

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)

(I) 主要交易 –  
建議收回中國土地  
及  
合資安排

(II) 根據上市規則第 13.09(1)條作出披露 –  
終止木材業務

及

(III) 恢復買賣

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

### 終止木材業務

南山半島大氣污染綜合整治方案乃深圳政府為改善南山半島地區空氣質素提出的措施。現由本公司全資附屬公司森帝佔用作生產廠房的中國土地位於南山半島地區。森帝主要從事木材產品製造及分銷業務。深圳政府已頒令森帝終止其業務，以配合實行南山半島大氣污染綜合整治方案。

由於（其中包括）原材料價格上升及市場競爭激烈，森帝自於二零零三年三月被本集團收購以來一直錄得虧損。基於上述因素，董事認為終止森帝的業務符合股東及本公司利益。

董事會認為，終止森帝的木材業務構成本公司股價敏感資料，須遵守上市規則第13.09(1)條的披露規定。

## 收回土地協議

由於深圳政府實施南山半島大氣污染綜合整治方案，森帝於二零零七年十二月三日與深圳政府訂立有條件協議，據此，深圳政府將收回目前授予森帝的中國土地。深圳政府將保留中國土地面積50%，並安排中國土地餘下50%面積透過公開拍賣出售。深圳政府將向森帝支付中國土地於公開拍賣出售所得款項的89.5%，作為向森帝收回土地之補償。

中國土地現時由森帝佔用作生產廠房。根據香港獨立估值師漢華評值有限公司進行的估值，並假設收回土地已完成，中國土地於二零零七年十一月二十日的公平值約為人民幣700,000,000元（約相當於728,000,000港元），而保留中國土地並無商業價值。

根據上市規則，收回土地構成本公司的「主要交易」，須待股東於股東特別大會批准有關收回土地協議及據此擬進行交易的決議案，方可作實。

## 合資安排協議

根據收回土地協議，森帝須於交還深圳政府前重整中國土地。土地重整包括出售機器、物料及存貨；清拆在中國土地上的建築物；償還森帝借貸及其他應付款項；及支付森帝員工遣散費。預計土地重整的成本約人民幣198,000,000元（約相當於206,000,000港元）。

基於上述因素，森帝與上海交易所上市公司冠城於二零零七年十二月三日訂立有條件協議，據此，冠城同意就土地重整投放現金。根據合資安排協議，森帝於中國土地之權益及冠城之現金注資分別相當於合資安排71.27%及28.73%權益。

## 一般資料

根據上市規則第14章，收回土地及合資安排各自構成本公司的「主要交易」，兩項交易均須獲股東批准。本公司將召開並舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准收回土地協議、合資安排協議及據此擬進行的交易。概無股東須於股東特別大會放棄投票。

本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發通函，當中載有（其中包括）收回土地協議及合資安排協議的詳情，連同股東特別大會通告。

### 暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，股份已自二零零七年十二月四日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待本公佈刊發。本公司已向聯交所申請於二零零七年十二月七日上午九時三十分起恢復股份買賣。

### 終止木材業務

南山半島大氣污染綜合整治方案乃深圳政府為改善南山半島地區空氣質素提出之措施。現由本公司之全資附屬公司森帝佔用作生產廠房的中國土地位於南山半島地區。森帝主要從事木材產品製造及分銷業務。

於二零零六年八月，本公司得悉深圳政府有意頒令森帝終止其業務，以配合實行南山半島大氣污染綜合整治方案。

由於（其中包括）原材料價格上升及市場競爭激烈，森帝自於二零零三年三月被本集團收購以來一直錄得虧損。基於上述因素，董事認為終止森帝的業務符合股東及本公司利益。

董事會認為，終止森帝業務構成本公司股價敏感資料，須遵守上市規則第13.09(1)條的披露規定。

### 有關森帝的資料

下表載列截至二零零六年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零零七年六月三十日止六個月有關木材業務分部及本集團整體之若干財務資料：

截至二零零七年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
---	---	---

### 木材業務

分類收益	45,185	103,984	174,010
分類虧損	3,897	31,056	37,578

### 本集團

營業額	313,047	717,711	619,836
權益持有人應佔溢利／（虧損）	392,571	22,347	(43,275)

本集團木材業務於二零零六年十二月三十一日的分類資產淨值為9,114,000港元。

由於森帝僅佔本集團截至二零零六年十二月三十一日止財政年度總營業額約14.5%，故並非本集團主要附屬公司。本集團將受惠於終止森帝業務，原因為預計其溢利將因終止錄得虧損的業務而有所改善。本集團於終止帝森業務後餘下之主要業務將為於中國製造及銷售鐘錶；物業投資；以及製造及銷售漆包銅線。

## 收回土地協議

### 日期

二零零七年十二月三日

### 訂約各方

- (a) 深圳政府；及
- (b) 森帝

深圳政府乃中國廣東省深圳市南山區地區政府。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知、全悉及確信，深圳政府為獨立於本公司或其關連人士的第三方，且與彼等概無關連。

### 主要事項

根據收回土地協議，深圳政府將收回目前租予本公司全資附屬公司森帝之中國土地。深圳政府將保留中國土地面積50%，並安排透過公開拍賣出售中國土地餘下50%面積。

### 公開拍賣

根據收回土地協議，待深圳政府達成下列條件後，森帝會將拍賣中國土地交還深圳政府，讓其安排於深圳市土地房產交易中心進行公開拍賣：

- (a) 獲深圳市規劃局批准將土地用途由工業及倉庫改為住宅、酒店及辦公室；
- (b) 獲深圳市規劃局及深圳市國土資源和房產管理局批准拍賣中國土地的下列土地使用比率：
  - (i) 50%面積（約相當於25,394平方米）將作住宅發展用途，地積比率不少於3.6倍，建築面積約91,419平方米；及

- (ii) 餘下 50%面積將作酒店、辦公室及商業發展用途，地積比率不少於 4.5 倍，建築面積約 114,273 平方米；及
- (c) 獲深圳市國土資源和房產管理局同意根據公開拍賣自土地使用權出讓合同日期起恢復拍賣中國土地之租賃年期。

預期公開拍賣將於收回土地協議成為無條件當日起計 60 天內完成。

森帝有權於公開拍賣競投，深圳政府已表示，倘森帝決定參與公開拍賣，將豁免其支付拍賣託管費之規定。森帝現時無意參與公開拍賣。倘森帝決定參與公開拍賣，本公司將於適當時候確保符合上市規則的有關規定。

### 土地重整

根據收回土地協議，森帝須履行若干有關土地重整的責任，包括終止在中國土地上所有營運；出售機器、物料及存貨；清拆在中國土地上的建築物；償還森帝相關借貸及其他應付款項；及支付森帝員工遣散費。

預計土地重整的成本約人民幣 198,000,000 元（約相當於 206,000,000 港元）。土地重整的資金詳情載於下文「合資安排協議」一節。

### 補償

森帝將就收回土地自深圳政府收取補償，金額相當於拍賣中國土地的公開拍賣所得款項 89.5%。深圳政府將取得公開拍賣所得款項餘下 10.5%，撥作發展保留中國土地的資金。預期深圳政府將於收取在公開拍賣出售中國土地所得款項後 60 天內向森帝支付補償。

深圳政府尚未訂定拍賣中國土地在公開拍賣的內定最低價。

### 補償的用途

森帝擬將所獲補償：(i)撥付土地重整成本超出冠城根據合資安排協議出資額的金額；及(ii)餘額將撥作本集團一般營運資金。

## 先決條件

收回土地協議須待股東於股東特別大會批准有關收回土地協議及據此擬進行交易（包括但不限於向深圳政府歸還中國土地及收取補償）的決議案後，方可作實。

## 完成

收回土地預期於收回土地協議成為無條件之日起計300天內完成。

## 收回土地對本集團的影響

於收回土地完成時，森帝將終止擁有中國土地的土地使用權。預期森帝因收回土地所錄得收益將約為43,200,000港元，即森帝應佔補償減以本集團內部資源撥付的土地重整成本與中國土地於二零零七年十月三十一日未經審核資產淨值間之差額。根據香港會計準則，於收回土地完成時，本集團的資產淨值將會增加，增幅為收回土地的收益。

## 合資安排協議

### 日期

二零零七年十二月三日

### 訂約各方

(a) 冠城；及

(b) 森帝。

冠城為於上海交易所上市的公司。冠城集團主要從事物業投資以及漆包銅綫製造及銷售業務。

本公司擁有冠城已發行股本約16.4%權益。

福建豐榕為冠城單一最大股東，於本公佈日期擁有冠城已發行股本約26.8%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，因此屬本公司關連人士。此外，薛女士及陸女士為韓國龍先生的兒媳婦。執行董事韓國龍先生及彼之妻子共同擁有控股股東信景國際有限公司全部股本權益。因此，陸女士亦為本公司關連人士。除上文所述者外，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26.8%權益，故彼等無權控制冠城及其附屬公司的董事會，故此，薛女士及陸女士在並無其他冠城股東的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。薛女士為冠城的董事，而陸女士並無於冠城擔任任何職位。

本公司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41.25%、33.75%及25%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及其關連人士之第三方，且與彼等概無關係。

### 主要事項

根據合資安排協議，森帝及冠城同意按收回土地協議所載者就土地重整合作。

#### 冠城

冠城同意就土地重整出資現金人民幣180,000,000元（約相當於187,000,000港元）。

預計土地重整的成本約為人民幣198,000,000元（約相當於206,000,000港元）。本集團將以內部資源撥付土地重整成本超出冠城向合資安排出資額的差額。

#### 森帝

根據香港獨立估值師漢華評值有限公司進行的估值，並假設收回土地已完成，中國土地於二零零七年十一月二十日的公平值約為人民幣700,000,000元（約相當於728,000,000港元），而保留中國土地並無商業價值。森帝及冠城同意中國土地的代價將為人民幣446,500,000元（約相當於464,600,000港元），有關金額為中國土地的估計價值減(i)根據收回土地協議應付深圳政府估計價值的10.5%；及(ii)將由冠城出資的土地重整成本人民幣180,000,000元（約相當於187,000,000港元）。

#### 合資安排的權益

按照帝森所擁有中國土地之協定價值464,600,000港元及冠城之現金注資187,000,000港元計算，帝森及冠城於合資安排各自己之權益分別為71.27%及28.73%。

倘第三方成功於公開拍賣投得拍賣中國土地，森帝及冠城將清算合資安排，並按彼等各自於合資安排的權益比例攤分所得款項淨額。

倘森帝參與公開拍賣並成功投得拍賣中國土地，森帝及冠城將成立合營企業，並將彼等各自於合資安排的資本注入合營企業。現時計劃森帝及冠城將於合營企業分別擁有30%及70%權益。合營企業的註冊資本及投資金額將由森帝及冠城於適當時候根據拍賣中國土地的拍賣價釐定。合營企業的主要業務將為日後發展拍賣中國土地。根據收回土地協議，拍賣中國土地將用作發展住宅、酒店及辦公室。倘成立上述合營企業，董事將確保符合上市規則，並將於有需要時就此另行刊發公佈。

### 先決條件

合資安排協議須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 冠城股東批准合資安排協議及據此擬進行的交易；及
- (b) 股東於股東特別大會批准合資安排協議及據此擬進行的交易（包括但不限於冠城之現金注資及應佔補償）。

### 有關中國土地的資料

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101,576.7平方米。中國土地劃作工業及倉庫用途，租期於二零一八年十二月二十二日屆滿。中國土地現時由森帝佔用作生產廠房。根據香港獨立估值師漢華評值有限公司進行的估值，並假設收回土地已完成，中國土地於二零零七年十一月二十日的公平值約為人民幣700,000,000元（約相當於728,000,000港元），而保留中國土地並無商業價值。中國土地於二零零七年十月三十一日的未經審核資產淨值約為43,200,000港元。

### 終止木材業務、收回土地及訂立合資安排的理由及好處

森帝主要從事木材產品製造及分銷業務。深圳政府已頒令森帝終止其業務，以配合實行南山半島大氣污染綜合整治方案。由於（其中包括）原材料價格上升及市場競爭激烈，森帝自於二零零三年三月被本集團收購以來一直錄得虧損。基於上述因素，董事認為終止森帝的業務符合本公司及股東利益。



由於深圳政府決定收回中國土地，森帝與深圳政府訂立收回土地協議，訂明收回土地的安排，包括補償條款。收回土地協議的條款乃森帝與深圳政府經公平磋商後釐定。補償金額將透過公開拍賣的競投過程釐定。因此，董事認為，收回土地協議的條款（包括補償條款）屬公平合理，並符合本集團及股東整體利益。

根據收回土地協議，森帝須於將中國土地交還深圳政府前重整中國土地。冠城集團擁有良好往績，於中國的土地發展（包括土地重整）亦擁有豐富管理知識。合資安排讓本集團受惠於冠城集團在土地發展方面的專業知識，並獲得土地重整的資金。因此，董事認為，合資安排符合本集團及股東整體利益。董事亦認為，合資安排協議的條款乃一般商業條款，屬公平合理。

## 一般資料

本集團主要在中國從事鐘錶製造及銷售、物業投資、木材產品製造及分銷以及漆包銅線製造及銷售之業務。

根據上市規則第14章，收回土地及合資安排各自構成本公司的「主要交易」，兩項交易均須獲股東批准。本公司將召開並舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准收回土地協議、合資安排協議及據此擬進行的交易。概無股東須於股東特別大會放棄投票。

本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發通函，當中載有（其中包括）收回土地協議及合資安排協議的詳情，連同股東特別大會通告。

## 暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，股份已自二零零七年十二月四日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待本公佈刊發。本公司已向聯交所申請於二零零七年十二月七日上午九時三十分起恢復股份買賣。

## 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：

「聯繫人士」 指 上市規則所定義者

「拍賣中國土地」 指 將於公開拍賣出售的50%中國土地面積

「董事會」	指	董事會
「冠城」	指	冠城大通股份有限公司，其股份在中國上海交易所上市
「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的有限公司，其股份在聯交所上市
「補償」	指	深圳政府就收回土地將向森帝支付的補償
「關連人士」	指	上市規則所定義者，而「關連」一詞亦按此詮釋
「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以便股東考慮及酌情批准收回土地協議、合資安排協議及據此擬進行的交易
「福建豐榕」	指	福建豐榕投資有限公司（前稱福州盈榕投資有限公司），於中國成立的公司，分別由薛女士及陸女士擁有約68.5%及31.5%權益
「福州大通」	指	福州大通機電有限公司，於中國成立的中外合資公司，分別由冠城及本公司擁有51%及49%權益，而兩位股東的投票權相等
「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，於中國成立的中外合資公司，分別由冠城、清江及本公司擁有41.25%、33.75%及25%權益
「合資安排」	指	森帝及冠城根據合資安排協議就土地重整合作的安排

「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的有條件協議
「土地重整」	指	根據收回土地協議重整中國土地
「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的有條件協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「陸女士」	指	陸曉珺，福建豐榕的股東
「薛女士」	指	薛黎曦，福建豐榕的股東兼非執行董事
「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平方米的一幅土地
「清江」	指	江蘇清江電機股份有限公司，於中國成立的公司
「保留中國土地」	指	向深圳政府歸還的50%中國土地面積
「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的匯率為人民幣1.00元兌1.04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，為本公司的全資附屬公司
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人

「深圳政府」	指	深圳市南山區人民政府
「上海交易所」	指	上海證券交易所
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

於本公佈日期，董事會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、鄺俊偉先生及李強先生。

承董事會命  
中國海澱集團有限公司  
主席  
韓國龍

香港，二零零七年十二月六日