

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



21世紀教育
21ST CENTURY EDUCATION

China 21st Century Education Group Limited

中國21世紀教育集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1598)

須予披露及關連交易

收購物業 及 租賃場所

茲提述招股章程內容有關本公司的間接全資附屬公司石家莊理工職業學院與廿一世紀教育於2018年5月4日訂立的物業租賃協議，據此，石家莊理工職業學院向廿一世紀教育租賃位於中國河北省石家莊市鹿泉開發區橫山村的若干物業，租期為10年。

董事會謹此宣佈，於2020年11月20日(交易時段後)，本公司的間接全資附屬公司石家莊理工職業學院與廿一世紀教育訂立資產重組協議及新租賃協議，據此，本集團將收購五棟宿舍樓(其中四棟為現時根據物業租賃協議所租賃(「四項現時租賃物業」))，而物業租賃協議項下剩餘物業的租約將由新租賃協議所取代。

收購所購物業

根據資產重組協議，買方同意購買，而賣方同意出售所購物業，總現金代價為人民幣105,000,000元。本集團現時向賣方租賃四項現時租賃物業。於完成後，本集團會將四項現時租賃物業繼續用於現時用途。

租賃該等場所

本公司的間接全資附屬公司石家莊理工職業學院(作為承租人)與廿一世紀教育(作為出租人)就該等場所訂立新租賃協議，租期自2021年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)為期五年。該等場所的年租為人民幣3,700,000元(包括配套設施使用費、設備費、管理費及維修費)。

根據香港財務報告準則第16號，作為承租人訂立新租賃協議，本集團須於其綜合財務報表中將該等場所確認為使用權資產。就上市規則而言，有關交易將被視為資產收購。本公司根據新租賃協議確認的使用權資產估計價值約為人民幣17,040,000元。

上市規則的涵義

廿一世紀教育由李先生及羅女士分別控制約80.62%及19.37%。根據上市規則第14A.07(1)條，董事兼控股股東之一李先生及控股股東之一羅女士均為本公司的關連人士。廿一世紀教育為一家由關連人士(定義見上市規則第14A.07(1)條)直接持有的30%受控公司(定義見上市規則第14A.12(1)(c)條)，故為李先生及羅女士的聯繫人兼本公司的關連人士。

由於收購事項及租賃的適用百分比率合共超過5%但低於25%，故資產重組協議及新租賃協議項下擬進行交易構成本公司的須予披露交易。

由於廿一世紀教育為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，訂立資產重組協議及新租賃協議構成本公司的關連交易，故須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准資產重組協議及新租賃協議以及其項下擬進行交易。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮資產重組協議及新租賃協議，並就股東特別大會上有關資產重組協議及新租賃協議以及其項下擬進行交易的相關決議案的投票方式向獨立股東提供意見及推薦建議。經獨立董事委員會批准，嘉林資本已獲委任為本公司獨立財務顧問，以就相同事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於資產重組協議及新租賃協議中擁有重大權益的任何股東均須於股東特別大會上就批准資產重組協議及新租賃協議放棄投票。於本公告日期，李先生及羅女士為本公司的控股股東，且於資產重組協議及新租賃協議中擁有重大權益。因此，李先生、羅女士及彼等的聯繫人須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)董事會函件(載列資產重組協議及新租賃協議項下擬進行交易的詳情)；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(iii)嘉林資本致獨立董事委員會及獨立股東的推薦建議函件；(iv)所購物業及該等場所的獨立估值報告；(v)股東特別大會通告；及(vi)上市規則所規定其他資料的通函，將於2020年12月11日或之前寄發予股東。

背景

茲提述招股章程內容有關本公司的間接全資附屬公司石家莊理工職業學院與廿一世紀教育於2018年5月4日訂立的物業租賃協議，據此，石家莊理工職業學院向廿一世紀教育租賃位於中國河北省石家莊市鹿泉開發區橫山村的總建築面積約71,460平方米的九棟宿舍樓、一個汽車培訓中心、一個食堂、一所醫務室及一座圖書館(「該等物業」)，年租為人民幣5,500,000元。租期為10年，直至2028年5月3日。

董事會謹此宣佈，於2020年11月20日(交易時段後)，本公司的間接全資附屬公司石家莊理工職業學院與廿一世紀教育訂立資產重組協議及新租賃協議，據此，本集團將收購五棟宿舍樓(其中包括四項現時租賃物業)，而物業租賃協議項下剩餘物業的租約將由新租賃協議所取代。

I. 收購所購物業

於2020年11月20日(交易時段後)，買方與賣方訂立資產重組協議，據此，買方同意購買及賣方同意出售所購物業(定義見下文)，總代價為人民幣105,000,000元。

資產重組協議的主要條款詳情載列如下：

資產重組協議

日期

2020年11月20日

訂約方

- (i) 石家莊理工職業學院，作為買方；及
- (ii) 廿一世紀教育，作為賣方

將予收購的資產

根據資產重組協議，在資產重組協議所載條款的規限下，賣方同意出售及買方同意購買，位於中國河北省石家莊市鹿泉開發區橫山村總面積為31,097.72平方米及土地使用權總面積為51,887平方米的五棟宿舍樓(包括四項現時租賃物業)(「**所購物業**」)。於完成後，本集團會將四項現時租賃物業繼續用於現時用途。

由獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司(「**估值師**」)根據折舊重置成本法編製所購物業於2020年10月31日的獨立估值約為人民幣105,800,000元。有關估值以所購物業可於市場上自由轉讓的假設為基準，以供參考。

根據資產重組協議，現時受聘於賣方在所購物業工作的18名員工，須於完成前以相同僱傭條款轉移予買方。買方亦須承擔賣方就所購物業未支付的應付建築費用的付款責任，金額為人民幣1,418,728.07元。員工薪資及未支付建築費用合共為人民幣1,455,028.07元(「**未支付費用**」)，將自代價中扣除。

代價

所購物業的總代價為人民幣105,000,000元，其中人民幣69,000,000元用於宿舍樓及人民幣36,000,000元用於土地使用權。代價須按下列方式分三批付予賣方的銀行帳戶：

- (a) 首批付款總額人民幣52,500,000元(相當於代價的50%)，須自下列先決條件達成當日起計五個工作日內支付(「**首批付款條件**」)：
 - (i) 資產重組協議須於訂約雙方簽署後即告生效；及
 - (ii) 獨立股東於股東特別大會上通過必要決議案以批准資產重組協議及其項下擬進行的交易。

- (b) 第二批付款總額人民幣26,250,000元(相當於代價的25%)，須自下列先決條件達成當日起計五個工作日內支付(「**第二批付款條件**」)：
- (i) 賣方已按本收購事項的規定，向相關稅務機構遞交稅務相關申請文件；及
- (c) 第三批付款總額人民幣24,794,971.93元(經自餘下結餘人民幣26,250,000元(「**結餘**」)中扣除未支付費用，相當於代價約25%)，須自下列先決條件達成當日起計五個工作日內支付(「**第三批付款條件**」)：
- (i) 賣方已就轉讓將予收購的資產辦理完畢過戶手續，且所購物業及土地使用權以買方名義登記，而買方已取得不動產登記證。

完成

資產重組協議須待以上述方式結清代價及首批付款條件、第二批付款條件及第三批付款條件(統稱「**先決條件**」)達成後，方告完成。

先決條件於任何情況下均不得豁免。倘資產重組協議所載任何先決條件並無達成，則資產重組協議及其項下擬進行的交易將告終止。

違約責任

- (a) 倘賣方或買方(「**違約方**」)違反資產重組協議的任何約定(包括未能遵守資產重組協議作出的陳述、保證或承諾)，其他方(「**守約方**」)有權要求違約方採取補救措施，及要求違約方賠償損失。
- (b) 倘買方未能依資產重組協議的約定支付代價，每逾期一日，應當就到期應付未支付金額按每日萬分之五的利率向賣方支付逾期的利息補償。逾期超過三十日的，買方有權終止資產重組協議。資產重組協議自賣方發出要求終止通知之日起予以終止，且賣方應向買方支付違約金人民幣20,000,000元並積極配合賣方恢復原狀。

- (c) 倘賣方未能於2021年4月30日前根據資產重組協議約定就轉讓將予收購的資產辦理完畢過戶手續，每逾期一日，應當以交易代價為基數按每日萬分之五的利率向買方支付利息補償。逾期超過三十日的，買方有權單方終止資產重組協議，資產重組協議須自買方發出要求終止通知之日起予以終止；賣方應於買方發出資產重組協議終止的通知之日起三日內全額返還賣方已經支付的代價(含本金及銀行同期利息，計息期間自支付之日起至實際收到全額款項之日止)。倘賣方未能按期返還買方前述款項，則賣方應按日支付萬分之五向買方支付滯納金；且賣方應向買方支付人民幣20,000,000元違約金。
- (d) 任何一方根據資產重組協議的約定終止資產重組協議的，賣方應當將資產重組協議項下買方已支付的全部款項(含中國人民銀行同期存款利息)歸還給買方，且違約方應向守約方支付人民幣20,000,000元的違約金。

資產重組協議項下的條款(包括代價)按正常商業條款訂立，該等商業條款是由買方與賣方參考根據折舊重置成本法編製的所購物業獨立估值後經公平磋商釐定。收購所購物業將以本集團內部資源撥付。董事(不包括獨立非執行董事(即獨立董事委員會成員)，彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後發表意見)認為，資產重組協議的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

II. 租賃該等場所

於2020年11月20日(交易時段後)，本公司的間接全資附屬公司石家莊理工職業學院(作為承租人)與廿一世紀教育(作為出租人)就該等場所(定義見下文)訂立新租賃協議。

新租賃協議的主要條款詳情載列如下：

新租賃協議

日期

2020年11月20日

訂約方

- (i) 石家莊理工職業學院，作為承租人；及
- (ii) 廿一世紀教育，作為出租人

該等場所

以下場所位於中國河北省石家莊市鹿泉開發區橫山村石家莊理工職業學院：

- (a) 五棟宿舍樓；
- (b) 一個汽車培訓中心；
- (c) 一個食堂；
- (d) 一所醫務室；及
- (e) 一座圖書館。

該等場所的總建築面積約為47,472.09平方米，用作石家莊理工職業學院的宿舍、教學及配套設施(統稱為「該等場所」)。

期限

自2021年1月1日起至2025年12月31日(包括首尾兩日)。

租金

該等場所的年租為人民幣3,700,000元(包括配套設施使用費、設備費、管理費及維修費)。根據新租賃協議應付五年期租金總額為人民幣18,500,000元，將由本集團使用內部資源撥付。

新租賃協議的條款(包括租金)乃由訂約雙方經公平磋商並參考估值師按「市場租金」基準於2020年10月31日就標的發展項目及該等場所坐落鄰近地區內類似物業的現行市場租金後釐定。

付款條款

租金應在每個曆年首日之前每年預先支付。

使用權資產

本公司根據新租賃協議確認的使用權資產估計價值約為人民幣17,040,000元，乃根據香港財務報告準則第16號新租賃協議將作出的租賃付款總額的現值計算得出。

進行收購事項及租賃該等場所的理由及裨益

誠如招股章程披露，為籌備本公司所進行日期為2018年5月29日的全球發售，本公司對境內公司進行了重組，成立了澤瑞教育，以取代廿一世紀教育成為石家莊理工職業學院的學校舉辦者，並於2016年11月15日自廿一世紀教育獲得教學樓的土地使用權及相關房屋所有權。原收購成本約為人民幣168,943,955元。根據物業租賃協議，總年租為人民幣5,500,000元。

為確保石家莊理工職業學院正常教學活動的開展，於2018年5月4日，石家莊理工職業學院(作為承租人)與廿一世紀教育(作為出租人)訂立物業租賃協議，租賃石家莊理工職業學院餘下物業(即除教學樓以外的物業)，該交易構成非豁免持續關連交易，並已在招股章程及本公司每年的年度報告中披露。

隨著本集團近些年經營持續向好，為支持石家莊理工職業學院的發展，本公司認為收購物業作為學生宿舍能夠進一步滿足石家莊理工職業學院向學生提供教育服務所用物業的目的，確保本公司開展日常經營活動的獨立性，符合我們的長期策略。

隨著公司經營結餘的不斷積累，在不影響本公司日常經營資金支出的前提下可能會進一步收購餘下物業及資產。本公司將確保於日後收購任何物業時遵守上市規則。

訂立新租賃協議對本集團的業務營運而言屬必要，且其於本集團的日常及一般業務過程中進行。因此，董事(不包括獨立非執行董事(即獨立董事委員會成員)，彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後發表意見)認為新租賃協議的條款按正常商業條款訂立，屬公平合理，且訂立新租賃協議符合本公司及其股東的整體利益。

基於賣方所提供的資料，截至2018年及2019年12月31日止兩個年度，自該等物業賺取的除稅前及除稅後租金收入淨額分別約人民幣55,000,000元及約人民幣5,238,095元。

有關訂約方的資料

本集團及石家莊理工職業學院

本集團主要為廣大學生提供服務，包括就讀於其幼兒園的學前教育學生、在其輔導中心接受輔導的小學、初中及高中學生，以及就讀於其學院的大專及繼續教育學生。上述交易不會對本公司的財務狀況及經營業績帶來重大影響。石家莊理工職業學院是一所根據中國法律於2003年7月1日成立的普通專科，為中國經營實體之一，其財務業績已併入本集團財務報表，猶如其為合約安排項下的一家綜合附屬公司。

廿一世紀教育

廿一世紀教育是一家根據中國法律於2000年11月2日成立的有限公司，主要從事教育服務。於本公告日期，其由河北學有方教育科技有限公司(一家根據中國法律於2016年8月4日成立的有限公司，由李先生及羅女士分別擁有80.62%及19.37%的權益)全資擁有。

上市規則的涵義

本公司收購資產

根據香港財務報告準則第16號，作為承租人訂立新租賃協議，本集團須於其綜合財務報表中將該等場所確認為使用權資產。就上市規則而言，有關交易將被視為資產收購。本公司根據新租賃協議確認的使用權資產估計價值約為人民幣17,040,000元。

廿一世紀教育由李先生及羅女士分別控股約80.62%及19.37%。根據上市規則第14A.07(1)條，董事兼控股股東之一李先生及控股股東之一羅女士均為本公司的關連人士。廿一世紀教育為一家由關連人士(定義見上市規則第14A.07(1)條)直接持有的30%受控公司(定義見上市規則第14A.12(1)(c)條)，故為李先生及羅女士的聯繫人兼本公司的關連人士。

由於收購事項及租賃的適用百分比率合共超過5%但低於25%，故資產重組協議及新租賃協議項下擬進行交易構成本公司的須予披露交易。

由於廿一世紀教育為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，訂立資產重組協議及新租賃協議構成本公司的關連交易，故須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准規定。

由於李先生於資產重組協議及新租賃協議中擁有重大權益，彼已就批准資產重組協議及新租賃協議的董事會決議案放棄投票。除以上所披露者外，概無董事於上述關連交易擁有任何重大權益，故概無其他董事須就批准相同交易的有關決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准資產重組協議及新租賃協議以及其項下擬進行交易。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮資產重組協議及新租賃協議，並就股東特別大會上有關資產重組協議及新租賃協議以及其項下擬進行交易的相關決議案的投票方式向獨立股東提供意見及推薦建議。經獨立董事委員會批准，嘉林資本已獲委任為本公司獨立財務顧問，以就相同事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於資產重組協議及新租賃協議中擁有重大權益的任何股東均須於股東特別大會上就擬提呈的相關決議案放棄投票。於本公告日期，李先生及羅女士為本公司的控股股東，且於資產重組協議及新租賃協議中擁有重大權益。因此，李先生、羅女士及彼等的聯繫人須於股東特別大會上就批准資產重組協議及新租賃協議以及其項下擬進行交易的相關決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)董事會函件(載列資產重組協議及新租賃協議項下擬進行交易的詳情)；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(iii)嘉林資本致獨立董事委員會及獨立股東的推薦建議函件；(iv)所購物業及該等場所的獨立估值報告；(v)股東特別大會通告；及(vi)上市規則所規定其他資料的通函，將於2020年12月11日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

- | | | |
|----------|---|---------------------------------------|
| 「收購事項」 | 指 | 根據資產重組協議的條款及條件收購所購物業； |
| 「資產重組協議」 | 指 | 賣方與買方就買賣所購物業所訂立日期為2020年11月20日的資產重組協議； |

「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	中國21世紀教育集團有限公司，一家在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「完成」	指	根據資產重組協議的條款及條件完成收購事項；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「代價」	指	人民幣105,000,000元(相當於123,900,000港元)；
「合約安排」	指	由(其中包括)外商獨資企業及中國經營實體訂立的一系列合約安排，詳情於招股章程「結構性合約」一節載述；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准資產重組協議及新租賃協議以及其項下擬進行交易；
「本集團」	指	本公司、其附屬公司及其不時擁有的中國經營實體；
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「獨立董事委員會」	指	本公司獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，以就資產重組協議及新租賃協議以及其協議項下擬進行交易向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」或「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，獲發牌可根據香港法例第571章證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，為就資產重組協議及新租賃協議以及其協議項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見而獲委任為獨立財務顧問；

「獨立股東」	指	毋須根據上市規則於股東特別大會上放棄投票的股東；
「租賃」	指	新租賃協議項下的該等場所租賃；
「廿一世紀教育」或「賣方」	指	河北廿一世紀教育投資有限公司，一家根據中國法律於2000年11月2日成立的有限公司，於本公告日期，由河北學有方教育科技有限公司(一家根據中國法律於2016年8月4日成立的有限公司，由李先生及羅女士分別擁有約80.62%及19.37%的權益)全資擁有；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂、補充或修改)；
「李先生」	指	李雨濃先生，控股股東兼執行董事；
「羅女士」	指	羅心蘭女士，控股股東之一；
「新租賃協議」	指	石家莊理工職業學院(作為承租人)與廿一世紀教育(作為出租人)就該等場所訂立日期為2020年11月20日的新租賃協議；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「中國經營實體」	指	石家莊新天際、河北新天際、石家莊理工職業學院、新天際培訓學校、培尖培訓學校、學鼎培訓學校及新天際幼兒園；
「物業租賃協議」	指	石家莊理工職業學院與廿一世紀教育所訂立日期為2018年5月4日的物業租賃協議，據此，石家莊理工職業學院自廿一世紀教育租賃位於中國河北省石家莊市鹿泉開發區橫山村的九棟宿舍樓、一個汽車培訓中心、一個食堂、一所醫務室及一座圖書館；
「招股章程」	指	本公司就首次公開發售及上市而刊發日期為2018年5月15日的招股章程；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股；

「石家莊理工職業學院」 或「買方」	指	石家莊理工職業學院，一所根據中國法律於2003年7月1日成立的普通專科，於本公告日期，其學校舉辦者權益由澤瑞教育全資擁有，為中國經營實體之一；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「澤瑞教育」	指	河北澤瑞教育科技有限公司，一家根據中國法律於2017年7月12日成立的有限公司，於本公告日期，由李先生及羅女士分別擁有80.625%及19.375%的權益，為中國經營實體之一；
「平方米」	指	平方米；及
「%」	指	百分比。

就本公告而言，除另有所指外，人民幣兌港元乃按1.00港元兌人民幣1.18元的概約匯率換算。該匯率僅作說明用途，概不表示任何金額已經、可能曾經或可能按照該匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
中國21世紀教育集團有限公司
主席
李雨濃

香港，2020年11月20日

於本公告日期，執行董事為李雨濃先生、劉宏煒女士、任彩銀先生、劉占杰先生及楊莉女士；及獨立非執行董事為郭立田先生、姚志軍先生及尹宸賢先生。