

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，於二〇一五年八月三十一日，訂約方訂立認購期權行使協議，據此，廣州祥錦已行使合營夥伴根據合作協議所授出的認購期權。於二〇一五年八月三十一日，為進行廣州祥錦行使認購期權後的股權轉讓，於訂立認購期權行使協議的同時，廣州祥錦與合營夥伴訂立股權轉讓協議，據此，廣州祥錦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90%。廣州祥錦於全面行使認購期權後應支付的代價為人民幣372,738,667元，乃按(a)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12%(稅前)的內部回報率計算。

由於根據上市規則，合營夥伴被視為本公司的關連人士(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.76(2)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

茲提述合營公告。於本公告日期，項目公司由廣州祥錦及合營夥伴分別擁有10%及90%。

## 行使認購期權

### 認購期權

於二〇一四年一月二十二日，廣州祥錦與合營夥伴訂立合作協議，據此，合營夥伴向廣州祥錦授出認購期權，以供其收購合營夥伴股權，行使價按合營夥伴向項目公司注入的股權及股東貸款的12% (稅前) 內部回報率釐定。

### 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 (根據合作協議為二〇一四年二月十日) 起第一週年起至第二週年 (或訂約方書面協定的延長期限) 止期間可由廣州祥錦行使。因此，認購期權的行使期始於二〇一五年二月十日並止於二〇一六年二月九日。

### 行使認購期權

於二〇一五年八月三十一日，透過與合營夥伴訂立認購期權行使協議及股權轉讓協議，廣州祥錦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，根據合作協議，合營夥伴股權的認購期權的行使價乃按合營夥伴向項目公司注入的股權及股東貸款的12% (稅前) 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任何股東貸款。因此，訂約方同意，廣州祥錦於全面行使認購期權後應支付的代價為人民幣372,738,667元，乃按(a) 合營夥伴實際出資加上(b) 相等於合

營夥伴實際出資(或如合營夥伴實際出資以分期進行，則以有關合營夥伴實際出資的每次分期作計算)乘以合營夥伴向項目公司注入實際出資期間每年12%(稅前)的內部回報率的金額。該代價擬以本集團的內部資源支付。

### **股權轉讓協議**

於二〇一五年八月三十一日，為進行廣州祥錦行使認購期權後的股權轉讓，於訂立認購期權行使協議的同時，廣州祥錦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**

二〇一五年八月三十一日

### **訂約方**

廣州祥錦與合營夥伴

### **本集團將予收購的資產**

廣州祥錦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90%。

### **代價及支付條款**

廣州祥錦應於股權轉讓協議生效日期起計十個營業日內透過轉賬方式以人民幣向合營夥伴悉數支付人民幣372,738,667元的代價。

### **股權轉讓完成**

項目公司章程須予修訂以反映股權轉讓，而該經修訂章程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中國國家工商行政管理總局或其相關地方分局登記股權轉讓。股權轉讓須於該登記完成日期當日完成。

### **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. 各訂約方同意終止。

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全數退還廣州祥錦已支付的代價，否則合營夥伴須向廣州祥錦支付每天以合營夥伴應付但未付的退款之0.05%計算的違約金，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，合作協議將於股權轉讓交割當日終止。於行使認購期權完成後，項目公司將成為廣州祥錦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，本公司已委聘獨立估值師對項目公司股權及物業的公允價值進行估值。根據獨立估值師的估值，於項目公司的股

權及物業各自於估值日期的公允價值分別為約人民幣416,300,000元及約人民幣1,330,000,000元。物業升值約為人民幣98,000,000元。

對於項目公司股權的公允價值的估值，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公允價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相關銷售憑證下為房地產估值合適的方法。根據直接比較法進行的估值由獨立估值師採用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作參考，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，於項目公司股權的公允價值為約人民幣416,300,000元，因此，合營夥伴股權的價值為約人民幣374,700,000元。因此，於全面行使認購期權後應付的代價為人民幣372,738,667元，較合營夥伴股權的公允價值折讓約0.5%。

### 行使認購期權的理由及裨益

於二〇一五年上半年，中國政府實施多項影響中國房地產市場的政策，如取消兩套房的限制、降低首付款比例、降低銀行存款準備金率及降低標準利率。該等政策為杭州物業市場的反彈作出貢獻。此外，據公開資料顯示，於二〇一五年六月三十

日，就半年銷售額而言，物業所在地杭州的新建住宅物業的合約銷售創七年新高，較二〇一四年同期上升約89.8%。住宅單位的平均交易價格大幅上漲約15.6%，而住宅單位的庫存自二〇一五年四月至二〇一五年六月有所下跌，顯示杭州物業市場發展出現回暖跡象。

因此，董事認為，行使認購期權將為本集團帶來增加其於杭州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風險及財務負擔，這對本集團的業務營運及未來發展具有戰略性的重要意義。另外，預計杭州的物業需求日後將因上述物業相關政策放寬及人民幣貶值而繼續上升。

按照目前的計劃，物業將於認購期權行使完成後短期內分期銷售。預計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，董事認為透過行使認購期權及其後銷售物業，本集團可變現其於項目公司及物業的投資，並可使本集團自物業獲得的收益最大化。

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的公允價值折讓約0.5%；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)乃於本公司日常營運過程中按正常商業條款訂立，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，主要從事經營與發展房地產以及物業管理。於本公告日期，項目公司分別由廣州祥錦及合營夥伴擁有10%及90%。

項目公司根據中國公認會計原則編製的自其註冊成立日期(即二〇一四年二月二十一日)至二〇一四年十二月三十一日止期間及截至二〇一五年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表概要如下：

|         | 由二〇一四年<br>二月二十一日<br>至二〇一四年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 | 截至<br>二〇一五年<br>六月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元 |
|---------|--|---------------------------------------|
| 收益      | —  | —                                     |
| 除稅前虧損淨額 | 12,257   | 7,037                                 |
| 除稅後虧損淨額 | 12,257   | 7,037                                 |

|      | 於二〇一四年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 | 於二〇一五年<br>六月三十日<br>人民幣千元 |
|------|----------------------------|--------------------------|
| 總資產  | 1,404,396                  | 1,502,154                |
| 總負債  | 1,056,654                  | 1,161,449                |
| 資產淨值 | 347,742                    | 340,705                  |

## 地塊

地塊的佔地面積約57,257平方米，總建築面積約185,400平方米。地塊的總地價為人民幣1,000,570,000元。

該地塊位於中國浙江省杭州市余杭區，東至古墩路，南至規劃支路，西至規劃道路，北至柴家壩港。余杭區是杭州市政府重點規劃的城市副中心，定位為杭州大都市區北部集「經濟強區、生態城區、文化名區」為一體的現代化生活品質都市新區。地塊處於杭州繞城高速以內，是余杭區和西湖區的接壤地，緊鄰主城區。該地塊周邊有教育機構、河道及公園配套。地塊交通便利，附近的古墩路為城市主幹道，可直接連通市中心；並且臨近建設中的地鐵2號線新月路站，預計將於二〇一八年建成通車，更為地塊增添升值潛力。



## 有關本公司、廣州祥錦及合營夥伴的資料

### 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。

### 廣州祥錦

廣州祥錦為根據中國法律註冊成立，並為本公司間接擁有95.48%權益的附屬公司。

### 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、投資諮詢及投資管理業務。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視為本公司的關連人士。

### 上市規則的涵義

由於根據上市規則，合營夥伴被視為本公司的關連人士(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.76(2)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。

由於並無董事於行使認購期權及股權轉讓中擁有重大權益，故並無董事須就相關董事會決議案放棄投票。



## 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 | 根據合作協議合營夥伴授予廣州祥錦的認購期權，以供其收購合營夥伴股權                                 |
| 「認購期權行使協議」 | 指 | 訂約方就廣州祥錦行使認購期權所訂立日期為二〇一五年八月三十一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二〇一四年一月二十二日的合作協議，包括(如文義所需)訂約方先前訂立及其後已由上述合作協議所取代的投標協議     |
| 「董事」       | 指 | 本公司董事   |
| 「股權轉讓」     | 指 | 因行使合作協議下的認購期權，合營夥伴根據股權轉讓協議向廣州祥錦轉讓合營夥伴股權                           |
| 「股權轉讓協議」   | 指 | 訂約方就股權轉讓所訂立日期為二〇一五年八月三十一日的股權轉讓協議                                  |
| 「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            |
| 「廣州祥錦」     | 指 | 廣州祥錦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95.48%權益的附屬公司 |
| 「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  |
| 「合營公告」     | 指 | 本公司日期為二〇一四年一月二十二日的公告，內容有關(其中包括)為開發地塊而成立項目公司             |
| 「合營夥伴」     | 指 | 廣州越秀仁達二號實業投資合夥企業(有限合夥)                                  |
| 「合營夥伴實際出資」 | 指 | 合營夥伴實際對項目公司註冊資本作出的出資                                    |
| 「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90%的股權                                |
| 「地塊」       | 指 | 位於中國浙江省杭州市余杭區的地塊  |
| 「上市規則」     | 指 | 聯交所證券上市規則   |
| 「訂約方」      | 指 | 廣州祥錦及合營夥伴，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 | 杭州越港實業投資有限公司，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 | 正在地塊上開發的混合住宅及商業用途綜合體                 |
| 「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 | 二〇一五年六月三十日                           |

承董事會命  
越秀地產股份有限公司  
公司秘書  
余達峯

香港，二〇一五年八月三十一日

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