

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)

### 有關收購一間中國房地產開發公司全部股權 之主要交易

#### 收購事項

茲提述本公司日期為2016年7月13日之公告。董事會欣然宣佈，於2016年7月11日舉行之公開拍賣中成功投得目標公司之股權及銷售貸款後，於2016年7月19日，買方（本公司之間接全資附屬公司）與賣方訂立股權轉讓協議，據此，買方已同意收購且賣方已同意出售目標公司之全部股權及銷售貸款，總代價約為人民幣41.04億元。

目標公司為根據中國法律成立之國有有限責任公司。其主要資產為位於中國杭州之該土地，總佔地面積約為145,000平方米，總建築面積約為297,000平方米，作住宅及商業用途。

於收購事項完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標公司之財務業績、資產及負債將綜合計入本集團之賬目內。

#### 收購事項之上市規則涵義

由於有關收購事項之其中一項適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易，並須根據上市規則第14章遵守申報、公告及股東批准規定。

## 股東書面批准

根據上市規則第14.44條，本公司控股股東林龍安先生及郭英蘭女士（彼等為董事及配偶，合共直接持有本公司之2,595,879,000股股份，佔本公司於本公告日期之已發行股本之約68.03%）已發出收購事項之股東書面批准，以此代替在本公司股東大會上通過決議案之做法。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無本公司股東於收購事項中擁有任何重大權益，故倘本公司召開股東特別大會以批准收購事項，概無股東須放棄投票。

根據上市規則第14.41(a)條，本公司將於刊發本公告後15個營業日內寄發載有（其中包括）(i)收購事項之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)目標公司之財務資料；及(iv)該土地之估值報告之通函。由於需要更多時間編製財務資料以載入通函，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，故通函之寄發日期可延至刊發本公告後15個營業日之後，預期將為2016年9月30日或之前。

## 收購事項

茲提述本公司日期為2016年7月13日之公告。董事會欣然宣佈，於2016年7月11日舉行之公開拍賣中成功投得目標公司之股權及銷售貸款後，於2016年7月19日，買方（本公司之間接全資附屬公司）與賣方訂立股權轉讓協議，據此，買方已同意收購且賣方已同意出售目標公司之全部股權及銷售貸款，總代價約為人民幣41.04億元。

## 股權轉讓協議

日期： 2016年7月19日

訂約方： (i) 買方，本公司之間接全資附屬公司；及

(ii) 賣方，均為國有企業。

據董事經作出所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，各賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

## 將予收購之資產

目標公司為根據中國法律成立之國有有限責任公司。其主要資產為該土地，包括位於中國浙江省杭州西南面、臨近之江大橋北岸引橋以及毗鄰西湖及錢塘江之三幅土地，總佔地面積約為145,000平方米，總建築面積約為297,000平方米。其中兩幅作住宅用途之土地之土地使用權為70年（至2082年11月止），而一幅作商業用途之土地之土地使用權為40年（至2052年11月止）。

於本公告日期，目標公司分別由中維地產股份有限公司、中國煙草總公司浙江省公司及浙江中煙工業有限責任公司直接持有40%、30%及30%權益，三間公司均為國有企業。

根據股權轉讓協議之條款，買方將向賣方收購目標公司之全部股權，並向中維地產股份有限公司收購銷售貸款。

## 代價

總代價人民幣4,103,871,537元乃於北京產權交易所於2016年7月11日舉行的網上公開拍賣中透過公開競價達成。

代價將由買方按以下方式支付：

- (i) 人民幣3億元已於2016年6月30日支付作參與競價的可退還按金，將用於支付部分代價；
- (ii) 人民幣1,751,935,768.50元（「第一筆付款」）須於2016年7月26日或之前支付；及
- (iii) 餘下人民幣2,051,935,768.50元（「最後一筆付款」），以及其按相當於2016年7月27日至悉數支付最後一筆付款當日止期間之現行銀行貸款利率的利率計算的應計利息，須於股權轉讓協議日期起6個月內支付。

此外，買方須於2016年7月26日或之前向北京產權交易所支付一筆服務費人民幣4,103,871.54元。

代價及服務費將由本集團之銀行借貸及內部資源撥付。

於決定參與公開拍賣及達成最終競標價人民幣4,103,871,537元的過程中，本集團已綜合考慮多項因素，其中包括(i)杭州市近期土地拍賣價格；(ii)目標公司於2015年9月30日之資產總值約人民幣27.41億元；(iii)目標公司將向買方償還之總金額為人民幣1,773,871,537元之銷售貸款；及(iv)公開競價過程的多方互動以及競價對手在公開競價過程中的報價。

## **擔保**

根據擔保人、買方及賣方於2016年7月19日訂立之擔保協議，擔保人（本公司的間接全資附屬公司）已同意就買方根據股權轉讓協議之條款支付最後一筆付款連同其應計利息以及任何其他因違反協議而產生的補償、賠償及開支之責任作出擔保。

## **收購事項完成**

根據股權轉讓協議之條款，於悉數支付第一筆付款並收到由北京產權交易所發出的產權交易憑證後5個營業日內，買賣雙方須安排向相關部門進行股權轉讓登記。完成將於上述股權登記完成後達致。

## **有關訂約方之資料**

### **本集團、擔保人及買方**

本集團主要從事住宅、零售及商用物業發展。擔保人及買方均為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。擔保人之主要業務為物業發展。買方之主要業務為物業發展及管理。

### **賣方**

中維地產股份有限公司為根據中國法律成立的國有企業，其主要業務為物業投資及發展。

中國煙草總公司浙江省公司為根據中國法律成立的國有企業，主要從事煙草業務。

浙江中煙工業有限責任公司為根據中國法律成立的國有企業，主要從事煙草業務。

## 目標公司

目標公司為於2012年1月20日根據中國法律成立的有限責任公司，並為國有企業。其主要業務為物業投資及開發，所持主要資產為該土地。

待收購事項完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，且目標公司之財務業績、資產及負債將於本集團賬目綜合入賬。

## 目標公司之財務資料

以下載列根據中國會計原則編製之目標公司於截至2014年及2015年12月31日止兩個財政年度之未經審核財務資料：

	截至12月31日止財政年度	
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
除稅項及非經常性項目前虧損淨額	11,515	11,578
除稅項及非經常性項目後虧損淨額	11,515	11,578

目標公司於2015年12月31日之資產總值及淨值分別為人民幣27.56億元及人民幣9.63億元。

## 收購事項之理由及裨益

收購事項將使本集團收購持有該土地之土地使用權的目標公司全部股權。本集團擬將該土地用於發展高端住宅綜合物業。經考慮該土地所處位置及指定用途，董事會認為，收購事項可令本集團增強其在杭州的業務實力並改善其於中國物業市場之組合，以為其股東帶來更多投資回報。

基於上述理由並經考慮競價流程屬公開且受適用法律及法規監管，董事認為收購事項之條款屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

## 收購事項之上市規則涵義

由於有關收購事項之其中一項適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易，並須根據上市規則第14章遵守申報、公告及股東批准規定。

## 股東書面批准

根據上市規則第14.44條，本公司控股股東林龍安先生及郭英蘭女士（彼等為董事及配偶）已發出收購事項之股東書面批准，以此代替在本公司股東大會上通過決議案之做法。於本公告日期，林龍安先生及郭英蘭女士分別直接持有本公司1,296,000,000股及1,299,879,000股股份，林龍安先生及郭英蘭女士合共持有本公司2,595,879,000股股份，佔本公司已發行股本之約68.03%。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無本公司股東於收購事項中擁有任何重大權益，故倘本公司召開股東特別大會以批准收購事項，概無股東須放棄投票。

根據上市規則第14.41(a)條，本公司將於刊發本公告後15個營業日內寄發載有（其中包括）(i)收購事項之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)目標公司之財務資料；及(iv)該土地之估值報告之通函。由於需要更多時間編製財務資料以載入通函，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，故通函之寄發日期可延至刊發本公告後15個營業日之後，預期將為2016年9月30日或之前。

## 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：

「收購事項」	指	買方擬根據股權轉讓協議之條款向賣方收購目標公司全部股權及銷售貸款
「董事會」	指	董事會

「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
「代價」	指	買方就收購事項應付的總代價人民幣4,103,871,537元
「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
「股權轉讓協議」	指	買方及賣方就買賣目標公司全部股權及銷售貸款而於2016年7月19日訂立的股權轉讓協議（經於2016年7月19日訂立的補充協議補充）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	廈門禹洲海景城房地產有限公司，一間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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該土地」	指	目標公司所持有位於中國浙江省杭州西南面、臨近之江大橋北岸引橋以及毗鄰西湖及錢塘江之三幅土地，總佔地面積約為145,000平方米及總建築面積約為297,000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
「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）
「中國會計準則」	指	中國公認會計準則

「買方」	指	廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司，一間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
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「銷售貸款」	指	目標公司結欠中維地產股份有限公司總金額人民幣1,773,871,537元的貸款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「目標公司」	指	中維地產浙江有限公司，一間於2012年1月20日根據中國法律成立的有限責任公司，為國有企業
「賣方」	指	中維地產股份有限公司、中國煙草總公司浙江省公司及浙江中煙工業有限責任公司，均為根據中國法律成立的國有企業
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

承董事會命  
禹洲地產股份有限公司  
主席  
林龍安

香港，2016年7月19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。