

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)

有關收購目標公司股權的關連交易

收購事項及合作協議

董事會欣然宣佈，於二〇二六年七月七日，杭州燦樂(本公司的間接非全資附屬公司)與賣方、杭州建昇、浙江英冠、目標公司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總計70.3%實際股權。於完成後，賣方、杭州燦樂、杭州建昇及浙江英冠將分別實際擁有項目公司29.7%、30.3%、20.0%及20.0%股權，及賣方、杭州燦樂、杭州建昇及浙江英冠向目標公司提供的股東貸款之比例將分別為29.7%、30.3%、20.0%及20.0%。

總代價包括(i)由杭州燦樂投入(以合資公司的實繳股本出資的形式)的股權轉讓代價部分(預計金額將為人民幣363,600,000元)；(ii)應由杭州燦樂支付的利息(預計金額將約為人民幣506,764.13元)；及(iii)由杭州燦樂提供的股東貸款(預計金額將為人民幣397,075,440元)。該金額乃根據總土地出讓金及項目公司資金的30.3%(即杭州燦樂於完成後於項目公司的實際持股比例)，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、目標公司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)杭州燚樂投入其股權轉讓代價部分及支付利息及(ii)杭州燚樂提供其股東貸款部分）構成本公司的關連交易。有關收購事項之最高適用百分比率（經計及杭州燚樂應支付的總代價）超過5%。鑒於(i)賣方、目標公司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、按一般商業條款訂立，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。

由於透過收購事項將目標地塊開發成住宅物業用於出售屬收益性質，且於本集團日常業務過程中進行，故合作協議項下擬進行的交易並不視為上市規則第14.04(1)條項下的交易。

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，於二〇二六年七月七日，杭州燚樂（本公司的間接非全資附屬公司）與賣方、杭州建昇、浙江英冠、目標公司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總計70.3%實際股權。於完成後，賣方、杭州燚樂、杭州建昇及浙江英冠將分別實際擁有項目公司29.7%、30.3%、20.0%及20.0%股權，及賣方、杭州燚樂、杭州建昇及浙江英冠向目標公司提供的股東貸款之比例將分別為29.7%、30.3%、20.0%及20.0%。

收購事項及合作協議

合作協議的主要條款載列如下：

日期

二〇二六年七月七日

訂約方

賣方(作為賣方)、買方(作為買方)、目標公司(作為目標公司)及項目公司(作為項目公司)。

主旨事項

目標公司於二〇二六年五月二十六日參與競買並成功競得目標地塊，總土地出讓金為人民幣2,430,480,000元(「總土地出讓金」)，隨後目標公司特意为開發目標地塊而新成立項目公司。

根據合作協議，賣方與杭州燚樂將於合作協議日期起計20個工作日內成立合資公司，合資公司的註冊資本將為人民幣720,000,000元，由賣方及杭州燚樂分別持有49.5%及50.5%權益。於完成後，賣方將轉讓(a)目標公司60.0%股權予合資公司；(b)目標公司20.0%股權予杭州建昇；及(c)目標公司20.0%股權予浙江英冠，致使(i)項目公司將由賣方(透過合資公司及目標公司)、杭州燚樂(透過合資公司及目標公司)、杭州建昇(透過目標公司)及浙江英冠(透過目標公司)分別實際擁有29.7%、30.3%、20.0%及20.0%權益；及(ii)賣方、杭州燚樂、杭州建昇及浙江英冠同意分別按29.7%、30.3%、20.0%及20.0%的比例向項目公司提供資金，用於目標地塊的開發。

總土地出讓金

於合作協議日期，賣方已透過向目標公司付款，向土地局支付保證金人民幣342,100,000元，其中(i)人民幣100,000,000元已繳足目標公司之註冊資本(於本公告日期，目標公司之註冊資本總額為人民幣100,000,000元)；及(ii)人民幣242,100,000元仍為賣方提供予目標公司之股東貸款。

於合作協議日期，杭州建昇及浙江英冠各自已按完成後其各自於項目公司應佔實際權益比例，以誠意金形式向賣方支付金額人民幣68,420,000元，相等於保證金的20%。

根據合作協議，第一期土地出讓金人民幣873,140,000元應於二〇二六年七月九日前支付予土地局。

第二期土地出讓金為總土地出讓金的餘額，金額為人民幣1,215,240,000元，應於二〇二七年六月九日前支付予土地局。

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、杭州燚樂、杭州建昇及浙江英冠按其各自於完成後於項目公司之應佔實際股權比例(即29.7%: 30.3%: 20.0%: 20.0%)承擔；及(b)賣方(透過目標公司)向項目公司提供的資金應以向目標公司提供實繳股本出資及股東貸款的形式，而買方向賣方提供的誠意金將於完成後轉化為向目標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，杭州燚樂應以誠意金形式向賣方支付人民幣103,656,300元，相當於保證金的30.3%(即杭州燚樂於完成後於項目公司之實際應佔股權)(「**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，杭州燚樂應向賣方支付相當於賣方已支付的首期買方轉付款等值的利息(「**利息**」)。該利息自賣方(透過目標公司)向土地局支付保證金之日期起至緊接杭州燚樂向賣方支付首期買方轉付款前之日期止按年利率4%計算，預計金額約為人民幣506,764.13元；
- (3) 按上文(1)所述支付首期買方轉付款的同時，一筆為數人民幣80,000,000元(「**項目公司資金**」)之款項應以賣方提供的股東貸款及杭州燚樂、杭州建昇及浙江英冠分別支付的誠意金的形式支付予項目公司，並按賣方、杭州燚樂、杭州建昇及浙江英冠各自於完成後於項目公司的實際持股比例(即29.7%: 30.3%: 20.0%: 20.0%)分擔；
- (4) 於項目公司向土地局支付第一期土地出讓金當日(預期於二〇二六年七月九日前落實)，杭州燚樂、杭州建昇及浙江英冠應以額外誠意金形式向賣方分別支付人民幣264,561,420元、人民幣174,628,000元及人民幣174,628,000元(相當於按完成後其各自於項目公司實際持股比例計算的第一期土地出讓金攤分金額)；

- (5) 於項目公司向土地局支付第二期土地出讓金當日(預計於二〇二七年六月九日前落實)，杭州燚樂、杭州建昇及浙江英冠應以額外誠意金形式分別向賣方支付人民幣368,217,720元、人民幣243,048,000元及人民幣243,048,000元(相當於按完成後其各自於項目公司實際持股比例計算的第二期土地出讓金攤分金額)；及
- (6) 於完成日期，部分誠意金為數人民幣363,600,000元、人民幣240,000,000元及人民幣240,000,000元應分別退還予杭州燚樂、杭州建昇及浙江英冠，而合資公司、杭州建昇及浙江英冠則應分別向賣方支付人民幣720,000,000元(其中人民幣356,400,000元及人民幣363,600,000元將由賣方及杭州燚樂以合資公司實繳股本出資形式分別投入)、人民幣240,000,000元及人民幣240,000,000元(分別相當於目標公司實繳註冊資本總額的60%、20%及20%，且就合資公司而言，該代價不得高於國有資產評估備案估值，亦不得低於目標公司實繳註冊資本的60%)，作為股權轉讓代價(「股權轉讓代價」)。誠意金的餘下部分(預計分別約為人民幣397,075,440元、人民幣262,096,000元及人民幣262,096,000元)，將於完成後轉化為杭州燚樂、杭州建昇及浙江英冠向目標公司提供的股東貸款(「股東貸款」)。

於完成後，賣方、杭州燚樂、杭州建昇及浙江英冠將分別實際擁有項目公司29.7%、30.3%、20.0%及20.0%之股權，而賣方、杭州燚樂、杭州建昇及浙江英冠向目標公司提供的股東貸款之比例將分別為29.7%、30.3%、20.0%及20.0%。

過渡安排

於合作協議簽署後五個工作日內，目標公司應將其持有的項目公司30.3%、20%及20%股權分別質押給杭州燚樂、杭州建昇及浙江英冠(「股權質押」)作為完成前杭州燚樂、杭州建昇及浙江英冠付款的擔保。股權質押將於完成後兩個工作日內註銷並解除。

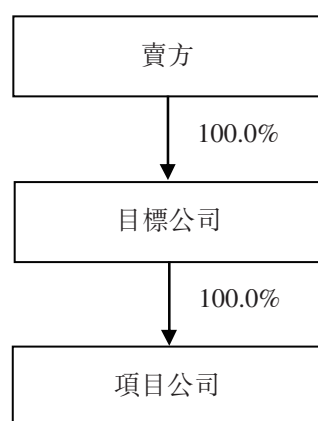
於合作協議日期至相關市場監管機關就收購事項完成辦理登記期間，賣方、項目公司及目標公司均不得在未經該等買方(彼等已按約定按其於完成後各自於項目公司的實際持股比例支付代價)事先書面同意之情況下，從事任何將導致項目公司及目標公司承擔重大義務或對其經營範圍作出重大變動之活動。於買方已支付其各自應付部分保證金(按其於完成後各自於項目公司的實際持股比例)及利息(如適用)後，買方有權(i)委任人員參與項目公司及目標公司之日常營運及管理；及(ii)按其於完成後於項目公司之實際持股比例就項目公司及目標公司享有股東權利。

先決條件及完成

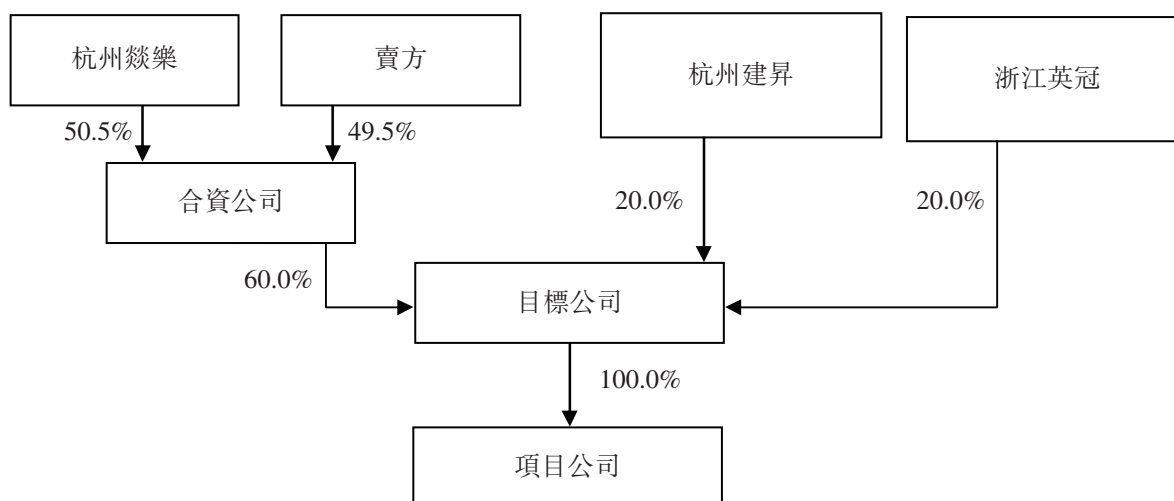
完成須待(i)項目公司已取得目標地塊不動產權證且已完成目標地塊開發投資總額(不包括總土地出讓金)25%以上，及(ii)杭州燚樂完成對項目公司及目標公司的必需國資評估備案及產權登記辦理程序後，方可作實。完成將於上述條件(i)及(ii)達成後五個工作日內及於相關市場監管機關完成登記後落實。

於完成後，杭州燚樂將持有合資公司50.5%股權，而合資公司將持有目標公司60.0%股權，目標公司則全資擁有項目公司。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。

以下所載為於本公告日期項目公司的股權架構示意圖：



以下所載為項目公司於完成後的擬定股權架構示意圖：



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七名董事組成，其中一名由賣方委任，四名(包括董事長)由杭州燚樂委任，一名由杭州建昇委任，及一名由浙江英冠委任。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。

項目公司所有需要股東批准的事項均須首先經目標公司股東決議案批准。目標公司所有需要股東批准的事項均須於股東會上經簡單多數股東表決權批准，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，須經三分之二以上股東表決權批准。

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

總代價包括(i)杭州燦樂(以合資公司實繳股本出資形式)投入的股權轉讓代價部分(預計金額為人民幣363,600,000元)；(ii)杭州燦樂應支付的利息(預計金額約為人民幣506,764.13元)；及(iii)杭州燦樂提供的股東貸款(預計金額為人民幣397,075,440元)。該金額乃根據總土地出讓金及項目公司資金的30.3%(即杭州燦樂於完成後於項目公司的實際持股比例)，連同應付賣方的利息釐定。總代價將以本集團的內部資源撥付。

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

項目公司於二〇二六年五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開發及營運。

於本公告日期，其註冊資本總額為人民幣1,200,000,000元(其尚未繳足)，由賣方間接全資擁有。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蕭山區，總地盤面積為35,635平方米，將發展作住宅用途。除了開發目標地塊發展作住宅物業用途出售外，項目公司預期不會參與任何其他業務。

由於項目公司於二〇二六年五月二十九日成立，截至二〇二四年十二月三十一日及二〇二五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。於二〇二六年五月三十一日，項目公司的總資產賬面值約為人民幣2,430,480,000元。於二〇二六年五月三十一日，目標公司總資產賬面值約為人民幣122,591.18元。

有關本集團、賣方及買方的資料

本集團及杭州燚樂

本公司為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）。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」的品牌使命引領下，本集團已策略性地佈局大灣區、華東、中西部及北方地區。

杭州燚樂為本公司之間接非全資附屬公司，主要從事房地產開發及營運業務。

杭州建昇

杭州建昇為一間於中國成立之公司，並為獨立第三方，主要從事房地產開發及營運業務。杭州建昇為浙江建杭控股集團有限公司之非全資附屬公司，而浙江建杭控股集團有限公司由趙杭萍及潘洪祥分別擁有58%及42%權益，趙杭萍及潘洪祥各自為獨立第三方。

浙江英冠

浙江英冠為一間於中國成立之公司，並為獨立第三方，主要從事房地產開發及酒店營運業務。浙江英冠由俞則忠先生及徐水寶先生分別擁有60%及40%權益，俞則忠先生及徐水寶先生各自為獨立第三方。

賣方

賣方為一間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蕭山區，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，杭州燚樂將持有合資公司50.5%股權，而合資公司將持有目標公司60.0%股權。項目公司由目標公司全資擁有。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

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、目標公司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)杭州燚樂投入其股權轉讓代價部分及支付利息及(ii)杭州燚樂提供其股東貸款部分）構成本公司的關連交易。有關收購事項之最高適用百分比率（經計及杭州燚樂應支付的總代價）超過5%。鑒於(i)賣方、目標公司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、按一般商業條款訂立，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。

由於透過收購事項將目標地塊開發成住宅物業用於出售屬收益性質，且於本集團日常業務過程中進行，故合作協議項下擬進行的交易並不視為上市規則第14.04(1)條項下的交易。

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合資公司、杭州建昇及浙江英冠轉讓目標公司之股權 |
| 「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、目標公司及項目公司於二〇二六年七月七日就收購事項訂立的合作協議 |
| 「保證金」 | 指 | 賣方(透過目標公司)於競買目標地塊前向土地局支付的人民幣342,100,000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873,140,000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 |
| 「杭州建昇」 | 指 | 杭州建昇企業管理有限公司，一間於二〇二五年十二月二十六日在中國成立的有限公司 |
| 「杭州燚樂」 | 指 | 杭州燚樂實業投資有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「利息」 | 指 | 具有「代價及支付條款」一節賦予該詞的涵義 |
| 「合資公司」 | 指 | 賣方與杭州燚樂根據合作協議將予成立的合資公司 |

| | | |
|------------|---|--------------------------------------------------------------------|
| 「土地局」 | 指 | 杭州市規劃與自然資源局蕭山分局 |
| 「目標地塊」 | 指 | 位於中國杭州市北幹西單元XSCQ1204-18地塊，總地盤面積為35,635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 | 杭州濱峰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間接全資附屬公司 |
| 「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 | 杭州燚樂、杭州建昇及浙江英冠 |
| 「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1,215,240,000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 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「目標公司」 | 指 | 杭州濱符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 |

| | | |
|----------|---|---------------------------------------------|
| 「總代價」 | 指 | 杭州燚樂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2,430,480,000元，將就收購目標地塊支付予土地局 |
| 「浙江英冠」 | 指 | 浙江英冠控股集團有限公司，一間於二〇〇四年二月二十六日在中國成立的有限公司 |

承董事會命
越秀地產股份有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇二六年七月七日

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