

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何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。



**(1) 有關建議收購廣州中環慧富房地產開發有限公司  
全部股權的須予披露及關連交易**  
**及**  
**(2) 有關建議出售駿天企業有限公司  
所有已發行股份的須予披露及關連交易**

本公司欣然宣布，二〇一六年十一月七日：

(1) 南沙收購賣方與南沙收購買方訂立南沙股權轉讓協議，據此：

- (a) 南沙收購賣方同意出售而南沙收購買方同意購買南沙收購公司的全部股權，代價為人民幣1,396,247,800元；及
- (b) 南沙收購賣方同意轉讓而南沙收購買方同意接受南沙貸款轉讓(以一元換作一元的基準)。該貸款於本公告日期的金額為人民幣1,191,752,260.39元；

因此，南沙收購買方就南沙收購應付的總代價為人民幣2,588,000,060.39元。

(2) 駿天出售賣方與駿天出售買方訂立駿天買賣協議，據此：

- (a) 駿天出售賣方同意出售而駿天出售買方同意購買駿天出售股份，代價為 309,194,000 港元；及
- (b) 駿天出售賣方同意轉讓而駿天出售買方同意接受駿天貸款轉讓(以一元換作一元的基準)。該貸款於本公告日期的金額為 334,963,878.20 港元；

因此，駿天出售買方就駿天出售應付的總代價為 644,157,878.20 港元。

南沙收購完成與駿天出售完成互為條件且將同時進行。

廣州越秀及越秀企業(即廣州越秀的直接全資附屬公司)各自為本公司的控股股東，並因此為本公司的關連人士。因此，南沙收購與駿天出售各自構成本公司於上市規則第十四 A 章下的關連交易。

由於南沙收購與駿天出售互為條件，故根據上市規則第 14.24 條，兩者將被視作涉及收購及出售的一項交易。因此，本公司將參考南沙收購的百分比率(即南沙收購與駿天出售百分比率的較高者)劃分交易並將基於該分類遵守上市規則的適用規定。由於有關南沙收購的最高適用百分比率超過 5% 但低於 25%，根據上市規則第十四章及第十四 A 章，交易事項須於股東大會上獲獨立股東批准。

通函預期將於二〇一六年十一月二十八日或之前寄發予股東，當中載有(其中包括)(i)有關交易事項的更多資料；(ii)獨立董事委員會推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問意見函件；及(iv)股東大會通告。

## 緒言

本公司欣然宣布，二〇一六年十一月七日：

(1) 南沙收購賣方與南沙收購買方訂立南沙股權轉讓協議，據此：

(a) 南沙收購賣方同意出售而南沙收購買方同意購買南沙收購公司的全部股權，代價為人民幣1,396,247,800元；及

(b) 南沙收購賣方同意轉讓而南沙收購買方同意接受南沙貸款轉讓(以一元換作一元的基準)。該貸款於本公告日期的金額為人民幣1,191,752,260.39元；

因此，南沙收購買方就南沙收購應付的總代價為人民幣2,588,000,060.39元；及

(2) 駿天出售賣方與駿天出售買方訂立駿天買賣協議，據此：

(a) 駿天出售賣方同意出售而駿天出售買方同意購買駿天出售股份，代價為309,194,000港元；及

(b) 駿天出售賣方同意轉讓而駿天出售買方同意接受駿天貸款轉讓(以一元換作一元的基準)。該貸款於本公告日期的金額為334,963,878.20港元；

因此，駿天出售買方就駿天出售應付的總代價為644,157,878.20港元。

南沙收購完成與駿天出售完成互為條件且將同時進行。

## **(1) 有關建議收購廣州中環慧富房地產開發有限公司全部股權的須予披露及 關連交易**

### **南沙股權轉讓協議**

南沙股權轉讓協議的主要條款載列如下：

#### **日期**

二〇一六年十一月七日

#### **訂約方**

南沙收購賣方(作為賣方)及南沙收購買方(作為買方)

#### **將予收購的資產**

根據南沙股權轉讓協議，(i)南沙收購賣方同意出售而南沙收購買方同意購買南沙收購公司的全部股權；及(ii)南沙收購賣方同意向南沙收購買方轉讓而南沙收購買方同意接受南沙貸款轉讓(以一元換作一元的基準)。

#### **代價及支付條款**

南沙收購買方將於南沙收購完成日期向南沙收購賣方悉數支付南沙股權轉讓代價人民幣1,396,247,800元。

於本公告日期，南沙收購公司欠付南沙收購賣方的全部款項為人民幣1,191,752,260.39元。假設於南沙收購完成日期南沙收購公司欠付南沙收購賣方的全部款項與於本公告日期的金額相同，南沙收購買方應付南沙收購賣方的南沙貸款代價(即將予轉讓的南沙貸款金額)將為人民幣1,191,752,260.39元。南沙貸款代價應由南沙收購買方於登記日後三個營業日期內悉數支付予南沙收購賣方。

## 先決條件

南沙股權轉讓須待達成(或豁免)下列先決條件(各稱「南沙股權轉讓條件」)後，才進行完成：

- (a) 股東於股東大會上通過所有必要決議案以批准南沙股權轉讓協議及其項下擬進行的交易；
- (b) 股東於股東大會上通過所有必要決議案以批准駿天買賣協議及其項下擬進行的交易；
- (c) 駿天買賣協議下的先決條件(有關達成上文(b)項先決條件的先決條件除外)根據駿天買賣協議已獲達成或豁免；及
- (d) 南沙股權轉讓協議下的保證於南沙股權轉讓完成時在所有重大方面仍真實準確。

南沙收購方可全權酌情在任何時間經向南沙收購賣方發出書面通知後全部或部分豁免上文(d)項所載的南沙股權轉讓條件。

如於二〇一六年十二月三十日前(或南沙收購方與南沙收購賣方可能協定的其他日期)任何南沙股權轉讓條件並無達成(且之後並無獲豁免，如適用)，則南沙收購方及南沙收購賣方將沒有義務進行南沙股權轉讓或南沙貸款轉讓，而南沙股權轉讓協議將自動終止且再無任何效力。

南沙收購完成(均包括南沙股權轉讓及南沙貸款轉讓)及駿天出售完成互為條件，且除非駿天出售完成亦同時發生，否則南沙收購方及南沙收購賣方將無義務進行南沙收購完成。

## 南沙收購完成

南沙收購完成將於交割日作實，而交割日則由南沙收購方與南沙收購賣方於達成（或豁免，如適用）各項南沙股權轉讓條件後書面協定，且該日期將與駿天出售完成日期相同。

在南沙收購完成後，南沙收購方將安排向中國工商管理總局或其相關地方分局登記南沙股權轉讓（進行該登記之日稱為「登記日」）。

## 終止

南沙股權轉讓協議可於發生以下任何一項事件時終止：

- (a) 駿天出售完成未能同時發生；或
- (b) 依據任何適用法律、規則及法規或南沙股權轉讓協議的其他條款而終止。

倘駿天買賣協議根據其條款終止，南沙股權轉讓協議將自動即時終止。

倘南沙股權轉讓代價（或其任何部分）逾期超過30日仍未付清，南沙收購賣方可終止南沙股權轉讓協議。南沙股權轉讓協議及其項下擬進行的所有交易文件應於南沙收購方接獲南沙收購賣方發出的書面終止通知日期終止。於此情況下，南沙收購賣方可獲南沙收購方賠償所有損失。

## 釐定南沙收購總代價的基準

南沙收購總代價估計為人民幣2,588,000,060.39元(假設南沙收購公司於南沙收購完成日期欠付南沙收購賣方的淨額與該淨額於本公告日期時相同)。南沙股權轉讓代價乃經參考獨立估值師所評估南沙收購公司於二〇一六年八月三十一日的公平值(約人民幣1,532,527,000元)後而釐定，較有關公平值折讓約8.9%。另一方面，南沙貸款代價相當於南沙貸款的實際價值。

董事(包括獨立非執行董事)認為南沙收購總代價屬公平合理，符合正常商業條款及本公司及股東的整體利益。

## 南沙收購的財務影響

於南沙收購完成後，南沙收購公司將成為本公司擁有95%權益的間接附屬公司，而南沙收購公司的賬目將綜合至本公司。

## 有關南沙收購公司及南沙項目的資料

### 南沙收購公司

南沙收購公司目前為將興建南沙項目的南沙地塊土地使用權的法定擁有人。

南沙收購公司於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及截至二〇一六年八月三十一日止八個月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	截至 二〇一六年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
收入	無	無	無
除稅前淨利潤／(虧損)	無	(1,359)	(203)
除稅後淨利潤／(虧損)	無	(1,359)	(203)

南沙收購公司於二〇一六年八月三十一日的總資產及淨資產分別為人民幣1,204,917,668元及人民幣2,598,480元。

### **南沙項目**

將於南沙地塊上興建的名沙項目將為一個住宅項目，總建築面積約為928,590平方米，其中計容住宅建築面積約為692,637平方米、地下室面積約為166,578平方米（可銷售面積約為57,500平方米）及公建配套和其它配套面積約為69,375平方米。

該項目位於南沙區中心板塊的蕉門河城市中心區，臨近南沙主干道環市大道中。該區域重點發展城市綜合服務職能，規劃有酒店、醫院、學校系列大型市政配套設施。項目臨近南沙成熟的金洲商園，具有較大升值空間。

### **有關南沙收購公司、南沙收購賣方及南沙收購買方的資料**

#### **南沙收購賣方**

南沙收購賣方通過其多家附屬公司從事多種業務，包括（其中包括）金融業務、房地產開發、基礎設施、建設及其他。

#### **南沙收購買方**

南沙收購買方為一間投資控股公司。

## **(2) 有關建議出售駿天企業有限公司所有已發行股份的須予披露及關連交易**

### **駿天買賣協議**

駿天買賣協議的主要條款載列如下：

#### **日期**

二〇一六年十一月七日

## 訂約方

駿天出售賣方(作為賣方)及駿天出售買方(作為買方)

## 將予出售的資產

根據駿天買賣協議：(i) 駿天出售賣方同意出售而駿天出售買方同意購買駿天出售股份，即駿天出售公司股本中的所有已發行股份；及(ii) 駿天出售賣方同意向駿天出售買方轉讓而駿天出售買方同意接受駿天貸款轉讓(以一元換作一元的基準)。

## 代價及支付條款

駿天出售買方將付予駿天出售賣方的駿天出售股份總價為駿天股份代價309,194,000港元。

駿天出售買方就轉讓駿天貸款將付予駿天出售賣方的總價為駿天貸款代價。於本公告日期，駿天出售公司欠付駿天出售賣方的全部款項為334,963,878.20港元。

駿天出售總代價644,157,878.20港元(即駿天股份代價及駿天貸款代價的總和)應於駿天出售完成日期支付。

## 先決條件

駿天出售完成須待下列先決條件(各自為一項「駿天出售條件」)獲達成(或豁免)後，才進行完成：

- (a) 股東於股東大會上通過所有必要決議案以批准駿天買賣協議及其項下擬進行的交易；
- (b) 股東於股東大會上通過所有必要決議案以批准南沙股權轉讓協議及其項下擬進行的交易；

(c) 南沙股權轉讓協議項下的先決條件(有關達成上文(a)項先決條件的先決條件除外)已根據南沙股權轉讓協議獲達成或豁免；及

(d) 駿天買賣協議項下的保證於駿天出售完成時在所有重大方面仍屬真實準確。

駿天出售買方可全權酌情在任何時間通過向駿天出售賣方發出書面通知全部或部分豁免上述(d)項所載的駿天出售條件。

倘任何駿天出售條件未能於二〇一六年十二月三十日(或駿天出售買方與駿天出售賣方可能書面協定的其他日期)前獲達成(且之後未能獲豁免，如適用)，則駿天出售買方與駿天出售賣方均沒有義務繼續出售駿天出售股份或轉讓駿天貸款，且駿天買賣協議將終止並不再具有任何效力。

南沙收購完成與駿天出售完成互為條件，且除非南沙收購完成亦同時發生，否則駿天出售買方與駿天出售賣方均沒有義務進行駿天出售完成。

### **完成**

駿天出售完成作實之日應為駿天出售買方與駿天出售賣方於各項駿天出售條件獲達成(或豁免，如適用)後書面協定的日期，且應與南沙收購完成日期相同。

### **彌償**

駿天出售賣方同意向駿天出售買方彌償駿天出售買方因或就違約方違反任何保證而蒙受的所有損失、損害、成本、訴訟、法律程序、申索、需求及開支。

### **終止**

倘於完成時或於駿天出售完成前任何時間駿天出售買方注意到在作出保證時可能構

成嚴重違約的任何事實、事項或事件，則駿天出售買方可於駿天出售完成時或之前任何時間書面通知駿天出售賣方終止駿天買賣協議而無須承擔責任。

倘南沙股權轉讓協議根據其條款終止，則駿天買賣協議即時自動終止。

倘於駿天買賣協議日期後任何時間但於駿天出售完成前駿天買賣協議任何一方承認違反或未能遵守其於駿天買賣協議項下的重大承擔或承諾，則履約方可經向另一方發出通知即時終止駿天買賣協議。

### **釐定駿天出售總代價的基準**

假設駿天出售公司欠付駿天出售賣方的淨額於交割日的金額與於本公告日期的金額相同，則駿天出售總代價估計為644,157,878.20港元。駿天股份代價相等於獨立估值師所評估駿天出售公司於二〇一六年八月三十一日的公平值(約309,194,000港元)。另一方面，駿天貸款代價相當於駿天貸款的實際價值。

董事(包括獨立非執行董事)認為駿天出售總代價屬公平合理，符合正常商業條款及本公司與股東的整體利益。

### **駿天出售的財務影響**

本集團預期將因駿天出售錄得收益(除稅後)約265,000,000港元。於駿天出售完成後，本公司將不再於駿天出售公司中擁有任何權益，因此，駿天出售公司將不再為本公司附屬公司且駿天出售公司的財務業績將不再綜合至本公司。

由於駿天出售，本集團總資產及淨資產預期將分別增加人民幣235,000,000元。

### **所得款項用途**

駿天出售所得款項淨額預期將用於補充本集團營運資金。

## 有關駿天出售公司及酒店的資料

### 駿天出售公司

駿天出售公司為投資控股公司。其為迪康全部已發行股份的法定實益擁有人，因而迪康為酒店的登記擁有人。

駿天出售公司於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及截至二〇一六年八月三十一日止八個月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 千港元	截至 二〇一五年 十二月三十一日 止財政年度 千港元	截至 二〇一六年 八月三十一日 止八個月 千港元
收入	50,396	36,509	19,060
除稅前淨利潤／(虧損)	17,641	9,553	(791)
除稅後淨利潤／(虧損)	17,312	9,842	(791)

駿天出售集團於二〇一六年八月三十一日的總資產及淨資產分別為 394,635,000 港元及 41,147,000 港元。

### 酒店

酒店為一幢 21 層酒店，名為「粵華酒店」，擁有標準及行政客房共 202 間，坐落於港島東部(北角渣華道 67-75 號)。酒店的總建築面積為 7,022.682 平方米。

## 有關本公司、駿天出售賣方及駿天出售買方的資料

### 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。

## 駿天出售賣方

駿天出售賣方為投資控股公司。

## 駿天出售買方

駿天出售買方為廣州越秀的全資附屬公司，並通過其多家附屬公司從事多種業務，包括(其中包括)金融業務、房地產開發、基礎設施、建設及其他。

## 交易事項的理由及裨益

南沙項目(詳見「南沙項目」介紹)位於廣州市南沙區，該區現為國家級自由貿易區及國家級新區。於二〇一六年，南沙區被廣州市政府列為「城市副中心」，故南沙區具有巨大未來發展潛力。南沙項目規模較大，地理優勢明顯，具有較大的發展潛力。本交易將進一步增加本集團優質土地儲備，令本集團的總土地儲備由約1,464萬平方米增加至約1,557萬平方米，加強了本集團核心房地產業務，並鞏固本集團在廣州房地產市場的領先地位。在南沙收購完成後，本集團於廣州市南沙區的土地儲備由192.8萬平方米增加至286萬平方米，有助於本集團核心業務的穩定增長。因此，南沙收購符合本公司專注於中國珠江三角洲、長江三角洲及中部地區的發展策略。

酒店2015年至2016年首8個月經營業績表現偏軟，預期2017年的營商環境變化不大。若進行重建，過程則較需時，中短期內難以落實執行。故將酒店以公平值轉讓予本公司控股股東，從而將使本公司實現合理利潤。同時出售酒店後所獲的現金將納入公司的運營資金，有利收購其他優質項目，將提高本集團財務資源利用效率。

鑒於以上所述，本公司認為，交易事項整體上將有利於本集團整體業務發展並為股東創造價值。

經考慮上述理由及裨益，董事(包括獨立非執行董事)認為，交易事項的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

廣州越秀及越秀企業(即廣州越秀的直接全資附屬公司)各自為本公司的控股股東，並因此為本公司的關連人士。因此，南沙收購及駿天出售各自構成本公司於上市規則第十四A章下的關連交易。

由於南沙收購及駿天出售互為條件，故根據上市規則第14.24條，兩者將被視作涉及收購及出售的一項交易。因此，本公司將參考南沙收購的百分比率(即南沙收購及駿天出售百分比率的較高者)劃分交易並將基於該分類遵守上市規則的適用規定。由於有關南沙收購的最高適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第十四章及第十四A章，交易事項須於股東大會上獲獨立股東批准。

由於越秀企業及廣州越秀為交易事項的訂約方，鑒於南沙收購及駿天出售互為條件，越秀企業及廣州越秀以及彼等各自的聯繫人各自將於股東大會上就批准南沙收購及駿天出售的建議決議案放棄投票。

由於概無董事於交易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。

## 通函及股東大會

獨立董事委員會已成立，由全體獨立非執行董事組成，以就交易事項向獨立股東提供意見。禹銘投資管理有限公司已獲委任為獨立財務顧問以就交易事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開及舉行股東大會以省覽及(倘適合)批准南沙股權轉讓協議、駿天買賣協議及該等協議項下擬進行的交易。

如上文所披露，越秀企業及廣州越秀以及彼等各自的聯繫人將於股東大會上就批准各交易事項的建議決議案放棄投票。除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東或其任何聯繫人於南沙收購及駿天出售中擁有重大權益，因此，概無股東須就將於股東大會提議的相關決議案放棄投票。

通函預期將於二〇一六年十一月二十八日或之前寄發予股東，當中載有(其中包括)(i)有關交易事項的更多資料；(ii)獨立董事委員會推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問意見函件；及(iv)股東大會通告。

本公司股東及潛在投資者應注意，交易事項須待達成若干條件後方可作實，故交易事項未必一定會進行。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：

「南沙貸款轉讓」	指	南沙收購賣方根據南沙股權轉讓協議向南沙收購買方以對額形式轉讓南沙貸款
「駿天貸款轉讓」	指	駿天出售賣方根據駿天買賣協議的條款向駿天出售買方以對額形式轉讓駿天貸款
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國持牌銀行一般開門辦理業務的日子(不包括星期六、星期日或公眾假日)

「通函」	指	本公司將根據上市規則發出的有關(其中包括)南沙收購及駿天出售的通函
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，一間在香港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	交易事項進行交割的日期，應為南沙收購買方與南沙收購賣方及駿天出售買方與駿天出售賣方分別書面協定的日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「廣州城開」	指	廣州市城市建設開發有限公司，一間在中國註冊成立的有限責任公司，由本公司及廣州越秀分別間接擁有95%及5%
「股東大會」	指	本公司將召開的股東大會，以考慮並酌情批准交易事項
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「酒店」	指	名為「粵華酒店」的酒店，位於香港北角渣華道67-75號

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即余立發先生、李家麟先生及劉漢銓先生)組成的獨立董事委員會，乃為就交易事項為獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」	指	禹銘投資管理有限公司，即獨立董事委員會及獨立股東有關交易事項的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除越秀企業、廣州越秀及彼等各自聯繫人以外的股東
「獨立第三方」	指	據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，根據上市規則並非本公司關連人士而為獨立於本公司及其關連人士的第三方的任何人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「獨立估值師」	指	漢華評值有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	二〇一六年十二月三十日
「南沙收購」	指	南沙股權轉讓及南沙貸款轉讓的統稱
「南沙收購公司」	指	廣州中環慧富房地產開發有限公司，一間在中國註冊成立的有限責任公司，為廣州越秀的全資附屬公司
「南沙收購完成」	指	根據南沙股權轉讓協議完成南沙股權轉讓及南沙貸款轉讓
「南沙收購買方」	指	廣州速榮實業發展有限公司，一間在中國註冊成立的有限責任公司，為廣州城開的全資附屬公司

「南沙收購賣方」或「廣州越秀」	指	廣州越秀集團有限公司，一間在中國註冊成立的有限責任公司，由中國廣州市人民政府實益全資擁有並為本公司最終控股股東
「南沙收購總代價」	指	南沙股權轉讓代價及南沙貸款代價的總和
「南沙股權轉讓協議」	指	南沙收購賣方與南沙收購買方就南沙股權轉讓及南沙貸款轉讓於二〇一六年十一月七日訂立的股權轉讓協議
「南沙股權轉讓條件」	指	本公告「(1)有關建議收購廣州中環慧富房地產開發有限公司全部股權的須予披露及關連交易－南沙股權轉讓協議－先決條件」一節所載南沙收購完成的先決條件
「南沙股權轉讓」	指	南沙收購賣方根據南沙股權轉讓協議向南沙收購買方轉讓南沙收購公司的全部股權
「南沙股權轉讓代價」	指	人民幣1,396,247,800元，即南沙收購買方應付南沙收購賣方的南沙股權轉讓代價
「南沙地塊」	指	位於中國廣東省廣州市南沙區環市大道北逸濤萬國園十六期的地塊，作商業及住宅用途
「南沙貸款」	指	於南沙收購完成日期南沙收購公司欠付南沙收購賣方的全部金額

「南沙貸款代價」	指	相等於南沙貸款金額的金額，即南沙收購方應付南沙收購賣方轉讓南沙貸款的代價
「南沙項目」	指	將在南沙地塊上建設的住宅項目，更多詳情載述於本公告「有關南沙收購公司及南沙項目的資料－南沙項目」一節
「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
「登記日期」	指	具有本公告「(1)有關建議收購廣州中環慧富房地產開發有限公司全部股權的須予披露及關連交易－南沙股權轉讓協議－建議南沙收購完成」一節賦予該詞的涵義
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「駿天出售」	指	根據駿天買賣協議買賣駿天出售股份及駿天貸款轉讓的統稱
「駿天出售公司」	指	駿天企業有限公司，一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為駿天出售賣方的全資附屬公司
「駿天出售完成」	指	根據駿天買賣協議完成駿天出售
「駿天出售條件」	指	本公告「(2)有關建議出售駿天企業有限公司所有已發行股份的須予披露及關連交易－駿天買賣協議－先決條件」一節所載駿天出售完成的先決條件

「駿天出售集團」	指	駿天出售公司及迪康的統稱
「駿天出售買方」 或「越秀企業」	指	越秀企業(集團)有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，為廣州越秀的全資附屬公司
「駿天出售賣方」	指	萬天集團有限公司，一間在英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「駿天出售總代價」	指	駿天股份代價及駿天貸款代價的總和
「駿天出售股份」	指	相當於駿天出售公司股本中所有已發行股份的一股股份，應佔本公司股本的全部金額
「駿天貸款」	指	於交割日駿天出售公司欠付駿天出售賣方的港元淨額
「駿天貸款代價」	指	相等於駿天貸款金額的金額
「駿天股份代價」	指	相等於309,194,000港元的金額
「駿天買賣協議」	指	駿天出售買方與駿天出售賣方就買賣駿天出售股份及駿天貸款轉讓所訂立日期為二〇一六年十一月七日的買賣駿天出售公司股本中所有已發行股份的協議
「迪康」	指	迪康投資有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，為駿天的全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「交易事項」 指 南沙收購及駿天出售的統稱

「%」 指 百分比

代表董事會  
越秀地產股份有限公司  
公司秘書  
余達峯

香港，二〇一六年十一月七日

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