

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)

有關透過增資開發目標地塊的關連交易

增資及合作協議

董事會欣然宣佈，於二〇二六年九月一日，杭州燦樂(本公司的間接非全資附屬公司)與杭州濱江、目標公司及項目公司訂立合作協議，據此，訂約方有條件地同意(其中包括)將目標公司的註冊資本由人民幣50,000,000元增加至人民幣900,000,000元，而杭州燦樂及杭州濱江將分別以作出人民幣459,000,000元及人民幣391,000,000元的資本出資方式認購目標公司的該等新增註冊資本。於完成後，杭州燦樂及杭州濱江將分別實際持有項目公司51%及49%的股權，而杭州燦樂及杭州濱江向目標公司提供的股東貸款亦將按51%及49%的比例提供。

總代價包括(i)杭州燦樂為認購目標公司新增註冊資本而作出的資本出資，金額為人民幣459,000,000元；(ii)杭州燦樂應付利息(預計金額約為人民幣648,516元)；及(iii)由杭州燦樂提供的股東貸款(預計金額為人民幣489,839,700元)。該金額乃根據杭州燦樂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51%)，連同應付杭州濱江的利息釐定。

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、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)杭州燚樂認購目標公司部分新增註冊資本及向杭州濱江支付利息，及(ii)杭州燚樂提供股東貸款）構成本公司的關連交易。就有關增資事項之最高適用百分比率（經計及杭州燚樂應付總代價）高於5%。鑒於(i)杭州濱江、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、按正常商業條款訂立，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。

由於透過增資將目標地塊開發為住宅物業出售屬收益性質，並於本集團一般及日常業務過程中進行，合作協議項下擬進行的交易不被視為屬於上市規則第14.04(1)條所述的交易。

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，於二〇二六年九月一日，杭州燚樂（本公司的間接非全資附屬公司）與杭州濱江、目標公司及項目公司訂立合作協議，據此，訂約方有條件地同意（其中包括）將目標公司的註冊資本由人民幣50,000,000元增加至人民幣900,000,000元，而杭州燚樂及杭州濱江將分別以作出人民幣459,000,000元及人民幣391,000,000元的資本出資方式認購目標公司的該等新增註冊資本。於完成後，杭州燚樂及杭州濱江將分別實際持有項目公司51%及49%的股權，而杭州燚樂及杭州濱江向目標公司提供的股東貸款亦將按51%及49%的比例提供。

增資及合作協議

合作協議的主要條款載列如下：

日期

二〇二六年九月一日

訂約方

杭州濱江、杭州燚樂、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七月二十一日參與競買並成功競得目標地塊，總土地出讓金為人民幣1,810,470,000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，目標公司的註冊資本將由人民幣50,000,000元增加至人民幣900,000,000元，而杭州燚樂及杭州濱江將分別以作出額外資本出資人民幣459,000,000元及人民幣391,000,000元的方式認購目標公司的該等新增註冊資本。杭州燚樂及杭州濱江亦已同意就開發目標地塊分別按51%及49%的比例(透過目標公司)向項目公司提供資金。

總土地出讓金

於合作協議日期，杭州濱江(透過目標公司)已向土地局支付保證金人民幣260,100,000元，該款項來自(i)目標公司的實繳註冊資本人民幣50,000,000元(即目標公司於本公告日期的總註冊資本)；及(ii)杭州濱江向目標公司提供的股東貸款人民幣210,100,000元。

根據合作協議，第一期土地出讓金人民幣645,135,000元須於二〇二六年九月三日或之前支付予土地局。第二期土地出讓金即總土地出讓金餘額人民幣905,235,000元，須於二〇二七年八月三日或之前支付予土地局。

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杭州燚樂及杭州濱江按其各自於完成後於項目公司之應佔實際權益比例(即51%：49%)承擔；及(b)杭州濱江(透過目標公司)向項目公司提供

的資金應以目標公司的實繳資本出資及股東貸款形式提供，而杭州燚樂向杭州濱江提供的誠意金將於完成後轉化為目標公司的股東貸款。根據合作協議進一步約定，杭州燚樂應按以下方式付款：

- (1) 於根據合作協議登記股權質押後五個工作日內，杭州燚樂應以誠意金形式向杭州濱江支付人民幣132,651,000元，相當於保證金的51%（即杭州燚樂於完成後於項目公司應佔實際權益）（「**首期認購款**」）；
- (2) 按上文(1)所述支付首期認購款的同時，杭州燚樂應就杭州濱江已支付的首期認購款等值金額向杭州濱江支付利息（「**利息**」）。該利息自杭州濱江（透過目標公司）向土地局支付保證金當日之後一日起至緊接杭州燚樂向杭州濱江支付首期認購款前之日期止按年利率4%計算，預計金額約為人民幣648,516元；
- (3) 於根據合作協議登記股權質押後五個工作日內，一筆為數人民幣50,000,000元（「**項目公司資金**」）之款項應（透過目標公司）支付予項目公司，並由杭州濱江及杭州燚樂按其各自於完成後在項目公司中應佔實際權益比例（即49%：51%）分擔，分別以杭州濱江的股東貸款及杭州燚樂的誠意金形式提供；
- (4) 於項目公司向土地局支付第一期土地出讓金當日（預計於二〇二六年九月三日或之前落實），杭州燚樂應以追加誠意金形式向杭州濱江支付人民幣329,018,850元（相當於按其於完成後於項目公司之應佔實際權益比例計算第一期土地出讓金的金額）；
- (5) 於項目公司向土地局支付第二期土地出讓金當日（預計於二〇二七年八月三日或之前落實），杭州燚樂應以追加誠意金形式向杭州濱江支付人民幣461,669,850元（相當於按其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
- (6) 上述由杭州燚樂支付的人民幣948,839,700元誠意金，於完成時將轉換為杭州燚樂向目標公司提供的股東貸款。於完成日期後七個工作日內，杭州燚樂及杭州濱江應分別就其各自認購目標公司新增註冊資本作出人民幣459,000,000

元及人民幣391,000,000元的實繳資本出資，且於支付該等新增資本出資的同日，(i)股東貸款中的人民幣459,000,000元須償還予杭州燚樂，及(ii)餘額人民幣489,839,700元將繼續作為杭州燚樂向目標公司提供的尚未償還股東貸款。（「股東貸款」）。

於完成後，杭州燚樂及杭州濱江將分別實際持有項目公司51%及49%的股權，而杭州燚樂及杭州濱江向目標公司提供的股東貸款亦將按51%及49%的比例提供。

過渡安排

於合作協議日期後五個工作日內，目標公司應將項目公司51%股權質押給杭州燚樂（「股權質押」），作為完成前杭州燚樂付款的擔保。股權質押將於完成後兩個工作日內註銷並解除。

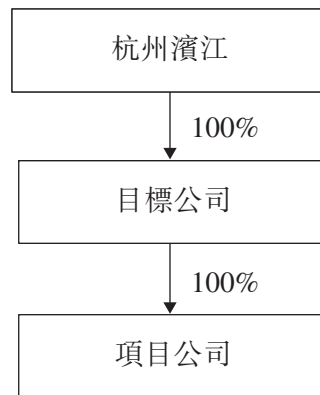
於合作協議日期至相關市場監管機關就增資完成辦理登記當日之過渡期間，杭州濱江、項目公司及目標公司均不得在未經杭州燚樂事先書面同意之情況下，從事任何將導致項目公司及目標公司承擔重大義務或對其經營範圍作出重大變動之活動。於杭州燚樂已支付首期認購款及利息（如適用）後，杭州燚樂有權(i)委任人員參與項目公司及目標公司之日常營運及管理；及(ii)按其於完成後在項目公司中應佔實際權益比例享有項目公司及目標公司之股東權利。

先決條件及完成

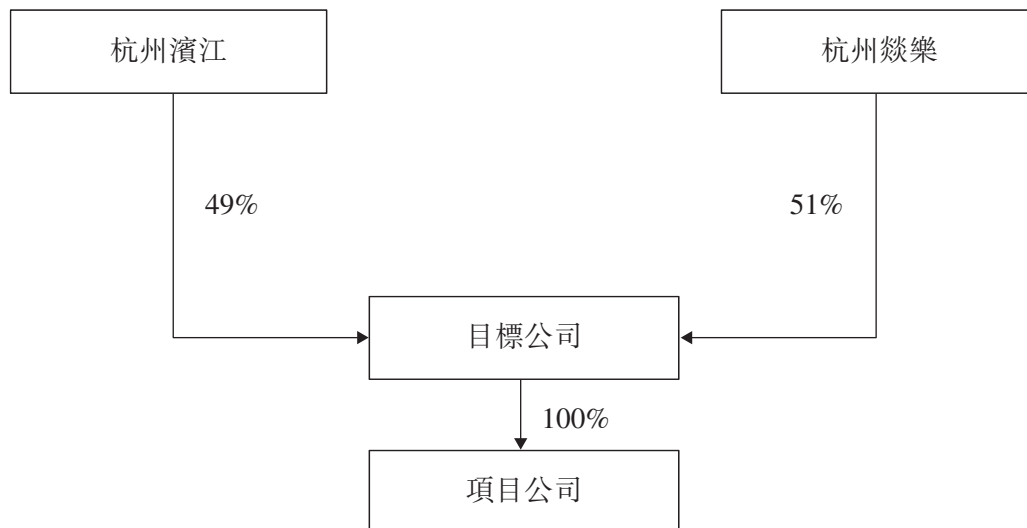
完成須待(i)項目公司已取得目標地塊不動產權證且已於目標地塊完成超過總發展投資額的25%（不包括總土地出讓金），及(ii)杭州燚樂完成對項目公司及目標公司的國資評估備案及產權登記辦理程序後，方可作實。完成將於上述條件(i)及(ii)達成後五個工作日內及於相關市場監管機關完成登記後落實。

於完成後，杭州燚樂將持有目標公司51%的股權，而目標公司全資擁有項目公司。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。

下文載列本公告日期項目公司的股權架構圖：



下文載列完成後項目公司的計劃股權架構圖：



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三名董事組成，其中一名由杭州濱江委任，兩名（包括董事長）由杭州燦樂委任。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、解散、清算或變更公司形式及修改章程，須經至少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，杭州濱江及杭州燦樂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（倘若落實）可能構成本公司之關連交易，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)杭州燦樂為認購目標公司新增註冊資本而作出的資本出資，金額為人民幣459,000,000元；(ii)杭州燦樂應付利息（預計金額約為人民幣648,516元）；及(iii)由杭州燦樂提供的股東貸款（預計金額為人民幣489,839,700元）。該金額乃根據杭州燦樂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51%），連同應付杭州濱江的利息釐定。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。

有關目標公司及項目公司的資料

目標公司

目標公司為一間於二〇二六年五月八日於中國成立的有限公司。目標公司的主要業務為房地產開發及營運。

於本公告日期，目標公司的註冊資本為人民幣50,000,000元，已全部繳足，並由杭州濱江全資擁有。目標公司全資擁有項目公司。

由於目標公司於二〇二六年五月八日成立，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／虧損並不適用於目標公司。於二〇二六年七月三十一日，目標公司的總資產賬面值約為人民幣260,237,199元。

項目公司

項目公司於二〇二六年七月二十四日在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900,000,000元（尚未繳足），由目標公司全資擁有。項目公司由目標公司特意为開發目標地塊而新成立。目標地塊位於中國杭州市拱墅區，總地盤面積為39,938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。

由於項目公司於二〇二六年七月二十四日成立，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。於二〇二六年七月三十一日，項目公司的總資產賬面值約為人民幣1,810,470,000元。

有關本集團、杭州燦樂及杭州濱江的資料

本集團及杭州燦樂

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。

杭州燦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。

杭州濱江

杭州濱江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。

進行增資的理由及裨益

目標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。杭州濱江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。本集團與杭州濱江在杭州的物業開發項目上擁有良好的合作往績。董事認為，與杭州濱江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，董事認為透過增資參與目標地塊的開發符合本集團之利益。於完成後，杭州燚樂將持有目標公司51%的股權。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，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，符合本公司及股東之整體利益。

上市規則的涵義

由於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、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)杭州燚樂認購目標公司部分新增註冊資本及向杭州濱江支付利息，及(ii)杭州燚樂提供股東貸款）構成本公司的關連交易。就有關增資事項之最高適用百分比率（經計及杭州燚樂應付總代價）高於5%。鑒於(i)杭州濱江、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、按正常商

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。

由於透過增資將目標地塊開發為住宅物業出售屬收益性質，並於本集團一般及日常業務過程中進行，合作協議項下擬進行的交易不被視為屬於上市規則第14.04(1)條所述的交易。

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：

「董事會」	指	董事會
「增資」	指	根據合作協議的條款，由杭州燚樂及杭州濱江將目標公司的註冊資本由人民幣50,000,000元增加至人民幣900,000,000元，並由上述雙方作出出資
「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增資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	杭州燚樂、杭州濱江、目標公司及項目公司於二〇二六年九月一日就增資訂立的合作協議
「保證金」	指	杭州濱江（透過目標公司）於競買目標地塊前向土地局支付的人民幣260,100,000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

「第一期土地出讓金」	指	向土地局支付的人民幣645,135,000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)
「杭州燦樂」	指	杭州燦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
「土地局」	指	杭州市規劃與自然資源局
「目標地塊」	指	位於中國杭州市拱墅區康橋單元GS120103-10地塊，總地盤面積為39,938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	杭州濱樹房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期為目標公司的全資附屬公司
「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
「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905,235,000元，作為總土地出讓金的一部分
「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	杭州濱曼房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期為杭州濱江的全資附屬公司
「總代價」	指	杭州燚樂就合作協議項下擬進行的交易應付的總代價
「總土地出讓金」	指	目標地塊的總土地出讓金人民幣1,810,470,000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，二〇二六年九月一日

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