

證券及期貨事務監察委員會、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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買、認購、出售或處置本公司任何證券的要約或要約邀請。



- (1) 根據特別授權建議認購及發行新股以及申請清洗豁免
- (2) 有關收購廣州市品秀房地產開發有限公司86%權益的主要及關連交易
- 及
- (3) 委任獨立財務顧問

本公司的獨立財務顧問



該等交易

本公司欣然宣佈，於二〇一九年二月二十七日，本集團訂立以下該等交易，須受交易文件條款及條件規限：

(1) 廣州地鐵認購方認購新股份

於二〇一九年二月二十七日，本公司與廣州地鐵認購方(廣州地鐵全資附屬公司)訂立有條件認購協議，內容有關建議廣州地鐵認購方按每股認購股份2.00港元的認購價(即總代價6,161,947,614港元)認購3,080,973,807股認購股份。認購股份相當於通過配發及發行認購股份經擴大的已發行股份總數(假設本公告日期及認購

事項完成日期期間本公司已發行股本並無其他變動)約19.9%。認購價每股認購股份2.00港元較股份於二〇一九年二月二十七日(即認購協議日期)在聯交所所報的收市價每股1.64港元溢價約22.0%。

根據認購協議條款及條件，廣州地鐵認購方將有權提名一名候選人，提呈董事會委任為非執行董事，倘廣州地鐵認購方持有已發行股份總數不足10%，則提名權須中止。

(2) 收購目標公司86%權益

與此同時，隨著於二〇一九年二月二十七日訂立認購協議，買方就收購事項訂立一系列協議。根據有關協議，買方有條件同意直接或間接收購目標公司合共86%股權連同分別於目標公司及目標控股公司的相關貸款權益，方式如下：

(a) 第一，買方已同意收購：

- (i) 目標公司的51%股權，方式為自廣州越秀的全資附屬公司收購目標控股公司的全部股權，代價乃經參考目標控股公司於二〇一八年十二月三十一日的資產淨值(由獨立估值師經考慮該項目於二〇一八年十二月三十一日的評估值計算得出)協定；
- (ii) 目標控股公司結欠廣州越秀的貸款的全部權益，連同應計利息，方式為假設有關貸款的轉讓以等額基準作出；及
- (iii) 目標公司結欠廣州越秀貸款、與廣州越秀於目標公司的51%權益相應的貸款的所有權益，連同應計利息，方式為轉讓部分貸款權益及償還餘下部分貸款，在各情況下以等額基準作出。

(b) 第二，買方已同意收購：

(i) 自廣州地鐵收購目標公司的35%股權，代價乃經參考目標公司於二〇一八年十二月三十一日的資產淨值(由獨立估值師經考慮該項目於二〇一八年十二月三十一日的評估值計算得出)的35%協定；及

(ii) 目標公司結欠廣州地鐵，與廣州地鐵於目標公司的35%權益相應的有關貸款的權益，連同應計利息，方式為轉讓部分貸款權益及償還餘下部分貸款，在各情況下以等額基準作出。

(c) 第三，買方已同意向廣州越秀支付一筆初始成本金額，以支付由廣州越秀就項目向廣州地鐵墊付的金額應佔的資本成本(原51%收購事項前)及其他附帶成本。

為作說明用途，假設收購事項於二〇一九年四月三十日(即本公司計劃完成收購事項日期)完成：(i)買方就51%收購事項向廣州越秀(及／或其全資附屬公司)應付的總額(其中包括)初始成本金額)將約為人民幣8,481,966,000元；(ii)買方就35%收購事項向廣州地鐵應付的總額將約為人民幣5,625,711,000元；及(iii)因此，買方就收購事項應付的總額將約為人民幣14,107,677,000元。

該等交易的理由及裨益

本公司相信，通過引入廣州地鐵作為戰略股東，可以證實並實現其「軌交+房地產」的均衡業務戰略，而儘管中國房地產市場目前狀況尚未明朗，本公司與廣州地鐵之間產生的業務協同效應將使本公司能夠保持良好的市場地位。

鑒於認購價較股份現時市價大幅溢價，認購事項從財務角度而言對本公司有益。本公司亦相信，引入廣州地鐵作為新股東將增強本公司的股東基礎。

該項目毗鄰廣州地鐵網絡第13號線官湖站。該項目所在的新塘區是連接廣州及東莞的重要交通樞紐，為該項目提供良好的發展前景。此外，預計該項目規模龐大將對本集團的銷售及現金流量作出重大貢獻。

收購守則的涵義及申請清洗豁免

於本公告日期，廣州越秀及其一致行動人士或被視為與其一致行動人士(姓名如下)於合共6,166,240,299股股份(相當於本公司約49.72%的投票權)直接及間接擁有權益，並控制或有權控制其投票權。根據收購守則被視為與廣州越秀一致行動人士包括：(i)廣州地鐵(包括廣州地鐵認購方)；(ii)林昭遠先生及李鋒先生(各自為若干相關越秀企業附屬公司董事、執行董事及股東)；(iii)陳靜女士(若干相關越秀企業附屬公司董事及執行董事)；及(iv)除獨立非執行董事外的所有其他董事(即林峰先生及劉艷女士，各自為執行董事，因此根據收購守則項下「一致行動」定義之第(6)類假設被假定為與廣州越秀一致行動之人士)。上述第(6)類假設將於認購事項完成後終止。

清洗豁免倘獲執行人員授出，將須經(其中包括)獨立股東出席並投票(親身或委任代表)於股東大會上以投票表決方式就清洗豁免獲得至少75%的票數批准及就認購事項獲得50%以上的票數批准。

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(本公司的控股股東)，因此為越秀企業的聯繫人，並為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，51%收購事項構成本公司的關連交易。

廣州地鐵由中國廣州市人民政府(上市規則所界定的中國政府機構)全資擁有。因此，廣州地鐵因與中國廣州市人民政府的關係而非本公司關連人士。然而，根據上市規則第14A.28條，35%收購事項為本公司的關連交易，乃由於35%收購事項涉及買方(本公司的附屬公司)自廣州地鐵收購目標公司35%股權，其主要股東(即目標控股公司)為越秀企業(控權人)的聯繫人。

根據上市規則，認購事項本身並非關連交易。由於其完成為不可豁免的條件(其中包括)，35%收購事項生效及認購事項下的認購方及35%收購事項的賣方屬於廣州地鐵集團，本公司採取審慎的態度將認購事項視為本公司的關連交易，並因此遵守上市規則第14A章的規定。

由於51%收購事項及35%收購事項的最高適用百分比率(按總額基準計算)超過25%但低於100%，因此收購事項及其項下擬進行的交易(按總額基準計算)構成本公司的主要及關連交易。因此，根據上市規則第14及14A章，收購事項項下擬進行的交易須遵守申報、公告、通函及獨立股東於股東大會批准。

認購股份將根據特別授權配發及發行，並須待獨立股東於股東大會批准後方可作實。該等交易完成後，根據上市規則，廣州地鐵認購方將成為本公司的關連人士。

相關越秀企業附屬公司(均為越秀企業的全資附屬公司，及因此根據收購守則為廣州越秀一致行動人士及廣州越秀的聯繫人(定義見上市規則))，以及亦作為股東的全體董事將於股東大會上就將予提呈的所有決議案放棄投票。

(3) 獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會(包括全體獨立非執行董事)就該等交易及清洗豁免向

獨立股東提供建議。本公司已委任禹銘投資管理有限公司為獨立財務顧問就該等交易及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

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(其中包括)交易文件及其項下擬進行的交易(即認購事項(包括特別授權)及收購事項)及清洗豁免。鑒於通過批准所有上述事項的決議案為每份交易文件的不可豁免條件，倘於股東大會未通過有關決議案，則該等交易將不會進行。

載有(其中包括)(i)有關該等交易及清洗豁免的進一步資料；(ii)獨立董事委員會就該等交易及清洗豁免發出的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問就該等交易及清洗豁免向獨立董事委員會發出的意見函件；(iv)申請清洗豁免；(v)本集團、目標控股公司及目標公司的財務資料；及(vi)股東大會通告的通函，預期將於二〇一九年三月二十日或之前寄發予股東。

股東及本公司潛在投資者務請留意，該等交易須待若干條件獲達成後，方可作實，因此該等交易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。

該等交易

本公司欣然宣佈，於二〇一九年二月二十七日(交易時段後)，本集團訂立該等交易，包括認購事項及收購事項，須受交易文件各自條款及條件規限。

(1) 廣州地鐵認購方認購新股

於二〇一九年二月二十七日(交易時段後)，本公司與廣州地鐵認購方(廣州地鐵全資附屬公司)訂立認購協議，據此，本公司根據特別授權有條件同意發行及配

發，而廣州地鐵認購方有條件同意按每股認購股份2.00港元的認購價(即總代價6,161,947,614港元)認購3,080,973,807股認購股份。

認購協議

日期：二〇一九年二月二十七日

訂約方：(i) 本公司；及

(ii) 廣州地鐵認購方

廣州地鐵認購方為一家於香港註冊成立的公司，主要從事融資及投資控股。其為廣州地鐵的全資附屬公司。

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，於本公告日期，廣州地鐵認購方及其最終實益擁有人並非本公司的關連人士。

認購股份數目

3,080,973,807股認購股份

認購股份相當於(i)本公告日期已發行股份總數約24.8%；及(ii)通過配發及發行認購股份經擴大的已發行股份總數(假設本公告日期及認購事項完成日期期間本公司已發行股本並無其他變動)約19.9%。

認購價

認購價每股認購股份2.00港元較：

- (a) 股份於二〇一九年二月二十七日(即認購協議日期)在聯交所所報的收市價每股1.64港元溢價約22.0%；
- (b) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股1.66港元溢價約20.5%；
- (c) 股份截至最後交易日止五個交易日在聯交所所報平均收市價約每股1.63港元溢價約23.0%；及

(d) 股份截至最後交易日止十個交易日在聯交所所報平均收市價約每股 1.60 港元溢價約 25.4%。

認購價淨額經扣除所有估計開支後估計約為每股認購股份 2.00 港元。

認購價乃經參考股份市價及資產淨值後由本公司與廣州地鐵按公平原則磋商釐定。

認購股份的權利及地位

認購股份於配發、發行及繳足時，彼此之間及與於認購事項完成當日的其他已發行股份在各方面享有同等權益，並有權收取記錄日期為認購事項完成日期或之後的股息及其他分派。倘認購事項於本公司的末期現金股息記錄日期或之前完成(即二〇一九年六月六日)，則廣州地鐵認購方將有權收取本公司的末期現金股息每股 0.051 港元(其派付須於本公司即將召開的年度股東大會上獲得股東批准)

條件

認購事項須待以下所有條件獲達成(或豁免，倘適用)後，方告完成：

- (a) 獨立股東已於股東大會上通過一切必要決議案以批准交易文件及其項下擬進行的交易(即認購事項(包括特別授權)及收購事項)以及清洗豁免；
- (b) 聯交所授出或同意授出將予發行的認購股份上市及買賣(且有關上市及批准並無於其後在認購事項完成前被撤回)；
- (c) 已授出清洗豁免且並無於其後在認購事項完成前被撤回；
- (d) 已獲得就簽立、交付及執行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批准(且有關批准並無於其後在認購事項完成前被撤回)((a)至(d)項條件統稱為「**監管條件**」)；

- (e) 有關(i)本公司及(ii)認購股份的聲明及保證於認購事項完成日期為真實、準確且並無誤導成份；及
- (f) 有關廣州地鐵認購方及其實益擁有人的聲明及保證於認購事項完成日期為真實、準確且並無誤導成份。

廣州地鐵認購方可全權酌情隨時通過向本公司發出書面通知的方式全部或部分豁免上文(e)項條件；且本公司可全權酌情隨時通過向廣州地鐵認購方發出書面通知的方式全部或部分豁免上文(f)項條件。上文所載的所有其他條件不得由認購協議任何一方豁免。

本公司須盡合理努力確保上文(a)至(c)及(e)項條件獲達成，且廣州地鐵認購方須盡合理努力確保上文(f)項條件獲達成。認購協議各方須盡合理努力確保上文(d)項條件獲達成。上文(d)項條件規定的批准於本公告日期經已獲得。

倘上述條件於截止日期或之前未獲達成(或豁免，如適用)：

- (a) 認購協議即告失效且無進一步效力，惟認購協議的常規持續生效條文(「**持續生效條文**」)將繼續有效；
- (b) 認購協議任何一方均不得對另一方提出任何索償，惟根據持續生效條文的先前違反或索償則除外；及
- (c) 本公司將補償廣州地鐵認購方法律費用及廣州地鐵認購方已合理產生的實際開支，最高補償金額為100,000港元。

特別授權

認購股份將根據於股東大會上徵求獨立股東的特別授權發行。特別授權一旦獲批准，將在認購事項完成或認購協議終止(以較早者為準)前一直有效。

上市申請

本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

完成

認購事項於認購協議項下所有條件達成(或獲豁免，如適用)後第三個營業日(或本公司與廣州地鐵認購方可能書面協定的有關其他日期)完成。

董事的提名

根據認購協議，在適用法律、法規、細則、上市規則或聯交所許可的情況下，於認購事項完成後及只要廣州地鐵認購方實益擁有已發行股份總數至少10%或以上，廣州地鐵認購方將有權提名一名候選人，提呈董事會委任為非執行董事，且本公司須促使有關候選人盡快出任董事會，惟：

- (a) 有關候選人符合適用法律、法規、上市規則及細則項下有關董事資質及經驗規定；及
- (b) 董事會如此委任的任何董事將遵守細則及上市規則項下的退任、重選及股東批准規定。

倘廣州地鐵認購方於任何時候持有已發行股份總數不足10%，廣州地鐵認購方須促使其提名董事即時辭任董事及於本公司任何職務，且不就喪失職位獲任何補償，而廣州地鐵認購方的董事提名權利自此終止。

認購事項對本公司股權的影響

假設已發行股份總數於本公告日期至認購事項完成日期期間並無變動(發行認購股份除外)，以下載列(i)於本公告日期；及(ii)緊隨認購事項完成後的本公司股權架構，僅作說明之用：

	於本公告日期		緊隨認購事項完成後	
	股份數目	佔已發行股份 % (概約) (附註 10)	股份數目	佔已發行股份 % (概約) (附註 10)
股東				
廣州越秀及其一致行動人士				
越秀企業(附註 1)	6,159,447,662	49.67	6,159,447,662	39.78
廣州地鐵認購方(附註 2)	—	—	3,080,973,807	19.90
林昭遠先生(附註 3)	2,186,985	0.02	2,186,985	0.01
李鋒先生(附註 4)	172,900	0.00	172,900	0.00
陳靜女士(附註 5)	—	—	—	—
林峰先生(附註 6)	4,415,752	0.04	4,415,752	0.03
劉艷女士(附註 7)	17,000	0.00	17,000	0.00
小計：	6,166,240,299	49.72	9,247,214,106	59.73
其他董事				
余立發先生(附註 8)	4,000,000	0.03	4,000,000	0.03
李家麟先生(附註 9)	3,200,000	0.03	3,200,000	0.02
劉漢銓先生(附註 10)	4,841,200	0.04	4,841,200	0.03
小計：	12,041,200	0.10	12,041,200	0.08
公眾股東	6,223,025,132	50.18	6,223,025,132	40.19
已發行股份總數	<u>12,401,306,631</u>	<u>100</u>	<u>15,482,280,438</u>	<u>100</u>

附註：

1. 本公司的股權由越秀企業(廣州越秀的全資附屬公司)透過其不同的全資附屬公司(即 Superb Master Ltd.、Bosworth International Limited、Novena Pacific Limited、Morrison Pacific Limited、Greenwood Pacific Limited、Goldstock International Limited及越秀財務有限公司(統稱「相關越秀企業附屬公司」))間接持有。
2. 廣州地鐵認購方被視為廣州越秀的一致行動人士。
3. 林昭遠先生為若干相關越秀企業附屬公司董事並被視為廣州越秀的一致行動人士。林先生亦為一名執行董事，其於2,186,985股股份中擁有權益，其中373,464股股份作為實益擁有人擁有，1,813,521股股份作為越秀地產股份有限公司董事及高級管理層的股份激勵計劃信託的受益人持有。
4. 李鋒先生為若干相關越秀企業附屬公司董事並被視為廣州越秀的一致行動人士。李先生亦為一名執行董事。
5. 陳靜女士為若干相關越秀企業附屬公司董事及被假定為與廣州越秀一致行動之人士，陳女士亦為一名執行董事。
6. 林峰先生為一名執行董事，其於4,415,752股股份中擁有權益，其中1,357,276股股份作為實益擁有人擁有，2,958,476股股份作為越秀地產股份有限公司董事及高級管理層的股份激勵計劃信託的受益人持有及100,000股股份由其配偶持有。因林先生作為執行董事，其根據收購守則項下「一致行動」定義之第(6)類假設被假定為與廣州越秀一致行動之人士，直至認購事項完成。
7. 劉艷女士為一名執行董事。因劉女士作為執行董事，其根據收購守則項下「一致行動」定義之第(6)類假設被假定為與廣州越秀一致行動之人士，直至認購事項完成。
8. 余立發先生為一名獨立非執行董事。
9. 李家麟先生為一名獨立非執行董事。
10. 劉漢銓先生為一名獨立非執行董事。
11. 表中載列的若干百分比數字已湊整。因此，所示總計數字未必為之前數字的算術總和。

本公司於過往12個月進行的股本集資

除認購事項外，本公司於本公告日期前12個月並未通過發行股本證券籌集任何資金。

(2) 收購目標公司86%權益

收購事項

目標公司由廣州地鐵為投標在其上建設及開發住宅、商業及公共設施綜合用途項目(「該項目」)的該土地而成立。於二〇一八年五月，目標控股公司(廣州越秀之間接全資附屬公司)以約人民幣670,914,000元的代價，自廣州地鐵收購目標公司的51%股權，而廣州越秀以約人民幣6,709,137,000元(統稱「原51%收購事項」)的代價，收購當時由目標公司結欠廣州地鐵的貸款的51%權益。待原51%收購事項完成後，廣州越秀(合共本金額人民幣347,644,000元)及廣州地鐵(合共本金額人民幣334,011,000元)按其各自股權比例向目標公司提供進一步貸款。

於二〇一九年二月二十七日訂立認購協議的同時，買方就收購事項訂立一組協議。根據有關協議，買方有條件同意直接或間接收購目標公司合共86%股權連同分別於目標公司及目標控股公司的相關貸款權益，方式如下：

(a) 第一，買方已同意收購：

- (i) 目標公司的51%股權，方式為以人民幣10,413,000元(「51%股權轉讓代價」)的代價，自廣州越秀的全資附屬公司收購目標控股公司的全部股權(即實繳註冊資本人民幣10,000,000元)，該款項乃經參考目標控股公司於二〇一八年十二月三十一日的資產淨值(由獨立估值師經考慮該項目於二〇一八年十二月三十一日的評估值計算得出)協定；

(ii) 目標控股公司結欠廣州越秀的貸款(本金額人民幣671,500,000元)的全部權益，連同應計利息(「**目標控股貸款**」)，方式為假設有關貸款的轉讓以等額基準作出；及

(iii) 目標公司結欠廣州越秀、與廣州越秀於目標公司的51%權益相應的貸款的所有權益，連同應計利息，方式為轉讓部分貸款權益(本金額人民幣6,954,780,801元加應計利息)(「**51% 目標轉讓貸款**」)，及償還餘下部分貸款(本金額人民幣102,000,000元加應計利息)(「**51% 買方再融資貸款**」)，在各情況下以等額基準作出(目標控股貸款的金額、51%目標轉讓貸款及51%買方再融資貸款，各情況下連同應計利息統稱「**51% 貸款代價**」)，

(b) 第二，買方已同意收購：

(i) 以人民幣479,988,000元(「**35% 股權轉讓代價**」)的代價，自廣州地鐵收購目標公司的35%股權，該款項乃經參考目標公司於二〇一八年十二月三十一日的資產淨值(由獨立估值師經考慮該項目於二〇一八年十二月三十一日的評估值計算得出)的35%協定；及

(ii) 目標公司結欠廣州地鐵，與廣州地鐵於目標公司的35%權益相應的有關貸款的權益，連同應計利息，方式為轉讓部分貸款權益(本金額人民幣4,772,888,785元加應計利息)(「**35% 目標轉讓貸款**」)，及償還餘下部分貸款(本金額人民幣70,000,000元加應計利息)(「**35% 買方再融資貸款**」)，在各情況下以等額基準作出(統稱「**35% 貸款代價**」)，

(上述(b)項為「**35% 收購事項**」)。

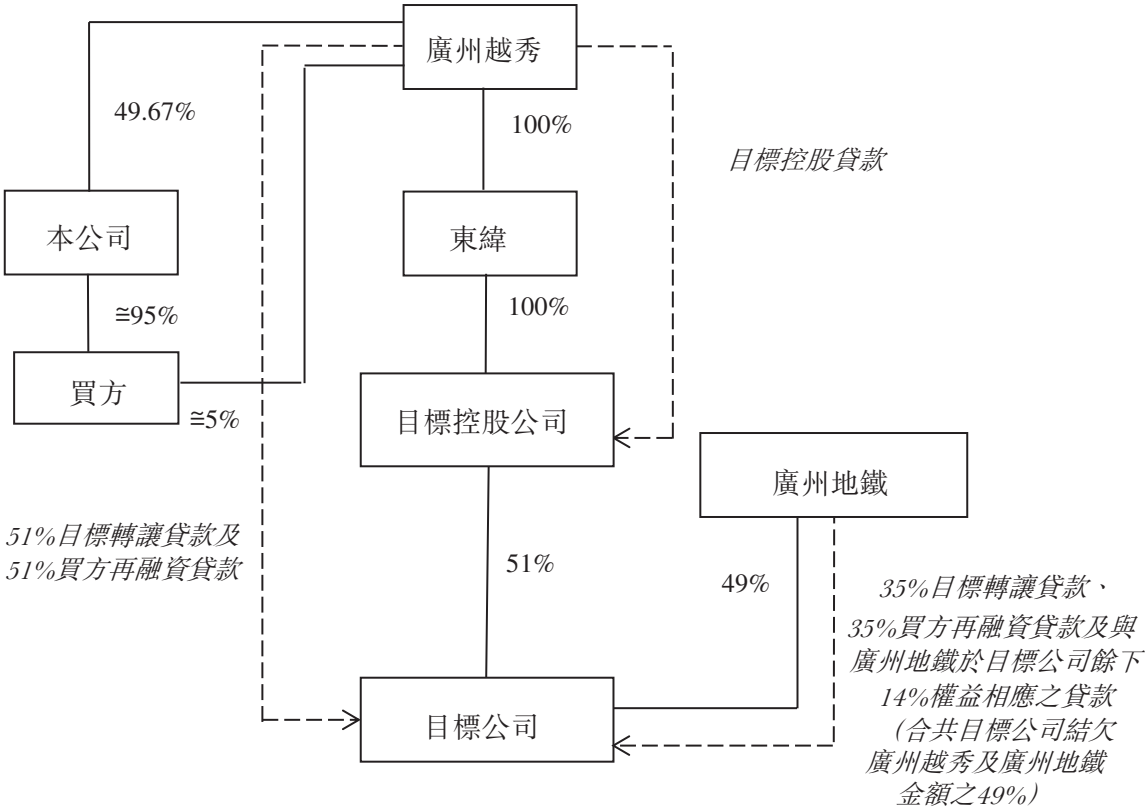
(c) 第三，買方已同意向廣州越秀支付一筆款項，以支付由廣州越秀就項目向廣州地鐵墊付的金額應佔的資本成本(原51%收購事項前)及其他附帶成本(「初始成本金額」)(為作說明用途，假設51%收購事項於二〇一九年四月三十日完成，初始成本金額將約為人民幣259,448,030元)。(上述(a)項及(c)項統稱「**51%收購事項**」)

為作說明用途，假設收購事項於二〇一九年四月三十日(即本公司計劃完成收購事項日期)完成：(i)買方就51%收購事項向廣州越秀(及／或其全資附屬公司)應付的總額包括但不限於初始成本金額及51%收購事項項下未償還貸款的應計利息)將約為人民幣8,481,966,000元；(ii)買方就35%收購事項向廣州地鐵應付的總額(包括但不限於5%收購事項項下未償還貸款的應計利息)將約為人民幣5,625,711,000元；及(iii)因此，買方就收購事項應付的總額(「**總收購金額**」)將約為人民幣14,107,677,000元。

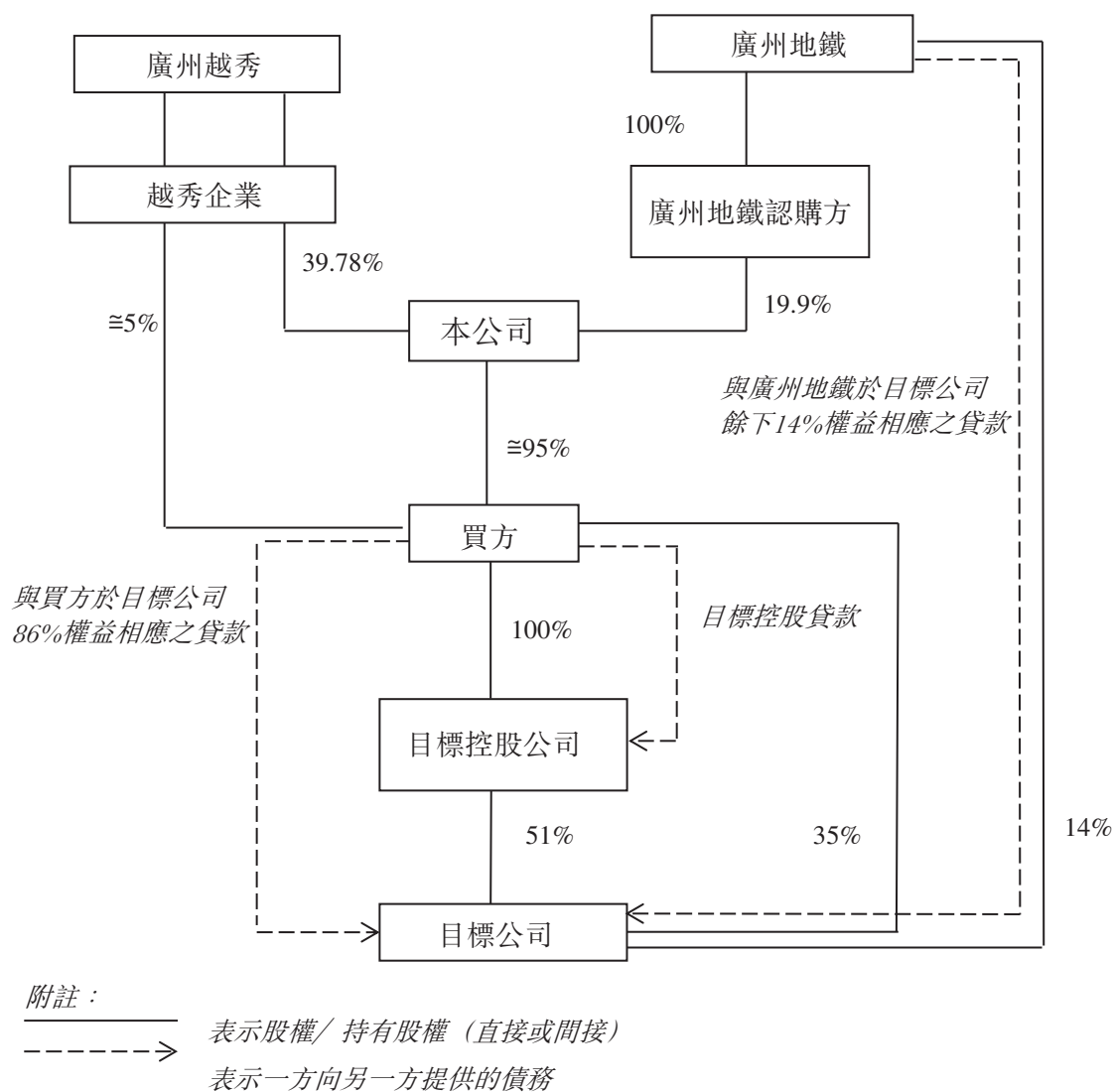
作為單獨的註釋，除初始成本金額外，買方就51%收購事項向廣州越秀(及／或其全資附屬公司)應付的總額將約等於廣州越秀就其於該項目51%權益的收購成本(經計及所注資本及其向目標控股公司及／或目標公司提供的所有貸款)加51%收購事項的未償還貸款的應計利息。

緊接及緊隨該等交易完成前及後的企業架構

下文載列該等交易完成前的簡化企業架構圖：



下文載列緊隨該等交易完成後的簡化企業架構圖：



收購事項協議的條款詳情載述於下文：

1. 51% 收購事項

(i) 日期為二〇一九年二月二十七日的51% 股權轉讓協議(「51% 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)、廣州越秀、買方(廣州城建的附屬公司，而廣州城建由本公司與廣州越秀分別間接擁有95%及5%)(作為買方)及目標公司

(ii) 日期為二〇一九年二月二十七日的51%貸款轉讓協議(「51%貸款轉讓協議」)

訂約方：

- (a) 有關目標控股貸款：廣州越秀(作為轉讓人)、買方(作為受讓人)及目標控股公司(作為債務人)；
- (b) 有關51%目標轉讓貸款：廣州越秀(作為轉讓人)、買方(作為受讓人)及目標公司(作為債務人)

(iii) 日期為二〇一九年二月二十七日的初始成本金額協議(「初始成本金額協議」)

(51%股權轉讓協議、51%貸款轉讓協議及初始成本金額協議統稱為「**51%收購協議**」)

訂約方：東緯、買方及廣州越秀

條件

各份51%收購協議的生效日期(「收購生效日期」)應為以下條件最後一項達成之日：

- (a) 已達成監管條件；及
- (b) 認購事項已完成。

代價、付款條件及完成

待收購生效日期發生後：

- (a) 51%股權轉讓代價人民幣10,413,000元應由買方以現金繳足方式於收購生效日起五個營業日內向東緯支付，且51%股權轉讓將於有關轉讓於相關工商管理當局登記(「**51%股權轉讓登記**」)之日完成；

- (b) 於 51% 股權轉讓協議完成日期起十個營業日內：
- (i) 廣州越秀須向買方轉讓其於目標控股貸款及 51% 目標轉讓貸款的全部權利及權益，而買方須向廣州越秀支付等價金額；及
 - (ii) 買方須向目標公司提供貸款，以使其能夠悉數償還 51% 買方再融資貸款；
- (c) 買方須於 51% 股權轉讓協議完成日期起十個營業日內向廣州越秀悉數支付初始成本金額。

彌償

51% 股權轉讓協議及 51% 貸款轉讓協議各方同意就非違約方因或就違約方違反各自責任而遭受所有損失、債務、稅項、損害、訴訟及和解成本以及開支彌償對方。

終止

於 51% 股權轉讓協議生效後，協議任何一方概無權終止 51% 股權轉讓協議，惟發生任何以下事項則除外：

- (a) 協議訂約方之間的書面協定；或
- (b) 根據任何適用法律、規則及法規或根據 51% 股權轉讓協議的其他條款終止。

倘 51% 股權轉讓代價(或其任何部分)的付款被買方逾期超過收購生效日期 30 個營業日或 51% 股權轉讓登記於收購生效日期起 30 個營業日內未作出，則並非違約方的東緯或買方(視情況而定)可終止 51% 股權轉讓協議，據此，有關非違約方將有權獲得買方或東緯(視情況而定)以 51% 股權轉讓協議所載方式對有關違約及所有損失作出的補償。

待51%股權轉讓協議因任何一方違約而終止後，51%收購協議(即51%股權轉讓代價、51%貸款代價、51%買方再融資貸款及初始成本金額)項下應付金額的任何部分倘獲支付，將退還予買方。違約方須作出補償及處理所有必要程序以根據51%股權轉讓協議條款及適用法律法規解除51%股權轉讓。

2. 35%收購事項

(i) 日期為二〇一九年二月二十七日的**35%股權轉讓協議**(「**35%股權轉讓協議**」)

訂約方：廣州地鐵(作為賣方)、買方(本公司的非全資附屬公司)(作為買方)、目標控股公司及目標公司

(ii) 日期為二〇一九年二月二十七日的**35%貸款轉讓協議**(「**35%貸款轉讓協議**」)
(35%股權轉讓協議及35%貸款轉讓協議統稱為「**35%收購協議**」)

訂約方：廣州地鐵(作為轉讓人)及買方(作為受讓人)及目標公司(作為債務人)

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，於本公告日期，廣州地鐵及其最終實益擁有人並非本公司的關連人士。

條件

各份35%收購協議的生效日期應為收購生效日期。

代價、付款條款及完成

待收購生效日期發生後：

(a) 35%股權轉讓代價人民幣479,988,000元應由買方以現金繳足方式於收購生效日期起五個營業日內向廣州地鐵支付，且35%股權轉讓將於有關轉讓於相關工商行政管理局登記(「**35%股權轉讓登記**」)之日完成；

(b) 於 35% 股權轉讓協議完成日期起十個營業日內：

(i) 廣州地鐵須向買方轉讓其於 35% 目標轉讓貸款的全部權利及權益，而買方須向廣州地鐵支付等價金額；及

(ii) 買方須向目標公司提供貸款，以使其能夠悉數償還 35% 買方再融資貸款。

彌償

35% 股權轉讓協議及 35% 貸款轉讓協議各方同意就非違約方因或就違約方違反各自責任而遭受所有損失、債務、稅項、損害、訴訟及和解成本以及開支彌償對方。

終止

於 35% 股權轉讓協議生效後，協議任何一方概無權終止 35% 股權轉讓協議，惟發生任何以下事項則除外：

(a) 協議訂約方之間的書面協定；或

(b) 根據任何適用法律、規則及法規或根據 35% 股權轉讓協議的其他條款終止。

倘 35% 股權轉讓代價(或其任何部分)的付款被買方逾期超過收購生效日期 30 個營業日或 35% 股權轉讓登記於收購生效日期起 30 個營業日內未作出，則並非違約方的廣州地鐵或買方(視情況而定)可終止 35% 股權轉讓協議，據此，有關非違約方將有權獲得買方或廣州地鐵(視情況而定)以 35% 股權轉讓協議所載方式對有關違約及所有損失作出的補償。

待 35% 股權轉讓協議因任何一方違約而終止後，35% 收購協議(即 35% 股權轉讓代價、35% 貸款代價及 35% 買方再融資貸款)項下應付金額的任何部分倘獲支付，將

退還予買方。違約方須作出補償及處理所有必要程序以根據35%股權轉讓協議條款及適用法律法規解除35%股權轉讓。

目標公司的管理

由於完成收購事項：(a)目標控股公司將成為本公司的全資附屬公司；(b)目標公司將分別由本公司及廣州地鐵間接及直接擁有86%及14%權益；及(c)目標控股公司及目標集團的財務業績將合併納入本公司財務業績。

根據35%股權轉讓協議，廣州地鐵及買方將共同合作通過目標公司開發該項目，目標控股公司主要負責該項目的整體日常營運管理及基建發展以及該項目的運作。下列若干事項需要獲得目標公司全體股東的一致同意：(i)增加或減少註冊資本；(ii)合併、分立、更改公司形式、設立分處或附屬公司、解散及清算；(iii)對章程文件的修訂。

董事會構成

根據35%股權轉讓協議，目標公司將共有五名董事，其中三名將由目標控股公司（於完成收購事項後將成為本公司的附屬公司）委任，其中一名由買方委任及另外一名由廣州地鐵委任。

進一步融資

倘該項目的開發及建設需要額外資金，目標公司應首先尋求外部融資。倘目標公司的註冊資本不符合取得外部融資的要求，則在經過買方、目標控股公司及廣州地鐵各自的內部審批程序後，及目標公司股東會批准後，買方、目標控股公司及廣州地鐵將按彼等當時各自於目標公司的股權比例注入資金以增加目標公司的資本。倘目標公司並無足夠資產以確保其在外部融資項下的責任，則在經過買方、目標控股公司及廣州地鐵各自的內部審批程序後，及於目標公司股東會批准後，買方、目標控

股公司及廣州地鐵將按彼等當時各自於目標公司的股權比例提供抵押或擔保。倘目標公司有資金需求且外部融資不足以支付該項目開發及建設所需的資金，則買方、目標控股公司及廣州地鐵在經過其各自的內部審批程序後，向目標公司提供額外股東貸款以確保目標公司的日常營運及該項目的發展。

利潤分配安排

根據35%股權轉讓協議，目標公司的利潤將由廣州地鐵、買方及目標控股公司按其各自於目標公司的股權比例分攤。

優先購買權

根據35%股權轉讓協議，廣州地鐵、買方及目標控股公司各自相互授予優先購買權，惟須待該項目可出售總面積的95%或以上已出售，其中一方(「轉讓方」)可向另外兩方發出通知，轉讓彼等各自於目標公司的股權及轉讓目標公司結欠轉讓方的全部或任何股東貸款(包括未付利息)，列明建議轉讓的條款(包括建議轉讓價)及轉讓事項。倘另外兩方於上述通知發出之日起三個月內未就彼等是否同意建議轉讓或擬行使彼等的優先購買權作出回應，則被視為已同意建議轉讓並豁免優先購買權。倘轉讓方實施建議轉讓，最終轉讓價不得低於上述通知所述建議轉讓價，轉讓方亦指派，並促使建議受讓方接受於上述通知所述目標公司於有關轉讓時或轉讓後結欠轉讓方的所有或任何股東貸款(包括任何未付利息)。

目標控股公司應確保廣州地鐵的日常地鐵營運不受該項目建設工程的影響，且該項目符合廣州地鐵的安全管理體系及標準。倘廣州地鐵發現該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，則有權要求暫停該項目的建設工程，於

此情況下，買方及目標公司應根據35%股權轉讓協議條款向廣州地鐵就因鐵路服務暫停及／或因該項目建設工程延遲而遭受的所有損失作出彌償。

釐定總收購金額的基準

於二〇一八年十二月三十一日，獨立估值師使用比較法(參考相關市場可獲得的可資比較銷售證據)所釐定的該項目評估值約為人民幣16,180,000,000元。有關更多詳情，請參閱本公告附錄所載有關該項目的估值報告副本。於完成收購事項後，買方將擁有該項目的合共86%的直接及間接權益。由於評估值僅與該項目有關，因此並未考慮該項目的融資及股權架構，亦不等同於所收購目標公司的價值(直接及間接透過收購事項)。因此，於磋商總收購金額時，本公司已考慮(其中包括)：(a)於二〇一八年十二月三十一日分別由獨立估值師計算的目標控股公司及目標公司的資產淨值(詳情載於下段)，及(b)初始成本金額(僅供說明，假設於二〇一九年四月三十日完成51%收購事項，初始成本金額將約為人民幣259,448,030元)。

於釐定目標公司於二〇一八年十二月三十一日的資產淨值時，獨立估值師已考慮(a)該項目的潛在公平值收益(於目標公司的財務報表內作為開發中物業入賬，並按成本列賬)約人民幣2,239,403,000元及相關潛在遞延稅項負債約人民幣559,850,750元及(b)目標公司的負債(主要包括廣州越秀及廣州地鐵的預付貸款)，本金額連同截至二〇一八年十二月三十一日的應計利息合計約人民幣13,836,825,000元。因此，獨立估值師評估目標公司的資產淨值約為人民幣1,371,393,250元(相等於約1,593,272,369港元)(「目標公司估值」)。由於目標控股公司持有的唯一資產(現金除外)為其於目標公司的51%股權，獨立估值師釐定目標控股公司於二〇一八年十二月三十一日的價值(其中包括目標公司的權益估值)約為人民幣699,411,000元

(為目標公司估值的51%)。於計算目標控股公司於同日的負債(主要包括廣州越秀的預付股東貸款,本金額連同截至二〇一八年十二月三十一日的應計利息約人民幣671,500,000元)後,獨立估值師釐定目標控股公司於二〇一八年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣10,413,000元(相當於約12,097,730港元)(「目標控股公司估值」)。

假設收購事項將於二〇一九年四月三十日(即本公司完成收購事項的目標日期)完成,則總收購金額約為人民幣14,107,677,000元,包括:(1)51%股權轉讓代價(相等於目標控股公司估值)及35%股權轉讓代價(相等於目標公司估值的35%),(2)51%貸款代價及35%貸款代價總額(在各情況下,包括直至並包括收購事項完成日期後的應計利息),及(3)初始成本金額(即人民幣259,448,030元)。

認購事項所得款項用途

認購事項的所得款項總額預期約為6,161,947,614港元。扣除所有相關成本及開支後,認購事項所得款項淨額預期約為6,160,400,600港元,將用於營運資金用途。僅供說明,假設收購事項將於二〇一九年四月三十日完成,則本公司(透過買方)須支付總收購金額約人民幣14,107,677,000元以及認購事項及收購事項對本集團的綜合淨影響將為現金流出約人民幣8,805,173,788元(相當於約10,229,771,810港元)。

目標控股公司及目標公司的財務資料

目標控股公司

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自二〇一八年一月二十三日(即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的經審核綜合財務資料如下:

	人民幣千元
收入	—
除稅前虧損淨額	444,815
除稅後虧損淨額	340,632

目標控股公司於二〇一八年十二月三十一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15,649,681,000元(附註)及人民幣313,972,000元(附註)，載於目標控股公司自二〇一八年一月二十三日(即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的經審核綜合賬目。

目標公司

目標公司自二〇一七年十二月五日(即目標公司註冊成立日期)至二〇一七年十二月三十一日及截至二〇一八年十二月三十一日止財政年度的經審核財務資料如下：

	自二〇一七年 十二月五日 (即目標公司註 冊成立日期)至 二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元	截至二〇一八年 十二月三十一日 止財政年度 人民幣千元
收入	—	—
除稅前虧損淨額	19	424,194
除稅後虧損淨額	14	318,145

目標公司於二〇一八年十二月三十一日的經審核資產總值及經審核淨負債分別為人民幣14,328,284,000元(附註)及人民幣308,159,000元(附註)，載於目標公司截至二〇一八年十二月三十一日止年度的經審核賬目。

附註：於二〇一八年十二月三十一日的目標控股公司經審核綜合賬目及目標公司經審核賬目(視乎情況而定)所示有關各自資產總值或資產淨值賬面值並未反映該項目的最新估值。

有關該等交易及該項目各方的資料

本公司

本公司主要從事房地產開發與投資，主要專注於廣州市的房地產，並逐步擴展至珠江三角洲、長江三角洲、環渤海經濟區及中部地區。

廣州地鐵認購方

廣州地鐵認購方為一間於香港註冊成立的公司，主要從事融資及投資控股。其為廣州地鐵的全資附屬公司。

目標控股公司

目標控股公司現為一間投資控股公司，其唯一資產(現金除外)為目標公司的51%股權。

目標公司

目標公司為一間於中國註冊成立的有限公司，並為該土地的唯一登記擁有人。

東緯

東緯為一間投資控股公司，由廣州越秀全資擁有。

買方

買方為廣州城建的附屬公司(而廣州城建由本公司及廣州越秀間接擁有95%及5%權益)，且現為一間投資控股公司。

廣州越秀

廣州越秀為一間在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。

廣州地鐵

廣州地鐵為中國廣州市政府下屬的國有獨資公司。廣州地鐵成立於一九九二年，負責廣州城市軌道交通的融資、投資、建設、營運、房地產開發及擴建。於本公告日期，廣州地鐵間接擁有創興銀行有限公司(廣州越秀的附屬公司)約7.21%的股權。

該項目

在該土地上建的該項目為多用途住宅、商業及公用事業項目，總建築面積約1,331,448平方米，其中可售總面積約為940,179平方米。於本公告日期，該項目約41,000平方米的可售面積已開始預售階段。

該等交易的理由及裨益

戰略價值

本公司相信，通過引入廣州地鐵作為戰略股東，可以證實並實現其「鐵路+房地產」的均衡業務戰略。本公司相信，倘廣州地鐵(通過其附屬公司)成為其戰略股東之一，本公司將更多地(相對於其競爭對手)獲得參與不同由廣州地鐵中標的新地鐵站房地產開發項目的權利。該項目為此類項目中的第一個。本公司相信，儘管中國房地產市場目前狀況尚未明朗，本公司與廣州地鐵之間產生的業務協同效應將使本公司能夠保持良好的市場地位。

認購事項

鑒於認購價較股份現時市價大幅溢價，且認購事項將加強本公司的財務狀況(倘收購事項未經認購事項而進行，則相對於其狀況而言)，認購事項從財務角度而言對本公司有益。本公司亦相信，引入廣州地鐵作為新股東將增強本公司的股東基礎。根據現有公開資料，於二〇一七年十二月三十一日，廣州地鐵資產總值約為人民幣2,664.67億元，收入總額約為人民幣91.17億元。此表明廣州地鐵強大的財務實力及其業務運營的重要性。

該項目

該項目「品秀星圖」毗鄰廣州地鐵網絡自二〇一七年十二月開始營運的第13號線官湖站。預計該項目為多用途住宅、商業及公用事業項目，總建築面積約1,331,448平方米，交通便利。預計將配備社區設施(如教育、商業、文化設施)的大型住宅區將有

助於增加本公司在廣州的優質項目儲備。該項目所在的新塘區是連接廣州及東莞的重要交通樞紐，為該項目提供良好的發展前景。此外，預計該項目規模龐大將對本集團的銷售及現金流量作出重大貢獻。

董事會的觀點

考慮到上述理由及裨益，董事會認為該等交易(包括認購事項及收購事項)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，惟獨立非執行董事的意見須受限於將寄發予股東的通函內所載獨立財務顧問的建議及獨立董事委員會的意見。

收購守則的涵義及申請清洗豁免

於本公告日期，廣州越秀及其一致行動人士或被視為與其一致行動人士(姓名如下)於合共6,166,240,299股股份(相當於本公司約49.72%的投票權)直接及間接擁有權益，並控制或有權控制其投票權。根據收購守則被視為與廣州越秀一致行動人士包括：(i)廣州地鐵(包括廣州地鐵認購方)；(ii)林昭遠先生及李鋒先生(各自為若干相關越秀企業附屬公司董事、執行董事及股東)；(iii)陳靜女士(若干相關越秀企業附屬公司董事及執行董事)；及(iv)除獨立非執行董事外的所有其他董事(即林峰先生及劉艷女士，各自為執行董事，因此根據收購守則項下「一致行動」定義之第(6)類假設被假定為與廣州越秀一致行動之人士)。上述第(6)類假設將於認購事項完成後終止應用。

由於認購事項於12個月內將彼等持有的總投票權由約49.72%增加逾2%至約59.73%(假設自本公告日期至收購事項完成日期的已發行股份總數並無變動(發行認購股份除外))，故認購事項將導致廣州越秀及其一致行動人士有責任根據收購守則規則26就本公司所有證券(並非由彼等已擁有或同意將收購者)提出強制性全面收購要約，除非豁免由執行人員授出。

因此，廣州越秀將根據收購守則規則26豁免註釋1就有關責任申請豁免。清洗豁免倘獲執行人員授出，將須經(其中包括)獨立股東出席並投票(親身或委任代表)於股東大會上以投票表決方式就清洗豁免獲得至少75%的票數批准及就認購事項獲得50%以上的票數批准。倘清洗豁免未獲執行人員授出，或倘已授出惟未獲獨立股東批准，則認購事項(及該等全部交易)將不會進行。

根據收購守則，除作為股東權益外，任何於認購事項(包括特別授權)、51%收購事項、35%收購事項及/或清洗豁免擁有權益或涉及的股東均須於股東大會上就建議批准相同事項的相關決議案放棄投票。鑒於批准認購事項及清洗豁免的相關決議案為51%收購協議(廣州越秀為其中一方)的不可豁免條件，相關越秀企業附屬公司(均為越秀企業的全資附屬公司，而越秀企業為廣州越秀的全資附屬公司，及因此根據收購守則為廣州越秀一致行動人士)被視為於認購事項及清洗豁免擁有權益。彼等各自將於股東大會上就將予提呈的批准交易文件及其項下擬進行的交易(即認購事項(包括特別授權)及收購事項)及清洗豁免的所有相關決議案放棄投票。此外，林昭遠先生、李鋒先生(各自為若干相關越秀企業附屬公司董事及被視為廣州越秀一致行動人士)各自亦為執行董事及股東，合共於2,359,885股股份(佔已發行股份總數少於0.02%)擁有權益。除獨立非執行董事外的所有其他董事(即林峰先生及劉艷女士)僅根據收購守則項下「一致行動」定義之第(6)類假設被假定為與廣州越秀一致行動之人士，直至認購事項完成。因此，所有董事(獨立非執行董事除外)將於股東大會上就將予提呈的批准交易文件及其項下擬進行的交易(即認購事項(包括特別授權)及收購事項)及清洗豁免的所有相關決議案放棄投票。此外，儘管概無獨立非執行董事須根據收購守則放棄投票，但彼等各自均選擇於股東大會上就將予提呈的批准交易文件及其項下擬進行的交易(即認購事項(包括特別授權)及收購事項)及清洗豁免的所有相關決議案放棄投票。

除上文所披露者外，就廣州越秀及廣州地鐵認購方所深知及確信，就收購守則而言，概無其他現有股東須就批准認購事項及清洗豁免的相關決議案放棄或將會放棄投票。認購事項須待(其中包括)執行人員授出清洗豁免及認購事項(包括特別授權)及清洗豁免獲獨立股東批准後，方告完成。

廣州地鐵認購方及廣州越秀、廣州地鐵及彼等一致行動人士於本公司相關證券的交易及權益

於本公告日期，廣州地鐵認購方就其本身及其一致行動人士(廣州越秀及其一致行動人士除外)確認；及廣州越秀就其本身及其一致行動人士(廣州地鐵認購方及其一致行動人士除外)確認：

- (i) 除本公告上文「對本公司股權結構的影響」一節所披露者外，其並無持有、控制或有權指示任何可轉換為股份的未行使購股權、認股權證或任何證券，或本公司的證券衍生工具，或持有本公司的任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，亦未接獲任何就於股東大會上將予提呈以批准收購事項及／或清洗豁免的決議案投贊成或反對票的不可撤回承諾；
 - (ii) 其並無就本公司證券訂立未行使衍生工具；
 - (iii) 並無就本公司或廣州地鐵認購方的股份作出安排(不論是以購股權、彌償或其他方式)，而該等股份可能對認購事項及／或清洗豁免而言屬重大；
- 除認購協議外，其並無訂立任何協議或安排，而該協議或安排涉及其可能會或可能不會引用或尋求引用認購事項及／或清洗豁免的先決條件或條件的情況；
- (iv) 並無借入或借出本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；及
 - (v) 於本公告日期前六個月及截至本公告日期，其並無收購任何股份、可轉換或可交換為股份的未行使購股權、衍生工具、認股權證或其他證券。

倘清洗豁免獲獨立股東批准，廣州越秀及其一致行動人士(包括廣州地鐵認購方)因認購事項而於本公司的潛在投票權持有量將超過本公司投票權的50%。廣州越秀及其一致行動人士(包括廣州地鐵認購方)可進一步增加其於本公司的投票權持有量，而不會導致根據收購守則規則26須提出全面要約的任何進一步責任。

於本公告日期，本公司相信該等交易不會引致有關遵守其他適用規則或規例(包括上市規則)的任何問題。倘於本公告刊發後出現有關問題，本公司將盡快(惟無論如何將於寄發通函前)努力解決有關事宜以令有關當局信納。本公司知悉，倘該等交易不符合其他適用規則及規例，執行人員可能不會授出清洗豁免。

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(本公司的控股股東)，因此為越秀企業的聯繫人，並為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，51%收購事項構成本公司的關連交易。

廣州地鐵由中國廣州市人民政府(上市規則所界定的中國政府機構)全資擁有。因此，廣州地鐵因與中國廣州市人民政府的關係而非本公司關連人士。

由於越秀企業為本公司的控股股東，故其為上市規則第14A.28條所定義的「控權人」。目標控股公司為目標公司的主要股東及越秀企業的聯繫人(因其及越秀企業均為廣州越秀的全資附屬公司)。根據上市規則第14A.28條，儘管廣州地鐵於本公告日期並非本公司的關連人士，但35%收購事項為本公司的關連交易，乃由於35%收購事項涉及買方(本公司的附屬公司)自廣州地鐵收購目標公司35%股權，其主要股東(即目標控股公司)為越秀企業(控權人)的聯繫人。

根據上市規則，認購事項本身並非關連交易。由於其完成為不可豁免的條件(其中包括)，收購事項生效及認購事項下的認購方及35%收購事項的賣方屬於廣州地鐵集團，本公司採取審慎的態度將認購事項視為本公司的關連交易，並因此遵守上市規則第14A章的規定。

由於51%收購事項及35%收購事項的最高適用百分比率(按總額基準計算)超過25%但低於100%，因此收購事項及其項下擬進行的交易(按總額基準計算)構成本公司的主要及關連交易。因此，根據上市規則第14及14A章，收購事項項下擬進行的交易須遵守申報、公告、通函及獨立股東於股東大會批准。

認購股份將根據特別授權配發及發行，並須待獨立股東於股東大會批准後方可作實。該等交易完成後，根據上市規則，廣州地鐵認購方將成為本公司的關連人士。

根據上市規則，除股東權益外，任何於收購事項及其項下擬進行交易中擁有重大權益的股東及該等股東的緊密聯繫人須於股東大會上就將予提呈的批准相同事項的決議案放棄投票。相關越秀企業附屬公司(均為越秀企業(廣州越秀的全資附屬公司)的全資附屬公司，及因此，廣州越秀的聯繫人(於該等交易擁有重大權益)被視為於該等交易擁有重大權益)須於股東大會上就將予提呈的批准交易文件及其項下擬進行的交易(即認購事項(包括特別授權)及收購事項)及清洗豁免的相關決議案放棄投票。此外，儘管李鋒先生、林昭遠先生、林峰先生及劉艷女士及獨立非執行董事(各自亦作為股東)毋須根據上市規則放棄投票，但彼等將於股東大會上就將予提呈的批准交易文件及其項下擬進行的交易(即認購事項(包括特別授權)及收購事項)及清洗豁免的所有相關決議案放棄投票。

除上文所披露者外，就廣州越秀及廣州地鐵認購方所深知及確信，就上市規則而言，概無其他現有股東須就批准該等交易的相關決議案放棄或將會放棄投票。

獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會(包括全體獨立非執行董事)就該等交易及清洗豁免向獨立股東提供建議。

本公司已委任禹銘投資管理有限公司為本公司獨立財務顧問就該等交易及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，有關委任已分別獲獨立董事委員會根據收購守則規則2.1及上市規則批准。

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(即認購事項(包括特別授權)及收購事項)及清洗豁免。鑒於通過批准所有上述事項的決議案為每份交易文件的不可豁免條件，倘於股東大會未通過有關決議案，則該等交易將不會進行。

載有(其中包括)(i)有關該等交易及清洗豁免的進一步資料；(ii)獨立董事委員會就該等交易及清洗豁免發出的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問就該等交易及清洗豁免向獨立董事委員會發出的意見函件；(iv)申請清洗豁免；(v)本集團及目標控股集團的財務資料；及(vi)股東大會通告的通函，預期將於二〇一九年三月二十日或之前寄發予股東。

股東及本公司潛在投資者務請留意，該等交易須待若干條件獲達成(或獲豁免，如適用)後，方可作實，因此該等交易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：

「收購事項」	指	51% 收購事項及 35% 收購事項的統稱
「評估值」	指	獨立估值師於二〇一八年十二月三十一日所釐定該項目的價值。有關更多詳情，請參閱本公告附錄所載有關該項目的估值報告副本
「細則」	指	本公司章程細則
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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
「控股股東」	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
「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事及任何獲執行董事轉授權力的人士
「廣州城建」	指	廣州市城市建設開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，由本公司間接擁有 95% 權益及廣州越秀擁有 5% 權益

「股東大會」	指	本公司將舉行的股東大會，以考慮酌情批准該等交易及清洗豁免
「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
「廣州地鐵認購方」	指	廣州地鐵投融資(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限責任公司，為廣州地鐵的全資附屬公司
「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及直接擁有，為本公司的最終控股股東
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	成立以就該等交易及清洗豁免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該等交易及清洗豁免是否公平合理及投票的獨立財務顧問

「獨立股東」

- 指
- (a) 就51%收購事項而言，除(i)除作為股東權益外，任何於51%收購事項擁有重大權益的股東；(ii)(a)(i)所述有關股東的任何緊密聯繫人外的股東；
 - (b) 就35%收購事項而言，除(i)除作為股東權益外，任何於35%收購事項擁有重大權益的股東；(ii)(b)(i)所述有關股東的任何緊密聯繫人外的股東；
 - (c) 就認購事項(包括特別授權)而言，除(i)除作為股東權益外，任何於認購事項(包括特別授權)擁有重大權益的股東；(ii)(c)(i)所述有關股東的任何緊密聯繫人；及(iii)除作為股東權益外，任何於認購事項(包括特別授權)、51%收購事項、35%收購事項及／或清洗豁免中擁有權益或涉及的股東外的股東(包括(c)(iii)所述有關股東的一致行動人士)；及
 - (d) 就清洗豁免而言，除作為股東權益外，任何於清洗豁免、51%收購事項、35%收購事項及／或認購事項中擁有權益或涉及的股東外的股東(包括有關股東的一致行動人士)。

於各情況下，廣州越秀及其一致行動人士(包括相關越秀企業附屬公司)及／或被假定為與其一致行動之人士(即：(i)廣州地鐵(包括廣州地鐵認購方)及(ii)董事(獨立非執行董事除外))除外

「獨立估值師」

指 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

「該土地」

指 位於中國廣東省廣州市增城區新塘鎮地鐵13號線的官湖車輛段及建築物的商業及住宅用地塊，其為將由廣州地鐵建設及營運的新地鐵終點站

「最後交易日」	指	二〇一九年二月二十六日，認購協議日期前股份於聯交所買賣的最後日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	二〇一九年十二月三十一日或本公司與廣州地鐵認購方可能書面協定的有關其他日期
「中國」	指	中華人民共和國，而僅就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	廣州雲湖房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為廣州城建的附屬公司，而廣州城建由本公司間接擁有95%權益及廣州越秀擁有5%權益
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	建議獨立股東於股東大會上授予董事根據認購協議配發及發行認購股份的特別授權
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	廣州地鐵認購方根據認購協議認購認購股份
「認購協議」	指	本公司與廣州地鐵認購方就認購3,080,973,807股股份於二〇一九年二月二十七日訂立的認購協議
「認購價」	指	每股認購股份2.00港元的認購價

「認購股份」	指	廣州地鐵認購方根據認購協議將予認購的3,080,973,807股新股份
「收購守則」	指	公司收購、合併及股份回購守則
「目標公司」	指	廣州市品秀房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司
「目標集團」	指	目標公司及目標控股公司的統稱
「目標控股公司」	指	廣州東曉實業發展有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，於本公告日期為廣州越秀的全資附屬公司，而廣州越秀擁有目標公司的51%股權
「該等交易」	指	認購事項及收購事項的統稱
「交易文件」	指	認購協議、51%股權轉讓協議、51%貸款轉讓協議、35%股權轉讓協議、35%貸款轉讓協議及初始成本金額協議的統稱
「清洗豁免」	指	由執行人員根據收購守則規則26豁免註釋1，就廣州越秀、廣州地鐵及彼等一致行動人士由於完成認購事項原應就本公司全部已發行股份及其他證券(如有)(廣州越秀、廣州地鐵及彼等一致行動人士已擁有者或同意被彼等收購者除外)提出強制全面要約的責任的豁免
「越秀企業」	指	越秀企業(集團)有限公司
「%」	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，二〇一九年二月二十七日

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

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓

全體董事願就本公告所載資料(有關廣州越秀、廣州地鐵及彼等一致行動人士的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，彼等於本公告所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本公告並無遺漏其他事實，致使本公告所載任何陳述有所誤導。

廣州越秀的全體董事(張招興、朱春秀、伍尚輝、曾昀、李新春、黃本堅、陳舒、陳平及譚躍)願就本公告所載資料(有關本公司、廣州地鐵認購方及廣州地鐵的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，彼等於本公告所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本公告並無遺漏其他事實，致使本公告所載任何陳述有所誤導。

廣州地鐵認購方的全體董事(王莘及王曉斌)願就本公告所載資料(有關本公司、廣州地鐵及廣州越秀的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，彼等於本公告所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本公告並無遺漏其他事實，致使本公告所載任何陳述有所誤導。

廣州地鐵的全體董事(丁建隆、何霖、莫東成、竺維彬、馬仁洪、邢益強、譚躍及鍾學軍)願就本公告所載資料(有關本公司及廣州越秀的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，彼等於本公告所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本公告並無遺漏其他事實，致使本公告所載任何陳述有所誤導。

於本公告內，人民幣乃按人民幣1元兌0.86074港元的匯率換算為港元，僅供說明用途。

* 僅供識別

附件

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就項目公司持有的物業權益於二〇一八年十二月三十一日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本公告。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話：+852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照越秀地產股份有限公司（「貴公司」）的指示，對廣州市品秀房地產開發有限公司（「項目公司」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就有關物業權益於二〇一八年十二月三十一日（「估值日期」）的市值向貴公司提供意見。

吾等的估值乃按市值基準進行。根據香港測量師學會估值準則，市值定義為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期在公平交易中資產或負債可交換的估計金額」。

在對第一類（於估值日期由項目公司持作開發）物業權益進行估值時，吾等假設有關於物業將按項目公司提供予吾等的最新發展方案開發及完工。於達至吾等的估值意見時，吾等參考相關市場上可用的可資比較銷售證據並計及估值日期與建設階段相關的應計建設成本及專業費用及完成有關發展項目預期產生的餘下成本及費用，採用比較法進行。吾等依賴 貴公司及項目公司於估值日期根據物業建築的不同階段提供的應計建築成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等資料與其他類似發展項目的資料存在任何重大差異。

吾等已採用比較法，假設按現況交吉出售有關物業權益，並參考市場可得的可資比較銷售交易對第二類（於估值日期由項目公司持作未來開發）物業權益進行估值。該方法依賴將市場交易作為最佳指標這一共識，並預先假設市場上相關交易的證明可推及類似物業，惟須考慮可變因素。

就吾等的估值而言，發展中的房地產發展項目已獲頒發建築工程施工許可證但尚未取得樓宇的建築工程竣工驗收證明／備案表。未來開發的房地產發展項目未獲頒發建築工程施工許可證但取得國有土地使用證／不動產權證（土地）。

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無受惠於可能影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮所估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購及合併守則規則11、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值—二〇一七年全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》的所有規定。

吾等在很大程度上依賴項目公司所提供的資料，並接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等已獲提供有關該等物業權益的國有土地使用證及不動產權證等業權文件副本以及其他官方圖則，並已進行相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等於每份估值證書的附註內概述有關物業的主要證書／批文。於該等概要中，倘項目公司尚未取得目前施工階段所不需要的有關證書／批文，則吾等表示「無」，倘因該等物業包括上文提及的不同類別／施工階段（須就不同類別／施工階段取得不同的證書／批文），而項目公司尚未取得該等物業的若干有關證書／批文，則吾等表示「部分」。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問—廣東海云天律師事務所就中國物業權益的有效性提供的意見

吾等並無進行詳細的實地測量，以核實物業面積的準確性，惟吾等假設所獲的業權文件及正式地盤圖則所載的面積均準確無誤。所有文件和合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查，以確定地質狀況及設施等是否適合作任何發展用途。吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意，且於施工期內將不會產生無法預計的成本及延期。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

Legend Zhan先生、Ross Tan先生及Jayden Gu先生於二〇一八年十一月對有關物業進行視察。Ross Tan先生為中國的中國房地產估價師，該等員工於中國物業估值方面擁有逾3年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴公司及項目公司提供予吾等的資料的真實性和準確性。吾等亦已尋求 貴公司及項目公司確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

除非另有說明外，本報告所載全部金額以人民幣為單位。

以下隨附奉吾等的估值概要及估值證書，請 貴公司垂注。

此致

香港

灣仔駱克道160號

越秀大廈26樓

越秀地產股份有限公司

董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二〇一九年二月二十七日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有25年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

估值概要

縮寫:

第一類: 項目公司於中國持作開發的物業權益

第二類: 項目公司於中國持作未來開發的物業

物業	於估值日期現況下的 的市值 人民幣元	於估值日期現況下的 的市值 人民幣元	於估值日期現況下的總 市值 人民幣元
	第一類:	第二類:	總計:
位於中國 廣東省 廣州市 增城區 石新路與107國道交匯處 的品秀星園	4,475,000,000	11,705,000,000	16,180,000,000

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣元
位於中國 廣東省 廣州市 增城區 石新路與107國道 交匯處的品秀星圖	<p>名為品秀星圖的該項目位於石新路與107國道交匯處。該項目的主題區域為新開發，市政設施及便民設施等公共設施仍在開發中。</p> <p>該項目佔地面積約313,356.59平方米，正發展成為住宅及商業發展項目。該項目的部分於估值日期正在建設中（「在建工程」），計劃於二〇二一年七月完成。根據項目公司的建議，完工後，在建工程的規劃建築面積約為367,349.00平方米。於估值日期，該項目餘下部分（「空地」）尚未施工。</p> <p>於估值日期，該物業包括品秀星圖的整個項目，總規劃建築面積約1,461,549.00平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據項目公司的建議，該物業的在建工程開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣5,605,100,000元，其中於估值日期已產生約人民幣3,600,300,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期為70年，於二〇八七年十二月七日屆滿；作商服用途的年期為40年，於二〇五七年十二月七日屆滿；及作其他用途的年期為50年，於二〇六七年十二月七日屆滿。</p>	於估值日期，部分物業正在建設中，餘下部分物業為空地。	16,180,000,000

附註：

1. 根據日期為二〇一七年十二月八日之國有土地使用權出讓合同一第440183-2017-000043號及日期為二〇一七年十二月二十九日之修訂合同，佔地面積約323,348.30平方米的一塊土地的土地使用權已出讓予項目公司。土地溢價總額為人民幣13,155,170,000元。
2. 根據建築用地規劃許可證一穗國土規劃地證(2018)第256號，項目公司佔地面積約313,356.59平方米的物業之規劃已獲授予許可。
3. 根據不動產權證（土地部分）一粵(2018)廣州市不動產權第10800114號，佔地面積約313,356.59平方米的物業的土地使用權已出讓予項目公司，作住宅用途為期70年，到二〇八七年十二月七日期到，作商業用途為期40年，到二〇五七年十二月七日期到及作其他用途為期50年，到二〇

六七年十二月七日期。

4. 根據以項目公司為受益人的30份建設工程規劃許可證一穗規建證(2018)第2081、2082、2084、2085、2088、2090、2091、2092、3011、3200、3202至3209、3302、3303、4000、4239至4241、4785至4787、4790、4791及4792號，總建築面積約601,946.00平方米的品秀星圖部分已獲批准建設。
5. 根據以項目公司為受益人的8份建築工程施工許可證一第440183-20180712-0101、440183-20180920-0501、440183-20181009-0101、440183-20181119-0301、440183-20181221-0101、440183-20181123-0101、440183-20181224-0101及440183-20181226-0101號，品秀星圖建築面積約367,349.00平方米的部分建築施工已獲相關地方機關許可。
6. 根據以項目公司為受益人的2份預售許可證一增城房預（網）字第20181087及20181256號，項目公司有權向買方銷售部分品秀星圖（相當於總建築面積約81,576.52平方米）。
7. 根據項目公司提供之資料，物業之規劃建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類—	住宅	228,459.00	
項目公司持作開發中物業	附屬設施	19,986.00	
	地下零售	<u>4,202.00</u>	
	地庫（包括停車位不包括地下零售）	<u>114,702.00</u>	2,193
	小計：	367,349.00	2,193
第二類—項目公司持作	住宅	567,499.00	
未來開發	零售	21,269.00	
	附屬設施	135,115.00	
	地庫（包括停車位）	370,317.00	7,083
	小計：	1,094,200.00	7,083
總計：		<u>1,461,549.00</u>	<u>9,276</u>

8. 假設物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，物業在建工程的市值將為人民幣6,931,500,000元。
9. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

就第一類物業的部分而言，吾等已識別及分析當地多項在物業的性質、用途、面積、佈局及便利性與標的物業有相似特徵之相關銷售證據。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發區內的住宅單位及停車位以及位於與標的物業接近區域且與標的物業具有類似建築條件及設施，已於二〇一八年交易的將予完工的其他發展項目。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣25,000元至人民幣31,000元、一樓之零售單位介乎每平方米人民幣35,000元至人民幣42,000元以及停車位介乎每車位人民幣190,000元至人民幣230,000元。已就可資比較物業與物業在時間、地點及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特征（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業差於或不及物業受歡迎，則作出向上調整。有關時間調整，會考慮交易日期的市場狀況；及

就第二類物業的餘下部分，吾等已識別及分析當地多項在物業的性質、用途、佔地面積、佈局及便利性與標的物業有相似特徵之相關銷售證據。所選擇的可資比較物業為廣州市內已於二〇一七年至二〇一八年交易的住宅用地。該等可資比較場地之樓面地價就住宅用地而言介乎每平方米人民幣13,800元至人民幣20,200元。已就可資比較物業與物業在時間、地點及其他特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整位置（如便利程度）及與開發潛力有關的特征（如佔地面積、外形、地積比率、地役權等）的一般基準為：倘可資比較物業優於物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業差於或不及物業受歡迎，則作出向上調整。有關時間調整，會考慮交易日期至估值日的市場狀況。

10. 根據中國目前的稅務法律法規，倘項目公司出售本估值項下的物業，則須繳納以下中國稅項：按10%之稅率繳納增值稅，按合約價格0.05%之比率繳納印花稅及按增值額（即出售物業減可扣減開支（包括土地、開發及建造成本）所得款項）介乎30%至60%之累進稅率繳納土地增值稅。（附註：企業所得稅亦可能視乎項目公司於相關時間的盈虧情況而繳納）

11. 吾等已獲本公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意，其中載有（其中包括）下列各項：
- 項目公司合法有效擁有物業之土地使用權。項目公司有權佔用、使用、租賃及處置物業之土地；
 - 項目公司已就物業實際發展進程取得一切所需建築工程批准；及
 - 項目公司根據已獲得的預售許可證有權合法預售附註6所述的部分物業。
12. 主要證書／批准之概要如下：
- 國有土地使用權出讓合同 有
 - 不動產權證（土地部分） 有
 - 房屋所有權證 沒有
 - 建築用地規劃許可證 有
 - 建設工程規劃許可證 部分擁有
 - 建築工程施工許可證 部分擁有
 - 預售許可證 部分擁有
 - 建設工程竣工驗收證書／表／報告 沒有
13. 就本報告而言，物業根據其持有目的分類為以下類別，吾等認為，在其現有狀態下，各類別於估值日期的市場價值如下：

類別	在現有狀態下於估值日期 的市場價值（人民幣）
第一類—項目公司持作開發中物業	4,475,000,000
第二類—項目公司持作未來發展	11,705,000,000
總計：	<u>16,180,000,000</u>