

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)

## 收購土地及關連交易

董事會欣然宣佈，根據本公司間接擁有95.48%權益的附屬公司廣州宏景與合營夥伴就地塊訂立的一項投標協議，廣州宏景向國土局支付按金及訂約方於二〇一三年十月三十一日透過交易中心組織的公開招標，聯合投標並中標取得地塊。二〇一三年十月三十一日，於中標取得地塊後，訂約方(i)與交易中心訂立成交確認書；及(ii)彼此之間就成立項目公司收購及開發相關地塊訂立合作協議，取代訂約方之間先前訂立的投標協議。

由於合營夥伴根據上市規則被本公司視為關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，訂約方之間根據合作協議成立合營公司及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。由於有關交易的各項適用百分比率均超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A.32條，有關交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 背景

董事會欣然宣佈，根據本公司間接擁有 95.48% 權益的附屬公司廣州宏景與合營夥伴就地塊訂立的一項投標協議，廣州宏景向國土局支付按金及訂約方於二〇一三年十月三十一日透過交易中心組織的公開招標，聯合投標並中標取得地塊。二〇一三年十月三十一日，於中標取得地塊後，訂約方 (i) 與交易中心訂立成交確認書；及 (ii) 彼此之間就成立項目公司收購及開發相關地塊訂立合作協議，取代訂約方之間先前訂立的投標協議。

## 地塊

地塊的佔地面積約 189,520 平方米，總可建築面積約 666,422 平方米，其中計容面積約 473,800 平方米，地下建築面積約 192,622 平方米。地塊的地價為人民幣 4,350,000,000 元，按總可建築面積計算的平均土地成本每平方米約為人民幣 6,500 元。地塊作住宅用途為期 70 年。

截至本公佈日期，本公司總土地儲備約 1,638 萬平方米。按權益計算，本公司應佔土地儲備約 1,371 萬平方米。

### *地塊的進一步資料*

地塊位於廣東省廣州市蘿崗區雲埔工業區雲埔一路以南，周邊交通便利，到達廣州市中心珠江新城中央商務區僅 45 分鐘車程。地塊周邊自然山水景觀資源豐富，生活環境優美宜人。地塊附近已聚集了多個知名開發商開發的大型居住社區。地塊所在片區被規劃為廣州東部山水新城，是未來廣州人口疏散的主要承載區，發展前景良好。

## 成交確認書的主要條款

中標取得地塊後，訂約方於二〇一三年十月三十一日就地塊與交易中心訂立成交確認書，其主要條款如下：

### 日期

二〇一三年十月三十一日

### 訂約各方

訂約方與交易中心

### 地價及付款

訂約方須於成交確認書日期後6個營業日內簽訂土地出讓合同。地塊的地價為人民幣4,350,000,000元，須根據土地出讓合同條款向國土局支付。地塊的地價乃於訂約方透過交易中心組織的公開招標中標取得地塊時達致，並經參考公開招標文件所規定地塊的起拍價、當時市況、地塊的位置以及周邊區域的地價。

### 合作協議的主要條款

二〇一三年十月三十一日，於中標取得地塊後，訂約方就成立項目公司訂立合作協議，主要條款如下：

### 成立項目公司

根據合作協議，廣州宏景及合營夥伴須成立項目公司以開發地塊。廣州宏景及合營夥伴須自項目公司成立起分別擁有項目公司的10%及90%股權。項目公司自成立起，不會成為本公司的附屬公司。地塊的開發、管理、建設、裝飾、銷售及經營均由項目公司進行。

## 項目公司期限

項目公司的成立期限自成立之日起計為期5年或訂約方協定的其他期限，惟須視乎廣州宏景行使認購期權而定。

## 資本承擔

地塊的地價人民幣4,350,000,000元將以下列方式融資：

- (1) 人民幣50,000,000元將由廣州宏景及合營夥伴於二〇一三年十一月五日前按彼等各自於項目公司持有的股權比例(即10%:90%)應付項目公司作為其註冊資本；及
- (2) 地塊的地價餘額將透過增加項目公司的註冊資本(廣州宏景及合營夥伴應於二〇一四年二月二十日前按彼等各自於項目公司持有的股權比例(即10%:90%)支付)；及/或合營夥伴向項目公司提供的股東貸款支付。

廣州宏景支付的按金將由項目公司償還予廣州宏景，而廣州宏景對地塊的地價出資總額無論如何將不超過人民幣435,000,000元，即地塊的地價的10%。廣州宏景向項目公司的資本承擔將由本集團的內部資源撥付。

## 賠償

項目公司成立日期前，倘任何一方未能於支付該等註冊資本的協定日期前支付其應付項目公司的註冊資本部分，則違約一方須向另一方支付相等於50%按金的賠償金。項目公司成立後，倘任何一方未能於支付該等註冊資本的協定日期前支付其應付項目公司的註冊資本部分，則違約一方持有的項目公司股權須按零代價轉讓予未違約方。

於簽立土地出讓合同前，倘廣州宏景因任何原因致使按金被沒收，則其須收回其獲償還按金的權利。倘合營夥伴因任何原因致使按金被沒收，則其須向廣州宏景償還按金金額。

如違約一方違反合作協議的條款，其亦須賠償未違約方蒙受的虧損。

### **管理項目公司**

項目公司須設五名董事，其中一名須由廣州宏景委任，而其他四名須由合營夥伴委任。項目公司董事會主席由合營夥伴委派。項目公司總經理及其他高級職員由項目公司董事會任命。

項目公司的董事會決議案須由三分之二的董事通過。由廣州宏景委任的項目公司董事對項目公司有關以下事項的董事會決議案擁有否決權：

- 簽立項目公司不動產按揭；或
- 貸款額或本金額超過人民幣 50,000,000 元的銀行貸款協議或其他融資協議。

### **須經股東一致批准的事項**

項目公司在未取得其股東一致書面同意的情況下，不得 (i) 變更其業務性質或範圍，而如若作出變更，則仍須與拍賣或投標文件所列範圍或目的保持一致；(ii) 增減項目公司註冊資本；(iii) 更換項目公司股東；(iv) 分派溢利；(v) 對項目公司的組織章程細則作出任何修訂；(vi) 通過有關解散、分拆及合併項目公司的任何決議案；(vii) 通過有關項目公司清盤的任何決議案；或 (viii) 訂立任何並非按公平原則進行的交易。

### **溢利分派安排**

項目公司的任何溢利、虧損及風險須由訂約方按彼等各自於項目公司所佔股權比例進行分攤。

## **認購期權**

合營夥伴已向廣州宏景授予認購期權，以供其收購由合營夥伴所持項目公司的全部90%股權。認購期權可於合營夥伴向項目公司資本賬戶注入註冊資本付款到期日起第一週年開始至第二週年(或訂約方書面協定的該等延長日期)止期間由廣州宏景行使。認購期權須按行使價予以行使，行使價相等於(a)合營夥伴向項目公司注入的資本總額(包括合營夥伴注入的註冊資本及／或股東貸款)(「合營夥伴出資」)加上(b)不超過合營夥伴出資(或如合營夥伴出資以分期進行，則有關合營夥伴出資的每次分期)乘以根據向項目公司投入合營夥伴出資期間12%(除稅前)的年回報率(在計算該「回報」率時，合營夥伴就其向項目公司提供的股東貸款而應計或獲支付的所有利息或合營夥伴作為項目公司股權持有人期間而應收或已收的任何分派或股息均應計入「回報」金額)所得的總和，惟合營夥伴就其委聘的管理人而已付或應付的任何管理費用須由合營夥伴承擔。

倘廣州宏景行使認購期權，則由合營夥伴將其於項目公司的全部股權轉讓予廣州宏景並就此向相關工商行政管理部門完成登記程序當日起，合營夥伴將不再享有項目公司的任何權利或好處，且對其亦無承擔任何責任。

## **轉讓限制**

除合作協議另有規定者外，於合作協議年期內，訂約方若未取得另一方書面同意，則不得向第三方轉讓或授讓其於項目公司的全部或任何部分權利或義務。

## **進行交易的理由及裨益**

董事會相信，該地塊靠近廣州市中心，將便於本公司在廣州市更好地加強其品牌形象及認知度。

董事(包括獨立非執行董事)認為訂約方根據合作協議成立合營公司及其項下擬進行的交易乃由本公司在其一般及日常業務過程中進行，且彼等(包括項目公司的融資及溢利分派安排)乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 有關本公司、廣州宏景及合營夥伴的資料

### 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。

### 廣州宏景

廣州宏景為本公司的間接擁有95.48%權益的附屬公司，並為根據中國法律註冊成立的房地產經營公司。

### 合營夥伴

合營夥伴為根據中國法律成立的有限合夥投資基金。合營夥伴主要從事投資、投資諮詢及投資管理業務。廣州越秀(截至本公佈日期間接持有本公司已發行股份總數約49.7%)，為合營夥伴普通合夥人的主要股東。合營夥伴因其與廣州越秀的關係而被本公司視為關連人士。

### 上市規則的涵義

由於合營夥伴根據上市規則為本公司的關連人士，因此根據上市規則第十四A章，訂約方根據合作協議成立合營公司及其項下擬進行的交易，構成本公司的關連交易。由於有關交易的各項適用百分比率均超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A.32條，有關交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「成交確認書」	指	訂約方與交易中心於二〇一三年十月三十一日簽訂的國有建設用地使用權成交確認書，以確認地塊的土地使用權順利成交
「董事會」	指	本公司董事會
「認購期權」	指	合營夥伴授予廣州宏景的認購期權，以供其收購由合營夥伴持有的項目公司全部90%股權
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，一家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)及新加坡證券交易所有限公司上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「合作協議」	指	訂約方訂立日期為二〇一三年十月三十一日的合作協議，包括(如文義所需)已由上述合作協議取代的訂約方先前投標協議
「按金」	指	廣州宏景於地塊投標前向國土局支付的按金人民幣600,000,000元作為參與投標的保證金
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州越秀」	指	廣州越秀集團有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司，由中國廣州市人民政府全資實益擁有

「廣州宏景」	指	廣州宏景房地產開發有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接擁有95.48%權益的附屬公司，並為合作協議的訂約方之一
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合營夥伴」	指	廣州越秀仁達五號實業投資合夥企業(有限合夥)，合作協議的訂約方之一
「國土局」	指	廣州市國土資源和房屋管理局
「地塊」	指	將由項目公司根據合作協議收購佔地面積約189,520平方米位於中國廣東省廣州市蘿崗區雲埔工業區的地塊
「土地出讓合同」	指	項目公司與國土局就收購地塊而將訂立的土地使用權出讓合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約方」	指	廣州宏景及合營夥伴，各為一名「訂約方」
「中國」	指	中華人民共和國，而就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	訂約方就根據合作協議條款開發地塊而將成立的合營公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「交易中心」	指	廣州開發區土地儲備交易中心

承董事會命  
越秀地產股份有限公司  
公司秘書  
余達峯

香港，二〇一三年十月三十一日

於本公佈刊發日期，董事會成員包括：

執行董事：張招興(董事長)、朱春秀、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