

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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



China Maple Leaf Educational Systems Limited

中國楓葉教育集團有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1317)

有關出售物業的主要交易

出售事項

董事會欣然宣佈於2022年3月3日(交易時段後)，賣方(本公司間接全資附屬公司)與買方訂立出售協議，據此賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買該物業，代價為80,000,000新元(相當於約460,160,000港元)。

該物業包括(i)一幅作學校用途的土地，即整個22區99180L號地段，總地盤面積為約7,568.6平方米；(ii)建於該土地上的四座一至兩層高的樓宇；及(iii)其他改善項目，包括戶外露台、籃球場、小型足球場及景觀池等。該物業目前約有30間教室，包括一間音樂工作室、科學實驗室及藝術工作室，以及一個多功能廳、自習室以及設計和技術室。

該物業現時租予租戶(一家獨立第三方K-12學校運營商)。該物業須連帶租約出售。租賃協議將於2022年6月30日屆滿。倘租約已屆滿或於完成前釐定，該物業以空置形式出售。

上市規則涵義

由於有關出售事項的最高百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，根據上市規則，出售事項構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的通知、公告、通函及股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以(其中包括)考慮及酌情批准出售事項、出售協議及其項下擬進行的交易。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准出售事項、出售協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)出售事項、出售協議及其項下擬進行交易的進一步詳情及上市規則規定的其他資料的通函連同股東特別大會通告及代表委任表格將於2022年4月14日或之前寄發予股東，以便有充足時間編製有關資料以供載入通函。

由於完成須待出售協議所載的先決條件獲達成後方可作實，故出售事項未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

董事會欣然宣佈於2022年3月3日(交易時段後)，賣方(本公司間接全資附屬公司)與買方訂立出售協議，據此賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買該物業，代價為80,000,000新元(相當於約460,160,000港元)。

出售協議

出售協議的主要條款載列如下：

日期

2022年3月3日

訂約方

賣方： Maple Leaf Education Hillside Pte. Ltd. (前稱Lucrum Development (Singapore) Pte. Ltd.)，本公司的間接全資附屬公司

買方： NPS International School Pte. Ltd.

於本公告日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)買方的最終實益擁有人為13位個人，即Krishnan Manoj Gopal、Sabitha Ramamurthy、Venkatraman Anantha Nageswaran、Shankar Balasubramanian、Alamelu Balasubramanian、Manjula Radhakrishnan、Sreeperumbudur Candhadai Ramya、Mahadevan Suryasekhar、Tristha Kacharakanahally Ramamurthy、Hari Krishnan, Kacharakanahally Ramamurthy Jayadeep、Bindu Harikrishnan和Kollem Parampil Padmanabhan Gopalakrishnan；及(ii)根據上市規則第14A章，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的第三方。

將予出售之資產

賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買該物業。

代價

買方應付賣方的代價為80,000,000新元(相當於約460,160,000港元)，將由買方按以下方式支付：

- (1) 800,000新元(相當於約4,602,000港元)(「誠意金」，即相當於代價1%的金額已經以現金按本票方式支付予賣方的律師轉移賬戶)須用作按金的部分付款且於完成前繼續由賣方律師保管，並無論如何須於完成時交還予賣方；
- (2) 3,200,000新元(相當於約18,406,000港元)(「結餘按金」，即相當於代價4%的金額)須於出售協議日期以現金按本票方式支付予賣方的律師轉移賬戶且須於完成前繼續由賣方律師保管，並無論如何須於完成時交還予賣方；及
- (3) 76,000,000新元(相當於約437,152,000港元)(「結餘代價」)，即相當於代價95%的金額將於完成時以現金按本票方式支付予賣方或賣方可能指示的其他方。

代價乃由賣方與買方公平磋商後達成，並經考慮(i)本集團委任的獨立專業物業估值師進行的該物業於2022年2月15日的初步估值69,000,000新元(相當於約396,888,000港元)；及(ii)該物業的類型、質量、容積、位置及前景。

先決條件

完成須待以下條件獲達成後，方告作實：

- (1) 買方於出售協議日期後四週(「額外買方印花稅最後期限」)內獲得額外買方印花稅豁免；
- (2) 賣方於出售協議日期起12週內獲得其關連公司加拿大國際學校的現有貸款人對將該物業出售予買方的書面同意；及
- (3) 本公司(賣方的控股公司)於出售協議日期起12週內獲得股東批准賣方訂立出售協議、賣方向買方出售該物業及出售協議項下擬進行的所有其他交易；

或於各情況下，賣方與買方可能書面協定之其他日期。

根據出售協議，買方確認額外買方印花稅豁免申請已提交給新加坡國內稅務局且買方應盡最大努力獲得額外買方印花稅豁免。賣方應於賣方收到上文第(2)及(3)項先決條件中的較遲者後兩個營業日內向買方發出書面通知(「賣方達成通知」)。

倘上文第(1)項先決條件未獲達成買方可向賣方發出書面通知終止出售協議並向賣方提供來自新加坡國內稅務局拒絕額外買方印花稅豁免的證明文件副本，在此情況下，(i)任何一方均不得就損害、費用、賠償或其他方面向另一方提出任何索償或要求，惟任何先前違反出售協議條款者除外；(ii)買方應立即(其中包括)將與該物業有關的所有業權文件歸還予賣方，並向賣方移交來自新加坡土地管理局的文書註冊通知書副本，證明已提交買方或任何人士透過買方就該物業於新加坡土地管理局登記的任何相關警告的警告撤回書，以換取賣方悉數退還予買方的按金，以及退還在該書面通知日期後的五個營業日內買方向賣方支付的所有其他款項，而無需支付利息、抵銷額、預扣款、扣款或補償。倘買方未能於額外買方印花稅最後期限後的下一個營業日向賣方發出上述書面通知，因未能達成上述先決條件(1)而終止出售協議，相關先決條件應被視為已獲達成且買方其後無權以未達成上述先決條件(1)的理由而終止出售協議。

倘上文第(2)或(3)項先決條件未獲達成，賣方可選擇向買方發出書面通知終止出售協議，在此情況下，(i)任何一方均不得就損害、費用、賠償或其他方面向另一方提出任何索償或要求，惟任何先前違反出售協議條款者除外；及(ii)買方應立即(其中包括)將與該物業有關的所有業權文件歸還予賣方，並向賣方移交來自新加坡土地管理局的文書註冊通知書副本，證明已提交買方或任何人士透過買方就該物業於新加坡土地管理局登記的任何相關警告的警告撤回書，以換取賣方悉數退還予買方的按金，以及退還在該書面通知日期後的五個營業日內買方向賣方支付的所有其他款項，而無需支付利息、抵銷額、預扣款、扣款或補償。

根據出售協議，倘買方收到對向新加坡適用監管機構發出的任何法律要求的回覆，而對該物業或其任何部分造成重大不利影響，則買方有權於完成日期前終止出售協議。

完成

完成將於(i)出售協議日期後10週內或(ii)條件達成日期後兩週內(以較遲者為準)(或賣方與買方可能書面協定之有關其他日期)作實。該物業須連帶租約出售。於完成時，買方須應賣方要求並按賣方選擇與賣方及租戶訂立更替協議或就租賃協議與賣方訂立轉讓協議。倘租約於完成前已到期或終止，該物業以空置狀態出售。

該物業的資料

該物業的資料載列如下：

該物業位置： 新加坡 11 Hillside Drive，548926 (22 區 99180L 號地段)

總地盤面積： 約 7,568.6 平方米

總樓面面積： 約 4,343.46 平方米

現時用途： 學校

該物業包括(i)一幅作學校用途的土地，即整個22區99180L地段，總地盤面積約為7,568.6平方米；(ii)建於該土地上的四座一至兩層高的樓宇；及(iii)其他改善項目，包括戶外露台、籃球場、小型足球場及景觀池等。該物業目前約有30間教室，包括一間音樂工作室、科學實驗室及藝術工作室，以及一個多功能廳、自習室以及設計和技術室。

該物業現時租予租戶(一家獨立第三方K-12學校運營商)，月租金為242,000新元(相當於約1,392,000港元)。根據租賃協議，現有租賃將於2022年6月30日屆滿。

該物業於2021年8月31日的賬面值約為人民幣310,698,000元(相當於約384,862,000港元)。截至2020年及2021年8月31日止年度，該物業應佔未經審核租金收入以及除稅前及除稅後純利如下：

	截至8月31日止年度	
	2020年 概約	2021年 概約
租金收入	2,200,000新元 (相當於約 12,654,000港元)	2,860,000新元 (相當於約 16,451,000港元)
除稅前純利	1,848,000新元 (相當於約 10,630,000港元)	2,684,000新元 (相當於約 15,438,000港元)
除稅後純利	1,848,000新元 (相當於約 10,630,000港元)	2,684,000新元 (相當於約 15,438,000港元)

訂約方的資料

本集團及賣方的資料

憑藉在中國營運國際學校逾26年的經驗，以入讀學生人數計，本集團是中國領先的國際學校辦學團體之一，通過結合東西方教育理念的精華，提供優質雙語教育。本集團亦以「加拿大國際學校」(「CIS」)及「皇崑國際學校」品牌營運東南亞的國際學校。

賣方(本公司的間接全資附屬公司)為於2011年8月16日在新加坡註冊成立的有限公司。其主要從事房地產活動，而其主要資產為該物業。

買方的資料

買方為於2007年5月2日在新加坡註冊成立的有限公司。其主要於新加坡從事營辦國際及外國體系學校。

出售事項的理由及裨益

該物業一直由本集團持作投資物業。

茲提述本公司日期為2016年7月25日的公告。該物業乃由本集團於2016年透過收購賣方全部已發行股本獲得(「**2016年收購事項**」)。本集團計劃在與租戶的租約持續時間內將該物業持作投資物業。待該物業空置及就營辦外國體系學校從新加坡相關部門獲得必要牌照後，本集團希望於該物業開辦其第一所雙語學校。然而，本集團於2020年透過收購新加坡CIS的營運人，業務已擴展至新加坡的國際學校領域。CIS為一間領先的私人教育機構，提供國際文憑課程，且按收入及入讀學生人數計為新加坡最大的營利性高端國際學校之一。此外，CIS正在擴建湖濱校區，增加一座新建築，其預估容量為650名學生。由於CIS另一個校區(丹戎加東校區)的租約將在2023年8月到期，湖濱校區的新建築將取代丹戎加東校區。新建築的目標完工日期為2023年1月底，可使CIS在2022/2023學年的整個第2學期中使用。董事們認為湖濱校區的擴建可以促進CIS的集中運營及總體節省運營成本。隨著CIS運營的湖濱校區的擴建，董事會不斷評估新加坡物業市場並檢討本集團持有的該物業選擇權。

鑒於新加坡物業市場前景且考慮到本集團目前財務狀況，董事認為，出售事項為本集團以可觀收益變現其投資提供良機，從而為本集團產生額外資金，減少本集團整體流動資金風險。2016年收購事項部分由來自金融機構的外部借款撥付，及該物業附有質押。出售事項所得款項淨額會部分用於償還該等借款(目前本金總額為63,000,000新元)(「**相關借款**」)，改善本集團財務狀況。

經考慮上文出售事項的理由及裨益，董事(包括獨立非執行董事)認為出售協議的條款(包括代價)按正常商業條款訂立並屬公平合理，且出售事項符合本公司及其股東的整體利益。

出售事項的財務影響

估計本集團將錄得未經審核收益約14,400,000新元(相當於約82,800,000港元)，即於完成日期代價與該物業賬面值(扣除與出售事項有關的所有估計成本及開支後)之間的差額。與出售事項有關的實際收益或虧損將於完成後評估，並須經本公司核數師審閱及最終審核。

所得款項用途

董事預期出售事項的所得款項淨額(經扣除其直接應佔的所有開支及成本後)將約為79,000,000新元(相當於約454,400,000港元)。本公司擬將有關所得款項(i)約63,000,000新元(相當於約362,400,000港元)用於償還相關借款；及(ii)約16,000,000新元(相當於約92,000,000港元)用於撥付可能由本公司於未來識別的任何合適的潛在收購機會。

上市規則涵義

由於有關出售事項的最高百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，根據上市規則，出售事項構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的通知、公告、通函及股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以(其中包括)考慮及酌情批准出售事項、出售協議及其項下擬進行的交易。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准出售事項、出售協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)出售事項、出售協議及其項下擬進行交易的進一步詳情及上市規則規定的其他資料的通函連同股東特別大會通告及代表委任表格將於2022年4月14日或之前寄發予股東，以便有充足時間編製有關資料以供載入通函。

由於完成須待出售協議所載的先決條件獲達成後方可作實，故出售事項未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙應具有以下涵義：

「額外買方印花稅豁免」	指	根據1929年印花稅法第74(1)條獲得部長的書面批准，豁免額外買方印花稅及就住宅物業應付的較高買方印花稅稅率，因此根據新加坡法律，買方就購買該物業應付的印花稅等於按非住宅物業應付金額計算的購買應付印花稅
「董事會」	指	本公司董事會
「樓宇」	指	建於該土地上的樓宇及構築物，在上下文允許的情況下，指其任何部分
「營業日」	指	新加坡商業銀行開門營業的日子(新加坡星期六、星期日或憲報的公眾假期除外)
「加拿大國際學校」	指	Canadian International School Pte. Ltd.，一間根據新加坡法律註冊成立的有限公司及本公司的間接非全資附屬公司
「本公司」	指	中國楓葉教育集團有限公司*，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據出售協議的條款及條件完成出售事項
「條件達成日期」	指	先決條件獲達成之日，為額外買方印花稅最後期限(倘買方未能根據出售協議發出終止通知)及賣方達成通知日期中之較遲者
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「代價」	指	買方根據出售協議的條款及條件就出售事項應付賣方的總代價80,000,000新元(相當於約460,160,000港元)

「按金」	指	代價的5%，即結餘按金及誠意金之和
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據出售協議的條款及條件向買方出售該物業
「出售協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立的日期為2022年3月3日的買賣協議
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准出售事項、出售協議及其項下擬進行的交易
「本集團」	指	本公司、其附屬公司及綜合聯屬實體
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「K-12」	指	幼兒園至12年級教育
「該土地」	指	位於新加坡11 Hillside Drive 548926的整個22區99180號地段
「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	該土地及建於其上的樓宇
「買方」	指	NPS International School Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「新元」	指	新加坡法定貨幣新元
「新加坡」	指	新加坡共和國

「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	賣方與租戶就該物業訂立的日期為2020年10月8日的租賃協議
「租戶」	指	Hillside World Academy Pte. Ltd.，一間根據新加坡法律註冊成立的有限公司
「賣方」	指	Maple Leaf Education Hillside Pte. Ltd. (前稱Lucrum Development (Singapore) Pte. Ltd.)，一間根據新加坡法律註冊成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

於本公告內，新元及人民幣金額分別按1新元兌5.752港元及人民幣1元兌1.2387港元的基準換算成港元。兌換比率僅供說明之用，不應被視為表示新元或人民幣實際可按該匯率兌換成港元或根本無法兌換。

承董事會命
中國楓葉教育集團有限公司*
主席兼首席執行官
任書良

香港，2022年3月3日

於本公告日期，董事會包括執行董事任書良先生、張景霞女士及James William Beeke先生；以及獨立非執行董事Peter Humphrey Owen先生、Alan Shaver先生及黃立達先生。

* 僅供識別