

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。



思考乐教育
SCHOLAR
EDUCATION

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)

須予披露交易 收購位於中國的辦公室

為配合本集團持續擴張，現有企業辦公空間將重新規劃作教育中心。因此，本集團須另覓處所作為公司總部。於二零二五年三月二十一日（交易時段後），本公司（透過買方）與賣方（獨立第三方）訂立該等買賣協議，以現金總代價人民幣75,000,000元收購該物業（包括位於廣東省深圳市羅湖區一幢混合用途商廈的整個樓層）。本集團將利用該物業作為公司總部。

上市規則的涵義

由於該等買賣協議項下擬進行交易其中一項適用百分比率（定義見上市規則）高於5%但低於25%，該等買賣協議項下擬進行交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

緒言

董事會謹此宣佈，於二零二五年三月二十一日（交易時段後），買方與賣方訂立該等買賣協議，以代價人民幣75,000,000元收購該物業。

該物業包括位於廣東省深圳市羅湖區一幢混合用途商廈內10個辦公室單位（合共佔用整個樓層）。該物業各個辦公室單位分別訂立一項買賣協議。

該等買賣協議的主要條款概列如下：

該等買賣協議

日期

二零二五年三月二十一日

訂約方

(a) 買方：(1) 楓燁(深圳)科技有限公司，本公司的間接全資附屬公司(涉及該物業其中四個辦公室單位)

：(2) 深圳市思考樂文化教育科技發展有限公司，本公司的併表聯屬實體(涉及該物業其餘六個辦公室單位)

(b) 賣方：華潤置地深南發展(深圳)有限公司

該物業

該物業由10個辦公室單位組成，合共佔用深圳市羅湖區深南東路1001號深潤大廈43樓全層，總建築面積約為2,572.06平方米。深潤大廈為一幢混合用途商廈，集酒店及辦公室於一身，由賣方開發而成。

代價及付款條款

收購該物業的總代價為人民幣75,000,000元，並須按下列方式以現金支付：

(a) 第一期付款：代價其中13.33%須於該等買賣協議日期起計五個營業日內支付；

(b) 第二期付款：代價其中36.68%須於二零二五年六月二十五日之前支付；及

(c) 第三期付款：代價其餘49.99%須於二零二五年七月二十五日之前支付。

代價乃由管理層進行充分市場研究後公平磋商而釐定，當中已計及以下因素：

- 賣方為中國知名物業發展商。每平方米代價(每平方米約人民幣29,160元)與公開推銷及市場報價相若。本公司從賣方了解到，於二零二四年第四季度及二零二五年第一季度，深潤大廈的成交價介乎每平方米約人民幣24,000元至人民幣33,000元，相關交易主

要涉及位於18樓至42樓的辦公室單位，低於該物業所在樓層。有鑑於此，該物業(位於43樓並佔據整個樓層)每平方米代價約人民幣29,160元被視為公平合理。

- 管理層信納該物業為得到專業管理的優質甲級商業大廈，鄰近其他辦公大樓在質素上難以媲美，亦無法滿足本集團對便利性及企業形象的需求。該物業受惠於四通八達的交通網絡，與本集團核心教育中心同處羅湖區黃金地段，地理位置優越。
- 為完整起見，管理層亦曾考慮其他主要辦公大樓；然而，該等大樓均位於理想距離之外，且整體質素相對遜色，樓齡亦較高。儘管如此，其每平方米價格仍然介乎人民幣25,000元至人民幣30,000元。因此，該物業的每平方米代價被視為公平合理且物有所值。

代價將主要以本集團內部資源撥付。

正式買賣協議及完成

待支付第一期代價後，買方與賣方將隨即按標準條款訂立正式買賣協議，以(其中包括)訂明轉讓該物業所有權的詳細程序。預期該物業的所有權將於支付第三期代價之時或其後不久轉讓予相關買方。

有關賣方的資料

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方為華潤置地有限公司(其股份於聯交所主板上市，股份代號為1109)旗下的深圳房地產開發公司。華潤置地主要業務為於中國之開發銷售型業務、經營性不動產業務、輕資產管理業務及生態圈要素型業務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終控股股東均為獨立第三方。

有關買方、本公司及本集團的資料

楓燁(深圳)科技有限公司乃根據中國法律成立，為本公司的間接全資附屬公司。深圳市思考樂文化教育科技發展有限公司乃根據中國法律成立，為本公司的併表聯屬實體。

本公司為投資控股公司。本集團的主要業務活動為於中國提供私人教育服務。

進行收購事項的理由及裨益

為配合本集團持續擴張，現有企業辦公空間將重新規劃作教育中心。因此，本集團須另覓處所作為公司總部。董事會認為，該物業具備作為本集團轄下公司總部的合適質素及地理條件，且代價（就每平方米價格而言）基於「該等買賣協議一代價及付款條款」所載理由而言屬公平合理。

董事認為該等買賣協議的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於該等買賣協議項下擬進行交易其中一項適用百分比率（定義見上市規則）高於5%但低於25%，該等買賣協議項下擬進行交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

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	思考樂教育集團，於二零一八年二月七日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「代價」	指	根據該等買賣協議收購該物業的總代價，即人民幣75,000,000元
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司及併表聯屬實體
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士（定義見上市規則）的第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	位於深圳市羅湖區深南東路1001號深潤大廈43樓的10個辦公室單位(佔用整個樓層)，總建築面積約為2,572.06平方米
「買方」	指	上文「該等買賣協議一訂約方」所載該物業的買方
「人民幣」	指	人民幣，中國當時的法定貨幣
「該等買賣協議」	指	就買賣構成該物業的10個辦公室單位所訂立協議(詳情載於上文「該等買賣協議」)的統稱，而「買賣協議」指該等買賣協議其中任何一項
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	上文「該等買賣協議一訂約方」所載該物業的賣方

承董事會命
思考樂教育集團
主席兼執行董事
陳啟遠

香港，二零二五年三月二十一日

於本公告日期，董事會包括：

執行董事
陳啟遠先生(主席)
齊明智先生(行政總裁)
李愛玲女士
冷新蘭女士

獨立非執行董事
黃偉德先生
楊學枝先生
嚴加敏女士