

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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 出售附屬公司及股東貸款

董事會謹此宣佈，於二〇一〇年十二月五日，本公司、本公司全資附屬公司城建中國BVI及宜亮訂立協議，據此，城建中國BVI同意出售而宜亮同意購買都曼之全部已發行股本及其股東貸款，總代價為人民幣36,699,124.00元。都曼持有廣州宏城超市之98.126%股權。於完成後，都曼將不再為本公司之附屬公司。

上市規則之涵義

由於按上市規則第14章計算該交易之其中一個適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，該交易構成本公司之須予披露交易。

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。

協議

於二〇一〇年十二月五日，本公司、本公司全資附屬公司城建中國BVI及宜亮訂立協議，據此，城建中國BVI同意出售而宜亮同意購買都曼之全部已發行股本及其股東貸款，代價為人民幣36,699,124.00元。都曼持有廣州宏城超市之98.126%股權。

日期：

二〇一〇年十二月五日

訂約方：

(a) 賣方：城建中國BVI，本公司之全資附屬公司

(b) 買方：宜亮

(c) 擔保人：本公司

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，宜亮及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

將予出售之資產

待售股份，即都曼之全部已發行股本。

股東貸款

人民幣25,629,530.31元，即都曼於協議日期欠負城建中國BVI之全部款項（不論是本金、利息或其他款項）。

代價

宜亮須就待售股份及股東貸款向城建中國BVI支付總代價人民幣36,699,124.00元，將由宜亮按下列方式分兩期以港元按現金方式支付：

(a) 宜亮須於簽署協議後5個營業日內支付人民幣5,504,868.60元（即該交易總代價之15%）；及

(b) 宜亮須於完成日期支付人民幣31,194,255.40元（即該交易總代價之85%）。

代價乃由城建中國BVI與宜亮參考都曼集團於二〇一〇年九月三十日之未經審核綜合資產淨值約人民幣8,727,665.00元另加股東貸款後，經公平磋商而達致。

先決條件

協議須待(包括但不限於)下列多項條件達成或獲豁免,方告落實:

- (a) 城建中國BVI收到首期代價;
- (b) 宜亮向城建中國BVI交付有關都曼董事變更之文件、廣州宏城超市章程細則之修訂(「修訂」)及有關董事會決議,而城建中國BVI將有關修訂申請呈交有關中國政府機關並自有關機關取得受理書;
- (c) 宜亮收到證明廣州市城市建設開發有限公司及廣州城建開發物業有限公司已全數償還欠負廣州宏城超市為數人民幣43,308,477.56元之債務之文件;
- (d) 各物業擁有人已就廣州宏城超市之各相關店址所在物業簽署租賃協議;及
- (e) 廣州宏城超市已出售其於廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司之全部權益。

完成

待所有先決條件達成或獲豁免後,該交易須於二〇一〇年十二月三十一日或之前(或協議訂約方可能協定之其他日期)完成。

於完成後,都曼將不再為本公司之附屬公司,而都曼之全部資產及負債將不再綜合至本集團。

根據都曼集團於二〇一〇年九月三十日之未經審核綜合財務報表,估計本集團將因該交易而錄得收益約人民幣1,500,000.00元,即該交易之代價與(i)都曼集團未經審核綜合資產淨值、(ii)股東貸款及(iii)於完成日期之估計開支三者總和之間之差額。

本公司之擔保

由於本公司已同意擔保城建中國BVI妥為及按時履行其於協議下之責任，故本公司為協議訂約方之一；擔保之責任上限為人民幣10,000,000元，擔保期為完成日期起計兩年內。

進行該交易之理由及所得款項用途

本集團在中國(包括香港)主要從事房地產發展、管理及投資，並持有越秀房地產投資信托基金35.58%權益。

按照年初制定之計劃，本集團全面推進資產結構調整，加快處置非核心及低效資產。董事認為，該交易乃本集團處置非核心業務及資產之良機，且符合本集團之業務發展策略。

本集團會將有關所得款項淨額(如有)用作一般營運資金。

董事(包括獨立非執行董事)認為，協議之條款乃按一般商業條款經公平磋商後達致，屬公平合理，故該交易符合本公司及其整體股東之最佳利益。

有關宜亮之資料

宜亮為由華潤創業有限公司(「華潤創業」)全資擁有之投資控股公司。華潤創業為於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。華潤創業是一間業務重點為在中國及香港開展消費品業務之公司，其核心業務為零售、啤酒、飲品和食品加工及經銷。

有關都曼之資料

都曼為一間投資控股公司，乃於二〇〇一年九月二十日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。於本公佈日期，都曼為城建中國BVI之全資附屬公司。

都曼擁有廣州宏城超市之98.126%股權，而境內合作夥伴則持有廣州宏城超市餘下之1.874%股權。廣州宏城超市乃於中國廣州成立之中外合資合營企業，註冊資本為人民幣33,178,900.00元，其在廣州從事超市業務。截至本公佈日期，廣州宏城超市在廣州經營由超過100間門店組成之超市網絡。

於二〇一〇年九月三十日，都曼集團之未經審核綜合資產淨值約為人民幣8,727,665.00元。都曼集團於截至二〇〇八年十二月三十一日及二〇〇九年十二月三十一日止財政年度之除稅及扣除特殊項目前後之未經審核綜合純利如下

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇〇八年 人民幣	二〇〇九年 人民幣
除稅及扣除特殊項目前之未經審核綜合純利	2,247,317.00	2,388,622.00
除稅及扣除特殊項目後之未經審核綜合純利	1,696,192.00	1,973,111.00

上市規則之涵義

由於按上市規則第14章計算該交易之其中一個適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，該交易構成本公司之須予披露交易。

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

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	本公司、城建中國BVI及宜亮就該交易於二〇一〇年十二月五日訂立之有條件買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業之日(星期六、星期日或公眾假期除外)

「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板及新交所營運之證券交易所上市
「完成」	指	根據協議完成買賣待售股份及轉讓股東貸款
「完成日期」	指	完成該交易之日期
「境內合作夥伴」	指	廣州市城市建設開發集團有限公司，一間於中國廣州成立之公司，其持有廣州宏城超市之1.874%股權
「都曼」	指	都曼有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並已根據香港法例第32章公司條例第XI部註冊為非香港公司，為城建中國BVI之全資附屬公司
「都曼集團」	指	都曼及其附屬公司廣州宏城超市
「董事」	指	本公司董事
「宜亮」	指	宜亮投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為華潤創業有限公司之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「城建中國BVI」	指	城市建設開發集團(中國)有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「廣州宏城超市」	指	廣州城建開發宏城連鎖超級市場有限公司，一間於中國廣州成立之中外合資合營企業

「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「待售股份」	指	一股面值1.00美元之已發行股份，即都曼之全部已發行股本
「股東貸款」	指	人民幣25,629,530.31元，即都曼於協議日期欠負城建中國BVI之全部款項(不論是本金、利息或其他款項)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例第32章公司條例第2條之相同涵義(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「該交易」	指	根據協議建議出售待售股份及股東貸款及其項下擬進行之所有交易
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國之法定貨幣人民幣
「美元」	指	美利堅合眾國之法定貨幣美元

承董事會命
越秀地產股份有限公司
董事長
陸志峰

香港，二〇一〇年十二月六日

於本公佈日期董事會包括：

執行董事： 陸志峰(董事長)、張招興、梁毅、唐壽春、梁由潘及林右烽

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓