

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。



(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

## 須予披露交易－有關收購 廣州越璟房地產開發有限公司90%股權

### 收購廣州越璟房地產開發有限公司90%股權

本公司欣然宣佈，於二〇二一年五月三十一日，買方(本公司附屬公司)與賣方訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售及買方同意購買目標公司(持有項目公司100%股權)90%股權，股權轉讓代價約為人民幣51百萬元。此外，於完成起計60個營業日內，買方亦應向項目公司提供約人民幣25.7億元的還款金額，用於償還賣方貸款。買方應確保項目公司在收到還款金額的同日償還賣方貸款(以還款金額償還)連同利息(須由項目公司以其內部資金支付)。完成後，買方將間接擁有目標公司及項目公司100%股權。目標公司及項目公司各自將成為本公司的間接非全資附屬公司，目標公司及項目公司的財務業績將併入本集團的綜合財務業績。

總代價約為人民幣26.21億元，其中約人民幣51百萬元為股權轉讓代價及約人民幣25.7億元為還款金額。股權轉讓代價乃參考目標公司100%股權於二〇二一年二月二十八日的市值約人民幣59.1百萬元釐定，該市值由獨立估值師應用成本法項下的總和法進行評估。還款金額乃賣方貸款的實際金額(按一元算作一元的基準)。董事(包括獨立非執行董事)認為，總代價屬公平合理，按正常商業條款釐定，及符合本公司及股東的整體利益。

### 上市規則的涵義

由於收購事項的最高適用百分比率(根據上市規則第14.07條計算)超過5%但低於25%，故收購事項須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

由於概無董事於收購事項中擁有重大權益，故概無董事已就本公司的有關董事會決議案放棄投票。

## 緒言

本公司欣然宣佈，於二〇二一年五月三十一日，買方(本公司附屬公司)與賣方訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售及買方同意購買目標公司90%股權，股權轉讓代價約為人民幣51百萬元。此外，於完成起計60個營業日內，買方亦應向項目公司提供約人民幣25.7億元的還款金額，用於償還項目公司結欠賣方的賣方貸款。

## 股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

### 日期

二〇二一年五月三十一日

### 訂約方

賣方(作為賣方)及買方(作為買方)

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，各賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 將予收購的資產

根據股權轉讓協議，賣方同意出售及買方同意購買目標公司90%股權。

### 代價及支付條款

買方須於簽署股權轉讓協議後5個營業日內向賣方支付股權轉讓代價約人民幣51百萬元。

此外，於完成起計60個營業日內，買方亦應向項目公司提供約人民幣25.7億元的貸款(「**還款金額**」)，用於償還項目公司結欠賣方的貸款本金(「**賣方貸款**」)。買方應確保項目公司在收到還款金額的同日償還賣方貸款(以還款金額償還)連同利息(須由項目公司以其內部資金支付)。

## 完成股權轉讓

買方及賣方同意促使目標公司於股權轉讓協議生效後5個營業日內安排向其原始登記機關登記股權轉讓及目標公司章程細則的修訂。完成將於上述工商變更登記完成當日進行（「完成」）。

完成後，買方將間接擁有目標公司及項目公司100%股權。目標公司及項目公司各自將成為本公司的間接非全資附屬公司，目標公司及項目公司的財務業績將併入本集團的綜合財務業績。

## 賠償

假若賣方違約導致股權轉讓協議提前終止或解除，賣方須向買方退還股權轉讓代價，並促使項目公司向買方退還還款金額。此外，賣方須向買方支付相當於總代價5%的賠償金。

假若買方未能按照股權轉讓協議向賣方支付股權轉讓代價或向項目公司提供還款金額，每逾期一天，買方須就總代價餘額按0.0005%利率向賣方支付利息。

## 終止

股權轉讓協議可於以下情況提前終止：(i)因不可抗力事件由任何一方終止；(ii)假若一方喪失履約能力或違約方嚴重違約，致使股權轉讓協議的目的不能實現，由守約方終止；或(iii)經雙方同意終止。

## 釐定總代價的基準

總代價約為人民幣26.21億元，其中約人民幣51百萬元為股權轉讓代價及約人民幣25.7億元為還款金額。股權轉讓代價乃參考目標公司100%股權於二〇二一年二月二十八日的市值約人民幣59.1百萬元釐定，該市值由獨立估值師應用成本法項下的總和法進行評估（「目標經評估資產淨值」）。還款金額乃賣方貸款的實際金額（按一元算作一元的基準）。

由於目標公司持有的唯一資產（現金及現金等價物以及項目公司應付的應收款項除外）為其於項目公司的100%股權，在計及項目公司於二〇二一年二月二十八日的100%股權的經評估價值（約為人民幣14.01百萬元）及目標公司於二〇二一年二月二十八日的應付稅項（其為目標公司的唯一負債，約為人民幣92,000元）後，獨立估值師釐定目標經評估資產淨值（約為人民幣59.1百萬元）。

董事(包括獨立非執行董事)認為，總代價屬公平合理，按正常商業條款釐定，及符合本公司及股東的整體利益。

## 有關目標公司及項目公司的資料

賣方及買方分別擁有目標公司的90%及10%。目標公司主要從事房地產開發經營及房地產諮詢服務。目標公司根據中國公認會計原則編製的截至二〇一九年十二月三十一日及二〇二〇年十二月三十一日止財政年度的經審核財務資料如下：

	截至二〇一九年 十二月三十一日 止財政年度 人民幣千元	截至二〇二〇年 十二月三十一日 止財政年度 人民幣千元
營業收入	0	0
除稅前利潤(或虧損)淨額	51	91
除稅後利潤(或虧損)淨額	38	68

項目公司主要從事房地產開發。目標公司全資擁有項目公司，而項目公司於二〇一九年七月二十六日僅就開發深圳和樾府項目而成立。項目公司為深圳和樾府項目(位於深圳寶安區西鄉街道)建設所在地塊土地使用權的現行法定擁有人。項目公司根據中國公認會計原則編製的截至二〇一九年十二月三十一日及二〇二〇年十二月三十一日止財政年度的經審核財務資料如下：

	截至二〇一九年 十二月三十一日 止財政年度 人民幣千元	截至二〇二〇年 十二月三十一日 止財政年度 人民幣千元
營業收入	0	0
除稅前利潤(或虧損)淨額	(1,510)	(81,003)
除稅後利潤(或虧損)淨額	(1,510)	(60,752)

## 項目資料

於本公告日期，項目公司已開始建設深圳和樾府項目，該項目竣工後將主要成為包含9棟可售住宅樓的住宅物業項目。深圳和樾府項目預期將於二〇二二年年年底或之前竣工。

## 收購事項的理由及裨益

項目公司已開始建設深圳和樾府項目，該項目包括住宅用地。深圳和樾府項目預計於二〇二二年年末或之前竣工。

深圳和樾府項目的土地位於深圳寶安區西鄉街道。鑒於深圳房地產市場的穩定發展趨勢，董事對深圳和樾府項目的前景持樂觀態度，該項目的銷售預期將於未來12至24個月繼續進行。故董事認為，透過收購項目增加於項目公司的權益乃符合本集團的利益。完成後，買方於項目公司的間接實際權益將由10%增加至100%。因此，目標公司及項目公司的財務業績均將併入本集團的綜合財務業績，且預期將對本集團整體營業收入帶來貢獻。

計及上述理由及裨益，董事（包括獨立非執行董事）認為，股權轉讓協議的條款及據此擬進行的交易符合正常商業條款，屬公平合理，及符合本公司及股東的整體利益。

## 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，主要專注於廣州的物業，並逐步擴展至珠江三角洲、長江三角州、環渤海經濟區及中部地區。

### 賣方

賣方主要從事商業服務。

### 買方

買方主要從事房地產開發。

## 上市規則的涵義

由於收購事項的最高適用百分比率（根據上市規則第14.07條計算）超過5%但低於25%，故收購事項須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

由於概無董事於收購事項中擁有重大權益，故概無董事已就本公司的有關董事會決議案放棄投票。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據股權轉讓協議的條款進行股權轉讓及償還賣方貸款的統稱
「營業日」	指	星期六、星期日或中國公眾假期以外的一天
「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）上市
「完成」	指	具有本公告「完成股權轉讓」一節所賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓」	指	賣方根據股權轉讓協議向買方轉讓目標公司的90%股權
「股權轉讓協議」	指	賣方及買方就股權轉讓訂立日期為二〇二一年五月三十一日的股權轉讓協議
「股權轉讓代價」	指	買方從賣方收購目標公司的90%股權的代價人民幣51百萬元
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州越秀金控」	指	廣州越秀金融控股集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為廣州越秀的附屬公司
「廣州國資產業基金」	指	廣州國資產業發展股權投資基金合夥企業（有限合夥），根據中國法律成立的有限合夥投資基金，由獨立第三方直接擁有約91.59%及由廣州越秀金控間接擁有約8.33%（兩者均作為有限合夥人）；其普通合夥人為廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司（一間於中國註冊成立的有限公司，為廣州越秀的附屬公司）

「廣州越秀」	指	廣州越秀集團股份有限公司，一間於中國成立的公司，由中國廣州市人民政府實益全資擁有，且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	據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，任何人士或公司及其各自的最終實益擁有人根據上市規則並非本公司關連人士並獨立於本公司及其關連人士之第三方
「獨立估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「土地使用權」	指	位於深圳寶安區西鄉街道「深圳寶安A122-0360住宅項目」的土地使用權
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「三號基金」	指	廣州越秀明睿三號實業投資合夥企業（有限合夥），一間根據中國法律成立的有限合夥投資基金，由越秀中聯（作為普通合夥人）擁有0.55%及由廣州國資產業基金（作為有限合夥人）擁有99.45%
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	深圳鵬躍房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為目標公司的全資附屬公司
「買方」	指	廣州城建開發南沙房地產有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司擁有95.475%的附屬公司
「還款金額」	指	具有本公告「股權轉讓協議－代價及支付條款」一段所賦予該詞的涵義
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「賣方」	指	三號基金

「賣方貸款」	指	具有本公告「股權轉讓協議－代價及支付條款」一段所賦予該詞的涵義
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標經評估 資產淨值」	指	具有本公告「釐定總代價的基準」一段所賦予該詞的涵義
「目標公司」	指	廣州越璟房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的公司，由賣方間接擁有90%及由買方擁有10%。其擁有項目公司100%股權
「總代價」	指	根據股權轉讓協議的條款，買方就股權轉讓應付的合計代價及項目公司就償付賣方貸款向賣方支付還款金額
「越秀中聯」	指	廣州越秀中聯股權投資基金管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，由本公司及獨立第三方分別間接擁有45%及55%

承董事會命  
越秀地產股份有限公司  
余達峯  
公司秘書

香港，二〇二一年五月三十一日

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