

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**SCHOLAR EDUCATION GROUP**

**思考樂教育集團**

(在開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1769)

## 關連交易 租賃協議

### 二零二零年四月華潤萬家協議

本集團不斷為其業務擴展物色合適物業。董事會欣然宣佈，於二零一九年十月華潤萬家協議及二零一九年十二月華潤萬家協議之後，本集團與華潤萬家(一家擁有近22萬名僱員的國有企業，並為一家領先零售商及商業物業營運商，在中國超過240個城市建立起一個擁有超過3,100間零售店的成熟且廣泛的業務網絡)再度合作，並訂立二零二零年四月華潤萬家協議，租賃在廣州荔灣區的物業，以開發及運營新的學習中心。董事認為，二零二零年四月華潤萬家協議項下的物業對本集團在粵港澳大灣區的擴展計劃具有重要戰略意義。尤其是，該物業將發展成為本集團在廣州的首家學習中心，也將規劃成為本集團在廣州的旗艦中心和區域總部。

### 上市規則的涵義

於本公告日期，華創煜耀為本公司的主要股東，持有本公司已發行股本約11.63%。華創煜耀由華潤創業聯和基金一期(有限合夥)全資擁有，而華潤創業聯和基金一期(有限合夥)由華潤(集團)有限公司的附屬公司作為其普通合夥人管理。由於二零二零年四月華潤萬家協議的出租人為華潤(集團)有限公司的附屬公司，根據上市規則第14A.13(1)條，出租人為本公司的關連人士，而二零二零年四月華潤萬家協議項下擬進行的租賃交易構成本公司的關連交易。

根據適用於本公司的國際財務報告準則第16號，二零二零年四月華潤萬家協議項下擬進行的租賃交易將被確認為收購使用權資產，根據上市規則第14A章，該交易將構成本公司的一次性關連交易。

根據上市規則第14A.81條，二零一九年十月華潤萬家協議、二零一九年十二月華潤萬家協議及二零二零年四月華潤萬家協議項下擬進行的租賃交易會合併計算以進行適用的規模測試。根據二零一九年十月華潤萬家協議、二零一九年十二月華潤萬家協議及二零二零年四月華潤萬家協議將予確認的使用權資產總值約為人民幣30,458,000元。由於最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，二零二零年四月華潤萬家協議項下擬進行的租賃交易僅須遵守有關申報及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 二零二零年四月華潤萬家協議

二零二零年四月華潤萬家協議主要條款載列如下：

- 日期** : 二零二零年四月二十九日
- 訂約方** : (1) 華潤萬家附屬公司華潤萬家生活超市(廣州)有限公司(作為出租人)；及  
(2) 本公司的併表聯屬實體廣州思考樂教育諮詢有限公司(作為承租人)
- 物業** : 中國廣東省廣州市荔灣區中山八路12號
- 租賃面積** : 約825平方米
- 年期** : 由二零二零年四月一日至二零二七年四月十五日
- 每月租金** : 人民幣115,500元(包括管理費，但不包括由承租人承擔的水電及煤氣費以及保險)
- 每月租金調整** : 月租將於二零二一年四月一日後上調3%，其後自二零二二年四月一日起每年上調5%

二零二零年四月華潤萬家協議的租賃條款乃經考慮以下各項後釐定：(i)附近可比較物業的租賃條款；(ii)物業的多項條件，包括物業的位置以及物業相關的設施及管理服務；及(iii)中國的預期通脹率。

本集團估計，根據二零二零年四月華潤萬家協議的條款，於二零二零年四月華潤萬家協議項下將予確認的使用權資產價值約為人民幣8,935,000元，即承租人根據二零二零年四月華潤萬家協議應付出租人的租金費用現值，有關金額使用本集團用作貼現的增量借款利率計算。本集團預期二零二零年四月華潤萬家協議項下應付的費用將主要由本集團的內部資源撥付。

## 訂立租賃協議的理由及裨益

本集團在廣州增設學習中心，以尋求擴大其在粵港澳大灣區的學習中心網絡。董事會認為，該學習中心對本集團的擴展計劃具有重要戰略意義。該物業將發展成為本集團在廣州的首家學習中心，也將規劃成為本集團在廣州的旗艦中心和區域總部。訂立二零二零年四月華潤萬家協議標誌著本集團與本公司主要股東華創煜耀及華潤萬家的戰略合作發展。

董事(包括獨立非執行董事)認為，二零二零年四月華潤萬家協議按正常商業條款或更佳條款訂立，並於本集團的日常及一般業務過程中訂立，而二零二零年四月華潤萬家協議的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

本公司為投資控股公司。本集團的主要業務活動為於中國透過學業備考課程及初階小學素質教育課程提供課後教育服務。二零二零年四月華潤萬家協議的承租人為本集團的併表聯屬實體，主要在廣州從事經營課後學習中心。

二零二零年四月華潤萬家協議的出租人主要從事物業控股及物業管理，為華潤萬家的全資附屬公司。

華潤萬家是中國領先的零售商及商業物業營運商，擁有成熟且廣泛的業務網絡。華潤萬家為一家國有企業，在中國30個省、自治區、直轄市和特別行政區超過240個城市擁有和經營超過3,100間零售店，並擁有近22萬名僱員。

華潤(集團)有限公司(華潤萬家的最終實益擁有人)為一家國有企業，透過其附屬公司從事消費品(包括啤酒、食品及飲料)、電力、物業、水泥、天然氣、藥品以及金融業務。

## 董事會批准

二零二零年四月華潤萬家協議已獲董事會批准。由於董事會副主席兼非執行董事沈敬武先生為華潤創業聯和(香港)有限公司(二零二零年四月華潤萬家協議的出租人的聯繫人)的首席執行官，彼已就有關批准二零二零年四月華潤萬家協議及其項下擬進行租賃交易的相關董事會決議案放棄投票。

除上文披露者外，概無董事於二零二零年四月華潤萬家協議中擁有重大權益，且彼等均毋須就相關董事會決議案放棄投票。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，華創煜耀為本公司的主要股東，持有本公司已發行股本約11.63%。華創煜耀由華潤創業聯和基金一期(有限合夥)全資擁有，而華潤創業聯和基金一期(有限合夥)由華潤(集團)有限公司的附屬公司作為其普通合夥人管理。由於二零二零年四月華潤萬家協議的出租人為華潤(集團)有限公司的附屬公司，根據上市規則第14A.13(1)條，出租人為本公司的關連人士，而二零二零年四月華潤萬家協議項下擬進行的租賃交易構成本公司的關連交易。

根據適用於本公司的國際財務報告準則第16號，二零二零年四月華潤萬家協議項下擬進行的租賃交易將被確認為收購使用權資產，根據上市規則第14A章，該交易將構成本公司的一次性關連交易。

根據上市規則第14A.81條，二零一九年十月華潤萬家協議、二零一九年十二月華潤萬家協議及二零二零年四月華潤萬家協議項下擬進行的租賃交易會合併計算以進行適用的規模測試。根據二零一九年十月華潤萬家協議、二零一九年十二月華潤萬家協議及二零二零年四月華潤萬家協議已確認或將予確認的使用權資產總值約為人民幣30,458,000元。由於最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，二零二零年四月華潤萬家協議項下擬進行的租賃交易僅須遵守有關申報及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 釋義

在本公告中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「二零二零年四月華潤萬家協議」	指	廣州思考樂教育諮詢有限公司(作為承租人)與華潤萬家生活超市(廣州)有限公司(作為出租人)就租賃中國廣東省廣州市荔灣區中山八路12號訂立日期為二零二零年四月二十九日的租賃協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	思考樂教育集團，一間於二零一八年二月七日在開曼群島註冊成立的有限公司
「華創煜耀」	指	華創煜耀有限公司，一間於二零一七年十一月三日在開曼群島註冊成立的有限公司
「華潤萬家」	指	華潤萬家有限公司，一間於一九九一年六月十八日在中國成立的公司
「二零一九年十二月華潤萬家協議」	指	有關本集團向華潤萬家租賃分別位於深圳羅湖區及龍崗區的場所的兩項租賃協議，各協議的詳情於本公司日期為二零一九年十二月十二日的公告披露
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司以及併表聯屬實體
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「二零一九年十月華潤萬家協議」	指	有關本集團向華潤萬家租賃於深圳南山區的場所的租賃協議及有關本集團向華潤萬家一間附屬公司租賃於江門的場所的租賃協議，各協議的詳情於本公司日期為二零一九年十月十日的公告披露
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣

「人民幣」指 人民幣，中國現時的法定貨幣

於本公告內，

- (a) 除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義；及
- (b) 載入中國地址及實體的英文直譯僅供參考，其不應視為官方英文地址及名稱。

承董事會命  
思考樂教育集團  
主席兼執行董事  
陳啟遠

香港，二零二零年四月二十九日

於本公告日期，董事會包括：

執行董事

陳啟遠先生(主席)

陳弘宇先生

齊明智先生(行政總裁)

許超強先生

獨立非執行董事

黃偉德先生

柳建華博士

楊學枝先生

非執行董事

沈敬武先生(副主席)