

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。



關連交易 行使認購期權

董事會欣然宣佈，於二〇一四年十二月二十九日，訂約方訂立認購期權行使協議，據此，廣州東輝已行使合營夥伴根據合作協議所授出的認購期權。於二〇一四年十二月二十九日，為進行廣州東輝行使認購期權後的股權轉讓，同時執行認購期權行使協議，廣州東輝與合營夥伴訂立股權轉讓協議，據此，廣州東輝同意購買而合營夥伴同意出售合營夥伴股權，即項目公司股權總額的80%。廣州東輝於全面行使認購期權後應支付的代價總額為人民幣544,912,222.22元，乃按(a)合營夥伴實際向項目公司註冊資本作出的出資加上(b)相等於合營夥伴實際出資(或如合營夥伴出資以分期進行，則有關合營夥伴實際出資的每次分期)的金額乘以合營夥伴向項目公司注入實際出資期間每年11%(稅前)的內部回報率計算。

由於根據上市規則，本公司視合營夥伴為其關連人士(如合營公告所披露)，故行使認購期權(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)構成上市規則第十四A章下的本公司關連交易。由於行使認購期權的各項適用百分比率均超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A.32條，行使認購期權(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)須遵守有關申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

背景

茲提述本公司日期為二〇一三年七月九日的公告(「合營公告」)，內容有關(其中包括)為開發地塊而成立項目公司。於本公告日期，項目公司由廣州東輝及合營夥伴分別擁有20%及80%。根據合作協議，合營夥伴已向廣州東輝授出認購期權。

行使認購期權

認購期權

於二〇一三年七月九日，廣州東輝與合營夥伴訂立合作協議，據此，合營夥伴向廣州東輝授出認購期權，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11%內部回報率釐定的行使價收購合營夥伴股權。

行使期

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七月十二日)起第一週年起至第十八個月(或訂約方書面協定的有關延期)止期間可由廣州東輝行使。因此，認購期權的行使期始於二〇一四年七月十二日並將止於二〇一五年一月十二日。

行使認購期權

於二〇一四年十二月二十九日，訂約方訂立認購期權行使協議，據此，廣州東輝已行使合營夥伴根據合作協議所授出的認購期權。

代價

如合營公告所披露，合營夥伴股權的認購期權的行使價乃參考合作協議規定的公式釐定，當中規定，行使價須根據合營夥伴向項目公司注入的股權及股東貸款的11%內部回報率釐定。

於本公告日期，項目公司已悉數償還其所結欠的所有股東貸款，且項目公司並無結欠其任何股東未償還股東貸款。因此，訂約方同意，廣州東輝於全面行使認購期權後應支付的代價總額為人民幣544,912,222.22元，乃按(a)合營夥伴實際向項目公司註冊資本作出的出資(「合營夥伴實際出資」)加上(b)相等於合營夥伴實際出資(或如合營夥伴出資以分期進行，則有關合營夥伴實際出資的每次分期)的金額乘以合營夥伴向項目公司注入實際出資期間每年11%(稅前)的內部回報率計算。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

於二〇一四年十二月二十九日，為進行廣州東輝行使認購期權後的股權轉讓，同時執行認購期權行使協議，廣州東輝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

二〇一四年十二月二十九日

訂約方

廣州東輝與合營夥伴

本集團將予收購的資產

廣州東輝同意購買且合營夥伴同意出售合營夥伴股權，即項目公司股權總額的80%。

代價及支付條款

廣州東輝應於股權轉讓協議生效日期起計10個營業日內透過轉賬以人民幣向合營夥伴悉數支付人民幣544,912,222.22元的代價。

股權轉讓完成

項目公司的組織章程細則須予修訂以反映股權轉讓，而該經修訂組織章程細則連同股權轉讓協議及其他有關股權轉讓的相關文件須提交予相關審批機關審批及／或備案。

簽署股權轉讓協議後，訂約方須安排必要程序並向項目公司提供相關法律、法規及相關審批機關規定所要求的必要文件，以供其向相關審批機關申請批准股權轉讓。

於作出上述備案及登記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。股權轉讓須於該登記完成日期起計5個營業日內完成。

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. 訂約方之間的協議將終止。

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東輝已支付的代價(或任何部分代價)，否則合營夥伴每日應向廣州東輝支付應付未付金額0.05%的違約金，直至合營夥伴支付該退款。

合作協議終止

由於行使認購期權，合作協議將於向相關工商管理部門完成股權轉讓登記日終止。合營夥伴於合作協議終止後不再承擔合作協議項下的任何責任(保密責任除外)。

於行使認購期權完成後，項目公司將成為廣州東輝的全資附屬公司及本公司的間接非全資附屬公司。

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及物業的資產淨值進行估值。根據獨立估值師的估值，項目公司資產淨值及物業於二〇一四年十二月二十二日(即估值日期)的評估值分別為人民幣691,570,000元及人民幣2,340,000,000元。物業升值為人民幣166,970,000元。

對於項目公司資產淨值的估值，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資產淨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，項目公司的經調整資產淨值為人民幣691,570,000元，因此，合營夥伴股權的價值為人民幣553,260,000元。因此，於全面行使認購期權後應付的代價總額人民幣544,912,222.22元較合營夥伴股權應佔項目公司的經調整資產淨值折讓1.5%。

行使認購期權的理由及裨益

隨著佛山政府於二〇一四年九月放寬對購房政策的限制，於二〇一四年十月，物業所在的佛山市房地產買賣交易額顯著上升，加上中國人民銀行於二〇一四年十一月將貸款標準利率調低至0.4%，從而降低購房成本，故預期佛山的房地產需求於可預見未來將繼續上升。董事認為，行使認購期權將為本集團帶來增加其於佛山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，因為預期佛山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。

如下文所進一步詳述，按照目前的計劃，物業將緊隨認購期權行使完成後銷售，據此，項目公司將成為本公司的間接非全資附屬公司。因此，預期認購期權行使完成將即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。此外，由於認購期權的行使期即將屆滿，倘認購期權容許延期且隨後本公司有意收購合營夥伴於項目公司持有的全部或部分股權，則須再度進行磋商。

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應佔項目公司的經調整資產淨值折讓1.5%；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及營運、自有物業租賃、物業管理及室內裝修。於本公告日期，項目公司分別由廣州東輝及合營夥伴擁有20%及80%。

基於項目公司自其註冊成立之日(即二〇一三年七月九日)起直至二〇一三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)，項目公司於二〇一三年十二月三十一日資產淨值的賬面值約為人民幣569,003,781元，項目公司自其註冊成立之日起至二〇一三年十二月三十一日期間的除稅及非經常性項目前後的虧損淨額分別約為人民幣41,328,292元及人民幣30,996,219元。

地塊

地塊的佔地面積約55,982平方米，總建築面積約314,500平方米。地塊的總地價為人民幣1,772,000,000元。地塊作住宅用途為期70年，而作商業用途則為期40年。

地塊位於中國廣東省佛山市禪城區同濟路和嶺南大道兩條主幹道，將該地塊分隔成四個區域。地塊處於佛山市中心，同時亦處於佛山城市中軸線區域內，鄰近廣佛地鐵線的同濟路站和普君北路站。地塊周邊亦有大型超市、學校、醫院、公園等，配套設施齊全，交通和生活都十分便利。

於本公告刊發日期，地塊正被開發成為一個綜合用途住宅及商業綜合體。物業擬於二〇一五年初開始預售／出售。

有關本公司、廣州東輝及合營夥伴的資料

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。

廣州東輝

廣州東輝為本公司間接擁有95%權益的附屬公司，並為根據中國法律註冊成立的投資控股公司。

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。廣州越秀(截至本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。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。

上市規則的涵義

由於根據上市規則，本公司視合營夥伴為其關連人士(如合營公告所披露)，故行使認購期權(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)構成上市規則第十四A章下的本公司關連交易。由於行使認購期權的各項適用百分比率均超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A.32條，行使認購期權(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)須遵守有關申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

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	合營夥伴授予廣州東輝的認購期權，以供其收購合營夥伴於本公告日期所持項目公司的合營夥伴股權
「認購期權行使協議」	指	訂約方就廣州東輝行使認購期權所訂立日期為二〇一四年十二月二十九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
「合作協議」	指	訂約方所訂立日期為二〇一三年七月九日的合作協議，包括(如文義所需)已由上述合作協議取代的訂約方先前投標協議
「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向廣州東輝轉讓合營夥伴股權並行使合作協議下的認購期權
「股權轉讓協議」	指	訂約方就股權轉讓所訂立日期為二〇一四年十二月二十九日的股權轉讓協議
「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
「廣州東輝」	指	廣州東輝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，為本公司間接擁有95%權益的附屬公司，並為合作協議、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
「合營夥伴」	指	廣州越秀諾成實業投資合夥企業(有限合夥)，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80%的股權
「地塊」	指	將由項目公司根據合作協議收購佔地面積約55,982平方米位於中國廣東省佛山市禪城區的地塊
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「訂約方」	指	廣州東輝及合營夥伴，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	佛山市禪城區越輝房地產開發有限公司，訂約方根據合作協議條款就開發地塊成立的合營公司
「物業」	指	正在地塊上開發的綜合用途住宅及商業綜合體
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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	二〇一四年十二月二十二日

承董事會命
越秀地產股份有限公司
公司秘書
余達峯

香港，二〇一四年十二月二十九日

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