

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，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**有關建議收購  
舟山欣德商貿發展有限公司50%股權  
的須予披露交易**

本公司宣佈，於二〇一六年十月二十三日，轉讓方、受讓方、目標公司及項目公司訂立股權轉讓協議，據此(其中包括)轉讓方同意出售，而受讓方同意購買目標股權，對價為人民幣1,733,080,050元。

本次交易的主要目標為受讓方及轉讓方共同開發項目。將會興建在未開發部分上的項目將會為一個綜合體，計容建築面積為693,055平方米，其中住宅性質的面積為605,869平方米及商業物業的面積為87,186平方米。

由於其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，收購構成本公司的一項須予披露交易。

**緒言**

本公司宣佈，於二〇一六年十月二十三日，轉讓方、受讓方、目標公司及項目公司訂立股權轉讓協議，據此(其中包括)轉讓方同意出售，而受讓方同意購買目標股權，對價為人民幣1,733,080,050元。

## 股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

### 日期

二〇一六年十月二十三日

### 訂約方

轉讓方(作為轉讓方)、受讓方(作為受讓方)、目標公司及項目公司(各為「訂約方」，統稱「訂約方」)

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，轉讓方、目標公司及項目公司以及彼等各自的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，轉讓方同意出售，而受讓方同意購買目標公司50%股權，僅相當於未開發部分50%權益(「目標股權」)以及指明不包括已開發部分及已開發部分所產生的所有權益、利益及負債(即是不屬於本次交易範圍)。

### 對價及支付條款

受讓方須以下列方式向轉讓方支付人民幣1,733,080,050元的對價：

- (i) 首期股權收購價款須自(a)股權轉讓協議生效之日及(b)受讓方已完成代扣代繳本次交易產生的企業所得稅起5個工作日之內支付。於股權轉讓協議日期之前，已向杭州炎盛及轉讓方共同監管的銀行賬戶支付誠意金人民幣100,000,000元(「誠意金」)。相關誠意金應用於結算部分首期股權收購價款；及
- (ii) 餘額須於先決條件滿足及／或被放棄之日起10個工作日之內支付。

此外，自工商變更登記日起5個工作日之內，受讓方應向太倉和融提供人民幣691,919,950元的貸款，用以償還太倉和融所欠債務人民幣950,010,100元（「太倉和融債務」）的50%及指定債務的50%。於太倉和融收到受讓方的上述貸款後15個工作日內，轉讓方應或其關聯方應：(i) 清償完畢以與地塊相關的國有土地使用權證作擔保的全部貸款和由項目公司提供擔保的非項目公司結欠的全部貸款；及(ii) 完成解除上述抵押／擔保。

工商變更登記日後，受讓方可對目標集團公司於工商變更登記日的財務資料進行審計。如根據上述審計所示目標集團公司財務狀況與轉讓方所提供目標集團公司的財務報表所示財務狀況有任何差額，受讓方可自對價的未支付部分扣除有關差額。

### 對價的釐定基準

對價由訂約方參考獨立估值師評估目標股權於二〇一六年九月三十日的公平值後經公平磋商釐定。

根據獨立估值師的估值，經計及未開發部分於二〇一六年九月三十日的估定價值，目標股權於二〇一六年九月三十日的公平值約為人民幣1,772,000,000元。

對價較獨立估值師評估目標股權於二〇一六年九月三十日的公平值折讓約2.2%。

### 先決條件

本次交易在下列先決條件滿足或放棄後方可完成：

- (i) 轉讓方於交易文件中作出的陳述及保證在股權轉讓協議日期直至及包括交割日期均屬真實、準確、完整，且不具有誤導性；
- (ii) 訂約方簽署交易文件，且因中國商務部及／或國家工商總局要求而作出的任何後續修改(如有)亦已獲得所有訂約方認可；

- (iii) 本次交易已經取得具有管轄權的相關商務管理部門的批准(如需)或已在相關部門完成備案；
- (iv) 受讓方已經於相關中國機關登記並顯示為目標公司50%股權的股東，而目標公司已完成本次交易的外匯登記程序；
- (v) 清償完畢以與地塊相關的國有土地產權證作擔保的全部貸款和由項目公司提供擔保的非項目公司結欠的全部貸款，並完成解除上述所有抵押／擔保；
- (vi) 受讓方提名的人選擔任各目標集團公司董事及其他職位已生效；
- (vii) 目標公司附屬公司各自的新公司章程已生效且向相關中國機關辦理完畢該等公司章程的登記；
- (viii) 目標集團公司並無出現產生重大不利影響的變化；
- (ix) 所有完成前應履行的承諾已經履行完畢或並未被違反；
- (x) 項目公司已與杭州暢春簽訂終止協議或補充協議，約定項目公司有權提前終止該《苗木種植土地租賃合同》且無須承擔任何賠償責任；
- (xi) 太倉和融已自浙江和融接獲書面確認，確認太倉和融債務的50%已清償，除太倉和融債務的餘下50%外，太倉和融與浙江和融之間並無未償還債務，且太倉和融與浙江和融並無其他尚未了結事宜；及
- (xii) 太倉和融已自指定債務相關債權人接獲書面確認，確認指定債務的50%已清償，除指定債務的餘下50%外，太倉和融與有關債權人之間並無未償還債務，且太倉和融與有關債權人並無其他尚未了結事宜。

轉讓方應盡其合理努力確保：(a) 上文第(ii)、(iii)、(iv)、(vi)及(vii)條所列先決條件在首期股權收購價款支付之後15個工作日內得到滿足；及(b)其餘先決條件應盡

早得到滿足，且在任何情況下應在股權轉讓協議日期之後三個月內得到滿足。受讓方可書面通知轉讓方及目標公司全部或部分放棄先決條件。

如不能在股權轉讓協議日期之後三個月內(或訂約方書面協定的其他日期前)滿足或放棄(視情況而定)任何先決條件，訂約方應友好協商。倘訂約方在其後15日內不能達成一致，則受讓方毋須繼續履行股權轉讓協議，並可自行決定書面通知轉讓方及目標公司：

- 終止股權轉讓協議，並無需就此承擔任何責任且轉讓方應當向受讓方返還已支付對價的任何部分(包括誠意金)及產生的利息；
- 延遲先決條件須獲滿足的限期至較後日期及／或放棄部分或全部先決條件；或
- 交割日期延期。

## 交割

交割應於先決條件滿足或被放棄之後的10個工作日內或在訂約方以書面同意的其他日期進行。

交割後，目標公司將成為由轉讓方及受讓方各自擁有50%的合營企業。目標集團公司的賬目將併入本公司，而各目標集團公司將於交割後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管理

### 獨立賬戶

於交割後合理時間內，轉讓方應與項目公司及受讓方合作分別就未開發部分及已開發部分建立獨立賬戶。

### **收購或更換物業管理公司的選擇權**

交割後，受讓方將有權選擇：(a)收購項目公司現有物業管理公司的100%股權，或(b)更換該物業管理公司。轉讓方應負責因終止現有物業管理合約而產生的任何賠償責任。

### **董事會構成**

目標公司應有五名董事，其中兩名董事由轉讓方委任而三名董事由受讓方委任。主席須為受讓方委任的董事，而副主席須為轉讓方委任的董事。

### **須經董事會大多數／一致批准的事宜**

目標公司若干保留事宜須經目標公司大多數或全體(視情況而定)董事批准。

### **以受讓方為受益人的擔保**

根據股權轉讓協議，轉讓方同意，以轉讓方於交割後所持目標公司50%的股權對應的收益權(轉讓方可享有的)，以受讓方為受益人，就受讓方因任何違反股權轉讓協議而蒙受的任何虧損提供擔保。轉讓方擔保應自股權轉讓協議日期起生效，於股權轉讓協議項下全部責任履行期限屆滿之日起滿兩年之日止。轉讓方同意，在轉讓方擔保期限內，不會對其於交割後所持目標公司50%的股權設置任何第三方產權負擔。

### **本次交易的原因及裨益**

本次交易的主要目標為受讓方及轉讓方共同開發項目。本次交易為本集團提供良機，以增加其於中國長三角地區的土地儲備，藉以增強本集團的核心物業開發業務，並符合本集團聚焦珠三角、長三角和中部地區之發展戰略，進一步鞏固本集團於中國長三角地區的市場地位。

本集團已確定通過多元化方式獲取土地儲備以支持業務穩定發展的戰略。交易事項為落實本集團此項戰略的重要步驟，即通過並購方式加快本集團的業務發展。本集團獲取的目標公司持有的未開發物業土地成本合理，有助於本集團核心業務的穩定增長。

董事(包括獨立非執行董事)認為本次交易乃於本公司的日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

## 有關目標公司、項目公司及項目的資料

### 目標公司

目標公司為項目公司的間接實益擁有人。

建於未開發部分的項目仍未動工。因此，於二〇一六年九月三十日，目標公司並無錄得目標股權產生的任何溢利。

於二〇一六年九月三十日，目標股權應佔的目標公司未經審核綜合總資產及負債淨額分別為人民幣1,383,837,000元及人民幣3,000元，而目標公司整體的未經審核綜合總資產及資產淨值(包括已開發部分及未開發部分)分別為人民幣1,613,908,000元及人民幣109,512,000元。

### 項目公司

項目公司為目標公司的間接全資附屬公司，及為地塊(包括未開發部分及已開發部分)土地使用權的當前合法所有人。

### 項目

將建於未開發部分的項目將為一個綜合體，計容建築面積為693,055平方米，其中住宅性質的面積為605,869平方米及商業物業的面積應為87,186平方米。

未開發部分(項目將於該處興建)位於中國江蘇省蘇州太倉市，緊鄰上海嘉定區。

## 有關本公司、轉讓方及受讓方的資料

### 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。

### 轉讓方

轉讓方為一間投資控股公司。

### 受讓方

受讓方主要從事業務信息諮詢、商業信息諮詢及企業管理諮詢。

## 上市規則的涵義

由於其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，收購構成本公司的一項須予披露交易。

由於概無董事於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。

## 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含義：

「餘額」	指	人民幣933,080,050元
「董事會」	指	董事會
「工作日」	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)及新加坡證券交易所有限公司上市
「交割」	指	根據股權轉讓協議進行本次交易交割
「先決條件」	指	股權轉讓協議所規定的交割的先決條件，於本公告「股權轉讓協議－先決條件」一節概述
「對價」	指	人民幣1,733,080,050元，即受讓方應付轉讓方收購目標股權的對價
「已開發部分」	指	於股權轉讓協議日期已開發的地塊部分
「董事」	指	本公司董事
「誠意金」	指	具有本公告「股權轉讓協議－對價及支付條款」一節所賦予的含義
「股權轉讓協議」	指	轉讓方、受讓方、目標公司及項目公司就本次交易訂立的日期為二〇一六年十月二十三日的股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「杭州暢春」	指	杭州暢春園林工程有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司
「杭州慧盛」	指	杭州慧盛投資發展有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，為目標公司的全資附屬公司

「杭州炎盛」	指	杭州炎盛實業投資有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，為受讓方全部股權的唯一擁有人
「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，根據上市規則，並非本公司關連人士且屬獨立於本公司及其關連人士的第三方的任何人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「獨立估值師」	指	漢華評值有限公司
「首期股權收購價款」	指	人民幣800,000,000元
「地塊」	指	位於太倉市的地塊(包括已開發部分及未開發部分)，土地使用權由項目公司擁有
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約方」	指	指轉讓方、受讓方、目標公司及項目公司(各為一名「訂約方」，統稱「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	將建於未開發部分之上的綜合體，更多詳情載於本公告「有關目標公司、項目公司及項目的資料－項目」一節

「項目公司」	指	蘇州向東島房地產開發有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，為目標公司的間接全資附屬公司
「受讓方」	指	舟山宏智經濟信息諮詢有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司擁有95%權益的間接附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國家工商總局」	指	中國國家工商行政管理總局
「工商變更登記日」	指	國家工商總局頒發的、受讓方登記為持有目標公司50%股權股東的目標公司營業執照的日期
「苗木種植土地租賃合同」	指	項目公司與杭州暢春訂立的苗木種植土地租賃合同
「轉讓方」	指	欣德發展有限公司，一間根據香港法例註冊成立的有限公司
「轉讓方擔保」	指	具有本公告「股權轉讓協議－擔保」一節所賦予的含義
「股東」	指	本公司股份持有人
「指定債務」	指	股權轉讓協議附件2所載列的債務清單
「平方米」	指	平方米
「國有土地產權證」	指	中國國有土地產權證
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「太倉和融」	指	太倉和融商貿有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，為目標公司的間接全資附屬公司
「太倉和融債務」	指	浙江和融欠付的債務人民幣950,010,100元
「目標公司」	指	舟山欣德商貿發展有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，為轉讓方的全資附屬公司
「目標公司附屬公司」	指	項目公司、杭州慧盛及太倉和融的統稱，各為一間目標公司附屬公司
「目標集團公司」	指	目標公司、杭州慧盛、太倉和融及項目公司的統稱，各為一間目標集團公司
「目標股權」	指	具有本公告「股權轉讓協議－將予收購的資產」一節所賦予的含義
「本次交易」	指	根據股權轉讓協議的約定，轉讓方向受讓方轉讓目標股權
「交易文件」	指	股權轉讓協議及轉讓方、受讓方、目標公司及／或項目公司根據股權轉讓協議訂立的任何其他文件的統稱，包括任何有關修訂、補充及附錄
「未開發部分」	指	受讓方和轉讓方將根據股權轉讓協議共同開發的地塊部分(不包括已開發部分)

「浙江和融」 指 浙江和融實業有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司

代表董事會  
越秀地產股份有限公司  
公司秘書  
余達峯

香港，二〇一六年十月二十四日

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、林昭遠、李鋒、歐俊明及歐韶

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓