
此乃要件 請即處理

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不因本通函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。

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

本通函僅供說明之用，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。

閣下如已將名下的越秀地產股份有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



主要交易 有關廣龍地塊的 土地收回事項

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

本公司已根據上市規則第14.44條自一組合共持有股東大會過半數投票權的有密切聯繫的股東，取得有關土地收回事項的股東書面批准，以批准土地收回事項。因此，毋需根據上市規則第14.44條召開股東大會以批准土地收回事項。本通函乃寄交股東僅供彼等參考。

本通函內所有日期及時間均指香港本地日期及時間。

二〇二四年十一月二十七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二〇二四年八月三十日的公告，內容有關土地收回事項
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「Bosworth」	指	Bosworth International Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「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	具有本通函「董事會函件」一節「收回土地協議—補償及支付條款」一段所界定的涵義，有待最終評審，預期相當於廣龍地塊的賬面值，即本集團作出的投資成本及其應計利息
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「最終評審」	指	根據收回土地協議對補償最終金額的評審，廣州市土地開發中心將參照實施意見第32條規定的基準，即(1)本集團已支付的廣龍地塊原購買價及(2)本集團作出的投資金額及應計利息進行該評審
「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，由本公司及廣州越秀分別間接擁有95%及5%權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「廣龍地塊」	指	三幅編號分別為AB0805110、AB0805117及AB0810104的地塊，總用地面積約為123,879平方米，鄰近鐘落潭地鐵站並位於中國廣州白雲區廣龍路西側及廣從公路北側，於土地收回事項完成前由越秀華城擁有
「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
「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
「廣州越秀」	指	廣州越秀集團股份有限公司，於中國成立的有限責任公司，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
「實施意見」	指	廣州市人民政府辦公廳關於加強土地供應及供後監管的實施意見(穗府辦規[2023]4號)，由廣州市人民政府辦公廳於二〇二三年三月三十一日頒佈
「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
「土地收回事項」	指	根據收回土地協議收回廣龍地塊的事項
「收回土地協議」	指	越秀華城、廣州城建及廣州市土地開發中心就廣龍地塊訂立的收回國有土地使用權補償協議，自二〇二四年八月三十日起生效

釋 義

「收回土地公告」	指	廣州市規劃和自然資源局於二〇二四年八月三十日就土地收回事項及收回土地協議刊發的公告
「土地移交確認書」	指	越秀華城、廣州城建及廣州市土地開發中心根據收回土地協議簽署的確認書，以確認移交廣龍地塊的土地所有權
「最後實際可行日期」	指	二〇二四年十一月二十二日，即本通函付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「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，就本通函而言，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
「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
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	公司收購、合併及股份購回守則
「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，為本公司非全資附屬公司

釋 義

「越秀密切聯繫集團」	指	由Bosworth、Novena Pacific Limited、暢茂有限公司、Morrison Pacific Limited、Greenwood Pacific Limited、Goldstock International Limited、越秀財務有限公司及廣州地鐵投融資(香港)有限公司組成的密切聯繫股東集團，於最後實際可行日期合共持有2,547,777,388股股份(佔本公司已發行股本約63.29%)
「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
「%」	指	百分比



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)

執行董事

林昭遠先生(董事長)
朱輝松先生
賀玉平先生
陳靜女士
劉艷女士

註冊辦事處

香港
灣仔
駱克道160號
越秀大廈26樓

非執行董事

張貽兵先生
蘇俊杰先生

獨立非執行董事

余立發先生
李家麟先生
劉漢銓先生
張建生先生

敬啟者：

主要交易
有關廣龍地塊的
土地收回事項

緒言

茲提述該公告。於二〇二四年八月三十日，廣州市規劃和自然資源局刊發收回土地公告，宣佈廣州市土地開發中心向越秀華城收回廣龍地塊(於土地收回事項完成前由越秀華城擁有)，以及廣州市土地開發中心、越秀華城及廣州城建訂立的收回土地協議已於收回土地公告當日生效(即二〇二四年八月三十日)。根據收回土地協議，越秀華城同意以代價人民幣7,000,000,000元(以最終評審為準)向廣州市土地開發中心交回廣龍地塊，補償方式為廣州市土地開發中心向越秀華城或廣州城建提供等值的應付票據。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)土地收回事項的進一步詳情。誠如該公告所述,本通函預期於二〇二四年九月二十三日或之前寄發予股東。然而,由於本公司需要額外時間編製及落實若干資料(包括本集團的財務資料及其他資料)以供載入通函,本公司已就延遲寄發通函向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條。聯交所已於二〇二四年十月十六日授出有關豁免,故此本通函已於二〇二四年十一月二十七日寄發予股東。

收回土地協議

收回土地協議的主要條款概述如下:

生效日期

二〇二四年八月三十日(即收回土地公告日期)

訂約方

- (1) 越秀華城(本公司的非全資附屬公司);
- (2) 廣州城建(本公司的非全資附屬公司);及
- (3) 廣州市土地開發中心。

補償及支付條款

廣龍地塊的補償(「補償」)為人民幣7,000,000,000元(以最終評審為準)。作為地方政府提升中國廣州白雲區鐘落潭鎮產業發展前景及公共服務的工作一部分,廣州市土地開發中心已進行規劃調整,擬將廣龍地塊的用途由住宅用地改為公共管理與公共服務設施用地,使廣龍地塊可參照該地區對公共服務設施的需求作公共利益用途。因本次土地收回事項屬於政府因公共利益需要收回情形,補償由廣州市土地開發中心根據實施意見第32條的規定。實施意見第32條載列因公共利益而釐定收回土地補償的標準。該條例列明須依法向即將被收回土地的擁有人給予相關補償。於計算有關補償時,須評定擁有人所作投資及應計利息。因此,釐定補償金額時,收回土地協議訂約方已計算及評定(1)本集團已支付的廣龍地塊原購買價及(2)本集團作出的投資金額及應計利息釐定,有關因素構

董事會函件

成釐定補償的基準。由於廣州市土地開發中心乃根據實施意見第32條規定的基準釐定補償，故物業估值並不適用或不切實可行，因此未有進行。

補償的最終金額將根據收回土地協議項下將作出的最終評審進行調整。就對補償的調整，預期最終評審不會對評審前的補償金額造成超過10%的調整。廣州市土地開發中心將進行的最終評審乃參考實施意見第32條所訂明基準而作出，即(1)本集團已支付的廣龍地塊原購買價及(2)本集團作出的投資金額及應計利息。倘廣州市土地開發中心評定人民幣7,000,000,000元超過或低於按實施意見第32條所釐定補償金額，廣州市土地開發中心將根據下文所述付款方式交付價值為補償餘款(按最終評審調整後)的應付票據。

補償將由廣州市土地開發中心以應付票據的方式向越秀華城支付及結清。當廣州城建或其任何附屬公司收到金額合共為人民幣7,000,000,000元(以最終評審為準)的應付票據時，越秀華城即被視為已從廣州市土地開發中心收到補償。廣州城建或其附屬公司有權使用應付票據收購廣州政府新出讓的廣州市本級土地。應付票據的價值可用作支付收購有關新出讓土地的應付代價。

廣州市土地開發中心應按以下付款時間表向越秀華城或廣州城建授出應付票據，以向越秀華城支付補償：

- (a) 最終評審前，廣州市土地開發中心應向越秀華城或廣州城建交付價值不超過人民幣7,000,000,000元的90%(即人民幣6,300,000,000元)的應付票據；及
- (b) 最終評審後，廣州市土地開發中心應向越秀華城或廣州城建交付價值為補償餘款(按最終評審調整後)的應付票據。

應付票據將在簽立土地移交確認書後兩年內，由越秀華城或廣州城建提出申請後，由廣州市土地開發中心分批交付。每批應付票據的有效期為一年，在此期間，廣州城建或其附屬公司有權以相關批次的應付票據收購新出讓的土地。每個批次的有效期可經訂約各方協商延長。

條件

土地收回事項的完成及土地移交確認書的簽立，須待完成人員清退、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後，方可作實。

如上述先決條件未獲達成，廣州市土地開發中心可拒絕落實完成土地收回事項或簽立土地移交確認書。於最後實際可行日期，上述先決條件經已達成。

交付廣龍地塊

在收回土地協議生效後180日內以及在滿足上述先決條件後，越秀華城、廣州城建及廣州市土地開發中心應簽立土地移交確認書，而越秀華城應將廣龍地塊交付予廣州市土地開發中心。

廣龍地塊交付後，如適用的主管部門要求在土地移交確認書所載的修復期內對廣龍地塊的土壤污染進行任何進一步修復工作，越秀華城及廣州城建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。

有關廣龍地塊的資料

廣龍地塊包含三幅土地，編號分別為AB0805110、AB0805117及AB0810104，總用地面積約為123,879平方米，鄰近鐘落潭地鐵站並位於中國廣州白雲區廣龍路西側及廣從公路北側。截至最後實際可行日期，廣龍地塊仍未開發。

除稅前／後溢利／虧損淨額

由於廣龍地塊截至最後實際可行日期為仍未開發的地塊，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龍地塊。

進行土地收回事項的原因及裨益

作為地方政府提升中國廣州白雲區鐘落潭鎮產業發展前景及公共服務水平的一部分，政府出於公共利益收回土地，廣州市土地開發中心已進行規劃調整，擬將廣龍地塊的用途由住宅用地變更為公共管理與公共服務設施用地。作為用途變更的一部分，廣州市土地開發中心擬收回廣龍地塊，並根據實施意見第32條的規定，通過訂立收回土地協議對越秀華城進行補償。

廣龍地塊由越秀華城於二〇二一年四月進行收購。收購時，廣龍地塊原計劃用作開發住宅物業。本集團曾擬於廣龍地塊開發住宅物業，惟當時沒有任何有關廣龍地塊的具體或實質開發計劃或時間表。於最後實際可行日期，基於各種因素，包括但不限於市況、住宅物業的供求情況、估計開發成本及優化本集團資源使用，廣龍地塊仍未開發。因此，董事會認為，收回廣龍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，經參考本集團在廣龍地塊所作出的投資金額及其應計利息以及鄰近地區性質相類的其他物業現時市值，認為補償屬公平合理。

董事相信，土地收回事項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。土地收回事項完成後，本集團擬於日後在符合本公司及股東整體最佳利益的情況下，參與廣州政府在廣州的賣地或土地出讓。倘本集團發現任何商業上可行且具吸引力的機會，本集團可收購土地，代價將以收回土地協議項下的應付票據償付。

因此，本公司願意就收回廣龍地塊與廣州市土地開發中心合作。董事(包括獨立非執行董事)認為，收回土地協議及土地收回事項的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

對本集團的財務影響

由於補償金額參照本集團的投資成本及應計利息釐定，廣龍地塊的賬面值乃按類似方式參照參照本集團的投資成本及應計利息釐定。本公司預期不會因土地收回事項而錄得任何重大收益或虧損。廣龍地塊的賬面值預期與補償(即人民幣7,000,000,000元，以最終評審為準)(即本集團的投資成本及其應計利息)並無重大差異。經考慮(i)現時市場情況，(ii)廣龍地塊所處地區物業價格走勢(如本公司二〇二四年中期報告所述，大灣區(包括廣州)新房市場供求量下跌，與此同時，二〇二四年上半年全國商品房銷售面積和金額同比分別下降19.0%和25.0%)；(iii)廣龍地塊仍未開發；(iv)現時並無有關廣龍地塊的特許權或租賃協議；及(v)補償金額乃經參考本集團的投資成本及應計利息釐定，本公司預期不會錄得來自土地收回事項的任何重大收益或虧損，故董事認為補償屬公平合理，即使尚未根據實施意見第32條進行物業估值。本集團因土地收回事項而可能錄得的實際收益或虧損金額將視乎審核及根據收回土地協議的最終評審而定，並將計及與土地收回事項有關的任何其他成本及開支，因此可能與上述有所不同，惟預期該等差額不屬重大。於土地收回事項完成後，預期不會對本集團的盈利、綜合資產總值或負債總額構成重大影響。

所得款項的擬定用途

於最後實際可行日期，本公司擬將土地收回事項所得款項全數用於本集團日後收購位於廣州的地塊，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。

越秀華城為一間物業發展公司，為廣州城建的非全資附屬公司。

廣州城建為一間投資控股公司，由本公司及廣州越秀分別間接擁有95%及5%的權益。

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，於最後實際可行日期，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

由於土地收回事項的最高適用百分比率(以最終評審前的補償金額為基準)超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，土地收回事項構成本公司的一項主要交易。因此，根據上市規則第14章，土地收回事項須遵守申報、公告、通函及股東批准的規定。預期最終評審對評審前的補償金額的任何對補償的調整將不會超過10%。因此，根據上市規則，預期有關最終評審將不會導致土地收回事項成為本公司的非常重大出售事項。

根據上市規則，廣龍地塊所構成三幅土地構成獨立物業權益，原因為(a)每幅土地擁有不同編號，分別為AB0805110、AB0805117及AB0810104；(b)每一幅地塊均有清晰界線並由道路分隔；(c)收回土地協議及收回土地公告均將廣龍地塊視為三幅獨立地塊；及(d)廣龍地塊尚未開發、未被用於任何營運或商業用途、亦未被設計或規劃為任何單一物業發展項目的一部分。由於截至二〇二四年六月三十日，本公司就越秀華城所持廣龍地塊各物業權益確認的資產價值均低於本公司總資產的1%，且本公司就廣龍地塊物業權益確認的總資產價值不超過本公司截至二〇二四年六月三十日總資產的10%，本公司認為，根據上市規則第5.02A(5)條，毋需在本通函納入廣龍地塊估值報告。因此，本公司並未亦無意就土地收回事項向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第5.02及14.66(11)條。

董事會函件

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於土地收回事項中擁有重大權益。因此，倘本公司就批准土地收回事項召開股東大會，概無股東須根據上市規則放棄投票。

於最後實際可行日期，越秀密切聯繫集團的成員構成一個由股東組成的密切聯繫集團，合共持有2,547,777,388股股份(佔本公司已發行股本約63.29%)。本公司已根據上市規則第14.44條就土地收回事項取得越秀密切聯繫集團的書面批准。因此，本公司將不會召開股東大會以審議土地收回事項。越秀密切聯繫集團包含以下股東：

股東名稱	各股東持有的股份數目	佔本公司已發行股本的持股比例
Bosworth ^(附註1)	1,238,030,690	30.76%
Novena Pacific Limited ^(附註1)	254,297,135	6.32%
暢茂有限公司 ^(附註1)	104,517,301	2.60%
Morrison Pacific Limited ^(附註1)	71,049,347	1.77%
Greenwood Pacific Limited ^(附註1)	61,019,210	1.52%
Goldstock International Limited ^(附註1)	15,838,713	0.39%
越秀財務有限公司 ^(附註1)	1,971,802	0.05%
廣州地鐵投融資(香港)有限公司 ^(附註2)	801,053,190	19.90%

附註：

- 於最後實際可行日期，Bosworth、Novena Pacific Limited、暢茂有限公司、Morrison Pacific Limited、Greenwood Pacific Limited、Goldstock International Limited及越秀財務有限公司均由廣州越秀全資擁有，而廣州越秀的大部分權益由中國廣州市人民政府擁有。根據收購守則，廣州越秀及廣州地鐵為股份的一致行動人士。
- 於最後實際可行日期，廣州地鐵投融資(香港)有限公司由廣州地鐵全資擁有，而廣州地鐵則由中國廣州市人民政府全資擁有。根據收購守則，廣州越秀及廣州地鐵為股份的一致行動人士。

豁免嚴格遵守上市規則

本公司已向聯交所申請並已獲其豁免嚴格遵守上市規則第14.66(10)條及附錄D1B第43(2)(c)段，致使下文所述的若干資料(「被遮蓋資料」)將於收回土地協議中被遮蓋，以供於本公司網站及披露易網站展示(「經遮蓋之收回土地協議」)。

董事會函件

本公司認為：(i)被遮蓋資料並非重大資料，且不會影響就土地收回事項的影響作出之評估。省略該等資料不大可能就事實及情況誤導股東，而知悉該等事實及情況對就土地收回事項之影響作出知情評估至為重要；(ii)披露被遮蓋資料對本集團會或可能會對本集團造成損害，且不符合其整體利益；(iii)經遮蓋之收回土地協議連同本通函載有對股東就土地收回事項作出知情評估之重大資料；(iv)在與收回土地協議的交易對手方討論後，披露被遮蓋資料對本公司而言並不可行；及(v)披露若干被遮蓋資料可能違反《個人資料(私隱)條例》(香港法例第486章)或其他適用的數據私隱法規。

「被遮蓋資料」包括以下資料：(i)個人資料或個人姓名、簽署及聯絡詳情等資料；及(ii)廣州市土地開發中心出具的應付票據樣本。

因此，根據本通函所載安排，僅經遮蓋之收回土地協議將於本公司網站及披露易網站作為展示文件以供閱覽。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，收回土地協議及土地收回事項屬公平合理並符合本公司及股東整體利益，故倘須就此召開股東大會，將推薦股東投票贊成決議案以批准收回土地協議及土地收回事項。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
越秀地產股份有限公司
董事長及執行董事
林昭遠
謹啟

二〇二四年十一月二十七日

1. 本集團的債務聲明

借款

於二〇二四年十月八日營業時間結束時(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團的未償還借貸、銀行透支及租賃負債約人民幣1,096.6億元，包括：

- (1) 有抵押及無擔保銀行借貸約人民幣58億元；
- (2) 有抵押及有擔保銀行借貸約人民幣453.9億元；
- (3) 無抵押及無擔保銀行借貸約人民幣135.1億元；
- (4) 無抵押及有擔保其他借貸約人民幣376.7億元；
- (5) 無抵押及無擔保其他借貸及透支約人民幣65億元；及
- (6) 租賃負債約人民幣7.9億元。

銀行及其他借貸由本集團若干發展中物業、持作出售物業、投資物業、物業、廠房及設備以及土地使用權作抵押。若干銀行及其他借貸由本公司、本集團若干附屬公司、非控股權益及關聯人士擔保。

或然負債

於二〇二四年十月八日(即本通函付印前就該債務聲明的最後實際可行日期)，本集團有以下重大或然負債：

- (1) 本集團就安排予本集團物業的若干買家的按揭貸款所獲授若干銀行的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金，連同所產生的利息和罰款，而本集團有權獲得該相關物業的法律業權及擁有權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。於二〇二四年十月八日(即本通函付印前就該債務聲明的最後實際可行日期)，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣249.4億元。

- (2) 本集團若干附屬公司為本集團的合營企業及聯營實體的借貸提供上限額度為約人民幣68億元的擔保，其中約人民幣11億元的擔保已動用，未動用的擔保約人民幣57億元。

除上文所述以及集團內公司間負債外，於二〇二四年十月八日(即本通函付印前就該債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團並無任何其他債務證券、任何未償還貸款資本、任何借貸或屬借貸性質的債務(包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外))或其他類似債務、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自二〇二四年十月八日起直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團的債務及或然負債並無重大變動。

2. 營運資金充足性

董事認為，經考慮土地收回事項的財務影響及本集團可取得的財務資源，包括內部產生現金流量及現有銀行融資後，本集團自本通函日期起至少未來12個月內擁有充足營運資金。

3. 本集團的財務及貿易前景

於二〇二四財政年度截至最後實際可行日期止及隨本集團展望有關財政年度餘下期間而言，隨著通脹的持續放緩，美國和歐洲等世界主要經濟體陸續進入降息通道，利率水平也將從高位穩步回落，全球經濟仍將在持續波動中復蘇。中國政府將加大對宏觀經濟穩增長的支持力度，預計主要經濟指標將逐步改善，經濟將繼續保持穩中求進。預計政府對房地產行業的調控政策將更加寬鬆，各地方政府將被賦予更大的自主權進一步優化房地產政策，推出支持房地產市場健康發展的「組合拳」，支持居民的剛需和改善型需求。儘管房地產市場還會持續波動，居民的購房信心和預期仍然較弱，相信在持續寬鬆政策的效果下，房地產市場將在波動中進一步築底企穩。

1. 責任聲明

本通函(董事共同及個別對其承擔全部責任)乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，本通函亦無遺漏任何其他事項致使其所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 本公司董事／最高行政人員的披露權益

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文，董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊的權益及淡倉；或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

股份及相關股份的好倉

董事姓名	持有權益的身份	股份數目	佔於最後實際 可行日期已發行 股份總數的 百分比 ^(附註3)
林昭遠 ^(附註1)	實益擁有人／ 信託受益人	1,515,560	0.03765
朱輝松 ^(附註2)	實益擁有人／ 信託受益人	167,437	0.00416
劉艷	實益擁有人	3,400	0.00008
余立發	實益擁有人	600,000	0.01491
李家麟	實益擁有人	858,000	0.02131
劉漢銓	實益擁有人	1,258,712	0.03127

附註1：林昭遠先生於1,515,560股股份中擁有權益，其中1,193,215股股份由其作為實益擁有人擁有，322,345股股份由其作為越秀地產股份有限公司董事及高級管理層的股份激勵計劃信託的受益人持有。

附註2：朱輝松先生於167,437股股份中擁有權益，其中64,757股股份由其作為實益擁有人擁有，102,680股股份由其作為越秀地產股份有限公司董事及高級管理層的股份激勵計劃信託的受益人持有。

附註3：根據於最後實際可行日期本公司已發行股份總數4,025,392,913股計算。

相聯法團的股份及相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團的名稱	持有權益的身份	相聯法團的股份數目	佔相聯法團於最後實際可行日期已發行股份總數的百分比 ^(附註1)
林昭遠	越秀交通基建有限公司	實益擁有人	120	0.00001
劉艷	越秀交通基建有限公司	實益擁有人	485	0.00003
劉漢銓	越秀交通基建有限公司	實益擁有人	195,720	0.01170

附註1：根據於最後實際可行日期越秀交通基建有限公司已發行股份總數1,673,162,295股計算。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及最高行政人員於本公司及其其他相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文，董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊的任何權益及淡倉；或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

於最後實際可行日期，(i)林昭遠先生為廣州越秀及越秀企業的董事、副董事長兼總經理；(ii)賀玉平先生為廣州越秀及越秀企業的首席合規官；(iii)陳靜女士為廣州越秀及越秀企業的首席財務官以及Bosworth的董事；(iv)劉艷女士為廣州越秀及越秀企業的首席運營官及首席人力資源官；(v)蘇俊杰先生為廣州越秀的間接附屬公司的總經理；及(vi)張貽兵先生為廣州地鐵的副總經理。廣州越秀、越秀企業、Bosworth及廣州地鐵為於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的實體。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的公司的董事或僱員。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立不會於一年內屆滿或可由本集團成員公司於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的任何服務協議或任何其他建議訂立的服務協議。

4. 董事於資產／合約的權益及其他權益

於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事自二〇二三年十二月三十一日(即本公司最近刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於合約的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立仍生效且對本集團業務有重大影響的任何合約或安排中擁有重大利益。

5. 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於直接或間接與或可能與本集團業務競爭的業務中擁有任何權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團成員公司概無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

7. 本集團的重大合約

以下乃由本集團於緊接最後實際可行日期前及直至最後實際可行日期(包括該日)前兩年內訂立的合約(並非於本集團日常業務過程中訂立或擬訂立的合約)，其屬或可能屬重大：

- (a) 廣州市佰城投資發展有限公司及廣州市土地開發中心於二〇二四年十一月十三日就有關廣州大幹圍地塊(定義見本公司日期為二〇二四年十一月十三日的公告)訂立的國有土地使用權收儲補償協議；
- (b) 廣州市土地開發中心、廣州市番禺區土地開發中心、廣州新秀房地產開發有限公司及廣州城建於二〇二四年九月二日就有關暨南大學北側地塊二土地(定義見本公司日期為二〇二四年十一月二十七日的通函)訂立的國有土地使用權收儲補償協議；
- (c) 收回土地協議；及
- (d) 本公司與中信里昂證券有限公司、高盛(亞洲)有限責任公司、摩根士丹利亞洲有限公司、星展亞洲融資有限公司及中國國際金融香港證券有限公司就供股所訂立日期為二〇二三年四月二十日的包銷協議，詳情於本公司日期為二〇二三年四月二十日的公告內披露。

8. 備查文件

收回土地協議自本通函日期起14日內於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.yuexiuproperty.com>)可供查閱。

9. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書為香港高等法院律師余達峯先生。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓。
- (c) 本公司的股份過戶登記處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 若本通函之中文版內容與英文版有歧義，概以英文版為準。