



**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

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：8067

配售

獨家保薦人、獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人



**BNP PARIBAS**  
CORPORATE & INVESTMENT BANKING

法國巴黎證券(亞洲)有限公司

## 重要提示

閣下如對本招股章程任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。



## Oriental University City Holdings (H.K.) Limited 東方大學城控股(香港)有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

以配售方式  
於香港聯合交易所有限公司  
創業板上市

配售股份數目：45,000,000股股份(視乎發售量調整權行使與否而定)

配售價：每股配售股份不多於2.68港元  
及預期不少於2.60港元，  
另加1%經紀佣金、0.005%聯交所  
交易費及0.0027%證監會交易徵費  
(須於認購時繳足，多繳款項可予退還)

股份代號：8067

獨家保薦人、獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人



法國巴黎證券(亞洲)有限公司

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本招股章程全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同本招股章程附錄六「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所述文件，已遵照香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第38D條的規定送交香港公司註冊處處長註冊。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

配售價預期由獨家牽頭經辦人與本公司於定價日訂立的協議釐定，而定價日預期將為二零一五年一月十二日(星期一)或前後，且於任何情況下均不遲於二零一五年一月十四日(星期三)。配售價將不會高於每股配售股份2.68港元，而現時預期不會低於每股配售股份2.60港元。倘獨家牽頭經辦人與本公司由於任何原因而未能於二零一五年一月十四日(星期三)前就發售價達成協議，則配售將不會進行並將告失效。於該情況下，本公司將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.oriental-university-city.com)上刊登公佈。

在作出投資決定前，有意投資者應仔細考慮本招股章程所載全部資料，包括本招股章程「風險因素」一節所載風險因素。

配售股份的有意投資者應注意，如於上市日期上午八時正(香港時間)前任何時間發生本招股章程「包銷—包銷安排及開支—終止理由」一節所述任何事件，包銷協議可由獨家牽頭經辦人終止。該等終止條文的進一步詳情載於本招股章程「包銷」一節，務請閣下參閱該節以獲取進一步詳情。

二零一四年十二月三十一日

---

## 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。有意投資者應瞭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。

創業板發佈資料的主要方法為透過聯交所操作的互聯網網頁上刊登。上市公司一般毋須在憲報報章刊登付款公佈。因此，有意投資者應注意彼等須能夠瀏覽聯交所網頁 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)，以取得創業板上市發行人的最新資料。

---

## 預期時間表

---

二零一五年<sup>(1)</sup>

預期定價日<sup>(2)</sup> ..... 一月十二日(星期一)或之前

將於(i)聯交所網站([www.hkexnews.com](http://www.hkexnews.com))；

及(ii)本公司網站([www.oriental-university-city.com](http://www.oriental-university-city.com))<sup>(3)</sup>

刊發所釐定的配售價及配售踴躍程度的公告 ..... 一月十五日(星期四)或之前

向承配人配發配售股份 ..... 一月十五日(星期四)或之前

配售股份的股票存入中央結算系統<sup>(4及5)</sup> ..... 一月十五日(星期四)或之前

預期股份開始在創業板買賣 ..... 一月十六日(星期五)上午九時正

---

附註：

- (1) 除另有說明外，所有日期及時間均指香港本地日期及時間。倘以上預期時間表有任何變動，我們將於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.oriental-university-city.com](http://www.oriental-university-city.com) 刊發適當公告以知會投資者。配售架構(包括其條件)的詳情載於本招股章程「配售的架構及條件」一節。
- (2) 定價日(即釐定配售價的日期)預期將為二零一五年一月十二日(星期一)或前後，且於任何情況下不遲於二零一五年一月十四日(星期三)。倘本公司與獨家牽頭經辦人未能於該日或本公司與獨家牽頭經辦人協定的較後日期前就配售價達成協議，則配售將不會成為無條件及將不會進行。
- (3) 我們的網站或我們網站所載任何資料均不構成本招股章程的一部分。
- (4) 預期配發及發行予承配人的配售股份的股票將於二零一五年一月十五日(星期四)或之前寄發予承配人或直接存入中央結算系統，以記存於獨家牽頭經辦人、承配人或其代理人(視乎情況而定)指定的中央結算系統參與者或中央結算系統投資者戶口持有人各自的股份戶口。本公司不會發出任何臨時所有權文件或證明。
- (5) 僅於上市日期上午八時正(香港時間)之前任何時間配售已在所有方面成為無條件且包銷協議並無根據其條款予以終止的情況下，配售股份的全部股票方可成為有效的所有權憑證。

有關配售架構(包括其條件)的詳情，請參閱本招股章程「配售的架構及條件」一節。

---

## 目 錄

---

### 致投資者的重要通知

本招股章程由本公司僅就配售而發行，不構成出售或購買除根據本招股章程提呈的配售股份以外的任何證券的要約或要約游說。本招股章程不得用作、亦不構成在任何其他司法權區或於任何其他情況下的出售要約或要約游說。

閣下應僅依賴本招股章程所載資料作出投資決定。

本公司、獨家保薦人、獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載內容的資料。

閣下不應將並非於本招股章程作出或所載的任何資料或聲明，視為已獲本公司、獨家保薦人、獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人、彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理人、聯屬公司或任何彼等的代表或參與配售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

本公司網站[www.oriental-university-city.com](http://www.oriental-university-city.com)的內容不構成本招股章程的一部分。

	頁次
創業板的特色 .....	i
預期時間表 .....	ii
目錄 .....	iii
概要 .....	1
釋義 .....	26
前瞻性陳述 .....	41
風險因素 .....	43
有關本招股章程及配售的資料 .....	70
董事及參與配售的各方 .....	74
公司資料 .....	76
行業概覽 .....	78
法規 .....	90

---

## 目 錄

---

	頁次
歷史及發展 .....	102
業務 .....	124
策略及所得款項用途 .....	181
主要股東 .....	188
與控股股東的關係 .....	189
董事、高級管理層及僱員 .....	198
股本 .....	209
財務資料 .....	212
包銷 .....	264
配售的架構及條件 .....	273
附錄一 — 會計師報告 .....	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三 — 物業估值 .....	III-1
附錄四 — 本公司組織章程概要 .....	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料 .....	V-1
附錄六 — 送呈公司註冊處處長及備查文件 .....	VI-1

## 概 要

本概要旨在向閣下提供有關本招股章程所載資料的概覽及應與本招股章程全文一併閱讀。由於此為概要，其並無載有對閣下可能屬重要的所有資料。閣下決定投資於配售股份前，應細閱本招股章程全文。

任何投資均涉及風險，部分有關投資於配售股份的特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下決定投資於配售股份前，應細閱該節。

### 概覽

我們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。我們所有現有教育設施均在我們的校區內。我們的校區目前佔據總地盤面積約731畝(487,270平方米)，目前位於廊坊市東方大學城。根據Euromonitor的資料，東方大學城是中國最早成立的大學城之一。我們的主要客戶為大學、學院、學校及教育培訓中心。我們亦出租校區的商用物業予為我們合同學院的學生及員工提供配套設施的供應商。

截至二零一四年十月三十一日，我們擁有建築面積約119,453平方米的教學設施及建築面積約144,490平方米的宿舍，已租賃予主要提供職業教育的合同學院。

### 業務模式

我們的業務經營主要包括向合同學院出租教學樓以及宿舍的教育設施租賃；其次是出租廣泛配套設施(包括雜貨店、洗衣店、網吧及食堂)的配套設施商業租賃。

下表載列往績記錄期我們兩條業務線的收益明細：

	截至六月三十日止年度			
	二零一三年		二零一四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
收益				
教育設施租賃 .....	65,438	95.5	56,854	95.3
配套設施商業租賃 .....	3,112	4.5	2,789	4.7
總計 .....	68,550	100.0	59,643	100.0

### 合同學院

我們的主要客戶為合同學院。以下為二零一四至二零一五學年我們合同學院的名單。

- 北京中醫大；
- 民航；
- 華航航空；
- 北京方正軟件技術；
- 北京城市學院；
- 北京東方研修學院；
- 東方翰翔學校；
- 廊坊美藝同創教育培訓<sup>(1)</sup>；
- 遠景培訓<sup>(1)</sup>；及
- 中澳嘉人力資源<sup>(1)</sup>。

我們於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度各年有七所合同學院，而該等合同學院於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度的居校學生人數分別逾21,000人及19,000人。於二零一四至二零一五學年，我們7所合同學院向我們續租及居校學生人數維持在約19,000人。除七所合同學院外，我們與三所新合同學院就二零一四至二零一五學年訂立教育服務協議及合作協議。該三所新的合同學院提供短期課程。作為保守措施，該三所新合同學院的居校學生不計作上述二零一四至二零一五學年的居校學生人數的一部分。

---

附註：

(1) 二零一四至二零一五學年的新合同學院，僅提供短期課程。



---

## 概 要

---

我們與合同學院訂立四類協議：(i)意向書；(ii)年度合作協議；(iii)短期課程的教育服務協議；及(iv)教育服務協議的補充協議。除意向書外，該等協議均具有法律約束力。我們與合同學院的合作關係主要以合作協議方式監管，有關協議乃按年訂立。根據合作協議，合同學院應付的教育設施租賃費金額按該等學院於即將到來的學年的估計學生入學人數計算。

於往績記錄期租用教學樓的合作協議的定價架構一般規定年租金一般介乎每名學生人民幣1,700元至人民幣2,100元，而二零一四至二零一五學年則介乎每平方米約人民幣400元至人民幣420元。至於合作協議項下租用宿舍的年租金，於往績記錄期及二零一四至二零一五學年同樣為每張床位介乎約人民幣1,200元至人民幣2,300元。合作協議的付款安排一般規定相關合同學院須於簽訂合作協議後三日內支付相等於總教育設施租賃費的20%的按金，餘下費用將於該曆年的九月二十日前結算。

我們與既有合同學院的合約關係則由合作協議管理，而我們與提供短期課程的三所新合同學院的合約關係由教育服務協議及補充協議管理。截至二零一五年六月三十日止年度，預期來自該三所新合同學院的收益貢獻微不足道。

教育服務協議及補充協議的定價架構一般規定租用教學樓的每月租金為每平方米人民幣60元，而租用宿舍的每張床位每日租金介乎人民幣8元至人民幣16元。教育服務協議及補充協議的付款安排一般規定合同學院須(i)繳付教育設施租賃費總額的20%作為按金，餘款於簽訂補充協議後若干天內結清，或(ii)於簽訂相關補充協議後若干天內繳付相當於一個月教育設施租賃費的款項作為預付款項。視乎使用期間而定，餘額將須按情況於指定日期結付。確切支付條款將在補充協議中列明。

進一步詳情請參閱本招股章程「業務－我們的業務－教育設施租賃－與合同學院的協議」一節。

## 概 要

### 與合同學院的協議概要

下表概述截至最後實際可行日期我們與合同學院訂立的協議類型：

合同學院名稱	意向書	合作協議		教育服務協議	教育服務協議的補充協議
	二零一四年七月一日至二零一七年六月三十日	往績記錄期	二零一四至二零一五學年	二零一四年七月一日至二零一七年六月三十日	二零一四至二零一五學年
北京中醫大	√	√	√	—	—
民航	—	√	√	—	—
華航航空	—	√	√	—	—
北京方正軟件技術	√	√	√	—	—
北京城市學院	√	√	√	—	—
北京東方研修學院	—	√	√	√ <sup>(3)</sup>	—
東方翰翔學校	—	√	√ <sup>(1)</sup>	√ <sup>(4)</sup>	—
廊坊美藝同創教育培訓	—	—	√ <sup>(5)</sup>	√	√
遠景培訓	—	—	√ <sup>(2)(5)</sup>	√	—
中澳嘉人力資源	—	—	√ <sup>(5)</sup>	√	√

附註：

- (1) 東方翰翔學校就宿舍與我們訂立為期四年的合作協議，理由是東方翰翔學校已翻新有關宿舍，並要求獲得較長租期。該協議的其他主要條款與其他合作協議相似。
- (2) 遠景培訓已就為期一年的教學樓租賃與我們訂立租賃協議。該租賃協議的主要條款與其他合作協議相似。
- (3) 北京東方研修學院於往績記錄期提供全日制課程。然而，由於部分先前提供的課程對潛在學生的受歡迎程度已減少，故其於二零一四至二零一五學年已將其經營模式轉至提供短期課程。
- (4) 除提供全日制課程外，東方翰翔學校於二零一四至二零一五學年開始提供短期課程。
- (5) 儘管該等合同學院從事短期課程，其仍每年與我們訂立合作協議，原因為其於年內舉辦多個短期課程，以於開始若干短期課程前取得若干物業以為該等合同學院提供部分基本場所經營，以及於短期課程出現額外需求的情況下訂立進一步補充協議。

由於我們的補充協議的性質屬短期，下表僅載列截至最後實際可行日期我們與合同學院之間訂立的意向書、合作協議及教育服務協議的生效日期及到期日：

合同學院名稱	意向書		合作協議		教育服務協議 <sup>(3)</sup>	
	生效日期	到期日	生效日期	到期日	生效日期	到期日
北京中醫大	二零一四年七月一日	二零一七年六月三十日	二零一四年七月一日	二零一五年六月三十日	—	—
民航	—	—	二零一四年七月一日	二零一五年六月三十日	—	—
華航航空	—	—	二零一四年七月一日	二零一五年六月三十日	—	—
北京方正軟件技術	二零一四年七月一日	二零一七年六月三十日	二零一四年七月一日	二零一五年六月三十日	—	—
北京城市學院	二零一四年七月一日	二零一七年六月三十日	二零一四年七月一日	二零一五年六月三十日	—	—
北京東方研修學院	—	—	二零一四年九月一日	二零一五年八月三十一日	二零一四年七月一日	二零一七年六月三十日
東方翰翔學校	—	—	二零一四年七月一日	二零一五年六月三十日	二零一四年七月一日	二零一七年六月三十日
			二零一四年九月一日	二零一八年八月三十一日 <sup>(4)</sup>		
廊坊美藝同創						
教育培訓	—	—	二零一四年八月一日	二零一五年七月三十一日	二零一四年七月一日	二零一七年六月三十日
遠景培訓	—	—	二零一四年十一月五日	二零一五年十一月四日 <sup>(5)</sup>	二零一四年七月一日	二零一七年六月三十日
中澳嘉人力資源	—	—	二零一四年十二月一日	二零一五年十一月三十日	二零一四年七月一日	二零一七年六月三十日
			二零一四年十一月五日	二零一五年十一月四日		

附註：

- (1) 東方翰翔學校就宿舍與我們訂立為期四年的合作協議，理由是東方翰翔學校已翻新有關宿舍，並要求較長租期。該協議的其他主要條款與其他合作協議相似。
- (2) 遠景培訓已就為期一年的教學樓租賃與我們訂立租賃協議。該租賃協議的主要條款與其他合作協議相似。
- (3) 教育服務協議監管我們與合同學院的短期課程的關係。

進一步詳情請參閱本招股章程「業務－我們的業務－教育設施租賃－與合同學院的協議」一節。

## 概 要

### 出租率

下表列示於二零一三年及二零一四年六月三十日，我們校區的教學樓及宿舍的出租率以及計算出租率所使用的相關資料。由於(i)重組於二零一二年九月二十四日完成，(ii)與廊坊鳳河訂立日期為二零一二年十月二十日的樓宇交換使用協議及(iii)重組後與築韻隨後於二零一三年六月進行的土地買賣，全部均於二零一三年六月三十日前發生，而該三項事件對截至二零一三年六月三十日及二零一四年六月三十日的可供出租教學樓及宿舍及教育設施的總建築面積，以及校區的教學樓及宿舍出租率，均無任何影響。

	於六月三十日	
	二零一三年	二零一四年
<b>教學樓<sup>(1)</sup></b>		
教學樓出租率(按建築面積) <sup>(2)</sup> .....	74.5%	83.1%
<b>建築面積</b>		
已出租建築面積 .....	110,631.0	99,215.7
可供出租總建築面積 .....	148,553.0	119,452.6
<b>宿舍</b>		
宿舍出租率 <sup>(3)</sup> .....	91.6%	94.2%
— 自有 .....	100.0%	96.4%
— 租賃自其他方 <sup>(4)</sup> .....	82.0%	87.5%
<b>宿舍的床位數目</b>		
已出租床位數目 .....	21,253	19,290
— 自有 .....	12,356	15,036
— 租賃自其他方 <sup>(4)</sup> .....	8,897	4,254
可供出租床位總數 .....	23,202	20,468
— 自有 .....	12,356	15,604
— 租賃自其他方 <sup>(4)</sup> .....	10,846	4,864

附註：

- (1) 我們所有可提供出租教育設施的教學樓均屬自有。
- (2) 按期內根據合作協議出租予合同學院的總建築面積除以期內可提供教學樓總平均建築面積再乘以100%計算。
- (3) 按期內根據合作協議出租予合同學院的床位數目除以期內宿舍的床位數目再乘以100%計算。
- (4) 這包括租賃自廊坊鳳河及泰土的床位數目，而截至二零一三年六月三十日一間宿舍的832個床位乃租賃自我們的關連人士築韻。

有關教育設施及商業樓宇總建築面積的詳情，請參閱本節「物業權益－物業權益概要」分節。出租率的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務－教育設施租賃－出租率」一節。

下表載列我們既有合同學院的有關資料：

既有合同學院名稱及所開辦的主要課程	教育類型	開始向本集團租賃教育設施的年份 <sup>(6)</sup>	截至六月三十日止的已租賃建築面積(平方米)		截至六月三十日止的「宿舍居校學生及員工人數」及「已出租床位數目」		二零一四至二零一五年學年就教學樓租賃的建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	二零一四至二零一五年宿舍居校學生及員工人數 <sup>(10)</sup>
			二零一三年 <sup>(7)</sup>	二零一四年 <sup>(7)</sup>	二零一三年	二零一四年		
北京中醫大(創立於二零零五年)(中醫、健康意識和護理)	學歷教育	二零零八年	76,562.7	76,562.7	10,386	10,386	85,241.9	10,386
民航 <sup>(1)</sup> (創立於一九八二年)(民航及物流、航空服務及航空安全)	高等職業教育	二零零八年	28,803.3	19,413.4	4,620	4,620	19,413.4	4,056
華航航空 <sup>(2)</sup> (創立於二零零八年)(民航英語、航空服務及航空安全)	中等職業教育	二零零八年	不適用	不適用	3,480	3,024	不適用	3,768
北京方正軟件技術 <sup>(3)</sup> (創立於二零零二年)(計算機科學、電子信息工程、多媒體及設計及商務管理)	高等職業教育	二零零八年	不適用	不適用	750	750	不適用	750
北京城市學院 <sup>(4)</sup> (創立於一九八四年)(外語及文化、旅遊及酒店管理、電子信息工程及設計)	學歷教育	二零零八年	2,980.0	2,039.7	596	270	203.9 <sup>(9)</sup>	不適用 <sup>(9)</sup>
北京東方研修學院(創立於二零零二年)(航空旅遊、國際航海、雙語研究、經濟及管理及軟件)	職業教育培訓 <sup>(4)</sup>	二零零八年	2,285.0	不適用	351	不適用	不適用	不適用
廊坊東藝院(創立於二零零九年)(時裝設計及航空服務) <sup>(3)</sup>	高等職業教育	二零一零年	不適用	1,200.0	240	240	294.3	224
東方翰翔學校 <sup>(5)</sup> (創立於二零一零年)(計算機科學及英語)	職業教育培訓 <sup>(5)</sup>	二零一三年	110,631	99,215.7	21,253	19,290	105,153.5	19,184 <sup>(11)</sup>
總計								

附註：

- 於往績記錄期，民航及華航航空的收益貢獻合併計算，理由是我們與該兩所合同學院的業務關係乃由單一合作協議所管理。
- 北京方正軟件技術及北京城市學院僅向我們租用宿舍，理由是該兩所合同學院目前正使用位於東方大學城內但校區外的教學樓。
- 廊坊東藝院乃由萊佛士擁有及經營，故為本公司的關連人士。其於二零一三至二零一四學年及二零一四至二零一五學年並無收錄任何學生，原因為萊佛士集團決定因策略原因而關閉廊坊東藝院。
- 東方翰翔學校僅於二零一三年七月成為我們的合同學院。
- 參加此類培訓的學生僅會取得結業證書，而不會取得學位或文憑。
- 大多數合同學院於二零零八年起開始向本集團租賃教育設施，原因為萊佛士於二零零八年收購本集團。
- 往績記錄期內，我們的既有合同學院乃基於入讀學生人數而非基於建築面積向我們租賃教學樓。
- 就教學樓租賃的建築面積乃按二零一四至二零一五年學年的合作協議訂明的建築面積計算。
- 儘管北京東方研修學院將不會向我們租賃宿舍，惟其於二零一四至二零一五年學年將繼續向我們租賃教學樓。
- 居校學生及員工人數乃基於合作協議所列二零一四至二零一五年學年床位數目。
- 我們於二零一四至二零一五年學年開始向提供短期課程的合同學院租賃，而作為保守措施，參與短期課程的居校學生並未計入二零一四至二零一五學年學年居校學生人數的一部分。

---

## 概 要

---

有關上表的分析詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務－教育設施租賃－趨勢分析」一節。

下表載列新合同學院的相關資料。

### 新合同學院

合同學院名稱	開辦的主要課程	教育類型	成為合同學院的年份
廊坊美藝同創教育培訓 <sup>(1)</sup> (創立於二零一四年)	藝術、音樂及舞蹈	職業教育培訓 <sup>(2)</sup>	二零一四年
遠景培訓 <sup>(1)</sup> (創立於二零一一年)	外語及計算機科學	職業教育培訓 <sup>(2)</sup>	二零一四年
中澳嘉人力資源 <sup>(1)</sup> (創立於二零零六年)	人力資源培訓	職業教育培訓 <sup>(2)</sup>	二零一四年

附註：

- (1) 該等合同學院從事提供短期課程業務，我們於二零一四年至二零一五年學年開始租賃我們的教育設施予彼等。
- (2) 修讀此類教育的學生僅會取得結業證書，而不會取得學位或文憑。

### 供應商

於往績記錄期，我們聘用獨立第三方供應商提供一系列有關管理校區的服務，主要包括園藝、清潔、樓宇維修及翻新及校園保安。我們根據定價、背景、行業經驗、聲譽及提供優質服務的能力甄選及評估供應商。我們已制定有關供應商須跟從及遵從的清潔、園藝及保安服務的內部合規指引。我們的物業管理團隊會就所提供的服務進行抽樣檢查。我們通常與供應該等管理服務的承包商訂立年度協議。

自二零一四至二零一五學年起，我們的八所合同學院同意自行委聘供應商對其向我們租用的教育設施及該等教育設施的周邊區域提供清潔及綠化服務。我們的合同學院全部將自行委聘承包商提供例行的樓宇維護及翻新服務，而我們將僅負責樓宇結構的重大翻新工程。我們一般於七月及八月就我們教育設施的樓宇結構進行年檢。進行檢查旨在確保供教育用途的樓宇結構安全。我們於往績記錄期並無就樓宇結構進行任何重大翻新工程。於最

---

## 概 要

---

後實際可行日期，我們並不預視我們的教育設施須於不久將來進行主要翻新工程，而我們並無任何翻新工程計劃。該等安排並不影響我們的教育設施租賃費，原因為我們的合同學院經商業磋商後接納該安排。該等新安排預期可減少我們的維護成本。我們能磋商該等新安排，因我們與合同學院均有意清晰區分在該等區域的責任。該等新安排反映於與合同學院二零一四至二零一五學年的合作協議內。我們將繼續負責對校區內的公共區域提供清潔及綠化服務。我們亦會就校園保安服務繼續委聘獨立第三方保安服務供應商。

### 競爭優勢

我們相信本集團擁有下列競爭優勢：(i)我們的校區處於有利地位可成為中國領先的職業教育培訓中心；(ii)我們的校區位置優越，坐享完善交通基礎設施並靠近不斷發展的都會地區，亦鄰近北京及天津多個經濟開發區；(iii)我們是中國教育設施租賃業務的先行者。詳情請參閱本招股章程「業務－競爭優勢」一節。

### 影響我們合同學院的學費的法規

河北省及中國政府機關就民辦及公立高等教育機構的學費均設有多項限制。我們所有的合同學院均為民辦高等教育機構且受制於民辦高等教育機構適用的該等限制。該等限制限制了我們向合同學院增收教育設施租賃費的能力。

有關詳情，請參閱本招股章程「法規－有關私人辦學的法規－有關教育收費的法規」及「風險因素－與我們業務有關的風險－我們合同學院向其學生收費的能力視乎河北及中國有關政府當局的限制，而我們對此並無控制權。我們提高向合同學院收取教育設施租賃費的能力亦可能因此受限。」等節。

### 業務目標及策略

我們的主要目標是將我們的校區發展成為中國領先的職業教育培訓中心。我們將致力於通過在我們的校區提供更多的和升級的教育設施來實現這一目標。

---

## 概 要

---

為確保有足夠宿舍可供我們的合同學院及／或新客戶租用，我們計劃透過動用全部配售所得款項淨額，在我們校區興建可容納約3,500名學生及員工的新宿舍。

我們亦計劃在機會出現時複製我們教育設施租賃業務的經驗至中國其他地區。截至最後實際可行日期，我們尚未物色到任何收購目標，亦無任何具體計劃。

### 股東資料

緊隨配售完成後（假設發售量調整權並無獲行使），我們的控股股東將擁有本公司當時經擴大已發行股本的75%。

據我們所知，於最後實際可行日期，我們的控股股東、董事、我們任何附屬公司的董事或其各自的任何緊密聯繫人概無於與我們的業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務（本集團除外）中擁有權益（本招股章程「歷史及發展－重組後－除外業務」一節所披露者除外）。

### 從萊佛士分拆

上市涉及分拆及將萊佛士的教育設施租賃業務獨立上市。誠如萊佛士日期為二零一四年十月八日的公告所載，分拆的理由載於下文。

### 提升萊佛士集團整體財務能力

上市將提升萊佛士集團的整體財務能力。萊佛士的可用資源其後將用於發展萊佛士的教育設施提供核心業務以及其他策略性業務。因此，萊佛士董事會相信上市將使萊佛士得以分配本來保留予本集團的資源並使萊佛士集團的財務狀況更佳。

### 更佳的管理及投資者更專注

上市將使本集團及萊佛士集團得以進行其業務、策略及發展計劃。投資者亦可按照其對各上市實冊的評估，經考慮其本身的獨有策略、功能、風險及回報選擇獨立投資於各項獨特的業務。兩項業務的差異性可吸引在單一或兩個商業模式同時尋求投資機會的新投資者，因而創設更寬廣更多元化的投資基礎。



---

## 概 要

---

上市令萊佛士集團可專注於學院開發及發展知識產權，並改善萊佛士集團核心業務的財務及營運表現。

### 加強萊佛士集團的財務狀況

由於萊佛士集團擬於上市後維持對本公司的大部分控制權，萊佛士集團的賬目將繼續綜合入賬至本集團賬目。緊隨上市後，萊佛士集團的現金狀況將提高，因此，萊佛士集團預期萊佛士集團的流動比率(即流動資產相對流動負債)將有所改善。

### 新交所的批准

萊佛士已向新交所申請有關批准並已於二零一四年十二月三日獲批准。

### 所得款項用途

根據配售價為每股配售股份2.64港元(即配售價範圍中位數及假設發售量調整權未獲行使)計算，我們估計根據配售發行新股份的所得款項總額預期將為118.8百萬港元。預期上市開支合共將約為61.4百萬港元(約人民幣49.1百萬元)，其中約41.8百萬港元(約人民幣33.4百萬元)已於二零一四年六月三十日前產生，而約19.6百萬港元(約人民幣15.7百萬元)則預期將於二零一四年六月三十日後產生。緊隨上市後從現金流角度而言，將予支付的餘下上市開支預期將約為41.0百萬港元(約人民幣32.8百萬元)，其中約25.0百萬港元(約人民幣20.0百萬元)為就萊佛士已或將代表我們支付的上市開支而應付萊佛士的款項。該等餘下上市開支將會從我們的所得款項總額中扣除。因此，我們的所得款項淨額估計將約為77.8百萬港元。就萊佛士代我們已付或將支付的上市開支而應付萊佛士的款項將自所得款項總額中扣除並將於上市後以所得款項總額支付。

用作上述用途的所得款項分配將於配售價釐定為高於或低於預測配售價範圍中位數的情況下將予調整。倘配售價釐定為每股配售股份2.68港元(即配售價範圍的上限)，則我們的所得款項淨額將(i)增加約1.8百萬港元(假設發售量調整權未獲行使)；及(ii)增加約2.1百萬港元(假設發售量調整權獲悉數行使)。於該等情況下，我們現時擬使用該等額外所得款項以滿足我們的營運資本需求及一般企業用途。倘配售價釐定為每股配售股份2.60港元(即配售價範圍的下限)，則我們的所得款項淨額將(i)減少約1.8百萬元(假設發售量調整權未獲行

---

## 概 要

---

使)；及(ii)減少約2.1百萬港元(假設發售量調整權獲悉數行使)。於該等情況下，我們現時擬以我們內部產生資金撥付建設新宿舍的任何餘下成本。

我們擬將全部估計所得款項淨額或約77.8百萬港元用作在校區內興建新宿舍。有關我們校區於最後實際可行日期至二零一七年六月三十日期間興建新宿舍的實施計劃詳情，請參閱「策略及所得款項用途－業務策略－實施計劃」分節。

### 控制性詳細規劃

控制性詳細規劃是廊坊市城鄉規劃局於二零一一年頒佈的規管東方大學城土地使用分區的土地利用規劃方案。

### 重組

重組包括土地優化及企業重組。重組包括土地優化及企業重組。土地優化乃由控制性詳細規劃推動，而其乃由地方政府頒佈以優化東方大學城內的土地用途，並由本集團及萊佛士集團根據控制性詳細規劃及在籌劃上市過程中進行。其包括一系列土地轉讓，藉以根據各實體的業務理順東方大學城的全部土地業權。企業重組包括註冊成立本公司、廊坊高等教育向廊坊教育諮詢轉讓業務及資產以及向本公司轉讓於廊坊教育諮詢的股權。

由於進行了重組(包括土地優化)，本集團大體僅持有與我們教育設施租賃業務有關的教育用地(惟萊佛士集團仍持有的教育用地除外，詳情載於「歷史及發展－重組後－除外教育用地」一節)，及廊坊教育諮詢成為由本公司擁有99%。

有關重組詳細，請參閱本招股章程「歷史及發展－重組」一節。

### 於往績記錄期的土地轉讓

#### 於重組期間的土地優化

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

---

## 概 要

---

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

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

### 重組後土地轉讓

- 於二零一三年六月，本集團以總代價約人民幣51.5百萬元自築韻轉入約95畝(63,068平方米)土地及若干投資物業，而該代價乃經參考獨立物業估值師戴德梁行評估的土地及若干投資物業公平值計算。根據同份合同，本集團以代價約人民幣55.3百萬元向築韻轉出約117畝(78,259平方米)的空置教育用地。該代價乃經參考獨立物業估值師戴德梁行評估的土地公平值計算。

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

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

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

## 概 要

### 財務資料概要

以下為來自本集團於往績記錄期內的綜合收益表、綜合資產負債表及綜合現金流量的選定資料概要，該等資料乃摘錄自本招股章程附錄一所載的會計師報告。我們截至二零一三年六月三十日止年度的財務資料包括原本為上市業務經營但於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)指定供除外業務使用的土地及物業直接應佔的財務業績。

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

### 來自綜合收益表的選定資料

	截至六月三十日止年度	
	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
收益 .....	68,550	59,643
政府補助 .....	80,619	8,648
投資物業的公平值收益 .....	13,730	9,561
經營溢利 .....	109,382	42,723
除所得稅前溢利 .....	109,407	43,958
年內溢利 .....	114,711	40,825

## 概 要

下表載列於所示年度我們按類別劃分的收益總額明細：

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

下表載列合同學院於所示年度租賃教學樓及宿舍的所得收益明細：

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

	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>收益</b>				
宿舍租賃				
北京中醫大 .....	16,034	44.3	15,432	47.8
民航及華航航空 <sup>(1)</sup> .....	9,642	26.6	8,572	26.5
北京方正軟件技術 .....	7,503	20.7	5,997	18.6
北京城市學院 .....	1,515	4.2	1,515	4.7
北京東方研修學院 .....	1,009	2.8	410	1.3
廊坊東藝院 .....	513	1.4	—	—
東方翰翔學校 .....	—	—	366	1.1
<b>總計 .....</b>	<b><u>36,216</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>32,292</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

附註：

- (1) 於往績記錄期，來自民航及華航航空的收益已予合併，原因為我們與該兩所合同學院的業務關係由同一合作協議監管。

---

## 概 要

---

我們的收益由截至二零一三年六月三十日止年度約人民幣68.6百萬元減少約人民幣9.0百萬元至截至二零一四年六月三十日止年度約人民幣59.6百萬元。教學樓租賃的收益於期內減少約人民幣4.6百萬元，主要由於若干合同學院的學生人數減少所致，而宿舍租賃的收益則於期內減少約人民幣3.9百萬元，主要由於在我們宿舍居住的學生及員工人數減少所致。

由於我們的五大客戶於往績記錄期佔我們總收益的主要部分，故我們的客戶集中度高。來自租賃我們教育設施的兩大客戶(全部為合同學院)的收益分別為人民幣52.9百萬元及人民幣47.2百萬元，佔我們截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度的總收益分別約77.2%及79.2%。

我們的年內溢利減少約人民幣73.9百萬元至截至二零一四年六月三十日止年度約人民幣40.8百萬元，而截至二零一三年六月三十日止年度則約為人民幣114.7百萬元。這主要由於收益減少約人民幣9.0百萬元及政府補助減少人民幣72.0百萬元(其中與作為重組一部分的土地優化有關的非經常性政府補助為人民幣51.3百萬元，而與物業稅及土地使用稅有關的經常性政府補助部分為人民幣20.7百萬元)，加上投資物業的未變現公平值收益減少人民幣4.2百萬元所致，惟部分被經營及其他開支減少約人民幣18.4百萬元所抵銷。此外，我們於截至二零一三年六月三十日止年度錄得所得稅抵免人民幣5.3百萬元，而截至二零一四年六月三十日止年度則錄得所得稅開支人民幣3.1百萬元。

有關我們經營業績的進一步詳情，請參閱「財務資料－歷史經營業績回顧－截至二零一四年六月三十日止年度與截至二零一三年六月三十日止年度比較」一節。

## 概 要

### 來自綜合資產負債表的選定資料

	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>資產</b>		
非流動資產 .....	761,899	816,979
流動資產 .....	83,123	95,413
<b>總資產 .....</b>	<b>845,022</b>	<b>912,392</b>
<b>權益及負債</b>		
本公司擁有人應佔權益 .....	762,859	803,264
非控股權益 .....	6,106	6,526
<b>權益總額 .....</b>	<b>768,965</b>	<b>809,790</b>
<b>負債</b>		
非流動負債 .....	19,024	20,404
流動負債 .....	57,033	82,198
<b>負債總額 .....</b>	<b>76,057</b>	<b>102,602</b>
<b>權益及負債總額 .....</b>	<b>845,022</b>	<b>912,392</b>
<b>流動資產淨值 .....</b>	<b>26,090</b>	<b>13,215</b>
<b>總資產減流動負債 .....</b>	<b>787,989</b>	<b>830,194</b>

我們的流動負債由二零一三年六月三十日的約人民幣57.0百萬元增至二零一四年六月三十日的約人民幣82.2百萬元，此乃主要由於貿易及其他應付款項於期間有所增加所致。於二零一四年六月三十日的貿易及其他應付款項較二零一三年六月三十日有所增加乃主要由於就若干教學樓轉型為宿舍以及興建新宿舍而應付承建商的款項增加所致，而這導致投資物業價值增加。有關詳情，請參閱「財務資料－流動資產淨值－二零一四年六月三十日與二零一三年六月三十日的比較」一節。

### 綜合現金流量概要

下表載列於所示年度我們的綜合現金流量概要：

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

## 概 要

### 主要財務比率

我們於所示年度的主要財務比率載列如下。

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

附註：

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

資產負債比率由二零一三年六月三十日的約2.7%略減至二零一四年六月三十日的約2.6%，原因是(i)於二零一三年及二零一四年六月三十日我們並無銀行借款；(ii)於二零一三年及二零一四年六月三十日，我們因重組而並非於一般業務過程中產生的應付款項包括維持相同的約人民幣21.1百萬元的應付稅項(應付企業所得稅約人民幣19.8百萬元及應付印花稅約人民幣1.3百萬元)；及(iii)我們的權益因截至二零一四年六月三十日止年度的純利而略有增加。

於二零一三年及二零一四年六月三十日的債務權益比率維持為零，原因是我們截至二零一三年及二零一四年六月三十日並無銀行借款所致。

流動比率由二零一三年六月三十日的約145.7%降至二零一四年六月三十日的約116.1%，主要由於與興建額外宿舍及將若干教學樓改成宿舍有關的應付承包商款項導致應付第三方的其他應付款項增加所致。



---

## 概 要

---

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

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

### 近期發展及無重大不利變動

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

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

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

---

## 概 要

---

根據我們摘錄自本集團截至二零一四年十月三十一日止四個月的未經審核簡明綜合中期財務資料的截至二零一四年十月三十一日止四個月的未經審核財務資料(已經我們申報會計師根據香港會計師公會頒佈的香港審閱聘任準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱)，截至二零一四年十月三十一日止四個月，我們的收益較二零一三年同期略增，此乃主要由於我們向我們合同學院就教學樓收取的平均租金增加所致。投資物業的公平值收益由截至二零一三年十月三十一日止四個月的人民幣8.9百萬元減至二零一四年同期的人民幣32,000元。除我們投資物業的公平值收益外，我們截至二零一四年十月三十一日止四個月的經營溢利較二零一三年同期略增。

此外，為更佳反映我們合同學院佔用的實際面積及方便進行內部規劃，我們已更改我們就教學樓收取教育設施租賃費的方法。作為我們與合同學院的一般商業磋商部分，彼等能接受該等改變，及我們能於二零一四年至二零一五年學年於合作協議中反映該等改變。於往績記錄期內，我們按每名學生的年度單位價格(介乎每名學生約人民幣1,700元至人民幣2,100元)向合同學院收費。於二零一四至二零一五學年，我們按租賃建築面積向合同學院(我們擬於二零一五至二零一六學年與其訂立該新安排的北京中醫大除外)收費。我們於二零一四至二零一五學年就租賃教學樓向合同學院收取的年租金費用介乎每平方米約人民幣400元至人民幣420元。按每名學生五平方米計算，這相等於每名學生約每年人民幣2,000元至人民幣2,100元。根據教學樓的此新租金安排，我們預期就租賃教學樓收取略高的收入，原因為我們之前實際上已收取較高的租金費用。詳情請參閱本招股章程「業務－我們的業務－教育設施租賃－與合同學院的協議－(b)合作協議」一節。

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

根據廊坊市人民政府發出的二零一二年批文，廊坊市人民政府同意促成重組，並就轉讓土地、建築物及構築物(作為重組的一部分)所產生的稅項撥備向我們提供特別政府補助(「特別政府補助」)，包括特別稅項撥備。因此，我們於截至二零一四年六月三十日就特別

---

## 概 要

---

政府補助確認與企業所得稅約人民幣19.8百萬元及印花稅約人民幣1.3百萬元有關的相應應收款項約人民幣21.1百萬元。倘我們相應的應收政府補助因任何理由根據香港財務報告準則被視為不可收回或已減值，則我們需記錄應收政府補助撤銷。於上述情況，我們的經營業績、財務狀況及現金流或會受到重大影響。

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

自二零零八年起，廊坊市人民政府一直就有關用作教育用途（而非商業用途）土地的若干物業稅及土地使用稅向我們提供政府補助。該等政府補助的書面批文現時定於二零一五年六月前到期，我們將於到期後尋求將有關批文續新。截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，經常性政府補助金額分別約為人民幣29.3百萬元及人民幣8.6百萬元。進一步詳情請參閱本招股章程「財務資料－節選收益表項目說明－政府補助」一節。截至二零一四年十一月三十日，並無有關我們財務報表所記錄的未支付經常性政府補助的應收款項。不能保證我們可繼續獲得廊坊市人民政府的有關支持。於二零一四年十一月二十七日，國務院頒佈通知，當中規定有關企業及其投資者（或管理者）納稅及非稅收收入掛鈎的財政支出優惠政策（包括違反有關法律及法規的先徵後返、列收列支、財政獎勵或補助、以代繳或補貼的形式減免土地出讓收入）須予廢止。有關適用政府政策的詳情，請參閱本招股章程「法規－法規概要－政府補助及津貼」一節。

## 概 要

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

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

### 配售統計數字

	按最低 指示性配售價 2.60港元計算	按最高 指示性配售價 2.68港元計算
市值 <sup>(1)</sup> .....	468.0百萬港元	482.4百萬港元
未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值 <sup>(2)</sup> .....	6.07港元	6.09港元

附註：

- (1) 股份市值乃根據緊隨配售及紅股發行完成後已發行180,000,000股股份計算，並無計及根據購股權計劃或發售量調整權可能授出的任何購股權或本公司根據本招股章程「股本」一節所述配發及發行或購回股份的一般授權可能配發及發行或購回的任何股份。
- (2) 未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值乃於本招股章程附錄二「未經審核備考經調整有形資產淨值報表」一節所載的調整後，根據緊隨配售及紅股發行完成後已發行180,000,000股股份計算，並無計及根據購股權計劃或發售量調整權可能授出的任何購股權或本公司根據本招股章程「股本」一節所述配發及發行或購回股份的一般授權可能配發或發行或購回的任何股份。

## 概 要

### 物業估值

獨立物業估值師戴德梁行已對我們於二零一四年十月三十一日的物業權益進行估值。以下資料摘錄自招股章程附錄三所載的物業估值報告並概述戴德梁行對本集團各項物業的估值以及戴德梁行在達致其估值時所採用的經選定主要參數。閣下應注意，戴德梁行編製的市值以若干假設為基礎，而該等假設可能會有所改變及有關市值可能不會實現。詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的物業估值以若干假設為基礎，而該等假設因其性質使然而具有主觀性及不確定性，可能會與實際結果出現重大差別。」一節。

物業類別	於二零一四年 十月三十一日 現況下 本集團應佔的市值	估值方法及主要假設
	人民幣	
第一類及第二類－ 本集團於中國持有 作佔用及投資的物業	821,361,420	<p>收入法以資本化源自現有租約的租金收入淨額為基準，並就物業潛在的復歸收入作出適當撥備或參考可資比較市場交易。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>市場單位月租<ol style="list-style-type: none"><li>商業用途：每平方米人民幣15元</li><li>教學用途：每平方米人民幣16至20元</li><li>宿舍用途：每平方米人民幣14至19元</li></ol></li><li>資本化比率：8.5%</li></ul>

### 上市開支

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

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

---

## 概 要

---

我們截至二零一四年十二月三十一日止六個月及截至二零一五年六月三十日止年度的純利可能分別大幅低於截至二零一三年十二月三十一日止六個月及截至二零一四年六月三十日止年度的純利。綜合收益表的上市開支影響對本集團自二零一四年六月三十日(即最新近經審核綜合財務報表的編製日期)起的財務或貿易狀況或前景造成重大不利改變。準投資者務請注意上市開支對本集團截至二零一四年十二月三十一日止六個月及截至二零一五年六月三十日止年度財務表現的影響。

有關上市開支影響的風險，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們截至二零一四年十二月三十一日止六個月及截至二零一五年六月三十日止年度的財務表現將因額外上市開支而受到不利影響。」一節。

### 股息及股息政策

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

### 風險因素

配售股份的潛在投資者於作出與本公司有關的任何投資決定之前，應仔細考慮本招股章程所載的全部資料，特別是本招股章程「風險因素」一節所載與投資本公司有關的風險及特殊考慮因素。該等風險可大致劃分為：(i)與我們業務有關的風險；(ii)與中國有關的風險；及(iii)與配售有關的風險。

---

## 概 要

---

在這些風險因素中，相對較重大的風險因素為：(i)若未能留住現有合同學院並吸引新的客戶，可能會對本集團產生不利影響；(ii)我們的收益於往績記錄期有所下降，而倘我們的合同學院無法繼續吸引學生，我們的業務及前景將會受到不利影響；(iii)我們教育設施租賃業務的客戶數目不多；(iv)我們與合同學院所訂立合作協議年期有限；(v)我們截至二零一四年十二月三十一日止六個月及截至二零一五年六月三十日止年度的財務表現將因額外上市開支而受到不利影響；(vi)控制性詳細規劃或土地利用規劃方案的政府政策有變，均可能導致教育用地用途轉變，或會對我們的經營業績產生不利影響；及(vii)我們於上市後轉用不同的計算基準，我們的所得稅開支可能會大幅增加。

閣下在決定投資於配售股份前，應仔細閱讀本招股章程的「風險因素」整個章節。

## 釋 義

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「二零一二年批文」	指	廊坊市人民政府頒佈日期為二零一二年六月二十八日的批文，據此廊坊市人民政府同意促成重組，並就轉讓土地、建築物及構築物(作為重組的一部分)所產生的稅項撥備向我們提供特別政府補助
「二零一三至二零一四學年」	指	二零一三年九月一日起至二零一四年八月三十一日止期間
「二零一四至二零一五學年」	指	二零一四年九月一日起至二零一五年八月三十一日止期間
「學年」	指	就任何曆年而言，由該年九月一日起至翌年八月三十一日止期間
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司根據唯一股東於二零一四年十二月十七日以書面形式通過開始的決議案有條件採納的組織章程細則，將於上市日期生效
「聯繫人」	指	具有創業板上市規則第二十章賦予該詞的涵義
「審核委員會」	指	董事會轄下的審核委員會
「廊坊美藝同創教育培訓」	指	廊坊美藝同創教育培訓學校，一所於二零一四年七月在中國成立的學校，為獨立第三方，目前為我們的合同學院之一
「北京中醫大」	指	北京中醫藥大學東方學院，一所於二零零五年五月在中國成立的學院，為獨立第三方，目前為我們的合同學院之一
「北京城市學院」	指	北京城市學院(東方大學城校區)(前稱海澱走讀大學)，一所於一九八四年四月在中國成立的學院，為獨立第三方，目前為我們的合同學院之一



---

## 釋 義

---

「北京東方研修學院」	指	北京東方研修學院，一所於二零零二年七月在中國成立的學院，為獨立第三方，目前為我們的合同學院之一
「法國巴黎證券」、 「獨家保薦人」、 「獨家賬簿管理人」或 「獨家牽頭經辦人」	指	法國巴黎證券(亞洲)有限公司，擔任配售的獨家保薦人、獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動的持牌法團
「董事會」	指	董事會
「紅股發行」	指	本招股章程附錄五「法定及一般資料」一節所述本公司發行134,800,000股毋須繳款且列為繳足股款股份的股份進行的紅股發行
「營業日」	指	香港銀行一般開放辦理日常銀行業務的任何日子(星期六及星期日除外)
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「校區」	指	本集團擁有的校區，容納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合同學院
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「最高行政人員」	指	本公司的最高行政人員(定義見創業板上市規則)

---

## 釋 義

---

「市國稅局」	指	廊坊市國家稅務局，即地方國稅局的直屬上級稅務機關
「民航」	指	中國民航管理幹部學院（東方大學城教學區），一所於二零零三年四月在中國成立的學院，為獨立第三方，目前為我們的合同學院之一
「緊密聯繫人」	指	具有創業板上市規則第一章賦予該詞的涵義
「公司條例」	指	《公司條例》（香港法例第622章），經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司（清盤及雜項條文）條例」	指	《公司（清盤及雜項條文）條例》（香港法例第32章），經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	東方大學城控股（香港）有限公司，一家於二零一二年六月十一日在香港註冊成立的有限公司
「關連人士」	指	具有創業板上市規則第二十章賦予該詞的涵義
「合同學院」	指	向我們租賃教育設施的學院、大學、學校、教育培訓中心及公司實體
「控股股東」	指	具有創業板上市規則賦予該詞的涵義，及就本招股章程文義而言，指萊佛士
「可轉換土地」	指	土地業權原歸類為教育但根據控制性詳細規劃被劃定改作住宅及綜合發展用途的土地
「核心關連人士」	指	具有創業板上市規則第一章賦予該詞的涵義
「不競爭契據」	指	萊佛士與本公司訂立的日期為二零一四年十二月二十二日的不競爭及認購期權契據
「董事」	指	本公司董事

---

## 釋 義

---

「戴德梁行」	指	獨立物業估值師戴德梁行有限公司
「教育諮詢(香港)」	指	東方大學城教育諮詢(香港)有限公司，一家於二零零七年十二月二十四日在香港註冊成立的有限公司，由大學城開曼擁有90%權益，為我們的關連人士
「教育開發(香港)」	指	東方大學城教育開發(香港)有限公司，一家於二零零七年十二月二十四日在香港註冊成立的有限公司，由大學城開曼擁有90%權益，為我們的關連人士
「教育用地」	指	土地業權歸類為教育及根據控制性詳細規劃劃定作教育用途的土地
「Euromonitor」	指	Euromonitor International Limited，受本公司委託的一間獨立市場研究機構，為獨立第三方
「除外業務」	指	並不組成我們的核心業務一部分並由萊佛士集團保留的業務
「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	《創業板證券上市規則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「建築面積」	指	建築面積
「所得款項總額」	指	假設配售價為每股配售股份2.64港元(即配售價範圍的中位數)，並假設發售量調整權並無獲行使，根據配售發行新股份的所得款項總額預期將為118.8百萬港元
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，及倘文義另有所指，就重組完成前期間而言，指上市業務或(視乎情況而定)其前身
「高等教育機構」	指	高等教育機構

---

## 釋 義

---

「高等教育(香港)」	指	東方大學城高等教育(香港)有限公司，一家於二零零七年十二月二十四日在香港註冊成立的有限公司，由大學城開曼擁有90%權益，為我們的關連人士
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港股票過戶登記處」	指	寶德隆證券登記有限公司
「華航航空」	指	廊坊華航航空學校，一所於二零零七年十一月在中國成立的學院，為獨立第三方，目前為我們的合同學院之一
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所悉，為獨立於本公司或其附屬公司的任何董事、最高行政人員或主要股東(定義見創業板上市規則)或彼等各自的任何聯繫人且與上述人士概無關連的人士或公司，而「獨立第三方」指上述任何一方
「公里」	指	公里
「國庫控股」	指	馬來西亞國庫控股，一家於一九九三年九月三日在馬來西亞註冊成立的公眾有限公司及馬來西亞政府的投資控股分支，為獨立第三方
「土地使用權證」	指	由地方國土資源局或部分其他相關政府機構發出的國有土地使用證

---

## 釋 義

---

「廊坊教育諮詢」	指	廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司，一家於二零零七年十一月十四日在中國成立的有限公司，為我們的直接中國營運附屬公司，由本公司擁有99%權益
「廊坊教育設施」	指	廊坊東方教育設施發展有限公司，一家於二零零二年五月三十一日在中國成立的有限公司，由廊坊高等教育及Everich Dynamic Investments Limited分別擁有75%及25%權益，並於重組完成後構成除外業務的一部分
「廊坊鳳河」	指	廊坊鳳河國際高爾夫俱樂部有限公司，一家於二零零九年二月二十七日在中國成立的有限公司，為獨立第三方
「廊坊鳳河土地協議」	指	廊坊高等教育與廊坊鳳河於二零一一年十二月二十二日就出售10畝(6,666.7平方米)的銷售土地訂立的協議(經廊坊高等教育、築韻及廊坊鳳河於二零一二年三月二十五日訂立的修訂協議補充)及築韻與廊坊鳳河於二零一二年二月二十九日就出售635畝(423,335平方米)銷售土地訂立的協議(經築韻與廊坊鳳河於二零一二年四月十九日訂立的協議補充)的統稱
「廊坊合盈」	指	廊坊合盈房地產開發有限公司，一家於二零一三年十月二十八日在中國成立的有限公司，為獨立第三方
「廊坊合盈交易」	指	根據築韻(作為賣方)與廊坊合盈(作為買方)於二零一三年十二月六日訂立的股東協議，築韻擬向廊坊合盈出售位於中國河北省廊坊開發區包括部分築韻教育用地及築韻可轉換土地在內的約499畝土地

---

## 釋 義

---

「廊坊高等教育」	指	廊坊開發區東方大學城高等教育有限公司，一家於二零零七年十一月十四日在中國成立的有限公司，由高等教育(香港)擁有99%權益，並於重組完成後構成除外業務的一部分
「廊坊職業技術」	指	廊坊職業技術學院，一所於二零零三年四月在中國成立的學院，為獨立第三方，於截至二零一二年六月三十日止年度為我們的合同學院之一
「土地增值稅」	指	《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》所界定的土地增值稅
「最後實際可行日期」	指	二零一四年十二月二十二日，即本招股章程刊發前就確定其中若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	我們的股份在創業板上市
「上市業務」	指	於往績記錄期內主要由本集團進行的教育設施租賃及配套設施商業租賃的業務營運
「上市日期」	指	我們的股份首次開始在創業板買賣的日期
「地方國稅局」	指	廊坊經濟技術開發區國家稅務局
「地稅局」	指	廊坊經濟技術開發區地方稅務局
「廊坊東藝院」	指	廊坊東方藝術專修學院(前稱廊坊東方專修學院)，一所於二零零九年一月十九日在中國成立的學院，由廊坊高等教育擁有，構成除外業務的一部分

---

## 釋 義

---

「廊坊東職院」	指	廊坊東方職業技術學院，一所於二零零九年二月在中國成立的學院，其經濟利益透過可變利益實體安排歸萊佛士所有，構成除外業務的一部分
「主板」	指	聯交所經營的股票市場(不包括期權市場)，獨立於創業板並與其並行運作
「控制性詳細規劃」	指	東方大學城控制性詳細規劃，是廊坊市城鄉規劃局於二零一一年頒佈的規管東方大學城土地使用分區的土地利用規劃方案
「教育部」	指	中華人民共和國教育部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「畝」	指	畝，中國常用的面積單位。一畝約等於666.67平方米
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「提名委員會」	指	董事會轄下的提名委員會
「發售量調整權」	指	如本招股章程「配售的架構及條件－發售量調整權」一節所述，建議由本公司於二零一五年一月十四日或之前向包銷商授出並可由獨家牽頭經辦人(代表包銷商)行使的選擇權，以要求本公司配發及發行最多合共6,750,000股額外股份
「東方翰翔學校」	指	廊坊東方翰翔培訓學校，一所於二零一零年二月在中國成立的學院，為獨立第三方，目前為我們的合同學院之一

---

## 釋 義

---

「東方大學城」	指	位於廊坊經濟技術開發區的地區，包括我們的校區及其周邊地區(通常稱為「東方大學城」)，該地區雲集多所大學、學校、學院及教育培訓中心
「東方大學城管理委員會」	指	東方大學城管理委員會，根據其官方網站，為屬廊坊經濟技術開發區管理委員會分支的政府機構，代表廊坊市黨委、廊坊市人民政府、廊坊經濟技術開發區工作委員會及廊坊經濟技術開發區管理委員會對東方大學城行使行政職能
「大學城開曼」	指	東方大學城有限公司，一家於二零零七年十一月二十七日在開曼群島註冊成立的有限公司，由萊佛士全資擁有，為我們的關連人士
「大學城開發」	指	東方大學城開發有限公司，一家於一九九九年九月二十九日在中國成立的公司。進一步詳情請參閱本招股章程「歷史及發展－我們的歷史」一節
「北京方正軟件技術」	指	北京北大方正軟件技術學院，一所於二零零二年六月在中國成立的學院，為獨立第三方，目前為我們的合同學院之一
「配售」	指	如本招股章程「配售的架構及條件－配售」一節所述，由包銷商代表本公司按配售價向香港及美國以外其他地方的專業、機構及／或其他投資者有條件配售配售股份，以換取現金



---

## 釋 義

---

「配售價」	指	每股配售股份的最終價格(不包括其應付的聯交所交易費、證監會徵收的交易徵費及經紀佣金)，配售股份將根據配售按該價格提呈以供認購，將按本招股章程「配售的架構及條件－配售價」一節詳述的方式釐定
「配售股份」	指	本公司根據配售按配售價提呈以供認購的45,000,000股新股份以及因發售量調整權獲行使而可能發行的任何額外股份
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本招股章程而言(除非另有指明)，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「中國企業所得稅法」	指	《中華人民共和國企業所得稅法》，由全國人大於二零零七年三月十六日頒佈並於二零零八年一月一日生效
「中國法院」	指	中國任何法院或仲裁法庭
「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括所有政府分支(包括省、市及其他地區或地方政府實體)及其機構，或如文義所指的上述任何一方
「中國法律顧問」	指	本公司有關中國法律的法律顧問競天公誠律師事務所
「定價協議」	指	預期將由本公司與獨家牽頭經辦人於定價日訂立的協議，以記錄有關配售價的協議
「定價日」	指	根據包銷協議就配售釐定配售價的日期
「Rawa Investments」	指	Rawa Investments (Cayman Islands) Ltd.，一家於二零一零年一月十日在開曼群島註冊成立的有限公司及國庫控股的全資附屬公司，為獨立第三方

---

## 釋 義

---

「萊佛士」	指	萊佛士教育集團，一家於一九九四年一月二十九日在新加坡註冊成立的有限公司，其股份在新交所上市，為我們的控股股東及我們的關連人士
「萊佛士收購」	指	萊佛士收購持有大學城開發若干資產的廊坊教育諮詢、廊坊高等教育及築韻各自的99%股權
「萊佛士集團」	指	萊佛士及其所有附屬公司，不包括本集團
「薪酬委員會」	指	董事會轄下的薪酬委員會
「重組」	指	如本招股章程「歷史及發展－重組」一節所述，本集團為籌備上市而進行的重組
「購回授權」	指	本公司股東授予董事購回股份的一般無條件授權，進一步詳情載於本招股章程附錄五「法定及一般資料－A. 本集團其他資料－3. 唯一股東的書面決議案」一節
「風險管理委員會」	指	董事會轄下的風險管理委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「羅申美」	指	羅申美諮詢顧問有限公司，本公司委託的獨立內部控制顧問，為獨立第三方
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局，負責外匯管理事宜的中國政府機構，包括地方分支機構（倘適用）
「銷售土地」	指	位於廊坊市廊坊經濟技術開發區總地盤面積約645畝（429,978平方米）的地塊，已根據廊坊鳳河土地協議轉讓予廊坊鳳河
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

---

## 釋 義

---

「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「上海盛馨諮詢」	指	上海盛馨商務諮詢有限公司，一家於二零零六年七月十一日在中國成立的有限公司，由擁有我們的中國營運附屬公司廊坊教育諮詢1%權益的股東Han En Ye先生全資擁有，為獨立第三方
「股份」	指	我們股本中的普通股
「購股權計劃」	指	本公司於二零一四年十二月十七日有條件批准及採納的購股權計劃，主要條款於本招股章程附錄五「法定及一般資料—D. 購股權計劃」一節概述
「股東」	指	股份持有人
「盛隆物業服務」	指	廊坊開發區盛隆物業服務有限公司，一家於二零零八年六月十二日在中國成立的有限公司，為築韻的全資附屬公司，構成除外業務的一部分
「新加坡」	指	新加坡共和國
「平方米」	指	平方米
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例給予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有創業板上市規則賦予該詞的涵義
「泰土」	指	廊坊泰土房地產開發有限公司，一家於二零一二年三月二十一日在中國成立的有限公司，由獨立第三方廊坊鳳河全資擁有

---

## 釋 義

---

「收購守則」	指	證監會頒佈的《公司收購、合併及股份購回守則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「稅項確認函件」	指	地方國家稅務局發出日期為二零一四年七月八日的函件，確認廊坊教育諮詢截至稅項確認函件日期並無任何未支付的應付企業所得稅
「往績記錄期」	指	包括截至二零一三年及二零一四年六月三十日止兩個年度在內的期間
「包銷商」	指	名列本招股章程「包銷—包銷商」一節的配售包銷商
「包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、控股股東、獨家牽頭經辦人與包銷商將於二零一四年十二月三十日就配售訂立的有條件包銷協議，詳情於本招股章程「包銷」一節概述
「美國」	指	美利堅合眾國
「大學城」	指	多種類型相近的教育機構(一般為高等教育機構)集中在一個地區，共用相關設施及資源的社區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「遠景培訓」	指	廊坊東方大學城遠景培訓學校，一所於二零零五年十二月在中國成立的學校，為獨立第三方，目前為我們的合同學院之一
「書面批准」	指	廊坊經濟技術開發區財務部於二零一二年十月十二日頒佈的《關於延長東方大學城教育公司稅收優惠及財政返還政策的批復》
「我們」	指	本集團，或倘文義有所指定，指本公司

---

## 釋 義

---

「中澳嘉人力資源」	指	廊坊中澳嘉人力資源開發有限公司，一所於二零零六年六月在中國成立的學校，為獨立第三方，目前為我們的合同學院之一
「中天供水」	指	廊坊開發區中天供水有限公司，一家於二零零二年八月十三日在中國成立的有限公司，為一家由築韻擁有15%權益及由廊坊開發區中天投資有限公司擁有85%權益的公司，為獨立第三方，構成除外業務的一部分
「中新教育」	指	廊坊開發區東方大學城中新教育投資有限公司，一家於二零零八年七月十日在中國成立的有限公司，為一家由劉彥文先生擁有的公司，為獨立第三方
「築韻」	指	河北東方築韻房地產開發有限公司(前稱廊坊開發區東方大學城教育開發有限公司)，一家於二零零七年十一月十四日在中國成立的有限公司，由教育開發(香港)擁有99%權益，構成除外業務的一部分
「築韻可轉換土地」	指	築韻擁有總地盤面積約210畝(139,969平方米)的可轉換土地
「築韻教育用地」	指	築韻擁有總地盤面積約418畝(278,586平方米)的教育用地，指定作教育用途
「%」	指	百分比

除另有說明或文義另有所指外，本招股章程的一切數據均截至本招股章程日期。

---

## 釋 義

---

除另有指明外，本招股章程內港元兌美元、人民幣兌港元及港元兌人民幣乃按以下所載匯率換算，僅供說明之用：

人民幣1.00元：1.25港元

1.00港元：人民幣0.8元

1.00美元：7.8港元

概不表示任何人民幣、港元及美元金額可或可能已經於有關日期按上述匯率或任何其他匯率換算。

除另有指明外，所有有關我們任何持股量的提述均假設發售量調整權並無獲行使。

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

本招股章程載有前瞻性陳述，因其性質使然，該等陳述存在重大風險及不明朗因素。該等前瞻性陳述包括但不限於對下列各項的陳述：

- 我們的業務及經營策略以及我們實施該等策略的各種措施；
- 我們的股息分派計劃；
- 我們與我們主要客戶的關係；
- 我們的經營及業務前景，包括我們現有業務的發展計劃；
- 我們完成新建宿舍的能力及預期時間表；
- 我們的財務狀況；
- 我們的資本開支計劃；
- 中國的監管環境；及
- 我們所屬行業及我們業務市場（主要包括教育設施租賃業務）的未來發展及競爭環境。

「旨在」、「預計」、「相信」、「認為」、「繼續」、「可能」、「估計」、「預期」、「展望未來」、「有意」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「估計」、「建議」、「尋求」、「應該」、「將會」、「會」、「為了」等字眼及該等字眼的否定表達和類似表達，乃用於識別多項與我們有關的前瞻性陳述。該等前瞻性陳述反映我們董事目前對未來事件、業務、流動資金及資本資源的觀點，但並非未來表現的保證，並存在風險、不明朗因素及假設，包括本招股章程所披露的風險因素。

在遵守適用法律、規則及法規及創業板上市規則規定的同時，我們並無任何義務更新或修訂本招股章程的前瞻性陳述，不論是由於出現新資料、未來事件或其他情況所致。由於該等及其他風險、不明朗因素及假設，本招股章程內所論述的前瞻性事件及情況未必如我們預期般發生，甚至根本不會發生。因此，閣下不應過度倚賴任何前瞻性資料。本節所載警告陳述適用於本招股章程所載的所有前瞻性陳述。於本招股章程內，除非另有說明，否則我們或任何董事所作出的意向陳述或其提述乃於本招股章程日期作出。任何該等意向可能因未來發展而改變。

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

我們相信該等前瞻性陳述所載資料及假設的來源乃該等陳述的適當來源，並在摘錄及轉載該等資料及假設時已採取合理的謹慎措施。我們並無理由相信該等前瞻性陳述所載資料及假設屬虛假或產生誤導，或遺漏任何事實足以令致該等前瞻性陳述在任何重要方面屬虛假或產生誤導。



---

## 風險因素

---

在作出任何有關配售股份的投資決定前，有意投資者應小心考慮本招股章程所載全部資料，尤其應考慮下列與投資本公司相關的風險及特別注意事項。倘出現下列任何風險，均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及未來前景造成重大不利影響。

本招股章程載有若干有關我們的計劃、目標、期望及意向的前瞻性陳述，當中涉及風險及不明朗因素。我們的實際業績可能與本招股章程所討論者相距甚遠。可導致或造成該等差異的因素包括下文及本招股章程其他部分所討論者。配售股份的成交價可能因任何該等風險而下跌，而閣下可能會損失全部或部分投資。

### 與我們業務有關的風險

若未能留住現有合同學院並吸引新的客戶，可能會對本集團產生不利影響。

本集團的主要業務為向合同學院出租教育設施。我們的業務是否成功，取決於租用我們教育設施的合同學院數目。因此，我們繼續留住現有合同學院並吸引新客戶租用我們教育設施的能力，是我們繼續成功經營業務及使業務增長的關鍵因素。

我們截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度的收益中，分別約95.5%及95.3%來自我們出租教育設施予合同學院。我們預期出賃教育設施在日後將繼續是我們收益的主要來源。截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度各年我們有七所合同學院。

我們能否留住現有合同學院並吸引新客戶視乎多項因素而定，其中包括(但不限於)以下者：

- 合同學院及／或新客戶是否租用教育設施或自行購買教育物業的內部政策及／或合同學院的任何搬遷計劃；
- 滿足合同學院及／或新客戶要求且租金更吸引人的替代教育設施的供應；
- 我們按商業上可接受條款符合合同學院及／或新客戶要求的能力；及

---

## 風險因素

---

- 我們維護能令合同學院及／或新客戶感到滿意的現有教育設施的能力。

上述部分因素在很大程度上非我們所能控制。倘現有合同學院因任何原因而決定不與我們續訂合作協議及教育服務協議且我們無法吸引新的客戶，我們的業務及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們的收益於往績記錄期有所下降，而倘我們的合同學院無法繼續吸引學生，我們的業務及前景將會受到不利影響。

我們很大部分收益來自教育設施租賃，收費乃按我們合同學院的估計入讀學生人數按年收取。我們的收益從截至二零一三年六月三十日止年度的約人民幣68.6百萬元減少約13%，至截至二零一四年六月三十日止年度的約人民幣59.6百萬元。收益減少主要是由於同期合同學院的入讀學生人數減少所致。截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度各年我們有七所合同學院。截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，該等合同學院的居校學生人數分別逾21,000名及19,000名。尤其是，於往績記錄期，民航及華航航空的合併學生人數大幅減少，主要是由於有更多學生追求提供認可學位的教育課程以及此類教育供應商整體上持續增加收生人數，華航航空的中等職業教育（「中專」）學生人數減少。

可影響我們合同學院報讀學生人數的因素眾多，包括以下各項：

- 從合同學院的角度來看：
  - 我們合同學院開發新課程及提升現有課程以應對市場趨勢及學生需求變化；
  - 我們合同學院設訂課程結構的方式；
  - 建立／維持其於領域內聲譽的能力；及
  - 教育機構之間對學生的競爭。

---

## 風 險 因 素

---

- 從學生的角度來看：
  - 學生人口分佈和人數；
  - 相關領域的就業機會及未來前景；及
  - 學生選擇學位及高等職業教育的取向。
  
- 從整體經濟的角度來看：
  - 經濟狀況；及
  - 政府政策。

上述所有因素均非我們所能控制。倘合同學院無法吸引或留住學生，合同學院的學生人數可能減少，而這可能對合同學院的業務造成重大不利影響。因此，我們的業務、盈利能力、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

我們教育設施租賃業務的客戶數目不多。

截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度各年，我們根據合作協議向七所合同學院出租教育設施。由於我們的五大客戶於往績記錄期佔我們總收益的很大部分，故我們的客戶集中度高。截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，我們的五大客戶分別合共佔我們於有關期間的總收益約93.8%及93.9%。截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，北京中醫大一直是我們的最大客戶，佔我們總收益分別約48.7%及53.9%。不能保證我們日後會繼續從該等合同學院取得收益，或從任何新的客戶取得相若的費用或根本不能取得任何費用。倘我們任何五大合同學院不再為我們的客戶，則我們的經營業績、財務狀況及盈利能力均可能受到不利影響。

我們與合同學院所訂立的合作協議年期有限。

於各學年開始前簽訂的合作協議中，將載列該學年合同學院要求的詳細條款。然而，我們所有合作協議的年期均限於一年。有關合作協議及意向書的條款，請參閱本招股章程「業務－我們的業務－教育設施租賃－與合同學院的協議」一節。

---

## 風 險 因 素

---

我們每年與合同學院磋商合作協議。來自我們合同學院或新客戶的收益視乎其每年就讀學生人數而定，而就讀學生人數僅於每個學年開始前方可準確確定，而這並非我們所能控制的因素。不能保證我們一定能成功與我們全部合同學院續訂合作協議。倘我們未能與所有合同學院訂立合作協議，或我們僅能與部分合同學院訂立合作協議，或倘我們未能及時或按相若條款物色替代學院，我們的經營業績、財務狀況及盈利能力可能會受到不利影響。

我們截至二零一四年十二月三十一日止六個月及截至二零一五年六月三十日止年度的財務表現將因額外上市開支而受到不利影響。

本集團截至二零一四年十二月三十一日止六個月及截至二零一五年六月三十日止年度的財務業績將受到非經常性上市開支的影響。預期我們自二零一四年六月三十日以後的上市開支將約為人民幣15.7百萬元，其中約人民幣2.6百萬元將於截至二零一四年十二月三十一日止六個月（即截至二零一五年六月三十日止年度的上半部）的綜合收益表內確認為權益，而約人民幣13.1百萬元將確認為開支。上市開支金額僅為估計金額，將於本集團截至二零一四年十二月三十一日止六個月的綜合收益表確認的最終金額可能有變。因此，股東及潛在投資者務請注意，本集團於截至二零一四年十二月三十一日止六個月及截至二零一五年六月三十日止財政年度的財務業績將受到有關上市的開支重大及不利影響。

我們截至二零一四年十二月三十一日止六個月及截至二零一五年六月三十日止年度的純利可能分別大幅低於截至二零一三年十二月三十一日止六個月及截至二零一四年六月三十日止年度的純利。綜合收益表的上市開支影響對本集團自二零一四年六月三十日（即最新近經審核綜合財務報表的編製日期）起的財務或貿易狀況或前景造成重大不利改變。準投資者務請注意上市開支對本集團截至二零一四年十二月三十一日止六個月及截至二零一五年六月三十日止年度財務表現的影響。

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

於重組期間，廊坊教育諮詢及由萊佛士控制的其他實體進行土地優化，包括根據各實體的業務進行一連串土地轉讓，藉以綜合我們校區及周邊地區的土地業權，從而令廊坊教育諮詢僅保留教育用地。有關土地優化的詳情，請參閱本招股章程「歷史及發展－重組－土地優化」一節。作為重組的一部分，廊坊教育諮詢就按照根據適用中國稅務法律轉讓的土地

---

## 風 險 因 素

---

及建築物的公平值進行的土地優化累計若干稅務開支(「特別稅項撥備」)。同時，廊坊經濟技術開發區國家稅務局(「地方國稅局」)發出稅項確認函件，確認廊坊教育諮詢截至二零一四年七月八日並無任何未支付應付企業所得稅。稅項確認函件乃基於廊坊教育諮詢按照轉讓的土地及建築物的賬面值作出的企業所得稅申報。我們的中國法律顧問已確認，地方國稅局為有權發出稅項確認函件的主管機關。截至二零一四年六月三十日，特別稅項撥備約人民幣19.8百萬元仍未支付。有關詳情，請參閱「財務資料－影響本集團經營業績的重大因素－政府資助教育行業的政策變化－非經常性政府補助」一節。

根據《中華人民共和國地方各級人民代表大會和地方各級人民政府組織法》，縣級以上的地方人民政府有權制訂行政措施及發出決策及命令。根據廊坊市人民政府於二零一零年四月頒發的《廊坊市人民政府關於鼓勵企業上市融資的若干規定》(「若干規定」)，市政府及由省級財務部監管的市政府須設立企業上市支援基金，其具體使用目的為向企業上市提供支援。因此，本公司的中國法律顧問認為廊坊市人民政府作為縣級以上的人民政府，有權頒佈若干規定。因此，根據廊坊市人民政府發出的二零一二年批文，廊坊市人民政府同意促成重組，並就轉讓土地、建築物及構築物(作為重組的一部分)所產生的稅項撥備向我們提供特別政府補助(「特別政府補助」)，包括特別稅項撥備。因此，我們於截至二零一四年六月三十日就特別政府補助確認與企業所得稅約人民幣19.8百萬元及印花稅約人民幣1.3百萬元有關的相應應收款項約人民幣21.1百萬元。二零一二年批文訂明，我們根據重組實際以現金支付適用稅項後收取實際政府補助，包括特別稅項撥備。倘我們須實際支付特別稅項撥備，我們將須首先以現金支付特別稅項撥備，繼而申請取得特別政府補助的付款。倘政府政策出現任何變動或未來實施的具體規則或法規將禁止政府補助(如特別政府補助)，則我們將承受未必能取得特別政府補助的風險。有關詳情，請參閱「財務資料－影響本集團經營業績的重大因素－政府資助教育行業的政策變化－非經常性政府補助」一節。

倘我們應收的相應政府補助根據香港財務報告準則因任何原因視為不能收取，則我們須記錄應收政府補助註銷。於上述情況下，我們的經營業績、財務狀況及現金流量可能受到重大影響及可能導致本公司於未來處於虧損狀態。

---

## 風 險 因 素

---

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。有關適用政府政策的詳情，請參閱本招股章程「法規－法規概要」一節。

本公司的中國法律顧問提供的意見如下：

- 二零一二年批文於其發行日期起至通知頒佈日期止期間並無違反有關法律及法規的強制性規定。
- 特別政府補助符合通知所載「有關企業及其投資者（或管理者）納稅及非稅收收入的優惠政策」。於本招股章程日期，廊坊市人民政府及廊坊市人民政府財務局均無就通知實施任何措施以根據通知的規定就特別政府補助撤回二零一二年批文。如未來廊坊人民政府實施措施廢止二零一二年批文，則廊坊教育諮詢將不能收取特別政府補助。
- 通知將不會追溯應用，原因為通知並未要求企業退回通知發出前已收取的該等政府補助。

倘廊坊人民政府實施措施以於未來根據通知廢除該等特別政府補助，廊坊教育諮詢將不能繼續收取特別政府補助。

有關於往績記錄期倘不計及我們若干政府補助（包括有關特別政府補助者）撤回對我們的假設性財務影響，請參閱「財務資料－近期發展及無重大不利變動」一節。

控制性詳細規劃或土地利用規劃方案的政府政策有變，均可能導致教育用地用途轉變，或會對我們的經營業績產生不利影響。

為根據控制性詳細規劃優化東方大學城內的土地用途，於重組過程中，若干原劃為及指定作教育用途的土地已改作住宅及綜合發展用途。截至二零一四年十月三十一日，本集團保留約731畝（487,270平方米）的教育用地，而我們的校區位於其上。築韻目前擁有約418畝（278,586平方米）土地，包括現為教育用地但正根據控制性詳細規劃轉為可轉換土地的55畝（36,399平方米）土地。本集團已獲授認購期權及優先購買權，可在有需要時收購該教育用地。

---

## 風 險 因 素

---

倘河北省廊坊市或中國日後實施新政府土地利用規劃方案或土地利用規劃方案的政府政策有所改變而可能導致教育用地轉換為可轉換土地，或會導致我們的教育設施租賃業務可用的教育用地減少。不能保證政府不會實施任何涉及我們校區的新土地用途規劃方案須將廊坊市教育用地用途改作其他用途或可能影響我們有關教育用地的土地使用權的任何其他政府政策或措施。在此情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

我們於上市後將轉用不同的計算基準，我們的所得稅開支可能會大幅增加。

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

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

據我們的中國法律顧問所告知，根據有關中國企業所得稅法及適用規則及法規所規定，於上市後，我們須就中國企業所得稅目的採用會計賬簿法徵收方式。企業所得稅未來應採用查賬徵收方式來徵收。假設使用查賬徵收而非核定徵收計算我們的企業所得稅，我們截至二零一三年六月三十日止年度的所得稅開支將增加約人民幣27.8百萬元至人民幣22.5百萬元，而我們截至二零一四年六月三十日止年度的所得稅開支則將增加約人民幣9.1百萬元至人民幣12.3百萬元。編製此項根據查賬徵收方式計算的企業所得稅僅作說明用途，而由於其假設性質使然，不能反映我們截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度實際企

---

## 風 險 因 素

---

業所得稅開支的真實情況。此外，基於與廊坊市國家稅務局（「市國稅局」，為地方國稅局的直屬上級稅務機關）於二零一四年十月二十八日進行的會面，本公司的中國法律顧問認為，倘相關企業在日後被要求使用查賬徵收方式來評估中國企業所得稅，相關稅務機關不會對相關企業在過去按核定利潤繳納的企業所得稅作追溯性調整。詳情請參閱本招股章程「財務資料－節選收益表項目說明－所得稅開支／抵免－中國企業所得稅」一節。我們於上市後將從「核定徵收」轉而使用「查賬徵收」，我們的所得稅開支可能會大幅增加，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

**經常性政府補助的稅務政策如有變，可能會對我們的業績造成影響。**

根據《中華人民共和國地方各級人民代表大會和地方各級人民政府組織法》，縣級以上的地方人民政府有權制訂行政措施及發出決策及命令。因此，本公司的中國法律顧問認為廊坊市人民政府作為縣級以上的人民政府，發出有關批准提供有關政府補助。自二零零八年起，廊坊市人民政府一直就有關用作教育用途（而非商業用途）土地的若干物業稅及土地使用稅向我們提供政府補助。為取得有關政府補助，我們須首先向相關稅務部門繳納稅項，其後我們通常可於申請政府補助後三個月內自廊坊市人民政府收取相同金額退款。取得此等政府補助並無其他準則。此等政府補助的書面批文現時定於二零一五年六月前到期，我們將於到期後尋求將有關批文續新。截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，有關經常性政府補助金額分別約為人民幣29.3百萬元及人民幣8.6百萬元。進一步詳情請參閱本招股章程「財務資料－節選收益表項目說明－政府補助」一節。於二零一四年十一月三十日，並無有關我們財務報表所記錄的未支付經常性政府補助的應收款項。不能保證我們可繼續獲得廊坊市人民政府的經常性政府補助。於二零一四年十一月二十七日，國務院頒佈通知，當中規定有關企業及其投資者（或管理者）納稅及非稅收收入的優惠政策（包括先徵後返、列收列支、會計獎勵或補助、減免土地出讓收入，而支付或授出的制定方式違反有關法律及法規）須堅決廢止。有關適用政府政策的詳情，請參閱本招股章程「法規－法規概要－政府補助及津貼」一節。



---

## 風 險 因 素

---

本公司的中國法律顧問提供的意見如下：

- 上述書面批准於其發行日期起至通知發行日期止期間並無違反有關法律及法規的強制性規定。
- 上述經常性政府補助符合通告所載「有關企業及其投資者(或管理者)納稅及非稅收收入的優惠政策」。於招股章程日期，廊坊市人民政府及廊坊市人民政府財務部均無實施任何措施以根據通知的規定撤回經常性政府補助的書面批准。倘廊坊市人民政府實施措施廢止書面批准，則廊坊教育諮詢將不能收取經常性政府補助。
- 通知將不會追溯應用，原因為通知並無規定企業退回通知發出前已收取的該等政府補助，因此廊坊教育諮詢並無義務退回其已收取的政府補助。

倘廊坊市人民政府實施措施於未來根據通知廢除該等特別政府補助，廊坊教育諮詢將不能繼續收取特別政府補助。

倘此一稅務政策出現對我們不利的修訂或被取消，我們的經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。有關於往績記錄期倘不計及我們若干政府補助(包括有關上述經常性政府補助者)撤回對我們的假設性財務影響，請參閱「財務資料－近期發展及無重大不利變動」一節。

我們在收取教育設施租賃費及租金方面可能會遇到困難。

我們在根據與我們合同學院訂立的合作協議收取教育設施租賃費或與之訂立的教育服務協議收取教育設施租賃費以及商業租約的租金方面可能會遇到困難。我們與合同學院訂立的合作協議通常為期一年。我們一般要求合同學院於任何年度簽署合作協議後三天內支付相等於教育設施租賃費20%的按金，並於該曆年的九月二十日前結清餘下80%餘款。我們已於截至二零一三年六月三十日止年度的收益表內計提我們其中一所前合同學院的教育設

---

## 風 險 因 素

---

施租賃費減值撥備約人民幣1.0百萬元，撥備中約人民幣0.6百萬元已在貿易應收款項內撇銷，餘下約人民幣0.4百萬元已於二零一四年六月三十日前收回。有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料－重大會計政策及估計－貿易及其他應收款項」一節。

客戶付款方面如遇困難，可能對我們的經營及財務狀況造成不利影響。我們可能須因追討未清付發票而產生法律成本，追討過程需時並可能受多種因素影響，包括未付款客戶的任何反申索。即使我們勝訴，亦可能需要一段時間方能執行有關判決，且不一定能全數收回所涉賬款。我們可能無法按之前收取的相同租金水平重新出租物業。如發生上述任何事件，均可能對我們的經營業績造成不利影響。

倘租戶宣佈破產，我們未必能收取相關租約下的應付款項。倘於二零零七年六月一日生效的《中華人民共和國企業破產法》適用於我們的商業租戶，且租戶於支付租金前宣佈破產，租金將成為一般無抵押破產索償，僅會於若干優先索償獲賠後方獲賠償。因此，我們未必能全數收回向破產租戶追討的未付租金。此外，我們可能會就任何逐出訴訟而耗費時間及開支，且可能無法於訴訟過程中收回租金。租戶或租賃擔保人如破產，可能阻延我們收取相關租約的逾期租金及最終可能令我們無法收回全數款額。

此情況將令租金付款減少或終止，從而令我們的現金流量減少，而這可能對我們的業務及財務狀況造成重大不利影響。倘出現破產的情況，我們無法向閣下保證，相關租戶或其受託人將承擔有關租賃。在此情況下，我們的現金流量及經營業績可能受到不利影響。

**教育行業及教育設施租賃行業須遵守中國大量及不斷變化的法規，我們經營業務的能力高度倚重我們對此監管框架的遵守。**

中國的教育行業受到高度監管。適用於教育行業的中國法律法規在某些方面較為模糊及不確定。該等法律及法規亦會改變，並可能採納新的法律及法規。倘該等變動對我們的營運造成不利影響及可追溯適用，可能會對我們的業務有負面影響。此外，中國當局對教育行業及行業參與者持續進行審查。倘中國有關當局決定對教育行業施加更多限制，無法保證合同學院不會被禁止進行部分或全部現有業務，而我們的財務狀況、經營業績及業務策略可能因此受到重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

我們的商業租賃協議於到期時未必可按相同條款續訂或根本不能續訂。

我們亦將部分物業租予商業租戶。更多資料請參閱本招股章程「業務－我們的業務－配套設施商業租賃」一節。截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，配套設施商業租賃所得收益分別佔我們總收益約4.5%及4.7%。該等租約一般為期一年。當一項租賃協議屆滿後，我們可能無法按相若條款再出租該項物業或根本無法再出租該項物業。續租或重新出租的租金或條款(包括必要的翻新及／或給予租戶優惠的成本)可能大幅低於預期或遜於之前的租約。

我們可能面對附近其他教育設施供應商或大學城的競爭。

根據Euromonitor的資料，中國21個省市現前有約50座大學城，大部分位於發達地區，如北京及河北地區、長江三角洲地區及珠江三角洲地區。大學城所處地區分散，以其地理覆蓋範圍吸引高等教育機構。各大學城根據其特定地區獨立運作。東方大學城是廊坊市的一所大學城。我們相信鄰近地區開辦其他大學城的可能性不大。然而，倘若來自為合同學院學生提供另選住宿的供應商競爭加劇，以及來自鄰近其他大學城對潛在合同學院的競爭加劇，對我們的業務、經營業績及盈利能力可能受到不利影響。

我們目前的保險保障未必足以涵蓋與我們營運有關的所有風險。

截至二零一三年六月三十日止年度我們聘請第三方承包商增建五棟宿舍及將三棟教學樓改建為宿舍。我們將繼續聘請第三方承包商興建新的宿舍，當中涉及使用上市所得款項。詳情請參閱本招股章程「策略及所得款項用途」一節。根據中國法律，建築公司須承擔其建設工程所引起人身傷害的第一民事責任。倘建築公司未能向傷者作出足額賠償，在建物業的業主亦可能承擔補足前者責任的責任。倘人身傷害、意外或身亡是由於物業業主的過失引起，則有關業主亦可能須承擔有關人身傷害、意外及身亡的民事責任。

我們持有的物業中，部分已投購物業全險及公眾責任保險。倘在進行建設工程時發生任何人身傷害事件，而建築公司未能就有關傷害作出全數賠償或宣佈破產，我們可能須承

---

## 風 險 因 素

---

擔支付有關傷害賠償的責任。在此情況下，我們就所擁有各項物業投購的保險保障範圍未必足以涵蓋所有潛在損失。此外，若干類別的損失(如因戰爭及內亂造成的損失)並非我們相信可在中國按商業上合理的條款購得。因此，我們並無投購保險以涵蓋任何該類損失。

一般情況下，合同學院會根據適用的中國法律為其員工及學生投購人身傷亡保險。我們亦有投購公共責任保險，以賠償就校區內任何第三方受傷的保險索償。然而，我們投購的保單未必足以賠償因學生發生意外或受傷導致的所有索償或損失。

倘我們在業務經營過程中蒙受任何損失、損害或責任，我們未必有足夠的保險保障該等損失、損害或責任或更換任何已損毀財產。因此，我們可能因缺乏保險保障而承受損失、損害及責任，從而可能對我們的財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

**學生或其他人士在校區內發生意外或受傷，可能對我們的聲譽造成不利影響，令我們須承擔責任及產生巨額費用。**

倘我們校區內的學生或其他人士因安全措施不足或其他原因而發生任何意外或受傷，我們可能會面臨申索。倘我們的設施被認為不安全，合同學院可能不願租用我們的物業。任何針對我們的責任申索，可能會對我們的聲譽、入學人數繼而對我們的收益造成不利影響。即使該等申索未必成功，有關申索仍可能有損我們聲譽，令我們產生龐大法律開支及分散管理層的時間及注意力。

**我們的盈利能力可能會受我們的投資物業價值波動所影響，而投資物業的未實現資本收益或虧損不會產生任何實際現金流入或流出。**

我們投資物業的價值將受以下影響租金回報率的因素影響：(i)控制性詳細規劃的變動；(ii)整體經濟環境出現不利我們營運的變化；(iii)政府監管；(iv)適用稅法的變化；(v)利率水平；(vi)可取得的融資；及(vii)適用環保法律下的潛在責任。

此外，我們的盈利能力可能會受到香港財務報告準則規定的年度投資物業重估的影響。根據香港財務報告準則，我們必須在綜合收益表內將我們投資物業的公平值變動確認為收益或虧損(倘適用)。確認任何該等收益或虧損反映我們投資物業於相關結算日的未實

---

## 風 險 因 素

---

現資本收益或虧損，而在有關投資物業被出售前不會產生任何實際現金流入或流出。截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，我們錄得投資物業公平值收益分別約人民幣13.7百萬元及人民幣9.6百萬元，分別佔我們於各有關期間純利的約12.0%及23.4%。截至二零一三年六月三十日止年度公平值收益約人民幣13.7百萬元，此乃主要由於土地優化的程序導致投資物業的建築面積於截至二零一三年六月三十日止年度整體增加3,821平方米所致。截至二零一四年六月三十日止年度的公平值收益約人民幣9.6百萬元，此乃主要由於公平值收益約人民幣14.5百萬元所致，惟其已因既有投資物業的公平虧損約人民幣4.9百萬元而抵銷。投資物業的公平值收益人民幣14.5百萬元乃主要由於截至二零一四年六月三十日止年度增添五棟在建中宿舍作為投資物業所致。有關詳情，請參閱本招股章程附錄三「物業估值－第二類－ 貴集團於中國持作投資的物業」一節。截至二零一四年六月三十日止年度的公平值虧損約人民幣4.9百萬元，此乃主要由於商業物業公平值減少人民幣10.8百萬元所致(因為經考慮當時周邊市場租金後，就物業估值目的而言，可資比較物業的每平方米預測年度市場租金由人民幣240元減至人民幣192元)，惟已因其他既有投資物業(包括所有教育租賃設施)的公平值收益人民幣5.9百萬元而部分抵銷。

有關我們物業公平值變動的更多資料，請參閱本招股章程「財務資料－影響本集團經營業績的重大因素－投資物業價值波動」一節。重估調整的數額一直並可能繼續受到當前物業市場環境所影響並可能面臨市場波動。我們無法保證日後將繼續錄得投資物業公平值收益或我們投資物業的公平值將來不會減少。我們投資物業的公平值如出現任何下跌，會對我們的溢利造成不利影響。

我們的物業估值以若干假設為基礎，而該等假設因其性質使然而具有主觀性及不確定性，可能會與實際結果出現重大差別。

獨立物業估值師戴德梁行就我們截至二零一四年十月三十一日的物業權益編製的估值載於本招股章程附錄三的物業估值報告。估值以若干假設為基礎，而該等假設因其性質使然而具有主觀性及不確定性，可能會與實際結果出現重大差別。因此，該等估值並非預期我們將會達致的實際價值的預測。整體或地方經濟狀況或其他相關因素如出現意料之外的結果或變化均可能會影響估值。

我們的長期財務業績大致依賴北京市、天津市以及河北省的經濟增長。

我們所有教育設施及教育設施業務目前均位於廊坊市。北京市、天津市以及河北省的未來經濟增長或得到(其中包括)區內投資項目(如基礎設施改善，如建設首都第二國際機

---

## 風 險 因 素

---

場、通州中央商務區及北京城南發展計劃)的支持。倘該等地區並無進行其他基礎設施項目，北京市、天津市及河北省的未來經濟增長及我們的財務業績增長均可能受到不利影響，原因為該等經濟發展將影響進駐該等地區的企業數目。無法保證將開展新的改善工作，或現有項目將會完工。

倘鄰近我們校區的其他教育機構提供類似我們合同學院的課程，則我們合同學院的學生人口可能減少。

除我們的合同學院外，鄰近我們校區的三大其他主要教育機構為廊坊職業技術、廊坊衛生職業學院及廊坊東職院。該等其他教育機構現時提供的課程大多數有別與我們合同學院所提供者。有關該等教育機構提供的課程類別、教育類別及學生人口的若干資料，請參閱「業務－我們的業務－鄰近我們校區的其他教育機構」。然而，我們無法保證該等教育機構或我們的合同學院將於未來提供類似課程而導致爭取學生的競爭加劇。倘我們的合同學院未能成功競爭，則其學生收納人數可能減少，繼而可能不利影響我們的業務、經營業績及財務狀況。

**我們或會因可對東方大學城構成不利影響的任何事件而受到影響**

我們所有教育設施及我們的教育設施業務目前均住於廊坊市東方大學城。東方大學城於二零零零年開始營運及駐有逾10所教育機構，二零一三至二零一四學年人數約為40,000名。除我們的合同學院外，鄰近我們校區的三大其他主要教育機構為廊坊職業技術、廊坊衛生職業學院及廊坊東職院。因此，於東方大學城及其學院出現任何負面報導或不利發展，可能不利影響東方大學城的整體聲譽及受歡迎程度，繼而間接不利影響我們校區、我們業務、經營業績及財務狀況。

**我們或會因可對廊坊市構成不利影響的任何事件而受到影響。**

我們的業務可能因影響廊坊市的自然災害或廣泛蔓延的流行病而受到重大不利影響。倘日後真的發生影響到廊坊市或其周邊城市或地區的災難，我們的業務可能受到重大不利影響。二零零九年四月，俗稱「豬流感」的甲型流感病毒H1N1亞型的新毒株首次在北美發現，並迅速蔓延至包括中國在內的世界其他地區。二零零九年六月初，世界衛生組織宣佈

---

## 風 險 因 素

---

是次爆發為大規模流行病。於二零一四年初，世界衛生組織亦宣佈伊波拉病毒病的爆發，而該病毒為一種嚴重且往往對人類而言屬致命的疾病。倘在中國爆發任何類似的流行病(包括嚴重急性呼吸系統綜合症或伊波拉病毒病)而疫情未能迅速控制，可能須暫時關閉我們的校區或合同學院，這可能會對我們的業務營運造成重大不利影響。

**我們的商業租戶欠缺有效的營業執照可能會影響我們的營運。**

根據相關中國法律，我們的商業租戶須就其業務經營取得有效營業執照。按照我們的商業租賃協議所訂定，我們的商業租戶須擁有有效營業執照方可營業。然而，我們無法控制商業租戶有否遵守有關擁有有效營業執照的規定。據我們中國法律顧問的意見，相關機構可對明知或應知其租戶並無有效營業執照經營的業主進行處罰，處罰金額最高可達人民幣500,000元，而我們或會因向並無有效營業執照經營的商業租戶出租而被處上述處罰。儘管中國相關法律的規定，倘任何商業租戶在無有效營業執照的情況下繼續經營，雖然我們對其營業執照的重續程序並無控制權，但有關政府機關可能向我們處以罰款，而這可能對我們的商業租賃業務構成不利影響。在此情況下，我們可能無法繼續與該等商業租戶的業務關係而可能須另覓商業租戶，但同一物業未必及時有商業租戶或根本無商業租戶，這從而會對我們商業租賃業務的營運及盈利能力構成不利影響。

**我們的成功有賴我們的高級管理層團隊及其他主要人員的不懈努力，彼等如離職可能會損害我們的業務。**

我們未來能否成功極其有賴我們的執行董事及高級管理層團隊的持續效力，尤其是我們的主席兼執行董事周華盛先生及我們的行政總裁兼執行董事劉迎春先生，二人均負責監察我們的整體業務營運。倘我們任何執行董事或高級管理層團隊成員離職，而我們未能有效管理新成員的過渡，或倘我們未能按可接受條款吸引及留住具有類似專長及經驗的合資格及經驗豐富的專業人員，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。教育行業在聘用經驗豐富的管理人員方面競爭激烈，我們日後未必能留住高級行政人員或主要人員為我們效力，或吸引及留住高質素的高級行政人員或主要人員。

我們的成功亦依賴我們的財務、人力資源、銷售及營銷與管理人員。隨著業務增長，我們預期將僱用更多人手。缺乏具備所需技能的人員或未能聘請該類人員，可能會阻礙我們擴展業務的能力，可能對我們的業務及財務業績造成不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

我們或未能按時完成興建新宿舍。

我們計劃動用全部配售所得款項淨額興建新宿舍。詳情請參閱本招股章程「策略及所得款項用途」一節。新宿舍的興建時間表可能因多項因素而改變，包括：

- 第三方承包商的表現及效率；
- 自然災害及惡劣天氣狀況；
- 建築意外；
- 未能取得進行建設的必要政府批文或過程出現嚴重延誤；
- 相關法規及政府政策或行動改變；
- 材料、設備、承包商及熟練勞工短缺；及
- 勞工糾紛。

我們將委聘第三方承包商興建新宿舍。然而，任何第三方承包商或未能按我們要求的質量水平或時限內提供理想的服務。此外，新宿舍的建設或會延遲完成，而我們可能因有關延遲而產生額外成本。倘任何第三方承包商的表現未如理想，我們將盡最大努力更換有關承包商或項目管理公司或採取其他補救行動。然而，我們不能保證有關補救行動將會有效，或我們的成本架構及發展時間表以及我們的聲譽、信譽、財務狀況及業務營運不會受到不利影響。

一般而言，施工延誤或未能根據其計劃規格、進度及預算完成新宿舍可能會損害我們作為教育設施租賃業務營運商的聲譽，導致向我們的合同學院提供教育設施的損失或延遲，且我們的合同學院可能會不滿意我們的教育設施，並可能選擇終止與我們的業務關係。這將會對我們的教育設施業務營運及整體業務表現構成不利影響。

我們合同學院向其學生收費的能力視乎河北及中國有關政府當局的限制，而我們對此並無控制權。我們提高向合同學院收取教育設施租賃費的能力亦可能因此受限。

中國政府機關對民辦及公立高等教育機構的學費設定多項限制。由於我們所有合同學院均為民辦高等教育機構且受制於民辦高等教育機構適用的該等限制。因此，合同學院向



---

## 風 險 因 素

---

學生收費的能力受限於中國的有關限制。詳情請參閱本招股章程「法規—有關私人辦學的法規—有關教育收費的法規」一節。我們會與各合同學院磋商租金，我們的合同學院或潛在新客戶向其學生收費的範圍有限，從而限制我們提高教育設施收費的能力。而且，無法保證有關我們合同學院適用的學生費用的法規將不會增加對我們合同學院可收取的學生費用水平的限制。然而，校區及教育設施的持續維護視乎(包括但不限於)以下因素而定：(i)我們的供應商就提供清潔、保安、園藝服務及建築物維護及翻新而將向我們收取的價格；及(ii)我們的合同學院所定的維護要求。

不能保證上述可影響我們經營的成本在日後不會大幅增長。由於我們合同學院或潛在客戶的潛在收益可能受限於上述限制，故不能保證我們能夠提高教育設施租賃費以充分彌補經營成本的潛在增幅。倘日後我們的經營成本更高昂而我們未能將有關增幅轉嫁予客戶，我們的財務狀況、現金流量及盈利能力可能受到不利影響。

**倘對我們新宿舍的預測需求未能實現，則我們投資物業的公平值可能受不利影響。**

我們計劃以所有來自配售的所得款項淨額興建新宿舍。新宿舍預期可容納約3,500名額外學生及員工，而我們預期宿舍於二零一六至二零一七學年可供使用。有關詳情，請參閱本招股章程「策略及所得款項用途」一節。

假設於該段時間竣工，新宿舍預期可將我們的自有宿舍入住人數由二零一四年十一月三十日的19,504個床位增加17.9%至約23,004個床位。我們宿舍於二零一四至二零一五學年的入住學生及員工人口約為19,000名。於二零一六至二零一七學年，根據對入住學生及員工的床位需求的估計，現有及新宿舍將保持接近最高可入住人數經營。然而，無法保證對床位的需求將如我們預測般增加。倘我們的入住學生及員工人口的預測增加大幅少於我們的估計，則我們的出租率可能大幅減少，而這繼而要求我們調低我們的租金，繼而減少我們投資物業的公平值，而這將對我們財務狀況造成重大及不利影響。

**未能保護我們的知識產權及品牌形象，可能對我們的業務造成負面影響。**

任何負面事件、擅自使用我們的品牌名稱或形象或有關我們或合同學院的負面報道均可能對我們的聲譽及業務前景構成不利影響。截至最後實際可行日期，我們已在香港註冊兩項商標。我們目前正在中國申請註冊三項商標。我們的知識產權(包括品牌名稱)或會被第三方濫用而我們或須就保護我們的品牌產生開支。倘我們日後未能充分防止第三方不恰

---

## 風險因素

---

當或擅自使用我們的商標及其他知識產權而對我們的企業形象、品牌名稱帶來不利影響，我們的聲譽或會受損，繼而對我們的業務、財務狀況及經營業績或會因而受到重大不利影響並使我們的品牌名稱受損。此外，我們可能因任何侵權或違法行為而捲入成本高昂的訴訟，以保護我們的專有權，而我們管理層的注意力可能因我們的知識產權遭侵犯而分散。

### 與中國有關的風險

中國經濟、政治及監管環境如有變，可能對我們的經營造成不利影響。

我們目前的業務均位於中國。因此，我們的經營業績、財務狀況及未來前景與中國的經濟、政治及社會狀況息息相關。中國的經濟在很多方面均有別於大部分發達國家的經濟，包括：

- 政府的干預程度較高；
- 市場導向型經濟仍處於發展過程中；
- 法律制度不同；
- 對資本流向的控制程度較高；及
- 外匯管制程度較高。

中國經濟正由中央計劃經濟過渡至趨向以市場為導向的經濟。在過去，中國政府實施經濟改革措施，利用市場力量推動中國經濟發展。中國政府繼續透過政策措施在監管各行各業及經濟方面發揮重要作用。我們無法預計中國經濟、政治或社會狀況以及中國法律、法規及政策的變動會否對我們現有或未來業務、財務狀況或經營業績造成任何不利影響。此外，中國政府推行的許多經濟改革並無先例可循或屬試驗性質，未必會順利實現或取得

---

## 風險因素

---

成功，並預期隨著時間而完善及改進。其他政治、經濟及社會因素亦可能導致改革措施進一步調整。此一完善及調整過程不一定會對我們的營運及業務發展帶來正面影響。該等行動以及中國政府日後的行動及政策可能令整體經濟活動減少或對教育及教育設施租賃行業產生無法預見的影響，繼而可能對我們的業務及財務狀況造成重大不利影響。

**中國的高通脹可能影響我們的業務、財務狀況、經營業績及前景。**

中國的政治、經濟及社會狀況在很多方面均有別於較發達的國家，包括(但不限於)經濟結構、政府參與度、發展水平、增長率、外匯管制、資本再投資及資源配置等。儘管按國內生產總值的增長計算，中國近年已成為全球增長最快的經濟體之一，但其經濟增長在各地區及各行業之間並不均衡。由於憂慮此一增長速度不可持續，而且中國的經濟增長伴隨著個別時期的高通脹，中國政府在近年實施一系列措施防止通脹的威脅及穩定中國經濟，包括對若干行業的投資及銀行貸款加緊控制及上調金融機構的存款準備金率。中國的通脹升溫或政府的相關緩解措施可能對我們取得外部融資的能力產生影響，並削弱我們實施擴張策略的能力，從而可能對我們的業務營運、財務狀況及增長前景造成重大不利影響。此外，倘在中國政府採取相關措施後，中國的通脹仍然高企，我們的經營成本亦可能增加，而這並非我們所能控制。我們應付僱員的薪酬大幅上漲，這將增加我們的成本，而倘我們未能將增加的成本轉嫁予客戶，則可能會對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。

**我們的業務、財務狀況及經營業績可能因中國法律制度的不確定因素及改變而受到不利影響。**

我們在中國的業務及營運受中國法律制度規管。中國的法律制度以中國憲法為基礎，由成文法律、法規、規則及指令組成。倘我們的中國附屬公司因採取任何作為或不作為而違反前述任何一項，將會受到所規定的處罰。中國法律制度是以成文法為基礎的民法制度，過往法院裁決的先例價值(如有)較低，僅可作為參考。此外，中國的成文法通常為原則主導，須由執法機關作出詳細詮釋以進一步應用及執行有關法律。中國政府仍在完善其法律制度。因此，有關會否及如何在若干事件或情況下應用現有法律及法規仍然存在某程度的不明確因素。部分法律及法規以及其詮釋、執行及實施仍在試驗階段，所以仍會更

---

## 風 險 因 素

---

改。視乎政府機關或如何向有關機關提出申請或陳述案情而定，我們可能獲得較競爭對手不利的法律及法規詮釋。此外，中國法律及法規的詮釋、實施及執行先例有限，而中國法院的裁決亦無任何約束力。因此，解決爭議的結果可能未及其他發展較完善的司法權區般一致或可以預測，亦可能難以迅速地在中國執行法律或執行另一司法權區的法院所作出的判決。

**根據中國企業所得稅法，我們或會被視為中國居民企業，須就我們的全球收入繳納中國稅項。**

根據中國企業所得稅法，於中國境外成立但「實際管理機構」位於中國的企業，均被視為「居民企業」，一般須按25%的統一企業所得稅稅率就來自全球的收入繳稅。國務院已頒佈該稅法的實施條例，將「實際管理機構」定義為對企業的生產經營、人員、賬務及財產進行實質性全面管理及控制的機構。雖然我們絕大部分高級管理層現時駐於中國，且我們預期於可預見未來彼等會繼續駐於中國，但不清楚中國稅務機關會於何時決定啟動確定程序。倘就企業所得稅而言我們視為「居民企業」，我們的全球收入(自我們的中國附屬公司收取的股息除外)將須繳納中國企業所得稅。詳情請參閱本節「根據中國稅法，我們應付予境外投資者的股息及出售股份的收益可能須繳納預扣稅」分節。

**根據中國稅法，我們應付予境外投資者的股息及出售股份的收益可能須繳納預扣稅。**

根據國務院頒佈的中國企業所得稅法及實施條例，除應用中國已訂立的任何相關所得稅條約外，中國「居民企業」向作為「非居民企業」(在中國並無業務機構或營業地點，或有業務機構或營業地點但有關收入與其業務機構或營業地點實際上並無關連的企業)的投資者支付股息時，只要該等股息源自中國境內，便須按10%稅率繳納中國企業所得稅。不清楚我們就我們股份支付的股息或閣下轉讓我們的股份獲得的收益是否會被視為源自中國境內的收入並因此須繳納中國所得稅。這將取決於中國稅務機關如何解釋、應用或執行中國企業所得稅法及其實施條例。對10%預扣稅的限制的一個例子是，根據中國與香港之間於二零零六年十二月八日生效的稅務協定，在香港註冊成立的公司如持有在中國註冊成立的公司25%或以上的股權，須就其從該中國公司收到的股息繳納5%的預扣稅，如持有該中國公司不到25%股權，則須繳納10%的預扣稅。如我們根據中國企業所得稅法須就應付境外股東的股息預扣中國所得稅，或如閣下須就轉讓股份繳納中國所得稅，閣下投資我們股份的價值可能受到重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

我們的擴張計劃可能受有關外國實體收購境內公司的中國法規影響。

外國投資者於尋求購買境內非外商投資企業的股權，從而將本公司改為外商投資企業時，須遵守於二零零六年九月八日施行及於二零零九年七月二十二日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定(二零零九年修訂)》(「併購規定」)。併購規定訂明了在中國批准外商投資項目的程序，外商投資企業的業務範圍不得超出《外商投資產業指導目錄》(「外商投資目錄」)範圍。根據《中外合作辦學條例》，外國公司、組織或個人不得在中國境內自行設立以中國公民為主要招生對象的學校。因此，本公司作為外國企業，不得在中國收購任何大學或學院及成為發起人。我們並無任何實質計劃於未來收購任何大學或學院；然而，本公司成立合作學校及收購學校的任何權益，均須遵守《外商投資產業指導目錄》。

在任何情況下，倘我們或任何外國企業的擁有人有意收購受併購規定規限的股權，我們未必能成功取得併購規定要求的一切所需批文及完成一切所需程序。

我們為一家控股公司，依賴我們營運附屬公司派付股息。

我們為一家控股公司，透過我們在中國的營運附屬公司經營所有業務。因此，我們支付股息的能力視乎我們收取營運附屬公司的股息及其他分派。倘我們的附屬公司產生債務或出現虧損，則可能會有損其向我們派付股息或作出其他分派的能力，進而對我們向股東派付股息的能力造成不利影響。根據現行中國法律，中國公司僅可以根據中國會計原則計算的稅後利潤支付股息，而中國會計原則在多方面均有別於其他司法權區的公認會計原則。此外，中國法律規定外資企業(如我們的中國營運附屬公司)須提取部分純利作為法定公積金。我們的中國附屬公司每年須至少提取其於中國法定財務報表中呈報的該年度稅後利潤的10%作為該中國附屬公司的法定盈餘公積金，直至該公積金的累計款額達到該中國附屬公司註冊資本的50%後方可停止供款。除在清盤情況下外，該等法定公積金不得用作向我們作出分派。根據中國會計準則及規例計算的可供分派溢利在若干方面與根據香港財務報告準則計算者不同。因此，倘我們在中國的附屬公司並無根據中國會計準則及規例所釐定的任何可供分派利潤，則即使其根據香港財務報告準則釐定於該年度錄得利潤，其未必能夠於該年度向我們派付任何股息。我們的中國附屬公司以股息或其他分派方式向我們匯付全部稅後利潤的能力受到限制，可能會對我們壯大及作出可能有利於業務的投資、派付股

---

## 風 險 因 素

---

息及以其他方式為業務提供資金及經營業務的能力造成不利影響。我們無法保證，我們的附屬公司將會產生足夠盈利及現金流量以向我們派付股息或分派足夠資金，讓我們能夠向股東派付股息。

**或難以在中國向我們、我們的高級管理人員或董事送達傳票、執行國外判決或提起原訴。**

我們是一家根據香港法律註冊成立的公司，但所有業務均位於中國。絕大部分高級管理層人員居於中國，且我們的絕大部分資產亦位於中國。因此，投資者可能難以，甚至無法向我們送達傳票。此外，中國與大多數其他司法權區並無訂立相互認可及執行對方司法判決及裁決的條約。因此，在中國可能難以，甚至無法認可及執行非中國法院就任何不受具約束力仲裁條文規限的事宜作出的判決。

**政府管制貨幣兌換及人民幣幣值波動或會影響 閣下投資的價值。**

中國政府對人民幣兌換外幣實施管制，且在若干情況下管制貨幣匯出中國境外。我們絕大部分收益及開支以人民幣計值。按現時的企業架構，我們的所有收入均來自中國附屬公司派付的股息。外幣供應短缺可能會限制我們的中國附屬公司匯出足夠外幣以向本公司派付股息或作出其他付款，或償還以外幣計值的債務的能力。按中國現行外匯法規，倘符合若干程序規定，經常項目(包括利潤分派、利息支付及貿易相關交易產生的開支)可以外幣付款而毋須經國家外匯管理局事先批准。然而，人民幣兌換外幣及向中國境外匯款以支付資本開支(如償還以外幣計值的貸款)，則須經適當的政府機構批准。中國政府亦可酌情限制日後使用外幣進行經常項目交易。倘外匯管制制度妨礙我們取得足夠外幣以應付我們的貨幣需求，則本公司未必能以外幣向股東派付股息。

雖然我們將以港元派付任何股份股息，但人民幣兌港元或美元的匯率波動將影響人民幣的相對購買力。此外，人民幣相對港元或美元的幣值升值或貶值將在不導致我們業務或經營業績出現任何相關變動的情況下，影響我們以港元或美元計的財務業績。

---

## 風險因素

---

人民幣匯率的變動會受到(其中包括)政治及經濟情況變化和中國外匯體制及政策的影響。人民幣自二零零五年七月二十一日起與美元脫鈎，而雖然中國人民銀行經常干預外匯市場以限制人民幣匯率的波動，但人民幣兌美元的幣值仍可能大幅升值或貶值。中國人民銀行自二零一四年三月十七日起允許人民幣每日由中間點上升或下跌2%，而先前的限額則為1%。

中國可用以降低我們所面臨人民幣與其他貨幣匯率波動的風險的對沖工具有限。有關對沖工具的成本可能隨時間而大幅波動，並可超過貨幣波動減少所帶來的潛在利益。迄今，我們並無為降低我們所面臨的外幣匯率風險而訂立任何對沖交易。該等對沖的可用性 & 效用可能有限，且我們未必能夠成功對沖風險。

### 與配售有關的風險

股份於過往並無公開市場，亦可能不會出現一個交投活躍的市場。

於配售前，股份並無公開市場。於本招股章程內披露的配售價乃本公司與獨家牽頭經辦人磋商釐定，而配售價可能大幅偏離配售後的股份市價。我們已向聯交所申請上市。無法保證股份上市會使股份於配售後有活躍流通的公開交易市場。此外，由於我們的收益、盈利及現金流量變動或任何其他發展等因素均可能影響股份的交投量及成交價，因此，股份的價格及交投量亦可能會波動。

股份的成交價可能因(其中包括)以下因素出現大幅波動：

- 我們經營業績的變動；
- 證券分析員的分析及推薦建議改變；
- 我們或我們競爭對手作出的公告；
- 投資者對我們及整體投資環境看法改變；
- 我們或我們競爭對手定價改變；
- 股份的市場流通性；及
- 整體經濟及其他因素。

---

## 風 險 因 素

---

股份的交投量及股價可能出現波動。

股份的價格及交投量可能出現大幅波動。多項因素如我們的收益、盈利及現金流量變動、發佈新技術、策略聯盟或收購、我們遭遇的工業或環境事故、失去主要人員、財經分析員及信貸評級機構改變評級、訴訟或市價波動，均可能導致股份的交投量及成交價出現大幅及突然的變動。此外，創業板及其他證券市場不時面對與任何特定公司的經營表現並無關聯的價格及交投量大幅波動。該等波動亦可能對股份的市價造成重大不利影響。

股份日後在公開市場如被大手出售，可能對股份當時的市價造成不利影響。

除因配售及根據購股權計劃行使購股權或獲得獨家牽頭經辦人的事先書面同意外，除非符合創業板上市規則的規定，否則本公司與獨家牽頭經辦人協定，緊隨上市日期後六個月期間，概不會發行任何新股份或可兌換或交換股份的其他證券。有關可能適用於日後出售股份的限制的更詳盡討論，請參閱本招股章程「包銷—包銷安排及開支—承諾」一節。在該等限制失效後，股份的市價可能會因股份或與股份有關的其他證券日後在公開市場被大手出售、發行新股份或與股份有關的其他證券，或市場認為可能會進行的該類出售或股份發行而下跌。此亦可能對我們日後按認為合適的時間或價格籌集資金的能力造成重大不利影響。

我們的控股股東或對我們發揮重大影響力，且未必會以我們公眾股東的最佳利益行事。

待配售完成後，我們的控股股東將擁有我們已發行股本合共75%（不計及因根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）。此擁有權權益將讓我們的控股股東可在無需本公司任何其他股東的同意下選擇整個董事會的成員。我們的控股股東將可對我們的業務及公司事務發揮重大影響力、將可在很大程度上影響任何股東決議案的結果，並可決定大部分公司行動的結果，包括有關本集團教育用地用途的決定，而不論其他股東的投票取向。我們控股股東的利益未必與我們獨立股東的一致。我們的控股股東或會促使我



---

## 風 險 因 素

---

們採取不符合我們或公眾股東利益的行動。倘我們控股股東的利益與其他股東的利益出現衝突，或如我們的控股股東選擇促使我們追求與其他股東利益衝突的目標，該等其他股東可能會因我們控股股東促成的行動而被置於不利位置。

**本公司的股東權益日後可能遭攤薄。**

本公司可能根據購股權計劃發行額外股份。此外，我們日後可能需要籌措額外資金以為我們的業務擴張融資，不論是否與現有業務或新收購有關。倘透過發行本公司新股或股票掛鈎證券而非向現有股東按比例籌措額外資金，則(i)該等現有股東的所有權百分比可能會下降，並可能面臨繼而出現的攤薄，及／或(ii)有關新發行證券可能擁有優於現有股東所持股份的權利、優先權或特權。

**本招股章程所載的前瞻性資料未必準確。**

本招股章程載有前瞻性陳述，因其性質使然，該等陳述存在重大風險及不確定性。該等前瞻性陳述包括但不限於對下列各項的陳述：

- 我們的業務及經營策略以及我們實施該策略時的各種措施；
- 我們的股息分派計劃；
- 我們與我們主要客戶的關係；
- 我們的經營及業務前景，包括我們現有業務的發展計劃；
- 我們完成新宿舍的能力以及預期時間表；
- 我們的財務狀況；
- 我們的資本開支計劃；
- 中國的監管環境；及
- 我們所處行業及我們的業務市場(主要包括教育設施租賃業務)的未來發展及競爭環境。

---

## 風 險 因 素

---

「旨在」、「預計」、「相信」、「認為」、「繼續」、「可能」、「估計」、「預期」、「展望未來」、「有意」、「或會」、「應會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「估計」、「建議」、「尋求」、「應該」、「將會」、「會」、「為了」等字眼及類似措辭與該等字眼的否定表達，如與我們有關，乃用以識別多項該等前瞻性陳述。該等前瞻性陳述反映我們董事目前對未來事件的觀點，並存在若干風險、不確定性及假設，包括本招股章程內所述風險因素。謹請配售股份的買方注意：依賴任何前瞻性陳述均涉及風險及不確定性。就此而言，不確定性包括但不限於本招股章程「風險因素」一節所識別者，當中不少並非我們所能控制。基於這些及其他不確定性，於本招股章程載入的前瞻性陳述不應被視為我們或我們董事表示其計劃或目標將可實現。如出現任何或所有這些風險或不確定性，或相關假設證實為不確，我們的財務狀況可能受到重大不利影響，而實際結果亦可能與本招股章程所述預計、相信、估計或預期者有重大差異。

在遵守創業板上市規則規定的同時，我們無意公開更新或修訂本招股章程的前瞻性陳述，不論是由於出現新資料、未來事件或其他情況所致。由於該等及其他風險、不確定性及假設，本招股章程內所論述的前瞻性事件及情況未必會如我們預期般發生，甚至根本不會發生。因此，閣下不應過度依賴任何前瞻性資料。本警告陳述適用於本招股章程所載的所有前瞻性陳述。

**不能保證載於本招股章程有關我們業務所在經濟體及所處行業的事實及其他統計數據的準確性。**

本招股章程內有關中國、其各自經濟體及我們所處行業的若干事實及其他統計數據乃源自多份政府官方刊物及非官方刊物。我們相信，該等事實及統計數據的來源為有關資料的適當來源，而我們的董事已採取合理的審慎措施確保所呈列的事實及統計數據準確地從各有關來源轉載。我們並無理由相信本招股章程所載的資料來源並非該等資料的恰當來源，而我們於摘錄及轉載該等資料時已採取合理審慎步驟。我們並無理由相信該等資料存在任何虛假或誤導成份，且無遺漏任何會導致該等資料存在虛假或誤導成份的任何事實。該等資料未經我們、獨家保薦人、包銷商或參與此次配售的任何其他各方獨立核證，且不就其準確性作任何陳述。無法保證該等事實及統計數據與其他地方的情況一樣以相同基準或同等程度的準確性表述或編製。無論如何，投資者亦應自行衡量或考慮倚賴該等事實或統計數據的程度。

---

## 風 險 因 素

---

投資者不應依賴報章報導或其他媒體而非載於本招股章程有關本集團及配售的任何資料。

若干新聞刊物可能曾就本集團及配售作出若干報章報導，當中載有並無載於本招股章程有關本集團的若干財務資料、財務預測及其他資料。有若干大致關於東方大學城的新聞報導，如日期為二零一四年七月二日刊載於[www.chinanews.com](http://www.chinanews.com)有關東方大學城若干事件的新聞報導，及日期為二零一四年四月十四日登載於[news.sina.com.cn](http://news.sina.com.cn)有關東方大學城內學校及學院數目減少的新聞報導，兩篇報導均為萊佛士收購前的事件或活動。本集團謹此向潛在投資者強調，本集團不會就報章報導或媒體所發佈任何資料的準確性或完整性承擔任何責任，而有關資料並非源自本集團或獲本集團授權。本集團不會就任何資料及相關假設的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。倘任何有關資料與本招股章程所載的資料不吻合或有衝突，本集團一概予以否認。因此，有意投資者應注意，應僅按照本招股章程所載資料而不應依賴任何其他資料作出投資決定。

---

## 有關本招股章程及配售的資料

---

### 董事就本招股章程內容所承擔的責任

本招股章程(董事對其共同及個別承擔全部責任)乃遵照公司(清盤及雜項條文)條例、香港法例第571V章證券及期貨(在證券市場上市)規則以及創業板上市規則向公眾人士提供有關本集團的資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信：

- 本招股章程所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份；及
- 本招股章程並無遺漏任何其他事宜，致使本文內任何陳述或本招股章程產生誤導。

### 有關配售的資料

本招股章程純粹就配售而刊發，而配售股份於創業板上市乃由獨家保薦人獨家保薦及由獨家牽頭經辦人經辦。

配售股份純粹按本招股章程所載資料及所作出陳述提呈以供認購。概無任何人士獲授權就配售提供並無載於本招股章程的任何資料或作出任何有關陳述，而並非載於本招股章程的任何資料或陳述不應視為已獲本公司、獨家保薦人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、高級職員、代理人、僱員或參與配售的任何其他人士或各方授權而加以倚賴。

### 釐定配售價

配售股份乃按配售價提呈發售，而配售價預期由本公司與獨家牽頭經辦人於定價日訂立的定價協議釐定，而定價日預期將為二零一五年一月十二日(星期一)或前後，且於任何情況下均不遲於二零一五年一月十四日(星期三)。

倘本公司與獨家牽頭經辦人由於任何原因而未能於二零一五年一月十四日(星期三)前就配售價達成協議，則配售將不會成為無條件並將告失效。

### 提呈發售及出售配售股份的限制

購買配售股份的每名人士均須確認，或因其購買配售股份而被視為確認，其已知悉本招股章程所述有關配售配售股份的限制。

---

## 有關本招股章程及配售的資料

---

我們並無在香港以外的任何司法權區採取任何行動以獲准提呈發售配售股份或全面派發本招股章程。因此，在任何未獲授權發出要約或邀請的任何司法權區或在向任何人士發出要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程不得用作亦不構成要約或邀請。

於其他司法權區派發本招股章程以及提呈發售配售股份均受到限制，除非根據該等司法權區的適用法律或任何適用規則及法規得到准許，並遵照向有關監管機關辦理的登記或獲該機關批准豁免有關限制，否則不得進行上述事宜。

配售股份的有意投資者應諮詢其財務顧問的意見並徵詢法律意見(如適用)，以自行瞭解並遵守任何相關司法權區的一切適用法律及法規。配售股份的有意投資者應自行瞭解，在其各自具有公民身份、居所或居籍的國家，對其申請配售股份有何相關法律規定及任何適用的外匯管制規定及適用稅項。

### 申請在創業板上市

我們已向聯交所申請批准已發行股份、根據配售及紅股發行將予發行的股份，以及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的股份上市及買賣。

本公司股份或借貸資本任何部分概無於任何其他證券交易所上市、交易或買賣，而短期內亦不會尋求或擬尋求有關上市或批准上市。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第44B(1)條，倘在截止辦理配售之日起計三個星期或本公司於上述三個星期內獲聯交所或其代表知會的較長時間(但不超過六個星期)屆滿前，根據本招股章程提呈發售的股份遭拒絕在創業板上市，則根據本招股章程就任何申請不論何時作出之配發，將屬無效。

根據創業板上市規則第11.23(7)條，於上市之時及其後任何時間，本公司必須維持「最低指定百分比」，即公眾人士須最少持有本公司已發行股本的25%。緊隨配售及紅股發行完成及上市後，佔本公司經擴大已發行股本25%以供認購的合共45,000,000股配售股份將由公眾人士持有(假設根據購股權計劃可能授出的購股權並無獲行使)。

---

## 有關本招股章程及配售的資料

---

### 新交所批准

由於上市將涉及萊佛士分拆及將本集團獨立上市，萊佛士已向新交所申請相關批准，並於二零一四年十二月三日取得該批准。

### 香港登記冊及印花稅

根據配售作出申請而發行的所有股份將於本公司在香港存置的股東名冊上登記。本公司的股東名冊將由我們在香港的股票過戶登記處寶德隆證券登記有限公司存置。買賣我們的股份須繳納香港印花稅。

除非本公司另有決定，否則應就股份以港元向名列本公司香港股份登記冊內的股東派付股息，並以平郵方式寄往各位股東的登記地址，郵誤風險概由股東承擔。

### 股份將合資格納入中央結算系統

待已發行股份及將於創業板發行的股份獲准上市及買賣後，並遵照香港結算的證券收納規定，我們的股份將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算在突發情況下決定的任何其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行交收。

所有於中央結算系統下進行的活動均須受不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則所規限。

我們已作出一切必要安排，以使股份可獲納入中央結算系統內。倘投資者對中央結算系統交收安排，以及該等安排將如何影響彼等的權利及權益的詳情有任何疑問，應諮詢彼等的股票經紀或其他專業顧問。

### 建議尋求專業稅務意見

配售的有意投資者若對認購、購買、持有、處置及買賣股份(行使股份所附的任何權利)的稅務影響有任何疑問，應諮詢專業顧問的意見。我們、獨家牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事或參與配售的任何其他人士或各方對任何人士認購、購買、持有、處置或買賣我們的股份，或行使我們的股份所附的任何權利而引致的任何稅務影響或責任概不負責。

---

## 有關本招股章程及配售的資料

---

### 配售的架構及條件

配售的架構(包括其條件)的詳情載於本招股章程「配售的架構及條件」一節。

### 約整

任何列表上所列數項的總數與總和的任何差異乃因約整所致。

### 股份開始買賣

預期股份將於二零一五年一月十六日(星期五)上午九時正開始於創業板買賣。股份的買賣單位為每手1,000股股份。我們股份的股份代號為8067。我們將不會發出任何暫時所有權文件。

### 結算

聯交所參與者之間的交易必須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統完成結算。就在創業板進行的交易而言，僅登記於本公司股份登記冊分冊內的股票可作有效的交收。

閣下如對創業板上市股份的買賣程序及結算安排及該等安排將如何影響閣下的權利及權益並不確定，應諮詢閣下的股票經紀或其他專業顧問。

### 匯率兌換

除另有指明外，本招股章程內港元兌美元、人民幣兌港元及港元兌人民幣乃按以下匯率換算，僅供說明之用：

人民幣1.00元：1.25港元

1.00港元：人民幣0.8元

1.00美元：7.8港元

概不表示任何人民幣、港元及美元金額可或可能已經於有關日期按上述匯率或任何其他匯率換算。

除另有指明外，所有有關我們任何持股量的提述均假設發售量調整權並無獲行使。

---

## 董事及參與配售的各方

---

### 董事

姓名	地址	國籍
<i>執行董事</i>		
周華盛先生	32K Nassim Road Singapore 258417	新加坡
劉迎春先生	中國河北省廊坊市 廣陽區群安道 群星小區星盛園 2棟1單元101室	中國
<i>非執行董事</i>		
何軍先生	971 Bukit Timah Road, #07 - 23 Singapore 589647	新加坡
<i>獨立非執行董事</i>		
林炳麟先生	香港 半山旭龢道12號 嘉賢大廈9樓D室	加拿大
陳耀鄉先生	361 Bukit Timah Road, #14 - 01, Singapore 259725	新加坡
鄭文鏢先生	27 Lentor Lane, Lentor View, Singapore 789147	新加坡

有關董事的進一步詳情，載於本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節。



---

## 董事及參與配售的各方

---

### 參與配售的各方

獨家保薦人、  
獨家賬簿管理人及  
獨家牽頭經辦人

法國巴黎證券(亞洲)有限公司  
香港中環金融街8號  
國際金融中心二期59樓至63樓

包銷商

法國巴黎證券(亞洲)有限公司  
香港中環金融街8號  
國際金融中心二期59樓至63樓

本公司法律顧問

香港法例  
美富律師事務所  
香港皇后大道中15號  
置地廣場公爵大廈33樓

中國法律  
競天公誠律師事務所  
中國北京市朝陽區  
建國路77號華貿中心3號寫字樓34層  
郵編：100025

獨家保薦人及  
包銷商法律顧問

香港法律  
諾頓羅氏香港  
香港中環  
康樂廣場1號怡和大廈38樓

中國法律  
君合律師事務所  
中國北京市華潤大廈20層  
郵編：100005

申報會計師及核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
香港中環  
太子大廈22樓

物業估值師

戴德梁行有限公司  
註冊專業測量師(產業測量組)  
香港中環  
康樂廣場1號怡和大廈16樓

合規顧問

法國巴黎證券(亞洲)有限公司  
香港中環  
金融街8號國際金融中心二期59樓至63樓

---

## 公司資料

---

註冊辦事處	香港北角 電氣道148號31樓
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
公司秘書	郭兆文先生 (英國特許秘書及行政人員公會資深會員 英國財務會計師公會資深會員 香港特許秘書公會資深會員) 香港北角 電氣道148號31樓
合規主任	劉迎春先生
授權代表	周華盛先生 32K Nassim Road, Singapore 258417  劉迎春先生 中國河北省廊坊市 廣陽區群安道 群星小區星盛園 2棟1單元101室
審核委員會	林炳麟先生 (主席) 陳耀鄉先生 鄭文鏢先生
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
薪酬委員會	鄭文鏢先生 (主席) 周華盛先生 陳耀鄉先生

---

## 公司資料

---

### 風險管理委員會

何軍先生 (主席)  
林炳麟先生  
鄭文鏢先生

### 香港股票過戶登記處

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

廊坊銀行開發區支行  
中國河北省廊坊經濟技術開發區  
東方大學城張衡路77號

中國工商銀行廊坊朝陽支行  
中國河北省廊坊市和平路78號

廊坊市城郊農村信用合作聯社桐柏信用社  
中國河北省廊坊經濟技術開發區雲鵬道254號

### 公司網站

[www.oriental-university-city.com](http://www.oriental-university-city.com)

(該網站所載資料並不構成本招股章程的一部分)

---

## 行業概覽

---

本行業概覽所示資料是由*Euromonitor International Limited*編製，反映了基於公開可獲得的資料以及行業意見調查所作市場環境估計，本行業概覽主要是作為市場研究工具而編製。行業概覽章節中對*Euromonitor International Limited*的提述不應被視作是*Euromonitor International Limited*對於任何證券價值或投資本公司可取性的意見。董事相信本行業概覽所載資料來源均屬適當，且於摘錄及轉載該等資料時已採取合理審慎步驟。董事並無理由相信本行業概覽內的資料存在任何虛假或誤導成份，且無遺漏任何會導致該等資料存在虛假或誤導成份的事實。由*Euromonitor International Limited*編製載於本行業概覽的資料未經本集團、獨家保薦人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人、包銷商或參與此次配售的任何其他各方獨立核證，而*Euromonitor International Limited*、本集團、獨家保薦人、包銷商或參與此次配售的任何其他各方對資料的準確性亦不作任何陳述。

### 資料來源

#### **Euromonitor**報告與研究方法

**Euromonitor**為一間全球性研究機構及國際市場情報提供商。本公司於二零一四年六月委託**Euromonitor**編製有關中國私人投資大學城的**Euromonitor**報告，費用為40,000美元。

本「行業概覽」一節包含摘錄自**Euromonitor**報告的資料，透過公開可獲得的二手資料來源及對所評估大學城內簽約學院的意見及觀點的行業調查分析，反映對各家主要經選定的大學城入學率及表現的估計，主要是作為市場研究工具而編製。所選定的大學城被認為在資金類型、地域範圍等方面具代表性的大學城，且屬於中國大規模及歷史悠久的大學之列。本行業概覽經**Euromonitor**同意後刊發。

對於本招股章程所披露的市場數據及資料，**Euromonitor**採用第一手資料與第二手資料結合研究，以呈示中國大學城市場的概況。**Euromonitor**使用以下研究方法以詮釋合理原因。

對於全國高考入學人數，**Euromonitor**利用現有官方統計數據及報告來源，如《中國統計年鑒》及中國教育部等。同時，**Euromonitor**亦使用自省市教育部門可公開獲得的資料以及各大學公佈的入學人數資料，得出所評估各大學城內入學人數(分級)的最終估計數字。

---

## 行業概覽

---

Euromonitor亦與地區教育局、行業專家及四座目標大學城內逾30所簽約學院的不同部門(如招生辦公室、資產管理部門及後勤部門)進行獨立行業訪談，以形成對市場的完整認識，從而更好瞭解各大學城的發展狀況及前景。

對於Euromonitor進行的行業訪談，並非基於調查樣本的數目，而是根據對所收到回覆的質量進行評估確定的，Euromonitor基於情報對有關回覆作出了透徹的分析。

須注意，定量及定性預測主要是基於對過往市場發展趨勢的深入回顧以及核對已確定的政府／行業數字，即《國家中長期教育改革和發展規劃綱要》(「**改革和發展規劃綱要**」)。

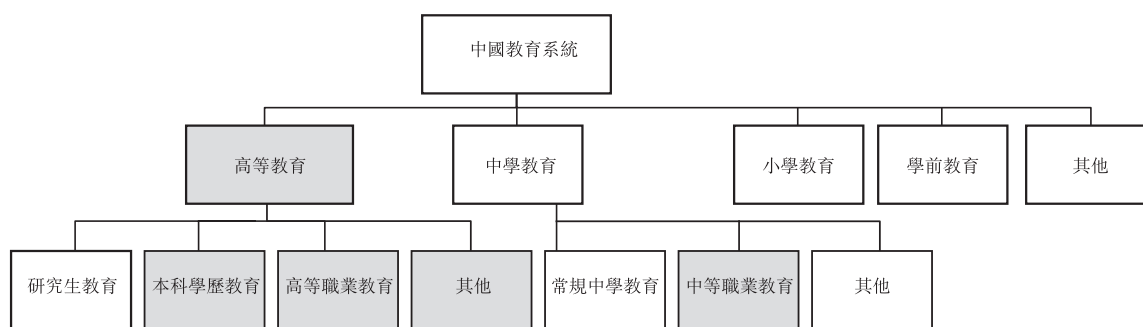
Euromonitor將第二手與第一手資料來源進行交叉核實，並利用該等資料來源建立分析及得出行業估計數字或資料，而不是依賴任何單一資料來源。Euromonitor曾將各受訪者的看法與其他受訪者的進行測試，以消除不同資料來源的可能偏側。

### 中國教育市場概覽

中國教育系統大致可分為正規或非正式教育：正規與非正規教育系統之間的主要差別在於正規的系統通常由教育實體組織，讓學生取得中國政府官方證書；而非正規的系統則包括不同類型的培訓及學習課程，純粹讓學生獲取知識或技能，未必為官方所承認。

中國正規教育按等級分類，可分為五類，即學前教育、小學教育、中學教育、高等教育及其他。下圖載列中國教育系統的組成。

## 中國正規教育系統



■ 與本公司業務相關

資料來源：Euromonitor根據教育部資料編寫

自二十世紀九十年代起，中國政府提出科教興國的國家戰略，把科研和教育擺在促進中國經濟及社會發展的更重要位置。根據中國國家統計局資料，截至二零一三年，中國教育人口總數約394百萬人，佔人口總數約29.0%。

### 中國高等教育

高等教育在通過科技和教育促進中國經濟及社會發展的國家戰略中扮演重要角色。高等教育機構包括提供研究生教育、本科學歷教育、高等職業教育及其他的常規高等教育機構。

在政府制定促進高等教育發展及增加政府教育投入的策略後，中國高等教育機構數目由二零零九年的4,297所增至二零一三年的4,420所，包括1,520所私人機構及2,900所公立機構。高等教育機構的入學總人數由二零零九年的29.8百萬人增至二零一三年的34.6百萬人，期內複合年增長率為3.8%。人數增加主要受高等教育機構招生率上升及較高端工作的技能

## 行業概覽

需求增加所驅動。下表載列二零零九年至二零一三年高等教育機構學生入學總人數的資料：

高等教育機構學生入學總人數，二零零九年至二零一三年

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零零九年 至二零一三年 複合年增長率
	百萬人					%
高等教育機構學生入學人數 .....	29.8	31.1	31.7	33.3	34.6	3.8
本科學歷教育入學人數 .....	14.1	14.9	15.8	16.7	17.6	5.7
高等職業教育入學人數 .....	12.8	12.8	12.7	13.0	13.3	1.0

資料來源：教育部

於二零零九年至二零一三年，本科學歷教育及高等職業教育的學生入學人數分別按5.7%及1.0%的複合年增長率增長。本科學歷教育的學生入學人數複合年增長率較高主要是由於選擇本科學歷教育的學生人數不斷增加，社會上普遍將本科學歷教育視為較高質素的課程。

根據改革和發展規劃綱要，高等教育機構學生入學總人數預期會由二零零九年的29.8百萬人增至二零一五年的33.5百萬人，且將於二零二零年前增至35.5百萬人。

### 中國中等職業教育

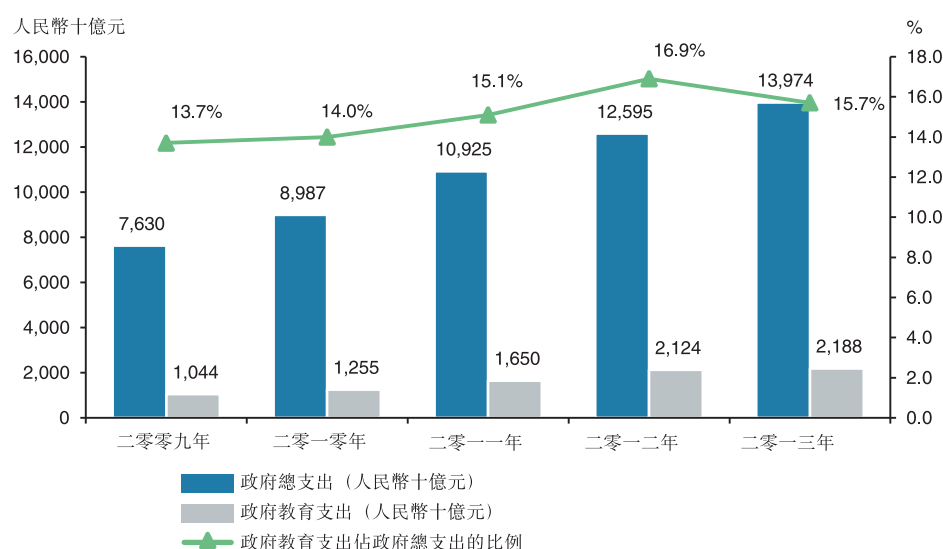
二零零九年至二零一三年，中等職業教育的入學人數維持穩定的水平，超過19百萬人，但由二零零九年的22.0百萬人減至二零一三年的19.6百萬人。人數減少主要是由於高等教育擴招，部分中等職業教育人口將選擇高等教育的本科課程或高等職業教育所致。

根據改革和發展規劃綱要，中等職業教育入學人數預期將於二零一五年達22.5百萬人，並於二零二零年前達23.5百萬人。

### 政府教育支出不斷增加

根據中國國家統計局資料，中國年度教育投入由二零零九年的1,044百萬增至二零一三年的2,188百萬，期內複合年增長率為20.3%。中國年度教育投入佔政府總支出的百分比於二零零九年至二零一三年期間維持在13%以上，並由二零零九年的13.7%穩步攀升至二零一三年的15.7%。政府教育投入不斷增加符合中國於二零二零年前形成學習型社會及進入人力資源強國行列的戰略發展目標。下圖載列二零零九年至二零一三年政府總支出中的政府教育支出的資料。

政府總支出中的政府教育支出，二零零九年至二零一三年



資料來源：中國國家統計局

### 中國的大學城

#### 中國的大學城概覽

大學城為一個社區，多個類型相似的教育機構(一般為高等教育機構)集中在一個地點，共用相關設施及資源。大學城的目標是能實現教育資源的有效利用及配置，推動相關地區的經濟及城市化發展，並支持教育行業的發展。



中國於二十世紀九十年代進行的第二次高等教育體制的整體改革及經濟迅速發展，帶動對高級人才的需求不斷增加，從而促進了對高等教育的需求增長。根據Euromonitor的資料，中國高等教育機構於一九九九年開始擴大招生規模，自此成為學生更普遍的選擇。隨著高等教育機構日益受歡迎，中國政府、民營企業及高等教育機構等聯合力量而大學城開始建立。

按資金類型計，大學城可分為「民營資本模式」、「土地交換模式」及「分校模式」。「民營資本模式」指民營企業為大學城建設提供資金並提供後勤服務及經營管理。基於此模式建立的大學城一般設有一個由投資者、經營者及學院組成的行政委員會，各自通過協調與監督履行自身職能。廊坊的東方大學城及上海的松江大學城採用此模式。「土地交換模式」指大學將現有校園（一般位於市區繁華地帶，擴充空間不足）的土地交換成政府指定作教育用途位於郊區的新校區。此模式的例子為浙江省五個高教園區（杭州市三個，寧波與溫州各一個）。「分校模式」指地方政府提供一系列優惠政策及激勵，吸引高等教育機構在城市建立新校園的大學城。珠海大學城即屬此例。

### 大學城的角色及重要性

大學城能推動當地經濟發展。

建立大學城的初衷通常是為推動當地經濟的整體發展。大學城不僅可令基礎設施規劃更為有效，亦能夠彙集有關資源及人才提升當地經濟的文化教育質素。

大學有機會更好地利用設施及資源。

每所大學在學術、課程及資源方面均有自身的優勢。多所大學集中在同一個大學城內，使其不僅能夠共用設施，亦能共用其他教育資源。

- 數家高等教育機構集中在一起，能提供分享公用設施（如大樓、實驗室及食堂）的機會。大學城內以商業模式經營的後勤服務亦有助大學節省成本。
- 在其他教育資源方面，大學城有利於在數所大學間分享優質課程。大學城內一所大學的學生亦可申請或學習另一所大學的課程。這一安排為學生帶來更多選擇。

## 行業概覽

大學入學率增加為大學的教育設施帶來挑戰。

為應對經濟活動及就業的需要，中國於一九九九年開始推行教育改革，擴大高等教育機構的招生規模。根據教育部提高高等教育招生率的行動計劃，高考招生人數由一九九一年的1.6百萬人增至二零一三年的7.00百萬人，高等教育人群入學率由55.6%增至76.8%。一九九九年至二零一三年，高等教育機構招生率按複合年增長率11.1%增長。高等教育機構擴招潮，加上學生人數迅速增加，為學校設施與宿舍、大樓及食堂等配套設施帶來壓力。

### 高考招生總數

年份	考生人數	高等教育 機構招生人數 <sup>(1)</sup>	年增長率	接受高等教育 人群的比例
	百萬人	百萬人	%	%
一九九六年	2.41	0.97	4.3	40.2
一九九七年	2.78	1.00	3.1	36.0
一九九八年	3.20	1.08	8.0	33.8
一九九九年	2.88	1.60	48.1	55.6
二零零零年	3.75	2.21	38.1	58.9
二零零一年	4.54	2.68	21.3	59.0
二零零二年	5.10	3.20	19.4	62.7
二零零三年	6.13	3.82	19.4	62.3
二零零四年	7.29	4.47	17.0	61.3
二零零五年	8.77	5.04	12.8	57.5
二零零六年	9.50	5.46	8.3	57.5
二零零七年	10.10	5.66	3.7	56.0
二零零八年	10.50	5.99	5.8	57.0
二零零九年	10.20	6.29	5.0	61.7
二零一零年	9.57	6.57	4.5	68.7
二零一一年	9.33	6.75	2.7	72.3
二零一二年	9.15	6.85	1.5	74.9
二零一三年	9.12	7.00	0.2	76.8

資料來源：中國教育部

附註：

(1) 此處的入學人數指每年通過高考入讀高等教育機構的學生人數。

---

## 行業概覽

---

於一九九九年至二零零五年期間高等教育機構入學人數快速增加後，高考考生人數由二零零八年的最高峯10.5百萬人回落至二零一三年的9.1百萬人。人數減少主要是由於中國中等教育人數因自一九八七年起出生率降低而有所減少以及出國深造的高中畢業生人數日益增加所致。

### 中國主要大學城

根據Euromonitor的資料，中國的部分主要大學城載列如下：

- 上海松江大學城，位於上海松江區新開發區西北角。上海松江大學城自二零零三年起開始運營，於二零一三年共有七所院校，約72,234名學生。根據Euromonitor的資料，松江內若干學校預期在其現有土地上擴大校園面積。
- 福州大學城，位於福建省福州市。福州大學城自二零零三年起開始運營，於二零一三年共有11所院校，約166,174名學生。根據Euromonitor的資料，該大學城的場地(包括教育及配套設施)持續擴大，且預期在未來幾年繼續擴大。
- 寧波大學城，位於浙江省寧波市。寧波大學城自二零零二年起開始運營，於二零一三年共有10所院校，約157,367名學生。根據Euromonitor的資料，十所大學中約三所在短期內有擴張計劃。
- 珠海大學城，位於廣東省珠海市。珠海大學城自二零零零年起開始運營，於二零一三年共有八所院校，約125,290名學生。由於該大學城內大部分機構為獨立學院，擁有較大面積的校園及新建的學生宿舍，故有能力招收更多學生。根據Euromonitor的資料，預期珠海大學城未來幾年的招生量會有所增加。

### 中國民辦大學城的主要趨勢

#### 高等教育持續發展將對中國教育設施租賃業務提出更高要求

根據改革和發展規劃綱要，高等教育機構學生入學總人數預期會由二零零九年的29.8百萬人增至二零一五年的33.5百萬人，並於二零二零年前增至35.5百萬人。此外，眾所周知，

大學通常須為額外招入的新生增添床鋪、實驗室、座位及儀器，每七名新生須增加一間宿舍房間，而每30名新生須增加一間新教室。因此，大學的擴張對教育設施提出更高的要求，並將為教育設施租賃業務創造更多商機。

此外，職業教育亦將在支持經濟發展方面扮演重要角色。國家鼓勵大學或學院（無論是民辦或公辦）增加不同類型職業教育的入學人數。日益增加的入學人數最終將創造對教育設施的更大需求。

### 教育設施租賃業務受益於推動教育資源共享的國家規劃

改革和發展規劃綱要指出，其中一個目標是加強開發及利用優質教育資源，促進優質教育資源的推廣及共享。共享教育資源包括共享教育設施、課程及師資等。

共享教育設施是大學城內教育資源共享的第一步，其後是共享師資及課程。大學城通常會設有一個有效的平台供不同院校之間共用教學樓、圖書館及體育設施等教育設施。共享教育設施是避免重複投資及利用率低下的有效方法。近年來，全中國已規劃或建成50多座大學城。大學城使得共享及租賃教育設施在中國成為日趨普遍的現象。

### 「大學城加工業園」模式將繼續推動教育、研究及生產的綜合發展

公司一般傾向與高等教育機構及研究機構合作，尋求創新。雖然合作方式有很多，但其中一種較流行的方式為大學城加工業園的模式。重慶大學城、上海松江大學城、廊坊東方大學城以及遵義大學城均按此模式設計。值得注意的是，部分地方政府有意在其大學城周圍建設工業園，目的是推動商業－教育－研究整合進程。

### 有利的監管政策將進一步推進民辦教育及職業教育發展

二零一二年六月，教育部發佈《關於鼓勵和引導民間資金進入教育領域促進民辦教育健康發展的實施意見》，強調充分發揮民間資金推動教育的作用及擴寬民間資金參與教育的渠道。在持續增加國家教育投入的同時，政府鼓勵民間投資教育，並呼籲發展民辦教育。教

育部亦放開民間投資參與業餘教育培訓及繼續教育領域，如在職培訓、農村勞動力培訓、轉崗培訓及其他非本科學歷教育培訓項目。政府的計劃一旦起動，預計接受非本科職業教育及培訓的學生人數將增加，並創造更多對教育設施的需求。

國務院於二零一四年五月頒佈《國務院關於加快發展現代職業教育的決定》，目的是到二零二零年，形成具有中國特色、世界水平的職業教育體系。該決定包括優化職業教育體系結構及總規模、同時著重所有類型及水平的職業教育的發展，並促進公辦與民辦等職業教育的協調發展。

### 職業教育助力大學城的市場增長

中國經濟持續增長需要更多技術工人。自中國經濟改革開始以來，尤其是與二十世紀九十年代相比，中國職業教育已取得重大進展。改革和發展規劃綱要指出，二零零九年，中等職業教育與高等職業教育的入學人數分別為21.8百萬人及12.8百萬人。上述入學數據預期於二零一五年之前分別上升至22.5百萬人及13.9百萬人。於二零二零年之前，各類職業學校的總學生入學人數估計將達38.3百萬人，其中23.5百萬人入讀中等職業學校，14.8百萬人入讀高等職業學校。

職業教育的發展為中國經濟增長提供源源不斷的技術工人，並為民辦大學及大學城行業帶來更多機遇。

### 廊坊市的人口架構

根據廊坊市的年度統計公報，廊坊市的總人口於二零一三年約為4.4百萬人，而於二零零九年則約為4.1百萬人。廊坊市的出生率由二零零九年佔總人口的1.45%略增至二零一三年佔總人口的1.95%。於二零一三年，廊坊市的高等教育機構及中等職業教育的學生總人口分別達約34,000人及41,000人。廊坊市的國內生產總值於二零一三年達人民幣1,943億元，較二零零九年的人民幣1,147億元有所增加，期間的複合年增長率為14.1%。此外，廊坊市於二零一三年有97家高技術企業，較二零零九年的36家高技術企業有所增加。

根據Euromonitor的資料，預期科學及技術行業將要求大量技術熟稔的專才於廊坊市工作。國內生產總值持續增長、人口增長數目及對技術人員的需求預期將進一步推動對廊坊市高等教育及職業教育的需求。

---

## 行業概覽

---

### 競爭形勢

自一九九九年起進行教育改革及中國高等教育機構迅速擴張後，中國政府與私營企業及高等教育機構共同建立的大學城於該期間興起及迅猛發展。根據Euromonitor的資料，我們校區目前所在地東方大學城是中國最早成立的大學城之一。

根據Euromonitor的資料，目前中國21個省市有約50座大學城，大多數位於發達地區，如北京及河北地區、長江三角洲地區及珠江三角洲地區。

下表載列以二零一三年入讀學生劃分的中國十大大學城：

大學城名稱	二零一三年 入讀學生數目	學院數目	地點
南京江寧大學城	233,720	15	江蘇省南京市
西安大學城	229,140	15	陝西省西安市
杭州下沙大學城	195,310	15	浙江省杭州市
福州大學城	166,174	11	福建省福州市
寧波大學城	157,367	10	浙江省寧波市
廣州大學城	151,620	12	廣東省廣州市
重慶大學城	149,000	14	重慶市
鄭州龍子湖大學城	148,240	11	河南省鄭州市
濟南長清大學城	138,000	11	山東省濟南市
河南新鄉大學城	126,000	6	河南省新鄉市

資料來源：Euromonitor

大學城所處地方分散，根據其地理覆蓋範圍吸引高等教育機構。大學城根據其特定地區彼此獨立運作。儘管我們的校區規模較中國十大大學城相對為小，惟我們的主力焦點為吸引職業教育的學院。東方大學城亦為廊坊市的唯一大學城，故我們的董事相信我們並無面臨來自其他地區的大學城直接競爭，而該等大學城在其本身地區獨立營運。

---

## 行業概覽

---

北京及河北地區共有三座大學城。另外兩座大學城為北京良鄉大學城及北京沙河大學城。該兩座位於北京的大學城並非專注於職業教育，而位於該兩座大學城的教育機構主要提供學位教育及研究生教育，故我們的董事相信我們並無面對來自該兩座大學城的直接競爭。有關詳情，請參閱「業務－競爭」一節。

河北省現有逾60所高等教育機構。根據Euromonitor的資料，河北省以二零一三年入讀學生數目（以括號內數字表示）劃分的十大高等職業教育機構如下：河北政法職業學院(13,150)、邢台職業技術學院(13,000)、石家莊職業學院(11,820)、河北工業職業技術學院(11,440)、河北化工醫藥職業技術學院(10,270)、河北交通職業技術學院(9,870)、承德石油高等專科學校(9,370)、保定職業技術學院(9,190)、河北建材職業技術學院(9,160)及河北軟件職業技術學院(8,500)。

### 法規概要

下文載列適用於我們業務經營(即向我們校區內的大學及學院出租教育設施，主要包括教學大樓及宿舍)的主要中國法律及法規概要。

### 外商投資法規

中國的外商投資產業指導可於不時頒佈及施行的《外商投資產業指導目錄》中查找。根據國家發改委及商務部於二零一一年十二月二十四日聯合發佈並於二零一二年一月三十日生效的《外商投資產業指導目錄》，不同行業的外商投資可分為四個類別：鼓勵類、允許類、限制類及禁止類。鼓勵類的外商投資可獲享政府提供的若干優惠待遇及獎勵，而限制類的外商投資雖獲允許但受到中國法律的若干限制。禁止類的外商投資則不獲允許。據中國法律顧問確認，根據目前的外商投資體制，教育設施租賃服務乃獲允許。

### 租賃服務法規

《中華人民共和國合同法》於一九九九年三月十五日頒佈及於一九九九年十月一日施行。該法律監管合同的訂立、合同的效力、合同的履行、合同的變更與轉讓、違約責任及租賃合同等某些特定類別的合同。租賃合同是出租人將租賃物業交付承租人使用，承租人同意支付租金的合同。值得注意的是，租賃期限不得超過二十年。超過二十年的，超出的部分無效。

### 租賃登記

於二零一零年十二月一日，中華人民共和國住房和城鄉建設部頒佈《商品房屋租賃管理辦法》，自二零一一年二月一日起施行。根據該法規，房屋租賃合同訂立後三十日內，商品房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在地建設主管部門辦理房屋租賃登記備案。未有辦理租賃登記備案的任何個人或實體將被責令限期改正，逾期不改正的，實體要就每項未辦理租賃登記備案的物業處以人民幣1,000元以上人民幣10,000元以下罰款，而個人須就每項未辦理租賃登記備案的物業處以人民幣1,000元以下的罰款。



### 城鄉規劃法

根據於二零零七年十月二十八日頒佈並於二零零八年一月一日施行的《中華人民共和國城鄉規劃法》，在城鄉規劃區內進行建設活動，必須遵守有關規劃。因此，設立大學城及為任何大學城興建教學設施須根據城鄉規劃進行。

### 土地管理法

#### 一般事項

根據於二零零四年八月二十八日頒佈並於同日施行的《中華人民共和國土地管理法〈2004年修正〉》（「**土地管理法**」），任何土地使用者必須嚴格按照土地利用總體規劃確定的用途使用土地。土地管理法亦規定任何國有土地應當按照土地使用權出讓該等有償使用合同的約定或者土地使用權劃撥批准文件的規定使用。因此，大學城須根據土地使用總體規劃設立及運營，以及大學城須根據土地管理法所規定的上述方式合法購入所需土地。

#### 改變土地用途

根據土地管理法，有下列情形之一的，由有關人民政府土地主管部門報經原批准用地的人民政府或者有批准權的人民政府批准，可以收回國有土地使用權：

- 為公共利益需要使用土地的；
- 為實施城市規劃進行舊城區改建，需要有關土地的；
- 有關土地的原土地使用權年期屆滿且未予重續；
- 因單位撤銷、遷移等原因，停止使用原劃撥的國有土地的；及
- 公路、鐵路、機場、礦場等經核准報廢的。

對於國有土地的土地使用權為公共利益或因城鎮規劃而被收回的情況，將給予適當補償。

根據於二零零七年八月三十日頒佈並於同日施行的《中華人民共和國城市房地產管理法<2007年修正>》，轉變或更改任何土地用途，須獲市級或國家級人民政府有關土地管理部門及城市規劃部門同意。土地用途轉變後，須就已轉變土地使用權訂立新轉讓協議或修訂原轉讓協議，以調整取得具新土地用途的有關土地的土地使用權代價。

根據於二零零七年九月二十八日頒佈並於二零零七年十一月一日施行的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，轉讓用於商業或住宅用途的國有土地土地使用權須透過招標、拍賣或掛牌程序進行。

概括而言，將教育用地轉變為非教育用地所牽涉的步驟涉及有關人民政府的土地管理部門因授權目的而收回土地，而其須就有關轉變獲市級或國家級人民政府有關土地管理部門及城市規劃部門同意。擬轉變為商業或住宅用途的國有教育用地須透過招標、拍賣或掛牌程序轉讓，為反映土地用途轉變之後的經調整代價，須訂立新的土地使用權轉讓協議或修訂原轉讓協議。

### 人身損害法規

中華人民共和國最高人民法院於二零零三年十二月二十六日頒佈並自二零零四年五月一日起實施的《最高人民法院關於審理人身損害賠償案件適用法律若干問題的解釋》（「**人身損害賠償司法解釋**」），以根據《中華人民共和國民法通則》及《中華人民共和國民事訴訟法》以及其他相關法律正確審理人身損害賠償案件及依法保障當事人的合法權益。

人身損害賠償司法解釋規定從事住宿、餐飲、娛樂等經營活動或者其他社會活動的自然人、法人或任何其他組織，未盡合理限度範圍內的安全保障義務致使他人遭受人身損害，賠償權利人請求其承擔相應賠償責任的，人民法院應予支持。因第三人侵權導致損害

結果發生的，由實施侵權行為的第三人承擔賠償責任。安全保障義務人有過錯的，應當在其能夠防止或者制止損害的範圍內承擔相應的補充賠償責任。安全保障義務人承擔責任後，可以向第三人追償。賠償權利人起訴安全保障義務人的，應當將第三人作為共同被告，但第三人不能確定的除外。

### 勞工及安全法規

根據於一九九五年施行的《中華人民共和國勞動法》及於二零一二年十二月二十八日頒佈並自二零一三年七月一日起施行的《中華人民共和國勞動合同法〈2012年修正〉》，用人單位與勞動者建立勞動關係，應當訂立書面勞動合同。上述法律亦分別規定每日及每周最高工作時數。用人單位必須建立、健全勞動安全衛生制度、嚴格執行國家勞動安全衛生規程和標準、對勞動者進行勞動安全衛生教育，防止勞動過程中的事故，減少職業危害。倘僱主於僱用僱員日期後一個月內未能與該僱員簽署書面勞動合同，該僱主將須每月向該僱員支付兩倍薪金。倘於僱用該僱員日期後超過一年後仍未簽立有關合同，則被視為與該僱員簽署無固定期限勞動合同。

根據於二零零四年施行及於二零一零年修訂的《工傷保險條例》以及於一九九五年試行的《企業職工生育保險試行辦法》，中國公司須為職工繳納工傷保險費及生育保險費。倘用人單位並無為職工支付工傷保險費，勞動行政機關或會責令該用人單位在若干期限內，補繳有關工傷保險費及支付有關保險費到期當日至悉數支付有關保險費當日止期間按每日應計逾期保險費0.05%計算的逾期罰款；倘用人單位未能於該期限內補繳有關保險費，其須支付金額達逾期保險費1至3倍的罰款。倘職工於用人單位未有購買工傷保險的期間遭受任何工傷，該用人單位須向職工支付倘已支付有關保險費的情況下其應有權享有的工傷保險福利賠償。

根據於一九九九年施行的《社會保險費徵繳暫行條例》、於一九九九年施行的《社會保險登記管理暫行辦法》以及於二零一一年七月一日施行的《社會保險法》，基本養老保險、基本醫療保險及失業保險統稱為社會保險。中國公司及其職工須向社會保險計劃供款。此外，法例強制規定用人單位須向地方勞動行政機關作出社會保險登記。對於未能進行社會保險

---

## 法 規

---

登記的用人單位，地方社會保險機關將責令其於若干期限內糾正有關不合規情況。倘該用人單位於該期限內未有作出糾正，其須支付金額為其未付社會保險費1至3倍的罰款，而用人單位的負責人或須支付金額為人民幣500元至人民幣3,000元的罰款。再者，倘用人單位未有適時為其職工繳納社會保險供款，社會保險機關將責令其於若干期限內為職工補繳逾期社會保險供款，而用人單位亦須支付逾期罰款，比率為其與職工訂立勞動關係當日起每日0.05%。未有在該期限內補繳社會保險費的用人單位或須支付為社會保險費逾期金額1至3倍的罰款。

根據於一九九九年施行及於二零零二年修訂的《住房公積金管理條例》，中國公司須到相關住房公積金管理中心辦理登記並在受委託銀行開立住房公積金專用賬戶。中國公司及其職工須作出住房公積金供款，其各自的存款不得低於個別職工上一年度每月平均工資的5%。倘單位未有為其職工繳納住房公積金供款，勞動機關可責令其糾正，並可處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。

### 商標法

全國人民代表大會常務委員會於一九八二年最初頒佈並其後分別於一九九三年、二零零一年及二零一三年修訂的《中華人民共和國商標法》旨在加強商標管理，保護商標專用權，促使生產、經營者保證商品和服務質量，維護商標信譽，以保障消費者和生產、經營者的利益。

根據《中華人民共和國商標法(2013年修正)》，有下列行為之一的，均屬侵犯註冊商標專用權：(i)未經商標註冊人的許可，在同一種商品上使用與其註冊商標相同的商標的；(ii)未經商標註冊人的許可，在同一種商品上使用與其註冊商標近似的商標，或者在類似商品上使用與其註冊商標相同或者近似的商標，容易導致混淆的；(iii)銷售侵犯註冊商標專用權的商品的；(iv)偽造、擅自製造他人註冊商標標識或者銷售偽造、擅自製造的註冊商標標識的；(v)未經商標註冊人同意，更換其註冊商標並將該更換商標的商品又投入市場的；(vi)故

意為侵犯他人商標專用權行為提供便利條件，幫助他人實施侵犯商標專用權行為的；及(vii)給他人的註冊商標專用權造成其他損害的。倘有任何上述行為，侵權人可被處以罰款、責令立即停止侵權行為並向被侵權人作出賠償。

### 稅法

中國企業所得稅法於二零零八年一月一日施行。中國企業所得稅法對外資及內資企業均實施25%的統一企業所得稅稅率，獲給予稅務優惠的特殊產業及項目除外。

根據二零零八年一月一日執行的《企業所得稅核定徵收辦法(試行)》，納稅人具有下列情形之一的，核定徵收企業所得稅：(i)依照法律、行政法規的規定可以不設置賬簿的；(ii)依照法律、行政法規的規定應當設置但未設置賬簿的；(iii)擅自銷毀賬簿或者拒不提供納稅資料的；(iv)雖設置賬簿，但賬目混亂或者成本資料、收入憑證、費用憑證殘缺不全，難以查賬的；(v)發生納稅義務，未按照規定的期限辦理納稅申報，經稅務機關責令限期申報，逾期仍不申報的；及(vi)申報的計稅依據明顯偏低，又無正當理由的。

國務院於二零一零年十月十八日發佈並於二零一零年十二月一日實施的35號通知，統一國內內資企業及外商投資企業的城市維護建設稅及教育費附加費。城市維護建設稅及教育費附加費乃根據各納稅人繳納的營業稅、增值稅及消費稅總額計算。市、縣及其他地區的城市維護建設稅稅率分別為7%、5%及1%。教育費附加費率為3%。

### 政府補助及津貼

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」)，當中規定嚴格管理財務開支，而所有地方政府及機構不得在未獲國務院批准的情況下對企業實施會計優惠政策。有關企業及其投資者(或管理者)納稅或非稅收收入掛鈎的財政支出優惠政策(包括違反有關法律及法規的先徵後返、列收列支、財政獎勵或補助、以代繳或補貼的形式減免土地出讓收入)須予廢止。

### 股息分派

根據適用中國法律及法規，國內的內資企業及外資企業僅可以其根據中國會計準則及法規釐定的累計溢利(如有)派付股息。此外，中外合資企業每年須將一定比例的稅後利潤(由董事會酌情釐訂)撥入儲備基金、員工獎勵及福利基金以及發展基金。該等儲備不得作為現金股息分派。因此，我們的中國附屬公司被限制向我們派付任何股息，直至其符合有關法規所載的該等規定。

根據中國企業所得稅法及其實施細則(均於二零零八年一月一日施行)，倘外國投資者被視為尚未在中國境內設立機構、場所的非居民企業或派付予該等外國投資者的股息與其在中國境內所設機構、場所沒有任何聯繫，則外資企業應向其外國投資者派付的股息須按10%的稅率繳納預扣稅，以被視為來源於中國境內的所得收入的股息為限，除非該外國投資者的註冊成立司法權區與中國訂有稅務條約就不同的預扣安排作出規定。

### 外匯

中國規管外幣兌換的主要法規為《中華人民共和國外匯管理條例》，最近於二零零八年八月五日修訂。根據該等條例，人民幣就經常項目而言可自由兌換，包括分派股息、利息付款以及貿易及服務相關外匯交易，惟就資本項目而言則不可自由兌換，例如直接投資、貸款、收回投資及在國外投資證券，除非獲得國家外匯管理局的事先批准及事先向國家外匯管理局辦妥登記。

國家外匯管理局於二零零八年八月二十九日頒佈142號文，透過限制使用兌換人民幣的方式，對外資公司將外幣兌換為人民幣作出規管。142號文規定，以從外幣兌換所得的人民幣結算的外資企業註冊資本應當在相關政府部門批准的經營範圍內使用，不得用於境內股權投資。此外，國家外匯管理局加強監督以外幣兌換所得的人民幣結算的外資企業註冊資本流動及使用。未經國家外匯管理局批准，不得更改該等人民幣資金的用途，而倘人民幣貸款所得款項並未動用，則在任何情況下均不得用於償還有關貸款。違反規定者會遭受嚴厲處分，例如大額罰款。

此外，根據《結匯、售匯及付匯管理規定》，外資企業僅可在獲授權銀行購匯、售匯及付匯，且必須符合若干程序規定，例如提供有效的商業文件及(就資本項目交易而言)獲得國家外匯管理局或其地方分支的批准。

### 有關私人辦學的法規

#### 民辦教育促進法

《中華人民共和國民辦教育促進法(2013年修正)》於二零一三年六月二十九日頒佈並於二零一三年六月二十九日施行。《中華人民共和國民辦教育促進法(2013年修正)》適用於國家機構以外的社會組織或個人利用非政府財政性經費，面向社會舉辦學校及其他教育機構所進行的活動。舉辦民辦學校的社會組織，應當具有法人資格。舉辦民辦學校的個人，應當具有政治權利和完全民事行為能力。民辦學校應當具備法人條件。

舉辦實施學歷教育、學前教育、自學考試助學及其他文化教育的民辦學校，由縣級以上人民政府教育行政部門按照國家規定的權限審批。審批機關對批准正式設立的民辦學校發給辦學許可證。民辦學校取得辦學許可證，並依照有關的法律、行政法規進行登記，登記機關應當按照有關規定即時予以辦理。

民辦學校在扣除辦學成本、預留發展基金以及按照國家有關規定提取其他的必需費用後，出資人可以從辦學結餘中取得合理回報。

民辦學校對接受學術教育的受教育者收取費用的項目和標準由學校制定，呈報有關部門批准並公示。對其他受教育者收取費用的項目和標準由學校制定，呈報有關部門備案並公示。

民辦學校的招生簡章和廣告，應當呈報審批機關備案。

### 民辦教育促進法實施條例

《中華人民共和國民辦教育促進法實施條例》由中國國務院頒佈並於二零零四年四月一日施行。實施條例規定，國家機構以外的社會組織或者個人可以利用非國家財政性經費舉辦各級各類民辦學校；但是，不得舉辦實施軍事、警察、政治等特殊性質教育的民辦學校。聯合舉辦民辦學校的，應當簽訂聯合辦學協定，明確培養目標以及各方的出資數額、方式和權利、義務等。民辦學校的舉辦者應當按時、足額履行出資義務。民辦學校存續期間，舉辦者不得抽逃出資。民辦學校的舉辦者不得向學生、學生家長籌集資金舉辦民辦學校，不得向社會公開募集資金舉辦民辦學校。

民辦學校的舉辦者應當依照規定制定學校章程，設立民辦學校的理事會、董事會或者其他形式的決策機構。民辦學校的理事會、董事會或者其他形式決策機構，每年至少召開一次會議。民辦學校校長依法獨立行使教育教學和行政管理職權。民辦學校可自主聘任教師、職員。民辦學校聘任的教師應當具備《中華人民共和國教師法》和有關行政法規規定的教師資格和任職條件。民辦學校應當提供符合標準的校舍和教育設施及設備。對批准正式設立的民辦學校，審批機關應當頒發辦學許可證，並將設立民辦學校及其章程向社會公告。

出資人根據民辦學校章程的規定要求取得合理回報的，可以在每個財政年度結束時，從民辦學校的辦學結餘中按一定比例取得回報。民辦學校應當根據下列因素確定民辦學校出資人從辦學結餘中取得回報的比例：（一）收取費用的項目和標準；（二）用於教育教學活動和改善辦學條件的支出佔收取費用的比例；（三）辦學水準和教育品質。民辦學校應當在確定出資人取得回報比例前，向社會公佈與其辦學水準和教育品質有關的材料和財務狀



---

## 法 規

---

況。民辦學校的理事會、董事會或者其他形式決策機構應當作出有關出資人取得回報比例的決定。民辦學校應當自該決定作出之日起15日內，將該決定和向社會公佈的與其辦學水準和教育品質有關的材料、財務狀況呈報審批機關備案。

在每個財政年度結束時，捐資舉辦的民辦學校或出資人不要求取得合理回報的任何民辦學校應當從年度淨資產增加額中，按不低於年度淨資產增加額的25%的比例提取發展基金，用於學校的建設及維護和教學設備的購買及置換及其他事宜。在每個財政年度結束時，出資人要求取得合理回報的任何民辦學校應當從年度淨資產增加額中，按不低於年度純利益的25%的比例提取發展基金，用於學校的建設及維護和教學設備的購買及置換及其他事宜。

民辦學校應當依法辦理稅務登記，並在終止時依法辦理註銷稅務登記手續。

### 促進民辦教育的法律

根據教育部於二零一二年六月十八日頒佈及施行的《教育部關於鼓勵和引導民間資金進入教育領域促進民辦教育健康發展的實施意見》（「**實施意見**」），鼓勵民間資金以多種方式進入教育領域，包括但不限於學歷教育、中學、培訓和繼續教育。此外，鼓勵民間資金與境內學校合作，參與引進境外優質教育資源，舉辦高水平的中外合作辦學機構。實施意見制定全面的方法促進民辦教育發展，包括但不限於完善民辦學校辦學許可制度、清理並糾正對民辦學校的各類歧視政策、落實民辦學校辦學自主權及招生自主權，以及制定全面的民辦學校稅費政策。

### 物價法

根據全國人大於一九九七年十二月二十九日頒佈的《中華人民共和國價格法》（「**物價法**」），價格的制定應當符合價值規律，大多數商品和服務價格實行市場調節價，極少數商品和服務價格實行政府指導價或者政府定價。

### 有關教育收費的法規

公立高等教育機構及民辦高等教育機構適用的學費受法規規管。有關民辦高等教育機構的法規規定民辦高等教育機構呈交其標準學費及宿舍費以供批准及存檔，而有關公立高等教育機構的法規則就學費制定若干價格限制。

#### 民辦高等教育機構

根據國家發展和改革委員會、教育部及勞動和社會保障部聯合頒佈並於二零零五年四月二日生效的《民辦教育收費管理暫行辦法》第四條的規定，制定或調整民辦學校對接受學歷教育的受教育者收取的學費、宿舍住宿費標準，由民辦學校提出書面申請，按學校類別和隸屬關係報教育行政部門或勞動和社會保障行政部門審核，由教育行政部門或勞動和社會保障行政部門報價格主管部門批准。民辦學校對非學歷教育的其他受教育者收取的學費、宿舍住宿費標準，由民辦學校自行確定，報價格主管部門備案。

根據《民辦教育收費管理暫行辦法》第六條的規定，民辦學校學歷教育學費標準按照補償教育成本的原則並適當考慮合理回報的因素制定。教育成本包括人員經費、公務費、業務費、修繕費、固定資產折舊費等學校教育和管理的正常支出，不包括災害損失、事故等非正常費用支出和校辦產業及經營性費用支出。民辦學校學歷教育宿舍住宿費標準按實際成本確定。

#### 公開高等教育機構

根據河北省物價局、河北省財政廳及河北省教育廳聯合頒佈並於二零零八年九月實施的《關於進一步規範高校收費管理的通知》的規定，普通高等學校一般本科和師範類專科專業學費標準為每生每學年人民幣3,500元；本科熱門專業學費標準為每生每學年人民幣4,500元。普通高校舉辦的獨立學院一般本科專業學費標準為每生每學年人民幣10,000元。高等職業技術學院一般專業學費標準為每生每學年人民幣5,000元。據我們的中國法律顧問所告知，上述有關學費的標準僅適用於公開高等職業技術學院，且根據河北省有關法律或法

---

## 法 規

---

規，並無有關民辦高等職業技術學院學費及宿舍住宿費的類似標準。河北省的民辦教育機構間接受限，原因為其須取得批准或向政府有關當局呈交有關學費或住宿費的建議。董事據其所知確認，我們所有合同學院均為民辦高等職業技術學院，而由於並無有關學費及宿舍住宿費的標準，故我們合同學院並不受宿舍住宿費的任何直接價格限制所限。

高校為在本校接受各類教育的學生提供住宿的，可向學生收取住宿費。非國家財政性經費投資興建學生公寓的住宿費標準，由省物價局、教育廳審核制定。住宿費應按學年(學期)收取，不得跨學年(學期)預收。

### 國內的其他法規

我們須遵守國家、省及市級政府機關實施的眾多其他法律及法規項下不斷完善的規定，部分適用或可能適用於我們的業務。

規管租賃服務的法律涵蓋面極廣。我們另須遵守許多部有關物業租賃、安全工作環境、土地使用及規劃控制及環境保護控制等事宜的國家及地方法律。

現行監管規定出現未預料到的變動或採納新規定，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

---

## 歷史及發展

---

### 我們的歷史

根據Euromonitor的資料，東方大學城(我們校區目前的所在地)是中國最早成立的大學城之一。東方大學城的歷史始於一九九九年九月大學城開發成立之時。

二零零八年一月，控股股東萊佛士透過收購廊坊教育諮詢、廊坊高等教育及築韻(「被收購實體」)各99%股權取得大學城開發及其附屬公司的資產及業務，代價為人民幣20億元。取得的資產及業務包括位於中國河北省廊坊約2,708畝(1,806,823平方米)的土地，土地其後注入至及歸屬於被收購實體(被收購實體主要從事向位於東方大學城的學院及大學提供教育相關服務)，作為大學城開發重組的部分。進一步詳情請參閱本節「萊佛士收購」分節。

主要歷史里程碑載列如下。

二零零零年九月	大學城開發開始經營業務及在廊坊市創辦東方大學城。
二零零三年九月	大學城開發的教育相關服務擴展至位於東方大學城內或其附近的逾20所教育機構(其中包括中國地質大學、北京工業大學、北京工商大學、北京聯合大學及北京航空航天大學，學生人數合共逾40,000人)。
二零零五年六月	我們的最大客戶北京中醫大開始租用東方大學城教育設施。
二零零八年一月	大學城開發的資產及業務(包括上市業務及校區)因萊佛士收購而經歷數次所有權變動。控股股東其後於東方大學城開辦兩所新學院(廊坊東職院(透過可變利益實體架構)及廊坊東藝院)。廊坊東職院及廊坊東藝院過往為我們的其中兩家合同學院。進一步詳情請參閱本節「萊佛士收購」分節。
二零一二年六月	本公司註冊成立。
二零一二年九月	重組完成。

---

## 歷史及發展

---

- 二零一四年一月 完成將三棟教學樓改建為宿舍。
- 二零一四年十月 額外五棟宿舍開始作商業用途。

### 萊佛士收購

大學城開發於一九九九年九月二十九日在中國成立，註冊資本為人民幣50百萬元。於成立時，其分別由廊坊愛心日語培訓學校及北京市外國企業服務總公司（均為獨立第三方）擁有80%及20%權益。

於二零零七年十月十日，萊佛士、大學城開發及大學城開發當時的股東（即廊坊開發區建設發展有限公司、廊坊愛心日語培訓學校、榮盛控股股份有限公司、北京外企服務集團有限責任公司及廊坊新奧房地產開發有限公司（均為獨立第三方，「賣方」）訂立框架協議（「框架協議」），據此，賣方同意向萊佛士轉讓被收購實體及其後注入被收購實體作為大學城開發重組一部分的大學城開發的若干資產（包括上市業務及校區），代價為人民幣20億元，包括現金及自大學城開發接收的債務。付款代價乃經框架協議訂約方公平磋商及根據中國獨立估值師編製的估值報告釐定，並以外部融資與內部資源並用的方式撥付。有關支付結算安排的進一步詳情，請參閱本節「向獨立第三方廊坊鳳河租賃物業」分節。

### 被收購實體（廊坊教育諮詢、廊坊高等教育及築韻）的成立

為籌備萊佛士收購，大學城開發根據框架協議進行重組，據此成立被收購實體。

我們的營運附屬公司廊坊教育諮詢為被收購實體之一，於二零零七年十一月十四日在中國成立並且開始運營，註冊資本為人民幣250百萬元。於成立時，該公司由大學城開發及本集團僱員金勝戰分別擁有99%及1%。該1%權益其後轉讓予獨立第三方上海盛馨諮詢。上海盛馨諮詢於二零零八年一月三十日成為廊坊教育諮詢的股東，而上述股權轉讓已於二零零八年一月三十日完成。當萊佛士收購廊坊教育諮詢時，廊坊教育諮詢的營運範圍尚未釐定。由於廊坊教育諮詢可能從事學院開發以提供高等教育，故當廊坊教育諮詢改制為中

---

## 歷史及發展

---

外合資企業時，上海盛馨諮詢已獲引入為中國投資者，以保持靈活從事外資企業根據相關中國法律及法規被禁止從事的業務。上海盛馨諮詢獨立於本公司及其股東，且不涉及本集團或除外業務的營運管理。

廊坊教育諮詢主要經營教育設施租賃業務。

有關其他被收購實體廊坊高等教育及築韻的詳情，請參閱本節「重組後－除外業務」分節。

### 向萊佛士轉讓被收購實體的股權

作為萊佛士收購的一部分，根據框架協議的安排，萊佛士收購被收購實體。

根據大學城開發（獨立第三方）與教育諮詢（香港）、教育開發（香港）及高等教育（香港）（「香港實體」）（均為萊佛士集團的一部分）分別所訂立日期均為二零零七年十二月三十日的股權轉讓協議，大學城開發同意轉讓其於各被收購實體（即廊坊教育諮詢、廊坊高等教育及築韻）的99%權益，代價分別約為人民幣148百萬元、人民幣145百萬元及人民幣137百萬元。有關代價乃參照該等實體各自於二零零七年十一月三十日的資產淨值釐定。於二零零八年一月二十一日，大學城開發與各香港實體訂立補充協議，調整廊坊教育諮詢、廊坊高等教育及築韻於二零零七年十一月三十日各自的資產淨值分別至約人民幣193百萬元、人民幣189百萬元及人民幣178百萬元。上述股權轉讓已於二零零八年一月三十日完成。

中國法律顧問已確認，有關廊坊教育諮詢權益的萊佛士收購已妥為依法完成及結算，已就有關廊坊教育諮詢權益的萊佛士收購自相關中國機構取得所有批准及有關廊坊教育諮詢權益的萊佛士收購符合相關中國法律及法規。

### 向劉彥文先生發行香港實體股份

根據萊佛士與劉彥文先生所訂立日期為二零零八年十一月十四日的諮詢協議（經日期為二零零八年十二月十二日的修改及修訂協議所補充）（「諮詢協議」），萊佛士委聘獨立第三方

---

## 歷史及發展

---

劉彥文先生擔任其有關萊佛士收購及重組大學城開曼的顧問，各香港實體中相當於其各自經擴大已發行股本10%的股份發行予劉彥文先生。上述各香港實體發行股份予劉彥文先生旨在(其中包括)肯定其在完成萊佛士收購中的作用及努力。

根據顧問協議，萊佛士亦承諾於收到合資格上市函件或與直接或間接擁有東方大學城資產的任何公司上市有關的等效文件後，向劉彥文先生收購其於香港實體的全部股份，以換取該上市工具的權益，數目將根據當時其於各香港實體的資產淨值佔香港實體資產淨值總額的實際份額按比例乘以萊佛士於該上市工具的實際持股權益而釐定。

於二零一二年十月十二日，築韻、劉彥文先生及廊坊開發區中新企業管理有限公司(劉彥文先生全資擁有的一家公司，並為獨立第三方)(「**廊坊管理**」)訂立股權轉讓協議，據此，劉彥文先生同意向大學城開曼轉讓其於各香港實體的10%股權，代價為築韻向廊坊管理轉讓中新教育的49%權益。視乎對中新教育的49%權益的估值結果而定，相關股份互換安排或須經萊佛士股東批准。股份轉讓完成後，劉彥文先生將不再於香港實體擁有任何權益。劉彥文先生已不可撤回地向本公司承諾，其將放棄任何及所有於顧問協議下可使其享有本公司或任何充當上市工具的公司(直接或間接擁有東方大學城或其任何附屬公司資產)的任何股權的權利。

### 國庫控股的投資

國庫控股為馬來西亞政府的一個投資控股部門，受委託持有及管理馬來西亞政府的商業資產及進行策略性投資。

根據萊佛士與Rawa Investments就Rawa Investments投資大學城開曼所訂立日期為二零一零年二月九日的買賣協議(「**國庫控股買賣協議**」)，Rawa Investments同意向萊佛士收購大學城開曼的10%權益，現金代價為人民幣300百萬元。於國庫控股買賣協議日期，大學城開曼擁有一股股份(由萊佛士持有)的已發行股本。於二零一零年二月二十二日，萊佛士向大學城開曼授出約人民幣731.7百萬元的股東貸款，貸款被資本化為向萊佛士配發及發行的104,996,189股大學城開曼已繳足普通股。於二零一零年三月三十一日，大學城開曼的10,499,619股股份佔大學城開曼經擴大股本的10%，由萊佛士轉讓予Rawa Investments。

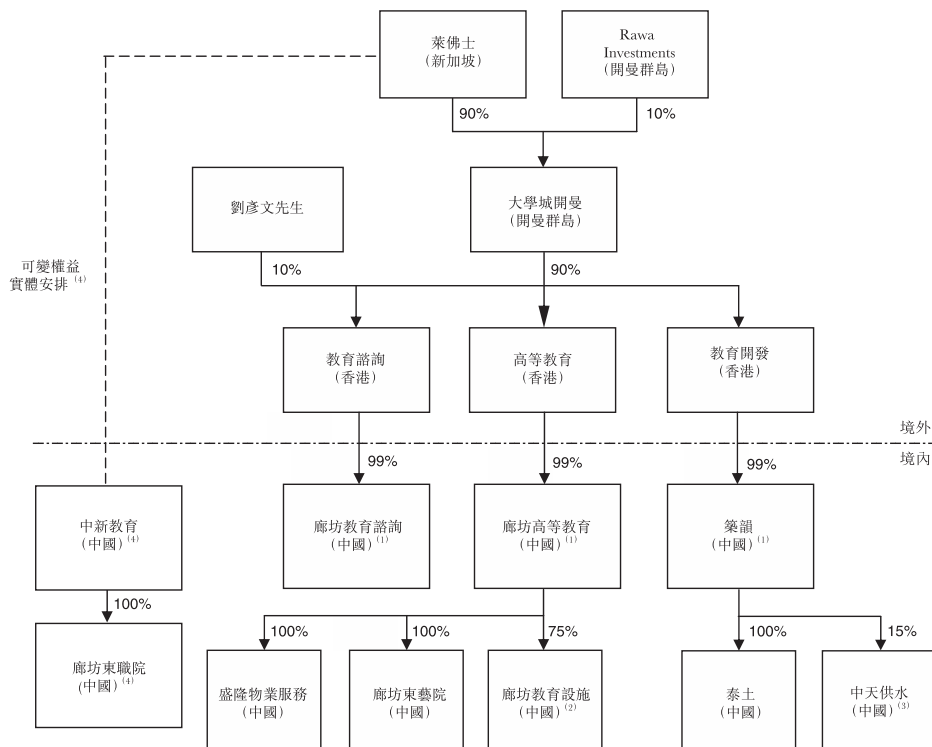
## 歷史及發展

根據國庫控股買賣協議，萊佛士與Rawa Investments擬促成大學城開曼的股份或其他證券於認可證券交易所進行首次公開發售。雙方進一步協定，倘上述首次公開發售並無於二零一三年八月三十一日之前發生，或Rawa Investments所持大學城開曼股份於二零一三年八月三十一日的價值少於人民幣400百萬元，則Rawa Investments可行使萊佛士根據國庫控股買賣協議向其授出的選擇權將其所持有的大學城開曼股份售回予萊佛士，代價為(i)人民幣300百萬元(扣除Rawa Investments直至該行使時可能自大學城開曼或已收取的股息及任何其他分派後)加終止費人民幣100百萬元，或(ii)按人民幣400百萬元除以於該行使日期前最後五個交易日萊佛士股份的加權平均價格釐定數目的新萊佛士股份(「認沽期權」)。

二零一三年九月一日，Rawa Investments向萊佛士發出一份有關行使其認沽期權的通知，向萊佛士出售其於大學城開曼的全部10%權益，代價為人民幣400百萬元，當中包括現金代價人民幣300百萬元及上述終止費人民幣100百萬元。Rawa Investments出售其於大學城開曼的10%權益已於二零一三年十月七日完成，其後大學城開曼成為萊佛士的全資附屬公司。

### 重組前的公司架構

下圖載列於萊佛士收購及國庫控股投資後但重組前的本集團企業實體及萊佛士集團。





---

## 歷史及發展

---

附註：

- (1) 於廊坊教育諮詢、廊坊高等教育及築韻的餘下1%股權由獨立第三方上海盛馨諮詢持有。
- (2) 於廊坊教育設施的餘下25%股權由獨立第三方Everich Dynamic Investments Limited持有。
- (3) 於中天供水的餘下85%股權由獨立第三方廊坊開發區中天投資有限公司持有。
- (4)
  - (i) 根據築韻、中新教育及劉彥文先生所訂日期為二零一二年七月一日的一項整體合作協議（「**整體合作協議**」），取代上述各方就經營開辦學校所訂立日期為二零零九年十二月一日的一項整體合作協議，中新教育及廊坊東職院的經濟利益乃透過一項可變權益實體安排（「**可變權益實體安排**」）歸於萊佛士。
  - (ii) 於二零一二年七月一日，廊坊東職院與廊坊教育諮詢訂立一項諮詢及管理協議（「**諮詢及管理協議**」），據此廊坊東職院同意委聘廊坊教育諮詢提供諮詢及管理服務。諮詢及管理協議附屬於整體合作協議，構成其附表的一部分。
  - (iii) 於二零一二年十月十二日，築韻、中新教育及劉彥文先生訂立一項終止協議（「**終止協議**」），以終止可變權益實體安排。終止協議須待若干先決條件達成後，方告完成，包括劉彥文先生完成轉讓其於各香港實體的10%股權予大學城開曼，代價為築韻轉讓中新教育的49%權益予廊坊管理，進一步詳情載於本節「向劉彥文先生發行香港實體股份」分節。截至最後實際可行日期，由於終止協議的先決條件尚未達成，故可變權益實體安排的終止尚未完成。
  - (iv) 諮詢及管理協議的條款尚未履行或執行，而根據築韻、中新教育、廊坊東職院、廊坊教育諮詢及劉彥文先生所發出日期為二零一四年九月二日的確認函（「**確認函**」），築韻、中新教育及劉彥文先生已無條件及不可撤回地承諾放棄根據整體合作協議向廊坊教育諮詢索償的權利，而整體合作協議（諮詢及管理協議除外）中涉及廊坊教育諮詢的條文乃無條件終止及不再有效。此外，根據確認函，於可變權益實體安排終止前，雙方均毋須履行其各自的責任，亦無權獲得諮詢及管理協議項下的任何權利，且雙方已無條件及不可撤回地承諾放棄其就違反諮詢及管理協議或其項下的任何責任或彌償保證向另一方索償的權利。
  - (v) 中國法律顧問已確認，確認函具法律約束力及可根據中國法律強制執行，而由於廊坊教育諮詢並非整體合作協議及可變權益實體安排下其他協議的訂約方，故於可變權益實體安排終止前訂約方無權據此對廊坊教育諮詢行使任何權利，而根據確認函，可變權益實體安排對廊坊教育諮詢並無任何效力。根據整體合作協議，於可變權益實體安排終止前，中新教育有權促使廊坊教育諮詢與築韻及中新教育聯合創辦的任何學校訂立諮詢及管理協議。然而，即使被促使與新開辦的學校訂立任何有關額外的諮詢及管理協議，廊坊教育諮詢亦無責任如此行事，而根據確認函，中新教育已無條件及不

---

## 歷史及發展

---

可撤回地承諾其不會促使廊坊教育諮詢與築韻及中新教育聯合創辦的任何學校訂立諮詢及管理協議。因此，廊坊教育諮詢不會承擔可變權益實體安排下的任何合約責任。

(vi) 控股股東已承諾向本集團彌償我們因或就可變權益實體安排蒙受或產生的任何損失。

作為萊佛士收購的部分付款代價，萊佛士承擔廊坊教育諮詢、廊坊高等教育及築韻結欠大學城開發的若干債務總額人民幣15億元，當中約人民幣644.6百萬元的債務淨額其後轉讓至獨立第三方廊坊鳳河，詳情如下。

根據築韻、廊坊教育諮詢、廊坊高等教育、大學城開發及萊佛士所訂立日期為二零一二年三月二十九日的資產及債務轉讓協議，廊坊教育諮詢及廊坊高等教育將彼等各自部分的上述債務轉讓予築韻。

根據築韻、廊坊鳳河(獨立第三方)及大學城開發所訂立日期為二零一二年三月二十九日的債務轉讓協議(經由日期為二零一二年十二月十日的補充協議所修訂)，廊坊鳳河同意，就收購銷售土地承擔因萊佛士收購導致築韻欠付大學城開發的債務總額約人民幣644.6百萬元(包括如上段所述已轉讓至築韻的廊坊高等教育及廊坊教育諮詢的支付責任約人民幣491百萬元)(「築韻支付責任」)。有關廊坊鳳河收購銷售土地的進一步詳情載於本節「向獨立第三方廊坊鳳河租賃物業」分節。

萊佛士收購的代價已於築韻向廊坊鳳河轉讓築韻支付責任後於二零一二年三月二十九日結清。

### 重組

#### 土地優化

控制性詳細規劃乃由當地政府頒佈，旨在優化東方大學城內的土地用途。根據控制性詳細規劃及為籌劃上市，我們及萊佛士集團進行了土地優化，包括根據各實體的業務進行一連串土地轉讓，藉以理順東方大學城的全部土地業權，本集團一般僅會持有教育用地，與我們的教育設施租賃業務相符(惟仍屬萊佛士集團的教育用地除外，詳情載於本節「重組後－除外教育用地」分節)。

---

## 歷史及發展

---

### 廊坊教育諮詢與萊佛士集團間轉讓土地及建築物

於土地優化前，廊坊教育諮詢、廊坊高等教育、廊坊東職院及築韻各自於中國河北省廊坊持有不同土地，合共約2,708畝(1,806,823平方米)土地(「該土地」)，組成我們的校區。於二零一二年七月一日(即往績記錄期開始時)，我們上市業務包括的土地約1,002畝(668,252平方米)。我們的中國法律顧問確認廊坊教育諮詢已就轉讓土地使用權向相關中國土地管理部門取得一切必要的批准，即土地優化期間所收購土地的土地使用權證，且廊坊教育諮詢在土地優化中轉讓土地使用權亦已妥為依法完成及結清，並符合相關中國土地管理法律及法規。

### 土地優化前

於土地優化前，該土地分佈於以下各方：

#### (a) 廊坊教育諮詢

廊坊教育諮詢持有共計約810畝土地，包括東方大學城一期的約410畝土地(其中約138畝為可轉換土地及約272畝為教育用地)及二期的約400畝土地(其中約307畝為可轉換土地、約66畝為教育用地及約27畝包括道路)。

#### (b) 廊坊高等教育

廊坊高等教育持有一期的約765畝土地(其中約75畝為可轉換土地及約690畝為教育用地)。

#### (c) 廊坊東職院

廊坊東職院持有二期的約283畝土地(其中約151畝為可轉換土地、約111畝為教育用地及約21畝包括道路)。

#### (d) 築韻

築韻持有共計約851畝土地，包括一期的約296畝土地(其中約75畝為可轉換土地及約221畝為教育用地)及二期的約555畝土地(其中約170畝為可轉換土地、約378畝為教育用地及約7畝包括道路)。

### 土地優化後

於土地優化期間進行一系列土地轉讓。土地優化完成後，土地的分佈如下：

(a) 廊坊教育諮詢

廊坊教育諮詢持有共計約753畝土地，包括東方大學城一期的約636畝土地及二期的約117畝土地（僅包括教育用地）。

(b) 廊坊高等教育

於土地優化後，廊坊高等教育並無持有任何土地。

(c) 廊坊東職院

廊坊東職院持有共計約524畝土地，包括一期的約444畝土地（僅包括教育用地）及二期的約80畝土地（其中約67畝為教育用地及約13畝包括道路）。

(d) 築韻

築韻持有共計約601畝土地，包括一期的約159畝土地（其中約99畝為可轉換土地及約60畝為教育用地）及二期的約442畝土地（其中約162畝為可轉換土地、約262畝為教育用地及約18畝包括道路）。

(e) 廊坊祥居房地產開發有限公司（「祥居」）

祥居持有一期的約116畝土地（僅包括可轉換土地）。

(f) 大學城開發

大學城開發持有一期的約11畝土地（僅包括可轉換土地）。

## 歷史及發展

### (g) 泰土

泰土持有共計約594畝土地，包括一期的約105畝土地（其中約62畝為可轉換土地及約43畝為教育用地）及二期的約489畝土地（其中約465畝為可轉換土地及約24畝包括道路）。

### (h) 廊坊職業技術

廊坊職業技術持有二期的約109畝土地（僅包括教育用地）。

下表列示於土地優化前後該土地的分佈情況：

土地優化前擁有權	地點 (1)	土地優化前 土地面積 (5)	土地優化前土地用途		土地優化後 土地面積 (5)	緊隨土地優化後擁有權	截至最後實際 可行日期的土地用途
廊坊教育諮詢	一期	92,237 平方米 ／138畝	停車場、活動中心及 空置土地	→	7,105 平方米 ／11畝	大學城開發	空置土地
					7,558 平方米 ／11畝	築韻	零售商店
					77,575 平方米 ／116畝	祥居	空置土地
	一期	181,165 平方米 ／272畝	教學樓、宿舍、 供熱公用設施樓及 供電房	→	7,483 平方米 ／11畝	廊坊教育諮詢	供租賃業務用教育設施
					1,957 平方米 ／3畝	築韻	供熱公用設施樓
					171,727 平方米 ／258畝	廊坊東職院	僅由廊坊東職院 獨家使用的教育及 教育配套設施
	二期	204,440 平方米 ／307畝	教學樓、宿舍、 商業樓宇及空置土地	→	29,575 平方米 ／44畝	築韻	教學樓及宿舍樓 將很有可能拆除
					174,865 平方米 ／262畝 (2)	泰土	在建住宅及 商業開發項目
	二期	44,045 平方米 ／66畝	教學樓及食堂	→	1,051 平方米 ／2畝	廊坊職業技術	教育設施－ 辦公大樓供廊坊 職業技術自用
					42,994 平方米 ／64畝	廊坊東職院	僅由廊坊 東職院獨家 使用
	二期	18,045 平方米 ／27畝	道路	→	8,284 平方米 ／12畝	泰土	道路
					1,269 平方米 ／2畝	築韻	道路
8,492 平方米 ／13畝					廊坊東職院	道路	


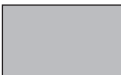


### 圖例

住宅及 可轉換土地	教育用地	道路	本集團擁有的 土地
--------------	------	----	--------------

## 歷史及發展

土地優化前擁有權	地點 (1)	土地優化前 土地面積 (5)	土地優化前土地用途		土地優化後 土地面積 (5)	緊隨土地優化後擁有權	截至最後實際 可行日期的土地用途		
廊坊高等教育	一期	50,244 平方米 /75畝	教學樓、宿舍、 食堂及保安室	→	8,893 平方米 /13畝	築韻	零售商店		
					41,351 平方米 /62畝	泰土	在建住宅及商業開發項目		
		460,311 平方米 /690畝	教學樓、宿舍、 圖書館、公用設施樓	→	28,647 平方米 /43畝	泰土	在建住宅及商業開發項目		
					306,116 平方米 /459畝	廊坊教育諮詢	供租賃業務用教育設施及興建替代宿舍		
					124,004 平方米 /186畝	廊坊東職院	僅由廊坊東職院 獨家使用的 教育配套設施		
					1,547 平方米 /2畝	築韻	公用設施樓		
廊坊東職院	二期	100,907 平方米 /151畝	教學樓、宿舍、 商業樓宇、 公用設施樓及 空置土地	→	22,036 平方米 /33畝	泰土	在建住宅及商業開發項目		
					78,871 平方米 /118畝	築韻	空置土地及露天 運動場連零售 商店		
		74,239 平方米 /111畝	教學樓、公用設施樓及 空置土地	→	39,597 平方米 /59畝	廊坊職業技術	廊坊職業 技術使用的 教育設施		
					32,912 平方米 /49畝	築韻	空置土地，上有 廢棄樓宇		
					1,729 平方米 /3畝	廊坊東職院	僅由廊坊東職院 獨家使用的 教育設施		
					14,002 平方米 /21畝	道路	道路		
					道路	→	10,789 平方米 /16畝	築韻	道路
							3,213 平方米 /5畝	泰土	道路
築韻	一期	50,037 平方米 /75畝	停車場及空置土地	→	50,037 平方米 /75畝	築韻	停車場及空置土地		
					147,052 平方米 /221畝	商業樓宇、教育配套 設施(文化中心)及 空置土地	→	36,448 平方米 /55畝	築韻
	110,604 平方米 /166畝	廊坊教育諮詢	教育配套設施及 劃作日後發展的土地						
	二期	113,450 平方米 /170畝	宿舍	→	113,450 平方米 /170畝	泰土	在建住宅及商業開發項目		
	二期	4,889 平方米 /7畝	道路	→	4,889 平方米 /7畝	泰土	道路		
	二期	251,760 平方米 /378畝	運動場、租予廊坊職業 技術的教育設施、 公用設施樓、食堂及 空置土地	→	78,259 平方米 /117畝	廊坊教育諮詢	運動場		
					31,748 平方米 /48畝	廊坊職業技術	廊坊職業技術所使用 教育設施		
					141,756 平方米 /213畝	築韻	空置土地，上有公用 設施樓及食堂		
總計： (3)(4)		1,806,823 平方米/ 2,708畝			1,806,831 平方米/ 2,708畝				
廊坊教育諮詢於土地優化後擁有的土地總額：					502,462 平方米/ 753畝				

### 圖例

	住宅及 可轉換土地		教育用地		道路		本集團擁有的 土地
---	--------------	---	------	---	----	---	--------------

---

## 歷史及發展

---

附註：

- (1) 一期位於東方大學城南部，而二期則位於東方大學城北部。
- (2) 根據控制性詳細規劃，該土地約有25畝指定開發為道路。根據廊坊鳳河與築韻就將泰土100%股權轉讓予廊坊鳳河所訂立日期為二零一二年四月十九日的協議，該土地被注入泰土，且協定泰土其後會將該土地轉讓予廊坊相關政府機關，作為建設道路之用。亦協定廊坊政府機關就購買該土地所付的賠償金將付予泰土。
- (3) 於土地優化後收到新業權契據時整體地盤面積淨增加約8平方米。
- (4) 除該土地外，多幅土地於土地優化前乃由獨立第三方持有，但已按下列方式轉讓予萊佛士集團成員公司或泰土：(i)大學城開發持有的約5,252平方米／8畝可轉換土地最終轉讓予泰土；(ii)大學城開發持有的約1,753平方米／3畝可轉換土地最終轉讓予築韻；(iii)廊坊職業技術持有的約44,901平方米／67畝可轉換土地最終轉讓予泰土；及(iv)廊坊職業技術持有的約10,284平方米／15畝教育用地最終轉讓予廊坊東職院。
- (5) 上表的數據具有約整後的影響。

### 企業重組

#### 本公司註冊成立

本公司於二零一二年六月十一日在香港註冊成立為有限公司，法定股本為10,000港元，拆分為10,000股每股面值1港元的股份。於註冊成立日期，本公司由萊佛士全資擁有。其因重組而成為本集團的境外控股公司。

#### 廊坊高等教育向廊坊教育諮詢轉讓業務及資產

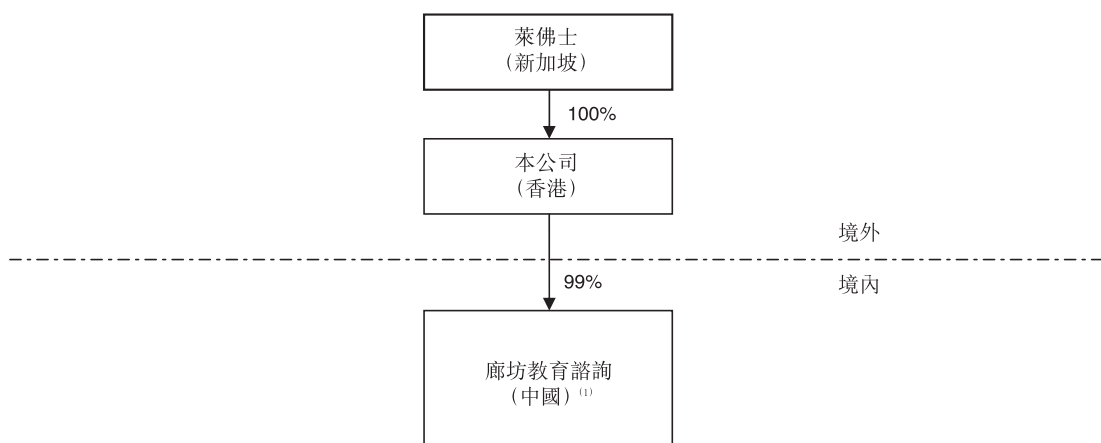
為將我們的核心教育設施租賃業務綜合至廊坊教育諮詢旗下，廊坊高等教育(為萊佛士集團的一部分)的若干業務、資產及僱員已根據不同的約務更替協議被轉至廊坊教育諮詢，據此，廊坊高等教育與多間學院及大學就租賃教育相關設施訂立的合約已更替予廊坊教育諮詢。我們的中國法律顧問確認已就轉讓業務及資產向相關中國機關取得所有必要批准，並已依法妥為完成及結清，有關轉讓符合相關中國法律及法規。

## 歷史及發展

### 向本公司轉讓於廊坊教育諮詢的股權

完成本節「土地優化」、「土地優化－廊坊教育諮詢與萊佛士集團間轉讓土地及建築物」及「企業重組－廊坊高等教育向廊坊教育諮詢轉讓業務及資產」等段所載轉讓教育設施租賃業務予廊坊教育諮詢及理順土地業權後，根據本公司與教育諮詢(香港)(為萊佛士集團的一部分)於二零一二年八月十日訂立的一份股權轉讓協議，教育諮詢(香港)同意將其於廊坊教育諮詢的99%股權轉讓予本公司，代價約為人民幣331.9百萬元，相當於教育諮詢(香港)於廊坊教育諮詢的投資成本。我們的中國法律顧問確認，已就上述股權轉讓取得相關中國主管機構發出的所有批文及上述股權轉讓已依法妥為完成及結清並符合相關中國法律及法規。上述股權轉讓於二零一二年九月二十四日(即重組完成日期)完成。

重組完成後，本集團的股權及企業結構如下。



附註：

(1) 廊坊教育諮詢的餘下1%股權由獨立第三方上海盛馨諮詢持有。



### 向關連人士及獨立第三方租賃物業

於往績記錄期，我們向築韻、廊坊鳳河及泰土租賃宿舍。築韻為萊佛士集團的部分並為我們的關連人士。廊坊鳳河為獨立第三方。泰土成立為築韻的全資附屬公司以持有關於銷售土地的所有土地業權，而築韻隨後已將其所有權益售予廊坊鳳河。因此，泰土為獨立第三方。有關該等物業租賃的詳情，請參閱本節「向我們的關連人士築韻租賃物業」及「向獨立第三方廊坊鳳河租賃物業」等分節。

### 向我們的關連人士築韻租賃物業

於往績記錄期，我們於二零一二年七月一日開始向我們的關連人士築韻無償租賃一棟宿舍。該安排屬過渡性質，原因為於重組完成前使用該等宿舍的學生及員工將於本集團在我們校區完成建設取代宿舍前將繼續使用該等物業以減低對彼等造成的干擾。該安排已於二零一三年七月一日終止。

### 向獨立第三方廊坊鳳河租賃物業

為鞏固我們的教育設施租賃核心業務，我們僅保留教育用地。因此，所有可轉換土地均從本集團剔除，以使本集團的業務與我們控股股東的業務明確劃分。

築韻(為萊佛士集團的一部分)與獨立第三方廊坊鳳河訂立廊坊鳳河土地協議，內容有關築韻向廊坊鳳河出售銷售土地，連同其上若干物業，總代價約為人民幣1,058百萬元，即銷售土地及其上物業的總資產價值。銷售土地包括約645畝(429,978平方米)可轉換土地。銷售土地過往由若干實體持有，該等實體即築韻、廊坊東職院、廊坊教育諮詢、廊坊高等教育、廊坊職業技術及大學城開發。所有銷售土地的土地業權隨後統一歸屬築韻全資擁有的附屬公司泰土名下，以減少廊坊鳳河土地協議項下訂約方的數目及促進易於向廊坊鳳河轉讓多幅土地。有關向泰土轉讓土地的進一步詳情，請參閱本節「廊坊教育諮詢與萊佛士集團間轉讓土地及建築物」分節。廊坊鳳河就泰土全部股權(持有全部銷售土地)向築韻支付的總代價約人民幣1,058百萬元，其中約人民幣413.4百萬元以現金支付及餘額約人民幣644.6百萬元以廊坊鳳河承擔築韻支付責任的方式結算。

### 向廊坊鳳河及泰土租用物業

於訂立廊坊鳳河土地協議時，預計我們需要一段時間建造本身的額外宿舍，以替代銷售土地上的宿舍，因此廊坊鳳河土地協議協定，築韻將獲授權於過渡期內繼續使用位於銷售土地的宿舍。根據廊坊鳳河土地協議，廊坊鳳河同意一項過渡安排，據此廊坊鳳河及泰土(持有有關銷售土地的土地業權，而其所有股權已由築韻轉讓予廊坊鳳河)以零租金將位於銷售土地上的若干宿舍(目前出租予我們的部分合同學院)出租予廊坊教育諮詢。於該段過渡期間，本集團將興建本身的額外宿舍，且於該等新宿舍建成後，我們將不再使用廊坊鳳河及泰土租予我們的宿舍。另外建設的五棟宿舍已於二零一四年十月開始商業用途，而本集團已於二零一四年十一月將過往使用廊坊鳳河及泰土向我們出租宿舍的學生及員工遷至該等額外宿舍。

透過日期為二零一二年十月二十日向廊坊教育諮詢發出的函件，築韻同意放棄根據廊坊鳳河土地協議的條款使用宿舍的權利，並透過一份日期為二零一二年十月二十日的協議(經泰土、廊坊鳳河及廊坊教育諮詢於二零一三年八月七日訂立的補充協議及廊坊鳳河與廊坊教育諮詢分別於二零一三年十二月二十七日及二零一四年十一月五日訂立的進一步補充協議所補充)，對廊坊鳳河土地協議下的安排作出修訂，使我們有權使用五棟宿舍直至二零一四年三月十五日以及使用七棟宿舍直至二零一四年十一月三十日，且均已交還廊坊鳳河。

廊坊鳳河從事高爾夫球場開發業務及相關管理服務，專注於開發商業及私人住宅物業。據我們自廊坊鳳河所瞭解，廊坊鳳河計劃於過渡期之後拆除上述宿舍，並在銷售土地上建造住宅別墅及商業購物設施。根據日期為二零一三年一月六日的承諾契據，廊坊鳳河向我們承諾，其將不會透過教育設施出租的方式向任何獨立第三方出租有關宿舍，須待拆除有關宿舍。

### 樓宇交換使用

於二零一二年十月二十日，廊坊教育諮詢與廊坊鳳河訂立樓宇交換使用協議，據此，作為過渡安排，廊坊教育諮詢及廊坊鳳河將各自提供一棟宿舍供對方使用，期限為截至二零一四年十月三十一日止兩年。廊坊教育諮詢根據該安排使用的宿舍位於重組期間已轉讓至泰土的土地上，且該等宿舍現時由合同學院的學生及員工佔用。該安排將對現時使用該

---

## 歷史及發展

---

等宿舍的學生及員工造成的干擾降至最低程度。廊坊鳳河將把宿舍作辦公室物業用途。由於廊坊鳳河想要繼續將該等物業再使用一段時間並已要求將有關安排延期(透過廊坊教育諮詢與廊坊鳳河於二零一四年九月三日訂立的協議及於二零一四年十一月五日訂立的進一步補充協議)，上述安排延期至二零一五年十月三十一日。

### 重組後

#### 重組後的土地買賣

為按照控制性詳細規劃進一步優化東方大學城的土地利用，東方大學城市管理委員會發展規劃處要求我們提交符合控制性詳細規劃的土地使用規劃詳情供其審查。經諮詢上述部門，我們同意轉換廊坊教育諮詢及築韻所持若干地塊的現行土地用途，並同意廊坊教育諮詢與築韻(為萊佛士集團的一部分)進行若干土地交換。二零一三年六月，為進一步整合位於東方大學城南部(一期)的校區，上述部門批准我們有關土地轉換及交換的申請，其中包括以下各項：(1)根據築韻與廊坊教育諮詢訂立的日期為二零一三年六月二十八日的國有土地使用權轉讓協議，築韻向廊坊教育諮詢轉讓約95畝(63,068平方米)教育用地及可轉換土地，訂約代價為人民幣40.6百萬元；及(2)根據築韻與廊坊教育諮詢訂立的日期為二零一三年六月二十八日的國有土地使用權轉讓協議，廊坊教育諮詢向築韻轉讓約117畝(78,259平方米)位於東方大學城北部(二期)的教育用地，代價約為人民幣55.3百萬元。上述土地轉讓的代價乃經參考土地的公平值釐定及已於二零一三年六月透過抵銷的方式結清。我們的中國法律顧問確認上述土地轉讓已依法妥為完成及結清，有關轉讓已向相關中國機關取得所有批准，且有關轉讓符合相關中國法律及法規。上述土地用途轉換的完成須經上級政府部門批准方可作實。預期有關土地用途轉換將於上市後完成。

由於進行上述土地轉讓，本集團現時擁有約731畝(480,270平方米)控制性詳細規劃下教育用地(緊隨土地優化(作為重組的一部分)完成後擁有約753畝(502,462平方米))(連同位於該土地上的建築物)，包括目前約55畝(36,399平方米)可轉換土地，但該土地正轉為控制性詳細規劃下教育用地。上述約731畝(480,270平方米)的土地全部位於我們業務集中的東方大學城南部(一期)(位於東方大學城北部的約15畝(9,809平方米)除外)。

---

## 歷史及發展

---

下表載列我們校區於(i)土地優化完成後；(ii)與廊坊鳳河訂立樓宇交換使用協議後；及(iii)完成重組後的土地買賣後的地盤面積。

	於土地優化 完成後	於與廊坊鳳河 訂立樓宇 交換使用 協議後	於完成重組後 的土地買賣後
校區面積 .....	753畝／ 502,462平方米	753畝／ 502,462平方米	731畝／ 480,270平方米

### 除外教育用地

若干教育用地於上市後將保留予萊佛士集團。本集團目前持有有關土地的約20%，包括可用作興建額外教育設施的約143畝(95,277平方米)空置土地(「可用土地」)。我們目前計劃動用上市所得款項淨額在可用土地上興建最多可供約3,500名學生或員工入住的新建宿舍。按照我們目前的計劃，該等新建宿舍竣工後，可用土地的餘下部分(約116畝(77,277平方米))將仍可用作業務擴展。鑒於過往年度向我們租賃的學生及員工人數維持相對穩定，我們相信可用土地的餘下部分足夠作擴張計劃之用。

於上市後仍保留予萊佛士集團的教育用地的詳情載於下文。

### 築韻教育用地

築韻現時擁有築韻教育用地(包括約418畝(278,586平方米))，其中約55畝(36,399平方米)土地現為教育用地但正根據控制性詳細規劃轉為可轉換土地。於上述約55畝(36,399平方米)教育用地轉換為可轉換土地完成時，築韻教育用地可減少至約363畝(242,187平方米)。

沒有將築韻教育用地納入的理由如下：(1)我們相信我們不需要該未開發土地用作現有營運及擴充計劃用途；(2)築韻教育用地大多位於東方大學城北部(二期)，而我們的校區大部分位於東方大學城南部(一期)；(3)我們擬專注其在東方大學城南部(一期)的經營，以提高經營效率及管理；及(4)倘本集團擁有該等並無任何具體開發計劃的剩餘土地，會產生與維護築韻教育用地有關的開支，包括保安及清潔開支及地稅。

---

## 歷史及發展

---

於二零一三年十二月六日，根據廊坊合盈交易，築韻與廊坊合盈就銷售部份築韻教育用地(由約334畝(222,805平方米)的土地(包括約55畝(36,399平方米)正在轉換作可轉換土地的教育用地)組成)訂立股東協議。築韻及廊坊合盈將於為持有來自築韻的土地而成立的合資實體(「合營公司」)股權分別初步持有70%及30%權益。廊坊合盈向築韻授出一項認沽期權，以要求廊坊合盈按預期價格收購築韻於合營公司的70%權益。據萊佛士告知，股東協議的架構及認沽期權可讓築韻在完成時間方面更靈活出售有關土地。已於二零一四年三月三十一日獲萊佛士股東批准交易。築韻已於二零一四年十一月十九日行使其認沽期權。廊坊合盈交易的完成以及向廊坊合盈轉讓築韻於合營公司的70%股權視乎多項條件是否獲完成，包括但不限於就向廊坊合盈轉讓合營公司的70%權益向中國國家工商行政管理總局作登記。

作為與我們控股股東的不競爭安排的一部分，我們獲授有關築韻教育用地的認購期權及優先購買權，用作我們未來的業務擴展所需。有關不競爭契據的進一步詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。萊佛士不擬開發築韻教育用地以提供教育設施租賃服務，萊佛士亦未有任何意向在有關土地上從事任何與本集團的業務競爭或可能競爭的任何業務。

### 築韻可轉換土地

築韻目前亦擁有築韻可轉換土地(包括約210畝(139,969平方米))，在目前作為築韻教育用地一部分的約55畝(36,399平方米)控制性詳細規劃下教育用地被轉換為控制性詳細規劃下可轉換土地的情況下可能增至約265畝(176,368平方米)。董事認為，鑒於控制性詳細規劃中指定的上述土地用途，有關土地日後根據其指定的用途獲准開發提供教育相關服務或事業的機會不大，故築韻可轉換土地並無作為土地優化的一部分轉讓予我們。

於二零一三年十二月六日，根據廊坊合盈交易，築韻與廊坊合盈就出售部分築韻可轉換土地(包括約165畝(110,001平方米)土地)訂立股東協議。築韻已將築韻可轉換土地的有關部分注入至合營公司。已於二零一四年三月三十一日獲萊佛士股東批准交易。廊坊合盈交易的完成以及向廊坊合盈轉讓築韻於合營公司的70%股權視乎多項條件是否獲完成，包括

---

## 歷史及發展

---

但不限於就向廊坊合盈轉讓合營公司的70%權益向中國國家工商行政管理總局作登記。有關廊坊合盈交易的詳情，請參閱上文「重組後－除外教育用地－築韻教育用地」分節。

與變更控制性詳細規劃有關的風險的進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－控制性詳細規劃或土地利用規劃方案的政府政策有所改變，均可能導致教育用地用途轉變，或會對我們的經營業績產生不利影響」一節。

### 廊坊東職院獨家使用的土地

有關土地包括面積約539畝(359,231平方米)，現時由廊坊東職院佔用供其獨家使用及構成其本身校園或學院設施的一部分。

### 除外業務

重組後，以下並非我們核心業務的業務已被排除於本集團外並由萊佛士集團保留。

#### (1) 廊坊東職院

廊坊東職院主要在中國從事向學生提供高等教育，專門提供有關文物鑑定、航空運輸、鐵路運輸、健康及護理行業的職業教育課程。

廊坊東職院為位於我們校區附近的第二所學院，由萊佛士透過可變利益實體安排經營。廊坊東職院於二零零九年九月開始招收首批學生。就二零一三至二零一四學年而言，其擁有約1,300名學生。

我們沒有將廊坊東職院納入本集團的原因如下：(i)我們擬主要專注於擁有及出租教育設施予中國的職業培訓機構，無意自身擁有及營辦學校及學院；及(ii)我們希望繼續將我們的業務和資產(即教育設施租賃)與由萊佛士集團保留的業務和資產(即營辦學校／學院及提供教育服務)清晰區分開來。

董事確認，我們無意於可見未來收購廊坊東職院的業務。

#### (2) 廊坊東藝院

廊坊東藝院主要從事向在中國的學生提供有關服裝設計和航空服務的職業培訓課程。

---

## 歷史及發展

---

廊坊東藝院乃萊佛士在校區擁有及營辦的首間學院。廊坊東藝院於二零一零年九月開始招收首批學生。就二零一二至二零一三學年而言，其向我們租用約351個床位。該學院於二零一三至二零一四及二零一四至二零一五學年並無招收學生，原因是萊佛士集團因戰略原因而決定停辦廊坊東藝院。廊坊東藝院乃在廊坊東職院的管理下運營。為提高運營及管理效率，廊坊東職院開始提供之前由廊坊東藝院提供的新課程，並將廊坊東藝院的學生轉移至廊坊東職院。廊坊東藝院轉讓至廊坊東職院乃萊佛士的策略決定，與整體市場及行業概況無關。

### (3) 築韻

築韻目前從事物業發展相關業務。據築韻告知，其預期於可見未來將繼續經營物業發展業務。

我們沒有將築韻納入本集團的原因如下：(i)物業發展並非我們的核心業務；及(ii)築韻並無從事教育設施租賃業務。因此，董事認為築韻的業務與我們的核心業務無關，我們與築韻的核心業務並不存在競爭。

董事確認，我們目前無意於可見未來收購築韻的業務或資產。我們持有築韻教育用地的認購期權及優先購買權。有關認購期權及優先購買權的進一步詳情載於本招股章程「與控股股東的關係—不競爭契據」一節。我們目前無任何意向收購築韻教育用地，原因是我們已擁有足夠土地應付我們現時的業務以及未來擴展計劃，且鑒於維護該土地所涉相關費用，本集團在其未有具體發展計劃的情況下收購築韻教育用地並不符合其利益。有關築韻教育用地的詳情，請參閱本節「除外教育用地」分節。

### (4) 廊坊高等教育

廊坊高等教育過往主要從事教育設施租賃業務，並因而於重組前組成本集團的一部分。作為重組的一部分，其業務已轉讓予廊坊教育諮詢。除於重組完成後充當廊坊東藝院的控股實體外，其現時並無其他業務經營。

我們沒有將廊坊高等教育納入本集團的原因如下：(i)重組後，廊坊高等教育的唯一目的是作為廊坊東藝院的投資控股公司；(ii)我們擬主要專注於擁有及出租教育設施予中國的職業培訓機構，無意擁有及營辦學校及學院；及(iii)我們希望繼續將我們的業務和資產與由萊佛士集團保留的業務和資產清晰區分開來。

董事確認，我們無意於可見未來收購廊坊高等教育的業務。

---

## 歷史及發展

---

### (5) 廊坊教育設施

於重組前，廊坊教育設施從事經營宿舍業務及管理服務，故構成我們上市業務的部分。作為重組的部分，有關上市業務的廊坊教育設施資產及負債已轉讓予廊坊教育諮詢（我們在中國的主要營運附屬公司）。於重組完成後，與上市業務無關的餘下資產及負債保留於廊坊教育諮詢的會計賬目並已於本集團資產負債表取消確認，而廊坊教育設施當時並無業務營運。

我們沒有將廊坊教育設施納入本集團的原因為廊坊教育設施不再經營任何業務。

### (6) 盛隆物業服務

盛隆物業服務目前從事提供公用事業服務及物業管理服務（包括物業租賃）的業務。盛隆物業服務的主要客戶為中國的所有合同學院及我們校區的商用物業。

我們沒有將盛隆物業服務納入本集團，因為提供公用事業服務及物業管理服務並不構成我們主營業務的一部分。

董事確認，我們無意於可見未來收購盛隆物業服務的業務。

### 本集團與盛隆物業服務的共同商業租賃租戶

數名向我們租賃物業經營雜貨店或供營運之用的租戶（即一名雜貨店經營者、四名網絡運營商及一名個人），亦為盛隆物業服務的租戶並租賃築韻擁有（透過盛隆物業服務作為其物業管理人代其行事）位於東方大學城內的若干物業供其營運之用。本集團的核心業務為教育設施租賃，而商業租賃構成我們業務中極小部分。我們來自用以配套設施的商業租賃收益僅佔我們截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度總收益分別約4.5%及4.7%，當中於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，分別僅有約28.3%及16.7%乃來自上述租戶。由於我們租賃予共同的商業租戶構成我們收益的比重不重大且納入我們的商業租賃業務（主要目的地為向合同學院的學生及員工提供配套服務）中（屬附帶但並不是我們教育設施租賃的核心業務一部分），故董事認為我們與萊佛士集團之間並無重大競爭。



## 歷史及發展

### (7) 中天供水

中天供水(萊佛士集團持有15%少數股東權益)目前從事向東方大學城區提供供水服務的業務。

我們沒有將中天供水納入本集團的原因如下：(i)提供供水服務並不構成我們主營業務的一部分；及(ii)萊佛士集團持有中天供水的15%少數股東權益。董事確認，我們無意於可見未來收購中天供水的業務。

### (8) 其他

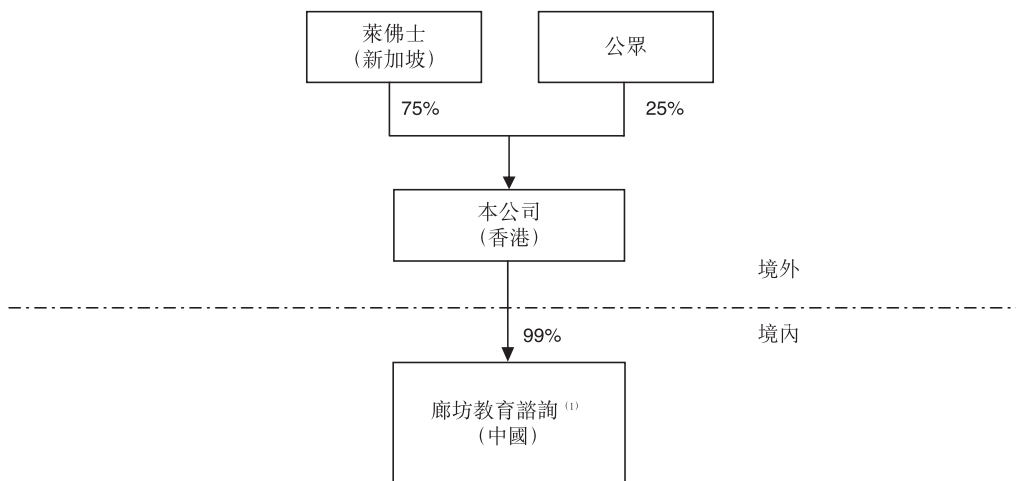
除透過大學城開曼的附屬公司經營的業務之外，萊佛士亦在亞洲經營其他學院，並於天津及上海經營學院。該等學院沒有被納入本集團的原因為擁有及營辦學校及學院並不構成我們主營業務的一部分。

### 向萊佛士發行股份

根據萊佛士、大學城開曼、本公司與教育諮詢(香港)於二零一四年二月二十一日訂立的轉讓契據，本公司就轉讓廊坊教育諮詢99%股權應付教育諮詢(香港)的代價約人民幣331.9百萬元被轉讓予萊佛士。二零一四年二月二十八日，本公司向萊佛士發行100,000股股份以結清該應付款項。

### 於重組、紅股發行及配售完成後的公司架構

本集團於重組、紅股發行及配售完成後的股權及公司架構(假設發售量調整權未獲行使)載列如下。



附註：

<sup>(1)</sup> 廊坊教育諮詢的餘下1%股權由獨立第三方上海盛馨諮詢持有。

### 概覽

#### 我們的業務模式

我們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。我們所有的現有教育設施位於廊坊市東方大學城。根據Euromonitor的資料，東方大學城(我們校區目前的所在地)是中國最早成立的大學城之一。

除教育設施租賃外，為滿足學生及員工的日常需要，我們的業務亦涵蓋少量商業租賃。我們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。

#### 我們的校區

東方大學城(我們校區目前的所在地)是位於廊坊經濟技術開發區的地區。東方大學城於二零零零年開始營運及駐有逾10所教育機構，二零一三至二零一四學年的學生人數約為40,000名。我們主要從事教育設施租賃，而該等教育機構則主要從事提供教育服務。除我們的合同學院外，鄰近我們校區的三大其他主要教育機構為廊坊職業技術、廊坊衛生職業學院及廊坊東職院。由於我們兩所合同學院北京方正軟件技術及北京城市學院使用位於東方大學城但於我們校區以外的教學樓，故僅向我們租賃宿舍。

我們的校區位於中國河北省廊坊市的東方大學城，目前總佔地面積約731畝(487,270平方米)。在校區內，我們截至二零一四年十月三十一日擁有建築面積約119,453平方米的教學樓及建築面積約144,490平方米的宿舍。

我們位於廊坊市廊坊經濟技術開發區的校區交通便利，此乃由於其地理位置優越，並連接京津塘高速公路網絡，且鄰近北京及天津其他主要交通網絡，如北京首都國際機場、天津濱海國際機場、京滬高鐵網及北京至廊坊市直達公交車。有關廊坊市的人口統計資料，請參閱本招股章程「行業概覽－廊坊市的人口統計」一節。我們的校區亦鄰近北京市大興工業開發區、天津濱海新區及天津京濱工業園，而有關地區匯聚大量航空業、服務行業及信息技術行業的外資及國內公司。憑藉我們所處優越地段，我們相信可吸引更多大學、學院、學校及教育培訓中心。

## 業 務

### 我們的合同學院

我們一向傾盡所能精心挑選租用我們校區內教育設施的合同學院，務求將我們的校區發展成為中國領先的職業教育培訓中心。

我們將校區內的教育設施出租予合同學院，該等合同學院大部分著重於職業培訓及向中國學生提供認可(學位或文憑)及非認可職業及技術培訓課程。合同學院提供的培訓課程涵蓋多個學科，包括航空、醫療、護理、旅遊及酒店管理、商務及信息技術。

### 我們的財務業績

截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，我們的收益分別約為人民幣68.6百萬元及人民幣59.6百萬元。於往績記錄期內，我們的收益下降13%，主要歸因於合同學院的居校學生人數減少。我們於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度各年有七所合同學院，而截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度合同學院的居校學生人數分別超過21,000人及19,000人。有關影響我們營運的因素，請參閱本節「我們的業務－教育設施租賃－影響我們營運的因素」分節。截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，我們的純利分別約為人民幣114.7百萬元及人民幣40.8百萬元。有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料－歷史經營業績回顧－截至二零一四年六月三十日止年度與截至二零一三年六月三十日止年度比較」一節。

下表提供於往績記錄期內我們於教育設施租賃與商業租賃之間的收益明細：

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

截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，我們分別確認政府補助約人民幣80.6百萬元及人民幣8.6百萬元。有關政府補助及其對我們財務報表的影響的詳情，請參閱本招股章程「財務資料－節選收益表項目說明－政府補助」一節。

### 競爭優勢

我們相信，我們擁有下列競爭優勢：

#### 我們的校區處於有利地位可成為中國領先的職業教育培訓中心

自二零零八年進行萊佛士收購以來，我們一直致力於吸引從事職業教育的大學、學院、學校及教育培訓中心來租賃我們的教育設施。中國高等教育產業過往一直由提供傳統學位課程的國營高等教育機構主導。然而，近年來，就業市場對具備職業技能的工人的需求日益增長。隨著多個行業對具備必要職業技能人員的需求不斷增加，該等行業具備適當技能的勞動力供應未能滿足有關需求。因此，我們相信，我們著重於不同專業的職業培訓課程的合同學院(包括航空、醫療、護理、旅遊及酒店管理、商務及信息技術)將受惠於上述需求。

此外，國務院於二零一四年五月二日頒佈《國務院關於加快發展現代職業教育的決定》的通知。該通知旨在推動中國職業教育機構發展，作好準備培養切合市場在不同行業中需求的技術技能人才。亦已頒佈其他一般監管措施以推廣中國的職業教育，當中包括：(i)鼓勵民辦企業透過不同的企業形式(包括獨資、合營及合作)經營職業教育機構；及(ii)民辦職業教育機構有權收取類似公營職業教育機構所收取類別的政府補助及津貼。

據董事所知，該等措施屬指示性質且僅載列有關中國職業教育發展的整體規管原則，而董事並不知悉任何詳細的實施措施。根據有關行業知識，董事相信該等規管措施儘管性質屬指示性，但將會鼓勵更多民辦職業教育機構進軍職業教育行業。我們一直致力於吸引從事職業教育的大學、學院、學校及教育培訓中心租賃我們的教育設施，加上該等措施將增加職業教育的參與者數目，倘彼等認為廊坊市屬恰當地點，則對我們教育設施的需求將會上升。

---

## 業 務

---

二零一四至二零一五學年，我們亦與三所新合同學院，即廊坊美藝同創教育培訓、遠景培訓及中澳嘉人力資源訂立合作協議及教育服務協議。與新合同學院的合約安排詳情，請參閱本節「我們的業務－教育設施租賃－與合同學院訂立的協議」分節。由於我們積極招攬從事職業教育的教育機構，董事認為，一旦大學、學院、學校及教育培訓中心認為廊坊市乃其開辦職業教育的合適地點，將會有更多此類機構開始考慮以我們作為校舍。我們相信這有助鞏固我們作為廊坊市可供學生選擇廣泛職業課程的職業教育培訓中心的聲譽，並有利於日後吸引更多具良好聲譽的著名職業培訓機構進駐校區。

我們校區的現有總佔地面積約731畝(487,270平方米)，其中約143畝(95,277平方米)可用作未來擴展教育設施供租賃用途。因此，我們有剩餘的可利用土地吸引更多教育供應商(主要側重於職業培訓)租用設施及使用服務。無法取得教學樓以及宿舍等教育設施的大學、學院、學校及教育培訓中心可能須向教育設施擁有人(如我們)租賃教育設施。

有關我們的業務策略及實施計劃的詳情，請參閱本招股章程「策略及所得款項用途」一節。

**我們的校區位置優越，坐享完善交通基礎設施並靠近不斷發展的都會地區，亦鄰近北京及天津多個經濟開發區**

我們的校區座落於廊坊市，地理位置優越，連接京津塘高速公路網絡及毗鄰北京及天津的主要交通網絡，如北京首都國際機場、天津濱海國際機場、京滬高鐵網及北京至廊坊市直達公交車。廊坊市緊鄰多個大城市，距北京約40公里，距天津約60公里，被視為該地區的「黃金樞紐」。此外，我們認為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，如北京第二個國際機場的建設及連接廊坊市及北京的相關運輸網絡、通州中央商務區及北京城南發展計劃。董事相信，由於廊坊市毗鄰北京，故廊坊市在吸引更多合同學院方面具一定地理優勢。我們從中受益，因為我們的校區(位於東方大學城內)為廊坊市唯一的大學城，而其便捷的交通令其成為對教育提供商及學生具吸引力的地點。

此外，廊坊市多年來格外注重計算機及技術產業從而推動當地經濟發展。我們的校區位於廊坊市廊坊經濟技術開發區，並鄰近北京大興工業開發區、天津濱海新區及天津京濱工業園，有關地區匯聚大量航空業、服務行業及信息技術行業的外資及國內公司。我們相

---

## 業 務

---

信，考慮到該等公司對具備職業技能的工人的需求龐大，故合同學院的學生畢業後受聘的機會較高。

### 我們是中國教育設施租賃業務的先行者

我們擁有及租賃教育設施，主要包括向教育機構出租教學樓及宿舍。我們是中國教育設施租賃及經營大學城業務的先行者之一。根據Euromonitor的資料，東方大學城(我們校區目前的所在地)亦是中國最早成立的大學城之一。

我們已與大部分現有合同學院建立平均逾五年的合作關係。因此，我們相信我們對彼等(包括彼等的學生及教學人員)的需要有深入的了解，這有助我們留住他們。大多數大學、學院、學校及教育培訓中心不僅需要教學樓，亦需要為其學生及員工提供各種配套設施，包括宿舍、食堂、洗衣店服務及網吧。在校區同時提供教育設施、住宿及配套設施的業務模式可更好地滿足合同學院及其他潛在新客戶的需求。我們相信，上述模式加上我們矢志成為中國領先的職業教育培訓中心，有助我們吸引聲譽良好及著名的職業培訓機構成為我們的客戶。

### 我們的業務

我們的業務經營主要包括教育設施租賃；其次是配套設施商業租賃。

### 教育設施租賃

#### 建築面積資料

下表列示截至二零一三年及二零一四年六月三十日，我們校區的教學樓及宿舍的建築面積：

	截至六月三十日	
	二零一三年	二零一四年
	平方米	平方米
可作教育設施租賃用途 的總建築面積		
— 教學樓 <sup>(1)</sup> .....	148,553	119,453
— 宿舍		
自有 .....	93,613	122,713
租賃自其他方 <sup>(2)</sup> .....	92,983	45,051
總計 .....	<u>335,149</u>	<u>287,217</u>

## 業 務

附註：

- (1) 我們可作教育設施租賃用途的所有教學樓均屬自有。
- (2) 這包括租賃自廊坊鳳河及泰土的床位數目，而截至二零一三年六月三十一日一間建築面積6,606平方米的宿舍乃租賃自我們的關連人士築韻。

### 出租率

下表列示截至二零一三年及二零一四年六月三十日，我們校區的教學樓及宿舍的出租率以及計算出租率所使用的相關資料。由於(i)重組於二零一二年九月二十四日完成，(ii)與廊坊鳳河訂立日期為二零一二年十月二十日的樓宇交換使用協議，及(iii)重組後與築韻隨後於二零一三年六月進行的土地買賣，全部事件均於二零一三年六月三十日前發生，而該三項事件對截至二零一三年六月三十日及二零一四年六月三十日的可供出租教學樓及宿舍及教育設施的總建築面積，以及校區的教學樓及宿舍出租率，均無任何影響。

	截至六月三十日	
	二零一三年	二零一四年
<b>教學樓<sup>(1)</sup></b>		
教學樓出租率(按建築面積) <sup>(2)</sup> .....	74.5%	83.1%
<b>建築面積</b>		
已出租建築面積 .....	110,631.0	99,215.7
可供出租總建築面積 .....	148,553.0	119,452.6
<b>宿舍</b>		
宿舍出租率 <sup>(3)</sup> .....	91.6%	94.2%
— 自有 .....	100.0%	96.4%
— 租賃自其他方 <sup>(4)</sup> .....	82.0%	87.5%
<b>宿舍的床位數目</b>		
已出租床位數目 .....	21,253	19,290
— 自有 .....	12,356	15,036
— 租賃自其他方 <sup>(4)</sup> .....	8,897	4,254
可供出租床位總數 .....	23,202	20,468
— 自有 .....	12,356	15,604
— 租賃自其他方 <sup>(4)</sup> .....	10,846	4,864

附註：

- (1) 我們所有可提供出租教育設施的教學樓均屬自有。
- (2) 按截至所示日期根據合作協議出租予合同學院的總建築面積除以截至所示日期可提供教學樓總平均建築面積再乘以100%計算。
- (3) 按截至所示日期根據合作協議出租予合同學院的床位數目除以截至所示日期宿舍的床位數目再乘以100%計算。
- (4) 這包括租賃自廊坊鳳河及泰土的床位數目，而截至二零一三年六月三十一日一間宿舍的832個床位乃租賃自我們的關連人士築韻。

有關教育設施及商業樓宇總建築面積的詳情，請參閱本節「物業權益－物業權益概要」分節。

### (a) 教學樓

教學樓的出租率分別由截至二零一三年六月三十日的74.5%增加至截至二零一四年六月三十日的83.1%。教學樓的出租率增加主要由於三棟教學樓進行改建，導致截至二零一四年六月三十日可供出租的總建築面積減少。我們已將三棟教學樓改建為宿舍，而有關工程已於二零一四年一月完成。因此，我們的教學樓總建築面積由截至二零一三年六月三十日的148,553平方米減少至截至二零一四年六月三十日的119,452.6平方米。教學樓的出租建築面積則分別由截至二零一三年六月三十日的110,631.0平方米減少至截至二零一四年六月三十日的99,215.7平方米，主要由於我們的合同學院於期內的居校學生人數下降所致。

### (b) 宿舍

宿舍的整體出租率分別由截至二零一三年六月三十日的91.6%增加至截至二零一四年六月三十日的94.2%。出租床位的總數分別由截至二零一三年六月三十日的21,253張減少至截至二零一四年六月三十日的19,290張，此乃由於同期我們的合同學院居校學生人數減少所致。儘管已出租床位總數減少，但可供出租床位的總數由於向廊坊鳳河交還五棟宿舍及向築韻交還一棟宿舍而更大幅度下降，導致期內的出租率由91.6%上升至94.2%。

截至二零一四年六月三十日，除我們於校區建築面積約242,166平方米的自有教育設施外，我們亦向廊坊鳳河及泰土租賃建築面積約45,051平方米的宿舍，而該項安排預期已於二零一四年十一月停止。有關詳情，請參閱本招股章程「歷史及發展－向獨立第三方廊坊鳳河租賃物業」一節。除向廊坊鳳河及泰土租賃宿舍外，我們亦自二零一二年七月一日起向我們的關連人士築韻無償租賃一樓建築面積約6,606平方米的832個床位宿舍。有關安排乃屬過渡性質，原因為重組完成前使用該等宿舍的學生及員工將繼續使用該等場所，以減少對學生及員工的阻礙。該安排已於二零一三年七月一日終止，故於二零一四年六月三十日並無構成向其他方租賃宿舍的部分。

由於上述過渡安排已於二零一三年七月一日終止，且我們亦已於二零一四年四月向廊坊鳳河交還五棟宿舍，均導致可供出租的床位總數由截至二零一三年六月三十日的23,202張減少至截至二零一四年六月三十日的20,468張。



### (i) 自有宿舍

我們自有宿舍的出租率分別由截至二零一三年六月三十日的100%減少至截至二零一四年六月三十日的96.4%。自有宿舍的出租率下降乃由於教學樓改建使自有宿舍有額外床位可供出租所致。自有宿舍的已出租床位數目由截至二零一三年六月三十日的12,356張增加至截至二零一四年六月三十日的15,036張，是因為學生由交還予廊坊鳳河的五棟宿舍搬遷至我們的自有宿舍。將三棟教學樓改建為宿舍，使自有宿舍的數目增加。因此，自有宿舍可供出租的床位總數由截至二零一三年六月三十日的12,356張增加至截至二零一四年六月三十日的15,604張。

### (ii) 租賃宿舍

向其他方租賃的宿舍出租率分別由截至二零一三年六月三十日的82.0%增加至截至二零一四年六月三十日的87.5%。由於向廊坊鳳河交還五棟宿舍及向築韻交還一棟宿舍，於期內可供出租的床位數目減少。而且，向廊坊鳳河交還的五棟宿舍，出租率低於向廊坊鳳河及泰土租賃的其餘宿舍。這導致向其他方租賃的宿舍出租率有所增加。

### (iii) 於二零一四年六月三十日的隨後發展

我們委聘第三方承包商以我們內部產生資金興建額外五棟宿舍，而我們已於二零一四年十月完成該等宿舍的建設。入住我們先前向廊坊鳳河租賃七棟宿舍的北京中醫大及民航學生，已於二零一四年十一月遷至該等額外宿舍。由於該安排，來自自有宿舍的床位數目由截至二零一四年六月三十日的15,604張增至截至二零一四年十一月三十日的19,504張，而來自租賃床位的數目於同期則由4,864張減至無。整體影響為可供出租的床位總數由截至二零一四年六月三十日的20,468張減至截至二零一四年十一月三十日的19,504張。

### 服務範圍

我們提供的教育設施及校園管理服務載列如下：

- 教學樓及相關設施租賃；
- 宿舍租賃；

---

## 業 務

---

- 提供校園管理服務(如清潔、保安服務、園藝服務及樓宇維修與翻新)；及
- 透過商業租戶提供校區內的其他配套設施(包括雜貨店、洗衣店、網吧及食堂等)。

### 合同學院的資料

每所合同學院獨立運營，自行制訂及設計課程及教育政策以及自主僱用教職員工。我們並無參與運營該等學院或制訂其教育政策。我們租賃教學樓及／或宿舍予我們的合同學院。有關於往績記錄期內合同學院的收益貢獻，請參閱本招股章程「財務資料－歷史經營業績回顧－截至二零一四年六月三十日止年度與截至二零一三年六月三十日止年度比較－收益」一節。

我們於二零一三至二零一四學年有七所合同學院。該等合同學院於該學年的居校學生人數超過19,000人。於二零一四至二零一五學年，我們的七所合同學院向我們續租及居校學生人數維持在約19,000人。除該七所合同學院外，我們已與三所新合同學院就二零一四至二零一五學年訂立教育服務協議及合作協議。該三所新合同學院提供短期課程。作為保守措施，該三所新合同學院的居校學生不計入上述二零一四至二零一五學年的學生人數的一部分。

業 務

下表載列我們既有合同學院的有關資料：

既有合同學院名稱及所開辦的主要課程	教育類型	設施的年份 <sup>(6)</sup>	截至六月三十日止 的已租賃 建築面積 (平方米)		截至六月三十日止 的「宿舍居校學生及 員工人數」及 「已出租床位數目」		二零一四年至 二零一五年 學年就教學樓 租賃的 建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)		二零一四至 二零一五 學年宿舍居校 學生及員工 人數 <sup>(10)</sup>	
			二零一三年 <sup>(7)</sup>	二零一四年 <sup>(7)</sup>	二零一三年	二零一四年				
北京中醫大(創立於二零零五年) (中醫、健康意識和護理)	學歷教育	二零零八年	76,562.7	76,562.7	10,386	10,386	85,241.9	10,386		
民航 <sup>(1)</sup> (創立於一九八二年) (民航及物流、航空服務及航空安全)	高等職業教育	二零零八年	28,803.3	19,413.4	4,620	4,620	19,413.4	4,056		
華航航空 <sup>(2)</sup> (創立於二零零八年) (民航英語、航空服務及航空安全)	中等職業教育	二零零八年	不適用	不適用	3,480	3,024	不適用	3,768		
北京方正軟件技術 <sup>(3)</sup> (創立於二零零二年) (計算機科學、電子信息工程、 多媒體及設計及商務管理)	高等職業教育	二零零八年	不適用	不適用	750	750	不適用	750		
北京城市學院 <sup>(4)</sup> (創立於一九八四年) (外語及文化、旅遊及酒店管理、 電子信息工程及設計)	學歷教育	二零零八年	2,980.0	2,039.7	270	270	203.9 <sup>(9)</sup>	不適用 <sup>(9)</sup>		
北京東方研修學院(創立於二零零二年) (航空旅遊、國際航海、雙語研究、 經濟及管理及軟件)	職業教育培訓 <sup>(4)</sup>	二零零八年	2,285.0	不適用	351	不適用	不適用	不適用		
廊坊東藝院(創立於二零零九年) (服裝設計及航空服務) <sup>(5)</sup>	高等職業教育	二零零八年	不適用	1,200.0	240	240	294.3	224		
東方翰翔學校 <sup>(6)</sup> (創立於二零一零年) (計算機科學及英語)	職業教育培訓 <sup>(5)</sup>	二零一三年	110,631	99,215.7	21,253	19,290	105,153.5	19,184 <sup>(11)</sup>		
總計										

附註：

- 於往續記錄期，民航及華航航空的收益貢獻合併計算，理由是我們與該兩所合同學院的業務關係乃由單一合作協議所管理。
- 北京方正軟件技術及北京城市學院僅向我們租用宿舍，理由是該兩所合同學院目前正使用位於東方大學城內但校區外的教學樓。
- 廊坊東藝院乃由萊佛士擁有及經營，故為本公司的關連人士。其於二零一三至二零一四學年及二零一四至二零一五學年並無收錄任何學生，原因為萊佛士集團決定因策略原因而關閉廊坊東藝院。
- 東方翰翔學校僅於二零一三年七月成為我們的合同學院。
- 參加此類培訓的學生僅會取得結業證書，而不會取得學位或文憑。
- 大多數合同學院於二零零八年起開始向本集團租賃教育設施，原因為萊佛士於二零零八年收購本集團。
- 往續記錄期內，我們的既有合同學院乃基於入讀學生人數而非基於建築面積向我們租賃教學樓。
- 就教學樓租賃的建築面積乃按二零一四至二零一五年學年的合作協議訂明的建築面積計算。
- 儘管北京東方研修學院將不會向我們租賃宿舍，惟其於二零一四至二零一五年學年將繼續向我們租賃教學樓。
- 居校學生及員工人數乃基於合作協議所列二零一四至二零一五年學年床位數目。
- 我們於二零一四至二零一五年學年開始向提供短期課程的合同學院租賃，而作為保守措施，參與短期課程的居校學生並未計入二零一四至二零一五學年居校學生人數的一部分。

### 趨勢分析

- 整體學生及員工人口

我們合同學院的整體學生及員工人口包括居校學生及員工人口以及非居校學生。對教育樓的需求主要視乎整體學生及員工人口，而對宿舍的需求則主要視乎居校學生人口而言。

如上表所列，居校學生及員工人口已由二零一三年六月三十日的21,253人減至二零一四年六月三十日的19,290人，並於二零一四至二零一五學年略減至19,184人。於往績記錄期的減幅乃主要由於北京中醫大、民航、華航航空、北京方正軟件技術及北京東方研修學院的居校學生人數減少所致。二零一四至二零一五學年的減幅乃主要由於民航、華航航空及北京東方研修學院的居校學生及員工人口減少所致。北京中醫大、民航、華航航空及北京方正軟件技術及其他合同學院的居校學生及員工人口波動的原因載列如下。

- 平均年度租賃費

就教學樓而言，於截至二零一三年六月三十日及二零一四年六月三十日止年度的現有合同學院每平方米建築面積平均年租賃費分別約人民幣264.1元及約人民幣247.6元。於二零一二至二零一三學年，民航及華航航空租用三棟教學樓，其中一棟經重新裝修，而此棟教學樓已交還予我們，因他們於二零一三至二零一四學年並無租用該棟教學樓，這導致二零一三年六月三十日至二零一四年六月三十日的教學樓每平方米建築面積平均年租賃費輕微減少。

就宿舍而言，於截至二零一三年六月三十日及二零一四年六月三十日止年度，現有合同學院每張床位的平均年租賃費分別約人民幣1,704.0元及約人民幣1,674.0元。於二零一二至二零一三學年，北京東方研修學院租用四人共用宿舍，以及可由六人共用的宿舍，而於二零一三至二零一四學年，北京東方研修學院僅租用六人共用宿舍。這導致二零一三年六月三十日至二零一四年六月三十日每張床位的平均年租賃費減少，因為六人分享宿舍的每張床位的年租賃費乃低於四人分享宿舍的每張床位的年租賃費。

董事知悉居校學生對較佳居住環境以及較寬敞宿舍的整體需求，原因如下：

- 於二零一三至二零一四學年，就北京東方研修學院而言，對六人分享宿舍的需求較對四人分享宿舍有所增加，其本身背景原因詳述如下：
  - 就二零一三至二零一四學年而言，北京東方研修學院與我們的租賃安排已於二零一三年七月一日定稿。北京東方研修學院與我們訂立合作協議時，四人分享宿舍已由另一合同學院承租，故北京東方研修學院並無其他選擇，只能租賃六人分享宿舍；
  - 北京東方研修學院於二零一二至二零一三學年選擇租賃配備浴室的宿舍而非僅租賃價格最經濟的宿舍（即並無配備浴室的宿舍），顯示價格最經濟的宿舍未必屬於最受歡迎；及
  - 根據上述各項，北京東方研修學院一直租賃價格經濟宿舍一事不應視作我們的合同學院對價格經濟宿舍整體需求的指標。
- 我們合同學院的學生一般認為較寬敞宿舍的生活環境較佳。四人分享宿舍的生活環境普遍認為優於六人分享宿舍；
- 儘管四人分享宿舍的教育設施租賃費於往績記錄期一般高於六人分享宿舍，我們四人分享宿舍於二零一三至二零一四學年的出租率為100%，而我們六人分享宿舍於二零一三至二零一四學年的出租率為90%以上。這顯示生活環境較佳的宿舍需求較高；
- 於二零一四年十一月，居於我們先前向廊坊鳳河租賃的七棟宿舍的北京中醫大及民航學生已遷移至我們使用內部產生資金興建的額外五棟宿舍。該等宿舍僅包括六人分享或八人分享宿舍房間。這減少該類宿舍的整體供應。這續而導致我們既有合同學院出現對四人分享宿舍的需求；及

- 根據我們與民航管理層的通訊，該等合同學院表示有意於未來租賃額外四人分享宿舍，顯示對生活環境較佳的宿舍需求持續。
  
- 個別合同學院
  - 北京中醫大

北京中醫大於往績記錄期的居校學生及員工人口略減，然而，據東方大學城管理委員會告知，東方大學城的北京中醫大的整體學生人口於往績記錄期略。

根據我們與北京中醫大的討論，於往績記錄期在校區以外出席工作經驗相關活動的學生數目有所增加，並導致北京中醫大於截至二零一四年六月三十日止年度向我們租賃的居校學生人口以及床位數目略減。

北京中醫大的居校學生及員工人口於二零一四至二零一五學年保持穩定。就教學樓租賃的建築面積保持穩定並由二零一四年六月三十日的76,562.7平方米增至二零一四至二零一五學年的85,241.9平方米。該增加乃主要由於北京中醫大租賃額外建築面積用作圖書館。

- 民航及華航航空

民航及華航航空於二零一三年六月三十日至二零一四年六月三十日的建築面積及租賃的床位數目有所減少，此乃由於該兩家合同學院於同期的合併居校學生人口有所減少所致。民航及華航航空的合併居校學生人口由二零一三年六月三十日的5,294人減至二零一四年六月三十日的4,620人。此乃主要由於華航航空的中專居校學生人口較少所致，原因為較多學生尋求提供獲認可學位的教育課程，而該等教育供應商一般提高其學生收納人數。

就上述相同原因而言，民航及華航航空於二零一四至二零一五學年的合併居校學生及員工人口減至4,056名學生。民航及華航航空於二零一四至二零一五學年租賃的建築面積保持不變，儘管居校學生及員工人口有所減少。

○ 北京方正軟件技術

北京方正軟件技術於往績記錄期租賃的床位數目減少乃由於其居校學生及員工人口於同期有所減少。儘管如此，據東方大學城管理委員會所告知，東方大學城的北京方正軟件技術入讀學生數目於往績記錄期有所增加。

儘管入讀學生人數增加，北京方正軟件技術於截至二零一四年六月三十日止年度租賃的床位數目減少。根據我們與北京方正軟件技術的討論，於往績記錄期於校區以外出席工作經驗相關活動的學生人數增加。於二零一四至二零一五學年的居校學生及員工人口增加乃由於其整體學生人口增加所致。

○ 北京城市學院

北京城市學院於往績記錄期並無向我們租賃任何教學樓。北京城市學院的居校學生人數於往績記錄期及二零一四至二零一五學年保持穩定。

○ 北京東方研修學院

北京東方研修學院於二零一三年六月三十日至二零一四年六月三十日的建築面積及已租出床位數目有所減少乃由於其整體學生數目減少所致，原因為較多學生尋求提供認可學位的教育課程，而該等教育供應商一般提高其學生收納人數。於二零一四年至二零一四年學年，北京東方研修學院開始提供短期課程。北京東方研修學院就教學樓而將予租賃的建築面積已分別由二零一三年至二零一四年學年及二零一四至二零一五學年的2,039.7平方米減至203.9平方米。此乃由於對北京東方研修學院全日制課程的需求減少以及其已於二零一四至二零一五學年將其經營模式轉至提供短期課程而非全日制課程所致。作為保守的措施，北京東方研修學院修讀短期課程的居校學生並不計作二零一四至二零一五學年的居校學生的部分。

## 新合同學院

下表載列新合同學院的相關資料：

合同學院名稱	開辦的主要課程	教育類型	成為合同學院的年份
廊坊美藝同創教育培訓 <sup>(1)</sup> (創立於二零一四年)	藝術、音樂及舞蹈	職業教育培訓 <sup>(2)</sup>	二零一四年

## 業 務

合同學院名稱	開辦的主要課程	教育類型	成為合同學院的年份
遠景培訓 <sup>(1)</sup> (創立於二零一一年)	外語及計算機科學	職業教育培訓 <sup>(2)</sup>	二零一四年
中澳嘉人力資源開發 <sup>(1)</sup> (創立於二零零六年)	人力資源培訓	職業教育培訓 <sup>(2)</sup>	二零一四年

附註：

- (1) 該等合同學院從事提供短期課程及我們於二零一四至二零一五學年開始租賃我們的教育設施予彼等。
- (2) 修讀此類教育的學生僅會取得結業證書，而不會取得學位或文憑。

### 鄰近我們校區的其他教育設施

東方大學城於二零零零年開始營運及駐有逾10所教育機構，二零一三至二零一四學年人數約為40,000名。儘管我們主要從事教育設施租賃業務，惟該等教育機構則主要從事提供教育服務。下表載列東方大學城主要教育機構(我們的合同學院除外)的有關資料。

教育機構名稱	所開辦的主要課程	教育類別	於二零一三至二零一四學年的學生人數 <sup>(1)</sup>
廊坊職業技術學院 (創立於二零零三年)	自動化生產、自動化、獸醫、園林園藝、電子信息、汽車、會計與金融、管理及文化教育	高等職業教育	5,150
廊坊衛生職業學院 (創立於二零一一年)	護理學、藥學、醫學營養、醫學檢驗技術、醫學影像技術、牙科技術、康復技術、醫療美容技術及衛生信息管理	高等職業教育	3,932



## 業 務

教育機構名稱	所開辦的主要課程	教育類別	於二零一三至二零一四學年的學生人數 <sup>(1)</sup>
廊坊東方職業技術學院 (創立於二零零九年)	文物鑑定、航空運輸、 鐵路運輸、健康及護理	高等職業教育	4,281 <sup>(2)</sup>

附註：

- (1) 根據東方大學城管理委員會提供的數據計算，其包括修讀東方大學城有關教育機構課程的學生人數。
- (2) 廊坊東藝院為我們校區內由萊佛士擁有及經營的首家學院。其於二零一三至二零一四學年或二零一四至二零一五學年並無收錄任何學生，原因為萊佛士集團決定因策略原因而關閉廊坊東藝院。廊坊東藝院乃由廊坊東職院的管理層經營，而先前由廊坊東藝院提供的課程已轉至廊坊東職院。有關詳情，請參閱本招股章程「歷史及發展－重組後－除外業務－(2)廊坊東藝院」一節。

以下載列我們若干教育設施的相片。



### 影響我們營運的因素

我們的董事相信，我們在廊坊市經營教育設施租賃業務成功與否很大程度上取決於以下因素：

- (a) 我們挽留現有合同學院的能力；
- (b) 我們吸引新客戶的能力；
- (c) 向我們合同學院準時收取教育設施租賃費；
- (d) 我們所提供宿舍類型的多樣性；
- (e) 我們日後收取更高教育租賃費的能力；

董事注意到，於往績記錄期發生了數項影響我們業務的不利發展。該等不利發展概述如下：

- (f) 既有合同學院於往績記錄期經歷入住學生人口減少；
- (g) 教學樓及宿舍利用不足的風險；
- (h) 中專學生人數較少乃由於尋求提供學位課程教育的學生較多；及
- (i) 政府機構於河北及中國制訂限制。

本集團管理層致力處理該等不利發展，以確保本集團於未來得以持續經營及盈利。儘管於往績記錄期曾發生不利發展，惟根據下文所載考慮因素，董事相信上述因素將於未來維持我們的營運。

有關該等因素及於往績記錄期發生的有關不利發展考慮因素詳情載列如下。

#### (a) 我們挽留現有合同學院的能力

我們與大多數既有合同學院建立了關係，而該等合同學院租賃我們教育設施平均超過五年。因此，我們深諳彼等的需求，包括其學生及員工，而這有助我們挽留彼等。

(i) 遷移的考慮因素

合同學院因下列原因而須物色替代教育設施將屬繁瑣昂貴：

- 我們位於東方大學城的校區為廊坊市唯一大學城，而據東方大學城管理委員會告知，我們為東方大學城唯一教育設施租賃供應商。因此，我們相信我們大多數既有合同學院在廊坊市難以物色及遷移至替代教育物業；
- 本集團與大多數既有合同學院建立了關係，而該等合同學院租賃本集團教育設施平均超過五年。本集團三大客戶各自擁有逾3,000名學生，而因其規模而難以物色及遷移至替代教育物業；
- 校區的策略位置鄰近(i)北京首都國際機場；(ii)北京現時在建中的第二國際機場；及(iii)天津濱海國際機場，故有關職業學院的學生易於獲得航空行業的潛在僱用機會，而且民航及華航航空使用真正的航空模型及設施導致難以遷移至其他替代校區；及
- 除民航及華航航空外，若干合同學院亦與我們訂立意向函，以表明彼等於二零一四年七月一日起至二零一七年六月三十日止向我們租賃的意向：
  - 我們於往績記錄期的最大客戶北京中醫大於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度分別佔我們總收益約48.7%及53.9%，亦已與我們訂立意向函，原則上同意於二零一四年七月一日起至二零一七年六月三十日止三個年度租賃教育設施；
  - 北京方正軟件技術及北京城市學院亦透過意向函訂立類似類別的長期安排；及
  - 儘管該等長期安排並無法定約束力，其亦明確顯示該等合同學院有意向我們租賃。

### (ii) 遷移對合同學院的影響

任何合同學院遷移至任何其他替代校區亦極為耗時。根據行業知識及經考慮下文詳述的因素後，董事對我們合同學院遷移作出的最佳預測為需時最少三年。合同學院須就遷移考慮下列因素：

- 我們所有合同學院均屬民辦，而其營運地點均須遵守中國有關法律的不同限制：
  - 有關合同學院僅在其教育許可證或經營牌照規定的地段經營；及
  - 彼等作出任何遷移前均須向有關教育機關申請更改其經營地點。
- 倘該等合同學院擬於其他大學城物色替代教育設施，當中將涉及下列考慮因素：
  - 合同學院須物色符合其需求的教育校舍；及
  - 於二零一四年十月三十一日，我們的校區總地盤面積合共約731畝(487,270平方米)，且交通便捷，位於廊坊市東方大學城。在市區尋找面積相若的替代大學城極為困難。
- 倘合同學院擬興建其本身校區而非租賃教育校舍，彼等須考慮下列因素：
  - 視乎面積及地段而言，任何合同學院收購其本身土地並興建其本身教育設施及宿舍的成本將極為高昂；
  - 需要尋求不同政府監管部門的批准，包括但不限於下列各項：
    - 編製環境影響報告並呈交予有關環保機關；
    - 向有關土地資源局申請及取得有關的土地使用權作教育用途；及
    - 獲有關當局發出有關該土地施工的批准。

---

## 業 務

---

- 本集團的三大客戶各自擁有逾3,000名學生，倘其須遷移，將須考慮下列各項：
  - 向其學生傳達其遷移計劃；
  - 安排及準備遷移；及
  - 因其規模所致，分批遷移其學生而非一次過遷移。

經考慮上文所詳述的因素，董事相信遷移對合同學院的影響將為昂貴、耗時及不便捷。董事預測，任何五大客戶進行遷移需時最少三年。本集團的未來業務將保持穩定，大多數既有合同學院將繼續向我們租賃教育設施，且預期於不久未來將繼續為本集團的收益作出重大貢獻。

### (b) 我們吸引新客戶的能力

我們吸引新客戶能力取決於下列(但不包括)因素：(i)於我們經營所在對教育設施的整體需求；及(ii)整體市況，如人口結構導致的競爭及潛在學生人口。

董事相信下列因素將讓我們校區對提供職業教育的教育機構保持吸引力：

- 自於二零零八年萊佛士收購起，我們致力於吸引從事職業教育的大學、學院、學校及教育培訓中心，以租賃我們的教育設施；
- 廊坊市的當地經濟多年來一直發展，特別專注於電腦及技術行業。根據Euromonitor的資料，預期科學及技術行業要求大量技術熟稔的專才於廊坊市工作。有關廊坊市的人口架構資料，請參閱本招股章程「行業概覽－廊坊市的人口架構」一節；
- 我們的校區位於廊坊市的廊坊經濟技術開發區國家稅務局，亦鄰近北京市大興工業開發區、天津濱海新區及天津京濱工業園，而有關地區匯聚大量航空業、服務行業及信息技術行業的外資及國內公司。我們相信，考慮到該等公司對具備職業技能的工人的需求龐大，故合同學院的學生畢業後受聘的機會較高；及

- 國務院於二零一四年五月二日頒佈關於「國務院關於加快發展現代職業教育的決定」的通告。該通告旨在推動中國職業教育機構的發展，作好準備培養切合市場在不同行業中需求的技術技能人才。亦已頒佈其他一般監管措施以推廣中國的職業教育，當中包括：(i)鼓勵私營企業透過不同的企業形式(包括獨資、合營及合作)經營職業教育機構；及(ii)民辦職業教育機構有權收取類似公營職業教育機構所收取類別的政府補助及津貼。

據董事所知，該等措施屬指示性質且僅載列有關中國職業教育發展的整體規管原則，而董事並不知悉任何詳細的實施措施。根據有關行業知識，董事相信該等規管措施儘管性質屬指示性，但將會鼓勵更多民辦職業教育機構進軍職業教育行業。我們一直致力於吸引從事職業教育的大學、學院、學校及教育培訓中心租賃我們的教育設施，加上該等措施將增加職業教育的參與者數目，倘彼等認為廊坊市屬恰當地點，則對我們教育設施的需求將會上升。

### (c) 向我們合同學院準時收取教育設施租賃費

我們的貿易應收款項乃來自我們的租賃活動。就教育設施租賃而言，租賃年期一般為期一年，由七月至下年六月，以符合租賃我們教育設施的學院及大學的學年。有關續訂該等合作協議的討論一般於六月開始，即現有租約即將屆滿之時。於簽訂合作協議三日內，一筆按金(相當於教育設施租賃費的20%)一般由有關合同學院支付。教育設施的餘下80%租賃費一般須於同年九月二十日前支付。然而，我們可能按我們與合同學院的關係及經驗按情況以年費餘下80%向我們部分合同學院延長支付期。我們僅於相信有關合同學院擁有充裕的信譽結算應收款項且並無遭遇任何重大流動性問題的情況下方會延長付款年期。

作為我們日常業務過程中的一部分，我們有時在收取教育設施租賃費時遇到一些困難。我們已就其中一所前合同學院的教育設施租賃費計提減值撥備，有關撥備於截至二零一三年六月三十日止年度的收益表內約為人民幣1.0百萬元。董事相信該前合同學院未能吸引足夠的學生報讀其課程，而這導致延遲付款及計提減值撥備。人民幣1.0百萬元的撥備當

中，人民幣0.6百萬元已就貿易應收款項予以撇銷，而餘下約人民幣0.4百萬元已於二零一四年六月三十日收回。此合同學院自二零一二年七月起不再為我們的租戶，因此並非於往績記錄期的合同學院。

於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，我們的貿易應收款項減值撥備（已於我們的收益表中確認）僅分別佔總收益的1.5%及零。

與新合同學院訂立協議前，我們會對其進行背景調查，包括其經營規模、歷史及其課程性質。董事相信，本集團亦已制訂充足的收賬政策及措施，用以監察貿易應收款項的收回情況。

我們相信有關措施將幫助我們盡量降低與未能向潛在新客戶收款有關的風險。有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料－重大會計政策及估計－貿易及其他應收款項」一節。有關與收回教育設施租賃費有關的風險，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們可能在收取教育設施租賃費及租金方面遇到困難」一節。合作協議一般無續期條款。

#### (d) 我們所提供宿舍類型的多樣性

我們認為學生及員工越來越需要更好的居住環境。因此，我們計劃將全部上市所得款項淨額用於興建設施更完備的新宿舍。我們現有宿舍為配備四至八張床位的房間。新宿舍將包括配備三張床位的房間。整體而言，上述措施旨在改進校區的教育設施及吸引新客戶，以及讓我們日後可與合同學院商談更高的教育設施租賃費用。詳情請參閱本招股章程「策略及所得款項用途」一節。

#### (e) 我們日後收取更高教育租賃費的能力

為更好地反映合同學院佔用的實際面積及方便進行內部規劃，我們改變了教學樓教育設施租賃費的收取方式。作為我們與合同學院一般商業磋商的一部分，彼等能接受該等改變，及我們能於二零一四至二零一五學年於合作協議中反映該等改變。於往績記錄期，我們根據每名學生的單位費率向我們的合同學院收費（每名學生介乎約人民幣1,700元至人民幣2,100元之間）。就二零一四至二零一五學年，我們按照租用的建築面積向合同學院收取費用（但我們擬於二零一五至二零一六學年訂立上述新安排的北京中醫大除外）。我們就二零一四至二零一五學年向合同學院收取租用教學樓的年租金介乎每平方米約人民幣400元至人民

幣420元，按每名學生五平方米計算，相等於每年每名學生約人民幣2,000元至人民幣2,100元。這項教學樓的新租賃安排可更清晰反映每所合同學院所租用的建築面積。根據此項教學樓的新租賃安排，我們預期出租教學樓所得收入可略為增加，理由是我們收取的租金實際上較過往為高。於可預視未來，我們預期按建築面積繼續收費。

(f) 既有合同學院於往績記錄期經歷入住學生人口減少

我們合同學院的入住學生人口有所減少。該等合同學院於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度的入住學生人口分別逾21,000名及19,000名。截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，我們的收益分別約為人民幣68.6百萬元及人民幣59.6百萬元。我們的收益於往績記錄期內減少13%，主要是由於我們合同學院的居校學生人數有所減少所致。

我們所有合同學院均已與我們就二零一四至二零一五學年訂立合作協議。我們七所既有合同學院於二零一四至二零一五學年繼續向我們租賃。華航航空及北京東方研修學院於二零一四至二零一五學年的居校學生人數有所減少，而北京方正軟件技術於同期的居校學生人數有所增加。因此，二零一四年至二零一五年學年的居校學生人數保持在二零一三至二零一四年學年的類似水平。有關於二零一四至二零一五學年的居校學生人數明細的詳情，請參閱本節「我們的業務－教育設施租賃－合同學院的資料」分節。

若干合同學院亦與我們訂立意向函，以表明彼等於二零一四年七月一日起至二零一七年六月三十日止向我們租賃的意向。我們於往績記錄期的最大客戶北京中醫大於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度分別佔我們總收益約48.7%及53.9%，亦已與我們訂立意向函，原則上同意於二零一四年七月一日起至二零一七年六月三十日止三個年度租賃教育設施。此外，北京方正軟件技術及北京城市學院亦透過意向函訂立類似類別的長期安排。儘管該等長期安排並無法定約束力，其亦明確顯示該等合同學院有意向我們租賃。



---

## 業 務

---

下表載列有關合同學院分別於二零一四至二零一五學年、二零一五至二零一六學年及二零一六至二零一七學年各年的需求或潛在需求詳情。

### 二零一四至二零一五學年的實際居校及員工人口

(按合作協議計算)

19,184

### 全日制課程

全日制課程的預測居校學生人口

(按與我們兩所合同學院的意向函及通訊<sup>(1)</sup>)

二零一五至二零一六學年 21,148至22,530

二零一六至二零一七學年 21,148至22,530

### 短期課程

短期課程的預測居校學生人口

(按教育服務協議計算<sup>(2)</sup>)

二零一五至二零一六學年 2,715

二零一六至二零一七學年 3,355

### 全日制及短期課程的總數

二零一五至二零一六學年 23,863至25,245

二零一六至二零一七學年 24,503至25,885

---

#### 附註：

- (1) 民航及華航航空並無與我們訂立任何意向函，故有關學年的預測居校學生及員工人口預期增加乃按我們與彼等的通訊計算。
- (2) 教育服務協議僅作為框架協議，故最終實際需求取決於短期課程開始前已訂立補充協議。

我們宿舍於二零一四至二零一五學年的居校學生及員工人口約為逾19,000名。我們亦與提供短期課程的三所新合同學院開始業務關係，而由於我們於滿足全日制合同學院需求後的現時可用床位數目有限，故我們須按先到先得基準滿足來自該等合同學院的需求。作為保守措施，來自該三所合同學院的居校學生並不計入上述二零一四至二零一五學年的學生人數的一部分。

#### (i) 來自提供全日制課程的合同學院的需求

我們預測對我們宿舍的需求將繼續來自提供全日制課稅及短期課程的合同學院。意向函乃由提供全日制課程的三所合同學院簽訂，而該三所合同學院為北京中醫大、北京方正軟件技術及北京城市學院。與該三所合同學院簽訂的現有意向函為期三年，

由二零一四年七月一日至二零一七年六月三十日。民航及華航航空亦提供全日制課程，然而，彼等並無與我們簽訂任何意向函。於各二零一五至二零一六學年及二零一六至二零一七學年，修讀全日制課程的預測居校學生人口分別預期將為21,148名及22,530名，乃以意向書及我們與兩所合同學院的通訊而釐定。

(ii) 來自提供短期課程的合同學院的需求

為協助我們內部規劃教育設施租賃及滿足我們提供短期課程的合同學院的要求，我們與我們合同學院訂立教育服務協議。教育服務協議僅作為合同學院與我們之間的框架協議。現有的教育服務協議一般為期三年，由二零一四年七月一日至二零一七年六月三十日，當中載列合同學院有關學年的居校學生人口預測。於二零一五至二零一六學年及二零一六至二零一七學年，修讀短期課程的預測居校學生人口分別預期將為2,715名及3,355名。

(iii) 來自合同學院的整體未來需求

來自提供全日制及短期課程的合同學院總需求於二零一五至二零一六學年及二零一六至二零一七學年分別約介乎23,863名至25,245名及24,503名至25,885名。董事務請投資者垂注：(i)意向函並不具法律約束力，僅顯示修讀我們合同學院全日制課程的居校學生人口預測；(ii)教育服務協議亦為框架協議，我們將於合同學院於租賃期及租賃地點定案後開始提供有關短期課程前訂立補充協議。

訂立教育服務協議亦顯示來自我們合同學院的潛在需求。由於該等需求來自提供短期課程的合同學院，而該等課程僅為期數月，我們於出現實際需求時以及我們於各二零一五至二零一六學年及二零一六至二零一七學年分別擁有額外宿舍可入住空間時仍能靈活訂立補充協議。

(iv) 興建新宿舍

我們已委聘第三方承包商以我們內部產生資金興建額外五棟宿舍，而該等宿舍已於二零一四年十月竣工。入住我們先前向廊坊鳳河租賃七棟宿舍的北京中醫大及民航

學生，已於二零一四年十一月遷至該等額外宿舍。整體而言，這導致可供出租的床位總數由二零一四年六月三十日的20,468張減至二零一四年十一月三十日的19,504張。

由於我們宿舍的出租率接近最高可入住人數以及為多元化我們提供的宿舍類別，我們計劃使用所有來自配售的所得款項淨額興建可容納約3,500名學生及員工的新宿舍。建設新宿舍可將我們的宿舍最高可入住人數由二零一四年十一月三十日的19,504個床位增加17.9%至二零一六至二零一七學年的約23,004個床位。

經計及(i)我們與我們的合同學院訂立的現有教育服務協議及意向書，顯示下限將需要約3,800張額外床位，其中約500張額外床位供全職課程學生及約3,300張床位供短期課程學生；(ii)民航及華航航空的管理層已透過我們的通訊表示彼等可能向我們尋求額外1,500張床位作新課程；於二零一六至二零一七學年，對居校學生及員工的床位總需求預期將會增加。因此，二零一六至二零一七學年的宿舍出租率預期可保持其最高可入住人數。有關詳情，請參閱本招股章程「策略及所得款項用途」一節。

我們已就二零一四至二零一五學年與所有現有的合同學院續訂合作協議。二零一四至二零一五學年，我們亦與三所新合同學院，即廊坊美藝同創教育培訓、遠景培訓及中澳嘉人力資源訂立教育服務協議及合作協議。與新合同學院的合約安排詳情，請參閱本節「我們的業務－教育設施租賃－與合同學院訂立的協議」分節。

一般而言，我們預期我們合同學院的入住學生人口及就此產生的收益於不久將來保持相對穩定。

(v) 影響我們合同學院入讀學生人數的因素眾多

- 從合同學院的角度來看：
  - 我們合同學院開辦新課程及強化現有課程以應對市場趨勢及學生需求變化的能力；
  - 我們合同學院擬訂其課程的方式；
  - 我們合同學院於領域內建立及維持其聲譽的能力；及

- 教育機構對學生的競爭。
- 從學生的角度來看：
  - 學生人口結構及人數；
  - 學生就讀領域的就業機會及未來前景；及
  - 學生選擇學位及高等職業教育的喜好。
- 從整體經濟的角度來看：
  - 經濟狀況；及
  - 政府政策。

倘我們的合同學院無法吸引或挽留學生，我們合同學院的居校學生人數可能減少。有關詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－於往績記錄期，我們的收益有所下降，而倘我們的合同學院無法繼續吸引學生，我們的業務及前景將會受到不利影響」及「風險因素－與我們業務有關的風險－倘鄰近我們校區的其他教育機構提供類似我們合同學院的課程，則我們合同學院的學生人口可能減少」等節。

### (g) 教學樓及宿舍利用不足的風險

對本集團設施的需求主要為對教學樓及宿舍租賃的需求，而很小部分為對配套設施的商業租賃的需求。於截至二零一三年六月三十日及二零一四年六月三十日止年度，出租教學樓的收益分別佔我們總收益的42.6%及41.2%，而於同期，出租宿舍的收益分別佔本集團總收益的52.9%及54.1%。本集團目前大部分收入來源為出租宿舍，預期這將於日後持續。

#### (i) 宿舍

宿舍的整體出租率分別增至二零一三年六月三十日及二零一四年六月三十日的91.6%及94.2%。由於我們宿舍的出租率接近最高可入住人數以及為多元化我們提供的宿舍類別，我們計劃使用所有來自配售的所得款項淨額興建可容納約3,500名學生及員工的新宿舍。

我們已委聘第三方承包商以我們內部產生資金興建額外五棟宿舍，而該等宿舍已於二零一四年十月竣工。入住我們先前向廊坊鳳河租賃七棟宿舍的北京中醫大及民航學生，已於二零一四年十一月遷至該等額外宿舍。由於該安排，自有宿舍的床位數目由二零一四年六月三十日的15,604張增至二零一四年十一月三十日的19,504張，而來自

租賃宿舍的床位數目於同期則由4,864張減至無。整體而言，這導致可供出租的床位總數由二零一四年六月三十日的20,468張減至二零一四年十一月三十日的19,504張。預期可於二零一六至二零一七學年使用的新宿舍可將我們的總最高入住人數由二零一四年十一月三十日的19,504張床位增加17.9%至二零一六至二零一七學年的約23,004張床位。

我們宿舍於二零一四至二零一五學年的入住學生及員工人口約為19,000名。經計及(i)我們與我們的合同學院訂立的現有教育服務協議及意向書，顯示下限將需要約3,800張額外床位，其中約500張額外床位供全職課程學生及約3,300張床位供短期課程學生；(ii)民航及華航航空的管理層已透過我們的通訊表示彼等可能向我們尋求額外1,500張床位供新課程使用；於二零一六至二零一七學年，對居校學生及員工的床位總需求預期將會增加。因此，二零一六至二零一七學年的宿舍出租率預期可保持其最高可入住人數。

(ii) 教學樓

教學樓的出租率分別增至二零一三年六月三十日及二零一四年六月三十日的74.5%及83.1%。教學樓出租率的主要參數為出租予我們合同學院的總建築面積。於二零一四至二零一五學年，就教學樓而言，北京中醫大、民航、華航航空、北京東方研修學院及東方翰翔學校均向我們租賃教學樓。於二零一四至二零一五學年預期向我們租賃的總建築面積約為105,153.5平方米，較二零一三至二零一四學年向本集團租賃的總建築面積增加6.0%。總建築面積的6.0%增幅乃因北京中醫大於二零一四至二零一五學年租賃額外總建築面積所致。

教學樓的未利用空間乃為提供全日制課程或短期課程的合同學院預留以應付日後新客戶的任何潛在需求。例如，遠景培訓(本集團的新合同學院之一)亦於二零一四年五月訂立了為期一年的教學樓租賃協議。

此外，建設新宿舍亦可能吸引新客戶至我們校區，原因為新客戶可先向我們租賃

## 業 務

宿舍，繼而彼等於較容易找到鄰近現有已向我們租賃的宿舍的教學樓時向我們要求教學樓。對宿舍的需求亦會推動對我們校區教學樓的需求。

(h) 中專學生人口較少乃由於尋求提供學位課程教育的學生較多

董事相信該發展對我們的業務影響有限，原因如下：

- 儘管較多學生尋求提供認可學位的教育課程而非中等職業課程及職業教育培訓課程導致入讀華航航空及北京東方研修學院的學生人數減少，我們的居校學生人口於二零一四至二零一五學年維持穩定為約19,000名學生；
- 根據Euromonitor的資料，入讀高等教育機構的總學生人數預期將繼續增長。有關詳情，請參閱本招股章程「行業概覽－中國教育市場概覽－中國高等教育」一節；及
- 我們合同學院提供不同類別範疇的教育，而這有助分散有關提供中專教育的風險。下表載列我們各既有合同學院提供的教育類別：

既有合同學院名稱及所開辦的主要課程	教育類型
北京中醫大(創立於二零零五年)(中醫、健康意識和護理)	學位教育
民航 <sup>(1)</sup> (創立於一九八二年) (民航及物流、航空服務及航空安全)	高等職業教育
華航航空 <sup>(1)</sup> (創立於二零零八年) (民航英語、航空服務及航空安全)	中專
北京方正軟件技術(創立於二零零二年) (計算機科學、電子信息工程、多媒體及設計及商業管理)	高等職業教育
北京城市學院(創立於一九八四年) (外語及文化、旅遊及酒店管理、電子信息工程及設計)	學位教育

## 業 務

既有合同學院名稱及所開辦的主要課程	教育類型
北京東方研修學院(創立於二零零二年) (航空旅遊、國際航海、雙語研究、 經濟及管理及軟件)	職業教育培訓
東方翰翔學校(創立於二零一零年)(計算機科學及英語)	職業教育培訓

附註：

- (1) 於往績記錄期，民航及華航航空的收益貢獻合併計算，理由是我們與該兩所合同學院的業務關係乃於各學年由單一合作協議所管理。

因此，董事相信，華航航空及北京東方研修學院的學生人數減少預期不會對未來的總學生人口造成重大影響。

### (i) 河北及中國政府機關設定的限制

河北省及中國政府機關就民辦及公立高等教育機構的學費均設有多項限制。我們的所有合同學院均為民辦高等教育機構且受制於民辦高等教育機構適用的該等限制。詳情請參閱本招股章程「法規－有關私人辦學的法規－有關教育收費的法規」一節。

董事相信該等適用於民辦高等教育機構的限制對我們營運的影響有限，原因如下：

- 該等限制須由河北省及中國政府機關不時修訂。根據董事的行業知識，對該等政策及法規的修訂一般可令民辦高等教育機構較公開高等教育機構更靈活調整其學費，而這繼而讓我們的合同學院改收更高的學生費；及
- 根據過往經驗，該等限制對我們與合同學院的費用磋商及我們的整體營運造成任何重大影響，而我們並不預期其於不久將來造成任何影響。
- 我們直接向我們的合同學院而非其學生收取教育設施租賃費。合同學院將作出其本身對成本架構的評估，並會釐定如何在政府當局容許的價格範圍內符合任何額外教育設施租賃費。於二零一四至二零一五學年，我們已與我們部分合同學院成功磋商提高教育設施租賃費。

## 業 務

- 作為企業，於我們向我們合同學院就教育設施收費方面，我們一般不受河北省及中國政府當局限制。我們參考我們合同學院的任何學生費用增幅而釐定調高我們教育設施租賃費的範圍，惟我們最重要的考慮因素為對我們教育設施的市場需求及出租率。

儘管如此，我們無法保證該等限制不會限制我們於未來向我們合同學院收取較高教育設施租賃費的能力。無法保證有關我們合同學院適用的學生費用的法規將不會增加對我們合同學院可收取的學生費用水平的限制。有關詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們合同學院向其學生收費的能力視乎河北及中國有關政府當局的限制，而我們對此並無控制權。我們提高向合同學院收取教育設施租賃費的能力亦可能因此受限」一節。

### 與合同學院訂立的協議

下表概述截至最後實際可行日期我們與合同學院訂立的協議類型：

合同學院名稱	意向書	合作協議		教育服務協議	教育服務協議的補充協議
	二零一四年七月一日至二零一七年六月三十日	往績記錄期	二零一四至二零一五學年	二零一四年七月一日至二零一七年六月三十日	二零一四至二零一五學年
北京中醫大	√	√	√	—	—
民航	—	√	√	—	—
華航航空	—	√	√	—	—
北京方正軟件技術	√	√	√	—	—
北京城市學院	√	√	√	—	—
北京東方研修學院	—	√	√	√ <sup>(3)</sup>	—
東方翰翔學校	—	√	√ <sup>(1)</sup>	√ <sup>(4)</sup>	—
廊坊美藝同創教育培訓	—	—	√ <sup>(5)</sup>	√	√
遠景培訓	—	—	√ <sup>(2)(5)</sup>	√	—
中澳嘉人力資源	—	—	√ <sup>(5)</sup>	√	√

附註：

- (1) 東方翰翔學校就宿舍與我們訂立為期四年的合作協議，理由是東方翰翔學校已翻新有關宿舍，並要求獲得較長租期。該協議的其他主要條款與其他合作協議相似。



---

## 業 務

---

- (2) 遠景培訓已就教學樓與我們訂立為期一年的租賃協議。該租賃協議的主要條款與其他合作協議相似。
- (3) 北京東方研修學院於往績記錄期提供全日制課程。然而，由於部分先前提提供的課程對潛在學生的受歡迎程度已減少，故其於二零一四至二零一五學年已將其經營模式轉至提供短期課程。
- (4) 除提供全日制課程外，東方翰翔學校於二零一四至二零一五學年開始提供短期課程。
- (5) 儘管該等合同學院從事短期課程，其仍每年與我們訂立合作協議，原因為其於年內舉辦多個短期課程，以於開始若干短期課程前取得若干物業以為該等合同學院提供部分基本場所經營，以及於短期課程出現額外需求的情況下訂立進一步補充協議。

為滿足我們合同學院提供全年和短期課程的需要，我們就租賃整個學年的教育設施訂立意向書及合作協議，以及就租賃短期課程的教育設施訂立教育服務協議及其補充協議。

### (a) 意向書

為保持長期關係及為未來教育設施租賃需求作準備，我們與若干合同學院訂立多份意向書。意向書屬於合同學院與我們就長期租賃用於全年課程的教育設施而訂立的框架協議。根據意向書，合同學院表明其租賃我們校區內教育設施的意向及列明未來三年估計居校學生人數。我們須根據合同學院估計的屬校學生人數向其提供教育設施。意向書亦列明我們負責根據合作協議的條款向合同學院提供教育設施。由於租金及租賃建築面積將於每學年開始前簽訂的合作協議中協定，故意向書內並無列明有關資料。據我們中國法律顧問表示，有關意向書並無法律約束力。與三所合同學院簽訂的現有意向書自二零一四年七月一日至二零一七年六月三十日為期三年。

### (b) 合作協議

#### (i) 期限

於學年開始前，具法律約束力的合作協議一般由合同學院與我們訂立，為期一年，於某年的七月開始至翌年六月結束。包括租金及所租賃建築面積在內的詳細條款載於合作協議。一般於每年六月開始有關續訂該等合作協議的磋商。入讀學生人數對

於合同學院決定將自我們租賃教育設施的規模而言為重要因素。於訂立合作協議前，合同學院會於每年九月每個學年開始前估計其學生人數。

### (ii) 教育設施租賃費

就租賃我們教學樓以及宿舍而向合同學院收取的教育設施租賃費一般按以下方式釐定：

- 就租賃教學樓而言，我們收取的教育設施租賃費乃按於有關學年開始前簽訂的合作協議所規定的每名學生單位費率及學生人數計算。一般而言，使用我們教學樓的學生包括就讀我們合同學院的居校及非居校學生，我們並無就使用我們教學樓的學生人數進行親身檢查，原因為計算該等學生人數並不實際。於往績記錄期內，向合同學院收取的每名學生實際單位費率為每名學生介乎約人民幣1,700元至人民幣2,100元。各合作協議的每名學生的單位費率各有不同，主要視乎我們與合同學院的關係及將出租教學樓的大小而定。

根據二零一四至二零一五學年的新安排，我們收取的年費乃按建築面積的單位費率及所租賃的建築面積計算。合作協議載有教學樓的每平方米單位租金。如二零一四至二零一五學年教學樓租賃的現有合作協議所規定，我們向合同學院收取的年租金介乎每平方米約人民幣400元至人民幣420元(按每名學生五平方米計算，相當於每名學生約人民幣2,000元至人民幣2,100元)之間(我們擬於二零一五至二零一六學年訂立上述新安排的北京中醫大除外)。每份合作協議的每平方米單位租金有所不同，視乎合同學院的規模、我們與合同學院的關係及教學樓的規模及位置而定。這項教學樓的新租賃安排可更清晰反映每所合同學院所租用的建築面積。根據此項教學樓的新租賃安排，我們預期出租教學樓所得收入可略為增加，理由是我們收取的租金實際上較過往為高。

- 就租賃宿舍而言，我們收取的教育設施租賃費乃按於有關學年開始前簽訂的合作協議所規定的每張床位單位費率及合同學院居校學生及員工所須的床位數目。我們將親身檢查我們合同學院租賃的宿舍以助確保使用宿舍的學生實際數目並不超過合作協議所規定者。按合作協議規定，於往績記錄期內，每張床位的單位費率

介乎約人民幣1,200元至人民幣2,300元之間。於二零一四至二零一五學年，每張床位的單位費率介乎相同價格範圍。各合作協議的每張床位的單位費率各有不同，主要視乎將出租宿舍的地點、狀況及大小而定。

### (iii) 付款條款

在一般情況下，按合作協議規定，相關合同學院須於簽訂合作協議後三日內支付按金(相等於總教育設施租賃費的20%)。該按金乃根據當教育設施轉交相關合同學院使用時須支付教育設施租賃費總額20%的責任而設置。總教育設施租賃費餘下的80%將於該曆年的九月二十日前結算。合作協議的所有付款以銀行支票、銀行轉賬或匯票結付。

### (iv) 保證金

租用宿舍的合同學院於簽訂合作協議時須就每個床位支付人民幣200元的保證金，作為保障設施損毀所造成潛在損失的保證。該筆保證金不包括在教育設施租賃費內，倘無任何損毀，將於合同學院不再續訂合作協議時退回保證金。此保證金安排不適用於租賃教學樓。

### (v) 終止及續期

倘(其中包括)相關合同學院未能在指定日期前支付教育設施租賃費，我們有權終止與合同學院訂立的合作協議。然而，我們自成立以來尚未行使過該終止權，而是延長了付款期。

作為我們日常業務過程中的一部分，我們有時在收取教育設施租賃費時遇到一些困難。我們於截至二零一三年六月三十日止年度在收益表內就我們其中一所前合同學院計提教育設施租賃費(總額約人民幣1.0百萬元)減值撥備，截至二零一四年六月三十日，該撥備中約人民幣0.6百萬元已在貿易應收款項內撇銷，而餘下約人民幣0.4百萬元已收取。此合同學院自二零一二年七月不再為我們的租戶，因此並非於往績記錄期及之後的合同學院。於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，我們的貿易應收款項的減值撥備(已於我們的收益表中確認)分別佔總收益的1.5%及零。

我們精心選擇潛在的新客戶，在與潛在合同學院訂立協議前對其進行背景調查，包括其經營規模、歷史及課程性質。董事相信，本集團的現有內部控制制度內亦已實

施充足的收賬政策及措施，用以監察貿易應收款項的收回情況。我們相信這些措施將有助我們最大限度降低潛在新客戶未能付款的風險。詳情請參閱本招股章程「財務資料－重大會計政策及估計－貿易及其他應收款項」一節。有關收取教育設施租賃費的風險，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們可能在收取教育設施租賃費及租金方面遇到困難」一節。合作協議一般並無續期條款。

### (c) 短期課程教育服務協議

為方便我們就租賃教育設施進行內部規劃及滿足合同學院提供短期課程的需求，我們與合同學院訂立教育服務協議。教育服務協議作為合同學院與我們於有關短期課程的協議期限內就租賃教育設施而訂立的框架協議。教育服務協議具法律約束力。教育服務協議亦載有合同學院未來三年的估計居校學生人數。有關教育服務協議的主要條款載列如下。

#### (i) 期限

教育服務協議為期三年。現有教育服務協議自二零一四年七月一日至二零一七年六月三十日一般為期三年。我們計劃於與相關合同學院訂立的教育服務協議的期限結束前商討續訂有關協議。

#### (ii) 租金

租金載列於教育服務協議內。鑒於租賃期限相對較短的性質使然，倘租期長於25天，教育設施租賃費按月收取；倘租期短於25天，教育設施租賃費按天收取。

就租賃教學樓而言，我們根據教育服務協議訂明每平方米單位租金。如與相關合同學院訂立的現有教育服務協議所訂明，收取的實際單位租金為每月每平方米人民幣60元。

就租賃宿舍而言，我們根據教育服務協議訂明每張床位單位費率範圍。如與相關合同學院訂立的現有教育服務協議所訂明，每張床位單位費率介於每天每張床位人民幣8元至人民幣16元。每份教育服務協議的每張床位單位費率會有所不同，視乎所租賃宿舍的位置、狀況及大小而定。

(iii) 付款條款

教育服務協議列明合同學院須(i)繳付教育設施租賃費總額的20%作為按金，餘款於簽訂補充協議後若干天內結清，或(ii)於簽訂相關補充協議後若干天內繳付相當於一個月教育設施租賃費的款項作為預付款項。視乎使用期間而定，餘額將須按情況於指定日期結付。教育服務協議項下的所有付款均以銀行支票、銀行轉賬或匯票結付。

(iv) 保證金

租賃我們宿舍開辦短期課程的合同學院須支付每張床位人民幣100元的保證金。此保證金安排並不適用於租賃教學樓。

(v) 終止

倘(其中包括)相關合同學院未能於指定日期前支付教育設施租賃費，則我們有權終止與合同學院訂明的教育服務協議。

(d) 短期課程補充協議

當確認租期、租賃地點及學生人數時，我們於合同學院提供的相關短期課程開始前訂立補充協議。短期課程教育設施租賃費總額在補充協議中列明。補充協議載列特定租賃的詳細條款，包括但不限於租賃宿舍的床位數目、租賃教學設施的建築面積及付款條款。

補充協議列明合同學院須(i)繳付教育設施租賃費總額的20%作為按金，餘款於簽訂補充協議後若干天內結清，或(ii)於簽訂相關補充協議後若干天內繳付相當於一個月教育設施租賃費的款項作為預付款項。視乎使用期間而定，餘額將須按個別情況於指定日期結付。

截至最後實際可行日期，我們並無就租賃教學樓訂立任何補充協議，而我們已與一所合同學院就租賃宿舍訂立兩份補充協議。現有補充協議的租賃期為期一個月。在簽訂補充協議後三天內，合同學院須提前支付一個月的教育設施租賃費及每張床位人民幣100元的保證金。

現有協議的生效日期及到期日

由於我們的補充協議屬短期性質，下表僅載列截至最後實際可行日期我們與合同學院之間訂立的意向書、合作協議及教育服務協議的生效日期及到期日：

合同學院名稱	意向書		合作協議		教育服務協議 <sup>(3)</sup>	
	生效日期	到期日	生效日期	到期日	生效日期	到期日
北京中醫大	二零一四年七月一日	二零一七年六月三十日	二零一四年七月一日	二零一五年六月三十日	-	-
民航	-	-	二零一四年七月一日	二零一五年六月三十日	-	-
華航航空	-	-	二零一四年七月一日	二零一五年六月三十日	-	-
北京方正軟件技術	二零一四年七月一日	二零一七年六月三十日	二零一四年七月一日	二零一五年六月三十日	-	-
北京城市學院	二零一四年七月一日	二零一七年六月三十日	二零一四年七月一日	二零一五年六月三十日	-	-
北京東方研修學院	-	-	二零一四年九月一日	二零一五年八月三十一日	二零一四年七月一日	二零一七年六月三十日
東方翰翔學校	-	-	二零一四年七月一日	二零一五年六月三十日	二零一四年七月一日	二零一七年六月三十日
			二零一四年九月一日	二零一八年八月三十一日 <sup>(1)</sup>		
廊坊美藝同創 教育培訓	-	-	二零一四年八月一日	二零一五年七月三十一日	二零一四年七月一日	二零一七年六月三十日
遠景培訓	-	-	二零一四年十一月五日	二零一五年十一月四日 <sup>(2)</sup>	二零一四年七月一日	二零一七年六月三十日
中澳嘉人力資源	-	-	二零一四年十二月一日	二零一五年十一月三十日	二零一四年七月一日	二零一七年六月三十日
			二零一四年十一月五日	二零一五年十一月四日		

附註：

- (1) 東方翰翔學校宿舍與我們訂立為期四年的合作協議，理由是東方翰翔學校已翻新有關宿舍，並要求較長租期。該協議的其他主要條款與其他合作協議相似。
- (2) 遠景培訓已就教學樓租賃與我們訂立為期一年的租賃協議。該租賃協議的主要條款與其他合作協議相似。
- (3) 教育服務協議就短期課程規程規管我們與合同學院的關係。

### 配套設施商業租賃

截至二零一三年六月三十日及二零一四年六月三十日止年度，我們來自配套設施商業租賃的收益分別佔我們收益約4.5%及4.7%。我們向商業租戶出租校區內的部分樓宇或物業，該等租戶提供各種配套設施(包括雜貨店、洗衣店、網吧及食堂)。我們在選擇商業租戶時，主要側重於彼等能否提供滿足合同學院學生及教學人員日常需要的相關配套設施。

截至二零一四年六月三十日，我們擁有可供配套設施商業租賃的總建築面積約46,111平方米，其已出租予約50名租戶。我們的商業租賃協議的主要條款載列如下。

### 年期

商業租約的年期一般為一年。

### 租金

我們按租賃面積向商業租戶收取固定年租金。各商業租約的每平方米租金金額視乎將予租賃的物業或商舖的位置、市況及相關租戶的聲譽而有所不同。

### 付款條款

商業租戶一般須於租期開始後七日內預付全額年租金。此外，我們的商業租戶須於簽訂租賃協議後七天內支付定額保證金。有關保證金不包括在年租金內，倘物業並無任何損毀或商業租戶並無違反租賃協議，則於租期屆滿後退還予商業租戶。

### 終止

租賃協議可在雙方協定下終止。此外，倘承租人未能支付租金或租賃物業主結構遭受嚴重破壞，我們有權終止租賃協議。

## 物業權益

獨立物業估值師戴德梁行已對本集團的物業權益進行估值，並認為本集團物業權益(包括土地及樓宇)於二零一四年十月三十一日的市值約為人民幣829.1百萬元，此估值乃按本集團僅擁有總佔地面積約731畝(487,270平方米)土地的土地使用權計算。

戴德梁行有關該等物業權益的函件、估值概要及估值證書全文載於本招股章程附錄三「物業估值」一節。

## 自有土地及物業

截至二零一四年十月三十一日，我們持有總佔地面積約731畝(487,270平方米)指定作教育用途的土地的土地使用權。我們已取得所有上述自有土地的土地使用權證。

截至二零一四年十月三十一日，我們擁有14棟教學樓、八棟商業樓宇及25棟宿舍，總建築面積分別約119,453平方米、約46,111平方米及約144,490平方米，以及總建築面積約3,119平方米的配套設施。我們計劃就五棟額外宿舍申請房屋所有權證。據我們的中國法律顧問所告知，於取得該等證書方面並無遭到重大法律方面的障礙。除上文所披露者外，我們已取得所有該等自有物業的房屋所有權證。

下表載列我們校區於(i)土地優化完成後；(ii)與廊坊鳳河訂立樓宇交換使用協議後；及(iii)完成重組後的土地買賣後的佔地面積。

	於土地優化 完成後	於訂立樓宇 交換使用 協議後	於完成重組後 的土地買賣後
校區面積 .....	753畝／ 502,462平方米	753畝／ 502,462平方米	731畝／ 480,270平方米

有關詳情，請參閱本招股章程「歷史及發展－重組」一節。



### 租賃物業

我們亦使用內部所得資金委聘第三方承包商建造另外五棟宿舍，而我們已於二零一四年十月開始將該等宿舍作商業用途。預期於二零一四年十一月，居於我們先前向廊坊鳳河租用的七棟宿舍的北京中醫大及民航學生將遷往該等新增的宿舍。這些新增的全新宿舍較我們向廊坊鳳河租賃的宿舍有更完備的設施。有關與廊坊鳳河的租賃安排詳情請參閱本招股章程「歷史及發展－向獨立第三方廊坊鳳河租賃物業－向廊坊鳳河及泰土租用物業」一節。北京中醫大及民航均無因搬遷而要求就其教育設施租賃費提供特別折扣率。預期該次搬遷對本集團未來的財務業績不會有任何重大財務影響。有關我們於往績記錄期向他人租賃物業的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務－教育設施租賃－出租率」一節。於最後實際可行日期，我們並無向他人租賃任何物業。

### 作交換用途的物業

截至二零一四年十月三十一日，我們已訂立協議將建築面積約6,310平方米的自有宿舍與獨立第三方廊坊鳳河同等面積的宿舍交換使用，直至二零一四年十月三十一日止為期兩年。由於廊坊鳳河有意在額外期限內繼續使用該等辦公室物業並已要求將有關安排延期（透過廊坊教育諮詢與廊坊鳳河於二零一四年九月三日訂立的協議），上述安排延期至二零一五年十月三十一日。有關重組期間可能影響我們校區規模的土地轉讓詳情，請參閱本招股章程「歷史及發展－向獨立第三方廊坊鳳河租賃物業－樓宇交換使用」一節。

---

## 業 務

---

### 物業權益概要

下表載列截至二零一四年十月三十一日我們自有及租賃物業的詳情：

物業類型	自有物業 概約建築面積
	平方米
教育設施 .....	263,943 <sup>(1)</sup>
商業樓宇 .....	46,111
配套設施 .....	3,119
總建築面積 .....	<u>313,173</u>

附註：

- (1) 建築面積263,943平方米當中，我們自有宿舍（建築面積為6,310平方米）的一棟大樓受交換使用安排所規限。

### 客戶

截至二零一三年及二零一四年六月三十日止兩個年度，來自使用我們教育設施的五大客戶（均為合同學院）的收益分別約人民幣64.3百萬元及人民幣56.0百萬元，分別佔總收益約93.8%及93.9%。我們於往績記錄期的所有五大客戶均位於東方大學城。於往績記錄期，我們的最大客戶為北京中醫大，其於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度的收益分別約為人民幣33.4百萬元及人民幣32.1百萬元，分別佔總收益約48.7%及53.9%。有關客戶集中的風險，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們教育設施租賃業務的客戶數量少」一節。

## 業 務

下表載列五大客戶(於往績記錄期內合共六名)對我們收益的貢獻的概約百分比：

合同學院名稱	佔我們收益的概約百分比	
	截至二零一三年 六月三十日 止年度	截至二零一四年 六月三十日 止年度
北京中醫大	48.7	53.9
民航 <sup>(1)</sup>	28.5 <sup>(1)</sup>	25.3 <sup>(1)</sup>
華航航空 <sup>(1)</sup>		
北京方正軟件技術	10.9	10.1
北京東方研修學院	3.5	2.1
北京城市學院	2.2	2.5

附註：

- (1) 於往績記錄期，由於我們與民航及華航航空的業務關係以單一合作協議規管，故該兩所合同學院的收益貢獻乃合併計算。

概無董事、最高行政人員或彼等各自的任何緊密聯繫人或任何擁有我們5%或以上已發行股本的股東於往績記錄期於任何五大客戶中擁有任何權益。

### 供應商

於往績記錄期，我們的供應商為我們提供有關校區管理及維護的各種服務，主要包括清潔、綠化、樓宇維修及翻新、校園保安。我們的所有供應商均位於中國廊坊市。

我們的物業管理團隊負責甄選供應商並對其表現進行質量監控。我們的物業管理團隊由營運總監成丙旭先生領導。彼獲另外四名成員的協助。一般而言，我們的物業管理團隊根據供應商的定價、背景、行業經驗、信譽及能否提供優質服務選擇及評估供應商。若合同總金額超過人民幣50,000元，我們會通過招標程序甄選供應商。於競投程序期間，潛在供應商將提交載有價格、付款條款連同其服務及其背景的相關資料詳情的建議。我們的物業管理團隊會考慮其建議及選取可符合我們要求且價格最具競爭力的供應商。

董事認為，在甄選大學城的供應商方面並無行業標準，因此，我們對上述所有因素作出綜合評估，並根據供應商的背景、與我們過往的關係、彼等價格的競爭力及彼等服務的質量等因素進行選擇。招標的結果通常緊隨招標結束後即時公佈。

我們供應商的合同期限一般介乎一到兩年之間。我們根據合同條款每年或每兩年對供應商進行檢討及評估。我們檢討及評估的內容包括以下各項：(i)檢討供應商於過往合同期內提供的服務質量；(ii)評估供應商服務的整體表現；(iii)就所提供的服務進行抽樣檢查；及(iv)審查供應商的背景和資格(包括其最新營業執照及其他相關經營許可證)。物業管理團隊負責監察供應商的表現。

於往績記錄期，最大供應商的採購額合共佔我們截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度總採購額的百分比分別約為37.7%及53.1%。於往績記錄期，五大供應商的採購額合共佔我們截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度總採購額百分比分別約為68.9%及86.9%。

### 清潔服務

我們聘請獨立第三方供應商為校區提供清潔服務。為確保我們合同學院的學生及員工的整體健康及利益，清潔服務供應商每年亦會在宿舍及教學樓進行消毒。清潔服務供應商須遵守我們的「保潔清潔衛生工作標準」內部指引，當中載有須對設施進行清潔的次數及清潔服務供應商就各類型設施須達到的衛生標準。

我們通常與清潔服務供應商訂立為期一至兩年的合同。我們按季預先向清潔服務供應商支付定額服務費，此項服務費須在每季度首十日內或清潔服務供應商出具相關發票後五個營業日內支付。我們以銀行支票及銀行轉賬的方式向清潔服務供應商付款。倘合約任何一方嚴重違反合約，則非違約方有權終止合約。由於合約通常並不包括續約條款，倘現有或其他清潔服務供應商在下一輪甄選清潔服務供應商招標程序中中標，我們將與其訂立新合約。

### 綠化服務

我們聘請獨立第三方供應商為校區提供綠化服務，包括移除任何無用或凋謝植物，並補充新苗床和健康植物。綠化服務供應商須遵守我們的「綠化養護質量與考核標準」內部指引，當中載有對不同類型植物進行施肥的次數、樹木切割修剪指引、移除凋謝植物及消毒劑的使用。

我們通常與綠化服務供應商訂立為期一至兩年的合同。我們按月向綠化服務供應商支付定額維護費，此維護費一般須在每月首五日內支付。我們以銀行支票向綠化服務供應商付款。倘綠化服務供應商嚴重違反合約，我們有權通過向綠化服務供應商發出書面通知終止合約。由於合約通常並不包括續約條款，倘現有或其他綠化服務供應商在下一輪甄選綠化服務供應商招標程序中中標，我們將與其訂立新合約。

### 樓宇維修與翻新

我們亦於有需要時聘請獨立第三方供應商為校區各種設施提供樓宇維修與翻新服務。供應商負責按合同的協定為指定教育設施提供樓宇維修與翻新服務。視乎所需的服務類型，我們與供應商訂立為期介乎數日至數月的協議。我們通常分期或在工程完工後向樓宇維修與翻新服務供應商支付服務費。我們將在各項工程竣工時進行實地檢查。此外，我們亦會書面記錄已竣工工程的詳情，作為內部記錄。

我們以銀行支票向樓宇維修與翻新服務供應商付款。我們按項目基準委聘有關供應商，而我們與維修與翻新服務供應商訂立的合約並無終止條款。由於合約通常並不包括續約條款，倘現有或其他樓宇維修與翻新服務供應商在下一輪甄選樓宇維修與翻新服務供應商招標程序中中標，我們將與其訂立新合約。

倘宿舍將進行維修與翻新工程，我們通常會提前通知合同學院。此類維修與翻新工程一般在暑假或寒假期間進行，以便將學生和員工所受影響降至最低。

## 校園保安

我們亦聘請獨立第三方保安服務供應商為我們的校區提供二十四小時校園保安服務。保安服務包括夜間值班保安及在校區進行定時巡邏。

保安服務供應商須遵守我們的「保安服務方案」內部指引，當中載有保安員的規定職責、校區內各指定地點的保安員人數及工作時數。

我們通常與保安服務供應商訂立為期一年的合同。我們按照合同規定按月向保安服務供應商支付定額服務費，此服務費須在每月首五日內支付予保安服務供應商。我們以銀行支票向保安服務供應商付款。合約通常並不包括續約條款。倘校園保安服務供應商導致我們蒙受一筆過損失人民幣10,000元或累計損失人民幣300,000元，我們有權終止合約。由於合約通常並不包括續約條款，倘現有或其他保安服務供應商在下一輪甄選保安服務供應商招標程序中中標，我們將與其訂立新合約。

我們並無平均採購價格，原因是我們的供應商提供的服務範圍有明顯分別。下表載列往績記錄期我們五大供應商各自的背景、與我們建立關係的年份、所提供服務的類型，以及佔我們採購總額的百分比：

供應商名稱	背景	建立關係的年份	服務類型	佔我們採購 總額概約百分比	
				截至 二零一三年 六月三十日 止年度	截至 二零一四年 六月三十日 止年度
廊坊開發區潔雅保潔 綠化服務有限公司	一家主要從事銷售清潔用品並提供清潔服務或綠化服務的中國公司	二零零八年	清潔	37.7	53.1

## 業 務

供應商名稱	背景	建立關係的年份	服務類型	佔我們採購 總額概約百分比	
				截至 二零一三年 六月三十日 止年度	截至 二零一四年 六月三十日 止年度
廊坊開發區東方環亞 園林綠化有限公司	一家主要從事園 林綠化工程設計 與施工；及種植 花卉、樹木和草 坪的中國公司	二零零八年	綠化	10.2	9.5
廊坊開發區 東方大學城 保安服務公司	一家主要從事保 護並確保企業、 機構和組織、學 校和公共場所安 全的中國公司	二零零八年	校園安全	9.6	12.1
廊坊市忠誠建築 工程有限公司	一家主要從事建 築工程及建設的 中國公司	二零一一年	樓宇結構 保養及 樓宇維修	6.6	不適用
供應商A	一家主要從事室 內外裝飾及裝修 ；園藝設計、施 工及土木工程 的中國公司	二零一二年	樓宇維修	4.8	不適用

## 業 務

供應商名稱	背景	建立關係的年份	服務類型	佔我們採購 總額概約百分比	
				截至 二零一三年 六月三十日 止年度	截至 二零一四年 六月三十日 止年度
廊坊恒通建築安裝 工程有限公司	主要從事樓宇建 造、金屬門窗安 裝及管道工程的 中國公司	二零一二年	樓宇維修	不適用	7.3
廊坊晟達建築安裝 工程有限公司	主要從事樓宇建 造的中國公司	二零一三年	樓宇維修	不適用	4.9

除我們按個別項目基準確定樓宇保養及維修服務的供應商外，我們與上文所載其他主要供應商維持平均5年以上的關係。於往績記錄期我們所有五大供應商均位於廊坊市。董事相信我們能夠輕易獲取供應商提供的服務。董事相信，與主要供應商維持穩定的關係對我們的營運極為重要，因為這將使我們能夠向校區提供穩定的服務。儘管我們並無與供應商訂立任何長期合約，但我們與彼等已建立長期合作關係。於往績記錄期，我們並無出現我們的供應商中斷提供服務的情況。

於往績記錄期，我們的董事、最高行政人員、或彼等各自的任何緊密聯繫人或擁有我們5%或以上已發行股本的股東概無於我們的任何五大供應商中擁有任何權益。

自二零一四至二零一五學年起，我們的八所合同學院同意自行委聘供應商對其向我們租用的教育設施及該等教育設施的周邊區域提供清潔及綠化服務。我們十所合同學院全部已同意自行委聘承包商提供例行的樓宇維護及翻新服務，而我們將僅負責樓宇結構的重大翻新工程。我們一般於七月及八月就我們教育設施的樓宇結構進行年檢。進行檢查旨在確



保供教育用途的樓宇結構安全。我們於往績記錄期並無就樓宇結構進行任何重大翻新工程。於最後實際可行日期，我們並不預視我們的教育設施須於不久將來進行主要翻新工程，而我們並無任何翻新工程計劃。我們亦將繼續負責在校區內的公共區域提供清潔及綠化服務。該等安排並不影響我們的教育設施租賃費，原因為我們的合同學院經商業磋商後接納該安排。該等新安排預期可減少我們的維護成本。我們亦將繼續就校園保安服務委聘獨立第三方保安服務供應商。我們能與磋商該等安排，原因為我們與我們的合同學院均有意更明確地區分該等區域的責任。該等新安排已在與我們合同學院就二零一四至二零一五學年訂立的合作協議中反映。

### 承包商

除我們的綠化、清潔、樓宇維修及翻新、校園保安服務的供應商外，我們亦委聘承包商將教學樓改建為宿舍，以及興建宿舍。我們透過招標過程甄選獨立第三方承包商，類似於我們供應商的甄選過程。我們亦委聘獨立第三方建築監理，代表我們監察第三方承包商的施工過程。

於往績記錄期，我們僅於截至二零一四年六月三十日止年度委聘承包商。為更有效利用教學樓的現有空間，本集團於二零一四年一月完成將三棟教學樓改建為宿舍的工程。我們亦委聘獨立第三方承包商興建另外五座宿舍，已於二零一四年十月投入商業用途。截至二零一四年六月三十日止年度，我們最大的承包商所佔的建築成本佔我們建築成本總額約為62.4%。截至二零一四年六月三十日止年度，我們的五大承包商所佔的建築成本總額佔我們建築成本總額的百分比約為97.1%。於往績記錄期，我們的董事、最高行政人員或彼等各自的任何緊密聯繫人或擁有我們5%或以上的已發行股本的股東概無於我們的任何五大承包商中擁有任何權益。

我們計劃將配售所得款項淨額全部用於興建可容納約3,500名學生及員工的新宿舍。詳情請參閱本招股章程「策略及所得款項用途」一節。

### 公用事業

截至最後實際可行日期，我們校區的水電由廊坊市當地公用事業服務供應商提供。截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，我們的公用事業開支分別約為人民幣0.5百萬元及人民幣0.1百萬元，佔我們同期總經營開支約1.2%及0.2%。於往績記錄期，我們並無出現導致我們業務受到嚴重干擾的任何供電或供水暫停或短缺情況。

### 營 銷

我們的主要目標是將我們的校區發展成為中國領先的職業教育培訓中心。在物色潛在新客戶時，我們以從事職業教育及培訓的教育供應商為主要目標。作為營銷團隊的一分子，董事及高級管理層負責向潛在合同學院進行教育設施的營銷。我們是中國教育設施租賃及經營大學城業務的先行者之一。我們位於東方大學城的校區是廊坊市唯一的大學城。倘部分潛在客戶決定在廊坊市提供教育服務，彼等會因我們的聲譽及區位優勢而聯繫我們。董事及高級管理層會向其介紹我們的教育設施，並與其討論潛在商機。此外，我們亦會聯繫部分潛在客戶介紹我們的教育設施。同時，我們會在網上宣傳我們的教育設施。

### 定 價

#### 教育設施租賃

我們根據關係長短以及合同學院所需教育設施的規模、地點及類型與合同學院逐一釐定教育設施的租金價格。

就租賃教學樓而言，我們收取的教育設施租賃費乃按往績記錄期內每名學生的單位費率及將於新學年入讀的估計學生人數計算。向合同學院收取的每名學生實際單位費率介乎每名學生約人民幣1,700元至人民幣2,100元。於二零一四至二零一五學年，我們收取按照租用的建築面積計算的年費（但我們擬於二零一五至二零一六學年訂立上述新安排的北京中醫大除外）。我們向合同學院收取的年租金介乎每平方米人民幣400元至人民幣420元（按每名學生五平方米計算，相等於每年每名學生人民幣2,000元至人民幣2,100元）。

就宿舍租賃而言，我們收取的教育設施租賃費乃按每張床位的單位費率及有關合同學院所需的床位數目計算。於往績記錄期向合同學院收取的每張床位的單位費率介乎約人民幣1,200元至人民幣2,300元。於二零一四至二零一五學年，每張床位的單位費率介乎相同價格範圍。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務－教育設施租賃－與合同學院訂立的協議」一節。董事及高級管理層參觀合同學院以了解其目前及將來對教育設施的需求，從而磋商可接受的租金價格。

#### 商業租賃

商業租賃設施的租金價格因有關設施的地點、規模、用途及樓齡而有所不同。根據該等考慮因素，我們參考市場費率逐一釐定商業租戶的租金價格。配套設施商業租賃所產生收益佔往績記錄期內的總收益少於5%。

### 競爭

我們相信，我們業務的主要競爭因素包括以下各項：

- 地理位置；
- 就租賃教育設施收取的費用水平；及
- 規模及運作。

根據Euromonitor的資料，東方大學城(我們校區目前的所在地)是中國最早成立的大學城之一。根據Euromonitor的資料，目前中國21個省市有約50座大學城，大部分位於發達地區，如北京及河北地區、長江三角洲地區及珠江三角洲地區。北京及河北地區共有三座大學城。我們校區現時所處的東方大學城位於河北，而另外兩座大學城則位於北京。

我們的董事相信我們並無面臨來自位於北京的兩座大學城的直接競爭，原因如下：

- 我們一直致力於吸引從事職業教育的大學、學院、學校及教育培訓中心租賃我們的教育設施，令我們有別於位於北京地區並非專注於職業教育的兩座大學城；
- 位於北京該兩座大學城的教育機構主要提供學位教育及研究生教育，有別於我們合同學院所提供的教育類別。我們的合同學院概無提供研究生教育，而我們合同學院中僅兩所提供學位教育；
- 根據董事的行業知識，位於北京的教育設施費可能整體高於廊坊市。我們與大多數既有合同學院建立了關係，而該等合同學院租賃我們教育設施平均超過五年。除該兩座位於北京的大學城外，各自均已經營五年以上，且我們的合同學院過往並無遷移至該兩座大學城，而這最鄰近我們的校區；

- 根據北京市人民政府辦公廳就由包括市發展和改革委員會在內不同部門於二零一四年七月二十五日制定的《北京市新增產業的禁止和限制目錄(2014年版)》的通知(「目錄」)，整體而言，不得在北京成立新高等教育機構及中學教育機構，而已擁有校區的該等高等教育機構及中學教育機構不得擴充其現有校區。因此，我們合同學院遷移至北京存有實際困難。而且，如目錄所載，其旨在加快構建北京「高精尖」的經濟結構，以及促進北京、天津及河北省的共同發展。據此，我們的董事相信目錄鼓勵職業教育機構於北京週邊地區(包括廊坊市)成立。由於我們一直致力吸引從事職業教育的大學、學院、學校及教育培訓中心租賃我們的教育設施，故我們的董事相信目錄連同中國推廣職業教育的其他監管措施將增加職業教育的參與者數目以及鼓勵更多職業機構考慮東方大學城為適當地段，繼而提高對我們教育設施的需求及我們的競爭優勢。有關推廣中國職業教育的規管措施詳情，請參閱本招股章程「業務－競爭優勢－我們的校區處於有利地位可成為中國領先的職業教育培訓中心」一節。

我們的董事相信，我們並無面臨來自位於其他地區的大學城的直接競爭，原因如下：

- 大學城所處地方分散，根據其地理覆蓋範圍吸引高等教育機構；
- 大學城按其指定地區各別獨立經營；
- 我們位於東方大學城的校區為廊坊市的唯一大學城。

根據上文所討論的因素，董事相信合同學院尋找替代教育設施乃屬繁瑣昂貴，且彼等認為合同學院不會遷移。獨家保薦人經過考慮與公司控股股東和管理層的討論以及獨家保薦人進行的獨立盡職審查後，認為董事達致其意見所採用的基準屬合理。

倘其他大學城在廊坊市開幕或其他教育校舍可供鄰近地區的合同學院使用，則我們面臨的競爭將會加劇。有關我們合同學院尋求替代校舍的風險，請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－若未能留住現有合同學院並吸引新的客戶，可能會對本集團產生不利影響」一節。

---

## 業 務

---

東方大學城於二零零零年開始營運及駐有逾10所教育機構，二零一三至二零一四學年整體居校學生人口約為40,000名。除我們的合同學院外，鄰近我們校區的三大其他主要教育機構為廊坊職業技術、廊坊衛生職業學院及廊坊東職院。我們的兩所合同學院僅向我們租賃宿舍，原因為彼等使用位於東方大學城但於我們校區以外的教學樓。此外，如東方大學城管理委員會所告知，我們為東方大學城教育設施租賃的唯一供應商，而東方大學城的其他教育機構僅提供教育服務而並無從事任何教育設施租賃業務。根據彼等對當地的知識以及上述來自東方大學城管理委員會的確認，我們的董事相信除非彼等於東方大學城擁有充足的教育設施，否則東方大學城的教育機構(包括我們的合同學院)須向我們租賃教育設施，因此我們的教育設施租賃業務並無面對來自東方大學城其他教育機構的競爭。有關該等教育機構提供的課程類別、教育類別及整體學生人口的若干資料，請參閱「業務－我們的業務－鄰近我們校區的其他教育機構」。

此外，廊坊職業技術、廊坊衛生職業學院及廊坊東職院提供的課程大多數有別於我們的現有合同學院所提供者，且現時在爭取學生方面並無與我們的現有合同學院競爭。該等教育機構及我們合同學院仍有可能於未來提供類似課程，可能導致爭取學生方面出現競爭。請參閱本招股章程「風險因素－倘鄰近我們校區的其他教育機構提供類似我們合同學院的課程，則我們合同學院的學生人口可能減少」一節。

### 知識產權

截至最後實際可行日期，我們在香港已註冊兩項商標。由於我們使用此兩項商標經營業務，故兩項商標對我們的營運均重要。截至最後實際可行日期，我們正在中國申請註冊三項商標。有關我們的知識產權的進一步詳情，載於本招股章程附錄五「法定及一般資料－B.有關業務的資料－2.本集團知識產權」一節。截至最後實際可行日期，我們並無獲悉(i)我們侵犯第三方所擁有的任何知識產權，或(ii)任何第三方侵犯我們所擁有的任何知識產權。

### 保險

我們的投保範圍包括固定資產的綜合財產保險、公眾責任保險及火災保險。我們於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度支付的保費分別約為人民幣390,000元及人民幣71,000元。董事確認，我們符合有關中國投保範圍的所有法定要求，且我們的投保範圍符

---

## 業 務

---

合業內一般慣例，足以應付我們營運所需。截至最後實際可行日期，我們並無作出或面臨任何尚未了結的重大保險申索。於往績記錄期，我們並無因經營校區遭遇任何重大損失或損害。

### 法律訴訟

董事及我們的中國法律顧問確認，我們或任何董事於往績記錄期間直至最後實際可行日期內並無尚未了結或面臨可能對我們的財務狀況或經營有重大不利影響的法律訴訟或仲裁。

### 經營安全及環保事宜

董事認為，我們目前採取的經營安全措施符合中國的行業慣例，中國法律顧問確認，我們並無違反任何中國經營安全法律或法規。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本公司並無發生任何致命事故、健康受損或任何不遵守相關中國法律法規的事件。

據中國法律顧問表示，概無特定的中國環保法律或法規與我們於中國的業務有關。因此，於往績記錄期，我們並無就此產生任何成本或開支。就董事所知及經中國法律顧問確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們的業務在所有重大方面均符合所有適用的國家及地方環保法律及法規，我們並無被指控違反任何環保或安全法律，亦無遭受有關違反中國環保或安全法律的處罰。

### 勞工及安全事宜

我們於中國的業務及營運均受中國多項勞工及安全法律法規規管，當中包括《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《工傷保險條例》、《社會保險費徵繳暫行條例》及《中華人民共和國社會保險法》。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「法規」一節。

董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無發生任何對我們造成重大不利影響的重大勞工事故。

據中國法律顧問表示，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們一直遵從所有相關的強制性地方及國家勞工及安全法律法規。

### 合規

據中國法律顧問表示，本集團已在所有重大方面遵守一切與我們業務有關的中國相關法律法規，並已取得有關監管當局發出經營我們業務所需的一切牌照、批文及許可證。我們經營所需的主要牌照為營業執照。自我們於中國的主要營運附屬公司廊坊教育諮詢成立以來，我們從未發生未能申請續領營業執照的情況。

### 內部控制

為不斷完善我們的企業管治措施，我們已採取並擬繼續採取以下措施：

- (a) 董事會已制訂正規及具透明度的安排，以將財務報告及內部控制原則應用於會計及財務事宜，確保遵守創業板上市規則及所有相關法律及法規，包括按時編製及提呈賬目。審核委員會將按照書面職權範圍協助董事會監察財務報告制度及內部控制程序，包括確保上市後遵守創業板上市規則及所有相關法律及法規的內部控制措施。董事會及審核委員會將至少每年檢討內部控制制度的成效，而我們將於上市後在本公司年報內披露有關檢討結果。
- (b) 郭兆文先生於二零一三年九月三十日獲委任為本公司的公司秘書。彼熟悉創業板上市規則、公司(清盤及雜項條文)條例、公司條例及相關事宜，負責就有關本公司及董事的責任事宜向我們提出建議。有關郭先生的履歷及其於該領域的經驗詳情，請參閱本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節。
- (c) 我們已委聘並將繼續委任外部專業顧問(包括核數師、法律顧問或其他顧問)提供專業意見，以協助我們遵守不時適用於我們的法定規定。我們亦將自上市日期起委任合規顧問以向董事及管理層團隊提供有關創業板上市規則事宜的意見。
- (d) 我們已實施並將繼續推行不同類型的培訓計劃，讓董事及高級管理層掌握有關創業板上市規則及相關法律及法規的最新情況。

於二零一二年六月十九日、二零一三年十一月八日及二零一四年六月十日，本集團委聘獨立第三方羅申美為我們的內部控制顧問，根據Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission建議的內部控制框架對本集團的管理及會計程序以及內部控制環境進行評核。於二零一一年六月至二零一三年十一月期間的檢討過程中，羅申美提出

## 業 務

了我們內部控制、制度及程序方面存在的若干問題，羅申美所提出的重大問題概述於下表。羅申美於二零一四年八月進行了更進一步的評核，包括對以下問題進行跟進評核，並確認本集團已採取羅申美所建議的糾正措施。

羅申美提出的問題	羅申美的建議	糾正措施
1. 現有定價政策自二零零九年制訂後一直指導租賃合約的定價，而並無證據顯示本公司已對該政策作出定期檢討以適當考慮近年來物業市場指數的變動。	本集團應最少每年對定價政策進行檢討以考慮近期物業市場指數的變動，而即使管理層於檢討後決定不對價格作出任何變動，亦應保存適當文件記錄。	我們已對合約管理政策作出修訂，規定於每年五月三十一日前進行定價的年度檢討和市場及客戶調查。
2. 本集團並未就須予公佈交易、關連交易及其他須予披露交易的監控、識別及披露制定任何書面程序。	本集團應就須予公佈交易、關連交易及其他須予披露交易的監控、識別及披露制定書面程序。	我們已制定我們的信息管理政策，載有監控、識別及披露須予公佈交易、關連交易及其他須予披露交易的程序。
3. 本集團並未編製期末結賬清單(包括任務、指定人員及任務完成截止日期)。	本集團應制訂財務結賬政策及程序(包括期末結賬清單)，以確保妥善完成期末結賬的所有規定任務(包括但不限於一般採購及固定資產購置的應計費用、銀行對賬、現金盤點、公司間對賬以及非常規交易)。	我們已制訂在月度、季度及年度財務結賬時須執行的任務清單。
4. 法定代表專用章的保管人並無存置專用章使用登記冊。	法定代表專用章的保管人應存置專用章使用登記冊。	我們已存置登記冊以記錄法定代表專用章的使用情況。

經考慮：(i)本集團已充分糾正上述全部問題；(ii)本集團已實施上述措施避免再次出現上述問題；及(iii)自該等措施實施以來並無再次出現類似問題，董事認為上述問題不會影響



創業板上市規則第5.01及5.02條下的董事資格或創業板上市規則第11.06條下的本公司上市合適性，並認為本集團所採取的各項經改良內部控制措施足夠及有效。

根據上述董事觀點及其理據，獨家保薦人贊同董事的觀點，認為：(a)本集團採取的各項內部控制措施足夠及有效；及(b)上述問題不會影響創業板上市規則第5.01及5.02條下的董事資格及創業板上市規則第11.06條下的本公司上市合適性。

### 風險管理

董事會透過其風險管理委員會負責監督本集團的風險管理職能。本集團已制定風險管理政策，覆蓋整個風險管理程序，涵蓋風險識別、制訂及實施風險管理解決方案、風險監察及預警，和緊急應變及風險成真事件各個方面。

本集團每年會進行一次企業範圍內的風險評估，風險管理委員會會向審核委員會及董事會提交年度風險評估報告以供審批。風險管理委員會每季度召開一次會議。風險管理委員會在會議中所發現及討論的風險將會予以記錄，之後會就所發現的風險安排相關部門接受培訓。有關董事委員會的詳情，請參閱本招股章程「董事、高級管理層及僱員－董事委員會」一節。

下文載列降低本集團業務主要風險的內部控制程序：

### 策略風險管理

我們的策略風險管理強著重企業發展策略及規劃、投資及資金規劃、年度營運目標設定及營運策略規劃。我們收集與業務有關的宏觀經濟政策、技術環境、市場需求及市場競爭資料，並借鑒國內及國際公司由於未能控制策略風險而遭致重大損失的事件。

### 財務風險管理

我們的財務風險管理著重與成本、庫存及現金管理有關的風險。我們收集有關本公司盈利指標及資金運作、債務付款等能力的資料，並借鑒國內及國際公司由於未能控制財務風險而遭致重大損失的事件。

---

## 業 務

---

### 監管風險管理

我們收集與業務、僱員操守準則、重大合約及糾紛等有關的資料，並借鑒國內及國際公司由於未能控制監管風險而遭致重大損失的事件。我們已聘用外部中國法律顧問，對於我們在監管層面遵守所有可能影響我們在中國業務營運的相關中國法律及法規(包括該等法律及法規的變動)的情況進行檢討及提供意見。我們亦聘用法國巴黎證券為我們的合規顧問，就與創業板上市規則有關的事宜向董事及管理團隊提供意見。

### 營運風險管理

我們的營運風險管理著重企業發展策略及規劃、投資及資金規劃、年度營運目標設定及營運策略規劃。我們監督、評估及持續完善業務流程及信息技術系統實施情況、分析風險管理能力、收集有關市場需求、市場競爭、主要客戶及供應商等的資料，並借鑒國內及國際公司由於未能控制營運風險(特別是應對市場風險)而遭致重大損失的事件。

### 僱員

截至最後實際可行日期，我們在中國共有15名全職僱員，目前全部位於廊坊市。下表載列截至該日按職能分類的僱員明細：

職能	僱員人數
管理	4
行政及人力資源	3
營運	4
財務	3
投資者關係	1
總計	<u>15</u>

我們所有僱員均於校區工作。截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，我們的僱員成本約為人民幣6.8百萬元及人民幣3.1百萬元。我們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彼等的薪酬。我們將持續向僱員提供培訓，以改善及提升彼等的管理及專業技能。我們的僱員並無參與任何工資集體談判協議或工會。於往績記錄期，我們與僱員之間並無發生任何重大問題或因勞資糾紛而對我們業務造成干擾，我們亦無在招聘及挽留有經驗僱員方面遇到任何困難。

根據中國法規的規定，我們為僱員作出強制性社保基金供款提供退休福利，我們根據中國法律及法規的規定提供醫療、工傷及失業救濟金。

### 業務目標

我們的主要目標是將我們的校區發展成為中國領先的職業教育培訓中心。我們將致力於通過在我們的校區提供更多的和升級的教育設施來實現這一目標。

### 業務策略

我們將致力於自最後實際可行日期起至二零一七年六月三十日止期間，通過採取下列業務策略及實施計劃以實現上述業務目標。該等實施計劃各自的預定完成時間乃基於本節「實施計劃的基礎及主要假設」分節所載的若干基礎及假設。該等基礎及假設本身涉及諸多不確定因素及不可預知因素，尤其是本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素。因此，無法保證我們的業務計劃會按估計期限落實及我們的實施計劃能夠得以實現。

### 業務策略

我們計劃在我們校區興建可容納約3,500名學生及員工的新宿舍。興建新宿舍的建設成本估計約為77.8百萬港元，全部將由配售的所得款項淨額撥付。我們預期新宿舍二零一六至二零一七學年竣工。該等新宿舍增至我們的現有宿舍。我們預期對該等新宿舍的需求來自我們的現有及新客戶。

董事認為現有及新客戶對新宿舍將有潛在需求，原因為：

- 我們預期新宿舍將於二零一六至二零一七學年竣工。假設於該段時間竣工，新宿舍預期可將我們的宿舍最高可入住人數由二零一四年十一月三十日的19,504個床位增加17.9%至二零一六至二零一七學年的約23,004個床位。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務－教育設施租賃－出租率」一節。我們宿舍於二零一四至二零一五學年的入住學生及員工人口約為19,000名。經計及(i)我們與我們的合同學院訂立的現有教育服務協議及意向書，顯示下限將需要約3,800張額外床位，其中約500張額外床位供全職課程學生及約3,300張床位供短期課程學生；(ii)民航及華航航空的管理層已透過我們的通訊表示彼等可能向我們尋求額外1,500張床位作新課程；及(iii)本招股章程「業務－教育設施租賃－影響我們營運的因素」一節所討論的其他量化原因，於二零一六至二零一七學年，對居校學生及員工的床位總需

---

## 策略及所得款項用途

---

求預期將會增加。因此，二零一六至二零一七學年的宿舍出租率預期保持其最高可入住人數。然而，倘我們的居校學生及員工人口預測未能實現，則我們的出租率可能大幅減少，而這要求我們調低我們的租金，繼而減少我們投資物業的公平值，而這可能對我們財務狀況造成重大及不利影響。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－倘對我們新宿舍的預測需求未能實現，則我們投資物業的公平值可能受不利影響」。

- 截至二零一四年六月三十日止年度，我們宿舍的出租率約為94.2%，接近其最高可入住人數。
- 我們所有合同學院已就二零一四至二零一五學年與本公司訂立合作協議。本集團於往績記錄期的最大客戶北京中醫大（其佔本集團截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度的總收益分別約48.7%及53.9%）亦已與本公司訂立意向書，當中其原則上同意繼續向本公司租賃教育設施，由二零一四年七月一日起至二零一七年六月三十日止為期三年。北京方正軟件技術及北京城市學院亦透過意向書與本公司訂立同類長期安排。雖然該等長期安排不具法律約束力，但我們相信其仍然是該等合同學院有意繼續向本公司租賃的良好跡象。預期現有合同學院於二零一四至二零一五學年的居校學生人口與二零一三至二零一四學年相比保持穩定。有關我們合同學院的居校學生人口詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務－教育設施租賃－有關合同學院的資料」一節。
- 國務院於二零一四年五月二日頒佈《國務院關於加快發展現代職業教育的決定》的通知。該通知的目的在於鼓勵中國職業教育機構的發展，使該等機構可讓其學生更好地掌握不同行業市場需要的技能及技術。亦已頒佈其他一般監管措施以推廣中國的職業教育，當中包括：(i)鼓勵私營企業透過不同的企業形式（包括獨資、合營及合作）經營職業教育機構；及(ii)民辦職業教育機構有權收取類似公營職業教育機構所收取類別的政府補助及津貼。我們相信，上述事項加上我們成為中國領先職業教育培訓樞紐的強大決心，有助吸引著名及已成立的職業培訓機構成為我們的客戶。我們亦相信由於新宿舍屬新建且設計優於現有宿舍，故需求將會上升。

---

## 策略及所得款項用途

---

- 我們相信，我們將受惠於廊坊市、北京及天津之間地區的多項基礎設施發展項目，如興建北京首都第二國際機場及連接廊坊市與北京的相關運輸網絡、通州中央商務區及北京城南發展計劃。董事相信，由於廊坊市毗鄰北京，故廊坊市在吸引部分潛在客戶方面具有地理優勢，同時，我們是廊坊市唯一的大學城，對於部分潛在客戶，此等因素亦可能提升我們位置的吸引力。
- 我們認為學生及員工越來越需要更好的居住環境。因此，在建設該等新宿舍時，我們計劃將提供予我們現有及新客戶的宿舍類型多元化。我們現有宿舍的房間放置四至八張床。我們的新宿舍將包括放置三張床的房間。我們擬就該等新宿舍向合同學院收取更高的教育設施租賃費。

我們可能在機會出現時複製我們教育設施租賃業務的經驗至中國其他地區。根據Euromonitor的資料，高等職業教育的招生人數在二零零九年至二零一二年間以複合年增長率0.5%增長。詳情請參閱本招股章程「行業概覽－中國教育市場概覽－中國的高等教育」一節。截至最後實際可行日期，我們尚未物色到任何收購目標，目前亦無任何具體計劃。

### 未來土地用途

於二零一四年十月三十一日，我們在校區擁有總地盤面積合共約731畝(487,270平方米)的土地，指定作教育用途，其中約588畝(391,993平方米)已予開發(「已開發土地」)及其中約143畝(95,277平方米)可用於日後擴建用作租賃的教育設施(「可用土地」)。新宿舍將於可用土地上興建，並將佔用27畝(18,000平方米)，且我們估計可容納約3,500名學生的新宿舍將滿足我們客戶於不久將來的需求。

於興建該等新宿舍後，約116畝(77,277平方米)的可用土地將可供未來擴建之用。我們現時並無有關校區於可用土地有關該116畝(77,277平方米)的任何具體發展計劃。

據我們的中國法律顧問所告知，中國監管閒置土地的法律包括《中華人民共和國土地管理法<2004年修正>》、《中華人民共和國城市房地產管理法<2007年修正>》及《閒置土地處置辦法》(「有關法律」)。根據《閒置土地處置辦法》，就已開始建設但其發展及建設已叫停一年的國有建設土地而言，倘其發展面積佔總開發面積三分之一以下，可能識別為閒置土地。

---

## 策略及所得款項用途

---

據我們中國法律顧問所告知，包括《閒置土地處置辦法》在內的有關法律對於閒置土地的規定並不適用於校區（包括已開發土地及可用土地），我們於達致有關土地用途規劃計劃項下的規定後，可合法釐定著手開發的時間，我們的中國法律顧問已根據下列考慮因素而提供該等意見：

- 廊坊市國土資源局為釐定有關法律是否適用於廊坊教育諮詢擁有的建設土地的負責機構；
- 根據廊坊市國土資源局（廊坊開發區分局）頒佈日期為二零一四年十月二十日的確認，當中載列如下：
  - 廊坊教育諮詢擁有的開發土地開發面積超過總發展面積的三分之一；
  - 廊坊教育諮詢擁有的校區（包括已開發土地及可用土地）構成國有建設土地，並不屬有關法律項下規定的閒置土地分類；及
  - 廊坊教育諮詢可於符合有關土地用途規劃計劃的規定後，合法釐定開始發展的時間，惟於任何情況下廊坊教育諮詢均須支付未用土地費或其於可用土地的國有土地使用權將予沒收。

### 實施計劃

下文載列我們的實施計劃。

#### 最後實際可行日期至截至二零一五年六月三十日止六個月

- 開始興建最多可容納合共約3,500名學生及員工的新宿舍的籌備工作；
- 繼續興建新宿舍的籌備工作；及
- 向相關政府機構提出相關申請批准興建新宿舍。

#### 截至二零一五年十二月三十一日止六個月

- 繼續興建新宿舍的籌備工作；

---

## 策略及所得款項用途

---

- 就動工建設新宿舍取得所有相關政府批准；
- 開始選擇合適的第三方承包商建設新宿舍；及
- 與第三方承包商磋商建設新宿舍的條款。

### 截至二零一六年六月三十日止六個月

- 修改及優化新宿舍的建築設計；及
- 開始及完成最多可容納合共約3,500名學生及員工的宿舍的樓宇主體結構建設。

### 截至二零一六年十二月三十一日止六個月

- 完成建設新宿舍；
- 開始及完成新宿舍的室內裝修；
- 完成最終檢查並取得開始使用新宿舍的相關政府許可；及
- 新宿舍於二零一六至二零一七學年開始使用。

### 截至二零一七年六月三十日止六個月

- 相關建設合同下建設成本的最終付款。

### 實施計劃的基礎及主要假設

潛在投資者應注意，我們的實施計劃能否達成取決於多項假設，尤其是：

- 中國或我們任何成員公司開展或將開展業務所在的任何其他地方的現存政治、法律、財政、社會或經濟狀況不會有重大變化；
- 將不會有任何自然、政治或其他災害而可使我們的業務或營運嚴重中斷或對我們的物業及設施造成重大損失、損壞或損毀；
- 中國或我們任何成員公司經營或將經營業務所在的任何其他地方的稅基或稅率不會有重大變化；

## 策略及所得款項用途

- 中國或其他地區的法律或法規將不會出現對我們的業務有重大影響的重大變動；
- 配售將按照及如本招股章程「配售的架構及條件」一節所述完成；
- 本節「實施計劃」分節所述落實各既定計劃的資金需求不會有重大變化；及
- 我們不會因本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素受到重大影響。

### 進行配售的理由及所得款項用途

我們擬透過配售籌集資金，以實現本節所載我們的業務目標。

董事相信，上市將會提升我們的形象，且根據配售發行新股份的所得款項淨額將增強我們的財務狀況，有助我們實行本節所載我們的業務策略。此外，於創業板的公開上市地位為本集團提供途徑進入資本市場於日後進行企業融資活動，以促進未來業務發展及增強我們的競爭力。

假設配售價為每股配售股份2.64港元(即配售價範圍的中位數)，並假設發售量調整權並無獲行使，我們根據配售發行新股份的所得款項總額預期將為118.8百萬港元(「所得款項總額」)。上市開支合共預期將約為61.4百萬港元(約人民幣49.1百萬元)，其中約41.8百萬港元(約人民幣33.4百萬元)已於二零一四年六月三十日前產生，而約19.6百萬港元(約人民幣15.7百萬元)則預期將於二零一四年六月三十日後產生。下表列示我們餘下的上市開支的明細以達致我們從現金流方面估計的所得款項淨額：

	港元	人民幣
	(百萬元)	(百萬元)
所得款項總額 .....	118.8	95.0
餘下上市開支，包括：		
— 就萊佛士直至二零一四年六月三十日代我們 已支付及直至上市前將代我們支付的 上市開支而應付萊佛士的款項 .....	(25.0)	(20.0)
— 應付專業人士的款項及上市相關費用 .....	(16.0)	(12.8)
估計所得款項淨額 .....	<u>77.8</u>	<u>62.2</u>



## 策略及所得款項用途

我們擬將全部估計所得款項淨額或約77.8百萬港元用作在校區內興建新宿舍。

倘發售量調整權獲悉數行使(假設配售價為每股股份2.64港元(即配售價範圍的中位數))，則我們將收取的額外所得款項淨額估計約為17.3百萬港元。我們擬將該等額外所得款項淨額用作興建新宿舍。本公司將於結果公佈中披露發售量調整權有否獲行使。

用作上述用途的所得款項分配將於配售價釐定為高於或低於預測配售價範圍中位數的情況下將予調整。倘配售價釐定為每股配售股份2.68港元(即配售價範圍的上限)，則我們的所得款項淨額將(i)增加約1.8百萬港元(假設發售量調整權未獲行使)；及(ii)增加約2.1百萬港元(假設發售量調整權獲悉數行使)。於該等情況下，我們現時擬使用該等額外所得款項以滿足我們的營運資本需求及一般企業用途。倘配售價釐定為每股配售股份2.60港元(即配售價範圍的下限)，則我們的所得款項淨額將(i)減少約1.8百萬港元(假設發售量調整權未獲行使)；及(ii)減少約2.1百萬港元(假設發售量調整權獲悉數行使)。於該等情況下，我們現時擬以我們內部產生資金撥付建設新宿舍的任何餘下成本。

我們將考慮所得款項用途乃符合本公司及股東(作為一個整體)的最佳利益。倘所得款項淨額並未即時用於上述用途，且在適用法律及法規許可的範圍內，我們擬將所得款項淨額存入持牌銀行及／或金融機構的短期計息存款賬戶。倘實施計劃的任何部分並未實現或按計劃進行，我們將仔細評估情況，並可能考慮將所得款項用於未來可能出現的新商機。

概括而言，於最後實際可行日期起至二零一七年六月三十日止期間在校區內實施建設新宿舍的計劃，將以配售所得款項淨額提供資金，詳情如下：

	金額	
	百萬港元	%
截至二零一五年六月三十日止六個月 .....	2.1	2.7
截至二零一五年十二月三十一日止六個月 .....	5.0	6.5
截至二零一六年六月三十日止六個月 .....	39.3	50.5
截至二零一六年十二月三十一日止六個月 .....	27.5	35.3
截至二零一七年六月三十日止六個月 .....	3.9	5.0
總計 .....	<u>77.8</u>	<u>100.0</u>

董事相信配售所得款項淨額約77.8百萬港元將足以為我們實施直至二零一七年六月三十日的計劃撥付資金。興建新宿舍的建設成本預測將為約77.8百萬港元，而其均由來自配售的所得款項淨額撥付。建設成本將根據上表進行分配。

## 主要股東

緊隨配售及紅股發行完成後(不計及因發售量調整權獲行使而可能發行的股份或根據購股權計劃可能發行的股份)，以下人士各自將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

名稱	身份／權益性質	股份數目	股權概 約百分比 (假設發售量 調整權並無獲行使)
			%
萊佛士 <sup>(1)</sup>	實益擁有人	135,000,000	75
周華盛先生 <sup>(1)</sup>	受控制法團權益	135,000,000	75

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，萊佛士由周華盛先生擁有約35.13%。因此，根據證券及期貨條例第XV部，周華盛先生被視為於萊佛士所持有的股份中擁有權益。

除本招股章程所披露者外，董事並不知悉有任何人士將於緊隨配售及紅股發行後於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

---

## 與控股股東的關係

---

### 我們的控股股東

緊隨配售完成之後(假設發售量調整權並無獲行使)，我們的控股股東將擁有本公司當時經擴大已發行股本的75%。

我們的控股股東萊佛士的總部位於新加坡，在新交所主板上市，是亞太地區的私人教育供應商，並聘有超過2,000名教職工。自一九九零年在新加坡成立第一所大學以來，我們的控股股東不斷壯大，在世界各地不同國家(包括澳大利亞、柬埔寨、中國、印度、印度尼西亞、馬來西亞、蒙古、菲律賓、沙特阿拉伯、新加坡、斯里蘭卡及泰國)經營多所院校。有超過20,500名學生就讀於我們控股股東的高等教育課程。於最後實際可行日期，除周華盛先生持有萊佛士已發行股本約35.13%外，概無任何股東持有萊佛士30%或以上股權。

### 獨立於控股股東

經考慮下文所述事項後，董事相信，我們能夠獨立於我們的控股股東及其緊密聯繫人經營。

### 競爭

進行重組旨在將我們的業務和資產與萊佛士集團保留的業務和資產清晰區分開來。本集團專注於教育設施租賃業務，以及對校區的配套設施進行商業租賃。萊佛士集團為民辦教育服務供應商，並無從事向第三方出租教育設施業務。作為重組的一部分，萊佛士集團已保留有關餘下業務及營運的資產所有權，包括其於中國擁有及自行營辦的若干學院，以及有關物業管理服務及物業發展的其他資產。萊佛士集團於廊坊市的業務與本集團擁有及出租教育設施的業務並不構成競爭。

據我們所知，於最後實際可行日期，我們的控股股東、董事、我們的主要股東、任何附屬公司的董事或其各自的任何緊密聯繫人概無於任何業務(本集團除外)中擁有權益或與我們的業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務(本招股章程「歷史及發展－重組後」一節「除外業務」項下所披露者除外)中擁有任何權益。

---

## 與控股股東的關係

---

不包括組成萊佛士集團一部分的實體在內的主要原因是我們擬主力專注於擁有教育設施及出租予中國的職業培訓機構，而非由我們擁有及自行營辦學校及學院，且我們尋求將我們的業務及資產(即教育設施租賃)與由萊佛士集團保留的業務及資產(即營辦學校／學院及提供教育服務)清晰區分。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史及發展－重組後－除外業務」一節。

為盡量減少競爭風險，我們的控股股東已訂立有利於本公司的不競爭契據。有關不競爭契據的主要條款詳情，請參閱下文「不競爭契據」分節。

### 財務獨立性

董事認為，我們能夠不依賴我們的控股股東保持財務獨立性。

我們過往一直並將在上市完成後繼續擁有我們本身的內部控制及會計系統。我們的財務部門有能力獨立於我們的控股股東履行現金收支、會計、報告及內部控制等財政職能。

本集團與我們的控股股東之間的所有財務安排，包括向或由我們的控股股東提供的未償還墊款及結餘，已經或將在上市之前或上市時償還、解除或清償，惟預期本集團應付我們控股股東約25.0百萬港元(約人民幣20.0百萬元，為上市開支一部分)除外，該金額將運用配售所得款項總額於上市後償還。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「策略及所得款項用途」一節。於二零一四年六月三十日，應收萊佛士集團的現金墊款約為人民幣14.9百萬元。董事已確認，應收萊佛士集團的所有餘下款項已於本招股章程日期前以現金結清。

### 管理獨立性

我們的控股股東及本公司均有董事會，且完全獨立運作。

---

## 與控股股東的關係

---

我們的董事會有兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。周華盛先生乃董事會唯一一名同時於我們控股股東或其緊密聯繫人擔任董事職務的董事，詳情如下：

董事姓名	本公司職位	於控股股東或其緊密聯繫人的董事職務
周華盛先生	主席兼執行董事	萊佛士主席、行政總裁兼董事

周華盛先生於最後實際可行日期亦持有萊佛士已發行股本約35.13%。除上文所披露者外，我們的董事或高級管理層成員概無在我們的控股股東或其任何緊密聯繫人中擔任任何職位或任何職責。有關董事及本集團高級管理層的職責，請參閱本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節。

據周先生告知，其預計將投入至少約三分之一的時間管理本公司的業務，餘下時間將用於履行其作為我們控股股東的主席兼行政總裁的職責。

我們的董事各自均瞭解其身為本公司董事所須承擔的誠信義務，當中規定(其中包括)董事以符合本公司最佳利益的方式為本公司的利益行事，並避免其董事職責與其他個人利益之間出現任何衝突。倘本集團將與我們的董事或其各自的緊密聯繫人進行的任何交易會產生潛在的利益衝突，則有利害關係的董事須於本公司的有關董事會會議上就該等交易放棄投票，且不得計入法定人數內。此外，涉及利益關係的董事不得出席僅由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會會議。倘董事會須考慮是否要取得競爭業務機會或其他機會，則身兼多職的董事須回避出席我們的董事會會議，而我們的董事會可憑藉我們的獨立董事的資格、專長及經驗有效運作。我們的獨立非執行董事整體擁有豐富的行業經驗。林炳麟先生擁有超過30年的會計及財務經驗，陳耀鄉先生擁有豐富的銀行業經驗，而鄭文鏢先生擁有豐富的管理經驗(包括管理新成立公司的經驗)。對於具有重要戰略意義的決策，我們董事會的全體成員，包括我們的獨立非執行董事，均將參與，不會完全由執行董事決定。我們信納，周華盛先生擔任多重董事職務並不會損害董事會的獨立性。除周先生擔任我們的控股股東的高級職位外，我們的董事會及高級管理層的全體成員均獨立於我們的控股股東，完全勝任工作及擁有豐富經驗，能在我們業務的日常運作中向我們的董事提供專業支援。

---

## 與控股股東的關係

---

經考慮上述所有因素後，我們信納，董事會有能力妥善履行其職責，並以股東的整體最佳利益行事，且我們的董事有能力獨立於我們的控股股東及其緊密聯繫人管理我們的業務。

### 經營獨立性

我們已建立我們本身的經營結構，由多個獨立部門組成，各自設有特定職責範圍。本集團擁有獨立渠道獲得供應商及客戶來源。我們亦建立了多項內部控制程序，以便有效經營我們的業務。我們的高級管理層擁有豐富的教育設施租賃行業經驗，積累了有關該行業的廣泛管理專業知識。我們熟悉我們所處行業，並擁有經營我們的業務的專門知識。我們高級管理層成員的履歷載於本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節。

本集團獨立執行我們業務的銷售、營銷及行政職能。就資金、設備及僱員而言，我們具備足夠的經營能力，能獨立於我們的控股股東經營我們的業務。

本集團目前並無向萊佛士集團租賃任何物業。截至最後實際可行日期，我們已向十所合同學院出租教育設施，均非萊佛士集團所有。

基於前述者，我們有能力獨立於控股股東及其緊密聯繫人開展我們的業務。

### 不競爭契據

我們的控股股東已確認，除於本公司的股權外，其不曾從事與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務，亦無於其中擁有任何權益（本招股章程「歷史及發展－重組後」一節「除外業務」項下所披露者除外）。

我們的控股股東已於二零一四年十二月二十二日訂立有利於我們的不競爭契據，據此，萊佛士承諾不與本公司於下文所述的業務競爭。

萊佛士承諾，其不會並將盡力促使其任何緊密聯繫人（不包括本集團任何成員公司）

---

## 與控股股東的關係

---

(「聯屬人士」或「受控制實體」)不會在中國從事、投資、參與(定義見下文)下列任何業務(「受限制業務」)或於其中擁有任何經濟或其他權益：

- (a) 任何與或可能與我們的核心業務競爭的業務活動，即在中國發展、經營及管理由提供高等及職業教育的多學院校園組成的大學城，包括教育設施租賃業務；
- (b) 直接或間接收購、持有、開發、轉讓、出售、租賃或以其他方式買賣劃作教育用途的土地或房地產物業或於該等劃作教育用途的土地或物業的任何相關投資；
- (c) 收購、持有、轉讓、出售或以其他方式買賣上文(a)或(b)段所載任何事項的任何期權、權利或權益；或
- (d) 直接或間接收購、持有、轉讓、出售或以其他方式買賣在上文(a)至(c)段所載事項擁有任何權益的任何公司、合營企業、法團或任何性質的實體(不論是否註冊成立)的任何權益(包括但不限於股份)，

期限為自股份於聯交所上市之日起至以下較早日期為止：

- (a) 萊佛士及其附屬公司直接或間接不再合共實益持有或以其他方式擁有本公司已發行普通股股本30%或以上之日；或
- (b) 股份不再於聯交所上市之日(惟退市為本公司自發的自願行為除外)，

不論單獨或聯同他人進行，亦不論直接或間接或代表或協助任何其他人士進行，惟下列情況除外：

- (a) 透過其不時於本公司或其附屬公司的權益進行；
- (b) 透過收購或持有從事任何受限制業務的任何公司、投資信託、合營企業、合夥企業或其他任何形式實體(「競爭實體」)的基金單位或股份的任何投資或權益進行，且有關投資或權益不超過有關競爭實體已發行有投票權股份的5%，惟有關投資或權益不得授予，且有關各方及／或其聯屬人士亦不得以其他方式持有，控制有關競爭實體董事會或管理人員組成的任何權利或直接或間接參與(定義見下文)有關競爭實體的任何權利；或

---

## 與 控 股 股 東 的 關 係

---

(c) 透過其於下列各項的權益進行：

- (i) 僅供其用於在中國發展及經營萊佛士學院而持有或擬收購的教育用地；
- (ii) 擁有上文(c)(i)所述任何土地的任何公司或其他實體；
- (iii) 築韻教育用地，即根據重組不得轉讓予本公司的教育用地，惟該土地須嚴格且完全按照認購期權及優先購買權(定義見下文)的條款持有，及惟萊佛士不得以任何與我們的主營業務存在競爭或可能存在競爭的方式開發及／或使用相關土地；及
- (iv) 築韻可轉換土地，惟萊佛士不得以任何與我們的主營業務存在競爭或可能存在競爭的方式開發及／或使用相關土地。

毋須就不競爭契據支付任何代價。

### 認購期權及優先購買權

就築韻教育用地而言，萊佛士同意以下各項：

- (a) 其不會以任何方式自行、與任何人士或公司開發或使用與我們的業務直接或間接構成或可能構成競爭的築韻教育用地；
- (b) 其將授予我們在任何有關法律及適用創業板上市規則規限下參考將由本公司委任國際上聲譽卓越的獨立物業估值師進行的市場估值(有關估值應由本公司及萊佛士協定)後真誠商討的公平合理價格購買該土地的認購期權(「認購期權」)；及

其將授予我們(倘萊佛士或其任何聯屬人士擬將該土地轉讓或出售予任何第三方)按不遜於任何第三方的條款購買該土地的優先購買權(「優先購買權」)。

於行使認購期權後，應付築韻教育用地的收購成本須為各方經參考具備國際聲譽的獨立物業估值師(應由本公司委任)進行的市場估值(有關估值須於相關期權通知發出後由本公司及萊佛士盡快協定)後真誠商討的公平合理價格。於二零一四年六月三十日築韻教育用地



---

## 與控股股東的關係

---

現時評估約人民幣589.4百萬元(按現行市價為基準)及有關評估將受市況變動影響。目前難以確定行使認購期權後的估計收購價格。倘若我們決定收購築韻教育用地，我們預期主要透過現金及債務融資為收購事項提供資金。

獨立非執行董事將負責檢討及考慮是否行使認購期權或優先購買權，該決定將由獨立非執行董事作出。在決定是否行使認購期權或優先購買權時，獨立非執行董事將考慮多項因素，包括本集團當時的業務策略及財務狀況、收購額外教育用地的裨益、本集團的擴展計劃，尤其是本集團是否現時或長期須參考當時的情況額外收購教育用地用於其業務經營，及在本集團額外收購有關土地的情況下對其資產回報率的影響。於決定是否行使優先購買權時，獨立非執行董事亦將考慮潛在第三方買家是否為本集團的競爭對手或本集團的潛在客戶，例如可能需要購買自有額外土地但或會選擇向我們租賃宿舍的學院。獨立非執行董事的決定及其決定的理由將於本公司的中期報告或年報內披露。

為協助本公司監察持續遵守不競爭契據的條款，萊佛士已進一步承諾：

- (a) 在本公司獨立非執行董事委員會的要求下，萊佛士將提供及將促使控制實體(倘本公司要求)提供本公司獨立非執行董事審查萊佛士或控制實體遵守及執行不競爭契據情況所需的一切資料，惟僅會要求萊佛士提供萊佛士獨立董事認為就此而言屬相關的資料；
- (b) 萊佛士將向本公司提供及將促使控制實體(倘本公司要求)提供本公司在本公司持續披露(或以公佈方式)披露上文(a)段所述委員會作出的決策所需有關其遵守及執行不競爭契據情況的一切資料，惟僅會要求萊佛士提供萊佛士獨立董事認為就此而言屬相關的資料；

---

## 與控股股東的關係

---

- (c) 萊佛士將作出及將促使控制實體(倘本公司要求)在本公司年報中作出聲明，向本公司及我們的獨立非執行董事確認萊佛士或控制實體(如相關)已遵守不競爭契據；及
- (d) 萊佛士將不會及將促使築韻不會向任何第三方轉讓築韻教育用地(所有或其任何部分，惟根據廊坊合盈交易的部分築韻教育用地除外)，惟根據不競爭契據條款進行者除外。

萊佛士承諾根據不競爭契據提供資料，前提是(a)該等資料應為萊佛士或其附屬公司可取得或擁有；及(b)萊佛士有權披露該等資料。

據萊佛士及中國法律顧問表示，築韻教育用地的轉讓將待中國土地轉讓所需的政府常規審批後方可作實。截至最後實際可行日期，倘我們行使認購期權或優先購買權收購築韻教育用地(除就築韻已承諾在未經大學城開發同意不會轉讓約61畝(40,861平方米)的築韻教育用地外)，概無就築韻教育用地轉讓需要任何其他第三方或銀行同意。

### 企業管治措施

本公司將採取以下措施，以管理我們的控股股東的競爭業務所產生的任何利益衝突，保障股東的利益：

- (a) 我們的獨立非執行董事將對我們的控股股東遵守不競爭契據承諾的情況每年進行至少一次審議；
- (b) 我們的控股股東已承諾應本公司可能的要求，提供我們的獨立非執行董事進行年度審議及執行不競爭契據所需的一切資料；
- (c) 是否行使認購期權或優先購買權，將純粹由獨立非執行董事決定，毋需我們的其他董事批准；

---

## 與控股股東的關係

---

- (d) 本公司將會在本公司的年報中披露，我們的獨立非執行董事就遵守及執行不競爭契據所審議及考慮的因素或事宜，包括(但不限於)我們的控股股東有否向我們轉介任何受限制業務的商機、該等商機的前景以及接受該等商機對我們經營的潛在影響；
- (e) 我們的獨立非執行董事若認為有必要，可聘請外部專業顧問，協助彼等決定是否行使本公司根據不競爭契據享有的權利，費用由本公司承擔；及
- (f) 我們的控股股東將於本公司年報中就遵守不競爭契據作出年度聲明。

## 董事、高級管理層及僱員

### 董事及高級管理層

本公司董事會現時由六名董事組成，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。董事會的職權及職責包括召開股東大會及於股東大會上報告董事會工作、釐定我們的業務及投資計劃、編製我們的年度財務預算及終期報告；制定溢利分配、彌補虧損及增減註冊資本建議，以及行使組織章程細則賦予的其他職權、職能及職責。我們已與各執行董事訂立服務合約，並與非執行董事及各獨立非執行董事訂立委任函。

下表載列有關董事的若干資料：

姓名	年齡	職位	角色及職責	加入 本集團的日期	委任日期	與其他董事 及高級管理 層的關係
周華盛先生	60歲	主席兼執行董事	負責本集團的整體策略規劃及管理，並為薪酬委員會及提名委員會成員	二零零七年 十二月二十四日	二零一二年 六月十一日	不適用
劉迎春先生	50歲	行政總裁 兼執行董事	負責管理本集團的整體營運	二零一零年 六月八日	二零一四年 一月十六日	不適用
何軍先生	52歲	非執行董事	參與制定本公司的企業及業務策略；風險管理委員會主席	二零一四年 一月十六日	二零一四年 一月十六日	不適用
林炳麟先生	71歲	獨立非執行董事	負責監督董事會及為其提供獨立判斷；審核委員會主席兼提名委員會及風險管理委員會成員	二零一四年 十二月二十三日	二零一四年 十二月二十三日	不適用

## 董 事 、 高 級 管 理 層 及 僱 員

姓名	年齡	職位	角色及職責	加入 本集團的日期	委任日期	與其他董事 及高級管理 層的關係
陳耀鄉先生	47歲	獨立非執行董事	負責監督董事會及 為其提供獨立判斷 ；提名委員會主席 兼審核委員會及薪 酬委員會成員	二零一四年 十二月二十三日	二零一四年 十二月二十三日	不適用
鄭文鏢先生	59歲	獨立非執行董事	負責監督董事會及 為其提供獨立判斷 ；薪酬委員會主席 兼審核委員會、提 名委員會及風險管 理委員會成員	二零一四年 十二月二十三日	二零一四年 十二月二十三日	不適用

下表載列有關我們其他高級管理層成員的若干資料：

姓名	年齡	職位	職責	加入 本集團的日期	委任日期	與其他董事 及高級管理 層的關係
劉迎春先生	50歲	行政總裁	負責管理本集團的 整體營運	二零一零年 六月八日	二零一一年 十二月十五日	不適用
黃丹心先生	39歲	財務總監	負責管理本集團的 財務及會計業務	二零一三年 九月一日	二零一三年 九月一日	不適用
張建光先生	35歲	人力資源及 行政總監	負責管理本集團的 人力資源運作及 員工管理	二零一一年 四月十九日	二零一二年 八月一日	不適用
成丙旭先生	63歲	營運總監	負責監督本集團的 整體營運	二零一一年 二月十四日	二零一四年 三月一日	不適用

### 董事

#### 執行董事

周華盛先生，60歲，主席兼執行董事。周先生於二零零七年十二月加入本集團，於二零一二年六月十一日獲委任為董事。彼主要負責本集團的整體策略規劃及管理。彼自二零一一年十月任廊坊教育諮詢的董事兼首席執行董事。周先生亦為萊佛士的創辦人、主席兼行政總裁，並於一九九九年十一月獲委任為萊佛士的董事。在周先生領導下，萊佛士已發展成為亞洲頂尖的私人高等教育機構之一，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。周先生於一九七九年五月在新加坡獲新加坡大學（現稱新加坡國立大學）工商管理學士學位，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。除本招股章程所披露者外，周先生現時及於過去三年並無擔任香港或海外任何其他上市公司的董事。

劉迎春先生，50歲，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，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。劉先生自二零一一年十二月以來任廊坊教育諮詢的董事。劉先生自二零零零年九月至二零一零年六月亦任廊坊市華璽建設工程諮詢有限公司董事長。他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。劉先生獲中國資產評估協會於一九九八年四月註冊為估值師，彼於一九九二年十一月獲中華人民共和國審計署認可為合資格審計師。劉先生現時及於過去三年並無擔任香港或海外任何其他上市公司的董事。

#### 非執行董事

何軍先生，52歲，非執行董事。何先生於二零一四年一月十六日獲委任為董事。何先生於一九九七年二月加入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。其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／

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

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。何先生亦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。除本招股章程所披露者外,何先生現時及於過去三年並無擔任香港或海外任何其他上市公司的董事。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北京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加州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。何先生於一九九五年十二月獲中國律師資格。

### 獨立非執行董事

林炳麟先生,71歲,獨立非執行董事。林先生於二零一四年十二月二十三日獲委任為董事。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至二零一四年六月。其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。其現時亦擔任香港加拿大國際學校董事會副主席。林先生現任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,並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。除本招股章程所披露者外,林先生現時及於過去三年並無擔任香港或海外任何其他上市公司的董事。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

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

Accountants of British Columbia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銀行公會及自一九八一年十月起為香港會計師公會會員。

陳耀鄉先生，47歲，獨立非執行董事。陳先生於二零一四年十二月二十三日獲委任為董事。陳先生現任職於大華銀行有限公司（「大華銀行」），擔任董事總經理。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。除本招股章程所披露者外，陳先生現時及於過去三年並無擔任香港或海外任何其他上市公司的董事。

鄭文鏢先生，59歲，獨立非執行董事。鄭先生於二零一四年十二月二十三日獲委任為董事。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)聯合倫敦中央理工學院(The Polytechnic of Central London)（現稱為義安理工學院(Ngee Ann Polytechnic)）的造船及維護技術文憑。鄭先生現時及於過去三年並無擔任香港或海外任何其他上市公司的董事。



---

## 董事、高級管理層及僱員

---

除本招股章程所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無與委任董事有關的其他事宜須提呈股東垂注，亦無與董事有關而須根據創業板上市規則第17.50(2)(h)至(v)條的規定披露的資料。

### 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本節「董事－執行董事」分節。

黃丹心先生，39歲，本集團財務總監。黃先生於二零一三年九月加入本集團，負責本集團的整體財務管理。黃先生擁有豐富的會計及審核經驗。加入本集團之前，黃先生於二零零五年六月至二零一三年八月曾擔任安永會計師事務所北京分所保證部門的高級經理。黃先生亦曾於二零零零年七月至二零零五年四月期間任職安永會計師事務所馬來西亞分所的保證部門。黃先生於一九九七年六月取得馬來西亞Methodist Pilley Institute頒發的會計證書。黃先生自二零一二年九月起為香港會計師公會會員及自二零零九年十二月起為英國特許公認會計師公會會員。黃先生現時及於過去三年並無擔任香港或海外任何其他上市公司的董事。

張建光先生，35歲，本集團人力資源及行政總監。張先生於二零一一年四月加入本集團，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在中國北京取得中國科學院研究生院(現稱為中國科學院大學)工商管理碩士學位。張先生現時及於過去三年並無擔任香港或海外任何其他上市公司的董事。

成丙旭先生，63歲，本集團營運總監。成先生於二零一一年二月加入本集團擔任院校高管。成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，於二零零八年五月至二零一一年一月，成先生為東方領航投資管理有限公司的副主席。於二零零七年八月至二零零八年五月，彼曾任北京北方投資集團教育研究院副院長及重慶光彩職業技術學院(現稱為重慶傳媒職業學院)的執行院長及建設部總指揮。二零零五年至二零零七年九月，成先

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

生曾出任湛江寸金教育集團(一家民辦教育學會)的副總經理、政策委員會主任及副主任。於一九九七年至二零零五年，成先生為中國石油管道學院暨河北石油職業技術學院副院長，隨後擔任專務主任。於一九八五年至一九九零年，彼為內蒙古突泉縣第一中學副校長。成先生於一九八二年六月在中國吉林取得四平師範學院(現稱吉林師範大學)文學士學位。自二零零七年十二月起，彼獲河北省職稱改革領導小組辦公室授予教授職銜。成先生現時及於過去三年並無擔任香港或海外任何其他上市公司的董事。

### 公司秘書

郭兆文先生，55歲，於二零一三年九月根據寶德隆企業服務(香港)有限公司(獲本公司委聘向本公司提供若干企業秘書服務)對其提名獲委任為本公司的公司秘書。郭先生為寶德隆企業服務(香港)有限公司企業秘書部的主管及我們的香港股票過戶登記處寶德隆證券登記有限公司的董事。於二零一一年二月至二零一三年三月，彼擔任麗新製衣國際有限公司(股份代號：191)、麗新發展有限公司(股份代號：488)、豐德麗控股有限公司(股份代號：571)、麗豐控股有限公司(股份代號：1125)及鱷魚恤有限公司(股份代號：122)(以上所有公司均在聯交所主板上市)的公司秘書。郭先生已從香港及海外的上市公司累積約25年內部法律、企業秘書及管理方面的經驗。

郭先生現任多家在聯交所主板及創業板上市公司的公司秘書及聯席公司秘書。彼分別自一九九二年起一直擔任於當時成立的慈善基金林健忠曉陽慈善基金會的董事，自二零一三年三月起擔任小學育賢學校辦學團體的校監，並於一九九四年及二零零零年於具有國際聯盟的具領導地位的財經印刷商擔任總經理及董事總經理。

於一九八三年十一月，郭先生取得香港理工學院(現稱為香港理工大學)頒發的公司秘書及行政學專業文憑，並於一九九四年十一月獲香港理工大學頒發會計學文學士學位。彼於一九九八年七月完成英格蘭及威爾士普通法專業考試(Common Professional Examination)，並取得英國曼徹斯特都會大學法律深造文憑。

郭先生為英國特許秘書及行政人員公會(自一九九零年十月起)、英國財務會計師公會(自一九九六年七月起)、香港公司秘書公會(「港秘書會」)(現稱香港特許秘書公會)(自一九

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

九四年八月起)及香港董事學會(自二零一四年七月起)的資深會員及香港證券專業學會(現稱為香港證券及投資學會)(自一九九九年四月起)會員。郭先生曾於一九九七年六月至一九九九年六月為港秘書會的主考官，並擔任港秘書會的理事會成員達18年。

### 合規顧問

為遵守創業板上市規則第6A.19條，我們已委聘法國巴黎證券作為我們的合規顧問。合規顧問將於上市後就創業板上市規則項下持續的合規規定及其他事宜以及香港其他適用的法律及規例向本公司提供意見。

我們已與合規顧問訂立合規顧問協議，其主要條款概述如下。

- (a) 我們已就創業板上市規則第6A.19條委任合規顧問，自上市日期起至本公司就上市日期後開始的第二個完整財政年度的財務業績遵守創業板上市規則第18.03條的當日止期間或直至該協議根據其條款終止為止(以較早者為準)；
- (b) 合規顧問將向我們提供服務，包括有關遵守創業板上市規則及適用於本公司的所有其他法律、規則、守則及指引的指導及意見；及
- (c) 僅於合規顧問的工作水平不可接受，或對創業板上市規則第6A.26條所准許應付合規顧問的費用有重大爭議且不能在30天內解決，我們方可發出十四天書面通知終止委聘合規顧問。倘若我們嚴重違反協議，則合規顧問將有權給予我們書面通知，可即時辭任或終止其委任，惟須達成若干條件。

### 董事委員會

#### 審核委員會

我們已遵守創業板上市規則第5.28條及創業板上市規則附錄十五所載企業管治守則第C.3段成立審核委員會，並訂立書面職權範圍。審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，即林炳麟先生、陳耀鄉先生及鄭文鏢先生，由林炳麟先生擔任委員會主席。林炳麟先生具備創業板上市規則第5.05(2)條所載的適當專業資格。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

審核委員會的主要職責為協助董事會就我們的財務申報過程、內部控制及風險管理系統的成效提供獨立意見、監督審核過程及履行董事會指派的其他職責。

### 薪酬委員會

我們已遵守創業板上市規則附錄十五所載企業管治守則第B.1.2段成立薪酬委員會，並訂立書面職權範圍。薪酬委員會現由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成，即鄭文鏢先生、周華盛先生及陳耀鄉先生，由鄭文鏢先生擔任委員會主席。

薪酬委員會的主要職責為制定及檢討董事及高級管理人員的薪酬政策及架構。

### 提名委員會

我們已遵守創業板上市規則附錄十五所載企業管治守則第A.5.2段成立提名委員會，並訂立書面職權範圍。提名委員會現由一名執行董事及三名獨立非執行董事組成，即陳耀鄉先生、周華盛先生、林炳麟先生及鄭文鏢先生，由陳耀鄉先生擔任委員會主席。

提名委員會的主要職責為制定董事及高級管理人員候選人的提名程序及標準、就董事及高級管理人員候選人的資格及其他資歷進行初步審查，以及向董事會推薦合適的董事及高級管理人員候選人。

### 風險管理委員會

我們已成立風險管理委員會。風險管理委員會現由一名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成，即何軍先生、林炳麟先生及鄭文鏢先生，由何軍先生擔任委員會主席。

風險管理委員會的主要職責為制定、檢討及評估有關本公司活動的風險管理政策，以及向董事會提供支援以識別及盡量減少本公司的營運風險。

### 合規主任

劉迎春先生為本公司的合規主任。有關其履歷詳情，請參閱本節「董事－執行董事」分節。

### 董事及管理層的薪酬

我們的執行董事亦為我們的僱員，以薪金、紅利及其他津貼方式收取薪酬。本集團於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度向董事支付的董事薪酬總額(包括袍金、薪金及酌情花紅)分別為零及約人民幣0.4百萬元。截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，本集團向高級管理層支付的薪酬總額分別約為人民幣0.9百萬元及人民幣1.6百萬元。

完成配售後，我們的薪酬委員會考慮到我們董事的表現及市場標準後，將就董事薪酬提出推薦意見，而該等薪酬須獲股東批准。因此，董事於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度的歷史薪酬未必能反映董事的未來薪酬水平。

本集團於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度向五位最高薪人士支付的薪酬總額(包括袍金、薪金及酌情花紅)分別約為人民幣3.4百萬元及人民幣1.9百萬元。

於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，本集團概無向董事或五位最高薪人士支付任何薪酬，以吸引其加入本集團或作為加入本集團後的獎勵或作為其離職的補償。此外，概無董事於同期放棄任何薪酬。

除上文所披露者外，我們或我們任何附屬公司概無就截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度向我們的董事支付或應付任何其他款項(包括退休金計劃供款)，我們於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度並無向我們任何董事作出任何付款作為加入本集團或加入本集團後的獎勵。根據現有安排，於截至二零一五年六月三十日止財政年度的董事薪酬總額(包括我們向董事支付作為薪酬的實物利益及供款，但並不包括應付董事的任何酌情花紅)預計約為人民幣1.0百萬元。

### 僱員

有關我們僱員人數的詳情及明細，請參閱本招股章程「業務－僱員」一節。

我們僱員的薪酬組合包括薪金及酌情花紅。我們已根據中國社會保障法規的要求，為我們的僱員作強制性社會保障基金供款，以提供退休、醫療、失業、工傷及產假福利。我們於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度向有關社會保險基金作出的供款(包括(i)退休金成本－界定供款計劃，(ii)住房福利，及(iii)醫療福利)分別約為人民幣0.6百萬元及人民幣0.3百萬元。

我們附屬公司所在的當地社會保障機構已確認，我們所有附屬公司均已遵守適合中國法律及法規的規定以及地方政府的規定，且我們概無附屬公司因違反社會保險法規而遭處罰，我們的附屬公司與負責社會保障的當地政府機構亦無發生爭議。

## 股 本

本節呈列有關於配售及紅股發行前後本公司股本的若干資料。

### 於配售及紅股發行前

截至最後實際可行日期，本公司股本包含200,000股股份。

	股份數目	佔總已發行股本的概約百分比
		%
已發行股份	200,000	100.00

### 於配售及紅股發行完成後

假設發售量調整權根本未獲行使，緊隨配售及紅股發行後的本公司已發行股本將如下：

	股份數目	佔已發行 股本總數的概約 百分比
		%
於本招股章程日期已發行股份 .....	200,000	0.11
根據紅股發行將予發行的股份 .....	134,800,000	74.89
根據配售將予發行的股份 .....	45,000,000	25.00
總計 .....	<u>180,000,000</u>	<u>100.00</u>

## 股 本

假設發售量調整權獲悉數行使，緊隨配售及紅股發行後的本公司已發行股本將如下：

	股份數目	佔已發行 股本總數的概約 百分比
		%
於本招股章程日期已發行股份 .....	200,000	0.11
根據紅股發行將予發行的股份 .....	134,800,000	72.18
根據配售將予發行的股份 .....	45,000,000	24.10
因發售量調整權獲行使將予發行的股份 .....	6,750,000	3.61
總計 .....	<u>186,750,000</u>	<u>100.00</u>

附註：

(1) 上表所指股份已經或將會於發行時繳足或入賬列作繳足。

### 地位

配售股份為本公司股本中的普通股，並將與上表所列所有已發行或將予發行的股份在各方面享有同等地位，可合資格享有本招股章程日期後所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派及享有同等地位。

### 購股權計劃

我們已有條件採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款概述於本招股章程附錄五「法定及一般資料—D.購股權計劃」一節。

### 發行股份的一般授權

董事已獲授一般無條件授權，可配發、發行及處置不超過下列數目的股份：

- (a) 緊隨配售及紅股發行完成後本公司已發行股份總數(不包括因行使發售量調整權而可能發行的任何股份)的20%；及



(b) 本公司根據下述購回股份的一般授權購回的股份總數(如有)。

此項授權將於下列最早者屆滿：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (b) 法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (c) 本公司股東在股東大會上通過普通決議案修訂、撤回或更新授權時。

有關此項發行股份的一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料－A.本集團其他資料－3.唯一股東的書面決議案」分節。

### 購回股份的一般授權

董事已獲授一般無條件授權，可行使本公司一切權力，購回不超過緊隨配售及紅股發行完成後已發行或將予發行的股份總數(不包括因行使發售量調整權而可能將予發行的任何股份) 10%的股份。

此項授權僅適用於根據一切適用法律及／或創業板上市規則的規定在聯交所或股份上市(並就此獲證監會及聯交所認可)的任何其他認可證券交易所進行的購回。有關創業板上市規則的概要載於本招股章程附錄五「法定及一般資料－A.本集團其他資料－7.購回股份」分節。

此項授權將於下列最早者屆滿：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (b) 法律或組織章程細則規定本公司須舉行其下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (c) 本公司股東在股東大會上通過普通決議案修訂、撤回或更新授權時。

有關此項購回授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料－A.本集團其他資料－3.唯一股東的書面決議案」分節。

---

## 財務資料

---

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

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

### 概覽

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

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

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

---

## 財務資料

---

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

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

### 近期發展及無重大不利變動

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

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

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

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

---

## 財務資料

---

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

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

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

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

---

## 財務資料

---

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

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

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

---

## 財務資料

---

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

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

### 上市開支

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

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

## 財務資料

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

以下為我們截至所示年度的綜合收益表。

### 綜合收益表概要

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

## 財務資料

以下為我們截至所示日期的綜合資產負債表。

### 綜合資產負債表概要

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



---

## 財務資料

---

### 財務報表的呈列基準

本集團的綜合財務報表乃根據香港會計師公會發出的香港財務報告準則編製。

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

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

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

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

## 財務資料

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

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

附註：

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

### 於往績記錄期的土地轉讓

#### 於重組期間的土地優化

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

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

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

#### 重組後土地轉讓

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

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

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

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

### 影響本集團經營業績的重大因素

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

#### 中國的高等教育

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

#### 我們合同學院能否吸引及挽留學生

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

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

### 我們吸引及挽留合同學院的能力

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

### 競爭

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

### 我們提高合同學院費用的能力

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

---

## 財務資料

---

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

### 投資物業價值波動

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

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

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

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

### 若干投資物業部分轉換為辦公室作自用

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

### 政府資助教育行業的政策變化

#### 經常性政府補助

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

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

#### 非經常性政府補助

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

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

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

---

## 財務資料

---

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

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

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

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



---

## 財務資料

---

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

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

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

### 重大會計政策及估計

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

### 收益確認

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

### 政府補助

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

### 投資物業

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

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

### 撥備

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

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

## 財務資料

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

### 貿易及其他應收款項

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

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

### 節選收益表項目說明

#### 收益

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

下表載列於所示年度我們按類別劃分的收益總額明細：

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

## 財務資料

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

### 政府補助

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

下表載列於所示年度我們的政府補助變動：

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

#### 附註：

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

## 財務資料

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

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

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

### 僱員成本

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

### 折舊

折舊主要包括物業及設備的折舊。

### 投資物業公平值收益

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

### 營業稅金及附加

營業稅金及附加主要包括：

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

### 物業稅及土地使用稅

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

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

### 物業管理費

物業管理費主要包括保安費、園藝服務費及清潔費。

### 維修及保養費

維修及保養主要包括維護固定資產及投資物業。

---

## 財務資料

---

### 法律及諮詢費

法律及諮詢費主要包括籌備上市產生的開支及本公司日常營運產生的法律諮詢費。

### 其他收益淨額

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

### 其他開支

其他開支主要包括：

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

### 所得稅開支／抵免

#### 中國企業所得稅

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

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

---

## 財務資料

---

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

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

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



---

## 財務資料

---

### 中國土地增值稅

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

### 中國預扣所得稅

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，當其中國附屬公司(即廊坊教育諮詢)就二零零八年一月一日後賺取的利潤宣派股息時，其中國境外直接控股公司(即本公司)將須就任何宣派股息按10%的稅率繳納預扣稅。若中國附屬公司的直接控股公司在香港成立及符合中國與香港之間的稅收待遇安排的規定，則可應用較低預扣稅率5%。

### 香港利得稅

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

## 歷史經營業績回顧

### 截至二零一四年六月三十日止年度與截至二零一三年六月三十日止年度比較

#### 收益

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

## 財務資料

### A. 教育設施租賃收益

#### 教學樓租賃收益

下表載列我們於所示年度按合同學院劃分的教學樓租賃收益明細：

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

附註：

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

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

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

## 財務資料

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

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

### 宿舍租賃收益

下表載列我們於所示年度按合同學院劃分的宿舍租賃收益明細：

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

附註：

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

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

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

---

## 財務資料

---

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

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

### B. 配套設施商業租賃收益

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

### 政府補助

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

### 僱員成本

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

## 財務資料

### 折舊

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

### 投資物業公平值收益

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

### 營業税金及附加

下表載列所示年度的營業税金及附加明細：

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

---

## 財務資料

---

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

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

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

### 物業稅及土地使用稅

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

### 物業管理費

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

### 維修及保養費

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

### 法律及諮詢費

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

## 財務資料

### 其他收益／(虧損)淨額

下表載列於所示年度其他收益或虧損的明細：

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

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

### 其他開支

下表載列於所示年度其他開支的明細：

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

---

## 財務資料

---

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

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

### 經營溢利

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



## 財務資料

### 財務(成本)／收入淨額

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

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

### 所得稅(抵免)／開支

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

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

## 財務資料

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

附註：

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

### 中國企業所得稅開支

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

---

## 財務資料

---

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

### 中國土地增值稅開支

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

### 遞延所得稅

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

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

### 純利

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

### 流動資金及資本資源

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

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

## 財務資料

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

### 現金流量

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

下表載列於所示年度我們的綜合現金流量概要：

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

### 經營活動

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

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

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

---

## 財務資料

---

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

### 投資活動

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

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

### 融資活動

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

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

### 營運資金的充足性

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

## 財務資料

### 流動資產淨值

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

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

### 二零一四年六月三十日與二零一三年六月三十日的比較

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

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

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

## 財務資料

### 二零一四年十月三十一日與二零一四年六月三十日的比較

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

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

### 貿易及其他應收款項

#### 貿易應收款項

貿易應收款項主要為應收客戶結餘。下表載列我們於所示日期的貿易應收款項：

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

## 財務資料

下表載列我們的貿易應收款項減值撥備變動：

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

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

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

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

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



## 財務資料

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

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

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

### 賬齡分析

下表載列截至所示日期的貿易應收款項總額的賬齡分析：

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

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

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

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

## 財務資料

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

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

### 其他應收款項

下表載列我們於所示日期的其他應收款項：

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

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

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

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

## 財務資料

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

### 貿易及其他應付款項

下表載列於所示日期我們的貿易及其他應付款項：

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

### 貿易應付款項

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

下表載列按發票日期進行的貿易應付款項賬齡分析：

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

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

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

---

## 財務資料

---

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

### 其他應付款項

其他應付款項主要為(i)應付關聯方款項及(ii)應付第三方款項。

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

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

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

### 應計費用及其他應付稅項

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

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

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

## 財務資料

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

### 投資物業

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

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

附註：

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

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

## 財務資料

### 債項

#### 借款

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

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

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

### 主要財務比率分析

我們於所示年度的主要財務比率載列如下。

	於六月三十日	
	二零一三年	二零一四年
	%	%
資產負債比率 <sup>(1)</sup> .....	2.7	2.6
債務權益比率 <sup>(2)</sup> .....	—	—
流動比率 <sup>(3)</sup> .....	145.7	116.1

	截至六月三十日止年度	
	二零一三年	二零一四年
	%	%
股本回報率 <sup>(4)</sup> .....	14.9	5.0
資產回報率 <sup>(5)</sup> .....	13.6	4.5

---

## 財務資料

---

附註：

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

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

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

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

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

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

---

## 財務資料

---

### 資本開支

#### 於往績記錄期的資本開支

於往績記錄期，我們的資本開支主要包括購買物業及設備以及投資物業。

下表載列於所示年度我們的過往現金資本開支：

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

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

#### 計劃資本開支

我們預期以經營現金流入及配售所得款項淨額撥付計劃資本開支。我們的計劃資本開支包括：(i)與我們校區另外五棟宿舍及將教學樓轉為宿舍有關的現有項目，及(ii)本招股章程「策略及所得款項用途」一節所述的新宿舍（將由上市所得款項淨額撥付）。

截至二零一四年十二月三十一止六個月，與我們現有項目有關的資本開支預期將為約人民幣31.5百萬元（將由現有現金資源撥付）。截至二零一五年六月三十日及二零一五年十二月三十一日止六個月，我們的資本開支總額預期為約人民幣8.2百萬元（當中約人民幣2.5百萬元將用於現有項目及將由現有現金資源撥付；及約人民幣5.7百萬元將用於建設新宿舍，並將由上市時所得款項淨額撥付）。我們於二零一六年一月一日至二零一七年六月三十日的計劃資本開支預期將為約人民幣56.5百萬元（將用於建設新宿舍，並將由上市時所得款項淨額撥付）。

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



## 財務資料

### 關聯方結餘

下表載列我們與關聯方的重大非貿易結餘：

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

於往績記錄期，應收／應付關聯方款項為無抵押、免息及無固定償還期限。

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

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

截至二零一三年六月三十日及二零一四年六月三十日，應付關聯方款項分別約為人民幣9.9百萬元及人民幣14.2百萬元，主要為應付最終控股公司萊佛士的款項。該等款項主要包括上市開支(因中國的貨幣管制，該筆款項由萊佛士代表我們支付予我們的上市顧問)。

董事已確認，約人民幣14.2百萬元將運用上市後所收取的所得款項總額償還萊佛士。此外，我們預期自二零一四年七月起至上市前之時將產生額外應付萊佛士的款項約人民幣5.8百萬元以應付我們的上市開支，而我們將運用上市所得款項總額向萊佛士償還該等款項。亦請參閱「策略及所得款項用途－進行配售的理由及所得款項用途」一節。

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

---

## 財務資料

---

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

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

### 承擔

#### 經營租賃承擔

於二零一四年六月三十日，我們並無經營租賃承擔。

#### 資產負債表外安排及或然負債

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並無訂立任何資產負債表外安排。

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

董事確認，自最後實際可行日期以來，我們的債項及或然負債並無重大不利變動。

#### 市場風險的定量及定性披露

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

#### 信貸風險

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

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

---

## 財務資料

---

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

信貸風險上限主要按現金及現金等價物以及貿易及其他應收款項的賬面值呈列。

### 流動資金風險

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

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

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

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

### 股息政策

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

## 財務資料

### 可供分派儲備

本公司於二零一二年六月十一日在香港註冊成立為有限公司。截至二零一四年六月三十日，本公司並無任何可供分派儲備。

### 經評估物業價值與賬面淨值的對賬

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

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

### 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

下文根據創業板上市規則第7.31條編製的本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，並載列於下文，以說明配售對截至二零一四年六月三十日本公司權益持有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如配售已於二零一四年六月三十日進行（假設並無行使發售量調整權）。編製此未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，且基於其假設性質，未必可真實反映本集團截至二零一四年六月三十日或配售之後任何未來日期的綜合有形資產淨值。

	截至 二零一四年 六月三十日 本公司股東 應佔本集團 經審核綜合 有形資產 淨值 <sup>(1)</sup>		截至 二零一四年 六月三十日 本公司股東 應佔未經 審核備考 經調整綜合 有形資產淨值		未經審核備考經調整 每股有形資產 淨值 <sup>(3)</sup>	
	人民幣千元	估計配售 所得款項 淨額 <sup>(2)</sup> 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣	港元
按指示性配售價下限每股 股份2.60港元計算 .....	803,264	70,714	873,978		4.86	6.07
按指示性配售價上限每股 股份2.68港元計算 .....	803,264	73,594	876,858		4.87	6.09

---

## 財務資料

---

附註：

- (1) 截至二零一四年六月三十日本公司權益持有人應佔經審核綜合有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，乃根據截至二零一四年六月三十日本公司權益持有人應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣803,264,000元計算，由於本集團並無無形資產，因而並無就無形資產作出調整。
- (2) 估計配售所得款項淨額乃根據指示性發售價每股股份2.60港元及2.68港元（經扣除本公司應付的估計包銷佣金及其他相關開支後）計算，且並無計及因行使發售量調整權而可能發行的任何股份。
- (3) 未經審核備考每股有形資產淨值乃經作出上段所述調整後，按已發行180,000,000股股份為基準計算（假設配售已於二零一四年六月三十日完成），惟並無計及因行使購股權計劃、發售量調整權而可能發行的任何股份，或本公司根據本招股章程「股本」一節所述發行股份之一般授權或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。未經審核備考經調整每股有形資產淨值按1.00港元兌人民幣0.8元的匯率由人民幣兌換為港元，僅供說明用途。
- (4) 概無作出調整以反映本集團於二零一四年六月三十日後的任何經營業績或所訂立的其他交易。

### 根據創業板上市規則須披露的事項

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

---

## 包 銷

---

### 包銷商

法國巴黎證券(亞洲)有限公司

### 包銷安排及開支

### 包銷協議

根據包銷協議，本公司根據包銷協議及本招股章程的條款及條件並受其規限下，按配售價以配售方式發售配售股份以供認購。

待(其中包括)聯交所上市科批准本招股章程所述已發行股份及將予發行股份上市及買賣、獨家牽頭經辦人與本公司根據包銷協議協定配售價以及包銷協議所載若干其他條件於包銷協議列明的日期及時間或之前獲達成或豁免後，包銷商已同意認購或購買或促使認購人或買家根據包銷協議及本招股章程的條款及條件認購或購買配售股份。

### 終止理由

倘於上市日期上午八時正(香港時間)或之前任何時間發生若干事件(包括不可抗力事件)，則包銷商認購或促使認購人認購配售股份的責任可予終止。倘於上市日期上午八時正(香港時間)或之前發生下列任何事項，獨家牽頭經辦人須全權酌情決定在其認為適當的情況下向本公司發出通知以即時終止包銷商在包銷協議項下的責任：

(A) 獨家牽頭經辦人得悉：

- (a) 任何發售文件所載的任何聲明於刊發時在任何方面屬於或已屬失實、不正確或有所誤導，包括於任何發售文件所表達的任何估計、預測、意見表述、意向或預計，按獨家牽頭經辦人全權酌情認為於整體上在所有重大方面屬不公平、不誠實且並非按合理假設作出；或
- (b) 已發生或發現任何事件，而假設該事件於緊接本招股章程日期前發生或發現時，將構成獨家牽頭經辦人全權認為對配售而言屬重大的遺漏事項；或

---

## 包 銷

---

- (c) 包銷協議的任何訂約方(在各情況下，獨家牽頭經辦人或包銷商除外)違反對其施加的任何責任；或
  - (d) 引致或可能引致保證人(定義見包銷協議)須根據包銷協議承擔任何責任的任何事件、行為或遺漏；或
  - (e) 本公司或本集團任何成員公司的狀況、資產、負債、業務、前景、溢利、虧損或財務或貿易狀況或表現出現獨家牽頭經辦人全權認為對配售而言屬重大的任何變動或預期變動的發展；或
  - (f) 包銷協議所載的任何保證在任何重大方面屬於(或於重述時屬於)失實、不正確或有所誤導；或
  - (g) 本公司撤回任何發售文件(及／或就發售配售股份所用的任何其他文件)或配售；或
  - (h) 任何人士(獨家牽頭經辦人或包銷商除外)已撤回或尋求撤回其就名列任何發售文件或就刊發任何發售文件而發出的同意書；或
  - (i) 在上市日期或之前，聯交所上市科拒絕或並無授出已發行股份或根據配售將予發行的股份(包括因行使發售量調整權可能發行或出售的任何額外股份)上市及買賣的批准(受限於慣常條件者除外)，或倘授出批准，該須批准其後被撤回、附帶保留意見(慣常條件除外)或暫緩執行；或
  - (j) 新交所就本集團分拆及於聯交所獨立上市而發出的批准被隨後撤銷、撤回、暫停、取消、暫緩執行或附帶保留意見，對配售有重大不利影響；或
- (B) 下列事件發生、出現、存在或生效：
- (a) 超出包銷商合理控制範圍的任何或連串不可抗力事件(包括但不限於政府行動或任何法院令狀、罷工、災難、危機、停工、火災、爆炸、水災、地震、核洩漏、火山爆發、內亂、戰爭、敵對事件爆發或升級(不論有否宣戰)、天災、恐怖主義活動、宣佈國家或國際進入緊急狀態、暴亂、擾亂公共秩序、經濟制裁、爆發疾病或傳染病(包括但不限於非典型肺炎、禽流感(包括H7N9及H5N1)、豬流感(H1N1)、伊波拉病毒病或相關／變種疫症)或交通受阻或延誤；或

- (b) 在香港或全球任何地方出現或出現影響該等地區的當地、地區、全國、國際、金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣或市況的任何變動或涉及預期變動的發展，或可能導致出現任何變動或涉及預期變動或事態發展的任何事件或連串事件(包括但不限於任何證券或債券市場、貨幣及外匯市場及銀行同業市場狀況，或港元兌任何外幣的重大匯率波動，或貨幣或交易或證券交收或結算服務或程序中斷或港元或人民幣兌任何外幣的重大發展狀況)；或
- (c) 香港、中國、美國、日本、英國、歐盟(或其任何成員國)、新加坡、開曼群島或與本集團任何成員公司有關的任何其他司法權區(統稱「特定司法權區」)或影響上述地區的任何法院或其他主管機關頒佈任何新法律、規則、法規、條例、規例、指引、意見、通知、通函、法令、判決、政令或任何政府機構裁決(「該等法律」)，或現行該等法律出現變動或涉及預期變動的發展，或任何法律的詮釋或適用情況出現任何變動或涉及預期變動的發展；或
- (d) (i)聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、上海證券交易所或東京證券交易所全面停止、暫停、限制或禁止股份或證券買賣；或(ii)有關部門宣佈於香港(由香港財政司司長及／或香港金融管理局或其他主管機關施行)、紐約(由美國聯邦政府或紐約州政府或其他主管機關實施)、日本、倫敦、歐盟(或其任何成員國)或中國或與本集團任何成員公司有關的任何其他司法權區的商業銀行活動全面停止，或任何特定司法權區的商業銀行活動或證券交收或結算服務出現重大中斷；或
- (e) 由或對特定司法權區以任何形式直接或間接實施經濟制裁；或
- (f) (i)任何特定司法權區的稅務或外匯管制(或實施任何外匯管制)、貨幣匯率或外商投資法律出現任何變動或涉及預期變動的發展；或(ii)任何特定司法權區發生對股份投資造成不利影響的任何變動或涉及預期變動的發展；或



---

## 包 銷

---

- (g) 本招股章程「風險因素」一節所載任何風險有任何變動或涉及預期變動的發展或出現任何該等風險；或
- (h) 本公司、本集團任何成員公司或任何保證人(定義見包銷協議)面臨或遭提出任何訴訟或申索；或
- (i) 任何董事被控以可公訴罪行，或因法律的實施而被禁止或因其他理由不符合資格參與管理任何公司；或
- (j) 本公司主席或行政總裁或財務總監離職；或
- (k) 任何政府、監管或政治機關或組織對董事(按其董事身份)展開任何行動，或任何政府、監管或政治機構或組織宣佈有意採取任何上述行動；或
- (l) 本公司、本集團任何成員公司或任何保證人違反公司條例、創業板上市規則的任何條文或任何其他法律；或
- (m) 政府或監管機構不論以任何原因禁止本公司根據配售條款配發或發售配售股份；或
- (n) 本招股章程(及／或就提呈配售股份所用的任何其他文件)或配售的任何方面違反創業板上市規則或任何其他法律；或
- (o) 本公司根據公司條例或創業板上市規則刊發或須刊發本招股章程(或就提呈配售股份所用的任何其他文件)的補充或修訂文件；或
- (p) 任何債權人對本公司或本集團任何成員公司的任何債務或本公司或本集團任何成員公司於指定到期日前須負責的任何債務提出有效還款或付款要求；或

---

## 包 銷

---

- (q) 本公司或本集團任何成員公司蒙受任何損失或損害(不論因任何原因導致，亦不論是否購買任何保險或可向任何人士索償)；或
- (r) 提出有關本公司或本集團任何成員公司清盤或清算的呈請或命令，或本公司或本集團任何成員公司與其債權人作出任何債務重整或安排或訂立安排計劃，或就本公司或本集團任何成員公司的清盤通過任何決議案，或臨時清算人、接管人或管理人獲委任接管本公司或本集團任何成員公司的全部或部分資產或業務，或發生任何有關本公司或本集團任何成員公司的類似事件，

而在各情況或整體情況下，獨家牽頭經辦人全權酌情認為：(1)現時或將會或可能對本公司或本集團或本集團任何成員公司的資產、業務、經營業績、前景、股東權益、地位或狀況、財務或其他方面具有或造成重大不利影響；或(2)已經或將會或可能對配售能否順利進行造成重大不利影響；或(3)導致或將會導致或可能導致繼續按發售文件擬定的條款及方式進行或交付發售股份對配售而言為不可行、不明智或不適宜；或(4)已經或將會或可能導致包銷協議任何部分(包括包銷)及／或配售不能如期履行或執行。

### 承諾

根據包銷協議，在未經獨家牽頭經辦人事先書面同意前，且除非根據創業板上市規則的規定，除根據配售(包括根據發售量調整權獲行使而發行的額外股份)、紅股發行、根據購股權計劃授出任何購股權或因行使根據購股權計劃授出的任何購股權而發行的股份外，本公司已向獨家保薦人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人及包銷商承諾並與其訂立契諾，承諾本公司將不會，而各控股股東及執行董事將向獨家保薦人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人及包銷商承諾其將促使本公司將不會：

- (a) 由包銷協議日期起計直至上市日期起滿六個月之日(包括該日)止期間(「首六個月期間」)內任何時間，提呈、接納認購、質押、出借、轉讓、抵押、押記、配發、發行、出售、訂約配發、發行或出售、出售任何期權或訂約購買、購買任何期權或訂約出售、授出或同意授出任何期權、權利或認股權證，以購買或認購、出借

---

## 包 銷

---

或以其他方式直接或間接轉讓或出售或購回本公司或其任何附屬公司任何股本或其他證券或任何相關權益(包括但不限於可換股或可行使或可交換或代表權利可收取該等股本或證券或當中任何權益的證券，或與本公司或其任何附屬公司股份有關的任何衍生工具(作為相關證券))；或

- (b) 訂立任何掉期或其他安排可向其他人轉讓(全部或部分)該等股本或證券或當中任何權益的擁有權的任何經濟後果；或
- (c) 訂立與上文(a)及(b)段所述任何交易具有相同經濟效果的任何交易；或
- (d) 由首六個月期間屆滿日期起六個月期間(「第二個六個月期間」)內任何時間進行上文(a)、(b)及(c)段所述任何交易，或同意或訂約或公開公佈有意訂立相關交易，致使控股股東不再為本公司的控股股東(定義見創業板上市規則)，

而不論任何上述交易是否以交付股本或其他證券、以現金或其他方式結算，亦不論有否公開披露本公司將會或可能進行任何上述交易。

倘本公司於第二個六個月期間進行上文(a)、(b)及(c)分段所述任何交易(無論該交易是否將於上述期間完成)，其將採取所有合理措施以確保任何該等交易、協議或(視乎情況而定)公佈或本公司的其他行為將不會導致本公司證券產生無序或虛假市場。

控股股東已向本公司、獨家保薦人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人及包銷商承諾並與其訂立契諾，在未經獨家牽頭經辦人事先書面同意前，除非根據創業板上市規則的規定，其將不會並將促使其相關登記持有人、聯繫人及由其控制的公司及任何代理人或以信託形式代其持有的受託人不會：

- (a) 於首六個月期間內任何時間(i)提呈、抵押、押記、出售、訂約出售、出售任何期權或訂約購買、購買任何期權或訂約出售、授出或同意授出任何期權、權利或認股權證，以購買或認購、出借或以其他方式直接或間接轉讓或出售本公司任何股本或其他證券或任何相關權益(包括但不限於可換股或可行使或可交換或代表權利可收取任何該等股份或證券的任何證券)；或(ii)訂立任何掉期或其他安排可向其他

---

## 包 銷

---

人轉讓(全部或部分)本公司任何股份或其他證券或任何相關權益的擁有權的任何經濟後果(不論任何上述交易是否以交付股份或其他證券、以現金或其他方式結算)；或(iii)同意(有條件或無條件)訂立或實行與上文(i)及(ii)分段所述任何交易具有相同經濟效果的任何交易；或(iv)宣佈有意訂立或實行上文(i)、(ii)及(iii)分段所述任何交易；

- (b) 於第二個六個月期間內任何時間，出售或訂立任何協議出售本公司任何股份或其他證券或由其或其任何聯營公司或由其控制公司或以信託方式就其持有的代理人或受託人持有的任何相關權益，或以其他方式就其設立任何期權、權利、權益或產權負擔，以致其緊隨有關出售或行使或執行有關期權、權利、權益或產權負擔後，控股股東不再成為本公司的控股股東(定義見創業板上市規則)，

且倘其於第二個六個月期間訂立上文(a)分段所述任何交易(無論該交易是否將於上述期間完成)，其將採取所有合理措施確保任何該等交易、協議或(視情況而定)公佈將不會導致本公司證券產生無序或虛假市場。

控股股東已向本公司、獨家保薦人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人、包銷商及聯交所進一步承諾並與其訂立契諾：

- (a) 其若根據創業板上市規則第13.18(1)條或根據創業板上市規則第13.18(4)條獲聯交所授予的任何權利或豁免，於首六個月期間及第二個六個月期間的任何時候抵押或押記其於本公司任何股份或其他證券的任何直接或間接權益，其須隨後立即通知本公司、獨家保薦人、獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人，披露創業板上市規則第17.43(1)至(4)條規定的資料；及
- (b) 其若如上文(a)分段所述抵押或押記其於本公司股份或其他證券的任何權益，而倘於其後知悉承押人或承押記人已出售或擬出售該等權益及受影響的本公司股份或其他證券數目，其須立即通知本公司、獨家保薦人、獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人。

本公司獲控股股東知會上述事宜(如有)後，亦將盡快通知聯交所，並在接獲控股股東的通知後，盡快根據創業板上市規則以公佈方式披露該等事宜。

---

## 包 銷

---

本公司、控股股東及執行董事已同意就包銷商可能蒙受的若干損失作出彌償保證，包括因彼等履行包銷協議項下的責任及本公司、控股股東或執行董事違反包銷協議所產生的損失。

### 費用、佣金及開支

根據包銷協議，配售股份現在本招股章程的條款及條件規限下按配售價每股2.60港元至2.68港元提呈以供認購。包銷商將收取全部配售股份總配售價(包括根據發售量調整權獲行使而可能發行的額外股份)的2.63%作為包銷佣金(將由本公司支付)。我們亦可根據配售全權酌情從本公司提呈發售的配售股份向包銷商支付額外獎勵費用。

假設配售價為2.64港元(即所述配售價範圍的中位數)，有關配售及上市的包銷佣金、費用及開支總額(包括創業板上市費用、證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用及印刷費)估計為約人民幣49.1百萬元(約61.4百萬港元)，當中約人民幣33.4百萬元於往績記錄期中產生，而約人民幣15.7百萬元預期將於截至二零一五年六月三十日止年度產生。本公司已向獨家保薦人支付380,000美元的保薦人費用。

### 獨家保薦人的權益

除包銷協議所規定者外，獨家保薦人或其任何緊密聯繫人概無因配售而於本公司或本集團任何其他成員公司的任何證券中擁有任何權益(包括認購該等證券的權利)。

獨家保薦人或其任何緊密聯繫人除以下各項外，概無因配售成功進行而將取得任何重大利益：

- (a) 根據包銷協議負上包銷責任；
- (b) 根據包銷協議獨家保薦人(作為配售包銷商)獲支付包銷佣金；
- (c) 獨家保薦人(作為配售的保薦人)獲支付保薦人費用；
- (d) 獨家保薦人(作為本集團合規顧問)於上市時獲支付服務費；

---

## 包 銷

---

- (e) 獨家保薦人的若干緊密聯繫人(其日常及一般業務範圍涉及買賣及處理證券)可能於本公司在創業板上市後，自買賣及處置本公司證券，或就此提供保證金融資或買賣本公司證券或持有本公司證券以作投資用途而賺取佣金。

獨家保薦人的董事及僱員概無於本公司或本集團旗下任何其他公司出任董事職務。

---

## 配售的架構及條件

---

### 配售價

配售價將不超過每股配售股份2.68港元，且預期不會低於每股配售股份2.60港元。認購人於認購股份時須繳付配售價另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。假設配售價為每股2.68港元或2.60港元(分別為指示性配售價範圍的上限及下限)，投資者須就每手買賣單位1,000股股份支付2,680港元及2,600港元。

配售價將按預期由本公司與獨家牽頭經辦人於定價日訂立的定價協議釐定，而定價日預期為二零一五年一月十二日或前後，惟無論如何不遲於二零一五年一月十四日。倘本公司與獨家牽頭經辦人未能於二零一五年一月十四日就配售價達成協議，則配售將不會成為無條件並將告失效。

配售股份的有意投資者謹請注意將於定價日期釐定的配售價可能(但現時並不預期)低於本招股章程所載的指示性配售價範圍。

所釐定的配售價及配售的踴躍程度及配售股份的分配基準將於二零一五年一月十五日上午九時正或之前於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.oriental-university-city.com](http://www.oriental-university-city.com) 公佈。

### 配售

配售包括本公司有條件提呈發售的45,000,000股配售股份。本公司初步提呈45,000,000股新股份，以供香港及除美國以外的世界其他地方的專業、機構及／或其他投資者認購及／或以私人配售方式向其出售。配售股份將佔緊隨配售及紅股發行完成後本公司經擴大已發行股本的25%。

根據配售，預期包銷商或彼等提名的銷售代理(代表本公司)將按配售價(另加1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費)向香港及除美國以外的世界其他地方的經選定專業、機構及／或其他投資者有條件配售配售股份。專業、機構或其他投資者一般包括經紀、交易商、高資產值人士及其日常業務涉及買賣及投資股份及其他證券的公司(包括基金經理)。

---

## 配售的架構及條件

---

### 分配基準

配售股份的分配將取決於多項因素，包括需求程度及時間，以及是否預期有關投資者將於上市後購入更多股份或持有或出售股份。是項分配旨在透過分銷配售股份以達致擁有鞏固的專業及機構股東的基礎，對本公司及股東整體有利。具體而言，配售股份將根據創業板上市規則第11.23(8)條分配，即於上市時公眾所持股份的不超過50%將由三大公眾股東擁有。除非已披露最終受益人的名稱，否則不得向代理人公司分配配售股份。概無任何人士會在配售股份的分配中獲得任何優先待遇。

配售須受本節「配售的條件」分節所列的條件所規限。

### 發售量調整權

獨家牽頭經辦人及包銷商可行使發售量調整權，以補足配售項下的超額分配。根據發售量調整權，本公司可能須按配售價配發及發行最多合共6,750,000股額外股份，相當於配售項下初步可供認購配售股份的15%。發售量調整權僅可於二零一五年一月十四日或之前行使，否則將告失效。因發售量調整權獲行使而將予發行的股份，將不會用作穩定價格目的且不受香港法例第571W章證券及期貨(穩定價格)規則所規限。

倘發售量調整權獲悉數行使，額外配售股份將佔完成紅股發行、配售及行使發售量調整權後本公司經擴大已發行股本約3.6%，惟並未計及因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份。

倘發售量調整權獲悉數行使(假設配售價為每股股份2.64港元(即配售價範圍的中位數))，則我們將收取的額外所得款項淨額估計約為17.3百萬港元。我們擬將該等額外所得款項淨額用作興建新宿舍。本公司將於結果公佈中披露發售量調整權有否獲行使。



---

## 配售的架構及條件

---

### 配售的條件

配售須達成下列條件後方獲接納，其中包括：

- (a) 聯交所上市科批准本招股章程所述已發行及將予發行股份(包括根據紅股發行及因行使發售量調整權及因行使根據購股權計劃可予授出的購股權而須予發行的任何股份)；
- (b) 包銷商根據包銷協議的責任成為無條件(包括(倘有關)由於獨家保薦人、獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人豁免任何條件)及包銷協議未有根據其條款或其他條件於上市日期上午八時正(香港時間)前終止。包銷協議的詳情、其條件及終止理由載列於本招股章程「包銷」一節；及
- (c) 本公司與獨家牽頭經辦人訂立的定價協議將於定價日或之前訂立。

配售的完成視乎(其中包括)配售成為無條件及並無根據其各自條款予以終止而定。

倘該等條件在指定時間及日期前未獲達成或獲獨家牽頭經辦人豁免，則配售將告失效，並會即時通知聯交所。本公司將於配售失效後一下個營業日在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.oriental-university-city.com](http://www.oriental-university-city.com))刊發配售失效通告。

### 股份開始買賣

預期股份將於二零一五年一月十六日(星期五)開始在創業板買賣。股份將以每手1,000股股份作為買賣單位進行買賣。

### 股份將合資格納入中央結算系統

本公司已向聯交所申請批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份上市及買賣。倘聯交所批准股份上市及買賣，而本公司亦符合香港結算的證券收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始在聯交所買賣當日或(於突發情況下)香港結算所選擇

---

## 配售的架構及條件

---

的任何其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行交收。

本公司已作出一切必需安排以使股份獲准納入中央結算系統。

在中央結算系統進行的一切活動均須依據不時有效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。有關該等結算安排的詳情及該等安排將如何影響投資者的權利及權益，投資者務請徵求其股票經紀或其他專業顧問的意見。

以下為本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，並以本公司董事及獨家保薦人及獨家牽頭經辦人為收件人。



羅兵咸永道

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 貴公司於二零一四年十二月三十一日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

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。

## 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>

## 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>

## 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。

## 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>



## 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

## 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。

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> .....	<u>977,277</u>	<u>137,924</u>	<u>1,115,201</u>
<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> .....	<u>640,157</u>	<u>132,473</u>	<u>772,630</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債 .....	—	1,332	1,332
<b>流動負債</b>			
即期所得稅負債 .....	95,548	—	95,548
客戶墊款 .....	1,075	—	1,075
借款 .....	116,536	—	116,536
貿易及其他應付款項 .....	123,961	4,119	128,080
<b>負債總額</b> .....	<u>337,120</u>	<u>5,451</u>	<u>342,571</u>
<b>權益及負債總額</b> .....	<u>977,277</u>	<u>137,924</u>	<u>1,115,201</u>

\* 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。

- (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>



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>

## 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。

(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

(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>

## 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。

## 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>

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。



## 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
	<u>47,363</u>	<u>50,563</u>

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0.10港元的股份(附註(c)) .....	<u>1,199,900,000</u>	<u>119,990,000</u>
於二零一三年六月三十日 每股面值0.10港元的普通股 .....	<u>1,200,000,000</u>	<u>120,000,000</u>
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)) .....	<u>—</u>	<u>—</u>

	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。

## 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>

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>

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
	<u>6,808</u>	<u>3,083</u>

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



## (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))。

## 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。

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

二零一四年十二月三十一日

以下資料並不構成本招股章程附錄一所載本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(執業會計師)所編製的會計師報告的一部分，並僅為參考用途而載入。未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載的「會計師報告」一併閱讀。

### A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

以下根據《創業板上市規則》第7.31條編製的本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅作說明用途，載於下文旨在說明配售對於二零一四年六月三十日本公司權益持有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如配售已於二零一四年六月三十日進行(假設發售量調整權並無獲行使)。

編製此未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅作說明用途，且由於其假設性質，未必可真實反映本集團於二零一四年六月三十日或配售之後任何日後日期的綜合有形資產淨值。未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃根據本招股章程附錄一所載本集團會計師報告載列的本集團於二零一四年六月三十日的綜合資產淨值編製，並已作出下文所述調整。未經審核備考經調整有形資產淨值報表並非會計師報告的一部分。

	截至 二零一四年 六月三十日 本公司股東 應佔本集團 經審核綜合 有形資產 淨值 <sup>(1)</sup>	估計配售 所得款項 淨額 <sup>(2)</sup>	截至 二零一四年 六月三十日 本公司股東 應佔未經 審核備考 經調整綜合 有形資產淨值	未經審核備考經調整 每股有形資產 淨值 <sup>(3)</sup>	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣	港元
按指示性配售價下限每股					
股份2.60港元計算 .....	803,264	70,714	873,978	4.86	6.07
按指示性配售價上限每股					
股份2.68港元計算 .....	803,264	73,594	876,858	4.87	6.09

附註：

- (1) 於二零一四年六月三十日本公司權益持有人應佔經審核綜合有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，乃根據於二零一四年六月三十日本公司權益持有人應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣803,264,000元計算，且並無就無形資產作出調整，因為本集團並無無形資產。
- (2) 估計配售所得款項淨額乃根據指示性配售價每股2.60港元或2.68港元（經扣除本公司應付的估計包銷費及其他相關開支後）計算，且並無計及因發售量調整權獲行使而可能發行的任何股份。
- (3) 未經審核備考每股有形資產淨值乃經作出上段所述調整後，按已發行180,000,000股股份為基準計算（假設配售已於二零一四年六月三十日完成），惟並無計及因購股權計劃及發售量調整權獲行使而可能發行之任何股份，或本公司根據本招股章程「股本」一節所述發行股份的一般授權及購回股份的一般授權可能配發及發行或購回的任何股份。未經審核備考經調整每股有形資產淨值按1.00港元兌人民幣0.8元的匯率由人民幣兌換為港元，僅作說明用途。
- (4) 概無作出調整以反映本集團於二零一四年六月三十日後的任何經營業績或所訂立的其他交易。

**B. 申報會計師就未經審核備考財務資料的報告**

以下為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，以供載入本招股章程。



羅兵咸永道

**獨立申報會計師就編製招股章程內未經審核備考財務資料的鑑證報告**

致東方大學城控股(香港)有限公司列位董事

本所已對董事就東方大學城控股(香港)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)編製的未經審核備考財務資料(僅供說明用途)完成鑑證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就建議配售 貴公司股份(「配售」)而於二零一四年十二月三十一日刊發的招股章程附錄二「未經審核備考經調整有形資產淨值」一節第II-1至II-2頁內所載 貴集團於二零一四年六月三十日的未經審核備考經調整有形資產淨值報表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料的適用標準載於第II-1至II-2頁的附註。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明配售對 貴集團的財務資料的影響，猶如配售已於二零一四年六月三十日進行。作為此過程的一部分，董事從 貴集團截至二零一四年六月三十日止年度的財務報表(已就其刊發會計師報告)中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料。

**董事對未經審核備考財務資料的責任**

董事負責根據香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)第7.31段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

### 申報會計師的責任

本所的責任是根據創業板上市規則第7.31(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對本所就編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日期的收件人負責外，概不承擔任何責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行工作。該準則要求申報會計師遵守職業道德規範，計劃和實施程序以對董事是否根據創業板上市規則第7.31段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理保證。

就此工作而言，本所沒有責任更新或重新出具就編製未經審核備考財務資料時所使用的任何歷史財務資料發出的任何報告或意見，且在此工作過程中，本所亦無對編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載於招股章程中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為作說明而選擇的較早日期發生或進行。因此，本所並不對配售於二零一四年六月三十日的實際結果是否如同呈報般發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當編製的合理鑑證工作，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並就以下事項取得充分適當的證據：

- 相關備考調整是否對該等標準造成適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關工作情況的瞭解。

此工作也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

本所相信，本所取得的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據創業板上市規則第7.31(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一四年十二月三十一日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團物業權益於二零一四年十月三十一日的估值意見所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。

香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

### 估值指示、目的及日期

吾等謹遵照閣下指示對東方大學城控股(香港)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有權益的物業進行估值(更多詳情載於估值證書)，吾等確認已視察該等物業、作出相關查詢並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零一四年十月三十一日(「估值日期」)的價值的意見。

### 市值的定義

吾等對各項物業的估值指其市值。按照香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》(二零一二年版)所下定義，市值是指「一項資產或負債經適當市場推銷後，於估值日期由自願買方與自願賣方在知情、審慎及非強迫的情況下，按公平原則進行交易的估計金額」。

### 估值基準及假設

對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司刊發的香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第八章以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》(二零一二年版)所載的規定。

吾等的估值並不包括因特殊條款或情況(例如不尋常融資、售後租回安排、任何與該銷售有關的人士所授出的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素)所引致估計價格上升或下跌。

吾等對位於中國的該等物業進行估值時，除另有說明外，乃假設在支付象徵式年度土地使用費後，已獲授有關該等物業於其各自指定年期內的可轉讓土地使用權，而任何應付讓金亦已悉數繳付。吾等依賴 貴集團及其法律顧問競天公誠律師事務所就各項物業的業權及 貴集團於各項物業的權益所提供的資料及所發表的意見。吾等對該等物業進行估值時，乃假設 貴集團擁有各項物業的可強制執行業權，並於整段未屆滿的相關獲批土地使用年期內，有權在自由及不受干擾的情況下使用、佔用或轉讓該等物業。

就位於中國的物業而言，根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要證書、批文及牌照的授出狀況，載於各估值證書的附註。

吾等的估值並無考慮該等物業的任何費用、按揭或所欠負的款項，或在銷售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶任何可影響其價值的嚴苛產權負擔、限制及支銷。

### 估值方法

在對第一類及第二類 貴集團於中國分別持有及佔用及持作投資的物業進行估值時，吾等已採用收入法，該方法以資本化源自現有租約的租金收入淨額為基準，並就該物業潛在的復歸收入作出適當撥備或參考可資比較市場交易。



在對第三類 貴集團於中國租賃的物業進行估值時，吾等認為該物業並無商業價值，主要是由於有關物業不得轉讓及分租或缺乏可觀租金溢利。

#### 資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關物業業權的文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以確定是否有任何修訂並未於交予吾等的副本上反映。

吾等於估值時在頗大程度上依賴 貴集團就該等中國物業所提供的資料並接納 貴集團對有關物業的意見，該等資料及意見有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、土地及建築物的識別資料、建築物竣工日期、車位數目、佔用詳情、地盤及建築面積、 貴集團應佔權益及其他一切相關事項。

估值證書所載尺寸、量度及面積乃基於吾等所獲提供資料，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑吾等獲 貴集團提供且對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。 貴集團亦向吾等表示， 貴集團所提供資料並無遺漏任何重大事實。

#### 業權調查

吾等已獲提供有關中國物業業權的文件摘要，但吾等並未就物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本核實所有權或核證吾等獲提供的副本可能並無載列的任何修訂。吾等亦無法確定中國物業業權，因此吾等依賴 貴集團所提供有關 貴集團中國物業權益的意見。

#### 實地視察

吾等於二零一四年七月已視察物業的外觀，在可能的情況下亦視察該等物業的內部狀況。吾等的視察由吾等的估值師雷偉全先生於二零一四年七月十一日進行。雷偉全先生為香港測量師學會專業會員及中國註冊房地產估值師。彼於中國物業估值方面擁有約20年的經驗。然而，吾等並無進行實地調查，以確定土壤狀況及設施是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求，且在建設期間不會有額外開支或延誤。吾等並無進行

結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無測試任何樓宇設施。除另有說明外，吾等未能對該等物業的地盤及建築面積作實地量度，而假設送交予吾等的文件所載的面積均為準確。

### 貨幣

除另有說明外，本報告所列吾等的全部估值金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港  
北角  
電氣道148號31樓  
東方大學城控股(香港)有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
高級董事  
陳家輝  
註冊專業測量師(產業測量組)  
中國註冊房地產估價師  
*MSc., M.H.K.I.S.*  
謹啟

二零一四年十二月三十一日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師(產業測量組)，於中國物業估值方面擁有逾27年經驗。

## 估值概要

## 第一類－ 貴集團於中國持有及佔用的物業

物業	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	於二零一四年 十月三十一日 現況下 貴集團 應佔的市值 人民幣
1. 中國河北省廊坊市 廊坊經濟及技術開發區 東方大學城 張衡路100號 第一層及第二層	5,032,000	99	4,981,680
第一類小計：	<u>5,032,000</u>		<u>4,981,680</u>

## 第二類－ 貴集團於中國持作投資的物業

物業	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	於二零一四年 十月三十一日 現況下 貴集團 應佔的市值 人民幣
2. 中國河北省廊坊市 廊坊經濟及技術開發區 東方大學城內 部份土地及房屋	824,626,000	99	816,379,740
第二類小計：	<u>824,626,000</u>		<u>816,379,740</u>

## 第三類－ 貴集團於中國租賃的物業

物業	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值  人民幣	貴集團 應佔權益  %	於二零一四年 十月三十一日 現況下 貴集團 應佔的市值  人民幣
3. 中國河北省廊坊市 廊坊經濟及技術開發區 東方大學城內一棟宿舍樓	無商業價值	99	無商業價值
第三類小計：	無商業價值		無商業價值
第一至三類總計：	<b>829,658,000</b>		<b>821,361,420</b>

## 估值證書

## 第一類一 貴集團於中國持有及佔用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值
1. 中國河北省 廊坊市 廊坊經濟及 技術開發區 東方大學城 張衡路 100號 第一層及 第二層	該大學校園於東方大學城內總地盤面積約487,270.00平方米的多幅相鄰土地上開發。  該校園包括於一九九九年至二零一四年期間落成的多棟1至6層高樓宇。  該物業包括一棟4層高樓宇第一層及第二層，總建築面積約為1,802.94平方米。  就該物業所持土地使用權於二零五三年七月十三日到期，作教育用途。	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	人民幣 5,032,000元  ( 貴集團應佔 99%權益： 人民幣 4,981,680元)

## 附註：

- (1) 根據廊坊市人民政府於二零零七年十一月九日頒發的國有土地使用證第(2007)174號，該物業(總地盤面積約7,483.10平方米)的土地使用權已歸屬於廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司作教育用途，並於二零五三年七月十三日到期。
- (2) 根據廊坊市房地產管理局於二零零八年三月三日頒發的房屋所有權證第H4709號，該物業(總建築面積約3,605.87平方米)的房屋所有權已歸屬於廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司作辦公室用途。
- (3) 根據日期為二零一一年十月二十一日的營業執照第130000400003614號，廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣263,500,000元，經營期限為二零零七年十一月十四日至二零三八年一月二十九日。業務範圍包括物流管理、教育及文化商品批發、 貴集團所持教學樓、宿舍租賃活動以及配套服務。
- (4) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證及房屋所有權證屬合法、有效及可強制執行；
  - (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬於廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司；

- (iii) 廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；及
- (iv) 廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (5) 根據吾等獲提供的資料，業權狀況及獲授重要批文及許可證情況如下：—
- |         |   |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證  | 有 |
| 營業執照    | 有 |

## 估值證書

## 第二類－ 貴集團於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值												
2. 中國 河北省 廊坊市 廊坊經濟及 技術開發區 東方大學 城內部份 土地及房屋	<p>該大學校園於東方大學城內總地盤面積約487,270.00平方米的多幅相鄰土地上開發。</p> <p>該校園包括於一九九九年至二零一四年期間落成的多棟1至6層高樓宇。</p> <p>該物業包括多棟商業樓宇、教學樓、宿舍及相關配套設施。</p> <p>該物業的總建築面積約為311,370.32平方米，詳情如下：</p>	<p>該物業其中部分已出租予多名租戶作為教學樓、宿舍及零售設施用途。</p> <p>該物業的其餘部分處於空置狀態。</p>	<p>人民幣 824,626,000元</p> <p>( 貴集團應佔 99%權益： 人民幣 816,379,740元)</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業樓宇</td> <td>46,111.51</td> </tr> <tr> <td>教學樓</td> <td>117,649.68</td> </tr> <tr> <td>宿舍</td> <td>144,490.43</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,118.70</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>311,370.32</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	商業樓宇	46,111.51	教學樓	117,649.68	宿舍	144,490.43	配套設施	3,118.70	總計	<u>311,370.32</u>		
用途	概約 建築面積 (平方米)														
商業樓宇	46,111.51														
教學樓	117,649.68														
宿舍	144,490.43														
配套設施	3,118.70														
總計	<u>311,370.32</u>														
	<p>就該物業所持土地使用權為期50年，作教育用途。詳情請參閱附註(1)。</p>														

附註：

- (1) 根據廊坊市人民政府頒發的17份國有土地使用證，該物業(總地盤面積約487,270.00平方米)的土地使用權已歸屬於廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司作教育用途，主要詳情如下：

編號	證書編號	頒發日期	土地用途	土地使用 年期屆滿日期	地盤面積	
					平方米	畝
1	(2007) 174	二零零七年十一月九日	教育	二零五三年七月十三日	7,483.10	11.22
2	(2012) 079	二零一二年六月十五日	教育	二零五零年十月九日	48,566.60	72.85
3	(2012) 082	二零一二年六月十五日	教育	二零五零年十月九日	62,037.10	93.06
4	(2012) 129	二零一二年八月八日	教育	二零五零年十月九日	1,129.30	1.69
5	(2012) 130	二零一二年八月八日	教育	二零四九年十月二十日	89,700.50	134.55
6	(2012) 131	二零一二年八月八日	教育	二零五三年七月十三日	47,634.30	71.45
7	(2012) 132	二零一二年八月八日	教育	二零五三年十月十二日	64,431.70	96.65
8	(2012) 133	二零一二年八月八日	教育	二零四九年十月二十日	73,421.80	110.13
9	(2012) 134	二零一二年八月八日	教育	二零五零年三月二十七日	15,372.40	23.06
10	(2012) 135	二零一二年八月八日	教育	二零五零年十月九日	10,888.70	16.33
11	(2012) 136	二零一二年八月八日	教育	二零五零年三月二十七日	3,537.50	5.31
12	(2013) 070	二零一三年八月十六日	教育科研	二零五零年十月九日	43,069.10	64.60
13	(2013) 071	二零一三年八月十六日	教育科研	二零五零年十月九日	2,554.40	3.83
14	(2013) 072	二零一三年八月十六日	教育科研	二零四九年十月二十日	1,281.80	1.92
15	(2013) 073	二零一三年八月十六日	教育科研	二零五四年四月五日	3,150.00	4.72
16	(2013) 074	二零一三年八月十六日	教育科研	二零五三年七月十三日	6,659.10	9.99
17	(2013) 075	二零一三年八月十六日	教育科研	二零四九年十月二十日	6,352.60	9.53
<b>總計：</b>					<b>487,270.00</b>	<b>730.90</b>

- (2) 根據廊坊市房地產管理局頒發的所有55份房屋所有權證，該物業(總建築面積約291,395.95平方米)的房屋所有權已歸屬於廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司，主要詳情如下：

編號	證書編號	頒發日期	樓層	用途	建築面積
					平方米
1	H4709	二零零八年三月三日	4	辦公室	3,605.87
2	H5448	二零一二年九月十四日	5	教學樓	10,828.31
3	H5449	二零一二年九月十四日	4	教學樓	3,486.54
4	H5450	二零一二年九月十四日	4	教學樓	3,482.04
5	H5451	二零一二年九月十四日	5	教學樓	8,712.63



編號	證書編號	頒發日期	樓層	用途	建築面積 平方米
6	H5452	二零一二年九月十四日	4	食堂	3,981.31
7	H5453	二零一二年九月十四日	3	食堂	3,697.83
8	H5454	二零一二年九月十四日	1	配電室	233.03
9	H5455	二零一二年九月十四日	1	泵房	31.83
10	H5456	二零一二年九月十四日	5	教學樓	10,815.26
11	H5457	二零一二年九月十四日	5	教學樓	10,813.29
12	H5458	二零一二年九月十四日	5	教學樓	10,825.10
13	H5459	二零一二年九月十四日	5	教學樓	8,679.22
14	H5460	二零一二年九月十四日	5	教學樓	8,707.27
15	H5461	二零一二年九月十四日	5	教學樓	8,664.21
16	H5462	二零一二年九月十四日	3	食堂	3,711.26
17	H5463	二零一二年九月十四日	4	食堂	3,979.40
18	H5464	二零一二年九月十四日	3	食堂	3,711.26
19	H5465	二零一二年九月十四日	4	實驗樓	8,892.21
20	H5466	二零一二年九月十四日	5	宿舍	5,922.35
21	H5467	二零一二年九月十四日	5	宿舍	3,490.29
22	H5468	二零一二年九月十四日	5	宿舍	2,869.36
23	H5469	二零一二年九月十四日	5	宿舍	5,914.93
24	H5470	二零一二年九月十四日	4	教學樓	9,701.58
25	H5471	二零一二年九月十四日	4	教學樓	9,707.45
26	H5472	二零一二年九月十四日	4	教學樓	6,133.19
27	H5473	二零一二年九月十四日	4	教學樓	9,691.54
28	H5474	二零一二年九月十四日	4	教學樓	9,688.86
29	H5475	二零一二年九月十四日	4	教學樓	9,724.49
30	H5476	二零一二年九月十四日	1	配套設施	196.97
31	H5477	二零一二年九月十四日	1	配套設施	56.86
32	H5478	二零一二年九月十四日	5	宿舍	8,459.02
33	H5479	二零一二年九月十四日	5	宿舍	8,827.81
34	H5480	二零一二年九月十四日	5	宿舍	2,864.18
35	H5481	二零一二年九月十四日	5	宿舍	2,867.51
36	H5482	二零一二年九月十四日	5	宿舍	6,529.40
37	H5483	二零一二年九月十四日	5	宿舍	6,545.20
38	H5484	二零一二年九月十四日	5	宿舍	6,514.05
39	H5485	二零一二年九月十四日	5	宿舍	6,518.70
40	H5486	二零一二年九月十四日	5	宿舍	6,310.15
41	H5487	二零一二年九月十四日	5	宿舍	6,310.15
42	H5488	二零一二年九月十四日	5	宿舍	6,310.15
43	H5489	二零一二年九月十四日	5	宿舍	6,310.15
44	H5491	二零一二年九月十四日	1	配電室	232.81
45	H5492	二零一二年九月十四日	5	銷售中心	19,645.49
46	H5886	二零一三年十月十六日	1	配電室	268.44
47	H5887	二零一三年十月十六日	1	泵房	31.64
48	H5888	二零一三年十月十六日	3	食堂	3,779.09
49	H5889	二零一三年十月十六日	1	其他	1,209.93
50	H5890	二零一三年十月十六日	1	泵房	31.90

編號	證書編號	頒發日期	樓層	用途	建築面積 平方米
51	H5891	二零一三年十月十六日	1	配電室	215.01
52	H5892	二零一三年十月十六日	1	配電室	264.40
53	H5893	二零一三年十月十六日	1	其他	263.87
54	H5894	二零一三年十月十六日	3	宿舍	1,049.15
55	H5895	二零一三年十月十六日	1	公廁	82.01
總計：					291,395.95

如 貴集團告知，上述證書編號H5470、H5471及H5473的3棟樓宇已由教學樓改成宿舍。

- (3) 根據廊坊經濟技術開發區規劃建設分局頒發的建築工程規劃許可證(編號131001201300035)，位於東方大學城的建築工程(總規劃建築面積為26,900.54平方米)符合城市規劃規定並已獲批准。
- (4) 根據於二零一四年一月二十日頒發的建築工程施工許可證第131000S141010101號，5棟宿舍樓(總建築面積21,777.31平方米)符合施工規定並已獲批准。
- (5) 根據日期為二零一四年十月十六日的回覆函第(2014)34號，5棟宿舍樓已作落成驗收。
- (6) 根據日期為二零一一年十月二十一日的營業執照第130000400003614號，廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣263,500,000元，經營期限為二零零七年十一月十四日至二零三八年一月二十九日。業務範圍包括物流管理、教育及文化商品批發、 貴集團所持教學樓、宿舍以及配套服務租賃活動。
- (7) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證及房屋所有權證屬合法、有效及可強制執行；
  - (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬於廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司；
  - (iii) 廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；及
  - (iv) 廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權。

(8) 根據吾等獲提供的資料，業權狀況及獲授重要批文及許可證情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
建築工程規劃許可證	有
營業執照	有
回覆函	有
營業執照	有

(9) 我們估值方法中所採用的主要假設如下：

用途	市場單位月租 每平方米人民幣元	資本化比率
商業	15	8.5%
教學	16至20	8.5%
宿舍	14至20	8.5%

吾等進行估值時乃參考該物業及同區內其他類似物業的多宗近期出租。該等主要零售出租的月租水平由約每平方米人民幣30元至每平方米人民幣150元不等。該等主要寫字樓出租的月租水平由約每平方米人民幣42元至每平方米人民幣60元不等。該等主要住宅出租的月租水平由約每平方米人民幣16元至每平方米人民幣20元不等。

吾等收集並分析了近期多宗店舖、寫字樓及住宅物業銷售交易的資料，得知該等交易所暗示零售、寫字樓及住宅物業的資本化比率一般為4%至7.5%。

吾等所假設的上述市場租金與上文所述該物業內及同區內其他類似物業近期的出租的租金一致。經考慮從分析吾等所收集可比較物業的銷售得出的資本化比率，上文所用的資本化比率屬合理。

## 估值證書

## 第三類－ 貴集團於中國租賃的物業

物業	概況及租賃詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值
3. 中國河北省 廊坊市 廊坊經濟及 技術開發區 東方大學 城內 一棟宿舍樓	<p data-bbox="443 595 1129 779">根據廊坊鳳河國際高爾夫俱樂部有限公司與廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司於二零一二年十月訂立的地 上建築交換使用協議及於二零一四年訂立的補充協議，訂約雙方同意於二零一二年十一月一日至二零一五年十月三十一日期間交換使用彼等的物業。</p> <p data-bbox="443 831 1129 936">廊坊鳳河國際高爾夫俱樂部有限公司獲准使用廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司所擁有的宿舍樓一期16號樓物業(總建築面積約6,310.15平方米)，租金為零。</p> <p data-bbox="443 987 1129 1093">廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司獲准使用廊坊鳳河國際高爾夫俱樂部有限公司所擁有的宿舍樓一期11號樓物業(總建築面積約6,310.15平方米)，租金為零。</p> <p data-bbox="443 1144 1129 1216">根據中國法律意見，廊坊鳳河國際高爾夫俱樂部有限公司已提供該物業的房屋所有權證並有權出租該物業。</p> <p data-bbox="443 1267 1129 1335">地上建築交換使用協議為有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值

本公司於二零一四年十二月十七日採納現有的組織章程細則。以下是組織章程細則之若干規定概要。

#### 資本之更改

根據細則第68條，本公司可不時以公司條例及當時生效及適用或影響本公司之每條其他條例(包括據此作出之附屬法例、法規或命令)(統稱「法規」)准許之任何一個或多個方式更改其資本。根據細則第68條作出之任何事情須以法規所規定之任何方式並在法規所施加條件之規限下作出(在適用之範圍內)，及(在不適用之範圍內)根據授權作出之決議案條款作出，及(在該決議案不適用之範圍內)以董事認為最合宜之方式作出。

提呈任何增設任何新股份之決議案之股東大會可指示首先向所有當時本公司股本中任何類別股份之持有人發售該等新股份或任何新股份，且與他們分別持有該類別股份數目成正比，或就發行及配發新股份訂定任何其他條文，而在並無作出任何有關指示或有關條文未能延伸適用之情況下，新股份須由董事處置，細則第7條亦將適用。

本公司可藉特別決議案，以符合法規及細則及創業板上市規則之條文之任何方式，減少其股本或任何其他不可分派儲備。

在法規、創業板上市規則及細則之條文規限下，董事會可按該等股份是須贖回或可由本公司或其持有人選擇贖回之條款發行任何股份，且董事會可釐定贖回股份之條款、條件及方式，而本公司可購買本公司股本中之任何類別本身股份(包括本公司發行之任何可贖回股份、認股權證或附帶權利可認購或購買本公司股份之其他證券)，而倘本公司購入其本身股份或認股權證或該等其他證券，本公司及董事均無須選擇按比例或以任何其他特定方式在相同類別股份或認股權證持有人之間或他們與任何其他類別股份或認股權證持有人之間或根據任何類別股份或認股權證所附股息權或資本權，購入股份或認股權證，惟倘屬購買可贖回股份，(a)如非經市場或以招標方式購回，則其股份購回之價格必須限定在某一最高價格；及(b)如以招標方式購回，則有關招標必須向所有持有本公司可贖回股份之股東一視同仁地發出。

### 類別權利之更改

如在任何時候，本公司股本拆分為不同類別股份，則附於任何類別股份之所有或任何特別權利或特權（除非該類別股份之發行條款另有規定），在公司條例之條文規限下，可在獲得該類別四分之三已發行股份（相當於該類別股份持有人之總投票權最少75%）之股份持有人書面同意下，或在獲得該類別（而非其他類別）股份持有人在另外召開之股東大會上通過之特別決議案認許下，予以變更或廢止。在法規及創業板上市規則規限下，組織章程細則所有關於本公司股東大會或會上之議事程序之條文經作出必要修訂後，適用於每次另外召開之股東大會，惟：

- (a) 任何有關會議（續會除外）所需法定人數須為兩名親身或委派代表出席並同時持有該類別股份持有人之總投票權最少三分之一之人士；
- (b) 續會所需法定人數須為一名持有該類別股份之人士或其受委代表；
- (c) 該類別股份持有人須於投票表決時就他們分別持有之每股該類別股份可投一票；  
及
- (d) 任何一名親身或委派代表出席之該類別股份持有人可要求進行投票表決。

### 股份之轉讓

在法規及細則之限制規限下，所有股份之轉讓須藉轉讓文書及以聯交所訂明之任何標準格式或以董事可能批准之任何其他格式經親筆簽立作實，或倘轉讓人或承讓人為結算所（或其代理人），則轉讓文書須經親筆簽立或機印簽署，或以董事會可能批准之其他格式以董事會可能不時批准之簽立方式簽立。轉讓文書須由轉讓人及承讓人雙方或各自之代表簽立，惟董事會可在其認為合適之任何情況下酌情決定豁免承讓人簽立轉讓文書。在無損上述規定之原則下，董事會亦可應轉讓人或承讓人之要求，議決全面接受或就特定情況接受機印簽署之轉讓文書。在承讓人名稱就有關股份載入本公司股東名冊之前，轉讓人仍視為有關股份之持有人。細則之規定並不妨礙董事認可承配人以若干其他人士為受益人而放棄任何股份配發或暫定配發。

董事會可在公司條例第151條規限下，全權酌情拒絕就任何股份(非繳足股款股份)轉讓予任何人士辦理登記，惟須為執行該等股份之抵押權益而進行之任何股份轉讓辦理登記。董事會不得辦理其已知悉屬未成年人士或精神上無行為能力或在其他方面在法律上無行為能力之人士承讓股份之登記，惟董事會沒有責任查明任何承讓人之年齡或其精神健全性。在轉讓予聯名持有人之情況下，除非承讓人數目不超過四名，否則董事會亦可拒絕辦理轉讓登記。

董事會亦可拒絕登記任何轉讓，除非：

- (a) 本公司就股份轉讓獲支付聯交所可能釐定須支付之最高金額或董事會可能不時規定之較低金額之費用；
- (b) 轉讓文書附有相關股份之股票，以及董事可能合理要求以表明轉讓人有權作出轉讓之其他證明，並送達本公司之註冊辦事處；
- (c) 董事會可能不時就防止因偽造而產生損失而施加之其他條件均已符合；
- (d) 轉讓文書僅涉及一(1)類股份；
- (e) 有關股份不附帶任何有利於本公司之留置權；及
- (f) 如適用，轉讓文書已正式及適當加蓋印花。

每份轉讓文書連同有待轉讓股份之股票以及董事會可能要求以證明轉讓人所有權或其轉讓股份權利之其他證據須送達本公司之註冊辦事處(或董事會可能就此目的而指定之其他地方)供登記之用。倘董事會拒絕登記轉讓，則須於轉讓書遞交予本公司日期後兩(2)個月內向轉讓人及承讓人發送拒絕通知。在轉讓人或承讓人要求下，董事必須在接獲該要求後之二十八(28)日內，將一份述明拒絕理由之陳述書送交轉讓人或承讓人(視情況而定)。所有已登記轉讓文書可由本公司保存，惟董事會可能拒絕登記之任何轉讓文書須(欺詐或涉嫌欺詐除外)於轉讓書遞交予本公司日期後兩(2)個月內，連同股票退還予遞交之人士。

## 股票

在公司條例及創業板上市規則規限下，股份或認股權證或債權證或代表本公司任何其他形式證券之每張證書，可在蓋有本公司法團印章下發行，而每當發行該等證書時，即須遵守細則第161至164條有關證書蓋印或簽立之條文。股票須註明涉及股份之數目及類別，及如有需要，其明確數目，以及其已繳金額，並可能採用董事會可能不時釐定之有關格式。倘於任何時候，本公司股本拆分為不同股份類別，則於當時發行之每張股票須遵守公司條例第179條，且概不得就超過一類股份發行證書。在公司條例第162至169條規限下，倘股票或認股權證污損、遺失或損毀，可在支付費用(如有，惟金額不得超逾聯交所不時允許之最高金額)後，按董事會認為合適之有關證據及彌償保證之條款(如有)補發。董事會亦可要求股東支付本公司於調查任何證據及編製董事會認為合適形式之彌償保證時產生之實付開支。

## 股東之投票

提呈大會表決之決議案須以投票方式表決，惟大會主席可真誠准許就純粹與程序或行政事宜有關之決議案以舉手表決。程序及行政事宜指(i)並無列入股東大會議程或本公司可能向其股東發出的任何補充通函者；及(ii)涉及主席維持會議有序進行的職責者及／或令會議事項獲適當有效處理，同時讓全體股東均有合理機會表達意見者。倘准許舉手表決，在宣佈舉手表決結果之前或之時，下述人士可要求以投票方式表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 最少三(3)名親身(或倘股東為法團，則由其正式授權代表)或委派代表出席且有權就決議案投票之股東；或
- (c) 任何一名或多名親身(或倘股東為法團，則由其正式授權代表)或委派代表出席且合共佔全體有權出席會議並於會上投票之股東之總投票權最少5%之股東。

任何委任代表文據可按任何通常或通用之格式，或按董事會可能批准之任何其他格式。



在組織章程細則及法規之條文及任何一個或多個類別股份當時附有投票權方面之任何特別權利或限制之規限下，於任何股東大會上，如以舉手方式表決，則每名親身或委派受委代表或正式授權代表出席之股東可投一(1)票，如按股數投票表決，則每名親身或委派代表出席之股東(屬個人)或根據公司條例第606或607條由正式授權代表或委派代表出席之股東(屬法團)，凡持有一股繳足股份可投一(1)票。進行按股數投票表決時，有權投一(1)票以上之人士無須使用他所有的票，或以同一方式投他使用的所有票。

凡屬股東之任何法團，可藉其董事或其他管治團體之決議案，授權其認為合適之人士作為其代表，出席本公司或任何類別股東之任何會議；如此獲授權之人士有權代其所代表之法團行使權力，該等權力與該法團假若是個人股東時本可行使之權力一樣。

在不損害細則第108條之一般性之原則下，倘證券及期貨條例或代替該條例之任何其他條例認可之結算所(「結算所」)(或其代理人)為本公司股東，則其(或視情況而定，其代理人)可授權其認為合適之人士於本公司任何股東大會或本公司任何類別股東之任何會議作為其代表或受委代表，惟倘超過一(1)名人士獲授權，則授權書或代表委任表格須註明每名獲授權人士所代表股份之數目及類別。根據組織章程細則之條文獲授權之人士有權代表其所代表之結算所(或其代理人)行使權利及權力，該等權利及權力與該結算所(或其代理人)假若是本公司之個人股東時本可行使之權利及權力一樣。

倘本公司知悉任何股東根據創業板上市規則須就本公司任何特定決議案放棄投票，或受限制僅可投票贊成或反對本公司任何特定決議案，則該股東或其代表在違反該規定或限制情況下所投之任何票數，將不予計算。

### 借款權力

董事會可行使本公司之一切權力，不受限制地及按其認為合適之條款為本公司借款，及將本公司之業務、財產(現時及將來)及未催繳股本或其中之任何部分予以按揭或押記，以及(在符合法規條文(如適用)之規定下)發行債券、債權證、債權股證、擔保及其他證券，不論是純粹為此等證券而發行，或是作為本公司或任何第三方之任何債項、債務或義務之保證而發行。

### 董事之資格

除非本公司股東藉普通決議案另行釐定，否則董事人數不得少於公司條例規定之最低人數，且董事人數不設上限。董事無須為本公司股東，且不得規定以持有任何股份作為任職資格，惟有權收取所有本公司股東大會及本公司任何類別股份持有人之所有個別會議之通知，並出席該等會議及於會上發言。

### 董事之委任、罷免及退任

於本公司每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一董事須輪值退任，惟可重選。如董事人數並非三(3)或三(3)的倍數，則最接近但不少於董事總數三分之一人數的董事須退任。倘董事人數少於三(3)人，則他們須全部退任。行將輪值退任的董事須為自上次獲選或獲股東委任(視情況而定)後任期最長的董事。倘多於一位董事於同一日獲選或獲股東委任(視情況而定)，他們可就須退任的人選達成協議。倘彼等未能達成協議，則須以抽籤決定須退任的人選。每位行將退任的董事應合資格重選連任。本公司並無規定董事到達任何年齡上限時必須退任。

董事會可委任任何人士為額外董事或填補臨時空缺，惟任何獲委任之人士僅須任職至本公司下一次股東大會結束為止(如屬填補臨時空缺)或至本公司下一屆股東週年大會為止(如屬增添董事會成員)，屆時將合資格膺選連任。

本公司可藉普通決議案罷免任期未滿之董事。

### 董事酬金

董事有權就其服務而以酬金方式獲得本公司在股東大會上不時釐定之款項，該款項(除非表決酬金之決議案另有指示)將按董事同意之比例及方式由各董事攤分，或如未能達成協議則由各董事平分，惟任何任職時間少於整段有關酬金期間之董事僅可按他任職之時間比例收取酬金。

凡擔任任何行政職務，或出任任何委員會成員或在其他情況下提供董事會認為屬該董事日常職責範圍以外之服務之董事，可收取董事會可能決定以薪金、佣金或其他方式支付之額外酬金。

董事會可向任何董事償還因往返董事會或董事會任何委員會會議或股東大會或在本公司業務中或就本公司業務而產生之一切合理開支。

### 董事之權益

董事可在本公司所發起之任何公司、或本公司以賣主、股東或其他身份於其中擁有權益之任何公司，出任或成為董事或其他高級人員，或在其他方面於該公司中擁有權益；除公司條例另有規定外，任何有關董事無須因他在該其他公司作為董事或高級人員，或因他於該其他公司擁有權益而獲得之任何酬金或利益，向本公司交代，惟本公司另有指示者則作別論。

董事除擔任董事職位外，亦可兼任本公司屬下其他職位或獲利之崗位（核數師職位除外），該兼任職位或崗位之任期（須符合法規之規定）及酬金（不論是以薪金、佣金、分享利潤或其他方式支付）及其他條款乃由董事會決定。在符合法規之規定下，董事或準董事並不因其董事職位而使他在任何該等其他職位或獲利之崗位之任期方面，或在作為賣主、購買人或其他身份方面，喪失與本公司訂約之資格；而任何此類合約，或本公司所訂立或代本公司所訂立而任何董事於其中以任何方式直接或間接擁有權益之任何合約或安排（不論該合約或安排是否與任何董事為其股東之任何人士、公司或合夥訂立），均不得因此而作為無效；如此訂約或如此擁有權益之任何董事，並無法律責任因他擔任該董事職位或因他如此建立之受信人關係，而就任何此類合約或安排中變現所得之任何溢利向本公司作出交代，惟該董事須立即根據公司條例及組織章程細則之條文規定及在該等條文所規限下，申報他擁有權益之任何合約或安排之權益性質。

在公司條例之規限下，如某董事或其任何緊密聯繫人或與該董事有關連之實體，在任何與本公司訂立之交易、安排或合約或建議交易、安排或合約中，以任何方式直接或間接地擁有權益，而該項交易、安排或合約對本公司之業務來說是重大的；而且該董事之權益或其緊密聯繫人之權益或與該董事有關連之實體之權益具相當分量，則董事須按照公司條例第536至538條及細則，申報其權益或其任何緊密聯繫人之權益或與其有關連之實體之權益之性質及範圍。董事根據細則第135(a)條申報在已訂立交易、安排或合約中擁有之權益必須在合理切實可行之範圍內盡快作出，而董事根據細則第135(a)條申報在建議交易、安排或合約中擁有之權益必須在本公司訂立交易、安排或合約前作出。

除組織章程細則另有規定外，董事及其緊密聯繫人不得就其所知其本身或其任何聯繫人或任何與其有關連之實體擁有重大權益之任何交易、合約、安排或任何其他建議或事宜之任何董事會決議案投票（亦不得計入法定人數），即使表決，其投票亦不予計算（就該決議案而言亦不得計入法定人數），惟此項禁止規定不適用於任何下列事宜：

- (a) 本公司就向下列人士提供任何抵押或彌償保證訂立之任何合約或安排：
  - (i) 就董事或其任何緊密聯繫人因應本公司或其任何附屬公司之要求或為本公司或其任何附屬公司之利益而借出之款項或引致或承擔之義務，而向董事或其聯繫人或任何與其有關連之實體提供；
  - (ii) 因應董事或其緊密聯繫人或任何與其有關連之實體（不論單獨或共同）按某項擔保或彌償保證或藉提供抵押而承擔有關本公司或其任何附屬公司債項或義務之全部或部分責任，而向第三者提供；
- (b) 有關發售本公司或本公司可能發起或擁有權益之任何其他公司股份、債權證或其他證券以供認購或購買，而董事或其緊密聯繫人或任何與其有關連之實體因參與有關發售之包銷或分包銷而擁有或可能擁有權益之任何合約、安排或建議；
- (c) 有關董事或其緊密聯繫人僅以高級人員或行政人員或股東身份直接或間接擁有其中權益，或董事或其緊密聯繫人實益擁有該公司股份權益之任何其他公司（前提是該董事或其任何緊密聯繫人並無合共實益擁有該公司（或其或其任何緊密聯繫人藉以獲得權益之任何第三間公司）任何類別已發行股份或投票權5%或以上權益）之任何合約、安排或建議；
- (d) 有關本公司或其附屬公司僱員福利之任何建議或安排，包括：
  - (i) 採納、修訂或實施任何涉及由本公司或為本公司或其附屬公司僱員之利益而發行或授出有關股份或其他證券之購股權，或可獲得股份或其他證券之有條件權利，而董事或其緊密聯繫人或任何與其有關連之實體可據此獲益之僱員股份計劃或任何股份獎勵或購股權計劃；或

- (ii) 採納、修訂或實施同時涉及本公司或其任何附屬公司之董事、其緊密聯繫人或任何與其有關連之實體及僱員之退休金或退休、身故或傷殘福利計劃，而任何董事或其聯繫人或任何與其有關連之實體並不獲提供任何與該計劃或基金有關之類別人士一般地未獲賦予之特權或利益；及
- (e) 董事或其緊密聯繫人或任何與其有關連之實體僅因其在本公司股份、債權證或其他證券中擁有權益，而與本公司股份、債權證或其他證券之其他持有人以同一方式在其中擁有權益之任何合約或安排。

## 股息

本公司可在股東大會上宣派股息，但任何股息均不得超過董事所建議之款額。

在不抵觸任何人憑股份所附有關於股息方面之特別權利而享有之權利(如有)下，所有股息之宣派及派付均須按照須就股份派付股息之該等股份所繳付或入賬列為已繳付之款額而作出，但在催繳股款之前就股份繳付或入賬列為已繳付之款額，就組織章程細則而言，不得視為就股份所繳付之款額。所有股息之分攤及派付均應按就該等股份在分發股息期間任何一段或多段時間內所繳付或入賬列為已繳付之款額之比例而作出；但如任何股份之發行條款規定該股份由某一日期起享有股息，該股份須據此而享有股息。

所有在成為應付後一(1)年無人認領之股息或紅利可由董事會為本公司之利益而投資或以其他方式運用，直至有人認領為止。任何在成為應付起計六(6)年後無人認領之股息或紅利將予沒收，並歸本公司所有。本公司就股份支付之任何未獲認領股息或其他本公司應付款項記存入獨立戶口，但本公司並不因此成為任何人士有關該等款項之受託人。

## 未能聯絡之股東

在不損害本公司權利之情況下，倘股息支票或股息單連續兩次未予提現，則本公司可停止以郵遞方式發送有關支票或股息單。然而，倘股息支票或股息單因未能送達收件人而被退回，則在第一次出現這種情況後，本公司即可行使權力停止發送股息支票或股息單。

倘出現以下情況，本公司可出售任何股份：

- (i) 於有關期間最少三次有關股份之股息或其他分派應予支付，而於該段期間內無人認領股息或分派；

- (ii) 本公司已根據創業板上市規則之規定以報章刊登廣告之方式發出其出售股份意圖之通知，並已知會聯交所此意圖，而該廣告自刊登日期後已屆滿三(3)個月期間，或聯交所可能允許之較短期間；及
- (iii) 於有關期間結束時，據本公司所知，本公司於有關期間內任何時間並無接獲任何有關該股東或因身故、破產或法律之施行而可享有該等股份之任何人士存在之消息。

就前述者而言，「有關期間」指上文第(ii)段所述廣告刊登日期前十二(12)年開始，至該段所述期間屆滿為止之期間。

### 賬目

董事會須根據公司條例安排備存妥善之賬簿，而賬簿須備存於本公司之註冊辦事處內，或在符合公司條例第374條之規定下，備存於董事會認為合適之其他一個或多個地點，並且須經常公開讓任何董事查閱。

在法規及細則第190條之規定規限下，有關報告文件或財務摘要報告之文本，須於會議舉行前不少於二十一(21)日交付或郵寄至本公司每名股東及債權證持有人之登記地址；或如屬聯名股東或債權證持有人(視情況而定)，則交付或郵寄至在適當股東名冊上就聯名持股排名最先者之登記地址。

### 通知

在法規及創業板上市規則之規限下，以及除另有明文述明者外，由任何人士根據細則發出或收取之任何通知、文件或其他資料必須是書面形式。召開董事會會議之通知則無須是書面形式。根據細則，以及在法規及創業板上市規則之規限下，任何書面通知、文件或其他資料可以印刷本、電子形式或電子方式發出，或於本公司網站上登載。

在符合法規及創業板上市規則之規限下，本公司向任何股東送達、交付或提供通知、文件或任何其他資料時，可派人親身送達，或以預付郵費(若股東之登記地址在香港境外地區，則預付空郵郵費)方式，以有關股東為收件人郵寄到其登記地址，或將其留於該地址並註明股東為收件人，或最少在香港流通之一份英文報章及一份中文報章刊登啟事。

## A. 本集團其他資料

### 1. 註冊成立

本公司於二零一二年六月十一日根據公司條例於香港註冊成立為一間有限公司。本公司的註冊辦事處位於香港北角電氣道148號31樓。本公司組織章程細則概要載於本招股章程附錄四「本公司組織章程概要」一節。

### 2. 股本變動

截至本公司註冊成立當日，其法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。隨香港法例第622章新公司條例於二零一四年三月三日生效後，本公司股份的面值已根據公司條例第135條獲取消。本公司股本自其註冊成立日期以來的變動載列如下。

- (a) 於本公司註冊成立後，10,000股股份均已發行及配發予萊佛士。
- (b) 於二零一二年十月二十五日，本公司當時的法定股本細分為100,000股當時每股面值0.10港元的股份，所有股份已發行及配發予萊佛士。
- (c) 於二零一二年十月二十五日，本公司當時的法定股本進一步增至120,000,000港元，分為1,200,000,000股當時每股面值0.10港元的股份，其中100,000股股份已全部發行及配發予萊佛士。
- (d) 於二零一四年二月二十八日，透過資本化欠付萊佛士的應付款項(相當於約人民幣331.9百萬元)的方式向萊佛士發行及配發100,000股股份。

緊隨配售完成後(惟不計及因發售量調整權獲行使而可能發行的任何股份)，本公司股本將包含180,000,000股悉數繳足或入賬列作悉數繳足的股份。

除上文所披露者及本節「唯一股東的書面決議案」分節中所述者外，自註冊成立以來，本公司的股本概無變動。

### 3. 唯一股東的書面決議案

根據本公司唯一股東於二零一二年八月三十日通過的書面決議案：

- (a) 我們批准及採納本公司的組織章程大綱及組織章程細則。

根據本公司唯一股東於二零一二年十月二十五日通過的書面決議案：

- (b) 將本公司當時的法定股本由10,000港元(按當時每股面值1.00港元分為10,000股股份)增加至120,000,000港元(按當時每股面值0.10港元分為1,200,000,000股股份)；
- (c) 在包銷協議所列有關日期或之前(i)聯交所上市科批准已發行股份、根據配售30,000,000股股份將予發行的股份及本招股章程所述將予發行的股份上市及買賣；及(ii)包銷商根據包銷協議須履行的責任成為無條件且包銷協議並無根據其條款或因其他理由而終止的各情況下：
- (i) 批准上述配售，並授權董事根據上述配售配發及發行新股份；
- (ii) 批准發售量調整權，並授權我們的董事配發及發行因發售量調整權獲行使而須予發行的股份；
- (iii) 待本公司當時的股份溢價賬因本公司根據上述配售發行30,000,000股股份而獲得進賬後，授權我們的董事將本公司當時的股份溢價賬進賬額8,980,000港元資本化，以按面值繳足89,800,000股股份，而該等股份將按比例配發及發行予截至董事將予釐定的有關日期的股東；
- (d) 給予董事一般無條件授權(包括作出將會或可能須要將予配發及發行股份的要約或協議或授出證券的權力)，以配發、發行及處置未發行股份(不包括根據供股或任何根據以股代息計劃或根據細則規定為代替全部或部分股份股息而配發及發行股



份的類似安排或其他類似安排，或根據本公司股東於股東大會授出的特別授權而發行的股份），惟該等未發行股份不得超過緊隨上述配售完成後已發行股份總數的20%，而此項授權的有效期限直至本公司下屆股東週年大會結束時，或根據細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會通過普通決議案撤銷或更改此項授權時（以最早者為準）為止；

- (e) 給予董事一般無條件授權以授權彼等行使本公司一切權力，在聯交所或本公司證券可能上市並獲證監會及聯交所就此認可的任何其他獲認可證券交易所購回相當於緊隨上述配售完成後已發行股份總數最高為10%，而此項授權的有效期限直至本公司下屆股東週年大會結束時，或根據細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會通過普通決議案撤銷或更改此項授權時（以最早者為準）為止；及
- (f) 擴大上文(d)段所述的一般無條件授權，在董事根據該一般授權可能配發或有條件或無條件同意將予配發的股份總數中，加入相當於本公司根據上文(e)段所述購回股份授權所購回的股份總數的數額。

根據本公司唯一股東於二零一四年十二月十七日通過的書面決議案：

- (g) 待(i)聯交所上市科批准已發行股份、根據配售將予發行的股份及本招股章程所述將予發行的股份上市及買賣；及(ii)包銷商於包銷協議下的責任成為無條件，且並無根據包銷協議的條款或因其他理由而終止後，在各情況下須於包銷協議指定的日期或之前：
  - (i) 批准配售及授權董事根據配售配發及發行新股份；

- (ii) 批准發售量調整權及授權董事行使發售量調整權並於發售量調整權獲行使時配發及發行可能須予發行的股份；
- (iii) 授權董事於截至二零一四年十二月十七日向股東發行及配發134,800,000股股份(未繳股份及入賬列為悉數繳足股份)；
- (h) 除因供股或任何以股代息計劃、規定根據細則以配發及發行股份代替全部或部分股息的同類安排或其他同類安排或根據本公司股東在股東大會授出的特定授權外，向董事授出一般無條件授權，以配發、發行及處置(包括訂立要約或協議的權力，或授出可能導致或可要求配發及發行股份的證券的權力)不超過緊隨配售完成後已發行股份總數20%的未發行股份，該授權將一直生效，直至本公司下屆股東週年大會結束，或細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿，或股東在股東大會以普通決議案撤回或修訂上述授權(以較早者為準)時屆滿；
- (i) 向董事授出一般無條件授權，以授權董事行使本公司一切權力，在聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他獲准的證券交易所，購回最多佔緊隨配售完成後已發行股份總數10%的該等數目股份，該授權將一直生效，直至本公司下屆股東週年大會結束，或細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿，或股東在股東大會以普通決議案撤回或修訂上述授權(以較早者為準)時屆滿；
- (j) 上文(h)段所述的一般無條件授權已獲擴大，在本公司董事根據該一般授權可配發或有條件或無條件同意配發的已發行股份總數上，加入本公司根據上文(i)段所述購回股份授權所購回的已發行股份總數；

- (k) 於根據包銷協議可能載明的有關日期或之前，(i)聯交所上市科批准已發行股份、根據配售將予發行的股份及本招股章程提述將予發行的股份上市及買賣；及(ii)包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件，且並未根據包銷協議或其他協議的條款而予以終止的各種情況下，採納組織章程細則以替代及摒除本公司過往於二零一二年八月三十日採納的本公司組織章程大綱及組織章程細則，自上市日期起生效；及
- (l) 本公司於二零一二年十月二十五日獲唯一股東通過的書面決議予以撤銷。

#### 4. 公司重組

為籌備上市，本集團旗下若干公司進行重組。有關重組的資料，請參閱本招股章程「歷史及發展－重組」一節。

#### 5. 附屬公司的股本變更

我們的附屬公司載述於本招股章程附錄一「會計師報告」一節。

於緊接本招股章程日期前兩年內，我們的附屬公司的股本或註冊股本概無變更。

#### 6. 我們附屬公司的資料

下文載列我們於中國成立的附屬公司的公司資料概要。

廊坊開發區東方大學城教育諮詢有限公司

成立日期：	二零零七年十一月十四日
成立地點：	中國
年期：	二零零七年十一月十四日至二零三八年一月二十九日
性質：	有限責任公司
註冊資本：	人民幣263,500,000元

股東： 本公司(99%)、上海盛馨諮詢(1%)  
業務範圍： 教育諮詢、出租我們校區的教學樓、宿舍及配套服務設施

## 7. 購回股份

創業板上市規則的條文容許以創業板為第一上市地的公司於創業板以現金購回其證券，惟須受若干限制，其中最重要的限制概述如下：

### (i) 股東批准

以創業板為第一上市地的公司擬於創業板進行的所有證券(若為股份，則須繳足)購回事宜事先必須經其股東通過普通決議案(以一般授權或就個別交易作出特別批准的方式)批准。

附註： 根據本公司唯一股東於二零一四年十二月十七日通過的決議案，董事獲授購回授權，授權本公司隨時在創業板或本公司證券可能上市並獲證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回不超過本招股章程所述已發行及將予發行股份總數10%的股份，直至本公司下屆股東週年大會結束時，或適用法例或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的限期屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或更改該購回授權時(以最早者為準)為止。

### (ii) 購回的理由

董事相信股東授出一般授權使本公司能在市場上購回股份乃符合本公司及股東的整體最佳利益。視乎當時市況及資金安排情況，該等購回可能會導致提高每股資產淨值及／或每股盈利，惟董事僅會在彼等相信購回有利於本公司及其股東的情況下方會進行購回。

### (iii) 資金來源

購回須以細則、香港適用法例及創業板上市規則規定可合法作此用途的資金撥付。本

公司不得以非現金代價或並非聯交所交易規則不時訂明的結算方式於創業板購回其本身證券。

根據本招股章程所披露我們的財務狀況並經計及我們目前的營運資金狀況，董事認為若購回授權獲悉數行使，則可能對本公司的營運資金及／或資產負債水平造成重大不利影響(相比本招股章程所披露的水平而言)。然而，倘行使購回授權會對我們的營運資金需求或資產負債水平造成重大不利影響，則董事不擬行使購回授權。

**(iv) 行使購回授權**

倘購回授權獲悉數行使，按緊隨配售完成後180,000,000股已發行股份計算，董事將獲授權根據購回授權購回最多達18,000,000股股份。

**(v) 買賣限制**

本公司最多可購回於緊隨配售完成後已發行及將予發行的股份總數的10%。

倘購回將導致公眾人士持有的股份數目低於聯交所規定的最低百分比，則本公司不得於創業板購回股份。除非獲得聯交所事先批准，否則本公司不得於購回任何股份後30日期間，發行新股份或宣布擬發行新股份。於股價敏感事件發生後或作出有關決定後任何時間，本公司亦不得於創業板購回股份，直至公佈股價敏感資料為止。

**(vi) 一般資料**

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據創業板上市規則、適用香港法例及細則行使購回授權。

創業板上市規則禁止本公司在知情下在聯交所向關連人士購回股份，而關連人士亦不得在知情下向本公司出售股份。

概無本公司關連人士向我們表示其現時有意在購回授權獲行使時向我們出售股份，亦無承諾不會出售股份。

倘根據購回授權購回證券後，某一股東所持的本公司投票權權益比例增加，該增加根據收購守則將被視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東可能會因該增加而獲得或鞏固對本公司的控制權，並有責任根據收購守則規則26提出強制性收購要約。董事並不知悉因購回授權獲行使而可能產生收購守則所指的任何其他後果。

## B. 有關業務的資料

### 1. 重大合約概要


以下合約(並非於日常業務中訂立的合約)乃本集團成員公司於本招股章程日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大合約：

- (a) 廊坊教育諮詢與築韻訂立日期為二零一三年六月二十八日的國有土地使用權轉讓協議，據此，廊坊教育諮詢同意向築韻轉讓土地使用權，代價為人民幣55,280,000元；
- (b) 築韻與廊坊教育諮詢訂立日期為二零一三年六月二十八日的國有土地使用權轉讓協議，據此，築韻同意向廊坊教育諮詢轉讓土地使用權，代價為人民幣40,600,000元；
- (c) 廊坊高等教育與廊坊教育諮詢訂立日期為二零一三年一月三十一日的國有土地使用權轉讓協議補充協議，修訂廊坊高等教育與廊坊教育諮詢訂立日期為二零一二年八月二日的國有土地使用權轉讓協議，以反映經修訂代價人民幣263,090,350.10元；
- (d) 大學城開曼、萊佛士、教育諮詢(香港)及本公司就將人民幣331,889,634.80元由教育諮詢(香港)轉讓予大學城開曼以及由大學城開曼轉讓予萊佛士而訂立日期為二零一四年二月二十一日的轉讓契據；
- (e) 不競爭契據；
- (f) 本附錄「其他資料－彌償保證」一節所述控股股東訂立日期為二零一四年十二月二十二日以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人的彌償保證契據，據此，控股股東同意以本集團為受益人提供若干彌償保證；及
- (g) 包銷協議。

## 2. 本集團知識產權

### 商標

(a) 截至最後實際可行日期，我們已獲得以下商標的註冊。

編號	商標	註冊地	擁有人	商標編號	類別	屆滿日期
1.		香港	本公司	302429000	16、36	二零二二年十一月八日
2.		香港	本公司	302429019	16、36	二零二二年十一月八日

(b) 截至最後實際可行日期，本集團已申請註冊以下商標。

編號	商標	申請地	申請人	申請編號	類別	申請日期
1.		中國	廊坊教育諮詢	11618080	36	二零一二年十月十八日
2.	OUC	中國	廊坊教育諮詢	12417603	36	二零一三年四月十二日
3.		中國	廊坊教育諮詢	12417506	36	二零一三年四月十二日

## C. 有關董事及主要股東的其他資料

### 1. 董事

#### (a) 權益披露

緊隨配售完成後，董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有於股份上市後須根據證券及期貨條例

第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文被當作或被視為擁有的權益或淡倉)，或將須根據證券及期貨條例第352條的規定載入該條所指登記冊內的權益或淡倉，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如下。

董事姓名	權益性質	證券數目	於本公司的 概約股權百分比
周華盛先生 <sup>(1)</sup>	受控制法團權益	135,000,000	75%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，我們的相關法團萊佛士由周華盛先生擁有約35.13%。因此，根據證券及期貨條例第XV部，周華盛先生被視為於萊佛士所持有的股份中擁有權益。

**(b) 服務合約的詳情**

各執行董事已與本公司訂立一項服務合約，自該日起為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止。

非執行董事已與本公司訂立委任書，初始年期自該日起為期三年，及各獨立非執行董事已與本公司訂立一份委任書，初始年期自上市日期起為期三年。

除上文所披露者外，董事概無或擬與本集團任何成員公司訂立任何服務協議(不包括已屆滿的合約或可於一年內由僱主終止而毋須賠償(法定賠償除外)的合約)。

**(c) 董事薪酬**

截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，已向董事支付的董事薪酬(包括袍金、薪金、退休計劃供款、住房津貼及其他津貼以及實物福利及酌情花紅)合共分別為零及約人民幣0.4百萬元。

根據於本招股章程日期有效的安排，估計於截至二零一五年六月三十日止年度我們將向董事支付及授出的薪酬及實物福利合共相等於約人民幣1.0百萬元。



## 2. 主要股東

於緊隨配售完成後，以下人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中將擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露的權益及／或淡倉。

名稱	權益性質	於股份的權益	概約股權百分比
萊佛士	實益擁有人	135,000,000	75%

## 3. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊內的任何權益或淡倉，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任何權益或淡倉；
- (b) 董事或本附錄「專家同意書」所指的專家概無於本公司的發起中，或於緊接本招股章程日期前兩年內於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃的任何資產或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益；
- (c) 董事概無在於本招股章程日期存續而對本集團整體業務影響重大的任何合同或安排中擁有重大權益；
- (d) 董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合同，惟不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止的合同；
- (e) 據董事所知，不計入因配售而獲認購的股份，並無任何人士(不包括董事或本公司最高行政人員)於緊隨配售完成後，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期

貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本的面值10%或以上的權益；

- (f) 本附錄「專家同意書」一節中所述的專家概無於本集團任何成員公司持有任何股權，亦無權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；及
- (g) 除本招股章程所披露者外，據董事所知，董事、彼等各自的緊密聯繫人(定義見創業板上市規則)或擁有本公司已發行股本5%以上的本公司股東概無於本集團五大客戶或五大供應商當中擁有任何權益。

#### D. 購股權計劃

以下概述於二零一四年十二月十七日經唯一股東決議案批准的購股權計劃的主要條款。

##### (i) 條件

購股權計劃須待下列條件獲達成後，方可生效：(a)於本公司股東特別大會上獲股東通過一項普通決議案，以批准購股權計劃，並授權董事會授出根據購股權計劃可能授出的購股權(「購股權」)，以及配發、發行及處理本公司因購股權計劃下的購股權獲行使而將予發行的股份；及(b)聯交所上市科批准本公司因購股權獲行使而將予發行的有關數目股份於聯交所創業板上市及買賣。

##### (ii) 購股權計劃目的

購股權計劃目的是令本公司向選定合資格參與人士(定義見下文)授出購股權作為彼等對本集團所作貢獻的激勵或獎勵，及／或令本集團能聘用及挽留優秀僱員以及吸引對本集團及本集團持有其任何股權的任何實體(「投資實體」)具有價值的人力資源。

##### (iii) 合資格參與人士

董事會可酌情邀請本公司、或其任何附屬公司或投資實體的任何全職僱員；及本公司、其任何附屬公司或投資實體的任何董事(包括執行、非執行及獨立非執行董事)(「合資格參與人士」)接納購股權。

**(iv) 授出購股權**

根據及在購股權計劃條款的規限下，董事會應有權於本公司於股東大會上有條件採納購股權計劃當日（「採納日期」）後十(10)年內隨時及不時向其全權酌情選定的任何合資格參與人士授出購股權（須受董事會認為適當的條件規限），以按認購價（定義見下文）認購董事會可能釐定的股份數目，惟根據購股權計劃向公司或屬合資格參與人士的全權信託對象的任何根據購股權計劃條款接納授出任何購股權的要約的合資格參與人士（「承授人」）授出購股權，須由承授人或受託人及／或實益擁有人簽立以本公司為受益人的承諾，只要授予承授人的購股權或其任何部分仍可行使，則不會更改或容許更改承授人的最終實益擁有權。為釋疑慮，除非董事會另行決定，否則本公司向屬於上述任何類別的合資格參與人士授出可認購本集團股份或其他證券的任何購股權，本身不得詮釋為根據購股權計劃授出購股權。任何類別的合資格參與人士獲授任何購股權的合資格基準，將由董事會不時根據彼等對本集團及任何投資實體的發展及成長所作貢獻而決定。

在發生股價敏感事件或作出股價敏感事宜的決定後，不得發出授出購股權的要約，直至有關內幕資料已根據創業板上市規則的規定公佈為止。尤其於緊接下列日期發生者前一個月至業績公佈日期止的期間，不可授出購股權：(i)於批准本公司的任何年度、半年、季度或其他中期業績的董事會會議日期；及(ii)根據創業板上市規則，本公司刊發其任何年度、半年、季度或其他中期業績公佈的最後期限（以較早者為準）。不得授出購股權的期間將包括延遲刊發業績公佈的任何期間。

授出購股權的要約須按董事會不時釐定的有關格式以函件方式向合資格參與人士作出，要求合資格參與人士承諾按獲授購股權的條款持有購股權，並受購股權計劃的條文約束，有關要約須於提呈日期起三十(30)天期間內一直可供合資格參與人士接納，惟於採納日期第十週年當日或購股權計劃終止後，有關要約將不再可供接納。

**(v) 接納購股權**

本公司接獲經承授人正式簽署接納購股權的函件副本(附有於其中清晰陳述的要約接納的股份數目)，連同作為獲授購股權的代價以本公司為受益人的1.00港元匯款之後，購股權即視為已授出並獲接納(附有自該購股權提呈予合資格參與人士當日起的追溯影響)。該匯款在任何情況下均不予退還。

授予購股權的任何要約可接納少於在授予提呈的股份數目，惟所接納的股份數目為當時於聯交所買賣的每手買賣單位或其完整倍數。如授予購股權要約於作出當日起三十(30)日內未獲接納，則將會被視為不可撤回拒絕，並自動失效。

**(vi) 向關連人士授出購股權**

根據購股權計劃或本公司或其任何附屬公司的任何其他購股權計劃向董事、最高行政人員(本公司的候任董事或候任最高行政人員除外)或主要股東或彼等各自的任何聯繫人授出的購股權，須遵守創業板上市規則規定並須經獨立非執行董事(不包括作為購股權承授人的獨立非執行董事)批准。

倘向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人所授出購股權的條款有任何變動；或向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出任何購股權，將導致於直至及包括授出日期止12個月期間內，因所有已向該人士授出及將予授出的購股權(包括已行使、註銷及尚未行使的購股權)獲行使而發行及將予發行的股份：

- (a) 合共佔相關類別已發行股份逾0.1%；及
- (b) 根據股份於各授出日期的收市價的總值超過5,000,000港元，

則進一步授出購股權須經股東批准。本公司須向所有股東寄發通函，當中必須載有所有相關資料並遵守創業板上市規則所載所有相關規定。本公司所有核心關連人士必須放棄於該股東大會上投贊成票，惟倘核心關連人士根據創業板上市規則於通函內指明有意於股東大會上投票反對有關決議案，則可於股東大會上投票反對相關決議案。任何於大會上批准授出該等購股權的表決須以投票表決方式進行。

**(vii) 認購價 (「認購價」)**

有關任何購股權的認購價將由董事會於授出有關購股權時全權酌情釐定並須於附有授出購股權要約的函件中指明，惟認購價在任何情況下最低不得低於下列最高者：

- (a) 授出日期當日 (必須為營業日) 聯交所每日報價表所列的股份收市價；及
- (b) 緊接授出日期前五(5)個交易日聯交所每日報價表所列的股份平均收市價。

**(viii) 行使購股權**

購股權屬承授人個人所有，不得出讓，且承授人不得以任何方式以任何第三方為受益人而出售、轉讓、押記、抵押任何購股權、使其附有產權負擔或增設任何購股權權益。倘違反上述任何一項，則本公司應有權註銷已授予該承授人的任何尚未行使的購股權或其任何部分。

承授人 (或 (視乎情況而定) 其法定代表) 於購股權可予行使期間 (載列於股權要約) 可根據購股權計劃條款全部或部分行使，即董事酌情決定自購股權要約日期起首個週年開始及不遲於有關要約日期第五個週年屆滿為止 (就授予並非本集團受薪或僱用的承授人的任何購股權而言) 及不遲於有關要約日期第十個週年當日屆滿為止 (就授予身為本集團受薪或僱用的承授人的任何購股權而言) (「購股權期間」)。

在購股權計劃條文的規限下，承授人 (或 (視乎情況而定) 其法定代表) 可於購股權期間內隨時根據及在以下條文規限下行使購股權：

- (a) 倘承授人受僱於本公司及／或任何附屬公司或投資實體，而承授人因疾病、受傷或殘障 (各情況須有董事會信納的證明)、辭退或退休等原因不再為合資格參與人士，則在(xii)(a)段規限下，承授人可於購股權期間內行使購股權 (以尚未行使者為限)；

- (b) 倘承授人受僱於本公司及／或任何附屬公司或投資實體，而其因身故而不再為合資格參與人士，在(xii)(a)段的規限下，承授人的法定代表可於購股權期間內行使其截至終止當日承授人享有權利的購股權(以尚未行使者為限)；
- (c) 倘向全體股份持有人，或要約人及／或由要約人控制的任何人士及／或與要約人聯合或一致行動的任何人士以外的全體持有人，以收購建議、股份購回建議或債務償還安排或其他類似方式提出全面或部分收購建議，則本公司須盡一切合理努力，促使有關要約按相同條款(經作出必要修訂)向所有承授人提出，並假設彼等將通過悉數行使所獲授購股權而成為本公司股東。倘有關要約成為或宣佈為無條件，則承授人將有權於有關要約(或任何經修訂要約)結束前，隨時悉數或按承授人向本公司發出行使購股權的通知所註明數目行使其購股權(以尚未行使者為限)；
- (d) 倘本公司就考慮及酌情批准本公司自願清盤的決議案而向其股東發出召開股東大會的通知，則本公司須於同日或於向本公司各股東寄發該通知後隨即向所有承授人發出上述通知(連同本條條文存在的通知)，其後，各承授人(或(視乎情況而定)其法定代表)將有權於本公司擬舉行股東大會前不少於兩(2)個營業日，通過隨時向本公司發出書面通知並附有發出通知所涉股份認購價總額的全額匯款，行使其全部或任何購股權(以可予行使及尚未行使者為限)。其後，本公司將盡快且無論如何不遲於緊接上述擬舉行股東大會當日前的營業日，向承授人配發入賬列為繳足的相關股份，有關股份將與有關本公司清盤的決議案通過前已發行的全部股份享有同等權益，以參與本公司清盤時可供分派資產的分派；及
- (e) 倘本公司與其債權人(或其任何組別)或本公司與其股東(或其任何組別)就本公司重組或合併計劃達成妥協或安排，則本公司須於就考慮計劃或安排而向其股東或債權人發出舉行大會的通知同日，向所有承授人發出通知，而其後任何承授人(或

(視乎情況而定) 其法定代表) 可隨即及直至由該日起至其後滿兩(2)個曆月當日或該妥協或安排經法院批准當日(以較早者為準)止期間屆滿為止, 行使其購股權(以可予行使而尚未行使者為限), 惟有關購股權的行使須待該妥協或安排經法院批准及生效後方可作實。其後, 本公司或會要求承授人轉讓或以其他方式處置因行使購股權而獲發行的股份, 令承授人所受影響盡可能接近假設有關係股份亦須按上述妥協或安排處理時的情況。

#### **(ix) 歸屬**

購股權可於董事會全權酌情釐定的有關期間歸屬一部分。購股權將予歸屬的期間可超過購股權計劃須予受規限的任何法律、法規或規則(包括創業板上市規則或股份可能上市及報價的任何證券交易所的法規)訂明的任何最低歸屬期。此外, 因購股權計劃項下任何購股權獲行使而將向承授人發行及配發的股份, 可能或未必會按董事會酌情有任何保留期限。

#### **(x) 業績目標**

除非根據購股權計劃條文董事另有規定及授出購股權的要約中另有說明, 否則在行使任何購股權前將概無有關須達致任何業績目標的一般規定。

#### **(xi) 配發股份**

尚未行使的購股權不會獲派發股息亦不可行使相關的投票權。因行使購股權而將予發行及配發的股份須遵從當時已生效的本公司組織章程細則所有條文, 並在所有方面與配發股份當日(即購股權行使當日)(「配發日」)已發行繳足股份享有同等權益。因此, 購股權持有人有權享有配發日或之後派付或作出的所有股息或其他分派, 惟之前已宣派或建議或決議派付或作出而有關記錄日期為配發日前的任何股息或其他分派則除外。倘配發日為暫停辦理本公司股份過戶登記當日, 則有關行使購股權的配發將於恢復辦理本公司股份過戶登記首個營業日生效。因行使購股權而配發的股份不得附帶任何股息及投票權利, 直至承授人已完成作為有關股份持有人的登記為止。

**(xii) 購股權失效**

購股權於以下最早情況下將會自動失效及不可行使(以尚未行使者為限)：

- (a) 購股權期間屆滿時；
- (b) 視乎第(viii)(a)、(viii)(b)及(xiii)段而定，承授人因任何原因不再為本集團全職僱員時。承授人應於截至就業辭職通知或與本公司及／或任何附屬公司或投資實體(視乎情況而定)終止受僱當日的較早者被視為已不再受僱；
- (c) 第(viii)(c)段所載已經成為或宣佈為無條件的要約(或視情況而定，經修訂要約)結束當日；
- (d) 第(viii)(d)段所述本公司開始清盤當日；
- (e) 承授人破產或無力償債或發生任何其他事件導致其於有關購股權的法律或實益擁有權遭剝奪時；
- (f) 承授人方面作出任何董事會酌情釐定屬於任何不當行為時；
- (g) 董事會酌情認為已授予承授人的有關購股權因未能達致購股權計劃(如第(ii)段所載)的目的而失效乃屬恰當時；
- (h) 第(viii)(e)段所述的建議妥協或安排生效當日；
- (i) 承授人違反第(viii)段或購股權根據第(xx)段註銷當日；或
- (j) 倘董事全權酌情認為承授人(合資格參與人士除外)或其聯繫人已違反承授人或其聯繫人(作為一方)與本集團任何成員公司或任何投資實體(作為另一方)訂立的任何合約，則董事須釐定已授予承授人的未獲行使購股權(不論是否可予行使)須失效，而於該情況下，其購股權將自動失效且於任何情況下於董事作出該釐定當日或之後均不可行使。



**(xiii) 董事職務完結**

倘於授出日期身為本集團執行或非執行董事的承授人因任何原因不再為本集團執行董事或(視情況而定)非執行董事，則董事會須全權酌情決定已授予該承授人的所有購股權於該承授人不再為本集團董事後的有關購股權期間內是否仍將繼續可予行使(不論有否該等終止)。

**(xiv) 股份最高數目**

- (a) 根據第(xvi)段，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)所涉及的股份總數合共不得超過股東採納購股權計劃當日已發行股份總數的10%，除非本公司在股東大會上尋求股東批准更新購股權計劃項下的10%上限則不在此限，惟根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃條款已失效的購股權將不會計入本(xiv)(a)段所述的10%上限計算之內。
- (b) 本公司可能在股東大會上尋求股東批准更新根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份總數10%上限，原因為「已更新」不得超過股東批准當日的已發行股份總數10%，惟先前根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃授出的購股權(包括根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃的條款屬於尚未行使、已註銷、已失效或已行使的購股權)將不會計入計算上限內作為「已更新」。
- (c) 本公司可能在股東大會上尋求股東個別批准授出超過10%上限的購股權，惟本公司須於尋求有關該批准前明確識別該等購股權的承授人。
- (d) 不論有否與本文存有抵觸，因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有尚未行使購股權獲行使而可能發行的股份最高數目不得超過不時已發行股份總數的30%。倘會導致超過本(xiv)(d)段所載的上限，則不會根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃授出購股權。

**(xv) 承授人的最大權利**

- (a) 在第(xv)(b)段的規限下，倘於任何12個月期間內悉數行使購股權將導致已發行及因有關合資格參與人士獲授的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使而將予發行的股份總數超逾已發行股份總數1%，則不會向該等合資格參與人士授出購股權。
- (b) 倘向合資格參與人士進一步授出購股權而該等購股權獲悉數行使將導致於任何12個月期間內直至及包括該等進一步授出當日已發行或因合資格參與人士獲授及將獲授的所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使而將予發行的股份總數超逾已發行股份總數1%，則該項進一步授出必須獲股東於股東大會上個別批准，而該合資格參與人士及其緊密聯繫人則須放棄投票。本公司必須向股東寄發一份通函，而該份通函必須披露合資格參與人士的身份、將予授出的購股權及先前已授予該等合資格參與人士的購股權數目及條款以及創業板上市規則規定的資料。
- (c) 在第(xiv)、(xv)(a)及(xv)(b)段的規限下，購股權及購股權計劃涉及的股份數目可予調整，而本公司獨立財務顧問或核數師(由董事會選擇)(作為專家而非仲裁人)以書面向董事會核證彼等根據第(xvi)段認為該等調整方式乃屬恰當、公平及合理。

**(xvi) 更改資本架構的影響**

倘於更改本公司資本架構的同時，任何購股權以資本化溢利或儲備、供股或向股份持有人作出其他類似的證券發售、合併、分拆或削減或類似重組本公司股本(而非發行股份作為本公司作為一方進行交易的代價)等方式仍然可予行使，則相應更改(如有)須在以下方面進行：

- (a) 任何尚未行使購股權涉及的股份數目；及／或
- (b) 認購價；及／或
- (c) 行使購股權的方式；及／或
- (d) 第(xiv)及(xv)段所指的股份最高數目，

根據創業板上市規則，作為獨立財務顧問或核數師(由董事會選擇)須以書面方式向董事會核證彼等認為乃屬恰當、公平及合理，惟作出任何更改的基準為承授人於該等更改後可享

有的本公司已發行股本比例須與其在該等更改前所享有者相同，而承授人就悉數行使任何購股權而應付的總認購價須與先前盡量保持相同（惟不得高於該數目），惟在發行股份或本集團其他證券作為交易代價的情況下則毋須作出該調整。

#### (xvii) 爭議

就購股權計劃而產生的任何爭議（不論因購股權涉及的股份數目、認購價金額或其他原因）均須引述獨立財務顧問或核數師（由董事會選擇）（作為專家而非仲裁人）的決定，而該等決定在並無明顯失誤的情況下將為最終、不可推翻及對可能受其影響的所有人士均具有約束力。

#### (xviii) 更改購股權計劃的條文

購股權計劃的任何方面均可由董事會通過決議案更改，惟下列各項：

- (a) 有關「合資格參與人士」及「承授人」及「購股權期間」等定義的任何變動；
- (b) 有關購股權計劃的條款及條件的任何重大更改；
- (c) 有關已授出購股權條款的任何變動（惟根據購股權計劃條款作出的更改除外）；
- (d) 更改董事會有關更改任何購股權計劃條款的權力；
- (e) 就創業板上市規則第23.03條所載事宜將購股權計劃的條文更改至對承授人有利；  
及
- (f) 任何修訂購股權計劃的終止條文，

必須在股東大會上獲股東以普通決議案批准，而根據購股權計劃可能發行的股份中擁有權益的任何人士及彼等各自的聯繫人均須放棄投票，惟購股權計劃或購股權的經修訂條款須仍然遵守創業板上市規則第二十三章的規定，且不得作出有關更改致令於有關更改前已授出或同意將予授出的任何購股權的發行條款受不利影響或減低任何人士有關更改前根據有

關購股權所享有的股本比例，惟在共同持有不少於所有股份四分之三的購股權承授人數目以書面同意或批准的情況下，則須視乎根據購股權計劃授出的購股權而定，且進一步規定，有關購股權計劃條款及條件的任何重大性質更改均須首先獲聯交所批准。

於購股權計劃年期內倘有任何變動，本公司必須立即於有關變動生效時向所有承授人提供有關購股權計劃條款變動的一切詳情。

#### **(xix) 終止**

本公司(在股東大會上透過決議案)或董事會可隨時終止操作購股權計劃，且於該情況下不得提呈其他購股權，惟購股權計劃的條文須維持全面生效及足以行使於該終止前授出的購股權(倘尚未行使)或根據購股權計劃的條文而須進行者。於該終止前授出的購股權(倘尚未行使)須繼續有效，且根據購股權計劃可予行使。

#### **(xx) 註銷購股權**

本公司可註銷已授出但未行使的購股權，惟須獲有關購股權的承授人批准。已註銷的購股權於有關註銷獲批准後可再次發行，惟再次發行的購股權應僅在符合購股權計劃的條款才可授出。

### **E. 其他資料**

#### **1. 彌償保證**

我們的控股股東已以本集團為受益人訂立彌償保證契據(「彌償保證契據」)(即本附錄「B.有關業務的資料－1.重大合約概要」分節所述的重大合約)，以提供下列彌償保證。董事知悉，我們或我們的附屬公司不大可能有重大遺產稅責任。

根據彌償保證契據，控股股東將(其中包括)就以下各項向本集團各成員公司作出彌償保證：本集團各成員公司由於或參照於配售成為無條件當日或之前任何應計或已收取(或被視為就此賺取、應計或已收取)的任何收入、溢利或收益而須予承擔的任何稅項。控股股東進一步承諾，將就任何形式的稅項或稅項申索所蒙受或產生的任何損失、損毀、成本或開支向本集團各成員公司作出彌償保證。

然而，在下列情況下，控股股東將毋須就稅項彌償保證契據承擔責任（其中包括）(a)本集團經審核賬目已就該等稅項作出撥備；及(b)在配售成為無條件當日之後，因法律或法規或其詮釋或相關稅務機關的常規發生具有追溯力的變動而產生或引致的稅項，或因配售成為無條件當日之後具追溯力影響的任何稅率增加而產生或增加的任何稅項。

倘控股股東根據上述彌償保證契據就因任何稅務機關所進行的任何額外評估而產生的任何稅項負債及款項而向本集團作出彌償保證，本公司須於緊隨控股股東支付彌償金後，以公告的形式向公眾披露此等事實及相關詳情。

我們的控股股東已向本集團進一步承諾，倘(i)廊坊市人民政府就轉讓土地、樓宇及構築物（作為重組的部分）而產生的稅項撥備及印花稅而授出的特別政府補助約人民幣21.1百萬元（「特別政府補助」），因國務院頒佈的《國務院關於清理規範稅收等優惠政策的通知》而被撤回；及(ii)本集團須就土地優化支付企業所得稅約人民幣19.8百萬元及印花稅約人民幣1.3百萬元於二零一四年六月三十日仍未償還，則我們的控股股東將就上述約人民幣21.1百萬元的款項及因此而蒙受或產生的一切損失、損害、成本或開支彌償本集團。

控股股東亦已承諾就本集團因或就可變權益實體安排或諮詢及管理協議引致或蒙受的所有申索、訴訟、要求、法律程序、判決、虧損、負債、損失、花費、收費、費用、開支及罰金向本集團提供彌償保證。

## 2. 訴訟

截至最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，而據董事所知，本集團任何成員公司並無對本集團經營業績或財務狀況有重大不利影響的尚未了結或面臨威脅的重大訴訟、仲裁或申索。

## 3. 開辦費用

本公司產生的開辦費用約為16,000港元，概由本公司支付。

#### 4. 發起人

本公司並無任何發起人。

#### 5. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向上市科申請批准已發行股份及根據配售將予發行的任何股份上市及買賣。本公司已作一切必要安排，以便該等股份獲准納入中央結算系統。獨家保薦人已符合創業板上市規則第6A.07條下的標準，且為本公司的獨立保薦人。為數380,000美元的保薦人費用已支付予獨家保薦人。

#### 6. 無重大不利變動

除「概要－近期發展及無重大不利變動」及「風險因素－與我們業務有關的風險－我們截至二零一四年十二月三十一日止六個月及截至二零一五年六月三十日止年度的財務表現將因額外上市開支而受到不利影響」等節所披露者外，董事確認我們自二零一四年六月三十日（即我們最新近經審核綜合財務報表編製日期）起至最後實際可行日期的財務或貿易狀況並無重大不利變動。

#### 7. 合規顧問

本公司將按照創業板上市規則第6A.19條，於上市後委聘法國巴黎證券為我們的合規顧問。

#### 8. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，則本招股章程即具效力，所有相關人士均須遵守公司（清盤及雜項條文）條例第44A及44B條的所有條文（罰則除外）（在適用範圍內）。

#### 9. 登記程序

我們的股東名冊將由香港股票過戶登記處存置在香港。

## 10. 專家資格

以下為提供本招股章程內所載意見或建議的專家的資格。

名稱	資格
法國巴黎證券	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
戴德梁行有限公司	物業估值師
競天公誠律師事務所	中國法律顧問

## 11. 專家同意書

名列本附錄第11段的專家已各自就本招股章程的刊發發出同意書，同意按本招股章程所載的形式和內容轉載彼等的報告及／或函件及／或估值證書及／或意見及／或引用彼等的名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 12. 雙語招股章程

本公司已根據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條所規定的豁免，分別刊發本招股章程的英文及中文版本。

## 13. 其他事項

- (a) 除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內：
- (i) 本公司或我們的附屬公司概無發行或同意發行或建議發行悉數繳足或部分繳足股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；
  - (ii) 本公司或我們的附屬公司的股份或借貸資本概不附有購股權或有條件或無條件同意將予附有購股權；
  - (iii) 概無因發行或出售本公司或我們的附屬公司的任何股份或借貸資本而授出或同意將予授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及

- (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或我們的附屬公司的任何股份而支付或應付佣金；
- (b) 我們概無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
- (c) 於本招股章程日期前24個月內，本集團業務概無受到任何干擾而可能或已經對本集團的財務狀況造成重大影響；
- (d) 本公司股份及債務證券概無於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無於或擬尋求獲批准在任何其他證券交易所上市或買賣；及
- (e) 本公司概無未行使的可換股債務證券或債權證。



## 送呈公司註冊處處長文件

隨本招股章程送呈香港公司註冊處處長註冊的文件包括本招股章程附錄五「法定及一般資料－E.其他資料－11.專家同意書」一節所述書面同意書的副本，以及本招股章程附錄五「法定及一般資料－B.有關業務的資料－1.重大合約概要」一節所提述的重大合約的副本。

## 備查文件

下列文件的副本將從即日起直至本招股章程日期起計14日(包括該日)內的一般辦公時間，在美富律師事務所的辦事處(地址為香港皇后大道中15號置地廣場公爵大廈33樓)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程細則；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所編製的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所就未經審核備考財務資料編製的報告，全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 本集團旗下成員公司截至二零一三年及二零一四年六月三十日止兩個年度(或自其各自註冊成立日期以來的較短期間)的經審核財務報表；
- (e) 獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本公司的物業權益編製的函件、估值概要及估值證書，全文載於本招股章程附錄三，而戴德梁行有限公司的估值報告全文於附錄三提述；
- (f) 本公司的中國法律顧問就本集團在中國的業務運作及物業權益提供的中國法律意見；
- (g) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－B.有關業務的資料－1.重大合約概要」一節所提述的重大合約；
- (h) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－E.其他資料－11.專家同意書」一節所提述的同意書；

- (i) 購股權計劃的規則；及
- (j) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－C.有關董事及主要股東的其他資料－1.董事－(b)服務合約的詳情」一節所提述的服務合約。



**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