

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分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。



CHINA HAIDIAN HOLDINGS LIMITED

中國海澱集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：256)

就開發土地 成立合營企業之主要交易

中國海澱集團有限公司之財務顧問



華富嘉洛企業融資有限公司

收購拍賣中國土地

於二零零八年十一月二十六日，森帝貿易(本公司全資附屬公司)與蘇州冠城於公開拍賣共同投得位於中國廣東省深圳市南山區之拍賣中國土地之土地使用權。同日，深圳市國土資源和房產管理局、深圳政府、森帝貿易及蘇州冠城訂立確認書，確認已獲成功競投；而深圳政府、森帝貿易及蘇州冠城則訂立項目改造合同，當中載列收購拍賣中國土地之條款。

收購拍賣中國土地之代價為人民幣800,000,000元(約相當於904,000,000港元)，將由森帝貿易及蘇州冠城按其各自於合營公司之權益比例以現金支付。

成立合營公司

繼成功投得拍賣中國土地後，森帝貿易及蘇州冠城於二零零八年十一月二十六日訂立聯營合同，據此，森帝貿易及蘇州冠城將促使成立合營公司，以持有及開發拍賣中國土地。蘇州冠城及森帝貿易於合營公司之股權比例分別為70%及30%。

上市規則之影響

根據上市規則第14章，交易構成本公司之主要交易，須獲股東批准。交易已獲信景及Full Day書面批准，該兩家公司分別實益擁有683,441,515股股份及1,750,000,000股股份，相當於本公佈日期本公司之已發行股本約19.29%及49.41%。韓先生及彼之妻子共同擁有信景全部權益。Full Day為韓先生之全資公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於交易中擁有任何重大權益，因此，倘本公司就批准交易召開股東大會，亦無股東須放棄表決。故此，根據上市規則第14.44條，信景及Full Day就交易提供之書面批准獲接納以代替舉行股東大會。

本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發載有(其中包括)交易詳情之通函。

恢復股份買賣

應本公司要求，股份自二零零八年十一月二十七日上午九時三十分起暫停買賣，以待本公佈刊發。本公司已申請股份自二零零八年十二月一日上午九時三十分起恢復買賣。

收購拍賣中國土地

茲提述本公司就(其中包括)收回土地協議及合資安排協議之詳情所刊發日期為二零零七年十二月六日之公佈及日期為二零零七年十二月二十七日之通函。

公開拍賣已於二零零八年十一月二十六日舉行。森帝貿易(本公司全資附屬公司)與蘇州冠城於公開拍賣共同投得位於中國廣東省深圳市南山區之拍賣中國土地之土地使用權。同日，深圳市國土資源和房產管理局、深圳政府、森帝貿易及蘇州冠城訂立確認書，確認已獲成功競投；而深圳政府、森帝貿易及蘇州冠城則訂立項目改造合同，當中載列收購拍賣中國土地之條款。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，深圳市國土資源和房產管理局及深圳政府均為獨立第三方，與本公司或其關連人士概無關連。

代價及付款條款

根據項目改造合同，收購拍賣中國土地之代價為人民幣800,000,000元(約相當於904,000,000港元)，將以現金支付。代價將分三期支付予深圳政府：(i)人民幣240,000,000元(約相當於271,200,000港元)將自公開拍賣日期起計五個營業日內支付；(ii)人民幣240,000,000元(約相當於271,200,000港元)將自公開拍賣日期起計180日內支付；及(iii)人民幣320,000,000元(約相當於361,600,000港元)將自簽訂土地使用權轉讓協議日期起計五個營業日內支付。

代價乃森帝貿易與蘇州冠城於公開拍賣共同競投之款額，相當於拍賣中國土地之內定最低價。代價乃經參考鄰近土地市價及開發拍賣中國土地之潛在價值後釐定。森帝貿易須支付30%代價，即人民幣240,000,000元(約相當於271,200,000港元)。

資金來源

根據收回土地協議，深圳政府將向森帝支付89.5%代價，以作為收回土地賠償，即人民幣716,000,000元(約相當於809,100,000港元)。根據合資安排協議，森帝及冠城同意合作重整中國土地。森帝及冠城各自於合資安排之權益為71.27%及28.73%。因此，森帝應佔收回土地之所得款項總額估計約為人民幣510,300,000元(約相當於576,600,000港元)。

森帝貿易應付之總額人民幣240,000,000元(約相當於271,200,000港元)將以收回土地之所得款項淨額撥付。於收訖深圳政府之賠償前，森帝貿易擬以本集團內部資源及／或銀行借貸撥資。

成立合營公司

繼成功投得拍賣中國土地後，森帝貿易及蘇州冠城於二零零八年十一月二十六日訂立聯營合同，據此，森帝貿易及蘇州冠城將促使成立合營公司，以持有及開發拍賣中國土地。聯營合同之主要條款將納入章程細則。聯營合同之主要條款如下：

日期：二零零八年十一月二十六日

訂約方：森帝貿易及蘇州冠城

- 組成合營企業** : 森帝貿易及蘇州冠城將促使成立合營公司，以持有及開發拍賣中國土地。
- 合營公司名稱** : 合營公司之名稱暫定為深圳冠洋房地產有限公司。
- 合營公司之股權** : 蘇州冠城及森帝貿易於合營公司之股權比例分別為70%及30%。
- 註冊資本** : 合營公司之註冊資本將為人民幣100,000,000元(約相當於113,000,000港元)，將於取得相關政府機關批准成立合營公司後，由森帝貿易及蘇州冠城按其各自於合營公司之權益比例以現金支付。
- 總投資額** : 合營公司之總投資額將約為人民幣1,500,000,000元(約相當於1,700,000,000港元)。合營公司擬集資撥付發展拍賣中國土地之所需資金。
- 溢利分派** : 合營公司之可供分派溢利將按森帝貿易及蘇州冠城各自於合營公司之權益比例作出分派。
- 董事會組成** : 合營公司之董事會將由三名成員組成，其中兩名將由蘇州冠城提名，另一名則由森帝貿易提名。

於本公佈日期，除森帝貿易應佔合營公司註冊資本及代價合共人民幣270,000,000元(約相當於305,100,000港元)外，本集團並無就合營公司有任何其他資本承擔或已訂約承擔。森帝貿易應佔合營公司註冊資本之資本需求將以本集團內部資源撥付。倘森帝貿易須向合營公司進一步注資，本公司將遵守上市規則之規定。森帝貿易於合營公司之權益將作為本公司聯營公司入賬。

有關拍賣中國土地之資料

拍賣中國土地位於中國廣東省深圳市南山區月亮灣大道93號，總面積為49,581.66平方米。拍賣中國土地過往由森帝佔用作生產廠房。拍賣中國土地正進行重整工程。拍賣中國土地計劃開發為住宅、商業、辦公室及酒店綜合項目，總建築面積為205,693平方米。

於二零零八年九月三十日，中國土地之預付土地租賃款項之未經審核賬面值為人民幣40,101,673元(約相當於45,314,890港元)。根據本公司最近進行之估值，拍賣中國土地於二零零八年十月三十一日之估值為人民幣780,000,000元(約相當於881,400,000港元)。

中國土地將自拍賣日期起計200日內完成重整。收回土地前，森帝須(其中包括)拆卸中國土地之樓宇，並出售木材業務之機器、材料及存貨。初期難以確定收回土地產生之一切開支及其他收入。因此，現階段未能確認收回及重整中國土地之收益或虧損。

進行交易之理由及益處

中國政府早前採取調控措施及收緊信貸，加上全球經濟放緩及股市之負財富效應，引發中國物業市場近期作出重大調整。地產業被喻為支柱產業，對鋼鐵以至家庭電器各項目均起著關鍵作用。中國政府深明地產業對中國經濟復甦之重要性，故於最近宣佈一系列刺激措施。此外，中國國務院亦強調，物業市場之長期穩健發展對中國持續增長非常重要。中國政府之意向及相關措施應有助於中期穩定中國物業市場。深圳過往一直為發展最迅速之城市之一，具備雄厚經濟基礎，相信將可自輔助措施中受惠，成為率先從疲弱經濟中復甦之城市之一。

根據深圳市政府網站刊載之統計數字顯示，深圳市南山區於過去十年發展迅速，於一九九七年至二零零七年期間，國內生產總值按複合年增長率約16.7%增長。於二零零八年首九個月，南山區之國內生產總值較二零零七年同期增加約12.0%。

鑑於南山區之經濟增長強勁，加上拍賣中國土地鄰近高科技開發區、優質住宅區、建議之保稅倉庫、高速公路及地底交通系統，故本公司認為，交易為本集團提供極具吸引力之商機，以抓緊中國物業市場日後復甦之機遇。物業發展之投資亦有助本集團分散收益來源。此外，與冠城集團組成之合營企業將令本集團得以借助冠城集團在中國物業發展方面之專業知識而獲益。

鑑於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，交易條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

有關本集團及冠城集團之資料

本集團主要在中國從事鐘錶製造及銷售、物業投資、以及漆包銅線製造及銷售業務。

蘇州冠城為冠城之全資附屬公司。冠城為於上海證券交易所上市之公司。冠城集團主要從事物業發展及投資以及漆包銅線製造及銷售業務。本公司擁有冠城14.78%權益。

福建豐榕為冠城之單一最大股東，於本公佈日期擁有冠城已發行股本約26.08%權益。福建豐榕分別由薛女士及陸女士擁有約68.5%及31.5%權益。薛女士為非執行董事，因而屬本公司關連人士。此外，薛女士及陸女士均為韓先生之媳婦。因此，陸女士亦為本公司關連人士。除上文所述者外及據董事所深知，本公司關連人士概無擁有冠城任何權益。薛女士及陸女士並無擁有本公司任何權益。

福建豐榕擁有冠城已發行股本不足30%。此外，根據中國法律，由於薛女士及陸女士擁有冠城約26.08%權益，故彼等無權控制冠城及其附屬公司之董事會，因此，薛女士及陸女士在並無其他冠城股東支持下無法委任冠城董事。因此，根據上市規則，冠城並非本公司關連人士。薛女士為冠城之董事，而陸女士並無於冠城擔任任何職位。

本公司之共同控制實體福州大通分別由冠城及本公司擁有51%及49%權益，此兩名股東之投票權均等。本公司聯營公司江蘇大通分別由冠城、清江及本公司擁有42.20%、32.22%及25.58%權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，清江及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方，且與彼等概無關連。

除陸女士及薛女士外，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，冠城及其他最終實益擁有人均為獨立於本公司或其關連人士之第三方，且與彼等概無關連。

上市規則之影響

根據上市規則第14章，交易構成本公司之主要交易，須獲股東批准。本公司已自信景及Full Day取得書面批准，該兩家公司分別實益擁有683,441,515股股份及1,750,000,000股股份，相當於本公佈日期本公司之已發行股本約19.29%及49.41%。韓先生及彼之妻子共同擁有信景全部權益。Full Day為韓先生之全資公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於交易中擁有任何重大權益，因此，倘本公司就批准交易召開股東大會，亦無股東須放棄表決。故此，根據上市規則第14.44條，信景及Full Day就交易提供之書面批准獲接納以代替舉行股東大會。

根據上市規則第14.22條，並無過往交易須與交易合併。

本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發載有(其中包括)交易詳情之通函。

恢復股份買賣

應本公司要求，股份自二零零八年十一月二十七日上午九時三十分起暫停買賣，以待本公佈刊發。本公司已申請股份自二零零八年十二月一日上午九時三十分起恢復買賣。

釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「章程細則」	指	合營公司之章程細則
「拍賣中國土地」	指	位於中國廣東省深圳市南山區月亮灣大道93號總面積為49,581.66平方米之一幅土地
「董事會」	指	董事會
「冠城」	指	冠城大通股份有限公司，其股份於中國上海證券交易所上市
「冠城集團」	指	冠城及其附屬公司

「本公司」	指	中國海澱集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「確認書」	指	深圳市國土資源和房產管理局、深圳政府、森帝貿易與蘇州冠城所訂立日期為二零零八年十一月二十六日確認成功競投之函件
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義，而「關連」一詞亦按此詮釋
「代價」	指	收購拍賣中國土地之地價
「董事」	指	本公司董事
「福建豐榕」	指	福建豐榕投資有限公司，於中國成立之公司，由薛女士及陸女士分別擁有約68.5%及31.5%權益
「Full Day」	指	Full Day Limited(朝豐有限公司)，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「福州大通」	指	福州大通機電有限公司，於中國成立之中外合資公司，由冠城及本公司分別擁有51%及49%權益，而該兩名股東的投票權相等
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「江蘇大通」	指	江蘇大通機電有限公司，於中國成立之中外合資公司，由冠城、清江及本公司分別擁有42.20%、32.22%及25.58%
「合資安排」	指	森帝與冠城根據合資安排協議共同注資重整中國土地之安排

「合資安排協議」	指	森帝與冠城就合資安排所訂立日期為二零零七年十二月三日之協議
「聯營合同」	指	森帝貿易與蘇州冠城就成立合營公司所訂立日期為二零零八年十一月二十六日之合同
「合營公司」	指	森帝貿易與蘇州冠城就持有及開發拍賣中國土地將成立之公司
「收回土地」	指	深圳政府根據收回土地協議收回中國土地
「收回土地協議」	指	森帝與深圳政府就收回土地所訂立日期為二零零七年十二月三日之協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「韓先生」	指	執行董事兼控股股東韓國龍先生
「陸女士」	指	福建豐榕股東陸曉珺女士
「薛女士」	指	福建豐榕之股東及非執行董事薛黎曦女士
「公開拍賣」	指	就拍賣中國土地在深圳市土地房產交易中心進行拍賣
「中國」	指	中華人民共和國
「中國土地」	指	位於中國廣東省深圳市南山區月亮灣大道93號面積為101,576.7平方米之一幅土地
「項目改造合同」	指	深圳政府、森帝貿易與蘇州冠城所訂立日期為二零零八年十一月二十六日之合同，當中載列收購拍賣中國土地之條款

「清江」	指	江蘇清江投資股份有限公司，於中國成立之公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣，本公佈所採用人民幣兌港元之匯率為人民幣1.00元兌1.13港元
「森帝」	指	森帝木業(深圳)有限公司，於中國成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「森帝貿易」	指	深圳市森帝貿易發展有限公司，於中國成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「深圳政府」	指	深圳市南山區人民政府
「信景」	指	信景國際有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由韓先生及韓先生之妻子林淑英女士分別實益擁有80%及20%
「平方米」	指	平方米
「上海證券交易所」	指	上海證券交易所
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「蘇州冠城」	指	蘇州冠城宏業房地產有限公司，於中國成立之有限公司，為冠城之全資附屬公司
「交易」	指	收購拍賣中國土地及成立合營公司

「深圳市國土資源和房產管理局」指 深圳市國土資源和房產管理局

「%」指 百分比

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事韓國龍先生、王少蘭先生、商建光先生、石濤先生及林代文先生；非執行董事薛黎曦女士；以及獨立非執行董事馮子華先生、鄺俊偉博士及李強先生。

承董事會命
中國海澱集團有限公司
主席
韓國龍

香港，二零零八年十一月二十八日