

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

#### 二零一九年十二月華潤萬家協議

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)再次合作，並訂立二零一九年十二月華潤萬家協議，分別租賃在深圳羅湖區及深圳龍崗區的兩處物業，以開發及運營新的學習中心。董事會認為，該等物業將有利於本集團加強其於深圳乃至廣東省的市場領先地位，而訂立二零一九年十二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。

#### 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(二零一九年十二月華潤萬家協議項下的出租人)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，華潤萬家為本公司的關連人士，而二零一九年十二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，二零一九年十二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，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及二零一九年十二月華潤萬家協議將予確認的使用權資產總值約為人民幣21,708,000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，二零一九年十二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，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 二零一九年十二月華潤萬家協議

二零一九年十二月華潤萬家協議主要條款載列如下：

### 1. 羅湖租賃協議

- 日期：二零一九年十二月十二日
- 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：中國廣東省深圳市羅湖區春風路2035號長豐苑商業群樓1-4層
- 租賃面積：約466.98平方米
- 年期：由二零一九年十一月二十六日至二零二七年十一月三十日
- 每月租金：人民幣65,377.20元(不包括由深圳思考樂中心承擔的空調費、水電費及保險)
- 每月租金調整：月租將於二零二零年十一月二十六日後上調3%，其後自二零二一年十一月二十六日起每年上調5%。

## 2. 龍崗租賃協議

- 日期：二零一九年十二月十二日
- 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：中國廣東省深圳市龍崗區龍崗大道鵬達摩爾城860號1-3層
- 租賃面積：約715平方米
- 年期：由二零一九年十一月一日至二零二六年九月二十三日
- 每月租金：人民幣107,250元(不包括由深圳思考樂中心承擔的空調費、水電費及保險)
- 每月租金調整：月租將於二零二零年十一月一日後上調3%，其後自二零二一年十一月一日起每年上調5%。

二零一九年十二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)物業的各種條件，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，根據二零一九年十二月華潤萬家協議的條款，於二零一九年十二月華潤萬家協議項下將予確認的使用權資產總值約為人民幣12,492,000元，即深圳思考樂中心根據二零一九年十二月華潤萬家協議應付華潤萬家的租金費用現值，有關金額使用本集團用作貼現的增量借款利率計算。本集團預期二零一九年十二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。

### 訂立二零一九年十二月華潤萬家協議的理由及裨益

董事會認為，二零一九年十二月華潤萬家協議項下的該等物業將有利於本集團加強其於深圳乃至廣東省的市場領先地位，而訂立二零一九年十二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，組成二零一九年十二月華潤萬家協議的各租賃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，而二零一九年十二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。

## 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。

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

二零一九年十二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萬家(為二零一九年十二月華潤萬家協議項下出租人)的聯繫人華潤創業聯和(香港)有限公司的首席執行官，彼已就有關批准二零一九年十二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，概無董事於二零一九年十二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。由於華潤萬家(二零一九年十二月華潤萬家協議項下的出租人)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，華潤萬家為本公司的關連人士，而二零一九年十二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，二零一九年十二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，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及二零一九年十二月華潤萬家協議將予確認的使用權資產總值約為人民幣21,708,000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，二零一九年十二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，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	羅湖租賃協議及龍崗租賃協議
「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
「龍崗租賃協議」	指	華潤萬家(作為出租人)與深圳思考樂中心(作為承租人)就租賃中國廣東省深圳市龍崗區龍崗大道鵬達摩爾城860號1-3層所訂立日期為二零一九年十二月十二日的租賃協議

「羅湖租賃協議」	指	華潤萬家(作為出租人)與深圳思考樂中心(作為承租人)就租賃中國廣東省深圳市羅湖區春風路2035號長豐苑商業群樓1-4層所訂立日期為二零一九年十二月十二日的租賃協議
「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
「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在中國成立的民辦非企業單位，為本公司的併表聯屬實體

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，二零一九年十二月十二日

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)