

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



# 宇業控股

U-HOME HOLDINGS

U-HOME GROUP HOLDINGS LIMITED

宇業集團控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：2327)

有關  
收購澳洲墨爾本一塊土地之  
非常重大收購事項

及

恢復買賣

本公司之財務顧問

**Quam**  華富嘉洛  
CAPITAL 企業融資

## 收購事項

於二零一五年四月九日，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購該土地之土地使用權，代價為33,480,000澳元(包括商品服務稅)(相等於約197,900,000港元)(可予調整)。該土地位於Part Alphington Paper Mill, 626 Heidelberg Road, Alphington, Victoria 3078, Australia，為座落於澳洲維多利亞省墨爾本近郊之住宅區。該土地可供建築之總樓面面積估計約為16,012平方米。

## 上市規則之涵義

由於收購事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，故根據上市規則第14.06條，收購事項構成本公司非常重大收購事項，須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准之規定。

本公司將舉行股東特別大會以考慮及酌情通過普通決議案，以批准收購事項。由於概無股東於買賣協議中擁有重大權益，故概無股東將須就批准買賣協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

由於需要更多時間編製將載入通函之資料，故載有(其中包括)(i)收購事項之進一步詳情；(ii)該土地之估值報告；(iii)經擴大集團之未經審核備考財務資料；及(iv)召開股東特別大會通告之通函預期將於二零一五年五月十五日或之前寄發予股東。

**董事會謹此提醒股東，收購事項須待本公佈所述若干先決條件達成後，方告完成，而該等先決條件可能或未必會達成。因此，謹此提醒股東於買賣本公司證券時，務請審慎行事。**

## 暫停及恢復股份買賣

應本公司之要求，股份已自二零一五年四月一日下午一時正起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已申請自二零一五年四月二十日上午九時正起在聯交所恢復股份買賣。

## 緒言

於二零一五年四月九日，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購該土地(位於澳洲維多利亞省墨爾本近郊之住宅區)之土地使用權，代價為33,480,000澳元(包括商品服務稅)(相等於約197,900,000港元)(可予調整)。

## 買賣協議

日期：

二零一五年四月九日

涉及之訂約方：

(i) U-Home Oceania Pty Ltd，本公司之間接全資附屬公司(作為買方)；

(ii) Alphington Developments Pty Ltd (作為賣方)

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

標的事項：

根據買賣協議，賣方同意出售而買方同意收購該土地之土地使用權。

該土地位於 Part Alphington Paper Mill, 626 Heidelberg Road, Alphington, Victoria 3078, Australia，為座落於澳洲維多利亞省墨爾本近郊之住宅區。Alphington 位於墨爾本東北部，距離墨爾本之商業中心區 6 公里，擁有優越之基建支援及交通網絡。該土地南臨雅拉河 (Yarra River)，北至 Heidelberg Road，東臨 Alphington Park，西至 Chandler Highway。

Alphington Paper Mill 地區(「**APM 地區**」)位於墨爾本商業中心區東北 6.5 公里，位處中心地帶，並擬發展為住宅區，當中包括獨立屋、鎮屋、住宅大廈及商業區。作為 APM 地區之一部份，該土地擬發展為中至高密度鎮屋。作為買賣協議之一項條件及根據於二零一五年四月九日簽訂之公契(「**公契**」)，於收購事項完成後，買方將就 APM 地區與賣方及 Alpha APM No.2 Pty Ltd (「**Alpha**」)(統稱「**發展商**」)合作，致使該土地之開發與相關政府機關將批准之 APM 地區整體發展規劃(「**發展規劃**」)保持一致，有關發展規劃可根據發展商協定之協議不時修改。就買方有關該土地之市場推廣活動而言，買方必須諮詢發展商，並遵守發展商不時共同規定之市場推廣指引及方式。發展商將統籌 APM 地區日後之整體發展。該等安排之目的為確保 APM 地區(包括該土地)之整體發展有一致之城市規劃，並有助於未來之整體管理。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，發展商為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

該土地可供建築之總樓面面積估計約為16,012平方米，因此，就該估計可建築面積之購買成本約為每平方米2,091澳元(相等於約12,358港元)。該土地上預期將開發108間中至高密度之鎮屋。倘總樓面面積較規劃許可證授權者出現差異，則收購事項之代價須作出相應調整，其詳情載於下文「代價」一段。因此，董事並不認為總樓面面積之任何變動將對本公司構成負面影響。

於本公佈日期，該土地為空置，尚未產生任何收入。

該土地之總開發成本現時估計約為31,500,000澳元，當中包括建築成本約27,000,000澳元、銷售成本約2,500,000澳元及利息成本約1,600,000澳元，本公司擬主要透過銀行借貸提供資金。

### 代價：

收購事項之初步代價(「**初步代價**」)為33,480,000澳元(包括商品服務稅)(相等於約197,900,000港元)，須由買方根據以下時間表以現金支付：

- (i) 3,348,000澳元(相等於約19,800,000港元)須分兩筆支付作為按金：(a)其中1,674,000澳元已於簽署買賣協議時支付；及(b)其中1,674,000澳元於股東在股東特別大會上批准收購事項當日起計十個營業日內支付；及
- (ii) 30,132,000澳元(相等於約178,100,000港元)(即初步代價之餘款)連同任何調整(定義見下文)須於以下較遲者(「**清償日期**」)支付：
  - (a) 二零一五年十二月十五日(或賣方(以其作為買方之身份)完成收購該土地之有關其他日期)；
  - (b) 賣方律師通知買方或買方之法律執業者，或送達取得之規劃許可證後60日；及
  - (c) 賣方律師通知買方或買方之法律執業者，或送達地契註冊局局長發出註明批准分割規劃之通知後30日。

初步代價乃買方與賣方經參考(其中包括)(i)賣方根據其經驗估計,規劃許可證將授權在該土地上建築預計總樓面面積為16,012平方米(「**預計總樓面面積**」)之中至高密度鎮屋;及(ii)該土地於二零一五年四月八日之初步市值約35,000,000澳元,乃一間獨立合資格專業估值師行根據預計總樓面面積而作出估值後公平磋商達致。該土地之估值報告將載於將寄發予股東之通函內。

### 初步代價之調整(「**調整**」)

根據買賣協議,訂約方同意:

- (i) 倘規劃許可證授權少於預計總樓面面積,初步代價將按少於預計總樓面面積之差額每平方米減少2,091澳元(包括商品服務稅);及
- (ii) 倘規劃許可證授權多於預計總樓面面積,初步代價將按超出預計總樓面面積之差額每平方米增加2,091澳元(包括商品服務稅)。

就上述情景(i)而言,買方支付按金之任何金額超出調整後最終代價(「**最終代價**」)之10%,將不會構成按金之一部份,並須償還予買方。

就上述情景(ii)而言,買方須(倘賣方要求)向賣方支付任何金額,致使買方支付之按金相等於最終代價10%。

最終代價之餘款將由買方於清償日期支付。

調整乃買方與賣方經考慮(i)根據規劃許可證將予授權之面積之不確定性;及(ii)每平方米2,091澳元之購買成本(即初步代價除以預計總樓面面積)後公平磋商達致。

預期按金將由本集團以內部資源撥付,而餘款將主要以銀行借貸撥付。

## 先決條件：

買賣協議須待以下先決條件達成後，方告完成(其中包括)：

- (i) 股東於股東特別大會上批准買賣協議及據此擬進行之交易；
- (ii) 賣方於二零一六年十二月三十一日(或其任何延期最多12個月期間)取得規劃許可證；
- (iii) 地契註冊局局長於二零一六年十二月十五日前發出註明批准分割規劃之通知；
- (iv) 賣方(以其作為買方之身份)完成收購該土地；
- (v) 買方簽立公契；
- (vi) 不遲於買賣協議日期後40天(或訂約方書面協定之有關較後日期)取得外商投資審查局根據一九七五年外國收購及併購法之批准(「**外商投資審查局批准**」)；及
- (vii) 已取得根據適用法律及法規發展該土地所需之其他許可及批准。

除取得外商投資審查局批准之規定外，概無有關外國公司於澳洲購入土地之限制。

賣方將於切實可行之情況下盡快在買賣協議日期後準備及向相關當局提交規劃許可證之申請。於本公佈日期，賣方已展開有關申請之準備工作。預期發展規劃將於二零一五年七月獲相關政府當局批准，其後將遞交規劃許可證之申請。鑒於發展規劃乃規定須取得，故賣方認為規劃許可證將很大可能獲批准。

買方之收購事項須待(其中包括)賣方完成收購該土地(「**賣方之完成**」)後，方告完成。賣方告知，於本公佈日期，賣方(以其作為買方之身份)收購該土地已成為無條件，有待完成。誠如本公司之澳洲法律顧問告知，儘管賣方於本公佈日期並非該土地之註冊擁有人，惟由二零一三年訂立買賣協議向現有註冊擁有人(「**原擁有人**」)購買該土地起，賣方擁有出售該土地之權利。倘賣方與原擁有人之買賣協議完成並未於二零一六年十二月十五日前生效，買方有



權終止買賣協議，並有權獲即時退回根據買賣協議支付之按金，連同該按金所產生之任何利息。就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，原擁有人及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。於本公佈日期，原擁有人擁有該土地之所有權。

根據公契，買方將與發展商合作，以確實發展規劃得以在APM地區(包括該土地)全面執行，而就任何機構將發出有關該土地許可證之任何申請均須諮詢發展商，致使與發展規劃保持一致，及不會對APM地區(不包括該土地)之使用或平衡發展構成負面影響。

概無就初步代價可予調整之範圍訂立限制。然而，倘根據規劃許可證批准之總樓面面積與預計總樓面面積出現20%之差距，則買方或賣方可透過書面通知另一方撤銷買賣協議。董事預期，根據規劃許可證之總樓面面積與預計總樓面面積之差距將在10%內。倘規劃許可證授權於該土地建設之鎮屋數目為86間或以下，則買方亦可透過書面通知賣方撤銷買賣協議。在該情況下，買方將有權即時取回根據買賣協議支付之按金，連同其任何累計利息。倘初步代價作出20%或以上之調整，則買方擬撤回買賣協議，且不會繼續進行收購事項。

於本公佈日期，上述先決條件(v)已經達成。

#### **完成：**

於上述所有先決條件(包括取得規劃許可證)達成後，收購事項將於清償日期完成。

#### **擔保及彌償：**

本公司主席兼執行董事周旭洲先生已就買方即時履行及遵守買賣協議項下之條款及條件向賣方作出擔保(「**擔保責任**」)，並須就賣方因買方未能履行其擔保責任而可能蒙受或產生之一切損失、成本、費用及開支彌償賣方。

## 其他條款及條件：

作為收購事項之條件，買方已授予賣方之控股股東Glenvill Project Construction Pty Ltd (「Glenvill」)訂立於該土地建設中至高密度鎮屋(「**建築工程**」)之建築合約之優先權。買方契諾，其將不會與其他承建商就建築工程訂立建築合約，除非(i)買方首先以書面建議Glenvill以不高於其他承建商可提供之價格及按不遜於其他承建商可提供之條款承辦建築工程；及(ii)Glenvill在買方向Glenvill提出有關建議後20個營業日內並無接納該建議。

董事明白，透過向Glenvill授出建築工程之優先權，買方將可較其他潛在買家優先獲賣方考慮為該土地之潛在買家。此外，董事明白，Glenvill亦可能參與APM地區內其他發展項目之建築工程。由於Glenvill相對熟悉發展規劃，故委聘Glenvill進行建築工程在商業角度上屬合理。鑒於建築工程須按不遜於其他獨立第三方承建商提供之條款進行，故董事認為，向Glenvill授出有關優先權將符合本公司之利益。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Glenvill及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

## 進行收購事項之理由及好處

本集團主要從事買賣保健產品業務、研發、投資於財務產品、物業顧問及營銷代理業務。

誠如本公司截至二零一四年九月三十日止六個月之中期報告所述，董事會將致力於發掘新業務以及提升本集團業績之機會，適時拓展本公司之經營範圍和投資範圍，優化業務組合，提升企業價值及回報。董事會認為，透過銷售於未來數年將在該土地上發展之住宅物業(即鎮屋)，收購事項將使本集團多元化分散其業務及擴闊其收益來源。因此，收購事項提供提高本集團長期增長潛力之寶貴機會，與本公司業務計劃一致。



此外，本集團管理層對房地產市場有全面瞭解，特別是執行董事周旭洲先生及劉來臨先生均於中國房地產市場擁有逾17年經驗。憑藉彼等對中國房地產市場之深入認識及經驗，董事會決定涉足海外市場，並認為收購事項乃本集團建立其於澳洲物業市場之地位之絕佳投資機遇。

於本公佈日期，本公司尚未就出售或縮減本集團現有業務之意向訂立或建議訂立任何協議、安排、承諾(不論是正式或非正式及是明示或默示)及磋商(不論是否已結束)。

董事認為，買賣協議之條款及條件屬公平合理，並按正常商業條款訂立，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。

### **有關買方及本集團之資料**

買方為本公司之間接全資附屬公司，乃成立以進行投資於物業發展之業務。本集團從事買賣保健產品業務、研發、投資於財務產品、物業顧問及營銷代理業務。

### **有關賣方之資料**

賣方為一間於澳洲註冊成立之公司，主要從事物業發展業務。

### **上市規則之涵義**

由於收購事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，故根據上市規則第14.06條，收購事項構成本公司非常重大收購事項，須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准之規定。

本公司將舉行股東特別大會以考慮及酌情通過普通決議案，以批准收購事項。由於概無股東於買賣協議中擁有重大權益，故概無股東將須就批准買賣協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

由於需要更多時間編製將載入通函之資料，故載有(其中包括)(i)收購事項之進一步詳情；(ii)該土地之估值報告；(iii)經擴大集團之未經審核備考財務資料；及(iv)召開股東特別大會通告之通函預期將於二零一五年五月十五日或之前寄發予股東。

**董事會謹此提醒股東，收購事項須待本公佈所述若干先決條件達成後，方告完成，而該等先決條件可能或未必會達成。因此，謹此提醒股東於買賣本公司證券時，務請審慎行事。**

## **暫停及恢復股份買賣**

應本公司之要求，股份已自二零一五年四月一日下午一時正起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已申請自二零一五年四月二十日上午九時正起在聯交所恢復股份買賣。

## **釋義**

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議建議收購該土地之土地使用權
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	宇業集團控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2327)
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「商品服務稅」	指	一九九九年新稅制(商品及服務稅)法(經修訂)所定義之商品服務稅
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「該土地」	指	位於Part Alphington Paper Mill, 626 Heidelberg Road, Alphington, Victoria 3078, Australia 之分區號碼734842F未註冊圖則之地塊A及B
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「規劃許可證」	指	雅拉市議會及／或負責當局將就進行建設中至高密度鎮屋根據賣方可接受之條款及條件(按其全權酌情)發出之規劃許可證
「買方」	指	U-Home Oceania Pty Ltd，一間於澳洲註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「澳元」	指	澳元，澳洲法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方與買方於二零一五年四月九日就收購該土地訂立之買賣協議
「股東特別大會」	指	本公司即將召開以批准買賣協議及據此擬進行之交易之股東特別大會
「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Alphington Developments Pty Ltd，一間於澳洲註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
**宇業集團控股有限公司**  
 執行董事兼行政總裁  
**周文川**

香港，二零一五年四月十七日

於本公佈日期，董事會包括執行董事周旭洲先生、劉來臨先生及周文川女士，非執行董事陳學軍先生，及獨立非執行董事高冠江先生、周志偉教授及李卓然先生。

僅供說明用途，本公佈之貨幣換算乃按以下匯率：1 澳元 = 5.91 港元進行。