



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)

非常重大出售 — 建議資產交易 及恢復股份買賣

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

資產交易

二零零六年七月十九日，本公司的全資附屬公司 Starlex 與在上海交易所上市的冠城訂立資產交易協議：

- (a) Starlex 有條件同意出售而冠城有條件同意收購京冠全部已發行股本；及
- (b) 冠城有條件同意向 Starlex 配發及發行代價股份與支付 270,000 元人民幣（約等於 259,615 港元）作為代價。

當完成時，Starlex 將擁有經發行代價股份而擴大的冠城已發行股本約 16.3%。

一般資料

根據上市規則第 14 章規定，資產交易協議屬於本公司的「非常重大出售」，因此須獲股東批准。本公司將舉行股東特別大會，以便股東考慮及酌情批准資產交易協議及有關的交易。並無股東須在股東特別大會放棄投票。

載有資產交易詳情及其他內容的通函及股東特別大會通告將會盡快寄予各股東。

暫停及恢復股份買賣

在本公司要求下，股份自二零零六年七月十八日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發出本公佈。本公司已向聯交所申請自二零零六年七月二十八日上午九時三十分起恢復股份買賣。

本公司股東及有意投資者謹請留意，資產交易協議有附帶條件，未必會進行。因此，本公司股東及有意投資者在買賣股份時務請審慎。

資產交易協議

日期
二零零六年七月十九日

立約方

- (a) Starlex；及
- (b) 冠城。

Starlex 為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司，主要業務為投資控股。

冠城為於中國上海交易所上市的公司。冠城集團主要從事物業投資、生產及銷售包漆銅線。

福建豐裕為冠城的單一最大股東，於本公佈日期擁有冠城已發行股本約 27.6% 權益。福建豐裕分別由薛女士及陸女士擁有約 68.5% 及 31.5% 權益。薛女士為本公司非執行董事，因此屬於本公司的關連人士。此外，薛女士及陸女士均為韓國龍先生的媳婦，而韓國龍先生為執行董事，與其妻子合共擁有控權股東 Sincere View International Limited 股權 70%。因此，陸女士亦屬於本公司的關連人士。除上述者外，就董事所知，本公司並無關連人士擁有冠城的權益。薛女士及陸女士並無擁有本公司的權益。

福建豐裕擁有本公司已發行股本不足 30%。此外，根據中國法例，薛女士及陸女士不會由於擁有冠城約 27.6% 間接權益而控制冠城及其附屬公司的董事會，因此薛女士及陸女士如不獲冠城其他股東支持，即無法委任冠城的董事。故此，冠城並非上市規則所指的本公司關連人士。薛女士為冠城董事而陸女士並無在冠城擔任職務。

冠城為福州大通（本公司的共同控制企業）的控權股東，亦為江蘇大通（本公司的聯繫人）的控權股東。

除上文所披露者外，就董事所知、所悉及所信，同已作出一切合理查詢，冠城及其最終實益擁有人均具獨立身份，與本公司或本公司的關連人士並無關連。

內容

二零零六年七月十九日，Starlex 與冠城訂立資產交易協議：

- (a) Starlex 有條件同意出售而冠城有條件同意收購京冠全部已發行股本；及
- (b) 冠城有條件同意向 Starlex 配發及發行代價股份與支付 270,000 元人民幣（約等於 259,615 港元）作為代價。

代價

代價為 360,000,000 元人民幣（約等於 346,200,000 港元），將由冠城以下列方式支付：

- (a) 約 359,700,000 元人民幣（約等於 345,900,000 港元）須於完成後 60 個工作天內按每股 5.71 元人民幣（約等於 5.49 港元）的發行價向 Starlex 配發及發行 63,000,000 股冠城股份的方式支付；而
- (b) 其餘 270,000 元人民幣（約等於 259,615 港元）須於完成後 20 個工作天內以現金支付。

二零零六年六月九日，冠城股東批准於二零零六年八月六日每持有 10 股冠城股份可獲發行 1.5 股冠城股份及派發現金股息 0.167 元人民幣（約等於 0.161 港元）。倘若資產交易在上述發行紅股及派發股息後完成，則代價股份的發行價會調整為每股代價股份 4.95 元人民幣（約等於 4.76 港元），而所發行的代價股份數目調整為 72,720,000 股冠城股份，其餘須以現金支付的代價為 36,000 元人民幣（約等於 34,615 港元）。

每股代價股份的發行價 5.71 元人民幣（約等於 5.49 港元）乃基於每股冠城股份截至二零零六年七月十八日（即冠城董事會批准建議資產交易協議的日期）前 20 個交易日的平均收市價 5.71 元人民幣（約等於 5.49 港元）釐定。每股代價股份的發行價 5.71 元人民幣（約等於 5.49 港元）：

- 較二零零六年七月十七日（即冠城股份暫停買賣以待發出有關批准資產交易的冠城董事會決議的公佈前最後交易日）每股冠城股份收市價 6.41 元人民幣（約等於 6.16 港元）折讓約 10.9%；
- 較截至及包括二零零六年七月十七日止 10 個交易日每股冠城股份平均收市價 5.83 元人民幣（約等於 5.61 港元）折讓約 2.1%；及
- 較截至及包括二零零六年七月十七日止 30 個交易日每股冠城股份平均收市價 5.70 元人民幣（約等於 5.48 港元）溢價約 0.2%。

代價360,000,000元人民幣（等於346,200,000港元）較所佔二零零六年三月三十一日冠城集團未審核綜合資產淨值（根據中國會計準則編製）約89,600,000元人民幣（約86,200,000港元）高出約301.8%。

除根據外國投資者對上市公司戰略投資管理辦法自代價股份發行日期起計有三年禁售期外，代價股份與配發日期所有冠城股份享有同等權益。

代價股份相當於冠城現已發行股本約19.5%，佔發行代價股份所擴大的冠城已發行股本約16.3%。倘若資產交易在上述冠城發行紅股及派息後完成，則代價股份會調整為72,720,000股冠城股份數目，佔(i)經發行紅利冠城股份所擴大的冠城已發行股本約19.6%；及(ii)經發行紅利冠城股份及代價股份所擴大的冠城已發行股本約16.4%

代價由Starlex與冠城考慮以下因素經公平磋商釐定：

- 代價較京冠集團於二零零六年五月三十一日的未審核資產淨值約336,700,000港元（已計入根據獨立估值師Greater China Appraisal Limited於二零零六年五月三十一日採用直接比較法進行的獨立估值所得物業重估增值約205,100,000港元）高出約2.8%；
- 冠城股份現時的股價；及
- 代價股份自發行日期起計三年期內不得出售。

董事（包括獨立非執行董事）認為資產交易協議的條款（包括代價股份的條款）基於一般商業條款、公平合理，且符合本公司與股東的整體利益。

先決條件

資產交易協議須待以下條件達成方可作實：

- 冠城董事會在董事會會議及冠城股東在股東大會通過決議案批准資產交易協議及有關交易；
- 本公司股東在股東特別大會通過普通決議案批准資產交易協議及有關交易；
- 中國商務部批准資產交易；
- 北京市商務局批准京冠股權架構變更；及
- 中國證券監督管理委員會批准冠城向Starlex配發及發行代價股份，並且豁免由於資產交易協議的交易所導致有關冠城股份的所有強制全面收購的責任。

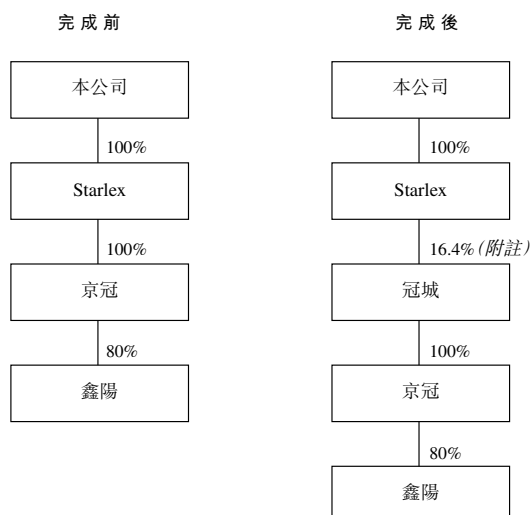
完成

自條件達成後60個工作天內將可完成。

Starlex與冠城各自須盡力自行或促使達成條件（以其須負責達成者為限）。倘若由於不可預見、不可避免及不可克服的情況以致任何條件未能達成，則各立約方可終止資產交易協議。

本集團的股權架構

下圖顯示本集團在完成前後的簡明架構：



附註：假設於二零零六年八月六日後完成

京冠資料

概況

京冠為在中國註冊成立的私人有限公司，為Starlex的全資附屬公司。京冠擁有鑫陽註冊資本80%權益，而鑫陽為在中國註冊成立的私人有限公司。京冠及鑫陽均主要在中國經營物業發展及投資。

京冠集團的主要物業如下：

物業名稱	用途	建築面積	京冠集團應佔權益	狀況
發展中物業 北京太陽宮新區東部E區第1、2、3、4、5、6、7及9樓	住宅／商業／車位	約59,800.33平方米 住宅和商業樓面及 439個車位	100%	興建中
待發展物業 北京崇文區廣渠門外南街A及B區 危改項目	辦公室／酒店／ 住宅／商業	約328,454平方米	80%	拆遷中
自用或投資物業 北京海澱區冠城園第8樓部分第7層	辦公室	約503.81平方米	100%	本集團用作辦公室
北京海澱區冠城園第8樓第4層、 第5層及部分第7層	辦公室	約2,459.28平方米	100%	租予多位租戶

根據獨立估值師Greater China Appraisal Limited的估值報告，京冠集團所佔物業於二零零六年五月三十一日的市值總額為888,700,000元人民幣（約等於854,500,000港元）。根據同類物業已落實價格或市價，採用直接比較法衡量物業權益的價值。

財務資料

於冠城進行的詳盡審查中，本集團已向冠城提供京冠集團截至二零零五年十二月三十一日止兩年度及截至二零零六年五月三十一日止五個月的財務資料。除上述者外，本集團並無向冠城提供京冠集團任何其他財務資料。

下表列出京冠集團截至二零零五年十二月三十一日止兩年度及截至二零零六年五月三十一日止五個月根據香港會計準則所編製的未審核綜合財務業績：

	截至二零零四年 十二月三十一日 止年度	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度	截至二零零六年 五月三十一日 止五個月 (附註)
營業額	210,200,000港元	312,900,000港元	1,300,000港元
除稅及少數股東權益前溢利	41,600,000港元	47,800,000港元	235,300,000港元
除稅及少數股東權益後溢利	28,100,000港元	30,000,000港元	201,400,000港元

附註：除稅及少數股東權益前溢利包括物業重估收益約205,100,000港元。

下表載列京冠集團於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日及二零零六年五月三十一日的未經審核綜合資產負債表摘要。

	二零零四年 十二月三十一日	二零零五年 十二月三十一日	二零零六年 五月三十一日 (附註)
資產總值	608,100,000港元	909,000,000港元	1,408,700,000港元
負債總額	505,200,000港元	755,000,000港元	1,007,300,000港元
資產淨值	102,900,000港元	135,300,000港元	336,700,000港元
少數股東權益	—	18,700,000港元	64,700,000港元

附註：京冠集團的資產總值包括物業重估增值的調整。

於二零零五年十二月三十一日，京冠集團的未審核資產淨值約為135,300,000港元。於二零零六年五月三十一日，京冠集團的未審核資產淨值約為336,700,000港元（已計入根據Greater China Appraisal Limited的獨立估值計算的物業重估增值）。

根據冠城董事會於二零零六年七月十九日刊發有關資產交易的初步公告所述，假設資產交易於二零零六年九月三十日完成，京冠集團預期為冠城截至二零零六年十二月三十一日止年度以現有冠城現有會計政策作基準計算的溢利作出19,500,000元人民幣（約等於18,800,000港元）貢獻；至於截至二零零八年十二月三十一日止兩年度的利潤貢獻，根據將於二零零七年一月一日起生效的中國新會計準則計算，則分別為61,000,000元人民幣（約等於58,700,000港元）及100,000,000元人民幣（約等於96,200,000港元）。溢利預測由冠城根據中國證券監督管理委員會的監管規定而編製。

務請注意上述由冠城所作的京冠溢利預測與其一致，而本集團並無參與編製溢利預測。因此，本公司不會對上述聲明內容負責，亦不會對其準確性發表任何聲明。建議本公司股東及有意投資者審慎考慮上述資料。

冠城資料

概況

冠城為一九八六年在中國註冊成立的公司，其內資A股在上海交易所上市。於二零零六年一月，冠城成功完成股份改革方案，結果冠城的非流通股股份轉為流通股。

冠城集團主要經營物業投資及生產與銷售包漆銅線。冠城集團根據中國會計準則所計算截至二零零五年十二月三十一日正年度毛利（未扣除稅項及其他徵費）約為324,800,000元人民幣（約等於312,300,000港元）。物業投資為冠城集團二零零五年的主要溢利來源，佔毛利約71.3%，而包漆銅線業務佔冠城集團毛利約26.4%。

冠城集團的主要物業如下：

物業名稱	用途	建築面積	冠城集團 應佔權益	狀況
待售物業				
北京太陽宮新區太陽星城F區	住宅／商業／車位	約400,000平方米	85%	差不多全部售出
北京太陽宮新區太陽星城C區	住宅／商業／車位	約250,000平方米	40%	拆卸及遷徙中
北京太陽宮新區太陽星城C區	住宅／商業／車位	約236,000平方米	40%	拆卸及遷徙中
北京太陽宮新區太陽星城B區	住宅／商業／車位	約350,000平方米	40%	拆卸及遷徙中
廣西桂林市飛風路2號清秀花園	住宅	約30,000平方米	75%	約售出50%
湖南省衡陽市石鼓區桑園路1-29號冠城江景	住宅	約56,318平方米	51%	興建中
湖南省衡陽市石鼓區沿江北路2-54號朱陵閣	住宅	約7,259平方米	51%	興建中
福建省福州市鼓樓區源厝村東側梅亭居	住宅	約89,200平方米	100%	興建及預售中
安徽省蘇州市北側相城區黃埭鎮	住宅	約93,400平方米	100%	拆卸中

冠城集團在中國生產及銷售包漆銅線超過30年，而冠城的包漆銅線業務由擁有41.25%權益的江蘇大通、擁有51%權益的福州大通及全資擁有的冠城大通機電經營。本公司擁有福州大通49%權益亦擁有江蘇大通25%權益。冠城集團生產的包漆銅線主要用於各類電動機械及設備、汽車、電動工具及變壓器。冠城集團自二零零五年九月開始生產彩色電視屏、彩色顯像管、變換器及空調壓縮機使用的包漆銅線。冠城集團在中國江蘇省淮安市經濟技術開發區、中國福建省福州市福馬路81號及中國福建省福州市馬尾經濟技術開發區有三座廠房，全年總生產能力為50,000噸包漆銅線。

財務資料

下表列出冠城集團截至二零零五年十二月三十一日止兩年度及截至二零零六年三月三十一日止三個月根據中國會計準則的綜合財務業績：

	經審核		未審核
	截至二零零四年 十二月三十一日止年度	截至二零零五年 十二月三十一日止年度	截至二零零六年 三月三十一日止三個月
除稅前溢利	115,400,000元人民幣 (約等於111,000,000港元)	171,500,000元人民幣 (約等於164,900,000港元)	45,200,000元人民幣 (約等於43,500,000港元)
除稅後溢利及少數股東權益	64,100,000元人民幣 (約等於61,600,000港元)	97,400,000元人民幣 (約等於93,700,000港元)	28,600,000元人民幣 (約等於27,500,000港元)

於二零零六年三月三十一日，冠城集團的未審核資產淨值為549,600,000元人民幣（約等於528,500,000港元）。

資產交易的原因及優點

隨著中國經濟發展及中國加入世界貿易組織，相信中國物業市場的前景極佳。按本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度的年度所述，本集團未來兩三年的主要發展方針為爭取在國內的物業發展機會。冠城集團在中國物業發展方面有良好的業績且管理人員亦擅長有關業務。當完成後，本集團將透過擁有冠城的股權而間接擁有中國優質的物業項目，但毋須為有關的發展提供資金。

包漆銅線主要用於電動機械、家庭用品、電訊設備、汽車及測量儀器。中國加入世界貿易組織之後，已成為全球的生產及加工中心。近年不少國際生產企業已將廠房遷入中國，結果中國對包漆銅線有大量需求。此外，由於包漆銅線是所有發電機、機械、變壓器及大量其他用電配件所必需，因此中國發電行業高速發展亦導致對包漆銅線有大量需求。

基於中國的物業發展及包漆銅線業務前景極佳，董事認為投資冠城使本集團可掌握及參與該等業務的展業機會但毋須投入大量資金。因此，資產交易為本集團的投資良機。

根據股份改革方案，冠城單一最大股東福建豐榕同意，倘若二零零五年至二零零七年冠城集團純利的複合年增長率低於30%，則將所持有的20,866,336股冠城股份轉讓予不受限制流通股的持有人。上述計劃詳情將披露於稍後寄發股東有關資產交易的通函。舉例說明，以冠城集團截至二零零四年十二月三十一日止年度經審核純利64,100,000元人民幣（約等於61,600,000港元）及複合年增長率30%計算，截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度的純利分別約為108,400,000元人民幣（約等於104,200,000港元）及140,900,000元人民幣（約等於135,500,000港元）。福建豐榕亦同意會在冠城二零零五年至二零零七年的股東週年大會提出及投票贊成決議案，批准將可派發予冠城股東的年度溢利不少於40%分派。冠城已將截至二零零五年十二月三十一日止年度可派發予冠城股東的溢利其中40.5%派發。

董事認為資產交易為本集團以低於釐定代價股份行價前的股份價格獲得有良好業績的上市公司的良機，而該公司派息率高且前景極佳。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為資產交易符合本集團及股東的整體利益。

資產交易對本集團的影響

京冠及其擁有80%權益的鑫陽為本公司的附屬公司，均經營物業發展業務。當完成後，京冠及鑫陽將不再為本公司的附屬公司，而成為冠城的附屬公司。除本公司建議收購北京海澱15%權益及京冠集團間接權益外，本集團不會擁有物業發展項目的權益。建議收購北京海澱的細節載於本公司二零零四年十二月三日、二零零五年三月一日、二零零六年四月十日及二零零六年六月二十六日的公布。由於出售京冠集團，本集團會獲得出售附屬公司收益約9,500,000港元，即代價與京冠集團二零零六年五月三十一日未審核資產淨值的差額。

冠城將作為本集團可供出售投資。根據本集團的會計政策，可供出售投資以公平值計量，其盈虧確認為權益之個別部分，直至該項投資在先前於權益中確認的累積盈虧撥入收益表時終止確認或釐定為減值。

當完成時，根據香港會計準則，本集團的資產淨值將增加約9,500,000港元。除物業發展業務（指根據資產交易出售的資產）外，本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度來自其他業務的合併營業額約為321,400,000港元。根據過往業績，本集團在完成後會有足份業務。

一般資料

主要在中國從事生產及銷售鐘錶、物業投資及發展、生產及分銷木材製品、生產及銷售包漆銅線。

根據上市規則第14章規定，資產交易協議屬於本公司的「非常重大出售」，因此須獲股東批准。本公司將舉行股東特別大會，以便股東考慮及酌情批准資產交易協議及有關的交易。並無股東須在股東特別大會放棄投票。

載有資產交易詳情、冠城集團的會計師報告及其他內容的通函及股東特別大會通告將會盡快寄予各股東。

本公司股東及有意投資者謹請留意，資產交易協議有附帶條件，未必會進行。因此，本公司股東及有意投資者在買賣股份時務請審慎。

暫停及恢復股份買賣

在本公司要求下，股份自二零零六年七月十八日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發出本公佈。本公司已向聯交所申請自二零零六年七月二十八日上午九時三十分起恢復股份買賣。

釋義

於本公佈中，除文義另有所指外，以下詞語有以下含義：

「資產交易」	指	根據資產交易協議，Starlex向冠城轉讓京冠全部已發行股本，而冠城向Starlex配發及發行代價股份
「資產交易協議」	指	Starlex與冠城於二零零六年七月十九日就資產交易訂立的協議
「聯繫人」	指	上市規則所定義者
「北京海澱」	指	北京海澱科技園建設股份有限公司，於中國成立的公司
「董事會」	指	董事組成的董事會
「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
「冠城大通機電」	指	冠城大通機電分公司，於中國註冊成立，為冠城的全資附屬公司
「冠城股份」	指	冠城已發行股本中每股1.00元人民幣（約等於0.96港元）的普通股
「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
「完成」	指	根據資產交易協議的條款完成資產交易
「條件」	指	資產交易協議所載完成的先決條件
「關連人士」	指	上市規則所定義者，而「關連」一詞亦按此詮釋
「代價」	指	冠城向Starlex收購Jing Guan全部已發行股本須付的代價
「代價股份」	指	根據資產交易協議配發及發行予Starlex的冠城股份
「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，以便股東可考慮及酌情批准資產交易協議及有關的交易
「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
「京冠」	指	北京京冠房地產開發有限公司，於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「京冠集團」	指	京冠及其附屬公司鑫陽
「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，福建豐榕的股東及非執行董事
「不受限制流通股份」	指	並無禁售期的冠城流通股份
「中國」	指	中華人民共和國
「清江」	指	江蘇清江電機股份有限公司，於中國成立的公司
「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的匯率為1.04元人民幣=1.00港元
「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
「股份改革方案」	指	冠城的股份改革方案，於二零零六年一月將冠城的非流通股轉為流通股
「上海交易所」	指	上海證券交易所
「Starlex」	指	Starlex Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米

「鑫陽」 指 北京鑫陽房地產開發有限公司，於中國成立的公司，分別由京冠、李世強及林希擁有80%、12%及8%權益
「%」 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、鄭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，二零零六年七月二十七日