

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。



有關建議出售事項 的關連交易

本公司欣然宣佈，於二〇一七年八月三十一日，賣方與買方訂立資產轉讓協議，據此賣方同意出售，而買方同意購買酒店(連同設備)，總代價為人民幣199,256,500元。

上市規則的涵義

買方由本公司控股股東廣州越秀間接全資擁有，故為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，出售事項構成本公司一項關連交易。

由於出售事項的最高適用百分比率(按上市規則第14.07條計算)高於0.1%但低於5%，故出售事項須遵守上市規則第十四A章項下申報及公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於概無董事於出售事項中擁有重大權益，故概無董事須就本公司相關董事會決議案放棄投票。

緒言

本公司欣然宣佈，於二〇一七年八月三十一日，賣方與買方訂立資產轉讓協議，據此賣方同意出售，而買方同意購買酒店(連同設備)，總代價為人民幣199,256,500元。

資產轉讓協議

日期： 二〇一七年八月三十一日

訂約方

賣方： 廣州城建開發景城房地產有限公司

買方： 廣州雅城房地產開發有限公司

將予出售的資產

根據資產轉讓協議，賣方同意出售，而買方同意購買酒店(連同設備)，總代價為人民幣199,256,500元(「**購買價**」)。酒店的總建築面積約35,902.68平方米，於本公告日期，酒店的土地使用權由賣方持有。根據獨立物業估值師進行的估值，酒店於二〇一七年七月十日的市值為人民幣196,000,000元。

酒店(連同設備)按「**現狀**」出售予買方。

購買價及付款條款

購買價須由買方於資產轉讓協議生效當日(「**生效日**」)起計15個營業日內向賣方付清。買方須向賣方指定銀行賬戶支付購買價。

購買價乃由賣方與買方經參考(其中包括)獨立物業估值師所評估酒店於二〇一七年七月十日的市值人民幣196,000,000元並進行磋商後釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為購買價屬公平合理，按照一般商業條款訂立及符合本公司及股東的整體利益。

交割出售事項

出售事項將於買方向賣方付清購買價之日完成交割(「交割日」)。在買方根據資產轉讓協議條款支付應付賠償金(如有)的前提下，賣方應於交割日將酒店(連同設備)交付予買方，屆時有關酒店(連同設備)的所有權利、義務及風險均會轉讓給買方。

買方與賣方應於資產轉讓協議日期起計15個營業日內訂立相關中國政府機構規定為辦理酒店產權過戶所需的商品房買賣合同(「過戶登記」)。買方應負責自行辦理前述過戶登記，而賣方應提供必要的配合。

於違約時終止及罰款

如買方未能按照資產轉讓協議條款履行其付款義務，買方應就上述違約持續發生的每一日，按照資產轉讓協議規定的利率支付罰息，及如上述違約情況於資產轉讓協議訂明的相關最後期限後30日仍持續發生，則賣方可終止資產轉讓協議，且買方應就上述違約向賣方支付賠償。

如過戶登記未能在生效日起計365日內完成，則訂約方同意終止資產轉讓協議，從購買價中扣除應付賠償金及買方已產生的費用(如有)後，賣方應向買方無息返還其已付購買價餘款。此外，如發生未能完成過戶登記或違反資產轉讓協議其他條款的情況，違約一方應就違反資產轉讓協議向非違約一方支付適用賠償。

資產轉讓協議自生效日起對訂約方具有法律約束力，任何一方均不得單方面變更、解除或終止，惟下列情況不受此限：(i)經訂約方協商一致並達成書面協議，可以變更或解除資產轉讓協議；(ii)由於發生任何不可抗力事件或因資產轉讓協議的目的無法實現而終止資產轉讓協議；或(iii)依據適用法律、法規的規定或資產轉讓協議其他規定而終止資產轉讓協議。

酒店的財務資料

酒店根據中國公認會計原則編製的截至二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日止財政年度及截至二〇一七年六月三十日止六個月的未經審核財務資料如下：

	截至二〇一五年 十二月三十一日 止財政年度	截至二〇一六年 十二月三十一日 止財政年度	截至二〇一七年 六月三十日 止六個月
營業收入	人民幣 26,540,900 元	人民幣 20,527,200 元	人民幣 6,279,100 元
除稅前虧損淨額	人民幣 9,210,900 元	人民幣 9,767,600 元	人民幣 5,992,400 元
除稅後虧損淨額	人民幣 9,210,900 元	人民幣 9,767,600 元	人民幣 5,992,400 元

於二〇一七年六月三十日，酒店及設備的未經審核賬面淨值分別約為人民幣 95,338,000 元及人民幣 601,500 元。

出售事項的財務影響

預期本集團將因出售事項而錄得除稅後收益約人民幣 35,000,000 元。有關收益乃參考酒店(連同設備)於二〇一七年六月三十日的合計未經審核賬面淨值後計算得出。

所得款項用途

出售事項所得款項淨額預期將用作本集團營運資金。

進行出售事項的理由及裨益

董事會認為，酒店位於廣州從化區，目前酒店營運效益較低。若進行翻新升級，將涉及高昂的成本。現本公司以市場價格將此項相對低效益的物業出售，加快本公司現金回流，並實現合理利潤。在出售事項完成交割後，酒店將由廣州越秀持有或用於其他發展用途。

經考慮上文所述理由及裨益後，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項的條款乃按正常商業條款訂立、屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

本公司、賣方及買方的資料

本公司的資料

本公司為在香港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)。本集團主要從事房地產開發與投資，主要專注於廣州市的房地產，並逐步擴展至珠三角、長三角、環渤海經濟區及中部地區。

賣方的資料

賣方主要從事房地產開發及營運、自有物業管理、物業租賃及物業管理。

買方的資料

買方主要從事房地產開發及營運、物業管理、室內翻新及裝修以及使用自有資金進行投資管理。

上市規則的涵義

買方由本公司控股股東廣州越秀間接全資擁有，故為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，出售事項構成本公司一項關連交易。

由於出售事項的最高適用百分比率(按上市規則第14.07條計算)高於0.1%但低於5%，故出售事項須遵守上市規則第十四A章項下申報及公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於概無董事於出售事項中擁有重大權益，故概無董事須就本公司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，否則以下詞彙具有下列涵義：

「資產轉讓協議」	指	賣方與買方就買賣酒店物及(連同設備)訂立的日期為二〇一七年八月三十一日的資產轉讓協議
「董事會」	指	董事會
「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上市(股份代號：00123)
「交割日」	指	具有「資產轉讓協議－交割出售事項」一節賦予該詞的涵義
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方按資產轉讓協議向買方出售酒店(連同設備)以及與其有關的全部所有權、權利、利益及責任
「生效日」	指	具有「資產轉讓協議－購買價及付款條款」一節賦予該詞的涵義
「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全資實益擁有，為本公司的最終控股股東

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「酒店」	指	經營逸泉國際大酒店(Espring Hotel)的物業，位於中國廣東省廣州市從化區街口街逸泉山莊親泉路1號
「獨立物業估值師」	指	漢華評值有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「設備」	指	現存放於酒店內或用於維護酒店的相關園藝機械、電子電器產品、傢具、拖車、手工具及低價值耗材
「訂約方」	指	賣方及買方，各自稱為「一方」
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，並不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「購買價」	指	具有「資產轉讓協議－將予出售的資產」一節賦予該詞的涵義
「買方」	指	廣州雅城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，由廣州越秀間接全資擁有
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「過戶登記」	指	具有「資產轉讓協議－交割出售事項」一節賦予該詞的涵義

「賣方」 指 廣州城建開發景城房地產有限公司，一間在中國註冊成立的公司，由本公司及廣州越秀分別間接擁有 99.75% 及 0.25%

「%」 指 百分比

代表董事會
越秀地產股份有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇一七年八月三十一日

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、李鋒及陳靜

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓