

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：123)

須予披露交易

董事欣然宣佈，於二〇一一年十二月九日，賣方與買方及買方擔保人訂立買賣協議，據此(其中包括)賣方已同意按代價出售而買方已同意按代價購買銷售股份(即香港公司的全部已發行股本)。

於本公佈日期，項目公司的全部股權分別由香港公司及城建集團分別直接持有約95%及約5%。項目公司擁有位於中國廣州市天河區的地塊的項目。

根據上市規則第14.07條計算的相關百分比率，根據上市規則第14.06(2)條，交易構成本公司一項須予披露交易。

董事(包括獨立非執行董事)認為買賣協議的條款乃按一般商業條款經公平磋商協定，屬公平合理，且交易符合本公司及股東的整體利益。

緒言

於二〇一一年十二月九日，賣方與買方及買方擔保人訂立買賣協議，據此(其中包括)賣方已同意按代價出售而買方已同意按代價購買銷售股份(即香港公司的全部已發行股本)。

於本公佈日期，項目公司的全部股權分別由香港公司及城建集團分別直接持有約95%及約5%。項目公司擁有位於中國廣州市天河區的地塊的項目。

買賣協議

買賣協議

日期

二〇一一年十二月九日

訂約方

- (1) 賣方；
- (2) 買方；及
- (3) 買方擔保人。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，買方、買方擔保人及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

將予出售資產

根據買賣協議，賣方同意出售而買方同意購買銷售股份（即香港公司的全部已發行股本）。

代價及支付條款

買方應按下列方式支付代價人民幣494,000,000元：

- (i) 於二〇一一年九月二十九日已經支付誠意金人民幣20,000,000元；

(ii) 在下文所載的相關寬限期條款規限下，自買賣協議日期起七個工作日之內應以港元支付首期人民幣180,000,000元（「首期代價」）；

(iii) 於二〇一二年四月三十日前應以港元支付最後一期人民幣294,000,000元。

代價乃參考香港公司於二〇一一年九月三十日的未經審核綜合資產淨值後經訂約方公平磋商釐定。

償還項目公司貸款

買方已同意促使項目公司向項目公司債權人悉數償還項目公司貸款如下：

(i) 人民幣106,000,000元的款項（「首期貸款」）須於二〇一二年四月三十日之前支付，否則，買方須承擔被追繳的全數項目公司貸款的支付責任；及

(ii) 人民幣384,000,000元的項目公司貸款餘額（「剩餘貸款」）須於二〇一二年十一月三十日前支付。

寬限期條款

1. 賣方同意，待其於買賣協議日期起計七個營業日內收取不少於人民幣50,000,000元的代價後，首期代價的到期日可延至二〇一二年四月三十日，惟買方須向賣方就尚未支付的部分支付按指定利率計算的利息。

2. 賣方亦同意，剩餘貸款的到期日可延至二〇一三年十一月三十日，惟項目公司須向項目公司債權人就尚未支付的部分支付按指定利率計算的利息；及倘項目公司未能於二〇一三年十一月三十日悉數償還剩餘貸款，則就剩餘貸款按指定利率計算的損害賠償須予以支付。

先決條件

買賣須於多項條件達成後方告完成，(其中包括)以下先決條件：

- (i) 賣方全數收到代價；
- (ii) 買方應促使項目公司於二〇一二年四月三十日前向項目公司債權人悉數償還首期貸款；及
- (iii) 葉先生以項目公司債權人為受益人簽立及交付個人擔保，據此，葉先生須按買賣協議所載的條款不可撤回地及無條件地擔保償還剩餘貸款連同適用的拖欠利息及損害賠償。

完成

於先決條件獲達成後，買賣須於買方向賣方送達書面通知確認先決條件已達成或獲豁免後五個工作日內完成。

擔保

考慮到賣方同意訂立買賣協議，故買方擔保人已同意向賣方擔保買方妥善履行買賣協議項下的所有責任(包括向賣方及／或項目公司債權人支付的責任)。

進行交易的理由及益處

本集團主要在中國(包括香港)從事房地產開發、管理及投資，並持有越秀房地產投資信託基金35.58%權益。

本集團負責開發項目，並根據長期租約出租予天滙城(一間由買方擔保人最終控制的公司)。本公司認為項目乃本集團的一項非核心資產。此舉符合本集團藉著淘汰非核心業務及資產調整其資產組合的策略。董事認為，交易為本集團出售其非核心業務及資產的良機。所得款項淨額將用於本集團的一般營運資金。

董事(包括獨立非執行董事)認為買賣協議的條款乃按一般商業條款經公平磋商協定，屬公平合理，且交易符合本公司及股東的整體利益。

有關香港公司及項目公司的資料

香港公司為一間持有項目公司約95%股權的投資控股公司。城建集團持有項目公司餘下約5%股權。項目公司擁有位於中國廣州市天河區的地塊的項目。

交易造成的財務影響

於截至二〇一〇年十二月三十一日兩個財政年度，(i)香港公司的應佔綜合虧損／溢利淨額(除稅及扣除非經常性項目前)分別為純利約人民幣2,000,000元(二〇〇九年)及虧損淨額約人民幣107,000,000元(二〇一〇年)；及(ii)香港公司的應佔綜合虧損／溢利淨額(除稅及扣除非經常性項目後)分別為純利約人民幣2,000,000元(二〇〇九年)及虧損淨額約人民幣83,000,000元(二〇一〇年)。

依據代價與香港公司於二〇一一年九月三十日的未經審核綜合資產淨值的差額計算，在扣除完成當日的估計開支後，本集團預期可從交易錄得收益約人民幣148,000,000元。香港公司於二〇一一年九月三十日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣300,000,000元。預期收益可能會於完成日作出調整。

完成後，香港公司將不再為本公司的附屬公司。

有關訂約方的資料

賣方

賣方為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事投資控股業務活動。

買方及買方擔保人

買方主要從事投資控股。買方擔保人主要從事物業開發業務。

上市規則的涵義

根據上市規則第14.07條計算的相關百分比率，根據上市規則第14.06(2)條，交易構成本公司一項須予披露交易。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「工作日」	指	香港銀行開門經營一般業務及同業存款及支付業務的日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「城建集團」	指	廣州市城市建設開發集團有限公司，一間在中國註冊成立的有限公司
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，一間在香港註冊成立的公司，其股份於聯交所主板及新加坡證券交易所上市
「完成」	指	根據買賣協議完成買賣銷售股份
「代價」	指	買賣協議項下買賣銷售股份的代價
「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
「香港公司」	指	速華有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司

「港元」	指	香港的法定貨幣港元
「地塊」	指	一塊位於中國廣州市天河區林和中路63號的地塊，地盤面積約33,322平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「葉先生」	指	葉英強，買方、買方擔保人及天滙城的最終控制人
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「項目」	指	位於地塊上，名為廣州東站商業廣場的房地產項目
「項目公司」	指	廣州市致威城市房產有限公司，一間在中國註冊成立的有限公司
「項目公司債權人」	指	項目公司有關項目公司貸款的債權人
「項目公司貸款」	指	項目公司於二〇一一年九月三十日結欠項目公司債權人的免息貸款，總額約為人民幣490,000,000元
「買方」	指	榮豐創富有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司
「買方擔保人」	指	滙港(中國)有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	賣方、買方及買方擔保人就買賣銷售股份而於二〇一一年十二月九日訂立的有條件買賣協議

「銷售股份」	指	香港公司股本中每股面值1.00港元的1,000股股份
「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2條(經不時修訂、補充或以其他方式修改)的相同涵義
「天滙城」	指	廣州東站天滙城有限公司，一間在中國註冊成立的有限公司
「交易」	指	根據買賣協議買賣銷售股份
「賣方」	指	高展投資有限公司，一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司

承董事會命
越秀地產股份有限公司
董事長
陸志峰

香港，二〇一一年十二月十一日

於本公佈刊發日期，本公司董事會成員包括：

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