

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。



Blue River Holdings Limited

藍河控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：498)

須予披露交易 出售一間物業控股附屬公司

董事局欣然宣佈，於2022年2月16日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此，賣方已同意出售而買方已同意收購銷售股權，代價為人民幣1,340萬元(相當於約1,650萬港元)。

於本公告日期，目標公司為本公司之間接全資附屬公司。於完成後，本公司將不再持有目標公司任何權益。

上市規則之涵義

由於出售事項所涉及上市規則第14.07條項下一項或多項適用百分比率超逾5%但低於25%，出售事項構成本公司之須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下申報及公告規定。

董事局欣然宣佈，於2022年2月16日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此，賣方已同意出售而買方已同意收購銷售股權，代價為人民幣1,340萬元(相當於約1,650萬港元)。

於本公告日期，目標公司為本公司之間接全資附屬公司。於完成後，本公司將不再持有目標公司任何權益。

該協議

該協議之主要條款載列如下：

日期

2022年2月16日(交易時段後)

訂約方

(i) 買方；及

(ii) 賣方

買方為一間於中國註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。買方由薛衛紅及宋金華實益擁有。買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

將予出售資產

銷售股權指目標公司全部股權。目標公司之主要資產為於南通物業之全部法定及實益權益。

代價

代價為人民幣1,340萬元(相當於約1,650萬港元)須由買方於完成對外支付稅務備案、工商變更及銀行備案(根據相關中國法規)後7個營業日內支付予賣方。

代價乃由買方及賣方按正常商業條款公平磋商後達至，當中參考(i)目標公司於2021年12月31日之未經審核資產淨值約人民幣1,000萬元(相當於約1,230萬港元)(「資產淨值」)，經計及獨立估值師利用比較法所編製南通物業於2021年12月31日之可變現價值；及(ii)下文「進行出售事項之原因及裨益」一節所述進行出售事項之原因及裨益。

代價較資產淨值有溢價約人民幣340萬元。

董事認為代價代表本集團之有利條款，因此屬公平合理。

完成

完成將於就轉讓銷售股權完成工商變更登記及外商投資企業變更備案當日落實。

於本公告日期，目標公司為本公司之間接全資附屬公司。於出售事項完成後，本公司將不再持有目標公司任何權益。

有關目標公司及南通物業之資料

目標公司為一間於中國註冊成立之有限公司，主要從事物業發展、投資及銷售。其主要資產為南通物業，指南通國際貿易中心多個餘下尚未出售單位，以及多個地庫停車位，南通國際貿易中心乃一幢位於中國江蘇省南通市崇川路88號之商業及辦公大樓。南通國際貿易中心為本集團自行開發之物業項目，總建築面積約為80,000平方米及總可售面積（「總可售面積」）約為63,000平方米。綜合大樓預售活動於2009年展開，而建築工程於2011年竣工。

於2021年12月31日，已售出累計總可售面積約49,300平方米，相當於綜合大樓合共總可售面積78%，而餘下22%（即總可售面積約13,700平方米）仍尚未出售。於尚未出售總可售面積中，南通物業中有約6,300平方米已出租作酒店營運並分類為投資物業，其亦有約7,400平方米分類為物業存貨。

目標公司之財務資料

以下載列目標公司根據香港財務報告準則所編製截至2020年及2021年3月31日止財政年度之未經審核財務資料：

	截至3月31日止年度	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
除稅前虧損	51,857	19,974
除稅後虧損	52,332	19,912

根據目標公司之未經審核財務資料，目標公司於2021年12月31日之未經審核資產淨值約為人民幣1,000萬元(相當於約1,230萬港元)。

進行出售事項之原因及裨益

本集團主要從事(其中包括)透過Paul Y. Engineering Group Limited保華建業集團有限公司提供全面的工程及物業相關服務、於中國進行土地和房產開發及投資、於中國進行港口、基礎建設、燃氣分銷及物流設施之發展及營運，以及證券交易和投資，並提供貸款融資服務。

南通國際貿易中心為本集團自行開發之物業項目，於2011年竣工。大部分面積(相當於綜合大樓合共總可售面積63%以上或約40,000平方米)已於2013年3月31日前售出。由於周邊地區新增供應持續及市場需求疲軟，綜合大樓銷售進度緩慢及目標公司銷售表現於隨後八個財政年度一直未如理想。截至2021年3月31日止八個年度，僅售出合共總可售面積額外15%(或約9,300平方米)。尤其是截至2019年3月31日止年度及截至2021年12月31日止九個月，並無任何銷售記錄。加上2019冠狀病毒病疫情肆虐所引致不利市況，綜合大樓售價亦一直承受巨大下行壓力。由於市場仍受疫情餘波影響及中國經濟增長步伐較慢，董事局預期銷售進度於未來數年將進一步放緩。

此外，誠如本公司截至2021年9月30日止六個月中期報告所披露，物業分部錄得經營虧損約3.795億港元，主要由於投資物業公平價值變動虧損及物業存貨之減值撇減。有關虧損及減值撇減主要歸因於中美緊張局勢尚未緩解，加上2019冠狀病毒病疫情對宏觀經濟狀況及中國物業市場發展帶來不明朗情況。特別是，於截至2021年9月30日止六個月，目標公司錄得投資物業公平價值變動虧損約2,700萬港元及持作出售物業存貨之減值撇減約4,800萬港元。受上述因素所影響，目標公司於截至2021年3月31日止兩個年度分別錄得約人民幣2,000萬元及人民幣5,200萬元之虧損。

鑑於目標公司財務表現未如理想，董事局認為目標公司繼續以零碎基準銷售餘下尚未出售單位於商業上未必可行，此乃由於將產生之時間及營運成本（包括但不限於物業管理開支、物業維護成本及融資成本）極不確定。相反，董事局認為出售事項為本集團提供一次性變現南通物業之良機，亦可減少潛在市場下行可能帶來之持續不利影響。

基於上文所述，董事局認為，該協議乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

出售事項之財務影響

根據(i)出售事項之代價約1,650萬港元；(ii)目標公司於2021年12月31日之未經審核資產淨值約1,230萬港元；(iii)相關交易成本約50萬港元；及(iv)解除匯兌儲備盈餘約1,580萬港元，估計將就出售事項錄得收益約1,950萬港元。

本集團之綜合財務報表內將確認之出售事項收益或虧損實際金額取決於目標公司於完成日期之資產淨值／負債淨額，因此可能與上述金額不同。

所得款項用途

出售事項之估計所得款項淨額約1,600萬港元將用作本集團之一般營運資金。

上市規則之涵義

由於出售事項所涉及上市規則第14.07條項下一項或多項適用百分比率超逾5%但低於25%，出售事項構成本公司之須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下申報及公告規定。

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	賣方與買方就出售事項所訂立日期為2022年2月16日之買賣協議
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	中國銀行一般開門營業之日子，惟不包括公眾假期、星期日及星期六
「本公司」	指	Blue River Holdings Limited藍河控股有限公司，一間於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：0498.HK)
「完成」	指	完成出售事項
「代價」	指	根據該協議，代價為人民幣1,340萬元(相當於約1,650萬港元)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議之條款及條件出售銷售股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知及確信，屬獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)且與彼等概無關連之第三方的人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南通物業」	指	位於中國江蘇省南通市崇川路88號之南通國際貿易中心之餘下尚未出售建築單位，總可售面積約為13,700平方米，以及多個地庫停車位
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	南通金榮房屋征收服務有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股權」	指	目標公司全部股權
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「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	保華興東置業(江蘇)有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司

「賣方」 指 保華興東投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

「%」 指 百分比

就本公告而言，除另有所指外，人民幣兌港元之換算乃按人民幣1.00元兌1.23港元之匯率計算。該匯率僅供說明用途，並不表示任何金額已經、可能已經或可按該匯率或任何其他匯率兌換。

承董事局命

Blue River Holdings Limited
藍河控股有限公司

公司秘書

何詩雅

香港，2022年2月16日

於本公告日期，董事局由以下董事組成：

執行董事：

鄺啟成(主席)

柯偉俊

Marc TSCHIRNER

沈慶祥

獨立非執行董事：

梁松基

馬嘉祺

William GILES