

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)

### 補充公告 有關主要交易的最新資料 出售出售公司的全部股權

#### 背景

茲提述本公司日期為2022年1月5日的公告(「該公告」)，內容有關賣方與買方就出售事項訂立框架協議。除另有界定外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

誠如該公告所述，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，出售事項將待賣方與買方訂立正式協議後作實，且完成將待有關先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後作實。

董事會欣然宣佈，於2022年3月8日(交易時段後)，買方、賣方及出售公司訂立正式協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份(相當於出售公司的全部已發行股本)，最終代價為人民幣1,058,000,000元(「最終代價」)。

正式協議乃按與該公告所述的框架協議大致相同的條款訂立，正式協議的主要更新資料及條款載列如下。

## 正式協議

日期： 2022年3月8日（交易時段後）

- 訂約方： (1) 買方；
- (2) 賣方；及
- (3) 出售公司。

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。

## 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。根據最終代價，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692,691,522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。

## 代價及相關基準

買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份，最終代價人民幣1,058,000,000元乃基於（其中包括）以下條件獲達成：

- (i) 在完全遵守有關法律法規的基礎上，賣方應確保出售集團在途項目的建設單位委任買方指定的公司作為在途項目的前期物業服務單位，且建設單位與指定公司應在相關部門及機關的批准或備案下訂立相關物業服務協議；
- (ii) 賣方應確保合約項目及在途項目的建設單位將完成工程並獲得規劃、消防及環保等主管部門簽發的批文或許可文件；

- (iii) 賣方應確保建設單位自完成日期起須根據相關物業服務合約就空置單位及空置停車位向目標公司支付所需的空置物業費；
- (iv) 賣方應確保，除正式協議所訂安排外，目標公司於完成日期前不得派付股息；
- (v) 賣方應確保，除非獲買方書面同意或正式協議另有訂明，否則目標公司不得產生以2021年10月31日為基準日期的任何新債項或類債項；及
- (vi) 賣方應確保將根據正式協議的條款維持在管項目的穩定經營。

最終代價乃由賣方與買方參考(i)出售公司於2021年10月31日的財務狀況；(ii)買方就出售公司的財務、法律、業務及人力資源完成的盡職審查；及(iii)根據香港財務報告準則編製的出售公司截至2019年及2020年止兩個年度的未經審核綜合財務資料後公平磋商達致。

### 最新付款條款

除各訂約方另有協定外，最終代價須由買方按以下方式以現金支付：

- (i) 首期最終代價(佔最終代價的67%)在扣除正式協議所列的整改費人民幣15,000,000元及將於交割日後90日內簽署及履行的營銷案場物業服務合同對應代價人民幣5,372,753元等金額後的款項約人民幣688,487,247元，應由買方於正式協議生效及待以下條件獲達成或買方豁免後3個營業日內向監管賬戶支付：
  - a) 妥為簽立正式協議且賣方及本公司已根據組織章程細則及上市規則完成並取得一切必要的內部及外部審批程序或批准；
  - b) 妥為簽立監管協議並設立監管賬戶；

- c) 目標集團各成員公司已取得所需的必要內部批准並完成相關工商登記程序的蓋章及備案；
- d) 目標公司向賣方及其關連人士提供的擔保已終止；
- e) 買方已訂立正式協議所規定的相關文件；
- f) 並不存在任何與買方無關的事件或事實導致或可能導致賣方及目標公司出現任何重大不利變動；及
- g) 並不存在已經或可能對任何訂約方或目標公司發起的任何訴訟、仲裁、政府調查、強制措施或其他類似程序而對出售事項造成重大影響，且概無有關任何政府機關的任何命令、判決、法令或通知的法律或任何權利會阻礙或禁止出售事項任何部分的完成或以其他方式導致完成不合法。

除正式協議的訂約方以書面方式另行協定外，各訂約方承諾彼等將於可行情況下盡快促使最新首期代價的先決條件於正式協議日期後二十個營業日內達成或獲買方豁免，而買方有權就賣方違反正式協議而向其索償。

- (ii) 最終代價剩下的33%餘額人民幣349,140,000元應由買方根據在途面積及合約面積的實際交付情況，自完成日期後每六個月分別於6月30日及12月31日結算，有關金額須按交付面積除以9,740,000平方米（即預期向目標集團交付的在途面積及合約面積總數）再分別乘以最終代價及33%計算。無論如何，買方將支付的總額不得超過最終代價剩下的33%餘額總值，而買方支付最終代價餘額的義務須待（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訂約方約定的每平方米價格以及已獲得所有必要批准後方可作實。

## 完成

正式協議的完成（主要包括變更商業登記及核實移交手續）（「**完成程序**」）將自根據正式協議達成上述最新首期代價的條件及向監管賬戶支付最新首期代價後生效，而完成將於完成程序完成後3個營業日內作實。

## 出售公司的財務資料

按香港財務報告準則編製的出售公司的未經審核綜合財務資料如下：

	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	截至2021年 12月31日 止年度 (未經審核) 人民幣千元
除稅前溢利	55,669	66,449	101,161
除稅後溢利	40,881	48,802	75,870

於2021年10月31日及2021年12月31日，出售公司的未經審核資產淨值分別約為人民幣101,357,841元及人民幣134,411,304.30元。

## 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%，正式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，本公司已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。

茲提述本公司日期為2022年1月31日的公告，由於需要更多時間編製將載入通函的財務資料，本公司已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2022年3月31日或之前。本公司預期將於2022年3月31日或之前寄發一份載有(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。

由於正式協議項下擬進行的出售事項須待若干先決條件獲達成後方可作實，故出售事項未必會進行。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。

承董事會命  
禹洲集團控股有限公司  
主席  
林龍安

香港，2022年3月8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。