

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，概不就因本公告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。



## 有關建議出售目標商舖的關連交易

本公司欣然宣佈，於二〇一七年六月二十六日，賣方與買方訂立買賣合同，據此賣方同意出售，而買方同意購買目標商舖，總代價為人民幣448,007,700元。

### 上市規則的涵義

買方為本公司控股股東廣州越秀的全資附屬公司，故為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，出售事項構成本公司一項關連交易。

由於出售事項的最高適用百分比率(按上市規則第14.07條計算)高於0.1%但低於5%，故出售事項須遵守上市規則第十四A章項下申報及公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於概無董事於出售事項中擁有重大權益，故概無董事須就本公司相關董事會決議案放棄投票。

### 緒言

本公司欣然宣佈，於二〇一七年六月二十六日，賣方與買方訂立買賣合同，據此賣方同意出售，而買方同意購買目標商舖，總代價為人民幣448,007,700元。

## 買賣合同

日期：二〇一七年六月二十六日

### 訂約方

賣方：廣州市越滙房地產開發有限公司

買方：廣州越秀發展集團有限公司

### 將予出售的資產

根據買賣合同，賣方同意出售，而買方同意購買目標商舖，總代價為人民幣448,007,700元（「**購買價**」）。目標商舖作商業用途，擁有總建築面積約11,230.98平方米。於本公告日期，目標商舖由賣方擁有。根據獨立物業估值師進行的估值，目標商舖的市值介乎最低單價約每平方米人民幣18,984元至最高單價約每平方米人民幣93,097元。

目標商舖按「現狀」出售予買方。

### 購買價及付款條款

購買價須由買方於二〇一七年六月三十日或之前向賣方付清。買方須向賣方指定銀行賬戶支付購買價。

購買價乃由賣方與買方參考（其中包括）獨立物業估值師所評估目標商舖於二〇一七年五月三十一日的總市值人民幣442,870,000元及經基於各自獨立利益而進行磋商後釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為購買價屬公平合理，按照一般商業條款訂立及符合本公司及股東的整體利益。

## 先決條件

須待下列條件達成後方可完成出售事項和交付目標商舖：

- (1) 訂約方須於二〇一七年六月三十日前或賣方發出通知兩個營業日內(以較早者為準)就各具體目標商舖訂立單獨買賣合同(「**具體合同**」)；
- (2) 買方已付清購買價；
- (3) 倘買方已違反買賣合同的相關條款，則買方須根據買賣合同的條款支付賠償金；及
- (4) 買方已提供中國相關房管部門要求具備的辦理相關不動產權證一切所需的資料。

## 完成

完成於滿足上述先決條件並收到賣方確認收妥上文「先決條件」分節第(2)及(3)條件所列款項的通知之日起30日內發生。

無論買方是否收到上述賣方通知，賣方應在滿足上述先決條件至完成日期前安排交付目標商舖。

## 於違約時終止合同及賠償

倘買賣合同所訂明的時間前：

- (1) 如非因賣方原因，買方未訂立任何具體合同；
- (2) 買方未全數付清購買價；或
- (3) 賣方未交付目標商舖(但非由於不可抗力或非由第三方所導致的)，

違約方須於上述違約持續期間每日按買賣合同規定的比率支付利息，及倘上述違約於買賣合同訂明的相關最後期限後持續一段期間，(i) 守約方可書面通知違約方終止買賣合同；或(ii) 倘守約方選擇繼續履行買賣合同，則違約方須於買賣合同訂明相關事件應已發生之日起每日按買賣合同規定的比率支付利息。

倘相關物業產權登記於買賣合同訂明的期間內尚未完成(「物業產權登記違約」)，任何一方可書面通知另一方終止買賣合同或繼續履行買賣合同。如買賣合同被終止，違約方須按買賣合同的規定支付賠償金予守約方。當雙方同意繼續履行買賣合同時，如物業產權登記違約因賣方造成，則賣方須於物業產權登記違約持續的每日按買賣合同規定的比率支付利息。如物業產權登記違約因買方造成，則賣方應代表買方繼續進行物業產權登記，毋須承擔因有關物業產權登記延遲而產生的任何責任。

除買賣合同另有約定外，如因賣方或買方違約導致買賣合同被終止的，賣方須於買賣合同訂明期限內：(i) 不計利息向買方退還(a) 已支付但尚未發生的費用；及(b) 買方已支付的購買價金額(扣除買方應付的賠償金(如有)及若干已發生指明費用後)；及(ii) 僅在因賣方違約導致買賣合同被終止的情況下，向買方支付因買賣合同遭違約而產生的適用賠償金。

## 目標商舖的財務資料

目標商舖根據中國公認會計原則編製的截至二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日止財政年度及截至二〇一七年四月三十日止四個月的未經審核財務資料如下：

	截至 二〇一五年 十二月 三十一日 止財政年度	截至 二〇一六年 十二月 三十一日 止財政年度	截至 二〇一七年 四月三十日 止四個月
營業收入	人民幣40,000元	人民幣1,010,950元	人民幣457,140元
除稅前收益淨額	人民幣32,960元	人民幣868,070元	人民幣399,540元
除稅後收益淨額	人民幣24,720元	人民幣651,050元	人民幣299,660元

於二〇一七年五月三十一日：(i) 目標商舖的合計未經審核賬面淨值約為人民幣106,470,000元；及獨立物業估值師對目標商舖的合計估值為人民幣442,870,000元。

## 出售事項的財務影響

預期本集團將因出售事項而錄得除稅後收益約人民幣159,600,000元。有關收益乃參考目標商舖於二〇一七年五月三十一日的合計未經審核賬面淨值後計算得出。

## 所得款項用途

出售事項所得款項淨額預期將用於補充本集團流動資金。

## 進行出售事項的理由及裨益

目標商舖位於本集團於中國廣東省廣州市荔灣區西灣路所開發的商住混合項目。目標商舖為持有放售物業，賣方早前已出售該項目中全部住宅物業和其他商舖。董事會認為，現以市場價格一次過整體出售目標商舖，將會加快本公司商業物業的銷售和現金回流，並同時實現合理利潤，提升本集團資金的使用效率和投資回報。

經考慮上文所述理由及裨益後，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項的條款乃按正常商業條款訂立、屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 本公司、賣方及買方的資料

### 本公司的資料

本公司為在香港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)。本集團主要從事房地產開發與投資，主要專注於廣州市的房地產，並逐步擴展至珠三角、長三角、環渤海經濟區及中部地區。

### 賣方的資料

賣方主要從事房地產行業。

### 買方的資料

買方為廣州越秀的全資附屬公司，及通過其各附屬公司從事(其中包括)物業發展、基建、建設等各項業務。

### 上市規則的涵義

買方為本公司控股股東廣州越秀的全資附屬公司，故為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，出售事項構成本公司一項關連交易。

由於出售事項的最高適用百分比率(按上市規則第14.07條計算)高於0.1%但低於5%，故出售事項須遵守上市規則第十四A章項下申報及公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於概無董事於出售事項中擁有重大權益，故概無董事須就本公司相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，否則以下詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	董事會
「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上市(股份代號：00123)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方按買賣合同向買方出售目標商舖
「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，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，由中國廣州市人民政府全資實益擁有，為本公司的最終控股股東
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立物業估值師」	指	漢華評值有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約方」	指	賣方及買方
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，並不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「物業產權登記違約」	指	具有「買賣合同－於違約時終止合同及賠償」一節賦予該詞的涵義
「購買價」	指	具有「買賣合同－將予出售的資產」一節賦予該詞的涵義
「買方」	指	廣州越秀發展集團有限公司，一間在中國註冊成立的公司，為廣州越秀的全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣合同」	指	賣方與買方就買賣目標商舖訂立的日期為二〇一七年六月二十六日的買賣合同
「股份」	指	本公司的普通股
「股東」	指	股份持有人
「具體合同」	指	具有「買賣合同－先決條件」一節賦予該詞的涵義
「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
「目標商舖」	指	包括(i)位於中國廣東省廣州市荔灣區西灣路152號的101-109、111、201、301、B175商業單位；(ii)位於中國廣東省廣州市荔灣區西灣路149號的二110、116、119、120、122、201-205商業單位；及(iii)位於中國廣東省廣州市荔灣區西灣路多利街4號及6號的商業單位

「賣方」 指 廣州市越滙房地產開發有限公司，一間在中國註冊成立的公司，由本公司及廣州越秀分別間接擁有99.07%及0.93%

「%」 指 百分比

代表董事會  
越秀地產股份有限公司  
余達峯  
公司秘書

香港，二〇一七年六月二十六日

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、李鋒及歐俊明

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓