

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[#] Y. T. REALTY GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：75)

須予披露的交易

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9月4日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和條件以30,000,000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位於中國四川省眉山市彭山區錦江鎮的該等地塊的67%權益。

上市規則的涵義

由於關於交易事項的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，交易事項構成本公司的須予披露的交易，須遵守上市規則的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及股東批准的規定。

引言

買方（本公司的間接全資附屬公司）於2020年9月4日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9月4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；及 (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

根據該協議的條款和條件，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載於下文「目標集團的資料」一節。

代價及支付條款

代價為 30,000,000 港元，並在完成買賣時由買方以現金形式全數支付給賣方 (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) 根據本公司聘請的獨立專業估值師進行的指示性估值，目標公司應佔之該等地塊之初步評估價值約為人民幣 1,185,900,000 元 (相等於約 1,300,900,000 港元) ; (ii) 目標集團於 2020 年 6 月 30 日的負債淨值 (扣除少數股東權益) 為 10,281,000 港元; 及 (iii) 目標公司應佔的有關該等地塊的賬面值及目標集團根據已訂立的國有建設用地使用權出讓合同於 2020 年 6 月 30 日應付未付的地價金額分別約為 747,189,000 港元及 494,422,000 港元。

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所進行的盡職調查結果，包括但不限於該等地塊的估值；
- (b) 買方就該協議及其項下擬進行的交易已遵守適用之法律及法規，並按適用之法律及法規取得所需的所有批准或豁免，且該等批准或豁免在完成買賣日期或之前沒有被撤銷；
- (c) 賣方及賣方擔保人在該協議中作出的保證由該協議日直至完成買賣時仍為真實、準確且無誤導性，且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由賣方或賣方擔保人作出的保證；
- (d) 買方在該協議中作出的保證由該協議日直至完成買賣時仍為真實、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) 該協議各方和目標公司已取得就執行和履行該協議及其項下擬進行交易而言需從第三方獲取的所有所需的批准、許可、豁免或通知，且該等批准、許可、豁免或通知在完成買賣日期或之前並沒有被撤銷；
- (f) 自 2020 年 6 月 30 日（目標集團最近期未經審核賬目的編製日期）以來沒有發生任何已經對或可能對目標集團的所有權、業務、營運、資產或財務狀況造成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，惟買方可酌情豁免第 (a)、(c)、(e)、(f) 及 (g) 段的條件。如果任何先決條件於該協議日期六個月後當日(或該協議各方可以書面同意其他日期)未獲滿足 (或於獲准情況下獲豁免)，該協議將自動失效。

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於未經買方事先書面同意下，不會 (其中包括) 產生任何不在其日常業務範圍的重大費用、支出或負債、資本承擔或訂立任何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。

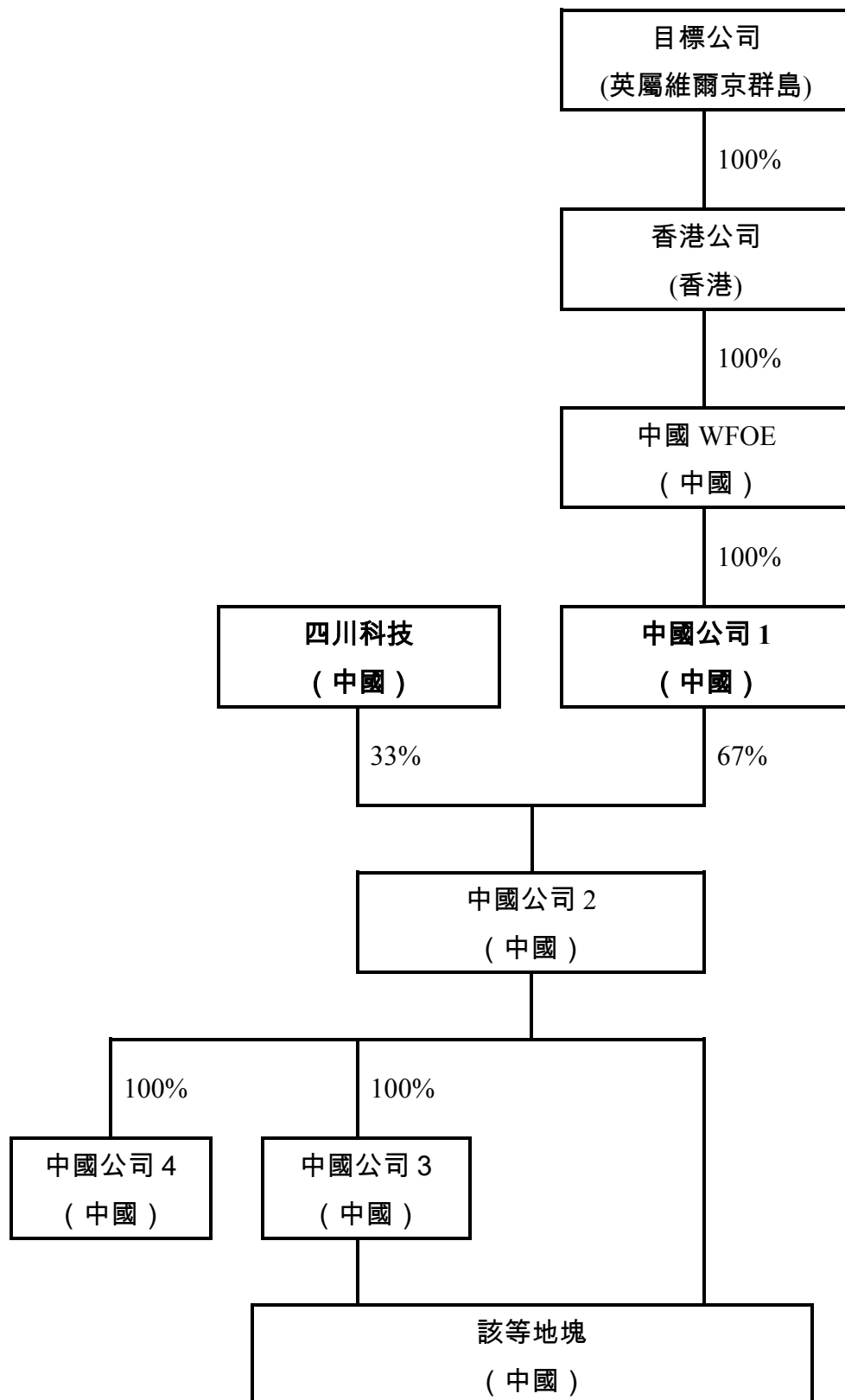
完成買賣

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先決條件均已獲滿足或 (視情況而定) 獲豁免後第十個營業日(或於該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：



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；目前其主要資產為中國公司 1 全部股權。

中國公司 1 為一間於中國成立的有限責任公司；其主要業務為投資控股；目前其主要資產為中國公司 2 的 67% 的股權。

中國公司 2 為一間於中國成立的有限責任公司；其主要業務為投資控股及持有及開發該等地塊；目前其主要資產為中國公司 3 及中國公司 4 全部股權及該等地塊部分的權益及其開發權，相關的詳情進一步載於下文「該等地塊的資料」一節。

中國公司 3 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部分的權益及其開發權，相關的詳情進一步載於下文「該等地塊的資料」一節。

中國公司 4 為一間於中國成立的有限責任公司，其主要業務是開發該等地塊。於本公告日期，中國公司 4 沒有持有任何重大的資產。

四川科技為一間於中國成立的公司。中國公司 1 及四川科技將有權按其各自於中國公司 2 的股權比例分攤中國公司 2 的溢利或虧損。

該等地塊的資料

該等地塊包括十七塊土地，總用地面積約為 653,061.88 平方米，地點位於中國四川省眉山市彭山區錦江鎮。

目前預計該等地塊將被發展為一個住宅及商業的綜合發展項目，而該開發項目的規劃總建築面積約為 1,305,000 平方米。

於本公告日期，中國公司 2 及中國公司 3 各持有由相關省級監督機構頒發的可於四川省開展物業開發業務的暫定資質證書。該等地塊其中兩塊土地已獲得土地使用權證、

建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證，該兩塊土地已開始施工。中國公司 2 及中國公司 3 已分別就構成該等地塊其中餘下的七塊及八塊土地與眉山市彭山區自然資源和規劃局訂立相關國有建設用地使用權出讓合同。該等地塊的物業單位已於 2020 年 8 月開始預售，該等地塊的建設預計於 2022 年至 2024 年之間分期完成。

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 2020 年 6 月 30 日，目標集團的未經審核淨負債為 15,536,000 港元。從中國公司 1 註冊成立的日期至 2020 年 6 月 30 日（即唯一一個適用於目標集團的財政期間），目標集團的未經審核稅前及後淨虧損為 16,018,000 港元。

於本公告日期，由中國公司 1 持有的中國公司 2 股權，由中國公司 2 持有的中國公司 3 股權，以及該等地塊其中的兩塊土地均已被質押予第三方借貸方，作為資助目標集團運營的擔保。

交易事項的理由及裨益

本集團主要從事物業業務，包括物業投資及物業開發，並在物業市場上具有豐富的經驗。

交易事項為本集團提供擴展中國物業開發業務及進一步獲取來自中國物業市場利益的機會。該等地塊的開發將跨越數年，本集團認為來自物業開發業務的收益來源將隨著未來數年開發完成及物業單位交付後，將進一步加強。

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

由於一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）超過 5% 但全部少於 25%，根據上市規則第 14 章，交易事項構成本公司的須予披露的交易，須遵守上市規則的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及股東批准的規定。

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 9 月 4 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 [#] ，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（如適用）被豁免後第十個營業日（或該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（或其代名人）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
「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」	指中國圓中投資有限公司，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
「中國公司 1」	指成都圓中潤僑企業管理有限公司，一間於中國成立

	的有限責任公司，由中國 WFOE 直接全資擁有
「中國公司 2」	指四川圓中康養城置業發展有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，由中國公司 1 和四川科技分別直接持有 67% 及 33% 股權
「中國 WFOE」	指四川圓中創智企業管理有限公司，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
「買方」	指亮運投資有限公司，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
「人民幣」	指人民幣，中國的法定貨幣
「中國公司 3」	指四川圓中潤恒置業發展有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，由中國公司 2 直接全資擁有
「中國公司 4」	指四川圓中潤興置業發展有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，由中國公司 2 直接全資擁有
「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
「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
「四川科技」	指四川圓中科技發展有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「該等地塊」	指位於中國四川省眉山市彭山區錦江鎮官廳村及白鶴村與官廳村交界處的十七塊土地，其土地使用權已授予或已協議授予給中國公司 2 或中國公司 3 (視情況而定)，總用地面積約為 653,061.88 平方米
「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 Great Giant Investment 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
「賣方」	指 Magical Round Investment 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 Lo Wan，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 0.9116 元：1 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#
張松橋
主席及董事總經理

香港，2020 年 9 月 4 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、董慧蘭及黃云及獨立非執行董事吳國富、陸宇經及梁宇銘。