

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)

## 有關二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議 的持續關連交易

### 二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議

茲提述本公司日期為二〇二二年十一月二十三日有關二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議的公告。由於二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議將於二〇二五年十二月三十一日到期，於二〇二五年十二月三十一日，越秀服務與廣州地鐵訂立二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議，據此，越秀服務集團可提供，而廣州地鐵服務接受方集團可購買廣州地鐵物業管理及增值服務，期限自二〇二六年一月一日（或所有先決條件獲達成的有關較後日期）起至二〇二八年十二月三十一日止。

### 上市規則的涵義

於本公告日期，廣州地鐵為主要股東，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，二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議項下各自年度上限的最高適用百分比率（利潤率除外）皆超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第十四A章，二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議項下擬進行的交易須遵守申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議

茲提述本公司日期為二〇二二年十一月二十三日有關二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議的公告。由於二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議將於二〇二五年十二月三十一日到期，於二〇二五年十二月三十一日，越秀服務與廣州地鐵訂立二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議，據此，越秀服務集團可提供，而廣州地鐵及其聯繫人(不包括廣州地鐵及越秀地產合資公司以及本公司的任何聯繫人(亦為廣州地鐵的附屬公司))(統稱「廣州地鐵服務接受方集團」)可購買廣州地鐵物業管理及增值服務，期限自二〇二六年一月一日(或所有先決條件獲達成的有關較後日期)起至二〇二八年十二月三十一日止。就二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議而言，廣州地鐵及越秀地產合資公司以及本公司的任何聯繫人(亦為廣州地鐵的附屬公司)被明確排除在外，因為越秀服務集團向該等公司提供類似服務受本公司及越秀服務於二〇二四年十一月二十一日另外公佈的物業管理及增值服務框架協議所規管。

### 主要條款

二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議的主要條款如下：

日期：二〇二五年十二月三十一日

訂約方：(a) 越秀服務(作為服務供應商)；及  
(b) 廣州地鐵(作為服務接受方)

先決條件：二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議須待訂約方就訂立二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)取得必要的批准或豁免(視情況而定及如適用)後，方可作實。

於本公告日期，所有先決條件已獲達成。

期限：二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議的期限將自二〇二六年一月一日或所有先決條件獲達成的有關較後日期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，越秀服務與廣州地鐵可書面協定續簽二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議。

服務範圍： 越秀服務集團將向廣州地鐵服務接受方集團擁有、運營及使用的物業提供的服務包括：列車站、車輛段、停車場及其他商業及住宅物業的物業管理及其他增值服務（「**廣州地鐵物業管理及增值服務**」）。

訂約方應於必要時根據廣州地鐵服務接受方集團的各個項目需求就詳細的服務範圍、費用及支付條款另行訂立協議。

定價政策： 越秀服務集團將就廣州地鐵物業管理及增值服務收取的服務費應由訂約方按公平合理原則並參考以下各項釐定：(i)物業位置、類型、質量及面積；(ii)所提供服務的範圍及標準；(iii)提供有關服務的預計經營成本（其中包括勞工成本、原料成本及行政成本）及相關成本因通貨膨脹以及經濟與社會發展的預期升幅；(iv)(如適用)招投標的結果；(v)中國地方政府有關物業管理費的定價指南／規定；及(vi)越秀服務集團就類似服務向其客戶（為獨立第三方）一般提供的費率。

支付條款： 支付條款應由訂約方經參考越秀服務集團就類似服務向其獨立第三方客戶所提供者而釐定。除非訂約方按照公平合理原則在具體廣州地鐵物業管理及增值服務的單獨協議另有協定，服務費應按月度或季度支付。

## 歷史交易金額

下表載列於所示年度／期間根據二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議向越秀服務集團支付的服務費總額：

	截至十二月三十一日止年度		截至二〇二五年九月三十日止九個月
	二〇二三年 (經審核) (人民幣千元)	二〇二四年 (經審核) (人民幣千元)	(未經審核) (人民幣千元)
歷史交易金額	187,515	225,410	207,505

## 年度上限

下表載列截至二〇二八年十二月三十一日止三個年度根據二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議應付越秀服務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 (人民幣千元)	二〇二七年 (人民幣千元)	二〇二八年 (人民幣千元)
年度上限	429,709	518,075	625,047

二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議的年度上限乃經參考下列各項後釐定：(i)截至本公告日期已訂立的有關服務協議；(ii)截至二〇二五年九月三十日止九個月期間就二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議產生的未經審核相關服務費約人民幣208百萬元；(iii)為廣州地鐵服務接受方集團擁有、運營及使用的物業所提供的服務範圍擴大；及(iv)廣州地鐵服務接受方集團的預期業務量增長，經計及政府根據《廣州市人民政府辦公廳關於印發廣州市綜合立體交通網規劃(2023-2035年)的通知》建議的於廣州市及大灣區的交通運輸網絡規劃，隨著廣州地鐵的業務增長，越秀服務集團將提供服務的物業數量預計將會增加，進一步詳情載於「訂立二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議的理由及裨益」一節。

## 訂立二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議的理由及裨益

從二〇二〇年以來，越秀服務集團已發展成為大灣區以公共交通為導向的開發(「**TOD**」)物業管理的市場領導者，並將其業務擴展至廣東省以外地區。董事認為，訂立二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議將鞏固越秀服務集團的**TOD**物業管理及運營業務，亦使越秀服務集團能夠挖掘廣州地鐵的業務潛力，進一步拓展業務範圍，擴大營業收入和盈利來源。

廣州地鐵為中國廣州市人民政府下屬的國有獨資公司，根據廣州市人民政府的戰略部署，將全力致力於擴大及改善大灣區的交通建設及網絡。根據《廣州市人民政府辦公廳關於印發廣州市綜合立體交通網規劃(2023-2035年)的通知》，到二〇三五年，廣州市軌道線路總里程將達到約2,300公里，其中國家鐵路約860公里，城際鐵路約470公里及城市軌道約1,000公里。

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非執行董事張貽兵先生外)認為，(i)二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議的條款及其項下之年度上限屬公平合理；(ii)其項下擬進行的交易乃於本集團的一般及日常業務過程中按對本公司而言的一般商業條款進行；及(iii)訂立二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值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

於本公告日期，廣州地鐵為主要股東，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，二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議項下各自年度上限的最高適用百分比率(利潤率除外)皆超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第十四A章，二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議項下擬進行的交易須遵守申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

除張貽兵先生外，概無董事於二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值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。因此，僅張貽兵先生須就本公司相關董事會決議案放棄投票。

## 有關本集團及廣州地鐵的資料

### 本公司

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。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。

### 越秀服務

越秀服務，本公司的間接非全資附屬公司，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：6626)。越秀服務集團為中國城市運營服務供應商，亦為大灣區綜合物業管理服務的主要市場參與者。其主要業務包括(i)非商業物業管理及增值服務，當中包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務；及(ii)商業物業管理及運營服務，當中包括商業運營及管理服務、市場定位諮詢及租戶招攬服務。

### 廣州地鐵

主要股東廣州地鐵為中國廣州市人民政府下屬的國有獨資公司。廣州地鐵成立於一九九二年，負責廣州城市軌道交通的融資、投資、建設、運營、物業開發及擴張。

## 內部控制程序

為確保遵守二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值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：

- (1) 本集團將每月監控廣州地鐵服務接受方集團應付的服務費，以確保總額不超過二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議項下的年度上限；
- (2) 本集團將每六個月就二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值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越秀服務集團的服務費總額；(b) 廣州地鐵服務接受方集團應付的服務費的概要及比較（參考當時的現行市況及越秀服務集團向獨立客戶收取的服務費）；及(c) 遵守二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議項下的年度上限的情況；
- (3) 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（包括二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議項下擬進行的交易）的落實情況；及
- (4) 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二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議訂立；及／或(iv) 已超過二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值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。

## 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：

「二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議」	指	越秀服務與廣州地鐵於二〇二二年十一月二十二日就越秀服務集團向廣州地鐵及其聯繫人提供若干物業管理及其他相關服務所訂立的框架協議
「二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議」	指	越秀服務與廣州地鐵於二〇二五年十二月三十一日就越秀服務集團向廣州地鐵服務接受方集團提供廣州地鐵物業管理及增值服務所訂立的框架協議
「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「內部控制程序」一節所賦予涵義
「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
「董事」	指	本公司的董事
「大灣區」	指	粵港澳大灣區
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州地鐵」	指	廣州地鐵集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為中國廣州市人民政府的直接全資附屬公司
「廣州地鐵物業管理及增值服務」	指	具有「二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議」一節賦予該詞的涵義

「廣州地鐵服務接受方集團」	指	具有「二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議」一節賦予該詞的涵義
「廣州地鐵及越秀地產合資公司」	指	廣州地鐵及本公司直接或間接聯合持有的公司，均為本公司的非全資附屬公司，及由廣州地鐵直接或間接持有10%或以上權益（不包括透過本公司而持有相關附屬公司的任何間接權益）
「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	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，為本公司的間接非全資附屬公司，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
「%」	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，二〇二五年十二月三十一日

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