

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之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)

**有關轉讓租賃資產及  
租賃交易諮詢服務  
的關連交易  
及  
有關融資租賃安排  
的持續關連交易**

董事會欣然宣佈，於二〇一五年九月二十三日，本公司間接全資附屬公司杭州越秀與廣州融資訂立融資租賃合同，據此，於廣州融資按轉讓代價人民幣5億元向杭州越秀收購租賃資產後，杭州越秀已同意按租賃代價向廣州融資租賃租賃資產。

租賃代價包含本金人民幣5億元及租賃利息。於融資租賃合同日期，年度租息率約為6.1905%，而其將於三年期人民幣貸款基準年利率有變時予以調整。按此息率為基準，於整個租賃期限的應付租賃利息總額為約人民幣92,349,867.71元。租賃代價將由杭州越秀分為十二期每季支付。

於二〇一五年九月二十三日，杭州越秀亦與廣州融資訂立租賃交易諮詢合同，據此，杭州越秀聘請廣州融資就有關融資租賃交易的事宜向其提供諮詢服務，諮詢費為人民幣1,500萬元。

由於廣州融資為本公司控股股東廣州越秀的間接全資附屬公司，因此廣州融資為本公司在上市規則第十四 A 章項下的關連人士。因此，買賣協議下擬進行就由杭州越秀向廣州融資轉讓租賃資產的交易及租賃交易諮詢合同下擬進行的交易構成本公司在上市規則第十四 A 章項下的關連交易。融資租賃合同下擬進行就廣州融資將租賃資產租賃予杭州越秀的交易構成本公司在上市規則第十四 A 章項下的持續關連交易。

由於買賣協議下擬進行就杭州越秀向廣州融資轉讓租賃資產的所有適用百分比率超過 0.1% 但少於 5%，因此買賣協議下擬進行就租賃資產轉讓的交易須遵守上市規則第 14A.76(2) 條的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於融資租賃合同下擬進行就廣州融資將租賃資產租賃予杭州越秀的年度上限的所有適用百分比率超過 0.1% 但少於 5%，因此融資租賃合同下擬進行就租賃資產租賃的交易須遵守上市規則第 14A.76(2) 條的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於租賃交易諮詢合同下擬進行的交易的所有適用百分比率超過 0.1% 但少於 5%，因此租賃交易諮詢合同須遵守上市規則第 14A.76(2) 條的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 融資租賃合同

於二〇一五年九月二十三日，杭州越秀與廣州融資訂立融資租賃合同，據此，於廣州融資按轉讓代價人民幣5億元向杭州越秀收購租賃資產後，杭州越秀已同意按租賃代價向廣州融資租賃租賃資產。

### 日期

二〇一五年九月二十三日

### 訂約方

出租人：廣州融資

承租人：杭州越秀

### 租賃資產

租賃資產包含1套機電系統、2套消防系統、1套防火門系統、3套升降機系統、3套人工智能系統、2套幕牆設施、2套照明系統、1套鋁門窗系統、3套裝修設施、3套冷氣系統及1套電子工程設施。於二〇一五年七月一日，租賃資產的賬面值為約人民幣500,427,879.01元。

### 廣州融資購買租賃資產

就融資租賃合同而言，於二〇一五年九月二十三日，杭州越秀與廣州融資訂立買賣協議，據此，杭州越秀有條件同意出售而廣州融資有條件同意購買租賃資產，轉讓代價為人民幣5億元，由廣州融資於若干條件滿足後悉數支付，而該等條件包括(其中包括)廣州融資已獲杭州越秀悉數支付諮詢費。租賃資產的所有權於廣州融資悉數支付轉讓代價後轉讓予廣州融資，並於整個租賃期限內繼續歸屬於廣州融資。

轉讓代價是由杭州越秀與廣州融資之間在參考租賃資產的賬面值後經公平磋商釐定。

### 租賃期限

租賃資產的租賃期限為36個月，自廣州融資向杭州越秀全數支付轉讓代價之日(即與融資租賃合同及買賣協議日期相同的日期，即二〇一五年九月二十三日)起計。

## 租賃代價及付款

租賃代價包含本金人民幣5億元及租賃利息。於融資租賃合同日期，年度租息率約為6.1905%。按此息率為基準，於整個租賃期限的應付租賃利息總額為約人民幣92,349,867.71元。租賃代價將由杭州越秀分為十二期每季支付。

第四期租賃代價中包括本金人民幣500萬元、第八期租賃代價中包括本金人民幣2,000萬元，及第十二期租賃代價中包括本金人民幣4.75億元。其餘分期僅須包含租賃利息。

倘中國人民銀行就三年期貸款調整人民幣貸款基準年利率，融資租賃合同下的租賃息率將會作出相應調整。廣州融資將會向杭州越秀發出租賃代價的調整通知，而杭州越秀則須無條件接納該就租賃代價作出的調整。假設三年期貸款的人民幣貸款基準年利率於整個租賃期限內維持不變，整個租賃期限的租賃代價為約人民幣592,349,867.71元。

租賃代價(尤其是為租賃期限內應收取的租賃利息)是由杭州越秀與廣州融資之間經公平磋商釐定：(1)乃參考：(a)現時市場狀況(包括利率，而該利率並不遜於獨立第三方就類似服務所給予的利率)；及(b)類似資產的融資租賃的當時市場價格；及(2)反映日後中國人民銀行對三年期貸款的人民幣貸款基準年利率調整(一旦落實)。

租賃代價擬將以本集團的內部資源撥付。

## 年度上限及釐定基準

	二〇一五年 九月二十三日至 二〇一六年 九月二十二日	二〇一六年 九月二十三日至 二〇一七年 九月二十二日	二〇一七年 九月二十三日至 二〇一八年 九月二十二日
年度上限	人民幣43,020,833元	人民幣60,150,000元	人民幣515,935,764元

釐定年度上限時：(1)乃參考包括但不限於：(a)融資租賃合同下由二〇一五年九月二十三日至二〇一八年九月二十二日止的租賃期限內就相關十二個月期間而於日後支付的年度租金；(b)現時市場狀況(包括利率，而該利率不遜於獨立第三方就類似服務所給予的利率)；及(c)租賃資產的性質及價值；及(2)反映日後中國人民銀行對三年期貸款的人民幣貸款基準年利率調整(一旦落實)。

### **購買選擇權**

於租賃期限屆滿時，及在杭州越秀已及時悉數支付融資租賃合同下的各期租賃代價的條件下，杭州越秀可選擇以名義價格人民幣1元向廣州融資購買租賃資產。

### **權利、權益及義務的轉讓**

在未經廣州融資的事先書面同意的情況下，杭州越秀不得轉租、出借或以其他可能影響廣州融資對租賃資產的所有權的方式使用租賃資產。

### **訂立融資租賃合同及買賣協議的理由及裨益**

訂立融資租賃合同及買賣協議將可改善本集團的融資架構及擴大本集團的融資渠道。其亦將讓本集團控制融資風險及降低其融資成本。

經計及：(i)轉讓代價及租賃代價以及兩者各自的釐定基準；(ii)上述的理由及裨益；及(iii)年度上限和其釐定基準後，董事(包括獨立非執行董事)認為，融資租賃合同及買賣協議的條款(包括租賃代價、轉讓代價及年度上限)乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益，而融資租賃合同及買賣協議乃於本集團的日常及一般業務過程中訂立。

## 租賃交易諮詢合同

於二〇一五年九月二十三日，就融資租賃合同而言，杭州越秀與廣州融資訂立租賃交易諮詢合同，據此，杭州越秀聘請廣州融資就有關融資租賃交易的事宜向其提供諮詢服務。

### 日期

二〇一五年九月二十三日

### 訂約方

服務提供方：廣州融資

服務接受方：杭州越秀

### 諮詢服務

根據租賃交易諮詢合同，杭州越秀聘請廣州融資為其提供有關融資租賃交易事宜的諮詢服務。

租賃交易諮詢合同下的諮詢服務包括但不限於：融資租賃行業介紹、市場融資成本比較與分析、現場盡職調查服務、清理現有資產、中介服務、租賃交易結構設計、財務、稅務與法律專業意見提供等。

### 諮詢費

杭州越秀根據租賃交易諮詢合同應付的諮詢費為固定金額人民幣1,500萬元，將由杭州越秀於租賃交易諮詢合同之日向廣州融資全數支付。

諮詢費是由杭州越秀與廣州融資之間在參考：(i)廣州融資有關人員的經驗及專業知識；(ii)現時市場狀況(包括獨立第三方就類似服務所收取的費用)；及(iii)廣州融資就根據租賃交易諮詢合同提供服務的成本後經公平磋商釐定。

諮詢費擬將以本集團的內部資源撥付。

## 訂立租賃交易諮詢合同的理由及裨益

廣州融資的業務包括提供融資租賃服務(包括有關諮詢服務)，其專才在融資租賃方面擁有豐富經驗，將能有效協助本集團就潛在融資租賃交易取得有關租賃資產以及就該等租賃資產進行盡職調查。

因此，經計及：(i) 諮詢費及其釐定基準；及(ii) 上述理由及裨益後，董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃交易諮詢合同的條款(包括諮詢費)乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益，而租賃交易諮詢合同乃於本集團的日常及一般業務過程中訂立。

## 上市規則的涵義

由於廣州融資為本公司控股股東廣州越秀的間接全資附屬公司，因此廣州融資為本公司在上市規則第十四A章項下的關連人士。因此，買賣協議下擬進行就由杭州越秀向廣州融資轉讓租賃資產的交易及租賃交易諮詢合同下擬進行的交易構成本公司在上市規則第十四A章項下的關連交易。融資租賃合同下擬進行就廣州融資將租賃資產租賃予杭州越秀的交易構成本公司在上市規則第十四A章項下的持續關連交易。

由於買賣協議下擬進行就杭州越秀向廣州融資轉讓租賃資產的所有適用百分比率超過0.1%但少於5%，因此買賣協議下擬進行就租賃資產轉讓的交易須遵守上市規則第14A.76(2)條的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於融資租賃合同下擬進行就廣州融資將租賃資產租賃予杭州越秀的年度上限的所有適用百分比率超過0.1%但少於5%，因此融資租賃合同下擬進行就租賃資產租賃的交易須遵守上市規則第14A.76(2)條的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於租賃交易諮詢合同下擬進行的交易的所有適用百分比率超過0.1%但少於5%，因此租賃交易諮詢合同須遵守上市規則第14A.76(2)條的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

概無董事於有關：(i) 買賣協議下擬進行由杭州越秀向廣州融資轉讓租賃資產；(ii) 融資租賃合同下擬進行就廣州融資將租賃資產租賃予杭州越秀的交易；或(iii) 租賃交易諮詢合同下擬進行的交易中擁有重大權益。

## 訂約方的資料

### 本公司

本公司於香港註冊成立為有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00123)及在新加坡證券交易所有限公司上市。其主營業務為從事房地產開發及投資，以廣州房地產為主，並逐步擴展至珠三角、長三角、環渤海及中部地區。

### 杭州越秀

杭州越秀為本公司的間接全資附屬公司，及一家根據中國法律註冊成立的房地產開發公司。

### 廣州融資

廣州融資為一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司，及為廣州越秀的間接全資附屬公司。廣州融資的業務包括提供融資租賃服務(包括有關諮詢服務)、批發家用電器及經營若干許可類醫療器械等。



## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「年度上限」	指	本公告內「年度上限及釐定基準」一段所載的融資租賃合同下的年度上限
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，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)及新加坡證券交易所有限公司上市
「諮詢費」	指	杭州越秀根據租賃交易諮詢合同將向廣州融資支付的總費用，為固定金額人民幣1,500萬元
「董事」	指	本公司董事
「融資租賃合同」	指	杭州越秀與廣州融資訂立日期為二〇一五年九月二十三日的融資租賃合同
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州融資」	指	廣州越秀融資租賃有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司，為廣州越秀的間接全資附屬公司
「廣州越秀」	指	廣州越秀集團有限公司，一家在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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「杭州越秀」	指	杭州越秀房地產開發有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司

「租賃資產」	指	根據買賣協議將予轉讓及根據融資租賃合同將予租賃的租賃資產，有關詳情於本公告「租賃資產」一段載述
「租賃代價」	指	杭州越秀根據融資租賃合同將向廣州融資支付的總代價，總代價包含本金人民幣5億元及租賃利息
「租賃期限」	指	本公告「租賃期限」一段所述期限
「租賃交易諮詢合同」	指	杭州越秀與廣州融資訂立日期為二〇一五年九月二十三日的租賃交易諮詢合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約方」	指	廣州融資及杭州越秀，各自為一名「訂約方」
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「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	中國的法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	杭州越秀與廣州融資訂立日期為二〇一五年九月二十三日的買賣協議
「股東」	指	本公司普通股的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「轉讓代價」	指	廣州融資根據買賣協議就購買租賃資產而將向杭州越秀支付的代價人民幣5億元

除上文所界定或文義另有所指外，詞彙「關連人士」、「關連交易」、「持續關連交易」及「控股股東」具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

承董事會命  
越秀地產股份有限公司  
余達峯  
公司秘書

香港，二〇一五年九月二十三日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事：張招興(董事長)、朱春秀、唐壽春、陳志鴻、李鋒及歐俊明

獨立非執行董事：余立發、李家麟及劉漢銓