

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。



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)

主要交易

出售銷售股份及轉讓目標公司銷售貸款

出售事項

於2022年12月24日，買方與賣方(本公司之直接全資附屬公司)訂立該協議，據此，賣方已有條件同意向買方(或其代名人)出售銷售股份及轉讓銷售貸款，而買方(或其代名人)已有條件同意以代價406,000,000港元(可予調整)收購銷售股份及接受轉讓銷售貸款。

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集團之任何權益。

上市規則之涵義

由於出售事項所涉及其中一項或多項相關適用百分比率超逾25%但少於75%，故出售事項構成上市規則第十四章項下本公司之主要交易，因而須遵守上市規則第十四章項下申報、公告及股東批准規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，藉以考慮並酌情批准該協議及其項下擬進行交易。

由於需要更多時間編製通函，一份載有(其中包括)(i)該協議及出售事項之進一步詳情；(ii)目標集團所持物業權益之估值報告；(iii)須根據上市規則予以披露之其他資料；及(iv)召開股東特別大會之通告之通函，預期將於2023年1月20日或之前寄發予股東。

出售事項須待本公告「先決條件」一段所載條件達成或(如適用)獲豁免後，方告完成，當中包括股東於股東特別大會上批准該協議及其項下擬進行交易，故此出售事項可能會或可能不會進行。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

於2022年12月24日，買方與賣方(本公司之直接全資附屬公司)訂立該協議，據此，賣方已有條件同意向買方(或其代名人)出售銷售股份及轉讓銷售貸款，而買方(或其代名人)已有條件同意以代價406,000,000港元(可予調整)收購銷售股份及接受轉讓銷售貸款。

該協議

該協議之主要條款載列如下：

日期

2022年12月24日

訂約方

(1) 賣方；及

(2) 買方。

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。於本公告日期，買方由陳國強博士(「陳博士」)及陳仲安先生(「陳先生」)分別最終實益擁有50%及50%。

陳博士在建築業、地產業及策略投資方面擁有逾41年國際企業管理經驗。彼自2021年11月起一直擔任聯交所主板上市公司ITC Properties Group Limited 德祥地產集團有限公司(股份代號:199)之執行董事兼聯席副主席。

陳先生在建築及地產業方面有逾30年經驗。彼為預力剛國際控股有限公司(「預力剛」,於香港註冊成立)的董事總經理。預力剛及其附屬公司主要從事生產預製混凝土件、預製混凝土管、水溝箱及隔板牆。

買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

將予出售之資產

銷售股份相當於目標公司之全部已發行股份。銷售貸款相當於目標公司於完成日期結欠賣方之全部款項。

代價

銷售股份及銷售貸款之代價將為406,000,000港元(其中銷售貸款之代價應為相等於銷售貸款之金額(按等額基準),惟倘銷售貸款面值超過代價金額,銷售貸款之代價上限將為代價金額減1.00港元,而銷售股份之代價應為相等於代價減銷售貸款代價之金額),其中:

- (i) 買方須於2023年1月16日或之前向賣方指定賬戶(「賣方指定賬戶」)支付60,900,000港元作為可退還按金(「按金」);及
- (ii) 餘額345,100,000港元將由買方於完成時向賣方指定賬戶支付。

據此將作出之所有付款應以香港授權銀行之支票或香港授權銀行之銀行匯票或銀行本票或透過電匯並驗證資金向賣方指定賬戶作出。

代價調整

賣方須於完成日期後28個營業日內編製及向買方交付完成賬目,該賬目應根據香港財務報告準則編製,惟為免生疑問,將不會就編製或審核(視乎適用

情況而定)完成賬目而對該物業進行重新估值。賣方須促使買方及其授權代表、專業顧問及會計師可取得所提供資料及查詢之回應，以審閱完成賬目。

買方須於自賣方接獲完成賬目後21個營業日內，就其是否接納完成賬目書面通知賣方。賣方及買方應各自合理盡力及真誠嘗試就完成賬目達成相互同意。

倘買方接納完成賬目及：

- (i) 源自完成賬目之營運資金金額少於營運資金目標，則賣方須於買方接納完成賬目7個營業日內向買方支付營運資金差額之金額；或
- (ii) 反之，源自完成賬目之營運資金金額超過營運資金目標，則買方須於買方接納完成賬目7個營業日內向賣方支付相當於營運資金盈餘之金額(不計利息)。

倘買方不接納完成賬目及訂約方於合理盡力後未能達成相互同意，則賣方將向由訂約方於指定核數師行中相互挑選的一間核數師行(「核數師」)提供完成賬目，而賣方及買方將共同促使核數師於實際可行情況下盡快審核完成賬目並釐定營運資金金額。賣方及買方應與核數師合作並遵從其就進行有關職務所作出合理要求，尤其是及不限於，買方應使核數師可獲得目標集團之賬目及紀錄(於完成時已交予買方)，而賣方應就此向核數師提供一切合理協助。

核數師將作為專家而非仲裁員行事，其決定將為最終決定及對賣方及買方均有約束力。有關審核及釐定所產生成本及開支將由賣方與買方平分。

倘源自經審核完成賬目之營運資金金額少於營運資金目標，則賣方須於核數師出具經審核完成賬目7個營業日內向買方支付營運資金差額之金額。

倘源自經審核完成賬目之營運資金金額超過營運資金目標，則買方須於核數師出具經審核完成賬目7個營業日內向賣方支付相當於營運資金盈餘之金額（不計利息）。

代價基準

代價406,000,000港元乃由該協議之訂約方經公平磋商後按一般商業條款達致，並參考(i)估值（定義見下文）人民幣3.43億元（或相當於約4.013億港元）；(ii)本公司擁有人應佔目標集團於2022年7月31日的未經審核綜合負債淨額約3.501億港元；(iii)於2022年7月31日之股東貸款約7.722億港元；及(iv)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。

本公司委聘瑞豐環球評估諮詢有限公司（「估值師」）對目標集團進行於2022年7月31日之業務估值（「業務估值」）。根據業務估值，於2022年7月31日，目標集團全部已發行股本之估值總額及股東貸款為人民幣3.43億元（相當於約4.013億港元）（「估值」）。

鑑於代價略高於估值，董事認為代價屬公平合理。

先決條件

出售事項須於下列各項條件達成後方可作實：

- (a) 股東特別大會已正式召開，而會上股東已根據上市規則以投票表決方式通過決議案，藉以批准該協議及其項下擬進行交易；
- (b) 向任何相關政府或監管機構或第三方取得就簽立及履行該協議及其項下任何擬進行交易而言屬必需之一切同意(如適用)；
- (c) 買方信納在完成當時或之前，賣方保證在所有重大方面仍屬真實準確，且在任何重大方面均無誤導或違反；
- (d) 賣方已按買方信納之形式免除或促使免除有關集團內公司間應付款項及洋口港債務之所有負債(包括任何應計利息)；
- (e) 本公司已以合法方式將目標公司結欠本公司之所有款項及其權利、所有權、利益及權益轉讓予賣方，並且於完成時，任何目標集團公司(作為一方)與本公司(作為另一方)之間並無債務；及
- (f) 完成前概無發生重大不利變動。

條件(c)、(d)、(e)及(f)可由買方全權酌情豁免。倘上述條件未有於最後截止日期(或經延長最後截止日期)或之前獲豁免(如適用)或達成，則該協議將告終止，屆時，賣方須向買方(或其代名人)悉數退還按金(但不計任何利息)，而其後其中任何一方毋須就此向另一方承擔任何義務及責任，惟任何先前違反其條款者除外。

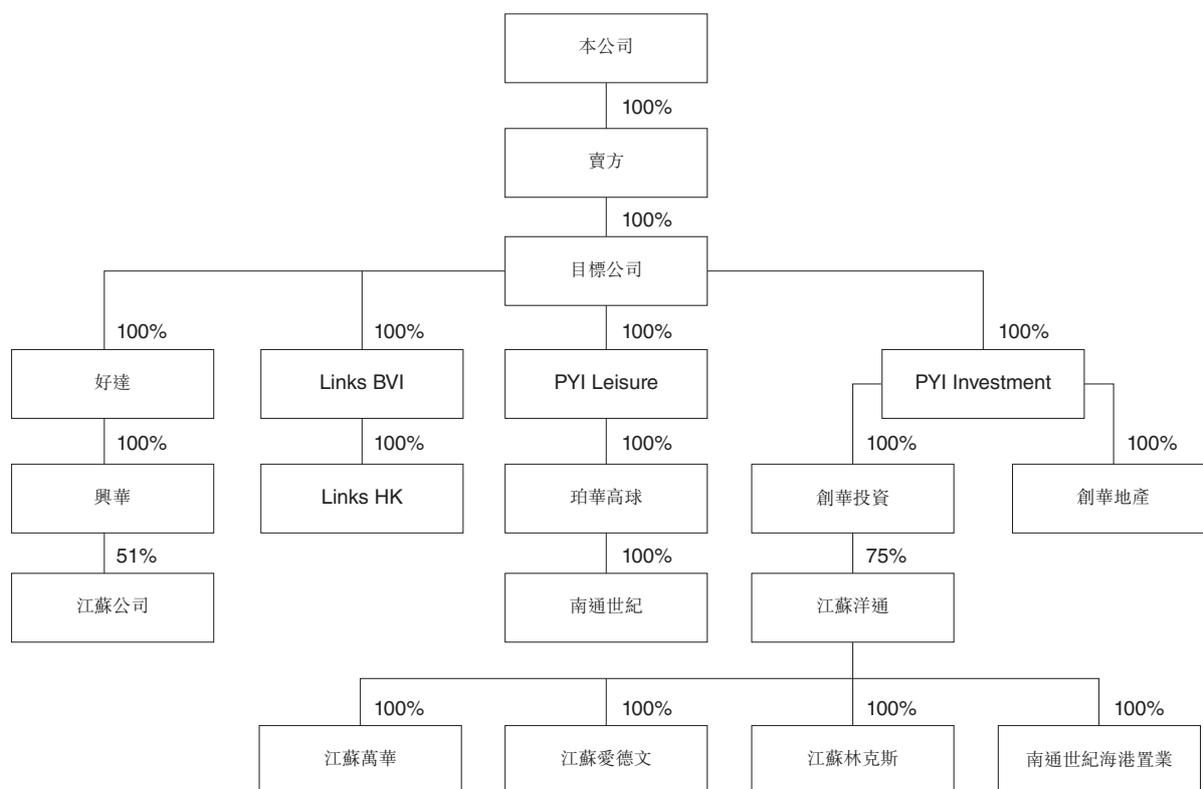
於本公告日期，上述條件均未獲達成。

完成

待上文「先決條件」一節所載所有條件達成(或(如適用)獲豁免)後，完成將於完成日期(或其中訂約方可能另行書面協定之時間)落實。

有關目標集團之資料

下圖說明目標集團於完成前之股權架構：



目標公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由賣方直接全資擁有。目標公司為投資控股公司。目標集團主要從事於小洋口(i)發展、投資及銷售物業；(ii)發展體育休閒項目；及(iii)開發溫泉及發展休憩設施。

目標集團主要資產主要包括該土地，即位於中國江蘇省南通市如東縣洋口鎮外闡西側佔地11.42平方公里(相當於17,130畝)之土地儲備。該土地由目標集團若干營運附屬公司(即江蘇洋通、江蘇公司、南通世紀海港置業及南通世紀)持有。

目標集團已將該土地規劃為符合國家標準之地區旅遊景點，設有溫泉及休憩設施。該土地上之細分地塊必須完成開墾及土地平整過程，以將其轉化為已開發土地，以便準備將有關土地作進一步發展用途及出售予外部人士。

於本公告日期，佔地**11.42**平方公里（相當於**17,130**畝）之該土地中，約有**6.81**平方公里（相當於**10,215**畝）（即約**60%**）已達到開發中階段或已開發並提供服務階段，本集團自**2006**年開始在該土地上進行土地平整工程。

目前，目標集團擁有四個已開發物業，動用土地面積合共為**0.086**平方公里（相當於**129**畝），包括(i)於**2013**年竣工的一間以綜合水療設施為特色之觀光酒店（名為林克斯溫泉酒店），由南通世紀海港置業持有作為待售物業存貨；(ii)於**2012**年竣工的各類別墅式酒店建築及配套設施（名為別墅酒店），由江蘇洋通持有作為待售物業存貨；(iii)於**2014**年竣工的辦公大樓，其後由目標集團佔用；及(iv)於**2021**年底竣工的室內溫泉水上樂園（名為林克斯溫泉樂園），有關項目由江蘇公司持有。總面積**11.334**平方公里（即該土地總面積**11.42**平方公里減已動用土地面積**0.086**平方公里）的剩餘地塊尚未制訂任何發展方案。

目標集團之財務資料

於本公告日期，目標集團包括**Profit Tycoon**集團及洋通集團。

於**2021**年**4**月重組完成後，洋通集團已成為目標集團之成員公司。

以下載列目標集團之未經審核綜合財務資料，有關資料乃根據香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則編製，猶如目標集團現時之股權架構於截至2022年3月31日止兩個年度及截至2022年7月31日止四個月整段期間已存在：

	截至2022年 7月31日止 四個月 (未經審核) 千港元	截至以下日期止年度 2022年 3月31日 (未經審核) 千港元	2021年 3月31日 (未經審核) 千港元
除稅前虧損	128,988	673,249	923,932
除稅後虧損	119,437	518,417	568,151

根據目標集團之未經審核綜合財務資料，本公司擁有人應佔目標集團於2022年7月31日的未經審核綜合負債淨額(進行收購溢價(定義見下文)調整前)約為4.316億港元。

進行出售事項之原因及裨益

本集團主要從事(其中包括)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、透過Paul Y. Engineering Group Limited保華建業集團有限公司及其附屬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，以及證券交易和投資，並提供融資相關服務。

截至2021年3月31日止年度、截至2022年3月31日止年度及截至2022年7月31日止四個月，目標集團錄得除稅後虧損分別約5.682億港元、5.184億港元及1.194億港元。截至2021年3月31日止年度錄得虧損乃主要由於投資物業公平價值變動虧損及持作出售之物業存貨撇減所致。截至2022年3月31日止年度及截至2022年7月31日止四個月之虧損主要由於(i)投資物業公平價值變動虧損、持作出售之物業存貨撇減及物業、廠房及設備減值；及(ii)(a)並無自

銷售物業產生任何收益及**(b)**林克斯溫泉樂園經營業績未如理想導致經營虧損所致。**2019**冠狀病毒病疫情造成嚴格公眾健康措施及旅遊限制，對中國旅遊業構成重大不利影響。按售價及交易量計，有關負面氛圍對旅遊用地的影響大於對城市住宅及商業用地的影響。

中國房地產行業出現劇烈不利變化，房地產銷售低迷，中央政府政策收緊，加上中美緊張局勢升級所導致宏觀經濟情況。違約潮嚴重打擊了中國過度槓杆化的房地產開發商，對中國的房地產市場產生了接連的破壞性影響。於**2022**年，追蹤香港上市開發商的恒生地產指數顯示整體下跌趨勢，從**2022**年**2**月**11**日的最高點**32,478.53**點跌至**2022**年**10**月**31**日的**18,623.56**點，跌幅接近**43%**。越來越多的房地產開發商破產，最終導致進行債務重組、一系列的信用評級下調，以及其股票及／或債券價格和估值的暴跌，令市場對房地產行業的意志消沉。於**2022**年**7**月，由於建築延誤及房地產價值下跌，中國多個城市的若干置業者決定停止支付按揭。加上**2019**冠狀病毒病的新型及高傳播性變種再次出現導致更長時間的經濟混亂，中國的房地產銷售仍然疲軟。

儘管**(i)**中國政府於**2022**年**11**月推出補救措施以舒緩受困擾的房地產開發商的財務壓力並救援受危機影響的房地產行業；及**(ii)**恒生地產指數近日從低位反彈，本公司仍抱持悲觀見解，認為中國房地產市場將於中長期內維持波動及充滿挑戰，原因為有關緩解措施不會從根本上解決房地產市場的結構性失衡問題，而購房者或投資者已經轉向規避風險。

本集團自**2006**年開始在該土地上進行漫長的土地平整工程。鑑於該土地規模龐大，所涉及的土地開發過程曠日彌久。目標集團透過進行平整工程將該土地轉化成已開發土地以便作進一步開發亦將牽涉龐大成本及時間。該土地的發展速度將受制於政府政策、市場狀況及本集團內部資源等多項因素。考慮到目標集團所持物業公平價值出現重大減值虧損及中國房地產市場前景難言樂觀，董事認為出售事項乃本集團變現其於目標集團投資之良機，同時可避免就該土地產生進一步虧損之風險。

與此同時，本集團一直致力透過投資於前景樂觀之業務，探索多元化發展及擴大其業務及投資組合之機會。董事局認為，出售事項之現金流入將為本集團提供靈活性，通過把握其他合適業務及投資機會提高本集團之營運效率及投資回報。

基於上文所述，董事認為，出售事項之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之財務影響及所得款項用途

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之任何權益，而目標集團之業績將不再綜合計入本集團之綜合財務報表。

僅供說明用途，假設完成已於2022年7月31日落實，估計本公司將就出售事項變現未經審核虧損約1,920萬港元，計算如下：

	千港元
代價406,000,000港元	406,000
目標集團於2022年7月31日之經調整資產淨值	(445,535)
有關出售事項之其他開支	(10,000)
出售事項後匯兌儲備重新分類調整	<u>30,304</u>
出售事項虧損	<u><u>(19,231)</u></u>

目標集團於2022年7月31日之經調整資產淨值計算如下：

	千港元	千港元
目標集團於2022年7月31日之未經審核綜合負債淨額(就本公司於往年收購目標集團之股權所產生目標集團於本公司賬冊中資產淨值之收購溢價(「收購溢價」)調整進行調整前)	(322,743)	
就以下各項作出調整：		
收購溢價	<u>108,681</u>	
目標集團於2022年7月31日之未經審核綜合負債淨額		(214,062)
減：		
非控股權益(進行收購溢價調整前)	(108,841)	
就以下各項作出調整：		
非控股權益分佔之收購溢價	<u>(27,170)</u>	
非控股權益		<u>(136,011)</u>
本公司擁有人應佔目標集團於2022年7月31日之未經審核綜合負債淨額		(350,073)
加：		
於2022年7月31日之股東貸款		772,216
洋口港債務		<u>23,392</u>
目標集團於2022年7月31日之經調整資產淨值		<u><u>445,535</u></u>

附註：計算所採用之匯率為1.00港元兌人民幣0.855元，與2022年7月31日之現行匯率相若。

出售事項將產生的估計虧損並無計及完成時之潛在稅務影響。股東應注意，本集團就進行出售事項錄得之實際財務影響須待本公司核數師進行最終審核後，方可作實。

董事認為，出售事項之估計虧損1,920萬港元並不重大，原因為有關金額僅佔目標集團經調整資產淨值約4.3%。此外，考慮到(i)中國房地產市場的負面情緒及不明朗因素不斷增加；(ii)土地平整的漫長發展過程；及(iii)「進行出售事項之原因及裨益」一節所述進行出售事項之其他原因及裨益，董事認為，代價就本公司及股東而言屬公平合理。

經扣除交易成本及開支後，出售事項之所得款項淨額(可予調整)約為3.96億港元。本公司擬將該等所得款項用於(i)經營及擴大本集團其他業務，包括於中國進行港口、基礎建設、燃氣分銷及物流設施之發展及營運；(ii)可能不時出現之潛在業務及投資機會，包括但不限於物業投資及收購其他潛在業務權益，從而擴大及多元化發展其現有業務組合及拓闊其收入來源；(iii)償還本公司之債務；及(iv)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其中一項或多項相關適用百分比率超逾25%但少於75%，故出售事項構成上市規則第十四章項下本公司之主要交易，因而須遵守上市規則第十四章項下申報、公告及股東批准規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，藉以考慮並酌情批准該協議及其項下擬進行交易。

由於需要更多時間編製通函，一份載有(其中包括)(i)該協議及出售事項之進一步詳情；(ii)目標集團所持物業權益之估值報告；(iii)須根據上市規則予以披露之其他資料；及(iv)召開股東特別大會之通告之通函，預期將於2023年1月20日或之前寄發予股東。

出售事項須待本公告「先決條件」一段所載條件達成或(如適用)獲豁免後，方告完成，當中包括股東於股東特別大會上批准該協議及其項下擬進行交易，故此出售事項可能會或可能不會進行。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

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12月24日 之買賣協議
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	香港銀行開放營業之日，下列日子除外：(i)星期六；或(ii)第 149 章《公眾假期條例》第 2 條界定之「公眾假期」或該條例附表不時指定為該條例第 3 條項下「公眾假期」之日；或(iii)黑色暴雨警告或 8 號或以上熱帶氣旋警告信號於上午九時正至正午十二時正期間任何時間在香港懸掛且於正午十二時正或之前並無除下之日
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	Blue River Holdings Limited 藍河控股有限公司(股份代號： 498)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成出售事項

「完成賬目」	指	目標公司之未經審核綜合管理賬目，包括自 2022年8月1日 起至完成日期止期間之收益表及於完成日期之財務狀況表(或綜合財務狀況表，視乎情況而定)，格式與 TC 賬目大致一致及根據有關會計政策編製，並由賣方核證於各重大方面屬真實準確
「完成日期」	指	落實完成當日，即該協議所載之所有條件獲達成(或豁免)當日後第十五個營業日(或訂約各方可能不時協定之有關其他日期)
「代價」	指	買方就出售事項應付之代價 406,000,000 港元，須根據該協議之條款及條件予以調整
「指定核數師行」	指	安永、羅兵咸永道、德勤、畢馬威及國富浩華
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據該協議之條款及條件建議出售銷售股份及轉讓銷售貸款
「創華投資」	指	創華投資開發有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司
「創華地產」	指	創華地產投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司
「好達」	指	Good Reach Developments Limited 好達發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方
「集團內公司間應付款項」	指	目標集團結欠賣方集團之所有款項(但不包括銷售貸款)，於2022年7月31日為零
「江蘇愛德文」	指	江蘇愛德文教育投資有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，於本公告日期為本公司之間接非全資附屬公司
「江蘇公司」	指	江蘇小洋口溫泉開發有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，於本公告日期為本公司之間接非全資附屬公司
「江蘇林克斯」	指	江蘇林克斯酒店管理有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，於本公告日期為本公司之間接非全資附屬公司
「江蘇萬華」	指	江蘇萬華房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，於本公告日期為本公司之間接非全資附屬公司
「江蘇洋通」	指	江蘇洋通開發投資有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，於本公告日期為本公司之間接非全資附屬公司

「該土地」	指	位於小洋口佔地 11.42 平方公里(相當於 17,130 畝)之土地儲備，現正開發為符合國家標準之地區旅遊景點，設有溫泉及休憩設施
「Links BVI」	指	Links Spa and Resort Limited ，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司
「Links HK」	指	林克斯溫泉度假區有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「最後截止日期」	指	2023年4月30日 ，惟倘於該日期或之前，基於不能歸咎於任何一方違約的任何原因，該協議所載條件並無獲豁免(如適用)或達成，則會自動延長 3個月
「重大不利變動」	指	可能導致(不論個別或合共)目標集團價值減少超過 40,600,000 港元(即代價 10%)之任何事宜、事件或情況，為免疑慮，當中不計及該物業任何價值波動
「南通世紀」	指	南通世紀海港鄉村俱樂部開發有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司
「南通世紀海港置業」	指	南通世紀海港置業有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，於本公告日期為本公司之間接非全資附屬公司

「珀華高球」	指	珀華高球投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司
「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
「Profit Tycoon集團」	指	目標公司及其附屬公司(不包括洋通集團)
「該物業」	指	該土地及建於其上之樓宇，總建築面積約為52,400平方米
「買方」	指	Summit Day Limited 端日有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「PYI Investment」	指	PYI Investment Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司
「PYI Leisure」	指	PYI Leisure Development Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「重組」	指	本集團於2021年4月底完成之內部重組(按代價約6.105億港元將洋通集團轉讓予目標集團)，其後洋通集團成為目標集團之成員公司
「銷售貸款」	指	有關金額相當於目標公司於完成日期結欠賣方之全部股東貸款款項之面值
「銷售股份」	指	目標公司之全部已發行股本

「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易
「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
「股東貸款」	指	目標公司結欠本公司之股東貸款，有關全部款項將由本公司於完成前轉讓予賣方作為銷售貸款（於2022年7月31日之有關貸款結餘約為7.722億港元）
「平方公里」	指	平方公里
「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	Profit Tycoon Holdings Limited ，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司
「目標集團」	指	重組完成後之目標公司及其附屬公司
「目標集團公司」	指	目標集團旗下成員公司
「TC賬目」	指	目標公司於2021年4月1日至2022年7月31日期間之未經審核綜合財務報表，包括其根據香港財務報告準則編製於2022年7月31日之綜合財務狀況表及2021年4月1日至2022年7月31日期間之綜合收益表
「賣方」	指	Blue River Property Holdings Limited ，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司

「賣方集團」	指	賣方、其附屬公司(目標集團除外)、賣方之任何母公司及賣方任何母公司之所有其他附屬公司
「賣方保證」	指	賣方於該協議項下之保證、聲明、承諾及義務
「營運資金金額」	指	目標集團下列項目於完成日期營業時間結束時之總金額：
		(a) 非流動資產(不會就評估營運資金金額對有關資產進行重新估值或折舊或減值)；及
		(b) 流動資產(包括物業存貨，且不會就評估營運資金金額對有關存貨進行重新估值或減值撇減)
		減目標集團下列項目於完成日期營業時間結束時之總金額：
		(a) 流動負債(但不包括集團內公司間應付款項及洋口港債務)；
		(b) 非流動負債(但不包括銷售貸款)；及
		(c) 非控股權益
「營運資金差額」	指	營運資金金額少於營運資金目標之金額(如有)
「營運資金盈餘」	指	營運資金金額超過營運資金目標之金額(如有)
「營運資金目標」	指	人民幣 380,931,946 元，釐定方式如下：
		目標集團下列項目於 2022年7月31日 之總金額：
		(a) 非流動資產；及
		(b) 流動資產

減目標集團下列項目於2022年7月31日之總金額：

- (a) 流動負債(但不包括集團內公司間應付款項及洋口港債務)；
- (b) 非流動負債(但不包括股東貸款)；及
- (c) 非控股權益

「興華」	指	興華溫泉度假區投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司
「洋口港公司」	指	江蘇洋口港投資開發有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，於本公告日期，本集團持有其9.9%股權
「洋口港債務」	指	江蘇洋通結欠洋口港公司之債務人民幣20,000,000元
「洋通集團」	指	江蘇洋通及其附屬公司
「%」	指	百分比

就本公告而言，除另有指明外，人民幣兌港元乃按人民幣1.00元兌1.17港元之匯率換算。該匯率僅供說明用途，並不表示任何金額已經、可能已經或可以按此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12月27日

於本公告日期，董事局由下列董事組成：

執行董事：

鄭啟成(主席)

柯偉俊

Marc TSCHIRNER

沈慶祥

獨立非執行董事：

William GILES

余仲良

藍章華