

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－視作出售一家全資附屬公司的股權

增資協議

於2014年4月17日，廈門禹洲集團地產（本公司的全資附屬公司）、廈門貴豐（本公司的全資附屬公司）、廈門禹洲海景城房地產（本公司透過廈門禹洲集團地產及廈門貴豐擁有的全資附屬公司）及中信信誠資產管理訂立增資協議，據此，中信信誠資產管理同意向廈門禹洲海景城房地產作出人民幣500,000,000元的投資，其中人民幣300,000,000元將注入廈門禹洲海景城房地產作為廈門禹洲海景城房地產的註冊資本，而人民幣200,000,000元將作為廈門禹洲海景城房地產的資本儲備。於增資完成後，廈門禹洲海景城房地產的股權將由廈門禹洲集團地產持有39.2%、由廈門貴豐持有40.8%及由中信信誠資產管理持有20%。

上市規則的涵義

於增資完成後，廈門禹洲集團地產及廈門貴豐於廈門禹洲海景城房地產的股權總額將由100%攤薄至80%，而廈門禹洲海景城房地產將成為本公司的非全資附屬公司。根據上市規則第14.29條，增資將構成視作出售本集團於廈門禹洲海景城房地產的股權。

由於有關增資的一個或多個適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，有關交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

增資協議

日期： 2014年4月17日

訂約方： (1) 廈門禹洲集團地產；
(2) 廈門貴豐；
(3) 廈門禹洲海景城房地產；及
(4) 中信信誠資產管理。

董事經作出所有合理查詢後所知、所悉及所信，中信信誠資產管理及其有關最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

交易性質

根據增資協議，中信信誠資產管理將於廈門禹洲海景城房地產投資人民幣500,000,000元，其中人民幣300,000,000元將注入廈門禹洲海景城房地產作為廈門禹洲海景城房地產的註冊資本，而餘下人民幣200,000,000元將作為廈門禹洲海景城房地產的資本儲備。於資本增加完成後，廈門禹洲海景城房地產的註冊資本將由人民幣1,200,000,000元增加至人民幣1,500,000,000元。

投資額乃由增資協議的訂約方經公平磋商並參考發展於廈門的禹洲·中央海岸三期（由本集團的項目公司廈門禹洲海景城房地產發展的位於中國廈門集美區的物業發展項目）的資金需求而達致。

先決條件

增資須待取得所有必需的批准及授權（包括但不限於中信信誠資產管理可能須取得的相關中國政府機關批准）後，方可作實。

中信信誠資產管理將於增資協議項下的所有先決條件獲達成後10個營業日內，悉數支付投資額人民幣500,000,000元。

資金用途

中信信誠資產管理將予作出的總投資人民幣500,000,000元將由廈門禹洲海景城房地產用於發展禹洲•中央海岸三期。

進行交易的理由及裨益

本公司相信，增資協議項下擬進行的交易對本公司及其股東有利，其將為本集團提供資金來源以發展禹洲•中央海岸三期，並改善本集團的債務及資產架構。於增資完成後，本集團仍將持有廈門禹洲海景城房地產的80%股權，並將繼續自禹洲•中央海岸項目的未來發展及成功中受惠。

董事（包括獨立非執行董事）認為，增資協議的條款屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。概無董事於增資協議項下擬進行的交易中擁有重大權益或須根據本公司的組織章程細則就考慮及批准增資協議項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

有關廈門禹洲海景城房地產的資料

廈門禹洲海景城房地產為本公司根據中國法律成立的有限責任間接全資附屬公司，並主要從事物業發展及管理業務。其為發展及經營禹洲•中央海岸（位於中國廈門集美區的物業發展項目）的項目公司。

根據廈門禹洲海景城房地產按香港公認會計原則編製的財務資料，(i)廈門禹洲海景城房地產於2013年12月31日的資產淨值約為人民幣1,465,607,000元；(ii)其截至2012年12月31日止財政年度的虧損淨額（除稅前）約為人民幣23,541,000元及截至2013年12月31日止財政年度純利（除稅前）約為人民幣412,481,000元；及(iii)其截至2012年12月31日止財政年度的虧損淨額（除稅後）約為人民幣23,541,000元及截至2013年12月31日止財政年度純利（除稅後）約為人民幣295,558,000元。

對本集團的財務影響

於增資完成後，本集團於廈門禹洲海景城房地產的股權將由100%攤薄至80%，而廈門禹洲海景城房地產將成為本公司的非全資附屬公司，而其財務業績將繼續與本集團的業績綜合計算。

茲預期本集團的資產淨值將於增資完成後增加約人民幣106,879,000元及增資將不會對本集團之綜合收益表產生任何重大影響。

有關本集團及訂約方的資料

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。廈門貴豐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。廈門禹洲集團地產及廈門貴豐各自的主要業務為物業發展及管理。

中信信誠資產管理為一家於中國成立的合資資產管理公司。其主要業務包括於香港為特別客戶提供資產管理及證券及期貨事務監察委員會准許的其他服務。中信信誠資產管理為中國中信集團有限公司（一家根據中國國務院批准於中國成立的國有跨國控股企業集團）的聯營公司。

上市規則的涵義

廈門禹洲海景城房地產為本公司透過廈門禹洲集團地產及廈門貴豐擁有的全資附屬公司。於增資完成後，廈門禹洲集團地產及廈門貴豐於廈門禹洲海景城房地產的股權總額將由100%攤薄至80%。根據上市規則第14.29條，增資將構成視作出售本集團於廈門禹洲海景城房地產的股權。

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
「增資」	指	中信信誠資產管理根據增資協議透過注資人民幣300,000,000元作為廈門禹洲海景城房地產的註冊資本及人民幣200,000,000元將作為廈門禹洲海景城房地產的資本儲備而向廈門禹洲海景城房地產投資人民幣500,000,000元
「增資協議」	指	廈門禹洲集團地產、廈門貴豐、廈門禹洲海景城房地產及中信信誠資產管理就增資訂立的日期為2014年4月17日的增資協議
「中信信誠資產管理」	指	中信信誠資產管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，並為中國中信集團有限公司的聯營公司
「本公司」	指	禹洲地產股份有限公司，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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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）

「香港公認會計原則」	指	香港公認會計原則
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「廈門貴豐」	指	廈門貴豐房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，並為本公司的全資附屬公司
「廈門禹洲集團地產」	指	廈門禹洲集團地產投資有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，並為本公司的全資附屬公司
「廈門禹洲海景城房地產」	指	廈門禹洲海景城房地產有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，並為本公司的全資附屬公司
「%」	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，2014年4月17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。