

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。



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)

有關收購項目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，於二〇二六年二月十三日，杭州越嘉（本公司的間接非全資附屬公司）與賣方、浙江建杭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合共65.35%的實際權益。於完成後，賣方、杭州越嘉及浙江建杭將分別實益持有項目公司34.65%、35.35%及30.00%股權，而賣方、杭州越嘉及浙江建杭向項目公司提供的股東貸款比例將分別為34.65%、35.35%及30.00%。

總代價包括(i)預計由杭州越嘉（以合資公司實繳資本出資形式）貢獻人民幣282,800,000元的股權轉讓代價部分；(ii)杭州越嘉應付利息（預計金額約為人民幣1,637,845.82元）；及(iii)由杭州越嘉提供的股東貸款（預計金額分別為人民幣315,834,575元）。該金額乃根據杭州越嘉就總土地出讓金及項目公司資金於完成後於項目公司應佔實際權益（即35.35%），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)杭州越嘉所貢獻股權轉讓代價及利息付款部分及(ii)杭州越嘉提供股東貸款部分）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（經計及杭州越嘉應付總代價）超過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，惟可獲豁免遵守獨立股東批准規定。此外，由於(i)賣方及項目公司各自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，故此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，於二〇二六年二月十三日，杭州越嘉（本公司的間接非全資附屬公司）與賣方、浙江建杭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合共65.35%的實際權益。於完成後，賣方、杭州越嘉及浙江建杭將分別實益持有項目公司34.65%、35.35%及30.00%股權，而賣方、杭州越嘉及浙江建杭向項目公司提供的股東貸款之比例將分別為34.65%、35.35%及30.00%。

收購事項及合作協議

合作協議的主要條款載列如下：

日期

二〇二六年二月十三日

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

賣方於二〇二五年十一月二十七日參與競買並成功競得目標地塊，總土地出讓金為人民幣1,613,450,000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，賣方與杭州越嘉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為人民幣560,000,000元，並由賣方及杭州越嘉分別持有49.50%及50.50%。於完成後，賣方將(a)向合資公司轉讓項目公司70.00%股權；及(b)向浙江建杭轉讓項目公司30.00%股權，致使(i)項目公司將由賣方(透過合資公司)、杭州越嘉(透過合資公司)及浙江建杭分別實益擁有34.65%、35.35%及30.00%權益；及(ii)賣方、杭州越嘉及浙江建杭同意按34.65%、35.35%及30.00%的比例分別向項目公司提供資金，用於開發目標地塊。

於合作協議日期，賣方已(i)向土地局支付保證金人民幣288,690,000元，有關金額作為賣方向項目公司提供的股東貸款；及(ii)部分實繳項目公司註冊資本人民幣518,035,000元(註冊資本總額為人民幣800,000,000元)，項目公司已利用其中人民幣518,035,000元向土地局支付第一期土地出讓金。

於合作協議日期，浙江建杭已以誠意金形式向賣方支付合共人民幣242,017,500元，相等於完成後浙江建杭在項目公司中應佔的實際權益比例所承擔保證金及第一期土地出讓金的30%。此外，項目公司資金中為數人民幣30,000,000元的部分已由賣方及浙江建杭於二〇二六年一月九日按70%：30%的比例分別以股東貸款及誠意金形式支付(「**首期項目公司資金**」)。第二期土地出讓金即總土地出讓金之餘

額人民幣806,725,000元，應於二〇二六年十二月十一日前支付予土地局。項目公司註冊資本餘額人民幣281,965,000元將於支付第二期土地出讓金日期時繳足。

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、杭州越嘉及浙江建杭按其各自於完成後於項目公司之應佔實際權益比例(即34.65%：35.35%：30.00%)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。賣方、杭州越嘉及浙江建杭向項目公司提供的所有資金均為免息，且將根據彼等各自於完成後在項目公司中應佔的實際權益比例分配。根據合作協議進一步約定，買方應按以下方式付款：

- (1) 於合作協議日期後五個工作日內且在按照合作協議登記股權質押後，杭州越嘉應以誠意金形式向賣方支付(i)人民幣285,177,287.5元，相當於保證金及第一期土地出讓金的35.35%(即杭州越嘉於完成後於項目公司應佔實際權益)；及(ii)人民幣10,605,000元，相當於首期項目公司資金的35.35%(即杭州越嘉於完成後於項目公司應佔實際權益)(「**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，杭州越嘉應向賣方支付相當於賣方及／或項目公司支付的首期買方轉付款等值的利息(「**利息**」)。該利息自(i)(就保證金及第一期土地出讓金而言)賣方及項目公司向土地局支付款項的相關日期；及(ii)(就首期項目公司資金而言)二〇二六年一月九日起至緊接杭州越嘉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1,637,845.82元；
- (3) 一筆為數人民幣80,000,000元(「**項目公司資金**」)之款項應支付予項目公司，並按完成後賣方、杭州越嘉及浙江建杭各自於項目公司之應佔實際權益比例(即34.65%：35.35%：30.00%)分擔。誠如上文所披露，首期項目公司資金人民幣30,000,000元已支付予項目公司。經扣除首期項目公司資金後項目公司資金餘額人民幣50,000,000元將根據目標地塊的開發進度分期支付；

- (4) 於項目公司向土地局支付第二期土地出讓金當日(預計於二〇二六年十二月十一日前落實)，杭州越嘉及浙江建杭應分別以追加誠意金形式向賣方支付人民幣285,177,287.5元及人民幣242,017,500元(相當於按其各自於完成後於項目公司之應佔實際權益比例計算第二期土地出讓金的金額)；及
- (5) 於完成日期，人民幣282,800,000元及人民幣240,000,000元的部分誠意金應分別退還予杭州越嘉及浙江建杭，而後合資公司及浙江建杭應分別向賣方支付人民幣560,000,000元(其中人民幣277,200,000元及人民幣282,800,000元將分別由賣方及杭州越嘉以合資公司實繳資本出資形式注資)及人民幣240,000,000元(分別相當於項目公司之實繳註冊資本總額的70.00%及30.00%，就合資公司而言，有關代價須不高於國有資產評估備案估值及不低於項目公司的實繳註冊資本70%)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315,834,575元及人民幣268,035,000元)，將於完成後轉化為杭州越嘉及浙江建杭向項目公司提供的股東貸款(「**股東貸款**」)。

於完成後，賣方、杭州越嘉及浙江建杭將分別實益擁有項目公司34.65%、35.35%及30.00%之股權，而賣方、杭州越嘉及浙江建杭向項目公司提供的股東貸款比例將分別為34.65%、35.35%及30.00%。

過渡安排

(i)於本公告日期，賣方已將項目公司30.00%股權質押給浙江建杭；及(ii)於合作協議日期後五個工作日內，賣方應將項目公司35.35%股權質押給杭州越嘉(「**股權質押**」)作為完成前杭州越嘉及浙江建杭付款的擔保。股權質押應於完成前至少兩個工作日前註銷並解除。

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當日之過渡期間，賣方及項目公司均不得在未經買方(彼等已按協定根據於完成後在項目公司中各自應佔的實際權益比例支付代價)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。於買方已支付彼等各自所佔保證金及第一期土地出讓金(按彼等於完成後在項目公司中各自應佔的實際

權益比例計算)及利息(如適用)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)按彼等於完成後在項目公司中各自應佔實際權益比例享有股東權利。

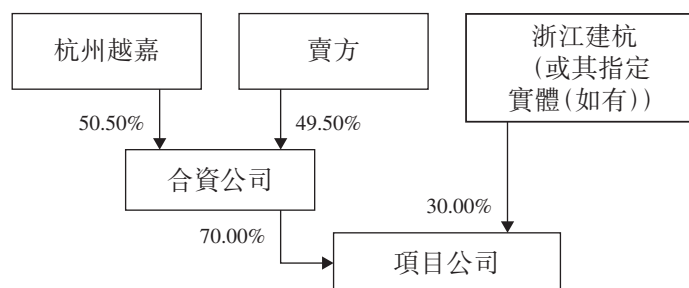
先決條件及完成

完成須待(i)項目公司已取得目標地塊不動產權證且已於目標地塊完成超過總發展投資額的25%(不包括總土地出讓金)，(ii)杭州越嘉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兩個工作日前完成)。

於相關市場監督管理局辦理登記時，賣方、杭州越嘉及浙江建杭可指定其各自的附屬公司持有項目公司權益。截至本公告日期，浙江建杭擬指定一家附屬公司持有其於項目公司之權益。有關指定實體(如有)將承擔合作協議項下協定之權利及責任，惟賣方、杭州越嘉及浙江建杭(視適用情況而定)各自須就該指定實體根據合作協議履行一切責任提供擔保。此外，由賣方、杭州越嘉及浙江建杭付款所轉換而成之股東貸款，於相關市場監督管理局辦理登記時轉換為該指定實體(如有)之股東貸款。

於完成後，杭州越嘉將持有合資公司50.50%股權，而合資公司將持有項目公司70.00%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。

下圖載列完成後項目公司的計劃股權架構：



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五名董事組成，其中一名由賣方委任，三名(包括董事長)由杭州越嘉委任，及一名由浙江建杭委任。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事先經由合資公司股東決議案批准。項目公司所有需要股東批准的事項均須於股東大會經過簡單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

總代價包括(i)預計由杭州越嘉(以合資公司實繳資本出資形式)貢獻人民幣282,800,000元的股權轉讓代價部分；(ii)杭州越嘉應付利息(預計金額約為人民幣1,637,845.82元)；及(iii)由杭州越嘉提供的股東貸款(預計金額分別為人民幣315,834,575元)。該金額乃根據杭州越嘉就總土地出讓金及項目公司資金於完成後於項目公司應佔實際權益(即35.35%)，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

項目公司於二〇二五年十二月四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（其中人民幣518,035,000元已繳足），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蕭山區，總地盤面積為28,869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十二月四日成立，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。於二〇二六年一月九日，項目公司的總資產賬面值約為人民幣1,643,437,495.8元。

有關本集團、賣方及買方的資料

本集團及杭州越嘉

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。

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。

浙江建杭

浙江建杭為一家於中國成立的公司及獨立第三方，主要從事房地產開發及營運業務。浙江建杭為浙江建杭控股集團有限公司之全資附屬公司，而浙江建杭控股集團有限公司則由獨立第三方趙杭萍及潘洪祥分別持有58%及42%權益。

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，杭州越嘉將持有合資公司50.50%股權，而合資公司將持有項目公司70.00%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

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)杭州越嘉所貢獻股權轉讓代價及利息付款部分及(ii)杭州越嘉提供股東貸款部分）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（經計及杭州越嘉應付總代價）超過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，惟可獲豁免遵守獨立股東批准規定。

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，故此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、買方及項目公司於二〇二六年二月十三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288,690,000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518,035,000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
「杭州越嘉」	指	杭州越嘉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
「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	根據合作協議將由賣方及杭州越嘉成立的合資公司
「土地局」	指	杭州市規劃與自然資源局蕭山分局
「目標地塊」	指	位於中國杭州市蕭山區開發區市北單元XS070104-07地塊，總地盤面積為28,869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	杭州濱灣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	杭州越嘉及浙江建杭
「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806,725,000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

「總代價」	指	杭州越嘉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1,613,450,000元，將就收購目標地塊支付予土地局
「浙江建杭」	指	浙江建杭置業集團有限公司，一間於二〇一九年八月十三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，二〇二六年二月十三日

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