

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。



禹洲集團控股有限公司

YUZHOU GROUP HOLDINGS 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 出售一間非全資附屬公司及轉讓銷售貸款

於2022年2月22日(交易時段後)，賣方(本公司之全資附屬公司)、本公司及郭女士(均為賣方擔保人)與買方訂立買賣協議，據此，(i)賣方同意出售而買方同意購買銷售股份(即目標公司全部已發行股本之85.64%)，及(ii)賣方同意促成而買方同意承讓本公司的銷售貸款，總代價為3億500萬港元(可根據代價調整予以調整)。

完成於簽署買賣協議時同時落實。於完成後，(i)本公司並無持有目標公司之任何股權，而目標公司不再為本公司之附屬公司且其財務業績不再綜合併入本集團財務業績；及(ii)本公司透過其與買方於完成日期訂立的轉讓契據不再擁有銷售貸款的任何申索權或利益，據此，銷售貸款即時由本公司轉讓予買方或其代名人。

由於有關出售事項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。

買賣協議

日期： 2022年2月22日

訂約方：

- (1) 賣方
- (2) 本公司
- (3) 郭女士
- (4) 買方

標的事項

根據買賣協議，(i)賣方同意出售而買方同意購買銷售股份(即目標公司全部已發行股本之85.64%)，及(ii)賣方同意促成而買方同意承讓本公司的銷售貸款，總代價為3億500萬港元(可根據代價調整予以調整)。

擔保人責任

根據買賣協議，擔保人(按共同及個別基準)不可撤銷及無條件地向買方保證賣方會適當及按時履行、遵守及解除當前及未來賣方於買賣協議及根據買賣協議或與之相關而訂立之所有協議及義務項下之一切責任及義務，包括買賣協議或與之相關而訂立之任何相關協議項下賣方不時到期、結欠或產生之一切款項及任何性質之責任。

完成

完成於簽署買賣協議時同時落實。

於完成後，(i)本公司並無持有目標公司之任何股權，而目標公司不再為本公司之附屬公司且其財務業績不再綜合併入本集團財務業績；及(ii)本公司透過其與買方於完成日期訂立的轉讓契據不再擁有銷售貸款的任何申索權或利益，據此，銷售貸款即時由本公司轉讓予買方或其代名人。

代價、付款條款及代價調整

代價乃由買賣雙方參考(i)目標物業於完成日期的未經審核賬面值約3億5,800萬港元；(ii)於完成日期目標公司結欠本公司的尚未償還銷售貸款的未經審核金額約3億4,310萬港元；(iii)目標公司淨負債於完成日期的未經審核賬面值約4,530萬港元；及(iv)完成賬目初稿所示之目標公司於完成日期之有形資產淨值約570萬港元，經公平磋商後達致。出售事項之總代價應為3億500萬港元，該金額亦可作出代價調整(進一步詳情如下文)。

印花稅調整

根據合作經營協議，於2019年12月10日，Sunfield (於本公告日期為本公司的全資附屬公司)完成向目標公司轉讓7A物業的法定所有權(「轉讓7A物業」)。由於Sunfield於轉讓7A物業時為目標公司的全資附屬公司，目標公司已根據第117章印花稅條例第45條豁免繳納從價印花稅(集團內部寬免)於2020年1月9日提交申請，然而相關印花稅寬免於本公告日期尚未授出。鑒於買賣協議項下擬進行的出售事項，目標公司已申請撤回上述第45條申請並就轉讓7A物業進行調整及釐印事宜。於本公告日期，印花稅辦事處仍在調整轉讓7A物業應付的印花稅。

付款條款

根據買賣協議，轉讓7A物業應付的印花稅於完成印花稅調整(「經調整金額」)後應由賣方一力承擔。因此，合共100萬港元(「印花稅扣減金額」)應自代價中扣減，而代價應由買方留作為及代表目標公司償付經調整金額。倘印花稅扣減金額大於經調整金額，則任何超出金額將由買方於確定經調整金額後三(3)個營業日內償還及支付予賣方。倘印花稅扣減金額小於經調整金額，則賣方應於獲告知經調整金額結果後三(3)個營業日內向目標公司支付差額。

此外，根據買賣協議，買方已為及代表賣方支付賣方就目標物業應付的物業管理成本約30萬港元(「物業管理成本」)，因此代價應於完成後扣減物業管理成本。

除買方保留印花稅扣減金額及扣減物業管理成本外，買方於完成日期已向賣方以現金方式悉數支付代價約3億370萬港元。

代價調整

於完成日期，賣方向買方交付根據於香港具效力的公認會計原則編製的目標公司完成賬目初稿，其中包括(i)目標公司於2021年1月1日至完成日期期間的未經審核財務全面收益表，及(ii)目標公司於完成日期的未經審核財務狀況表。

根據買賣協議，賣方應於完成日期起計三(3)個月內向買方交付經執業會計師審核的目標公司於2021年1月1日至完成日期期間的完成賬目，有關費用及開支由賣方自己承擔。在無欺詐或明顯錯誤的情況下，完成賬目應為最終賬目並對買賣協議的訂約方具有約束力。

倘完成賬目所示之目標公司有形資產淨值多於或少於完成賬目初稿所示之目標公司有形資產淨值，買方或賣方(視情況而定)應根據買賣協議之條款及條件於收到完成賬目日期起計五(5)日內向另一方支付差額，於任何情況下該差額不得超過3億500萬港元。

據此，代價調整後的最終代價將不得超過6億1,000萬港元，因此，代價調整(如有)將不會影響出售事項根據上市規則第14章進行之分類。根據本公司於本公告日期可得的資料，概無任何跡象顯示完成賬目與完成賬目初稿將有重大出入，因此，預計將不會因代價調整(如有)而產生大額差異。

出售事項之理由及裨益

由於本集團主要於中國及香港從事物業開發、物業投資、物業管理以及酒店業務，故本集團之策略為善用及管理其資產以及確保穩妥的流動資金水平。本集團認為，出售事項將會緩解本公司之短期流動資金壓力，並促進本集團償還其債務本金及累計利息。

鑒於以上所述，董事認為，出售事項屬公平合理、按正常商業條款訂立且符合本公司及股東的整體利益。概無董事於出售事項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出售事項之董事會決議案放棄投票。

目標公司、銷售貸款及目標物業之資料

目標公司

目標公司為於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業持有業務。於本公告日期，目標公司並無附屬公司。

於緊接完成前，目標公司由賣方及買方分別擁有85.64%及14.36%。於完成後，目標公司成為買方之全資附屬公司，本公司並無持有目標公司之任何股權，目標公司亦不再為本公司之附屬公司，且目標公司之財務業績不再綜合併入本集團之財務業績。

目標公司根據香港財務報告準則編製之經審核及未經審核財務資料載列如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 (經審核) 千港元	截至2021年 12月31日 止年度 (未經審核) 千港元
除稅前利潤(虧損)	(13,705)	(1,363)
除稅後利潤(虧損)	(13,705)	(1,363)

	於2020年 12月31日 (經審核) 千港元	於2021年 12月31日 (未經審核) 千港元	於完成日期 (未經審核) 千港元
總資產	407,115	370,047	363,720
資產(負債)淨額	(37,007)	(38,367)	(45,269)

銷售貸款

於2020年12月31日，目標公司結欠本公司的銷售貸款的經審核賬面值約為3億7,790萬港元；及於2021年12月31日及完成日期，目標公司結欠本公司的銷售貸款的未經審核賬面值分別約為3億4,240萬港元及3億4,310萬港元。

緊隨完成後，本公司透過其與買方於完成日期訂立的轉讓契據不再擁有銷售貸款的任何申索權或利益，據此，銷售貸款即時由本公司轉讓予買方或其代名人。

目標物業

目標公司的主要資產為目標物業，包括位於香港九龍旭日街17號的該樓宇的若干單位及停車位。於緊接完成前，目標物業屬於目標公司與買方根據合作經營協議合作的開發項目。於完成後，由於本公司不再持有目標公司的任何股權，本集團將不再參與開發項目。

出售事項的財務影響及所得款項用途

於完成後，本公司並無持有目標公司的任何股權或銷售貸款的任何利益，而目標公司亦不再為本公司之附屬公司，且目標公司之財務業績不再綜合併入本集團之財務業績。

基於(i)總代價3億500萬港元；(ii)目標物業於完成日期的未經審核賬面值約3億5,800萬港元；(iii)於完成日期目標公司結欠本公司的尚未償還銷售貸款的未經審核金額約3億4,310萬港元；及(iv)目標公司淨負債於完成日期的未經審核賬面值約4,530萬港元，本集團預期於完成後將確認淨收益約620萬港元。

股東務須注意以上數字僅供說明用途。本集團因進行出售事項而將錄得的實際收益或虧損金額須經由本公司核數師審閱及最終審核。

本集團擬將出售事項的全部所得款項淨額用於償還本集團的債務。

一般資料

本集團主要於中國及香港從事物業開發、物業投資、物業管理及酒店運營。

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司及為本公司的全資附屬公司，主要從事投資控股業務。

據董事在作出一切合理查詢後所深知，買方為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事物業開發業務。於本公告日期，買方的最終實益擁有人為鍾明輝（為本公司的獨立第三方及關連人士）。

上市規則的涵義

由於有關出售事項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
「該樓宇」	指	位於香港九龍旭日街17號的泰捷工廠大廈
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	禹洲集團控股有限公司，一間於2008年4月23日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成出售事項，完成已於2022年2月22日簽署買賣協議時同時落實

「完成賬目」	指	根據買賣協議，目標公司經其註冊會計師（執業）審核的自2021年1月1日至完成日期期間的財務報表
「完成日期」	指	完成的日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	出售事項的總代價3億500萬港元，可根據買賣協議作出代價調整
「代價調整」	指	具有本公告中「代價、付款條款及代價調整—代價調整」一節所賦予的涵義
「開發項目」	指	目標公司與買方合作開發的一個房地產項目，包括根據合作經營協議收購若干單位、取得交吉物業及拆除該樓宇
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議，賣方向買方出售銷售股份而本公司向買方轉讓銷售貸款
「完成賬目初稿」	指	根據買賣協議，目標公司按照香港現行公認會計原則所編製其自2021年1月1日至完成日期期間的未經審核財務報表
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	買賣協議項下賣方的擔保人，即本公司與郭女士
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司並無關連及獨立於本公司及本公司或任何其附屬公司的董事、主要行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自的聯繫人且與彼等並無關連的獨立第三方

「合作經營協議」	指	目標公司與買方於2019年12月24日訂立的合作經營協議，據此，目標公司及買方同意互相合作以開展開發項目
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「郭女士」	指	郭英蘭女士，於本公告日期為本公司的現任執行董事及控股股東
「有形資產淨值」	指	目標公司於完成日期可即時轉換為現金或現金等價物的所有有形資產總額(不包括目標物業、任何無形資產及其他固定資產及遞延稅項)減去所有負債總額(實際、或然或其他方式，惟不包括銷售貸款)及目標公司撥備
「買方」	指	泰捷有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的獨立第三方及本公司的關連人士
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「買賣協議」	指	賣方、本公司、郭女士及買方於2022年2月22日訂立的買賣協議，據此，(i)賣方同意出售而買方同意購買銷售股份，及(ii)賣方同意促成而買方同意承讓本公司的銷售貸款，總代價為3億500萬港元(可根據代價調整予以調整)
「銷售貸款」	指	目標公司結欠本公司的股東貸款，由本公司根據買賣協議轉讓予買方
「銷售股份」	指	於緊接完成前，賣方持有目標公司的股份，相當於目標公司全部已發行股本的85.64%

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「印花稅調整」	指	具有本公告「代價、付款條款及代價調整—印花稅調整」一節賦予該詞的涵義
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Sunfield」	指	Sunfield Inc Limited，於本公告日期為本公司的全資附屬公司，主要業務為投資控股，其曾為目標公司的全資附屬公司
「目標公司」	指	健采有限公司，一間於香港註冊成立的物業控股有限公司，於緊接完成前由賣方及買方分別擁有85.64%及14.36%權益
「目標物業」	指	該樓宇於2樓的單位A及B、於3樓的單位A、B、C及D、於4樓的單位B及平台、於5樓的單位A及B、於7樓的單位A、於8樓的單位A及B、於9樓的單位A及B、於10樓的單位A及B、於11樓的單位A及B、於底層的第8及第10號停車位以及頂層A及B
「賣方」	指	卓順有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，於本公告日期為本公司的全資附屬公司
「7A物業」	指	該樓宇於7樓的單位A，為目標物業的一部分
「%」	指	百分比

承董事會命
禹洲集團控股有限公司
 主席
林龍安

香港，2022年2月22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；本公司非執行董事為謝梅女士；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。