

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，概不就因本公告全部或任部分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

- (1) 出售目標公司全部已發行股本；
- (2) 轉讓股東貸款；及
- (3) 出售第三批物業  
的須予披露交易

董事會欣然宣佈，於二〇一四年六月二十三日(交易時段後)，境外賣方(本公司間接全資附屬公司)、境內賣方(本公司擁有95%的間接非全資附屬公司)及買方訂立框架協議，據此賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買(i)分別間接持有首批物業的各首批目標公司的全部已發行股本連同首批股東貸款；及(ii)分別間接持有第二批物業的各第二批目標公司的全部已發行股本連同第二批股東貸款；及(iii)第三批物業，總代價為人民幣714,536,000元(約893,170,000港元)。

由於出售事項的一項適用百分比率(定義見上市規則第14.04(9)條)超過5%但低於25%，故根據上市規則第十四章出售事項構成本公司的須予披露交易。因此，出售事項須遵守上市規則第十四章的申報及公告規定。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於二〇一四年六月二十三日(交易時段後)，境外賣方(本公司間接全資附屬公司)、境內賣方(本公司擁有95%的間接非全資附屬公司)及買方訂立框架協議，據此賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買(i)分別間接持有首批物業的各首批目標公司的全部已發行股本連同首批股東貸款；及(ii)分別間接持有第二批物業的各第二批目標公司的全部已發行股本連同第二批股東貸款；及(iii)第三批物業，總代價為人民幣714,536,000元(約893,170,000港元)。

## 框架協議

框架協議的主要條款如下：

日期： 二〇一四年六月二十三日(交易時段後)

訂約方： (a) 城市建設開發集團(中國)有限公司(即境外賣方，本公司間接全資附屬公司，作為首批目標公司、首批股東貸款、第二批目標公司及第二批股東貸款的賣方)。

(b) 廣州市城市建設開發有限公司(即境內賣方，本公司擁有95%的間接非全資附屬公司，作為第三批物業的賣方)。

(c) 方興環球有限公司(作為買方)。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 將予出售的資產

賣方根據框架協議將予出售的資產包括銷售股份、股東貸款及第三批物業。銷售股份指各首批目標公司(分別間接持有首批物業)的全部已發行股本及各第二批目標公司(分別間接持有第二批物業)的全部已發行股本。於框架協議日期，股東貸款的本金總額人民幣310,075,110.18元(約387,593,887.73港元)指以下各項的合計：(i) 首批目標公司欠付境外賣方的無息股東貸款本金總額人民幣187,983,856.86元(約234,979,821.08港元)；及(ii) 第二批目標公司欠付境內賣方的無息股東貸款本金總額人民幣122,091,253.32元(約152,614,066.65港元)。

出售項目包括土地及其上所建樓宇及構築物(即名為星匯雲錦的整個房地產物業項目的商業裙樓部分，星匯雲錦由出售項目及其他住宅樓宇組成)，位於中國廣州天河區珠江新城華明路4號。出售項目的總建築面積約為19,285.81平方米及於二〇一一年前後落成。該土地獲批准作商業用途。

### *將予出售資產的價值*

目標公司(及其各自附屬公司)於二〇一四年五月三十一日的合併未經審核淨資產總值約為負人民幣11,412,000元(約負14,265,000港元)。股東貸款的本金總額為人民幣310,075,110.18元(約387,593,887.73港元)。第三批物業於二〇一四年五月三十一日的賬面淨值約為人民幣4,000,000元(約5,000,000港元)。

## 將予出售的資產應佔的淨溢利(虧損)

目標公司(及其各自附屬公司)於緊接出售事項日期前兩個財政年度的合併財務業績總計如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇一二年 (未經審核) 人民幣千元	二〇一三年 (未經審核) 人民幣千元
除稅及非經常項目前淨(虧損)/溢利	(757)	(3,182)
除稅及非經常項目後淨(虧損)/溢利	(757)	(3,182)

於緊接出售事項日期前兩個財政年度並無第三批物業及股東貸款應佔溢利或虧損。

## 代價

出售事項的總代價為人民幣714,536,000元(約893,170,000港元)，包括(i)人民幣310,075,110.18元(約387,593,887.73港元)，即境外賣方向買方轉讓股東貸款的代價；(ii)人民幣389,460,889.82元(約486,826,112.28港元)，即銷售股份的代價；及(iii)人民幣15,000,000元(約18,750,000港元)，即第三批物業的代價。

總代價須由買方按以下方式以現金支付予境外賣方及境內賣方(視情況而定)：

(a) 就首批出售事項而言：

- (i) 人民幣100,000,000元(約125,000,000港元)(「**首批首期款**」)須於框架協議日期支付予境外賣方；
- (ii) 人民幣284,536,000元(約355,670,000港元)(「**首批剩餘款**」)，即首批出售事項的付款餘額，須於二〇一四年八月三十一日或之前支付予境外賣方。在買方已按照框架協議的條款支付首批首期款，但無法於二〇一四年八月三十一日前支付首批剩餘款的情況下，境外賣方同意給予買方一定寬限

期：買方應於二〇一四年九月三十日前支付首批剩餘款。就首批剩餘款未於二〇一四年八月三十一日或之前支付的任何部分，須直至款項付清之日止期間按6%的年利率支付利息；

(b) 就第二批出售事項而言：

(i) 人民幣50,000,000元(約62,500,000港元)(「第二批首期款」)須於二〇一四年八月三十一日或之前支付予境外賣方；

(ii) 人民幣265,000,000元(約331,250,000港元)(「第二批剩餘款」)，即第二批出售事項的付款餘額，須於二〇一四年十一月三十日或之前支付予境外賣方。在買方已按照框架協議的條款支付第二批首期款，但無法於二〇一四年十一月三十日前支付第二批剩餘款的情況下，境外賣方同意給予買方一定寬限期：買方應於二〇一四年十二月三十一日前支付第二批剩餘款。就第二批剩餘款未於二〇一四年十一月三十日或之前支付的任何部分，須直至款項付清之日止期間按6%的年利率支付利息；及

(c) 就第三批物業出售事項而言，人民幣15,000,000元(約18,750,000港元)須於第三批物業協議日期起計五日內支付予境內賣方。

總代價乃由買方與賣方參考出售項目當時的市值及於框架協議日期的股東貸款總額，經公平磋商後協定。

## 最終協議

賣方與買方已同意就首批出售事項、第二批出售事項及第三批物業出售事項訂立如下最終協議：

(a) 境外賣方與買方須於二〇一四年六月三十日或之前訂立首批出售協議，以落實首批出售事項；

- (b) 境外賣方與買方須於二〇一四年九月三十日或之前訂立第二批出售協議，以落實第二批出售事項；及
- (c) 境內賣方與買方須於二〇一四年九月三十日或之前訂立第三批物業出售協議，以落實第三批物業出售事項。

#### **A. 簽署各最終協議的先決條件**

各最終協議須待以下條件達成(或獲豁免(如適用))後，方可簽署：

- (a) 買方進行的盡職審查的結果在任何重大方面與賣方及框架協議約定的保證與承諾相符；
- (b) 目標公司的財務、稅務審核無重大瑕疵；
- (c) 目標公司的資產權無重大瑕疵；
- (d) 目標公司的資產及財務負債狀況在任何重大方面符合境外賣方的披露、陳述及承諾；
- (e) 擔保人已提供不可撤回及無條件個人擔保，以擔保買方妥為履行於框架協議、首批出售協議及第二批出售協議(視情況而定)下的責任；及
- (f) 買方已按框架協議約定妥為支付於有關最終協議日期已到期的所有款項。

倘買方未於框架協議簽署後五日內完成其對目標公司及該物業進行的盡職審查、買方未書面通知上文第(a)至(d)項條件未達成或首批出售協議及第二批出售協議(如適用)已簽署，則該等條件須被視為已達成。境外賣方有權(但無責任)豁免第(f)項條件及延長支付相關款項的時間。

於本公告日期，境外賣方與買方已簽署首批出售協議。

## **B. 目標公司出售事項的交割**

首批出售事項及第二批出售事項均須待以下條件達成後，方告完成：

- (a) 簽署有關最終出售協議；
- (b) 買方已妥為支付首批首期款或第二批首期款(視情況而定)；及
- (c) 擔保人已提供不可撤回及無條件個人擔保，以擔保買方妥為履行於框架協議及有關最終協議下的責任。

就首批出售事項及第二批出售事項而言，首批銷售股份或第二批銷售股份(視情況而定)應於簽訂首批出售協議或第二批出售協議(視情況而定)並作出首批首期款或第二批首期款(視情況而定)當日轉讓。首批股東貸款或第二批股東貸款(視情況而定)亦應於同日授讓予買方，惟倘其後根據相關最終協議的條款並無作出首批剩餘款或第二批剩餘款(視情況而定)，有關授讓應予取消。

於出售事項完成後，本公司將不再於目標公司持有任何股權。於本公告日期，買方已結清首批首期款，而首批銷售股份已轉讓(及首批股東貸款已授讓)予買方。

根據框架協議訂約方的意向，首批物業、第二批物業及第三批物業僅於首批出售事項、第二批出售事項或第三批物業出售事項(視情況而定)的相關代價獲悉數償清後才會實際交付。

## 就買方履行於框架協議項下的責任提供的擔保

根據框架協議的條款，擔保人已提供不可撤回及無條件個人擔保，以擔保買方妥為履行於框架協議及首批出售協議項下的責任。擔保人須於簽立第二批出售協議後提供進一步擔保。

轉讓予買方的任何銷售股份須抵押予境外賣方，作為買方及擔保人履行交易文件項下責任的抵押。

## 違約及終止

### *違約情況下賣方的權利*

倘買方未履行其於框架協議或相關最終協議項下的責任，根據框架協議的條款，賣方有權(但無義務)全部或部分終止框架協議及相關最終協議項下的全部或任何部分交易。買方或須向賣方支付日違約金。倘違約行為超過30日仍未予糾正，則賣方可選擇終止框架協議項下的全部或部分交易，在此情況下，買方或須向賣方支付相當於總代價20%的額外一筆過違約金，並負責賣方因違約而招致的任何其他損害。

### *違約情況下買方的權利*

倘賣方未根據框架協議的條款向買方交付出售項目或其任何部分(「未交付物業」)所包括的相關物業，賣方或須向買方支付日違約金。倘違約行為超過30日仍未予糾正，則買方可選擇終止有關未交付物業的交易，在此情況下，賣方或須支付額外一筆過違約金，金額相當於買方就未交付物業已付代價的20%。



## 其他違約

框架協議項下的其他違約條文如下：

- (a) 倘框架協議因賣方或買方的行動而根據中國法律或中國行政措施被裁定為非法或無效，則違約方須於有關事件發生後五日內向非違約方支付人民幣100,000,000元(約125,000,000港元)；
- (b) 直至所有最終協議獲簽署之前，倘賣方未經買方同意與任何第三方買家進行任何磋商並同意向其出售出售項目，則賣方須向買方支付相當於總代價10%的款項；及
- (c) 倘出售項目的轉讓於框架協議規定的日期後60日未在中國有關機構登記(「未登記交易」)，則任何一方可選擇終止未登記交易。此外，倘賣方導致未登記，則賣方須向買方支付相當於買方就未登記交易已付代價10%的款項。

## 進行出售事項的理由及裨益

本集團主要在中國(包括香港)從事房地產開發、管理及投資業務。本集團亦持有越秀房地產投資信託基金的36.11%權益。

本公司認為，由於出售事項乃有關本集團的非核心資產，故出售事項符合本集團出售其非核心資產並調整資產組合的戰略。因此，董事會認為出售事項乃本集團出售其非核心業務及資產的良機。所得款項淨額將用作本集團的一般營運資金。

此外，董事認為框架協議的條款、出售事項及據此擬進行的交易屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 出售事項的財務影響

出售事項完成後，本公司預期將錄得出售事項收益(除稅前)約人民幣430,000,000元(約537,500,000港元)，包括總代價及以下各項總額之間的差額：(i)目標公司於二〇一四年五月三十一日的淨資產總值；(ii)股東貸款總額及(iii)本公司有關出售事項的估計成本及相關費用。

緊隨出售事項完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司。因此，出售事項完成後，該等公司的資產及負債將不會於本集團綜合入賬。

## 所得款項用途

出售事項所得款項淨額將約為人民幣700,000,000元(約875,000,000港元)(經扣除與出售事項有關的一切開支)。所得款項將大部分用作本集團的一般營運資金。

## 有關本公司、買方、賣方及目標公司的資料

### 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)及新加坡證券交易所有限公司上市，主要業務為房地產開發與投資，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。

### 買方

買方為於英屬處女群島註冊成立的公司。買方的主要業務為投資控股及貿易。

### 賣方

境外賣方為本公司的間接全資附屬公司，而境內賣方為本公司擁有95%的間接非全資附屬公司，主要業務為房地產開發。

## 目標公司

目標公司的主要業務為出售及租賃物業和物業管理。

## 上市規則的涵義

由於出售事項的一項適用百分比率(定義見上市規則第14.04(9)條)超過5%但低於25%，故根據上市規則第十四章出售事項構成本公司的須予披露交易。因此，出售事項須遵守上市規則第十四章的申報及公告規定。

## 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：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「添盈」	指	添盈發展有限公司，為首批目標公司之一
「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)及新加坡證券交易所有限公司上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「最終協議」	指	首批出售協議、第二批出售協議及第三批物業協議，各稱為一份「最終協議」
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	目標公司出售事項及第三批物業出售事項

「出售項目」	指	首批物業、第二批物業及第三批物業
「框架協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立的日期為二〇一四年六月二十三日的框架協議
「首批銷售股份」	指	首批目標公司的全部已發行股本
「首批物業」	指	中國廣州天河區珠江新城華明路4號201及301單元
「境外賣方」	指	城市建設開發集團(中國)有限公司，框架協議其中一名賣方
「首批目標公司」	指	添盈及威業
「首批出售事項」	指	根據框架協議的條款出售首批銷售股份及轉讓首批股東貸款
「首批股東貸款」	指	首批目標公司於框架協議日期欠付境外賣方的本金總額為人民幣187,983,856.86元(約234,979,821.08港元)的無息股東貸款
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	一名獨立於本公司及其關連人士(具有上市規則賦予該詞的涵義)的第三方人士
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣
「豐源」	指	豐源投資有限公司，為第二批目標公司之一

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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	方興環球有限公司，框架協議中的買方
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第二批目標公司」	指	宏富、鴻業及豐源
「第二批出售事項」	指	根據框架協議的條款出售第二批銷售股份及轉讓第二批股東貸款
「第二批股東貸款」	指	第二批目標公司於框架協議日期欠付境外賣方的本金總額為人民幣122,091,253.32元(約152,614,066.65港元)的無息股東貸款
「股東」	指	本公司股東
「銷售股份」	指	首批銷售股份及第二批銷售股份
「第二批銷售股份」	指	第二批目標公司的全部已發行股本
「第二批物業」	指	中國廣州天河區珠江新城華明路4號102、103、104及105單元
「境內賣家」	指	廣州市城市建設開發有限公司，框架協議其中一名賣方
「股東貸款」	指	首批股東貸款及第二批股東貸款

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「威業」	指	威業國際有限公司，為首批目標公司之一
「目標公司」	指	首批目標公司及第二批目標公司
「鴻業」	指	鴻業投資有限公司，為第二批目標公司之一
「目標公司出售事項」	指	首批出售事項及第二批出售事項
「第三批物業」	指	中國廣州天河區珠江新城華明路4號101單元
「第三批物業協議」	指	買方與境內賣方就第三批物業出售事項將訂立的協議
「第三批物業出售事項」	指	境內賣方根據框架協議的條款向買方出售第三批物業
「交易文件」	指	框架協議、最終協議及買方與賣方根據框架協議須訂立的其他交易文件
「總代價」	指	人民幣714,536,000元(約893,170,000港元)，即買方根據框架協議應付的總代價

「賣方」 指 境外賣方及境內賣方

「宏富」 指 宏富發展有限公司，為第二批目標公司之一

就本公告而言，除非另有指明，否則人民幣乃按人民幣0.80元兌1.00港元的匯率兌換為港元。該匯率僅供說明，並不表示任何金額已按、應按或可按此匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命  
余達峯  
公司秘書

香港，二〇一四年六月二十三日

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、唐壽春、陳志鴻、李鋒及歐俊明

獨立非執行董事：余立發、李家麟及劉漢銓