

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，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依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)

須予披露交易
收購一間擁有海口市一塊土地的中國公司
的 50% 權益

董事會欣然宣佈，於二〇一二年十一月二十四日，買方及買方擔保人與賣方及賣方擔保人訂立協議。根據協議，賣方已同意出售，而買方已同意收購目標公司的50%股權，代價為人民幣350,000,000元。買方亦已同意向目標公司提供股東貸款合共人民幣650,000,000元。買方將有權委聘目標公司的大多數董事。

目標公司在海南省海口市南渡江司馬坡島擁有一塊土地。目前規劃將於該土地上興建(其中包括)酒店及高級休閒/度假物業。

由於其中一個適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司一項須予披露交易。

A. 協議

董事會欣然宣佈，於二〇一二年十一月二十四日，買方及買方擔保人(均為本公司的附屬公司)與賣方及賣方擔保人訂立協議。根據協議，賣方已同意出售，而買方已同意收購銷售權益。協議的主要條款概述如下：

1. 日期

二〇一二年十一月二十四日。

2. 訂約方

(i) 賣方；

(ii) 賣方擔保人；

(iii) 買方；及

(iv) 買方擔保人。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，各賣方及賣方擔保人及其各自的最終實益擁有人均為本公司及其關連人士的獨立第三方，且與本公司及其關連人士概無關連。

3. 本集團將予收購的資產

目標公司的50%股權。協議的一項條款為目標公司須在買方的財務報表內綜合入賬，而賣方將與買方合作以達成此目的。

4. 代價及其支付

代價為人民幣350,000,000元，乃訂約各方經計及(其中包括)根據中國估值師編製的估值報告，該土地於二〇一二年八月二十三日的價值約人民幣24億元、目標公司的負債及買方提供人民幣650,000,000元股東貸款的單方面責任按公平原則磋商釐定。代價將由內部資源撥付。

買方將於協議日期後5個工作天內支付人民幣30,000,000元作為誠意金。餘額人民幣320,000,000元將於完成股權變動登記後10個工作天內支付。

倘買方未能根據協議支付代價，則賣方可向買方或買方擔保人索償。

5. 買方貸款

於完成後，買方將按下列條款於二〇一三年十二月三十一日前向目標公司提供合共金額人民幣650,000,000元的股東貸款：

- (a) 買方貸款將分六期分別提供，自悉數支付代價後首個月起計每兩個月為一期；
- (b) 買方貸款將以面積不少於6,500平方米的產權式酒店作抵押（該酒店將構成項目的一部分）；
- (c) 買方貸款將按以下方式償還：

將償還的本金	合共貸款的 百分比	還款時間
人民幣195,000,000元	30%	二〇一四年十二月三十一日前
人民幣195,000,000元	30%	二〇一五年十二月三十一日前
人民幣260,000,000元	40%	二〇一六年十二月三十一日前

- (d) 買方貸款息率將與中國人民銀行公佈同期貸款的息率相同。

根據協議，賣方毋須向目標公司提供股東貸款，惟如上文所述買方則須向目標公司提供股東貸款。然而，倘買方所提供的人民幣650,000,000元股東貸款及承押人所提供的貸款不足以應付項目所需，賣方有責任須向目標公司提供股東貸款。買方貸款將以內部資源撥付。

6. 條件

完成須待達成下列條件方可作實：

- (a) 目標公司及海口市國土資源局已訂立有關國有土地使用權出讓合同的補充協議，並確認（其中包括）：
 - (i) 目標公司根據有關該土地的土地出讓合同（包括相關補充協議）取得所有權利及義務，且目標公司為土地使用權的承授人及建設項目的主體；

(ii) 該土地的用途性質為體育及配套設施用地；主要用作體育訓練、水上運動、娛樂、休閒、碼頭、運動培訓等提供配套服務及設施；

(iii) 該土地的土地出讓金已全數支付，概無有關逾期付款的未償還負債；及

(iv) 容積率已改為0.06；及

(b) 目標公司向海口市相關政府機關取得批准，確認：

(i) 建設工程規劃許可證所記錄該等物業的性質為產權式(花園)酒店；及

(ii) 重新確認經買方及買方擔保人認可的項目建設工程的施工及竣工時間。

訂約各方不得豁免任何條件。上文(a)項及(b)(i)項所載條件已於本公佈日期達成。上文(b)(ii)項所載條件乃餘下唯一未完成條件。

7. 完成所需的文件

根據協議，賣方及／或賣方擔保人必須盡力就完成於達成條件後30日內交付若干文件予買方，有關文件包括但不限於會計師事務所出具證明目標公司的財務狀況與協議所述狀況一致的報告。

倘賣方及／或賣方擔保人未能根據協議交付所需文件，則買方可延遲登記股權變動、代價支付及股東貸款撥備。

8. 董事會

目標公司的董事會將由5名董事組成(其中3名須由買方委聘，餘下2名須由賣方委聘)。

B. 有關目標公司及項目的資料

目標公司為一間於二〇〇九年八月三十一日在中國海口市成立的有限公司。於本公佈日期，目標公司的註冊資本為人民幣523,613,085元並已繳足。目標公司的業務範圍包括建設及經營司馬坡島的文化及體育設施以及配套酒店。於本公佈日期，目標公司的全部股權及該土地均須受以承押人為受益人設立的抵押所約束。承押人於簽立協議前已發出函件，同意賣方及賣方買賣銷售權益。

項目的用地面積約為113萬平方米，總建築面積約為6.8萬平方米。目前規劃將於該土地上興建(其中包括)酒店、高級休閒／度假物業。公司預期高級休閒／度假物業最遲於竣工後將會銷售，目前計劃酒店於竣工後由目標公司持有。

由於項目仍處於建設階段，目標公司於緊接本公佈日期前兩個財政年度概無錄得任何溢利。

於二〇一二年八月三十一日，目標公司的未經審核總資產值約人民幣947,298,546.65元，其未經審核資產淨值約為人民幣484,622,264.50元。

C. 有關協議訂約各方的資料

本集團主要從事物業發展、銷售及管理的業務。

買方為本公司的間接非全資附屬公司，其業務範圍包括物業發展、租賃及管理。

於本公佈日期，賣方為目標公司的唯一股東，為一間於中國成立的公司，其業務範圍包括工商業投資及營運、管理及經營其控制公司的資本。

賣方擔保人為一間於香港註冊成立的公司，其業務範圍包括投資於媒體及房地產。

D. 收購事項的理由及好處

該項目開發屬海南省於2010年提出的重點開發項目，憑藉本公司此前在海口市開發高端物業、較早前在廣州市開發二沙島及廣州國際金融中心的經驗，參與海南省標誌性重點建設項目的開發，應有利於本公司未來在海南省開展地產業務，進一步鞏固「立足廣州，拓展全國」的戰略佈局，同時亦標誌著本公司業務範圍進一步擴大。

海口市為海南省的省會，其於海南省的經濟發展中扮演著重要的角色，為中國南部著名的旅遊景點。董事相信，在海口市發展旅遊相關的房地產將帶來無限商機。收購事項象徵本集團於該地區建立戰略優勢地位邁出重要的一步。

經計及上述理由及好處，董事會(包括獨立非執行董事)認為，協議的條款乃屬公平合理，且符合本公司及本公司股東的整體利益。

E. 上市規則的涵義

由於其中一個適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司一項須予披露交易。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據協議收購銷售權益；
「協議」	指	賣方與買方於二〇一二年十一月二十四日就買賣銷售權益而訂立的股權轉讓協議；
「董事會」	指	董事會；
「承押人」	指	國家開發銀行海南省支行；
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所及新加坡證券交易所上市；
「完成」	指	買賣銷售權益的完成；
「條件」	指	完成的先決條件；
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞的涵義；
「代價」	指	買方根據協議就收購銷售權益而應付的代價，即人民幣350,000,000元；
「董事」	指	本公司董事；
「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；

「該土地」	指	位於中國海南省海口市南渡江司馬坡島的一塊土地，由目標公司擁有；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國，而僅就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「項目」	指	將該土地發展為集(其中包括)酒店及高級休閒／度假物業為一體的高端地產項目；
「買方」	指	廣州東輝房地產開發有限公司，一間於中國成立的公司，為本公司的間接非全資附屬公司；
「買方擔保人」	指	廣州市城市建設開發有限公司，一間於中國成立的公司，為本公司的間接非全資附屬公司；
「買方貸款」	指	根據協議將由買方提供合共人民幣650,000,000元的股東貸款，有關詳情於「買方貸款」一節內概述；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「銷售權益」	指	目標公司的50%股權；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	海南白馬建設開發有限公司，一間於中國成立的公司；

「賣方」	指	海南白馬控股有限公司，一間於中國成立的公 司；
「賣方擔保人」	指	白馬集團有限公司，一間於香港註冊成立的公 司；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
越秀地產股份有限公司
董事長
陸志峰

香港，二〇一二年十一月二十六日

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、梁毅、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