

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)

有關 出售物業的 主要交易

出售事項

於2024年11月15日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)、買方與代理訂立臨時買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意按代價購買該物業。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條項下有關出售事項之適用百分比率之最高者超過25%但低於75%，出售事項構成上市規則第十四章項下之本公司主要交易，因此須遵守上市規則第十四章項下之申報、公告及股東批准規定。

一般資料

本公司將召開股東特別大會以考慮及酌情批准(其中包括)出售事項及其項下擬進行之交易。

由於需要額外時間編製通函，一份載有(其中包括)(i)出售事項之進一步詳情；(ii)該物業之估值報告；(iii)上市規則規定須予披露之其他資料；及(iv)召開股東特別大會通告之通函預期將於2024年12月31日或之前寄發予股東。

完成須待本公告「先決條件」一段所載之條件獲達成後，方可作實。因此，出售事項未必會進行。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2024年11月15日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)、買方與代理訂立臨時買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意按代價購買該物業。

臨時買賣協議

臨時買賣協議之主要條款載列如下：

日期

2024年11月15日(交易時段後)

訂約方

- (1) 買方；
- (2) 賣方；及
- (3) 代理。

將予出售之資產

該物業包括香港柴灣利眾街24號東貿廣場9樓全層及位於2樓的三個停車位(編號222、223及224)，建築面積約為7,758平方呎，實用面積約為6,056平方呎(不包括停車位面積)。

該物業由本公司透過於2022年10月收購(其中包括)賣方的全部股權以作投資用途而收購。

截至2023年及2024年3月31日止兩個財政年度，本集團歸屬於該物業的淨租金收入(稅前及稅後)如下：

	截至3月31日止年度	
	2024年 (經審核) 千港元	2023年 (經審核) 千港元
稅前淨租金收入	1,800	—
稅後淨租金收入	1,800	—

根據賣方截至2024年3月31日止年度的財務資料，該物業於2024年3月31日的經審核賬面值為53,500,000港元。

代價

出售事項的代價為50,000,000港元，由買方按以下方式支付予賣方(或賣方之律師(作為保管人))(視情況而定)：

- (a) 已於簽署臨時買賣協議時支付2,500,000港元作為初始按金；
- (b) 將於2024年11月29日或之前簽署買賣該物業的正式協議時支付2,500,000港元作為進一步按金；及
- (c) 餘額合共45,000,000港元將於完成時悉數支付。

上述(a)及(b)項下的應付按金將支付予賣方之律師(作為保管人)，賣方之律師將在代價餘額足以償還該物業的現有抵押/按揭且賣方已達成本公告「先決條件」一段所載的先決條件後立即將按金轉交予賣方。

根據臨時買賣協議，代理有權於完成日期自賣方及買方各收取400,000港元的佣金(即代價的0.8%)。

代價由賣方與買方參考(其中包括)現行市場狀況及該物業於2024年9月30日的公平值48,700,000港元(「評估值」)(基於獨立物業估值師滂鋒評估有限公司採用投資法對該物業進行的初步估值)經公平磋商後釐定。

鑒於代價略高於評估值，董事認為代價屬公平合理。

印花稅

所有從價印花稅均將由買方承擔。

正式協議

賣方及買方將於2024年11月29日或之前就出售事項簽訂正式協議。

先決條件

完成須待股東於完成日期之前在股東特別大會上通過批准(其中包括)出售事項及其項下擬進行之交易的相關決議案後，方可作實。

倘於完成日期前，賣方未能向買方提供上述相關股東決議案的核證副本以證明賣方已達成上述先決條件，臨時買賣協議將告終止，據此，買方向賣方或其律師支付的所有按金將立即退還予買方，且不計利息、費用或補償。任何一方均不得向另一方採取任何行動或法律程序，以追討損害賠償或強制執行臨時買賣協議，有關各方應訂立一份終止協議，相關費用及開支由各自承擔。

完成

待上文「先決條件」一段所載的先決條件達成後，完成將於完成日期落實。

完成後，該物業將按「現狀」出售予買方，而賣方將該物業交吉予買方。

有關訂約方之資料

賣方

賣方為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事物業投資。賣方為該物業的註冊擁有人。

買方

買方為由代理在公開市場促使的個人買家及獨立第三方。

代理

代理為一間於香港註冊成立之有限公司，並於香港經營物業代理業務。代理及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

進行出售事項之理由及裨益

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)於中國進行燃氣分銷及物流業務，以及物業投資、證券交易和投資，並提供融資相關服務。

經考慮現時物業市況、香港物業市場競爭日趨激烈及前景不穩定，以及為維持本集團之財務及流動資金狀況，董事局認為出售事項為本集團以合理價格變現該物業價值之良機。此外，出售事項之所得款項將加強本集團之財務狀況及增加本集團之一般營運資金。

董事認為，出售事項乃於本集團日常及一般業務過程中進行，臨時買賣協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立臨時買賣協議符合本公司及股東的整體利益。

出售事項之財務影響及所得款項用途

根據(i)代價；(ii)該物業於2024年3月31日的經審核賬面值為5,350萬港元；及(iii)相關交易成本及開支約110萬港元，預計將因出售事項錄得虧損

約460萬港元。有關出售事項的實際財務影響須經本公司核數師審閱及最終審核。

本集團擬動用出售事項所得款項淨額(經扣除交易成本及開支後)約4,890萬港元作為本集團一般營運資金。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條項下有關出售事項之適用百分比率之最高者超過25%但低於75%，出售事項構成上市規則第十四章項下之本公司主要交易，因此須遵守上市規則第十四章項下之申報、公告及股東批准規定。

一般資料

本公司將召開股東特別大會以考慮及酌情批准(其中包括)出售事項及其項下擬進行之交易。於本公告日期，概無股東於出售事項及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此，概無股東將須於股東特別大會上就批准出售事項及其項下擬進行之交易的普通決議案放棄投票。

由於需要額外時間編製通函，一份載有(其中包括)(i)出售事項之進一步詳情；(ii)該物業之估值報告；(iii)上市規則規定須予披露之其他資料；及(iv)召開股東特別大會通告之通函預期將於2024年12月31日或之前寄發予股東。

完成須待本公告「先決條件」一段所載之條件獲達成後，方可作實。因此，出售事項未必會進行。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，下列詞彙於本公告內使用時具有以下涵義：

「代理」	指	豫晉物業有限公司
「董事局」	指	董事局
「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	根據臨時買賣協議(或後續正式買賣協議，如適用)項下的條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	完成將於 2025年3月31日 或之前落實的日期
「代價」	指	50,000,000 港元，即根據臨時買賣協議進行出售事項的代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據臨時買賣協議(或後續正式買賣協議，如適用)項下的條款及條件出售該物業
「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)
「中國」	指	中華人民共和國

「該物業」	指	包括香港柴灣利眾街24號東貿廣場9樓全層及位於2樓的三個停車位(編號222、223及224)，建築面積約為7,758平方呎，實用面積約為6,056平方呎(不包括停車位面積)
「臨時買賣協議」	指	賣方、買方及代理之間就出售事項訂立日期為2024年11月15日的臨時買賣協議
「買方」	指	呂葉敬儀女士
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)出售事項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	本公司股份持有人
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	金湖物業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「%」	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，2024年11月15日

於本公告日期，董事局由下列董事組成：

執行董事：

鄺啟成(主席兼總裁)

柯偉俊

獨立非執行董事：

William GILES

余仲良

藍章華