

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。

 **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)

關連交易

有關本集團養老業務的租賃協議

租賃協議

於二〇二一年十二月三十一日，廣州海樾薈(本公司的附屬公司)與業主就發展本集團的養老業務訂立有關租賃物業的租賃協議，自開始日期起計為期12年。

根據香港財務報告準則第16號，本集團須(i)將租賃物業確認為使用權資產，因此，根據上市規則，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；及(ii)於租賃協議的期限內將可變租賃付款確認為本集團產生的開支。

上市規則的涵義

業主為本公司控股股東廣州越秀集團的附屬公司，故業主根據上市規則屬本公司的關連人士。根據上市規則第十四A章，租賃協議項下擬進行的交易及固定租賃付款構成本公司一項單一的關連交易，而根據上市規則第14A.31條，可變租賃付款將被視為本公司的一項持續關連交易。

由於與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%，協議項下擬進行的交易及有關的固定租賃付款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。由於與租期內年度可變租賃付款的最高總額有關的最高適用百分比率低於0.1%，故根據上市規則第14A.76(1)條，租賃協議項下的可變租賃付款構成符合最低豁免水平的交易，並全面獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的股東批准、年度審閱及所有披露規定。

根據上市規則第14A.52條，由於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

自二〇一七年起，越秀地產依照中國的國家政策，一直加快康養領域的規劃部署，並成立越秀康養經營養老業務。本集團一直積極尋求新機會，物色適合物業開展康養項目。本集團認為，租賃物業地處優質地段，適合用於開展康養項目。

董事會欣然宣佈，於二〇二一年十二月三十一日，廣州海樾薈（本公司的附屬公司）與業主就租賃租賃物業訂立租賃協議。租賃協議的主要條款如下：

租賃協議

場所及用途： 位於中國廣州荔灣區西灣路148號的辦公樓（「租賃物業」）

總建築面積：9776.8平方米

地上建築面積：6733.9平方米

用途：作養老和醫療服務用途

年期： 自開始日期起計12年。

免租期： 緊接二〇二一年十二月三十一日前五個月期間（「免租期」）

應付的年租金（在各情況下包括管理服務費以及其他日常費用及開支）如下：

應付的年租金
（在各情況下包括
管理服務費）：

第一個租賃年度 （包括前述免租期）：	人民幣2,320,000元
-----------------------	---------------

第二個租賃年度： 人民幣3,980,000元

第三個租賃年度： 最少人民幣4,020,000元或最多人民幣4,059,600元（倘入住率超過60%）

第四個租賃年度：最少人民幣4,100,000元或最多人民幣4,181,388元（倘入住率超過80%）

第五至十二個租賃年度：以下兩者中的較高金額：(i)較前一年增長3%；或(ii)相當於養護院養老床位的床位費單價的加權平均年遞增率的增幅，無論如何不會超過人民幣6,300,000元的年度上限。

年租金乃由業主與廣州海樾薈經考慮租賃物業附近可比物業的歷史及當前市場租金後公平磋商釐定。

根據香港財務報告準則，固定租賃付款屬資本性質，租賃物業將於二〇二一年十二月三十一日確認為本集團的使用權資產，所確認的金額為約人民幣38,396,658元。可變租賃付款與入住率有關連，而且將於租賃協議的期限內確認為本集團的開支。租賃協議下租金付款預期於日常及一般業務過程中由本集團內部資源撥付。

保證金與押金：人民幣330,000元作為保證金，自租賃協議日期起一個月內應付。人民幣990,000元作為押金，於租賃物業交付日期（根據租賃協議由有關出租人與承租人協定）後一個月內應付。保證金將於押金支付後自動轉換為押金。

物業的交付：達成交付標準後。廣州海樾薈應負責（其中包括）租賃物業的裝修和改造。

付款條款：廣州海樾薈應於收到租金發票後在相關月份第25個曆日按月支付租金。

終止： 業主可通過向廣州海樾蒼發出兩年事先書面通知的方式單方面終止租賃協議。儘管如此，廣州海樾蒼僅可有權於全部長者及患者搬遷後才交還租賃物業。此外，業主應(i)退還押金；(ii)支付相當於六個月租金的金額作為違約金；及(iii)向廣州海樾蒼賠償其相應損失。

倘廣州海樾蒼有意終止租約，業主應有權收回租賃物業並沒收押金。倘租金付款逾期超過三個月，業主可終止租賃協議，收回租賃物業並沒收押金。

續租： 倘業主決定不再續租，其必須向廣州海樾蒼發出兩年預先書面通知，在此情況下廣州海樾蒼將擁有按第三方租戶擬獲提供的相同條款優先承租物業的權利。

倘廣州海樾蒼決定不再續租，其必須向業主發出六個月預先書面通知。倘廣州海樾蒼已結清租賃協議下的所有付款，押金人民幣990,000元應在租約屆滿後10個營業日內退還予廣州海樾蒼。

倘訂約方無法就續租達成協議，廣州海樾蒼可於租約屆滿後享有為期兩年的過渡期，以進行長者及患者的搬遷及安置工作。於過渡期內，雙方仍須遵守租賃協議的條款，且協議條款應繼續適用。

訂立租賃協議的理由及裨益

租賃物業座落優質地段，即廣州市核心老城區。交通網絡四通八達，商業及醫療設施完善，本集團認為租賃物業適合用作康養項目。訂立租賃協議（將按正常商業條款進行）將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，以在租賃物業經營其康養項目。經考慮上述因素、租賃協議項下應付租金的釐定基準以及本公告所載獨立財務顧問的意見，董事會（包括獨立非執行董事）認為租賃協議及據此擬進行的交易屬公平合理；且租賃交易乃於本集團的一般及日常業務過程中訂立。

本公司、廣州海樾薈及廣州越秀集團的資料

本公司

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。

廣州海樾薈

廣州海樾薈主要從事提供養老醫療服務。

廣州越秀集團

廣州越秀集團通過其各家附屬公司從事不同業務，包括（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

根據香港財務報告準則第16號，本集團須(i)將租賃物業確認為使用權資產，因此，根據上市規則，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；及(ii)於租賃協議的期限內將可變租賃付款確認為本集團產生的開支。

業主為本公司控股股東廣州越秀集團的附屬公司，故業主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，租賃協議項下擬進行的交易及固定租賃付款構成本公司一項單一的關連交易，而根據上市規則第14A.31條，可變租賃付款將被視為本公司的一項持續關連交易。

由於與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%，協議項下擬進行的交易及有關的固定租賃付款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。由於與租期內年度可變租賃付款的最高總額有關的最高適用百分比率低於0.1%，故根據上市規則第14A.76(1)條，租賃協議項下的可變租賃付款構成符合最低豁免水平的交易，並全面獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的股東批准、年度審閱及所有披露規定。

由於並無董事於租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，故概無董事須就本公司的相關董事會決議案放棄投票。

根據上市規則第14A.52條，由於租賃協議的期限超逾三年，故本公司已委任獨立財務顧問闡述較長期限的理由，並確認有關期限符合此類協議的一般商業慣例。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（如廣州海樾薈）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，能令營運方優化其潛在投資回報（包括初步開辦費用及室內裝飾等）；
- (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) 就養老院訂立的租賃協議的年期按規定須為三年以上；及
- (iv) 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

除非文義另有所指，否則本公告所用詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「開始日期」	指	租賃協議的開始日期，即免租期開始日期同日
「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）
「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
「固定租賃付款」	指	就租賃協議期內對租賃物業的使用權，廣州海樾薈（作為承租人）向業主（作為出租人）應付的款項（不包括任何可變租賃付款）

「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
「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
「廣州海樾薈」	指	廣州越秀海樾薈健康養老服務有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司，由廣州城建間接全資擁有
「廣州越秀集團」	指	廣州越秀集團股份有限公司，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擁有多數股權並為本公司的最終控股股東
「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
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，為根據香港法例第571章證券及期貨條例獲准從事第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，獲委任為獨立財務顧問以闡述租賃協議較長期限的理由，並確認有關期限符合此類協議的一般商業慣例
「業主」	指	廣州水泥股份有限公司，租賃物業（其中包括）所有產權的唯一法定擁有人，為一家在中國註冊成立的有限責任公司並為廣州越秀集團的附屬公司
「租賃協議」	指	業主與廣州海樾薈訂立日期為二〇二一年十二月三十一日的物業租賃協議，包括其附件及確認函及其他補充文件
「租賃物業」	指	具有本公告「租賃協議」一節賦予該詞的涵義
「租賃交易」	指	租賃協議項下擬進行的交易

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「入住率」	指	金羊大廈（位於中國廣州荔灣區西灣路148號）養護院設施的整體入住率
「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
「免租期」	指	具有本公告「租賃協議」一節賦予該詞的涵義
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「可變租賃付款」	指	就租期內對租賃物業的使用權，廣州海樾薈向業主應付的款項，會因應開始日期後發生的情況而變化
「越秀康養」	指	廣州越秀康養產業投資控股有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司，由廣州城建全資擁有

承董事會命
越秀地產股份有限公司
余達峯
 公司秘書

香港，二〇二一年十二月三十一日

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）、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