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)

修訂有關工程服務的現有持續關連交易

修訂有關工程服務的現有持續關連交易

茲提述二零二五年公告，內容有關重續二零二五年工程服務框架協議項下擬進行的現有持續關連交易。

於二零二六年十一月十六日，本公司與廣州越秀訂立補充協議，旨在(其中包括)修訂工程服務項下工程代建服務的範圍，以及提高截至二零二六年及二零二七年十二月三十一日止年度的年度上限。

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，本集團與廣州越秀實體之間根據二零二五年工程服務框架協議(經補充協議修訂)擬進行的交易以及訂立補充協議構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於上市規則第14.07條所載就二零二五年工程服務框架協議(經補充協議修訂)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14A章項下的申報、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。

緒言

茲提述二零二五年公告，內容有關重續二零二五年工程服務框架協議項下擬進行的現有持續關連交易。

鑑於廣州越秀實體承接的建設及開發項目規模不斷擴大，其對工程相關服務的需求日益增加，預期二零二五年工程服務框架協議項下的現有年度上限將不足以滿足本集團截至二零二六年及二零二七年十二月三十一日止年度的需求。此外，為擴展本集團目前提供的工程相關服務，並在不同工程項目階段提供綜合的項目開發管理服務，本集團擬進一步完善二零二五年工程服務框架協議項下的服務範圍(尤其工程代建服務)，以更切合本集團實際及預期的工程相關服務供應。據此，於二零二六年十一月十六日，本公司與廣州越秀訂立補充協議，旨在(其中包括)修訂工程服務項下工程代建服務的範圍，以及提高截至二零二六年及二零二七年十二月三十一日止年度的年度上限。

補充協議

日期

二零二六年十一月十六日

訂約方

(a) 廣州越秀；及

(b) 本公司

主要修訂

1. 經修訂的項目代建及管理服務範圍

根據二零二五年工程服務框架協議，工程服務包括(其中包括)工程代建服務(涉及項目管理及全過程造價諮詢業務等)。

根據補充協議，工程服務項下的工程代建服務將由項目代建及管理服務取代，其範圍將較原有工程代建服務更為廣泛，並將涵蓋以下內容：工程項目開發全過程或部分過程代建及管理服務(涉及成本招採管理、工程管理、設計

管理、報批報建管理、驗收交付管理、辦證服務、客服保修管理、物業服務督導、檔案管理、營銷招商管理、信息系統使用服務及人資行政管理等項目配套管理事項)。

2. 項目代建及管理服務的定價政策

根據補充協議，其他工程服務的定價政策維持不變，而項目代建及管理服務的定價政策則已修訂並補充如下：視乎項目代建及管理服務所要求的工作範圍，服務費用應參考以下因素釐定，包括：(i)相關政府部門不時頒佈的規定或指導價格(如有)；(ii)本公司內部管理制度所載的相關財務收益要求；(iii)提供該項服務所涉及的人力成本、運營費用，以及第三方供應商就該項服務發生或收取的費用；(iv)承接項目所在地區對應的市場收費標準；及(v)就類似項目向獨立第三方收取的費用(如有)。

3. 修訂年度上限

二零二五年工程服務框架協議項下的現有年度上限截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止三個年度各年分別為人民幣100,000,000元、人民幣110,000,000元及人民幣130,000,000元。

根據補充協議，截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度上限維持不變，而截至二零二六年及二零二七年十二月三十一日止兩個年度各年的年度上限將修訂如下：

	截至二零二六年十二月三十一日止年度	**截至二零二七年十二月三十一日止年度**
根據二零二五年工程服務框架協議(經補充協議修訂)應付本集團的最高年度費用	人民幣140,000,000元	人民幣221,000,000元

4. 釐清廣州越秀實體

根據補充協議，訂約方釐清，廣州越秀實體作為二零二五年工程服務框架協議項下工程服務的服務接受方，亦應包括廣州越秀及越秀地產合營企業。

除上述修訂外，二零二五年工程服務框架協議的所有其他實質性條款維持不變。

歷史金額

本集團就提供工程服務自廣州越秀實體收取的費用總額，於截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二六年九月三十日止九個月載列如下：

	截至二零二三年十二月三十一日止年度（經審核）	截至二零二四年十二月三十一日止年度（經審核）	截至二零二五年十二月三十一日止年度（經審核）	截至二零二六年九月三十日止九個月（未經審核）
本集團就提供工程服務自廣州越秀實體收取的費用總額	人民幣20,803,200元	人民幣42,591,208元	人民幣39,795,500元	人民幣32,830,000元

本公司一直不時監察二零二五年工程服務框架協議項下持續關連交易的交易金額。根據本公司未經審核財務資料，於本公告日期，二零二五年工程服務框架協議項下截至二零二六年十二月三十一日止年度的現有年度上限尚未被超出。基於類似項目的過往結算模式，相當大部分的服務費通常於接近年末時確認及結算。

釐定經修訂年度上限的基準

二零二五年工程服務框架協議(經補充協議修訂)項下截至二零二六年及二零二七年十二月三十一日止兩個年度各年的經修訂年度上限，乃經參考以下因素釐定：

(1) 於訂立二零二五年工程服務框架協議後，廣州越秀於二零二六年成功投得並獲得一個房地產開發項目，並委聘本集團就該項目提供相關的工程代建及管理服務。該等交易並未納入原有年度上限的原始計算範圍；

(2) 於二零二六年，廣州越秀的附屬公司創興銀行有限公司提出分行裝修工程的業務需求，預期相關的委託裝修協議將於二零二六年下半年及二零二七年訂立。該等交易亦未納入現有年度上限的原始計算；及

(3) 參考已簽訂的手頭合約及上文所述預期的項目及服務安排，廣州越秀實體對本集團工程服務的預期需求。

鑒於上述情況，本公司認為有必要提高截至二零二六年及二零二七年十二月三十一日止年度的年度上限。

內部控制程序

為確保二零二五年工程服務框架協議(經補充協議修訂)的條款獲遵守，本集團已制定內部控制程序及外部監督措施如下：

(1) 本集團將每月監察廣州越秀實體應付本集團的費用總額，以確保收取的費用總額不會超過適用年度上限。

(2) 本集團將每六個月就二零二五年工程服務框架協議(經補充協議修訂)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**」)，並提交予董事會審核委員會進行審議。持續關連交易報告的內容包括(a)報告期內已收取的費用總額及二零二五年工程服務框架協議項下各項目的付款條款；(b)費用明細及與本集團向獨立客戶提供的費率及市場付款條款的比較；及(c)是否已遵守適用年度上限。

(3) 董事會審核委員會將每年至少召開兩次會議，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」就已於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。根據函件，核數師將表達結論，說明是否已注意到任何情況致使其相信該等所披露持續關連交易：(a)未經董事會批准；(b)倘交易涉及由本集團提供貨品或服務，未在所有重大方面按照本集團的定價政策進行；(c)在所有重大方面未根據規管有關交易的二零二五年工程服務框架協議(經補充協議修訂)訂立；及／或(d)已超過年度上限。此外，獨立非執行董事亦將於本公司年報中就本集團的持續關連交易提供彼等的年度確認。

本公司信納其擁有足夠的控制系統保障二零二五年工程服務框架協議(經補充協議修訂)項下擬進行的交易，並向獨立非執行董事及核數師提供資料，以每年妥善審閱該等交易。

訂立補充協議的理由及裨益

鑑於廣州越秀實體承接的建設及開發項目規模不斷擴大，其對工程相關服務的需求日益增加，本集團預期二零二五年工程服務框架協議項下的現有年度上限將不足以滿足其截至二零二六年及二零二七年十二月三十一日止年度的需求。同時，本集團尋求擴展本集團目前提供的工程相關服務，以在不同工程項目階段提供綜合的項目開發管理服務。

訂立補充協議將使本集團得以進一步完善二零二五年工程服務框架協議項下工程代建服務的範圍，以更切合本集團實際及預期的工程相關服務供應。具體而言，經修訂範圍將涵蓋工程項目開發全過程或部份過程工程代建及管理服務，從而為本集團提供更大靈活性，以提供涵蓋工程項目不同階段及輔助管理職能的綜合項目開發管理服務。

修訂截至二零二六年及二零二七年十二月三十一日止年度的年度上限旨在應付廣州越秀實體對本集團工程服務(包括工程代建及管理服務)的預期需求增長，並支持在經修訂範圍下持續提供該等服務。

本集團相信，補充協議將促進其工程相關服務能力的持續發展，使其服務範圍更多元化及有所提升，拓寬其收入來源，並進一步運用其在物業開發及工程方面的專業知識，從而使本集團能夠向相關廣州越秀實體提供更全面的項目開發及工程相關解決方案。

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，惟不包括已就本公司相關董事會決議案放棄投票的董事(即林昭遠先生))認為：(i)補充協議的條款屬公平合理，並按一般商業條款訂立；(ii)二零二五年工程服務框架協議(經補充協議修訂)項下擬進行的交易乃於本集團的一般及日常業務過程中訂立；(iii)本公司訂立補充協議符合本公司及其股東的整體利益；及(iv)經修訂年度上限(包括其釐定基準)屬公平合理。

由於執行董事林昭遠先生亦為廣州越秀的董事、副董事長及總經理，彼已就本公司有關訂立補充協議的董事會決議放棄投票。除林昭遠先生外，概無其他董事於訂立補充協議中擁有重大權益，或須就本公司相關董事會決議放棄投票。

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，本集團與廣州越秀實體之間根據二零二五年工程服務框架協議(經補充協議修訂)擬進行的交易以及訂立補充協議構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於上市規則第14.07條所載就二零二五年工程服務框架協議(經補充協議修訂)項下各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須遵守上市規則第14A章項下的申報、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。

有關本集團及廣州越秀的資料

本集團

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」的品牌使命引領下，本集團已策略性地佈局大灣區、華東、中西部及北方地區。

廣州越秀

廣州越秀為本公司的最終控股股東，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、大健康及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：

「二零二五年公告」	指	本公司日期為二零二五年三月十四日的公告，內容有關重續二零二五年工程服務框架協議項下擬進行的現有持續關連交易

「二零二五年工程服務框架協議」	指	本公司與廣州越秀訂立日期為二零二五年三月十四日的工程服務框架協議，以對本集團相關成員公司於二零二五年一月一日至二零二七年十二月三十一日(包括首尾兩日)期間向相關廣州越秀實體提供工程服務進行規管
「年度上限」	指	二零二五年工程服務框架協議(經補充協議修訂)項下截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止三個年度的年度上限
「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
「工程服務」	指	本集團根據二零二五年工程服務框架協議(經補充協議修訂)將向廣州越秀實體提供的工程相關服務
「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，為最終控股股東
「廣州越秀實體」	指	廣州越秀及其附屬公司及聯繫人(各情況下均不包括本集團，但包括廣州越秀及越秀地產合營企業)的統稱

「廣州越秀及越秀地產合營企業」	指	由本公司及／或其附屬公司與廣州越秀及／或其附屬公司或聯繫人共同持有的公司，其中廣州越秀直接或間接持有10%或以上的投票權，不包括透過本公司持有的任何間接權益(該等公司為本公司的非全資附屬公司及上市規則第14A.16條項下本公司的關連附屬公司)
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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，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
「補充協議」	指	廣州越秀與本公司於二零二六年十一月十六日訂立的二零二五年工程服務框架協議的補充協議
「%」	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，二零二六年十一月十六日

於本公告日期，董事會包括：

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*