

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之內容概不負責，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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00123)

須予披露交易

建議收購廣州雲秀房地產有限公司100%股權

董事會欣然宣佈，於二〇一八年五月三十日，賣方、買方及項目公司訂立股權轉讓協議，據此(i)賣方同意出售及買方同意購買目標公司的100%股權，代價為人民幣116,000,000元；及(ii)買方同意向項目公司出資總金額人民幣64,926,444元作為貸款，由項目公司用於悉數償還賣方貸款。目標公司擁有項目公司的2%股權。因此，於交易完成後，買方將獲得項目公司的2%間接股權。

應付總金額估計為人民幣180,926,444元，其中人民幣116,000,000元指股權轉讓代價，人民幣64,926,444元指還款金額。股權轉讓代價乃由獨立估值師參考目標公司100%股權於二〇一八年二月二十八日的市值約人民幣120,755,000元應用成本法中的求和法釐定。還款金額乃賣方貸款的實際金額(按一元算作一元的基準)。目標經評估資產淨值乃經計及項目公司於二〇一八年二月二十八日的經評估價值(即約人民幣120,703,000元)得出，其中的數字乃按以下方式得出：項目公司於二〇一八年二月二十八日的經審核資產淨值(即約人民幣3,520,665,485元)，加上該物業的升值，減去遞延稅項負債(根據該物業的市場價值高於其賬面價值而估計)，並計及少數股東權益(6.53%)的折讓。項目公司持有的該物業的估值是採用比較法的。

上市規則的涵義

由於按上市規則第14.07條計算有關交易的最高適用百分比率超過5%但少於25%，交易構成上市規則第十四章項下本公司的一項須予披露交易。因此，交易須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二〇一八年五月三十日，賣方、買方及項目公司訂立股權轉讓協議。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期

二〇一八年五月三十日

訂約方

賣方、買方及項目公司(各自為「訂約方」，統稱「訂約各方」)

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，賣方、目標公司及其各自最終實益擁有人為獨立第三方。

將予收購資產

根據股權轉讓協議：(i)賣方同意出售而買方同意購買目標公司的100%股權，代價為人民幣116,000,000元；及(ii)買方同意以貸款方式向項目公司注入人民幣64,926,444元(「還款金額」)(「還款金額出資」)，由項目公司用於悉數償還賣方貸款。目標公司擁有項目公司的2%股權。因此，於交易完成後，買方將獲得項目公司的2%間接股權。

代價及支付條款

買方須於股權轉讓協議日期後10個營業日內(通過賣方指定的賬戶)向賣方全數支付股權轉讓代價人民幣116,000,000元。買方須於完成日期後10個營業日內以貸款方式向項目公司注入還款金額，該還款金額將由項目公司在緊接收到該金額後於同日向賣方悉數償還賣方股東貸款。因此，買方根據股權轉讓協議應付的總金額為人民幣180,926,444元(「應付總金額」)。本公司擬使用本集團的內部資源償付應付總金額。

還款金額出資的期限為自買方向項目公司注入還款金額的日期起為期兩年，利息應按季支付。

完成交易

賣方及買方須促使於股權轉讓協議生效之日起計10個營業日內向相關工商行政管理局進行股權轉讓登記。交易的完成日期將為完成有關登記當日(「完成日期」)。

賠償

違約方須就因其違反(定義見股權轉讓協議)股權轉讓協議而導致守約方遭受的損失向守約方作出賠償。

終止

股權轉讓協議可於發生以下任何事件時終止：

- (i) 各訂約方書面協定；或
- (ii) 依據任何適用法律、規則及法規或根據股權轉讓協議的其他條款而終止。

倘股權轉讓代價(或其任何部分)逾期超過30日仍未支付，賣方可終止股權轉讓協議。所有交易文件應於買方接獲賣方發出的書面終止通知日期終止。於此情況下，賣方可獲買方賠償所有損失。

釐定轉讓代價的基準

應付總金額估計為人民幣180,926,444元，其中人民幣116,000,000元指股權轉讓代價，人民幣64,926,444元指還款金額。股權轉讓代價乃參考獨立估值師對目標公司100%股權於二〇一八年二月二十八日市值的估值約人民幣120,755,000元(「目標經評估資產淨值」)應用成本法中的求和法釐定。還款金額乃賣方貸款的實際金額(按一元算作一元的基準)。

目標經評估資產淨值乃經計及項目公司於二〇一八年二月二十八日的經評估價值(即約人民幣120,703,000元)得出，其中的數字乃按以下方式得出：項目公司截至二〇一八年二月二十八日的經審核資產淨值(約為人民幣3,520,665,485元)，加上該物業的升值，減去遞延稅項負債(根據該物業的市場價值高於其賬面價值而估計)，並計及少數股東權益(即6.53%)的折讓。項目公司持有的該物業的估值是採用比較法的。

董事(包括獨立非執行董事)認為應付總金額屬公平合理，按正常商業條款釐定，及符合本公司及股東的整體利益。

交易的財務影響

交易完成後，目標公司及項目公司各自將成為本公司的間接非全資附屬公司，而目標公司及項目公司的賬目將合併入本公司賬目。

交易的理由及裨益

該項目體量較大，屬大型綜合用途住宅及商業項目。該項目位於中國廣州市白雲區廣州大道，屬於廣州市中心，且鄰近地鐵站，位置便利。鑒於廣州房地產市場的穩定發展趨勢，董事對該項目的前景持樂觀態度(於將來時間繼續該項目的開發及銷售)。故董事認為，透過股權轉讓增加於項目公司的權益乃符合本集團的利益。股權轉讓完成後，本公司於項目公司的間接實際權益將由49%增至約50.91%。因此，目標公司及項目公司的財務業績均將併入本集團的綜合財務業績，且預期項目公司將對本集團整體經營收益帶來貢獻。

計及上述理由及裨益，董事(包括獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議的條款及據此擬進行的交易符合正常商業條款，屬公平合理，及符合本公司及股東的整體利益。

有關目標公司、項目公司及該項目的資料

目標公司

目標公司主要從事房地產開發經營以及提供企業管理服務。

目標公司根據中國公認會計原則編製的截至二〇一七年十二月三十一日及二〇一六年十二月三十一日止財政年度的未經審核綜合財務資料如下：

	截至二〇一六年 十二月三十一日 止財政年度 人民幣千元	截至二〇一七年 十二月三十一日 止財政年度 人民幣千元
收入	—	—
除稅前(虧損)淨額	5	(103)
除稅後(虧損)淨額	4	(103)

目標公司於二〇一八年二月二十八日的資產總值及資產淨值分別為人民幣95,070,600元及人民幣95,050,600元。

項目公司

項目公司於二〇一四年十一月二十六日僅為開發該項目而成立，目前從事擁有、開發及管理項目。因此，項目公司為一間從事單一目的項目／交易的合資企業，而該項目／交易於本公司日常及一般業務過程中屬收入性質。項目公司為土地(該項目正在其上施工)的土地使用權的現時合法擁有人。

項目公司根據中國公認會計原則編製的截至二〇一六年十二月三十一日及二〇一七年十二月三十一日止財政年度的未經審核綜合財務資料如下：

	截至二〇一六年 十二月三十一日 止財政年度 人民幣千元	截至二〇一七年 十二月三十一日 止財政年度 人民幣千元
收入	—	—
除稅前(虧損)淨額	(39,800)	(48,900)
除稅後(虧損)淨額	(30,100)	(36,900)

項目公司於二〇一八年二月二十八日的資產總值及資產淨值分別為人民幣12,100,827,000元及人民幣3,520,665,000元。

該項目

該項目(透過項目公司開發及營運)一經落成，將為大型綜合用途住宅及商業項目，包括(其中包括)30棟高層平層住宅，一個大型購物區、一個專屬會所及一所一流學校等。該項目目前正在建設中及其開發估計於二〇二二年完成。

有關本公司、賣方及買方的資料

本公司

本公司主要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。

賣方

賣方主要從事商務服務業。

買方

買方主要從事商務服務業。

上市規則涵義

由於按上市規則第 14.07 條計算有關交易的最高適用百分比率超過 5% 但少於 25%，交易構成上市規則第十四章項下本公司的一項須予披露交易。因此，交易須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

由於概無董事在交易中擁有重大權益，故並無董事就本公司相關董事會決議案放棄投票。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	星期六、星期日或中國公眾假期以外的日子
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，一間根據香港法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板(股份代號：00123)上市
「完成日期」	指	具有本公告「完成交易」一段所賦予的涵義

「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓」	指	賣方根據股權轉讓協議的條款向買方轉讓目標公司100%股權
「股權轉讓協議」	指	賣方、買方及項目公司訂立日期為二〇一八年五月三十日有關交易的股權轉讓協議
「股權轉讓代價」	指	人民幣116,000,000元，買方根據股權轉讓協議應付賣方的股權轉讓代價
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州越秀」	指	廣州越秀集團有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，由中國廣州市人民政府實益全資擁有，為本公司的最終控股股東
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，任何人士或公司及其各自最終實益擁有人根據上市規則並非本公司關連人士並獨立於本公司及其關連人士之第三方
「獨立估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「土地」	指	位於中國廣東省廣州市白雲區同和村華南快速紅雲塗料化工廠的四幅土地(AB3103004、AB3103067、AB3103083及AB3103085地塊)的統稱
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「訂約方」	指	賣方、買方及項目公司的統稱，各自為一名「訂約方」
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該項目」	指	在土地上開發的廣州星匯雲城項目
「項目公司」	指	廣州宏勝房地產開發有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，由栢盈國際集團有限公司、目標公司及廣州聯衡置業有限公司分別擁有49%、2%及49%
「買方」	指	廣州盈勝投資有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，由廣州城建開發南沙房地產有限公司全資擁有，而廣州城建開發南沙房地產有限公司為由本公司擁有95.48%權益的附屬公司
「還款金額」	指	具有本公告「待收購資產」一段所賦予的涵義
「還款金額出資」	指	具有本公告「待收購資產」一段所賦予的涵義
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「賣方」	指	廣州明睿一號實業投資合夥企業，根據中國法律成立的有限合夥
「賣方貸款」	指	截至二〇一八年二月二十八日項目公司欠付賣方的全部金額
「股東」	指	本公司股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標經評估資產淨值」	指	具有本公告「釐定轉讓代價的基準」一段所賦予的涵義
「目標公司」	指	廣州雲秀房地產有限公司，根據中國法律註冊成立的有限責任公司
「應付總金額」	指	具有本公告「代價及支付條款」一段所賦予的涵義
「交易」	指	股權轉讓及還款金額出資的統稱
「交易文件」	指	股權轉讓協議、目標公司的章程細則以及賣方、買方及項目公司根據股權轉讓協議擬簽署的任何其他文件(包括其任何修訂、補充及附錄)之統稱

代表董事會
越秀地產股份有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇一八年五月三十日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事：張招興(董事長)、朱春秀、林昭遠、李鋒及陳靜

獨立非執行董事：余立發、李家麟及劉漢銓