

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

於二〇一〇年十二月三十日，本公司及其兩間附屬公司與賣方集團訂立買賣協議，據此，本公司相關附屬公司同意收購，而賣方集團共同同意直接或間接出售於項目公司的全部股權。收購事項涉及的代價包括股份轉讓代價及貸款代價，而本集團亦同意促使及確保項目公司於完成後30日內償還項目公司債務。

於本公佈日期，於項目公司的全部股權由香港公司及第二位賣方分別直接持有99%及1%。根據第一份買賣協議，本集團將自第一位賣方收購於香港公司的全部已發行股本。根據第二份買賣協議，本集團將自第二位賣方收購於項目公司的1%股權。

由於根據買賣協議擬進行的交易按上市規則第14章計算的一項適用規模測試百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，該等交易構成本公司一項須予披露交易。

緒言

於二〇一〇年十二月三十日，本公司及其兩間附屬公司與賣方集團訂立買賣協議，據此，本公司相關附屬公司同意收購，而賣方集團共同同意直接或間接出售於項目公司的全部股權。收購事項涉及的代價包括股份轉讓代價及貸款代價，而本集團亦同意促使及確保項目公司於完成後30日內償還項目公司債務。

於本公佈日期，於項目公司的全部股權由香港公司及第二位賣方分別直接持有99%及1%。根據第一份買賣協議，本集團將自第一位賣方收購於香港公司(持有項目公司的99%股權)的全部已發行股本。根據第二份買賣協議，本集團將自第二位賣方收購於項目公司的1%股權。於收購事項完成後，項目公司將成為本公司的間接附屬公司。

買賣協議

第一份買賣協議

訂約方

日期： 二〇一〇年十二月三十日

訂約方： (1) 第一位買方(為本公司全資附屬公司)；
(2) 本公司；
(3) 第一位賣方；及
(4) 陸先生

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，第一位賣方、其實益擁有人及陸先生各自均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

將予收購資產

根據第一份買賣協議，第一位買方將向第一位賣方收購香港公司股本中10,000股每股面值1港元的股份，即其全部已發行股本。

代價

第一份買賣協議下的總代價包括：

- (1) 股份轉讓代價人民幣385,911,716.45元；及
- (2) 貸款代價269,779,974.57港元。

代價乃經參考近期項目周邊地塊的成交金額及對項目自身條件進行評估，經訂約各方按當時市況公平磋商釐定。

根據第一份買賣協議，第一位買方、香港公司與陸先生將於完成日期按大致協定格式訂立貸款轉讓契據。根據貸款轉讓契據，陸先生將向第一位買方轉讓其於香港公司貸款的所有權利及權益，以第一位買方應付的貸款為代價。

支付條款

於二〇一〇年十月十二日，第一位買方向第一位賣方支付相等於人民幣20,000,000元的首筆按金，作為部分股份轉讓代價的償付款項。

餘下股份轉讓代價將按以下方式償付：

- (1) 首期付款(相等於人民幣70,000,000元)將於簽訂第一份買賣協議後五個營業日內支付；及
- (2) 餘下股份轉讓代價須於完成日期支付。

第一份買賣協議下的代價將以現金(港元)償付，並以本集團內部資源撥付。訂約方同意人民幣兌港元的匯率須為緊接實際支付相關部分代價日期前一個營業日中國人民銀行所報的中間匯率。

貸款代價將根據貸款轉讓契據於簽訂相關契據之日支付予陸先生。

先決條件

香港公司全部已發行股本的買賣須於多項條件達成或獲豁免後方告完成，包括但不限於以下條件：

- (i) 香港公司、項目公司及該項目在財務狀況、建設投資及現有協議的表現目標方面已達致第一份買賣協議所載若干協定條件；及
- (ii) 已正式簽立第二份買賣協議及已獲發項目公司的新外商投資批准證書。

第一位買方可書面通知第一位賣方豁免任何或全部條件。

倘任何條件未能於二〇一一年四月一日或之前達成(或獲第一位買方書面豁免)，則第一位買方可書面通知第一位賣方終止第一份買賣協議，而第一位賣方須於收到第一位買方發出的終止通知日期後十個營業日內向第一位買方退還當時就交易所收取的全部款項(不計利息)。

第一份買賣協議訂明確定及協定先決條件是否已獲達成的機制(包括完成前審計及查核程序)。

完成

於先決條件獲達成後，第一份買賣協議須於第一位買方向第一位賣方送達書面通知確認先決條件已達成或獲豁免後五個營業日內完成。

若干完成後事件

於本公佈日期，項目公司對項目公司債權人欠有項目公司債務。根據第一份買賣協議，第一位買方及本公司同意(視乎完成與否而定)促使及確保項目公司須於完成日期後30日內向各項目公司債權人悉數償還項目公司債務。

第一位買方及第一位賣方同意於完成日期就香港公司及項目公司的財務狀況進行完成後審計，而代價將根據完成後審計結果參照香港公司及項目公司負債情況並經比較第一份買賣協議項下協定者後進行調整。

第一位買方及第一位賣方亦同意就項目進行完成後建設查核。第一位買方原則上同意向第一位賣方償付於完成日期或之前產生並經第一位買方批准的超出第一份買賣協議項下就該項目協定範圍的額外建設成本，惟最高不得超過人民幣25,000,000元及該等支付責任符合並適用於本公司的相關法律及法規(包括上市規則)。

承諾、彌償保證及算定損害賠償

第一份買賣協議包括第一位賣方及陸先生所作若干慣用的聲明、保證、承諾及彌償保證。

在第一位賣方及陸先生已履行彼等各自於第一份買賣協議下的全部責任，且並無違反協議項下彼等各自作出的任何聲明、保證及承諾的情況下，倘第一位買方未能根據第一份買賣協議支付任何相關部分的股份轉讓代價，則第一位買方須按要求向第一位賣方支付每日算定損害賠償，金額相等於股份轉讓代價之當時到期未付金額0.05%，直至悉數支付股份轉讓代價(或其任何相關部分)或相關付款到期日起計最多30日為止(以較早者為準)。倘股份轉讓代價的任何部分於該30日期間屆滿後仍未支付，則第一位賣方可終止第一份買賣協議，並要求第一位買方支付相當於股份轉讓代價20%的算定損害賠償(包括該30日期間內支付的所有算定損害賠償)。

此外，於完成後，倘第一位買方及本公司未能促使項目公司於規定期間內悉數償還項目公司債務，則第一位買方及本公司須按要求促使項目公司向相關項目公司債權人支付相當於當時到期未付的項目公司債務金額0.05%的每日算定損害賠償，直至悉數償還相關項目公司債務為止。

貸款轉讓契據亦將包括類似算定損害賠償條款，即倘第一位買方未能按時支付貸款代價，其須按要求向陸先生支付相當於貸款代價之當時到期未付金額0.05%的每日算定損害賠償，直至悉數支付貸款代價為止。

第二份買賣協議

訂約方

日期： 二〇一〇年十二月三十日

訂約方： (1) 第二位買方 (為本公司擁有95%權益的附屬公司)；及
(2) 第二位賣方

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，第二位賣方及其實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

將予收購資產

根據第二份買賣協議，第二位買方將向第二位賣方收購於項目公司的1%股權。

代價

第二份買賣協議下的總代價為人民幣2,413,800元，乃參照第二位賣方的注資額釐定。

第二份買賣協議下的代價將以現金(人民幣)償付，並以本集團內部資源撥付。該代價須於中國相關部門批准第二份買賣協議項下擬進行的交易及發出新的外商投資批准證書之日起計十五日內支付。

先決條件

第二份買賣協議須待若干條件達成(包括但不限於中國相關部門批准第二份買賣協議項下擬進行的交易)後，方告完成。

第二位買方悉數支付代價後15日內，第二位賣方須協助第二位買方向中國相關部門辦理股權轉讓登記及變更項目公司董事的手續。

算定損害賠償

簽訂第二份買賣協議後，若任何一方在無適當理由的情況下終止該協議，須向另一方支付一筆相等於第二份買賣協議項下代價10%的款項作為損害賠償。

若第二位買方未能根據第二份買賣協議履行其全部或任何部分付款責任，則其須向第二位賣方支付一筆相當於當時到期未付款項0.05%的每日算定損害賠償，直至該款項全數償付為止。

進行收購事項的理由及益處

董事相信，收購事項為本公司增加土地儲備的機遇，亦為本公司首次將業務拓展至瀋陽。收購事項符合本公司重點關注珠三角、環渤海和中部地區的經濟發達城市的業務策略。收購事項後，本公司之土地儲備(以建築面積計)預計將增加約367,000平方米，總土地儲備達約10,355,000平方米。

瀋陽市是遼寧省省會，國家重要的重工業基地，將會在遼寧以至中國東北地區的整體振興中擔負重要角色。董事相信，在瀋陽市開發商貿及房地產市場方面充滿商機。

董事相信，瀋陽已具備居住郊區化蓬勃發展的經濟基礎，對優質物業的需求也將繼續攀升。董事亦認為，項目公司地塊條件優越，適合打造低密度高端社區，符合本公司對此區域發展定位的要求。收購事項為本公司於該地區戰略佈局的重要步驟。

董事認為第一份買賣協議及第二份買賣協議各自的條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

香港公司及項目公司的資料

香港公司

香港公司為一間於二〇〇九年八月十八日於香港註冊成立的有限責任公司。於本公佈日期，香港公司的已發行資本為10,000港元，直接由第一位賣方全資擁有。

香港公司主要經營投資控股業務，並持有項目公司的99%股權。

於二〇一〇年十二月二十七日，香港公司的未經審核資產總值(根據香港財務報告準則編製)為269,743,199港元，而其未經審核負債淨額(根據香港財務報告準則編製)為36,776港元。香港公司由二〇〇九年八月十八日(其註冊成立日期)至二〇一〇年十二月二十七日止期內的除稅及扣除非經常項目的未經審核綜合虧損淨額及除稅及扣除非經常項目後的未經審核綜合虧損淨額均為46,776港元。

項目公司

項目公司為一間於中國瀋陽註冊成立的有限責任公司，主要從事項目開發業務。項目包括開發及建設位於中國瀋陽市輝山農業高新技術開發區的房地產項目。

項目地盤佔地面積約667,000平方米，建築面積約367,000平方米，獲批准作住宅用途。地盤位於瀋陽市瀋北新區蒲河新城，南靠蒲河景觀休閒帶，北向棋盤山風景區，環繞天然湖面，坐擁山水景色。目前，項目規劃為人煙稀少的低密度別墅，鄰近學校、商業區、醫院及興建中的輕軌站。

由於項目尚在建設階段，故項目公司於緊接本公佈日期前兩個財政年度並未錄得溢利。

於二〇一〇年十二月二十七日，項目公司的未經審核資產總值約為人民幣669,133,844.35元，而其未經審核資產淨值則為人民幣241,569,920.40元。

訂約方的資料

本公司

本集團主要在中國(包括香港)從事房地產開發、管理及投資，並持有越秀房地產投資信託基金35.58%權益。第一位買方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司，主要從事投資控股業務。第二位買方為一間於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司擁有95%權益的附屬公司，主要從事房地產開發。

第一位賣方

第一位賣方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，主要經營投資控股業務。

第二位賣方

第二位賣方為一間在中國註冊成立的有限責任公司，主要在中國從事房地產開發及投資業務。

上市規則的涵義

由於按上市規則第14章計算收購事項的其中一個適用規模測試百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」 指 本集團根據第一份買賣協議收購香港公司的全部已發行股本及根據第二份買賣協議收購項目公司的1%股權

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門經營一般業務及同業存款及支付業務的日子(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，一間在香港註冊成立的公司，其股份於聯交所主板及新加坡證券交易所上市
「完成日期」	指	根據第一份買賣協議買賣香港公司全部已發行股本的完成日期
「貸款轉讓契據」	指	將由第一位買方、香港公司及陸先生於完成日期按大致協定格式訂立的貸款轉讓契據，據此，陸先生將向第一位買方轉讓其於香港公司貸款的所有權利及權益，代價為第一位買方應付的貸款代價
「董事」	指	本公司董事
「第一位買方」	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的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「第一位賣方」	指	智選投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港公司」	指	寶誼有限公司，一間於香港註冊成立的有限責任公司

「香港公司貸款」	指	香港公司於第一份買賣協議訂立日期結欠陸先生的一筆為數269,779,974.57港元的免息貸款
「港元」	指	香港的法定貨幣港元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款代價」	指	第一份買賣協議項下的部分代價269,779,974.57港元，金額相當於香港公司貸款
「陸先生」	指	陸裕彬先生
「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
「項目」	指	嶺海明珠項目，位於中國瀋陽市輝山農業高新技術開發區，由項目公司開發及建設中的房地產項目
「項目公司」	指	瀋陽嶺海房地產有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司
「項目公司債權人」	指	與項目公司債務有關的項目公司債權人，包括第二位賣方
「項目公司債務」	指	項目公司於第一份買賣協議日期結欠項目公司債權人的債務，總額為人民幣420,000,000元
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	第一份買賣協議及第二份買賣協議
「第一份買賣協議」	指	第一位買方、本公司、第一位賣方及陸先生就買賣香港公司全部已發行股份而於二〇一〇年十二月三十日訂立的買賣協議

「第二份買賣協議」	指	第二位買方與第二位賣方就收購及轉讓項目公司1%股權而於二〇一〇年十二月三十日訂立的買賣協議
「第二位買方」	指	廣州市城市建設開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司擁有95%權益的附屬公司
「第二位賣方」	指	潮州市嶺海房地產有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司
「股份轉讓代價」	指	第一份買賣協議項下的部分代價人民幣385,911,716.45元
「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(經不時修訂、補充或以其他方式修改)的相同涵義
「賣方集團」	指	第一位賣方、第二位賣方及陸先生

承董事會命
越秀地產股份有限公司
董事長
陸志峰

香港，二〇一〇年十二月三十日

於本公佈日期董事會成員包括：

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