

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。



## 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)

### 有關(1)收購目標公司的股權 (2)出售出售公司的全部股權的 主要交易

茲提述本公司日期分別為2018年1月15日、2018年2月20日、2018年4月19日、2018年4月30日、2018年5月3日、2018年5月11日、2018年6月29日及2018年8月23日的公告，以及本公司日期為2018年5月25日的通函，內容有關(其中包括)本公司的全資附屬公司裕海根據日期為2018年1月13日的買賣協議，向賣方沿海綠色家園收購恒華集團有限公司的全部股權。

為集中本集團資源以增加可售貨值，優化重點區域發展，於2022年12月2日(交易時段後)，沿海綠色家園、裕海及目標公司訂立補充協議。根據補充協議，沿海綠色家園有條件同意出售，而裕海有條件同意收購收購權益(即目標公司66.67%的股權)，代價為人民幣120,000,000元，並促使以代價人民幣760,000,000元清償股東貸款。

總代價人民幣880,000,000元將由裕海以下列方式支付：(1)以代價人民幣350,000,000元向沿海綠色家園轉讓上海沿商的全部股權；(2)以代價人民幣360,000,000元向沿海綠色家園轉讓瀋陽中廣的全部股權；及(3)以現金向沿海綠色家園支付人民幣170,000,000元。目標公司亦將承擔以現金向沿海綠色家園支付人民幣170,000,000元的連帶責任。

於完成後，目標公司將成為本公司之間接非全資附屬公司。目標公司的財務資料將併入本集團之綜合財務報表內。

於完成後，上海沿商及瀋陽中廣各自將不再為本公司之間接全資附屬公司，且上海沿商及瀋陽中廣的財務資料將不再併入本公司之財務報表內。

## 上市規則之涵義

由於收購事項之一項或多項適用百分比率高於25%但低於100%，故收購事項構成本公司的主要交易及根據上市規則第14章，收購事項須遵守申報、公告、通函及股東批准的規定。

由於出售事項之一項或多項適用百分比率高於25%但低於75%，故出售事項構成本公司的主要交易及根據上市規則第14章，出售事項須遵守申報、公告、通函及股東批准的規定。

根據上市規則第14.44條，本公司將就收購事項及出售事項取得控股股東林龍安先生及郭英蘭女士（彼等均為董事並為各自之配偶，合共直接持有本公司3,866,886,700股股份，佔本公司於本公告日期已發行股本約59.09%）的股東書面批准，以代替將於本公司股東大會上通過的決議案。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項及出售事項中佔有任何重大利益，因此，倘本公司召開股東特別大會以批准收購事項及出售事項，概無股東須放棄投票。

根據上市規則第14.41(a)條，本公司將於本公告刊發後15個營業日內寄發一份載有（其中包括）(i)收購事項及出售事項的詳情；及(ii)上市規則規定的其他資料的通函。

**補充協議須待（其中包括）股東批准後，方告作實。本公司股東及潛在投資者於買賣或投資本公司證券時務請審慎行事。**

## 緒言

茲提述本公司日期分別為2018年1月15日、2018年2月20日、2018年4月19日、2018年4月30日、2018年5月3日、2018年5月11日、2018年6月29日及2018年8月23日的公告，以及本公司日期為2018年5月25日的通函，內容有關(其中包括)本公司的全資附屬公司裕海根據日期為2018年1月13日的買賣協議，向賣方沿海綠色家園收購恒華集團有限公司的全部股權。

為集中本集團資源以增加可售貨值，優化重點區域發展，於2022年12月2日(交易時段後)，沿海綠色家園、裕海及目標公司訂立補充協議。根據補充協議，沿海綠色家園有條件同意出售，而裕海有條件同意收購收購權益(即目標公司66.67%的股權)，代價為人民幣120,000,000元，並促使以代價人民幣760,000,000元清償股東貸款。

總代價人民幣880,000,000元將由裕海以下列方式支付：(1)以代價人民幣350,000,000元向沿海綠色家園轉讓上海沿商的全部股權；(2)以代價人民幣360,000,000元向沿海綠色家園轉讓瀋陽中廣的全部股權；及(3)以現金向沿海綠色家園支付人民幣170,000,000元。目標公司亦將承擔以現金向沿海綠色家園支付人民幣170,000,000元的連帶責任。

## 補充協議

日期：2022年12月2日(交易時段後)

訂約方<sup>附註1</sup>：

- (i) 沿海綠色家園
- (ii) 裕海
- (iii) 珠海沿海(即目標公司)

附註1：根據沿海綠色家園、裕海及沿海綠色家園發展(武漢)有限公司(「沿海武漢」)於2018年5月30日訂立的確認提名協議，沿海綠色家園已提名沿海武漢為收購權益的名義股東。沿海武漢為沿海綠色家園的名義股東，以信託方式為沿海綠色家園持有收購權益，而沿海綠色家園為收購權益的最終實益擁有人。

## 將予收購之資產

根據補充協議，沿海綠色家園有條件同意出售，而裕海有條件同意收購收購權益（即目標公司66.67%的股權），代價為人民幣120,000,000元，並促使以代價人民幣760,000,000元清償股東貸款。

## 將予出售之資產

收購權益及股東貸款之總代價為人民幣880,000,000元，將由裕海以下列方式支付：(1)以代價人民幣350,000,000元向沿海綠色家園轉讓上海沿商的全部股權；(2)以代價人民幣360,000,000元向沿海綠色家園轉讓瀋陽中廣的全部股權；及(3)以現金向沿海綠色家園支付人民幣170,000,000元。目標公司亦將承擔以現金向沿海綠色家園支付人民幣170,000,000元的連帶責任。

## 估值

截至2022年3月31日，目標公司珠海沿海的上衝項目的賬面價值為人民幣3,081,257,000元。

截至2021年12月31日，上海沿商的建國門外項目的賬面價值為人民幣121,700,000元。

截至2021年12月31日，瀋陽中廣的蘇家屯項目的賬面價值為人民幣279,173,000元。

## 收購事項之代價

購買收購權益及清償股東貸款的總代價為人民幣880,000,000元，其中人民幣120,000,000元歸於購買出售權益，而人民幣760,000,000元歸於清償股東貸款。

收購事項之代價乃由沿海綠色家園與裕海經公平磋商後釐定，並計及(a)目標公司之未經審核資產淨值；及(b)目標公司之未來前景，載於本公告「補充協議之理由及裨益」各段。

## 出售事項之代價

出售出售權益的總代價為人民幣880,000,000元，其中人民幣350,000,000元歸於向沿海綠色家園出售上海沿商的全部股權，人民幣360,000,000元歸於向沿海綠色家園出售瀋陽中廣的全部股權，而人民幣170,000,000元將以現金方式向沿海綠色家園支付。

根據補充協議，裕海及目標公司將承擔向沿海綠色家園支付人民幣170,000,000元的連帶責任，並將以下列方式進行支付：

- (i) 於目標公司的法定代表人變更為裕海指定人士後，銀行將向沿海綠色家園發放現金人民幣50,000,000元；及
- (ii) 就餘下人民幣120,000,000元開出12張以沿海綠色家園為受益人的期票，每張金額為人民幣10,000,000元。

出售事項之代價乃由沿海綠色家園與裕海經公平磋商後釐定，並計及(a)建國門外項目之賬面值；(b)蘇家屯項目之賬面值；及(c)訂約方對建國門外項目及蘇家屯項目未來前景之觀點，載於本公告「補充協議之理由及裨益」各段。

## 先決條件

補充協議須待就補充協議項下擬進行之交易獲得本公司及沿海綠色家園股東的必要批准後，方告作實。

## 完成

於完成後，目標公司將成為本公司之間接非全資附屬公司。目標公司的財務資料將併入本集團之綜合財務報表內。

於完成後，上海沿商及瀋陽中廣各自將不再為本公司之間接全資附屬公司，且上海沿商及瀋陽中廣的財務資料將不再併入本公司之財務報表內。

## 補充協議之理由及裨益

訂立補充協議旨在清償沿海綠色家園及裕海於買賣協議項下之未履行責任及負債。於2018年1月13日，沿海綠色家園與裕海訂立買賣協議，內容有關收購恒華集團有限公司之全部股權，代價約為人民幣3,800,000,000元。於本公告日期，裕海已向沿海綠色家園支付人民幣2,891,920,000元。通過訂立補充協議，裕海及沿海綠色家園尋求解決訂約方於買賣協議項下之全部未履行責任。於完成後，裕海及沿海綠色家園應已履行其於買賣協議及補充協議項下之全部責任，及沿海綠色家園將豁免裕海於買賣協議項下應付之未償還代價結餘總額人民幣908,080,000元。

上述收購事項及出售事項可以集中本集團資源以增加可售貨值，進一步推進本集團「區域深耕」的戰略，通過優化重點區域的發展，為本集團帶來更高的投資回報。

由於出售權益為收購事項代價之一部分，因此本集團將不會從補充協議項下擬進行之交易中變現所得款項淨額。

經計及上文所載訂立補充協議之理由後，董事認為補充協議之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

## 收購事項及出售事項之財務影響

由於收購事項及出售事項，本公司預期將錄得虧損約人民幣426,280,474元，即總代價、目標公司之未經審核資產淨值、出售權益之賬面值與豁免買賣協議項下裕海應付之未償還代價結餘之差額。上述數據僅供說明用途。有關收購事項及出售事項之實際虧損將取決於(其中包括)目標公司於完成時之財務狀況、出售權益於完成時之公允值及視乎本公司獨立核數師之審閱及最終審核而定。

## 有關訂約方之資料

### 本集團

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。

### 裕海

裕海為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為本公司之全資附屬公司。裕海主要從事投資控股。

### 沿海綠色家園

沿海綠色家園主要從事投資控股及沿海綠色家園集團之主要業務為物業發展、物業投資、項目管理服務及項目投資服務。

### 珠海沿海

珠海沿海(目標公司)為一間於中國成立之公司，主要從事物業開發。於本公告日期及緊接完成前，其由沿海綠色家園直接擁有66.67%及由獨立第三方橫琴沿海創展科技有限公司擁有剩餘的33.33%。珠海沿海之唯一重大資產為上衝項目。

於緊接補充協議日期前，珠海沿海應佔兩個財政年度之未經審核淨虧損(除稅前及除稅後以及扣除非經常性項目後)如下：—

	截至3月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
淨虧損(除稅前)	5,510	1,765
淨虧損(除稅後)	5,510	1,765

於2022年3月31日，珠海沿海之未經審核資產淨值為人民幣89,166,000元。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，沿海綠色家園及珠海沿海以及其各自的最終實益擁有人為獨立第三方。

## 有關出售權益之資料

### 上海沿商

上海沿商為一間於中國成立之有限公司及於本公告日期為裕海之直接全資附屬公司。其主要從事物業開發及投資控股。上海沿商之重大資產為建國門外項目及北京天倫寰宇投資管理有限公司（「北京天倫寰宇」，一間於中國成立之不活動有限公司及建國門外項目的項目公司）之65%股權。北京天倫寰宇剩餘之35%股權由獨立第三方北京實業開發總公司持有。

於緊接補充協議日期前，上海沿商應佔兩個財政年度之未經審核淨虧損（除稅前及除稅後以及扣除非經常性項目後）如下：—

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
淨虧損(除稅前)	—	—
淨虧損(除稅後)	—	—

於2021年12月31日，上海沿商之未經審核資產淨值為人民幣10,053,000元。

### 瀋陽中廣

瀋陽中廣為一間於中國成立之有限公司及於本公告日期為裕海之直接全資附屬公司。其主要從事於物業開發。瀋陽中廣之唯一重大資產為蘇家屯項目。

於緊接補充協議日期前，瀋陽中廣應佔兩個財政年度之未經審核淨虧損（除稅前及除稅後以及扣除非經常性項目後）如下：—

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)

淨虧損(除稅前)	25,327	5,778
淨虧損(除稅後)	25,327	5,778

於2021年12月31日，瀋陽中廣之未經審核資產淨值為人民幣301,036,000元。

## 上市規則的涵義

由於收購事項之一項或多項適用百分比率高於25%但低於100%，故收購事項構成本公司的主要交易及根據上市規則第14章，收購事項須遵守申報、公告、通函及股東批准的規定。

由於出售事項之一項或多項適用百分比率高於25%但低於75%，故出售事項構成本公司的主要交易及根據上市規則第14章，出售事項須遵守申報、公告、通函及股東批准的規定。

## 股東書面批准

根據上市規則第14.44條，本公司將就收購事項及出售事項取得控股股東林龍安先生及郭英蘭女士（彼等均為董事並為各自之配偶，合共直接持有本公司3,866,886,700股股份，佔本公司於本公告日期已發行股本約59.09%）的股東書面批准，以代替將於本公司股東大會上通過的決議案。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項及出售事項中佔有任何重大利益，因此，倘本公司召開股東特別大會以批准收購事項及出售事項，概無股東須放棄投票。

## 通函

根據上市規則第14.41(a)條，本公司將於本公告刊發後15個營業日內寄發一份載有（其中包括）(i)收購事項及出售事項的詳情；及(ii)上市規則規定的其他資料的通函。

## 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：

「收購權益」	指	於目標公司之66.67%的股權
「收購事項」	指	根據補充協議條款及條件收購收購權益
「裕海」	指	裕海國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「沿海綠色家園」	指	沿海綠色家園有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：1124）
「沿海綠色家園集團」	指	沿海綠色家園及其附屬公司
「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	根據補充協議條款及條件完成收購事項及出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據補充協議條款及條件出售出售權益
「出售公司」	指	上海沿商及瀋陽中廣的統稱
「出售權益」	指	於上海沿商及瀋陽中廣之全部股權

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「建國門外項目」	指	位於中國北京市朝陽區建國門外大街甲1號北區之商業用地項目，其65%股權由上海沿商持有
「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
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	沿海綠色家園(作為賣方)與裕海(作為買方)於2018年1月13日訂立的買賣協議，內容有關收購恒華集團有限公司之全部已發行股份
「上衝項目」	指	位於中國珠海市香洲區上衝村之住宅用地項目，其100%股權由珠海沿海持有
「上海沿商」	指	上海沿商投資管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，於緊接完成前為裕海之直接全資附屬公司
「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
「股東貸款」	指	於2022年3月31日珠海沿海應付沿海綠色家園總額為人民幣807,734,000元之欠款
「瀋陽中廣」	指	瀋陽中廣北方影視城有限公司，一間於中國成立之有限公司，於緊接完成前為裕海之直接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「蘇家屯項目」	指	位於中國遼寧省瀋陽市蘇家屯區陳相北山委路之混合用地項目，其100%股權由瀋陽中廣持有
「補充協議」	指	沿海綠色家園、裕海與珠海沿海於2022年12月2日訂立之買賣協議之補充協議，內容有關(其中包括)收購事項及出售事項
「目標公司」或 「珠海沿海」	指	珠海市沿海綠色家園房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本公告日期，由沿海綠色家園及獨立第三方分別直接擁有66.67%及33.33%
「%」	指	百分比

承董事會命  
**禹洲集團控股有限公司**  
 主席  
**郭英蘭**

香港，2022年12月6日

於本公告日期，執行董事為郭英蘭女士(主席)、林聰輝先生；非執行董事為林龍安先生(太平紳士)及謝梅女士；及獨立非執行董事為林廣兆先生、黃循強先生及于上游先生。