

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分內容所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

董事會欣然宣佈，於二〇二五年十二月二十九日，本公司(作為承租人)與廣州越秀(作為出租人)訂立租賃框架協議，據此，本集團可能向廣州越秀實體租賃租賃物業，惟受租賃框架協議條款及年度上限規限。

上市規則涵義

廣州越秀為本公司的最終控股股東，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，本集團與廣州越秀實體之間根據租賃框架協議擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於租賃框架協議項下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%，其項下擬進行的交易僅須遵守上市規則第十四A章項下申報、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及年度上限屬公平合理及按一般商務條款訂立；(ii)租賃框架協議項下擬進行的租賃交易乃於本集團的一般及日常業務過程中訂立；(iii)訂立租賃框架協議符合本公司及股東的整體利益。

租賃框架協議

董事會欣然宣佈，於二〇二五年十二月二十九日，本公司(作為承租人)與廣州越秀(作為出租人)訂立租賃框架協議，據此，本集團可能向廣州越秀實體租賃租賃物業，惟受租賃框架協議條款及年度上限規限。

本集團於日常業務過程中一直租賃位於越秀金融大廈的若干租賃物業。於二〇二五年十月完成收購事項後，有關租賃物業的租賃安排構成本公司的關連交易。據此，遵照上市規則項下的規定訂立租賃框架協議以規管及促進租賃交易的續訂。

租賃框架協議的主要條款概述如下：

日期

二〇二五年十二月二十九日

訂約方

- 本公司(作為承租人)；及
- 廣州越秀(作為出租人)。

期限

租賃框架協議的年期自二〇二六年一月一日起生效，有效期至二〇二八年十二月三十一日(包括首尾兩日)止。

在遵守當時上市規則相關規定的規限下，本公司與廣州越秀可透過書面協議續訂租賃框架協議。

定價政策

本集團應付予廣州越秀實體的租金應受租賃框架協議的規定及本集團與廣州越秀實體之間將訂立的租賃協議所載列的租金率所規限，而有關租金率：

- (1) 應按一般商業條款訂立、屬公平合理，且對本集團而言不遜於本集團作為承租人向其他獨立第三方出租人租賃可比物業所依據的條款及／或廣州越秀實體作為出租人向獨立第三方承租人出租位於越秀金融大廈的可比物業所依據的條款；

- (2) 應參考以下因素經雙方公平真誠磋商後釐定：(i)租賃物業的位置、類型、品質及面積；(ii)獨立第三方出租人提供的相同或附近區域可比物業及／或廣州越秀實體向獨立第三方承租人出租越秀金融大廈的可比物業的現行市場租金水平；及(iii)就於相同或附近區域不存在可比標桿物業的租賃物業(例如直升機停機坪及整個停車場)，應考慮本集團預期的合理利潤率及市場上運營類似物業的市場價格等其他因素；
- (3) 應確保在租賃框架協議年期內各個財政年度，租賃交易的年度總額不超過該等租賃交易的適用年度上限；及
- (4) 應按符合租賃框架協議原則的支付條款進行付款。

本集團與廣州越秀實體應訂立單獨的租賃協議，該等協議應規定具體的條款及條件。除訂約方經公平磋商後在單獨的租賃協議中另行約定以外，租金款應按照租賃框架協議所載原則按季度或半年基準支付。

年度上限

截至二〇二六年、二〇二七年及二〇二八年十二月三十一日止三個年度各年的年度上限載列如下：

	截至 二〇二六年 十二月三十一日 止年度	截至 二〇二七年 十二月三十一日 止年度	截至 二〇二八年 十二月三十一日 止年度
本集團須付廣州越秀實體的租金的最高總額	人民幣 110,000,000元	人民幣 120,000,000元	人民幣 120,000,000元

附註：

1. 根據香港財務報告準則第16號—租賃，本集團作為承租人訂立的物業租賃，若租期超過一年，將由本集團確認為使用權資產，而租期一年或以下的租賃付款則確認為本集團將產生的開支。
2. 上文所載年度上限表示截至二〇二六年、二〇二七年及二〇二八年十二月三十一日止三個年度各年的估計最高總值，包含(i)租期超過一年的租賃(長期租賃)相關使用權資產的總值；及(ii)租期為一年或以下的租賃(短期租賃)的總租賃付款。

釐定年度上限的依據

年度上限乃參考以下因素釐定：

- (1) 根據於收購事項完成前本集團簽訂的租賃協議，本集團於該等租賃安排受上市規則第14A章項下的合規要求規限前，就租賃物業支付的歷史租金，截至二〇二三年及二〇二四年十二月三十一日止年度各年分別約為人民幣64,228,000元及人民幣69,925,000元，及截至二〇二五年十二月三十一日止年度的估計租金為人民幣62,501,000元；
- (2) 預期本集團與廣州越秀實體將訂立的租賃協議條款；
- (3) 本集團就租賃物業的租賃計劃；
- (4) 相同或附近區域可比物業的預期市場租金水平；及
- (5) 為應對租賃租賃物業的需求可能增加及租金可能調整的情況而設的緩衝。

訂立租賃框架協議的理由及裨益

越秀金融大廈位處廣州市中央商務區廣州珠江新城中軸線上，定位為國際甲級寫字樓，交通便利。鑑於本集團各成員公司的業務規模龐大且頗為成熟，本公司認為越秀金融大廈位置合適，能滿足本集團的運營及業務需求。向廣州越秀實體持續租賃租賃物業將使本集團得以維持一致的企業形象與品牌存在感，同時透過集中的高品質辦公地點確保運營穩定性及便利性。

此外，本公司認為租賃框架協議為精簡本集團與廣州越秀實體之間的租賃物業的租賃安排設定一個結構性框架。租賃框架協議亦將為本公司遵守上市規則的相關申報、公告及年度審核規定建立統一基準，從而提高行政效率。

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及年度上限屬公平及合理，並按一般商務條款訂立；(ii)租賃框架協議項下擬進行的租賃交易乃於本集團的一般及日常業務過程中訂立；及(iii)訂立租賃框架協議符合本公司及股東的整體利益。

由於林昭遠先生亦擔任廣州越秀的董事、副董事長兼總經理，故彼被視為於租賃框架協議中擁有重大權益，並已放棄就相關董事會決議案投票。除林昭遠先生外，概無其他董事於或被視為於租賃框架協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。

內部控制程序

本集團已制定內部控制程序如下：

- (1) 本集團將按每月基準監察本集團根據租賃協議應付廣州越秀實體租金款項總額以確保不會超出適用年度上限。
- (2) 本集團將每六個月編製一份持續關連交易報告，涵蓋租賃框架協議項下的租賃交易，並提交予董事會審核委員會進行審議。持續關連交易報告的內容應包括：(a)報告期間所錄得的租賃協議項下已付及應付廣州越秀實體的租金款項總額；(b)按議定定價政策，本集團應付或已支付予廣州越秀實體的租金摘要及對比；及(c)遵守適用年度上限的情況。
- (3) 董事會審核委員會將每年召開至少兩次會議以討論及評估本集團持續關連交易的實施情況。
- (4) 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「歷史財務資料審計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核數師函件」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。根據該函件，核數師將就其是否注意到任何事項而導致其相信所披露的持續關連交易存在以下情況發表結論：(i)未經董事會批准；(ii)未在所有重大方面根據本集團就租賃交易的定價政策訂立；(iii)未在所有重大方面根據租賃框架協議訂立；及／或(iv)已超出年度上限。另外，獨立非執行董事亦將根據上市規則第14A.55條的規定每年於本公司年報中就本集團的持續關連交易提供其年度確認書。

本公司信納其具備足夠控制制度保障租賃框架協議項下的交易及為獨立非執行董事及核數師提供資料，藉以每年妥善審閱該等交易。

上市規則涵義

廣州越秀為本公司的最終控股股東，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，本集團與廣州越秀實體之間根據租賃框架協議擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於租賃框架協議項下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%，其項下擬進行的交易僅須遵守上市規則第十四A章項下申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

為免生疑問，自收購事項完成起直至本公告日期，本集團並無就租賃物業訂立任何新租賃協議，而就於收購事項完成後持續的租賃物業現有短期租賃而言，截至二〇二五年十二月三十一日止期間應付的相關租金並無超過0.1%，故根據上市規則的規定毋須予以披露。

有關本集團及廣州越秀的資料

本集團

本公司為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)。本集團主要從事房地產開發、出售及管理以及持有投資物業。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、中西部和北方地區。本公司堅持本集團「品質、責任、創新、共贏」品牌核心價值，開拓創新，致力成為城市美好生活創領者。

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項業務，包括(i)房地產及物業開發業務；(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。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指 由廣州越秀發展集團有限公司(廣州越秀的間接全資附屬公司)收購持有越秀金融大廈的目標公司的50%股權
「年度上限」	指 本集團於年期內根據租賃交易須付廣州越秀實體的最高年度總額，詳情載於本公告「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
「持續關連交易報告」	指 持續關連交易報告
「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
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「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、其附屬公司及其聯繫人(均不包括本公司及其附屬公司)的統稱
「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
「獨立第三方」	指 並非本公司關連人士的任何實體或個人

「租賃協議」	指 相關廣州越秀實體與本集團相關成員公司根據租賃框架協議將訂立的租賃協議
「租賃框架協議」	指 本公司與廣州越秀訂立的日期為二〇二五年十二月二十九日的租賃框架協議，以規管二〇二六年一月一日至二〇二八年十二月三十一日(包括首尾兩日)期間內本集團與廣州越秀實體之間的租賃交易
「租賃物業」	指 廣州越秀實體向本集團出租或將出租的越秀金融大廈若干空間及單位，包括辦公室單位、直升機停機坪、LED廣告屏及停車場
「租賃交易」	指 任何租賃協議項下租賃物業的出租
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指 中華人民共和國，而就本公告而言，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
「股東」	指 本公司的股東
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「%」	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，二〇二五年十二月二十九日

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、江國雄、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