

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)

持續關連交易一

- (1) 二〇二五年物業管理及增值服務框架協議；及
- (2) 二〇二五年採購框架協議

(1) 二〇二五年物業管理及增值服務框架協議

茲提述本公司日期為二〇二二年十一月二十三日有關二〇二二年物業管理及增值服務框架協議的公告及越秀服務(本公司的一家間接非全資附屬公司)於二〇二二年五月二十日刊發有關二〇二二年智能化服務框架協議的公告。由於二〇二二年物業管理及增值服務框架協議及二〇二二年智能化服務框架協議將於二〇二四年十二月三十一日屆滿，於二〇二四年十一月二十一日，越秀服務與廣州越秀及本公司訂立二〇二五年物業管理及增值服務框架協議，據此，於協議生效日期(即所有先決條件獲達成之日，但無論如何不得早於二〇二五年一月一日起)起至二〇二七年十二月三十一日止期間，越秀服務集團可提供，而廣州越秀、本公司及彼等各自的聯繫人可購買物業管理及增值服務。為高效管理越秀服務集團向廣州越秀、本公司及彼等各自的聯繫人提供物業管理及增值服務的未來關連交易，各訂約方已將二〇二二年物業管理服務框架協議及二〇二二年智能化服務框架協議合併為二〇二五年物業管理及增值服務框架協議。

(2) 二〇二五年採購框架協議

茲提述越秀服務於二〇二二年十一月二十三日刊發有關二〇二二年採購框架協議的公告。由於二〇二二年採購框架協議將於二〇二四年十二月三十一日到期，根據越秀服務集團的業務需求，越秀服務、廣州越秀及本公司已同意擴大將向越秀服務集團提供的產品及服務範圍，並增加本公司為除廣州越秀以外的產品及服務供應商。

於二〇二四年十一月二十一日，越秀服務與廣州越秀及本公司訂立二〇二五年採購框架協議，據此，於協議生效日期(即先決條件獲達成之日，但無論如何不得早於二〇二五年一月一日)起至二〇二七年十二月三十一日止期間，越秀服務集團可購買，而廣州越秀及本公司以及彼等各自的聯繫人可提供相關採購產品及服務。

上市規則的涵義

於本公告日期，(i)廣州越秀為本公司最終控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士及(ii)廣州地鐵為主要股東，故根據上市規則廣州地鐵及越秀地產合資公司皆為本公司的關連人士。此外，廣州地鐵與本公司直接或間接共同持有的公司均為廣州地鐵的非全資附屬公司，同時亦為本公司的聯繫人，因此根據上市規則該等公司各自均為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，二〇二五年物業管理及增值服務框架協議及二〇二五年採購框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於(i)二〇二五年物業管理及增值服務框架協議項下廣州地鐵及越秀地產合資公司以及本公司的聯繫人(亦為廣州地鐵附屬公司)；(ii)二〇二五年物業管理及增值服務框架協議項下廣州越秀及其聯繫人；及(iii)二〇二五年採購框架協議項下廣州越秀及其聯繫人的各自建議年度上限的最高適用百分比率(利潤率除外)皆超過0.1%但低於5%，故二〇二五年物業管理及增值服務框架協議及二〇二五年採購框架協議項下擬進行的交易均須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免獨立股東批准規定。

(1) 二〇二五年物業管理及增值服務框架協議

茲提述本公司日期為二〇二二年十一月二十三日有關二〇二二年物業管理及增值服務框架協議的公告及越秀服務於二〇二二年五月二十日刊發有關二〇二二年智能化服務框架協議的公告。由於二〇二二年物業管理及增值服務框架協議及二〇二二年智能化服務框架協議將於二〇二四年十二月三十一日屆滿，於二〇二四年十一月二十一日，越秀服務與廣州越秀及本公司訂立二〇二五年物業管理及增值服務框架協議，據此，於協議生效日期(即所有先決條件獲達成之日，但無論如何不得早於二〇二五年一月一日)起至二〇二七年十二月三十一日止期間，越秀服務集團可提供，而廣州越秀、本公司及彼等各自的聯繫人可購買物業管理及增值服務。為高效管理越秀服務集團向廣州越秀、本公司及彼等各自的聯繫人提供物業管理及增值服務的未來關連交易，各訂約方已將二〇二二年物業管理服務框架協議及二〇二二年智能化服務框架協議整合為二〇二五年物業管理及增值服務框架協議。

主要條款

二〇二五年物業管理及增值服務框架協議的主要條款如下：

日期： 二〇二四年十一月二十一日

訂約方： (a) 越秀服務(作為服務供應商)；
(b) 廣州越秀(作為服務接受方)；及
(c) 本公司(作為服務接受方)。

先決條件： 二〇二五年物業管理及增值服務框架協議須待訂約方就訂立二〇二五年物業管理及增值服務框架協議及其項下擬進行的交易取得必要的批准或豁免(視乎情況而定及倘適用)(包括但不限於獨立越秀服務股東於越秀服務股東大會上批准二〇二五年物業管理及增值服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限))後，方可作實。

倘先決條件於二〇二五年三月三十一日或越秀服務、廣州越秀及本公司可能書面協定之其他日期或之前未獲達成，則二〇二五年物業管理及增值服務框架協議須即時終止而任何一方均毋須承擔任何責任。

期限：二〇二五年物業管理及增值服務框架協議的期限將自所有先決條件獲達成之日起持續至二〇二七年十二月三十一日(包括該日)(惟無論如何不早於二〇二五年一月一日)。

在遵守上市規則的情況下，越秀服務、廣州越秀及本公司可書面協定續簽二〇二五年物業管理及增值服務框架協議。

服務範圍：越秀服務集團可以向廣州越秀、本公司及彼等各自的聯繫人(包括廣州地鐵及越秀地產合資公司及本公司的聯繫人(亦為廣州地鐵的附屬公司))持有、運營及使用的物業提供物業管理服務及增值服務(「物業管理及增值服務」)，包括(i)非商業物業的物業管理服務(「物業管理服務」)；(ii)商業物業的商業運營及管理服務，包括但不限於商業物業管理服務及停車場管理及運營服務(「商業運營及管理服務」)；(iii)增值服務，包括但不限於非業主增值服務及社區增值服務以及先前根據二〇二二年智能化服務框架協議提供的服務(「增值服務」)；及(iv)商業物業的市場定位諮詢及租戶招攬服務，包括但不限於市場研究及定位服務、租戶招攬及租戶管理服務(「市場定位諮詢及租戶招攬服務」)。

訂約方應於必要時根據廣州越秀、本公司或彼等各自的聯繫人(包括廣州地鐵及越秀地產合資公司及本公司的聯繫人(亦為廣州地鐵的附屬公司))各項目的需要就詳細的服務範圍、費用及支付條款另行訂立協議。

定價政策： 越秀服務集團將就物業管理及增值服務收取的服務費應由訂約方公平磋商及真誠協商並參考(i)物業的位置、類型、質量及規模；(ii)將提供服務的範圍及標準；(iii)提供有關服務的預期運營成本(包括人工成本、材料成本及行政成本)及相關成本因通貨膨脹以及經濟社會發展的預期升幅；(iv)中國對相關服務費用的指導／規定；(v)越秀服務集團一般就類似服務向其獨立第三方收取的費用；及(vi)獨立服務供應商一般就類似服務提供的現行市價後釐定。

支付條款： 支付條款應由訂約方經參考越秀服務集團一般就類似服務向其獨立第三方所提供者而釐定。除非訂約方經公平磋商後於具體物業管理及增值服務的單獨協議中另行協定，否則服務費應按月度或季度基準支付。

歷史交易金額

下表載列所示年度／期間，廣州越秀、本公司及彼等各自的聯繫人就物業管理及增值服務向越秀服務集團支付的服務費總額：

	截至			
	截至十二月三十一日止年度		八月三十一日	
	二〇二二年	二〇二三年	二〇二四年	
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	
由廣州越秀及其聯繫人				
二〇二二年物業管理及增值服務框架協議項下服務的歷史交易金額	物業管理服務	327	15,541	18,244
	商業運營及管理服務	12,021	9,662	5,192
	增值服務	13,835	19,630	13,968
	市場定位諮詢及租戶招攬服務	—	1,264	2,714
二〇二二年智能化服務框架協議項下服務的歷史交易金額	智能化服務	—	—	—
	小計	26,183	46,097	40,118

		截至 八月三十一日 止八個月 二〇二四年 (未經審核) (人民幣千元)		
		截至十二月三十一日止年度 二〇二二年 (經審核) (人民幣千元)	二〇二三年 (經審核) (人民幣千元)	
由廣州地鐵及越秀地產合 資公司及本公司聯繫人 (亦為廣州地鐵的附屬 公司)				
二〇二二年物業管理及增 值服務框架協議項下服 務的歷史交易金額	物業管理服務	29	199	242
	商業運營及管理 服務	2,356	179	896
	增值服務	21,970	65,256	64,672
	市場定位諮詢及 租戶招攬服務	—	—	—
二〇二二年智能化服務框 架協議項下服務的歷史 交易金額	智能化服務	—	—	—
	小計	<u>24,355</u>	<u>65,634</u>	<u>65,810</u>

		截至 八月三十一日 止八個月 二〇二四年 (未經審核) (人民幣千元)		
		截至十二月三十一日止年度 二〇二二年 (經審核) (人民幣千元)	二〇二三年 (經審核) (人民幣千元)	
由本公司及其聯繫人(不包括廣州地鐵及越秀地產合資公司以及本公司聯繫人(亦為廣州地鐵的附屬公司))				
二〇二二年物業管理及增值服務框架協議項下服務的歷史交易金額	物業管理服務	13,788	23,400	19,722
	商業運營及管理服務	34,086	46,497	65,011
	增值服務	519,036	731,897	665,934
	市場定位諮詢及租戶招攬服務	121,625	124,728	62,349
二〇二二年智能化服務框架協議項下服務的歷史交易金額	智能化服務	49,341	72,815	59,474
	小計	<u>737,876</u>	<u>999,337</u>	<u>872,490</u>
總計		<u><u>788,414</u></u>	<u><u>1,111,068</u></u>	<u><u>978,418</u></u>

註： 上表所示金額為稅後金額及可能會進行約整。

年度上限

下表載列截至二〇二七年十二月三十一日止三個年度根據二〇二五年物業管理及增值服務框架協議應付越秀服務集團的最高年度服務費：

		截至十二月三十一日止年度		
		二〇二五年	二〇二六年	二〇二七年
		(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
由廣州越秀及其聯繫人	物業管理服務	53,597	65,602	80,298
	商業運營及管理服務	18,553	19,007	20,238
	增值服務	34,055	40,039	47,148
	市場定位諮詢及租戶招攬服務	19,898	25,323	30,720
	小計	<u>126,103</u>	<u>149,971</u>	<u>178,404</u>
由廣州地鐵及越秀地產合資公司及本公司聯繫人 (亦為廣州地鐵的附屬公司)	物業管理服務	555	740	987
	商業運營及管理服務	3,943	4,324	4,742
	增值服務	197,112	230,853	273,154
	市場定位諮詢及租戶招攬服務	—	—	—
	小計	<u>201,610</u>	<u>235,917</u>	<u>278,883</u>

		截至十二月三十一日止年度		
		二〇二五年	二〇二六年	二〇二七年
		(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
由本公司及其聯繫人(不包括廣州地鐵及越秀地產合資公司以及本公司聯繫人(亦為廣州地鐵的附屬公司))	物業管理服務	53,813	71,753	95,670
	商業運營及管理服務	231,096	267,507	280,347
	增值服務	1,242,529	1,424,498	1,647,200
	市場定位諮詢及租戶招攬服務	136,769	143,602	158,007
	小計	<u>1,664,207</u>	<u>1,907,360</u>	<u>2,181,224</u>
	總計	<u>1,991,920</u>	<u>2,293,248</u>	<u>2,638,511</u>

註：若干金額經約整。

二〇二五年物業管理及增值服務框架協議項下各類服務的年度上限乃經參考下列各項後釐定：

- (1) 關於物業管理服務，(i)自二〇二二年以來歷史交易金額的持續增長趨勢；(ii)截至本公告日期現有項目／服務合約數目、在管面積及條款(包括服務費)；(iii)截至二〇二四年八月三十一日止八個月就物業管理服務產生的未經審核相關服務費約人民幣38.2百萬元；(iv)經參考廣州越秀、本公司及彼等各自的聯繫人的潛在項目(包括新開發的住宅物業及商業樓宇)及其達到的相關歷史複合年增長率，對越秀服務集團的物業管理服務需求的預期增長；及(v)經計及預期通貨膨脹及越秀服務集團產生的營運成本增加，將收取服務費的預計增加；

- (2) 關於商業運營及管理服務，(i)自二〇二二年以來歷史交易金額的持續增長趨勢；(ii)截至本公告日期現有項目／服務合約數目、在管面積及條款(包括服務費)；(iii)截至二〇二四年八月三十一日止八個月就商業運營及管理服務產生的未經審核相關服務費約人民幣71.1百萬元；(iv)經參考廣州越秀、本公司及彼等各自聯繫人已授出或將授出的潛在項目，對越秀服務集團商業運營及管理服務需求的預期增長；及(v)經計及預期通貨膨脹及越秀服務集團產生的營運成本增加，將收取服務費的預計增加；
- (3) 關於增值服務，(i)自二〇二二年以來歷史交易金額的持續增長趨勢；(ii)截至本公告日期現有服務合約數目及條款(包括服務費)；(iii)截至二〇二四年八月三十一日止八個月就增值服務產生的未經審核相關服務費約人民幣744.6百萬元及截至二〇二四年八月三十一日止八個月智能化服務產生的未經審核相關服務費約人民幣59.5百萬元；(iv)經參考本公司及其聯繫人的估計合約銷售額，對越秀服務集團增值服務需求的預期增長；(v)經計及預期通貨膨脹及越秀服務集團產生的營運成本增加，將收取服務費的預計增加；及(vi)將先前根據二〇二二年智能化服務框架協議提供的服務整合至增值服務，包括視訊監控系統等智慧產品的銷售及安裝服務、提供視訊監控軟件系統開發服務以及相關設計及諮詢服務；及
- (4) 關於市場定位諮詢及租戶招攬服務，(i)截至本公告日期現有項目／服務合約數目、在管面積及條款(包括服務費)；(ii)截至二〇二四年八月三十一日止八個月就市場定位諮詢及租戶招攬服務產生的未經審核相關服務費約人民幣65.1百萬元；(iii)經參考廣州越秀、本公司及彼等各自的聯繫人已授出或將授出的潛在項目，對越秀服務集團市場定位諮詢及租戶招攬服務需求的預期增長；及(iv)經計及預期通貨膨脹及越秀服務集團產生的營運成本增加，將收取服務費的預計增加。

訂立二〇二五年物業管理及增值服務框架協議的理由及裨益

為高效管理越秀服務集團向廣州越秀、本公司及彼等各自的聯繫人提供物業管理及增值服務的未來關連交易，訂約方已將二〇二二年物業管理服務框架協議及二〇二二年智能化服務框架協議整合為二〇二五年物業管理及增值服務框架協議。

本公司認為，訂立二〇二五年物業管理及增值服務框架協議，有利於本集團在其自不斷拓展新業務的過程中自越秀服務集團採購各類服務，同時亦使得越秀服務集團能夠擴大其向廣州越秀及本公司所提供服務內容，如為本集團提供的交付配合服務及社區改造及翻新服務。此亦將進一步鞏固越秀服務集團作為綜合物業管理服務供應商的地位，助力其實現收入來源多元化及提高盈利能力，進而將改善本集團的整體財務表現。

廣州越秀集團及本集團的經營規模一直穩步增長並可能會隨著經濟形勢而持續改善。截至二〇二四年六月三十日止六個月，本集團於中國新購入12幅地塊，總面積約1.72百萬平方米，截至二〇二四年六月三十日，總土地儲備約25.03百萬平方米。就廣州越秀而言，除了由本集團帶動的房地產板塊增長外，交通板塊所有高速公路和橋樑的應佔權益收費里程約為561.2公里，食品板塊正力爭於大灣區食品行業取得領先地位。該等發展對越秀服務集團物業管理和增值服務帶來了持續需求，如寫字樓、廠房和高速公路等。由於向廣州越秀及本公司提供全面的服務組合，訂立二〇二五年物業管理及增值服務框架協議將進一步鞏固本集團作為綜合物業管理服務供應商的地位，並努力擴大收入及溢利來源。

綜上所述，待先決條件(包括獨立越秀服務股東於越秀服務股東大會上批准二〇二五年物業管理及增值服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限))獲達成後，董事(除已放棄就本公司相關董事會決議案投票的董事外)認為，二〇二五年物業管理及增值服務框架協議的條款及其項下之年度上限屬公平合理，其項下擬進行的交易乃按一般商業條款或對本公司而言更佳的條款且於本集團的一般及日常業務過程中進行，且訂立二〇二五年物業管理及增值服務框架協議符合本公司及股東的整體利益。

(2) 二〇二五年採購框架協議

茲提述越秀服務刊發日期為二〇二二年十一月二十三日有關二〇二二年採購框架協議的公告。由於二〇二二年採購框架協議將於二〇二四年十二月三十一日屆滿，根據越秀服務集團的業務需求，越秀服務、廣州越秀及本公司已同意擴大將向越秀服務集團提供的產品及服務範圍，並增加本公司為除廣州越秀以外的產品及服務供應商。

於二〇二四年十一月二十一日，越秀服務與廣州越秀及本公司訂立二〇二五年採購框架協議，據此，於協議生效日期(即先決條件獲達成之日，但無論如何不得早於二〇二五年一月一日)起至二〇二七年十二月三十一日止期間，越秀服務集團可購買，而廣州越秀及本公司以及彼等各自的聯繫人可提供相關採購產品及服務。

主要條款

二〇二五年採購框架協議的主要條款如下：

日期： 二〇二四年十一月二十一日

訂約方： (a) 越秀服務(作為買方)；
(b) 廣州越秀(作為產品及服務供應商)；及
(c) 本公司(作為產品及服務供應商)。

先決條件： 二〇二五年採購框架協議須待訂約方就訂立二〇二五年採購框架協議及其項下擬進行的交易獲得必要批准或豁免(視情況而定及倘適用)(包括但不限於獨立越秀服務股東於越秀服務股東大會上批准二〇二五年採購框架協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限))後，方可作實。

倘先決條件於二〇二五年三月三十一日或越秀服務、廣州越秀與本公司可能書面協定之其他日期或之前未獲達成，則二〇二五年採購框架協議須即時終止而任何一方均毋須承擔任何責任。

期限：二〇二五年採購框架協議的期限將自所有先決條件獲達成之日(但無論如何不得早於二〇二五年一月一日)起持續至二〇二七年十二月三十一日(包括該日)。

在遵守上市規則的情況下，越秀服務、廣州越秀與本公司可書面協定續簽二〇二五年採購框架協議。

標的事項：越秀服務集團可以向廣州越秀、本公司及彼等各自的聯繫人採購若干與越秀服務集團服務有關的產品及服務(「**相關採購產品及服務**」)，包括但不限於乳製品、加工食品、家居飾品及相關服務。

訂約方應根據具體的相關採購產品及服務的需求就詳細的服務範圍及標準、價格及支付條款另行訂立協議。

定價政策：相關採購產品及服務價格應由訂約方公平磋商及真誠協商並計及(i)將採購產品及服務的類型、數量及質量；(ii)提供有關產品及服務的預期成本以及通貨膨脹及經濟社會發展導致的相關成本預期增長；(iii)獨立第三方一般就類似產品及服務向越秀服務集團提供的現行市價；及(iv)獨立第三方就相關採購產品及服務提供的費用報價而釐定。

支付條款：支付條款應由訂約方經參考獨立供應商就類似產品及服務所提供者而釐定。除非訂約方經公平磋商後於具體相關採購產品及服務的單獨協議中另行協定，否則服務費應按月度或季度基準支付。

歷史交易金額

下表載列於所示年度／期間，越秀服務集團根據二〇二二年採購框架協議就採購產品向廣州越秀及其聯繫人支付的總額：

歷史交易金額	截至十二月三十一日		截至
	止年度		八月三十一日
	二〇二二年	二〇二三年	止八個月
	(經審核)	(經審核)	二〇二四年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(未經審核)
			(人民幣千元)
歷史交易金額	<u>3,393</u>	<u>7,589</u>	<u>6,084</u>

附註： 上表所示金額為稅後金額及可能會進行約整。截至二〇二三年十二月三十一日止兩個年度及截至二〇二四年八月三十一日止八個月，越秀服務集團並無收到本公司或其聯繫人的任何相關採購產品及服務。

年度上限

下表載列截至二〇二七年十二月三十一日止三個年度，越秀服務集團就相關採購產品及服務應付的最高年度金額：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇二五年	二〇二六年	二〇二七年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
應付廣州越秀及其聯繫人	35,417	61,222	105,830
應付本公司及其聯繫人	<u>68,790</u>	<u>77,390</u>	<u>85,988</u>
總計	<u>104,207</u>	<u>138,612</u>	<u>191,818</u>

附註： 若干金額經約整。

二〇二五年採購框架協議項下之年度上限乃經參考下列各項後釐定：(i)基於越秀服務集團就類似性質的產品及服務自獨立第三方的歷史採購，越秀服務集團可能自廣州越秀及其聯繫人採購的相關採購產品及服務的預期種類及數量；(ii)基於越秀服務集團就類似性質的產品及服務自獨立第三方的歷史採購，越秀服務集團可能自本公司及其聯繫人採購的其他相關採購產品及服務(其並未計入二〇二二年採購框架協議，原因為本公司及其聯繫人均並非該協議的訂約方)的預期種類及數量；(iii)經參考過往市價，相關採購產品及服務的現行市價；(iv)越秀服務集團根據其業務發展計劃擴大(其中包括)「悅秀會」平台(一個為業主整合零售等服務的移動應用程式，越秀服務集團在該平台上

銷售(其中包括)自廣州越秀購買的產品),而預期對相關採購產品及服務產生的需求;及(v)因通貨膨脹及商品價格上漲,預計類似產品及服務的成本增加。

訂立二〇二五年採購框架協議的理由及裨益

本公司及其附屬公司從事物業開發業務。透過訂立二〇二五年採購框架協議,越秀服務集團可憑藉廣州越秀及本公司的規模經濟,以優惠的價格為客戶提供更優質的增值服務,如越秀服務集團可向廣州越秀採購乳品/加工食品,豐富其網上購物平台的產品供應及提高越秀服務集團網上購物平台的採購效率及提高其美居業務的發展效率。越秀服務集團將就其大致按季度採購之各類產品與廣州越秀及本公司訂立大宗採購協議。本公司將確保根據該等大宗採購協議向越秀服務集團提供的條款與本公司及其附屬公司就類似產品及服務通常向獨立第三方提供的條款一致,因此該等大宗採購協議條款屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

綜上所述,董事(除已放棄就本公司相關董事會決議案投票的董事外)認為,二〇二五年採購框架協議的條款及其年度上限屬公平合理、其項下擬進行的交易乃按一般商業條款或對本公司而言更佳的條款且於本集團的一般及日常業務過程中進行,且訂立二〇二五年採購框架協議符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

於本公告日期,(i)廣州越秀為本公司最終控股股東,故根據上市規則為本公司的關連人士;及(ii)廣州地鐵為主要股東,故根據上市規則廣州地鐵及越秀地產合資公司皆為本公司的關連人士。此外,廣州地鐵與本公司直接或間接共同持有的公司均為廣州地鐵的非全資附屬公司,同時亦為本公司的聯繫人,因此根據上市規則該等公司各自均為本公司的關連人士。因此,根據上市規則第十四A章,二〇二五年物業管理及增值服務框架協議及二〇二五年採購框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於(i)二〇二五年物業管理及增值服務框架協議項下廣州地鐵及越秀地產合資公司以及本公司的聯繫人(亦為廣州地鐵附屬公司)；(ii)二〇二五年物業管理及增值服務框架協議項下廣州越秀及其聯繫人；及(iii)二〇二五年採購框架協議項下廣州越秀及其聯繫人的各自建議年度上限的最高適用百分比率(利潤率除外)皆超過0.1%但低於5%，故二〇二五年物業管理及增值服務框架協議及二〇二五年採購框架協議項下擬進行的交易均須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免獨立股東批准規定。

除廣州越秀董事、副董事長兼總經理林昭遠先生及越秀服務董事長兼非執行董事朱輝松先生外，概無董事於二〇二五年物業管理及增值服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)中擁有或被視為擁有重大權益。因此，僅林昭遠先生及朱輝松先生須放棄就本公司相關董事會決議案投票。

除廣州越秀董事、副董事長兼總經理林昭遠先生及越秀服務董事長兼非執行董事朱輝松先生外，概無其他董事於二〇二五年採購框架協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)中擁有或被視為擁有重大權益。因此，僅林昭遠先生及朱輝松先生須放棄就本公司相關董事會決議案投票。

一般資料

誠如上文所述，二〇二五年物業管理及增值服務框架協議及二〇二五年採購框架協議及其項下擬進行交易須待獨立越秀服務股東於越秀服務股東大會上批准後方可作實。一份載有(其中包括)(i)越秀服務董事會函件，當中載有二〇二五年物業管理及增值服務框架協議及二〇二五年採購框架協議及其項下擬進行交易的進一步資料；(ii)獨立越秀服務董事委員會向獨立越秀服務股東提供的推薦建議；(iii)獨立財務顧問邁時資本有限公司致獨立越秀服務董事委員會及獨立越秀服務股東函件，當中載有其有關上述事項的意見；及(iv)召開越秀服務股東大會的通告連同代表委任表格之通函，將於必要時寄發予越秀服務的股東。有關二〇二五年物業管理及增值服務框架協議及二〇二五年採購框架協議及其項下擬進行交易的最終詳情，本公司股東及潛在投資者應參閱上述越秀服務通函。

有關訂約方的資料

本公司

本公司為於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）。本集團主要從事物業開發及投資，並於中國27個城市進行業務戰略佈局，業務主要分部於大灣區、華東地區、中西部地區及北方地區。

越秀服務

越秀服務，本公司的間接非全資附屬公司，為於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：6626）。越秀服務及其附屬公司主要從事(i)非商業物業管理及增值服務，包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務；及(ii)商業物業管理及運營服務，包括商業運營及管理服務以及市場定位諮詢及租戶招攬服務。

廣州越秀

本公司最終控股股東廣州越秀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。廣州越秀及其附屬公司從事多個業務分部，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。

內部控制程序

為確保遵守二〇二五年物業管理及增值服務框架協議及二〇二五年採購框架協議的條款，本集團已制定以下一系列內部控制程序及外部監督措施：

- (1) 本集團將每月監控廣州越秀及其聯繫人、廣州地鐵及越秀地產合資公司及本公司聯繫人（亦為廣州地鐵的附屬公司）以及越秀服務及其聯繫人應付的服務費，以確保總額不超過框架協議項下各自的年度上限；

- (2) 本集團將每六個月就框架協議項下擬進行的交易編製一份持續關連交易報告(「持續關連交易報告」)，並提交本集團審核委員會審議。持續關連交易報告的內容應包括：(a)報告期內所錄得的越秀服務集團應收及應付的服務費總額；(b)廣州越秀及其聯繫人、廣州地鐵及越秀地產合資公司及本公司的聯繫人(亦為廣州地鐵的附屬公司)應付越秀服務集團服務費以及越秀服務集團應付本集團的服務費的概要及比較(參考當時的現行市況及越秀服務集團向獨立客戶收取的服務費)；及(c)遵守框架協議項下各自的年度上限的情況；
- (3) 本集團審核委員會將每年召開最少兩次會議以討論及評估本集團持續關連交易(包括二〇二五年物業管理及增值服務框架協議及二〇二五年採購框架協議項下擬進行的交易)的落實情況；及
- (4) 本集團核數師將根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號(修訂)下「歷史財務資料審核或審閱以外之鑒證業務」規定，並參照香港會計師公會頒佈的實務說明第740號(修訂)「關於香港上市規則所述持續關連交易的審計師函件」就已在本公司年報中披露的本集團持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，核數師將發出載有其有關本公司年報中披露的持續關連交易的結論的函件。核數師將在函件中表明是否有任何事項須提請董事注意，使董事相信該等所披露持續關聯交易：(i)未經董事會批准；(ii)倘交易涉及由本集團提供貨品或服務，未在所有重大方面根據本集團的定價政策進行；(iii)在所有重大方面未根據有關交易監管之相關框架協議訂立；及／或(iv)已超過相關框架協議下的年度上限。另外，獨立非執行董事亦每年於本公司年報中就本集團的持續關連交易提供確認書。

本公司信納其具備足夠控制制度保障其持續關連交易及向獨立非執行董事及核數師提供資料，藉以每年妥善審閱其持續關連交易。

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：

「二〇二二年智能化服務框架協議」	指	越秀服務、廣州越秀及本公司於二〇二二年五月二十日訂立的智能化服務框架協議，內容有關越秀服務及／或其附屬公司向廣州越秀及本公司及彼等各自的聯繫人提供智能化服務
「二〇二二年採購框架協議」	指	越秀服務與廣州越秀於二〇二二年十一月二十二日訂立的框架協議，據此越秀服務集團可以向廣州越秀及其聯繫人購買採購產品
「二〇二二年物業管理及增值服務框架協議」	指	越秀服務、廣州越秀及本公司於二〇二二年十一月二十二日就越秀服務集團向廣州越秀、本公司及其各自的聯繫人提供物業管理及增值服務所訂立的框架協議
「二〇二五年採購框架協議」	指	越秀服務、廣州越秀與本公司於二〇二四年十一月二十一日訂立的框架協議，據此，越秀服務集團可以向廣州越秀及其聯繫人購買相關採購產品及服務
「二〇二五年物業管理及增值服務框架協議」	指	越秀服務、廣州越秀與本公司於十一月二十一日就越秀服務集團向廣州越秀、本公司及其各自的聯繫人(包括廣州地鐵及越秀地產合資公司及本公司的聯繫人(亦為廣州地鐵的附屬公司))提供物業管理及增值服務所訂立的框架協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「商業運營及管理服務」	指	具有「(1)二〇二五年物業管理及增值服務框架協議」一節賦予該詞的涵義
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，一間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	本公司的董事
「面積」	指	建築面積
「大灣區」	指	粵港澳大灣區
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州地鐵」	指	廣州地鐵集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為中國廣州市人民政府的直接全資附屬公司
「廣州地鐵及越秀地產合資公司」	指	廣州地鐵及本公司直接或間接聯合持有的公司，均為本公司的非全資附屬公司，及由廣州地鐵直接或間接持有10%或以上權益(不包括透過本公司於該附屬公司持有的任何間接權益)
「廣州越秀」	指	廣州越秀集團股份有限公司，一間於中國成立的有限公司，由中國廣州市人民政府擁有多數股權，為本公司及越秀服務的最終控股股東
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	為非關連人士的任何實體或人士
「獨立越秀服務董事委員會」	指	由越秀服務全體獨立非執行董事組成的越秀服務的獨立董事委員會
「獨立越秀服務股東」	指	未被禁止於越秀服務股東大會上就二〇二五年採購框架協議及二〇二五物業管理及增值服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)投票的越秀服務股東

「智能化服務」	指	根據二〇二二年智能化服務框架協議提供的服務
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「市場定位諮詢及租戶招攬服務」	指	具有「(1)二〇二五年物業管理及增值服務框架協議」一節賦予該詞的涵義
「中國」	指	中華人民共和國，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
「物業管理及增值服務」	指	具有「(1)二〇二五年物業管理及增值服務框架協議」一節賦予該詞的涵義
「物業管理服務」	指	具有「(1)二〇二五年物業管理及增值服務框架協議」一節賦予該詞的涵義
「相關採購產品及服務」	指	具有「(2)二〇二五年採購框架協議」一節賦予該詞的涵義
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股份的不時登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「增值服務」	指	具有「(1)二〇二五年物業管理及增值服務框架協議」一節賦予該詞的涵義
「越秀服務」	指	越秀服務集團有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：6626)
「越秀服務股東大會」	指	將召開的越秀服務股東大會，以審議及酌情批准(其中包括)二〇二五年物業管理及增值服務框架協議及二〇二五年採購框架協議及其項下的交易(包括建議年度上限)

「越秀服務董事會」 指 越秀服務董事會
「越秀服務集團」 指 越秀服務及其附屬公司
「%」 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，二〇二四年十一月二十一日

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、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