

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。



(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

## 關連交易 與本集團養老業務有關的廣州造紙物業租賃協議

### 廣州造紙物業租賃協議

於二〇一九年十二月九日，廣州海頤苑(本公司的間接非全資附屬公司)(作為承租人)與廣州造紙(作為出租人)就發展本集團的養老業務訂立有關租賃廣州造紙租賃物業的廣州造紙物業租賃協議，為期12年。

根據香港財務報告準則第16號，本集團須將廣州造紙租賃物業確認為使用權資產，因此，根據上市規則，訂立廣州造紙物業租賃協議及其項下擬訂立的交易將被視作本集團的資產收購。

### 上市規則的涵義

廣州造紙為廣州越秀的附屬公司，而廣州越秀為本公司的控股股東，故廣州造紙根據上市規則屬本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，廣州造紙物業租賃協議項下擬進行的交易構成本公司一項單一的關連交易。

由於與廣州造紙物業租賃協議項下使用權資產的價值有關的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，廣州造紙物業租賃協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章的申報及公佈規定，但豁免遵守獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.52條，由於廣州造紙物業租賃協議的年期超逾三年，故本公司已委任獨立財務顧問闡述年期較長的理由，並確認有關期限符合此類協議的正常商業慣例。

## 緒言

本集團於二〇一七年八月成立越秀養老，正式開始經營養老業務。為促進養老業務進一步發展及增長，本集團透過不同渠道積極物色機會以為其養老項目取得優質位置。本集團認為，租賃物業位於優質地段，十分適於改建為養老設施。

董事會欣然宣佈，於二〇一九年十二月九日，廣州海頤苑（本公司的間接非全資附屬公司）（作為承租人）與廣州造紙（作為出租人）訂立有關租賃廣州造紙租賃物業的廣州造紙物業租賃協議，主要條款如下：

### 廣州造紙物業租賃協議

場所：位於(i)廣紙東五街1、3、5、9、11、13及15號；(ii)廣紙東五街3號（自編）；及(iii)廣紙北一路106號的土地、建築物及構建物（「廣州造紙租賃物業」），總建築面積為16,405.47平方米，地上建築面積為3,860.53平方米。

年期：自二〇一九年十二月九日起計12年。

用途：僅作養老和醫療服務用途

租金及應付代價的總值：租賃項下應付的月租金（不含管理服務費及其他費用及開支）如下：

(i) 二〇一九年十二月九日至二〇二二年十二月八日：人民幣409,480元

(ii) 二〇二二年十二月九日至二〇二五年十二月八日：人民幣458,618元

(iii) 二〇二五年十二月九日至二〇二八年十二月八日：人民幣513,652元

(iv) 二〇二八年十二月九日至二〇三一年十二月八日：人民幣575,290元

租賃協議所述於廣州造紙租賃物業經營養老業務和提供醫療服務產生的公用事業服務收費及其他開支應由廣州海頤苑支付。

與廣州造紙租賃物業有關的若干管理服務（包括安保、清潔及綠化）將由廣州海頤苑透過招標程序選定的服務提供商提供，廣州海頤苑將向其支付管理服務費。本公司將就上述管理服務及費用遵守相關上市規則規定。

廣州造紙物業租賃協議項下的租金乃由廣州造紙與廣州海頤苑經考慮廣州造紙租賃物業附近可比物業的當前市場租金後公平磋商釐定。

根據香港財務報告準則，廣州造紙物業租賃協議項下的租賃付款屬資本性質，故廣州造紙租賃物業將於二〇一九年十二月九日確認為本集團的使用權資產，所確認的金額為人民幣52,308,948元。廣州造紙物業租賃協議項下的租金預期將由本集團於一般及日常業務過程中以內部資源結付。

保證金 : 人民幣1,228,440元作為保證金，須自二〇一九年十二月三十一日或之前或廣州造紙出具通知日期後三個營業日內應付。

交付 廣州造紙租賃物業由廣州造紙應於二〇一九年十二月九日由廣州造紙交付予廣州海頤苑。

付款條款 : 廣州海頤苑應於每個曆月第30日或之前事先向廣州造紙按月支付廣州造紙租賃物業的租金。

終止 : 廣州造紙物業租賃協議任何訂約一方可以向另外一方預先發出不少於10日的事先書面通知的方式終止協議。

倘任何訂約一方以任何理由（租賃屆滿後終止除外）單方面終止廣州造紙物業租賃協議，訂約方可獲為期不多於一年的過渡期，以進行長者的搬遷及安置工作，期間雙方仍須遵守租賃條款。

續租：為遵守適用上市規則，廣州海頤苑於其屆滿後擁有優先續租的權利，行使優先續租權利須於租賃期屆滿前六個月向廣州造紙發出書面通知。倘廣州海頤苑決定不再續租，其必須於租賃屆滿後15日內遷出廣州造紙租賃物業，並結清全部未結付的費用。

## 訂立廣州造紙物業租賃協議的理由及裨益

廣州造紙租賃物業位於廣州市海珠區廣紙東五街及廣紙北一路，位置繁華、商舖林立、交通便利及醫療資源齊備。本集團認為，廣州造紙租賃物業適合改建為養老設施。訂立廣州造紙物業租賃協議（將按正常商業條款進行）確保本集團在相當長的時間在合適的優質地段物色寬敞的空間經營其養老項目。經考慮上述因素、廣州造紙物業租賃協議項下租賃付款的釐定基準以及本公告所載獨立財務顧問意見，董事會（包括獨立非執行董事）認為，廣州造紙物業租賃協議及其項下擬進行的交易乃公平合理，於本集團一般及日常業務過程中進行。

## 有關本公司及廣州海頤苑的資料

### 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。

### 廣州海頤苑

廣州海頤苑主要從事提供養老及醫療服務。

## 有關廣州越秀及廣州造紙的資料

### 廣州越秀

廣州越秀透過其多家附屬公司從事各類業務，包括（但不限於）金融業務、物業開發、基建及建築工程。

### 廣州造紙

廣州造紙主要從事紙張製造業務。

## 上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團須(i)將廣州造紙租賃物業確認為使用權資產，因此，根據上市規則，廣州造紙物業租賃協議及其項下擬訂立的交易將被視作本集團的資產收購。

廣州造紙為廣州越秀的附屬公司，而廣州越秀為本公司的控股股東，故廣州造紙根據上市規則屬本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，廣州造紙物業租賃協議項下擬進行的交易構成本公司一項單一的關連交易。

由於與廣州造紙物業租賃協議項下使用權資產的價值有關的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，廣州造紙物業租賃協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章的申報及公佈規定，但豁免遵守獨立股東批准規定。

由於並無董事於廣州造紙物業租賃協議及其項下擬訂立的交易中擁有重大權益，故概無董事於本公司相關董事會決議案放棄投票。

根據上市規則第14A.52條，由於廣州造紙物業租賃協議的年期超逾三年，故本公司已委任獨立財務顧問闡述年期較長的理由，並確認有關期限符合此類協議的正常商業慣例。為進行評估，獨立財務顧問已與本公司管理層討論為廣州造紙物業租賃協議訂立較長期限的主要理由，並認為：

- (i) 鑒於養老服務的需求不斷增長，營運方與出租人訂立長期租約以確保順利穩定運營屬正常及慣常做法，且這使本集團能夠優化其投資（包括初始開辦成本及室內裝修）的潛在回報；
- (ii) 相對較長的期限將有利於本集團開展市場推廣，及延長可從養老業務產生收入的時期，使本集團能夠就該業務更好地規劃長期策略；
- (iii) 養老院相關的廣州造紙物業租賃協議的年期按規定須為三年以上；
- (iv) 廣州造紙物業租賃協議為期12年，乃屬該性質交易的一般商業條款，且有關期限符合此類協議的一般商業慣例。

## 釋義

於本公告中，除非另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	董事會
「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
「廣州城建」	指	廣州市城市建設開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，由本公司間接擁有95%權益及由廣州越秀擁有5%權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，且「本集團成員公司」指本公司或其任何一間附屬公司
「廣州造紙」	指	廣州造紙集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，由廣州越秀全資擁有
「廣州造紙租賃物業」	指	具有本公告「廣州造紙物業租賃協議」一節賦予該詞的涵義
「廣州造紙物業租賃協議」	指	廣州造紙（作為出租人）與廣州海頤苑（作為承租人）於二〇一九年十二月九日訂立的物業租賃協議，以監管廣州造紙租賃物業的租賃及租賃
「廣州海頤苑」	指	廣州越秀海頤苑健康管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，由廣州城建間接擁有70%權益及由廣州造紙直接擁有30%權益
「廣州越秀」	指	廣州越秀集團股份有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司，由中國廣州市人民政府全資實益擁有，為本公司的最終控股股東

「廣州越秀集團」	指	廣州越秀及其附屬公司（不包括本集團），而「廣州越秀集團的成員公司」指其中任何一者
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時頒佈的香港財務報告準則
「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，根據證券及期貨條例（香港法例第571章）可進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，即本公司委任的獨立財務顧問
「租賃付款」	指	廣州海頤苑（作為承租人）於廣州造紙物業租賃協議期間內就廣州造紙租賃物業的使用權向廣州造紙（作為出租人）應付的款項
「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、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「越秀養老」	指	廣州越秀養老產業投資控股有限公司，於中國註冊成立的有限公司，由廣州城建全資擁有

香港，二〇一九年十二月九日

承董事會命  
**越秀地產股份有限公司**  
 公司秘書  
**余達峯**

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：歐陽長城  
 獨立非執行董事：余立發、李家麟及劉漢銓