

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。



(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

重續有關工程服務的 現有持續關連交易

重續有關工程服務的現有持續關連交易

茲提述二零二二年公告，內容有關二零二二年工程服務框架協議項下擬進行的現有持續關連交易。

由於二零二二年工程服務框架協議於二零二四年十二月三十一日屆滿，本公司已於二零二五年三月十四日與廣州越秀訂立二零二五年工程服務框架協議，以重續二零二二年工程服務框架協議。根據二零二五年工程服務框架協議，本集團同意向廣州越秀實體提供工程服務。

建議年度上限

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，二零二五年工程服務框架協議的建議年度上限分別為人民幣100,000,000元、人民幣110,000,000元及人民幣130,000,000元。

上市規則涵義

廣州越秀為最終控股股東，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14A章，二零二五年工程服務框架協議項下本集團與廣州越秀實體擬進行交易將構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.54(2)條，倘本公司擬重續二零二二年工程服務框架協議項下擬進行的持續關連交易，本公司將須重新遵守上市規則第14A章適用於相關持續關連交易的條文。

由於上市規則第14.07條所載根據二零二五年工程服務框架協議的建議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。

重續有關工程服務的現有持續關連交易

茲提述二零二二年公告，內容有關二零二二年工程服務框架協議項下擬進行的現有持續關連交易。

由於二零二二年工程服務框架協議於二零二四年十二月三十一日屆滿，本公司已於二零二五年三月十四日與廣州越秀訂立二零二五年工程服務框架協議，以重續二零二二年工程服務框架協議。根據二零二五年工程服務框架協議，本集團同意向廣州越秀實體提供工程服務。

期限

二零二五年工程服務框架協議的期限將自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日(包括首尾兩日)。

在遵守上市規則的當時相關規定前提下，二零二五年工程服務框架協議可由本公司與廣州越秀透過書面協議續期。

廣州越秀實體應與本集團成員公司另行訂立工程服務協議，該協議應根據二零二五年工程服務框架協議所規定的原則及條件載列具體條款及條件。倘另行訂立的工程服務協議的任何條文與二零二五年工程服務框架協議的相關條文有任何衝突，則以二零二五年工程服務框架協議的條文為準。

服務範圍

本集團應向廣州越秀實體提供工程相關服務，包括但不限於(1)造價諮詢(涉及編製施工過程核査表及控制價目表，工程造價預算，以及審計最終工程造價的工程造價諮詢)；(2)工程監理(涉及於整個施工期間提供監理、品質控制、安全管理、合約管理及分包商與項目管理之間的聯絡的施工監理)；(3)工程代建(包括項目管理、全過程造價諮詢業務等)；(4)工程施工(包括房屋建築工程施工及總包管理、

裝修工程施工專業承包、建築幕牆工程施工專業承包、電子與智慧化工程施工專業承包、建築機電安裝工程專業承包、消防設施工程專業承包等)；(5)建築裝飾工程專項設計；(6)招標代理((1)至(6)統稱為「標準工程服務」)；及(7)工程材料檢測(涉及通過對建築材料、設備及部件進行安全檢測及測試以提供安全管理的工程材料檢測)(「基於成本的工程服務」，連同標準工程服務統稱「工程服務」)。

定價政策

取決於工程服務項下所要求的工作範圍，相關標準工程服務的服務費將主要按相關政府部門不時頒佈的政府規定價或政府指導價(包括但不限於《財政部關於印發《基本建設項目建設成本管理規定》的通知》、《建設工程監理與相關服務收費管理規定》及《關於規範工程造價諮詢服務收費的意見》)以及相關項目所在區域的市場費率釐定。

就基於成本的工程服務而言，服務費將參照獨立第三方安全檢測機構收取的檢測費以及運輸工程材料、設備及部件的檢測樣品的服務及物流費用釐定。

於任何情況下，本集團將收取各工程項目相關工程服務的服務費應由訂約方按一般商業條款公平磋商後釐定，且就可比工程項目及服務而言不遜於本集團向獨立客戶所收取的工程服務費。

應付本集團的費用及款項應以現金支付，付款時間表將由訂約方按一般商業條款公平磋商後釐定，且不遜於本集團就可比工程項目及服務向獨立客戶收取的費用及款項，並載於另行訂立的工程服務協議，但訂立時應符合下述一般收款階段及收款條件：應於提供相關工程服務期間按季度或按照工程項目進程根據若干進度指標分階段支付，其餘費用將於工程項目的結算工作完成並經客戶確認後支付。款項應於發票開具後15至25日內支付。

歷史金額

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二五年一月三十一日止一個月本集團就提供工程服務自廣州越秀實體收取的費用總額載列如下：

	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 (經審核)	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 (未經審核)	截至 二零二五年 一月 三十一日 止一個月 (未經審核)
本集團自廣州越秀實體 收取的費用總額	人民幣 27,304,549元	人民幣 20,803,200元	人民幣 42,591,208元	人民幣 3,565,833元

建議年度上限

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的建議年度上限載列如下：

	截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度	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 框架協議應付本集團的 最高年度費用	人民幣 100,000,000元	人民幣 110,000,000元	人民幣 130,000,000元

釐定建議年度上限的基準

二零二五年工程服務框架協議項下年度上限乃參考以下各項釐定：(1)自二零二二年以來本集團就提供工程服務自廣州越秀實體收取的過往費用呈整體增長趨勢；(2)參考已簽訂的手頭合同，廣州越秀實體對本集團的工程服務的預期需求；及(3)考慮到本集團預期產生的經營成本增加、本集團預期提供的新型工程服務及本集團預期的新項目，預計本集團將收取的服務費增加。

內部控制程序

本集團已制定內部控制程序，具體如下：

- (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，核數師將確認是否已注意到任何情況致使其相信該等所披露持續關聯交易：(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，未在所有重大方面根據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訂立；及(d)已超過年度上限。此外，獨立非執行董事亦將於本集團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。

訂立二零二五年工程服務框架協議的理由及裨益

隨著本集團業務的持續發展，本集團繼續擴大其工程相關服務組合，鑒於廣州越秀實體工程項目數量及工程服務需求不斷增長，本集團尋求進一步改善其目前向廣州越秀實體提供的工程服務。本集團相信，其工程服務業務的發展，將使其現有業務多元化及擴大其收入來源，從而帶來實質性收益，並且豐富其現有物業開發及工程專業知識，可使本集團為其客戶提供更為全面的物業開發及工程解決方案。

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)認為：(i)二零二五年工程服務框架協議的條款屬公平合理及按一般商業條款訂立；(ii)二零二五年工程服務框架協議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)本公司訂立二零二五年工程服務框架協議符合本公司及其股東的整體利益；及(iv)年度上限(包括其釐定基準)屬公平合理。

上市規則涵義

廣州越秀為本公司的控股股東，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14A章，二零二五年工程服務框架協議項下本集團與廣州越秀實體擬進行交易構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.54(2)條，倘本公司擬重續二零二二年工程服務框架協議項下擬進行的持續關連交易，本公司將須重新遵守上市規則第14A章適用於相關持續關連交易的條文。

由於上市規則第14.07條所載根據二零二五年工程服務框架協議的建議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。

由於林昭遠先生亦擔任廣州越秀的董事，彼被視為於二零二五年工程服務框架協議項下擬進行交易中擁有重大權益，並已放棄就相關董事會決議案投票。除林昭遠先生外，概無其他董事於二零二五年工程服務框架協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益或須就批准上述事宜的董事會決議案放棄投票。

有關本集團及廣州越秀的資料

本集團

本集團主要從事物業開發及投資，在「成就美好生活」品牌使命引領下，戰略性佈局全國27個城市，業務主要集中在大灣區、華東地區、中西部地區和北方地區。截至二零二四年六月三十日，本集團總資產約人民幣4,235.4億元，總土地儲備建築面積約2,503萬平方米。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

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：

「二零二二年公告」	指	本公司日期為二零二二年十二月九日的公告，內容有關二零二二年工程服務框架協議項下擬進行的現有持續關連交易
「二零二二年工程服務框架協議」	指	本公司與廣州越秀訂立日期為二零二二年十二月九日的工程服務框架協議，以對本集團相關成員公司於二零二二年十二月九日至二零二四年十二月三十一日(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
「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，以重續二零二二年工程服務框架協議並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	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工程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
「持續關連交易報告」	指	具有本公告「內部控制程序」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
「工程服務」	指	具有本公告「重續有關工程服務的現有持續關連交易—服務範圍」一節賦予該詞的涵義
「工程服務協議」	指	相關廣州越秀實體與本集團相關成員公司根據二零二五年工程服務框架協議訂立或將予訂立的工程服務協議
「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（包括獨立非執行董事）
「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）的統稱，而「廣州越秀實體」則指當中任何一家
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

