

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)

### 主要交易 出售出售公司的全部股權

#### 背景

於2022年1月5日(交易時段後)，賣方(本公司的一間間接全資附屬公司)與買方訂立框架協議，據此，買方擬收購而賣方擬以不超過人民幣1,060,000,000元的代價出售銷售股份(相當於出售公司的全部已發行股本)。出售事項須待賣方與買方簽訂正式協議後方可進行。於完成後，出售集團的各成員公司將不再是本公司的附屬公司，出售集團的財務業績、資產及負債將不再併入本集團的財務報表。

視乎買方對銷售股份進行盡職審查的結果及賣方與買方之間就正式協議條款的進一步磋商，賣方與買方將根據框架協議訂立正式協議。本公司將就正式協議的進展適時刊發進一步公告。

#### 上市規則的涵義

由於有關出售事項的其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於75%，框架協議項下擬進行的出售事項構成上市規則第14章項下的本公司主要交易，並須遵守上市規則項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，本公司將就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)出售事項的詳情；及(ii)上市規則規定的其他資料的通函。由於需要更多時間編製將載入通函的財務資料，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，使通函的寄發日期可延遲至本公告刊發後超過15個營業日的日期，預期將為2022年2月28日或之前。

**出售事項須待賣方與買方簽訂正式協議後方可進行，完成須待其先決條件獲達成或豁免（視情況而定）後方可作實。因此，收購事項未必會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。**

## 緒言

於2022年1月5日（交易時段後），賣方（本公司的一間間接全資附屬公司）與買方訂立框架協議，據此，買方擬收購而賣方擬以不超過人民幣1,060,000,000元的代價出售銷售股份（相當於出售公司的全部已發行股本）。

## 框架協議

日期： 2022年1月5日（交易時段後）

訂約方： (1) 買方；及  
(2) 賣方。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 將予出售的資產

銷售股份，即出售公司的全部已發行股本。

## 出售事項的財務影響

於完成後，出售集團的各成員公司將不再是本公司的附屬公司，出售集團的財務業績、資產及負債將不再併入本集團的財務報表，以及本集團預計於截至2022年12月31日止財政年度確認出售出售公司的收益約人民幣718,981,619元（扣除出售事項的成本及費用前）。本公司將錄得的出售出售公司的實際收益有待審計，可能與估計金額不同。

出售事項產生的所得款項淨額預期將用作一般營運資金或本集團未來商機的融資。

## 代價及付款條款

在買方與賣方將訂立的正式協議的條款及條件所規限下，買方與賣方根據框架協議協定銷售股份的代價不得超過人民幣1,060,000,000元，並須由買方按以下方式以現金支付：

- (i) 買方須於(a)簽立正式協議及有關買方名下的監管賬戶（「**監管賬戶**」）的監管協議；及(b)設立監管賬戶後3個營業日內向監管賬戶支付相當於代價5%的誠意金（「**誠意金**」）；
- (ii) 於買方向監管賬戶支付不少於代價67%（包括誠意金）的第一階段代價（「**第一階段代價**」）後，賣方及買方須根據框架協議繼續完成出售事項，且於完成後，買方須將監管賬戶中的第一階段代價發放至賣方的指定賬戶；及

- (iii) 買方應根據目標集團管理面積的實際交付情況(「**交付面積**」)，自正式協議日期起每六個月支付剩下的代價，即交付在途面積及合約面積的代價。買方每六個月應付的金額須按交付面積乘以在途面積及合約面積的總價再除以10.48百萬平方米計算。該付款義務須待(其中包括)在途面積及合約面積的年度基本物業服務費不低於賣方與買方約定的金額以及已獲得在途面積及合約面積的相關備案及批准後方可作實。

最終代價將取決於(其中包括)買方盡職審查的結果、債務及類似項目的調整情況(如有)、確保項目正常穩定運營所需的管理措施、出售公司業務經營的合法性或合規性問題(如有)以及買方與賣方之間的進一步磋商(「**代價調整**」)。

## 先決條件

框架協議須於訂立正式協議後終止，而訂立正式協議須待(其中包括)滿足以下各項條件後方可作實：

- (i) 買方已完成對出售公司的所有盡職審查，並與賣方就代價調整及與正式協議有關的其他核心問題達成協議；
- (ii) 買方及賣方已取得批准簽立正式協議及其他相關協議及其項下擬進行交易的相關決議案；
- (iii) 已獲得與簽立正式協議有關的所有必要批准、同意、備案或豁免，包括但不限於相關債權人、擔保人及關聯方的同意(如有必要)；及
- (iv) 圓滿解決可能對出售事項造成障礙的其他法律、財務、業務或人事事項，包括但不限於業務經營合規、關聯方擔保及匯兌、勞工或勞資關係(包括外判)、訴訟或仲裁事項。

## 過渡期

於資產評估日、審計基準日與完成日期之間的過渡期內，賣方應促使出售公司履行適當的管理義務，誠實、審慎、適當及合理地經營及使用出售公司的資產及業務，並確保出售公司的資產、業務及財務狀況不會發生任何重大不利變化。

## 不競爭

於完成日期後三年內，賣方須確保賣方及其關聯方不提供外部物業管理服務，並確保本集團內不會設立新的物業管理公司或提供類似服務的新機構或組織，以避免與出售公司競爭。

## 有關出售集團的資料

### 出售公司

出售公司為一間於中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事提供物業管理服務業務。

### 福建萬龍

福建萬龍為一間於中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事提供物業管理服務業務。於本公告日期，福建萬龍由出售公司持有100%權益。

### 上海禹家

上海禹家為一間於中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事提供物業管理服務業務。於本公告日期，上海禹家由出售公司持有100%權益。

### 禹洲星城

禹洲星城為一間於中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事提供物業管理服務業務。於本公告日期，禹洲星城由出售公司持有70%權益。

### 舟山之信

舟山之信為一間於中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事提供物業管理服務業務。於本公告日期，舟山之信由出售公司持有70%權益。

## 出售公司的財務資料

以下列載出售公司根據香港財務報告準則編製的未經審核綜合財務資料：

	截至2019年 12月31日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 (未經審核) 人民幣千元
除稅前利潤	55,669	66,449
除稅後利潤	40,881	48,802

出售公司於2021年10月31日的未經審核資產淨值約為人民幣101,357,841元。

### 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、物業管理及酒店經營。

賣方為一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要於中國從事物業管理業務。

買方為一間於中國註冊成立的有限公司，主要從事物業諮詢服務業務。於本公告日期，其為華潤萬象的全資附屬公司，華潤萬象由華潤置地持有約72.29%權益，而華潤置地由中國華潤(受中國國務院國有資產監督管理委員會或其授權機構監督的中國國有企業)最終擁有。

### 進行出售事項的理由及裨益

由於本集團主要於中國及香港從事物業開發、物業投資、物業管理及酒店經營，本集團的策略為善用及管理其資源以更好地發展本集團的物業組合。本集團相信，出售事項將令本公司能夠將更多財務資源重新調配至其他業務及用於本集團的未來發展。

董事(包括獨立非執行董事)認為，框架協議的條款及代價是在本集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款公平訂立及釐定，條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。概無出席董事會會議的董事於出售事項及框架協議中佔有重大利益而須於董事會會議上放棄投票。

## 上市規則的涵義

由於有關出售事項的其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於75%，框架協議項下擬進行的出售事項構成上市規則第14章項下的本公司主要交易，並須遵守上市規則項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，本公司將就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)出售事項的詳情；及(ii)上市規則規定的其他資料的通函。由於需要更多時間編製將載入通函的財務資料，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，使通函的寄發日期可延遲至本公告刊發後超過15個營業日的日期，預期將為2022年2月28日或之前。

**出售事項須待賣方與買方簽訂正式協議後方可進行，完成須待其先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後方可作實。因此，收購事項未必會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。**

## 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：

「董事會」	指	董事會
「華潤萬象」	指	華潤萬象生活有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1209)
「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	根據正式協議的條款及條件完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	不超過人民幣1,060,000,000元的銷售股份代價
「合約面積」	指	根據目標集團與相關物業開發商訂立之前期物業管理協議，目標集團須提供物業管理服務之物業面積，惟須待相關物業開發商完成交付相關物業後方可作實
「中國華潤」	指	中國華潤有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「華潤置地」	指	華潤置地有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1109)
「董事」	指	本公司董事



「出售事項」	指	賣方向買方根據框架協議出售銷售股份
「出售公司」	指	禹洲物業服務有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「出售集團」	指	出售公司及其附屬公司，即福建萬龍、上海禹家、禹洲星城及舟山之信
「正式協議」	指	賣方與買方就出售事項將予訂立的正式買賣協議
「框架協議」	指	買方與賣方於2022年1月5日訂立有關出售事項的具法律約束力的有條件框架協議
「福建萬龍」	指	福建萬龍物業管理服務有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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
「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
「買方」	指	潤楹物業科技服務有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為本公司的獨立第三方
「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
「銷售股份」	指	相當於出售公司的全部已發行股本
「在途面積」	指	目標集團並未與相關物業開發商訂立任何前期物業服務協議之相應物業項目的面積
「上海禹家」	指	上海禹家生活物業發展有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	天津禹佳生活服務有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「禹洲星城」	指	禹洲星城(舟山)物業服務有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為本公司的間接非全資附屬公司

「舟山之信」 指 舟山之信物業管理有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為本公司的間接非全資附屬公司

「%」 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1月5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。