

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。



自願公告 建議不動產債權投資計劃

本公告由越秀地產股份有限公司(「本公司」)自願作出。

本公司董事會(「董事會」)欣然宣佈，於二〇一七年九月十一日，廣州城建開發南沙房地產有限公司(「廣州南沙」)(作為融資主體)與平安不動產有限公司(「平安不動產」)(作為受託人)訂立有關建議不動產債權投資計劃(「債權投資計劃」)的債權投資合同(「債權投資合同」)。債權投資計劃(其目標對象為中華人民共和國(「中國」)的合格投資者)由平安不動產發起設立，而平安不動產亦會為根據債權投資計劃所募集資金的受益人的利益管理債權投資計劃，並受該等受益人所委聘的獨立監督人(「獨立監督人」)所監督。根據債權投資計劃募集的資金將全數投資於廣州南沙(以債務形式)，而廣州南沙僅會將有關資金用作開發及建設廣州南沙濱海花園七期(位於中國廣州市南沙區)(「投資項目」)。

於二〇一七年九月十一日，廣州市城市建設開發有限公司(「城建開發」，本公司擁有95%權益的附屬公司)就與債權投資計劃有關的投資資金(「該等資金」)下的債務的所有本金及利息提供無條件、不可撤回、連帶責任保證擔保，而本公司及廣州市城市建設開發集團有限公司(「廣州開發集團」，本公司最終控股股東的間接全資附屬公司)各自按彼等於廣州南沙的股權比例就該等資金下的債務的本金及利息提供無條件、不可撤回、連帶責任保證擔保。

債權投資計劃安排

期限： 債權投資計劃的期限為五年，自平安不動產依據債權投資合同首次將委託資金從託管賬戶劃入廣州南沙的債權投資資金專用賬戶之日（「**債權投資計劃生效日**」）起至投資計劃生效日滿五週年（或投資計劃生效日滿兩週年，視乎有否按債權投資合同所載提早終止而定）當日（「**債權投資計劃到期日**」）止。

於債權投資計劃生效日滿兩週年前90日內，廣州南沙及平安不動產各自有權提前償還或要求提前償還（視情況而定）該等資金的所有本金餘額，以及透過向另一方發出書面通知提前終止債權投資計劃。

計息方式： 廣州南沙應付的利息按固定年利率5.8%計算。

提取： 於（其中包括）債權投資計劃成功於中國保險監督管理委員會（「**中國保監會**」）的指定機構註冊後，廣州南沙可向平安不動產申請提取該等資金最多四次。首次申請提取應於成功在中國保監會的指定機構註冊後三個月內提出，而將予提取的該等資金的金額應不少於總資金金額的20%。除最後一次申請外，於每次提取時將予提取的該等資金的金額應不少於該次集資所募集的該等資金的實際金額。

平安不動產、平安銀行及獨立監督人根據債權投資計劃可收取的費用：

平安不動產有權就其於債權投資計劃下的服務收取管理費(「受託人管理費」)，受託人管理費乃根據該等資金的本金餘額、年管理費率約25至30個基點及廣州南沙在計息期內動用該等資金的實際天數計算。

平安銀行股份有限公司(「平安銀行」)有權收取託管人費用(「託管人費用」)，託管人費用乃根據該等資金的本金餘額、年費用率約1個基點及廣州南沙在計息期內動用該等資金的實際天數計算。

獨立監督人可收取的服務費乃根據該等資金的本金餘額、年費用率約0.5個基點及廣州南沙在計息期內動用該等資金的實際天數計算。

所有費用應以該等資金及因管理、使用、處置或以其他方式處理該等資金而產生的所有資產、收入及權利支付。

申請註冊投資計劃及設立投資計劃的條件

平安不動產將會向中國保監會的指定機構申請註冊總投資資金不超過人民幣30億元的債權投資計劃。債權投資計劃將會於向中國保監會的指定機構註冊後並於首次集資時成功募集相等於總資金金額20%的該等資金的初步最低金額後設立。倘上述該等資金的初步最低金額未達到總資金金額的20%門檻，則不會設立債權投資計劃，而債權投資合同將自動失效及終止。倘未能設立債權投資計劃，則毋須支付受託人管理費。

償還該等資金的本金額

廣州南沙應按下文所述分四期償還該等資金的本金額：

	還款日期	還款金額
第一期付款	債權投資計劃生效日滿兩週年 當日所在月份的相應日期	該等資金的 10% 本金額
第二期付款	債權投資計劃生效日滿三週年 當日所在月份的相應日期	該等資金的 30% 本金額
第三期付款	債權投資計劃生效日滿四週年 當日所在月份的相應日期	該等資金的 30% 本金額
第四期付款	債權投資計劃生效日滿五週年 當日所在月份的相應日期	該等資金的 30% 本金額

倘任何到期日屬於全國法定假日，其應延期至其後下個營業日。於債權投資計劃到期日，廣州南沙須支付所有應計但未付的該等資金利息、該等資金的本金及任何其他未付應付款項。

債權投資計劃的理由及裨益

董事會認為，根據債權投資計劃將予募集的該等資金能為廣州南沙提供必要資本為投資項目的開發及建設融資。

上市規則的涵義

截至本公告日期，(i)廣州南沙由城建開發擁有90%股權，並由本公司持有99.75%權益的附屬公司擁有10%股權；(ii)平安不動產間接擁有廣州東耀房地產開發有限公司(「廣州東耀房地產」)的49%股權。廣州東耀房地產的餘下51%股權由廣州南沙的全資附屬公司擁有；及(iii)平安銀行為中國平安保險(集團)股份有限公司的附屬公司，而中國平安保險(集團)股份有限公司間接擁有平安不動產約99.6%股權。因此，平安不動產為廣州東耀房地產的間接主要股東，而平安不動產及平安銀行均為本公司於附屬公司層面的關連人士(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」))。債權投資合同、受託合同(將由平安不動產與債權投資計劃的認購人訂立)及託管合同(將由平安不動產與平安銀行訂立)下擬進行的交易，根據上市規則第十四A章，構成本公司的關連交易。

分別將支付予平安銀行及平安不動產的託管人費用及受託人管理費，預計將少於最低限額(按上市規則的規定)，故此將視為最低豁免水平的關連交易，並將獲豁免遵守上市規則第十四A章的公告、申報及獨立股東批准的規定。

警告

債權投資計劃須經中國保監會指定的機構批准後方可註冊，該等資金須待多項條件達成後方可籌集且未必會進行。本公司將根據上市規則於適當時刊發進一步公告。本公司股東及潛在投資者於買賣或投資本公司股份時務請審慎行事。

代表董事會
越秀地產股份有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇一七年九月十二日

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