

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。



就收購土地項目公司成立及關連交易

茲提述本公司日期為二〇一五年二月五日內容有關(其中包括)本集團收購佛山禪城佛平路地塊的公告。

董事會欣然宣佈，於中標取得該地塊後，於二〇一五年二月十一日，本公司間接擁有95%權益的附屬公司廣州東輝及合夥企業(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佛山禪城佛平路地塊訂立合作協議，取代訂約方之間先前訂立的投標協議。

合夥企業(鑒於其普通合夥人與廣州越秀的關係)就項目公司成立交易根據上市規則被本公司視為其關連人士。因此，項目公司成立交易根據上市規則第14A章被本公司視作本公司的關連交易。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.76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

茲提述本公司日期為二〇一五年二月五日內容有關(其中包括)本集團收購佛山禪城佛平路地塊的公告(「該公告」)。

董事會欣然宣佈，於中標取得該地塊後，於二〇一五年二月十一日，本公司間接擁有95%權益的附屬公司廣州東輝及合伙企業(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該地塊訂立合作協議，取代訂約方之間先前訂立的投標協議。

佛山禪城佛平路地塊

誠如該公告所述，佛山禪城佛平路地塊佔地面積約33,973平方米，總可建築面積約221,334平方米，其中計容建築面積約171,095平方米，地下建築面積約50,239平方米。按總可建築面積計算，平均土地成本每平方米約為人民幣2,900元。該地塊作住宅用途為期70年，而作商業用途則為期40年。截至本公告日期，本公司總土地儲備約1,612萬平方米。按應佔權益計算，本公司應佔土地儲備約1,321萬平方米。

該地塊位於廣東省佛山市禪城區，處於城市主幹道市東路與佛平路交匯處，交通便利。該地塊地處成熟的東方廣場商圈，周邊購物、休閒、娛樂、餐飲配套齊全，具有良好的區位優勢。該地塊周邊還擁有幼稚園、小學、中學等學校資源，以及兩家大型醫院等公共配套設施，生活便利。

成交確認書的主要條款

待成功投得佛山禪城佛平路地塊後，於二〇一五年二月十一日，訂約方已與交易中心訂立成交確認書，其主要條款如下。

日期

二〇一五年二月十一日

訂約方

訂約方及交易中心

土地出讓金及付款

訂約方須於二〇一五年二月二十五日前與國土局簽訂土地出讓合同。佛山禪城佛平路地塊的土地出讓金為人民幣633,050,000元，須根據土地出讓合同的條款向國土局支付。佛山禪城佛平路地塊的土地出讓金乃由訂約方在交易中心舉辦的公開競投中成功投得佛山禪城佛平路地塊後，經考慮該地塊的公開競投文件項下規定的初步競投價、通行市況、該地塊的所處地段以及周邊地區的地價後達致。

合作協議的主要條款

待成功投得佛山禪城佛平路地塊後，於二〇一五年二月十一日，訂約方已就成立項目公司執行合作協議，其主要條款如下。

成立項目公司

根據合作協議，廣州東輝與合伙企業須成立項目公司以發展該地塊。項目公司成立後，廣州東輝與合伙企業分別擁有其98%及2%股權。項目公司將於其成立後成為本公司的非全資附屬公司。該地塊的開發、營運、管理、租賃及裝修均須由項目公司進行。

項目公司的條款

項目公司的年期自其成立日期起計為期五年或由訂約方協定的其他期限。

資本承擔

該地塊的土地出讓金為人民幣633,050,000元，須由項目公司支付，而該筆款項將以
下列方式撥付：

- (1) 其中人民幣480,000,000元須由廣州東輝與合夥企業應付項目公司，作為按彼等
於二〇一五年三月十二日前在項目公司持有的股權比例(即98%:2%)的註冊資
本；及
- (2) 佛山禪城佛平路地塊的土地出讓金結餘將以增加項目公司註冊資本(須由廣州東
輝及合夥企業按彼等在項目公司所持股權比例(即98%:2%)支付)的方式及／或
以廣州東輝及合夥企業按彼等在項目公司所持股權比例(即98%:2%)將予作出
股東貸款的方式撥付。

廣州東輝支付的按金將由項目公司於二〇一五年三月二十七日前向廣州東輝償還。
廣州東輝就該地塊土地出讓金所作總供款於任何情況下均不高於人民幣623,450,000
元，即佛山禪城佛平路地塊土地出讓金減合夥企業應付的項目公司註冊資本。廣州
東輝於項目公司的資本承擔將以本集團的內部資源撥付。

項目公司須取得外部融資以支付有關項目的任何進一步開發成本。倘項目公司未能
取得該等外部融資，該等未償開發成本須由訂約方以按彼等在項目公司所持股權比
例(即98%:2%)的股東貸款方式支付。

項目公司須就廣州東輝及合伙企業根據合作協議向項目公司將作出的股東貸款按中國人民銀行就相若年期公佈的貸款利率支付利息。倘任何訂約方未能根據合作協議於規定時間內按項目公司通知提供股東貸款，則另一訂約方可提供未償股東貸款，於此情況下，就該訂約方提供的所有股東貸款而應付該訂約方的利率應為每年20%。

補償

在簽訂土地出讓合同前，倘若廣州東輝導致按金因任何原因而被沒收，則其須放棄其償還按金的權利。倘若合伙企業導致按金因任何原因而被沒收，則其須償還廣州東輝的按金額。

於土地出讓合同簽訂後但在項目公司成立日期前，倘若任何訂約方未能於有關註冊資本的協定支付日期或之前支付其於項目公司註冊資本的份額，違約方須向另一方支付相等於按金50%的補償費。於項目公司成立後，倘若任何訂約方未能於有關註冊資本的協定支付日期或之前支付其於項目公司註冊資本的份額，違約方於項目公司所持股權須以零代價轉讓予非違約方。

違約方亦須補償非違約方因違約方違反合作協議條款而導致非違約方所蒙受的損失。

項目公司的管理

項目公司應有三名董事，全部均須由廣州東輝委任。項目公司的董事會應委任項目公司的總經理及其他高層管理人員。

須獲股東一致同意批准的事項

項目公司不可在未獲其股東一致同意的情況下：(i) 變更其業務的性質或範疇；(ii) 訂立任何不是基於各自獨立利益所商議形成的交易；(iii) 增加或減少項目公司的註冊資本；(iv) 發行項目公司的債券；(v) 對項目公司的組織章程細則作出任何修訂；(vi) 通過任何有關項目公司合併、分立、變更公司形式、解散及清盤的決議；或(vii) 對項目公司的議事規則作出任何修訂。

溢利分派安排

項目公司的溢利須由各訂約方按其各自於項目公司的股權比例攤分。

清盤

於項目公司的期限屆滿或提早終止或佛山禪城佛平路地塊的發展完成後(即項目的所有物業已出售及交付後)，項目公司須予清盤，而其資產將按股東的實際出資比例分派予其股東。

轉讓限制

除合作協議另有規定外，於合作協議的有效期內，訂約方不得在未獲另一訂約方書面同意前轉讓或出讓其於項目公司的全部或任何部分權利或義務予第三方。

進行交易的理由及裨益

誠如該公告所述，董事會認為是次購入佛山禪城佛平路地塊，是本集團在「立足廣州，拓展全國」的戰略部署下，及時吸納優質土地儲備。是次購入佛山禪城佛平路地塊後，本公司在珠江三角洲地區(廣州除外)的土地儲備達到2,560,000平方米，將進一步擴大本公司在該地區的發展規模，有利更好地發揮本公司在區內的品牌優勢。

董事(包括獨立非執行董事)認為本集團訂立合作協議及項目公司成立交易乃於本公司日常及一般業務過程中進行，且各交易(包括項目公司的融資及溢利分派安排)均按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

本公司、廣州東輝及合伙企業的資料

本公司

本公司於香港註冊成立為有限公司，股份於聯交所主板上市(股份代號：00123)及在新加坡證券交易所有限公司上市。主營業務為從事物業開發及投資，以廣州房地產為主，並逐步擴展至珠江三角洲、長江三角洲、環渤海經濟區及華中地區。

廣州東輝

廣州東輝為本公司間接擁有95%權益的附屬公司，並為根據中國法律註冊成立的投資控股公司。

合伙企業

合伙企業為根據中國法律成立的有限合伙投資基金。須參與僱員獎勵計劃的合資格管理層成員將為合伙企業的有限合伙人(該等有限合伙人或部分有限合伙人有可能為彼等自身且亦為選擇參與僱員獎勵計劃的若干其他合資格管理層成員的利益而持有其於合伙企業的權益)。合伙企業的普通合伙人為一間由廣州越秀擁有大部分股權的專業資產管理公司，而廣州越秀截至本公告日期間接持有本公司已發行股份總額約49.7%。

上市規則的涵義

合夥企業(鑒於其普通合伙人與廣州越秀的關係)就項目公司成立交易根據上市規則被本公司視為其關連人士。因此，項目公司成立交易根據上市規則第14A章被本公司視作本公司的關連交易。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.76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。

由於並無董事於合作協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，概無董事於本公司的相關董事會決議案中放棄投票。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「成交確認書」	指	由訂約方與交易中心於二〇一五年二月十一日簽署的網上掛牌交易成交確認書以確認成功中標取得佛山禪城佛平路地塊的土地使用權
「董事會」	指	本公司董事會
「合夥企業」	指	廣州越秀仁達八號實業投資合夥企業(有限合夥)，為合作協議訂約方之一
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，根據香港法例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)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	訂約方於二〇一五年二月十一日就開發佛山禪城佛平路地塊成立項目公司訂立的合作協議，包括(倘文義所需)由上述合作協議取代訂約方於先前訂立的投標協議
「按金」	指	於佛山禪城佛平路地塊投標前由廣州東輝向國土局支付作為參與投標保證金的款項人民幣126,610,000元
「董事」	指	本公司董事
「合資格管理層成員」	指	就僱員獎勵計劃項下的本集團物業開發項目且合資格參與有關計劃的本地管理層成員及核心職員
「僱員獎勵計劃」	指	如該公告所披露本公司設立的僱員獎勵計劃，據此，有關計劃項下本集團物業開發項目的合資格管理層成員將須(或就部分合資格管理層成員而言，可選擇)透過一個基金結構對項目作出股權投資
「佛山禪城佛平路地塊」 或「該地塊」	指	將由項目公司根據合作協議收購佔地面積約33,973平方米位於中國廣東省佛山市禪城區佛平路的地塊
「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，在中國註冊成立的有限責任公司，由中國廣州市人民政府實益全資擁有

「廣州東輝」	指	廣州東輝房地產開發有限公司，本公司間接擁有95%權益的附屬公司，為根據中國法律註冊成立的有限責任公司，及合作協議訂約方之一
「香港」	指	中國香港特別行政區
「國土局」	指	佛山市禪城區國土城建和水務局
「土地出讓合同」	指	項目公司及國土局就收購佛山禪城佛平路地塊而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	廣州東輝及合伙企業，各自為一名「訂約方」
「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」	指	將由項目公司於佛山禪城佛平路地塊發展的項目
「項目公司」	指	訂約方根據合作協議條款就開發佛山禪城佛平路地塊而成立的公司
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「項目公司成立交易」	指	成立項目公司及合作協議項下擬進行有關項目的交易

「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	佛山市禪城區公共資源交易中心

承董事會命
越秀地產股份有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇一五年二月十一日

於本公告刊發日期，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、李鋒及歐俊明

獨立非執行董事：余立發、李家麟及劉漢銓