

關連交易

概況

本集團已與將於[編纂]後成為本公司關連人士（定義見上市規則第14A章）的人士及實體訂立若干協議。於[編纂]後，該協議項下擬進行之交易將繼續存續及根據上市規則第14A章構成本集團的持續關連交易。

持續關連交易

總建築協議

主要條款

於2016年〔●〕，廣東光正與東莞富盈房地產訂立總建築服務協議（「總建築協議」），據此，廣東光正同意根據總建築協議的條款委任東莞富盈房地產（透過其自身或其任何子公司）為其承包商，為本集團建設將成立的新學校。總建築協議的主要條款包括：

- 就各所新學校而言，廣東光正將與承包商東莞富盈房地產及其相關子公司訂立個別建築協議，其中將規定委任的具體條款及條件，包括工作範圍、估計建築及管理費用、學校具體事項及其他相關事宜；
- 個別建築協議的條款將按一般商業條款訂立；
- 就可資比較建築項目而言，各個別協議項下的應付服務費用應反映當時的現行市場利率並應不遜於獨立承包商所提供的條款及條件；及
- 總建築協議之期限應自[編纂]日期起至2019年8月31日止，並可根據上市規則的規定於訂約方相互同意的情況下續約。

交易理由

鑒於本文件「業務－成立新學校」一節所詳述的建設新學校的計劃，本集團需不時委任承包商建設新學校。東莞富盈房地產過往已向我們提供若干建築項目管理意見，如以無償基準就建設惠州市光正實驗學校及盤錦光正實驗學校甄選承包商。經計及(i)將我們的資源用於教育事業的戰略；(ii)我們可能並無額外資源用於管理我們新學校（包括濰坊光正實驗學校、廣安市光正實驗學校及雲浮市光正實驗學校）的建築項目；(iii)東莞富盈房地產於物業開發及建設方面的經驗及聲譽以及其過往向我們學校提供若干建築項目管理意見的往績記錄，我們的董事（包括獨立非執行董事）認為，根據總建築協議的條款，於[編纂]後委任東莞富盈房地產建設我們的新學校乃屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

關連交易

定價政策

訂約方將根據相關個別建築協議就各新學校的建築項目協定估計建設成本，其將構成本集團就建築項目的付款計劃的基準。於竣工後，東莞富盈房地產應計算並提交建築項目所產生的建築費用，以供本集團審閱及審核。倘東莞富盈房地產所提出的建築費用未經本集團協定，則本集團將委任核數師審核建議建築費用。除建築費用外，本集團亦將向東莞富盈房地產支付管理費用（按總建築費用的一定百分比計算）。就管理費用所佔比例而言，我們已委聘一家獨立商業諮詢機構根據（其中包括）轉讓定價的適用法規及指引以及選定市場可資比較數據對管理費用所佔比例進行深度分析。該獨立商業諮詢機構告知選定市場可資比較上市公司的加權平均毛利率範圍介乎8.5%至17.3%，中間值為14.1%。根據已訂立或將予訂立的各個別建築協議，管理費用低於或預計將低於（視情況而定）總建築費用的14.1%。

有關各個別建築協議項下的建築及管理費用的付款條款將由訂約方根據東莞富盈房地產提交的提案及新學校的具體明確事項並經參考建設類似規模的學校、具有相似經驗及聲譽的獨立承包商的整體收取的建築及管理費用，按一般商業條款公平磋商釐定，以確保本集團所提供的條款不遜於獨立承包商提供的條款。

建議年度上限

我們已就濰坊光正實驗學校及廣安市光正試驗學校（該等建設項目於最後實際可行日期正在建設中）的建設項目與東莞富盈房地產訂立個別建築協議，其各自的主要條款載列如下：

濰坊光正實驗學校的個別建築協議

日期	2016年3月30日
訂約方	廣東光正及東莞富盈房地產
建築範圍	建築範圍包括學校東門、藝術樓、小學教學樓、小學宿舍、中學宿舍、體育館及中學教學樓等。最終範圍視乎建設工程規劃許可證而定。
建築面積	該項目的總建築面積約為108,298平方米（包括地上及地下工程），視乎建設工程規劃許可證而定。
建築費用	根據初步估計，建築費用將約為人民幣250百萬元。 經雙方協定，建築費用將由廣東光正按下列方式分期支付： 1. 人民幣200百萬元將於滿足所有施工條件當日起計5個工作日內支付；

關連交易

2. 人民幣30百萬元將於完成該樓宇的外部框架建設當日起計5個工作日內支付；
3. 人民幣20百萬元將於整個項目通過竣工驗收及消防檢驗當日起計5個工作日內支付；及
4. 任何欠款或任何多繳款項將於竣工當日起計15個工作日內支付或退還。

於竣工當日起計15個工作日內，東莞富盈房地產須向廣東光正提供該項目的總建築費用，供其於未來20個工作日內進行審核。倘訂約方未能就總建築費用達成一致，則由東莞光正委任的核數師進行審核。

管理費	須向東莞富盈房地產支付該項目總建築費用的12% (含稅) 作為管理費。
施工許可證	東莞富盈房地產須負責申請建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及該項目所需的其他許可證。
施工日期	東莞富盈房地產須於東莞光正發出通知起計10個工作日內開始施工。
交付	東莞富盈房地產須負責於簽訂該協議起計一年內通過已完成建築工程的竣工驗收及消防檢驗，並須於2017年6月30日前向廣東光正交付已完成項目。

廣安市光正實驗學校的個別建築協議

日期	2016年5月30日
訂約方	廣東光正及東莞富盈房地產
建築範圍	建築範圍包括教學樓、學生宿舍、教師公寓、餐廳、藝術樓及體育館等。最終範圍視乎建設工程規劃許可證而定。
建築面積	該項目的總建築面積約為170,000平方米 (包括地上及地下工程)，視乎建設工程規劃許可證而定。

關連交易

建築費用	<p>根據初步估計，建築費用將約為人民幣340百萬元。</p> <p>經雙方協定，建築費用將由廣東光正按下列方式分期支付：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 人民幣170百萬元將於滿足所有施工條件當日起計5個工作日內支付；2. 不超過人民幣50百萬元將於施工當日起計180日內支付；3. 人民幣40百萬元將於完成該樓宇的外部框架建設當日起計5個工作日內支付；4. 人民幣40百萬元將於整個項目通過竣工驗收及消防檢驗當日起計5個工作日內支付；及5. 任何欠款或任何多繳款項將於竣工當日起計15個工作日內支付或退還。 <p>於竣工當日起計15個工作日內，東莞富盈房地產須向廣東光正提供該項目的總建築費用，供其於未來20個工作日內進行審核。倘訂約方未能就總建築費用達成一致，則由東莞光正委任的核數師進行審核。</p>
管理費	<p>須向東莞富盈房地產支付該項目總建築費用的12%（含稅）作為管理費。</p>
施工許可證	<p>東莞富盈房地產須負責申請建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及該項目所需的其他許可證。</p>
施工日期	<p>東莞富盈房地產須於東莞光正發出通知起計10個工作日內開始施工。</p>
交付	<p>東莞富盈房地產須負責於簽訂該協議起計一年內通過已完成建築工程的竣工驗收及消防檢驗，並須於2018年8月31日前向廣東光正交付已完成項目。</p>

關連交易

根據個別建築協議，濰坊光正實驗學校及廣安市光正實驗學校的估計建築及管理費用預計分別約為人民幣280百萬元及人民幣380.8百萬元。儘管濰坊光正實驗學校與廣安市光正實驗學校之間的個別建築協議乃於總建築協議前訂立，但鑒於這兩所學校於最後實際可行日期尚未完工，且根據相關個別建築協議應向東莞富盈房地產支付的款項仍未付清，我們已將該等學校的應付估計建設費用包括在建議年度上限內（詳情載列如下）。我們亦預期就雲浮市光正實驗學校的建築項目委任東莞富盈房地產，預期應付的估計建築及管理費用約為人民幣448百萬元。於最後實際可行日期，我們尚未就雲浮市光正實驗學校訂立個別建築協議。

根據總建築協議，我們預期，因建築濰坊光正實驗學校、廣安市光正實驗學校、雲浮市光正實驗學校以及將予建設的其他任何新學校而支付予東莞富盈房地產及／或其子公司的年度總建築及管理費用將不會超過以下建議年度上限：

	截至8月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
建議年度上限	470,000,000	220,000,000	150,000,000

上述建議年度上限乃根據(i)建設學校（包括惠州市光正實驗學校及盤錦光正實驗學校）的歷史成本；(ii)根據相關個別建築協議，建設濰坊光正實驗學校及廣安市光正實驗學校預計應付的建築及管理費用；(iii)就興建雲浮市光正實驗學校應付的預計建築及管理費用；(iv)可能出現通貨膨脹及施工進度延遲可能導致實際建築及管理費用高於預期；及(v)我們與中國當地政府機關訂立的有關設立新學校的合作協議及本文件「業務－成立新學校」一節詳述的建設新學校的計劃。

上市規則涵義

東莞富盈房地產乃由執行董事、主席及我們控股股東之一的劉先生間接全資擁有，故其為劉先生的一間聯營公司。因此，於[編纂]後，根據上市規則第14A.12(2)(b)及14A.07(1)條，東莞富盈房地產為我們的關連人士，而總建築協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。董事預期，總建築協議項下的應付建設濰坊光正實驗學校、廣安市光正實驗學校、雲浮市光正實驗學校以及將予建設的任何其他新學校的費用的適用百分比率按年計將超過5%。因此，於[編纂]後，該等持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

關連交易

申請豁免

就總建築協議項下擬進行的交易而言，我們已向聯交所申請，而聯交所已根據上市規則第14A.105條豁免我們嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告及獨立股東批准的規定，惟截至2017年、2018年及2019年8月31日止三個年度各年，總建築協議項下的建設濰坊光正實驗學校、廣安市光正實驗學校、雲浮市光正實驗學校以及將予建設的其他任何新學校而支付予東莞富盈房地產及／或其子公司的年度總建築及管理費用將不超過上文所載的相關建議年度上限。

董事及獨家保薦人的確認

我們的董事（包括獨立非執行董事）認為(i)總建築協議項下擬進行的交易已於或將於日常及一般商業過程中按屬公平合理的一般條款或更佳條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)上文建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

獨家保薦人已審閱有關總建築協議項下擬進行交易的相關文件及資料，亦已與管理人員商討該等交易，開展盡職調查。根據獨家保薦人的盡職調查，獨家保薦人認為(i)總建築協議項下擬進行的交易將於日常及一般商業過程中按屬公平合理的一般條款或更佳條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)上文建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

合約安排

背景

誠如本文件「合約安排」一節所披露，由於我們中國學校外資擁有權的監管禁令，我們乃透過我們綜合聯屬實體開展中國業務。我們並不持有我們綜合聯屬實體（李女士及劉先生分別實益擁有38%及62%）的任何股本權益。透過一系列合約安排（「合約安排」），我們有效控制該等綜合聯屬實體，並從其中獲得絕大部分經濟利益，並預期繼續如此行事。我們、東莞瑞興、我們的綜合聯屬實體及綜合聯屬實體的股東的合約安排使我們能(i)以東莞瑞興所提供的服務為代價，收取我們綜合聯屬實體幾乎所有的經濟利益；(ii)對我們的綜合聯屬實體行使有效控制；及(iii)持有一項獨家購股權以於中國法律允許時以其允許之程度購買我們綜合聯屬實體的所有或部分股權。

合約安排包括：(a)獨家管理諮詢及業務合作協議、(b)獨家購股權協議、(c)股權質押協議、(d)授權書、(e)貸款協議及(f)劉壽彭配偶承諾書（專用詞匯定義見本文件「合約安排」一節）。請參閱本文件「合約安排」一節，了解該等文件詳細條款。

關連交易

上市規則涵義

下表列出參與合約安排的本公司關連人士，以及彼等與本集團的關連的性質。
[編纂]後，根據上市規則，合約安排項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

姓名	關連關係
劉先生	劉先生乃執行董事、我們的主席及我們的控股股東之一，因此，根據上市規則第14A.07(1)條，為我們的關連人士。
李女士	李女士乃我們的行政總裁、執行董事及控股股東之一，因此，根據上市規則第14A.07(1)條，為我們的關連人士。
劉壽彭先生	劉壽彭先生乃劉先生之父，因此，根據上市規則第14A.12(2)(a)及14A.07(4)條，為我們的關連人士。
廣東光正	廣東光正38%及62%的股權分別由李女士及劉先生實益擁有，因此根據上市規則第14A.12(1)(c)及14A.07(4)條，廣東光正為李女士、劉先生及我們關連人士的一間聯營公司。
東莞文匯	東莞文匯為廣東光正的全資子公司，而廣東光正38%及62%的股權分別由李女士及劉先生實益擁有，因此根據上市規則第14A.12(1)(c)及14A.07(4)條，東莞文匯為李女士、劉先生及關連人士的一間聯營公司。
廣安光正	廣安光正為廣東光正的全資子公司，而廣東光正38%及62%的股權分別由李女士及劉先生實益擁有，因此根據上市規則第14A.12(1)(c)及14A.07(4)條，廣安光正為李女士、劉先生及關連人士的一間聯營公司。
惠州光正	惠州光正為廣東光正的全資子公司，而廣東光正38%及62%的股權分別由李女士及劉先生實益擁有，因此根據上市規則第14A.12(1)(c)及14A.07(4)條，惠州光正為李女士、劉先生及關連人士的一間聯營公司。
盤錦光正	盤錦光正為廣東光正的全資子公司，而廣東光正38%及62%的股權分別由李女士及劉先生實益擁有，因此根據上市規則第14A.12(1)(c)及14A.07(4)條，盤錦光正為李女士、劉先生及關連人士的一間聯營公司。

關連交易

姓名	關連關係
濰坊光正	濰坊光正為廣東光正的全資子公司，而廣東光正38%及62%的股權分別由李女士及劉先生實益擁有，因此根據上市規則第14A.12(1)(c)及14A.07(4)條，濰坊光正為李女士、劉先生及關連人士的一間聯營公司。
東莞市光明中學	東莞市光明中學由廣東光正全資擁有，而廣東光正38%及62%的股權分別由李女士及劉先生實益擁有，因此根據上市規則第14A.12(1)(c)及14A.07(4)條，東莞市光明中學為李女士、劉先生及關連人士的一間聯營公司。
東莞市光明小學	東莞市光明小學由廣東光正全資擁有，而廣東光正38%及62%的股權分別由李女士及劉先生實益擁有，因此根據上市規則第14A.12(1)(c)及14A.07(4)條，東莞市光明小學為李女士、劉先生及關連人士的一間聯營公司。
東莞市光正實驗學校	東莞市光正實驗學校由廣東光正全資擁有，而廣東光正38%及62%的股權分別由李女士及劉先生實益擁有，因此根據上市規則第14A.12(1)(c)及14A.07(4)條，東莞市光正實驗學校為李女士、劉先生的一家聯營公司，故此為李女士及關連人士的一家聯營公司。
惠州市光正實驗學校	惠州市光正實驗學校由廣東光正透過惠州光正間接全資擁有，而廣東光正38%及62%的股權分別由李女士及劉先生實益擁有，因此根據上市規則第14A.12(1)(c)及14A.07(4)條，惠州光正實驗學校為李女士、劉先生及關連人士的一家聯營公司。
盤錦光正實驗學校	盤錦光正實驗學校由廣東光正透過盤錦光正間接全資擁有，而廣東光正38%及62%的股權分別由李女士及劉先生實益擁有，因此根據上市規則第14A.12(1)(c)及14A.07(4)條，盤錦光正實驗學校為李女士、劉先生的一家聯營公司，故此為李女士及關連人士的一家聯營公司。
濰坊光正實驗學校	指濰坊光正實驗學校由廣東光正間接全資擁有，而廣東光正38%及62%的股權分別由李女士及劉先生實益擁有，因此根據上市規則第14A.12(1)(c)及14A.07(4)條，濰坊光正實驗學校為李女士、劉先生及關連人士的一家聯營公司。

關連交易

我們的董事（包括獨立非執行董事）認為，合約安排及其項下擬進行的交易乃本集團法律架構及業務經營的基礎，且該等交易已並將於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。因此，儘管合約安排項下擬進行的交易、任何新交易、合約、安排或重續現有交易、合約及將予訂立的協議（其中包括我們的綜合聯屬實體及本集團的任何成員公司訂立的協議）理論上構成上市規則第14A章項下的持續關連交易，我們的董事仍認為，就合約安排項下擬進行的交易而言，本集團處於特殊處境，倘該等交易須嚴格遵守上市規則第14A章項下規定（其中包括公告及獨立股東批准規定），則該等交易將給本公司帶來不必要的繁重負擔且不切實際，並將為本公司增加不必要的行政成本。

申請豁免

我們已就合約安排向聯交所申請，而聯交所已同意授出豁免，即只要[編纂]，則豁免嚴格遵守(i)上市規則第14A章項下有關於根據上市規則第14A.105條合約安排項下擬進行交易的公告及獨立股東批准的規定，(ii)根據上市規則第14A.53條，就合約安排項下交易設定年度上限的規定，及(iii)根據上市規則第14A.52條，將合約安排的年期限制為3年或以下的規定，惟須達成以下條件後方可作實：

(a) 未經獨立非執行董事批准不得有任何變更

未經獨立非執行董事批准，不得變更合約安排；

(b) 未經獨立股東批准不得有任何變更

除下文(d)段所述者外，未經獨立股東批准，不得變更合約安排項下的協議。

一經獲得獨立股東批准進行任何變更，除非及直至擬進行進一步變更，否則毋須根據上市規則第14A章進一步作出公告或取得獨立股東批准。然而，有關在本公司年報中就合約安排作出定期申報的規定（載於下文(e)段）將繼續適用。

(c) 經濟利益靈活性

合約安排應繼續令本集團得以透過以下方式取得我們的綜合聯屬實體的經濟利益(i)本集團擁有按零代價或適用中國法律及法規允許的最低可能金額收購我們的綜合聯屬實體全部或部分全數股權的購買權（在中國法律及法規允許的範圍內），(ii)我們的綜合聯屬實體產生淨利潤涉及的業務架構主要由本集團保留，根據獨家管理顧問及業務合作協議，概無對我們的綜合聯屬實體支付予東莞瑞興的服務費用金額設定年度上限，及(iii)本集團全權控制我們的綜合聯屬實體的管理及營運，且實際控制我們的綜合聯屬實體的投票權。

關連交易

(d) 重續及重複應用

鑒於合約安排為本公司及本公司擁有其股權的子公司（作為一方）與我們的綜合聯屬實體（作為另一方）的關係提供可接受框架，於現有安排到期時，或就本集團因業務方便理由而可能有意成立且其所從事業務與本集團所從事者相同的任何現有或新外商獨資企業或營運公司（包括分公司）而言，該框架可按與現有合約安排大致相同的條款及條件予以續期及／或重複應用，而毋須取得股東批准。然而，於重續及／或重複應用合約安排後，本集團可能成立從事與本集團相同業務的任何現有或新外商獨資企業或營運公司（包括分公司）的董事、主要行政人員或主要股東將會被視為本公司的關連人士，而該等關連人士與本公司之間進行的交易（根據類似合約安排進行的交易除外）須遵守上市規則第14A章的規定。該條件須受相關中國法律法規規限及須獲得相關批文。

(e) 持續申報及批准

本集團將持續披露有關合約安排的詳情如下：

- 根據上市規則的有關條文，於各財政期間訂有的合約安排將於本公司的年報中披露。
- 我們的獨立非執行董事將每年審閱合約安排，並於相關年度的本公司年報中確認：(i)於該年度進行的交易乃根據合約安排的有關條文訂立及應用，致令我們的綜合聯屬實體產生的利潤主要由本集團保留，(ii)我們的綜合聯屬實體並無向其股權持有人作出任何其後未有以其他方式指讓或轉讓予本集團的股息或其他分派，及(iii)合約安排及本集團與我們的綜合聯屬實體於有關財務期間根據上文(d)段訂立、重續或複製的任何新交易、合約及協議（如有）就本集團而言屬公平合理或有利，且符合股東的整體利益。
- 本公司核數師將每年對合約安排項下已進行的交易進程序，並將向我們的董事提交函件及向聯交所提交函件副本，確認該等交易已取得我們的董事批准並已根據有關合約安排訂立，且我們的綜合聯屬實體並無向其股權持有人作出任何其後未有以其他方式指讓或轉讓予本集團的股息或其他分派。
- 就上市規則第14A章而言（尤其是「關連人士」的定義），我們的綜合聯屬實體將被視為本公司的全資子公司，且其董事、主要行政人員或主要股東及彼等各自的聯繫人均將同時被視為本公司的關連人士，而該等關連人士與本集團進行的交易（合約安排項下的交易除外）將須遵守上市規則第14A章項下的規定。

關連交易

- 我們的綜合聯屬實體將承諾，只要我們的股份在聯交所上市，我們的綜合聯屬實體將允許本集團管理層及本公司核數師完全取得其相關記錄，以供本公司核數師審閱持續關連交易。

我們的綜合聯屬實體與本公司的交易

鑒於我們的綜合聯屬實體的財務業績將綜合至本集團的財務業績及我們的綜合聯屬實體（作為一方）與本公司及本公司持有其股權的子公司（作為另一方）間的關係，根據合約安排，所有協議（我們的任何綜合聯屬實體（作為一方）、本公司或本公司直接或間接持有其股權的任何子公司（作為另一方）已或可能於日後訂立的合約安排除外）亦將豁免遵守上市規則持續關連交易」條文。

董事及獨家保薦人的確認

我們的董事（包括獨立非執行董事）及獨家保薦人認為，合約安排項下擬進行的交易已並將於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，對本集團法律架構及業務運營至關重要，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。對於為合約安排而訂立且年期超過三年的相關協議的年期，有關年期乃具充分理由並屬正常商業慣例，確保(i)東莞瑞興或其指定第三方能有效控制我們的綜合聯屬實體的財務及經營政策，(ii)東莞瑞興或其指定第三方能獲得綜合聯屬實體產生的經濟利益，及(iii)在不受干擾的情況下能預防可能洩漏綜合聯屬實體的任何資產及價值的情況。