

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分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  
一家非全資附屬公司的股權

### 合營協議

於2014年10月31日，香港豐洲（本公司的全資附屬公司）、廈門和平里酒店及平安信託訂立合營協議，據此，平安信託已同意向禹洲置業（合肥）東城作出人民幣500,000,000元的資本注資。於增資完成後，香港豐洲於禹洲置業（合肥）東城的股權將自90%攤薄至65%，而禹洲置業（合肥）東城將由香港豐洲、廈門和平里酒店及平安信託分別持有65%、7.2%及27.8%權益。

### 上市規則的涵義

由於完成增資後，香港豐洲於禹洲置業（合肥）東城的股權將由90%攤薄至65%，故根據上市規則第14.29條，增資將構成視作出售本集團於禹洲置業（合肥）東城的股權。

由於有關增資的一項或多項適用百分比率超過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。

## 合營協議

日期： 2014年10月31日

訂約方： (1) 香港豐洲；  
(2) 廈門和平里酒店；及  
(3) 平安信託。

據董事經作出所有合理查詢後所知、所悉及所信，除作為本公司的非全資附屬公司的一名股東外，廈門和平里酒店及平安信託以及彼等各自的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

根據合營協議，禹洲置業（合肥）東城的註冊資本將由人民幣1,300,000,000元增加至人民幣1,800,000,000元，而平安信託將向禹洲置業（合肥）東城注入人民幣500,000,000元，作為禹洲置業（合肥）東城的註冊資本，該注資將於完成合營協議項下擬進行的禹洲置業（合肥）東城股權變動的相關存檔登記後的一年內分期注入。

合營協議的其他主要條款包括（其中包括）：

**業務：**禹洲置業（合肥）東城的業務為物業開發及管理位於中國安徽省合肥市肥東縣的E1311地塊。

**期限：**禹洲置業（合肥）東城自發出其營業執照當日起為期30年，除非根據合營協議的條款另行終止則另作別論。

**董事會代表：**禹洲置業（合肥）東城的董事會將由三名成員組成，其中兩名由香港豐洲提名及其中一名由平安信託提名。董事會主席將由香港豐洲提名的一名董事擔任。

**註冊資本：**除非於中國安徽省合肥市肥東縣的物業開發項目的資本需要及項目規模已更改及有關削減註冊資本獲禹洲置業（合肥）東城的董事會及相關機構批准，否則將不會削減禹洲置業（合肥）東城的註冊資本。

合營協議的條款及資本注資金額乃由合營協議的訂約方經參考於中國安徽省合肥市肥東縣的物業開發資本需要按公平磋商後達致。

## 資本用途

平安信託作出的資本注資人民幣500,000,000元將由禹洲置業（合肥）東城用作開發中國安徽省合肥市肥東縣的物業。

## 進行交易的理由及裨益

本公司相信，合營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開發其於中國安徽省合肥市肥東縣的物業，並改善本集團的債務及資產架構。於增資完成後，香港豐洲仍將持有禹洲置業（合肥）東城的65%股權，並將繼續自於中國安徽省合肥市肥東縣的物業開發項目的未來增長及成功中受惠。

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

## 有關禹洲置業（合肥）東城的資料

禹洲置業（合肥）東城為一間於2013年11月19日根據中國法律成立的本公司間接非全資附屬公司，並主要從事物業開發業務。

禹洲置業（合肥）東城目前由香港豐洲及廈門和平里酒店分別持有90%及10%權益。於完成增資後，禹洲置業（合肥）東城將由香港豐洲、廈門和平里酒店及平安信託分別持有65%、7.2%及27.8%權益。

根據禹洲置業（合肥）東城根據香港公認會計原則編製的財務報表，(i)禹洲置業（合肥）東城於2014年9月30日的資產淨值約為人民幣1,293,637,000元；(ii)其截至2013年12月31日止財政年度的虧損淨額（除稅前）約為人民幣653,000元；及(iii)其截至2013年12月31日止財政年度的虧損淨額（除稅後）約為人民幣653,000元。

## 對本集團的財務影響

於完成增資後，香港豐洲於禹洲置業（合肥）東城的股權將由90%攤薄至65%。禹洲置業（合肥）東城將繼續為本公司的附屬公司及其財務業績將繼續與本集團的業績綜合入賬。

預期本集團的資產淨值將於完成增資後增加約人民幣1,591,000元，而增資將不會對本集團的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。香港豐洲為一間於香港註冊成立的有限公司及為本公司的間接全資附屬公司。香港豐洲為一間投資公司，主要從事物業開發及管理業務。

廈門和平里酒店為一間根據中國法律成立的公司，並主要從事酒店經營及管理業務。

平安信託為一間於1996年4月根據中國法律成立的信託公司，並為中國平安保險（集團）股份有限公司（其股份於聯交所及上海證券交易所上市）的附屬公司。平安信託主要為個人及機構客戶提供信託理財產品、投資及融資服務以及範圍廣泛的理財服務。

## 上市規則的涵義

由於完成增資後，香港豐洲於禹洲置業（合肥）東城的股權將由90%攤薄至65%，故根據上市規則第14.29條，增資將構成視作出售本集團於禹洲置業（合肥）東城的股權。

## 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	禹洲置業(合肥)東城的註冊資本增加及平安信託根據合營協議向禹洲置業(合肥)東城注資人民幣500,000,000元
「本公司」	指	禹洲地產股份有限公司，一間於2008年4月23日於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	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港豐洲」	指	香港豐洲投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「合營協議」	指	香港豐洲、廈門和平里酒店及平安信託就(其中包括)增資而訂立的日期為2014年10月31日的合營協議
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「平安信託」	指	平安信託有限責任公司，一間根據中國法律註冊成立的公司
「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
「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
「廈門和平里酒店」	指	廈門和平里酒店有限公司，一間根據中國法律成立的公司
「禹洲置業（合肥） 東城」	指	禹洲置業（合肥）東城有限公司，一間於2013年11月19日根據中國法律成立的有限責任公司，並為本公司的非全資附屬公司
「%」	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10月31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。