

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。



(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

公告

有關收購土地及成立合營企業的須予披露交易

收購土地

董事會欣然宣佈，於二〇二二年七月二十五日，中山越秀(本公司擁有95%權益的附屬公司)與合營夥伴(作為共同投標人)競得收購賣方該地塊的土地使用權，代價為人民幣4,774,760,000元，於同日，中山越秀、合營夥伴及賣方已就收購土地訂立土地使用權出讓合同。

成立合營企業

預期中山越秀及合營夥伴將訂立合營企業協議，以就收購及開發該地塊成立項目公司。項目公司將分別由中山越秀及合營夥伴持有50%及50%權益。

上市規則涵義

由於本集團將供款的資本承諾的最高適用百分比率(根據上市規則第14.07條計算)超過5%但低於25%，故該等交易構成上市規則第十四章項下本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

收購土地

董事會欣然宣佈，於二〇二二年七月二十五日，中山越秀(本公司擁有95%權益的附屬公司)與合營夥伴(作為共同投標人)競得收購賣方該地塊的土地使用權，代價為人民幣4,774,760,000元，於同日，中山越秀、合營夥伴及賣方已就收購土地訂立土地使用權出讓合同。

收購土地的主要條款

收購土地的主要條款之概要載列如下：

土地使用權出讓合同日期： 二〇二二年七月二十五日

收購土地相關方： (1) 中山越秀及合營夥伴(作為買方)；及
(2) 上海市楊浦區規劃和自然資源局(作為賣方)

該地塊的位置： 楊浦區江浦社區R-05地塊(中國上海市大橋街道115街坊)

佔地面積： 約35,976.20平方米

總可建築面積： 約125,434.48平方米

計容建築面積： 約85,263.59平方米

土地使用權的期限： 70年

擬定土地用途： 該地塊為居住用地。項目公司於該地塊上所建住宅物業擬供出售及租賃。

根據收購土地的條款，項目公司將需建設計容建築面積為約14,863.60平方米(相當於總計容建築面積的約17.43%)的租賃住房以供自有租賃。剩餘計容建築面積用於建設住宅物業以供出售。

代價及支付

代價為中山越秀及合營夥伴透過公開掛牌方式遞交的投標價格，乃由賣方根據相關中國法律法規進行。代價乃經計及該地塊的最低投標價格、上海現行市況、該地塊的位置、該地塊的開發潛力及該地塊附近區域的近期地價後釐定。

代價將按下列方式結算：

- (a) 金額人民幣954,952,000元(即代價的20%)作為按金，將由中山越秀及合營夥伴於二〇二二年八月一日或之前支付，按金將用於支付收購土地的部分代價；及
- (b) 剩餘代價人民幣3,819,808,000元將由中山越秀及合營夥伴於二〇二二年八月二十四日或之前支付。

代價將由中山越秀及合營夥伴按比例支付，且中山越秀將以其內部資源作為50%代價的出資。

成立合營企業

預期中山越秀及合營夥伴將訂立合營企業協議，以就收購及開發該地塊成立項目公司。項目公司將分別由中山越秀及合營夥伴持有50%及50%權益。預期項目公司將入賬列為本集團的聯營公司。

合營企業協議的主要條款包括項目公司的出資及董事會組成，須由中山越秀及合營夥伴真誠善意商定。

有關收購交易的訂約方資料

本公司及中山越秀

本公司主要從事物業開發及投資，深化實施「1+4」全國化戰略佈局，深耕大灣區，重點拓展華東地區、華中地區、北方地區和西南地區。

中山越秀為一間根據中國法律成立的有限公司及由本公司擁有95%權益的附屬公司，主要從事房地產開發業務。

合營夥伴

合營夥伴為一間根據中國法律成立的有限公司，主要從事房地產開發業務。

賣方

賣方為一家中國政府機構，負責(其中包括)管理位於中國上海市楊浦區的國有土地資源的土地規劃審批、土地使用權轉讓及出讓。

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，合營夥伴及賣方及其相關最終實益擁有人各自為獨立第三方。

收購交易的理由及裨益

該地塊位於上海市內環楊浦區江浦社區核心區位，西側為河流景觀，距地鐵12號線寧國路站步行約500米，軌道交通便利。教育機構眾多，同時周邊商業、醫療等生活配套成熟。董事認為，中山越秀及合營夥伴以合理價格收購該地塊，並將增加本公司華東區域的優質土地儲備。此外，本集團與合營夥伴之間的合作將為該開發項目提供協同效應，使得本集團及合營夥伴能夠於開發該地塊過程中貢獻各自的資源及專業知識。

鑒於上述，董事認為收購土地的條款及成立合營企業的建議條款符合一般商業條款、屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於本集團將供款的資本承諾的最高適用百分比率(根據上市規則第14.07條計算)超過5%但低於25%，故該等交易構成上市規則第十四章項下本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

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：

「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
「代價」	指	收購土地的總代價人民幣4,774,760,000元
「董事」	指	本公司董事
「成立合營企業」	指	就收購土地及開發該地塊成立項目公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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
「合營夥伴」	指	上海保利建錦城市發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，由保利發展控股集團股份有限公司全資擁有，其股份於上海證券交易所(股份代號：600048)上市並由中國保利集團有限公司間接控制，而中國保利集團有限公司由國務院國有資產監督管理委員會全資擁有
「收購土地」	指	收購該地塊的使用權資產
「該地塊」	指	楊浦區江浦社區R-05地塊(中國上海市大橋街道115街坊)
「土地使用權出讓合同」	指	中山越秀、合營夥伴與賣方於二〇二二年七月二十五日訂立的上海市國有建設用地使用權出讓合同

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，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	將由中山越秀及合營夥伴根據中國法律就收購土地及開發該地塊而將成立的項目公司
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「該等交易」	指	收購土地及成立合營企業
「賣方」	指	上海市楊浦區規劃和自然資源局
「中山越秀」	指	中山市越秀地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司擁有95%權益的附屬公司

承董事會命
越秀地產股份有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇二二年七月二十七日

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： 張貽兵

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓