

風險因素

在作出任何有關配售股份的投資決定前，有意投資者應審慎考慮本招股章程所載的全部資料，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。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。目前我們尚未知悉或我們目前認為並不重要的其他風險亦可能會對我們造成損害及影響閣下的投資。

本招股章程載有若干涉及我們的計劃、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大不相同。可能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，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。

本集團的主要業務為向合同學院出租教育設施。我們經營業務是否成功，取決於租賃我們教育設施的合同學院數目。因此，我們繼續維持現有合同學院及吸引新客戶租賃我們的教育設施的能力，是我們繼續成功經營業務及使業務增長的關鍵因素。

截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，我們租賃教育設施予合同學院所錄得的收益分別佔我們的收益約95.5%及95.3%。我們預期，將來，租賃教育設施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。

我們能否挽留現有合同學院及吸引新客戶乃視乎多項因素而定，其中包括(但不限於)以下各項：

- 合同學院及／或新客戶是否租賃教育設施或購買其本身教育物業的內部政策及／或合同學院的任何搬遷計劃；
- 符合合同學院及／或新客戶要求且價格具競爭力的替代教育設施的供應；
- 我們按商業上可接受的條款滿足合同學院及／或新客戶的要求的能力；及

風險因素

- 我們維持令合同學院及／或新客戶感到滿意的現有教育設施的能力。

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

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。

我們很大部分收益來自教育設施租賃收費，該費用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。該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。影響我們合同學院入讀學生人數的因素眾多，其中包括以下各項：

- 從合同學院的角度來看：
 - 我們合同學院開發新課程及加強現有課程以應對市場趨勢及學生需求變化；
 - 我們合同學院構建其課程的方式；
 - 建立／維持其於領域內聲譽的能力；及
 - 教育機構對學生的競爭。
- 從學生的角度來看：
 - 學生人口統計和人數；
 - 該等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。

風 險 因 素

- 從整體經濟的角度來看：
 - 經濟狀況；及
 - 政府政策。

上述所有因素均超出我們的控制範圍。倘合同學院無法吸引或挽留學生、我們合同學院的學生人數可能減少，並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。

中國政府機關就有關私立及公共大學、學院、學校以及教育培訓中心設定多項限制。因此，合同學院向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。我們與各合同學院磋商租金，我們的合同學院或潛在新客戶向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。然而，持續維護校區及教育設施很大程度上視乎以下因素而定：

- 我們的供應商就提供清潔、保安服務、園藝服務及樓宇維護及翻新而將向我們收取的價格；及
- 我們的合同學院設定的維護要求。

概無保證日後上述影響我們經營的成本將不會有任何重大增長。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，故概無保證我們能夠提高教育設施租賃費以充分彌補經營成本潛在增幅。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，則我們的財務狀況、現金流量及盈利能力可能受到不利影響。

風險因素

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。

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主要部分，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，分別約佔我們總收益的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任何費用。

於各學年開始前簽訂的合作協議，當中將載列本學年合同學院需訂立的詳細條款。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的詳情，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。

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乃視乎其每年的學生入學人數，而學生入學人數僅可於每個學年開始前準確確定，這並非我們所能控制的因素。概無保證我們一定能成功與我們的合同學院重續合作協議。倘我們未能確保與所有合同學院的合作協議，或我們僅能確保與部分合同學院的合作協議，或倘我們未能及時或以類似條款物色替代者，則我們的經營業績、財務狀況及盈利能力可能受到不利影響。

截至二零一五年六月三十日止年度，我們的財務表現或因額外上市開支而受到不利影響。

本集團截至二零一五年六月三十日止年度的財務表現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二零一五年六月三十日止年度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，將於本集團截至二零一五年六月三十日止年度的合併損益及其他全面收益表確認的最終金額可能有變。有意投資者敬請注意，本集團截至二零一五年六月三十日止年度的財務表現預期會因上述估計上市開支而受到不利影響。

風 險 因 素

與轉讓土地(作為重組的一部分)產生的稅項撥備而授出的政府補貼有關的政府政策的任何變動可能會對我們的財務狀況、現金流量及／或經營業績構成不利影響。

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，我們已就按照根據適用中國稅務法律轉讓的土地及樓宇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地方稅務局發出稅項確認函件，確認廊坊教育諮詢截至二零一四年六月三十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根據當地稅務局規定轉讓的土地及樓宇的賬面值作出的企業所得稅申報。我們的中國法律顧問確認，廊坊經濟技術開發區地方稅務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20百萬元仍未支付。

根據廊坊市人民政府發出的二零一二年通函，廊坊市人民政府同意促成重組，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貼(「特別政府補貼」)，包括特別稅項撥備。因此，截至二零一四年六月三十日，我們確認與企業所得稅有關的相應應收政府補貼約人民幣20百萬元。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－節選收益表項目說明－政府補貼」一節。二零一二年通函實施的方式為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貼，包括特別稅項撥備。我們的中國法律顧問確認，有關特別政府補貼的二零一二年通函為有效及可強制執行，並無違反相關稅務法律、規則及規例。

倘我們須實際支付特別稅項撥備，我們將需要以現金結算特別稅項撥備，再申請領取特別政府補貼。因此，倘政府政策出現任何變動或倘未來出台任何具體的規則或法規禁止政府補貼(如特別政府補貼)，我們將會承受或不能收回特別政府補貼的風險。此外，倘我們的相應應收政府補貼根據香港財務報告準則因故被視作不可回收或減值，我們將需要撇銷應收政府補貼。在上述情況下，我們的經營業績、財務狀況及現金流量可能會受到重大影響。

風險因素

可能導致教育用地轉變用途的控制性詳細規劃可能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。截至二零一四年八月三十一日，本集團保留約731畝(487,270平方米)的教育用地，我們的校區位於其內。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。

河北省廊坊市或中國未來實施可能導致教育用地改作可轉換土地的新政府土地用途規劃方案可能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新的土地用途規劃方案將涉及我們校區的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。

我們可能在收取教育設施租賃費及租金方面遇到困難。

我們可能在收取合作協議的教育設施租賃費或與我們合同學院訂立教育服務協議的教育設施租賃費及有關商業租約的租金方面遇到困難。我們與合同學院訂立的合作協議期限通常為期一年。我們一般要求合同學院於任何年度簽署合作協議的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%結餘。截至二零一三年六月三十日止年度，我們已於收益表內計提我們其中一所合同學院提供的教育設施租賃費(總額約人民幣1.0百萬元)減值撥備，該撥備中的約人民幣0.6百萬元已在貿易應收款項內撇銷，而餘下約人民幣0.4百萬元已於二零一四年六月三十日收取。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。

遇到客戶付款方面的困難可能對我們的經營及財務狀況造成不利影響。我們可能因追討未清付發票而須承擔法律費用，追討過程費時並可能受各種因素影響，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，甚至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。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。

風 險 因 素

倘租戶宣佈破產，我們未必能收取相關租約的餘下到期款項。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，我們可能會就任何迫遷訴訟而耗費時間及開支，並且可能無法於訴訟過程中收回租金。租戶或租賃擔保人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取全數款額。

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。於此情況下，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動的法規，我們經營業務的能力高度倚重我們對此監管框架的遵守。

中國的教育行業乃受高度監管。適用於教育行業的中國法律法規在某些方面的界定模糊及存在不確定因素。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應用，則其可能對我們的業務有負面影響。此外，中國當局對教育行業及其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，因此，我們的財務狀況、經營業績及業務策略可能受到重大不利影響。

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會續訂。

我們亦向商業租戶出租部分物業。有關更多資料，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，我們可能無法按類似條款再出租該項物業或根本無法再出租該項物業。續租或重新租賃的租金或條款(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賃。

風 險 因 素

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委聘第三方承包商額外興建五棟宿舍及將三棟教學樓改建為宿舍。我們將繼續委聘第三方承包商興建新的宿舍，當中涉及使用[編纂]。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，建築公司承擔其建設工程所引起人身傷害的主要民事責任。倘建築公司未能向傷者作出足額賠償，建設中物業的業主亦可能承擔補充前者責任的責任。倘人身傷害、意外或身亡由物業業主的過失而引起，則有關業主亦可能承擔有關人身傷害、意外及身亡的民事責任。

至於我們持有的物業，某些物業已投購物業全險及公眾責任保險保障。倘在進行建設工程時發生任何人士損傷事件，而建築公司如未能就有關損傷作出全數賠償或宣佈破產，我們可能須承擔支付有關損傷賠償的責任。在此情況下，我們就所擁有各項投資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，我們認為若干類別損失(如戰爭及內亂造成的損失)在中國乃屬商業合理條款而不獲受保。因此，我們並無投購保險以涵蓋任何該等損失。

一般而言，合同學院會根據適用的中國法律為其員工及學生投購個人傷亡保險。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，我們投購的保險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。

倘我們在業務營運過程中承受任何損失、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。

風險因素

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大量費用。

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，合同學院可能不願意租用我們的物業。對我們提出責任申索，可能會對我們的聲譽、招生及繼而對我們的收益造成不利影響。即使該等申索未必成功，有關申索仍可能成為負面宣傳，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，而後者則可能會受我們無法控制的風險影響。

我們投資物業的價值將受以下影響零售收益的因素影響：(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)稅法的變化；(v)利率水平；(vi)融資的能力；及(vii)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每年投資物業重估的影響。根據香港財務報告準則，我們須在綜合收益表內將我們的投資物業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的投資物業於相關結算日的未變現資本收益或虧損，而並不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的公平值收益約人民幣13.7百萬元乃由於我們投資物業公平值的淨變動所致。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9.6百萬元主要由於年內投資物業新增額外宿舍所得公平值收益約人民幣14.5百萬元所致，惟部分被現有投資物業的公平值虧損約人民幣4.9百萬元所抵銷。我們無法向閣下保證投資物業公平值收益的類似增加會於未來持續。

有關我們物業公平值收益或虧損變動的更多資料，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。重估調整的數額已經並可能繼續受到當前的物業市況所影響並可能面臨市場波動。我們無法向閣下保證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有任何下跌，均會對我們的溢利造成不利影響。

風 險 因 素

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

獨立物業估值師戴德梁行就我們截至二零一四年八月三十一日的物業權益編製的估值載於本招股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。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改變而導致意料之外的結果或變動均可能會影響估值。

我們的長期財務業績極為依賴北京及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。北京及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(如區內基礎設施改善，如建設首都第二國際機場、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入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。

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，世界衛生組織宣佈是次爆發為大規模流行病。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)且該等傳染病未能被迅速控制，則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。

風 險 因 素

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。據我們的中國法律顧問告知，有關機構或對明知或應知其租戶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，而我們或因向無有效營業執照經營的商業租戶出租而接受上述處罰。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徵收罰款，而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並可能需要物色替代商業租戶，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，彼等的離任可能會損害我們的業務。

我們日後的成功極之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，兩者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，而我們未能有效覓得替代人員，或倘我們未能按可接受條款吸引及挽留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，我們日後未必能挽留高級行政人員或主要人員為我們效力，或吸引及挽留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。由於業務增長，我們預期僱用更多人手。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[編纂]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；
- 未能獲得或嚴重延誤獲得進行建設的必要政府批文；
- 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項目管理公司或未能按我們要求的水準質理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，我們將盡最大努力替代有關承包商或項目管理公司或採取其他補救行動。然而，我們概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。

風險因素

存在與我們若干宿舍的過渡租賃安排有關的風險。

截至二零一四年八月三十一日，我們有20棟建築面積約122,713平方米的自用宿舍。於重組過程中，作為廊坊鳳河土地協議項下安排的一部分，廊坊鳳河通過其全資附屬公司泰士(獨立第三方)同意訂立一項過渡安排，據此，其將多棟位於銷售土地之上的宿舍出租予本集團。截至最後實際可行日期，我們目前於校區附近向泰士租用七棟建築面積約45,051平方米的宿舍，根據根據租賃協議的條款，該安排預期於二零一四年十月到期。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－向廊坊鳳河租用物業」一節。

我們亦使用我們的內部所得資金委聘第三方承包商建造另外五棟宿舍，預期於二零一四年十月開始商業用途。一旦該等宿舍可投入商業用途，我們計劃將目前使用租自廊坊鳳河的宿舍的學生及員工遷至該等額外宿舍。將目前使用租自廊坊鳳河的宿舍的學生及員工遷置後，我們將會向廊坊鳳河交還七棟宿舍。倘該等額外宿舍於二零一四年十月仍未開始使用，我們計劃再安置學生及員工至我們的其他宿舍。倘合同學院不同意這項安排，我們未必有足夠的宿舍容納該等學生及員工，而我們的教育設施租賃業務及我們的營運、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

[編纂]

風險因素

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、未經授權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當或未經授權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。再者，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、政治及監管環境的改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；
- 資本流動的控制程度較高；及
- 外匯管制程度較高。

風險因素

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。以往，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行性質，未必會順利實現或獲得成功，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進一步調整改革措施。有關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。該等措施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。由於擔憂這種增長速度不可持續，而且中國的經濟增長伴隨著個別時期的高通脹，中國政府在近年已經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和措施可能對我們獲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。

風險因素

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行動或疏忽而違反前述任何一項，其將會受到所規定的處罰。中國的法律制度乃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，並僅可用作參考。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，其中將「實際管理機構」定義為對企業的生產或業務營運、僱員、財務及財產進行實質及全面管理及控制的機構。儘管我們絕大部分高級管理層目前均常駐中國，且我們預期於可預見未來彼等會繼續駐留中國，但尚不清楚中國稅務當局何時決定啟動確定程序。倘就企業所得稅而將我們視為「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。有關詳情，請參閱本節「根據中國稅法，我們支付海外投資者的股息及銷售股份的收益可能須繳納預扣稅」分節。

風 險 因 素

根據中國稅法，我們支付海外投資者的股息及銷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，只要該等股息來自中國境內，須按10%稅率繳納中國企業所得稅。不清楚我們就我們的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外國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。

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。

自二零零六年九月八日起及於二零零九年七月二十二日修訂，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《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」）。併購規定明確規定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須符合《外商投資產業指導目錄》（「外商投資目錄」）。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於學校的任何權益，均須遵守《外商投資產業指導目錄》。

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。

風險因素

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須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除稅後溢利撥付股息，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)須預留其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預留其於中國法定財務報表中呈報的該年度除稅後溢利的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溢利，則即使其根據香港財務報告準則釐定於該年度錄得溢利，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除稅後溢利的能力受到限制，可能會對我們壯大及作出可能有利業務的投資、派付股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。

在中國或難以向我們、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常居中國，且我們的絕大部分資產亦位於中國。因此，投資者可能難以或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，在中國可能難以或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

風險因素

若干程序規定，來往戶口項目(包括溢利分派、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來往戶口交易。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關購買力。此外，人民幣相對港元或美元的幣值升值或貶值將在不曾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。

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%，而其先前的限額則為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。該等對沖的可用性及其效用可能有限，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(為其自身及代表包銷商)磋商釐定，而配售價可能大幅偏離配售後的股份市價。我們

風 險 因 素

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交易價格，因此，股份的價格及交投量亦可能會起伏不定。

股份的買賣價格可能因(其中包括)以下因素出現大幅波動：

- 我們經營業績的變動；
- 證券分析師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。

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，均可能導致股份買賣時的交投量及價格出現大幅及突然變動。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。

未來股份在公開市場大量出售，可能對股份的屆時市價造成不利影響。

除根據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(為其本身及代表其他包銷商)的事先書面同意外及除非符合創業板上市規則的要求，本公司已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「包銷一包銷安

風險因素

排及開支—承諾」一節。在該等限制失效後，股份市價可能會因任何日後在公開市場出售大量股份或與股份有關的其他證券、發行新股份或與股份有關的其他證券，或市場認為可能進行的該等銷售或股份發行而下跌。此情況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[編纂]%（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）。此擁有權權益將使我們的控股股東可在未得本公司任何其他股東的同意下選擇整個董事會。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，並可釐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利益一致。我們的控股股東或促使我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相悖，或我們的控股股東選擇促使我們達致與其他股東利益衝突的目標，則其他股東可能因我們控股股東促成的行動而處於劣勢。

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，我們日後可能需要額外籌措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本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，並可能面臨往後攤薄，及／或(ii)有關新發行證券可能擁有優於現有股東股份的權利、優先權或特權。

本招股章程所載的前瞻性資料未必準確。

本招股章程包含性質上涉及重大風險及不確定因素的前瞻性陳述。這些前瞻性陳述包括但不限於下列各項：

- 我們的業務及經營策略及我們實施該策略的各種措施；

風 險 因 素

- 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
- 我們所屬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。

文中與我們有關的「擬」、「預計」、「相信」、「認為」、「繼續」、「可能」、「估計」、「預期」、「今後」、「有意」、「或會」、「應會」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「預測」、「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，乃用以識別多項前瞻性陳述。這些前瞻性陳述反映我們董事目前對將來事件的觀點，並受制於若干風險、不確定因素及假設，包括本招股章程內所述的風險因素。謹請配售股份買方注意：依賴任何前瞻性陳述均涉及風險及不確定因素。就此而言，不確定因素包括但不限於本招股章程「風險因素」一節所識別者，而當中不少並非我們所能控制。基於這些及其他不確定因素，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因素，或相關假設證實不確，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。

在創業板上市規則的規限下，我們無意因任何新資料、未來事件或其他原因而公開更新或修訂本招股章程內的前瞻性陳述。基於上述及其他風險、不確定因素及假設，本招股章程內所論述的前瞻性事件及情況未必會如我們預期般發生，甚或根本不會發生。因此，閣下不應過分依賴任何前瞻性資料。本招股章程內所有前瞻性陳述在本警示聲明下乃有保留的陳述。

風 險 因 素

不能保證載於本招股章程有關我們經營所在經濟體及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經營所在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報的事實及統計數據準確地從各有關來源轉載。我們並無理由相信該等事實及統計數據虛假或會產生誤導，或任何事實遭遺漏以致有關資料虛假或產生誤導。然而，該等資料並非由我們、獨家保薦人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人及包銷商或彼等各自任何董事、聯屬人士或顧問或參與配售的任何其他各方編製，亦未經上述任何一方獨立核證，亦不能保證該等來源資料的質素或可靠性。因此，我們對該等事實及統計數據的準確性不發表任何聲明，而該等事實及統計數據亦未必與中國境內或境外所編製的其他資料相符。鑒於搜集資料的方法可能有缺漏或效果欠佳，或已出版的資料與市場常規的歧異及其他問題，本招股章程所述或所載的政府官方統計數據及非官方統計數據或許不準確，或不可與為其他刊物或目的而編製的統計數據進行比較，及不應加以依賴。此外，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重該等事實或統計數據的程度。

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

若干新聞刊物可能載有有關本集團及配售的若干報章報導，當中載有非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。本集團謹此向潛在投資者強調，本集團概不就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。本集團概不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，僅按照本招股章程所載的資料而不應依賴任何其他資料作出投資決定。