

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佈的內容概不負責，  
對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任  
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。



(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：123)

**持續關連交易**  
**物業租賃協議**

**背景資料**

於二〇一二年二月二十七日，本公司的附屬公司國金公司：

- (i) 與廣州越秀集團的全資附屬公司越秀產投訂立越秀產投物業租賃協議(一)及(二)，分別由二〇一二年一月一日起為期三年及一年，據此，國金公司會將位於廣州國際金融中心的三處物業出租予越秀產投；
- (ii) 與廣州越秀集團的全資附屬公司越秀金融集團訂立越秀金融集團物業租賃協議(一)、(二)及(三)，分別由二〇一二年一月一日起為期三年、三年及一年，據此，國金公司會將位於廣州國際金融中心的三處物業出租予越秀金融集團；
- (iii) 與廣州越秀集團的全資附屬公司廣州證券訂立廣州證券物業租賃協議(一)、(二)、(三)及(四)，分別由二〇一二年一月一日起為期三年、三年、三年及一年，據此，國金公司會將位於廣州國際金融中心的五處物業出租予廣州證券；
- (iv) 與越秀交通基建的全資附屬公司越秀(中國)交通訂立越秀交通基建物業租賃協議(一)及(二)，由二〇一二年一月一日起為期三年，據此，國金公司會將位於廣州國際金融中心的兩處物業出租予越秀(中國)交通；

(v) 與越秀交通基建的全資附屬公司越通運營訂立越秀交通基建物業租賃協議(三)及(四)，分別由二〇一二年一月一日起為期三年及一年，據此，國金公司會將位於廣州國際金融中心的兩處物業出租予越通運營；

(vi) 與越秀交通基建的全資附屬公司越鵬信息訂立越秀交通基建物業租賃協議(五)，由二〇一二年一月一日起為期三年，據此，國金公司會將位於廣州國際金融中心的一處物業出租予越鵬信息；及

(vii) 與越秀交通基建的全資附屬公司穗橋發展訂立越秀交通基建物業租賃協議(六)，由二〇一二年一月一日起為期三年，據此，國金公司會將位於廣州國際金融中心的一處物業出租予穗橋發展。

#### **向國金公司支付的年度費用及年度上限**

根據上市規則，本公司須為其根據該等協議每年支付予國金公司的付款價值訂立上限。該等協議項下於截至二〇一四年十二月三十一日止三個年度各年的持續關連交易最高年度價值為人民幣45,014,000元，乃按下列各項計算(i)如上文所述，根據該等協議應付國金公司的費用；(ii)就或然情況(如租金或其他市況變動)及其他關連人士與國金公司於截至二〇一四年十二月三十一日止三個年度可能就位於廣州國際金融中心的物業進行額外租賃交易而應付國金公司的該等費用的25%緩衝。

根據上述的計算方式，該等協議項下於二〇一二年一月一日起至二〇一四年十二月三十一日止三個年度各年的持續關連交易年度上限將為人民幣45,014,000元。

#### **上市規則的含義**

越秀產投、越秀金融集團及廣州證券均為廣州越秀集團的全資附屬公司，而廣州越秀集團為本公司的最終控股股東。越秀(中國)交通、越通運營、越鵬信息及穗橋發展均為越秀交通基建的全資附屬公司，而越秀交通基建為廣州越秀集團的附屬公司。因此，根據上市規則，越秀產投、越秀金融集團、廣州證券、越秀(中國)交通、越通運營、越鵬信息及穗橋發展各自均為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

鑒於該等協議項下的交易的年度上限最高適用百分比率超過0.1%惟低於5%，故該等協議項下的持續關連交易僅須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告規定，並獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

董事會（包括獨立非執行董事）認為，該等協議的條款（包括年度上限）屬公平合理，並按一般商業條款訂立及符合本公司及其股東的整體利益。

## 背景

於二〇一二年二月二十七日，本公司的附屬公司國金公司：

- (i) 與廣州越秀集團的全資附屬公司越秀產投訂立越秀產投物業租賃協議（一）及（二），分別由二〇一二年一月一日起為期三年及一年，據此，國金公司會將位於廣州國際金融中心的三處物業出租予越秀產投；
- (ii) 與廣州越秀集團的全資附屬公司越秀金融集團訂立越秀金融集團物業租賃協議（一）、（二）及（三），分別由二〇一二年一月一日起為期三年、三年及一年，據此，國金公司會將位於廣州國際金融中心的三處物業出租予越秀金融集團；
- (iii) 與廣州越秀集團的全資附屬公司廣州證券訂立廣州證券物業租賃協議（一）、（二）、（三）及（四），分別由二〇一二年一月一日起為期三年、三年、三年及一年，據此，國金公司會將位於廣州國際金融中心的五處物業出租予廣州證券；
- (iv) 與越秀交通基建的全資附屬公司越秀（中國）交通訂立越秀交通基建物業租賃協議（一）及（二），由二〇一二年一月一日起為期三年，據此，國金公司會將位於廣州國際金融中心的兩處物業出租予越秀（中國）交通；
- (v) 與越秀交通基建的全資附屬公司越通運營訂立越秀交通基建物業租賃協議（三）及（四），分別由二〇一二年一月一日起為期三年及一年，據此，國金公司會將位於廣州國際金融中心的兩處物業出租予越通運營；

(vi)與越秀交通基建的全資附屬公司越鵬信息訂立越秀交通基建物業租賃協議(五)，由二〇一二年一月一日起為期三年，據此，國金公司會將位於廣州國際金融中心的一處物業出租予越鵬信息；及

(vii)與越秀交通基建的全資附屬公司穗橋發展訂立越秀交通基建物業租賃協議(六)，由二〇一二年一月一日起為期三年，據此，國金公司會將位於廣州國際金融中心的一處物業出租予穗橋發展。

### 越秀產投物業租賃協議

#### (A) 越秀產投物業租賃協議(一)

日期： 二〇一二年二月二十七日

承租人： 越秀產投

出租人： 國金公司

地址： 廣州國際金融中心主塔63樓01-A及E室

出租面積： 621.67平方米

用途： 辦公場所

租約期限： 由二〇一二年一月一日起至二〇一四年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，為期三年。

月租： 截至二〇一三年十二月三十一日止兩個連續年度為人民幣198,934元

截至二〇一四年十二月三十一日止年度為人民幣207,296元

租金將每季以銀行轉賬方式支付。

租金按金： 人民幣397,868元

**(B) 越秀產投物業租賃協議(二)**

日期： 二〇一二年二月二十七日

承租人： 越秀產投

出租人： 國金公司

地址： 廣州國際金融中心附樓4樓440-C室

出租面積： 53.38平方米

用途： 商業場所(食堂)

租約期限： 由二〇一二年一月一日起至二〇一二年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，為期一年。

月租： 人民幣9,128元

租金將每季以銀行轉賬方式支付。

租金乃就廣州越秀集團及其聯繫公司的僱員數目每年按比例計算。

租金按金： 人民幣18,256元

**越秀金融集團物業租賃協議**

**(A) 越秀金融集團物業租賃協議(一)**

日期： 二〇一二年二月二十七日

承租人： 越秀金融集團

出租人： 國金公司

地址： 廣州國際金融中心主塔63樓01-B室

出租面積： 830.47平方米

用途： 辦公場所

租約期限： 由二〇一二年一月一日起至二〇一四年十二月三十一日止（包括首尾兩日），為期三年。

月租： 截至二〇一三年十二月三十一日止兩個連續年度為人民幣265,750元

截至二〇一四年十二月三十一日止年度為人民幣276,920元

租金將每季以銀行轉賬方式支付。

租金按金： 人民幣531,500元

**(B) 越秀金融集團物業租賃協議（二）**

日期： 二〇一二年二月二十七日

承租人： 越秀金融集團

出租人： 國金公司

地址： 廣州國際金融中心主塔6樓01-B室

出租面積： 225.09平方米

用途： 辦公場所

租約期限： 由二〇一二年一月一日起至二〇一四年十二月三十一日止（包括首尾兩日），為期三年。

月租： 截至二〇一三年十二月三十一日止兩個連續年度為人民幣44,793元

截至二〇一四年十二月三十一日止年度為人民幣46,684元

租金將每季以銀行轉賬方式支付。

租金按金： 人民幣89,586元

**(C) 越秀金融集團物業租賃協議(三)**

日期： 二〇一二年二月二十七日

承租人： 越秀金融集團

出租人： 國金公司

地址： 廣州國際金融中心附樓4樓440-B室

出租面積： 44.48平方米

用途： 商業場所(食堂)

租約期限： 由二〇一二年一月一日起至二〇一二年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，為期一年。

月租： 人民幣7,606元

租金將每季以銀行轉賬方式支付。

租金乃就廣州越秀集團及其聯繫公司的僱員數目每年按比例計算。

租金按金： 人民幣15,212元

**廣州證券物業租賃協議**

**(A) 廣州證券物業租賃協議(一)**

日期： 二〇一二年二月二十七日

承租人： 廣州證券

出租人： 國金公司

地址： 廣州國際金融中心主塔19樓01室及20樓01室

出租面積： 6,406.78平方米

用途： 辦公場所

租約期限： 由二〇一二年一月一日起至二〇一四年十二月三十一日止（包括首尾兩日），為期三年。

月租： 於二〇一二年一月一日至二〇一三年九月三十日為人民幣1,512,000元

於二〇一三年十月一日至二〇一四年九月三十日為人民幣1,577,029元

於二〇一四年十月一日至二〇一四年十二月三十一日為人民幣1,645,309元

租金將每季以銀行轉賬方式支付。

租金按金： 人民幣3,024,000元

#### (B) 廣州證券物業租賃協議（二）

日期： 二〇一二年二月二十七日

承租人： 廣州證券

出租人： 國金公司

地址： 廣州國際金融中心主塔63樓01-C室

出租面積： 724.35平方米

用途： 辦公場所

租約期限： 由二〇一二年一月一日起至二〇一四年十二月三十一日止（包括首尾兩日），為期三年。

月租： 截至二〇一三年十二月三十一日止兩個連續年度為人民幣231,792元

截至二〇一四年十二月三十一日止年度為人民幣241,535元

租金將每季以銀行轉賬方式支付。

租金按金： 人民幣463,584元



**(C) 廣州證券物業租賃協議(三)**

日期： 二〇一二年二月二十七日

承租人： 廣州證券

出租人： 國金公司

地址： 廣州國際金融中心主塔6樓01-C室

出租面積： 245.03平方米

用途： 辦公場所

租約期限： 由二〇一二年一月一日起至二〇一四年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，為期三年。

月租： 截至二〇一三年十二月三十一日止兩個連續年度為人民幣48,761元

截至二〇一四年十二月三十一日止年度為人民幣50,819元

租金將每季以銀行轉賬方式支付。

租金按金： 人民幣97,522元

**(D) 廣州證券物業租賃協議(四)**

日期： 二〇一二年二月二十七日

承租人： 廣州證券

出租人： 國金公司

地址： 廣州國際金融中心附樓4樓440-G室

出租面積： 456.67平方米

用途： 商業場所(食堂)

租約期限： 由二〇一二年一月一日起至二〇一二年十二月三十一日止（包括首尾兩日），為期一年。

月租： 人民幣78,091元

租金將每季以銀行轉賬方式支付。

租金乃就廣州越秀集團及其聯繫公司的僱員數目每年按比例計算。

租金按金： 人民幣156,182元

### 越秀交通基建物業租賃協議

#### (A) 越秀交通基建物業租賃協議（一）

日期： 二〇一二年二月二十七日

承租人： 越秀（中國）交通

出租人： 國金公司

地址： 廣州國際金融中心主塔17樓01-A室

出租面積： 1,586.47平方米

用途： 辦公場所

租約期限： 由二〇一二年一月一日起至二〇一四年十二月三十一日止（包括首尾兩日），為期三年。

月租： 截至二〇一三年十二月三十一日止兩個連續年度為人民幣366,475元

截至二〇一四年十二月三十一日止年度為人民幣381,863元

租金將每季以銀行轉賬方式支付。

租金按金： 人民幣732,950元

**(B) 越秀交通基建物業租賃協議(二)**

日期： 二〇一二年二月二十七日

承租人： 越秀(中國)交通

出租人： 國金公司

地址： 廣州國際金融中心主塔6樓01-F室

出租面積： 125.44平方米

用途： 辦公場所

租約期限： 由二〇一二年一月一日起至二〇一四年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，為期三年。

月租： 截至二〇一三年十二月三十一日止兩個連續年度為人民幣24,963元

截至二〇一四年十二月三十一日止年度為人民幣26,016元

租金將每季以銀行轉賬方式支付。

租金按金： 人民幣49,926元

**(C) 越秀交通基建物業租賃協議(三)**

日期： 二〇一二年二月二十七日

承租人： 越通運營

出租人： 國金公司

地址： 廣州國際金融中心主塔17樓01-B室

出租面積： 261.52平方米

用途： 辦公場所

租約期限： 由二〇一二年一月一日起至二〇一四年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，為期三年。

月租： 截至二〇一三年十二月三十一日止兩個連續年度為人民幣60,411元

截至二〇一四年十二月三十一日止年度為人民幣62,948元

租金將每季以銀行轉賬方式支付。

租金按金： 人民幣120,822元

#### (D) 越秀交通基建物業租賃協議(四)

日期： 二〇一二年二月二十七日

承租人： 越通運營

出租人： 國金公司

地址： 廣州國際金融中心附樓4樓440-A室

出租面積： 180.89平方米

用途： 商業場所(食堂)

租約期限： 由二〇一二年一月一日起至二〇一二年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，為期一年。

月租： 人民幣30,932元

租金將每季以銀行轉賬方式支付。

租金乃就廣州越秀集團及其聯繫公司的僱員數目每年按比例計算。

租金按金： 人民幣61,864元

**(E) 越秀交通基建物業租賃協議(五)**

日期： 二〇一二年二月二十七日

承租人： 越鵬信息

出租人： 國金公司

地址： 廣州國際金融中心主塔17樓01-C室

出租面積： 267.09平方米

用途： 辦公場所

租約期限： 由二〇一二年一月一日起至二〇一四年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，為期三年。

月租： 截至二〇一三年十二月三十一日止兩個連續年度為人民幣61,698元

截至二〇一四年十二月三十一日止年度為人民幣64,289元

租金將每季以銀行轉賬方式支付。

租金按金： 人民幣123,396元

**(F) 越秀交通基建物業租賃協議(六)**

日期： 二〇一二年二月二十七日

承租人： 穗橋發展

出租人： 國金公司

地址： 廣州國際金融中心主塔17樓01-D室

出租面積： 201.17平方米

用途： 辦公場所

租約期限： 由二〇一二年一月一日起至二〇一四年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，為期三年。

月租： 截至二〇一三年十二月三十一日止兩個連續年度為人民幣46,470元

截至二〇一四年十二月三十一日止年度為人民幣48,422元

租金將每季以銀行轉賬方式支付。

租金按金： 人民幣92,940元

根據該等協議應付的租金乃參考現行市況及租賃物業附近類似物業的租金水平釐定，並已獲獨立估值師編製的估值報告支持。

#### 向國金公司支付的年度費用及年度上限

根據該等協議應付國金公司的年度費用金額概要載列如下：

	截至 二〇一二年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二〇一三年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二〇一四年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣)
越秀產投物業租賃協議	2,496,744	2,387,208	2,487,552
越秀金融集團物業租賃協議	3,817,788	3,726,516	3,883,248
廣州證券物業租賃協議	22,447,728	21,705,723	22,637,436
越秀交通基建物業租賃協議	7,091,388	6,720,204	7,002,456
<b>總計</b>	<b>35,853,648</b>	<b>34,539,651</b>	<b>36,010,692</b>

根據上市規則，本公司須為其根據該等協議每年支付予國金公司的付款價值訂立上限。該等協議項下於截至二〇一四年十二月三十一日止三個年度各年的持續關連交易最高年度價值為人民幣45,014,000元，乃按下列各項計算(i)如上文所述，根

據該等協議應付國金公司的費用；(ii)就或然情況(如租金或其他市況變動)及其他關連人士與國金公司於截至二〇一四年十二月三十一日止三個年度可能就位於廣州國際金融中心的物業進行額外租賃交易而應付國金公司的該等費用的25%緩衝。

上文所述的最高年度價值的計算方式如下：

	截至 二〇一二年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二〇一三年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二〇一四年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣)
根據該等協議應付國金公司的費用	35,853,648	34,539,651	36,010,692
應付國金公司費用的25%緩衝	44,817,060	43,174,564	45,013,365
年度價值	44,818,000	43,175,000	45,014,000

年度價值已約整至最接近的千位數以供參考。

根據上述的計算方式，該等協議項下於二〇一二年一月一日起至二〇一四年十二月三十一日止三個年度各年的持續關連交易年度上限將為人民幣45,014,000元。

### 交易的理由及裨益

本公司的核心業務為物業發展及投資，而國金公司的核心業務為發展廣州國際金融中心。根據該等協議進行的交易將增加本集團的租金收入。

### 上市規則的涵義

越秀產投、越秀金融集團及廣州證券均為廣州越秀集團的全資附屬公司，而廣州越秀集團為本公司的最終控股股東。越秀(中國)交通、越通運營、越鵬信息及穗橋發展均為越秀交通基建的全資附屬公司，而越秀交通基建為廣州越秀集團的附

屬公司。因此，根據上市規則，越秀產投、越秀金融集團、廣州證券、越秀(中國)交通、越通運營、越鵬信息及穗橋發展各自均為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

鑒於該等協議項下的交易的年度上限最高適用百分比率超過0.1%惟低於5%，故該等協議項下的持續關連交易僅須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告規定，並獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，該等協議的條款(包括年度上限)屬公平合理，並按一般商業條款訂立及符合本公司及其股東的整體利益。概無董事於該等協議項下的交易中擁有重大權益。

## 一般資料

本集團主要於中國(包括香港)從事物業發展、管理及投資業務。

越秀產投主要從事有關新興產業的投資及投資諮詢業務。

越秀金融集團主要從事金融相關投資及企業管理業務。

廣州證券主要從事與證券交易和投資相關的經紀、諮詢、承銷與保薦、資產管理等業務。

越秀(中國)交通為一間投資控股公司。

越通運營為一間投資控股公司。

越鵬信息為一間投資控股公司。

穗橋發展為一間投資控股公司。



## 釋義

除文義另有所指外，本公佈所用詞彙具有以下涵義：

「該等協議」	指	越秀產投物業租賃協議、越秀金融集團物業租賃協議、廣州證券物業租賃協議及越秀交通基建物業租賃協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，一間在香港註冊成立的公司，其股份於聯交所主板及新加坡證券交易所上市
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「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	位於中國廣州的廣州國際金融中心
「廣州證券」	指	廣州證券有限責任公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「廣州證券物業租賃協議」	指	廣州證券物業租賃協議(一)、廣州證券物業租賃協議(二)、廣州證券物業租賃協議(三)及廣州證券物業租賃協議(四)，其詳情載於本公佈「廣州證券物業租賃協議」一節

「廣州越秀集團」	指	廣州越秀集團有限公司，一間隸屬廣州市人民政府國有資產監督管理委員會管理的國有企業
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，而僅就本公佈而言不包括香港、台灣及澳門
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「穗橋發展」	指	廣州穗橋發展有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「越鵬信息」	指	廣州越鵬信息有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「越通運營」	指	廣州越通公路運營管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「越秀(中國)交通」	指	越秀(中國)交通基建投資有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「越秀金融集團」	指	廣州越秀金融投資集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司

「越秀金融集團物業租賃協議」	指	越秀金融集團物業租賃協議(一)、越秀金融集團物業租賃協議(二)及越秀金融集團物業租賃協議(三)，其詳情載於本公佈「越秀金融集團物業租賃協議」一節
「國金公司」	指	廣州越秀城建國際金融中心有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「越秀產投」	指	廣州越秀產業投資管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「越秀產投物業租賃協議」	指	越秀產投物業租賃協議(一)及越秀產投物業租賃協議(二)，其詳情載於本公佈「越秀產投物業租賃協議」一節
「越秀交通基建」	指	越秀交通基建有限公司，一間於百慕達註冊成立的獲豁免公司，其股份於聯交所上市
「越秀交通基建物業租賃協議」	指	越秀交通基建物業租賃協議(一)、越秀交通基建物業租賃協議(二)、越秀交通基建物業租賃協議(三)、越秀交通基建物業租賃協議(四)、越秀交通基建物業租賃協議(五)及越秀交通基建物業租賃協議(六)，其詳情載於本公佈「越秀交通基建物業租賃協議」一節

「%」 指 百分比

「平方米」 指 平方米

承董事會命  
越秀地產股份有限公司  
董事長  
陸志峰

香港，二〇一二年二月二十七日

於本公佈刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 陸志峰(董事長)、張招興、梁毅、唐壽春、陳志鴻及林右烽

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓