

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。



## 禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1628)

### 配售非上市認股權證

配售代理

**UOBKayHian**  
大 華 繼 顯

大華繼顯(香港)有限公司

於2011年4月27日(交易時段後)，本公司與配售代理就認股權證配售事項訂立認股權證配售協議，據此，配售代理同意按盡力基準向不少於六名承配人(其本身及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方)配售72,000,000份認股權證。認股權證附有權利可按行使價每股認股權證股份2.82港元(可於發生調整事件時予以調整)認購72,000,000股認股權證股份。每份認股權證附帶認購一(1)股股份的權利。

認股權證將按配售價每份認股權證0.01港元配售。認股權證配售事項須待本公告「認股權證配售協議」一節「認股權證配售事項的條件」一段所載的若干條件達成後，方可作實。

於認股權證所附的認購權獲行使時須予發行的認股權證股份將根據一般授權發行。認股權證配售事項須待：(i) (如有需要)聯交所上市委員會批准發行認股權證(不論無條件或須受本公司或承配人在合理情況不會反對的條件所限並且達成有關條件)；(ii)聯交所

上市委員會批准於認股權證所附的認購權獲行使時將予配發及發行的認股權證股份上市及買賣(不論無條件或須受本公司或承配人在合理情況不會反對的條件所限)；及(iii) 配售代理及本公司各自就認股權證配售協議及據此擬進行的交易取得一切所需同意及批准後，方可作實。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准於認股權證所附的認購權獲行使時可能將予配發及發行的認股權證股份上市及買賣。本公司將不會尋求將認股權證於聯交所或任何其他證券交易所上市。

## 認股權證配售協議

### 日期

2011年4月27日

### 發行人

本公司

### 配售代理

大華繼顯(香港)有限公司，其本身及其最終實益擁有人均為獨立第三方。配售代理將向本公司收取固定配售佣金50,000港元。此外，每當認股權證獲行使及認股權證持有人支付認購款項予本公司以認購認股權證股份時，本公司將向配售代理支付認購款項總額的2.5%。

配售事項佣金乃本公司與配售代理按公平原則磋商，並經參考(其中包括)市場收費及股價表現後釐定。董事認為，認股權證配售事項的條款(包括認股權證配售事項佣金)就現時市況而言屬公平合理，而認股權證配售事項符合本公司及股東整體利益。

### 承配人

認股權證將配售予不少於六名承配人，彼等將為獨立個人、公司及／或機構投資者，彼等及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方，包括以下實體：

(1) J.P. Morgan Securities Limited，一家於英國註冊成立的實體；

- (2) Ajia Partners Asset Management (Hong Kong) Ltd.，一家於香港註冊成立的公司，其主要業務為基金管理；
- (3) Pacific Alliance Asia Opportunity Fund LP，一家於開曼群島註冊成立的基金組織；
- (4) Haitong Furrherrich Greater China Fund，一家於開曼群島註冊成立的基金組織；及
- (5) Insight China Focus Fund，一家於開曼群島註冊成立的基金組織。

## 認股權證數目

72,000,000份認股權證

## 配售價

配售價為每份認股權證0.01港元

## 行使價

每股認股權證股份2.82港元，可於發生調整事件時予以調整。

配售價每份認股權證0.01港元及行使價每股認股權證股份2.82港元的總額(即2.83港元)較(i)股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股2.44港元溢價約15.98%；及(ii)股份於最後交易日(包括該日)前最後五個交易日的平均收市價每股2.406港元溢價約17.62%。

行使價每股認股權證股份2.82港元較(i)股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股2.44港元溢價約15.57%；及(ii)股份於最後交易日(包括該日)前最後五個交易日的平均收市價每股2.406港元溢價約17.21%。

配售價及行使價均經由本公司與配售代理按公平原則磋商釐定，並已參考現時的市場氣氛、資本市場流動性及過往股價。董事認為，配售價及行使價均屬公平合理。

## 認股權證配售事項完成日期

認股權證配售事項預計將於認股權證配售事項的先決條件達成後第二個營業日或之前的任何日期完成。

## 認股權證的資料

認股權證將於認股權證配售事項完成時以記名方式發行予承配人，並以平邊契據方式設立。每份認股權證將在各方面享有同等權利。

每份認股權證附帶按行使價認購一(1)股認股權證股份的權利，並按配售價發行。

認股權證所附的認購權可於緊隨認股權證發行日期起計12個月期間隨時行使。認股權證股份在繳足股款及配發後將於各方面與本公司當時已發行的股份享有同等權利。

倘股份於連續14個交易日在聯交所所報平均收市價相當於有效行使價的124.11%或以上(「觸發事項」)，本公司於知悉觸發事項後將儘快將觸發事項以書面通知的形式知會每名認股權證持有人。認股權證持有人須於收到或視作收到本公司的通知後五個營業日內行使認股權證所附認購權，否則任何尚未行使的認購權將告失效，且有關的認股權證就任何用途而言將不再有效。

建議發行的認股權證總數為72,000,000份。於認股權證所附的認購權獲悉數行使時，本公司將會發行合共72,000,000股認股權證股份，相當於(i)於本公告日期本公司已發行股本3.0%；及(ii)待認股權證所附的認購權獲悉數行使後，經配發及發行認股權證股份擴大後的本公司已發行股本約2.9%。

### 可轉讓性

認股權證可按1,000,000份認股權證的完整倍數進行轉讓。倘向本公司的關連人士(定義見上市規則)轉讓認股權證，則須事先經本公司及聯交所批准。本公司承諾遵守有關上市規則，並在任何承配人向須作出披露的其他人士轉讓任何認股權證時發出所需公告(如適用)。

### 認股權證配售協議的終止

倘發生下列情況，配售代理有權於緊接認股權證配售事項完成日期前一日下午六時正之前向本公司發出通知以終止認股權證配售協議：

- (i) 出現或發生下列事件或有關事項生效：
  - (a) 頒佈任何新法律或法規，或現行法律或法規或有關詮釋有任何變動，而配售代理酌情並合理地認為有關情況或會對本集團的整體業務或財務狀況或前景造成重大不利影響；或

- (b) 發生任何本地、地區、國家或國際事件，或出現政治、軍事、經濟或其他性質（不論與上述各項是否類同）的變動（不論屬永久或作為於本公告日期及／或之後發生或持續的一連串事件或變動的一部分），而配售代理酌情並合理地認為有關情況將會或預期會對認股權證配售事項造成重大不利影響；或
  - (c) 本地、地區、國家或國際市況（或影響某一市場界別的情況）出現任何重大變動（不論屬永久與否），而配售代理酌情並合理地認為有關變動已經或可能會對認股權證配售事項造成重大不利影響；或
- (ii) 配售代理獲悉本公司作出的任何保證有任何違反，而配售代理酌情並合理地認為有關違反對認股權證配售事項而言屬重大，或本公司違反認股權證配售協議的任何其他條文，而配售代理酌情並合理地認為有關違反對認股權證配售事項而言屬重大；或
  - (iii) 本集團的整體業務或財政或貿易狀況出現不為配售代理所知的任何不利變動，而配售代理酌情並合理地認為有關變動對認股權證配售事項而言屬重大；

於上述任何情況下，配售代理可酌情並合理地於認股權證配售事項完成日期前隨時向本公司發出書面通知，終止認股權證配售協議，而毋須對本公司或任何其他訂約方負上任何責任。

倘認股權證配售協議因上述原因終止，則認股權證配售協議各訂約方的一切責任亦隨之告終及終止，而任何一方均不得就源自或有關認股權證配售協議的任何事宜向另一方提出任何申索，惟事先違反認股權證配售協議所述的任何責任則作別論。

### 認股權證配售事項的條件

認股權證配售協議須待（其中包括）下列條件於2011年5月31日（或配售代理與本公司書面協定的有關較後時間及日期）或之前達成後，方告完成：

- (a) （如有需要）聯交所上市委員會批准發行認股權證（不論無條件或須受本公司或承配人在合理情況不會反對的條件所限並且達成有關條件）；

- (b) 聯交所上市委員會批准於認股權證所附的認購權獲行使時將予配發及發行的認股權證股份上市及買賣(不論無條件或須受本公司或承配人在合理情況不會反對的條件所限); 及
- (c) 配售代理及本公司各自就認股權證配售協議及據此擬進行的交易取得一切所需同意及批准。

倘上述條件未能於2011年5月31日(或本公司與配售代理可能協定的有關較後日期)前達成, 認股權證配售協議將告失效, 並成為無效及告廢, 而訂約各方於協議項下的一切責任將會解除, 惟事先違反協議的責任則作別論。

### **認股權證持有人的投票權**

認股權證持有人將不會因其身為認股權證持有人而享有出席本公司任何會議或於會上投票的權利。認股權證持有人將不會享有參與本公司任何分派及/或其他證券發售的權利。

### **認股權證持有人在本公司清盤時的權利**

倘本公司於認股權證的認購期內清盤, 認股權證所附帶的一切未行使認購權將告失效, 惟在自願清盤的情況下, 認股權證持有人將有權於通過批准清盤的決議案後六個星期內, 按照認股權證的條款及條件行使認股權證所附的認購權。

### **發行認股權證股份的一般授權**

於行使認股權證所附認購權時發行認股權證股份, 毋須股東批准。

認股權證股份將根據一般授權配發及發行, 惟上限為480,000,000股股份。除用作發行認股權證股份外, 一般授權尚未動用。將於認股權證所附的認購權獲悉數行使時配發及發行的72,000,000股認股權證股份將動用一般授權的15%。

### **申請上市**

本公司將向聯交所上市委員會申請批准於認股權證所附的認購權獲行使時可能將予配發及發行的認股權證股份上市及買賣。本公司將不會尋求將認股權證於聯交所或任何其他證券交易所上市。

## 進行認股權證配售事項的理由

本集團主要從事高級住宅、零售及商用物業發展。

董事會認為，由於認股權證配售事項對現有股東的股權並無任何即時攤薄影響且認股權證並不計息，因此，認股權證配售事項對本公司而言為合適的集資途徑。除將於認股權證配售事項完成後所籌集的所得款項淨額外，於認股權證所附認購權獲行使時將可進一步籌集資本。董事會認為，認股權證配售事項及發行認股權證股份為本集團提供鞏固本集團資本基礎及財務狀況的機會，使本集團具備最佳的財務靈活性以發展本集團業務。

董事(包括獨立非執行董事)認為認股權證配售協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

## 所得款項用途

預期認股權證配售事項將籌集所得款項總額合共約700,000港元，而所得款項淨額約500,000港元(淨發行價為每份認股權證約0.006港元)將由本集團用作本集團一般營運資金。

假設認股權證所附的認購權獲悉數行使，預期可籌集所得款項總額約203,000,000港元。所得款項淨額約197,900,000港元(淨認購價為每股認股權證股份約2.75港元)將撥作本集團的一般營運資金以及於出現商機時用作本集團未來發展的資金。於本公告日期，本公司尚未物色到任何具體投資計劃。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，於本公告日期，將於所有認股權證獲行使時發行的認股權證股份倘與於所有其他認購權獲行使時仍屬將予發行的所有其他股本證券合併計算，將不超過本公司已發行股本20%。

## 本公司於過去十二個月進行的集資活動

除認股權證配售事項外，本公司於緊接本公告日期前十二個月內並無進行任何股本集資活動。

## 本公司股權架構的變動

假設本公司股本並無其他變動，本公司於(i)本公告日期；及(ii)緊隨認股權證配售事項完成後及認股權證所附認購權獲悉數行使時的股權架構變動如下：

股東	於本公告日期		緊隨認股權證配售事項 完成後及認股權證所附 認購權獲悉數行使時 (附註1)	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
<b>董事：</b>				
林龍安	900,000,000	37.50	900,000,000	36.41
郭英蘭	900,000,000	37.50	900,000,000	36.41
<b>小計</b>	<u>1,800,000,000</u>	<u>75.00</u>	<u>1,800,000,000</u>	<u>72.82</u>
<b>公眾股東：</b>				
承配人(附註2)	—	—	72,000,000	2.91
其他公眾股東(附註2)	600,000,000	25.00	600,000,000	24.27
<b>小計</b>	<u>600,000,000</u>	<u>25.00</u>	<u>672,000,000</u>	<u>27.18</u>
<b>總計</b>	<u>2,400,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>2,472,000,000</u>	<u>100%</u>

附註：

1. 僅用於說明有關認股權證獲悉數行使的情況。
2. 待承配人確認後，承配人或會為現有股東。承配人的股權僅指認股權證配售協議項下的認股權證股份，並無計及承配人的現有股權(如有)。



## 釋義

本公告中，除文義另有規定外，下列詞彙的含義如下：

「調整事件」	指	(1)因股份進行任何分拆或合併而改變每股股份的面值；或(2)以將利潤或儲備撥充資本的方式發行股份；或(3)向全體股東分派資本(包括宣派股息)或向股東授出可購入本公司或其任何附屬公司的現金資產的權利；或(4)以供股方式向股東提呈發售新股份以供認購；或向全體股東授出任何購股權或認股權證以認購新股份，而作價低於市價的90%；或(5)發行任何可轉換或交換為新股份或附有認購新股份權利的任何證券以換取現金；或(6)發行任何股份以換取現金，而作價低於市價的90%；或(7)本公司購回任何股份或可轉換為股份的證券或任何可購入股份的權利
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般按其正常營業時間開門營業的任何日子(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「本公司」	指	禹洲地產股份有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「行使價」	指	初步行使價每股認股權證股份2.82港元(可予調整)，認股權證持有人可按此價格認購認股權證股份
「一般授權」	指	本公司於2010年5月24日舉行的股東週年大會上授予董事的一般授權
「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	並非本公司關連人士(定義見上市規則)且獨立於本公司及其關連人士的人士
「文據」	指	本公司將以平邊契據的形式簽訂的獨立文據，其中載有認股權證的條款，包括認股權證股份的初步認購價的調整機制
「最後交易日」	指	2011年4月27日，即認購權證配售協議的日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「承配人」	指	配售代理根據認股權證配售協議促使認購任何認股權證的任何個人、機構或其他專業投資者或彼等各自的附屬公司或聯繫人
「配售代理」	指	大華繼顯(香港)有限公司，一家可從事香港法例第571章證券及期貨條例項下第1類、第4類及第6類受規管活動的持牌法團
「配售價」	指	0.01港元，即根據認股權證配售協議提出認購申請時須全數支付的每份認股權證的發行價
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的已發行普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認股權證」	指	本公司將按配售價發行的72,000,000份非上市認股權證，每份認股權證賦予其持有人權利於認股權證發行日期起計十二(12)個月期間隨時按行使價(可予調整)認購一股認股權證股份

「認股權證配售事項」	指	根據認股權證配售協議的條款按盡力基準配售72,000,000份認股權證
「認股權證配售協議」	指	本公司與配售代理於2011年4月27日就認股權證配售事項而訂立的有條件配售協議
「認股權證配售事項完成日期」	指	認股權證配售事項的條件獲達成後第二個營業日當日或之前(或訂約方可能協定的有關較後日期)
「認股權證股份」	指	行使認股權證所附認購權時初步將予配發及發行的最多72,000,000股新股份
「認股權證持有人」	指	認股權證持有人
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比

承董事會命  
禹洲地產股份有限公司  
主席  
林龍安

香港，2011年4月27日

於本公告日期，執行董事為：林龍安先生、郭英蘭女士、黃志斌先生、林龍智先生及林聰輝先生；以及獨立非執行董事為：辜建德先生、林廣兆先生及黃循強先生。