

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)

有關二〇二五年採購框架協議的持續關連交易

董事會欣然宣佈，於二〇二五年十二月二日(交易時段後)，本公司與廣州越秀訂立二〇二五年採購框架協議，據此，於二〇二七年十二月三十一日止期間，本集團可購買，而廣州越秀實體可提供相關採購產品及服務。根據二〇二五年採購框架協議，本集團可以向廣州越秀實體採購相關採購產品及服務。

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。因此，二〇二五年採購框架協議項下廣州越秀與本公司擬進行的交易根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

由於在與越秀服務採購框架協議的年度上限合併計算後，上市規則第14.07條所載二〇二五年採購框架協議項下的年度上限的最高適用百分比率(盈利比率除外)超過0.1%但低於5%，故其項下擬進行的交易僅須根據上市規則第14A章遵守申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

二〇二五年採購框架協議

董事會欣然宣佈，於二〇二五年十二月二日(交易時段後)，本公司與廣州越秀訂立二〇二五年採購框架協議，據此，於二〇二七年十二月三十一日止期間，本集團可購買，而廣州越秀實體可提供相關採購產品及服務。

就二〇二五年採購框架協議而言，對本集團的提述並不包括(i)並非本集團旗下實體的廣州越秀實體；及(ii)越秀服務及其附屬公司，原因為廣州越秀實體及本公司(作為產品及服務供應商)向越秀服務集團(作為買方)提供相關採購產品及服務，乃受單獨的採購框架協議所規管，該協議已由本公司(作為越秀服務的控股公司)及越秀服務(作為相關採購產品及服務的買方)於二〇二四年十一月二十一日另行公佈，並已於二〇二四年十二月二十日獲越秀服務的獨立股東批准(「**越秀服務採購框架協議**」)。

主要條款

二〇二五年採購框架協議的主要條款如下：

日期：二〇二五年十二月二日

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

期限：二〇二五年採購框架協議的期限將持續至二〇二七年十二月三十一日(包括該日)。

標的：本集團可以向廣州越秀實體採購若干產品及相關服務(「**相關採購產品及服務**」)，包括但不限於乳品、加工食品、新鮮食品、超市商品、商務禮品及文旅服務。

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。為進行公平磋商，本集團相關成員公司將進行招標流程，邀請獨立第三方提交其標書，或本集團相關成員公司將定期透過市場研究或從公開領域獲取之市場價格來取得市價。

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的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

本集團自廣州越秀實體採購相關採購產品及服務的歷史金額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇二二年	二〇二三年	二〇二四年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
歷史金額	1,084	4,207	8,021

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，本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)
年度上限	15,000	21,000	27,000

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)基於本集團就類似性質的產品及服務自獨立第三方的歷史採購，本集團可能自廣州越秀實體採購的相關採購產品及服務的預期種類及數量；(ii)經參考過往市價，相關採購產品及服務的現行市價；(iii)本集團根據其業務發展計劃而預期對相關採購產品及服務產生的需求；及(iv)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

廣州越秀及其附屬公司從事多種業務，包括(其中包括)畜牧養殖、乳品業及食品加工。透過訂立二〇二五年採購框架協議，本集團可憑藉廣州越秀實體的豐富資源滿足其各項營運需求，例如，本集團可(i)向廣州越秀實體採購其員工食堂以及由本集團擁有、營運及管理之幼兒園及托兒所所需食品及(ii)採購其物業推介項目

及銷售活動所需之紀念品及銷售活動材料。本集團將在單獨協議中明確規定，其項下的條款屬公平合理及如何釐定具體產品及服務的商業條款，以確保該等單獨協議的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（即林昭遠先生）外，惟包括獨立非執行董事）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對本公司而言屬一般的商業條款且於本集團的一般及日常業務過程中進行，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。

除林昭遠先生（亦為廣州越秀的董事、副董事長兼總經理）外，概無其他董事於或被視為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）中擁有重大權益。因此，僅林昭遠先生須就本公司相關董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

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。因此，二〇二五年採購框架協議項下廣州越秀與本公司擬進行的交易根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

由於在與越秀服務採購框架協議的年度上限合併計算後，上市規則第14.07條所載二〇二五年採購框架協議項下的年度上限的最高適用百分比率（盈利比率除外）超過0.1%但低於5%，故其項下擬進行的交易僅須根據上市規則第14A章遵守申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

為免存疑，就本集團於簽訂二〇二五年採購框架協議前向廣州越秀實體採購的相關採購產品及服務而言，與越秀服務集團根據越秀服務採購框架協議於截至二〇二五年十二月三十一日止年度已經支付的總金額合併計算後，本集團支付的總金額並未超過0.1%，因此根據上市規則的規定毋須披露。

有關訂約方的資料

廣州越秀

本公司的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。

本公司

本公司乃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）。

本集團主要從事發展、出售及管理物業及持有投資物業。在「成就美好生活」的核心理念引領下，本集團已策略性地佈局大灣區、華東、中西部及北方地區。本公司秉承本集團「品質、責任、創新、共贏」的核心品牌價值，開拓創新，致力成為城市美好生活創領者。

持續關連交易的內部控制措施

為進一步保障股東整體利益，本集團將實施以下有關二〇二五年採購框架協議項下持續關連交易的內部控制措施：

- (i) 本集團將每月監察根據二〇二五年採購框架協議應付的費用總額，以確保不會超過本公告所載的年度上限；
- (ii) 本集團將每六個月就二〇二五年採購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**」），並提交董事會審核委員會審議。持續關連交易報告的內容應包括：(a)報告期內所錄得的廣州越秀實體應付的總金額；(b)應付廣州越秀實體的費用概要及比較（參考當時的現行市況及廣州越秀實體向獨立客戶收取的費用）；及(c)遵守二〇二五年採購框架協議項下年度上限的情況；
- (iii) 董事會審核委員會將至少每年兩次於其會議上討論及評估本集團持續關連交易的執行情況；及

- (iv) 本公司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，核數師將發出載有有關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連交易：(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二〇二五年採購框架協議訂立；及／或(iv)已超過各自的年度上限。另外，獨立非執行董事亦將根據上市規則第14A.55條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。

釋義

除本公告內容所界定之詞彙外，下列詞彙具有以下涵義：

「二〇二五年採購 框架協議」	指	本公司與廣州越秀於二〇二五年十二月二日訂立的框架協議，據此，本集團可以向廣州越秀實體購買相關採購產品及服務
「董事會」	指	董事會
「持續關連交易 報告」	指	具有「有關持續關連交易的內部控制措施」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)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司的董事

「本集團」	指	本公司及其附屬公司，及就二〇二五年採購框架協議而言，對本集團的提述不包括廣州越秀實體及越秀服務集團
「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，為本公司的最終控股股東
「廣州越秀實體」	指	廣州越秀、其附屬公司及並非本集團旗下實體之聯繫人，及就二〇二五年採購框架協議而言，亦不包括本集團（據此作為買方）及越秀服務集團（作為受越秀服務採購框架協議規管的買方）
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士的任何實體或人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「相關採購產品及服務」	指	具有「主要條款」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	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「越秀服務」	指	越秀服務集團有限公司，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）
「越秀服務集團」	指	越秀服務及其附屬公司

「越秀服務採購框架協議」指具有「二〇二五年採購框架協議」一節賦予該詞的涵義

承董事會命
越秀地產股份有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇二五年十二月二日

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