

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。



(在香港註冊成立的有限公司)  
(股份代號：00123)

有關出售  
項目公司股權的  
須予披露關連交易

出售事項及合作協議

董事會欣然宣佈，於二〇二六年一月五日，賣方(本公司間接非全資附屬公司)已與買方及項目公司訂立合作協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買項目公司合共73.74%實際權益，惟須待先決條件獲達成後方可作實。於完成後，項目公司股權將分別由賣方、杭州濱江、坤和建設及浙江英冠實際擁有26.26%、25.74%、24.00%及24.00%，而賣方、杭州濱江、坤和建設及浙江英冠向項目公司提供的股東貸款比例分別為26.26%、25.74%、24.00%及24.00%。

買方應付之總代價包括(i)股權轉讓代價人民幣516,180,000元；(ii)預期金額約人民幣4,452,195.06元的利息；及(iii)預期金額為人民幣501,483,618元的股東貸款。該金額乃根據總土地出讓金及項目公司資金之73.74% (即完成時買方於項目公司應佔之實際權益)及應付賣方之利息釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，總代價屬公平合理，按正常商業條款釐定，並符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

杭州濱江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，因此杭州濱江、合資公司A、合資公司B及項目公司各自為或將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)杭州濱江支付其股權轉讓代價部分；(ii)杭州濱江支付其利息部分；及(iii)杭州濱江於完成時提供其股東貸款部分)構成本公司的關連交易。由於有關出售事項的最高適用百分比率(經計及(i)杭州濱江支付其股權轉讓代價部分；(ii)杭州濱江支付其利息部分；及(iii)杭州濱江於完成時提供其股東貸款部分)超過1%但低於5%，根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司的關連交易，僅須遵守申報及公告規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准規定。

此外，由於(i)杭州濱江、合資公司A、合資公司B及項目公司各自僅為或將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，惟根據上市規則第14A.101條，獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

由於有關出售事項的最高適用百分比率(經計及(i)買方支付股權轉讓代價及利息；及(ii)於完成時買方提供股東貸款)超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守申報及公告規定。

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，於二〇二六年一月五日，賣方(本公司間接非全資附屬公司)已與買方及項目公司訂立合作協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買項目公司合共73.74%實際權益，惟須待先決條件獲達成後方可作實。於完成後，項目公司股權將分別由賣方、杭州濱江、坤和建設及浙江英冠實際擁有26.26%、25.74%、

24.00% 及 24.00%，而賣方、杭州濱江、坤和建設及浙江英冠向項目公司提供的股東貸款比例分別為 26.26%、25.74%、24.00% 及 24.00%。

## 出售事項與合作協議

合作協議的主要條款載列如下：

### 日期

二〇二六年一月五日

### 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)。

### 標的事項

賣方已參與並於二〇二五年九月十六日投得地塊，總土地出讓金為人民幣 1,330,070,000 元(「總土地出讓金」)，其後由賣方新成立項目公司開發地塊。

根據合作協議，(i)賣方與杭州濱江將於合作協議訂立之日起 20 個工作日內成立合資公司 A，註冊資本為人民幣 364,000,000 元，由賣方與杭州濱江分別持有 50.50% 及 49.50%；及(ii)合資公司 A、坤和建設及浙江英冠將於合資公司 A 成立之日起 20 個工作日內，成立合資公司 B，註冊資本為人民幣 700,000,000 元，由合資公司 A、坤和建設及浙江英冠分別持有 52.00%、24.00% 及 24.00%。

於完成時，(i)賣方將項目公司 100% 股權轉讓予合資公司 B，使項目公司由賣方(透過合資公司 A 及合資公司 B)、杭州濱江(透過合資公司 A 及合資公司 B)、坤和建設(透過合資公司 B)及浙江英冠(透過合資公司 B)分別實際擁有 26.26%、25.74%、24.00% 及 24.00%；及(ii)賣方、杭州濱江、坤和建設及浙江英冠同意按 26.26%、25.74%、24.00% 及 24.00% 比例分別向項目公司提供資金，用於開發地塊。

於合作協議訂立之日，賣方已(i)向土地局支付保證金人民幣212,020,000元，該款項將留作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700,000,000元，項目公司以此向土地局支付第一期土地出讓金人民幣453,015,000元。第二期土地出讓金(即總土地出讓金餘額人民幣665,035,000元)須於二〇二六年九月二十九日前支付土地局。

## 代價及付款條款

雙方同意：(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)與項目公司資金，將於完成時按賣方、杭州濱江、坤和建設及浙江英冠各自於項目公司應佔實際權益比例承擔(即26.26%：25.74%：24.00%：24.00%)；及(b)賣方提供予項目公司的資金應以實繳註冊資本及股東貸款形式提供，而買方提供予賣方的誠意金將於完成時轉換為項目公司的股東貸款。賣方、杭州濱江、坤和建設及浙江英冠向項目公司所提供之一切注資均免息，並按各方於完成後於項目公司應佔實際權益比例提供。合作協議進一步協定買方應按下列方式付款：

- (1) 於合作協議訂立之日起計五個工作日內，且在根據合作協議辦理股權質押登記後，杭州濱江、坤和建設及浙江英冠應分別支付人民幣171,180,009元、人民幣159,608,400元及人民幣159,608,400元予賣方作為誠意金，合計相當於保證金及第一期土地出讓金之73.74%(即完成時買方於項目公司合共分佔實際權益比例分別25.74%、24.00%及24.00%)(「第一期買方轉讓分期付款」)；
- (2) 於支付上文(1)項所述第一期買方轉讓分期付款同時：
  - (a) 買方應按賣方與項目公司於完成時各自於項目公司之應佔實際權益比例，就賣方及項目公司已向土地局繳付之第一期買方轉讓分期付款等值金額，向賣方支付利息(「利息」)。利息將按年利率4厘計算，起算日為賣方及項目公司向土地局繳付保證金及第一期土地出讓金之相關日期，止於緊接買方向賣方支付第一期買方轉讓分期付款前一日，並按買方於完成時各自於項目公司之應佔實際權益比例支付。預期杭州濱江、坤和建設及浙江英冠各自應付之利息金額分別約為人民幣1,554,102.26元、人民幣1,449,046.4元及人民幣1,449,046.4元；

- (b) 人民幣50,000,000元(「項目公司資金」)應支付予項目公司，並應按完成時賣方、杭州濱江、坤和建設及浙江英冠於項目公司各自應佔實際權益比例(即26.26%：25.74%：24.00%：24.00%)承擔。因此，買方將向賣方支付合計人民幣36,870,000元作為追加誠意金；
- (3) 於項目公司向土地局繳付第二期土地出讓金之日(預計於二〇二六年九月二十九日前)，杭州濱江、坤和建設及浙江英冠應分別支付人民幣171,180,009元、人民幣159,608,400元及人民幣159,608,400元(相當於其於完成時按各自應佔項目公司實際權益比例支付的第二期土地出讓金比例金額)予賣方作為追加誠意金；及
- (4) 於完成之日，須分別向杭州濱江、坤和建設及浙江英冠退還部分誠意金人民幣180,180,000元、人民幣168,000,000元及人民幣168,000,000元，其後杭州濱江、坤和建設及浙江英冠應分別向賣方支付人民幣180,180,000元、人民幣168,000,000元及人民幣168,000,000元(分別相當於項目公司實繳註冊資本總額的25.74%、24.00%及24.00%，惟受限於及不得低於經國有資產評估備案之估值及項目公司的實繳註冊資本)作為股權轉讓代價(「股權轉讓代價」)。其餘誠意金部分，預計金額分別約為人民幣175,050,018元、人民幣163,216,800元及人民幣163,216,800元，將於完成時轉換為杭州濱江、坤和建設及浙江英冠向項目公司提供的股東貸款(「股東貸款」)。

於完成後，項目公司的股權將由賣方、杭州濱江、坤和建設及浙江英冠分別實際擁有26.26%、25.74%、24.00%及24.00%，而賣方及買方提供予項目的股東貸款比例分別為26.26%、25.74%、24.00%及24.00%。

### 過渡安排

於合作協議訂立起計五個工作日內，賣方應分別將項目公司25.74%、24.00%及24.00%股權質押予杭州濱江、坤和建設及浙江英冠(「股權質押」)，作為買方於完成前付款之抵押。股權質押將於完成前至少兩個工作日前取消並解除。

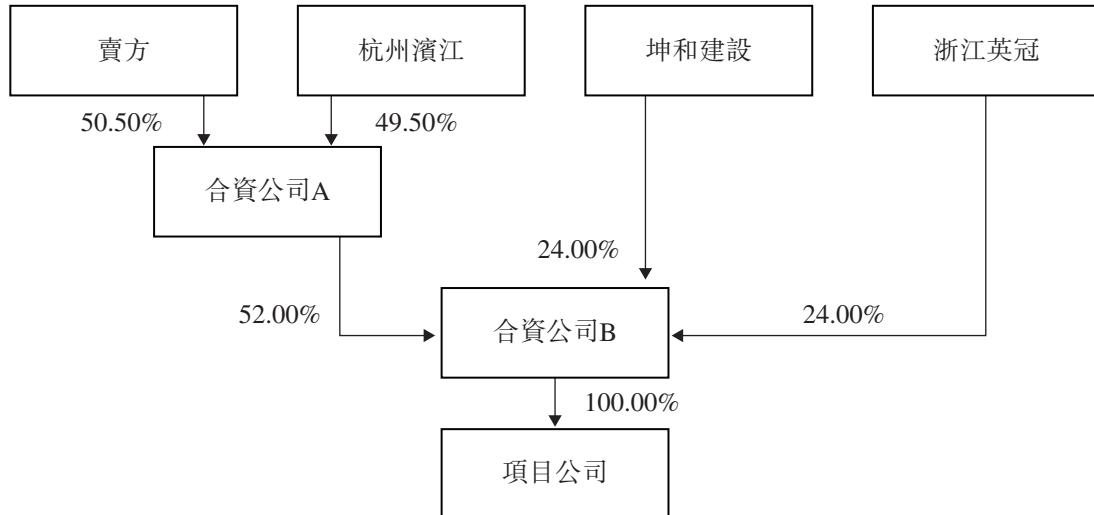
於合作協議訂立之日起至完成向相關市場監督管理機關登記出售事項之過渡期間，賣方及項目公司均不得在未事先取得買方書面同意（該等買方須已按於完成時各自於項目公司分佔實際權益比例按協定支付代價）下，從事任何活動而可能導致項目公司產生重大債務或重大修訂業務範圍。買方支付第一期買方轉讓分期付款及利息後，買方有權(i)委派人員參與項目公司的日常營運及管理，及(ii)按其於完成時應佔項目公司之實際權益比例享有股東權利。

## 先決條件及完成

完成須待(i)項目公司取得地塊之房地產所有權證書；(ii)買方完成項目公司所需之國有資產評估、備案及登記手續；及(iii)股權質押獲取消並解除後，方可作實。完成須於上述條件(i)及(ii)獲達成起計五個工作日內於完成向相關市場監督管理機關登記後（且上述條件(iii)須於登記前至少兩個工作日前獲達成）落實。

於完成時，賣方將持有合資公司A之50.50%股權，合資公司A將持有合資公司B之52.00%股權，而合資公司B將持有項目公司100%股權。項目公司將成為本公司間接非全資附屬公司，而項目公司財務業績將併入本公司之綜合財務業績。

下表載列項目公司在完成後擬定之股權結構：



## **項目公司管理層**

### **項目公司董事會成員組合及保留事項**

完成後，項目公司董事會共設七名董事，其中四名由賣方委任(包括董事長)，一名由杭州濱江委任，一名由坤和建設委任，一名由浙江英冠委任。所有須經董事會批准之事項(其中包括決定項目公司之業務、投資及融資計劃，委任或罷免總經理以及制定項目公司之總體管理制度等)均須經過半數票通過。

項目公司所有須經股東批准之事項，應先經合資公司A及合資公司B之股東決議案批准，其後由項目公司股東提出股東決議案。合資公司A作為合資公司B之股東，應先提出股東決議案，方得於合資公司B行使表決權。合資公司A及合資公司B所有須經股東批准之事項，應於股東大會以過半數股東表決權批准，惟特定保留事項(其中包括增減註冊資本、合併、更改公司形式或清盤及修訂細則等)，須以超過三分之二股東表決權批准。

### **項目管理及其他營運服務**

根據合作協議預期，賣方與買方須就項目公司開發之住宅項目，向項目公司提供項目管理及其他營運服務，當中包括項目管理、物業銷售及其他營運服務。倘買方提供該等服務得以落實，則可能構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章之申報及公告規定。本公司將按上市規則之規定於必要時作出進一步公告。

### **釐定總代價基準**

買方應付之總代價包括(i)股權轉讓代價，預計金額為人民幣516,180,000元；(ii)預期金額約人民幣4,452,195.06元的利息；及(iii)預期金額為人民幣501,483,618元的股東貸款。該金額乃根據總土地出讓金及項目公司資金之73.74% (即完成時買方於項目公司應佔之實際權益)及應付賣方之利息釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，總代價屬公平合理，按正常商業條款釐定，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九月二十五日在中國成立為有限責任公司。項目公司主要從事房地產開發及營運業務。

於本公告日期，其註冊資本總額為人民幣700,000,000元，並由賣方全資擁有。該項目公司由賣方專為開發地塊而新成立。地塊位於中國杭州市拱墅區，總地盤面積34,165平方米，將開發作住宅用途。除將地塊開發為住宅物業銷售外，項目公司預期不會從事任何其他業務。

由於項目公司於二〇二五年九月二十五日成立，故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，收入及淨利潤／虧損不適用於項目公司。於二〇二五年十月三十一日，項目公司總資產賬面值約為人民幣1,338,060,000元。

## **有關本集團、賣方及買方的資料**

### **本集團及賣方**

本公司為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)。本集團主要從事房地產開發、銷售及管理以及持有投資物業。在「成就美好生活」企業使命引領下，本集團戰略性佈局大灣區、華東地區、中西部地區和北方地區。

賣方為本公司的間接非全資附屬公司。其主要從事房地產開發及營運業務。

### **買方**

杭州濱江為一間於中國成立及於深圳證券交易所上市的公司，並為本公司的關連人士。其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。

坤和建設為一間於中國成立的公司，並為獨立第三方。其主要從事房地產開發及營運業務。坤和建設為杭州和金實業投資有限公司(一間於中國成立的公司，主要從事工業投資及投資管理)的非全資附屬公司。杭州和金實業投資有限公司由獨立第三方李寶庫先生最終全資擁有。

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

## **出售事項的財務影響**

由於股權轉讓代價金額乃參照項目公司註冊資本的相應金額釐定，本公司預期出售事項不會錄得任何重大收益或虧損。出售事項的實際財務影響有待審計，並將計及有關出售事項的任何其他成本及所產生的開支。

## **所得款項用途**

本公司擬定出售事項所得款項約人民幣1,017,663,618元將由本集團用作項目公司的營運及補充本集團的營運資金。

## **進行出售事項的理由及裨益**

地塊位於杭州市拱墅區，周邊商業、教育及交通配套完善，具有優越的地理優勢。買方是中國杭州領先的房地產公司，以其優質和良好的客戶口碑而享有盛譽。董事認為，與買方的合作將提升地塊的開發效率及資源配置。

鑑於上文所述，董事認為透過出售事項出售地塊的權益符合本集團利益。於完成後，賣方將持有合資公司A的50.50%股權，而合資公司A將持有項目公司的52.00%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，並預期可為本集團的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)認為合作協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，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的整體利益。

## 上市規則的涵義

杭州濱江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，因此杭州濱江、合資公司A、合資公司B及項目公司各自為或將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)杭州濱江支付其股權轉讓代價部分；(ii)杭州濱江支付其利息部分；及(iii)杭州濱江於完成時提供其股東貸款部分)構成本公司的關連交易。由於有關出售事項的最高適用百分比率(經計及(i)杭州濱江支付其股權轉讓代價部分；(ii)杭州濱江支付其利息部分；及(iii)杭州濱江於完成時提供其股東貸款部分)超過1%但低於5%，根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司的關連交易，僅須遵守申報及公告規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准規定。

此外，由於(i)杭州濱江、合資公司A、合資公司B及項目公司各自僅為或將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，惟根據上市規則第14A.101條，獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

由於有關出售事項的最高適用百分比率(經計及(i)買方支付股權轉讓代價及利息；及(ii)於完成時買方提供股東貸款)超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守申報及公告規定。

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：

「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出售事項完成相關市場監督管理機關登記
「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、買方及項目公司於二〇二六年一月五日就出售事項訂立的合作協議
「保證金」	指 賣方於競買地塊前向土地局支付的人民幣212,020,000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
「出售事項」	指 賣方根據合作協議的條款向合資公司B轉讓於項目公司的股權
「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「代價及付款條款」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453,015,000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
「杭州濱江」	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)

「香港」	指 中國香港特別行政區
「利息」	指 具有「代價及付款條款」一節賦予該詞的涵義
「合資公司A」	指 賣方與杭州濱江根據合作協議將予成立的合資公司
「合資公司B」	指 合資公司A、坤和建設及浙江英冠根據合作協議將予成立的的合資公司
「坤和建設」	指 坤和建設集團股份有限公司，一間於一九九五年六月十九日在中國成立的有限公司
「土地局」	指 杭州市規劃與自然資源局
「地塊」	指 位於中國杭州市拱墅區康橋單元的GS120103-09地塊，總地盤面積為34,165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 杭州越運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「代價及付款條款」一節賦予該詞的涵義
「買方」	指 杭州濱江、坤和建設及浙江英冠
「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665,035,000元，作為總土地出讓金的一部分

「賣方」	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
「股東」	指 本公司股份持有人
「股東貸款」	指 具有「代價及付款條款」一節賦予該詞的涵義
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「總代價」	指 買方根據合作協議的條款就出售事項應付的總代價
「總土地出讓金」	指 地塊的總土地出讓金人民幣1,330,070,000元，將就收購地塊支付予土地局
「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，二〇二六年一月五日

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、江國雄、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