

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。



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：01628)

須予披露交易－ 收購漳州市瑞佳房地產開發有限公司 的全部股權

於2013年4月3日，本公司的間接全資附屬公司廈門禹洲集團地產與賣方及福建省正和鋼管（作為擔保人）（各自為獨立第三方）訂立股權轉讓協議書，據此，廈門禹洲集團地產已同意以代價人民幣612,000,000元（將根據政府釐定的可售建築面積予以調整）向賣方收購目標公司的全部股權。

由於有關交易的適用百分比率超過5%但低於25%，故交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

股權轉讓協議書

股權轉讓協議書的詳情載列如下：

1. 日期

2013年4月3日

2. 訂約方

買方：廈門禹洲集團地產

賣方：(1) 楊素寶；及
(2) 吳木榮

賣方擔保人：福建省正和鋼管

就董事經作出所有合理查詢後所知、所悉及所信，楊素寶、吳木榮及福建省正和鋼管有限公司均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

3. 標的事項

根據股權轉讓協議書，廈門禹洲集團地產已同意收購而楊素寶及吳木榮已同意出售目標公司的全部股權。

4. 代價及付款

訂約各方同意代價將根據每平方米人民幣2,400元的價格及於項目開發開始時政府將予釐定及批准作商業及住宅用途的可售建築面積（不包括幼兒園、公共設施及安置補償的面積）釐定。假設有關於可售建築面積為255,000平方米，則代價將為人民幣612,000,000元（將根據政府釐定的可售建築面積予以調整）（「臨時代價」）並將按下列方式以現金支付：

- (i) 人民幣56,000,000元已於2013年3月18日由廈門禹洲集團地產支付予賣方，並將用於抵銷部份臨時代價；
- (ii) 人民幣244,000,000元將於目標公司的全部股權已轉讓予廈門禹洲集團地產且已向有關工商機關完成登記有關轉讓及變更目標公司的法定代表、董事及管理層為廈門禹洲集團地產所提名的候選人後翌日，由廈門禹洲集團地產支付予賣方；
- (iii) 於目標公司的全部股權已轉讓予廈門禹洲集團地產後將由廈門禹洲集團地產根據相關政府機關及賣方的通知支付的有關徵地拆遷及安置補償金額，亦將用於抵銷部份臨時代價；
- (iv) 於(a)所有相關徵地拆遷及安置補償工作已完成；(b)該項目的所有相關公用設備及設施（其將包括通水、通電、通路及地面平整（包括但不限於安裝地下電纜及智網遷移以及高壓電桿遷移））（「相關公用設備及設施」）已安裝並可供廈門禹洲集團地產使用；及(c)廈門禹洲集團地產可合法及獨立開發該項目後三個營業日內，廈門禹洲集團地產將支付根據下列公式計算的金額：

應付金額=臨時代價x 95%－人民幣300,000,000元－有關徵地拆遷及安置補償金額；及

- (v) 於開始開發該項目後三日內，廈門禹洲集團地產將支付根據每平方米人民幣2,400元的價格及於開始開發該項目時政府所批准作商業及住宅用途的可售建築面積（不包括幼兒園、公共設施及安置補償的面積）計算的代價餘額，並扣除賣方尚未開出收據金額的6%。

代價已包括該項目的初步成本、土地成本、徵地拆遷及安置補償成本、管理費及該項目的其他有關成本及費用，而尚未結付的任何有關成本及費用將由賣方承擔。於發出該等土地的國有土地使用權證後產生的任何成本及費用將由廈門禹洲集團地產承擔。

代價乃由廈門禹洲集團地產與賣方經公平磋商後並參考（其中包括）按費率每平方米人民幣2,400元計算的該等土地的現行市值而協定。

5. 擔保

福建省正和鋼管同意擔保賣方履行股權轉讓協議書項下的責任，擔保期限為兩年。

6. 重大條款

- (i) 賣方須於臨時代價合共人民幣300,000,000元獲支付當日向廈門禹洲集團地產交付目標公司的所有資產（不包括與原項目未售出部份有關的資產）。
- (ii) 賣方須於2013年8月1日前向廈門禹洲集團地產交付該等土地中的一幅地塊及於2013年9月30日前向廈門禹洲集團地產交付該等土地的餘下地塊，並須確保於交付該等土地的每幅地塊前已達成以下條件：
 - (a) 已就該等土地的相關地塊取得國有土地使用權證；

- (b) 該等土地的有關地塊的所有相關土地轉讓付款已獲結付；
 - (c) 所有相關公用設備及設施均已安裝；
 - (d) 所有相關徵地拆遷及安置工作均已完成及所有徵地拆遷及安置補償均已獲結付；及
 - (e) 廈門禹洲集團地產將可合法及獨立開發該項目。
- (iii) 賣方須負責於2013年12月31日前解除目標公司就商業承兌匯票提供的擔保。
- (iv) 賣方須促使於交付該等土地的每幅地塊前將該項目的動工日期重新安排至2013年10月，並調整有關竣工日期及須負責於股權轉讓協議書日期前產生的與閒置土地有關的任何事項（如有）。
- (v) 賣方須享有與開發及經營原項目有關的權利及權益，並須承擔與開發及經營原項目有關的債務及稅項。賣方須於2013年7月1日前支付與原項目有關的所有稅項。
- (vi) 倘賣方要求目標公司處理與原項目有關的事項，則賣方須提供經廈門禹洲集團地產批准的有效書面通知（包括但不限於書面授權文件及合作要求等）以支持其要求。就與原項目未售出部份或徵地拆遷及安置補償有關的事項而言，倘其並無損害廈門禹洲集團地產或目標公司的權益，則廈門禹洲集團地產須無條件提供協助。為促進處理與原項目有關的事項，賣方與廈門禹洲集團地產已同意就結付原項目的有關費用設立兩個獨立賬戶。

有關目標公司的資料

目標公司為一家根據中國法律成立的有限責任公司，而其註冊資本為數人民幣56,060,000元已悉數繳足。楊素寶及吳木榮現時分別持有目標公司的80.38%及19.62%股權。目標公司主要從事物業發展及管理業務。目標公司已與漳州市國土資源局訂立國有建設用地使用權出讓合同，並已根據該合同取得地塊第2008G05號的土地使用權。除上述項目外，目標公司亦從事原項目的開發及經營業務。

根據目標公司按中國公認會計原則編製的未經審核賬目，其截至2011年12月31日止年度錄得未經審核溢利約人民幣零元（除稅前及之後），而截至2012年12月31日止年度則錄得未經審核溢利約人民幣零元（除稅前及之後）。根據目標公司的未經審核賬目，其於2013年2月28日的資產淨值約為人民幣612,486,000元。

有關股權轉讓協議書訂約方的資料

本集團主要從事高級住宅、零售及商用物業發展。廈門禹洲集團地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司。廈門禹洲集團地產主要從事物業發展及管理業務。

楊素寶及吳木榮均為中國公民，並為獨立第三方。

福建省正和鋼管為一家根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事重工業業務。福建省正和鋼管乃由楊素寶及吳木榮控制。

進行交易的理由及好處

董事認為，交易符合本公司及其股東的最佳利益。尤其是，交易將擴大本集團的影響力及加強其執行全國發展策略，其亦將擴闊本集團的物業組合。該等土地總佔地面積為100,057平方米，將發展為規劃建築面積不超過279,309平方米的住宅／商用物業，平均可售建築面積成本約為每平方米人民幣2,400元。

於完成交易後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，而其財務業績將作為本公司的附屬公司合併及入賬。

董事（包括獨立非執行董事）認為，股權轉讓協議書的條款乃按一般商業條款訂立，且交易屬公平合理並符合本公司及股東的整體最佳利益。

上市規則的涵義

由於有關交易的適用百分比率超過5%但低於25%，故交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

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：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	禹洲地產股份有限公司，為一家於2008年4月23日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議書」	指	廈門禹洲集團地產（作為買方）、楊素寶及吳木榮（作為賣方）及福建省正和鋼管（作為擔保人）於2013年4月3日訂立的股權轉讓協議書，內容有關將目標公司的100%股權自楊素寶及吳木榮轉讓予廈門禹洲集團地產，代價為人民幣612,000,000元（將根據政府釐定的可售建築面積予以調整）
「福建省正和鋼管」	指	福建省正和鋼管有限公司，為一家根據中國法律成立的有限責任公司

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「該等土地」	指	位於福建省漳州市漳華中路以南及連科港西側的兩幅土地，總佔地面積為100,057平方米及總建築面積不超過279,309平方米
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「原項目」	指	目標公司發展及經營的東升花園項目
「該項目」	指	有關發展該等土地的項目
「中國」	指	中華人民共和國（就本公告而言，不包括中華人民共和國香港特別行政區、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣）
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「股份」	指	本公司每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「目標公司」	指	漳州市瑞佳房地產開發有限公司，為一家根據中國法律成立的有限責任公司
「交易」	指	廈門禹洲集團地產根據股權轉讓協議書收購目標公司的全部股權
「賣方」	指	楊素寶及吳木榮

「廈門禹洲集團地產」 指 廈門禹洲集團地產投資有限公司，為一家根據中國法律成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司

「%」 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，2013年4月3日

於本公告日期，本公司執行董事為林龍安先生（主席）、郭英蘭女士、林龍智先生及林聰輝先生；及本公司獨立非執行董事為辜建德先生、林廣兆先生及黃循強先生。