

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。



KINGWAY BREWERY HOLDINGS LIMITED

金威啤酒集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 0124)

非常重大的出售事項

及

建議有條件的特別股息

及

建議更改本公司名稱及採納本公司第二名稱

HSBC  **滙豐**

本公司的財務顧問

該出售

董事會欣然宣佈，於 2013 年 2 月 5 日，本公司與買方訂立總體協議，據此（其中包括）本公司已同意出售（及促使及確保出售）及買方已同意購買（及促使及確保購買）待售股份、待售公司股東貸款及待售債項。總體協議項下所擬定的交易的交割視乎先決條件是否獲滿足而定。

待售組合的主要業務活動為生產、分銷及銷售啤酒。在該出售完成後，餘下集團將終止從事生產、分銷及銷售啤酒及將從事房地產發展和投資的業務。

由於有關該交易的所有適用百分比率（定義見上市規則第十四章）超過 75%，根據上市規則第十四章，該交易構成本公司的非常重大的出售事項並須取決於股東在股東特別大會的批准。

建議的有條件特別股息

受制於下述條件，董事會建議分派約 1,712,000,000 港元的特別股息予股東。建議特別股息須待股東在股東特別大會上批准（其中包括）該交易，以及交割完成後，方告作實。在股東特別大會上，本公司將向股東提呈一項普通決議，以批准建議特別股息。

進一步的詳情，包括為確定建議特別股息享有權而暫停辦理本公司股份過戶登記手續的資料將會載列於將寄發予股東的通函內。根據截至本公告日期已發行的1,711,536,850股的該等股份，建議特別股息將為每股1港元。

建議更改本公司名稱及採納本公司第二名稱

為反映本公司企業策略及業務目標之改變，集中房地產發展及投資業務，建議，受制於交割之完成，本公司之名稱由「Kingway Brewery Holdings Limited」更改為「Guangdong Land Holdings Limited」，並採納「粵海置地控股有限公司」為本公司第二名稱以取代「金威啤酒集團有限公司」（該名稱僅供識別之用）。

建議更改本公司名稱及採納本公司第二名稱須待下列條件獲履行後，方可作實：(i) 股東於股東特別大會通過批准該交易，(ii) 股東於股東特別大會通過批准更改本公司名稱及採納本公司第二名稱，(iii) 交割得以完成，及(iv) 於百慕達公司註冊處備存的登記冊上刊載本公司新名稱（以取代現有名稱）及本公司第二名稱。

一般資料

載有（其中包括）該交易、建議特別股息及更改本公司名稱及採納本公司第二名稱之詳情及召開股東特別大會通知的一份通函，將會在切實可行的情況下盡快寄發予股東。鑑於準備通函內某些財務資訊所需的預計時間，現時預期通函將會在本公告刊發後超過15個營業日寄發予股東。有關通函之時間及寄發安排之進一步公告將於適當時間作出。

股東及有意投資者務請注意，(i) 該交易及(ii) 建議特別股息由於受多項條件所限，而有關條件不一定獲滿足（或豁免），故此不一定會或不進行。股東及潛在投資者在買賣該等股份時務請審慎行事。

A. 緒言

茲提述本公司日期分別為2012年1月20日、2012年2月14日、2012年4月27日、2012年6月14日及2012年9月3日的公告。

誠如本公司2012年1月20日的公告所載，本集團的業務仍然面對各種重大挑戰，而環球與地域性經濟環境的不明朗亦加劇了有關挑戰的影響。本公司因此已展開策略檢討，以考慮本集團業務與資產的效能和潛力，亦已邀請多名第三方潛在買家，透過競爭性流程（「競價流程」）提交要約以收購本集團的由啤酒業務和資產所構成的待售組合。經過一段時間，在收到第三方潛在買家的要約並經過洽談後，董事會欣然宣佈，於2013年2月5日，本公司與買方訂立總體協議，據此（其中包括）本公司已同意出售（及促使出售）及買方已同意購買（及促使及確保購買）待售股份、待售公司股東貸款及待售債項。附屬協議亦已於同日訂立。

B. 該交易

總體協議

日期: 2013年2月5日

訂約方: (1) 本公司（作為賣方）；及
(2) 買方（作為買方）

據本公司理解，買方的集團公司的主要業務為啤酒製造和銷售，其已發行股本的 51% 由華潤創業有限公司（一家在香港成立的有限責任公司，其股份於聯交所上市（股份代號為 291）持有。董事經作出所有合理查詢後盡其所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人乃非本公司的關連人士。

為實行該出售並根據總體協議的條款，本公司、中間控股公司(即瑋時、怡庭、港亮、Morefit、翠瑩及瑩康，各為本公司的全資附屬公司)、買方及買方中國公司於總體協議簽署同日訂立附屬協議。

1. 將出售的主要資產

根據總體協議，本公司已同意出售（及促使出售）及買方已同意購買（及促使購買）：

- (i) 待售股份，相當於金威中國、金威成都、金威東莞、金威佛山、金威汕頭、金威天津、金威西安、二廠及金威銷售（彼等全部為本公司的全資附屬公司）各自的全部股本權益；
- (ii) 待售公司股東貸款，由金威成都、金威佛山、金威汕頭、金威天津及金威西安的股東貸款組成；及
- (iii) 待售債項，由金威中國、金威成都、金威東莞、金威佛山、金威汕頭、金威天津、金威西安、二廠及金威銷售各自結欠一廠（本公司的一間全資附屬公司）的應付款組成。

2. 代價

競價流程中，第三方業界經營商被邀請以競爭方式提交要約收購待售組合，其後，本公司與經由本公司甄選的潛在買家進行磋商。因此，出售代價（定義見下文）是經由本公司及買方按公平原則磋商，考慮到買方人民幣5,500,000,000元的出價（相等於約6,786,000,000港元），以及調整後（該等調整是就若干公司之間的結餘、未償還應付款項及設備及存貨成本而作出。）的調整總額為人民幣115,800,000元（相等於約142,800,000港元）而定。

出售待售股份、待售公司股東貸款及待售債項的總代價合共為人民幣 5,384,200,000 元（相等於 6,643,000,000 港元）（「合稱「出售代價」，其中：

- (i) 出售待售股份的合計代價（並未考慮待售組合於 2012 年 9 月 30 日的現金及銀行結餘）約人民幣 4,800,500,000 元（相等於約 5,922,800,000 港元）；
- (ii) 待售公司股東貸款（於 2012 年 9 月 30 日尚未清還的總金額）的合計代價約 33,000,000 美元（相等於約人民幣 210,500,000 元或約 259,700,000 港元）；及
- (iii) 出售待售債項（於 2012 年 9 月 30 日尚未清還的總金額）的合計代價約人民幣 373,200,000 元（相等於約 460,500,000 港元）。

此外，賣方將按下文所述的方式支付人民幣 218,500,000 元（相等於約 269,600,000 港元）予本公司，作為待售組合於 2012 年 9 月 30 日的現金及銀行存款的合計總金額，受限於總體協議所載的調整。

上文所述的金額將會作調整（詳述於下述標題「5.交割及後續事項」的分節內）。

買方已支付 611,000,000 港元至一個監管帳戶。根據總體協議的條款，該筆款項及買方須額外支付的 53,300,000 港元（該筆 611,000,000 港元的款項及額外 53,300,000 港元的款項合稱為「保證金」）將保留於有關監管帳戶作為保證金。取決於交割獲得完成，於總體交割日按下文第 (ii)(b)和(ii)(c)段使用，其後，相關餘額（如有）將連同利息（如有）將退還買方。

買方須按下列方式以現金支付（或促使支付）出售代價：

- (i) 於交割日：
 - (a) 合計約人民幣 3,395,700,000 元（相等於約 4,189,600,000 港元）的款項（為各境內待售公司註冊資本的部分代價），須支付予本公司及各中間控股公司（視情況而定）；及
 - (b) 合計約人民幣 373,200,000 元（相等於約 460,500,000 港元）的款項（為待售債項的全部代價）須支付予一廠；
- (ii) 於總體交割日：
 - (a) 合計約人民幣 46,400,000 元（相等於約 57,300,000 港元）的款項（為其中一間境內待售公司的註冊資本的部分代價），須支付予本公司及中間控股公司（視情況而定）；
 - (b) 合計約 33,000,000 美元的款項（相等於約人民幣 210,500,000 元或約 259,700,000 港元）（合共為尚未清還的待售公司股東貸款的全部代

價），支付方式為從對等金額的保證金中支付予相關的中間控股公司；及

- (c) 約人民幣 281,500,000（相等於約 347,300,000 港元）的款項（合共為金威銷售全部已發行股本的股權的代價），須從存放於監管帳戶的保證金中支付予本公司。
- (iii) 於交割帳目出具後，一筆合計款項將於下列情況下支付予本公司及有關中間控股公司：出售代價是根據資產淨值調整值（如有）及負債項差異（如有）調整後並加上待售組合於 2012 年 9 月 30 日的現金及銀行存款（約為人民幣 218,500,000 元（相等於約 269,600,000 港元）），在扣除待售公司於 2012 年 9 月 30 日的第三方保證金總額及減去上文第(i)及(ii)段所述的已付款項及下文第(iv)段所述的應付款項；及
- (iv) 於總體交割日起24個月內，合計約人民幣538,400,000元（相等於約664,300,000港元）的款項（占出售代價之餘下10%），在扣除有關索償的款項（如有）後，須支付予本公司及中間控股公司（視情況而定）。

3. 交割的先決條件

總體協議的交割取決於若干條件獲得滿足（及/或被豁免），以下為其主要條款的摘要：

- (i) 買方或買方中國公司申報的總體協議項下的交易已經通過經營者集中反壟斷審查申報，且如果有任何條件及限制包括在有關批准之內，本公司及中間控股公司（為境內待售公司的賣方）買方及買方中國公司（為境內待售公司的買方）有權基於其自身合理的商業判斷決定是否接受該等條件或限制；
- (ii) 除（i）項所述的通過經營者集中反壟斷審查申報之外，本公司就總體協議項下的交易及各境內待售股份轉讓協議已經按照適用中國法律的要求獲得所有必需的中國政府部門的批准或備案；
- (iii) 本公司及買方根據金威銷售股份轉讓協議的條款和條件完成金威銷售的轉讓；
- (iv) 買方已經將保證金存置有關監管帳戶；
- (v) 按上市規則要求召開的本公司特別股東大會，通過對包括總體協議所擬定的交易的有關決議案；
- (vi) 買方中國公司已經取得了為支付各境內待售公司股權的轉讓對價而必需的中國政府部門的批准或備案；
- (vii) 根據總體協議及相關附屬協議，本公司、中間控股公司及一廠於交割日或之前履行及遵守一切適用的有關承擔及承諾，且未構成重大不利影響；

- (viii) 若干一廠合同已經轉讓予二廠；
- (ix) 已轉移員工的勞動合同已經訂立並且相關的報酬已經書面確認；
- (x) 各境內待售股份轉讓協議的條件根據其各自條款已獲滿足；
- (xi) 於總體協議及/或有關附屬協議所載之有關本公司、中間控股公司及一廠的有關陳述及保證於各待售公司的交割日期或之前屬實、準確及不誤導，且未構成重大不利影響的事件；及

若干有關上述事項的文件及證明書交付至買方。

本公司享有完全酌情權決定是否放棄上述第(iv)段的先決條件；買方享有完全酌情權決定是否豁免上述第 (vii)、(viii)、(ix)、(x)、(xi)和(xii)款的先決條件。任何一方不可以單方面豁免第 (i)、(ii)、(iii)、(v)和(iv)款的先決條件。

若所有先決條件獲得滿足（及/或被豁免），但由於買方或買方中國公司未有支付支付待售股份或待售債項的對價以導致交割未能進行，本公司有權終止該交易及沒收保證金。

若(1)先決條件未能獲得滿足（及/或被放棄），或(2)先決條件已獲得滿足（及/或被放棄），但由於本公司、中間控股公司或一廠的原因導致交割未能進行，買方有權終止該交易，保證金須退還予買方。

4 其他條款

- 出售一廠存貨

根據總體協議項下的條款，一廠及二廠於簽訂總體協議時，訂立一廠存貨轉讓協議以於交割時或之後出售若干一廠存貨予二廠。

- 維持員工的穩定及持續性

根據總體協議項下的條款，買方向公司作出承諾，其將維持及促使買方中國公司維持境內待售公司員工的穩定及持續性。買方將促使總體交割日後兩年內各境內待售公司不會發生經濟性裁員。

- 成立過渡期聯合工作小組

爲了促進組成待售組合中的啤酒釀造廠在營運中順利過渡，雙方同意於總體協議日期及交割日期間（“過渡期間”）成立一個工作小組以協調過渡相關事宜。工作小組由本公司委派的人員及買方委派的人員組成。

5. 交割、交割後續事項及調整等事宜

交割須在交割日進行，（其中包括）完成(i)所有待售股份的轉讓及(ii)待售債項的轉讓。

總體交割則須在總體交割日進行（其中包括）完成所有待售股東貸款之轉讓。

如所有先決條件在交易截止日之前未獲滿足（或被豁免），除非雙方另行同意，否則總體協議及各附屬協議將自動終止。

交割後，每家待售公司準備交割賬目，參照以下事項而被確定（若干的調整款項（如有））：（1）有關待售公司於交割日的資產淨值對比於2012年9月30日的資產淨值的增加或減小（「**資產淨值調整值**」）及（2）於交割日的待售債項（如有）及待售公司股東貸款（如有）與於2012年9月30日的待售債項（如有）及待售公司股東貸款（如有）相比較的差異（「**負債差異**」）（如有）。因此，出售代價可能增加或減少，該項增加或減少為（1）各待售公司於交割日的淨資產總值與該待售公司於2012年9月30日的淨資產總值比較下的增加或減少（如有）及（2）待售債項及相關待售公司的股東貸款於交割日的實際數額與其於2012年9月30日的對應數額比較下的增加或減少（如有）。此外，就待售組合的合併營業收入將被釐定一個預算。如果待售組合合併營業收入經過渡期內的跌幅多於上述預算的9%，則買方有權根據總體協定的條款獲得賠償。如果待售組合的合併營業收入經過渡期內的跌幅超過上述預算的20%，則買方有權終止該交易。

C. 待售組合的資料

待售組合包含待售公司，及其擁有（其中包括）分別位於成都、佛山、東莞、汕頭、天津、西安及深圳的七所啤酒釀造廠。在2011年，本集團（包括前述的七所啤酒釀造廠及位於一廠土地上的啤酒釀造廠）的啤酒年產能為 170萬噸，銷售額達約934,000噸及營業額超過1,700,000,000港元。待售組合的七所啤酒釀造廠現時綜合啤酒產能為1,450,000噸。

下表顯示（根據香港公認會計原則編製）待售組合截至 2010 年 12 月 31 日及 2011 年 12 月 31 日止兩個財政年度及截至 2012 年 6 月 30 日止六個月的除稅前淨溢利/(損失)及除稅後淨溢利/(損失)：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月
	2010 (未經審核)	2011 (未經審核)	2012 (未經審核)
除稅前淨溢利 (損失)	60,410,000港元	54,136,000港元	(68,946,000)港元

除稅後淨溢利 (損失)	53,881,000港元	45,995,000港元	(69,735,000)港元
----------------	--------------	--------------	----------------

於2011年12月31日，根據香港公認會計原則，未經審核的待售組合合併淨資產值約為1,939,734,000港元。

D. 該出售的理由和裨益及本集團的未來

1. 緒言

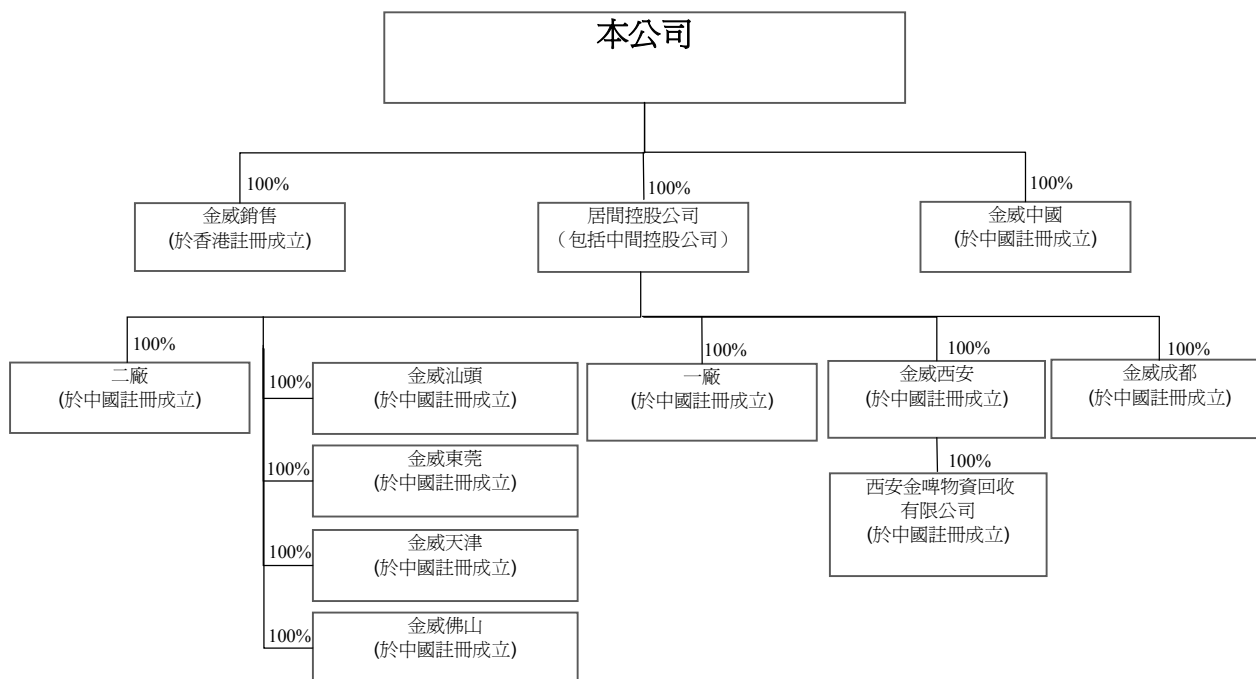
於本公告日期，本集團主要從事生產、分銷及銷售啤酒。

本集團的業務在近年面對多項重大挑戰。儘管本集團在 2007 年及 2008 年虧蝕後於 2009 年轉虧為盈，本集團截至 2011 年 12 月 31 日止年度的綜合淨溢利下跌約 4.2%（與 2010 年相比）至約 34,800,000 港元，及本集團截至 2012 年 6 月 30 日止六個月錄得綜合虧損約 101,600,000 港元。儘管本集團管理層積極尋求解決方案，透過主動擴展市場及銷售管道增加營業額及透過實施多項措施控制成本及開支，藉此改善本集團的整體財務表現，然而本集團的業務繼續面對重大挑戰，例如不斷上升的原材料及營運成本、新增稅項及政府收費，以及啤酒行業的激烈競爭。鑑於上文所述，以及環球與區域性經濟環境的不明朗，誠如本公司分別於日期為 2012 年 1 月 20 日、2012 年 2 月 14 日、2012 年 4 月 27 日、2012 年 6 月 14 日及 2012 年 9 月 3 日的公告所披露，本公司已展開策略檢討，以考慮本集團的業務與資產的效能和潛力，並且已邀請多名第三方潛在買家，透過競價流程提交要約以收購本集團構成待售組合的啤酒業務和資產。在收到第三方潛在買家的要約並經過洽談後，訂立總體協議，以及在同日訂立的附屬協議。

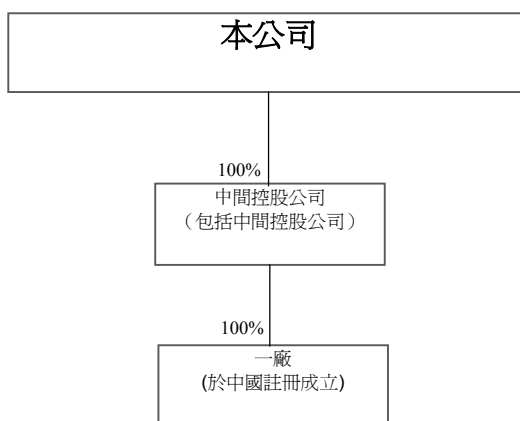
訂立總體協議及附屬協議之目的是為了撤出在啤酒生產和銷售業務的投資，以及專注其資本和管理層資源在房地產發展及投資。

本集團於 (1) 本公告日期及(2) 緊隨交割後的集團架構載列如下，以供說明之用：

本集團截至本公告日期止的集團架構圖解



餘下集團在交割後的集團架構圖解



2. 本集團的業務前景

I. 緒言

交割後，餘下集團將保留一廠及其在深圳持有的一塊土地（即一廠土地）。本公司擬在切實可行情況下盡快終止在一廠土地的啤酒生產並在一廠土地開發商業房地產項目。

深圳為一個主要城市及中國南部的通道。深圳接壤香港的北部，基於中國政府實施的「對外開放」政策，在 1980 年代為首批發展成為經濟特區的城市之一。該市起初發展

為中國的製造業中心並成為珠三角區最大的城市之一。然而，在近年，深圳的發展重點轉移至高新技術產業、金融、物流及文化產業。

由於深圳早在三十年前已開始發展，鑑於城市老化、缺乏土地或資源利用效率、支援基建及明確界定城市功能的問題，市內多個地區需要城市更新。故此，深圳市政府已發出深圳市城市更新辦法（「**該辦法**」），該辦法已在 2009 年 12 月 1 日生效。根據該辦法，其中包括深圳市政府計劃透過重新劃定及整合深圳的地區為劃定工業區、商業中心及住宅社區，以進一步完善城市功能，優化產業結構，改善人居環境，推進土地、能源、資源的節約集約利用，促進該市的經濟和社會可持續發展。

II. 布心項目

(i) 概覽

一廠土地位於深圳市羅湖區布心片區，並且為布心片區最大的一塊工業用地。一廠土地四周環繞完善建立的道路網絡並鄰近多條主幹道路，作為往來深圳其他片區的便利通道。由一廠土地乘汽車至羅湖口岸需時約 30 分鐘。一廠土地亦位於深圳地鐵 5 號線（連接深圳東部、中部及西部主要地區的地鐵循環路線）布心站及深圳地鐵 3 號線（連接東部外區與深圳商業中心區的路線）水貝站的步行可達距離內。

布心片區位於深圳市羅湖區北部，由住宅建築物、舊房屋、工廠及店鋪組成。該片區並無充足的基建或明確界定的城市功能，亦不符合羅湖區的整體都市功能規劃。近年，從事珠寶及裝飾珠寶產品設計、製造及銷售的業務主要聚集在此片區。根據羅湖政府在 2011 年 1 月發出的深圳市羅湖區國民經濟和社會發展第十二個五年規劃綱要（「**該綱要**」），擬將布心片區及接壤布心片區南部的**水貝片區**重建成為珠寶設計、生產、展覽及銷售中心。因此，形成布心片區內作為珠寶業務研究發展和展覽的辦公室空間的需求。根據該綱要，包含一廠土地的地區已經納入城市再造重點項目之一。鑑於上文所述，董事會認為在一廠土地發展商業房地產項目（「**布心項目**」）對本集團有利。

一廠土地占地總面積約 87,075 平方米，其中，根據最新公示的布心片區法定圖則，面積約 17,642 平方米的土地（「**辦公樓及啤酒廣場用地**」）目前指定為辦公及商業用途並為現時一廠的辦公樓和啤酒廣場之所在，面積約 69,433 平方米的土地（「**工業用地**」）目前指定為工業用途。一廠土地已經於 2012 年 12 月中獲得深圳市政府公告批准納入深圳市城市更新單元計劃。

本集團現正籌備對一廠土地範圍內的土地及建築物進行資訊核查；編制項目開發計劃書；及根據該辦法為一廠土地編制城市更新單元規劃草案及提交有關政府部門；及讓政府就計劃提出意見以令布心項目與政府對羅湖區的整體發展計劃保持一致。此外，各方面的批准及許可證（載於下文標題為「布心項目第一期之預計時間表」的分節）。由於該批准及許可證為中國所有房地產發展項目的標準要求，本公司目前沒有預見取得上述的批准及許可證的障礙。

預計拆遷工作於 2013 年 9 月展開，惟最終展開拆遷的確實時間有待相關政府部門對拆遷申請的審批。此外，大約於 2014 年年初開始進行規劃、建築工程設計及勘察招標和開展布心項目的第一期的施工前期準備工作。

(ii) 布心項目第一期

目前預期布心項目的規劃建設工程將分為三期進行。布心項目第一期將首先發展辦公樓及啤酒廣場用地為商業建築群，該商業建築群將由一座商業大廈，一座配套公寓及零售商鋪等組成，以滿足及配合日益增長的國內外企業在布心片區和周邊地區發展黃金珠寶及其相關業務的需求，計劃總樓面面積約 102,050 平方米。目前預期布心項目第一期的主要工程施工將約於 2015 年初展開，布心項目第一期預計約於 2016 年年中落成，並開始該商業建築群的銷售和招租工作。一廠的土地使用權目前由一廠持有，而根據現有的土地使用權轉讓協議，部分一廠土地的許可使用用途載明為工業用。為了於一廠土地上開發商用房地產項目為中國房地產發展項目的一般要求，將會支付土地出讓金，而一廠將簽訂新土地使用權轉讓協議，該協議將載明新土地用途及一廠土地使用權有關期限的延長。

- 布心項目第一期之預計時間表^註

以下是布心項目第一階段預計時間表之簡要：

年份及月份	行動
2012 年 6 月	● 根據該辦法開始申請將一廠土地納入深圳市城市更新單元計劃
2012 年 12 月	● 一廠土地獲得深圳市政府公告批准納入深圳市城市更新單元計劃
2013 年 2 月	● 對一廠土地範圍內的土地及建築物進行資訊核查、匯總、確認工作
2013 年 3 月	● 編制詳細項目開發計劃書
2013 年 7 月	● 根據項目開發計劃書完成一廠土地的城市更新單元規劃草案
2013 年 9 月	● 向深圳市羅湖區重建局提交一廠土地的城市更新單元規劃草案，徵求意見並就意見對城市更新單元規劃草案進行修改
	● 城市更新單元規劃經批准後，向深圳市羅湖區重建局申請城市更新實施主體資格確認
	● 與深圳市羅湖區重建局簽訂項目實施監管協議
	● 提交拆遷授權的申請
	● 拆除現有建築物，清理工地及註銷現有建築物產權證的登記

- 2014年1月
 - 建築規劃工程設計及勘察的招標
 - 完成對城市更新單元規劃草案作出修建性的詳細規劃
- 2014年3月
 - 提交《建設用地規劃許可證》申請
 - 提交宗地圖申請
 - 簽訂土地使用權出讓合同及補交土地出讓金
 - 基坑施工單位招標
- 2014年5月
 - 進行地質勘探工作
 - 施工圖設計
 - 啓動全球行銷，與目標客戶展開洽談
- 2014年10月
 - 向有關部門提交施工圖審批申請
 - 樁基審批，申報樁基工程提前介入開工許可證
 - 提交《建設工程規劃許可證》及《建設工程開工許可證》申請
- 2015年1月
 - 舉行奠基儀式
 - 開始進行布心項目第一期施工工程
- 2015年12月
 - 開始進行安裝工程施工及室外工程
- 2016年6月
 - 布心項目第一期落成，並開始進行銷售和招租

(iii) 布心項目第二期

布心項目的第二期擬將發展部分工業用地為企業研究發展總部基地，以及相關配套設施，並主要向周邊地區的黃金珠寶商和其他企業出售商業房地產，計劃總樓面面積約180,665平方米。本公司預期於布心項目第一期工程施工將近尾聲時為布心項目的第二期進行工程勘察、設計、施工及監理招標的工作。目前預期布心項目第二期的工程將約於2016年年底展開施工，並約於2018年年底落成。

- 布心項目第二期之預計時間表^註

以下是布心項目第二期預計時間表之簡要：

- | 年份及月份 | 行動 |
|---------|----------------------|
| 2016年4月 | ● 進行工程設計及勘察招標及開展工程設計 |

- 2016年6月 ● 編制及設計工程施工圖
- 2016年9月 ● 進行工程施工與監理招標
- 2016年10月 ● 提交《建設工程規劃許可證》的申請
- 2016年11月 ● 提交《建設工程施工許可證》的申請
- 2016年12月 ● 開始進行布心項目第二期的施工工程
- 2018年12月 ● 布心項目第二期落成，並開始銷售

(iv) 布心項目第三期

布心項目的第三期擬將發展餘下工業用地為研究發展基地並作為出租物業，並主要租予周邊地區的黃金珠寶商和其他企業，計劃總樓面面積約 180,665 平方米。本公司預期於布心項目第二期工程施工時進行布心項目的第三期工程勘察、設計、施工及監理招標的工作。目前預期布心項目第三期的工程施工將於 2017 年年底展開，於 2019 年年底落成。本集團預期布心項目第三期發展物業將保留作出租用途。

- 布心項目第三期之預計時間表^註

以下是布心項目第三期預計時間表之簡要：

年份及月份	行動
2017年4月	● 進行工程設計及勘察招標及開展工程設計
2017年6月	● 編制及設計工程施工圖
2017年9月	● 進行工程施工與監理招標
2017年10月	● 提交《建設工程規劃許可證》的申請
2017年11月	● 提交《建設工程施工許可證》的申請
2017年12月	● 開始進行布心項目第三期的施工工程
2019年12月	● 布心項目第三期落成，並開始出租

注：以上該等預算時間表乃按目前掌握的資訊而制定。預算時間表其中所載的有關事項的最終確實執行日期可能會因布心項目的實際操作、相關行政流程以及市場狀況所產生的情況而有所不同。

(v) 布心項目的預期開支

目前預期布心項目耗資共約人民幣3,620,000,000元，其中包括約人民幣544,000,000元、約人民幣928,000,000元及約人民幣956,000,000元將用於分別興建布心項目第一期、第二期與第三期，約人民幣1,192,000,000元的餘額將用於支付（其中包括）補地價款、進行市場調研的專業費用及編制向有關機關提交的申請的費用、工程設計費、施工圖編制費、拆遷費及清理費和施工管理費等開支。

III. 其他計劃

鑒於其獨特的經濟和地理優勢，加上政府政策的支持，本集團對布心項目的前景充滿信心。此外，本集團預期將其資源集中在中國從事房地產項目發展及投資業務。儘管本集團預期可能將在初期集中其物業發展活動在深圳和廣東省，若有機會，本集團亦會考慮廣東省以外的房地產項目。為此，本集團已在評估幾個位於北京、天津和西安的物業，彼等適合發展住宅及/或商業房地產項目的發展。

IV. 專業管理團隊

布心項目將由李偉強先生、梁江先生及蕭澤光先生監督。李偉強先生及梁江先生均為本公司執行董事，蕭澤光先生為本公司的副總經理。

李先生在房地產發展、投資和管理具有超過三十年的經驗。李先生於2000年5月加入粵海投資有限公司（「**粵海投資**」）（一家於港交所上市並從事（其中包括）物業發展和投資之同系附屬公司）。於2000年6月，李先生獲委任為廣東天河城（集團）股份有限公司之董事。廣東天河城（集團）股份為粵海投資之子公司，並發展了天河城廣場（由一個購物中心、一座辦公大樓及一間酒店組成）。在加入粵海投資之前，李先生曾於恒基兆業地產有限公司（一家於港交所上市並從事房地產發展、投資和管理之公司）工作約20年。李先生現為深圳控股有限公司及華南城控股有限公司（上述兩間公司均於聯交所上市並從事（其中包括）房地產發展、投資和管理）之獨立非執行董事。

梁先生於1997年10月至2000年3月期間擔任粵海地產（集團）有限公司（一家從事房地產發展、投資和租賃的公司，並透過其子公司於廣州、鄭州、東莞、中山、汕頭及香港開發了數個住宅、寫字樓及酒店項目）之董事長。於2000年6月至2002年1月，梁先生出任粵海資產管理有限公司（一家源於重組而建立，為持有若干子公司從事房地產投資和租賃及管理原粵海企業（集團）有限公司及其子公司房地產的公司）之董事長。梁先生於2002年1月至2012年7月擔任廣南（集團）有限公司（「**廣南（集團）**」）（一家於聯交所上市之同系附屬公司）之執行董事兼主席。

蕭先生於1991年至1996年曾任職於廣東粵建投資管理諮詢有限公司。彼於1996年7月加入粵海企業（集團）有限公司，並於2000年11月至2005年11月期間出任廣南（集團）副總經理。彼於2000年11月至2003年11月期間曾擔任粵海資產管理有限公司董事。彼亦於2005年至2009年期間曾擔任粵海裝飾材料（中山）有限公司董事長，及粵海證券有限公司董事副總經理。蕭先生於2009年8月起出任粵海房地產（中國）有限公司董事總經理，並於2012年6月擔任董事長兼總經理職務，曾負責多個中國房地產開發建設項目，包括位於廣州和中山的住宅項目，一個位於廣州的商住綜合

項目及兩個位於廣州的大型商業項目（建築面積分別為 110,000 平方米和 380,000 平方米）。蕭先生負責粵海地產（中國）有限公司日常經營管理，所涉及的事項包括但不限於土地儲備拓展、策劃項目市場調研及市場定位、審閱開發項目顧問報告及政府申請文件、評審項目規劃方案、審核開發項目預算案、合約規劃及招標文件、主持制定營銷策劃及推盤方案、管理開發團隊、與政府部門聯繫、及向董事會彙報項目重大事項及項目進度計劃完成情況。

其他高級房地產項目管理團隊的成員目前包括兩名項目經理負責布心項目的定位、策劃、融資、整體協調和管理，此外，項目管理團隊包括其他於中國房地產發展及投資行業具有經驗的人員，其中包括但不限於兩名一級註冊建築師，該兩名一級註冊建築師在房地產項目均有約二十年的經驗，並曾參與主要位於廣東省（如廣州、番禺、佛山及中山）及澳門的各種住宅、商業和工業和公共設施發展項目。

V. 該出售的理由

儘管中國經濟經過三十年的經濟發展後已成為世界上第二大經濟體，中國的國民生產總值與其他經濟規模相若的國家相比仍然較低。本公司相信，為達致中國政府訂定的長遠經濟和社會發展目標（即國家在2020年發展為小康社會及在2050年發展成為發達國家），中國經濟發展仍然大有空間。因此，本公司相信中國經濟將會在較長遠未來繼續積極增長。

此外，現時中國的城市化水準與其他經濟發展水準相若的國家為低。本公司認為鑑於新增城市人口的需要及原有城市人口的生活水準提高，城市化將導致房地產的需求更大。

隨著中國經濟繼續發展及中國的地區繼續城市化，本公司相信社區及商業區將繼續發展及接連地成熟，以及中國經濟模式將會由投資驅動型轉變至消費者驅動型模式，因而將會推動房地產發展增長，包括商業房地產發展。

儘管中國政府近年實施的緊縮措施影響物業市場，本公司仍相信有關措施將引導房地產市場至平穩和穩健的增長及特別為在此階段有財產資源進入房地產發展行業的相關企業創造機遇。

根據上文所述，本公司認為該出售為本集團按一個有吸引力的價格變現其資產的良好機遇，以及將確保本集團進一步加強其現時財務及資金流動狀況，以及提供作為本集團房地產開發和投資業務的現金資源。此外，本公司認為該出售對本集團的未來發展有利及符合本公司及股東的整體利益。

在評估該出售是否合理和公平時，董事會已考慮多項因素，包括：(a) 本集團的啤酒廠業務繼續面對重大挑戰，例如不斷增加的原材料及營運成本、新增稅項及政府收費，以及啤酒行業的激烈競爭；(b) 布心項目的前景；(c) 布心項目的資金需求；(d) 鑑於現時波動市況及中國財務機構緊縮的信用及借貸政策，以及尤其是對地產投資和發展業的信用及借貸政策使籌集資金及借貸資本的更高成本；(e) 該出售的現金收益為本集團帶來即時的現金流入及提高營運資金。

董事，包括獨立非執行董事，認為總體協議及附屬協議項下所擬定的交易按正常商業條款進行，以及總體協議及附屬協議的條款公平合理並符合本公司和股東的整體利益。

E. 該出售的財務影響

待售組合於2012年6月30日的未經審核的經合併資產淨值約為1,850,000,000港元。根據待售組合股本應占的出售代價(除去直接開支及有關稅項)及待售組合於2012年6月30日的未經審核的經合併資產淨值之差額，該出售預期將為本集團帶來估計約3,493,000,000港元的收益。

交割後，待售組合的所有成員公司將不再為本公司的附屬公司。

F. 收益的運用

取決於交割的完成(假設誠如上文標題為「B. 該交易」一節中標題為「5. 交割、交割後續事項及調整等事宜」的分節所詳述的調整未有發生)，目前預期該出售所得款項的收益將以下列方式分配使用(此款項可能基於當時的市場條件、土地和建築成本的變化，及/或商業及/或市場因素而變動)：

- 約人民幣 1,710,000,000 元(相等於約 2,111,000,000 港元)將用於布心項目的融資；
- 約 1,712,000,000 港元將用於分派建議的有條件特別股息；
- 約人民幣 1,000,000,000 元(相等於約 1,234,000,000 港元)將用於在中國的未來土地收購及其他房地產發展項目；及
- 約人民幣 1,513,000,000 元(相等於約 1,868,000,000 港元)將用作支付該交易之相關稅項，成本和費用，以及一般營運資金。

G. 上市規則的涵義

由於有關該交易的所有適用百分比率(定義見上市規則第十四章)超過 75%，根據上市規則第十四章，該交易構成本公司的非常重大的出售事項並須取決於股東在股東特別大會的批准。

根據上文標題為「D. 該出售的理由和裨益及本集團的未來」的一節所述的理由，董事認為在該出售后，本主要業務將專注房地產發展及投資，因此本公司將會有足夠水準的業務運作和資產，證明該等股份符合上市規則第13.24條的方式繼續上市。

H. 建議的有條件特別股息

取決於下述條件，董事會建議分派約 1,712,000,000 港元的特別股息予股東。根據截至本公告日期已發行的 1,711,536,850 股股份，建議特別股息將為每股 1 港元。本公司將以現金支付建議特別股息予股東。由於，考慮到本公司在該出售中將收到的款項，本公司預期在交割後會有足夠的資源以應付其營運需要，董事會認為分派有條件特別股息乃恰當的做法。

建議特別股息須待股東在股東特別大會上批准（除其他事項外）擬該交易，以及交割發生/完成後，方告作實。在股東特別大會上，本公司將向股東提呈一項普通決議，以批准建議特別股息。進一步的詳情，包括為確定建議特別股息享有權而暫停辦理本公司股份過戶登記手續的資料將會載列於將分發予股東的通函中。

I. 建議更改本公司名稱及採納本公司第二名稱

為反映本公司企業策略及業務目標之改變，集中房地產投資及發展之業務，建議，取決於交割得以完成，建議本公司之名稱由「Kingway Brewery Holdings Limited」更改為「Guangdong Land Holdings Limited」，並採納「粵海置地控股有限公司」為本公司第二名稱以取代「金威啤酒集團有限公司」（該名稱僅供識別之用）。

建議更改本公司名稱及採納本公司第二名稱將不會影響股東任何權利。在更改本公司名稱及採納本公司第二名稱生效後，本公司將隨即以本公司新名稱及第二名稱發出股票。然而，所有現存以本公司現有名稱發行之股票在更改本公司名稱及採納本公司第二名稱生效後，將繼續作為有效之擁有權文件，並可作買賣、結算及登記用途。本公司將不會安排以本公司目前之股票換領印有本公司新名稱及採納本公司第二名稱之新股票。建議將更改名稱及本公司第二名稱於在百慕達公司註冊處備存的登記冊上刊載本公司新名稱（以取代現有名稱）及本公司第二名稱之日起生效。本公司預計在建議更改名稱及採納本公司第二名稱生效後，將盡快以新名稱進行股份買賣。本公司將再作公佈，以通知股東有關更改本公司名稱及採納本公司第二名稱之生效日期以及因更改本公司名稱及採納本公司第二名稱而引致之有關交易安排（如有）。

建議更改本公司名稱及採納本公司第二名稱須待下列條件獲履行後，方可作實：(i) 股東於股東特別大會通過批准該交易，(ii) 股東於股東特別大會通過批准更改本公司名稱及採納本公司第二名稱，(iii) 交割得以完成，及(iv) 於百慕達公司註冊處備存的登記冊上刊載本公司新名稱（以取代現有名稱）及本公司第二名稱。本公司將於股東特別大會上提呈一項特別決議案，以批准更改本公司名稱及採納本公司第二名稱。

J. 一般資料

股東特別大會將獲召開，讓股東考慮並酌情批准 (i) 該交易、(ii) 建議特別股息及 (iii) 更改本公司名稱及採納本公司第二名稱。董事經作出所有合理查詢後盡其所悉所信，並無股東在該出售中有重大權益及並無股東須就該交易、建議特別股息及更改本公司名稱及採納本公司第二名稱放棄投票。

載有（其中包括）該交易、建議特別股息及更改本公司名稱及採納本公司第二名稱之詳情及召開股東特別大會通知的一份通函，將會在切實可行的情況下盡快寄發予股東。鑑於準備通函內某些財務資訊所需時間的估計，現時預期通函將會在本公告刊發後超過 15 個營業日寄發予股東。有關通函之時間及寄發之進一步公告將於適當時間作出。

股東及有意投資者謹請注意，(i)該交易及(ii)建議特別股息由於受多項條件所限，而有關條件不一定獲滿足（或豁免），故此不一定會或不進行。股東及潛在投資者在買賣該等股份時謹請審慎行事。

K. 本公告所用詞彙

在本公告中，除文意另有規定外，下列詞彙具有以下涵義：

「附屬協議」	指 (i) 金威銷售股權轉讓協議;(ii)各境內待售股份轉讓協議;(iii) 各境內待售公司股東貸款轉讓協議；(iv)境內待售債項轉讓協議; (v) 一廠存貨轉讓協議；及(vi) 商標及商號使用權許可協議
「英屬維京群島」	指 英屬維京群島
「董事會」	指 董事會
「營業日」	指 香港和中國持牌銀行開門營業的日子（不包括星期六及 8 號或以上的熱帶氣旋警告在上午 9 時正至下午 5 時 00 分懸掛或「黑色」暴雨警告在上午 9 時正至下午 5 時 00 分懸掛的任何日子）
「布心項目」	指 本集團在深圳市羅湖區布心片區的房地產發展項目
「瑋時」	指 瑋時有限公司，一家在香港註冊成立的公司並為本公司的全資附屬公司。瑋時為金威成都60%註冊資本之擁有人
「本公司」	指 Kingway Brewery Holdings Limited（金威啤酒集團有限公司），一家在百慕達註冊成立的有限責任公司，其股份在聯交所主板上市
「交割」	指 按照總體協議的條款和條件完成所有待售股份轉讓及待售債項的轉讓
「交割帳目」	指 各待售公司於交割日的帳目及其他財務資料，並由本公司和買方同意共同指定的會計師對其進行審閱
「交割日」	指 所有先決條件獲滿足或豁免後的第3個營業日

「先決條件」	指 總體協議所載交割的先決條件
「董事」	指 本公司的董事
「怡庭」	指 怡庭投資有限公司，一家在香港註冊成立的公司並為本公司的全資附屬公司。怡庭為金威東莞及金威汕頭個別的 35%註冊資本之擁有人，及金威佛山及金威天津個別的 40%註冊資本之擁有人
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「港亮」	指 港亮企業有限公司，一家在香港註冊成立的公司並為本公司的全資附屬公司。港亮為金威東莞及金威汕頭個別的 65%註冊資本之擁有人，及金威佛山及金威天津個別的 60%註冊資本之擁有人
「香港」	指 中國香港特別行政區
「港元」	指 香港的法定貨幣，港元
「香港公認會計原則」	指 香港的公認會計原則、準則及常規（包括香港會計師公會發出的所有適用的香港財務匯報準則）
「負債差異」	指 具有本公告「B. 該交易」一節「5. 交割、交割後續事項及調整等事宜」分節內賦予的涵義
「中間控股公司」	指 瑋時、怡庭、港亮、翠瑩、Morefit 及瑩康
「翠瑩」	指 翠瑩有限公司，一家在香港註冊成立的公司並為本公司的全資附屬公司。翠瑩為金威成都 40%註冊資本之擁有人
「金威成都」	指 金威啤酒集團(成都)有限公司，一家在中國成立的公司並為本公司的全資附屬公司。金威成都為一家待售公司
「金威中國」	指 金威啤酒(中國)有限公司，一家在中國成立的公司並為本公司的全資附屬公司。金威中國為一家待售公司
「金威東莞」	指 金威啤酒(東莞)有限公司，一家在中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司。金威東莞為一家待售公司
「金威佛山」	指 金威啤酒(佛山)有限公司，一家在中國成立的公司並

		為本公司的全資附屬公司。金威佛山為一家待售公司
「金威銷售」	指	粵海金威銷售有限公司，一家在香港註冊成立的公司並為本公司的全資附屬公司。金威銷售為一家待售公司
「金威銷售股權轉讓協議」	指	本公司與買方於日期為總體協議的日期訂立的一份協議，內容有關該出售金威銷售
「金威汕頭」	指	金威啤酒(汕頭)有限公司，一家在中國成立的公司並為本公司的全資附屬公司。金威汕頭為一家待售公司
「金威天津」	指	金威啤酒(天津)有限公司，一家在中國成立的公司並為本公司的全資附屬公司。金威天津為一家待售公司
「金威西安」	指	金威啤酒(西安)有限公司，一家在中國成立的公司並為本公司的全資附屬公司。金威西安為一家待售公司，並全資擁有西安金啤物資回收有限公司（一家在中國成立的公司）。
「上市規則」	指	港交所證券上市規則
「交易截止日」	指	2013年9月5日（即總體協議日期後的第7個月屆滿之日），或如該日不是營業日，則為下一個營業日，或本公司及買方書面約定的其他日期
「總體協議」	指	本公司與買方於日期為2013年2月5日的協議，內容有關該出售及(其中包括)由本公司履行該協議項下所擬定的其他義務
「Morefit」	指	Morefit Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司並為本公司的全資附屬公司。Morefit 為二廠全部註冊資本之擁有人
「資產淨值調整值」	指	具有本公告「B. 該交易」一節「5. 交割、交割後續事項及調整等事宜」分節內賦予的涵義
「總體交割」	指	按照總體協議的條款和條件完成該出售，包括但不限於完成待售股東貸款的轉讓
「總體交割日」	指	總體交割發生後的第3個營業日

「一廠」	指 深圳金威啤酒有限公司，一家在中國成立的公司並為本公司的全資附屬公司
「一廠存貨轉讓協議」	指 一廠與二廠於日期為總體協議的日期訂立的一份協議，內容有關轉讓若干載於該協議的一廠存貨予二廠
「一廠土地」	指 位處深圳市羅湖區布心片區由一廠持有並根據布心項目將建議被發展的一塊土地
「二廠」	指 深圳金威啤酒釀造有限公司，一家在中國成立的公司並為本公司的全資附屬公司。二廠為一家待售公司
「中國」	指 中華人民共和國，就本公告之目的而言，除另有所指外，不包括中國香港特別行政區、中國澳門特別行政區及臺灣
「境內待售公司」	指 (i) 金威中國、(ii)金威成都、(iii)金威東莞、(iv)金威佛山、(v)金威汕頭、(vi)金威天津、(vii)金威西安及(viii)二廠
「境內待售債項轉讓協議」	指 有關一廠及所有待售公司與買方中國公司於日期為總體協議的日期訂立的一份協議，內容有關根據總體協議的條款轉讓
「境內待售公司股東貸款轉讓協議」	指 港亮、怡庭、瑩康、翠瑩各自與買方於日期均為總體協議的日期訂立的五份協議，內容有關根據總體協議的條款轉讓待售公司股東貸款
「境內待售股份轉讓協議」	指 本公司及各中間控股公司與買方中國公司於總體協議簽署日訂立的八份協議，內容有關根據總體協議的條款轉讓金威中國、金威成都、金威東莞、金威佛山、金威汕頭、金威天津、金威西安及二廠各自的註冊資本
「競價流程」	指 為（其中包括）收購本集團的啤酒業務和資產，包括待售組合的競爭性流程
「建議特別股息」	指 由本公司分派予股東約 1,712,000,000 港元的特別股息的建議分派
「買方」	指 華潤雪花啤酒有限公司（China Resources Snow Breweries Limited），一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，其 51%已發行股本由華潤創業有限公司

(一家在香港成立的公司，其股份於港交所上市 (股份代號為 291)) 持有

「買方中國公司」	指 華潤雪花啤酒 (中國) 投資有限公司 (China Resources Snow Breweries Investment Limited)，一家於中國成立的公司並為買方的全資附屬公司
「餘下集團」	指 緊隨交割後的本集團，即，本公司及其若干附屬公司 (包括中間控股公司及一廠)
「人民幣」	指 中國的法定貨幣，人民幣
「該出售」	指 待售股份、待售債項及待售公司股東貸款的出售
「待售公司」	指 (i)金威中國、(ii)金威成都、(iii)金威東莞、(iv)金威佛山、(v)金威汕頭、(vi)金威天津、(vii)金威西安、(viii)二廠及(ix)金威銷售，以及一家「待售公司」指任何彼等的其中之一
「出售代價」	指 該出售的總代價
「待售債項」	指 金威中國、金威成都、金威東莞、金威佛山、金威汕頭、金威天津、金威西安、二廠及金威銷售各自結欠一廠的應付款
「待售組合」	指 所有待售公司之合稱
「待售公司股東貸款」	指 金威成都、金威佛山、金威汕頭、金威天津及金威西安各自的股東貸款
「待售股份」	指 金威中國、金威成都、金威東莞、金威佛山、金威汕頭、金威天津、金威西安、二廠及金威銷售各自的全部股本權益
「保證金」	指 一筆由買方支付至一個監管賬戶的款項並根據總體協議及有關附屬協議的條款被保管及使用的款項
「股東特別大會」	指 本公司為 (其中包括) 批准該交易、建議特別股息及更改本公司名稱及採納本公司第二名稱而將召開的股東特別大會
「該等股份」	指 本公司的股份
「股東」	指 該等股份持有人
「瑩康」	指 瑩康有限公司，一家在香港註冊成立的公司並為本

公司的全資附屬公司。瑩康為金威西安全部註冊資本之擁有人

「港交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「商標及商號使用權許可協議」	指	金威中國（為許可方）及公司和一廠（為被許可方）於日期為總體協議的日期訂立的一份協議，內容有關允許餘下集團於交割後有限制地使用“金威”名稱
「該交易」	指	該出售和總體協議及附屬協議項下所擬定的其他交易
「美元」	指	美國的法定貨幣，美元
「%」	指	百分比。

於本公告內使用之人民幣兌港元之兌換率乃按歷史兌換率或於 2013 年 2 月 5 日的概約兌換率人民幣 0.8105 元兌 1 港元換算，惟僅供參考，不代表任何港元及人民幣款額可以按該匯率兌換。

承董事會命
主席
黃小峰

香港，2013 年 2 月 5 日

於本公告日期，董事會由三名執行董事梁江先生、李偉強先生及叶旭全先生；三名非執行董事黃小峰先生、黃鎮海先生及羅蕃郁先生；及三名獨立非執行董事 Alan Howard SMITH 先生、方和先生及李君豪先生組成。

董事對本公告所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認就彼等所知及深信，本公告所表達之意見已經審慎周詳考慮，且本公告並無遺漏任何其他事實，致使本公告所載任何內容產生誤導。

* 僅供識別