

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。



越秀地產股份有限公司
YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

須予披露交易 — 有關出售佛山市南海區越秀地產 有限公司100%股權

出售佛山市南海區越秀地產有限公司100%股權

茲提述本公司二〇一九年十月二十一日的公告，內容有關透過公開掛牌潛在出售本公司一間全資附屬公司南海越秀的100%股權及公開掛牌程序啟動。南海越秀主要在南海擁有一個綜合物業項目，包括購物中心、娛樂設施、寫字樓及住宅物業。有關出售事項的公開掛牌於二〇一九年十月二十一日開始並於二〇一九年十一月十五日結束。

本公司欣然宣佈，買方已獲廣州產權交易所確認為中標人。有效競標價包括(i)股權轉讓代價總額人民幣355,361,000元及(ii)再融資南海越秀欠付廣州城市建設開發(本公司間接擁有95%股權的中國附屬公司)的100%債務的承諾。於貸款基準日(即二〇一九年七月三十一日)，有關債務金額為人民幣997,288,847.13元。

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

茲提述本公司二〇一九年十月二十一日的公告，內容有關透過公開掛牌潛在出售本公司一間全資附屬公司南海越秀的100%股權及公開掛牌啟動。有關出售事項的公開掛牌於二〇一九年十月二十一日開始並於二〇一九年十一月十五日結束。

本公司欣然宣佈，買方已獲廣州產權交易所確認為中標人。有效競標價包括(i)股權轉讓代價總額人民幣355,361,000元及(ii)再融資南海越秀欠付廣州城市建設開發(本公司間接擁有95%股權的中國附屬公司)的100%債務的承諾。

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南海越秀的100%股權，代價為人民幣355,361,000元。此外，買方須於完成後及二〇一九年十二月三十一日前安排向南海越秀注入相當於注入有關資金之日南海越秀欠付廣州城市建設開發債務總額的金額。買方應促使，於收到上述注入款項之日當日，南海越秀須向廣州城市建設開發償還相同金額，以全數償還其欠付廣州城市建設開發的100%債務。於貸款基準日(即二〇一九年七月三十一日)，有關債務金額為人民幣997,288,847.13元。

賣方、買方、南海越秀及廣州城市建設開發進一步訂立貸款安排協議，該協議規定(其中包括)南海越秀有義務在其收到上述注入款項之日當日使用有關款項償還南海越秀欠付廣州城市建設開發的100%債務。

股權轉讓協議及貸款安排協議

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期

二〇一九年十一月二十二日

訂約方

賣方(作為賣方)及買方(作為買方)

除本公告所披露者外，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

南海越秀的100%股權

代價及支付條款

買方就透過公開掛牌收購南海越秀的100%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177,680,500元（「誠意金」）。

股權轉讓代價人民幣355,361,000元（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日期起5個營業日內通過廣州產權交易所指定的託管賬戶一次性支付給賣方。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並將在賣方收到後自動被視為股權轉讓代價的一部分。

此外，買方須於完成後及二〇一九年十二月三十一日前安排向南海越秀注入相當於注入有關資金之日（「貸款轉讓日」）南海越秀欠付廣州城市建設開發債務總額（「貸款金額」）的金額。買方應促使，於收到上述注入款項之日當日，南海越秀須向廣州城市建設開發償還相同金額，以全數償還貸款金額（「貸款償還」）。於貸款基準日，貸款金額為人民幣997,288,847.13元。

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，賣方須促使南海越秀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。完成將於買方成為南海越秀100%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。

貸款安排協議

賣方、買方、南海越秀及廣州城市建設開發進一步訂立貸款安排協議，該協議規定(其中包括)南海越秀有義務在其收到買方安排將向南海越秀注入的款項之日當日使用有關款項向廣州城市建設開發償還貸款金額。

釐定總代價的基準

總代價(包括股權轉讓代價及貸款金額)估計為人民幣1,352,649,847.13元(假設南海越秀於貸款轉讓日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)。該金額為有效競標價，乃根據與出售事項相關的公開掛牌的規則及程序而釐定。股權轉讓代價(即南海越秀的100%股權的代價)乃經參考由獨立估值師評估南海越秀於二〇一九年七月三十一日的資產淨值而釐定。另一方面，貸款金額相等於南海越秀於貸款轉讓日欠付廣州城市建設開發的債務總額。

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。

有關南海越秀的資料

南海越秀主要從事經營位於佛山市南海區的佛山星滙雲錦項目，該項目為綜合物業項目，包括購物中心、娛樂設施、寫字樓及住宅物業。根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製的南海越秀分別於截至二〇一七年十二月三十一日及二〇一八年十二月三十一日止財政年度的未經審核財務資料如下：

	截至 二〇一七年 十二月 三十一日 止財政年度 人民幣千元	截至 二〇一八年 十二月 三十一日 止財政年度 人民幣千元
營業收入	1,002,340	292,951
除稅前利潤(或虧損)淨額	55,654	(181,182)
除稅後利潤(或虧損)淨額	37,007	(187,641)

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27,940,000元。出售事項的實際財務影響將參考南海越秀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約人民幣1,352,000,000元（經扣除所有有關開支後）將由本集團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

南海越秀主要持有位於佛山市南海區的佛山星滙雲錦項目，該項目為綜合物業項目，包括購物中心、娛樂設施、寫字樓及住宅物業。本公司預期出售事項將提升本集團的資產周轉率和提高現金回流，此將會提升本集團收購或投資其他土地或物業項目的能力。

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、貸款安排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，專注於粵港澳大灣區、東部地區、中部地區及北部地區的房地產開發。

賣方

賣方主要從事投資控股。

買方

買方為特殊目的公司，為一號基金的附屬公司，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「股權轉讓協議及貸款安排協議－股權轉讓協議－完成股權轉讓」一節所賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據股權轉讓協議的條款進行的股權轉讓以及根據股權轉讓協議及貸款安排協議的條款進行的貸款償還的統稱
「誠意金」	指	具有本公告「股權轉讓協議及貸款安排協議－股權轉讓協議－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南海越秀的100%股權
「股權轉讓協議」	指	賣方及買方就股權轉讓訂立日期為二〇一九年十一月二十二日的股權轉讓協議
「股權轉讓代價」	指	人民幣355,361,000元，即買方應付賣方的股權轉讓代價
「廣州城市建設開發」	指	廣州市城市建設開發有限公司，一間根據中國法律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	廣州產權交易所
「廣州越秀金控」	指	廣州越秀金融控股集團股份有限公司，一間根據中國法律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91.59%及由廣州越秀金控直接擁有約8.33%（兩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（一間根據中國法律註冊成立的有限公司，為廣州越秀的附屬公司）
「廣州越秀」	指	廣州越秀集團股份有限公司，一間根據中國法律註冊成立的股份有限公司，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
「貸款安排協議」	指	賣方、買方、南海越秀及廣州城市建設開發就貸款償還訂立日期為二〇一九年十一月二十二日的貸款安排協議
「貸款金額」	指	具有本公告「股權轉讓協議及貸款安排協議－股權轉讓協議－代價及支付條款」一節所賦予該詞的涵義
「貸款基準日」	指	二〇一九年七月三十一日
「貸款償還」	指	具有本公告「股權轉讓協議及貸款安排協議－股權轉讓協議－代價及支付條款」一節所賦予該詞的涵義
「貸款轉讓日」	指	具有本公告「股權轉讓協議及貸款安排協議－股權轉讓協議－代價及支付條款」一節所賦予該詞的涵義
「南海越秀」	指	佛山市南海區越秀地產有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，由賣方全資擁有
「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85.98%；及由越秀中聯（作為普通合夥人）擁有0.02%
「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	廣州悅錦諮詢有限責任公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，由一號基金（其有權行使於買方的所有投票權）擁有99.75%，及由一間基金擁有0.25%，而該基金由廣州國資產業基金（作為有限合夥人）擁有99.95%
「公開掛牌」	指	透過廣州產權交易所進行的公開掛牌程序
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「賣方」	指	頂卓有限公司，一間根據香港法例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	股權轉讓代價及貸款金額總額
「越秀中聯」	指	廣州越秀中聯股權投資基金管理有限公司，一間根據中國法律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%
「%」	指	百分比

承董事會命
越秀地產股份有限公司
余達峯
 公司秘書

香港，二〇一九年十一月二十二日

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
 非執行董事： 歐陽長城
 獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓