



Oriental
University City
東方大學城

FIRST QUARTERLY REPORT
2023/2024

第一季度業績報告



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GEM(分別為「聯交所」及「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
第一季度簡明綜合業績附註	8
管理層討論與分析	14
企業管治及其他資料	21

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
劉桂林先生(於二零二三年七月二十五日獲委任)

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)
鄭文鏢先生
劉桂林先生(於二零二三年七月二十五日獲委任)

薪酬委員會

劉桂林先生(主席)
(於二零二三年七月二十五日獲委任)
周華盛先生
陳耀鄉先生
鄭文鏢先生(主席)
(於二零二三年七月二十五日辭任)

提名委員會

鄭文鏢先生(主席)
(於二零二三年七月二十五日獲委任)
周華盛先生
劉桂林先生(於二零二三年七月二十五日獲委任)

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

上市地點
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

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

法律顧問

中國法律
河北若石律師事務所

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)
廊坊銀行股份有限公司(開發區支行)
中國工商銀行股份有限公司(廊坊朝陽支行)
廊坊市城郊農村信用合作聯社(桐柏信用社)

1. 財務摘要

- 截至二零二三年九月三十日止三個月，本集團錄得收益人民幣 **13.27** 百萬元，較截至二零二二年九月三十日止三個月的人民幣 **11.28** 百萬元增加 **17.6%**。
- 截至二零二三年九月三十日止三個月，本公司擁有人應佔溢利為人民幣 **2.28** 百萬元，較截至二零二二年九月三十日止三個月的人民幣 **2.51** 百萬元減少 **9.1%**。
- 截至二零二三年九月三十日止三個月，每股基本盈利為人民幣 **0.01** 元，與截至二零二二年九月三十日止三個月相若。

董事會(「董事會」)呈列本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二三年九月三十日止三個月(「本期間」)的未經審核簡明綜合業績，連同二零二二年同期(「二零二三財年第一季度」)的相關未經審核比較數字如下：

2. 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年九月三十日止三個月

	附註	二零二三年 九月三十日 未經審核 人民幣千元	二零二二年 九月三十日 未經審核 人民幣千元	變動 +/(-) %
收益	4.3 & 5.1	13,265	11,276	17.6
僱員成本		(1,162)	(1,267)	(8.3)
物業、廠房及設備折舊		(96)	(87)	10.3
營業稅及附加稅		(66)	(217)	(69.6)
物業稅及土地使用稅	5.2	(2,537)	(2,666)	(4.8)
物業管理費	5.3	(642)	(1,150)	(44.2)
維修及保養費		(129)	(127)	1.6
法律及諮詢費	5.4	(929)	(563)	65.0
其他收入、其他(虧損)/收益淨額	4.4 & 5.5	(1,185)	2,105	NM
其他開支	5.6	(492)	(628)	(21.7)
分佔聯營公司業績	5.7	617	(302)	NM
經營溢利		6,644	6,374	4.2
利息收入		9	6	50.0
利息開支	5.8	(4,082)	(3,825)	6.7
除所得稅前溢利		2,571	2,555	0.6
所得稅	4.5 & 5.9	(269)	(39)	589.7
期內溢利	5.10	2,302	2,516	(8.5)
未計利息開支、稅項、折舊及攤銷的盈利 (「EBITDA」)	5.11	6,749	6,467	4.4
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		31	702	(95.6)
分佔聯營公司的其他全面收益		2,113	(278)	NM
期內其他全面收益		2,144	424	405.7
期內全面收益總額		4,446	2,940	51.2

NM — 無意義

2. 簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二三年九月三十日止三個月

	附註	二零二三年 九月三十日 未經審核 人民幣千元	二零二二年 九月三十日 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		2,278	2,507	(9.1)
— 非控股權益		24	9	166.7
		<u>2,302</u>	<u>2,516</u>	<u>(8.5)</u>
以下人士應佔全面收益總額				
— 本公司擁有人		4,422	2,931	50.9
— 非控股權益		24	9	166.7
		<u>4,446</u>	<u>2,940</u>	<u>51.2</u>
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	<u>0.01</u>	<u>0.01</u>	—
— 攤薄(每股人民幣元)	4.6	<u>0.01</u>	<u>0.01</u>	—

3. 簡明綜合權益變動表

截至二零二三年九月三十日止三個月

	儲備					本公司 擁有人		總計
	股本	其他儲備	法定盈餘儲備	保留溢利	匯兌儲備	應佔權益	非控股權益	
	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	-	-	-	2,507	-	2,507	9	2,516
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	702	702	-	702
分佔聯營公司的其他全面收益	-	-	-	-	(278)	(278)	-	(278)
全面收益總額	-	-	-	2,507	424	2,931	9	2,940
於二零二二年九月三十日的結餘(未經審核)	290,136	(71,025)	1,418	1,020,165	(994)	1,239,700	10,985	1,250,685
於二零二三年六月三十日及二零二三年 七月一日的結餘(經審核)	290,136	(71,025)	1,510	994,549	7,662	1,222,832	10,614	1,233,446
期內溢利	-	-	-	2,278	-	2,278	24	2,302
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	31	31	-	31
分佔聯營公司的其他全面收益	-	-	-	-	2,113	2,113	-	2,113
全面收益總額	-	-	-	2,278	2,144	4,422	24	4,446
於二零二三年九月三十日的結餘(未經審核)	290,136	(71,025)	1,510	996,827	9,806	1,227,254	10,638	1,237,892

4. 第一季度簡明綜合業績附註

4.1 一般資料

本公司於二零一二年六月十一日在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起於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經濟技術開發區東方大學城張衡路100號第一層及第二層。本公司為一家投資控股公司，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有限公司（「萊佛士」），該公司於新加坡共和國（「新加坡」）註冊成立，其股份於新加坡證券交易所有限公司（「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，否則本集團於本期間的未經審核簡明綜合業績（「第一季度業績」）以人民幣（「人民幣」）呈列。

4.2 編製基準

第一季度業績已根據GEM上市規則規定之適用披露事項、香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下統稱「香港財務報告準則」）以及香港法例第622章《公司條例》（「公司條例」）有關編製財務報表之條文而編製。

除下述者外，編製第一季度業績所用的會計政策及計算方法，與編製本集團截至二零二三年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表（「二零二二／二零二三年財務報表」）所遵從者一致。

4. 第一季度簡明綜合業績附註

4.2 編製基準(續)

本集團於本會計期間就本未經審核第一季度財務資料應用下列香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第 17 號	保險合約
香港會計準則第 1 號及 香港財務報告準則實務報告 第 2 號修訂本	會計政策披露
香港會計準則第 8 號修訂本	會計估計定義
香港會計準則第 12 號修訂本	所得稅：與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項
香港會計準則第 12 號修訂本	所得稅：國際稅收改革 – 支柱二示範規則

該等修訂本對本集團於本期間或過往期間已編製或於第一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。

第一季度業績未經審核但已由董事會審核委員會(「**審核委員會**」)審閱。

包含在本第一季度業績內有關二零二二／二零二三年財務報表的財務資料作為比較資料，並不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報表，惟摘錄自該等綜合財務報表。有關根據公司條例第 436 條規定須予披露的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) 條及其附表 6 第 3 部分之規定向公司註冊處處長提交二零二二／二零二三年財務報表。

二零二二／二零二三年財務報表之獨立核數師報告為無保留意見；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；亦無載有根據公司條例第 406(2)、407(2) 或 (3) 條作出之聲明。

4. 第一季度簡明綜合業績附註

4.3 分部資料及收益

執行董事(即本集團的主要經營決策者(「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。本集團主要於中國、馬來西亞及印尼從事租賃服務，而主要經營決策者根據經營業績計量評估該業務的表現，並將該業務視為單一經營分部。由於本集團的資源已整合，就資源分配及表現評估而言向主要經營決策者報告的資料專注於本集團的整體經營業績，因此並無呈列分部資產及負債。

截至二零二三年及二零二二年九月三十日止三個月按分類劃分的收益分析如下：

	截至 二零二三年 九月三十日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零二二年 九月三十日 止三個月 未經審核 人民幣千元	變動 +/(-)%
香港財務報告準則第16號範圍內的收益			
教育設施租賃	12,701	10,447	21.6
配套設施商業租賃	564	829	(32.0)
	13,265	11,276	17.6

4. 第一季度簡明綜合業績附註

4.3 分部資料及收益(續)

截至二零二三年及二零二二年九月三十日止三個月按國家之收益分析如下：

	截至 二零二三年 九月三十日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零二二年 九月三十日 止三個月 未經審核 人民幣千元	變動 + / (-) %
香港財務報告準則第16號範圍內的收益			
中國	11,834	9,686	22.2
非中國(馬來西亞及印尼)	1,431	1,590	(10.0)
	<u>13,265</u>	<u>11,276</u>	<u>17.6</u>

管理層認為，大部分教育設施租賃及配套設施商業租賃位於中國，本集團並無重大的綜合資產位於中國境外，故地理分部資料被視為並無必要。

4.4 其他收入、其他(虧損)／收益淨額

截至二零二三年及二零二二年九月三十日止三個月其他收入、其他(虧損)／收益淨額分析如下：

	截至 二零二三年 九月三十日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零二二年 九月三十日 止三個月 未經審核 人民幣千元	變動 + / (-) %
外匯(虧損)／收益淨額	(1,354)	1,798	NM
政府補貼	-	200	NM
其他	169	107	57.9
	<u>(1,185)</u>	<u>2,105</u>	<u>NM</u>

NM — 無意義

4. 第一季度簡明綜合業績附註

4.5 所得稅

截至二零二三年及二零二二年九月三十日止三個月的所得稅分析如下：

	截至 二零二三年 九月三十日 止三個月 未經審核 人民幣千元	截至 二零二二年 九月三十日 止三個月 未經審核 人民幣千元	變動 + / (-)%
即期所得稅			
— 中國企業所得稅	162	—	NM
— 馬來西亞企業所得稅	107	39	174.4
	<u>269</u>	<u>39</u>	<u>589.7</u>

NM — 無意義

中國企業所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，適用於本集團位於中國的實體的企業所得稅稅率為25%。

香港利得稅

由於本公司及本集團於截至二零二三年及二零二二年九月三十日止三個月在香港並無應課稅溢利，故並無在第一季度業績就香港利得稅作出撥備。

馬來西亞所得稅

適用於本集團位於馬來西亞的實體的馬來西亞所得稅稅率為24%。

印尼所得稅

由於本公司及本集團於截至二零二三年及二零二二年九月三十日止三個月在印尼並無應課稅收入，故並無在第一季度業績就印尼所得稅作出撥備。

4. 第一季度簡明綜合業績附註

4.6 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及期內已發行普通股加權平均數計算。

	截至 二零二三年 九月三十日 止三個月 未經審核	截至 二零二二年 九月三十日 止三個月 未經審核	變動 + / (-)%
盈利：			
用於計算每股基本盈利的盈利(人民幣千元)	<u>2,278</u>	<u>2,507</u>	<u>(9.1)</u>
股份數目：			
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>180,000</u>	<u>180,000</u>	<u>-</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.01</u>	<u>0.01</u>	<u>-</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.01</u>	<u>0.01</u>	<u>-</u>

每股攤薄盈利乃就假設所有潛在攤薄普通股已獲兌換而對已發行普通股的加權平均數作出調整而計算。截至二零二三年九月三十日及二零二二年九月三十日止期間，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。

4.7 股息

董事會已議決不就本期間宣派任何股息(二零二三財年第一季度：無)。

管理層討論及分析

5. 財務回顧

5.1 收益

我們的租賃收益由二零二三財年第一季度錄得人民幣11.28百萬元增加17.6%至本期間的人民幣13.27百萬元，主要由於確認數間教育機構(下文作為「大學、教育機構、培訓中心及教育企業實體」之統稱)產生的收益，其已就租賃中國廊坊市東方大學城校區(「東方大學城校區」)教育設施簽訂具有各單位年租金遞增特徵長期租賃協議。

5.2 物業稅及土地使用稅

物業稅及土地使用稅由二零二三財年第一季度的人民幣2.67百萬元減少4.8%至人民幣2.54百萬元，主要由於出售位於東方大學城校區的四塊土地(誠如二零二三年三月二十一日所公佈，於截至二零二三年六月三十日止財政年度(「二零二三財年」)第四季度，總土地面積為約62,000平方米，而總建築面積為約52,000平方米，連同建於其上之建築物及配套設施(「物業出售」))後，應付物業稅及土地使用稅減少。

5.3 物業管理費

物業管理費由二零二三財年第一季度的人民幣1.15百萬元減少44.2%至本期間的人民幣0.64百萬元，主要由於二零二三財年第四季度之物業出售后，需要服務的區域較少，清潔和綠化維護的合約服務因而減少。

5.4 法律及諮詢費

法律及諮詢費由二零二三財年第一季度的人民幣0.56百萬元增加65.0%至本期間的人民幣0.93百萬元，乃由於就收購本公司的聯營公司4 Vallees私人有限公司(「4 Vallees」)的已發行股本餘下75.39%(購買代價為11.48百萬瑞士法郎(「瑞士法郎」)(約人民幣96.40百萬元))，產生較多專業費用。有關收購4 Vallees的餘下股份的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二三年七月四日、二零二三年七月二十四日及二零二三年九月二十九日的公告。

5.5 其他收入、其他(虧損)/收益淨額

本期間錄得其他虧損淨額人民幣1.19百萬元，而二零二三財年第一季度則錄得其他收入及其他收益淨額人民幣2.11百萬元，乃主要由於外幣結餘兌人民幣貶值而產生的外匯虧損。

管理層討論及分析

5.6 其他開支

其他開支由二零二三財年第一季度的人民幣0.63百萬元減少21.7%至本期間的人民幣0.49百萬元，主要由於水電煤用量減少、娛樂開支減少以及所產生的酌情開支減少。

5.7 分佔聯營公司業績

本期間錄得分佔聯營公司業績收益人民幣0.62百萬元，而二零二三財年第一季度則錄得分佔聯營公司業績虧損人民幣0.30百萬元，乃主要由於本公司之聯營公司Axiom Properties Limited錄得純利所致。

5.8 利息開支

利息開支由二零二三財年第一季度的人民幣3.83百萬元增加6.7%至本期間的人民幣4.08百萬元，主要由於馬來西亞及印尼附屬公司提供的貸款利率上升。

5.9 所得稅

所得稅由二零二三財年第一季度的人民幣0.04百萬元增加589.7%至本期間的人民幣0.27百萬元，主要由於中國及馬來西亞附屬公司的應課稅收入增加。

5.10 本期間溢利

由於上文附註5.1至5.9所述因素，本期間錄得純利人民幣2.30百萬元，較二零二三財年第一季度錄得純利人民幣2.52百萬元減少8.5%。

5.11 EBITDA

EBITDA由二零二三財年第一季度的人民幣6.47百萬元輕微增加4.4%至本期間的人民幣6.75百萬元，與本期間經營溢利輕微增加4.2%相符。

管理層討論及分析

6. 業務回顧及展望

本集團擁有並向中國、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。本集團教育設施位於東方大學城校區、馬來西亞吉隆坡及印尼雅加達。此外，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、牙科和綜合診所等)的商業租戶出租位於東方大學城校區的商業物業，以服務校園內學生及鄰近住宅區住戶的生活需要。

截至二零二四年六月三十日止財政年度(「二零二四財年」)第一季度，二零二三財年最後一季的復甦勢頭持續。我們的主要經營所在地廊坊市的業務環境在2019冠狀病毒病疫情(COVID-19)恢復正常後已大致恢復。本期間收益為人民幣13.27百萬元，較二零二三財年第一季度的人民幣11.28百萬元按年增長17.6%。儘管收益改善，本期間錄得純利人民幣2.30百萬元，較二零二三財年第一季度錄得人民幣2.52百萬元減少8.5%，乃由於銀行借款的利息開支增加及所得稅增加抵銷了增長的經營溢利。

為了提高投資物業的收益，本集團專注於升級東方大學城校區內的選定投資物業，目標於二零二四財年下半年前完成建設食堂及劇院。該等教育設施竣工並移交予現有教育機構後，將產生額外租賃收益。

根據教育機構及商業租戶的已簽租約，以及現有空置空間的潛在佔用率，本集團有信心在二零二四財年改善收益。儘管如此，本集團將審慎管理其經營成本及現金流，同時加大業務發展力度以爭取更多租約。

董事會認為，向本集團租用教育設施的教育機構的學生入學將穩中向好，與高等教育學生人數的增長趨勢相符，尤其是在中國及印尼。作為該等國家的教育設施供應商之一，本集團已作好準備從該增長趨勢中受益。

管理層討論及分析

7. 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，於二零二三年九月三十日，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。

7.1 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。於二零二三年九月三十日，本公司已支付購買代價的其中人民幣28.43百萬元，餘額人民幣4.28百萬元將按買賣協議列明的條款（及共同協定的變更條款）結清。有關收購蒙古投資物業詳情，請參閱本公司日期為二零二零年三月八日的公告。預期投資物業建設將於二零二四財年第二季度前完成。

7.2 升級東方大學城校區投資物業

本集團已按其集資能力，逐步於東方大學城校區進行下列改造／翻修工程及投資物業建設：

7.2.1 改造／翻修廊坊市的兩棟宿舍

於二零二二年六月十六日，本公司與獨立承包商就東方大學城校區內第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。於二零二三年九月三十日，本集團已支付合約金額人民幣7.51百萬元，剩餘金額人民幣2.67百萬元將按所協定的條款分期支付。改造／翻修工程已竣工，兩棟宿舍已於二零二三財年交付，並由一家教育機構租用。

7.2.2 建造東方大學城校區的食堂及劇院

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方大學城校區的食堂及劇院訂立建造工程合約，合約金額為人民幣13.40百萬元。於二零二三年九月三十日，本集團已支付合約金額人民幣10.44百萬元，而餘下結餘人民幣2.96百萬元將根據協定條款分期支付。建設工程預期將於二零二四財年上半年竣工。

管理層討論及分析

7.3 收購 4 Vallees 的餘下股份

於二零二三年七月四日，本公司（作為買方）、萊佛士（作為賣方）及 4 Vallees（作為目標公司）訂立買賣協議（「4 Vallees 買賣協議」），據此本公司同意從萊佛士收購並非其擁有之 4 Vallees 已發行股本的餘下 75.39%，購買代價為 11.48 百萬瑞士法郎（約人民幣 96.40 百萬元）（「4 Vallees 收購」）。待 4 Vallees 收購完成後，4 Vallees 將會成為本公司的全資附屬公司。根據載於 4 Vallees 買賣協議的條款及條件，購買代價應於完成日期進行調整，上限為 11.48 百萬瑞士法郎。

預計將會召開股東特別大會，以就 4 Vallees 收購取得本公司股東（「股東」）同意，詳情將於適時公佈。有關 4 Vallees 收購的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二三年七月四日、二零二三年七月二十四日及二零二三年九月二十九日的公告。

8. 持續關連交易

除下文所披露者外，於二零二三年九月三十日，本集團概無任何其他持續關連交易。

8.1 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。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 3.15 百萬元）。有關租賃協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十二月十日的公告。

管理層討論及分析

8.2 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)於二零二三年六月十三日就租賃於印尼雅加達Lippo Thamrin辦事處總樓面面積為1,600平方米的兩層樓訂立租賃協議，為期三年，自二零二三年七月一日開始，至二零二六年六月三十日屆滿。租賃乃按公平條款訂立，且租賃協議項下的應付年度租金為5,472.00百萬印尼盾(約人民幣2.46百萬元)。根據GEM上市規則第20.04條，租賃協議的交易價值符合最低豁免水平的交易，並獲全面豁免遵守公告及股東批准規定。

9. 或然負債

於二零二三年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零二二年九月三十日：無)。

10. 重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業

除本報告第7.3節所載的4 Vallees收購外，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。

11. 報告期後事項

報告期後，截至本報告日期，概無其他重大事項。

管理層討論及分析

12. 出售事項所得款項用途

誠如本報告第5.2節所載，於二零二三年六月，東方大學城校區內若干投資物業之物業出售以人民幣100.00百萬元完成。

扣除相關專業費用人民幣0.71百萬元、增值稅及附加稅人民幣5.55百萬元及土地增值稅人民幣10.14百萬元後，物業出售所得款項淨額為人民幣83.60百萬元。

物業出售所得款項淨額的用途載列如下：—

所得款項淨額計劃用途	所得款項淨額 擬定用途 人民幣百萬元	於本期間動用的 所得款項淨額 人民幣百萬元	直至二零二三年	於二零二三年	完全動用 所得款項淨額的 預計日期
			九月三十日 動用的 所得款項淨額 人民幣百萬元	九月三十日 未動用的 所得款項淨額 人民幣百萬元	
償還借貸	39.00	39.00	39.00	-	已完成
建設及改造教育設施	20.00	-	20.00	-	已完成
一般營運資金	24.60	5.96	16.47	8.13	直至 二零二四年 六月三十日
	<u>83.60</u>	<u>44.96</u>	<u>75.47</u>	<u>8.13</u>	

企業管治及其他資料

13. 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,於二零二三年九月三十日,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(本集團業務除外)中擁有權益。

14. 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「第二部分 – 良好企業管治的原則、守則條文及建議最佳常規」一節內的守則條文。

15. 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本期間,本公司並無贖回其在GEM上市的任何股份,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」)作為董事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

於二零二三年九月三十日，本公司董事及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：(a) 根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須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條須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條須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二零二三年九月三十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	490,349,264 ⁽³⁾	35.52% ⁽²⁾⁽³⁾

附註：

(1) 萊佛士為本公司的直接控股公司。

(2) 於二零二三年九月三十日，包括(a)周先生的23.12%直接權益；(b)周先生的配偶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。

(3) 於本報告日期，周先生持有的已發行股份數目及彼於萊佛士的股權百分比已分別增加至504,202,264股及36.39%，包括(a)周先生的24.05%直接權益；(b)Chung女士的2.46%權益；及(c)周先生與Chung女士的9.88%共同權益。

除上文所披露者外，於二零二三年九月三十日，概無本公司董事或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：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部需要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條需要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條需要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

於二零二三年九月三十日，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

股東名稱／姓名	身份／權益性質	所持已發行 股份數目	股權百分比 ⁽³⁾
萊佛士 ⁽¹⁾⁽²⁾	實益擁有人／個人權益	135,000,000	75%
Chung女士 ⁽¹⁾⁽²⁾	配偶權益／家族權益	135,000,000	75%

附註：

- (1) 於二零二三年九月三十日，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) 於本報告日期，萊佛士由(a)周先生擁有24.05%；(b)周先生及Chung女士共同擁有9.88%；及(c)Chung女士擁有2.46%。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。
- (3) 股權百分比乃基於本公司於二零二三年九月三十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，於二零二三年九月三十日，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

除上文另有披露者外，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同系附屬公司訂立並對本集團業務而言屬重要的任何交易、安排或合約中擁有重大權益。

20. 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，即陳耀鄉先生、鄭文鏢先生及劉桂林先生，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、第一季度業績及本報告，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，二零二三年十月二十日

FIRST QUARTERLY REPORT

2023/2024



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