

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。



中國管業集團有限公司
CHINA PIPE GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：380)

有關出售一家附屬公司全部權益之 須予披露交易

於二零一零年十二月十日，本公司與買方訂立買賣協議，據此，(i)買方同意購入及本公司同意出售所有世禾國際已發行股份；及(ii)本公司同意出讓及買方同意接納讓予待售貸款，總代價為人民幣 142,000,000 元（等值約 165,572,000 港元）（視乎根據買賣協議作出之調整而定）。於完成出售事項後，本公司將不再擁有世禾國際之任何權益，而世禾國際將不再為本公司之附屬公司。

由於根據上市規則第 14.07 條所指有關買賣協議的若干適用百分比率超過 5%但低於 25%，故根據上市規則第 14 章，訂立買賣協議構成本公司的須予披露交易。

買賣協議

日期

二零一零年十二月十日

訂約方

- (1) 賣方：本公司
- (2) 買方：富華投資有限公司

買方的主要業務為投資控股。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本集團及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。

內容

根據買賣協議的條款，(i)本公司同意出售及買方同意購入世禾國際全部已發行股份；及(ii)本公司同意出讓及買方同意接納轉讓待售貸款。

世禾國際為一家於英屬處女群島註冊成立的公司，其主要資產為擁有爾達企業(一家於香港註冊成立的公司)的全部已發行股本。爾達企業擁有上海兆雍（該公司為一家根據中國法律設立的外商獨資企業）的全部權益。上海兆雍為該物業的唯一擁有人，主要從事物業租賃及物業管理業務。

代價

買賣待售股份以及轉讓及出讓待售貸款的初步代價為人民幣 142,000,000 元（等值約 165,572,000 港元）（視乎根據買賣協議作出之調整而定）。最終代價將於買賣協議日期起計六個月內由買方以現金悉數支付予本公司。

調整代價

初步代價須於完成時按完成賬目作出以下其中一項調整：

- (a) 將初步代價加入完成賬目內所示的淨資產值大於零以上的數額（如有）；或
- (b) 將初步代價扣減完成賬目內所示的淨資產值少於零以下的數額（如有）。

初步代價乃參考該物業的價值人民幣 142,000,000 元，並經本公司及買方同意及參考按完成賬目內釐定的淨資產值作出調整，由本公司及買方經公平磋商後釐定。

完成

完成將於本公司就收到最終代價（或以匯率換算的港元等值金額）全數款項向買方發出書面確認後的十個營業日內發生（或本公司與買方書面協定之其他日期）。於完成後，本公司將不再擁有世禾國際之任何權益，而世禾國際將不再為本公司之附屬公司。

有關世禾國際集團的進一步資料

世禾國際集團根據香港公認會計原則所釐定於二零一零年十一月三十日的未經審核綜合淨負債約為50,524,000港元。不計及待售貸款，世禾國際集團於二零一零年十一月三十日的未經審核綜合淨資產值約為98,052,000港元。世禾國際集團於緊接買賣協議前兩個財政年度的未經審核綜合淨虧損（除稅及非經常項目前及後）載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
除稅及非經常項目前淨虧損	33,491	28,542
除稅及非經常項目後淨虧損	30,229	28,542

出售事項之理由

董事認為出售事項所得款項將會為本集團提供額外營運資金，讓本集團專注發展其主營業務及未來投資，可為本集團及股東帶來較佳的回報。

鑑於物業的回報並不吸引，董事認為來自出售事項的所得款項淨額可為本集團提供更多營運資金，令本集團財務狀況更趨穩健。

根據買賣協議項下擬進行交易的所得款項淨額預計為人民幣 142,000,000（等值約 165,572,000 港元）（視乎初步代價之調整）扣除相關費用及開支後，將用作本集團一般營運資金。

買賣協議項下擬進行的交易預期可錄得收益約 13,000,000 港元，根據(i)經參考於二零一零年十一月三十日釐定的淨資產值作出調整的初步代價；(ii)世禾國際集團於二零一零年十一月三十日就待售貸款作出調整後的未經審核綜合淨負債；及(iii)轉出外匯儲備作估算；惟所述各項將視乎世禾國際於完成日期的完成賬目內所示之未經審核綜合報表而作出變更。

董事認為，買賣協議的條款（包括據此應獲支付的代價）乃公平、合理及按正常商業條款訂定，且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於根據上市規則第 14.07 條所指有關買賣協議的若干適用百分比率超過 5%但低於 25%，故根據上市規則第 14 章，買賣協議構成本公司的須予披露交易。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國管業集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	根據買賣協議完成出售事項
「完成賬目」	指	世禾國際於完成日期之未經審核綜合資產負債表，將於合理實際可行情況下盡快提交予買方，惟無論如何不得遲過完成日期前三個營業日（或本公司與買方書面協定之其他期間內）
「完成日期」	指	完成之日
「匯率」	指	每當要釐定人民幣之港元等值，或港元之人民幣等值時，或每當需以人民幣兌換為港元（反之亦然）作任何付款時，適用匯率應為：(a)由中國人民銀行於買賣協議日期之上午九時三十分（香港時間）或前後於其網站上刊登之人民幣兌港元之匯率中間價或(b)本公司與買方書面同意之其他匯率
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議由本公司出售待售股份及轉讓待售貸款

「爾達企業」	指	爾達企業有限公司，一家於香港註冊成立之公司及世禾國際之全資附屬公司，於上海兆雍擁有100%權益
「最終代價」	指	按照買賣協議經調整之初步代價(或該代價按匯率計算之港元等值金額)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「初步代價」	指	由買方應付本公司就買賣待售股份及轉讓和出讓待售貸款的總代價合計為人民幣142,000,000元
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「淨資產值」	指	世禾國際之經調整但未經審之核綜合資產淨值，為將包含於完成賬目中並載列於世禾國際於完成日期之未經審核綜合資產負債表上之世禾國際集團之現金及銀行存款減世禾國際集團尚欠或應付之所有應付款項、貸款及墊款(惟待售貸款除外)，並按匯率計算之人民幣等值金額(如適用)
「世禾國際」	指	世禾國際有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司

「世禾國際集團」	指	世禾國際、爾達企業及上海兆雍
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	位於中國上海長寧區古北路一個商場之15個商鋪單位，即第1309-101、1309-201、1311、1313、1317、1319、1321、1323、1325、1327、1329、1331、1333、1335及1337號單位
「買方」	指	富華投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	本公司及買方於二零一零年十二月十日就出售事項訂立之買賣協議
「待售貸款」	指	相等於世禾國際及爾達企業於完成日期尚欠本公司之貸款及應付款項之合計金額，於買賣協議之日該金額合共約148,576,000港元，並於完成日期可能會作出變更
「待售股份」	指	世禾國際之100股股份，為世禾國際於本公告日期之全部已發行股本
「上海兆雍」	指	上海兆雍物業管理有限公司，一家於中國成立之外商獨資企業，並為該物業之唯一擁有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.002港元之普通股份

「股東」 指 股份持有人

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

承董事會命
中國管業集團有限公司
主席
Lai Guanglin

香港，二零一零年十二月十日

就本公告而言，除另有註明外，人民幣兌港元之換算乃按人民幣 1.00 元兌 1.166 港元之概約匯率計算。此匯率僅供說明之用，並不表示任何金額已按、應按或可按此匯率或任何其他匯率兌換。

於本公告日期，董事會成員包括執行董事俞安生先生、Sam Ming Choy 先生及賴福麟先生；非執行董事 Lai Guanglin 先生、余建成先生、趙越先生及謝齊鋒博士；以及獨立非執行董事黃以信先生、陳偉文先生及吳秀茹女士。