

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，並明確表示概不就本公告全部或任何部分內容而產生或因倚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)

### 有關收購目標公司的全部股權之 關連交易

#### 收購事項

於2018年9月5日（於聯交所交易時段後），賣方與買方（本公司之間接全資附屬公司）訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及轉讓，而買方同意收購銷售股份，總代價為人民幣194,430,000元（相當於約220,834,000港元）。銷售股份為目標公司之全部已發行股本。

#### 上市規則之涵義

根據上市規則第14.22條，首份買賣協議及買賣協議項下擬進行之交易將合併計算，因此，根據上市規則第14.07條合併計算之最高適用百分比率高於25%但低於100%，故構成上市規則第14章項下之本公司主要交易。儘管如此，(i)由於首份買賣協議已構成一項主要交易並已於簽訂首份買賣協議後根據上市規則第14.44條取得股東批准；及(ii)參考聯交所常見問題系列7編號14，本公司將毋須透過將買賣協議項下擬進行之交易與首份買賣協議項下擬進行之交易合併計算，重新分類該等交易（於不合併計算時本身並不構成上市規則第14章項下之須予披露交易）。

於本公告日期，賣方實益擁有目標公司100%之全部股權及目標公司擁有智達33.33%之股權，而恒華（買方之全資附屬公司）擁有智達餘下66.67%之股權。因此，根據上市規則第14A.06(9)條，智達為本集團之間接非全資附屬公司及賣方為本公司於附屬公司層面之關連人士。故此，買賣協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

由於(i)董事會已批准買賣協議及其項下擬進行之交易；及(ii)獨立非執行董事已確認買賣協議及其項下擬進行之交易之條款屬公平合理、乃按正常商業條款訂立並符合本公司及股東之整體利益，根據上市規則第14A.101條，收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。因此，將不會就買賣協議發出通函。

茲提述本公司日期為2018年5月25日的通函及本公司日期為2018年8月23日的完成公告，內容有關（其中包括）首份買賣協議。

於2018年1月13日，沿海綠色家園與買方（本公司之間接全資附屬公司）訂立首份買賣協議，據此，沿海綠色家園有條件同意出售及買方有條件同意購買於恒華之全部股權，總代價為約人民幣3,800,000,000元。緊隨首份買賣協議完成後，恒華已成為本公司之間接全資附屬公司。

於本公告日期，恒華擁有智達66.67%之已發行股份及智達擁有武漢致盛（於首份買賣協議中所提述之項目公司之一）90%之註冊資本。因此，本公司持有武漢致盛約60%之應佔權益，而目標公司擁有於智達餘下33.33%之已發行股份並持有武漢致盛約30%之應佔權益。

## 收購事項

於2018年9月5日（於聯交所交易時段後），賣方與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及轉讓，而買方同意收購銷售股份，總代價為人民幣194,430,000元（相當於約220,834,000港元）。銷售股份為目標公司之全部已發行股本。

## 買賣協議

日期： 2018年9月5日（於聯交所交易時段後）

### 訂約方

買方： 裕海國際有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。

賣方： 沿海綠色投資管理有限公司

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方實益擁有目標公司100%之全部股權及目標公司擁有智達33.33%之股權，而買方透過恒華擁有智達餘下66.67%之股權。因此，智達為本集團之間接非全資附屬公司，而賣方為本公司根據上市規則第14A.06(9)條於附屬公司層面的關連人士。

### 將予收購之資產

於本公告日期，本公司已透過恒華及智達持有武漢致盛約60%之應佔權益。

根據收購事項將予收購之資產為銷售股份，即目標公司之全部已發行股本。根據買賣協議，賣方同意出售而買方同意收購銷售股份。於完成前，賣方擁有目標公司全部股權，而目標公司透過其於智達擁有33.33%之股權，間接於武漢致盛擁有約30%之股權。

於完成後，本公司將間接於武漢致盛擁有約90%之股權。武漢致盛餘下10%之股權乃由一名獨立第三方擁有。

### 代價

買賣目標公司全部已發行股本的總代價為人民幣194,430,000元（相當於約220,834,000港元），須由買方於簽署買賣協議後90日內向賣方支付。代價乃由買賣協議雙方參考目標公司於2018年6月30日之資產淨值約220,855,000港元且經公平磋商後釐定，基本相當目標公司持有武漢致盛應佔權益30%之代價。

鑒於上文所述，董事認為收購事項的條款及條件（包括代價）乃按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及本公司股東整體之利益。

代價計劃將由本集團之內部資源撥付。

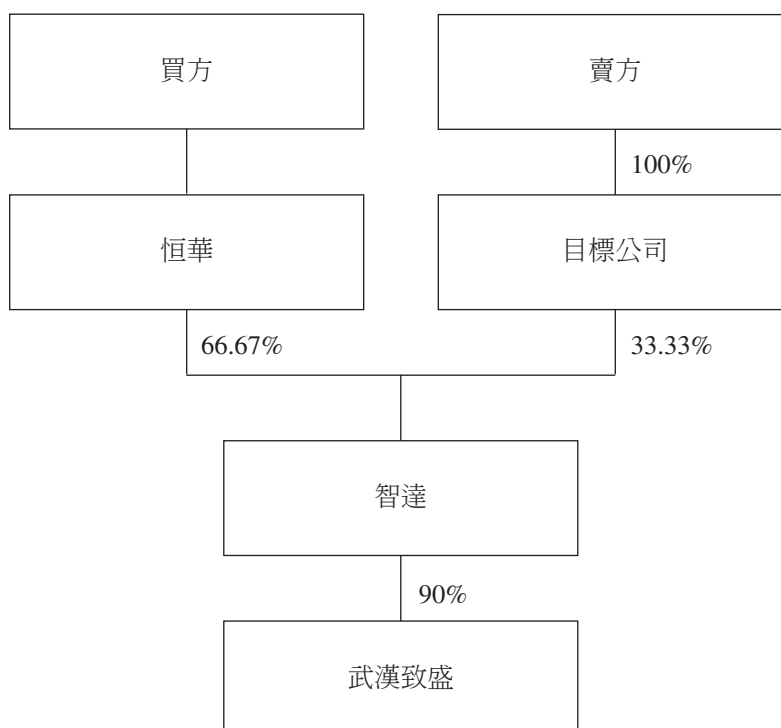
## 完成

完成應於買方結清代價之日及轉讓銷售股份之登記程序完成後落實。於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

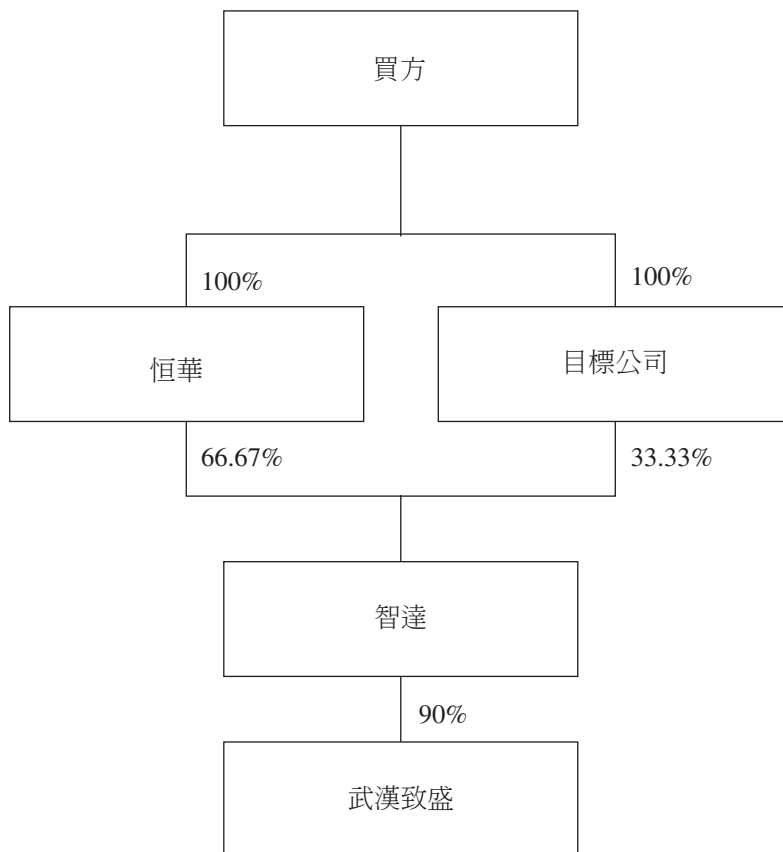
於完成前，本公司間接擁有武漢致盛約60%之股權。緊隨完成後，本公司將間接擁有武漢致盛約90%之股權。

武漢致盛於完成前後的股權架構分別載於下表。

### 緊接完成前武漢致盛之股權架構



於完成後武漢致盛之股權架構



## 有關目標公司之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，且為賣方之全資附屬公司。目標公司主要從事投資控股。目標公司擁有智達已發行股份約33.33%，而智達擁有武漢致盛註冊資本之90%。

以下列載目標公司根據香港財務報告準則編製之截至2018年3月31日止兩個年度及截至2018年6月30日止三個月未經審核財務資料：

	截至2018年 6月30日止 三個月 (未經審核) 千港元	截至2018年 3月31日止年度 (未經審核) 千港元	截至2017年 3月31日止年度 (未經審核) 千港元
除稅前(虧損)利潤	(931)	115,805	(9,405)
除稅後(虧損)利潤	(931)	115,805	(9,405)
資產淨值	220,855	221,786	105,981

## 出售事項之理由及裨益

誠如本公司日期為2018年5月25日之通函及本公司日期為2018年1月15日之公告所述，本集團已制定相關業務策略以在前景良好的新城市尋求業務擴張機遇。誠如本公司日期為2018年5月25日之通函所披露，武漢致盛主要從事物業發展，且目前正在承接武漢菱角湖項目（位於中國武漢江漢區的一個商業物業項目）。通過進一步增加本公司於武漢致盛之應佔權益，本公司能夠最大化其來自武漢菱角湖項目之未來回報及盈利。鑒於上文所述及買賣協議的條款以及(i)武漢菱角湖項目的位置及指定用途；及(ii)收購事項符合本集團擴張其於中國的業務規模的發展策略，董事認為收購事項可令本集團增強其物業發展及投資業務方面的盈利能力，從而增加本集團的收入並最大程度地提升股東價值。

買賣協議的條款乃訂約雙方主要參考目標公司於2018年6月30日之資產淨值約220,855,000港元，經公平磋商後釐定。

因此，董事（包括獨立非執行董事）認為買賣協議乃按正常商業條款訂立且相關條款就本公司及股東而言屬公平合理，且訂立買賣協議符合本公司及股東整體之利益。

## 上市規則之涵義

概無董事於收購事項中有任何重大權益且並無須就批准收購事項的董事會決議案放棄投票。

根據上市規則第14.22條，首份買賣協議及買賣協議項下擬進行之交易將合併計算，因此，根據上市規則第14.07條合併計算之最高適用百分比率高於25%但低於100%，故構成上市規則第14章項下之本公司主要交易。儘管如此，(i)由於首份買賣協議已構成一項主要交易並已於簽訂首份買賣協議後根據上市規則第14.44條取得股東批准；及(ii)參考聯交所常見問題系列7編號14，本公司將毋須透過將買賣協議項下擬進行之交易與首份買賣協議項下擬進行之交易合併計算，重新分類該等交易（於不合併計算時本身並不構成上市規則第14章項下之須予披露交易）。

於本公告日期，賣方實益擁有目標公司100%之全部股權及目標公司擁有智達33.33%之股權，而恒華（買方之全資附屬公司）擁有智達餘下66.67%之股權。因此，根據上市規則第14A.06(9)條，智達為本集團之間接非全資附屬公司及賣方為本公司於附屬公司層面之關連人士。故此，買賣協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

由於(i)董事會已批准買賣協議及其項下擬進行之交易；及(ii)獨立非執行董事已確認買賣協議及其項下擬進行之交易之條款屬公平合理、乃按正常商業條款訂立並符合本公司及股東之整體利益，根據上市規則第14A.101條，收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。因此，將不會就買賣協議發出通函。

## 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	根據買賣協議的條款及條件收購銷售股份
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「恒華」	指	恒華集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為買方之直接全資附屬公司
「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公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1628）
「完成」	指	收購事項根據買賣協議的條款及條件完成
「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公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1124）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	就收購事項將支付之總代價
「董事」	指	本公司的董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區



「首份買賣協議」	指	沿海綠色家園與買方於2018年1月13日訂立的買賣協議，內容有關收購恒華全部已發行股權（經買方及沿海綠色家園分別於2018年4月19日、2018年5月11日及2018年6月29日訂立的補充協議補充）。有關首份買賣協議項下交易的詳情載於本公司日期為2018年5月25日的通函及本公司日期為2018年8月23日的完成公告
「上市規則」	指	聯交所主板證券上市規則
「主板」	指	聯交所維護及運營的主板
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，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
「買方」	指	裕海國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「買賣協議」	指	賣方與買方於2018年9月5日訂立的買賣協議，內容有關（其中包括）收購事項
「銷售股份」	指	目標公司的一股已發行股份，相當於賣方於買賣協議日期實益擁有之目標公司的全部已發行股本
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「賣方」	指	沿海綠色投資管理有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為沿海綠色家園的全資附屬公司
「目標公司」	指	華豐發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為賣方的全資附屬公司
「智達」	指	智達投資(集團)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於買賣協議日期現分別由目標公司及恒華擁有33.33%及66.67%
「武漢致盛」	指	武漢致盛集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，其註冊資本現由智達擁有90%
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

就本公告而言，除另有所指外，人民幣兌港元之換算乃以1.00港元兌人民幣0.88元之概約匯率計算。此匯率僅供說明之用，並不表示任何金額已按、應按或可按此匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命  
禹洲地產股份有限公司  
主席  
林龍安

香港，2018年9月5日

於本公告日期，本公司之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。