

## 業 務

### 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，為滿足學生及教學人員的日常需要，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。自二零零零年開始營運以來，東方大學城駐有逾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。該等教育機構包括廊坊職業技術、廊坊東藝院、廊坊衛生職業學院及我們的合同學院。我們兩所合同學院北京方正軟件技術及北京城市學院目前正使用位於東方大學城內但校區外的教學樓，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，目前佔據總地盤面積約731畝(487,270平方米)。在校區內，我們擁有建築面積約119,453平方米的教學樓及建築面積約122,713平方米的宿舍。此外，我們目前向泰土(獨立第三方廊坊鳳河的全資附屬公司)租賃位於我們的校區以外的東方大學城，建築面積約45,051平方米的宿舍。

我們位於廊坊市的校區交通便利，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。我們的校區鄰近北京市大興工業開發區、天津濱海新區、天津京濱工業園及廊坊經濟技術開發區，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專注於職業培訓及提供認可(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計劃涵蓋多個學科，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這些合同學院的居校學生人數分別超過21,000及19,000。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，我們的純利分別為約人民幣114.7百萬元及人民幣40.8百萬元。有關詳情，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。

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

## 業 務

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貼約人民幣80.6百萬元及人民幣8.6百萬元。有關政府補貼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－政府補貼」一節。

### 競爭優勢

我們相信，我們擁有下列競爭優勢：

#### 我們的校區作好準備成為中國領先的職業教育培訓中心

於二零零八年的萊佛士收購以來，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，中國就業市場對技能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應付有關需求。因此，我們相信，我們專注於不同專業的職業培訓項目的合同學院（包括航空、醫療、護理、旅遊及酒店管理、商務及信息技術）將受惠於該需求增長狀況。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現代職業教育體系建設，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。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的職業培訓機構進駐校區。

---

## 業 務

---

我們校區的現有總地盤面積約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租賃用途。因此，我們剩餘的土地容量吸引額外教育供應商(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職業教育大學、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，如北京首都第二國際機場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，而其便捷的優點令其成為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發展計算機及技術產業從而推動當地經濟增長。此外，我們的校區鄰近北京大興工業開發區、天津濱海新區、天津京濱工業園及廊坊經濟技術開發區，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，考慮到該等公司對技能工人的需求龐大，故合同學院的學生畢業後受聘的機會較高。

## 業 務

### 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租賃教學樓及宿舍。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。

我們已與絕大部分的現有合同學院建立平均逾五年的合作關係。因此，我們相信我們深入了解彼等(包括彼等的學生及教學人員)的需要，這有助我們能夠留住他們。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

##### 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，我們校區的教學樓以及宿舍的出租率：

	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 .....	92,982	45,051 <sup>(2)</sup>
總計 .....	335,148	287,217
	%	%
出租率 <sup>(3)</sup> .....		
— 教學樓(按建築面積) <sup>(4)</sup> .....	74.5	83.1
— 宿舍(按床位數) <sup>(5)</sup> .....	91.6	94.2

## 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) 此為向廊坊鳳河及泰土租用的建築面積。
- (3) 出租率的分母乃根據摘自合作協議的數字計算。
- (4) 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。
- (5) 按期內根據合作協議出租予合同學院的床位數(截至二零一三年及二零一四年六月三十日分別為21,253張及19,290張)除以期內宿舍的床位數(截至二零一三年及二零一四年六月三十日分別為23,202張及20,468張)再乘以100%計算。
- (6) 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。

於二零一四年六月三十日，我們在校區除擁有建築面積約242,166平方米的自置教育設施外，我們亦向泰土租賃建築面積約45,051平方米的宿舍，而有關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」一節。

我們已將三棟教學樓改建為宿舍，有關工程已於二零一四年一月竣工。因此，截至二零一四年六月三十日，我們教學樓的總建築面積有所減少，而自置宿舍的建築面積則增加。我們已於二零一四年四月將五棟宿舍交還予廊坊鳳河。由於該等變動，於二零一三年六月三十日起至二零一四年六月三十日，我們租賃的宿舍的建築面積有所減少。

雖然出租予我們的合同學院的建築面積仍然相對穩定，但我們可供租賃的教學樓的建築面積卻因為三棟教學樓於二零一四年一月作出改動而減少，導致於往績記錄期，教學樓的出租率上升。

由於將五棟宿舍交還予廊坊鳳河及泰土，往績記錄期內可供出租的床位總數亦有所減少。由於往績記錄期內出租的床位數保持相對穩定，故同期床位總數減少令往績記錄期內宿舍的出租率輕微上升。

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，預期於二零一四年十月可開始商業用途。目前使用租自廊坊鳳河的宿舍的學生及員工遷移到額外宿舍後，我們將向廊坊鳳河交還該七棟宿舍。

---

## 業 務

---

[編纂]

### 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；
- 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的其他配套設施(如包括雜貨店、洗衣店、網吧及食堂)。

### 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。我們並無參與該等學院的運營或制訂教育政策。我們租賃教學樓及／或宿舍予我們的合同學院。有關於往績紀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。該三所合同學院以提供短期課程；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。

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。

## 業 務

下表載列我們合同學院提供的主要課程及其成為我們合同學院的年份：

我們合同學院的名稱	開辦的主要課程	成為我們合同學院的年份
<b>現有合同學院</b>		
北京中醫大(創立於二零零五年)	中醫、健康意識和護理	二零零五年
民航(創立於一九八二年)	民航及物流、航空服務及航空安全	二零零四年
華航航空(創立於二零零八年)	民航英語、航空服務及航空安全	二零零八年
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	二零零四年
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	二零零一年
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	二零零七年
東方翰翔學校(創立於二零一零年)	計算機科學及英語	二零一三年
<b>新合同學院</b>		
廊坊美藝同創教育培訓(創立於二零一四年)	藝術、音樂及舞蹈	二零一四年
遠景培訓(創立於二零一一年)	外國語及計算機科學	二零一四年
中澳嘉人力資源(創立於二零零六年)	人力資源培訓	二零一四年

## 業 務

以下載列我們教育設施的若干圖片：



### 影響我們營運的因素

董事認為，我們在廊坊市運作教育設施租賃業務成功與否很大程度上取決於：(i)我們留住現有合同學院及吸引新客戶的能力；(ii)興建新宿舍多元化我們所提供的宿舍類別(i)及(iii)我們日後收取較高的教育設施租賃費用的能力。

我們與絕大部分我們的現有合同學院建立了關係，該等合同學院租賃我們的教育設施平均超過五年。我們位於東方大學城的合同學院是廊坊市唯一的大學城，而我們則是東方大學城內唯一的設施提供者。我們於往績記錄期內三大客戶各有超過3,000名學生。由於該等因素，我們相信我們的現有合同學院大部分難以在廊坊市找到替代的教育場所並不大可能會遷離。

我們於往績記錄期的最大客戶北京中醫大，其於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度分別佔我們總收益約48.7%及53.9%，亦已與我們訂立意向書，據此原則上同意繼續租賃教育設施，年期為二零一四年七月一日起至二零一四年六月三十日止三年。此外，北京方正軟件技術及北京城市學院亦透過意向書訂立同類的長期安排。該等長期安排不受法律約束。實際租賃安排將視乎每學年初訂立的合作協議(具有法律約束力)的訂立情

## 業 務

況而定，合作協議當中將載列租賃該等合同學院未來幾年需要的教育設施的租賃詳情。我們相信，大多數現有合同學院很可能會繼續向我們租賃教育設施，對本集團日後預期將繼續帶來龐大貢獻。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－與合同學院的協議」分節。

本集團往績記錄期內的五大客戶之一民航及華航航空，於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度分別合共佔我們總收益約28.5%及25.3%，其提供與航空有關的職業課程，需要放置航空模型及設施的特別教學設施。我們並無與民航及華航航空訂立任何長期安排。雖然如此，我們認為校區位處毗鄰北京首都國際機場、北京目前興建中的第二個國際機場及天津濱海國際機場的策略位置，為民航及華航航空的學生獲取潛在的航空業就業機會提供便利。因此，我們相信，上述合同學院要找到合適的替代校區並不容易。

河北省及中國政府機關就私立及公立高等教育機構的學費均設有多種嚴格限制，因此，我們的合同學院受制於該等限制。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「風險因素－與我們業務有關的風險－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」一節。

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[編纂]所得款項淨額用於[編纂]。我們現有宿舍的房間放置四至八張床。新宿舍將包括放置三張床的房間。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，以及讓我們日後同合同學院磋商更高的教育設施租賃費用。詳情請參閱招股章程「策略及所得款項用途」一節。

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。

## 業 務

我們改變了教學樓的教育設施租賃費的收取方式。於往績記錄期間，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中醫大除外）。我們向合同學院收取就二零一四至二零一五學年租用教學樓的租金介乎每年每平方米約人民幣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間合同學院所租用的建築面積。

### 與合同學院的協議

下表概述截至最後實際可行日期我們訂立合同學院的協議類型：

合同學院名稱	長期租約			短期租約	
	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	—	√	√	√	—
東方翰翔學校	—	√	√ <sup>(1)</sup>	√	—
廊坊美藝同創教育培訓	—	—	√	√	√
遠景培訓	—	—	√ <sup>(2)</sup>	√	—
中澳嘉人力資源	—	—	√	√	—

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。

## 業 務

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訂立教育服務協議和補充協議。

### (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住宿學生人數。我們須根據合同學院估計的住宿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交付教育設施。由於租金及租賃建築面積將於每年學年初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告知，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的詳細條款載於合作協議。一般於每年六月開始有關重續該等合作協議的磋商。學生入學人數對於合同學院決定將向我們租賃教育設施的規模而言成為重要因素。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。

## 業 務

### (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，於往績記錄期內，我們收取的教育設施租賃費按我們合作協議內所規定每名學生的單位費率及學生人數基準計算。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為基準計算。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租金介乎每年每平方米約人民幣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間合同學院所租用的建築面積。

- 就租賃宿舍而言，我們收取的教育設施租賃費乃按合作協議規定的每張床位的單位費率及有關合同學院所需的床位數目的基準計算。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。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。

## 業 務

### (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%)。該按金乃當教育設施轉交相關合同學院使用時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。金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，作為保障破壞設施所產生潛在損失的保證金。該筆保證金不包括在教育設施租賃費內，倘無任何損壞，將於合同學院停止重續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) 終止及重續

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的相關合作協議。然而，我們自成立以來尚未行使過有關終止權，而是延長了付款期。我們在向我們其中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，我們於截至二零一三年六月三十日止年度在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。於往績記錄期，我們精心選擇潛在的新客戶，在與合同學院訂立協議前對其經營規模、歷史及課程性質等進行背景調查。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。合作協議一般並無重續條款。

## 業 務

### (c) 短期課程教育服務協議

為有助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，我們會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及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。我們計劃於相關合同學院的期限結束前商討續訂教育服務協議。

#### (ii) 租金

租金載列於教育服務協議內。鑒於租賃期間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平方米每月人民幣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，每床位單位費率介於每天人民幣8元至人民幣16元。每床位單位費率根據每份教育服務協議會有所不同，並視乎所租賃宿舍的位置、條件及大小而定。

## 業 務

---

### (iii) 付款條款

教育服務協議列明合同學院須於簽訂相關補充協議若干日後提前繳付教育設施租賃費總額的20%作為按金或相當於一個月教育設施租賃費的款項作為預付款項。確切支付條款將在補充協議中列明。教育服務協議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

因短期課程而租賃我們宿舍的合同學院須支付每床位人民幣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內支付教育設施租賃費，則我們有權終止與合同學院的教育服務協議。

### (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。補充協議規定短期課程教育設施租賃費總額。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、租賃教學樓的建築面積及付款條款。

截至最後實際可行日期，我們尚未就租賃教學樓訂立任何補充協議，而我們已與一間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床位人民幣100元的保證金。

---

## 業 務

---

### 配套設施商業租賃

截至二零一三年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，我們擁有可供訂立配套設施商業租約的總建築面積約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期一年。

#### 租金

我們按租賃面積的基準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，倘物業並無任何損壞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議下終止。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。

## 業 務

---

### 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)截至二零一四年八月三十一日的市值約為人民幣825.5百萬元，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

截至二零一四年八月三十一日，我們持有總地盤面積約731畝(487,270平方米)指定作教育用途的土地的土地使用權。我們已獲得所有上述自有土地的土地使用權證。

截至二零一四年八月三十一日，我們擁有14棟教學樓、八棟商業樓宇及20棟宿舍，總建築面積分別約119,453平方米、約46,111平方米及約122,713平方米以及總建築面積約3,119平方米的配套設施。我們已獲得所有該等自有物業的房屋所有權證。

### 租賃物業

截至二零一四年八月三十一日，我們亦向泰土租賃鄰近校區的七棟宿舍，總建築面積約45,051平方米。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。一旦該等額外宿舍可投入商業用途，我們計劃將目前使用租自廊坊鳳河及泰土的宿舍的學生及員工遷至該等額外宿舍。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移後，我們將向廊坊鳳河及泰土交還七棟宿舍。

## 業 務

### 作交換用途的物業

截至二零一四年八月三十一日，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。由於廊坊鳳河想要繼續將該等辦公室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。有關重組期間土地轉讓對我們校區規模影響的詳情，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。

### 物業權益概要

下表載列於二零一四年八月三十一日我們及租賃物業的詳情：

物業類型	概約自有物業 建築面積 平方米	概約租賃物業 建築面積 (平方米)		總計 平方米
		租自 獨立第三方		
教育設施 .....	242,166 <sup>(1)</sup>	45,051		287,217
商業樓宇 .....	46,111	—		46,111
配套設施 .....	3,119	—		3,119
<b>總建築面積 .....</b>	<b>291,396</b>	<b>45,051</b>		<b>336,447</b>

附註：

- (1) 建築面積242,166平方米當中，我們自用的宿舍(建築面積為6,310平方米)大樓受交換使用安排限制。

## 業 務

### 客戶

截至二零一三年及二零一四年六月三十日止兩個財政年度，來自使用我們教育設施的五大客戶(均為合同學院)的收益分別達約人民幣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為人民幣33.4百萬元及約人民幣32.1百萬元，分別佔總收益的48.7%及53.9%。有關與客戶集中相關的風險，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，而我們與彼等所訂立合作協議的年期有限」一節。

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>
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) 於往績記錄期內，由於我們與民航及華航航空的業務關係以單獨合作協議監管，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五大客戶中擁有任何權益。

## 業 務

### 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持的各種服務，主要包括清潔、綠化、樓宇維修及翻新、校園安保。我們的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。彼獲其他四名成員的協助。一般而言，我們的物業管理團隊通常根據供應商的定價、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。就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，潛在供應商將提交其載列價格、付款條款及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，並根據各種因素(其中包括彼等的背景、與我們過往的關係、彼等價格的競爭力及彼等服務的質量)來選擇我們的供應商。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督供應商的表現。

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為68.9%及86.9%。

## 業 務

---

### 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匯款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中中標，我們將與其訂立新合約。

---

## 業 務

---

### 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。根據所需的服務種類，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，而我們與樓宇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期巡邏。

保安服務供應商須遵守我們的「保安服務方案」內部指引，該等指引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間。

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賠償人民幣10,000元或累計賠償人民幣300,000元，我們有權終企合約。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中中標，我們將與其訂立新合約。

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。

## 業 務

我們並無平均採購價格，因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
廊坊開發區沽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
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

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。

## 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	樓宇結構物保養及樓宇維修	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
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

## 業 務

除我們按個別項目基準釐定樓宇保養及維修服務的供應商外，我們與上文所載其他大供應商維持平均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。儘管我們尚未與供應商訂立任何長期合約，但我們與彼等已建立長期關係且我們相信我們將能夠繼續與主要供應商維持穩定的關係。於往績記錄期內，我們並無經歷我們的供應商中斷供應服務。

於往績記錄期內，我們的董事、最高行政人員、或任何彼等各自的緊密聯繫人或股東概無於我們的任何五大供應商擁有5%或以上的已發行股本的任何權益。

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。預計該等措施將降低我們的成本。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。

### 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，我們亦委聘第三方承包商將教學樓宇改建為宿舍，以及興建宿舍。我們透過招標過程揀選獨立第三方承包商，類似於我們供應商的揀選過程。我們並委聘第三方建築監理，代表我們監察我們供應商的施工過程。

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。為更好利用教學樓宇的現有空間，本集團於二零一四年一月將三棟教學樓宇改建為宿舍。我們亦委聘第三方承包商興建另外五座宿舍，預計於二零一四年十月可開始商業用途。於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

## 業 務

62.4%。於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%。於往績記錄期內，我們的董事、最高行政人員、或任何彼等各自的緊密聯繫人或股東概無於我們的任何五大承包商擁有5%或以上的已發行股本的任何權益。

我們計劃將[編纂]所得款項淨額用於興建可容納約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0.47百萬元及人民幣0.06百萬元，佔我們同期總經營開支約1.2%及0.2%。於往績記錄期，我們並無經歷導致我們業務出現重大中斷的任何供電或供水暫停或短缺。

### 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。作為營銷團隊的其中一員，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而聯係我們。董事及高級管理層會向其介紹我們的教育設施，並與其討論潛在業務機會。此外，我們亦會聯係部分潛在客戶介紹我們的教育設施。同時，我們會在網上廣告我們的教育設施。

### 定價

#### 教育設施租賃

我們根據我們與合同學院的關係年期、規模以及合同學院所需教育設施的地點及類型逐一釐定教育設施的租金價格。

## 業 務

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基準計算。向合同學院收取的每名學生實際單位費率一般介乎每名學生約人民幣1,700元至人民幣2,100元。就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中醫大除外）。我們向合同學院收取的租金介乎每年每平方米人民幣400元至人民幣420元（按每名學生五平方米計算相等於每名學生約人民幣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的基準計算。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。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。商業租賃支援設施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、天津及河北地區、長江三角洲地區及珠江三角洲地區。大學城在地理上分

---

## 業 務

---

散，並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獨立於彼等運作。由於地理覆蓋範圍的差異，董事相信，我們並無面對來自其他地區大學城的直接競爭。我們的校區（位於東方大學城內）是廊坊市唯一的大學城。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。

有關我們行業及競爭的進一步詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」一節。

### 知識產權

於最後實際可行日期，我們在香港已註冊兩項商標由於我們使用兩項該等商標經營業務，故兩項商標對我們的營運均為重要。於最後實際可行日期，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。於最後實際可行日期，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，且其投保範圍符合業內一般慣例，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索償。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，截至最後實際可行日期，我們或任何董事均並無牽涉尚未了結或被威脅提出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。

---

## 業 務

---

### 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。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，本公司並無任何致命事故、健康受損或任何不遵守相關中國法律法規的事件。

據中國法律顧問告知，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。就董事所知及如中國法律顧問所確認，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不同的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，於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並無發生任何重大而對我們造成重大不利影響的勞工事故。

據中國法律顧問告知，於往績記錄期及截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。

---

## 業 務

---

### 合規

據中國法律顧問所告知，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，並已獲有關監管當局發出經營我們業務所需的一切牌照、批文及批准。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訂營業執照的情況。

### 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，以將財務申報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，包括及時編製及提呈賬目。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。董事會及審核委員會將至少每年檢討內部控制制度的效能，及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，告知董事及高級管理層有關創業板上市規則及相關法律及法規的最新進展。

## 業 務

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，羅申美提出了我們內部控制、系統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一步評核，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訂立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。	我們已對其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的調查。
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。

## 業 務

羅申美提出的問題	羅申美的建議	糾正措施
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採購的應計費用、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開展的任務清單。
4. 法定代表專用章的保管人並無製備專用章使用登記冊。	法定代表專用章的保管人應製備專用章使用登記冊。	我們已製備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條下的董事合適性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基準，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條下的董事合適性及創業板上市規則第11.06條下的本公司上市合適性。

## 業 務

### 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，和重大風險事故的緊急反應。

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對相關部門組織培訓。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調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，並參考國內及國際公司由於未能管理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強調與成本、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，並參考國內及國際公司由於未能管理財務風險而遭致重大損失的事件。

### 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，並參考國內及國際公司由於未能管理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規例（包括該等法律及規例的變動）的情況進行檢討及提供意見。我們亦聘用法國巴黎證券（亞洲）有限公司為我們的合規顧問，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。

## 業 務

### 營運風險管理

我們的營運風險管理強調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，並參考國內及國際公司由於未能管理營運風險（特別是應對市場風險）而遭致重大損失的事件。

### 僱員

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分佈：

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機會，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，我們並無與僱員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。