

香港交易及結算所有限公司及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。



中國地能產業集團有限公司

CHINA GROUND SOURCE ENERGY INDUSTRY GROUP LIMITED

(在開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8128)

須予披露交易

(1) 出售物業

(2) 收購辦公室物業

(1) 出售

於二零一三年十二月十七日(聯交所交易時段後)，四博連(作為買方)與恆有源(本公司之間接附屬公司，作為賣方)訂立出售協議，據此，恆有源同意出售而四博連同意購買該物業，代價為人民幣225,613,567(相等於約286,529,230港元)。

創業板上市規則之涵義

鑒於有關出售之一項或多項適用百分比率根據創業板上市規則第19章之定義超過5%但低於25%，根據創業板上市規則第19章，出售構成本公司之須予披露交易。

(2) 辦公室物業收購

於二零一三年十二月十七日(聯交所交易時段後)，恆有源(作為買方)與四博連(作為賣方)訂立辦公室出售協議，據此，四博連同意出售而恆有源同意購買辦公室物業，代價為人民幣112,576,400元(相等於142,972,028港元)。

創業板上市規則之涵義

鑒於有關辦公室物業收購之一項或多項適用百分比率根據創業板上市規則第19章之定義超過5%但低於25%，根據創業板上市規則第19章，辦公室物業收購構成本公司之須予披露交易。

(1) 出售

於二零一三年十二月十七日(聯交所交易時段後)，四博連(作為買方)與恆有源(本公司之間接附屬公司，作為賣方)訂立出售協議，據此，恆有源同意出售而四博連同意購買該物業，代價為人民幣225,613,567(相等於約286,529,230港元)。

出售協議

日期

二零一三年十二月十七日

訂約方

(1) 恆有源(作為賣方)

(2) 四博連(作為買方)

四博連為於中國註冊之集體所有制企業，主要從事化工成套工程、水泵站工程、機泵閥、工業自動化控制設備、計算機軟硬件、通信設備的技術開發、技術服務等。於本公告日期，四博連擁有恆有源約5.39%股權，而恆有源餘下約94.61%股權則由本公司一間附屬公司擁有。

董事在作出一切合理查詢後，就其所知、所悉及所信，四博連及其實益擁有人為獨立第三方。

主要條款

出售協議之主要條款如下：

出售該物業

恆有源(本公司之間接附屬公司)將按出售代價出售，而四博連將收購該物業。

出售代價及其基準

出售代價為人民幣225,613,567(相等於約286,529,230港元)，乃按每平方米人民幣15,130元(相等於約19,215港元)之定價及該物業之總樓面面積14,911.67平方米計算得出。

出售代價乃(1)參考獨立專業物業估值師(按市場法評估價值)所評估之該物業於二零一三年十月三十一日之市值人民幣227,061,000元(相等於約288,367,000港元)；(2)經訂約方按公平原則磋商後釐定；3)經考慮該物業將予出售面積相對較大；及(4)經考慮四博連在短期內全數支付出售代價予恆有源。

出售代價付款

出售代價將以下列方式結付：

- (1) 人民幣112,576,400元(相等於約142,972,028港元)透過抵銷恆有源就辦公室物業收購(詳情載於下文「(2)辦公室物業收購」一段)應向四博連支付之辦公室出售代價結付；
- (2) 餘額人民幣113,037,167元(相等於約143,557,202港元)將以現金分兩期結付如下：—
 - (a) 人民幣56,518,583元(相等於約71,778,600港元)，於出售協議生效之日起5日內支付予恆有源；及
 - (b) 人民幣56,518,584元(相等於約71,778,602港元)，於二零一三年十二月三十一日前支付予恆有源。

完成

恆有源將於四博連悉數支付出售代價後30日內將該物業交吉予四博連。

違反出售協議

倘由於恆有源違約，恆有源未能於四博連悉數支付出售代價後30日內將該物業以交吉狀況交付，則恆有源應就每日之延遲向四博連支付出售代價之0.02%作為違約金及補償四博連產生之全部經濟損失。

該物業之資料

該物業為位於北京市海淀區杏石口路80號中央液態冷熱源產業基地(「**基地**」)之一部分。基地之設計及建造乃用於多種用途，並包括用於辦公及工業廠房用途之樓宇。於出售前，恆有源擁有基地總樓面面積之24,012.88平方米。於出售完成後，恆有源將仍擁有基地總樓面面積之9,101.21平方米。

誠如恆有源截至二零一三年十一月三十日止期間之未經審核管理賬目所載，該物業於二零一三年十一月三十日之賬面淨值為人民幣104,120,000元(相等於約132,232,000港元)。

本公司因出售而產生之資本收益預期將約為人民幣78,594,000元(相等於約99,814,000港元)(除稅後)，及該收益乃按出售代價與該物業之賬面值及出售事項的估計直接開支之差額之基準計算。出售之所得款項將用作本集團之一般營運資金。

訂立出售協議之理由及裨益

本公司為投資控股公司，及本集團主要從事推廣淺層地能利用作為供熱(冷)之替代能源技術及應用業務。

董事局認為，出售乃本集團變現其於基地建設投資之良機，亦可提升本集團之流動資金及整體財務狀況。

董事(包括獨立非執行董事)認為：

- (a) 出售協議之條款及條件乃按公平合理之一般商業條款訂立；及
- (b) 出售乃符合本公司及股東之整體利益。

創業板上市規則之涵義

鑒於有關出售之一項或多項適用百分比率根據創業板上市規則第19章之定義超過5%但低於25%，根據創業板上市規則第19章，出售構成本公司之須予披露交易。

(2) 辦公室物業收購

於二零一三年十二月十七日(聯交所交易時段後)，恆有源(作為買方)與四博連(作為賣方)訂立辦公室出售協議，據此，四博連同意出售而恆有源同意購買辦公室物業，代價為人民幣112,576,400元(相等於142,972,028港元)。

辦公室出售協議

日期

二零一三年十二月十七日

訂約方

- (1) 四博連(作為賣方)
- (2) 恆有源(作為買方)

主要條款

辦公室出售協議之主要條款如下：

將予收購之資產

恆有源將按辦公室出售代價收購而四博連將出售辦公室物業。

辦公室出售代價及其基準

恆有源就辦公室物業收購應向四博連支付之辦公室出售代價為人民幣112,576,400元(相等於142,972,028港元)，並將悉數抵銷部分出售代價。

辦公室出售代價乃(i)參考獨立專業物業估值師(按市場法評估價值)所評估之辦公室物業於二零一三年十月三十一日之市值人民幣115,212,000元(相等於約146,319,000港元)；及(ii)經訂約方按公平原則磋商後釐定。

違反辦公室出售協議

倘四博連未能於辦公室出售協議訂明之日期向恆有源交付辦公室物業，四博連應就每日之延遲向恆有源支付辦公室出售代價之0.1%作為違約金，直至實際交付日期為止。倘延遲交付辦公室物業超過六個月，恆有源有權終止辦公室出售協議。

辦公室物業之資料

辦公室物業位於北京市海淀區杏石口路102號，目前由四博連出租予恆有源。辦公室物業之總樓面面積為5,628.82平方米。

訂立辦公室出售協議之理由及裨益

董事局認為收購辦公室物業作長期投資用對本集團有利，原因在於本集團將不再需要向四博連支付任何辦公室物業租金（及因此降低恆有源之營運費用）。

董事（包括獨立非執行董事）認為：

- (a) 辦公室出售協議之條款及條件乃按公平合理之一般商業條款訂立；及
- (b) 辦公室物業收購乃符合本公司及股東之整體利益。

創業板上市規則之涵義

鑒於有關辦公室出售協議之一項或多項適用百分比率根據創業板上市規則第19章之定義超過5%但低於25%，根據創業板上市規則第19章，辦公室物業收購構成本公司之須予披露交易。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有創業板上市規則所賦予之涵義
「董事局」	指	董事局
「本公司」	指	中國地能產業集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於創業板上市
「關連人士」	指	具有創業板上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	根據出售協議恒有源向四博連出售該物業
「出售協議」	指	恒有源與四博連就買賣該物業於二零一三年十二月十七日訂立之出售協議
「出售代價」	指	根據出售協議有關出售之總代價為人民幣225,613,567(相等於約286,529,230港元)
「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「恒有源」	指	恒有源科技發展集團有限公司，本公司間接持有之附屬公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方
「辦公室物業」	指	位於北京市海淀區杏石口路102號辦公室物業，其總樓面面積為5,628.82平方米。

「辦公室物業收購」	指	根據辦公室出售協議恒有源向四博連收購辦公室物業
「辦公室出售協議」	指	恒有源(作為買方)與四博連(作為賣方)就買賣辦公室物業於二零一三年十二月十七日訂立之協議
「辦公室出售代價」	指	由恒有源向四博連就辦公室物業收購支付總代價為人民幣112,576,400元(相等於142,972,028港元)
「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
「該物業」	指	位於北京市海淀區杏石口路80號中央液態冷熱源產業基地建設之物業，其總樓面面積為14,911.67平方米
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「四博連」	指	北京市四博連通用機械新技術公司，一間於中國註冊之集體所有制企業
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有創業板上市規則所賦予之涵義
「百分比」	指	百分比

本公告以人民幣為本位的金額按人民幣1元兌1.27港元的匯率兌換。此匯率僅作說明用途，並不構成就任何金額已經、可能已然或可能按上述匯率或任何其他匯率作出兌換的表述。

承董事局命
中國地能產業集團有限公司
鄭起宇
 主席

香港，二零一三年十二月十七日

於本公告日期，董事局由執行董事鄭起宇先生、陳蕙姬女士、徐生恆先生及臧毅然先生，非執行董事趙友民先生及戴祺先生，以及獨立非執行董事賈文增先生、吳德繩先生及胡昭廣先生組成。

本公告乃遵照《香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則》而刊載，旨在提供有關本公司之資料；本公司之董事願就本公告共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本公告所載任何陳述或本公告產生誤導。

本公告將由刊登日期起最少一連七天於創業板網站(域名為<http://www.hkgem.com/>)「最新公司公告」一頁內及本公司網站<http://www.cgsenergy.com.hk/>刊登。