

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，概不對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)

## 有關收購項目公司50.5%股權的關連交易

### 收購事項及合作協議

董事會欣然宣佈，於二〇二五年九月二十六日，買方(本公司的間接非全資附屬公司)與賣方及項目公司訂立合作協議，據此，在達成先決條件前提下，賣方同意出售，而買方同意購買項目公司的50.5%股權。於完成後，買方及賣方將分別持有項目公司50.5%及49.5%股權，及買方及賣方向項目公司提供的股東貸款之比例將分別為50.5%及49.5%。

買方應付代價總額包括(i)股權轉讓代價人民幣404,000,000元；(ii)利息(預計金額為人民幣1,699,175元)；及(iii)股東貸款(預計金額為人民幣394,086,850元)。該金額乃根據總土地出讓金及項目公司資金的50.5%(即買方於完成後於項目公司的股權)，連同應付賣方的利息釐定。

董事(包括獨立非執行董事)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。

## 上市規則的涵義

由於賣方為若干項目公司的主要股東，而該等項目公司為本公司的間接非全資附屬公司，因此賣方及項目公司各自為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，合作協議項下擬進行的交易（包括(i)支付股權轉讓代價及利息及(ii)提供股東貸款）構成本公司的關連交易。由於有關收購事項之最高適用百分比率（經計及(i)支付股權轉讓代價及利息及(ii)提供股東貸款）超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司的關連交易，僅須遵守申報及公告規定，惟可獲豁免獨立股東批准規定。此外，由於(i)賣方及項目公司各自僅為本公司附屬公司層面的關連人士；(ii)董事會已批准合作協議及其項下擬進行的交易；及(iii)全體獨立非執行董事已確認合作協議的條款屬公平合理、按正常的商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益，故根據上市規則第14A.101條，合作協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

由於概無董事於合作協議中擁有重大權益，故概無董事就本公司相關董事會決議案放棄投票。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於二〇二五年九月二十六日，買方（本公司的間接非全資附屬公司）與賣方及項目公司訂立合作協議，據此，在達成先決條件前提下，賣方同意出售，而買方同意購買項目公司的50.5%股權。於完成後，買方及賣方將分別持有項目公司50.5%及49.5%股權，及買方及賣方向項目公司提供的股東貸款之比例將分別為50.5%及49.5%。

## 收購事項及合作協議

合作協議的主要條款載列如下：

### 日期

二〇二五年九月二十六日

## 訂約方

賣方(作為賣方)、買方(作為買方)及項目公司(作為目標公司)

## 主旨事項

賣方於二〇二五年七月二十二日參與競買並成功競得目標地塊，總土地出讓金為人民幣1,530,370,000元(「總土地出讓金」)，隨後賣方特意為開發目標地塊而新成立項目公司。

根據合作協議，(i)賣方同意出售，而買方同意購買項目公司50.5%股權；及(ii)賣方及買方同意按49.5%及50.5%的比例向項目公司提供資金，用於收購及開發目標地塊。

於合作協議日期，賣方已(i)向土地局支付保證金人民幣236,080,000元，有關金額作為賣方向項目公司提供的股東貸款；及(ii)實繳項目公司註冊資本人民幣800,000,000元，而項目公司已向土地局支付第一期土地出讓金人民幣529,105,000元。第二期土地出讓金即總土地出讓金之餘額人民幣765,185,000元，應於二〇二六年八月五日前支付予土地局。

## 代價及支付條款

經約定(a)總土地出讓金(包括保證金、第一期土地出讓金及第二期土地出讓金)及項目公司資金將由賣方及買方按其各自於完成後於項目公司之股權比例(即49.5%:50.5%)承擔；及(b)賣方向項目公司提供的資金應以實繳資本供款及股東貸款形式提供，而買方向賣方提供的誠意金將於完成後轉化為向項目公司提供的股東貸款。根據合作協議進一步約定，買方應按以下方式付款：

- (1) 於合作協議簽署後五個工作日內且在按照合作協議登記股權質押後，買方應以誠意金形式向賣方支付人民幣386,418,425元，相當於保證金及第一期土地出讓金的50.5%(即買方於完成後於項目公司之股權)(「首期買方轉付款」)；

- (2) 按上文(1)所述支付首期買方轉付款的同時：
- (a) 買方應向賣方支付相當於賣方已付給項目公司向土地局支付的首期買方轉付款等值的利息(「利息」)。該利息自賣方付款及項目公司向土地局付款之相關日期起至緊接買方向賣方支付首期買方轉付款前之日期按年利率4%計算，預計金額約為人民幣1,699,175元；
  - (b) 一筆為數人民幣50,000,000元(「項目公司資金」)之款項應支付予項目公司，並按賣方與買方各自於完成後於項目公司的持股比例(即49.5%：50.5%)分擔。據此，買方須以追加誠意金形式向賣方支付人民幣25,250,000元。
- (3) 於項目公司向土地局支付第二期土地出讓金當日(預計於二〇二六年八月五日前落實)，買方應以誠意金形式向賣方支付人民幣386,418,425元(相當按其於完成後於項目公司50.5%股權比例應佔第二期土地出讓金的金額)；及
- (4) 於完成日期，人民幣404,000,000元的部分誠意金應退還予買方，而及後買方應向賣方支付人民幣404,000,000元(相當於項目公司之實繳註冊資本總額的50.5%)作為股權轉讓代價(「股權轉讓代價」)。誠意金的餘下部分(預計約為人民幣394,086,850元)，將於完成後轉化為買方向項目公司提供的股東貸款(「股東貸款」)。

於完成後，買方及賣方將分別持有項目公司50.5%及49.5%之股權，而買方及賣方向項目公司提供的股東貸款之比例將分別為50.5%及49.5%。

#### 過渡安排

於合作協議簽署後五個工作日內，賣方應將其持有的項目公司50.5%股權質押給買方(「股權質押」)作為完成前買方付款的擔保。股權質押應於完成前至少一個工作日註銷並解除。

於合作協議日期至相關市場監管機關就收購事項完成辦理登記期間，賣方及項目公司均不得在未經買方事先書面同意之情況下，從事任何將導致項目公司承擔重大義務或對其經營範圍作出重大變動之活動。於買方已支付首期買方轉付款及利息後，買方有權(i)委任人員參與項目公司之日常營運及管理；及(ii)按其於完成後於項目公司之股權比例享有股東權利。

## 先決條件及完成

完成須待(i)項目公司已取得目標地塊不動產權證，(ii)買方完成對項目公司的國資評估備案及產權登記辦理程序及(iii)股權質押已註銷並解除後，方可作實。完成將於上述條件(i)及(ii)達成後五個工作日內及於相關市場監管機關完成登記後落實(上述條件(iii)已於有關登記前不少於一個工作日內完成)。

於完成後，買方將持有項目公司50.5%股權。項目公司將成為本公司間接非全資附屬公司，項目公司的財務業績將綜合入賬至本公司的綜合財務業績。

## 項目公司的管理

### 項目公司的董事會組成及保留事項

於完成時，項目公司董事會共由三名董事組成，其中一名由賣方委任，兩名(包括董事長)由買方委任。所有須經董事會批准之事宜(如決定項目公司之業務、投資及融資方案、委任或解聘總經理及制定項目公司之基本管理制度)均須以簡單過半數票通過。

所有需要股東批准的事項均須經代表項目公司過半數表決權的股東批准，惟若干保留事項除外，如(其中包括)增加或減少註冊資本、任何合併、變更公司形式或清算及修改章程，須經項目公司三分之二以上表決權的股東批准。

## 項目管理及其他營運服務

誠如合作協議所擬定，賣方及買方將就項目公司將予開發之住宅項目向項目公司提供項目管理及其他營運服務，其中可能包括項目管理、物業銷售及其他營運服務。提供該等服務(倘落實)可能構成本公司之關連交易，並可能須遵守上市規則第14A章之申報及公告規定。本公司將於必要時遵照上市規則另行刊發公告。

## 釐定總代價之基準

買方應付代價總額包括(i)股權轉讓代價人民幣404,000,000元；(ii)利息(預計金額為人民幣1,699,175元)；及(iii)股東貸款(預計金額為人民幣394,086,850元)。該金額乃根據總土地出讓金及項目公司資金的50.5%(即買方於完成後於項目公司的股權)，連同應付賣方的利息釐定。總代價將以買方的內部資源撥付。

董事(包括獨立非執行董事)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。

## 有關項目公司的資料

項目公司於二〇二五年七月二十九日於中國成立為有限公司。項目公司的主要業務為房地產發展及營運。

於本公告日期，其註冊資本總額為人民幣800,000,000元，由賣方全資擁有。項目公司由賣方特意为開發目標地塊而新成立。目標地塊位於中國杭州市余杭區，總地盤面積為36,496平方米，將發展作住宅用途。除了開發目標地塊發展作住宅用途出售外，項目公司預期不會參與任何其他業務。

由於項目公司於二〇二五年七月二十九日成立，截至二〇二三年十二月三十一日及二〇二四年十二月三十一日止財政年度的營業收入及淨利潤／虧損並不適用於項目公司。於二〇二五年八月三十一日，項目公司的總資產賬面值約為人民幣1,530,370,000元。

## 有關本集團、賣方及買方的資料

### 本集團及買方

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」的核心理念引領下，本集團已策略性地佈局大灣區、華東、中西部及華北地區。本公司秉承本集團「品質、責任、創新、共贏」的核心品牌價值，開拓創新，致力成為城市美好生活創領者。

買方為本公司之間接非全資附屬公司。其主要從事房地產開發及營運業務。

### 賣方

賣方為一家於中國成立及於深圳證券交易所上市的公司，主要從事房地產開發及營運業務。其為杭州領先的房地產公司及中國前50大房地產企業之一。

### 進行收購事項的理由及裨益

目標地塊位於杭州市余杭區，週邊商業、教育及交通配套完善，具有優越的地理優勢。賣方是中國杭州一家領先的房地產公司，以其優質和良好的客戶口碑而享有盛譽。董事們認為，與賣方的合作將提升目標地塊的開發效率及資源配置。

鑒於上文所述，董事認為透過收購事項收購目標地塊之權益符合本集團之利益。於完成後，買方將持有項目公司50.5%股權。因此，項目公司的財務業績將綜合入賬至本公司的綜合財務業績內，並預期可為本集團之整體營運規模及財務表現作出貢獻。經考慮上述理由及裨益，董事（包括獨立非執行董事）認為合作協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理、按一般商業條款訂立及於本集團一般及日常業務過程中進行，並符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則的涵義

賣方為若干項目公司的主要股東，而該等項目公司為本公司的間接非全資附屬公司，因此賣方及項目公司各自為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，合作協議項下擬進行的交易（包括(i)支付股權轉讓代價及利息及(ii)提供股東貸款）構成本公司的關連交易。由於有關收購事項之最高適用百分比率（經計及(i)支付股權轉讓代價及利息及(ii)提供股東貸款）超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司的關連交易，僅須遵守申報及公告規定，惟可獲豁免獨立股東批准規定。

此外，由於(i)賣方及項目公司各自僅為本公司附屬公司層面的關連人士；(ii)董事會已批准合作協議及其項下擬進行的交易；及(iii)全體獨立非執行董事已確認合作協議的條款屬公平合理、按正常的商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益，故根據上市規則第14A.101條，合作協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

由於概無董事於合作協議中擁有重大權益，故概無董事就本公司相關董事會決議案放棄投票。

## 釋義

除本公告內容所定義的詞彙外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	賣方根據合作協議之條款向買方轉讓項目公司之50.5%股權
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，一間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）
「完成」	指	根據合作協議的條款就收購事項完成相關市場監管機關登記
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義



「合作協議」	指	賣方、買方及項目公司於二〇二五年九月二十六日就收購事項訂立的合作協議
「保證金」	指	賣方於競買目標地塊前向土地局支付的人民幣236,080,000元，作為參與競買的擔保並作為總土地出讓金的一部分
「董事」	指	本公司董事
「股權質押」	指	具有「過渡安排」一節賦予該詞的涵義
「股權轉讓代價」	指	具有「代價及支付條款」一節賦予該詞的涵義
「第一期土地出讓金」	指	向土地局支付的人民幣529,105,000元，作為總土地出讓金的一部分
「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
「權益」	指	具有「代價及支付條款」一節賦予該詞的涵義
「土地局」	指	杭州市規劃與自然資源局
「目標地塊」	指	位於中國杭州市余杭區良渚東單元YH030304-08地塊，總地盤面積為36,496平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，而就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	杭州濱德房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期為賣方的全資附屬公司
「項目公司資金」	指	具有「代價及支付條款」一節賦予該詞的涵義

「買方」	指	杭州越瓏房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第二期土地出讓金」	指	向土地局支付的人民幣765,185,500元，作為總土地出讓金的一部分
「賣方」	指	杭州濱江房產集團股份有限公司，一間於一九九六年八月二十二日在中國成立的有限公司，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：002244)
「股東」	指	本公司股份持有人
「股東貸款」	指	具有「代價及支付條款」一節賦予該詞的涵義
「總代價」	指	買方根據合作協議的條款就收購事項應付的總代價
「總土地出讓金」	指	目標地塊的總土地出讓金人民幣1,530,370,000元，將就收購目標地塊支付予土地局

承董事會命  
越秀地產股份有限公司  
余達峯  
公司秘書

香港，二〇二五年九月二十六日

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、江国雄、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