



Oriental
UniversityCity
東方大學城

THIRD QUARTERLY REPORT 2022

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

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
管理層討論及分析	14
企業管治及其他資料	21

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

陳耀鄉先生
鄭文鏢先生
郭紹增先生
林炳麟先生
(於二零二二年一月一日辭任)

公司秘書

董穎怡女士

合規主任

劉迎春先生

授權代表

董穎怡女士
劉迎春先生

審核委員會

陳耀鄉先生(主席)
(於二零二二年一月一日獲委任)
郭紹增先生
鄭文鏢先生
(於二零二二年一月一日獲委任)
林炳麟先生(主席)
(於二零二二年一月一日辭任)

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
鄭文鏢先生
林炳麟先生
(於二零二二年一月一日辭任)

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
聯交所 GEM

股份代號
8067

每手買賣單位
1,000 股股份

公司網站

www.oriental-university-city.com

1. 公司資料

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
註冊公眾利益實體核數師

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

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

- 本集團錄得截至二零二二年三月三十一日止九個月收益人民幣**40.06**百萬元，較二零二一年同期減少**20.2%**。
- 截至二零二二年三月三十一日止九個月，本公司擁有人應佔溢利為人民幣**2.59**百萬元，較二零二一年同期減少**88.4%**。
- 截至二零二二年三月三十一日止九個月，每股基本盈利為人民幣**0.01**元(截至二零二一年三月三十一日止九個月：人民幣**0.12**元)。

董事會(「董事會」)呈列本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二二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，連同二零二一年同期相關比較數字如下：

3. 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二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		
		二零二二年 三月 三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二一年 三月 三十一日 未經審核 人民幣千元	變動 +(-) %	二零二二年 三月 三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二一年 三月 三十一日 未經審核 人民幣千元	變動 +(-) %
收益	5.3 & 6.1	13,879	19,121	(27.4)	40,058	50,185	(20.2)
政府補助		—	—	NM	—	200	NM
僱員成本	6.2	(1,422)	(1,735)	(18.0)	(4,580)	(4,984)	(8.1)
物業、廠房及設備折舊		(80)	(88)	(9.1)	(270)	(264)	2.3
營業稅及附加稅		(63)	(112)	(43.8)	(183)	(260)	(29.6)
物業稅及土地使用稅	6.3	(2,782)	(3,257)	(14.6)	(8,566)	(8,905)	(3.8)
物業管理費	6.4	(1,171)	(1,364)	(14.1)	(3,458)	(3,701)	(6.6)
維修及保養費	6.5	(55)	(237)	(76.8)	(590)	(393)	50.1
法律及諮詢費	6.6	(405)	(968)	(58.2)	(3,485)	(2,747)	26.9
其他(虧損)/收益淨額	5.4 & 6.7	(238)	(1,138)	(79.1)	(1,352)	(3,050)	(55.7)
其他開支	6.8	(777)	(1,199)	(35.2)	(3,757)	(3,002)	25.1
分佔聯營公司業績	6.9	(743)	1,873	NM	3,953	5,819	(32.1)
公平值變動前經營溢利	6.10	6,143	10,896	(43.6)	17,770	28,898	(38.5)
投資物業公平值收益		—	—	NM	—	43,425	NM
可換股票據公平值虧損		—	(27,288)	NM	—	(24,928)	NM
經營溢利/(虧損)	6.11	6,143	(16,392)	NM	17,770	47,395	(62.5)
利息收入		11	11	—	50	38	31.6
利息開支	6.12	(4,662)	(5,309)	(12.2)	(15,096)	(8,441)	78.8
除所得稅前溢利/(虧損)		1,492	(21,690)	NM	2,724	38,992	(93.0)
所得稅：							
即期稅項開支	5.5 & 6.13	(34)	(1,302)	(97.4)	(109)	(1,874)	(94.2)
遞延稅項開支	5.5	—	—	—	—	(14,133)	NM
期內溢利/(虧損)	6.14	1,458	(22,992)	NM	2,615	22,985	(88.6)
EBITDA	6.15	6,234	10,995	(43.3)	18,090	29,200	(38.0)
其他全面收益							
隨後可能重新分類至損益的項目：							
換算海外業務產生的匯兌差額		1,186	215	451.6	(173)	(1,591)	(89.1)
分佔聯營公司其他全面收益		394	965	(59.2)	(1,010)	965	NM
期內其他全面收益	6.16	1,580	1,180	33.9	(1,183)	(626)	89.0
期內全面收益總額		3,038	(21,812)	NM	1,432	22,359	(93.6)

3. 簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二二年三月三十一日止三個月及九個月

	截至以下日期止三個月			截至以下日期止九個月			
	二零二二年	二零二一年	變動 + / (-) %	二零二二年	二零二一年	變動 + / (-) %	
	三月 三十一日 未經審核 人民幣千元	三月 三十一日 未經審核 人民幣千元		三月 三十一日 未經審核 人民幣千元	三月 三十一日 未經審核 人民幣千元		
附註							
以下人士應佔溢利 / (虧損)							
— 本公司擁有人	1,435	(23,047)	NM	2,589	22,394	(88.4)	
— 非控股權益	23	55	(58.2)	26	591	(95.6)	
	1,458	(22,992)	NM	2,615	22,985	(88.6)	
以下人士應佔全面收益總額							
— 本公司擁有人	3,015	(21,867)	NM	1,406	21,768	(93.5)	
— 非控股權益	23	55	(58.2)	26	591	(95.6)	
	3,038	(21,812)	NM	1,432	22,359	(93.6)	
期內本公司擁有人應佔溢利 / (虧損) 的每股盈利 / (虧損)							
— 基本 (每股人民幣元)	5.7	0.01	(0.13)	NM	0.01	0.12	(91.7)
— 攤薄 (每股人民幣元)	5.7	0.01	(0.13)	NM	0.01	0.12	(91.7)

縮寫：

NM 無意義

EBITDA 未計利息開支、稅項、折舊及攤銷和調整的盈利(已扣除非日常經費以進行有意義的比較)

4. 簡明綜合權益變動表

截至二零二二年三月三十一日止九個月

	儲備					本公司 擁有人 應佔權益	非控股 權益	總計
	股本	其他儲備	法定 盈餘儲備	保留溢利	外匯儲備			
	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
於二零二零年七月一日的結餘(經審核)	290,136	(71,025)	939	977,435	6,076	1,203,561	10,381	1,213,942
期內溢利	—	—	—	22,394	—	22,394	591	22,985
換算海外業務產生的匯兌差額	—	—	—	—	(1,591)	(1,591)	—	(1,591)
分佔聯營公司的其他全面收入	—	—	—	—	965	965	—	965
全面收益總額	—	—	—	22,394	(626)	21,768	591	22,359
轉撥至法定儲備	—	—	1,418	(1,418)	—	—	—	—
於二零二一年三月三十一日的結餘(未經審核)	290,136	(71,025)	2,357	998,411	5,450	1,225,329	10,972	1,236,301
於二零二一年六月三十日及 二零二一年七月一日的結餘(經審核)	290,136	(71,025)	1,418	1,011,847	(897)	1,231,479	10,836	1,242,315
期內溢利	—	—	—	2,589	—	2,589	26	2,615
換算海外業務產生的匯兌差額	—	—	—	—	(173)	(173)	—	(173)
分佔聯營公司的其他全面收入	—	—	—	—	(1,010)	(1,010)	—	(1,010)
全面收益總額	—	—	—	2,589	(1,183)	1,406	26	1,432
於二零二二年三月三十一日的結餘(未經審核)	290,136	(71,025)	1,418	1,014,436	(2,080)	1,232,885	10,862	1,243,747

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，主要營業地點為中國河北省廊坊市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）。本公司為一家投資控股公司及其附屬公司在中國、馬來西亞及印度尼西亞共和國（「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，本集團截至二零二二年三月三十一日止九個月（「本期間」）的該等未經審核簡明綜合業績以人民幣（「人民幣」）呈列。

5.2 編製基準及主要會計政策

本期間的未經審核簡明綜合業績（「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（「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。除下述內容外，編製本第三季度業績所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至二零二一年六月三十日止年度（「二零二一年度」）的經審核財務報表所遵從者一致。

本集團已就本會計期間對本第三季度財務資料採用香港會計師公會頒佈的下列香港財務報告準則的修訂本：

- 香港財務報告準則第16號修訂本，COVID-19相關租金優惠
- 香港財務報告準則第16號修訂本，於二零二一年六月三十日後COVID-19相關租金優惠
- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本，利率基準改革 — 第二階段

本集團已評估採納上述修訂本的影響，並認為對本集團業績及財務狀況並無重大影響，且並無對本集團當期及過往期間編製或呈列的會計政策造成重大變動。

5. 簡明綜合第三季度業績附註

5.2 編製基準及主要會計政策(續)

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。

該等第三季度業績所載作為比較資料的有關二零二一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條須予以披露有關該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部的規定向公司註冊處處長送呈二零二一年度的綜合財務報表。

本公司的獨立核數師已就該等綜合財務報表作出報告。獨立核數師報告並無保留意見，亦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《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條規定之聲明。

5.3 收益及分部資料

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。由於截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止九個月自配套設施商業租賃的收益僅佔總收益少於10%左右，故業務分部資料被視為並無必要。

此外，由於執行董事認為本集團大部分收益來源於中國的教育設施租賃及配套設施商業租賃，且本集團無重大資產位於中國境外，故地理分部資料被視為並無必要。

5. 簡明綜合第三季度業績附註

5.3 收益及分部資料(續)

截至二零二二年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止三個月及九個月按類別劃分的收益分析如下：

收益	截至以下日期止三個月			截至以下日期止九個月		
	二零二二年	二零二一年	變動 +/(-)%	二零二二年	二零二一年	變動 +/(-)%
	三月三十一日 人民幣千元	三月三十一日 人民幣千元		三月三十一日 人民幣千元	三月三十一日 人民幣千元	
教育設施租賃	12,844	17,949	(28.4)	37,046	46,775	(20.8)
配套設施商業租賃	1,035	1,172	(11.7)	3,012	3,410	(11.7)
合計	<u>13,879</u>	<u>19,121</u>	<u>(27.4)</u>	<u>40,058</u>	<u>50,185</u>	<u>(20.2)</u>

5.4 其他(虧損)/收益淨額

截至二零二二年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止三個月及九個月的其他(虧損)/收益淨額詳情如下：

其他(虧損)/收益淨額	截至以下日期止三個月			截至以下日期止九個月		
	二零二二年	二零二一年	變動 +/(-)%	二零二二年	二零二一年	變動 +/(-)%
	三月三十一日 人民幣千元	三月三十一日 人民幣千元		三月三十一日 人民幣千元	三月三十一日 人民幣千元	
出售廠房及設備的(虧損)/收益	(1)	—	NM	4	—	NM
匯兌虧損淨額	(308)	(1,206)	(74.5)	(1,559)	(3,402)	(54.2)
其他	71	68	4.4	203	352	(42.3)
	<u>(238)</u>	<u>(1,138)</u>	<u>(79.1)</u>	<u>(1,352)</u>	<u>(3,050)</u>	<u>(55.7)</u>

NM — 無意義

5. 簡明綜合第三季度業績附註

5.5 所得稅

截至二零二二年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止三個月及九個月的所得稅如下：

	截至以下日期止三個月			截至以下日期止九個月		
	二零二二年	二零二一年	變動 +/(-)%	二零二二年	二零二一年	變動 +/(-)%
	三月三十一日 人民幣千元	三月三十一日 人民幣千元		三月三十一日 人民幣千元	三月三十一日 人民幣千元	
即期稅項						
— 中國	—	1,264	NM	—	1,757	NM
— 馬來西亞	34	38	(10.5)	109	117	(6.8)
	34	1,302	(97.4)	109	1,874	(94.2)
遞延稅項	—	—	NM	—	14,133	NM
合計	34	1,302	(97.4)	109	16,077	(99.3)

NM — 無意義

企業所得稅

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，以本公司於中國的附屬公司所賺取利潤宣派的股息已按10%的稅率徵收預扣稅。

5. 簡明綜合第三季度業績附註

5.5 所得稅(續)

企業所得稅(續)

香港利得稅

由於本公司及本集團分別於截至二零二二年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止九個月在香港並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅在第三季度業績內作出撥備。

馬來西亞所得稅

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%。

印尼所得稅

適用於本集團位於印尼的實體的印尼所得稅稅率為25%。

遞延稅項

截至二零二一年三月三十一日止期間計提的遞延稅項負債乃因本集團同期的投資物業公平值變動所致。

5. 簡明綜合第三季度業績附註

5.6 每股盈利／(虧損)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按本公司擁有人應佔溢利／(虧損)除以有關期間已發行普通股加權平均數計算。

	截至以下日期止三個月			截至以下日期止九個月		
	二零二二年 三月三十一日 未經審核	二零二一年 三月三十一日 未經審核	變動 +/(-)%	二零二二年 三月三十一日 未經審核	二零二一年 三月三十一日 未經審核	變動 +/(-)%
本公司擁有人應佔盈利／(虧損) (人民幣千元)	1,435	(23,047)	NM	2,589	22,394	(88.4)
已發行普通股加權平均數(千股)	180,000	180,000	—	180,000	180,000	—
每股基本盈利／(虧損)(每股人民幣元)	0.01	(0.13)	NM	0.01	0.12	(91.7)
每股攤薄盈利／(虧損)(每股人民幣元)	0.01	(0.13)	NM	0.01	0.12	(91.7)

NM — 無意義

於二零二二年三月三十一日及二零二一年三月三十一日，本公司並無任何發行在外的潛在普通股。每股攤薄盈利／(虧損)等於每股基本盈利／(虧損)。

5.7 股息

董事會已議決不就本期間宣派任何股息(截至二零二一年三月三十一日止九個月：人民幣零元)。

管理層討論及分析

6. 截至二零二二年三月三十一日三個月及九個月的財務回顧

6.1 收益

截至二零二二年三月三十一日止三個月期間(「**第三季度**」)，收益錄得人民幣**13.88**百萬元，較去年同季度的人民幣**19.12**百萬元減少**27.4%**。截至二零二二年三月三十一日止九個月(「**九個月期間**」)，收益較去年同期人民幣**50.19**百萬元減少**20.2%**至人民幣**40.06**百萬元。減少主要歸因於向本集團租賃位於中國廊坊市教育設施的學院、大學、學校、教育培訓中心及公司實體(「**教育機構**」)的租賃空間及租賃期減少，有些教育機構轉變戰略方向，以緩解 COVID-19 疫情而引起的商業環境的挑戰。

6.2 僱員成本

於九個月期間，僱員成本較去年同期的人民幣**4.98**百萬元減少**8.1%**至人民幣**4.58**百萬元，此乃由於員工團隊於二零二二年一月進行調整以減緩收益的減少所致。於第三季度，在計及成本合理化的全季度影響之下，僱員成本為人民幣**1.42**百萬元，較去年同季度的人民幣**1.74**百萬元減少**18.0%**。

6.3 物業稅及土地使用稅

於第三季度，物業稅及土地使用稅錄得人民幣**2.78**百萬元，較去年同季度的人民幣**3.26**百萬元減少**14.6%**，因此導致就九個月期間的物業稅及土地使用稅較去年同期人民幣**8.91**百萬元減少**3.8%**至人民幣**8.57**百萬元。該減少的主要原因是與總租金收入減少一致的物業稅減少所致。

6.4 物業管理費

於第三季度，物業管理費為人民幣**1.17**百萬元，較去年同季度的人民幣**1.36**百萬元減少**14.1%**，而於九個月期間，物業管理費較去年同期的人民幣**3.70**百萬元則減少**6.6%**至人民幣**3.46**百萬元。這主要歸因於清潔服務的合約成本降低，乃因應客戶租賃的租賃空間減少而協商降低合約成本所致。

管理層討論及分析

6.5 維修及保養費

於第三季度，維修及保養費為人民幣0.06百萬元，較去年同季度的人民幣0.24百萬元減少76.8%，原因是所需的保養工程減少所致。然而，於九個月期間的整體維修及保養費人民幣0.59百萬元較去年同期人民幣0.39百萬元增加50.1%，此乃由於進行教學樓的防水工程及學生宿舍的空調維修工程所致。

6.6 法律及諮詢費

於第三季度，法律及諮詢費為人民幣0.41百萬元，較去年同季度的人民幣0.97百萬元減少58.2%，原因是委聘進行的專業工作減少所致。然而，於九個月期間的法律及諮詢費為人民幣3.49百萬元，較去年同期的人民幣2.75百萬元增加26.9%，原因是有關本公司將其股份由GEM轉至聯交所主板上市所作出申請（「轉板申請」）的企業活動開支已記賬所致。誠如於二零二一年八月十一日所公佈，轉板申請已失效。

6.7 其他（虧損）／收益淨額

於第三季度，其他虧損淨額錄得人民幣0.24百萬元，較去年同季度的人民幣1.14百萬元減少79.1%，而於九個月期間的其他虧損淨額較去年同期的人民幣3.05百萬元則減少55.7%至人民幣1.35百萬元。這主要歸因於外匯虧損淨額（因外幣結餘兌換為人民幣而產生）減少所致。

6.8 其他開支

於第三季度，其他開支為人民幣0.78百萬元，較去年同季度的人民幣1.20百萬元減少35.2%，原因是由於廊坊市自二零二二年三月十日起因爆發COVID-19疫情而實施封鎖，以致食堂費、公用設施及其他辦公開支減少所致。然而，於九個月期間的其他開支為人民幣3.76百萬元，較去年同期的人民幣3.00百萬元增加25.1%，這歸因於公益慈善捐贈、補充辦公用品及為與客戶建立融洽關係以拉動更多業務導致於封鎖前產生的業務招待費增加所致。

管理層討論及分析

6.9 分佔聯營公司業績

於第三季度，分佔聯營公司業績的虧損錄得人民幣0.74百萬元，相比分佔聯營公司業績的收益人民幣1.87百萬元，這主要是由於聯營公司Axiom Properties Limited（「Axiom」）的淨虧損所致。然而，於九個月期間，分佔聯營公司業績整體上仍錄得收益為人民幣3.95百萬元，儘管較去年同期的人民幣5.82百萬元減少32.1%，這主要是由於聯營公司的純利較低所致。

6.10 除公平值變動前經營溢利

除公平值變動前經營溢利於第三季度為人民幣6.14百萬元，較去年同季度的人民幣10.90百萬元減少43.6%。相應地，除公平值變動前經營溢利於九個月期間較去年同期的人民幣28.90百萬元減少38.5%至人民幣17.70百萬元，此與整體收益下降及分佔聯營公司業績的收益較低一致。

6.11 經營溢利／（虧損）

於第三季度的經營溢利為人民幣6.14百萬元，相比經營虧損人民幣16.39百萬元，原因是於去年同季度錄得可換股票據的公平值虧損所致。於九個月期間的經營溢利為人民幣17.70百萬元，然而，這仍較去年同期的人民幣47.40百萬元減少62.5%。此乃由於在去年同期重估投資物業產生的公平值收益較大，用以抵銷可換股票據的公平值所致。

6.12 利息開支

利息開支於第三季度為人民幣4.66百萬元，較人民幣5.31百萬元減少12.2%，原因是於過去一年償還更多貸款本金已導致支付對利息金額減少所致。然而，於九個月期間的利息開支為人民幣15.10百萬元，較去年同期的人民幣8.44百萬元增加78.8%，原因是僅於二零二一年一月提取中國的銀行貸款所致。

6.13 即期所得稅

即期所得稅於第三季度為人民幣0.03百萬元，較去年同季度的人民幣1.30百萬元減少97.4%，而即期所得稅於九個月期間則為人民幣0.11百萬元，較去年同期的人民幣1.87百萬元減少94.2%。這主要是由於中國附屬公司的收入較去年同季度及同期為低所致。

管理層討論及分析

6.14 本期間溢利／(虧損)

鑑於上文附註 6.1 至 6.13 所載的因素，第三季度及九個月期間的溢利分別為人民幣 1.46 百萬元（相比去年同季度的虧損淨額人民幣 22.99 百萬元）及人民幣 2.62 百萬元（較去年同期的人民幣 22.99 百萬元減少 88.6%）。

6.15 EBITDA

EBITDA 於第三季度及九個月期間分別為人民幣 6.23 百萬元（較去年同季度的人民幣 10.99 百萬元減少 43.3%）及人民幣 18.09 百萬元（較去年同期的人民幣 29.20 百萬元減少 38.0%），與收益的整體下跌一致。

6.16 其他全面收益

其他全面收益於第三季度為人民幣 1.58 百萬元，較去年同季度的人民幣 1.18 百萬元增加 33.9%。然而，於九個月期間的其他全面收益虧損錄得人民幣 1.18 百萬元，較去年同期的虧損人民幣 0.63 百萬元增加 89.0%，這主要是由於外國營運及聯營公司結餘產生的未變現外匯虧損增加所致。

7. 業務回顧及展望

本集團擁有及出租於中國、馬來西亞及印尼的教育機構。本集團教育設施位於中國河北省廊坊市、馬來西亞吉隆坡及印尼雅加達。

本集團亦向經營各種配套設施（包括購物商場、超市、咖啡廳和自助餐廳、銀行、電信公司、裝修和工程公司等）的商業租戶出租位於中國廊坊市東方大學城的商業空間，以服務校園內學生及鄰近住宅區住戶的生活需要。

本集團過去九個月的財務表現因教育機構及商業租戶所需的租賃空間減少而受到影響，原因是部分租戶已重新調整其業務策略，包括減少租賃承擔以減輕由於 COVID-19 導致的挑戰重重的營商環境。

管理層討論及分析

於二零二二年三月初廊坊市爆發 COVID-19 疫情，以致於二零二二年三月十日實施全城封鎖以配合清零政策。有關封鎖導致對陽性個案及密切接觸者採取隔離措施、實施在家工作及學習，及停止所有非必要的商業活動等，而該等行動一直維持至二零二二年四月底。隨後自二零二二年四月底起，封鎖獲逐步解除，然而業務復甦則確切面對多重挑戰，如跨區活動仍不獲允許。因此，向本集團租賃的部分教育機構的業務因取消春季收生及對學生給予潛在學費回扣而受到影響。因此，其或會導致在短期內來自教育機構的租賃空間及租賃期間有所減少。

封鎖亦導致規劃建設的新劇院及食堂（其為配合近期新簽約的教育機構而建設）遭到延後。

由於正在實施的 COVID-19 疫情的清零政策，本集團收入在近期有可能進一步惡化。公司正在評估清零政策對公司的全面影響並且持續監視當前形勢，倘營商環境有更大復甦可能性時，本集團將加大營銷力度以覓得潛在客戶。

為減低銀行借款及節省利息開支，本集團已於二零二二年一月部分提早償還印尼的銀行貸款本金，並自二零二二年二月起逐步每月減少於馬來西亞的透支額度。此外，本集團進一步拓展融資渠道以重新平衡其貸款組合及／或對其現有銀行融資進行再融資。本集團自二零二零年六月三十日從萊佛士獲得人民幣 3500 萬元三年期的循環貸款。年利率為 2.5%，從貸款重新開始日計算利息。截止二零二二年三月三十一日，本集團還未使用該筆貸款。

由於仍有可能發生不可預測的 COVID-19 疫情爆發，且緊接實施清零政策，致使當局須採取嚴格封鎖及其他嚴厲的公共衛生措施，故此預期營商環境在短期內仍然挑戰重重。緊急的預防措施，如旅遊限制、持續的聚合酶鏈反應檢測、人員隔離以及預計封鎖後緩慢的復甦情況，在一定程度上將影響教育機構及商業租戶的業務及盈利能力。因此，此可能在短期內影響對教育設施及商業設施配套的需求。

董事會認為，中國教育行業具有韌性，長遠而言將隨著學生人數的增長繼續保持增長。本集團作為戰略地點的教育設施供應商將受益於有關增長趨勢。

管理層討論及分析

8. 重大投資以及重大投資與資本承擔的未來計劃

於二零二零年三月六日，本公司與獨立賣方訂立買賣協議，以購買位於蒙古烏蘭巴托市的投資物業，購買代價為人民幣32.71百萬元。於二零二零年三月三十一日，本公司已支付購買代價的其中人民幣18.01百萬元，餘額人民幣14.70百萬元將按買賣協議列明的各建設完工階段分期支付。有關收購蒙古投資物業詳情，請參閱日期為二零二零年三月六日的公告。預期投資物業將於二零二零年十二月三十一日前完成及移交其空置管有權。

本集團亦將位於廊坊市的投資物業進行改造／翻修，估計需約人民幣240百萬元，將視其集資能力按進度支付。

除上文所述者外，於二零二零年三月三十一日，本集團並無任何其他重大投資以及重大投資與資本承擔的未來計劃。

9. 重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合資企業

於二零二零年三月三十一日，本集團並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合資企業。

10. 持續關連交易

馬來西亞物業的租賃協議

本公司全資附屬公司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)於二零二一年十二月十日就租賃有關物業訂立租賃協議，為期三年，自二零二二年一月一日開始，至二零二四年十二月三十一日屆滿。租賃條款乃按公平條款訂立，且租賃協議項下的應付年度租金為2.01百萬馬來西亞令吉(約人民幣3.06百萬元)。

管理層討論及分析

印尼物業的租賃協議

本公司全資附屬公司PT OUC Thamrin Indo (作為業主)與萊佛士的全資附屬公司PT. Raffles Institute of Higher Education (作為租戶)就租賃於印尼雅加達Lippo Thamrin辦公大樓的兩層樓訂立租賃協議，為期三年，自二零二零年七月一日開始，至二零二三年六月三十日屆滿。租約按公平條款簽立，租賃協議項下應付年度租金為7,154.64百萬印尼盾(約人民幣3.18百萬元)。

11. 或然負債

於二零二二年三月三十一日，本集團並無任何或然負債(二零二一年三月三十一日：無)。

12. 股息

董事會已議決不建議就本期間宣派任何股息(二零二一年三月三十一日：人民幣零元)。

企業管治及其他資料

13. 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(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,於二零二二年三月三十一日,概無董事、本公司控股股東或主要股東(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。

14. 企業管治

本公司致力履行對本公司股東(「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。

15. 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。

16. 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

17. 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

於二零二二年三月三十一日，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 ⁽²⁾
周華盛先生 （「周先生」） ⁽¹⁾	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二零二二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

(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 ⁽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% ⁽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)周先生的配偶Doris Chung Gim Lian女士(「**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，於二零二二年三月三十一日，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

18. 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二二年三月三十一日，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%或以上權益或淡倉的法團或人士(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

股東姓名	身份／權益性質	所持已發行 股份數目	股權 百分比 ⁽²⁾
萊佛士 ⁽¹⁾	實益擁有人／個人權益	135,000,000	75%
Chung 女士 ⁽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)周先生及周先生的配偶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二零二二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，於二零二二年三月三十一日，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

19. 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。

20. 經審核委員會審閱

董事會的審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，即陳耀鄉先生、郭紹增先生及鄭文鏢先生，並由陳耀鄉先生擔任主席。

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，二零二二年五月七日

THIRD QUARTERLY REPORT

2022



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