

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分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)

須予披露交易
有關收購目標公司51%權益

收購目標公司51%權益

緊隨二〇二二年五月六日於公開掛牌中成功投得收購事項後，本公司欣然宣佈於二〇二二年五月十日，買方(本公司持有95%權益的附屬公司)已與賣方訂立股權轉讓協議，以收購目標公司51%股權及賣方貸款的全部權利及權益。

股權轉讓代價約人民幣73.01百萬元及於本公告日期，貸款轉讓金額約為人民幣16.3億元(包括本金總額人民幣15.8億元及應計利息約人民幣48.7百萬元)。據此，以供說明，倘完成於本公告日期並未發生，則根據股權轉讓協議買方應付代價約為人民幣17.0億元。

董事(包括獨立非執行董事)認為代價屬公平合理，乃按一般商業條款確定且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於收購事項的最高適用百分比率(根據上市規則第14.07條計算)超過5%但低於25%，故收購事項構成上市規則第十四章項下本公司的須予披露交易，且須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

緒言

緊隨二〇二二年五月六日於杭州產權交易所的公開掛牌程序(「**公開掛牌**」)中成功投得收購事項後，本公司欣然宣佈於二〇二二年五月十日，買方(本公司持有95%權益的附屬公司)已與賣方訂立股權轉讓協議，以收購目標公司51%股權及賣方貸款的全部權利及權益。(i)就股權轉讓而言，最低競標價為人民幣73.01百萬元及(ii)就貸款轉讓而言，最低競標價為人民幣15.8億元。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期

二〇二二年五月十日

訂約方

賣方作為賣方，而買方則作為買方。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人各自均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

待購資產

根據股權轉讓協議，賣方同意出售，而買方同意購買目標公司51%股權及賣方貸款的全部權利及權益。

目標公司

目標公司主要從事房地產開發及運營／專門為開發項目而成立，目前從事擁有、開發及管理項目。目標公司為項目的施工地塊的土地使用權的現時合法擁有人，該地塊面積約為194,896平方米，許可建築面積(GFA)約為225,908平方米。

項目

項目由目標公司開發運營，建成後將為一個大型綜合商住項目，包括(其中包括)5棟高層住宅、27棟中層住宅、12棟洋房以及一棟公租房。項目現時尚未開始動工，其開發預計於二〇二五年五月完成。

代價及付款條款

股權轉讓代價約人民幣73.01百萬元應由買方在股權轉讓協議簽署後的5個營業日內支付予賣方。

此外，買方應在股權轉讓協議簽署後的5個營業日內向賣方支付約人民幣15.8億元連同應計利息(「**貸款轉讓金額**」)以收購目標公司欠付賣方的股權轉讓項下51%股權對應的貸款本金及其應計利息的全部權利及權益，於完成後將以等額方式轉讓至買方(「**貸款轉讓**」)。貸款轉讓金額指目標公司欠付賣方的股權轉讓項下51%股權對應的貸款本金總額及直至所有貸款轉讓金額已支付予賣方之日的應計利息(「**賣方貸款**」)。

於本公告日期，貸款轉讓金額約為人民幣16.3億元(包括本金總額人民幣15.8億元及應計利息約人民幣48.7百萬元)。據此，以供說明，倘完成於本公告日期發生，則根據股權轉讓協議買方應付代價約為人民幣17.0億元。

釐定代價基準

如上述所披露，倘完成於本公告日期發生，代價將約為人民幣17.0億元，相當於根據公開掛牌的規則及程序釐定的最低競標價。代價亦經參考收購地塊鄰近地區的可資比較地塊的市場價格、當前物業市場狀況、地塊的戰略地位及項目的開發潛力後釐定。與貸款轉讓相對應的最低競標價部分指賣方貸款的等額金額。

董事(包括獨立非執行董事)認為代價屬公平合理，乃按一般商業條款確定且符合本公司及股東的整體利益。

完成

在買方悉數支付代價及交易費用後，賣方應知會杭州產權交易所。買方及賣方同意在杭州產權交易所頒發憑證後的20個營業日內，促使目標公司向其監管註冊機構登記收購事項及修訂必需文件。完成應於上述登記及修訂目標公司組織章程細則完成之日落實（「完成」）。

完成後，由於杭州地鐵（透過賣方直接擁有1%權益及間接擁有18%權益以及透過杭州北悅擁有30%權益，其均為杭州地鐵的全資附屬公司）擁有49%權益，故買方將直接擁有目標公司的51%股權。杭州地鐵及杭州北悅各自均為本公司及其關連人士的獨立第三方。

完成後，由於買方將不會擁有目標公司董事會的控制權，故目標公司的財務業績將不會併入本集團的綜合財務業績。

終止

股權轉讓協議可經賣方及買方一致同意後，透過簽署補充協議終止。

合作協議

根據股權轉讓協議，於二〇二二年五月十日，買方亦與賣方、目標公司、杭州地鐵及杭州北悅訂立合作協議，內容有關股權轉讓協議簽署及完成後的相關事宜，包括但不限於目標公司的營運及管理。

合作協議的主要條款載列如下：

目標公司的管理

買方及賣方將就項目共同組建管理團隊。杭州地鐵將保留其對目標公司及項目的知情權及監督權，惟這不會涉及目標公司的日常營運。所有須經股東批准的事宜須經目標公司全體股東一致批准。該等事項包括（其中包括）選舉及撤換董事及監事（職工代表董事及監事除外）以及其薪酬、批准董事及監事報告、股息分派、變更註冊資本、修訂細則、目標公司提供擔保等。

董事會組成

目標公司董事會共有五名董事，其中三名應由買方委任，而另外兩名應由賣方委任。董事會主席應由賣方提名並經目標公司股東批准。所有須經董事會批准的事項亦須目標公司全體董事一致批准。

進一步融資

倘目標公司具備債務融資的條件，在目標公司董事會批准的情況下，目標公司應首先向銀行或其他金融機構尋求外部融資。倘就融資而言目標公司並無足夠註冊資本以令相關金融機構信納，目標公司股東應按相關金融機構要求向目標公司注資。目標公司應首先動用其自有資產為其融資作擔保。

倘外部融資不足以滿足目標公司的資金需求，目標公司股東應按彼等各自當時於目標公司的股權比例向目標公司提供額外股東貸款，以確保目標公司的正常營運及項目的開發，惟目標公司全體股東一致同意採取其他融資方式則除外。

溢利分派安排

目標公司的溢利應由目標公司股東按彼等各自在目標公司的股權比例分佔。

放棄優先購買權

鑒於項目的開發階段，賣方及杭州地鐵可將其於目標公司的部分餘下股權轉讓予第三方。在此情況下，買方應放棄優先購買權以促進任何該轉讓，惟可參與有關該轉讓的拍賣或競標。

有關本公司的資料

本公司主要從事物業開發及投資，深化實施「1+4」全國化戰略佈局，深耕大灣區，重點拓展華東地區、華中地區、北方地區和西南地區。

有關訂約方的資料

賣方

賣方主要在中國杭州從事軌道運輸的興建、運營及管理及物業開發。

買方

買方為一間投資控股公司。

目標公司的財務資料

二〇二一年五月二十日
(即目標公司註冊成立之日)
至二〇二一年十二月三十一日
(人民幣)

收入	—
除稅前利潤／(虧損)淨額	(56,167,627.76)
除稅後利潤／(虧損)淨額	(56,167,627.76)

目標公司並無錄得任何收益或溢利，原因是其僅持有項目且項目尚未啟動開發。目標公司於二〇二二年二月二十八日的資產總值及資產淨值分別為人民幣1,513,550,678.36元及人民幣-32,167,627.76元。

收購事項之理由及裨益

項目坐落於杭州市餘杭區勾莊板塊，地理位置優越，交通便利，距武林商圈11公里，距錢江新城16公里，地處良渚組團中心，周邊設施蓬勃發展。除現有的西田城、金地廣場及城北萬達外，去年新建成杭行薈，可達地鐵4號線儲運路綜合站(包括樹蘭及華潤醫院)，星創城及城

北萬象城綜合體(目前在建中)。此外，項目距地鐵2號線白洋站約1.5公里，距目前在建的地鐵4號線勾陽站約1.0公里，擁有雙邊終點站，並配置一間幼稚園、一間中學、一個社區中心等便利設施，從而提供各類生活保障設施。

董事認為本集團將以合理的價格透過收購事項收購地塊(開發項目所處地塊)，項目將會增加本集團優質土地儲備，故而進一步鞏固本集團在杭州的戰略地位。更重要的是，項目將會是本集團在廣東省外的第一個TOD項目。

經考慮以上所述，董事認為股權轉讓協議及其項下擬進行的交易之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於收購事項的最高適用百分比率(根據上市規則第14.07條計算)超過5%但低於25%，故收購事項構成上市規則第十四章項下本公司的須予披露交易，且須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據股權轉讓協議條款進行之股權轉讓及貸款轉讓的統稱
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	星期六、星期日或中國公眾假期以外的日子
「憑證」	指	由杭州產權交易所頒發之產權交易憑證
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，一間根據香港法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板(股份代號：00123)上市

「完成」	指	具有本公告「完成」一段賦予該詞之涵義
「代價」	指	股權轉讓代價及貸款轉讓金額之和
「合作協議」	指	買方、賣方、目標公司、杭州地鐵及杭州北悅根據股權轉讓協議所訂立日期為二〇二二年五月十日的合作協議
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓」	指	賣方根據股權轉讓協議條款向買方轉讓目標公司51%股權
「股權轉讓協議」	指	賣方與買方就收購事項所訂立日期為二〇二二年五月十日的股權轉讓協議
「股權轉讓代價」	指	人民幣73.01百萬元，即買方根據股權轉讓協議應付賣方之股權轉讓代價
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州越秀」	指	廣州越秀集團股份有限公司，一間於中國成立的有限公司，由中國廣州市人民政府擁有大部分權益，為本公司的最終控股股東
「杭州北悅」	指	杭州北悅置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，為杭州地鐵的全資附屬公司
「杭州產權交易所」	指	杭州產權交易所有限責任公司 (Hangzhou Property & Stock Exchange Co., Ltd)
「杭州地鐵」	指	杭州市地鐵集團有限責任公司，一間於中國成立的有限公司，由杭州市人民政府最終控制91.8636%
「香港」	指	中國香港特別行政區

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「公里」	指	公里
「地塊」	指	位於中國浙江省杭州市餘杭區勾莊板塊的地塊(余政儲出(2021)9號地塊)
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款轉讓」	指	具有本公告「股權轉讓協議－代價及付款條款」一段賦予該詞之涵義
「貸款轉讓金額」	指	具有本公告「股權轉讓協議－代價及付款條款」一段賦予該詞之涵義
「公開掛牌」	指	具有本公告「緒言」一段賦予該詞之涵義
「買方」	指	廣州市城市建設開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，分別由本公司及廣州越秀間接擁有95%及5%的權益
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「項目」	指	於地塊上開發的開發項目
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「賣方」	指	杭州地鐵開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，為杭州地鐵的全資附屬公司
「賣方貸款」	指	具有本公告「股權轉讓協議－代價及付款條款」一段賦予該詞之涵義
「股東」	指	本公司股份持有人

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	杭州北匯置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，為杭州地鐵(透過賣方直接擁有1%權益及間接擁有69%權益以及透過杭州北悅擁有30%權益)的全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
越秀地產股份有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇二二年五月十日

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)、林峰、李鋒、陳靜及劉艷

非執行董事： 張貽兵

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓