

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。



**CK Life Sciences Int'l. (Holdings) Inc.**

長江生命科技集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0775)

## 須予披露交易

### 關於

### 收購 Qualco West 葡萄園

董事會欣然宣佈，於二零一一年九月二十日，買方（本公司之間接全資附屬公司）與（其中包括）賣方訂立收購協議，以代價 10,600,010 澳元（相等於約 84,625,000 港元）收購 Qualco West 葡萄園。

根據上市規則第 14.07 條計算，由於收購事項之其中一個適用百分比率高於 5% 但少於 25%，按上市規則而言，收購事項構成本公司一項須予披露交易。

### 緒言

董事會欣然宣佈，於二零一一年九月二十日，買方（本公司之間接全資附屬公司）與（其中包括）賣方訂立收購協議，以收購 Qualco West 葡萄園，當中包括 (i) 該土地及 (ii) 取水牌照。下文分別載有有關該土地及取水牌照之土地收購協議及股份收購協議之主要條款。土地收購協議須與股份收購協議同步完成方可交收，反之亦然。

### 收購協議

#### (I) 土地收購協議

#### 訂立日期

二零一一年九月二十日

## 土地收購協議之訂約方

- (1) Sandhurst Trustees Ltd，作為 OPIF 之受託人及賣方；
- (2) Orchard Capital Investments Limited，作為 OPIF 之負責實體；及
- (3) QWIL Investments Pty Ltd，作為買方。

董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，賣方與 Orchard Capital 及彼等各自最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。

OPIF 是一項非上市註冊計劃，於澳洲成立及以澳洲為基地，且並非法人。董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，OPIF 單位持有人為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。

## 擬收購之資產

根據土地收購協議，賣方同意出售該土地，而買方同意向賣方購買該土地，惟須受土地收購協議之條款及細則所規限。該土地位於南澳洲 Riverland Wine Region，距離 Waikerie 鎮西北約 15 公里。於去年，Riverland Wine Region 是澳洲最大的釀酒用葡萄產地，產量佔全國總數的四分之一。該土地之進一步詳情載列如下：

- |           |   |                                                                                                                              |
|-----------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建於該土地上之物業 | : | 物業包括（其中包括）若干木棚及住房、地下及地面管道、水龍頭、噴灑器、滴水器、泵及若干設備、葡萄樹及植物                                                                          |
| 佔地面積      | : | 該土地總面積為 510 公頃，其中約 418 公頃種有葡萄樹                                                                                               |
| 批准用途      | : | 葡萄園                                                                                                                          |
| 該土地之產權負擔  | : |                                                                                                                              |
| (i) 租約及年期 | : | 該土地目前根據租約租賃予 McGuigan Simeon Wines Ltd ACN 052 179 932（現稱 Australian Vintage Ltd），租期為十二年，由二零零四年起計，附有一次續租權，每次續租年期分別為三年、五年及五年。 |

目前每年租金不少於 2,050,000 澳元（相等於約 16,366,000 港元），租金每年均會根據消費物價指數進行調整（每年最多增加 2.8%）並每五（5）年按市值調整。租金僅可向上調整。

- (ii) 認購權 : 賣方於二零零四年向 Australian Vintage Ltd ACN 060 649 783（現稱 Austvin Pty Ltd）授予認購權，據此，Austvin Pty Ltd 有權於各個認購權期間向賣方購買該土地，於首個認購權期間之行使價為不少於 24,000,000 澳元（相等於約 191,604,000 港元），而隨後於各個認購權期間之最低行使價均會有所提高。

## **交收**

土地收購協議將於交收日期進行交收，並須待股份收購協議同步完成後方可交收，土地收購協議項下包括之物業及包括之資產將於該日交付，同時租約及認購權將轉移予買方。

## **(II) 股份收購協議**

### **訂立日期**

二零一一年九月二十日

### **股份收購協議之訂約方**

- (1) Sandhurst Trustees Ltd，作為 OPIF 之受託人及賣方；及
- (2) QWIL Investments Pty Ltd，作為買方。

### **擬收購之資產**

根據股份收購協議，賣方已同意出售待售股份，而買方已同意向賣方購買待售股份；待售股份為目標公司之全部已發行股本，且於交收日期並無任何產權負擔，惟須受股份收購協議之條款及細則所規限。股份收購協議概無任何轉賣限制。

目標公司為一間特殊目的公司，並註冊成立為賣方之附屬公司，僅為持有取水牌照之目的而成立，South Australian Department for Water 授予該牌照持有人權利可於該土地作取水灌溉、飼養牲畜及居家自用之用途。

## 先決條件及完成

股份收購協議須待以下先決條件獲達成後方告完成：

- (i) 於交收日期前，賣方已向買方提供買方信納之證明，證明取水牌照已轉讓予目標公司；
- (ii) 賣方已向買方提供買方信納之證明，證明於股份收購協議完成時，目標公司及其資產（包括取水牌照）將不會有任何產權負擔（包括但不限於無需承擔目標公司向澳洲聯邦銀行所提供之任何抵押）；
- (iii) 賣方已向買方提供買方信納之證明，證明於股份收購協議完成時，目標公司已解除日期為二零零七年十一月七日之澳洲聯邦銀行融資協議（於二零零八年五月一日修訂及於二零一一年四月十一日修訂及重述）（「澳洲聯邦銀行融資協議」）項下作為擔保人之全部責任；
- (iv) 賣方已向買方提供買方信納之證明，證明於股份收購協議完成時，待售股份將由賣方轉讓予買方，且並無任何產權負擔（包括但不限於無需承擔賣方向澳洲聯邦銀行所提供之任何抵押）；及
- (v) 於交收日期前，賣方已向買方提供買方信納之證明，證明已取得就買方收購待售股份之任何所需同意，而若有關同意有任何條件，該等條件乃獲買方所接納的。

倘先決條件獲達成，股份收購協議須於交收日期完成，並與土地收購協議項下之交收同步進行。

## 代價及付款條款

收購 Qualco West 葡萄園之代價為 10,600,010 澳元（相等於約 84,625,000 港元），其中 (i) 7,185,530 澳元（相等於約 57,366,000 港元）用作支付該土地及 (ii) 3,414,480 澳元（相等於約 27,260,000 港元）用作支付待售股份。

根據土地收購協議，代價 7,185,530 澳元（相等於約 57,366,000 港元）須按以下方式以現金支付：

- (i) 於簽署土地收購協議之日，買方須向賣方或以保管人身份持有其訂金之訂金持有人支付 500,000 澳元（相等於約 3,992,000 港元）之可退回訂金，訂金所得利息歸買方所有；及
- (ii) 餘額 6,685,530 澳元（相等於約 53,374,000 港元）須由買方於交收日期支付予賣方，訂金亦須於該日轉賬至賣方戶口。

根據股份收購協議，代價 3,414,480 澳元（相等於約 27,260,000 港元）須於交收日期以現金支付。

代價款項將由本公司以內部資源提供資金。本集團於釐定由訂約各方經公平磋商達致之收購事項代價時，已考慮下列因素：(i) 收購事項對本集團之經濟效益；(ii) Qualco West 葡萄園日後之業務前景；(iii) Qualco West 葡萄園對本集團未來發展所產生之協同效益及策略價值；及 (iv) 為本集團帶來之潛在商機。

根據 Knight Frank Valuations (SA) 編製之估值報告，於二零一一年九月二日，Qualco West 葡萄園之價值為 10,600,000 澳元（相等於約 84,625,000 港元）。

截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，Qualco West 葡萄園應佔之租金收入分別約為 1,985,000 澳元（相等於約 15,847,000 港元）及 2,019,000 澳元（相等於約 16,119,000 港元）。

## **有關賣方、ORCHARD CAPITAL、OPIF、買方及本集團之資料**

### **賣方**

Sandhurst Trustees Ltd 為一間於澳洲註冊成立及以澳洲為基地之非上市公眾公司，其主要業務包括 (i) 作為一間管理投資計劃之責任實體；(ii) 提供企業信託及保管服務；(iii) 遺產管理及遺囑編撰；及 (iv) 以信託人身份提供離職金計劃。賣方之最終母公司為 Bendigo and Adelaide Bank Limited。

## **Orchard Capital 及 OPIF**

Orchard Capital Investments Limited 為 OPIF 之責任實體。OPIF 為一項於澳洲成立及以澳洲為基地之非上市註冊計劃，投資於澳洲物業及初級生產所用之基本設施，包括 (i) 園藝土地（包括葡萄園、芒果及杏仁果園）；(ii) 生產基本設施（如包裝及分配設備）；(iii) 密集式畜牧資產（包括雞棚）；及 (iv) 基本設施（如私家灌溉計劃）。

## **買方**

買方為一間根據澳洲法律註冊成立之有限責任公司，並且為本公司之間接全資附屬公司，其主要業務為股份投資。

## **本集團**

本公司為一間於開曼群島註冊成立之股份投資有限公司，其股份於聯交所主板上市。本公司之附屬公司主要從事健康及農業相關產品之研究與開發、製造、商品化、市務推廣及銷售，以及水處理業務及投資多項金融及投資產品。

## **進行收購事項之理由及效益**

誠如本公司於日期為二零一零年十一月八日之公告及二零一零年十二月三十一日之通函所披露，本集團已收購 Challenger Wine Trust 之計劃單位。收購事項將進一步擴大本集團於澳洲農業相關業務之地域覆蓋範圍。因此，董事認為收購事項之條款對本公司及股東而言乃屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。

## **一般資料**

根據上市規則第 14.07 條計算，由於收購事項之其中一個適用百分比率高於 5% 但少於 25%，按上市規則而言，收購事項構成本公司一項須予披露交易。

## 釋義

「收購事項」	指	根據收購協議收購 Qualco West 葡萄園
「收購協議」	指	土地收購協議及股份收購協議
「澳元」	指	澳洲法定貨幣
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	長江生命科技集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司
「先決條件」	指	股份收購協議之先決條件，詳情載於本公告「先決條件及完成」一節
「代價」	指	根據收購協議，買方應向賣方就收購事項支付之總代價10,600,010澳元（相等於約 84,625,000 港元）
「消費物價指數」	指	消費物價指數
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	中華人民共和國香港特別行政區法定貨幣
「千升」	指	千公升
「公里」	指	千米
「該土地」	指	位於南澳洲 Cadell Road, Qualco, via Waikerie 總面積約 510 公頃之地塊，包括於業權證書 5984 卷 163 頁，連同 (i) 該土地業權證書或權狀所述之任何地役權、權利、特權及其他固定從屬物；(ii) 該土地上之所有改善工程及裝置；及 (iii) 土地收購協議包括之其他物業

「土地收購協議」	指	賣方、Orchard Capital 及買方於二零一一年九月二十日就收購該土地訂立之協議
「租約」	指	向 McGuigan Simeon Wines Limited ACN 052 179 932 (現稱 Australian Vintage Ltd) 出租該土地之租約，由二零零四年起計為期十二年，附有三次續租權，分別為三年、五年及五年之續租期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「OPIF」	指	Orchard Primary Infrastructure Fund ARSN 110 813 851，於澳洲成立及以澳洲為基地之非上市註冊計劃
「OPIF單位」	指	OPIF之已發行普通單位
「OPIF單位持有人」	指	於OPIF單位登記冊內不時登記為OPIF單位持有人之人士
「認購權」	指	賣方根據認購權契據授予Australian Vintage Limited ACN 060 649 783 (現稱 Austvin Pty Ltd) 的認購權，該契據日期為二零零四年二月二十三日及已由賣方與 Australian Vintage Limited 訂立
「認購權期間」	指	認購權可在期間行使之下列各個期間： <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 由租約最初十二年期之屆滿日期起至其後滿三個月之日止期間；</li> <li>(b) 如於租約最初十二年期屆滿時續租，由租約之三年續租期屆滿日期起至其後滿三個月之日止期間；</li> <li>(c) 如於租約三年續租期屆滿時再續租，由租約之三年再續租期屆滿日期起至其後滿三個月之日止期間；</li> </ul>



(d) 如租約於自然屆滿前因任何原因終止，由租約終  
止日期起至其後滿三個月之日止期間；或

(e) 如發生賣方無力償債事件，由無力償債事件日期  
起至其後滿三個月之日止期間。

「Orchard Capital」	指	Orchard Capital Investments Limited ABN 23 077 235 879，根據澳洲法律註冊成立之有限公司，作為 OPIF 之負責實體行事
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「買方」	指	QWIL Investments Pty Ltd ACN 153 274 278，根據澳洲法律註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「Qualco West 葡萄園」或「葡萄園」	指	該土地及取水牌照
「待售股份」	指	目標公司已發行股本中每股面值 1 澳元之繳足普通股 3,414,480 股，即其全部已發行股本
「交收日期」	指	二零一一年十月二十日
「股份收購協議」	指	賣方與買方於二零一一年九月二十日就收購相當於目標公司全部已發行股本之待售股份而訂立互相依存之股份出售及購買協議
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.10 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
「目標公司」	指	Qualco West Water Pty Ltd ACN 152 703 207，根據澳洲法律註冊成立之有限公司，並為賣方之直接全資附屬公司

- 「賣方」 指 Sandhurst Trustees Ltd ACN 004 030 737，根據澳洲法律註冊成立之有限公司，作為OPIF之受託人行事
- 「取水牌照」 指 取水牌照第 242 號、地盤使用批准第 171246 號、水源工程批准第 171245 號及每年 2,247,500 千升的水配額（包括在該土地之灌溉用水 2,244,500 千升及畜牧及住宅用水3,000千升），由South Australian Department for Water根據南澳洲自然資源管理法 2004發給賣方（賬號SA242-1-10009）
- 「%」 指 百分比

澳元乃以 1.00 澳元兌 7.9835 港元之匯率兌換為港元，有關換算僅作說明之用。

承董事會命  
**長江生命科技集團有限公司**  
公司秘書  
**楊逸芝**

香港，二零一一年九月二十日

於本公告日期，本公司執行董事為李澤鉅先生（主席）、甘慶林先生、葉德銓先生、余英才先生及朱其雄博士；非執行董事為 *Peter Peace Tulloch* 先生、王于漸教授（獨立非執行董事）、郭李綺華女士（獨立非執行董事）及羅時樂先生（獨立非執行董事）。