

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。



(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

有關收購一項新軌交項目20%權益的 須予披露及關連交易

收購事項

本公司欣然宣佈，於二〇二四年五月十九日，買方及廣州城建已與(其中包括)賣方(為廣州越秀之附屬公司)及廣州越秀訂立交易文件，據此買方已有條件同意收購目標控股公司股權，而廣州城建已有條件同意收購目標控股公司貸款及目標公司貸款，包括：

- (a) 目標控股公司(持有目標公司20%股權)的全部股權，總股權代價約為人民幣14.97百萬元；
- (b) 於目標控股公司貸款的權益，以等額基準及按相同條款再融資目標控股公司貸款(包括應計利息)(除該筆貸款將因股權轉讓完成後目標控股公司成為本公司的附屬公司而將不再計息)。廣州城建亦已同意於股權轉讓完成後承擔規管目標控股公司貸款的協議項下之任何未提取款額；及
- (c) 於目標公司貸款的權益，以等額基準及按相同條款再融資目標公司貸款(包括應計利息)。廣州城建亦已同意於股權轉讓完成後承擔規管目標公司貸款的協議項下之任何未提取款額。

僅供說明用途，假設(i)股權轉讓於二〇二四年七月三日(即本公司力爭完成收購目標控股公司股權的日期)完成；(ii)收購貸款權利於二〇二四年九月二十六日(即股權轉讓完成後起計60個營業日，完成收購貸款權利的最後時限)完成；(iii)分別規管目標控股公司貸款及目標公司貸款的協議項下之未提取款額於二〇二四年五月二十日(即緊隨本公告後之日期)獲悉數提取；及(iv)自本公告日期起至完成收購貸款權利止，目標控股公司貸款及目標公司貸款並無還款，則廣州城建應付的貸款代價將約為人民幣22.3億元。

琶洲南二期項目

琶洲南二期項目位於廣州市海珠區琶洲西區南側。琶洲南二期項目為公共交通為導向開發(TOD)項目，位於廣州地鐵11號線赤沙車輛段附近。琶洲南二期項目的佔地面積為166,331平方米及計容建築面積為419,462平方米，可發展住宅及商業樓宇。琶洲南二期項目的建設已於二〇二三年十二月開工。

進行收購事項的理由及裨益

本集團認為收購琶洲南二期項目20%的股權乃根據本集團TOD業務戰略的落實以進一步加強本集團的發展。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，本公司能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，本集團TOD項目的總建築面積將增加至約389萬平方米，而本集團在廣州市的優質土地儲備將增加至約1,038萬平方米。本集團TOD項目的總建築面積佔本集團截至二〇二三年十二月三十一日土地儲備總量約12.9%。截至二〇二三年十二月三十一日止年度，本集團TOD項目合約銷售價值約為人民幣273.7億元，佔本集團於該年度合約銷售總額約19.3%。本公司認為此項深具特色的TOD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TOD物業開發商的市場地位。

此外，本公司於項目所在地海珠區琶洲片區目前有三個開發中項目，合計擁有土地儲備607,400平方米，收購琶洲南二期項目20%的股權有利於公司共同開發該區域，提升本公司在琶洲區域的市場地位和品牌優勢。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的最高適用百分比率(經計及目標控股公司貸款的尚未償還本金額、目標公司貸款的尚未償還本金額、其應計利息及現有貸款協議項下的任何未提取款額)超過5%，但低於25%，收購事項構成本公司的須予披露交易並須根據上市規則第十四章遵守申報及公告規定。

於本公告日期，賣方(越秀企業(本公司控股股東)的直接全資附屬公司)為本公司關連人士。因此，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最高適用百分比率超過5%，收購事項亦須根據上市規則第十四A章遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

廣州越秀及其各自聯繫人將就於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及獨立股東的意見函件；(iv)本集團及目標控股公司的財務資料；(v)有關琶洲南二期項目及目標控股公司各自的估值報告；及(vi)股東大會通告的通函，預期將於二〇二四年六月七日或前後寄發予股東。

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，因此收購事項未必會進行。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

本公司欣然宣佈，於二〇二四年五月十九日，買方及廣州城建已與(其中包括)賣方(為廣州越秀之附屬公司)及廣州越秀訂立交易文件，據此買方已有條件同意收購目標控股公司股權，而廣州城建已有條件同意收購目標控股公司貸款及目標公司貸款，包括：

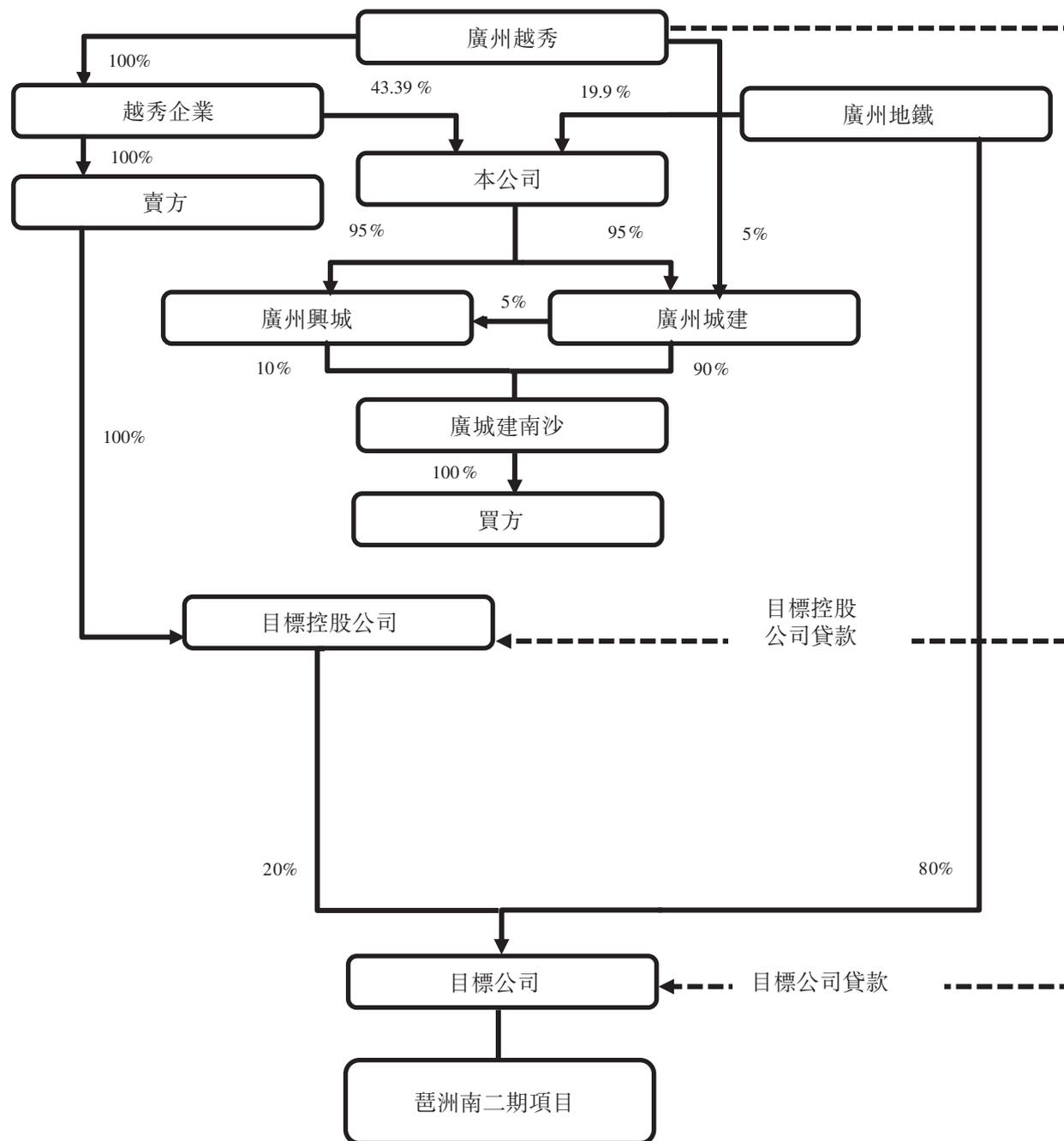
- (a) 目標控股公司(持有目標公司20%股權)的全部股權，總股權代價約為人民幣14.97百萬元(即評估值)(「**股權代價**」)；
- (b) 目標控股公司結欠廣州越秀的貸款權益，於二〇二四年四月十日日本金額約為人民幣1,094.38百萬元(「**目標控股公司貸款**」)(現有貸款自首次提款起計為期12個月，且於本公告日期按年利率4.5%計息)，以等額基準及按相同條款再融資目標控股公司貸款(包括應計利息)(除該筆貸款將因股權轉讓完成後目標控股公司成為本公司的附屬公司而將不再計息)(「**目標控股公司貸款代價**」)。廣州城建亦已同意於股權轉讓完成後承擔規管目標控股公司貸款的協議項下之任何未提取款額，於二〇二四年四月十日該筆款項約為人民幣55.62百萬元；及
- (c) 目標公司結欠廣州越秀的貸款權益，於二〇二四年四月十日日本金額約為人民幣960.27百萬元(「**目標公司貸款**」)(現有貸款自首次提款起計為期60個月，且於本公告日期按年利率4.5%計息)，以等額基準及按相同條款再融資目標公司貸款(包括應計利息)(「**目標公司貸款代價**」)。廣州城建亦已同意於股權轉讓完成後承擔規管目標公司貸款的協議項下之任何未提取款額，於二〇二四年四月十日該筆款項約為人民幣14.37百萬元。

(以上統稱為「**收購事項**」)。

僅供說明用途，假設(i)股權轉讓於二〇二四年七月三日(即本公司力爭完成收購目標控股公司股權的日期)完成；(ii)收購貸款權利於二〇二四年九月二十六日(即股權轉讓完成後起計60個營業日，完成收購貸款權利的最後時限)完成；(iii)分別規管目標控股公司貸款及目標公司貸款的協議項下之未提取款額於二〇二四年五月二十日(即緊隨本公告後之日期)獲悉數提取；及(iv)自本公告日期起至完成收購貸款權利止，目標控股公司貸款及目標公司貸款並無還款，則廣州城建應付的貸款代價將約為人民幣22.3億元。

收購事項完成前及緊隨收購事項完成後的企業架構

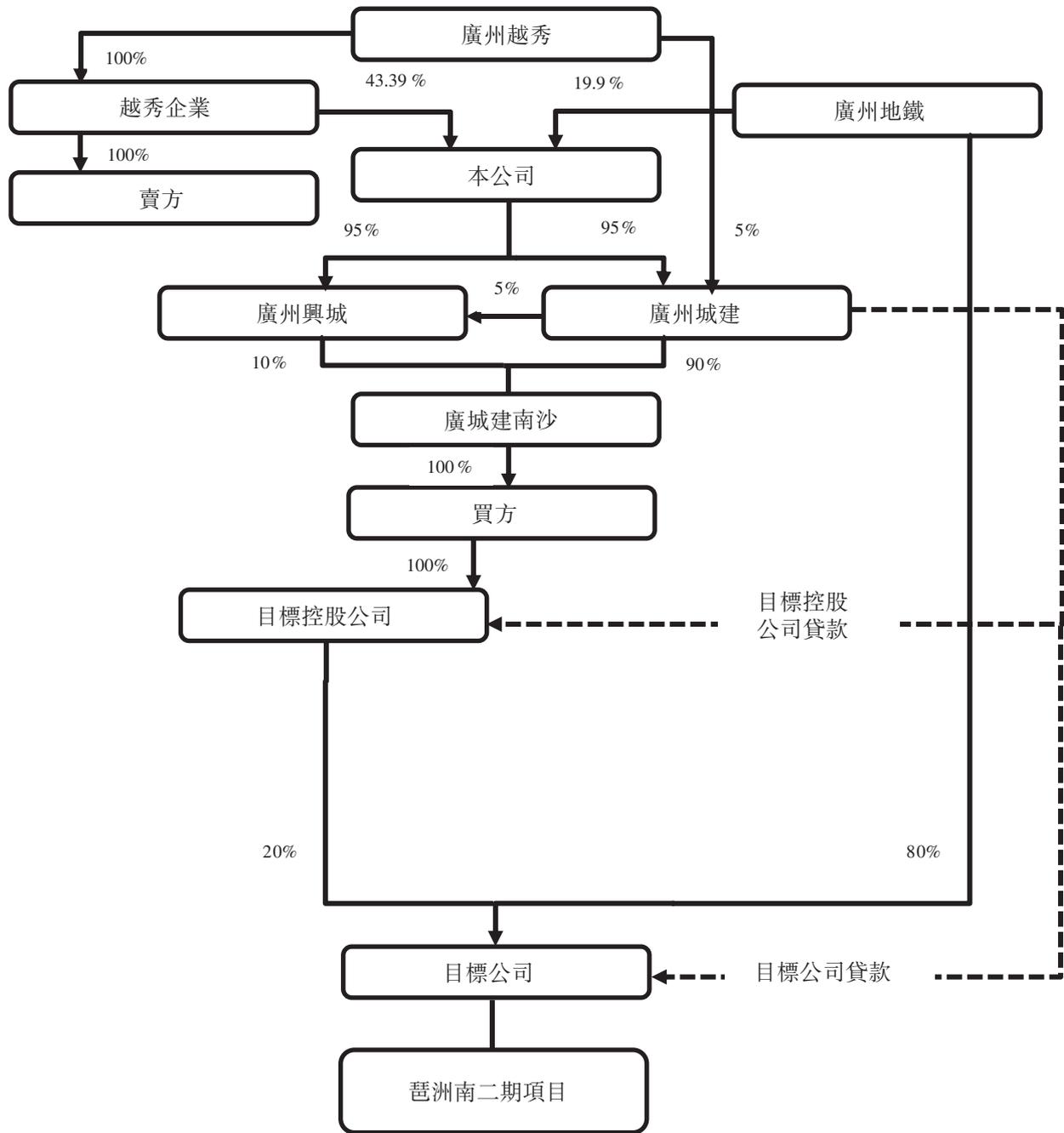
下文載列於本公告日期的簡化企業架構圖：



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。

下文載列緊隨收購事項完成後的簡化企業架構圖：



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。

釐定收購事項代價的基準

於二〇二四年三月三十一日，獨立估值師採用市場可資比較法(經參考市場上可資比較銷售交易)且亦計及於所述估值日期與建造階段相關的應計建設成本及專業費用後釐定琶洲南二期項目的評估值約為人民幣106.15億元，按照可予建設住宅及商業物業的計容建築面積(419,462平方米)轉換為每平方米約人民幣25,305元。

買方將收購目標控股公司(持有目標公司20%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二〇二四年三月三十一日評估值釐定，即約為人民幣14.97百萬元。

交易文件

交易文件條款詳情如下：

日期為二〇二四年五月十九日的股權轉讓及貸款償還協議(「股權轉讓協議」)

訂約方：賣方(廣州越秀的附屬公司)、買方(本公司的間接非全資附屬公司)、廣州越秀、廣州城建及目標控股公司。

日期為二〇二四年五月十九日的債務重組協議(「債務重組協議」)

訂約方：廣州越秀(作為轉讓人)、廣州城建(作為受讓人)及目標公司(作為債務人)。

條件

各份交易文件的生效日期(「交易生效日期」)應為所有條件獲達成之日：

- (a) 獨立股東已於股東大會上通過一切必要決議案以批准交易文件及其項下擬進行的交易；及
- (b) 已獲得及／或完成簽立、交付及執行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／或豁免及／或合規審批程序。

代價、付款條件及完成

待交易文件生效後：

- (a) 股權代價約人民幣 14.97 百萬元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，而股權轉讓的完成日為向相關工商行政管理局登記有關轉讓之日；
- (b) 於股權轉讓完成後，廣州城建須承擔分別規管目標控股公司貸款及目標公司貸款的協議項下之任何未提取款額；及
- (c) 於股權轉讓完成之日起計 60 個營業日內，廣州城建須分別向目標控股公司及目標公司提供貸款，以使彼等能夠悉數償還目標控股公司貸款及目標公司貸款各自項下的任何未償還款項。

彌償保證

交易文件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、規則及法規或根據股權轉讓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(即股權代價及貸款代價)的任何已支付部分須退還予買方。違約方須根據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附屬公司，而目標控股公司將於目標公司持有20%股權；(b)目標控股公司的財務業績將併入本公司的財務業績；及(c)目標公司將不會成為本公司的附屬公司。

根據日期為二〇二四年三月二十六日及由廣州地鐵、廣州越秀及目標控股公司所訂立內容有關共同經營目標公司的合作開發協議(「**合作開發協議**」，可經不時修訂及補充)，廣州地鐵、廣州越秀及目標控股公司同意合作，以透過目標公司聯合開發琶洲南二期項目。根據合作開發協議，目標公司主要負責琶洲南二期項目的整體日常運作管理及開發管理。有關質押目標公司的股份或出資證明書的事項，須獲目標公司全體股東一致批准。另一方面，諸如董事及監事的委任及薪酬、增加或減少註冊資本、合併或清盤、修訂公司章程及向非股東轉讓股份等事項，須獲目標公司三分之二以上表決權批准。

董事會組成及保留事項

於本公告日期，目標公司共有五名董事，其中四名由廣州地鐵委任及一名由目標控股公司委任。

根據合作開發協議，除若干保留事項(如(其中包括)(i)增加或減少註冊資本、合併或清盤、修訂公司章程及批准關連交易的管理及定價，須獲目標公司董事一致批准；及(ii)召開股東大會匯報工作完成情況、目標公司資產估值及委任目標公司會計師，須獲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

倘琶洲南二期項目的開發及建設需要額外資金，目標公司應首先尋求外部融資。倘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，則在經過目標公司股東各自的內部審批程序後，有關股東將按彼等當時各自於目標公司的股權比例提供抵押或擔保。

倘外部融資不足以滿足琶洲南二期項目的開發及建設的資金需求，則目標公司股東在經過彼等各自的內部審批程序後，按彼等當時各自於目標公司的股權比例向目標公司提供額外股東貸款（按年利率4.5%計息）以確保目標公司的日常營運及琶洲南二期項目的開發。

利潤分配安排

根據合作開發協議，目標公司的利潤將由合作開發協議的訂約方按彼等各自於目標公司的股權比例分享。

優先購買權

根據合作開發協議，目標公司的股東享有優先購買權，當琶洲南二期項目可出售總面積的95%或以上已出售及交付，目標公司的任何一名股東（「轉讓方」）可轉讓其於目標公司的全部或部分股權及轉讓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）。據協定，倘轉讓任何於目標公司的股權，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（轉讓方轉讓給本集團實際控股的公司除外）。

經營及管理

目標公司應確保廣州地鐵的日常鐵路營運不受琶洲南二期項目的建設工程所影響，且琶洲南二期項目符合廣州地鐵的安全管理體系及標準。

廣州地鐵作出的承諾

廣州地鐵承諾落實處置琶洲南二期項目總計容建築面積約148,000平方米的若干商業物業及596個地下停車位，未必會涉及向外部各方出售有關物業或停車位。廣州地鐵將確保目標公司將收取金額相等於議定開發成本的所得款項，該金額乃參考造價諮詢機構及／或核數師編製的報告釐定。於合作開發協議日期，有關開發成本估計約為人民幣5,088.79百萬元，應分兩期支付：(i)於二〇二五年十二月三十日或之前支付約人民幣2,797.11百萬元(即將於其上興建物業的土地應佔的估計所得款項)；及(ii)於相關物業及停車位準備好交付時支付相等於議定開發成本與第一期所收取金額之間的差額的餘下款項。

目標控股公司作出的承諾

目標控股公司承諾促成第三方大客戶購買琶洲南二期項目的商業物業，當中有關購買的總購買價不得少於人民幣20億元。目標控股公司進一步承諾促成有關第三方大客戶分三期付清購買價：(i)於二〇二四年十二月三十日前支付人民幣400百萬元；(ii)於二〇二五年十二月三十日前支付人民幣800百萬元；及(iii)於相關商業物業準備好交付時支付人民幣800百萬元。

目標控股公司的財務資料

目標控股公司根據中國企業會計準則編製的經審核財務資料如下：

	自註冊成立 日期至 二〇二四年 三月三十一日 人民幣千元
收入	—
除稅前虧損	148
除稅後虧損	148

目標控股公司於二〇二二年七月註冊成立。目標控股公司於二〇二四年三月三十一日的經審核資產總值及經審核負債淨額分別約為人民幣1,094.63百萬元及人民幣0.15百萬元，已列於目標控股公司於二〇二四年三月三十一日的經審核賬目內。

於二〇二四年三月二十九日，目標控股公司完成自廣州地鐵收購目標公司20%股權，股權代價約為人民幣2.92百萬元。於二〇二四年四月十日，廣州越秀按等額基準再融資對目標控股公司的股東貸款(包括應計利息)約人民幣1,090.96百萬元(此股東貸款有關目標控股公司於同日收購目標公司20%股權而從廣州地鐵承接的債權)，並按等額基準再融資對目標公司的股東貸款(包括應計利息)約人民幣1,015.34百萬元。

有關收購事項各方及琶洲南二期項目的資料

本公司

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。

目標控股公司

目標控股公司為投資及物業開發公司，其唯一資產(現金及現金等價物除外)為目標公司的20%股權。

目標公司

目標公司為物業開發公司及為琶洲南二期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

買方為一間物業開發公司，為本公司的非全資附屬公司。

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

本公司的最終控股股東廣州越秀為一間於中國成立的有限公司，由中國廣州市人民政府擁有大部分權益。廣州越秀及其附屬公司從事不同業務，包括(i)房地產及物業開發業務；(ii)商業銀行、資產管理、融資租賃、期貨、業務投資及其他金融服務；(iii)交通、基建及建設業務；及(iv)畜牧養殖、乳品業、食品加工及其他業務。

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。於本公告日期，廣州地鐵間接擁有本公司約19.9%股權。

琶洲南二期項目

琶洲南二期項目位於廣州市海珠區琶洲西區南側(「**琶洲南二期項目**」)。琶洲南二期項目為公共交通為導向開發(TOD)項目，位於廣州地鐵11號線赤沙車輛段附近。琶洲南二期項目的佔地面積為166,331平方米及計容建築面積為419,462平方米，可發展住宅及商業樓宇。琶洲南二期項目的建設已於二〇二三年十二月開工。

進行收購事項的理由及裨益

本集團認為收購琶洲南二期項目20%的股權乃根據本集團TOD業務戰略的落實以進一步加強本集團的發展。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，本公司能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，本集團TOD項目的總建築面積將增加至約389萬平方米，而本集團在廣州市的優質土地儲備將增加至約1,038萬平方米。本集團TOD項目的總建築面積佔本集團截至二〇二三年十二月三十一日土地儲備總量約12.9%。截至二〇二三年十二月三十一日止年度，本集團TOD項目合約銷售價值約為人民幣273.7億元，佔本集團於該年度合約銷售總額約19.3%。本公司認為此項深具特色的TOD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TOD物業開發商的市場地位。

此外，本公司於項目所在地海珠區琶洲片區目前有三個開發中項目，合計擁有土地儲備607,400平方米，收購琶洲南二期項目20%的股權有利於公司共同開發該區域，提升本公司在琶洲區域的市場地位和品牌優勢。

董事會(不包括獨立非執行董事及林昭遠先生(彼被視為於收購事項中擁有重大權益，因此已就本公司相關董事會決議案放棄表決))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，並將載於待寄發予股東的通函內。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)(經計及目標控股公司貸款的尚未償還本金額、目標公司貸款的尚未償還本金額、其應計利息及現有貸款協議項下的任何未提取款額)超過5%，但低於25%，收購事項構成本公司的須予披露交易並須根據上市規則第十四章遵守申報及公告規定。

於本公告日期，賣方(越秀企業(本公司控股股東)的直接全資附屬公司)為本公司關連人士。因此，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最高適用百分比率超過5%，收購事項亦須根據上市規則第十四A章遵守申報、公告及獨立股東批准規定。於本公告日期，目標公司貸款的尚未償還本金額佔目標公司結欠其股東的股東貸款總額的20%。

根據上市規則，倘任何股東於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。

廣州越秀及其聯繫人各自將就於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。

由於執行董事林昭遠先生為廣州越秀的董事、副董事長兼總經理，彼已就本公司有關收購事項之董事會決議案放棄表決。除上文所披露者外，概無董事於收購事項中擁有重大權益，或須就本公司相關董事會決議案放棄表決。

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及獨立股東的意見函件；(iv)本集團及目標控股公司的財務資料；(v)有關琶洲南二期項目及目標控股公司各自的估值報告；及(vi)股東大會通告的通函，預期將於二〇二四年六月七日或前後寄發予股東。

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，因此收購事項未必會進行。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	股權轉讓及收購貸款權利
「評估值」	指	根據獨立估值師釐定於二〇二四年三月三十一日琶洲南二期項目或目標控股公司的市值

「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
「合作開發協議」	指	具有「目標公司的管理」一節賦予該詞的涵義
「債務重組協議」	指	具有「交易文件」一節賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權代價」	指	具有「收購事項」一節賦予該詞的涵義
「股權轉讓」	指	賣方向買方轉讓目標控股公司股權
「股權轉讓協議」	指	具有「交易文件」一節賦予該詞的涵義
「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
「廣城建南沙」	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，為廣州城建的附屬公司
「建築面積」	指	建築面積
「股東大會」	指	本公司將召開的股東大會，以考慮並酌情批准(其中包括)交易文件及其項下擬進行的交易(即收購事項)
「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間接擁有買方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
「獨立董事委員會」	指	成立以就收購事項是否公平合理及如何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、劉漢銓先生及張建生先生)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，一間根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，為向獨立董事委員會及獨立股東就收購事項是否公平合理及如何投票提供建議的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	股東，但不包括(i)任何於收購事項擁有重大權益(作為股東擁有的權益除外)的股東；及(ii)(i)所述有關股東的任何緊密聯繫人
「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
「貸款代價」	指	目標控股公司貸款代價及目標公司貸款代價

「收購貸款權利」	指	收購目標控股公司貸款及目標公司貸款
「琶洲南二期項目」	指	具有「有關收購事項各方及琶洲南二期項目的資料」一節賦予該詞的涵義
「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	廣州越秀華城房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司之非全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「賣方」	指	慧怡集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為廣州越秀的附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例，經不時修訂
「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
「目標公司」	指	廣州市品鑫房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期由廣州地鐵及目標控股公司分別擁有 80% 及 20% 的權益
「目標公司貸款代價」	指	具有「收購事項」一節賦予該詞的涵義
「目標公司貸款」	指	具有「收購事項」一節賦予該詞的涵義
「目標控股公司股權」	指	目標控股公司的全部股權，而目標控股公司則持有目標公司 20% 股權

「目標控股公司 貸款代價」	指	具有「收購事項」一節賦予該詞的涵義
「目標控股公司貸款」	指	具有「收購事項」一節賦予該詞的涵義
「目標控股公司」	指	廣州泉秀房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，擁有目標公司20%股權，於本公告日期，為廣州越秀的間接全資附屬公司
「交易文件」	指	股權轉讓協議及債務重組協議之統稱，且各為「交易文件」
「交易生效日期」	指	具有「交易文件」一節賦予該詞的涵義
「轉讓方」	指	具有「目標公司的管理」一節賦予該詞的涵義
「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，為廣州越秀的直接全資附屬公司

承董事會命
越秀地產股份有限公司
余達峯
 公司秘書

香港，二〇二四年五月十九日

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