

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)

有關收購目標公司全部股權及股東貸款之 須予披露交易

收購事項

於2022年10月27日(交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售銷售股份(相當於目標公司之全部已發行股本)及股東貸款，總代價為6,500萬港元。

於完成後，目標公司將由本公司間接擁有100%權益。目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。目標集團之財務報表將於本集團之財務報表綜合入賬。

上市規則之涵義

由於收購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過5%但低於25%，收購事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

完成須待本公告「先決條件」一段所載之條件達成或(如適用)獲豁免後，方可作實。因此，收購事項未必會進行。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。

緒言

於2022年10月27日(交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售銷售股份(相當於目標公司之全部已發行股本)及股東貸款，代價為6,500萬港元。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期

2022年10月27日(交易時段後)

訂約方

(1) 買方；及

(2) 賣方

緊接完成前，目標公司由賣方全資擁有，而賣方持有目標公司全部已發行股本。賣方及其聯繫人均為獨立第三方。

將予收購之資產

根據買賣協議，買方已有條件同意購買而賣方已有條件同意出售銷售股份(相當於目標公司之全部已發行股本)及股東貸款，惟須受買賣協議所載之條款及條件所規限。

股東貸款為免息、無擔保及須按要求償還。

代價

銷售股份及股東貸款代價將為**6,500**萬港元，其中股東貸款代價將為按等額基準計算相等於股東貸款的金額，而銷售股份代價將為代價減股東貸款代價的金額。代價將由買方以現金按下列方式支付：

- (i) 其中**10%**合共**650**萬港元(作為可退回按金)須於簽訂買賣協議時支付；及
- (ii) 餘額合共**5,850**萬港元須於完成日期支付。

代價乃由買賣協議之訂約方經公平磋商後按一般商業條款釐定，主要參考(i) 目標集團於**2022年10月15日**之經調整資產淨值約**6,470**萬港元(即目標集團於**2022年10月15日**之未經審核綜合資產淨值約**2,430**萬港元，透過加回於**2022年10月15日**目標公司結欠賣方的股東貸款約**4,040**萬港元作調整)；(ii) 獨立估值師使用直接比較法編製之物業於**2022年9月30日**之公平價值**6,500**萬港元；(iii) 目標集團之過往財務表現；(iv) 香港物業市場之現行市況；及(v) 下文「進行收購事項之理由及裨益」一節所述進行收購事項之理由及裨益。

鑒於上文所述，董事認為代價屬公平合理。

先決條件

收購事項須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 買方已就目標公司的業務、財務、法律及其他方面以及物業業權進行及完成盡職調查，並信納有關結果；
- (ii) 向政府、監管機構或第三方取得就執行及履行買賣協議項下擬進行交易而言屬必要的一切適用同意；及

(iii) 賣方於買賣協議的聲明及保證於完成日期在所有重大方面仍屬真實準確及並無誤導成分。

買賣協議任何一方可透過向另一方發出書面通知豁免上文條件(ii) (只要有關條件對其適用)。買方可透過向賣方發出書面通知豁免上文條件(i)及(iii)。

倘上述先決條件未能於最後截止日期或之前達成及／或未獲適用訂約方豁免，買賣協議將告終止，屆時賣方將向買方全數退回已支付的任何可退回按金(不計任何利息)，其後，買賣協議訂約方的所有權利、義務及責任將告終止及結束，而其後，概無訂約方將根據買賣協議對彼此承擔任何義務及責任，惟任何有關先前違反其條款之權利除外。

完成

完成將於上文「先決條件」一節所載之所有條件獲達成後兩(2)個營業日內或訂約方可能書面協定之有關其他日期落實。

於完成後，目標公司將由本公司間接擁有100%權益。目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。目標集團之財務報表將於本集團之財務報表綜合入賬。

有關訂約方之資料

有關目標公司及目標集團之資料

目標公司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。目標集團主要從事物業投資。

目標集團之主要資產為由目標公司一間直接全資附屬公司(為於香港註冊成立之有限公司)實益擁有之物業。

物業將於完成時交吉。經參考獨立估值師以直接比較法編製的估值，物業於2022年9月30日的公平價值為6,500萬港元。

目標集團於緊接完成前及緊隨完成後之公司架構載列如下：

完成前



完成後



目標集團之財務資料

下表載列目標集團截至2020年及2021年12月31日止年度各年以及2022年1月1日至2022年10月15日期間之未經審核綜合財務資料(根據香港財務報表準則編製)：

	2022年	截至以下日期止年度	
	1月1日至 2022年 10月15日 期間 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (未經審核)	2020年 12月31日 千港元 (未經審核)
收益	1,710	2,280	1,741
除稅前溢利(虧損)淨額	871	3,877	(1,549)
除稅後溢利(虧損)淨額	871	3,596	(1,549)

根據目標集團於2022年10月15日之管理賬目，未經審核綜合資產淨值約為2,430萬港元。

截至2020年12月31日止年度，目標集團產生除稅後虧損淨額，主要由於同年確認投資物業之公平價值虧損200萬港元。截至2021年12月31日止年度，目標集團就投資物業錄得公平價值收益220萬港元。2022年1月1日至2022年10月15日期間並無錄得公平價值變動。

有關本公司及買方之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之投資控股有限公司。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。

買方(本公司之間接全資附屬公司)為一間於馬紹爾群島註冊成立之有限公司。買方主要從事投資控股。

進行收購事項之理由及裨益

完成(i)出售浙江美聯置業有限公司，該公司間接持有位於中國杭州市濱江區的「先鋒科技大廈」的全部權益(詳情載於本公司日期為2022年9月9日之公告)，及(ii)出售Profit Tycoon Holdings Limited(本公司之全資附屬公司)的全部已發行股份及轉讓其結欠之股東貸款(詳情載於本公司日期為2021年12月31日之通函及日期為2022年1月18日、2022年7月14日、2022年8月3日、2022年8月23日、2022年9月2日、2022年9月26日及2022年10月26日之公告)後，本集團屆時將不會於中國再持有進行土地和房產開發及投資的業務。

實際上，董事現正重新定位其於香港及海外之物業投資重心及組合。本公司的業務策略為利用物業市場低迷的機會，把握未來(尤其是香港及海外)市場上升潛力，而本公司一直積極物色有關潛在投資機會。

於收購事項完成後，本集團可出租物業以產生租金收入，因此，本集團可將目標集團業績綜合入賬而獲益。

目標集團於2022年10月15日的未經審核綜合資產淨值約為2,430萬港元。透過於資產淨值加回目標公司結欠賣方的股東貸款約4,040萬港元，目標集團的經調整資產淨值約為6,470萬港元。因此，代價6,500萬港元較經調整資產淨值有少於0.5%的輕微溢價。

鑒於上文所述，董事局認為，收購事項及買賣協議之條款(包括代價)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本集團及本公司股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於收購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過5%但低於25%，收購事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

完成須待本公告「先決條件」一段所載之條件達成或(如適用)獲豁免後，方可作實。因此，收購事項未必會進行。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：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議收購銷售股份(相當於目標公司全部已發行股本)及股東貸款
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	香港銀行通常對外開門營業的日子(不包括公眾假期、星期日及星期六或上午九時正至中午十二時正期間任何時間於香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號且於中午十二時正或之前並無除下的日子)
「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	根據買賣協議完成買賣銷售股份及股東貸款
「代價」	指	買方根據買賣協議就買賣銷售股份及股東貸款應付賣方之總代價6,500萬港元
「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
「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	自買賣協議日期起計一個月或訂約方可能協定之其他日期
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	香港柴灣利眾街24號東貿廣場9樓全層(建築面積約7,758平方呎)以及東貿廣場2樓222、223及224號之停車位
「買方」	指	Blue River Forever Limited，一間於馬紹爾群島註冊成立的非居民本地有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「買賣協議」	指	買方與賣方就收購事項所訂立日期為2022年10月27日之協議
「銷售股份」	指	兩(2)股無面值之普通股，相當於由賣方持有及將由買方根據買賣協議收購之目標公司全部已發行股本100%
「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	於完成日期目標公司結欠賣方的股東貸款

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Vogalsan Limited ，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	馮鈺娣女士，為一名個人投資者，於收購事項前持有目標公司全部已發行股本
「%」	指	百分比

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10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