

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。



**CNT GROUP LIMITED**

**北海集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：701)

## 須予披露交易 收購目標公司

謹此提述本公司日期為二零一九年八月二十日及二零一九年十月十八日之公告，內容分別關於意向書以及延長意向書項下之排他期。董事會欣然宣佈，於二零一九年十一月十三日(交易時間後)，買方(本公司之全資附屬公司)、賣方及賣方擔保人訂立買賣協議。根據買賣協議，買方(或其指定人士)將以183,000,000港元(受限於該等調整)之代價向賣方收購銷售股份及銷售貸款。

根據上市規則第十四章，由於有關收購事項之若干適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項構成本公司之須予披露交易(按此詞彙於上市規則之釋義)，並須遵守上市規則第十四章項下之申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

謹此提述本公司日期為二零一九年八月二十日及二零一九年十月十八日之公告，內容分別關於意向書以及延長意向書項下之排他期。董事會欣然宣佈，於二零一九年十一月十三日(交易時間後)，買方(本公司之全資附屬公司)、賣方及賣方擔保人訂立買賣協議。根據買賣協議，買方(或其指定人士)將以183,000,000港元(受限於該等調整)之代價向賣方收購銷售股份及銷售貸款。

## 買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期：二零一九年十一月十三日

訂約方：(a) 賣方；  
(b) 買方(本公司之全資附屬公司)；及  
(c) 賣方擔保人。

董事經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，目標公司、賣方及其最終實益擁有人，以及賣方擔保人均為獨立第三方。

主題事項：銷售股份及銷售貸款。

目標公司為該物業之唯一註冊及實益擁有人。

代價：收購事項之代價為183,000,000港元(受限於該等調整)，須由買方根據下述方式以現金結清：

(a) 其中9,150,000港元(「初付按金」)，為初付按金及代價之部份付款，已由買方於二零一九年八月二十日支付予賣方律師(作為按金保管人)；

(b) 其中9,150,000港元(「加付按金」)，為加付按金及代價之部份付款，已由買方於簽訂買賣協議時支付予賣方律師(作為按金保管人)；及

(c) 其中164,700,000港元(「完成付款」)(即扣除初付按金及加付按金後之代價餘額)須由買方在完成時按下述方式支付予賣方：

- i. 一筆相等於就銀行貸款結欠之金額以及就完全釋放及解除現有抵押所應付之金額之款項，以抬頭人為該銀行或該銀行可能指示之有關其他人士而開出之銀行本票或支票支付；及
- ii. 完成付款之餘額須由買方按賣方可能以書面確認方式作出之指示支付予賣方或賣方律師，賣方須於完成日期前至少三(3)個營業日就此向買方作出通知。

就償還上文(c)所述之銀行貸款而言，來自完成付款之任何有關金額須視為賣方在緊接完成前向目標公司墊付之貸款。股東債務將與上述股東貸款抵銷，使到股東債務將於完成前悉數結清而上述股東貸款之餘額將構成賣方於完成時向買方(或其指定人士)轉讓之銷售貸款。

代價將以本集團之內部資源及銀行借款撥付。

代價基準

： 代價乃由賣方與買方進行公平磋商後釐定，並參考(其中包括)目前市況、該物業之租金收益以及一名獨立於本公司之專業估值師對該物業之估值為不少於183,000,000港元。

估值師以直接比較法並參考可獲得之可比較市場交易而對該物業進行估值。

董事(包括獨立非執行董事)認為代價金額屬公平合理及按一般商業條款釐定，並符合本公司及股東之整體利益。

收購事項之條件

： 收購事項須待以下條件達成後，方告完成：

- (a) 目標公司能夠根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13條及第13A條證明並提供該物業之妥善業權；
- (b) 目標公司為該物業(免除一切產權負擔，並須受限於租賃、回租租賃協議及買賣協議項下擬訂立之分租租賃)之唯一註冊及實益擁有人；
- (c) 賣方為銷售股份及銷售貸款(免除一切產權負擔)之唯一及實益擁有人，且有能力及有權出售銷售股份及轉讓銷售貸款(免除一切產權負擔)；
- (d) 賣方並無違反其根據買賣協議所提供之基本保證；

- (e) 並無出現賣方嚴重違反其根據買賣協議提供之保證而導致目標公司之財務狀況於買賣協議至完成之期間內出現重大不利變動；
- (f) 該物業並無任何部份基於任何原因而遭有關政府機關恢復、充公、封閉或宣佈危險、損毀、毀壞、變得不能通達，或根據香港法例第123章《建築物條例》或香港法例第337章《已拆卸建築物(原址重新發展)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；
- (g) 聯合擔保已經終止而並無由相關各方提出之申索，並已訂立回租租賃協議；
- (h) 所有有關連人士貸款已綜合成為須由賣方向目標公司償還之股東債務；
- (i) 並無任何不可抗力事件阻礙完成作實；
- (j) 股東債務已向目標公司悉數償還；及
- (k) 買方已收到有關賣方之英屬維爾京群島法律意見書連同當中提述之核證副本(各項之形式及內容均為買方所合理信納)。

買方可以根據其可能決定之條款而豁免任何條件。

倘上述條件(i)於完成日期下午一時正或之前並未根據買賣協議由賣方達成或獲買方豁免，則除非賣方與買方以書面方式另行協定，賣方與買方須把完成日期延遲至最後完成日期。倘上述條件(i)於最後完成日期下午一時正或之前並未由賣方達成，則買賣協議將告終止，而買賣協議之訂約方概不會據此對任何其他訂約方具有任何申索或訴訟因由，惟(x)因先前任何違反行為除外；及(y)賣方須於買賣協議終止後之五(5)個營業日內不計利息向買方退還初付按金及加付按金。

倘任何條件(上述條件(i)除外)於完成日期下午一時正或之前並未根據買賣協議由買方達成或獲買方豁免，則除非賣方與買方以書面方式另行協定，買方可自行選擇把完成日期延遲至最後完成日期。倘若(a)買方選擇把完成日期延遲至最後完成日期而任何條件(上述條件(i)除外)於最後完成日期下午一時正或之前並未根據買賣協議由賣方達成或獲買方豁免，或(b)買方選擇不把完成日期延遲，則買賣協議將告終止，而買賣協議之訂約方概不會據此對任何其他訂約方具有任何申索或訴訟因由，惟(x)因先前任何違反行為除外；及(y)賣方須於買賣協議終止後之五(5)個營業日內不計利息向買方退還初付按金及加付按金。

完成 : 在條件達成(或根據買賣協議之條款獲豁免)之前提下,預期完成將於完成日期作實。

倘若完成因買方未能完成買賣協議而並無作實,則賣方可把完成日期延遲至不多於其後十(10)個營業日之營業日。然而,倘賣方選擇終止買賣協議,則賣方將有權沒收及保留初付按金及加付按金。

倘若完成因賣方未能完成買賣協議而並無作實,則買方可把完成日期延遲至不多於其後十(10)個營業日之營業日。然而,倘買方選擇終止買賣協議,則賣方須於買賣協議終止後之五(5)個營業日內向買方退還初付按金及加付按金。

擔保 : 賣方擔保人已同意向買方無條件及不可撤銷地保證(僅自完成起生效)賣方將按時及準時履行、遵守及執行其根據買賣協議或於其項下之所有責任(不論是支付責任或其他)。

該物業之回租 : 於完成後,該物業將由目標公司(其將於完成後成為本公司之全資附屬公司)(作為業主)回租予利鴻集團有限公司(為賣方之聯屬人士)(作為租戶),為期三(3)年,年租為5,400,000港元(包括差餉及地租(如有),但不包括管理費)。

## 有關目標公司及該物業之資料

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司，主要業務為經營服務式住宅。目標公司為該物業之唯一註冊及實益擁有人，而該物業為目標公司之唯一房地產資產。該物業是一幢25層高指定有商業和住宅物業的綜合建築物，總建築面積約為14,730平方呎（按銷售說明書所描述），目前用作以「太極軒」品牌營運之服務式住宅，提供20間附設家具及裝修之住宅以及3間商店。該物業目前由管理公司管理。根據賣方提供之資料，其於二零零七年四月十一日以45,000,000港元之代價收購該物業。為免產生疑問，收購事項與「太極軒」品牌及經營款待業務之公司無關。

目標公司於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之選定財務資料如下：

	截至二零一七年 十二月三十一日止年度 千港元 (經審核)	截至二零一八年 十二月三十一日止年度 千港元 (經審核)
除稅前虧損	1,873	1,982
除稅後虧損	1,773	1,934

目標公司於二零一八年十二月三十一日之資產虧絀淨額約為6,000,000港元。

## 有關賣方及賣方擔保人之資料

賣方為一間投資控股公司及目標公司之唯一股東。賣方擔保人為賣方之其中一名實益擁有人。董事經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，賣方、其最終實益擁有人及賣方擔保人均為獨立第三方。

## 有關本集團之資料

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。

買方為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。



## 收購事項之理由及裨益

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之回報。本公司無意從事款待業務，僅打算收購具備經常性收入來源之該物業，以構成其投資物業組合之一部分。由於該物業將在完成後回租予賣方之聯屬人士，董事會認為該物業作為服務式住宅之運作於回租租賃協議之年期內將不會受到干擾。於完成後，本集團將為該物業之擁有人而本集團之投資物業組合將因此而提升。

董事認為，買賣協議之條款(乃賣方與買方按公平原則商定)為公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

## 一般資料

根據上市規則第十四章，由於有關收購事項之若干適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項構成本公司之須予披露交易(按此詞彙於上市規則之釋義)，並須遵守上市規則第十四章項下之申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

## 本公告所用釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方(或其指定人士)根據買賣協議之條款及條件向賣方收購銷售股份及銷售貸款；
「該等調整」	指	因應備考完成賬目所列之資產淨值按等額基準對代價作出之任何向上或向下調整；
「該銀行」	指	恒生銀行有限公司，以其作為銀行貸款之貸款人的身份；

「銀行貸款」	指	由該銀行授予目標公司並以(其中包括)現有抵押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;
「董事會」	指	董事會;
「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	根據買賣協議之條款及條件完成收購事項;
「完成賬目」	指	目標公司於完成日期營業時間結束時之未經審核綜合財務狀況表,將於完成日期後二十五(25)個營業日內提供予買方;
「完成日期」	指	完成作實之日期,即(i)二零一九年十二月十八日或之前(除非賣方已於該完成日期前三(3)個營業日(不包括任何星期六、星期日或香港公眾假期)或之前以書面通知買方(或其指定人士),表示為著處理其他完成前事宜,包括安排解除影響銷售股份或目標公司之產權負擔,完成日期應押後至二零二零年一月三日);或(ii)賣方與買方(或其指定人士)可能相互書面協定之有關其他日期;
「條件」	指	買賣協議所載之收購事項之先決條件;
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義;
「代價」	指	收購事項之代價金額,即183,000,000港元(受限於該等調整);

「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）；
「董事」	指	本公司董事；
「排他期」	指	根據意向書為二零一九年八月二十日起計60日，其後根據賣方與買方於二零一九年十月十八日之相互協定而延長至二零一九年十一月十八日；
「現有抵押」	指	目標公司所提供、對其所設立或在其他方面對其產生影響之抵押權益；
「不可抗力」	指	涉及賣方或其股東之任何法律訴訟、天災、戰爭、地震、海嘯、水災、火災或賣方無法合理控制之其他類似因由、狀況或事件，而買方合理酌情認為將防止、阻礙或延遲賣方履行於買賣協議項下之任何或全部責任；
「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	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方；
「聯合擔保」	指	以下各項之統稱(i)由（其中包括）目標公司及賣方於二零一七年六月二十九日以該銀行為受益人而訂立之銀行擔保，據此向賣方之一名有關連人士提供聯合擔保；(ii)由（其中包括）目標公司及賣方之一名有關連人士於二零一六年一月二十九日以該銀行為受益人而訂立之銀行擔保，據此向賣方之一名有關連人士提供聯合擔保；及(iii)由（其中包括）目標公司及賣方於二零一五年十一月三十日以該銀行為受益人而訂立之銀行擔保，據此向賣方之一名有關連人士提供聯合擔保；

「回租租賃協議」	指	將於緊接完成前由目標公司(作為業主)、利鴻集團有限公司(賣方之聯屬人士)(作為租戶)及賣方擔保人(作為租戶之擔保人)就該物業而將訂立之租賃協議;
「租賃」	指	於(i)買賣協議之日期;及(ii)買賣協議日期至完成日期之期間內(回租租賃協議除外),對該物業作出規限之現有租賃、租賃協議或許可協議或任何其他佔用或使用該物業之任何部分之權利,就著上述任何事項之任何協議或合約或任何拒絕或選擇權或任何要約函或意向書;
「意向書」	指	賣方與買方就收購事項而訂立日期為二零一九年八月二十日之意向書;
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則,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	二零二零年二月十日,或買方與賣方可能以書面協定作為完成作實之有關其他日期;
「管理公司」	指	CHI Management Limited,為獨立第三方及於本公告日期為該物業之現任物業經理;
「資產淨值」	指	備考完成賬目或完成賬目(視情況而定)所示目標公司之資產總值(股東債務、任何無形資產、其他固定資產及遞延稅項資產之價值除外)減去目標公司之負債總額(有關銀行貸款、股東貸款及任何遞延稅項負債之負債除外);

「備考完成賬目」	指	目標公司於完成日期營業時間結束時之備考綜合財務狀況表，將於完成日期前五(5)個營業日或之前提供予買方；
「該物業」	指	在土地註冊處登記為九龍內地段第1175號A段餘段之該整幅土地連同香港九龍上海街391號(現稱為太極軒393)其上之院宅、架設物及建築物；
「買方」	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；
「有關連人士」	指	具有香港會計師公會頒佈之香港會計準則(以不時修訂之版本為準)賦予該詞之涵義；
「有關連人士貸款」	指	目標公司與其有關連人士之間的公司間貸款，將綜合成為須由賣方在緊接完成前向目標公司償還之股東債務；
「買賣協議」	指	賣方、買方及賣方擔保人就收購事項而訂立日期為二零一九年十一月十三日之買賣協議；
「銷售貸款」	指	目標公司於完成時應付予賣方之全部(如有)貸款；
「銷售股份」	指	根據賣方於本公告日期提供之資料，代表目標公司全部已發行股份之七十五(75)股普通股；
「股東」	指	本公司之股東；
「股東債務」	指	在有關連人士貸款綜合後由賣方應付予目標公司之全部(如有)負債，將在緊接完成前悉數結清；

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「平方呎」	指	平方呎；
「目標公司」	指	汛瑪國際投資有限公司，根據賣方於本公告日期提供之資料，其為一間於香港註冊成立之私人股份有限公司，為該物業之唯一註冊及實益擁有人以及賣方之全資附屬公司；
「賣方」	指	Capitalkey Limited，根據賣方於本公告日期提供之資料，其為一間根據英屬維爾京群島法例註冊成立之有限公司，為目標公司全部已發行股份之唯一註冊及實益擁有人；
「賣方擔保人」	指	Phillip Daniel Morais先生，為獨立第三方以及買賣協議下賣方之擔保人；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，二零一九年十一月十三日

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、陳樺碩先生及張玉林先生（均為非執行董事）；及胡匡佐先生、黃德銳先生、張曉京先生、林瑩如女士、鄭偉波先生及高國輝先生（均為獨立非執行董事）。