

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。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料，必須一併細閱本文件首頁「警告」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布日期止期間並無違反有關法律及法規的規定。
- 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

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

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[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

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

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[編纂]配售所得款項淨額[編纂]。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[編纂]來自配售的所得款項淨額[編纂]。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。

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價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[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

風 險 因 素

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。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

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。