

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。



渝太地產集團有限公司[#] Y. T. REALTY GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：75)

主要交易

收購位於中國四川省達州市的 土地使用權

收購事項

董事會欣然宣佈，於 2021 年 4 月 12 日，投標人（本公司間接全資附屬公司）透過拍賣成功競得(i)一期地塊的土地使用權，代價為人民幣 423,951,000 元（相當於約 502,552,000 港元）；及(ii)二期地塊的土地使用權，代價為人民幣 478,656,000 元（相當於約 567,399,000 港元）。

上市規則的涵義

由於一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）超過 25%但少於 100%，根據上市規則第 14 章，收購事項構成本公司的主要交易。

由於本集團的主要業務活動包括物業開發，故根據第 14.04(10B)條本公司被視為合資格發行人，而收購事項（即透過拍賣向中國政府機關（定義見上市規則）收購中國政府土地）被視為上市規則第 14.04(10C)條項下的合資格地產收購。因此，收購事項須遵守申報及公告規定，惟根據上市規則第 14.33A 條獲豁免遵守股東批准規定。

由於需要更多時間編製通函所載的資料，預期一份載有（其中包括）收購事項的進一步詳情的通函將於 2021 年 5 月 12 日或之前寄發予股東。倘預期寄發通函的日期將延至遲於 2021 年 5 月 12 日，本公司將根據上市規則另行刊發公告。

緒言

於 2021 年 4 月 12 日，投標人獲達州市自然資源和規劃局告知其已透過拍賣成功競得一期地塊的土地使用權，代價為人民幣 423,951,000 元（相當於約 502,552,000 港元）。投標人已自達州市自然資源和規劃局取得有關收購一期地塊的投標確認函。預期將於 2021 年 4 月 25 日或之前訂立一期土地使用權出讓合同。

同日，投標人獲達州市自然資源和規劃局告知其已透過拍賣成功競得二期地塊的土地使用權，代價為人民幣 478,656,000 元（相當於約 567,399,000 港元）。投標人已自達州市自然資源和規劃局取得有關收購二期地塊的投標確認函。預期將於 2021 年 4 月 25 日或之前訂立二期土地使用權出讓合同。

收購一期地塊

收購一期地塊的主要條款及條件概述如下：

獲通知中標日期 : 2021 年 4 月 12 日

訂約方 : (i) 達州市自然資源和規劃局（作為轉讓方）
(ii) 投標人，本公司間接全資附屬公司（作為成功投標方）

一期地塊的位置 : 一期地塊由位於中國四川省達州市馬踏洞片區中心服務區的兩幅編號分別為 08-02b 及 08-04a 並作住宅及商業用途的地塊以及一幅編號為 13-01b 並作商業用途的地塊組成。

總用地面積 : 97,465 平方米（約 146.19 畝）

土地使用權期限 : 70 年住宅用途及 40 年商業用途

代價及付款條款 : 人民幣 423,951,000 元（相當於約 502,552,000 港元）以現金支付，乃投標人就拍賣遞交的一期地塊投標價格。

金額為一期代價之 50% 的第一筆款項須自一期土地使用權出讓合同日期起計 1 個月內支付。於本公告日期，投標人已支付按金人民幣 123,500,000 元，該筆款項將用於支付第一筆款項之部分金額。

餘下一期代價（不計息）之 50% 須自一期土地使用權出讓合同日期起計 7 個月內支付。

一期代價是投標人在拍賣中成功競得一期地塊的價格，而該拍賣乃根據中國相關法律及法規進行。一期代價經計及（其中包括）(i) 參考達州市自然資源和規劃局設定的單位底價每畝人民幣 2,850,000 元計算而得出的底價約人民幣 416,642,000 元；(ii) 中國四川省達州市馬踏洞片區中心服務區附近的當前物業市場狀況；

及(iii)地塊整體的位置及發展潛力而釐定。並無進行獨立估值作為設定投標價格的參考。

一期代價將全部由本集團內部資源提供資金。

交易服務費 : 投標人須於投標人簽署投標確認函日期起 8 個工作日內向達州市公共資源交易服務中心支付交易服務費約人民幣 3,000,000 元。

**投標文件項下的
規劃條件** : 投標人須：

(a) 於 13-01b 號地塊上建造建築面積不少於 43,000 平方米的單幢建築物（其中不少於 40,000 平方米應用作會議及展覽用途），並對於其上建造的會展中心在自其竣工及投入運營之日起計十年期間內維持 100%擁有權；

(b) 於 08-02b 號地塊上建造地積比率不超過 10%及建築面積不少於 10,000 平方米的商業服務房屋；

(c)於 08-04a 號地塊上建造地積比率不超過 10%及建築面積不少於 8,500 平方米的商業服務房屋；及

(d) 於 08-02b 及 08-04a 號地塊上按住宅建築面積比率 0.3%無償建造的一個或多個社區綜合服務中心。社區綜合服務中心的樓宇面積不會計入項目的地積比率，相關的擁有權及使用權屬於當地政府。

交付一期地塊 : 一期地塊將於投標人結算一期代價日期起 30 天內根據存續的土地使用條件淨地交付。

收購二期地塊

收購二期地塊的主要條款及條件概述如下：

獲通知中標日期 : 2021 年 4 月 12 日

訂約方 : (i) 達州市自然資源和規劃局（作為轉讓方）
(ii) 投標人，本公司間接全資附屬公司（作為成功投標方）

二期地塊的位置 : 二期地塊由位於中國四川省達州市馬踏洞片區中心服務區的兩幅編號分別為 08-01b 及 08-03b 並用作住宅及商業用途的地塊以及兩幅編號分別為 11-03b 及 12-04a 並用作商業用途的地塊組成。

總用地面積 : 132,963 平方米（約 199.44 畝）

土地使用權期限 : 70 年住宅用途及 40 年商業用途

代價及付款條款 : 人民幣 478,656,000 元（相當於約 567,399,000 港元）以現金支付，乃投標人就拍賣遞交的二期地塊投標價格。

金額為二期代價之 50%的第一筆款項須自二期土地使用權出讓合同日期起計 1 個月內支付。於本公告日期，投標人已支付按金人民幣 141,000,000 元，該筆款項將用於支付第一筆款項之部分金額。

而餘下二期代價（不計息）之 50%須自二期土地使用權出讓合同日期起計 7 個月內支付。

二期代價是投標人在拍賣中成功競得二期地塊的價格，而該拍賣乃根據中國相關法律及法規進行。二期代價經計及（其中包括）(i)參考達州市自然資源和規劃局設定的單位底價每畝人民幣 2,350,000 元計算而得出的底價約人民幣 468,684,000 元；(ii)中國四川省達州市馬踏洞片區中心服務區附近的當前物業市場狀況；及(iii)地塊整體的位置及發展潛力而釐定。並無進行獨立估值作為設定投標價格的參考。

二期代價將全部由本集團內部資源提供資金。

交易服務費 : 投標人須於投標人簽署投標確認函日期起 8 個工作日內向達州市公共資源交易服務中心支付交易服務費約人民幣 3,273,000 元。

**投標文件項下的
規劃條件** : 投標人須：

(a) 於 11-03b 號地塊上建造建築面積約 30,000 平方米的單幢商場（能用作商業綜合體並及相關功能）；

(b) 於 08-01b 號地塊上建造地積比率不超過 10%及建築面積不少於 10,000 平方米的商業服務房屋；

(c) 於 08-03b 號地塊上建造建築面積不少於 7,500 平方米的商業服務房屋；

(d) 於 12-04a 號地塊上建造建築面積不少於 40,000 平方米及提供不少於 300 間客房的五星級酒店（配備會議設施）；及

(e)於 08-01b 及 08-03b 號地塊上按住宅建築面積比率為 0.3%無償建造的一個或多個社區綜合服務中心。社區綜合服務中心的樓宇面積不會計入項目的地積比率，相關的擁有權及使用權屬於地方政府。

於自竣工及投入運營之日起計十年期間內，投標人須對於 12-04a 號地塊上建造的酒店維持 100%擁有權，對於 11-03b 號地塊上建

造的商業大樓維持至少 30%擁有權，並須繼續擁有二期地塊之總商用建築面積的至少 50%。

交付二期地塊：二期地塊將於投標人結算二期代價日期起 30 天內根據存續的土地使用條件淨地交付。

收購事項的理由及裨益

本集團主要從事物業業務，包括物業投資及物業開發，並在物業市場上具有豐富的經驗。

收購事項為本集團提供進一步擴大其中國物業開發業務及獲取中國物業市場利益的機會。地塊位於達州市具有策略意義的優質地段，距離達州火車站僅 800 米及距離達州河市機場僅 6.5 公里。此狀況為將地塊開發為整合會議及展覽中心、五星級酒店、寫字樓及商業及住宅物業的綜合體提供了有利條件。綜合體的總建築面積目前預期為 566,500 平方米，其中建築面積約 111,800 平方米將開發為會展中心及酒店（附帶配套設施），而餘下面積將開發為物業以供出售。

董事認為，收購事項乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，且收購事項的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）超過 25%但少於 100%，根據上市規則第 14 章，收購事項構成本公司的主要交易。

由於本集團的主要業務活動包括物業開發，故根據第 14.04(10B)條本公司被視為合資格發行人，而收購事項（即透過拍賣向中國政府機關（定義見上市規則）收購中國政府土地）被視為上市規則第 14.04(10C)條項下的合資格地產收購。因此，收購事項須遵守申報及公告規定，惟根據上市規則第 14.33A 條獲豁免遵守股東批准規定。

由於需要更多時間編製通函所載的資料，預期一份載有（其中包括）收購事項的進一步詳情的通函將於 2021 年 5 月 12 日或之前寄發予股東。倘預期寄發通函的日期將延至遲於 2021 年 5 月 12 日，本公司將根據上市規則另行刊發公告。

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。

「收購一期地塊」 指經拍賣的競投程序收購一期地塊的土地使用權

「收購二期地塊」 指經拍賣的競投程序收購二期地塊的土地使用權

「收購事項」	指收購一期地塊及收購二期地塊的統稱
「拍賣」	指達州市自然資源和規劃局舉行的公開拍賣，以要約出售地塊
「投標人」	達州潤渝置業有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事物業發展
「董事會」	指董事會
「本公司」	指渝太地產集團有限公司 [#] ，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：0075）
「關連人士」	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指本公司董事
「達州市自然資源和規劃局」	指達州市自然資源和規劃局，達州市地方政府下屬的局及中國政府機關（定義見上市規則第 19A.04 條）。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，達州市自然資源和規劃局及其最終實益擁有人均為獨立第三方
「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
「港元」	指港元，香港的法定貨幣
「獨立第三方」	指獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的個人或公司
「地塊」	指一期地塊及二期地塊的統稱
「上市規則」	指聯交所證券上市規則
「畝」	指《中華人民共和國法定計量單位使用方法》項下的畝
「百分比率」	具有上市規則賦予的涵義
「一期代價」	指人民幣 423,951,000 元，即投標人就收購一期地塊遞交的投標價格
「二期代價」	指人民幣 478,656,000 元，即投標人就收購二期地塊遞交的投標價格
「一期地塊」	指本公告「收購一期地塊」一節項下所述的三幅地塊之統稱

「二期地塊」	指本公告「收購二期地塊」一節項下所述的四幅地塊之統稱
「一期土地使用權出讓合同」	指達州市自然資源和規劃局（作為轉讓方）與投標人（作為受讓方）就收購一期地塊所訂立的土地使用權出讓合同
「二期土地使用權出讓合同」	指達州市自然資源和規劃局（作為轉讓方）與投標人（作為受讓方）就收購二期地塊所訂立的土地使用權出讓合同
「中國」	指中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區和台灣
「人民幣」	指人民幣，中國的法定貨幣
「股份」	指本公司每股面值 0.1 港元的普通股
「股東」	指股份持有人
「平方米」	指平方米
「工作日」	中國法定工作日
「聯交所」	指香港聯合交易所有限公司
「%」	指百分率

僅供識別

就本公告而言，人民幣金額已按人民幣1元：1.1854 港元的匯率換算。惟該匯率僅為概約匯率及作說明之用，概不表示任何人民幣或港元金額已經、可能已經或可按該匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
渝太地產集團有限公司[#]
張松橋
 主席及董事總經理

香港，2021 年 4 月 12 日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事張松橋、袁永誠、董慧蘭及黃云及獨立非執行董事吳國富、陸宇經及梁宇銘。