

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，概不就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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。



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)

建議根據一般授權發行新股份

於2018年8月31日（於聯交所交易時段後），本公司與認購人訂立認購協議，據此，本公司已有條件同意配發及發行，而認購人已有條件同意按認購價每股認購股份港幣3.96元認購460,489,606股認購股份。

460,489,606股認購股份數目佔(i)本公司於本公告日期已發行股本約10.99%；及(ii)經配發及發行認購股份擴大後本公司已發行股本約9.90%（假設於本公告日期至完成日期期間本公司已發行股本除發行認購股份外概無變動）。認購股份之總面值為港幣46,048,960.6元。

認購價每股認購股份港幣3.96元，較：(1)股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股港幣4.17元折讓約5.04%；(2)股份於緊接最後交易日前最後五個連續交易日的平均收市價約每股港幣4.064元折讓約2.56%；及(3)股份於緊接最後交易日前最後十個連續交易日的平均收市價約每股港幣4.012元折讓約1.30%。

預期認購事項的所得款項總額約為港幣1,823,538,840元。經扣除所有相關費用及開支後，預期認購事項的所得款項淨額約為港幣1,822,998,000元。因此，經扣除所有該等相關費用及開支後，每股認購股份的淨價約為港幣3.96元。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份於聯交所上市及買賣。

由於認購協議之完成須待條件獲達成後方可作實，認購事項未必會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

於2018年8月31日（於聯交所交易時段後），本公司與認購人訂立認購協議，據此，本公司已有條件同意配發及發行，而認購人已有條件同意按認購價每股認購股份港幣3.96元認購460,489,606股認購股份。

認購協議

認購協議之主要條款載列如下。

日期

2018年8月31日（於聯交所交易時段後）

訂約方

- (1) 本公司，作為發行人；及
- (2) 認購人，作為認購人。

認購股份

根據認購協議之條款及條件，認購人已有條件同意認購，而本公司已有條件同意配發及發行460,489,606股認購股份，認購價為每股認購股份港幣3.96元。

460,489,606股認購股份數目佔(i)本公司於本公告日期已發行股本約10.99%；及(ii)經配發及發行認購股份擴大後本公司已發行股本約9.90%（假設於本公告日期至完成日期期間本公司已發行股本除發行認購股份外概無變動）。認購股份之總面值為港幣46,048,960.6元。

認購股份的地位

認購股份將於所有方面與配發日期當時已發行股份享有相同地位。

認購價

認購價為每股認購股份港幣3.96元，較：

- (1) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股港幣4.17元折讓約5.04%；
- (2) 股份於緊接最後交易日前最後五個連續交易日的平均收市價約每股港幣4.064元折讓約2.56%；及
- (3) 股份於緊接最後交易日前最後十個連續交易日的平均收市價約每股港幣4.012元折讓約1.30%。

預期認購事項的所得款項總額約為港幣1,823,538,840元。經扣除所有相關費用及開支後，預期認購事項的所得款項淨額約為港幣1,822,998,000元。因此，經扣除所有該等相關費用及開支後，每股認購股份的淨價約為港幣3.96元。

認購價乃由本公司與認購人經參考股份的交易價以及本公司業績及前景後公平磋商而達成。董事認為，認購價及認購協議的條款屬公平合理，且符合股東的整體利益。

認購人須於完成時將其金額直接轉賬予本公司指定銀行賬戶，以即時可用資金全額支付認購款項。

條件

認購協議項下的認購事項須待（其中包括）下列條件達成後，方告完成：

- (1) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣（而有關上市及批准其後於交付代表認購股份的正式股票前並無被撤回）；
- (2) 認購協議及其項下擬進行交易已經華僑城（亞洲）股東（為一名股東或一組緊密聯繫的股東，其合共持有於批准認購協議之華僑城（亞洲）股東大會（倘召開）超過50%的投票權）根據上市規則的有關規定透過股東書面批准之方式批准（或倘聯交所釐定上市規則的有關規定不適用，則須於華僑城（亞洲）股東大會上批准）；及
- (3) 本公司及華僑城（亞洲）已取得有關認購事項的全部所需政府及監管批准與同意。

完成

完成將於條件達成後五個營業日內或本公司與認購人協定的有關日期及時間落實。

一般授權

本公司將根據股東於股東週年大會上授予董事之一般授權配發及發行認購股份。一般授權賦予董事權利以配發、發行及處理不超過於股東週年大會日期本公司已發行股本總數之20%之額外股份。根據一般授權，本公司獲准發行最多837,004,191股新股份。於本公告日期，本公司並無根據一般授權配發及發行股份。因此，一般授權足以發行認購股份，故發行認購股份毋須經股東批准。

對本公司股權架構之影響

下表載列本公司(i)於本公告日期及(ii)緊隨完成後(假設於本公告日期至完成日期期間本公司已發行股本除發行認購股份外概無變動)之股權架構概要:

	於本公告日期		緊隨認購事項完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
林龍安先生及郭英蘭女士(附註1)	2,604,571,000	62.15	2,604,571,000	56.00
林聰輝先生	5,040,000	0.12	5,040,000	0.11
認購人	–	–	460,489,606	9.90
其他公眾股東	<u>1,581,309,559</u>	<u>37.73</u>	<u>1,581,309,559</u>	<u>33.99</u>
已發行股份總數	<u>4,190,920,559</u>	<u>100</u>	<u>4,651,410,165</u>	<u>100</u>

附註:

1. 林龍安先生直接持有1,298,540,000股股份及郭英蘭女士直接持有1,306,031,000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。

本公司於過往十二個月期間的集資活動

除下文所披露者外,緊接本公告日期前十二個月期間,本公司並無透過發行股本證券進行任何集資活動。

初步公告日期	股權集資活動	所得款項淨額之擬定用途	所得款項之實際用途
2017年9月7日	本公司根據一般授權按每股股份港幣4.53元發行350,000,000股新股份	於機會出現時用於未來可能投資	已悉數按擬定用途動用

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份於聯交所上市及買賣。

進行認購事項之理由及裨益

本集團主要從事住宅、零售及商用物業發展。董事認為，認購事項為本公司提供集資之良機，以擴闊股東基礎及為本集團之未來發展及擴充撥資。

此外，董事亦相信認購事項亦將促進本集團與華僑城於房地產及物業發展領域的未來戰略合作，從而令本集團及華僑城業務之間產生協同效應，並促進本集團的未來發展。

董事（包括獨立非執行董事）認為，認購協議及其項下擬進行之交易之條款及條件乃經本公司與認購人公平磋商釐定，屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

所得款項用途

董事會擬將認購事項之所得款項於機會出現時用於未來可能投資。

有關本集團的資料

本集團為全國領先的物業開發商之一，總部設於上海。本集團主要從事開發優質住宅物業。本集團亦從事開發及投資包括寫字樓、購物中心及酒店在內的零售及商用物業。此外，本集團從事物業相關業務，例如住宅及商用物業管理。

有關認購人的資料

認購人為一家於香港註冊成立之有限公司及為華僑城（亞洲）（一家於開曼群島註冊成立之有限公司及於聯交所上市）之全資附屬公司。華僑城主要從事綜合開發業務以及新型城鎮化產業生態圈投資業務。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，認購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。

由於認購協議之完成須待條件獲達成後方可作實，認購事項未必會進行。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，下列詞彙具有以下所載之涵義：

「股東週年大會」	指	指本公司於2018年6月5日舉行之股東週年大會
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行開門進行一般銀行業務的任何日子（星期六、星期日及公眾假期除外）
「本公司」	指	禹洲地產股份有限公司，一家根據開曼群島法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：01628）
「完成」	指	根據認購協議的條款及條件完成認購事項
「完成日期」	指	完成落實之日期
「條件」	指	認購協議項下完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事

「一般授權」	指	於本公司於2018年6月5日舉行之股東週年大會上股東授予董事之一般授權，以配發、發行及處理不超過於授出當日本公司已發行股本總額20%之額外股份（即最多為837,004,191股股份）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣，港幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後交易日」	指	2018年8月31日，即於交易時段後簽署認購協議前之最後交易日
「最後截止日期」	指	2018年12月31日（或本公司與認購人根據認購協議之條款可能書面協定之其他日期）
「華僑城」	指	華僑城（亞洲）及其附屬公司
「華僑城（亞洲）」	指	華僑城（亞洲）控股有限公司，一家於開曼群島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：03366）
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「股東」	指	不時之股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	華昌國際有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司及為華僑城（亞洲）之全資附屬公司

「認購事項」	指	認購人根據認購協議按認購價認購本公司將予配發及發行之認購股份
「認購協議」	指	本公司與認購人就認購事項訂立之日期為2018年8月31日之認購協議
「認購款項」	指	認購價乘以認購協議項下認購股份數目之總額
「認購價」	指	每股認購股份港幣3.96元之認購價
「認購股份」	指	本公司根據認購事項將發行及配發予認購人之460,489,606股新股份
「%」	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，2018年8月31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；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。