

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的任何損失承擔任何責任。



有關設立基金的關連交易

有限合夥協議

董事會欣然宣佈，於二〇一八年十二月十日，(1)廣州城市建設開發及廣州國資產業基金(作為有限合夥人)；及(2)越秀中聯(作為普通合夥人)訂立有限合夥協議，以就進行資本投資、提供投資諮詢服務而設立一號基金。

一號基金的資本承擔乃由廣州國資產業基金、廣州城市建設開發及越秀中聯經公平磋商後釐定。廣州城市建設開發於一號基金的資本承擔將由本集團內部資源撥付。

董事會認為，廣州城市建設開發於一號基金的投資(為專業化管理)，將為本公司股東的權益帶來財務回報。董事(包括獨立非執行董事)認為，廣州城市建設開發於一號基金的投資及廣州城市建設開發訂立有限合夥協議均於本公司日常及一般業務過程中進行，且(包括一號基金的融資及利潤分配安排)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東整體利益。

上市規則的涵義

由於越秀產投(即一號基金的基金管理人)被本公司視為本公司的關連人士(就上市規則第十四A章而言)，根據上市規則第十四A章，有限合夥協議及其所涉交易構成關連交易。

由於廣州城市建設開發根據有限合夥協議的資本承擔的最高適用百分比率超過0.1%惟低於5%，該交易須遵守上市規則第14A.76條的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於概無董事於有限合夥協議及據此設立的一號基金中擁有重大權益，故概無董事須就本公司相關董事會決議案放棄投票。

背景

董事會欣然宣佈，於二〇一八年十二月十日，(1)廣州城市建設開發及廣州國資產業基金(作為有限合夥人)；及(2)越秀中聯(作為普通合夥人)訂立有限合夥協議，以就進行資本投資、提供投資諮詢服務而設立一號基金。

有限合夥協議的主要條款

有限合夥協議的主要條款如下：

期限

有限合夥協議自簽立日期起為期五年，執行事務合夥人(即普通合夥人)可選擇延期一年。該年延期屆滿後，合夥人可同意再延期一年。

資本承擔

一號基金的資本承擔總額將按以下方式撥付：

- (i) 廣州城市建設開發(作為有限合夥人)須於簽立日期起計五年內支付人民幣700,000,000元(相當於一號基金的資本承擔總額的約14%)，其中人民幣520,000,000元須應要求支付；
- (ii) 廣州國資產業基金(作為有限合夥人)須於簽立日期起計五年內支付人民幣4,300,000,000元(相當於一號基金的資本承擔總額的約85.98%)，其中人民幣1,080,000,000元須應要求支付；及

(iii) 越秀中聯(作為普通合夥人)須於簽立日期起計五年內支付人民幣1,000,000元(相當於一號基金的資本承擔總額的約0.02%)。

一號基金的資本承擔乃由廣州國資產業基金、廣州城市建設開發及越秀中聯經公平磋商後釐定。廣州城市建設開發於一號基金的資本承擔將由本集團內部資源撥付。

投資委員會

一號基金已設立投資委員會，由按以下方式委任的五名委員組成：(i) 普通合夥人指派一名委員(所委任人士不得為任何越秀集團成員公司的僱員或相關人士)；(ii) 廣州國資產業基金指派三名委員(所委任人士不得為任何越秀集團成員公司的僱員或相關人士)；及(iii) 廣州城市建設開發指派餘下委員(所委任人士為廣州城市建設開發的有關人士，前提是該名人士不得為任何越秀集團成員公司(本公司附屬公司除外)的僱員或相關人士)。

根據有限合夥協議，投資委員會的權力及職能包括(其中包括)：

- (i) 作出投資的決定及退出的決定；
- (ii) 選擇一號基金投資項目的運營方及制定運營指標；及
- (iii) 決定一號基金(作為所投資的公司的股東)有權決定或表決的事項。

對於投資委員會的決議案，各委員每人有權投一票，三票或以上同意方為通過。

普通合夥人

根據有限合夥協議，普通合夥人(獲委任為其基金執行事務合夥人及以該身份)有權行使(其中包括)：

- (i) 執行投資委員會作出的投資決定；
- (ii) 管理及維護一號基金的資產；

- (iii) 更改一號基金的名稱及主要營業地點；
- (iv) 為一號基金開設銀行及證券賬戶；
- (v) 聘請第三方專業人士、顧問為一號基金提供服務；及
- (vi) 為一號基金處理稅務相關事宜。

基金管理人

越秀產投為一號基金的基金管理人，基金管理人的責任主要是協助普通合夥人(作為一號基金執行事務合夥人)執行投資委員會的決策並履行其他管理職能。

利潤分派

在結算一號基金的成本後，一號基金投資項目變現所得款項應分配予合夥人。

管理費

一號基金須繳付以下：

- (i) 向普通合夥人支付每年共人民幣80,000元的管理費；及
- (ii) 向越秀產投支付的每年為全體合夥人實繳出資總額的1.2%的管理費。

清盤

一號基金在發生若干事件後將被清盤，包括但不限於(i)一號基金的期限屆滿而並無按照有限合夥協議延長；(ii)普通合夥人退伙或全體合夥人根據有限合夥協議罷免普通合夥人，且並無委任新的普通合夥人；及(iii)一名或多名有限合夥人嚴重違反有限合夥協議，致使普通合夥人判斷一號基金無法繼續經營。

轉讓限制

於有限合夥協議期限內：

- (i) 除合夥人另有協定外，普通合夥人不得轉讓其於一號基金的全部或部份權益；
及
- (ii) 除普通合夥人事先同意外，有限合夥人不得轉讓其於一號基金的全部或部份權益。

設立基金的理由及裨益

董事會認為，廣州城市建設開發於一號基金的投資(為專業化管理)，將為本公司股東的權益帶來財務回報。董事(包括獨立非執行董事)認為，廣州城市建設開發於一號基金的投資及廣州城市建設開發訂立有限合夥協議均於本公司日常及一般業務過程中進行，且(包括一號基金的融資及利潤分配安排)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東整體利益。

有關本公司、廣州城市建設開發、廣州國資產業基金、普通合夥人及越秀產投的資料

本公司

本公司主要從事房地產開發與投資，主要專注於廣州市的房地產，並逐步擴展至珠江三角洲、長江三角洲、環渤海經濟區及中部地區。

廣州城市建設開發(一號基金的有限合夥人)

廣州城市建設開發(一間由本公司擁有95%的附屬公司)主要從事物業的發展、經營、租賃及管理。

廣州國資產業基金(一號基金的有限合夥人)

廣州國資產業基金主要從事投資諮詢及投資管理。其由獨立第三方直接擁有約79.10%並由廣州越秀金控(廣州越秀的一間附屬公司)合共間接擁有約20.90%，在各情況下作為有限合夥人。廣州國資產業基金已向廣州國資產業基金的投資委員會歸屬其於一號基金的全部投票權，投資委員會大部分成員由本公司的獨立第三方委

任，及倘任何有關成員為本公司的關連人士或本公司關連人士所委任的人士，則彼等應就一號基金有關的所有事宜放棄投票。

越秀中聯(一號基金的普通合夥人)

越秀中聯主要從事資本市場服務。

越秀產投

越秀產投主要從事資本市場服務。

上市規則的涵義

由於越秀產投(即一號基金的基金管理人)被本公司視為本公司的關連人士(就上市規則第十四A章而言)，根據上市規則第十四A章，有限合夥協議及其所涉交易構成關連交易。

由於廣州城市建設開發根據有限合夥協議的資本承擔的最高適用百分比率超過0.1%惟低於5%，該交易須遵守上市規則第14A.76條的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於概無董事於有限合夥協議及據此設立的一號基金中擁有重大權益，故概無董事須就本公司相關董事會決議案放棄投票。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，一家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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「家庭成員」	指	就個人而言，指該名個人的直屬家庭成員(定義見上市規則)或親屬(定義見上市規則)
「一號基金」	指	廣州明睿一號實業投資合夥企業(有限合夥)，根據中國法律成立的有關合夥投資基金
「廣州城市建設開發」	指	廣州市城市建設開發有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，由本公司間接擁有95%及廣州市城市建設開發集團有限公司間接擁有5%，而廣州市城市建設開發集團有限公司則由本公司控股股東廣州越秀間接全資擁有
「普通合夥人」	指	越秀中聯
「廣州國資產業基金」	指	廣州國資產業發展股權投資基金合夥企業(有限合夥)
「廣州越秀金控」	指	廣州越秀金融控股集團股份有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為廣州越秀的附屬公司
「廣州越秀」	指	廣州越秀集團有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，由中國廣州市人民政府全資實益擁有
「越秀集團成員公司」	指	廣州越秀及其附屬公司的統稱，且各為「越秀集團成員公司」

「香港」	指	中國香港特別行政區
「個人聯屬人」	指	就一家公司而言，指該公司的董事、最高行政人員或監事，或擁有或可行使該公司10%或以上投票權的人士，或在過去12個月內曾擔任該公司董事的人士
「投資委員會」	指	根據有限合夥協議的條款成立的一號基金投資委員會
「有限合夥人」	指	廣州城市建設開發及廣州國資產業基金的統稱，且各為「有限合夥人」
「有限合夥協議」	指	由廣州城市建設開發、廣州國資產業基金及越秀中聯就一號基金而訂立日期為二〇一八年十二月十日的有限合夥協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「合夥人」	指	廣州城市建設開發、廣州國資產業基金及越秀中聯的統稱，且各為「合夥人」
「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
「簽立日期」	指	二〇一八年十二月十日，即有限合夥協議的訂約方簽立有限合夥協議的日期
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「相關人士」	指	(i) 任何越秀集團成員公司的任何個人聯屬人及／或 (ii) 該個人聯屬人的任何家庭成員
「越秀產投」	指	廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為廣州越秀的附屬公司

「越秀中聯」

指 廣州越秀中聯股權投資基金管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，由本公司間接擁有45%及由獨立第三方擁有55%。除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，越秀中聯及其最終實益擁有人均為獨立於本公司且與本公司並無關連的第三方。

承董事會命
越秀地產股份有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇一八年十二月十日

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

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓