

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部份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。



**Hong Kong Education (Int'l) Investments Limited**  
**香港教育（國際）投資集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立及於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：1082)

**須予披露交易：**  
**出售附屬公司**

**出售附屬公司**

根據日期為2017年6月1日的諒解備忘錄，賣方已同意出售而買方已同意收購銷售股份(相當於目標公司已發行股本的60%)及銷售貸款，總代價為89,238,000港元。

諒解備忘錄具有法律約束力。

目標公司於本公佈日期為本公司擁有60%權益的附屬公司。目標集團主要於香港從事物業投資及投資控股業務。於完成後，本公司將不再持有目標公司任何權益。

諒解備忘錄可能會或可能不會達致訂立買賣協議，而其項下擬進行之交易可能會或可能不會完成。

**上市規則項下的涵義**

由於有關出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但所有適用百分比率均低於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的一項須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下的通知及公佈規定。

## 出售附屬公司

根據日期為2017年6月1日的諒解備忘錄，賣方已同意出售而買方已同意收購銷售股份(相當於目標公司已發行股本的60%)及銷售貸款，總代價為89,238,000港元。

諒解備忘錄的主要條款載列如下：

### 日期

2017年6月1日

### 訂約方

- (i) 本公司之全資附屬公司Rosy Lane Investments Limited，作為賣方；
- (ii) 買方；及
- (ii) 本公司，作為賣方的擔保人。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)買方為一間投資控股公司，及(ii)買方與其最終實益擁有人均為獨立第三方。

盈幅(作為賣方)及FFIHL(作為盈幅的擔保人)亦為諒解備忘錄的訂約方，據此，盈幅已同意按與出售事項相同的條款向買方出售目標公司已發行股本的40%，代價為59,492,000港元。

### 所涉事項

根據及受限於諒解備忘錄所載的條款及條件，賣方已同意出售而買方已同意收購銷售股份及銷售貸款(無任何產權負擔)。銷售股份應與彼等屆時或其後所附帶的所有權利一併出售，包括收取於完成當時或之後所宣派、作出或支付的任何股息或其他分派之所有權利。

諒解備忘錄並無載有適用於其後出售銷售股份的任何限制。

## 代價

銷售股份及銷售貸款的總代價為89,238,000港元(視乎下文所載的代價調整而定)，其中：

- (a) 銷售貸款的代價為於完成時銷售貸款的未償還總金額的面值；及
- (b) 銷售股份的代價為代價減上文(a)段所示銷售貸款的代價。

倘銷售貸款的未償還總金額超過代價，屆時銷售貸款的代價將為89,237,999港元，而銷售股份的代價則為1港元。

代價將由買方以香港持牌銀行開出以賣方的律師為受益人的銀行本票(或訂約方書面協定的其他方式)按下列方式支付予賣方的律師(作為代管人)：

- (a) 於賣方在2017年6月1日接受諒解備忘錄後支付初始按金(「**初始按金**」)4,200,000港元；
- (b) 簽訂買賣協議後，支付加付按金(「**加付按金**」)(連同初始按金金額相當於代價的10%)；及
- (c) 完成後支付代價(視乎代價調整而定)的餘額。

## 代價調整

於完成日期，將作出代價調整(「**代價調整**」)如下：

- (a) 自此扣除完成賬目(「**完成賬目**」，即將根據香港會計準則編製目標公司及目標附屬公司截至完成日期的綜合資產負債表及損益賬目)所示目標公司及目標附屬公司的所有流動負債，惟任何現有銀行貸款及銷售貸款除外；及
- (b) 在此加上相等於完成賬目所示目標公司及目標附屬公司所有流動資產(遞延稅項資產及該等物業除外)的金額。

對應付賣方及盈幅代價的所有合計向上調整須受限於最高上限5,370,000港元。

賣方應(i)於完成日期前5個營業日向買方交付完成賬目初稿(「完成賬目初稿」，將按備考基準編製及交付)；及(ii)於完成日期向買方交付完成賬目。

賣方須促使買方、賣方及盈幅釐定的審計事務所審核完成賬目及於完成日期後90日內將經審核完成賬目交付予買方。完成後調整應依據完成賬目及經審核完成賬目所示流動資產淨值為準。

## 代價之基準

代價乃由買方與賣方經參考目標公司及目標附屬公司於完成日期的流動資產及負債淨值以及獨立物業估值師所發出估值報告所示該等物業於2017年4月24日的公平值金額126,200,000港元後，按一般商業條款公平磋商釐定。

於完成後，本集團預期將錄得出售收益約15,867,000港元(即代價超過歸屬於銷售股份的目標集團於2016年12月31日的未經審核資產淨值約73,371,000港元的金額)。本集團將錄得出售事項所產生的實際損益有待審核並將於完成後進行代價調整(倘適用)後予以評估。

本集團計劃將出售事項所得款項用作本集團現有業務的一般營運資金。

## 條件

完成須待以下條件於2017年10月16日(即完成日期及最後截止日期，或賣方、盈幅及買方可能書面協定的有關其他日期)或之前獲達成或豁免後，方可作實：

- (a) 賣方為銷售股份及銷售貸款(無任何產權負擔)的法定及實益擁有人，而目標公司為目標附屬公司全部已發行股份的法定及實益擁有人；
- (b) 目標公司及目標附屬公司根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13及13A條及所有適用香港法例能夠出示及證明該等物業之有效所有權；
- (c) 該等物業所有妥為加蓋印花的租約正本及／或使用或佔有該等物業的有關其他加蓋印花之新訂及／或重續租約／許可證或其他協議已於完成日期或之前交付予買方；

- (d) 該等物業、銷售股份及目標附屬公司股份的所有產權負擔須於完成日期或之前獲解除及／或免除；
- (e) 完成賬目初稿所載之內容及數字均已經買方、賣方及盈幅協定；
- (f) 於完成日期或之前，目標公司、目標附屬公司之業務、營運、資產、狀況(財務貿易或其他方面)、溢利或前景及／或其他事項或事務及／或該等物業並無發生任何重大不利變動；
- (g) 賣方作出之保證於買賣協議日期及截至完成日期(包括該日)止任何時間在所有方面仍屬真實、完整、準確及無誤導成分；
- (h) 買方的最終控股公司已妥為遵守上市規則及／或聯交所有關諒解備忘錄項下擬進行交易之全部合規規定；
- (i) 賣方最終控股公司已妥為遵守上市規則及／或聯交所有關諒解備忘錄項下擬進行交易之全部合規規定，以及盈幅最終控股公司已妥為遵守聯交所創業板證券上市規則及／或聯交所有關諒解備忘錄項下擬進行交易之全部合規規定；
- (j) 完成對目標公司及其附屬公司(包括目標附屬公司)及該等物業的盡職調查，且買方合理信納其結果；
- (k) 目標公司及其附屬公司(包括目標附屬公司)的所有負債(完成賬目所示的流動負債及銷售貸款除外)須於完成日期或之前獲悉數免除；及
- (l) 訂約方互相協定的所有其他合理及慣常交割條件。

買方經向賣方發出書面通知後可全權酌情決定隨時全部或部分豁免上文第(a)至(g)及(j)至(l)段所載的任何條件。

倘所有條件並未於最後截止日期或之前獲悉數達成(或獲豁免，倘買賣協議許可及以此為限)，則賣方須於最後截止日期起兩(2)個營業日內退還或安排其律師退還初始按金及加付按金(不計利息)予買方，而於退還初始按金及加付按金後，諒解備忘錄或買賣協議(倘已簽訂)將隨即終止，惟有關其詮釋及執行的若

干條文除外，且因任何一方先前違反諒解備忘錄或買賣協議(倘已簽訂)而產生的有關申索則另當別論。

倘賣方在全部條件獲悉數達成(或據此獲豁免)之情況下並未於完成日期進行完成，則買方有權選擇全權酌情決定(i)對賣方提出法律訴訟以強制履行買賣協議及／或就有關違反索賠損失；或(ii)要求賣方退還初始按金及加付按金(不計利息)，並於買方向賣方送達書面通知起計3個營業日內支付相等於初始按金及加付按金的金額予買方及／或就賣方違反買賣協議索賠損失。

倘買方在全部條件獲悉數達成(或據此獲豁免)之情況下並未於完成日期進行完成，則賣方有權選擇全權酌情決定(i)保留初始按金及加付按金及／或就買方違反買賣協議索賠損失；或(ii)針對買方尋求強制履行其於買賣協議項下之責任及／或就買方的有關違反索賠損失。

買方就申索及違反買賣協議條款之責任將受限於賣方及盈幅實際遭致的損失，且將不超過買方應付總收購價的10%。

## **完成**

須待根據買賣協議之條款達成及／或豁免(倘適用)所有條件後，完成將於完成日期作實。由於買方擬收購該等物業的全部權益，買賣目標公司的100%股份及股東貸款屬互為條件並將同時作實。

於完成後，目標公司將透過目標附屬公司擁有該等物業不受租約(定義見下文)規限之有關部分的空置管有權。

於完成後，賣方將不再持有目標集團任何權益。

## **排他性**

賣方(及其附屬公司以及彼等各自的董事、顧問、代理或僱員)不得於排他期間(定義見下文)直接或間接就或有關出售事項與任何人士(買方或其代名人除外)訂立或參與任何討論、磋商或協議或向任何人士提供任何資料。

## 擔保

本公司，即賣方的最終實益擁有人，已同意為賣方盡職履行諒解備忘錄及買賣協議項下的所有責任提供擔保。

## 諒解備忘錄到期

諒解備忘錄將於下列日期最早者的下午五時正到期：

- (a) 自支付初始按金之日起至2017年7月17日的排他期間(「**排他期間**」)(或諒解備忘錄訂約方之間協定的有關其他期間)的最後一日；或
- (b) 因買方未能信納(合理行事)盡職調查之結果，是由於發現該等物業的業權存在一項或多項無法於緊接排他期間屆滿前第五日或之前按買方合理滿意的方式修正的重大瑕疵；及／或存在一項或多項對銷售股份、目標附屬公司股份、目標公司及／或目標附屬公司價值有重大不利影響的問題，而該等重大問題無法於緊接排他期間屆滿前第五日或之前按買方合理滿意的方式修正，買方於排他期間內終止諒解備忘錄及選擇不簽署買賣協議的較早日期。

於諒解備忘錄到期後，諒解備忘錄將會終止及不再具有任何效力，惟有關終止、賣方向買方退還初始按金的責任(如下文所載)、賣方向買方退還初始按金並向買方支付違約賠償金的責任(如下文所載)，及與其詮釋及執行有關的條文除外，且因任何一方先前違反諒解備忘錄而產生的有關申索則另當別論。

倘根據上文(b)段終止諒解備忘錄，則賣方須於收到買方終止諒解備忘錄的書面通知或選擇不簽署買賣協議的通知後立即退還或安排其律師退還初始按金(倘於要求後七日內退還，則不計利息)予買方。於諒解備忘錄終止後，任何一方毋須對另一方承擔任何義務或責任且諒解備忘錄將不再具有任何效力，惟有關該終止、賣方退還初始按金、與其詮釋及執行有關的條文除外，且因任何一方先前違反諒解備忘錄而產生的有關申索則另當別論。

倘買方未曾或並無行使上述終止權利且買方於履行其於諒解備忘錄項下之責任時存在重大違約，則賣方將有權選擇全權酌情決定保留已視為遭賣方沒收的初始按金及／或對買方提起訴訟以強制履行諒解備忘錄。倘賣方(及／或盈幅)於根據諒解備忘錄履行其責任時發生嚴重違約，買方將有權全權酌情選擇

採取法律程序尋求強制履行諒解備忘錄及／或要求賣方退還初始按金並向買方支付相等於初始按金金額的款項作為違約賠償金。

除上述各訂約方的權利及責任外，在諒解備忘錄到期時，諒解備忘錄將會終止，且不再具有任何效力，惟一方向另一方就諒解備忘錄到期前的任何先前違約行為提出索償(在此情況下，諒解備忘錄的每項條文將繼續有效，並在諒解備忘錄到期後繼續生效，除非一項條文已全面執行)除外。

## 法律效力

自全部有關訂約方接受諒解備忘錄之日(即本公佈日期)起，諒解備忘錄對有關訂約方具法律約束力。

## 個別責任

賣方及盈幅的責任屬個別責任並分別按60：40的比例承擔。

**諒解備忘錄可能會或可能不會達致訂立買賣協議，而其項下擬進行之交易可能會或可能不會完成。**

## 有關目標集團之資料

目標公司為於2014年9月26日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。於本公佈日期，目標公司有20股已發行股份，其已發行股份的60%由賣方擁有，而餘下40%則由盈幅擁有。盈幅為FFIHL的全資附屬公司。因此，盈幅及FFIHL為本公司附屬公司層面的關連人士。盈幅的主營業務是投資控股，而FFIHL(盈幅的最終控股公司)及其附屬公司的主營業務是提供金融交易軟件解決方案、提供其他互聯網金融平台、提供轉介服務、借貸業務、資產投資及提供企業財務諮詢服務。

目標公司持有目標附屬公司全部已發行股本，目標附屬公司為一間於2014年10月6日在香港註冊成立之有限公司，主要從事物業投資及投資控股。目標集團之主要資產為該等物業。該等物業位於香港新界沙田安群街3號京瑞廣場1期21樓(全層)A-H、J-N及P號辦公室及地庫P47、P48及P49號停車位。辦公室單位(即物業A)的建築面積及實用面積分別約為15,073平方呎及10,250平方呎。



於本公佈刊發日期，新界沙田石門安群街3號京瑞廣場1期21樓(即物業A)的六個辦公室單位及兩個停車位已出租予獨立第三方租戶，而物業A的一個辦公室單位出租予FFIHL之附屬公司。

目標公司自2014年9月26日(即目標公司註冊成立日期)至2015年6月30日期間及截至2016年6月30日止年度的若干未經審核綜合財務資料載列如下：

	<b>2014年 9月26日至 2015年 6月30日期間 千港元 (概約) (未經審核)</b>	<b>截至2016年 6月30日 止年度 千港元 (概約) (未經審核)</b>
稅前及稅後虧損	6	4,070

目標集團於2016年12月31日之未經審核綜合資產總值及資產淨值分別約為135,347,000港元及122,285,000港元。於2017年4月30日，銷售貸款金額為零，預計於完成時不會有任何銷售貸款。

### 出售事項的理由及裨益

本集團主要從事提供私人教育服務、證券投資、物業投資及借貸業務。

鑒於預計自出售事項所得的收益，本公司管理層認為，出售目標公司以變現本集團於該等物業之投資，並將出售事項所得款項用作本集團現有業務的一般營運資金均符合本公司及其股東的利益。

諒解備忘錄之條款乃經有關訂約方公平磋商後釐定，且全體董事認為，諒解備忘錄之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

### 上市規則項下的涵義

由於有關出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但所有適用百分比率均低於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的一項須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下的通知及公佈規定。

## 釋義

除文義另有所指外，於本公佈內所用之下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開放辦理業務的任何日子，不包括星期六、星期日及香港任何其他公眾假期
「本公司」	指	香港教育(國際)投資集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立及於百慕達存續的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成出售事項
「完成日期」或 「最後截止日期」	指	2017年10月16日或買方、盈幅及賣方可能書面協定的有關其他日期
「條件」	指	完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	金額89,238,000港元，即出售事項的總代價(視乎代價調整而定)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據諒解備忘錄及買賣協議所載之主要條款向買方出售銷售股份及轉讓銷售貸款(如有)
「FFIHL」	指	匯財金融投資控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所創業板上市(股份代號：8018)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

「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彼等概無關連之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「諒解備忘錄」	指	日期為2017年6月1日的諒解備忘錄，由賣方、買方及本公司就出售事項而訂立及由盈幅、FFIHL及買方就盈幅出售目標公司40%已發行股本而訂立
「該等物業」	指	物業A及物業B之統稱
「物業A」	指	由目標附屬公司擁有之物業，包括香港新界沙田安群街3號京瑞廣場1期21樓(全層)A-H、J-N及P號辦公室
「物業B」	指	由目標附屬公司擁有之物業，包括香港新界沙田安群街3號京瑞廣場1期地庫P47、P48及P49號停車位
「買方」	指	傑建發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為獨立第三方
「銷售貸款」	指	於完成日期目標公司及／或其任何附屬公司結欠賣方的股東貸款(如有)的法定及實益權益，不包括任何銀行貸款、關聯方貸款或任何第三方負債或產權負擔
「銷售股份」	指	目標公司的12股已發行股份，於完成時佔目標公司已發行股本的60%
「買賣協議」	指	買方、賣方、本公司、盈幅及FFIHL將就出售事項訂立的明確且具法律約束力的買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標公司」	指	Ultimate Elite Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標附屬公司」	指	Vision Smart Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及目標附屬公司之統稱
「賣方」	指	Rosy Lane Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司全資擁有
「盈幅」	指	盈幅投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由FFIHL(即目標公司的另一股東，持有目標公司已發行股份40%)全資擁有
「%」	指	百分比

承董事會命  
香港教育(國際)投資集團有限公司  
執行董事  
李偉樂

香港，2017年6月1日

於本公佈刊發日期，執行董事為王玉棠先生、李偉樂先生及胡美珠女士；及獨立非執行董事為王子敬先生、李樹輝先生及潘國山先生。