0百萬元，主要是由於銀行費用、娛樂及差旅開支減少所致。

## 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27.5百萬元，而二零一八年同期則為人民幣35.4百萬元。

## 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、教育培訓中心及企業實體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，於二零一九年三月三十一日，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

股東已於二零一八年十二月二十日舉行的股東大會上批准本集團收購該等物業(定義見上述第三季度簡明綜合業績附註10)。請參閱本公司日期分別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、十二月二十日、十二月三十一日及二零一九年一月二十一日的公告及本公司日期為二零一八年十一月二十九日的通函。除所披露者外，本集團於本期間並無進行任何附屬公司、聯屬公司或合營企業的重大收購及出售事項。

## 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(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契據，據此，其承諾(其中包括)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，於二零一九年三月三十一日，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。

### 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。

## 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

於二零一九年三月三十一日，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 <sup>(附註2)</sup>
周華盛先生 (「周先生」) <sup>(附註1)</sup>	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二零一九年三月三十一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	所持已發行 股份數目	股權 概約百分比 <sup>(附註2)</sup>
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%

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Doris Chung Gim Lian女士（「Chung女士」）的2.47%權益；及(b)周先生與Chung女士的9.93%共同權益。

## 企業管治及其他資料

除上文所披露者外，於二零一九年三月三十一日，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GEM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

於二零一九年三月三十一日，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 <sup>(附註1)</sup>	實益擁有人／個人權益	135,000,000	75%
Chung 女士 <sup>(附註1)</sup>	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。
- (2) 股權百分比乃基於本公司於二零一九年三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，於二零一九年三月三十一日，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。



## 企業管治及其他資料

### 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第三季度業績，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。

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

中國廊坊，二零一九年四月二十六日



# THIRD QUARTERLY REPORT

2019



**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)