

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。



## 有關建議出售廣州宏勝房地產開發有限公司 49% 股權的主要交易

### 主要出售

本公司欣然宣佈，於二〇一六年四月十三日，賣方、買方及項目公司訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買項目公司股權的49%，代價為人民幣2,327,460,000元。

同時，貸款轉讓方、買方、項目公司及賣方訂立貸款轉讓協議，據此，貸款轉讓方同意轉讓貸款而買方同意接受貸款轉讓(按一元算作一元的基準)。

買方就建議出售應向賣方及貸款轉讓方支付的總代價(基於假設項目公司欠付貸款轉讓方及其關聯方的全部款項於交割日的金額與於貸款基準日的金額相同而計算)為人民幣3,881,654,634.80元。

### 上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條計算的建議出售的一項適用百分比率超過25%但低於75%，故建議出售構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告及股東批准規定。

## 股東大會

股東大會將由本公司召開及舉行，以考慮及如認為適當的話批准股權轉讓協議、貸款轉讓協議及其項下擬進行的交易。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或其任何緊密聯繫人於股權轉讓協議、貸款轉讓協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無股東須就擬於股東大會提議的相關決議案放棄投票。

通函包括(其中包括)：(i)有關建議出售的進一步詳情；(ii)獨立估值師就項目及項目公司49%股權分別出具的估值報告；及(iii)預期於二〇一六年五月五日或之前寄發予股東的召開股東大會通告。

本公司股東及潛在投資者應注意，建議出售須待達成若干條件後方可作實，故建議出售未必會進行。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 緒言

茲提述本公司日期為二〇一六年三月十日的公告(「三月十日公告」)，內容有關(其中包括)有關潛在主要出售本公司一家間接全資附屬公司若干股權的公開掛牌出售流程啟動。

本公司宣佈，廣州產權交易所根據於二〇一六年三月十一日啟動及於二〇一六年四月八日結束的並與建議出售相關的公開掛牌出售流程，確認買方為唯一合資格投標方。由於並無其他合資格投標方，買方提供的有效競標價等於初步競標價，即(i)股權轉讓為人民幣2,327,460,000元及(ii)承擔項目公司於負債轉讓日期的49%相關負債。

就買方中標而言，賣方、買方及項目公司訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買項目公司股權的49%，代價為人民幣2,327,460,000元。同時，貸款轉讓方、買方、項目公司及賣方訂立貸款轉讓協議，據此，貸款轉讓方同意轉讓貸款而買方同意接受貸款轉讓(按一元算作一元的基準)。貸款轉讓的代價為貸款的面值。

## 股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

### 日期

二〇一六年四月十三日

### 訂約方

賣方(作為賣方)、買方(作為買方)及項目公司

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，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

### 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項目公司股權的49%。

### 代價及支付條款

買方在就收購項目公司的49%股權通過公開掛牌出售流程報名參與投標過程時已向廣州產權交易所支付為數人民幣200,000,000元的誠意金(「誠意金」)。根據股權轉讓協議，該誠意金於股權轉讓協議日期轉換為股權轉讓定金，並將於下文所載先決條件滿足時自動轉為股權轉讓代價的一部分。

在滿足下文所載先決條件後的3個營業日內，買方須向賣方(通過廣州產權交易所指

定的託管賬戶)悉數支付股權轉讓代價扣除(i)買方根據適用法律就股權轉讓須扣除的任何代扣稅款；及(ii)誠意金。

股權轉讓代價相當於較項目公司49%股權於二〇一六年二月二十九日應佔資產淨值溢價約32.5%，並較獨立估值師所評估項目公司49%股權於二〇一六年二月二十九日的公平值溢價約7.6%。

### 先決條件

股權轉讓須待達成下列先決條件後，方告完成：

- (i) 交易文件已簽立且開始生效，且交易文件的各方均已根據彼等各自的章程細則及適用法律取得必要批准及作出必要披露(如適用)；
- (ii) 股東於股東大會上批准股權轉讓協議及與股權轉讓有關的事項；及
- (iii) 取得廣州市商務委員會對股權轉讓協議的批准。

賣方及買方會各自盡力促使上述先決條件於二〇一六年五月三十一日之前完成。如該等先決條件未能在前述日期完成，買方有權選擇將該日期延長至截止日期或終止全部交易文件。

### 完成股權轉讓

廣州產權交易所出具企業產權交易證明後，買方須安排向中國國家工商行政管理總局或其相關地方分局進行股權轉讓登記。於上述登記完成及項目公司的49%股權已登記在買方名下時，股權轉讓被視作已完成。

## 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) 各方書面協定；

(ii) 不可抗力或倘股權轉讓目的無法實現；或

(iii) 依據任何適用法律、規則及法規或股權轉讓協議的其他條款而終止。例如，倘股權轉讓協議的先決條件於截止日期或之前未能達成，則除非股權轉讓協議的各方另行協定，否則全部交易文件應隨後立即終止。

倘股權轉讓代價(或其任何部分)逾期超過30日，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。

## 項目公司的管理

股權轉讓完成後，項目公司將成為由賣方及買方分別擁有51%及49%的合營公司。儘管如此，建議出售交割後，項目公司仍繼續為本公司的附屬公司，且項目公司的財務業績將繼續併入本公司的財務業績內。賣方及買方將透過項目公司共同開發項目，其中賣方將主要負責項目的整體管理。

## **後續注資及股東貸款**

應項目公司的要求及在股權轉讓協議所述上限金額的規限下，賣方(及／或其關聯方)及買方(及／或其關聯方)應按彼等各自於項目公司的股權比例向項目公司提供股東貸款(「後續資金」)以滿足其融資需要。因此，於建議出售交割後，貸款(項目公司當時欠付買方的款項)將構成買方(及／或其關聯方)按比例提供的後續資金的一部分，而項目公司當時欠付貸款轉讓方及其關聯方(亦為賣方的關聯方)的而尚未轉讓予買方的相關金額將構成賣方(及／或其關聯方)按比例提供的後續資金的一部分。

倘項目公司需要超過上文預期後續資金的額外資金來滿足項目的開發、建設或運營成本，項目公司須首先安排外部融資。倘項目公司未能取得該等外部融資，賣方及買方應按彼等於項目公司各自的股權比例以項目公司董事決議案批准的金額及方式提供股東貸款。

## **清盤**

在項目公司有足夠資金的情況下但因項目施工停滯、重大法律糾紛或重大行政處罰而導致項目無法繼續推進，買方有權召開項目公司董事會與賣方探討可能的解決方案。如各方無法就解決方案達成共識，則賣方及買方須共同對項目公司進行清盤。倘發生此情況，項目公司的債務(包括僱員相關責任及稅務責任)以及其清盤費用將根據適用法律下所規定的優先次序支付。其後，項目公司的剩餘資產將按比例派發予股東。

## **董事會組成**

項目公司擁有一名董事，其中賣方委派兩名董事，買方委派一名董事。董事長由賣方委派的董事擔任。

### **須經董事會多數批准的事項**

項目公司的若干主要事項須取得項目公司大多數董事批准，包括(其中包括)：

- (i) 項目公司的資本變動、分立、合併、中止、解散、清盤、股權結構調整、或變更公司形式或進行章程或合營公司合同的修訂；
- (ii) 項目公司的經營計劃、投資方案、財務安排、資產出售、賬目及預算；
- (iii) 利潤分配方案和彌補虧損方案；
- (iv) 成立附屬公司、合營公司或其他外資公司；
- (v) 項目公司與關聯方之間進行交易(股東貸款除外)或向任意股東或第三方提供貸款；
- (vi) 聘任或解聘總經理、財務總監及其相關報酬事項；及
- (vii) 提起將改變或變更任何股東的權利、義務或責任，或稀釋任何股東股權比例的任何訴訟或仲裁。

### **須經股東一致批准事項**

未經賣方及買方一致同意，項目公司不得(i)更改項目公司業務性質或範疇；或(ii)進行任何非基於各自獨立利益所商議形成的交易。

### **利潤分配安排**

項目公司所得利潤由賣方及買方按彼等各自於項目公司的股權比例分享。

### **轉讓限制**

除股權轉讓協議中另有規定者外，賣方與買方未經另一方的書面同意均不得轉讓其於項目公司股權的任何一部分。

## 貸款轉讓協議

### 日期

二〇一六年四月十三日

### 訂約方

貸款轉讓方(作為轉讓方)、買方(作為受讓方)、項目公司(作為債務人)及賣方。

### 待轉讓資產

根據貸款轉讓協議，貸款轉讓方同意轉讓貸款及買方同意接受貸款轉讓。

### 代價及付款條款

於貸款基準日，項目公司欠付貸款轉讓方及其關聯方的全部金額為人民幣3,171,825,785.31元。假設項目公司欠付貸款轉讓方及其關聯方的全部款項於交割日的金額與於貸款基準日的金額相同，於交割日將予轉讓的貸款金額(即項目公司於交割日欠付貸款轉讓方及其關聯方的全部款項的49%)將為人民幣1,554,194,634.80元。貸款代價應由買方以下列方式向貸款轉讓方支付：

- (i) 貸款代價扣除人民幣350,000,000元(「第一期貸款代價」)應於交割日後3個營業日內支付；及
- (ii) 貸款代價結餘人民幣350,000,000元(「第二期貸款代價」)應於二〇一六年十二月二十日或之前支付。

倘第二期貸款代價於第一期貸款代價支付日期後悉數支付，則買方應就第一期貸款代價支付日期至第二期貸款代價實際支付日期止期間根據第二期貸款代價的未付部分及應用中國人民銀行公佈的同期基準貸款利率上浮30%向貸款轉讓方作出一次性付款作為第二期貸款代價的資金成本。



## 貸款轉讓交割

貸款轉讓於買方向貸款轉讓方支付第一期貸款代價時交割，據此所有貸款轉讓方於貸款的權利及權益轉讓予買方。

## 釐定總代價的基準

總代價估計為人民幣3,881,654,634.80元(假設項目公司欠付貸款轉讓方及其關聯方的全部金額於交割日的金額與於貸款基準日的金額相同)。該金額乃根據與建議出售相關的公開掛牌出售流程的規則及程序而釐定，並等於初步競標價。初步競標價中與就項目公司49%股權應付代價有關的部分乃參考由獨立估值師所評估項目公司49%股權於二〇一六年二月二十九日的公允值(即約人民幣2,163,000,000元)而釐定。另一方面，初步競標價中與就貸款應付代價有關的部分相當於貸款的面值。有關獨立估值師進行估值的進一步詳情將載於通函隨附的估值報告。

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。

## 建議出售的財務影響

本集團預期因建議出售將錄得除稅後收益約人民幣310,000,000元。

## 所得款項用途

建議出售的所得款項淨額約人民幣3,819,000,000元，經計及相關交易成本約人民幣6,000,000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。

## 建議出售的理由及裨益

項目規模較大，開發期較長。引進一名合作夥伴可分散經營風險、提高使用項目公司自有資金的效率及加快現金回籠，這符合本公司項目開發合作雙贏的發展戰略。建議出售為本集團引入綜合實力強且聲譽良好的金融機構作為戰略夥伴於日後共同探索及把握新商機提供了一個良機。董事亦認為，建議出售乃一良機，可令本集團變現其於項目公司之資本投資，從而提升本公司的整體財務狀況，同時仍可保持對項目公司及其所從事項目開發業務的多數控制權。

經計及建議出售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)認為建議出售、股權轉讓協議及貸款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。

## 有關項目公司及項目的資料

### 項目公司

項目公司於二〇一四年十一月二十六日專門為開發項目而成立，目前從事擁有、開發及管理項目。因此，建議出售後項目公司將成為的合營公司將從事單一目的項目／交易，並為本公司在一般及日常業務中進行屬收益性質的項目或交易。項目公司為項目的施工地塊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二〇一四年十二月三十一日及二〇一五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：

	截至二〇一四年 十二月三十一日 止財政年度 人民幣千元	截至二〇一五年 十二月三十一日 止財政年度 人民幣千元
營業收入	—	—
除稅前(虧損)淨額	(3,163)	(9,520)
除稅後(虧損)淨額	(3,163)	(6,349)

項目公司的資產總值及資產淨值於二〇一六年二月二十九日分別為人民幣6,942,434,329.20元及人民幣3,583,961,669.15元。

## 項目

項目一經落成，將為大型綜合用途住宅及商業項目，包括(其中包括)30棟高層平層公寓，一個大型購物區、一個專屬會所及一所一流學校等。項目目前正在建設中及估計於二〇二二年落成。

項目的施工地塊由四幅地塊組成，總地盤面積約為198,938平方米，當中的147,736平方米的土地使用權已出讓予項目公司。項目的准許建築面積約為460,765平方米。項目位於廣州市中心，毗鄰地鐵站，位置方便。

## 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

買方為本集團的投資控股公司。

## 貸款轉讓方

貸款轉讓方主要從事物業的開發、經營、租賃及管理。

## 買方

買方主要從事物業的開發、經營及管理以及提供房地產中介服務。

## 上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條計算的建議出售的一項適用百分比率超過25%但低於75%，故建議出售構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告及股東批准規定。

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

## 股東大會

股東大會將由本公司召開及舉行，以考慮及如認為適當的話批准股權轉讓協議、貸款轉讓協議及其項下擬進行的交易。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或其任何緊密聯繫人於股權轉讓協議、貸款轉讓協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無股東須就擬於股東大會提議的相關決議案放棄投票。

通函包括(其中包括)：(i)有關建議出售的進一步詳情；(ii)獨立估值師就項目及項目公司49%股權分別出具的估值報告；及(iii)預期於二〇一六年五月五日或之前寄發予股東的召開股東大會通告。

本公司股東及潛在投資者應注意，建議出售須待達成若干條件後方可作實，故建議出售未必會進行。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 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：

「關聯方」	指	具有股權轉讓協議賦予該詞的涵義
「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
「貸款轉讓」	指	貸款轉讓方根據貸款轉讓協議按一元算作一元的基準向買方轉讓貸款
「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一天
「通函」	指	本公司根據上市規則就建議出售而發出的通函
「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
「交割日」	指	股權轉讓交割的日期
「董事」	指	本公司董事
「誠意金」	指	具有本公告「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項目公司股權的49%
「股權轉讓協議」	指	賣方、買方及項目公司於二〇一六年四月十三日就股權轉讓而訂立的股權轉讓協議
「股權轉讓代價」	指	人民幣2,327,460,000元，即買方應付賣方的股權轉讓代價
「股東大會」	指	本公司為考慮及如認為適當的話批准股權轉讓協議、貸款轉讓協議及其項下擬進行的交易而擬召開的股東大會
「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，一間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，並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	漢華評值有限公司
「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

「公開掛牌出售流程」	指	在廣州產權交易所進行的公開掛牌出售流程
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	項目公司於交割日欠付貸款轉讓方及其關聯方全部金額的49%
「貸款轉讓協議」	指	貸款轉讓方、買方、項目公司及賣方於二〇一六年四月十三日就貸款轉讓而訂立的貸款轉讓協議
「貸款轉讓方」	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，由本公司及廣州越秀間接分別擁有95%及5%
「貸款代價」	指	買方應向貸款轉讓方支付的貸款轉讓代價，相等於貸款的面值
「貸款基準日」	指	二〇一六年四月十二日
「截止日期」	指	二〇一六年六月三十日
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「平安不動產」	指	平安不動產有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，並為主要從事發展及投資中國房地產(包括商業物業)、工業物流、策略及境外投資及健康度假村業務的房地產資產管理公司
「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

「項目」	指	正在建於土地之上的越秀•星匯雲城項目
「項目公司」	指	廣州宏勝房地產開發有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「建議出售」	指	根據股權轉讓協議及貸款轉讓協議的條款分別進行的股權轉讓及貸款轉讓之統稱
「買方」	指	廣州聯衡置業有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，由平安不動產擁有50%
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「賣方」	指	栢盈國際集團有限公司，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
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「後續資金」	指	具有本公告「項目公司的管理－後續注資及股東貸款」一節賦予該詞的涵義
「總代價」	指	買方就股權轉讓及貸款轉讓而應付的總代價



「交易文件」指 股權轉讓協議、項目公司的章程細則及賣方、買方及／或項目公司根據股權轉讓協議擬簽署的任何其他文件(包括各項交易文件的任何修訂、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，二〇一六年四月十三日

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、林昭遠、李鋒、歐俊明及歐韶  
獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓