

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。



## 中國水務地產集團有限公司 CHINA WATER PROPERTY GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2349)

### 須予披露及關連交易：

### 出售於附屬公司之全部股權 及 出售附屬公司之機器及庫存

於二零一二年四月二十四日，眾賣方(均為本公司之全資附屬公司)與買方及擔保人訂立買賣協議，據此眾賣方同意出售及買方同意收購(i)待售股份，即各待售公司之全部已發行股本；及(ii)中國公司之機器及庫存，總代價為25,000,000港元(可予調整)。出售事項須待達成下文「條件」一段所載的條件後，方告完成。

根據上市規則第14A章，買方為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，出售事項構成本公司之一項關連交易。由於相關百分比率超出5%但均低於25%，故此根據上市規則第14章，出售事項亦構成本公司之一項須予披露交易。出售事項及買賣協議須遵守申報及公佈的規定，並須獲獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。

買方、擔保人及彼等各自之聯繫人士須於股東特別大會上，就提呈批准買賣協議及據此擬進行之交易(包括公司擔保)之決議案放棄投票。本公司將成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就買賣協議及據此擬進行之交易(包括公司擔保)向獨立股東提供意見。本公司亦將委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司將於二零一二年五月十五日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)買賣協議之詳情及股東特別大會通告。

## 買賣協議

日期：二零一二年四月二十四日(於交易時段後)

訂約各方：

- (1) 賣方甲：華園食品國際有限公司
- (2) 賣方乙：華園投資有限公司
- (3) 買方：奧沙有限公司
- (4) 擔保人：畢家偉
- (5) 眾賣方之擔保人：本公司

擔保人為一名商人。買方為一家在香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。買方由擔保人實益擁有45%權益，並由其家族成員實益擁有餘下55%權益。

由於擔保人於過去十二個月為本公司若干附屬公司／待售公司的前董事，而買方為擔保人及／或其家族成員所全資實益擁有，因此，擔保人及買方均為本公司關連人士。

## 所出售資產

根據買賣協議，眾賣方同意出售而買方同意收購：(i)待售股份，相當於待售公司各自之全部已發行股本；及(ii) 中國公司之機器及庫存。

## 代價

出售事項之總代價，為25,000,000港元(可予調整，見下文披露)，買方須按以下方式支付代價：

- (i) 5,000,000港元，就結付本公司結欠擔保人一筆款項時，由買方支付予賣方；及
- (ii) 餘數(可予調整，見下文披露)須透過向眾賣方發行金額等同代價經調整結餘之承兌票據，由買方支付予眾賣方。

代價餘數將可作出以下調整：

- (i) 倘若於完成日期待售公司之應付賬款、應付租金及代付款總額(統稱「應付款項」)，高於待售公司之應收賬款及銀行結存和現金總額，餘數將下調如下：

餘數 = 20,000,000港元 - 待售公司之應收賬款、銀行結存和現金總額，與應付款項之間之短欠數額

(ii) 倘若於完成日期應付款項低於待售公司之應收賬款及銀行結存和現金總額，餘數將上調如下：

餘數 = 20,000,000港元 + 待售公司之應收賬款、銀行結餘及現金與應付款項之短欠數額

出售事項之代價乃經買賣協議訂約各方公平磋商後釐定。於釐定代價前，各方已考慮多項因素，特別是待售公司目前之財務狀況、火炭物業之估計市值、華園品牌及食品業務分銷渠道內部產生的無形資產，以及機器及庫存之估計可變現淨值。根據待售公司之未經審核財務報表，待售公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額約9,646,000港元，而於二零一一年十二月三十一日，待售公司的負債淨額(經豁免及剔除銀行貸款後)約為3,469,000港元。

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項之條款及條件誠屬公平合理，並按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

### 條件

出售事項須待達成下列條件後，方告完成：

- (1) 在必要情況下，由獨立股東在將召開及舉行之股東特別大會上通過必需之決議案，以批准買賣協議及據此擬進行之交易；
- (2) 眾賣方(及／或遵從彼等指示之中國公司)與買方就買賣機器及庫存訂立合法及具約束力的協議，而據此完成買賣機器及庫存的日期，應與買賣協議的完成日期一致；
- (3) 本集團、待售公司及眾賣方按買賣協議訂約各方信納之方式，完成財務重組；
- (4) 償付待售公司之任何未償還銀行貸款；
- (5) 眾賣方向買方送呈完成財務報表，當中顯示並無重大變動，惟涉及財務重組及日常運作者除外；
- (6) 經買方進行實物檢查後，確認機器及庫存在實質上與買賣協議所列者相符；
- (7) 眾賣方並無嚴重違反根據買賣協議所作出之保證；及

(8) 買賣協議訂約各方就買賣協議(即關於買賣機器及庫存與財務重組的協議)必須取得的所有批准、許可及授權，均已取得。

各方須竭盡所能達成及滿足有關條件。倘上述條件未能於二零一二年六月三十日或之前，或眾賣方與買方可能協定之其他日期達成，則買賣協議將告終止及終結，此後各方毋須向對方承擔任何義務及責任，惟先前違反買賣協議條款者除外。

### **完成出售**

出售事項預期將於上述條件獲達成(或豁免)後第五個營業日內(或買賣協議訂約各方可能協定之較後日期)完成。

待完成出售後，待售公司將不再成為本公司之全資附屬公司，而本公司亦不再擁有待售公司之任何股權。

### **擔保**

根據買賣協議，擔保人已向眾賣方作出擔保，買方將妥善及按時履行其於買賣協議下的責任。

### **財務重組**

於訂立買賣協議日期，待售公司與本集團(不包括待售公司)(「餘下集團」)有若干集團內公司間貸款。根據買賣協議之條款，將進行財務重組，據此：

- (1) 餘下集團結欠朗耀有限公司(「朗耀」)之任何款項應由賣方甲承替，即由賣方甲結欠朗耀該筆款項；
- (2) 朗耀結欠餘下集團之任何款項應轉讓予賣方甲，即由朗耀結欠賣方甲該筆款項；
- (3) 朗耀應與賣方甲簽立抵銷契據，據此，賣方甲與朗耀互相結欠之款項應予抵銷。倘是次抵銷後，
  - (a) 如朗耀有結欠賣方甲任何未償還款項，賣方甲應將該筆款項資本化為一股朗耀股份及該一股股份應為待售股份一部分；及
  - (b) 如賣方甲有結欠朗耀之任何未償還款項，朗耀應簽立豁免契據，以豁免該筆未償還款項。
- (4) 餘下集團結欠華園食品(香港)有限公司(「華園香港」)之任何款項，應由賣方甲承替，即賣方甲結欠華園香港該筆款項；
- (5) 華園香港結欠餘下集團之任何款項應轉讓予賣方甲，即由華園香港結欠賣方甲該筆款項；

- (6) 華園香港應與賣方甲簽立抵銷契據，據此，賣方甲與華園香港互相結欠之款項應予抵銷。倘是次抵銷後，
- (a) 如華園香港有結欠賣方甲任何未償還款項，賣方甲應將該筆款項資本化為一股華園香港股份及該一股股份應為待售股份一部分；及
  - (b) 如賣方甲有結欠華園香港任何未償還款項，華園香港應簽立豁免契據，以豁免該筆未償還款項。
- (7) 餘下集團結欠裕億發展有限公司（「裕億」）之任何款項，應由賣方甲承替，即由賣方甲結欠裕億該筆款項；
- (8) 裕億結欠餘下集團之任何款項，應轉讓予賣方甲，即由裕億結欠賣方甲該筆款項；
- (9) 裕億應與賣方甲簽立抵銷契據，據此，賣方甲與裕億互相結欠之款項應予抵銷。倘是次抵銷後，
- (a) 如裕億有結欠賣方甲任何未償還款項，賣方甲應將該筆款項資本化為一股裕億股份及該一股股份應為待售股份一部分；及
  - (b) 如賣方甲有結欠裕億任何未償還款項，裕億應簽立豁免契據，以豁免該筆未償還款項。
- (10) 餘下集團結欠華園商標有限公司（「華園商標」）之任何款項，應由賣方乙承替，即由賣方乙結欠華園商標該筆款項；
- (11) 華園商標結欠餘下集團之任何款項，應轉讓予賣方甲，即由華園商標結欠賣方乙該筆款項；
- (12) 華園商標應與賣方乙簽立抵銷契據，據此，賣方乙與華園商標互相結欠之款項應予抵銷。倘是次抵銷後，
- (a) 如華園商標有結欠賣方乙任何未償還款項，賣方乙應將該筆款項資本化為一股華園商標股份及該一股股份應為待售股份一部分；及
  - (b) 如賣方乙有結欠華園商標任何未償還款項，華園商標應簽立豁免契據，以豁免該筆未償還款項。

### **有關待售公司、機器及庫存的資料**

待售公司為於香港或科克群島註冊成立之有限公司，主要從事零食分銷業務。

於本公佈日期，待售公司為本公司之間接全資附屬公司。

下表載列待售公司根據香港公認會計準則編製之財務資料：

	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)
營業額	72,742	37,569
除稅前溢利／(虧損)	(3,645)	(9,509)
除稅後溢利／(虧損)	(7,955)	(9,646)
資產總值	179,754	41,341
資產淨值	12,350	2,790

機器及庫存與零食生產業務有關。

根據出售事項下所出售之資產及負債(包括機器及庫存之賬面值、待售公司資產及負債之面值，以及從出售事項收取之經調整代價(未扣除出售相關開支))計算，本公司估計本集團可從出售事項獲得合共約1,285,000港元之收益。

### 進行出售事項之理由

本集團主要於中國從事物業發展及投資業務，以及生產及分銷零食、便利冷藏食品及其他食品。

經考慮待售公司於先前年度的業績疲弱不振。董事認為，根據買賣協議之條款及條件，出售待售公司之全部已發行股本，實符合本集團之利益。經了解待售公司之財務狀況後，董事相信，待售公司於可見將來應不會為本集團帶來正面盈利影響。此外，待完成出售事項後，管理層可更集中發展本集團的物業發展及投資業務。

機器及庫存主要涉及生產待售公司銷售之零食產品，故董事認為機器及庫存與本集團的物業發展及投資業務，將不會產生任何協同效益。出售機器及庫存為本公司提供套現的機會。

經考慮上述因素後，董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款及條件誠屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

經扣除出售事項涉及之開支後，估計出售事項之所得款項淨額約為14,171,000港元。本公司擬將出售事項所得款項淨額用作一般營運資金。

## 持續關連交易

於本公佈日期，若干集團成員公司已就待售公司之銀行貸款作出以待售公司為受益人之銀行擔保（「公司擔保」）。雖然償還待售公司之未償還銀行貸款為買賣協議先決條件之一，惟解除及釋除該等公司擔保理應需要一段時間，方始生效，故此訂約各方於買賣協議議定，賣方將促使本集團在完成出售日期起計六個月內解除及釋除該等公司擔保。於本公佈日期，公司擔保所擔保之融資金額為31,500,000港元。

由於買方為關連人士，將於完成出售後實益擁有待售公司，根據上市規則第14A章程，持續公司擔保將構成本公司一項持續關連交易，將須遵守上市規則之公佈、申報及獨立股東批准規定。

## 上市規則之涵義

根據上市規則第14A章，買方為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，出售事項構成本公司之一項關連交易。由於相關百分比率超出5%但均低於25%，故此根據上市規則第14章，出售事項亦構成本公司之一項須予披露交易。出售事項及買賣協議及據此擬進行之交易須遵守申報及公佈的規定，並須獲獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。

買方、擔保人及彼等各自之聯繫人士須於股東特別大會上，就提呈批准買賣協議及據此擬進行之交易（包括公司擔保）之決議案放棄投票。於本公佈日期，買方、擔保人及彼等各自之聯繫人士擁有290,000股股份權益，佔本公司已發行股本約0.016%。

本公司將成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就買賣協議及據此擬進行之交易（包括公司擔保）向獨立股東提供意見。本公司亦將委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司將於二零一二年五月十五日或之前向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）買賣協議及據此擬進行之交易（包括公司擔保）之詳情及股東特別大會通告。

董事會已考慮及批准涉及出售事項之決議案。董事會認為，買賣協議及據此擬進行之交易乃按(i)一般商業條款（即按公平磋商基準或不遜於可從獨立第三方獲得之條款）及(ii)公平合理之條款訂立，而出售事項符合本公司及股東之整體利益。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常辦公時間一般開門營業之任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「本公司」	指	中國水務地產集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成出售」	指	根據買賣協議之條款及條件，完成出售事項
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	買賣協議項下擬進行之待售股份、機器及庫存出售事項
「股東特別大會」	指	本公司將舉行及召開之股東特別大會，以供獨立股東批准(其中包括)買賣協議及據此擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	畢家偉，本公司之前董事
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就出售事項向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	獨立董事委員會及獨立股東就買賣協議及據此擬進行之交易之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	買方、擔保人及彼等各自之聯繫人士以外之股東
「庫存」	指	中國公司之庫存
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「機器」	指	中國公司之機器



「中國」	指 中華人民共和國
「中國公司」	指 華園(廣州)食品有限公司、廣州市俐加寵物食品有限公司及廣州樂高食品企業有限公司，該等公司均於中國成立，並為本公司之附屬公司
「買方」	指 奧沙有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由擔保人及其家族成員擁有
「買賣協議」	指 眾賣方與買方就出售事項於二零一二年四月二十四日訂立之協議
「待售公司」	指 朗耀有限公司、華園食品(香港)有限公司、裕億發展有限公司及華園商標有限公司，全部均為本公司之附屬公司
「待售股份」	指 各待售公司之全部股本
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指 股份之持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「賣方甲」	指 華園食品國際有限公司，於英屬處女群島成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「賣方乙」	指 華園投資有限公司，於英屬處女群島成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「眾賣方」	指 賣方甲及賣方乙之統稱
「港元」	指 港元，香港法定貨幣

承董事會命  
中國水務地產集團有限公司  
副主席兼行政總裁  
王文霞

香港，二零一二年四月二十四日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事王文霞女士(副主席兼行政總裁)及任前先生；非執行董事段傳良先生(主席)及周鯤先生；以及獨立非執行董事陳博曉先生、黃志明先生及王堅先生。