

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分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)

關連交易

建議出售展康國際有限公司、
德旺國際有限公司、
利鴻發展有限公司、
Citiland International Limited 及
祥港發展有限公司
全部已發行股本
及轉讓股東貸款

董事會欣然宣佈，於二〇一三年五月十一日，賣方(為本公司間接全資附屬公司)與買方(為越秀企業的全資附屬公司)訂立買賣契約，據此，賣方有條件同意(1)出售各出售公司(共同持有項目公司而項目公司持有物業)全部已發行股本，及(2)轉讓股東貸款予買方，累計代價為人民幣830,000,000元。

於本公佈日期，越秀企業間接持有本公司49.77%已發行股本，故此越秀企業為本公司的間接主要股東。因此，買方因身為越秀企業的聯繫人而成為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章交易構成本公司一項關連交易。由於交易的各項適用百分比率均超過0.1%但低於5%，故交易須遵守上市規則第14A.32條的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

董事會欣然宣佈，於二〇一三年五月十一日，賣方(為本公司間接全資附屬公司)與買方(為越秀企業的全資附屬公司)訂立買賣契約，據此，賣方有條件同意(1)出售各出售公司(共同持有項目公司而項目公司持有該物業)全部已發行股本，及(2)轉讓股東貸款予買方，累計代價為人民幣830,000,000元。

買賣契約的主要條款

日期： 二〇一三年五月十一日

訂約方

賣方： 越秀地產(中國)有限公司，為本公司間接全資附屬公司

買方： 晉衡投資有限公司，為越秀企業的全資附屬公司

標的事項

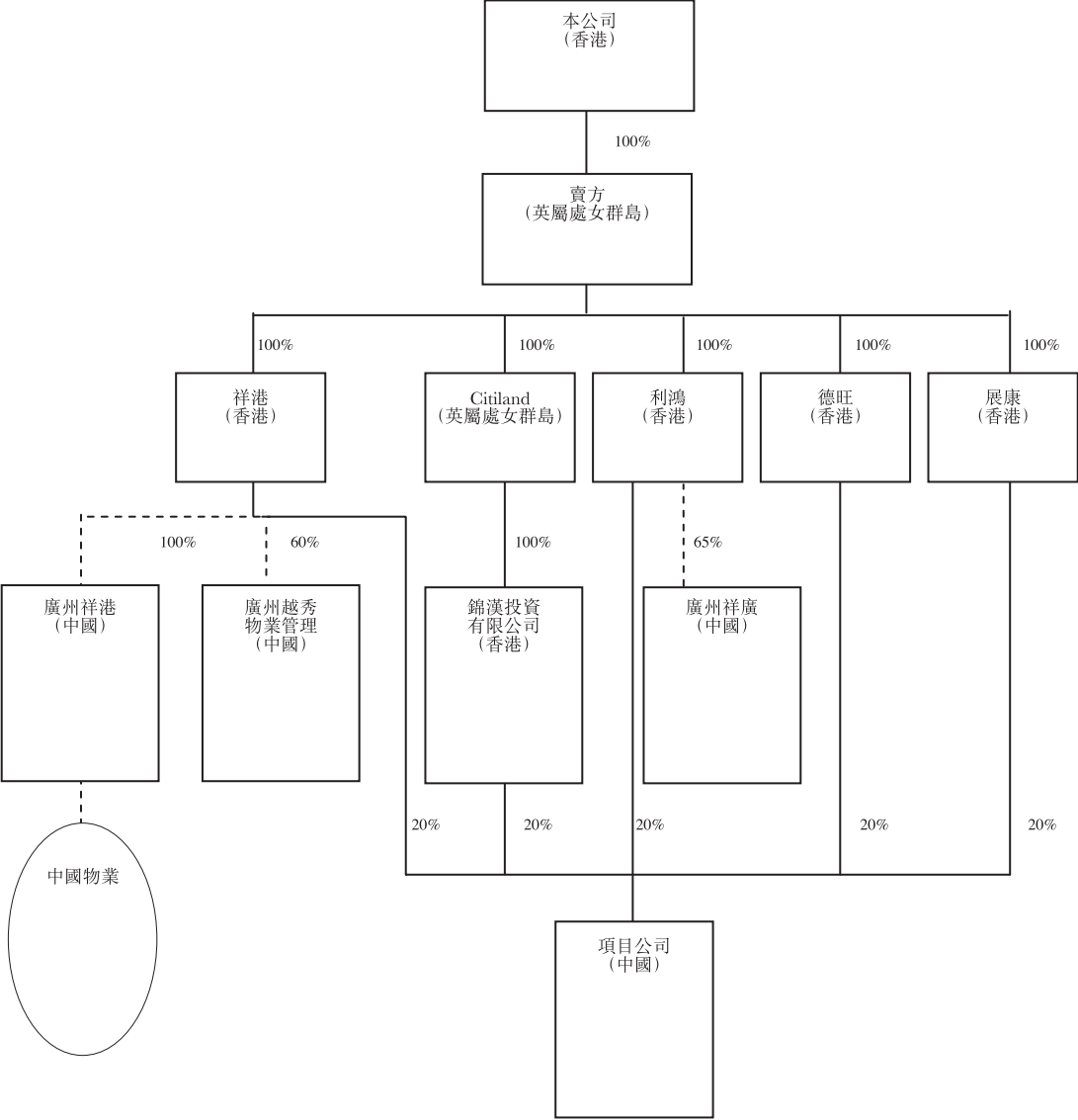
根據買賣契約，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買各出售公司不附帶任何產權負擔的全部已發行股本連同其隨附的全部權利或於完成時或完成後隨附或累計的全部權利。出售公司(直接或間接)擁有項目公司100%股權，而項目公司則擁有物業。賣方亦有條件同意轉讓而買方有條件同意接受賣方於股東貸款的所有權利、所有權、權益及利益，不附帶任何產權負擔，包括收取所有未來利息付款及其他有關股東貸款的到期款項的權利。

除物業外，項目公司亦擁有城市廣場單元，城市廣場單元不會構成交易的一部分。於二〇一三年五月十一日，項目公司與廣州祥港訂立買賣協議，據此，項目公司同意出售，而廣州祥港同意按總代價人民幣74,500,000元購買城市廣場單元。城市廣場單元買賣預期於二〇一三年六月三十日或之前完成。由於釐定代價時並無計及城市廣場單元的出售所得款項，故倘於完成日期後完成買賣城市廣場單元，買方同意促使項目公司於收取城市廣場單元的出售所得款項後立即向賣方(或賣方可能指示的該等其他人士)支付一筆相等於該出售所得款項(經扣除就該出售應付的任何稅項後)的款項。

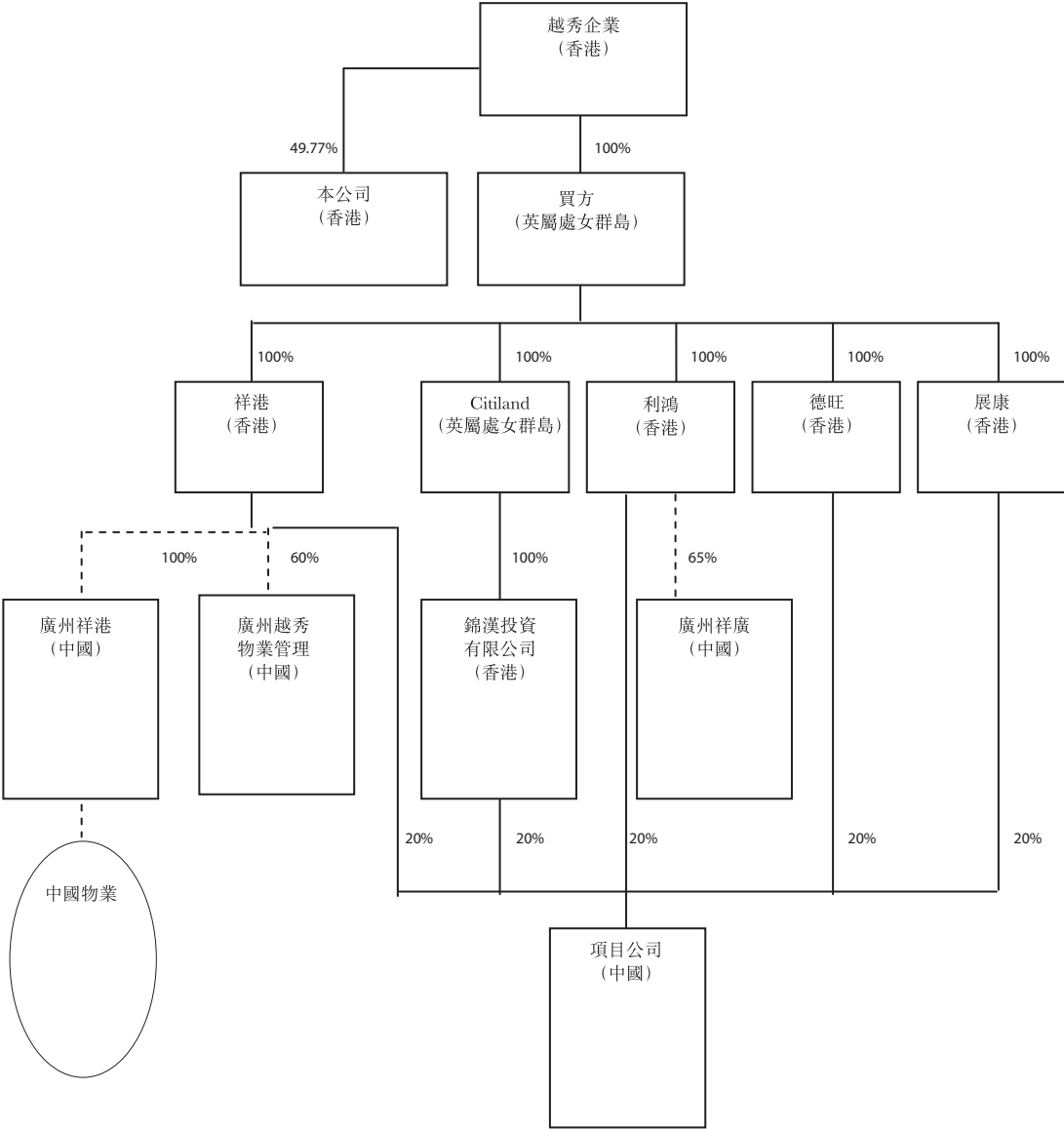
除項目公司的股權外，祥港擁有廣州越秀物業管理(從事商住樓、寫字樓、商業綜合大廈、停車場及批發零售市場的物業管理和經營服務)60%股權及廣州祥港100%股權，而利鴻擁有廣州祥廣(從事房地產開發與投資)65%股權。由於交易僅涉及出售賣方於項目公司及物業的間接權益，故賣方與買方同意不會將祥港銷售股份及利鴻銷售股份轉讓予買方，直到祥港分別出售其於廣州越秀物業管理60%股權及其於廣州祥港100%股權以及利鴻出售其於廣州祥廣65%股權為止。由完成直至祥港銷售股份或利鴻銷售股份(視情況而定)由賣方轉讓予買方為止，賣方及買方同意祥港及利鴻均被視為以信託形式代買方持有(及賣方須促使祥港或利鴻(視情況而定)持有)彼等各自於項目公司的20%股權，並同意有關股權隨附的全部權利及利益將屬於買方，而有關股權隨附的全部責任及負債將由買方承擔，各自於完成時生效。此外及在上述一般性原則不受限制的情況下，買方須就賣方、祥港及利鴻因祥港或(視情況而定)利鴻以信託形式代買方持有有關股權或就祥港或(視情況而定)利鴻於項目公司的20%股權而可能蒙受的任何損失作出彌償。

物業持股架構

物業於緊接買賣契約日期前的簡化持股架構如下：



緊隨完成後，物業的預期簡化持股架構如下：



物業

物業包括該土地及其上建造的樓宇及構築物，即名為「錦漢大樓」的不動產以及四層地下室。物業位於中國廣州越秀區流花路與解放北路交界處的西北方向。該土地的地盤面積為23,438平方米，容積率為2.5。錦漢大樓的總建築面積約為19,150平方米，於一九九一年前後竣工。為配合地鐵二號線 (在錦漢大樓下經過) 建造的四層地下室總建築面積約為15,375平方米，於二〇〇二年前後竣工。該土地經批准可作零售、批發、商業、金融及街巷用途。

物業估值

於二〇一三年三月三十一日，估值師所評估的物業經評估物業價值為人民幣830,000,000元。

該土地的原始成本為人民幣415,004,474元，而錦漢大樓及四層地下室的建造成本合共為人民幣219,955,562元。

代價

代價為(i)轉讓股東貸款的代價(即於完成日期股東貸款的等值金額)；及(ii)人民幣171,492,395元(即銷售股份的代價)之合計總額，買方須以下列方式向賣方支付：

- (a) 代價的60%須於完成日期以現金支付；及
- (b) 代價的餘下40%須於完成日期後滿3個月之日以現金支付。

代價的釐定基準

代價乃由買方與賣方參考估值師評估的經評估物業價值，並計及於二〇一三年四月三十日本公司應佔出售公司的資產淨值總額及於買賣契約日期股東貸款的總額，且僅參考出售公司於項目公司的權益，經公平磋商後協定。

董事會認為交易的代價屬公平合理。

完成

完成將於完成日期在賣方及買方書面同意的地點進行。

出售公司的財務資料

下表載列截至二〇一二年十二月三十一日止兩個財政年度，出售公司除稅前後的未經審核純利：

	截至 二〇一一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二〇一二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
除稅前未經審核純利(不包括一次性項目)	8,114	7,896
除稅後未經審核純利(不包括一次性項目)	6,001	5,947

於二〇一二年十二月三十一日，本公司應佔出售公司未經審核資產淨值總額約為人民幣119,474,000元。於二〇一三年四月三十日，本公司應佔出售公司未經審核資產淨值總額約為人民幣116,902,662元。

上市規則的涵義

於本公佈日期，越秀企業間接持有本公司49.77%已發行股本，故此越秀企業為本公司的間接主要股東。因此，買方因身為越秀企業的聯繫人而成為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，交易構成本公司一項關連交易。由於交易的各項適用百分比率均超過0.1%但低於5%，故交易須遵守上市規則第14A.32條的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

交易的理由及裨益

本公司主要從事房地產開發與投資，主要包括多功能綜合樓、寫字樓、零售物業及服務式公寓物業。該土地連同錦漢大樓(包括辦公室及多層停車場)乃本公司於九十年代中期收購，並自一九九七年起持作再發展用途。在等待再發展過程中，該土地於二〇〇五年被租出，用於建立一個臨時構築物以作展覽用途。當存續的租約屆滿時，臨時構築物於二〇一二年年底被拆除。就本公司管理層所知及所

信，廣州市政府正在考慮於未來五年內建立及擴大其展覽及會議設施的提議，具體是指流花會展中心一帶的設施。在廣州交易會搬遷到琶洲之前，每年兩屆的交易會均在此舉行。由於物業毗鄰流花會展中心，本公司預計任何與新政策不融合的再發展物業的提議均可能被延誤甚或駁回。倘物業僅可主要用作會議設施，與本公司的業務策略並不相符。此外，開發上述會議設施或需大量資金。鑒於本公司對展覽及會議行業並非專長，董事會認為本公司繼續投資及管理物業屬冒險之舉。

董事會認為此乃本公司變現其物業投資公平值的恰當時機。出售物業將加強本集團的現金流量及增加其營運資金，從而改善其財務流動資金狀況。

董事會（包括獨立非執行董事）認為買賣契約的條款及條件公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

交易的財務影響

完成後，本公司預期將錄得交易收益約人民幣30,000,000元，即代價與以下各項總和之間的差額：(i)出售公司於二〇一三年四月三十日的資產淨值總額，(ii)股東貸款總額及(iii)估計交易成本及交易相關開支。

交易總成本（包括估計開支約人民幣5,000,000元）應由買方與賣方均分承擔，不論交易是否完成。

緊隨完成之後，展康、德旺及Citiland（及其附屬公司）以及項目公司將不再為本公司的附屬公司。因此，該等公司的資產及負債於完成後不會綜合計入本集團賬目內。祥港及利鴻將僅於祥港銷售股份或利鴻銷售股份（視情況而定）完成向買方轉讓後方不再為本公司的附屬公司，因此，該等公司的資產及負債將僅於完成有關轉讓後方不再在本集團的賬目內綜合入賬。

所得款項用途

交易的所得款項淨額將用於一般企業用途及為若干債務再融資。

有關本公司、買方、賣方及項目公司的資料

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。

買方

買方為越秀企業的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

賣方

賣方為本公司的間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

項目公司

項目公司為在中國成立的有限責任公司，主要為持有及發展物業而成立。

釋義

「經評估物業價值」	指	人民幣830,000,000元，經估值師評估物業於二〇一三年三月三十一日的價值
「轉讓股東貸款」	指	賣方按買賣契約的條款及在其條件規限下以等值金額基準向買方轉讓股東貸款
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島

「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司建立及運營的中央結算及交收系統
「祥港」	指	祥港發展有限公司，一間根據香港法例註冊成立的有限公司，為賣方的全資附屬公司
「祥港銷售股份」	指	祥港的全部已發行股本，即10,000股每股面值1.00港元的股份
「Citiland」	指	Citiland International Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為賣方的全資附屬公司
「Citiland銷售股份」	指	Citiland的全部已發行股本，即一股1.00美元的股份
「城市廣場單元」	指	項目公司所持有名為「城市廣場」(即中國廣州市越秀區東風中路439號101及102室)的兩個房地產單元，並不構成交易的一部分
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，一間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)及新交所上市，其49.77%權益由越秀企業間接擁有
「完成」	指	完成出售事項及轉讓股東貸款
「完成日期」	指	完成的日期，須為買方與賣方書面同意的日期並須於二〇一三年五月二十二日或之前(惟買方與賣方另行書面同意者除外)
「代價」	指	轉讓股東貸款的代價與股份代價之總額
「董事」	指	本公司董事

「出售事項」	指	賣方按買賣契約的條款及在其條件規限下向買方出售銷售股份
「出售公司」	指	展康、德旺、利鴻、Citiland及祥港的統稱
「本集團」	指	本公司及其附屬公司的統稱
「廣州祥港」	指	廣州市祥港房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為祥港的全資附屬公司
「廣州祥廣」	指	廣州市祥廣房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，由利鴻擁有65%權益
「廣州越秀」	指	廣州越秀集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，由中國廣州市人民政府實益全資擁有
「廣州越秀物業管理」	指	廣州越秀物業管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，由祥港擁有60%權益
「港元」	指	香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「展康」	指	展康國際有限公司，一間根據香港法例註冊成立的有限公司，為賣方的全資附屬公司
「展康銷售股份」	指	展康的全部已發行股本，即10,000股每股面值1.00港元的股份
「該土地」	指	位於中國廣州市越秀區流花路及解放北路交匯處西北面的一幅地盤面積23,438平方米的土地

「利鴻」	指	利鴻發展有限公司，一間根據香港法例註冊成立的有限公司，為賣方的全資附屬公司
「利鴻銷售股份」	指	利鴻的全部已發行股本，即10,000股每股面值1.00港元的股份
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，但就本公佈而言，不包括中國的香港、澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	廣州體育大廈有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，其開發及擁有物業
「物業」	指	該土地及其上建造的樓宇及構築物(即名為「錦漢大樓」的不動產及一個四層地下室)的統稱
「買方」	指	晉衡投資有限公司，一間根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，為越秀企業的全資附屬公司
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「買賣契約」	指	買方與賣方就交易訂立的日期為二〇一三年五月十一日的有條件買賣契約
「銷售股份」	指	展康銷售股份、德旺銷售股份、利鴻銷售股份、Citiland銷售股份及祥港銷售股份的統稱
「賣方」	指	越秀地產(中國)有限公司，一間根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股份代價」	指	人民幣171,492,395元

「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	於本公司股東名冊上登記持有股份的任何人士及透過中央結算系統持有股份的任何人士
「股東貸款」	指	於完成日期展康、德旺、利鴻、Citiland及祥港(僅就其於項目公司的投資權益而言)各方尚欠賣方的款項總額
「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5條賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「德旺」	指	德旺國際有限公司，一間根據香港法例註冊成立的有限公司，為賣方的全資附屬公司
「德旺銷售股份」	指	德旺的全部已發行股本，即10,000股每股面值1.00港元的股份
「交易」	指	出售事項、轉讓股東貸款及根據買賣契約擬進行的交易之統稱
「美元」	指	美利堅合眾國的法定貨幣
「估值師」	指	漢華評值有限公司
「越秀企業」	指	越秀企業(集團)有限公司，一間根據香港法例註冊成立的有限公司，為廣州越秀的全資附屬公司

就本公佈而言，除另有指明外，美元兌港元按1美元兌7.8港元的匯率換算，而人民幣兌港元按人民幣0.80元兌1.00港元的匯率換算。該匯率僅供說明用途，並不構成任何金額已經、可能已經或可能會按該匯率或任何其他匯率換算的聲明。

承董事會命
越秀地產股份有限公司
董事長
陸志峰

香港，二〇一三年五月十三日

於本公佈刊發日期，董事會包括：

執行董事：陸志峰(董事長)、張招興、唐壽春、陳志鴻、林右烽

獨立非執行董事：余立發、李家麟及劉漢銓