

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**

二零二零年十一月華潤萬家協議

本集團不斷為其業務擴展物色合適物業。董事會欣然宣佈，於二零一九年十二月華潤萬家協議、二零二零年四月華潤萬家協議及二零二零年五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，並訂立二零二零年十一月華潤萬家協議，分別租賃在(i)廣州花都區、(ii)珠海香洲區、(iii)中山市火炬高技術產業開發區及(iv)佛山順德區的四處物業，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鞏固其於粵港澳大灣區的市場領先地位，而訂立二零二零年十一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。由於二零二零年十一月華潤萬家協議的出租人為華潤(集團)有限公司的附屬公司，根據上市規則第14A.13(1)條，各出租人均為本公司的關連人士，而二零二零年十一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，二零二零年十一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，二零一九年十二月華潤萬家協議、二零二零年四月華潤萬家協議、二零二零年五月華潤萬家協議及二零二零年十一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。根據二零一九年十二月華潤萬家協議、二零二零年四月華潤萬家協議、二零二零年五月華潤萬家協議及二零二零年十一月華潤萬家協議將予確認的使用權資產總值約為人民幣34,691,000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，二零二零年十一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，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

二零二零年十一月華潤萬家協議

二零二零年十一月華潤萬家協議主要條款載列如下：

1. 花都租賃協議

日期	:	二零二零年十一月二日
訂約方	:	(1) 華潤萬家附屬公司華潤萬家生活超市(廣州)有限公司(作為出租人)；及
	:	(2) 本公司併表聯屬實體廣州市思考樂教育諮詢有限公司(作為承租人)
物業	:	中國廣東省廣州市花都區雲山大道31號三層01號
租賃面積	:	約702平方米
年期	:	由二零二零年十月二十五日至二零二八年十月二十四日
每月租金	:	人民幣28,080元(不包括由承租人承擔的管理費以及水電及煤氣費)
每月租金調整	:	每月租金將於二零二一年十月二十五日後上調3%，其後自二零二二年十月二十五日起每年上調5%。

2. 香洲租賃協議

- 日期 : 二零二零年十一月二日
- 訂約方 : (1) 華潤萬家附屬公司華潤萬家生活超市(珠海)有限公司(作為出租人); 及
- : (2) 本公司併表聯屬實體珠海市思考樂教育諮詢有限公司(作為承租人)
- 物業 : 中國廣東省珠海市香洲區人民西路808號3001舖
- 租賃面積 : 約571平方米
- 年期 : 由二零二零年十月二十六日至二零二八年十月二十五日
- 每月租金 : 人民幣51,390元(不包括由承租人承擔的管理費以及水電及煤氣費)
- 每月租金調整 : 每月租金將於二零二一年十月二十六日後上調3%, 其後自二零二二年十月二十六日起每年上調5%。

3. 火炬開發區租賃協議

- 日期 : 二零二零年十一月二日
- 訂約方 : (1) 華潤萬家附屬公司深圳華潤萬佳超級市場有限公司(作為出租人); 及
- : (2) 本公司併表聯屬實體中山市思考樂教育諮詢有限公司(作為承租人)
- 物業 : 中國廣東省中山市火炬高技術產業開發區頤嶺路17號二層
- 租賃面積 : 約741.7平方米

年期	:	由二零二零年十一月一日至二零二六年六月十五日
每月租金	:	人民幣18,542.50元(不包括由承租人承擔的管理費以及水電及煤氣費)
每月租金調整	:	每月租金將於二零二一年十一月一日後上調3%，其後自二零二二年十一月一日起上調5%，並自二零二四年十一月一日起再上調5%。

4. 順德租賃協議

日期	:	二零二零年十一月二日
訂約方	:	(1) 華潤萬家附屬公司深圳華潤萬佳超級市場有限公司(作為出租人); 及 (2) 本公司併表聯屬實體佛山市思考樂文化有限公司(作為承租人)
物業	:	中國廣東省佛山市順德區北滘鎮北滘社區居民委員會人昌路10號北滘商業廣場33001號-33028號商舖
租賃面積	:	約760平方米
年期	:	由二零二零年十一月一日至二零二八年十月三十一日
每月租金	:	人民幣41,800元(包括管理費，但不包括由承租人承擔的水電及煤氣費)
每月租金調整	:	每月租金將於二零二一年十一月一日後上調3%，其後自二零二二年十一月一日起每年上調5%。

二零二零年十一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)物業的多項條件，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，根據二零二零年十一月華潤萬家租賃協議的條款，於二零二零年十一月華潤萬家租賃協議項下將予確認的使用權資產總值約為人民幣11,329,000元，即承租人根據各項二零二零年十一月華潤萬家租賃協議應付出租人的租賃費用現值，有關金額使用本集團用作貼現的增量借款利率計算。本集團預期二零二零年十一月華潤萬家租賃協議項下應付的租賃費用將主要由本集團的內部資源撥付。

訂立二零二零年十一月華潤萬家協議的理由及裨益

本集團正尋求擴大其在粵港澳大灣區的學習中心網絡。董事會認為，該等額外學習中心對於本集團的區域擴展計劃具有重要戰略意義。訂立二零二零年十一月華潤萬家協議亦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，組成二零二零年十一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，而二零二零年十一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。二零二零年十一月華潤萬家協議的承租人為本集團的併表聯屬實體，主要從事投資控股。

二零二零年十一月華潤萬家協議的出租人主要在廣東省從事百貨店及零售店營運，為華潤萬家的附屬公司。

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

二零二零年十一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創業聯和(香港)有限公司(二零二零年十一月華潤萬家協議的出租人的聯繫人)的首席執行官，彼已就有關批准二零二零年十一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，概無董事於二零二零年十一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。由於二零二零年十一月華潤萬家協議的出租人為華潤(集團)有限公司的附屬公司，根據上市規則第14A.13(1)條，各出租人均為本公司的關連人士，而二零二零年十一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，二零二零年十一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，二零一九年十二月華潤萬家協議、二零二零年四月華潤萬家協議、二零二零年五月華潤萬家協議及二零二零年十一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。根據二零一九年十二月華潤萬家協議、二零二零年四月華潤萬家協議、二零二零年五月華潤萬家協議及二零二零年十一月華潤萬家協議已確認或將予確認的使用權資產總值約為人民幣34,691,000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，二零二零年十一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，惟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：

「二零二零年四月 華潤萬家協議」	指	有關本集團向華潤萬家的附屬公司租賃位於廣州市荔灣區的物業的租賃協議，其詳情於本公司日期為二零二零年四月二十九日的公告披露
「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	有關本集團向華潤萬家租賃分別位於深圳羅湖區及龍崗區的物業的兩項租賃協議，各協議的詳情於本公司日期為二零一九年十二月十二日的公告披露
「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
「花都租賃協議」	指	華潤萬家生活超市(廣州)有限公司(作為出租人)與廣州市思考樂教育諮詢有限公司(作為承租人)就租賃中國廣東省廣州市花都區雲山大道31號三層01號所訂立日期為二零二零年十一月二日的租賃協議
「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

「二零二零年五月華潤萬家協議」	指	有關本集團向華潤萬家的附屬公司租賃位於江門新會區的物業的租賃協議，其詳情於本公司日期為二零二零年五月二十九日的公告披露
「二零二零年十一月華潤萬家協議」	指	花都租賃協議、香洲租賃協議、火炬開發區租賃協議及順德租賃協議
「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
「順德租賃協議」	指	深圳華潤萬佳超級市場有限公司(作為出租人)與佛山市思考樂文化有限公司(作為承租人)就租賃中國廣東省佛山市順德區北滘鎮北滘社區居民委員會人昌路10號北滘商業廣場33001號-33028號商舖所訂立日期為二零二零年十一月二日的租賃協議
「火炬開發區租賃協議」	指	深圳華潤萬佳超級市場有限公司(作為出租人)與中山市思考樂教育諮詢有限公司(作為承租人)就租賃中國廣東省中山市火炬高技術產業開發區頤嶺路17號二層所訂立日期為二零二零年十一月二日的租賃協議
「香洲租賃協議」	指	華潤萬家生活超市(珠海)有限公司(作為出租人)與珠海市思考樂教育諮詢有限公司(作為承租人)就租賃中國廣東省珠海市香洲區人民西路808號3001舖所訂立日期為二零二零年十一月二日的租賃協議

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

(*) 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，二零二零年十一月二日

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)