

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分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。



## 有關收購兩項新軌交項目51%權益的 主要及關連交易

### 收購事項

本公司欣然宣佈，於二〇二〇年九月一日，其已行使越秀地產期權以收購兩項新軌交項目各自51%的權益。本公司已提名買方收購目標控股公司股權，以及廣州城建收購目標控股公司貸款權利。收購事項的完成須待(其中包括)取得本公司獨立股東批准後方可作實。

#### (a) 水西項目

水西項目位於水西路西側，廣州市黃埔區科學城內北二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投入使用。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口。水西項目的佔地面積為81,620平方米、總建築面積為338,789平方米以及計容建築面積224,455平方米，可發展住宅樓宇及配套公共設施。水西項目的建設於二〇二〇年六月開工。

#### (b) 鎮龍項目

鎮龍項目位於廣州市黃埔區鎮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、總建築面積為703,377平方米以及計容建築面積508,568平方米，可發展住宅樓宇及配套公共設施。鎮龍項目的建設於二〇二〇年六月開工。

為實現目標控股公司股權及目標控股公司貸款權利的轉讓，於二〇二〇年九月一日，買方及廣州城建已與（其中包括）賣方與廣州越秀訂立交易文件，據此，買方有條件同意以總代價約人民幣68.37百萬元收購各目標控股公司（分別持有目標公司51%股權）的全部股權，以及廣州城建有條件同意收購本金總額預期約人民幣51.5億元的目標控股公司貸款權利（包括自廣州越秀作出或收購有關目標控股公司貸款的各日期起直至收購事項完成按6.5%年利率應計的利息），於收購事項完成後各情況下分別以等額基準轉讓或再融資相關目標控股公司貸款（包括應計利息）。

僅供說明用途，假設收購事項已於二〇二〇年十月三十日（即本公司力爭完成收購事項的日期）完成，則買方與廣州城建就收購事項應付的總收購金額預期約為人民幣53.3億元（包括水西收購事項約人民幣21.9億元及鎮龍收購事項約人民幣31.4億元）。

### 進行收購事項的理由及裨益

本集團認為收購兩項新軌交項目51%的權益是實施本集團「軌交+物業」業務戰略的重要一步，憑藉本公司控股股東廣州越秀國企背景的優勢以及與廣州地鐵的戰略合作關係，本公司以合理的價格收購一線城市地鐵沿線的優質土地儲備。收購事項完成後，可為本集團在廣州市增加105萬平方米的優質土地儲備，本集團軌交項目相關項目的總建築面積將增加至約419萬平方米，佔本集團截至二〇二〇年六月三十日土地儲備總量約17.7%，及其於大灣區截至二〇二〇年六月三十日土地儲備約32.9%。於二〇二〇年上半年，軌交項目合約銷售價值約為人民幣50.5億元，佔本集團於該期間合約銷售總額的約13.4%，本公司認為此項深具特色的軌交項目發展業務，將會給本集團帶來持續的增長，進一步鞏固本集團作為中國領先軌交項目開發商的市場地位。

### 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（為本公司控股股東），因此為越秀企業的聯繫人，故而為本公司關連人士。因此，各收購事項構成上市規則第十四A章項下本公司的關連交易。

由於有關收購事項的合併最高適用百分比率超過25%，但低於100%，收購事項及其項下擬進行的交易合併構成本公司的主要及關連交易。因此，各收購事項及其項下擬進行的交易須根據上市規則第十四及十四A章遵守申報、公告、通函及股東大會上獨立股東批准的規定。

廣州越秀及其各自的聯繫人將就於本公司股東大會上提呈以批准交易文件及其項下擬進行交易的相關決議案放棄表決。

### **獨立董事委員會及委任獨立財務顧問**

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就收購事項向獨立股東提供意見。禹銘投資管理有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### **股東大會及通函**

本公司將召開及舉行股東大會，以審議並酌情批准（其中包括）交易文件及其項下擬進行的交易（即收購事項）。

一份載有（其中包括）(i)有關收購事項的進一步資料；(ii)獨立董事委員會有關收購事項的推薦函件；(iii)獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會的意見函件；(iv)本集團及目標集團的財務資料；(v)有關各目標控股公司及將分別開發的新軌交項目的估值報告；及(vi)股東大會通告的通函，預期將於二〇二〇年九月二十二日或之前寄發予股東。

股東及本公司潛在投資者務請留意，收購事項須待若干條件獲達成後，方可作實，因此收購事項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。

### **收購事項**

誠如期權公告所披露，得益於與廣州地鐵的戰略關係及廣州越秀的支持，本公司透過與廣州越秀訂立兩份越秀地產期權契約，於二〇二〇年六月四日已落實取得收購各項新軌交項目51%權益的權利。

本公司欣然宣佈，於二〇二〇年九月一日，其已行使兩份越秀地產期權，並已提名買方收購目標控股公司股權，以及廣州城建收購目標控股公司貸款權利。收購事項的完成須待（其中包括）取得本公司獨立股東批准後方可作實。

## 於二〇二〇年六月五日完成廣州越秀51%收購事項及廣州越秀作出的貸款

誠如期權公告所披露，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訂立(其中包括)股權轉讓協議，據此，廣州越秀須透過其全資附屬公司自廣州地鐵收購各目標公司的51%股權(連同按比例當時未償還股東貸款及應計利息)(統稱「**廣州越秀51%收購事項**」)，廣州越秀51%收購事項於二〇二〇年六月五日完成。

廣州越秀就廣州越秀51%收購事項支付的總金額約為人民幣16.7億元(就水西目標公司而言)及人民幣18.3億元(就鎮龍目標公司而言)。廣州越秀51%收購事項完成後，本金總額分別為人民幣3.75億元及人民幣10.9億元的進一步貸款已由廣州越秀發放予水西目標控股公司及鎮龍目標控股公司，且相關款項已被分別轉借予水西目標公司及鎮龍目標公司作為按比例作出的股東貸款。

除上述由目標控股公司向目標公司作出的按比例股東貸款外，廣州越秀亦已向水西目標公司及鎮龍目標公司授出本金額分別為人民幣37.3百萬元及人民幣82.7百萬元的目標特別貸款，以滿足其各自營運對資金的需求。預期在目標特別貸款轉換獲行使後，目標公司將會欠目標控股公司該等目標特別貸款的本金部分，而目標控股公司繼而會欠廣州越秀同等金額的貸款。此外，預期於收購完成前，廣州越秀將透過目標控股公司分別向水西目標公司及鎮龍目標公司授出本金額人民幣20.0百萬元及人民幣40.0百萬元的進一步目標特別貸款(「**進一步目標特別貸款**」)。目標公司應以彼等的盈餘資金償還所有目標特別貸款，然後償還按比例向目標公司墊付的股東貸款。

### 收購事項的標的事項及代價

買方和廣州城建已於二〇二〇年九月一日與(其中包括)賣方(廣州越秀的全資附屬公司)和廣州越秀訂立交易文件。根據交易文件，買方有條件同意收購目標控股公司股權以及廣州城建有條件同意收購目標控股公司貸款權利，包括：

#### 目標控股公司股權

- (1) 各目標控股公司(分別持有目標公司51%股權)的全部股權，總代價約為人民幣68.37百萬元(「**目標控股公司股權代價**」)(包括(a)水西目標控股公司的淨資產評估值約人民幣33.15百萬元(「**水西目標控股公司股權代價**」)；及(b)鎮龍目標控股公司的淨資產評估值約人民幣35.22百萬元(「**鎮龍目標控股公司股權代價**」))；

## 目標控股公司貸款權利

(2) 目標控股公司於收購事項完成后預期將結欠廣州越秀本金總額約人民幣51.5億元的貸款權益(連同應計利息)，包括：

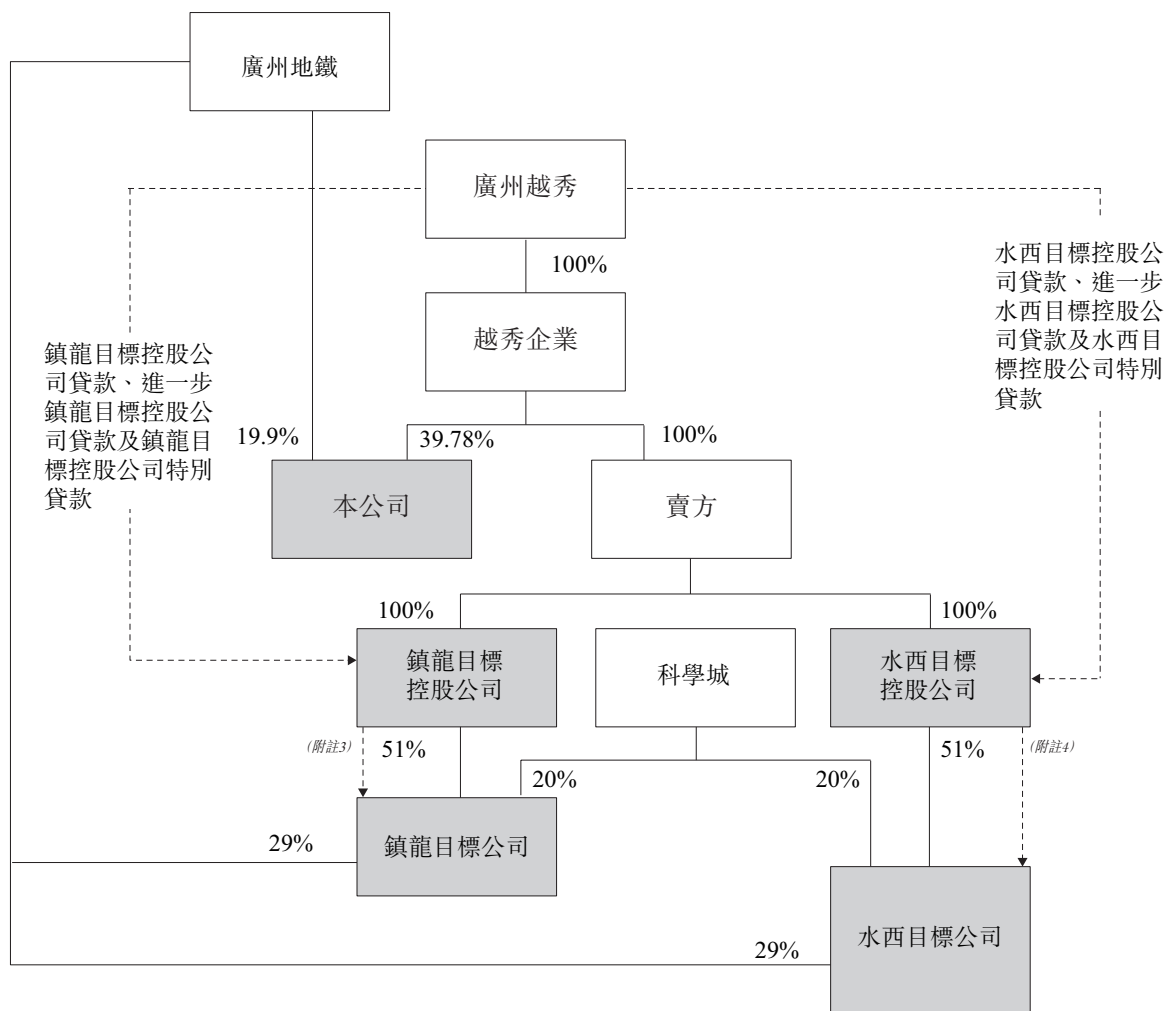
- (i) 水西目標控股公司結欠廣州越秀約人民幣16.7億元(「水西目標控股公司貸款」)及鎮龍目標控股公司結欠廣州越秀約人民幣18.3億元(「鎮龍目標控股公司貸款」)，均自廣州越秀向相關目標控股公司作出或收購有關目標控股公司貸款(定義見下文)的各日期起(包括當日)按6.5%的年利率計息，並將於收購事項完成後按等額基準轉讓予廣州城建；
- (ii) 水西目標控股公司結欠廣州越秀約人民幣3.75億元(「進一步水西目標控股公司貸款」)及鎮龍目標控股公司結欠廣州越秀約人民幣10.9億元(「進一步鎮龍目標控股公司貸款」)，均自廣州越秀向相關目標控股公司作出有關目標控股公司貸款(定義見下文)的各日期起(包括當日)按6.5%的年利率計息，將於收購事項完成時由廣州城建再融資；及
- (iii) 水西目標控股公司結欠(或預期結欠)廣州越秀約人民幣57.3百萬元(「水西目標控股公司特別貸款」)及鎮龍目標控股公司結欠(或預期結欠)廣州越秀約人民幣122.7百萬元(「鎮龍目標控股公司特別貸款」)，與未償還目標特別貸款一致(包括預期貸出的進一步目標特別貸款)，且均自廣州越秀向相關目標控股公司作出有關目標控股公司貸款的各日期起(包括當日)按6.5%的年利率計息，將於收購事項完成時由廣州城建再融資(此處第(2)段所述的貸款統稱為「目標控股公司貸款」，所需的將予支付的等額目標控股公司貸款(包括應計利息)統稱為「目標控股公司貸款代價」)。

(以上統稱為「收購事項」)。

僅供說明用途，假設收購事項已於二〇二〇年十月三十日(即本公司力爭完成收購事項的日期)完成，則買方及廣州城建就收購事項應付的總收購金額預期約為人民幣53.3億元(分別由水西收購事項所需的約人民幣21.9億元及鎮龍收購事項所需的約人民幣31.4億元所構成)。

## 收購事項完成前及緊隨收購事項完成後的企業架構

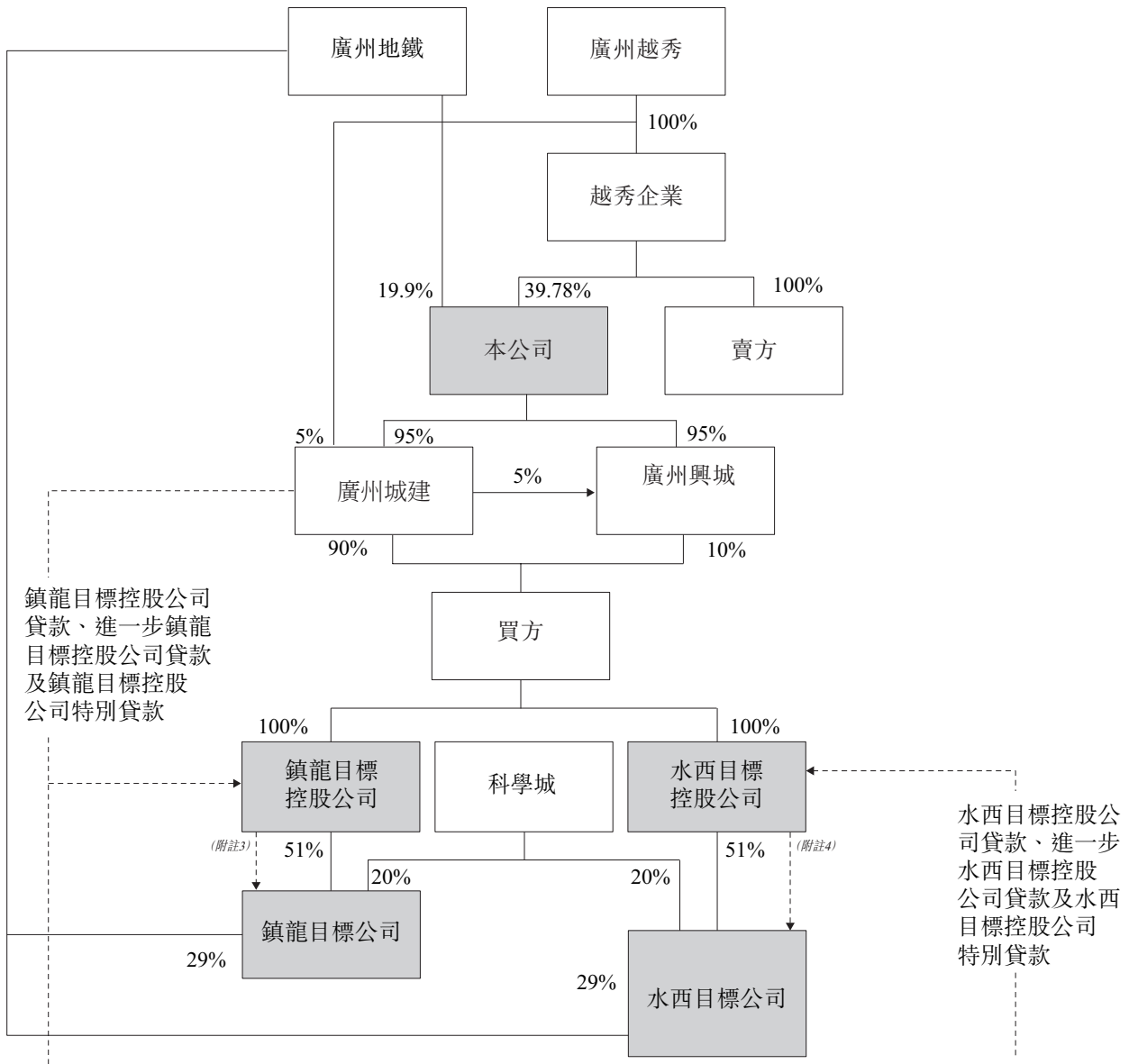
下文載列於本公告日期的簡化企業架構圖：



附註：

1. ————— 表示股權／持有股權（直接／間接）
2. -----▶ 表示一方向另一方提供的債務
3. 鎮龍目標控股公司向鎮龍目標公司提供的債務包括按比例股東貸款及目標特別貸款。
4. 水西目標控股公司向水西目標公司提供的債務包括按比例股東貸款及目標特別貸款。

下文載列緊隨收購事項完成後的簡化企業架構圖：



附註：

1. ——— 或 ———> 表示股權／持有股權（直接／間接）
2. -----> 表示一方向另一方提供的債務
3. 鎮龍目標控股公司向鎮龍目標公司提供的債務包括按比例股東貸款及目標特別貸款。
4. 水西目標控股公司向水西目標公司提供的債務包括按比例股東貸款及目標特別貸款。

## 釐定水西收購事項及鎮龍收購事項代價的基準

於二〇二〇年六月三十日，獨立估值師採用比較法（經參考市場上可資比較銷售交易）釐定水西項目及鎮龍項目的評估值分別約為人民幣41.4億元及人民幣58.3億元（各自為「項目估值」），按照可予建設住宅物業及附屬公共設施的計容建築面積（水西項目為224,455平方米及鎮龍項目為508,568平方米）分別轉換為每平方米約人民幣18,445元及人民幣11,431元。

買方將收購目標控股公司（持有各自的目標公司51%股權）的全部股權的代價乃根據獨立估值師釐定的目標控股公司於二〇二〇年六月三十日各自的淨資產評估值釐定，即分別約為人民幣33.15百萬元及人民幣35.22百萬元。

由於各目標控股公司持有的唯一資產（現金及現金等價物以及應收相關目標公司款項除外）為其於相關目標公司的51%股權，故獨立估值師通過（其中包括）按相關目標公司於二〇二〇年六月三十日的淨資產評估值的51%評估其於相關目標公司的權益，並考慮目標控股公司於二〇二〇年六月三十日的負債（主要包括廣州越秀墊付的股東貸款連同直至二〇二〇年六月三十日的應計利息），從而釐定各目標控股公司於二〇二〇年六月三十日的淨資產評估值。於釐定各目標公司於二〇二〇年六月三十日的淨資產評估值時，獨立估值師已考慮（其中包括）(a)相關項目估值及與相關新軌交項目的潛在公平值收益有關的遞延稅項負債；及(b)相關目標公司於二〇二〇年六月三十日的負債（主要包括相關目標控股公司、廣州地鐵及科學城墊付的貸款連同直至二〇二〇年六月三十日的應計利息以及貿易應付款項）。

僅供說明用途，假設收購事項已於二〇二〇年十月三十日（即本公司力爭完成收購事項的日期）完成，則買方與廣州城建就收購事項應付的總收購金額預期約為人民幣53.3億元（分別由水西收購事項所需的約人民幣21.9億元及鎮龍收購事項所需的約人民幣31.4億元所構成）。

誠如期權公告所披露，根據越秀地產期權契約，各份越秀地產期權的行使價應為以下各項的較高者：(1)廣州越秀的收購成本（包括廣州越秀向相關目標公司提供的任何進一步資金）加各種情況下的應計利息及其他附帶成本的金額（「總貢獻法」）；及(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（「評估值法」）。就越秀地產期權目前的行使情況而言，應以評估值法為準，因為預期總收購金額（釐定方法及描述見上文，假設收購事項於二〇二〇年十月三十日完成）將大約等於或略高基於總貢獻法釐定的行使價。



## 交易文件

除(其中包括)協議項下應付金額外,水西交易文件與鎮龍交易文件的條款大致相同。交易文件條款詳情如下:

### 1. 水西收購事項

**(i) 日期為二〇二〇年九月一日的水西股權轉讓協議(「水西股權轉讓協議」)**

訂約方:賣方(廣州越秀的全資附屬公司)(作為賣方)、買方(本公司間接非全資附屬公司)(作為買方)及廣州越秀。

**(ii) 日期為二〇二〇年九月一日的水西貸款轉讓協議(「水西貸款轉讓協議」)**

訂約方:廣州越秀(作為轉讓人)、廣州城建(作為受讓人)及水西目標控股公司(作為債務人)。

**(iii) 日期為二〇二〇年九月一日的水西貸款償還協議(「水西貸款償還協議」)**

訂約方:廣州越秀、廣州城建、水西目標控股公司及水西目標公司。

### 2. 鎮龍收購事項

**(i) 日期為二〇二〇年九月一日的鎮龍股權轉讓協議(「鎮龍股權轉讓協議」,連同水西股權轉讓協議,「股權轉讓協議」,且「股權轉讓協議」應指其中任何一項)**

訂約方:賣方(廣州越秀的全資附屬公司)(作為賣方)、買方(本公司間接非全資附屬公司)(作為買方)及廣州越秀。

**(ii) 日期為二〇二〇年九月一日的鎮龍貸款轉讓協議(「鎮龍貸款轉讓協議」)**

訂約方:廣州越秀(作為轉讓人)、廣州城建(作為受讓人)及鎮龍目標控股公司(作為債務人)。

**(iii) 日期為二〇二〇年九月一日的鎮龍貸款償還協議(「鎮龍貸款償還協議」)**

訂約方:廣州越秀、廣州城建、鎮龍目標控股公司及鎮龍目標公司。

## 條件

各份交易文件的生效日期（「**交易生效日期**」）應為以下條件最後一項達成之日：

- (a) 獨立股東已於股東大會上通過一切必要決議案以批准有關交易文件及其項下擬進行的交易；及
- (b) 已獲得簽立、交付及執行有關交易文件及其項下擬進行的交易所必需的相關監管機關的同意及／或豁免（且有關批准並無於其後在收購事項完成前被撤回）。

由於預期水西收購事項及鎮龍收購事項將於股東大會上於同一決議案中提呈，因此水西收購事項及鎮龍收購事項的生效互為條件，且水西交易文件及鎮龍交易文件的生效日期預計為同一日。

## 代價、付款條件及完成

待交易文件生效後：

- (a) 水西目標控股公司股權代價約人民幣33.15百萬元及鎮龍目標控股公司股權代價約人民幣35.22百萬元均須由買方於交易生效日期起計五個營業日內以現金方式悉數支付予賣方，各項股權轉讓協議的交割日為辦理有關轉讓的工商登記之日（統稱「**股權轉讓登記**」）；
- (b) 於有關股權轉讓協議完成之日起計十個營業日內：
  - (i) 廣州越秀須向廣州城建轉讓其於水西目標控股公司貸款（就水西收購事項而言）及／或鎮龍目標控股公司貸款（就鎮龍收購事項而言）（視情況而定）（連同應計利息（如適用））的所有權利及權益，而廣州城建須向廣州越秀支付同等金額款項；
  - (ii) 廣州城建須向水西目標控股公司及／或鎮龍目標控股公司（視情況而定）各自提供一項貸款，以使二者能夠分別悉數償還進一步水西目標控股公司貸款及進一步鎮龍目標控股公司貸款；及
- (c) 待相關股權轉讓協議完成及待目標特別貸款轉換完成後，於水西目標控股公司及／或鎮龍目標控股公司（視情況而定）向廣州城建發出書面通知後十個營業日內，廣州城建應向水西目標控股公司及／或鎮龍目標控股公司（視情況而定）各自提供一項貸款，以使其能夠各自分別悉數償還水西目標控股公司特別貸款及鎮龍目標控股公司特別貸款。

## 彌償保證

水西交易文件及鎮龍交易文件(視情況而定)的各訂約方同意就守約方因或就違約方違反相關義務而招致的一切損失向相關交易文件的其他各方提供彌償保證。

## 終止

股權轉讓協議生效後，股權轉讓協議的任何訂約方均無權終止該協議，除非發生任何以下事項：

- (a) 協議訂約方書面同意；或
- (b) 根據任何適用法律、規則及法規或根據協議的其他條款終止。

股權轉讓協議因任何訂約方違約而終止後，交易文件項下應付款項(即目標控股公司股權代價及目標控股公司貸款代價)的任何已支付部分須退還予買方及／或廣州城建。違約方須根據有關股權轉讓協議的條款及適用法律法規支付賠償及辦理一切必要手續解除有關股權轉讓。

## 目標公司的管理

收購事項完成後，(a)目標控股公司將成為本公司的非全資附屬公司，而目標控股公司於相關目標公司持有51%股權；及(b)目標控股公司及目標公司的財務業績將併入本公司的財務業績。

根據日期為二〇二〇年六月四日內容有關成立水西目標公司的合作開發協議(「**水西合作開發協議**」)，廣州地鐵、廣州越秀、水西目標控股公司及科學城同意合作，以透過水西目標公司聯合開發水西項目。根據日期為二〇二〇年六月四日內容有關成立鎮龍目標公司的合作開發協議(「**鎮龍合作開發協議**」)，廣州地鐵、廣州越秀、鎮龍目標控股公司及科學城同意合作，以透過鎮龍目標公司聯合開發鎮龍項目。

根據相關合作開發協議，相關目標控股公司主要負責各個新軌交項目的整體日常管理運作及開發管理。有關質押相關目標公司的股份或出資證明書或相關目標公司就第三方的負債提供擔保的事項，須獲相關目標公司全體股東一致批准。

## 董事會組成及保留事項

根據水西合作開發協議，水西目標公司共有五名董事，其中一名由廣州地鐵委任，三名由水西目標控股公司委任及一名由科學城委任。

根據鎮龍合作開發協議，鎮龍目標公司共有五名董事，其中一名由廣州地鐵委任，三名由鎮龍目標控股公司委任及一名由科學城委任。

根據水西合作開發協議及鎮龍合作開發協議，除若干保留事項(如(其中包括)增加或減少註冊資本、任何合併、變更公司形式或清盤及修訂公司章程)須獲有關目標公司超過三分之二董事批准外，所有須獲董事會批准的事宜須獲簡單過半數投票批准。

## 進一步融資

倘任何新軌交項目的開發及建設需要額外資金，相關目標公司應首先尋求外部融資。倘任何目標公司並無足夠資產為其在外部融資項下的責任提供擔保，則在經過相關目標公司股東各自的內部審批程序及相關目標公司股東批准後，有關股東將按彼等當時各自於相關目標公司的股權比例提供抵押或擔保。

在目標特別貸款轉換獲行使後，目標控股公司將承擔融資義務，根據目標特別貸款協議向彼等提供進一步的目標特別貸款。目標控股公司部分的有關融資義務於收購事項完成後保持不變(屆時目標控股公司將成為本公司之附屬公司)。倘目標公司無法通過外部融資滿足其運營資金需求，則彼等將申請進一步目標特別貸款。根據本公司經計及目標公司之現金流量預測後的估計，收購事項完成後目標公司所需的任何進一步目標特別貸款，本金總額應在人民幣120.0百萬元內(倘納入收購事項完成時入賬之未償還本金總額為人民幣180.0百萬元之目標特別貸款，則本金總額應在人民幣300.0百萬元內)。目標公司應以彼等的盈餘資金償還所有目標特別貸款，然後償還按比例向目標公司墊付的股東貸款。

倘外部融資及目標特別貸款不足以滿足相關新軌交項目的開發及建設的資金需求，則相關目標公司股東在經過彼等各自的內部審批程序後，按彼等當時各自於相關目標公司的股權比例向相關目標公司提供額外股東貸款以確保相關目標公司的日常營運及相關新軌交項目的開發。

## 利潤分配安排

根據水西合作開發協議及鎮龍合作開發協議，相關目標公司的利潤將由協議的訂約方按彼等各自於相關目標公司的股權比例分享。

## 優先購買權

分別根據水西合作開發協議及鎮龍合作開發協議，相關目標公司的股東各自相互授予優先購買權，當相關新軌交項目可出售總面積的95%或以上已出售，相關目標公司的任何一名股東（「轉讓方」）可轉讓其於相關目標公司的全部或部分股權及轉讓相關目標公司結欠轉讓方的全部或部分股東貸款（包括任何未付利息）。相關目標公司的股東達成共識，倘轉讓任何有關股權，轉讓方亦必須轉讓相關目標公司結欠轉讓方的股東貸款的相同比例權益，反之亦然。

本公司於其建議轉讓於相關目標公司的權益或考慮是否行使上述優先購買權（相關目標公司的其他股東根據建議轉讓於相關目標公司的權益）時，會考慮上市規則的涵義，並將就上述事項遵守適用的上市規則規定（如有）。

目標控股公司及買方各自應確保廣州地鐵的日常地鐵營運不受相關新軌交項目建設工程的影響，且相關新軌交項目符合廣州地鐵的安全管理體系及標準。倘廣州地鐵發現任何新軌交項目未能達到廣州地鐵規定的安全標準而導致的安全或質量問題，則有權要求暫停相關新軌交項目的建設工程，於此情況下，買方及相關目標控股公司應根據水西合作開發協議及／或鎮龍合作開發協議（視情況而定）的條款就廣州地鐵因鐵路服務暫停及／或因相關新軌交項目建設工程延遲而遭受的所有損失而向廣州地鐵作出彌償。

## 目標控股公司及目標公司的財務資料

### 水西目標控股公司

水西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的經審核綜合財務資料如下：

	自二〇二〇年 一月二十日 (即水西目標 控股公司註冊 成立日期)至 二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
收入	—
除稅前虧損	(1,085)
除稅後虧損	(1,087)

水西目標控股公司於二〇二〇年六月三十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40.2億元及人民幣5.2億元。

### 鎮龍目標控股公司

鎮龍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的經審核綜合財務資料如下：

	自二〇二〇年 一月十七日 (即鎮龍目標 控股公司註冊 成立日期)至 二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
收入	—
除稅前虧損	(1,398)
除稅後虧損	(1,334)

鎮龍目標控股公司於二〇二〇年六月三十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57.0億元及人民幣6.7億元。

## 有關收購事項各方及新軌交項目的資料

### 本公司

本公司主要從事房地產開發與投資，專注於粵港澳大灣區、華東地區、華中地區、華北地區及華西地區的房地產開發。

### 水西目標控股公司

水西目標控股公司現時為投資控股公司，其唯一資產（現金或現金等價物以及應收水西目標公司的款項除外）為水西目標公司的51%股權。其主要從事物業營運以及提供物業及投資諮詢服務。

### 水西目標公司

水西目標公司主要從事物業開發及管理以及物業代理服務。其為水西項目的唯一註冊擁有人。

### 鎮龍目標控股公司

鎮龍目標控股公司現時為投資控股公司，其唯一資產（現金或現金等價物以及應收鎮龍目標公司的款項除外）為鎮龍目標公司的51%股權。其主要從事物業營運以及提供物業及投資諮詢服務。

### 鎮龍目標公司

鎮龍目標公司主要從事物業開發及管理以及物業代理服務。其為鎮龍項目的唯一註冊擁有人。

### 賣方

賣方為一間投資控股公司，由廣州越秀全資擁有。

### 買方

買方為一間投資控股公司並為廣州城建的附屬公司（而廣州城建分別由本公司及廣州越秀間接擁有95%及5%的權益）。

### 廣州城建

廣州城建為一間投資控股公司，分別由本公司及廣州越秀間接擁有95%及5%的權益。

## 廣州越秀

廣州越秀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轄下的國有獨資企業。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、運營、物業開發及擴張。廣州地鐵間接擁有本公司約19.9%股權及廣州越秀附屬公司創興銀行有限公司約7.21%股權。

## 科學城

科學城主要從事提供建築及基礎設施服務。科學城為獨立第三方。

## 新軌交項目

### (i) 水西項目

水西項目（「水西項目」）位於水西路西側，廣州市黃埔區科學城內北二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投入使用。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口。水西項目的佔地面積為81,620平方米、總建築面積為338,789平方米以及計容建築面積224,455平方米，可發展住宅樓宇及配套公共設施。水西項目的建設於二〇二〇年六月開工。根據相關土地使用權出讓合同，水西目標公司須建設城市道路及若干配套公共服務設施，且該等設施將以零代價轉至指定的政府部門。該等建設成本估計約為人民幣111.0百萬元。



## (ii) 鎮龍項目

鎮龍項目（「鎮龍項目」）位於廣州市黃埔區鎮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、總建築面積為703,377平方米以及計容建築面積508,568平方米，可發展住宅樓宇及配套公共設施。鎮龍項目的建設於二〇二〇年六月開工。根據相關土地使用權出讓合同，鎮龍目標公司須建設若干配套公共服務設施，且該等設施將以零代價轉至指定的政府部門。該等建設成本估計約為人民幣220.0百萬元。

## 進行收購事項的理由及裨益

本集團認為收購兩項新軌交項目51%的權益是實施本集團「軌交+物業」業務戰略的重要一步，憑藉本公司控股股東廣州越秀國企背景的優勢以及與廣州地鐵的戰略合作關係，本公司以合理的價格收購一線城市地鐵沿線的優質土地儲備。收購事項完成後，可為本集團在廣州市增加105萬平方米的優質土地儲備，本集團軌交項目相關項目的總建築面積將增加至約419萬平方米，佔本集團截至二〇二〇年六月三十日土地儲備總量約17.7%，及其於大灣區截至二〇二〇年六月三十日土地儲備約32.9%。於二〇二〇年上半年，軌交項目合約銷售價值約為人民幣50.5億元，佔本集團於該期間合約銷售總額的約13.4%，本公司認為此項深具特色的軌交項目發展業務，將會給本集團帶來持續的增長，進一步鞏固本集團作為中國領先軌交項目開發商的市場地位。

董事會認為收購事項的條款乃正常商業條款，屬公平合理，及符合本公司及股東的整體利益，惟獨立非執行董事的觀點視獨立財務顧問的意見而定，及獨立董事委員會的意見將載於待寄發予股東的通函內。

## 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（為本公司控股股東），因此為越秀企業的聯繫人，故而為本公司關連人士。因此，各收購事項構成上市規則第十四A章項下本公司的關連交易。

由於有關收購事項的合併最高適用百分比率超過25%，但低於100%，收購事項及其項下擬進行的交易合併構成本公司的主要及關連交易。因此，各收購事項及其項下擬進行的交易須根據上市規則第十四及十四A章遵守申報、公告、通函及股東大會上獨立股東批准的規定。

根據上市規則，倘任何股東於任何收購事項及其項下擬進行的交易中擁有除作為股東的權益外的重大權益，則該股東及該股東的聯繫人須就於股東大會上提呈以批准上述事項及交易的決議案放棄表決。

廣州越秀及其各自的聯繫人將就於本公司股東大會上提呈以批准交易文件及其項下擬進行交易的相關決議案放棄表決。

除以上所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東或其任何聯繫人於收購事項中擁有重大權益，因此概無其他股東須因上市規則就批准交易文件及其項下擬進行交易的相關決議案放棄表決。

## 獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就收購事項向獨立股東提供意見。

禹銘投資管理有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。該委任已經獨立董事委員會根據上市規則批准。

## 股東大會及通函

本公司將召開及舉行股東大會，以審議並酌情批准(其中包括)交易文件及其項下擬進行的交易(即收購事項)。

一份載有(其中包括)(i)有關收購事項的進一步資料；(ii)獨立董事委員會有關收購事項的推薦函件；(iii)獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會的意見函件；(iv)本集團、目標控股公司及目標公司的財務資料；(v)有關各目標控股公司及將開發新軌交項目的估值報告及(vi)股東大會通告的通函，預期將於二〇二〇年九月二十二日或之前寄發予股東。

股東及本公司潛在投資者務請留意，收購事項須待若干條件獲達成後，方可作實，因此收購事項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	如「收購事項－收購事項的標的事項及代價」一節所述收購目標控股公司股權及目標控股公司貸款權利
「評估值法」	指	具有「釐定水西收購事項及鎮龍收購事項代價的基準」一節賦予該詞的涵義
「評估值」	指	根據獨立估值師釐定於二〇二〇年六月三十日相關新軌交項目或相關目標控股公司（視情況而定）的市值
「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
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓」	指	水西股權轉讓及鎮龍股權轉讓的統稱
「廣州城建」	指	廣州市城市建設開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，分別由本公司及廣州越秀間接擁有95%及5%的權益。
「建築面積」	指	建築面積
「股東大會」	指	本公司將舉行的股東大會，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（即收購事項）

「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
「廣州興城」	指	廣州市興城實業發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的附屬公司及由買方擁有10%的權益
「廣州越秀」	指	廣州越秀集團股份有限公司，一間於中國成立的有限公司，由中國廣州市人民政府全資實益擁有，為本公司的最終控股股東
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	成立以就收購事項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收購事項是否公平合理及投票的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	(a) 就水西收購事項而言，除(i)除作為股東權益外，任何於水西收購事項擁有重大權益的股東；及(ii) (a)(i)所述有關股東的任何緊密聯繫人外的股東；及  (b) 就鎮龍收購事項而言，除(i)除作為股東權益外，任何於鎮龍收購事項擁有重大權益的股東；及(ii) (b)(i)所述有關股東的任何緊密聯繫人外的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士以及獨立於本公司任何關連人士且與其並無關連的第三方
「獨立估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「新軌交項目」	指	水西項目及鎮龍項目的統稱，且各為「新軌交項目」
「期權公告」	指	本公司於二〇二〇年六月五日發佈的有關越秀地產期權的自願公告
「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
「買方」	指	廣州城建開發南沙房地產有限公司，一間於中國成立的有限公司，為廣州城建(由本公司及廣州越秀間接擁有95%及5%的權益)的附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「科學城」	指	科學城(廣州)投資集團有限公司，一間於中國成立的有限公司
「賣方」	指	泉佳有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，為廣州越秀的全資附屬公司
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「水西收購事項」	指	收購有關水西目標控股公司的水西目標控股公司股權及目標控股公司貸款權利
「水西股權轉讓」	指	賣方向買方轉讓水西目標控股公司的全部股權
「水西期權契約」	指	廣州越秀與本公司就水西項目於二〇二〇年六月四日訂立的期權契約
「水西目標公司」	指	廣州市品冠房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期由水西目標控股公司、廣州地鐵及科學城分別擁有51%、29%及20%
「水西目標控股公司股權」	指	水西目標控股公司的全部股權，而水西目標控股公司則持有水西目標公司51%股權

「水西目標控股公司」	指	廣州泉西實業發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期，為廣州越秀的間接全資附屬公司，而廣州越秀擁有水西目標公司51%股權
「水西交易文件」	指	水西股權轉讓協議、水西貸款轉讓協議及水西貸款償還協議的統稱
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「盈餘資金」	指	在相關金融機構及政府部門的規定規限下，相關目標公司收入的剩余盈餘（經扣除運營成本、償還金融機構的貸款以及開發及建設相關新軌交項目所需資金）
「平方米」	指	平方米
「目標公司」	指	水西目標公司及鎮龍目標公司的統稱
「目標集團」	指	目標控股公司及目標公司
「目標控股公司股權」	指	水西目標控股公司股權及鎮龍目標控股公司股權的統稱
「目標控股公司貸款權利」	指	廣州越秀於及對目標控股公司貸款的一切權利、所有權、權益及利益
「目標控股公司貸款」	指	具有「收購事項－收購事項的標的事項及代價」一節賦予該詞的涵義
「目標控股公司」	指	水西目標控股公司及鎮龍目標控股公司的統稱，且各為「目標控股公司」
「目標特別貸款」	指	目標公司欠廣州越秀的貸款或（在目標特別貸款轉換獲行使之後）相關目標控股公司的貸款，根據相關目標特別貸款協議及目標特別貸款掉期，每筆貸款的利率為每年6.5%並且相關目標公司應從其盈餘資金中償還，然後再償還給該目標公司的任何按比例股東貸款

「目標特別貸款協議」	指	水西目標公司與廣州越秀之間日期為二〇二〇年八月十九日的特別貸款協議及鎮龍目標公司與廣州越秀之間日期為二〇二〇年八月十九日的特別貸款協議，根據該等協議，廣州越秀需向水西目標公司及鎮龍目標公司分別提供高達約人民幣294.4百萬元及人民幣399.1百萬元之目標特別貸款，以滿足其各自的運營資金需要，假定根據目標特別貸款轉換，廣州越秀的權利及義務將會按該等協議被轉移至相關目標控股公司並由彼等承擔其權利和義務。
「目標特別貸款轉換」	指	就每個目標公司而言，目標公司、廣州越秀及相關目標控股公司根據日期為二零二零年九月一日的貸款重構協議須按以下步驟操作：(a) 於本公告日期，與水西目標公司或鎮龍目標公司有關的尚未行使的相關目標特別貸款為人民幣37.3百萬元或人民幣82.7百萬元，廣州越秀將按該等尚未行使的貸款的同等本金數額及該等目標公司欠廣州越秀的相關目標特別貸款的同等本金數額向相關目標控股公司提供貸款；(b) 相關目標控股公司繼而會按向該等目標公司作出的同等金額貸款授出目標特別貸款，從而為首次提及的目標特別貸款的本金金額提供資金；(c) 該等目標公司將償還從首次提及的目標特別貸款日期直至該等再融資日期之間的應計利息；及(d) 根據相關目標特別貸款協議，廣州越秀的權利及義務將被轉移至相關目標控股公司並由彼等承擔其權利及義務。
「總收購金額」	指	買方及／或廣州城建就收購事項應付的總金額，而「總收購金額」則指買方及／或廣州城建就水西收購事項或鎮龍收購事項（視情況而定）應付的總金額
「總貢獻法」	指	具有「釐定水西收購事項及鎮龍收購事項代價的基準」一節賦予該詞的涵義
「交易文件」	指	水西股權轉讓協議、水西貸款轉讓協議、水西貸款償還協議、鎮龍股權轉讓協議、鎮龍貸款轉讓協議及鎮龍貸款償還協議的統稱，且各為「交易文件」



「越秀企業」	指	越秀企業(集團)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為廣州越秀的全資附屬公司
「越秀地產期權契約」	指	水西期權契約及鎮龍期權契約
「越秀地產期權」	指	廣州越秀根據越秀地產期權契約授予本公司的權利
「鎮龍收購事項」	指	收購有關鎮龍目標控股公司的鎮龍目標控股公司股權及目標控股公司貸款權利
「鎮龍股權轉讓」	指	賣方向買方轉讓鎮龍目標控股公司的全部股權
「鎮龍期權契約」	指	廣州越秀與本公司就鎮龍項目於二〇二〇年六月四日訂立的期權契約
「鎮龍目標公司」	指	廣州市品輝房地產開發有限公司，一間在中國成立的有限公司，於本公告日期由鎮龍目標控股公司、廣州地鐵及科學城分別擁有51%、29%及20%
「鎮龍目標控股公司股權」	指	鎮龍目標控股公司的全部股權，而鎮龍目標控股公司又持有鎮龍目標公司51%的股權

- 「鎮龍目標控股公司」 指 廣州泉龍實業發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期，為廣州越秀的全資附屬公司，而廣州越秀擁有鎮龍目標公司51%股權
- 「鎮龍交易文件」 指 鎮龍股權轉讓協議、鎮龍貸款轉讓協議及鎮龍貸款償還協議的統稱

承董事會命  
越秀地產股份有限公司  
公司秘書  
余達峯

香港，二〇二〇年九月一日

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

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