

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)

持續關連交易 租賃框架協議

租賃框架協議

於二〇一五年十一月三十日，廣州城建(本公司間接持有95%股權的附屬公司)與廣州越秀訂立租賃框架協議，由二〇一六年一月一日起為期三年，以規管廣州城建出租租賃物業予廣州越秀及關連方成員。

建議年度上限

截至二〇一六年、二〇一七年及二〇一八年十二月三十一日止年度，租賃交易的年度上限分別為人民幣49,000,000元、人民幣72,000,000元及人民幣75,000,000元。

上市規則的涵義

廣州越秀為本公司的控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，租賃交易構成本公司的持續關連交易。

鑒於年度上限的最高適用百分比率超過0.1%惟低於5%，故租賃交易須遵守上市規則第十四A章的申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

董事會(包括獨立非執行董事)認為：(i)租賃框架協議的條款屬公平合理及按一般商務條款訂立；(ii)租賃交易乃於本集團的一般及日常業務過程中訂立；(iii)廣州城建訂立租賃框架協議符合本公司及其股東的整體利益；及(iv)年度上限(包括其釐定基準)屬公平合理。

租賃框架協議

於二〇一五年十一月三十日，廣州城建(本公司間接持有95%股權的附屬公司)與廣州越秀訂立租賃框架協議以規管廣州城建出租租賃物業予廣州越秀及關連方成員。

年期及終止

年期自二〇一六年一月一日起為期三年，直至二〇一八年十二月三十一日(包括該日)止。

在遵守上市規則相關規定的規限下，廣州城建與廣州越秀可於年期結束前三個月內同意按雙方同意的有關條款及條件續訂租賃框架協議。

租賃框架協議的任何訂約方均可向另一方發出不少於30天的書面通知終止租賃框架協議。

具體租賃協議

在遵守租賃框架協議的條款及條件的規限下，廣州越秀及關連方任何成員若願意承租租賃物業，須與廣州城建(作為業主)就租賃物業訂立具體租賃協議，並須符合以下要求：

- (i) 具體租賃協議的年期必須為不超過三年的固定年期；
- (ii) 具體租賃協議的條款及條件必須不遜於獨立第三方就類似或可比較的物業所訂立的租賃協議的條款及條件；
- (iii) 所有具體租賃協議項下於年期內某個年度須付的總年度租金不得超過相關年度相應的年度上限；及

(iv) 廣州越秀及關連方相關成員根據具體租賃協議須支付廣州城建的年度租金須按以下原則磋商及釐定，以確保相關定價條款屬公平合理：

1. 基於廣州越秀及關連方相關成員及廣州城建各自的利益；
2. 參考當時的市場狀況並按不遜於廣州城建位於越秀金融大廈的其他類似或可比較並向獨立第三方出租的空間及／或單位的租金水平；及
3. 倘若並無上段所述的類似或可比較空間及／或單位可供參考，則參考於同一地區鄰近越秀金融大廈的同級商業物業的租金。

根據租賃框架協議，廣州越秀及關連方的任何成員與廣州城建於租賃框架協議的生效日期前就任何租賃物業所訂立且於該日仍保持有效的任何租約，就計算相關年度上限而言被視為一項具體租賃協議。

除非廣州城建與廣州越秀另有協議，否則於租賃框架協議終止或屆滿後，不得訂立任何新具體租賃協議。

倘：(i) 任何具體租賃協議的期限將於年期結束後完結，而租賃框架協議並無延期或續期；或(ii) 於任何具體租賃協議的年期結束前租賃框架協議根據其條款終止，則該具體租賃協議仍維持有效及本公司就該具體租賃協議的期限超出年期的時期全面遵守上市規則的適用規定。

建議年度上限

年度上限乃參考以下各項釐定：(i) 根據估計於年期內廣州越秀及關連方成員與廣州城建訂立的具體租賃協議項下須由廣州越秀及關連方成員向廣州城建支付的預計年度租金總額；及(ii) 設有合理的緩衝額，以配合租賃交易數目及須付租金款項可能出現的增長。

年度上限載列如下：

截至二〇一六年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至二〇一七年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至二〇一八年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)
49,000,000	72,000,000	75,000,000

倘訂立或修訂任何具體租賃協議將導致(一經相關訂約方妥為簽署或修訂該具體租賃協議)廣州越秀及關連方應付廣州城建的年度租金總額超過相關年度的年度上限，本公司將採取所有所需的步驟以遵守上市規則，包括刊發公告(如適用)及尋求獨立股東批准(如必要)。本公司倘未全面遵守有關規定，不得訂立或修訂該具體租賃協議。

訂立租賃框架協議的理由及裨益

越秀金融大廈為一項新完工的物業，位處廣州市中央商務區珠江新城中軸線上，定位為國際甲級純寫字樓，交通便利。鑒於廣州越秀及關連方各成員的業務規模龐大且頗為成熟，尤其是若干廣州越秀及關連方的成員從事金融業務，董事認為廣州越秀及關連方符合越秀金融大廈的目標租戶的定位，向廣州越秀及關連方的成員出租租賃物業將按一般商務條款為本集團提供可靠的租戶群及穩定的租金收入來源。

此外，董事認為，租賃框架協議可精簡廣州越秀及關連方成員與廣州城建之間的租賃物業的租賃程序及為其設定一個框架。租賃框架協議亦將提供本公司遵守上市規則的相關申報、公告及年度審核規定(以適用者為限)的單一基準，從而令本公司在遵守該等規定方面提高行政效率及節省成本。

經考慮上述因素及年度上限的釐定基準，董事會(包括獨立非執行董事)認為：(i)租賃框架協議的條款屬公平合理及按一般商務條款訂立；(ii)租賃交易乃於本集團的一般及日常業務過程中訂立；(iii)廣州城建訂立租賃框架協議符合本公司及其股東的整體利益；及(iv)年度上限(包括其釐定基準)屬公平合理。

本公司的資料

本公司是一家在香港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。

廣州城建的資料

廣州城建的主營業務為從事房地產開發、運營、租賃及管理。廣州城建開發及擁有越秀金融大廈。

廣州越秀的資料

廣州越秀是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。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、物業開發、基礎設施、建築及其他業務。

上市規則的涵義

廣州越秀為本公司的控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，租賃交易構成本公司的持續關連交易。

鑒於年度上限的最高適用百分比率超過0.1%惟低於5%，故租賃交易須遵守上市規則第十四A章的申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

概無任何董事於租賃交易中擁有重大權益。

釋義

除非文義另有所指，否則本公告所用詞彙具有以下涵義：

「年度上限」	指	廣州越秀及關連方於年期內根據租賃交易須付廣州城建的最高年度總額，詳情載於本公告「建議年度上限」一節
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	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)及在新加坡證券交易所有限公司上市
「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
「租賃框架協議」	指	廣州城建與廣州越秀訂立的日期為二〇一五年十一月三十日的租賃框架協議，以規管年期內租賃物業的租金及出租
「廣州城建」	指	廣州市城市建設開發有限公司，一家在中國註冊成立的公司，由本公司間接擁有95%權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，而「本集團成員公司」則指當中任何一家

「廣州越秀」	指	廣州越秀集團有限公司
「廣州越秀及關連方」	指	廣州越秀及其附屬公司及聯繫人(不包括本公司及其附屬公司)的統稱，而「廣州越秀及關連方成員」則指當中任何一家
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「租賃物業」	指	廣州城建經考慮廣州越秀不時提出的合理要求後同意向廣州越秀及關連方相關成員出租的越秀金融大廈若干空間及單位
「租賃交易」	指	任何具體租賃協議項下租賃物業的出租
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，而僅就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「具體租賃協議」	指	廣州越秀及關連方相關成員(作為租戶)與廣州城建(作為業主)根據租賃框架協議將訂立或將視作已訂立的具體租賃協議(按租賃框架協議所載的訂明格式或廣州越秀及關連方相關成員與廣州城建另行協定)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「年期」	指	自二〇一六年一月一日起計直至二〇一八年十二月三十一日(包括該日)止的三年期間

「越秀金融大廈」指名為「越秀金融大廈」的物業，位於中國廣州珠江東路28號

承董事會命
越秀地產股份有限公司
公司秘書
余達峯

香港，二〇一五年十一月三十日

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、林昭遠、李鋒、歐俊明及歐韶

獨立非執行董事：余立發、李家麟及劉漢銓