

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，並表明概不就因本公告全部或任何部分內容所導致或因倚賴該等內容而產生的任何損失承擔任何責任。



Virscend Education Company Limited

成實外教育有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1565)

須予披露及關連交易 建議合併事項及建議收購該等資產

建議合併事項

於二零一九年六月十四日(交易時段後)，大學(為本公司的綜合聯屬實體)、嚴強房地產及四川德瑞訂立合併協議，據此嚴強房地產將合併入大學，並於合併協議項下擬進行的交易完成後不再存在，而四川德瑞作為銷售股東將收取現金代價人民幣476,000,000元。

建議收購事項

於二零一九年六月十四日(交易時段後)，成都學校(為本公司的綜合聯屬實體)與四川德瑞訂立資產轉讓協議，據此，成都學校同意購買而四川德瑞同意出售該等資產，總代價為人民幣394,300,000元。

上市規則的涵義

由於(i)合併協議及資產轉讓協議均由本集團之綜合聯屬實體與四川德瑞訂立；及(ii)其項下擬進行的交易涉及收購四川德瑞的權益或其持有的資產，並預期將於十二個月內完成，故建議合併事項及建議收購事項將根據上市規則第14.22條合併計算。由於根據上市規則第14.07條計算之適用百分比率有一項或以上超過5%但全部適用百分比率均不超過25%，故根據上市規則第14章，建議合併事項及建議收購事項以合併計算基準構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章所載通知及公告規定。

於本公告日期，四川德瑞由本公司董事兼控股股東嚴玉德先生擁有69.44%權益，故此根據上市規則第14A.12(1)(c)條，四川德瑞為嚴玉德先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，建議合併事項及建議收購事項各自亦構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

一般事項

本公司將成立並由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以考慮及就合併協議、資產轉讓協議及各自項下擬進行的交易的條款及條件向獨立股東提供建議。

本公司已委任創陞融資有限公司(根據證券及期貨條例可進行第1類及第6類受規管活動的持牌法團)為獨立財務顧問，以就建議合併事項及建議收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准合併協議、資產轉讓協議及各自項下擬進行的交易。

一份載有(其中包括)：(i) 合併協議、資產轉讓協議及各自項下擬進行的交易的進一步詳情；(ii) 獨立董事委員會就建議合併事項及建議收購事項作出的推薦意見；(iii) 獨立財務顧問就建議合併事項及建議收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦意見；及(iv) 召開股東特別大會通告的通函，目前預期將於二零一九年六月二十八日或之前寄發予股東。

由於建議合併事項及建議收購事項須待合併協議及資產轉讓協議所載列的若干先決條件獲達成後，方告完成，故此不一定會落實進行，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

建議合併事項

於二零一九年六月十四日(交易時段後)，大學(為本公司的綜合聯屬實體)、嚴強房地產及四川德瑞訂立合併協議，據此嚴強房地產將合併入大學，並於合併協議項下擬進行的交易完成後不再存在，而四川德瑞作為銷售股東將收取現金代價人民幣476,000,000元。

合併協議

合併協議的主要條款載列如下：

日期：

二零一九年六月十四日(交易時段後)

訂約方：

- (1) 大學；
- (2) 嚴強房地產；及
- (3) 四川德瑞。

四川德瑞由本公司董事兼控股股東嚴玉德先生擁有69.44%權益，故此根據上市規則第14A.12(1)(c)條，其為本公司的關連人士。於本公告日期，嚴強房地產為四川德瑞的全資附屬公司。

建議合併事項的主旨事項：

根據合併協議，嚴強房地產將合併入大學，並於合併協議項下擬進行的交易完成後不再存在。

代價：

大學於合併協議項下應向四川德瑞支付的總代價為人民幣476,000,000元，須按下文所載以現金分三期支付：

- 人民幣190,400,000元(總代價約40%)須於簽署合併協議日期起計十(10)個營業日內支付；

- 人民幣238,000,000元(總代價約50%)須於合併協議所載及下文「先決條件」一段所述全部先決條件獲達成當日起計十(10)個營業日內支付；及
- 人民幣47,600,000元(總代價約10%)須於大學完成註冊為該土地擁有人當日後二十(20)個營業日內支付。

代價基準：

代價乃由大學與四川德瑞根據嚴強房地產資產總值(包括(i)根據獨立專業估值師亞太評估諮詢有限公司所發出採用比較法進行的估值報告，於二零一九年三月三十一日，該土地的土地使用權為數約人民幣456,000,000元的市值；(ii)價值約為人民幣20,000,000元的債權人權益)作出公平磋商後按一般商業條款釐定。

本公司將以本集團內部資源及第三方銀行貸款撥付建議合併事項的代價。

先決條件：

根據合併協議，大學支付代價的責任須待(其中包括)以下先決條件獲達成後，方告作實，並以此為條件：

- (a) 大學已取得訂立合併協議並使合併協議及其項下擬進行的交易生效所需的所有批准，包括根據上市規則第14A章獲得獨立股東批准；及
- (b) 已完成根據合併協議轉讓股權所需完成的工商登記及備案的所有必要變更。

截至本公告日期，上述先決條件均未達成或獲豁免。

完成：

完成將於嚴強房地產完成取消註冊後落實。完成後，嚴強房地產將不再存在，而嚴強房地產所有資產及負債將由大學接手。

有關本集團、大學、四川德瑞及嚴強房地產的資料

本集團

本集團主要在中國從事提供學前教育至十二年級的民辦教育及民辦高等教育服務。

大學

四川外國語大學成都學院(即大學)為一家於二零零四年四月二十八日根據中國法律成立的民辦大學，並為本公司的綜合聯屬實體，其學校出資人權益由(其中包括)四川德瑞擁有51.87%。於本公告日期，大學於中國提供高等教育及有資格頒發學士學位證書及大專文憑。

四川德瑞

四川德瑞為於一九九三年一月三日根據中國法律成立的公司，乃由(其中包括)本公司董事兼控股股東嚴玉德先生擁有69.44%權益，故此根據上市規則第14A.12(1)(c)條，四川德瑞為本公司的關連人士。四川德瑞亦為大學其中一名學校出資人。

嚴強房地產

於本公告日期，嚴強房地產為一間於二零一一年二月二十八日根據中國法律成立的公司，為四川德瑞的全資附屬公司。下文載列四川德瑞所提供的嚴強房地產未經審核財務資料的概要：

	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)
資產淨值	287,813	286,448
除稅前及除稅後虧損淨額	2,023	1,365

進行建議合併事項之理由及裨益

本集團計劃擴展大學，方式為興建實踐培訓基地，主要包括實習培訓基地及教學教室，旨在為國際護理、國際酒店管理課程及仍在開發過程之中的其他應用科學課程的已入學及即將入學學生改善實踐培訓質量。

嚴強房地產擁有的土地，乃為位於中國四川省成都市崇州市街子古鎮古寺村一組的一幅總面積約為200,000平方米的未開發土地。該土地距離大學現有校園五公里範圍內。附近概無其他面積及規模相若的土地可滿足上述擴展計劃的需要。

根據本集團就四川省民辦高等教育市場進行的可行性研究，民辦高等學校畢業生正面臨日益嚴峻的就業問題。在激烈的競爭環境下，只有具備優秀專業技能和綜合素質的人才才能有較佳的機會受聘於知名企業。建設實踐實訓基地是提升學生實踐應用能力及改善學生就業的有效舉措。

董事會相信，建議合併事項提供了絕佳機會，讓大學得以改善目前的實踐培訓基地，培養具備綜合素質的學生，從而進一步提升我們的學校品牌在中國西南地區的影響力，為國家培育高素質人才提供有力保障。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮即將向獨立股東寄發的通函內所載獨立財務顧問的建議後表達其意見)認為，(i)建議合併事項並非於本集團一般及日常業務過程中進行，及(ii)合併協議的條款及條件屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

建議收購事項

於二零一九年六月十四日(交易時段後)，成都學校(為本公司的綜合聯屬實體)與四川德瑞訂立資產轉讓協議，據此，成都學校同意購買而四川德瑞同意出售該等資產，總代價為人民幣394,300,000元。

資產轉讓協議

資產轉讓協議的主要條款載列如下：

日期：

二零一九年六月十四日(交易時段後)

訂約方：

(i) 成都學校；及

(ii) 四川德瑞。

四川德瑞由本公司董事兼控股股東嚴玉德先生擁有69.44%權益，故此根據上市規則第14A.12(1)(c)條，其為本公司的關連人士。於本公告日期，成都學校為四川德瑞的全資附屬公司及本公司的綜合聯屬實體。

將予收購資產：

根據資產轉讓協議，四川德瑞同意出售而成都學校同意購買該等資產。

該等資產包括該等物業，即(i)位於中國四川省成都市郫都區犀浦鎮銀河東路的兩幅土地，總地盤面積約為51,609.83平方米，其於二零零四年十二月二十三日由四川德瑞購入，收購成本約為人民幣9,500,000元，且購入時為空置；及(ii)位於上述土地的四項物業，總建築面積為60,521.55平方米；及為該等物業提供的相關僱傭、經營資產及經營負債。

代價：

成都學校應付的總代價為人民幣394,300,000元，須按下文所載以現金分三期支付：

- 人民幣157,720,000元(總代價約40%)須於簽署資產轉讓協議日期起計十(10)個營業日內支付；
- 人民幣197,150,000元(總代價約50%)須於資產轉讓協議所載及下文「先決條件」一段所述全部先決條件獲達成當日起計三十(30)個營業日內支付；及
- 人民幣39,430,000元(總代價約10%)須於轉讓該等物業已向有關當局存檔當日起計十(10)個營業日內支付。

代價基準：

代價乃由訂約各方經參考該等物業於二零一九年三月三十一日的估值人民幣394,300,000元，以及經營資產及經營負債淨值後進行公平磋商而釐定。有關估值由獨立專業估值師亞太評估諮詢有限公司就相關樓宇及結構採用折舊取代成本法及就相關土地使用比較法作出評估。

本公司將以本集團內部資源及第三方銀行貸款撥付建議收購事項的代價。

先決條件：

根據資產轉讓協議，成都學校支付代價的責任須待以下先決條件獲達成後，方告作實，並以此為條件：

- (a) 成都學校已取得訂立資產轉讓協議並使資產轉讓協議及其項下擬進行的交易生效所需的所有批准，包括(如適用)根據上市規則第14A章獲得股東批准；及
- (b) 資產轉讓協議所載全部聲明、保證及承諾於各方面仍屬真實準確且並無誤導。

截至本公告日期，上述先決條件均未達成。

完成：

完成將於緊隨(i)轉讓該等物業已向有關當局存檔及(ii)僱員已與成都學校訂立新僱傭合約(決定不接納僱傭事宜者則除外)後落實。

有關成都學校的資料

成都外國語學校(即成都學校)為於二零零零年九月根據中國法律成立的民辦學校，並為本公司的綜合聯屬實體，其學校出資人權益由四川德瑞全資擁有。於本公告日期，成都學校於成都市提供初中及高中教育。

進行建議收購事項的理由及裨益

成都學校由兩個校園(即初中校園及高中校園)組成。於本公告日期，成都學校初中校園將該等物業用作校園、教學中心、宿舍及其他設施，而該等物業由四川德瑞出租，自二零一八年九月七日起至二零二零年九月六日，為期兩年。現時該等物業由四川德瑞管理及維護。

於建議收購事項項下將予收購的該等資產中，該等物業已投入使用超過十年。由於持續改善教學設施及校園生活環境相當重要，且大眾對校園食物安全及環境保護的要求日漸提高，本集團計劃持續建設校園及提升設施，例如翻新科學實驗室及食堂營運範圍以滿足必要的職能需要。

由於該等物業由四川德瑞擁有及維護，本集團不欲自行決定持續投入資源以提升校園。倘四川德瑞未來增加租金至透過租賃該等物業經營成都學校已屬財務上不化算的程度，概不保證成都學校將能夠在對業務、財政狀況及經營業績未有任何不利影響的情況下搬遷至類似的其他物業。倘建議收購事項獲批准，該等物業成為自有物業，本集團可根據成都學校的發展需要作出妥善計劃及翻新，而本集團亦可進一步減低對控股股東的依賴以及持續關連交易的數目。

與此同時，就上述各項而言，本集團將會按照與現有僱傭合約相同的條款與負責管理及維護該等物業的專業員工訂立新僱傭合約，以確保該等物業的管理、維修及裝修工作持續進行。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮即將向獨立股東寄發的通函內所載獨立財務顧問的建議後表達其意見)認為，(i) 建議收購事項乃於本集團一般及日常業務過程中進行；及(ii) 資產轉讓協議的條款及條件屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於(i) 合併協議及資產轉讓協議均由本集團之綜合聯屬實體與四川德瑞訂立；及(ii) 其項下擬進行的交易涉及收購四川德瑞的權益或其持有的資產，並預期將於十二個月內完成，故建議合併事項及建議收購事項將根據上市規則第14.22條合併計算。由於根據上市規則第14.07條計算之適用百分比率有一項或以上超過5%但全部適用百分比率均不超過25%，故根據上市規則第14章，建議合併事項及建議收購事項以合併計算基準構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章所載通知及公告規定。

於本公告日期，四川德瑞由本公司董事兼控股股東嚴玉德先生擁有69.44%權益，故此根據上市規則第14A.12(1)(c)條，四川德瑞為嚴玉德先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，建議合併事項及建議收購事項各自亦構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

一般事項

本公司將成立並由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以考慮及就合併協議、資產轉讓協議及各自項下擬進行的交易的條款及條件向獨立股東提供建議。

本公司已委任創陞融資有限公司(根據證券及期貨條例可進行第1類及第6類受規管活動的持牌法團)為獨立財務顧問，以就建議合併事項及建議收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准合併協議、資產轉讓協議及其項下擬進行的交易。

一份載有(其中包括)：(i) 合併協議、資產轉讓協議及其項下擬進行的交易的進一步詳情；(ii) 獨立董事委員會就建議合併事項及建議收購事項作出的推薦意見；(iii) 獨立財務顧問就建議合併事項及建議收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦意見；及(iv) 召開股東特別大會通告的通函，目前預期將於二零一九年六月二十八日或之前寄發予股東。

由於建議合併事項及建議收購事項須待合併協議及資產轉讓協議所載列的若干先決條件獲達成後，方告完成，故此不一定會落實進行，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等資產」	指	該等物業及為該等物業提供的相關僱傭、經營資產及經營負債
「資產轉讓協議」	指	成都學校與四川德瑞所訂立日期為二零一九年六月十四日的資產轉讓協議
「董事會」	指	董事會
「成都學校」	指	成都外國語學校，為於二零零零年九月根據中國法律成立的民辦學校，並為本公司的綜合聯屬實體，其學校出資人權益由四川德瑞全資擁有

「本公司」	指	成實外教育有限公司，一家於二零一五年三月十三日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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司即將召開及舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准合併協議、資產轉讓協議及各自項下擬進行的交易
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司將成立並由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就合併協議、資產轉讓協議及各自項下擬進行的交易向獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	除根據上市規則須於股東特別大會放棄投票以外的股東
「該土地」	指	位於中國四川省成都市崇州市街子古鎮古寺村一組的一幅總地盤面積為200,000平方米的土地

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「合併協議」	指	大學、嚴強房地產及四川德瑞所訂立日期為二零一九年六月十四日的合併協議
「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	位於中國四川省成都市郫都區犀浦鎮銀河東路的兩幅土地，以及建於其上的四座樓宇
「建議收購事項」	指	資產轉讓協議項下擬進行的交易，即建議收購該等資產
「建議合併事項」	指	合併協議項下擬進行的交易，即將嚴強房地產合併入大學
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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
「四川德瑞」	指	四川德瑞企業發展有限公司，一家於一九九三年一月三日根據中國法律成立的公司，由(其中包括)嚴玉德先生擁有69.44%
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

- 「大學」 指 四川外國語大學成都學院，為於二零零四年四月二十八日根據中國法律開辦的民辦大學，並為本公司的綜合聯屬實體
- 「嚴強房地產」 指 成都嚴強房地產開發有限公司，一家於二零一一年二月二十八日根據中國法律成立的有限公司，並為四川德瑞的全資附屬公司

承董事會命
成實外教育有限公司
主席
王小英

中國四川省，二零一九年六月十四日

於本公告日期，執行董事為王小英女士、葉家郁先生、嚴玉德先生及鄧幫凱先生；獨立非執行董事為薛超穎先生、陳劍榮先生及溫瑞征先生。