

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。



須予披露交易及內幕資料

建議出售廣州宏勝房地產開發有限公司2%股權

須予披露出售及內幕資料

本公司欣然宣佈，賣方、廣州聯衡及買方訂立2%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2%，代價為人民幣94,999,000元。同時，貸款轉讓方、買方、項目公司與賣方訂立2%貸款轉讓協議，據此，貸款轉讓方同意轉讓2%貸款而買方同意接受2%貸款轉讓(按一元算作一元的基準)。

買方就2%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2%貸款交割日的金額與於貸款基準日的金額相同而計算)估計為人民幣158,435,515.71元。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關2%出售的一項適用百分比率超過5%但低於25%，故2%出售(按獨立基準計算)構成本公司的一項須予披露交易。當與49%出售匯總計算時，2%出售構成本公司的一項主要交易，因為根據上市規則第14.07條按合併基準計算的有關49%出售及2%出售的其中一項適用百分比率超過

25%但低於75%。然而，由於本公司已就49%出售遵守主要交易的規定，故其毋須就2%出售(與49%出售合併計算)再遵守主要交易的規定。因此，2%出售僅須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

本公告同時乃由本公司根據上市規則第13.09(2)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下的條文作出。

緒言

茲提述49%出售公告、通函及投票結果公告。

如投票結果公告所披露，股東已於二〇一六年五月十一日舉行的股東大會上批准49%出售及與其相關的事宜。

賣方、廣州聯衡及買方訂立2%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2%，代價為人民幣94,999,000元。同時，貸款轉讓方、買方、項目公司與賣方訂立2%貸款轉讓協議，據此，貸款轉讓方同意轉讓2%貸款而買方同意接受2%貸款轉讓(按一元算作一元的基準)。2%貸款轉讓的代價為2%貸款的面值。

2% 股權轉讓協議

2% 股權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期

二〇一六年五月二十八日

訂約方

賣方(作為賣方)、買方(作為買方)及廣州聯衡(各為「訂約方」，統稱「訂約各方」)

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、廣州聯衡及彼等各自的最終實益擁有人各自為獨立第三方。

將予出售的資產

根據2%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2%。根據2%股權轉讓協議擬進行的交易須獲得廣州市商務委員會批准。

代價及支付條款

買方須於2%股權轉讓協議日期後十個營業日內(通過賣方指定的賬戶)向賣方全數支付股權轉讓代價。

完成2%股權轉讓

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2%股權轉讓登記。2%股權轉讓的交割將於買方與賣方協定的日期進行。

賠償

違約方須就因其違反(定義見2%股權轉讓協議)2%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

2%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2%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2%股權轉讓協議的其他條款而終止。

倘股權轉讓代價(或其任何部分)逾期超過30日仍未支付，賣方可終止2%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

賣方、廣州聯衡及買方將透過項目公司共同開發項目，其中賣方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上限金額人民幣7,200,000,000元(上限金額包括項目公司的已繳足註冊資本人民幣3,598,000,000元)的規限下，訂約方(及／或彼等各自的關聯方)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2%出售完成後，2%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及廣州聯衡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，訂約各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，訂約各方同意須召開項目公司董事會探討可能的解決方案。如無法就解決方案達成共識，則訂約各方同意對項目公司須進行清盤。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

項目公司擁有三名董事，其中賣方須委派一名董事，買方須委派一名董事及廣州聯衡須委派一名董事。董事長須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、或變更公司形式或項目公司的章程或合營合同的修訂；
- (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) 項目公司與其關聯方之間進行交易(股東貸款除外)或向任何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

未經訂約各方一致同意，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訂約各方按彼等各自於項目公司的股權比例分享。

轉讓限制

除2%股權轉讓協議及其他交易文件中另有規定者外，訂約各方未經其他訂約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。

儘管49%股權轉讓協議載有類似轉讓限制，廣州聯衡已同意2%股權轉讓並同意放棄其就項目公司2%股權的優先購買權。

2% 貸款轉讓協議

日期

二〇一六年五月二十八日

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

將予轉讓的資產

根據2%貸款轉讓協議，貸款轉讓方同意轉讓2%貸款而買方同意接受2%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2%貸款交割日的金額與於貸款基準日的金額相同，於2%貸款交割日將予轉讓的貸款金額(即項目公司於2%貸款交割日欠付貸款轉讓方及其關聯方的全部款項的2%)將為人民幣63,436,515.71元。買方須於根據2%股權轉讓協議的條款其向賣方支付股權轉讓代價當日向貸款轉讓方全數支付貸款代價。

2% 貸款轉讓交割

2%貸款轉讓於買方向貸款轉讓方全數支付貸款代價時交割，據此貸款轉讓方於2%貸款的所有權利及權益將轉讓予買方。

釐定總代價的基準

總代價估計為人民幣158,435,515.71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2%貸款交割日與於貸款基準日的金額相同)。總代價中與股權轉讓代價相關的部分乃參考項目公司2%股權於二〇一六年二月二十九日的公允值(約人民幣88,286,000元)而釐定。該公允值乃源自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)。另一方面，總代價中與就2%貸款應付代價有關的部分相當於2%貸款的面值。

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。

2% 出售的財務影響

於49%出售及2%出售完成後，項目公司將由賣方、廣州聯衡及買方分別擁有49%、49%及2%。項目公司將不再為本公司的附屬公司，且項目公司的財務業績將不再併入本公司的財務業績內。

本集團預期因2%出售及49%出售而錄得除稅後收益約人民幣315,000,000元，以及預期錄得除稅後公允值收益約人民幣300,000,000元，原因為本集團於項目公司持有的餘下49%權益根據有關會計準則重新計量。

經過2%出售及49%出售，預期本集團的總資產將增加約人民幣500,000,000元，且預期本集團的總負債將減少約人民幣100,000,000元。

所得款項用途

預期所得款項淨額將用作本集團的一般營運資金用途。

2% 出售的理由及裨益

如49%出售公告所述，董事認為在項目中引進合作夥伴能有助分散本公司的經營風險。同時，49%出售及2%出售後項目公司的財務業績將不再合併入本公司的財務報表內，建議出售亦有利於加快現金回籠及改善本集團的整體債務狀況及資產結構。

董事會知悉，項目公司將因為49%出售及2%出售而不再為本公司的附屬公司，且49%出售及2%出售的收益將可於本集團賬目中確認為利潤。因此，董事認為，2%出售(連同49%出售)乃本集團將其於項目公司的投資變現的良機，並將產生利潤及增強本公司的整體財務狀況。

經計及2%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2%出售、2%股權轉讓協議及2%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，49%出售及2%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、買方及廣州聯衡的資料

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和經營以及提供企業管理服務。

廣州聯衡

廣州聯衡主要從事物業發展、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條計算有關2%出售的一項適用百分比率超過5%但低於25%，故2%出售(按獨立基準計算)構成本公司的一項須予披露交易。當與49%出售匯總計算時，2%出售構成本公司的一項主要交易，因為根據上市規則第14.07條按合併基準計算的有關49%出售及2%出售的其中一項適用百分比率超過25%但低

於75%。然而，由於本公司已就49%出售遵守主要交易的規定，故其毋須就2%出售(與49%出售合併計算)再遵守主要交易的規定。因此，2%出售僅須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

本公告同時乃由本公司根據上市規則第13.09(2)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下的條文作出。

由於概無董事於2%出售中擁有重大權益，故概無董事就本公司的有關董事會決議案中放棄投票。

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：

「2% 貸款轉讓」	指	貸款轉讓方根據2% 貸款轉讓協議按一元算作一元的基準向買方轉讓2% 貸款
「2% 出售」	指	根據2% 股權轉讓協議及2% 貸款轉讓協議的條款分別進行的2% 股權轉讓及2% 貸款轉讓之統稱
「2% 股權轉讓」	指	賣方根據2% 股權轉讓協議向買方轉讓項目公司股權的2%
「2% 股權轉讓協議」	指	賣方、買方及廣州聯衡於二〇一六年五月二十八日就2% 股權轉讓而訂立的股權轉讓協議
「2% 貸款」	指	項目公司於2% 貸款交割日欠付貸款轉讓方及其關聯方全部金額的2%
「2% 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五月二十八日就2% 貸款轉讓而訂立的貸款轉讓協議
「2% 貸款完成日期」	指	2% 貸款轉讓的完成日期

「49% 貸款轉讓」	指	貸款轉讓方根據49%貸款轉讓協議按一元算作一元的基準向廣州聯衡轉讓49%貸款
「49% 交割日」	指	49%股權轉讓交割的日期
「49% 出售」	指	根據49%股權轉讓協議及49%貸款轉讓協議的條款分別進行的49%股權轉讓及49%貸款轉讓之統稱
「49% 出售公告」	指	本公司日期為二〇一六年四月十三日就(其中包括)有關49%出售的主要交易的公告
「49% 股權轉讓」	指	賣方根據49%股權轉讓協議向廣州聯衡轉讓項目公司股權的49%
「49% 股權轉讓協議」	指	賣方、廣州聯衡及項目公司於二〇一六年四月十三日就49%股權轉讓而訂立的股權轉讓協議
「49% 貸款」	指	項目公司於49%交割日欠付貸款轉讓方及其關聯方全部金額的49%
「49% 貸款轉讓協議」	指	貸款轉讓方、廣州聯衡、項目公司及賣方於二〇一六年四月十三日就49%貸款轉讓而訂立的貸款轉讓協議
「關聯方」	指	具有2%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
「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	本公司日期為二〇一六年四月二十五日就(其中包括)有關49%出售的主要交易的通函
「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
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓代價」	指	人民幣94,999,000元，即買方應付賣方的2%股權轉讓代價
「股東大會」	指	本公司於二〇一六年五月十一日舉行的股東大會，當中批准(其中包括)49%股權轉讓協議、49%貸款轉讓協議及其項下擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州聯衡」	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%
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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2%貸款轉讓代價，相等於2%貸款的面值
「貸款基準日」	指	二〇一六年四月十二日
「訂約各方」	指	賣方、買方及廣州聯衡之統稱，及各為「訂約方」
「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

「投票結果公告」	指	本公司日期為二〇一六年五月十一日有關股東大會投票結果的公告
「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
「買方」	指	廣州雲秀房地產有限公司*，一間根據中國法律註冊成立的有限公司
「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2%股權轉讓及2%貸款轉讓而應付的總代價

「交易文件」指 2% 股權轉讓協議、項目公司的章程細則及各賣方、買方及廣州聯衡根據 2% 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，二〇一六年五月二十九日

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