

中公教育科技有限公司

关于全资子公司签署怀柔新城合作定制开发建设协议书的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别提示：

1、本次签署的协议履行期限较长，具体的实施内容和进度尚存在不确定性。敬请广大投资者注意风险。

2、该协议的签订不会对公司 2020 年经营业绩产生重大影响。

一、协议签署概况

中公教育科技有限公司（以下简称“公司”）于 2020 年 12 月 9 日召开第五届董事会第十六次会议，审议通过了《关于全资子公司签署怀柔新城合作定制开发建设协议书的议案》，董事会同意公司全资子公司北京中公教育科技有限公司（以下简称“北京公司”）与北京建工地产有限责任公司（以下简称“北建工”）签署《关于怀柔新城 08 街区 A 地块合作定制开发建设协议书》。根据协议，北建工将在其摘牌取得的位于怀柔区杨宋镇怀柔新城 08 街区 A 地块上，按照北京中公的设计规划在 A 地块多功能用地上建设约 29.75 万平方米建筑（地上部分），交付后将用作北京中公怀柔学习基地投入使用。本次重大合同的签署尚需提交公司股东大会进行审议。

二、合作方的基本情况

- 1、企业名称：北京建工地产有限责任公司
- 2、类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
- 3、营业场所：北京市朝阳区安慧北里安园甲 8 号楼四层 410
- 4、法定代表人：向桢
- 5、注册资本：100000 万人民币
- 6、成立日期：2010 年 4 月 13 日
- 7、统一社会信用代码：911100005530560988

8、经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；投资管理；技术咨询；房地产信息咨询（中介服务除外）；物业管理；广告设计。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

9、合作方与公司不存在关联关系。

三、协议主要内容

甲方：北京中公教育科技有限公司

乙方：北京建工地产有限责任公司

鉴于：

1、甲方拟在怀柔区投资建设学习基地。

2、乙方已在怀柔区杨宋镇摘牌取得怀柔新城 08 街区 A 地块（以下简称“A 地块土地”），负责协调政府工作、办理相关报建和资产交易手续及相关管理工作等，配合甲方投资建设教育产业基地项目。

3、项目建设完成且具备销售条件后，乙方与甲方签订《房屋买卖合同》将合作开发项目交付至甲方名下。

基于以上实际情况，经双方友好协商，就上述定制开发事宜签订《关于怀柔新城 08 街区 A 地块合作定制开发建设协议书》，以兹双方共同遵守。

（一）定制开发项目基本情况

1、地块名称：怀柔新城 08 街区 A 地块

2、地块坐落：北京市怀柔区杨宋镇

3、规划总用地面积：120,224.467 平方米

4、主要规划指标：

规划容积率：2.5

规划总建筑面积：297,486 平方米（地上部分），主要经济技术指标最终以政府各职能部门批准文件为准。

（二）双方权利、义务

1、甲方权利义务

（1）甲方应按照合同约定支付交易价款。

(2) 项目规划设计和投资建造按甲方的规划要求进行，甲方同意同等条件下优先选择乙方推荐的总包单位作为项目施工建设方。

2、乙方权利义务

(1) 乙方配合甲方就项目建设方案、设计方案等开发要求进行核查，对上述文件提出专业性意见及修改方案。同时上述要求应同时符合政策要求及乙方的开发管理流程及制度。

(2) 项目取得竣工验收备案后交付给甲方或甲方指定方，最终交付日期以双方签订的《房屋买卖合同》中的约定为准。

(3) 乙方负责协调政府工作、办理相关报建和资产交易手续及相关管理工作等，保证工程质量。

(4) 乙方保证为依法设立并合法存续的有限公司，具有签署与履行本协议所需的必要权利与授权，已经取得签署本协议所必要的内部批准、授权。

(三) 定制开发项目总价款及支付方式

1、项目价款

合作定制开发价款计算方式为 $10,500 \text{ 元/平方米} \times (1 + \text{管理费率}) \times \text{建筑面积}$ ，最终价格根据甲方提供的设计及建设标准，以项目实际发生成本以及本协议约定的项目管理费率等约定确认。本项目管理费按项目建设实际发生成本价乘以项目管理费率（费率为 1%-3%）计算。

2、支付方式

双方确认，甲方采用分期付款的支付方式向乙方支付合作定制开发价款。

本项目涉及的土地可按地块分别办理建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证，分块验收，分块支付，分块交付，分块结算。

1) 甲方应于本协议生效后 30 个工作日内向乙方支付合作保证金 1 亿元（大写：人民币壹亿元整）。该合作保证金意为表明甲方保证按照合同约定行使权力履行

义务。如各方按照合同顺利开展合作开发建设，则该合作保证金于 2021 年 6 月 30 日前转为本合同项下甲方应向乙方支付的交易款项。

2) 甲方于 2021 年 6 月 30 日前向乙方支付预付款人民币 73,570 万元（大写：人民币柒亿叁仟伍佰柒拾万元整）。

3) 剩余合作定制开发价款，甲方按照项目开发进度分期支付，具体内容以双方后续签署的《合作定制专项协议》为准。

（四）产权登记

1、甲方在办理过户登记之前，乙方确保地块无债权债务纠纷。

2、乙方应当在项目开发建设具备销售条件后与甲方或甲方指定方签订《房屋买卖合同》，并在政府建委相关网站完成网签。甲方依据本协议及《合作定制专项协议》支付的价款即为《房屋买卖合同》项下的买卖价款，甲方无需另行支付房屋买卖价款。

3、乙方配合甲方或甲方指定方办理产权登记过户事宜，产权登记过程中涉及的税费按法律法规的规定由双方各自承担。

（五）违约责任

1、本协议生效后，双方应本着诚实信用的原则，严格履行本协议约定的各项义务。任何一方当事人不履行本协议约定义务的，或者履行本协议约定义务不符合约定的，视为违约，除本协议另有约定外，应向对方赔偿因此受到的损失；包括但不限于实际损失、预期损失和要求对方赔偿损失而支付的律师费、交通费和差旅费等全部费用。

2、如甲方未能按照本协议约定按期支付预付款 73,570 万元，则逾期期间按照年化 8% 计息按日计算的方式向乙方支付违约金；如逾期超过 30 天，乙方有权单方解除本协议，甲方已支付的合作保证金不予退还。

（六）通知和送达

1、在本合同首部已注明甲、乙双方相关信息，合同履行期间，甲、乙双方任何一方若有住址、联系方式、法定代表人发生变更，应提前 10 日书面通知对方，否则因此所导致的一切责任由变更方承担。

2、任何一方因履行/解除/变更合同等事项需向另一方发送通知、文书等书面文件时，应以寄送至双方约定或按照本条第 1 款最终通知确定的地址为准。如被寄送方未按照本条第 1 款的约定通知寄送方变更联系方式、联系人等信息的，则寄送方向本合同首部约定的地址寄送即视为送达，且因此所导致的一切责任均由被寄送方承担。

（七）争议解决

如因本协议项下事由发生争议，则双方应协商解决；如双方未能通过协商解决，则任何一方均可向北京仲裁委员会提交仲裁申请。

（八）文本及生效

1、本协议一式四份，甲乙双方各执两份，具有同等法律效力。

2、本协议自双方签字并盖章之日起成立，自甲方股东大会审议通过本协议之日起生效。

四、对上市公司的影响

本次合作定制开发目标地块为公司项目建设提供了新的模式，有利于降低项目建设风险，将会对公司整体战略实施发挥积极性的作用。北建工为北京市房地产开发领军企业，具有国家一级开发资质。本次定制开发有利于公司充分利用北建工在地产开发领域的丰富经验，加快学习基地建设的进度，营造未来发展空间。由于定制开发项目尚未开工建设，对公司本年度财务状况、经营成果暂不产生重大影响。合同履行对公司业务独立性不存在影响，公司主要业务不会因履行合同而对合作方形成依赖。

五、风险提示

本项目实施可能存在的主要风险为本协议履行期限较长，协议在履行过程中可能存在遇到市场、经济等不可预计的或不可抗力等因素影响，导致合同履行存在一定不确定性。公司将密切关注本协议涉及的后续事宜，严格按照有关规定，及时履行信息披露义务。敬请广大投资者注意投资风险。

六、备查文件

《中公教育科技股份有限公司第五届董事会第十六次会议决议》

特此公告

中公教育科技股份有限公司董事会

二〇二〇年十二月九日