

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)

須予披露的交易 行使認購期權

董事會欣然宣佈，於二〇一五年六月十二日，訂約方訂立認購期權行使協議，據此，廣州宏景已行使認購期權。於二〇一五年六月十二日，為進行廣州宏景行使認購期權後的股權轉讓，同時執行認購期權行使協議，廣州宏景與合營夥伴訂立股權轉讓協議，據此，廣州宏景同意購買而合營夥伴同意出售：(i) 合營夥伴股權，即項目公司股權總額的45%；及(ii) 股權轉讓完成後合營夥伴貸款的一切權利、所有權、權益及利益。廣州宏景於全面行使認購期權後應支付的代價總額為人民幣2,449,815,075元，乃按(a) 合營夥伴向項目公司的出資總額(包括合營夥伴注入的註冊資本及／或股東貸款)加上(b) 不超過合營夥伴出資(或如合營夥伴出資以分期進行，則有關合營夥伴出資的每次分期)的金額乘以合營夥伴向項目公司注入出資期間每年12%(稅前)的內部回報率計算。

同日，訂約方亦訂立貸款轉讓協議，以使合營夥伴按實際金額轉讓合營夥伴貸款予廣州宏景。貸款轉讓須於股權轉讓完成後生效。

由於行使認購期權，第一份合作協議將於向相關工商管理部門完成股權轉讓登記之日終止。合營夥伴於第一份合作協議終止後不再承擔第一份合作協議項下的任何責任(保密責任除外)。第二份合作協議須對廣州宏景及投資者仍繼續有效。

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%，故根據上市規則第十四章，行使認購期權(包括訂立股權轉讓協議、認購期權行使協議及貸款轉讓)構成本公司一項須予披露的交易，且須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

背景

茲提述：(i)本公司日期為二〇一三年十月三十一日的公告(「**第一份公告**」)，內容有關(其中包括)根據第一份合作協議(內容有關(其中包括)為開發地塊而成立項目公司(於成立後分別由廣州宏景及合營夥伴擁有10%及90%))；及(ii)本公司日期為二〇一三年十一月二十二日的公告(「**第二份公告**」)，內容有關(其中包括)根據第二份合作協議透過增資收購項目公司股權的方式引入一名新投資者，以投資及開發地塊。於本公告日期，項目公司分別由廣州宏景、合營夥伴及投資者擁有5%、45%及50%。根據第一份合作協議及廣州宏景、合營夥伴及投資者於第二份合作協議所協定者，合營夥伴已向廣州宏景授出認購期權。

行使認購期權

認購期權

於二〇一三年十月三十一日，廣州宏景與合營夥伴訂立第一份合作協議，據此，(其中包括)合營夥伴向廣州宏景授出認購期權，以供其按將根據合營夥伴向項目公司注入的股權及股東貸款的12%內部回報率釐定的行使價收購合營夥伴所持的項目公司全部股權。

由於項目公司欲引入另一名投資者投資及開發地塊，二〇一三年十一月二十二日，廣州宏景、合營夥伴及投資者訂立第二份合作協議，據此，(其中包括)投資者須通過增資方式收購項目公司的股權，因而廣州宏景、合營夥伴及投資者擁有的股權應分別為5%、45%及50%。因此，廣州宏景根據認購期權而有選擇權收購項目公司的股權已從90%攤薄至45%。投資者並無根據第二份合作協議而獲授任何認購期權。

行使期

根據第二份合作協議，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(根據合作協議為二〇一三年十一月六日)起第一週年起至第二週年(或廣州宏景及合營夥伴書面協定的有關延期)止期間可由廣州宏景行使。因此，認購期權的行使期始於二〇一四年十一月六日並將止於二〇一五年十一月五日。

行使認購期權

於二〇一五年六月十二日，訂約方訂立認購期權行使協議，據此，廣州宏景已行使認購期權。

代價

如第一份公告所披露，合營夥伴股權的認購期權的行使價乃參考第一份合作協議規定的公式釐定，當中規定，行使價須根據(a)合營夥伴向項目公司的出資總額(包括合營夥伴注入的註冊資本及／或股東貸款)(「合營夥伴出資」)加上(b)不超過合營夥伴出資(或如合營夥伴出資以分期進行，則有關合營夥伴出資的每次分期)的金額乘以合營夥伴向項目公司注入出資期間每年12%(稅前)的內部回報率釐定。

按第一份合作協議規定的上述公式計算，廣州宏景全面行使認購期權的應付代價總額為人民幣2,449,815,075元。本公司計劃以本集團的內部資源撥付該代價。

股權轉讓協議

於二〇一五年六月十二日，為進行廣州宏景行使認購期權後的股權轉讓，同時執行認購期權行使協議，廣州宏景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

二〇一五年六月十二日

訂約方

廣州宏景與合營夥伴

本集團將予收購的資產

廣州宏景同意購買且合營夥伴同意出售：(i) 合營夥伴股權，即項目公司股權總額的45%；及(ii) 股權轉讓完成後合營夥伴貸款的一切權利、所有權、權益及利益。

代價及支付條款

人民幣2,449,815,075元的代價須由廣州宏景按下列方式以人民幣向合營夥伴悉數支付：

- (1) 廣州宏景須於股權轉讓協議生效日期起計十個營業日內以轉賬方式向合營夥伴支付人民幣1,122,941,194元，即轉讓合營夥伴股權應付的代價；及
- (2) 廣州宏景須根據下列安排以轉賬方式分期向合營夥伴支付人民幣1,326,873,881元，即應付合營夥伴貸款的轉讓代價：
 - (i) 二〇一五年六月十八日前人民幣700,000,000元；及
 - (ii) 二〇一五年六月十九日前人民幣626,873,881元。

先決條件

股權轉讓須達成下列條件後，方告完成：

項目公司及其股東已取得股權轉讓的批准，反映股權轉讓的經修訂項目公司章程，股權轉讓協議及其他相關文件已取得審批機關批准和／或備案（如需要）；

股權轉讓完成

於上述所有先決條件獲達成之日起計五個營業日內，訂約方須促使項目公司安排向相關工商管理部門登記股權轉讓及項目公司章程修訂。股權轉讓須於該登記完成之日完成。

訂約方（作為項目公司的股東）須（並須促使投資者須）於股權轉讓完成時或之前簽署一份股東書面決議案，批准股權轉讓及項目公司章程的相應修訂。

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. 一方喪失履行股權轉讓協議的能力；
3. 一方出現重大違約；
4. 相關審批機關並非因任何訂約方的錯誤而不批准股權轉讓；或
5. 訂約方之間的書面協議終止。

於股權轉讓協議終止後，合營夥伴須於終止日期起計十個營業日內退還廣州宏景已支付的代價(或任何部分代價)，否則合營夥伴每日應向廣州宏景支付應付未付金額0.05%的利息，直至合營夥伴支付該退款。

貸款轉讓

二〇一五年六月十二日，訂約方亦訂立貸款轉讓協議，以使合營夥伴按實際金額轉讓合營夥伴貸款予廣州宏景。貸款轉讓須於股權轉讓完成後生效。

第一份合作協議終止

由於行使認購期權，第一份合作協議將於向相關工商管理部門完成股權轉讓登記之日終止。合營夥伴於第一份合作協議終止後不再承擔第一份合作協議項下的任何責任(保密責任除外)。第二份合作協議對廣州宏景及投資者仍繼續有效。

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，本公司委聘獨立估值師對項目公司股權及物業的公允價值進行估值。根據獨立估值師的估值，項目公司股權及物業各自於二〇一五年三月三十一日(即估值日期)的公允價值分別為約人民幣2,500,000,000元及約人民幣5,692,000,000元。物業升值約為人民幣757,000,000元。

對於項目公司股權的公允價值的估值，獨立估值師採納資產法，即基於替代性經濟原則，計量項目公司於估值日期的公允價值及重置該等資產的成本。

對於物業的估值，獨立估值師採納直接比較法作為主要方法，而此方法通常及一般視為在擁有銷售憑證下為房地產估值最合適的方法，並由另一種方法交叉檢查，即假設物業將根據最新開發建議開發及完工並已計及施工階段的相關開發成本及於估值日期直至完工的剩餘成本。董事(包括獨立非執行董事)經考慮物業仍處於初期開發階段及市場上已有可資比較交易可供參考，認為該方法屬適當。

根據獨立估值師的估值，經計及物業的評估價值，項目公司股權的公允價值為約人民幣2,500,000,000元，按此，合營夥伴股權的價值約為人民幣1,125,000,000元。據此，合營夥伴股權轉讓應付的代價為約人民幣1,123,000,000元，較合營夥伴股權的公允價值輕微折讓0.18%。

行使認購期權的理由及裨益

過去六個月出台若干有利中國房地產市場向好發展的貨幣及信貸政策，其中包括(i)中國人民銀行(「中國人民銀行」)出台政策規定，只要買家付清首套房貸，即允許按與首套按揭相同的方式按揭二套房；(ii)中國人民銀行下調貸款基準利率；(iii)中國人民銀行下調金融機構人民幣存款準備金率；及(iv)「330新政」調整二套房最低首付款比例為不低於40%。鑒於上文所述，購房成本降低，預計可預見未來中國物業需求將繼續上升。加上投資者信心提升，會出現新一波入市的行情，尤其是北上廣深四個一線城市，和南京、南昌、蘇州等二線城市。

董事認為，行使認購期權將為本集團帶來增加其於廣州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戰略性的重要意義，因為預期廣州的物業需求日後將因上述購買政策放寬及利率調低而繼續上升。

按照目前的計劃，物業將在認購期權行使完成後立即預售，因此，預期認購期權行使完成將實時為本集團的合約銷售及現金流作出貢獻。因此，董事認為行使認購期權及其後銷售物業將使本集團可在振興市況下變現其於項目公司及物業的投資，並最大化本集團自物業獲得的收益。

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公允價值折讓0.18%；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代價總額)符合正常商業條款，屬公平合理並對本公司及其股東整體有利。

有關項目公司及地塊的資料

項目公司

項目公司為一家根據中國法律註冊成立的有限公司，主要從事房地產開發、經營、企業自有資金投資、物業管理及室內裝飾、設計。於本公告日期，項目公司分別由廣州宏景、合營夥伴及投資者擁有5%、45%及50%。

基於項目公司自二〇一四年一月一日起直至二〇一四年十二月三十一日期間的未經審核綜合財務報表(根據中國公認會計原則編製)，項目公司於二〇一四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為約人民幣4,665,600,000元及約人民幣1,999,407,000元。

項目公司分別於其註冊成立日期(即二〇一三年十月三十一日)起至二〇一三年十二月三十一日期間及截至二〇一四年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務資料(根據中國公認會計原則編製)如下：

	二〇一三年 十月三十一日至 二〇一三年 十二月三十一日 期間 (人民幣)	截至 二〇一四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)
除稅及非經常項目前淨(虧損)/溢利	(790,000)	(3,173,000)
除稅及非經常項目後淨(虧損)/溢利	(790,000)	(3,119,000)

請亦參閱上文「物業估值基準」一段所載的物業及項目公司的最近估值。

於行使認購期權完成後，項目公司將分別由廣州宏景及投資者擁有50%及50%，將由廣州宏景與投資者共同控制。

投資者為根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事房地產開發經營、房地產中介、室內裝飾、停車場經營及物業管理。

地塊

地塊的佔地面積約189,520平方米，總建築面積約667,900平方米。地塊的總地價為人民幣4,350,000,000元。地塊作住宅用途為期70年。

地塊位於中國廣東省廣州市蘿崗區雲埔工業區雲埔一路以南，周邊交通便利，到達廣州市中心珠江新城中央商務區僅45分鐘車程。地塊周邊自然山水景觀資源豐富，生活環境優美宜人。地塊附近已聚集了多家知名物業開發商開發的大型居住社區。地塊所在片區被規劃為廣州東部山水新城，是未來廣州人口疏散的主要承載區，發展前景良好。

於本公告刊發日期，地塊現正開發為一個住宅項目。物業擬於二〇一五年開始預售／出售。

有關本公司、廣州宏景及合營夥伴的資料

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)及新加坡證券交易所有限公司上市，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。

廣州宏景

廣州宏景為一家根據中國法律註冊成立並為本公司的間接擁有95.48%權益的附屬公司，主要從事房地產開發。

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。

於第一份合作協議及第二份公告的各自日期，廣州越秀(截至第二份公告日期間接持有本公司已發行股份總數約49.7%)為合營夥伴普通合夥人的主要股東。因此，如第二份公告所披露，於所訂立的第一份合作協議及第二份合作協議各自期間，合營夥伴因其與廣州越秀的關係而被本公司視為關連人士。

二〇一五年五月十三日，合營夥伴的普通合夥人變更為廣州匯垠天粵股權投資基金管理有限公司。經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，廣州匯垠天粵股權投資基金管理有限公司及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。因此，於認購期權行使協議、股權轉讓協議及貸款轉讓日期及本公告日期，合營夥伴亦為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

上市規則的涵義

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%，故根據上市規則第十四章，行使認購期權(包括訂立認購期權行使協議、股權轉讓協議及貸款轉讓)構成本公司一項須予披露的交易，且須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

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	合營夥伴授予廣州宏景的認購期權，以供其收購合營夥伴於本公告日期所持項目公司的所有股權，即合營夥伴股權
「認購期權行使協議」	指	訂約方就廣州宏景行使認購期權所訂立日期為二〇一五年六月十二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)及新加坡證券交易所有限公司上市
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓」	指	合營夥伴根據股權轉讓協議及貸款轉讓協議轉讓合營夥伴股權及合營夥伴貸款予廣州宏景及根據第一份合作協議行使認購期權的合稱
「股權轉讓協議」	指	訂約方於二〇一五年六月十二日就股權轉讓訂立的股權轉讓協議

「第一份合作協議」	指	廣州宏景與合營夥伴訂立的日期為二〇一三年十月三十一日的合作協議
「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
「廣州宏景」	指	廣州宏景房地產開發有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接擁有95.48%權益的附屬公司，並為第一份合作協議、第二份合作協議、認購期權行使協議及股權轉讓協議的訂約方之一
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立估值師」	指	漢華評值有限公司
「投資者」	指	廣東保利房地產開發有限公司，為第二份合作協議的訂約方之一
「合營夥伴」	指	廣州越秀仁達五號實業投資合夥企業(有限合夥)，為第一份合作協議、第二份合作協議、認購期權行使協議及股權轉讓協議的訂約方之一
「合營夥伴股權」	指	合營夥伴於本公告日期所持項目公司全部45%的股權
「合營夥伴貸款」	指	項目公司於股權轉讓完成時欠付合營夥伴的全部金額

「地塊」	指	將由項目公司根據第一份合作協議收購佔地面積約189,520平方米位於中國廣東省廣州市蘿崗區雲埔工業區的地塊
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款轉讓」	指	訂約方為使合營夥伴轉讓合營夥伴貸款予廣州宏景而訂立的日期為二〇一五年六月十二日的股東貸款轉讓協議
「訂約方」	指	認購期權行使協議及股權轉讓協議的訂約方，即廣州宏景及合營夥伴，各為一名「訂約方」
「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	廣州中耀實業投資有限公司，廣州宏景、合營夥伴及投資者就開發地塊而根據第一份合作協議及第二份合作協議條款成立的合營公司
「物業」	指	正在地塊上開發的住宅項目
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「平方米」	指	平方米
「第二份合作協議」	指	廣州宏景、合營夥伴及投資者訂立日期為二〇一三年十一月二十二日的合作協議，經廣州宏景、合營夥伴及投資者訂立日期為二〇一三年十一月二十二日的備忘錄所補充
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「附屬公司」 指 具上市規則賦予該詞的涵義

「估值日期」 指 二〇一五年三月三十一日

承董事會命
越秀地產股份有限公司
公司秘書
余達峯

香港，二〇一五年六月十二日

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