

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－出售於一間全資附屬公司的51.5%股權

於2016年12月21日，禹洲鴻圖（本公司的全資附屬公司）、深圳東渥潤澤及項目公司訂立股權轉讓協議，據此，禹洲鴻圖同意出售而深圳東渥潤澤同意購買項目公司的51.5%股權，代價為人民幣1,200,000,000元。

於股權轉讓完成後，項目公司將由禹洲鴻圖及深圳東渥潤澤分別持有48.5%及51.5%股權，而項目公司將不再為本公司的附屬公司。

由於有關股權轉讓的最高百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，該項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，惟獲豁免遵守股東批准規定。

股權轉讓協議

日期： 2016年12月21日

訂約方： (1) 禹洲鴻圖
(2) 深圳東渥潤澤
(3) 項目公司

據董事經作出所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，深圳東渥潤澤及其最終實益擁有人各自均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

交易性質

根據股權轉讓協議，禹洲鴻圖同意出售而深圳東渥潤澤同意購買項目公司的51.5%股權，代價為人民幣1,200,000,000元。

代價乃由禹洲鴻圖與深圳東渥潤澤參考禹洲鴻圖收購項目公司的成本經公平磋商後達致。

股權轉讓的先決條件

股權轉讓須待達成下列條件後，方可作實，其中包括：

- (i) 合夥企業已經設立，且全部合夥人實繳金額已經達到12億元，中國法律或監管部門不禁止且不限制合夥企業財產在本次投資中的運用方式；
- (ii) 深圳東渥潤澤有權委派的董事等均已在項目公司的章程及股東會決議或董事會決議中體現；
- (iii) 禹洲鴻圖與深圳東渥潤澤適當簽署並交付了股權轉讓協議；
- (iv) 深圳東渥潤澤在股權轉讓協議項下所作的陳述與保證均真實、準確且不存在任何誤導；

- (v) 根據各自公司章程的規定，深圳東渥潤澤的股東會通過股東會決議或執行董事出具執行董事決定、項目公司的股東出具股東決定或執行董事決定，批准股權轉讓協議及該協議所述交易；及
- (vi) 股權轉讓協議項下的股權轉讓已獲得了所有必需的第三方同意並簽署相關協議。

董事會

項目公司董事會將由三名董事組成，其中深圳東渥潤澤及禹洲鴻圖將分別有權委任兩名及一名董事。

進行交易的理由及裨益

本公司於2016年8月成功透過北京產權交易所舉行的網上公開拍賣競價收購項目公司全部股權。有關收購事項的進一步詳細資料已於本公司日期為2016年7月13日、2016年7月19日、2016年7月24及2016年8月10日的公告以及本公司日期為2016年9月15日的通函內披露。本集團擬將該土地（項目公司的主要資產）發展為高端住宅綜合物業、寫字樓及零售用地。本公司相信，股權轉讓協議對本公司及其股東整體有利，其透過為項目公司引入策略夥伴以探索發展標的項目，並為發展標的項目帶來正現金流及新資金。

董事（包括獨立非執行董事）認為，各股權轉讓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。概無董事於股權轉讓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股權轉讓協議項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

有關項目公司的資料

項目公司於2012年1月20日根據中國法律成立為有限責任公司。其於2016年8月獲本集團收購，自此成為本公司的間接全資附屬公司。其主要業務為物業投資及開發，而主要資產為該土地。

下文載列項目公司根據香港財務報告準則編製的經審核財務資料：

	截至12月31日止財政年度	
	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
除稅及非經常性項目前及除稅及非經常性項目後虧損淨額	130,210	152,229

項目公司於2016年3月31日的資產總值及資產淨值分別約為人民幣2,392,470,000元及人民幣436,517,000元。

對本集團的財務影響

於股權轉讓完成後，本集團於項目公司的股權將由100%減少至48.5%，而項目公司將不再為本公司的附屬公司及其財務業績將不再與本集團的業績綜合入賬。

預期本集團將因股權轉讓產生收益約人民幣14.6百萬元。此收益為股權轉讓代價與項目公司截至2016年3月31日的資產淨值之間的差額。股權轉讓的所得款項將用作本集團的一般營運資金。

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。

禹洲鴻圖為一間根據中國法律成立的有限責任公司及為本公司的間接全資附屬公司。禹洲鴻圖主要從事物業開發及管理業務。

深圳東渥潤澤為一間根據中國法律成立的有限責任合夥企業，並主要從事投資管理和受託資產管理等業務。

上市規則的涵義

由於有關股權轉讓的最高百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，該項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，惟獲豁免遵守股東批准規定。

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
「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
「股權轉讓」	指	禹洲鴻圖根據股權轉讓協議向深圳東渥潤澤轉讓項目公司的51.5%股權
「股權轉讓協議」	指	禹洲鴻圖、深圳東渥潤澤及項目公司就股權轉讓訂立的日期為2016年12月21日的股權轉讓協議

「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
「該土地」	指	項目公司所持有位於中國浙江省杭州西南方，鄰近之江大橋北岸引橋以及西湖及錢塘江的三幅地塊（杭西國用（2012）第100127號、杭西國用（2012）第100128號及杭西國用（2012）第100129號），總地盤面積約145,000平方米及總建築面積約297,000平方米
「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）
「項目公司」	指	中維地產浙江有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，於股權轉讓前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
「深圳東渥潤澤」	指	深圳市東渥潤澤投資企業（有限合夥），一間根據中國法律成立的有限責任合夥企業
「平方米」	指	平方米
「標的項目」	指	該土地的房地產發展項目
「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

「禹洲鴻圖」 指 廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司（前稱廈門禹洲集團地產投資有限公司），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，2016年12月21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。