

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)

非常重大出售事項

及

恢復買賣

於二零一五年五月二十七日交易時段後，賣方、買方與擔保人訂立買賣協議，據此，遵照買賣協議之條款及條件，賣方(為本公司全資附屬公司)同意出售，而買方同意購買銷售股份(即目標公司全部已發行股本)及股東貸款，現金代價為131,000,000港元。

於本公告日期，目標公司為天津市供熱發展有限公司49%股權之實益擁有人，該公司於中國成立，連同其附屬公司及聯營公司主要於中國天津從事熱能供應業務。

上市規則之涵義

由於適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，故出售事項根據上市規則第14章構成本公司之非常重大出售事項。因此，出售事項須於股東特別大會獲股東批准。

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情通過關於批准買賣協議及其項下擬進行交易之有關決議案。

於本公告日期，擔保人兼買方實益擁有人之一徐先生擁有101,520,000股股份權益，相當於本公司已發行股本約0.79%。因此，徐先生須於股東特別大會就有關決議案放棄投票。

載有(其中包括)有關出售事項的資料、本集團及目標集團之財務資料以及股東特別大會通告之通函，將於二零一五年七月三十一日或之前寄交股東。

完成須待本公告「先決條件」一段所載條件獲達成或(如適用)豁免後方可進行，當中包括股東於股東特別大會批准買賣協議及其項下擬進行之交易。因此，出售事項不一定進行。

股東及本公司有意投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

恢復買賣

應本公司要求，股份由二零一五年五月二十八日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份由二零一五年七月九日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

茲提述本公司日期為二零一五年四月二十八日之公告，內容有關可能出售目標公司全部已發行股本以及轉讓股東貸款之所有權利、擁有權、利益及權益之諒解備忘錄。

董事會欣然宣佈，於二零一五年五月二十七日交易時段後，賣方、買方與擔保人訂立買賣協議，據此，遵照買賣協議之條款及條件，賣方(為本公司全資附屬公司)同意出售，而買方同意購買銷售股份及股東貸款。買賣協議之主要條款詳情概述如下。

買賣協議

日期： 二零一五年五月二十七日

訂約方：

賣方： 賣方，即本公司全資附屬公司Charter Best Investments Limited

買方： 買方，即彩旺有限公司

買方之擔保人： 擔保人，即

(i) 王先生；及

(ii) 徐先生

買方為由擔保人實益擁有之公司，分別由王先生及徐先生擁有70%及30%權益。據買方表示，其主要從事投資控股業務。

於本公告日期，徐先生擁有101,520,000股股份權益，相當於本公司已發行股本約0.79%。除上述者外，買方連同其實益擁有人均為獨立第三方。

將出售的資產

- (i) 銷售股份，即目標公司股本中100股每股面值1.00美元之股份，相當於目標公司於本公告日期全部已發行股本；及
- (ii) 股東貸款，即於完成日期目標公司結欠賣方之全數款項。於本公告日期，目標公司結欠賣方之款項為數約53,600,000港元。

於本公告日期，目標公司為天津市供熱發展有限公司49%股權之實益擁有人，該公司於中國成立，連同其附屬公司及聯營公司主要於中國天津從事熱能供應業務。

代價

代價131,000,000港元將以現金支付。買方須於買賣協議日期起計五個營業日內支付按金13,100,000港元，作為按金及部分代價付款。按金將於完成時用作償付代價。代價餘款117,900,000港元須於完成時支付。

於本公告日期，買方已支付按金。

倘先決條件未能於最後期限前獲達成或豁免(視情況而定)，賣方須不計利息向買方退還按金。

倘未能完成：

- (i) 原因為賣方之過失，按金將不計利息退還買方；或
- (ii) 原因並非賣方之過失，則賣方有權沒收按金。

代價乃賣方與買方參考於二零一四年十二月三十一日銷售股份應佔目標集團綜合資產淨值約32,100,000港元，及於買賣協議日期之股東貸款約53,600,000港元後，經公平磋商釐定。

董事認為，出售事項之條款屬公平合理，為一般商業條款，符合本公司及股東整體利益。

先決條件

出售事項受限於下列先決條件：

- (i) 股東(根據上市規則須放棄投票者除外)已於股東特別大會通過有關決議案，批准買賣協議及其項下擬進行之交易；
- (ii) 買方及擔保人於買賣協議所作保證並非失實或具誤導成份，亦無違反任何有關保證；及
- (iii) 已就買賣銷售股份及股東貸款獲得所有必需同意及批准。

上文所載第(i)及(iii)分段之先決條件不得豁免。賣方可透過向買方發出書面通知，豁免上文所載第(ii)分段之先決條件。於本公告日期，本集團無意豁免上文所載第(ii)分段之先決條件。本集團只會於保證遭違反之情況並不嚴重，且有關違反不會導致保證產生誤導之情況下，方會考慮豁免有關條件。倘先決條件未能於最後期限或之前獲達成或豁免(視情況而定)，買賣協議將告失效，且不再具有效力。在上述退還按金規定之規限下，買賣協議各方概不得向對方提出任何申索或承擔任何責任，惟先前違反買賣協議者除外。

完成

出售事項將於上文所載第(i)及(iii)分段之先決條件獲達成後第五個營業日內完成。

終止委託協議

除本集團於目標公司(其於天津市供熱發展有限公司持有49%股權)之權益外，本集團亦為一項有關委託天津市供熱發展有限公司5%股權之委託協議(「委託協議」)之訂約方。本集團現時有意於完成後終止委託協議，惟須取得所有必要同意及批准。根據買賣協議，買方亦知悉並同意建議於完成時終止委託協議。

於完成時，本集團將不再持有目標集團任何權益，而目標公司將不再為本公司之附屬公司。

有關目標集團的資料

本集團於中國天津之熱能供應業務現時由目標集團進行。

(i)目標公司間接持有天津市供熱發展有限公司49%權益；及(ii)本集團為有關委託天津市供熱發展有限公司5%股權之委託協議之訂約方，而天津市供熱發展有限公司主要於中國天津從事熱能供應業務。

下文載列目標集團截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度各年之綜合財務資料，乃根據香港財務報告準則編製：

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 未經審核 (千港元)	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 未經審核 (千港元)
除稅前溢利／(虧損)淨額	30,272	(944)
除稅後溢利／(虧損)淨額	8,658	(5,535)
	於二零一三年 十二月三十一日 (千港元)	於二零一四年 十二月三十一日 (千港元)
資產淨值	344,127	337,233

目標集團主要資產包括物業、廠房及設備。

有關本集團的資料及進行出售事項之理由

本集團主要從事製造及買賣鋼鐵及鋼鐵產品、熱能供應，以及酒店營運。

本集團之熱能供應業務於二零零八年購入，旨在抓緊中國天津多個新物業項目推出而帶來之供熱需求。然而，過去數年，由於多個新項目發展反復不定，加上經營成本以及原材料成本上漲，本集團之熱能供應業務一直面臨重重挑戰。在此情況下，儘管新物業項

目帶來之分部收益增加，該分部於截至二零一二年十二月三十一日止連續四個財政年度錄得虧損。雖然目標集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得除稅後溢利約8,700,000港元，目標集團於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度錄得虧損淨額。鑒於目標集團於過去數年表現未如理想，據本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報所載，本集團密切監察熱能供應業務之表現，並審慎地評估向此分部投放的資源。基於熱能供應的無彈性固定成本架構，加上熱能供應設施仍有待全面應用，以達致規模經濟效益，此分部表現並無顯著改善。

於過去數年，本集團一直持續檢討其現有業務組合，並致力物色投資機會，務求擴闊及增強收入來源。為達致此目標，本集團成功收購晉逸海景精品酒店上環（「晉逸海景精品酒店」）及Paris Marriott Champs Elysees Hotel（「Paris Marriott酒店」），詳情載於本公司日期為二零一三年十二月十六日之公告及日期為二零一四年八月二十九日之通函。誠如該通函所載，於當時，本公司有意繼續本集團其他現有業務，亦無意精簡業務或出售其任何重大資產，同時，董事會將繼續檢討其現有業務組合，並致力為股東爭取最大回報。買方於二零一五年四月中旬有見目標集團之營業環境而就出售事項接洽本集團之前，董事會早已考慮就此分部展開磋商。於二零一五年五月二十七日就簽訂買賣協議展開磋商之過程中，本公司認為，參考其錄得虧損之業績及未來前景，出售事項可能產生重大收益（詳見下文「出售事項之財務影響」一節），為此項投資具吸引力之回報。另外，鑒於(i)儘管管理層在過去數年努力進行成本控制，目標集團之財務表現每況逾下，且原料成本於未來數年預期將繼續攀升；(ii)天津新物業項目可能帶來利益，但預期不會令本集團未來經營業務顯著轉好，而出售目標集團將讓本集團減少來自其熱能供應業務之未來財務虧損；及(iii)本集團於二零一三年收購之酒店經營業務預期將更有效推動本集團表現，並具有穩固之收益基礎及資本收益潛力，董事會認為，訂立買賣協議符合本公司及股東整體利益。

於完成後，除本集團透過其聯營公司於鋼鐵及鋼鐵產品製造及買賣業務之投資外，餘下集團之主要業務將會於香港（即晉逸海景精品酒店）及巴黎（即Paris Marriott酒店）經營酒店。於本公告日期，本公司無意建議更改餘下集團之管理層。董事會認為，出售事項能讓本集團集中發展酒店業務。

展望未來，為盡量發揮酒店之表現，現時擬定，晉逸海景精品酒店之主要市場推廣重點將轉變，住客亦被鼓勵直接透過酒店網絡預訂酒店，以節省給予旅行代理之佣金。本公司亦已計劃電子方式的營銷策略，務求刺激晉逸海景精品酒店之酒店房間預訂情況，及改善平均住房費。已委聘電子市場推廣顧問服務公司，以支持數碼平台之持續增長，當中包括但不限於(i)改善酒店網站的設計編排及預訂程序；(ii)利用搜尋器進行市場推廣，提高網上分銷及曝光率；(iii)進行網上聲譽管理，以提高品牌知名度；及(iv)透過網上社交平台進行社會媒體營銷，以吸引公眾認識品牌。此外，晉逸海景精品酒店計劃進行下列主要銷售及營銷策略，以加強酒店客房的入住率，例如(i)向特定行業、海外會議及展覽舉辦商以及多個貿易展的官方代理爭取業務；(ii)透過定期進行促銷、提供娛樂節目及進行酒店檢驗，與現有企業客戶增強業務關係；(iii)於淡季提供富競爭力的定價；(iv)依據目標市場的喜好，度身訂製推廣計劃；(v)定期監察並更新收費，以保持競爭力；(vi)參與網上旅遊代理推出的所有地區營銷計劃；及(vii)在淡季與旅遊代理於特定市場聯合進行推廣。

另一方面，預期Paris Marriott酒店仍為香榭麗舍大道著名的國際酒店之一，住宿需求穩定。Paris Marriott酒店將繼續提供非凡服務，讓Marriott住客體驗巴黎獨有氣氛及專貴的享受，從而維持其市場地位及收益。Paris Marriott酒店亦將會(i)於中國市場投放更多市場推廣力度，以吸引更多中國住客，從而改善酒店的入住率；(ii)不時改善住宿的舒適設施及服務，令住客更加賓至如歸；及(iii)持續舉辦特備節目，刺激其餐飲收益。此外，Paris Marriott酒店將於二零一五年升級其若干設施，例如升降機及可供傷殘人士使用的設施。本集團亦正在考慮對Paris Marriott酒店進行翻新工程，倘落實，將會於二零一六年底至二零一七年中進行。進行翻新工程之目的為務求於淡季及平季仍然維持酒店的入住率及餐飲收益，同時全年提高酒店全年的平均客房收費。

基於上述各項，董事深信，晉逸海景精品酒店及Paris Marriott酒店已準備就緒，能支持餘下集團之業務發展。

董事認為，出售事項為本集團將其於熱能供應分部之投資變現之良機，並讓本集團得以集中發展策略業務。

鑒於上述各項，董事認為，經過公平磋商後釐定之出售事項條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

另提述本公司日期為二零一五年五月十一日之公告，內容有關本公司獲杜雙華先生接洽，而杜雙華先生表示其有意收購本集團於日照型鋼有限公司、日照鋼鐵有限公司及日照鋼鐵軋鋼有限公司之少數股東權益，而該等公司均為本公司之聯營公司（合稱「**聯營公司**」）（「**可能出售事項**」）。本公司謹此知會股東，董事會現階段暫停進行有關討論，以集中進行出售事項。因此，於本公告日期，並無就可能出售事項訂立任何具體條款。本公司預期於本公告刊發後恢復討論。可能出售事項須待簽署合法具約束力協議方告作實，故不一定進行。本公司將遵守上市規則在適當時候刊發適當公告。

出售事項之財務影響

不計及出售事項將產生之開支，並有待本公司核數師審閱，按照代價131,000,000港元計算，本集團預期出售事項產生收益約70,195,000港元。該金額乃透過將於二零一四年十二月三十一日銷售股份應佔目標集團綜合資產淨值約32,145,000港元；加入於二零一五年四月三十日之股東貸款估計金額約53,610,000港元，再扣除銷售所得款項總額131,000,000港元（產生小計約45,245,000港元），再加完成後將換算儲備由其他全面收益重新分類至損益賬約24,950,000港元計算得出。

所得款項用途

出售事項之所得款項淨額約為125,000,000港元，將用作本集團之一般營運資金，並於機會出現時撥作未來收購或投資用途。於本公告日期，本集團並無物色任何收購或投資目標。本公司將遵守上市規則在需要時刊發適當公告。

上市規則之涵義

由於適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，故出售事項根據上市規則第14章構成本公司之非常重大出售事項。因此，出售事項須於股東特別大會獲股東批准。

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情通過關於批准買賣協議及其項下擬進行交易之有關決議案。於本公告日期，擔保人兼買方實益擁有人之一徐先生擁有101,520,000股股份權益，相當於本公司已發行股本約0.79%。因此，徐先生須於股東特別大會就有關決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其聯繫人士並無持有其他股份。

載有(其中包括)有關出售事項的資料、本集團及目標集團之財務資料以及股東特別大會通告之通函，將寄交股東。由於需要更多時間就出售事項編製有關財務資料及備考財務資料，上述通函將於二零一五年七月三十一日或之前寄發。

恢復買賣

應本公司要求，股份由二零一五年五月二十八日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份由二零一五年七月九日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

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：

「聯繫人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	開源控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：1215）
「完成」	指	根據買賣協議完成出售事項
「先決條件」	指	買賣協議所載出售事項之先決條件，詳情載於本公告「買賣協議」一節「先決條件」一段
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	出售事項之總代價，即131,000,000港元
「按金」	指	即13,100,000港元
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議向買方出售銷售股份及股東貸款
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	王先生及徐先生之統稱

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)且與彼等概無關連之獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後期限」	指	二零一五年十月三十一日
「諒解備忘錄」	指	本公司與買方就出售事項訂立日期為二零一五年四月二十八日之諒解備忘錄
「徐先生」	指	徐奔先生
「王先生」	指	王豐先生
「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	彩旺有限公司
「餘下集團」	指	本集團(不包括目標集團)
「買賣協議」	指	賣方、買方與擔保人就出售事項訂立日期為二零一五年五月二十七日之買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司股本中100股每股面值1.00美元之股份
「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買賣協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司之股份

「股東」	指	股份之持有人
「股東貸款」	指	於完成日期目標公司結欠賣方之所有款項
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Spread International Group Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	Charter Best Investments Limited
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比

承董事會命
 開源控股有限公司
 執行董事
 羅永志

香港，二零一五年七月八日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事薛健先生及羅永志先生；非執行董事胡翼時先生；以及獨立非執行董事譚新榮先生、吳志彬先生及賀弋先生。