

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，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

## Leader Education Limited

### 立德教育有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1449)

#### 須予披露交易

#### 開發長三角產教融合基地的土地使用權出讓合同

董事會欣然宣佈，於2021年1月12日（交易時段後），南通峻華科創園有限公司（「南通峻華」）（本公司間接全資附屬公司）與海安市自然資源和規劃局就出讓該地塊供南通峻華作教育用途訂立土地使用權出讓合同，代價約為人民幣45.2百萬元。

收購該地塊的土地使用權乃與本集團計劃開發上湖創新區長三角產教融合基地（「基地」）有關。

由於有關該交易的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14章）超過5%但低於25%，故該交易構成上市規則項下本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

#### 背景

董事會欣然宣佈，於2021年1月12日（交易時段後），南通峻華科創園有限公司（「南通峻華」）（本公司間接全資附屬公司）與海安市自然資源和規劃局就出讓該地塊的土地使用權供南通峻華作教育用途訂立土地使用權出讓合同，代價約為人民幣45.2百萬元。

收購該地塊的土地使用權乃與本集團計劃開發上湖創新區長三角產教融合基地（「基地」）有關。

## 土地使用權出讓合同

土地使用權出讓合同的主要條款載列如下：

- 訂約方 : 1) 南通峻華  
2) 海安市自然資源和規劃局
- 就董事經作出一切合理查詢後所知、盡悉及確信，海安市自然資源和規劃局及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士的第三方。
- 所出讓土地使用權的編碼 : 2020049001
- 該地塊的位置 : 上湖大道東側、動力大道北側
- 該地塊的總地盤面積 : 86,056平方米
- 該地塊的容積率 : 0.6至1.2
- 土地使用權性質 : 教育
- 該地塊的土地使用權期限 : 50年
- 代價及付款條款 : 人民幣45,179,400元，應於土地使用權出讓合同日期起計30日內支付
- 其他： 承授人將在上湖區設立外商獨資企業，註冊資本不少於20百萬美元（相當於約人民幣129.2百萬元），其中首筆付款10百萬美元（相當於約人民幣64.6百萬元）應於將該地塊交付予承授人後30日內支付。

附註：

- (i) 本公司認為已通過成立南通峻華為外商獨資企業履行上述責任，其實繳出資為10百萬美元，將用於支付收購土地使用權的代價以及其他開發基地費用。
- (ii) 截至本公告日期，並無支付餘下註冊資本10百萬美元的明確截止時間且本公司現時並無任何已確認計劃，是否及何時支付上述南通峻華註冊資本10百萬美元。

## 違約責任

：倘發生以下事件，則南通峻華或須就違反土地使用權出讓合同承擔責任：

- 1) 倘南通峻華未能及時支付收購土地使用權的代價，則每延遲一日，南通峻華須向海安市自然資源和規劃局額外支付相等於總代價1%的違約金；倘延遲超過60日，則海安市自然資源和規劃局有權終止合同並向南通峻華索償。
- 2) 倘南通峻華未能於指定時限內（即分別為2021年6月11日及2023年3月11日（可能獲同意後延期））動工及完成該地塊的開發，則每延遲一日，南通峻華須向海安市自然資源和規劃局支付相等於總代價1%的違約金。

## 代價的釐定基準及資金

根據土地使用權出讓合同收購該地塊土地使用權的總代價為人民幣45,179,400元，相等於每平方米約人民幣525元的價格，此乃南通峻華在根據中國相關法律法規進行的掛牌出售程序中成功競標所得。基於以下因素（其中包括）：(i)海安市自然資源和規劃局設定的競標底價每平方米人民幣525元；(ii)基地的位置及發展潛力（進一步詳情請參閱下文「收購土地使用權的理由及裨益」）及(iii)就董事所深知及盡悉，南通上湖區及中國當前的整體物業市況，董事認為該代價屬公平合理。概無進行獨立估值作為設定競標價的參考。

截至本公告日期，本集團已向南通峻華注資10百萬美元（相當於約人民幣64.6百萬元），將用於支付收購該地塊土地使用權的代價以及其他開發基地費用。上述款項自第三方金融機構取得的貸款及本集團內部資源撥付。

## 收購土地使用權的理由及裨益

上湖創新區位於中國江蘇省南通海安，乃經海安及南通地方部門於2018年批准後正式成立，總面積9.8平方公里，擬用於提供高素質生活環境以支持科研功能發展。

於過去幾年，黑龍江工商學院畢業生中獲僱於位於長三角（有鑒於其穩定增長的經濟）公司的畢業生數量一直在增長。僱主對黑龍江工商學院畢業生素質及表現的反饋總體較正面，致令黑龍江工商學院獲得海安地方政府的認可。由於上述背景，本集團計劃開發上湖創新區基地，基地的主要目的乃培育高素質實用技能人才，並作為高水準科技研發中心，聚焦於中國以下快速發展的經濟產業：智能製造、智慧建築、紡織服裝及現代服務。

預計於基地開發完成後，本集團可在長三角建立市場地位，基地可容納3,000名大學生及允許黑龍江工商學院的應屆畢業生於長三角接受實訓並獲得相關實習經驗。因此，我們的畢業生可獲得更強的實用技能及市場知識以及跨省經驗，此將有利於彼等的職業前景，從而進一步提高我們的聲譽及招生能力。

本集團亦將尋求與位於黑龍江及其他省份合適的大專院校合作，並向其應屆畢業生提供實習／實訓機會，以期提高其畢業生的就業率並通過該等合作為本集團帶來額外收入。本集團亦可從來自合作夥伴企業將提供的各種費用，如培訓費、人力資源管理費及佣金收入等得到更多收入的機會。

同時，根據對上湖區及海安現行政策的理解，由於開發基地將支持地方經濟發展並吸引高素質人才，董事認為，上湖及／或海安政府部門日後或會向本集團提供（或促使提供）有關開發基地的扶持政策，可能包括稅收及公用設施開支以及土地收購成本優惠。有關進一步詳情應以相關政府部門根據當時適用的政策釐定者為準。

此外，收購該地塊的土地使用權對於開發上湖創新區基地十分必要。經考慮本集團與開發基地有關的業務計劃及收購土地使用權將支付的代價，董事（包括獨立非執行董事）認為，土地使用權出讓合同的條款乃按一般商業條款訂立及屬公平合理，且收購該地塊的土地使用權符合本公司及其股東的整體利益。

## 有關訂約方的資料

### (i) 本公司

本公司主要從事投資控股，而本集團主要於中國透過黑龍江工商學院從事提供民辦高等教育服務。

黑龍江工商學院為一所於中國黑龍江省哈爾濱提供本科課程的民辦普通本科院校。黑龍江工商學院現時為超過9,500名在校生提供逾20個專業，涵蓋(其中包括)工程、商務、鐵路、經濟學、文學及藝術等多個學科。

### (ii) 南通峻華

南通峻華為於2020年12月18日根據中國法律成立的外商獨資企業作為本集團項目公司，以供開發基地及持有該地塊及基地的權益。南通峻華為本公司間接全資附屬公司。

### (iii) 海安市自然資源和規劃局

海安市自然資源和規劃局乃中國政府部門及該地塊土地使用權的出讓人。

## 上市規則的涵義

由於有關該交易的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14章)超過5%但低於25%，故該交易構成上市規則項下本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義，而眾數詞彙應包括單數，反之亦然(如適用)：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「基地」	指	長三角產教融合基地
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	立德教育有限公司(股份代號：1449)，於2019年6月17日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「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
「本集團」	指	本公司、其附屬公司及不時的綜合聯屬實體
「黑龍江工商學院」	指	黑龍江工商學院，根據中國法律批准成立的民辦普通本科院校，且為本公司的綜合聯屬實體
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與之概無關連的人士或公司
「該地塊」	指	一幅位於上湖大道東側、動力大道北側總地盤面積為86,056平方米的地塊

「土地使用權 出讓合同」	指	南通峻華與海安市自然資源和規劃局於2021年1月12日就該地塊訂立的國有建設用地使用權出讓合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南通峻華」	指	南通峻華科創園有限公司，本公司間接全資附屬公司
「海安市自然資源 和規劃局」	指	中國政府部門及該地塊土地使用權的出讓人
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上湖創新區」	指	位於中國江蘇省南通海安總面積為9.8平方公里的地區，擬用於提供高素質生活環境以支持科研功能發展
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該交易」	指	本集團訂立土地使用權出讓合同並履行其項下的義務
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

承董事會命  
立德教育有限公司  
主席  
劉來祥

中國黑龍江省哈爾濱市  
2021年1月12日

於本公告中，除另有所述外，美元與人民幣的金額已按1.00美元=人民幣6.46元的匯率換算，僅供說明用途。概不表示美元或人民幣的任何金額已經或可以按上述匯率或其他匯率換算，或根本不能換算。

於本公告日期，執行董事為劉來祥先生、董玲女士、王雲福先生及車文閣先生；及獨立非執行董事為張甦先生、曹少山先生及陳毅奮先生。