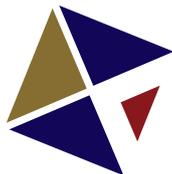


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



CHINA PROPERTIES INVESTMENT HOLDINGS LIMITED

中國置業投資控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：736)

**有關收購立群投資有限公司
全部已發行股本之須予披露交易
及
發行債務證券**

本公司財務顧問

AMASSE CAPITAL

寶 積 資 本

協議

董事會欣然宣佈，於二零一四年十月十六日(交易時段後)，本公司與賣方及擔保人訂立協議，據此，本公司已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售銷售股份(相當於目標公司之全部已發行股本)，代價為100,000,000港元，其將以現金及發行承付票據之方式結算。

上市規則之涵義

由於有關協議及其項下擬進行之交易之若干適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，根據上市規則，收購事項構成本公司之須予披露交易，及須遵守上市規則第14章之通知及公告規定。

* 僅供識別

股東及有意投資者務請注意，完成須待達成本公告「協議」一節「先決條件」一段所載之條件後方可作實。由於協議擬進行之交易未必會進行，故股東及有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一四年十月十六日(交易時段後)，本公司與賣方及擔保人訂立協議，據此，本公司已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售銷售股份(相當於目標公司之全部已發行股本)，代價為100,000,000港元，其將以現金及發行承付票據之方式結算。

協議

協議之主要條款概述如下：—

日期

二零一四年十月十六日

訂約方

- (i) 買方： 本公司
- (ii) 賣方： 萬成投資有限公司
- (iii) 擔保人： 朱康泉先生
詹文通先生
甘永修先生

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方、其最終實益擁有人及擔保人各自為獨立第三方。

將予收購之資產

根據協議，本公司已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售銷售股份，相當於目標公司之全部已發行股本。

代價

代價為100,000,000港元，其將按以下方式結算：

- (i) 30,000,000港元須於自協議日期起計七個營業日內以現金方式支付；及
- (ii) 70,000,000港元須於完成日期以發行承付票據之方式支付。

代價之現金部分將以本集團內部資源撥付。

代價乃由本公司與賣方經公平磋商後釐定，並已參考(其中包括)獨立專業估值師羅馬國際評估有限公司(「羅馬」)編製之附屬公司之全部已發行股本於二零一四年七月三十一日之估計價值159,000,000港元(「估值」)。

本公司提早贖回承付票據

本公司將根據承付票據之條款及條件於其到期日前贖回按以下方式計算之承付票據之未償還本金額之有關數額：

所示期間	將贖回之承付票據未償還 本金額數額
截至二零一五年九月三十日止六個月	10,000,000港元 x A/1,500,000
截至二零一六年三月三十一日止財政年度	10,000,000港元 x B/3,000,000
截至二零一六年九月三十日止六個月	25,000,000港元 x C/9,000,000
截至二零一七年三月三十一日止財政年度	25,000,000港元 x D/18,000,000

其中：

- A = 財務報表(定義見下文)所示附屬公司於截至二零一五年九月三十日止六個月之除稅後純利
- B = 財務報表(定義見下文)所示附屬公司於截至二零一六年三月三十一日止財政年度之經審核除稅後純利
- C = 財務報表(定義見下文)所示附屬公司於截至二零一六年九月三十日止六個月之除稅後純利
- D = 財務報表(定義見下文)所示附屬公司於截至二零一七年三月三十一日止財政年度之經審核除稅後純利

惟就計算將贖回之承付票據未償還本金額數額而言，附屬公司於上述各所示期間之實際除稅後純利應不超過相同期間之擔保溢利(定義見下文)。

上述提早贖回承付票據與附屬公司之財務表現密切聯繫，並經訂約方於公平磋商後釐定。董事認為提早贖回的安排符合本公司及股東之整體利益。

本公司將適時就承付票據之任何贖回及任何其他重大進展另行作出公告，並將該等詳情納入其未來之年報內。

溢利擔保

賣方及擔保人各自共同及個別向本公司作出不可撤銷保證及擔保，附屬公司將於以下所示期間達致以下表現目標(「**擔保溢利**」)(於根據香港財務報告準則編製之財務報表(「**財務報表**」)列示)：—

- (i) 截至二零一五年九月三十日止六個月不少於1,500,000港元之除稅後純利；
- (ii) 截至二零一六年三月三十一日止財政年度不少於3,000,000港元之經審核除稅後純利；
- (iii) 截至二零一六年九月三十日止六個月不少於9,000,000港元之除稅後純利；及
- (iv) 截至二零一七年三月三十一日止財政年度不少於18,000,000港元之經審核除稅後純利。

倘財務報表所示附屬公司於截至二零一七年三月三十一日止兩個財政年度之經審核除稅後純利總額少於相同期間之擔保溢利總額，即21,000,000港元，則賣方應以現金形式向本公司支付相等於代價乘下列分數之金額：

$$\frac{(F - E)}{F}$$

其中：

E = 財務報表所示附屬公司於截至二零一七年三月三十一日止兩個財政年度之經審核除稅後純利總額

F = 截至二零一七年三月三十一日止兩個財政年度之擔保溢利總額

本公司將適時就溢利擔保之表現及任何其他重大進展另行作出公告，並將該等詳情納入其未來年報內。

其他承諾

各擔保人共同及個別就賣方妥為履行其於協議項下之責任向本公司作出保證。

本公司可不時及隨時全權及自由酌情決定於有關期間按其認為合適及根據可能協定之附屬公司達致財務要求之有關條款向附屬公司授出短期貸款融資最多10,000,000港元。有關貸款融資將自協議日期起至其滿第二週年當日到期止可供提取。

先決條件

完成須待達成下列條件後，方可作實：—

- (i) 完成對目標集團之盡職審查，以令本公司合理信納賣方及擔保人根據協議所提供之保證於所有重大方面均屬真實及正確；
- (ii) 附屬公司現有管理團隊並無變動；
- (iii) 協議之相關訂約方已取得有關訂立及履行協議之條款之所有必要同意、授權及批准（或（視乎情況而定）有關豁免）（包括但不限於聯交所之必要同意（如有））；及

(iv) 賣方及擔保人所提供之保證及協議之其他條文概無於任何重大方面遭違反(或如可獲補救，則未獲補救)或(就賣方及擔保人根據協議所提供之任何保證而言)於任何重大方面屬誤導或失實。

上述條件均不可獲豁免。本公司、賣方及擔保人將盡彼等各自之最大努力促使達成所有上述條件。倘所有上述條件於30日內並未獲達成，則協議將隨即終止(惟有關釋義及詮釋、成本與開支、保密、雜項以及規管法律及司法管轄之條文除外)，而協議之訂約各方概不對其他訂約方承擔責任，惟先前違反協議之條款者除外。

完成

完成將於完成日期作實。

於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，而目標集團之財務業績將綜合計入本集團之財務報表內。

承付票據

承付票據之主要條款如下：

發行人：	本公司
本金額：	70,000,000港元
發行日期：	完成日期
到期日：	自發行承付票據日期起計滿30個月當日(「 到期日 」)
利息：	每年8厘
可轉讓性：	承付票據持有人可自由指讓或轉讓(全部或部分)承付票據予任何人士(惟本公司之關連人士或被視為百慕達居民之任何人士除外)，惟於有關轉讓前須向本公司送達有關轉讓之已妥為填妥之轉讓表格。

提早贖回：

如上文「協議」一節項下「本公司提早贖回承付票據」一段所載，本公司應於到期日前任何時間贖回承付票據之未償還本金額之有關數額。承付票據持有人不可於到期日前贖回承付票據，惟發生下文載列之違約事件除外。

違約事件：

承付票據包含若干違約事項，其中包括：

- (1) 本公司於履行或遵守其根據承付票據文據條款所作出之任何承諾、保證或聲明方面(有關支付承付票據本金額及利息之契諾除外)出現任何違約，而有關違約無法補救(於此情況下將毋須發出下文所指之有關通知)，或倘能夠補救，但並無於任何承付票據持有人向本公司發出通知以要求補救有關違約當日起30個營業日內獲補救；
- (2) 通過一項決議案或由主管司法權區之法院發出法令，本公司須清盤或解散，惟以進行整合、聯合、合併或重組為目的或據此及隨後如此進行者則除外；
- (3) 根據任何適用之破產、重組或破產法須針對本公司提出訴訟，且該等訴訟不可於其後30個營業日內就所涉及的司法權解除或擱置；
- (4) 本公司根據承付票據文據或任何承付票據履行或遵照任何其責任不合法或成為不合法，或並非由於任何承付票據持有人之過失而導致任何該等責任不再或終止可強制執行或本公司聲稱其不再為可強制執行；
- (5) 為(a)令本公司可合法地訂立承付票據或承付票據文據、行使其據此獲得之權利以及履行及遵守其據此承擔之責任，(b)確保該等責任具法律約束力及可強制執行，及(c)令承付票據或承付票據文據能獲香港法院接

納為憑據，而須於任何時間作出、達成或進行之任何行動、條件或事宜(包括取得任何必需之同意、批准、授權、豁免、存檔、許可、法令、記錄或登記)並無於指定時間內作出、達成或進行；

- (6) 違反本公司向承付票據持有人作出而有關持有人認購承付票據所倚賴之任何聲明、保證及承諾；及
- (7) 發生效果與上述任何事件類似之事件。

倘根據承付票據文據的條款及條件出現任何違約事項，承付票據持有人有權向本公司送達通知，要求承付票據即時到期及須支付全部或部分款項，並有權贖回承付票據。

地位：承付票據構成本公司之全面、無抵押及非從屬責任，並於彼此之間具有相同地位及與本公司之所有其他目前及日後無抵押及非從屬責任具有同等地位。

承付票據之上市：本公司將不會申請承付票據於任何證券交易所上市。

董事認為，承付票據之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事物業投資業務，在一個位於中國內蒙古之礦區開採銅及鉬，以及放貸業務。

目標集團主要從事教育軟件交易及提供教育、技能培訓及教育諮詢業務。

儘管本集團一直專注於發展其現有業務，董事認為不時物色合適投資商機以發展現有業務組合及從事具增長潛力之新型業務以及拓寬其收入來源對本集團有利。

憑藉(i)來自優質教育基金(「**優質教育基金**」，由香港政府於一九九八年設立，並於有關時間分配5,000,000,000港元，以為推廣香港優質教育項目提供資金)之支持；(ii)目標集團之服務，其符合優質教育基金之主要宗旨；及(iii)目標集團管理團隊於教育領域之豐富經驗，董事認為，收購事項為本集團拓寬本集團之收益來源提供良機，預期將能提升股東價值，並對本公司及股東整體有利。

鑒於上述者，董事認為，收購事項之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

有關賣方之資料

賣方主要從事投資控股。

有關目標集團之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元之普通股，其中一股普通股於本公告日期已發行及繳足。

附屬公司為一家於香港註冊成立之有限公司，其於本公告日期已發行十股普通股及繳足資本總額為10港元。附屬公司由目標公司擁有90%權益。

根據目標公司之未經審核管理賬目，自二零一四年八月十八日(即目標公司註冊成立日期)起至二零一四年十月六日期間，其錄得零除稅及非經常性項目前後溢利。目標公司於二零一四年十月六日之資產淨值約為7.80港元。

下文載列摘錄自附屬公司按照香港會計準則編製之於截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止財政年度之經審核財務報表之財務資料：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一四年
除稅及非經常性項目前純利	22,867港元	124,599港元
除稅及非經常性項目後純利	24,025港元	114,957港元

根據附屬公司之經審核財務報表，其於二零一四年三月三十一日之資產淨值約為123,097港元。

溢利預測

根據估值，附屬公司全部已發行股本之估計價值為159,000,000港元，其乃根據收入法使用折現現金流量法編製。因此，根據上市規則第14.61條，估值被視為溢利預測。

估值已根據以下主要假設編製：—

- 附屬公司將由附屬公司之管理層按計劃營運及發展。於二零一四年，附屬公司將主要進行未來營運之準備工作，如設立新辦公場所及聘用更多員工。附屬公司管理層預期將自二零一五年起產生收益流入；
- 估值主要根據附屬公司管理層所提供之二零一四年至二零一八年未來現金流量預測而作出。於所提供之財務資料內概述之預測屬合理，反映市場狀況及經濟基本面，並將會落實；
- 估值乃根據持續經營假設及假設附屬公司於二零一八年後之永久增長率為3%作出，並參考來源於彭博資訊之香港過往通脹率；
- 經參考與附屬公司具備類似業務性質及營運之數家上市公司後，估值應用之折現率為約16%；
- 由於附屬公司之所有者權益較上市公司之類似權益並無即時市場流動性，經參考FMV Restricted Stock Study Companion Guide 2013版後，估值亦應用21%之市場流通性折現；
- 將正式取得於附屬公司營運或擬營運所在地區營業所需之所有相關法定批准及商業證書或執照，且可於屆滿時重續；
- 附屬公司所經營行業將具有足夠技術人員供應，且附屬公司將留用具才幹之管理人員、主要人員及技術員工，以支持其持續營運及發展；
- 附屬公司營運或擬營運所在地區之現行稅法並無重大變動，而應付稅率將維持不變，且將遵守所有適用法例及規例；

- 附屬公司營運或擬營運所在地區之政治、法律、經濟或金融狀況並無出現將導致對附屬公司應佔收益及盈利能力構成不利影響之重大變動；及
- 附屬公司營運所在地區之利率及匯率與現行水平並無重大差異。

本公司之核數師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司(「**國富浩華**」)已審查並就估值所根據之折現未來估計現金流量之計算作出報告。本公司有關估值所涉及之溢利預測之財務顧問寶積資本有限公司(「**寶積**」)已確認，估值乃經董事會於審慎周詳查詢後作出。

國富浩華及寶積各自之函件已呈交聯交所，並根據上市規則第14.60A及14.62條分別載於本公告附錄一及附錄二。

以下為已於本公告內提供結論或意見之各專家之資格：

名稱	資格
羅馬	專業估值師
國富浩華	執業會計師
寶積	可從事香港法例第571章證券及期貨條例所界定之第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團

於本公告日期，羅馬、國富浩華及寶積均無直接或間接於本集團任何成員公司中擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)。

羅馬、國富浩華及寶積各自己同意刊發本公告時按於本公告所示之各自形式及內容載入其報告及對其名稱之所有提述，且並無撤回其同意。

上市規則之涵義

由於有關協議及其項下擬進行之交易之若干適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，根據上市規則，收購事項構成本公司之須予披露交易，及須遵守上市規則第14章之通知及公告規定。

股東及有意投資者務請注意，完成須待達成本公告「協議」一節「先決條件」一段所載之條件後方可作實。由於協議擬進行之交易未必會進行，故股東及有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據協議收購銷售股份
「協議」	指	本公司、賣方及擔保人就收購事項於二零一四年十月十六日訂立之有條件買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港商業銀行一般開門營業之日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)
「本公司」	指	中國置業投資控股有限公司*，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	根據協議條文完成買賣銷售股份
「完成日期」	指	達成或豁免條件後第五個營業日或本公司、賣方及擔保人可能書面協定之其他日期
「條件」	指	載於本公告上文「 先決條件 」一段之條件
「代價」	指	收購事項之總額100,000,000港元
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事

* 僅供識別

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	朱康泉先生、詹文通先生及甘永修先生，各自為一名「擔保人」
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「承付票據」	指	本公司根據協議將向賣方發行之本金額為70,000,000港元之承付票據，按年利率8厘計息
「承付票據文據」	指	本公司將於完成日期簽立的構成承付票據的文據
「銷售股份」	指	一股目標公司股本中每股面值1美元之已發行及繳足普通股，為目標公司全部股本
「股份」	指	於本公告日期，本公司股本中每股面值0.03港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	科德教育有限公司，一家根據香港法律註冊成立之有限公司，由目標公司擁有90%權益
「目標公司」	指	立群投資有限公司，一家根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，由賣方全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及附屬公司

「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「賣方」	指	萬成投資有限公司，一家根據薩摩亞法律註冊成立之有限公司，並為銷售股份之註冊及實益擁有人
「%」	指	百分比

承董事會命
中國置業投資控股有限公司
主席
徐東

香港，二零一四年十月十六日

於本公告日期，執行董事為徐東先生及區達安先生，非執行董事為俞惠芳小姐，而獨立非執行董事則為黎偉賢先生、曹潔敏女士及謝光華先生。

本公告之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

附錄一－國富浩華(香港)會計師事務所有限公司之函件

以下為國富浩華(香港)會計師事務所有限公司發出之報告全文，以供載入本公告。

董事會

中國置業投資控股有限公司

香港

灣仔

港灣道26號

華潤大廈

27樓2707-08室

敬啟者：

中國置業投資控股有限公司(「貴公司」)

吾等茲提述羅馬國際評估有限公司就科德教育有限公司(「**目標公司**」)於二零一四年七月三十一日之業務估值(「**估值**」)所編製日期為二零一四年十月十六日關於目標公司業務估值之折現未來現金流量。估值乃根據折現現金流量編製，並被視為香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第14.61段項下之溢利預測。

責任

貴公司之董事(「**董事**」)須負責根據董事所釐定並載於估值之基準及假設編製折現現金流量。該項責任包括執行與編製估值之折現未來現金流量相關之適當程序及採納合適之編製基準，並按情況作出合理估計。

吾等之責任乃根據上市規則第14.62(2)段之規定，對估值所用之折現未來現金流量之計算出具報告。折現未來現金流量並不涉及採納會計政策。

意見之基準

吾等按照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港核證委聘準則第3000號「審核或審閱過往財務資料以外之核證委聘」執行工作。此項準則規定吾等規劃及執行吾等之工作時取得合理保證，以確定董事根據估值所載基準及假設編製折現未來現金流量在計算方

面是否已妥為編製。吾等根據有關基準及假設對折現未來現金流量之算術計算和編製執行程序。吾等之工作遠較根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則要求之審核範圍為小，故吾等並不發表審核意見。

意見

吾等認為，就計算而言，折現未來現金流量於所有重大方面已根據董事所採納之基準及假設(載於估值)妥為編製。

其他事宜

在並無對吾等之意見作出保留之情況下，吾等謹請閣下注意，吾等並非就折現未來現金流量所依據之基準及假設是否合適及有效發表報告，而吾等之工作並不構成對目標公司估值之任何估值，亦非發表有關估值之審計或審閱意見。

折現未來現金流量取決於不能透過以往經驗確定及核實之未來事件及若干假設，且有關事件及假設未必在整個期間內有效。吾等之工作旨在根據上市規則第14.62(2)段僅向閣下報告，而不作其他用途。吾等不會向任何其他人士承擔工作所涉及、產生或相關之任何責任。

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

楊錫鴻

執業證書編號P05206

二零一四年十月十六日

附錄二－寶積資本有限公司之函件

以下為 貴公司財務顧問寶積資本有限公司就估值所載之溢利預測發出之報告全文，以供載入本公告。

董事會
中國置業投資控股有限公司
香港
灣仔港灣道26號
華潤大廈
27樓2707-08室

敬啟者：

吾等茲提述羅馬國際評估有限公司(「**羅馬**」)就估計科德教育有限公司(「**科德**」)於二零一四年七月三十一日之全部已發行股本之價值所編製日期為二零一四年十月十六日之估值(「**估值**」)。估值乃根據折現未來現金流量編製，並被視為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.61條項下之溢利預測(「**溢利預測**」)。除另有所指外，本報告所用詞彙與中國置業投資控股有限公司(「**貴公司**」)日期為二零一四年十月十六日之公告所界定者具有相同涵義。

吾等已審閱作出估值所依據之溢利預測(董事就此對閣下負責)，亦已與閣下及羅馬討論閣下所提供之資料及文件，而該等資料及文件乃編製溢利預測所用基準及假設之組成部分。吾等亦已考慮日期為二零一四年十月十六日寄發予閣下之國富浩華函件(載於本公告附錄一)，內容有關作出溢利預測依據之計算方法。吾等注意到，國富浩華認為，就計算而言，折現未來現金流量於所有重大方面已根據董事所採納之基準及假設(載於估值)妥為編製。溢利預測乃根據與科德業務有關之若干基準及假設作出。由於有關基準及假設乃關於日後未必會發生之事件，科德業務之實際財務業績未必會如預期完成，且或會出現重大變動。

根據上文及並無對羅馬就估值(羅馬及 貴公司對此負責)採納之估值方法、基準及假設之合理性發表任何意見之情況下，吾等認為，作出估值所依據之溢利預測(董事就此對 閣下全權負責)乃經 閣下於審慎周詳之查詢後作出。吾等之意見僅就遵守上市規則第14.62(3)條作出，而不作其他用途。

代表

寶積資本有限公司

董事總經理

林庭樂

謹啟

二零一四年十月十六日