

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。



內幕消息

收購兩項新地鐵房地產項目大部份權益的期權

緒言

本公告乃越秀地產股份有限公司(「本公司」，連同其附屬公司「本集團」)根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第13.09條及香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XIVA部的內幕消息條文而作出。

誠如本公司於二〇一九年三月十八日刊發的通函所披露，引入廣州地鐵集團有限公司(「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)獲得更多參與不同由廣州地鐵中標的新地鐵房地產項目的權利，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。

董事會欣然宣佈，憑藉與廣州地鐵的新戰略關係的利益，本公司透過與其最終控股股東廣州越秀集團有限公司(「廣州越秀」)訂立兩份越秀地產期權契約(定義見下文)，於本公告日期已落實取得可收購兩項新地鐵房地產項目(定義見下文)51%權益的權利。

兩項新地鐵房地產項目

廣州地鐵(透過其兩間全資附屬公司，各為「新項目公司」)已成功投得以下兩幅地塊：

首個項目(「蘿崗項目」)的戰略位置毗鄰地鐵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，此為黃浦區核心地區的僅有大面積地塊(地盤面積為282,931平方米(「平方米」)及總建築面積為911,922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。

第二個項目(「陳頭崗項目」，連同蘿崗項目統稱為「新地鐵房地產項目」)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平方米及總建築面積為881,240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。

於本公告日期，新地鐵房地產項目仍處於建設前期的設計及繪圖階段。按本公司所了解建設預期將於二〇一九年第三季展開。

兩份越秀地產期權契約

於本公告日期，廣州越秀(透過其附屬公司)與廣州地鐵訂立(其中包括)股權轉讓協議，以收購兩間新項目公司各自的51%股權(連同按比例未償還股東貸款及累計利息，統稱「51%股權及初期貸款利息」)(各為「廣州越秀51%收購事項」)。假設於二〇一九年五月三十日完成(僅供說明)，總代價分別約人民幣43.6億元(與蘿崗項目有關)及約人民幣34.9億元(與陳頭崗項目有關)將由廣州越秀(透過其附屬公司)就有關收購事項支付。此外，預期廣州越秀將(直接或透過其附屬公司)向新項目公司提供進一步資金(按廣州越秀於相關項目的持股比例計算，各為「進一步股東貸款」)，支持該等項目初步開發。按本公司所了解，於本公告日期，廣州地鐵亦與其

他方訂立股權轉讓協議，以收購新項目公司(其持有蘿崗項目)的9%股權，並按比例分攤未償還股東貸款(包括應計利息)。據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該名其他方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

於本公告日期，廣州越秀亦與本公司訂立兩份期權契約(「**越秀地產期權契約**」)，據此，廣州越秀同意授予本公司權利(各為「**越秀地產期權**」)，以(直接或透過附屬公司)向廣州越秀(或其附屬公司)收購兩間新項目公司各自的51%股權及初期貸款利息(連同任何進一步股東貸款)以及累計利息(「**越秀地產51%收購事項**」)。越秀地產51%收購事項可按直接轉讓新項目公司的相關權益進行，或倘廣州越秀及本公司同意，按轉讓持有相關新項目公司該等相關權益的特殊目的公司權益進行，前提是在第二個情況下，下文所列行使價的定價方程式須作出公平合理的調整，並計及將予轉讓特殊目的公司之繳足註冊資本(及其他資產及負債，如適用)以及其他附帶成本。

兩份越秀地產期權可按本公司的選擇共同或個別行使。就行使各份越秀地產期權而言，本公司(或其附屬公司，視乎情況而定)就相關越秀地產51%收購事項應付的行使價應為以下的較高者：

- (1) 廣州越秀收購有關51%股權及初期貸款利息的成本，及任何進一步股東貸款加每年6.5%的累計利息以及其他附帶成本的金額；或
- (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。

本公司可於相關廣州越秀51%收購事項完成後及於二〇一九年十二月三十一日或之前(或廣州越秀及本公司書面協定的有關較後日期)(「**屆滿日期**」)任何時間行使各份

越秀地產期權。根據任何有關行使完成各越秀地產51%收購事項，將於廣州越秀及本公司協定的日期(不遲於屆滿日期)進行，並須待(其中包括)本公司遵循上市規則項下所有適用規定(包括取得獨立股東的批准(倘需要))後，方可進行。

越秀地產期權契約的理由及裨益

董事會認為，落實收購新地鐵房地產項目51%權益的權利為本公司與廣州地鐵建立戰略合作關係以及實現「軌交+房地產」業務戰略的重要一環。越秀地產期權將為本公司提供機會收購額外優質地塊儲備約1.79百萬平方米，佔本集團現有土地儲備約9.2%。於兩份越秀地產期權均獲行使後越秀地產51%收購事項完成時，本集團地鐵相關項目的總建築面積將增加至約3.25百萬平方米，佔本集團現有土地儲備總量約16.7%，及一線城市土地儲備約41.9%。

董事會亦認為，越秀地產期權契約可令本公司擁有更大靈活度管理其現金流量，繼而提升在現時宏觀經濟環境下維持增長及穩健的最佳平衡的能力。受限於上述估值，本公司現時有意於二〇一九年第四季行使兩份越秀地產期權及完成越秀地產51%收購事項，惟須遵循上市規則項下所有適用規定(包括取得獨立股東的批准(倘需要))。僅供說明用途，倘有關收購事項於二〇一九年十二月三十一日完成，並假設行使價按上文「兩份越秀地產期權契約」一節(1)所載的基準計算，及進一步股東貸款最高金額約人民幣313百萬元(就蘿崗項目而言)及最高金額約人民幣372百萬元(就陳頭崗項目而言)已預付予相關新項目公司，則本公司就蘿崗項目及陳頭崗項目應付的總代價將分別約為人民幣49.3億元及人民幣40.7億元。

上市規則的涵義

由於廣州越秀藉其作為本公司控股股東的身份而屬本公司關連人士，越秀地產期權契約為本公司的關連交易。然而，本公司根據越秀地產期權契約僅須支付象徵式款額，訂立越秀地產期權契約符合上市規則第14A.76(1)條的最低豁免交易，因此獲

全面豁免遵守獨立股東批准、年度審核、公告及所有披露規定。然而，行使越秀地產期權根據上市規則第十四A章將構成本公司的關連交易，並或會(視乎於相關時間進行的規模測試計算的結果)構成上市規則第十四章項下本公司的一項須予公佈交易，或須(視乎於相關時間進行的規模測試計算的結果)遵守上市規則第十四章及第十四A章的報告、公告、通函及獨立股東批准規定。倘本公司行使一份或兩份越秀地產期權，將於有需要時遵守上市規則的所有適用規定。

一般資料

本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務須審慎行事。本公司將適時或根據上市規則及／或證券及期貨條例第XIVA部另行刊發公告。

承董事會命
越秀地產股份有限公司
公司秘書
余達峯

香港，二〇一九年五月二十八日

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

* 僅供識別