

關 連 交 易

概 覽

營業紀錄期間，我們進行多項關聯方交易，詳情載於本文件附錄一會計師報告附註30。

[編纂]後，本集團與相關關連人士會繼續進行若干持續交易。有關關連交易須按照上市規則的適用條文進行。此外，營業紀錄期間，我們已訂立若干一次性關連交易。有關該等一次性關連交易及持續關連交易的詳情如下。

與廣州高標建築工程有限公司訂立之一次性關連交易

關連人士背景資料

截至最後可行日期，廣州高標建築工程有限公司（「廣州高標」）由獨立第三方持有。廣州高標曾先後由張偉耀先生持有50%股權（由2017年11月14日至2019年3月4日）、梁錫敦先生持有51%股權（由2009年6月12日至2017年11月13日）及廖錫海先生持有49%股權（由2009年6月12日至2017年11月13日）。由於(i)張偉耀先生是我們的附屬公司拉薩經濟技術開發區穗立網絡服務有限公司於2019年4月解散前的董事兼法定代表；(ii)梁錫敦先生是我們的董事長、執行董事兼控股股東張先生的表兄弟；及(iii)廖錫海先生自2018年9月起擔任華立學院其中一名董事，因此根據上市規則第14A.07(6)條，廣州高標視為本公司關連人士。

與廣州高標訂立之建築合約

2018年12月7日，我們與廣州高標訂立建築合約（通過本集團聘用的獨立第三方招標代理進行招標取得），並於2018年12月10日訂立補充協議加以補充（統稱「**建築合約**」）。根據建築合約，廣州高標同意承包位於增城的五棟新學校樓宇的建築工程，總建築面積約為71,650平方米（「**建築工程**」）。建築合約規定的應付建築費用總額為約人民幣179.1百萬元（「**建築費用**」）。建築合約規定建築工程須於2020年12月15日或之前完成。

根據建築合約，我們已於2018年12月18日向廣州高標預付約人民幣44.8百萬元，即建築費用的25%。上述預付款將用於結算建築費用。根據建築合約的條款，我們須於建築工程完成後的18個月內累計付清95%的建築費用。我們保留餘下的5%建築費用作為保證金，於建築工程完成後的一年缺陷責任期屆滿時發放給廣州高標。

與廣州高標訂立之裝修合約

2019年3月1日，我們與廣州高標訂立兩份裝修合約（通過本集團聘用的獨立第三方招標代理進行招標取得）（統稱「**裝修合約**」）。根據裝修合約，廣州高標同意承包增城區總建

關連交易

築面積約58,970平方米的教學樓及學生宿舍以及雲浮市總建築面積約122,105平方米的教學樓的裝修工程，裝修服務費用總額分別為約人民幣44.2百萬元及約人民幣169.2百萬元（「裝修工程」）。截至最後可行日期，裝修工程已完成。

根據裝修合約的條款，我們須於裝修工程完成後的18個月內累計付清95%的裝修服務費用。截至最後可行日期，裝修服務費用的95%（即約人民幣202.8百萬元）已支付予廣州高標。我們保留餘下的5%裝修服務費用作為保證金，於裝修工程完成後的一年缺陷責任期屆滿時發放給廣州高標。截至最後可行日期，我們就增城區及雲浮市的裝修工程應付廣州高標的費用分別為約人民幣2.2百萬元及約人民幣8.5百萬元。

招標過程

廣州高標根據相關中國法律法規經招標過程獲選為建築合約及裝修合約的主要承辦商。招標過程期間，我們聘用合資格獨立第三方招標代理，主要負責草擬招標文件及招標邀請書，獨立物色及邀請合適候選者提交標書，然後收取並審閱候選者的投標文件。遴選過程中，招標代理成立一個由五名專家組成的專家委員會，彼等獨立於候選者及本集團。專家委員會根據多項標準評估候選者，包括其管理經驗、行業知識、財政能力、設備、聲譽及監管合規紀錄等。該等標準參考中國監管機構頒佈的適用指引制定。招標代理亦聘請合資格造價工程師基於相關項目的複雜程度及中國有關物價局發佈的政府價格指引，評估及訂立建築工程及裝修工程的估計合約價格。候選者須根據合資格造價工程師訂立的估計合約價格就相關項目提交其報價，並向本集團推薦所報合約價格最優惠且經專家委員會評估後總分最高的候選者。根據專家委員會的推薦建議，我們選擇廣州高標作為建築工程及裝修工程的主要承包商。

交易理由

為落實我們拓展業務運營的業務計劃（詳情請參閱本文件「業務 — 業務策略 — 繼續透過拓展現有學校的業務營運增加就讀人數，進一步擴展國內外學校網絡」一節），我們聘請廣州高標進行建築及裝修工程。考慮到(i)我們將資源集中於民辦高等教育及職業教育業務的策略；(ii)我們並無管理及進行建設及裝修工程的必要資格及資源；(iii)廣州高標獲獨立第三方招標代理認可並由專家委員會評核及推薦；及(iv)廣州高標的資質及其在約定交付時間內滿足建築合約及裝修合約質量和其他要求的能力，我們認為廣州高標是建築工程的合適總承包商。

關連交易

相關上市規則

截至最後可行日期，建築工程仍在進行中，根據建築合約及裝修合約的條款我們預計[編纂]後再度向廣州高標付款。鑑於建築合約及裝修合約已於[編纂]前訂立，屬一次性交易，不會歸類為根據上市規則第14章須予公佈的交易，亦毋須遵守上市規則第14章及第14A章的任何申報、公佈、年度審閱及獨立股東批准規定。倘建築合約及裝修合約的條款及條件有任何重大變動，我們須在適當情況下遵守上市規則第14章及第14A章(視情況而定)的規定。

持續關連交易

須遵守申報及公告規定的持續關連交易

由於根據上市規則計算的各項相關年度百分比率不足5%，故此根據上市規則第14A章，以下持續關連交易(按個別或合併基準，視情況而定)須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免通函及獨立股東批准規定。

雲浮中英文學校學校物業租賃協議

關連人士背景資料

雲浮中英文學校由張先生(控股股東、董事長兼執行董事)通過華立園科技作為學校舉辦人方式控制。因此，根據上市規則第14A.07條，雲浮中英文學校為本公司的關連人士。

於2017年9月5日訂立的雲浮中英文學校學校物業租賃協議(經2017年10月9日及2018年4月26日的補充協議補充)的主要條款(「雲浮中英文學校學校物業租賃協議」)

日期： 2017年9月5日(於2017年10月9日及2018年4月26日補充)

訂約方： (1) 華立職業學院(出租人)
(2) 雲浮中英文學校(承租人)

年期： 2016年9月1日至2036年8月31日

物業： 規劃中的華立職業學院雲浮校區6號教學大樓、14號學生宿舍樓和2號運動場

根據雲浮中英文學校學校物業租賃協議，華立職業學院以本分節下文「建議年度上限」一段表格所載年租將位於規劃中的華立職業學院雲浮校區總建築面積約44,936平

關連交易

方米的相關學校物業租予雲浮中英文學校。相關租金基於事先協定的雲浮中英文學校學校物業租賃協議期內建築面積每平方米月租最多人民幣23.05元釐定，而雲浮中英文學校須於協議期內每年10月31日或之前向華立職業學院支付有關租金。

過往交易金額

雲浮中英文學校於2016年8月成立，但雲浮中英文學校處於發展初期且如本分節下文「交易理由及利益」一段所述該學校為中國營運實體帶來利益，故我們於租賃安排首年並無向其收取任何租金。根據雲浮中英文學校學校物業租賃協議，截至2018年8月31日止學年的租金為人民幣614,823元。根據華立職業學院、雲浮中英文學校與華立園科技於2019年1月20日簽訂的付款確認書，該租金須由雲浮中英文學校的學校舉辦人華立園科技支付。

建議年度上限

經考慮雲浮中英文學校根據雲浮中英文學校學校物業租賃協議應付的年租，本分節所載持續關連交易截至2036年8月31日止餘下年度各年的建議年度上限如下：

| 截至8月31日止年度 | | 截至8月31日止年度 | |
|------------|-----------|------------|------------|
| 年份 | 人民幣元 | 年份 | 人民幣元 |
| 2019年 | 1,252,741 | 2028年 | 7,608,564 |
| 2020年 | 2,505,483 | 2029年 | 7,912,907 |
| 2021年 | 4,008,773 | 2030年 | 8,229,423 |
| 2022年 | 6,013,159 | 2031年 | 8,558,600 |
| 2023年 | 6,253,685 | 2032年 | 8,900,944 |
| 2024年 | 6,503,833 | 2033年 | 9,256,982 |
| 2025年 | 6,763,986 | 2034年 | 9,627,261 |
| 2026年 | 7,034,545 | 2035年 | 10,012,352 |
| 2027年 | 7,315,927 | 2036年 | 10,412,846 |

雲浮中英文學校根據雲浮中英文學校學校物業租賃協議應付的年租乃基於事先協定的月租單價及雲浮中英文學校學校物業租賃協議所涉租賃物業的總面積，參考經獨立物業估值師戴德梁行有限公司所發出公平租金意見函所核實位於附近其他相若物業的當時市場租金釐定。此外，截至2036年8月31日止餘下年度各年的應付年租增加亦計及勞工成本上漲及維護費等因素。此外，由於雲浮中英文學校學校物業租賃協議所涉物業將用於一間學校營運，故雲浮中英文學校學校物業租賃協議訂約方已考慮預期該學校於協議期內（尤其在最初數年）學生人數增加而導致維護費增加之因素。預期收生人數的增幅在經過最初數年急升後會維持相當穩定。因此，自租期第

關 連 交 易

七年起租金的增幅會相對穩定。戴德梁行有限公司進一步確認(i)雲浮中英文學校學校物業租賃協議的條款及條件為一般商業條款，公平合理，符合一般市場價格；(ii)雲浮中英文學校根據雲浮中英文學校學校物業租賃協議應付的租金不遜於獨立第三方應付的金額，亦符合一般行業慣例；及(iii)雲浮中英文學校學校物業租賃協議的期限符合無自建校舍的中國學校營運商訂立長期租約的行業慣例。

交易理由及利益

華立職業學院計劃為學生提供師範專業。相關中國法律規定，提供師範專業的學校須為學生提供合適的實習場所。向雲浮中英文學校出租學校物業可為華立職業學院修讀師範專業的學生提供穩定便利的實習場所。

董事(包括獨立非執行董事)認為雲浮中英文學校學校物業租賃協議期限須超過三年，原因是(i)雲浮中英文學校入駐華立職業學院校區對華立職業學院向學生提供實地教學實習機會以達到師範專業授課的資質十分重要；(ii)建設學校需要大量前期投資，無自建校舍的中國學校營運商按行業慣例通常訂立長期租約避免因短期租約到期搬遷而耗費不必要的成本、時間及導致業務中斷。

華立園科技物業租賃框架協議

關連人士背景資料

華立園科技為分別由張先生及華立地產持有99%及1%股權。因此，根據上市規則第14A.07條，華立園科技為本公司的關連人士。

華立園科技物業租賃框架協議主要條款

2019年[●]，我們與華立園科技訂立物業租賃框架協議(「**華立園科技物業租賃框架協議**」)，華立園科技會向我們出租若干公寓，租期自[編纂]起至2021年8月31日。根據華立園科技物業租賃框架協議，按內部建築面積計算，物業月租為每平方米人民幣16元(不含管理費、增值稅及地方徵稅)，公寓的最大可租賃內部建築面積為39,289平方米。我們會就單項租賃交易訂立單項租賃協議，列明實際租賃建築面積及租期等具體條款及條件。所有單項租賃協議的租金總額不得超過相關年度的年度上限，租期亦不得超過華立園科技物業租賃框架協議租期。華立園科技授予我們優先權可

關 連 交 易

於華立園科技物業租賃框架協議到期前通過向華立園科技發出六個月事先書面通知續期協議。此外，於華立園科技物業租賃框架協議租期內，華立園科技應承諾向我們出租內部建築面積達39,289平方米的公寓，我們亦向華立園科技承諾自華立園科技租賃內部建築面積最少7,200平方米的公寓。此外，根據華立園科技物業租賃框架協議，倘華立園科技擬轉讓任何物業，我們有優先購買權可按公允市值收購物業。

過往交易金額

我們以往並無上述租賃安排，因此不曾就上述租賃安排產生任何交易金額。

建議年度上限

預計截至2021年8月31日止三年各年度我們根據華立園科技物業租賃框架協議應付華立園科技最高租金總額不超過7,540,000港元。

上述建議年度上限參照以下各項釐定：(i)華立園科技物業租賃框架協議的相關物業鄰近地區規模與質素相若物業的市值租金；及(ii)預期因應未來三年華立職業學院雲浮校區就讀學生人數可能大幅增長而對本集團學生宿舍的需求。

交易理由及利益

由於華立職業學院雲浮校區於2018年9月開始營運，我們預計華立職業學院雲浮校區就讀學生人數會進一步增長。此外，營業紀錄期間，我們全部學生宿舍的使用率一直偏高。預計華立職業學院雲浮校區招生人數大幅增加及配合拓展學校容納能力，我們計劃租用學校附近若干住宅物業作為學生宿舍。據中國法律顧問表示，使用住宅公寓作為學生宿舍並無違反任何中國法律法規，且相關法律法規並無禁止(i)學校租用住宅公寓作為學生宿舍；或(ii)有關物業用作學生宿舍。弗若斯特沙利文表示，中國學校營運商租賃住宅物業作為學生宿舍實屬平常。

聯交所豁免

就雲浮中英文學校學校物業租賃協議及華立園科技物業租賃框架協議所涉各項交易而言，由於根據上市規則計算的相關年度最高百分比率(盈利比率除外)低於5%，因此有關交易視為不獲豁免持續關連交易，須遵守上市規則第14A章申報及公告規定。

根據上市規則第14A.105條，聯交所可就新申請人的持續關連交易批准豁免遵守公告、通函及獨立股東批准規定。由於雲浮中英文學校學校物業租賃協議及華立園科技物業

關 連 交 易

租賃框架協議所涉不獲豁免持續關連交易的詳情已納入本節上文，故董事認為嚴格遵守上市規則第14A.35條的規定會過為繁重且令本公司增加不必要額外的開支。

因此，獨家保薦人已代表本公司向聯交所申請，且聯交所[已批准]豁免我們就雲浮中英文學校學校物業租賃協議及華立園科技物業租賃框架協議所涉不獲豁免持續關連交易嚴格遵守上市規則公告規定(以適用者為準)。

倘上市規則日後任何修訂較截至最後可行日期本節上述持續關連交易適用規定更為嚴格，我們會即時採取措施確保在合理時間內符合有關新規定。

估值師確認

對於雲浮中英文學校學校物業租賃協議，獨立物業估值師戴德梁行有限公司確認(i)根據雲浮中英文學校學校物業租賃協議應付的費用及租金符合其他相若設施或附近物業的普遍市價及普遍市場租金；(ii)雲浮中英文學校學校物業租賃協議由協議各方參照普遍市場條款及條件經公平磋商後按一般商業條款進行；(iii)雲浮中英文學校學校物業租賃協議的期限符合無自建校舍的中國學校營運商訂立長期租約的行業慣例；及(iv)雲浮中英文學校學校物業租賃協議的條款公平合理，符合本公司及股東整體利益。

對於華立園科技物業租賃框架協議，獨立物業估值師戴德梁行有限公司確認(i)我們根據華立園科技物業租賃框架協議應付的費用及租金符合其他相若設施或附近物業的普遍市價及普遍市場租金；(ii)物業租賃框架協議由協議各方參照普遍市場條款及條件經公平磋商後按一般商業條款進行。

董事確認

董事(包括獨立非執行董事)確認(a)雲浮中英文學校學校物業租賃協議及(b)華立園科技物業租賃框架協議所涉持續關連交易在本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款公平磋商訂立，對本集團公平合理，且符合股東及本集團整體利益；及(ii)上述年度上限公平合理且符合本集團及股東整體利益。

獨家保薦人確認

關於根據上述協議進行的持續關連交易，獨家保薦人已(i)審閱本集團提供的相關文件及資料；(ii)進行盡職調查及與我們的管理層及中國法律顧問討論；(iii)審閱獨立物業估值師戴德梁行有限公司發出的估值報告和公平租金意見函以及戴德梁行就(a)雲浮中英文學校學校物業租賃協議及(b)華立園科技物業租賃框架協議條款發出的確認函；及(iv)取得本公司及董事的必要聲明及確認。根據上文所述，獨家保薦人認為(i)上述協議條款在本公司日常及一

關連交易

般業務過程中按一般商業條款訂立，公平合理，且符合本公司及本集團整體利益；及(ii)根據上述協議進行的持續關連交易的年度上限公平合理且符合本集團及股東整體利益。對於雲浮中英文學校物業租賃協議的期限，獨家保薦人與董事(包括獨立非執行董事)一致認為超過三年合理，原因是(i)雲浮中英文學校持續在華立職業學院校區經營對華立職業學院向學生提供實地教學實習機會以達到師範專業授課的資質十分重要；及(ii)建設學校需要大量前期投資，無自建校舍的中國學校營運商按行業慣例通常訂立長期租約避免因短期租約到期搬遷而耗費不必要的成本、時間及導致業務中斷。

結構性合約

根據本文件「結構性合約 — 結構性合約背景」一段披露，現時中國法律及法規禁止中外合資企業經營高等教育，亦對外資公司設立資格要求。此外，政府對中外合資企業的審批亦已暫停。因此，本集團透過我們的全資附屬公司西藏華立訂立結構性合約，我們可透過中國營運實體及華立投資在中國間接開展業務，並符合相關中國法律及法規。結構性合約旨在讓本集團有效控制中國營運實體及華立投資的財務及營運政策，並有權在中國法律及法規准許的情況下在[編纂]後透過西藏華立收購中國營運實體及華立投資的股權及／或資產。由於我們透過分別由華立投資及登記股東控制且我們並無持有任何直接權益的中國營運實體及華立投資經營教育業務，我們訂立結構性合約，據此中國營運實體所有重要業務活動均由本集團透過西藏華立指導及監督，而中國營運實體及華立投資上述業務的所有經濟收益均轉讓予本集團。

於2017年3月23日，我們的全資附屬公司西藏華立訂立一系列協議，包括業務合作協議、獨家技術服務及管理顧問協議、獨家購買權協議、股權質押協議、學校舉辦人及董事權利委託協議、登記股東權利委託協議及登記股東授權書(均屬結構性合約一部分，且內容不時補充)。有關該等協議的詳情，請參閱本文件「結構性合約」一節。

上市規則規定

董事(包括獨立非執行董事)認為，結構性合約及據此擬進行的交易為本集團法律架構及業務經營的根本，該等交易已於及須於本集團日常及一般業務過程按一般商業款訂立，公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，根據上市規則第14A章，儘管結構性合約

關連交易

所涉交易及中國營運實體與本集團任何成員公司將訂立的任何新交易、合約及協議或現有協議重續實際上屬持續關連交易，但董事認為，由於本集團屬於結構性合約關連交易規則的特殊情況，倘該等交易須嚴格遵守上市規則第14A章所載規定(其中包括公告及獨立股東批准規定)，將會造成繁重負擔及不切實際，並會令本公司產生不必要的行政成本。

聯交所豁免

基於結構性合約，我們已向聯交所申請且聯交所[已]批准，於股份在聯交所上市期間，豁免我們(i)根據上市規則第14A.105條就結構性合約所涉交易嚴格遵守上市規則第14A章公告、通函及股東批准規定；(ii)嚴格遵守上市規則第14A.53條就結構性合約交易設定年度上限的規定；及(iii)嚴格遵守上市規則第14A.52條將結構性合約年期限於三年或以內的規定，惟須符合下列條件：

(a) 未經獨立非執行董事批准不得變更

未經獨立非執行董事批准，不得變更結構性合約。

(b) 未經獨立股東批准不得變更

除下文(d)段所述外，未經本公司獨立股東批准，不得變更結構性合約。

任何變更一經取得獨立股東批准，根據上市規則第14A章將毋須再作公告或尋求獨立股東批准，除非及直至擬作進一步變更。然而，就結構性合約在本公司年報作定期報告的規定(如下文(e)段所載)繼續適用。

(c) 經濟利益靈活性

結構性合約將繼續令本集團可通過以下途徑，享有中國營運實體的經濟利益：(i)倘中國法律及法規允許，本集團根據相關中國法律及法規允許的最低可行金額，收購華立投資全部或部分學校出資人權益的權利；(ii)業務架構，藉此將中國營運實體所產生純利絕大部分撥歸本集團所有，以致毋須就中國營運實體根據獨家技術服務及管理顧問協議應付西藏華立的服務費金額設定年度上限；及(iii)本集團對中國營運實體管理及營運的控制權，以及由華立投資指定對中國營運實體全部表決權的實質控制權。

(d) 重續與套用

在結構性合約對本公司及本公司直接控股之附屬公司(一方)與中國營運實體(另一方)之間的關係定下可接受框架的前提下，可於現有安排到期時，或就本集團認為可提供業務便利時可能有意成立與本集團有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)，按照與現有結構性合約大致相同的條款與條件，重續及/或套用該框架，而毋

關連交易

須取得股東批准。然而，本集團所成立與本集團有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，將於重續及／或套用結構性合約時視為本公司關連人士，而該等關連人士與本公司之間的交易(根據同類結構性合約進行者除外)須遵守上市規則第14A章。此項條件受相關中國法律、法規及批准所限。

(e) 持續報告及批准

本集團將持續披露下列有關結構性合約的詳情：

- 根據上市規則相關條文將於本公司的年報中披露各財政期間生效的結構性合約。
- 獨立非執行董事將每年審閱結構性合約，並在相關年度的本公司年報中確認(i)該年度所進行的交易根據結構性合約相關條文訂立及執行，以令中國營運實體所產生的利潤大部分撥歸本集團所有；(ii)中國營運實體並無向學校出資人權益持有人派發而其後並無另行轉交或轉讓予本集團的任何股息或其他分派；及(iii)結構性合約及本集團與中國營運實體於相關財政期間根據上文(d)段訂立、重續或套用的任何新合約(如有)，對本集團公平合理或有利，且符合股東整體利益。
- 本公司核數師將對根據結構性合約進行的交易每年進行審核程序，並向董事發出函件及向聯交所提交副本，當中確認交易已獲董事批准及根據相關結構性合約進行，且中國營運實體並無向學校出資人權益持有人派發而其後並無另行轉交或轉讓予本集團的任何股息或其他分派。
- 就上市規則第14A章而言，尤其是「關連人士」的定義，各中國營運實體將視為本公司的全資附屬公司，而各中國營運實體的董事、主要行政人員或主要股東及彼等各自聯繫人將同時視為本公司的關連人士，該等關連人士與本集團之間的交易(除根據結構性合約進行者外)將須遵守上市規則第14A章的規定。
- 各中國營運實體將承諾，於股份在聯交所上市期間，各中國營運實體將向本集團管理層及本公司核數師全面提供相關紀錄，以便本公司核數師審核持續關連交易。

中國營運實體與本公司的新交易

考慮到中國營運實體及華立投資的財務業績將併入我們的財務業績，以及中國營運

關 連 交 易

實體、華立投資與本公司根據結構性合約形式的關係，各中國營運實體與本公司未來可能訂立的所有協議（結構性合約除外）亦將獲豁免遵守上市規則「持續關連交易」條文的規定。

獨家保薦人及董事意見

獨家保薦人已審閱本集團提供的相關文件及資料，已進行盡職調查及與管理層及中國法律顧問討論，且已向本公司及董事取得必要的聲明及確認。根據上文所述，獨家保薦人認為結構性合約乃本集團法律架構及業務營運的根本。

獨家保薦人及董事（包括獨立非執行董事）認為，上文所述已申請豁免的結構性合約所涉交易，已於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，公平合理且符合本公司及股東整體利益。結構性合約所涉相關協議的期限超過三年，屬合理及一般業務慣例，可確保(i)西藏華立有效控制中國營運實體的財務與營運；(ii)西藏華立取得中國營運實體的經濟利益；及(iii)持續防止中國營運實體資產及價值流失的任何可能性。