

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。



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)

關連交易

收購CENTER (58) LIMITED之全部股權

於二零一九年三月二十二日（交易時段後），買方與賣方訂立買賣協議，據此，以約898.7百萬港元為代價，(i)買方已有條件同意收購且賣方已有條件同意出售銷售股份（即目標公司之全部已發行股本），及(ii)賣方已有條件同意將債務轉讓予買方。收購事項完成須待下文「先決條件」一節所載若干先決條件達成或獲豁免後，方告完成。

賣方於緊隨主買賣協議完成後及於完成前為目標公司之唯一股東，目標公司為一間投資控股公司，並於本公告日期為物業之註冊實益擁有人。於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，目標公司之財務業績將綜合併入本集團綜合財務報表。

上市規則之涵義

由於賣方由郭女士（本公司之董事及控股股東）全資擁有，因此賣方被視為郭女士之聯繫人，收購事項構成上市規則項下本公司之關連交易。由於收購事項適用之所有相關百分比率（定義見上市規則第14.04(9)條）均低於5%但部分高於0.1%，故收購事項構成本公司之關連交易，僅須遵守申報及公告規定，而獲豁免遵守上市規則第14A.76(2)條項下之獨立股東批准規定。

郭女士（本公司執行董事及控股股東，並於買賣協議擁有重大權益）已於董事會會議上就批准買賣協議之相關決議案放棄投票。林龍安先生，本公司執行董事及郭女士之配偶、林聰輝先生，本公司執行董事及郭女士之妹夫、及林禹芳女士，本公司執行董事及郭女士之女兒，亦已於董事會會議上就批准買賣協議之相關決議案放棄投票。

除上所述，概無任何出席董事會會議的董事於買賣協議中擁有重大權益。

緒言

於二零一九年三月二十二日（交易時段後），買方與賣方訂立買賣協議，據此，以約898.7百萬港元為代價，(i)買方已有條件同意收購且賣方已有條件同意出售銷售股份（即目標公司之全部已發行股本），及(ii)賣方已有條件同意將債務轉讓予買方。

買賣協議

日期： 二零一九年三月二十二日（交易時段後）

訂約方： (1) 買方： 耀成國際有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

(2) 賣方： Sea Basin Investments Limited

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為一間投資控股公司並由郭女士（本公司之董事及控股股東）全資擁有，因此賣方被視為郭女士之聯繫人。故此，根據上市規則，賣方為本公司一名關連人士之聯繫人。

標的事項

根據買賣協議，買方已有條件同意收購且賣方已有條件同意出售銷售股份（即目標公司之全部已發行股本，並無任何產權負擔）以及其於完成時或完成後所附或應計的所有權利及利益（包括收取於完成日期之時或之後作出或宣派的所有股息及分派的權利）。賣方已進一步有條件同意向買方出讓及轉讓債務（並無任何產權負擔）以及於完成時當中及所附的所有權利、所有權、利益及權益。於本公告日期，目標公司之主要資產為物業，其總面積為約26,356平方呎。

於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標公司之財務資料將併入本集團之賬目。

收購事項之代價

收購事項之代價總額（「代價」）將為約898.7百萬港元。

於買賣協議簽訂日期，銷售股份、債務及物業已根據現有物業抵押及現有股份抵押被抵押及施加產權負擔，而就於完成日期起獲解除及／或免除現有物業抵押及現有股份抵押所須支付的贖回金額將與代價之金額相等。同時，根據獨立估值師編製的估值報告，物業於二零一九年一月七日的市值為約12.1億港元。

於完成時，買方或其代表須將代價（相當於現有物業抵押及現有股份抵押之贖回金額）支付予擔保受託方，作為支付收購銷售股份及出讓債務之代價的方式。

經考慮以上所述，董事（包括獨立非執行董事，已放棄投票之董事除外）認為，收購事項及代價屬公平合理並按正常商業條款訂立，而訂立買賣協議符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

收購事項須待（其中包括）下列條件獲達成或豁免（如適用）後，方告完成：

- (i) 主買賣協議完成已經落實；
- (ii) 賣方已按照《物業轉易及財產條例》（第218章）第13及13A條證明目標公司對物業擁有妥善的可轉售業權；
- (iii) 於完成日期並無發生重大不利變動；
- (iv) 買賣協議項下之擔保於完成日期之前及當日在所有方面均維持真實、準確及並無誤導性；及
- (v) 落實、執行及完成主買賣協議、買賣協議及其他有關文件項下擬進行的交易所需的一切條件、步驟及程序已經達成。

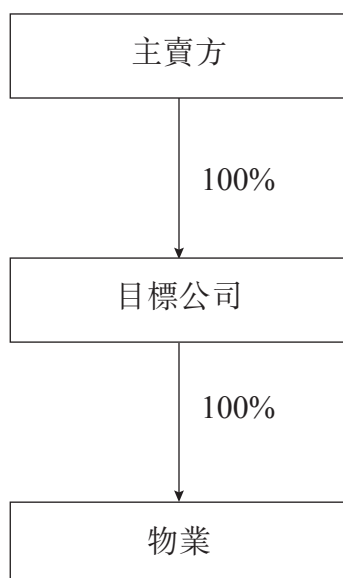
倘上文所載的任何條件未能於完成日期前達成及（除上文(i)所述的條件在任何情況下均不能豁免外）未能獲買方以書面形式豁免，買賣協議應自動終止並即時生效，據此，訂約各方均不能就買賣協議向其他訂約方提出其他申索。

完成

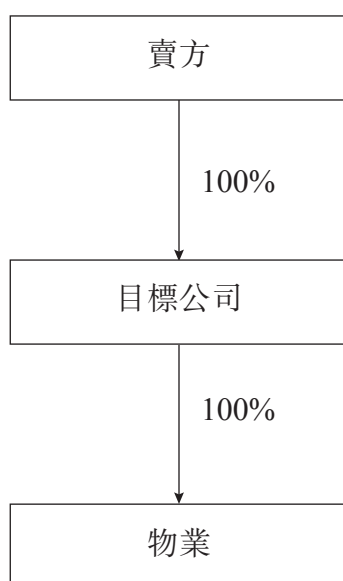
完成將於完成日期（即二零一九年四月三日）緊隨主買賣協議完成後或賣方與本公司可能書面協定的其他日期落實。

下文載列目標公司於主買賣協議完成前、主買賣協議完成後但於完成前，及於完成後的股權架構：

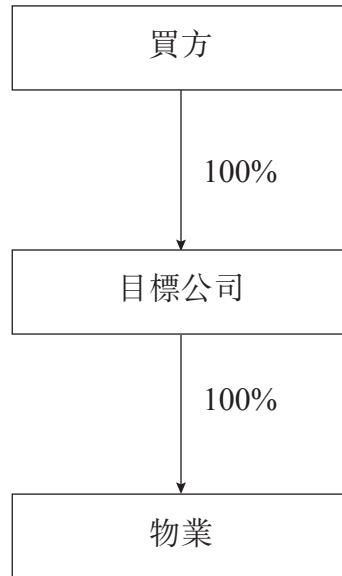
於主買賣協議完成前



緊隨主買賣協議完成後但於完成前



於完成後



收購事項之背景

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，主賣方為CHMT的全資附屬公司，而根據CHMT最終實益股東之間的若干協議，郭女士為目標公司之核准買方，且彼可提名其全資擁有之公司向主賣方收購銷售股份及債務，代價為約898.7百萬港元，作為就獲解除及／免除現有物業抵押及現有股份抵押所須支付的贖回金額（與代價之金額相等）。郭女士已提名賣方向主賣方收購銷售股份及債務。

經考慮本集團之主要業務及經賣方與買方進行公平磋商後，買方（作為本公司間接全資附屬公司）按代價向賣方作出的收購事項乃按屬公平合理的一般商務條款進行，及買賣協議項下擬進行之交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行，符合本公司及其股東之整體利益。

有關目標公司的資料

目標公司

目標公司為於一九九七年八月八日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。目標公司為一間投資控股公司及於本公告日期為物業之登記及實益擁有人。

於買賣協議日期，主賣方為銷售股份之唯一登記、法定及實益擁有人，以及債務的唯一法定及實益擁有人。於買賣協議當日但緊接買賣協議簽訂前，主賣方（作為賣方）與賣方（作為買方）訂立主買賣協議，當中主賣方已同意以約898.7百萬港元為代價向賣方出售銷售股份及債務。買賣協議下之代價與主買賣協議下之代價相等。

主買賣協議完成將於緊接完成前在完成日期同日落實，賣方將藉此於主買賣協議完成後及緊接完成前成為銷售股份及債務的唯一法定及實益擁有人。

目標公司之財務資料

目標公司根據香港財務報告準則編製之財務資料載列如下：

	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 千港元	二零一八年 一月一日至 二零一八年 五月二日期間 (未經審核) 千港元
收益	19,127	21,167	8,371
除稅前溢利	80,546	149,005	3,961
除稅後溢利	<u>78,331</u>	<u>147,210</u>	<u>3,337</u>

根據於二零一八年五月二日的未經審核財務報表，目標公司於二零一八年五月二日的未經審核資產淨值為約67.8百萬港元。

進行收購事項之理由

本集團主要從事物業發展及投資、物業管理及酒店經營。本集團之策略為不時尋求投資機會以拓闊本集團之物業組合。

目標公司之主要資產為物業，乃位於香港中心商業區中環之一幢超甲級高層樓宇。物業享有優越暢達的交通網絡，可便捷地到達周邊其他高級寫字樓。本公司擬持有物業作自用、出租及投資用途。

董事（包括獨立非執行董事，已放棄投票之董事除外）認為，根據收購事項收購物業將令本公司擁有一處長期寫字樓物業，有助於對沖香港租金波動的影響，擴展本集團於香港的物業組合，並把握物業之增值潛力，符合本集團的物業投資業務策略。

經考慮收購事項之裨益，董事（包括獨立非執行董事，已放棄投票之董事除外）認為，買賣協議之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於賣方由郭女士（本公司之董事及控股股東）全資擁有，因此被視為郭女士之聯繫人，收購事項構成上市規則項下本公司之關連交易。由於收購事項適用之所有相關百分比率（定義見上市規則第14.04(9)條）均低於5%但部分高於0.1%，故收購事項構成本公司之關連交易，僅須遵守申報及公告規定，而獲豁免遵守上市規則第14A.76(2)條項下之獨立股東批准規定。

郭女士（本公司執行董事及控股股東，並於買賣協議擁有重大權益）已於董事會會議上就批准買賣協議之相關決議案放棄投票。林龍安先生，本公司執行董事及郭女士之配偶、林聰輝先生，本公司執行董事及郭女士之妹夫、及林禹芳女士，本公司執行董事及郭女士之女兒，亦已於董事會會議上就批准買賣協議之相關決議案放棄投票。

除上所述，概無任何出席董事會會議的董事於買賣協議中擁有重大權益。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議，買方向賣方收購銷售股份且買方將自賣方轉入債務
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開放經營業務之日（星期六、星期日及公眾假期除外）
「CHMT」	指	中國港澳台僑和平發展亞洲地產有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之公司
「本公司」	指	禹洲地產股份有限公司，一間於二零零八年四月二十三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並在其規限下完成買賣銷售股份及轉讓債務
「完成日期」	指	二零一九年四月三日或賣方及買方可能書面協定之有關其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司的董事
「債務」	指	(a)緊接主買賣協議完成前，目標公司結欠主賣方之所有金額（不論是本金或利息）或(b)緊接完成前，目標公司結欠賣方之所有金額（不論是本金或利息）（視情況而定）

「現有物業抵押」	指	由（其中包括）主賣方及目標公司（作為兩名押記人）與擔保受託方（作為擔保受託方）於二零一八年五月二日簽訂之綜合擔保協議（根據契約備忘錄18051702030058向土地註冊處註冊）
「現有股份抵押」	指	由（其中包括）主賣方（作為抵押人）及擔保受託方（作為擔保受託方）於二零一八年五月二日簽訂之綜合股份抵押，就目標公司全部已發行股本設立股份抵押
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	由香港會計師公會（或任何承繼組織）或其任何委員會或其認可之機構所頒佈之香港財務報告準則及詮釋
「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或彼等各自的聯繫人的董事、主要行政人員、控股股東及主要股東及與彼等並無關連的獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「郭女士」	指	郭英蘭女士，於本公告日期為本公司董事及控股股東
「主買賣協議」	指	主賣方（作為賣方）與賣方（作為買方）於二零一九年三月二十二日訂立之買賣協議，據此，賣方（作為買方）已同意收購及主賣方（作為賣方）已同意出售銷售股份及債務

「主買賣協議完成」	指	根據主買賣協議的條款及條件並在其規限下完成買賣銷售股份及轉讓債務
「主賣方」	指	The Center (Holdings) Limited (英屬處女群島公司編號243530)，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之英屬處女群島商業公司，註冊辦事處位於P.O. Box 173, Kingston Chambers, Road Town, Tortola, BVI，為本公司的獨立第三方
「物業」	指	位於香港皇后大道中99號中環中心58樓之物業
「買賣協議」	指	由賣方(作為賣方)及買方(作為買方)於二零一九年三月二十二日訂立之買賣協議，據此，買方(作為買方)已同意收購且賣方(作為賣方)已同意出售銷售股份及債務
「銷售股份」	指	目標公司之唯一一股面值1.00美元之已發行股份，構成目標公司之全部已發行股本並包括目標公司之所有投票權
「擔保受託方」	指	麥迪森信託有限公司
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	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，二零一九年三月二十二日

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、林聰輝先生及林禹芳女士；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。