

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，並表明概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



VINDA INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

維達國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3331)

出售土地之 關連交易

土地使用權轉讓協議

本公司全資附屬公司維達紙業(廣東)與富安於二零一一年二月二十四日訂立土地使用權轉讓協議，維達紙業(廣東)同意出售而富安同意以合共人民幣28,500,000元收購該土地之土地使用權。

上市規則規定

由於富安為本公司三名執行董事李朝旺先生、余毅昉女士及董義平先生分別擁有74.21%、15.79%及10.00%權益的公司，故富安視為本公司之關連人士。在此等情況下，土地使用權轉讓協議所涉交易屬本公司關連交易。由於參考維達紙業(廣東)根據土地使用權轉讓協議應付代價計算的各項適用百分比率(溢利比率除外)均超過0.1%但少於5%，故土地使用權轉讓協議所涉關連交易僅須遵守上市規則第14A.45至14A.47條的申報及公佈規定，而豁免遵守上市規則第14A章的獨立股東批准規定。

本公司全資附屬公司維達紙業(廣東)與富安於二零一一年二月二十四日訂立土地使用權轉讓協議，維達紙業(廣東)同意出售而富安同意以合共人民幣28,500,000元收購該土地之土地使用權。

土地使用權轉讓協議

土地使用權轉讓協議的詳情如下：

日期

二零一一年二月二十四日

訂約方

1. 本公司全資附屬公司維達紙業(廣東)。
2. 本公司關連人士富安。

所收購的資產

該土地為位於中國廣東省江門市會城鎮都會村深坑及城東村東山寺總地盤面積約107,864平方米的一幅空置土地，並無涉及任何質押或按揭。該土地周邊區域主要發展工業物業。

該土地之其他詳情概述如下：

土地使用年期	於二零五四年十二月二十二日屆滿
面積	107,864平方米
形狀	不規則
臨街面	毗連圭陽北路
用途	工業

代價

富安應付本集團的總代價人民幣28,500,000元將按以下方式結清：

- (a) 人民幣2,850,000元(即總代價10%)將於簽訂土地使用權轉讓協議後五個營業日內以現金支付；及
- (b) 餘下的人民幣25,650,000元將於土地使用權轉讓協議所載條件達成後以現金支付。

該土地之土地使用權代價乃土地使用權轉讓協議訂約方參考(1)維達紙業(廣東)所委聘國際物業估值師於二零一零年十二月十四日發出的獨立物業估值報告所示該土地於二零一零年十二月一日之市值為人民幣25,200,000元；(2)維達紙業(廣東)所委聘中國物業估值師於二零一零年十二月四日發出的獨立物業估值報告所示該土地於二零一零年十二月一日之市值為人民幣32,359,200元；(3)出售該土地之土地使用權之預計成本及開支；及(4)下文「訂立土地使用權轉讓協議的原因及利益」一段所載之其他因素後按一般商業條款而公平磋商釐定。

根據土地使用權轉讓協議，維達紙業(廣東)及富安將負責各自因轉讓該土地之土地使用權而產生的應付相關稅項。

條件

土地使用權轉讓協議須待(其中包括)下列條件達成後方可完成：

- (a) 富安已根據土地使用權轉讓協議向維達紙業(廣東)悉數支付該土地之土地使用權的代價；
- (b) 新會區國土資源局已批准根據土地使用權轉讓協議進行的交易，並根據土地使用權轉讓協議與富安協定完成轉讓該土地後的跟進事宜；及

(c) 維達紙業(廣東)及富安已根據土地使用權轉讓協議之主要條款按已獲國土資源局批准的方式訂立國有土地使用權轉讓協議。

完成

土地使用權轉讓協議所涉的轉讓將於土地使用權轉讓協議日期或維達紙業(廣東)與富安書面協定的較後日期後六(6)個月內完成。

倘上文指定之任何一項條件未能於土地使用權轉讓協議日期後六(6)個月內達成，且維達紙業(廣東)與富安未能就有關條件之事宜達成共識，則轉讓不會完成。在此情況下，維達紙業(廣東)須向富安退款，有關金額相當於富安根據土地使用權轉讓協議已支付之代價總金額。

管治法律

中國法律

訂立土地使用權轉讓協議的原因及利益

本集團主要在中國生產及銷售生活用紙產品，主要產品包括廁紙、紙巾、面巾紙及餐巾紙。

富安為一家投資控股公司，由本公司三名執行董事李朝旺先生、余毅昉女士及董義平先生分別擁有74.21%、15.79%及10.00%權益。

本集團於二零零四年十二月二十二日自中國政府購買該土地的土地使用權，該土地於二零一零年十二月三十一日的賬面淨值為人民幣13,150,000元。中國相關城市規劃部門其後將該土地一帶的地區規劃由工業用途轉為商業用途，本集團未能於該土地展開任何建設或開發活動。因此，本集團不斷向中國相關政府機關申請批准在該土地上建設物流中心及生產設施，但未獲批准。

根據二零零四年十二月二十二日訂立的土地使用權轉讓協議及相關中國法例：

- (a) 倘該土地於截至購買日期後一(1)年(即二零零五年十二月三十一日)仍未開發，則本集團須向中國相關政府機關支付相當於原購價20%的費用；
- (b) 倘該土地於截至購買日期後兩(2)年(即二零零六年十二月三十一日)仍未開發，則中國相關政府機關可收回該土地之土地使用權而毋須賠償；及
- (c) 該土地之總開發成本達原購價的25%前，本集團不得根據二零零四年十二月二十二日訂立的土地使用權轉讓協議轉讓土地使用權。

鑑於轉讓該土地之土地使用權受限制，本集團訂立土地使用權轉讓協議，可消除中國相關政府機關根據二零零四年十二月二十二日訂立的土地使用權轉讓協議無償收回土地使用權的風險。此外，本集團可能被中國相關政府機關要求支付二零零四年十二月二十二日所訂立土地使用權轉讓協議原購價20%的風險將轉移至富安(土地使用權轉讓協議所涉買方)。

董事會(包括獨立非執行董事，但不包括李朝旺先生、余毅昉女士及董義平先生)認為(i)土地使用權轉讓協議乃於維達紙業(廣東)一般及日常業務過程中訂立，及(ii)土地使用權轉讓協議乃訂約方基於一般商業條款公平磋商訂立。董事會(包括獨立非執行董事，但不包括已放棄表決的李朝旺先生、余毅昉女士及董義平先生)認為土地使用權轉讓協議的條款公平合理，且符合本公司及本公司全體股東的最佳利益。

完成土地使用權轉讓協議所涉交易後，本公司預期可獲得的收益為約18,217,000港元(相當於約人民幣15,350,000元)，乃按土地使用權轉讓協議之應收代價扣除該土地的賬面淨值計算。本公司擬將銷售所得款項淨額約33,824,000港元(相當於約人民幣28,500,000元)用作本集團的一般營運資金。

上市規則規定

由於富安為由本公司三名執行董事李朝旺先生、余毅昉女士及董義平先生分別擁有74.21%、15.79%及10.00%權益的公司，故富安視為本公司之關連人士。在此等情況下，土地使用權轉讓協議所涉交易屬本公司關連交易。由於參考維達紙業(廣東)根據土地使用權轉讓協議應付購買金額計算的各項適用百分比率(溢利比率除外)均超過0.1%但少於5%，故土地使用權轉讓協議所涉關連交易僅須遵守上市規則第14A.45至14A.47條的申報及公佈規定，而豁免遵守上市規則第14A章的獨立股東批准規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	維達國際控股有限公司，根據開曼群島法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：3331)
「關連人士」	指	上市規則所定義者
「董事」	指	本公司董事
「富安」	指	富安商貿(香港)有限公司，於二零一零年十二月三日根據香港法例註冊成立的公司，由本公司三名執行董事李朝旺先生、余毅昉女士及董義平先生分別擁有74.21%、15.79%及10.00%權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「該土地」	指	土地使用權轉讓協議所涉及位於中國廣東省江門市會城鎮都會村深坑及城東村東山寺總地盤面積約107,864平方米的土地
「土地使用權轉讓協議」	指	維達紙業(廣東)(賣方)與富安(買方)於二零一一年二月二十四日就以合共人民幣28,500,000元建議出售該土地之土地使用權而訂立的土地使用權轉讓協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「維達紙業(廣東)」	指	維達紙業(廣東)有限公司，為本公司於中國成立的全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比

承董事會命
維達國際控股有限公司
主席
李朝旺

香港，二零一一年二月二十五日

於本公佈日期，執行董事為李朝旺先生、余毅昉女士、張東方女士及董義平先生；非執行董事為Johann Christoph Michalski先生及趙賓先生；獨立非執行董事為曹振雷博士、甘廷仲先生、許展堂先生及徐景輝先生。