

香港聯合交易所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，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因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



越秀交通基建有限公司

Yuexiu Transport Infrastructure Limited

(在百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：01052)

關連交易

二〇二四年租賃協議

二〇二四年租賃協議

本公司之相關附屬公司(作為租戶)與國金公司(作為業主)在二〇二三年十二月二十九日(交易時段後)就若干位於廣州國際金融中心(位於中國廣州之辦公大樓)之物業訂立了二〇二四年租賃協議。

在上市規則下之涵義

根據香港財務報告準則第16號，租賃須於本集團於二〇一九年一月一日或之後的會計期間的綜合財務狀況表內確認為使用權資產。因此，訂立各二〇二四年租賃協議就上市規則而言將被視為本集團的一次性收購資產。由於國金公司根據上市規則為本公司之關連人士，各二〇二四年租賃協議構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

租賃協議B、租賃協議C、租賃協議D、租賃協議F及租賃協議G各自在單獨計算的基礎上構成本公司之關連交易，根據上市規則第14A.76(1)(a)條獲全面豁免遵守申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

根據上市規則第14A章，租賃協議A及租賃協議E各自在單獨計算的基礎上構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報及公告之規定，但根據上市規則第14A.76(2)(a)條獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

根據上市規則，鑒於租賃物業位於廣州國際金融中心，該等物業須合併計算，猶如其為一項交易。根據上市規則第14A章，二〇二四年租賃協議合併計算構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報及公告之規定，但根據上市規則第14A.76(2)(a)條獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

1. 背景

本公司之相關附屬公司(作為租戶)與國金公司(作為業主)在二〇二〇年十二月三十一日就租賃位於廣州國際金融中心(位於中國廣州之辦公大樓)之物業訂立了二〇二一年租賃協議。到二〇二三年十二月三十一日，所有二〇二一年租賃協議之期限將屆滿。鑒於本公告第5節所披露之原因，於二〇二三年十二月二十九日(交易時段後)，本公司之相關附屬公司(作為租戶)與國金公司(作為業主)就位於廣州國際金融中心之若干物業訂立了二〇二四年租賃協議。

2. 二〇二四年租賃協議之主要條款

2.1 相同的條款

各二〇二四年租賃協議有以下相同的條款：

- (a) 租賃期為二〇二四年一月一日起計為期三年(租賃協議G除外，其租賃期為二〇二四年一月一日起計為期一年)；
- (b) 月租約為每平方米人民幣262.30元(鑒於租賃協議F及租賃協議G項下單位位於較低樓層及擁有不同的外部視野，下列各項除外：(i)租賃協議F項下之月租約為每平方米人民幣230.70元，及(ii)租賃協議G項下之月租約為每平方米人民幣205.80元)；
- (c) 租金為按季支付；及
- (d) 倘相關租戶已遵守相關二〇二四年租賃協議之條款，各年第一個季度第一個月之租金將獲豁免(租賃協議G除外，其並無提供租金豁免)。

二〇二四年租賃協議其他主要條款之概要見下文第2.2至2.8節。

2.2 租賃協議A

租戶	廣州越通
於廣州國際金融中心之物業	1701A單位
月租金總額	人民幣415,769.55元 (包括增值稅人民幣19,798.55元)
租賃保證金	人民幣831,539.10元 (保證金亦可能扣減任何因違反租賃而可能須支付的增值稅)

物業面積	1,585.09 平方米
用途	辦公室
2.3 租賃協議 B	
租戶	廣州越通
於廣州國際金融中心之物業	1701B 單位
月租金總額	人民幣 68,536.65 元 (包括增值稅人民幣 3,263.65 元)
租賃保證金	人民幣 137,073.30 元 (保證金亦可能扣減任何因違反租賃而可能須支付的增值稅)
物業面積	261.29 平方米
用途	辦公室
2.4 租賃協議 C	
租戶	廣州越鵬
於廣州國際金融中心之物業	1701C 單位
月租金總額	人民幣 69,997.20 元 (包括增值稅人民幣 3,333.20 元)
租賃保證金	人民幣 139,994.40 元 (保證金亦可能扣減任何因違反租賃而可能須支付的增值稅)
物業面積	266.86 平方米
用途	辦公室
2.5 租賃協議 D	
租戶	廣州穗橋
於廣州國際金融中心之物業	1701D 單位
月租金總額	人民幣 52,719.45 元 (包括增值稅人民幣 2,510.45 元)
租賃保證金	人民幣 105,438.90 元 (保證金亦可能扣減任何因違反租賃而可能須支付的增值稅)
物業面積	200.99 平方米
用途	辦公室

2.6 租賃協議 E

租戶	廣州越通
於廣州國際金融中心之物業	1701E 單位
月租金總額	人民幣 224,518.35 元 (包括增值稅人民幣 10,691.35 元)
租賃保證金	人民幣 449,036.70 元 (保證金亦可能扣減任何因違反租賃而可能須支付的增值稅)
物業面積	855.96 平方米
用途	辦公室

2.7 租賃協議 F

租戶	廣州越通
於廣州國際金融中心之物業	601F 單位
月租金總額	人民幣 29,297.10 元 (包括增值稅人民幣 1,395.10 元)
租賃保證金	人民幣 58,594.20 元 (保證金亦可能扣減任何因違反租賃而可能須支付的增值稅)
物業面積	126.99 平方米
用途	辦公室

2.8 租賃協議 G

租戶	廣州越通
於廣州國際金融中心之物業	附樓 440A 單位
月租金總額	人民幣 39,005.40 元 (包括增值稅人民幣 1,857.40 元)
租賃保證金	人民幣 78,010.80 元 (保證金亦可能扣減任何因違反租賃而可能須支付的增值稅)
物業面積	189.53 平方米
用途	員工食堂

3. 釐定二〇二四年租賃協議條款之基礎

各二〇二四年租賃協議之條款(包括租金)是由本集團與國金公司經公平磋商並參考了類型、樓齡及位置相近之物業現時的市場租金(包括廣州國際金融中心其他單位的市場租金)及獨立估值師評估日期為二〇二三年十一月二十二日的有關各二〇二四年租賃協議租金之公平性及合理性的意見後釐定的。各二〇二四年租賃協議項下應付之租金將由本集團之內部資源撥支。

4. 使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，租賃須於本集團於二〇一九年一月一日或之後的會計期間的綜合財務狀況表內確認為使用權資產。因此，訂立各二〇二四年租賃協議就上市規則而言將被視為本集團一次性的收購資產。

本公司於各二〇二四年租賃協議項下所確認之使用權資產之估值(未經審核)載列如下：

二〇二四年租賃協議	使用權資產之估值 (人民幣元)
租賃協議A	13,035,084
租賃協議B	2,148,741
租賃協議C	2,194,531
租賃協議D	1,652,845
租賃協議E	7,039,033
租賃協議F	918,514
租賃協議G	460,755
總計	27,449,503

上文披露使用權資產之估值指相關二〇二四年租賃協議項下總租賃付款之現值(不包括其項下應付的保證金)，乃按照香港財務報告準則第16號運用相關二〇二四年租賃協議開始之日所適用之比率計算。用於計算二〇二四年租賃協議項下總租賃付款之現值的折現率約為3.45%。

5. 訂立二〇二四年租賃協議之理由及裨益

由於本集團之營運需求，本集團有需要於中國廣州租用辦公室。廣州國際金融中心位於廣州市之黃金地段，而各二〇二四年租賃協議項下之應付租金均為現時的市場租金水平。本集團自二〇一二年起已使用廣州國際金融中心若干物業作為辦公室。除租賃協議G項下所租賃之物業(其將繼續用作員工食堂)外，二〇二四年租賃協議項下所租賃之所有物業將繼續由本集團成員公司用作辦公室。因此，租用租賃物業作為可供本集團持續業務運營及發展的物業是一項合適選擇且有利於本集團。

在考慮了上述的因素(包括釐定應付租金的依據)後，董事(包括獨立非執行董事)認為，各二〇二四年租賃協議下之條款屬公平合理，乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商務條款訂立並符合本公司及其股東之整體利益。

6. 二〇二四年租賃協議訂約方之資料

6.1 本集團及二〇二四年租賃協議項下之租戶

本集團主要於中國廣東省及其他高增長省份從事收費高速公路及橋樑之建設、投資、運營及管理。

二〇二四年租賃協議項下之所有租戶均為本公司於中國成立之全資附屬有限公司，其主要業務載列如下：

公司	主要業務
廣州穗橋	於廣東虎門大橋有限公司之投資控股
廣州越鵬	投資控股
廣州越通	於廣東清連公路發展有限公司之投資控股

6.2 國金公司

國金公司為一家於中國成立之公司。其由越秀房地產投資信託基金(股份代號：00405)間接擁有約98.99%權益，主要投資及持有廣州國際金融中心。國金公司為越秀企業之聯繫人，故為本公司之關連人士，越秀企業(i)由廣州越秀全資擁有及(ii)為本公司之控股股東。廣州越秀為本公司之最終控股公司，由中國廣州市人民政府實益擁有大部分權益。

7. 在上市規則下之涵義

7.1 關連交易

如本公告第4節所披露的，訂立各二〇二四年租賃協議將被視為本集團一次性收購資產。如本公告第6.2節所披露的，由於國金公司為本公司之關連人士，各二〇二四年租賃協議構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

7.2 在單獨的基礎上計算各二〇二四年租賃協議

就租賃協議B、租賃協議C、租賃協議D、租賃協議F及租賃協議G各自而言，鑒於應付對價及本集團根據香港財務報告準則第16號所確認使用權資產價值之最高適用百分比率在單獨計算的基礎上少於0.1%，且該等租賃協議各自都是按一般商務條款訂立的，因此，根據上市規則第14A.76(1)(a)條，各租賃協議在單獨計算的基礎上獲全面豁免遵守申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

就租賃協議A及租賃協議E各自而言，鑒於應付對價及本集團根據香港財務報告準則第16號所確認使用權資產價值之最高適用百分比率在單獨計算的基礎上超過0.1%但少於5%，且該等租賃協議各自都是按一般商務條款訂立的，因此，根據上市規則第14A章，各租賃協議在單獨計算的基礎上構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報及公告之規定，但根據上市規則第14A.76(2)(a)條獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

7.3 在合併的基礎上計算二〇二四年租賃協議

根據上市規則第14A.81條，鑒於租賃物業位於廣州國際金融中心，該等物業須合併計算，猶如其為一項交易。就二〇二四年租賃協議而言，鑒於應付對價及本集團根據香港財務報告準則第16號所確認使用權資產價值之最高適用百分比率超過0.1%但少於5%，且各二〇二四年租賃協議都是按一般商務條款訂立的，根據上市規則第14A章，二〇二四年租賃協議合併計算後構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報及公告之規定，但根據上市規則第14A.76(2)(a)條獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

7.4 須在董事會會議上放棄投票的董事

鑒於本公司董事長李鋒先生亦為越秀房地產投資信託基金之非執行董事，其已就有關二〇二四年租賃協議的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於任何二〇二四年租賃協議上擁有任何重大利益，因此，概無董事須就二〇二四年租賃協議對本公司相關的董事會決議案放棄投票。

8. 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：

「二〇二一年租賃協議」	指	本公司一份日期為二〇二〇年十二月三十一日之公告所披露的本公司附屬公司與國金公司就位於廣州國際金融中心的若干物業之租金及租賃而訂立之日期為二〇二〇年十二月三十一日之租賃協議
「二〇二四年租賃協議」	指	於二〇二三年十二月二十九日(交易時段後)訂立的租賃協議A、租賃協議B、租賃協議C、租賃協議D、租賃協議E、租賃協議F及租賃協議G之統稱
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會

「本公司」	指	越秀交通基建有限公司，一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：01052)
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州國際金融中心」	指	位於中國廣州市天河區珠江西路5號名為「廣州國際金融中心」之房地產
「廣州穗橋」	指	廣州穗橋發展有限公司，一家於中國成立之有限公司
「廣州越鵬」	指	廣州越鵬信息有限公司，一家於中國成立之有限公司
「廣州越通」	指	廣州越通公路運營管理有限公司，一家於中國成立之有限公司
「廣州越秀」	指	廣州越秀集團股份有限公司，一家於中國成立之有限公司
「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
「租賃協議A」	指	國金公司(作為業主)與廣州越通(作為租戶)就廣州國際金融中心1701A單位於二〇二三年十二月二十九日(交易時段後)訂立之租賃協議

「租賃協議B」	指	國金公司(作為業主)與廣州越通(作為租戶)就廣州國際金融中心1701B單位於二〇二三年十二月二十九日(交易時段後)訂立之租賃協議
「租賃協議C」	指	國金公司(作為業主)與廣州越鵬(作為租戶)就廣州國際金融中心1701C單位於二〇二三年十二月二十九日(交易時段後)訂立之租賃協議
「租賃協議D」	指	國金公司(作為業主)與廣州穗橋(作為租戶)就廣州國際金融中心1701D單位於二〇二三年十二月二十九日(交易時段後)訂立之租賃協議
「租賃協議E」	指	國金公司(作為業主)與廣州越通(作為租戶)就廣州國際金融中心1701E單位於二〇二三年十二月二十九日(交易時段後)訂立之租賃協議
「租賃協議F」	指	國金公司(作為業主)與廣州越通(作為租戶)就廣州國際金融中心601F單位於二〇二三年十二月二十九日(交易時段後)訂立之租賃協議
「租賃協議G」	指	國金公司(作為業主)與廣州越通(作為租戶)就廣州國際金融中心附樓440A單位於二〇二三年十二月二十九日(交易時段後)訂立之租賃協議
「租賃物業」	指	國金公司根據二〇二四年租賃協議出租予本集團的廣州國際金融中心的空間、單位及／或物業
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百分比率」	指	具有上市規則第14.04(9)條賦予該詞之涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「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

「增值稅」	指	增值稅
「越秀企業」	指	越秀企業(集團)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司
「國金公司」	指	廣州越秀城建國際金融中心有限公司，一家於中國成立之有限公司，其開發及擁有廣州國際金融中心

承董事會命
 越秀交通基建有限公司
 董事長
 李鋒

香港，二〇二三年十二月二十九日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事 : 李鋒(董事長)、何柏青、陳靜、蔡銘華及潘勇強

獨立非執行董事 : 馮家彬、劉漢銓、張岱樞及彭申

* 僅供識別

** 如有任何歧異，概以中文名稱為準。