

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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致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)

有關租賃協議的關連交易及 有關綜合管理服務協議的持續關連交易

租賃協議

茲提述本公司於二零二二年十一月三十日刊發之公告(「該公告」)，當中載列本公司全資附屬公司西藏華泰(作為承租人)與天仁大酒店(作為出租人)訂立之租賃協議詳情，該協議將於二零二五年十一月三十日屆滿。於二零二五年十一月二十八日(交易時段後)，本公司全資附屬公司西藏華泰(作為承租人)與天仁大酒店(作為出租人)訂立租賃協議以續訂現有租賃協議，並繼續使用該物業，自二零二五年十二月一日起至二零二八年十一月三十日止為期三年。

綜合管理服務協議

茲提述該公告，當中載列西藏華泰與天仁大酒店訂立之綜合管理服務協議詳情，該協議將於二零二五年十一月三十日屆滿。於二零二五年十一月二十八日(交易時段後)，西藏華泰與天仁大酒店訂立綜合管理服務協議，據此，天仁大酒店同意繼續提供有關該物業的綜合管理服務，自二零二五年十二月一日起至二零二八年十一月三十日止為期三年。

上市規則的涵義

嚴先生為董事兼控股股東，因此根據上市規則第14A.07(1)條為本公司的關連人士。截至本公告日期，天仁大酒店由嚴先生持有約99.1%權益，因此為嚴先生的聯繫人及本公司的關連人士。

根據國際財務報告準則第16號「租賃」，根據租賃協議出租的該物業將在其合併財務狀況表中確認為本集團的使用權資產，金額約為人民幣8,985,757.61元。因此，租賃協議項下擬進行的交易將被視為本集團收購使用權資產，以及構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。由於有關租賃協議項下使用權資產價值的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，此項資產收購須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准規定，且並不構成上市規則第十四章項下的須予公佈交易。

綜合管理服務協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。由於有關綜合管理服務協議項下擬進行交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，該等交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准規定。

由於天仁大酒店由嚴先生持有約99.1%權益，執行董事嚴先生及其配偶王女士各自於該等交易中擁有權益，彼等各自己就批准租賃協議、綜合管理服務協議及其項下建議年度上限之各項董事會決議案放棄投票。除嚴先生及王女士外，概無董事於租賃協議、綜合管理服務協議及其項下建議年度上限擁有重大權益。

緒言

董事會宣佈，於二零二五年十一月二十八日(交易時段後)，本公司全資附屬公司西藏華泰(作為承租人)與天仁大酒店(作為出租人)就使用該物業訂立租賃協議，自二零二五年十二月一日起至二零二八年十一月三十日止為期三年。

此外，於二零二五年十一月二十八日，西藏華泰與天仁大酒店訂立綜合管理服務協議，據此，天仁大酒店同意提供有關該物業的綜合管理服務，自二零二五年十二月一日起至二零二八年十一月三十日止為期三年。

租賃協議及綜合管理服務協議的主要條款及其項下交易詳情載列如下。

租賃協議

租賃協議條款

租賃協議的主要條款詳情載列如下：

日期：二零二五年十一月二十八日(交易時段後)

訂約方：(i) 西藏華泰(作為承租人)；及

(ii) 天仁大酒店(作為出租人)。

協議年期：自二零二五年十二月一日起至二零二八年十一月三十日止為期三年

該物業的描述及用途：該物業位於中國四川省成都市金牛區三洞橋路18號成都天仁大酒店五樓及八樓，總建築面積約為2,300平方米。該物業將被用作西藏華泰辦公場所。

月租：該物業月租金為每平方米人民幣120元(含稅)。

租金乃由天仁大酒店與西藏華泰經計及該物業附近可資比較物業的現行市價後公平磋商釐定。本集團委聘的獨立物業估值師京世誠嘉業房地產土地資產評估有限責任公司認為租賃協議的租金水平屬合理。

付款安排：西藏華泰須於每半年期開始時，每半年向天仁大酒店支付租金：

保證金：西藏華泰根據現有租賃協議向天仁大酒店支付的人民幣500,000元押金，應視為租賃協議項下的保證金。

使用權資產價值

根據國際財務報告準則第16號「租賃」，根據租賃協議租賃的該物業將於本集團合併財務狀況表中確認為本集團的使用權資產，參考根據租賃協議支付的總租金之現值而計算得出的金額約為人民幣8,985,757.61元。

綜合管理服務協議

綜合管理服務協議條款

綜合管理服務協議的主要條款詳情載列如下：

日期：二零二五年十一月二十八日(交易時段後)

訂約方：(i) 西藏華泰；及

(ii) 天仁大酒店。

協議年期：自二零二五年十二月一日起至二零二八年十一月三十日止為期三年

將予提供的服務：天仁大酒店須提供(i)與該物業有關的管理服務，包括但不限於該物業公用部分的維護及管理、公用設施的維護、管理及維修、清潔、安保及停車場；及(ii)餐飲服務。

綜合服務費：

(i) 管理費為每月人民幣26元／平方米，其中包括(a)物業管理費每月人民幣13元／平方米；(b)中央空調費每月人民幣10元／平方米；及(c)水電費每月人民幣3元／平方米；及

(ii) 餐飲服務費為每餐人民幣2,800元，按每人每餐人民幣35元計算(假定有80人進餐)。

付款安排： 西藏華泰須於每半年期開始時，每半年向天仁大酒店支付租金。

餐飲服務費須按月結清，以該月提供膳食的實際天數計算，由西藏華泰在次月 10 日前向天仁大酒店付訖。

保證金： 西藏華泰根據現有綜合管理服務協議向天仁大酒店支付的人民幣 100,000 元押金，應視為綜合管理服務協議項下的押金。

定價政策

綜合服務費(包括管理費及餐飲服務費)乃由西藏華泰與天仁大酒店經計及當前市況及政府公佈的能源(如水及電)價格後公平磋商釐定。

歷史金額、建議年度上限及釐定基準

西藏華泰向天仁大酒店支付的管理服務綜合服務費總額如下：

	截至 二零二五年 十一月 二十八日 止三個月 ⁽²⁾			
	截至八月三十一日止年度			
	二零二三年 ⁽¹⁾	二零二四年	二零二五年	
	(人民幣元)			
管理費	517,500	702,420	719,601	180,987
食堂服務費	152,565	313,565	282,275	69,090
總計	670,065	1,015,985	1,001,876	250,077

附註：

(1) 指自二零二二年十二月一日至二零二三年八月三十一日止九個月的歷史交易金額。

(2) 指自二零二五年九月一日至二零二五年十一月二十八日的歷史交易金額。

綜合管理服務協議的年度上限如下所示：

	截至八月三十一日止年度			截至 二零二八年 十一月 三十日 止三個月 ⁽²⁾
	二零二六年 ⁽¹⁾	二零二七年	二零二八年	
	(人民幣元)			
管理費	750,000	1,000,000	1,000,000	250,000
餐飲服務費	900,000	1,200,000	1,200,000	300,000
總計	<u>1,650,000</u>	<u>2,200,000</u>	<u>2,200,000</u>	<u>550,000</u>

附註：

(1) 指自二零二五年十二月一日至二零二六年八月三十一日止九個月的預期交易金額。

(2) 指自二零二八年九月一日至二零二八年十一月三十日期間的預期交易金額。

建議年度上限乃根據上述定價政策釐定，並根據未來市況（例如單位價格及通脹預期上升幅度）作出調整。

內部控制措施

為保障股東的權益，本集團在監督綜合管理服務協議項下的交易及建議年度上限時，將採用以下指引及原則：

- (i) 本公司的內部審計部門將負責監督綜合管理服務協議項下擬進行的交易及其項下的年度上限，並確保該等交易按照綜合管理服務協議的條款進行及不超出年度上限；
- (ii) 本公司管理層將定期審查相關定價政策；

- (iii) 本公司核數師將對綜合管理服務協議項下擬進行的交易的定價及年度上限進行年度審查；及
- (iv) 獨立非執行董事將對綜合管理服務協議項下擬進行的交易的實施及執行情況及其項下的年度上限進行年度審查。

訂立租賃協議及綜合管理服務協議的理由及裨益

該物業位於成都市市中心的一個優越位置，擁有較大辦公空間。考慮到(i)因本集團目前辦公空間的面積所限及所在地遠離市區，其已不能滿足集團營運及發展需求，及(ii)該物業較大辦公空間連同綜合交通網絡及商業設施，本公司認為該物業適合為本集團提供更好及必要的辦公場所，以滿足其日常業務營運需求及提高本公司的營運及管理能力。

董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議及綜合管理服務協議項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，而租賃協議及綜合管理服務協議(連同其建議年度上限)乃由訂約方經公平磋商後按一般商業條款訂立，以及租賃協議及綜合管理服務協議項下擬進行交易(連同建議年度上限)的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關訂約方的資料

西藏華泰

西藏華泰為於二零一五年八月二十二日根據中國法律成立的外商獨資企業及為本公司全資附屬公司。西藏華泰主要從事提供技術服務、管理支援及諮詢服務。

天仁大酒店

天仁大酒店為於一九九八年七月六日根據中國法律成立的公司，截至本公告日期由嚴先生擁有約99.1%及一名獨立第三方楊艷擁有約0.9%。天仁大酒店主要從事提供住宿服務、餐飲服務、物業管理服務、酒店管理服務及非住宅不動產租賃。

上市規則的涵義

嚴先生為董事兼控股股東，因此根據上市規則第14A.07(1)條為本公司的關連人士。截至本公告日期，天仁大酒店由嚴先生持有約99.1%權益，因此為嚴先生的聯繫人及本公司的關連人士。

根據國際財務報告準則第16號「租賃」，根據租賃協議出租的該物業將在本集團合併財務狀況表中確認為本集團的使用權資產，金額約為人民幣8,985,757.61元。因此，租賃協議項下擬進行的交易將被視為本集團收購使用權資產，以及構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。由於有關租賃協議項下使用權資產價值的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，此項資產收購須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准規定，且並不構成上市規則第十四章項下的須予公佈交易。

綜合管理服務協議項下擬進行的交易構成上市規則第 14A 章項下本公司之持續關連交易。由於有關綜合管理服務協議項下擬進行交易的最高適用百分比率超過 0.1% 但低於 5%，該等交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第 14A 章項下的獨立股東批准規定。

由於天仁大酒店由嚴先生持有約 99.1% 權益，執行董事嚴先生及其配偶王女士各自於該等交易中擁有權益，彼等各自己就批准租賃協議、綜合管理服務協議及其項下建議年度上限之各項董事會決議案放棄投票。除嚴先生及王女士外，概無董事於租賃協議、綜合管理服務協議及其項下建議年度上限擁有重大權益。

釋義

「董事會」	指	本公司之董事會
「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
「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
「現有租賃」	指	根據西藏華泰與天仁大酒店於二零二二年十一月三十日簽訂之物業租賃協議所訂立之物業租賃
「本集團」	指	本公司、其附屬公司及其不時的綜合聯屬實體

「國際財務報告準則」	指	國際會計準則理事會頒佈之國際財務報告準則
「綜合管理服務協議」	指	西藏華泰與天仁大酒店於二零二五年十一月二十八日(交易時段後)訂立的有關提供該物業租賃相關服務的綜合管理服務協議
「租賃協議」	指	西藏華泰與天仁大酒店於二零二五年十一月二十八日(交易時段後)訂立的有關該物業租賃的物業租賃協議
「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
「該物業」	指	天仁大酒店根據租賃協議向西藏華泰出租的物業，位於成都天仁大酒店(中國四川省成都市金牛區三洞橋路18號)五樓及八樓，總建築面積2,300平方米
「人民幣」	指	人民幣，中國現時的法定貨幣
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天仁大酒店」	指	成都天仁大酒店有限公司，一家於一九九八年七月六日根據中國法律成立的公司，截至本公告日期由嚴先生擁有約99.1%及由一名獨立第三方楊艷擁有約0.9%

「西藏華泰」

指

西藏華泰教育管理有限公司，一家於二零一五年八月二十二日根據中國法律成立的外商獨資企業，為本公司的全資附屬公司

承董事會命
成實外教育有限公司
主席
王小英

香港，二零二五年十一月二十八日

於本公告日期，本公司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；本公司獨立非執行董事為薛超穎先生、陳劍榮先生及尹大家先生。