

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，概不對因本公告全部或任何部分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。



有關成立基金的關連交易

成立合夥基金

董事會欣然宣佈，於二〇二〇年十一月二十二日，越秀康養及靜頤投資（均為本公司附屬公司）、廣州越秀資本及廣州越秀投資管理（均為廣州越秀附屬公司）以及國企創新基金已訂立有關成立合夥基金的合夥協議。

各訂約方對合夥基金註冊資本的承諾投資總額為人民幣500,000,000元，其中預計到二〇二〇年十二月三十一日將作出人民幣285,000,000元的初始出資為收購潛在目標的權益提供資金。越秀康養（作為有限合夥人）及靜頤投資（作為共同普通合夥人）已同意分別認購合夥基金註冊資本的54.8%及0.2%。

成立合夥基金的主要目的是投資或收購養老領域的項目或公司。本公司認為，成立合夥基金將使本集團能夠在毋須大量初始投資的情況下進一步擴大其在養老領域的業務，並進一步優化本集團的業務結構。

上市規則的涵義

由於廣州越秀資本及廣州越秀投資管理均為本公司控股股東廣州越秀的附屬公司，根據上市規則，彼等各自為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，通過訂立合夥文件成立合夥基金構成本公司的關連交易。

由於有關合夥文件項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過0.1%，但低於5%，因此合夥文件項下擬進行的交易須根據上市規則第十四A章遵守申報及公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

於二〇二〇年十一月二十二日，越秀康養及靜頤投資（均為本公司附屬公司）、廣州越秀資本及廣州越秀投資管理（均為廣州越秀附屬公司）以及國企創新基金已訂立有關成立合夥基金的合夥協議。

合夥協議的主要條款

日期： 二〇二〇年十一月二十二日

訂約方：

- (1) 廣州越秀投資管理，作為共同普通合夥人；
- (2) 靜頤投資，作為共同普通合夥人；
- (3) 越秀康養，作為有限合夥人；
- (4) 廣州越秀資本，作為有限合夥人；及
- (5) 國企創新基金，作為有限合夥人。

合夥協議的主要條款載列如下：

成立合夥基金的目的： 合夥基金的業務範圍涵蓋中國境內的股權投資和收購活動，其主要目的是投資或收購養老領域的項目或公司。

預計合夥基金將投資或收購若干養老機構，並對該等機構實施合併和改造措施，以期提升該等機構和業務的價值。

年期： 自合夥基金首次交割日（預期為二〇二〇年十二月三十一日或之前）起計五年。

自首次交割日起計首三年為投資期（「**投資期**」），而第四年至第五年為退出期（「**退出期**」），前提是倘合夥基金於5年期屆滿後仍持有任何投資，如獲合夥人會議批准，該年期可再延長2年（「**延展期**」）。

**合夥基金的
承諾投資總額：**

各訂約方對合夥基金註冊資本的承諾投資總額為人民幣500,000,000元，其中預計到二〇二〇年十二月三十一日將作出人民幣285,000,000元的初始出資為收購潛在目標的權益提供資金。各訂約方根據承諾投資總額的出資比例如下：

對於共同普通合夥人：

廣州越秀投資管理：5%

靜頤投資：0.2%

對於有限合夥人：

越秀康養：54.8%

廣州越秀資本：20%

國企創新基金：20%

承諾投資總額乃經訂約方公平磋商後釐定。越秀康養及靜頤投資的資本投資額將由本集團內部資源撥付。

管理合夥基金：

廣州越秀投資管理（作為普通合夥人）亦將擔任執行事務合夥人及基金管理人，以管理合夥基金的投資及運營。

根據合夥協議將成立投資決策委員會，作為合夥基金投資及退出決定的最終決策機構。其將由五名成員組成，其中一名成員將由廣州越秀投資管理委任，一名成員將由廣州越秀資本委任，一名成員將由越秀康養委任及兩名成員將由外部專家擔任。

投資決策委員會的決議須經五分之四的委員會成員批准。

將提交給投資委員會的所有提案均須接受國企創新基金的合規審查。

根據上述安排，出於會計目的，合夥基金不會作為本公司的附屬公司入賬，其財務業績亦不會合併到本公司財務賬目中。

**應付廣州越秀投資
管理的管理費：**

根據合夥文件，整體而言，在合夥基金期限內，按以下費率應付廣州越秀投資管理（作為基金管理人）的年度管理費：(a)於投資期實繳出資額的2%；及(b)於退出期未償還實繳出資額的1.5%，前提是在收到有關管理費後，廣州越秀投資管理應向靜頤投資支付相當於已收取該等管理費50%的金額（稅後），前提是該金額不得少於相關金額。除合夥人另有協定外，於延展期概無管理費應付予廣州越秀投資管理。

分派：

根據合夥文件，整體而言，合夥基金的可分派現金將按以下順序分派：

- (i) 首先一向所有合夥人按其於合夥基金中的實繳出資比例分派，直至各合夥人收回其在合夥企業中實繳出資額相應的資金；
- (ii) 第二一如有任何剩餘餘額，則各有限合夥人和靜頤投資將根據其在合夥基金中的加權實繳出資額，以每年8%（單利）計算的方式收取初始投資回報；
- (iii) 第三一如仍有任何剩餘餘額，廣州越秀投資管理將收取遞延追趕回報，該回報等於上述(ii)項下分派予有限合夥人及靜頤投資的初始投資回報的20%；及
- (iv) 第四一如仍有任何剩餘餘額，則該餘額的80%將按照其在合夥基金中的實繳出資比例分配給各合夥人，而該餘額的20%將作為業績提成分派予廣州越秀投資管理，

前提是，在廣州越秀投資管理收取任何遞延追趕回報（上述第(iii)段項下）及業績提成（上述第(iv)段項下）後，其須向靜頤投資支付相當於該金額50%（稅後）的款項。

訂立合夥文件及成立合夥基金的理由及裨益

本集團於二〇一七年八月成立越秀養老業務後，正式開始在養老行業開展業務。作為進一步發展其養老業務舉措的一部分，本集團自此一直積極尋求機會，通過不同渠道進一步投資於優質的養老機構。

通過訂立合夥文件，本集團可利用各訂約方的資源及廣州越秀投資管理的經驗加快其進入養老業務領域的步伐。本公司認為，成立合夥基金將使本集團能夠在毋須大量初始投資的情況下進一步擴大其在養老領域的業務，並進一步優化本集團業務結構。

經考慮上述因素，董事會（包括獨立非執行董事）認為，合夥文件及其項下擬進行的交易符合本公司及本公司股東的整體利益，屬公平合理，且在本集團的日常業務過程中進行。

本公司、越秀康養及靜頤投資的資料

本公司

本公司主要從事房地產開發與投資，專注於粵港澳大灣區、華東地區、華中地區、華北地區及華西地區的房地產開發。

越秀康養

越秀康養為本公司的附屬公司，主要從事對養老及醫療服務業務的投資。

靜頤投資

靜頤投資為本公司的附屬公司，主要從事商業服務業務。

廣州越秀投資管理、廣州越秀資本及廣州越秀的資料

廣州越秀投資管理

廣州越秀投資管理為一家於中國證券投資基金業協會註冊的投資管理公司。廣州越秀投資管理為廣州越秀的附屬公司。

廣州越秀資本

成立於二〇二〇年一月，廣州越秀資本是廣州越秀實施戰略投資及投資管理的核心平台。廣州越秀資本為廣州越秀的附屬公司。

廣州越秀

廣州越秀通過其各家附屬公司從事不同業務，其中包括金融業務、房地產開發、基礎設施及建築。

國企創新基金的資料

國企創新基金主要從事投資及資本市場服務業務，是廣州金融控股集團有限公司的全資附屬公司，而廣州金融控股集團有限公司則由廣州市政府持有100%。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，國企創新基金及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則的涵義

由於廣州越秀資本及廣州越秀投資管理均為本公司控股股東廣州越秀的附屬公司，根據上市規則，彼等各自為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，通過訂立合夥文件成立合夥基金構成本公司的關連交易。

由於有關合夥文件項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過0.1%，但低於5%，因此合夥文件項下擬進行的交易須根據上市規則第十四A章遵守申報及公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於概無董事於合夥文件項下擬進行的交易中擁有重大權益，故概無董事就有關董事會決議案放棄投票。

釋義

除文義另有指明外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「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
「退出期」	指	具有本公告「合夥協議的主要條款」一節所賦予的涵義
「延展期」	指	具有本公告「合夥協議的主要條款」一節賦予該詞的涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「國企創新基金」	指	廣州國企創新基金有限公司，即廣州市國企創新投資基金的運營實體
「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全資實益擁有，為本公司的最終控股股東
「廣州越秀資本」	指	廣州越秀資本管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司及廣州越秀的附屬公司
「廣州越秀投資管理」	指	廣州越秀產業投資基金管理股份有限公司，一間於中國成立的有限責任公司及廣州越秀的附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	經董事作出一切合理查詢後，就董事所知、悉及所信，並非本公司關連人士的任何人士或公司，並根據上市規則為獨立於本公司及其關連人士的第三方
「投資期」	指	具有本公告「合夥協議的主要條款」一節所賦予的涵義
「靜頤投資」	指	廣州靜頤投資發展有限公司，一間於中國成立的有限責任公司及本公司的附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「合夥協議」	指	廣州越秀投資管理、靜頤投資、廣州越秀資本、越秀康養及國企創新基金於二〇二〇年十一月二十二日訂立有關合夥基金的合夥協議
「合夥文件」	指	合夥協議及補充函件的統稱
「合夥基金」	指	廣州越秀康養投資合夥企業(有限合夥)，一間根據合夥協議在中國成立有限合夥企業
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本公告而言及僅作地理參考，除非文義另有所指，否則本公告中對「中國」的引用並不適用於香港、澳門特別行政區及台灣
「相關金額」	指	<p>根據合夥基金的初始實繳出資總額人民幣285百萬元計算</p> <p>(i) (於投資期間) 人民幣0.99百萬元(第一年)及人民幣1.45百萬元(第二年及第三年各年)；及</p> <p>(ii) (於退出期間) 每年人民幣1.33百萬元，</p> <p>前提是倘實繳資本出資總額增加，則上述(i)和(ii)中的金額應予調整。</p>

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「補充函件」	指	廣州越秀投資管理及靜頤投資於二〇二〇年十一月二十二日訂立有關合夥協項下若干安排的補充函件
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「越秀康養」	指	廣州越秀康養產業投資控股有限公司，一間於中國成立的有限責任公司及本公司的附屬公司

承董事會命
越秀地產股份有限公司
 公司秘書
余達峯

香港，二〇二〇年十一月二十二日

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