

香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公告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。



KAI YUAN HOLDINGS LIMITED

開源控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1215)

主要交易 及 恢復買賣

收購

於二零零八年一月三十一日，買方（為本公司全資附屬公司）與賣方訂立有關收購之收購協議，按代價300,000,000港元收購銷售股份連同賣方於股東貸款之權益。

銷售股份相當於佰譽國際全部已發行股本，而佰譽國際實益擁有匯展（中國）之全部已發行股本權益。匯展（中國）擁有天津供熱49%股本權益，而天津供熱主要從事集中向住宅及商業樓宇供熱之市政公用設施業務。

賣方須促使上海元誕（持有天津供熱5%股本權益之現有天津供熱股東）於完成後向全外資企業授出期權，致使全外資企業有權在遵守中國法例之情況下收購該5%股本權益。

根據上市規則第14章，收購構成本公司之主要交易，須獲股東於股東特別大會批准。收購協議之進一步詳情載於下文。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方為獨立於本集團之第三方，且並非本集團之關連人士。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准收購協議及據此擬進行交易。載有（其中包括）收購協議進一步詳情、有關本集團及目標集團之財務資料、股東特別大會通告及上市規則規定之其他資料之通函，將於可行情況下盡快送交股東。

恢復買賣

應本公司要求，股份已自二零零八年一月二十九日下午二時三十分起於聯交所暫停買賣，以待本公告刊發。本公司已申請股份自二零零八年三月七日上午九時三十分起恢復買賣。

日期為二零零八年一月三十一日之收購協議

(1) 訂約方

賣方： 孫旭中及宋迎風

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方為獨立於本集團之第三方，且並非本集團之關連人士，而孫旭中與宋迎風之間概無關係。

買方： 買方，本公司全資附屬公司，主要從事投資控股業務

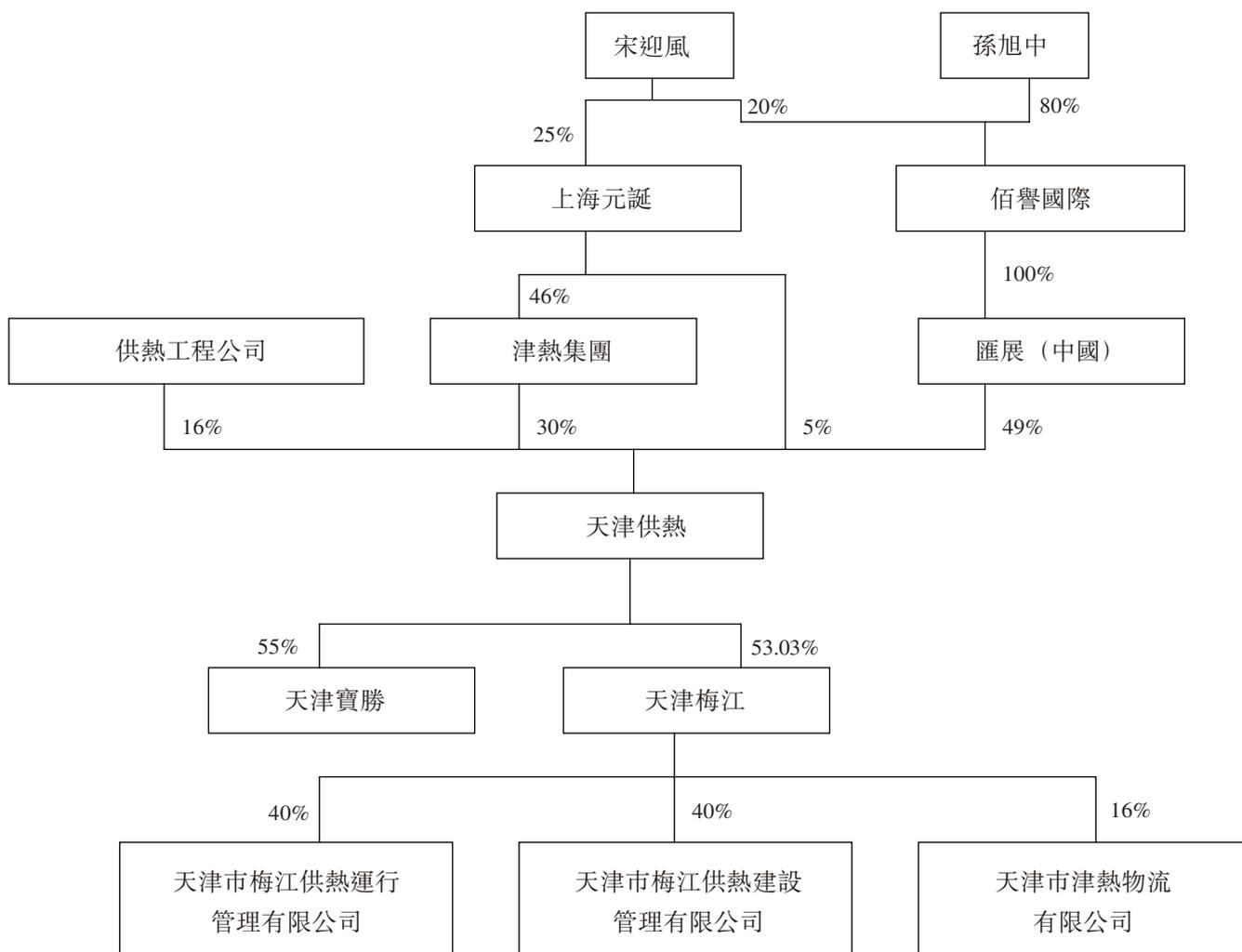
(2) 將收購資產

銷售股份，即100股佰譽國際已發行股份，相當於佰譽國際全部已發行股本；而股東貸款於本公告日期約為46,047,000港元。

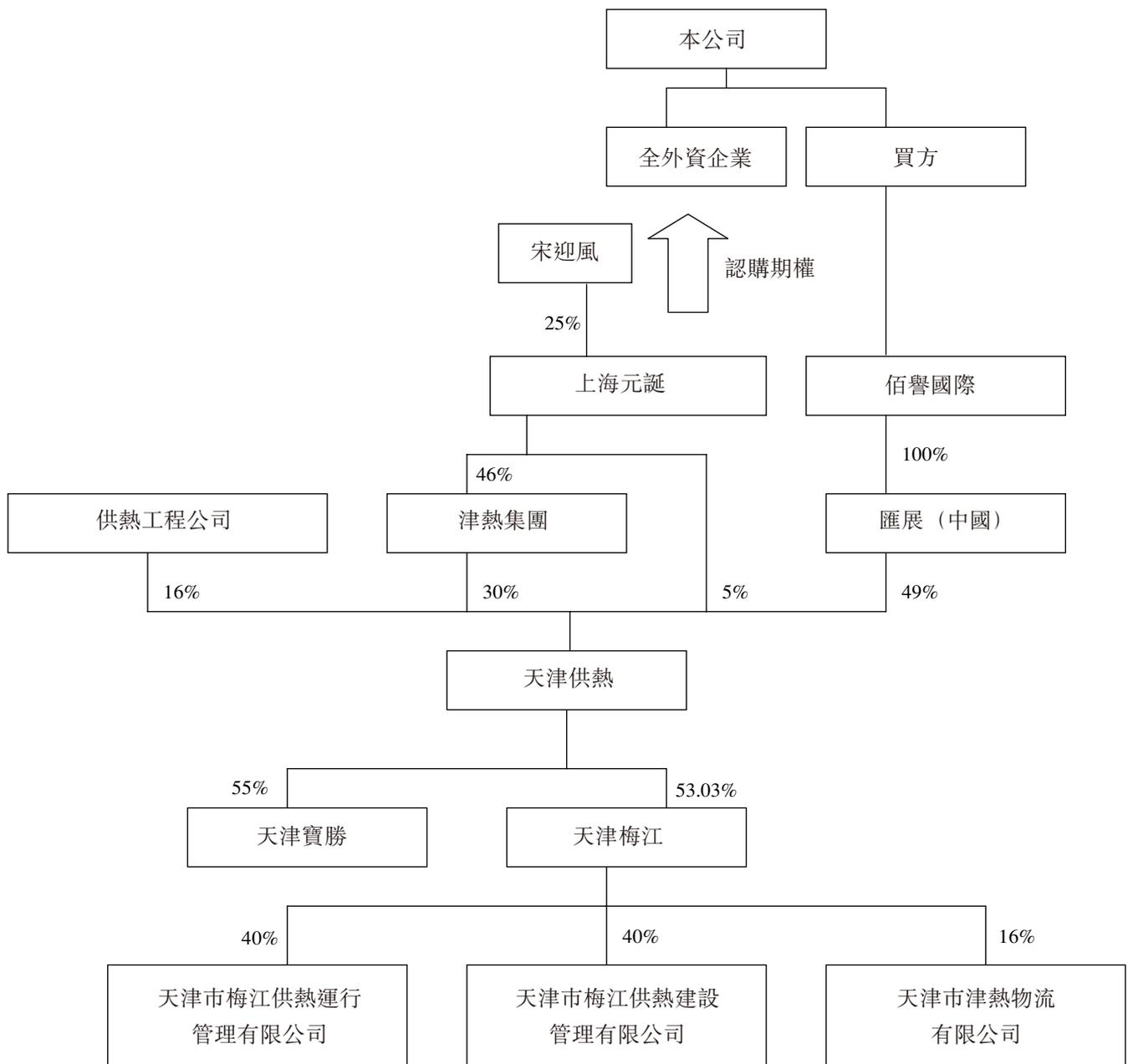
於本公告日期，佰譽國際實益擁有匯展（中國）全部已發行股本，而匯展（中國）是天津供熱49%股本權益之擁有人。

下表呈列目標集團之架構：

於本公告日期



於完成後



(3) 代價及付款條款

代價為300,000,000港元，將以現金支付。代價將按以下方式支付：

- (a) 60,000,000港元（「訂金」）將於簽訂收購協議後3個營業日內由買方向賣方支付，作為訂金及部分代價；
- (b) 180,000,000港元將於完成時由買方向賣方支付；及
- (c) 60,000,000港元將於完成日期後1個月內由買方向賣方支付。

於本公告日期，買方已支付訂金。

代價乃由買方及賣方公平磋商後達致，當中已計及可資比較工業與公司市盈率，並考慮目標集團之可觀前景。該可資比較工業包括電力傳送業、天然氣傳送業、石油傳送業及一般基建業。根據該等工業內之上市公司於二零零八年一月三十日之股份收市價計算，其相關市盈率介乎13.5與43.7之間。

董事於評估目標集團之潛力時已考慮之主要因素包括：(i)合作協議為目標集團帶來之穩定收入來源及現金流量，有關詳情載於下文「天津供熱及目標集團」一段；(ii)股東協議之條款；(iii)天津市之強勁經濟；及(iv)天津供熱為中國供熱業內市場領導者之角色。經考慮上述因素，董事會認為，代價屬公平合理。

於本公告日期，尚未對目標集團進行任何業務估值。

倘未能根據收購協議條款完成收購，將向買方退還全數訂金連同利息。

(4) 代價調整

賣方向買方保證，彼等將促使股東協議簽訂，據此，津熱集團須向其他天津供熱股東擔保，(i)誠如天津供熱之經審核綜合財務報表所反映，截至二零零七年十二月三十一日止年度，天津供熱股東應佔天津供熱除稅後純利（「二零零七年純利」）將不少於人民幣40,000,000元；及(ii)誠如天津供熱之經審核綜合財務報表所反映，截至二零零八年十二月三十一日止年度，天津供熱股東應佔天津供熱除稅後純利（「二零零八年純利」）將不少於人民幣52,000,000元。倘二零零七年純利及二零零八年純利分別少於人民幣40,000,000元及人民幣52,000,000元，津熱集團須於賣方獲得有關經審核綜合財務報表之日起計五個營業日內，按其他天津供熱股東各自於天津供熱之股權比例，向彼等支付相當於該差額（「差額」）之款項。

董事自賣方得悉，(i)二零零七年純利之保證金額乃根據目標集團截至二零零七年十月三十一日止十個月之表現釐定；及(ii)二零零八年純利之保證金額乃根據合作協議項下之應收管理費升幅30%而估計目標集團溢利之預期增幅30%釐定。

董事明白，天津供熱之日常業務乃由津熱集團進行，另鑒於簽訂合作協議將為目標集團帶來穩定收入來源，故其他天津供熱股東認為津熱集團提供上述溢利保證為合宜之舉。

預期股東協議將於股東在股東特別大會批准收購協議及據此擬進行交易後簽訂。

賣方進一步向買方保證，津熱集團將履行其於股東協議項下之責任，否則代價將透過扣除相當於匯展（中國）就差額所佔權益比例之金額按實額基準向下調整。有關金額須由賣方於買方發出書面通知要求償還有關款項後五個營業日向買方支付。

(5) 先決條件

收購須待以下條件達成後，方始完成：

- (i) 買方已獲得在中國合資格執業之律師（買方所接納）發出之書面法律意見，其形式及內容獲買方全權酌情滿意及接納；
- (ii) 對目標集團進行盡職審查之結果在各方面獲買方全權酌情滿意及接納；
- (iii) 股東已於股東特別大會通過有關決議案，批准收購協議項下擬進行交易；
- (iv) 天津供熱股東已簽立股東協議；
- (v) 已獲得有關收購協議及據此擬進行交易可能需要之所有必需同意、准許及批准（不論政府、監管或其他方面，包括聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會規定之任何批准）；及
- (vi) 賣方根據收購協議作出之所有保證、陳述及承諾在任何重大方面仍然真實準確且無誤導成分，猶如於完成時及於收購協議至完成日期期間內隨時重覆。

買方可全權酌情決定隨時以書面通知賣方全部或部分豁免上述任何條件，惟條件(iii)、(v)及(vi)不能豁免則除外。

倘上述任何條件未能於截止日期中午十二時正或以前達成或獲買方豁免（視情況而定），收購協議將自動終止，而收購協議訂約各方將不得向收購協議任何其他訂約方提出任何性質之索償或負上責任（任何事前違反協議條款者則除外）。

(6) 完成

待上述先決條件達成或獲豁免（視情況而定）後，收購於完成日期方告完成。

完成後，賣方將無權委任任何董事加入董事會。

(7) 認購期權

賣方須促使上海元誕（持有天津供熱5%股本權益之現有天津供熱股東）於完成後向全外資企業授出認購期權（「認購期權」），致使全外資企業有權在遵守中國法例之情況下收購該5%股本權益。本集團毋須就該認購期權之授出支付任何代價，而全外資企業擁有行使有關認購期權單一酌情權。

該項認購期權可於授出日期起計三年內行使。倘該項期權於授出日期後首年內獲行使，行使價將為人民幣30,612,000元。倘該項期權於授出日期後第二及第三年內獲行使，行使價可按年增加10%。董事知悉，該行使價乃由全外資企業及上海元誕經參考代價後公平磋商釐定。於本公告日期，董事接獲本公司中國法律顧問告知，表示授出期權並無違反任何中國法律。董事認為，該項認購期權之條款屬公平合理，且符合股東利益。

除授出上述認購期權外，於本公告日期，本集團與上海元誕並無就上海元誕所持天津供熱5%股本權益訂立任何其他合約安排或達成共識。

本公司將於該項認購期權獲行使後遵守上市規則之一切規定。

有關目標集團之資料

佰譽國際

佰譽國際為於二零零七年一月二日註冊成立之投資控股公司。匯展（中國）於二零零七年一月十一日註冊成立，當時佰譽國際為其初期股東。於本公告日期，匯展（中國）持有天津供熱49%股本權益。除於天津供熱直接或間接投資外，佰譽國際及匯展（中國）並無進行其他業務。

以下為佰譽國際自二零零七年一月二日至二零零七年十月三十一日根據香港公認會計原則編製之未經審核綜合財務資料：

| | 自二零零七年 一月二日至 二零零七年 十月三十一日 止期間 千港元 (未經審核) |
|-------|------------------------------------------------------------|
| 營業額 | — |
| 除稅前溢利 | 14,653 |
| 除稅後溢利 | 14,653 |
| | 於二零零七年 十月三十一日 千港元 (未經審核) |
| 資產總值 | 65,500 |
| 資產淨值 | 19,453 |

佰譽國際於截至二零零七年十月三十一日止期間一直獲利，惟並無錄得任何收益，因為其透過持有天津供熱49%股本權益而分享天津供熱之溢利。

天津供熱及目標集團

天津供熱為於中國成立之公司，主要從事(i)生產及供應熱力；(ii)安裝、運作及保養熱力系統；及(iii)興建及管理管道。

熱能乃產生自目標集團之熱能廠，該熱能廠設有附設熱能計量系統之蒸氣氣水換熱全自控設備。

由熱能廠產生之熱能將透過供熱管道導發送至熱能供應站（「第一供熱管道」）。其後，熱能將透過其他供熱管道（「第二供熱管道」）自熱能供應站發送至最終用戶。

目標集團建設及擁有熱能廠、第一供熱管道及熱能供應站。獨立樓宇之住客等最終個別用戶僅於發展商訂有合約鋪設第二供熱管道時方可享用目標集團供應之熱能。第二供熱管道乃由第三方公司鋪設。

於二零零七年九月，天津供熱與天津城西訂立合作協議，據此，天津供熱已同意於天津金廈新都區內（供應範圍約11,000,000平方米）投資、鋪設、管理及維持若干產熱設施及供熱管道，而於截至二零零七年十二月三十一日止年度收取管理費約人民幣64,800,000元，每年可增加30%。截至二零零八年十二月三十一日止年度，天津供熱應收管理費約為人民幣84,300,000元。訂約各方將根據合作協議繼續合作，直至(i)雙方互相協定終止合作協議為止；(ii)完成於金廈新都區內鋪設產熱設施後，雙方互相協定終止合作協議為止；或(iii)任何一方清盤或其經營期限屆滿為止（以較早發生者為準）。於本公告日期，天津供熱分別持有(i)天津寶勝（負責於天津西青南河區供熱，供應範圍約4,680,000平方米）；及(ii)天津梅江（負責於天津梅江區供熱，供應範圍約5,400,000平方米）全部股本權益之55%及53.03%。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，天津寶勝及天津梅江所有其他現有股東以及彼等各自之最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連。

以下為天津供熱截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度之未經審核綜合財務資料：

| | 截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核) | 自二零零五年 十月十二日至 二零零五年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元 (未經審核) |
|-------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 營業額 | 1,053 | — |
| 除稅前溢利 | 292 | — |
| 除稅後溢利 | 192 | — |

| | 截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核) | 自二零零五年 十月十二日至 二零零五年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元 (未經審核) |
|------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 資產總值 | 149,620 | 20,000 |
| 資產淨值 | 25,192 | 20,000 |

上述天津供熱財務資料乃按照香港財務報告準則編製。

截至二零零七年十月三十一日止十個月，天津供熱未經審核綜合除稅前溢利約為人民幣43,897,000元，而天津供熱未經審核綜合除稅後溢利則約為人民幣29,563,000元。天津供熱於二零零七年十月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為人民幣143,578,000元。

完成後，天津供熱將被視為本公司之聯營公司，而其業績及資產淨值將於完成後在本公司綜合財務報表以權益法入賬。

進行收購之原因

本集團主要從事物業投資及資源投資業務。誠如本公司截至二零零七年六月三十日止年度之年報所述，本集團正計劃擴展業務至在天津提供市政公用設施業務，主要集中於向住宅及工商業用戶供熱。

有見及市場對能源或資源公司之認同感及中國供熱需求有所增加，加上供熱業的獨特性，董事認為，此等條件將為本集團帶來長遠盈利能力，故本集團認為，本集團擴展至供熱業務符合股東利益。利用供熱業務帶來之商機，將為本集團未來發展增加動力及提高競爭優勢。完成後，董事會相信，本集團業務將可於日後持續並長遠增長。

鑑於上述因素，董事會認為簽立收購協議（包括按其擬進行之交易）符合本公司及股東整體利益，而收購協議條款屬公平合理。董事擬透過籌集股本或債務資本為收購撥支，惟有關比例仍有待決定。

為方便管理此項供熱業務，本集團計劃延聘目標集團之現有高級管理層成員，因為彼等致力從事管理供熱業務且具備豐富經驗。鑒於董事於中國擁有廣泛經驗及網絡，董事相信，本集團在有需要時將能額外聘請人才管理供熱業務。

股東特別大會

根據上市規則第14章，收購構成本公司主要交易，須獲股東於股東特別大會批准。本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准收購協議及據此擬進行交易。

一般資料

載有（其中包括）收購協議進一步詳情、有關本集團及目標集團之財務資料、股東特別大會通告及上市規則所規定其他資料之通函，將於可行情況下盡快送交股東。

暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份已自二零零八年一月二十九日下午二時三十分起於聯交所暫停買賣，以待本公告刊發。本公司已申請股份自二零零八年三月七日上午九時三十分起恢復買賣。

本公告所用詞彙

| | | |
|-----------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「匯展（中國）」 | 指 | 匯展（中國）有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由佰譽國際全資擁有，主要從事投資控股業務 |
| 「收購」 | 指 | 根據收購協議，買方向賣方收購銷售股份及賣方向買方出讓股東貸款 |
| 「收購協議」 | 指 | 賣方與買方就收購所訂立日期為二零零八年一月三十一日之收購協議，經日期為二零零八年三月六日之補充協議補充 |
| 「聯繫人士」 | 指 | 具上市規則所賦予涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 香港銀行開門營業之日子，不包括星期六及任何上午九時正至中午十二時正期間懸掛或繼續懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或於上午九時正至中午十二時正期間發出「黑色暴雨警告訊號」或繼續生效且於中午十二時正之時或之前並無除下之日子 |
| 「英屬維爾京群島」 | 指 | 英屬維爾京群島 |
| 「認購期權」 | 指 | 具本公告「認購期權」一段所賦予涵義 |
| 「本公司」 | 指 | 開源控股有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所上市 |
| 「完成」 | 指 | 根據收購協議完成收購 |
| 「完成日期」 | 指 | 緊隨收購協議所載所有先決條件達成或獲豁免（視情況而定）後第五個營業日或買方可能書面協定之其他日期 |

| | | |
|------------|---|--------------------------------------------------------------------|
| 「關連人士」 | 指 | 具上市規則所賦予涵義 |
| 「代價」 | 指 | 收購總代價300,000,000港元，須根據收購協議條款以現金支付 |
| 「合作協議」 | 指 | 天津供熱與天津城西於二零零七年九月二十八日訂立之協議，經日期分別為二零零七年九月三十日及二零零七年十二月二十九日之兩份補充協議所補充 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「供熱工程公司」 | 指 | 天津市供熱工程建設公司，於中國成立之國有企業 |
| 「香港公認會計原則」 | 指 | 適用於香港之公認會計原則 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「津熱集團」 | 指 | 天津市津熱供熱集團有限公司，於中國成立之國有企業 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「截止日期」 | 指 | 二零零八年六月三十日或買方書面協定之其他日期 |
| 「中國」 | 指 | 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 |
| 「買方」 | 指 | Charter Best Investments Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司 |
| 「銷售股份」 | 指 | 賣方所持佰譽國際股本中100股股份，相當於佰譽國際於本公告日期已發行股本100% |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准收購協議及據此擬進行交易 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股份 |

| | | |
|--------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「股東協議」 | 指 | 津熱集團、供熱工程公司、上海元誕及匯展（中國）就天津供熱將訂立之股東協議 |
| 「股東貸款」 | 指 | 佰譽國際於完成時結欠賣方之未償還股東貸款 |
| 「上海元誕」 | 指 | 上海元誕實業有限公司，於中國成立之有限公司。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除賣方之一宋迎風（彼於上海元誕擁有25%股本權益）外，上海元誕及賣方之間概無關係 |
| 「宋迎風」 | 指 | 宋迎風，20股佰譽國際股份之實益擁有人，相當於佰譽國際已發行股本20% |
| 「佰譽國際」 | 指 | 佰譽國際集團有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「孫旭中」 | 指 | 孫旭中，80股佰譽國際股份之實益擁有人，相當於佰譽國際已發行股本80% |
| 「目標集團」 | 指 | 佰譽國際、匯展（中國）、天津供熱、其附屬公司及其聯營公司 |
| 「天津寶勝」 | 指 | 天津市寶勝熱能投資有限公司，於中國成立之有限公司，其主要業務為於西青南河區生產及供應熱力、安裝、運作及保養熱力系統以及管理供熱管道 |
| 「天津城西」 | 指 | 天津市城西供熱有限公司 |
| 「天津供熱」 | 指 | 天津市供熱發展有限公司，於中國成立之有限公司，主要從事集中向住宅及商業樓宇供熱之市政公用設施業務。於本公告日期，津熱集團、供熱工程公司、上海元誕及匯展（中國）分別擁有天津供熱30%、16%、5%及49%股本權益 |

| | | |
|----------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「天津供熱股東」 | 指 | 津熱集團、供熱工程公司、上海元誕及匯展（中國）。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，津熱集團、供熱工程公司、上海元誕及／或其各自之最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士且與彼等概無關連 |
| 「天津梅江」 | 指 | 天津市梅江供熱有限公司，於中國成立之有限公司，其主要業務為於梅江區生產及供應熱力、安裝、運作及保養熱力系統以及管理供熱管道 |
| 「賣方」 | 指 | 孫旭中及宋迎風，合共擁有佰譽國際全部已發行股本之權益，並為獨立於本集團之第三方，且並非本集團關連人士 |
| 「全外資企業」 | 指 | 上海綿旺投資諮詢有限公司，於中國成立之全外資企業，為本公司全資附屬公司 |
| 「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 |

於本公告內，人民幣乃按人民幣0.9219元兌1港元之基準兌換為港元，僅供說明。

代表董事會
開源控股有限公司
執行董事兼行政總裁
葉嘉衡

香港，二零零八年三月六日

於本公告日期，董事會由執行董事胡翼時先生、葉嘉衡先生及林長盛先生；非執行董事胡錦星先生以及獨立非執行董事譚新榮先生、高明東先生及吳志彬先生組成。