

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的任何損失承擔任何責任。



(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

收購土地及 關連交易

董事會欣然宣佈，根據本公司全資附屬公司廣州越港與深圳越秀就地塊訂立的一項投標協議，廣州越港已向國土局支付按金及訂約方於二〇一三年六月二十五日透過交易中心組織的公開招標，聯合投標並中標取得地塊。二〇一三年六月二十五日，於中標取得地塊後，訂約方就地塊分別：(i)與國土局訂立成交確認書；及(ii)彼此之間就成立項目公司收購及開發相關地塊訂立合作協議，取代訂約方之間先前訂立的投標協議。

截至本公佈日期，廣州越秀間接持有本公司全部已發行股本約49.7%，並為深圳越秀普通合夥人的主要股東。深圳越秀因其與廣州越秀的關係而被本公司視為關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，訂約方之間根據合作協議成立合營公司及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。由於有關交易的各項適用百分比率均超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A.32條，有關交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

背景

董事會欣然宣佈，根據本公司全資附屬公司廣州越港與深圳越秀就地塊訂立的一項投標協議，廣州越港已向國土局支付按金及訂約方於二〇一三年六月二十五日透過交易中心組織的公開招標，聯合投標並中標取得地塊。二〇一三年六月二十

五日，於中標取得地塊後，訂約方就地塊分別：(i)與國土局訂立成交確認書；及(ii)彼此之間就成立項目公司收購及開發相關地塊訂立合作協議，取代訂約方之間先前訂立的投標協議。

地塊

地塊的佔地面積約為12,132平方米及總可建築面積約為63,797平方米，其中計容面積約48,528平方米，地下建築面積約15,269平方米，地價合共人民幣584,120,000元及按總可建築面積計算的平均土地成本約為每平方米人民幣9,200元。地塊作商業用途，為期40年。

截至本公佈日期，本公司總土地儲備約1,524萬平方米。按權益計算，本公司應佔土地儲備約1,427萬平方米。

地塊的進一步資料

地塊位於中國杭州市江幹區錢江新城一期北區。地塊的東南面為錢塘江和濱江公園，擁有一線的江景資源，環境優美。地塊所在區域緊鄰杭州市中心，而該區目前正進行大規模的舊村改造，加緊建設成集商住於一體的錢江新城，地塊作為錢江新城的商業配套，未來發展潛力巨大。

成交確認書的主要條款

二〇一三年六月二十五日，於中標取得地塊後，訂約方就地塊與國土局訂立成交確認書，其主要條款如下：

日期

二〇一三年六月二十五日

訂約各方

訂約方與國土局

地價及付款

訂約方須於二〇一三年七月二日前簽訂土地出讓合同。地塊的地價為人民幣584,120,000元，須根據土地出讓合同條款向國土局支付。

地塊的地價乃於訂約方透過交易中心組織的公開招標中標取得地塊時達致，並經參考公開招標文件所規定地塊的起拍價，當時市況、地塊的位置以及周邊區域的地價。

合作協議的主要條款

二〇一三年六月二十五日，於中標取得兩幅地塊及簽訂成交確認書後，訂約方就成立各項目公司訂立合作協議，主要條款如下：

成立項目公司

根據合作協議，廣州越港及深圳越秀須成立項目公司以開發地塊。廣州越港及深圳越秀須自項目公司成立起分別擁有項目公司的20%及80%股權。項目公司自成立起，不會成為本公司的附屬公司。地塊的開發、管理、建設、裝飾、銷售及經營均由項目公司進行。

項目公司期限

項目公司的成立期限自成立之日起計為期5年或訂約方協定的其他期限。

資本承擔

地塊的地價人民幣584,120,000元將以下列方式融資：

- (1) 人民幣50,000,000元將由廣州越港及深圳越秀於二〇一三年七月十二日前按彼等各自於項目公司持有的股權比例(即20%:80%)應付項目公司作為其註冊資本；及
- (2) 地塊的地價餘額將由廣州越港及深圳越秀於二〇一三年七月三十日前按彼等各自於項目公司持有的股權比例(即20%:80%)以增加項目公司註冊資本方式向項目公司支付；及／或由深圳越秀向項目公司提供股東貸款。

按金將由項目公司償還予廣州越港，而廣州越港對地塊的地價出資總額無論如何將不超過人民幣116,824,000元，即地塊的地價的20%。廣州越港向項目公司的資本承擔將由本集團的內部資源撥付。

賠償

於簽立土地出讓合同後但於項目公司成立日期前，倘任何一方未能於支付該等註冊資本的協定日期前支付其應付項目公司的註冊資本部分，則違約一方須向另一方支付賠償金人民幣67,500,000元。

管理項目公司

項目公司須設五名董事，其中一名須由廣州越港委任，而其他四名須由深圳越秀委任。項目公司董事會主席由深圳越秀委派。項目公司總經理及其他高級職員由項目公司董事會任命。

項目公司的董事會決議案須由三分之二的董事通過，惟以下事項須由全體董事一致通過：

- 修訂項目公司的組織章程細則；

- 解散、分拆及合併項目公司；或
- 項目公司清盤。

除上述事項外，由廣州越港委任的項目公司董事對項目公司有關以下事項的董事會決議案擁有否決權：

- 簽立項目公司不動產按揭；或
- 貸款額或本金額超過人民幣50,000,000元的銀行貸款協議或其他融資協議。

須經股東一致批准的事項

項目公司在未取得其股東一致書面同意的情况下，不得(i)變更其業務性質或範圍，而如若作出變更，則仍須與拍賣或投標文件所列範圍或目的保持一致；(ii)增減項目公司註冊資本；(iii)更換項目公司股東；(iv)分派溢利；或(v)訂立任何並非按公平原則進行的交易。

溢利分派安排

項目公司的任何溢利、虧損及風險須由訂約方按彼等各自於項目公司所佔股權比例進行分攤。

認購期權

深圳越秀已向廣州越港授予認購期權，以供其收購由深圳越秀所持項目公司的全部80%股權。認購期權可於深圳越秀向項目公司資本賬戶注入註冊資本付款到期日起第一週年開始至第十八個月(或訂約方書面協定的該等延長日期)止期間由廣州越港行使。認購期權須按行使價予以行使，行使價相等於(a)深圳越秀向項目公司注入的資本總額(包括深圳越秀注入的註冊資本及／或股東貸款)(「深圳越秀注資」)加上(b)相等於深圳越秀注資乘以根據向項目公司投入該深圳越秀注資期間的11%(除稅前)年回報率(在計算該「回報」率時，深圳越秀就其向項目公司提供的股東貸款而應計或獲支付的所有利息或深圳越秀作為項目公司股權持有人期間而應收或已收的任何分派或股息均應計入「回報」金額)的金額。

倘廣州越港行使認購期權，則由深圳越秀將其於項目公司的全部股權轉讓予廣州越港並就此向相關工商管理部門完成登記程序當日起，深圳越秀將不再享有項目公司的任何權利或好處，且對其亦無承擔任何責任。

轉讓限制

除合作協議另有規定者外，於合作協議年期內，訂約方若未取得另一方書面同意，則不得向第三方轉讓或授讓其於項目公司的全部或任何部分權利或義務。

進行交易的理由及裨益

董事會相信，該地塊毗鄰杭州市中心，將便利本公司在杭州市更好地加強其品牌形象及認知度。

董事(包括獨立非執行董事)認為訂約方根據合作協議成立合營公司及其項下擬進行的交易乃由本公司在其一般及日常業務過程中進行，且彼等(包括項目公司的融資及溢利分派安排)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的整體利益。

有關本公司、廣州越港及深圳越秀的資料

本公司

本公司在香港註冊成立為有限公司，其股份於聯交所主板(股份代號：00123)及新交所上市，主要業務為從事房地產開發與投資，主要專注於廣州市的房地產，並逐步擴展至珠江三角洲、長江三角洲、環渤海經濟區及中部地區。

廣州越港

廣州越港為本公司的全資附屬公司，並為根據中國法律註冊成立的投資控股公司。

深圳越秀

深圳越秀為根據中國法律成立的有限合夥投資基金。深圳越秀主要從事房地產投資及管理業務。廣州越秀(截至本公佈日期間接持有本公司已發行股份總數約49.7%)，為深圳越秀普通合夥人的主要股東。深圳越秀因其與廣州越秀的關係而被本公司視為關連人士。

上市規則的涵義

由於深圳越秀根據上市規則為本公司的關連人士，因此根據上市規則第十四A章，訂約方根據合作協議成立合營公司及其項下擬進行的交易，構成本公司的關連交易。由於有關交易的各項適用百分比率均超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A.32條，有關交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「成交確認書」	指	訂約方與國土局於二〇一三年六月二十五日簽訂的成交確認書，以確認地塊的土地使用權順利成交
「董事會」	指	本公司董事會
「認購期權」	指	深圳越秀授予廣州越港的認購期權，以供其收購由深圳越秀持有的目公司全部80%股權
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，一家根據香港法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板(股份代號：00123)及新加坡證券交易所有限公司上市

「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「按金」	指	廣州越港於地塊投標前已向國土局支付的按金人民幣135,000,000元作為參與投標的保證金
「董事」	指	本公司董事
「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，一家在中國註冊成立的有限責任公司，由中國廣州市人民政府全資實益擁有
「廣州越港」	指	廣州越港房地產開發有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司，並為合作協議的訂約方之一
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合作協議」	指	訂約方訂立日期為二〇一三年六月二十五日的合作協議，包括(如文義所需)已由上述合作協議取代的訂約方先前投標協議
「地塊」	指	將由項目公司根據合作協議收購佔地面積約12,132平方米位於中國杭州市江幹區錢江新城一期北區的地塊
「國土局」	指	杭州市國土資源局
「土地出讓合同」	指	項目公司與國土局就收購地塊而將訂立的土地使用權出讓合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「訂約方」	指	廣州越港及深圳越秀，各為一名「訂約方」
「中國」	指	中華人民共和國，而就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	訂約方就根據合作協議條款開發地塊而將成立的合營公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「深圳越秀」	指	深圳市越秀鵬程房地產投資合夥企業(有限合夥)，合作協議的訂約方之一
「交易中心」	指	杭州市公共資源交易中心

承董事會命
越秀地產股份有限公司
 公司秘書
余達峯

香港，二〇一三年六月二十五日

於本公佈刊發日期，董事會成員包括：

執行董事：陸志峰(董事長)、張招興、唐壽春、陳志鴻及林右烽
 獨立非執行董事：余立發、李家麟及劉漢銓