

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。



持續關連交易

二〇一九年租賃框架協議

二〇一九年租賃框架協議

於二〇一九年一月十七日，廣州城建(本公司間接持有95%股權的附屬公司)與廣州越秀訂立二〇一九年租賃框架協議，為期三年(追溯至由二〇一九年一月一日開始)，以規管廣州城建業主出租租賃物業予廣州越秀實體。

建議年度上限

截至二〇一九年、二〇二〇年及二〇二一年十二月三十一日止各年度，租賃交易的年度上限分別為人民幣75,000,000元。

上市規則的涵義

廣州越秀為本公司的控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，租賃交易構成本公司的持續關連交易。

鑒於年度上限的最高適用百分比率超過0.1%惟低於5%，故租賃交易須遵守上市規則第十四A章的申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

董事會(包括獨立非執行董事)認為：(i)二〇一九年租賃框架協議的條款屬公平合理及按一般商務條款訂立；(ii)租賃交易乃於本集團的一般及日常業務過程中訂立；(iii)廣州城建訂立二〇一九年租賃框架協議符合本公司及其股東的整體利益；及(iv)年度上限(包括其釐定基準)屬公平合理。

二〇一九年租賃框架協議

茲提述本公司日期為二〇一五年十一月三十日有關二〇一五年租賃框架協議的公告。由於二〇一五年租賃框架協議已於二〇一八年十二月三十一日屆滿，於二〇一九年一月十七日，廣州城建(本公司間接持有95%股權的附屬公司)與廣州越秀訂立二〇一九年租賃框架協議以續訂二〇一五年租賃框架協議的年期。

年期及終止

年期為期三年(追溯至由二〇一九年一月一日開始)，直至二〇二一年十二月三十一日(包括該日)止。

在遵守上市規則相關規定的規限下，廣州城建與廣州越秀可於年期結束前三個月內同意按雙方同意的有關條款及條件續訂二〇一九年租賃框架協議。

二〇一九年租賃框架協議的任何訂約方均可向另一方發出不少於三十天的書面通知終止二〇一九年租賃框架協議。

具體租賃協議

在遵守二〇一九年租賃框架協議的條款及條件的規限下，任何廣州越秀實體若願意承租租賃物業，須與相關廣州城建業主(作為業主)就租賃物業訂立具體租賃協議，並須符合以下要求：

- (i) 具體租賃協議的年期必須為不超過三年的固定年期；
- (ii) 具體租賃協議的條款及條件必須不遜於獨立第三方就類似或可比較的物業所訂立的租賃協議的條款及條件；
- (iii) 所有具體租賃協議項下於年期內某個年度須付的總年度租金不得超過相關年度相應的年度上限；及

(iv) 根據具體租賃協議須支付的年度租金須按以下原則磋商及釐定，以確保相關定價條款屬公平合理：

(a) 基於相關訂約方各自的利益；及

(b) 參考當時的市場狀況及經獨立估值師評估且應反映向獨立第三方提供的類似或可比較空間及／或單位租金率的市場租金價值。

根據二〇一九年租賃框架協議，任何廣州越秀實體與任何廣州城建業主於二〇一九年租賃框架協議的生效日期前就任何租賃物業所訂立且於該日仍保持有效的任何租約，就計算相關年度上限而言被視為一項具體租賃協議。

倘：(i) 任何具體租賃協議的期限將於年期結束後完結，而二〇一九年租賃框架協議並無延期或續期；或(ii) 於任何具體租賃協議的年期結束前二〇一九年租賃框架協議根據其條款終止，則該具體租賃協議仍維持有效及本公司須就該具體租賃協議的期限超出年期的時期全面遵守上市規則的適用規定。

建議年度上限

於本公告日期，66個單位(佔總建築面積約13,133.22平方米)及部分其他空間根據合共12份現有租約出租。於截至二〇一八年十二月三十一日止年度，廣州越秀實體根據現有租約應付廣州城建業主的每月租金總額平均為約人民幣3,300,000元。

年度上限乃參考以下各項釐定：(i) 根據現有租約，廣州越秀實體應付廣州城建業主的估計年度租金總額；(ii) 廣州城建業主根據二〇一五年租賃框架協議出租租賃物業自廣州越秀實體收取的租金金額，於截至二〇一六年、二〇一七年及二〇一八年

十二月三十一日止年度分別為人民幣6,700,000元、人民幣17,200,000元及人民幣39,600,000元；(iii)根據預計廣州越秀實體與廣州城建業主將於年內訂立的具體租賃協議而預計廣州越秀實體應付予廣州城建業主的總年度租金(並預留緩衝以配合租賃交易數目可能出現的增長(因為(其中包括)越秀金融大廈所在地點的寫字樓空間需求)及須付租金款項可能出現的增長)。

年度上限載列如下：

截至二〇一九年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至二〇二〇年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至二〇二一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)
75,000,000	75,000,000	75,000,000

倘訂立或修訂任何具體租賃協議將導致廣州越秀實體應付廣州城建業主的年度租金總額超過相關年度的年度上限，本公司將採取所有必須的步驟以遵守上市規則，包括刊發公告(如適用)及尋求獨立股東批准(如必要)。除非本公司已全面遵守有關規定，否則不會訂立或修訂該具體租賃協議。

內部控制程序

為確保遵守二〇一九年租賃框架協議下的條款，本集團已制定一系列內部控制程序及外部監督措施，概述如下：

1. 本集團將按每月基準監察廣州越秀實體應付廣州城建業主租金以確保廣州越秀實體根據具體租賃協議應付廣州城建業主的年度租金總額不會超出年度上限。

2. 本集團將於每六個月編製一份持續關連交易報告(「**持續關連交易報告**」)，關於具體租賃協議及據此擬進行的交易，並提交予本集團的審核委員會進行審議。持續關連交易報告的內容包括：(i)廣州越秀實體根據具體租賃協議應付廣州城建業主的租金總額；(ii)相關廣州越秀實體根據各具體租賃協議經參考當時的市場狀況及經獨立估值師評估且應反映向獨立第三方提供的類似或可比較空間及／或單位租金率的市場租金價值而向相關廣州城建業主應付租賃物業年度租金的概要及比較；及(iii)遵守年度上限的情況。
3. 本集團的審核委員會將於每年召開最少兩次會議以討論及評估本集團持續關連交易(包括二〇一九年租賃框架協議項下擬進行的交易)的實施情況。
4. 本集團外部核數師將審閱本集團截至每個財政年度六月三十日止六個月的中期財務資料及審核每個財政年度的本集團綜合財務報表。本集團外部核數師亦將就本集團每個財政年度的持續關連交易根據上市規則第十四A章第56條向董事會出具函件，確認外部核數師有否注意到任何事情，可使他們認為有關持續關連交易：(i)並未獲董事會批准；(ii)倘交易涉及本集團所提供的產品及服務，在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行；(iii)在各重大方面未有按照規管有關交易的相關協議進行；及(iv)超過上限。此外，對於二〇一九年租賃框架協議下擬進行的交易，獨立非執行董事將根據上市規則進行年度審核，並在本集團每份年度報告中作出相關確認。

基於上文所述，本公司認為已備有充足內部控制程序及外部監督措施，確保具體租賃協議下擬進行的交易遵守相關監管指引及二〇一九年租賃框架協議的條款。

訂立二〇一九年租賃框架協議的理由及裨益

越秀金融大廈位處廣州市中央商務區珠江新城中軸線上，定位為國際甲級純寫字樓，交通便利。鑒於各廣州越秀實體的業務規模龐大且頗為成熟，尤其是若干廣州越秀實體從事金融業務，董事認為廣州越秀實體符合越秀金融大廈的目標租戶的定位，向廣州越秀實體持續出租租賃物業將按一般商務條款為本集團提供可靠的租戶群及穩定的租金收入來源。

此外，董事認為二〇一九年租賃框架協議可精簡廣州越秀實體與廣州城建業主之間的租賃物業的租賃程序及為其設定一個框架。二〇一九年租賃框架協議亦將提供本公司遵守上市規則的相關申報、公告及年度審核規定(以適用者為限)的單一基準，從而令本公司在遵守該等規定方面提高行政效率及節省成本。

經考慮上述因素及年度上限的釐定基準，董事會(包括獨立非執行董事)認為：(i)二〇一九年租賃框架協議的條款屬公平合理及按一般商務條款訂立；(ii)租賃交易乃於本集團的一般及日常業務過程中訂立；(iii)廣州城建訂立二〇一九年租賃框架協議符合本公司及其股東的整體利益；及(iv)年度上限(包括其釐定基準)屬公平合理。

本公司的資料

本公司主要從事房地產開發及投資，以廣州房地產為主，並逐步擴展至珠三角、長三角、環渤海經濟區及中部地區。

廣州城建的資料

廣州城建的主營業務為從事房地產開發、運營、租賃及管理。廣州城建開發越秀金融大廈，目前透過其四家全資附屬公司擁有越秀金融大廈。

廣州越秀的資料

廣州越秀是一家在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。廣州越秀通過其各家附屬公司、聯繫人及關聯方從事不同業務，其中包括金融業務、物業開發、基礎設施及建築。

上市規則的涵義

廣州越秀為本公司的控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，租賃交易構成本公司的持續關連交易。

鑒於年度上限的最高適用百分比率超過0.1%惟低於5%，故租賃交易須遵守上市規則第十四A章的申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

概無任何董事於租賃交易中擁有重大權益。

釋義

除非文義另有所指，否則本公告所用詞彙具有以下涵義：

「二〇一五年租賃框架協議」	指	廣州城建與廣州越秀訂立的日期為二〇一五年十一月三十日的租賃框架協議，以規管二〇一六年一月一日至二〇一八年十二月三十一日止期間租賃物業的租金及出租
「二〇一九年租賃框架協議」	指	廣州城建與廣州越秀訂立的日期為二〇一九年一月十七日的租賃框架協議，以續訂年期內租賃物業的租金及出租
「年度上限」	指	廣州越秀實體於年期內根據租賃交易須付廣州城建業主的最高年度總額，詳情載於本公告「建議年度上限」一節
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會

「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，根據香港法例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)
「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
「現有租約」	指	根據二〇一五年租賃框架協議，相關廣州越秀實體與相關廣州城建業主訂立的全部(或個別)具體租賃協議，相關租約的餘下期限自二〇一九年一月一日起繼續
「廣州城建」	指	廣州市城市建設開發有限公司，一家在中國註冊成立的公司，由本公司間接擁有95%權益
「廣州城建業主」	指	直接擁有越秀金融大廈相關空間及單位的廣州城建四家全資附屬公司，而「廣州城建業主」則指當中任何一家
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，而「本集團成員公司」則指當中任何一家
「廣州越秀」	指	廣州越秀集團有限公司
「廣州越秀實體」	指	廣州越秀及其附屬公司及聯繫人(各情況下均不包括本公司及其附屬公司)的統稱，而「廣州越秀實體」則指當中任何一家
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「租賃物業」	指	廣州城建業主經考慮廣州越秀不時提出的合理要求後同意向相關廣州越秀實體出租的越秀金融大廈若干空間及單位

「租賃交易」	指	任何具體租賃協議項下租賃物業的出租
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，而僅就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「具體租賃協議」	指	相關廣州越秀實體(作為租戶)與相關廣州城建業主(作為業主)根據二〇一九年租賃框架協議將訂立或將視作已訂立的具體租賃協議(按二〇一九年租賃框架協議所載的訂明格式或相關廣州越秀實體與相關廣州城建業主另行協定)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「年期」	指	自二〇一九年一月一日起計直至二〇二一年十二月三十一日(包括該日)止的三年期間，具追溯效力
「越秀金融大廈」	指	名為「越秀金融大廈」的物業，位於中國廣州珠江東路28號

承董事會命
越秀地產股份有限公司
余達峯
 公司秘書

香港，二〇一九年一月十七日

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