

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。

# 越秀地產股份有限公司 YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

## 有關商辦物業出售事項及停車位出售事項的 關連交易

### 該等協議

董事會欣然宣佈，於二〇二三年十二月二十一日(交易時段後)，賣方(均為本公司的間接非全資附屬公司)與買方(本公司控股股東廣州越秀的間接全資附屬公司)就位於中國廣州市的73套商辦物業及一個停車位訂立73項商辦物業出售協議及一項停車位出售協議，據此，根據相關協議，賣方同意出售而買方同意購買商辦物業及停車位。

於本公告日期，已就73套商辦物業訂立商辦物業出售協議及就一個停車位訂立一項停車位出售協議。預期將於二〇二五年年底前就餘下三個停車位訂立條款大致相同的停車位出售協議。

商辦物業出售代價總額約為人民幣67,073,000元。停車位出售代價總額約為人民幣769,000元。

### 上市規則的涵義

買方為廣州越秀的間接全資附屬公司。廣州越秀為本公司的控股股東，故根據上市規則，買方為本公司的關連人士。因此，該等協議項下賣方與買方擬進行之交易構成本公司的關連交易。

由於有關該等協議項下擬進行之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，該等協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第十四A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

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，彼已就本公司有關該等協議項下擬進行之董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於該等協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，或須就本公司相關董事會決議案放棄投票。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於二〇二三年十二月二十一日(交易時段後)，賣方(均為本公司的間接非全資附屬公司)與買方(本公司控股股東廣州越秀的間接全資附屬公司)就位於中國廣州市的73套商辦物業及一個停車位訂立73項商辦物業出售協議及一項停車位出售協議，據此，根據相關協議，賣方同意出售而買方同意購買商辦物業及停車位。

於本公告日期，已就73套商辦物業訂立商辦物業出售協議及就一個停車位訂立一項停車位出售協議。預期將於二〇二五年年底前就餘下三個停車位訂立條款大致相同的停車位出售協議。

## 該等協議

### (1) 商辦物業出售協議

商辦物業出售協議的主要條款載列如下：

- 日期：二〇二三年十二月二十一日(交易時段後)
- 訂約方：(i) 賣方(作為賣方)  
(ii) 買方(作為買方)
- 標的事項：全部位於中國廣州市的73套總建築面積約為3,064平方米的商辦物業，包括(i)星匯文璽的5套商辦物業；(ii)星匯城TOD的53套商辦物業；及(iii)星匯海珠灣的15套商辦物業。
- 用途：商業
- 商辦物業出售代價：商辦物業出售代價總額約為人民幣67,073,000元。

付款條款 : 商辦物業出售代價應由買方於商辦物業出售協議日期起計八個營業日內一次性支付。

條件 : 商辦物業須待以下條件達成後方可交付：

(i) 出具商辦物業的(a)(1) 建設工程竣工驗收備案證明文件或(2) 竣工聯合驗收意見書，及(b) 房屋測繪報告；

(ii) 買方支付商辦物業出售代價、其他費用及違約金(如有)；及

(iii) 買方完成預先登記手續，並提供房屋管理局所規定用於申請不動產權證的相關資料。

倘條件(i)於本節「該等協議－(1)商辦物業出售協議」下文「交付」分節所載的協定交付日期前未獲達成，買方可拒絕接收商辦物業。倘延遲不超過180天，相關賣方須支付違約金，每天按商辦物業出售代價的0.03%計算，直至實際交付日期為止。倘延遲超過180天，買方可選擇終止或繼續執行相關商辦物業出售協議。倘買方選擇繼續執行相關商辦物業出售協議，則相關賣方須繼續支付違約金，每天按商辦物業出售代價的0.03%計算，直至實際交付日期為止。

倘條件(ii)及(iii)於本節「該等協議－(1)商辦物業出售協議」下文「交付」分節所載的協定交付日期前未獲達成，則賣方有權將實際交付日期延後，而毋須承擔任何推遲交付的責任。買方須繼續履行其於相關商辦物業出售協議項下的責任，並於相關條件達成後三天內通知賣方。倘買方就其支付相關商辦物業出售代價的責任導致的延遲不超過60天，買方須支付違約金，每天按商辦物業出售代價的0.03%計算，直至實際支付日期為止。倘延遲超過60天，賣方可選擇終止或繼續執行相關商辦物業出售協議。倘相關賣方選擇繼續執行相關商辦物業出售協議，則買方須繼續支付違約金，每天按相關商辦物業出售代價的0.03%計算，直至其實際支付日期為止。

交付：一旦先決條件獲達成，買方將獲知會查驗及實際交付商辦物業的日期及時間。

除根據商辦物業出售協議的條款另行延後外，待所有先決條件達成後，商辦物業須於以下日期前交付予買方：

- (i) 二〇二四年三月三十一日(就星匯文璽的5套商辦物業而言)；
- (ii) 二〇二四年九月三十日(就星匯城TOD的53套商辦物業而言)；及

(iii) 二〇二四年十二月三十日(就星匯海珠灣的15套商辦物業而言)；

終止 : 商辦物業出售協議可由(其中包括)(i)賣方於發生不可抗力事件時；或(ii)非違約方於另一方違反商辦物業出售協議的條款時予以終止。

除另有指明者外，倘任一商辦物業出售協議因某一違約方違約而予以終止，則違約方一般須向非違約方支付金額相當於相關商辦物業出售代價10%的款項作為賠償。除任何該等賠償款項外，相關賣方亦須向買方退還買方已支付的相關商辦物業出售代價(如有)。

## (2) 停車位出售協議

停車位出售協議的主要條款載列如下：

日期 : 二〇二三年十二月二十一日(交易時段後)(就一個停車位而言)(或於二〇二五年年底前(就待取得銷售許可的其他三個停車位而言))

訂約方 : (i) 賣方(作為賣方)  
(ii) 買方(作為買方)

標的事項 : 全部位於中國廣州市的四個停車位，包括(i)星匯文璽的一個停車位；(ii)星匯城TOD的兩個停車位；及(iii)星匯海珠灣的一個停車位。

停車位出售代價 : 停車位出售代價總額約為人民幣769,000元。

付款條款 : 相關停車位出售代價應由買方於相關停車位出售協議日期起計八個營業日內一次性支付。

條件 : 停車位須待以下條件達成後方可交付：

(i) 出具相關停車位的 (a)(1) 建設工程竣工驗收備案證明文件或 (2) 竣工聯合驗收意見書，及 (b) 房屋測繪報告；

(ii) 買方支付停車位出售代價、其他費用及違約金(如有)；及

(iii) 買方提供房屋管理局所規定用於申請不動產權證的相關資料。

倘條件(i)於本節「該等協議－(2)停車位出售協議」下文「交付」分節所載的協定交付日期前未獲達成，買方可拒絕接收停車位。倘延遲不超過180天，相關賣方須支付違約金，每天按停車位出售代價的0.03%計算，直至實際交付日期為止。倘延遲超過180天，買方可選擇終止或繼續執行相關停車位出售協議。倘買方選擇繼續執行相關停車位出售協議，則相關賣方須繼續支付違約金，每天按停車位出售代價的0.03%計算，直至實際交付日期為止。

倘條件(ii)及(iii)未獲達成，賣方有權將實際交付日期延後，而毋須承擔任何推遲交付的責任。買方須繼續履行其於相關停車位出售協議項下的責任，並於相關條件達成後三天內通知賣方。倘買方就其支付相關停車位出售代價的責任導致的延遲不超過60天，買方須支付違約金，每天按停車位出售代價的0.03%計算，直至實際支付日期為止。倘延遲超過60天，賣方可選擇終止或繼續執行相關停車位出售協議。倘相關賣方選擇繼續執行相關停車位出售協議，則買方須繼續支付違約金，每天按相關停車位出售代價的0.03%計算，直至其實際支付日期為止。

交付

： 一旦先決條件獲達成，買方將獲知會查驗及交付停車位的日期及時間。相關停車位須於二〇二四年三月三十一日(就於本公告日期已訂立相關停車位出售協議的一個停車位而言)或相關停車位出售協議訂明的具體日期(就待取得銷售許可的其他三個停車位而言)前交付予買方。

終止：停車位出售協議可由(其中包括)(i)賣方於發生不可抗力事件時；或(ii)非違約方於另一方違反停車位出售協議的條款時予以終止。

除另有指明者外，倘任一停車位出售協議因某一違約方違約而予以終止，則違約方一般須向非違約方支付金額相當於相關停車位出售代價10%的款項作為賠償。除任何該等賠償款項外，相關賣方亦須向買方退還買方已支付的相關停車位出售代價(如有)。

### 有關商辦物業及停車位的資料

全部位於中國廣州市的73套總建築面積約為3,064平方米的商辦物業，包括(i)星匯文璽的5套商辦物業(位於番禺區南大路與南村大道交匯處，該等商辦物業的建築工程已經完成，並已獲得預售許可證。相關賣方將於相關商辦物業竣工驗收後準備好交付)；(ii)星匯城TOD的53套商辦物業(位於黃埔區平安路，該等商辦物業的建築工程正在進行中，並已獲得預售許可證)；及(iii)星匯海珠灣的15套商辦物業(位於海珠區廣紙路40號，該等商辦物業的建築工程正在進行中，並已獲得預售許可證)。

全部位於中國廣州市的四個停車位，包括(i)星匯文璽的一個停車位(該停車位的建築工程已經完成，並已取得銷售許可)；(ii)星匯城TOD的兩個停車位(該等停車位的建築工程已經完成，並待取得銷售許可)；及(iii)星匯海珠灣的一個停車位(該停車位的建築工程正在進行中，並待取得銷售許可)。

商辦物業及停車位屬於下述三個項目：

- (i) 星匯文璽位於廣州市番禺區，項目處於一軸一帶交匯處、國際創新城核心位置，華南理工大學國際校區東北角。項目佔地約3萬方，總建面約18萬方，由七棟住宅與一棟國際商辦物業組成。
- (ii) 星匯城TOD位於廣州黃埔知識城，21號線及14號線交匯鎮龍站旁，地鐵站距離項目直線距離約16米。整個小區建面約70萬平方米，由36棟住宅、一棟商辦物業以及建面約8,000平方米的商業區組成。
- (iii) 星匯海珠灣位於海珠區廣紙新城核心位置，廣州首條環城地鐵11號線及廣佛線雙地鐵線環繞，逾3.6萬方廣紙歷史公園在側，享市中心成熟配套。項目佔地約26萬方，本集團擬打造建面約56萬方的濱水商住綜合體，由九棟住宅和12棟商辦物業組成。

## 釐定總代價的基準

該等協議項下的總代價約為人民幣67,842,000元，乃由賣方與買方經參考(其中包括)(i)獨立專業估值師參考市場上可獲得的可資比較銷售交易後採用市場比較法評估該等物業於二〇二三年十月三十一日的初步估值為人民幣66,243,000元(其中商辦物業為人民幣65,486,000元，停車位為人民幣757,000元)；及(ii)同區同檔次物業的價格及中國物業市場的現行市況，按一般商業條款公平磋商後達致。

董事(包括獨立非執行董事，但不包括林昭遠先生(彼被視為於該等協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此已就本公司相關董事會決議案放棄投票))認為總代價屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

## 物業出售事項的財務影響

商辦物業及停車位於二〇二三年十一月二十一日的未經審核賬面值分別約為人民幣64,289,000元及人民幣746,000元。

本集團預期就物業出售事項錄得收益約人民幣56,000元，該收益乃根據物業出售事項的總代價減該等物業於二〇二三年十一月二十一日的賬面值(其中土地成本按地上可經營面積均攤)、相關估計開支及相關應付稅項計算。本公司因物業出售事項將予確認的實際收益或虧損金額將視乎(其中包括)審核及就物業出售事項產生的實際開支金額而定，並可能與上述預期金額不同。

## 所得款項用途

預期物業出售事項的所得款項淨額將用作本集團的營運資金。

## 訂立物業出售事項的理由及裨益

買家主營業務為政府公益性房屋租賃，不時有購置房屋用於租賃經營的需求。本集團的該等在售物業可滿足買家購房需求，因而達成本次關連交易。訂立該等協議，有利於推動商業物業的銷售和現金回流。

經考慮上述因素，董事會(包括獨立非執行董事)認為：(i)該等協議的條款屬公平合理及按一般商業條款訂立；(ii)該等協議項下擬進行之交易乃於本集團的一般及日常業務過程中訂立；及(iii)該等協議項下擬進行之交易及訂立該等協議符合本公司及股東的整體利益。

## 有關本公司、賣方、廣州越秀及買方的資料

### 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、北方地區及西部地區。

### 賣方

各賣方均為於中國成立的有限公司，並為本公司的間接非全資附屬公司。各賣方的主要業務為物業開發。

## 廣州越秀

本公司的最終控股股東廣州越秀為於中國成立的有限公司並由中國廣州市人民政府擁有多數股權。廣州越秀及其附屬公司從事多項業務，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。

## 買方

買方為廣州越秀的間接全資附屬公司。買方的主要業務為租賃物業業務。

## 上市規則的涵義

買方為廣州越秀的間接全資附屬公司。廣州越秀為本公司的控股股東，故根據上市規則，買方為本公司的關連人士。因此，該等協議項下賣方與買方擬進行之交易構成本公司的關連交易。

由於有關該等協議項下擬進行之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，該等協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第十四A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

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，彼已就本公司有關該等協議項下擬進行之董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於該等協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，或須就本公司相關董事會決議案放棄投票。

## 釋義

除非文義另有所指，否則本公告內所用詞彙具有以下涵義：

「該等協議」	指	商辦物業出售協議及停車位出售協議的統稱
「董事會」	指	董事會
「停車位」	指	停車位出售協議所詳述位於中國廣州市的四個停車位，各為一個「停車位」
「停車位出售事項」	指	賣方根據停車位出售協議向買方出售停車位
「停車位出售協議」	指	賣方與買方就買賣停車位將訂立或所訂立日期為二〇二三年十二月二十一日的協議，包括買賣協議、訂單及公契
「停車位出售代價」	指	買方根據各停車位出售協議應向賣方支付的代價，包括簽訂合約的服務費
「商辦物業」	指	商辦物業出售協議所詳述位於中國廣州市的73套總建築面積約為3,064平方米的商辦物業，各為一套「商辦物業」

「商辦物業出售事項」	指	賣方根據商辦物業出售協議向買方出售商辦物業
「商辦物業出售協議」	指	賣方與買方就買賣商辦物業所訂立日期為二〇二三年十二月二十一日的商辦物業出售協議，包括買賣協議、訂單及公契
「商辦物業出售代價」	指	買方根據各商辦物業出售協議應向賣方支付的代價，包括簽訂合約的服務費
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，一間根據香港法例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
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事(包括獨立非執行董事)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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多數股權，為本公司的最終控股股東
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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
「該等物業」	指	商辦物業及停車位的統稱
「物業出售事項」	指	商辦物業出售事項及停車位出售事項的統稱
「買方」	指	廣州越秀住房租賃發展投資有限公司，為廣州越秀的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「賣方 A」	指	廣州越秀城開房地產開發有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「賣方 B」	指	廣州東耀房地產開發有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「賣方 C」	指	廣州市品輝房地產開發有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「賣方」	指	賣方 A、賣方 B 及賣方 C 的統稱
「股東」	指	本公司普通股的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「附屬公司」 指 具有上市規則賦予該詞的涵義

「總代價」 指 商辦物業出售代價及停車位出售代價總金額的總和

承董事會命  
越秀地產股份有限公司  
余達峯  
公司秘書

香港，二〇二三年十二月二十一日

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、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