

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

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。由於此乃概要，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。

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。我們校區的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。

截至二零一四年八月三十一日，我們擁有建築面積約119,453平方米的教育設施及建築面積約122,713平方米的宿舍，已租賃予大部分提供職業教育的合同學院。

業務模式

我們的業務營運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；及(較次要)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	<u>68,550</u>	<u>100.0</u>	<u>59,643</u>	<u>100.0</u>

概 要

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年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⁽¹⁾；
- 遠景培訓⁽¹⁾；及
- 中澳嘉人力資源⁽¹⁾。

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，而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大約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；因此，該三所新合同學院的學生不計作上述二零一四年至二零一五學年的學生人數的一部分。

附註：

(1) 新合同學院學術於二零一四至二零一五學年僅提供短期課程。

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，合同學院的每年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預測入讀學生人數計算。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。

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。我們通常與獲委聘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。我們亦將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)我們的校區作好準備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。

概 要

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。

為確保有足夠宿舍可供我們的合同學院及／或新客戶租用，[編纂]。

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，目前亦無任何具體計劃。

股東資料

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

據我們所知，截至最後實際可行日期，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）。

所得款項用途

假設配售價為每股配售股份[編纂]，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[編纂]百萬。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。緊隨上市後，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[編纂]百萬。

我們擬將全部估計所得款項淨額或約[編纂]百萬用作在校區內興建新宿舍。有關我們校區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，請參考「策略及所得款項用途－進行配售的理由及所得款項用途」分節。

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及綜合資產負債表的選定資料概要，該等資料乃摘錄自本招股章程附錄一所載的會計師報告。

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
政府補貼	80,619	8,648
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

來自綜合資產負債表的選定資料

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

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：

	截至六月三十日	
	二零一三年	二零一四年
	%	%
資產負債比率 ⁽¹⁾	2.7	2.6
債務權益比率 ⁽²⁾	—	—
流動比率 ⁽³⁾	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 ⁽⁴⁾	14.9	5.0
資產回報率 ⁽⁵⁾	13.6	4.5

附註：

- (1) 按年末銀行借款與並非在一般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。

資產負債比率由截至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)截至二零一三年及二零一四年我們並無銀行借款；及(ii)截至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維持於約人民幣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)。

截至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。

流動比率由截至二零一三年六月三十日的約145.7%降至截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貼減少，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貼減少而下降，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建設額外宿舍及將若干教學樓轉換為宿舍所致。

近期發展及無重大不利變動

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訂立年度合作協議，我們與三所新合同學院及兩所現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居校學生並未計入二零一四至二零一五學年學生人數的一部分。

截至二零一四年七月三十一日止一個月，我們的收益較二零一三年同期略有增加，主要是由於我們向合同學院收取的教學樓平均租金水平增加所致。然而，截至二零一四年七月三十一日止一個月，我們的經營溢利較二零一三年同期略有減少，主要是由於上市開支增加所致。

概 要

配售統計數字

	按配售價 [編纂]計算
市值 ⁽¹⁾	[編纂]
未經審核備考經調整每股有形資產淨值 ⁽²⁾	[編纂]

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[編纂]股股份計算，並無計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權或發售量調整權或本公司根據本招股章程「股本－於配售及紅股發行完成後」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。
- (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股份[編纂]股計算，並無計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權或發售量調整權或本公司根據本招股章程「股本－於配售及紅股發行完成後」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。

物業估值

獨立物業估值師戴德梁行已對我們截至二零一四年八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選擇採用的主要參數。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，而該等假設在性質上屬於主觀及不確定並可能會與實際結果出現重大差別」一節。

物業類別	截至二零一四年 八月三十一日 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 分別持有作估用 及投資的物業	764,083,980	<p>收益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"> • 市場單位月租 <ul style="list-style-type: none"> (1) 商業用途：每平方米人民幣15元 (2) 教學用途：每平方米人民幣16至20元 (3) 宿舍用途：每平方米人民幣14至19元 • 資本化率：8.5%

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

概 要

物業類別	截至二零一四年 八月三十一日 本集團應佔 的市值	估值方法及主要假設
	人民幣	
第三類－本集團 於中國持有作 投資的發展中物業	53,168,940	<p>收益法以資本化源自物業潛在收入所得的收入淨額，以評值完成時的市值，並已扣除未償建設成本及有關項目。「已竣工市值」指假設發展項目於估值日期已竣工的情況下戴德梁行對其銷售總價的意見。</p> <ul style="list-style-type: none">• 宿舍用途的市場單位月租： 每平方米人民幣19元• 資本化比率：8.5%

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2.6百萬元將於權益內確認及約人民幣13.1百萬元將於截至二零一五年六月三十日止財政年度於我們的綜合收益表內確認為開支。

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所有資料，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。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

概 要

在這些風險因素中，相對較重大的風險因素為：(i)若無法挽留現有合同學院及吸引新的客戶，可能會對本集團產生不利影響；(ii)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；(iii)我們提高合同學院教育設施租賃費用的能力受到合同學院可向其學生收取的費用限制；及(iv)我們教育設施租賃業務的客戶數量少，而我們與彼等所訂立合作協議的年期有限。

閣下在決定投資於配售股份前，應仔細閱覽本招股章程的「風險因素」整個章節。