

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。



關連交易

轉讓收取越秀房產基金二〇二〇年遞延基金單位的權利

轉讓協議

於二〇二〇年十二月二十三日，本公司（作為轉讓人）與越秀資本（作為受讓人）訂立轉讓協議，據此，本公司同意作為實益擁有人向越秀資本全權轉讓，而越秀資本則同意接納本公司於二〇二〇年遞延基金單位的全部權利、所有權、權益及利益，最高代價為223.82百萬港元，該金額相等於3.61港元乘以二〇二〇年遞延基金單位總數所得乘積。

上市規則的涵義

由於越秀資本為越秀企業的全資附屬公司，而越秀企業則為本公司的控股股東，故根據上市規則第十四A章，訂立轉讓協議構成本公司一項關連交易。

由於有關轉讓協議項下擬進行交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第十四A章，轉讓協議項下擬進行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。

由於概無董事於轉讓協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，故概無董事就相關董事會決議案放棄投票。

緒言

茲提述(i)本公司日期為二〇一二年六月三十日有關本公司將廣州國際金融中心出售予越秀房產基金的通函（「該通函」）；及(ii)本公司日期為二〇一二年十月八日有關完成該出售的公告（「二〇一二年公告」）。除另有界定外，本公告所用詞彙與該通函及二〇一二年公告所界定者具有相同涵義。

如二〇一二年公告所披露，根據債項協議，轉讓事項代價結餘（於二〇一二年公告日期為2,933,121,976港元）將自二〇一六年十二月三十一日起，於每年十二月三十一日透過向YXP代名人發行基金單位支付，作為遞延基金單位。於本公告日期，轉讓事項代價結餘為1,845,605,976港元。如該通函所披露，根據債項協議，自二〇一六年十二月三十一日起，每年十二月三十一日將發行的遞延基金單位數目，應相等於可發行予本公司（或YXP代名人）的最高基金單位數目，該數目當與相關發行日期後12個月期間可予發行的管理人費用基金單位合併時，不會觸發本公司（及與其一致行動人士）根據收購守則第26條就彼等於相關時間尚未擁有或同意將予收購的全部基金單位提出強制性全面收購要約的責任。因此，越秀房產基金於二〇二〇年十二月三十一日可發行予本公司（或倘其如此選擇，則為YXP代名人）的最高基金單位數目為62,000,000個。

於二〇二〇年十二月二十三日，本公司（作為轉讓人）與越秀資本（作為受讓人）訂立轉讓協議，據此，本公司同意作為實益擁有人向越秀資本全權轉讓，而越秀資本則同意接納本公司於二〇二〇年遞延基金單位的全部權利、所有權、權益及利益，最高代價為223.82百萬港元，該金額相等於3.61港元乘以二〇二〇年遞延基金單位總數所得乘積。

轉讓協議

轉讓協議的主要條款如下：

日期

二〇二〇年十二月二十三日

訂約方

本公司（作為轉讓人）

越秀資本（作為受讓人）

主體事項

根據轉讓協議，本公司同意作為實益擁有人向越秀資本全權轉讓，而越秀資本則同意接納本公司於二〇二〇年遞延基金單位的全部權利、所有權、權益及利益。本公司已就基金單位轉讓事項取得信託人事先書面同意。

代價

越秀資本就基金單位轉讓事項應付本公司的代價金額相等於3.61港元乘以二〇二〇年遞延基金單位總數所得乘積，該金額將由越秀資本於二〇二〇年十二月三十一日或之前以現金支付予本公司。

每個基金單位的價格3.61港元較：

- (i) 於本公告日期前最後交易日於聯交所所報基金單位的平均收市價折讓約3.2%；
- (ii) 截至本公告日期前最後交易日（包括該日）止連續五(5)個交易日於聯交所所報基金單位的平均收市價折讓約4.0%；
- (iii) 截至本公告日期前最後交易日（包括該日）止連續十(10)個交易日於聯交所所報基金單位的平均收市價折讓約4.0%；及
- (iv) 截至本公告日期前最後交易日（包括該日）止連續三十(30)個交易日於聯交所所報基金單位的平均收市價折讓約4.5%。

基金單位轉讓事項的每個基金單位價格3.61港元，乃由越秀資本與本公司參考基金單位的當時市價以及基金單位交易價格歷史表現，經公平磋商後釐定，該價格較自二〇二〇年一月一日至本公告日期前最後交易日（包括該日）於聯交所主板上上市的公司所進行的最近期配售及認購股份（交易規模介乎100百萬港元至400百萬港並且少於其現有已發行股本的10%）的折讓率更為優惠。

越秀企業向越秀房產基金作出的不可撤回承諾

本公司獲通知，於二〇二〇年十二月二十三日越秀企業簽立一項以信託人及越秀房產基金管理人為受益人的不可撤回承諾，據此，越秀企業同意及承諾（自二〇二〇年十二月三十一日起生效），不可撤回地放棄其行使二〇二〇年遞延基金單位所附任何投票權的權利，以及其於承諾契據日期持有的全部現有基金單位，並促使其附屬公司放棄行使任何二〇二〇年遞延基金單位所附任何投票權的權利。承諾契據並不適用於本公司及／或其任何附屬公司持有或擁有的基金單位。

基金單位轉讓事項的理由及裨益

於本公告日期，本公司於越秀房產基金的基金單位持有約為38.63%，且越秀房產基金目前列賬作為本公司的聯營實體。向越秀資本轉讓及出讓二〇二〇年遞延基金單位，將有助本公司把其於越秀房產基金的基金單位持有維持在與其越秀房產基金的現有基金單位持有相同的水平。本公司獲告知，由於(其中包括)有關基金單位持有及承諾契據，越秀房產基金將於基金單位轉讓事項完成後繼續入賬作為本公司的聯營實體。

本公司將自基金單位轉讓事項收取最高所得款項223.82百萬港元。

根據每個遞延基金單位人民幣2.90元的成本(相當於在二〇一二年十月本公司有關將廣州國際金融中心出售及相關安排完成時，聯交所所報基金單位的收市價)，按每基金單位3.61港元進行基金單位轉讓事項將有助本集團實現一次性收益約人民幣9.58百萬元(11.27百萬港元)(待審核)。經計及發行二〇二〇年遞延基金單位後每基金單位歸屬於基金單位持有人的淨資產攤薄將影響包括本集團在內的所有基金單位持有人，估計本集團於越秀房產基金的現有權益將因該攤薄影響確認虧損約人民幣22.94百萬元(26.99百萬港元)(待審核)。因此，發行二〇二〇年遞延基金單位後(假設本集團將於基金單位轉讓事項中收取所得款項總額223.82百萬港元)對本集團的整體影響將為產生約人民幣13.36百萬元(15.72百萬港元)的虧損。

儘管如此，基金單位轉讓事項將以約223.11百萬港元的最高現金淨流入(扣除費用後)提升本集團的現金狀況。基金單位轉讓事項的所得款項將由本集團用於未來潛在投資及作一般營運資金用途。

計入上述理由及裨益，並經考慮及比較市場中其他上市發行人近期配售及認購股份交易的折讓率後，董事(包括獨立非執行董事)認為，轉讓協議的條款(包括折讓率)及其項下擬進行交易乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

本公司、越秀房產基金及越秀資本的資料

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、華東地區、華中地區、華北地區及華西地區的房地產開發。

越秀房產基金

越秀房產基金為香港的集體投資計劃。越秀房產基金及其附屬公司主要在中國內地從事商用物業租賃業務。

越秀資本

越秀資本為越秀企業的全資附屬公司。越秀資本為一間投資控股公司。

越秀企業

越秀企業持有本公司已發行股份中總數約39.78%，且於本公告日期為本公司的控股股東。越秀企業通過其各附屬公司從事不同業務，其中包括金融業務、房地產開發、基礎設施、建築及其他。

上市規則的涵義

由於越秀資本為越秀企業的全資附屬公司，而越秀企業則為本公司的控股股東，故根據上市規則第十四A章，訂立轉讓協議構成本公司一項關連交易。

由於有關轉讓協議項下擬進行交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第十四A章，轉讓協議項下擬進行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。

由於概無董事於轉讓協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，故概無董事就相關董事會決議案放棄投票。

釋義

除文義另有指明外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

- 「二〇二〇年
遞延基金單位」 指 (i) 越秀房產基金於二〇二〇年十二月三十一日根據債項協議條款可向本公司（或倘其如此選擇，則為YXP代名人）發行的遞延基金單位數目；或
- (II) 倘越秀房產基金於二〇二〇年十二月三十一日根據債項協議條款可向本公司（或倘其如此選擇，則為YXP代名人）發行的遞延基金單位數目超過62,000,000個，則為62,000,000個基金單位。

「轉讓協議」	指	本公司(作為轉讓人)與越秀資本(作為受讓人)於二〇二〇年十二月二十三日訂立的轉讓協議
「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上市(股份代號：00123)
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「承諾契據」	指	由越秀企業於二〇二〇年十二月二十三日以信託人及越秀房產基金管理人為受益人簽署的不可撤回承諾契據
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，而就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「越秀房產基金」	指	越秀房地產投資信託基金，根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條認可構成單位信託基金的香港集體投資計劃，受不時適用的條件所規限(其基金單位於聯交所上市)，以及其所控制的公司(視乎文義而定)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司普通股持有人
「基金單位轉讓事項」	指	根據轉讓協議條款向越秀資本完全轉讓本公司就二〇二〇年遞延基金單位的權利、所有權、權益及利益，及越秀資本就此作出接納
「越秀資本」	指	越秀資本控股有限公司，為越秀企業的全資附屬公司

「越秀企業」	指	越秀企業(集團)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「YXP代名人」	指	本公司為收取遞延基金單位而選擇指派的本公司全資附屬公司。就本公告日期前已發行的遞延基金單位而言，該附屬公司為Dragon Yield Holding Limited

承董事會命
越秀地產股份有限公司
余達峯
 公司秘書

香港，二〇二〇年十二月二十三日

就本公告而言，貨幣換算採用人民幣1.00元兌0.85港元之匯率(倘適用)。此匯率僅供說明用途，並不表示任何港元或人民幣金額已經、可能已經或可以按此匯率兌換。

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