

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，概不對因本公告全部或任何部分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。



越秀地產股份有限公司
YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

有關收購兩項新地鐵房地產項目51%權益的 主要及關連交易

收購事項

誠如期權公告所披露，憑藉與廣州地鐵的戰略關係的利益，本公司透過與廣州越秀訂立兩份越秀地產期權契約，於二〇一九年五月二十八日已落實取得各項新地鐵房地產項目51%權益的權利。

(a) 蘿崗項目

蘿崗項目地理位置優越，毗鄰地鐵6號線香雪站。此為廣州黃浦區核心地區僅有的大面積地塊，可發展由住宅樓宇及教育設施組成的多用途綜合體。

(b) 陳頭崗項目

陳頭崗項目位於地鐵22號線陳頭崗站東面。此為廣州番禺區罕有大面積純住宅房地產開發項目。預計陳頭崗項目的價值將隨著地鐵22號線於二〇二〇年啟用而提升。

本公司欣然宣佈，其已根據越秀地產期權契約的條款行使兩份越秀地產期權，並已提名買方(本公司附屬公司)收購51%股權及貸款權益。有關行使完成收購事項須待(其中包括)取得本公司獨立股東批准後方可作實。

為實現51%股權及貸款權益的轉讓，買方已於二〇一九年九月十日訂立交易文件。根據交易文件，買方有條件同意以總代價人民幣128,045,000元收購各目標控股公司(持有目標公司各自的51%股權)的全部股權，連同本金總額為人民幣8,530,414,787元的相關貸款的利息(包括(如適用)自廣州越秀作出有關貸款的各日期起直至收購事項完成前按6.5%年利率應計的利息)，方式為轉讓貸款(將予再融資的小部分貸款除外)權益及再融資極小部分貸款，在各情況下以等額基準作出。

僅供說明用途，假設收購事項於二〇一九年十一月十五日(即本公司旨在完成收購事項的日期)完成，則買方就兩項收購事項應付的總收購金額總計將約為人民幣8,910,951,018元。

進行收購事項的理由及裨益

董事會認為，收購兩個新地鐵房地產項目的51%權益為本公司與廣州地鐵建立戰略合作關係及實現「軌交+房地產」業務戰略的重要一環。收購事項完成後，本集團地鐵相關項目的建築面積將增至約3.2百萬平方米，於本公告日期佔本集團現有土地儲備總量約14.9%及一線城市土地儲備約36.3%。

上市規則的涵義

於本公告日期，廣州越秀全資擁有越秀企業（為本公司控股股東），因此為越秀企業的聯繫人，故而為本公司關連人士。因此，各收購事項構成上市規則第十四A章項下本公司的關連交易。

由於有關收購事項的合併最高適用百分比率超過25%，但低於100%，收購事項及其項下擬進行的交易合併構成本公司的主要及關連交易。因此，各收購事項及其項下擬進行的交易須根據上市規則第十四及十四A章遵守申報、公告、通函規定及股東大會上獨立股東批准的規定。

廣州越秀及其各自的聯繫人均將就於本公司股東大會上提呈以批准收購協議及其項下擬進行交易的相關決議案放棄表決。

獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就收購事項向獨立股東提供意見。禹銘投資管理有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東大會及通函

本公司將召開及舉行股東大會，以審議並酌情批准（其中包括）交易文件及其項下擬進行的交易（即收購事項）。

一份載有(其中包括)(i)有關收購事項的進一步資料；(ii)獨立董事委員會有關收購事項的推薦函件；(iii)獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會的意見函件；(iv)本集團及目標集團的財務資料；(v)有關各目標控股公司及將開發新地鐵物業項目的估值報告及(vi)股東大會通告，預期將於二〇一九年九月三十日或之前寄發予股東。

股東及本公司潛在投資者務請留意，收購事項須待若干條件獲達成後，方可作實，因此收購事項可能會或可能不會完成。故此，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

收購事項

誠如本公司於二〇一九年三月十八日刊發的通函所披露，引入廣州地鐵作為本公司戰略股東，本公司可(相對於其競爭對手)獲得更多參與由廣州地鐵中標的不同新地鐵房地產開發項目的權利，繼而促進實現本公司的「軌交+房地產」業務戰略。本公司收購上述首個項目(上述通函所提述)的86%權益已於二〇一九年四月完成。

誠如期權公告所披露，憑藉與廣州地鐵的戰略關係的利益，本公司透過與廣州越秀訂立兩份越秀地產期權契約，於二〇一九年五月二十八日已落實取得各項新地鐵房地產項目51%權益的權利。

本公司欣然宣佈，其已根據越秀地產期權契約的條款行使兩份越秀地產期權，並已提名買方(本公司附屬公司)收購51%股權及貸款權益。有關行使完成收購事項須待(其中包括)取得獨立股東批准後方可作實。

收購事項的標的事項及代價

誠如期權公告所披露，於二〇一九年五月二十八日，廣州越秀及其附屬公司與廣州地鐵訂立（其中包括）股權轉讓協議，以自廣州地鐵收購各目標公司的51%股權（連同按比例當時未償還股東貸款及應計利息）（統稱「廣州越秀51%收購事項」），廣州越秀51%收購事項於二〇一九年五月三十日完成。廣州越秀就廣州越秀51%收購事項支付的總金額（經考慮廣州越秀當時向相關目標控股公司發放的貸款）約為人民幣43.6億元（就蘿崗目標公司而言）及人民幣34.9億元（就陳頭崗目標公司而言）。廣州越秀51%收購事項完成後，本金總額分別為人民幣312,426,000元及人民幣371,208,600元的額外貸款由廣州越秀發放予蘿崗目標控股公司及陳頭崗目標控股公司。

買方已於二〇一九年九月十日與東緯（廣州越秀的全資附屬公司）訂立交易文件。根據交易文件，買方有條件同意收購51%股權及貸款權益，包括：

- (1) 各目標控股公司（持有目標公司各自的51%股權）的全部股權，總代價為人民幣128,045,000元（「股權代價」）（包括(a)蘿崗目標控股公司的淨資產評估值人民幣71,642,000元（「蘿崗股權代價」）；及(b)陳頭崗目標控股公司的淨資產評估值人民幣56,403,000元（「陳頭崗股權代價」））；
- (2) 目標控股公司結欠廣州越秀本金總額為人民幣1,120,980,858元的貸款權益（連同應計利息（如適用）），包括：
 - (i) 蘿崗目標控股公司結欠廣州越秀的人民幣579,770,856元（「蘿崗目標控股公司計息貸款」）及陳頭崗目標控股公司結欠廣州越秀的人民幣540,279,789元（「陳頭崗目標控股公司計息貸款」），均自廣州越秀向相關目標控股公司作出有關貸款（定義見下文）的各日期起（包括當日）按6.5%的年利率計息，並將於收購事項完成後按等額基準轉讓予買方；及
 - (ii) 蘿崗目標控股公司結欠廣州越秀的人民幣590,063元（「蘿崗目標控股公司不計息貸款」）及陳頭崗目標控股公司結欠廣州越秀的人民幣340,150元（「陳頭崗目標控股公司不計息貸款」），均不計息，並將於收購事項完成後由買方再融資；及

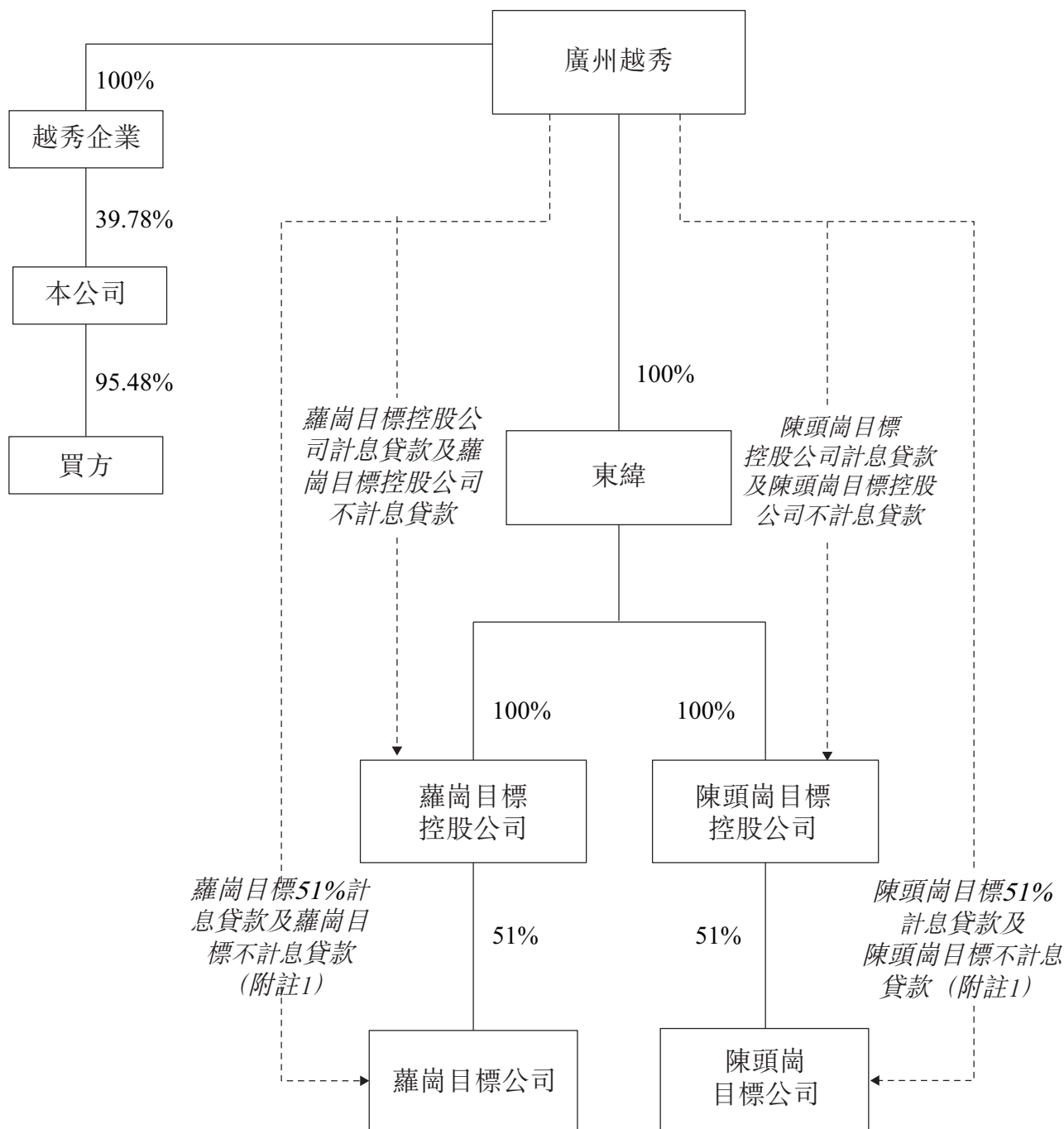
- (3) 目標公司結欠廣州越秀本金總額為人民幣7,409,433,929元的貸款權益(連同應計利息(如適用))包括：
- (i) 蘿崗目標公司結欠廣州越秀的人民幣4,005,102,573元(「**蘿崗目標51%計息貸款**」)及陳頭崗目標公司結欠的人民幣3,248,026,800元(「**陳頭崗目標51%計息貸款**」)，均自二〇一九年五月三十一日(即完成廣州越秀51%收購事項之日)起(包括當日)按6.5%的年利率計息，將於收購事項完成後按等額基準轉讓予買方；及
 - (ii) 蘿崗目標公司結欠廣州越秀的人民幣85,707,785元(「**蘿崗目標不計息貸款**」)及陳頭崗目標公司結欠廣州越秀的人民幣70,596,771元(「**陳頭崗目標不計息貸款**」)，均不計息，將於收購事項完成後按等額基準轉讓予買方

(上述(2)及(3)段所述貸款統稱「**貸款**」，買方將支付的貸款等價金額統稱「**貸款代價**」)(以上統稱「**收購事項**」)。

僅供說明用途，假設收購事項於二〇一九年十一月十五日(即本公司旨在完成收購事項的日期)完成，則買方就收購事項應付的總收購金額將約為人民幣8,910,951,018元(包括蘿崗收購事項人民幣4,881,353,609元及陳頭崗收購事項人民幣4,029,597,409元)。

收購事項完成前及緊隨收購事項完成後的企業架構

下文載列於本公告日期的簡化企業架構圖：



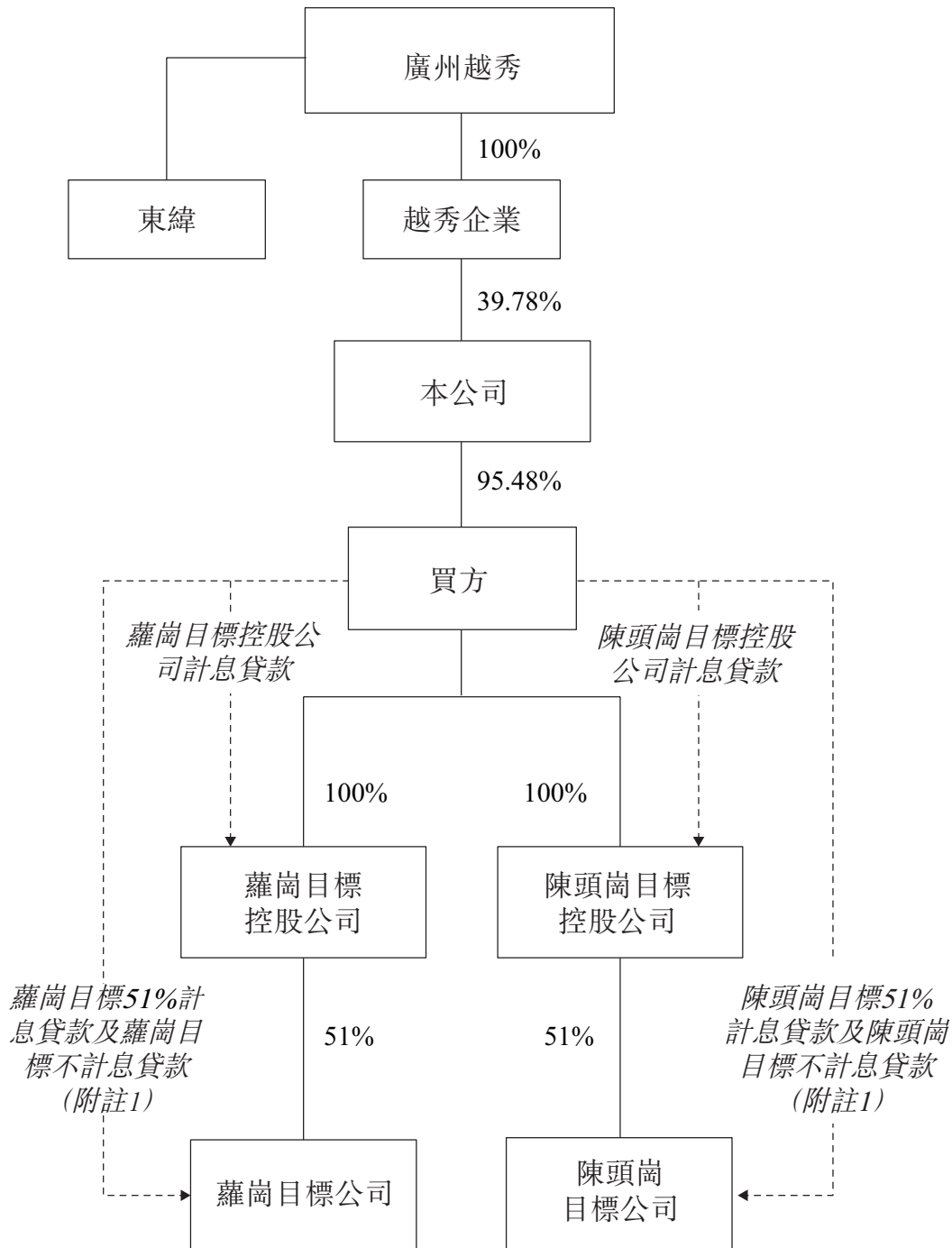
附註1：

轉讓蘿崗目標不計息貸款及陳頭崗目標不計息貸款（原由各目標公司結欠目標控股公司）後，該等貸款現由目標公司直接結欠廣州越秀。

附註2：

- 表示股權／持有股權（直接／間接）
- > 表示一方向另一方提供的債務

下文載列緊隨收購事項完成後的簡化企業架構圖：



附註1：

轉讓蘿崗目標不計息貸款及陳頭崗目標不計息貸款（原由各目標公司結欠目標控股公司）後，該等貸款現由目標公司直接結欠廣州越秀。

附註2：

- 表示股權／持有股權（直接／間接）
- - - - -> 表示一方向另一方提供的債務

釐定蘿崗收購事項及陳頭崗收購事項代價的基準

於二〇一九年六月三十日，獨立估值師採用比較法及成本法釐定蘿崗項目及陳頭崗項目的評估值分別約為人民幣8,932,000,000元及人民幣8,678,000,000元（各自為「項目估值」），按計容積率建築面積（就蘿崗項目為605,472平方米及就陳頭崗項目為583,447平方米）分別轉換為每平方米約人民幣14,752元及人民幣14,874元。

買方將收購目標控股公司（持有目標公司各自的51%股權）的全部股權的代價乃根據獨立估值師釐定目標控股公司於二〇一九年六月三十日各自的淨資產評估值釐定，即分別約為人民幣71,642,000元及人民幣56,403,000元。

由於各目標控股公司持有的唯一資產（現金及現金等價物除外）為其於相關目標公司的51%股權，故獨立估值師通過（其中包括）按相關目標公司於二〇一九年六月三十日的淨資產評估值的51%評估其於相關目標公司的權益，並考慮目標控股公司於二〇一九年六月三十日的負債（主要包括廣州越秀墊付的股東貸款連同直至二〇一九年六月三十日的應計利息），從而釐定各目標控股公司於二〇一九年六月三十日的淨資產評估值。於釐定各目標公司於二〇一九年六月三十日的淨資產評估值時，獨立估值師已考慮（其中包括）(a)相關項目估值及與相關新地鐵房產項目的潛在公平值收益有關的遞延稅項負債；及(b)相關目標公司於二〇一九年六月三十日的負債（主要包括廣州越秀及廣州地鐵墊付的貸款連同直至二〇一九年六月三十日的應計利息）。

僅供說明用途，假設收購事項於二〇一九年十一月十五日（即本公司旨在完成收購事項的日期）完成，則買方就收購事項應付的總收購金額將約為人民幣8,910,951,018元（包括蘿崗收購事項約人民幣4,881,353,609元及陳頭崗收購事項約人民幣4,029,597,409元）。

誠如期權公告所披露，根據越秀地產期權契約，各份越秀地產期權的行使價應為以下的較高者：(1)廣州越秀的原收購成本（包括廣州越秀向相關目標公司提供的任何進一步資金）加各種情況下的應計利息及其他附帶成本的金額，並在考慮交易結構後作出公平合理調整（「總貢獻法」）；及(2)將由廣州越秀及本公司協定，根據由獨立專業估值師編製的估值報告釐定將予轉讓的權益的價值（「評估值法」）。就越秀地產期權的目前行使情況而言，應以評估值法為準，因為預期總收購金額（如所釐定並如上文所示假設收購事項於二〇一九年十一月十五日完成）將大約等於或略高基於總貢獻法釐定的行使價。

交易文件

除(其中包括)其中應付金額外, 蘿崗交易文件與陳頭崗交易文件的條款大致相同。交易文件條款詳情如下:

1. 蘿崗收購事項

(i) 日期為二〇一九年九月十日的蘿崗股權轉讓協議(「蘿崗股權轉讓協議」)

訂約方:

東緯(廣州越秀的全資附屬公司)(作為賣方)及買方(本公司間接擁有約95.48%的公司)(作為買方)

(ii) 日期為二〇一九年九月十日的蘿崗貸款轉讓協議(「蘿崗貸款轉讓協議」)

訂約方:

(a) 有關蘿崗目標控股公司計息貸款及蘿崗目標控股公司不計息貸款: 廣州越秀(作為轉讓人)、買方(作為受讓人)及蘿崗目標控股公司(作為債務人);

(b) 有關蘿崗目標51%計息貸款及蘿崗目標不計息貸款: 廣州越秀(作為轉讓人)、買方(作為受讓人)及蘿崗目標公司(作為債務人)

2. 陳頭崗收購事項

- (i) 日期為二〇一九年九月十日的陳頭崗股權轉讓協議（「陳頭崗股權轉讓協議」，連同蘿崗股權轉讓協議，「股權轉讓協議」，且「股權轉讓協議」應指其中任何一項）

訂約方：

東緯（廣州越秀的全資附屬公司）（作為賣方）及買方（本公司間接擁有約95.48%的公司）（作為買方）

- (ii) 日期為二〇一九年九月十日的陳頭崗貸款轉讓協議（「陳頭崗貸款轉讓協議」）

訂約方：

- (a) 有關陳頭崗目標控股公司計息貸款及陳頭崗目標控股公司不計息貸款：廣州越秀（作為轉讓人）、買方（作為受讓人）及陳頭崗目標控股公司（作為債務人）；
- (b) 有關陳頭崗目標51%計息貸款及陳頭崗目標控股公司不計息貸款：廣州越秀（作為轉讓人）、買方（作為受讓人）及陳頭崗目標公司（作為債務人）

條件

各份交易文件的生效日期（「交易生效日期」）應為以下條件最後一項達成之日：

- (a) 獨立股東已於股東大會上通過一切必要決議案以批准有關交易文件及其項下擬進行的交易；
- (b) 已獲得就簽立、交付及執行有關交易文件及其項下擬進行的交易為必要的相關監管機關的同意及／或豁免（且有關批准並無於其後在收購事項完成前被撤回）。

由於預期蘿崗收購事項及陳頭崗收購事項將於股東大會上於同一決議案中提出，因此蘿崗收購事項及陳頭崗收購事項的生效互為條件，且蘿崗交易文件及陳頭崗交易文件的生效日期預計為同一日。

代價、付款條件及完成

待交易文件生效後：

- (a) 蘿崗股權代價人民幣71,642,000元及陳頭崗股權代價人民幣56,403,000元均須由買方於交易生效日期起計五個營業日內以現金方式悉數支付予東緯，且各項股權轉讓協議須在辦理有關轉讓的工商登記之日完成（統稱「股權轉讓登記」）；
- (b) 於有關股權轉讓協議完成之日起計十個營業日內：
 - (i) 廣州越秀須向買方轉讓其於蘿崗目標控股公司計息貸款、蘿崗目標51%計息貸款及蘿崗目標不計息貸款（就蘿崗收購事項而言）及／或陳頭崗目標控股公司計息貸款、陳頭崗目標51%計息貸款及陳頭崗目標不計息貸款（就陳頭崗收購事項而言）（視情況而定）（連同應計利息（如適用））的所有權利及權益，而買方須向廣州越秀支付同等金額款項；及
 - (ii) 買方須向蘿崗目標控股公司及／或陳頭崗目標控股公司（視情況而定）各自提供一項貸款，以使二者能夠分別悉數償還蘿崗目標控股公司不計息貸款及陳頭崗目標控股公司不計息貸款。

彌償保證

蘿崗交易文件及陳頭崗交易文件（視情況而定）的各訂約方同意就守約方因或就違約方違反相關義務而招致的一切損失、債務、損害、訴訟及和解費用及開支向相關交易文件的其他各方提供彌償保證。

終止

股權轉讓協議生效後，股權轉讓協議的任何訂約方均無權終止該協議，除非發生任何以下事項：

- (a) 協議訂約方書面同意；或
- (b) 根據任何適用法律、規則及法規或根據協議的其他條款終止。

股權轉讓協議因任何訂約方違約而終止後，交易文件項下應付款項（即股權轉讓代價及貸款代價）的任何已支付部分須退還予買方。違約方須根據有關股權轉讓協議的條款及適用法律法規支付賠償及辦理一切必要手續解除有關股權轉讓協議。

目標公司的管理

由於收購事項的完成，(a)目標控股公司將成為本公司的全資附屬公司；(b)各目標公司將由本公司間接擁有51%權益；及(c)目標控股公司及目標公司的財務業績將併入本公司的財務業績。

根據日期為二〇一九年五月二十八日內容有關成立蘿崗目標公司的合作開發協議（「**蘿崗合作開發協議**」），廣州地鐵、廣州越秀、蘿崗目標控股公司及科學城同意合作，以透過蘿崗目標公司聯合開發蘿崗項目。根據日期為二〇一九年五月二十八日內容有關成立陳頭崗目標公司的合作開發協議（「**陳頭崗合作開發協議**」），廣州地鐵、廣州越秀及陳頭崗目標控股公司同意合作，以透過陳頭崗目標公司聯合開發陳頭崗項目。

根據相關合作開發協議，相關目標控股公司主要負責各個新地鐵房產項目的整體日常管理運作。有關抵押相關目標公司的股份或出資證明書或相關目標公司就第三方的負債提供擔保的事項，須獲相關目標公司全體股東一致批准。

董事會組成及保留事項

根據蘿崗合作開發協議，蘿崗目標公司共有九名董事，其中三名由廣州地鐵委任，五名由蘿崗目標控股公司委任，一名由科學城委任。

根據陳頭崗合作開發協議，陳頭崗目標公司共有五名董事，其中兩名由廣州地鐵委任，三名由陳頭崗目標控股公司委任。

除若干保留事項（如（其中包括）增加或減少註冊資本、任何合併、更改公司形式或清盤及修訂章程細則）須獲有關目標公司超過三分之二董事批准外，根據蘿崗合作開發協議及陳頭崗合作開發協議，所有須獲董事會批准的事宜須獲簡單過半數投票批准。

進一步融資

倘任何新地鐵房地產項目的開發及建設需要額外資金，相關目標公司應首先尋求外部融資。倘任何目標公司並無足夠資產以確保其在外部融資項下的責任，則在經過相關目標公司股東各自的內部審批程序後，及相關目標公司股東批准後，有關股東將按彼等當時各自於相關目標公司的股權比例提供抵押或擔保。

倘外部融資不足以滿足相關新地鐵房地產項目的開發及建設的資金需求，則相關目標公司股東在經過彼等各自的內部審批程序後，按彼等當時各自於相關目標公司的股權比例向相關目標公司提供額外股東貸款以確保相關目標公司的日常營運及相關新地鐵房地產項目的開發。

利潤分配安排

根據蘿崗合作開發協議及陳頭崗合作開發協議，相關目標公司的利潤將由協議的訂約方按彼等各自於相關目標公司的股權比例分攤。

優先購買權

分別根據蘿崗合作開發協議及陳頭崗合作開發協議，相關目標公司的股東各自相互授予優先購買權，惟須待相關新地鐵房地產項目可出售總面積的95%或以上已出售，相關目標公司的任何一名股東（「轉讓方」）可轉讓其於相關目標公司的全部或部分股權及轉讓相關目標公司結欠轉讓方的全部或部分股東貸款（包括任何未付利息）。相關目標公司的股東達成共識，倘轉讓任何有關股權，轉讓方亦必須轉讓相關目標公司結欠轉讓方的股東貸款的相同比例權益，反之亦然。

本公司於其建議轉讓於相關目標公司的權益或考慮是否行使上述優先購買權（相關目標公司的其他股東根據建議轉讓於相關目標公司的權益）時，會考慮上市規則的涵義，並將就上述事項遵守適用的上市規則規定（如有）。

目標控股公司及買方各自應確保廣州地鐵的日常地鐵營運不受相關新地鐵房地產項目建設工程的影響，且相關新地鐵房地產項目符合廣州地鐵的安全管理體系及標準。倘廣州地鐵發現任何新地鐵房地產項目未能達到廣州地鐵規定的安全標準而導致安全或質量問題，則有權要求暫停相關新地鐵房地產項目的建設工程，於此情況下，買方及相關目標控股公司應根據蘿崗合作開發協議及／或陳頭崗合作開發協議（視情況而定）的條款就廣州地鐵因鐵路服務暫停及／或因相關新地鐵房地產項目建設工程延遲而遭受的所有損失而向廣州地鐵作出彌償。

目標控股公司及目標公司的財務資料

蘿崗目標控股公司

蘿崗目標控股公司根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製的經審核綜合財務資料如下：

	自二〇一八年 十一月二十七日 (即蘿崗目標控股公司 註冊成立日期) 至二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	截至二〇一九年 六月三十日止 六個月 人民幣千元
收入	—	—
除稅前淨虧損	—	(6,787)
除稅後淨利潤	—	2,056

蘿崗目標控股公司於二〇一九年六月三十日的經審核綜合資產總值及經審核綜合資產淨值分別為人民幣9,441,317,000元及人民幣598,353,000元，載於蘿崗目標控股公司截至二〇一九年六月三十日止六個月的經審核綜合賬目。

陳頭崗目標控股公司

陳頭崗目標控股公司根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製的經審核綜合財務資料如下：

	自二〇一八年 十一月二十七日 (即陳頭崗目標控股公司 註冊成立日期) 至二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	截至二〇一九年 六月三十日止 六個月 人民幣千元
收入	—	—
除稅前淨利潤	—	6,641
除稅後淨利潤	—	11,362

陳頭崗目標控股公司於二〇一九年六月三十日的經審核綜合資產總值及經審核綜合資產淨值分別為人民幣9,352,759,000元及人民幣566,293,000元，載於陳頭崗目標控股公司截至二〇一九年六月三十日止六個月的經審核綜合賬目。

有關收購事項各方及新地鐵物業項目的資料

本公司

本公司主要從事房地產開發與投資，專注於粵港澳大灣區、東部地區，中部地區及北部地區的房地產開發。

蘿崗目標控股公司

蘿崗目標控股公司現時為投資控股公司，其唯一資產（現金或現金等價物除外）為蘿崗目標公司的51%股權。其主要從事物業管理及營運及提供物業及投資諮詢服務。

蘿崗目標公司

蘿崗目標公司主要從事物業開發與管理，包括位於廣州市黃埔區荔紅一路以東、開創大道以南、開源大道以西及伴河路以北的品秀星樾的開發。其亦為蘿崗項目的唯一登記擁有人。

陳頭崗目標控股公司

陳頭崗目標控股公司現時為投資控股公司，其唯一資產（現金或現金等價物除外）為陳頭崗目標公司的51%股權。其主要從事物業開發及營運及提供企業管理服務。

陳頭崗目標公司

陳頭崗目標公司主要從事物業開發與管理，包括位於廣州市番禺區東曉南路及東新高速西南的品秀星瀚的開發。其亦為陳頭崗項目的唯一登記擁有人。

東緯

東緯為一間投資控股公司，由廣州越秀全資擁有。

買方

買方為一間投資控股公司。

廣州越秀

廣州越秀由中國廣州市人民政府全資實益擁有。廣州越秀通過其各家附屬公司從事不同業務，其中包括金融業務、房地產開發、基礎設施及建築。

科學城

科學城主要從事提供建築及基礎設施服務。科學城為獨立第三方。

新地鐵物業項目

(i) 蘿崗項目

蘿崗項目（「**蘿崗項目**」）位於廣東省廣州黃埔區荔紅一路以東，開創大道以南，開源大道以西，泮河路以北。蘿崗項目毗鄰地鐵6號線香雪站，僅相隔600米，並由地下通道直接連接地鐵站。按本公司所了解，此為黃埔區核心地區的僅有大面積地塊（地盤面積為282,931平方米，計容積率建築面積605,472平方米及建築面積為935,795平方米），可發展由住宅樓宇及教育設施組成的多用途綜合體。蘿崗項目的建設預期將於二〇二三年六月完成。

(ii) 陳頭崗項目

陳頭崗項目（「**陳頭崗項目**」）廣東省廣州番禺區東曉南路和東新高速公路的西南方，位於地鐵22號線陳頭崗站東面，為番禺區罕有大面積純住宅房地產開發項目（地盤面積為242,094平方米，計容積率建築面積583,447平方米及總建築面積為876,741平方米）。地鐵22號線預期將於二〇二〇年啟用，預期將符合陳頭崗項目的銷售期，將有助提升項目的價值。陳頭崗項目的建設預期將於二〇二三年十月完成。

進行收購事項的理由及裨益

董事會認為，收購廣州新地鐵房地產項目的51%權益為本公司與廣州地鐵建立戰略合作關係及實現「軌交+房地產」業務戰略的重要一環。收購事項完成後，本集團地鐵相關項目的建築面積將增至約3.2百萬平方米，於本公告日期佔本集團現有土地儲備總量約14.9%及一線城市土地儲備約36.3%。

董事會認為收購事項的條款乃正常商業條款，屬公平合理，及符合本公司及股東的整體利益，惟獨立非執行董事的觀點視獨立財務顧問的意見而定，及獨立董事委員會的意見將載於待寄發予股東的通函內。

上市規則的涵義

於本公告日期，廣州越秀全資擁有越秀企業（為本公司控股股東），因此為越秀企業的聯繫人，故而為本公司關連人士。因此，各收購事項構成上市規則第十四A章項下本公司的關連交易。

由於有關收購事項的合併最高適用百分比率超過25%，但低於100%，收購事項及其項下擬進行的交易合併構成本公司的主要及關連交易。因此，各收購事項及其項下擬進行的交易須根據上市規則第十四及十四A章遵守申報、公告、通函及股東大會上獨立股東批准的規定。

根據上市規則，倘任何股東於任何收購事項及其項下擬進行的交易中擁有除作為股東的權益外的重大權益，則該股東及該股東的聯繫人須就於股東大會上提呈以批准上述事項及交易的決議案放棄表決。

廣州越秀及其各自的聯繫人將就於本公司股東大會上提呈以批准收購協議及其項下擬進行交易的相關決議案放棄表決。

除以上所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東或其任何聯繫人於收購事項中擁有重大權益，因此概無其他股東須因上市規則就批准交易文件及其項下擬進行交易的相關決議案放棄表決。

獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就收購事項向獨立股東提供意見。

禹銘投資管理有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。該委任已經獨立董事委員會根據上市規則批准。

股東大會及通函

本公司將召開及舉行股東大會，以審議並酌情批准(其中包括)交易文件及其項下擬進行的交易(即收購事項)。

一份載有(其中包括)(i)有關收購事項的進一步資料；(ii)獨立董事委員會有關收購事項的推薦函件；(iii)獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會的意見函件；(iv)本集團、目標控股公司及目標公司的財務資料；(v)有關各目標控股公司及將開發新地鐵物業項目的估值報告及(vi)股東大會通告，預期將於二〇一九年九月三十或之前寄發予股東。

股東及本公司潛在投資者務請留意，收購事項須待若干條件獲達成後，方可作實，因此收購事項可能會或可能不會完成。故此，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

除本公告內容所定義的詞彙外，下列詞彙具有以下涵義：

「51%股權及貸款權益」	指	蘿崗目標公司的51%股權、陳頭崗目標公司的51%股權及貸款權利的統稱
「收購事項」	指	如「收購事項－收購事項的標的事項」一節所述收購51%股權及貸款權益
「評估值」	指	根據獨立估值師編製的相關估值報告所釐定於二〇一九年六月三十日相關新地鐵房產項目或相關目標控股公司(視情況而定)的市值
「評估值法」	指	具有「釐定蘿崗收購事項及陳頭崗收購事項代價的基準」一節賦予該詞的涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「陳頭崗收購事項」	指	有關陳頭崗目標控股公司的51%股權及貸款權益的收購事項
「陳頭崗期權契約」	指	廣州越秀與本公司就陳頭崗項目於二〇一九年五月二十八日訂立的期權契約
「陳頭崗目標公司」	指	廣州市品薈房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期分別由陳頭崗目標控股公司及廣州地鐵分別擁有51%及49%
「陳頭崗目標控股公司」	指	廣州緯信實業發展有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期，為廣州越秀的全資附屬公司，而廣州越秀擁有陳頭崗目標公司51%股權
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，一間於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)

「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
「東緯」	指	東緯有限公司，一間於香港註冊成立的有限責任公司，為廣州越秀的全資附屬公司
「股權轉讓」	指	蘿崗股權轉讓及陳頭崗股權轉讓的統稱
「建築面積」	指	建築面積
「股東大會」	指	本公司將舉行的股東大會，以考慮酌情批准(其中包括)交易文件及其項下擬進行的交易(即收購事項)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州地鐵」	指	廣州地鐵集團有限公司，為中國廣州市人民政府的直接全資附屬公司
「廣州越秀」	指	廣州越秀集團有限公司，一間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，為本公司的最終控股股東
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	成立以就收購事項是否公平合理及投票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收購事項是否公平合理及投票的獨立財務顧問
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士以及獨立於本公司任何關連人士且與其並無關連的第三方

「獨立股東」	指	(a) 就蘿崗收購事項而言，除(i)除作為股東權益外，任何於蘿崗收購事項擁有重大權益的股東；及(ii) (a)(ii)所述有關股東的任何緊密聯繫人外的股東；及 (b) 就陳頭崗收購事項而言，除(i)除作為股東權益外，任何於陳頭崗收購事項擁有重大權益的股東；及(ii)(b)(i)所述有關股東的任何緊密聯繫人外的股東
「獨立估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款權利」	指	廣州越秀於及對貸款的一切權利、所有權、權益及利益
「貸款」	指	具有「收購事項－收購事項的標的事項」一節賦予該詞的涵義
「蘿崗收購事項」	指	有關蘿崗目標控股公司的51%股權及貸款權益的收購事項
「蘿崗期權契約」	指	廣州越秀與本公司就蘿崗項目於二〇一九年五月二十八日訂立的期權契約
「蘿崗目標公司」	指	廣州市品悅房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期分別由蘿崗目標控股公司、廣州地鐵及科學城分別擁有51%、40%及9%
「蘿崗目標控股公司」	指	廣州東越實業發展有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期，為廣州越秀的全資附屬公司，而廣州越秀擁有蘿崗目標公司51%股權
「蘿崗交易文件」	指	蘿崗股權轉讓協議及蘿崗貸款轉讓協議的統稱
「平方米」	指	平方米

「新地鐵房地產項目」	指	蘿崗項目及陳頭崗項目的統稱
「期權公告」	指	本公司日期為二〇一九年五月二十八日的公告
「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
「買方」	指	廣州城建開發南沙房地產有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，由本公司間接擁有約95.48%權益
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「科學城」	指	科學城廣州投資集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	蘿崗目標公司及陳頭崗目標公司的統稱
「目標集團」	指	目標控股公司及目標公司
「目標控股公司」	指	蘿崗目標控股公司及陳頭崗目標控股公司的統稱
「總收購金額」	指	買方就收購事項應付的總金額，而「總收購金額」則指買方就蘿崗收購事項或陳頭崗收購事項（視情況而定）應付的總金額
「總貢獻法」	指	具有「釐定蘿崗收購事項及陳頭崗收購事項代價的基準」一節賦予該詞的涵義
「交易文件」	指	蘿崗股權轉讓協議、蘿崗貸款轉讓協議、陳頭崗股權轉讓協議及陳頭崗貸款轉讓協議的統稱

- 「越秀企業」 指 越秀企業(集團)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為廣州越秀的全資附屬公司
- 「越秀地產期權契約」 指 蘿崗期權契約及陳頭崗期權契約
- 「越秀地產期權」 指 廣州越秀根據越秀地產期權契約授予本公司的權利

代表董事會
越秀地產股份有限公司
公司秘書
余達峯

香港，二〇一九年九月十日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 林昭遠(董事長)、林峰、李鋒、陳靜及劉艷

非執行董事： 歐陽長城

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓