

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。



(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

關連及須予披露交易

行使認購期權

董事會欣然宣佈，本公司的間接全資附屬公司廣州力超建議根據並行使認購期權收購合營夥伴的股權。為促成以上安排，合作協議被廣州城建及合營夥伴訂立日期為二〇一八年二月十四日的補充協議所修訂，據此廣州城建及合營夥伴同意，廣州城建或廣州城建所指定的本公司全資附屬公司廣州力超有權行使認購期權。除本文所披露者外，合作協議所有其他條款及條文維持不變並具有十足效力及作用。

根據合作協議(按日期為二〇一八年二月十四日的補充協議所補充)，於二〇一八年二月十四日，廣州力超及合營夥伴訂立認購期權行使協議，廣州力超已據此行使認購期權。

於二〇一八年二月十四日，為進行行使認購期權後的股權轉讓，於訂立認購期權行使協議的同時，廣州力超與合營夥伴訂立股權轉讓協議，據此，(i)廣州力超同意購買而合營夥伴同意出售合營夥伴股權，即項目公司股權總額的92%；及(ii)廣州力超已同意向項目公司出資人民幣3,250,000,000元作為股東貸款，將由項目公司用於全數償還合營夥伴貸款。廣州力超與合營夥伴已協定，廣州力超於全數行使認購期權後應付的總代價為人民幣3,321,250,000元，其中人民幣71,250,000元為股權轉讓應付的代價，人民幣3,250,000,000元為償付款項。

由於根據上市規則，合營夥伴被視為本公司的關連人士，故行使認購期權(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)構成上市規則第十四A章下的本公司關連交易。由於行使認購期權的各項適用百分比率均超過5%但低於25%，行使認購期權(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)，根據上市規則第十四章，構成本公司的一項須予披露交易，以及根據上市規則第十四A章，須待獨立股東於股東大會上批准，方可作實。

載有(其中包括)(i)有關行使認購期權的進一步資料(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)；(ii)獨立董事委員會發出的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問發出的意見函件；及(iv)股東大會通告的通函，預期將於二〇一八年三月九日或之前寄發予股東。

背景

茲提述：(i)本公司日期為二〇一三年九月十二日的公告(「合營公告」)，內容有關(其中包括)成立項目公司(於成立時，分別由廣州城建及合營夥伴擁有8%及92%)以開發地塊；及(ii)本公司日期為二〇一五年九月二十三日及二〇一七年一月三日的公告(「補充公告」)，內容有關(其中包括)分別延長認購期權的行使期至二〇一六年十二月三十一日及二〇一八年十二月三十一日。

行使認購期權

認購期權

於二〇一三年九月十二日，廣州城建與合營夥伴訂立合作協議，據此(其中包括)，合營夥伴向廣州城建授出認購期權，以供其收購由合營夥伴持有的項目公司92%股權，行使價按合營夥伴向項目公司注入的資本的不超過每年12%(稅前)的內部回報率釐定。

行使期

誠如合營公告所披露，認購期權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(即二〇一五年九月二十二日)起第一週年起至此後二十四個月(或廣州城建與合營夥伴書面協定的延長期限)止期間可行使。誠如補充公告所披露，根據廣州城建與合營夥伴分別於二〇一五年九月二十二日及二〇一六年十二月三十日訂立的書面確認函，認購期權的行使期已按零成本延期至二〇一六年十二月三十一日及進一步延期至二〇一八年十二月三十一日。

行使認購期權

本公司的間接全資附屬公司廣州力超建議根據並行使認購期權收購合營夥伴的股權。為促成以上安排，合作協議被廣州城建及合營夥伴訂立日期為二〇一八年二月十四日的補充協議所修訂，據此廣州城建及合營夥伴同意，廣州城建或廣州城建所指定的本公司全資附屬公司廣州力超有權行使認購期權。除本文所披露者外，合作協議所有其他條款及條文維持不變並具有十足效力及作用。

根據合作協議(按日期為二〇一八年二月十四日的補充協議所補充)，於二〇一八年二月十四日，廣州力超及合營夥伴訂立認購期權行使協議，廣州力超已據此行使認購期權。

代價

誠如合營公告所披露，合營夥伴股權認購期權的行使價乃參考根據合作協議訂立的公式釐定，該公式規定行使價須根據下列各項釐定：(a)合營夥伴於項目公司的出資總額(「合營夥伴出資」)加上(b)相等於合營夥伴出資(或如合營夥伴出資以分期進行，則以有關合營夥伴出資的每次分期作計算)乘以合營夥伴出資向項目公司出資期間不超過每年12%(稅前)的內部回報率的金額。

廣州力超與合營夥伴已協定，根據合作協議訂立的上述公式計算的廣州力超於全數行使認購期權後應付的總代價為人民幣3,321,250,000元(「總代價」)，其中人民幣71,250,000元為股權轉讓應付的代價(「股權代價」)，人民幣3,250,000,000元為償付款項(定義見下文)。本公司有意透過本集團內部資源償付總代價。

股權轉讓協議

於二〇一八年二月十四日，為進行行使認購期權後的交易，於訂立認購期權行使協議的同時，廣州力超與合營夥伴訂立股權轉讓協議。股權轉讓協議的主要條款載於下文。

日期

二〇一八年二月十四日

訂約方

(i) 廣州力超與(ii) 合營夥伴

本集團將予收購的資產

廣州力超同意購買而合營夥伴同意出售合營夥伴股權，即項目公司股權總額的92%；及廣州力超同意向項目公司出資人民幣3,250,000,000元(「償付款項」)作為股東貸款(「償付款項出資」)，將由項目公司用於全數償還合營夥伴貸款。

先決條件

交易須待下列條件(「條件」)達成後，方告完成：

1. 廣州力超及合營夥伴於股權轉讓協議中作出的所有聲明及保證於股權轉讓協議日期直至完成日期(包括該日)一直在各重大方面仍屬真實、準確及完整且無誤導成份；及

2. 交易已由獨立股東於股東大會上批准；及
3. 已取得相關監管機構就股權轉讓協議項下擬進行交易所需的一切同意或豁免。

代價及支付條款

廣州力超須：

- (i) 於所有條件達成的日期起計一個營業日內透過電匯以人民幣向合營夥伴全額支付股權轉讓代價；及
- (ii) 由登記日期起一個營業日內以股東貸款方式向項目公司作出償付款項出資，而項目公司將於緊接收到有關款項後於同日使用償付款項向合營夥伴全額償還合營夥伴貸款。

交易完成

於所有條件達成的日期起計五個營業日內，廣州力超及合營夥伴須促使項目公司安排向相關工商局登記股權轉讓及項目公司的公司章程修訂本。交易視作已於有關登記完成日期當日完成（「登記日期」）。

終止

股權轉讓協議可於發生下列任何一項事件時終止：

1. 不可抗力事件；
2. 廣州力超或合營夥伴喪失履行股權轉讓協議的能力；
3. 廣州力超或合營夥伴出現重大違約；或
4. 廣州力超及合營夥伴書面終止協議。

股權轉讓協議終止後，合營夥伴應於終止日期起十個營業日內退回廣州力超已支付的代價(或相關任何部分)，倘未能退回，合營夥伴必須按每日0.05%的利率向廣州力超支付上述退款利息，直至合營夥伴已付清退款。

合作協議終止

由於行使認購期權，合作協議將會終止，並將由向相關工商局完成股權轉讓登記當日起不再有任何效力。

物業估值基準

為協助董事評估本公司是否應行使認購期權，本公司已委聘獨立估值師對項目公司股權及物業進行估值。根據獨立估值師的估值，項目公司於二〇一七年十二月三十一日(即估值日期)於中國持作銷售的物業權益及於中國持有的發展中物業權益的市值分別為人民幣2,724,500,000元及約人民幣10,205,700,000元。項目公司於估值日期的資產淨值為人民幣157,565,000元。

對於項目公司的資產淨值，獨立估值師採納資產淨值法。獨立估值師已考慮資產及負債的類型以及於達致項目公司的市場價值時的狀況，並就各資產及負債的不同類別採納適當的估值方法。

對項目公司於中國持作銷售的物業權益估值，獨立估值師已採納比較法，假設物業權益按其現況並可即時交吉出售，參考市場可得的可資比較銷售交易。對項目公司持有的發展中物業權益估值，獨立估值師假設物業將按目標公司提供的最新發展方案發展及落成，並已採納比較法，參考相關市場可得的可資比較銷售憑證，亦計及於估值日期相關建築階段的累計建築成本及專業費用以及預期就完成發展而將予產

生的餘下成本及費用。獨立估值師依賴由項目公司根據物業於估值日期的不同建設階段所提供的應計建築成本及專業費用資料，且並無發現該等資料與其他類似開發項目的資料存在任何重大不一致之處。董事(包括獨立非執行董事)認為，考慮到市場上已有可資比較交易可供參考，該等方法乃屬適當。

根據獨立估值師的估值，經計及物業的評估價值，於項目公司的資產淨值為約人民幣157,565,000元，因此，合營夥伴股權的價值為約人民幣144,959,800元。股權代價人民幣71,250,000元較合營夥伴股權的公允價值折讓約51%。

行使認購期權的理由及裨益

董事認為，行使認購期權將為本集團帶來增加其於武漢的土地儲備的良機而不會使其本身面臨項目開發初期階段相關的市場及營運風險，這對本集團的長期發展具有重要意義。預期認購期權行使完成將為本集團的收入及現金流作出貢獻。

該物業體量較大，定位高端，地塊處於武漢市中心，商業氛圍濃厚，鄰近武漢地鐵二號線的中山公園站和循禮門站，配套設施齊全，交通便利。因此，董事認為行使認購期權有利於本集團在武漢擴大開發規模，增加銷售，提升在武漢市的市場地位和品牌形象。考慮到：(i)獨立估值師對項目公司及物業的估值；(ii)認購期權行使價較合營夥伴股權的公允價值折讓約51%；及(iii)上述理由及裨益，董事(包括獨立非執行董事)認為，認購期權的行使條款、認購期權行使協議及股權轉讓協議(包括悉數行使認購期權後應付的總代價)乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並對本公司及其股東整體有利。

有關項目公司的資料

項目公司

項目公司主要從事物業投資、物業開發及銷售，以及物業管理及裝修工程業務。於本公告日期，項目公司分別由廣州城建及合營夥伴擁有8%及92%。

基於項目公司於二〇一七年一月一日至二〇一七年十二月三十一日期間的未經審核綜合財務報表(根據中國一般公認會計準則編製)，項目公司於二〇一七年十二月三十一日的未經審核綜合資產總值及資產淨值分別約為人民幣18,161,802,000元及約人民幣53,073,000元。

項目公司根據中國一般公認會計準則編製的截至二〇一六年十二月三十一日及二〇一七年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務資料如下：

	截至二〇一六年 十二月三十一日 止年度 (人民幣元)	截至二〇一七年 十二月三十一日 止年度 (人民幣元)
除稅前純利／(虧損淨額)	151,158,000	(16,017,000)
除稅後純利／(虧損淨額)	113,965,000	(16,017,000)

行使認購期權完成後，項目公司將成為本公司的間接非全資附屬公司，及項目公司的賬目將併入本公司的賬目。項目公司將以加快銷售回款及其他可行的方式，減低項目公司的債務水平。

有關本公司、廣州城建、廣州力超及合營夥伴的資料

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)上市。本集團的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。

廣州城建

廣州城建主要從事物業開發。

廣州力超

廣州力超主要從事提供商業服務。

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及管理業務。

本公司控股股東廣州越秀為合營夥伴普通合夥人的主要股東。因此，合營夥伴因其與廣州越秀的關係而被視為本公司的關連人士。

上市規則的涵義

由於根據上市規則，合營夥伴被視為本公司的關連人士，故行使認購期權(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)構成上市規則第十四A章下的本公司關連交易。由於行使認購期權的各項適用百分比率均超過5%但低於25%，行使認購期權(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)，根據上市規則第十四章，構成本公司的一項須予披露交易，以及根據上市規則第十四A章，須待獨立股東於股東大會上批准，方可作實。

已成立獨立董事委員會(包括全體獨立非執行董事)就行使認購期權(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)向獨立股東提供建議。

已委任禹銘投資管理有限公司為獨立財務顧問就行使認購期權(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

概無董事於行使認購期權(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)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。

股東大會及通函

本公司將召開及舉行股東大會以考慮酌情批准行使認購期權(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)。

廣州越秀及其聯繫人將就批准行使認購期權(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)的建議決議案於股東大會上放棄投票。除上文所述，就董事作出一切合理查詢所知、所悉及所信，概無其他股東或其任何聯繫人於行使認購期權(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)中擁有重大權益，故概無其他股東須就股東大會上提呈的相關決議案放棄投票。

載有(其中包括)(i)有關行使認購期權的進一步資料(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)；(ii)獨立董事委員會發出的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問發出的意見函件；及(iv)股東大會通告的通函，預期將於二〇一八年三月九日或之前寄發予股東。

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	本公司董事會
「認購期權」	指	合營夥伴授予廣州城建讓其收購合營夥伴所持項目公司的全部股權(於本公告日期為合營夥伴股權)的認購期權

「認購期權行使協議」	指	廣州力超及合營夥伴就行使認購期權所訂立日期為二〇一八年二月十四日的認購期權行使協議
「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)上市
「條件」	指	具有本公告「先決條件」一段賦予該詞的涵義
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「合作協議」	指	廣州城建及合營夥伴所訂立日期為二〇一三年九月十二日的合作協議，包括(如文義所需)廣州城建及合營夥伴先前訂立及其後已由上述合作協議所取代的投標協議
「董事」	指	本公司董事
「股權代價」	指	具有本公告「代價」一段賦予該詞的涵義
「股權轉讓」	指	合營夥伴根據股權轉讓協議向廣州力超轉讓合營夥伴股權
「股權轉讓協議」	指	廣州力超及合營夥伴就股權轉讓所訂立日期為二〇一八年二月十四日的股權轉讓協議
「股東大會」	指	本公司將舉行的股東大會，以考慮酌情批准行使認購期權(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)。
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「廣州城建」	指	廣州城建開發南沙房地產有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司，為本公司間接擁有95.48%權益的附屬公司
「廣州力超」	指	廣州力超經濟信息諮詢有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司
「廣州越秀」	指	廣州越秀集團有限公司，一家於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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	成立以就行使認購期權(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)向獨立股東提供建議的包括全體獨立非執行董事(即余立發先生、李家麟先生及劉漢銓先生)的獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指	禹銘投資管理有限公司，即獨立董事委員會及獨立股東有關行使認購期權(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除廣州越秀及其聯繫人以外的股東
「獨立估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

「合營公告」	指	本公司日期為二〇一三年九月十二日的公告，內容有關(其中包括)為開發地塊而成立項目公司
「合營夥伴」	指	廣州越秀仁達四號實業投資合夥企業(有限合夥)
「合營夥伴出資」	指	具有本公告「代價」一段賦予該詞的涵義
「合營夥伴股權」	指	合營夥伴於本公告日期所持項目公司92%的股權
「合營夥伴貸款」	指	於股權轉讓完成時項目公司欠付合營夥伴的全部款項
「地塊」	指	位於中國湖北省武漢市漢口區，地盤面積約為147,240平方米的地塊
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，而就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	武漢康景實業投資有限公司，廣州城建及合營夥伴根據合作協議條款就開發地塊成立的合營公司
「物業」	指	正在地塊上開發的混合住宅及商業用途綜合體
「登記日期」	指	具有本公告「交易完成」一段賦予該詞的涵義
「償付款項」	指	具有本公告「本集團將予收購的資產」一段賦予該詞的涵義

「償付款項出資」	指	具有本公告「本集團將予收購的資產」一段賦予該詞的涵義
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「平方米」	指	平方米
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「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
「補充公告」	指	本公司日期為二〇一五年九月二十三日及二〇一七年一月三日的公告，內容有關(其中包括)將認購期權的屆滿期分別延長至二〇一六年十二月三十一日及二〇一八年十二月三十一日
「總代價」	指	具有本公告「代價」一段賦予該詞的涵義
「交易」	指	股份轉讓及償付款項出資合稱
「估值日期」	指	二〇一七年十二月三十一日

承董事會命
越秀地產股份有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇一八年二月十四日

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