

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

### 租賃協議

本集團不斷為其業務擴展物色合適物業。憑藉與本公司主要股東華創煜耀的戰略關係，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)合作，並訂立租賃協議，分別租賃在深圳及江門的兩處物業，以開發及運營新的學習中心。

租賃協議項下的物業對本集團的擴展計劃具有重大戰略意義。具體而言，在江門的物業將發展為本集團在江門的首個學習中心，其亦定位為本集團在江門的旗艦店及地區總部。此外，訂立租賃協議顯示本集團與華創煜耀及華潤萬家的戰略合作邁進一步。本集團目前正探索從華潤萬家的網絡租用其他合適物業的可能性，以在廣東省多個城市(包括中山、珠海、東莞及廣州等)經營新學習中心，以進一步鞏固本集團在粵港澳大灣區的業務。

### 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。由於華潤萬家為華潤(集團)有限公司的附屬公司，根據上市規則第14A.13(1)條，租賃協議的出租人(分別為華潤萬家及華潤萬家的全資附屬公司)均為本公司的關連人士，而租賃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，租賃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，該等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，租賃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。

由於與租賃協議項下擬進行租賃交易相關的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，該等交易僅須遵守有關申報及公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 租賃協議

租賃協議的主要條款載列如下：

### 1. 西麗租賃協議

日期	:	二零一九年十月十日
訂約方	:	(1) 華潤萬家(作為出租人); 及 (2) 深圳思考樂中心(作為承租人)
物業	:	中國廣東省深圳市南山區珠光路239號
實用面積	:	約877平方米
年期	:	由二零一九年九月二十四日至二零二三年三月二十八日; 於屆滿時可重續多四年
每月租金	:	人民幣149,090元(不包括由深圳思考樂中心承擔的電費及煤氣費以及保險)
每月租金調整	:	月租將於二零二二年九月一日後每年上調5%

## 2. 新之城租賃協議

日期	:	二零一九年十月十日
訂約方	:	(1) 華潤萬家的全資附屬公司江門華潤萬家生活超市有限公司(作為出租人); 及 (2) 江門思考樂(作為承租人)
物業	:	中國廣東省江門市建設路196號
實用面積	:	約1,055平方米
年期	:	由二零一九年九月二十四日至二零二七年九月二十三日
每月租金	:	人民幣52,750元(不包括由江門思考樂承擔的電費及煤氣費以及保險)
每月租金調整	:	月租將於二零二二年九月二十四日後每年上調5%

租賃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)物業的各種條件，包括但不限於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，根據租賃協議的條款，於租賃協議項下將予確認的使用權資產總值約為人民幣9,216,000元，即承租人根據個別租賃協議應付出租人的租金現值，有關計算乃使用本集團的貼現增量借款利率。本集團預期租賃協議項下應付的租金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

本集團正尋求擴展其在廣東省的學習中心網絡，包括在深圳及江門各增設一個中心。董事會認為該等培訓中心對本集團的擴展計劃具有重大戰略意義，而租賃協議項下的物業適合營運該等培訓中心。具體而言，在江門的物業將發展為本集團在江門的首個學習中心，其

亦定位為本集團在江門的旗艦店及地區總部。訂立租賃協議顯示本集團與華創煜耀(本公司主要股東)及華潤萬家的戰略合作邁進一步。

本集團擬加深與華創煜耀及其聯屬人士的關係，董事會認為這有利於本集團的長遠發展，特別是鑒於華創煜耀及其聯屬人士在中國的廣泛業務及深厚關係。本集團目前正探索從華潤萬家的網絡租用其他合適物業的可能性，以在廣東省的多個城市(包括中山、珠海、東莞及廣州等)經營新學習中心，以進一步鞏固本集團在粵港澳大灣區的業務。

董事(包括獨立非執行董事)認為，各租賃協議乃按正常商業條款或更佳條款進行，並於本集團的日常及一般業務過程中訂立，而租賃協議的條款屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

## 一般事項

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。深圳思考樂中心為本集團的併表聯屬實體，主要在中國從事提供K-12課後教育服務。江門思考樂為本集團的附屬公司，主要從事投資控股業務。

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。江門華潤萬家生活超市有限公司(華潤萬家的全資附屬公司)主要於廣東省江門經營百貨公司及零售商店。

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。

## 董事會的批准

租賃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(為租賃協議的出租人的聯繫人)的首席執行官，彼已對有關批准租賃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。

除上文所披露者外，概無董事於租賃協議中擁有重大權益，且彼等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。由於華潤萬家為華潤(集團)有限公司的附屬公司，根據上市規則第14A.13(1)條，租賃協議的出租人(分別為華潤萬家及華潤萬家的全資附屬公司)均為本公司的關連人士，而租賃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，租賃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，該等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，租賃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。

由於與租賃協議項下擬進行租賃交易相關的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，該等交易僅須遵守有關申報及公告的規定，但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：

「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根據開曼群島法律註冊成立的公司
「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根據開曼群島法例註冊成立的公司
「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根據中國法律成立的公司
「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
「江門思考樂」	指	江門市思考樂教育諮詢有限公司，一間於二零一九年八月十四日根據中國法律成立的公司，為本公司的附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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
「深圳思考樂中心」	指	深圳市思考樂教育培訓中心，一間於二零一四年七月三十日根據中國法律成立的民辦非企業單位，為本公司的併表聯屬實體
「租賃協議」	指	西麗租賃協議及新之城租賃協議
「西麗租賃協議」	指	深圳思考樂中心(作為承租人)與華潤萬家(作為出租人)所訂立日期為二零一九年十月十日的租賃協議
「新之城租賃協議」	指	江門思考樂(作為承租人)與江門華潤萬家生活超市有限公司(作為出租人)所訂立日期為二零一九年十月十日的租賃協議

於本公告內，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。

承董事會命  
**思考樂教育集團**  
主席兼執行董事  
**陳啟遠**

香港，二零一九年十月十日

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)