

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)

自願性公告

透過公開掛牌方式 潛在出售附屬公司股權

本公告由本公司自願作出。

潛在出售事項

茲提述本公司日期為二〇二四年九月九日的公告，內容有關涉及本集團在中國廣州天河區廣州環貿中心辦公空間及停車場所有權的潛在交易。本公司現時透過標的公司擁有該等物業，而標的公司為本公司的間接全資附屬公司，其股權分別由金旺及華振科技服務(各為本公司的間接全資附屬公司)直接持有81.26%及18.74%權益。

本公司宣佈，本公司建議(透過金旺及華振科技服務)出售其於標的公司的全部股權。由於根據中國相關法律法規，出售權益被視為國有資產，因此潛在出售事項將根據中國規管出售國有資產的相關規則及法規，透過在廣東聯合產權交易中心上公開掛牌的方式進行。

潛在出售事項的最低代價(即轉讓出售權益的底價)為人民幣1,092,083,400元。最終代價將取決於最終競價，且在任何情況下不得低於最低代價。

上市規則的潛在涵義

潛在出售事項(如落實，並待確認受讓方身份及其與本公司的關係後)可能構成本公司的須予公佈及/或關連交易，並可能須遵守上市規則第14章及第14A章項下申報、公告及股東批准(如適用)的規定。

本公司將在必要時根據上市規則就潛在出售事項另行刊發公告。

由於潛在出售事項未必一定會落實，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務必審慎行事。

本公告由本公司自願作出。

I 潛在出售事項

茲提述本公司日期為二〇二四年九月九日的公告，內容有關涉及本集團在中國廣州天河區廣州環貿中心辦公空間及停車場所有權的潛在交易。本公司現時透過標的公司擁有該等物業，而標的公司為本公司的間接全資附屬公司，其股權分別由金旺及華振科技服務（各為本公司的間接全資附屬公司）直接持有81.26%及18.74%權益。

本公司宣佈，本公司建議（透過金旺及華振科技服務）出售其於標的公司的全部股權。由於根據中國相關法律法規，出售權益被視為國有資產，因此潛在出售事項將根據中國規管出售國有資產的相關規則及法規，透過在廣東聯合產權交易中心上公開掛牌的方式進行。

公開掛牌

由於根據中國相關法律法規，出售權益被視為國有資產，因此潛在出售事項將根據中國規管出售國有資產的相關規則及法規，透過在廣東聯合產權交易中心上公開掛牌的方式進行。

公開掛牌通告載有（其中包括）(i)最低代價；(ii)交易的主要條款；及(iii)意向受讓方的說明及資格，已呈交廣東聯合產權交易中心及廣交所，並於二〇二四年十月二十四日（交易時段後）在廣東聯合產權交易中心網站<http://www.gduace.com>及廣交所網站<http://gz.gemas.com.cn>刊載。首次公開掛牌預期於二〇二四年十月二十五日開始並持續開放二十(20)個中國工作日。

公開掛牌通告中披露的重要條款摘要

代價

潛在出售事項的最低代價（即轉讓出售權益的底價）為人民幣1,092,083,400元，其中人民幣887,426,900元及人民幣204,656,500元分別歸屬於金旺及華振科技服

務持有的標的公司81.26%及18.74%股權。意向受讓方須就全部出售權益提交競價。最終代價將取決於最終競價，且在任何情況下不得低於最低代價。

有關股利的安排

截至二〇二四年八月三十一日，由於辦理外匯手續需時，標的公司尚欠金旺未付股利人民幣1,709,349,446.33元。倘該等股利於潛在出售事項完成後仍未支付，最終受讓方須同意協助標的公司(包括標的公司向金旺指定的第三方公司提供短期貸款)履行其於完成後向賣方支付股利的責任。

其他主要條款

信息公告期為自公開掛牌通告於廣東聯合產權交易中心及廣交所網站披露翌日起計二十(20)個中國工作日。於公開掛牌通告信息公告期內，意向受讓方須完成申請手續及訂立保密協議，其後彼等可對標的公司進行盡職審查。意向受讓方隨後將獲准向廣東聯合產權交易中心支付交易保證金人民幣109,208,340元，並於該信息公告期結束前提交其競價及其他證明文件。

公開掛牌通告的信息公告期屆滿後，倘僅有一名意向受讓方獲廣東聯合產權交易中心及賣方接納為合格意向受讓方，則該意向受讓方即為最終受讓方。倘有一名以上意向受讓方獲廣東聯合產權交易中心及賣方接納為合格意向受讓方，則公開掛牌進入網絡競價程序，在此期間以競價最高者為最終受讓方。

信息公告期屆滿後，廣東聯合產權交易中心將通知賣方最終受讓方的身份。最終受讓方應於收到廣東聯合產權交易中心通知後與賣方訂立股權轉讓協議，並於股權轉讓協議生效日期後五(5)個中國工作日內向廣東聯合產權交易中心支付代價。收取全數支付代價及其他服務費用後，廣東聯合產權交易中心會將經扣除任何適用預扣稅的代價金額不計利息轉予賣方。

倘於二〇二四年十一月二十一日(假設並無情況導致有關信息公告期押後或延長)公開掛牌通告信息公告期屆滿時並無出售權益的意向受讓方，則公開掛牌將按相同條件按照五(5)個中國工作日為一個周期自動延長。最多延長四十五(45)個周期(即最多225個中國工作日)，直至出現意向受讓方為止。

截至本公告日期，賣方(或本集團任何成員公司)尚未就潛在出售事項訂立任何具有約束力的協議、安排或承諾。

II 有關標的公司的資料

標的公司

標的公司主要從事房地產業務，目前持有中國廣州天河區廣州環貿中心辦公空間及停車場。於本公告日期，標的公司的股權分別由金旺及華振科技服務持有81.26%及18.74%。

以下為根據中國會計準則編製的標的公司截至二〇二三年十二月三十一日止年度及截至二〇二四年八月三十一日止八個月的的主要經審核財務資料：

	截至 二〇二四年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元 (經審核)	截至 二〇二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)
收入	261,624.4	1,580,725.4
除所得稅前溢利	62,017.8	146,146.9
純利	42,164.6	144,729.8
	於二〇二四年 八月三十一日 人民幣千元 (經審核)	於二〇二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
總資產	4,674,089.1	3,061,172.1
總負債	4,175,053.9	2,389,177.6
總權益	499,035.2	671,994.6

III 潛在出售事項的理由及裨益

本公司預計潛在出售事項將有助加快其商業物業的周轉，並進一步優化本集團的現金流管理。潛在出售事項所得款項將由本集團保留，預計將用於再投資於核心業務的發展。

IV 上市規則的潛在涵義

潛在出售事項(如落實，並待確認受讓方身份及其與本公司的關係後)可能構成本公司的須予公佈及／或關連交易，並可能須遵守上市規則第14章及第14A章項下申報、公告及股東批准(如適用)的規定。本公司將在必要時根據上市規則就潛在出售事項另行刊發公告。

由於潛在出售事項未必一定會落實，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務必審慎行事。

V 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)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	受讓方根據股權轉讓協議就出售權益應付的代價
「董事」	指	本公司董事
「出售權益」	指	標的公司的100%股權，截至本公告日期由金旺及華振科技服務分別持有81.26%及18.74%權益
「股權轉讓協議」	指	賣方與受讓方將根據廣東聯合產權交易中心的規則就潛在出售事項訂立的股權轉讓協議
「廣交所」	指	廣州產權交易所，廣東聯合產權交易中心下的國有資產轉讓平台
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣東聯合產權交易中心」	指	廣東聯合產權交易中心，廣東省唯一從事國有資產轉讓的機構

「香港」	指	中國香港特別行政區
「華振科技服務」	指	廣州華振科技服務有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「金旺」	指	金旺投資有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最低代價」	指	根據公開掛牌通告轉讓出售權益的底價
「潛在出售事項」	指	金旺及華振科技服務可能出售出售權益
「中國」	指	中華人民共和國
「公開掛牌」	指	透過廣東聯合產權交易中心就潛在出售事項進行公開掛牌
「公開掛牌通告」	指	賣方於二〇二四年十月二十四日(交易時段後)在廣東聯合產權交易中心及廣交所網站上刊載有關潛在出售事項的公開掛牌通告
「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
「標的公司」	指	廣州宏城發展有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「賣方」	指	金旺及華振科技服務
「%」	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，二〇二四年十月二十五日

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： 張貽兵及蘇俊杰

獨立非執行董事： 余立發、李家麟、劉漢銓及張建生