

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)

## 主要交易

### 土地開發中心收儲暨南大學北側地塊二土地

#### 土地開發中心收儲暨南大學北側地塊二土地

於二〇二四年九月二日(交易時段後)，土地開發中心、廣州新秀及廣州城建訂立土地收儲協議，據此，廣州新秀及廣州城建同意將暨南大學北側地塊二土地的土地使用權交由土地開發中心收儲，代價為人民幣5,003,036,200元，補償方式為土地開發中心向廣州新秀及廣州城建提供等值的應付票據。

#### 上市規則的涵義

由於土地收儲的最高適用百分比率(以補償金額為基準)超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，土地收儲構成本公司的一項主要交易。因此，根據上市規則第14章，土地收儲須遵守申報、公告、通函及股東批准的規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於土地收儲中擁有重大權益。因此，倘本公司就批准土地收儲召開股東大會，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條就土地收儲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儲。

## 寄發通函

根據上市規則第14.41(a)條，載有(其中包括)土地收儲進一步詳情的通函須於本公告刊發後十五(15)個營業日內，即二〇二四年九月二十四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。

## 土地開發中心收儲暨南大學北側地塊二土地

於二〇二四年九月二日(交易時段後)，土地開發中心、廣州新秀及廣州城建訂立土地收儲協議，據此，廣州新秀及廣州城建同意將暨南大學北側地塊二土地的土地使用權交由土地開發中心收儲，代價為人民幣5,003,036,200元，補償方式為土地開發中心向廣州新秀及廣州城建提供等值的應付票據。

## 土地收儲協議

土地收儲協議的主要條款概述如下：

### 日期

二〇二四年九月二日(交易時段後)

### 訂約方

- (1) 廣州新秀(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)；
- (3) 廣州市土地開發中心；及
- (4) 番禺區土地開發中心。

## 補償及支付條款

對暨南大學北側地塊二土地的補償(「補償」)為人民幣5,003,036,200元。補償乃根據暨南大學北側地塊二土地的經評估之市場價值，經訂約方公平磋商後釐定。有關市場價值乃參照廣州新秀於二〇二一年九月收購暨南大學北側地塊二土地之土地出讓合同所附的暨南大學北側地塊二土地規劃條件進行評估。有關市場價值的評估基準日為暨南大學北側地塊二土地儲備實施方案通過審批之日(即二〇二四年八月二十九日)。

補償將以應付票據的形式支付及償付，由廣州市土地開發中心及番禺區土地開發中心按比例分別支付予廣州新秀及廣州城建。廣州市土地開發中心應負責支付相當於補償的27.75%的應付票據(即人民幣1,388,342,545.5元)，而番禺區土地開發中心應負責支付相當於補償的72.25%的應付票據(即人民幣3,614,693,654.5元)。當廣州城建、其任何附屬公司或其指定的任何聯屬公司已收到總金額為人民幣5,003,036,200元的應付票據時，即視為廣州新秀及廣州城建已收到補償。土地開發中心將於土地收儲協議經簽立且廣州新秀或廣州城建提出書面申請後交付應付票據。廣州城建、其任何附屬公司或其指定的任何聯屬公司有權在有關應付票據的一年有效期內(經所需程序審批後可予延長)使用應付票據在番禺區收購土地。應付票據的價值可用作償付收購有關土地的應付代價。

## 條件

土地收儲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。

倘上述先決條件未獲達成，土地開發中心可拒絕落實完成土地收儲或簽立土地移交確認書。於本公告日期，上文所述先決條件經已達成。

## 交付暨南大學北側地塊二土地

在土地收儲協議簽署後的180天內以及在滿足上述先決條件後，廣州新秀、廣州城建及土地開發中心應簽立土地移交確認書，並且廣州新秀及廣州城建應將暨南大學北側地塊二土地交付予土地開發中心。

暨南大學北側地塊二土地交付後，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暨南大學北側地塊二土地的土壤污染進行任何進一步修復工作，廣州新秀及廣州城建須繼續負責該等修復工作，直至該等修復工作完成為止。

## 有關暨南大學北側地塊二土地的資料

暨南大學北側地塊二土地包含一幅編號為2021KJ01130063的地塊，用地面積約為91,114平方米，位於中國廣州市番禺區南村鎮。距離地鐵新造站約600米，南接南大幹線，向東可連接新化高速。暨南大學北側地塊二土地目前計劃用於商業及住宅用途、公園綠地、防護綠地以及城市道路用地。於本公告日期，暨南大學北側地塊二土地仍未開發。

## 除稅前／後溢利／虧損淨額

由於暨南大學北側地塊二土地為仍未開發的地塊，截至二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止年度，溢利／虧損淨額並不適用於暨南大學北側地塊二土地。

## 進行土地收儲的原因及裨益

作為地方政府城市管理及優化土地使用效率工作的一部分，暨南大學北側地塊二土地將根據暨南大學北側地塊二土地儲備實施方案進行收儲。

暨南大學北側地塊二土地由廣州新秀於二〇二一年九月收購。在收購時，原本計劃暨南大學北側地塊二土地將用於開發住宅及商業物業、公園綠地、防護綠地以及城市道路用地。於本公告日期，暨南大學北側地塊二土地仍未開發。因此，董事會認為土地開發中心收儲暨南大學北側地塊二土地不會對本集團的營運管理產生任何重大不利影響。此外，經參考暨南大學北側地塊二土地的經評估之市場價值，認為補償屬公平合理。

董事相信，土地收儲有利於本集團優化資源使用，長遠而言有利於本集團的未來發展。土地收儲完成後，本集團擬於日後參與在番禺區的土地受讓，前提為參與有關土地受讓符合本公司及股東的整體最佳利益。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，代價將以土地收儲協議項下的應付票據償付。

董事(包括獨立非執行董事)認為，土地收儲的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### **對本集團的財務影響**

暨南大學北側地塊二土地的賬面值及估值(基於將載入本公司就土地收儲發出的通函中的估值報告)分別約為人民幣5,004,780,000和人民幣5,001,000,000元。本公司預期會因土地收儲而錄得估計除稅前虧損淨額約人民幣1,743,800元。本集團因土地收儲而錄得的實際虧損金額須視乎審核而定，並將計及與土地收儲有關的任何其他成本及開支。因此，其可能與上述有所不同，惟預期該差額不屬重大。

### **所得款項的擬定用途**

本公司目前擬將土地收儲所得款項全數用於本集團日後收購位於番禺區的地塊，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**

本集團主要從事物業開發及投資，在「成就美好生活」品牌使命引領下，戰略性佈局全國27個城市，業務主要集中在大灣區、華東地區、中西部地區和北方地區。截至二〇二四年六月三十日，本集團總資產約人民幣4,235億元，總土地儲備建築面積約2,503萬平方米。本公司堅持本集團「品質、責任、創新、共贏」品牌核心價值，開拓創新，致力成為城市美好生活創領者。

廣州新秀為本公司間接擁有約95.48%權益的物業發展公司。

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。

番禺區土地開發中心為廣州市番禺區人民政府徵用土地辦公室，負責為國有土地轉讓、招標、拍賣及土地前期開發提供服務，以及廣州市番禺區農民集體所有土地的政策調研和制定工作。

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，土地開發中心為中國政府機關，而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

土地收儲協議及收回土地協議(定義見本公司日期為二〇二四年八月三十日的公告)各自項下的交易彼此分開獨立，原因為(a)土地收儲協議及收回土地協議中相應的土地開發中心收儲或收回地塊的原因不同，即收回土地協議項下的土地收回事項(定義見本公司日期為二〇二四年八月三十日的公告)是出於公共利益原因而實施的，而土地收儲協議項下的土地收儲是經公平磋商後簽訂的；(b)由於土地收儲協議及收回土地協議是根據相關主管部門的不同實施意見或計劃簽訂的，它們項下各方的法律關係在適用的中國法律下有所不同；(c)土地收儲協議及收回土地協議項下的地塊位於不同地區；(d)土地收儲協議及收回土地協議項下的地塊由本集團的不同實體持有；及(e)雖然廣州市土地開發中心為收回土地協議的唯一交易對手方，但廣州市土地開發中心及番禺區土地開發中心(各自分別負責27.75%及72.25%的補償)均為土地收儲協議的交易對手方。因此，董事認為，就上市規則而言，土地收儲協議及收回土地協議各自項下擬進行的交易不應合併計算。

由於土地收儲的最高適用百分比率(以補償金額為基準)超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，土地收儲構成本公司的一項主要交易。因此，根據上市規則第14章，土地收儲須遵守申報、公告、通函及股東批准的規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於土地收儲中擁有重大權益。因此，倘本公司就批准土地收儲召開股東大會，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條就土地收儲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儲。越秀密切聯繫集團包含以下股東：

| 股東名稱                                  | 各股東持有的<br>股份數目 | 佔本公司已發行<br>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)土地收儲進一步詳情的通函須於本公告刊發後十五(15)個營業日內，即二〇二四年九月二十四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。

## 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「土地收儲協議—補償及支付條款」一節所界定的涵義                    |
| 「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  |
| 「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                   |

|                     |   |   |
|---------------------|---|---|
| 「廣州新秀」              | 指 | 廣州新秀房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，由本公司間接擁有約95.48%權益                    |
| 「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   |
| 「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       |
| 「暨南大學北側地塊二土地」       | 指 | 位於中國廣州番禺區南村鎮編號為2021KJ01130063的地塊，用地面積約為91,114平方米，現由廣州新秀擁有     |
| 「暨南大學北側地塊二土地儲備實施方案」 | 指 | 《番禺區創新城暨南大學北側地塊二土地儲備實施方案》，於二〇二四年八月二十九日獲審批，據此進行土地收儲            |
| 「土地收儲」              | 指 | 根據土地收儲協議對暨南大學北側地塊二土地進行收儲的事項                                   |
| 「土地收儲協議」            | 指 | 土地開發中心、廣州新秀及廣州城建於二〇二四年九月二日(交易時段後)就暨南大學北側地塊二土地訂立的國有土地使用權收儲補償協議 |
| 「土地移交確認書」           | 指 | 土地開發中心、廣州新秀及廣州城建根據土地收儲協議簽署的確認書，以確認移交暨南大學北側地塊二土地的土地所有權         |
| 「土地開發中心」            | 指 | 廣州市土地開發中心及番禺區土地開發中心   |

|             |   |   |
|-------------|---|---|
| 「上市規則」      | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則   |
| 「番禺區土地開發中心」 | 指 | 廣州市番禺區土地開發中心，即廣州市番禺區人民政府徵用土地辦公室   |
| 「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   |
| 「平方米」       | 指 | 平方米   |
| 「聯交所」       | 指 | 香港聯合交易所有限公司   |
| 「收購守則」      | 指 | 公司收購、合併及股份購回守則  |
| 「越秀密切聯繫集團」  | 指 | 由Bosworth International Limited、Novena Pacific Limited、暢茂有限公司、Morrison Pacific Limited、Greenwood Pacific Limited、Goldstock International Limited、越秀財務有限公司及廣州地鐵投融資(香港)有限公司組成的密切聯繫股東集團，於本公告日期合共持有2,547,777,388股股份(佔本公司已發行股本約63.29%) |
| 「%」         | 指 | 百分比   |

承董事會命  
**越秀地產股份有限公司**  
**余達峯**  
 公司秘書

香港，二〇二四年九月二日

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)、朱輝松、賀玉平、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、劉漢銓及張建生