

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

閣下應細閱以下討論及分析，並連同我們於二零一三年及二零一四年六月三十日及截至該等日期止年度的綜合財務資料及隨附附註（全部載於本招股章程附錄一會計師報告內）一併閱讀。會計師報告已根據香港財務報告準則編製。

以下討論及分析可能載有涉及我們無法控制的風險及不明朗因素的前瞻性陳述，反映我們現時對未來事件及財務表現的觀點。該等陳述乃基於我們根據經驗及對歷史趨勢、現時狀況及預期未來發展的認知，以及我們認為於若干情況下屬恰當的其他因素所作出的假設與分析。有關該等風險及不明朗因素的討論，請參閱本招股章程「風險因素」及「前瞻性陳述」兩節。

### 概覽

根據Euromonitor的資料，東方大學城（我們校區目前所在地）是最早在中國建立的大學城之一。我們擁有及租賃教育設施予我們位於河北省廊坊市校區的教育機構。截至二零一四年十月三十一日，我們位於廊坊市的校區的總佔地面積為731畝（487,270平方米）。截至二零一四年十月三十一日，在校區內，我們擁有建築面積約119,453平方米的多棟教學樓及建築面積約144,490平方米的多棟宿舍。

廊坊市連接京津塘高速公路網絡，毗鄰北京及天津的其他主要交通網絡，如北京首都國際機場、天津濱海國際機場、京滬高鐵網及北京至廊坊直達公交。有關廊坊市的人口統計資料，請參閱本招股章程「行業概覽－廊坊市的人口統計」一節。我們的校區位於廊坊經濟技術開發區，亦距北京大興工業開發區、天津濱海新區及天津涼濱工業園不遠，大量匯聚航空、服務及信息技術方面的外資及國內公司。

於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，我們的收益分別約為人民幣68.6百萬元及人民幣59.6百萬元，我們的經營溢利則分別約為人民幣109.4百萬元及人民幣42.7百萬元，而我們的純利分別約為人民幣114.7百萬元及人民幣40.8百萬元。我們的經營溢利及純利大幅減少乃主要因重組於二零一二年九月完成致使一次性政府補助減少所致。有關進一步詳情，請參閱「歷史經營業績回顧」分節。

---

## 財務資料

---

於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，我們分別錄得約95.5%及95.3%的總收益來自教育設施租賃，當中涉及向合同學院出租教學設施以及宿舍。截至二零一四年六月三十日，我們向七所合同學院出租，居校學生人數超過19,000人。

於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，我們的其餘收益來自配套設施商業租賃。我們與在我們校區內為住客(包括我們合同學院的學生及員工)提供各種配套設施以滿足其日常需要的供應商訂立定期租約。

### 近期發展及無重大不利變動

我們截至二零一四年十二月三十一日止六個月及截至二零一五年六月三十日止年度的純利可能分別大幅低於截至二零一三年十二月三十一日止六個月及截至二零一四年六月三十日止年度的純利。綜合收益表的上市開支影響對本集團自二零一四年六月三十日(即最新近經審核綜合財務報表的編製日期)起的財務或貿易狀況或前景造成重大不利改變。有關上市開支的減值風險，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們於截至二零一四年十二月三十一日止六個月及截至二零一五年六月三十日止年度的財務表現或因額外上市開支而受到不利影響。」一節。

除上文所披露者外，董事確認，自二零一四年六月三十日至本招股章程日期，我們的財務或經營狀況或前景概無發生重大不利變動，且並無發生可對本招股章程附錄一會計師報告所載我們綜合財務報表所示資料造成重大不利影響的任何事件。

於二零一四年六月三十日後，我們全部十所合同學院均已訂立年度合作協議，我們亦已與三所新合同學院及兩所既有合同學院就二零一四至二零一五學年的短期課程訂立教育服務協議。進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務－教育設施租賃－與合同學院的協議」一節。二零一四至二零一五學年居校學生人數預計超過19,000人，與二零一三至二零一四學年大致相同。儘管北京方正軟件技術於二零一四至二零一五學年的居校學生人數預期將較上一學年有所增加，但這大部分被北京東方研修學院及華航航空於同期居校學生人數的預期減少所抵銷。此外，在三所新合同學院參加短期課程的學生並未計入二零一四至二零一五學年居校學生人數的一部分。

根據我們摘錄自本集團截至二零一四年十月三十一日止四個月的未經審核簡明綜合中期財務資料的截至二零一四年十月三十一日止四個月的未經審核財務資料(已經我們申報會計師根據香港會計師公會頒佈的香港審閱聘任準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期

## 財務資料

財務資料」進行審閱)，截至二零一四年十月三十一日止四個月，我們的收益較二零一三年同期略增，此乃主要由於我們向我們合同學院就教學樓收取的平均租金增加所致。投資物業的公平值收益由截至二零一三年十月三十一日止四個月的人民幣8.9百萬元減至二零一四年同期的人民幣32,000元。除我們投資物業的公平值收益外，我們截至二零一四年十月三十一日止四個月的經營溢利較二零一三年同期略增。

此外，為更佳反映我們合同學院佔用的實際面積及方便進行內部規劃，我們已更改我們就教學樓收取教育設施租賃費的方法。作為我們與合同學院的一般商業磋商部分，彼等能接受該等改變，及我們能於二零一四至二零一五學年於合作協議中反映該等改變。於往績記錄期內，我們按每年每名學生的單位價格(介乎每名學生約人民幣1,700元至人民幣2,100元)向合同學院收費。於二零一四至二零一五學年，我們按租賃建築面積向合同學院(我們擬於二零一五至二零一六學年與其訂立該新安排的北京中醫大除外)收費。我們於二零一四至二零一五學年就租賃教學樓向合同學院收取的年租金費用介乎每平方米約人民幣400元至人民幣420元。按每名學生五平方米計算，這相等於每年每名學生約人民幣2,000元至人民幣2,100元。根據教學樓的此新租金安排，我們預期就租賃教學樓收取略高的收入，原因為我們之前實際上已收取較高的租金費用。詳情請參閱本招股章程「業務－我們的業務－教育設施租賃－與合同學院的協議－(b)合作協議」一節。

據我們中國法律顧問所告知，我們於上市後須根據有關中國企業所得稅法及適用規則及法規的規定就中國企業所得稅採納會計賬簿法。企業所得稅須於未來根據會計賬簿法徵收。因此，我們的所得稅開支可能因我們於上市後由視作溢利基準轉至使用會計賬簿法而大幅增加，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能重大及不利影響。亦請參閱「風險因素－我們的所得稅開支可能因我們於上市後轉用不同計算基準後大幅增加」。

根據廊坊市人民政府發出的二零一二年批文，廊坊市人民政府同意促成重組，並就轉讓土地、建築物及構築物(作為重組的一部分)所產生的稅項撥備向我們提供特別政府補助(「特別政府補助」)，包括特別稅項撥備。因此，我們於截至二零一四年六月三十日就特別政府補助確認與企業所得稅約人民幣19.8百萬元及印花稅約人民幣1.3百萬元有關的相應應

---

## 財務資料

---

收款項人民幣21.1百萬元。倘我們相應的應收政府補助因任何理由根據香港財務報告準則被視為不可收回或已減值，則我們需記錄應收政府補助撇銷。於上述情況，我們的經營業績、財務狀況及現金流或會受到重大影響。亦請參閱本招股章程附錄一會計師報告所載附註25－結算日後事項。

於二零一四年十一月二十七日，國務院頒佈《國務院關於清理規範稅收等優惠政策的通知》（「通知」），當中規定有關企業及其投資者（或管理者）納稅及非稅收收入掛鈎的財政支出優惠政策（包括違反有關法律及法規的先徵後返、列收列支、財政獎勵或補助、以代繳或補貼的形式減免土地出讓收入）須予堅決廢止。有關適用政府政策的詳情，請參閱本招股章程「法規－法規概要」一節。本公司的中國法律顧問認為特別政府補助符合通告所載「有關企業及其投資者（或管理者）納稅及非稅收收入的優惠政策」。於最後實際可行日期，仍不清楚通知是否對我們造成不利影響因為廊坊市並無有關通知的進一步實施措施。然而，倘廊坊市人民政府於未來根據通知實施措施以廢除該項批准，則廊坊教育諮詢將不能繼續取得特別政府補助。有關其他風險，請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－作為重組一部分與因轉讓土地而產生的稅項撥備而獲授政府補助有關的政府政策如有任何變動，可能會對我們的財務狀況、現金流量及經營業績構成不利影響，並可能導致本公司於未來處於虧損狀態。」一節。

自二零零八年起，廊坊市人民政府一直就有關用作教育用途（而非商業用途）土地的若干物業稅及土地使用稅向我們提供政府補助。該等政府補助的書面批文現時定於二零一五年六月前到期，我們將於到期後尋求將有關批文續新。截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，經常性政府補助金額分別約為人民幣29.3百萬元及人民幣8.6百萬元。進一步詳情請參閱本招股章程「財務資料－節選收益表項目說明－政府補助」一節。截至二零一四年十一月三十日，並無有關我們財務報表所記錄的未支付經常性政府補助的應收款項。不能保證我們可因通知繼續獲得廊坊市人民政府的有關支持。有關適用政府政策的詳情，請參閱本招股章程「法規－法規概要－政府補助及津貼」一節。

---

## 財務資料

---

倘廊坊市人民政府於未來根據通知實施措施以廢除書面批准，則廊坊教育諮詢將不能繼續收取經常性政府補助。有關詳情，請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－經常性政府補助的稅務政策如有變，可能會對我們的業績造成影響」一節。

假設特別政府補助人民幣21.1百萬元及於往績記錄期因廊坊市人民政府或廊坊市人民政府財務部就通知實施措施以撤回二零一二年批文及書面批准而於二零一四年六月三十日（我們的最新經審核結算日）撥回在我們財務報表記錄的經常性政府補助，則我們於截至二零一四年六月三十日止年度的純利將由人民幣40.8百萬元減至虧損淨額人民幣16.7百萬元，而我們截至二零一四年六月三十日止年度經營活動所得現金流入淨額將由人民幣31.6百萬元減至現金流出淨額人民幣5.4百萬元。該計算方式僅供參照而編製，且由於其假設性質使然，並不會真實反映截至二零一四年六月三十日止年度經營業務所得實際純利及現金流量淨額。然而，據我們的中國法律顧問所確認，截至最後實際可行日期，廊坊市人民政府或廊坊市人民政府財務部均無根據通知的規定實施措施以撤回有關特別政府補助或經常性政府補助的有關批准，而通知將不會向我們追溯應用，以退回我們於通知發出前已收取的該等政府補助。有關其他風險，請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－作為重組一部分與因轉讓土地而產生的稅項撥備而獲授政府補助有關的政府政策如有任何變動，可能會對我們的財務狀況、現金流量及經營業績構成不利影響，並可能導致本公司於未來處於虧損狀態。」一節。

### 上市開支

截至二零一四年六月三十日，我們產生約人民幣33.4百萬元的總上市開支，當中約人民幣7.2百萬元獲確認為預付款項及約人民幣26.2百萬元計入收益表（於往績記錄期前計入約人民幣10.8百萬元及於往績記錄期內計入約人民幣15.4百萬元）。我們自二零一四年六月三十日以後的上市開支預期約為人民幣15.7百萬元，當中約人民幣2.6百萬元將於權益內確認及約人民幣13.1百萬元將於截至二零一四年十二月三十一日止六個月（即截至二零一五年六月三十日止財政年度的上半部）於我們的綜合收益表內確認為開支。

因此，股東及潛在投資者務請注意，本集團於截至二零一四年十二月三十一日止六個月及截至二零一五年六月三十日止財政年度的財務業績將受到有關上市的開支重大及不利影響。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

我們截至二零一四年十二月三十一日止六個月及截至二零一五年六月三十日止年度的純利可能分別大幅低於截至二零一三年十二月三十一日止六個月及截至二零一四年六月三十日止年度的純利。綜合收益表的上市開支影響對本集團自二零一四年六月三十日(即最新近經審核綜合財務報表的編製日期)起的財務或貿易狀況或前景造成重大不利改變。準投資者務請注意上市開支對本集團截至二零一四年十二月三十一日止六個月及截至二零一五年六月三十日止年度財務表現的影響。有關上市開支影響的風險，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們截至二零一四年十二月三十一日止六個月及截至二零一五年六月三十日止年度的財務表現將因額外上市開支而受到不利影響。」一節。

以下為我們截至所示年度的綜合收益表。

### 綜合收益表概要

	截至六月三十日止年度	
	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
收益 .....	68,550	59,643
政府補助 .....	80,619	8,648
僱員成本 .....	(6,808)	(3,083)
折舊 .....	(1,909)	(761)
投資物業公平值收益 .....	13,730	9,561
營業稅金及附加 .....	(2,615)	(3,464)
物業稅及土地使用稅 .....	(16,356)	(11,704)
物業管理費 .....	(6,414)	(6,300)
維修及保養 .....	(3,496)	(1,761)
法律及諮詢費 .....	(9,633)	(5,848)
其他收益／(虧損)淨額 .....	762	(210)
其他開支 .....	(7,048)	(1,998)
<b>經營溢利 .....</b>	<b>109,382</b>	<b>42,723</b>
財務收入 .....	4,033	1,235
財務成本 .....	(4,008)	—
財務收入淨額 .....	25	1,235
<b>除所得稅前溢利 .....</b>	<b>109,407</b>	<b>43,958</b>
所得稅抵免／(開支) .....	5,304	(3,133)
<b>年內溢利 .....</b>	<b>114,711</b>	<b>40,825</b>
<b>以下人士應佔溢利</b>		
本公司股東 .....	113,484	40,405
非控股權益 .....	1,227	420
	<b>114,711</b>	<b>40,825</b>

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

以下為我們截至所示日期的綜合資產負債表。

### 綜合資產負債表概要

	截至六月三十日	
	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業及設備 .....	949	800
投資物業 .....	760,950	816,179
	<u>761,899</u>	<u>816,979</u>
<b>流動資產</b>		
預付款項 .....	8,202	7,258
貿易及其他應收款項 .....	27,558	37,592
現金及現金等價物 .....	47,363	50,563
	<u>83,123</u>	<u>95,413</u>
<b>總資產</b> .....	<u>845,022</u>	<u>912,392</u>
<b>權益及負債</b>		
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		
股本 .....	8	331,898
儲備 .....	260,865	(71,025)
保留盈利 .....	501,986	542,391
	<u>762,859</u>	<u>803,264</u>
<b>非控股權益</b> .....	6,106	6,526
<b>權益總額</b> .....	<u>768,965</u>	<u>809,790</u>
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
遞延所得稅負債 .....	19,024	20,404
<b>流動負債</b>		
即期所得稅負債 .....	23,586	23,882
客戶墊款 .....	863	615
貿易及其他應付款項 .....	32,584	57,701
	<u>57,033</u>	<u>82,198</u>
<b>負債總額</b> .....	<u>76,057</u>	<u>102,602</u>
<b>權益及負債總額</b> .....	<u>845,022</u>	<u>912,392</u>

---

## 財務資料

---

### 財務報表的呈列基準

本集團的綜合財務報表乃根據香港會計師公會發出的香港財務報告準則編製。

於往績記錄期內，萊佛士透過其以大學城開曼及廊坊東職院持有的附屬公司從事(i)上市業務及(ii)除外業務。財務報表呈列往績記錄期內的上市業務的綜合業績及財務狀況。於上市業務轉讓予廊坊教育諮詢前，財務報表主要包括經營上市業務的廊坊教育諮詢、廊坊高等教育、廊坊教育設施的業績及財務狀況。由於築韻及廊坊東職院擁有的若干投資物業於重組完成前亦由廊坊教育諮詢及廊坊高等教育經營為上市業務的一部分，故與上市業務相關的投資物業及有關聯的往來賬戶、遞延稅項負債及損益亦包括在財務報表。

作為重組的一部分，我們將應付教育諮詢(香港)(受萊佛士控制的關聯方)的約人民幣331.9百萬元撥充資本。約人民幣331.9百萬元為就作為重組的一部分向本集團轉讓廊坊教育諮詢應付代價。根據萊佛士、大學城開曼、本公司與教育諮詢(香港)訂立的日期為二零一四年二月二十一日之轉讓契據，應付代價約人民幣331.9百萬元已獲更替予萊佛士，而本公司向萊佛士配發100,000股股份以結清該應付款項。應付代價於往績記錄期初已資本化為本公司儲備，並於向萊佛士配發100,000股股份後轉撥至股本及股份溢價。

本集團於截至二零一三年六月三十日止年度的財務資料包括原本為上市業務經營但於重組後指定供除外業務使用的土地及物業直接應佔的約三個月期間(二零一二年七月一日至二零一二年九月二十四日(重組完成日期))的財務業績。於二零一二年七月一日至二零一二年九月二十四日的財務業績不能與本集團的上市業務區別及分開呈列，原因為(i)該等土地及物業轉讓於二零一二年六月三十日前尚未完成，且於截至二零一三年六月三十日止年度仍構成上市業務的部分；及(ii)該等土地及物業乃與本集團保留的其他土地及物業共同管理，作為單一經濟實體，並於重組完成日期前在本集團內受財務規管。因此，我們的管理層相信，根據香港財務報告準則，分開呈列該等土地及物業的財務資料並不恰當或不可能，故上市業務的所有歷史收益及成本均已反映於財務報表。上市業務內的集團內公司間交易、結餘及交易未變現收益已對銷。

有關財務報表的呈列基準的進一步詳情，亦請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註2.1。



本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

於二零一二年九月二十四日重組完成後，指定用於除外業務的若干資產及負債因為(i)由廊坊高等教育及廊坊教育設施(均並非組成現時本集團的公司)保留，或(ii)由築韻及廊坊東職院保留的原因而於資產負債表內終止確認並於權益變動表呈列為視作股東分派。下表載列財務影響的概要：

	廊坊高等教育 及廊坊教育 設施於重組 完成後保留的 資產及負債	築韻及廊坊 東職院於重組 完成後保留的 原與上市 業務相關 的資產及負債	本集團於重組 完成後分派 的資產及 負債總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備 .....	3,342	—	3,342
投資物業 .....	—	106,845	106,845
<b>流動資產</b>			
預付款項 .....	235	—	235
貿易及其他應收款項 <sup>(1)</sup> .....	966,525	30,260	996,785
現金及現金等價物 .....	7,175	819	7,994
<b>總資產</b> .....	<u>977,277</u>	<u>137,924</u>	<u>1,115,201</u>
<b>權益及負債</b>			
本公司股東應佔權益 .....	631,417	131,779	763,196
非控股權益 .....	8,740	694	9,434
<b>權益總額</b> .....	<u>640,157</u>	<u>132,473</u>	<u>772,630</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債 .....	—	1,332	1,332
<b>流動負債</b>			
即期所得稅負債 .....	95,548	—	95,548
客戶墊款 .....	1,075	—	1,075
借款 .....	116,536	—	116,536
貿易及其他應付款項 .....	123,961	4,119	128,080
<b>負債總額</b> .....	<u>337,120</u>	<u>5,451</u>	<u>342,571</u>
<b>權益及負債總額</b> .....	<u>977,277</u>	<u>137,924</u>	<u>1,115,201</u>

附註：

- (1) 其他應收款項約人民幣966.5百萬元主要包括應收關聯方款項約人民幣825.1百萬元及應收政府補助約人民幣140.7百萬元。

---

## 財務資料

---

### 於往績記錄期的土地轉讓

#### 於重組期間的土地優化

截至二零一二年七月一日，用作產生收益的土地（納入我們的上市業務）為約1,002畝（668,252平方米）。

- 於二零一二年八月，本集團以代價人民幣88.0百萬元轉出約168畝（112,197平方米）土地及物業予廊坊東職院，有關土地及物業不再用作教育設施租賃。
- 於二零一二年八月，築韻、廊坊東職院及泰土擁有的約80畝（53,593平方米）土地不再用作教育設施租賃，故此被剔除上市業務。因此，約人民幣106.8百萬元之投資物業自本集團終止確認。

因前述的土地轉讓，截至二零一二年八月三十日，納入我們上市業務的土地減至約753畝（502,462平方米）。

#### 重組後土地轉讓

- 於二零一三年六月，本集團以總代價約人民幣51.5百萬元自築韻轉入約95畝（63,068平方米）土地及若干投資物業。根據同份合同，本集團以代價約人民幣55.3百萬元向築韻轉出約117畝（78,259平方米）空置教育用地。

基於上文所述，截至二零一四年六月三十日，約731畝（487,270平方米）土地及樓宇納入我們的上市業務。

土地優化於二零一二年六月三十日之前已基本完成。我們截至二零一三年六月三十日止年度的財務資料包括除外業務於重組於二零一二年九月二十四日完成前約三個月期間的財務業績。然而，從營運角度看，於截至二零一三年六月三十日止年度（於重組完成前該約三個月期間）轉讓對本集團財務表現構成影響的唯一土地為一幅約168畝（112,197平方米）的土地，其為與教育配套設施有關的土地。撇除該土地轉讓，(i)收益影響僅為零；(ii)本集團截至二零一三年六月三十日止財政年度的純利僅會受到輕微的正影響約人民幣271,000元；及(iii)本集團截至二零一三年六月三十日止財政年度未計營運資金變動的經營現金流量僅會受到輕微的正影響約人民幣268,000元。投資者務請審閱本集團於往績記錄期的財務報表並考慮該因素。

---

## 財務資料

---

有關重組(包括於往績記錄期前的土地轉讓)的詳情，請參閱「歷史及發展」一節及有關投資物業價值變動的詳情，亦請參閱本招股章程附錄一會計師報告所載附註7。

### 影響本集團經營業績的重大因素

下列因素為影響及我們預期將會持續影響我們業務、財務狀況、經營業績及前景的主要因素。

#### 中國的高等教育

我們在中國開展絕大部分業務。我們合同學院所提供職業課程的需求水平，很大程度上取決於中國消費者的可支配收入水平不斷增加、學生人數統計資料及持續城鎮化推高較高端工作的技能要求。根據Euromonitor的資料，於中央政府制定促進高等教育發展及增加政府教育支出的策略後，中國高等教育機構的數目由二零零九年的4,297所增加至二零一三年的4,420所，包括1,520所私人機構及2,900所公立機構。高等教育機構的總招生人數由二零零九年的29.8百萬人增加至二零一三年的34.6百萬人，期內複合年增長率為3.8%。根據Euromonitor的資料，該增加主要受高等教育機構錄取率上升及較高端工作的技能需求增加所驅動。隨著持續經濟增長及社會發展導致對擁有實際生產、服務及管理技能的技術工人的需求增加，對高等職業教育的需求亦已增加。高等職業教育的總招生人數由二零零九年的12.8百萬人增加至二零一三年的13.3百萬人。然而，根據Euromonitor的資料，中等職業教育入學人數由二零零九年的22.0百萬人減至二零一三年的19.6百萬人，主要是由於擴招及轉向設有學士課程的高等教育所致。持續的經濟及社會發展已導致，並預期將繼續導致對我們合同學院所提供職業課程的市場需求發生變化，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大影響。

#### 我們合同學院能否吸引及挽留學生

我們合同學院能否於其課程吸引及挽留學生對我們業務持續取得成功及增長至關重要。這又將取決於多項因素，包括華北地區經濟持續增長以及我們的合同學院能否改善其課程或增加新課程以順應市場趨勢及學生需求的變化以及彼等能否向層面更廣泛的潛在學生群有效推廣其課程，以提供學生需要的學位或文憑及提升教學質量。尤其是我們受到合同學院所提供的教育課程(如藝術、航空、醫療、護理、旅遊及酒店管理、商業及信息技術)的受歡迎程度、以及人口統計的潛在學生人數及競爭所影響。此外，我們的現有合同學院成功挽留學生亦將影響我們吸引新教育機構進駐我們校區的能力。校區內穩定及不斷增

---

## 財務資料

---

長的學生人數讓我們得以吸引其他聲譽良好的職業培訓機構租賃我們的教育設施。亦請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們合同學院向其學生收費的能力視乎河北及中國有關政府當局的限制，而我們對此並無控制權。我們提高向合同學院收取教育設施租賃費的能力亦可能因此受限」一節。

### 我們吸引及挽留合同學院的能力

我們與我們現有合同學院建立了關係，該等現有合同學院向我們租用物業的時間平均超過五年。來自我們合同學院的租金收入於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度分別佔我們的總收益約95.5%及95.3%。來自我們最大合同學院的收益分別約為人民幣33.4百萬元及人民幣32.1百萬元，於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度分別佔我們的總收益約48.7%及53.9%。然而，我們吸引及挽留合同學院的能力須視乎多項因素，包括(其中包括)我們經營地區的教育設施整體需求、可比較物業的供應及整體市場狀況(如競爭及人口統計的潛在學生人數)。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－於往績記錄期，我們的收益有所下降，而倘我們的合同學院無法繼續吸引學生，我們的業務及前景將會受到不利影響」一節。

### 競爭

根據Euromonitor的資料，東方大學城曾為中國最早建立的大學城之一。根據Euromonitor的資料，目前中國21個省市有約50座大學城，大部分位於已發展地區，如北京及河北地區、長江三角洲地區以及珠江三角洲地區。大學城在地理上分散，並按其地理覆蓋吸引高等教育機構。大學城根據其具體地區獨立運作。由於地理覆蓋的差異，我們董事認為，我們並無面對位於其他地區的大學城的直接競爭。我們校區所在的東方大學城市目前為廊坊市的唯一的大學城。然而，倘其他大學城於廊坊市開設，則我們將面對的競爭會增加。

### 我們提高合同學院費用的能力

中國政府機關制定多項限制，限制教育提供商(如我們的合同學院)增加其向學生收取的費用的能力，因此可能會限制我們作為業主提高我們向合同學院所收費用的能力。儘管如此，校區及我們的教育設施的持續維護在很大程度上須視乎以下我們可能有限控制能力的因素，如我們的供應商就提供清潔服務、保安服務、園藝服務及樓宇維修與翻新開支向我們收取的價格。倘我們日後經營業務將會變得更加昂貴，且我們不能將該等成本增加

---

## 財務資料

---

轉嫁予我們的合同學院，我們的盈利能力或會受到不利影響。請亦參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們合同學院向其學生收費的能力視乎河北及中國有關政府當局的限制，而我們對此並無控制權。我們提高向合同學院收取教育設施租賃費的能力亦可能因此受限」一節。

### 投資物業價值波動

截至二零一三年及二零一四年六月三十日，我們投資物業的價值分別為約人民幣761.0百萬元及人民幣816.2百萬元。我們的投資物業價值受興建新投資物業以及公平值變動的影響，乃由於中國政府法規、同類物業的供求情況、經濟增長率、利率、通脹、政治及經濟發展及適用分區或稅法等因素所影響。

於往績記錄期內，我們投資物業的價值增加主要是由於建設另外五棟宿舍，且有關宿舍已於二零一四年十月開始商業使用。

此外，我們投資物業的年度重估已經並可能繼續導致我們經營溢利波動。於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，我們分別錄得投資物業公平值收益約人民幣13.7百萬元及人民幣9.6百萬元。

重估調整所涉金額已經並可能繼續受現行物業市況的巨大影響，並可能受市場波動影響。我們無法向閣下保證我們物業的公平值將來不會下跌。有關更多詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的盈利能力可能會受我們的投資物業價值波動所影響，而我們投資物業的未實現資本收益或虧損並不產生任何實際現金流入或流出」一節。

### 若干投資物業部分轉換為辦公室作自用

於二零一四年九月，我們將作為商業租賃的部分投資物業(建築面積約1,803平方米)轉換為辦公室作自用。因此，截至二零一四年十月三十一日，投資物業的賬面淨值減少約人民幣4.5百萬元，而物業及設備結餘的賬面淨值相應增加約人民幣4.5百萬元。有關轉換對我們的經營溢利產生重大影響。截至二零一四年十月三十一日止四個月，我們就該轉換產生約人民幣0.6百萬元的裝修支出。

---

## 財務資料

---

### 政府資助教育行業的政策變化

#### 經常性政府補助

自二零零八年，廊坊市人民政府已就有關用作教育用途（而非商業用途）土地的若干物業稅及土地使用稅向我們提供政府補助。為取得有關政府補助，我們須首先向有關稅務部門繳納稅項，其後我們通常可於申請政府補助三個月內自廊坊市人民政府收取相同金額退款。收取有關政府補助毋須其他準則。該等政府補助的書面批文目前定於二零一五年六月前到期，我們將於其到期後為有關批文申請續新。

任何有關提供該非經常性政府補助的政策改變可能會對我們的營運業績造成重大影響。請亦參閱「法規」及「風險因素－與我們業務有關的風險－有關經常性政府補助的稅務政策出現變更可能對我們的業績造成影響」等節。

#### 非經常性政府補助

此外，廊坊市人民政府已同意就有關轉讓土地、樓宇及構築物（作為重組的一部分）的稅項撥備向我們提供特殊津貼。

於重組期間，廊坊教育諮詢及萊佛士控制的其他實體進行土地優化，包括根據各實體的業務進行一連串土地轉讓，藉以理順東方大學城的土地業權，從而令廊坊教育諮詢僅保留教育用地。有關土地優化的詳情，請參閱本招股章程「歷史及發展－重組－土地優化」一節。作為重組的一部分，廊坊教育諮詢已就按照轉讓的土地及樓宇的公平值進行的土地優化於其香港財務報告準則財務報表中累計約人民幣19.8百萬元的稅務開支（「特別稅項撥備」），儘管廊坊經濟技術開發區國家稅務局（「地方國稅局」）發出稅項確認函件，確認截至二零一四年七月八日，廊坊教育諮詢並無任何未償還企業所得稅。截至二零一四年六月三十日，特別稅項撥備約人民幣19.8百萬元仍未償還。

廊坊教育諮詢被要求於其香港財務報告準則財務報表中採用與其稅務申報不同的基準。於其香港財務報告準則財務報表記錄特別稅項撥備時，廊坊教育諮詢被要求遵守有關土地優化的所轉讓土地及樓宇的中國國家稅務法律。中國國家稅務法律規定，所記錄的應課稅收益乃基於所轉讓土地及樓宇的公平值（「公平值基準」），而非基於所轉讓土地及樓宇的賬面值（「賬面值基準」）。

---

## 財務資料

---

然而，廊坊經濟技術開發區地方稅務局（「**地稅局**」）要求廊坊教育諮詢於計算地方稅務作為其地方稅務申報時採用賬面值基準，而非採用公平值基準。廊坊教育諮詢遵從此要求，並亦採用賬面值基準向地方國稅局作其企業所得稅申報，以配合向地稅局作出的處理。地方國稅局並無反對於企業所得稅報中採用賬面值基準，因其已發出稅項確認函件，確認廊坊教育諮詢已履行其稅務提交責任，且截至二零一四年七月八日概無任何未繳應付企業所得稅。

我們的中國法律顧問已確認，地方國稅局為發出稅項確認函件的主管機關。根據於二零一四年十月二十八日與廊坊市國家稅務局（「**市國稅局**」，即地方國稅局的直屬上級稅務機關）進行的會面，市國稅局認為：(1)稅項確認函件為合法有效，且地方國稅局作為廊坊教育諮詢的主管稅務機關，是發出稅項確認函件的主管機關；及(2)截至稅項確認函件日期，廊坊教育諮詢概無任何未償還的應付企業所得稅。基於此次會面，本公司的中國法律顧問意見認為高級稅務機關質疑稅項確認函件的機會極微。

由於本公司已根據中國稅法使用公平值基準在其香港財務報告準則財務報表記入該人民幣19.8百萬元的特別稅項撥備，故本公司與地稅局或地方國稅局採取不同基準不會對本集團財務報表有進一步不利影響。本公司亦不預期會有任何法律風險，因廊坊教育諮詢已符合中國稅務機關的規定。由於並無應繳未繳款項，故廊坊教育諮詢並無結清特別稅項撥備的時間表。

根據廊坊市人民政府的二零一二年批文，廊坊市人民政府同意協助我們進行重組，並就轉讓土地、樓宇及構築物（作為重組的一部分）所產生的稅項撥備向我們授出特別政府補助（「**特別政府補助**」），包括特別稅項撥備。因此，我們於截至二零一四年六月三十日就特別政府補助確認與企業所得稅約人民幣19.8百萬元及印花稅約人民幣1.3百萬元有關的相應應收款項約人民幣21.1百萬元。上述不同稅務基準將不會對本集團享受特別政府補助的權利造成任何影響。特別政府補助乃根據廊坊市人民政府的二零一二年批文由廊坊市人民政府通過地方財政局（而非由任何中國稅務機關）分別授出，以致力促進重組。有關政府補助的進一步詳情，請參閱本節「節選收益表項目說明－政府補助」分節。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

---

## 財務資料

---

二零一二年批文訂明，我們根據重組實際以現金支付適用稅項後收取實際政府補助，包括特別稅項撥備。

在風險方面，倘政府政策有任何變化而可能對特別政府補助造成不利影響或倘特別政府補助因任何原因被視為無法收回或根據香港財務報告準則而受損，則本集團將需要撇銷人民幣21.1百萬元。

亦請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－作為重組一部分與因轉讓土地而產生的稅項撥備而獲授政府補助有關的政府政策如有任何變動，可能會對我們的財務狀況、現金流量及經營業績構成不利影響，並可能導致本公司於未來處於虧損狀態。」一節。

### 重大會計政策及估計

根據香港財務報告準則編製財務報表要求我們的管理層作出判斷及估計及作出影響截至財務報表日期的資產與負債報告金額及或然負債披露以及所呈報期間的報告收益及成本的假設。對了解本集團的經營業績及財務狀況而言至關重要的本集團重大會計政策，詳載於本招股章程附錄一會計師報告附註2。除另有指明外，該等政策已於呈列的所有年度內貫徹應用。應用該等會計政策時，本公司作出主觀及複雜的判斷，須經常對本質屬不確定性質的事宜作出估計，故或會於其後期間變動。以下討論於編製本集團財務報表時所採納的若干重大會計政策、判斷及估計。

### 收益確認

收益按本集團一般業務過程中銷售服務而已收或應收代價的公平值計量。收益經扣除折讓及對銷集團成員公司之間的收益後列賬。本集團於收益金額能可靠計量；未來經濟利益將可能流入實體；及本集團各項業務活動均達到特定標準時確認收益。投資物業的已收及應收租金收入按直線法於租期內在收益表中確認。

### 政府補助

政府補助於可合理地確定將會收取而本集團符合所有相關條件時，按其公平值確認。有關成本的政府補助均會於符合擬彌償成本所需期間遞延並在收益表確認。



---

## 財務資料

---

### 投資物業

投資物業主要包括土地使用權及樓宇，乃就長期租金收益或資本增值或兩者兼有而持有，並非由我們佔用。其亦包括在建物業或開發作未來用作投資物業的物業。以經營租約持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業記賬。該情況下，經營租約猶如其為融資租賃而記賬。投資物業初步按成本計量，包括相關的交易成本及借貸成本（倘適用）。在初步確認後，投資物業按公平值列賬，即外部估值師於每個報告日期所定公開市值。公平值以活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。倘無法獲得資料，我們則採用較不活躍市場的近期價格或貼現現金流預測等其他估值方法。公平值變動於收益表確認為「投資物業公平值收益／（虧損）」。

投資物業公平值採用估值技術釐定。有關估值基準的判斷及假設的詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註7。

### 撥備

當(i)我們因過往事件而涉及法律或推定責任；(ii)履行責任可能須耗用資源及(iii)金額已被可靠估計時，則會確認撥備。重組撥備包括租賃終止罰款及僱員離職付款。並不就未來經營虧損確認撥備。倘有多項同類責任，會整體考慮責任類別以釐定償付時可能耗用的資源。即使在同一責任類別所涉及任何一個項目相關的資源流出可能性極低，仍須確認撥備。撥備按預期償付責任所需開支的現值採用除稅前利率（反映當時市場對該責任特定的貨幣時間值及風險的評估）計量。隨時間產生的撥備增加會被確認為利息開支。

就政府補助撥備而言，作為重組的一部分，經營上市業務的公司及隸屬於萊佛士並參與除外業務的其他附屬公司已將所有土地業權進行整合。因此，轉讓土地業權須繳納印花稅及企業所得稅。根據廊坊市人民政府發佈的批准通函，我們獲授一筆特殊資金，以資助本集團因與關聯公司進行土地業權轉讓產生的有關稅項撥備。於決定因土地整合及籌備上市而產生的有關稅項撥備及政府補助收入相應金額時須作出重要判斷。因土地業權轉讓產

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

生的有關稅項撥備將連同土地整合進展予以備案。倘土地業權轉讓的最終稅務結果不同於初始記錄的金額，該等差額將影響作出有關決定期間的有關稅項撥備，且過往確認的政府補助將相應進行調整。

### 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為就一般業務過程中提供的租賃應向客戶收取的款項。如貿易及其他應收款項預計將於一年或以內(或如屬較長時間，則以一般營運業務週期為準)收回，則貿易及其他應收款項將分類為流動資產。否則，將按非流動資產呈列。貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

我們根據貿易及其他應收款項可收回性的評估對該等應收款項作出減值撥備。倘事件或環境出現變動顯示結餘可能無法收回，我們就貿易及其他應收款項作出撥備。確認貿易及其他應收款項的減值需要使用判斷及估計。倘預期不同於原先的估計，該差額將影響上述估計出現變動期間應收款項的賬面值及減值虧損撥備。

### 節選收益表項目說明

#### 收益

我們的收益主要來自教育設施租賃產生的租金收入，而很小部分來自校區配套設施的商業租賃的租金收入。

下表載列於所示年度我們按類別劃分的收益總額明細：

	截至六月三十日止年度			
	二零一三年		二零一四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
收益				
教育設施租賃				
教學樓租賃 .....	29,222	42.6	24,562	41.2
宿舍租賃 .....	36,216	52.9	32,292	54.1
	<u>65,438</u>	<u>95.5</u>	<u>56,854</u>	<u>95.3</u>
配套設施商業				
租賃 .....	3,112	4.5	2,789	4.7
總計 .....	<u>68,550</u>	<u>100.0</u>	<u>59,643</u>	<u>100.0</u>

## 財務資料

我們的租金收入主要取決於我們教育設施及配套設施能夠收取的租金、我們合同學院入讀學生人數及商業租賃所能維持的出租率(佔較小部分)。特別是，於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，來自我們合同學院的租金收入分別佔我們的收益約95.5%及95.3%。我們評估合同學院的位置及租予合同學院的教育設施狀況和大小後才會根據與合同學院的合作協議收取不同教育設施租賃費。有關我們定價安排的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－定價－教育設施租賃」一節。

### 政府補助

政府補助包括(i)廊坊市人民政府提供一次性特別補貼，以抵銷因轉讓土地、樓宇及構築物(作為重組的一部分)所產生的營業稅金及附加、土地增值稅、契稅、印花稅及企業所得稅的稅項撥備，及(ii)收到當地政府部門的經常性款項作為有關用作教育用途(而非商業用途)的樓宇及土地的若干物業稅及土地使用稅。

下表載列於所示年度我們的政府補助變動：

	截至六月三十日止年度	
	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
非經常性：		
有關重組的稅項撥備		
的政府補貼 <sup>(1)</sup> .....	143,698	—
有關重組的稅項撥備的		
政府補貼回撥 <sup>(2)</sup> .....	(92,414)	—
經常性：		
物業稅及土地使用稅的補貼 <sup>(3)</sup> .....	29,335	8,648
	<u>80,619</u>	<u>8,648</u>

#### 附註：

- (1) 於二零一二年六月二十八日，廊坊市政府授予上市業務內實體一項特別補貼，補貼我們重組及籌備上市所產生的相關稅項撥備。於截至二零一三年六月三十日止年度，有關重組的總收入及其他稅項撥備估計約為人民幣143.7百萬元，以及相應的政府補助金額已於我們於截至二零一三年六月三十日止年度的收益表中確認。所有收入及其他稅項撥備約人民幣143.7百萬元乃按二零一二年曆年的中國稅項評核計算。由

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

於重組已於二零一二年九月完成，因此於截至二零一四年六月三十日止年度並無記錄相關特別補貼。下表載列於所示年度有關重組及籌備上市的稅務負債的稅項撥備：

稅項撥備	計算基準	截至六月三十日止年度	
		二零一三年	二零一四年
		人民幣千元	人民幣千元
營業稅金及附加 .....	交易價格的5.6%	39,925	—
土地增值稅 .....	土地價值增值的30%至60%	58,975	—
印花稅 .....	交易價格的0.05%	720	—
契稅 .....	交易價格的4%	24,872	—
企業所得稅 .....	核定利潤的25%	19,206	—
		<u>143,698</u>	<u>—</u>

- (2) 隨後於二零一三年四月，我們取得地方稅務機關批准，據此，因土地轉讓所產生的營業稅金及附加、契稅及土地增值稅已獲豁免。因此，我們撥回廊坊教育諮詢於重組完成後仍由本集團保留的稅項負債合共人民幣92.4百萬元，包括營業稅金及附加約人民幣41.2百萬元、土地增值稅約人民幣26.4百萬元及契稅約人民幣24.9百萬元。截至二零一三年六月三十日止年度撥回的稅項負債人民幣92.4百萬元乃按二零一二年曆年的中國稅項評核計算。相同數額的其他應收款項及政府補助約人民幣92.4百萬元獲撥回。
- (3) 於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，我們分別獲得地方政府機關的補貼作為若干物業稅及土地使用稅的補貼約人民幣29.3百萬元及人民幣8.6百萬元。有關補助僅於可合理保證將會自政府機關收取方會確認。截至二零一三年六月三十日止年度確認的補貼人民幣29.3百萬元乃按二零一一年及二零一二年曆年的物業及土地使用稅項評核計算，然而截至二零一四年六月三十日止年度確認的補貼人民幣8.6百萬元則按二零一三年曆年的稅項評核計算。截至二零一四年六月三十日止年度經常性物業稅及土地使用稅的補貼的減少主要由於(i)於截至二零一三年六月三十日止年度確認的補貼較高，原因為就記錄二零一一年及二零一二年曆年有關物業及土地使用稅評稅的政府現金補助的時間上存有差異及(ii)本集團截至二零一四年六月三十日止年度減少土地持有所致。亦請參閱下文「物業稅及土地使用稅」分節。

### 僱員成本

僱員成本主要包括工資及薪金，但亦包括當地市政府管理與退休計劃有關的退休金成本、住房福利、醫療福利、其他津貼及福利，以及離職福利。

### 折舊

折舊主要包括物業及設備的折舊。

---

## 財務資料

---

### 投資物業公平值收益

投資物業公平值收益包括投資物業公平值變動。投資物業主要包括土地使用權及持作長期租金回報或資本升值(或兩者兼有)而並非由我們佔用的樓宇。投資物業亦包括在建或開發中日後用作投資物業的物業。

### 營業稅金及附加

營業稅金及附加主要包括：

- *與重組無關的營業稅金及附加*：主要包括地方稅務機關徵收的營業稅，營業稅按租賃及銷售物業的交易價格5.6%計算。於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，我們分別錄得約人民幣3.8百萬元及人民幣3.5百萬元的該等稅金及附加。
- *有關重組的營業稅金及附加*：包括由政府補助產生但由政府補助抵銷的地方稅務機關所徵收的營業稅。這種稅項及相應政府補助於往績記錄期尚未支付或收取。於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，我們分別錄得約人民幣1.2百萬元及零的該等稅金及附加抵免淨額。

### 物業稅及土地使用稅

物業稅及土地使用稅主要包括(i)按租賃物業所得租金收入的12%及本集團擁有作自用的土地及物業賬面淨值的1.2%徵收的物業稅；及(ii)就本集團擁有的土地而言，按單位稅率每平方米人民幣8元徵收的土地使用稅。

我們就教育設施租賃而支付的若干物業稅及土地使用稅隨後通過政府補貼收取。於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，我們分別確認上述政府補貼約人民幣29.3百萬元及人民幣8.6百萬元。

### 物業管理費

物業管理費主要包括保安費、園藝服務費及清潔費。

### 維修及保養費

維修及保養主要包括維護固定資產及投資物業。

---

## 財務資料

---

### 法律及諮詢費

法律及諮詢費主要包括籌備上市產生的開支及本公司日常營運產生的法律諮詢費。

### 其他收益淨額

其他收益淨額主要包括(i)匯兌收益／虧損淨額，(ii)出售物業及設備收益／虧損；及(iii)保險公司賠償。

### 其他開支

其他開支主要包括：

- **與重組無關的其他開支**：主要包括核數師酬金、貿易及其他應收款項減值的租金開支撥備、與重組無關的若干印花稅、酬酢費、差旅費、運輸費、網絡費、公用事業、會議費、保險費及其他。於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，我們分別錄得約人民幣6.3百萬元及人民幣2.0百萬元的該等其他開支。
- **有關重組的其他開支**：包括有關重組而產生但被政府補助抵銷的若干印花稅。於往績記錄期並無支付或收取該等開支。於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，我們分別錄得約人民幣0.7百萬元及零的該等其他開支。

### 所得稅開支／抵免

#### 中國企業所得稅

根據中國企業所得稅法，位於中國大陸的本集團實體適用的中國企業所得稅率為25%。

於二零零九年，廊坊高等教育、廊坊教育諮詢及廊坊教育設施（「**相關企業**」）被廊坊經濟技術開發區國家稅務局（「**地方國家稅務局**」）要求採用核定徵收（「**核定徵收**」）方式評估中國企業所得稅，因為當時，相關企業的會計記錄中的成本及開支並無按地方國稅局採用查賬徵收（「**查賬徵收**」）方式方便評估中國企業所得稅的方式分類。

## 財務資料

根據核定溢利基準，收益的利潤率核定為10%。中國企業所得稅則根據相關中國稅務規則及法規以相關企業應課稅收入的該核定溢利乘以25%法定所得稅率計算。有關於往績記錄期內根據核定溢利基準計算的本集團所得稅，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註20。而根據會計賬簿法，中國企業所得稅則按可評定收入（來自中國已審核溢利連同相關稅項調整）以25%一般法定所得稅率計算。

根據地方國稅局於二零一四年十月二十八日發出的確認（「核定徵收確認」），地稅局認為，相關企業須按核定徵收方式繳納中國企業所得稅，因為當時難以按查賬徵收方式評估彼等各自的企業所得稅。本公司的中國法律顧問已確認地方國稅局為相關公司的主管稅務機關，為發出核定徵收確認的主管機關。此外，廊坊市國家稅務局（「市國稅局」，即地方稅局的直屬上級稅務機關）於二零一四年十月二十八日進行的訪問中確認，地方國稅局以核定徵收方式評估相關企業的中國企業所得稅的決定屬合法及有效。根據地方國稅局及其上級機關市國稅局進行的訪問中確認，本公司中國法律顧問認為，對以核定徵收方式評估相關企業的中國企業所得稅符合相關中國法律及法規。

據我們的中國法律顧問所告知，根據有關中國企業所得稅法及適用規則及法規所規定，於上市後，我們須就中國企業所得稅目的採用會計賬簿法徵收。企業所得稅未來應採用查帳徵收。假設查賬徵收（而非核定徵收）用作計算我們的企業所得稅，截至二零一三年六月三十日止年度我們的所得稅開支將增加約人民幣27.8百萬元至人民幣22.5百萬元，而截至二零一四年六月三十日止年度我們的所得稅開支將增加約人民幣9.1百萬元至人民幣12.3百萬元。編製此種根據查賬徵收計算企業所得稅的方法一直僅作說明用途，且由於其假設性質，故不反映我們分別於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度企業所得稅實際開支的真實情況。此外，基於與市國稅局於二零一四年十月二十八日進行的會面，本公司的中國法律顧問認為，倘相關企業在日後被要求使用查賬徵收來評估中國企業所得稅，相關稅務機關不會對相關企業在過去按核定利潤繳納的企業所得稅作追溯性調整。同時請參閱「風險因素－我們於上市後將轉用不同的計算基準，我們的所得稅開支可能會大幅增加」。

---

## 財務資料

---

### 中國土地增值稅

中國土地增值稅以介乎30%至60%的遞進稅率對土地價值增值徵收，即銷售物業的所得款項減可扣除開支(包括估計土地使用權、借貸成本及所有物業開發支出)。

### 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，當其中國附屬公司(即廊坊教育諮詢)就二零零八年一月一日後賺取的利潤宣派股息時，其中國境外直接控股公司(即本公司)將須就任何宣派股息按10%的稅率繳納預扣稅。若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待遇安排的規定，則可應用較低預扣稅率5%。

### 香港利得稅

由於本公司及我們於往績記錄期在香港並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅在綜合財務報表內作出撥備。

## 歷史經營業績回顧

### 截至二零一四年六月三十日止年度與截至二零一三年六月三十日止年度比較

#### 收益

我們的收益由截至二零一三年六月三十日止年度的約人民幣68.6百萬元減少約13.0%至截至二零一四年六月三十日止年度的約人民幣59.6百萬元。此項減少主要歸因於(i)來自教學樓租賃的收益減少約15.9%，(ii)來自宿舍租賃的收益減少約10.8%及(iii)來自配套設施商業租賃的收益減少約10.4%。



## 財務資料

### A. 教育設施租賃收益

#### 教學樓租賃收益

下表載列我們於所示年度按合同學院劃分的教學樓租賃收益明細：

	截至六月三十日止年度			
	二零一三年		二零一四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
北京中醫大 .....	17,368	59.4	16,703	68.0
民航及華航航空 <sup>(1)</sup> .....	9,874	33.8	6,523	26.6
北京東方研修學院 .....	1,391	4.8	832	3.4
廊坊東藝院 .....	589	2.0	—	—
東方翰翔學校 .....	—	—	504	2.0
總計 .....	<u>29,222</u>	<u>100.0</u>	<u>24,562</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 於往績記錄期內，由於我們與該兩所合同學院的業務關係以單一合作協議監管，故來自民航及華航航空的收益乃合併計算。

我們的教學樓租賃收益於截至二零一四年六月三十日止年度為約人民幣24.6百萬元，較截至二零一三年六月三十日止年度的約人民幣29.2百萬元下降約15.9%。此項減少乃由於：

- 來自民航及華航航空的收益減少約人民幣3.4百萬元，乃由於學生人數減少約26.7%及每名學生的平均教學設施費減少約9.9%所致。學生人數大幅減少主要是由於華航航空中等職業教育（「中專」）的學生人數隨著更多學生尋求提供獲認可學位的教育課程以及此等教育供應商整體上不斷增加學生收納人數而減少；
- 來自北京中醫大的收益減少約人民幣0.7百萬元，原因是使用該等教學樓學生人數減少約3.8%；
- 來自北京東方研修學院的收益減少約人民幣0.6百萬元，乃主要由於更多學生尋求提供獲認可學位的教育課程以及此等教育供應商整體上不斷增加學生收納人數，令學生人數減少約49.2%所致。然而，來自北京東方研修學院的收益僅輕微減少，原因是儘管學生人數下降，但其向我們支付的租賃費用總額保持在大約相同的水平；及

## 財務資料

- 來自廊坊東藝院的收益減少約人民幣0.6百萬元，乃由於在截至二零一四年六月三十日止年度將其業務清盤以及不再為我們的合同學院。

上述減少部分被來自東方翰翔學校(於截至二零一四年六月三十日止年度為新合同學院)的約人民幣0.5百萬元收益所抵銷。

### 宿舍租賃收益

下表載列我們於所示年度按合同學院劃分的宿舍租賃收益明細：

	截至六月三十日止年度			
	二零一三年		二零一四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
北京中醫大 .....	16,034	44.3	15,432	47.8
民航及華航航空 <sup>(1)</sup> .....	9,642	26.6	8,572	26.5
北京方正軟件技術 .....	7,503	20.7	5,997	18.6
北京城市學院 .....	1,515	4.2	1,515	4.7
北京東方研修學院 .....	1,009	2.8	410	1.3
廊坊東藝院 .....	513	1.4	—	—
東方翰翔學校 .....	—	—	366	1.1
總計 .....	<u>36,216</u>	<u>100.0</u>	<u>32,292</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 於往績記錄期內，由於我們與該兩所合同學院的業務關係以單一合作協議監管，故來自民航及華航航空的收益乃合併計算。

我們的宿舍租賃收益於截至二零一四年六月三十日止年度為約人民幣32.3百萬元，較截至二零一三年六月三十日止年度的約人民幣36.2百萬元下降約10.8%。此項減少乃由於：

- 來自北京方正軟件技術的收益減少約人民幣1.5百萬元，原因是由於二零一三年至二零一四年學年附近進行建設工程產生滋擾而向其提供特別折扣，導致居於我們宿舍的學生及員工人數減少約13.8%及每張床收費率下降約7.3%；
- 來自民航及華航航空的收益因居於我們宿舍的學生及員工人數減少約12.7%而減少約人民幣1.1百萬元；

## 財務資料

- 來自北京中醫大的收益因居於我們宿舍的學生及員工人數減少約3.7%而減少約人民幣0.6百萬元；及
- 來自廊坊東藝院的收益減少約人民幣0.5百萬元，乃由於在截至二零一四年六月三十日止年度將其業務清盤以及不再為合同學院。

上述減少部分被來自東方翰翔學校(於截至二零一四年六月三十日止年度為新合同學院)的約人民幣0.4百萬元收益所抵銷。

### B. 配套設施商業租賃收益

配套設施商業租賃收益由截至二零一三年六月三十日止年度的約人民幣3.1百萬元減少約10.4%至截至二零一四年六月三十日止年度的約人民幣2.8百萬元，主要由於作為重組(已於二零一二年九月完成)的一部分我們減少商業賣家數量且我們更改於截至二零一三年六月三十日止年度曾用作教育設施租賃的大樓的用途，使我們終止與我們其中一名最大商業租戶的租賃協議。

### 政府補助

政府補助由截至二零一三年六月三十日止年度的約人民幣80.6百萬元大幅減少約89.3%至截至二零一四年六月三十日止年度的約人民幣8.6百萬元，原因是重組已於二零一二年九月完成，因此我們不再就截至二零一四年六月三十日止年度的重組記錄任何特別政府補貼。物業稅及土地使用稅的經常性補貼由截至二零一三年六月三十日止年度的約人民幣29.3百萬元減至截至二零一四年六月三十日止年度的約人民幣8.6百萬元，主要由於我們的土地面積因重組時土地優化而減少。有關減少亦歸因於我們實際記錄此補貼的時間，乃根據可以合理確保收取此補貼的時間。截至二零一四年六月三十日止年度，我們約有人民幣8.0百萬元的物業稅及土地使用稅尚未申請政府補貼，我們預期將於截至二零一五年六月三十日止年度申請並確認政府補貼。有關政府補助的資料，請參閱本節「節選收益表項目說明－政府補助」分節。

### 僱員成本

僱員成本由截至二零一三年六月三十日止年度的約人民幣6.8百萬元減少約54.7%至截至二零一四年六月三十日止年度的約人民幣3.1百萬元，主要由於僱員人數由於二零一三年六月三十日的38名僱員減至於二零一四年六月三十日的15名僱員。截至二零一四年六月三十日止年度，我們調出13名商業物業管理團隊成員至除外業務，並將我們財務職員的人數由於二零一三年六月三十日的8名減至於二零一四年六月三十日的3名，以理順本集團的需要。這導致工資及薪金、退休金、住房福利、醫療福利和其他津貼及福利的成本下降。

## 財務資料

### 折舊

折舊由截至二零一三年六月三十日止年度的約人民幣1.9百萬元減少約60.1%至截至二零一四年六月三十日止年度的約人民幣0.8百萬元，主要由於作為重組的一部分，我們減少本集團的設備(特別是汽車、傢俬及裝置)數量所致。此外，截至二零一三年六月三十日止年度，若干廠房及設備已提足折舊。

### 投資物業公平值收益

投資物業的公平值收益由截至二零一三年六月三十日止年度約人民幣13.7百萬元減少約30.4%至截至二零一四年六月三十日止年度約人民幣9.6百萬元。截至二零一三年六月三十日止年度公平值收益約人民幣13.7百萬元，此乃主要由於土地優化的程序導致投資物業的建築面積於截至二零一三年六月三十日止年度整體增加3,821平方米所致。截至二零一四年六月三十日止年度的公平值收益約人民幣9.6百萬元，此乃主要由於公平值收益約人民幣14.5百萬元，惟其已因既有投資物業的公平虧損約人民幣4.9百萬元而抵銷。投資物業的公平值收益人民幣14.5百萬元乃主要由於截至二零一四年六月三十日止年度增添五棟在建中宿舍作為投資物業所致。有關詳情，請參閱本招股章程附錄三「物業估值—第二類—貴集團於中國持作投資的物業」一節。截至二零一四年六月三十日止年度的公平值虧損約人民幣4.9百萬元，此乃主要由於商業物業公平值減少人民幣10.8百萬元所致(原因為經考慮當時周邊可資比較物業的市場租金後，就物業估值目的而言，每平方米預測年度市場租金由人民幣240元減至人民幣192元)，惟已因其他既有投資物業(包括所有教育租賃設施)的公平值收益人民幣5.9百萬元而部分抵銷。

### 營業稅金及附加

下表載列所示年度的營業稅金及附加明細：

	截至六月三十日止年度	
	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
與重組無關的營業稅金及附加 .....	(3,840)	(3,464)
與重組有關的營業稅金及附加 .....	(39,925)	—
撥回與重組有關的營業稅金及附加 .....	41,150	—
	<u>(2,615)</u>	<u>(3,464)</u>

---

## 財務資料

---

撇除截至二零一三年六月三十日止年度與重組有關的營業稅金及附加，我們的營業稅金及附加由截至二零一三年六月三十日止年度的約人民幣3.8百萬元略為減少至截至二零一四年六月三十日止年度的約人民幣3.5百萬元，主要是由於我們於截至二零一四年六月三十日止年度收取的整體租金收益減少所致。

金額約人民幣39.9百萬元指其中一間上市業務內實體截至二零一三年六月三十日止年度與重組有關的營業稅金及附加。

根據二零一三年四月取得的地方稅務機關的批准，我們已撥回政府補助的有關金額。因此，於截至二零一三年六月三十日止年度，我們已就其中一間仍然於上市業務內實體截至二零一二年六月三十日止年度與重組有關的營業稅金及附加撥回金額約人民幣41.2百萬元。

### 物業稅及土地使用稅

物業稅及土地使用稅由截至二零一三年六月三十日止年度的約人民幣16.4百萬元減少約28.4%，至截至二零一四年六月三十日止年度的約人民幣11.7百萬元，主要是由於重組完成後我們擁有的土地減少，此乃由於我們因重組將若干土地轉出本集團。此外，由於我們的租賃收益於截至二零一四年六月三十日止年度較截至二零一三年同期減少約人民幣8.9百萬元，故相關物業稅於同期亦減少約人民幣1.1百萬元。

### 物業管理費

物業管理費保持穩定，於截至二零一四年六月三十日止年度為約人民幣6.3百萬元，而於截至二零一三年六月三十日止年度為約人民幣6.4百萬元。

### 維修及保養費

維修及保養費由截至二零一三年六月三十日止年度的約人民幣3.5百萬元減少約49.6%至截至二零一四年六月三十日止年度的約人民幣1.8百萬元，此乃主要由於(i)於截至二零一三年六月三十日止年度，作為重組的部分，大多數維修及保養已在轉出本集團的物業內進行；及(ii)若干教育設施於截至二零一四年六月三十日止年度已轉型為宿舍，且毋須我們進行維修及保養。

### 法律及諮詢費

我們的法律及諮詢費主要用於上市。法律及諮詢費由截至二零一三年六月三十日止年度的約人民幣9.6百萬元減少約39.3%至截至二零一四年六月三十日止年度的約人民幣5.8百萬元。我們於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度分別錄得上市開支約人民幣9.6百萬元及人民幣5.8百萬元。

## 財務資料

### 其他收益／(虧損)淨額

下表載列於所示年度其他收益或虧損的明細：

	截至六月三十日止年度	
	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
出售物業及設備收益 .....	130	130
外匯收益／(虧損)淨額 .....	346	(398)
其他 .....	286	58
	<u>762</u>	<u>(210)</u>

我們於截至二零一四年六月三十日止年度產生其他虧損淨額人民幣210,000元，而截至二零一三年六月三十日止年度則產生收益人民幣762,000元。我們於截至二零一四年六月三十日止年度錄得匯兌虧損淨額人民幣398,000元，主要由於受到人民幣兌新加坡元匯率下跌影響，以新加坡元計值的關聯方應付款項波動所致。我們於截至二零一三年六月三十日止年度錄得收益人民幣346,000元，主要由於確認新加坡元現金結餘匯兌收益所致。此外，其他收益由截至二零一三年六月三十日止年度的人民幣286,000元減少至截至二零一四年六月三十日止年度的人民幣58,000元主要是因為我們於截至二零一三年六月三十日止年度就失去的財產(失去的地下電纜)錄得人民幣255,000元的保險賠償，而截至二零一四年六月三十日止年度則為人民幣11,000元。

### 其他開支

下表載列於所示年度其他開支的明細：

	截至六月三十日止年度	
	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
核數師酬金 .....	640	190
租金開支 .....	2,788	1,361
貿易應收款項撥備／(撥回) .....	1,024	(410)
公用事業 .....	471	57
與重組無關的印花稅 .....	69	78
與重組有關的印花稅 .....	720	—
保險費 .....	390	71
其他 .....	946	651
	<u>7,048</u>	<u>1,998</u>

---

## 財務資料

---

我們的其他開支由截至二零一三年六月三十日止年度的約人民幣7.0百萬元大幅減少約71.7%至截至二零一四年六月三十日止年度的約人民幣2.0百萬元。此項減少乃主要由於：

- 我們於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度所產生的租金開支分別為約人民幣2.8百萬元及人民幣1.4百萬元，即由截至二零一三年六月三十日止年度至截至二零一四年六月三十日止年度減少約51.2%。我們的租金開支主要包括截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度來自廊坊鳳河的視作宿舍租金開支分別為約人民幣2.6百萬元及人民幣1.3百萬元。作為重組的一部分，我們的關聯方築韻將數棟上市業務所用的宿舍進行轉讓，且隨後出售予廊坊鳳河。作為轉讓下安排的一部分，我們繼續使用該等宿舍，而毋須以現金支付任何租賃費用。視作租金開支已經在我們的財務報表中入賬，猶如按市價支付租賃費用。截至二零一四年六月三十日止年度的租金開支較截至二零一三年六月三十日止年度減少主要是因為有關轉讓下安排於截至二零一四年六月三十日止年度到期導致我們的宿舍數量減少而錄得較少視作租金開支。請亦參閱本招股章程「歷史及發展一向獨立第三方廊坊鳳河租賃物業一向廊坊鳳河及泰土租用物業」一節。
- 我們於截至二零一三年六月三十日止年度就一所前合同學院的逾期租金計提貿易應收款項減值撥備約人民幣1.0百萬元，及因我們已從該所前合同學院收取若干租金而撥回部分貿易應收款項減值約人民幣0.4百萬元。有關進一步詳情，請參閱本節「重大會計政策及估計－貿易及其他應收款項」分節。
- 我們於截至二零一三年六月三十日止年度產生有關重組的印花稅約人民幣0.7百萬元，而該等印花稅於截至二零一四年六月三十日止年度減至零，此乃主要由於重組於二零一二年九月完成所致。

### 經營溢利

由於上述因素，尤其是與重組有關的非經常性政府補助減少，我們的經營溢利由截至二零一三年六月三十日止年度的約人民幣109.4百萬元減少約60.9%至截至二零一四年六月三十日止年度的約人民幣42.7百萬元。

## 財務資料

### 財務(成本)／收入淨額

我們於截至二零一三年六月三十日止年度產生財務成本淨額人民幣25,000元，而於截至二零一四年六月三十日止年度產生財務收入淨額約人民幣1.2百萬元，主要由於以下原因所致：

- 我們的財務收入由截至二零一三年六月三十日止年度的約人民幣4.0百萬元減少至截至二零一四年六月三十日止年度的約人民幣1.2百萬元。於截至二零一三年六月三十日止年度，根據本集團與築韻訂立的一份協議，築韻同意就截至二零一二年六月三十日止年度若干土地轉讓的部分逾期應付代價向本集團支付利息開支約人民幣4.0百萬元。於截至二零一四年六月三十日止年度，我們錄得銀行存款利息約人民幣1.2百萬元的財務收入。
- 我們的財務成本由截至二零一三年六月三十日止年度的約人民幣4.0百萬元減至截至二零一四年六月三十日止年度的零。我們於截至二零一四年六月三十日止年度錄得零財務成本，因為於重組完成後，我們終止確認所有銀行借款，原因是該等銀行借款由廊坊高等教育保留及我們自重組以來並無產生任何新銀行借款。

### 所得稅(抵免)／開支

我們於截至二零一三年六月三十日止年度錄得所得稅抵免約人民幣5.3百萬元及於截至二零一四年六月三十日止年度錄得所得稅開支約人民幣3.1百萬元。下表載列我們所得稅的明細：

	截至六月三十日止年度	
	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>即期所得稅</b>		
<b>中國企業所得稅</b>		
— 營運產生的普通所得稅開支 .....	2,551	1,753
— 有關土地轉讓的政府補助所產生的所得稅開支 <sup>(1)</sup> .....	1,282	—
— 有關土地轉讓的企業所得稅開支 <sup>(2)</sup> .....	19,206	—
<b>即期中國企業所得稅小計 .....</b>	<b>23,039</b>	<b>1,753</b>



本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

	截至六月三十日止年度	
	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>中國土地增值稅</b>		
— 中國土地增值稅開支(有關重組) <sup>(3)</sup> .....	58,975	—
— 撥回中國土地增值稅開支(有關重組) <sup>(4)</sup> .....	(26,392)	—
<b>即期中國土地增值稅小計</b> .....	<b>32,583</b>	<b>—</b>
<b>遞延所得稅</b>		
— 中國企業所得稅 .....	(1,951)	1,380
— 中國土地增值稅 .....	(58,975)	—
<b>遞延所得稅小計</b> .....	<b>(60,926)</b>	<b>1,380</b>
<b>所得稅(抵免)／開支總額(上述小計的總計)</b> .....	<b>(5,304)</b>	<b>3,133</b>

附註：

- (1) 於截至二零一三年六月三十日止年度有關土地轉讓的政府補助所產生的所得稅開支包括於二零一三年六月於築韻轉出及轉入的重組後土地轉讓約人民幣36,000元。政府補助所產生的所得稅開支的餘下數額與重組有關。
- (2) 於截至二零一三年六月三十日止年度有關土地轉讓的企業所得稅開支包括於二零一三年六月於築韻轉出及轉入的重組後土地轉讓約人民幣1.4百萬元。有關土地轉讓的企業所得稅開支的餘下數額與重組有關。廊坊市政府已授出相應特別補助以補貼該企業所得稅。有關特別補貼的詳情，請參閱本節「節選收益表項目說明－政府補助」分節附註(1)。
- (3) 其中一間上市業務內實體於截至二零一三年六月三十日止年度被扣除與重組有關的中國土地增值稅開支。廊坊市政府已授出相應特別補貼以補貼該中國土地增值稅。有關特別補貼的詳情，請參閱本節「節選收益表項目說明－政府補助」分節附註(1)。
- (4) 其中一間上市業務內實體於二零一三年四月獲撥回與重組有關的中國土地增值稅開支，原因是根據當地稅務機關的批文相關土地增值稅已獲免除。該實體於重組後仍在本集團旗下。有關批文的詳情，請參閱本節「節選收益表項目說明－政府補助」分節附註(2)。

### 中國企業所得稅開支

我們因營運而產生的普通所得稅開支由截至二零一三年六月三十日止年度的約人民幣2.6百萬元減少至截至二零一四年六月三十日止年度的約人民幣1.8百萬元，主要由於整體收益減少所致。

---

## 財務資料

---

我們因與重組有關的政府補助而產生的所得稅開支及我們因與重組有關的土地轉讓而產生的企業所得稅開支均減少至截至二零一四年六月三十日止年度的零，而上市業務內實體截至二零一三年六月三十日止年度的所得稅開支及企業所得稅開支則分別為約人民幣1.3百萬元及約人民幣19.2百萬元，原因是重組已於二零一二年九月完成。

### 中國土地增值稅開支

我們的中國土地增值稅開支截至二零一四年六月三十日止年度減少至零，而其中一間上市業務內實體截至二零一三年六月三十日止年度的中國土地增值稅開支為約人民幣59.0百萬元，原因是重組完成。

### 遞延所得稅

於截至二零一四年六月三十日止年度，我們錄得遞延中國企業所得稅開支為約人民幣1.4百萬元，而截至二零一三年六月三十日止年度則為稅項抵免約人民幣2.0百萬元。有關差異主要是因我們於重組時轉入及轉出投資物業產生公平值差異，致使截至二零一三年六月三十日止年度撥回遞延稅項負債所致。

我們的遞延中國土地增值稅由截至二零一三年六月三十日止年度的約人民幣59.0百萬元減少至截至二零一四年六月三十日止年度的零，原因是重組完成。

### 純利

由於上述因素，我們的純利於截至二零一四年六月三十日止年度為約人民幣40.8百萬元，而於截至二零一三年六月三十日止年度則為約人民幣114.7百萬元。

### 流動資金及資本資源

我們現金的主要用途是應付我們的營運資金需求及資本開支需求。過往，我們主要以經營產生現金及來自關聯方的現金墊款為我們的經營及資本開支提供資金。上市後，我們將結清所有關聯方應收及應付款項，且將不再向關聯方借出或借入款項。我們目前亦不打算取得銀行借款。

我們相信，我們有足夠的現金流量應付目前及未來的負債責任。於截至二零一四年六月三十日止年度，我們經營活動產生的現金流入淨額為約人民幣31.6百萬元，而於二零一四年六月三十日的現金結餘為約人民幣50.6百萬元。於二零一四年六月三十日，我們的流動資產淨額達約人民幣13.2百萬元。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

我們有意繼續依靠現有財務資源(包括我們的內部資源)、[編纂]及經營業務產生的現金為未來業務發展提供資金。請參閱本招股章程「策略及所得款項用途」一節。

### 現金流量

我們經營開支所用現金主要用作支付稅項、工資及僱員福利、物業管理費、維修及保養以及法律及諮詢費。

下表載列於所示年度我們的綜合現金流量概要：

	截至六月三十日止年度	
	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金淨額 .....	28,560	31,575
投資活動所用現金淨額 .....	(28,839)	(29,802)
融資活動所得現金淨額 .....	41,862	1,427
<b>現金及現金等價物增加淨額 .....</b>	<b>41,583</b>	<b>3,200</b>
年初的現金及現金等價物 .....	5,780	47,363
<b>年終的現金及現金等價物 .....</b>	<b>47,363</b>	<b>50,563</b>

### 經營活動

於截至二零一四年六月三十日止年度，經營活動所得現金淨額為約人民幣31.6百萬元，主要反映年內扣除已支付的約人民幣1.4百萬元所得稅後，經營業務產生的現金約人民幣33.0百萬元。

經營業務所得現金為約人民幣33.0百萬元，而我們經調整非現金項目及未計營運資金變動的經營溢利則為約人民幣33.8百萬元。約人民幣0.8百萬元的差額相當於年內營運資金用量，主要由於與經營活動有關的貿易及其他應付款項因結算與上市開支有關的應付款項而減少約人民幣3.4百萬元；並部分因預付上市開支(將於上市後資本化)令與經營活動有關的預付款項增加約人民幣2.5百萬元所抵銷。

於截至二零一三年六月三十日止年度，經營活動所得現金淨額為約人民幣28.6百萬元，主要反映年內經營業務所得現金約人民幣38.4百萬元，扣除已付利息約人民幣6.5百萬元及已付所得稅約人民幣3.3百萬元。

---

## 財務資料

---

經營所得現金為約人民幣38.4百萬元，而我們經調整非現金項目及未計營運資金變動的經營溢利則為約人民幣98.1百萬元。差額約人民幣59.7百萬元為年內營運資金用量，主要因貿易及其他應付款項因有關重組（於二零一二年九月完成）的營業稅及其他應付徵費減少而減少約人民幣61.8百萬元，部分被貿易及其他應收款項增加約人民幣2.3百萬元抵銷。

### 投資活動

於截至二零一四年六月三十日止年度，投資活動所用現金淨額為約人民幣29.8百萬元，主要反映(i)主要向築韻作出現金墊款淨額約人民幣8.8百萬元（扣除向關聯方作出的約人民幣34.5百萬元及還款約人民幣25.7百萬元）；及(ii)因就(i)將三棟教學樓改建為宿舍（於二零一四年一月完工），及(ii)建設另外五棟宿舍（已於二零一四年十月開始商業使用）向承包商支付款項而購買物業、設備及投資物業約人民幣21.2百萬元。

於截至二零一三年六月三十日止年度，投資活動所用現金淨額為約人民幣28.8百萬元，主要反映我們向關聯方作出現金墊款約人民幣34.5百萬元，部分被關聯方向本集團還款約人民幣5.0百萬元及出售未使用傢俬及設備所得款項人民幣725,000元所抵銷。

### 融資活動

於截至二零一四年六月三十日止年度，融資活動所得現金淨額為約人民幣1.4百萬元。年內，我們向關聯方收取現金墊款淨額約人民幣4.3百萬元。融資活動所得現金增加部分被有關上市的開支付款約人民幣2.9百萬元所抵銷。

於截至二零一三年六月三十日止年度，融資活動所得現金淨額為約人民幣41.9百萬元。年內，我們向關聯方（即築韻及廊坊高等教育）收取現金墊款淨額約人民幣54.1百萬元。融資活動所得現金增加部分被於重組完成後終止確認由廊坊高等教育及廊坊教育設施保留的現金產生的視作分派約人民幣8.0百萬元及我們償還銀行借款約人民幣3.5百萬元所抵銷。

### 營運資金的充足性

董事相信，經考慮配售估計所得款項淨額及我們可動用的內部產生資金後，我們有充足的營運資金應付我們的現時的需求及本招股章程日期起計至少未來12個月的需求。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

### 流動資產淨值

於二零一三年六月三十日、二零一四年六月三十日及二零一四年十月三十一日，我們的流動資產淨值分別約為人民幣26.1百萬元、人民幣13.2百萬元及人民幣7.5百萬元。下表列示於所示日期我們流動資產淨值的組成部分：

	於六月三十日		於
	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>流動資產</b>			
預付款項 .....	8,202	7,258	8,029
貿易及其他應收款項 .....	27,558	37,592	44,188
現金及現金等價物 .....	47,363	50,563	27,908
	<u>83,123</u>	<u>95,413</u>	<u>80,125</u>
<b>流動負債</b>			
即期所得稅負債 .....	23,586	23,882	23,633
客戶墊款 .....	863	615	1,950
貿易及其他應付款項 .....	32,584	57,701	47,071
	<u>57,033</u>	<u>82,198</u>	<u>72,654</u>
<b>流動資產淨值 .....</b>	<b><u>26,090</u></b>	<b><u>13,215</u></b>	<b><u>7,471</u></b>

### 二零一四年六月三十日與二零一三年六月三十日的比較

我們於二零一四年六月三十日的流動資產淨值較於二零一三年六月三十日有所減少，主要由於貿易及其他應付款項增加約人民幣25.1百萬元，部分被貿易及其他應收款項增加約人民幣10.0百萬元所抵銷。

於二零一四年六月三十日的貿易及其他應付款項較於二零一三年六月三十日有所增加，主要是由於就將若干教學樓宇改建為宿舍及建設新的宿舍而應付承包商款項增加所致，而這又提高投資物業的價值。我們的投資物業由於二零一三年六月三十日的約人民幣761.0百萬元增至於二零一四年六月三十日的約人民幣816.2百萬元，主要是由於建設約人民幣45.7百萬元的五棟宿舍。

於二零一四年六月三十日的貿易及其他應收款項較於二零一三年六月三十日有所增加，主要是由於應收同系附屬公司款項增加所致。請亦參閱本節「關聯方結餘」分節。

## 財務資料

### 二零一四年十月三十一日與二零一四年六月三十日的比較

我們截至二零一四年十月三十一日的流動資產淨值減少至人民幣7.5百萬元，而截至二零一四年六月三十日為人民幣13.2百萬元。貿易及其他應收款項增加約人民幣6.6百萬元，主要是由於與我們的合同學院訂立新合作協議。現金及現金等價物由二零一四年六月三十日的人民幣50.6百萬元大幅減少約人民幣22.7百萬元至二零一四年十月三十一日的人民幣27.9百萬元。減幅乃主要由於採購物業及設備以及投資物業人民幣27.5百萬元加上延長兩家合同學院的付款期所致。我們的現金及現金等價物結餘在正常情況下會在每年九月至十二月間增加，因我們一般會自九月開始收到合同學院以現金支付的很大部分年費。然而，截至二零一四年十月三十一日，二零一四至二零一五學年的未償還租金約人民幣23.6百萬元及人民幣7.6百萬元仍分別應收北京中醫大及民航，原因是我們延長了該等合同學院的付款期至二零一四年十二月底。當時，該兩所合同學院正將學生由租賃自廊坊鳳河的宿舍移至我們五棟新宿舍。由於新宿舍的租金有別於向廊坊鳳河所租賃者，於二零一四至二零一五學年應收該兩所合同學院的總租金視乎遷移完成的時間而有差異。因此，作為一次性安排，我們已將付款年期延至遷移正式完成後，以較佳確定根據該等租金差異而應付的總租金以促進結算。

貿易及其他應付款項減少約人民幣10.6百萬元（主要是由於向第三方承包商支付約人民幣27.5百萬元，部分被與新建設有關的額外應付款項所抵銷）。來自客戶的墊款增加約人民幣1.3百萬元，主要是由於有若干合同學院的預付款項。

### 貿易及其他應收款項

#### 貿易應收款項

貿易應收款項主要為應收客戶結餘。下表載列我們於所示日期的貿易應收款項：

	於六月三十日	
	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項 .....	1,919	619
減：減值撥備 .....	(1,636)	—
貿易應收款項淨額 .....	<u>283</u>	<u>619</u>

## 財務資料

下表載列我們的貿易應收款項減值撥備變動：

	截至六月三十日止年度	
	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面淨值 .....	4,452	1,636
於收益表確認的減值撥備 .....	1,024	—
轉出至除外業務 .....	(3,840)	—
因收回而撥回 .....	—	(410)
應收款項因不可收回而自貿易應收款項撇銷 .....	—	(1,226)
年末賬面淨值 .....	<u>1,636</u>	<u>—</u>

貿易應收款項來自於我們的租賃活動。就教育設施租賃而言，租期通常為一年，由七月起至翌年六月，以便配合租用我們教育設施的學院及大學的學年。有關續訂該等合作協議的論述一般於現有租約接近到期時於六月開始。於訂立合作協議後三日內，相關合同學院通常將支付一筆按金（相等於教育設施租賃費的20%）。餘下80%的教育設施租賃費通常須在同一年度九月二十日前支付。然而，我們可根據我們與合同學院的關係及經驗按個別情況延長若干合同學院餘下80%年費的付款期。我們僅於相信相關合同學院擁有足夠信譽償付應收款項且並無遇到任何重大流動資金問題方會延長付款期。因此，各合同學院延長的付款期可能各不相同，可延長至第二年的六月三十日。於往績記錄期，合同學院通常在該曆年的十二月底之前支付餘下80%教育設施租賃費。

就配套設施商業租賃而言，租期一般為一年。在訂立租賃協議後七日內，我們大部分商業租戶須提前支付年度租金，惟彼等各自租賃協議另有訂明則除外。

由於我們客戶的付款期以合同協議為依據及延長付款期須按個別情況評估，故並無提供貿易應收款項周轉日數分析。

我們的貿易應收款項淨額從二零一三年六月三十日的約人民幣0.3百萬元增至二零一四年六月三十日的約人民幣0.6百萬元，主要原因是我們的新合同學院東方翰翔學校延遲支付

## 財務資料

教育設施租賃費。東方翰翔學校要求延長付款期，原因是其於二零一三至二零一四學年開始在我們的校區運作並積極招生。截至二零一四年十月三十一日，我們已自東方翰翔學校收到截至二零一四年六月三十日的貿易應收款項人民幣339,000元當中的約人民幣329,000元。

於二零一三年六月三十日的貿易應收款項減值撥備為約人民幣1.6百萬元，乃由於應收兩所前合同學院的逾期租金所致。截至二零一三年六月三十日止年度，我們在向一所前合同學院收取教育設施租賃費方面遇到一些困難。因此，我們於該年度在收益表內作出減值撥備約人民幣1.0百萬元。餘下約人民幣0.6百萬元的撥備與往績記錄期前的逾期租金有關。

截至二零一四年六月三十日，我們的貿易應收款項減值撥備減至零，原因是我們收回貿易應收款項約人民幣0.4百萬元，且因我們未能收回該等貿易應收款項而撇銷貿易應收款項減值撥備約人民幣1.2百萬元。

### 賬齡分析

下表載列截至所示日期的貿易應收款項總額的賬齡分析：

	截至六月三十日	
	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
3個月內 .....	217	36
3至6個月 .....	23	—
6至12個月 .....	43	531
1年以上 .....	1,636	52
貿易應收款項總額 .....	<u>1,919</u>	<u>619</u>

截至二零一三年及二零一四年六月三十日，約人民幣0.2百萬元及人民幣0.1百萬元的貿易應收款項完全良好。

截至二零一三年及二零一四年六月三十日，人民幣66,000元及人民幣531,000元的貿易應收款項已逾期但未減值。上述款項主要與兩名獨立客戶有關，該等客戶並無重大財政困難。我們根據可觀察數據及我們與合同學院及各商業租戶的經驗評估應收款項的可收回性，我們相信逾期款項可以收回。

截至二零一三年六月三十日於一年後到期的貿易應收款項主要包括我們於過往年度計提撥備的兩所前合同學院逾期租金，原因是經我們評估，預期該等應收款項不可收回。



## 財務資料

截至二零一四年六月三十日於一年後到期的貿易應收款項主要包括一名商業租賃客戶的逾期租金人民幣52,000元。我們根據可觀察數據及我們與各名客戶的經驗評估應收款項的可收回性，並相信逾期款項可以收回。

截至二零一四年十月三十一日，我們已收回截至二零一四年六月三十日未收回的貿易應收款項淨額當中約人民幣0.6百萬元。

### 其他應收款項

下表載列我們於所示日期的其他應收款項：

	於六月三十日	
	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
— 應收關聯方款項 .....	6,180	14,946
— 應收第三方款項 .....	21,095	22,027
<b>其他應收款項總額 .....</b>	<b>27,275</b>	<b>36,973</b>

我們的其他應收款項指(i)應收關聯方款項；及(ii)應收第三方款項。於二零一三年六月三十日，應收關聯方款項主要包括作為重組一部分的土地業權轉讓所產生的結餘及墊付予同系附屬公司的現金。於二零一四年六月三十日，應收關聯方款項包括墊付予同系附屬公司的現金。於二零一三年及二零一四年六月三十日的其他應收第三方款項主要包括有關特別政府補助的應收款項，而其乃由當地機關授出以資助作為重組部分而進行的土地優化所產生的潛在企業所得稅及印花稅。

我們的其他應收款項由於二零一三年六月三十日的約人民幣27.3百萬元增至於二零一四年六月三十日的約人民幣37.0百萬元，主要由於我們應收關聯方的其他應收款項由於二零一三年六月三十日的約人民幣6.2百萬元增至於二零一四年六月三十日的約人民幣14.9百萬元。我們所有應收關聯方款項已在招股章程日期前結清。亦請參閱本節「關聯方結餘」分節。

於二零一四年六月三十日，其他應收款項餘額約人民幣22.0百萬元主要包括與作為重組的一部分轉讓土地、樓宇及構築物產生的企業所得稅及印花稅有關的應收特別政府補貼約人民幣21.1百萬元。實際政府補助將於我們根據重組實際現金支付應付適用稅項後方會收取。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

有關政府補助的資料，請亦參閱本財務資料一節前文「影響本集團經營業績的重大因素－政府資助教育行業的政策變化」分節。

### 貿易及其他應付款項

下表載列於所示日期我們的貿易及其他應付款項：

	於六月三十日	
	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項 .....	6,742	5,515
應付以下各方的其他應付款項		
－關聯方 .....	9,945	14,232
－第三方 .....	11,270	33,817
應付員工福利 .....	460	183
應計費用 .....	1,471	1,327
其他應付稅項 .....	2,696	2,627
<b>貿易及其他應付款項總額 .....</b>	<b>32,584</b>	<b>57,701</b>

### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要與教育設施的日常保養成本有關。供應商提供給我們的付款信貸期一般不超過120天。

下表載列按發票日期進行的貿易應付款項賬齡分析：

	截至六月三十日	
	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
3個月以內 .....	2,813	1,418
3至6個月 .....	1,794	1,345
6至12個月 .....	2,135	2,752
<b>貿易應付款項 .....</b>	<b>6,742</b>	<b>5,515</b>

我們的貿易應付款項由於二零一三年六月三十日的約人民幣6.7百萬元減至於二零一四年六月三十日的約人民幣5.5百萬元，主要由於償付校園保安費約人民幣0.8百萬元及樓宇保養費約人民幣1.1百萬元所致。

我們於三個月後到期的貿易應付款項由於二零一三年六月三十日的約人民幣3.9百萬元微增至於二零一四年六月三十日的約人民幣4.1百萬元。於三個月後到期的貿易應付款項為應付物業管理供應商款項。

---

## 財務資料

---

截至二零一四年十月三十一日，我們已支付截至二零一四年六月三十日約人民幣2.3百萬元的未償還貿易應付款項。

### 其他應付款項

其他應付款項主要為(i)應付關聯方款項及(ii)應付第三方款項。

應付關聯方的其他應付款項主要包括應付我們最終控股公司萊佛士的款項。應付關聯方的其他應付款項由於二零一三年六月三十日的約人民幣9.9百萬元增至於二零一四年六月三十日的約人民幣14.2百萬元，主要由於萊佛士由於中國的貨幣管制代表我們就上市向專業顧問支付的上市開支增加所致。截至二零一四年六月三十日，萊佛士代表我們就上市結算開支約人民幣14.2百萬元，因此我們錄得應付萊佛士款項約人民幣14.2百萬元。我們的所有應付關聯方款項均將於上市後或[編纂]結清。亦請參閱「策略及所得款項用途－進行配售的理由及所得款項用途」一節及本節「關聯方結餘」分節。

我們應付第三方的款項主要指(i)與興建額外的宿舍以及將若干教學樓改建為宿舍有關的第三方承包商費用、(ii)除教育設施租賃費以外支付的宿舍租賃及配套設施商業租賃的抵押按金，將在物業並無任何損壞的情況下於有關合同到期時退還我們的合同學院及商業租戶，及(iii)就籌備建議上市產生的法律及諮詢費。

應付第三方的其他應付款項由於二零一三年六月三十日的約人民幣11.3百萬元增至於二零一四年六月三十日的約人民幣33.8百萬元，主要由於與興建額外的宿舍以及將若干教學樓改建為宿舍有關的應付承包商費用約人民幣18.0百萬元及約人民幣6.7百萬元所致。

### 應計費用及其他應付稅項

應計費用主要為應計銀行利息、年度審計費用及公用事業成本等若干開支。其他應付稅項主要為土地增值稅、物業稅、土地使用稅及營業稅的應付款項。

我們的應計費用由於二零一三年六月三十日的約人民幣1.5百萬元減至於二零一四年六月三十日的約人民幣1.3百萬元，主要由於截至二零一四年六月三十日止年度的公用事業開支減少所致。

於二零一四年六月三十日及二零一三年六月三十日，我們的其他應付稅項保持相對穩定，分別為約人民幣2.6百萬元及人民幣2.7百萬元。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

鑒於我們的費用與銷售成本的性質不同，貿易應付款項周轉分析並無意義，因此我們並無提供有關分析。

### 投資物業

我們持有若干投資物業，主要包括持作租金收益或資本增值或用作兩者的物業。我們將投資物業分類為非流動資產。於二零一三年及二零一四年六月三十日，我們的投資物業價值分別約為人民幣761.0百萬元及人民幣816.2百萬元。下表載列我們的投資物業於所示年度的變動：

	截至六月三十日止年度	
	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計		
年初結餘 .....	945,845	760,950
添置 .....	51,500	45,668
出售 <sup>(1)</sup> .....	(143,280)	—
終止確認非組成本集團公司內 保留的資產 (於重組完成後) .....	(106,845)	—
公平值調整所得收益淨額 .....	13,730	9,561
年末結餘 .....	<u>760,950</u>	<u>816,179</u>
包括		
— 已竣工 .....	760,950	772,462
— 在建 .....	—	43,717

附註：

- (1) 於截至二零一三年六月三十日止年度，本集團將土地及樓宇轉讓予關聯方廊坊東職院及築韻，代價分別為(i)約人民幣88.0百萬元 (作為重組期間土地優化的一部分)，及(ii)約人民幣55.3百萬元 (因重組後轉讓土地產生)。

有關我們投資物業及土地轉讓價值變動的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註7。

## 財務資料

### 債項

#### 借款

於二零一三年六月三十日、二零一四年六月三十日及二零一四年十月三十一日(二零一四年十月三十一日即釐定我們債項的最後實際可行日期)，我們並無任何銀行借款或可用銀行融資。我們現時並無計劃獲取銀行借款或融資，原因為我們擁有充裕的營運資本供我們現時所需，而我們並不預視於未來有需要取得銀行融資時將遭到任何障礙。

於二零一四年十月三十一日(即就債項聲明而言的最後實際可行日期)，我們並無任何尚未償還的已發行及發行在外或同意發行的借貸資本、銀行透支、抵押、押記、債權證、按揭、貸款、債務證券或其他類似債項或任何融資租賃承擔、分期付款承擔、承兌負債或承兌信貸。除本招股章程所披露者外，自二零一四年十月三十一日起，我們的債項概無重大不利變動。

於最後實際可行日期，由於我們並無任何未償還債項，故我們不受任何與未償還債務有關的重大契諾所規限。

### 主要財務比率分析

我們於所示年度的主要財務比率載列如下。

	於六月三十日	
	二零一三年	二零一四年
	%	%
資產負債比率 <sup>(1)</sup> .....	2.7	2.6
債務權益比率 <sup>(2)</sup> .....	—	—
流動比率 <sup>(3)</sup> .....	145.7	116.1
	截至六月三十日止年度	
	二零一三年	二零一四年
	%	%
股本回報率 <sup>(4)</sup> .....	14.9	5.0
資產回報率 <sup>(5)</sup> .....	13.6	4.5

---

## 財務資料

---

附註：

- (1) 按年末銀行借款與並非在一般業務過程中產生的應付款項之和除以年內總股本再乘以100%計算。
- (2) 按年末債務淨額除以總資產減年內負債總額再乘以100%計算。債務淨額的定義包括所有借款(扣除現金及現金等價物)。
- (3) 按年末流動資產除以年末流動負債再乘以100%計算。
- (4) 按年內純利除以股東權益再乘以100%計算。
- (5) 按年內純利除以年末總資產再乘以100%計算。

資產負債比率由於二零一三年六月三十日的約2.7%略減至於二零一四年六月三十日的約2.6%，原因是(i)於二零一三年及二零一四年六月三十日我們並無銀行借款；(ii)於二零一三年及二零一四年六月三十日，我們因重組而並非於一般業務過程中產生的應付款項包括維持相同的約人民幣21.1百萬元之應付稅項(應付企業所得稅約人民幣19.8百萬元及應付印花稅約人民幣1.3百萬元)；及(iii)我們的權益因截至二零一四年六月三十日止年度的純利而略有增加。

於二零一三年及二零一四年六月三十日的債務權益比率維持為零，原因是我們於二零一三年及二零一四年六月三十日並無銀行借款所致。

流動比率由於二零一三年六月三十日的約145.7%降至於二零一四年六月三十日的約116.1%，主要由於與興建額外的宿舍及將若干教學樓改成宿舍有關的應付承包商款項導致應付第三方的其他應付款項增加所致。

股本回報率於截至二零一四年六月三十日止年度降至約5.0%，而截至二零一三年六月三十日止年度則為約14.9%，此乃主要由於重組於二零一二年九月完成令一次性政府補助減少，以致截至二零一四年六月三十日止年度的純利減少所致。

資產回報率由截至二零一三年六月三十日止年度的約13.6%降至截至二零一四年六月三十日止年度的約4.5%，主要是由於(i)截至二零一四年六月三十日止年度的純利主要因於二零一二年九月完成的重組致使一次性政府補助減少而下降，及(ii)總資產因投資物業增加而增加，投資物業增加主要是由於截至二零一四年六月三十日止年度興建額外宿舍及將若干教學樓改成宿舍所致。

## 財務資料

### 資本開支

#### 於往績記錄期的資本開支

於往績記錄期，我們的資本開支主要包括購買物業及設備以及投資物業。

下表載列於所示年度我們的過往現金資本開支：

	截至六月三十日止年度	
	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
購買物業及設備以及投資物業 .....	42	21,166

於截至二零一三年六月三十日止年度，我們購買人民幣42,000元的物業及設備。於截至二零一四年六月三十日止年度，我們支出約人民幣21.2百萬元用於興建額外的宿舍及將若干教學設施改成宿舍。

#### 計劃資本開支

我們預期以經營現金流入及配售[編纂]撥付計劃資本開支。[編纂]

截至二零一四年十二月三十一止六個月，與我們現有項目有關的資本開支預期將為約[編纂](將由現有現金資源撥付)。截至二零一五年六月三十日及二零一五年十二月三十一日止六個月，我們的資本開支總額預期為約[編纂](當中約[編纂]將用於現有項目及將由現有現金資源撥付；及[編纂]。我們於二零一六年一月一日至二零一七年六月三十日的計劃資本開支預期將為約[編纂]。

我們不能向閣下保證我們將能夠按我們可接受的條款完成我們的擴展計劃或根本無法完成擴展計劃，或我們擁有充裕財務資源完成我們的擴展。我們的計劃資本開支構成我們的前瞻性陳述並會因業務及財務狀況而變動。有關詳情，請參閱本招股章程「前瞻性陳述」一節。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

### 關聯方結餘

下表載列我們與關聯方的重大非貿易結餘：

	截至六月三十日	
	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
應收下列各方的款項		
— 同系附屬公司 .....	6,180	14,946
應付下列各方的款項		
— 最終控股公司 .....	9,945	14,232

於往績記錄期，應收／應付關聯方款項為無抵押、免息及無固定償還期限。

截至二零一三年六月三十日，應收關聯方款項主要包括作為重組一部分的土地所有權轉讓所產生的結餘及提供予同系附屬公司的現金墊款。截至二零一四年六月三十日，應收關聯方款項包括提供予同系附屬公司的現金墊款。

截至二零一四年六月三十日，應收關聯方款項約人民幣14.9百萬元為墊款予同系附屬公司的現金。董事確認，所有應收同系附屬公司的餘下款項已於招股章程日期前以現金結清。

截至二零一三年六月三十日及二零一四年六月三十日，應付關聯方款項分別約為人民幣9.9百萬元及人民幣14.2百萬元，主要為應付最終控股公司萊佛士的款項。該等款項主要包括上市開支[編纂]。

董事已確認，約[編纂]。此外，我們預期[編纂]將產生額外應付[編纂]。亦請參閱「策略及所得款項用途—進行配售的理由及所得款項用途」一節。

我們現時無意於上市後訂立任何其他關聯方交易或關連交易。本公司將就上市後與一名關連人士訂立的任何交易遵守創業板上市規則的相關規定。



## 財務資料

董事相信，我們的關聯方交易(i)於往績記錄期主要按公平基準進行，(ii)並無重大改變我們於往績記錄期的經營業績，及(iii)並無令我們的經營業績不能反映我們的未來表現。

有關應付／應收關聯方款項的詳細討論，請參閱本節「貿易及其他應收款項－其他應收款項」及「貿易及其他應付款項－其他應付款項」分節及本招股章程附錄一所載會計師報告附註24。

### 承擔

#### 經營租賃承擔

於二零一四年六月三十日，我們並無經營租賃承擔。

### 資產負債表外安排及或然負債

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並無訂立任何資產負債表外安排。

除本文所披露者及本集團內部負債外，截至最後實際可行日期，我們並無任何擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自最後實際可行日期以來，我們的債項及或然負債並無重大不利變動。

### 市場風險的定量及定性披露

我們的業務面臨多種財務風險：信貸風險、流動資金風險、貨幣風險及利率風險。我們的整體風險管理重點關注金融市場的不可預見性，並致力盡量降低對我們財務表現的潛在不利影響。

#### 信貸風險

信貸風險為租戶拖欠到期租金導致的潛在財務虧損，繼而導致本集團出現虧損。於截至二零一四年六月三十日止年度，我們向五大客戶(截至二零一三年六月三十日止年度：五名)就配套設施提供教育設施租賃及商業租賃，佔我們總收益約93.9%(截至二零一三年六月三十日止年度：約93.8%)。於二零一四年六月三十日，並無應收該五名客戶的貿易應收款項(於二零一三年六月三十日：無)。

就可收回性而言，管理層並無就截至二零一四年六月三十日的貿易應收款項作出任何撥備及已於截至二零一三年六月三十日作出撥備約人民幣1.6百萬元。截至二零一四年六月三十日，貿易應收款項的淨值為人民幣619,000元(截至二零一三年六月三十日為人民幣283,000元)。我們認為，所需的其他信貸風險撥備並無超出呆壞賬的正常撥備。

## 財務資料

現金及定期存款存放於持牌銀行，該等銀行均為高信貸質素的金融機構。我們的管理層預期不會出現交易對手未能履行其責任的情況。

信貸風險上限主要按現金及現金等價物以及貿易及其他應收款項的賬面值呈列。

### 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理要求維持充裕的現金及現金等價物及可用資金。我們的管理層相信流動資金風險已減緩，原因為我們於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度分別產生經營現金流入約人民幣38.4百萬元及人民幣33.0百萬元。我們的管理層預期我們將於往後各年持續產生經營現金流入。

為管理流動資金風險，我們的管理層以預期現金流量為基準監察現金及現金等價物的滾動預測。我們預期通過運營內部產生現金流量及[編纂]應付我們未來現金流量的需要。

下表載列我們的非衍生金融負債的剩餘合約到期日，乃按合約未折現現金流量(包括使用合約利率或(若為浮息)於二零一四年六月三十日的現行利率計算的利息付款)及我們可能須付款的最早日期計算：

	<u>1年內</u>
	人民幣千元
截至二零一四年六月三十日	
貿易及其他應付款項	
(不包括應付員工福利及其他應付稅項) .....	<u>54,891</u>

### 股息政策

我們以往並無宣派或派付任何現金股息。未來的股息派付取決於我們自主要中國營運附屬公司廊坊教育諮詢收取股息的情況。我們現時並無任何股息宣派或分派計劃，但這可能會發生改變。董事會日後可根據我們的經營、盈利、財務狀況、現金需求及可用現金以及董事會認為當時屬相關的其他因素宣派股息。股息派付亦可能受法律限制及我們日後可能訂立的融資協議所規限。根據現行中國法律及法規，在中國註冊成立的公司向非中國居民企業股東派付股息須繳納10%的預扣稅，惟根據稅務協定或安排獲減免者除外。根據中國與香港訂立的一項安排，我們可就自中國附屬公司收取的股息享受5%的減免預扣稅稅率，惟須經有關當地稅務機關批准。

---

## 財務資料

---

### 可供分派儲備

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。截至二零一四年六月三十日，本公司並無任何可供分派儲備。

### 經評估物業價值與賬面淨值的對賬

根據創業板上市規則第8.30條，本集團應佔物業權益估值與本招股章程附錄一會計師報告中本集團截至二零一四年六月三十日的綜合資產負債表所載相關物業權益的對賬披露如下。

	人民幣千元
截至二零一四年六月三十日的物業賬面淨值 .....	816,179
添置 .....	13,489
公平值收益 .....	32
折舊 .....	(42)
截至二零一四年十月三十一日的物業賬面淨值 .....	<u>829,658</u>
截至二零一四年十月三十一日的物業估值 .....	<u><b>829,658</b></u>

### 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

---

## 財務資料

---

[編纂]

### 根據創業板上市規則須披露的事項

董事確認，截至最後實際可行日期，倘須遵守創業板上市規則第17.15至17.21條的規定，並無任何情況導致須根據創業板上市規則第17.15至17.21條的規定作出披露。