

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)

有關收購 NANGILOC COLIGNAN FARMS 的 須予披露交易

董事會宣佈，於二零一八年十一月十五日，買方(本公司之間接全資附屬公司)與該等賣方分別就收購物業及 NSW WAL 而訂立物業合約及 NSW WAL 合約，總購買價為 50,000,000 澳元(相等於約港幣 283,000,000 元)。買方於同日亦與該等賣方、該等資產賣方、BL Moras 及資產買方訂立傘式契約，當中規定交易文件的相互依賴性。

由於根據上市規則第 14.07 條計算有關收購事項之一個或多個適用百分比率超過 5% 但所有適用百分比率均低於 25%，收購事項構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第 14 章有關申報及公告規定，但獲豁免遵守取得股東批准之規定。

由於交收須視乎物業合約項下的若干條款及條件能否獲履行而定，因此收購事項仍有可能會或不會繼續進行。股東及潛在投資者在買賣本公司股份時務請審慎行事。

緒言

董事會宣佈，於二零一八年十一月十五日，買方(本公司之間接全資附屬公司)與該等賣方分別就收購物業及 NSW WAL 而訂立物業合約及 NSW WAL 合約，總購買價為 50,000,000 澳元(相等於約港幣 283,000,000 元)。買方於同日亦與該等賣方、該等資產賣方、BL Moras 及資產買方訂立傘式契約，當中規定交易文件的相互依賴性。交收須與交易文件的交收同時進行。經董事作出一切合理

查詢後所知、所悉及所信，物業目前由該等資產賣方用作經營 Nangiloc Colignan Farms 業務。

物業合約

日期

二零一八年十一月十五日

物業合約訂約方

- (1) 買方；及
- (2) 該等賣方。

將予收購的資產

該等賣方已同意出售而買方已同意購買物業，當中包括該土地、用水權利及所有改善工程（但不包括未收割農作物）。收購物業受限於物業合約的條款及條件，而就改善工程（包括擁有植物育種者權利的植物）而言，收購物業亦受限於該等植物育種者權利。物業位於澳洲，地址為 Nangiloc Colignan Farms, Boonoonar Road, Brown Road and Watts Lane, Colignan VIC 3494, Australia。經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Nangiloc Colignan Farms 乃澳洲 Sunraysia 地區供應出口及國內市場最大優質食用葡萄及柑橘種植商、包裝商及營銷商之一。有關該土地進一步詳情載列如下：

與該土地一併出售的財物： 所有固定附着物及裝置（不包括任何租戶固定附着物及裝置），以及包括但不限於位於稱為 Caravan Park 之物業部分之 18 間可拆卸小屋

總佔地面積： 697.44 公頃

區劃： 農業區

先決條件

交收須待以下各項獲履行，方可作實：

- (i) 該等賣方取得水務局的批准，於最後日期前將用水權利由該等賣方轉讓予買方，該項轉讓之註冊於交收後生效；

(ii) 該等賣方促使 Moras Properties、Australian Tartaric Products Pty Ltd、Mildura Citrus Pty Limited、資產買方、擔保人及買方於最後日期前根據傘式契約訂立確認契約，據此 Moras Properties 將其於 Mildura Citrus 灌溉系統協議項下的權利及權益向資產買方更替及自交收生效起向買方授予介入權；

(iii) 該等賣方根據傘式契約於最後日期前促使就每項品種協議簽立確認契約；及

(iv) 租賃由(其中包括)買方及資產買方訂立，及資產買方於租賃開始日期向買方(在合理方式行事下信納)提供租賃規定資產買方已準備之保險。

倘於最後日期前上述條件(i)至(iv)未獲履行，買方可以於最後日期後兩個營業日內書面通知該等賣方終止物業合約，惟買方須已遵守物業合約項下之相關條文。於終止後，任何一方均毋須向另一方承擔任何負債、責任或義務(就先前違約事項者除外)，及所有訂約方均獲解除彼等於物業合約項下的義務，且訂金保存人應將買方根據物業合約已付的訂金退回買方。

交收

買方及該等賣方須於交收到期日之前交收。

購買價及付款條款

收購事項之總購買價為 50,000,000 澳元(相等於約港幣 283,000,000 元)，當中按下列方式分配：

- 28,073,748 澳元(相等於約港幣 158,897,414 元) 涉及該土地及改善工程(包括樹木及植物但不包括 Caravan Park)；
- 2,000,000 澳元(相等於約港幣 11,320,000 元) 涉及 Caravan Park；
- 16,069,140 澳元(相等於約港幣 90,951,332 元) 涉及用水權利；及
- 3,857,112 澳元(相等於約港幣 21,831,254 元) 涉及 NSW WAL，

並於交收時以物業合約所載之分配支付予該等賣方。有關分配已經參考組成物業之資產各自的市值而釐定。購買價應按下列方式支付：

- (i) 買方須於物業合約日期後10個營業日內向該等賣方的法律代表(作為保存人)支付2,500,000澳元(相等於約港幣14,150,000元)的訂金；及
- (ii) 餘額47,500,000澳元(相等於約港幣268,850,000元)須由買方於交收日期支付。

收購事項之購買價將由本集團之內部資源撥付。本集團於釐定收購事項之購買價時已考慮以下因素(購買價由各訂約方經公平磋商後釐定)：(i)收購事項對本集團之經濟利益；(ii)物業的未來資本增值潛力；(iii)物業對本集團現時擁有的其他農業物業而言的協同效應及策略價值；及(iv)由獨立估值師對物業及NSW WAL於二零一八年十月二十六日進行之估值不低於50,000,000澳元。

該等賣方將(費用由其支付)致力於交收日期或之前使該等目前資本支出項目達致實際完工，如未能達致，則買方將於交收時向該等賣方之律師支付保留金額，作為收購事項購買價之部分付款，並持有直至完成尚未完工之該等目前資本支出項目為止。保留金額將於完成尚未完工之該等目前資本支出項目後向該等賣方發放，惟倘未能於二零一九年三月三十一日前達致實際完工，買方將或將促使資產買方完成尚未完工之該等目前資本支出項目，有關費用將由該等賣方承擔，而該等賣方之律師將於實際完工後向買方或按買方的指示發放相當於為達致實際完工而合理產生之費用之保留金額部分，而有關結餘(如有)則向該等賣方支付。倘達致實際完工所產生的成本超出保留金額，該等賣方將向買方或按買方的指示支付不足之金額。

該等賣方及買方同意，根據商品及服務稅法，於物業合約項下供應的物業為免繳商品及服務稅供應用作耕種的農地，而用水權利的供應為免繳商品及服務稅供應。倘Caravan Park的供應屬於應課稅供應，則買方於交收時須支付相關商品及服務稅金額，惟須待該等賣方於交收時或之前向買方提供稅務發票。如澳洲稅務局釐定該等賣方根據物業合約應支付任何其他商品及服務稅，則買方同意向該等賣方支付相當於應繳商品及服務稅額的額外金額。

NSW WAL 合約

日期

二零一八年十一月十五日

NSW WAL 合約訂約方

(1) 買方；及

(2) Moras Investments (為該等賣方之一)。

將予收購的資產

Moras Investments (為該等賣方之一) 已同意出售而買方已同意購買 NSW WAL，惟須受 NSW WAL 合約之條款及條件所規限。

交收

NSW WAL 合約須於交收到期日前交收。

購買價及付款條款

就 NSW WAL 應付的 3,857,112 澳元(相等於約港幣 21,831,254 元)的代價已包括於物業合約項下就收購事項應付的總購買價 50,000,000 澳元(如上文所述)之內。

交易文件的相互依賴性

各項物業合約及 NSW WAL 合約與交易文件相互依賴。除非及直至各項交易文件已由各訂約方妥善簽立及交換，否則物業合約及 NSW WAL 合約將不會有任何法律效力或影響。物業合約及 NSW WAL 合約的交收必須與各項交易文件同時交收。

有關該等賣方、買方及本集團的資料

該等賣方

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i) 自一九六零年起，該等賣方（不包括作為 Moras Superannuation Fund 受託人的 BL Moras、Elizabeth Anne Moras、Dominic Lawrence Moras 及 Lisa Marie Caminiti）已經營及進行 Nangiloc Colignan Farms 業務，該業務為於澳洲 Sunraysia 地區的優質園藝生產、包裝及出口業務；(ii) Moras Superannuation Fund 為一退休工具，持有 Caravan Park，除此以外並無進行其他業務活動；及 (iii) 該等賣方及彼等各自的最終實益擁有人（如適用）均為獨立第三方。

買方

買方為根據澳洲法例註冊成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司。其主要業務為葡萄園投資。

本集團

本公司主要業務為股份投資，其附屬公司之業務則為保健、醫藥及農業相關之產品研發、製造、商品化、推廣、銷售及資產投資；及投資多項金融及投資產品。

進行收購事項的原因及裨益

預期收購事項將為本集團帶來盈利增長，亦為對擁有經常性現金流的大型葡萄園及柑橘園物業的策略性收購。收購事項將使本集團擴大其於澳洲之農業相關業務地域覆蓋範圍及承租人基礎。因此，董事認為收購事項之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則涵義

由於根據上市規則第 14.07 條計算有關收購事項之一個或多個適用百分比率超過 5% 但所有適用百分比率均低於 25%，收購事項構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第 14 章有關申報及公告規定，但獲豁免遵守取得股東批准之規定。

買方與資產買方(其中包括)之間將訂立的租賃將為經營租賃,由於該類租賃所涉及的總金額或數目少於本集團現時透過類似租賃安排進行的經營規模200%,租賃並不構成本公司根據上市規則第14.04(1)(d)條項下的「交易」。

由於交收須視乎物業合約項下的若干條款及條件能否獲履行而定,因此收購事項仍有可能會或不會繼續進行。股東及潛在投資者在買賣本公司股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告內,除文義另有所指外,下列用詞具如下涵義:

「收購事項」	指	根據物業合約及NSW WAL合約分別收購物業及NSW WAL
「年度使用限額」	指	具備《1989年水務法》(維多利亞)(澳洲法例)所賦予該詞之涵義,而就物業合約而言,年度使用限額相等於6,450兆升
「資產買方」	指	Yandilla Park Pty Ltd ACN 050 294 436,為獨立第三方及一間根據澳洲法例註冊成立的有限公司
「資產出售協議」	指	該等資產賣方(作為賣方)、BL Moras(作為共同擔保人)及資產買方(作為買方)於物業合約日期或前後就出售業務資產而訂立的協議
「該等資產賣方」	指	Moras Properties、Moras Investments、Grape King Pty Ltd ACN 008 447 596、Nangiloc Colignan Farms Pty Ltd ACN 008 447 603及N.C.F. Pty Ltd ACN 008 427 610,上述所有公司乃根據澳洲法例註冊成立的有限公司
「澳元」	指	澳元,澳洲法定貨幣
「BL Moras」	指	Bruno Lorenzo Moras,為該等賣方之一
「董事會」	指	本公司董事會
「業務」	指	該等資產賣方於物業上進行的業務

「營業日」	指	並非星期六、星期日或公眾假期，澳洲墨爾本的銀行（定義見物業合約）開門營業進行一般銀行業務的任何日子
「Caravan Park」	指	細分圖則PS303176X第2地段（即包括於所有權證Volume 10002 Folio 235及被稱為Colignan Nangiloc Caravan Park，1160 Boonoonar Road，Colignan Victoria的土地，即該土地的一部分），而且包括18間可拆卸小屋及該地段上的所有改善工程
「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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：0775）
「確認契約」	指	<p>就品種協議而言：</p> <p>(a) 更替契約（如品種協議屬可轉讓）；</p> <p>(b) 替代品種協議（如品種協議規定當該土地出售時或訂約方偏好的情況下將簽訂的新品種協議）；或</p> <p>(c) 新品種協議（如就該土地上種植的品種而言，目前並不存在品種協議，而該品種受限於註冊植物育種者權利），</p> <p>據此：</p> <p>(i) 相關賣方將其於品種協議項下之權利及權益向資產買方更替及相關品種擁有人（按此界定）同意品種協議向資產買方的更替；及</p> <p>(ii) 當租賃完結或終止時，買方及相關品種擁有人確保獲得品種協議項下之若干權利及責任</p>
「關連人士」	指	具有上市規則（經不時修訂）所賦予之涵義

「該等目前資本支出項目」	指	傘式契約所載的工程，其中包括於該土地安裝18個移動式宿舍單位及1個冷藏室，以及擴建現時的頂棚
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「商品及服務稅」	指	具有商品及服務稅法所賦予之涵義
「商品及服務稅法」	指	《1999年新稅制(商品及服務)法》及包括該法例項下的其他商品及服務稅相關的法例及法規(經不時修訂)(澳洲法例)
「擔保人」	指	Costa Group Holdings Limited ACN 151 363 129，一間根據澳洲法例註冊成立的公司，其股份於澳洲證券交易所上市
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「改善工程」	指	於物業合約日期於該土地上的所有實體建築物及其他改善工程，包括但不限於所有樹木及植物(受任何植物育種者權利對任何種植的規限)以及作為經營施工許可證(包括在用水權利內)涉及的所有灌溉裝置、設備及基礎設施，而不論是否在該土地或其他土地上
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方
「該土地」	指	位於澳洲 Colignan (維多利亞省郵編 3494) 由相關賣方或組別的該等賣方個別擁有的十幅土地，包括於所有權證書 Volume 10002 Folio 235、Volume 11413 Folio 506、Volume 8980 Folio 463、Volume 11390 Folio 889、Volume 8845 Folio 589、Volume 9140 Folio 906、Volume 9140 Folio 908、Volume 9653 Folio 474、Volume 9140 Folio 912 及 Volume 10039 Folio 936 之內

「租賃」	指	買方向資產買方(由擔保人擔保)出租物業及NSW WAL的租賃，於交收時開始(受交收規限)
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「Mildura Citrus灌溉系統協議」	指	Australian Tartaric Products Pty Ltd、Moras Properties、Chapman Farms Pty Ltd及Jorja C Pty Ltd訂立日期為二零一四年四月三日的協議，其後由Chapman Farms Pty Ltd及Jorja C Pty Ltd轉讓予Mildura Citrus Pty Limited
「Moras Investments」	指	Moras Investments Pty Limited ACN 008 463 590
「Moras Properties」	指	Moras Properties Pty Ltd ACN 146 727 791，作為Moras Property Trust的受託人
「NSW WAL」	指	用水許可證WAL 42136(由688.77個單位的分享部分組成，即由原先包括在用水許可證WAL 19500中的688.77個單位的分享部分)，包括相關用水分配，來自新南威爾斯默里管制河水水源及2016年新南威爾斯默里及下達令管制河水水源的用水分享計劃
「NSW WAL合約」	指	Moras Investments(為該等賣方之一)與買方就收購NSW WAL訂立日期為二零一八年十一月十五日的協議(註明就NSW WAL應付的代價已包括於物業合約內)
「植物育種者權利」	指	其涵義取自《1994年植物育種者權利法案》(聯邦)(澳洲法例)
「物業」	指	該土地、用水權利及所有該土地上的改善工程，但不包括未收割農作物，及受任何植物育種者權利對任何種植的規限
「物業合約」	指	該等賣方與買方就收購物業訂立日期為二零一八年十一月十五日的銷售合約
「買方」	指	QWIL Investments Pty Ltd ABN 47 153 274 278，一間根據澳洲法例註冊成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「保留金額」	指	300,000 澳元

「交收」	指	根據物業合約及NSW WAL合約完成收購事項
「交收到期日」	指	根據各項交易文件及傘式契約的條款完成或交收各項交易文件的日期
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例(香港法例第622章)所賦予之涵義
「最後日期」	指	二零一九年二月二十八日(即物業合約的條件必須獲履行的日期)
「交易文件」	指	資產出售協議、物業合約及NSW WAL合約
「傘式契約」	指	該等賣方、買方、該等資產賣方、BL Moras及資產買方之間於二零一八年十一月十五日訂立的傘式契約，當中規定(其中包括)交易文件的相互依賴性
「未收割農作物」	指	於相關時間，位於該土地的樹木或灌木叢上生長的任何葡萄及水果
「品種協議」	指	該等賣方獲授權於物業內種植、銷售、出售及包裝(如適用)柑橘及食用葡萄的協議
「該等賣方」	指	該等資產賣方，以及BL Moras、Elizabeth Anne Moras、Dominic Lawrence Moras及Lisa Marie Caminiti(作為Moras Superannuation Fund ABN 32 418 118 955的受託人)，彼等各自稱為「賣方」
「用水」	指	為載於物業合約及NSW WAL之用水許可證而於分配帳戶內的任何用水
「用水分配」	指	具備與用水分享權有關的《1989年水務法》(維多利亞)(澳洲法例)及與NSW WAL有關的《2000年用水管理法》(新南威爾斯)(澳洲法例)所賦予該詞之涵義，但於交收時指(就物業合約而言)：

(i) 由二零一八年七月一日起計十二個月的用水分配量(可用作灌溉該土地)乃按以下方式計算：

(a) 於二零一八年七月一日(包括當日)至交收日期(包括當日)從用水分享權及NSW WAL所得的用水分配之總和；減

(b) 於二零一八年七月一日(包括當日)至交收日期(包括當日)在日常業務過程中用作灌溉該土地的用水量，

(「交收用水分配」)；

惟：

(c) 倘該等賣方於交收時未能提供交收用水分配，該等賣方須找尋同等分量及種類可用作灌溉該土地的用水分配及於交收時轉讓予買方，以履行提供交收用水分配的責任。

「水務局」 指 維多利亞省水務部長或維多利亞省水務部長的代表Lower Murray Urban and Rural Water Corporation ABN 18 475 808 826(以Lower Murray Water名稱經營)(按文義所需，以適合者為準)

「用水權利」 指 用水許可證WUL008460及相關施工許可證WLE062294及相關用水分享權；用水許可證WUL023468及相關施工許可證WLE005480及相關用水分享權；及用水許可證WUL008421及相關施工許可證WLE005483及相關用水分享權，並包括用水分配及年度使用限額，各自由相關賣方或組別的該等賣方分別持有

「用水分享權」 指 WEE056086、WEE050745、WEE056085、WEE038350、
WEE039055、WEE039057、WEE055654、WEE057185、
WEE057269、WEE057520、WEE058529 及 WEE062300

「%」 指 百分比

澳元按 1.00 澳元兌港幣 5.66 元的匯率兌換為港元，僅供說明之用。

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，二零一八年十一月十五日

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、郭李綺華女士（獨立非執行董事）、羅時樂先生（獨立非執行董事）及關啟昌先生（獨立非執行董事）。