

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。



(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

**須予披露交易 – 有關出售廣州市越滙房地產  
有限公司77.79%股權**

**出售廣州市越滙房地產有限公司77.79%股權**

本公司宣佈，根據與出售事項有關的公開掛牌，買方已獲廣州產權交易所確認為中標人。投標期已於二〇一八年十一月二十二日開始並於二〇一八年十二月二十日結束。有效競標價為(i)人民幣2,417,500,000元以作股權轉讓及(ii)承擔廣州越滙於有關債務轉讓日期的77.79%相關債務。

就買方成功競標而言，賣方與買方訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買廣州越滙77.79%的股權，代價為人民幣2,417,500,000元。此外，於貸款基準日，廣州越滙欠付廣州城市建設開發的債務總額為人民幣360,000,000元，其中人民幣280,044,000元(即佔貸款金額約77.79%)須於完成日期後五個營業日內由買方注入廣州越滙。於收到買方的還款金額之日當日，廣州越滙須向賣方支付相同金額，以部分償還貸款金額。

總代價估計為人民幣2,697,544,000元(假設廣州越滙於完成日期欠付廣州城市建設開發的全部金額與貸款基準日的金額相同。有效競標價中與廣州越滙77.79%股權的應付代價有關的部分乃參考由獨立估值師所評估廣州越滙於二〇一八年九月三十日的評估資產淨值而釐定。另一方面，有效競標價中與結算貸款金額77.79%的應付金額有關的部分相當於貸款金額的面值。董事(包括獨立非執行董事)認為總代價屬公平合理，符合正常商業條款及本公司及股東的整體利益。

### 上市規則的涵義

由於出售事項的最高適用百分比率(根據上市規則第14.07條計算)超過5%但低於25%，故出售事項須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

由於概無董事於出售事項中擁有重大權益，故概無董事已就本公司的有關董事會決議案放棄投票。

### 緒言

茲提述本公司日期為二〇一八年八月十七日及二〇一八年十一月二十二日的公告，內容分別有關(其中包括)透過公開掛牌(「**公開掛牌**」)潛在出售本公司一家附屬公司若干股權及該潛在出售事項的公開掛牌程序啟動。

本公司宣佈，根據與出售事項有關的公開掛牌，買方已獲廣州產權交易所(「**廣州產權交易所**」)確認為中標人。投標期已於二〇一八年十一月二十二日開始並於二〇一八年十二月二十日結束。有效競標價為(i)人民幣2,417,500,000元以作股權轉讓及(ii)承擔廣州越滙於有關債務轉讓日期的77.79%相關債務。

就買方成功競標而言，賣方與買方訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買廣州越滙 77.79% 的股權，代價為人民幣 2,417,500,000 元。

## 股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

### 日期

二〇一八年十二月二十一日

### 訂約方

賣方(作為賣方)及買方(作為買方)

於本公告日期，買方由一號基金全資擁有。除所披露者外，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，各買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 將予出售的資產

根據股權轉讓協議，賣方同意出售，而買方同意購買廣州越滙 77.79% 的股權。

### 代價及支付條款

買方就透過公開掛牌收購廣州越滙的 77.79% 股權於其報名參與投標程序時，已向廣州產權交易所支付誠意金人民幣 483,500,000 元(「誠意金」)。

買方須向賣方分期支付股權轉讓代價人民幣 2,417,500,000 元。首期人民幣 1,450,500,000 元(「首期」)(即股權轉讓代價的 60%，包括已支付給廣州產權交易所的誠意金)，須由買方於股權轉讓協議生效之日起 5 個營業日內通過廣州產權交易所

指定的託管賬戶支付給賣方。誠意金將於廣州產權交易所核實買方的資格後直接從廣州產權交易所轉付給賣方及並將自動被視為首期，並在賣方收到後自動成為股權轉讓代價的一部分。

股權轉讓代價的餘下款項(扣除買方根據適用法律就股權轉讓須扣除的任何代扣稅款)須由買方在股權轉讓協議生效之日起1個月內支付，並按年利率6.5%計息，且買方須就上述付款責任提供賣方可接受的擔保。

此外，於貸款基準日，廣州越滙欠付廣州城市建設開發的債務總額為人民幣360,000,000元(「**貸款金額**」)，其中人民幣280,044,000元(即佔貸款金額約77.79%，「**還款金額**」)須於完成日期後五個營業日內由買方注入廣州越滙。於收到買方的還款金額之日當日，廣州越滙須向賣方支付相同金額，以部分償還貸款金額。

### **先決條件**

股權轉讓須待賣方已取得必要的內部授權和批准，以及相關證券交易所、第三方及政府機構(如適用)的批准，方告完成。

### **完成股權轉讓**

待上述先決條件達成後，廣州越滙須於簽署股權轉讓協議後10個營業日內安排向中國國家工商行政管理局及中國商務部或其相關地方分局登記出售事項。完成將於買方成為廣州越滙77.79%股權的登記持有人當日進行(「**完成**」)。

### **賠償**

守約方有權要求違約方賠償守約方因違約方違反股權轉讓協議或任何相關附屬協議或補充條款而導致守約方遭受的損失。

## 終止

股權轉讓協議將於履行其中規定的所有權利和義務後終止。

## 釐定總代價的基準

總代價估計為人民幣2,697,544,000元(假設廣州越滙於完成日期欠付廣州城市建設開發的全部金額與貸款基準日的金額相同)。該金額乃根據與出售事項相關的公開掛牌的規則及程序而釐定，並等於有效競標價。有效競標價中與廣州越滙77.79%股權的應付代價有關的部分乃參考由獨立估值師所評估廣州越滙於二〇一八年九月三十日的評估資產淨值而釐定。另一方面，有效競標價中與結算貸款金額77.79%的應付金額有關的部分相當於貸款金額的面值。

董事(包括獨立非執行董事)認為總代價屬公平合理，符合正常商業條款及本公司及股東的整體利益。

## 有關廣州越滙的資料

廣州越滙主要從事場地租賃(不含倉儲)、房屋租賃。廣州越滙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
營業收入	45,478	457,262
除稅前利潤(或虧損)淨額	(361,966)	131,401
除稅後利潤(或虧損)淨額	(243,893)	11,815

## 出售事項的財務影響

本集團預期因出售事項將錄得除稅後收益約人民幣300,000,000元。出售事項的實際財務影響將參考廣州越滙於完成日期的財務狀況釐定。

## 所得款項用途

出售事項的所得款項淨額約人民幣2,580,000,000元，經計及相關交易成本約人民幣10,000,000元後，將由本集團用於對本集團的現有債務進行再融資以及用作未來潛在投資及一般營運資金。

## 出售事項的理由及裨益

廣州越滙主要持有位於廣州市的越秀財富天地廣場。本公司預期出售事項可提升資產周轉率和提高現金回流，提升本集團收購新增土地或其他地產公司股權的能力。

經計及出售事項所得款項淨額及上述原因及裨益，董事(包括獨立非執行董事)認為股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的條款符合正常商業條款，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

賣方主要從事投資控股。

## 買方

買方為特殊目的公司，由一號基金全資擁有，並主要從事商業服務。

## 上市規則的涵義

由於出售事項的最高適用百分比率(根據上市規則第14.07條計算)超過5%但低於25%，故出售事項須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

由於概無董事於出售事項中擁有重大權益，故概無董事已就本公司的有關董事會決議案放棄投票。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「適用法律」	指	就任何人士而言，指適用於該人士或對該人士或該人士的資產具有約束力的公開、有效及適用的條文、法律、行政法規、地方法律及法規、章程、決定、命令、司法解釋、判決、裁定、仲裁裁決及其他監管文件
「營業日」	指	星期六、星期日或中國公眾假期以外的一天
「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」	指	具有本公告「 <i>完成股權轉讓</i> 」一節所賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事

「出售事項」	指	股權轉讓協議及買方根據股權轉讓協議的條款向廣州越滙支付還款金額以結算貸款金額的統稱
「誠意金」	指	具有本公告「代價及支付條款」一節所賦予該詞的涵義
「股權轉讓」	指	賣方根據股權轉讓協議向買方轉讓廣州越滙的77.79%股權
「股權轉讓協議」	指	賣方及買方就股權轉讓訂立日期為二〇一八年十二月二十一日的股權轉讓協議
「股權轉讓代價」	指	人民幣2,417,500,000元，即買方應付賣方的股權轉讓代價
「首期」	指	具有本公告「代價及支付條款」一節所賦予該詞的涵義
「廣州城市建設開發」	指	廣州市城市建設開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，由本公司及廣州市城市建設開發集團有限公司分別間接擁有95%及5%，後者因而為廣州越秀(本公司控股股東)的間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州產權交易所」	指	具有本公告「緒言」一節所賦予該詞的涵義
「廣州越滙」	指	廣州市越滙房地產有限公司，一間於中國註冊成立的公司，由賣方及廣州城市建設開發分別間接擁有77.79%及22.21%

「廣州越秀金控」	指	廣州越秀金融控股集團股份有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為廣州越秀的附屬公司
「廣州國資產業基金」	指	廣州國資產業發展股權投資基金合夥企業(有限合夥)，根據中國法律成立的有限合夥投資基金，由獨立第三方直接擁有約79.10%及由廣州越秀金控間接擁有約20.90%(合計)(二者均作為有限合夥人)；其普通合夥人為廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司(一間於中國註冊成立的有限公司，為廣州越秀的附屬公司)
「廣州越秀」	指	廣州越秀集團有限公司，一間於中國註冊成立有限公司，由中國廣州市人民政府全資實益擁有
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款金額」	指	具有本公告「代價及支付條款」一節所賦予該詞的涵義

「貸款基準日」	指	二〇一八年十一月二十日
「一號基金」	指	廣州明睿一號實業投資合夥企業(有限合夥)，一間根據中國法律成立的有限合夥投資基金，分別由廣州城市建設開發及廣州國資產業基金(均作為有限合夥人)擁有14%及86%；其普通合夥人為越秀中聯，而越秀中聯分別由本公司及獨立第三方間接擁有45%及55%
「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
「買方」	指	廣州嘉創經濟信息諮詢有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，由一號基金全資擁有
「公開掛牌」	指	具有本公告「緒言」一節所賦予該詞的涵義
「還款金額」	指	具有本公告「代價及支付條款」一節所賦予該詞的涵義
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「賣方」	指	慶和投資有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「總代價」	指	買方就股權轉讓應付的代價及買方根據股權轉讓協議的條款就結算貸款金額向廣州越滙支付還款金額的合共代價

「越秀中聯」

指 廣州越秀中聯股權投資基金管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，由本公司及獨立第三方分別間接擁有45%及55%

代表董事會  
越秀地產股份有限公司  
余達峯  
公司秘書

香港，二〇一八年十二月二十一日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 林昭遠(董事長)、林峰、李鋒、陳靜及劉艷

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓