

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。



Yuzhou Properties Company Limited 禹洲地產股份有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1628)

須予披露交易 收購上海茜爾斯百貨有限公司(「上海茜爾斯」)的股本權益 及 相關該等股東貸款

交易

董事會謹此宣佈，於2010年5月29日，本公司的全資附屬公司悅江公司訂立該等股本權益轉讓協議以向其現有股東楊先生及中山僑光紡織收購上海茜爾斯的全部註冊資本。

作為磋商的一部份，悅江公司須於收購事項完成後向上海茜爾斯提供多項該等股東貸款以償還該等債務。於2010年5月29日，上海銘列、上海茜爾斯及悅江公司就此訂立股東貸款協議A，據此，悅江公司同意向上海茜爾斯提供股東貸款A而上海茜爾斯同意利用股東貸款A償還債務A。此外，悅江公司與楊先生於2010年5月29日訂立框架協議，據此，雙方協定(其中包括)悅江公司將向上海茜爾斯提供股東貸款B而上海茜爾斯將利用股東貸款B償還債務B。於本公告日期，股東貸款協議B尚未訂立。

上市規則的涵義

由於交易的適用百分比率高於5%但低於25%，交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第十四章的申報及公告規定。

A. 收購事項

於2010年5月29日，本公司的全資附屬公司悅江公司訂立該等股本權益轉讓協議(互以對方的完成為先決條件)以收購上海茜爾斯的全部註冊資本。於收購事項完成後，上海茜爾斯將成為本公司的全資附屬公司。該等股本權益轉讓協議的詳情載列如下：

(1) 股本權益轉讓協議 A

股本權益轉讓協議 A的主要條款如下：

1. 日期

2010年5月29日

2. 訂約方

賣方： 楊先生

買方： 悅江公司

以各董事所知所信，並經過所有合理查詢，於股本權益轉讓協議A日期，楊先生是本公司及本公司的關連人士以外的獨立第三者。

3. 標的事項

根據股本權益轉讓協議A，悅江公司同意在股本權益轉讓協議A所載條件的規限下按照其條款，以總代價人民幣38,000,000元向楊先生收購其所持的上海茜爾斯全部股本權益(佔註冊資本7.47%)。

4. 代價及付款方法

總代價人民幣38,000,000元須按下列方法分三期轉賬至一個銀行賬戶支付：

- (i) 悅江公司須於簽訂股本權益轉讓協議A後向楊先生支付定金人民幣4,000,000元；

- (ii) 於簽訂股本權益轉讓協議A及楊先生簽訂所有登記轉讓上海茜爾斯股本權益的必需文件後三日內，悅江公司須向楊先生支付一筆合共人民幣11,000,000元的款項；及
- (iii) 於完成向工商局登記轉讓上海茜爾斯股本權益(即工商局通知上海茜爾斯獲取新營運執照當日)後三日內，悅江公司須向楊先生支付餘下人民幣23,000,000元的款項。

代價乃經悅江公司及楊先生公平磋商而協定，及經參考(其中包括其他因素)上海茜爾斯於2009年12月31日的經審核資產淨值而釐定。

5. 先決條件

股本權益轉讓協議A須待悅江公司與中山僑光紡織於2010年5月29日簽立股本權益轉讓協議B後方可生效。

6. 特別條件

根據股本權益轉讓協議A：

- (i) 楊先生放棄其有關中山僑光紡織根據股本權益轉讓協議B轉讓上海茜爾斯股本權益的優先購買權；
- (ii) 楊先生須促使由彼提名的上海茜爾斯董事、監事及高級管理人員辭任；及
- (iii) 於簽訂股本權益轉讓協議A後七日內，楊先生及悅江公司須共同就據股本權益轉讓協議A擬進行的交易、修訂上海茜爾斯的組織章程細則以及委任悅江公司提名的法定代表人、董事、監事及高級管理人員並於工商局完成必要的登記。

7. 完成

完成日期為股本權益轉讓協議A的所有應付代價按上述方法悉數支付當日。

(2) 股本權益轉讓協議B

股本權益轉讓協議B的主要條款如下：

1. 日期

2010年5月29日

2. 訂約方

賣方： 中山僑光紡織

買方： 悅江公司

以各董事所知所信，並經過所有合理查詢，於股本權益轉讓協議B日期，中山僑光紡織及其最終實益擁有人均是本公司及本公司的關連人士以外的獨立第三者。

3. 標的事項

根據股本權益轉讓協議B，悅江公司同意在股本權益轉讓協議B所載條件的規限下按照其條款，以總代價人民幣223,500,000元收購中山僑光紡織所持的上海茜爾斯全部股本權益（佔註冊資本92.53%）。

4. 代價及付款方法

總代價人民幣223,500,000元須按下列方法分五期轉賬至一個銀行賬戶支付：

- (i) 於簽訂股本權益轉讓協議B後，悅江公司須向中山僑光紡織支付人民幣20,000,000元的訂金；
- (ii) 於工商局存檔必要文件以登記轉讓上海茜爾斯92.53%股本權益當日，悅江公司須向中山僑光紡織支付一筆合共人民幣69,000,000元的款項；
- (iii) 於完成向工商局登記轉讓上海茜爾斯股本權益的當日（即工商局通知上海茜爾斯獲取新營運執照當日），悅江公司須向中山僑光紡織支付一筆合共人民幣89,800,000元的款項；

- (iv) 於上海茜爾斯獲授新設計擴展項目的批准後三日內(惟不遲於2010年9月30日)，悅江公司須向中山僑光紡織支付一筆合共人民幣22,350,000元的款項；及
- (v) 於上海茜爾斯獲取建築工程施工許可證後三日內(惟不遲於2010年12月31日)，悅江公司須向中山僑光紡織支付餘下人民幣22,350,000元的款項。

代價乃經悅江公司與中山僑光紡織公平磋商而協定，及經參考(其中包括其他因素)上海茜爾斯於2009年12月31日的經審核資產淨值而釐定。

4. 先決條件

股本權益轉讓協議B須待悅江公司與楊先生於2010年5月29日簽立股本權益轉讓協議A後方可完成。

5 特別條件

根據股本權益轉讓協議B：

- (i) 中山僑光紡織放棄其有關楊先生根據股本權益轉讓協議A轉讓上海茜爾斯股本權益的優先購買權；
- (ii) 中山僑光紡織須促使由其提名的上海茜爾斯董事、監事及高級管理人員辭任；及
- (iii) 於簽訂股本權益轉讓協議B的七日內，中山僑光紡織及悅江公司須共同就據股本權益轉讓協議B擬進行的交易、修訂上海茜爾斯的組織章程細則及委任悅江公司提名的法定代表人、董事、監事及高級管理人員並於工商局完成必要的登記。

6 完成

完成日期須為股本權益轉讓協議B的所有應付代價按上述方法悉數支付當日。

B. 該等股東貸款

作為磋商的一部份，悅江公司須於收購事項完成後向上海茜爾斯提供多項該等股東貸款以償還債務。該等股東貸款的詳情載列如下：

(1) 股東貸款協議A

股東貸款協議A的主要條款載列如下：

1. 日期

2010年5月29日

2. 訂約方

上海銘列

上海茜爾斯

悅江公司

以各董事所知所信，並經過所有合理查詢，於股東貸款協議A日期，上海銘列及其最終實益擁有人均是本公司及本公司的關連人士以外的獨立第三者。

3. 標的事項

在悅江公司註冊為上海茜爾斯股東後三日內，悅江公司須向上海茜爾斯提供股東貸款A，以償付債務A。

(2) 框架協議

框架協議的主要條款載列如下：

1. 日期

2010年5月29日

2. 訂約方

楊先生

悅江公司

3. 標的事項

- (i) 於悅江公司登記為上海茜爾斯的股東(即於工商局完成轉讓上海茜爾斯股本權益的登記，及工商局通知上海茜爾斯獲取新營運執照當日)後15日內，悅江公司將與上海銘列簽訂規劃顧問服務協議；及
- (ii) 於簽訂規劃顧問服務協議當日，悅江公司將與上海銘列及上海茜爾斯訂立股東貸款協議B，據此，悅江公司將提供股東貸款B給上海茜爾斯，而上海茜爾斯會將股東貸款B用作償還債務B。

於本公告日期，股東貸款協議B尚未訂立。

有關上海茜爾斯的財務資料

根據上海茜爾斯按中國公認會計原則編製的截至2009年12月31日經審核賬目，截至2009年12月31日止年度，上海茜爾斯錄得經審核溢利約零元(除稅及非經常性項目前)及零元(除稅及非經常性項目後)，而截至2008年12月31日止年度的經審核溢利則為零元(除稅及非經常性項目前)及零元(除稅及非經常性項目後)。根據上海茜爾斯的經審核賬目，上海茜爾斯於2009年12月31日的資產淨值約為人民幣100,000,000元。

有關該等股本權益轉讓協議訂約方及股東貸款協議的資料

本集團主要從事高級住宅、零售及商用物業發展。悅江公司為一家於2005年3月21日根據中國法律成立的有限責任公司。悅江公司為本公司的全資附屬公司。悅江公司主要從事物業發展及管理業務。

中山僑光紡織為一家於1993年11月25日根據中國法律成立的有限責任公司。中山僑光紡織主要從事紡織及服裝業務。

上海茜爾斯為一家於2005年12月13日根據中國法律成立的有限責任公司。截至本公告日期，上海茜爾斯的繳足註冊資本為人民幣100,000,000元。上海茜爾斯主要從事購物商場的發展及營運。上海茜爾斯於上海浦東新區惠南鎮擁有一幅作商業用途的土地。該地盤將發展為一座大型購物中心，總規劃建築面積為110,460平方米，平均建築面積價格約為每平方米人民幣2,585元。

上海銘列為一家於2005年1月10日根據中國法律成立的有限責任公司。上海銘列主要從事投資顧問工作業務。

交易的理由及好處

董事認為，交易符合本公司及股東的最佳利益。尤其是收購事項將擴大本集團的影響力及加強其執行全國發展策略的能力，亦為本公司提供良機，於上海參與大型購物中心。

董事(包括獨立非執行董事)認為該等股本權益轉讓協議及股東貸款協議的條款乃按一般商業條款訂立，交易屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

上市規則的涵義

由於交易的適用百分比率超過5%但低於25%，交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章的申報及公告規定。

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：

「收購事項」	指	由悅江公司根據該等股本權益轉讓協議收購上海茜爾斯的全部註冊資本
「工商局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局或其相關地區分局
「董事會」	指	董事會
「中山僑光紡織」	指	中山僑光紡織有限公司，為一家於1993年11月25日根據中國法律成立的有限責任公司
「本公司」	指	禹州地產股份有限公司，為一家於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
「該等債務」	指	債務A及債務B
「債務A」	指	上海茜爾斯結欠上海銘列合共人民幣14,000,000元的規劃顧問費
「債務B」	指	上海茜爾斯結欠上海銘列合共人民幣10,000,000元的規劃顧問費

「董事」	指	本公司董事
「股本權益轉讓協議A」	指	悅江公司與楊先生於2010年5月29日訂立的股本權益轉讓協議，內容有關楊先生向悅江公司轉讓上海茜爾斯的7.47%股本權益，總代價為人民幣38,000,000元
「股本權益轉讓協議B」	指	悅江公司與中山僑光紡織於2010年5月29日訂立的股本權益轉讓協議，內容有關中山僑光紡織向悅江公司轉讓上海茜爾斯的92.53%股本權益，總代價為人民幣223,500,000元
「該等股本權益轉讓協議」	指	股本權益轉讓協議A及股本權益轉讓協議B
「框架協議」	指	楊先生與悅江公司於2010年5月29日就簽立股本權益轉讓協議A、規劃顧問服務協議及股東貸款協議B訂立的具法律約束力的框架協議
「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
「楊先生」	指	楊秋平，為本公司的獨立第三者
「規劃顧問服務協議」	指	悅江公司與上海銘列就上海銘列過往向上海茜爾斯提供規劃顧問服務而將訂立的規劃顧問服務協議
「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)
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「上海銘列」	指	上海銘列投資有限公司，為一家於2005年1月10日根據中國法律成立的有限責任公司
「上海茜爾斯」	指	上海茜爾斯百貨有限公司，為一家於2005年12月13日根據中國法律成立的有限責任公司
「股份」	指	本公司每股面值0.10港元的普通股

「股東」	指	股份持有人
「該等股東貸款」	指	股東貸款A及股東貸款B
「股東貸款A」	指	悅江公司根據股東貸款協議A向上海茜爾斯提供的人民幣14,000,000元的股東貸款
「股東貸款B」	指	悅江公司根據股東貸款協議B將向上海茜爾斯提供的人民幣10,000,000元股東貸款
「股東貸款協議A」	指	於2010年5月29日由上海銘列、上海茜爾斯及悅江公司訂立的股東貸款協議，據此，悅江公司同意向上海茜爾斯提供股東貸款A以償還債務A
「股東貸款協議B」	指	上海銘列、上海茜爾斯與悅江公司將訂立的股東貸款協議，據此，悅江公司將向上海茜爾斯提供股東貸款B，以償還債務B
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「交易」	指	收購事項及該等股東貸款
「悅江公司」	指	上海悅江置業有限公司，為一家於2005年3月21日在中國成立的有限責任公司，並為本集團的全資附屬公司
「%」	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，2010年6月1日

於本公告日期，董事會由執行董事林龍安、郭英蘭、林龍智及林聰輝；及獨立非執行董事辜建德、林廣兆及黃循強組成。