

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份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)

非常重大出售事項及關連交易—  
出售銷售股份及轉讓目標公司銷售貸款  
及  
持續暫停買賣

本公司財務顧問



#### 出售事項

於2021年9月15日，賣方(本公司之直接全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此，賣方已有條件同意向買方出售銷售股份及轉讓銷售貸款，而買方已有條件同意以代價人民幣700,000,000元(相當於約840,000,000港元)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。

於出售事項後，餘下集團將繼續主要從事(其中包括)透過保華建業集團提供全面工程及物業相關服務、與港口及基礎建設發展相關的土地和房產開發及投資業務以及位於中國的物流設施之營運，以及證券交易和投資，及提供貸款融資服務。

## 上市規則項下涵義

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75%，故出售事項構成上市規則第14章項下本公司之非常重大出售事項，因而須遵守上市規則第14章項下申報、公告及股東批准規定。

此外，作為該協議其中一項先決條件，楊女士須透過於完成前投資於買方或其指定人士10%股權而投資10%代價。由於楊女士為本公司若干附屬公司之董事，故根據上市規則第14A章，彼為本公司於附屬公司層面之關連人士及出售事項構成本公司之關連交易。

根據上市規則第14A.101條，由於(i)楊女士為本公司於附屬公司層面之關連人士；(ii)董事局已批准出售事項；及(iii)董事(包括獨立非執行董事)已確認出售事項條款屬公平合理，且按正常或更佳商業條款訂立，並符合本公司及股東整體利益，出售事項獲豁免遵守上市規則第14A章項下獨立財務意見之規定。

## 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。

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2021年11月25日或之前寄發予股東，此乃由於需要更多時間編製該通函。

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。

## 持續暫停買賣

應本公司要求，股份自2021年7月26日上午九時正起暫停買賣，以待刊發有關保華建業收購事項之內幕消息公告。本公司將於適當時候發佈進一步公告，以告知股東及潛在投資者有關保華建業收購事項的詳情及重大發展。

## 出售事項

茲提述本公司日期為2021年5月23日、2021年7月5日及2021年7月29日之公告，內容分別有關條款書及獨家磋商期。

於2021年9月15日，賣方(本公司之直接全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此，賣方已有條件同意向買方出售銷售股份及轉讓銷售貸款，而買方已有條件同意以代價人民幣700,000,000元(相當於約840,000,000港元)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。

## 該協議

該協議之主要條款載列如下：

### 日期

2021年9月15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，買方之全部已發行股份由經驗豐富之國際私募股權房地產基金經理控制及管理。據董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，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人民幣700,000,000元(相當於約840,000,000港元)(其中銷售貸款代價將相等於按等額基準計算之銷售貸款金額(惟在任何情況下，銷售貸款代價不得超過人民幣700,000,000元)，而銷售股份代價將相等於代價減銷售貸款代價之金額)，將由買方按以下方式支付：

- (i) 買方須於完成時向賣方(或本公司，或其可能以書面方式指示之其他人士)支付人民幣550,000,000元(或倘買方選擇以港元結算，則為採用中國人民銀行於完成日期公佈之人民幣匯率中間價計算之等值港元金額)，即代價經扣除7號公告估計金額、暫扣款項一(定義見下文)及暫扣款項二(定義見下文)後的餘額；
- (ii) 買方須於完成日期支付7號公告估計金額人民幣10,000,000元至託管賬戶。完成後託管賬戶中剩餘之7號公告估計金額將根據託管協議之條款保留於託管賬戶，並根據該協議及託管協議之條款發放及匯款至相關稅務機關；
- (iii) 買方須於完成後12個月支付相當於代價10%之款項人民幣70,000,000元(「暫扣款項一」)予賣方。該金額將預留作賣方於12個月協定期限內履行與賣方保證有關之彌償責任(如有)；及
- (iv) 買方須於賣方已根據買方要求及信納，促使就該土地上之餘下未使用土地(約5,500畝)取得控制性詳細規劃及建設指標當日後15個工作日內，向賣方支付相當於代價10%之餘款人民幣70,000,000元(「暫扣款項二」)。儘管存在以上規定，惟倘賣方未能於完成後24個月內履行其責任，則買方並無責任支付暫扣款項二。

## 代價調整

賣方須於完成日期後28個營業日內編製並向買方送呈完成賬目，該等賬目須根據香港財務報告準則編製，惟為免生疑問，概不會就編製或審核(如適用)完成賬目對該土地進行任何重新估值。賣方應及須促使買方及其授權代表、專業顧問及會計師可查閱所提供資料，並向上述人士回應查詢，以供審閱完成賬目。

買方須在接獲賣方提供之完成賬目後21個營業日內以書面形式通知賣方其是否接納完成賬目。賣方及買方須盡其各自之合理努力，並真誠地嘗試就完成賬目達成共識。

倘買方接納完成賬目及：

- (i) 源自完成賬目之營運資金金額將少於營運資金目標，則賣方須於買方接納完成賬目後7個營業日內向買方支付營運資金差額金額；或
- (ii) 另外，源自完成賬目之營運資金金額將超過營運資金目標，則買方須於買方接納完成賬目後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)。

倘若買方不接納完成賬目，且訂約方盡其合理努力後仍無法就有關事項達成共識，則賣方須向訂約方於指定核數師行中共同挑選之其中一間核數師行(「核數師」)提供完成賬目，且賣方與買方須共同促使核數師在切實可行情況下盡快審核完成賬目及釐定營運資金金額。賣方及買方須與核數師合作，並遵守其就履行其職責所作出之合理要求，尤其是(但不限於)買方須向核數師提供可能已於完成時向其轉交之目標集團賬目及記錄，而賣方須向核數師提供就此所需之一切合理協助。

核數師應作為專家而非仲裁人行事，其決定將為最終定論及對賣方及買方具有約束力。該審核及決定所產生及附帶之成本及開支將由賣方及買方攤分。

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

倘源自經審核完成賬目之營運資金金額將超過營運資金目標，則買方須於核數師出具經審核完成賬目後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

代價乃經該協議訂約方按正常商業條款公平磋商後達致，當中參考(i)於2021年3月31日之目標集團擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約6,800萬港元；(ii)

於2021年3月31日之股東貸款約7.722億港元；及(iii)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。

於2021年3月31日，該土地計入目標集團擁有人應佔未經審核綜合資產淨值，並根據香港財務報告準則以各自之賬面值作為投資物業、發展中項目、使用權資產及物業存貨入賬。

為評估代價是否公平合理，本公司委聘中誠達資產評估顧問有限公司（「估值師」）對目標集團進行業務估值（「業務估值」）。根據業務估值，目標集團全部已發行股本及股東貸款於2021年6月30日之估值總額為人民幣7.018億元（或相當於約8.422億港元）（「估值」）。鑑於估值與代價大致相等，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：

- (i) 買方已對有關目標集團之所有業務、資產及負債、法律及財務事宜以及買方視為必需之所有其他事宜進行並完成盡職調查（「盡職調查」），且買方合理信納該等盡職調查之結果；
- (ii) 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；
- (iii) 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）；
- (iv) 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；
- (v) 賣方已於完成當時或之前促使解除及免除公司擔保；
- (vi) 賣方已根據買方要求及信納，促使就該土地上之餘下選擇性土地儲備中至少1,000畝未使用土地（「1,000畝土地」）取得控制性詳細規劃；
- (vii) 賣方已根據買方要求及信納，促使於2021年底前就可供土地掛牌之1,000畝土地取得建設指標；

- (viii) 主要管理人員(即楊女士)已透過於完成前投資於買方或其指定人士10%股權而投資10%代價，並於完成後留任目標集團公司之主要管理人員，負責目標集團公司及該土地之日常營運及取得所有相關政府批准；
- (ix) 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)；及
- (x) 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。

條件(i)、(iv)至(x)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，則該協議將告停止及終止，而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。

楊女士為目標集團的主要管理人員，主要負責目標集團之業務營運及土地發展之整體管理及監督。彼多年來一直擔任目標集團若干附屬公司(包括南通世紀、江蘇洋通、江蘇萬華、江蘇愛德文、南通世紀海港置業、創華投資、江蘇公司及創華地產)之董事。有關楊女士的先決條件(viii)乃按買方特定要求而包括在內，此乃為留聘對目標集團營運而言至為重要的主要管理人員，及使楊女士之經濟利益與買方之經濟利益長期保持一致。楊女士已以書面通知本公司其原則上同意先決條件(viii)所載買方之要求。因此，本公司相信有關先決條件將獲達成。於本公告日期，楊女士受僱於本公司一間全資附屬公司，而彼亦擔任本公司若干其他中國附屬公司之法定代表人及／或董事。除上文所披露者外，楊女士、本集團、保華建業及其任何關連人士之間並無關係。

楊女士乃透過上海一位商業夥伴介紹而認識買方。於本集團與買方就出售事項進行談判前，彼與買方並無任何關係。買方正與楊女士商討有關先決條件(viii)的詳細安排，惟於本公告日期尚未訂立任何協議。除上文所披露者外，楊女士、買方及本公司概無訂立任何協議、安排及諒解。

有關先決條件(ix)，洋口港債務之所有負債將由賣方解除或促使解除。洋口港債務為江蘇洋通結欠洋口港公司之金錢債務。江蘇洋通將嘗試與洋口港公司磋商，以更有利條款結清洋口港債務。倘結清磋商未能實現，賣方將有能

力於完成前透過償還債務以解除有關負債，故賣方將可控制達成有關先決條件。為免生疑問，償還洋口港債務(如必要)將由賣方承擔，而代價將不會有任何調整。於本公告日期，本公司於洋口港公司擁有9.9%股權。除上述情況外，本公司及其關連人士以及賣方均與洋口港公司概無關係。

於本公告日期，上述條件均未達成。

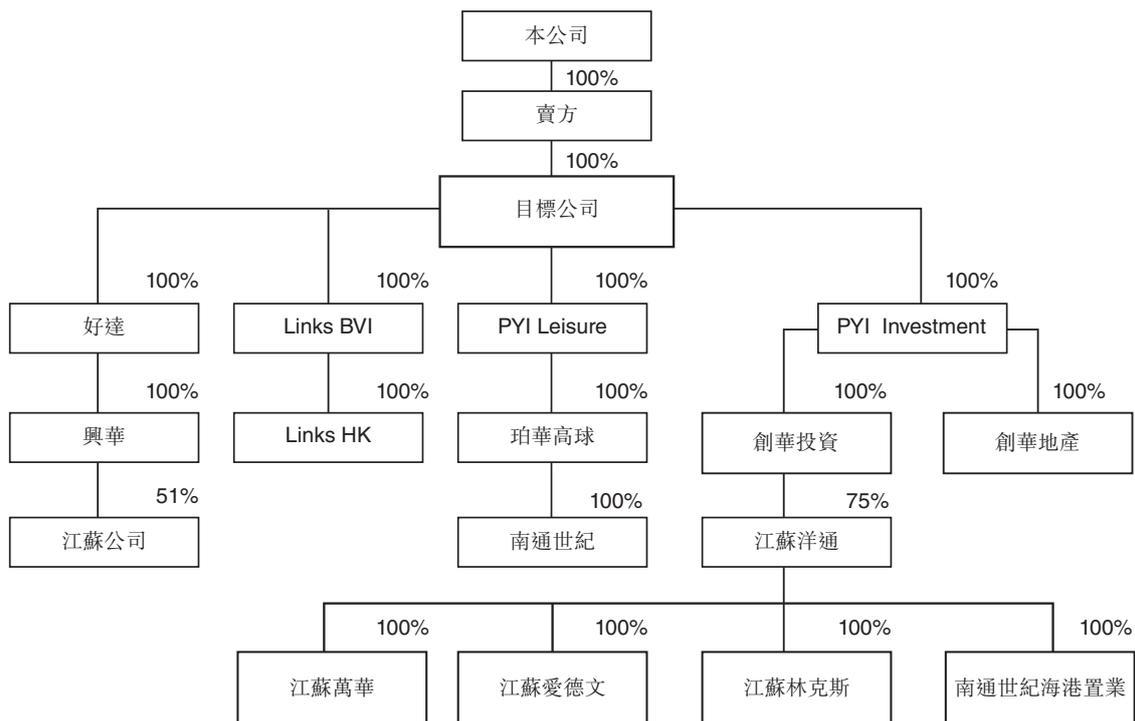
## 完成

待上文「先決條件」一節所載全部條件達成(或豁免(如適用))後，完成須在完成日期(或該協議訂約方可能以書面形式另行協定之時間)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集團之任何權益。

## 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。

目標集團之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闌西側佔地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填海及土地平整過程，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，目標集團擁有三個物業發展項目，動用土地面積合共為0.08平方公里(相當於120畝)，包括(i)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；(ii)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；及(iii)室內溫泉水上樂園(名為林克斯溫泉樂園)，有關項目已大致完成，並由江蘇公司持有。剩餘地塊尚未有規劃任何發展方案。

#### 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月進行重組後，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財務報告準則而編製，猶如目標集團的股權架構於截至2020年及2021年3月31日止財政年度開始時已存在：

	截至以下日期止年度	
	2021年	2020年
	3月31日	3月31日
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
除稅前(虧損)／溢利淨額	(920,550)	29,207
除稅後(虧損)／溢利淨額	(564,769)	6,490

根據目標集團之未經審核綜合財務報表，目標集團於2021年3月31日之未經審核資產淨值(撇除非控股權益約3.493億港元)約為6,800萬港元。

截至2021年3月31日止年度，目標集團之收益及資產分別佔物業分部(定義見下文)總分部收益及資產約76.6%及89.3%。

## 業務估值

於釐定估值時，估值師已採納資產基礎法作為估值方法。於目標集團於2021年6月30日之未經審核綜合財務報表所呈列所有資產均涉及業務估值。目標集團主要資產(即該土地，於目標集團未經審核綜合財務報表作為投資物業、發展中項目、使用權資產及物業存貨入賬)已重列至其各自之公平價值，其已根據市場法釐定。

於釐定該土地之公平價值時，估值師主要參考根據以下甄選標準識別之可比交易：

- i. 類似地塊之土地用途與經允許之土地用途或經該土地所在當地政府同意之用途一致；
- ii. 位於如東縣之類似住宅及商業地塊以及位於如東縣或江蘇省長江北岸河床地區之周邊城市內之類似休閒及旅遊地塊；及
- iii. 可比交易乃於2021年達成。

估值師已按盡力基準確定一份符合上述甄選標準之13項可比交易的詳盡清單，其中包括6項休閒及旅遊地塊之交易、4項商業地塊之交易及3項住宅地塊之交易。

以下為業務估值所採納之主要假設：

- i. 目標集團經營所在地區之現行政治、法律及經濟狀況不會出現重大變動；
- ii. 該等地區之現行稅法不會出現重大變動，且目標集團應付稅率保持不變，而其亦將遵守所有適用法律及法規；
- iii. 利率及匯率不會與現行水平出現重大差異；
- iv. 估值師所獲提供固定資產登記表中載列之所有經營設施均可圍繞其設計及建造用途有效運行，且其實際狀況與安裝／出廠後狀況相當；

- v. 除目標集團未經審核財務報表所報告之負債外，概不附帶任何留置權、質押、選擇權、優先購買權、損害賠償、補償、貿易應付賬款、按揭及抵押；
- vi. 目標集團已取得經營業務所需一切許可及批准，且目標集團經營業務所採用之生產流程及技術概不侵犯任何相關法規、法律及工業安全條例；及
- vii. 目標集團應保有及留聘優秀管理人員、關鍵人才、市場營銷及技術人員，以經營及支持旗下業務。

於採用資產基礎法及市場法時，尚未完成土地出售程序之部分該土地已根據以下特定假設進行估值：

- i. 其允許用於旅遊及度假，期限自估值日期起計不少於40年（根據現行土地法律，即旅遊土地使用權之最長期限）；
- ii. 其已完成當地政府規定的土地出售程序，故此於其土地使用權期限尚未屆滿前，其可於市場上自由轉讓；
- iii. 本公司估計完成該土地的土地平整工程的額外成本總額不超過人民幣1,967,700,000元；及
- iv. 根據政府相關規則及條例以及政府授予江蘇洋通之優惠條款，為完成土地出售程序而應向政府繳納的規定稅款總額估計約為人民幣530,900,000元，此估計金額已在該土地的估值中予以考慮。

## 餘下集團之業務

於出售事項後，餘下集團將繼續主要從事（其中包括）透過保華建業集團提供全面工程及物業相關服務（「工程業務分部」）、中國土地和房產開發（「物業分部」）、與港口及基礎建設發展相關的投資以及位於中國的物流設施之營運（「港口及物流分部」），以及證券交易和投資，及提供貸款融資服務。

完成後，餘下集團將透過持有以下物業權益維持物業分部之業務營運：(i)南通國際貿易中心，位於中國江蘇省南通市崇川路88號之商業大廈（「南通物業」）；及(ii)先鋒科技大廈，位於中國杭州市濱江區（「杭州物業」）。於2021年3月31日，南通物業其中建築面積約6,000平方米已出租作酒店營運，另建築

面積約7,400平方米則持作出售。杭州物業之總建築面積約為20,000平方米，當中大部分已出租予若干個別租戶以賺取租金收入。

餘下集團將繼續透過保華建業集團涉足工程業務，該集團提供全面的工程及物業服務，業務遍佈香港、中國內地、澳門、新加坡及馬來西亞。

至於港口及物流分部方面，餘下集團將繼續經營湖北民生石油液化氣有限公司(「民生石油」)之液化石油氣及壓縮天然氣分銷及物流業務。民生石油擁有並經營長江中游最大型液化石油氣儲庫基地及一座內河碼頭，並於中國武漢設有四個液化石油氣汽車加氣站及四個壓縮天然氣汽車加氣站。此外，餘下集團擁有洋口港公司(其主要在洋口港從事發展港口及相關基建業務，洋口港為中國江蘇省東南沿海一座離岸型深水港)9.9%股權。餘下集團擬持之作長期投資用途。

本集團已就保華建業收購事項訂立買賣協議，其中代價須以出售本公司若干全資附屬公司(主要從事證券買賣業務及放債業務)之全部已發行股本之方式結算(「建議出售事項」)。本集團與賣方目前正就修訂保華建業收購事項代價的支付條款(「該等可能修訂」)進行磋商，惟尚未最終確定。倘落實該等可能修訂，建議出售事項可能會或可能不會進行。本公司將於適當時候發佈進一步公告，以告知股東及潛在投資者有關保華建業收購事項及建議出售事項之詳情及重大發展。於本公告日期，除建議出售事項外，本公司並無計劃或意圖於完成後未來12個月期間出售本集團任何餘下業務。

### 進行出售事項之原因及裨益

本集團主要從事(其中包括)透過保華建業集團進行的工程業務、與港口及基礎建設發展相關的土地和房產開發及投資業務以及位於中國的物流設施之營運，以及證券交易和投資，及提供貸款融資服務。

董事局認為，出售事項為本集團提供機會以(i)變現其於目標集團之投資；(ii)集中及調配其資源於餘下集團之業務，尤其是工程業務；及(iii)加強本集團之財務狀況。

誠如本公司截至2021年3月31日止年度之年報所披露，物業分部於截至2021年3月31日止年度錄得分部虧損約10.447億港元，而去年則錄得分部溢利約1,470萬港元。分部虧損主要由於投資物業公平價值變動之虧損及持作出售物業存貨作出之減值撇減(主要來自該土地上之土地及高端度假物業)(「減

值」)。2019冠狀病毒病大流行打擊旅遊業，並實行嚴格公共衛生措施及出行限制。在銷售價格及交易量方面，有關負面情緒對旅遊用地之影響高於城市住宅及商業用地。

鑑於該土地規模龐大，該土地之土地開發過程將會是一個漫長過程。同時亦涉及大量成本及時間，由目標集團進行平整工程，將該土地之地塊轉化為已開發土地，以便準備將有關地塊作進一步發展。本集團自2006年長時間以來在該土地上展開土地平整工程。該土地之開發率將受制於眾多因素，如政府政策、市況及本集團內部資源。考慮到中美緊張局勢不穩定及2019冠狀病毒病大流行(為宏觀經濟狀況及中國房地產市場發展帶來不確定性)以及減值，董事認為，出售事項為本集團提供良機以變現其於目標集團之投資，並避免該土地產生進一步潛在損失之風險。此外，出售事項之現金流入將使本集團能夠集中及調配其資源發展餘下集團之業務，尤其是工程業務。

本集團透過保華建業集團涉足工程業務，該集團提供全面的工程及物業服務，業務遍佈香港、中國內地、澳門、新加坡及馬來西亞。保華建業集團之收益及手頭合約價值均錄得增長。根據保華建業之財務資料，截至2021年3月31日止年度之收益約為121.70億港元(2020年：109.82億港元)，較去年增加約10.8%。於2021年3月31日，手頭合約價值約為502.79億港元，較2020年3月31日相應金額約443.07億港元增加約13%。此外，保華建業集團於截至2021年3月31日止年度轉虧為盈，錄得純利約3,100萬港元，而去年則錄得虧損。

鑑於工程業務之未來前景、財務表現及對本集團營運之貢獻，本集團之業務策略為繼續尋求工程業務之進一步發展。本集團擬投入資源於保華建業集團建築項目之研究、開發及應用創新技術，例如就施工地以外之建築控制及監控探討利用物聯網、虛擬實境及建築資訊模型綜合平台。通過應用創新技術，保華建業集團將改善其營運效率及財務表現。本集團期望使工程業務更上一層樓，並開拓更廣泛之建築項目。

同時，本集團將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，出售事項所產生大量現金流入將為本集團帶來靈活彈性，以把握合適業務及投資機會，從而優化本集團之營運效率及投資回報。誠如上文所述，本集團已就保華建業收購事項訂立買賣協議。本集團與賣方目前正就修訂保華建業收購事項代價的支付條款進行磋商，惟尚

未最終確定。本公司將於適當時候發佈進一步公告，告知股東及潛在投資者有關保華建業收購事項之詳情及重大發展。除上文所披露者外，截至本公告日期，本集團尚未識別任何具體的潛在業務及投資目標。

基於以上所述，董事認為，出售事項之條款建基於正常商業條款，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及所得款項用途

完成後，本公司將不再持有目標公司之任何權益，且目標集團之業績將不再綜合併入本集團之綜合財務報表。

僅供說明，假設完成已於2021年3月31日落實，估計本公司將就出售事項實現未經審核虧損約1,870萬港元，計算如下：

	千港元
代價	840,000
目標集團於2021年3月31日之經調整資產淨值	(881,030)
於2021年3月31日之解除匯兌儲備	28,350
有關出售事項之其他開支	<u>(6,000)</u>
出售事項虧損淨額	<u><u>(18,680)</u></u>

目標集團於2021年3月31日之經調整資產淨值乃按下列方式達致：

	千港元
目標集團於2021年3月31日之未經審核綜合資產淨值	417,234
減：	
非控股權益	(349,260)
加：	
於2021年3月31日之股東貸款	772,219
集團內公司間應付款項	17,169 (附註)
洋口港債務	<u>23,668 (附註)</u>
目標集團於2021年3月31日之經調整資產淨值	<u><u>881,030</u></u>

附註：計算所用匯率為人民幣0.845元兌1港元，與2021年3月31日之現行匯率相若。

自出售事項所得估計虧損並未計及完成後之潛在稅務影響。然而，股東應注意，本集團所錄得因出售事項產生之實際財務影響須待本公司核數師進行最後審核後方可作實。

董事認為估計出售虧損1,870萬港元並不重大，原因為此金額僅佔目標集團經調整資產淨值約2.1%。此外，考慮到(i)中國房地產市場之負面情緒及不確定因素增加；(ii)土地平整相關發展過程漫長；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，董事認為代價對本公司及股東而言屬公平合理。

出售事項所得款項淨額(可予調整)約為人民幣6.95億元(相當於約8.34億港元)(經扣除交易成本及開支後)。本公司擬將有關所得款項按以下方式動用：

- (i) 約50%或人民幣3.48億元作為保華建業集團未來業務發展及擴張之潛在資金；及
- (ii) 餘款作為一般營運資金及／或用於可能不時出現之潛在業務及投資機會。

### 上市規則項下涵義

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75%，故出售事項構成上市規則第14章項下本公司之非常重大出售事項，因而須遵守上市規則第14章項下申報、公告及股東批准規定。

此外，作為該協議其中一項先決條件，楊女士須透過於完成前投資於買方或其指定人士10%股權而投資10%代價。由於楊女士為本公司若干附屬公司之董事，故根據上市規則第14A章，彼為本公司於附屬公司層面之關連人士及出售事項構成本公司之關連交易。

根據上市規則第14A.101條，由於(i)楊女士為本公司於附屬公司層面之關連人士；(ii)董事局已批准出售事項；及(iii)董事(包括獨立非執行董事)已確認出售事項條款屬公平合理，且按正常或更佳商業條款訂立，並符合本公司及股東整體利益，出售事項獲豁免遵守上市規則第14A章項下獨立財務意見之規定。

### 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。

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2021年11月25日或之前寄發予股東，此乃由於需要更多時間編製該通函。

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。

### 持續暫停買賣

應本公司要求，股份自2021年7月26日上午九時正起暫停買賣，以待刊發有關保華建業收購事項之內幕消息公告。本公司將於適當時候發佈進一步公告，以告知股東及潛在投資者有關保華建業收購事項的詳情及重大發展。

### 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙於本公告使用時具有以下涵義：

「該協議」	指	賣方及買方就出售事項所訂立日期為2021年9月15日之協議
「董事局」	指	董事局
「7號公告」	指	國家稅務總局《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(國家稅務總局公告2015年第7號)，可能經不時修訂或補充，並包括國家稅務總局《關於非居民企業所得稅源泉扣繳有關問題的公告》(國家稅務總局公告2017年第37號)作出的修訂，以及任何關於中國應課稅財產離岸間接轉讓之稅務處理的類似或替代法律、通知、通函或公告

「7號公告估計金額」	指	合共人民幣10,000,000元(相當於約12,000,000港元)，即賣方根據7號公告(其就出售事項產生之資本收益徵收10%企業所得稅)項下規定審慎估計之應付中國稅項
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常辦公時間內一般開門營業的日子(星期六除外)
「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2021年4月1日至完成日期止期間之收益表，以及於完成日期之財務狀況表(或綜合財務狀況表，視情況而定)，其格式與目標公司賬目大致相同及按與目標公司賬目一致之會計政策編製，並經賣方核證在所有重大方面均屬真實及準確
「完成日期」	指	該協議所載全部條件達成(或獲豁免)當日後第十五個營業日，或賣方與買方可能書面協定之其他日期
「代價」	指	買方就出售事項應付之代價，金額為人民幣700,000,000元(相當於約840,000,000港元)，並可根據該協議之條款及條件予以調整
「公司擔保」	指	本公司以江蘇如東農村商業銀行股份有限公司為受益人所簽立日期為2020年3月18日之公司擔保，據此，本公司同意就其於江蘇公司之51%股權為江蘇公司之銀行貸款／債務提供擔保，以人民幣62,730,000元為限
「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
「託管賬戶」	指	具有託管協議賦予該詞之涵義
「託管協議」	指	賣方、買方與託管代理將以賣方與買方所協定形式訂立之託管協議，經不時修訂及補充
「獨家磋商期」	指	買方就磋商收購目標集團授出之獨家期
「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	<b>Good Reach Developments Limited</b> 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之第三方(定義見上市規則)
「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 <b>2021年3月31日</b> ，合共為人民幣 <b>14,508,454元</b>
「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 <b>11.42</b> 平方公里（相當於 <b>17,130</b> 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	<b>Links Spa and Resort Limited</b> ，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	<b>2022年1月18日</b> ，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，該協議條件並無獲豁免（如適用）或達成，則會自動延長 <b>6</b> 個月
「楊女士」	指	楊燕女士，為本公司若干附屬公司之董事

「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
「Profit Tycoon集團」	指	目標公司及其附屬公司(不包括洋通集團)
「買方」	指	<b>Gold Spell Limited</b> ，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「保華建業」	指	<b>Paul Y. Engineering Group Limited</b> 保華建業集團有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司
「保華建業收購事項」	指	本公司擬向保華建業股份之實益擁有人收購保華建業約 <b>51.76%</b> 已發行股份
「保華建業集團」	指	保華建業及其附屬公司
「保華建業股份」	指	<b>631,727,969</b> 股保華建業股份，相當於保華建業約 <b>51.76%</b> 已發行股份
「PYI Investment」	指	<b>PYI Investment Holdings Limited</b> ，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	<b>PYI Leisure Development Limited</b> ，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
「餘下集團」	指	於完成後不包括目標集團之本集團

「重組」	指	本集團於2021年4月底完成之內部重組，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	目標公司全部已發行股份
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，藉以考慮並酌情批准該協議及其項下擬進行交易
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1港元的股份
「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2021年3月31日，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	<b>Profit Tycoon Holdings Limited</b> ，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	於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
「目標公司賬目」	指	根據香港財務報告準則所編製目標公司於截至2021年3月31日止年度之未經審核綜合賬目，包括其於2021年3月31日之綜合財務狀況表，以及其截至2021年3月31日止年度之綜合收益表

「條款書」	指	賣方與買方之聯營實體就出售事項所訂立日期為2021年5月21日之條款書
「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、陳述、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)；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)
		<b>減</b> 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	營運資金金額超出營運資金目標之金額(如有)

「營運資金目標」	指	<p>人民幣<b>744,471,826</b>元，釐定方式如下：</p> <p>目標集團下列項目於<b>2021年3月31日</b>之總金額：</p> <p>(a) 非流動資產；及</p> <p>(b) 流動資產</p> <p>減目標集團下列項目於<b>2021年3月31日</b>之總金額：</p> <p>(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)；</p> <p>(b) 非流動負債(但不包括股東貸款)；及</p> <p>(c) 非控股權益</p>
「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 <b>9.9%</b> 股本權益
「洋口港債務」	指	江蘇洋通結欠洋口港公司之債務合共人民幣 <b>20,000,000</b> 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，除另有所指外，人民幣兌換為港元乃按人民幣1.0元兌1.2港元之匯率計算。該匯率僅用作說明用途，並不代表任何金額已經、可能已經或可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，2021年11月2日

於本公告日期，董事局由下列董事組成：

非執行主席：  
鄺啟成

執行董事：  
柯偉俊  
Marc TSCHIRNER  
沈慶祥

獨立非執行董事：  
梁松基  
馬嘉祺  
William GILES