

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佈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。

本公佈僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。



中國植物開發控股有限公司

CHINA BOTANIC DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(將更名為「中國水務地產集團有限公司」)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2349)

主要交易

主要交易

董事會宣佈，於二零零九年十月十九日，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方及擔保人訂立該協議，據此，賣方將出售而買方將收購待售股份及待售貸款(相當於英屬處女群島附屬公司之全部股本權益)。

可能收購事項須待下文「先決條件」一段載述之條件達成後，方可作實。

根據上市規則第14章，可能收購事項構成本公司之主要交易。本公司將根據上市規則，於實際可行情況下盡快向股東寄發載有(其中包括)可能收購事項進一步詳情以及股東特別大會通告之通函。

恢復買賣

應本公司之要求，股份已自二零零九年十月二十日上午九時三十分起暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請由二零零九年十月三十日上午九時三十分起恢復股份買賣。

本公司欣然宣佈，於二零零九年十月十九日，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方及擔保人就可能收購事項訂立該協議。訂立該協議構成本公司之主要交易，須待股東批准待後方可作實。

該協議

日期：

二零零九年十月十九日

訂約方：

買方(作為待售股份及待售貸款之買方)

賣方(作為待售股份及待售貸款之賣方，並由擔保人全資擁有)

擔保人(作為就賣方履行該協議條款提供擔保之擔保人)

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及擔保人均為獨立第三方；於本公佈日期，賣方及擔保人及彼等各自之聯繫人士概無持有本公司任何股份或其他證券。

買方為本公司之全資附屬公司，乃於香港註冊成立之投資控股公司。

賣方乃於二零零九年九月二十九日在英屬處女群島註冊成立之公司，主要業務為投資控股。於本公佈日期，除於英屬處女群島附屬公司之權益外，賣方概無持有任何重大資產或投資。擔保人為商人，並為賣方之最終實益擁有人。

賣方擬持有代價股份以作投資之用，現無意提名或委任董事加入本公司之董事會。該協議並無賦予賣方任何權利提名或委任董事加入本公司之董事會。

將予收購之資產

根據該協議，訂約方同意買方將收購而賣方將出售待售股份及待售貸款。待售股份及待售貸款相當於英屬處女群島附屬公司之全部股本權益。於重組完成後，目標公司將成為英屬處女群島附屬公司之全資附屬公司。

於本公佈日期，英屬處女群島附屬公司概無結欠賣方任何待售貸款，惟預期重組完成後所產生之待售貸款金額將約為人民幣50,000,000元。

該協議之訂約方按公平原則磋商後同意，可能收購事項將以根據重組購買待售股份及待售貸款之方式進行。

於完成後，買方將實際擁有目標公司之全部註冊資本權益。

代價

可能收購事項之總代價為人民幣200,000,000元(相等於約227,272,727港元)，將由買方以下列方式(或訂約方可能協定之其他方式)支付：

- (i) 合共人民幣10,000,000元(相等於約11,363,636港元)之首期按金(「**首期按金**」)已由買方於該協議簽署後五個營業日內以現金向賣方支付；
- (ii) 人民幣50,000,000元(相等於約56,818,181港元)將由買方於完成時以現金向賣方支付；
- (iii) 人民幣105,000,000元(相等於約119,318,181港元)將由買方於完成時以促使本公司按第一批發行價向賣方(或其代名人)配發及發行第一批代價股份之方式支付；及
- (iv) 餘額人民幣35,000,000元(相等於約39,772,727港元)將由買方酌情釐定以(i)現金；或(ii)促使本公司於完成後屆滿五個月當日(「**第二批日期**」)按第二批發行價向賣方(或其代名人)配發及發行第二批代價股份之方式支付。

計算可能收購事項之代價時，匯率乃按1.00港元兌人民幣0.88元計算。

第二批發行價乃按下列兩者中之較高者釐定：(i)緊接第二批日期前(包括第二批日期)最後十個連續交易日之平均收市價；或(ii)每股代價股份0.10港元。

買方將視乎本集團於第二批日期之財務狀況選擇以現金或第二批代價股份支付代價餘額人民幣35,000,000元。倘本集團屆時備有之現金超逾其營運資金需求，買方將選擇以現金支付代價餘額；倘本集團須保留現金儲備以用於集團物業開展項目，買方將選擇以代價股份支付代價餘額。該協議並無規定代價餘額須部分以現金、部分以代價股份支付。

待售股份及待售貸款之代價，乃由賣方與買方經考慮多項因素(包括獨立專業估值師CB Richard Ellis對該物業之初步估值)後按公平原則磋商釐定。該物業之初步估值將約為人民幣280,000,000元。現金代價將以本集團內部資源撥付。該物業之估值報告將載入將寄發予股東之通函內。

倘完成未按規定方式作實，或先決條件未能達成，則賣方須將首期按金退還買方，且訂約方均毋須根據該協議承擔任何義務及責任。

倘因任何一方在無合同與法律依據之情況下違反該協議，則違約方須向守約方支付相當於總代價10%之款項作為違約金。

先決條件

完成須待下列條件達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實：

1. 取得賣方及買方就該協議及其項下擬進行之交易須取得之一切必要同意及批准；
2. 並無事件、事實或情況將導致賣方違反或可能違反保證或該協議之條款；

3. 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；
4. 股東通過普通決議案批准根據該協議擬進行之交易，包括但不限於配發及發行代價股份；
5. 買方就目標公司成立及存續之合法性及可行性以及根據該協議擬進行之交易取得委聘之中國法律顧問出具之中國法律意見書(形式及內容為買方滿意)；
6. 完成重組；及
7. 將對英屬處女群島附屬公司及目標公司資產、負債、營運及事務進行之盡職審查，其結果令買方滿意。

上述條件概不得由該協議之訂約方豁免。倘條件未能於二零零九年十二月三十一日(或該協議之訂約方可能協定之較後日期)或之前達成，該協議將告失效及終止，其後該協議之任何訂約方毋須對另一方承擔任何義務及責任，惟就先前違約而須承擔者除外。

完成

完成將於該協議之所有條件達成後第二個營業日或該協議之訂約方可能協定之較後日期作實。

重組

重組涉及由英屬處女群島附屬公司收購目標公司之全部股本權益，以使目標公司成為英屬處女群島附屬公司全資實益擁有之外商獨資企業。

目標公司現由獨立第三方擁有。英屬處女群島附屬公司收購目標公司時應支付之代價須受重組條款規限，預期為人民幣50,000,000元(即目標公司之註冊資本)。由於英屬處女群島附屬公司應付代價並無計及目標公司或該物業之實際價值，董事認為該協議項下買方應付代價並非適當之可資比較項目。本公司就直接收購目標公司之應付代價預期不會少於收購事項之代價。

本公司並非直接向其現有擁有人收購目標公司，原因為必須向有關監管機構申請進行重組，以使目標公司於收購完成前成為外商獨資企業。作為該協議之部分先決條件，重組將由賣方進行，且賣方將承擔向中國有關監管機構獲取一切重組批文之風險。鑒於有關監管機構未必授出該等批文之潛在風險，故本公司認為現有架構可減少成本及節省本集團之時間。

根據該協議，重組將以買方批准之方式進行。

代價股份

846,228,234股第一批代價股份將按每股代價股份0.141港元之第一批發行價發行，並入賬列作繳足。代價股份一經配發及發行，即在各方面與配發及發行代價股份當日已發行之股份享有同等地位，包括有權收取記錄日期為配發及發行股份當日或之後已作出或將作出之所有股息、分派或其他派付。

第一批發行價：

- (i) 較股份於二零零九年十月十九日(即緊接訂立該協議前之最後交易日)在聯交所所報之收市價每股0.147港元折讓約4.08%；
- (ii) 較股份於截至及包括二零零九年十月十九日(即緊接訂立該協議前之最後交易日)止最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.137港元溢價約2.92%；及
- (iii) 為股份於截至及包括二零零九年十月十九日(即緊接訂立該協議前之最後交易日)止最後十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.141港元。

代價股份將根據有待於股東特別大會上尋求批准之特別授權予以配發及發行，並將分別於完成日期及第二批日期就第一批代價股份及第二批代價股份予以配發及發行。

第一批代價股份相當於本公司現有已發行股本約12.21%，另相當於本公司經配發及發行第一批代價股份擴大後之已發行股本約10.88%。

由於第二批代價股份僅會於第二批日期(即完成後屆滿五個月當日)發行，為確保可發行最高數目之第二批代價股份，買方與賣方同意將最低價每股0.10港元設定為第二批代價股份之發行價。由於買賣雙方關注於第二批日期將予發行及配發之第二批代價股份之數目，有關數目可視乎每股股份之未來市價(而非現行市價)之變動而有所改變，故第二批代價股份之最低發行價每股0.10港元乃該協議之訂約方按公平原則磋商後釐定。

由於第二批發行價將參考市價而釐定，且最低第二批發行價設有限額，故董事認為第二批發行價屬公平合理。

賣方向買方承諾，自完成日期起至完成後滿六個月當日止期間內，未經買方事先批准，其不會轉讓或出售半數已發行代價股份或當中任何權益或就此設立任何產權負擔或其他權利，或就半數已發行代價股份授出任何期權或權利。賣方向買方承諾，自完成日期起至完成後滿九個月當日止期間內，未經買方事先批准，其不會轉讓或出售另外半數已發行代價股份或當中任何權益或就此設立任何產權負擔或其他權利，或就另外半數已發行代價股份授出任何期權或權利。

發行價乃由董事會經考慮多項因素(包括股份之近期市價)後釐定。董事認為，發行價屬公平合理。

申請上市

本公司將向上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

持股變動

本公司於配發及發行代價股份後(假設第二批代價股份將按最低發行價每股0.10港元予以配發及發行)之持股架構變動如下：

股東	於本公佈日期 之已發行股本		緊隨配發 及發行第一批代價股份後 但於配發及發行第二批 代價股份前之已發行股本		緊隨配發及發行 第一批代價股份及第二批 代價股份後之已發行股本	
	概約		概約		概約	
	股份數目	百分比	股份數目	百分比	股份數目	百分比
中國水務集團有限公司 及其聯繫人士	1,984,706,172	28.63%	1,984,706,172	25.51%	1,984,706,172	24.27%
畢家偉先生及其聯繫人士(附註1)	250,000,000	3.60%	250,000,000	3.21%	250,000,000	3.06%
賣方	-	-	846,228,234	10.88%	1,243,955,506	15.21%
Prime Investments Holdings Limited(附註2)	481,339,994	6.94%	481,339,994	6.19%	481,339,994	5.87%
公眾股東	4,216,391,328	60.83%	4,216,391,328	54.21%	4,216,391,328	51.57%
總計	<u>6,932,437,494</u>	<u>100.00%</u>	<u>7,778,665,728</u>	<u>100%</u>	<u>8,176,393,000</u>	<u>100.00%</u>

附註：

1. 畢家偉先生為本公司主席兼執行董事。
2. 本公司之副主席兼執行董事王文霞女士亦為香港上市公司Prime Investments Holdings Limited之執行董事。

目標公司及該物業之資料

賣方乃於英屬處女群島註冊成立之公司，主要業務為投資控股。

英屬處女群島附屬公司乃於英屬處女群島註冊成立之公司，主要業務為投資控股。

目標公司乃於中國成立之公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，主要業務為提供物業發展、物業銷售及物業諮詢服務。於重組完成後，目標公司將由英屬處女群島附屬公司全資擁有。於可能收購事項完成後，買方將實際擁有目標公司之全部註冊資本權益。目標公司及其最終實益擁有人乃獨立第三方。

目標公司持有位於中國湖北省武漢市武昌洪山區珞獅北路之該物業之全部權益。該物業現時處於在建階段，將發展為多功能商業發展項目，包括零售店舖、寫字樓及住宅公寓。預期該物業將於二零一零年至二零一一年間分段竣工。該物業之現有佔地面積及規劃總樓面面積分別約為22,312.64平方米及147,315.50平方米。

據董事所知，目標公司已獲授該物業之土地使用權證書及所需之項目建設工程施工許可證。在建之該物業已完工約20%，並將於二零一零年及二零一一年間建成。賣方亦預期目標公司在取得預售許可證方面並無法律困難。

下表載列目標公司根據中國公認會計準則編製之財務資料：

	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
除稅前虧損	990	1,380
除稅後虧損	990	1,380
資產淨值	19,008	17,628

於可能收購事項完成後，目標公司將被視為本集團之附屬公司，其業績將於本集團之綜合財務報表內合併入賬。

進行可能收購事項之理由

本集團主要從事生產及分銷零食及便利冷藏食品、沙棘幼苗之培植，以及沙棘相關保健產品之製造、銷售及研發之業務。

誠如截至二零零九年六月三十日止期間之中期報告所述，本公司採取業務擴展策略，在中國進行房地產投資及開發。董事一直致力尋求合適之業務機遇，以擴闊收益基礎，令本公司之業務範圍更趨多元化。董事認為，可能收購事項是進軍中國物業發展業務之良機，長遠而言可提升股東價值。本公司認為，可能收購事項為進軍中國物業市場之絕佳商機。

鑒於目標公司之增長潛力，董事(包括獨立非執行董事)認為可能收購事項之條款及條件屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，可能收購事項構成本公司之主要交易，須待股東於股東特別大會上批准後方可作實。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於可能收購事項中擁有重大利益而須於股東特別大會上放棄投票。本公司將於股東特別大會上尋求股東批准該協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於發行代價股份)。

一般事項

本公司將根據上市規則，於實際可行情況下盡快向股東寄發載有(其中包括)可能收購事項進一步詳情以及股東特別大會通告之通函。

暫停及恢復買賣

應本公司之要求，股份已自二零零九年十月二十日上午九時三十分起在聯交所暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請由二零零九年十月三十日上午九時三十分起恢復股份在聯交所買賣。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，本公佈所用下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	買方、賣方及擔保人就可能收購事項而於二零零九年十月十九日訂立之正式協議
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於其整個正常營業時間內一般開門營業之任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬處女群島 附屬公司」	指	Full Wealth Global Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由賣方全資實益擁有
「本公司」	指	中國植物開發控股有限公司(將更名為「中國水務地產集團有限公司」)，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」	指	根據該協議之條款及條件完成可能收購事項
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「代價股份」	指	第一批代價股份及第二批代價股份之統稱
「第一批代價股份」	指	根據該協議之條款，本公司將按第一批發行價向賣方(或其代名人)配發及發行之846,228,234股新股份，以作為可能收購事項之部分代價
「第二批代價股份」	指	根據該協議之條款，本公司將按第二批發行價向賣方(或其代名人)配發及發行之最多約397,727,270股新股份，以作為可能收購事項之部分代價
「董事」	指	本公司董事

「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以批准(其中包括)該協議及其項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	Liu Kai先生，就賣方履行正式協議條款提供擔保之擔保人，並為賣方全部股本權益之擁有人
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，為根據上市規則獨立於本公司及其關連人士之第三方
「第一批發行價」	指	每股第一批代價股份0.141港元
「第二批發行價」	指	下列兩者中之較高者：(i)緊接第二批日期前(包括第二批日期)最後十個連續交易日之平均收市價；或(ii)每股第二批代價股份0.10港元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「可能收購事項」	指	收購待售股份及待售貸款以及其項下擬進行之交易
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	目標公司仍在發展中之物業，位於中國武漢市，其土地使用權證書編號分別為武國用2008第893號及武國用2008第344號
「買方」	指	Mega Famous Investment Limited，為本公司之全資附屬公司
「重組」	指	目標公司將予進行之重組，有關詳情載於本公佈內
「待售貸款」	指	英屬處女群島附屬公司於完成時應付、結欠或欠負賣方之所有責任、債務及負債(不論是否屬實際、或然或遞延性質，亦不論於完成時是否已到期及應付)

「待售股份」	指	英屬處女群島附屬公司已發行股本中一(1)股面值1.00美元之股份，相當於英屬處女群島附屬公司之全部已發行股本
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	湖北阜城房地產開發有限公司，於中國成立之公司，並為該物業之擁有人
「目標集團」	指	英屬處女群島附屬公司及其附屬公司之統稱
「賣方」	指	Highest Growth Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，並由擔保人全資擁有
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

本公佈內人民幣金額已按人民幣0.88元兌1港元之匯率換算為港元，惟僅供參考。

承董事會命
中國植物開發控股有限公司
主席
畢家偉

香港，二零零九年十月二十九日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事畢家偉先生(主席)、王文霞女士(副主席)、畢濟棠先生(副主席)、孫振宇先生及任前先生；非執行董事周鯤先生；以及獨立非執行董事陳自強先生、譚沛強先生及李玲女士。