

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依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



中國水業集團有限公司*
CHINA WATER INDUSTRY GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1129)

**有關出售
惠州鴻鵠恒昌置業有限公司全部股權之
主要交易**

出售事項

於二零二零年六月十日（聯交所交易時段後），賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方訂立出售協議，據此，(i)賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意收購銷售股本，其相當於完成時出售公司之全部註冊資本，總代價約為人民幣161,049,000元（相等於約173,933,000港元）；及(ii)賣方與買方已協定有關該貸款、賣方貸款、項目債務及建設合約債務之安排。

上市規則之涵義

由於一項或多項百分比率超過25%但低於75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。由於本公司需要更多時間編製及落實通函內若干財務及其他資料，故載有（其中包括）出售事項之進一步詳情及召開股東特別大會之通告之通函將於二零二零年七月十七日或之前寄發予股東。

背景

於二零二零年六月十日（聯交所交易時段後），賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方訂立出售協議，據此，(i)賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意收購銷售股本，其相當於完成時出售公司之全部註冊資本，總代價約為人民幣161,049,000元（相等於約173,933,000港元）；及(ii)賣方與買方已協定有關出售公司之尚未償還負債（即該貸款、賣方貸款、項目債務及建設合約債務）之安排。出售協議之詳情載於下文：

出售協議

日期：二零二零年六月十日（聯交所交易時段後）

訂約方：

- (1) 鴻鵠（惠州）投資有限公司（作為賣方）；及
- (2) 惠州市遠東康壽園療養中心有限公司（作為買方）；及
- (3) 惠州鴻鵠恒昌置業有限公司（作為出售公司）

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、其最終實益擁有人以及彼等各自之聯繫人各自為獨立第三方。

將予出售之資產

根據出售協議，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意收購銷售股本，其相當於出售公司之全部註冊資本。

代價

買賣銷售股本之總代價約為人民幣161,049,000元（相等於約173,933,000港元），其須由買方於結算日期支付予賣方。於賣方及買方向託管銀行提交股權變更通知及付款指示後，該代價將由買方資金中提取。

代價乃由賣方與買方經公平磋商後達致，並已計及（其中包括）(i)出售公司於二零二零年四月三十日之未經審核資產淨值約人民幣32,387,000元（相等於約34,978,000港元）；(ii)出售事項之預期未經審核收益；(iii)獨立估值師根據市場法編製之初步估值顯示該項目涉及之該土地及物業於二零二零年四月三十日之指示性公平值約為人民幣192,243,000元（相等於約207,622,000港元）；及(iv)出售公司於二零二零年四月三十日之總負債約人民幣119,773,000元（相等於約129,355,000港元）。

於本公告日期，根據股權質押協議，賣方以該銀行為受益人質押銷售股本，以抵押有關該貸款之所有金額。

買方資金將僅用作償付代價。

先決條件

出售事項須待以下各項獲達成後，方可作實：

- (1) 賣方、本公司、買方及出售公司各自之有關股東及董事於其各自將予召開及舉行之股東大會及董事會會議上通過批准出售協議及其項下擬進行之交易之決議案；
- (2) 買方或買方指定之獨立第三方已對出售公司進行及執行評估、審計及盡職調查；
- (3) 銀行已向賣方發出銀行證明函件，證明30,000,000美元（相等於約232,500,000港元）之金額已存入劉先生於該銀行開立之銀行賬戶內；賣方已獲銀行發出銀行證明函件，證明30,000,000美元（相等於約232,500,000港元）之金額已存入遠東於該銀行開立之銀行賬戶內；而遠東已向賣方提供承諾函，以擔保買方履行於出售協議項下之義務；
- (4) 已呈交資產評估報告及可行性報告，並已將買方資金匯入託管銀行及已取得相關銀行確認；以及股權質押協議項下之質押已獲解除；
- (5) 於上文條件(1)至(4)獲達成後，遠東已將買方資金匯入於惠州之託管銀行，且買方已向賣方提供由託管銀行發出之資金證明；及
- (6) 如需要，股東於將予召開及舉行之股東特別大會上通過普通決議案批准出售協議及其項下擬進行之交易。

除上文條件(2)外，所有條件均不可獲豁免。倘以上條件並未於二零二零年九月八日（即簽署出售協議後第90日）或賣方與買方可能書面協定之有關較後日期（「最後截止日期」）或之前獲達成（或獲豁免），則出售協議將告停止及終止，且任何一方概不據此彼此承擔任何義務及責任，惟任何先前違反出售協議條款者除外。

完成

出售事項須於完成日期完成，而賣方與買方須簽立書面確認，以確認完成出售事項。

於完成後，本公司將不再於出售公司擁有任何權益。出售公司將不再為本公司之附屬公司，而出售公司之財務業績將不再於本集團之財務業績內綜合入賬。

第三方協議

出售公司先前與若干第三方投資者訂立第三方協議，內容有關（其中包括）於惠州鴻鵠藍谷智慧廣場之潛在投資。

賣方已代表出售公司收取第三方投資者根據第三方協議支付之總數約人民幣17,628,000元（相等於約19,038,000港元）之付款（「該等付款」）。根據出售協議，倘於轉讓銷售股本之註冊程序完成前，賣方、出售公司及相關第三方投資者：

- (1) 一致同意終止相關第三方協議，則根據有關第三方協議作出之該等付款將歸賣方所有，而賣方須負責就終止第三方協議向相關第三方退款及賠償；
- (2) 並無一致同意終止相關第三方協議，則根據有關第三方協議作出之該等付款將歸出售公司所有，而賣方須將相關該等付款轉回予出售公司之銀行賬戶。出售公司須繼續履行其於相關第三方協議項下之義務。

誠如中國法律顧問向本公司建議，與第三方協議有關之賣方最大責任風險不得超過該等付款之30%，即約人民幣5,288,000元（相等於約5,711,000港元）。

賣方貸款

於二零二零年四月三十日，出售公司欠付賣方總金額人民幣45,156,000元（相等於約48,768,000港元）。就於二零二零年五月一日開始直至結算日期止之期間，賣方已墊付並將墊付予出售公司之總金額約人民幣1,800,000元（相等於約1,944,000港元），以支持其日常營運。出售協議項下協定，賣方貸款將於買方資金存入託管銀行後10個營業日內資本化，並將於完成後構成銷售股本之一部分。

項目債務及建設合約債務

於二零二零年四月三十日，項目債務（當中包括項目債務I、項目債務II、項目債務III）之尚未償還總金額約為人民幣39,966,000元（相等於約43,163,000港元）。

於二零二零年四月三十日，出售公司就出售公司與各承建商訂立之持續建設合約結欠各承建商之建設合約債務之尚未償還總金額約為人民幣11,504,000元（相等於約12,424,000港元）。

根據出售協議，賣方須負責項目債務II及項目債務III。於完成時及其後，該貸款、項目債務I及建設合約債務將由買方及／或出售公司承擔。

為免生疑問，於賣方向買方轉讓出售公司之全部股權後，賣方將概不對出售公司之債務承擔任何義務。

有關買方、賣方及出售公司之資料

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為一間於中國成立之有限公司及遠東之全資附屬公司，主要從事研究康復醫療及老年病學以及提供相關產品及服務。遠東為一間於香港註冊成立之有限公司，其最終實益擁有人為劉先生及林永正先生，彼等分別於遠東之已發行股本擁有92%及8%權益。

賣方為一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

出售公司為一間於中國成立之有限公司，其擁有該土地及正在從事該項目。

以下載列出售公司之財務資料，乃摘錄自其截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二零年四月三十日止四個月根據中國公認會計原則編製之未經審核及經審核財務報表：

	截至以下日期止年度		
	截至 二零二零年 四月三十日 止四個月 (人民幣) 未經審核	二零一九年 十二月 三十一日 (人民幣) 經審核	二零一八年 十二月 三十一日 (人民幣) 經審核
收益	0	0	0
除稅前虧損	1,431,000	6,275,000	5,402,000
除稅後虧損	1,431,000	6,275,000	5,402,000

出售公司於二零二零年四月三十日之未經審核資產淨值約為人民幣32,387,000元（相等於約34,978,000港元）。

出售事項之財務影響及所得款項用途

於完成後，預期本集團將就出售事項錄得未經審核收益約人民幣26,250,000元（相等於約28,350,000港元）。有關未經審核收益乃根據出售事項之所得款項總額人民幣161,049,000元（相等於約173,933,000港元）減出售集團於二零二零年四月三十日之資產淨值約人民幣32,387,000元（相等於約34,978,000港元）估計，並已扣除(i)賣方貸款約人民幣46,956,000元（相等於約50,712,000港元）；及(ii)項目債務II及項目債務III、第三方協議項下之賠償最高金額及直接歸屬於出售事項之開支總計約人民幣55,460,000元（相等於約59,897,000港元）。本集團將錄得之出售事項收益實際金額將取決於出售公司於完成日期之資產淨值，因此，其可能與上述金額存在差異，並須待本公司核數師審閱後，方可作實。

董事會擬將出售事項之所得款項淨額（即所得款項總額扣除項目債務II、項目債務III、第三方協議項下之賠償最高金額連同將予退回之該等付款及直接歸屬於出售事項之開支）約人民幣87,961,000元（相等於約94,998,000港元）用作本集團之一般營運資金及在合適機會出現時用於潛在收購及投資。

進行出售事項之理由及裨益

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要從事(i)供水及提供污水處理服務；(ii)建造供水及污水處理基建設施；(iii)開發及銷售新能源及可再生能源項目；及(iv)物業投資及發展。

該土地由出售公司於二零一六年透過公開招標收購，預期該項目將為本集團提供新研發設施以及額外辦公室空間，亦提供租賃或銷售物業之額外收入來源。該項目原先預期於二零一九年六月或前後竣工。然而，由於該承建商之若干內部事項，該項目之建設進度一直受重大延誤。出售公司之管理層決定尋找替代承建商以繼續進行該項目。誠如本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報所提述，該項目在興建中，並預期將於二零二零年六月竣工。然而，由於COVID-19爆發，故建設進度預期將進一步延誤。

鑒於該項目發展延長將予產生之預期額外成本、出售公司財務業績惡化及負債水平高以及本公告「出售事項之財務影響及所得款項用途」一段所述之出售事項預期收益，故本公司認為，出售事項為本公司變現其於出售集團之投資及加強本集團流動資金之機會。出售事項所得款項淨額將對本集團之現金流量及財務狀況產生正面貢獻，且預期所得款項淨額將由本集團用作一般營運資金及用於潛在收購及投資。

經計及上文所述事宜，董事認為，出售協議之條款及條件乃按正常商業條款訂立，並屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於一項或多項百分比率超過25%但低於75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准出售協議及其項下擬進行之交易。據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項擁有任何重大權益或須於批准出售事項之股東特別大會上放棄投票。

由於本公司需要更多時間編製及落實通函內若干財務及其他資料，故載有（其中包括）出售事項之進一步詳情及召開股東特別大會之通告之通函將於二零二零年七月十七日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙於本公告使用時將具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於整段正常營業時間內一般開門營業之日（不包括星期六、星期日或公眾假期）
「本公司」	指	中國水業集團有限公司，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主板上市
「完成」	指	根據出售協議之條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	於結算日期後30個營業日內之日，於當日出售公司之經營及管理權移交予買方
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方須就出售事項向賣方支付之總代價

「建設合約債務」	指	出售公司就出售公司與各承建商訂立之持續建設合約於二零二零年四月三十日結欠各承建商之尚未償還總金額約人民幣11,504,000元（相等於約12,424,000港元）
「該承建商」	指	中民築友建設科技集團有限公司，出售公司就該項目委聘之承建商
「託管銀行協議」	指	買方、賣方及託管銀行將予訂立之協議，內容有關買方資金之安排
「託管銀行」	指	將由賣方及買方共同委任之一間位於惠州之託管銀行
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據出售協議之條款及條件建議出售銷售股本
「出售協議」	指	賣方、買方及出售公司訂立日期為二零二零年六月十日之協議，內容有關買賣銷售股本及該貸款、賣方貸款、項目債務及建設合約債務之清償安排
「出售公司」	指	惠州鴻鵠恒昌置業有限公司，一間於中國成立之有限公司
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行及召開之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准（其中包括）出售協議及其項下擬進行之交易
「股權質押協議」	指	賣方（作為質押人）以惠州農商銀行（作為承押人）為受益人作出日期為二零一九年三月二十八日之股權質押協議，據此，賣方質押其於出售公司之全部股權及出售公司之全部註冊資本予惠州農商銀行，作為出售公司履行於貸款協議項下之義務之抵押
「遠東」	指	遠東國際（香港）慢性病康復中心有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並擁有買方之全部註冊資本

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為獨立於本公司及其關連人士之第三方之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「該土地」	指	位於中國惠州市惠城區高新科技產業園三棟鎮中心園區泰豪路3號之土地，總佔地面積約為35,725平方米，年期於二零六年八月三十日屆滿
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議」	指	惠州農商銀行（作為貸款人）與出售公司（作為借款人）訂立日期為二零一九年三月二十八日之貸款協議，內容有關授出該貸款
「該貸款」	指	惠州農商銀行根據貸款協議授予出售公司之本金額為人民幣45,000,000元（相等於約48,600,000港元）之貸款
「劉先生」	指	劉惠東先生，即遠東之股東，於其已發行股本擁有92%權益，為獨立第三方
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該項目」	指	於該土地上進行之房地產項目，即惠州鴻鵠藍谷智慧廣場
「項目債務I」	指	出售公司於二零二零年四月三十日就該項目結欠該承建商之總金額約人民幣23,951,000元（相等於約25,867,000港元）

「項目債務II」	指	出售公司於二零二零年四月三十日就該項目已進行但未結算之建設工程結欠該承建商之總金額約人民幣12,737,000元（相等於約13,756,000港元）
「項目債務III」	指	出售公司於二零二零年四月三十日就因該項目延遲而產生之成本結欠該承建商之總金額約人民幣3,278,000元（相等於約3,540,000港元）
「項目債務」	指	項目債務I、項目債務II及項目債務III之統稱
「買方」	指	惠州市遠東康壽園療養中心有限公司，一間於中國成立之有限公司，遠東之全資附屬公司及獨立第三方
「買方資金」	指	買方須匯入買方與賣方將根據託管銀行協議共同管理之於託管銀行之指定賬戶之總金額30,000,000美元（相等於約232,500,000港元）
「銷售股本」	指	出售公司之全部註冊資本
「結算日期」	指	代價之結算日期，即完成轉讓銷售股本之登記手續後三日內當日
「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.5港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第三方協議」	指	出售公司與多名第三方投資者於二零一八年三月至二零一八年七月期間訂立之若干投資協議，內容有關（其中包括）該項目
「賣方」	指	鴻鵠（惠州）投資有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司

「賣方貸款I」	指	出售公司於二零二零年四月三十日，就賣方向出售公司授出之貸款及賣方就該項目代表出售公司支付之金額結欠賣方之總金額約人民幣45,156,000元（相等於約48,768,000港元）
「賣方貸款II」	指	出售公司由二零二零年五月一日至結算日期期間，就賣方向出售公司授出之貸款及賣方代表出售公司支付之金額結欠賣方之總金額約人民幣1,800,000元（相等於約1,944,000港元），以支持其日常營運
「賣方貸款」	指	賣方貸款I及賣方貸款II之統稱
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

就本公告而言，除文義另有所指外，人民幣已按人民幣1元兌1.08港元之概約匯率換算為港元，而美元已按1美元兌7.75港元之概約匯率換算為港元

承董事會命
中國水業集團有限公司
 主席兼行政總裁
林岳輝先生

香港，二零二零年六月十日

於本公告日期，董事會包括林岳輝先生（主席兼行政總裁）、鍾偉光先生（營運總監）、劉烽先生、朱燕燕女士、鄧曉庭女士、何志豪先生及朱勇軍先生（均為執行董事）；及黃兆強先生、郭朝田先生、丘娜女士及林長盛先生（均為獨立非執行董事）。

* 僅供識別