

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份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。



**China Gamma Group Limited**  
**中國伽瑪集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：164)

**須予披露交易**  
**出售一間附屬公司之全部權益**

茲提述本公司分別於二零一零年十月二十五日及二零一零年十月三十日刊發之公告（「該早前公告」）有關（其中包括）北京德邦富可能出售北京巨鼎源之全部已發行股本之 90%及北京巨鼎源與北京友聯結欠北京德邦富之所有尚未償還股東貸款及其他款項之事宜。鑒於該名準買家經過一段長時間仍未能存入建議之代價，該項可能出售事宜未獲生效及已告無效。

其間，另一名買方向北京德邦富及北京巨鼎源接洽，訂約各方於二零一一年一月二十一日訂立買賣協議。

**買賣協議**

董事會謹此宣佈，於二零一一年一月二十一日，賣方（為本公司之一間全資附屬公司及一間間接非全資附屬公司）與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方亦同意購入北京友聯房地產開發有限公司之全部已發行股本之 100%以及銷售貸款，就此涉及之總代價為人民幣 38,000,000 元（相當於約 44,659,000 港元）。

**上市規則之含義**

由於根據上市規則第14.06(2)條之規定，適用於出售事項之百分比率超過5%但少於25%，因此，根據上市規則，出售事項構成本公司之一項須予披露交易。

茲提述該早前公告有關（其中包括）北京德邦富可能出售北京巨鼎源之全部已發行股本之90%及北京巨鼎源與北京友聯結欠北京德邦富之所有尚未償還股東貸款及其他款項予一名為獨立第三方之準買家，建議總代價為人民幣38,000,000元之事宜。據該早前公告所載，該項可能出售事宜將於準買家存入建議代價全額於中國境內之銀行開設的共管賬戶後方為生效。然而，鑒於該名準買家經過一段長時間仍未能存入該款項於上述共管賬戶，該項可能出售事宜未獲生效及已告無效。

其間，一名買方向北京德邦富及北京巨鼎源接洽，訂約各方於二零一一年一月二十一日訂立買賣協議。

## **買賣協議**

**日期：** 二零一一年一月二十一日

### **訂約各方：**

賣方甲：北京德邦富策劃諮詢有限公司，本公司之一間全資附屬公司。

賣方乙：北京巨鼎源房地產開發有限公司，本公司之一間間接非全資附屬公司。

買方：北京福發房地產開發有限公司。

就董事所知、所悉及所信，並經過所有合理查詢，買方主要於中國從事房地產開發，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## **將予出售之資產**

根據買賣協議，賣方同意出售而買方亦同意收購：

- (1) 北京友聯之全部已發行股本之 100%（「銷售股份」）；及
- (2) 於買賣協議訂立日期，北京友聯結欠賣方甲之所有尚未償還股東貸款及其他款項（「銷售貸款」）。

於買賣協議之訂立日期，銷售貸款之款額約為人民幣 35,000,000 元（約相當於 41,133,000 港元）。預期截至買賣協議完成時，銷售貸款之款項將不會有任何重大變動。

## 代價

出售事項之總代價為人民幣38,000,000元（約相當於44,659,000港元），其中：i）人民幣3,000,000元（約相當於3,526,000港元）為出售銷售股份之款項，及ii）人民幣35,000,000元（約相當於41,133,000港元）為出售銷售貸款之款項。代價總額已於簽定買賣協議當日存入中國境內一間持牌銀行（「該銀行」）以買方名義開立之帳戶（「該帳戶」）。訂約各方已就更更改該帳戶簽署安排簽立必要的文件，使該帳戶由賣方甲及買方共同運作。該銀行已確認根據其內部程序，更改該帳戶簽署安排需約三個營業日方能生效，而銷售股份之股權轉讓將隨之辦理。代價總額將於買賣協議完成時解放予賣方。

代價及有關之付款條款乃經由買賣協議之訂約各方按公平原則磋商後達致。就此而言，本公司之管理層已考慮到（其中包括）：(i)北京友聯進行之唯一項目楊家園村所在地點之尚餘原居民遲遲未肯同意有關之徙置計劃，導致一級開發項目之竣工日期出現嚴重的延誤；(ii)由於未來展開法律訴訟的程序及有關文件複雜冗長，現時未能肯定有關發展計劃是否可竣工，亦未能預測其竣工時間；及(iii)倘就較早前終止出售事項以來，該楊家園村之一級開發項目並沒有任何進展。

## 條件及完成

出售事項須待買方就股權轉讓獲得中國政府之工商管理機關批准及取得合法的北京友聯股權轉讓變更登記文件後，方可作實。訂約各方預期將於約十五個營業日完成。

本公司於北京友聯擁有之所有權益將會在完成時隨即辦妥出售，而北京友聯自此不會再為本公司之間接非全資附屬公司。

## 北京友聯之資料

北京友聯由北京巨鼎源全資擁有，其主要及唯一之業務為參與位於中國北京市懷柔區懷柔鎮楊家園村之一級開發項目。北京友聯自二零零七年底以來一直與當地政府機關共同進行該一級開發項目，該項目涉及徙置原居民、拆卸現有之殘舊屋宇、進行土地基礎建設及平整地盤以備進行樓宇建築工程動工。

自較早前終止出售事項後至買賣協議訂立日期以來，該楊家園村之一級開發項目並沒有任何進展，只有約三分二之原居民加入該一級開發之徙置計劃。鑑於現時之特殊情況，本公司管理層在諮詢中國律師之法律意見後，知悉該一級開發項目

將會需要大量時間方可完成，因為有可能需要採取法律行動以強制剩餘的原居民搬遷，而此等案件所涉及的法律程序非常繁複，而勝負結果亦未可預料。有見剩餘的原居民長時間以來不願意參加徙置計劃，因此，一級開發項目是否能夠最終竣工，及竣工的時間實屬難以估計。有見及此，經考慮中國律師之意見，本公司管理層認為收回一級土地開發產生之成本的可能性甚微。

截至二零一零年三月三十一日止年度，承前結轉金額27,517,000港元已作出撥備，並支銷進一步成本2,840,000港元。預期因出售事項將會為本公司確認一筆約人民幣40,193,000元（約相當於45,780,000港元）之出售收益（北京友聯未經審核負債淨額與出售銷售股份之代價之和）。

北京友聯截至二零一零年三月三十一日及二零零九年三月三十一日止年度之經審核除稅前及除稅後淨虧損分別約為人民幣 28,421,000 元（約相當於 32,260,000 港元）及人民幣 6,502,000 元（約相當於 7,364,000 港元）。於二零一零年十二月三十一日，北京友聯錄得未經審核負債淨額約人民幣 37,193,000 元（約相當於 43,711,000 港元）。

### **所得款項之用途**

出售事項所得之款項將會用作本集團之一般營運資金及／或在機會出現時，為未來或其他策略性投資提供所需資金。

### **進行出售事項之理由及利益**

本集團主要從事伽瑪射線照射服務、物業發展、租賃及銷售、建築材料貿易及提供裝修服務、以及證券買賣及投資之業務。

鑑於 i) 自較早前終止出售事項（集團由此沒收定金人民幣 2,500,000 元）之後，楊家園村之一級開發項目後一直沒有進展，以至集團在取回就該項目的投資上存在更大的不明朗因素及風險，及 ii) 出售事項能夠提供機會，讓本集團避免向一級開發項目作進一步之資本承擔及取回集團在該項目的大部份投資，董事會認為訂立買賣協議出售項目乃符合本公司及其股東之整體利益。預期出售事項將會為本集團在截至二零一一年三月三十一日止年度之財務報表內確認一筆約人民幣 40,193,000 元（約相當於 45,780,000 港元）之出售收益。

董事會認為出售事項對本集團之業務及財務狀況而言不會構成任何重大不利影響。

董事（包括本公司之獨立非執行董事）認為出售事項之條款及條件乃公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則之含義

由於根據上市規則第 14.06(2)條之規定，適用於出售事項之百分比率超過 5%但少於 25%，因此，根據上市規則，出售事項構成本公司之一項須予披露交易。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「北京德邦富」或 「賣方甲」	北京德邦富策劃諮詢有限公司，本公司之一間全資附屬公司，擁有賣方乙全部已發行股本之 90%
「北京巨鼎源」或 「賣方乙」	北京巨鼎源房地產開發有限公司，一間於中國成立之公司，由賣方擁有其90%，另由一名中國居民擁有其10%。就董事所知、所悉及所信，並經過所有合理查詢，其為獨立第三方
「北京友聯」	北京友聯房地產開發有限公司，一間於中國成立之公司，由賣方乙全資擁有
「董事會」	董事會
「本公司」	中國伽瑪集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	根據買賣協議之條款及條件完成買賣銷售股份及銷售貸款
「代價」	買方就出售事項而將會支付予賣方甲之總代價
「董事」	本公司董事
「出售事項」	賣方根據買賣協議出售銷售股份及銷售貸款之事宜

「本集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	港元，香港之法定貨幣
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	獨立於本公司及本公司關連人士（見上市規則之定義）之第三方，其本身亦非本公司之關連人士（見上市規則之定義）
「項目」	於北京市懷柔區懷柔鎮楊家園村之發展項目
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「中國」	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「較早前終止出售事項」	較早前出售北京巨鼎源全部已發行股本之90%及北京巨鼎源與北京友聯結欠北京德邦富之所有尚未償還股東貸款及其他款項之事項，該事項於二零零九年十一月十七日獲北京德邦富終止
「買方」	北京福發房地產開發有限公司
「人民幣」	人民幣，中國之法定貨幣
「買賣協議」	賣方與買方就買賣銷售股份及銷售貸款而於二零一一年一月二十一日訂立之買賣協議
「銷售貸款」	由北京友聯結欠賣方甲之所有尚未償還股東貸款及其他款項，並建議將會由賣方甲轉讓予買方
「銷售股份」	北京友聯全部已發行股本之100%，由賣方乙實益擁有並將會由買方購入
「股份」	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股

「股東」	本公司股份之持有人
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	北京德邦富及北京巨鼎源
「%」	百分比

承董事會命  
**中國伽瑪集團有限公司**  
 執行董事  
**何志豪**

香港，二零一一年一月二十一日

於本公告日期，本公司之執行董事為何志豪先生；本公司之非執行董事為馬國雄先生及鄒小岳先生；及本公司之獨立非執行董事為黃海權先生、陳志遠先生及孔慶文先生。

於本公告內，除另有指明外，以人民幣為單位之金額已按港幣1元兌人民幣0.8509元之匯率換算為港幣。上述匯兌僅供說明用途，並不代表任何金額已按、應按或可按上述匯率或任何其他匯率兌換。