

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)

有關出售目標公司65%股權的 須予披露交易

出售事項

董事會欣然宣佈，於二〇二五年五月十九日，賣方(本公司的非全資附屬公司)與買方訂立產權交易協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購出售權益(即目標公司的65%股權)，代價為人民幣4,148,697,000元。

上市規則的涵義

由於出售事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司的須予披露交易。因此，出售事項須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

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

出售事項

董事會欣然宣佈，於二〇二五年五月十九日，賣方(本公司的非全資附屬公司)與買方訂立產權交易協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購出售權益(即目標公司的65%股權)，代價為人民幣4,148,697,000元。

產權交易協議的主要條款概述如下：

產權交易協議

日期：二〇二五年五月十九日

訂約方：(i) 賣方(作為賣方)；及
(ii) 買方(作為買方)。

標的事項

由於根據中國相關法律法規，出售權益被視為國有資產，故根據中國有關規管出售國有資產的相關規則及法規，出售事項將以在上海聯交所上公開招標的方式進行。根據產權交易協議，賣方同意出售而買方同意收購目標公司的65%股權。

代價

買方已根據上海聯交所的適用規則及程序，於提交競投文件時向上海聯交所支付保證金人民幣10,000,000元。上海聯交所將於買方向賣方支付代價之日起計三(3)個中國工作日內向買方退還保證金。

出售事項的代價為人民幣4,148,697,000元，乃參考估值師採用資產法計算出售權益於估值日期的估值，並根據上海聯交所有關出售事項的規則及程序所釐定的有效投標價最終釐定。根據估值，代價相等於出售權益的估值。

買方須於產權交易協議簽署日期後五(5)個中國工作日內向賣方支付代價。

出售事項的先決條件及完成

出售事項須待買方及賣方(i)取得上海聯交所就出售事項發出的產權交易憑證及(ii)完成國有產權變動登記後，方告完成。完成將於相關的工商變更登記／備案手續完成後落實。

截至本公告日期，目標公司為本公司的間接非全資附屬公司。於出售事項完成後，本公司將間接持有目標公司約34.87%股權，而目標公司將不再為本公司的附屬公司。

有關訂約方的資料

目標公司

目標公司於二〇二四年十一月十四日成立，為持有功德寺片區地塊的項目公司。於本公告日期，目標公司的全部股權由賣方持有。

由於目標公司於二〇二四年十一月成立，因此截至二〇二三年十二月三十一日止財政年度的淨溢利／虧損不適用於目標公司。截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度，根據中國會計準則，目標公司並未錄得任何收入，及錄得除稅前溢利淨額人民幣43,875.75元，該除稅前溢利淨額來自其銀行存款產生的利息收入。以下為根據中國會計準則編製的目標公司截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度的主要經審核財務資料：

截至二〇二四年
十二月三十一日
止年度
人民幣元
(經審核)

資產淨值	6,382,532,906.81
除稅前溢利淨額	43,875.75
除稅後溢利淨額	32,906.81

買方

買方為一間於中國成立的有限公司，主要從事房地產發展及營運業務。該公司為華潤置地有限公司(其股份於聯交所主板上市(股份代號：01109))的附屬公司。

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為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

本集團及賣方

本集團主要從事發展、出售及管理物業及持有投資物業，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。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。

賣方為本公司的間接非全資附屬公司，本公司持有其99.64%股權。其主要從事房地產發展及營運業務。

出售事項的財務影響

出售權益的賬面值及估值分別約為人民幣4,148,646,000元及人民幣4,148,697,000元。人民幣4,148,697,000元的估值乃根據估值師使用資產法(經計及功德寺片區地塊的價值)所計算出售權益於估值日期的估值而釐定。本公司預期出售事項將錄得估計除稅前收益淨額約人民幣51,000元。本集團將錄得的出售事項收益或虧損的實際金額有待審核，並將計及與出售事項有關的任何其他成本及開支，因此可能與上述數額不同，但預計不會有重大差異。

所得款項用途

本公司目前擬將出售事項所得款項約人民幣4,148,697,000元，在扣除所有相關開支後，由本集團用作對其核心業務營運發展的再投資用途。

進行出售事項的原因及裨益

本公司預期，出售事項將使本集團迅速回收其資本，從而有效提升資本周轉效率。同時，出售事項將支持本集團新項目的持續開發及拓展，從而增強本集團資金靈活性及市場競爭力。

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

上市規則的涵義

由於出售事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司的須予披露交易。因此，出售事項須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

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

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則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	買方根據產權交易協議就出售權益應付賣方的代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據產權交易協議向買方出售出售權益
「出售權益」	指	賣方於本公告日期持有的目標公司65%股權
「產權交易協議」	指	賣方與買方就出售事項所訂立日期為二〇二五年五月十九日的產權交易協議
「功德寺片區地塊」	指	北京市海淀區功德寺片區棚戶區改造項目HD-GDS-002號地塊的土地使用權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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
「買方」	指	北京潤置商業運營管理有限公司，一間在中國成立的有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

