

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份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。

本公告或其任何副本概不得直接或間接在美國，或在刊發或派發本公告屬違法的任何其他司法管轄區內刊發或派發。

本公告僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。

本公告並不構成在美國購買或認購任何證券之要約或招攬，亦不構成其一部分。本公告所述證券並未且將不會根據美國《1933年證券法》（「美國證券法」）登記，及不會在美國提呈或出售，除非根據美國證券法作出登記或獲豁免或為毋須根據美國證券法作出登記之交易。本公司無意根據美國證券法登記本公告內所指之任何證券，或在美國進行證券之公開發售。



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)

配售現有股份
及
根據一般授權
先舊後新認購新股份

獨家全球協調人



賬簿管理人及配售代理



董事會欣然宣佈，於2017年9月7日，本公司、賣方及配售代理訂立配售及認購協議，據此，(a)賣方已同意委任配售代理，及各配售代理已同意個別而非共同及個別，作為賣方之代理人及盡其最大努力促使買方按配售價購買最多350,000,000股現有股份；及(b)賣方已同意按認購價認購，及本公司已同意按認購價（與配售價相同）向賣方發行最多350,000,000股新股份，以上兩種情況均須根據配售及認購協議所載條款及受其條件規限。

銷售股份之數目相當於：(a)於本公告日期已發行股份總數之約9.13%；及(b)於完成認購事項後經擴大已發行股份總數之約8.36%（假設自本公告日期起至認購事項完成日期，除本公司發行認購股份外，已發行股份總數概無任何變動）。

配售價為港幣4.53元，相當於：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股港幣4.93元折讓約8.11%；
- (ii) 股份於最後交易日前（包括該日）最近五(5)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約港幣4.968元折讓約8.82%；及
- (iii) 股份於最後交易日前（包括該日）最近十(10)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約港幣4.904元折讓約7.63%。

由於認購股份將根據一般授權予以發行，故配售事項毋須經股東批准。本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

配售及認購協議可根據當中所載之終止條文予以終止。此外，認購事項須待配售及認購協議項下之條件達成後，方告完成。由於認購事項可能會或不會進行，故股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

配售事項及認購事項

董事會欣然宣佈，於2017年9月7日，本公司、賣方及配售代理訂立配售及認購協議，據此，(a)賣方已同意委任配售代理，及各配售代理已同意個別而非共同及個別，作為賣方之代理人及盡其最大努力促使買方按配售價購買最多350,000,000股現有股份；及(b)賣方已同意按認購價認購，及本公司已同意按認購價（與配售價相同）向賣方發行最多350,000,000股新股份，以上兩種情況均須根據配售及認購協議所載條款及受其條件規限。

配售及認購協議

日期

2017年9月7日

訂約方

本公司、賣方及配售代理

賣方

於本公告日期，賣方持有合共1,303,571,000股股份（包括銷售股份），相當於於本公告日期已發行股份總數的約34.00%。

配售代理

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各配售代理及其最終實益擁有人：(a) 乃獨立於賣方、本公司及彼等各自之聯繫人及關連人士，且與彼等概無關連；及(b) 乃獨立於賣方、彼等各自之聯繫人及賣方之一致行動人士，且並非彼等之一致行動人士。

配售事項及認購事項之詳情載列如下。

配售事項

配售事項及銷售股份數目

根據配售及認購協議所載條款及在其條件的規限下，賣方已同意委任配售代理，及各配售代理已同意個別而非共同及個別，作為賣方之代理人及盡其最大努力促使買方按配售價購買最多350,000,000股現有股份。

銷售股份之數目相當於：(a)於本公告日期已發行股份總數之約9.13%；及(b)於完成認購事項後經擴大已發行股份總數之約8.36%（假設自本公告日期起至認購事項完成日期，除本公司發行認購股份外，已發行股份總數概無任何變動）。

承配人

賣方及本公司概不可參與任何承配人的篩選或選擇，除非該等參與僅嚴格限於配售代理關於承配人獨立性的盡職調查詢問。為銷售股份而選擇承配人之事宜乃由配售代理根據上市規則及收購守則的要求全權決定。

配售代理將向不少於六名承配人配售銷售股份，及其知悉的範圍內，將不會配售任何銷售股份予：(i)任何本公司的關連人士；或(ii)任何並非獨立人士之人士。

緊隨配售事項完成後，預期概無承配人將成為本公司之主要股東。

配售價

配售價為港幣4.53元，相當於：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股港幣4.93元折讓約8.11%；
- (ii) 股份於最後交易日前（包括該日）最近五(5)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約港幣4.968元折讓約8.82%；及
- (iii) 股份於最後交易日前（包括該日）最近十(10)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約港幣4.904元折讓約7.63%。

配售價乃由本公司、賣方及配售代理於參考股份現行市場價格後經公平磋商而釐定。董事認為配售價以及配售及認購協議的條款及條件均屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

配售事項之完成

除配售代理可各自行使其權利終止配售及認購協議（如下文所述）外，配售事項並無附帶任何條件。配售事項之完成預期將於2017年9月11日（或配售及認購協議訂約方可能書面協議的該等其他時間或日期）或之前發生。

認購事項

認購股份

於考慮賣方向本公司支付的認購款項及在配售及認購協議條款及條件的規限下，賣方已同意作為委託人按配售價認購，及本公司已同意按配售價發行認購股份，數目與根據配售及認購協議所售銷售股份之數目相同，且不附帶任何留置權、押記、抵押權益、產權負擔及敵對申索。

認購股份數目相當於：(a)於本公告日期已發行股份總數之約9.13%；及(b)於完成認購事項後經擴大已發行股份總數之約8.36%（假設自本公告日期起至認購事項完成日期，除本公司發行認購股份外，已發行股份總數概無任何變動）。

認購股份之地位

認購股份於繳足後將於所有方面與其他已發行或將由本公司於認購事項完成日期或之前已發行的股份享有同等地位，包括享有於配發日期後任何時間宣派、作出或派付的所有股息及其他分派。

發行認購股份之一般授權

銷售股份將根據於2017年股東週年大會上通過之股東決議案授予董事以配發、發行及以其他方式處理不超過本公司於2017年股東週年大會日期之已發行股本之20%之本公司證券之一般授權予以發行。根據一般授權，本公司獲授權發行最多765,337,327股新股份。於本公告日期，本公司概無根據一般授權曾發行證券。

認購價

認購價與配售價相同。

認購股份總票面價值為港幣35,000,000元。

認購事項之條件

認購事項須待下列條件達成後，方告完成：

- (a) 聯交所上市委員會批准所有認購股份上市及買賣（且有關上市及批准其後並無被撤回）；及
- (b) 根據配售及認購協議的條款得以完成配售。

本公司將向上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。配售及認購協議並無就訂約方豁免以上條件的權利作出規定。

認購事項之完成

認購事項將於達成最後一項條件當日後的第二個營業日完成，前提是該等完成將不遲於配售及認購協議日期後14日（或賣方與本公司可能書面協定的其他時間及／或日期）發生。

倘未能於配售及認購協議日期後14日內或本公司與賣方可能協定的較後日期達成條件，則賣方及本公司於認購事項項下的職責及責任將告失效，且本公司或賣方均不得向另一方就成本、損失、賠償或其他事宜進行任何索償。

根據上市規則第14A章，倘認購事項未能於配售及認購協議日期後14日內完成，則認購事項將被視為關連交易，在此情況下，本公司將須刊發通函，並舉行股東特別大會，尋求獨立股東批准後方可進行認購事項。

禁售安排

根據配售及認購協議：

- (i) 賣方已向配售代理承諾（除根據配售及認購協議出售銷售股份外），自完成日期起90日期間內，其將不會並將促使其代名人及其控制的公司以及與其有聯繫的信託（不論個別或共同，亦不論直接或間接）不會直接或間接：(a)提呈、借出、質押、發行、出售、訂約出售、出售任何期權或訂約購買、購買任何期權或訂約出售、授出任何期權、權利或認股權證以購買，或以其他方式轉讓或處置（不論有條件或無條件，抑或直接或間接，或以其他方式）任何股份（包括認購股份）或賣方於當中實益擁有或持有的任何權益或可轉換或可行使或可交換或基本類似於任何有關股份或權益的任何證券；或(b)訂立任何掉期或類似協議轉讓股份所有權的全部或部分經濟風險，而不論上文(a)或(b)項所述的任何有關交易是否透過交付股份或有關其他證券以現金或其他方式結算；或(c)宣佈任何意向進行或落實上文(a)或(b)項所述的任何有關交易，除非事先取得配售代理的書面同意。

- (ii) 本公司及賣方各自己向配售代理承諾將促使，自完成日期起90日期間內，除認購股份及根據(1)本公司於2010年5月24日採納之購股權計劃的條款或(2)根據本公司組織章程細則就配發股份以代替本公司股份的全部或部分股息而作出分紅或以股代息或類似安排外，本公司不會：(a)（不論有條件或無條件，抑或直接或間接，或以其他方式）配發、發行、要約配發或發行或授出任何期權、權利或認股權證以認購任何股份或股份中任何權益，或可轉換或可行使或可交換或基本類似於股份或股份中權益的任何證券；或(b)或有條件或無條件地同意進行或落實任何與上文(a)項所述任何交易具相同經濟影響的有關交易；或(c)宣佈任何意向進行或落實上文(a)或(b)項所述的任何有關交易，除非事先取得配售代理的書面同意。

終止配售及認購協議

即使配售及認購協議有任何其他規定，倘於完成日期下午4時正（香港時間）之前任何時間：

(a) 下列事件形成、發生或生效：

- (i) 任何相關司法權區頒佈任何新法例或法規或現行法例或法規出現任何變動或預期引致變動之事態發展，而配售代理認為會或可能會對本公司及／或本集團之整體財務狀況造成重大不利影響；
- (ii) 本地、國家或國際貨幣、經濟、金融、政治或軍事狀況發生任何重大變動（不論是否為永久性），而配售代理認為會或可能會對配售事項之成功進行造成重大不利影響；
- (iii) 本地、國家或國際證券市場狀況或貨幣匯率或外匯匯率或外匯管制發生任何重大變動（不論是否為永久性），而根據配售代理之全權判斷會或可能會對配售事項之成功進行造成重大不利影響；或導致進行配售事項成為不可行、不明智或不適宜；
- (iv) 有關當局宣佈全面暫停香港、中國、倫敦或紐約的商業銀行活動或香港、中國、英國或美國之商業銀行或證券結算或交收服務發生重大中斷；
- (v) 稅務出現變動或預期引致變動之事態發展而對本集團整體或銷售股份或銷售股份之轉讓構成重大不利影響；
- (vi) 香港、中國、英國或美國爆發任何敵對行動或恐怖主義行動或有關行動升級，或香港、中國、英國或美國宣佈地區或國家進入緊急或戰爭狀態；
- (vii) 股份於任何期間暫停買賣（由於配售事項而暫停買賣除外）；
- (viii) 於完成日期之前任何時間，因特殊金融狀況或其他原因而對股份或證券在聯交所、上海證券交易所、深圳證券交易所、倫敦證券交易所、紐約證券交易所或納斯達克股票市場之交易全面實施任何禁止、暫停或重大限制；或

- (b) 配售代理獲悉本公司及／或賣方違反配售及認購協議所載任何聲明、保證及承諾，或於配售及認購協議日期或之後但於完成日期之前發生任何事件或出現任何事項，而倘有關事件或事項於配售及認購協議日期之前發生或出現，將導致任何有關聲明、保證及承諾在任何方面失實或不準確，且任何該等違反或未能履行為重大或（按配售代理的意見認為）會或可能會對本公司及／或本集團之整體財務狀況或業務構成重大不利影響或會或可能會對配售事項之成功進行造成重大不利影響，或賣方及／或本公司違反或未能履行配售及認購協議之任何其他條文；或
- (c) 本公司及／或本集團之整體一般事務、狀況、經營業績或前景、管理、業務、股東權益或財務或貿易狀況出現任何不利變動或或預期引致不利變動之事態發展，而配售代理認為會對配售事項之成功進行造成重大不利影響；

在任何上述情況下，各配售代理可於完成日期下午4時正（香港時間）之前任何時間透過向賣方及本公司發出書面通知，終止配售及認購協議，且毋須向賣方及／或本公司承擔任何責任。

於本公告日期，董事會並不知悉有發生任何上述事件。

進行配售事項及認購事項之原因及所得款項用途

本集團主要從事住宅、零售及商用物業發展。

認購事項之所得款項總額預計將約為港幣1,586百萬元。認購事項之所得款項淨額（經扣除本公司承擔的由賣方因配售事項售及認購事項適當產生的所有費用、成本及支出（包括配售代理的佣金、印花稅、聯交所交易費及證監會交易徵費），以及本公司因配售事項及認購事項產生的其他費用）預計將約為港幣1,564百萬元。因此，淨認購價（經扣除有關費用、成本及支出）約為每股認購股份港幣4.47元。

本公司擬將認購事項之所得款項淨額於機會出現時用作未來可能投資。

董事（包括獨立非執行董事）認為，配售事項將提供籌集額外資金之良機，以增強本集團之財務狀況及擴闊其股東及資本基礎從而促進其未來發展，並且能增加股份的流動性。董事認為，配售及認購協議之條款（包括配售代理的佣金）屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

於過往十二個月期間的集資活動

本公司於本公告日期前過往十二個月期間並無進行任何其他集資活動。

對本公司股權架構的影響

假設最高數目之銷售股份（即350,000,000股股份）已根據配售及認購協議進行配售及於本公告日期至認購事項完成日期的已發行股份總數並無變動（不包括本公司發行之認購股份），本公司(a)截至本公告日期；(b)緊隨完成配售事項後但於完成認購事項前；及(c)緊隨完成配售事項及認購事項後之股權如下：

	截至本公告日期		緊隨完成配售事項後 但於完成認購事項前		緊隨完成配售事項及 認購事項後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
林龍安先生及郭英蘭女士 (附註1)	2,600,451,000	67.82	2,250,451,000	58.69	2,600,451,000	62.15
林聰輝先生	5,040,000	0.13	5,040,000	0.13	5,040,000	0.12
承配人(附註2)	-	-	350,000,000	9.13	350,000,000	8.36
公眾人士	1,229,074,359	32.05	1,229,074,359	32.05	1,229,074,359	29.37
總計：	<u>3,834,565,359</u>	<u>100</u>	<u>3,834,565,359</u>	<u>100</u>	<u>4,184,565,359</u>	<u>100</u>

附註：

- 林龍安先生直接持有1,296,880,000股股份及郭英蘭女士直接持有1,303,571,000股股份。郭英蘭女士及林龍安先生為配偶；因此，彼等被視為於彼此持有之股份中擁有權益。

2. 假設本公司於認購事項完成前將不會發行其他新股份及不會購回現有股份，且最多銷售股份（即350,000,000股股份）已獲配售予不少於六名獨立承配人。預期概無承配人將於緊隨認購事項完成後成為本公司之主要股東（定義見上市規則）。

一般資料

由於認購股份將根據一般授權予以發行，故配售事項毋須經股東批准。本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

配售及認購協議可根據當中所載之終止條文予以終止。此外，認購事項須待配售及認購協議項下之條件達成後，方告完成。由於認購事項可能會或不會進行，故股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

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：

「2017年股東週年大會」	指	本公司於2017年6月6日舉行之股東週年大會，於會上（其中包括）授予董事一般授權之決議案已獲股東正式通過
「一致行動」	指	具有收購守則所界定之涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則所界定之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港商業銀行一般開門營業之任何日子（不包括星期六）
「花旗」	指	花旗環球金融有限公司
「本公司」	指	禹洲地產股份有限公司，一家於2008年4月23日在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（股份代號：1628）

「完成日期」	指	交易日期後的第二個營業日或賣方及配售代理可能書面協定的有關其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則所界定之涵義
「董事」	指	本公司董事
「一般授權」	指	於2017股東週年大會上通過一項股東決議案授予董事之一般授權，以配發、發行及以其他方式處理不超過本公司於2017股東週年大會日期之已發行股本之20%之本公司證券
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海通」	指	海通國際證券有限公司
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立人士」	指	獨立於賣方、本公司、賣方或本公司的任何聯繫人或關連人士、或上述人士的任何一致行動人士並與彼等並不一致行動的人士（及彼等之最終實益擁有人）
「最後交易日」	指	2017年9月6日，即簽署配售及認購協議前的最後交易日，而簽署乃於交易時段後進行
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「承配人」	指	配售代理根據本公告所載彼等之義務已促使購買任何銷售股份的任何專業、機構或其他投資者，為獨立人士
「配售事項」	指	配售代理於配售及認購協議所載之條款及條件規限下，以私人配售方式向承配人提出要約以配售銷售股份

「配售代理」	指	花旗及海通
「配售及認購協議」	指	本公司、賣方與配售代理於2017年9月7日就配售事項及認購事項訂立之配售及認購協議
「配售價」	指	每股銷售股份港幣4.53元
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「銷售股份」	指	賣方實益擁有並將根據配售及認購協議出售之最多350,000,000股股份
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份
「股東」	指	本公司股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	賣方按認購價根據配售及認購協議之條款及條件認購認購股份
「認購款項」	指	根據配售及認購協議之條款以配售價乘以認購股份數目並減去相關開支後所得的款額
「認購價」	指	賣方應付的每股認購股份價格，其價格應與配售價相同（即每股認購股份港幣4.53元）
「認購股份」	指	本公司根據認購事項將發行予賣方之最多350,000,000股新股份（相等於賣方根據配售事項實際出售之銷售股份數目）
「收購守則」	指	證監會頒佈之香港公司收購及合併守則

「稅項」	指	香港或全球其他地區於任何時候徵收的所有形式的稅項，包括增值稅、商品及服務稅、營業稅、印花稅、預扣稅及／或其他類似稅項，以及所有法定、政府、州、省、地方政府或市級徵收的稅款、稅項及徵費以及所有相關罰款、開支、費用及利息
「交易日期」	指	2017年9月7日，或倘股份於2017年9月7日的所有時間於聯交所暫停買賣，則為恢復買賣及根據其規則須向聯交所報告交叉盤買賣之首日，或賣方及配售代理可能以書面同意之有關其他日期
「賣方」	指	郭英蘭女士
「%」	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，2017年9月7日

於本公告日期，本公司執行董事為林龍安先生（主席，太平紳士）、郭英蘭女士及林聰輝先生；以及本公司獨立非執行董事為林廣兆先生、黃循強先生及翟普博士。