

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

## 有關第二份合作協議的 關連交易

董事會欣然宣佈，由於項目公司有意引入另一名投資者投資及開發地塊，於二〇一三年十一月二十二日，廣州宏景、合營夥伴與投資者訂立第二份合作協議，據此，投資者須以資本增加方式收購項目公司股權。根據第二份合作協議，廣州宏景、合營夥伴與投資者將分別擁有項目公司5%、45%及50%的股權。廣州宏景根據第二份合作協議的資本承擔總額的出資總額為人民幣226,000,000元，即資本承擔總額的5%。

由於合營夥伴根據上市規則為本公司的關連人士，因此根據上市規則第十四A章，訂約方根據第二份合作協議成立合營公司及其項下擬進行的交易，構成本公司的關連交易。由於有關交易的各項適用百分比率均超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A.32條，有關交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

茲提述本公司日期為二〇一三年十月三十一日的公佈(「該公佈」)。除文義另有所指外，本公佈所用詞彙與該公佈所界定者具有相同涵義。

## 背景

二〇一三年十月三十一日，於中標取得地塊後，廣州宏景與合營夥伴(i)與交易中心訂立成交確認書；及(ii)彼此之間就成立項目公司收購及開發相關地塊訂立合作協議。

由於項目公司有意引入另一名投資者投資及開發地塊，於二〇一三年十一月二十二日，廣州宏景、合營夥伴與投資者訂立第二份合作協議，據此，投資者須以資本增加方式收購項目公司股權。

## 第二份合作協議主要條款

日期： 二〇一三年十一月二十二日

- 訂約方： (1) 廣州宏景
- (2) 合營夥伴
- (3) 投資者，為獨立第三方

## 資本承擔

根據合作協議，廣州宏景與合營夥伴已分別按彼等所持項目公司股權的比例(即10%：90%)向項目公司支付人民幣5,000,000元及人民幣45,000,000元，作為其註冊資本。

根據第二份合作協議，廣州宏景、合營夥伴與投資者將分別擁有項目公司5%、45%及50%的股權。項目公司的註冊資本應增加至人民幣2,000,000,000元。

訂約方根據第二份合作協議應付的資本承擔總額為人民幣4,520,000,000元(「**資本承擔總額**」)，包括地價及有關地塊的其他開支，並將以下列方式融資：

- (1) 廣州宏景、合營夥伴與投資者於二〇一三年十一月二十二日前按下列比例向項目公司應付人民幣2,000,000,000元，作為其註冊資本：

- (i) 廣州宏景除根據合作協議已付人民幣5,000,000元外額外再付人民幣95,000,000元；
  - (ii) 合營夥伴除根據合作協議已付人民幣45,000,000元外額外再付人民幣855,000,000元；及
  - (iii) 投資者支付人民幣1,000,000,000元(即項目公司註冊資本的50%)；
- (2) 廣州宏景、合營夥伴與投資者將於二〇一三年十二月四日前按彼等所持項目公司股權的比例(即5%：45%：50%)向項目公司以提供股東借款方式融資人民幣180,000,000元；及
- (3) 將以廣州宏景、合營夥伴與投資者於二〇一四年二月二十日前按彼等所持項目公司股權的比例(即5%：45%：50%)向項目公司以提供的股東借款方式融資人民幣2,340,000,000元。

因此，廣州宏景根據第二份合作協議的資本承擔總額的出資總額為人民幣226,000,000元，即資本承擔總額的5%。

廣州宏景支付的按金將由項目公司連應計利息償還予廣州宏景。

## 賠償

如項目公司的註冊資本因任何訂約方違約以外的理由而未能於二〇一三年十二月六日或之前增加，則各方須按彼等所持項目公司股權的比例支付其地價部分。如項目公司的註冊資本因任何一方違約而未能於二〇一三年十二月六日或之前增加，則違約一方須向守約各方就二〇一三年十二月六日後每日支付人民幣500,000元的賠償金。

如任何一方未能於有關款項協定日期前支付根據第二份合作協議應付的任何金額，則按協定日期後每延遲一日，違約方應向守約方支付未付款項0.05%的賠償金。如守約方是兩方的，則按彼等的的股權比例收取賠償金。

違約一方須向其他非違約方各自就違約一方違反第二份合作協議條款所造成的實際損失賠償。訂約方不可無故終止第二份合作協議，否則違約一方須就各非違約方的實際損失作出賠償。

## 項目公司管理

項目公司須設五名董事。廣州宏景須委任一名董事、合營夥伴須委任兩名董事，以及投資者須委任兩名董事。合營夥伴須委派項目公司董事長，其亦將為項目公司的法定代表人。總經理須由投資者委派、而財務總監則須由廣州宏景委派。其餘經營班子成員須由總經理提名，並由項目公司董事會聘任。

項目公司法定代表人章須由合營夥伴委派人員保管。項目公司的財務章須由廣州宏景委派人員保管，而項目公司的公司公章須由投資者委派人員保管。

## 須經股東一致批准的事項

下列事項須經股東一致批准：

- (1) 決定經營方針和投資計劃；
- (2) 更換董事及監事，以及決定有關董事及監事的報酬事項；
- (3) 審議批准董事會的報告；
- (4) 審議批准監事的報告；
- (5) 審議批准年度財務預算方案及決算方案；
- (6) 審議批准利潤分配方案及彌補虧損方案；
- (7) 增加或者減少項目公司註冊資本；
- (8) 發行項目公司債券；
- (9) 有關項目公司合併、分立、變更公司形式、解散或清算的任何決議案；
- (10) 變更項目公司業務性質或範圍；
- (11) 制定或對項目公司的組織章程細則作出任何修訂；

- (12) 制定或對項目公司的議事規則作出任何修訂；及
- (13) 將會對項目公司發展運營有重大影響的任何其他事項。

### **溢利分派安排**

項目公司的任何溢利及風險須由訂約方按彼等各自於項目公司所佔股權比例進行分攤。

### **認購期權**

合營夥伴已向廣州宏景授予認購期權，以供其收購由合營夥伴所持項目公司的全部股權。根據第二份合作協議，投資者並無任何認購期權，且不得對廣州宏景的認購期權提出任何異議。

除上文所述廣州宏景持有的認購期權可收購的股權有所減少外，該公佈所載有關合作協議項下認購期權的條款維持不變，可強制執行且對廣州宏景及合營夥伴具約束力。

### **項目公司清算**

在項目公司經營期滿或提前終止營運，或完成出售座落於地塊之上全部房地產之時，項目公司須根據相關法律進行清算。在項目公司清算後，項目公司的資產屆時將按股東各自於項目公司的持股比例分派予股東。

### **合作排他性**

在項目公司經營期之內(即自第二份合作協議日期起直至根據第二份合作協議相關規定清算項目公司(如「項目公司清算」)一段所述)止期間)，除非訂約方之間各自協定，否則訂約方不得以出售、轉讓、饋贈或其他方式轉讓其全部或部分權利及利益予並非第二份合作協議的訂約方的第四方。廣州宏景不得將其於項目公司的股權贈予投資者。上述限制並不適用於已將其全部或部分權利及利益贈予其聯營公司的訂約方。

## 有關本公司、廣州宏景、合營夥伴及投資者的資料

### 本公司

本公司在香港註冊成立為有限公司，其股份於聯交所主板(股份代號：00123)及新交所上市，主要業務為從事房地產開發與投資，主要專注於廣州市的房地產，並逐步擴展至珠江三角洲、長江三角洲、環渤海經濟區及中部地區。

### 廣州宏景

廣州宏景為本公司的間接擁有95.48%權益的附屬公司，並為根據中國法律註冊成立的房地產經營公司。

### 合營夥伴

合營夥伴為根據中國法律成立的有限合夥投資基金。合營夥伴主要從事投資、投資諮詢及投資管理業務。廣州越秀(截至本公佈日期間接持有本公司已發行股份總數約49.7%)，為合營夥伴普通合夥人的主要股東。合營夥伴因其與廣州越秀的關係而被本公司視為關連人士。

### 投資者

投資者為一家根據中國法律成立的有限公司。投資者主要從事房地產開發經營、房地產中介、室內裝飾、停車場經營及物業管理。投資者為獨立第三方且並非本公司的關連人士。

### 上市規則的涵義

由於合營夥伴根據上市規則為本公司的關連人士，因此根據上市規則第十四A章，訂約方根據第二份合作協議成立合營公司及其項下擬進行的交易，構成本公司的關連交易。由於有關交易的各項適用百分比率均超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A.32條，有關交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「認購期權」	指	合營夥伴授予廣州宏景的認購期權，以供其收購由合營夥伴持有的項目公司全部股權
「獨立第三方」	指	獨立於本公司且並非本公司關連人士的第三方
「投資者」	指	廣東保利房地產開發有限公司，為第二份合作協議的訂約方之一
「訂約方」	指	廣州宏景、合營夥伴及投資者，各為一名「訂約方」
「第二份合作協議」	指	廣州宏景、合營夥伴及投資者訂立的日期為二〇一三年十一月二十二日的合作協議，經廣州宏景、合營夥伴及投資者訂立的日期為二〇一三年十一月二十二日的備忘錄補充
「股東」	指	本公司股東

承董事會命  
越秀地產股份有限公司  
公司秘書  
余達峯

香港，二〇一三年十一月二十二日

於本公佈刊發日期，董事會成員包括：

執行董事：張招興(董事長)、朱春秀、唐壽春、陳志鴻及林右烽

獨立非執行董事：余立發、李家麟及劉漢銓