

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。



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

關連交易

- (1) 訂立與本集團養老醫療服務業務有關的新租賃協議；及
(2) 提前解約原有租賃協議

茲提述(i)本公司日期為二〇一九年八月二日的公告，內容有關二〇一九年租賃協議；及(ii)本公司日期為二〇二一年十二月三十一日的公告，內容有關二〇二一年租賃協議。

新租賃協議

董事會欣然宣佈，為確保二〇一九年租賃物業及二〇二一年租賃物業以更優惠條款取得較長期租約，於二〇二六年一月二十六日(交易時段後)，廣州為民(本公司附屬公司，作為承租人)與廣州領秀(作為出租人)就租賃物業的租賃訂立新租賃協議，租期為20年，自二〇二六年一月二十六日起，以供本集團經營養老醫療服務業務。

解約協議

由於新租賃協議項下的租賃物業包括本集團根據二〇一九年租賃協議及二〇二一年租賃協議租賃的物業，本集團已分別訂立解約協議以終止原有租賃協議。

於二〇二六年一月二十六日(交易時段後)，廣州海樾薈(本公司附屬公司，作為承租人)與廣州越展(作為出租人)訂立二〇一九年租賃解約協議，以提前終止二〇一九年租賃協議，自二〇二六年一月二十五日起生效。同日，廣州海樾薈(本公司附屬公司，作為承租人)與廣州水泥(作為出租人)訂立二〇二一年租賃解約協議，以提早終止二〇二一年租賃協議，自二〇二六年一月二十五日起生效。廣州海樾薈毋須就提早解約各原有租賃協議支付罰款或費用。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團須將原有租賃協議及新租賃協議各自項下的租賃確認為使用權資產。因此，根據上市規則，訂立新租賃協議及其項下擬進行交易將被視為本集團的資產收購。此外，解約二〇一九年租賃協議及二〇二一年租賃協議將導致本公司已確認的使用權資產金額減少，因此根據上市規則，解約協議及其項下擬進行交易將被視為本集團的資產出售。

根據上市規則，由於廣州水泥、廣州越展及廣州領秀各為本公司控股股東廣州越秀集團的附屬公司，故該等公司均為本公司的關連人士。因此，新租賃協議及解約協議各自項下擬進行的交易構成本公司於上市規則第14A章項下的關連交易。

由於(i)新租賃協議項下使用權資產價值增加；及(ii)解約協議項下使用權資產價值的整體減少(根據上市規則第14A.81條以及第14A.82條的適用合併計算規定計算)兩者較高的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，新租賃協議及解約協議項下擬進行的交易須遵守有關申報及公告的規定，但可獲豁免遵守獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.52條，由於新租賃協議的期限超逾三年，故本公司已委任獨立財務顧問闡述新租賃協議需要有較長期限的理由，並確認有關期限符合此類協議的一般商業慣例。

緒言

茲提述(i)本公司日期為二〇一九年八月二日的公告，內容有關二〇一九年租賃協議；及(ii)本公司日期為二〇二一年十二月三十一日的公告，內容有關二〇二一年租賃協議。

董事會欣然宣佈，為確保二〇一九年租賃物業及二〇二一年租賃物業以更優惠條款取得較長期租約，於二〇二六年一月二十六日(交易時段後)，廣州為民(本公司附屬公司)與廣州領秀就租賃物業的租賃訂立新租賃協議，為期20年。

新租賃協議

新租賃協議之主要條款如下：

日期：	二〇二六年一月二十六日
訂約方：	廣州為民(作為承租人)及廣州領秀(作為出租人)
場所：	位於中國廣州荔灣區西灣路148號內金羊大廈、中國廣州荔灣區西灣路148號之一的房地產，包括戶外綠化空間、通道、地下停車場、附屬設備用房及公共地方(「租賃物業」)，總建築面積約36,924平方米，包括二〇一九年租賃物業及二〇二一年租賃物業
年期：	由二〇二六年一月二十六日起計20年
用途：	養老醫療服務用途
應付租金及代價總值：	根據新租賃協議應付月租(包括稅項)如下：

二〇二六年一月二十六日至	人民幣
二〇二九年一月二十五日：	1,344,075.00元
二〇二九年一月二十六日至	人民幣
二〇三二年一月二十五日：	1,411,278.75元
二〇三二年一月二十六日至	人民幣
二〇三五年一月二十五日：	1,481,842.69元
二〇三五年一月二十六日至	人民幣
二〇三八年一月二十五日：	1,555,934.82元
二〇三八年一月二十六日至	人民幣
二〇四一年一月二十五日：	1,633,731.56元
二〇四一年一月二十六日至	人民幣
二〇四四年一月二十五日：	1,715,418.14元
二〇四四年一月二十六日至	人民幣
二〇四六年一月二十五日：	1,801,189.05元

與使用租賃物業有關的水電費須由廣州為民支付。

新租賃協議項下應付租金乃經廣州領秀與廣州為民按公平原則磋商後釐定，並已考慮租賃物業附近可資比較物業的現行市場租金。

根據香港財務報告準則，新租賃協議項下的租金付款屬資本性質，因此租賃物業將於簽訂新租賃協議後確認為本集團的使用權資產，所確認的金額為人民幣244,691,568元。新租賃協議項下的租金付款預期將由廣州為民於其日常及一般業務過程中以內部資源撥付。

- 保證金：廣州為民向廣州領秀支付人民幣4,032,225元作為保證金，其中人民幣2,240,000元將從原有租賃協議項下已付保證金中轉撥，而人民幣1,792,225元將於新租賃協議生效日期後或廣州領秀要求的日期支付。
- 如廣州為民逾期支付租金或其他應付費用，廣州領秀有權從保證金中扣除欠繳費用，且廣州為民需在廣州領秀規定的合理期限內補足保證金。
- 新租賃協議解除或期滿終止的，廣州領秀在廣州為民悉數結清費用並交還租賃物業後10天內，向廣州為民退還保證金。
- 交付租賃物業：租賃物業須於二〇二六年一月二十六日由廣州領秀交付予廣州為民。
- 付款期限：租金應按月支付。租賃物業的月租須由廣州為民於其收到發票的10個營業日內支付予廣州領秀。
- 終止：廣州領秀可提前兩年向廣州為民以書面通知形式單方面要求終止新租賃協議。自該通知之日起，月租將維持固定且不再遞增。廣州為民須於該期間內將其長者住客及患者予以安置，並向廣州領秀交還租賃物業。於新租賃協議終止及交還租賃物業後，廣州領秀須(i)全數退還保證金；(ii)支付相等於發出通知當年六個月租金的違約金；及(iii)賠償廣州為民所蒙受的任何損失，包括但不限於經雙方選定並確認的合資格獨立第三方估值師釐定的改造及裝修成本的殘值。

如廣州為民因任何可歸咎於廣州為民的原因單方面要求終止新租賃協議，廣州領秀有權收回租賃物業。廣州為民應支付相當於發出通知當年六個月租金的違約金(保證金用於沖抵)，並賠償廣州領秀所蒙受的任何損失。廣州為民亦須自新租賃協議終止日起兩年內，負責將租賃物業內的長者住客及患者予以安置，並向廣州領秀交還租賃物業。於過渡期內，新租賃協議之條文將繼續適用，而廣州為民須支付相等於(i)新租賃協議終止前適用之最新租金或(ii)經雙方選定並確認之合資格獨立第三方估值師釐定之最新評估市場租金(以較高者為準)之租金。

續租：

在租期屆滿前，如訂約方有意續租新租賃協議，應根據國有物業租賃的相關規定協商續約條款。

如廣州為民決定不續租新租賃協議，其應在租期屆滿前至少兩年向廣州領秀發出通知。若廣州為民並無根本違反新租賃協議，廣州領秀則應在租賃期滿後10個營業日內向廣州為民退還保證金。

如廣州領秀決定不再續租新租賃協議，其則應在租期屆滿前至少兩年向廣州為民發出通知。雙方將就續租條款友好協商。若廣州領秀決定不再續租新租賃協議，廣州為民將享有優先承租的權利，可按擬向第三方租戶提供的相同條款優先租賃租賃物業。此外，廣州為民有權就其改造和裝修成本獲得合理賠償，賠償金額經雙方選定並確認的合資格獨立第三方估值師釐定。倘廣州為民行使上述優先承租的權利，按擬向第三方租戶提供的相同條款優先租賃租賃物業，本公司將遵守上市規則第14A章之相關規定。

若雙方未能達成一項租賃協議，在國家政策允許的範圍內，廣州為民有權享有不超過兩年的過渡期，以讓廣州為民妥善安置租賃物業內的長者住客及患者，且廣州為民應負責在有關期限內完成上述安置。在過渡期內，雙方仍須遵守新租賃協議的條款，而廣州為民須支付相等於(i)租賃期最後一年的相同租金水準；及(ii)經雙方選定並確認之合資格獨立第三方估值師釐定之最新評估的市場租金(以較高者為準)之租金。

租賃物業產權
變更：

廣州領秀應採取積極行動確保廣州水泥在租期內不轉讓租賃物業的產權。若因越秀發展的原因導致上述轉讓，則廣州領秀須提前通知廣州為民，廣州為民及其關聯企業具有優先購買權，可按擬向第三方買方提供的相同條款購買租賃物業。倘廣州為民及其關聯企業並未行使該優先購買權，則廣州領秀應採取必要行動以保證新買方繼續遵守新租賃協議之條款。倘若廣州為民因無法在剩餘租期內繼續正常營運而蒙受任何損失，廣州領秀應支付相當於相關年度六個月租金的違約金及賠償廣州為民所蒙受的任何損失。倘廣州為民或其關聯企業行使上述優先購買權購入租賃物業，本公司將遵守上市規則第14章及／或第14A章的相關規定(如適用)。

若因越秀發展的上級部門、政府部門或政策變化要求轉讓租賃物業產權，廣州領秀須事先通知廣州為民，並須採取必要行動確保廣州為民在新租賃協議項下的權利不受影響。倘廣州為民遭受任何損失，雙方應友好協商解決。

解約協議

由於新租賃協議項下的租賃物業包括本集團根據二〇一九年租賃協議及二〇二一年租賃協議租賃的物業，本公司已分別訂立解約協議以終止原有租賃協議。

於二〇二六年一月二十六日(交易時段後)，廣州海樾薈(本公司附屬公司)與廣州越展訂立二〇一九年租賃解約協議，以提前解約二〇一九年租賃協議。同日，廣州海樾薈(本公司附屬公司)與廣州水泥訂立二〇二一年租賃解約協議，以提前解約二〇二一年租賃協議。

二〇一九年租賃解約協議

二〇一九年租賃解約協議的主要條款如下：

日期：	二〇二六年一月二十六日
訂約方：	廣州海樾薈(作為承租人)及廣州越展(作為出租人)
場所：	二〇一九年租賃物業
解約生效日期：	二〇二六年一月二十五日
提前解約：	二〇一九年租賃協議將到期解約，其項下任何未履行義務亦將解除。 二〇一九年租賃物業將不會實際歸還予廣州越展，並將根據新租賃協議以及二〇一九年租賃解約協議，無縫銜接至廣州為民作為承租人使用二〇一九年租賃物業。

二〇二一年租賃解約協議

二〇二一年租賃解約協議的主要條款如下：

日期：	二〇二六年一月二十六日
訂約方：	廣州海樾薈(作為承租人)及廣州水泥(作為出租人)
場所：	二〇二一年租賃物業
生效日期：	二〇二六年一月二十五日
提前解約：	二〇二一年租賃協議將到期解約，其項下任何未履行義務亦將解除。 二〇二一年租賃物業將不會實際歸還予廣州水泥，並將根據新租賃協議以及二〇二一年租賃解約協議，無縫銜接至廣州為民作為承租人使用二〇二一年租賃物業。

廣州海樾薈毋須就提早解約各原有租賃協議支付罰款或費用。

基於二〇一九年租賃協議及二〇二一年租賃協議項下應付租金的條款，於二〇二五年十二月三十一日，二〇一九年租賃物業及二〇二一年租賃物業的使用權資產總值約人民幣80,559,947元。根據香港財務報告準則第16號，於簽訂解約協議後，本集團將終止確認二〇一九年租賃物業及二〇二一年租賃物業的使用權資產的全部剩餘價值。

訂立新租賃協議及解約協議的理由及裨益

新租賃協議項下的租賃物業包括本集團根據二〇一九年租賃協議及二〇二一年租賃協議租賃的物業。租賃物業座落優質地段，即廣州市核心老城區。交通網絡四通八達，商業及醫療設施完善，本集團認為租賃物業適合用作康養項目。

新租賃協議使本集團可獲得較長年期的租賃物業，有利於本集團在該場所的養老及醫療服務業務的持續性及穩定性。延長租期亦有助吸引長者住客及患者於該場所長期居住。提早續訂租賃物業的租約亦有助本集團積極計劃及進行長期使用及入住所需的大型維修工程，並減少本集團進行更頻密的小型維修工程的需要，從而避免更高的營運成本。

新租賃協議亦根據現行市場價格提供更優惠的條款，基本租金付款及遞增租金均低於原有租賃協議。本集團亦毋須就提早解約原有租賃協議支付任何罰款或費用。因此，該等續訂條款可讓本集團以更具成本效益的條件繼續於該場所營運。

經考慮上述原因及裨益，董事（包括獨立非執行董事）認為新租賃協議及解約協議的條款屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，並符合本集團日常及一般業務過程，且符合本公司及股東的整體利益。

訂約方的資料

本集團

本公司為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）。本集團主要從事發展、出售及管理物業及持有投資物業，在「成就美好生活」品牌使命引領下，本集團戰略性佈局大灣區、華東地區、中西部地區及北方地區。

廣州為民

廣州為民主要從事提供養老醫療服務。其為廣州海樾薈的直接全資附屬公司及廣州城建的間接全資附屬公司，而廣州城建則由本公司間接擁有95%權益。

廣州海樾薈

廣州海樾薈主要從事提供養老醫療服務。其為廣州城建的間接全資附屬公司，而廣州城建則由本公司間接擁有95%權益。

廣州水泥

廣州水泥主要從事製造水泥及水泥產品。其為租賃物業所有產權的唯一法定擁有人。其為廣州越秀集團的附屬公司。

廣州越展

廣州越展主要從事資產管理、物業管理、住宅物業及商業租賃業務。其為廣州越秀集團的間接全資附屬公司。

廣州領秀

廣州領秀主要從事房地產租賃、物業管理服務、停車場營運及集中式快速充電站，並受廣州水泥委託擁有經營及管理租賃物業的權利。其為廣州越秀集團的間接全資附屬公司。

廣州越秀集團

本公司最終控股股東廣州越秀集團為於中國成立的有限公司並由中國廣州市人民政府擁有多數股權。廣州越秀集團及其附屬公司從事多項業務，包括(i)房地產及物業開發；(ii)商業銀行、資產管理、融資租賃、期貨、業務投資及其他金融服務；(iii)交通、基建及建設業務；及(iv)畜牧養殖、乳品業、食品加工及其他業務。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團須將原有租賃協議及新租賃協議各自項下的租賃確認為使用權資產。因此，根據上市規則，訂立新租賃協議及其項下擬進行交易將被視為本集團的資產收購。此外，解約二〇一九年租賃協議及二〇二一年租賃協議將導致本公司已確認的使用權資產金額減少，因此根據上市規則，解約協議及其項下擬進行交易將被視為本集團的資產出售。

根據上市規則，由於廣州水泥、廣州越展及廣州領秀各為本公司控股股東廣州越秀集團的附屬公司，故該等公司均為本公司的關連人士。因此，新租賃協議及解約協議各自項下擬進行的交易構成本公司於上市規則第14A章項下的關連交易。

由於(i)新租賃協議項下使用權資產價值增加；及(ii)解約協議項下使用權資產價值的整體減少(根據上市規則第14A.81條以及第14A.82條的適用合併計算規定計算)兩者較高的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，新租賃協議及解約協議項下擬進行的交易須遵守有關申報及公告的規定，但可獲豁免遵守獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.52條，由於新租賃協議的期限超逾三年，故本公司已委任獨立財務顧問闡述新租賃協議需要有較長期限的理由，並確認有關期限符合此類協議的一般商業慣例。為進行評估，獨立財務顧問已與本公司管理層討論新租賃協議訂立較長期限的主要理由，並認為：

- (i) 鑒於中國人口老化，我們相信其養老醫療服務的需求不斷增長。因此，營運方（如廣州為民）與其出租人訂立長期租約以確保順利穩定運營屬正常及慣常做法，能令營運方優化其潛在投資回報（包括初步開辦費用及室內裝飾等）；
- (ii) 相對較長的期限將使本集團避免在短期租賃的情況下因搬遷而產生不必要之成本、精力、時間及業務中斷。此外，這將有利於本集團開展市場推廣，及延長可從養老醫療業務產生收入的時期，使本集團能夠就該業務更好地規劃長期策略；
- (iii) 就經營養老醫療服務業務訂立的新租賃協議的年期按規定須為3年以上；及
- (iv) 新租賃協議為期20年，乃屬該性質交易的一般商業條款，且有關年期符合此類協議的一般商業慣例。

由於本公司執行董事及董事長林昭遠先生為廣州越秀集團的董事、副董事長及總經理，林昭遠先生已在涉及新租賃協議及解約協議及其項下擬進行交易的董事會決議案中放棄投票。除上文所披露者外，並無其他董事於新租賃協議及解約協議及其項下擬進行交易中擁有或被視為擁有重大權益，或須就本公司相關董事會決議案放棄投票。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有下列涵義：

「二〇一九年租賃協議」	指	廣州越展與廣州海樾蒼於二〇一九年八月二日就租賃二〇一九年租賃物業訂立的物業租賃協議，經訂約方於同日訂立的補充物業租賃協議及補充合作備忘錄補充
「二〇一九年租賃物業」	指	廣州海樾蒼根據二〇一九年租賃協議租賃的物業
「二〇一九年租賃解約協議」	指	廣州越展與廣州海樾蒼訂立日期為二〇二六年一月二十六日的解約協議，以提早終止二〇一九年租賃協議
「二〇二一年租賃協議」	指	廣州海樾蒼與廣州水泥於二〇二一年十二月三十一日就租賃二〇二一年租賃物業訂立的物業租賃協議，包括其附件及確認函及其他補充文件
「二〇二一年租賃物業」	指	廣州海樾蒼根據二〇二一年租賃協議租賃的物業
「二〇二一年租賃解約協議」	指	廣州海樾蒼與廣州水泥訂立日期為二〇二六年一月二十六日的解約協議，以提早終止二〇二一年租賃協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，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）
「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
「廣州城建」	指	廣州市城市建設開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，由本公司及廣州越秀集團分別間接擁有95%及5%權益

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州水泥」	指	廣州水泥股份有限公司，租賃物業所有產權的唯一法定擁有人，為一間於中國成立的有限責任公司，並為廣州越秀集團的附屬公司
「廣州海樾薈」	指	廣州越秀海樾薈健康養老服務有限公司(前稱廣州越秀海樾薈健康管理有限公司)，一間於中國成立的有限責任公司，由廣州城建間接全資擁有
「廣州領秀」	指	廣州領秀物業管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為廣州越秀集團的間接全資附屬公司，並為受廣州水泥委託有權經營及管理租賃物業的公司
「廣州為民」	指	廣州為民康復醫院有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，由廣州城建間接全資擁有
「廣州越展」	指	廣州越展置業有限公司(前稱廣州越展資產經營管理有限公司)，一間於中國成立的有限責任公司，由廣州越秀集團間接全資擁有
「廣州越秀集團」	指	廣州越秀集團股份有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，由中國廣州市人民政府擁有多數股權並為本公司的最終控股股東
「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

「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，為根據香港法例第571章證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問
「租賃物業」	指	具有本公告「新租賃協議」一節賦予該詞的涵義
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「新租賃協議」	指	廣州領秀與廣州為民於二〇二六年一月二十六日訂立的物業租賃協議，包括其附件、確認函及其他補充文件
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「中國」	指	中華人民共和國，而僅就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「原有租賃協議」	指	二〇一九年租賃協議及二〇二一年租賃協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「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
「解約協議」	指	二〇一九年租賃解約協議及二〇二一年租賃解約協議

「越秀發展」 指 廣州越秀發展集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為廣州越秀集團的附屬公司

「%」 指 百分比

承董事會命
越秀地產股份有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇二六年一月二十六日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 林昭遠(董事長)、朱輝松、江国雄、賀玉平、陳靜及劉艷

非執行董事： 張貽兵及蘇俊杰

獨立非執行董事： 余立發、李家麟、劉漢銓及張建生