

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佈之內容概不負責，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佈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。



恆泰裕集團控股有限公司

HANG TAI YUE GROUP HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：8081)

須予披露交易： 出售物業及業務

出售事項

董事會宣佈，於二零二一年二月八日，本集團訂立：

- (i) 出售房地產合約，內容有關以代價3,000,000澳元（相當於約17,852,000港元）出售克里夫蘭物業（受租約規限）；及
- (ii) 出售業務合約，內容有關以代價1,000,000澳元（相當於約5,951,000港元）出售業務及業務資產。

根據出售協議將予出售之資產包括克里夫蘭物業、業務及業務資產。

GEM上市規則的涵義

由於克里夫蘭物業、業務及業務資產均將出售予買方，故出售事項予以合併計算以釐定交易規模。由於有關出售事項之其中一項相關百分比率（定義見GEM上市規則）超過5%但低於25%，故根據GEM上市規則第19章，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章之通知及公佈規定。

出售事項

董事會宣佈，於二零二一年二月八日，本集團訂立：

- (i) 出售房地產合約，內容有關以代價3,000,000澳元（相當於約17,852,000港元）出售克里夫蘭物業（受租約規限）；及
- (ii) 出售業務合約，內容有關以代價1,000,000澳元（相當於約5,951,000港元）出售業務及業務資產。

出售協議之主要條款概述如下：

出售協議	日期	出售協議之訂約方	根據出售協議將予出售之資產	代價金額及其結算方式
(i) 出售房地產合約（附註1及2）	二零二一年二月八日	(1)物業賣方（作為賣方）； (2)買方（作為買方）； (3)業務賣方（作為租約項下之租戶）；(4)賣方擔保人（作為賣方及租約項下租戶之擔保人）；及(5)買方擔保人（作為買方之擔保人）。	克里夫蘭物業（受租約規限）	3,000,000澳元（相當於約17,852,000港元），須於簽訂出售房地產合約後兩個營業日內以現金支付按金400,000澳元（相當於約2,380,000港元）及於業務出售完成日期以現金支付代價餘額2,600,000澳元（相當於約15,472,000港元）
(ii) 出售業務合約（附註3及4）	二零二一年二月八日	(1)業務賣方（作為賣方）； (2)買方（作為買方）； (3)物業賣方（作為業主）；(4)賣方擔保人（作為賣方之擔保人）；及(5)買方擔保人（作為買方之擔保人）。	業務及業務資產	1,000,000澳元（相當於約5,951,000港元），須於業務出售完成後以現金支付

附註：

1. 賣方擔保人訂立此出售房地產合約，以就物業賣方及業務賣方到期準時支付任何款項及履行彼等於出售協議及出售房地產合約訂約方協定為就出售房地產合約而言屬交易文件（定義見出售房地產合約）之任何其他文件項下之責任提供擔保。

2. 買方擔保人訂立此出售房地產合約，以就買方到期準時支付任何款項及履行其於出售房地產合約項下之責任提供擔保。
3. 賣方擔保人訂立此出售業務合約，以就業務賣方及物業賣方履行彼等於出售協議及出售業務合約訂約方協定為就出售業務合約而言屬交易文件（定義見出售業務合約）之任何其他文件項下之責任提供擔保。
4. 買方擔保人訂立此出售業務合約，以就買方履行其於出售協議及出售業務合約訂約方協定為就出售業務合約而言屬交易文件（定義見出售業務合約）之任何其他文件項下之責任提供擔保。

有關買方及買方擔保人之資料

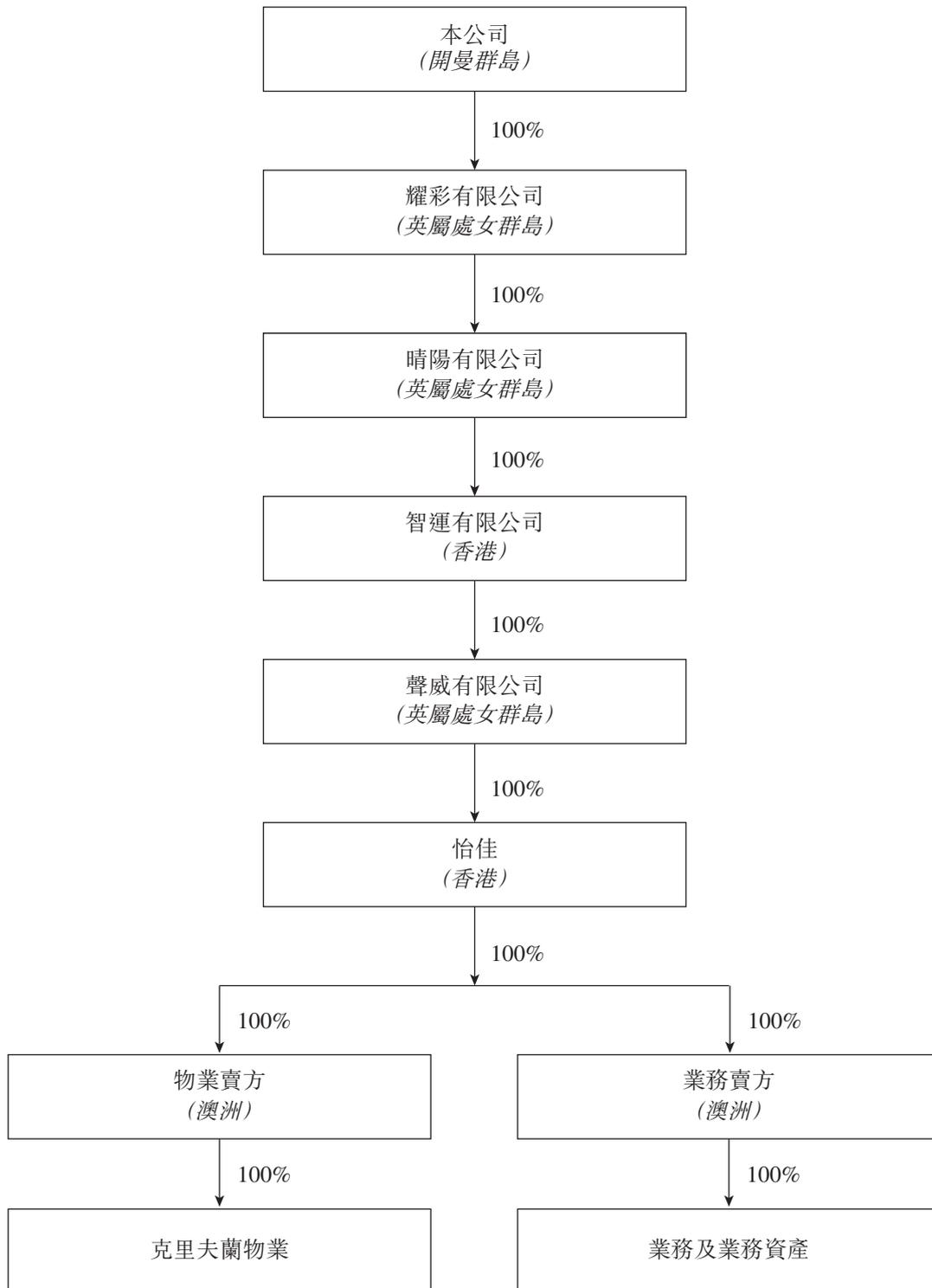
買方（由買方擔保人全資擁有）為一間於澳洲註冊成立之有限公司，其主要業務為酒店住宿投資及管理。買方擔保人為一間於澳洲註冊成立之有限公司，其主要業務為酒店住宿投資及管理。買方及買方擔保人之50%股權由Peter Clark及Janese Clark以相等份額最終持有，而剩餘50%股權由Caroline Riddell-Clark、Kate Riddell-Clark、Luisa Riddell-Clark及Julian Clark以相等份額最終持有。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、買方擔保人及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關受託公司的資料

各受託公司均為於澳洲註冊成立之公司，由本公司間接全資附屬公司怡佳全資擁有。根據各受託公司簽署之有關信託契據，受託公司於單位信託下持有之全部資產（包括物業、權利及收入（有關信託契據項下不包括之款項除外））須符合怡佳（即各信託契據項下設立的相關單位信託的唯一成員）之絕對利益。

出售事項之架構

出售事項架構之圖示如下：



出售事項代價之基準

各出售事項之代價乃由訂約方經參考克里夫蘭物業及業務資產於二零二零年十二月三十一日之未經審核賬面值及現行市況後公平磋商而釐定。

先決條件

出售業務合約須待下列先決條件達成或獲豁免後，方告完成：

- (i) 業務賣方（作為轉讓人）、買方或（如適用）買方提名之買方關聯實體（作為租戶）（作為受讓人）及物業賣方按買方在合理行事情況下可接受之條款妥為簽立租約轉讓契據；
- (ii) 完成出售房地產合約；
- (iii) 買方已獲無條件融資，為其收購業務及克里夫蘭物業提供資金；及
- (iv) 業務賣方獲授的有關克里夫蘭物業的住宿許可及食品許可（有效期均至二零二一年十二月三十一日）、店內飲用酒牌（有效期至二零二一年十二月三十一日）及佔用許可證（倘為可轉讓佔用許可證）已根據任何監管機構施加的條款及條件按買方合理信納的條款轉讓予買方。

上述先決條件僅可由買方透過向業務賣方發出通知而予以豁免。

倘出現以下情況，買方可於業務出售完成前隨時向業務賣方發出通知終止出售業務合約：

- (i) 先決條件已無法達成且在導致任何先決條件無法達成的事實、事宜或情況發生後五個營業日內未能根據出售業務合約之條文獲豁免；
- (ii) 先決條件於最後截止日期前尚未根據出售業務合約之條文獲達成或豁免；或
- (iii) 於最後截止日期或之前已達成之先決條件於業務出售完成前不再屬達成，

惟因買方未能履行其於出售業務合約項下有關達成或豁免先決條件之責任而直接導致先決條件無法達成、未獲達成或不再屬達成除外。

完成

出售事項之完成相互關連，並計劃於以下日期（以較後者為準）下午二時正或業務賣方與買方書面協定之任何其他日期或時間完成：

- (i) 出售業務合約項下之先決條件獲達成（倘未獲買方豁免）後五個營業日；及
- (ii) 業務出售完成日期。

於出售事項完成後，克里夫蘭物業、業務及業務資產將不再由本集團擁有，而克里夫蘭物業及業務之經營業績將不再併入本集團之賬目。

有關克里夫蘭物業、業務及業務資產的資料

克里夫蘭物業包括一幅面積約40公頃的永久業權土地，擁有種植涼爽氣候下的比諾、霞多麗和起泡葡萄酒葡萄的3公頃葡萄園、50間套房、餐廳及寬敞的會議設施，包括幾個休息室及休息區。克里夫蘭物業目前用於業務之運營。

資產（即出售協議之標的事項）於二零二零年十二月三十一日之賬面值約為5,180,000澳元（相當於約30,824,000港元）。

截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度業務之未經審核合併財務資料（根據澳洲會計準則編製）如下：

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 (約千澳元)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 (約千澳元)
除稅前淨虧損	595	505
除稅後淨虧損	595	505

進行出售事項之理由及裨益

本公司及其附屬公司主要從事(i) 移動互聯網文化業務以及提供資訊科技合約服務及維修服務；(ii) 於澳洲提供酒店及相關服務；(iii) 借貸業務；及(iv) 資產投資業務。

克里夫蘭物業、業務及業務資產目前以「Cleveland Wines」、「Cleveland Winery Resort & Events」或「Cleveland Winery」之名義運營。克里夫蘭物業位於澳洲維多利亞州馬其頓山脈的蘭斯菲爾德，包括一幅面積約40公頃的永久業權土地，擁有種植涼爽氣候下的比諾、霞多麗和起泡葡萄酒葡萄的3公頃葡萄園、50間套房、餐廳及寬敞的會議設施，包括幾個休息室及休息區。

由於澳洲經濟增長下滑及全球爆發新型冠狀病毒（「**新型冠狀病毒**」）疫情，對本集團於維多利亞州持有的貝林佐納度假村（本集團自二零二零年八月二十五日起不再擁有該度假村）、克里夫蘭酒莊度假村及博爾基尼酒莊水療度假村（統稱為「**度假村**」）的服務需求自二零二零年第一季度以來大幅下降，且下降趨勢預期將持續至二零二一年上半年。此外，地方政府為抗擊新型冠狀病毒疫情而實施的多項出行限制及社交距離規則等措施導致度假村的營運中斷，本集團於二零二零年三月三十日首次暫停度假村的營運。其後隨著新型冠狀病毒病例數減少，維多利亞州政府宣佈自二零二零年五月三十一日午夜十一時五十九分起逐步放寬維多利亞州全境的限制措施，本集團根據政府解除限制措施的進度，於二零二零年六月分階段恢復部分度假村營運。然而，於二零二零年七月七日，新增新型冠狀病毒病例再次飆升，促使維多利亞州政府在維多利亞州全境重新實施三級居家限制令，並自二零二零年八月二日下午六時起，對墨爾本實施四級封鎖措施，晚上八時至清晨五時實施宵禁。受上述新限制措施影響，本集團自二零二零年七月九日起再度暫停度假村的營運直至另行通知為止，恢復營運時間取決於澳洲境內新型冠狀病毒疫情進展及當地政府的政策。維多利亞州政府宣佈，自二零二零年九月十六日午夜十一時五十九分起逐步放寬維多利亞州全境的限制措施，其中包括允許餐廳及若干戶外娛樂場所開放。餐廳主要以戶外經營為主，團體就餐人數限制為10人，人員密度亦有限制。克里夫蘭酒莊度假村及博爾基尼酒莊水療度假村分別於二零二零年十月及二零二零年十一月恢復部分營運，直到二零二一年一月方恢復全面營運。新型冠狀病毒疫情對本集團於澳洲提供酒店及相關服務之業務帶來巨大挑戰。考慮到克里夫蘭酒莊度假村於過去兩年的表現不如博爾基尼酒莊水療度假村，本集團擬進行出售事項以重新分配資源發展博爾基尼酒莊水療度假村，因博爾基尼酒莊水療度假村具有競爭優勢（包括位於遊客熱門地區的地理位置優勢），更有望快速實現復甦。

董事預期，出售事項之所得款項淨額（扣除其直接產生的開支後）約為3,800,000澳元（相當於約22,612,000港元），其中約3,700,000澳元（相當於約22,017,000港元）將用於償還貸款及其應計利息，而餘款將用作營運博爾基尼酒莊水療度假村之營運資金。董事認為，透過出售事項，本集團可重新分配其資源用於發展博爾基尼酒莊水療度假村。

本集團預期將自出售事項確認未經審核虧損約8,100,000港元，此乃參考(i) 出售事項的總代價與(ii) (aa) 克里夫蘭物業及業務資產於二零二零年十二月三十一日的未經審核賬面值；及(bb) 出售事項將產生的預計開支（包括僱員開支）及稅項的總額之間的差額計算。

本集團將因出售事項錄得之實際損益金額須經本公司核數師進行審閱及最終審核。

鑒於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，出售協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

GEM 上市規則的涵義

由於克里夫蘭物業、業務及業務資產均將出售予買方，故出售事項予以合併計算以釐定交易規模。由於有關出售事項之其中一項相關百分比率（定義見GEM上市規則）超過5%但低於25%，故根據GEM上市規則第19章，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章之通知及公佈規定。

釋義

於本公佈中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	董事會
「業務」	指	於出售業務合約日期本集團以「Cleveland Wines」、「Cleveland Winery Resort & Events」或「Cleveland Winery」名義開展之酒店業務
「業務資產」	指	本集團擁有並用於業務之資產，惟業務賣方之葡萄酒庫存除外
「營業日」	指	澳洲維多利亞墨爾本的銀行一般開門營業的日子（星期六、星期日或公眾假期除外）

「業務賣方」	指	Cleveland Operations Pty Ltd (作為 Cleveland Operating Trust 之受託人)，一家於澳洲註冊成立的公司，由怡佳全資擁有
「克里夫蘭物業」	指	業務經營地點 55 Shannons Road, Lancefield, VIC 3435, Australia
「本公司」	指	恆泰裕集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司，其已發行股份於 GEM 上市
「業務出售完成日期」	指	業務出售完成之日
「業務出售完成」	指	根據出售業務合約之條款完成出售業務及業務資產
「關連人士」	指	具有 GEM 上市規則賦予該詞之涵義
「出售業務合約」	指	日期為二零二一年二月八日之買賣合約，內容有關本集團出售業務及業務資產
「出售房地產合約」	指	日期為二零二一年二月八日之出售房地產合約，內容有關本集團出售克里夫蘭物業
「董事」	指	本公司董事
「出售協議」	指	出售房地產合約及出售業務合約
「出售事項」	指	根據出售協議之條款出售克里夫蘭物業、業務及業務資產
「僱員開支」	指	假設買方於業務出售完成後選擇僅留聘 60% 有關僱員 (即出售業務合約規定之最低數目)，則本集團根據出售業務合約之條款應向於業務工作之業務賣方僱員支付之裁員成本的最高估計金額
「GEM」	指	聯交所 GEM

「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士之第三方
「租約」	指	物業賣方（作為業主）與業務賣方（作為租戶）就克里夫蘭物業訂立的為期三年的租約，自二零二零年一月一日起計
「貸款」	指	澳洲國民銀行有限公司授予本集團之本金額約3,675,000澳元（相當於約21,868,000港元）之貸款，該貸款由物業賣方的所有現有及日後權利、物業及承擔之質押以及本集團提供之擔保及彌償作抵押
「最後截止日期」	指	出售業務合約日期後滿四個月之日，或業務賣方與買方書面協定之任何其他日期
「物業賣方」	指	Cleveland Land Pty Ltd（作為Cleveland Land Trust的受託人），一間於澳洲註冊成立的公司，由怡佳全資擁有
「買方」	指	Cleveland Winery and Conferences Pty Ltd（作為Cleveland Winery Unit Trust的受託人），一間於澳洲註冊成立的公司
「買方擔保人」	指	Lancemore Pty Ltd，一間於澳洲註冊成立的公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「信託契據」	指	受託公司以怡佳為受益人簽立之信託契據，據此，受託公司於單位信託下持有之所有資產（包括物業、權利及收入（有關信託契據項下不包括之款項除外））須為怡佳（即有關信託契據項下設立的單位信託的唯一成員）之絕對利益以信託形式持有

「受託公司」	指	物業賣方及業務賣方之統稱，均為於澳洲註冊成立及由怡佳全資擁有之公司
「怡佳」	指	怡佳有限公司，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，且根據與各受託公司之有關信託契據，其為克里夫蘭物業、業務及業務資產之實益擁有人
「賣方擔保人」	指	Balgownie Estate Resort Operations Pty Ltd (作為Balgownie Estate Resort Operations Trust之受託人)，一間於澳洲註冊成立的公司，由行卓有限公司(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)全資擁有
「澳元」	指	澳元，澳洲法定貨幣
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

於本公佈內，以澳元計值之金額已按1澳元兌5.9505港元之匯率換算為港元，僅供說明用途。在適用情況下所採納之有關匯率僅供說明用途，並不表示任何金額已或可能已按該匯率或任何其他匯率兌換或可予兌換。

代表董事會
恒泰裕集團控股有限公司
主席
許峻森

二零二一年二月八日

於本公佈日期，董事會成員包括(i)三名執行董事，即許峻森先生、林靜儀女士及林佳慧女士；及(ii)三名獨立非執行董事，即黃兆強先生、梅威倫先生及徐家健教授。

本公佈之資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本公佈之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公佈所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，致使本公佈或其所載任何陳述產生誤導。

本公佈將於刊發日期起計最少七天載於GEM網站<http://www.hkgem.com>「最新公司公告」網頁及本公司網站<http://www.hangtaiyue.com>。