
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，為滿足學生及員工的日常需要，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。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。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。由於我們兩所合同學院北京方正軟件技術及北京城市學院使用位於東方大學城但於我們校區以外的教學樓，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，目前總佔地面積約731畝(487,270平方米)。在校區內，我們截至二零一四年十月三十一日擁有建築面積約119,453平方米的教學樓及建築面積約144,490平方米的宿舍。

我們位於廊坊市廊坊經濟技術開發區的校區交通便利，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。有關廊坊市的人口統計資料，請參閱本招股章程「行業概覽－廊坊市的人口統計」一節。我們的校區亦鄰近北京市大興工業開發區、天津濱海新區及天津京濱工業園，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。

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。

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著重於職業培訓及向中國學生提供認可(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課程涵蓋多個學科，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合同學院的居校學生人數分別超過21,000人及19,000人。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，我們的純利分別約為人民幣114.7百萬元及人民幣40.8百萬元。有關詳情，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」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

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。

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

競爭優勢

我們相信，我們擁有下列競爭優勢：

我們的校區處於有利地位可成為中國領先的職業教育培訓中心

自二零零八年進行萊佛士收購以來，我們一直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，就業市場對具備職業技能的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滿足有關需求。因此，我們相信，我們著重於不同專業的職業培訓課程的合同學院(包括航空、醫療、護理、旅遊及酒店管理、商務及信息技術)將受惠於上述需求。

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職業教育機構發展，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。亦已頒佈其他一般監管措施以推廣中國的職業教育，當中包括：(i)鼓勵民辦企業透過不同的企業形式(包括獨資、合營及合作)經營職業教育機構；及(ii)民辦職業教育機構有權收取類似公營職業教育機構所收取類別的政府補助及津貼。

據董事所知，該等措施屬指示性質且僅載列有關中國職業教育發展的整體規管原則，而董事並不知悉任何詳細的實施措施。根據有關行業知識，董事相信該等規管措施儘管性質屬指示性，但將會鼓勵更多民辦職業教育機構進軍職業教育行業。我們一直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租賃我們的教育設施，加上該等措施將增加職業教育的參與者數目，倘彼等認為廊坊市屬恰當地點，則對我們教育設施的需求將會上升。

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。

業 務

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－與合同學院訂立的協議」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，將會有更多此類機構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職業培訓機構進駐校區。

我們校區的現有總佔地面積約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供租賃用途。因此，我們有剩餘的可利用土地吸引更多教育供應商(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，如北京第二個國際機場的建設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，而其便捷的交通令其成為對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計算機及技術產業從而推動當地經濟發展。我們的校區位於廊坊市廊坊經濟技術開發區，並鄰近北京大興工業開發區、天津濱海新區及天津京濱工業園，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

業 務

信，考慮到該等公司對具備職業技能的工人的需求龐大，故合同學院的學生畢業後受聘的機會較高。

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出租教學樓及宿舍。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。

我們已與大部分現有合同學院建立平均逾五年的合作關係。因此，我們相信我們對彼等(包括彼等的學生及教學人員)的需要有深入的了解，這有助我們留住他們。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

建築面積資料

下表列示截至二零一三年及二零一四年六月三十日，我們校區的教學樓及宿舍的建築面積：

	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 ⁽¹⁾	148,553	119,453
— 宿舍		
自有	93,613	122,713
租賃自其他方 ⁽²⁾	92,983	45,051
總計	335,149	287,217

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) 這包括租賃自廊坊鳳河及泰土的床位數目，而截至二零一三年六月三十一日一間建築面積6,606平方米的宿舍乃租賃自我們的關連人士築韻。

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，我們校區的教學樓及宿舍的出租率以及計算出租率所使用的相關資料。由於(i)重組於二零一二年九月二十四日完成，(ii)與廊坊鳳河訂立日期為二零一二年十月二十日的樓宇交換使用協議，及(iii)重組後與築韻隨後於二零一三年六月進行的土地買賣，全部事件均於二零一三年六月三十日前發生，而該三項事件對截至二零一三年六月三十日及二零一四年六月三十日的可供出租教學樓及宿舍及教育設施的總建築面積，以及校區的教學樓及宿舍出租率，均無任何影響。

	截至六月三十日	
	二零一三年	二零一四年
教學樓⁽¹⁾		
教學樓出租率(按建築面積) ⁽²⁾	74.5%	83.1%
建築面積		
已出租建築面積	110,631.0	99,215.7
可供出租總建築面積	148,553.0	119,452.6
宿舍		
宿舍出租率 ⁽³⁾	91.6%	94.2%
— 自有	100.0%	96.4%
— 租賃自其他方 ⁽⁴⁾	82.0%	87.5%
宿舍的床位數目		
已出租床位數目	21,253	19,290
— 自有	12,356	15,036
— 租賃自其他方 ⁽⁴⁾	8,897	4,254
可供出租床位總數	23,202	20,468
— 自有	12,356	15,604
— 租賃自其他方 ⁽⁴⁾	10,846	4,864

附註：

- (1) 我們所有可提供出租教育設施的教學樓均屬自有。
- (2) 按截至所示日期根據合作協議出租予合同學院的總建築面積除以截至所示日期可提供教學樓總平均建築面積再乘以100%計算。
- (3) 按截至所示日期根據合作協議出租予合同學院的床位數目除以截至所示日期宿舍的床位數目再乘以100%計算。
- (4) 這包括租賃自廊坊鳳河及泰土的床位數目，而截至二零一三年六月三十一日一間宿舍的832個床位乃租賃自我們的關連人士築韻。

業 務

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。

(a) 教學樓

教學樓的出租率分別由截至二零一三年六月三十日的74.5%增加至截至二零一四年六月三十日的83.1%。教學樓的出租率增加主要由於三棟教學樓進行改建，導致截至二零一四年六月三十日可供出租的總建築面積減少。我們已將三棟教學樓改建為宿舍，而有關工程已於二零一四年一月完成。因此，我們的教學樓總建築面積由截至二零一三年六月三十日的148,553平方米減少至截至二零一四年六月三十日的119,452.6平方米。教學樓的出租建築面積則分別由截至二零一三年六月三十日的110,631.0平方米減少至截至二零一四年六月三十日的99,215.7平方米，主要由於我們的合同學院於期內的居校學生人數下降所致。

(b) 宿舍

宿舍的整體出租率分別由截至二零一三年六月三十日的91.6%增加至截至二零一四年六月三十日的94.2%。出租床位的總數分別由截至二零一三年六月三十日的21,253張減少至截至二零一四年六月三十日的19,290張，此乃由於同期我們的合同學院居校學生人數減少所致。儘管已出租床位總數減少，但可供出租床位的總數由於向廊坊鳳河交還五棟宿舍及向築韻交還一棟宿舍而更大幅度下降，導致期內的出租率由91.6%上升至94.2%。

截至二零一四年六月三十日，除我們於校區建築面積約242,166平方米的自有教育設施外，我們亦向廊坊鳳河及泰土租賃建築面積約45,051平方米的宿舍，而該項安排預期已於二零一四年十一月停止。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。除向廊坊鳳河及泰土租賃宿舍外，我們亦自二零一二年七月一日起向我們的關連人士築韻無償租賃一樓建築面積約6,606平方米的832個床位宿舍。有關安排乃屬過渡性質，原因為重組完成前使用該等宿舍的學生及員工將繼續使用該等場所，以減少對學生及員工的阻礙。該安排已於二零一三年七月一日終止，故於二零一四年六月三十日並無構成向其他方租賃宿舍的部分。

由於上述過渡安排已於二零一三年七月一日終止，且我們亦已於二零一四年四月向廊坊鳳河交還五棟宿舍，均導致可供出租的床位總數由截至二零一三年六月三十日的23,202張減少至截至二零一四年六月三十日的20,468張。

業 務

(i) 自有宿舍

我們自有宿舍的出租率分別由截至二零一三年六月三十日的100%減少至截至二零一四年六月三十日的96.4%。自有宿舍的出租率下降乃由於教學樓改建使自有宿舍有額外床位可供出租所致。自有宿舍的已出租床位數目由截至二零一三年六月三十日的12,356張增加至截至二零一四年六月三十日的15,036張，是因為學生由交還予廊坊鳳河的五棟宿舍搬遷至我們的自有宿舍。將三棟教學樓改建為宿舍，使自有宿舍的數目增加。因此，自有宿舍可供出租的床位總數由截至二零一三年六月三十日的12,356張增加至截至二零一四年六月三十日的15,604張。

(ii) 租賃宿舍

向其他方租賃的宿舍出租率分別由截至二零一三年六月三十日的82.0%增加至截至二零一四年六月三十日的87.5%。由於向廊坊鳳河交還五棟宿舍及向築韻交還一棟宿舍，於期內可供出租的床位數目減少。而且，向廊坊鳳河交還的五棟宿舍，出租率低於向廊坊鳳河及泰土租賃的其餘宿舍。這導致向其他方租賃的宿舍出租率有所增加。

(iii) 於二零一四年六月三十日的隨後發展

我們委聘第三方承包商以我們內部產生資金興建額外五棟宿舍，而我們已於二零一四年十月完成該等宿舍的建設。入住我們先前向廊坊鳳河租賃七棟宿舍的北京中醫大及民航學生，已於二零一四年十一月遷至該等額外宿舍。由於該安排，來自自有宿舍的床位數目由截至二零一四年六月三十日的15,604張增至截至二零一四年十一月三十日的19,504張，而來自租賃床位的數目於同期則由4,864張減至無。整體影響為可供出租的床位總數由截至二零一四年六月三十日的20,468張減至截至二零一四年十一月三十日的19,504張。

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；

業 務

- 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內的其他配套設施(包括雜貨店、洗衣店、網吧及食堂等)。

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。我們並無參與運營該等學院或制訂其教育政策。我們租賃教學樓及／或宿舍予我們的合同學院。有關於往績記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，我們已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。該三所新合同學院提供短期課程。作為保守措施，該三所新合同學院的居校學生不計入上述二零一四至二零一五學年的學生人數的一部分。

業 務

下表載列我們既有合同學院的有關資料：

既有合同學院名稱及所開辦的主要課程	教育類型	設施的年份 ⁽⁶⁾	截至六月三十日止 的已租賃 建築面積 (平方米)		截至六月三十日止 的「宿舍居校學生及 員工人數」及 「已出租床位數目」		二零一四年至 二零一五年 學年就教學樓 租賃的 建築面積 ⁽⁸⁾		二零一四至 二零一四至 二零一五 學年宿舍居校 學生及員工 人數 ⁽¹⁰⁾	
			二零一三年 ⁽⁷⁾	二零一四年 ⁽⁷⁾	二零一三年	二零一四年	(平方米)	人 數 ⁽⁹⁾	(平方米)	人 數 ⁽⁹⁾
北京中醫大(創立於二零零五年) (中醫、健康意識和護理)	學歷教育	二零零八年	76,562.7	76,562.7	10,386	10,386	85,241.9	10,386	10,386	
民航 ⁽¹⁾ (創立於一九八二年) (民航及物流、航空服務及航空安全)	高等職業教育	二零零八年	28,803.3	19,413.4	4,620	4,620	19,413.4	4,056	4,056	
華航航空 ⁽¹⁾ (創立於二零零八年) (民航英語、航空服務及航空安全)	中等職業教育	二零零八年	不適用	不適用	3,480	3,024	不適用	3,768	3,768	
北京方正軟件技術 ⁽²⁾ (創立於二零零二年) (計算機科學、電子信息工程、 多媒體及設計及商務管理)	高等職業教育	二零零八年	不適用	不適用	750	750	不適用	750	750	
北京城市學院 ⁽³⁾ (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)	學歷教育	二零零八年	2,980.0	2,039.7	270	270	203.9 ⁽⁹⁾	不適用 ⁽⁹⁾	不適用 ⁽⁹⁾	
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)	職業教育培訓 ⁽⁴⁾	二零零八年	2,285.0	不適用	351	不適用	不適用	不適用	不適用	
廊坊東藝院(創立於二零零九年) (服裝設計及航空服務) ⁽⁵⁾	高等職等教育	二零零八年	不適用	1,200.0	240	240	294.3	224	224	
東方翰翔學校 ⁽⁶⁾ (創立於二零零一年) (計算機科學及英語)	職業教育培訓 ⁽⁵⁾	二零零一年	110.631	99,215.7	21,253	19,290	105,153.5	19,184 ⁽¹¹⁾	19,184 ⁽¹¹⁾	
總計										

附註：

- 於往續記錄期，民航及華航航空的收益貢獻合併計算，理由是我們與該兩所合同學院的業務關係乃由單一合作協議所管理。
- 北京方正軟件技術及北京城市學院僅向我們租用宿舍，理由是該兩所合同學院目前正使用位於東方大學城內但校區外的教學樓。
- 廊坊東藝院乃由萊佛士擁有及經營，故為本公司的關連人士。其於二零零一三至二零零一四學年或二零零一四至二零零一五學年並無收錄任何學生，原因為萊佛士集團決定因策略原因而關閉廊坊東藝院。
- 東方翰翔學校僅於二零一三年七月成為我們的合同學院。
- 參加此類培訓的學生僅會取得結業證書，而不會取得學位或文憑。
- 大多數合同學院於二零零八年起開始向本集團租賃教育設施，原因為萊佛士於二零零八年收購本集團。
- 往續記錄期內，我們的既有合同學院乃基於人讀學生人數而非基於建築面積向我們租賃教學樓。
- 就教學樓租賃的建築面積乃按二零一四年至二零一五年學年的合作協議訂明的建築面積計算。
- 儘管北京東方研修學院將不會向我們租賃宿舍，惟其於二零一四年至二零一五年學年將繼續向我們租賃教學樓。
- 居校學生及員工人數乃基於合作協議所列二零一四年至二零一五年學年床位數目。
- 我們於二零一四年至二零一五年學年開始向提供短期課程的合同學院租賃，而作為保守措施，參與短期課程的居校學生並未計入二零一四年至二零一五年學年居校學生人數的一部分。

業 務

趨勢分析

- 整體學生及員工人口

我們合同學院的整體學生及員工人口包括居校學生及員工人口以及非居校學生。對教育樓的需求主要視乎整體學生及員工人口，而對宿舍的需求則主要視乎居校學生人口而言。

如上表所列，居校學生及員工人口已由二零一三年六月三十日的21,253人減至二零一四年六月三十日的19,290人，並於二零一四至二零一五學年略減至19,184人。於往績記錄期的減幅乃主要由於北京中醫大、民航、華航航空、北京方正軟件技術及北京東方研修學院的居校學生人數減少所致。二零一四至二零一五學年的減幅乃主要由於民航、華航航空及北京東方研修學院的居校學生及員工人口減少所致。北京中醫大、民航、華航航空及北京方正軟件技術及其他合同學院的居校學生及員工人口波動的原因載列如下。

- 平均年度租賃費

就教學樓而言，於截至二零一三年六月三十日及二零一四年六月三十日止年度的現有合同學院每平方米建築面積平均年租賃費分別約人民幣264.1元及約人民幣247.6元。於二零一二至二零一三學年，民航及華航航空租用三棟教學樓，其中一棟經重新裝修，而此棟教學樓已交還予我們，因他們於二零一三至二零一四學年並無租用該棟教學樓，這導致二零一三年六月三十日至二零一四年六月三十日的教學樓每平方米建築面積平均年租賃費輕微減少。

就宿舍而言，於截至二零一三年六月三十日及二零一四年六月三十日止年度，現有合同學院每張床位的平均年租賃費分別約人民幣1,704.0元及約人民幣1,674.0元。於二零一二至二零一三學年，北京東方研修學院租用四人共用宿舍，以及可由六人共用的宿舍，而於二零一三至二零一四學年，北京東方研修學院僅租用六人共用宿舍。這導致二零一三年六月三十日至二零一四年六月三十日每張床位的平均年租賃費減少，因為六人分享宿舍的每張床位的年租賃費乃低於四人分享宿舍的每張床位的年租賃費。

業 務

董事知悉居校學生對較佳居住環境以及較寬敞宿舍的整體需求，原因如下：

- 於二零一三至二零一四學年，就北京東方研修學院而言，對六人分享宿舍的需求較對四人分享宿舍有所增加，其本身背景原因詳述如下：
 - 就二零一三至二零一四學年而言，北京東方研修學院與我們的租賃安排已於二零一三年七月一日定稿。北京東方研修學院與我們訂立合作協議時，四人分享宿舍已由另一合同學院承租，故北京東方研修學院並無其他選擇，只能租賃六人分享宿舍；
 - 北京東方研修學院於二零一二至二零一三學年選擇租賃配備浴室的宿舍而非僅租賃價格最經濟的宿舍（即並無配備浴室的宿舍），顯示價格最經濟的宿舍未必屬於最受歡迎；及
 - 根據上述各項，北京東方研修學院一直租賃價格經濟宿舍一事不應視作我們的合同學院對價格經濟宿舍整體需求的指標。
- 我們合同學院的學生一般認為較寬敞宿舍的生活環境較佳。四人分享宿舍的生活環境普遍認為優於六人分享宿舍；
- 儘管四人分享宿舍的教育設施租賃費於往績記錄期一般高於六人分享宿舍，我們四人分享宿舍於二零一三至二零一四學年的出租率為100%，而我們六人分享宿舍於二零一三至二零一四學年的出租率為90%以上。這顯示生活環境較佳的宿舍需求較高；
- 於二零一四年十一月，居於我們先前向廊坊鳳河租賃的七棟宿舍的北京中醫大及民航學生已遷移至我們使用內部產生資金興建的額外五棟宿舍。該等宿舍僅包括六人分享或八人分享宿舍房間。這減少該類宿舍的整體供應。這續而導致我們既有合同學院出現對四人分享宿舍的需求；及

業 務

- 根據我們與民航管理層的通訊，該等合同學院表示有意於未來租賃額外四人分享宿舍，顯示對生活環境較佳的宿舍需求持續。

- 個別合同學院
 - 北京中醫大

北京中醫大於往績記錄期的居校學生及員工人口略減，然而，據東方大學城管理委員會告知，東方大學城的北京中醫大的整體學生人口於往績記錄期略。

根據我們與北京中醫大的討論，於往績記錄期在校區以外出席工作經驗相關活動的學生數目有所增加，並導致北京中醫大於截至二零一四年六月三十日止年度向我們租賃的居校學生人口以及床位數目略減。

北京中醫大的居校學生及員工人口於二零一四至二零一五學年保持穩定。就教學樓租賃的建築面積保持穩定並由二零一四年六月三十日的76,562.7平方米增至二零一四至二零一五學年的85,241.9平方米。該增加乃主要由於北京中醫大租賃額外建築面積用作圖書館。

- 民航及華航航空

民航及華航航空於二零一三年六月三十日至二零一四年六月三十日的建築面積及租賃的床位數目有所減少，此乃由於該兩家合同學院於同期的合併居校學生人口有所減少所致。民航及華航航空的合併居校學生人口由二零一三年六月三十日的5,294人減至二零一四年六月三十日的4,620人。此乃主要由於華航航空的中專居校學生人口較少所致，原因為較多學生尋求提供獲認可學位的教育課程，而該等教育供應商一般提高其學生收納人數。

就上述相同原因而言，民航及華航航空於二零一四至二零一五學年的合併居校學生及員工人口減至4,056名學生。民航及華航航空於二零一四至二零一五學年租賃的建築面積保持不變，儘管居校學生及員工人口有所減少。

業 務

○ 北京方正軟件技術

北京方正軟件技術於往績記錄期租賃的床位數目減少乃由於其居校學生及員工人口於同期有所減少。儘管如此，據東方大學城管理委員會所告知，東方大學城的北京方正軟件技術入讀學生數目於往績記錄期有所增加。

儘管入讀學生人數增加，北京方正軟件技術於截至二零一四年六月三十日止年度租賃的床位數目減少。根據我們與北京方正軟件技術的討論，於往績記錄期於校區以外出席工作經驗相關活動的學生人數增加。於二零一四至二零一五學年的居校學生及員工人口增加乃由於其整體學生人口增加所致。

○ 北京城市學院

北京城市學院於往績記錄期並無向我們租賃任何教學樓。北京城市學院的居校學生人數於往績記錄期及二零一四至二零一五學年保持穩定。

○ 北京東方研修學院

北京東方研修學院於二零一三年六月三十日至二零一四年六月三十日的建築面積及已租出床位數目有所減少乃由於其整體學生數目減少所致，原因為較多學生尋求提供認可學位的教育課程，而該等教育供應商一般提高其學生收納人數。於二零一四年至二零一四年學年，北京東方研修學院開始提供短期課程。北京東方研修學院就教學樓而將予租賃的建築面積已分別由二零一三年至二零一四年學年及二零一四至二零一五學年的2,039.7平方米減至203.9平方米。此乃由於對北京東方研修學院全日制課程的需求減少以及其已於二零一四至二零一五學年將其經營模式轉至提供短期課程而非全日制課程所致。作為保守的措施，北京東方研修學院修讀短期課程的居校學生並不計作二零一四至二零一五學年的居校學生的部分。

新合同學院

下表載列新合同學院的相關資料：

合同學院名稱	開辦的主要課程	教育類型	成為合同學院的年份
廊坊美藝同創教育培訓 ⁽¹⁾ (創立於二零一四年)	藝術、音樂及舞蹈	職業教育培訓 ⁽²⁾	二零一四年

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。

業 務

合同學院名稱	開辦的主要課程	教育類型	成為合同學院的年份
遠景培訓 ⁽¹⁾ (創立於二零一一年)	外語及計算機科學	職業教育培訓 ⁽²⁾	二零一四年
中澳嘉人力資源開發 ⁽¹⁾ (創立於二零零六年)	人力資源培訓	職業教育培訓 ⁽²⁾	二零一四年

附註：

- (1) 該等合同學院從事提供短期課程及我們於二零一四至二零一五學年開始租賃我們的教育設施予彼等。
- (2) 修讀此類教育的學生僅會取得結業證書，而不會取得學位或文憑。

鄰近我們校區的其他教育設施

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。儘管我們主要從事教育設施租賃業務，惟該等教育機構則主要從事提供教育服務。下表載列東方大學城主要教育機構(我們的合同學院除外)的有關資料。

教育機構名稱	所開辦的主要課程	教育類別	於二零一三至二零一四學年的學生人數 ⁽¹⁾
廊坊職業技術學院 (創立於二零零三年)	自動化生產、自動化、獸醫、園林園藝、電子信息、汽車、會計與金融、管理及文化教育	高等職業教育	5,150
廊坊衛生職業學院 (創立於二零一一年)	護理學、藥學、醫學營養、醫學檢驗技術、醫學影像技術、牙科技術、康復技術、醫療美容技術及衛生信息管理	高等職業教育	3,932

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。

業 務

教育機構名稱	所開辦的主要課程	教育類別	於二零一三至二零一四學年的學生人數 ⁽¹⁾
廊坊東方職業技術學院 (創立於二零零九年)	文物鑑定、航空運輸、 鐵路運輸、健康及護理	高等職業教育	4,281 ⁽²⁾

附註：

- (1) 根據東方大學城管理委員會提供的數據計算，其包括修讀東方大學城有關教育機構課程的學生人數。
- (2) 廊坊東藝院為我們校區內由萊佛士擁有及經營的首家學院。其於二零一三至二零一四學年或二零一四至二零一五學年並無收錄任何學生，原因為萊佛士集團決定因策略原因而關閉廊坊東藝院。廊坊東藝院乃由廊坊東職院的管理層經營，而先前由廊坊東藝院提供的課程已轉至廊坊東職院。有關詳情，請參閱本招股章程「歷史及發展－重組後－除外業務－(2)廊坊東藝院」一節。

以下載列我們若干教育設施的相片。



業 務

影響我們營運的因素

我們的董事相信，我們在廊坊市經營教育設施租賃業務成功與否很大程度上取決於以下因素：

- (a) 我們挽留現有合同學院的能力；
- (b) 我們吸引新客戶的能力；
- (c) 向我們合同學院準時收取教育設施租賃費；
- (d) 我們所提供宿舍類型的多樣性；
- (e) 我們日後收取更高教育租賃費的能力；

董事注意到，於往績記錄期發生了數項影響我們業務的不利發展。該等不利發展概述如下：

- (f) 既有合同學院於往績記錄期經歷入住學生人口減少；
- (g) 教學樓及宿舍利用不足的風險；
- (h) 中專學生人數較少乃由於尋求提供學位課程教育的學生較多；及
- (i) 政府機構於河北及中國制訂限制。

本集團管理層致力處理該等不利發展，以確保本集團於未來得以持續經營及盈利。儘管於往績記錄期曾發生不利發展，惟根據下文所載考慮因素，董事相信上述因素將於未來維持我們的營運。

有關該等因素及於往績記錄期發生的有關不利發展考慮因素詳情載列如下。

(a) 我們挽留現有合同學院的能力

我們與大多數既有合同學院建立了關係，而該等合同學院租賃我們教育設施平均超過五年。因此，我們深諳彼等的需求，包括其學生及員工，而這有助我們挽留彼等。

業 務

(i) 遷移的考慮因素

合同學院因下列原因而須物色替代教育設施將屬繁瑣昂貴：

- 我們位於東方大學城的校區為廊坊市唯一大學城，而據東方大學城管理委員會告知，我們為東方大學城唯一教育設施租賃供應商。因此，我們相信我們大多數既有合同學院在廊坊市難以物色及遷移至替代教育物業；
- 本集團與大多數既有合同學院建立了關係，而該等合同學院租賃本集團教育設施平均超過五年。本集團三大客戶各自擁有逾3,000名學生，而因其規模而難以物色及遷移至替代教育物業；
- 校區的策略位置鄰近(i)北京首都國際機場；(ii)北京現時在建中的第二國際機場；及(iii)天津濱海國際機場，故有關職業學院的學生易於獲得航空行業的潛在僱用機會，而且民航及華航航空使用真正的航空模型及設施導致難以遷移至其他替代校區；及
- 除民航及華航航空外，若干合同學院亦與我們訂立意向函，以表明彼等於二零一四年七月一日起至二零一七年六月三十日止向我們租賃的意向：
 - 我們於往績記錄期的最大客戶北京中醫大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函，原則上同意於二零一四年七月一日起至二零一七年六月三十日止三個年度租賃教育設施；
 - 北京方正軟件技術及北京城市學院亦透過意向函訂立類似類別的長期安排；及
 - 儘管該等長期安排並無法定約束力，其亦明確顯示該等合同學院有意向我們租賃。

業 務

(ii) 遷移對合同學院的影響

任何合同學院遷移至任何其他替代校區亦極為耗時。根據行業知識及經考慮下文詳述的因素後，董事對我們合同學院遷移作出的最佳預測為需時最少三年。合同學院須就遷移考慮下列因素：

- 我們所有合同學院均屬民辦，而其營運地點均須遵守中國有關法律的不同限制：
 - 有關合同學院僅在其教育許可證或經營牌照規定的地段經營；及
 - 彼等作出任何遷移前均須向有關教育機關申請更改其經營地點。
- 倘該等合同學院擬於其他大學城物色替代教育設施，當中將涉及下列考慮因素：
 - 合同學院須物色符合其需求的教育校舍；及
 - 於二零一四年十月三十一日，我們的校區總地盤面積合共約731畝(487,270平方米)，且交通便捷，位於廊坊市東方大學城。在市區尋找面積相若的替代大學城極為困難。
- 倘合同學院擬興建其本身校區而非租賃教育校舍，彼等須考慮下列因素：
 - 視乎面積及地段而言，任何合同學院收購其本身土地並興建其本身教育設施及宿舍的成本將極為高昂；
 - 需要尋求不同政府監管部門的批准，包括但不限於下列各項：
 - 編製環境影響報告並呈交予有關環保機關；
 - 向有關土地資源局申請及取得有關的土地使用權作教育用途；及
 - 獲有關當局發出有關該土地施工的批准。

業 務

- 本集團的三大客戶各自擁有逾3,000名學生，倘其須遷移，將須考慮下列各項：
 - 向其學生傳達其遷移計劃；
 - 安排及準備遷移；及
 - 因其規模所致，分批遷移其學生而非一次過遷移。

經考慮上文所詳述的因素，董事相信遷移對合同學院的影響將為昂貴、耗時及不便捷。董事預測，任何五大客戶進行遷移需時最少三年。本集團的未來業務將保持穩定，大多數既有合同學院將繼續向我們租賃教育設施，且預期於不久未來將繼續為本集團的收益作出重大貢獻。

(b) 我們吸引新客戶的能力

我們吸引新客戶能力取決於下列(但不包括)因素：(i)於我們經營所在對教育設施的整體需求；及(ii)整體市況，如人口結構導致的競爭及潛在學生人口。

董事相信下列因素將讓我們校區對提供職業教育的教育機構保持吸引力：

- 自於二零零八年萊佛士收購起，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，以租賃我們的教育設施；
- 廊坊市的當地經濟多年來一直發展，特別專注於電腦及技術行業。根據Euromonitor的資料，預期科學及技術行業要求大量技術熟稔的專才於廊坊市工作。有關廊坊市的人口架構資料，請參閱本招股章程「行業概覽－廊坊市的人口架構」一節；
- 我們的校區位於廊坊市的廊坊經濟技術開發區國家稅務局，亦鄰近北京市大興工業開發區、天津濱海新區及天津京濱工業園，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。我們相信，考慮到該等公司對具備職業技能的工人的需求龐大，故合同學院的學生畢業後受聘的機會較高；及

業 務

- 國務院於二零一四年五月二日頒佈關於「國務院關於加快發展現代職業教育的決定」的通告。該通告旨在推動中國職業教育機構的發展，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。亦已頒佈其他一般監管措施以推廣中國的職業教育，當中包括：(i)鼓勵私營企業透過不同的企業形式(包括獨資、合營及合作)經營職業教育機構；及(ii)民辦職業教育機構有權收取類似公營職業教育機構所收取類別的政府補助及津貼。

據董事所知，該等措施屬指示性質且僅載列有關中國職業教育發展的整體規管原則，而董事並不知悉任何詳細的實施措施。根據有關行業知識，董事相信該等規管措施儘管性質屬指示性，但將會鼓勵更多民辦職業教育機構進軍職業教育行業。我們一直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租賃我們的教育設施，加上該等措施將增加職業教育的參與者數目，倘彼等認為廊坊市屬恰當地點，則對我們教育設施的需求將會上升。

(c) 向我們合同學院準時收取教育設施租賃費

我們的貿易應收款項乃來自我們的租賃活動。就教育設施租賃而言，租賃年期一般為期一年，由七月至下年六月，以符合租賃我們教育設施的學院及大學的學年。有關續訂該等合作協議的討論一般於六月開始，即現有租約即將屆滿之時。於簽訂合作協議三日內，一筆按金(相當於教育設施租賃費的20%)一般由有關合同學院支付。教育設施的餘下80%租賃費一般須於同年九月二十日前支付。然而，我們可能按我們與合同學院的關係及經驗按情況以年費餘下80%向我們部分合同學院延長支付期。我們僅於相信有關合同學院擁有充裕的信譽結算應收款項且並無遭遇任何重大流動性問題的情況下方會延長付款年期。

作為我們日常業務過程中的一部分，我們有時在收取教育設施租賃費時遇到一些困難。我們已就其中一所前合同學院的教育設施租賃費計提減值撥備，有關撥備於截至二零一三年六月三十日止年度的收益表內約為人民幣1.0百萬元。董事相信該前合同學院未能吸引足夠的學生報讀其課程，而這導致延遲付款及計提減值撥備。人民幣1.0百萬元的撥備當

業 務

中，人民幣0.6百萬元已就貿易應收款項予以撇銷，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回。此合同學院自二零一二年七月起不再為我們的租戶，因此並非於往績記錄期的合同學院。

於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，我們的貿易應收款項減值撥備（已於我們的收益表中確認）僅分別佔總收益的1.5%及零。

與新合同學院訂立協議前，我們會對其進行背景調查，包括其經營規模、歷史及其課程性質。董事相信，本集團亦已制訂充足的收賬政策及措施，用以監察貿易應收款項的收回情況。

我們相信有關措施將幫助我們盡量降低與未能向潛在新客戶收款有關的風險。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。有關與收回教育設施租賃費有關的風險，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險－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。合作協議一般無續期條款。

(d) 我們所提供宿舍類型的多樣性

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]上市所得款項淨額用於[編纂]。我們現有宿舍為配備四至八張床位的房間。新宿舍將包括配備三張床位的房間。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，以及讓我們日後可與合同學院商談更高的教育設施租賃費用。詳情請參閱本招股章程「策略及所得款項用途」一節。

(e) 我們日後收取更高教育租賃費的能力

為更好地反映合同學院佔用的實際面積及方便進行內部規劃，我們改變了教學樓教育設施租賃費的收取方式。作為我們與合同學院一般商業磋商的一部分，彼等能接受該等改變，及我們能於二零一四至二零一五學年於合作協議中反映該等改變。於往績記錄期，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北京中醫大除外）。我們就二零一四至二零一五學年向合同學院收取租用教學樓的年租金介乎每平方米約人民幣400元至人民

業 務

幣420元，按每名學生五平方米計算，相等於每年每名學生約人民幣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所合同學院所租用的建築面積。根據此項教學樓的新租賃安排，我們預期出租教學樓所得收入可略為增加，理由是我們收取的租金實際上較過往為高。於可預視未來，我們預期按建築面積繼續收費。

(f) 既有合同學院於往績記錄期經歷入住學生人口減少

我們合同學院的入住學生人口有所減少。該等合同學院於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度的入住學生人口分別逾21,000名及19,000名。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。我們的收益於往績記錄期內減少13%，主要是由於我們合同學院的居校學生人數有所減少所致。

我們所有合同學院均已與我們就二零一四至二零一五學年訂立合作協議。我們七所既有合同學院於二零一四至二零一五學年繼續向我們租賃。華航航空及北京東方研修學院於二零一四至二零一五學年的居校學生人數有所減少，而北京方正軟件技術於同期的居校學生人數有所增加。因此，二零一四年至二零一五年學年的居校學生人數保持在二零一三至二零一四年學年的類似水平。有關於二零一四至二零一五學年的居校學生人數明細的詳情，請參閱本節「我們的業務－教育設施租賃－合同學院的資料」分節。

若干合同學院亦與我們訂立意向函，以表明彼等於二零一四年七月一日起至二零一七年六月三十日止向我們租賃的意向。我們於往績記錄期的最大客戶北京中醫大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函，原則上同意於二零一四年七月一日起至二零一七年六月三十日止三個年度租賃教育設施。此外，北京方正軟件技術及北京城市學院亦透過意向函訂立類似類別的長期安排。儘管該等長期安排並無法定約束力，其亦明確顯示該等合同學院有意向我們租賃。

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。

業 務

下表載列有關合同學院分別於二零一四至二零一五學年、二零一五至二零一六學年及二零一六至二零一七學年各年的需求或潛在需求詳情。

二零一四至二零一五學年的實際居校及員工人口

(按合作協議計算) 19,184

全日制課程

全日制課程的預測居校學生人口

(按與我們兩所合同學院的意向函及通訊⁽¹⁾)

二零一五至二零一六學年	21,148至22,530
二零一六至二零一七學年	21,148至22,530

短期課程

短期課程的預測居校學生人口

(按教育服務協議計算⁽²⁾)

二零一五至二零一六學年	2,715
二零一六至二零一七學年	3,355

全日制及短期課程的總數

二零一五至二零一六學年	23,863至25,245
二零一六至二零一七學年	24,503至25,885

附註：

- (1) 民航及華航航空並無與我們訂立任何意向函，故有關學年的預測居校學生及員工人口預期增加乃按我們與彼等的通訊計算。
- (2) 教育服務協議僅作為框架協議，故最終實際需求取決於短期課程開始前已訂立補充協議。

我們宿舍於二零一四至二零一五學年的居校學生及員工人口約為逾19,000名。我們亦與提供短期課程的三所新合同學院開始業務關係，而由於我們於滿足全日制合同學院需求後的現時可用床位數目有限，故我們須按先到先得基準滿足來自該等合同學院的需求。作為保守措施，來自該三所合同學院的居校學生並不計入上述二零一四至二零一五學年的學生人數的一部分。

(i) 來自提供全日制課程的合同學院的需求

我們預測對我們宿舍的需求將繼續來自提供全日制課程及短期課程的合同學院。意向函乃由提供全日制課程的三所合同學院簽訂，而該三所合同學院為北京中醫大、北京方正軟件技術及北京城市學院。與該三所合同學院簽訂的現有意向函為期三年，

業 務

由二零一四年七月一日至二零一七年六月三十日。民航及華航航空亦提供全日制課程，然而，彼等並無與我們簽訂任何意向函。於各二零一五至二零一六學年及二零一六至二零一七學年，修讀全日制課程的預測居校學生人口分別預期將為21,148名及22,530名，乃以意向書及我們與兩所合同學院的通訊而釐定。

(ii) 來自提供短期課程的合同學院的需求

為協助我們內部規劃教育設施租賃及滿足我們提供短期課程的合同學院的要求，我們與我們合同學院訂立教育服務協議。教育服務協議僅作為合同學院與我們之間的框架協議。現有的教育服務協議一般為期三年，由二零一四年七月一日至二零一七年六月三十日，當中載列合同學院有關學年的居校學生人口預測。於二零一五至二零一六學年及二零一六至二零一七學年，修讀短期課程的預測居校學生人口分別預期將為2,715名及3,355名。

(iii) 來自合同學院的整體未來需求

來自提供全日制及短期課程的合同學院總需求於二零一五至二零一六學年及二零一六至二零一七學年約介乎23,863名至25,245名及24,503名至25,885名。董事務請投資者垂注：(i)意向函並不具法律約束力，僅顯示修讀我們合同學院全日制課程的居校學生人口預測；(ii)教育服務協議亦為框架協議，我們將於合同學院於租賃期及租賃地點定案後開始提供有關短期課程前訂立補充協議。

訂立教育服務協議亦顯示來自我們合同學院的潛在需求。由於該等需求來自提供短期課程的合同學院，而該等課程僅為期數月，我們於出現實際需求時以及我們於各二零一五至二零一六學年及二零一六至二零一七學年分別擁有額外宿舍可入住空間時仍能靈活訂立補充協議。

(iv) 興建新宿舍

我們已委聘第三方承包商以我們內部產生資金興建額外五棟宿舍，而該等宿舍已於二零一四年十月竣工。入住我們先前向廊坊鳳河租賃七棟宿舍的北京中醫大及民航

業 務

學生，已於二零一四年十一月遷至該等額外宿舍。整體而言，這導致可供出租的床位總數由二零一四年六月三十日的20,468張減至二零一四年十一月三十日的19,504張。

由於我們宿舍的出租率接近最高可入住人數以及為多元化我們提供的宿舍類別，我們計劃使用[編纂]來自配售的所得款項淨額[編纂]。建設新宿舍可將我們的宿舍最高可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%至二零一六至二零一七學年的約23,004個床位。

經計及(i)我們與我們的合同學院訂立的現有教育服務協議及意向書，顯示下限將需要約3,800張額外床位，其中約500張額外床位供全職課程學生及約3,300張床位供短期課程學生；(ii)民航及華航航空的管理層已透過我們的通訊表示彼等可能向我們尋求額外1,500張床位作新課程；於二零一六至二零一七學年，對居校學生及員工的床位總需求預期將會增加。因此，二零一六至二零一七學年的宿舍出租率預期可保持其最高可入住人數。有關詳情，請參閱本招股章程「策略及所得款項用途」一節。

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－與合同學院訂立的協議」分節。

一般而言，我們預期我們合同學院的入住學生人口及就此產生的收益於不久將來保持相對穩定。

(v) 影響我們合同學院入讀學生人數的因素眾多

- 從合同學院的角度來看：
 - 我們合同學院開辦新課程及強化現有課程以應對市場趨勢及學生需求變化的能力；
 - 我們合同學院擬訂其課程的方式；
 - 我們合同學院於領域內建立及維持其聲譽的能力；及

業 務

- 教育機構對學生的競爭。
- 從學生的角度來看：
 - 學生人口結構及人數；
 - 學生就讀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。
- 從整體經濟的角度來看：
 - 經濟狀況；及
 - 政府政策。

倘我們的合同學院無法吸引或挽留學生，我們合同學院的居校學生人數可能減少。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－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」及「風險因素－與我們業務有關的風險－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」等節。

(g) 教學樓及宿舍利用不足的風險

對本集團設施的需求主要為對教學樓及宿舍租賃的需求，而很小部分為對配套設施的商業租賃的需求。於截至二零一三年六月三十日及二零一四年六月三十日止年度，出租教學樓的收益分別佔我們總收益的42.6%及41.2%，而於同期，出租宿舍的收益分別佔本集團總收益的52.9%及54.1%。本集團目前大部分收入來源為出租宿舍，預期這將於日後持續。

(i) 宿舍

宿舍的整體出租率分別增至二零一三年六月三十日及二零一四年六月三十日的91.6%及94.2%。由於我們宿舍的出租率接近最高可入住人數以及為多元化我們提供的宿舍類別，我們計劃使用[編纂]來自配售的所得款項淨額[編纂]。

我們已委聘第三方承包商以我們內部產生資金興建額外五棟宿舍，而該等宿舍已於二零一四年十月竣工。入住我們先前向廊坊鳳河租賃七棟宿舍的北京中醫大及民航學生，已於二零一四年十一月遷至該等額外宿舍。由於該安排，自有宿舍的床位數目由二零一四年六月三十日的15,604張增至二零一四年十一月三十日的19,504張，而來自

業 務

租賃宿舍的床位數目於同期則由4,864張減至無。整體而言，這導致可供出租的床位總數由二零一四年六月三十日的20,468張減至二零一四年十一月三十日的19,504張。預期可於二零一六至二零一七學年使用的新宿舍可將我們的總最高入住人數由二零一四年十一月三十日的19,504張床位增加17.9%至二零一六至二零一七學年的約23,004張床位。

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。經計及(i)我們與我們的合同學院訂立的現有教育服務協議及意向書，顯示下限將需要約3,800張額外床位，其中約500張額外床位供全職課程學生及約3,300張床位供短期課程學生；(ii)民航及華航航空的管理層已透過我們的通訊表示彼等可能向我們尋求額外1,500張床位供新課程使用；於二零一六至二零一七學年，對居校學生及員工的床位總需求預期將會增加。因此，二零一六至二零一七學年的宿舍出租率預期可保持其最高可入住人數。

(ii) 教學樓

教學樓的出租率分別增至二零一三年六月三十日及二零一四年六月三十日的74.5%及83.1%。教學樓出租率的主要參數為出租予我們合同學院的總建築面積。於二零一四至二零一五學年，就教學樓而言，北京中醫大、民航、華航航空、北京東方研修學院及東方翰翔學校均向我們租賃教學樓。於二零一四至二零一五學年預期向我們租賃的總建築面積約為105,153.5平方米，較二零一三至二零一四學年向本集團租賃的總建築面積增加6.0%。總建築面積的6.0%增幅乃因北京中醫大於二零一四至二零一五學年租賃額外總建築面積所致。

教學樓的未利用空間乃為提供全日制課程或短期課程的合同學院預留以應付日後新客戶的任何潛在需求。例如，遠景培訓(本集團的新合同學院之一)亦於二零一四年五月訂立了為期一年的教學樓租賃協議。

此外，建設新宿舍亦可能吸引新客戶至我們校區，原因為新客戶可先向我們租賃

業 務

宿舍，繼而彼等於較容易找到鄰近現有已向我們租賃的宿舍的教學樓時向我們要求教學樓。對宿舍的需求亦會推動對我們校區教學樓的需求。

(h) 中專學生人口較少乃由於尋求提供學位課程教育的學生較多

董事相信該發展對我們的業務影響有限，原因如下：

- 儘管較多學生尋求提供認可學位的教育課程而非中等職業課程及職業教育培訓課程導致入讀華航航空及北京東方研修學院的學生人數減少，我們的居校學生人口於二零一四至二零一五學年維持穩定為約19,000名學生；
- 根據Euromonitor的資料，入讀高等教育機構的總學生人數預期將繼續增長。有關詳情，請參閱本招股章程「行業概覽－中國教育市場概覽－中國高等教育」一節；及
- 我們合同學院提供不同類別範疇的教育，而這有助分散有關提供中專教育的風險。下表載列我們各既有合同學院提供的教育類別：

既有合同學院名稱及所開辦的主要課程	教育類型
北京中醫大(創立於二零零五年)(中醫、健康意識和護理)	學位教育
民航 ⁽¹⁾ (創立於一九八二年) (民航及物流、航空服務及航空安全)	高等職業教育
華航航空 ⁽¹⁾ (創立於二零零八年) (民航英語、航空服務及航空安全)	中專
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)	高等職業教育
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)	學位教育

業 務

既有合同學院名稱及所開辦的主要課程	教育類型
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)	職業教育培訓
東方翰翔學校(創立於二零一零年)(計算機科學及英語)	職業教育培訓

附註：

- (1) 於往績記錄期，民航及華航航空的收益貢獻合併計算，理由是我們與該兩所合同學院的業務關係乃於各學年由單一合作協議所管理。

因此，董事相信，華航航空及北京東方研修學院的學生人數減少預期不會對未來的總學生人口造成重大影響。

(i) 河北及中國政府機關設定的限制

河北省及中國政府機關就民辦及公立高等教育機構的學費均設有多項限制。我們的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。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。

董事相信該等適用於民辦高等教育機構的限制對我們營運的影響有限，原因如下：

- 該等限制須由河北省及中國政府機關不時修訂。根據董事的行業知識，對該等政策及法規的修訂一般可令民辦高等教育機構較公開高等教育機構更靈活調整其學費，而這繼而讓我們的合同學院改收更高的學生費；及
- 根據過往經驗，該等限制對我們與合同學院的費用磋商及我們的整體營運造成任何重大影響，而我們並不預期其於不久將來造成任何影響。
- 我們直接向我們的合同學院而非其學生收取教育設施租賃費。合同學院將作出其本身對成本架構的評估，並會釐定如何在政府當局容許的價格範圍內符合任何額外教育設施租賃費。於二零一四至二零一五學年，我們已與我們部分合同學院成功磋商提高教育設施租賃費。

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。

業 務

- 作為企業，於我們向我們合同學院就教育設施收費方面，我們一般不受河北省及中國政府當局限制。我們參考我們合同學院的任何學生費用增幅而釐定調高我們教育設施租賃費的範圍，惟我們最重要的考慮因素為對我們教育設施的市場需求及出租率。

儘管如此，我們無法保證該等限制不會限制我們於未來向我們合同學院收取較高教育設施租賃費的能力。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。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」一節。

與合同學院訂立的協議

下表概述截至最後實際可行日期我們與合同學院訂立的協議類型：

合同學院名稱	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	—	√	√	√ ⁽³⁾	—
東方翰翔學校	—	√	√ ⁽¹⁾	√ ⁽⁴⁾	—
廊坊美藝同創教育培訓	—	—	√ ⁽⁵⁾	√	√
遠景培訓	—	—	√ ⁽²⁾⁽⁵⁾	√	—
中澳嘉人力資源	—	—	√ ⁽⁵⁾	√	√

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。

業 務

- (2) 遠景培訓已就教學樓與我們訂立為期一年的租賃協議。該租賃協議的主要條款與其他合作協議相似。
- (3) 北京東方研修學院於往績記錄期提供全日制課程。然而，由於部分先前提提供的課程對潛在學生的受歡迎程度已減少，故其於二零一四至二零一五學年已將其經營模式轉至提供短期課程。
- (4) 除提供全日制課程外，東方翰翔學校於二零一四至二零一五學年開始提供短期課程。
- (5) 儘管該等合同學院從事短期課程，其仍每年與我們訂立合作協議，原因為其於年內舉辦多個短期課程，以於開始若干短期課程前取得若干物業以為該等合同學院提供部分基本場所經營，以及於短期課程出現額外需求的情況下訂立進一步補充協議。

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的教育設施訂立教育服務協議及其補充協議。

(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居校學生人數。我們須根據合同學院估計的屬校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提供教育設施。由於租金及租賃建築面積將於每學年開始前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表示，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在內的詳細條款載於合作協議。一般於每年六月開始有關續訂該等合作協議的磋商。入讀學生人數對

業 務

於合同學院決定將自我們租賃教育設施的規模而言為重要因素。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。

(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，我們收取的教育設施租賃費乃按於有關學年開始前簽訂的合作協議所規定的每名學生單位費率及學生人數計算。一般而言，使用我們教學樓的學生包括就讀我們合同學院的居校及非居校學生，我們並無就使用我們教學樓的學生人數進行親身檢查，原因為計算該等學生人數並不實際。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年租金介乎每平方米約人民幣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北京中醫大除外）。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所合同學院所租用的建築面積。根據此項教學樓的新租賃安排，我們預期出租教學樓所得收入可略為增加，理由是我們收取的租金實際上較過往為高。

- 就租賃宿舍而言，我們收取的教育設施租賃費乃按於有關學年開始前簽訂的合作協議所規定的每張床位單位費率及合同學院居校學生及員工所須的床位數目。我們將親身檢查我們合同學院租賃的宿舍以助確保使用宿舍的學生實際數目並不超過合作協議所規定者。按合作協議規定，於往績記錄期內，每張床位的單位費率

業 務

介乎約人民幣1,200元至人民幣2,300元之間。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。

(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%)。該按金乃根據當教育設施轉交相關合同學院使用時須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。合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，作為保障設施損毀所造成潛在損失的保證。該筆保證金不包括在教育設施租賃費內，倘無任何損毀，將於合同學院不再續訂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) 終止及續期

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訂立的合作協議。然而，我們自成立以來尚未行使過該終止權，而是延長了付款期。

作為我們日常業務過程中的一部分，我們有時在收取教育設施租賃費時遇到一些困難。我們於截至二零一三年六月三十日止年度在收益表內就我們其中一所前合同學院計提教育設施租賃費(總額約人民幣1.0百萬元)減值撥備，截至二零一四年六月三十日，該撥備中約人民幣0.6百萬元已在貿易應收款項內撇銷，而餘下約人民幣0.4百萬元已收取。此合同學院自二零一二年七月不再為我們的租戶，因此並非於往績記錄期及之後的合同學院。於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度，我們的貿易應收款項的減值撥備(已於我們的收益表中確認)分別佔總收益的1.5%及零。

我們精心選擇潛在的新客戶，在與潛在合同學院訂立協議前對其進行背景調查，包括其經營規模、歷史及課程性質。董事相信，本集團的現有內部控制制度內亦已實

業 務

施充足的收賬政策及措施，用以監察貿易應收款項的收回情況。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。合作協議一般並無續期條款。

(c) 短期課程教育服務協議

為方便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與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。我們計劃於與相關合同學院訂立的教育服務協議的期限結束前商討續訂有關協議。

(ii) 租金

租金載列於教育服務協議內。鑒於租賃期限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月每平方米人民幣60元。

就租賃宿舍而言，我們根據教育服務協議訂明每張床位單位費率範圍。如與相關合同學院訂立的現有教育服務協議所訂明，每張床位單位費率介於每天每張床位人民幣8元至人民幣16元。每份教育服務協議的每張床位單位費率會有所不同，視乎所租賃宿舍的位置、狀況及大小而定。

業 務

(iii) 付款條款

教育服務協議列明合同學院須(i)繳付教育設施租賃費總額的20%作為按金，餘款於簽訂補充協議後若干天內結清，或(ii)於簽訂相關補充協議後若干天內繳付相當於一個月教育設施租賃費的款項作為預付款項。視乎使用期間而定，餘額將須按情況於指定日期結付。教育服務協議項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

租賃我們宿舍開辦短期課程的合同學院須支付每張床位人民幣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前支付教育設施租賃費，則我們有權終止與合同學院訂明的教育服務協議。

(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。短期課程教育設施租賃費總額在補充協議中列明。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、租賃教學設施的建築面積及付款條款。

補充協議列明合同學院須(i)繳付教育設施租賃費總額的20%作為按金，餘款於簽訂補充協議後若干天內結清，或(ii)於簽訂相關補充協議後若干天內繳付相當於一個月教育設施租賃費的款項作為預付款項。視乎使用期間而定，餘額將須按個別情況於指定日期結付。

截至最後實際可行日期，我們並無就租賃教學樓訂立任何補充協議，而我們已與一所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張床位人民幣100元的保證金。

業 務

現有協議的生效日期及到期日

由於我們的補充協議屬短期性質，下表僅載列截至最後實際可行日期我們與合同學院之間訂立的意向書、合作協議及教育服務協議的生效日期及到期日：

合同學院名稱	意向書		合作協議		教育服務協議 ⁽³⁾	
	生效日期	到期日	生效日期	到期日	生效日期	到期日
北京中醫大	二零一四年七月一日	二零一七年六月三十日	二零一四年七月一日	二零一五年六月三十日	-	-
民航	-	-	二零一四年七月一日	二零一五年六月三十日	-	-
華航航空	-	-	二零一四年七月一日	二零一五年六月三十日	-	-
北京方正軟件技術	二零一四年七月一日	二零一七年六月三十日	二零一四年七月一日	二零一五年六月三十日	-	-
北京城市學院	二零一四年七月一日	二零一七年六月三十日	二零一四年七月一日	二零一五年六月三十日	-	-
北京東方研修學院	-	-	二零一四年九月一日	二零一五年八月三十一日	二零一四年七月一日	二零一七年六月三十日
東方翰翔學校	-	-	二零一四年七月一日	二零一五年六月三十日	二零一四年七月一日	二零一七年六月三十日
東方翰翔學校	-	-	二零一四年九月一日	二零一八年八月三十一日 ⁽¹⁾	二零一四年七月一日	二零一七年六月三十日
廊坊美藝同創教育培訓	-	-	二零一四年八月一日	二零一五年七月三十一日	二零一四年七月一日	二零一七年六月三十日
遠景培訓	-	-	二零一四年十一月五日	二零一五年十一月四日 ⁽²⁾	二零一四年七月一日	二零一七年六月三十日
中澳嘉人力資源	-	-	二零一四年十二月一日	二零一五年十一月三十日	二零一四年七月一日	二零一七年六月三十日
			二零一四年十一月五日	二零一五年十一月四日	二零一四年七月一日	二零一七年六月三十日

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) 遠景培訓已就教學樓租賃與我們訂立為期一年的租賃協議。該租賃協議的主要條款與其他合作協議相似。
- (3) 教育服務協議就短期課程規程規管我們與合同學院的關係。

業 務

配套設施商業租賃

截至二零一三年六月三十日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，我們擁有可供配套設施商業租賃的總建築面積約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一年。

租金

我們按租賃面積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，我們的商業租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，倘物業並無任何損毀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定下終止。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)於二零一四年十月三十一日的市值約為人民幣829.1百萬元，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

截至二零一四年十月三十一日，我們持有總佔地面積約731畝(487,270平方米)指定作教育用途的土地的土地使用權。我們已取得所有上述自有土地的土地使用權證。

截至二零一四年十月三十一日，我們擁有14棟教學樓、八棟商業樓宇及25棟宿舍，總建築面積分別約119,453平方米、約46,111平方米及約144,490平方米，以及總建築面積約3,119平方米的配套設施。我們計劃就五棟額外宿舍申請房屋所有權證。據我們的中國法律顧問所告知，於取得該等證書方面並無遭到重大法律方面的障礙。除上文所披露者外，我們已取得所有該等自有物業的房屋所有權證。

下表載列我們校區於(i)土地優化完成後；(ii)與廊坊鳳河訂立樓宇交換使用協議後；及(iii)完成重組後的土地買賣後的佔地面積。

	於土地優化 完成後	於訂立樓宇 交換使用 協議後	於完成重組後 的土地買賣後
校區面積	753畝／ 502,462平方米	753畝／ 502,462平方米	731畝／ 480,270平方米

有關詳情，請參閱本招股章程「歷史及發展－重組」一節。

業 務

租賃物業

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，而我們已於二零一四年十月開始將該等宿舍作商業用途。預期於二零一四年十一月，居於我們先前向廊坊鳳河租用的七棟宿舍的北京中醫大及民航學生將遷往該等新增的宿舍。這些新增的全新宿舍較我們向廊坊鳳河租賃的宿舍有更完備的設施。有關與廊坊鳳河的租賃安排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－向廊坊鳳河及泰土租用物業」一節。北京中醫大及民航均無因搬遷而要求就其教育設施租賃費提供特別折扣率。預期該次搬遷對本集團未來的財務業績不會有任何重大財務影響。有關我們於往績記錄期向他人租賃物業的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務－教育設施租賃－出租率」一節。於最後實際可行日期，我們並無向他人租賃任何物業。

作交換用途的物業

截至二零一四年十月三十一日，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。由於廊坊鳳河有意在額外期限內繼續使用該等辦公室物業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。有關重組期間可能影響我們校區規模的土地轉讓詳情，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。

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。

業 務

物業權益概要

下表載列截至二零一四年十月三十一日我們自有及租賃物業的詳情：

物業類型	自有物業 概約建築面積
	平方米
教育設施	263,943 ⁽¹⁾
商業樓宇	46,111
配套設施	3,119
總建築面積	<u>313,173</u>

附註：

- (1) 建築面積263,943平方米當中，我們自有宿舍（建築面積為6,310平方米）的一棟大樓受交換使用安排所規限。

客戶

截至二零一三年及二零一四年六月三十日止兩個年度，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約為人民幣33.4百萬元及人民幣32.1百萬元，分別佔總收益約48.7%及53.9%。有關客戶集中的風險，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」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。

業 務

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 ⁽¹⁾	28.5 ⁽¹⁾	25.3 ⁽¹⁾
華航航空 ⁽¹⁾		
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，由於我們與民航及華航航空的業務關係以單一合作協議規管，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任何五大客戶中擁有任何權益。

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護的各種服務，主要包括清潔、綠化、樓宇維修及翻新、校園保安。我們的所有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。彼獲另外四名成員的協助。一般而言，我們的物業管理團隊根據供應商的定價、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。若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，潛在供應商將提交載有價格、付款條款連同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。

業 務

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，並根據供應商的背景、與我們過往的關係、彼等價格的競爭力及彼等服務的質量等因素進行選擇。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察供應商的表現。

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約為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約為68.9%及86.9%。

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轉賬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程序中中標，我們將與其訂立新合約。

業 務

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程序中中標，我們將與其訂立新合約。

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。視乎所需的服務類型，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程序中中標，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。

業 務

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時巡邏。

保安服務供應商須遵守我們的「保安服務方案」內部指引，當中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數。

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損失人民幣10,000元或累計損失人民幣300,000元，我們有權終止合約。由於合約通常並不包括續約條款，倘現有或其他保安服務供應商在下一輪甄選保安服務供應商招標程序中中標，我們將與其訂立新合約。

我們並無平均採購價格，原因是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
廊坊開發區潔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

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。

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
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 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

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。

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

除我們按個別項目基準確定樓宇保養及維修服務的供應商外，我們與上文所載其他主要供應商維持平均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。儘管我們並無與供應商訂立任何長期合約，但我們與彼等已建立長期合作關係。於往績記錄期，我們並無出現我們的供應商中斷提供服務的情況。

於往績記錄期，我們的董事、最高行政人員、或彼等各自的任何緊密聯繫人或擁有我們5%或以上已發行股本的股東概無於我們的任何五大供應商中擁有任何權益。

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。我們一般於七月及八月就我們教育設施的樓宇結構進行年檢。進行檢查旨在確

業 務

保供教育用途的樓宇結構安全。我們於往績記錄期並無就樓宇結構進行任何重大翻新工程。於最後實際可行日期，我們並不預視我們的教育設施須於不久將來進行主要翻新工程，而我們並無任何翻新工程計劃。我們亦將繼續負責在校區內的公共區域提供清潔及綠化服務。該等安排並不影響我們的教育設施租賃費，原因為我們的合同學院經商業磋商後接納該安排。該等新安排預期可減少我們的維護成本。我們亦將繼續就校園保安服務委聘獨立第三方保安服務供應商。我們能與磋商該等安排，原因為我們與我們的合同學院均有意更明確地區分該等區域的責任。該等新安排已在與我們合同學院就二零一四至二零一五學年訂立的合作協議中反映。

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，我們亦委聘承包商將教學樓改建為宿舍，以及興建宿舍。我們透過招標過程甄選獨立第三方承包商，類似於我們供應商的甄選過程。我們亦委聘獨立第三方建築監理，代表我們監察第三方承包商的施工過程。

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。為更有效利用教學樓的現有空間，本集團於二零一四年一月完成將三棟教學樓改建為宿舍的工程。我們亦委聘獨立第三方承包商興建另外五座宿舍，已於二零一四年十月投入商業用途。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62.4%。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，我們的董事、最高行政人員或彼等各自的任何緊密聯繫人或擁有我們5%或以上的已發行股本的股東概無於我們的任何五大承包商中擁有任何權益。

我們計劃將配售所得款項淨額[編纂]用於[編纂]。詳情請參閱本招股章程「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0.5百萬元及人民幣0.1百萬元，佔我們同期總經營開支約1.2%及0.2%。於往績記錄期，我們並無出現導致我們業務受到嚴重干擾的任何供電或供水暫停或短缺情況。

業 務

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。在物色潛在新客戶時，我們以從事職業教育及培訓的教育供應商為主要目標。作為營銷團隊的一分子，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及區位優勢而聯繫我們。董事及高級管理層會向其介紹我們的教育設施，並與其討論潛在商機。此外，我們亦會聯繫部分潛在客戶介紹我們的教育設施。同時，我們會在網上宣傳我們的教育設施。

定價

教育設施租賃

我們根據關係長短以及合同學院所需教育設施的規模、地點及類型與合同學院逐一釐定教育設施的租金價格。

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計算。向合同學院收取的每名學生實際單位費率介乎每名學生約人民幣1,700元至人民幣2,100元。於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北京中醫大除外）。我們向合同學院收取的年租金介乎每平方米人民幣400元至人民幣420元（按每名學生五平方米計算，相等於每年每名學生人民幣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－與合同學院訂立的協議」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、用途及樓齡而有所不同。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。配套設施商業租賃所產生收益佔往績記錄期內的總收益少於5%。

業 務

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，如北京及河北地區、長江三角洲地區及珠江三角洲地區。北京及河北地區共有三座大學城。我們校區現時所處的東方大學城位於河北，而另外兩座大學城則位於北京。

我們的董事相信我們並無面臨來自位於北京的兩座大學城的直接競爭，原因如下：

- 我們一直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租賃我們的教育設施，令我們有別於位於北京地區並非專注於職業教育的兩座大學城；
- 位於北京該兩座大學城的教育機構主要提供學位教育及研究生教育，有別於我們合同學院所提供的教育類別。我們的合同學院概無提供研究生教育，而我們合同學院中僅兩所提供學位教育；
- 根據董事的行業知識，位於北京的教育設施費可能整體高於廊坊市。我們與大多數既有合同學院建立了關係，而該等合同學院租賃我們教育設施平均超過五年。除該兩座位於北京的大學城外，各自均已經營五年以上，且我們的合同學院過往並無遷移至該兩座大學城，而這最鄰近我們的校區；

業 務

- 根據北京市人民政府辦公廳就由包括市發展和改革委員會在內不同部門於二零一四年七月二十五日制定的《北京市新增產業的禁止和限制目錄(2014年版)》的通知(「目錄」)，整體而言，不得在北京成立新高等教育機構及中學教育機構，而已擁有校區的該等高等教育機構及中學教育機構不得擴充其現有校區。因此，我們合同學院遷移至北京存有實際困難。而且，如目錄所載，其旨在加快構建北京「高精尖」的經濟結構，以及促進北京、天津及河北省的共同發展。據此，我們的董事相信目錄鼓勵職業教育機構於北京週邊地區(包括廊坊市)成立。由於我們一直致力吸引從事職業教育的大學、學院、學校及教育培訓中心租賃我們的教育設施，故我們的董事相信目錄連同中國推廣職業教育的其他監管措施將增加職業教育的參與者數目以及鼓勵更多職業機構考慮東方大學城為適當地段，繼而提高對我們教育設施的需求及我們的競爭優勢。有關推廣中國職業教育的規管措施詳情，請參閱本招股章程「業務－競爭優勢－我們的校區處於有利地位可成為中國領先的職業教育培訓中心」一節。

我們的董事相信，我們並無面臨來自位於其他地區的大學城的直接競爭，原因如下：

- 大學城所處地方分散，根據其地理覆蓋範圍吸引高等教育機構；
- 大學城按其指定地區各別獨立經營；
- 我們位於東方大學城的校區為廊坊市的唯一大學城。

根據上文所討論的因素，董事相信合同學院尋找替代教育設施乃屬繁瑣昂貴，且彼等認為合同學院不會遷移。獨家保薦人經過考慮與公司控股股東和管理層的討論以及獨家保薦人進行的獨立盡職審查後，認為董事達致其意見所採用的基準屬合理。

倘其他大學城在廊坊市開幕或其他教育校舍可供鄰近地區的合同學院使用，則我們面臨的競爭將會加劇。有關我們合同學院尋求替代校舍的風險，請參閱「風險因素－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」一節。

業 務

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整體居校學生人口約為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。我們的兩所合同學院僅向我們租賃宿舍，原因為彼等使用位於東方大學城但於我們校區以外的教學樓。此外，如東方大學城管理委員會所告知，我們為東方大學城教育設施租賃的唯一供應商，而東方大學城的其他教育機構僅提供教育服務而並無從事任何教育設施租賃業務。根據彼等對當地的知識以及上述來自東方大學城管理委員會的確認，我們的董事相信除非彼等於東方大學城擁有充足的教育設施，否則東方大學城的教育機構(包括我們的合同學院)須向我們租賃教育設施，因此我們的教育設施租賃業務並無面對來自東方大學城其他教育機構的競爭。有關該等教育機構提供的課程類別、教育類別及整體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」。

此外，廊坊職業技術、廊坊衛生職業學院及廊坊東職院提供的課程大多數有別於我們的現有合同學院所提供者，且現時在爭取學生方面並無與我們的現有合同學院競爭。該等教育機構及我們合同學院仍有可能於未來提供類似課程，可能導致爭取學生方面出現競爭。請參閱本招股章程「風險因素－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」一節。

知識產權

截至最後實際可行日期，我們在香港已註冊兩項商標。由於我們使用此兩項商標經營業務，故兩項商標對我們的營運均重要。截至最後實際可行日期，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。截至最後實際可行日期，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，且我們的投保範圍符

業 務

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申索。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，我們或任何董事於往績記錄期間直至最後實際可行日期內並無尚未了結或面臨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。

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

據中國法律顧問表示，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。就董事所知及經中國法律顧問確認，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多項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，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無發生任何對我們造成重大不利影響的重大勞工事故。

據中國法律顧問表示，於往績記錄期及直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

據中國法律顧問表示，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，並已取得有關監管當局發出經營我們業務所需的一切牌照、批文及許可證。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領營業執照的情況。

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，以將財務報告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，包括按時編製及提呈賬目。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措施。董事會及審核委員會將至少每年檢討內部控制制度的成效，而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，讓董事及高級管理層掌握有關創業板上市規則及相關法律及法規的最新情況。

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

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。

業 務

了我們內部控制、制度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行了更進一步的評核，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制訂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。
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購置的應計費用、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執行的任務清單。
4. 法定代表專用章的保管人並無存置專用章使用登記冊。	法定代表專用章的保管人應存置專用章使用登記冊。	我們已存置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再次出現類似問題，董事認為上述問題不會影響

業 務

創業板上市規則第5.01及5.02條下的董事資格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理據，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條下的董事資格及創業板上市規則第11.06條下的本公司上市合適性。

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，和緊急應變及風險成真事件各個方面。

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安排相關部門接受培訓。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著重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，並借鑒國內及國際公司由於未能控制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著重與成本、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，並借鑒國內及國際公司由於未能控制財務風險而遭致重大損失的事件。

業 務

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，並借鑒國內及國際公司由於未能控制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法規（包括該等法律及法規的變動）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。

營運風險管理

我們的營運風險管理著重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，並借鑒國內及國際公司由於未能控制營運風險（特別是應對市場風險）而遭致重大損失的事件。

僱員

截至最後實際可行日期，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明細：

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	15

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，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，我們與僱員之間並無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方面遇到任何困難。

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。