

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)

有關出售標的公司全部股權的 須予披露交易

出售事項

茲提述本公司日期為二〇二四年九月九日、二〇二四年十月二十五日及二〇二四年十一月二十八日的公告，內容有關透過在廣東聯合產權交易中心上公開掛牌的方式潛在出售標的公司(本公司的間接全資附屬公司)的全部股權。

董事會欣然宣佈，於二〇二四年十二月三日(交易時段後)，賣方與買方訂立股權轉讓協議，據此賣方已同意出售而買方已同意收購標的公司的全部股權，代價為人民幣1,092,083,400元。

上市規則的涵義

由於出售事項的最高適用百分比率(根據上市規則第14.07條計算)超過5%但低於25%，故出售事項須遵守上市規則第14章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

由於概無董事於出售事項中擁有重大權益，故概無董事就本公司相關董事會決議案放棄投票。

出售事項

茲提述本公司日期為二〇二四年九月九日、二〇二四年十月二十五日及二〇二四年十一月二十八日的公告，內容有關透過在廣東聯合產權交易中心上公開掛牌的方式潛在出售標的公司(本公司的間接全資附屬公司)的全部股權。

董事會欣然宣佈，於二〇二四年十二月三日，賣方與買方訂立股權轉讓協議，據此賣方已同意出售而買方已同意收購標的公司的全部股權，代價為人民幣1,092,083,400元。

截至本公告日期，標的公司為本公司的間接全資附屬公司。於出售事項完成後，標的公司將不再為本公司的間接附屬公司。

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

股權轉讓協議

日期：二〇二四年十二月三日(交易時段後)

訂約方：(i)賣方(作為賣方)；及
(ii)買方(作為買方)。

標的事項

根據股權轉讓協議，賣方已同意出售而買方已同意收購標的公司的全部股權。標的公司現時持有該等物業，包括位於中國廣州天河區廣州環貿中心的辦公空間及停車場。

代價

買方已根據廣東聯合產權交易中心的適用規則及程序於提交競價時向廣東聯合產權交易中心支付交易按金人民幣109,208,340元。

出售事項的代價為人民幣1,092,083,400元(包含已支付予廣東聯合產權交易中心的交易按金)，為根據廣東聯合產權交易中心有關出售事項的規則及程序釐定的有效競價。代價乃參考由獨立中國估值師以資產法及收益法評估標的公司於二〇二四年八月三十一日的評估價值釐定。

買方須於股權轉讓協議生效日期(即簽署日期)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(不包括已支付予廣東聯合產權交易中心的交易按金)。於悉數收取代價及其他服務費後，廣東聯合產權交易中心將於三(3)個中國工作日內發出交易確認書，並在扣除任何適用的預扣稅後，將代價金額不計息轉予賣方。

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項的代價屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東整體利益。

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。倘該等股利於出售事項完成後仍未支付，買方須協助標的公司(包括標的公司向金旺指定的第三方公司提供短期貸款)履行其於完成後向金旺支付股利的責任。

先決條件及出售事項完成

出售事項須待買方取得(i)廣東聯合產權交易中心就出售事項發出交易確認書；及(ii)標的公司更新後的股東登記冊，方告完成。

有關買方的資料

買方及資產支持證券計劃

買方為資產支持證券計劃持有的有限責任公司，該計劃為一項新成立名為中信證券一越秀商業持有型不動產資產支持專項計劃的資產支持證券計劃。計劃管理人為上市公司及獨立第三方。根據資產支持證券計劃，計劃管理人(作為資產支持證券計劃的管理人)已發行總額為人民幣1,413,000,000元的資產支持證券，以(其中包括)收購標的公司的全部股權，並透過向買方注入發行資產支持證券的所得款項，從而將該等物業證券化。買方將動用有關所得款項(其中包括)收購標的公司的全部股權。資產支持證券持有人將享有該等物業所產生經濟利益。

截至本公告日期，廣州城建已認購30%的資產支持證券。餘下70%的資產支持證券已由其他專業機構投資者認購。各其他投資者及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方，且已認購不超過20%的資產支持證券。除廣州城建擁有資產支持證券30%權益外，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。廣州城建認購資產支持證券30%權益的相關規模測試均低於5%，因此，根據上市規則第14章，有關認購並不構成須予公佈交易。

運營管理服務協議

就設立資產支持證券計劃及收購標的公司的全部股權而言，計劃管理人、標的公司及越秀商管訂立運營管理服務協議，據此計劃管理人已委託越秀商管自廣東聯合產權交易中心就出售事項發出交易確認書當日起作為運營服務代理，於資產支持證券計劃期限內就該等物業提供運營管理服務，包括但不限於該等物業的日常運營、租賃、財務管理以及維護。

根據運營管理服務協議，標的公司將向越秀商管支付(i)按年度收益目標(設定期限至二〇三四年十二月三十一日為止)計算的基礎管理費及(ii)超預期管理獎勵(倘該等物業應佔實際收益超出各年度收益目標)。運營管理服務協議項下交易構成本公司日常及一般業務過程中屬收益性質的交易，因此獲豁免遵守上市規則第14章的規定。

有關標的公司的資料

的公司主要從事房地產業務，目前持有該等物業。以下為根據中國會計準則編製的標的公司截至二〇二二年十二月三十一日及截至二〇二三年十二月三十一日止財政年度的主要經審核財務資料：

	截至二〇二二年 十二月三十一日 止年度 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	216,255.42	1,580,725.4
除所得稅前溢利	306,546.76	146,146.9
除所得稅後溢利	309,954.36	144,729.8

有關本集團及賣方的資料

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25.03百萬平方米。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。

金旺及華振科技服務各自主要從事投資控股。截至本公告日期及於出售事項完成前，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%。

出售事項的財務影響

本集團預期出售事項將錄得收益(稅後)約人民幣876百萬元。出售事項的實際財務影響將參考標的公司於出售事項完成時的財務狀況釐定。

所得款項用途

出售事項所得款項(經扣除所有相關開支後)約為人民幣997百萬元，將由本集團用作對其核心業務營運發展的再投資用途。

出售事項的理由及裨益

本公司預計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。同時，出售事項將有助於本集團進一步優化其資產結構，提高資金利用效率，符合本公司的長期發展戰略方針。

上市規則的涵義

由於出售事項的最高適用百分比率(根據上市規則第14.07條計算)超過5%但低於25%，故出售事項須遵守上市規則第14章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

由於概無董事於出售事項中擁有重大權益，故概無董事就本公司相關董事會決議案放棄投票。

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：

「資產支持證券」	指	根據資產支持證券計劃發行本金額人民幣1,413,000,000元的資產支持證券
「資產支持證券持有人」	指	資產支持證券的持有人
「資產支持證券計劃」	指	中信證券—越秀商業持有型不動產資產支持專項計劃，透過向資產支持證券持有人發行資產支持證券，將該等物業證券化而設立的資產支持證券計劃
「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	買方根據股權轉讓協議應付出售事項的代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據股權轉讓協議向買方出售標的公司的全部股權
「股權轉讓協議」	指	賣方與買方就出售事項所訂立日期為二〇二四年十二月三日的股權轉讓協議
「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，由本公司及越秀集團分別間接擁有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

「越秀集團」	指	廣州越秀集團股份有限公司，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股權，並為本公司的最終控股股東
「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
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)，且連同其最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)的人士
「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
「運營管理服務協議」	指	計劃管理人、標的公司及越秀商管所訂立日期為二〇二四年十一月八日的運營管理服務協議
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	由標的公司持有位於中國廣州天河區廣州環貿中心的辦公空間及停車場
「買方」	指	廣州仁耀經濟資訊諮詢有限公司，於中國成立的有限公司，為計劃管理人的直接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「計劃管理人」	指	中信證券股份有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於聯交所(股份代號：6030)及上海證券交易所(證券代碼：600030)上市
「股東」	指	本公司股份持有人

「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
「越秀商管」	指	廣州越秀商業地產經營管理有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	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，二〇二四年十二月四日

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