

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。



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)

自願公告 收購兩項新地鐵房地產項目大部份權益的期權

緒言

本自願公告乃由越秀地產股份有限公司（「本公司」），連同其附屬公司「本集團」作出。

本公司欣然宣佈，憑藉與廣州地鐵集團有限公司（「廣州地鐵」）的戰略關係的利益，本公司透過與其最終控股股東廣州越秀集團股份有限公司（「廣州越秀」）訂立兩份越秀地產期權契約（定義見下文），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」）已成功收購以下兩幅地塊的土地使用權：

首個項目（「水西項目」）位於水西路西側，廣州市黃埔區科學城內北環高速公路與廣惠高速公路交匯處西南側。水西項目位於地鐵7號線二期水西北站上蓋，預期將於二〇二三年開始投入服務。水西項目亦鄰近地鐵21號線水西站和廣惠高速公路蘿崗出入口。水西項目的佔地面積為81,620平方米（「平方米」）及總建築面積為338,789平方米，可發展住宅樓宇及配套公共設施。

第二個項目（「鎮龍項目」），連同水西項目統稱為「新地鐵房地產項目」，及各為「新地鐵房地產項目」位於廣州市黃埔區新龍鎮與增城區中新鎮的交界處。鎮龍項目位於廣汕公路北側，鄰近地鐵21號線鎮龍站。鎮龍項目的佔地面積為242,175平方米及總建築面積為706,685平方米，可發展住宅樓宇及配套公共設施。

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，建設預期將於二〇二〇年七月前展開。

於兩間項目公司的權益

於二〇二〇年六月四日，廣州越秀及其全資附屬公司與廣州地鐵及科學城（廣州）投資集團有限公司（「科學城」）訂立（其中包括）股權轉讓協議（「股權轉讓協議」），據此，廣州越秀（透過其全資附屬公司）須從廣州地鐵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%股權及初期貸款權益」）（各為「廣州越秀51%收購事項」）。

假設於二〇二〇年六月五日完成（僅供說明），總代價分別約人民幣16.7億元（與水西項目有關）及約人民幣18.3億元（與鎮龍項目有關）將由廣州越秀（或其附屬公司）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」），以支付未償付地價（即水西項目約人民幣3.7億元及鎮龍項目約人民幣10.6億元）以及其他項目初步開發成本（即水西項目約人民幣1.8億元及鎮龍項目約人民幣2.7億元）。

據本公司所了解，根據股權轉讓協議，科學城亦須從廣州地鐵收購兩間新項目公司各自的20%股權（連同按比例未償還股東貸款及累計利息），以致股權轉讓協議完成後，各新項目公司將由廣州越秀、廣州地鐵及科學城分別持有51%、29%及20%。據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，科學城為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

兩份期權契約

於二〇二〇年六月四日，廣州越秀亦與本公司訂立兩份期權契約（統稱「越秀地產期權契約」，及各為「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%股權及初期貸款權益（連同任何進一步股東貸款）以及累計利息（統稱「越秀地產51%收購事項」，及各為「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絕對酌情權共同或個別行使。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%股權及初期貸款權益的成本，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二〇二一年六月三十日或之前（或廣州越秀及本公司可能書面協定的有關較後日期）（「屆滿日期」）隨時按本公司的絕對酌情權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，將待（其中包括）本公司遵循香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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。

訂立越秀地產期權契約的理由及裨益

本公司認為，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+物業」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105萬平方米，佔本集團截至二〇一九年十二月三十一日土地儲備約4.38%。

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419萬平方米，佔本集團截至二〇一九年十二月三十一日土地儲備總量約17.56%，及其於大灣區截至二〇一九年十二月三十一日土地儲備約33.96%。

本公司亦認為，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，本公司現時有意於二〇二〇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，倘有關收購事項於二〇二〇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，及進一步股東貸款金額約人民幣5.4億元（就水西項目而言）及金額約人民幣13.3億元（就鎮龍項目而言）已分別預付予新項目公司，則本公司就水西項目及鎮龍項目應付的總代價將分別約為人民幣23.3億元及人民幣33.1億元。

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。

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規定另行刊發公告。

承董事會命
越秀地產股份有限公司
公司秘書
余達峯

香港，二〇二〇年六月五日

於本公告刊發日期，本公司董事會成員包括：

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

* 僅供識別