

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，概不對因本公告全部或任何部分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。



China Maple Leaf Educational Systems Limited

中國楓葉教育集團有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1317)

有關收購

LUCRUM DEVELOPMENT (SINGAPORE) PTE. LIMITED

全部已發行股本的須予披露交易

協議

於2016年7月23日，本公司直接全資附屬公司Maple Leaf Asia Pacific與Lucrum Fund訂立協議，據此，Maple Leaf Asia Pacific有條件同意購買而Lucrum Fund有條件同意出售Lucrum Development的全部已發行股本，最高現金代價為68,000,000新加坡元（相等於約388,280,000港元）。

預期於完成時，Lucrum Development的主要資產將為一所位於新加坡11 Hillside Drive的學校物業，地盤面積為7,568.6平方米。該物業目前約有30間教室，包括一間音樂工作室、多間科學實驗室及美術工作室以及一間多功能廳、自習室以及設計及科技教室。根據目前租賃協議物業出租予承租人，一間獨立第三方K-12學校運營商。

代價乃經Lucrum Fund與Maple Leaf Asia Pacific公平磋商並經審慎評估物業容量、長期租約、位置及物業前景以及基準交易代價及物業的收益率後釐定。代價將由一間或多間持牌金融機構的外部借款及／或本集團內部資源提供資金。

於完成後，Lucrum Development將成為本公司的間接全資附屬公司，而Lucrum Development的財務報表將於本集團財務報表綜合入賬。本集團擬於租賃協議持續期間將物業持作投資物業。待物業空置及就營運外國體系學校自新加坡相關部門取得必要牌照後，本公司預期將在新加坡於物業內開辦一所雙語雙文化楓葉學校。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Lucrum Fund及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

上市規則涵義

由於上市規則第14.07條所定義的一項適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項構成本公司於上市規則第14章項下的須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

董事會欣然宣佈，於2016年7月23日，本公司直接全資附屬公司Maple Leaf Asia Pacific與Lucrum Fund訂立協議，據此，Maple Leaf Asia Pacific有條件同意購買而Lucrum Fund有條件同意出售銷售股份，現金代價相等於68,000,000新加坡元（相等於約388,280,000港元），加資產但減去負債及物業稅，惟有關金額無論如何不超過68,000,000新加坡元（相等於約388,280,000港元）。

協議的主要條款載列如下：

協議

日期

2016年7月23日

訂約方

- (i) 買方： 本公司直接全資附屬公司Maple Leaf Asia Pacific
- (ii) 賣方： Lucrum Fund

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Lucrum Fund及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

將予收購資產

根據協議，本公司直接全資附屬公司Maple Leaf Asia Pacific有條件同意購買而Lucrum Fund有條件同意出售銷售股份（相當於Lucrum Development的全部已發行股本）。

於完成後，Lucrum Development將成為本公司的間接全資附屬公司，而Lucrum Development的財務報表將綜合計入本集團的財務報表。

於完成後，預期Lucrum Development的主要資產將為物業。

Lucrum Development為物業的唯一合法及實益擁有人，物業目前約有30間教室，包括一間音樂工作室、多間科學實驗室及美術工作室以及一間多功能廳、自習室以及設計及科技教室。根據目前租賃協議物業出租予承租人，一間獨立第三方K-12學校運營商。

代價

銷售股份的總代價（「購股價」）為相等於下列各項金額的總和：

- (i) 68,000,000新加坡元（相等於約388,280,000港元）；
- (ii) 加資產；
- (iii) 減負債；及
- (iv) 減物業稅，

惟無論如何不超過68,000,000新加坡元（相等於約388,280,000港元）。

於簽訂協議後，Maple Leaf Asia Pacific已向Lucrum Fund的法律顧問交付為數1,360,000新加坡元（相等於約7,765,600港元，為68,000,000新加坡元的2%）的現金按金（「按金」），該按金將由上述法律顧問根據協議條款持有。於完成時，按金可按Maple Leaf Asia Pacific的選擇用作購股價的付款。購股價的餘額將由Maple Leaf Asia Pacific於完成時向Lucrum Fund支付，惟根據資產、負債及物業稅的實際金額（將載於完成賬目表）作出調整，而完成賬目表將由Maple Leaf Asia Pacific編製並將於完成後20個營業日內遞交予Lucrum Fund。

倘訂約方就完成賬目表存有任何分歧，爭議事宜將由訂約方聯合委任的獨立核數師釐定，獨立核數師的釐定對訂約方具有最終及約束力。

根據訂約方協議的條款於完成賬目表成為最終及具約束力的5個營業日內，倘於完成時最終購股價超過已付購股價，Maple Leaf Asia Pacific將向Lucrum Fund支付兩者之間的差額。相反地，倘於完成時已付購股價超過最終購股價，Lucrum Fund將向Maple Leaf Asia Pacific支付差額。

倘因任何理由（除Maple Leaf Asia Pacific違約外）導致完成並未發生，則按金將退還予Maple Leaf Asia Pacific。

代價乃經Lucrum Fund與Maple Leaf Asia Pacific公平磋商並經審慎評估物業容量、長期租約、位置及物業前景、各項基準交易代價及物業的收益率後達成。

資金來源

代價將由一間或多間持牌金融機構的外部借款及／或本集團內部資源提供資金。

先決條件

完成須待下列條件獲達成或獲豁免（視情況而定）後方可作實：

- (i) Maple Leaf Asia Pacific已於不遲於2016年8月18日收到相關新加坡部門確認，物業獲准用作學校用途；
- (ii) Lucrum Development已向Maple Leaf Asia Pacific提供賠償保證以賠償Maple Leaf Asia Pacific因若干訴訟事宜而可能遭受或招致的所有損失、索賠、開支、損害及負債，賠償款最高上限為180,000新加坡元（相等於約1,027,800港元）；
- (iii) Maple Leaf Asia Pacific已於不遲於2016年8月18日獲得有關建於土地上的樓宇的架構安全狀況的最新報告；
- (iv) 於完成日期，概無有關物業或由物業導致的侵蝕情況；
- (v) Maple Leaf Asia Pacific於不遲於2016年8月18日合理信納若干有關Lucrum Development及物業的盡職調查事宜；
- (vi) 概無發生任何有關物業的全部或任何部分或土地上所建的樓宇的全部或任何部分的強制性收購，及於協議日期或之前或於完成日期或之前，任何適用的新加坡政府部門概無發出此等擬強制性收購的通知；
- (vii) Lucrum Fund概無違反由Lucrum Fund根據協議所作的任何保證，於完成時或之前並無根據協議條款及條件對保證作出任何修訂；
- (viii) 物業的業權規範及物業的業權概無任何產權負擔，惟根據租賃協議授出的現有租賃則除外；

- (ix) 於協議日期與完成日期期間，概無發生以下任何事項：
- a. 通過決議案或法院頒令清盤Lucrum Development或Lucrum Fund；
 - b. 就Lucrum Development或Lucrum Fund或其全部或任何資產委任清盤人、接管人或司法管理人；
 - c. Lucrum Development或Lucrum Fund就其債權人的利益而訂立任何安排或和解；
 - d. Lucrum Development或Lucrum Fund無法支付其到期債務；
 - e. Lucrum Development或Lucrum Fund結束營業；或
 - f. 除協議所規定或擬進行者外，以扣押方式徵取物業，或就物業執行扣押或提出其他法律程序；及
- (x) Maple Leaf Asia Pacific已於不遲於2016年8月18日確認，其將擁有充足資金於完成時支付購股價。

倘於完成日期或之前，任何上述條件尚未達成或未經Maple Leaf Asia Pacific豁免（視情況而定），Maple Leaf Asia Pacific或以書面形式通知Lucrum Fund終止協議，或按與Lucrum Fund達成的雙方協議延遲完成至稍後日期以待相關先決條件達成。

完成

完成日期為2016年9月1日或協議訂約方可能不時以書面形式協定的較後日期。

於完成時：

- (i) Maple Leaf Asia Pacific將向Lucrum Fund支付68,000,000新加坡元（相等於約388,280,000港元）的等額購股價，加資產並減去負債及Lucrum Fund估計的物業稅，並可能選擇動用按金作為該購股價的部份付款；及
- (ii) Lucrum Fund將向Maple Leaf Asia Pacific或控制Maple Leaf Asia Pacific或由Maple Leaf Asia Pacific控制或在Maple Leaf Asia Pacific的共同控制下的實體（控制表示直接或間接擁有超過50%的投票權）轉讓銷售股份。

目標公司的資料

目標公司的背景資料

Lucrum Development為一家於2011年8月16日在新加坡註冊成立的有限公司，其註冊辦事處位於65 Chulia Street #41-02 OCBC Centre Singapore 049513 (註冊編號：201119394N)。該公司主要從事房地產活動及其主要資產為物業。Lucrum Development於協議日期由Lucrum Fund全資擁有。

有關物業的資料

於協議日期，Lucrum Development的主要資產為於租期為103年的物業的租賃權益，自2012年11月16日開始並將於2115年11月15日屆滿。

物業資料載列如下：

物業位置： 11 Hillside Drive, Singapore 548926 (22區99180L號地段)

總地盤面積： 7,568.6平方米

總建築面積： 約4,343.46平方米

許可土地用途： 學校用途

物業包括(i)一幅用作學校用途的土地，即整個22區99180L號地段，總面積為7,568.6平方米；及(ii)建於土地上的四幢一至二層高學校樓宇。物業目前約有30間教室，包括一間音樂工作室、多間科學實驗室及美術工作室以及一間多功能廳、自習室以及設計及科技教室。

經Lucrum Fund告知，物業目前出租予承租人，一間獨立第三方K-12學校運營商，月租為200,000新加坡元(相等於約1,142,000港元)。根據租賃協議，現有租約將於2017年10月31日屆滿，可連續兩次選擇各進一步續期三年，將由承租人根據租賃協議的條款行使該權利，每次續期須增繳最多10%的月租。

目標公司的財務資料

以下載列Lucrum Development的財務資料，乃摘錄自Lucrum Development於截至2014年7月31日及2015年7月31日止兩個年度各年的經審核財務報表：

	截至2014年7月31日止年度		截至2015年7月31日止年度	
	新加坡元	港元	新加坡元	港元
除稅前淨溢利(虧損)	11,163,478	63,743,459	(1,031,868)	(5,891,966)
除稅後淨溢利(虧損)	11,163,478	63,743,459	(1,031,873)	(5,891,995)

於2016年6月30日，Lucrum Development的未經審核資產淨值約為20,789,167新加坡元(相等於約118,706,143港元)及總資產為74,237,228新加坡元(相等於約423,894,572港元)，其中包括物業的賬面值約59,161,823新加坡元(相等於約337,814,009港元)。

賣方的資料

Lucrum Fund為於2011年7月26日在開曼群島註冊成立的有限公司，其註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。其主要活動為投資控股。

進行收購事項的理由及裨益

本公司主要從事營運國際學校，在中國提供學前教育至第十二級教育。其中一項長期戰略為在中國以外地區擴展其雙語雙文化學校網絡並就此積極物色機遇。

於完成後及租賃協議持續期間，本集團擬將物業持作投資物業。待物業空置及就營運外國系統學校自新加坡相關部門取得必要牌照後，本公司預期將在新加坡於物業內開辦其第一所雙語雙文化楓葉學校。

收購事項對本集團有利，因為此乃為本集團提供良好契機擴展至新加坡及在中國以外地區進一步擴展其學校網絡。新加坡僑居人口眾多並在優質教育方面享有良好聲譽。

物業位於新加坡中心地帶，鄰近當地交通及設施。物業距高文地鐵站約1公里及距實龍崗地鐵站約1.3公里。物業距實龍崗體育場及實龍崗游泳館450米並毗鄰NEX購物中心。位於市中心的K-12學校物業在新加坡相對少見。經由新加坡經濟發展局主導的利益要求程序（為國際學校競標長期租賃校址的程序）購得的教育用地通常享有30年租期，而本物業的剩餘租期約為99年。

鑑於上文所述，董事認為協議的條款屬公平合理及收購事項符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於上市規則第14.07條所定義的一項適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項構成本公司於上市規則第14章項下的須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	Maple Leaf Asia Pacific收購Lucrum Development的銷售股份
「協議」	指	由Maple Leaf Asia Pacific與Lucrum Fund就收購事項於2016年7月23日訂立的買賣協議
「資產」	指	於完成日期，Lucrum Development的現金及現金等價物、預付款項、應收貸款及應計利息收入總額
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	開曼群島及新加坡商業銀行開門營業的日子（不包括星期六、星期日或新加坡的任何刊憲公眾假期）
「現金」	指	於完成日期Lucrum Development的手頭現金、在途現金、銀行現金及現金等價物的合共金額
「本公司」	指	中國楓葉教育集團有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市

「完成」	指	根據協議的條款及條件完成收購事項
「完成賬目表」	指	於完成日期營業時間結束時載列資產、負債及物業稅實際金額的報表
「關連人士」	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	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「K-12」	指	學前教育至第十二級教育
「土地」	指	位於11 Hillside Drive Singapore 548926的整個22區99180L號地段
「租賃協議」	指	Lucrum Development與承租人就物業訂立的日期為2014年10月1日的租賃協議，經日期為2014年10月1日的租賃協議附件所補充
「負債」	指	負債總額，包括Lucrum Development於完成日期的應計利息（如有），該款項與本公司貿易負債、承租人已付保證金、Lucrum Development應計開支及商品及服務稅負債有關
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂或補充
「Lucrum Development」	指	Lucrum Development (Singapore) Pte. Limited，一間根據新加坡法律註冊成立的有限公司，並為Lucrum Fund的全資附屬公司

「Lucrum Fund」	指	Lucrum (Singapore) Real Estate Income Fund，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司
「Maple Leaf Asia Pacific」	指	Maple Leaf Education Asia Pacific Limited，一間根據香港法律註冊成立的有限公司，並為本公司的直接全資附屬公司
「訂約方」	指	Lucrum Fund及Maple Leaf Asia Pacific以及彼等各自的繼任人及允許受讓人
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區
「物業」	指	土地，連同於該土地上所建的四幢一至兩層高的學校樓宇
「物業稅」	指	於截至完成日期（包括該日）止期間就物業應付的物業稅金額
「新加坡元」	指	新加坡元，新加坡法定貨幣
「銷售股份」	指	Lucrum Development的100,000股每股面值1新加坡元的股份，相當於Lucrum Development的全部已發行股本
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「承租人」	指	Hillside World Academy Pte. Limited，一間根據新加坡法律註冊成立的有限公司

「平方米」 指 平方米

「%」 指 百分比

於本公告中，新加坡元金額按1新加坡元=5.71港元的匯率兌換為港元。該匯率僅供參考，並不表示新加坡元實際上可以按該匯率或任何其他匯率兌換為港元。

承董事會命
中國楓葉教育集團有限公司
任書良
主席兼聯席首席執行官

香港，2016年7月25日

於本公告日期，董事會包括執行董事任書良先生、柳振萬先生、張景霞女士及James William Beeke先生；非執行董事Howard Robert Balloch先生；以及獨立非執行董事Peter Humphrey Owen先生、王澤基先生及黃立達先生。

* 僅供識別