



**Oriental**  
University City  
東方大學城

THIRD QUARTERLY REPORT  
2020

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
簡明綜合第三季度業績附註	8
管理層討論與分析	16
企業管治及其他資料	20

## 1 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股股份

#### 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

## 1 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

## 2 財務摘要

- 本集團錄得截至二零二零年三月三十一日止九個月收益約人民幣**58.4**百萬元，較二零一九年同期增加**2.4%**。
- 截至二零二零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**20.3**百萬元，較二零一九年同期減少**25.5%**。
- 截至二零二零年三月三十一日止九個月，每股基本盈利為人民幣**0.11**元（二零一九年：人民幣**0.15**元）。

### 3 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年三月三十一日止三個月及九個月

	附註	截至	截至	增加/ (減少) %	截至	截至	增加/ (減少) %
		二零二零年 三月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	二零一九年 三月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元		二零二零年 三月三十一日 止九個月 未經審核 人民幣千元	二零一九年 三月三十一日 止九個月 未經審核 人民幣千元	
收益	6.1	19,443	19,326	0.6	58,448	57,080	2.4
政府津貼		-	200	無意義	-	400	無意義
僱員成本	6.2	(1,767)	(674)	162.2	(4,299)	(2,158)	99.2
物業、廠房及設備折舊		(88)	(84)	4.8	(260)	(248)	4.8
營業稅及附加稅		(99)	(97)	2.1	(298)	(283)	5.3
物業稅及土地使用稅	6.3	(2,944)	(2,612)	12.7	(8,363)	(9,164)	(8.7)
物業管理費		(1,721)	(1,777)	(3.2)	(5,208)	(4,966)	4.9
維修及保養	6.4	(280)	(70)	300.0	(2,597)	(1,503)	72.8
法律及諮詢費	6.5	(1,192)	(842)	41.6	(4,529)	(3,027)	49.6
其他收益/(虧損)淨額	6.6	(2,424)	138	無意義	(2,402)	(952)	152.3
其他開支	6.7	(1,350)	(1,032)	30.8	(3,805)	(1,976)	92.6
分佔聯營公司業績	6.8	(874)	(475)	84.0	497	(1,378)	無意義
<b>經營溢利</b>		<b>6,704</b>	<b>12,001</b>	<b>(44.1)</b>	<b>27,184</b>	<b>31,825</b>	<b>(14.6)</b>
利息收入	6.9	133	163	(18.4)	467	836	(44.1)
利息開支	6.10	(1,842)	(250)	636.8	(3,459)	(728)	375.1
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>4,995</b>	<b>11,914</b>	<b>(58.1)</b>	<b>24,192</b>	<b>31,933</b>	<b>(24.2)</b>
所得稅		(993)	(1,485)	(33.1)	(3,644)	(4,406)	(17.3)
<b>期內溢利</b>	6.11	<b>4,002</b>	<b>10,429</b>	<b>(61.6)</b>	<b>20,548</b>	<b>27,527</b>	<b>(25.4)</b>

NM – 無意義

### 3 簡明綜合損益及其他全面收益表（續）

截至二零二零年三月三十一日止三個月及九個月

	截至 二零二零年 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 止三個月 未經審核 人民幣千元	增加/ (減少) %	截至 二零二零年 三月三十一日 止九個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一九年 三月三十一日 止九個月 未經審核 人民幣千元	增加/ (減少) %
<b>其他全面收益</b>						
隨後可能重新分類至損益的項目：						
換算可換股票據權益部分產生的						
匯兌差額	4,285	-	無意義	1,095	-	無意義
換算海外業務產生的匯兌差額	(6,186)	49	無意義	(4,628)	101	無意義
分佔聯營公司其他全面收益	(756)	(3,802)	(80.1)	(1,411)	(346)	307.8
期內其他全面收益	(2,657)	(3,753)	(29.2)	(4,944)	(245)	2,018.0
期內全面收益總額	1,345	6,676	(79.9)	15,604	27,282	(42.8)
<b>以下人士應佔溢利：</b>						
— 本公司擁有人	3,912	10,315	(62.1)	20,285	27,216	(25.5)
— 非控股權益	90	114	(21.1)	263	311	(15.4)
	4,002	10,429	(61.6)	20,548	27,527	(25.4)
<b>以下人士應佔全面收益總額：</b>						
— 本公司擁有人	1,255	6,562	(80.9)	15,341	27,216	(43.6)
— 非控股權益	90	114	(21.1)	263	311	(15.4)
	1,345	6,676	(79.9)	15,604	27,282	(42.8)
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）	0.02	0.06	(66.7)	0.11	0.15	(26.7)
— 攤薄（每股人民幣元）	0.02	0.06	(66.7)	0.11	0.15	(26.7)

NM – 無意義



## 4 簡明綜合權益變動表

截至二零二零年三月三十一日止九個月

	股本	其他儲備	可換股票據 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	-	-	-	27,216	-	-	27,216	311	27,527
換算海外業務產生的 匯兌差額	-	-	-	-	101	-	101	-	101
分佔一家聯營公司 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 (未經審核)	<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>
於二零一九年七月一日									
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	-	-	-	20,285	-	-	20,285	263	20,548
可換股票據的權益部分	-	-	58,583	-	1,095	-	59,678	-	59,678
換算海外業務產生的 匯兌差額	-	-	-	-	(4,628)	-	(4,628)	-	(4,628)
分佔一家聯營公司 其他全面收入	-	-	-	-	(1,411)	-	(1,411)	-	(1,411)
全面收入總額	-	-	58,583	20,285	(4,944)	-	73,924	263	74,187
於二零二零年 三月三十一日的結餘 (未經審核)	<u>290,136</u>	<u>(71,025)</u>	<u>58,583</u>	<u>953,895</u>	<u>(2,622)</u>	<u>-</u>	<u>1,228,967</u>	<u>10,144</u>	<u>1,239,111</u>

## 5 簡明綜合第三季度業績附註

### 5.1 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（作為投資控股公司）及其附屬公司在中華人民共和國（「中國」）、馬來西亞及印尼共和國（「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，本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零二零年三月三十一日止九個月的該等未經審核簡明綜合業績（「本期間」及「第三季度業績」）以人民幣（「人民幣」）呈列。

### 5.2 編製基準

第三季度業績已根據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。

編製該等第三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二零一九年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表（「二零一九年財務報表」）所遵從者相同。就二零一九年財務報表提交的獨立核數師報告並無保留意見，並無提述任何獨立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。

該等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。

## 5 簡明綜合第三季度業績附註

### 5.3 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。由於截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止九個月來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。

截至二零二零年及二零一九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	截至	增加/ (減少) %	截至	截至	增加/ (減少) %
	二零二零年 三月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元	二零一九年 三月三十一日 止三個月 未經審核 人民幣千元		二零二零年 三月三十一日 止九個月 未經審核 人民幣千元	二零一九年 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	17,604	18,534	(5.0)	52,835	54,421	(2.9)
— 配套設施商業租賃	1,839	792	132.2	5,613	2,659	111.1
	<u>19,443</u>	<u>19,326</u>	<u>0.6</u>	<u>58,448</u>	<u>57,080</u>	<u>2.4</u>

## 5 簡明綜合第三季度業績附註

### 5.4 其他收益／(虧損)淨額

截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止三個月及九個月其他收益／(虧損)的明細如下：

	截至 二零二零年 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 止三個月 未經審核 人民幣千元	增加／ (減少) %	截至 二零二零年 三月三十一日 止九個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一九年 三月三十一日 止九個月 未經審核 人民幣千元	增加／ (減少) %
出售物業、廠房及設備收益	-	-	0.0	2	1	100.0
匯兌收益／(虧損)	(2,487)	23	無意義	(2,603)	(1,069)	143.5
投資物業減值虧損	-	(103)	無意義	-	(103)	無意義
其他	63	218	(71.1)	199	219	9.1
	<u>(2,424)</u>	<u>138</u>	<u>無意義</u>	<u>(2,402)</u>	<u>(952)</u>	<u>152.3</u>

NM – 無意義

### 5.5 其他開支

截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止三個月及九個月其他開支的明細如下：

	截至 二零二零年 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 止三個月 未經審核 人民幣千元	增加／ (減少) %	截至 二零二零年 三月三十一日 止九個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一九年 三月三十一日 止九個月 未經審核 人民幣千元	增加／ (減少) %
公用事業	296	168	76.2	758	436	73.9
印花稅	14	141	(90.1)	42	193	(78.2)
保險費	13	11	18.2	42	38	10.5
差旅費	419	302	38.7	1,410	568	148.2
董事袍金	153	145	5.5	477	444	7.4
其它費用	455	265	71.7	1,076	297	262.3
	<u>1,350</u>	<u>1,032</u>	<u>30.8</u>	<u>3,805</u>	<u>1,976</u>	<u>92.6</u>

## 5 簡明綜合第三季度業績附註

### 5.6 利息收入

截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止三個月及九個月利息收入的明細如下：

	截至 二零二零年 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 止三個月 未經審核 人民幣千元	增加／ (減少) %	截至 二零二零年 三月三十一日 止九個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一九年 三月三十一日 止九個月 未經審核 人民幣千元	增加／ (減少) %
利息收入						
— 銀行存款利息收入	13	12	8.3	23	51	(54.9)
— 墊付予一名獨立第三方 貸款的利息	120	151	(20.5)	444	785	(43.4)
	<u>133</u>	<u>163</u>	<u>(18.4)</u>	<u>467</u>	<u>836</u>	<u>(44.1)</u>

### 5.7 利息開支

截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止三個月及九個月利息開支的明細如下：

	截至 二零二零年 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 止三個月 未經審核 人民幣千元	增加／ (減少) %	截至 二零二零年 三月三十一日 止九個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一九年 三月三十一日 止九個月 未經審核 人民幣千元	增加／ (減少) %
利息開支						
— 銀行借款利息	709	250	183.6	1,801	728	147.4
— 可換股票據利息	1,133	—	無意義	1,658	—	無意義
	<u>1,842</u>	<u>250</u>	<u>636.8</u>	<u>3,459</u>	<u>728</u>	<u>375.1</u>

NM – 無意義

## 5 簡明綜合第三季度業績附註

### 5.8 所得稅

截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止三個月及九個月所得稅的明細如下：

	截至 二零二零年 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 止三個月 未經審核 人民幣千元	增加／ (減少) %	截至 二零二零年 三月三十一日 止九個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零一九年 三月三十一日 止九個月 未經審核 人民幣千元	增加／ (減少) %
即期所得稅						
－ 中國企業所得稅	977	1,360	(28.2)	3,516	3,985	(11.8)
－ 馬來西亞企業所得稅	16	125	(87.2)	128	421	(69.6)
	<u>993</u>	<u>1,485</u>	<u>(33.1)</u>	<u>3,644</u>	<u>4,406</u>	<u>(17.3)</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」)，本集團位於中國內地實體(「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二零二零年及二零一九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第三季度業績作出撥備。

## 5 簡明綜合第三季度業績附註

### 5.8 所得稅(續)

#### 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企業所得稅率為24%。

#### 印尼企業所得稅

由於本公司及本集團於截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止九個月在印尼並無任何應課稅溢利，故並無就印尼企業所得稅在第三季度業績作出撥備。

### 5.9 或然負債

本集團於二零二零年三月三十一日並無重大或然負債(二零一九年三月三十一日：零)。

### 5.10 關連交易及持續關連交易

#### 5.10.1 有關收購物業的主要及關連交易

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(「廊坊開發區教育諮詢」，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」)。

本公司股東大會已於二零一八年十二月二十日舉行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。

## 5 簡明綜合第三季度業績附註

### 5.10 關連交易及持續關連交易 (續)

#### 5.10.1 有關收購物業的主要及關連交易 (續)

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的公告。

於二零一九年六月十三日，本公司、廊坊開發區教育諮詢、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」)。本公司股東大會已於二零一九年十月二十五日舉行，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」)，換股價為每股股份2.30港元的價值200,379,982港元的可換股票據(「可換股票據」)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(「到期日」)到期。票據持有人將可於發行日期起至到期日止隨時將可換股票據的尚未行使本金額全部或部分轉換為可換股股份。

#### 5.10.2 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)與由萊佛士擁有70%權益的Raffles College of Higher Education Sdn. Bhd.(作為租戶)就租賃馬來西亞吉隆坡的一項物業訂立租賃協議，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，月租為179,400令吉。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。



## 5 簡明綜合第三季度業績附註

### 5.11 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股份加權平均數計算得出。

	截至 二零二零年 三月三十一日 止三個月 未經審核	截至 二零一九年 三月三十一日 止三個月 未經審核	截至 二零二零年 三月三十一日 止九個月 未經審核	截至 二零一九年 三月三十一日 止九個月 未經審核
本公司擁有人應佔溢利(以人民幣無列示)	3,912,000	10,315,000	20,285,000	27,216,000
已發行股份加權平均數	<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>0.02</u>	<u>0.06</u>	<u>0.11</u>	<u>0.15</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。

### 5.12 股息

董事會已議決不就本期間宣派任何股息(截至二零一九年三月三十一日止九個月：零)。

### 5.13 比較數字

若干比較數字已在必要時進行重新分類，以符合本期間的呈列。

## 管理層討論與分析

### 6 財務回顧

#### 6.1 收益

由於新增租賃，本期間的收益由二零一九年相同九個月期間的人民幣57.1百萬元增加2.4%至人民幣58.4百萬元。

#### 6.2 僱員成本

僱員成本較二零一九年相同九個月期間的人民幣2.2百萬元增加99.2%至本期間的人民幣4.3百萬元，主要因為僱員人數增加所致。

#### 6.3 物業稅及土地使用稅

物業稅及土地使用稅由二零一九年相同九個月期間的人民幣9.2百萬元減少8.7%至本期間的人民幣8.4百萬元，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。

#### 6.4 維修及保養費

維修及保養費由二零一九年相同九個月期間的人民幣1.5百萬元增加72.8%至本期間的人民幣2.6百萬元，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。

#### 6.5 法律及諮詢費

法律及諮詢費由二零一九年相同九個月期間的人民幣3.0百萬元增加49.6%至本期間的人民幣4.5百萬元，主要由於本報告附註5.10.1—「有關收購物業的主要及關連交易」所述的收購築韻物業產生費用。

#### 6.6 其他收益／(虧損)淨額

其他虧損由二零一九年相同九個月期間的人民幣1.0百萬元增加152.3%至本期間的人民幣2.4百萬元，主要由於匯率波動導致貨幣換算虧損。

## 管理層討論與分析

### 6.7 其他開支

其他開支由二零一九年相同九個月期間的人民幣2.0百萬元增加92.6%至本期間的人民幣3.8百萬元，主要由於與（本報告附註8—「重大投資以及重大投資與資本承擔的未來計劃」所述）收購Thamrin物業及Misheel物業有關的公幹差旅費增加及尋求其他新商機。

### 6.8 分佔聯營公司業績

本期間分佔聯營公司業績錄得分佔溢利人民幣0.5百萬元，而於二零一九年相同九個月期間則錄得分佔虧損人民幣1.4百萬元，乃由於聯營公司Axiom Properties Limited於本期間實現盈利，而其於二零一九年相同九個月期間則為虧損。

### 6.9 利息收入

利息收入由二零一九年相同九個月期間的人民幣0.8百萬元減少44.1%至本期間的人民幣0.5百萬元，主要由於償還獨立第三方借款人墊付貸款所致。

### 6.10 利息開支

利息開支由二零一九年相同九個月期間的人民幣0.7百萬元增加375.1%至本期間的人民幣3.5百萬元，主要由於提取銀行借款增加以及根據本報告附註5.10.1—「有關收購物業的主要及關連交易」所述收購築韻物業發行可換股票據所致。

### 6.11 期內溢利

由於上文附註6.1至6.10所述因素，我們於本期間的溢利較二零一九年相同九個月期間的人民幣27.5百萬元減少25.4%至人民幣20.5百萬元。

## 管理層討論與分析

### 7 業務回顧及展望

我們擁有並向中國、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。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、馬來西亞吉隆坡及印尼雅加達。

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的剩餘時間內保持相對穩定。

### 8 重大投資以及重大投資與資本承擔的未來計劃

#### 8.1 收購位於印尼的物業

於二零二零年二月二十一日，PT. OUC Thamrin Indo（一家於印尼註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，「買方」）與PT. Mapalus Mancacakti（一家於印尼註冊成立的有限公司，「賣方」）訂立買賣協議（「Thamrin買賣協議」），據此，賣方同意出售而買方同意購買物業，售價為94,140,000,000印尼盾（相等於約53,397,620港元）及買方應向當地政府支付的增值稅為9,414,000,000印尼盾（相等於約5,339,762港元）。將予收購的物業為位於no. 20, Sub-District of Gondangdia, District of Menteng, Municipality of Central Jakarta, Special Capital City of Jakarta（印尼雅加達首都特區市中心門騰區Gondangdia小區20號）（當地稱之為Jalan MH. Thamrin（譚林大道））的Lippo Thamrin辦公室的一個非住宅單位、閣樓及9樓，總建築面積約2,092平方米（「Thamrin物業」），由賣方實益擁有。10,355,400,000印尼盾（相等於約5,873,738港元）已於簽訂Thamrin買賣協議時支付，餘額93,198,600,000印尼盾（相等於約52,863,642港元）將於二零二零年十二月二十日支付。代價將以本集團的內部資源及／或借款撥付。有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二零年二月二十一日及二月二十六日的公告。

## 管理層討論與分析

### 8.2 收購位於蒙古的物業

於二零二零年三月六日，本公司與Misheel Lifestyle LLC（一家於蒙古人民共和國（「蒙古」）註冊成立的有限公司，「Misheel」）訂立買賣協議（「Misheel買賣協議」），據此，本公司同意購買而Misheel同意出售物業，代價為人民幣32.71百萬元（相等於約36.66百萬港元）。將予收購的物業為位於Misheel City, 2nd khoroo, Khan-Uul District, Ulaanbaatar, Mongolia（蒙古烏蘭巴托汗烏拉區2 khoroo米謝爾市），即蒙古烏蘭巴托烏蘭巴托的物業發展項目米謝爾展館(Misheel City Complex)之其中部分，稱為或將稱為Misheel Lifestyle Tower M2的辦公樓的3樓、4樓、5樓、6樓及7樓全層，總建築面積約5,206.6平方米（「Misheel物業」），由Misheel實益擁有。首期付款人民幣10.77百萬元（相等於約12.07百萬港元）已於簽訂Misheel買賣協議時支付，代價餘額人民幣21.94百萬元（相等於約24.59百萬港元）將按照Misheel物業的各個竣工階段分期支付。代價將以本集團的內部資源及／或借款撥付。有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二零年三月八日的公告。

除上文及第三季度簡明綜合業績附註5.10.1所披露者外，於二零二零年三月三十一日，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。

### 9 重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業

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。

### 10 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。

於二零二零年三月三十一日，建設校區新宿舍的工作正在進行。本集團已花費約29.4百萬港元用於新宿舍建設。

## 企業管治及其他資料

### 11 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（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，於二零二零年三月三十一日，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。

### 12 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。

### 13 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。

### 14 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

### 15 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

於二零二零年三月三十一日，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)記入證券及期貨條例第352條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>(2)</sup>
周華盛先生 （「周先生」） <sup>(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附註16—「主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉」。
- (2) 股權百分比乃基於本公司於二零二零年三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

### 15 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 (續)

好倉 (續)

#### (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 <sup>(1)</sup>	實益擁有人及 配偶權益／ 個人權益及家族權益	462,907,764	33.58% <sup>(2)</sup>

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。

除上文所披露者外，於二零二零年三月三十一日，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：(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條記入所述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

### 16 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二零年三月三十一日，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 <sup>(2)</sup>
萊佛士 <sup>(1)</sup>	實益擁有人／個人權益	135,000,000	75%
Chung女士 <sup>(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。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二零二零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，於二零二零年三月三十一日，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5%或以上權益或淡倉。

### 17 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

### 18 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

香港，二零二零年四月二十四日

# THIRD QUARTERLY 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](http://www.oriental-university-city.com)