

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。

## 附錄一

## 會計師報告

以下為 貴公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本招股章程。此報告為按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340「招股章程及申報會計師」的規定編製，並以 貴公司董事及獨家保薦人為收件人。

[待加入公司信頭]

[草稿]

敬啟者：

我們謹此就東方大學城控股(香港)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的財務資料提呈報告，此等財務資料包括截至二零一三年及二零一四年六月三十日的綜合資產負債表、截至二零一三年及二零一四年六月三十日 貴公司資產負債表、以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度各年(「有關期間」)的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他詮釋資料。此等財務資料由 貴公司董事編製及載於下文第I至第III節內，以供收錄於 貴公司於[●]就股份在香港聯合交易所有限公司創業板進行首次上市而刊發的招股章程(「招股章程」)附錄一內。

貴公司於二零一二年六月十一日根據當時公司條例(第32章)在香港註冊成立為有限責任公司。根據下文第II節附註1.2「重組」所述於二零一二年九月二十四日完成的 貴集團重組， 貴公司已成為現組成 貴集團的附屬公司的控股公司(「重組」)。

截至本報告日期， 貴公司於附屬公司中所擁有的直接權益載列於下文第II節附註1.1。附屬公司擁有大致上與在香港註冊成立的私人公司相同的特徵。

貴公司截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度的財務報表乃就法定目的根據香港會計師公會(「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」)編製，並由我們根據與 貴公司簽訂的獨立委聘條款審計。附屬公司截至本報告日期的經審

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。

## 附錄一

## 會計師報告

核財務報表(有法定審計規定)乃根據註冊成立地點公認的有關會計原則編製。附屬公司法定核數師的詳情載於第II節附註1.1。

貴公司董事負責根據香港財務報告準則編製 貴公司有關期間的財務資料，以令相關財務資料作出真實而公平的反映。財務資料乃根據 貴集團過往已頒佈的經審核財務報表編製(並無作出任何調整)，並按照下文第II節附註2.1所載基準呈列。

### 董事就財務資料承擔的責任

貴公司董事須負責根據下文第II節附註2.1所載的呈列基準及香港財務報告準則編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映，及落實其認為編製財務資料所必要的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 申報會計師的責任

我們的責任是就財務資料發出意見並將意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

### 意見

我們認為，就本報告而言並按照下文第II節附註2.1所載基準呈列的財務資料已真實而公平地反映 貴公司及 貴集團截至二零一三年及二零一四年六月三十日的事務狀況以及 貴集團截至該等日期止有關期間的業績和現金流量。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### I 貴集團財務資料

以下為由 貴公司董事編製的 貴集團截至二零一三年及二零一四年六月三十日及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度各年的財務資料，乃按下文第II節附註2.1所載基準呈列：

#### 綜合資產負債表

	附註	截至六月三十日	
		二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備 .....	6	949	800
投資物業 .....	7	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 .....	9	27,558	37,592
現金及現金等價物 .....	10	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>貴公司擁有人應佔權益</b>			
股本 .....	11	8	331,898
儲備 .....	12	260,865	(71,025)
保留盈利 .....	12	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 .....	13	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 .....	14	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>
<b>流動資產淨值</b> .....		<u>26,090</u>	<u>13,215</u>
<b>總資產減流動負債</b> .....		<u>787,989</u>	<u>830,194</u>

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司的資產負債表

	附註	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>			
於附屬公司的投資 .....	1.1	331,890	331,890
<b>流動資產</b>			
預付款 .....		3,353	4,685
現金及現金等價物 .....		8	7
		<u>3,361</u>	<u>4,692</u>
<b>總資產</b> .....		<u>335,251</u>	<u>336,582</u>
<b>權益及負債</b>			
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>			
股本 .....	11	8	331,898
儲備 .....	12	331,890	—
累計虧損 .....	12	(7,979)	(13,914)
<b>權益總額</b> .....		<u>323,919</u>	<u>317,984</u>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
其他應付款項 .....	14	11,332	18,598
<b>負債總額</b> .....		<u>11,332</u>	<u>18,598</u>
<b>權益及負債總額</b> .....		<u>335,251</u>	<u>336,582</u>
<b>流動負債淨額</b> .....		<u>(7,971)</u>	<u>(13,906)</u>
<b>總資產減流動負債</b> .....		<u>323,919</u>	<u>317,984</u>

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 綜合收益表

	附註	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 .....	5	68,550	59,643
政府補助 .....	15	80,619	8,648
僱員成本 .....	18	(6,808)	(3,083)
折舊 .....		(1,909)	(761)
投資物業公平值收益 .....	7	13,730	9,561
營業稅及附加稅 .....		(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 .....	16	762	(210)
其他開支 .....	17	(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 .....	19	25	1,235
除所得稅前溢利 .....		109,407	43,958
所得稅抵免／(開支) .....	20	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>			
— 貴公司股東 .....		113,484	40,405
— 非控股權益 .....		1,227	420
		<b>114,711</b>	<b>40,825</b>
<b>年內 貴公司股東應佔溢利的</b>			
<b>每股盈利(以每股人民幣元列示)(附註)</b>			
— 基本 .....	21	567.42	202.03
— 攤薄 .....	21	567.42	202.03
股息 .....		—	—

附註： 上文所呈列的每股盈利並無計及根據日期為二零一四年十二月十七日的股東決議案建議紅股發行134,800,000股股份，因為截至本報告日期，建議紅股發行並未生效。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 綜合全面收益表

	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
年內溢利 .....	114,711	40,825
年內其他全面收入，扣除稅項 .....	—	—
年內全面收入總額 .....	<u>114,711</u>	<u>40,825</u>
以下人士應佔全面收入總額		
— 貴公司股東 .....	113,484	40,405
— 非控股權益 .....	<u>1,227</u>	<u>420</u>
	<u>114,711</u>	<u>40,825</u>

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 綜合權益變動表

	貴公司股東應佔						
	股本	股份溢價	儲備	保留盈利	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (附註11)	人民幣千元 (附註11)	人民幣千元 (附註12)	人民幣千元 (附註12)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一二年七月一日							
的結餘 .....	—	—	639,365	773,198	1,412,563	14,313	1,426,876
全面收入							
年內溢利 .....	—	—	—	113,484	113,484	1,227	114,711
全面收入總額 .....	—	—	—	113,484	113,484	1,227	114,711
直接於權益內確認							
的 貴公司擁有人							
出資總額及向其作出							
的分派							
發行新股份 .....	8	—	—	—	8	—	8
視作股東分派 (附註2.1) .....	—	—	(378,500)	(384,696)	(763,196)	(9,434)	(772,630)
直接於權益內確認的							
貴公司擁有人							
出資總額及							
向其作出的分派 .....	8	—	(378,500)	(384,696)	(763,188)	(9,434)	(772,622)
截至二零一三年							
六月三十日的結餘 .....	8	—	260,865	501,986	762,859	6,106	768,965
全面收入							
年內溢利 .....	—	—	—	40,405	40,405	420	40,825
全面收入總額 .....	—	—	—	40,405	40,405	420	40,825
直接於權益內確認							
的 貴公司擁有人							
出資總額及							
向其作出的分派							
發行新股份 (附註11(e)) .....	8	331,882	(331,890)	—	—	—	—
於二零一四年三月三日							
過渡至無面值制度							
(附註11(f)) .....	331,882	(331,882)	—	—	—	—	—
直接於權益內確認							
的 貴公司擁有人							
出資總額及向其作出							
的分派 .....	331,890	—	(331,890)	—	—	—	—
截至二零一四年六月三十日							
的結餘 .....	331,898	—	(71,025)	542,391	803,264	6,526	809,790

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 綜合現金流量表

	附註	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>經營活動所得現金流量</b>			
經營所得現金 .....	22	38,356	33,032
已付利息 .....		(6,536)	—
已付所得稅 .....		(3,260)	(1,457)
經營活動所得現金淨額 .....		28,560	31,575
<b>投資活動所得現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備以及投資物業 .....		(42)	(21,166)
出售物業、廠房及設備所得款項 .....		725	130
償還來自 貴集團關聯方的現金 .....		5,000	25,700
向關聯方作出的現金墊款 .....		(34,522)	(34,466)
投資活動所用現金淨額 .....		(28,839)	(29,802)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
已發行普通股所得現金 .....		8	—
償還借款 .....		(3,464)	—
關聯方所提供墊款 .....		59,374	4,287
償還 貴集團關聯方墊款 .....		(5,279)	—
上市開支付款 .....		(783)	(2,860)
視作分派的已付股東現金 .....		(7,994)	—
融資活動所得現金淨額 .....		41,862	1,427
現金及現金等價物增加淨額 .....		41,583	3,200
年初現金及現金等價物 .....		5,780	47,363
年末現金及現金等價物 .....		47,363	50,563



## II 財務資料附註

### 1 一般資料及重組

#### 1.1 一般資料

貴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。貴公司的註冊辦事處地址為香港北角電氣道148號31樓。

貴公司是一間投資控股公司，其附屬公司主要在中華人民共和國（「中國」）從事提供教育設施租賃服務。

於重組完成後及截至本報告日期，貴公司於以下附屬公司擁有直接權益：

公司名稱	註冊 成立地點	註冊成立日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	所持 權益	主要活動	附註
廊坊開發區 東方大學城教育 諮詢有限公司 （「廊坊教育諮詢」）	中國	二零零七年 十一月十四日	人民幣 263,500,000 元	99%	提供教育 設施租賃	(i)

附註：

- (1) 根據中國企業適用的財務法規規定，廊坊教育諮詢採用十二月三十一日作為其財政年度結算日。該附屬公司於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年的法定財務報表由廊坊益華會計師事務所審計。所有該等經審核財務報表乃根據中國企業適用的相關會計原則及財務法規編製。

## 1.2 重組

貴公司最終控股公司為萊佛士教育集團（「萊佛士」）。萊佛士的若干中國附屬公司包括廊坊教育諮詢、廊坊高等教育及其附屬公司廊坊東方教育設施發展有限公司（「廊坊教育設施」）、河北東方築韻房地產開發有限公司（「築韻」）（前稱廊坊開發區東方大學城教育發展有限公司）及廊坊東方職業技術學院（「廊坊東職院」）從事(i)提供教育設施租賃及配套設施商業租賃（「上市業務」）；及(ii)物業管理、物業開發及學費收取等與上市業務無關的業務（「除外業務」）。上市業務主要由廊坊教育諮詢、廊坊高等教育及廊坊教育設施經營。

為籌備 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司創業板上市（「上市」）， 貴公司已進行重組，以優化廊坊教育諮詢、廊坊高等教育、築韻及廊坊東職院持有的土地業權（「重組」）。重組完成後，(i)原用於上市業務但重組後指定用於除外業務的土地及物業歸廊坊東職院、築韻、廊坊泰土房地產開發有限公司（「泰土」）以及廊坊祥居房地產開發有限公司（「祥居」）（泰土以及祥居為築韻新成立公司）所有；(ii)指定用於上市業務的土地及物業歸廊坊教育諮詢所有；及(iii)廊坊高等教育與上市有關業務的僱員調任至廊坊教育諮詢。重組完成后，廊坊教育諮詢成為 貴集團於中國經營上市業務的唯一附屬公司。

重組詳情概述如下：

(i) 廊坊教育諮詢獲轉讓及被轉出的土地及樓宇：

根據自二零一二年三月至二零一二年六月期間訂立的多份轉讓協議，築韻向廊坊教育諮詢轉讓283.3畝土地。廊坊教育諮詢亦分別向築韻及廊坊東職院轉讓540.5畝及257.6畝土地，轉讓應付款項為人民幣321,847,000元。

自二零一二年六月至二零一二年八月，廊坊教育諮詢分別與廊坊高等教育及廊坊教育設施訂立物業轉讓協議，據此，樓宇及設施的所有權亦已按照相關土地的所有權理順。

(ii) 上述土地及物業於二零一二年八月完成轉讓後，廊坊教育諮詢擁有753畝(502,462平方米)土地以及位於該土地上專門作教育用途並租賃予第三方的樓宇。

(iii) 廊坊高等教育及廊坊教育設施與上市業務有關的業務及僱員調任至廊坊教育諮詢：

根據多份轉讓協議(包括更替協議，根據該等協議，廊坊高等教育與多家院校就租賃服務訂立的合約更替予廊坊教育諮詢)，廊坊高等教育及廊坊教育設施的業務及僱員於二零一二年八月被轉讓予廊坊教育諮詢。轉讓後，與教育設施及提供租賃及管理服務有關的業務及僱員歸廊坊教育諮詢所有。

(iv) 向 貴公司轉讓廊坊教育諮詢的股權

貴公司於二零一二年六月十一日由萊佛士註冊成立，已發行股本為10,000港元。廊坊教育諮詢先前由東方大學城教育諮詢(香港)有限公司(為萊佛士的附屬公司，過去曾作為中介控股公司行事)持有99%的權益。根據 貴公司與東方大學城教育諮詢(香港)有限公司於二零一二年八月十日訂立的一份股權轉讓協議，東方大學城教育諮詢(香港)有限公司同意將其於廊坊教育諮詢的99%股權轉讓予 貴公司，代價約為人民幣331.9百萬元。該轉讓於二零一二年九月二十四日完成。於轉讓完成後， 貴公司成為廊坊教育諮詢(為於中國經營上市業務的唯一附屬公司)的控股公司。應付東方大學城教育諮詢(香港)有限公司代價人民幣331.9百萬元已於二零一四年二月轉讓予萊佛士。同時， 貴公司向萊佛士發行100,000股股份，並將應付代價作資本化處理。

## 2 重大會計政策概要

編製 貴公司及其附屬公司綜合財務資料（「財務資料」）所採用的主要會計政策載於下文。該等政策於所呈列的所有年度貫徹應用。

### 2.1 呈列基準

根據重組，上市業務轉讓予廊坊教育諮詢，而於重組後，廊坊教育諮詢隨後成為 貴公司的唯一附屬公司。由於 貴公司、其附屬公司及涉及附註1.2的重組的萊佛士若干中國附屬公司於重組前後均受萊佛士控制，及控制並非暫時，重組已列為受共同控制的業務重組及 貴集團綜合財務報表乃使用合併會計原則編製。財務資料呈列於有關期間上市業務的綜合業績及財務狀況，猶如已存在集團架構及猶如所有上市業務已於所呈列的最早期間轉讓予 貴集團。在上市業務被轉讓予廊坊教育諮詢之前，財務資料主要包括廊坊教育諮詢、廊坊高等教育及廊坊教育設施（彼等正經營上市業務）的業績及財務狀況。由於在重組完成前築韻及廊坊東職院擁有的若干投資物業亦由廊坊教育諮詢及廊坊高等教育作為上市業務的一部分進行經營，故該等投資物業以及相關流動賬款、遞延稅項負債及損益（與上市業務有關）亦載入財務資料。

貴集團截至二零一三年六月三十日止年度的財務資料包括大約三個月（即自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））的直接歸屬於部分原本用於上市業務經營但於重組後用於除外業務的土地及物業的財務業績。管理層相信，上市業務的所有過往收益及成本均已於財務資料內反映。

上市業務內的公司間交易、結餘及交易未變現收益已抵銷。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

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乃i)因由廊坊高等教育及廊坊教育設施(均並非現時組成 貴集團的公司)保留，或ii)因保留於築韻及廊坊東職院而於資產負債表終止確認並於權益變動表呈列為視作股東分派。以下為財務影響的概要：

	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	於重組完成後 由築韻及廊坊 東職院保留 的原與上市 業務相關的 資產及負債	貴集團於重組 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* .....	966,525	30,260	996,785
現金及現金等價物 .....	7,175	819	7,994
<b>總資產 .....</b>	<b>977,277</b>	<b>137,924</b>	<b>1,115,201</b>
<b>權益及負債</b>			
貴公司股東應佔權益 .....	631,417	131,779	763,196
非控股權益 .....	8,740	694	9,434
<b>權益總額 .....</b>	<b>640,157</b>	<b>132,473</b>	<b>772,630</b>
<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>	<b>337,120</b>	<b>5,451</b>	<b>342,571</b>
<b>權益及負債總額 .....</b>	<b>977,277</b>	<b>137,924</b>	<b>1,115,201</b>

\* 其他應收款項人民幣966,525,000元主要包括應收關聯方的款項人民幣825,117,000元及應收政府補助人民幣140,720,000元。

## 2.2 編製基準

本報告所載財務資料已根據香港會計師公會發佈的香港財務報告準則按歷史成本法編製，並按投資物業(以公平值列賬)修訂。

遵照香港財務報告準則編製財務資料，須使用若干重要會計估計，亦要求管理層在應用貴集團會計政策時作出判斷。涉及重要判斷或較為複雜的範疇，或有關假設及估計對財務資料而言屬重要的部分，於附註4披露。

### 會計政策變動及披露事項

#### (a) 貴集團採納的新訂及經修訂準則

- 香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表呈列」於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。因該等修訂產生的主要變動是規定實體須在「其他全面收益」(「其他全面收益」)中呈列的項目，按此等項目其後是否可能重新分類至損益(重新分類調整)而組合起來。該修改本對貴集團的財務報表並無影響，原因是貴集團在其他全面收益中並無項目呈列。
- 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。該準則旨在為就某一實體如控制一個或多個其他實體(某一實體控制一個或多個其他實體)而呈列綜合財務報表，訂定呈列及編製綜合財務報表的原則。該準則界定控制的原則、確立控制權為綜合的基準、以及列明如何應用控制權原則以確定某一投資者是否控制某一被投資對象從而須綜合該被投資對象。該準則亦載列編製綜合財務報表的會計規定。該準則對貴集團的財務報表並無重大影響。
- 香港財務報告準則第11號「合營安排」於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。該準則對合營安排有更實質的反映，集中針對安排訂約方的權利及義務而非其法定形式。合營安排分為兩類：共同經營及合營企業。共同經營指共同經營者有權獲得與安排有關的資產及債務，並因此將其資產、負債、收益及開支的權益入賬。合營企業指合營經營者取得安排資產淨值的權

利，並因此按權益法將其權益入賬。該準則不再容許將合營企業按比例合併法入賬。該準則對 貴集團的財務報表並無影響，原因是 貴集團並無合營安排。

- 香港財務報告準則第12號「於其他實體權益的披露」於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。該準則載有於其他實體（包括共同安排、聯營公司、結構性實體及其他資產負債表外機構）的所有形式權益的披露規定。該準則對 貴集團的財務報表並無影響，原因是 貴集團於上述其他實體並無權益。
- 香港財務報告準則第13號「公平值計量」於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。該準則旨在加強公平值的計量及披露的一致性及減低其複雜性，為公平值提供了一個精確定義，並作為所有香港財務報告準則中有關公平值計量及披露規定的單一來源。該等規定主要為配合香港財務報告準則與美國公認會計原則，並不是擴展公平值會計法的應用，但提供指引說明如果香港財務報告準則內的其他準則已作規定或容許時該如何應用。香港財務報告準則第13號規定的披露詳情載於附註7。
- 香港會計準則第19號（修訂本）「僱員福利」於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。該修訂本去除了走廊法及按融資淨額基準計算融資開支。該修訂對 貴集團的財務報表並無重大影響。
- 香港財務報告準則第7號（修訂本）「金融工具：披露」於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。該修訂作出新的披露規定，專注於與於財務狀況表內抵銷的已確認金融工具及受淨額交割總協定或類似安排約束的已確認金融工具（不論是否抵銷）有關的量化資料。該修訂對 貴集團的財務報表並無重大影響。
- 香港財務報告準則第10、11及12號（修訂本）「過渡指引」於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。該等修訂規定對香港財務報告準則第10、11及12號的額外過渡豁免，限制僅提供前一比較期間的經調整比較資料的規定。對於有關非綜合結構化實體的披露，該等修訂將刪除在香港財務報告準則第12號首次應用前，呈報比較資料的規定。該等修訂對 貴集團的財務報表並無重大影響。

附錄一

會計師報告

- (b) 已頒佈但尚未生效亦未獲 貴集團提早採納的新訂或經修訂準則及現有準則的修訂及詮釋

準則／詮釋	修訂內容	於下列日期或之後開始的會計期間生效
香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具：資產及負債抵銷的呈列	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號的修訂	投資主體的合併	二零一四年一月一日
香港會計準則第36號的修訂	資產減值的可收回金額披露	二零一四年一月一日
香港會計準則第39號的修訂	金融工具：確認及計量－衍生工具的替代	二零一四年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號	徵費	二零一四年一月一日
香港會計準則第19號的修訂	僱員福利	二零一四年七月一日
二零一二年年度改進	二零一零年至二零一二年週期年度改進	二零一四年七月一日 二零一四年七月一日
二零一三年年度改進	二零一一年至二零一三年週期年度改進	
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第11號的修訂	收購共同營運權益的會計處理	二零一六年一月一日
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂	澄清可接納的折舊及攤銷方式	二零一六年一月一日
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號的修訂	農業：生產性植物	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入	二零一六年一月一日
香港會計準則第27號的修訂	獨立財務報表的權益表	二零一六年一月一日
二零一四年年度改進	二零一二年至二零一四年週期年度改進	二零一六年七月一日
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入	二零一七年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日

由於上述已頒佈的對於現有準則的新訂或經修訂準則、修訂及詮釋尚未生效及尚未獲 貴



集團提早採納，管理層正評估上述各項的影響，惟尚未能說明是否會導致 貴集團的主要會計政策及財務資料的呈列出現任何重大變動。

並無其他尚未生效而預期將對 貴集團產生重大影響的香港財務報告準則或香港（國際財務報告詮釋委員會）的詮釋。

以下公司條例於二零一四年三月三日之後開始的期間生效，但應追溯應用，且不得提早應用。

於公司條例中，附表10已被附表4替換，於二零一四年三月三日之後開始的期間生效。公司條例刪除了香港財務報告準則已處理的披露要求，並對在一系列綜合財務報表中披露公司資產負債表作為綜合財務報表附註有新規定。該規定須於未來應用且不得提早應用。

## 2.3 附屬公司

### 2.3.1 綜合

財務資料包括 貴公司及其所有附屬公司截至有關期間各年結日的財務報表。附屬公司指 貴集團對其擁有控制權的實體（包括結構性實體）。當 貴集團承受或有權參與實體所得可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則 貴集團控制該實體。附屬公司自其控制權轉移至 貴集團當日起綜合入賬。附屬公司自其控制權終止當日起取消綜合入賬。

#### (a) 業務合併

除附註1.2所述的重組外，收購法乃用作 貴集團業務合併的入賬方法。收購附屬公司所轉讓的代價乃所轉讓資產、被收購方的前擁有人所承擔負債及 貴集團所發行股權的公平值。轉讓代價包括或有代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。在業務合併過程中所收購的可識別資產、所承擔的負債及或然負債，均於收購當日按其公平值初步計量。按個別收購基準計算， 貴集團按公平值或按非控股權益分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例，確認任何於被收購方的非控股權益。

收購相關成本於產生時列為開支。

倘業務合併分階段完成，則收購方先前所持被收購方股權於收購日期的賬面值按收購日期公平值重新計量；此次重新計量所產生的任何收益或虧損均於損益中確認。

貴集團將轉讓的任何或然代價於收購日期按公平值確認。被視作資產或負債的或然代價的公平值的其後變動按照香港會計準則第39號於損益內確認或確認為其他全面收入的變動。分類為權益的或然代價不予計量，而其後的結算於損益內列賬。

轉讓代價、於被收購方非控股權益的金額及於被收購方任何過往股權於收購日期的公平值超過已收購可識別資產淨值公平值的差額計為商譽。倘轉讓代價、已確認的非控股權益及過往計量的持有權益在議價購買的情形下低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，該差額直接在收益表中確認。

集團間的交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益會予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷。附屬公司所報告的金額已於必要時作出調整以符合貴集團的會計政策。

(b) 於附屬公司的所有權權益變動而未發生控制權變動

不會導致失去控制權的非控股權益交易入賬列作權益交易—即以彼等為擁有人的身份與附屬公司擁有人進行的交易。任何已付代價公平值與所收購相關分佔附屬公司淨資產賬面值的差額列作權益。向非控制股權益出售的收益或虧損亦列作權益。

2.3.2 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃以成本減減值記賬。成本包括投資的直接應佔費用。附屬公司的業績按已收及應收股息計入公司的賬目內。

當收到於附屬公司的投資的股息時，倘股息超過附屬公司在宣派股息期間的全面收益總額，或在獨立財務報表的投資賬面值超過被投資方淨資產（包括商譽）在綜合財務報表中的賬面值時，則須對有關投資進行減值測試。

2.4 分部呈報

經營分部按與向主要經營決策者（「主要經營決策者」）提交的內部報告一致的方式呈報。主要經營決策者負責就營運分部分配資源及評估表現，並已被確定為貴集團作出決策的執行董事。

## 2.5 外幣換算

### (a) 功能及呈列貨幣

集團各實體的財務報表所載項目，乃採用該實體營運所在主要經濟環境所使用的貨幣（「功能貨幣」）計量。財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣為 貴公司及 貴集團的功能及呈列貨幣。

### (b) 交易及結餘

外幣交易均按交易或項目重新估值當日的匯率換算為功能貨幣。因結算該等交易及因按年結日匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的外匯收益及虧損，乃於收益表中確認，惟符合資格進行現金流量對沖及投資淨額對沖的項目，則於權益內列為遞延項目。

與借貸現金及現金等價物相關的外匯收益及虧損在收益表的「財務收入淨額」中呈列。所有其他外匯收益及虧損在收益表內「其他收益／（虧損）淨額」中呈列。

### (c) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的所有集團公司（均無極高通脹經濟地區的貨幣）的業績及財務狀況，均按下列方式換算為呈列貨幣：

- 各資產負債表呈列的資產及負債乃按該結算日的收市匯率換算；
- 各收益表的收支乃按平均匯率換算（除非該平均匯率並非有關交易當日的匯率的累積影響的合理估計數，在該情況下，則收支會按有關交易當日的匯率換算）；及
- 所有因此產生的匯兌差額均於其他全面收益中確認。

## 2.6 物業及設備

物業及設備乃按歷史成本減折舊及任何減值虧損列賬（附註2.8）。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

僅於與該項目有關的未來經濟利益可能流向 貴集團，而項目成本能可靠地計量時，後續成本方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產（如適用）。 貴集團會終止確認重置部分的賬面值。所有其他維修及保養乃於其產生的財政期間內在收益表中扣除。

物業及設備折舊於以下估計可使用年期內將成本按直線法分攤至剩餘價值計算：

機器	10年
傢俬、裝置及設備	3至5年
汽車	2至5年

於各報告期末， 貴集團會對資產的剩餘價值及可使用年期進行檢討，並視乎情況作出調整。

在建工程指在建設備，乃按成本列賬。成本包括建設、安裝及測試期間產生的直接成本。在建工程於完成並準備投入使用時重新分類為適當類別的物業及設備。並無對在建工程計提折舊準備。

倘資產的賬面值超過其估計可收回金額，則資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額（附註2.8）。

出售收益及虧損為所得款項與賬面值之間的差額，並於收益表「其他收益／（虧損）淨額」內確認。

## 2.7 投資物業

投資物業主要包括土地使用權及樓宇，就長期租金收益或資本增值或兩者兼有而持有，並非由 貴集團佔用。其亦包括在建物業或開發作未來投資物業用途的物業。以經營租約持有的土地，如符合投資物業其餘定義，則按投資物業記賬。在此情況下，所涉及的經營租約按猶如其為融資租約記賬。投資物業初步按成本計量，包括相關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。公平值根據外部估值師於各報告日期所定公開市場價值計算。公平值以活躍市場價格計算，如有需要則會就特定資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。倘無法獲得資料， 貴集團則採用較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測等替代估值方法。公平值變動於收益表確認為「投資物業公平值」。

## 2.8 非金融資產減值

無確定可使用年期的資產(如商譽)毋須攤銷，惟須每年進行減值測試。進行攤銷的資產須於發生事項或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值檢討。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的金額確認。可收回金額指資產公平值減銷售成本與使用價值兩者的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流量(現金產生單位)的最低水平歸類。已減值的非金融資產(商譽除外)於各報告日期檢討是否可能撥回減值。

## 2.9 金融資產

### (a) 分類

貴集團將其金融資產分類為貸款及應收款項。分類視乎購買金融資產的目的而定。管理層在初步確認時釐定金融資產的分類。

貸款及應收款項為於活躍市場並無報價的固定或可予釐定付款的非衍生金融資產。彼等計入流動資產，惟報告期結束後超過12個月償付或預期將予償付的款項除外。此等貸款及應收款項分類為非流動資產。貴集團的貸款及應收款項包括資產負債表內「貿易及其他應收款項」及「現金及現金等價物」(附註2.12及2.13)。

### (b) 確認及計量

金融資產的常規買賣於買賣日期確認，即貴集團承諾買賣資產的日期。貸款及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列賬。自投資收取現金流量的權利屆滿或轉讓及貴集團已轉讓所有權的絕大部分風險及回報時，將會終止確認金融資產。

## 2.10 抵銷金融工具

倘存在依法可強制執行的權利抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則金融資產及負債可予對銷，並以淨額列入資產負債表內。

### 2.11 以攤銷成本列賬的金融資產的減值

於各報告期末，貴集團會評估是否存在客觀證據證明某項金融資產或某組金融資產出現減值情況。只要因初步確認資產後發生的一項或多項事件（「虧損事件」）導致存在客觀減值跡象，而該項或該等虧損事件對某項金融資產或某組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響能可靠估計，則該項金融資產或該組金融資產出現減值及產生減值虧損。

減值證據可包括借款人或一組借款人正面臨重大財務困難、拖欠或未能償付利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組等迹象，以及可觀察數據顯示估計未來現金流量大幅減少，例如欠款數目或與違約相關的經濟狀況出現變動。

虧損金額按資產的賬面值與按金融資產的原實際利率折現的估計未來現金流量（不包括未產生的未來信貸虧損）的現值之間的差額計量。資產的賬面值會予調減，而虧損金額於收益表內確認。

倘於其後期間，減值虧損金額減少，且該減少客觀上與確認減值後發生的某項事件（如借款人信貸評級改善）相關，則撥回過往確認的減值虧損於收益表中確認。

### 2.12 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金應向客戶收取的款項。倘貿易及其他應收款項預計將於一年或以內（或如更長，則於業務的一般營運週期內）收回，則其分類為流動資產。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。

### 2.13 現金及現金等價物

於綜合現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金及活期銀行存款。

### 2.14 股本

普通股分類為權益。發行新股份或購股權直接應佔的增量成本於權益內列為所得款項的扣減（扣除稅項）。

### 2.15 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中就向供應商購入的貨品或服務作出付款的責任。倘付款於一年或以內到期，則貿易及其他應付款項分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步以公平值確認，其後按實際利率法以攤銷成本計量。

### 2.16 借款

借款初步按公平值扣除所產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本入賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額以實際利率法於借款期間在收益表中確認。

在貸款有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非 貴集團擁有無條件權利將負債的結算遞延至報告期結束後最少12個月，否則借款歸類為流動負債。

### 2.17 借款成本

收購、建設或生產合格資產(其為需要大量時間方可作其擬定用途或銷售的資產)直接應佔的一般及特定借款成本乃加至該等資產的成本，直至該等資產大致上可作其擬定用途或銷售為止。

有待就合格資產支銷的特定借款的暫時性投資所賺取的投資收入乃自符合資格作資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本乃於其產生期間在收益表中確認。

## 2.18 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於收益表中確認，惟與確認為其他全面收益或直接確認為權益的項目相關的稅項則除外。在此情況下，該稅項亦分別確認為其他全面收益或直接確認為權益。

### (a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據 貴公司及其附屬公司營運及產生應課稅收入所在的國家於結算日已頒佈或實質已頒佈的稅法計算。管理層就適用稅務法規須作出詮釋的情況定期評估報稅表的狀況，並須在適用情況下根據預期向稅務機關支付的稅款計提撥備。

### (b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與其在財務報表中的賬面值之間的暫時差額確認。然而，倘遞延稅項負債於初步確認商譽時產生，則不予確認；倘自初步確認一項交易（業務合併除外）中的資產或負債而產生的遞延所得稅於交易時對會計或應課稅損益並不構成影響，則該遞延所得稅不會列賬。遞延所得稅乃使用於有關期間年結日已頒佈或實質已頒佈且預期將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時適用的稅率（及稅法）釐定。

遞延所得稅資產僅於可能獲得未來應課稅溢利而可動用暫時差額的情況下予以確認。

遞延所得稅乃按投資於附屬公司所產生的暫時差額計提撥備，惟由 貴集團控制暫時差額的撥回時間且暫時差額不會在可預見將來撥回的情況下的遞延所得稅負債則除外。

### (c) 抵銷

當存在合法可強制執行的權利將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體徵收的所得稅，並有意以淨額結算結餘時，遞延所得稅資產與負債互相抵銷。



## 2.19 僱員福利

### (a) 退休金責任

根據中國相關地方法規，貴集團的中國附屬公司參與政府界定供款退休福利計劃，並須向計劃供款，用以支付合資格僱員的退休福利。根據中國的規定，向計劃所作供款按適用工資成本的若干百分比或根據薪酬表按每名僱員的固定金額計算。貴集團於規定供款以外並無其他責任。對計劃的所有供款皆不可退還或沒收。計劃的供款於產生時列支。

### (b) 終止福利

終止福利是指貴集團在正常退休日期前終止僱傭或員工自願接受裁員來換取這些福利的應付福利。貴集團在明確承諾：根據具體正式計劃終止現職員工的僱用且不可能撤回；或就根據預計接受自願裁員的僱員人數作出鼓勵自願裁員的要約提供終止福利時確認終止福利。於結算日後12個月以上到期的福利折現至現值。

### (c) 僱員假期福利

僱員享有的年假福利於假期累計予僱員時確認。貴集團就僱員截至結算日因提供服務而享有年假所產生的估計負債作出撥備。

僱員享有的病假及產假福利僅於休假時方予確認。

## 2.20 撥備

當貴集團現時因過往事件而涉及法律或推定責任；履行責任可能須耗用資源；及金額已被可靠估計時會確認撥備。重組撥備包括租賃終止罰款及僱員終止付款。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。即使與同一責任類別所涉及的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍會確認撥備。

撥備按預期以除稅前比率(反映當時市場對該責任特定的貨幣時間值及風險的評估)償付責任所需開支的現值計量。隨時間過去而產生的撥備增加確認為利息開支。

### 2.21 收益確認

收益按 貴集團在一般業務過程中銷售服務而收取或應收代價的公平值計量。收益經扣除折讓及對銷集團公司間的收益後列賬。 貴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；及下文所述集團各項業務活動均達到特定標準時確認收益。

#### 租金收入

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。

### 2.22 利息收入

利息收入使用實際利息法確認。當貸款及應收款項減值時， 貴集團將賬面值減少至其可收回金額，即按工具原有的實際利率折現的估計未來現金流量，並持續撥回折現為利息收入。減值貸款及應收款項的利息收入按原有實際利率確認。

### 2.23 政府補助

政府補助於可合理地確定將會收取補助且 貴集團將遵守所有隨附條件時，按公平值確認入賬。

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中確認入賬。

### 2.24 租賃

當擁有權的大部分風險及回報由出租人保留時，租賃分類為經營租賃。

#### (a) 貴集團為承租人(土地使用權經營租賃除外)

根據經營租賃支付的款項(扣除出租人給予的任何獎勵)於租期內按直線法在收益表中扣除。

(b) 貴集團為土地使用權經營租賃的承租人

經營租賃下的土地使用權主要包括將開發作自用樓宇的土地使用權，乃按成本列賬，其後於經營租賃期以直線法在收益表中攤銷。

(c) 貴集團為出租人

根據經營租賃出租的資產計入資產負債表內的投資物業。

## 2.25 股息分派

向 貴公司股東進行的股息分派，在 貴公司股東或董事(如適用)批准股息的期間於 貴集團及 貴公司的財務報表內確認為負債。

## 3. 財務風險管理

### 3.1 財務風險因素

貴集團的業務面臨多種財務風險：信貸風險、流動資金風險。貴集團的整體風險管理計劃重點關注金融市場的不可預見性，並尋求盡量降低對 貴集團財務表現的潛在不利影響。

(a) 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 貴集團出現虧損。於截至二零一四年六月三十日止年度， 貴集團向五大客戶(截至二零一三年六月三十日止年度：五名)就支援設施提供的教育設施租賃及商業租賃佔 貴集團總收益93.9%(截至二零一三年六月三十日止年度：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)。

就考慮可收回性而言，管理層並無就於二零一四年六月三十日的貿易應收款項作出任何撥備，而於二零一三年六月三十日，已作出撥備人民幣1,636,000元。於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(於二零一三年六月三十日：人民幣283,000元)。 貴集團認為，除呆壞賬的正常撥備外毋須作出其他信貸風險撥備。

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。管理層預期對手方將能履行其責任。

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。

(b) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理包括維持充裕的現金及現金等價物以及取得資金的額度。管理層相信流動資金風險已減緩，原因為 貴集團於有關期間分別產生經營現金流入人民幣38,356,000元人民幣33,032,000元。管理層預期， 貴集團於未來幾年將持續產生經營現金流入。

為管理流動資金風險，管理層以預計現金流量為基準監察現金及現金等價物的滾動預測。 貴集團預期通過內部運營產生的現金流量及股權融資來為其未來現金流量融資。

下表詳述 貴集團及 貴公司非衍生金融負債於有關期間的其餘合約到期日，乃按合約未折現現金流量(包括使用合約利率或(若為浮息)於有關期間年結日的現行利率計算的利息付款)及 貴集團及 貴公司將須付款的最早日期計算：

	一年內
	人民幣千元
<b>貴集團</b>	
於二零一三年六月三十日	
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) .....	29,428
於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) .....	54,891
<b>貴公司</b>	
於二零一三年六月三十日	
其他應付款項 .....	11,332
於二零一四年六月三十日	
其他應付款項 .....	18,598

3.2 資本風險管理

貴集團的資本管理目標是保障 貴集團能持續營運，以為股東提供回報及為其他權益持有人帶來利益，並維持良好資本結構以減少任何不必要的資本成本。

為維持或調整資本結構，貴集團或會調整支付予股東的股息金額、向股東退還資本、發行新股份或出售資產以減低債務。

截至二零一三年及二零一四年六月三十日，貴集團並無未償還借款。

### 3.3 公平值估計

貴集團的金融資產賬面值包括現金及現金等價物及貿易及其他應收款項；而金融負債則包括貿易及其他應付款項的即期部分，乃短期到期日與其公平值相若。

## 4 重要會計估計及判斷

估計及判斷經持續評估，並基於過往經驗及其他因素而作出，包括預期日後在有關情況下相信會合理出現的事件。

貴集團對未來作出估計及假設。所產生的會計估計在定義上甚少與相關實際結果相同。極有可能招致對下個財政年度資產及負債的賬面值作出重大調整風險的估計及假設於下文論述。

### (a) 投資物業的估計公平值

投資物業的公平值乃採用估值方法釐定。判斷及假設的詳情已於附註7披露。

### (b) 有關重組及籌備上市的估計稅項撥備及相應政府補助

誠如附註1.2所述，於有關期間，為籌備上市，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。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，貴集團獲授一筆特殊資金，以資助貴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。於決定因土地優化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。因土地業權轉讓產生的有關稅項撥備將連同土地優化進展予以備案。倘土地業權轉讓的最終稅務結果不同於初始記錄的金額，則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。

(c) 貿易及其他應收款項的減值

貴集團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，貴集團就貿易及其他應收款項計提撥備。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。

5 分部資料

貴公司的執行董事(即貴集團的主要經營決策者)會審閱貴集團的內部報告，以評估表現及分配資源。管理層已根據經貴公司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。由於有關期間自配套設施商業租賃的收益低於總收益的10%，故業務分部資料被視為並無必要。

由於執行董事認為貴集團的收益及業績均來源於中國的教育設施租賃及配套設施商業租賃，且貴集團的綜合資產並無位於中國境外，故地理分部資料被視為並無必要。

於有關期間按分類劃分的收益分析如下：

	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 .....	65,438	56,854
—配套設施商業租賃 .....	3,112	2,789
	<u>68,550</u>	<u>59,643</u>

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。

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團的收益來源於以下外部客戶，彼等於有關期間個別為 貴集團帶來逾10%的收益：

	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
A大學	33,402	32,135
B大學	19,516	15,095
C大學	7,503	5,997
	<u>60,421</u>	<u>53,227</u>

### 6 物業及設備

	汽車	傢俬、 裝置及設備	機器	在建工程	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
<b>截至二零一二年七月一日</b>					
成本 .....	3,735	23,570	9,543	1,999	38,847
累計折舊 .....	(2,546)	(22,164)	(7,384)	—	(32,094)
賬面淨值 .....	<u>1,189</u>	<u>1,406</u>	<u>2,159</u>	<u>1,999</u>	<u>6,753</u>
<b>截至二零一三年六月三十日止年度</b>					
年初賬面淨值 .....	1,189	1,406	2,159	1,999	6,753
添置 .....	—	32	10	—	42
出售 .....	—	(542)	(53)	—	(595)
折舊費用 .....	(226)	(539)	(1,144)	—	(1,909)
終止確認保留於 非 貴集團旗下公司 的資產(附註2.1) .....	(963)	(345)	(35)	(1,999)	(3,342)
年終賬面淨值 .....	<u>—</u>	<u>12</u>	<u>937</u>	<u>—</u>	<u>949</u>
<b>截至二零一三年六月三十日</b>					
成本 .....	—	4,865	9,047	—	13,912
累計折舊 .....	—	(4,853)	(8,110)	—	(12,963)
賬面淨值 .....	<u>—</u>	<u>12</u>	<u>937</u>	<u>—</u>	<u>949</u>
<b>截至二零一四年六月三十日止年度</b>					
年初賬面淨值 .....	—	12	937	—	949
添置 .....	—	612	—	—	612
折舊費用 .....	—	(63)	(698)	—	(761)
年終賬面淨值 .....	<u>—</u>	<u>561</u>	<u>239</u>	<u>—</u>	<u>800</u>
<b>截至二零一四年六月三十日</b>					
成本 .....	—	4,976	9,047	—	14,023
累計折舊 .....	—	(4,415)	(8,808)	—	(13,223)
賬面淨值 .....	<u>—</u>	<u>561</u>	<u>239</u>	<u>—</u>	<u>800</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 7 投資物業

	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
按公平值計算		
年初結餘 .....	945,845	760,950
添置(附註(b)) .....	51,500	45,668
出售(附註(c)) .....	(143,280)	—
終止確認保留於非 貴集團旗下公司 的資產(附註2.1) .....	(106,845)	—
公平值調整所得淨收益 .....	13,730	9,561
年末結餘(附註(a)) .....	<u>760,950</u>	<u>816,179</u>
包括：		
— 已竣工 .....	760,950	772,462
— 在建 .....	—	43,717

(a) 誠如附註2.1所詳述，在重組於二零一二年九月完成前，管理層經營的上市業務佔用了廊坊高等教育、廊坊教育設施及廊坊教育諮詢名下的物業及築韻及廊坊東職院名下的若干物業。土地業權已優化且於重組完成後，與上市業務有關的所有物業及樓宇業權歸於廊坊教育諮詢名下。

(b) 二零一三年六月， 貴集團向築韻購買若干投資物業，總代價為人民幣51,500,000元。

(c) 於有關期間，投資物業的出售分析如下：

	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
出售予關聯方(附註(i)) .....	<u>143,280</u>	<u>—</u>

(i) 如附註1.2所述，為籌備上市，由萊佛士控制的集團實體內部的所有土地業權均進行整合。截至二零一三年六月三十日止年度， 貴集團將土地及樓宇轉讓予關聯方廊坊東職院及築韻，代價分別為人民幣88,000,000元及人民幣55,280,000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。

## 附錄一

## 會計師報告

(d) 於損益內確認的投資物業金額

	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
租金收入 .....	68,550	59,643
產生租金收入的物業的直接經營開支 .....	(21,804)	(20,525)
不產生租金收入的物業的直接經營開支 .....	(11,392)	(3,537)
	<u>35,354</u>	<u>35,581</u>

(e) 截至二零一三年及二零一四年六月三十日，貴集團並無有關未來維修及保養的未撥備合約責任。

(f) 貴集團投資物業的獨立估值乃由估值師戴德梁行有限公司進行，以釐定投資物業截至二零一四年六月三十日的公平值。重估收益或虧損計入收益表「投資物業的公平值收益」內。下表以估值法分析按公平值列賬的投資物業：

	截至二零一四年六月三十日的公平值計量		
	相同資產的 活躍市場報價 (第一層)	其他重大 可觀察數據 (第二層)	重大 不可觀察數據 (第三層)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量			
投資物業 .....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>816,179</u>

貴集團的政策是於導致轉移的事件或情況變化發生當日確認公平值架構層級的轉入及轉出。截至二零一四年六月三十日止年度，第一層、第二層及第三層之間並無轉讓。

### 估值基準

貴集團至少每年就其投資物業自戴德梁行有限公司獲得獨立估值。於各報告期末，董事經計及最新的獨立估值更新彼等對各物業公平值的評估。董事在合理公平值估計範圍內釐定物業價值。

公平值的最好證明為類似投資租賃及其他合約在交投活躍市場的現時價格。倘此資料不可獲得，則董事可參考資料的來源包括：

(i) 不同性質物業在交投活躍市場上的現時價格或類似物業在較不活躍市場上的近期價格(作出調整以反映該等差異)。

- (ii) 以未來現金流量的可靠估計為基準的貼現現金流量預測。
- (iii) 以物業的估計市場收入淨額為基準的資本化收入預測及源自市場證明分析的資本化比率。

估值方法

估值乃基於：

- (i) 已竣工投資物業的公平值一般採用收入資本化法得出。

大量使用可觀察數據(如市場租金、收益等)的收入資本化計算法(年期及復歸法)，當中計及對年期回報率的重大調整(以承擔復歸後的風險)及現有租約到期後對空置率的估計。

- (ii) 開發中投資物業的公平值一般採用收入資本化計算法減未支付的建設成本及有關項目得出。

在對開發中物業估值過程中，收入資本化計算法乃用於按「猶如」已竣工基準評估物業的市值，並適當扣減未支付的建設成本、專業費用、意外開支、營銷成本、將產生的利息款項、預計開發商溢利以及土地的利息款項及溢利。

有關使用重大不可觀察數據(第三層)進行公平值計量的資料

概況	於 二零一四年 六月三十日 的公平值	估值方法	不可觀察數據	不可觀察 數據的範圍 (可能性一 加權平均)	不可觀察 數據與公平值 之間的關係
	人民幣千元				
已竣工 投資物業	772,462	收入資本化 計算法	單位月租 (每平方米 人民幣元) 復歸回報率	教學：16-20 宿舍：14-19 零售：15 8.5%	單位月租越高， 公平值越高  復歸回報率越高， 公平值越低
在建 投資物業	43,717	收入資本化 計算法減 未支付的建設 成本及有關 項目	單位月租 (每平方米 人民幣元)  復歸回報率	19  8.5%	單位月租越高， 公平值越高  復歸回報率越高， 公平值越低

## 附錄一

## 會計師報告

(g) 截至二零一三年及二零一四年六月三十日，並無已質押投資物業。

(h) 租賃安排

部分投資物業乃根據經營租賃出租予租戶，租金乃為每月支付。未於財務報表內確認的投資物業的不可撤銷經營租賃的最低租賃款項為以下應收款項：

	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
1年內 .....	58,118	61,154
1年以上但不超過2年 .....	830	—
	<u>58,948</u>	<u>61,154</u>

貴集團根據經營租賃出租其投資物業的租期為一年。

(i) 投資物業均位於中國及按介於35年至40年的租約持有。於二零一四年六月三十日，在建投資物業為數人民幣43,717,000元(二零一三年六月三十日：無)。

## 8 按類別劃分的金融工具

### 貴集團

#### 資產負債表內的資產

	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
<b>貸款及應收款項</b>		
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>74,921</u>	<u>88,155</u>

#### 資產負債表內的負債

	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
<b>按攤銷成本計量的其他金融負債</b>		
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) .....	29,428	54,891
	<u>29,428</u>	<u>54,891</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

資產負債表內的資產

	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
貸款及應收款項		
現金及現金等價物 .....	8	7

資產負債表內的負債

	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
按攤銷成本計量的其他金融負債		
其他應付款項 (不包括應付員工福利及其他應付稅項) .....	11,332	18,598

9 貿易及其他應收款項－貴集團

	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		
貿易應收款項 .....	1,919	619
減：減值撥備 .....	(1,636)	—
貿易應收款項淨額 .....	283	619
其他應收款項		
— 應收關聯方款項 (附註24) .....	6,180	14,946
— 應收第三方款項 (附註(a)) .....	21,095	22,027
其他應收款項 .....	27,275	36,973
貿易及其他應收款項總額 .....	27,558	37,592

附註：

- (a) 於二零一三年及二零一四年六月三十日，應收第三方的其他應收款項主要包括應收政府補貼人民幣21,057,000元 (附註15)。

貴集團的貿易及其他應收款項的賬面值與其公平值相若。

## 附錄一

## 會計師報告

### 貿易應收款項

貴集團的大部分收益乃以現金形式收取。來自教育設施租賃及配套設施商業租賃的收益乃根據有關協議訂明的付款時間表分期結算。貿易應收款項的賬齡分析如下：

	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
3個月以內 .....	217	36
3至6個月 .....	23	—
6至12個月 .....	43	531
1年以上 .....	1,636	52
	<u>1,919</u>	<u>619</u>

於二零一三年及二零一四年六月三十日，為數人民幣217,000元及人民幣36,000元的3個月以內的貿易應收款項已全數獲得履行。

於二零一三年及二零一四年六月三十日，為數人民幣66,000元及人民幣583,000元的貿易應收款項已逾期但並無減值。該等款項涉及多名並無面臨重大財務困境的獨立客戶，而根據過往經驗，該等逾期款項可以收回。該等貿易應收款項的賬齡分析如下：

	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
3至6個月 .....	23	—
6至12個月 .....	43	531
1年以上 .....	—	52
	<u>66</u>	<u>583</u>

於二零一四年六月三十日並無貿易應收款項減值。於二零一三年六月三十日，為數人民幣1,636,000元的貿易應收款項出現減值並已全數撥備。據評估，該等應收款項預計均將無法收回。該等應收款項的賬齡分析如下：

	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
1年以上 .....	<u>1,636</u>	<u>—</u>

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。

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團的貿易應收款項減值撥備變動如下：

	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
於收益表內確認的減值撥備 .....	1,024	—
轉出至除外業務(附註(i)) .....	(3,840)	—
因收回而撥回 .....	—	(410)
應收款項以貿易應收款項撤銷為不可收回 .....	—	(1,226)
年末賬面淨值 .....	<u>1,636</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 如附註2.1所詳詳述，於重組完成後，若干資產乃終止確認，原因在於該等資產乃由非 貴集團旗下公司廊坊高等教育及廊坊教育設施所保留。賬面值為人民幣222,000元(總額為人民幣4,062,000元及減值撥備為人民幣3,840,000元)的貿易應收款項乃相應終止確認。

### 其他應收款項

其他應收款項的賬齡分析如下：

	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
1年以內 .....	7,964	12,278
1至2年 .....	19,311	5,384
2至3年 .....	—	19,311
	<u>27,275</u>	<u>36,973</u>

應收款項減值撥備的設立及解除已於收益表內計入「其他開支」(附註17)。自撥備賬扣除的金額一般於預期不會收回額外現金時撇銷。

貿易及其他應收款項中的其他類別並不包含已減值資產。

## 附錄一

## 會計師報告

### 10 現金及現金等價物－貴集團

	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
銀行及手頭現金 .....	47,363	50,563

貴集團的現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	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
人民幣(附註(a)) .....	47,355	50,556
港元 .....	8	7
	47,363	50,563

附註：

- (a) 將以人民幣計值的結餘兌換為外幣及向中國境外匯付以外幣計值的銀行結餘及現金須遵守中國政府頒佈的相關外匯管制條例及法規。

### 11 股本

	普通股數目	股本
	股	港元
<b>法定：(附註(a))</b>		
於二零一二年六月十一日(註冊成立日期) 及二零一二年六月三十日每股面值1.00港元 的普通股(附註(b)) .....	10,000	10,000
於二零一二年十月二十五日法定股份拆細為100,000股 每股面值0.10港元的股份(附註(c)) .....	90,000	—
於二零一二年十月二十五日法定股本增加至 120,000,000港元，分為1,200,000,000股 每股面值1.00港元的股份(附註(c)) .....	1,199,900,000	119,990,000
於二零一三年六月三十日 每股面值0.10港元的普通股 .....	1,200,000,000	120,000,000
於二零一四年六月三十日每股 面值0.10港元的普通股(附註(d)) .....	—	—

## 附錄一

## 會計師報告

	普通股數目	股本	股本	股份溢價
	股	港元	人民幣	人民幣
<b>已發行及繳足：</b>				
於二零一二年六月十一日 (註冊成立日期) 及 二零一二年六月三十日 ....	—	—	—	—
發行新股份(附註(b)) .....	10,000	10,000	8,000	—
拆細已發行股份(附註(c)) ....	90,000	—	—	—
於二零一三年六月 三十日每股面值0.10 港元的普通股 .....	100,000	10,000	8,000	—
發行新股份(附註(e)) .....	100,000	10,000	8,000	331,882,000
於二零一四年三月三日轉變 為無面值制度(附註(f)) ....	—	414,852,500	331,882,000	(331,882,000)
於二零一四年 六月三十日 .....	200,000	414,872,500	331,898,000	—

附註：

- (a) 根據公司條例(於二零一四年三月三日起生效)，法定股本的概念不復存在。
- (b) 貴公司於二零一二年六月十一日註冊成立，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的普通股。萊佛士於二零一二年十二月繳足已發行普通股10,000港元(相當於人民幣8,000元)。
- (c) 於二零一二年十月二十五日，貴公司的法定股份被拆細為100,000股每股面值0.10港元的股份。全部100,000股股份已發行及配發予萊佛士。同日，貴公司法定股本進一步增加至120,000,000港元，分為1,200,000,000股每股面值0.10港元的股份。
- (d) 根據公司條例第135條，貴公司股份自二零一四年三月三日起不再有票面值或面值。此項轉變不會對已發行股份數目或任何股東的相關權利造成影響。
- (e) 於二零一四年二月二十八日，貴公司通過將因於重組(附註1.2)過程中自萊佛士的附屬公司東方大學城教育諮詢(香港)有限公司將廊坊教育諮詢的股權轉至貴公司所產生應付代價人民幣331,890,000元資本化，向萊佛士發行100,000股每股面值0.10港元股份。所發行股份與應付代價之間的多出金額人民幣331,882,000元確認為股份溢價。
- (f) 根據公司條例附表11第37條所載過渡性條文，於二零一四年三月三日，貴公司股份溢價賬的任何進賬金額已成為貴公司股本的一部分。



## 附錄一

## 會計師報告

### 12 儲備及保留盈利／(累計虧損)

#### 貴集團

	其他儲備	保留盈利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一二年七月一日的結餘 .....	639,365	773,198	1,412,563
年內全面收入總額 .....	—	113,484	113,484
視作股東分派 (附註(a)) .....	(378,500)	(384,696)	(763,196)
於二零一三年六月三十日的結餘 .....	260,865	501,986	762,851
年內全面收入總額 .....	—	40,405	40,405
發行新股份 (附註11(e)) .....	(331,890)	—	(331,890)
於二零一四年六月三十日的結餘 .....	(71,025)	542,391	471,366

附註：

- (a) 作為重組的一部分，廊坊高等教育轉讓與上市業務有關的若干資產及合約予廊坊教育諮詢。在轉讓於二零一二年九月完成後，廊坊高等教育及廊坊教育設施自上市集團中剔除，廊坊高等教育的權益自貴集團的資產負債表中終止確認並被視為視作股東分派 (附註2.1)。

#### 貴公司

	儲備	累計虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一二年七月一日的結餘 .....	—	—	—
年內虧損 .....	—	(7,979)	(7,979)
股東應付款項更替 (附註(b)) .....	331,890	—	331,890
於二零一三年六月三十日的結餘 .....	331,890	(7,979)	323,911
年內虧損 .....	—	(5,935)	(5,935)
發行新股份 (附註11(e)) .....	(331,890)	—	(331,890)
於二零一四年六月三十日的結餘 .....	—	(13,914)	(13,914)

附註：

- (b) 貴公司的儲備為於重組 (附註1.2) 期間向貴公司轉讓廊坊教育諮詢股權而產生的應付代價的更替。有關儲備已於向萊佛士配發的100,000股貴公司股份後轉撥至股本及股份溢價 (附註11(e))。

### 13 遞延所得稅

根據主管稅務局的相關批文，廊坊高等教育、廊坊教育諮詢及廊坊教育設施的中國企業所得稅計算適用核定徵收並已於有關期間進行備案，而稅項虧損不得結轉與核定徵收的日後應課稅收入相抵。因此，於有關期間，貴集團並無就廊坊高等教育、廊坊教育諮詢及廊坊教育設施稅項虧損確認任何遞延所得稅資產。

應課稅溢利按核定徵收計算，因此，稅項扣減基準不會導致時間差，故並無就費用扣減產生的暫時差額確認遞延稅項資產。

遞延稅項負債分析如下：

	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
遞延稅項負債：		
將於超過12個月以後		
收回的遞延稅項負債		
— 中國企業所得稅 .....	19,024	20,404

遞延所得稅負債於有關期間內的變動如下：

#### 遞延所得稅負債

	確認投資物業 公平值收益產生的 暫時差額	投資物業的 土地增值稅	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一二年七月一日 .....	22,307	58,975	81,282
計入收益表 .....	(1,951)	(58,975)	(60,926)
視作股東分派 (附註(b)) .....	(1,332)	—	(1,332)
於二零一三年六月三十日 .....	19,024	—	19,024
自收益表扣除 .....	1,380	—	1,380
於二零一四年六月三十日 .....	20,404	—	20,404

## 附錄一

## 會計師報告

附註：

- (a) 於二零一三年及二零一四年六月三十日，貴集團並無就若干附屬公司賺取的未匯出盈利的應付預扣所得稅確認遞延所得稅負債人民幣50,199,000元及人民幣54,239,000元。由於貴集團目前並無任何宣派或分派股息的計劃，故於二零一三年及二零一四年六月三十日，未匯出盈利共計人民幣501,986,000元及人民幣542,391,000元。
- (b) 在重組於二零一二年九月完成之前，築韻及廊坊東職院應佔若干所得稅開支乃根據查賬徵收計算。按查賬徵收計算的遞延所得稅人民幣1,332,000元於重組完成後終止確認(如附註2.1所披露)。

### 14 貿易及其他應付款項

#### 貴集團

	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
	<u>32,584</u>	<u>57,701</u>

#### 貴公司

	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
應付以下各方的其他應付款項		
— 關聯方.....	6,638	15,105
— 第三方.....	4,694	3,493
	<u>11,332</u>	<u>18,598</u>

## 附錄一

## 會計師報告

貿易應付款項產生自教育設施的日常維護成本。按發票日期進行的貿易應付款項賬齡分析如下：

	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
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
	<u>6,742</u>	<u>5,515</u>

### 15 政府補助

	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
有關土地優化的稅項撥備的政府補貼(附註(a)) .....	143,698	—
有關土地優化的稅項撥備的政府補貼撥回(附註(b)) .....	(92,414)	—
房產稅及土地使用稅的補貼(附註(c)) .....	29,335	8,648
	<u>80,619</u>	<u>8,648</u>

附註：

- (a) 根據於二零一二年六月二十八日取得的一份批函，廊坊市人民政府授出一筆特別款項補貼 貴集團因重組及籌備上市而產生的相關稅項撥備。該筆款項可由 貴集團自行決定使用。於截至二零一三年六月三十日止年度，土地優化產生的收入總額及其他稅項撥備為人民幣143,698,000元。該等稅項撥備的詳情如下：

稅項撥備	計算基準	截至
		二零一三年 六月三十日 止年度
		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(附註20) .....	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>

## 附錄一

## 會計師報告

因此，相應金額的政府補助已於截至二零一三年六月三十日止年度的收益表中確認。

- (b) 於二零一三年四月後，貴集團取得地方稅務機關批准，據此，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，貴集團撥回稅項負債及相應營業稅金及附加人民幣41,150,000元，土地增值稅人民幣26,392,000元及契稅人民幣24,872,000元以及相應稅項負債，該等款項於重組完成後仍由貴集團保留。政府補助及其他應收款項的等額人民幣92,414,000元已予撥回。
- (c) 截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，貴集團收到的地方政府機關的補助，作為若干物業稅及土地使用稅的補貼分別為人民幣29,335,000元及人民幣8,648,000元。

### 16 其他收益／(虧損)淨額

	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
出售物業及設備的收益 .....	130	130
匯兌收益／(虧損)淨額 .....	346	(398)
其他 .....	286	58
	<u>762</u>	<u>(210)</u>

### 17 其他開支

其他開支包括以下項目：

	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
核數師薪酬 .....	640	190
租金開支(附註24(a)) .....	2,788	1,361
貿易應收款項減值撥備／(撥回)(附註9) .....	1,024	(410)
公用事業 .....	471	57
印花稅 .....	789	78
保險費 .....	390	71
其他 .....	946	651
	<u>7,048</u>	<u>1,998</u>

18 僱員福利開支－包括董事酬金

	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
工資及薪金 .....	5,739	2,676
退休成本－界定供款計劃 (附註(a)) .....	356	130
住房福利 .....	165	79
醫療福利 .....	125	53
其他津貼及福利 .....	423	145
	6,808	3,083

附註：

(a) 退休－界定供款計劃

貴集團中國附屬公司的僱員須參與地方市政府管理及運作的界定供款退休計劃。貴集團的中國附屬公司乃按地方市政府協定的平均僱員薪金的若干百分比向計劃供款，以為僱員的退休福利提供資金。

僱員於有關期間的退休計劃供款總額已於貴集團的收益表內扣除，分別為人民幣356,000元及人民幣130,000元。

(b) 董事酬金

周華盛先生已於註冊成立後獲委任為貴公司董事。何軍先生及劉迎春先生於二零一四年一月十六日獲委任為董事。於有關期間概無向周華盛先生支付薪酬，其酬金及董事袍金乃由萊佛士承擔。有關期間並無產生何軍先生的酬金及董事袍金。

自二零一四年一月十六日獲委任為董事以來，劉迎春先生於有關期間的薪酬載列如下：

董事姓名	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
薪金		
－劉迎春先生 .....	—	375

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### (c) 五名最高薪酬人士

截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度各年，貴集團五名最高薪酬人士分別包括零及一名董事。有關期間內，其餘五名及四名五名最高薪酬人士的薪酬總額載列如下：

	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
基本薪金 .....	3,360	1,173

薪酬範圍如下：

	人數	
	截至六月三十日止年度	
	二零一三年	二零一四年
薪酬範圍(以港元計)		
零至1,000,000港元(相當於零至人民幣793,750元) .....	4	4
1,000,001港元至1,500,000港元 (相當於人民幣793,751元至人民幣1,190,625元) .....	1	—
	<u>5</u>	<u>4</u>

## 19 財務收入淨額

	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
利息開支		
— 銀行借款 .....	(4,008)	—
財務成本 .....	<u>(4,008)</u>	<u>—</u>
財務收入		
— 向關聯方收取 的利息收入 (附註(a)) .....	4,008	—
— 銀行存款利息收入 .....	25	1,235
財務收入 .....	<u>4,033</u>	<u>1,235</u>
財務收入淨額 .....	<u>25</u>	<u>1,235</u>

附註：

- (a) 截至二零一三年六月三十日止年度，根據貴集團與築韻之間的協議，築韻同意就土地轉讓產生的若干逾期應付代價向貴集團支付利息開支人民幣4,008,000元(附註24(a))。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 20 所得稅(抵免)／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
即期所得稅		
－中國企業所得稅 .....	23,039	1,753
－中國土地增值稅 .....	32,583	—
遞延所得稅		
－中國企業所得稅 .....	(1,951)	1,380
－中國土地增值稅 .....	(58,975)	—
	<u>(5,304)</u>	<u>3,133</u>

根據二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(「中國企業所得稅法」)，中國內陸集團實體適用的企業所得稅稅率為25%。

有關期間內，廊坊高等教育、廊坊教育諮詢及廊坊教育設施已獲主管稅務局批准採用核定徵收。根據核定徵收，收益的利潤率被視為10%。企業所得稅撥備已按年內核定利潤的適用稅率計算。

然而，根據中國企業所得稅法，於成功上市後，實體將不獲准許就企業所得稅採用核定徵收。企業所得稅日後應根據查賬徵收而徵收。



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。

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團除稅前溢利的稅項有別於採用適用稅率(即集團公司經營所在區域現行的加權平均稅率)產生的理論金額，如下：

	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>核定徵收</b>		
收益 .....	68,550	59,643
利息利入 .....	4,033	1,235
政府補助 .....	80,619	8,648
投資物業公平值收益(附註7) .....	13,730	9,561
投資物業變動及轉讓須繳所得稅(附註(a)) .....	676,590	46,255
應課稅收入總額 .....	843,522	125,342
核定利潤率 .....	10%	10%
核定除稅前利潤 .....	84,352	12,534
按國內適用稅率計算的中國企業所得稅 .....	21,088	3,133
中國土地增值稅(附註15(b)) .....	(26,392)	—
所得稅(抵免)／開支 .....	(5,304)	3,133

附註：

(a) 集團公司與關聯方內部投資物業變動及轉讓須按照核定徵收繳納中國企業所得稅。

### 中國土地增值稅

中國土地增值稅就土地增值，即出售物業的估計所得款項扣除可扣減開支(包括直接與相關物業有關的土地使用權及開支)，按累進稅率30%至60%徵收。

### 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，於中國附屬公司宣派二零零八年一月一日後所賺取的利潤股息時，將按10%的稅率向中國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待遇安排的規定時可應用較低預扣稅稅率5%。

## 香港利得稅

由於 貴公司及 貴集團於有關期間在香港並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅在該等綜合財務報表內作出撥備。

## 21 每股盈利

就計算每股盈利而言，於二零一四年六月三十日 貴公司已發行及繳足的200,000股普通股(附註11)的處理視作該等股份於二零一二年七月一日已獲發行。每股基本盈利按照 貴公司股東應佔溢利除以有關期間已發行普通股的加權平均數計算。

	截至六月三十日止年度	
	二零一三年	二零一四年
貴公司權益持有人應佔溢利(人民幣元) .....	113,484,000	40,405,000
已發行普通股加權平均數 .....	200,000	200,000
年內 貴公司股東應佔溢利的 每股基本盈利(每股以人民幣元列示) .....	<u>567.42</u>	<u>202.03</u>

上表所列每股盈利並無計及根據於二零一四年十二月十七日的股東決議案作出的建議紅股發行134,800,000股股份，原因在於建議紅股發行於截至本報告日期尚未生效。

貴公司於有關期間並無任何發行在外的潛在普通股。每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

## 22 營運產生的現金

	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
除稅前溢利 .....	109,407	43,958
下列各項調整：		
－折舊 .....	1,909	761
－出售物業及設備的收益 .....	(130)	(130)
－財務收入 .....	(4,008)	(1,235)
－財務成本 .....	4,008	—
－應收款項減值撥備 .....	1,024	(410)
－匯兌(收益)／虧損 .....	(346)	398
－投資物業公平值收益 .....	(13,730)	(9,561)
營運資金變動：		
－來自客戶的墊款 .....	6	(248)
－貿易及其他應收款項 .....	2,339	377
－預付款 .....	(359)	2,543
－貿易及其他應付款項 .....	(61,764)	(3,421)
營運產生的現金 .....	<u>38,356</u>	<u>33,032</u>

## 非現金交易

主要非現金交易包括：

- (i) 如附註2.1所述，重組完成後，貴集團終止確認資產人民幣1,282,059,000元(其中人民幣7,994,000元為手頭現金)及與日後上市業務無關的負債人民幣509,429,000元。對淨資產的有關影響人民幣772,630,000元直接從權益中扣除，並視為視作股東分派。

## 23 或然負債

於二零一三年及二零一四年六月三十日，貴集團並無任何重大或然負債。

## 24 關聯方交易

貴集團受萊佛士(於新加坡註冊成立)控制，萊佛士擁有貴公司99%的股份。萊佛士的創辦股東周華盛先生為貴集團的最終實益擁有人。

(a) 與關聯方的交易

銷售服務

截至二零一三年六月三十日止年度，貴集團向一名關聯方提供為數人民幣1,102,000元的教育設施租賃服務。貴集團自二零一三年六月三十日起不再提供該項服務，故於截至二零一四年六月三十日止年度並無產生有關租金收入。

購買服務

截至二零一三年六月三十日止年度，貴集團接受一關聯方提供的電力和供水服務，但相關費用為免費。

截至二零一三年六月三十日止年度，貴集團租賃築韻擁有的辦公室物業，每年租金為人民幣186,000元。與築韻訂立的有關租賃協議已於二零一三年六月終止。

於二零一三年六月，貴集團與廊坊開發區盛隆物業服務有限公司（「盛隆物業服務」）訂立協議，經協定：(1)盛隆物業服務提供的服務自二零一三年七月一日至二零一六年六月三十日每年將收取人民幣57,000元；及(2)築韻擁有的辦公室物業將通過盛隆物業服務自二零一三年七月一日至二零一六年六月三十日租予貴集團，每年租金為人民幣66,000元。

截至二零一四年六月三十日止年度，盛隆物業服務收取的服務費為人民幣57,000元，盛隆物業服務收取辦公室物業的租金開支為人民幣66,000元。

與盛隆物業服務訂立的上述協議將於二零一四年八月三十一日終止。

貴集團與築韻訂立協議，自二零一二年七月至二零一三年十二月就上市業務租賃宿舍。截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度的租金開支分別為人民幣2,589,000元及人民幣1,295,000元。

收取一名關聯方的利息收入

如附註2.1所述，截至二零一二年六月三十日止年度，貴集團向築韻轉讓若干土地及物業。就有關交易而言，築韻同意就若干部分逾期應付款項支付利息。截至二零一三年六月三十日止年度，有關利息收入為人民幣4,008,000元。截至二零一四年六月三十日止年度並無收取該項利息的安排。

(b) 與關聯方的結餘

貴集團與關聯方擁有下列重大非貿易結餘：

	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
應收下列各項款項		
— 同系附屬公司 (附註(i)) .....	6,180	14,946
應付下列各項款項		
— 最終控股公司 (附註(ii)) .....	9,945	14,232

附註：

- (i) 於二零一四年六月三十日，應收關聯方款項為墊付予同系附屬公司的現金(於二零一三年六月三十日：主要包括作為重組的一部分轉讓土地業權所產生的款項及墊付予同系附屬公司的現金)。於二零一四年六月三十日的結餘已於本報告日期前結清。
- (ii) 於二零一三年及二零一四年六月三十日，應付關連方款項指萊佛士已代表 貴集團支付的上市開支。
- (iii) 應付／應收關連方款項為無抵押、免息且無固定償還期。

(c) 主要管理層酬金

有關期間內，董事及高級行政人員(指主要管理層人員)的薪酬載於附註18。

貴公司董事周華盛先生亦為萊佛士的董事，其於有關期間的薪酬由萊佛士承擔。

25 結算日後事項

誠如附註15所詳述，貴集團已根據廊坊市政府及廊坊市財務部頒佈的若干批准通告(「批准通告」)確認政府補助。於二零一四年六月三十日，根據批准通告確認的應收政府補助達人民幣21,057,000元，款項乃由地方機關授出以補貼土地業權優化所產生的企業所得稅人民幣19,752,000元及印花稅人民幣1,305,000元。

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」)，當中規定對違法違規制定與企業及其投資者(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)須予廢止。

經與 貴公司的中國法律顧問諮詢後，董事認為：

- 廊坊教育諮詢先前取得的批准通告自其發出日期起至通知頒布日期止期間並無違反有關法律及法規，且於通知頒布前屬合法有效；
- 通知並無規定企業退回通知發出前已收取的政府補助，因此廊坊教育諮詢並無義務退回其根據批准通告已收取的政府補助；
- 於本報告日期，並無有關通知實施措施的進一步資料，而批准通告會否被廢止則尚未明朗。倘廊坊市根據通知推行任何進一步實施措施，廊坊市政府及廊坊市財政局可能撤回批准通告，則於該情況下，廊坊教育諮詢未必能取得尚未收取的政府補貼。因此，於該情況下， 貴集團將須悉數沖銷該等應收政府補貼人民幣21,057,000元。

## 26 承擔

### (a) 經營租賃承擔

貴集團根據與築韻及盛隆物業服務之間的經營租賃協議租用宿舍及辦公室(附註24(a))。經營租賃的日後最低租賃付款總額如下：

	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
不遲於一年 .....	123	—
一年後但不遲於五年 .....	246	—
	<u>369</u>	<u>—</u>

(b) 資本承擔

於二零一四年六月三十日就建設投資物業已訂約但未發生的資本開支如下：

	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
不遲於一年 .....	—	7,206
一年後但不遲於五年 .....	—	2,125
	—	9,331

III 其後財務報表

貴公司或現組成 貴集團的任何成員公司並無就二零一四年六月三十日後任何期間編製經審核財務報表。 貴公司或現組成 貴集團的任何成員公司並無就二零一四年六月三十日後任何期間宣派、作出或派付任何股息。

此致

東方大學城控股(香港)有限公司  
列位董事

法國巴黎證券(亞洲)有限公司 台照

[羅兵咸永道會計師事務所]

執業會計師

香港

謹啟

二零一四年[日期]