

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 有關本集團養老業務的租賃協議

租賃協議

於二〇一九年八月二日，廣州海樾薈(本公司的附屬公司)與廣州越展就發展本集團的養老業務訂立有關租賃物業的租賃協議，為期12年。根據香港財務報告準則第16號，本集團須(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

廣州越展及業主均為本公司控股股東廣州越秀集團的附屬公司，故廣州越展及業主均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。

根據上市規則第14A.52條，由於租賃協議的年期均超逾三年，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，一直加快養老領域的規劃部署。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。自此，本集團已探索提供養老的新方式並已開展數個養老項目。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，於二〇一九年八月二日，廣州海樾薈(本公司的附屬公司)與廣州越展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號的土地及建築物、庭院及構造物(「租賃物業」)，總建築面積為25,552.55平方米，地上建築面積為23,528平方米；僅作養老和醫療服務用途
- 年期：自開始日期起計12年
- 免租期：緊接二〇一九年九月一日前六個月期間(「免租期」)
- 租金及應付代價的總值：應付的年租金(在各情況下包括管理服務費及其他經常費用和開支)如下：
- 第一個租賃年度(包括前述免租期)：人民幣6,010,000元
- 第二個租賃年度：人民幣12,020,000元
- 第三個租賃年度：最少人民幣12,140,000元或最多人民幣12,260,400元(倘入住率超過60%)
- 第四個租賃年度：最少人民幣12,380,000元或最多人民幣12,628,212元(倘入住率超過80%)

第五至第十二個租賃年度：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19,000,000元的年度上限。

租賃協議下的年租金乃由廣州越展與廣州海樾蒼經考
慮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，固定租賃付款屬資本性質，
租賃物業將於二〇一九年九月一日確認為本集團的使
用權資產，所確認的金額為人民幣119,808,094元。另
一方面，可變租賃付款與銷售有關連的，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500,000元作為保證金，自租賃協議日期起一個
月內應付。人民幣1,250,000元作為押金，根據租賃協
議，於租賃物業交付日期（由相關出租人及承租人協
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： 廣州越展應負責遷離現有租戶。儘管如此，該等現有
租戶有權享有的任何賠償應由廣州越展與廣州海樾蒼
平均分攤，惟廣州海樾蒼應承擔的最高金額為人民幣
2,000,000元。廣州海樾蒼應負責（其中包括）租賃物業
養護院設施運營所需的裝修和改造。
- 付款條款： 廣州海樾蒼應於每次收到租金發票後10個營業日內按
月支付租金。

終止 : 廣州越展可通過向廣州海樾薈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，廣州海樾薈有權於全部長者搬遷後才交還租賃物業。此外，廣州越展應(i)退還押金；(ii)支付相當於六個月租金(發出終止通知的年度)的金額作為違約金；及(iii)向廣州海樾薈賠償其相應損失。

倘廣州海樾薈有意終止租約，廣州越展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，廣州越展應有權終止租賃協議，收回租賃物業並沒收押金。

續租 : 倘廣州越展決定不再續租，其必須在租期屆滿前兩年向廣州海樾薈發出書面通知，在此情況下廣州海樾薈將擁有按第三方租戶擬提供的相同條款優先承租物業的權利。此外，廣州海樾薈應有權就其裝修和改造成本享有合理賠償。

倘廣州海樾薈決定不再續租，其必須在租期屆滿前六個月向廣州越展發出書面通知。倘不存在根本違反租賃協議的情況，押金人民幣1,250,000元應在租約屆滿後10個營業日內退還予廣州海樾薈。

倘訂約方無法就續租達成協議，廣州海樾薈可於租約屆滿後享有為期兩年的過渡期，以進行長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

租賃物業位於優質地段，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，因此本集團認為租賃物業適合改建為養老設施。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經營其養老項目。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意見，董事會(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議及其項下擬進行的交易乃公平合理；及租賃交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行。

有關本公司、廣州海樾薈、廣州越展及廣州越秀集團的資料

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。

廣州海樾薈

廣州海樾薈主要從事提供養老醫療服務。

廣州越展

廣州越展主要從事資產管理、物業管理、住宅物業及商業租賃，並於任何租期內全權負責招租、協商租賃協議以及代表業主行使權利及履行責任。

廣州越秀集團

廣州越秀集團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。

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。

廣州越展及業主均為本公司控股股東廣州越秀集團的附屬公司，故廣州越展及業主均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) 養老院相關的租賃協議的年期按規定須為三年以上；
- (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

於本公告中，除非文義另有所指，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）
「開始日期」	指	租賃協議的開始日期，即與免租期開始日期相同的日期
「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	就金羊大廈租賃年期內對租賃物業的使用權，廣州海樾蒼（作為承租人）向廣州越展（作為出租人）應付的款項（不包括可變租賃付款）

「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
「租賃物業」	指	具有本公告「租賃協議」一節賦予該詞的涵義
「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公司，由本公司間接擁有95%權益
「廣州海樾薈」	指	廣州越秀海樾薈健康管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為廣州城建的間接全資附屬公司
「廣州越展」	指	廣州越展資產經營管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，由廣州越秀集團間接全資擁有，並受業主委託經營及管理租賃物業
「廣州越秀集團」	指	廣州越秀集團有限公司，一間於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，為本公司的最終控股股東
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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
「租賃協議」	指	廣州越展與廣州海樾薈於二〇一九年八月二日訂立的物業租賃協議，由訂約方於同日訂立的補充物業租賃協議及補充合作備忘錄補充
「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

「業主」	指	廣州水泥股份有限公司，租賃物業所有產權的唯一法定擁有人，為於中國註冊成立的有限責任公司及廣州越秀集團的附屬公司
「養護院設施」	指	本集團將於租賃物業經營的養護院及醫療機構
「入住率」	指	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、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「免租期」	指	具有本公告「租賃協議」一節賦予該詞的涵義
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「可變租賃付款」	指	就租期內對租賃物業的使用權，廣州海樾蒼向廣州越展應付的款項，會因應開始日期後發生的情況而變化
「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

承董事會命
越秀地產股份有限公司
 公司秘書
余達峯

香港，二〇一九年八月二日

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