

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)

主要交易

有關廣龍地塊的土地收回事項

收回廣龍地塊

於二零二四年八月三十日，廣州市規劃和自然資源局刊發收回土地公告，宣佈廣州市土地開發中心向越秀華城收回廣龍地塊（現由越秀華城擁有），以及廣州市土地開發中心、越秀華城及廣州城建訂立的收回土地協議已於收回土地公告當日生效（即二零二四年八月三十日）。根據收回土地協議，越秀華城同意以代價人民幣7,000,000,000元（以最終評審為準）向廣州市土地開發中心交回廣龍地塊，補償方式為廣州市土地開發中心向越秀華城或廣州城建提供等值的應付票據。

上市規則的涵義

由於土地收回事項的最高適用百分比率（以最終評審前的補償金額為基準）超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，土地收回事項構成本公司的一項主要交易。因此，根據上市規則第14章，土地收回事項須遵守申報、公告、通函及股東批准的規定。預期最終評審對評審前的補償金額的任何對補償的調整將不會超過10%。因此，根據上市規則，預期有關最終評審將不會導致土地收回事項成為本公司的非常重大出售事項。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於土地收回事項中擁有重大權益。因此，倘本公司就批准土地收回事項召開股東大會，概無股東須根據上市規則放棄投票。

於本公告日期，越秀密切聯繫集團的成員構成一個由股東組成的密切聯繫集團，合共持有2,547,777,388股股份（佔本公司已發行股本約63.29%）。本公司已根據上市規則第14.44條就土地收回事項取得越秀密切聯繫集團的書面批准。因此，本公司將不會召開股東大會以審議土地收回事項。

寄發通函

根據上市規則第14.41(a)條，載有（其中包括）土地收回事項進一步詳情的通函須於本公告刊發後十五(15)個營業日內，即二零二四年九月二十三日或之前寄發予股東。然而，由於本公司需要額外時間編製及落實若干資料（包括本集團的財務資料及其他資料）以供載入通函，本公司擬就延遲寄發通函向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並將於適當時候就寄發通函的預計日期另行刊發公告。

根據上市規則第5.02條及第14.66(11)條，由於土地收回事項構成出售物業權益，而其任何適用百分比率為或超過25%，故須於通函內載入有關廣龍地塊的估值及資料。本公司擬向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第5.02條及第14.66(11)條，乃由於（其中包括）(i)補償乃根據實施意見第32條規定的基準釐定（即本集團所作出的投資金額及其應計利息，其將根據收回土地協議項下作出的最終評審進行調整），及(ii)根據實施意見第32條釐定補償的過程中，物業估值既不相關亦不適用，而刊發廣龍地塊的估值報告會因補償與廣龍地塊的市值所存在的差異而誤導市場。因此，物業估值並不適用或切實可行，而物業估值的編製對本公司而言亦過於繁重。

股東及本公司潛在投資者務請注意，土地收回事項須待若干條件達成後方可作實，故土地收回事項未必一定進行。因此，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。

收回廣龍地塊

於二零二四年八月三十日，廣州市規劃和自然資源局刊發收回土地公告，宣佈廣州市土地開發中心向越秀華城收回廣龍地塊（現由越秀華城擁有），以及廣州市土地開發中心、越秀華城及廣州城建訂立的收回土地協議已於收回土地公告當日生效（即二零二四年八月三十日）。根據收回土地協議，越秀華城同意以代價人民幣7,000,000,000元（以最終評審為準）向廣州市土地開發中心交回廣龍地塊，補償方式為廣州市土地開發中心向越秀華城或廣州城建提供等值的應付票據。

收回土地協議

收回土地協議的主要條款概述如下：

生效日期

二零二四年八月三十日（即收回土地公告日期）

訂約方

- (1) 越秀華城（本公司的非全資附屬公司）；
- (2) 廣州城建（本公司的非全資附屬公司）；及
- (3) 廣州市土地開發中心。

補償及支付條款

廣龍地塊的補償（「補償」）為人民幣7,000,000,000元（以最終評審為準）。因本次土地收回事項屬於政府因公共利益需要收回情形，補償由廣州市土地開發中心根據實施意見第32條的規定，參照(1)本集團已支付的廣龍地塊原購買價及(2)本集團作出的投資金額及應計利息釐定。補償的最終金額將根據收回土地協議項下將作出的最終評審進行調整。預期最終評審對評審前的補償金額的任何對補償的調整將不會超過10%。由於廣州市土地開發中心乃根據實施意見第32條規定的基準釐定補償，故物業估值並不適用或不切實可行，因此未有進行。

補償將由廣州市土地開發中心以應付票據的方式向越秀華城支付及結清。當廣州城建或其任何附屬公司收到金額合共為人民幣7,000,000,000元（以最終評審為準）的應付票據時，越秀華城即被視為已從廣州市土地開發中心收到補償。廣州城建

或其附屬公司有權使用應付票據收購廣州政府新出讓的廣州市本級土地。應付票據的價值可用作支付收購有關新出讓土地的應付代價。

廣州市土地開發中心應按以下付款時間表向越秀華城或廣州城建授出應付票據，以向越秀華城支付補償：

- (a) 最終評審前，廣州市土地開發中心應向越秀華城或廣州城建交付價值不超過人民幣7,000,000,000元的90%（即人民幣6,300,000,000元）的應付票據；及
- (b) 最終評審後，廣州市土地開發中心應向越秀華城或廣州城建交付價值為補償餘款（按最終評審調整後）的應付票據。

應付票據將在簽立土地移交確認書後兩年內，由越秀華城或廣州城建提出申請後，由廣州市土地開發中心分批交付。每批應付票據的有效期為一年，在此期間，廣州城建或其附屬公司有權以相關批次的應付票據收購新出讓的土地。每個批次的有效期可經訂約各方協商延長。

條件

土地收回事項的完成及土地移交確認書的簽立，須待完成人員清退、職工安置、設備搬遷、建築物、構築物及附著物拆除、土地整理（根據國家、省、市有關城鄉歷史文化遺產的規例不能拆除者除外），以及按照適用的行政主管部門確定的標準進行圍蔽後，方可作實。

如上述先決條件未獲達成，廣州市土地開發中心可拒絕完成土地收回事項或簽立土地移交確認書。於本公告日期，上述先決條件尚未達成。

交付廣龍地塊

在收回土地協議生效後180日內以及在滿足上述先決條件後，越秀華城、廣州城建及廣州市土地開發中心應簽立土地移交確認書，而越秀華城應將廣龍地塊交付予廣州市土地開發中心。

廣龍地塊交付後，如適用的主管部門要求在土地移交確認書所載的修復期內對廣龍地塊的土壤污染進行任何進一步修復工作，越秀華城及廣州城建須繼續負責該等修復工作（如有），直至該等修復工作完成為止。

有關廣龍地塊的資料

廣龍地塊包含三幅土地，編號分別為AB0805110、AB0805117及AB0810104，總用地面積約為123,879平方米，鄰近鐘落潭地鐵站並位於中國廣州白雲區廣龍路西側及廣從公路北側。截至本公告日期，廣龍地塊仍未開發。

除稅前／後溢利／虧損淨額

由於廣龍地塊截至本公告日期為仍未開發的地塊，截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度，溢利／虧損淨額並不適用於廣龍地塊。

進行土地收回事項的原因及裨益

作為地方政府提升中國廣州白雲區鐘落潭鎮產業發展前景及公共服務水平的一部分，政府出於公共利益收回土地，廣州市土地開發中心已進行規劃調整，擬將廣龍地塊的用途由住宅用地變更為公共管理與公共服務設施用地。作為用途變更的一部分，廣州市土地開發中心擬收回廣龍地塊，並根據實施意見第32條的規定，通過訂立收回土地協議對越秀華城進行補償。

廣龍地塊由越秀華城於二零二一年四月進行收購。收購時，廣龍地塊原計劃用作開發住宅物業。於本公告日期，廣龍地塊仍未開發。因此，董事會認為，收回廣龍地塊不會對本集團的營運管理產生任何重大不利影響。此外，經參考本集團在廣龍地塊所作出的投資金額及其應計利息，認為補償屬公平合理。

董事相信，土地收回事項有利於本集團優化資源，長遠而言有利於本集團的未來發展。土地收回事項完成後，本集團擬於日後在符合本公司及股東整體最佳利益的情況下，參與廣州政府在廣州的賣地或土地出讓。倘本集團發現任何商業上可行且具吸引力的機會，本集團可收購土地，代價將以收回土地協議項下的應付票據償付。

因此，本公司願意就收回廣龍地塊與廣州市土地開發中心合作。董事（包括獨立非執行董事）認為，土地收回事項的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

對本集團的財務影響

由於補償金額參照本集團的投資成本及應計利息釐定，本公司預期不會因土地收回事項而錄得任何重大收益或虧損。本集團因土地收回事項而可能錄得的實際收益金額將視乎審核及根據收回土地協議的最終評審而定，並將計及與土地收回事項有關的任何其他成本及開支，因此可能與上述有所不同，惟預期該等差額不屬重大。

所得款項的擬定用途

本公司目前擬將土地收回事項所得款項全數用於本集團日後收購位於廣州的地塊，惟須視乎實際情況及董事會在擬定用途的具體細節提呈審議時的決定。

有關本集團的資料

本公司主要從事物業開發及投資，深化落實「1+4」全國化戰略佈局，深耕大灣區，重點拓展華東地區、中西部地區及北方地區的業務。

越秀華城為一間物業發展公司，為廣州城建的非全資附屬公司。

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

有關廣州市土地開發中心的資料

廣州市土地開發中心為廣州市規劃和自然資源局的下屬事業單位，其職責為(其中包括)為廣州市的國有土地轉讓、招標、拍賣及土地前期開發提供服務。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，廣州市土地開發中心為中國政府機關，而廣州市土地開發中心及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則的涵義

由於土地收回事項的最高適用百分比率(以最終評審前的補償金額為基準)超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，土地收回事項構成本公司的一項主要交易。因此，根據上市規則第14章，土地收回事項須遵守申報、公告、通函及股

東批准的規定。預期最終評審對評審前的補償金額的任何對補償的調整將不會超過10%。因此，根據上市規則，預期有關最終評審將不會導致土地收回事項成為本公司的非常重大出售事項。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於土地收回事項中擁有重大權益。因此，倘本公司就批准土地收回事項召開股東大會，概無股東須根據上市規則放棄投票。

於本公告日期，越秀密切聯繫集團的成員構成一個由股東組成的密切聯繫集團，合共持有2,547,777,388股股份(佔本公司已發行股本約63.29%)。本公司已根據上市規則第14.44條就土地收回事項取得越秀密切聯繫集團的書面批准。因此，本公司將不會召開股東大會以審議土地收回事項。越秀密切聯繫集團包含以下股東：

| 股東名稱 | 各股東持有的 股份數目 | 佔本公司 已發行股本的 持股比例 |
|---------------------------------------|----------------|------------------------|
| Bosworth International Limited (附註1) | 1,238,030,690 | 30.76% |
| Novena Pacific Limited (附註1) | 254,297,135 | 6.32% |
| 暢茂有限公司 (附註1) | 104,517,301 | 2.60% |
| Morrison Pacific Limited (附註1) | 71,049,347 | 1.77% |
| Greenwood Pacific Limited (附註1) | 61,019,210 | 1.52% |
| Goldstock International Limited (附註1) | 15,838,713 | 0.39% |
| 越秀財務有限公司 (附註1) | 1,971,802 | 0.05% |
| 廣州地鐵投融資(香港)有限公司 (附註2) | 801,053,190 | 19.90% |

附註：

- 於本公告日期，Bosworth International Limited、Novena Pacific Limited、暢茂有限公司、Morrison Pacific Limited、Greenwood Pacific Limited、Goldstock International Limited及越秀財務有限公司均由廣州越秀全資擁有，而廣州越秀的大部分權益由中國廣州市人民政府擁有。根據收購守則，廣州越秀及廣州地鐵為股份的一致行動人士。
- 於本公告日期，廣州地鐵投融資(香港)有限公司由廣州地鐵全資擁有，而廣州地鐵則由中國廣州市人民政府全資擁有。根據收購守則，廣州越秀及廣州地鐵為股份的一致行動人士。

寄發通函

根據上市規則第14.41(a)條，載有(其中包括)土地收回事項進一步詳情的通函須於本公告刊發後十五(15)個營業日內，即二零二四年九月二十三日或之前寄發予股東。然而，由於本公司需要額外時間編製及落實若干資料(包括本集團的財務資料及其他資料)以供載入通函，本公司擬就延遲寄發通函向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並將於適當時候就寄發通函的預計日期另行刊發公告。

根據上市規則第5.02條及第14.66(11)條，由於土地收回事項構成出售物業權益，而其任何適用百分比率為或超過25%，故須於通函內載入有關廣龍地塊的估值及資料。本公司擬向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第5.02條及第14.66(11)條，乃由於(其中包括)(i)補償乃根據實施意見第32條規定的基準釐定(即本集團所作出的投資金額及其應計利息，其將根據收回土地協議項下作出的最終評審進行調整)，及(ii)根據實施意見第32條釐定補償的過程中，物業估值既不相關亦不適用，而刊發廣龍地塊的估值報告會因補償與廣龍地塊的市值所存在的差異而誤導市場。因此，物業估值並不適用或切實可行，而物業估值的編製對本公司而言亦過於繁重。有關豁免申請及豁免(如獲批准)的進一步詳情將載於適時寄發予股東的通函內。

股東及本公司潛在投資者務請注意，土地收回事項須待若干條件達成後方可作實，故土地收回事項未必一定進行。因此，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

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」 指 董事會

「本公司」 指 越秀地產股份有限公司，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)

| | | |
|-------------|---|---|
| 「補償」 | 指 | 具有本公告「收回土地協議 — 補償及支付條款」一節所界定的涵義，有待最終評審，預期相當於廣龍地塊的賬面值，即本集團作出的投資成本及其應計利息 |
| 「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 |
| 「最終評審」 | 指 | 根據收回土地協議對補償最終金額的評審，廣州市土地開發中心將參照實施意見第32條規定的基準，即(1)本集團已支付的廣龍地塊原購買價及(2)本集團作出的投資金額及應計利息進行該評審 |
| 「廣州城建」 | 指 | 廣州市城市建設開發有限公司，於中國成立的有限公司，由本公司及廣州越秀分別間接擁有95%及5%權益 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「廣龍地塊」 | 指 | 三幅編號分別為AB0805110、AB0805117及AB0810104的地塊，總用地面積約為123,879平方米，鄰近鐘落潭地鐵站並位於中國廣州白雲區廣龍路西側及廣從公路北側，現由越秀華城擁有 |
| 「廣州市土地開發中心」 | 指 | 廣州市土地開發中心，即廣州市規劃和自然資源局的下屬事業單位 |
| 「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 |
| 「廣州越秀」 | 指 | 廣州越秀集團股份有限公司，於中國成立的有限責任公司，由中國廣州市人民政府擁有大部分權益，為本公司的最終控股股東 |

| | | |
|-----------|---|--|
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「實施意見」 | 指 | 廣州市人民政府辦公廳關於加強土地供應及供後監管的實施意見(穗府辦規[2023]4號)，由廣州市人民政府辦公廳於二零二三年三月三十一日頒佈 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 非本公司關連人士(定義見上市規則)，且連同其最終實益擁有人獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)的人士 |
| 「土地收回事項」 | 指 | 根據收回土地協議收回廣龍地塊的事項 |
| 「收回土地協議」 | 指 | 越秀華城、廣州城建及廣州市土地開發中心就廣龍地塊訂立的收回國有土地使用權補償協議，自二零二四年八月三十日起生效 |
| 「收回土地公告」 | 指 | 廣州市規劃和自然資源局於二零二四年八月三十日就土地收回事項及收回土地協議刊發的公告 |
| 「土地移交確認書」 | 指 | 越秀華城、廣州城建及廣州市土地開發中心根據收回土地協議簽署的確認書，以確認移交廣龍地塊的土地所有權 |
| 「上市規則」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則 |
| 「百分比率」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「股份」 | 指 | 本公司普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |

