

香港交易及结算所有限公司及香港联合交易所有限公司对本公告之内容概不负责，对其准确性或完整性亦不发表任何声明，并明确表示，概不对因本公告全部或任何部分内容而产生或因倚赖该内容而引致之任何损失承担任何责任。



China Maple Leaf Educational Systems Limited

中国枫叶教育集团有限公司*

(于开曼群岛注册成立之有限公司)

(股份代号：1317)

有关出售物业的主要交易

出售事项

董事会欣然宣布于2022年3月3日(交易时段后)，卖方(本公司间接全资附属公司)与买方订立出售协议，据此卖方已有条件同意出售，而买方已有条件同意购买该物业，代价为80,000,000新元(相当于约460,160,000港元)。

该物业包括(i)一幅作学校用途的土地，即整个22区99180L号地段，总地盘面积为约7,568.6平方米；(ii)建于该土地上的四座一至两层高的楼宇；及(iii)其他改善项目，包括户外露台、篮球场、小型足球场及景观池等。该物业目前约有30间教室，包括一间音乐工作室、科学实验室及艺术工作室，以及一个多功能厅、自习室以及设计和技术室。

该物业现时租予租户(一家独立第三方K-12学校运营商)。该物业须连带租约出售。租赁协议将于2022年6月30日届满。倘租约已届满或于完成前厘定，该物业以空置形式出售。

上市规则涵义

由于有关出售事项的最高百分比率(定义见上市规则)超过25%但低于75%，根据上市规则，出售事项构成本公司的一项主要交易，并须遵守上市规则第14章项下的通知、公告、通函及股东批准规定。

股东特别大会

本公司将召开股东特别大会，以(其中包括)考虑及酌情批准出售事项、出售协议及其项下拟进行的交易。

据董事作出一切合理查询后所深知、尽悉及确信，概无股东于出售事项中拥有重大权益。因此，概无股东须于股东特别大会上就批准出售事项、出售协议及其项下拟进行的交易的决议案放弃投票。

一份载有(其中包括)出售事项、出售协议及其项下拟进行交易的进一步详情及上市规则规定的其他资料的通函连同股东特别大会通告及代表委任表格将于2022年4月14日或之前寄发予股东，以便有充足时间编制有关资料以供载入通函。

由于完成须待出售协议所载的先决条件获达成后方可作实，故出售事项未必会进行。本公司股东及潜在投资者于买卖本公司证券时务请审慎行事。

董事会欣然宣布于2022年3月3日(交易时段后)，卖方(本公司间接全资附属公司)与买方订立出售协议，据此卖方已有条件同意出售，而买方已有条件同意购买该物业，代价为80,000,000新元(相当于约460,160,000港元)。

出售协议

出售协议的主要条款载列如下：

日期

2022年3月3日

订约方

卖方：Maple Leaf Education Hillside Pte. Ltd.(前称 Lucrum Development (Singapore) Pte. Ltd.)，本公司的间接全资附属公司

买方：NPS International School Pte. Ltd.

于本公告日期，据董事作出一切合理查询后所深知、尽悉及确信，(i)买方的最终实益拥有人为13位个人，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)根据上市规则第14A章，买方及其最终实益拥有人均为独立于本公司及其关连人士且与彼等概无关联的第三方。

将予出售之资产

卖方已有条件同意出售，而买方已有条件同意购买该物业。

代价

买方应付卖方的代价为80,000,000新元(相当于约460,160,000港元)，将由买方按以下方式支付：

- (1) 800,000新元(相当于约4,602,000港元)(「诚意金」，即相当于代价1%的金额已经以现金按本票方式支付予卖方的律师转移账户)须用作按金的部分付款且于完成前继续由卖方律师保管，并无论如何须于完成时交还予卖方；
- (2) 3,200,000新元(相当于约18,406,000港元)(「结余按金」，即相当于代价4%的金额)须于出售协议日期以现金按本票方式支付予卖方的律师转移账户且须于完成前继续由卖方律师保管，并无论如何须于完成时交还予卖方；及
- (3) 76,000,000新元(相当于约437,152,000港元)(「结余代价」)，即相当于代价95%的金额将于完成时以现金按本票方式支付予卖方或卖方可能指示的其他方。

代价乃由卖方与买方公平磋商后达成，并经考虑(i)本集团委任的独立专业物业估值师进行的该物业于2022年2月15日的初步估值69,000,000新元(相当于约396,888,000港元)；及(ii)该物业的类型、质量、容积、位置及前景。

先决条件

完成须待以下条件获达成后，方告作实：

- (1) 买方于出售协议日期后四周(「额外买方印花税最后期限」)内获得额外买方印花税豁免；
- (2) 卖方于出售协议日期起12周内获得其关连公司加拿大国际学校的现有贷款人对将该物业出售予买方的书面同意；及
- (3) 本公司(卖方的控股公司)于出售协议日期起12周内获得股东批准卖方订立出售协议、卖方向买方出售该物业及出售协议项下拟进行的所有其他交易；

或于各情况下，卖方与买方可能书面协定之其他日期。

根据出售协议，买方确认额外买方印花税豁免申请已提交给新加坡国内税务局且买方应尽最大努力获得额外买方印花税豁免。卖方应于卖方收到上文第(2)及(3)项先决条件中的较迟者后两个营业日内向买方发出书面通知(「**卖方达成通知**」)。

倘上文第(1)项先决条件未获达成买方可向卖方发出书面通知终止出售协议并向卖方提供来自新加坡国内税务局拒绝额外买方印花税豁免的证明文件副本，在此情况下，(i)任何一方均不得就损害、费用、赔偿或其他方面向另一方提出任何索偿或要求，惟任何先前违反出售协议条款者除外；(ii)买方应立即(其中包括)将与该物业有关的所有业权文件归还予卖方，并向卖方移交来自新加坡土地管理局的文书注册通知书副本，证明已提交买方或任何人士透过买方就该物业于新加坡土地管理局登记的任何相关警告的警告撤回书，以换取卖方悉数退还予买方的按金，以及退还在该书面通知日期后的五个营业日内买方向卖方支付的所有其他款项，而无需支付利息、抵销额、预扣款、扣款或补偿。倘买方未能于额外买方印花税最后期限后的下一个营业日向卖方发出上述书面通知，因未能达成上述先决条件(1)而终止出售协议，相关先决条件应被视为已获达成且买方其后无权以未达成上述先决条件(1)的理由而终止出售协议。

倘上文第(2)或(3)项先决条件未获达成，卖方可选择向买方发出书面通知终止出售协议，在此情况下，(i)任何一方均不得就损害、费用、赔偿或其他方面向另一方提出任何索偿或要求，惟任何先前违反出售协议条款者除外；及(ii)买方应立即(其中包括)将与该物业有关的所有业权文件归还予卖方，并向卖方移交来自新加坡土地管理局的文书注册通知书副本，证明已提交买方或任何人士透过买方就该物业于新加坡土地管理局登记的任何相关警告的警告撤回书，以换取卖方悉数退还予买方的按金，以及退还在该书面通知日期后的五个营业日内买方向卖方支付的所有其他款项，而无需支付利息、抵销额、预扣款、扣款或补偿。

根据出售协议，倘买方收到对向新加坡适用监管机构发出的任何法律要求的回覆，而对该物业或其任何部分造成重大不利影响，则买方有权于完成日期前终止出售协议。

完成

完成将于(i)出售协议日期后10周内或(ii)条件达成日期后两周内(以较迟者为准)(或卖方与买方可能书面协定之有关其他日期)作实。该物业须连带租约出售。于完成时，买方须应卖方要求并按卖方选择与卖方及租户订立更替协议或就租赁协议与卖方订立转让协议。倘租约于完成前已到期或终止，该物业以空置状态出售。

该物业的资料

该物业的资料载列如下：

该物业位置：新加坡11 Hillside Drive，548926(22区99180L号地段)

总地盘面积：约7,568.6平方米

总楼面面积：约4,343.46平方米

现时用途：学校

该物业包括(i)一幅作学校用途的土地，即整个22区99180L地段，总地盘面积约为7,568.6平方米；(ii)建于该土地上的四座一至两层高的楼宇；及(iii)其他改善项目，包括户外露台、篮球场、小型足球场及景观池等。该物业目前约有30间教室，包括一间音乐工作室、科学实验室及艺术工作室，以及一个多功能厅、自习室以及设计和技术室。

该物业现时租予租户(一家独立第三方K-12学校运营商)·月租金为242,000新元(相当于约1,392,000港元)·根据租赁协议·现有租赁将于2022年6月30日届满。

该物业于2021年8月31日的账面值约为人民币310,698,000元(相当于约384,862,000港元)·截至2020年及2021年8月31日止年度·该物业应占未经审核租金收入以及除税前及除税后纯利如下：

	截至8月31日止年度	
	2020年 概约	2021年 概约
租金收入	2,200,000新元 (相当于约 12,654,000港元)	2,860,000新元 (相当于约 16,451,000港元)
除税前纯利	1,848,000新元 (相当于约 10,630,000港元)	2,684,000新元 (相当于约 15,438,000港元)
除税后纯利	1,848,000新元 (相当于约 10,630,000港元)	2,684,000新元 (相当于约 15,438,000港元)

订约方的资料

本集团及卖方的资料

凭借在中国营运国际学校逾26年的经验·以入读学生人数计·本集团是中国领先的国际学校办学团体之一·通过结合东西方教育理念的精华·提供优质双语教育·本集团亦以「加拿大国际学校」(「CIS」)及「皇崙国际学校」品牌营运东南亚的国际学校。

卖方(本公司的间接全资附属公司)为于2011年8月16日在新加坡注册成立的有限公司·其主要从事房地产活动·而其主要资产为该物业。

买方的资料

买方为于2007年5月2日在新加坡注册成立的有限公司。其主要于新加坡从事营办国际及外国体系学校。

出售事项的理由及裨益

该物业一直由本集团持作投资物业。

兹提述本公司日期为2016年7月25日的公告。该物业乃由本集团于2016年透过收购卖方全部已发行股本获得(「**2016年收购事项**」)。本集团计划在与租户的租约持续时间内将该物业持作投资物业。待该物业空置及就营办外国体系学校从新加坡相关部门获得必要牌照后，本集团希望于该物业开办其第一所双语学校。然而，本集团于2020年透过收购新加坡CIS的营运人，业务已扩展至新加坡的国际学校领域。CIS为一间领先的私人教育机构，提供国际文凭课程，且按收入及入读学生人数计为新加坡最大的营利性高端国际学校之一。此外，CIS正在扩建湖滨校区，增加一座新建筑，其预估容量为650名学生。由于CIS另一个校区(丹戎加东校区)的租约将在2023年8月到期，湖滨校区的新建筑将取代丹戎加东校区。新建筑的目标完工日期为2023年1月底，可使CIS在2022/2023学年的整个第2学期中使用。董事们认为湖滨校区的扩建可以促进CIS的集中运营及总体节省运营成本。随着CIS运营的湖滨校区的扩建，董事会不断评估新加坡物业市场并检讨本集团持有的该物业选择权。

鉴于新加坡物业市场前景且考虑到本集团目前财务状况，董事认为，出售事项为本集团以可观收益变现其投资提供良机，从而为本集团产生额外资金，减少本集团整体流动资金风险。2016年收购事项部分由来自金融机构的外部借款拨付，及该物业附有质押。出售事项所得款项净额会部分用于偿还该等借款(目前本金总额为63,000,000新元)(「**相关借款**」)，改善本集团财务状况。

经考虑上文出售事项的理由及裨益，董事(包括独立非执行董事)认为出售协议的条款(包括代价)按正常商业条款订立并属公平合理，且出售事项符合本公司及其股东的整体利益。

出售事项的财务影响

估计本集团将录得未经审核收益约14,400,000新元(相当于约82,800,000港元),即于完成日期代价与该物业账面值(扣除与出售事项有关的所有估计成本及开支后)之间的差额。与出售事项有关的实际收益或亏损将于完成后评估,并须经本公司核数师审阅及最终审核。

所得款项用途

董事预期出售事项的所得款项净额(经扣除其直接应占的所有开支及成本后)将约为79,000,000新元(相当于约454,400,000港元)。本公司拟将有关所得款项(i)约63,000,000新元(相当于约362,400,000港元)用于偿还相关借款;及(ii)约16,000,000新元(相当于约92,000,000港元)用于拨付可能由本公司于未来识别的任何合适的潜在收购机会。

上市规则涵义

由于有关出售事项的最高百分比率(定义见上市规则)超过25%但低于75%,根据上市规则,出售事项构成本公司的一项主要交易,并须遵守上市规则第14章项下的通知、公告、通函及股东批准规定。

股东特别大会

本公司将召开股东特别大会,以(其中包括)考虑及酌情批准出售事项、出售协议及其项下拟进行的交易。

据董事作出一切合理查询后所深知、尽悉及确信,概无股东于出售事项中拥有重大权益。因此,概无股东须于股东特别大会上就批准出售事项、出售协议及其项下拟进行的交易的决议案放弃投票。

一份载有(其中包括)出售事项、出售协议及其项下拟进行交易的进一步详情及上市规则规定的其他资料的通函连同股东特别大会通告及代表委任表格将于2022年4月14日或之前寄发予股东,以便有充足时间编制有关资料以供载入通函。

由于完成须待出售协议所载的先决条件获达成后方可作实,故出售事项未必会进行。本公司股东及潜在投资者于买卖本公司证券时务请审慎行事。

释义

于本公告内，除文义另有所指外，以下词汇应具有以下涵义：

「额外买方印花税豁免」	指	根据1929年印花税法第74(1)条获得部长的书面批准，豁免额外买方印花税及就住宅物业应付的较高买方印花税税率，因此根据新加坡法律，买方就购买该物业应付的印花税等于按非住宅物业应付金额计算的购买应付印花税
「董事会」	指	本公司董事会
「楼宇」	指	建于该土地上的楼宇及构筑物，在上下文允许的情况下，指其任何部分
「营业日」	指	新加坡商业银行开门营业的日子(新加坡星期六、星期日或宪报的公众假期除外)
「加拿大国际学校」	指	Canadian International School Pte. Ltd.，一间根据新加坡法律注册成立的有限公司及本公司的间接非全资附属公司
「本公司」	指	中国枫叶教育集团有限公司*，一间根据开曼群岛法律注册成立的有限公司，其股份于联交所主板上市
「完成」	指	根据出售协议的条款及条件完成出售事项
「条件达成日期」	指	先决条件获达成之日，为额外买方印花税最后期限(倘买方未能根据出售协议发出终止通知)及卖方达成通知日期中之较迟者
「关连人士」	指	具有上市规则所赋予之涵义；
「代价」	指	买方根据出售协议的条款及条件就出售事项应付卖方的总代价80,000,000新元(相当于约460,160,000港元)

「按金」	指	代价的5%，即结余按金及诚意金之和
「董事」	指	本公司董事
「出售事项」	指	卖方根据出售协议的条款及条件向买方出售该物业
「出售协议」	指	卖方与买方就出售事项订立的日期为2022年3月3日的买卖协议
「股东特别大会」	指	本公司将召开及举行的股东特别大会，以考虑及酌情批准出售事项、出售协议及其项下拟进行的交易
「本集团」	指	本公司、其附属公司及综合联属实体
「港元」	指	香港法定货币港元
「香港」	指	中国香港特别行政区
「K-12」	指	幼儿园至12年级教育
「该土地」	指	位于新加坡11 Hillside Drive 548926的整个22区99180号地段
「上市规则」	指	联交所证券上市规则
「中国」	指	中华人民共和国(就本公告而言，不包括香港、澳门特别行政区及台湾)
「该物业」	指	该土地及建于其上的楼宇
「买方」	指	NPS International School Pte. Ltd.，一间于新加坡注册成立的有限公司
「人民币」	指	中国法定货币人民币
「新元」	指	新加坡法定货币新元
「新加坡」	指	新加坡共和国

「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股东」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「联交所」	指	香港联合交易所有限公司
「租赁协议」	指	卖方与租户就该物业订立的日期为2020年10月8日的租赁协议
「租户」	指	Hillside World Academy Pte. Ltd.，一间根据新加坡法律注册成立的有限公司
「卖方」	指	Maple Leaf Education Hillside Pte. Ltd(前称 Lucrum Development (Singapore) Pte. Ltd.)，一间根据新加坡法律注册成立的有限公司及本公司的间接全资附属公司
「%」	指	百分比

于本公告内，新元及人民币金额分别按1新元兑5.752港元及人民币1元兑1.2387港元的基准换算成港元。兑换比率仅供说明之用，不应被视为表示新元或人民币实际可按该汇率兑换成港元或根本无法兑换。

承 董 事 会 命
中国枫叶教育集团有限公司*
 主席兼首席执行官
任书良

香港，2022年3月3日

于本公告日期，董事会包括执行董事任书良先生、张景霞女士及James William Beeke先生；以及独立非执行董事Peter Humphrey Owen先生、Alan Shaver先生及黄立达先生。

* 仅供识别