

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因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的任何損失承擔任何責任。



- (1) 有關建議出售OCEAN WIDE股份之
非常重大出售事項
- (2) 有關建議收購力運股份之
主要交易
及
- (3) 恢復買賣

股份交換協議

董事會欣然宣佈，於二零一八年九月八日，Tatpo (為本公司之全資附屬公司)、怡高及鄧先生訂立股份交換協議，據此，Tatpo將(i)向怡高出售Ocean Wide之全部已發行股本及Ocean Wide股東貸款；及(ii)向怡高收購力運之全部已發行股本及力運股東貸款。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.24條，聯交所會將百分比率應用於建議出售事項及建議收購事項兩者。由於建議出售事項之若干相關百分比超過75%，故建議出售事項根據上市規則第14.06條構成本公司一方之非常重大出售事項，並須遵守上市規則第十四章項下之申報、公告及股東批准規定。由於建議收購事項之若干相關百分比超過25%但低於100%，故建議收購事項根據上市規則第14.06條構成本公司一方之主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下之申報、公告及股東批准規定。

一般資料

股東特別大會將會召開，於該大會上，股東將考慮及酌情批准股份交換協議及其項下擬進行之交易，包括建議出售事項及建議收購事項。

本公司將根據上市規則寄發通函，當中將載有(其中包括)(i)有關股份交換協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情；(ii)西貢物業之估值報告；(iii)灣仔物業之估值報告；及(iv)召開股東特別大會之通告。預期通函將於二零一八年十一月二十八日或之前寄發予股東，以便本公司具備足夠時間編製載入通函內之資料。

由於完成有待股份交換協議所載之先決條件達成或獲豁免，當中包括但不限於股東於股東特別大會上通過普通決議案方式批准，故建議出售事項及建議收購事項可能會或可能不會進行。股東及本公司有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

恢復買賣

應本公司之要求，股份自二零一八年九月十日上午九時正起在聯交所短暫停牌。本公司已向聯交所申請批准自二零一八年九月十一日上午九時正起恢復股份在聯交所之買賣。

董事會欣然宣佈，於二零一八年九月八日，Tatpo、怡高及鄧先生訂立股份交換協議，據此，Tatpo將(i)向怡高出售Ocean Wide之全部已發行股本及Ocean Wide股東貸款；及(ii)向怡高收購力運之全部已發行股本及力運股東貸款。

股份交換協議

股份交換協議之主要條款載列如下：

日期：二零一八年九月八日

訂約方：(a) Tatpo，為本公司之全資附屬公司；
(b) 怡高；及
(c) 鄧先生，作為怡高之擔保人。

董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，怡高及其最終實益擁有人及鄧先生均為獨立第三方。

Tatpo將出售之資產：Ocean Wide之全部已發行股本及Ocean Wide股東貸款。

Tatpo將收購之資產：力運之全部已發行股本及力運股東貸款。

代價：建議出售事項之代價為900,000,000港元（或會作出Ocean Wide調整），將由怡高以現金支付，方式如下：

- (a) 37,000,000港元（「保證金」），為建議出售事項之保證金及代價部份付款，將由怡高於簽訂股份交換協議時支付予Tatpo；及
- (b) 863,000,000港元，為建議出售事項之代價餘數，已扣除(i)全數抵銷建議收購事項代價（即530,000,000港元）；及(ii)為解除Tatpo證券而可能須予償還之任何款項（須支付予相關銀行）之金額（如有），將由怡高於完成時支付予Tatpo。

建議收購事項之代價為530,000,000港元(或會作出力運調整)，將由Tatpo於完成時透過抵銷上述建議出售事項部份代價之方式支付予怡高。

根據股份交換協議，建議出售事項之代價及建議收購事項之代價將因應力運資產淨值及Ocean Wide資產淨值按等額基準向上或向下調整。

於完成時支付之金額將分別根據力運備考完成賬目所列之力運資產淨值及Ocean Wide備考完成賬目所列之Ocean Wide資產淨值計算得出。

倘若建議出售事項之代價及建議收購事項之代價於Ocean Wide完成賬目及力運完成賬目定稿後須作出進一步調整，Tatpo及怡高須於上述完成賬目定稿後之10個營業日內以現金結付有關餘額。

根據現時可得資料，董事預期於完成時將毋須為解除Tatpo證券而支付任何未償還款項。因此，董事預期，本集團將於完成時收取現金不少於370,000,000港元(或會作出Ocean Wide調整及力運調整)。

代價基準 : 建議出售事項之代價及建議收購事項之代價乃由 Tatpo及怡高進行公平磋商後按一般商業條款而釐定，並主要參考(其中包括)分別於二零一八年七月三十一日(i)由中和邦盟評估有限公司評定西貢物業之初步估值415,000,000港元；(ii)由中原測量師行有限公司評定灣仔物業之初步估值530,000,000港元；及(iii)鄧先生願意支付西貢物業評值之溢價。

中和邦盟評估有限公司及中原測量師行有限公司為本公司之獨立測量師。估值師乃參照類似地區市場所公佈之同類市場交易，採用比較法評估西貢物業及灣仔物業之價值。本公司將於通函內載入西貢物業及灣仔物業之估值報告。

董事(包括獨立非執行董事)認為建議出售事項及建議收購事項所涉及之代價對本集團有利，並符合本公司及股東之整體利益。

逾期付款之利息 : 倘一方未有於到期時支付根據股份交換協議須予支付之款項，則該方必須就到期款項支付利息，按年利率2.0%加香港上海滙豐銀行有限公司不時公佈之最優惠利率計算。

建議出售事項之條件 : 建議出售事項須待下列出售條件達成後，方告完成：
(i) 股東於股東特別大會上通過批准股份交換協議及其項下擬進行或附帶之交易；

- (ii) 怡高已對Ocean Wide集團及西貢物業進行盡職審查，且並無發現任何可能對Ocean Wide之財務狀況及／或西貢物業構成重大不利影響之事宜；
- (iii) Conley為不附帶產權負擔之西貢物業之唯一註冊及實益擁有人，並能夠根據股份交換協議證明及提供西貢物業之妥善業權；
- (iv) Tatpo為Ocean Wide股份及不附帶一切產權負擔之Ocean Wide股東貸款之唯一及實益擁有人，且有能力及有權出售Ocean Wide股份，並將不附帶一切產權負擔之Ocean Wide股東貸款轉讓予怡高；
- (v) Tatpo並無違反其根據股份交換協議所提供之基本保證；
- (vi) 西貢物業並無任何部份基於任何原因而遭有關政府機關充公、封閉或宣佈危險、損毀、毀壞、變得不能通達，或根據建築物條例或已拆卸建築物條例或任何其他屬類似性質之適用法例遭發出拆卸令或封閉令；及
- (vii) 建議收購事項同時完成。

除上述出售條件(i)及(vii)為不可獲豁免外，怡高可豁免所有其他出售條件。

倘出售條件(i)於二零一九年五月三十一日下午一時正或之前並未達成，則Tatpo及怡高須把完成日期延遲至最後完成日期。倘出售條件(i)於最後完成日期下午一時正或之前並未達成，則股份交換協議將告終止，以及股份交換協議之訂約方概不會據此對任何其他訂約方具有任何性質之申索權或負有任何責任，惟(x)因先前任何違反行為除外；及(y)Tatpo須於股份交換協議終止後之5個營業日內不計利息向怡高退還保證金。

倘出售條件(vii)於二零一九年五月三十一日下午一時正或之前並未達成，而原因是(x)Tatpo沒有盡其合理努力促使若干收購條件達成；或(y)Tatpo未能完成股份交換協議，則怡高可自行選擇把完成日期延遲至不遲於其後10個營業日之營業日。然而，倘怡高選擇不延遲完成日期，則股份交換協議將告終止，以及股份交換協議之訂約方概不會據此對任何其他訂約方具有任何性質之申索權或負有任何責任，惟(x)因先前任何違反行為除外；及(y)Tatpo須於股份交換協議終止後之5個營業日內不計利息向怡高退還保證金。

倘任何出售條件(出售條件(i)或(vii)除外)於二零一九年五月三十一日下午一時正或之前並未達成(或在該條件可予豁免之情況下未獲怡高豁免)，則怡高可自行選擇把完成日期延遲至最後完成日期。然而，倘怡高選擇不把完成日期延遲至最後完成日期，或倘任何該等出售條件於最後完成日期或之前並未達成(或在該條件可予豁免之情況下未獲怡高豁免)，則股份交換協議將告終止，以及股份交換協議之訂約方概不會據此對任何其他訂約方具有任何性質之申索權或負有任何責任，惟(x)因先前任何違反行為除外；及(y)Tatpo須於股份交換協議終止後之5個營業日內不計利息向怡高退還保證金。

建議收購事項之條件：建議收購事項須待下列收購條件達成後，方告完成：

- (i) Tatpo已對力運集團及灣仔物業進行盡職審查，且並無發現任何可能對力運之財務狀況及／或灣仔物業構成重大不利影響之事宜；

- (ii) 力運為不附帶產權負擔之灣仔物業之唯一註冊及實益擁有人，並能夠根據股份交換協議證明及提供灣仔物業之妥善業權；
- (iii) 怡高為力運股份及不附帶一切產權負擔之力運股東貸款之唯一及實益擁有人，且有能力及有權出售力運股份，並將不附帶一切產權負擔之力運股東貸款轉讓予Tatpo；
- (iv) 怡高並無違反其根據股份交換協議所提供之基本保證；
- (v) 灣仔物業並無任何部份基於任何原因而遭有關政府機關充公、封閉或宣佈危險、損毀、毀壞、變得不能通達，或根據建築物條例或已拆卸建築物條例或任何其他屬類似性質之適用法例遭發出拆卸令或封閉令；
- (vi) 力運已向鄧先生或其所指定之實體出售領創之全部已發行股本；
- (vii) 股東於股東特別大會上通過批准股份交換協議及其項下擬進行或附帶之交易；及
- (viii) 建議出售事項同時完成。

除收購條件(vi)、(vii)及(viii)為不可獲豁免外，Tatpo可豁免所有其他收購條件。

倘收購條件(vii)於二零一九年五月三十一日下午一時正或之前並未達成，則Tatpo及怡高須把完成日期延遲至最後完成日期。倘收購條件(vii)於最後完成日期下午一時正或之前並未達成，則股份交換協議將告終止，以及股份交換協議之訂約方概不會據此對任何其他訂約方具有任何性質之申索權或負有任何責任，惟(x)因先前任何違反行為除外；及(y)Tatpo須於股份交換協議終止後之5個營業日內不計利息向怡高退還保證金。

倘收購條件(viii)於二零一九年五月三十一日下午一時正或之前並未達成，而原因是(x)怡高沒有盡其合理努力促使若干出售條件達成；或(y)怡高未能完成股份交換協議，則Tatpo可自行選擇把完成日期延遲至不遲於其後10個營業日之營業日。然而，倘Tatpo選擇不延遲完成日期，則股份交換協議將告終止，以及股份交換協議之訂約方概不會據此對任何其他訂約方具有任何性質之申索權或負有任何責任，惟(x)因先前任何違反行為除外；及(y)Tatpo將有權沒收及保留保證金。

倘任何收購條件(收購條件(vii)及(viii)除外)於二零一九年五月三十一日下午一時正或之前並未達成(或在該條件可予豁免之情況下未獲Tatpo豁免)，則Tatpo可自行選擇把完成日期進一步延遲至最後完成日期。

然而，倘Tatpo選擇不把完成日期延遲至最後完成日期，或倘上述任何收購條件(收購條件(vii)及(viii)除外)於最後完成日期下午一時正或之前並未達成(或在該條件可予豁免之情況下未獲Tatpo豁免)，則股份交換協議將告終止，以及股份交換協議之訂約方概不會據此對任何其他訂約方具有任何性質之申索權或負有任何責任，惟(x)因先前任何違反行為除外；及(y)Tatpo將有權沒收及保留保證金。

完成 :

建議出售事項及建議收購事項乃互為條件。在該等條件達成(或根據股份交換協議之條款獲豁免)之前提下，預期完成將於完成日期發生。

倘若完成因Tatpo未能完成股份交換協議而沒有發生，則怡高可把完成日期延遲至不遲於其後10個營業日之營業日。然而，倘怡高選擇終止股份交換協議，則Tatpo須於股份交換協議終止後之5個營業日內不計利息向怡高退還保證金。

倘若完成因怡高未能完成股份交換協議而沒有發生，則Tatpo可把完成日期延遲至不遲於其後10個營業日之營業日。然而，倘Tatpo選擇終止股份交換協議，則Tatpo將有權沒收及保留保證金。

因有問題業權而終止 :

於二零一八年十月十二日或之前，怡高及Tatpo必須向對方表明其接納或不接納Conley擁有西貢物業之妥善業權或力運擁有灣仔物業之妥善業權(視乎情況而定)。

倘怡高之物業轉易律師堅持就西貢物業之業權有問題而提出反對或質詢，則Tatpo可隨意向怡高發出不少於5個營業日之書面通知，以終止股份交換協議；在此情況下，除非有關反對或質詢已被撤回，否則股份交換協議將自上述通知期屆滿起終止，以及股份交換協議之訂約方概不會據此對任何其他訂約方具有任何性質之申索權或負有任何責任，惟(x)因先前任何違反行為除外；及(y)Tatpo須於股份交換協議終止後之5個營業日內不計利息向怡高退還保證金。

倘Tatpo之物業轉易律師堅持就灣仔物業之業權有問題而提出反對或質詢，則怡高可隨意向Tatpo發出不少於5個營業日之書面通知，以終止股份交換協議；在此情況下，除非有關反對或質詢已被撤回，否則股份交換協議將自上述通知期屆滿起終止，以及股份交換協議之訂約方概不會據此對任何其他訂約方具有任何性質之申索權或負有任何責任，惟(x)因先前任何違反行為除外；及(y)Tatpo須於股份交換協議終止後之5個營業日內不計利息向怡高退還保證金。

擔保 : 鄧先生已同意無條件及不可撤回地擔保怡高將妥善及按時執行、遵守及履行其於股份交換協議項下或據此應盡之一切責任(不論付款或其他責任)。

- 回租灣仔物業 : 緊接完成前，灣仔物業將由力運(其將於完成後成為本集團之全資附屬公司)(作為業主)回租予鄧氏賓館(作為租戶)，為期三年，每月租金為1,325,000港元(不包括管理費、差餉及地租(如有))，並附有選擇權，可按當時之公開市場租金續租多兩個年期，每個年期為三年。
- 授出購股權 : 授予人將於完成時或之前成為領創之唯一股東。待完成後，以1港元作為代價，授予人將向Tatpo授出購股權，據此，Tatpo可要求授予人於購股權期間內以1港元向Tatpo(或其指定人士)轉讓所有購股權股份。Tatpo及授予人將於完成之時訂立購股權協議。鄧先生亦將訂立購股權協議，作為授予人之擔保人，擔保授予人將妥善及按時執行、遵守及履行其於購股權協議項下或據此應盡之一切責任(不論付款或其他責任)。

有關怡高、鄧先生及鄧氏賓館之資料

怡高為一間投資控股公司，並為力運之唯一股東。鄧先生為怡高之唯一最終實益擁有人。鄧氏賓館為一間由鄧耀昇先生(鄧先生之兒子)最終及全資擁有之酒店營運公司。董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，怡高、鄧氏賓館及彼等各自之最終實益擁有人，鄧耀昇先生及鄧先生均為獨立第三方。

有關力運、領創及灣仔物業之資料

力運為一間在香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股、物業投資及物業出租業務。

灣仔物業是一項總建築面積約為24,283平方呎之建築物。灣仔物業為一幢樓高24層之建築物，現時以「簡悅酒店•銅鑼灣」之名稱作為酒店用途。於本公告日期，灣仔物業訂有兩項租賃安排，每月租金總額為1,325,000港元。根據怡高所提供之資料，其已於二零一八年二月收購力運之全部已發行股本，代價為395,000,000港元。

於本公告日期，力運亦持有領創之全部已發行股本。領創為一間在香港註冊成立之有限公司，主要從事酒店營運業務。領創目前持有一個根據香港法例第349章《旅館業條例》所發出之酒店牌照，以作為一間酒店經營、持有、管理或以其他方式控制灣仔物業，並負責確保灣仔物業符合發牌條件，以及遵守各項合資格經營為酒店之工作守則及規定。本公司將不會從事酒店營運業務，亦不欲承擔經營、持有、管理或控制灣仔物業之法定責任。其意向是專注於本身之投資物業業務，故僅擔當灣仔物業之業主。因此，本公司認為，在不牽涉領創（為酒店牌照持有人）之情況下收購力運（為灣仔物業之註冊擁有人）將為最佳方法，既可達到其僅擔當業主之目的，亦反映其專注於本身現有業務之意向。因此，怡高及Tatpo已協定，力運將根據股份交換協議於完成時或之前將領創之全部已發行股本轉讓予授予人。

以下為力運截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止兩個年度之部份財務資料：

	截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)
除稅前溢利	1,395	976
除稅後溢利	1,165	976

力運於二零一八年三月三十一日之資產淨值金額約為11,600,000港元。

以下為領創截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止兩個年度之部份財務資料：

	截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)
除稅前溢利	720	2,546
除稅後溢利	633	2,202

領創於二零一八年三月三十一日之資產淨值金額約為8,300,000港元。

由於力運將於完成時或之前把領創之全部已發行股本轉讓予授予人，故就董事會所知，預期除灣仔物業外，緊隨完成後，並無任何其他由力運持有之主要資產。待完成後，灣仔物業將由本集團持有，作為其投資物業組合之一部份，並將由力運（其將於完成後成為本集團之全資附屬公司）（作為業主）回租予鄧氏賓館（作為租戶），為期三年，並附有選擇權，可根據回租協議按當時之市場租金續租多兩個年期，每個年期為三年。

由於領創將由授予人持有及灣仔物業將於完成後回租予鄧氏賓館，故董事會認為，於回租協議之年期內，灣仔物業之運作將不會受到干擾。然而，倘若回租協議被終止或期滿，則本公司將考慮行使購股權，以1港元收購領創之全部已發行股本，使其可在租金市場上，將灣仔物業及領創以組合式推銷予其他酒店營運商。董事會認為，藉著將灣仔物業及領創以組合式推銷，灣仔物業將受到更大歡迎，原因是新租戶只需收購領創，而領創已擁有必要牌照經營灣仔物業為一間酒店。新租戶不需要就灣仔物業申請新牌照，因此可於新租賃協議開始生效後隨即開展灣仔物業之運作。

有關OCEAN WIDE、CONLEY及西貢物業之資料

Ocean Wide為一間在英屬維爾京群島註冊成立之投資控股有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。Ocean Wide為Conley之唯一股東，除此之外並無業務活動。

Conley為一間在香港註冊成立之投資控股有限公司。Conley目前持有西貢物業。

西貢物業是一幅總建築面積約為143,252平方呎之土地。西貢物業包括兩幢樓高四層之工業用建築物，目前租予中漆集團之附屬公司及其他獨立第三方。西貢物業乃由本集團旗下成員公司於一九八八年至一九九零年期間興建，作工業用途。自一九九三年起，隨著中漆集團之附屬公司將油漆及塗料生產線陸續遷移到中國，西貢物業已被本集團視為一項投資物業。本集團為取得重建機會以實現高投資回報或提升其物業組合，已於二零一六年五月根據《城市規劃條例》第16條提交規劃申請，以尋求城市規劃委員會批准建議在西貢物業發展住宅。於二零一八年三月二日，城市規劃委員會批准該項申請但附帶條件。截至二零一七年十二月三十一

日止年度，本集團從西貢物業收取租金收入總額（包括集團內公司間之租金）27,000,000港元，並錄得公平值收益16,600,000港元。扣除本集團所承擔之有關開支後，本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度內從西貢物業收取之租金收入淨額（包括集團內公司間之租金1,300,000港元）為23,900,000港元。

以下為Ocean Wide集團截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度之部份綜合財務資料：

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)
除稅前溢利	31,850	36,413
除稅後溢利	27,841	33,281

Ocean Wide集團於二零一七年十二月三十一日之綜合資產淨值金額約為293,300,000港元。

緊接完成前，Ocean Wide乃由本集團持有100%。於建議出售事項完成後，Ocean Wide之全部已發行股本將由怡高持有，而本集團將不再於Ocean Wide、Conley及西貢物業擁有任何權益。

建議出售事項及建議收購事項之理由及裨益

本集團主要從事以下四個業務活動：(i)物業投資（包括投資於可賺取租金收入或可供出售之物業，以及建議於香港發展之骨灰龕場）；(ii)鋼鐵產品貿易及相關投資；(iii)透過其非全資附屬公司中漆集團經營之油漆產品製造及銷售；及(iv)投資控股業務。於本公告日期，物業投資業務分類為本集團之主要業務分類，其包括(a)投資於賺取租金收入之住宅、商用及工業物業；及(b)發展及銷售房地產物業（包括骨灰龕場發展項目）。本集團計劃於完成後繼續經營其現時之所有業務，且並無有關出售、縮減及／或終止其現時油漆產品銷售及鋼鐵項目銷售業務及／或其他主要營運資產之意向、協商、協議、安排及諒解（已簽約或未簽約）。

由於物業投資業務乃本集團其中一項核心業務，故董事會不時檢視當時之投資組合並發掘其他商機，務求提高本公司之價值及股東回報。儘管城市規劃委員會已於二零一八年三月批准建議在西貢物業發展住宅，但本集團認為，倘本集團自行重建西貢物業，則重建項目會需要付出金額龐大的重建成本，且完成項目需時頗長，而本集團在重建期間可能面對多種不確定因素，包括全球及本港經濟及物業市場波動，以及銀行貸款利息增加。於二零一八年第一季度，鄧先生向本集團建議以交換灣仔物業之方式收購西貢物業。根據公開資料，鄧先生為西貢物業週邊工業用物業之擁有人。經考慮獨立估值師所提供有關西貢物業之估計市值後，董事會認為訂立股份交換協議可提升本集團之投資物業組合，其將因而獲取更高投資回報。

根據Ocean Wide集團之最近期綜合管理賬目，Ocean Wide於二零一八年六月三十日之綜合資產淨值為361,800,000港元，包括Ocean Wide股東貸款43,800,000港元。計及建議出售事項之代價900,000,000港元後，董事預期，本集團將會從建議出售事項錄得收益約494,400,000港元（未計稅項及交易成本），以及本集團資產淨值增加約494,400,000港元。該項收益乃參照Ocean Wide於截至二零一八年六月三十日止期間之未經審核綜合財務報表而釐定。待審計完成後，本集團所確認之建議出售事項實際收益金額，將根據Ocean Wide於完成日期之實際資產淨值計算，因此可能與上述金額不同。

鑒於建議出售事項帶來收益，董事會認為，建議出售事項及建議收購事項讓本集團有機會將西貢物業變現，而西貢物業乃其因應香港當前利好的商用物業市場環境而作出之策略性投資一部份，換取到位於市區之整幢酒店，預期將帶來每年約3%總收益率之穩定經常性收入。

此外，建議出售事項及建議收購事項可能對本集團整體之資產淨值帶來潛在的累積性增長，而370,000,000港元之所得款項淨額亦可進一步鞏固本集團之現金狀況，並將使本集團可收購更多香港及／或中國之住宅及／或商用物業，從而提升其投資物業組合，達致增強長期投資物業所帶來經常性收入及現金流之目的。

董事認為，股份交換協議之條款（乃由Tatpo及怡高進行公平磋商後釐定）乃按一般商業條款訂立，為公平合理，而訂立股份交換協議亦符合本集團及股東之整體利益。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.24條，聯交所會將百分比率應用於建議出售事項及建議收購事項兩者。

由於建議出售事項之若干相關百分比超過75%，故建議出售事項根據上市規則第14.06條構成本公司一方之非常重大出售事項，並須遵守上市規則第十四章項下之申報、公告及股東批准規定。由於建議收購事項之若干相關百分比超過25%但低於100%，故建議收購事項根據上市規則第14.06條構成本公司一方之主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下之申報、公告及股東批准規定。

一般資料

股東特別大會將會召開，於該大會上，股東將考慮及酌情批准股份交換協議及其項下擬進行之交易，包括建議出售事項及建議收購事項。

本公司將根據上市規則寄發通函，當中將載有（其中包括）(i)有關股份交換協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情；(ii)西貢物業之估值報告；(iii)灣仔物業之估值報告；及(iv)召開股東特別大會之通告。預期通函將於二零一八年十一月二十八日或之前寄發予股東，以便本公司具備足夠時間編製載入通函內之資料。

由於完成有待股份交換協議所載之先決條件達成或獲豁免，當中包括但不限於股東於股東特別大會上通過普通決議案方式批准，故建議出售事項及建議收購事項可能會或可能不會進行。股東及本公司有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

恢復買賣

應本公司之要求，股份自二零一八年九月十日上午九時正起在聯交所短暫停牌。本公司已向聯交所申請批准自二零一八年九月十一日上午九時正起恢復股份在聯交所之買賣。

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：

「收購條件」	指	股份交換協議所載建議收購事項之先決條件；
「建築物條例」	指	香港法例第123章《建築物條例》，以經不時修訂、補充或以其他方式修改者為準；
「董事會」	指	董事會；
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島；
「通函」	指	將寄發予股東有關股份交換協議及其項下擬進行之交易之通函；
「本公司」	指	北海集團有限公司，一間在百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：701）；
「完成」	指	根據股份交換協議之條款及條件完成建議出售事項及建議收購事項；
「完成日期」	指	完成發生之日期，初步預期為二零一九年五月三十一日；
「Conley」	指	Conley Investment Limited，一間於一九八一年三月三日在香港註冊成立之公司及Ocean Wide之全資附屬公司，Conley為西貢物業之唯一擁有人；
「Conley銀行貸款」	指	由香港上海滙豐銀行有限公司授予本公司及／或其附屬公司並以（其中包括）Tatpo證券作為抵押之銀行貸款及任何銀行融資，以及（按文義所指）於完成時之未償還本金金額及其任何應計利息；

「中漆集團」	指	中漆集團有限公司，一間在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1932）；
「已拆卸建築物條例」	指	香港法例第337章《已拆卸建築物（原址重新發展）條例》，以經不時修訂、補充或以其他方式修改者為準；
「董事」	指	本公司董事；
「出售條件」	指	股份交換協議所載建議出售事項之先決條件；
「產權負擔」	指	按揭、押記、質押、留置權、選擇權、第一優先權、優先購買權、第三方權利或權益、其他屬任何類型之產權負擔或抵押權益，或另一種具有類似效用之優先安排（包括所有權轉讓或保留安排），以及任何增設或授出上述任何項目之協議或責任；
「政府機關」	指	(a)在任何相關司法權區之任何政府（不論超國家、國家或地方），包括香港政府，或上述任何政府之任何司局、部門或官員；(b)在任何相關司法權區之任何法定或公共機構或部門；(c)在任何相關司法權區之任何法院、裁判處或其他司法機關；(d)香港政府（作為西貢物業政府租契或灣仔物業政府租契之批地人及／或業主）；而「政府機關」一詞亦包括(e)獲轉授上述任何一方之任何權力或授權之任何人士；及(f)獲上述任何一方聘請以行使其任何權力或授權或協助行使其任何權力或授權之任何人士；
「授予人」	指	鄧先生（或其所指定之一間實體），為領創之唯一股東及購股權之授予人；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；

「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方；
「怡高」	指	怡高(香港)有限公司，一間在香港註冊成立之有限公司，由鄧先生全資擁有，為根據股份交換協議(a)建議收購事項項下力運股份之賣方及力運股東貸款之轉讓方；及(b)建議出售事項項下Ocean Wide股份之買方及Ocean Wide股東貸款之受讓方；
「怡高證券」	指	由力運所提供、對其所設立或在其他方面對其產生影響之抵押權益；
「領創」	指	領創發展有限公司，一間於二零零五年二月二十五日在香港註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由力運合法及實益擁有；
「回租協議」	指	將於緊接完成前由力運(其將於完成後成為本集團之全資附屬公司)(作為業主)與鄧氏賓館(作為租戶)就灣仔物業而訂立之租賃協議；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，以經不時修訂、補充或以其他方式修改者為準；
「最後完成日期」	指	二零一九年七月三十一日；
「鄧先生」	指	鄧成波先生，為獨立第三方及股份交換協議項下怡高之擔保人。鄧先生亦將為購股權協議項下授予人之擔保人；

「力運」	指	力運香港有限公司，一間於二零零七年五月十五日在香港註冊成立之有限公司，並為怡高之全資附屬公司。力運為灣仔物業之唯一擁有人；
「力運調整」	指	因應力運備考完成賬目及力運完成賬目所列之力運資產淨值按等額基準對力運初步代價作出之任何向上或向下調整；
「力運銀行貸款」	指	由大華銀行有限公司授予力運並以(其中包括)怡高證券作為抵押之銀行貸款及任何銀行融資，以及(按文義所指)於完成日期之未償還本金金額及其任何應計利息；
「力運完成賬目」	指	力運於完成日期營業時間結束時之未經審核財務狀況表，將於完成日期後25個營業日內提供予Tatpo；
「力運集團」	指	力運及領創；
「力運初步代價」	指	530,000,000港元(經力運調整所調整)；
「力運資產淨值」	指	按力運備考完成賬目或力運完成賬目(視乎情況而定)所示，力運之總資產(不包括灣仔物業之估值、任何無形資產、其他固定資產及遞延稅項資產)減力運之總負債(不包括有關力運股東貸款之負債、力運銀行貸款及任何遞延稅項負債)；
「力運備考完成賬目」	指	力運於完成日期營業時間結束時之備考財務狀況表，將於完成日期前5個營業日或之前提供予Tatpo；
「力運股東貸款」	指	力運欠負怡高之貸款，將根據股份交換協議於完成時轉讓予Tatpo，於二零一八年七月三十一日，該貸款之金額為31,800,000港元；

「力運股份」	指	力運股本中100股每股面值1.0港元之股份，為力運之全部已發行股份；
「Ocean Wide」	指	Ocean Wide Assets Limited，一間於一九九九年五月十八日根據英屬維爾京群島法例註冊成立之有限公司，於本公告日期由Tatpo全資擁有。Ocean Wide為Conley之唯一股東；
「Ocean Wide調整」	指	因應Ocean Wide備考完成賬目及Ocean Wide完成賬目所列之Ocean Wide資產淨值按等額基準對Ocean Wide初步代價作出之任何向上或向下調整；
「Ocean Wide完成賬目」	指	Ocean Wide於完成日期營業時間結束時之未經審核綜合財務狀況表，將於完成日期後25個營業日內提供予怡高；
「Ocean Wide集團」	指	Ocean Wide及Conley；
「Ocean Wide初步代價」	指	900,000,000港元（經Ocean Wide調整所調整）；
「Ocean Wide資產淨值」	指	按Ocean Wide備考完成賬目或Ocean Wide完成賬目（視乎情況而定）所示，Ocean Wide之總資產（不包括西貢物業之估值、任何無形資產、其他固定資產及遞延稅項資產）減Ocean Wide之總負債（不包括有關Ocean Wide股東貸款、Conley銀行貸款之負債及任何遞延稅項負債）；
「Ocean Wide備考完成賬目」	指	Ocean Wide於完成日期營業時間結束時之備考綜合財務狀況表，將於完成日期前5個營業日或之前提供予怡高；
「Ocean Wide股東貸款」	指	Ocean Wide欠負Tatpo之貸款，將根據股份交換協議於完成時轉讓予怡高，於二零一八年七月三十一日，該貸款之金額為42,300,000港元；

「Ocean Wide股份」	指	Ocean Wide之1股已發行股份，為Ocean Wide之全部已配發及已發行股本；
「購股權」	指	可要求授予人以1港元向Tatpo (或其指定人士) 轉讓所有購股權股份之權利；
「購股權協議」	指	將於完成日期由授予人與Tatpo (作為承授人) 就購股權而訂立之購股權協議；
「購股權期間」	指	於回租協議 (及其任何續約) 屆滿或提早終止日期開始及於該屆滿或提早終止日期後第十四日結束之期間 (包括首尾兩天)；
「購股權股份」	指	領創之全部已發行股份、以轉換或重新分類方式交換該等股份而發行之任何股份，以及代表或源自因領創進行任何股本增加或重組或變動所產生股份之任何證券；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括台灣、澳門特別行政區及香港；
「建議收購事項」	指	根據股份交換協議之條款及條件，由Tatpo (或其指定人士) 建議向怡高收購力運股份及力運股東貸款；
「建議出售事項」	指	根據股份交換協議之條款及條件，由Tatpo建議向怡高出售Ocean Wide股份及Ocean Wide股東貸款；
「西貢物業」	指	位於新界西貢分別於土地註冊處註冊為丈量約份第215約地段963號及其延展地段以及丈量約份第215約地段991號之所有土地及地塊，包括、屬於及納入建於現時稱為香港新界西貢康定路7號及9號上之宅院、豎設物及建築物；

「西貢物業政府租契」	指	有關丈量約份第215約地段963號及其延展地段之新批土地契約第6503號及有關丈量約份第215約地段991號之新批土地契約第SK7294號之統稱；
「股份交換協議」	指	Tatpo、怡高及鄧先生於二零一八年九月八日就建議收購事項及建議出售事項所訂立之股份交換協議；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股；
「股東」	指	股份之持有人；
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，藉以讓股東考慮及酌情批准股份交換協議及其項下擬進行之交易；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「平方呎」	指	平方呎；
「鄧氏賓館」	指	鄧氏賓館(摩理臣山道)有限公司，一間在香港註冊成立之有限公司，由鄧耀昇先生最終及全資擁有；
「Tatpo」	指	Tatpo Corporation Limited，一間根據利比里亞法例註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司。Tatpo為根據股份交換協議(a)建議出售事項項下Ocean Wide股份之賣方及Ocean Wide股東貸款之轉讓方；及(b)建議收購事項項下力運股份之買方及力運股東貸款之受讓方；
「Tatpo證券」	指	由Ocean Wide、Conley及／或西貢物業所提供、對其所設立或在其他方面對其產生影響之抵押權益；

「灣仔物業」	指	建於香港灣仔摩理臣山道11號現稱為簡悅酒店•銅鑼灣(前身為雅逸酒店)上之宅院、豎設物及建築物；
「灣仔物業政府租契」	指	內地段第3983號及內地段第3984號政府租契之統稱；及
「%」	指	百分比。

代表董事會
 北海集團有限公司
 主席
 林定波

香港，二零一八年九月十日

於本公告日期，董事會成員為林定波先生及莊志坤先生(均為執行董事)；徐浩銓先生、陳樺碩先生、張玉林先生及洪定豪先生(均為非執行董事)；及胡匡佐先生、黃德銳先生及張曉京先生(均為獨立非執行董事)。