

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，並表明概不就因本公告全部或任何部分內容所導致或因倚賴該等內容而產生的任何損失承擔任何責任。



Virscend Education Company Limited

成實外教育有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1565)

持續關連交易

重續隨附物業管理服務的租賃協議

茲提述本公司日期為二零一九年四月二十四日及二零一九年六月十四日之公告(「該等公告」)，內容分別有關先前租賃協議I及先前租賃協議II(統稱「該等先前租賃協議」)以及收購先前租賃予本集團之若干物業。

重續隨附物業管理服務的該等租賃協議

由於該等先前租賃協議已於二零二零年九月屆滿，為延長其租期，本集團已訂立過渡租賃協議及二零二一年租賃及物業管理服務協議。

於二零二零年八月三十一日，成都外國語學校及成都外國語學校附屬小學(各自為本集團的綜合聯屬實體)與四川德瑞訂立過渡租賃協議，以免費使用受該等先前租賃協議相同條款約束的合共29項物業，免租期為五個月，有效期至二零二一年一月三十一日。

鑑於過渡租賃協議屆滿，於二零二一年一月二十九日，成都外國語學校與成都外國語學校附屬小學分別與四川德瑞訂立二零二一年租賃及物業管理服務協議，以重續該等先前租賃協議。

上市規則的涵義

嚴先生為本公司董事兼控股股東，因此根據上市規則第14A.07(1)條為本公司的關連人士。四川德瑞由嚴先生擁有69.44%權益，因此為嚴先生的聯繫人及本公司的關連人士。

過渡租賃協議及二零二一年租賃及物業管理服務協議項下擬進行的交易須根據上市規則第14A.81條合併計算。由於一項或多項適用百分比率(利潤率除外)在匯總後超過0.1%但低於5%，故過渡租賃協議及二零二一年租賃及物業管理服務協議項下擬進行的交易構成本公司之持續關連交易，須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

由於執行董事嚴先生、王女士及葉家郁先生擁有四川德瑞權益，彼等各自己就批准建議年度上限及重續過渡租賃協議及二零二一年租賃及物業管理服務協議項下擬進行的持續關連交易之各項董事會決議案中放棄投票。除嚴先生、王女士及葉家郁先生外，概無董事於建議年度上限及重續過渡租賃協議及二零二一年租賃及物業管理服務協議項下擬進行的持續關連交易中擁有重大權益。

緒言

茲提述該等公告，內容分別有關該等先前租賃協議以及收購先前租賃予本集團之若干物業。

重續該等先前租賃協議

由於該等先前租賃協議已於二零二零年九月屆滿，為延長其租期，本集團已訂立過渡租賃協議及二零二一年租賃及物業管理服務協議。

於二零二零年八月三十一日，成都外國語學校及成都外國語學校附屬小學(各自為本集團的綜合聯屬實體)與四川德瑞訂立過渡租賃協議，以免費使用受該等先前租賃協議相同條款約束的合共29項物業，免租期為五個月，有效期至二零二一年一月三十一日。

過渡租賃協議的主要條款詳情載列如下：

- 日期：二零二零年八月三十一日
- 訂約方：(1) 成都外國語學校，作為承租人；
(2) 成都外國語學校附屬小學，作為承租人；及
(3) 四川德瑞，作為出租人。
- 協議年期：由二零二零年九月一日起至二零二一年一月三十一日止
- 租賃物業的描述及用途^(附註)：(1) 位於中國四川省成都市犀浦鎮的20項物業，總建築面積約為145,184.25平方米，主要用作營運初中學校的教學大樓、宿舍及食堂。
(2) 位於中國四川省成都市犀浦鎮的9項物業，總建築面積約為45,703.60平方米，主要用作營運小學的教學大樓、宿舍及食堂。
- 月租：經計及新型冠狀病毒的影響及雙方就包括總建築面積約為56,540.73平方米的額外物業的租金確認及進行磋商的所需時間後為免租基準。

附註：

1. 根據該等先前租賃協議，四川德瑞向成都外國語學校及成都外國語學校附屬小學租賃總建築面積約為134,347.15平方米的合共二十三項物業。由於擴充業務，過渡租賃協議中亦包括總建築面積約為56,540.73平方米的六項額外物業，作為向教職員提供住宿的宿舍。

鑑於過渡租賃協議屆滿，於二零二一年一月二十九日，成都外國語學校與成都外國語學校附屬小學分別與四川德瑞訂立二零二一年租賃及物業管理服務協議，以重續該等先前租賃協議。

二零二一年租賃及物業管理服務協議的主要條款詳情載列如下：

- 日期** : 二零二一年一月二十九日
- 訂約方** : (1) 成都外國語學校，作為服務接受人；
- (2) 成都外國語學校附屬小學，作為服務接受人；及
- (3) 四川德瑞，作為出租人及服務提供方。
- 協議年期** : 由二零二一年一月二十九日起至二零二三年十二月三十一日止
- 水電費** : 服務接受人須負責租賃協議期間內產生的所有水電費(包括電費、水費、電話費及維修費)。
- 物業的描述及用途** (附註) : (1) 位於中國四川省成都市犀浦鎮的20項物業，總建築面積約為145,184.25平方米，主要用作營運高中學校的教學大樓、學生及教職工宿舍及食堂。
- (2) 位於中國四川省成都市犀浦鎮的9項物業，總建築面積約為45,703.60平方米，主要用作營運小學的教學大樓、學生及教職工宿舍及食堂。

年租及物業管理費

：由二零二一年一月二十九日起至二零二一年十二月三十一日止，成都外國語學校及成都外國語學校附屬小學分別應付年租及物業管理費人民幣40,400,000元及人民幣13,600,000元。

由二零二二年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止，成都外國語學校及成都外國語學校附屬小學分別應付年租及物業管理費人民幣41,612,000元及人民幣14,008,000元。

由二零二三年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止，成都外國語學校及成都外國語學校附屬小學分別應付年租及物業管理費人民幣42,861,000元及人民幣14,429,000元。

有關年租及物業服務費乃本集團與四川德瑞經參考根據當前市況及租賃物業附近同類物業的租金水平／物業管理服務內容後公平磋商而釐定。由本集團委聘的獨立物業估值師亞太評估諮詢有限公司認為二零二一年租賃及物業管理服務協議的租金水平／物業管理服務屬合理。

附註：

1. 根據該等先前租賃協議，四川德瑞向成都外國語學校及成都外國語學校附屬小學租賃總建築面積約為134,347.15平方米的合共二十三項物業。由於擴充業務，二零二一年租賃及物業管理服務協議中亦包括總建築面積約為56,540.73平方米的六項額外物業，作為向教職員提供住宿的宿舍。

過渡租賃協議及二零二一年租賃及物業管理服務協議項下交易的過往金額及建議年度上限

	過往金額		
	(人民幣千元)		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
二零一八年租賃協議	2,513 ⁽¹⁾	1,508 ⁽¹⁾	—
先前租賃協議I	2,533	7,598	5,065 ⁽²⁾
先前租賃協議II	879	2,638	1,759 ⁽²⁾
過渡租賃協議			— ⁽³⁾
總計	<u>5,925</u>	<u>11,744</u>	<u>6,824</u>

	建議年度上限 ⁽⁵⁾		
	(人民幣千元)		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年	二零二二年	二零二三年
二零二一年租賃及物業管理服務協議	<u>60,000⁽⁴⁾</u>	<u>60,000</u>	<u>60,000</u>
總計	<u>60,000</u>	<u>60,000</u>	<u>60,000</u>

附註：

- 誠如本公司於二零一九年六月十四日的公告所披露，本集團已收購根據二零一八年租賃協議租賃的物業，故二零一八年租賃協議已終止。過往租金金額計算至二零一九年六月十四日。
- 由於過渡租賃協議的條款於二零二零年九月一日開始生效，涵蓋該等先前租賃協議的期限為自二零一九年九月七日直至二零二零年八月三十一日。
- 於過渡租賃協議所涵蓋期間內，成都外國語學校或成都外國語學校附屬小學概無就使用上述物業向四川德瑞支付代價。
- 涵蓋二零二一年一月二十九日至二零二一年十二月三十一日的應付租金及物業服務費。
- 建議年度上限乃按照由本集團委聘的獨立物業估值師所建議的租金合理水平及物業管理服務而釐定及計算。

訂立過渡租賃協議及二零二一年租賃及物業管理服務協議的理由及裨益

本集團為民辦教育服務供應商，而本集團根據該等先前租賃協議所租賃物業將用於其在四川省運營學校的教學大樓、食堂及／或宿舍。此外，由於該等先前租賃協議已到期，本集團與四川德瑞已訂立過渡租賃協議及二零二一年租賃及物業管理服務協議，以重續及繼續該等先前租賃協議項下擬進行的合作及安排，故本集團毋須重新安置現有校舍至其他合適處所。新增物業總建築面積約56,540.73平方米，已出租作為宿舍，為教師提供免費定期住宿，以提高教職工福利及保留人才。

此外，董事認為，四川德瑞擁有良好的經營管理團隊，在提供優質的物業管理服務方面具有豐富的經驗，且服務收費合理及成本效益高。因此，董事認為，委聘四川德瑞為本公司提供物業管理服務乃屬合適。

董事(包括獨立非執行董事)認為，過渡租賃協議及二零二一年租賃及物業管理服務協議項下擬進行的交易乃於本集團一般日常業務過程中訂立，而過渡租賃協議及二零二一年租賃及物業管理服務協議(連同建議年度上限)乃由訂約方經公平磋商後按一般商業條款訂立，以及過渡租賃協議及二零二一年租賃及物業管理服務協議項下擬進行交易的條款(連同建議年度上限)屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

有關訂約方的資料

成都外國語學校

成都外國語學校為根據中國法律於二零零零年九月成立的民辦學校，學校出資人權益由四川德瑞全資擁有。成都外國語學校為本公司的綜合聯屬實體。

成都外國語學校附屬小學

成都外國語學校附屬小學為根據中國法律於二零零三年五月二十九日成立的民辦小學，學校出資人權益由四川德瑞全資擁有。成都外國語學校附屬小學為本公司的綜合聯屬實體。

四川德瑞

四川德瑞為於一九九三年一月三日根據中國法律成立的公司，由董事兼控股股東嚴先生擁有 69.44% 權益。四川德瑞為成都外國語學校及成都外國語學校附屬小學的學校出資人。

上市規則的涵義

嚴先生為本公司董事兼控股股東，因此根據上市規則第 14A.07(1) 條為本公司的關連人士。四川德瑞由嚴先生擁有 69.44% 權益，因此為嚴先生的聯繫人及本公司的關連人士。

過渡租賃協議及二零二一年租賃及物業管理服務協議項下擬進行的交易須根據上市規則第 14A.81 條合併計算。由於一項或多項適用百分比率(利潤率除外)在匯總後超過 0.1% 但低於 5%，故過渡租賃協議及二零二一年租賃及物業管理服務協議項下擬進行的交易構成本公司之持續關連交易，須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守上市規則第十四 A 章項下的通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

由於執行董事嚴先生、王女士及葉家郁先生擁有四川德瑞權益，彼等各自己就批准建議年度上限及重續過渡租賃協議及二零二一年租賃及物業管理服務協議項下擬進行的持續關連交易之各項董事會決議案中放棄投票。除嚴先生、王女士及葉家郁先生外，概無董事於建議年度上限及重續過渡租賃協議及二零二一年租賃及物業管理服務協議項下擬進行的持續關連交易中擁有重大權益。

釋義

「二零一八年租賃協議」	指	由成都外國語學校與四川德瑞於二零一八年三月一日訂立的租賃協議，關於位於中國四川省成都市犀浦鎮銀河東路、總建築面積約60,521.55平方米的4項物業
「二零二一年租賃及物業管理服務協議」	指	由成都外國語學校、成都外國語學校附屬小學與四川德瑞於二零二一年一月二十九日訂立的新租賃及物業管理服務協議，以重續該等先前租賃協議
「董事會」	指	本公司之董事會
「成都外國語學校」	指	成都外國語學校，一間於二零零零年九月根據中國法律成立的私立學校，學校出資人權益由四川德瑞全資擁有，並為本公司一間綜合聯屬實體
「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
「本公司」	指	成實外教育有限公司，一間於二零一五年三月十三日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「持續關連交易」	指	根據過渡租賃協議及二零二一年租賃及物業管理服務協議擬進行的交易
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司之董事

「本集團」	指	本公司、其附屬公司及不時的綜合聯屬實體
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂
「嚴先生」	指	嚴玉德先生，為控股股東之一及一名執行董事
「王女士」	指	王小英女士，為董事會主席兼執行董事，並為嚴先生之配偶
「先前租賃協議I」	指	由成都外國語學校與四川德瑞於二零一八年九月七日訂立的租賃協議，關於位於中國四川省成都市犀浦鎮、總建築面積約100,031.03平方米的14項物業
「先前租賃協議II」	指	由成都外國語學校附屬小學與四川德瑞於二零一八年九月七日訂立的租賃協議，關於位於中國四川省成都市犀浦鎮銀河東路、總建築面積約34,316.12平方米的9項物業
「該等先前租賃協議」	指	先前租賃協議I及先前租賃協議II
「成都外國語學校附屬小學」	指	成都外國語學校附屬小學，一間於二零零三年五月二十九日根據中國法律成立的私立小學，學校出資人權益由四川德瑞及本公司的一間綜合聯屬實體全資擁有
「人民幣」	指	人民幣，中國當時的法定貨幣
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股之持有人

「四川德瑞」	指	四川德瑞企業發展有限公司(前稱四川省德瑞企業發展總公司)，一間於一九九三年一月三日根據中國法律成立的公司，由(其中包括)嚴先生擁有69.44%、王小英女士擁有3.00%以及葉家郁先生擁有1.59%
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「過渡租賃協議」	指	由成都外國語學校、成都外國語學校附屬小學與四川德瑞於二零二零年八月三十一日就重續先前租賃協議I及先前租賃協議II所訂立之租賃協議

承董事會命
成實外教育有限公司
主席
王小英

香港，二零二一年一月二十九日

於本公告日期，執行董事為王小英女士、葉家郁先生、嚴玉德先生及鄧幫凱先生；獨立非執行董事為薛超穎先生、陳劍榮先生及溫瑞征先生。