

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。

China Science and Education Industry Group Limited **中國科教產業集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1756)

須予披露及關連交易 收購物業 及 委任獨立財務顧問

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

RAINBOW.

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
泓博資本有限公司

收購事項

董事會欣然宣佈，於2026年8月21日（交易時段後），買方（屬本公司綜合入賬關連實體）與賣方訂立房屋轉讓合同，據此，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售該等物業，代價為人民幣37,707,439.14元。該等物業擬作買方的學生宿舍之用。

上市規則的涵義

須予披露交易

由於有關收購事項的適用最高百分比率超過5%但低於25%，因此收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之報告及公告規定。

關連交易

於本公告日期，賣方乃由張先生，董事會主席、執行董事兼本公司一名控股股東，直接持有99%及由華立地產持有1%。華立地產則由張先生直接持有99%及由一名獨立第三方持有1%。因此，根據上市規則第14A章，賣方為本公司的關連人士，且收購事項構成本公司的關連交易。由於有關收購事項的最高適用百分比率超過5%，收購事項須遵守上市規則第14A章的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

一般資料

股東特別大會將會舉行，以供考慮並酌情批准(其中包括)收購事項。於本公告日期，據董事深知、盡悉及確信，除張先生及其聯繫人(包括華立教育，華立教育為本公司控股股東，於本公告日期持有900,000,000股股份(佔本公司已發行股本的75%))以外，概無其他股東於收購事項項下擬進行之交易中擁有重大權益，並因此須就擬於股東特別大會上提呈的有關收購事項的決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會將會成立，以就房屋轉讓合同的條款及收購事項是否(i)屬公平合理；(ii)為正常商業條款或更優條款；及(iii)符合本公司及股東的整體利益，向獨立股東在考慮獨立財務顧問的建議後，就如何於股東特別大會上投票提供意見。

宏博資本已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就前述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)收購事項進一步詳情的董事會函件；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的函件(載列獨立董事委員會的建議)；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件；(iv)該等物業的估值報告；及(v)股東特別大會通告的通函，預期於2026年9月30日或之前提供予股東，原因是本公司需要額外時間編製相關資料以載入通函。

收購事項須待獨立股東批准後方告作實。因此，收購事項未必會進行。股東及本公司潛在投資者在買賣股份時務請審慎行事。

緒言

董事會欣然宣佈，於2026年8月21日(交易時段後)，買方(屬本公司綜合入賬關連實體)與賣方訂立房屋轉讓合同，據此，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售該等物業，代價為人民幣37,707,439.14元。該等物業擬作買方的學生宿舍之用。

收購事項

房屋轉讓合同的主要條款載列如下。兩份房屋轉讓合同的條款大致相同，惟每份合同所涉及的收購物業各不相同(即1號房屋及2號房屋)：

日期：2026年8月21日(交易時段後)

訂約方：

- (1) 買方；及
- (2) 賣方。

- 生效日期：** 房屋轉讓合同將於以下情況生效：(i)買方與賣方簽署並加蓋印章於房屋轉讓合同上；及(ii)本公司就房屋轉讓合同所擬進行之交易，完成上市規則第14A章所規定之所有程序，包括取得獨立股東之批准。
- 交易性質：** 根據房屋轉讓合同，買方有條件地同意收購，而賣方亦有條件地同意出售該等物業。
- 該等物業：** 該等物業包含位於中國廣東省雲浮市雲安區都楊鎮雲祥大道55號廣東華立城市學院內，兩幢用作學生宿舍的6層高房屋，總建築面積為10,500.54平方米（包括總樓面面積5,250.27平方米的1號房屋及總樓面面積5,250.27平方米的2號房屋）。該等物業鄰近買方的雲浮校區，並擬用作買方的學生宿舍。2號房屋目前受限於賣方與本集團的租約，租期由2025年3月1日至2028年2月29日，每月租金為人民幣126,006.48元。
- 於本公告的日期，該等物業由賣方全資擁有。
- 代價：** 收購事項的代價為人民幣37,707,439.14元。
- 代價將由本公司內部資源、銀行融資或兩者結合提供資金。

付款條款：	(1)於房屋轉讓合同生效且賣方已交付該等物業後10個工作天內，支付50%的代價；及(2)於該等物業以買方名義完成登記且買方已取得房地產權屬證書後10個工作天內，支付餘下50%的代價。
交付該等物業：	交付該等物業應由賣方將該等物業的所有鑰匙交付予買方，而買方應在雙方在場的情況下檢查並接納該等物業，方為生效。若於驗收中發現任何品質問題或不符合房屋轉讓合同，賣方應於交付前按買方要求於指定期限內完成整改，且交付及相應付款時程應據此延期，相關整改費用由賣方承擔。若買方未提出異議，該等物業應視為符合房屋轉讓合同，且賣方之交付應視為已完成。交付完成後，該等物業之佔有、使用、收益及處置權利應歸屬於買方，且賣方應移交所有與該等物業相關之文件。
交付及登記該等物業：	賣方須於房屋轉讓合同生效之日起30日內將該等物業交付予買方，且賣方須於該等物業交付之日起60日內完成將該等物業登記於買方名下的手續。

代價釐定基礎

收購該等物業的總代價應為獨立物業估值師戴德梁行有限公司(「**獨立估值師**」)於估值日期2026年7月20日所發出的估值報告中估計之市值，即人民幣35,920,000元，加上增值稅。該代價乃經各方根據公平市場價值進行公平交易磋商後釐定，並參照獨立估值師就該等物業所作出的估值。

本公司將於股東特別大會通函中載列有關該等物業之估值報告全文。僅供參考，賣方就該等物業之原始收購成本為人民幣45,671,192元。

估值報告的主要內容載列如下：

估值日期

2026年7月20日(「**估值日期**」)

估值基準

獨立估值師按照市值基準進行估值。市值界定為經適當推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行的公平交易中交換資產及負債的估計金額。

估值方法

就該等物業進行的估值時，獨立估值師已採用市場比較法，根據該等物業現有租約，並參照有關市場上可獲得的可比較銷售證明。

估值假設

獨立估值師進行估值時所用的假設為該等物業擁有人擁有該等物業的可執行業權，並可於獲批的土地使用年期屆滿前的整段期間內不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等物業。估值時，概無就該等物業的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明者外，假設該等物業概無附帶可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及支銷。

估值標準

對該等物業進行估值時，獨立估值師已遵守上市規則第五章及第12項應用指引、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零二四年版）、RICS評估－全球標準及國際評估準則所載的所有規定。

估值結論

獨立估值師認為，該等物業於估值日期其當前的現狀市值為人民幣35,920,000元。

有關訂約方的資料

買方、本公司及本集團

買方為廣州華立科技職業學院，於2005年7月19日根據中國法律成立的學歷高等教育機構，由華立投資全資擁有學校舉辦者權益，為本公司綜合入賬關連實體。買方主要從事提供高等教育服務。

本公司為於開曼群島註冊成立的投資控股有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團是華南大型民辦高等教育及職業教育集團，提供以應用科學為重點、實踐為導向的課程以及職業教育及培訓。

賣方

賣方為廣東華立園科技有限公司，該公司於2004年1月6日根據中國法律成立之有限責任公司，主要從事物業開發及投資業務。截至本公告日期，賣方乃由董事會主席、執行董事兼本公司一名控股股東張先生直接持有99%及由華立地產持有1%。華立地產乃由張先生直接持有99%及由一名獨立第三方持有1%。因此，截至本公告日期，賣方的最終實益擁有人為張先生。

進行收購事項的理由及裨益

本集團主要在中國從事高等教育及職業教育業務，包括教學服務及學生住宿服務。該等物業鄰近買方，預期將由本集團用作向其學生提供學生住宿服務。

董事認為，收購事項將使本集團能夠在其現有校區周邊擴展及提升學生宿位。提供合適的學生住宿是支援本集團教育業務的一項重要配套服務，有助提升學生的便利性、校區管理及整體學生體驗。鑒於該等物業的地理位置，董事認為該等物業非常適合與本集團現有的學校營運相融合，並將與本集團現有的教育服務產生營運協同效應。

董事會亦預期，隨著本集團持續發展其教育業務，學生住宿的需求將保持穩定，並可能有所增長。收購事項將使本集團獲取長期處所作學生住宿用途，減少對外部住宿安排的依賴，並在管理學生住宿資源方面提供更大的靈活性。此外，鑒於本集團收取的寄宿費預期將於未來上調，董事認為收購事項可擴大本集團的收入基礎，並對本集團的長期業務發展作出積極貢獻。

因此，本公司認為，收購事項對本集團有利。董事(除了(i)就相關董事會決議案放棄投票的張先生及張裕德先生(張先生之子)；及(ii)獨立非執行董事(其意見將於考慮獨立財務顧問的意見後方能形成))認為，房屋轉讓合同的條款乃經各方按公平交易原則磋商後訂立，屬公平合理，符合一般商業條款或更優條款，且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的適用最高百分比率超過5%但低於25%，因此收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之報告及公告規定。

於本公告日期，賣方乃由董事會主席、執行董事兼本公司一名控股股東張先生直接持有99%及由華立地產持有1%。華立地產乃由張先生直接持有99%及由獨立第三方持有1%。因此，根據上市規則第14A章，賣方為本公司的關連人士，且收購事項構成本公司的關連交易。由於有關收購事項的最高適用百分比率超過5%，收購事項須遵守上市規則第14A章的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

一般資料

股東特別大會將會舉行，以供考慮並酌情批准(其中包括)收購事項。於本公告日期，據董事深知、盡悉及確信，除張先生及其聯繫人(包括華立教育，華立教育為本公司控股股東，於本公告日期持有900,000,000股股份(佔本公司已發行股本的75%))以外，概無其他股東於收購事項項下擬進行之交易中擁有重大權益，並因此須就擬於股東特別大會上提呈的有關收購事項的決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會將會成立，以就房屋轉讓合同的條款及收購事項是否(i)屬公平合理；(ii)為正常商業條款或更優條款；及(iii)符合本公司及股東的整體利益，向獨立股東在考慮獨立財務顧問的建議後，就如何於股東特別大會上投票提供意見。

宏博資本已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就前述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)收購事項進一步詳情的董事會函件；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的函件(載列獨立董事委員會的建議)；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件；(iv)該等物業的估值報告；及(v)股東特別大會通告的通函，預期於2026年9月30日或之前提供予股東，原因是本公司需要額外時間編製相關資料以載入通函。

收購事項須待獨立股東批准後方告作實。因此，收購事項未必會進行。股東及本公司潛在投資者在買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據房屋轉讓合同向賣方收購該等物業
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國科教產業集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，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
「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，以供獨立股東考慮並酌情批准房屋轉讓合同及其項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「HL-Diamond Trust」	指	由張先生（作為委託人）創立、以張先生、其配偶及子女為受益人的全權家族信託
「香港」	指	中國香港特別行政區

「華立教育」	指	華立教育控股有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由HL-Diamond Limited全資擁有，HL-Diamond Limited由UBS Trustees (B.V.I.) Limited (作為HL-Diamond Trust的受託人)控制，於本公告日期為本公司控股股東之一
「華立地產」	指	廣東華立地產集團有限公司，於2008年7月1日根據中國法律成立的有限公司，乃由張先生持有99%及由獨立第三方持有1%
「獨立董事委員會」	指	為就房屋轉讓合同及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見而成立的董事會委員會(由全體獨立非執行董事組成)
「獨立財務顧問」或「浚博資本」	指	浚博資本有限公司，可進行香港法例第571章證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，且為本公司委任的獨立財務顧問，為獨立董事委員會及獨立股東就房屋轉讓合同及其項下擬進行之交易提出意見
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上就房屋轉讓合同及其項下擬進行之交易的相關決議案放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士的第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改

「張先生」	指	張智峰先生，董事會主席、執行董事兼本公司控股股東之一
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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
「該等物業」	指	位於中國廣東省雲浮市雲安區都楊鎮雲祥大道55號廣東華立城市學院內，兩幢用作學生宿舍的6層高房屋，總建築面積為10,500.54平方米(包括總樓面面積5,250.27平方米的1號房屋及總樓面面積5,250.27平方米的2號房屋)
「房屋轉讓合同」	指	買方與賣方就收購事項於日期為2026年8月21日訂立的房屋轉讓合同，兩份合同的條款大致相同，惟每份合同所涉及的收購各不相同(即1號房屋及2號房屋)
「買方」	指	廣州華立科技職業學院，於2005年7月19日根據中國法律成立的學歷高等教育機構，由華立投資全資擁有學校舉辦者權益，為本公司的綜合入賬關連實體
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司每股面值0.0001美元的普通股
「平方米」	指	平方米

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「賣方」	指	廣東華立園科技有限公司，於2004年1月6日根據中國法律成立的有限公司，並非本集團成員公司，於本公告日期乃由張先生持有99%及由華立地產持有1%
「%」	指	百分比

承董事會命
中國科教產業集團有限公司
主席
張智峰

香港，2026年8月21日

於本公告日期，執行董事為張智峰先生、葉雅明先生、張裕德先生及肖小兵先生；及獨立非執行董事為趙麗娟女士 *MH JP*、楊英先生及丁義先生。