



Oriental
UniversityCity
東方大學城

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創業板(分別為「聯交所」及「創業板」)的特色

創業板乃為較於聯交所上市的其他公司帶有更高投資風險的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。創業板的較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他經驗豐富的投資者。

由於創業板上市公司的新興性質使然，在創業板買賣的證券可能會較於聯交所主機板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時亦無法保證在創業板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，並明確表示概不會就本報告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本報告乃遵照創業板證券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
主席報告	4
管理層討論及分析	5
董事及高級管理層履歷	11
董事會報告	16
企業管治報告	29
獨立核數師報告	40
綜合損益及其他全面收益表	42
綜合財務狀況表	44
綜合權益變動表	45
綜合現金流量表	46
財務報表附註	48
投資物業	92
財務摘要	93

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)

非執行董事

何軍先生

獨立非執行董事

林炳麟先生
陳耀鄉先生
鄭文鏢先生

公司秘書

郭兆文先生 · FCS

合規主任

劉迎春先生

授權代表

周華盛先生
劉迎春先生

審核委員會

林炳麟先生(主席)
陳耀鄉先生
鄭文鏢先生

薪酬委員會

鄭文鏢先生(主席)
周華盛先生
陳耀鄉先生

提名委員會

陳耀鄉先生(主席)
周華盛先生
林炳麟先生
鄭文鏢先生

風險管理委員會

何軍先生(主席)
林炳麟先生
鄭文鏢先生

股份代號／每手買賣單位

8067/1,000

公司網站

www.oriental-university-city.com

獨立核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

註冊辦事處

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

公司資料

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
31樓

主要往來銀行

大華銀行有限公司(香港分行)
廊坊銀行(開發區支行)
中國工商銀行(廊坊朝陽支行)
廊坊市城郊農村信用合作聯社(桐柏信用社)

合規顧問

法國巴黎證券(亞洲)有限公司

法律顧問

中國法律
河北若石律師事務所

主席報告

各位股東，

本人謹代表東方大學城控股(香港)有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，「本集團」)董事會(「董事會」)向股東(「股東」)呈報本集團截至二零一六年六月三十日止年度(「本年度」)的年報。

作為中華人民共和國(「中國」)的領先教育設施及服務提供者，本集團提供若干教育設施及服務，主要包括向中國教育機構提供教學樓及宿舍。我們所有的現有教育設施均位於中國河北省廊坊市廊坊經濟技術開發區的東方大學城(「校區」)內。現時我們校區的建築面積約731畝(487,268平方米)。於二零一六年六月三十日，我們擁有總建築面積(「總建築面積」)約119,453平方米的教學樓及總建築面積約144,490平方米的宿舍。年內，我們共有十二所向我們租賃教育設施的學院、大學、學校、教育培訓中心及企業實體(「合同學院」)，而該等合同學院的居校學生人數逾19,000人。

我們的校區毗鄰完善的交通基礎設施及鄰近北京及天津多個經濟開發區的擴展中城市。由於整合北京、天津及河北的國策，更多學院將搬遷至鄰近地點。因此，我們相信，我們將受惠於廊坊市、北京市及天津市之間地區多項基礎設施發展項目，如建設北京第二個國際機場及連接廊坊市與北京的運輸網絡。

於二零一五年十月三十日，本集團已在澳大利亞股票交易所(「澳交所」)透過私下成交方式收購額外20,950,000股普通股，其佔Axiom Properties Limited(「Axiom」，在澳交所上市的房地產開發及投資公司)現有已發行股本百分之5。本集團於Axiom已發行股本總數的持股量已增加至百分之19.90。於二零一六年三月二十八日，本集團透過收購4 Vallees Properties Limited(「4 Vallees」)的戰略權益擴展至瑞士。本集團相信此等於Axiom及4 Vallees的投資將可協助本集團以最有效及最具成本效益的方式擴展其學生宿舍業務至澳大利亞及歐洲。

年內，本集團的總收益約為人民幣68.6百萬元，較去年錄得約人民幣61.6百萬元增長11.4%。與去年本公司擁有人應佔溢利約人民幣42.1百萬元比較，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣52.9百萬元。本年度每股盈利約為人民幣0.29元(二零一五年：人民幣0.27元)。我們亦欣然公佈，董事會建議派發末期單一制免稅現金股息0.04港元以回報我們的股東。

最後，我謹對董事會明智而寶貴的指導深表謝意。我亦感謝我們的股東、投資者、員工及所有利益相關者對本集團的支持。我們將繼續為本集團創造價值及作出貢獻以令所有股東受益。

周華盛

主席

新加坡

二零一六年八月十六日

管理層討論及分析

財務回顧

收益

我們的租賃收益由二零一五年的人民幣**61.6**百萬元增加**11.4%**至截至二零一六年六月三十日止年度(「本年度」)的人民幣**68.6**百萬元。該增加主要歸因於來自我們主要客戶北京中醫藥大學的教育設施租賃費用一如預期有所增加，增幅為按年增加人民幣**7.5**百萬元。

經營溢利

我們於本年度的經營溢利為人民幣**71.0**百萬元，而於二零一五年則為人民幣**58.2**百萬元，主要原因如下：

1) 政府補助

我們收到河北省及廊坊市政府的政府獎勵補助人民幣**5.0**百萬元，以表彰我們成功在香港聯合交易所有限公司創業板上市。

2) 僱員成本

僱員成本由二零一五年的人民幣**2.7**百萬元減少**7.4%**至本年度的人民幣**2.5**百萬元，主要因為人員的變化。

3) 維修及保養費

維修及保養費由二零一五年的人民幣**2.4**百萬元減少**25%**至本年度的人民幣**1.8**百萬元。

4) 法律及諮詢費

法律及諮詢費由二零一五年的人民幣**11.3**百萬元減少**68.1%**至本年度的人民幣**3.6**百萬元，乃由於並無二零一五年產生的上市費用所致。

5) 其他收益淨額

與二零一五年的其他收益淨額人民幣**2.2**百萬元相比，我們於本年度錄得其他收益淨額人民幣**2.1**百萬元。

6) 其他開支

我們的其他開支由二零一五年的人民幣**2.8**百萬元減少至本年度的人民幣**2.3**百萬元。

管理層討論及分析

財務收入淨額

我們於本年度及二零一五年分別錄得財務收入人民幣 737,000 元及人民幣 210,000 元。

所得稅開支

自二零一五年一月一日(中華人民共和國(「中國」)二零一五課稅年度)起，中國附屬公司的企業所得稅根據中國企業所得稅法下的查賬徵收方式徵收。我們於本年度產生的企業所得稅開支為人民幣 18.3 百萬元。

純利

由於受上述因素的影響，我們於本年度的純利為人民幣 53.5 百萬元，而二零一五年則為人民幣 42.7 百萬元。本年度全面收益總額為人民幣 55.8 百萬元，而二零一五年則為人民幣 42.7 百萬元，主要由於對可供出售金融資產進行公平值調整。

流動資金及財務資源

本公司及其附屬公司(「本集團」)手頭擁有充足流動資金及財務資源以履行應盡責任及實施資本投資計劃。

現金及現金等價物

本集團高度重視風險管理、安全及流動性。超過日常運作需要的現金均存放在定期存款。本集團目前並無投資於債券、票據、結構性產品或任何其他金融工具。於二零一六年六月三十日，本集團有現金及現金等價物結餘約人民幣 4.9 百萬元(二零一五年六月三十日：人民幣 101.7 百萬元)。

外匯對沖

由於大多數交易以營運的功能貨幣人民幣(「人民幣」)計值，故本集團的外幣風險有限。因此，本集團目前並無進行任何外匯對沖。然而，本公司董事(「董事」)密切監控本集團的外匯風險，且或會(視乎外幣環境及趨勢而定)考慮於日後採納重大外幣對沖政策(倘需要)。

管理層討論及分析

報告期後事項

股東大會已於二零一六年七月七日舉行，本公司股東(「股東」)已通過若干決議案，其中有關(i)由本公司全資附屬公司Diamond Nest Sdn. Bhd.(現稱為OUC Malaysia Sdn. Bhd.)、周華盛先生(「周先生」，董事會主席(「主席」)及執行董事)的妻子Doris Chung Gim Lian女士(「Chung女士」)及Evergreen Plus Sdn. Bhd.(「Evergreen Plus」，由Chung女士擁有99%及由周先生的岳母Yeo Geok Siew女士擁有1%)訂立有關收購馬來西亞土地及物業的收購協議；及(ii)由Chung女士及Evergreen Plus(分別作為業主)與由萊佛士教育有限公司(「萊佛士」，為本公司的直接控股公司)擁有49%的公司Raffles College of Higher Education Sdn. Bhd.(作為上述物業租賃的租戶)訂立的租賃協議。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年六月五日的公告及二零一六年六月二十日的通函。

業務回顧及展望

本集團擁有並向中國的教育機構出租教育設施，主要包括教學樓及宿舍。本集團所有現有教育設施均位於中國河北省廊坊市東方大學城。

除教育設施租賃外，為滿足學生及員工的日常需要，本集團的業務亦涵蓋少量商業租賃。本集團向經營各種配套設施(包括雜貨店、洗衣店、網吧及食堂)的租戶出租樓宇及物業。

一般而言，本集團預期合同學院的入住學生人口及由此產生的收益於不久將來保持相對穩定。

重大投資以及重大投資與資本承擔的未來計劃

除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」)及下文「重大收購或出售附屬公司及聯屬公司」一節所披露者外，於二零一六年六月三十日，本集團並無持有任何重大投資、並無重大資本承擔及並無重大投資或購買資本資產的未來計劃。

重大收購或出售附屬公司及聯屬公司

於二零一五年十月三十日，本公司以每股0.06澳元收購20,950,000股普通股，相當於Axiom置業有限公司現有已發行股本約5%。收購通過澳大利亞股票交易市場完成。本次收購的對價總計為1,269,570澳元(約合人民幣5.76百萬元)，已於完成本次收購後現金支付。

於二零一六年三月二十八日，本公司與萊佛士當時之全資附屬公司4 Vallees Properties Limited(「4 Vallees」)訂立認購協議以認購佔4 Vallees經擴大已發行股本總數百分之12.77的普通發行股份(「認購事項」)。認購事項的代價為3,664,000新加坡元(相當於約20,000,000港元)。

管理層討論及分析

集團資產抵押

於二零一六年六月三十日，本集團並無抵押其任何資產。

資本結構

本集團於二零一六年六月三十日的資本結構與二零一五年六月三十日者相比並無變動。

或然負債

於二零一六年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零一五年六月三十日：零)。

僱員及薪酬政策

於二零一六年六月三十日，本集團在中國共有 17 名全職僱員，目前全部位於中國河北省廊坊市(二零一五年六月三十日：17 名)。本集團於本年度的僱員成本總額約為人民幣 2.5 百萬元(二零一五年六月三十日：人民幣 2.7 百萬元)。僱員薪酬乃參考具備相關經驗的僱員的市場薪金及其各自的表現釐定。本公司向僱員提供培訓，以改善及提升彼等的管理及專業技能。根據中國社保法規的規定，本公司為僱員作出強制性社保基金供款提供退休福利及提供醫療、失業、工傷及生育福利。

本公司配售所得款項用途

本公司於二零一五年一月十六日以每股股份 2.64 港元配售本公司 45,000,000 股普通股(「配售」)的方式上市所收取的所得款項淨額約為 75.3 百萬港元，已扣除招股章程所載就上市開支而應付本公司控股股東萊佛士(為本公司控股股東及一家由主席兼執行董事周先生擁有其 36.88% 之公司)的款項，以及本公司已付與配售有關的總包銷佣金、費用及開支。

誠如招股章程所披露，董事擬將上述所有所得款項淨額用於在本集團所擁有的校區(位於中國河北省廊坊市廊坊經濟技術開發區東方大學城內)(「校區」)興建新宿舍，容納向本集團租賃教育設施的學院、大學、學校、教育培訓中心及公司實體。

於二零一六年六月三十日，校區內建設新宿舍的準備工作仍在進行中。本集團已動用約 29.7 百萬港元購買建築材料、為校區內選定地點進行土壤測試及進行新宿舍的建築工程。

管理層討論及分析

經過在選定地點進行土壤測試後，建築師事務所的觀點是新宿舍的原有建築設計須作出修改及進行優化。因此，建築師事務所利用額外六個月時間來分析土壤測試的結果、施工方法、額外成本計算、建築材料、環境影響及其他因素，從而對新宿舍的建築設計作出修改及進行優化。在完成上述工作後，建築師事務所已向廊坊市政府提交建築圖則及相關申請，有待廊坊市政府批准。誠如建築師事務所提供的意見，預期應會於二零一六年九月底獲審批。因此，考慮到上述情況，估計需要額外五個月時間（即於二零一六年十一月或前後）來辦理並獲得建設工程許可證。由於修改建築設計並進行優化，預期新宿舍的整個建築期將延長 11 個月。

截至二零一六年六月三十日，未動用所得款項為 45.6 百萬港元，本集團擬按照下文載列的經修訂計劃動用未動用所得款項：

業務目標與實際業務進度的比較

招股章程所載執行計劃與本集團於本年度的實際計劃的比較分析如下：

時間表	招股章程執行計劃	實際進度及未來執行計劃
二零一六年 六月三十日	修改並優化新宿舍的建築設計；及 開始並完成宿舍主要樓宇結構建築，最多可容納合共約 3,500 名學生及職員。	修改並優化新宿舍的建築設計。
二零一六年 十二月三十一日	完成新宿舍的建築工程； 開始並完成新宿舍的室內裝潢； 完成最後檢驗並取得開始使用新宿舍所需的相關政府許可；及 於二零一六至二零一七年學年開始使用新宿舍。	開始宿舍主要樓宇結構建築，最多可容納合共約 3,500 名學生及職員。
二零一七年 六月三十日	根據相關建設合同進行建設成本最終結算。	完成宿舍主要樓宇結構建築。

管理層討論及分析

時間表	招股章程執行計劃	實際進度及未來執行計劃
二零一七年 十二月三十一日	不適用	完成新宿舍的建築工程； 開始並完成新宿舍的室內裝潢； 完成最後檢驗並取得開始使用新宿舍所需的相關政府許可；及 開始使用新宿舍。
二零一八年 六月三十日	不適用	根據相關建設合同進行建設成本最終結算。

總括而言，以配售所得款項淨額為校區內建設新宿舍的執行計劃撥付資金將會重新作出以下安排：

	金額	
	百萬港元	%
本年度	29.7	39.4
截至二零一七年十二月三十一日止十二個月	41.8	55.5
截至二零一八年六月三十日止六個月	3.8	5.1
合計	<u>75.3</u>	<u>100.0</u>

本集團將於有需要時為其股東及潛在投資者提供關於校區內建設新宿舍的執行計劃的進度的最新資料。除上文所述延遲動用未動用所得款項外，配售所得款項的其他建議用途及相關執行計劃維持不變。

董事及高級管理層履歷

董事

執行董事

周華盛先生，62歲，本公司創辦董事(「董事」)，於二零一二年六月十一日獲委任，其後於二零一四年一月被調任為執行董事及董事會(「董事會」)主席。彼亦為董事會薪酬委員會(「薪酬委員會」)及提名委員會(「提名委員會」)成員。周先生於二零零七年十二月加入本集團。彼主要負責本公司的整體策略規劃及管理。彼自二零一一年十月起任廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司(「廊坊教育諮詢」)的董事及首席執行董事。周華盛先生亦為本公司控股股東萊佛士教育集團(「萊佛士」)的創辦人、主席兼行政總裁。彼於一九九零年創立萊佛士集團，而本集團的增長往績優良，彼於二零零二年將其在新加坡證券交易所首次公開上市亦取得成功。於二零零六年至二零零九年，萊佛士連續四年名列《福布斯亞洲》評選的亞太地區「Best Under a Billion」200強公司。在周先生領導下，RafflesEducationCorp已發展為頂尖私人高等教育機構。

周先生獲新加坡大學(現稱新加坡國立大學)於一九七九年五月頒授工商管理學士學位，並於二零一零年十一月因其傑出貢獻獲授新加坡國立大學商學院傑出商業校友獎(National University of Singapore Business School Eminent Business Alumni Awards)。周先生於二零一零年獲新加坡總理授予公共服務獎章以表彰彼對社區服務的貢獻。

於二零零七年，周先生為慈善目的成立周華盛基金(「基金」)，主要在教育方面。基金的創辦宗旨定為「世世代代傳真情(Compassion through the Generations)」，與萊佛士向有需要的青少年提供教育的首要原則一致，且特別關注亞太區的窮困學生。

周先生與任何董事及高級管理層並無任何關係。

劉迎春先生，52歲，本集團行政總裁兼執行董事。劉先生於二零一零年六月加入本集團，其後於二零一四年一月十六日獲委任為董事。彼主要負責管理本集團的整體營運。劉先生分別自二零一一年十二月及二零一六年六月起任廊坊教育諮詢及 OUC Malaysia Sdn. Bhd.(前稱 Diamond Nest Sdn. Bhd.)的董事。劉先生曾於由二零零零年九月至二零一零年六月任廊坊市華璽建設工程諮詢有限公司董事長。彼曾於一九九一年十二月至二零零零年九月在廊坊市審計局工作，任基建審計中心主任。劉先生亦曾於一九八三年七月至一九九一年十一月在文安縣審計局工作。劉先生於一九八八年六月透過遠程教育獲得於中國北京的中國人民大學的商業經濟文憑。劉先生現為中國資產評估協會註冊估值師。彼為中華人民共和國(「中國」)審計署認可為合資格審計師及在中國任工程師。劉先生與任何董事及高級管理層並無任何關係。

董事及高級管理層履歷

非執行董事

何軍先生，54歲，於二零一四年一月十六日獲委任為非執行董事。彼亦為董事會風險管理委員會（「**風險管理委員會**」）主席。何先生於一九九七年二月加入新加坡 WongPartnership LLP，現任 WongPartnership LLP 中國法律業務的共同合夥人。何先生同時為資本市場法律業務及企業／併購法律業務的合夥人。何先生主要執業領域為企業融資、權益資本市場、中國的外商投資，以及在中國的併購及物業發展。何先生自二零一二年起獲 Chambers Global Guide 及 Expert Guides – 優秀從業者指南：中國，二零一一年 (Guide to Leading Practitioners: China, 2011) 推薦為新加坡及中國公司／併購領域的優秀外國專家。彼亦因於中國房地產行業的工作獲 Chambers Asia Pacific Guide 2014 及 The Legal 500 2012 推薦。彼亦獲 Best Lawyers 2014 評為新加坡資本市場領域的優秀律師。

何先生 (i) 自二零零七年十二月起擔任亞洲電力投資股份有限公司（一家過往於新交所上市的公司）（新加坡證券交易所有限公司（「**新交所**」）股份代號：A03:SI）的獨立董事，直至該公司於二零一四年五月於新交所退市為止，及 (ii) 自二零零七年十二月起擔任 Devotion Energy Group Ltd（一家過往於新加坡交易所上市的公司）（新交所股份代號：D08:SI）的獨立董事，直至該公司於二零一三年十二月於新交所退市為止。何先生於一九八三年七月畢業於中國雲南的雲南大學並獲文學學士學位。彼進一步分別於一九八九年七月取得中國政法大學法律碩士學位，以及於一九九三年五月取得美國（「**美國**」）太平洋大學麥克喬治法學院 (McGeorge School of Law, University of the Pacific) 法律碩士學位。彼亦參加美國哥倫比亞大學法學院為中國學者設立的美國及比較法課程。何先生於一九九五年十二月獲中國律師資格。何先生與任何董事及高級管理層並無任何關係。

董事及高級管理層履歷

獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)

林炳麟先生，73歲，於二零一四年十二月二十三日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為董事會審核委員會(「審核委員會」)主席及分別為提名委員會及風險管理委員會成員。林先生於一九六三年在恒生銀行有限公司開展其事業，任職於其總行會計部。彼於一九七五年加入香港大學，於一九九零年至二零一二年任財務總監，彼負責監督及管理大學的整體財政事務。彼亦於一九八二年至一九八五年的三年間留駐加拿大，在大華銀行(加拿大)擔任首席會計師及審計師，負責其會計及申報系統的建立、發展及控制工作。林先生曾任香港大學副校長的高級顧問，從事財務與投資管理及集資事宜，任期由二零一二年七月一日至二零一四年六月三十日。林先生現任港大基金主席榮譽顧問。林先生積極參與社區事務，曾任香港稅務局上訴委員會成員及香港菲臘牙科醫院編製及財務委員會成員。林先生亦為香港加拿大國際學校董事會成員以及由香港大學全資擁有的百年紀念學院的董事會成員。林先生現任香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市公司建聯集團有限公司(股份代號：385)執行董事。彼於二零零七年八月至二零一三年五月期間在聯交所主板(股份代號：1278)及在新交所(在新交所股份代號：D4N.SI)上市的中國新城鎮發展有限公司出任獨立非執行董事。林先生由二零零一年七月起亦在英國(「英國」)出任 Enterpriseasia Limited(之前在倫敦證券交易所上市)的董事，至二零一零年一月該公司解散為止。

林先生於一九七四年七月在香港取得香港理工學院(現稱香港理工大學)的管理學文憑。彼自一九九三年四月起為英國特許管理會計師公會資深會員、自一九九一年十月起為 Society of Management Accountants of British Columbia, Canada 註冊管理會計師、自一九七四年九月起為英國特許秘書及行政人員公會、自一九七一年十二月起為英國特許銀行學會及自一九八一年十月起為香港會計師公會的會員。

董事及高級管理層履歷

陳耀鄉先生，49歲，於二零一四年十二月二十三日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為提名委員會主席及分別為審核委員會及薪酬委員會成員。陳先生目前為 **Quitegra Ventures Inc** (一家投資控股公司) 的董事。彼於二零零八年九月至二零一五年五月在新加坡大華銀行有限公司擔任該行的董事總經理，負責各種不同業務，如該行在其海外分行及其海外金融機構集團的企業銀行業務。陳先生之前於二零零一年十月至二零零八年九月任職於新加坡經濟發展局(「**經濟發展局**」)，期間，彼於二零零三年至二零零六年擔任叢集服務的總監，並其後於二零零七年十二月至二零零八年九月擔任經濟發展局的助理董事總經理。作為叢集服務的總監，陳先生曾在經濟發展局的多個教育相關項目工作，例如 **German Institute of Science and Technology**、**Singapore – MIT alliance** 及 **Institute of Environmental Sciences and Engineering (Pte) Ltd.**。於加入經濟發展局工作前，陳先生於一九九九年二月至二零零一年四月亦擔任新加坡一間商業銀行的銀行家，專門負責私募股權投資及企業發展。陳先生於一九八五年十二月至一九九九年二月亦曾任職於新加坡武裝部隊。陳先生於一九九五年八月取得新加坡國立大學工商管理碩士學位及於一九八九年六月在英國取得牛津大學哲學、政治學及經濟學文學士學位。彼於一九八六年獲新加坡政府頒授新加坡武裝部隊海外訓練獎學金。

鄭文鏢先生，61歲，於二零一四年十二月二十三日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為薪酬委員會主席及分別為審核委員會、提名委員會及風險管理委員會成員。陳先生由二零一五年十月一日起擔任新加坡 **Chef At Work Pte Ltd** 的行政總裁及主席。**Chef At Work Pte Ltd** 為一家一站式食品及飲品解決方案的供應商，具有跨學科專業技術。鄭先生於二零一三年五月至二零一四年十一月為 **TMX International Limited** (一間新成立公司，為廚房電器分銷商) 的主席兼首席執行董事。自二零零七年八月至二零一二年十月，鄭先生出任 **Huhu Studio Ltd.** (一間駐紐西蘭的電腦動畫工作室) 的董事，及自二零零七年七月起出任其投資控股公司 **Huhu Holdings Pte Ltd.** 的董事。鄭先生過往自一九九一年五月至二零零九年九月曾任職於 **JOST World Group** (商用車部件的製造商)，而彼自一九九一年五月至二零零八年九月曾出任 **JOST Far East Pte Ltd.** 的董事總經理，負責於東南亞、台灣及香港發展市場及處理所有銷售事宜，以及將新加坡建立為區域物流港。彼自二零零一年九月至二零零八年九月曾任 **JOST Asia (Shanghai) Auto Component Co. Ltd.** 的亞洲區主席，其後自二零零八年十月至二零零九年九月擔任顧問，彼於期內領導及管理亞洲區內的三間公司，並且發展及執行其策略及長期業務計劃。鄭先生於一九九六年一月取得美國愛荷華州迪比克大學 (**University of Dubuque**) 工商管理碩士學位，於一九九二年三月於新加坡取得新加坡管理學院 (**Singapore Institute of Management**) 的管理學研究文憑，及於一九八零年七月於新加坡取得義安工藝學院 (**Ngee Ann Technical College**) (現稱為義安理工學院 (**Ngee Ann Polytechnic**)) 聯合英國倫敦中央理工學院 (**The Polytechnic of Central London**) 的造船及維護技術文憑。

董事及高級管理層履歷

高級管理層

劉迎春先生為我們的行政總裁，有關其履歷詳情請參閱「執行董事」分節。

梁益發先生，四十九歲，於二零一六年二月被任命問本集團財務總監職務，接替於二零一六年二月辭任的財務總監黃懿鋒先生。梁先生將負責本公司的財務會計方面的工作。於加入本公司之前，梁先生自二零零二年工作於萊佛士，期間梁先生負責運營及監管學院，項目開發及監管財務會計等多種職務，梁先生於二零一四年被萊佛士中國區總部委任為財務總監，負責監管其十一個子公司的財務會計。畢業於新加坡國立大學，獲得科學(房地產)碩士學位，梁先生是英國倫敦工商會高級會計師。

陳光先生，52歲，在前營運總監成丙旭先生於二零一六年二月辭任後在二零一六年三月獲委任為本集團營運總監。陳先生負責監督本集團的物業管理及營運事宜，包括有關收購、出售、租賃及維修本集團的土地和樓宇及其他固定資產的管理工作。於加入本集團之前，陳先生由二零零八年十二月至二零一三年六月為中國聯通廊坊永清縣分公司總經理。由二零零三年三月至二零零八年十二月，彼為中國聯通廊坊分公司的行政部經理。由一九九三年八月至二零零三年三月，彼為廊坊韓一紡織有限公司的總經理。陳先生於一九八八年六月取得河北紡織職工大學的紡織文憑。

張建光先生，36歲，本集團人力資源及行政總監。張先生於二零一一年五月加入本集團，負責管理本集團的人力資源運作及員工管理。張先生於本集團曾先後擔任多個職務，包括人力資源副主管及辦公室行政副主管。於加入本集團之前，張先生於二零零三年八月至二零零九年七月先後擔任廊坊食品工程學校的講師及人力資源行政主管。張先生於二零一一年七月取得中國科學院(現稱為中國科學院大學)工商管理碩士學位。

董事會報告

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年六月三十日止年度(「本年度」)的年報連同經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。本公司附屬公司的主要業務為教育設施租賃，主要包括向中華人民共和國(「中國」)的教育機構出租教學樓及宿舍，其次是配套設施商業租賃。

業績

本集團的本年度業績以及本公司與本集團於截至該日期的事務狀況，已載列於本年報第42至91頁的綜合財務報表及其附註。

期末股息

董事會決議在即將召開的本公司股東週年大會(「二零一六年股東週年大會」)上建議本公司股東(「股東」)批准向於二零一六年十月二十七日(星期四)營業時間結束時名列本公司股東名冊(「股東名冊」)的股東派發本公司期末股息每股股份(「股份」)4.0港仙(相當於約人民幣3.4分)(「建議期末股息」)(二零一五年：8.0港仙)。待股東於二零一六年股東週年大會上批准建議期末股息後，相關股息證預期於二零一六年十一月十一日(星期五)或之前寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續日期

為了確定出席二零一六年股東週年大會並於會上投票權利及符合資格收取建議期末股息權利，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續，細節如下：

確定股東出席二零一六年股東週年大會並於會上投票的權利

提交過戶資料的最後時間	香港時間 二零一六年十月十四日(星期五)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	二零一六年十月十七日(星期一)至二零一六年十月十九日 (星期三)(包括首尾兩日)
記錄日期	二零一六年十月十九日(星期三)

確定股東符合資格收取建議期末股息的權利

提交過戶資料的最後時間	香港時間 二零一六年十月二十四日(星期一)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	二零一六年十月二十五日(星期二)至二零一六年十月二十七日 (星期四)(包括首尾兩日)
記錄日期	二零一六年十月二十七日(星期四)

董事會報告

於暫停辦理股份過戶登記手續期間不會進行股份過戶登記。為了確定出席二零一六年股東週年大會並於會上投票的權利及符合資格收取建議期末股息的權利，所有填妥並已加蓋印鑑的股份過戶表格連同有關股票必須交回本公司香港股份過戶登記處寶德龍證券登記有限公司登記，地址為香港北角電氣道148號31樓。

財務摘要

本集團過去四個財政年度的業績、資產及負債的摘要，載於本年報的第93及94頁。本摘要不構成經審核財務報表的一部分。

投資物業

本集團所有投資物業已於二零一六年六月三十日重新估值。投資物業公平值增加淨額達人民幣28,867,000元(二零一五年：人民幣34,935,000元)，已直接計入綜合損益及其他全面收益表。

本集團本年度投資物業的變動詳情載於財務報表附註15。

有關本集團於二零一六年六月三十日持有的物業詳情，載於第92頁「投資物業」一節。

物業、廠房及設備

有關本集團的物業、廠房及設備於本年度內的變動的詳情，載於財務報表附註14。

附屬公司

有關本公司主要附屬公司的詳情，載於財務報表附註27。

股本

有關本年度發行股份的詳情，載於財務報表附註22。

優先購股權

本公司的組織章程細則(「組織章程細則」)或香港(本公司註冊成立的司法權區)法例並無優先購買權的規定，致使本公司毋須按持比例向現有股東發售新股。

董事會報告

購買、贖回或出售本公司的上市證券

年內，本公司並無贖回任何在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)上市的股份，本公司或其任何附屬公司亦無買賣其任何股份。

儲備及可供分派儲備

有關本年度內本公司及本集團的儲備變動詳情，分別載於財務報表附註23及第45頁的綜合權益變動表。有關本公司可供分派儲備的詳情，載於財務報表附註23。

主要客戶及供應商

有關本集團於本年度內的主要客戶及供應商詳情如下：

	佔本集團總採購額／ 銷售額的百分比 %
最大客戶	59.94
五大客戶合計	94.45
最大供應商	47.35
五大供應商合計	92.74

董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見創業板證券上市規則(「創業板上市規則」))或任何股東(就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上)概無於上述本集團主要客戶或供應商中擁有任何實益權益。

董事及五名最高薪酬人士的酬金

有關本年度內董事及五名最高薪酬人士的酬金的詳情，分別載於財務報表附註10及11。

薪酬政策

董事會已成立薪酬委員會，以參照本集團的經營業績、個人表現及可資比較市場慣例檢討本集團董事及高級管理層所有薪酬的薪酬政策及架構。本公司已採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)作為對董事及合資格僱員的獎勵，購股權計劃詳情載於下文「購股權計劃」一節。

股權掛鈎協議

年內，本集團並無訂立任何股權掛鈎協議。

董事會報告

足夠公眾持股量

根據本公司的公開資料及就董事所知，於整個年度及直至本報告的日期，已符合創業板上市規則的規定維持已發行股份有一個足夠公眾持股量(即至少有 25% 的已發行股份由公眾人士擁有)。

董事

本年度內直至本報告日期的董事如下：

執行董事

周華盛先生(主席)

劉迎春先生(行政總裁)

非執行董事

何軍先生

獨立非執行董事

林炳麟先生

陳耀鄉先生

鄭文鏢先生

根據組織章程細則第 141 條，林炳麟先生及何軍先生將輪值退任，惟彼等合資格於二零一六年股東週年大會上膺選連任。

本公司已根據創業板上市規則第 5.09 條接獲各獨立非執行董事，即林炳麟先生、陳耀鄉先生及鄭文鏢先生就彼等的獨立性發出的年度書面確認。於本報告的日期，本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

本集團董事及高級管理層的履歷詳情，載於本年報第 11 至 15 頁。

董事資料變更

本年度以後及直至本報告日期，根據上市規則第 17.50A(1) 條規定須予披露的董事資料變更載列如下：

- 由二零一六年七月一日起，何軍先生的酬金已由每年 50,000 港元調整至每年 175,000 港元。

董事會報告

董事服務合約

周華盛先生已就擔任董事會主席(「主席」)兼執行董事與本公司簽訂一份服務合約，自二零一四年十二月二十四日起初步年期為期三年，除非任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止服務合約，否則將繼續有效。

劉迎春先生已就擔任執行董事與本公司簽訂一份服務合約，自二零一四年一月十六日起初步年期為期三年，除非任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止服務合約，否則將繼續有效。

何軍先生已就擔任非執行董事與本公司簽訂一份委任函件，自二零一四年一月十六日起初步年期為期三年，除非任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止服務合約，否則將繼續有效。

各獨立非執行董事已與本公司簽訂一份委聘書，自二零一四年十二月二十三日起初步年期為期三年，除非任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止服務合約／委聘書，否則將繼續有效。

擬於二零一六年股東週年大會膺選連任的董事概無與本公司或其附屬公司簽訂不可由本公司於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止的服務合約或委聘書。

附屬公司董事

於本年度內或由二零一五年七月一日至本報告日期期間內，本公司附屬公司董事會的所有董事的姓名如下：

附屬公司名稱

董事姓名

廊坊開發區東大學城教育諮詢有限公司

周華盛
劉迎春
何家銓

OUC Malaysia Sdn. Bhd.(前稱 Diamond Nest Sdn. Bhd.)

劉迎春

Mok Kam Wah
Tho Kwai Kuan
Chew Han Wei
Org Kai How

OUC (Spain) Pte Limited

董事於重大交易、安排合約中的權益

除其他部分所披露者外，概無董事直接或間接於本公司或其任何附屬公司簽訂而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。

董事會報告

管理合約

本年度內並無訂立或存續有關本公司業務全部或任何重大部分的管理及行政合約。

關連交易及持續關連交易

本集團於本年度內訂立的關聯方交易的摘要載於財務報表附註 28。根據創業板上市規則第 20 章，並無任何於前述附註中載述的交易可定義為關連交易／於前述附註中載述的全部交易均已全面獲豁免遵守免股東批准、年度審核及所有披露規定。

董事於競爭業務的利益

本公司控股股東(定義見創業板上市規則)萊佛士教育集團(「萊佛士」)已確認，除於本公司持有的股權外，其概無從事任何直接或間接對本集團業務構成競爭或可能競爭的業務，亦無於該等業務中擁有權益(本公司於日期為二零一四年十二月三十一日的招股章程(「招股章程」)中「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，萊佛士承諾不與本公司的業務競爭。進一步詳情請參閱招股章程中「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，於二零一六年六月三十日，概無本公司董事、控股股東或主要股東(定義見創業板上市規則)、本公司附屬公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人(定義見創業板上市規則)於任何直接或間接對本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務(本集團除外)中擁有權益。

業務回顧

有關本集團業務的公平審視以及其可能的未來發展趨向的資料載於本年報「主席報告」及「管理層討論及分析」。

至於本集團面對的主要風險及不確定性，請參閱招股章程第 43 至 69 頁所載的「風險因素」一節。

年內，本公司並不知悉對其具有重大影響的任何不遵守相關法律及法規的情況。

董事會報告

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

於二零一六年六月三十日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相關法團(定義見證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有須：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等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條須記入該條所指的登記冊，或(c)根據創業板上市規則第5.46條至5.67條知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

好倉

(a) 於本公司持有的股份

董事姓名	身份／權益性質	所持已發行 股份數目	概約股權 百分比 (附註2)
周華盛(「周先生」)	受控制法團權益(附註1)	135,000,000	75%

附註：

- (1) 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二零一六年六月三十日已發行股份總數(即180,000,000股股份)計算。

董事會報告

(b) 於本公司相關法團持有的股份

董事姓名	相關法團名稱	權益性質	股份數目	概約股權百分比
周先生	萊佛士 ^(附註1)	實益擁有人及配偶權益	356,082,899	36.88% ^(附註2)

附註：

- (1) 萊佛士(於新加坡註冊成立及股份於新加坡證券交易所有限公司上市的公司)為本公司的直接控股公司。
- (2) 包括(a)周先生的妻子Doris Chung Gim Lian女士(「Chung女士」)於萊佛士的2.71%權益；及(b)周先生及Chung女士的12.98%共同權益。

除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有任何須記入證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊內或根據創業板上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一六年六月三十日，據任何董事或本公司最高行政人員所知或所悉，記入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%或以上權益的法團或人士(董事或本公司最高行政人員除外)的詳情如下：

於股份的好倉

股東名稱／姓名	身份／權益性質	所持有已發行股份數目	概約股權百分比
萊佛士	實益擁有人 ^(附註1)	135,000,000	75% ^(附註2)
Chung女士	配偶權益 ^(附註1)	135,000,000	75% ^(附註2)

董事會報告

附註：

- (1) 萊佛士由 (a) 主席兼執行董事周先生擁有 21.19%；(b) 由周先生及 Chung 女士(周先生的配偶)共同擁有 12.98%；及 (c) Chung 女士擁有 2.71%。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的權益的股份中擁有權益。
- (2) 股權百分比乃基於本公司於二零一六年六月三十日的已發行股份總數(即 180,000,000 股股份)計算得出。

除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，據董事或本公司最高行政人員所知或所悉，概無其他法團或人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份中擁有須記入根據證券及期貨條例第 336 條存置的登記冊內的權益或淡倉。

遵守企業管治守則

載有本集團採納的主要企業管治守則的完整企業管治報告載於本年報的第 29 至 39 頁。

合規顧問權益

於二零一六年六月三十日，據本公司合規顧問法國巴黎證券(亞洲)有限公司(「合規顧問」)告知，除本公司與合規顧問所訂立日期為二零一四年八月二十九日並於二零一五年一月十六日(「上市日期」)(即股份初步於創業板上市的日期)生效的合規顧問協議外，合規顧問及其董事、僱員或緊密聯繫人(定義見創業板上市規則)概無擁有任何與本公司或本集團任何成員公司有關而須根據創業板上市規則第 6A.32 條知會本公司的權益(包括於本公司或本集團任何成員公司證券的權益，及認購該等證券的期權或權利)。

購股權計劃

本公司於二零一四年十二月十七日有條件批准及採納購股權計劃(已於上市日期生效)。購股權計劃的主要條款概述如下：

董事會報告

(a) 購股權計劃目的

購股權計劃目的是向合資格參與人士(定義見下文)授出購股權作為彼等對本公司及／或其任何附屬公司所作貢獻或可能作出貢獻的激勵或獎勵。

(b) 購股權計劃參與人士

董事可以依循和遵照購股權計劃的條款及創業板上市規則，全權酌情將購股權授予本公司或其附屬公司的任何全職或兼職僱員、諮詢人或潛在僱員、諮詢人、執行人員或管理人員(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)，以及董事絕對酌情認為已向本集團作出貢獻或將作出貢獻的任何供應商、客戶、諮詢人、代理及顧問(統稱為「合資格參與人士」)。

(c) 可認購的最高股份數目

因根據購股權計劃和本公司任何其他購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的最高股份數目，合共不得超過緊隨本公司在創業板上市完成後已發行股份總數的10%(即18,000,000股股份)(「計劃授權上限」)。就計劃授權上限的計算而言，根據相關計劃條款已失效的購股權不應計算在內。

因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但未行使的所有尚未行使購股權獲行使而可能發行的股份數目上限，不得超過不時已發行股份數目的30%。若授出購股權將導致超過該30%上限，則不得授出購股權。

截至本報告日期，購股權計劃項下概無購股權尚未行使。

於本報告日期，本公司可根據購股權計劃授出的尚未行使購股權獲行使後相當於本公司10%已發行股份。

(d) 授予本公司關連人士、主要股東及獨立非執行董事

向本公司關連人士(定義見聯交所上市規則)授出任何購股權須得到所有獨立非執行董事(不包括身為購股權建議承授人的任何獨立非執行董事，該獨立非執行董事的投票不應計入批准該授予的票數當中)批准。

於直至提出要約授出購股權日期(包括該月)(「要約日期」)止12個月期間內，若向主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人授予任何購股權，在行使所有已授予和擬授予的購股權(包括已行使、已註銷或尚未行使的購股權)而發行或將發行的股份符合以下條件時，除必須獲得獨立非執行董事的批准，本公司亦須向其股東寄發通函及在股東大會上獲得股東的批准：

董事會報告

- (i) 於要約日期合共超過已發行股份的**0.1%**或創業板上市規則不時規定的其他百分比；及
- (ii) 根據股份於各授予日期在聯交所的每日報價表所報正式收市價計算總值超過**5,000,000**港元(或創業板上市規則不時允許的其他金額)。

(e) 行使價

承授人因行使任何購股權而認購股份的每股價格應為由董事釐定的價格，行使價可根據已發行股份數目的變動進行任何調整，但在任何情況下不得低於以下最高者：

- (i) 授出日期當日聯交所每日報價表所報的股份正式收市價；及
- (ii) 緊接授出日期前五個交易日聯交所每日報價表所報的股份正式平均收市價。

(f) 接納購股權要約及付款

合資格參與人士可自要約日期起**30**日內接納購股權。

於接納授出購股權要約時應支付代價**1.00**港元。

(g) 購股權計劃的期限

購股權計劃由上市日期起至自上市日期起計第十個年度止(包括首尾兩日)止期間有效及具效力，此後不再授出購股權，但購股權計劃的條文在所有其他方面仍然具有十足效力及效用並在必要範圍內有效，以行使之前根據購股權計劃授予的任何購股權或根據購股權計劃的條文要求行使的其他權利，而之前根據購股權計劃已授予但未行使的任何購股權應按照購股權計劃繼續有效及可予行使。

本公司或其任何附屬公司、其同系附屬公司及控股公司於本年度內並無參與任何安排，致使董事可透過收購本公司或任何其他法團之股份或債券權證而獲得利益。

自上市日期，概無購股權獲授出。因此，年內概無購股權獲行使、註銷或失效，且於二零一六年六月三十日購股權計劃下並無尚未行使的購股權。

董事會報告

獲准許的彌償條文

本公司已就其董事及高級管理層可能會面對由企業活動產生的法律行動，為董事及行政人員的職責作適當的投保安排。基於董事利益的獲准許彌償條文根據公司條例(香港法例第622章)第470條的規定於董事編製之本報告按照上述公司條例第391(1)(a)條獲通過時生效。

環境政策

本集團致力培養員工愛護環境。其以平衡環境及經濟需要的方式經營業務。

本集團遵守所有相關的環境法規，並與其夥伴(包括客戶及供應商)合作，一同努力以對環境負責的方式經營，以達致能源效益並實踐減廢、再用及循環。

本集團已採取下列措施，其中包括：

- 進行最低程度的裝修，再利用現時的地板、家具等。
- 與中國湖北省廊坊市各個不同的地方政府緊密合作，協助其推廣環保策略。
- 向其校區內的學生及員工推廣環保知識並向該處的學生提倡把垃圾分類到不同的垃圾箱。
- 於非辦公時間內實行自動關燈以節省能源並為所有非緊急照明提供手動的超控開關。
- 供熱系統於寒假期間內調節為低。

與僱員、供應商及客戶的關係

僱員

本集團所有僱員在校區工作，校區由本集團擁有，位於中國河北省廊坊市廊坊經濟技術開發區的東方大學城內(「校區」)，容納向本集團租賃教育設施的學院、大學、學校、教育培訓中心及企業實體(「合同學院」)。本集團僱員分別履行管理、行政及人力資源、營運、財務及投資者關係職能。本集團參考僱員個人經驗及表現的市場薪金來釐定其薪酬。本集團將繼續改善及提升其管理及專業技巧。本集團僱員概無任何集體談判協議或工會代表。本集團並無與其僱員並無遇上重大問題或因為勞資糾紛而令到其運作受阻，本集團亦無在招聘及挽留富經驗員工上遇到任何困難。

董事會報告

供應商

本集團的供應商為本集團提供一系列與校區管理及維護有關的服務，主要包括清潔、園藝、樓宇維護及翻新以及校園保安。董事相信，本集團能夠輕易獲得其供應商提供服務，因為該等供應商全部位於廊坊市。董事亦相信，與本集團的主要供應商維持穩定關係對本集團的業務重要，因為這將會讓校區能夠得到穩定的服務供應。

本集團的物業團隊負責篩選供應商及其表現的質量控制。整體上，該團隊會根據定價、背景、行業經驗、聲譽及提供優質服務的能力來選擇及評估供應商。如合約總額超過人民幣 50,000 元，本集團會獲以招標程序物色供應商。

除了按每個項目決定的樓宇維護及翻新服務供應商外，本集團與其他主要供應商的關係平均超過五年。雖然本集團尚未與其若干供應商訂立任何長期合約，但本集團已跟彼等建立了長期工作關係。本集團並無遇到其供應商在供應服務上的任何中斷。

客戶

本集團的主要客戶為合同學院。年內，本集團有十二所合同學院，該等合同學院的居校學生人數超過 19,000 人。來自使用本集團教育設施的五大客戶(全部為合同學院)的收益佔本集團年內總收益逾 90%。大部分合同學院於二零一四年一月一日至二零一七年六月三十日訂立了三年的意向書或教育服務協議。

報告期後事件

除本年報「管理層討論及分析」中「報告期後事件」一節所披露者外，本集團於本年度年末及直至本報告日期並無任何重大的其後事件。

過去三年獨立核數師的變更

於二零一五年五月八日，羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)辭任本公司的獨立核數師(「獨立核數師」)。在羅兵咸永道辭任後，香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)獲委任為獨立核數師以填補空缺，自二零一五年五月二十日起生效。

獨立核數師

本公司及本集團年內的綜合財務報表由獨立核數師立信德豪審核。立信德豪將於二零一六年股東週年大會輪席告退及競選連任。重新委任立信德豪作為獨立核數師的決議將於二零一六年股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席

周華盛

馬來西亞，二零一六年八月十六日

企業管治報告

本公司致力履行對其股東(「股東」)的責任，力求透過紮實的企業管治保障並提升股東價值。

本公司於截至二零一六年六月三十日止年度(「本年度」)已遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)證券上市規則(「創業板上市規則」)附錄十五所載的企業管治守則(「企業管治守則」)。

主席及行政總裁

本公司已遵守企業管治守則第A.2.1條所提及主席及行政總裁之角色應分開及不應由同一人士擔任。本公司董事會主席(分別為「董事」及「主席」)周華盛先生負責監察董事會(「董事會」)的功能及制訂本公司整體策略及政策。本公司行政總裁(「行政總裁」)劉迎春先生在高級管理層協助下負責管理本公司及其附屬公司(「本集團」)的業務、執行重要策略、日常決策及統籌整體業務運作。

董事的證券交易

本公司已採納創業板上市規則第5.48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」)。本公司已向全體董事作出具體查詢，而各董事均已確認其已於本年度遵守交易必守標準。

可能擁有本集團未經公佈的股價敏感資料的特定員工，亦須遵守交易必守標準。據本公司所知，本年度並無任何違規事件。

董事會

董事會負責本公司業務之整體管理，透過引領方向及監督本公司的事務，肩負起領導及監控本公司的責任，共同推動本公司邁向成功。全體董事應以符合本公司利益為依歸客觀地作出決定。董事會履行其職責時獲本公司執行董事及高級管理層全力支持。

本公司的日常管理、行政及營運委派行政總裁及高級管理層負責。所委派職能及工作定期進行檢討。執行董事及高級管理層訂立任何重大交易前，須獲董事會批准。

企業管治報告

董事會亦負責維持高水平企業管治，其中包括制訂及檢討本公司的企業管治政策及常規、檢討及監控本公司遵守法律及監管規定的政策及常規。

於本報告日期，董事會包括兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）。董事會委派多若干職能予委員會，致使董事會能夠更有效地進行工作及獲委派的責任。董事會由四個委員會協助，分別為審核委員會（「審核委員會」）、薪酬委員會（「薪酬委員會」）、提名委員會（「提名委員會」）及風險管理委員會（「風險管理委員會」）。董事會及其委員會的組成載列如下，各自之責任已於本報告中詳述。

董事會	董事會成員	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	風險管理委員會
執行董事					
周華盛先生(主席)	✓		✓	✓	
劉迎春先生(行政總裁)	✓				
非執行董事					
何軍先生	✓				✓
獨立非執行董事					
林炳麟先生	✓	✓		✓	✓
陳耀鄉先生	✓	✓	✓	✓	
鄭文鏢先生	✓	✓	✓	✓	✓

所有董事(包括獨立非執行董事)為董事會帶來了廣泛而寶貴的業務經驗、知識及專業，以有效率及具效益的方法履行董事會的職能。

有關各董事及高級管理層成員的主要資料請參閱本年度「董事及高級管理層履歷」一節。

董事之間概無財務、業務、家庭或其他重大關係。

已獲委任非執行董事的初步任期由二零一四年一月十六日起為期三年。

企業管治報告

獨立非執行董事

本年度，本公司時刻維持有最少三名獨立非執行董事及最少一名獨立非執行董事具備合適專業資格或會計或相關財務管理經驗。本公司已收到各名獨立非執行董事根據創業板上市規則第5.09條的規定提交之年度獨立性確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事會會議

董事會每年至少召開四次會議，大約每季一次，如有需要，亦將召開額外會議。年內，本公司已召開四次董事會會議。董事出席會議的情況如下：

董事會	董事會會議出席次數
執行董事	
周華盛先生	4/4
劉迎春先生	4/4
非執行董事	
何軍先生	4/4
獨立非執行董事	
林炳麟先生	4/4
陳耀鄉先生	4/4
鄭文鏢先生	4/4

董事會成員多元化政策

董事會甄選候選人進入董事會時重視多元化，並相信董事會的組成多元化對董事會及本公司十分有利。

董事會已採納有關甄選候選人進入董事會的董事會成員多元化政策(「**董事會成員多元化政策**」)。董事會相信有效的董事會的成功關鍵在於包含廣泛及平衡的技能、經驗、知識及獨立性，當中的個人作為整個團隊的一員而工作。董事會成員多元化政策獲採納，以確保其最廣泛意義上的多元化繼續保持董事會的一個特色。

提名委員會獲委派的職責為每年就董事會成員多元化政策作出檢討。

企業管治報告

董事的入職及持續專業發展

所有新委任董事在首次委任時均會獲得正式、全面及度身訂製的入職培訓，以確保對本公司的業務及營運有適當程度的了解，並且清楚認知到董事根據創業板上市規則及相關法定規定下的責任及義務。本公司致力為全體董事的持續專業發展安排適當的引導，以發展、補充及重溫彼等的知識與能力，有關費用由本公司承擔。

本公司不時向全體董事提供簡介會，以提高及重溫董事的職能及責任。全體董事亦獲鼓勵出席相關培訓課程，費用由本公司承擔。

本年度內，全體董事周華盛先生、劉迎春先生、何軍先生、林炳麟先生、陳耀鄉先生及鄭文鏢先生已經參加持續專業發展的會議及內部培訓，內容有關企業管治、法例、規例及創業板上市規則，並且閱讀有關彼等職務、責任及本集團業務的資料，藉此發展、重溫及更新彼等的知識與能力。

全體董事均已向本公司提交本年度的培訓記錄。

董事委員會

董事會由四個董事委員會支持。各委員會均有本身界定的職責範圍及職權範圍，而委員會成員獲授權就各委員會之職權範圍內之事宜作出決定。

(1) 審核委員會

本公司已遵守企業管治守則成立審核委員會並制定清晰的書面職權範圍，並已上載至聯交所及本公司各自的網站。審核委員會的主要職務為(a)審閱本集團之財務報表、賬目及年度、中期及季度報告；(b)與本公司獨立核數師(「獨立核數師」)討論及審閱審核範圍及結果，以及獨立核數師管理層的函件；及(c)檢討本集團的財務及會計政策及慣例、財務監控及內部監控。

審核委員會現時有三名成員，包括三名獨立非執行董事，分別為林炳麟先生(審核委員會主席)、陳耀鄉先生及鄭文鏢先生。

企業管治報告

審核委員會於本年度與獨立核數師舉行了四次會議，以審閱及監察本集團財務匯報程序、內部監控系統及建議重新委任獨立核數師。審核委員會已聯同獨立核數師審閱本集團截至二零一五年六月三十日止年度的年度業績及截至二零一五年九月三十日止三個月的未經審核第一季季度業績及截至二零一五年十二月三十一日止六個月的中期業績，以及截至二零一六年三月三十一日止九個月的第三季季度業績，並建議董事會考慮及批准上述中期業績及季度報告。審核委員會認為該等業績之編製符合適用的會計準則及規定並已作出充分披露。董事會與審核委員會對選擇及委任本年度的獨立核數師並無分歧。審核委員會亦已實現及履行其於企業管治守則所載之其他職務。

審核委員會於二零一六年八月十六日舉行會議，以(其中包括)審閱本集團本年度的經審核綜合業績。

每名獨立非執行董事出席本年度所舉行的審核委員會會議的出席記錄如下：

成員	出席次數
林炳麟先生(主席)	4/4
陳耀鄉先生	4/4
鄭文鏢先生	4/4

(2) 薪酬委員會

本公司已根據創業板上市規則企業管治守則的相關守則條文成立薪酬委員會並制定以書面特定職權範圍。薪酬委員會的主要職務為(a)就本公司政策及就所有執行董事及高級管理層的薪酬架構以及非執行董事的薪酬向董事會提出建議；(b)為制定薪酬政策訂立正式及具透明度的程序；(c)參照董事會的企業目標審閱及通過管理層的建議酬金；及(d)就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提出建議。

薪酬委員會包括一名執行董事周華盛先生及兩名獨立非執行董事鄭文鏢先生(薪酬委員會主席)及陳耀鄉先生。

薪酬委員會於本年度舉行了一次會議，其中包括討論薪酬相關事項、評核執行董事的表現及薪酬，以及討論董事及高級管理層的薪酬政策。

企業管治報告

每名董事出席本年度所舉行的薪酬委員會會議的出席記錄如下：

成員	出席次數
鄭文鏢先生(主席)	1/1
周華盛先生	1/1
陳耀鄉先生	1/1

(3) 提名委員會

本公司已根據企業管治守則的相關守則條文並制定具體的書面職權範圍，並已上載至聯交所及本公司各自的網站。提名委員會的主要職務為：(a)至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)，並按本公司的企業策略向董事會提出任何改動建議；(b)物色合資格的合適人選成為董事會成員，並就其挑選提名出任董事向董事會進行選擇或提出建議；(c)評估獨立非執行董事的獨立性；及(d)就委任及重新委任董事及董事的繼任安排向董事會提出建議，尤其是主席及行政總裁。

提名委員會包括四名成員，其中三名為獨立非執行董事。提名委員會成員包括陳耀鄉先生(提名委員會主席)、林炳麟先生、鄭文鏢先生(上述三人均為獨立非執行董事)及周華盛先生(執行董事)。提名委員會決定董事提名政策、提名程序、過程以及挑選及建議出任董事的候選人的標準。

提名委員會於本年度舉行了一次會議，以(其中包括)評估獨立非執行董事的獨立性及向董事會建議考慮重新委任所有退任董事，並代表董事會在兼顧董事會成員多元化政策下檢討及評估董事會的組成。

在決定董事會的組成時，提名委員會已考慮若干範疇，包括(但不限於)性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期，而其已載入董事會多元政策。提名委員會亦會不定時根據本公司業務模式及特別需求等因素用作決定董事會的最佳組合。

每名董事出席於本年度所舉行的提名委員會會議的出席記錄如下：

成員	出席次數
陳耀鄉先生(主席)	1/1
周華盛先生	1/1
林炳麟先生	1/1
鄭文鏢先生	1/1

企業管治報告

提名委員會已於二零一六年八月十六日舉行會議，以(其中包括)建議在本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上重新委任所有退任董事。

(4) 風險管理委員會

風險管理委員會目前包括一名非執行董事何軍先生(風險管理委員會主席)及兩名獨立非執行董事林炳麟先生及鄭文鏢先生。

風險管理委員會的主要職務為就與本集團活動相關的管理風險制定適合的架構及政策，並就建議策略性交易，集中於本集團的風險層面及風險影響，向董事會提供支援。

風險管理委員會於本年度舉行了兩次會議，檢討風險管理制度及討論風險管理相關事宜。董事會已於二零一五年十月二十七日修訂及採納風險管理委員會的職權範圍。

每名董事出席於本年度所舉行的風險管理委員會會議的出席記錄如下：

成員	出席次數
何軍先生(主席)	2/2
林炳麟先生	2/2
鄭文鏢先生	2/2

企業管治職務

本公司並無成立企業管治委員會，因此董事會同時負責制訂及實施政策及常規，以確保符合企業管治守則的條文；負責董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；負責遵守法律和監管的要求等。

本年度，董事會已就本公司履行其企業管治職務審閱本公司的企業管治政策及常規及確保符合創業板上市規則等。

企業管治報告

董事及高級管理層酬金

本年度的董事酬金詳情載於財務報表附註10。根據企業管治守則的守則條文第B.1.5條，高級管理層(董事除外)人員(詳情載於本年度的本年報中「董事及高級管理層履歷」一節)的酬金範圍載列如下：

酬金範圍(人民幣元)	人數
100,000至500,000	3

董事對財務報表之責任

董事得知彼等在編製本集團綜合財務報表的責任。編製財務報表時，已採納香港普遍採納的會計準則，已貫徹使用並應用適當的會計政策並且作出合理及審慎判斷及估計。

董事會並不知悉有涉及可能對本集團繼續之持續經營能力產生重大疑問之事件或情況的任何重大不明朗因素。因此，董事會在編製財務報表時繼續採納持續經營基準。獨立核數師的責任載於本年報的「獨立核數師報告」。

內部監控

董事會全面負責建立、維護及檢討本集團的內部監控系統。董事會已檢討本集團內部監控系統的效率，並對此表示滿意。

獨立核數師酬金

本年度的綜合財務報表由香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)審核，其任期將於即將舉行的股東週年大會後屆滿。審核委員會向董事會建議於即將舉行的股東週年大會上提名立信德豪擔任獨立核數師。

本年度，分別已付／應付立信德豪的薪酬載列如下：

服務	已付／應付費用(人民幣元)
本年度審計費用	575,000
非核數服務	5,000

企業管治報告

公司秘書

本公司的公司秘書(「**公司秘書**」)為郭兆文先生(「**郭先生**」)，自二零一三年九月三十日獲董事會委任，郭先生曾獲寶德隆企業服務(香港)有限公司(「**寶德隆**」)(獲本公司委聘向本公司提供若干企業秘書服務)提名獲委任為本公司的公司秘書。郭先生一直就公司秘書事宜與本公司聯絡的主要人員為人力資源及行政總監張建光先生及財務總監梁益發先生。郭先生於一九九一年首次獲委任為一間香港恆生指數成分股公司之公司秘書，而自始大部分時間均為多間其他在聯交所上市之著名公司擔任該職位。根據創業板上市規則，郭先生於本年度毋須接受最少 15 小時之持續相關專業發展培訓。然而，儘管郭先生擁有上述豁免，郭先生於本年度已提供及出席逾 15 小時的相關講座。

與股東溝通

本公司主要透過以下途徑與本公司股東及潛在投資者(「**投資者**」)溝通：

- i 舉行股東週年大會及本公司股東大會(「**股東大會**」)(如有需要)，可以因指定目及為股東及投資者提供直接與董事會溝通的機會而舉行；
- ii 根據創業板上市規則刊發季度、中期及年報、公告和／或通函，及／或發佈本公司的新聞稿，提供有關本集團的最新消息；及
- iii 於聯交所及本公司各別的網站刊登有關本集團的最新資訊。

股東權益

股東召開股東大會的程序

下文所載股東召開股東大會的程序乃根據本公司組織章程細則(「**細則**」)(經不定時修訂)及香港公司條例(香港法例第 622 章)(經不定時修訂)訂定：

- i 任何一名或多名股東在股東大會上有投票權而投票權佔所有股東總投票權不少於 5% 者(「**合資格股東**」)可以要求董事會召開股東大會；
- ii 所提出要求必需陳述於會上處理的業務的一般性質；及可以包括可能於會上提出及打算提出的決議案的文本(「**書面要求**」)。該書面要求可能包括數份形式相近的文件及以紙本形式寄送至本公司(如項 iii 所列)或以電子形式(透過電郵 zhangjianguang@oriental-university-city.com)發送；及必須由編製該書面要求的合資格股東予以證明。

企業管治報告

- iii 擬召開股東大會的合資格股東必須寄發一份由相關合資格股東簽署的書面要求至本公司註冊辦事處(地址為香港北角電氣道148號31樓)及其於中華人民共和國(「中國」)主要營業地點(地址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(郵編:065001)),註明董事會及/或公司秘書收;
- iv 要求必須清楚列明相關合資格股東的姓名、其持股量、召開股東大會的原因及於股東大會上擬處理的事務的詳情,及必須由相關合資格股東簽署;
- v 要求將由本公司的股份過戶登記處核實,經核實要求為恰當及符合程序後,董事會將於根據細則的規定向所有登記股東發出充分通知後召開股東大會。相反,倘該要求經核實為不符合程序,相關合資格股東將獲通知該結果,而董事會將不會召開股東大會;及
- vi 倘於寄發要求的21天內,董事會未能召開該股東大會,合資格股東可自行召開,而因董事會未能召開該股東大會而導致相關合資格股東產生的所有合理開支可由本公司向相關合資格股東報銷。

股東於股東大會上提出建議的程序

佔所有擁有相關投票權的股東不少於5%的總投票權的股東;或不少於50名擁有相關投票權的股東可以要求本公司向有權收取股東大會通告的股東派發、擬定決議案及就該股東大會上處理的擬定決議案所提及的事項編寫不多於1,000字的陳述。

要求可以紙本形式寄送至本公司註冊辦事處及中國主要營業地點,或以電子形式(透過電郵 zhangjianguang@oriental-university-city.com)發送向本公司提交;必須確認決議案及任何擬流通的陳述;及必須由該士或編製的人士確認。

股東向董事會發出查詢的程序

股東可透過郵寄至本公司的註冊辦事處(地址為香港北角電氣道148號31樓)或發出電郵予郭兆文先生(電郵地址為 seaman.kwok@boardroomlimited.com),註明公司秘書收,向董事會發送查詢及提出關注事項。

本公司公平對待所有股東。在股東大會及股東週年大會上,股東有機會分享彼等的意見及與董事會會面,包括董事委員會主席及若干高級管理層成員。

企業管治報告

投資者關係

本公司已根據創業板上市規則及適用法律及法規向股東披露所有必須資訊。本集團最新及主要資訊亦已上載至本公司網站。本公司亦會適時回覆股東的查詢。董事每年均會主持股東週年大會以與股東會面及回答股東提問。

組織章程文件

本公司的組織章程文件於本年度內並無任何變動。

細則已分別上載至聯交所及本公司的網站。

獨立核數師報告



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致東方大學城控股(香港)有限公司各位股東

(於香港註冊成立的有限公司)

吾等已審核第42至91頁所載東方大學城控股(香港)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下稱「貴集團」)的綜合財務報表，當中包括於二零一六年六月三十日的綜合財務狀況表，及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他說明資料。

董事就綜合財務報表承擔的責任

貴公司董事負責按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例，編製真實及公允的綜合財務報表，以及進行董事認為對編製無重大失實陳述(不論由於欺詐或錯誤)的綜合財務報表而言屬必要的內部控制。

核數師的責任

吾等的責任是基於吾等的審核就該等綜合財務報表發表意見。本報告按照香港公司條例第405條僅向閣下(作為一個團體)作出，且不作任何其他用途。吾等不就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。

吾等按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則進行審核。該等準則要求吾等須遵守道德操守，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表並無重大失實陳述。

獨立核數師報告

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公允之反映相關的內部控制，以在各種情況下設計適當的審核程序，但並非為對公司之內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及所作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的審核憑證是充足及適當地為吾等的審核意見提供基礎。

意見

吾等認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公允地反映 貴集團於二零一六年六月三十日的財務狀況，以及其截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已遵照香港公司條例妥為編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

林兆豐

執業證書編號：P05308

香港，二零一六年八月十六日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年六月三十日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	6	68,619	61,588
政府補助	8	5,000	—
僱員成本	9	(2,537)	(2,748)
物業、廠房及設備折舊	14	(344)	(410)
投資物業公平值收益	15	28,867	34,935
營業稅及附加稅		(3,286)	(3,449)
物業稅及土地使用稅		(12,633)	(11,793)
物業管理費		(6,172)	(5,584)
維修及保養費		(1,775)	(2,382)
法律及諮詢費		(3,585)	(11,345)
其他收益淨額	7	2,117	2,220
其他開支		(2,259)	(2,815)
分佔聯營公司業績		920	—
終止確認可供出售金融資產的虧損	17	(1,887)	—
經營溢利		71,045	58,217
利息收入		737	210
除所得稅前溢利	8	71,782	58,427
所得稅	12	(18,301)	(15,777)
年內溢利		53,481	42,650
其他全面收益			
隨後可能重新分類至損益的項目：			
分佔聯營公司其他全面收益		1,390	—
可供出售金融資產公平值(虧損)/收益淨額		(977)	1
終止確認可供出售金融資產的重新分類調整		1,887	—
年內其他全面收益		2,300	1
年內全面收益總額		55,781	42,651

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年六月三十日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
以下人士應佔溢利			
— 本公司擁有人		52,913	42,128
— 非控股權益		568	522
		<u>53,481</u>	<u>42,650</u>
以下人士應佔全面收益總額			
— 本公司擁有人		55,213	42,129
— 非控股權益		568	522
		<u>55,781</u>	<u>42,651</u>
年內本公司擁有人應佔溢利的每股盈利	13		
— 基本(每股人民幣元)		<u>0.29</u>	<u>0.27</u>
— 攤薄(每股人民幣元)		<u>0.29</u>	<u>0.27</u>

綜合財務狀況表

於二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	5,705	6,029
投資物業	15	892,183	860,436
於聯營公司的權益	16	23,805	—
可供出售金融資產	17	17,652	17,617
購買物業、廠房及設備以及投資物業的預付款項	18	80,000	—
非流動資產總值		<u>1,019,345</u>	<u>884,082</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項及預付款項	19	38,843	21,745
現金及現金等價物		4,866	101,663
流動資產總值		<u>43,709</u>	<u>123,408</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計費用	20	18,912	14,889
客戶墊款		1,265	1,223
即期稅項負債		21,597	23,128
流動負債總額		<u>41,774</u>	<u>39,240</u>
流動資產淨值		<u>1,935</u>	<u>84,168</u>
總資產減流動負債		<u>1,021,280</u>	<u>968,250</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	21	50,863	35,771
非流動負債總額		<u>50,863</u>	<u>35,771</u>
資產淨值		<u>970,417</u>	<u>932,479</u>
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	22	411,936	411,936
儲備	23	550,865	513,495
非控股權益		<u>962,801</u>	<u>925,431</u>
權益總額		<u>7,616</u>	<u>7,048</u>
權益總額		<u>970,417</u>	<u>932,479</u>
承董事會命			

周華盛
主席及執行董事

劉迎春
行政總裁及執行董事

綜合權益變動表

截至二零一六年六月三十日止年度

	儲備								總計
	股本	其他儲備	可供出售金融 資產儲備	保留溢利	外匯儲備	建議 末期股息	本公司 擁有人 應佔權益	非控股權益	
	人民幣千元 (附註22)	人民幣千元 (附註23)	人民幣千元 (附註23)	人民幣千元	人民幣千元 (附註23)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一四年七月一日的結餘	331,898	(71,025)	—	542,391	—	—	803,264	6,526	809,790
年內溢利	—	—	—	42,128	—	—	42,128	522	42,650
其他全面收入總額	—	—	1	—	—	—	1	—	1
	—	—	1	42,128	—	—	42,129	522	42,651
年內建議末期股息(附註24)	—	—	—	(11,347)	—	11,347	—	—	—
發行新股份	80,038	—	—	—	—	—	80,038	—	80,038
於二零一五年六月三十日及 二零一五年七月一日的結餘	411,936	(71,025)	1	573,172	—	11,347	925,431	7,048	932,479
年內溢利	—	—	—	52,913	—	—	52,913	568	53,481
分佔聯營公司其他全面收益	—	—	—	—	1,390	—	1,390	—	1,390
可供出售金融資產公平值虧損淨額	—	—	(977)	—	—	—	(977)	—	(977)
終止確認可供出售金融資產 的重新分類調整	—	—	1,887	—	—	—	1,887	—	1,887
	—	—	910	52,913	1,390	—	55,213	568	55,781
已派付股息	—	—	—	(469)	—	(11,347)	(11,816)	—	(11,816)
年內建議末期股息(附註24)	—	—	—	(6,166)	—	6,166	—	—	—
已宣派及已派付中期股息(附註24)	—	—	—	(6,027)	—	—	(6,027)	—	(6,027)
於二零一六年六月三十日的結餘	411,936	(71,025)	911	613,423	1,390	6,166	962,801	7,616	970,417

綜合現金流量表

截至二零一六年六月三十日止年度

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
經營活動所得現金流量		
所得稅前溢利	71,782	58,427
就以下各項進行調整：		
利息收入	(737)	(210)
物業、廠房及設備折舊	344	410
投資物業的公平值收益	(28,867)	(34,935)
分佔聯營公司業績	(920)	—
終止確認可供出售金融資產的虧損	1,887	—
出售物業、廠房及設備收益	—	(46)
營運資金變動前經營溢利	43,489	23,646
貿易及其他應收款項及預付款項(增加)/減少	(17,098)	901
貿易及其他應付款項及應計費用增加/(減少)	4,056	(28,613)
客戶墊款增加	42	608
經營所得/(所用)現金	30,489	(3,458)
已付所得稅	(4,740)	(1,164)
經營活動所得/(所用)現金淨額	25,749	(4,622)
投資活動所得現金流量		
已收利息	737	210
購買物業、廠房及設備以及投資物業的預付款項增加	(80,000)	—
購買物業、廠房及設備以及投資物業	(2,900)	(14,961)
出售物業、廠房及設備所得款項	—	46
收購可供出售金融資產付款	(16,741)	(17,616)
收購聯營公司付款	(5,766)	—
計入其他應收款項的應收同系附屬公司款項減少淨額	—	14,946
投資活動所用現金淨額	(104,670)	(17,375)

綜合現金流量表

截至二零一六年六月三十日止年度

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
融資活動所得現金流量		
計入其他應付款項的應付最終控股公司款項減少	(33)	(14,199)
根據配售發行新股份	—	87,296
已派付股息	(17,843)	—
	<u>(17,876)</u>	<u>73,097</u>
融資活動(所用)／所得現金淨額	(17,876)	73,097
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(96,797)	51,100
年初現金及現金等價物	101,663	50,563
	<u>101,663</u>	<u>50,563</u>
年末現金及現金等價物	4,866	101,663
	<u>4,866</u>	<u>101,663</u>

財務報表附註

二零一六年六月三十日

1. 一般資料

東方大學城控股(香港)有限公司(「本公司」)在香港註冊成立為有限公司。其股份於香港聯合交易所有限公司創業板上市。本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點披露於年報內的公司資料一節。本集團(包括本公司及其附屬公司)主要在中華人民共和國(「中國」)從事提供教育設施租賃服務。

本公司的董事認為本公司的最終母公司為萊佛士教育集團(「萊佛士」)，該公司於新加坡註冊成立，其股份於新加坡證券交易所有限公司上市。

2. 採用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則—二零一五年七月一日起生效

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期的年度改進
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期的年度改進

採納該等修訂並無對本集團的財務報表造成重大影響。

財務報表附註

二零一六年六月三十日

2. 採用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) – 續

(b) 已發佈但未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早採納下列可能與本集團的財務報表有關的已發佈但未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期之年度改進 ¹
香港會計準則第1號修訂本	披露計劃 ¹
香港會計準則第7號修訂本	披露計劃 ²
香港會計準則第12號修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ²
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號	澄清可接受的折舊及攤銷方法 ¹
香港會計準則第27號修訂本	獨立財務報表的權益法 ¹
香港財務報告準則第9號(二零一四年)	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者及其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 ⁵
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28號修訂本	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ¹
香港財務報告準則第15號修訂本	香港財務報告準則第15號來自客戶 合約的收益的分類 ³
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ³
香港財務報告準則第16號	租賃 ⁴

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於二零一五年一月六日，國際會計準則理事會作出相關修訂後，香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈「香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本生效日期」。該更新版本推遲／取消香港會計師公會於二零一四年十月七日頒佈的投資者及其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資修訂本的生效日期。本集團繼續獲批准提早採納該等修訂。

財務報表附註

二零一六年六月三十日

2. 採用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) – 續

(b) 已發佈但未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則 – 續

香港會計準則第 1 號修訂本 – 披露計劃

該修訂本旨在鼓勵實體於考慮其財務報表的版面及內容時作出判斷應用香港會計準則第 1 號。

實體應佔以權益法核算的聯營公司及合營企業的其他全面收益將會分為重新分類至損益及不可重新分類至損益的項目，並在該兩組中以單項合計列報。

香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 38 號修訂本 – 澄清可接受的折舊及攤銷方法

香港會計準則第 16 號修訂本禁止就物業、廠房及設備項目使用基於收益的折舊方式。香港會計準則第 38 號修訂本引進基於收益的攤銷不適用於無形資產的可駁回假設。倘無形資產以收益的衡量表示，或收益與無形資產經濟利益的消耗存在高度關聯，則可駁回該假設。

香港會計準則第 27 號修訂本 – 獨立財務報表的權益法

該修訂本允許實體於其獨立財務報表採用權益法列賬其於附屬公司、合營企業及聯營公司的投資。

香港財務報告準則第 9 號(二零一四年) – 金融工具

香港財務報告準則第 9 號引進有關金融資產分類及計量的新要求。按業務模式持有而目的為持有資產以收取合約現金流量的債務工具(業務模式測試)以及具備產生現金流量的合約條款且僅為支付本金及未償還本金利息的債務工具(合約現金流特徵測試)，一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模式之目的為持有及收取合約現金流量以及出售金融資產，則符合合約現金流特徵測試的債務工具按公平值計入其他全面收益(「公平值計入其他全面收益」)的方式計量。實體可於最初確認時作出不可撤銷選擇，以按公平值計入其他全面收益的方式計量並非持作買賣的股本工具。所有其他債務及股本工具按公平值計入損益(「公平值計入損益」)的方式計量。

財務報表附註

二零一六年六月三十日

2. 採用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) — 續

(b) 已發佈但未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則 — 續

香港財務報告準則第9號(二零一四年) — 金融工具 — 續

香港財務報告準則第9號就並非按公平值計入損益的方式計量的所有金融資產引進新的預期虧損減值模式(取代香港會計準則第39號的已產生虧損模式)以及新的一般對沖會計規定，以便實體可於財務報表內更好地反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號有關金融負債確認、分類及計量規定，惟按公平值計入損益的金融負債除外，該負債信貸風險變動所佔公平值變動金額於其他全面收益確認，除非會導致或擴大會計錯配則另作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號取消確認金融資產及金融負債的規定。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本 — 投資者及其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資

該修訂本釐清有關實體與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資所確認損益範圍。當交易涉及一項業務，須確認全數損益。相反，當交易涉及不構成一項業務的資產，僅確認於合營企業或聯營公司的無關投資者權益的損益。

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28號修訂本 — 投資實體：應用綜合入賬的例外情況

該修訂本訂明中介實體母公司獲豁免編製綜合財務報表亦適用於投資實體附屬公司(包括按公平值單獨呈列附屬公司而非將其綜合入賬的投資實體)。僅當附屬公司本身非投資實體，且附屬公司主要提供有關投資實體的投資活動的服務時，投資實體母公司可將附屬公司綜合入賬。非投資實體對屬投資實體的聯營公司或合營企業使用權益法可保留聯營公司或合營企業就其附屬公司所用的公平值計量。倘投資實體所編製財務報表中所有附屬公司按公平值計入損益計量，投資實體須根據香港財務報告準則第12號提供有關投資實體的披露資料。

財務報表附註

二零一六年六月三十日

2. 採用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) – 續

(b) 已發佈但未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則 – 續

香港財務報告準則第 15 號—來自客戶合約的收入

本項新準則設立一個單獨的收益確認框架，該框架的核心原則為實體應確認收益，以說明實體按反映交換商品及服務預期所得代價的金額向客戶轉讓所承諾商品或服務。香港財務報告準則第 15 號取代現行收益確認指引，包括香港會計準則第 18 號收益，香港會計準則第 11 號建築合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第 15 號規定確認收益所應用的五個步驟：

- 第 1 步：識別與客戶所訂立的合約
- 第 2 步：識別合約的履行責任
- 第 3 步：釐定交易價格
- 第 4 步：分配交易價格至各履約責任
- 第 5 步：於履行各履約責任時確認收益

香港財務報告準則第 15 號包括對可能改變目前根據香港財務報告準則採取的方式特定收益相關事宜的特定指引。有關準則亦著重加強有關收益的定性及定量披露。

香港財務報告準則第 16 號—租賃

香港財務報告準則第 16 號(將於生效日期起取代香港會計準則第 17 號「租賃」及有關詮釋)引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過 12 個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。具體而言，根據香港財務報告準則第 16 號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債的現金還款分類為本金部分及利息部分，在現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可註銷租賃付款，亦包括在承租人合理肯定會行使選擇權延續租賃，或不行使選擇權而中止租賃的情況下，將於選擇權期間內作出的付款。此會計處理方法與承租人就租賃採用的會計處理方法存在明顯差異，承租人所採用的會計處理方法適用於根據原準則香港會計準則第 17 號分類為經營租賃的租賃。

財務報表附註

二零一六年六月三十日

2. 採用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)－續

(b) 已發佈但未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則－續

香港財務報告準則第16號－租賃－續

就出租人會計處理方法而言，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號的出租人會計處理方法的規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且以不同方式將兩類租賃入賬。

本集團正在評估該等新訂公告的潛在影響。本集團仍未能確定該等新訂公告是否會令本集團的會計政策及財務報表產生重大變動。

3. 編製基準

(a) 合規聲明

財務報表乃按照所有適用的香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(下文統稱「香港財務報告準則」)以及香港公司條例中涉及財務報告編製的條文所編製。另外，財務報表載有香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則所規定的適用披露。

(b) 計量基準

除某些物業及金融工具使用公平值計量(如下文所載會計政策所解釋)外，財務報表乃按歷史成本法編製。

(c) 功能及呈報貨幣

財務報表按人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦是本公司的功能貨幣。

(d) 流動資金

流動資金管理及持續經營基準的進一步詳情載於附註31(a)(ii)。

財務報表附註

二零一六年六月三十日

4. 重大會計政策

(a) 附屬公司

綜合

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至報告期末的財務報表。附屬公司指本集團對其擁有控制權的實體(包括結構性實體)。當本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，則本集團控制該實體。附屬公司自其控制權轉移至本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。

(i) 業務合併

收購法乃用作本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本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，本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。

本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，該差額直接在損益內確認。

財務報表附註

二零一六年六月三十日

4. 重大會計政策－續

(a) 附屬公司－續

綜合－續

(i) 業務合併－續

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本集團的會計政策。

(ii) 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。向非控股權益出售的收益或虧損亦列作權益。

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本公司的賬目內。

(b) 聯營公司

聯營公司為本集團對其擁有重大影響力的實體，既非附屬公司，亦非合營企業。重大影響力指有權力參與投資對象的財務及經營決策，但並非對該等政策擁有控制或聯合控制權。

聯營公司乃採用權益法入賬，據此聯營公司按成本初始確認，此後其賬面值於聯營公司的資產淨值內調整以反映本集團應佔收購後變動，惟超過本集團於聯營公司的權益的虧損不會確認，除非有責任彌補該等虧損。

本集團與其聯營公司之間的交易產生的溢利及虧損僅於不相關投資人於聯營公司擁有權益時方才確認。該等交易產生的投資人分佔聯營公司溢利及虧損與聯營公司的賬面值對銷。倘未變現虧損證明資產轉移的減值，則即時於損益確認。

財務報表附註

二零一六年六月三十日

4. 重大會計政策－續

(b) 聯營公司－續

聯營公司已付任何溢價高於已收購本集團應佔可識別資產、負債及或然負債的公平值撥充資本，計入聯營公司的賬面值。倘客觀證據證明聯營公司投資有減值，則投資的賬面值按與其他非金融資產相同的方式檢測減值。

本公司財務狀況表中，投資聯營公司按成本減減值虧損(如有)列賬。聯營公司的業績由本公司基於在年內所收股息及應收款項入賬。

(c) 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，並已被確定為本集團作出決策的執行董事。

(d) 外幣換算

(i) 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。

(ii) 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，乃於損益內確認，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。

財務報表附註

二零一六年六月三十日

4. 重大會計政策－續

(d) 外幣換算－續

(iii) 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：

- 各財務狀況表呈列的資產及負債乃按該報告期末的收市匯率換算；
- 各損益項目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。

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按歷史成本減折舊及任何減值虧損列賬。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本集團，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)。本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損益中扣除。

物業、廠房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：

樓宇	租期或50年(以較短者為準)
傢俬、裝置及設備	4至7年
機器	10年

於各報告期末，本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。

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。

出售收益及虧損為所得款項與賬面值之間的差額，並於損益內確認。

財務報表附註

二零一六年六月三十日

4. 重大會計政策－續

(f) 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，並非由本集團佔用。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，本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。公平值變動於損益內確認。

(g) 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。

財務報表附註

二零一六年六月三十日

4. 重大會計政策－續

(h) 金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分類為可供出售金融資產及貸款及應收款項。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。

可供出售金融資產指並不歸類為其他金融資產的非衍生金融資產。可供出售金融資產計入非流動資產。

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十二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。本集團的貸款及應收款項包括貿易及其他應收款項及現金及現金等價物。

(ii) 確認及計量

金融資產的常規買賣於買賣日期確認，即本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本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。

可供出售金融資產按公平值初始確認。初始確認後，本集團的可供出售金融資產按公平值入賬，公平值變動於其他綜合收益中確認，惟減值虧損乃於損益確認。

(i) 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，並以淨額列入財務狀況表內。

財務報表附註

二零一六年六月三十日

4. 重大會計政策一續

(j) 金融資產的減值

貸款及應收款項

於各報告期末，本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瀕象，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，而虧損金額於損益內確認。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損益內確認。

可供出售金融資產

若公平值減少可構成出現減值的客觀證據，則須從權益中扣減虧損金額，並於損益內確認。就可供出售股權投資而言，於減值虧損出現後錄得的公平值增加乃於其他綜合收益內確認。

(k) 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。

財務報表附註

二零一六年六月三十日

4. 重大會計政策－續

(l) 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。

(m) 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)。

(n) 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。

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。

(o) 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於損益內確認，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。

(i) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本集團內實體營運及產生應課稅收入所在的國家於報告期末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。

財務報表附註

二零一六年六月三十日

4. 重大會計政策－續

(o) 即期及遞延所得稅－續

(ii) 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報告期末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及聯營公司所產生的暫時差額計提撥備，惟由本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。

對於計量遞延稅項金額時用於釐定適合稅率的一般規定而言，有一個例外情況，即投資物業乃根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平值列賬。除非該假定被推翻，否則此等投資物業的遞延稅項金額是以出售此等投資物業時所適用的稅率以及按其於報告日期的賬面值而計量。若投資物業是可計提折舊並根據一個商業模式而持有，而該商業模式的目的是隨著時間推移而消耗該物業所體現的絕大部分經濟利益(而不是通過出售)時，該假定即被推翻。

(iii) 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。

財務報表附註

二零一六年六月三十日

4. 重大會計政策－續

(p) 僱員福利

(i) 退休金責任

根據中國相關地方法規，本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。本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。

(ii) 終止福利

終止福利是指本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。本集團在明確承諾：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。於報告期末十二個月以上到期的福利折現至現值。

(iii) 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。本集團就僱員截至報告期末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。

財務報表附註

二零一六年六月三十日

4. 重大會計政策－續

(q) 撥備

當本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。

(r) 收益確認

收益按本集團在一般業務過程中提供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損益內確認。

利息收入

利息收入使用實際利息法確認。

財務報表附註

二零一六年六月三十日

4. 重大會計政策－續

(s) 政府補助

政府補助於可合理地確定將會收取補助且本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損益內確認入賬。

(t) 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。

(i) 本集團為承租人(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損益內扣除。

(ii) 本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損益內攤銷。

(iii) 本集團為出租人

根據經營租賃出租的資產計入投資物業。

(u) 股息分派

向本公司股東進行的股息分派，在本公司股東或董事(如適用)批准股息的期間於本集團及本公司的財務報表內確認為負債。

財務報表附註

二零一六年六月三十日

5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

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。

本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) 投資物業及可供出售金融資產的估計公平值

投資物業及可供出售金融資產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15、17及31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

於過往年度，為籌備本公司股份上市，萊佛士的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，本集團獲授一筆特殊資金，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。於決定因土地優化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

本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，本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。

財務報表附註

二零一六年六月三十日

6. 分部報告及收益

本公司的執行董事(即本集團的主要經營決策者)會審閱本集團的內部報告，以評估表現及分配資源。管理層已根據經本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。由於年內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。

由於執行董事認為本集團的大部分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，且本集團的重大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。

年內按分類劃分的收益分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益：		
—教育設施租賃	65,371	58,870
—配套設施商業租賃	3,248	2,718
	<u>68,619</u>	<u>61,588</u>

主要客戶資訊

本集團的收益來源於以下外部客戶，彼等於年內個別為本集團帶來逾10%的收益：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
A大學	41,131	33,616
B大學	—	7,959
C大學	7,583	8,032
D大學	15,008	6,655
	<u>63,722</u>	<u>56,262</u>

財務報表附註

二零一六年六月三十日

7. 其他收益淨額

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備收益	—	46
匯兌收益淨額	2,115	1,955
其他	2	219
	<u>2,117</u>	<u>2,220</u>

8. 所得稅前溢利

所得稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
核數師薪酬	580	445
年內產生租金收入的投資物業的直接運營費用	21,715	22,118
年內非產生租金收入的投資物業的直接運營費用	4,391	3,909
政府補助(附註)	(5,000)	—
	<u>(5,000)</u>	<u>—</u>

附註：於截至二零一六年六月三十日止年度，本集團成功申請由當地財政局設立的上市獎勵(「獎勵」)合共人民幣5,000,000元。獎勵的目的是通過獎勵成功在資本市場上市的企業，鼓勵當地企業在境內外資本市場上市。本集團於截至二零一五年六月三十日止年度並無收到政府補助。

9. 僱員成本

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
僱員成本(含董事酬金)包括以下項目：		
工資及薪金	2,258	2,256
其他津貼及福利	116	345
界定供款退休計劃之供款	163	147
	<u>2,537</u>	<u>2,748</u>

財務報表附註

二零一六年六月三十日

10. 董事酬金

根據第 622 章香港《公司條例》第 383 條及第 622G 章《公司(披露董事利益資料)規例》披露的董事酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一六年				
周華盛	—	—	—	—
何軍	42	—	—	42
劉迎春	—	319	—	319
林炳麟	146	—	—	146
陳耀鄉	146	—	—	146
鄭文鏢	146	—	—	146
	<u>480</u>	<u>319</u>	<u>—</u>	<u>799</u>
二零一五年				
周華盛	—	—	—	—
何軍	39	—	—	39
劉迎春	—	767	—	767
林炳麟	69	—	—	69
陳耀鄉	69	—	—	69
鄭文鏢	69	—	—	69
	<u>246</u>	<u>767</u>	<u>—</u>	<u>1,013</u>

截至二零一五年及二零一六年六月三十日止年度，概無董事放棄任何酬金。

截至二零一五年及二零一六年六月三十日止年度，本公司董事周華盛先生亦為萊佛士的董事，其酬金由萊佛士承擔。

財務報表附註

二零一六年六月三十日

11. 五名最高薪酬人士

本集團五名最高薪酬人士中，有三名(二零一五年：一名)為本公司董事，其薪酬已於上文附註10中披露。餘下兩名(二零一五年：四名)人士的酬金如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
薪金及其他福利	470	1,087
界定供款退休計劃之供款	—	15
	<u>470</u>	<u>1,102</u>

彼等之薪酬範圍如下：

	二零一六年 人數	二零一五年 人數
零至1,000,000港元(相當於約人民幣853,000元 (二零一五年：人民幣788,000元))	<u>2</u>	<u>4</u>

12 所得稅

綜合損益及其他全面收益表內的所得稅款項指：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
即期稅項		
—本年度中國企業所得稅	3,423	1,531
—過往年度超額撥備	(214)	(1,121)
	<u>3,209</u>	<u>410</u>
遞延稅項(附註21)	<u>15,092</u>	<u>15,367</u>
所得稅	<u>18,301</u>	<u>15,777</u>

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「中國企業所得稅法」)，本集團位於中國的實體(「中國附屬公司」)適用的企業所得稅稅率為25%。

財務報表附註

二零一六年六月三十日

12 所得稅－續

過往年度，中國附屬公司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%。然而，根據中國企業所得稅法，本公司股份成功上市後，中國附屬公司將不獲准許採用核定徵收方式計算企業所得稅。自二零一五年一月一日起，中國附屬公司的企業所得稅根據中國企業所得稅法下的查賬徵收方式徵收。

年內所得稅與綜合損益及其他全面收益表所列之所得稅前溢利的對賬如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
所得稅前溢利	<u>71,782</u>	<u>58,427</u>
按適用國內稅率計算	18,229	15,075
適用稅基變動的稅務影響	—	(1,677)
不可扣稅開支的稅務影響	875	3,823
毋須課稅收益的稅務影響	(589)	(323)
過往年度超額撥備	<u>(214)</u>	<u>(1,121)</u>
所得稅	<u>18,301</u>	<u>15,777</u>

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，中國境外直接控股公司於中國的附屬公司以二零零八年一月一日後所賺取的利潤宣派股息時，將按10%的稅率向其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註冊成立及符合中國與香港之間的稅收協定安排的規定時可應用5%的較低預扣稅稅率。

香港利得稅

由於本集團於本年度及過往年度在香港並無應課稅溢利，故並無在該等綜合財務報表內就香港利得稅作出撥備。

財務報表附註

二零一六年六月三十日

13 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利及年內已發行普通股加權平均數計算。

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本盈利的盈利	<u>52,913</u>	<u>42,128</u>
股份數目		
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>180,000,000</u>	<u>155,465,753</u>

於本年度及過往年度，本公司並無任何流通在外的潛在普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

財務報表附註

二零一六年六月三十日

14. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	傢俬、 裝置及設備 人民幣千元	機器 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本				
於二零一四年七月一日	—	4,976	9,047	14,023
轉撥自投資物業(附註15)	4,475	—	—	4,475
添置	599	541	24	1,164
出售	—	(920)	(289)	(1,209)
於二零一五年六月三十日及 二零一五年七月一日	5,074	4,597	8,782	18,453
添置	—	20	—	20
於二零一六年六月三十日	5,074	4,617	8,782	18,473
累計折舊				
於二零一四年七月一日	—	4,415	8,808	13,223
折舊	108	141	161	410
出售	—	(920)	(289)	(1,209)
於二零一五年六月三十日及 二零一五年七月一日	108	3,636	8,680	12,424
折舊	130	175	39	344
於二零一六年六月三十日	238	3,811	8,719	12,768
賬面淨值				
於二零一六年六月三十日	4,836	806	63	5,705
於二零一五年六月三十日	4,966	961	102	6,029

財務報表附註

二零一六年六月三十日

15 投資物業

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
公平值		
年初	860,436	816,179
添置	2,880	13,797
轉撥至物業、廠房及設備(附註14)	—	(4,475)
公平值變動	28,867	34,935
年末	<u>892,183</u>	<u>860,436</u>

於二零一五年及二零一六年六月三十日，所有投資物業已竣工。

(a) 估值

獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)已通過使用重大不可觀察數據(第三層)的估值方法，對本集團投資物業進行獨立估值，以釐定本集團投資物業於二零一六年六月三十日的公平值。

本集團的政策是，於導致轉撥之事件或狀況出現變動當日確認公平值層級之間的轉入及轉出。截至二零一五年及二零一六年六月三十日止年度，第一層、第二層及第三層之間並無轉撥。

估值基準

本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。

財務報表附註

二零一六年六月三十日

15 投資物業—續

(a) 估值—續

估值技術

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、收益率等)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。

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 二零一六年 六月三十日 的公平值 人民幣千元	估值方法	不可觀察數據	不可觀察數據的 範圍(可能性— 加權平均)	不可觀察數據 與公平值之間的關係
已竣工投資物業	892,183	收入資本化計算法	單位月租 (每平方米人民幣元)	教學：18 - 21 宿舍：16 - 20 零售：17.4	單位月租越高， 公平值越高
			復歸回報率	8.5%	復歸回報率越高， 公平值越低

(b) 於二零一五年及二零一六年六月三十日，並無已質押投資物業。

(c) 投資物業均位於中國。年內估值技術並無變動。公平值計量乃根據上述物業的最高及最佳用途(與其實際用途並無差別)釐定。

財務報表附註

二零一六年六月三十日

16 於聯營公司的權益

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
分佔資產淨值(商譽除外)	21,153	—
商譽	2,652	—
	<u>23,805</u>	<u>—</u>

聯營公司的詳情如下：

名稱	註冊成立、運營地點及主要業務	佔所有權 權益百分比
Axiom Properties Limited ([Axiom])	在澳洲從事物業投資及發展	19.9%

儘管本集團於Axiom的所有權權益少於20%，但本集團有權在其於Axiom的股權成為19.9%後向Axiom的董事會委任代表。因此，本公司董事認為，本集團於年內擁有權力行使重大影響力及自本集團擁有重大影響力的日期起，已將於Axiom的權益作為聯營公司入賬。於二零一五年六月三十日，本集團於Axiom擁有14.9%股權，作為本集團的可供出售金融資產入賬，進一步詳情載列於附註17。

Axiom的主要業務為物業投資及發展。此乃與本集團提供教育設施租賃服務的業務相符合。

財務報表附註

二零一六年六月三十日

16 於聯營公司的權益—續

Axiom的財務資料概要如下：

	二零一六年 人民幣千元
於六月三十日	
流動資產	<u>17,021</u>
非流動資產	<u>320,689</u>
流動負債	<u>(4,528)</u>
非流動負債	<u>(226,887)</u>
截至六月三十日止期間	
收益	<u>10,511</u>
期內溢利	<u>4,623</u>
其他全面收益	<u>6,984</u>
全面收益總額	<u>11,607</u>
收取一間聯營公司的股息	<u>—</u>
與本集團於一間聯營公司權益的對賬	
聯營公司資產淨值總額	106,295
集團的實際權益	19.9%
集團應佔聯營公司資產淨值	21,153
商譽	<u>2,652</u>
	<u>23,805</u>

財務報表附註

二零一六年六月三十日

17 可供出售金融資產

於過往年度，本集團收購了 **Axiom 14.9%** 的權益，現金對價約為人民幣 17,616,000 元，**Axiom** 公司是一家股份在澳大利亞證券交易所上市的公司。

於本年度，本集團收購了 **Axiom 額外 5%** 的權益，現金對價款大約為人民幣 5,766,000 元。本集團所持 **Axiom** 的合共 **19.9%** 權益已入賬列作本集團聯營公司權益，詳情載於附註 16。本集團於 **Axiom** 的權益終止確認為可供出售金融資產後，於可供出售金融資產儲備的相關累計公平值變動人民幣 1,887,000 元計入損益。

於本年度，本集團透過認購 **4 Vallees 私人有限公司**（「**4 Vallees**」）普通股的方式收購了 **4 Vallees 12.77%** 的權益，現金對價款大約為人民幣 16,741,000 元。**4 Vallees** 是一家在新加坡註冊成立的私人有限公司，為萊佛士當時的全資附屬公司。

於截至二零一六年六月三十日止年度，本集團可供出售金融資產的公平值增加人民幣 911,000 元（二零一五年：人民幣 1,000 元）已確認為於二零一六年六月三十日的其他全面收入。

18 購買物業、廠房及設備以及投資物業的預付款項

該等結餘包括就向 (i) 本公司董事周華盛先生（亦為萊佛士的董事）的妻子；及 (ii) 周華盛先生的妻子所控制的企業購買投資物業而支付的款項人民幣 64,000,000 元。

財務報表附註

二零一六年六月三十日

19 貿易及其他應收款項及預付款項

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
貿易應收款項	2,036	719
其他應收款項(附註)	27,007	21,026
預付款項	9,800	—
	<u>38,843</u>	<u>21,745</u>

附註：

於二零一五年及二零一六年六月三十日，其他應收款項主要包括政府補貼應收款項人民幣21,015,000元(二零一五年：人民幣21,015,000元)。政府補貼應收款項乃因本集團重組及籌備上市而給予的專項資金，與報告期末計入本集團即期稅項負債的金額相同。

本集團的貿易及其他應收款項及預付款項的賬面值與其公平值相若。

本集團的大部分收益乃預先收取。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。按收益確認日期劃分的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
3個月以內	63	262
3至6個月	200	183
6至12個月	1,373	240
1年以上	400	34
	<u>2,036</u>	<u>719</u>

財務報表附註

二零一六年六月三十日

19 貿易及其他應收款項及預付款項－續

截至二零一六年六月三十日，貿易應收款項人民幣2,036,000元(二零一五年：人民幣619,000元)已逾期惟並未減值。該等款項與並無重大財務困難的獨立客戶有關，根據過往經驗，逾期款項可予收回。該等貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
逾期1至3個月	63	162
逾期超過3個月惟少於12個月	1,573	423
逾期超過12個月	400	34
	<u>2,036</u>	<u>619</u>

於二零一五年及二零一六年六月三十日，概無已減值的貿易及其他應收款項且貿易應收款項的減值並無變動。

20 貿易及其他應付款項及應計費用

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
貿易應付款項	5,799	2,716
其他應付款項及應計費用	13,113	12,140
應付最終控股公司款項(附註)	—	33
	<u>18,912</u>	<u>14,889</u>

附註：該應付款項為無抵押、免息且無固定償還期。

貿易應付款項產生自教育設施的日常維護成本。基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
3個月以內	1,380	1,078
3至6個月	1,375	1,071
6至12個月	2,552	115
1年以上	492	452
	<u>5,799</u>	<u>2,716</u>

財務報表附註

二零一六年六月三十日

21. 遞延稅項負債

年內及過往年度已確認遞延稅項負債及變動情況的詳情如下：

	投資物業 的重新估值 人民幣千元
於二零一四年七月一日	20,404
於損益扣除(附註12)	<u>15,367</u>
於二零一五年六月三十日及二零一五年七月一日	35,771
於損益扣除(附註12)	<u>15,092</u>
於二零一六年六月三十日	<u><u>50,863</u></u>

於二零一五年及二零一六年六月三十日，本集團並無就中國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66,032,000元(二零一五年：人民幣59,272,000元)。由於本集團目前並無任何宣派或分派股息的進一步計劃，故於二零一六年六月三十日，未匯出盈利共計人民幣660,322,000元(二零一五年：人民幣592,722,000元)。

財務報表附註

二零一六年六月三十日

22 股本

已發行及繳足

	普通股數目 股份	股本 港元	股本 人民幣
於二零一四年七月一日	200,000	414,872,500	331,898,000
紅股發行(附註(b))	134,800,000	—	—
根據配售發行新股(附註(c))	<u>45,000,000</u>	<u>101,448,000</u>	<u>80,038,000</u>
於二零一五年六月三十日、二零一五年七月一日 及二零一六年六月三十日	<u>180,000,000</u>	<u>516,320,500</u>	<u>411,936,000</u>

附註：

- (a) 截至二零一五年及二零一六年六月三十日止年度股本並無發生變動。
- (b) 根據本公司股東於二零一四年十二月十七日的決議案，本公司於過往年度完成發行 134,800,000 股紅股。紅股發行無償進行並入賬列作繳足。
- (c) 截至二零一五年六月三十日止年度，本公司通過配售方式以每股 2.64 港元的價格發行 45,000,000 股股份。該發行所得款項淨額為約人民幣 80,038,000 元(扣除股份發行費用之後)。

財務報表附註

二零一六年六月三十日

23. 儲備

本集團

本集團綜合權益的各組成部分的期初及期末結餘對賬載於綜合權益變動表。

本公司

本公司權益的個別組成部分於年初及年末的變動詳情載列如下：

	可供出售 金融資產儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年七月一日的結餘	—	(13,914)	(13,914)
年內虧損	—	(5,636)	(5,636)
其他全面收入	1	—	1
於二零一五年六月三十日及 二零一五年七月一日的結餘	1	(19,550)	(19,549)
年內虧損	—	(4,252)	(4,252)
可供出售金融資產公平值虧損，淨值	(977)	—	(977)
可供出售金融資產解除確認的重新歸類調整	1,887	—	1,887
已付股息	—	(17,843)	(17,843)
	<u>911</u>	<u>(41,645)</u>	<u>(40,734)</u>

財務報表附註

二零一六年六月三十日

23. 儲備—續

以下說明擁有人權益內儲備的性質及用途：

儲備	說明及用途
其他儲備	綜合入賬後，儲備主要來自於過往年度進行的集團重組。
可供出售金融資產儲備	按公平值確認分類為可供出售金融資產時產生的盈虧。
匯兌儲備	重新換算外國業務的資產淨值為呈列貨幣時產生的盈虧。

24 股息

建議二零一六年末期股息—每股4.0港仙(相等於約人民幣3.4分)
建議二零一五年末期股息—每股8.0港仙(相等於約人民幣6.3分)
宣派中期股息—每股4.0港仙(相等於約人民幣3.3分)

二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
6,166	—
—	11,347
<u>6,027</u>	<u>—</u>

建議末期股息須經本公司股東於應屆股東週年大會上批准。

25. 租賃

經營租賃—出租人

本集團投資物業乃根據經營租賃出租予租戶。租期通常為一年。不可撤銷經營租賃的最低租賃應收款項如下：

不超過一年
一年以上但不超過五年

二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
48,658	24,812
<u>1,239</u>	<u>2,086</u>
<u>49,897</u>	<u>26,898</u>

財務報表附註

二零一六年六月三十日

26. 本公司財務狀況表

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的投資	27	331,890	331,890
於聯營公司的投資		21,495	—
可供出售金融資產	17	17,652	17,617
		<u>371,037</u>	<u>349,507</u>
流動資產			
應收一間附屬公司款項		64,800	—
現金及現金等價物		1,599	46,501
		<u>66,399</u>	<u>46,501</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用		1,575	3,621
應付附屬公司款項		64,659	—
		<u>66,234</u>	<u>3,621</u>
流動資產淨值		<u>165</u>	<u>42,880</u>
淨資產		<u>371,202</u>	<u>392,387</u>
資本及儲備			
股本	22	411,936	411,936
儲備	23	(40,734)	(19,549)
總權益		<u>371,202</u>	<u>392,387</u>

代表董事

周華盛
主席及執行董事

劉迎春
行政總裁及執行董事

財務報表附註

二零一六年六月三十日

27. 於附屬公司的投資

以下列表載有主要影響本集團截至二零一六年六月三十日止年度的業績、資產或負債的附屬公司的詳細資料。

名稱	業務架構的形式	成立／經營地點 及主要活動	已繳足註冊 資本的描述 (人民幣元)	所有權權益、 投票權及 溢利份額百分比
廊坊開發區東方大學城 教育諮詢有限公司	公司	於中國提供教育設施租賃服務	263,500,000	99%

28. 關聯方交易

本集團由萊佛士及周華盛先生(萊佛士的創辦股東，亦為本集團的最終實益擁有人)控制。

(a) 與關聯方的交易

除披露於綜合財務報表的交易及結餘外，本集團已訂立下列關聯方交易：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
服務費用支付予： 一間同系附屬公司	—	9
租賃開支支付予： 同系附屬公司	—	11
租賃收入收取自： 一間同系附屬公司	<u>80</u>	<u>—</u>

財務報表附註

二零一六年六月三十日

28. 關聯方交易－續

(a) 與關聯方的交易－續

交易乃於本集團一般業務活動中開展，並按各訂約方互相協定的條款進行。

(b) 主要管理人員的薪酬

於年內，主要管理人員的酬金僅包括薪酬載於附註10的董事。本公司董事周華盛先生亦為萊佛士的董事，彼於截至二零一五年及二零一六年六月三十日止年度的酬金由萊佛士承擔。

29. 資本承擔

就建設投資物業已訂約但未入賬的資本支出如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
投資物業	—	25,000

30. 按分類劃分的金融資產及金融負債的概要

以下載列金融資產及負債的賬面值及公平值：

	本集團	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
金融資產		
可供出售金融資產，按公平值計	17,652	17,617
貸款及應收款項，按攤銷成本計		
— 貿易及其他應收款項	29,043	21,745
— 現金及現金等價物	4,866	101,663
金融負債		
金融負債，按攤銷成本計		
— 貿易及其他應付款項	14,640	11,756

財務報表附註

二零一六年六月三十日

31. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的業務面臨多種財務風險：信貸風險及流動資金風險。本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，並尋求盡量降低對本集團財務表現的潛在不利影響。

(i) 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。於截至二零一六年六月三十日止年度，本集團向五大客戶(二零一五年：五名)就支援設施提供的教育設施租賃及商業租賃佔本集團總收益**94.5%**(二零一五年：**93.8%**)。於二零一五年及二零一六年六月三十日，佔應收該五名客戶的貿易應收款項的**35%**(二零一五年：零)。

就考慮可收回性而言，管理層並無就於二零一五年及二零一六年六月三十日的貿易應收款項作出任何撥備。本集團認為，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。

(ii) 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於截至二零一六年六月三十日止年度已減緩。

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。本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需要融資。

財務報表附註

二零一六年六月三十日

31. 財務風險管理－續

(a) 財務風險因素－續

(ii) 流動資金風險－續

下表詳述本集團非衍生金融負債的餘下合約到期日，乃按合約未折現現金流量(包括使用合約利率或(若為浮息)於年結日的現行利率計算的利息付款)及本集團將須付款的最早日期計算：

	一年內 人民幣千元
於二零一六年六月三十日	
貿易及其他應付款項	<u>14,640</u>
於二零一五年六月三十日	
貿易及其他應付款項	<u>11,756</u>

董事已對本集團的現金流量預測進行詳細審查，並認為本集團將擁有充足營運資金以於報告期末起十二個月內償付其到期的財務負債。因此，本公司董事認為，本集團有能力持續經營業務及本集團的綜合財務報表已按持續經營基準編製。

(b) 資本風險管理

本集團的資本管理目標是保障本集團能持續營運，以為股東提供回報及為其他權益持有人帶來利益，並維持最優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，本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。

截至二零一五年及二零一六年六月三十日，本集團並無未償還借款。本集團的資本結構包括本公司擁有人應佔權益，包括已發行股本及儲備人民幣962,801,000元(二零一五年：人民幣925,431,000元)。

財務報表附註

二零一六年六月三十日

31. 財務風險管理－續

(c) 公平值估計

本集團金融資產(含現金及現金等價物、貿易及其他應收款項以及貿易及其他應付款項)的賬面值與其公平值相若。

第一層：活躍市場對相同資產或負債的報價(未經調整)；

第二層：除第一層所包含報價外的輸入數據，即可直接(即作為價格)或間接(即源自價格)自資產或負債觀察得出；及

第三層：資產或負債的輸入數據並非基於可觀察市場數據(不可觀察輸入數據)。

有關第三層公平值計量的資料

本集團於4 Vallees的非上市權益投資的公平值乃經參考4 Vallees的資產淨值釐定，並就缺少控制權折讓作出調整。公平值計量與缺少控制權折讓存在負相關關係。於二零一六年六月三十日，估計在所有其他變量保持不變情況下，缺少控制權折讓減少／增加1%將導致本集團的其他全面收入增加／減少人民幣220,000元。

下表按公平值層級分析按公平值入賬的金融工具：

	本集團及本公司			
	二零一六年			
	第一層	第二層	第三層	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可供出售金融資產				
－非上市權益投資	—	—	17,652	17,652

	本集團及本公司			
	二零一五年			
	第一層	第二層	第三層	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可供出售金融資產				
－已上市權益投資	17,617	—	—	17,617

財務報表附註

二零一六年六月三十日

31. 財務風險管理－續

(c) 公平值估計－續

有關第三層公平值計量的資料－續

於本年度及過往年度，層級間概無轉撥。

年內第三層公平值計量的結餘變動如下：

非上市權益投資

可供出售金融資產

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年初	—	—
購買	16,741	—
總盈虧：		
— 於其他全面收入(計入可供出售金融資產公平值變動)	911	—
年末	<u>17,652</u>	<u>—</u>

32. 主要非現金交易

於截至二零一五年六月三十日止年度，根據配售完成新股發行後，於二零一四年六月三十日的預付款項人民幣7,258,000元資本化為股本。

投資物業

於二零一六年六月三十日

名稱及姓名	租約屆滿期	用途	樓面面積約數 (平方米)	本集團 的權益 (%)
位於中國河北省廊坊市廊坊經濟 技術開發區東方大學城的 多塊土地及樓宇	中期	教學樓	121,256	99%
		學生及員工宿舍	144,490	
		零售及	42,505	
		配套設施	3,119	
			<u>311,370</u>	
	土地	<u>487,268</u>		

財務摘要

載於本財務摘要有關截至二零一六年六月三十日止年度的財務資料雖不構成本公司該年度的法定年度綜合財務報表，但卻來自該等財務報表。有關該等根據第622章香港公司條例(「公司條例」)第436條須予披露的法定財務報表的進一步資料如下：

	截至以下年度止年度			
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
業績				
收益	<u>68,550</u>	<u>59,643</u>	<u>61,588</u>	<u>68,619</u>
經營溢利	109,382	42,723	58,217	71,045
利息收入	4,033	1,235	210	737
財務成本	<u>(4,008)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
所得稅前溢利	109,407	43,958	58,427	71,782
所得稅抵免／(開支)	<u>5,304</u>	<u>(3,133)</u>	<u>(15,777)</u>	<u>(18,301)</u>
年內溢利	<u>114,711</u>	<u>40,825</u>	<u>42,650</u>	<u>53,481</u>
以下人士應佔：				
本公司擁有人	113,484	40,405	42,128	52,913
非控股權益	<u>1,227</u>	<u>420</u>	<u>522</u>	<u>568</u>

財務摘要

	於六月三十日			
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
資產及負債				
非流動資產	761,899	816,979	884,082	1,019,345
流動資產	83,123	95,413	123,408	43,709
流動負債	(57,033)	(82,198)	(39,240)	(41,774)
總資產減流動負債	787,989	830,194	968,250	1,021,280
非流動負債	(19,024)	(20,404)	(35,771)	(50,863)
淨資產	<u>768,965</u>	<u>809,790</u>	<u>932,479</u>	<u>970,417</u>
資本及儲備				
股本	8	331,898	411,936	411,936
儲備	<u>762,851</u>	<u>471,366</u>	<u>513,495</u>	<u>550,865</u>
本公司擁有人應佔權益	762,859	803,264	925,431	962,801
非控股權益	<u>6,106</u>	<u>6,526</u>	<u>7,048</u>	<u>7,616</u>
總權益	<u>768,965</u>	<u>809,790</u>	<u>932,479</u>	<u>970,417</u>

本公司將按公司條例第662(3)條及附表6第3部規定向公司註冊處處長送呈截至二零一六年六月三十日止年度的財務報表。

本公司的核數師已就該等財務報表作出報告。核數師的報告並無保留意見；並無提述任何事宜為核數師強調須注意但無就其報告作保留意見；及並無包含根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出的聲明。

ANNUAL REPORT

2 0 1 6



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