

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)

### 持續關連交易 主租賃協議

#### 主租賃協議

於二〇二二年十一月三日，本公司與廣州越秀訂立主租賃協議，據此，本集團應在其對租賃物業進行翻新工程後，不時將本集團於中國擁有或租賃的物業出租或轉租(視情況而定)予廣州越秀實體，用作廣州越秀實體的員工宿舍。

#### 建議年度上限

截至二〇二三年、二〇二四年及二〇二五年十二月三十一日止年度，租賃交易的建議年度上限分別為人民幣31,000,000元、人民幣63,000,000元及人民幣70,000,000元。

#### 上市規則的涵義

廣州越秀為最終控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，本集團與廣州越秀實體根據主租賃協議擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於主租賃協議項下建議年度上限的最高適用百分比率(盈利比率除外)超過0.1%惟低於5%，其項下擬進行的交易僅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。

## 主租賃協議

於二〇二二年十一月三日，本公司與廣州越秀訂立主租賃協議，據此，本集團應在其對租賃物業進行翻新工程後，不時將本集團於中國擁有或租賃的物業出租或轉租(視情況而定)予廣州越秀實體，用作廣州越秀實體的員工宿舍。

### 期限

主租賃協議的期限由二〇二三年一月一日開始至二〇二五年十二月三十一日(包含首尾兩日)。

在遵守上市規則當時相關規定的規限下，本公司與廣州越秀可透過書面協議續訂主租賃協議。

廣州越秀實體應與本集團成員公司簽訂單獨的租賃協議，該協議應根據主租賃協議所載原則及條件規定具體的條款及條件。

### 定價政策

廣州越秀實體應付予本集團的租金應受主租賃協議的條文以及本集團成員公司與廣州越秀實體訂立的單獨租賃協議所載列的租金率所規限，而有關租金率將按一般商業條款釐定、屬公平合理，且不遜於提供予其他獨立第三方承租人的租金率。廣州越秀實體應支付的租金應參考簽訂租賃協議時周邊及可比規模以及作類似許可用途的物業的市場租金，通過從獨立第三方擁有的該等類似租賃物業中獲得至少兩次報價釐定。根據租賃協議所載條款，相關廣州越秀實體應向本集團相關成員公司支付的租金一般按月或按季以現金支付。

### 歷史金額

截至二〇二〇年及二〇二一年十二月三十一日止年度各年以及截至二〇二二年九月三十日止九個月，本集團自廣州越秀實體收取的租賃物業租金分別約為人民幣270,000元、人民幣2,245,000元及人民幣9,876,000元。

## 建議年度上限

截至二〇二三年、二〇二四年及二〇二五年十二月三十一日止三個年度各年，建議年度上限載列如下：

	截至 二〇二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣	截至 二〇二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣	截至 二〇二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣
本集團應收廣州越秀實體的最高租金總額	31,000,000 元	63,000,000 元	70,000,000 元

### 釐定建議年度上限的基準

本公司管理層於釐定年度上限時已考慮多種因素，包括：

- (1) 本集團過往就租賃物業自廣州越秀實體收取的租金；
- (2) 本集團擁有或租賃物業於未來用作廣州越秀實體租賃物業的預計需求及預期租金；及
- (3) 可比較規模、用途及地點的物業預計市場租金率。

### 內部控制程序

本集團已制定以下內部控制程序：

- (1) 本集團將按季度基準監察廣州越秀實體應付本集團租金以確保廣州越秀實體根據租賃協議應付本集團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關於租賃協議及據此擬進行交易的持續關連交易報告(「持續關連交易報告」)，並提交予董事會審核委員會進行審議。持續關連交易報告的內容包括：

- (i) 廣州越秀實體根據租賃協議應付本集團的租金總額；(ii) 相關廣州越秀實體根據各租賃協議經參考當時應反映向獨立第三方提供的類似或可比較物業租金率的市場狀況而向本集團相關成員公司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) 董事會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的實施情況。
- (4) 除中期審閱及年終審核外，本集團核數師將進行其租賃交易年度審核，並向董事會確認該等租賃交易是否於所有重大層面均確實根據主租賃協議條款、按一般商業條款及按照本集團的定價政策進行，以及是否遵守年度上限。此外，獨立非執行董事亦將於本集團年度報告中就本集團的持續關連交易提供彼等的年度確認。

本公司信納其已備有充足控制系統保障租賃交易，並向獨立非執行董事及核數師提供資料，以妥善審閱年度租賃交易。

#### 訂立主租賃協議的理由及裨益

本集團在中國擁有及租賃若干物業，過去一直將該等物業出租或轉租(視情況而定)予廣州越秀實體，並在按廣州越秀實體的需求進行翻新工作後，用作廣州越秀實體的員工宿舍。鑒於廣州越秀實體對該等租賃物業的需求不斷增加，本公司認為繼續根據廣州越秀實體的需求物色適合租賃的物業，並進行必要的翻新工作後，向廣州越秀實體轉租該等物業將為本公司帶來好處，可為本公司提供穩定的租金收入來源。董事亦認為主租賃協議可精簡本集團成員公司與廣州越秀實體之間的租賃物業的租賃程序及為其設定一個框架。主租賃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)主租賃協議的條款屬公平合理及按一般商業條款訂立；(ii)租賃交易乃於本集團的一般及日常業務過程中訂立；(iii)本公司訂立主租賃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。

## 上市規則的涵義

廣州越秀為最終控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，本集團與廣州越秀實體根據主租賃協議擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於主租賃協議項下建議年度上限的最高適用百分比率(盈利比率除外)超過0.1%惟低於5%，其項下擬進行的交易僅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。

概無董事於租賃交易中擁有任何重大權益。

## 有關本公司及廣州越秀的資料

### 本公司

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、北方地區和西部地區的業務。

### 廣州越秀

最終控股股東廣州越秀為於中國成立的股份有限公司並為中國廣州市人民政府擁有多數股權。廣州越秀及其附屬公司從事多種業務，包括(i)房地產及物業開發業務；(ii)商業銀行、資產管理、融資租賃、期貨、業務投資及其他金融服務；(iii)交通、基建及建設業務；及(iv)畜牧養殖、乳品業、食品加工及其他業務。

## 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：

「年度上限」	指	本公告所載各財務期間及年度本集團根據租賃交易應收廣州越秀實體的最高租金總額
「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，一間根據香港法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：00123)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事(包括獨立非執行董事)
「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，一間於中國成立的股份有限公司，乃由中國廣州市人民政府擁有多數股權且為本公司的最終控股股東
「廣州越秀實體」	指	廣州越秀、其附屬公司及其聯繫人的統稱(在各情況下均不包括本公司及其附屬公司)，而「廣州越秀實體」指當中任何一個
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「租賃協議」	指	相關廣州越秀實體與本集團相關成員公司根據主租賃協議已訂立或將訂立的租賃協議
「租賃物業」	指	本集團於中國擁有或租賃並出租或轉租(視情況而定)予廣州越秀實體的物業，在本集團對其擁有或租賃的物業進行翻新工程後用作廣州越秀實體的員工宿舍

「租賃交易」	指	任何租賃協議項下租賃物業的出租或轉租(視情況而定)
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「主租賃協議」	指	本公司與廣州越秀訂立的日期為二〇二二年十一月三日的主租賃協議，以規管二〇二三年一月一日至二〇二五年十二月三十一日期間(包含首尾兩日)租賃物業的出租及轉租
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「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

承董事會命  
越秀地產股份有限公司  
余達峯  
公司秘書

香港，二〇二二年十一月三日

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