

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。



## 渝太地產集團有限公司<sup>#</sup> Y. T. REALTY GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：75)

### 主要交易 擬透過物業持有公司收購位於四川的該等地塊的權益

#### 買賣協議

董事會欣然宣佈，買方（本公司之間接全資附屬公司）於2020年3月26日（聯交所交易時段後）與賣方及賣方擔保人訂立該協議；據此，買方有條件地同意按該協議的條款以350,000,000港元的代價以現金收購，而賣方有條件地同意出售，銷售股份。銷售股份代表目標公司的全部已發行股本，而目標公司間接持有項目公司的80%股權。項目公司直接擁有位於中國四川省眉山市的該等地塊。

#### 上市規則的涵義

由於一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但少於100%，根據上市規則第14章，交易事項構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則的申報、公告、通函及股東批准的規定。

#### 股東特別大會及寄發通函

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准（其中包括）該協議及交易事項。

由於需要時間彙編目標集團的財務資料，本公司預期於2020年4月24日或之前向股東寄發通函，當中將載有（i）該協議及交易事項的資料；（ii）本集團的財務資料；（iii）目標集團的財務資料；（iv）相關未經審核備考財務資料；（v）有關該等地塊的估值報告；及（vi）股東特別大會通告及代表委任表格。

本公司股東和潛在投資者應注意，交易事項須待若干條件獲達成後方可作實，故交易事項未必會進行。因此，股東及潛在投資者於買賣或擬買賣股份時，務請審慎行事。

## 引言

買方（本公司的間接全資附屬公司）於 2020 年 3 月 26 日（聯交所交易時段後）與賣方及賣方擔保人訂立該協議。

該協議的主要條款和條件概述如下：

## 該協議

### 日期

2020 年 3 月 26 日

### 交易方

- (i) 買方（本公司的間接全資附屬公司）；
- (ii) 賣方；及
- (iii) 賣方擔保人。

於本公告日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信（a）賣方及賣方擔保人（作為賣方的最終實益擁有人）為獨立於本集團及其關連人士的第三方；（b）賣方主要從事投資控股，而賣方擔保人是在中國有業務及投資的企業家。

## 標的事項

根據協議的條款和條件，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售，代表目標公司全部已發行股本的銷售股份。

目標集團及該等地塊的詳情分別載於下文「目標集團的資料」一節。

## 代價及支付條款

代價為 350,000,000 港元，並以下列方式支付：

- (i) 17,500,000 港元，作為可退還押金，在該協議日期後的三個營業日內以現金形式支付給賣方（或其代名人）（「可退還押金」）；及
- (ii) 332,500,000 港元，作為代價餘額，在完成買賣時以現金形式支付給賣方（或其代名人）。

## 釐定代價的依據

代價乃買方與賣方經公平磋商後釐定，並已考慮相關因素，包括 (i) 目標集團於 2019 年 12 月 31 日之賬面淨值；(ii) 該等地塊之初步評估價值；及(iii) 該等地塊於 2019 年 12 月 31 日之相關的帳面值及於已訂立之國有建設用地使用權出讓合同下目標集團應付未付的地價。

代價將全部由本集團內部資源提供資金。

## 先決條件

完成買賣須待以下條件獲滿足（或於獲准情況下獲豁免）後，方告作實：

- (a) 買方完成及合理地滿意就目標集團及該等地塊，包括但不限於該等地塊的估值，所進行的盡職調查結果；
- (b) 買方就該協議項下擬進行之交易取得相關法規及規定下所需的批准，包括股東於股東特別大會上通過普通決議案以批准該協議及其項下擬進行的交易；
- (c) 賣方和賣方擔保人在該協議中提供的保證由該協議日直至完成買賣日期仍為真實、準確且無誤導性，以及沒有任何有關賣方及/或目標集團及/或賣方擔保人的事態、事實或情況構成或有可能構成違反該協議項下任何賣方或賣方擔保人作出的保證；
- (d) 買方在該協議中提供的保證由該協議日直至完成買賣日期仍為真實、準確且無誤導性，以及沒有任何有關買方及/或本公司的事態、事實或情況構成或有可能構成違反該協議項下任何買方作出的保證；
- (e) 協議各方和目標公司已取得就執行及履行該協議及其項下擬進行的交易而言所有必須的第三方批准、許可、豁免或通知，且該等批准、許可、豁免或通知在完成買賣時或之前沒有被撤銷；
- (f) 自 2019 年 12 月 31 日（目標集團待編製之最近期經審核賬目的編製日期）以來，沒有任何對或可能對目標集團的所有權、業務、營運、資產或財務狀況產生任何重大不利影響或潛在重大不利影響的事件；
- (g) 協議各方已經履行並遵守了該協議中要求其在完成買賣日期或之前履行或遵守的所有協議、義務和條件(包括賣方與目標集團所作出於簽署該協議後至完成買賣前有關業務的承諾)；及
- (h) 沒有相關的政府、法院或其他法定或監管機構下達命令或作出任何限制或禁止執行該協議項下擬進行的交易的決定。

任何一方均無權豁免以上第 (b) 及 (h) 段條件。買方可酌情豁免以上第 (a)、(c)、(e)、(f) 及 (g) 段的條件。如果於該協議日期六個月後當日(或協議各方可能書面同

意其他日期)，(i)任何先決條件(除第(b)段條件)因賣方或賣方擔保人的過失而未獲得滿足或豁免或(ii)以上第(b)段條件未獲得滿足或豁免，該協議將失效而賣方須退回可退還押金予買方。

### 簽署後至完成買賣前的業務

賣方及賣方擔保人承諾促使目標集團的成員不會(其中包括)產生任何重大費用、支出或負債、資本承擔或訂立任何未經買方事先書面同意，不在其日常業務範圍的重要協議。

### 擔保和彌償

賣方擔保人(作為主要義務人)同意擔保賣方履行其於該協議項下的所有義務、責任、保證及承諾，並同意彌償買方因賣方違反其於該協議項下的義務、責任、保證或承諾而導致買方產生的成本、開支及損失。

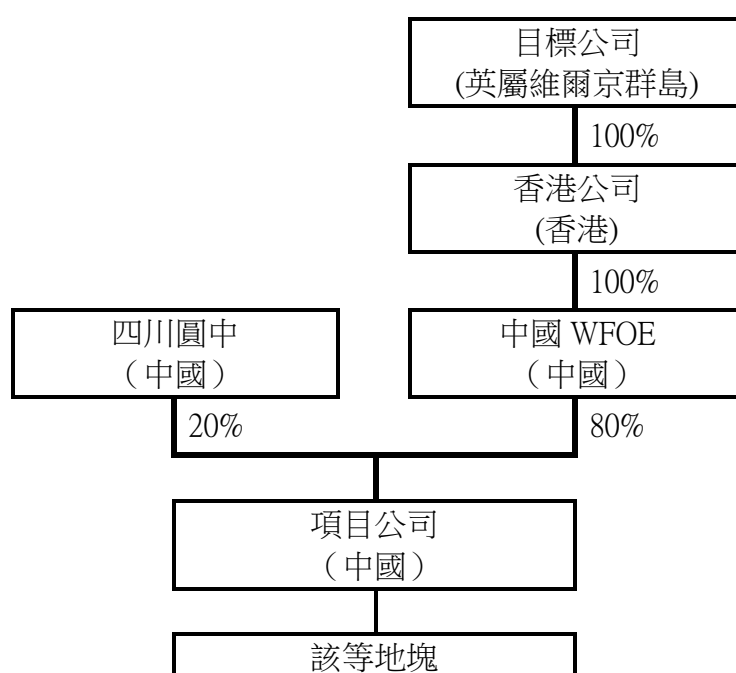
### 完成買賣

該協議各方將於完成買賣日期，即上述「先決條件」一節中該協議的所有條件均已獲滿足或(視情況而定)獲豁免後下一個營業日(或協議各方同意的其他日期)完成買賣。

完成買賣後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，目標集團的財務業績將合併至本集團的財務業績。

### 目標集團的資料

以下是目標集團於本公告日期的公司架構：



(中國)

目標公司為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股；目前其主要資產為香港公司的全部股權。

香港公司為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股；目前其主要資產為在中國 WFOE 的全部股權。

中國 WFOE 為一間於中國成立的有限責任外商獨資企業；其主要業務為投資控股；目前其主要資產為項目公司 80% 的股權。

項目公司為一間於中國成立的有限責任公司，其主要業務是持有及開發該等地塊；目前其主要資產是該等地塊及其開發權。

四川圓中是一間於中國成立的公司，其資料在下文「與四川圓中的合資合作」一節中進一步披露。

### **該等地塊的資料**

該等地塊包括六塊土地，總建築面積約為 290,896.91 平方米，地點位於中國四川省眉山市仁壽縣視高鎮視高大道西側及環天府新區快速通道南側或環湖東路東側或北側。截至本公告日期，項目公司已就全部六塊土地與仁壽縣自然資源和規劃局簽訂相關國有建設用地使用權出讓合同。

目前預計該等地塊將被發展為具備配套商業設施和停車場的住宅區，而該開發項目的規劃總建築面積約為 581,731.16 平方米。於本公告日期，目標集團已經就其中一塊土地取得土地建設許可並開始進行單位預售。根據本公司聘請的獨立專業估值師進行的指示性估值工作，該等地塊於 2020 年 2 月 29 日的初步評估價值為人民幣 1,946,000,000 元 (相等於 2,123,086,000 港元)，該等評估工作於本公告日已經大致完成。

### **目標集團之財務資料**

根據香港普遍接受的會計原則編制的目標公司未經審核合併管理賬目，於 2019 年 12 月 31 日，目標集團的未經審核淨負債為 76,492,000 港元。從項目公司成立日期至 2019 年 12 月 31 日 (即目標集團成立後唯一一個財政年度)，目標集團稅前及稅後淨虧損分別為 86,740,000 港元及 77,364,000 港元。

## 與四川圓中的合資合作

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，四川圓中擁有於中國四川省從事物業發展的經驗，以及其所屬的總部於成都的企業集團從事一系列業務，涵蓋生物製藥、證券投資、資產管理、企業諮詢、物業發展及物業管理業務。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，四川圓中及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

中國 WFOE 及四川圓中將有權按其各自於項目公司的股權比例分攤項目公司的溢利或虧損。

## 交易事項的理由及裨益

本集團數十年來一直主要從事房地產業務並於房地產市場有豐富經驗。截至 2019 年 12 月 31 日止年度，本集團的收入成功保持穩定增長，與此同時本集團一直積極尋找各房地產市場的商機，並相信良好運用其房地產業務的知識與經驗是在當前充滿挑戰的市場環境中為本集團創造更多可持續價值並為股東帶來更高回報的關鍵。

自 2018 年以來，由於美國和中國之間的貿易衝突升級、英國實施脫歐、全球其他商業緊張局勢以及近期新型冠狀病毒的影響，全球經濟變得越發脆弱和不明朗。然而，本集團對未來數年中國的經濟增長潛力以及中國房地產市場的總體前景持樂觀態度。董事會認為該等地塊所在的地區具有未來長期增長的潛力，而交易事項為本集團提供了進入中國房地產市場開展業務並於未來數年從中國房地產市場獲利的機會。

董事認為交易之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

## 上市規則的涵義

雖然房地產投資屬於本集團的日常業務，但交易事項將以收購投資控股公司形式進行而一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但少於100%；因此，根據上市規則第14章，交易事項構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則的申報、公告、通函和股東批准的規定。

## 股東特別大會及寄發通函

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准（其中包括）該協議及交易事項。

由於需要時間彙編目標集團的財務資料，本公司預期於2020年4月24日或之前向股東寄發通函，當中將載有（i）該協議及交易事項的資料；（ii）本集團的財務資料；（iii）目標集團的財務資料；（iv）相關未經審核備考財務資料；（v）有關該等地塊的估值報告；及（vi）股東特別大會通告及代表委任表格。

## 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：

「該協議」	指買方、賣方與賣方擔保人於 2020 年 3 月 26 日就交易事項訂立的買賣協議
「董事會」	指董事會
「英屬維爾京群島」	指英屬維爾京群島
「本公司」	指渝太地產集團有限公司 <sup>#</sup> ，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：0075）
「完成買賣」	根據該協議的條款及條件完成買賣交易事項
「完成買賣日期」	指該協議所有先決條件已經獲得滿足或被豁免後下一個營業日（或協議各方同意的其他日期）
「代價」	指買方就交易事項須向賣方支付的代價
「關連人士」	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指本公司董事
「經擴大集團」	指完成買賣後之本集團及目標集團
「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
「香港公司」	指圓中（國際）投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由目標公司直接全資擁有
「上市規則」	指聯交所證券上市規則
「百分比率」	具有上市規則賦予的涵義
「中國」	指中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港，澳門特別行政區和台灣

「中國 WFOE」	指成都圓潤企業管理有限公司，一間於中國成立的有限責任外商獨資企業，由香港公司直接全資擁有
「項目公司」	指四川圓中潤達豐置業發展有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，由中國 WFOE 和四川圓中分別直接持有 80%及 20%股權
「買方」	指 Radiant Luck Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「可退還押金」	具有本公告「該協議-代價及支付條款」一節所賦予的含義
「人民幣」	指人民幣，中國的法定貨幣
「銷售股份」	指目標公司的 50,000 股每股面值 1.00 美元的股份，相當於目標公司的全部已發行股本
「該等地塊」	指位於中國四川省眉山市仁壽縣視高鎮由項目公司擁有的六塊土地，總用地面積約為 290,896.91 平方米
「股東特別大會」	指本公司將召開的股東特別大會，以考慮並酌情批准（其中包括）交易事項、該協議及其項下擬進行的交易
「股份」	指本公司每股面值 0.10 港元的普通股
「股東」	指股份持有人
「四川圓中」	指四川圓中天創谷置業發展有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「平方米」	指平方米
「聯交所」	指香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指 Prime Circle Global Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由賣方直接全資持有
「目標集團」	指目標公司及其附屬公司
「交易事項」	指買方根據該協議之條款及條件收購銷售股份



「英國」	指英國
「賣方」	指 Brilliant Power Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「賣方擔保人」	指倪彪先生，於本公告日期持有賣方全部股權
「%」	指百分比

*# 僅供識別*

就本公告而言，人民幣金額已按人民幣 1 元：1.091 港元的匯率換算。惟該匯率僅為概約匯率及作說明之用，概不表示任何人民幣或港元金額已經、可能已經或可按該匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命  
**渝太地產集團有限公司<sup>#</sup>**  
**張松橋**  
 主席及董事總經理

香港，2020 年 3 月 26 日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事張松橋、袁永誠、董慧蘭及黃云以及獨立非執行董事吳國富、陸宇經及梁宇銘。