

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之內容概不負責，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份內容而產生或因依賴該等內容而引致之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)

**須予披露交易
收購物業**

預售合約

董事會謹此宣佈，於2023年6月20日(交易時段後)，澤瑞教育(作為買方)與石家莊新聯鴻泰(作為賣方)就收購位於中國河北省石家莊市橋西區安聯天潤大廈的合共58個寫字樓單位訂立預售合約，總代價約為人民幣29,516,400元。

上市規則的涵義

由於收購事項的其中一項適用百分比率超過5%但全部均低於25%，故收購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的公告及申報規定。

董事會謹此宣佈，於2023年6月20日(交易時段後)，澤瑞教育(作為買方)與石家莊新聯鴻泰(作為賣方)就收購位於中國河北省石家莊市橋西區安聯天潤大廈的合共58個寫字樓單位訂立預售合約，總代價約為人民幣29,516,400元。

預售合約

澤瑞教育與石家莊新聯鴻泰已就收購事項訂立58份預售合約。各份預售合約之主要條款載列如下，除將予收購之物業及代價外，各份預售合約之有關條款大致相同：

- 日期： 2023年6月20日(交易時間後)
- 訂約方： 石家莊新聯鴻泰(作為賣方)
澤瑞教育(作為買方)
- 將予收購之物業： 位於中國河北省石家莊市橋西區南長街213號安聯天潤大廈2號辦公樓4-5樓總建築面積為2,459.7平方米的合共58個寫字樓單位。
石家莊新聯鴻泰已取得興建安聯天潤大廈的土地使用權。
- 代價： 約人民幣29,516,400元，即58個寫字樓單位的購買價總和。
- 代價的支付： 人民幣10,000元須於簽署各份預售合約時支付，所有預售合約合共人民幣580,000元，作為初始按金及部分代價付款。
預售合約之餘下代價須分四期按以下方式支付：
- (i) 首期人民幣5,000,000元(其中人民幣580,000元須以已付的初始按金抵銷)須於2023年6月21日之前支付；
 - (ii) 第二期人民幣15,661,480元須於2023年10月30日或之前支付；
 - (iii) 第三期人民幣7,379,100元須於石家莊新聯鴻泰交付物業時支付；及
 - (iv) 第四期人民幣1,475,820元須於澤瑞教育收到房地產所有權證後5個營業日內支付。

物業交付： 2024年5月31日之前

延遲交付物業： 除預售合約中規定的不可抗力事件外：

- (i) 若延遲交付的期限在60日內，石家莊新聯鴻泰須根據預售合約支付一筆相當於代價0.001%的金額，作為延遲交付期限每一日的違約金，直至實際交付物業為止。
- (ii) 若延遲交付超過60日，石家莊新聯鴻泰須根據預售合約支付一筆相當於代價0.001%的金額，作為延遲交付期限每一日的違約金(根據預售合約，違約金總額應不超過代價的1%)，直至實際交付物業為止。

於預售合約日期，安聯天潤大廈已完工約60%。收購事項的代價乃經公平磋商並參考獨立估值師河北嘉澤房地產資產評估有限公司根據比較法對58個寫字樓單位於2023年6月19日作出的估值約人民幣29,685,600元(平均單價每平方米人民幣12,069元)後釐定，而鑑於安聯天潤大廈已開始預售其寫字樓單位，且可輕易取得過往交易資料，故當中亦參考了安聯天潤大廈之可資比較交易。收購事項之代價預期將以本集團之內部資源撥付。

收購事項之理由及裨益

本集團現正於中國河北省石家莊租用辦公室，並將把中國河北省石家莊的管理職位員工遷往所收購的寫字樓單位辦公，以提升本集團之營運效率，同時盡量減低與租用物業作辦公室用途有關的風險，例如(i)相關租賃協議到期或終止所帶來的搬遷風險，以及本集團可能無法獲得具有可比性及／或商業上可接受的條款和條件的租約；(ii)本集團因搬遷而將產生的裝修開支及時間成本；及(iii)租賃其他物業的租金成本。

董事會認為，收購事項乃按一般商業條款進行，而有關係款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

有關訂約方的資料

本集團及澤瑞教育

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、就讀於其高中的高中學生，以及就讀於其學院的大專、中專及繼續教育學生。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。

澤瑞教育為一家於2017年7月12日根據中國法律成立的投資控股有限責任公司，為中國經營實體之一，並由本公司透過合約安排予以控制。

石家莊新聯鴻泰

石家莊新聯鴻泰為一家於2017年6月13日在中國成立的有限責任公司，主要從事提供房地產信息諮詢及租賃服務。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，石家莊新聯鴻泰分別由保正永和控股有限公司（「**保正永和**」）及河北晟啟企業管理諮詢有限公司（「**河北晟啟**」）擁有70%及30%股權。保正永和分別由趙國東先生及駱晴女士擁有95%及5%股權。河北晟啟分別由李亞飛先生及張毅先生擁有51%及49%股權。石家莊新聯鴻泰、保正永和及河北晟啟以及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則的涵義

由於收購事項的其中一項適用百分比率超過5%但全部均低於25%，故收購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的公告及申報規定。

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：

「收購事項」	指	根據預售合約收購位於中國河北省石家莊市橋西區南長街213號安聯天潤大廈2號辦公樓4-5樓總建築面積為2,459.7平方米的58個寫字樓單位；
「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	中國21世紀教育集團有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「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；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司、其附屬公司及不時的中國經營實體；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與本公司及其關連人士並無關連的任何一方；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂；
「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	澤瑞教育、石家莊理工職業學院、河北新天際教育科技有限公司、石家莊新天際教育科技有限公司、新天際幼兒園、杭州一脈學鼎教育科技有限公司、浙江培尖科技有限公司及石家莊育英實驗中學；
「預售合約」	指	澤瑞教育與石家莊新聯鴻泰就收購事項訂立日期為2023年6月20日的各份預售合約；
「招股章程」	指	本公司就首次公開發售及上市所刊發日期為2018年5月15日的招股章程；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「新天際幼兒園」	指	石家莊市橋西區新天際藍水晶幼兒園、石家莊市鹿泉區新天際福康幼兒園、石家莊市長安區新天際建華幼兒園、石家莊市橋西區新天際麗都幼兒園、石家莊高新技術產業開發區新天際天山幼兒園、石家莊市長安區新天際清暉幼兒園、正定縣新天際幼兒園及正定縣新天際福門里幼兒園，均為中國經營實體；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「石家莊理工職業學院」	指	石家莊理工職業學院，一家根據中國法律於2003年7月1日成立的普通高等院校，截至本公告日期，其學校舉辦者權益由澤瑞教育全資擁有，並為中國經營實體之一；

「石家莊新聯鴻泰」	指	石家莊新聯鴻泰房地產開發有限公司，一家於2017年6月13日根據中國法律成立的有限責任公司；
「平方米」	指	平方米；
「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，一家於2017年7月12日根據中國法律成立的有限責任公司，並為本公司透過合約安排控制的間接全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。

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，2023年6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、楊莉女士及李亞晟先生；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。