

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的內容概不負責，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的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)

## 自願公告

### 成立合營公司開發位於廣州海珠區的兩幅地塊

董事欣然宣佈，(i)廣州盈勝(本公司擁有95.48%權益的附屬公司)及廣州綠地已成立分別持有50%及50%權益的合營公司，以開發位於廣東省廣州市海珠區廣紙片區的一幅地塊，及(ii)廣州盈勝(本公司擁有95.48%權益的附屬公司)及深圳聯盈投資已成立分別持有51%及49%權益的合營公司，以開發位於廣東省廣州市海珠區廣紙片區的另一幅地塊。

此乃越秀地產股份有限公司(「本公司」)作出的自願公告。

#### 地塊一

#### 緒言

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，廣州盈勝投資有限公司(「廣州盈勝」，本公司於中國成立並擁有95.48%權益的附屬公司)及廣州綠地房地產開發有限公司(「廣州綠地」)已於中國成立分別持有50%及50%權益的合營公司，以開發位於廣東省廣州市海珠區廣紙片區的地塊(「地塊一」)。

#### 地塊一

地塊一佔地面積約22,246平方米(「平方米」)，總可建築面積約229,556平方米，其

中計容建築面積約 164,620 平方米。地塊一的地價為人民幣 2,633,930,000 元，按總可建築面積計算的平均土地成本每平方米約為人民幣 11,500 元。地塊一的性質為住宅及商業用地。

地塊一位於廣東省廣州市海珠區西部。地塊西向毗鄰珠江，江景資源豐富，周邊生活服務配套設施齊全，居住環境十分優越。地塊一附近道路網路發達，並臨近在建的地鐵廣佛線二期燕崗站及規劃中的地鐵 11 號線南石路站，交通十分便利。地塊一所在的地區定位為「海珠西引擎、廣佛活力港」，未來將被打造成廣州產業集聚區、廣佛濱水休閒生活港灣、珠三角西岸配套服務組團之一，區位優勢明顯，未來發展潛力巨大。

### 開發地塊一的合營公司

廣州綠地已成功透過其全資附屬公司廣州市暉邦置業有限公司透過公開招標購得地塊一，並成立一間項目公司（「**第一間項目公司**」，由廣州綠地全資擁有）開發地塊一。

廣州盈勝及廣州綠地其後於中國成立了一間分別持有 50% 及 50% 權益的合營公司，以開發地塊一。該合營公司乃透過增加第一間項目公司的註冊資本方式由廣州盈勝認購第一間項目公司的 50% 股權令廣州盈勝及廣州綠地分別持有第一間項目公司 50% 及 50% 股權的方式成立，因此令第一間項目公司成為一間廣州盈勝及廣州綠地各持有 50% 及 50% 權益的合營公司。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，廣州綠地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，且與本公司及其關連人士概無關連。

## 就地塊一成立合營公司的理由及裨益

董事認為，是次購入地塊一符合本公司「立足廣州，拓展全國」的戰略部署，加大公司於廣州的土地儲備，鞏固廣州大本營的戰略地位。廣州綠地為世界五百強企業綠地控股集團有限公司的全資附屬公司，在房地產開發和管理方面擁有豐富的經驗。因此，本公司與廣州綠地的合作，有助充分發揮本公司及綠地控股集團有限公司的資源優勢和品牌效應，實現地塊一的成功開發。

## 地塊二

### 緒言

董事會欣然宣佈，廣州盈勝及深圳聯盈投資管理有限公司（「深圳聯盈投資」）已於中國成立分別持有51%及49%權益的合營公司，以開發位於廣東省廣州市海珠區廣紙片區的地塊（「地塊二」）。

## 地塊二

地塊二佔地面積約103,029平方米，總可建築面積約735,585平方米，其中計容建築面積約556,107平方米。地塊二的地價為人民幣8,897,720,000元，按總可建築面積計算的平均土地成本每平方米約為人民幣12,100元。地塊二的性質為住宅及商業用地。

地塊二位於廣東省廣州市海珠區西部。地塊西向毗鄰珠江，江景資源豐富，周邊生活服務配套設施齊全，居住環境十分優越。地塊二附近道路網路發達，並臨近在建的地鐵廣佛線二期燕崗站及規劃中的地鐵11號線南石路站，交通十分便利。地塊二所在的地區定位為「海珠西引擎、廣佛活力港」，未來將被打造成廣州產業集聚區、

廣佛濱水休閒生活港灣、珠三角西岸配套服務組團之一，區位優勢明顯，未來發展潛力巨大。

### 開發地塊二的合營公司

廣州盈勝及廣州越秀仁達六號實業投資合夥企業(有限合夥)(「前合夥人」)已成功聯合透過公開招標購得地塊二，並按 50:50 的比例成立一間初步項目公司(「第二間項目公司」)開發地塊二。

廣州盈勝及深圳聯盈投資其後於中國成立了一間分別持有 51% 及 49% 權益的合營公司，以開發地塊二。該合營公司乃透過以下方式成立：(i) 將前合夥人持有的第二間項目公司的 1% 股權轉讓予廣州盈勝，及(ii) 將前合夥人持有的第二間項目公司的 49% 股權轉讓予深圳聯盈投資，令廣州盈勝及深圳聯盈投資分別持有第二間項目公司的 51% 及 49% 股權，因此令第二間項目公司成為一間由廣州盈勝及深圳聯盈投資分別持有 51% 及 49% 權益的合營公司。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，前合夥人、深圳聯盈投資及其各自的最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方，且與本公司及其關連人士概無關連。

### 就地塊二成立合營公司的理由及裨益

董事認為，是次購入地塊二符合本公司「立足廣州，拓展全國」的戰略部署，加大公司於廣州的土地儲備，鞏固廣州大本營的戰略地位。深圳聯盈投資為世界五百強企業中國平安保險(集團)股份有限公司的附屬公司，擁有強大的金融服務能力和資金實力。因此，本公司與深圳聯盈投資的合作，有助充分發揮本公司及中國平安保險(集團)股份有限公司的資源優勢和品牌效應，實現地塊二的成功開發。

## 新方向及願景

隨著中國房地產市場的競爭加劇，強強聯手成為先進房地產企業之間加強合作關係、在分散投資風險的同時穩步發展以把握增長機會的有效手段，從而創造雙贏局面。

自二〇一二年，本公司開始與廣東保利房地產開發有限公司及廣州市廣電房地產開發集團股份有限公司合作，及自二〇一三年，本公司開始通過與投資基金合作，有效實現資源整合及優勢互補。與中國平安保險(集團)股份有限公司及綠地控股集團有限公司的新合作是本公司近年來創新合作模式、整合發展資源的又一突破，這將進一步推動本公司的發展。未來，本公司將繼續深化與夥伴的合作模式，建立共贏的長遠夥伴關係，並積極探索發展的新路向。

## 本公司的總土地儲備

於本公告刊發日期，本公司的總土地儲備約為 1,568 萬平方米。按本公司於有關土地的應佔權益計，本公司的土地儲備約為 1,291 萬平方米。

承董事會命  
越秀地產股份有限公司  
余達峯  
公司秘書

香港，二〇一五年七月二十七日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事：張招興(董事長)、朱春秀、唐壽春、陳志鴻、李鋒及歐俊明

獨立非執行董事：余立發、李家麟及劉漢銓