

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)

有關收購一間中國物業發展公司全部股權 之主要交易

董事會欣然宣佈，於2016年12月16日，(1)上海豐洲（本公司的間接全資附屬公司）；(2)沿海武漢；(3)富智；(4)沿海綠色家園；及(5)本公司訂立合作協議，內容有關上海豐洲建議根據合作協議的條款及條件收購目標公司的100%權益。

由於有關合作協議項下交易之最高適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，合作協議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。

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（彼等為董事及為各自的配偶）已就合作協議項下交易發出股東書面批准，以此代替在本公司股東大會上通過決議案之做法。於合作協議日期，林龍安先生及郭英蘭女士分別直接持有1,296,000,000股及1,299,879,000股股份，及林龍安先生及郭英蘭女士合共持有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，概無股東於合作協議及據此擬進行之交易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合作協議及據此擬進行之交易，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)合作協議及據此擬進行之交易之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)目標公司之財務資料；及(iv)目標公司持有物業權益之估值報告之通函。由於本公司需要更多時間編製資料以載入通函，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2017年2月28日或之前。

董事會欣然宣佈，於2016年12月16日，(1)上海豐洲（本公司的間接全資附屬公司）；(2)沿海武漢；(3)富智；(4)沿海綠色家園；及(5)本公司訂立合作協議，內容有關上海豐洲建議根據合作協議的條款及條件收購目標公司的100%權益。

合作協議的主要條款載列如下：

合作協議

日期： 2016年12月16日

- 訂約方：
- (1) 上海豐洲，本公司的間接全資附屬公司；
 - (2) 沿海武漢，沿海綠色家園的間接全資附屬公司；
 - (3) 富智，沿海武漢控制及擁有約98.80%權益的有限合夥企業；
 - (4) 沿海綠色家園，作為沿海武漢於合作協議下責任的擔保人；及
 - (5) 本公司，作為上海豐洲於合作協議下責任的擔保人。

根據合作協議擬進行之收購事項

根據合作協議，訂約方有條件同意及／或同意促成（其中包括）以下事項：

- (1) 上海豐洲將以下列方式收購富智的100%合夥權益：
 - (i) 沿海武漢或其關聯方將收購吳慶斌先生（為富智的一般合夥人）所持金額為人民幣2,200,000元的富智合夥權益，以使富智將由沿海武漢、亞昕（為沿海綠色家園的全資附屬公司）及其關聯方全資擁有；
 - (ii) 上海豐洲將就增加富智的合夥資本注資人民幣470,000,000元，於注資完成後，上海豐洲將持有富智的53.044%合夥權益；及
 - (iii) 於上文第(ii)步的注資完成後，沿海武漢將轉讓及促使轉讓其本身、亞昕及其關聯方所持富智全部合夥權益的46.956%予上海豐洲或上海豐洲指定的第三方。
- (2) 上海豐洲將以下列方式直接及透過富智間接收購武漢藍空的100%股權：
 - (i) 富智將動用注資所得款項償還中誠信託貸款；且在償還中誠信託貸款後15個營業日內，沿海武漢將促使中誠信託向富智轉讓中誠信託所持武漢藍空的97%股權，以使富智持有武漢藍空的97.63%股權；及
 - (ii) 沿海武漢將促使拍賣藍空建築所持武漢藍空的2.37%股權。倘投標價低於人民幣85,060,000元，上海豐洲或其指定的第三方將參與拍賣並出價收購該2.37%股權。倘投標價超過人民幣85,060,000元，沿海武漢將確保該武漢藍空的2.37%股權轉讓予上海豐洲或其指定的第三方。

代價

合作協議項下交易的代價人民幣3,589,074,000元組成如下：

- (1) 上海豐洲就富智增加合夥資本作出的注資款人民幣470,000,000元，該筆注資款將由富智用作向中誠信託償還中誠信託貸款；
- (2) 沿海武漢及其關聯方向上海豐洲或其指定的第三方轉讓全部富智合夥權益46.956%的代價，估計為人民幣1,400,000,000元；
- (3) 根據將由潮江商貿、武漢藍空及上海豐洲訂立之還款協議，轉讓藍空建築結欠潮江商貿債項（部分債項由武漢藍空提供擔保）的代價。根據還款協議規定，上海豐洲將向武漢藍空提供一項委託貸款，之後由武漢藍空向潮江商貿償還債項（該筆代價將包括收購藍空建築所持的武漢藍空2.37%股權的代價，估計為約人民幣85,060,000元）；於本公告日期，該筆債項總額預期約為人民幣486,650,000元；
- (4) 根據將由潮江商貿、武漢藍空及上海豐洲訂立之豁免協議，由武漢藍空向潮江商貿作出之付款。根據豁免協議規定，上海豐洲將向武漢藍空提供委託貸款，而武漢藍空將結付藍空建築結欠潮江商貿的建築工程欠款。
- (5) 保留代價（扣除武漢藍空建築申索調整及其他調整（如有））；及
- (6) 有關向上海豐洲轉讓(i)武漢藍空結欠沿海武漢為數人民幣78,250,000元的債項；及(ii)於中誠信託轉讓中誠信託貸款後武漢藍空結欠富智的債項的代價。於收購事項完成後，由於富智及武漢藍空均將由上海豐洲直接或間接持有100%，上文(ii)項所載轉讓債項將不擬進行。

代價調整

倘出現以下情況，代價將作出調整：

- (1) 倘富智及／或武漢藍空於收購事項完成之日前出現任何其他債項及／或責任，沿海武漢須就有關債項及／或責任以及上海豐洲遭致之損失（包括債項、利息、罰款、法律費用、訴訟費用及其他實際產生之開支）負責。倘有關債項及／或責任少於人民幣100,000,000元，則須從保留代價中扣減有關金額（「其他調整」）。倘金額超過人民幣100,000,000元，則沿海武漢須支付超過人民幣100,000,000元的金額。富智、武漢藍空及沿海綠色家園須共同及個別地就沿海武漢的付款責任提供為期兩年的擔保；
- (2) 倘藍空建築進行武漢藍空建築申索，沿海武漢須負責處理武漢藍空建築申索以及有關的責任及損失（包括但不限於，上海豐洲因武漢藍空建築申索而就發展該土地及於武漢藍空的權益減少遭受的損失）。處理武漢藍空建築申索產生的費用將以保留代價抵付。倘有關費用超過保留代價，沿海武漢須負責超出的金額。倘有關費用少於保留代價，則抵付後剩餘的保留代價將按55%及45%的比例於沿海武漢及上海豐洲之間分配。應付沿海武漢的保留代價將扣除上述分配予上海豐洲的抵付後剩餘保留代價的45%（「武漢藍空建築申索調整」）。沿海綠色家園須共同及個別地就沿海武漢有關武漢藍空建築申索的責任提供為期兩年的擔保。

於本公告日期，武漢藍空涉及武漢藍空建築申索，據此藍空建築具有一項潛在申索，令其或有權就所進行的建築工程獲得武漢藍空60%的股權。

代價支付方式

部分代價將由上海豐洲按下列方式支付予沿海武漢：

- (1) 於合作協議日期後3個營業日內，上海豐洲須向沿海武漢支付按金人民幣200,000,000元，該筆按金為應付沿海武漢的首期付款（人民幣1,400,000,000元）的一部分；
- (2) 於2017年1月5日之前，上海豐洲須預付人民幣50,000,000元，該筆預付款為應付沿海武漢的首期付款（人民幣1,400,000,000元）的一部分；

- (3) 於達成下列條件：(i)合作協議已生效；(ii)沿海武漢及其關聯方完成向上海豐洲或其指定的第三方轉讓全部富智合夥權益46.956%；及(iii)沿海武漢向上海豐洲移交武漢藍空價值不少於人民幣639,280,000元的發票後2個營業日內，上海豐洲須向沿海武漢支付首期付款中的人民幣1,200,000,000元（包括按金人民幣200,000,000元及預付款人民幣50,000,000元）；
- (4) 於完成向上海豐洲或其指定的第三方轉讓藍空建築所持武漢藍空2.37%股權及達成上文第(3)項所載條件後5個營業日內，上海豐洲須向沿海武漢支付首期付款的餘下部分人民幣200,000,000元；及
- (5) 於(i)富智及藍空建築已就藍空建築豁免及解除武漢藍空建築申索訂立書面協議；或(ii)倘武漢藍空建築申索進入訴訟程序，而法院作出書面判決判定藍空建築不擁有武漢藍空60%股權後5個營業日內，上海豐洲須向沿海武漢支付保留代價（扣除武漢藍空建築申索調整及其他調整（如有））。

先決條件

合作協議須於達成下列條件後，方可生效：

- (1) 還款協議及豁免協議均已生效；
- (2) 沿海綠色家園已於股東大會上就合作協議取得批准；及
- (3) 本公司已就合作協議取得股東批准。

擔保

沿海綠色家園將共同及個別地就沿海武漢於合作協議項下之責任提供為期兩年的擔保。

本公司將共同及個別地就上海豐洲於合作協議項下之責任提供為期兩年的擔保。

沿海武漢將促使武漢藍空於向上海豐洲或其指定的第三方轉讓藍空建築所持武漢藍空2.37%股權之時，就其於合作協議項下之擔保責任向上海豐洲發出書面擔保函。

完成

根據合作協議之條款，於(i)成功拍賣藍空建築所持的武漢藍空2.37%股權；或(ii)上海豐洲支付人民幣1,200,000,000元起計30日期間屆滿之時（以較早發生者為準），沿海武漢須向上海豐洲移交富智及武漢藍空全部共管物件。收購事項將視為於有關移交後完成。

終止

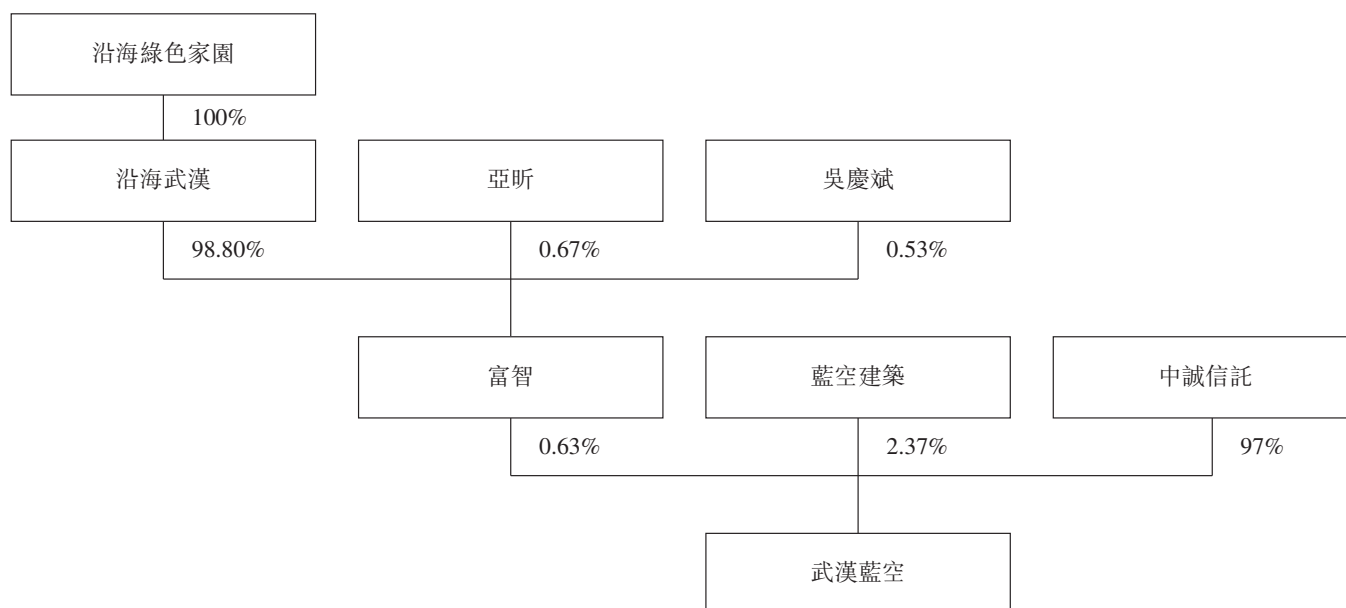
倘出現下列任何事件，上海豐洲將有權單方面終止合作協議，並要求沿海武漢收購其於富智的所有合夥權益及向上海豐洲退還已付代價及發展該土地的應計費用與按年利率15%計息的應計利息之和：

- (1) 上海豐洲未能收購武漢藍空的全部股權；
- (2) 法院作出書面判決判定藍空建築擁有武漢藍空60%股權；
- (3) 於收購事項完成前由於沿海武漢或武漢藍空，或富智或武漢藍空的任何事項，第一幅土地及／或第二幅土地被法院查封（惟潮江商貿因武漢藍空就藍空建築結欠潮江商貿的未償還貸款提供的擔保而申請查封除外），或武漢藍空失去第一幅土地及／或第二幅土地的土地使用權；
- (4) 於收購事項完成前由於沿海武漢或武漢藍空的訴訟，或富智或武漢藍空的任何事項，訂約方未能獲指定委託貸款銀行就第一幅土地及第二幅土地授出按揭貸款，及於還款協議規定的時間內獲得相關證書（惟沿海武漢所推薦的銀行獲授優先權）；及
- (5) 由於收購事項完成前沿海武漢或武漢藍空的訴訟，或富智或武漢藍空的任何事項，上海豐洲未能完成與達成合作協議有關的其他事項。

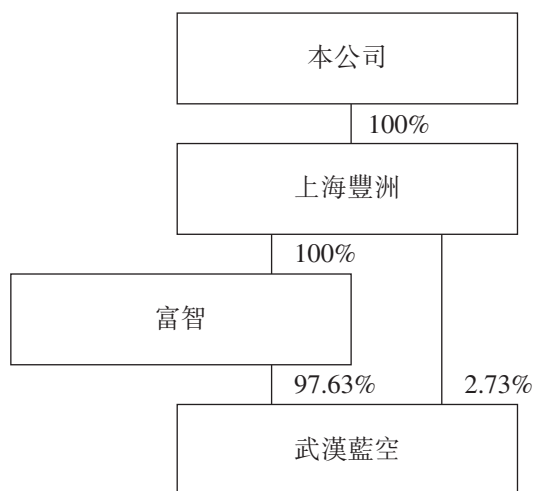
富智、武漢藍空及沿海綠色家園將共同及個別為沿海武漢有關上述上海豐洲單方面終止之責任提供為期兩年的擔保。

合作協議項下交易完成之前及之後目標公司之架構圖

完成之前



完成之後



於收購事項完成後，目標公司各自將成為本公司的全資附屬公司，彼等之財務業績將綜合併入本公司之財務業績。

有關目標公司之資料

富智

富智為一間於中國成立的有限合夥企業，合夥資本為人民幣416,060,000元，其中於本公告日期，沿海武漢（為富智的有限合夥人）出資人民幣411,060,000元，亞昕（為富智的一般合夥人及執行事務合夥人）出資人民幣2,800,000元及吳慶斌先生（為富智的一般合夥人）出資人民幣2,200,000元。

富智主要從事股權投資、項目投資、產業投資及投資諮詢服務。

根據富智截至2016年9月30日止九個月的未經審核財務報表，富智於2016年9月30日的總資產及資產淨值分別為人民幣865.6百萬元及人民幣415.6百萬元。

富智根據中國公認會計準則編製的截至2014年12月31日及2015年12月31日止兩個年度的未經審核淨溢利（除稅前及除稅後）載列如下：

	截至下列日期止財政年度	
	2014年12月31日	2015年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利	12	11
除稅後溢利	12	11

武漢藍空

武漢藍空為一間主要從事房地產開發、物業銷售、物業管理及建築設備租賃的公司。其為一間於中國成立的有限公司。

於本公告日期，武漢藍空分別由(i)富智持有0.63%；(ii)藍空建築持有2.37%（藍空建築於武漢藍空持有的該等股權因涉及藍空建築及潮江商貿的訴訟而被武漢市中級人民法院凍結）；及(iii)中誠信託持有97%。

武漢藍空的主要資產為位於中國武漢市漢陽區潮江村的兩幅土地（分別為「**第一幅土地**」及「**第二幅土地**」）的土地使用權，總佔地面積約為168,617平方米，詳情載列如下：

	第一幅土地	第二幅土地
佔地面積（平方米）	75,951.68	92,665.53
土地用途	(i) 商務金融用地 (ii) 城市住宅用地	城市住宅用地
土地使用權屆滿期限	(i) 2063年4月10日（商務金融用地） (ii) 2083年4月10日（城市住宅用地）	2084年5月24日

於本公告日期，該土地尚未開始發展。由於武漢藍空已就藍空建築欠付潮江商貿的一筆未償還貸款提供擔保，而貸款已逾期，潮江商貿已向人民法院申請查封該土地。預期有關申請將於收購事項完成前根據合作協議項下擬定安排撤回。

根據武漢藍空截至2016年9月30日止九個月的未經審核財務報表，武漢藍空於2016年9月30日的總資產及資產淨值分別為人民幣989.4百萬元及人民幣416.0百萬元。

武漢藍空根據中國公認會計準則編製的截至2014年12月31日及2015年12月31日止兩個年度的未經審核淨虧損（除稅前及除稅後）載列如下：

	截至下列日期止財政年度	
	2014年12月31日 人民幣千元	2015年12月31日 人民幣千元
除稅前虧損	1,092	2,158
除稅後虧損	1,092	2,158

有關合作協議訂約方之資料

本集團

本集團主要從事住宅、零售及商用物業發展。

上海豐洲

上海豐洲主要從事物業發展，為一間於中國註冊成立的公司及本公司的間接全資附屬公司。

沿海武漢

沿海武漢主要從事物業發展，為一間於中國成立的有限責任公司及沿海綠色家園的間接全資附屬公司。

沿海綠色家園

沿海綠色家園為一間於百慕達註冊成立的公司。沿海綠色家園及其附屬公司主要從事物業發展、物業投資、提供物業管理服務、項目管理及項目投資服務。

董事確認，據彼等經作出所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，沿海武漢、沿海綠色家園、富智及武漢藍空以及彼等之最終實益擁有人均為獨立於本公司之第三方。

訂立合作協議之理由及裨益

根據合作協議項下之交易，本集團可購得該土地的全部擁有權，該土地位於武漢市漢陽區潮江村。本集團擬將該土地發展為住宅及商務樓。本集團於合作協議下之最大資本承擔約為人民幣3,589,074,000元，一旦交易達成，本集團擬以內部資源撥付該筆代價。

本集團一直尋找機會進入新的、有長遠增長潛力的城市發展業務。考慮到該土地的位置及擬定用途，董事會認為合作協議及據此擬進行之交易可為本集團提供多元化其物業組合及進軍武漢市場（董事會認為該市場增長前景利好）的良機，以期為股東帶來更大投資回報。

合作協議之條款乃經訂約方公平磋商後釐定。合作協議下之代價為人民幣3,589,074,000元，乃按該土地的計容建築面積598,179平方米乘以每平方米人民幣6,000元釐定。每平方米價值人民幣6,000元乃根據武漢市漢陽區的現行土地市場價格釐定。

根據當前估計，本集團於合作協議項下之最高資本承擔為人民幣3,589,074,000元，預計將包括(i)以現金向富智支付的合夥資本增加人民幣470,000,000元；(ii)就武漢藍空結欠沿海武漢的債項人民幣78,250,000元之轉讓債項代價人民幣78,250,000元；(iii)就還款協議向武漢藍空提供委託貸款金額人民幣486,650,000元；(iv)就還款協議向武漢藍空提供委託貸款；(v)就收購富智合夥資本而應向沿海武漢及其關聯方支付的現金代價人民幣1,400,000,000元；及(vi)保留代價（受武漢藍空建築申索調整及其他調整（如有）規限）。

基於上述因素及合作協議之條款，董事（包括獨立非執行董事）認為合作協議之條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

根據合作協議，本集團將就合作協議項下擬進行之交易（其中包括為富智增資注資、與潮江商貿、沿海武漢及富智之貸款轉讓、收購並非由富智持有或擬持有之武漢藍空餘下2.37%股權以及向沿海武漢、亞昕及沿海武漢之關聯方收購富智之合夥權益），訂立進一步最終協議。本公司將遵照上市規則之規定於適當時作出進一步公告。

上市規則之涵義

由於有關合作協議項下交易之最高適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，合作協議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（彼等為董事及為各自的配偶）已就合作協議項下交易發出股東書面批准，以此代替在本公司股東大會上通過決議案之做法。於合作協議日期，林龍安先生及郭英蘭女士分別直接持有1,296,000,000股及1,299,879,000股股份，及林龍安先生及郭英蘭女士合共持有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，概無股東於合作協議及據此擬進行之交易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合作協議及據此擬進行之交易，概無股東須放棄投票。

通函

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)合作協議及據此擬進行之交易之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)目標公司之財務資料；及(iv)目標公司持有物業權益之估值報告之通函。由於本公司需要更多時間編製資料以載入通函，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2017年2月28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	根據合作協議，上海豐洲擬直接或間接收購(1)富智的全部合夥權益；及(2)武漢藍空的全部股權
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	星期六、星期日或中國法定假日以外的日子

「潮江商貿」	指	武漢潮江商貿發展有限公司，一間於中國註冊成立的公司
「中誠信託」	指	中誠信託有限責任公司，一間於中國註冊成立的公司
「中誠信託貸款」	指	於本公告日期武漢藍空結欠中誠信託貸款的未償還金額，估計總金額為人民幣470,000,000元（即本金及應計利息）
「沿海綠色家園」	指	沿海綠色家園有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1124）
「沿海武漢」	指	沿海綠色家園發展（武漢）有限公司，一間於中國註冊成立的公司
「本公司」	指	禹洲地產股份有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1628）
「代價」	指	根據合作協議上海豐洲應付之最高代價人民幣3,589,074,000元（可作若干調整）
「注資」	指	上海豐洲向富智合夥資本增加注資人民幣470,000,000元
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「合作協議」	指	(1)上海豐洲；(2)沿海武漢；(3)富智；(4)沿海綠色家園；及(5)本公司就收購事項訂立日期為2016年12月16日的合作協議（經相同訂約方於2016年12月16日訂立的第一份補充協議及於2016年12月18日訂立的第二份補充協議補充）
「董事」	指	本公司董事

「首期付款」	指	根據合作協議上海豐洲應付沿海武漢的金額人民幣1,400,000,000元
「第一幅土地」	指	具有「有關目標公司之資料—武漢藍空」一段所賦予之涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「藍空建築」	指	武漢藍空房地產開發建築有限公司，一間於中國註冊成立的公司
「該土地」	指	武漢藍空所持有位於中國武漢漢陽區潮江村之第一幅土地及第二幅土地，總建築面積為598,179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
「其他調整」	指	具有「合作協議—代價調整」一段所賦予之涵義
「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）
「中國公認會計準則」	指	中國公認會計準則
「還款協議」	指	(1)上海豐洲；(2)武漢藍空；及(3)潮江商貿就償還藍空建築結欠潮江商貿的債項（部分債項由武漢藍空擔保）擬訂立的還款協議

「保留代價」	指	按(i)代價減(ii)首期付款；(iii)根據還款協議及豁免協議上海豐洲就武漢藍空向潮江商貿的付款將向武漢藍空提供的委託貸款；及(iv)注資計算的金額（受武漢藍空建築申索調整及其他調整（如有）規限）
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「第二幅土地」	指	具有「有關目標公司之資料－武漢藍空」一段所賦予之涵義
「上海豐洲」	指	上海豐洲房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的公司並為本公司的間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股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
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「目標公司」	指	富智及武漢藍空
「豁免協議」	指	(1)上海豐洲；(2)武漢藍空；及(3)潮江商貿就武漢藍空就藍空建築結欠潮江商貿若干建築工程欠款向潮江商貿付款擬訂立的協議
「武漢藍空建築申索」	指	藍空建築就其於武漢藍空擁有的60%股權作出的潛在索償
「武漢藍空建築申索調整」	指	具有「合作協議－代價調整」一段所賦予的涵義
「武漢藍空」	指	武漢藍空房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的公司

「亞昕」 指 上海亞昕企業管理諮詢有限公司，一間於中國註冊成立的公司

「%」 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，2016年12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。