

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。



1. 有關廣州地鐵投融資(香港)有限公司 投資於一家附屬公司的關連交易

2. 內幕消息

本公司欣然宣佈，於二〇二一年二月八日，本公司、GCD China (本公司全資附屬公司)、越秀服務(本公司全資附屬公司)與認購人訂立投資協議，據此，認購人同意認購且越秀服務同意按認購金額人民幣330.0百萬元發行及配發越秀服務90,359,677股普通股。

本公告亦由本公司依照上市規則第13.09條以及證券及期貨條例(香港法例第571章)第XIVA部內幕消息條文刊發。

上市規則的涵義

根據上市規則第14.29條，投資事項構成視作出售本公司附屬公司的權益。認購人為本公司的主要股東及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，投資事項構成本公司的關連交易。

由於根據上市規則第14.07條就投資事項計算的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故投資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。

本公告由本公司依照上市規則第13.09條以及證券及期貨條例(香港法例第571章)第XIVA部內幕消息條文刊發。

投資協議

投資協議主要條款載列如下：

日期

二〇二一年二月八日

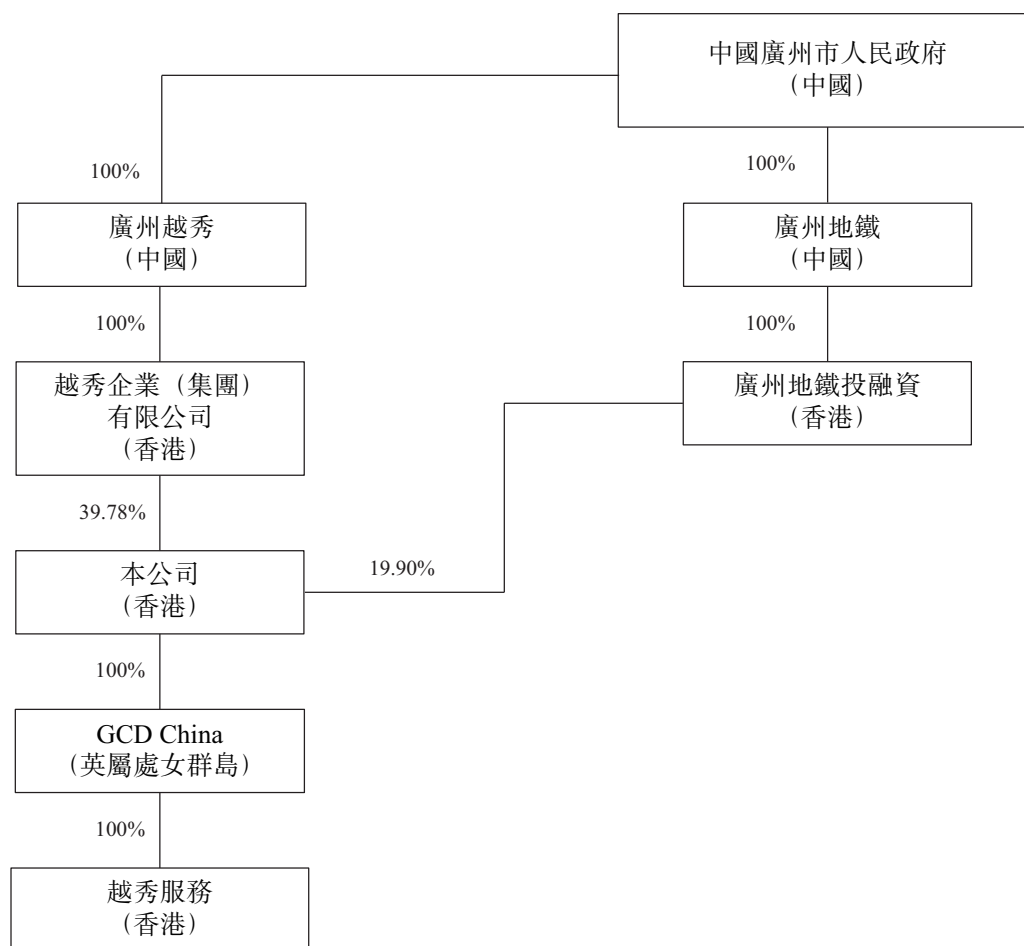
訂約方

- (i) 本公司（作為越秀服務控股股東（定義見上市規則））；
- (ii) GCD China（作為越秀服務控股股東（定義見上市規則））；
- (iii) 越秀服務（作為目標公司）；及
- (iv) 廣州地鐵投融資（作為認購人）。

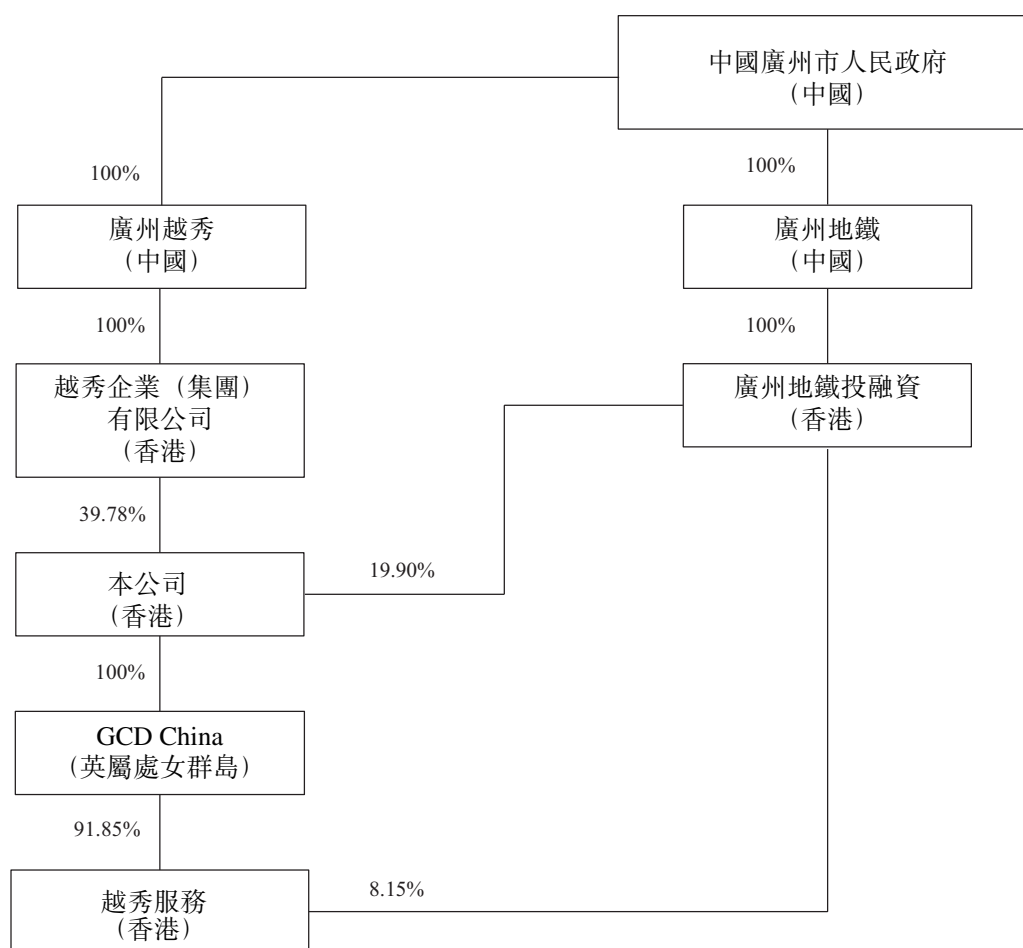
標的事項

根據投資協議，認購人同意認購且越秀服務同意按認購金額人民幣330.0百萬元發行及配發越秀服務90,359,677股普通股。

下圖列示本公司、GCD China、越秀服務及認購人於緊接投資事項前的簡化股權架構：



下圖列示本公司、GCD China、越秀服務及認購人於緊隨投資事項後的簡化股權架構：



代價及支付條款

認購人須於投資協議訂立後兩個營業日內全數支付認購金額人民幣330.0百萬元至越秀服務指定賬戶。

越秀服務須於認購人支付認購金額後三個營業日內更新其股東名冊並向認購人發出股票。

投資事項完成後，越秀服務將直接由GCD China擁有約91.85%權益及由認購人擁有約8.15%權益。

終止

倘本公司、GCD China或越秀服務方面並無違約，認購人無權終止投資協議。

董事委任

認購人應有權提名一名董事加入越秀服務董事會。GCD China應行使其於越秀服務的投票權，以確保上述認購人提名的董事可於認購金額收取後三個營業日內獲委任為越秀服務董事會的董事。該權利應於越秀服務首次公開發售完成後終止。

轉讓限制

首次公開發售完成前或二〇二一年十二月三十一日前（以較早者為準），除非經各訂約方之間協商後事先獲得GCD China同意，否則認購人不得(i)轉讓認購股份（或部分認購股份）予任何越秀服務現有股東、認購人的關連人士或任何其他第三方；(ii)以認購股份（或部分認購股份）設立押記、按揭、質押或其他第三方權益；或(iii)以任何其他方式直接或間接轉讓認購股份（或部分認購股份）。

倘越秀服務首次公開發售於二〇二一年十二月三十一日前尚未完成，GCD China及認購人應根據適用法律及法規就認購人退出機制作出協商。

禁售承諾

認購人已承諾，於越秀服務首次公開發售完成後一年內，不會出售或訂立任何協議以出售認購股份予任何人士。上述一年期屆滿後十二個月期間內，倘符合適用法律及法規以及越秀服務的章程細則，認購人不得出售或訂立任何協議以出售認購股份，除非事先獲得GCD China同意。

GCD China對認購人出售的認購股份可享優先購買權。

釐定認購金額的基準

認購金額人民幣330.0百萬元在越秀服務與認購人經公平原則磋商後按一般商業條款得出，當中考慮多項因素，包括獨立估值師按市場法所估值越秀服務及其附屬公司於二〇二〇年十二月一日約人民幣3,784.6百萬元的估值。

有關本公司的資料

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。

有關訂約方的資料

GCD China

GCD China為一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並於本公告日期由本公司直接全資擁有。GCD China為投資控股實體。

越秀服務

越秀服務為一家在香港註冊成立的有限公司，並於本公告日期由GCD China直接全資擁有。越秀服務為投資控股實體。

越秀服務附屬公司主要從事提供(i)非商業物業管理及增值服務；及(ii)商業物業管理及運營服務。

越秀服務及其附屬公司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九月三十日止九個月的未經審核、除稅前淨利潤及除稅後淨利潤如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至 九月三十日
	二〇一八年	二〇一九年	止九個月
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	二〇二〇年 人民幣百萬元
除稅前淨利潤 ^{附註}	65.9	128.3	173.9
除稅後淨利潤 ^{附註}	47.3	93.2	126.7

附註：該等數據並不包括越秀服務於二〇二〇年十一月收購並成為其附屬公司的廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理（定義見本公司日期為二〇二〇年十一月二十三日的公告）的財務資料。有關上述收購進一步詳情，請參閱本公司日期為二〇二〇年十一月二十三日的公告。

認購人

認購人為一家在香港註冊成立的公司，主要從事投資控股。其為廣州地鐵直接全資附屬公司。廣州地鐵為中國廣州市人民政府的全資附屬公司，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。

所得款項用途

本集團擬將投資事項所得款項應用於補充越秀服務的營運資金。

財務影響

由於越秀服務於投資事項完成後繼續作為本公司附屬公司，預期本集團不會確認任何來自投資事項的實際收益或虧損。本集團將入賬的實際收益或虧損會視乎本公司核數師作出的最終審核而定。

進行投資事項的理由及裨益

於本公告日期，越秀服務為本集團物業管理業務的控股公司。投資事項引入認購人為越秀服務新股東，擴闊越秀服務的股東基礎。此外，投資事項可深化本公司與廣州地鐵間的戰略合作，並創造協同效應，有利於越秀服務的業務營運及未來擴充。

董事會（包括獨立非執行董事）認為，投資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。

上市規則的涵義

根據上市規則第14.29條，投資事項構成視作出售本公司附屬公司的權益。認購人為本公司的主要股東及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，投資事項構成本公司的關連交易。

由於根據上市規則第14.07條就投資事項計算的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故投資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。

由於概無董事於投資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。

一般事項

本公司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：

「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	香港的曆日（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
「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）
「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
「GCD China」	指	Guangzhou Construction & Development Holdings (China) Limited，一家於二〇〇一年九月二十日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司直接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州地鐵」	指	廣州地鐵集團有限公司，中國廣州市人民政府的直接全資附屬公司，並為本公司主要股東
「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
「投資事項」	指	認購人認購越秀服務90,359,677股普通股
「投資協議」	指	本公司、GCD China、越秀服務與認購人之間於二〇二一年二月八日就投資事項所訂立的投資協議

「首次公開發售」	指	越秀服務股份在聯交所主板首次公開發售及上市
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，而就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「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
「認購人」或 「廣州地鐵投融資」	指	廣州地鐵投融資(香港)有限公司，於二〇一五年六月五日在香港註冊成立的有限公司，並於本公告日期為廣州地鐵直接全資附屬公司
「認購金額」	指	人民幣330.0百萬元，即認購人根據投資協議應付的認購金額
「認購股份」	指	越秀服務的90,359,677股普通股
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「越秀服務」	指	越秀服務集團有限公司(前稱越秀物業管理股份有限公司)，於二〇二〇年十月八日在香港註冊成立的有限公司，並於本公告日期為本公司間接全資附屬公司
「%」	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，二〇二一年二月八日

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