

---

## 策略及所得款項用途

---

### 業務目標

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。我們將致力於通過在我們的校區提供更多的和升級的教育設施來實現這一目標。

### 業務策略

我們將致力於自最後實際可行日期起至二零一七年六月三十日止期間，通過採取下列業務策略及實施計劃以實現上述業務目標。該等實施計劃各自的預定完成時間乃基於本節「實施計劃的基礎及主要假設」分節所載的若干基礎及假設。該等基礎及假設本身涉及諸多不確定因素及不可預知因素，尤其是本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素。因此，無法保證我們的業務計劃會按估計期限落實及我們的實施計劃能夠得以實現。

### 業務策略

我們計劃在我們校區興建可容納約3,500名學生及員工的新宿舍。興建新宿舍的建設成本估計約為[編纂]，[編纂]將由配售的所得款項淨額撥付。我們預期新宿舍二零一六至二零一七學年竣工。該等新宿舍增至我們的現有宿舍。我們預期對該等新宿舍的需求來自我們的現有及新客戶。

董事認為現有及新客戶對新宿舍將有潛在需求，原因為：

- 我們預期新宿舍將於二零一六至二零一七學年竣工。假設於該段時間竣工，新宿舍預期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。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－出租率」一節。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張床位作新課程；及(iii)本招股章程「業務－教育設施租賃－影響我們營運的因素」一節所討論的其他量化原因，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

---

## 策略及所得款項用途

---

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保持其最高可入住人數。然而，倘我們的居校學生及員工人口預測未能實現，則我們的出租率可能大幅減少，而這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，而這可能對我們財務狀況造成重大及不利影響。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－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」。

- 截至二零一四年六月三十日止年度，我們宿舍的出租率約為94.2%，接近其最高可入住人數。
- 我們所有合同學院已就二零一四至二零一五學年與本公司訂立合作協議。本集團於往績記錄期的最大客戶北京中醫大（其佔本集團截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度的總收益分別約48.7%及53.9%）亦已與本公司訂立意向書，當中其原則上同意繼續向本公司租賃教育設施，由二零一四年七月一日起至二零一七年六月三十日止為期三年。北京方正軟件技術及北京城市學院亦透過意向書與本公司訂立同類長期安排。雖然該等長期安排不具法律約束力，但我們相信其仍然是該等合同學院有意繼續向本公司租賃的良好跡象。預期現有合同學院於二零一四至二零一五學年的居校學生人口與二零一三至二零一四學年相比保持穩定。有關我們合同學院的居校學生人口詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務－教育設施租賃－有關合同學院的資料」一節。
- 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。該通知的目的在於鼓勵中國職業教育機構的發展，使該等機構可讓其學生更好地掌握不同行業市場需要的技能及技術。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。我們相信，上述事項加上我們成為中國領先職業教育培訓樞紐的強大決心，有助吸引著名及已成立的職業培訓機構成為我們的客戶。我們亦相信由於新宿舍屬新建且設計優於現有宿舍，故需求將會上升。

## 策略及所得款項用途

- 我們相信，我們將受惠於廊坊市、北京及天津之間地區的多項基礎設施發展項目，如興建北京首都第二國際機場及連接廊坊市與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，故廊坊市在吸引部分潛在客戶方面具有地理優勢，同時，我們是廊坊市唯一的大學城，對於部分潛在客戶，此等因素亦可能提升我們位置的吸引力。
- 我們認為學生及員工越來越需要更好的居住環境。因此，在建設該等新宿舍時，我們計劃將提供予我們現有及新客戶的宿舍類型多元化。我們現有宿舍的房間放置四至八張床。我們的新宿舍將包括放置三張床的房間。我們擬就該等新宿舍向合同學院收取更高的教育設施租賃費。

我們可能在機會出現時複製我們教育設施租賃業務的經驗至中國其他地區。根據Euromonitor的資料，高等職業教育的招生人數在二零零九年至二零一二年間以複合年增長率0.5%增長。詳情請參閱本招股章程「行業概覽－中國教育市場概覽－中國的高等教育」一節。截至最後實際可行日期，我們尚未物色到任何收購目標，目前亦無任何具體計劃。

### 未來土地用途

於二零一四年十月三十一日，我們在校區擁有總地盤面積合共約731畝(487,270平方米)的土地，指定作教育用途，其中約588畝(391,993平方米)已予開發(「已開發土地」)及其中約143畝(95,277平方米)可用於日後擴建用作租賃的教育設施(「可用土地」)。新宿舍將於可用土地上興建，並將佔用27畝(18,000平方米)，且我們估計可容納約3,500名學生的新宿舍將滿足我們客戶於不久將來的需求。

於興建該等新宿舍後，約116畝(77,277平方米)的可用土地將可供未來擴建之用。我們現時並無有關校區於可用土地有關該116畝(77,277平方米)的任何具體發展計劃。

據我們的中國法律顧問所告知，中國監管閒置土地的法律包括《中華人民共和國土地管理法<2004年修正>》、《中華人民共和國城市房地產管理法<2007年修正>》及《閒置土地處置辦法》(「有關法律」)。根據《閒置土地處置辦法》，就已開始建設但其發展及建設已叫停一年的國有建設土地而言，倘其發展面積佔總開發面積三分之一以下，可能識別為閒置土地。

---

## 策略及所得款項用途

---

據我們中國法律顧問所告知，包括《閒置土地處置辦法》在內的有關法律對於閒置土地的規定並不適用於校區（包括已開發土地及可用土地），我們於達致有關土地用途規劃計劃項下的規定後，可合法釐定著手開發的時間，我們的中國法律顧問已根據下列考慮因素而提供該等意見：

- 廊坊市國土資源局為釐定有關法律是否適用於廊坊教育諮詢擁有的建設土地的負責機構；
- 根據廊坊市國土資源局（廊坊開發區分局）頒佈日期為二零一四年十月二十日的確認，當中載列如下：
  - 廊坊教育諮詢擁有的開發土地開發面積超過總發展面積的三分之一；
  - 廊坊教育諮詢擁有的校區（包括已開發土地及可用土地）構成國有建設土地，並不屬有關法律項下規定的閒置土地分類；及
  - 廊坊教育諮詢可於符合有關土地用途規劃計劃的規定後，合法釐定開始發展的時間，惟於任何情況下廊坊教育諮詢均須支付未用土地費或其於可用土地的國有土地使用權將予沒收。

### 實施計劃

下文載列我們的實施計劃。

#### 最後實際可行日期至截至二零一五年六月三十日止六個月

- 開始興建最多可容納合共約3,500名學生及員工的新宿舍的籌備工作；
- 繼續興建新宿舍的籌備工作；及
- 向相關政府機構提出相關申請批准興建新宿舍。

#### 截至二零一五年十二月三十一日止六個月

- 繼續興建新宿舍的籌備工作；

---

## 策略及所得款項用途

---

- 就動工建設新宿舍取得所有相關政府批准；
- 開始選擇合適的第三方承包商建設新宿舍；及
- 與第三方承包商磋商建設新宿舍的條款。

### 截至二零一六年六月三十日止六個月

- 修改及優化新宿舍的建築設計；及
- 開始及完成最多可容納合共約3,500名學生及員工的宿舍的樓宇主體結構建設。

### 截至二零一六年十二月三十一日止六個月

- 完成建設新宿舍；
- 開始及完成新宿舍的室內裝修；
- 完成最終檢查並取得開始使用新宿舍的相關政府許可；及
- 新宿舍於二零一六至二零一七學年開始使用。

### 截至二零一七年六月三十日止六個月

- 相關建設合同下建設成本的最終付款。

## 實施計劃的基礎及主要假設

潛在投資者應注意，我們的實施計劃能否達成取決於多項假設，尤其是：

- 中國或我們任何成員公司開展或將開展業務所在的任何其他地方的現存政治、法律、財政、社會或經濟狀況不會有重大變化；
- 將不會有任何自然、政治或其他災害而可使我們的業務或營運嚴重中斷或對我們的物業及設施造成重大損失、損壞或損毀；
- 中國或我們任何成員公司經營或將經營業務所在的任何其他地方的稅基或稅率不會有重大變化；

## 策略及所得款項用途

- 中國或其他地區的法律或法規將不會出現對我們的業務有重大影響的重大變動；
- 配售將按照及如本招股章程「配售的架構及條件」一節所述完成；
- 本節「實施計劃」分節所述落實各既定計劃的資金需求不會有重大變化；及
- 我們不會因本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素受到重大影響。

### 進行配售的理由及所得款項用途

我們擬透過配售籌集資金，以實現本節所載我們的業務目標。

董事相信，上市將會提升我們的形象，且根據配售發行新股份的所得款項淨額將增強我們的財務狀況，有助我們實行本節所載我們的業務策略。此外，於創業板的公開上市地位為本集團提供途徑進入資本市場於日後進行企業融資活動，以促進未來業務發展及增強我們的競爭力。

假設配售價為每股配售股份[編纂]港元(即配售價範圍的中位數)，並假設發售量調整權並無獲行使，我們根據配售發行新股份的所得款項總額預期將為[編纂]([「所得款項總額」])。上市開支合共預期將約為61.4百萬港元(約人民幣49.1百萬元)，其中約41.8百萬港元(約人民幣33.4百萬元)已於二零一四年六月三十日前產生，而約19.6百萬港元(約人民幣15.7百萬元)則預期將於二零一四年六月三十日後產生。下表列示我們餘下的上市開支的明細以達致我們從現金流方面估計的所得款項淨額：

	港元	人民幣
	(百萬元)	(百萬元)
所得款項總額 .....	[編纂]	[編纂]
餘下上市開支，包括：		
— 就萊佛士直至二零一四年六月三十日代我們 已支付及直至上市前將代我們支付的 上市開支而應付萊佛士的款項 .....	(25.0)	(20.0)
— 應付專業人士的款項及上市相關費用 .....	(16.0)	(12.8)
估計所得款項淨額 .....	[編纂]	[編纂]

## 策略及所得款項用途

我們擬將[編纂]估計所得款項淨額或約[編纂]用作在[編纂]。

倘發售量調整權獲悉數行使（假設配售價為每股股份[編纂]港元（即配售價範圍的中位數）），則我們將收取的額外所得款項淨額估計約為[編纂]。我們擬將該等額外所得款項淨額用作興建新宿舍。本公司將於結果公佈中披露發售量調整權有否獲行使。

用作上述用途的所得款項分配將於配售價釐定為高於或低於預測配售價範圍中位數的情況下將予調整。倘配售價釐定為每股配售股份[編纂]港元（即配售價範圍的上限），則我們的所得款項淨額將(i)增加約[編纂]港元（假設發售量調整權未獲行使）；及(ii)增加約[編纂]（假設發售量調整權獲悉數行使）。於該等情況下，我們現時擬使用該等額外所得款項以滿足我們的營運資本需求及一般企業用途。倘配售價釐定為每股配售股份[編纂]港元（即配售價範圍的下限），則我們的所得款項淨額將(i)減少約[編纂]（假設發售量調整權未獲行使）；及(ii)減少約[編纂]（假設發售量調整權獲悉數行使）。於該等情況下，我們現時擬以我們內部產生資金撥付建設新宿舍的任何餘下成本。

我們將考慮所得款項用途乃符合本公司及股東（作為一個整體）的最佳利益。倘所得款項淨額並未即時用於上述用途，且在適用法律及法規許可的範圍內，我們擬將所得款項淨額存入持牌銀行及／或金融機構的短期計息存款賬戶。倘實施計劃的任何部分並未實現或按計劃進行，我們將仔細評估情況，並可能考慮將所得款項用於未來可能出現的新商機。

概括而言，於最後實際可行日期起至二零一七年六月三十日止期間在校區內實施建設新宿舍的計劃，將以配售所得款項淨額提供資金，詳情如下：

	金額	
	百萬港元	%
截至二零一五年六月三十日止六個月 .....	[編纂]	[編纂]
截至二零一五年十二月三十一日止六個月 .....	[編纂]	[編纂]
截至二零一六年六月三十日止六個月 .....	[編纂]	[編纂]
截至二零一六年十二月三十一日止六個月 .....	[編纂]	[編纂]
截至二零一七年六月三十日止六個月 .....	[編纂]	[編纂]
總計 .....	[編纂]	[編纂]

董事相信配售所得款項淨額約[編纂]將足以為我們實施直至二零一七年六月三十日的計劃撥付資金。興建新宿舍的建設成本預測將為約[編纂]，而其均由來自配售的所得款項淨額撥付。建設成本將根據上表進行分配。