

## 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。我們的歷史始於一九九九年九月大學城開發成立之時。

於二零零八年一月，我們的控股股東透過購買廊坊教育諮詢、廊坊高等教育及築韻(「被收購實體」)各自的99%股權收購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。被收購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)的土地隨後注入至及歸屬於被收購實體中，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的業務，作為我們發展重組的部分。有關詳情，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 | 東方大學城開發開始經營業務及在廊坊市創辦我們的校區。   |
| 二零零三年九月 | 東方大學城開發為全部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)提供教育相關服務。  |
| 二零零五年六月 | 我們的最大客戶北京中醫大開始在東方大學城租用教育設施。  |
| 二零零八年一月 | 大學城開發的資產及業務(包括我們的上市業務及校區)因萊佛士收購而經歷若干所有權變動。我們的控股股東隨後於東方大學城開設兩所新學院(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。有關詳情，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。  |
| 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 | 額外五棟宿舍已開始商業用途。   |

## 歷史及發展

### 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。於成立後，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（包括上市業務及我們的校區），代價為人民幣20億元，包括現金及自大學城開發承擔的債務。該付款代價經框架協議訂約方公平磋商並根據中國獨立估值師編製的估值報告釐定，以及透過結合外部融資及內部資源提供資金。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。其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。於成立後，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%。1%的權益隨後已轉讓予獨立第三方上海盛馨諮詢。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。

---

## 歷史及發展

---

### 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」）（各自為萊佛士集團的一部分）各自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約為人民幣193百萬元、人民幣189百萬元及人民幣178百萬元。上述股權轉讓於二零零八年一月三十日完成。

我們的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之間訂立的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的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）確認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，向劉彥文先生購買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。

## 歷史及發展

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。對中新教育的49%權益進行估值後，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)的任何持股權益的權利。

### 國庫控股的投資

國庫控股為馬來西亞政府的投資控股部門，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之間就Rawa Investments投資大學城開曼訂立的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，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。

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於二零一三年八月三十一日之前並無發生，或Rawa Investments所持大學城開曼股份的價值截至二零一三年八月三十一日少於人民幣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截至該行使時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」)。

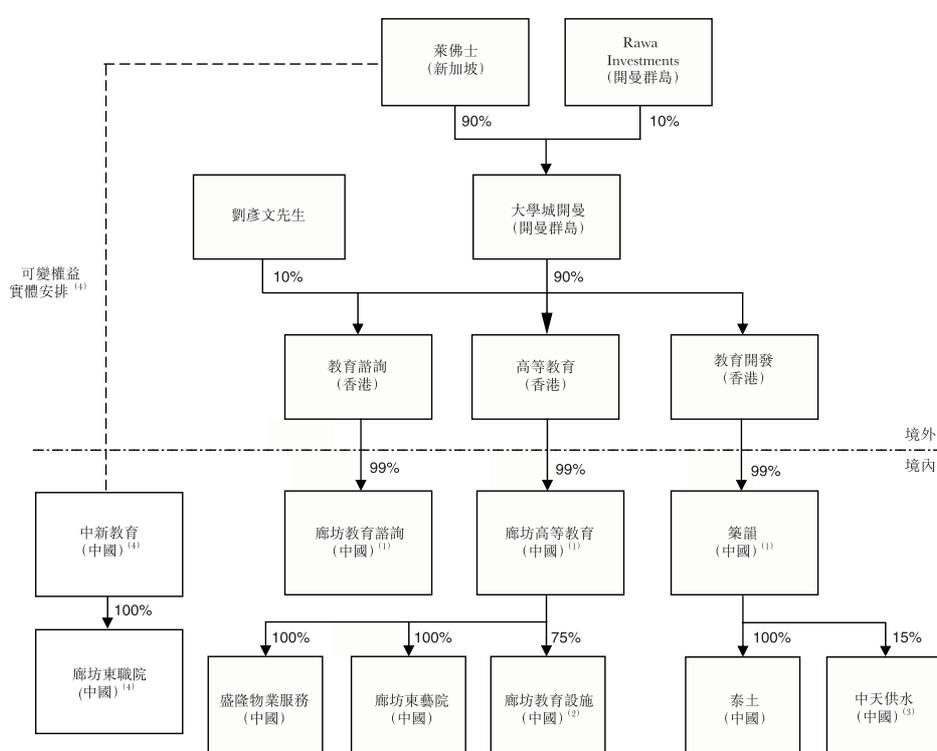
本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 歷史及發展

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公告，以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銷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，而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

下表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持有的實體（「除外集團」）。



附註：

- (1) 於廊坊教育諮詢、廊坊高等教育及築韻的餘下1%股權由一名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%股權由一名獨立第三方Everich Dynamic Investments Limited持有。
- (3) 於中天供水的餘下85%股權由一名獨立第三方廊坊開發區中天投資有限公司持有。

## 歷史及發展

- (4) (i) 根據築韻、中新教育及劉彥文先生於二零一二年七月一日訂立的一項整體合作協議（「**整體合作協議**」），取代上述各方於二零零九年十二月一日就經營開辦學校訂立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，構成其時間表的一部分。
- (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於二零一四年九月二日發出的確認函（「**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生效。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) 我們的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項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抵南寧管理任何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，廊坊教育諮詢並不承擔可變權益實體安排下的任何合約責任。
- (vi) 我們的控股股東已承諾就我們因或就可變權益實體安排蒙受或產生的任何損失向本集團提供彌償保證。

## 歷史及發展

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項的總額為人民幣14.5億元，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金額約人民幣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顧問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

根據控制性詳細規劃以優化東方大學城內的土地用途及為籌劃上市，我們及除外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（惟仍屬除外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）。

### 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

## 歷史及發展

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）。

## 歷史及發展

---

(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）。

(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）。

## 歷史及發展

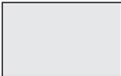
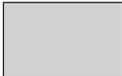
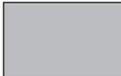
### (h) 廊坊職業技術

廊坊職業技術持有二期的約109畝土地（僅包括教育土地）。

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

### 圖例

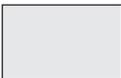
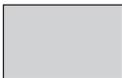
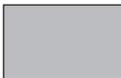
|   |              |   |      |   |    |   |              |
|---|--------------|---|------|---|----|---|--------------|
|  | 住宅及<br>可轉換土地 |  | 教育用地 |  | 道路 |  | 本集團擁有的<br>土地 |
|---|--------------|---|------|---|----|---|--------------|

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。

## 歷史及發展

| 土地優化前擁有權             | 地點<br>(1) | 土地優化前<br>土地面積<br>(5)        | 土地優化前土地用途                                   |   | 土地優化後<br>土地面積<br>(5)        | 緊隨土地優化後擁有權 | 截至最後實際<br>可行日期的土地用途       |
|----------------------|-----------|-----------------------------|---|---|-----------------------------|------------|---------------------------|
| 廊坊高等教育               | 一期        | 50,244<br>平方米<br>/75畝       | 教學樓、宿舍、<br>食堂及保安室                           | → | 8,893<br>平方米<br>/13畝        | 築韻         | 零售網點                      |
|                      |           |                             |   |   | 41,351<br>平方米<br>/62畝       | 泰土         | 在建住宅及商業開發項目               |
|                      |           | 460,311<br>平方米<br>/690畝     | 教學樓、宿舍、<br>圖書館、公用設施樓                        | → | 28,647<br>平方米<br>/43畝       | 泰土         | 在建住宅及商業開發項目               |
|                      |           |                             |   |   | 306,116<br>平方米<br>/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<br>平方米<br>/186畝     | 廊坊東職院      | 教育配套設施<br>由廊坊東職院<br>獨家使用  |
|                      |           |                             |   |   | 1,547<br>平方米<br>/2畝         | 築韻         | 公用設施樓                     |
| 廊坊東職院                | 二期        | 100,907<br>平方米<br>/151畝     | 教學樓、宿舍、<br>商業樓宇、<br>公用設施樓及<br>空置土地          | → | 22,036<br>平方米<br>/33畝       | 泰土         | 在建住宅及商業開發項目               |
|                      |           |                             |   |   | 78,871<br>平方米<br>/118畝      | 築韻         | 空置土地及露天<br>運動場連若干零售<br>網點 |
|                      |           | 74,239<br>平方米<br>/111畝      | 教學樓、公用設施樓及<br>空置土地                          | → | 39,597<br>平方米<br>/59畝       | 廊坊職業技術     | 廊坊職業<br>技術使用的<br>教育設施     |
|                      |           |                             |   |   | 32,912<br>平方米<br>/49畝       | 築韻         | 空置土地，上有<br>廢棄樓宇           |
|                      |           |                             |   |   | 1,729<br>平方米<br>/3畝         | 廊坊東職院      | 教育設施<br>僅由廊坊東職院<br>獨家使用   |
|                      |           | 14,002<br>平方米<br>/21畝       | 道路  | → | 10,789<br>平方米<br>/16畝       | 築韻         | 道路                        |
|                      |           |                             |   |   | 3,213<br>平方米<br>/5畝         | 泰土         | 道路                        |
|                      |           |                             |   |   | 50,037<br>平方米<br>/75畝       | 築韻         | 停車場及空置土地                  |
| 築韻                   | 一期        | 147,052<br>平方米<br>/221畝     | 商業樓宇、教育配套<br>設施(文化中心)及<br>空置土地              | → | 36,448<br>平方米<br>/55畝       | 築韻         | 配套商業用途<br>(酒店及辦公樓)        |
|                      |           |                             |   |   | 110,604<br>平方米<br>/166畝     | 廊坊教育諮詢     | 教育配套設施及<br>刺作日後發展的地盤      |
|                      | 二期        | 113,450<br>平方米<br>/170畝     | 宿舍  | → | 113,450<br>平方米<br>/170畝     | 泰土         | 在建住宅及商業開發項目               |
|                      | 二期        | 4,889<br>平方米<br>/7畝         | 道路  | → | 4,889<br>平方米<br>/7畝         | 泰土         | 道路                        |
|                      | 二期        | 251,760<br>平方米<br>/378畝     | 運動場、租予廊坊職業<br>技術的教育設施、<br>公用設施樓、食堂及<br>空置土地 | → | 78,259<br>平方米<br>/117畝      | 廊坊教育諮詢     | 運動場及<br>興建新替代<br>宿舍       |
|                      |           |                             |   |   | 31,748<br>平方米<br>/48畝       | 廊坊職業技術     | 廊坊職業技術所使用<br>教育設施         |
|                      |           |                             |   |   | 141,756<br>平方米<br>/213畝     | 築韻         | 空置土地、附公用<br>設施樓及食堂        |
| 總計：<br>(3)(4)        |           | 1,806,823<br>平方米/<br>2,708畝 |   |   | 1,806,831<br>平方米/<br>2,708畝 |            |                           |
| 廊坊教育諮詢於土地優化後擁有的土地總額： |           |                             |   |   | 502,462<br>平方米/<br>753畝     |            |                           |

### 圖例

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

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。

## 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) 於土地優先後收到新業權契據時整體地盤面積淨增加約8平方米。
- (4) 除土地外，多幅土地於土地優先前乃由獨立第三方持有，但已按下列方式轉讓予除外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

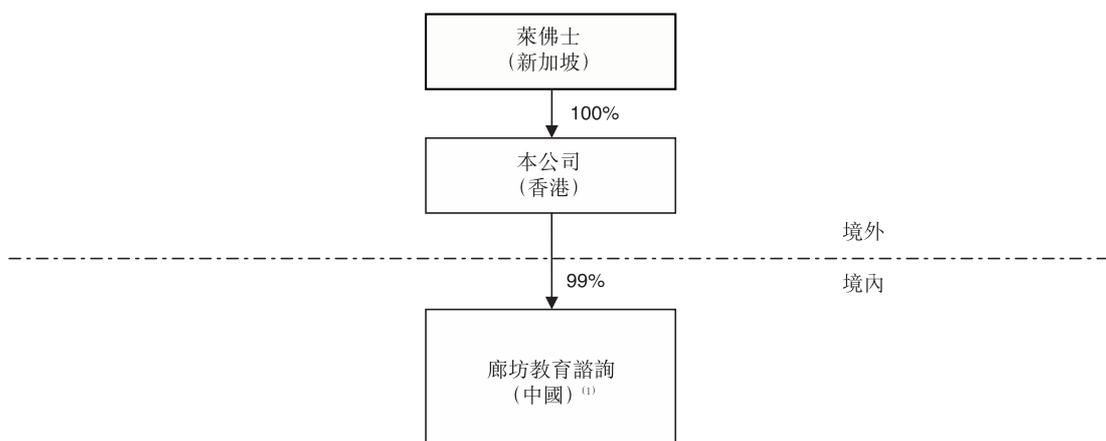
為將我們的核心教育設施租賃業務綜合至廊坊教育諮詢旗下，廊坊高等教育(為萊佛士集團的一部分)的若干業務、資產及僱員已根據不同的約務更替協議被轉至廊坊教育諮詢，據此，廊坊高等教育與多間學院及大學就租賃教育相關設施訂立的合約已更替予廊坊教育諮詢。我們的中國法律顧問確認已就轉讓業務及資產向相關中國機關取得所有必要批准，並已依法妥為完成及結清，有關轉讓符合相關中國法律及法規。

## 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。

## 歷史及發展

### 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。出售土地包括約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，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，據此其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租予我們的宿舍。預期另外五棟宿舍將於二零一四年十月可開始商業用途，屆時本集團計劃將目前使用廊坊鳳河所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

## 歷史及發展

坊教育諮詢於二零一三年十二月二十七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(已交還廊坊鳳河)以及使用七棟宿舍直至二零一四年十月三十一日。

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。據我們自廊坊鳳河瞭解所得，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學生及職員宿舍位於重組期間已轉讓至泰土的土地之上，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)，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進行(為萊佛士集團的一部分)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

## 歷史及發展

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必要批准，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)。

### 除外教育用地

若干教育用地於上市後將保留予除外集團。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，而根據本公司的擴張計劃，我們相信對可用土地餘下土地而言已足夠。

於上市後仍保留予除外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)。

## 歷史及發展

排除築韻教育用地的理由如下：(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(一期)；(3)我們擬專注其在東方大學城南(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多出土地，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。

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(包括約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)訂立股東協議。已於二零一四年三月三十一日取得萊佛士股東就交易的批准。廊坊合盈交易須待多項條件達成後方可完成，其中包括於中國國家工商行政管理總局完成辦理登記手續。

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參與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土地一部分的約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，故築韻可轉讓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。於二零一四年三月三十一日，已獲得萊佛士股東批准該交易。廊坊合盈交易須待多項條件(其中包括向中國國家工商行政管理總局登記)完成後，方告完成。

## 歷史及發展

與變更控制性詳細規劃有關的風險詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－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」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作獨家用途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學院，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。

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350個床位。該學院於二零一三至二零一四年及二零一四至二零一五學年並無招收學生，乃因萊佛士集團決定由於戰略原因而結束廊坊東藝院。

---

## 歷史及發展

---

### (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，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。

### (5) 廊坊教育設施

廊坊教育設施過往從事宿舍經營及管理服務業務。作為重組的一部分，其業務已轉讓予廊坊教育諮詢，並因而於重組前組成本集團的一部分。其現時並無經營業務。

## 歷史及發展

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經理代其行事)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。我們來自用以支持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。

### (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。

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。

## 歷史及發展

### (8) 其他

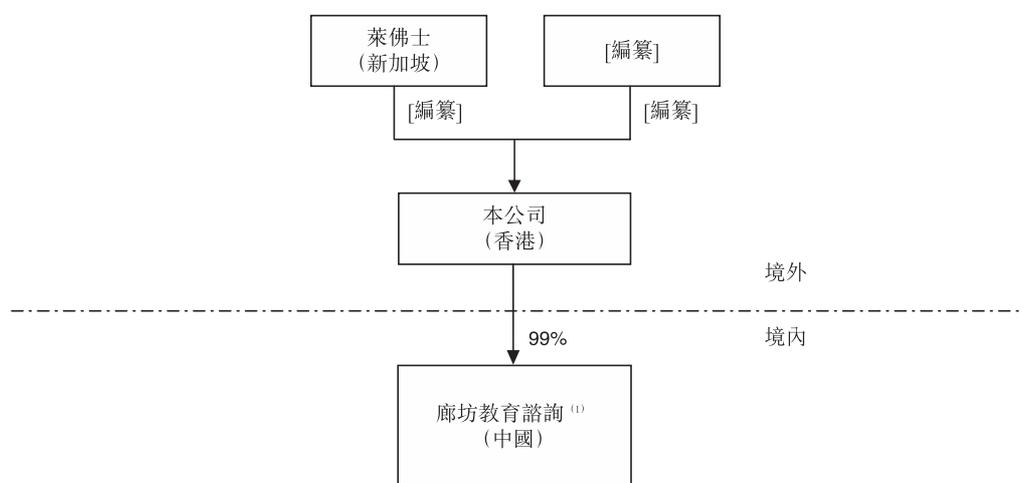
除透過大學城開曼的附屬公司經營的業務之外，萊佛士亦在亞洲經營其他學院，並於天津及上海經營學院。該等學院沒有被納入本集團的原因為擁有及營辦學校及學院並不構成我們主營業務的一部分。

### 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。