

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告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。



**有關收購廣州地鐵環境工程有限公司67.0%股權  
及廣州地鐵物業管理有限責任公司67.0%間接實際股權的關連交易**

**有關框架物業管理服務協議的持續關連交易**

**可能分拆本集團的物業管理業務並獨立上市**

本公司欣然宣佈，於二〇二〇年十一月二十三日，賣方、買方與目標公司訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購廣州地鐵環境工程的67.0%股權及廣州地鐵物業管理的67.0%間接實際股權（透過廣州地鐵環境工程於廣州地鐵物業管理的股權間接持有），兩間公司均為物業管理服務公司，總代價為人民幣281,740,000元（包括應付稅項人民幣5,000,000元）。

於股權轉讓協議交割後，目標公司將成為本公司的附屬公司並將繼續向廣州地鐵及其聯繫人提供物業管理及其他配套服務，而廣州地鐵為本公司的主要股東，故為本公司的關連人士。根據上市規則第十四A章，上述交易構成本公司的持續關連交易。因此，於二〇二〇年十一月二十三日，目標公司與廣州地鐵訂立框架物業管理服務協議，以規管其項下擬進行的交易。

交割至二〇二〇年十二月三十一日及截至二〇二一年及二〇二二年十二月三十一日止年度，框架物業管理服務協議項下擬進行交易的年度上限將分別為人民幣22,000,000元、人民幣264,000,000元及人民幣316,800,000元。

## 上市規則的涵義

賣方為本公司的主要股東，故為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，收購事項構成本公司的關連交易。

由於根據上市規則第14.07條就收購事項計算的一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故收購事項須遵守上市規則第十四A章的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於根據上市規則第14.07條就框架物業管理服務協議項下擬進行交易的年度上限計算的一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故框架物業管理服務協議項下的持續關連交易須遵守上市規則第十四A章的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 可能分拆本集團的物業管理業務並獨立上市

本公司正考慮可能分拆本集團的物業管理業務並於聯交所主板獨立上市。倘本公司進行可能分拆，則根據上市規則第15項應用指引，其將構成本公司的分拆，且根據上市規則第14.29條亦將為本公司視作出售本集團物業管理業務的權益。

## 股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

### 日期

二〇二〇年十一月二十三日

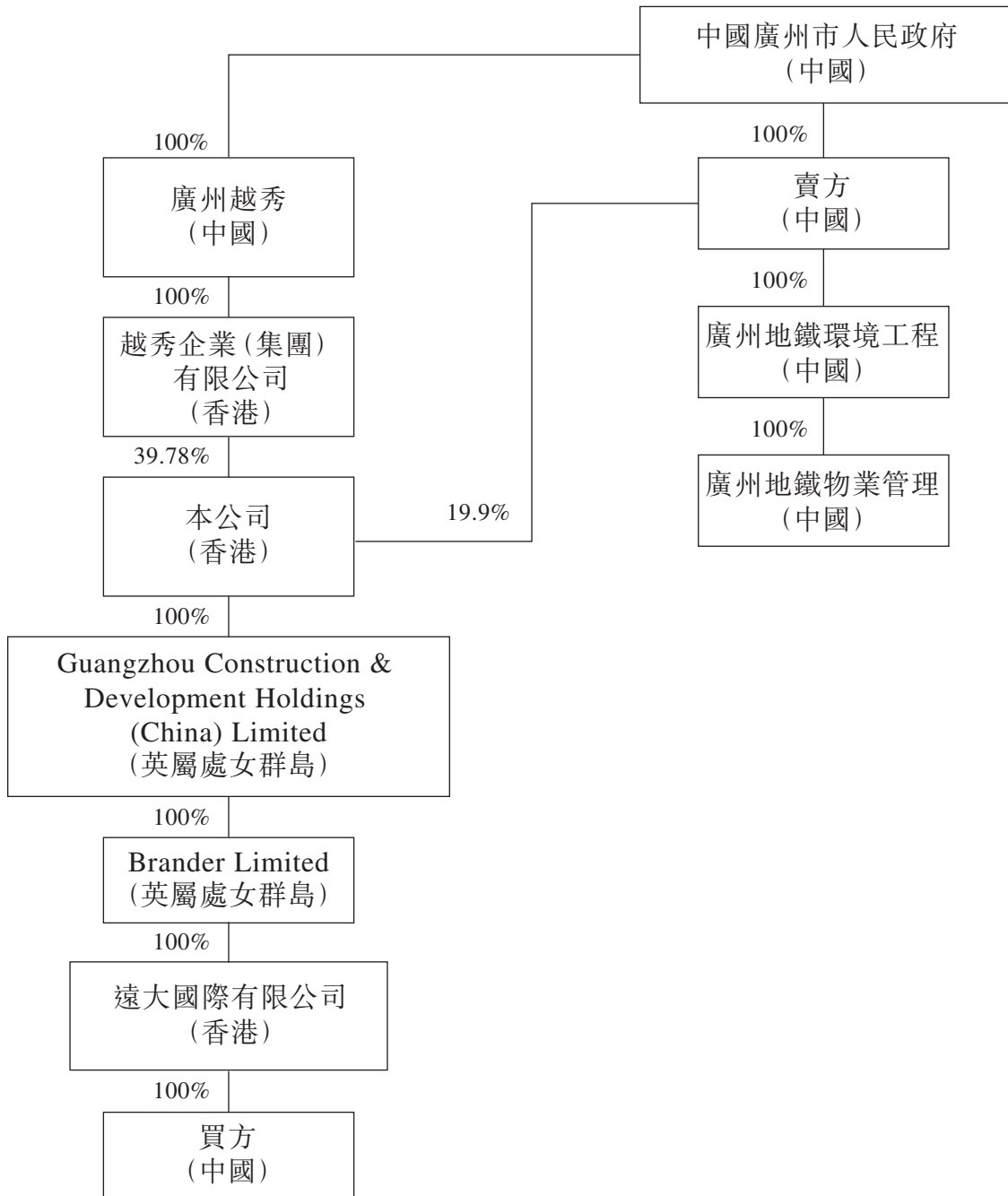
### 訂約方

賣方、買方及目標公司

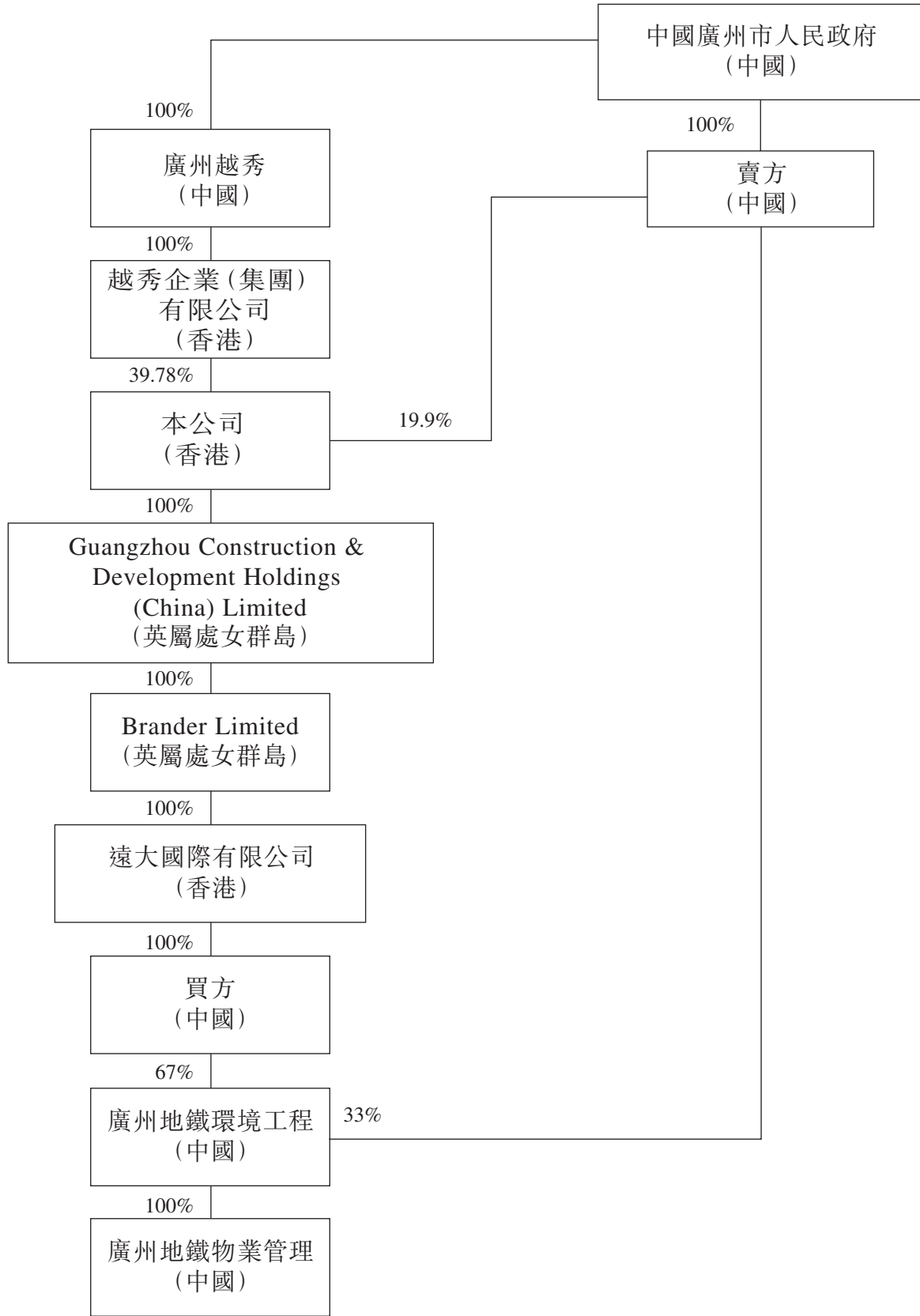
### 將予收購的資產

根據股權轉讓協議，賣方同意出售而買方同意以總代價人民幣281,740,000元（包括應付稅項人民幣5,000,000元）收購廣州地鐵環境工程的67.0%股權及廣州地鐵物業管理的67.0%間接實際股權（透過廣州地鐵環境工程於廣州地鐵物業管理的股權間接持有）。

下圖列示賣方、買方及目標公司於緊接收購事項前的簡化股權架構：



下圖列示賣方、買方及目標公司於緊隨收購事項後的簡化股權架構：



## 代價及支付條款

股權轉讓代價人民幣281,740,000元包括應付稅項人民幣5,000,000元。因此，買方支付予賣方的金額為人民幣276,740,000元，須由買方於股權轉讓協議生效日期後五個營業日內全數支付並存入賣方的指定賬戶。

## 生效日期

股權轉讓協議的生效日期為以下日期：(i)股權轉讓協議蓋上訂約方的公章並經訂約方各自的法人代表或授權代表簽署；及(ii)賣方已簽署載有賣方聲明及保障的補充說明性陳述。

## 交割

待股權轉讓協議生效後，以下先決條件的達成日期被視為已進行交割：

- (i) 買方已向相關國家工商行政管理局登記作為廣州地鐵環境工程67.0%股權及（透過其於廣州地鐵環境工程的股權持有）廣州地鐵物業管理67.0%間接股權的持有人；
- (ii) 目標公司已按照股權轉讓協議所載方式向相關國家工商行政管理局辦妥有關收購事項的登記；
- (iii) 買方推薦的董事、監事、總經理及財務經理已按照股權轉讓協議所載方式於各目標公司的股東大會上獲正式委聘，並開始於各目標公司履行彼等各自的職務；
- (iv) 賣方與買方已按照股權轉讓協議所載方式制定關於共同擁有目標公司的公司印章和營業執照的政策；及
- (v) 已訂立框架物業管理服務協議及上市規則第十四A章項下規定的其他文件。

於本公告日期，框架物業管理服務協議經已訂立。餘下先決條件預期將於二〇二〇年十一月三十日或之前達成。

賣方須向買方賠償目標公司於股權轉讓日期前招致的所有損失、或然負債、行政處罰、因糾紛及訴訟程序產生的賠償責任、支付社會保險及住房公積金的責任以及過渡期內因賣方任何過失產生的其他損失。

## 終止

倘發生任何以下事件，則可終止股權轉讓協議：

- (i) 因不可抗力而未能達成股權轉讓協議的目的；
- (ii) 訂約方於交割前明示或暗示（通過行動）表示其無法於股權轉讓協議訂明的相關期限前履行其重大義務；
- (iii) 訂約方收到守約方的通知後未能按時或於合理時間內履行其重大義務；
- (iv) 訂約方未能按時履行義務或其他違約導致未能達成股權轉讓協議的目的；
- (v) 根據任何適用法律終止；或
- (vi) 根據股權轉讓協議的其他條款終止。

## 釐定股權轉讓代價的基準

股權轉讓代價人民幣281,740,000元（包括應付稅項人民幣5,000,000元）乃經賣方與買方按公平原則磋商釐定，較獨立估值師基於市場法所估值目標公司於二〇二〇年六月三十日的估值約人民幣444,400,000元的67.0%折讓約5.4%。

本公司擬以本集團內部資源撥付股權轉讓代價。

## 收購事項的財務影響

於交割後，廣州地鐵環境工程將由本公司間接擁有67.0%權益，而廣州地鐵物業管理將由本公司透過廣州地鐵環境工程間接擁有67.0%權益。彼等將成為本公司的附屬公司，彼等之賬目將會併入本公司賬目內。

## 有關目標公司的資料

### 廣州地鐵環境工程有限公司

廣州地鐵環境工程主要從事(i)廣州地鐵在中國廣州擁有、營運及管理的列車停放處的綠化設施養護和租擺服務；(ii)廣州地鐵在中國廣州擁有、營運及管理的列車停放處及列車站的清潔和衛生服務；(iii)收集及配送火車票；及(iv)其他商業物業綠化設施養護和租擺服務以及清潔和衛生服務。

## 廣州地鐵物業管理有限責任公司

廣州地鐵物業管理主要從事為(i)上述列車停放處及列車站；及(ii)中國廣州的住宅物業及商業物業提供物業管理服務(包括清潔和衛生服務，以及安保服務)。

目標公司截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止兩個年度以及截至二〇二〇年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務資料分別如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日
			止六個月
			人民幣千元
收入	153,225	177,562	102,441
除稅前淨利潤	5,681	13,912	15,823
除稅後淨利潤	4,052	10,347	11,868

目標公司於二〇二〇年六月三十日的未經審核綜合總資產及淨資產值分別約為人民幣129,300,000元及人民幣61,600,000元。

## 有關本公司、賣方及買方的資料

### 本公司

本公司主要從事房地產開發與投資，專注於粵港澳大灣區、華東地區、華中地區、北方地區及西部地區的房地產開發。

### 賣方

賣方為中國廣州市人民政府的全資附屬公司。賣方成立於一九九二年，負責廣州城市軌道交通的融資、投資、建設、運營、物業開發及擴張。於本公告日期，賣方間接擁有本公司約19.9%股權及廣州越秀附屬公司創興銀行有限公司約7.21%股權。

### 買方

買方為本公司的間接全資附屬公司，主要向中國各地的住宅物業提供物業管理服務。



## 進行收購事項的理由及裨益

本集團一直實施「軌交+物業」業務戰略，並以合理的價格收購地鐵沿線的優質土地儲備。本集團相信收購事項將會為其物業管理業務帶來新機遇，從而進一步推動該業務戰略。目前，本集團的在管物業組合主要包括住宅物業和商業物業，如寫字樓和購物中心，而收購事項將擴大在管物業類型，將現有的在管列車停放處及列車站注入本集團的在管物業組合內。憑藉目標公司於管理列車停放處及列車站的過往經驗，預期於完成收購事項後，本集團將能夠在開始積累營運和管理列車停放處及列車站的經驗時參與類型相近物業的物業管理項目招標程序，從而壯大本集團業務組合以及進一步擴充物業管理業務的地域覆蓋範圍。此外，相信收購事項產生的協同效益對本集團與廣州地鐵的業務合作有益，從而有利於可能分拆。

董事會（包括獨立非執行董事）認為，股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易乃按正常商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，及符合本公司及股東的整體利益。

### 框架物業管理服務協議

框架物業管理服務協議的主要條款載列如下：

#### 日期

二〇二〇年十一月二十三日

#### 訂約方

目標公司及廣州地鐵

#### 將提供的服務

根據框架物業管理服務協議，目標公司向廣州地鐵及其聯繫人擁有、運營及使用的物業提供以下服務：

- (i) 列車站、列車停放處、住宅物業及商業物業的物業管理服務（包括清潔服務）；
- (ii) 列車停放處及其他商業物業綠化設施養護及租擺服務；及
- (iii) 其他配套服務。



## 年期及終止

框架物業管理服務協議的年期為交割之日起至二〇二二年十二月三十一日（包括該日）止。

在遵守上市規則相關規定的前提下，框架物業管理服務協議將按相同條款及條件重續額外三年年期。

若發生任何以下事件，則框架物業管理服務協議須予終止：

- (i) 框架物業管理服務協議（如未有重續）的年期屆滿；
- (ii) 目標公司及廣州地鐵以書面方式約定終止框架物業管理服務協議；
- (iii) 框架物業管理服務協議乃根據法律法規的適用條文或依據有管轄權的法院或仲裁機構作出的判決或決定被終止；或
- (iv) 框架物業管理服務協議項下擬進行的持續關連交易不再符合上市規則的適用規定。

## 物業管理服務協議及定價政策

目標公司與廣州地鐵及其聯繫人之間的現有物業管理服務協議須依循及遵守框架物業管理服務協議的條款及其項下訂明的規定。倘框架物業管理服務協議與該等物業管理服務協議之間有任何差異，概以前者為準。

根據現有物業管理服務協議及直至二〇二二年十二月三十一日的所有未來物業管理服務協議應付的費用及條款應按下列各項得出：(i) 目標公司與廣州地鐵經參考所提供服務的範圍後進行公平磋商；或(ii) 招標程序的結果（如適用），或參考向獨立第三方提供的費用及條款。

## 建議年度上限

框架物業管理服務協議項下擬進行交易的年度上限乃參考以下各項計算：

- (i) 截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度以及截至二〇二〇年六月三十日止六個月提供物業管理及其他配套服務的歷史交易金額分別約人民幣130,000,000元、人民幣151,000,000元及人民幣87,100,000元；
- (ii) 已經訂立並將於截至二〇二〇年、二〇二一年及二〇二二年十二月三十一日止年度繼續生效的現有物業管理服務協議；及
- (iii) 截至二〇二一年及二〇二二年十二月三十一日止年度向廣州地鐵及其聯繫人提供服務的預期業務量增長。

交割至二〇二〇年十二月三十一日及截至二〇二一年及二〇二二年十二月三十一日止年度，框架物業管理服務協議項下擬進行交易的年度上限將分別為人民幣22,000,000元、人民幣264,000,000元及人民幣316,800,000元。

倘廣州地鐵及其聯繫人就框架物業管理服務協議項下擬進行的交易應付目標公司的總年度金額超過上文所載任何計算年度或期間的年度上限，則本公司將採取一切必要程序，以遵守上市規則，包括刊發公告（如適用）及尋求獨立股東批准（如必要）。在本公司完全遵守前，訂約方須將總年度金額限制在上述年度上限的範圍之內。

## 有關本公司、廣州地鐵及目標公司的資料

有關本公司、廣州地鐵及目標公司的相關背景資料，請參閱上文。

## 訂立框架物業管理服務協議的理由及裨益

於交割後，目標公司將成為本公司的附屬公司。因此，目標公司目前向廣州地鐵提供的服務將成為本公司的持續關連交易，從而將擴大本集團的物業管理業務組合及因此提升收益，並將成為本集團的額外收入來源。

經計及上述因素及釐定相關年度上限的基準，董事會（包括獨立非執行董事）認為：(i) 框架物業管理服務協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理；(ii) 框架物業管理服務協議項下擬進行的交易乃於本集團日常及一般業務過程中進行；(iii) 本公司訂立框架物業管理服務協議符合本公司及其股東的整體利益；及(iv) 相關年度上限（包括釐定基準）屬公平合理。

## 內部控制程序

為確保遵守框架物業管理服務協議的條款，本集團已制定以下一系列內部控制程序及外部監督措施：

- (i) 本集團將每月監控廣州地鐵根據框架物業管理服務協議應付的服務費，以確保總額不超過年度上限；
- (ii) 本集團將每六個月就框架物業管理服務協議項下擬進行的交易編製一份持續關連交易報告（「**持續關連交易報告**」），並提交本集團審核委員會審議。持續關連交易報告的內容應包括：(a)報告期內所錄得的廣州地鐵根據框架物業管理服務協議應付的服務費總額；(b)廣州地鐵應付目標公司服務費的概要及比較（參考當時的現行市況及目標公司向使用目標公司服務的獨立第三方收取的服務費）；及(c)遵守年度上限的情況；
- (iii) 本集團審核委員會將每年召開最少兩次會議以討論及評估本集團持續關連交易（包括框架物業管理服務協議項下擬進行的交易）的實施情況；及
- (iv) 本集團外部核數師將審閱本集團截至每個財政年度六月三十日止六個月的中期財務資料及審核本集團每個財政年度的綜合財務報表。本集團外部核數師亦將根據上市規則第14A.56條就本集團每個財政年度的持續關連交易向董事會出具函件，確認外部核數師有否注意到任何事情而令彼等認為有關持續關連交易：(a)並未獲董事會批准；(b)倘交易涉及本集團提供產品或服務，在各重大方面未有按照本集團的定價政策進行；(c)在各重大方面未有按照規管有關交易的相關協議進行；及(d)超過上限。此外，根據上市規則，獨立非執行董事將對框架物業管理服務協議項下擬進行的交易於上一個財政年度的情況進行年度審核，並在本集團每份年度報告中確認交易金額及交易條款。

基於上文所述，本公司認為已備有充足內部控制程序及外部監督措施，確保框架物業管理服務協議項下擬進行的交易將遵守相關監管指引及該協議的條款。

## 上市規則的涵義

賣方為本公司的主要股東，故為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，收購事項構成本公司的關連交易。

由於根據上市規則第14.07條就收購事項計算的一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故收購事項須遵守上市規則第十四A章的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於根據上市規則第14.07條就框架物業管理服務協議項下擬進行交易的年度上限計算的一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故框架物業管理服務協議項下的持續關連交易須遵守上市規則第十四A章的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於概無董事於收購事項、框架物業管理服務協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，故概無董事就本公司的有關董事會決議案放棄投票。

## 可能分拆本集團的物業管理業務並獨立上市

本公司正考慮可能分拆本集團的物業管理業務並於聯交所主板獨立上市。倘本公司進行可能分拆，則根據上市規則第15項應用指引，其將構成本公司的分拆，且根據上市規則第14.29條亦將為本公司視作出售物業管理業務的權益。

可能分拆的詳情尚未釐定。此外，廣州地鐵正考慮其可能參與可能分拆的投資機遇。本公司將在適當時或根據上市規則的規定另作公告。

## 重要提示

股東及潛在投資者務請注意，可能分拆取決於(其中包括)相關監管機構批准與否及市場狀況而定。概不保證可能分拆將會進行，亦無法保證何時可能會進行。股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據股權轉讓協議收購廣州地鐵環境工程的67.0%股權及廣州地鐵物業管理的67.0%間接實際股權（透過廣州地鐵環境工程於廣州地鐵物業管理的股權間接收購）
「年度上限」	指	如本公告「建議年度上限」一節所載，廣州地鐵及其聯繫人就框架物業管理服務協議所載期間根據其項下擬進行的交易應付目標公司的建議總年度最高金額
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國的曆日（不包括法定假期及公眾假期）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「持續關連交易報告」	指	具有本公告「內部控制程序」一節賦予該詞的涵義
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00123）
「交割」	指	根據股權轉讓協議交割收購事項
「先決條件」	指	本公告「股權轉讓協議－交割」一節所述股權轉讓協議所載交割的先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	賣方、買方及目標公司於二〇二〇年十一月二十三日就買賣廣州地鐵環境工程的67.0%股權及廣州地鐵物業管理的67.0%間接實際股權（透過廣州地鐵環境工程於廣州地鐵物業管理的股權間接買賣）訂立的股權轉讓協議



「股權轉讓代價」	指	人民幣281,740,000元(包括應付稅項人民幣5,000,000元)，即買方就收購事項應付賣方的總代價
「股權轉讓日期」	指	目標公司自中國有關政府部門領取新營業執照的日期
「框架物業管理服務協議」	指	目標公司與廣州地鐵於二〇二〇年十一月二十三日就目標公司於協議年期內向廣州地鐵及其聯繫人提供物業管理及其他配套服務訂立的框架物業管理服務協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州地鐵環境工程」	指	廣州地鐵環境工程有限公司，一間於中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣10,060,000元，於進行收購事項前由賣方擁有100.0%的權益
「廣州地鐵物業管理」	指	廣州地鐵物業管理有限責任公司，一間於中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣5,010,000元，於進行收購事項前由賣方間接擁有100.0%的權益
「廣州越秀」	指	廣州越秀集團股份有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，由中國廣州市人民政府全資實益擁有，為本公司的最終控股股東
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	根據上市規則為(連同其實益擁有人(如有)並據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信為)獨立於本公司及其關連人士的第三方
「獨立估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約方」	指	股權轉讓協議的訂約方
「可能分拆」	指	可能分拆本集團的物業管理業務並於聯交所主板獨立上市

「中國」	指	中華人民共和國，而就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	廣州越秀物業發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「目標公司」	指	廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理的統稱
「過渡期」	指	由二〇二〇年六月三十日開始至交割日期（包括該日）止期間
「賣方」或 「廣州地鐵」	指	廣州地鐵集團有限公司，為中國廣州市人民政府的直接全資附屬公司及本公司的主要股東
「%」	指	百分比

承董事會命  
越秀地產股份有限公司  
余達峯  
公司秘書

香港，二〇二〇年十一月二十三日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事：林昭遠（董事長）、林峰、李鋒、陳靜及劉艷

非執行董事：歐陽長城

獨立非執行董事：余立發、李家麟及劉漢銓