



**Oriental**  
University City  
東方大學城

# THIRD QUARTERLY REPORT 2023

## 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	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

陳耀鄉先生  
鄭文鏢先生  
郭紹增先生

### 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)  
郭紹增先生  
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

郭紹增先生(主席)  
周華盛先生  
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  
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](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  
註冊公眾利益實體核數師

## 1. 公司資料

### 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 2103B 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

- 截至二零二三年三月三十一日止九個月，本集團錄得收益人民幣**38.83**百萬元，較截至二零二二年三月三十一日止九個月的人民幣**40.06**百萬元減少**3.1%**。
- 截至二零二三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**5.73**百萬元，較截至二零二二年三月三十一日止九個月的人民幣**2.59**百萬元增加**121.2%**。
- 截至二零二三年三月三十一日止九個月，每股基本盈利為人民幣**0.03**元，而截至二零二二年三月三十一日止九個月則為人民幣**0.01**元。

董事會(「董事會」)呈列本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二三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，連同二零二二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

截至二零二三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		
		二零二三年 三月 三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二二年 三月 三十一日 未經審核 人民幣千元	變動 + / - %	二零二三年 三月 三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二二年 三月 三十一日 未經審核 人民幣千元	變動 + / - %
收益	4.3 & 5.1	15,866	13,879	14.3	38,833	40,058	(3.1)
政府補助		—	—	0.0	200	—	NM
僱員成本	5.2	(1,246)	(1,422)	(12.4)	(3,778)	(4,580)	(17.5)
物業、廠房及設備折舊		(87)	(80)	8.8	(259)	(270)	(4.1)
營業稅及附加稅	5.3	(133)	(63)	111.1	(566)	(183)	209.3
物業稅及土地使用稅		(2,676)	(2,782)	(3.8)	(8,170)	(8,566)	(4.6)
物業管理費		(1,156)	(1,171)	(1.3)	(3,427)	(3,458)	(0.9)
維修及保養費	5.4	(581)	(55)	956.4	(1,030)	(590)	74.6
法律及諮詢費	5.5	(514)	(405)	26.9	(1,862)	(3,485)	(46.6)
其他收益／(虧損)淨額	4.4 & 5.6	(372)	(238)	56.3	1,272	(1,352)	NM
其他開支	5.7	(585)	(777)	(24.7)	(2,042)	(3,757)	(45.6)
分佔聯營公司業績	5.8	(623)	(743)	(16.2)	(1,986)	3,953	NM
<b>經營溢利</b>	5.9	<b>7,893</b>	<b>6,143</b>	<b>28.5</b>	<b>17,185</b>	<b>17,770</b>	<b>(3.3)</b>
利息收入		4	11	(63.6)	20	50	(60.0)
利息開支	5.10	(3,627)	(4,662)	(22.2)	(11,255)	(15,096)	(25.4)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>4,270</b>	<b>1,492</b>	<b>186.2</b>	<b>5,950</b>	<b>2,724</b>	<b>118.4</b>
所得稅	4.5 & 5.11	(66)	(34)	(94.1)	(151)	(109)	38.5
<b>期內溢利</b>	5.12	<b>4,204</b>	<b>1,458</b>	<b>188.3</b>	<b>5,799</b>	<b>2,615</b>	<b>121.8</b>
未計利息開支、稅項、折舊及攤銷前的盈利 (「EBITDA」)	5.13	<b>7,984</b>	<b>6,234</b>	<b>28.1</b>	<b>17,464</b>	<b>18,090</b>	<b>(3.5)</b>
<b>其他全面收益</b>							
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		(39)	1,186	NM	(1,677)	(173)	869.4
分佔聯營公司其他全面收益		2,238	394	468.0	6,040	(1,010)	NM
<b>期內其他全面收益</b>		<b>2,199</b>	<b>1,580</b>	<b>39.2</b>	<b>4,363</b>	<b>(1,183)</b>	<b>NM</b>
<b>期內全面收益總額</b>		<b>6,403</b>	<b>3,038</b>	<b>110.8</b>	<b>10,162</b>	<b>1,432</b>	<b>609.6</b>

NM — 無意義

### 3. 簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二三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			
	二零二三年 三月 三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二二年 三月 三十一日 未經審核 人民幣千元	變動 + / (-) %	二零二三年 三月 三十一日 未經審核 人民幣千元	二零二二年 三月 三十一日 未經審核 人民幣千元	變動 + / (-) %	
以下人士應佔溢利							
— 本公司擁有人	4,153	1,435	189.4	5,726	2,589	121.2	
— 非控股權益	51	23	121.7	73	26	180.8	
	<b>4,204</b>	<b>1,458</b>	<b>188.3</b>	<b>5,799</b>	<b>2,615</b>	<b>121.8</b>	
以下人士應佔全面收益總額							
— 本公司擁有人	6,352	3,015	110.7	10,089	1,406	617.6	
— 非控股權益	51	23	121.7	73	26	180.8	
	<b>6,403</b>	<b>3,038</b>	<b>110.8</b>	<b>10,162</b>	<b>1,432</b>	<b>609.6</b>	
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)	4.6	0.02	0.01	100.0	0.03	0.01	200.0
— 攤薄(每股人民幣元)	4.6	0.02	0.01	100.0	0.03	0.01	200.0

NM — 無意義



#### 4. 簡明綜合權益變動表

截至二零二三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益	-	-	-	-	(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
於二零二二年六月三十日及 二零二二年七月一日的結餘(經審核)	290,136	(71,025)	1,418	1,017,658	(1,418)	1,236,769	10,976	1,247,745
期內溢利	-	-	-	5,726	-	5,726	73	5,799
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	(1,677)	(1,677)	-	(1,677)
分佔聯營公司的其他全面收益	-	-	-	-	6,040	6,040	-	6,040
全面收益總額	-	-	-	5,726	4,363	10,089	73	10,162
於二零二三年三月三十一日的結餘 (未經審核)	290,136	(71,025)	1,418	1,023,384	2,945	1,246,858	11,049	1,257,907

## 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。萊佛士的附屬公司（本集團除外）統稱為萊佛士集團。

除非另有所指，本集團截至二零二三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（「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二零二二年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表（「二零二二年財務報表」）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：

香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備 — 作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號修訂本	虧損合約 — 履行合約之成本

該等修訂本對本集團於本期間或過往期間已編製或於第三季度業績呈報的業績並無重大影響。

本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

## 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二零二二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二零二二年財務報表。

二零二二年財務報表的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。由於截至二零二三年及二零二二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)

截至二零二三年及二零二二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		
	二零二三年	二零二二年	變動 +/(-)%	二零二三年	二零二二年	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	14,969	12,844	16.5	36,129	37,046	(2.5)
配套設施商業租賃	897	1,035	(13.3)	2,704	3,012	(10.2)
	<b>15,866</b>	<b>13,879</b>	<b>14.3</b>	<b>38,833</b>	<b>40,058</b>	<b>(3.1)</b>

由於非中國之收益佔總收益超過 10%，故截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止三個月及九個月按國家之收益分析如下：

收益	截至以下日期止三個月			截至以下日期止九個月		
	二零二三年	二零二二年	變動 +/(-)%	二零二三年	二零二二年	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	
中國	14,276	12,329	15.8	34,056	35,461	(4.0)
非中國(馬來西亞及印尼)	1,590	1,550	2.6	4,777	4,597	3.9
	<b>15,866</b>	<b>13,879</b>	<b>14.3</b>	<b>38,833</b>	<b>40,058</b>	<b>(3.1)</b>

## 5. 簡明綜合第三季度業績附註

### 5.4 其他收益／(虧損)淨額

截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止三個月及九個月的其他收益／(虧損)淨額詳情如下：

	截至以下日期止三個月			截至以下日期止九個月		
	二零二三年	二零二二年	變動 +/(-)%	二零二三年	二零二二年	變動 +/(-)%
	三月三十一日	三月三十一日		三月三十一日	三月三十一日	
收益	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元	
出售廠房及設備的收益／(虧損)	—	(1)	NM	—	4	NM
匯兌收益／(虧損)淨額	(476)	(308)	54.5	755	(1,559)	NM
其他	104	71	46.5	517	203	154.7
	<u>(372)</u>	<u>(238)</u>	<u>56.3</u>	<u>1,272</u>	<u>(1,352)</u>	<u>NM</u>

NM — 無意義

### 5.5 所得稅

截至二零二三年三月三十一日及二零二二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		
	二零二三年	二零二二年	變動 +/(-)%	二零二三年	二零二二年	變動 +/(-)%
	三月三十一日	三月三十一日		三月三十一日	三月三十一日	
即期稅項	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元	
— 馬來西亞	(66)	(34)	94.1	(151)	(109)	38.5
	<u>(66)</u>	<u>(34)</u>	<u>94.1</u>	<u>(151)</u>	<u>(109)</u>	<u>38.5</u>

## 5. 簡明綜合第三季度業績附註

### 5.5 所得稅(續)

#### 企業所得稅

##### 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%。

##### 香港利得稅

由於本公司及本集團於截至二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日止九個月在香港並無應課稅溢利，故並無在第三季度業績就香港利得稅作出撥備。

##### 中國企業所得稅

由於本集團於中國之實體分別於截至二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日止九個月並無應課稅溢利，故並無就中國企業所得稅作出撥備。

##### 印尼所得稅

由於本集團於印尼之實體分別於截至二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日止九個月並無應課稅溢利，故並無就印尼企業所得稅作出撥備。

## 5. 簡明綜合第三季度業績附註

### 5.6 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按本公司擁有人應佔溢利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		
	二零二三年 三月三十一日 未經審核	二零二二年 三月三十一日 未經審核	變動 +/(-)%	二零二三年 三月三十一日 未經審核	二零二二年 三月三十一日 未經審核	變動 +/(-)%
本公司擁有人應佔盈利 (人民幣千元)	<b>4,153</b>	1,435	189.4	<b>5,726</b>	2,589	121.2
已發行普通股加權平均數(千股)	<b>180,000</b>	180,000	0.0	<b>180,000</b>	180,000	0.0
每股基本盈利(每股人民幣元)	<b>0.02</b>	0.01	100.0	<b>0.03</b>	0.01	200.0
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	<b>0.02</b>	0.01	100.0	<b>0.03</b>	0.01	200.0

於二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日，本公司並無任何發行在外的潛在普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

### 5.7 股息

董事會已議決不就本期間宣派任何股息(截至二零二二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. 截至二零二三年三月三十一日止九個月期間的財務回顧

#### 6.1 收益

於截至二零二三年三月三十一日止三個月期間(「**第三季度**」)，收益錄得人民幣**15.87**百萬元，較上個相應季度的人民幣**13.88**百萬元上升**14.3%**。然而，於本期間，收益較上個相應期間的人民幣**40.06**百萬元輕微下跌**3.1%**至人民幣**38.83**百萬元。減少主要歸因於出租予中國廊坊市東方大學城校區(「**東大校區**」)的學院、教育機構、培訓中心及教育公司實體(「**教育機構**」)的教育設備的租賃空間減少。

#### 6.2 僱員成本

於本期間，僱員成本較上個相應期間的人民幣**4.58**百萬元減少**17.5%**至人民幣**3.78**百萬元，其乃由於對員工進行合理化調整以緩和收益下降。

#### 6.3 營業稅及附加稅

營業稅及附加稅於本期間增加**209.3%**至人民幣**0.57**百萬元，而上個相應期間為人民幣**0.18**百萬元，乃由於收回的應收款項及租金墊款有所增加。

#### 6.4 維修及保養費

維修及保養費於本期間為人民幣**1.03**百萬元，較上個相應期間的人民幣**0.59**百萬元上升**74.6%**，主要由於就東大校區的熱交換器維修及更換零件。

#### 6.5 法律及諮詢費

法律及諮詢費於本期間為人民幣**1.86**百萬元，較上個相應期間的人民幣**3.49**百萬元下降**46.6%**，乃由於早前進行公司活動相關的剩餘專業費用已在上個相應期間列報。

#### 6.6 其他收益／(虧損)淨額

於本期間錄得其他收益人民幣**1.27**百萬元，而上個相應期間則錄得其他虧損人民幣**1.35**百萬元，主要由於外幣兌人民幣差額增加產生的淨外匯收益。



## 管理層討論及分析

### 6.7 其他開支

其他開支於本期間為人民幣2.04百萬元，較上個相應期間的人民幣3.76百萬元下降45.6%，主要由於本期間內的公用設施使用量減少、辦公室用品採購減少以及酌情開支減少。

### 6.8 分佔聯營公司業績

本期間錄得分佔聯營公司虧損為人民幣1.99百萬元，而上個相應期間為分佔聯營公司收益人民幣3.95百萬元，乃由於聯營公司Axiom Properties Limited及4 Vallees Private Limited均錄得淨虧損。

### 6.9 經營溢利

經營溢利於本期間為人民幣17.19百萬元，較上個相應期間的人民幣17.77百萬元減少3.3%，與收益的輕微下跌一致。

### 6.10 利息開支

利息開支於本期間減少25.4%至人民幣11.26百萬元，而上個相應期間則為人民幣15.10百萬元，乃由於貸款本金已逐漸減少。

### 6.11 所得稅

所得稅於本期間增加38.5%至人民幣0.15百萬元，而上個相應期間則為人民幣0.11百萬元，主要由於本集團在馬來西亞的附屬公司錄得較高的應課稅收入。

### 6.12 本期間溢利

本期間的溢利由上個相應期間的人民幣2.62百萬元增加121.8%至人民幣5.80百萬元，主要歸因於上述附註6.1至附註6.11所載因素。

### 6.13 EBITDA

EBITDA於本期間為人民幣17.46百萬元，較上個相應期間的人民幣18.09百萬元減少3.5%，與收益的輕微下降一致。

## 管理層討論及分析

### 7. 業務回顧及展望

本集團擁有及出租教育設施(主要包括教學樓及宿舍)予中國、馬來西亞及印尼的教育機構。本集團的教育設施位於東大校區、馬來西亞吉隆坡及印尼雅加達。另外，本集團亦出租東大校區的商業物業予經營各種配套設施的商業租戶(包括購物中心、超市、咖啡廳和自助餐廳、銀行、電信公司、牙科和綜合診所等)，以服務校園內學生及鄰近住宅區住戶的生活需要。

本公司過去九個月的財務表現及運營受到中國政府於二零二二年十月加強的2019冠狀病毒病(「COVID-19」)的嚴格清零政策，以及廊坊市於二零二二年十二月在COVID-19清零政策解除後爆發疫情的影響。東大校區的教育機構須撤離學生宿舍並就整個冬季學期轉為線上課程。由於學生人數的減少以及隨後的COVID-19大規模感染，商業租戶遭受業務損失。因此，受影響的教育機構及商業租戶縮減彼等對租賃空間需求或選擇提前終止租約，從而導致本集團的收益下降。

雖然本集團預計短期內營商環境將充滿挑戰，但隨著學生人數回歸，教育機構重新激發活力。本集團已增加市場營銷力度，以爭取潛在客戶，並加強與現有教育機構的協商，以期增加租賃空間，提高學生入學率。由於COVID-19的影響，建造新劇院和餐廳已予延遲，惟目前已經加快建設進度，並預計將於二零二三年年中完成並交付，以滿足現有教育機構的需求。

鑒於COVID-19疫情對本集團運營環境及流動性的影響，本集團正在優化其資產使用，以提升其投資物業的總回報。就此而言，本集團已與獨立買方就位於中國河北廊坊開發區的若干投資物業訂立買賣協議，代價為人民幣1億元(「出售事項」)。有關出售事項請參閱本公司日期為二零二三年三月二十一日及四月十四日的公告。預計將召開股東特別大會，以獲得本公司股東(「股東」)批准出售事項，有關詳情將於適當時候披露。出售事項完成後，其不僅能夠節省本集團的經常性運營和資本支出以及與物業相關的稅項，亦能減少本集團的借款。

隨著自二零二二年十二月起解除嚴格COVID-19清零政策措施，董事會認為東大校區將隨著東大校區內教育機構的學生人數增加而出現復蘇。同時，本集團在馬來西亞及印尼的教育資產預計將保持穩定。

## 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

除下文所披露者外，於二零二三年三月三十一日，本集團並無任何其他重大投資或重大投資與資本承擔的未來計劃。

#### 8.1 購買蒙古的投資物業

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。於二零二三年三月三十一日，本公司已支付購買代價的其中人民幣23.01百萬元，餘額人民幣9.70百萬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八日的公告。

#### 8.2 升級及建造東大校區的投資物業

本集團根據其資金能力，在東大校區內進行了以下改造／翻修工程及建設投資物業：—

##### 8.2.1 改造／翻修東大校區的兩棟宿舍

於二零二二年六月十六日，本公司與獨立承包商就東大校區內第23號及24號兩棟宿舍進行改造／翻修簽訂建設工程合約，合約金額為人民幣10.18百萬元。於二零二三年三月三十一日，本公司已支付合約金額人民幣4.01百萬元，而餘下結餘人民幣6.17百萬元將根據協定條款分期支付。改造／翻修工程已完成，而兩棟宿舍已交付教育機構佔用。

##### 8.2.2 建造東大校區的食堂及劇院

於二零二三年一月三十日，本公司與獨立承包商就建造位於東大校區的食堂及劇院訂立建設工程合約，合約金額為人民幣13.40百萬元。於二零二三年三月三十一日，本公司已支付合約金額人民幣4.34百萬元，而餘下結餘人民幣9.06百萬元將根據協定條款分期支付。

## 管理層討論及分析

### 9. 重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合資企業

於本期間，本集團並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合資企業。

### 10. 持續關連交易

除下文所披露者外，本集團於二零二三年三月三十一日並無其他持續關連交易。

#### 10.1 馬來西亞物業的租賃協議

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) 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。新租賃條款乃按公平條款訂立，且新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 3.15 百萬元)。有關新租賃協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十二月十日的公告。

#### 10.2 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)。有關租賃協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年六月十七日的公告。

## 管理層討論及分析

### 11. 或然負債

於二零二三年三月三十一日，本集團並無任何或然負債（二零二二年三月三十一日：人民幣零元）。

### 12. 報告期後事項

於報告期後及截至本報告日期止，概無其他重大事項。

### 13. 股息

董事會已議決不建議就本期間宣派任何股息（二零二二年三月三十一日：人民幣零元）。

### 14. 競爭性權益

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，於二零二三年三月三十一日，概無董事、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。

## 企業管治及其他資料

### 15. 企業管治

本公司致力履行對股東的責任，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。

### 16. 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。

### 17. 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。

### 18. 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

於二零二三年三月三十一日，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：

## 企業管治及其他資料

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：

- 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。
- 股權百分比乃基於本公司於二零二三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	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>(附註1)</sup>	實益擁有人及 配偶權益／ 個人權益及 家族權益	490,349,264	35.52% <sup>(附註2)</sup>

附註：

- 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。
- 包括(a)周先生23.12%的直接權益；(b)周先生配偶Doris Chung Gim Lian女士(「Chung女士」)的2.47%權益；及(c)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，於二零二三年三月三十一日，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。

### 19. 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二三年三月三十一日，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 <sup>(附註2)</sup>
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23.12%；(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二零二三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，於二零二三年三月三十一日，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

### 20. 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。

### 21. 經審核委員會審閱

於本報告日期，審核委員會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

新加坡，二零二三年四月二十一日

# THIRD QUARTERLY REPORT

2023



**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)