

香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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，並明確表明概不會就本公告全部或任何部份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。



海灣控股有限公司 GST HOLDINGS LIMITED

（於開曼群島註冊成立之有限公司）
（股份代號：0416）

有關須予披露之關連交易 購置辦公室物業事項

董事局欣然宣佈，買方，本公司全資附屬公司，與賣方已於二零零六年十一月十三日，簽訂框架協議。根據此框架協議賣方有條件地同意出售而買方有條件地同意購置該物業。

該購置事項之代價為人民幣81,695,584元，並將會以本集團之內部資源用現金支付。

由於(1)海灣集團由二十二位股東擁有，彼等同樣為GST International Management全部已發行股本之實益股東，本公司之控股股東，而彼等亦就其各自持有之GST International Management股份簽訂鎖定協議及(2)海灣集團的董事，宋佳城先生及彭開臣先生亦為本公司董事。本公司認為，僅就（「上市規則」）關連交易之詮釋而言，海灣集團與其附屬公司（但並非聯營公司）為本公司之關連人士。因賣方乃海灣集團之非全資附屬公司，根據其為海灣集團之非全資附屬公司賣方為本公司之關連人士。因此，根據（「上市規則」）第14A.17條該購置事項構成本公司之關連交易並受須於特別股東大會上獲得獨立股東投票表決批准之限制。GST International Management與其聯營公司將須於特別股東大會上放棄表決就批准該有關決議案的投票權。因該購置事項其中之一項相關比率高於5%但所有其他比率均低於25%，根據（「上市規則」）第14.06(2)條，該購置事項亦構成本公司之須予披露關連交易。

本公司已經成立獨立董事委員會就該購置事項向獨立股東提供意見，而本公司已經委任聯昌國際証券（香港）有限公司為獨立財務顧問就此購置事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

在切實可行範圍內，本公司將會盡快向股東寄遞通函其中內容包括該收購事項之進一步資料，獨立董事委員會向獨立股東所提供之意見，獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東就該購置事項之建議，特別股東大會通知及本公司之資料。

購置事項

框架協議

日期： 二零零六年十一月十三日

訂約方

賣方： 北京海灣京城房地產開發有限公司，於中國註冊成立之有限公司，並為海灣集團非全資附屬公司。

買方： 海灣安全技術有限公司，於中國註冊成立之外商獨資企業，並為本公司全資附屬公司。

該物業

該由辦公室樓房組成之物業位於中國北京市中關村海灣國際中心B座1701-1703，1705-1711，1801-1803，1805-1811，1901-1903及1905室。

該物業總樓面面積為約4,691平方米。

該物業最近由賣方發展並修建完成，因此並無原購買成本。該物業現時空置，GST為該物業第一手買家。然而，按賣方確認表示根據迄今為止已產生及預計將會產生的各項成本(包括但不限於土地成本，建築成本及稅項)估計，該物業之發展成本約為每平方米人民幣12,500元，計算參照該物業之面積及整幢物業可銷售總面積之差額。再者，賣方指由於該物業只佔該項建築之一部份而其他部份之進一步工程仍然處於施工階段，該成本數字仍須於整個發展計劃完工後作出調整。

代價

該購置物業之代價為約人民幣81,695,584元並將於該輔助預售樓宇協議生效日起計七個工作天內以現金悉數支付。該購置樓宇之代價將由本集團之內部資源支付。該代價乃由賣方及買方按公平交易基礎進行磋商而釐定並已參考中國北京市當時周邊之市場情況及賣方給予之折讓。基於由利駿行測量師有限公司-獨立專業物業估值公司及英國皇家特許測量師行，於二零零六年十一月九日進行之估值，該物業之估值為約人民幣86,000,000元，平均單價每平方米約為人民幣18,333元。于是，該購置事項之代價與獨立估值相比有約5%之折讓。董事會認為該購置事項之條款乃公平合理並合乎本公司及股東的整體利益。

該購置事項之條件

該框架協議於履行並完成以下條件後，即告生效：—

- (1) 該框架協議已經由賣方及買方之授權代表妥為執行；及
- (2) 有關該購置事項之框架協議在特別股東大會上獲得獨立股東以普通決議方式投票通過批准。

倘若上述條件未能於二零零七年六月三十日(或賣方及買方可能同意之任何日期)或之前完成，該框架協議將告終止賣方或買方均不須就該終止對另一方負法律責任，先前違反除外。

完成

於完成該框架協議後，賣方須於十個工作天內向買方提供銀行解除抵押文件並執行輔助預售樓宇協議(用以證明賣方較早前該物業按揭已解除抵押)。買方然後須簽署輔助預售樓宇協議並於該輔助預售樓宇協議生效日起計七個工作天以內支付該代價予賣方。賣方亦須於該輔助預售樓宇協議生效日起計五個工作天內安排將已簽署之輔助預售樓宇協議向北京市之房地產行政管理機關妥為登記。自買方全數支付該代價日起計第五個工作天，賣方須將該物業交吉與買方。

本集團資料

本集團乃中國消防報警系統供應商之領導者，並主要從事製造及分銷消防報警網絡系統及有關產品，包括保安系統、樓宇自控系統及電子式電能錶。

賣方資料

賣方乃海灣集團之非全資附屬公司。其主要業務範圍乃於中國銷售及開發房地產業務。

該購置事項之理由及利益

本集團於中國北京市之總辦事處為租賃物業，面積約2,787平方米其租約將於二零零七年一月及二月底到期。由於本集團近年增長迅速，現時總辦事處之場址缺乏未來擴展之空間。因應本集團不同部門未來發展之需要，本集團於北京市尋找較大面積之新辦公室樓房。

再者，北京市之租金費用迅速增加而根據中關村區之房地產資料顯示，現時辦公室租金約為每平方米每天人民幣5.5元。因此，約4,691平方米之租金費用約為人民幣940萬元。倘若購置該辦公室大樓並假設其30年折舊，年度所產生之折舊費用約為人民幣270萬元，對比於人民幣940萬元支出有重大減省。

該物業位於北京市中關村區乃北京市高科技工業其中一個新發展之商業區。該物業由不同的辦公室單位組成總樓面面積約為4,691平方米，增加約68%的辦公室空間。預期將符合本集團未來擴張計劃之需要。基於本集團對辦公室空間需求的增長及租金費用之增加，該購置物業事項將減低集團營運成本。因此，董事會(不包括已組成獨立董事委員會之獨立非執行董事彼等將會就該購置事項以信函方式載列其意見於有關該購置事項之通函內)認為該購置事項合乎本公司及股東整體之利益。

一般事項

由於(1)海灣集團由二十二位股東擁有，彼等同樣為GST International Management全部已發行股本之實益股東，本公司之控股股東，而彼等亦就其各自持有之GST International Management股份簽訂鎖定協議及(2)海灣集團的董事，宋佳城先生及彭開臣先生亦為本公司董事。本公司認為，僅就(「上市規則」)關連交易之詮釋而言，海灣集團與其附屬公司(但並非聯營公司)為本公司之關連人士。因賣方乃海灣集團之非全資附屬公司，根據其為海灣集團之非全資附屬公司賣方為本公司之關連人士。因此，根據(「上市規則」)第14A.17條該購置事項構成本公司之關連交易並受須於特別股東大會上獲得獨立股東投票表決批准之限制。GST International Management與其聯營公司將須於特別股東大會上放棄表決就批准該有關決議案的投票權。因該購置事項其中之一項相關比率高於5%但所有其他比率均低於25%，根據(「上市規則」)第14.06(2)條，該購置事項亦構成本公司之須予披露關連交易。

本公司已經成立獨立董事委員會就該購置事項向獨立股東提供意見，而本公司已經委任聯昌國際証券(香港)有限公司為獨立財務顧問就此購置事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

在切實可行範圍內，本公司將會盡快向股東寄遞通函(其中內容包括)該收購事項之進一步資料，獨立董事委員會向獨立股東所提供之意見，獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東就該收購事項之建議，特別股東大會通知及本公司之資料。

釋義

在本公告中，除另有定義外，下列詞語具有以下涵義：—

「購置事項」	指	根據由GST建議購置之物業的框架協議及輔助預售樓宇協議之條款及條件
「輔助預售樓宇協議」	指	由買方及賣方就簽訂有關購買該物業之二十四份房地產協議(全部為由北京市建設委員會及北京市工商行政管理局設計的標準合同並得賣方及買方同意採用)，該物業的每一個單位均須簽立一份協議。
「聯繫人士」	按	上市規則所賦與之涵義
「北京海灣房地產」或「賣方」	指	北京海灣京城房地產開發有限公司，於中國註冊成立之有限公司並為海灣集團之非全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	海灣控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「代價」	指	人民幣81,695,584元

「董事」	指	本公司董事
「特別股東大會」	指	本公司召開之特別股東大會，以考慮及批准，其中內容包括， 框架協議及所有有關交易
「框架協議」	指	由GST作為買方及北京海灣房地產作為賣方於二零零六年十一月十三日就有關以該代價購買該物業之框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「GST」或「買方」	指	海灣安全技術有限公司，一家在中國註冊成立全外資企業並 為本公司之全資附屬公司
「GST International Management」	指	GST International Management Limited，一家於英屬處女群島 註冊成立之有限公司並為本公司控股股東
「海灣集團」	指	海灣科技集團有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立董事委員會」	指	本公司之獨立董事委員會由三位獨立非執行董事，孫倫先生、 張祖同先生及陳志安先生組成
「獨立股東」	指	GST International Management及其聯繫人士以外之其他股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	中國北京市中關村海灣國際中心B座1701-1703，1705-1711， 1801-1803，1805-1811，1901-1903及1905室
「相關比率」	指	根據（「上市規則」）第14.07條載列的五個比率
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	股份持有人

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 指 百分比

承董事會命
海灣控股有限公司
宋佳城
主席

香港，二零零六年十一月十四日

於此公告日期，董事會由九位董事組成，彼等董事中，宋佳城先生、曹榆先生、彭開臣先生、徐紹文先生為執行董事，曾軍先生及李均雄先生為非執行董事，孫倫先生、張祖同先生及陳志安先生為獨立非執行董事。

* 僅供識別之用

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。