

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)

**須予披露交易**  
**廣州市土地開發中心收儲廣州大幹圍地塊**

**廣州市土地開發中心收儲廣州大幹圍地塊**

於二〇二四年十一月十三日(交易時段後)，佰城投資及廣州市土地開發中心訂立大幹圍土地收儲協議，據此，佰城投資同意將廣州大幹圍地塊的土地使用權交由廣州市土地開發中心收儲，代價為人民幣1,529,070,700元，以現金補償。

**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5%但低於25%，故根據上市規則第14章，土地收儲構成本公司的一項須予披露交易。因此，根據上市規則第14章，土地收儲須遵守申報及公告規定。

股東及本公司有意投資者務請垂注，土地收儲須待若干條件獲達成後方可作實，故土地收儲不一定會付諸實行。因此，股東及本公司有意投資者買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 廣州市土地開發中心收儲廣州大幹圍地塊

於二〇二四年十一月十三日(交易時段後)，佰城投資及廣州市土地開發中心訂立大幹圍土地收儲協議，據此，佰城投資同意將廣州大幹圍地塊的土地使用權交由廣州市土地開發中心收儲，代價為人民幣1,529,070,700元，以現金補償。

### 大幹圍土地收儲協議

大幹圍土地收儲協議的主要條款概述如下：

#### 日期

二〇二四年十一月十三日

#### 訂約方

- (1) 佰城投資(本公司的非全資附屬公司)；及
- (2) 廣州市土地開發中心。

#### 補償及支付條款

對廣州大幹圍地塊的補償(「補償」)為人民幣1,529,070,700元。補償乃參考廣州大幹圍地塊的經評估市價，經訂約方公平磋商後釐定。有關價值乃根據具有資質的中國評估機構出具的資產評估而得出。

於土地收儲完成後，廣州市土地開發中心將向後續受讓方出讓廣州大幹圍地塊(「後續轉讓」)。於(1)廣州市土地開發中心同意並完成後續轉讓；及(2)該後續受讓方已就後續轉讓向廣州市土地開發中心支付土地出讓款項的任何部分(無論為全額或分期付款)後，佰城投資向廣州市土地開發中心提出書面支付補償申請後90日內，廣州市土地開發中心將根據以下公式以現金向佰城投資全額或分期(如適用)支付及償付補償金額：

廣州市土地開發中心向佰城投資支付的金額 = 人民幣1,529,070,700元(即補償總額) × 後續受讓方就後續轉讓向廣州市土地開發中心支付的土地出讓價款比例。

倘廣州市土地開發中心就土地收儲所需的工作承擔任何費用，該等費用將從按上述廣州市土地開發中心須向佰城投資支付所計算的金額中扣除。倘按上文所述計算廣州市土地開發中心向佰城投資支付的分期金額不足以抵扣廣州市土地開發中心所承擔的費用，有關未抵扣費用將會自廣州市土地開發中心向佰城投資支付的下一期款項中扣除。

## 條件

土地收儲的完成及土地移交確認書的簽訂，須待下列先決條件達成後，方可作實：

- (a) 完成大幹圍土地收儲協議下相關土地、建築物、構築物及附著物的權屬註銷登記；
- (b) 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圍蔽標準進行圍蔽；
- (c) 按照現行政府頒佈的有關土壤環境質量建設用地土壤污染風險管控標準項下第一類用地所訂標準完成土壤污染狀況的調查、風險評估和污染修復(如有)；
- (d) 完成大幹圍土地收儲協議相關土地上危險廢物或放射性廢物(如有)的處置；
- (e) 完成多餘泥土、渣土的清運，以及地上與地下各類管線的遷移和清除工作；
- (f) 完成大幹圍土地收儲協議下相關土地在移交前的消防、安全及現場管理相關工作；
- (g) 完成繳納大幹圍土地收儲協議下土地及地面建築物、構築物所產生的相關水、電、電信、有線電視、煤氣及其他專業管線使用費及報告停止相關服務；及
- (h) 完成其他與廣州大幹圍地塊淨地收儲相關的必要工作。

倘上述任何先決條件未獲達成，廣州市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。此外，上述條件(a)須於大幹圍土地收儲協議生效後15天內由佰城投資完成。於本公告日期，上述條件(c)至(e)已獲達成，其餘條件則尚未達成。大幹圍土地收儲協議將於各方簽署大幹圍土地收儲協議並加蓋公章之日起生效。

### 交付廣州大幹圍地塊

在大幹圍土地收儲協議生效後的12個月內以及在滿足上述先決條件後，佰城投資及廣州市土地開發中心應簽立土地移交確認書，並且佰城投資應將廣州大幹圍地塊交付予廣州市土地開發中心。於簽立土地移交確認書後，佰城投資須負責看管廣州大幹圍地塊直至後續轉讓為止。

廣州大幹圍地塊交付後，如適用的主管部門要求在經各方協定的修復期內對廣州大幹圍地塊的土壤污染進行任何進一步修復工作，佰城投資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。

### 有關廣州大幹圍地塊的資料

廣州大幹圍地塊包含兩幅編號分別為AH101533及AH101534的地塊，總用地面積約為15,491平方米，位於中國廣州市海珠區工業大道南大幹圍。廣州大幹圍地塊目前規劃用於零售商業用途、商務金融用途以及批發市場用途。於本公告日期，廣州大幹圍地塊仍未開發。

### 除稅前／後溢利／虧損淨額

由於廣州大幹圍地塊為仍未開發的地塊，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廣州大幹圍地塊。

## 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，廣州大幹圍地塊將根據大幹圍土地收儲協議進行收儲。

於二〇二一年七月，本公司的非全資附屬公司越秀華城同意收購佰城投資的98%股權，而佰城投資擁有廣州大幹圍地塊的物業權益。在收購時，原本計劃廣州大幹圍地塊將發展用以商業用途。本集團曾擬於廣州大幹圍地塊開發商業物業，惟當時沒有任何有關廣州大幹圍地塊的具體或實質開發計劃或時間表。於本公告日期，基於各種因素，包括但不限於市況、商業物業的供求情況、估計開發成本及優化本集團資源使用，廣州大幹圍地塊仍未開發。因此，董事會認為廣州市土地開發中心收儲廣州大幹圍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，經參考廣州大幹圍地塊的經評估市場價值，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。

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

廣州大幹圍地塊的賬面值及估值分別約為人民幣1,530,129,782元和人民幣1,519,000,000元。有關估值人民幣1,519,000,000元乃由一家獨立物業估值師參考廣州供商業及辦公室用途的地塊使用市場比較法釐定。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1,059,082元。本集團因土地收儲而錄得的實際收益或虧損金額有待審核，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作本集團的營運資金，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。

佰城投資為本公司間接擁有約93.57%權益的物業發展公司。

## 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

大幹圍土地收儲協議、土地收儲協議(定義見本公司日期為二〇二四年九月二日的公告)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)大幹圍土地收儲協議、土地收儲協議及收回土地協議下的相關土地位於不同地區；(b)該等土地由本集團不同實體持有；(c)該等土地根據相關地方政府的不同法律、法規、政策、目的或措施進行收回或收儲(視情況而定)；(d)該等土地由本集團以分開獨立的交易收購；(e)該等土地由本集團以分開、並不相關及獨立的發展項目或計劃收購；及(f)大幹圍土地收儲協

議、土地收儲協議及收回土地協議由有關各方分開及獨立進行討論及磋商，而且有關支付代價方式的商業安排方面，大幹圍土地收儲協議(以現金形式)與土地收儲協議及收回土地協議(以應付票據形式)並不相同。因此，董事認為，就上市規則而言，大幹圍土地收儲協議、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5%但低於25%，故根據上市規則第14章，土地收儲構成本公司的一項須予披露交易。因此，根據上市規則第14章，土地收儲須遵守申報及公告規定。

股東及本公司有意投資者務請垂注，土地收儲須待若干條件獲達成後方可作實，故土地收儲不一定會付諸實行。因此，股東及本公司有意投資者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：

「佰城投資」	指	廣州市佰城投資發展有限公司，於中國成立的有限公司，由本公司間接擁有93.57%權益
「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「大幹圍土地收儲協議—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

「大幹圍土地收儲協議」	指	佰城投資及廣州市土地開發中心於二〇二四年十一月十三日就廣州大幹圍地塊訂立的國有土地使用權收儲補償協議
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州大幹圍地塊」	指	位於中國廣州市海珠區工業大道南大幹圍編號分別為AH101533及AH101534的兩幅地塊，總用地面積約為15,491平方米，現由佰城投資擁有
「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
「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
「土地收儲」	指	根據大幹圍土地收儲協議對廣州大幹圍地塊進行收儲的事項
「土地移交確認書」	指	佰城投資及廣州市土地開發中心根據大幹圍土地收儲協議簽署的確認書，以確認移交廣州大幹圍地塊的土地所有權
「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
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「後續轉讓」	指	具有本公告「大幹圍土地收儲協議—補償及支付條款」一節所界定的涵義
「越秀華城」	指	廣州越秀華城房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的非全資附屬公司
「%」	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，二〇二四年十一月十三日

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