

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。



### 關連交易

- (1) 提前終止廣州造紙物業租賃協議  
及  
(2) 二〇二六年新租賃協議

茲提述本公司日期為二〇一九年十二月九日的公告，內容有關廣州海頤苑(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)就租賃廣州造紙租賃物業以提供養老服務而訂立廣州造紙物業租賃協議，自二〇一九年十二月九日起為期12年。

#### 提前終止廣州造紙物業租賃協議

董事會欣然宣佈，鑑於訂立二〇二六年新租賃協議，於二〇二六年一月三十日(交易時段後)，廣州海頤苑(作為承租人)與廣州造紙(作為出租人)已就提前終止廣州造紙物業租賃協議訂立終止協議，自二〇二六年一月二十九日起生效。

#### 二〇二六年新租賃協議

董事會欣然進一步宣佈，為爭取以更優惠條款簽訂廣州造紙租賃物業之更長期租約，於二〇二六年一月三十日(交易時段後)，廣州海頤苑(作為承租人)與廣州造紙(作為出租人)根據新條款及條件就租賃廣州造紙租賃物業訂立二〇二六年新租賃協議，自二〇二六年一月三十日起為期20年。

## **上市規則的涵義**

根據香港財務報告準則第16號，本集團須將有關廣州造紙租賃物業的租賃確認為使用權資產，因此，根據上市規則，(i)終止協議；(ii)二〇二六年新租賃協議及其項下擬訂立的交易將分別被視作本集團出售及收購使用權資產。

廣州造紙為廣州越秀的附屬公司，而廣州越秀為本公司的最終控股股東，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，(i)終止協議；及(ii)二〇二六年新租賃協議項下擬訂立的交易構成本公司的關連交易。

由於有關(i)終止協議項下使用權資產價值下降；及(ii)二〇二六年新租賃協議項下使用權資產價值上升之較高者的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故終止協議及二〇二六年新租賃協議項下擬訂立的交易須遵守上市規則第十四A章的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.52條，由於二〇二六年新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訂立較長年期的理由，並確認有關期限符合此類協議的正常商業慣例。

## **緒言**

茲提述本公司日期為二〇一九年十二月九日的公告，內容有關廣州海頤苑(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)就租賃廣州造紙租賃物業以提供養老服務而訂立廣州造紙物業租賃協議，自二〇一九年十二月九日起為期12年。

## **提前終止廣州造紙物業租賃協議**

董事會欣然宣佈，鑑於訂立二〇二六年新租賃協議，於二〇二六年一月三十日(交易時段後)，廣州海頤苑(作為承租人)與廣州造紙(作為出租人)已就提前終止廣州造紙物業租賃協議訂立終止協議，自二〇二六年一月二十九日起生效。

## 終止協議

終止協議的主要條款概述如下：

日期：二〇二六年一月三十日

訂約方：  
(i) 廣州海頤苑(作為承租人)；及  
(ii) 廣州造紙(作為出租人)

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**」)。

終止生效日期：二〇二六年一月二十九日

提前終止的  
退款：  
於終止日期，廣州造紙物業租賃協議將告屆滿並終止，且其項下任何未履行的義務將予解除。根據終止協議，訂約雙方均不得要求退款。訂約雙方均無須就提前終止廣州造紙物業租賃協議支付任何費用或罰款。

鑑於二〇二六年新租賃協議已於同日訂立，廣州造紙租賃物業無需實際歸還予出租人。

廣州海頤苑根據廣州造紙物業租賃協議初始支付的所有保證金將悉數轉入廣州海頤苑根據二〇二六年新租賃協議應付保證金的一部分。進一步詳情載於本公告下文「二〇二六年新租賃協議一保證金」一段。

於二〇二五年十二月三十一日，廣州造紙租賃物業的使用權資產價值約為人民幣25,563,508.3元(根據廣州造紙物業租賃協議項下應付租金條款計算)。根據香港財務報告準則第16號，於訂立終止協議後，本集團將全面終止確認廣州造紙租賃物業的使用權資產剩餘價值。

## 二〇二六年新租賃協議

董事會進一步欣然宣佈，為爭取以更優惠條款簽訂廣州造紙租賃物業之更長期租約，於二〇二六年一月三十日（交易時段後），廣州海頤苑（作為承租人）與廣州造紙（作為出租人）根據新條款及條件就租賃廣州造紙租賃物業訂立二〇二六年新租賃協議，自二〇二六年一月三十日起為期20年。

二〇二六年新租賃協議的主要條款如下：

日期：二〇二六年一月三十日

訂約方：  
(i) 廣州海頤苑（作為承租人）；及  
(ii) 廣州造紙（作為出租人）

場所：廣州造紙租賃物業，總租賃面積約為20,711.84平方米

年期：自二〇二六年一月三十日起計20年

用途：提供養老服務

租金及應付代價  
總值：  
根據二〇二六年新租賃協議應付的月租金（含稅）如下：

- (i) 二〇二六年一月三十日至二〇二九年一月二十九日：人民幣458,618元
- (ii) 二〇二九年一月三十日至二〇三二年一月二十九日：人民幣481,549元
- (iii) 二〇三二年一月三十日至二〇三五年一月二十九日：人民幣505,626元
- (iv) 二〇三五年一月三十日至二〇三八年一月二十九日：人民幣530,907元
- (v) 二〇三八年一月三十日至二〇四一年一月二十九日：人民幣557,452元
- (vi) 二〇四一年一月三十日至二〇四四年一月二十九日：人民幣585,325元
- (vii) 二〇四四年一月三十日至二〇四六年一月二十九日：人民幣614,591元

月租金不包括廣州海頤苑因業務營運而須繳納的任何政府稅項，以及廣州海頤苑應付的其他費用。

管理服務費、公用設施及其他開支將由廣州海頤苑及廣州造紙指定的管理服務供應商另行協定。

二〇二六年新租賃協議項下的應付租金乃由廣州造紙及廣州海頤苑經公平磋商並考慮廣州造紙租賃物業周邊可資比較物業的現行市場租金水平後釐定。

根據香港財務報告準則第16號，二〇二六年新租賃協議項下的租金付款屬資本性質，因此，於訂立二〇二六年新租賃協議後，廣州造紙租賃物業將確認為本集團的使用權資產，金額為人民幣79,494,146.71元。預期二〇二六年新租賃協議項下的租金付款將由本集團於日常及一般業務過程中以內部資源支付。

**交付：** 廣州海頤苑已根據廣州造紙物業租賃協議實際佔有廣州造紙租賃物業。

**保證金：** 廣州海頤苑應向廣州造紙支付人民幣1,843,782元作為可退還保證金，其中根據已終止的廣州造紙物業租賃協議初始支付的保證金人民幣1,228,440元將於相關程序完成後轉為二〇二六年新租賃協議項下應付保證金的一部分，餘額人民幣615,342元應由廣州海頤苑於二〇二六年新租賃協議簽署日期起計10日內支付。

於二〇二六年新租賃協議屆滿時，待廣州海頤苑將廣州造紙租賃物業歸還予廣州造紙、結清全部租金及費用並履行二〇二六年新租賃協議項下規定之義務後，保證金(不計息)須於十天內全數退還予廣州海頤苑。

**支付期限：** 廣州海頤苑應於每個曆月第30日或之前向廣州造紙支付廣州造紙租賃物業的月租金。

**終止：** 倘任何一方要求提前終止二〇二六年新租賃協議，訂約雙方應另行協商並按需要訂立補充協議。

倘任何一方基於租約屆滿以外的任何理由單方面終止二〇二六年新租賃協議，則應給予廣州海頤苑不超過一年的過渡期，以遷移及安置居住於廣州造紙租賃物業的長者住戶及病人，期間訂約雙方仍須遵守租約條款。

續租： 在遵守適用上市規則的情況下，廣州海頤苑應享有以下權利：

- (i) 於租約屆滿時以相同條款及條件重續租約的優先權；及
- (ii) 經重續租賃期首年的月租金應按重續當時的現行市場水平釐定。

廣州海頤苑應於二〇二六年新租賃協議的租賃期屆滿前至少六個月向廣州造紙發出書面通知以行使有關優先權，否則廣州海頤苑將被視為已放棄該權利。

### 訂立終止協議及二〇二六年新租賃協議的理由及裨益

誠如本公司日期為二〇一九年十二月九日的公告先前所披露，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。儘管本集團仍認為廣州造紙租賃物業現階段作為養老設施用途屬合適，惟鑑於近期市況，本集團與廣州造紙進行磋商，透過終止廣州造紙物業租賃協議並訂立二〇二六年新租賃協議，以降低租金付款並延長租賃期限。按一般商業條款訂立的二〇二六年新租賃協議將使本集團能夠在位於黃金地段的廣州造紙租賃物業的龐大空間內，以合理成本於較長期限維持現行營運。

二〇二六年新租賃協議項下延長的租賃期使本集團能夠確保在更長期限內使用廣州造紙租賃物業的權利，有助保障本集團現時於該等物業經營的養老及醫療服務的持續性及穩定性。此舉亦預期能夠吸引尋求長期住宿的長者住客及病人。此外，提前重續租約使本集團能夠預先規劃及實施長期使用所需的任何重大翻新工程，從而降低頻繁進行小型維修工程而可能產生的營運成本。

經考慮上述因素、(i)(a)終止協議；及(b)二〇二六年新租賃協議的條款及條件；(ii)二〇二六年新租賃協議項下每月租金付款的釐定基準；及(iii)本公告所載獨立財務顧問有關二〇二六年新租賃協議的意見，董事會(包括獨立非執行董事)認為，終止協議、二〇二六年新租賃協議及其項下擬訂立的交易屬公平合理，按一般商業條款訂立，並於本集團日常及一般業務過程中進行，且符合本公司股東的整體利益。

## 有關本集團及廣州海頤苑的資料

### 本集團

本公司為一間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)。本集團主要從事房地產開發、銷售及管理以及持有投資物業。在「成就美好生活」的品牌使命引領下，其已策略性地佈局大灣區、華東、中西部及北方地區。

### 廣州海頤苑

廣州海頤苑為本公司的間接非全資附屬公司，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

本公司的最終控股股東廣州越秀為一間於中國成立的有限責任公司，由中國廣州市人民政府擁有多數權益。廣州越秀及其附屬公司從事多類業務，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。

### 廣州造紙

廣州造紙為廣州越秀的間接全資附屬公司，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，本集團須將有關廣州造紙租賃物業的租賃確認為使用權資產，因此，根據上市規則，(i)終止協議；(ii)二〇二六年新租賃協議及其項下擬訂立的交易將分別被視作本集團出售及收購使用權資產。

廣州造紙為廣州越秀的附屬公司，而廣州越秀為本公司的最終控股股東，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，(i)終止協議；及(ii)二〇二六年新租賃協議項下擬訂立的交易構成本公司的關連交易。

由於有關(i)終止協議項下使用權資產價值下降；及(ii)二〇二六年新租賃協議項下使用權資產價值上升之較高者的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故終止協議及二〇二六年新租賃協議項下擬訂立的交易須遵守上市規則第十四A章的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

由於本公司執行董事及董事長林昭遠先生亦為廣州越秀的董事、副董事長及總經理，彼已就本公司有關終止協議、二〇二六年新租賃協議及其項下擬訂立交易的董事會決議案放棄投票。除上文披露者外，概無其他董事於終止協議、二〇二六年新租賃協議及其項下擬訂立的交易中擁有或被視為擁有重大權益或須就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，由於二〇二六年新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訂立較長年期的理由，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二〇二六年新租賃協議訂立較長年期的主要理由，並認為：

- (i) 鑑於中國人口老化，相信對養老及醫療服務的需求不斷增長。因此，廣州海頤苑等營運方與其出租人訂立長期租約屬正常及慣常做法，以確保順利穩定營運，並使營運方能夠優化其投資(包括初始開辦成本及室內裝修)的潛在回報；

- (ii) 相對較長的期限將使本集團避免因短期租約而搬遷所造成的任何不必要的成本、精力及時間投入以及業務中斷。此外，其將有利於本集團的營銷計劃，並延長從養老及醫療服務業務產生收入的期限，使本集團能夠就該業務更好地規劃長期策略；
- (iii) 就經營養老及醫療服務業務而言，二〇二六年新租賃協議的年期須為三年以上；及
- (iv) 二〇二六年新租賃協議為期20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，除非文義另有所指，否則所用詞彙具有下列涵義：

「二〇二六年新租賃 協議」	指 廣州造紙(作為出租人)與廣州海頤苑(作為承租人) 所訂立日期為二〇二六年一月三十日的新租賃協議， 以租賃廣州造紙租賃物業，自二〇二六年一月三十日 起為期20年
「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
「廣州造紙」	指 廣州造紙集團有限公司，一間於中國成立的有限責任 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「提前終止廣州造紙物業租賃協議—終止協議一場所」一段賦予該詞的涵義
「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)所訂立日期為二〇一九年十二月九日的物業租賃協議，以租賃廣州造紙租賃物業，自二〇一九年十二月九日起為期12年
「廣州海頤苑」	指 廣州越秀海頤苑健康養老服務有限公司(前稱廣州越秀海頤苑健康管理有限公司)，一間於中國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，一間於中國成立的有限責任公司，由中國廣州市人民政府擁有大多數權益，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 中國香港特別行政區
「獨立財務顧問」	指 新百利融資有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第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，為本公司委任的獨立財務顧問
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「百分比率」	指 具有上市規則賦予該詞的涵義
「中國」	指 中華人民共和國，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
「終止協議」	指 廣州造紙(作為出租人)與廣州海頤苑(作為承租人)所訂立日期為二〇二六年一月三十日的終止協議，以終止廣州造紙物業租賃協議，自二〇二六年一月二十九日起生效
「%」	指 百分比

承董事會命  
越秀地產股份有限公司  
公司秘書  
余達峯

香港，二〇二六年一月三十日

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)、朱輝松、江國雄、賀玉平、陳靜及劉艷

非執行董事： 張貽兵及蘇俊杰

獨立非執行董事： 余立發、李家麟、劉漢銓及張建生