

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，概不對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的任何損失承擔任何責任。



有關建議收購項目公司進一步間接實際權益及更改合營夥伴 的須予披露交易

於二〇一七年二月二十七日，原合營夥伴、買方及招商局地產訂立合作協議，據此(其中包括)買方及招商局地產將分別向轉讓人收購目標公司的31%及69%股權，因此：(i)買方及招商局地產將分別間接收購項目公司的17.98%及40.02%實際權益；(ii)本公司於項目公司的合計間接實際權益將由31.95%增加至49.03%；及(iii)招商局地產將成為項目公司的間接合營夥伴；及(iv)於股權轉讓完成後，轉讓人將不再於項目公司擁有任何權益。

由於有關合作協議(包括股權轉讓)項下擬進行的交易的最高適用百分比率高於5%但低於25%，根據上市規則第十四章，有關交易構成本公司的須予披露交易。

背景

於二〇一六年十一月二十八日，杭州松炬、大榮、區城建及目標公司合作成功投得地塊的所有權。於成功投得地塊後，國土局於二〇一六年十一月二十八日發出競買成交通知書以作確認，而杭州松炬於二〇一六年十二月五日簽訂土地轉讓協議。於二〇一六年十二月十二日，原合營夥伴成立註冊資本為322,600,000美元的項目公司以開發地塊。於本公告日期，項目公司分別由杭州松炬、大榮、目標公司及區城建擁有1%、31%、58%及10%。項目公司的註冊資本應由各原合營夥伴按照彼等各自於項目公司的股權比例支付。於本公告日期，大榮及區城建分別已支付項目公司註

冊資本總額中的 100,006,000 美元及 32,260,000 美元。項目公司註冊資本總額餘下的 3,226,000 美元及 187,108,000 美元分別應由杭州松炬及目標公司於二〇一七年八月五日前支付。根據補充土地轉讓協議，杭州松炬於土地轉讓協議下的所有權利及義務將轉移及更替予項目公司。

於二〇一七年二月二十七日，原合營夥伴、買方及招商局地產訂立合作協議，有關詳情載於本公告「合作協議主要條款」一節。

地塊

地塊佔地面積約 108,400 平方米，總可建築面積約 333,260 平方米，其中計容建築面積約 233,060 平方米，地下建築面積約 100,200 平方米。該地塊性質將為居住兼容商業服務業設施用地。截至本公告日期，本公司總土地儲備約 1,462 萬平方米。按應佔權益計算，本公司應佔土地儲備約 972 萬平方米。

該地塊位於中國浙江省杭州市江幹區艮北新城，東至規劃五號港路，南至興建路，西至規劃三官塘路，北至建華路。董事會認為地塊周邊教育資源豐富，且與規劃的公園相鄰，可為地塊提供良好休閒景觀資源。地塊處於中國杭州市人民政府重點建設的艮北新城商業核心區，具有良好的區位優勢。董事會認為艮北新城是杭州市城市東擴的重要區域，將建設成為江幹區商業新中心和大型居住區，未來發展潛力巨大。

合作協議主要條款

合作協議的主要條款如下。

日期

二〇一七年二月二十七日

訂約方

原合營夥伴、買方及招商局地產

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，於本公告日期，招商局地產、區城建及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

收購項目公司進一步間接實際權益

買方及招商局地產將分別向轉讓人收購目標公司的31%及69%股權，因此買方及招商局地產將分別間接收購項目公司的17.98%及40.02%實際權益。股權轉讓完成後，招商局地產將成為項目公司的間接合營夥伴，而轉讓人將不再於項目公司擁有任何權益。項目公司的股權將由(i)本公司間接通過大榮、杭州松炬及買方於目標公司的權益；(ii)招商局地產通過目標公司；及(iii)區城建分別持有49.03%、40.02%及10%。項目公司並不是及股權轉讓完成後將不會成為本公司的附屬公司，而項目公司的賬目並無及將不會綜合併入本公司的賬目內。

股權轉讓通過無溢價方式進行。買方及招商局地產須於二〇一七年三月三十日或之前就股權轉讓訂立股權轉讓協議。視乎各訂約方的合作情況，訂約方須就於二〇一七年四月十五日或之前向中國工商行政管理總局或其相關地方分局完成辦理股權轉讓登記。

出資承諾及股東貸款

根據土地轉讓協議，土地總價款的50%（即人民幣3,005,000,000元）已由杭州松炬及項目公司支付，截至合作協議日期，杭州松炬（連同其關連公司）已向項目公司提供總額為人民幣2,085,568,397元的股東貸款，其中人民幣1,277,101,000元為杭州松炬代表招商局地產及區城建提供作為該等訂約方須予提供的股東貸款（包括出資承諾）的墊付款項（「**墊付款項**」）。訂約方已同意招商局地產及區城建各自須於簽訂

合作協議後五個營業日內向項目公司支付其應佔的墊付款項金額。待收到上述付款後，項目公司須向杭州松炬償還等額款項。

就土地總價款的餘額人民幣3,005,000,000元(「未付土地價款」)而言，訂約方已同意該款項應由越秀夥伴、區城建及招商局地產按照彼等各自於項目公司的實際權益比例於二〇一七年八月五日前支付予項目公司。訂約方已進一步同意，目標公司應付的項目公司註冊資本將由買方及招商局地產按照彼等於目標公司各自持有的股權比例向目標公司支付目標公司的註冊資本，而目標公司則須將該筆款項支付予項目公司，作為項目公司的註冊資本。其後，根據合作協議將由目標公司提供予項目公司的股東貸款須由買方及招商局地產(兩者作為目標公司股權持有人)按照彼等各自於目標公司的股權比例直接向項目公司墊付。

因此，根據合作協議，買方就其收購於項目公司的17.98%間接實際權益而應付的總金額(包括出資承諾、股東貸款及股權轉讓的代價)為人民幣1,080,598,000元。

倘若招商局地產或區城建未能向上述項目公司支付其應佔的墊付款項(政府政策的原因除外)，其他訂約方將有權按彼等各自股權的比例代表違約方作出有關付款。此後，訂約方的股權將根據相關上市規則及深圳上市規則予以調整，以反映出資的實際金額。此外，非違約方根據合作協議將有權要求違約方支付賠償。

利潤分配安排

除合作協議內另有提供者外，越秀夥伴、招商局地產及區城建須按照彼等各自於項目公司的股權比例分享項目公司的利潤及承擔項目公司的虧損。

其後注資及額外股東貸款

倘若項目公司需要的額外資金以滿足其資金需要，項目公司須首先安排外部融資。以項目公司未能取得該等外部融資的金額為限，越秀夥伴、招商局地產及區城建須按照彼等各自於項目公司的股權比例提供額外股東貸款。

終止

合作協議可因不可抗力或重大不利變動而終止，亦可於發生(其中包括)以下任何事件時終止：

- a) 招商局地產由於一名或以上其他訂約方的過失或其他原因未能於二〇一七年四月十五日前完成向中國工商管理總局或其相關地方分局辦理股權轉讓及相應登記；
- b) 一名訂約方未能於合作協議規定時限內支付其出資、股東貸款或項目公司因開發地塊所需的其他資金；或
- c) 一名訂約方嚴重違反合作協議。

倘合作協議因上述(a)情況終止，項目公司須於非違約方發出終止通知日期後五個營業日內全數退還已向招商局地產支付的款項連利息。此外，倘因招商局地產或越秀夥伴之過失而未能完成股權轉讓或未能向中國工商管理總局或其相關地方分局完成辦理股權轉讓登記，則越秀夥伴或招商局地產(視乎情況而定)根據合作協議有權要求賠償。

倘合作協議因上述(b)情況終止，非違約方有權：(i)要求違約方收購非違約方於項目公司的股權及股東貸款；或(ii)購買違約方於項目公司的股權及其股東貸款，在各情況下均須根據合作協議的條款進行。此外，違約方須向各非違約方支付賠償。

倘非違約方沒有無選擇按上述(b)情況終止合作協議而選擇代違約方墊付其應支付的款項，則在相關墊款獲支付後，各訂約方於項目公司的股權須按此作出調整(須

遵守上市規則及深圳上市規則)。此外，違約方須根據合作協議向各非違約方支付賠償。

倘合作協議因上述(c)情況終止，違約方須(i)於非違約方要求時及在遵守上市規則及／或深圳上市規則(視乎情況而定)以及相關法律及規定的情況下收購其當時於項目公司或目標公司(視情況而定)持有所有股權及股東貸款；及(ii)根據合作協議向各非違約方支付賠償及(在非違約方的實際損失金額為多於人民幣10,000,000元的情況下)額外支付款項以補償相關非違約方所蒙受的損失。

於任何情況下，倘違約方未能支付其出資款項、股東貸款或項目公司就發展地塊的所需其他資金且該款項已逾期30日或以上，違約方須按每日特定利率向非違約方支付違約金，直至其悉數支付到期款項為止。

項目公司及目標公司的管理

董事會的組成

目標公司設有三名董事，其中一名由買方委派，其餘兩名董事由招商局地產委派。董事長(亦須為目標公司的法定代表人)須由招商局地產委派的董事擔任。目標公司的董事會決議案須獲過半數票通過。

項目公司設有五名董事，其中三名由招商局地產透過目標公司委派，其中一名由大榮委派及一名由區城建委派。董事長(亦須為項目公司的法定代表人)須由招商局地產委派的董事擔任。

除下列事項需經董事會一致通過外，項目公司的董事會決議案可經董事會獲過半數票通過：(i)增加或減少項目公司註冊資本；(ii)項目公司發行債務證券；(iii)合併、分立、解散、清算、停業、重組、改制或項目公司架構的其他變動；及(iv)修改項目公司的公司章程。

進行交易的理由及裨益

本集團是次購入地塊，是本集團在聚焦大廣州、中部區域和長三角三個核心區域，實施以大廣州為中心、武漢、杭州為增長極的戰略部署下，及時吸納優質的土地儲備。截至本公告日期，本集團於長三角地區的土地儲備達312萬平方米，進一步擴大本集團在長三角地區的發展規模，並有利本公司及時補充杭州核心市區的土地儲備。該地塊與本集團於二〇一六年七月購得的杭州江幹牛田地塊同處於艮北新城，未來協同發展，有利於更好地發揮本公司在該區域的品牌優勢和協同效應。

經考慮上文所述的理由及裨益後，董事(包括獨立非執行董事)認為合作協議條款、股權轉讓及其項下擬進行的交易，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之整體利益。

有關目標公司及項目公司的資料

目標公司

目標公司乃主要從事房地產發展業務及企業投資。由於地塊尚未開始開發，目標公司自其註冊成立日期(即二〇一六年十一月二十四日)以來並無錄得任何利潤，及其於二〇一六年十二月三十一日的資產淨值為零。

項目公司

項目公司乃純為擁有及開發地塊之目的而成立的合營公司實體。由於地塊尚未開始開發，項目公司自其於註冊成立日期(即二〇一六年十二月十二日)以來並無錄得任何利潤。

於二〇一六年十二月三十一日，項目公司的資產總值及資產淨值分別為約人民幣2,212,432,000元及人民幣917,506,000元。

有關本公司、區城建、買方及招商局地產的資料

本公司

本公司主要從事物業開發及投資，重點專注於廣州物業，並逐步擴展至珠江三角洲、長江三角洲、環渤海經濟區及華中地區。

買方

買方主要從事房地產發展營運、物業管理、物業出租、及內部及外部裝飾工程。

區城建

區城建主要從事房地產發展營運、工業及公共建設、內部及外部裝飾、物業管理及建築與裝飾材料批發。

招商局地產

招商局地產為招商局蛇口工業區控股股份有限公司的全資附屬公司，招商局蛇口工業區控股股份有限公司乃於中國註冊成立的公司，其A股在深圳證券交易所上市（股份代號：001979.SZ）。招商局地產主要從事房地產發展、營運及物業管理。

上市規則的涵義

由於有關合作協議（包括股權轉讓）項下擬進行的交易的最高適用百分比率高於5%但低於25%，根據上市規則第十四章，有關交易構成本公司的須予披露交易。

由於並無董事於合作協議或其項下擬進行的交易中擁有重大權益，概無董事須就本公司的相關董事會決議案放棄投票。

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：

「競買成交通知書」	指	國土局於二〇一六年十一月二十八日發出《杭州市國有建設用地使用權掛牌競買成交通知書》以確認成功投得地塊的土地使用權
「董事會」	指	本公司董事會
「招商局地產」	指	招商局地產(杭州)有限公司，為根據中國法律註冊成立的有限公司
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，為根據香港法律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)
「合作協議」	指	各訂約方於二〇一七年二月二十七日訂立的合作協議
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓」	指	將轉讓人於目標公司持有的31%及69%股權分別轉讓予買方及招商局地產，因此買方及招商局地產將分別間接收購項目公司的17.98%40.02%實際權益
「城建開發」	指	廣州市城市建設開發有限公司，為根據中國法律註冊成立的有限公司，由本公司間接擁有95%及廣州越秀集團有限公司(於中國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)擁有5%

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「杭州松炬」	指	杭州松炬實業投資有限公司，為根據中國法律註冊成立的有限公司及由本公司的城建開發附屬公司實益擁有
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	任何人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人，經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，並非本公司的關連人士，且根據上市規則乃獨立於本公司及其關連人士的第三方
「國土局」	指	杭州市國土資源局
「地塊」	指	根據土地轉讓協議及補充土地轉讓協議，將由項目公司收購位於中國浙江省杭州市江幹區的杭州江幹艮北新城東地塊，佔地面積約為 108,400 平方米
「土地轉讓協議」	指	杭州松炬與國土局就收購地塊訂立的土地使用權轉讓協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「大榮」	指	大榮企業有限公司，為根據香港法律註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「原合營夥伴」	指	區城建、大榮、杭州松炬及目標公司之統稱

「訂約方」	指	合作協議的訂約方，為原合營夥伴、買方及招商局地產，各自為一名「訂約方」
「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
「項目公司」	指	杭州星日房地產開發有限公司，由原合營夥伴成立的合營企業公司
「買方」	指	杭州東雄房地產開發有限公司，為根據中國法律註冊成立的有限公司，並由本公司的城建開發附屬公司間接擁有
「區城建」	指	杭州江幹區城市建設綜合開發有限公司，為根據中國法律註冊成立的有限公司
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「深圳上市規則」	指	深圳證券交易所股票上市規則
「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
「補充土地轉讓協議」	指	杭州松炬、項目公司及國土局就杭州松炬於土地轉讓協議項下所有權利及義務轉讓及更替於項目公司而訂立日期為二〇一六年十二月二十六日的補充協議
「目標公司」	指	廣州匯企房地產開發有限公司，為根據中國法律註冊成立的有限公司，且其於本公告日期由轉讓人全資擁有

「轉讓人」	指	廣州越秀仁達六號實業投資合夥企業(有限合夥)及賴嘉俊先生(中國公民)，於本公告日期分別持有目標公司的99.9%及0.1%股權，且各自為一名獨立第三方
「未付土地價款」	指	具有「合作協議主要條款－出資承諾及股東貸款」一節賦予該詞的涵義
「美元」	指	美利堅合眾國的法定貨幣美元
「越秀夥伴」	指	大榮、杭州松炬及買方的統稱，各自為一名「越秀夥伴」

承董事會命
越秀地產股份有限公司
余達峯
 公司秘書

香港，二〇一七年二月二十七日

於本公告刊發日期，董事會由以下成員組成：

執行董事： 張招興(董事長)、朱春秀、林昭遠、李鋒及歐俊明

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓