

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，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

## SOUTH CHINA VOCATIONAL EDUCATION GROUP COMPANY LIMITED

### 中國華南職業教育集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6913)

### 持續關連交易 新物業租賃協議

#### 新物業租賃協議

二零二三年八月二十四日，嶺南教育(本集團聯屬實體)與養生谷訂立物業租賃協議，據此，嶺南教育向養生谷出租一項物業用作養生谷養老及護理業務運營，自二零二三年九月一日起至二零二四年八月三十一日為期一年。

二零二三年八月二十四日，嶺南職業技術學院(本集團聯屬實體)與養生谷訂立物業租賃協議，據此，嶺南職業技術學院向養生谷出租一項物業用作養生谷養老及護理業務運營，自二零二三年九月一日起至二零二四年八月三十一日為期一年。

#### 上市規則的涵義

於本公告日期，養生谷分別由賀惠山先生(其中一名控股股東、董事會主席兼執行董事)擁有80%及由周蘭慶女士(賀惠山先生的配偶)擁有20%，故為控股股東的聯繫人及本公司關連人士。因此，新物業租賃協議項下擬進行的交易構成本公司根據上市規則第14A章的持續關連交易。

經考慮現有物業租賃協議及新物業租賃協議性質相同及均由本集團與養生谷訂立，董事認為，將現有物業租賃協議(有關二零二三年一月一日至二零二三年八月三十一日止期間)及新物業租賃協議的年度交易金額(不含稅)合併以計算上市規則第14章項下的適用百分比率屬適當。

根據應付予本集團的最高年度上限金額，由於現有物業租賃協議(有關二零二三年一月一日至二零二三年八月三十一日止期間)及新物業租賃協議的一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)合計將高於0.1%但低於5%，新物業租賃協議及其項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

## 背景

二零二零年八月，本集團向其關連人士養生谷租賃若干物業，截至二零二三年八月三十一日止為期三年，位於中國廣東省廣州市天河區大觀中路492號用作養生谷養老及護理業務的老人護理樓、護理大樓及支援及行政辦公室運營。

二零二三年八月二十四日，嶺南教育（本集團聯屬實體）及嶺南職業技術學院（本集團聯屬實體）分別與養生谷訂立物業租賃協議，按新物業租賃協議的條款繼續向養生谷租賃部分現有租賃物業，詳情載列如下。

## 新物業租賃協議

### 新物業租賃協議一

新物業租賃協議一的主要條款概述如下：

日期	:	二零二三年八月二十四日
訂約方	:	(1) 嶺南教育（作為出租人）；及 (2) 養生谷（作為承租人）
租賃期	:	二零二三年九月一日至二零二四年八月三十一日為期一年
物業用途說明 <sup>1</sup>	:	中國廣東省廣州市天河區大觀中路492號C棟一樓，總建築面積約1,625平方米，用作養生谷養老及護理業務的老人護理樓、護理大樓及支援及行政辦公室
租金	:	截至二零二四年八月三十一日止學年物業租金為每月每平方米人民幣42.12元，月租不得超過人民幣68,445元（含稅）。養生谷應每半年支付租金。
水電費	:	養生谷須負責有關場所產生的水電費。養生谷於收到嶺南教育提供的水電費賬單後按月向嶺南教育支付產生的相應水電費，以償還嶺南教育已支付或應支付的相應款項。

<sup>1</sup> 根據新物業租賃協議一租賃的物業為根據現有物業租賃協議一租賃物業的一部分。

終止及續新 : 根據新物業租賃協議一，一方不得於未送達三個月書面通知並取得另一方同意的情況下終止協議。新物業租賃協議一屆滿後，倘訂約方有意繼續有關物業的租賃安排，則須訂立新規管協議。

## 新物業租賃協議二

新物業租賃協議二的主要條款概述如下：

日期 : 二零二三年八月二十四日

訂約方 : (1) 嶺南職業技術學院(作為出租人)；及  
(2) 養生谷(作為承租人)

租賃期 : 二零二三年九月一日至二零二四年八月三十一日為期一年

物業用途說明<sup>2</sup> : 中國廣東省廣州市天河區大觀中路492號宿舍A，總建築面積約14,287平方米，用作養生谷養老及護理業務的老人護理樓、護理大樓及支援及行政辦公室

租金 : 截至二零二四年八月三十一日止學年物業租金為每月每平方米人民幣42.12元，月租不超過人民幣601,768.44元(含稅)。養生谷應每半年支付租金。

水電費 : 養生谷須負責有關場所產生的水電費。養生谷於收到嶺南職業技術學院提供的水電費賬單後按月向嶺南職業技術學院支付產生的相應水電費，以償還嶺南職業技術學院已支付或應支付的相應款項。

終止及續新 : 根據新物業租賃協議二，一方不得於未送達三個月書面通知並取得另一方同意的情況下終止協議。新物業租賃協議二屆滿後，倘訂約方有意繼續有關物業的租賃安排，則須訂立新規管協議。

<sup>2</sup> 根據新物業租賃協議二租賃的物業為根據現有物業租賃協議二租賃物業的一部分。

## 過往交易金額

截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度有關現有物業租賃協議的實際交易金額(不含稅)如下：

租賃協議	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣元)	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 (人民幣元)
現有物業租賃協議一	10,159,641	5,423,846
現有物業租賃協議二	6,900,171	6,658,597
<b>總計</b>	<b>17,059,812</b>	<b>12,082,443</b>

## 年度上限及年度上限基準

經考慮現有物業租賃協議項下擬進行交易的年度最高交易金額(不含稅)，截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度，物業租賃協議項下擬進行交易的年度上限合共如下：

租賃協議	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣元)	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣元)
現有物業租賃協議一	7,557,102 <sup>3</sup>	-
現有物業租賃協議二	4,988,805 <sup>3</sup>	-
新物業租賃協議一	260,743 <sup>4</sup>	521,486 <sup>5</sup>
新物業租賃協議二	2,292,451 <sup>4</sup>	4,584,902 <sup>5</sup>
<b>總計</b>	<b>15,099,101</b>	<b>5,106,388</b>
<b>年度上限</b>	<b>15,099,101</b>	<b>5,106,388</b>

新物業租賃協議項下新租賃物業的每月租金由訂約方經公平磋商，並參考(i)相關現有物業租賃協議的過往交易金額及(ii)獨立物業估值師通過與可比較物業的成交租金或租金叫價比較而提供之租金估值(「租金估值」)。

<sup>3</sup> 二零二三年一月一日至二零二三年八月三十一日止期間。

<sup>4</sup> 二零二三年九月一日至二零二三年十二月三十一日止期間。

<sup>5</sup> 假設二零二四年九月一日至二零二四年十二月三十一日並無進行更多交易。

上述現有物業租賃協議及新物業租賃協議項下擬進行交易截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度的年度上限乃根據相關物業租賃協議項下相應期間應付的最高租金金額(不含稅)計算。

## 有關訂約方的資料

### 本集團、嶺南教育及嶺南職業技術學院

本集團為中國民辦學歷職業教育服務提供商。

嶺南教育為根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事職業技能培訓及企業管理諮詢服務。嶺南教育為本集團的聯屬實體，並為嶺南職業技術學院及廣東嶺南現代技師學院的唯一學校舉辦者。

嶺南職業技術學院為一所根據中國法律註冊的民辦教育機構，主要提供大專課程。

### 養生谷

養生谷為根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事養老及護理業務。其分別由賀惠山先生(其中一名控股股東、董事會主席兼執行董事)擁有80%及由周蘭慶女士(賀惠山先生的配偶)擁有20%，故為控股股東的聯繫人及本公司關連人士。

## 訂立新物業租賃協議的理由及裨益

透過訂立新物業租賃協議，本集團能夠繼續將上述物業出租予養生谷以賺取租金收入，而無需重新物色合適承租人或更改相關後勤安排。經考慮(i)本集團與養生谷的良好關係；(ii)本集團將收取的租金收入；及(iii)租金估值，董事(包括獨立非執行董事，賀惠山先生及賀惠芬女士除外)認為，(a)新物業租賃協議的條款屬公平合理；(b)新物業租賃協議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，且符合本公司及股東的整體利益；及(c)現有物業租賃協議(有關二零二三年一月一日至二零二三年八月三十一日止期間)及新物業租賃協議項下擬進行的交易的年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

由於賀惠山先生於物業租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，故彼就有關物業租賃協議及其項下擬進行的交易的相關董事會決議案放棄投票。由於賀惠芬女士（執行董事及賀惠山先生的胞妹）為賀惠山先生的聯繫人，故亦就有關物業租賃協議及其項下擬進行的交易的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，養生谷分別由賀惠山先生（其中一名控股股東、董事會主席兼執行董事）擁有80%及由周蘭慶女士（賀惠山先生的配偶）擁有20%，故為控股股東的聯繫人及本公司關連人士。因此，新物業租賃協議項下擬進行的交易構成本公司根據上市規則第14A章的持續關連交易。

經考慮現有物業租賃協議及新物業租賃協議性質相同及均由本集團與養生谷訂立，董事認為，將現有物業租賃協議（有關二零二三年一月一日至二零二三年八月三十一日止期間）及新物業租賃協議的年度交易金額（不含稅）合併以計算上市規則第14章項下的適用百分比率屬適當。

根據應付予本集團的最高年度上限金額，由於現有物業租賃協議（有關二零二三年一月一日至二零二三年八月三十一日止期間）及新物業租賃協議的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）合計將高於0.1%但低於5%。因此，根據上市規則第14A.76條，新物業租賃協議項下的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國華南職業教育集團有限公司，在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，除文義另有所指外，指本公司控股股東
「董事」	指	本公司的董事

「現有租賃物業」	指	根據現有物業租賃協議出租予養生谷的六項物業（位於中國廣東省廣州市天河區大觀中路492號）
「現有物業租賃協議一」	指	嶺南教育與養生谷訂立日期為二零二零年八月十日的物業租賃協議
「現有物業租賃協議二」	指	嶺南職業技術學院與養生谷訂立日期為二零二零年八月十二日的物業租賃協議
「現有物業租賃協議」	指	(i)現有物業租賃協議一及(ii)現有物業租賃協議二的統稱
「本集團」	指	本公司、其附屬公司及其聯屬實體
「養生谷」	指	廣州嶺南養生谷投資有限公司，根據中國法律成立的有限責任公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立物業估值師」	指	深圳市鵬信資產評估土地房地產估價有限公司，獲本集團委任評估新租賃物業的市場租金的獨立物業估值師
「嶺南教育」	指	廣州嶺南教育集團有限公司，根據中國法律成立的有限責任公司及本集團的聯屬實體
「嶺南職業技術學院」	指	廣東嶺南職業技術學院，一所根據中國法律註冊的民辦教育機構，其學校舉辦者權益由嶺南教育全資擁有
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「新租賃物業」	指	根據新物業租賃協議出租予養生谷的物業，該等物業為現有租賃物業的一部分
「新物業租賃協議一」	指	嶺南教育與養生谷訂立日期為二零二三年八月二十四日的物業租賃協議
「新物業租賃協議二」	指	嶺南職業技術學院與養生谷訂立日期為二零二三年八月二十四日的物業租賃協議

「新物業租賃協議」	指	(i)新物業租賃協議一及(ii)新物業租賃協議二的統稱
「中國」	指	中華人民共和國
「物業租賃協議」	指	現有物業租賃協議及新物業租賃協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「%」	指	百分比

承董事會命  
中國華南職業教育集團有限公司  
主席  
賀惠山

香港，二零二三年八月二十四日

於本公告日期，本公司執行董事為賀惠山先生、賀惠芬女士及勞漢生先生；及本公司獨立非執行董事為羅潘先生、葉哲瑋先生及馬樹超先生。