

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

於二〇一二年六月二十二日，本公司的附屬公司國金公司與廣州越秀集團的間接全資附屬公司越秀融資租賃訂立一份物業租賃協議，由二〇一二年六月一日起為期一年，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秀融資租賃。

### 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協議每年支付予國金公司的付款價值訂立上限。該協議項下於截至二〇一三年十二月三十一日止兩個年度各年的持續關連交易最高年度價值為人民幣2,151,000元，乃按下列各項計算(i)根據該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)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，該協議項下於截至二〇一三年十二月三十一日止兩個年度各年的持續關連交易年度上限將為人民幣2,151,000元。

### 上市規則的含義

越秀融資租賃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。因此，根據上市規則，越秀融資租賃為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

誠如本公司之前在二〇一二年二月二十七日所公佈，國金公司與本公司若干關連人士（與廣州越秀集團有關連）訂立多份物業租賃協議，據此，國金公司向該等關連人士出租位於廣州國際金融中心的若干物業（「現有協議」）。現有協議獲豁免獨立股東批准規定，惟仍須遵守上市規則項下的相關申佈及公佈規定。根據上市規則第14A.25條，現有協議已與該協議項下的持續關連交易彙集計算。

鑒於現有協議及該協議項下的持續關連交易的最高年度上限總額最高適用百分比率超過0.1%惟低於5%，故該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，該協議的條款（包括年度上限總額）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。

## 背景資料

於二〇一二年六月二十二日，本公司的附屬公司國金公司與廣州越秀集團的間接全資附屬公司越秀融資租賃訂立一份物業租賃協議，由二〇一二年六月一日起為期一年，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秀融資租賃。

### 與越秀融資租賃訂立的物業租賃協議

日期：二〇一二年六月二十二日

承租人：越秀融資租賃

出租人：國金公司

地址：廣州國際金融中心主塔63樓01-D及F室

出租面積：768.17平方米

用途：辦公場所

租約期限： 由二〇一二年六月一日起至二〇一三年五月三十一日止（包括首尾兩日），為期一年。

月租： 人民幣245,814元

租金將每季以銀行轉賬方式支付。

租金按金： 人民幣491,628元

根據該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

根據上市規則，本公司須為其根據該協議每年支付予國金公司的付款價值訂立上限。該協議項下於截至二〇一三年十二月三十一日止兩個年度各年的持續關連交易最高年度價值為人民幣2,151,000元，乃按下列各項計算(i)根據該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）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)
根據該協議應付國金公司的費用	1,720,698	1,229,070
應付國金公司費用的25%緩衝	2,150,873	1,536,338
年度價值	2,151,000	1,537,000

上述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，該協議項下於截至二〇一三年十二月三十一日止兩個年度各年的持續關連交易最高年度價值將為人民幣2,151,000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

越秀融資租賃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。因此，根據上市規則，越秀融資租賃為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

誠如本公司之前在二〇一二年二月二十七日所公佈，國金公司與本公司若干關連人士(與廣州越秀集團有關連)訂立多份物業租賃協議，據此，國金公司向該等關連人士出租位於廣州國際金融中心的若干物業(「現有協議」)。現有協議獲豁免獨立股東批准規定，惟仍須遵守上市規則項下的相關申佈及公佈規定。根據上市規則第14A.25條，現有協議已與該協議項下的持續關連交易彙集計算。

根據上市規則計算規模測試的年度上限總額如下：

	截至 二〇一二年 十二月三十一日 止年度	截至 二〇一三年 十二月三十一日 止年度	截至 二〇一四年 十二月三十一日 止年度
現有協議的年度上限	45,014,000	45,014,000	45,014,000
根據該協議的持續關連交易 的年度上限	2,151,000	2,151,000	—
年度上限總額	47,165,000	47,165,000	45,014,000

已約整至最接近的千位數以供參考。

按上述的計算方式，現有協議及根據該協議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大年度上限總額為人民幣47,165,000元。

鑒於根據該協議的持續關連交易的年度上限最高適用百分比率超過0.1%惟低於5%，故根據該協議的持續關連交易僅須遵守上市規則第14A章的申報、年度審核及公告規定，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，該協議的條款（包括年度上限總額）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。概無董事於根據該協議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。

越秀融資租賃主要從事融資租賃業務。

## 釋義

除文義另有所指外，本公佈內所用詞語具有以下涵義：

「該協議」	指	國金公司與越秀融資租賃於二〇一二年六月二十二日訂立的物業租賃協議
「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
「現有協議」	指	具本公佈內「上市規則的涵義」賦予該詞的涵義
「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
「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
「越秀融資租賃」	指	廣州越秀融資租賃有限公司，一間於中國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，一間於中國註冊成立的有限公司

「%」 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，二〇一二年六月二十二日

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