
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的中國21世紀教育集團有限公司的股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。



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

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



Gram Capital Limited
嘉林資本有限公司

董事會函件載於本通函第5至16頁。獨立董事委員會函件載於本通函第17頁，當中載有其向獨立股東提供的意見。獨立財務顧問嘉林資本所發出的函件載於本通函第18至28頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議。

本公司將於2020年12月31日(星期四)上午10時正假座中國北京朝陽區光華東里8號中海廣場南樓15層舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第43至44頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上列印的指示填妥表格，並儘快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

2020年12月14日

目 錄

	頁次
目錄	i
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	17
嘉林資本函件	18
附錄一 – 所購物業的估值報告	29
附錄二 – 一般資料	36
股東特別大會通告	43

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。本通函中並無界定的詞彙須具有招股章程所賦予的涵義：

「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；

釋 義

「委託協議」	指	石家莊理工職業學院與廿一世紀教育於2020年5月27日重續的委託協議，有關詳情披露於本公司日期為2020年5月27日的公告；
「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；
「最後可行日期」	指	2020年12月9日，即於刊印本通函前就確定當中所載若干資料的最後實際可行日期；
「租賃」	指	新租賃協議項下的該等場所租賃；

釋 義

「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，於最後可行日期，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，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「中國經營實體」	指	石家莊新天際教育科技有限公司、河北新天際教育科技有限公司、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；

釋 義

「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，於最後可行日期，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；
「四方學院」	指	石家莊鐵道大學四方學院；
「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，於最後可行日期，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。

就本通函而言，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。



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)

執行董事：

李雨濃先生(主席)
劉宏煒女士
任彩銀先生
劉占杰先生
楊莉女士

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

獨立非執行董事：

郭立田先生
姚志軍先生
尹宸賢先生

公司總部：

中國
河北省
石家莊市
橋西區
中山西路356號
中電信息大廈8層

香港主要營業地點：

香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場二座31樓

敬啟者：

須予披露及關連交易
收購物業及租賃場所

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。目前租金已支付至2020年12月31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。在所購物業中(定義見下文)，樓宇207號現時並非由石家莊理工職業學院租賃。於最後可行日期，其自2020年11月由石家莊理工職業學院免費佔用作宿舍樓。

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，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」)。四項現時租賃物業的過渡期為2020年12月31日至轉讓房屋根據資產重組協議全部完成過戶手續之日(包括首尾兩天)。

過渡期內該等房屋將由買方無償使用，直至該等房屋全部過戶至買方名下。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。在所購物業中，樓宇207號現時並非由石家莊理工職業學院租賃。於最後可行日期，其自2020年11月由石家莊理工職業學院免費佔用作宿舍樓。

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，須於完成產權變更時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。員工轉移勞動合同當月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。代價的分配經參考估值師所作的獨立估值而釐定。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。董事亦認為估值師所進行的工作(包括就得出單位價格及所購物業估計價值所作的假設)屬公平合理。

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。

廿一世紀教育與石家莊理工職業學院於2018年5月4日訂立物業租賃協議。石家莊理工職業學院向廿一世紀教育租賃位於石家莊市鹿泉開發區橫山村的樓宇201號、202號、203號、204號、206號、208號、209號、210號、212號、205號、一個汽車培訓中心、樓宇213號、一座圖書館及配套設施與設備，年租為人民幣5,500,000元。

根據雙方所訂立日期為2020年11月20日的新租賃協議，石家莊理工職業學院向廿一世紀教育租賃樓宇204號、206號、208號、210號、212號、205號、一個汽車培訓中心、樓宇213號、一座圖書館及配套設施與設備。同時，本公司聘請估值師評估類似發展項目及坐落鄰近地區內類似物業的現行市場租金。估值師經參考5個市場租金可比參考資料，並基於以下因素就市場租金意見選定市場租金可比參考資料：(i)可比參考資料指自估值日期(即2020年10月31日)起3個月內的參考資料；(ii)可比參考資料的建築面積超過1,000平方米或以上；(iii)可比參考資料均位於石家莊市；及(iv)可比參考資料均為商用物業，主要對準教育或培訓中心。可比參考資料的平均每月每平方米市場租金為每平方米人民幣13.38元，而可比參考資料的每月每平方米市場租金中位數為每平方米人民幣13.38元。經獨立估值後，現行市場租金較2018年出現大幅上漲。租賃物業於2020年10月31日的每平方米市場租金值為每月每平方米人民幣12元至人民幣16元，而租賃物業的合理年租介乎人民幣6,836,000元至人民幣9,115,000元。董事亦認為估值師提出的市場租金意見屬公平合理。

為支持石家莊理工職業學院的發展，經雙方就新租賃協議的條款(包括租金)作出友好協商後，約定租金將繼續為物業租賃協議所訂明的租金金額，經參考新租賃協議項下由廿一世紀教育所租賃的面積進行折算。約定租賃價格為每年人民幣3,700,000元。儘管根據新租賃協議的租金低於現行市場租金，惟新租賃協議的條款(包括租金)符合本公司及其股東的利益。

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號經參考新租賃協議項下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。

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校園內其他樓宇。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。根據物業租賃協議，總年租為人民幣5,500,000元。

根據委托協議，廿一世紀教育受四方學院委托，向西校區提供教學運營服務並維持西校區正常運營，且有權將委托協議項下西校區的全部運營管理工作作出委托。根據委托協議，石家莊理工職業學院將負責提供四方學院西校區所需教學場所及向學生提供住宿。四方學院西校區並無擁有任何物業或土地使用權。

收購所購物業將進一步保證石家莊理工職業學院教學資產的完整性維持不變，並加強本公司資產結構。此外，所購物業成為自有資產後，本公司將會有更大自主權進行物業保養和設施改進，可以更有效率保持宿舍質素。收購所購物業可減少與本公司關連人士的相關持續關連交易，並增加本公司開展日常經營的獨立性。

隨著本集團近些年經營持續向好及辦學資金存有盈餘，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完整性的目的，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。

隨著本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(包括獨立非執行董事)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5,500,000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。於最後可行日期，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。

所購物業將透過財務報表項目於本公司的財務報表，其將確認為(i)購入一確認樓宇價值；(ii)購入一確認土地使用權價值及(iii)折舊及攤銷年度撥備。

董事會函件

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。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事郭立田先生、姚志軍先生及尹宸賢先生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項下擬進行交易的普通決議案的投票方式向獨立股東提供意見及推薦建議。概無獨立董事委員會成員於資產重組協議及新租賃協議中擁有任何重大權益。

經獨立董事委員會批准，嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問，以就資產重組協議及新租賃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。

股東特別大會及委任代表安排

股東特別大會通告載於本通函第43至44頁。根據上市規則，獨立股東於股東特別大會上就批准資產重組協議及新租賃協議的建議普通決議案的表決將以投票方式進行，且投票結果公告將由本公司於股東特別大會後作出。

董事會函件

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。於最後可行日期，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。李先生及羅女士分別持有754,590,000股及92,736,000股股份(分別佔本公司現有已發行股本約64.65%及7.95%)而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。

除上文所披露者外，據董事所知，於最後可行日期，概無其他股東於資產重組協議及新租賃協議中擁有重大權益，亦無其他股東須於股東特別大會上就批准資產重組協議及其項下新租賃協議的相關決議案放棄投票。

本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格，有關表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.21centuryedu.com)。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上列印的指示填妥表格，並儘快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤回論。

為釐定出席上述會議並於會上投票的權利，本公司將於2020年12月28日(星期一)至2020年12月31日(星期四)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記，於此期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，尚未登記的股東須確保所有過戶文件連同相關股票，須不遲於2020年12月24日(星期四)下午4時30分(香港時間)交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理股份過戶登記。

推薦建議

謹請閣下垂注本通函第17頁所載獨立董事委員會函件及本通函第18至28頁所載嘉林資本致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，內容有關資產重組協議及新租賃協議、其項下擬進行的交易及嘉林資本於達致有關意見時所考慮的主要因素及理由。

董事會函件

董事(包括獨立非執行董事,其經考慮嘉林資本的意見後的觀點載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為資產重組協議及新租賃協議條款是按正常商業條款訂立、屬公平合理,且資產重組協議及新租賃協議於本集團的一般及日常業務過程中訂立,符合本公司及股東的整體利益。

故此,獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准訂立資產重組協議及新租賃協議、資產重組協議及新租賃協議項下擬進行交易的決議案。

因此,董事會(包括獨立非執行董事)亦建議獨立股東於股東特別大會投票贊成關於批准訂立資產重組協議及新租賃協議、資產重組協議及新租賃協議項下擬進行交易的決議案。

其他資料

謹請閣下垂注載於本通函各附錄的其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
中國21世紀教育集團有限公司
主席
李雨濃
謹啟

2020年12月14日



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)

敬啟者：

須予披露及關連交易
收購物業及租賃場所

吾等提述本公司日期為2020年12月14日的通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任，以成立獨立董事委員會，從而考慮訂立資產重組協議及新租賃協議、資產重組協議及新租賃協議項下擬進行交易是否屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益，並就此向獨立股東提供意見。

經考慮資產重組協議及新租賃協議條款及通函第18至28頁所載嘉林資本就此出具的意見，吾等認為，資產重組協議及新租賃協議條款是按正常商業條款訂立、屬公平合理，且資產重組協議及新租賃協議於本集團的一般及日常業務過程中訂立，符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准訂立資產重組協議及新租賃協議、資產重組協議及新租賃協議項下擬進行交易的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

郭立田先生
獨立非執行董事

姚志軍先生
獨立非執行董事
謹啟

尹宸賢先生
獨立非執行董事

2020年12月14日

以下載列獨立財務顧問嘉林資本就收購事項及租賃致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



香港
干諾道中88號／
德輔道中173號
南豐大廈
12樓1209室

敬啟者：

須予披露及關連交易 收購物業及租賃場所

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項及租賃向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司於2020年12月14日向股東發出的通函（「通函」，本函件構成其中一部分）所載的董事會函件（「董事會函件」）內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

經參考董事會函件，於2020年11月20日（交易時段後），貴公司的間接全資附屬公司買方與廿一世紀教育訂立資產重組協議及新租賃協議，據此，貴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，即四項現時租賃物業），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。在所購物業中，樓宇207號現時並非由石家莊理工職業學院租賃。於最後可行日期，其自2020年11月由石家莊理工職業學院免費佔用作宿舍樓。

經參考董事會函件，根據上市規則第14章及第14A章，收購事項及租賃構成 貴公司的須予披露及關連交易，須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事郭立田先生、姚志軍先生及尹宸賢先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)收購事項及租賃的條款是否按正常商業條款訂立且屬公平合理；(ii)收購事項及租賃是否符合 貴公司及股東的整體利益並於 貴公司的日常及一般業務過程中進行；及(iii)獨立股東於股東特別大會上如何就批准收購事項及租賃的決議案進行投票，向獨立股東提供意見。吾等(嘉林資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立性

於緊接最後可行日期前過去兩年內，嘉林資本曾就 貴公司日期為2020年6月17日的通函所載有關 貴公司的持續關連交易獲委聘為獨立財務顧問。儘管存在上述的過往委聘，於最後可行日期，吾等並不知悉嘉林資本與 貴公司或任何其他各方之間有任何關係或利益，以致可合理視為阻礙嘉林資本擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的獨立性。

吾等的意見基準

於達致向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見時，吾等依賴通函所載或提述的陳述、資料、意見及聲明，以及董事向吾等提供的資料及聲明。吾等假設董事提供的所有資料及聲明(彼等須對此負全責)於作出時屬真實及準確，並於最後可行日期仍然如此。吾等亦假設董事在通函所作有關信念、意見、期望及意向的所有陳述乃經適當查詢及謹慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完備性，或懷疑 貴公司、其顧問及／或董事向吾等所表達意見的合理性。吾等的意見乃基於董事聲明及確認概無與收購事項及租賃之任何關涉人士訂立尚未披露之私下協議／安排或推定諒解而作出。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條採取足夠及必需的步驟，以據此建立吾等意見的合理基礎並達致知情意見。

除估值師所編製(i)通函附錄一所載有關所購物業的估值報告(「估值報告」)；及(ii)有關該等場所的市場租金意見(「市場租金意見」)外，吾等並無對所購物業及該等場所作出任何獨立評估或評值，亦無獲提供任何有關評估或評值。由於吾等並非土地及物業的估值專家，故吾等完全依賴對所購物業價值所作的估值報告及該等場所市場租金所作的市場租金意見。

通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關 貴公司的資料，董事共同及個別對此承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就其所深知及盡信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事宜，致使通函或其所載任何陳述產生誤導。吾等作為獨立財務顧問，除本意見函件外，概不就通函任何部分的內容承擔責任。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料，以達致知情意見及為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司、買方、廿一世紀教育或彼等各自的附屬公司或聯繫人(倘適用)的業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無考慮 貴集團或股東因收購事項及租賃引致的稅務影響。吾等的意見必須根據現時的財務、經濟、市場及其他情況以及於最後可行日期吾等可獲得的資料作出。股東務請注意，後續發展(包括市場及經濟狀況的任何重大變動)可能影響及/或改變吾等的意見，而吾等並無責任更新有關意見以考慮於最後可行日期後發生的事件，或更新、修改或重申吾等的意見。此外，本函件所載內容一概不應詮釋為持有、出售或買入任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。

最後，倘本函件的資料乃摘錄自己經刊發或以其他方式公開獲得的來源，則嘉林資本的責任為確保此等資料已正確地摘錄自有關來源，而吾等概不負責就該等資料的準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

主要考慮因素及理由

於達致吾等有關收購事項及租賃的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

有關 貴集團的資料

經參考董事會函件， 貴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。

嘉林資本函件

下表載列 貴集團截至2019年12月31日止兩個年度及截至2020年6月30日止六個月的財務資料，其分別摘錄自 貴公司截至2019年12月31日止年度的年度報告(「**2019年年報**」)及 貴公司截至2020年6月30日止六個月的中期報告(「**2020年中期報告**」)：

	截至2020年 6月30日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至2019年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	2018年至 2019年 變動 %
收入	115,500	234,242	201,995	15.96
—職業教育	74,638	141,028	119,048	18.46
—素質教育	40,862	93,214	82,947	12.38
毛利	60,851	121,308	102,304	18.58
期／年內利潤	36,682	82,753	69,420	19.21

誠如上表所闡述， 貴集團截至2019年12月31日止年度(「**2019財年**」)的收入約為人民幣234.24百萬元，較截至2018年12月31日止年度(「**2018財年**」)增加約15.96%。經參考2019年年報，有關收入增加主要是由學生就讀人數及平均學費增加所致。2018財年至2019財年，職業教育分部及素質教育分部的收入均有所增加。

貴集團2019財年的利潤約為人民幣82.75百萬元，較2018財年增加約19.21%。經參考2019年年報及據董事確認，有關增加主要是收入以及其他收入及收益增加所致。

經參考2020年中期報告， 貴集團將更加積極關注經濟發達地區高等學校的併購機會與石家莊理工職業學院的升本機會，並適時布局海外教育業務。

有關石家莊理工職業學院(買方)的資料

經參考董事會函件，石家莊理工職業學院(買方)為 貴集團的中國經營實體之一，其財務業績已併入 貴集團財務報表，猶如其為合約安排項下的一家綜合附屬公司。

有關廿一世紀教育的資料

經參考董事會函件，廿一世紀教育主要從事教育服務，其由河北學有方教育科技有限公司(一家由李先生及羅女士擁有的公司)全資擁有。因此，廿一世紀教育為李先生及羅女士的聯繫人兼 貴公司的關連人士。

有關所購物業及該等場所的資料

經參考董事會函件，所購物業為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)。

該等場所包括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的(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。

所購物業及該等場所用作石家莊理工職業學院的宿舍、教學及配套設施。

進行收購事項及租賃的理由及裨益

經參考董事會函件，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，租賃四項現時租賃物業及該等場所。

根據委托協議，廿一世紀教育受四方學院委托，向西校區提供教學運營服務並維持西校區正常運營，且有權將委托協議項下西校區的全部運營管理工作作出委托。根據委托協議，石家莊理工職業學院將負責提供四方學院西校區所需教學場所及向學生提供住宿。四方學院西校區並無擁有任何物業或土地使用權。

收購所購物業將進一步保證石家莊理工職業學院教學資產的完整性，並加強 貴公司資產結構。所購物業成為自有資產後， 貴公司將會有更大自主權進行物業保養和設施改進，可以更有效率保持宿舍質素。收購所購物業可減少與 貴公司關連人士的相關持續關連交易，並增加 貴公司開展日常經營的獨立性。

隨著 貴集團近些年經營持續向好及辦學資金存有盈餘，為支持石家莊理工職業學院的發展， 貴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 貴公司開展日常經營活動的獨立性，符合 貴公司的長期策略。

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

此外，訂立新租賃協議對 貴集團的業務營運而言屬必要，且其於 貴集團的日常及一般業務過程中進行。

經考慮(i)收購事項符合 貴集團的長期策略；(ii)訂立新租賃協議對業務營運而言屬必要；及(iii)所購物業及該等場所用作石家莊理工職業學院業務營運的宿舍、教學及配套設施(石家莊理工職業學院將負責提供四方學院西校區所需教學場所及向學生提供住宿)，吾等認同董事的意見，認為收購事項及租賃於 貴公司日常及一般業務過程中進行，且符合 貴公司及股東的整體利益。

1. 資產重組協議的主要條款

資產重組協議的主要條款概述如下，有關詳情載於董事會函件「收購所購物業」一節。

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所購物業。

代價

所購物業的總代價為人民幣105,000,000元(「代價」)，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。代價的分配經參考估值師所作的獨立估值而釐定。

由獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司(即估值師)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，須於完成產權變更時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。轉移勞動合同當月員工薪資及未支付建築費用合共為人民幣1,455,028.07元(即未支付費用)，將自代價中扣除。

估值報告

為評估代價的公平性及合理性，吾等取得估值師所編製的估值報告。根據估值報告，估值師認為，假設所購物業可於市場自由轉讓，所購物業於估值日期(即2020年10月31日)的價值預計為人民幣105,800,000元(「估計價值」)，其中人民幣69,000,000元用於宿舍樓，另人民幣36,800,000元則用於土地使用權。估值報告的詳情載於通函附錄一。

就吾等的盡職審查而言，吾等已審閱及查詢(i)估值師與貴公司的委聘條款；(ii)估值師有關編製估值報告的資格；及(iii)估值師為編製估值報告所採取的步驟及盡職審查措施。基於估值師所提供的委託書及其他相關資料以及根據吾等與估值師進行的會談，吾等信納估值師的委聘條款以及其編製估值報告的資格。估值師亦確認其獨立於貴集團及賣方。

估值報告由估值師採用所購物業的折舊重置成本編製。吾等經查詢後獲估值師告知，由於所購物業的樓宇及結構物的性質使然，概無即時可取得的市場銷售可資比較資料。估值師按折舊重置成本對所購物業進行估值。

此乃根據現有土地用途的估計市值，另加重置(重建)裝修工程的現時成本，減有關外在損耗及所有陳舊及優化相關形式的扣減計算。據估值師所確認，市場法及收入法為進行物業估值時經常採納的其他方法。然而，由於所購物業的性質使然，此兩種方法均缺乏市場交易及資料，故並無選擇此等方法進行估值。

吾等進一步審閱估值報告所採用的方法以及所採納的基準及假設，並就此向估值師作出查詢，藉以瞭解估值報告。在吾等與估值師進行討論的過程中，吾等並無識別到任何主要因素致令吾等懷疑估值報告所採用方法、主要基準、假設及參數的公平性及合理性。

經參考估值報告，估值師已參照標的鄰近開發的可資比較地塊(「可資比較地塊」)的交易價格。參考可資比較地塊的交易價格選定準則為(i)可資比較地塊的用途，其撥作教育用途；(ii)可資比較地塊的地點，其位於石家莊市；及(iii)可資比較地塊的土地面積，其為20,000平方米至50,000平方米。

經參考董事會函件，董事認為估值師所進行的工作(包括就得出單位價格及所購物業估計價值所作的假設)屬公平合理。

就吾等的盡職審查而言，吾等已取得估值所採納的可資比較地塊的進一步詳情，如其各自的位置、大小、土地用途及合同日期。吾等得悉，估值師已參考四幅可資比較地塊。經作出查詢後，估值師進一步告知，可資比較地塊的總價格(經計及反映時間、位置及大小等因素而對單位價格所作的調整)用於得出每平方米人民幣630元至人民幣930元的單位價格。

就吾等的盡職審查而言，吾等亦已取得就宿舍樓所作的估值結果，並理解到宿舍樓的建築成本(經計及反映折舊的調整)用於得出宿舍樓的價值。

經考慮(i)代價略低於估計價值(代價的分配與宿舍樓及土地使用權各自的估計價值相同/低於宿舍樓及土地使用權各自的估計價值)；(ii)吾等就估值報告開展的獨立工作；及(iii)未支付費用將自代價中扣除，吾等認為代價屬公平合理。

經計及資產重組協議的主要條款，吾等認為收購事項的條款屬公平合理。

2. 新租賃協議的主要條款

新租賃協議的主要條款概述如下，有關詳情載於董事會函件「租賃該等場所」一節。

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

期限：

自2021年1月1日起至2025年12月31日(包括首尾兩日)。

該等場所

該等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。

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)（「租金」）。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 貴集團使用內部資源撥付。進一步詳情載於董事會函件「新租賃協議」分節。

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」基準所釐定於2020年10月31日在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。

市場租金意見

為評估該等場所年租的公平性及合理性，吾等取得估值師所編製的市場租金意見，並得悉租金低於市場租金意見所載的市場租金範圍。

就吾等的盡職審查而言，吾等已審閱及查詢(i)估值師與貴公司的委聘條款；(ii)估值師有關編製市場租金意見的資格；及(iii)估值師為編製市場租金意見所採取的步驟及盡職審查措施。基於估值師所提供的委託書及其他相關資料以及根據吾等與估值師進行的會談，吾等信納估值師的委聘條款以及其編製市場租金意見的資格。估值師亦確認其獨立於貴集團及廿一世紀教育。

市場租金意見由估值師參考估值師按「市場租金」基準所釐定於2020年10月31日在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(即市場法)編製。吾等經查詢後獲估值師告知，在市場租金評估方面並無其他常用的方法。

吾等進一步審閱市場租金意見所採用的方法以及所採納的基準及假設，並就此向估值師作出查詢，藉以瞭解市場租金意見。在吾等與估值師進行討論的過程中，吾等並無識別到任何主要因素致令吾等懷疑市場租金意見所採用方法、主要基準、假設及參數的公平性及合理性。

經估值師確認，彼等就市場租金意見已選定可資比較市場租金(「**可資比較市場租金**」)，是基於：(i)可資比較案例為自估值日期(即2020年10月31日)起三個月內的報價；(ii)可資比較案例的建築面積為1,000平方米或以上；(iii)可資比較案例位於石家莊市；及(iv)可資比較案例為商業物業，且主要撥作教育或培訓中心用途。

就吾等的盡職審查而言，吾等已取得就市場租金意見採納的可資比較市場租金的進一步詳情，如其各自的位置、建築面積、交易狀況、按月租金及每平方米按日租金。吾等得悉，估值師已參考五項可資比較市場租金。

經考慮(i)租金低於市場租金意見所載的市場租金範圍；及(ii)吾等就市場租金意見進行的獨立工作，吾等認為租金屬公平合理。

經計及新租賃協議的主要條款，吾等認為租賃的條款屬公平合理。

推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為(i)收購事項及租賃的條款乃按正常商業條款訂立且屬公平合理；及(ii)收購事項及租賃於 貴公司一般及日常業務過程中進行並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准收購事項及租賃，且吾等推薦獨立股東就此投票贊成有關決議案。

此 致

中國21世紀教育集團有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
嘉林資本有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

2020年12月14日

附註：林家威先生為證券及期貨事務監察委員會的註冊持牌人及嘉林資本有限公司的負責人員，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於投資銀行業擁有逾25年經驗。

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就目標公司持有的物業權益於2020年10月31日的估值而發出的函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔駱克道188號兆安中心23樓

電話：(852) 3702 7338 傳真：(852) 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

指示

吾等謹遵照中國21世紀教育集團有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(以下統稱為「**貴集團**」)的指示，對河北廿一世紀教育投資有限公司(「**目標公司**」，貴集團的關連方)所持有位於中華人民共和國(「**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的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以就有關物業權益於2020年10月31日(「**估值日期**」)的市值向閣下提供意見。

估值標準

於對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第5章及第12項應用指引、由英國皇家特許測量師學會(「**英國皇家特許測量師學會**」)刊發的皇家特許測量師學會估值—2020年全球準則、香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值準則(2017年版)及國際評估準則委員會不時刊發的國際評估準則的所有規定。

估值基準

吾等的估值乃按市值基準進行，而根據香港測量師學會的定義，市值為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易將其易手可取得的估計金額」。

估值假設

吾等對物業的估值並無計及因特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、由任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷)所致的估計價格升值或貶值。

吾等的報告並無考慮對所估值的物業權益的任何抵押、按揭或欠款，或進行買賣時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設有關於物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對位於中國的有關物業進行估值時，吾等已假定支付象徵式土地使用年費後，已獲授有關該物業於其指定年期內的可轉讓土地使用權，而任何地價亦已全數繳清。吾等已依賴 貴集團就有關物業業權所提供的意見。就吾等的估值而言，吾等已假定承授人擁有有關物業的強制執行業權。

對位於中國的有關物業進行估值時，吾等已假設於所獲批的整段未屆滿年期內，有關物業的承授人或用家均有權在自由及不受干擾的情況下使用或出讓有關物業。

除本報告所註明者外，吾等亦假設有關於物業已交吉。

此外，吾等已假設有關於物業的設計及建造目前／將會符合地方規劃法規及要求，且已／將獲相關機關妥為檢查及批准。持續用途乃假設有關於物業將撥作其所設計及建造的指定用途，或用於現時所適合的目的。持續用途物業的估值並不代表有關物業在公開市場上逐部份出售後可變實的金額。

吾等概無接獲命令進行或編製環境影響研究。吾等假設已全面遵守適用國家、省級及地方的環境法規及法律。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或可以從任何地方、省級或國家的政府或私營實體或組織獲得或重續所有必要的執照、同意書或其他法律或行政權力。

除於估值報告已指明、界定及考慮的違規情況外，吾等亦已假設所有適用的分區土地使用規定及限制均已得到遵守。此外，吾等已假設土地運用及物業裝修均屬所述有關物業的範圍內，且並無任何侵用或侵佔現象，惟本報告另有指明者除外。

吾等已進一步假設有關物業於估值日期並無轉讓或涉及任何具爭議性或不具爭議性的糾紛。吾等亦已假設有關物業於吾等視察當日至估值日期之間並無任何重大變動。

估值方法

除另有註明者外，吾等於估值過程中已按有關物業的指定用途進行估值，並已知悉有關物業於日後將撥作該用途(下文稱為「持續用途」)。

吾等對物業權益進行估值時，由於物業權益的樓宇及結構物的性質使然，概無即時可取得的市場銷售可資比較資料，故吾等已按折舊重置成本對物業進行估值。折舊重置成本的定義為「以其現時等值資產重置一項資產的現時成本，減有關有形損耗及所有相關形式的陳舊及優化的扣減」。此乃根據現有土地用途的估計市值，另加重置(重建)裝修工程的現時成本，減有關外在損耗及所有陳舊及優化相關形式的扣減計算。有關物業權益的折舊重置成本乃視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力而定。

業權調查

吾等已獲提供有關中國物業權益的業權文件副本。在可能情況下，吾等已查核文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及有關物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。所有文件均僅用於參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。於吾等的估值過程中，吾等在很大程度上已倚賴 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所有限法律責任合夥就中國物業權益業權有效性發出的意見。

實地調查

吾等已視察有關物業的外部，並在可能情況下亦已視察其內部。實地視察由 Amber Liu (估值師) 於 2020 年 10 月 22 日進行。然而，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況及設施是否適合建於其上的任何物業發展。吾等的估值乃按此等方面均為滿意的假設而編製。吾等已進一步假設該地區並無可能影響任何未來物業發展的嚴重污染或毒害。

此外，吾等並無進行結構測量，惟在吾等的視察過程中並無發現任何嚴重殘缺。然而，吾等未能呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何公用設施。

資料來源

除另有註明者外，吾等在很大程度上倚賴 貴公司或法律或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、地盤面積、建築面積等事宜，以及有關年期、租約等事宜以及所有其他相關事宜而提供予吾等的資料。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已向 貴公司尋求確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，而吾等並無理由懷疑有任何重要資料已遭隱瞞。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供業權文件及官方地盤規劃上所示的面積均屬正確。所有文件及合約均僅作參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

條件限制

舉凡本報告內容摘錄及翻譯以中文提供的有關文件時，倘字眼出現歧義，相關部分概以原文件為準。

貨幣

除另有註明者外，本報告內提述的所有貨幣金額以人民幣列值。

隨函附奉估值證書。

此 致

中國21世紀教育集團有限公司

董事會 台照

香港銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場
二座31樓

代表

艾華迪評估諮詢有限公司

謹啟

彭頌邦

MRICS CFA FCPA FCPA (澳洲)

英國皇家特許測量師學會註冊估值師

董事總經理

區永源

MHKIS (GP) AAPI MSc (RE)

註冊專業測量師(產業測量)

董事

2020年12月14日

附註：彭頌邦先生為英國皇家特許測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會註冊估值師。彼於香港、中國及亞太地區等地的物業估值方面擁有逾10年經驗。

區永源先生持有香港大學房地產理學碩士學位。彼亦為香港測量師學會會員(產業測量)及澳洲物業協會會員。此外，彼為測量師註冊管理局的註冊專業測量師(產業測量)。彼於香港、中國、美國、加拿大、東亞及東南亞(包括新加坡、日本及韓國)等地的物業估值方面擁有逾15年經驗。

估值證書

目標公司於中國持作出售的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年	
			10月31日 在現況下的 市值 人民幣	
位於中國河北省 石家莊市鹿泉 經濟開發區 橫山村的石家莊 理工職業學院 201號、202號、 203號、207號及 209號宿舍	該物業包括五座宿舍，總建築面積約31,097.72平方米，地盤面積51,887.00平方米。	於估值日，標的物業一部分(201號、202號、203號及209號宿舍，其總建築面積為23,987.48平方米)及校園內其他樓宇(包括五棟宿舍樓、一個汽車培訓中心、一個食堂、一所醫務室、及一座圖書館，其總建築面積約為47,472.36平方米)由貴集團自2018年5月4日至2028年5月3日的租賃期內以年租人民幣5,500,000元租用。此外，標的物業餘下部分(207號宿舍)由貴集團免費佔用。	無商業價值	
	建築面積的詳情如下：			
	樓宇	概約建築面積 (平方米)		
	201號宿舍	5,653.20		
	202號宿舍	5,477.76		
	203號宿舍	5,677.57		
	207號宿舍	7,110.24		
	209號宿舍	7,178.95		
	總計：	31,097.72		
	該物業位於校園內，總地盤面積約284,459平方米。校園主要包含教學樓、宿舍、實驗室及相關配套設施，於2002年至2005年間落成。			
該物業位於石家莊市鹿泉區，鄰近石家莊動物園，距離石家莊北火車站約15公里及距離石家莊正定國際機場50公里。				

附註：

- i. 根據鹿泉市人民政府所出具日期為2010年10月19日的國有土地使用證一鹿國用地第(2007)02-1709號，一幅地塊的土地使用權已授予河北廿一世紀教育投資有限公司，其總地盤面積約284,459平方米，於2052年4月17日屆滿，作教學用途。
- ii. 吾等已遵照 貴集團的指示對該土地進行估值，其地盤面積約51,887.00平方米，而建於其上的樓宇的總建築面積約31,097.72平方米。
- iii. 根據日期為2008年2月28日的房屋所有權證一鹿房權證高新字第1350000063號，201號至203號、207號及209號宿舍已歸屬於河北廿一世紀教育投資有限公司，其總建築面積約31,097.72平方米。
- iv. 貴公司已確認，附註i所述地塊的總地盤面積約為284,459平方米，由石家莊理工職業學院擁有71,114.75平方米，而餘下地盤面積則由河北廿一世紀教育投資有限公司擁有。因此，根據由河北廿一世紀教育投資有限公司與石家莊理工職業學院所訂立日期為2017年12月18日的國有土地使用權補充協議，河北廿一世紀教育投資有限公司及石家莊理工職業學院分別擁有該國有土地使用權的75%份額及25%份額。
- v. 根據由河北廿一世紀教育投資有限公司與石家莊理工職業學院所訂立日期為2020年11月20日所訂立的資產重組協議，河北廿一世紀教育投資有限公司同意出售而石家莊理工職業學院則同意按通函所載條款以總代價人民幣105,000,000元購買上述物業(包括樓宇及土地使用權)，而於資產重組後，石家莊理工職業學院所擁有的地塊將增加51,887平方米(即總地盤面積的18.24%)，因此，石家莊理工職業學院將擁有附註i所述國有土地使用權總地盤面積的43.24%份額，而河北廿一世紀教育投資有限公司將擁有餘下56.76%份額。
- vi. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 目標公司及石家莊理工職業學院共同合法取得約284,459平方米的土地使用權。目標公司擁有佔用、使用、出租、出售及轉讓的權利。然而，根據目標公司與石家莊理工職業學院之間的協議，出售與上述國有土地有關的土地使用權須經目標公司及石家莊理工職業學院一致書面同意。因此，未經另一方的事先書面同意前，目標公司及石家莊理工職業學院一概無權出售彼等的土地使用權；
 - b. 目標公司已合法取得該物業的房屋所有權，並有權佔用、使用、出租、出售及轉讓；及
 - c. 根據相關中國法律，由公共機構／組織持有作公益用途的學校、幼兒園及其他教學設施一概不得予以抵押。
- vii. 於吾等進行估值時，由於該物業不能於市場自由轉讓，故吾等並無為該物業賦予任何商業價值。吾等認為，假設該物業可於市場自由轉讓，則該物業於估值日期的價值預計為人民幣105,800,000元(其中人民幣69,000,000元用於宿舍樓，另人民幣36,800,000元則用於土地使用權)，以供參考之用。
- viii. 於進行估值的過程中，吾等乃參照相關及鄰近開發的可資比較地塊的交易價格。吾等已採納介乎每平方米人民幣630元至人民幣930元的單位價格。吾等假設的單位價格與上述價格參考一致。於達致主要假設時，已對該等價格參考的單位價格作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點及大小等因素。

參考可資比較地塊的交易價格選定準則如下：

 - a. 可資比較地塊的用途，其撥作教育用途。
 - b. 可資比較地塊的地點，其位於石家莊市。
 - c. 可資比較地塊的土地面積，其為20,000平方米至50,000平方米。
- ix. 於區內主要用作教育或培訓中心的物業的市場租金為每月每平方米人民幣12元至人民幣16元。
- x. 主要證書／許可證的概要列示如下：
 - a. 國有土地使用證 是
 - b. 房屋所有權證 是

1. 責任聲明

本文件的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事共同及個別對此承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就其所深知及盡信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事宜，致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

董事共同及個別就本通函所載資料的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本通函內表達的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，而本通函內亦無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及最高行政人員的權益披露

於最後可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司根據該條例存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事	權益性質	股份及相關 股份數目 ⁽²⁾	好倉／淡倉	概約股權 百分比 ⁽³⁾
李雨濃先生 ⁽¹⁾	全權信託的創始人，其可以影響受託人行使其酌情權的方式	754,590,000(L)	好倉	64.65%
	實益擁有人	1,902,000(L)	好倉	0.16%
劉占杰先生 ⁽⁴⁾	實益擁有人	792,000(L)	好倉	0.07%
楊莉女士 ⁽⁴⁾	實益擁有人	951,000(L)	好倉	0.08%
劉宏煒女士 ⁽⁴⁾	實益擁有人	2,061,000(L)	好倉	0.18%
任彩銀先生 ⁽⁴⁾	實益擁有人	951,000(L)	好倉	0.08%

附註：

- (1) 於最後可行日期，李雨濃先生為新安控股有限公司（「新安控股」）的唯一股東，因此，根據證券及期貨條例，其被視為於新安控股所持股份（即754,590,000股股份）中擁有權益。本公司於2020年1月16日獲李雨濃先生知會，其為家庭財務與繼承規劃目的向Leonus Holdings Limited轉讓其於新安控股的100%股權。有關詳情，請參閱本公司日期為2020年1月21日的公告。於2020年11月5日，1,902,000股股份已根據本公司於2018年5月4日採納的購股權計劃授予李雨濃先生。有關詳情，請參閱本公司日期為2020年11月5日的公告。
- (2) 字母(L)表示該等證券為好倉。
- (3) 於最後可行日期，本公司已發行股份數目為1,167,216,000股。
- (4) 該董事因其根據本公司於2018年5月4日採納的購股權計劃獲授的有關購股權而於相關股份中擁有權益。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年11月5日的公告。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份及債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司根據該條例存置的登記冊內的權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 主要股東

於最後可行日期，據董事所知，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉：

名稱	權益性質	股份及相關 股份數目 ⁽⁵⁾	概約股權 百分比 ⁽⁶⁾
曹揚女士 ⁽³⁾	配偶權益	756,492,000(L)	64.81%
HSBC International Trustee Limited ⁽¹⁾	受託人	754,590,000(L)	64.65%
Leonus Holdings Limited ⁽¹⁾	受控制法團權益	754,590,000(L)	64.65%
新安控股	實益擁有人	754,590,000(L)	64.65%
羅心蘭女士 ⁽²⁾⁽⁴⁾	受控制法團權益	92,736,000(L)	7.95%
曹際德先生 ⁽⁴⁾	配偶利益	92,736,000(L)	7.95%
新瑞有限公司	實益擁有人	92,736,000(L)	7.95%

附註：

- (1) 李雨濃先生為一項信託的創辦人，該信託由HSBC International Trustee Limited擔任受託人，控制Leonus Holdings Limited的全部已發行股份，而Leonus Holdings Limited則持有新安控股的全部已發行股份。根據證券及期貨條例，李雨濃先生、HSBC International Trustee Limited及Leonus Holdings Limited各自被視為於新安控股持有的754,590,000股股份中擁有權益。於2020年11月5日，1,902,000股股份已根據本公司於2018年5月4日採納的購股權計劃授予李雨濃先生。有關詳情，請參閱本公司日期為2020年11月5日的公告。
- (2) 羅心蘭女士為新瑞有限公司的唯一股東，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於新瑞有限公司所持股份(即92,736,000股股份)中擁有權益。
- (3) 曹揚女士為李雨濃先生的配偶，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於李雨濃先生所擁有權益之股份中擁有權益。
- (4) 曹際德先生為羅心蘭女士的配偶，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於羅心蘭女士所擁有權益之股份中擁有權益。
- (5) 字母(L)表示該等證券為好倉。
- (6) 於最後可行日期，本公司已發行股份數目為1,167,216,000股。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無主要股東或高持股量股東或其他人士(董事及本公司主要行政人員除外，彼等的權益載於上文「董事及最高行政人員的權益披露」一節)於股份或相關股份中擁有記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的任何權益或淡倉。

4. 董事於競爭業務的權益

本公司於2020年5月27日重續石家莊理工職業學院與廿一世紀教育訂立的委託協議。有關詳情，請參閱本公司日期為2020年5月27日的公告。此外，本公司於2020年5月獲李先生通知，廿一世紀教育(由彼及羅女士實際控制)擬收購石家莊培森教育科技有限公司。石家莊培森教育科技有限公司擁有嘉苑幼兒園、石家莊高新區長九中心幼兒園有限責任公司、邯鄲市復興區金博士幼兒園、邢臺陽光國際幼兒園、邢臺綠洲新城幼兒園、秦皇島市海港區世極城堡昂立幼兒園、石家莊時光幼兒園有限公司。其中，石家莊高新區長九中心幼兒園有限責任公司、石家莊時光幼兒園有限公司與本公司旗下幼兒園均位於石家莊市，但因石家莊培森教育科技有限公司的幼兒園業務覆蓋範圍較小，與本集團構成的業務競爭有限。此外，根據2018年11月新華社授權發布的《中共中央、國務院關於學前教育深

化改革規範發展的若干意見》，本公司將不再進行幼兒園物理園所的擴張。鑒於此，河北晟道象成教育科技有限公司出具書面確認函，同意廿一世紀教育收購石家莊培森教育科技有限公司開展幼兒園業務。除所披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉彼等當中或彼等各自的任何緊密聯繫人於任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有根據上市規則須予披露的權益。

5. 董事於本集團資產及合約的權益

於最後可行日期，除上文「董事及最高行政人員的權益披露」一節所披露者外，資產重組協議、新租賃協議及本公司截至2019年12月31日止年度的年報所披露的其他關連交易中，概無董事在(i)本集團任何成員公司自2019年12月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益；及(ii)於最後可行日期，於對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有任何重大權益。

6. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有或建議服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的合約)。

7. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團的財務或經營狀況自2019年12月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來有任何重大不利變動。

8. 專家及同意書

於本通函內提供意見或建議的專家資格如下：

名稱	資格
嘉林資本有限公司	一間可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
艾華迪評估諮詢有限公司	獨立估值師

嘉林資本及艾華迪評估諮詢有限公司已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載的形式及內容轉載其意見函件或提述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，嘉林資本及艾華迪評估諮詢有限公司並無在本集團任何成員公司中持有任何股權或擁有權利(不論是否可依法強制執行)可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

於最後可行日期，嘉林資本及艾華迪評估諮詢有限公司並無在本集團任何成員公司自2019年12月31日(本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

9. 本公司的公司資料

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
-------	--

總部及中國主要營業地點	中國河北省 石家莊市 橋西區 中山西路356號 中電信息大廈 8層
-------------	--

香港主要營業地點	香港銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場 二座31樓
主要股份過戶登記代理	Conyers Trust Company (Cayman) Limited Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
香港股份過戶登記分處	卓佳證券登記有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓

10. 備查文件

下列文件副本由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)在正常辦公時間於本公司香港主要營業地點(地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座31樓)可供查閱：

- a) 資產重組協議；
- b) 新租賃協議；
- c) 物業租賃協議；
- d) 廿一世紀教育與石家莊理工職業學院所訂立日期為2017年12月18日的國有土地使用權補充協議；
- e) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第17頁；
- f) 嘉林資本函件，全文載於本通函第18至28頁；
- g) 本通函附錄一所載艾華迪評估諮詢有限公司所出具所購物業的估值報告；
- h) 本通函中本附錄上文「專家及同意書」一段所述嘉林資本的同意書；

- i) 本通函中本附錄上文「專家及同意書」一段所述艾華迪評估諮詢有限公司發出的同意書；及
- j) 本通函。



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)

股東特別大會通告

茲通告中國21世紀教育集團有限公司(「本公司」)謹訂於2020年12月31日(星期四)上午10時正假座中國北京朝陽區光華東里8號中海廣場南樓15層舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案：

普通決議案

動議

「1. 批准、確認及追認本公司任何董事簽立廿一世紀教育與石家莊理工職業學院所訂立日期為2020年11月20日的資產重組協議(「**資產重組協議**」，註有「A」字樣的副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)，並授權本公司任何董事簽署、簽立、完善及交付所有有關文件及在必要時在任何該等文件加蓋本公司印鑑，以及進行其酌情認為就執行資產重組協議及批准、追認及確認其項下擬進行交易而言所必須或適合或與之有關的一切行為、行動、事宜及事項；及

「2. 批准、確認及追認本公司任何董事簽立廿一世紀教育與石家莊理工職業學院所訂立日期為2020年11月20日的新租賃協議(「**新租賃協議**」，註有「B」字樣的副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)，並授權本公司任何董事簽署、簽立、完善及交付所有有關文件及在必要時在任何該等文件加蓋本公司印鑑，以及進行其酌情認為就執行新租賃協議及批准、追認及確認其項下擬進行交易而言所必須或適合或與之有關的一切行為、行動、事宜及事項。」

代表董事會

中國21世紀教育集團有限公司

主席

李雨濃

香港，2020年12月14日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場
二座31樓

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於股東特別大會投票的股東，均有權委任一名或多名代表，代其出席股東特別大會及在本公司組織章程大綱及組織章程細則的條文規限下投票。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親身出席股東特別大會以代表股東。倘超過一名代表獲委任，有關委任須列明按此規定獲委任的各受委代表所代表的股數。
2. 倘為任何股份的聯名持有人，其中任何一名聯名持有人均可親身或委任代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名聯名持有人出席任何大會，則排名較前者（無論親身或委派代表出席）的投票將獲接納，而其他聯名持有人的投票將不獲接納。就此而言，排名先後將依照有關聯名持有人於本公司股東名冊內所涉聯名持有股份的排名次序而定。
3. 隨函附奉供股東特別大會使用的代表委任表格。無論閣下是否擬親身出席股東特別大會，務請將隨附代表委任表格按照其上印備的指示填妥並交回。
4. 委任代表的文據須以書面作出，並經委任人或其正式書面授權的授權人親筆簽署；或如委任人為法團，則須加蓋其印鑑，或由任何高級職員或獲正式授權的授權人親筆簽署。
5. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或經公證人核證的該等授權書或授權文件副本，必須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間前不少於48小時送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓），方為有效。
6. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定）並於會上投票，在此情況下，委任代表的代表委任表格將被視為撤回論。
7. 為釐定出席上述會議並於會上投票的權利，本公司將於2020年12月28日（星期一）至2020年12月31日（星期四）（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記，於此期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，尚未登記的本公司股東須確保所有過戶文件連同相關股票，須不遲於2020年12月24日（星期四）下午4時30分（香港時間）交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理股份過戶登記。

於本通告日期，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。