

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

董事會欣然宣佈，買方（本公司之間接全資附屬公司）於2022年1月20日與賣方及賣方擔保人訂立買賣協議，據此，買方有條件地同意按買賣協議的條款和條件以230,000,000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的該等地塊的53.6%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，但根據上市規則獲豁免遵守通函及股東批准的規定。

#### 買賣協議

買方（本公司的間接全資附屬公司）於2022年1月20日與賣方及賣方擔保人就交易事項訂立買賣協議。

買賣協議的主要條款和條件概述如下：

## 日期

2022年1月20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

根據買賣協議的條款和條件，買方有條件同意收購及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 230,000,000 港元，應由買方按以下方式支付：

- (1) 於簽立買賣協議後 3 個工作日內支付 80,000,000 港元（「**按金**」）；及
- (2) 於完成買賣日期的下一個工作日支付餘下 150,000,000 港元（「**第二期付款**」）。

倘完成買賣並未於 2022 年 2 月 10 日或之前發生（或買賣協議各方可能協定的有關其他日期），則賣方須將按金不計利息地退還予買方，而買方毋須作出第二期付款。

## 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，主要包括：

- (i) 根據本公司聘請的獨立專業估值師進行的指示性估值，該等地塊的初步評估價值約為人民幣 2,118,000,000 元（相等於約 2,594,550,000 港元）及目標公司應佔的有關該等地塊的評估價值約為人民幣 1,135,248,000 元（相等於約 1,390,679,000 港元）；
- (ii) 與收購該等地塊相關的成本約人民幣 1,355,980,000 元（相等於約 1,661,076,000 港元）及目標公司應佔成本約人民幣 726,805,000 元（相等於約 890,336,000 港元）；
- (iii) 目標集團於 2021 年 11 月 30 日的負債淨值（除少數股東權益賬後）為 198,089,000 港元；及
- (iv) 該等地塊處於開發階段。於本公告日期，該等地塊仍處於開發階段且該等地塊的物業單位尚未開始預售。估計預售工作將於年內開始。

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（或於適用情況下獲豁免）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) 本公司（即買方的控股股東）就買賣協議及其項下擬進行的交易已遵守適用之法律及法規（包括上市規則），並按適用之法律及法規取得所需的所有批准或豁免；
- (c) 賣方及賣方擔保人在買賣協議中作出的保證由買賣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買賣協議項下任何由賣方或賣方擔保人作出的保證；
- (d) 買方在買賣協議中作出的保證由買賣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任何買方作出的保證；
- (e) 賣方、目標公司及目標集團的其他成員公司已取得就執行和履行買賣協議及其項下擬進行交易而言需從第三方獲取所需的批准、許可、豁免或通知，且該等批准、許可或豁免在完成買賣日期或之前並沒有被撤銷；

- (f) 自 2021 年 11 月 30 日（目標集團最近期未經審核合併管理賬目的編製日期）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) 買賣協議各方已經履行並遵守了買賣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；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買賣協議項下擬進行的交易的決定。

任何一方均無權豁免上述所載先決條件，惟買方可酌情豁免第(a)、(c)及(e)段的任何條件。

### **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公司在完成買賣前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買賣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買賣協議項下的義務、責任、保證或承諾而導致買方產生的成本、開支及損失。

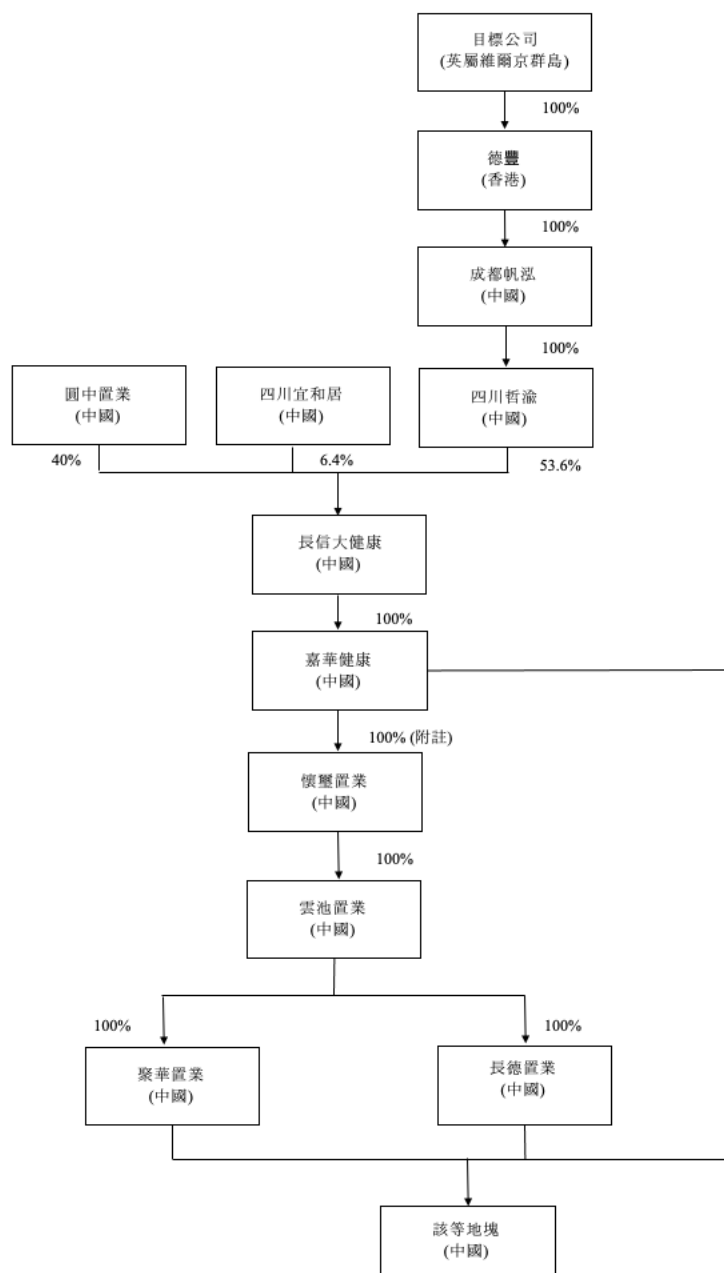
### **完成買賣**

該協議將於完成買賣日期（即上文「先決條件」分節所載買賣協議的所有先決條件均已獲滿足或（倘適用）獲豁免之日或根據買賣協議完成銷售股份由賣方轉讓予買方之日（預計將為 2022 年 2 月 10 日（或買賣協議各方可能協定的有關其他日期）或之前）完成。

完成買賣後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，目標集團的財務業績將綜合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：



附註：嘉華健康為懷壘置業100%股權的實益股東，其中99%股權以工商局登記的獨立金融機構的名義登記。根據中國法律顧問的意見，該登記被視為上述金融機構向嘉華健康提供貸款的貸款融資安排項下的抵押品。懷壘置業及其附屬公司的賬目根據相關會計原則併入目標公司的財務報表。

目標公司為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，主要從事投資控股。目前其主要資產為德豐全部股權。

德豐為一間於香港註冊成立的有限責任公司，主要從事投資控股。目前其主要資產為成都帆泓全部股權。

成都帆泓為一間於中國成立的有限責任公司，主要從事投資控股。目前其主要資產為四川哲渝全部股權。

四川哲渝為一間於中國成立的有限責任公司，主要從事投資控股。目前其主要資產為長信大健康 53.6%股權。

長信大健康為一間於中國成立的有限責任公司，主要從事投資控股。目前其主要資產為嘉華健康全部股權。

嘉華健康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開發該等地塊。目前其主要資產為懷璽置業全部股權及該等地塊部分的權益及其開發權，相關詳情進一步披露於下文「該等地塊的資料」分節。

懷璽置業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。目前其主要資產為雲池置業全部股權。

雲池置業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。目前其主要資產為聚華置業及長德置業全部股權。

聚華置業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，相關詳情進一步披露於下文「該等地塊的資料」分節。

長德置業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，相關詳情進一步披露於下文「該等地塊的資料」分節。

## 該等地塊的資料

該等地塊位於中國四川省眉山市彭山區，包括十四塊土地，用地面積約為 558,408.08 平方米及規劃總建築面積約為 1,063,000 平方米。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。於本公告日期，該等地塊仍處於開發階段且估計該等地塊的物業單位將於年內開始預售。

## 目標集團之財務資料

下文載列根據香港普遍接受的會計原則編製的目標集團若干未經審核合併財務資料：

	截至 2019 年 12 月 31 日止年度 (未經審核) <i>概約</i> (千港元)	截至 2020 年 12 月 31 日止年度 (未經審核) <i>概約</i> (千港元)	截至 2021 年 11 月 30 日止 十一個月 (未經審核) <i>概約</i> (千港元) (附註)
收益	-	-	-
稅前淨虧損	4,472	66,759	572,591
稅後淨虧損	4,472	66,759	572,591

附註：

於本公告日期，目標集團最近期可得未經審核合併財務資料乃截至 2021 年 11 月 30 日。

根據目標集團未經審核合併財務資料，目標集團於 2021 年 11 月 30 日的負債淨值約為 496,823,000 港元。

## 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。

董事認為交易事項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，但根據上市規則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：

「董事會」	指	董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「長德置業」	指	眉山圓中長德置業有限責任公司，一間於中國成立的有限責任公司，由雲池置業直接全資擁有
「長信大健康」	指	四川圓中長信大健康產業發展有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，由四川哲渝、四川宜和居及圓中置業分別擁有 53.6%、6.4%及 40%股權
「成都帆泓」	指	成都帆泓企業管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，由德豐直接全資擁有
「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」	指	根據買賣協議的條款及條件完成買賣交易事項
「完成買賣日期」	指	賣方根據買賣協議向買方轉讓銷售股份的完成日期或買賣協議各方可能協定的有關其他日期
「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」	指	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
「懷璽置業」	指	四川省圓中懷璽置業有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，由嘉華健康全資實益擁有
「嘉華健康」	指	四川圓中嘉華健康產業有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，由長信大健康直接全資擁有
「聚華置業」	指	眉山彭山圓中聚華置業有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，由雲池置業直接全資擁有
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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
「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
「買賣協議」	指	買方、賣方與賣方擔保人於 2022 年 1 月 20 日就交易事項訂立的買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司的 1 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
「四川宜和居」	指	四川宜和居房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「四川哲渝」	指	四川哲渝企業管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，由成都帆泓直接全資擁有
「該等地塊」	指	位於中國四川省眉山市彭山區長樂路以東、濱江大道以西及江口街道的十四塊土地，其土地使用權已授予或已協議授予給嘉華健康、聚華置業及長德置業（視情況而定），總用地面積約為 558,408.08 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	<b>Golden Honour Global Limited</b> ，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於本公告日期由賣方直接全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「德豐」	指	德豐實業有限公司，一間於香港註冊成立的有限責任公司，由目標公司直接全資擁有

「交易事項」	指	買賣協議項下擬進行的交易
「賣方」	指	Fortune Day Ventures Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「賣方擔保人」	指	黃可利，於本公告日期持有賣方全部股權
「圓中置業」	指	圓中置業成都有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「雲池置業」	指	四川圓中雲池置業發展有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，由懷璽置業直接全資擁有
「%」	指	百分比

# 僅供識別

就本公告而言，人民幣與港元之間的說明性匯率為人民幣1元 = 1.225 港元。

承董事會命  
**渝太地產集團有限公司#**  
 主席兼董事總經理  
**黃云**

香港，2022年1月20日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事黃云及袁永誠，以及獨立非執行董事吳國富、陸宇經及梁宇銘。