

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，概不對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的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 數字化服務框架協議

數字化服務框架協議

於二〇二六年九月三十日，本公司與廣州越秀訂立數字化服務框架協議，據此，廣州越秀集團可提供，而本集團可採購數字化服務，期限自二〇二六年九月三十日起至二〇二八年十二月三十一日止。

數字化服務其中包括(i)系統開發及實施服務；(ii)系統運維服務；(iii)數字化底座服務；及(iv)其他數字化服務。

上市規則的涵義

根據上市規則第14A章，本公司最終控股股東廣州越秀為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，數字化服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則第14.07條所載的有關數字化服務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%，故數字化服務框架協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

數字化服務框架協議

本集團自二〇二六年一月起一直向廣州越秀集團採購數字化服務。基於本集團的業務需求、增長及經營發展狀況，董事會預計本集團將繼續採購該等數字化服務。因此，為簡化有關提供數字化服務的未來關連交易的管理，本公司於二〇二六年九月三十日與廣州越秀訂立數字化服務框架協議，據此，廣州越秀集團可提供，而本集團可採購數字化服務，期限自二〇二六年九月三十日起至二〇二八年十二月三十一日止。

主要條款

數字化服務框架協議的主要條款如下：

日期：二〇二六年九月三十日

訂約方：(a) 廣州越秀(連同廣州越秀集團作為服務供應商)；及
(b) 本公司(連同其附屬公司(即本集團)，作為服務接受方)

期限：數字化服務框架協議的期限將自數字化服務框架協議之日期(即二〇二六年九月三十日)起持續至二〇二八年十二月三十一日(包括該日)。

在遵守上市規則的情況下，本公司及廣州越秀可書面協定續簽數字化服務框架協議。

服務範圍：廣州越秀集團可以向本集團提供數字化服務，其中包括(i)系統開發及實施服務，指從需求分析到最終上線運行的全生命週期技術服務，涵蓋軟件／系統的規劃、設計、開發、部署及交付使用；(ii)系統運維服務，指系統上線運行後，為確保其持續、穩定、安全、高效運行而提供的長期技術支持與維護服務；(iii)數字化底座服務，指為企業數字化轉型提供底層支撐能力，以雲平台為核心的綜合性技術基礎設施及平台服務，例如(但不限於)雲計算資源服務；及(iv)其他數字化服務(「數字化服務」)。

訂約方應於必要時根據本集團的需要就實際的服務範圍、費用及支付條款另行訂立協議。

定價政策：廣州越秀集團將就數字化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（如適用）(i)就系統開發及實施服務、系統運維服務及其他數字化服務而言，根據所提供技術的類型、參與提供服務的人員的技術水平、服務時長，以及需要任何現場或遠程服務情況下的額外成本計算的人工成本，或本集團按成本分配基準獲分配的現有系統相關開發及營運成本；(ii)就數字化底座服務而言，將予提供的數字化基礎設施及平台服務的類型、規格、服務標準及服務時長；(iii)廣州越秀集團一般就類似服務向廣州越秀集團之獨立第三方收取的費用（如有）；及(iv)獨立第三方服務供應商一般就類似服務提供的現行市價後釐定。

有關廣州越秀集團與獨立第三方服務供應商報價比較程序的進一步詳情，請參閱本公告「持續關連交易的內部控制措施」一節。

支付條款：支付條款應由訂約方經參考實際提供的數字化服務，在將予另行訂立的單獨協議內釐定，可按年結算或按每項完成的服務單獨結算。

歷史交易金額

二〇二六年一月一日至本公告日期期間，廣州越秀集團向本集團所提供數字化服務的服務費總額約為人民幣4.59百萬元。概無上市規則第14.07條所載的有關上述交易金額的適用百分比率超過0.1%。

年度上限

下表載列截至二〇二六年、二〇二七年及二〇二八年十二月三十一日止年度，本集團根據數字化服務框架協議應付廣州越秀集團的最高年度服務費：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇二六年	二〇二七年	二〇二八年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
數字化服務	40,000	40,000	40,000

數字化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：(i)就類似數字化服務支付予廣州越秀集團及獨立第三方服務供應商的歷史交易金額；(ii)由於本集團各系統的人工智能改造及未來人工智能平台建設快速增長，預計服務需求將會增加；(iii)其他系統的建設及優化需求；(iv)本集團現有及新開發系統每年的運維成本；(v)預期數字化底座服務需求將會增加；及(vi)不超過10%的緩衝額，以滿足對數字化服務的額外需求。

訂立數字化服務框架協議的理由及裨益

為簡化有關廣州越秀集團向本集團提供數字化服務的未來關連交易的管理，並考慮到本集團不斷增長的業務需要，本公司已訂立數字化服務框架協議，為管理相關協議及交易提供框架。

廣州越秀集團若干成員公司為專門提供數字化服務（例如系統開發與實施、系統運維、數字化底座等服務）的公司，具備紮實的技術能力及系統服務能力，滿足數字化建設整個週期客戶的多元化需求。廣州越秀集團與本集團保持良好溝通，能夠為本集團提供優質服務。本集團的持續發展帶動對數字化服務的持續需求。

鑒於上文所述，董事（包括獨立非執行董事，惟不包括執行董事兼本公司董事長林昭遠先生，彼亦為廣州越秀之董事、副董事長及總經理，被視為於數字化服務框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此已就本公司相關董事會決議案放棄投票）認為(i)數字化服務框架協議的條款及年度上限屬公平合理；(ii)其項下擬進行的交易乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立；及(iii)訂立數字化服務框架協議符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

根據上市規則第14A章，本公司最終控股股東廣州越秀為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，數字化服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則第14.07條所載的有關數字化服務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%，故數字化服務框架協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

林昭遠先生(擔任廣州越秀之董事、副董事長及總經理)已就批准數字化服務框架協議項下擬進行的交易之相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於數字化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，故此概無董事須就本公司相關董事會決議案放棄投票。

持續關連交易的內部控制措施

為確保遵守數字化服務框架協議的條款，本集團已制定以下一系列內部控制程序及外部監督措施：

- (i) 本集團將每月監控本集團應付的服務費，以確保總額不超過數字化服務框架協議項下的年度上限；
- (ii) 本集團將(如適用)定期檢討以了解市場的現行收費水平及市況(例如但不限於通過(i)進行競爭性招標並邀請多間服務供應商參與相關招標或(ii)邀請至少兩間屬獨立第三方的其他服務供應商提供同期報價)，以考慮就特定交易收取或應付的價格以及特定交易適用的條款是否公平合理、與獨立第三方提供的價格相若、符合正常市場慣例並符合數字化服務框架協議的定價政策條款；
- (iii) 本集團將每六個月就數字化服務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)報告期內所錄得應付廣州越秀集團的服務費總額；(b)本集團應付的服務費的概要及比較(參考當時的現行市況及獨立供應商就類似服務所收取的服務費)；及(c)遵守數字化服務框架協議項下的年度上限的情況；

- (iv) 董事會審核委員會將於每年最少召開兩次的會議討論及評估本集團持續關連交易(包括數字化服務框架協議項下擬進行的交易)的落實情況；及
- (v) 本公司核數師將獲委聘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。根據該函件，核數師將表達結論指出其是否注意到任何事項而使其相信所披露的持續關連交易：(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規管有關交易之數字化服務框架協議訂立；及／或(iv)已超過數字化服務框架協議下的年度上限。另外，獨立非執行董事亦根據上市規則第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。

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。

訂約方的資料

本集團

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)。本集團主要從事發展、出售及管理物業及持有投資物業。在「成就美好生活」的品牌使命引領下，本公司已策略性地佈局大灣區、華東、中西部及北方地區。

廣州越秀集團

廣州越秀為最終控股股東，並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擁有以金融、地產、交通為三大支柱主業，食品、大健康、高端智造為三大孵化主業的「3+3」產業體系。

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：

「年度上限」	指	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年度，數字化服務框架協議項下的年度上限
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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
「數字化服務」	指	具有「數字化服務框架協議－主要條款」一節賦予該詞的涵義
「數字化服務框架協議」	指	本公司與廣州越秀於二〇二六年九月三十日就廣州越秀集團向本集團提供數字化服務所訂立的框架協議
「董事」	指	本公司董事
「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，一間在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，為最終控股股東
「廣州越秀集團」	指	廣州越秀及其附屬公司（本集團除外）及聯營公司（包括但不限於本集團任何關連附屬公司）
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	任何非本公司關連人士的實體或人士
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「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

承董事會命
越秀地產股份有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇二六年九月三十日

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