

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。



公 告

- (1) 有關出售一間擁有武漢商業物業的項目公司的67.0%的須予披露交易及
- (2) 就項目公司成立合營企業

收購契約

本公司欣然宣佈，於二〇一七年十一月十四日，賣方(作為賣方)、買方(作為買方)與本公司(作為擔保人)訂立收購契約，據此：(i) 賣方同意出售及買方同意收購武漢物業67.0%權益(透過收購銷售股份，相當於富成的全部股權，而富成將(於重組後)間接持有項目公司67.0%權益，而項目公司為武漢物業相關土地使用權及現有所有權的登記合法業主)；及(ii) 賣方同意轉讓及買方同意接受來自賣方轉讓的股東貸款，以及於完成日期其所附帶的權利。

武漢物業包括寫字樓、零售、商用停車位及住宅停車位，並為一項大型綜合開發項目的一部分，該開發項目亦包括(其中包括)一處名為「星匯雲錦」的住宅開發物業及其配套設施。

出售銷售股份及轉讓股東貸款的代價為協定出售金額人民幣2,280,606,300元，並須作出下列其中一項調整：(a)加上完成時的武漢出售集團經調整資產淨值金額(倘為正數)；或(b)減去完成時的武漢出售集團經調整資產淨值的絕對值(倘為負數)(各情況如於完成報表所載)。為便於說明，根據武漢出售集團於二〇一七年六月三十日的財務資料，並且假設已對下文「武漢出售集團經調整資產淨值」一詞的釋義中所列全部構成部分作出調整，於二〇一七年六月三十日的武漢出售集團經調整資產淨值為約負人民幣364,486,700元，最主要歸因於項目公司的尚未償還建築成本(即人民幣732,191,000元)，而其中67.0%(即人民幣490,567,970元)於釐定武漢出售集團經調整資產淨值時會計作項目公司的負債。

完成後，武漢出售集團各成員公司將不再為本公司的附屬公司且彼等各自的賬目將不再與本公司的賬目合併。

合營企業協議

於出售事項完成後，賣方附屬公司及中介公司(即合營股東)將就項目公司訂立合營企業協議。因此，賣方(透過賣方附屬公司)及買方(透過中介公司)分別將擁有項目公司33.0%及67.0%實際權益。

賣方融資

買方(作為借方)將於完成時與賣方(作為貸方)就賣方融資訂立融資函件。倘若支付延遲完成款項所需資金出現任何不足，買方可提取賣方融資撥付不足款項(倘房產基金管理人認為條款及條件獲其信納的其他融資期權無法在作出延遲完成款項時抵押)。

賣方融資為最高金額相當於人民幣814,700,000元(按照中國人民銀行於相關時間公佈的人民幣兌港元五日平均滙率中間價計算)並按香港銀行同業拆息加1.3%年利率計息的以港元計值的無抵押定期貸款融資。

出售事項的理由及裨益

董事相信，出售事項將為股東帶來下列裨益：

- (1) 該開發項目作綜合用途，包括住宅、商業及寫字樓部分。全部住宅單位(不包括屬於除外物業的住宅單位)及部分住宅停車位已售出。建議出售事項符合本公司的「開發+運營+金融」運營模式並會令本公司和越秀房產基金互利互惠。此交易為本公司和越秀房產基金互動模式的進一步體現。
- (2) 根據中央政府政策，武漢被列入中國的國家中心城市。武漢目前為中部六省唯一1.5線城市，而其經濟預期會因有關政策而進一步獲益。武漢物業位於漢口濱江的一個新中心商務區，將繼續享有武漢的高增長潛力。出售事項將會優化本集團的資源配置。出售事項之後，本公司將透過其於武漢項目公司33%間接股權及其目前於越秀房產基金的約35.303%權益繼續受益於武漢物業的進一步增長潛力。
- (3) 以市場價格出售武漢物業67%權益，收回本公司於武漢物業的大部分投資，改善現金流量有利於本公司現金回籠，而假設完成時毋須作出重大調整和保障安排下毋須作出付款，預期會錄得溢利約人民幣400,000,000元，並實現合理利潤。

(4) 提升項目的周轉率。

上市規則的涵義

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)超過5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司一項須予披露交易。

緒言

本公司欣然宣佈，於二〇一七年十一月十四日，賣方(作為賣方)、買方(作為買方)與本公司(作為擔保人)訂立收購契約，據此：(i) 賣方同意出售及買方同意收購武漢物業67.0%權益(透過收購銷售股份，相當於富成的全部股權，而富成將(於重組後)間接持有項目公司67.0%權益，而項目公司為武漢物業相關土地使用權及現有所有權的登記法定擁有人)；及(ii) 賣方同意轉讓及買方同意接受來自賣方轉讓的股東貸款，以及於完成日期其所附帶的權利。出售銷售股份及轉讓股東貸款的代價為協定出售金額(可予調整)。於項目公司的餘下33.0%股權將由賣方(透過賣方附屬公司)保留。

武漢物業包括寫字樓、零售、商用停車位及住宅停車位，並為一項大型綜合開發項目(「該開發項目」)的一部分，該開發項目亦包括(其中包括)一處名為「星匯雲錦」的住宅開發物業及其配套設施。

收購契約

收購契約的主要條款載列如下：

日期

二〇一七年十一月十四日

訂約方

賣方(作為賣方)、買方(作為買方)及本公司(作為擔保人)。

買方為越秀房產基金的特殊目的公司。於本公告日期，本公司間接持有1,040,828,490個房產基金基金單位，佔已發行房產基金基金單位約35.303%。本公司擁有房產基金管理人的全部已發行股本。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，房產基金信託人及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

出售銷售股份及轉讓貸款

根據收購契約，賣方同意出售，而買方同意向賣方收購銷售股份(相當於富成的全部股權)，富成將(於重組後)間接持有項目公司67.0%權益，而項目公司為武漢物業相關土地使用權及現有所有權的登記法定擁有人。如下文「完成前重組及出售除外物業」一段所載，重組將導致增設股東貸款。根據收購契約，賣方將於完成日期向買方轉讓股東貸款，連同貸款所附權利。

完成前重組及出售除外物業

根據收購契約，於完成前及作為完成的一項先決條件，賣方將促使賣方附屬公司轉讓於項目公司的67.0%股權予中介公司(「重組」)。重組將導致增設富成欠付賣方的股東貸款(「股東貸款」)，股東貸款的金額將於重組時釐定。

此外，於本公告日期，項目公司亦持有除外物業。該除外物業包括若干住宅公寓、配套俱樂部會所及幼兒園，彼等構成該開發項目的一部分，但不構成建議出售予買方的武漢物業的一部分。項目公司將根據收購契約的條款於完成前出售除外物業。

代價及付款條款

出售銷售股份及轉讓股東貸款的代價為協定出售金額，即人民幣2,280,606,300元(「協定出售金額」)，根據以下任意一項可予調整：(a)加完成時武漢出售集團經調整

資產淨值金額(倘數額為正數)；或(b)減完成時武漢出售集團經調整資產淨值絕對值(倘數額為負數)，各情況如完成報表所載(「代價」)。

「武漢出售集團經調整資產淨值」應相等於：(i) 武漢出售集團全部流動資產及遞延稅項資產(不包括持作出售物業(包括武漢物業及除外物業)價值、貿易應收款項(包括但不限於與完成前已出售除外物業有關的貿易應收款項)、任何應收同系附屬公司款項及任何超逾人民幣300,000,000元的現金)的67.0%；減(ii) 武漢出售集團所有負債(不包括股東貸款)的67.0%，於各情況下皆截至完成報表所示完成日期。為便於說明，根據武漢出售集團於二〇一七年六月三十日的財務資料，並且假設已對下文「武漢出售集團經調整資產淨值」一詞的釋義中所列全部構成部分作出調整，於二〇一七年六月三十日的武漢出售集團經調整資產淨值為約負人民幣364,486,700元，最主要歸因於項目公司的尚未償還建築成本(即人民幣732,191,000元)，而其中67.0%(即人民幣490,567,970元)於釐定武漢出售集團經調整資產淨值時會計作武漢出售集團的負債。

於二〇一七年六月三十日，武漢出售集團應收及結欠其同系附屬公司款項分別為人民幣1,591,414,000元及人民幣792,078,000元。根據收購契約，賣方已承諾於完成前盡合理努力結清武漢出售集團與其同系附屬公司之間的所有未清償結餘，並促使武漢出售集團分派現金(須保留至少人民幣20,000,000元現金，但不超過人民幣300,000,000元現金，作一般營運資金用途)。於二〇一七年六月三十日，武漢出售集團擁有貿易應收款項人民幣98,000元。於完成時，武漢出售集團應收同系附屬公司款項、任何超逾人民幣300,000,000元現金及貿易應收款項應於釐定武漢出售集團經調整資產淨值時忽略不計，因此，並無影響買方應付代價。

代價將用於：(i) 首先，作為向買方(以一元換作一元的基準)轉讓股東貸款的付款；及(ii) 其後，作為向買方轉讓銷售股份的付款。

根據收購契約，代價應以下列方式支付：

(1) 於完成時，買方應支付或促使支付一筆金額等同於以下各項的現金：

- i. (i) 協定出售金額人民幣2,280,606,300元；加／減(ii) 備考完成報表所載武漢出售集團經調整資產淨值總和的60.0% (此60.0%部分即「初步完成付款」而上述總和的餘下40.0%即「延遲完成款項」)；
- ii. 減企業所得稅預扣款項(即人民幣44,224,087元減完成前已就重組支付的任何中國企業所得稅)，該款項將由買方保留並以買方的名義存入獨立賬戶(「企業所得稅獨立賬戶」)；

(2) 於協定或釐定完成報表(應由買方與賣方協定，未能達成協定的，應由羅兵咸永道會計師事務所或房產基金管理人與賣方共同委任的有關其他核數師審核)後五個營業日內：

- i. 倘武漢出售集團經調整資產淨值(載於完成報表)高於武漢出售集團經調整資產淨值(載於備考完成報表)，買方應向賣方支付差額的60.0% (餘下的40.0%差額將根據下文(3)段支付)，但不影響買方有權將任何額外企業所得稅預扣款項保留並存入企業所得稅獨立賬戶；及
- ii. 倘武漢出售集團經調整資產淨值(載於完成報表)低於武漢出售集團經調整資產淨值(載於備考完成報表)，賣方應向買方償還差額，

上述買方或賣方應付的差額為「核準款項」；及

(3) 於完成後一年內，買方應支付或促使支付一筆金額等同於以下各項的現金：

- i. 延遲完成款項，另加核準款項的餘下40.0% (倘為正數金額)；

- ii. 加從完成日期至該款項支付當日按香港銀行同業拆息加每年1.0%利率計算的上文第(3)(i)段項下淨額的應計利息。

企業所得稅獨立賬戶

完成時，買方應支付企業所得稅預扣款項以存入企業所得稅獨立賬戶。倘買方合理預期賣方因重組或出售事項產生或與重組或出售事項有關的應付稅項可能高於企業所得稅預扣款項，買方可支付超額款項（「額外企業所得稅預扣款項」）以存入企業所得稅獨立賬戶。收購契約訂明，企業所得稅獨立賬戶資金僅會於賣方已向買方提供證明，證明賣方已就重組及出售事項支付其應付的稅項金額後，方會向賣方發放，前提是企業所得稅獨立賬戶的餘下資金須等於或高於賣方可能因重組或出售事項產生或與重組或出售事項有關的應付未付稅項金額。

代價釐定基準

協定出售金額是由自願買方雙方經考慮獨立物業估值師於二〇一七年八月三十一日對武漢物業所作估值後按公平原則釐定，較按比例評估值人民幣2,403,290,000元（即全部武漢物業於二〇一七年八月三十一日的評估值（即人民幣3,587,000,000元）的67.0%）折讓約5.1%。

董事（包括獨立非執行董事）認為代價（包括其釐定基準）屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

出售事項的完成須待下列先決條件達成後，方可作實：

- (i) 需批准交易事項的決議案已於房產基金基金單位持有人特別大會上獲越秀房產基金獨立房產基金單位持有人通過；
- (ii) 完成重組；

- (iii) 第三方(包括任何政府或官方機構)就收購契約項下擬進行的交易授出一切必需同意或豁免且任何政府或官方機構並無頒佈或採取將會禁止或嚴重延遲銷售股份買賣、股東貸款轉讓或將會禁止或嚴重限制武漢出售集團或武漢物業的經營的法令、法規或決定；
- (iv) 武漢物業並無發生重大損害，並無機構強制性收購或收回武漢物業及並無收到任何政府機構有關該等意向的通知；及
- (v) 收購契約項下賣方的保證於完成時在任何重大方面仍然真實及準確且在任何重大方面並無誤導成分，猶如於完成時重申(參考完成時存在的事實及情況)。

賣方及買方可能不會豁免任何先決條件，惟先決條件(iv)及(v)可由買方通過向賣方發出書面通知的方式豁免。

倘任何先決條件於二〇一八年三月三十一日或買方與賣方可能協定的有關其他日期或之前未獲達成(或豁免(倘適用))，且訂約方並無同意推遲先決條件必須達成(或豁免，倘適用)的日期，則買方及賣方均無義務進行出售事項，且收購契約將被終止而不損害收購契約任何一方可能擁有的任何其他權利或補救措施。

終止收購契約

在所有先決條件均達成(或豁免，倘適用)後的十個工作日內，或雙方同意的其他日期內，倘完成仍未發生，且是由於一方違反收購契約而導致，則另一方可書面通知違約方終止收購契約，此終止行為不會對任何一方的法律權利及補償造成影響。

此外，根據收購契約的條款，買方或賣方可於發生任何會構成另一方嚴重違約的事實、事宜或事件時通過向該方發出書面通知終止收購契約。根據收購契約的條款，買方亦可於發生任何很可能對富成的業務或財務狀況造成重大不利影響的事實、事宜或事件時通過向賣方發出書面通知終止收購契約。

武漢物業相關保障安排

由於武漢物業仍處於經營初始階段(僅於二〇一六年十一月開始租賃武漢物業的辦公室部分)，為使越秀房產基金能夠減低其所面對的經營武漢物業相關早期風險及確保越秀房產基金在此等期間收取預期、遞增及持續性淨收入，賣方已同意自二〇一八年一月一日起直至二〇二〇年十二月三十一日(包括該日)期間向買方提供保障款項，惟須待出售事項完成方可作實(「保障安排」)。

倘發生以下事件，上述保障支付應向買方(或買方所指定房產基金經擴大集團內任何實體)作出：

- (1) 實際經調整淨利潤(來源於項目公司截至各財政年度六月三十日止六個月的賬目並由買方書面告知賣方)低於相關六個月期間的基礎經調整淨利潤(「過渡期保障安排差額」)，在此情況下過渡期保障安排差額應向買方(或買方所指定房產基金經擴大集團內任何實體)支付；或
- (2) 實際經調整淨利潤(來源於項目公司截至各財政年度十二月三十一日止財政年度的賬目並經越秀房產基金的核數師確認)低於該財政年度的基礎經調整淨利潤，在此情況下差額(「年度保障安排差額」)減就相同財政年度已付任何過渡期保障安排差額，應向買方(或買方所指定房產基金經擴大集團內任何實體)支付。倘某一財政年度已付過渡期保障安排差額高於相同財政年度的年度保障安排差額，有關差額應由買方償還賣方。

倘相關期間的實際經調整淨利潤高於基本經調整淨利潤，根據保障安排買方除可能退還根據上文第(2)段多付的保障款項外，無須據此向賣方付款或根據保障安排向賣方作出任何退款的情形。

「實際經調整淨利潤」應相等於：

$$67\% \times [(A+B) \times (1-C)] + D]$$

其中：

A 等於根據中國會計準則釐定的項目公司的除稅後淨利潤或虧損（不包括出售住宅停車位的除稅後淨利潤或虧損淨額）；

B 等於折舊及攤銷成本；

C 等於 10%（即視為預扣稅）；及

D 等於利息開支。

保障安排年期內三個財政年度的「基礎經調整淨利潤」如下，相關六個月期間金額即全年基礎經調整淨利潤的一半。

期間	基礎經調整淨利潤
截至二〇一八年十二月三十一日止財政年度	人民幣 78,000,000 元
截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度	人民幣 98,000,000 元
截至二〇二〇年十二月三十一日止財政年度	人民幣 110,000,000 元

基礎經調整淨利潤由賣方及買方經考慮以下各項後協定：(a) 武漢物業的業務計劃，包括根據其經營經驗估計的收益及開支；(b) 根據當前市況對武漢物業經營表現的估計；及 (c) 武漢同類物業的供求。

根據保障安排，保障支付將根據中國人民銀行於有關時間所公佈的現行人民幣兌港元中間價的五日平均值，以港幣現金的形式支付予買方。支付的時間要求為：就有關的六個月而言，在越秀房產基金中期業績刊發後的 7 天內支付；就有關的財年而言，在年度業績刊發後的 7 天內支付。

賣方的納稅義務

根據收購契約，賣方應自費並盡快且無論如何不得遲於收購契約日期後30天向相關中國稅務機關申報訂立收購契約及建議重組。賣方應自費：(a)盡快且無論如何不得遲於重組及完成日期後7天，通知相關中國稅務機關已進行重組及完成(視情況而定)；及(b)就重組或出售事項(視情況而定)向相關中國稅務機關真實、準確及完整申報所有相關資料。賣方應於作出相關遞交後在切實可行的情況下盡快向買方提供就重組及出售事項向相關中國稅務機關遞交的任何及全部可提供的書面材料副本、相關中國稅務機關發出可證明相關材料已遞交的受理單／回執。賣方應及時跟進相關中國稅務機構對重組及出售事項的中國稅項的評估及繳納，遞交相關中國稅務機關就重組及出售事項所要求的所有補充材料，並及時通知買方上述事項。

賣方亦已於收購契約中立約並承諾(其中包括)在相關中國稅務機關採用的適用法律、規則及法規規定的時限內悉數結清及繳納因重組及出售事項產生的或與之有關的其應付的中國企業所得稅，即使因重組及出售事項產生的或與之有關的賣方應付的中國企業所得稅金額遠高於企業所得稅預扣款項及任何額外企業所得稅預扣款項。收購契約訂明，企業所得稅獨立賬戶資金僅會於賣方已向買方提供證明，證明其已就重組及出售事項支付賣方應付的稅項後，方會向賣方發放，前提是企業所得稅獨立賬戶的餘額高於賣方可能因重組及出售事項或有關重組及出售事項而須承擔的未付稅項金額。

以買方為受益人的擔保及彌償保證

本公司(作為擔保人)已無條件及不可撤回地向買方擔保妥善及按時支付賣方根據收購契約應付的所有款項以及賣方妥善及按時履行及遵守其於收購契約項下或根據收購契約的所有責任、承擔、承諾、保證及彌償保證。

此外，賣方已不可撤回地承諾向越秀房產基金、房產基金信託人、房產基金管理人、買方及武漢出售集團在法律許可的最大範圍內就越秀房產基金、房產基金信託人、房產基金管理人、買方及／或武漢出售集團可能就若干事項蒙受的任何負債、損失、損害、罰款、費用及成本(在越秀房產基金於項目公司67.0%權益範圍內)按全數彌償基準彌償，包括因或與下列各項有關事項：

- (1) 項目公司於完成時或之前持有的任何物業，武漢物業除外；
- (2) 於完成時或之前因發生的任何事件導致或參考其產生的任何稅項，包括但不限於應就重組及／或出售事項支付的任何中國企業所得稅；及
- (3) 項目公司實際的未付的建築費支出超逾為計算武漢出售集團經調整資產淨值在完成報表所反映的未付的建築費支出。

出售事項完成

根據收購契約條款，完成應於所有先決條件獲達成(或豁免(倘適用))當日後10個營業日內或買方及賣方可能協定的有關其他日期發生。

於完成後，項目公司將成為越秀房產基金及本公司分別間接擁有67%及33%權益的合營企業。因此，於完成後，武漢出售集團各成員公司將不再為本公司的附屬公司，且彼等各自的賬目將不再與本公司賬目綜合入賬。

合營企業協議

於完成後，中介公司及賣方附屬公司(即合營股東)將就項目公司訂立合營企業協議。

合營企業協議的主要條款概述如下：

業務範圍

項目公司除持有、租賃、維護、營運及管理武漢物業外，不得進行任何業務。

董事會架構

項目公司的董事會由三名董事組成，其中一名可由賣方附屬公司(並非房產基金信託人)提名，而餘下兩名董事可由房產基金信託人(通過中介公司)提名。

項目公司董事會會議的法定人數為兩名董事，包括至少一名由各合營股東提名委任的董事。董事會主席須由中介公司提名，無決定性投票權。

共同決策事項

項目公司的董事會決策將以簡單多數方式作出，惟倘有關決策與下文概述的任何事項(「**董事會共同決策事項**」)相關則除外：

- (1) 將任何證券轉化為項目公司的任何股份或改變項目公司的股本架構；
- (2) 於項目公司的任何資產之上增設任何產權負擔或任何第三方權益；及
- (3) 項目公司作出任何擔保或彌償保證或擔任有關履行任何第三方付款或其他責任的擔保人。

所有董事會共同決策事項均需項目公司全體董事一致同意批准，惟倘有關董事會共同決策事項獲批准、生效或完成，以遵守對項目公司具約束力或適用的任何適用法例規定、任何項目公司的任何法律責任、對該武漢物業具約束力的任何法律責任及／或取得政府機構的相關批准的條件，董事不應拒絕批准該董事會共同決策事項。

倘項目公司的董事會未能於45日內就董事會共同決策事項達成協議或任何董事會會議因缺乏法定人數而未能於有關會議事先通知發出45日內正式舉行，任何董事可將有關僵局轉交房產基金管理人及本公司的行政總裁共同議決，而有關決定將具約束力。倘在不大可能發生的情況下未能達成共同決議，任何合營股東可行使其權利，以根據合營企業協議所載的股份轉讓機制出售其於項目公司的權益。

項目公司的股東決策將以簡單多數方式作出，惟倘有關決策與下文概要的任何事項（「股東共同決策事項」，連同董事會共同決策事項，統稱「共同決策事項」）相關則除外：

- (a) 對項目公司組織文件的修訂；
- (b) 對項目公司註冊資本的增減；及
- (c) 項目公司的合併、分立、解散、清算或變更公司形式。

所有股東共同決策事項均需全體合營股東一致同意批准，惟倘有關股東共同決策事項獲批准、生效或完成，以遵守對項目公司具約束力或適用的任何適用法例規定、任何項目公司的任何法律責任、對該武漢物業具約束力的任何法律責任及／或取得政府機構的相關批准的條件，合營股東不應拒絕批准股東共同決策事項。

倘合營股東未能於45日內就股東共同決策事項達成協議或任何股東會議因缺乏法定人數而未能於有關會議事先通知發出45日內正式舉行，任何董事可將有關僵局轉交房產基金管理人及本公司的行政總裁共同議決，而有關決定將具約束力。倘在不大可能發生的情況下未能達成共同決議，任何合營股東可行使其權利，以根據合營企業協議所載的轉讓機制出售其於項目公司的權益。

項目公司的資金

項目公司的任何資金需求將：(a) 首先以項目公司經考慮香港或中國（視情況而定）即期貸款市場類似規模及性質之債務借款後按合理條款取得的新造或現有銀行融資撥付；及(b) 其後，倘項目公司未能在六個月內透過提取銀行融資取得足夠資金，則由合營股東透過根據彼等於項目公司的權益向項目公司進行股東貸款的方式撥付，以上各情況須遵守所有相關法律及法規（包括但不限於房託基金守則）。倘任何合營股東未能在規定時間內符合其撥付資金的責任，則為「違約事件」，且根據本部分下文「違約事件」一段所概述的相關違約條文，有關違約方或會被強制向無違約方出售其於項目公司的權益或購買無違約方於項目公司的權益。

未付建築費支出

於二〇一七年六月三十日，項目公司就(其中包括)於完成日期前委託的開發、建設及裝修武漢物業擁有人民幣732,191,000元的未付建築費支出。有關成本預期於二〇二一年前結清。

根據合營企業協議的條款，賣方附屬公司(作為合營股東)將(其中包括)收取有關項目公司建築費支出的所有發票並將根據相關合約或發票的條款在特定時間內就項目公司將予支付的任何有關發票作出安排。倘賣方附屬公司(作為合營股東)並無根據合營企業協議的條款促使支付有關建築費的發票，賣方附屬公司(作為合營股東)將承擔項目公司可能因此遭受的所有損失。據「以買方為受益人的擔保及彌償保證」一段所述，倘項目公司應付的實際尚未付建築費支出超出完成報表中反映的未付建築費支出(在越秀房產基金於項目公司的67.0%股權的範圍內)，則賣方亦將補償買方。

股份轉讓

概無合營股東有權向第三方承讓人出售其於項目公司的任何權益(或股東貸款)，除非其首先向其他合營股東要約按與第三方承讓人協定的相同或更有利的條款出售其於項目公司的全部股權(及股東貸款)，而該合營股東拒絕接納有關要約，則另作別論。有關出售之限制不適用於合營股東向聯屬公司之轉讓。任何獲准轉讓於項目公司的股份之承讓人須訂立信守契約，以受合營企業協議所約束。

倘轉讓合營股東擬向第三方承讓人出售其權益，非轉讓合營股東亦將擁有隨賣權。

違約事件

倘(a)合營股東無力償債；(b)合營股東未能根據合營企業協議條款所載的時間及方式為項目公司提供資金；或(c)合營股東違反合營企業協議的若干其他條文(例如，於項目公司股份的轉讓限制)，則發生違約事件。

於發生有關合營股東的違約事件後，無違約方在並無損害無違約方可享有的任何其他權利及補償(例如，在相關法律下其有關違約的權利及補償，包括但不限於金錢賠償及禁制令，視乎特殊情況而定)的情況下，可(但無負責)於任何時候向違約方發出書面通知，要求：

- (1) 違約方向無違約方出售違約方於項目公司持有的所有股份，連同結欠違約方的所有股東貸款及其未付的應計利息(統稱為「**違約方權益**」)，價格相等於根據合營企業協議釐定違約方權益的公平市價之90.0%；或
- (2) 違約方向無違約方購買無違約方於項目公司持有的所有股份，連同結欠無違約方的所有股東貸款及其未付的應計利息(統稱為「**無違約方權益**」)，價格相等於根據合營企業協議釐定無違約方權益的公平市價之110.0%。

根據所有相關法律及法規，違約方並無酌情權，並須遵守無違約方的選擇。

合營企業協議的年期及終止

根據合營企業協議，項目公司作為合營企業的經營年期由合營企業協議生效日期至二零三一年一月十九日止。合營企業協議可於以下事項最早發生時提早予以終止：

(i) 合營企業協議的訂約方協定之日期；(ii) 所有項目公司的股份由一名股東擁有及持有；及(iii) 項目公司解散。

武漢出售集團及武漢物業的資料

富成及中介公司

富成於英屬處女群島註冊成立及持有中介公司的全部權益，而中介公司於重組後轉而持有項目公司67.0%權益。富成及中介公司為本公司的現有間接附屬公司，其於

重組前既無持有重大資產或資本亦無擁有任何業務營運。富成及中介公司於重組後將從事武漢物業投資控股的主營業務活動。重組後，武漢物業將為富成及中介公司的唯一相關資產。

項目公司

項目公司的主營業務活動為於該開發項目投資控股及進行物業開發。於重組後，項目公司將為武漢物業相關土地使用權及現有房屋所有權的登記合法業主。

項目公司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的經審核財務資料及項目公司截至二〇一七年六月三十日止六個月的未經審核財務資料(在各情況下以整體呈報且包括除外物業的財務資料，因為武漢物業及除外物業並無獨立列賬且兩項物業並無獨立管理)分別如下：

	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 六月三十日 止六個月
收益	人民幣2,145,721,000元	人民幣2,372,530,000元	人民幣267,090,000元
除稅前溢利淨額	人民幣572,504,000元	人民幣686,876,000元	人民幣77,530,000元
除稅後溢利淨額	人民幣385,448,000元	人民幣407,356,000元	人民幣44,688,000元

項目公司於上文所述相關財務期間的收益主要源自出售住宅單位及停車位(並非武漢物業的部分)的所得款項，而源自武漢物業的租金收益分別為項目公司於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六月三十日止六個月的總收益貢獻約為無、人民幣12,299,000元及人民幣14,953,000元。

於二〇一七年六月三十日，項目公司的總資產及資產淨值(作為整體呈列並包括除外物業的財務資料)分別約為人民幣4,987,843,000元及人民幣3,159,532,000元。

武漢物業

武漢物業包括：(a)名為「武漢越秀財富中心」的整幢68層辦公大樓及商業開發項目；(b)名為「星匯維港購物中心」的整幢5層購物商場(包括1層地庫)；(c) 1,134個商用停車位，建築面積為47,182.94平方米；及(d) 375個住宅停車位，建築面積為15,602.82平方米。辦公用途的建築面積為129,446.74平方米及零售用途的建築面積為43,557.58平方米。商用停車位及住宅停車位位於由合共3,188個車位組成的地下停車場。餘下1,679個車位由獨立第三方持有，並不構成武漢物業的一部分。

武漢物業位於華中地區湖北省省會城市武漢漢口濱江商務區。武漢物業乃一項大型綜合開發項目的一部分，該開發項目亦包括(其中包括)一處名為「星匯雲錦」的住宅開發物業及其配套設施。

賣方融資

買方(作為借方)將於完成時與賣方(作為貸方)就賣方融資訂立融資函件。倘若支付延遲完成款項所需資金出現任何不足，買方可以在房產基金管理人認為在作出延遲完成款項時無法取得條款及條件獲其信納的其他融資選擇的情況下提取賣方融資撥付不足款項。

「賣方融資」最高金額相當於人民幣814,700,000元(按中國人民銀行於有關時間所公佈的人民幣兌港元中間價的五日平均值計算)並按香港銀行同業拆息加1.3%年利率計息的以港元計值的無抵押定期貸款融資有關。賣方融資將於賣方融資提取之日起計一年到期及償還，惟越秀房產基金應可連續四次選擇按相同條款(利差除外)將賣方融資的到期日延期一年。賣方融資初期適用的利差乃經賣方及買方因應現行市況協定，而各延長期間的利差同樣應視當時市況釐定。根據賣方融資，越秀房產基金應於賣方融資各延長前按類似貸款條款向兩名獨立第三方銀行取得報價融資，及有關延長期間的利差應為兩項報價的較低者。

出售事項的財務影響

預計本集團將因出售事項錄得收益(除稅後)約人民幣400,000,000元，包括出售項目公司67%權益的收益以及本集團所持餘下33%權益的公平值收益(根據相關會計準則進行重新計量後)。

出售收益乃基於武漢出售集團二〇一七年六月三十日資產淨值，考慮預計就完成所作的調整的影響，並扣減交易費用後計算所得。

股東應注意，以上數據僅供說明之用並假設賣方無須支付保障安排項下任何款項。出售事項的實際財務影響可能與以上所述不同。實際財務影響將根據武漢出售集團交易完成日的財務狀況釐定，並在確定完成報表時經本集團核數師審閱，同時考慮保障安排中賣方承擔的任何款項。

所得款項用途

預期出售事項所得款項淨額將用作本集團的營運資金。

出售事項的理由及裨益

董事相信，出售事項將為股東帶來下列裨益：

- 1) 該開發項目作綜合用途，包括住宅、商業及寫字樓部分。全部住宅單位(不包括屬於除外物業的住宅單位)及部分住宅停車位已售出。建議出售事項符合本公司的「開發+運營+金融」運營模式並會令本公司和越秀房產基金互利互惠。此交易為本公司和越秀房產基金互動模式的進一步體現。
- 2) 根據中央政府政策，武漢被列入中國的國家中心城市。武漢目前為中部六省唯一1.5線城市，而其經濟預期會因有關政策而進一步獲益。武漢物業位於漢口濱江的一個新中心商務區，將繼續享有武漢的高增長潛力。出售事項將會優化本

集團的資源配置。出售事項之後，本公司將透過其於武漢項目公司33%間接股權及其目前於越秀房產基金的約35.303%權益繼續受益於武漢物業的進一步增長潛力。

- 3) 以市場價格出售武漢物業67%權益，收回本公司於武漢物業的大部分投資，改善現金流量有利於本公司現金回籠，而假設完成時毋須作出重大調整和保障安排下毋須作出付款，預期會錄得溢利約人民幣400,000,000元，並實現合理利潤。
- 4) 提升項目的周轉率。

經考慮上述理由及裨益，董事(包括獨立非執行董事)認為出售事項的條款乃按一般商業條款訂立，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。

賣方及賣方附屬公司的資料

賣方及賣方附屬公司均為本公司的間接全資附屬公司。賣方及賣方附屬公司的主營業務活動為持有於武漢物業的投資。於重組後，其將持有富成的全部權益。於出售事項後，賣方將透過其於賣方附屬公司的全部權益而間接持有項目公司的餘下33.0%權益。

買方的資料

買方為越秀房產基金的特殊目的公司，其主營業務活動為投資控股。

上市規則的涵義

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)超過5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司一項須予披露交易。

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

釋義

於本公告內，以下詞彙具有如下所載涵義，惟文義另有所指者除外：

「收購契約」	指	賣方、買方及本公司就買賣銷售股份及轉讓股東貸款訂立日期為二〇一七年十一月十四日的收購契約
「實際經調整淨利潤」	指	具有「武漢物業相關保障安排」一段賦予該詞的涵義
「額外企業所得稅預扣款項」	指	具有「企業所得稅獨立賬戶」一段賦予該詞的涵義
「協定出售金額」	指	人民幣2,280,606,300元
「年度保障安排差額」	指	具有「武漢物業相關保障安排」一段賦予該詞的涵義
「評估值」	指	獨立物業估值師於二〇一七年八月三十一日評定武漢物業的評估值為人民幣3,587,000,000元
「基礎經調整淨利潤」	指	具有「武漢物業相關保障安排」一段賦予該詞的涵義

「董事會共同決策事項」	指	具有「共同決策事項」一段賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業的任何日子(不包括星期六、星期日、公眾假期及於上午九時正至下午五時正任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號的日子)
「中國會計準則」	指	財政部於二〇〇六年二月十五日頒佈的《企業會計準則－基本準則》以及其後頒佈的各項具體準則及其他相關規定
「商用停車位」	指	具有「武漢物業」一段賦予該詞的涵義
「本公司」		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，其股份在聯交所主板上市(股份代號：00123)
「完成」	指	根據收購契約條款完成其項下的出售事項
「完成日期」	指	完成作實的日期
「完成報表」	指	武漢出售集團於完成日期營業時間結束時的財務狀況表，該財務狀況表將由賣方編製並經房產基金管理人同意，而如未能達成有關協定，則由羅兵咸永道會計師事務所或賣方與買方共同委聘的其他核數師審核
「先決條件」	指	具「先決條件」一段賦予該詞的涵義
「代價」	指	具有「代價及付款條款」一段賦予該詞的涵義
「違約方」	指	就合營股東而言，於發生違約事件後違約之合營股東

「違約方權益」	指	具有「違約事件」一段賦予該詞的涵義
「延遲完成款項」	指	具有「代價及付款條款」一段賦予該詞的涵義
「該開發項目」	指	具有「緒言」一段賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事，各為一名「董事」
「出售事項」	指	根據收購契約(i)賣方向買方建議出售銷售股份；及(ii)賣方向買方建議轉讓股東貸款的統稱
「企業所得稅獨立賬戶」	指	具有「代價及付款條款」一段賦予該詞的涵義
「企業所得稅預扣款項」	指	人民幣44,224,087元減於完成前就重組所付的任何中國企業所得稅
「除外物業」	指	包括若干住宅公寓、配套俱樂部會所及幼兒園的資產，其構成該發展的一部分，但不構成武漢物業的一部分
「富成」	指	富成管理有限公司，一間在英屬處女群島註冊成立的公司，將於重組後為項目公司67.0%權益的間接擁有人，而項目公司則擁有武漢物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港銀行同業拆息」	指	銀行在香港銀行同業市場就介乎隔夜至一年特定期間提供的港元貸款利率。
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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	威格斯資產評估顧問有限公司
「獨立房產基金基金單位持有人」	指	有權於房產基金基金單位持有人特別大會上投票的房產基金基金單位持有人(不包括於相關決議案中擁有重大利益的人士，定義見房託基金守則第8.11段)
「初步完成付款」	指	具有「代價及付款條款」一段賦予該詞的涵義
「過渡期保障安排差額」	指	具有「武漢物業相關保障安排」一段賦予該詞的涵義
「中介公司」	指	百勝國際集團有限公司，一間在香港註冊成立的公司，將於重組後為項目公司67.0%權益的直接擁有人，而項目公司則擁有武漢物業
「共同決策事項」	指	具有「共同決策事項」一段賦予該詞的涵義
「合營企業協議」	指	於完成後，中介公司及賣方附屬公司將就項目公司將予訂立的合營企業協議
「合營股東」	指	中介公司與賣方附屬公司，即項目公司於完成時的唯一登記股東，「合營股東」指彼等之任何一方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「無違約方」	指	就合營股東而言，於發生違約事件後並無違約之合營股東
「無違約方權益」	指	具有「違約事件」一段賦予該詞的涵義
「訂約方」	指	賣方及買方，各為一名「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

「備考完成報表」	指	武漢出售集團於完成日期營業時間結束時的備考財務狀況表，將由賣方於完成日期前至少四個營業日交付
「項目公司」	指	武漢越秀地產開發有限公司，一間在中國註冊成立的公司，為武漢物業的直接擁有人
「按比例評估值」	指	具有「代價釐定基準」一段賦予該詞的涵義
「買方」	指	Yuexiu REIT 2017 Company Limited，一間在英屬處女群島註冊成立的公司，為越秀房產基金的特殊目的公司
「房託基金守則」	指	證監會公佈的房地產投資信託基金守則，以當時為止經修訂、補充或修改者為準
「房產基金基金單位持有人特別大會」	指	將予召開以討論並酌情通過有關(其中包括)需房產基金批准的交易事項的越秀房產基金相關決議案的房產基金基金單位持有人特別大會
「房產基金經擴大集團」	指	越秀房產基金(包括武漢出售集團)
「房產基金管理人」	指	越秀房託資產管理有限公司(以其作為越秀房產基金管理人的身份)，一間根據香港法例註冊成立的公司
「房產基金信託契約」	指	房產基金信託人與房產基金管理人所訂立日期為二〇〇五年十二月七日並構成越秀房產基金的信託契約，可予不時修訂及補充
「房產基金信託人」	指	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司，作為越秀房產基金的信託人。於本公告內，對房產基金信託人的所有提述(視文義而定)均指按照房產基金管理人指示代表越秀房產基金行事的房產基金信託人
「房產基金基金單位」	指	越秀房產基金的一個不可分割基金單位

「房產基金基金單位持有人」	指	於房產基金基金單位持有人名冊上登記為持有房產基金基金單位的任何人士
「重組」	指	具有「完成前重組及出售除外物業」一段賦予該詞的涵義
「住宅停車位」	指	具有「武漢物業」一段賦予該詞的涵義
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	佔富成的全部股權的股份
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例
「股東共同決策事項」	指	具有「共同決策事項」一段賦予該詞的涵義
「股東貸款」	指	具有「完成前重組及出售除外物業」一段賦予該詞的涵義
「股東」	指	本公司股份持有人
「特殊目的公司」	指	越秀房產基金根據房託基金守則及房產基金信託契約擁有及控制的特殊目的公司
「平方米」	指	平方米
「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
「保障安排」	指	具有「武漢物業相關保障安排」一段賦予該詞的涵義
「需房產基金批准的交易事項」	指	須獲得房產基金基金單位持有人於房產基金基金單位持有人特別大會上批准的交易事項為： (a) 出售事項及完成根據收購契約擬進行的交易；及 (b) 出售事項完成後執行合營企業協議及完成據此擬進行的交易

「核準款項」	指	具有「代價及付款條款」一段賦予該詞的涵義
「賣方融資」	指	具有「賣方融資」一段賦予該詞的涵義
「賣方附屬公司」	指	頂卓有限公司，一間在香港註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「賣方」	指	城市建設開發集團(中國)有限公司，一間在英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「武漢出售集團 經調整資產淨值」	指	具有「代價及付款條款」一段賦予該詞的涵義
「武漢出售集團」	指	富成、中介公司及項目公司 67.0% 權益的統稱
「武漢物業」	指	出售事項的標的物業，有關詳情載於「武漢物業」一段
「越秀房產基金」	指	越秀房地產投資信託基金(一個以單位信託基金形式組成的根據證券及期貨條例第 104 條認可的香港集體投資計劃，須受不時適用的條件所規限(其房產基金基金單位於聯交所上市))及其所控制的公司，視乎文義所指而定

代表董事會
越秀地產股份有限公司
余達峯
 公司秘書

香港，二〇一七年十一月十四日

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、李鋒及陳靜

獨立非執行董事：余立發、李家麟及劉漢銓