

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)

持續關連交易 –

(1) 二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議；
及

建議持續關連交易 –

(2) 二〇二二年物業管理及增值服務框架協議

(1) 二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議

茲提述本公司日期為二〇二〇年十一月二十三日有關廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議的公告。

由於廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議將於二〇二二年十二月三十一日到期，於二〇二二年十一月二十二日，越秀服務(本公司的間接非全資附屬公司)與廣州地鐵訂立二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議，據此，越秀服務集團可提供且廣州地鐵及其聯繫人可購買廣州地鐵物業管理及相關服務，自二〇二三年一月一日起為期三年。

(2) 二〇二二年物業管理及增值服務框架協議

於二〇二二年十一月二十二日，越秀服務(本公司的間接非全資附屬公司)與廣州越秀及本公司訂立二〇二二年物業管理及增值服務框架協議，據此，於自協議生效日期起至二〇二四年十二月三十一日止期間，越秀服務集團可提供，且廣州越秀、本公司及彼等各自的聯繫人可購買物業管理及增值服務。

上市規則的涵義

於本公告日期，(i)廣州地鐵為主要股東，故根據上市規則廣州地鐵以及廣州地鐵及越秀地產合資公司皆為本公司的關連人士；及(ii)廣州越秀為本公司最終控股股東，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，二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議以及二〇二二年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(i)二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議項下；(ii)二〇二二年物業管理及增值服務框架協議項下廣州地鐵及越秀地產合資公司；及(iii)二〇二二年物業管理及增值服務框架協議項下廣州越秀及其聯繫人之間的各自建議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%，故二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議以及二〇二二年物業管理及增值服務框架協議項下擬進行的交易均須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免獨立股東批准規定。

(1) 二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議

茲提述本公司日期為二〇二〇年十一月二十三日有關廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議的公告。

由於廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議將於二〇二二年十二月三十一日到期，於二〇二二年十一月二十二日，越秀服務(本公司的間接非全資附屬公司)與廣州地鐵訂立二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議，據此，越秀服務集團可提供，而廣州地鐵及其聯繫人可購買廣州地鐵物業管理及相關服務，自二〇二三年一月一日起為期三年。

主要條款

二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議的主要條款如下：

日期：二〇二二年十一月二十二日

訂約方：(a) 本公司間接非全資附屬公司越秀服務(作為服務供應商)；及
(b) 廣州地鐵(作為服務接受方)。

先決條件： 二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議須待訂約方就訂立二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)獲得必要批准或豁免後，方可作實。

於本公告日期，所有先決條件已獲達成。

期限： 二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議的期限將自二〇二三年一月一日(或所有先決條件獲達成之日)起持續至二〇二五年十二月三十一日(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二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議。

服務範圍： 越秀服務集團將向廣州地鐵及其聯繫人持有、運營及使用的物業提供的服務包括：列車站、列車停放處、停車場及其他商業物業的物業管理服務、綠化、保潔、票務及其他增值服務(「**廣州地鐵物業管理及相關服務**」)。

訂約方應於必要時根據廣州地鐵或其聯繫人各項目的需要就詳細的服務範圍、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相關服務收取的服務費應按公平合理原則並參考(i)物業的位置、類型、質量及規模；(ii)將提供服務的範圍及標準；(iii) 提供有關服務的預期運營成本(包括人工成本、材料成本及行政成本)及相關成本因通貨膨脹以及經濟社會發展的預期升幅；(iv)招標過程的結果(如適用)；(v)中國地方政府對物業管理費的定價指導／規定；及(vi)越秀服務集團一般就類似服務向其獨立第三方收取的費用而釐定。

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所提供者而釐定。除非訂約方於具體廣州地鐵物業管理及相關服務的單獨協議中按公平合理原則另行協定，否則服務費應按月度或季度基準支付。

歷史交易金額

下表載列於所示年度／期間，廣州地鐵及其聯繫人就廣州地鐵物業管理及相關服務向越秀服務集團支付的服務費總額：

	截至		
	截至十二月三十一日止年度		六月三十日
	二〇二〇年	二〇二一年	二〇二二年
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
歷史交易金額	22,500 ^{附註}	207,690	119,007

附註： 越秀服務集團於二〇二〇年十一月收購廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理後，就根據廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議提供的服務錄得收入約人民幣18.7百萬元。

年度上限

下表載列截至二〇二五年十二月三十一日止三個年度根據二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關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		
	二〇二三年	二〇二四年	二〇二五年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
年度上限	335,219	420,547	504,657

二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議的年度上限乃參考(i)越秀服務集團收購廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理後的歷史交易金額增長；(ii)截至本公告日期已訂立的有

關服務協議；(iii) 截至二〇二二年六月三十日止六個月期間就廣州地鐵物業管理及相關服務產生的未經審核相關服務費；及(iv) 截至二〇二五年十二月三十一日止三個年度廣州地鐵及其聯繫人經計及政府於廣州市及大灣區的交通運輸網絡規劃的預期業務量增長而釐定。

訂立二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議的理由及裨益

越秀服務集團於二〇二〇年十一月自廣州地鐵收購廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理，自此開始提供地鐵相關物業管理服務的業務，並逐步發展其獨特的以公共交通為導向的開發(「**TOD**」)物業管理模式。憑藉越秀服務集團與廣州地鐵的過往合作經驗，董事認為，訂立二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議及其項下年度上限將使越秀服務集團能夠拓展廣州地鐵的潛在業務，進一步擴大其TOD物業管理業務，並鞏固其地鐵工程維護及地鐵物業管理及運營能力，從而將改善本集團的財務表現。

廣州地鐵作為中國廣州市人民政府下屬的國有獨資公司，基於廣州市人民政府的戰略部署，全力致力於擴大及改善大灣區的交通建設及網絡。根據廣州市規劃和自然資源局於二〇二二年八月公示的《廣州市城市軌道交通線網規劃方案》(2018-2035)，廣州市共規劃了53條軌道交通線路，其中高速地鐵5條，快速地鐵11條，普速地鐵37條，涵蓋全市里程2,029公里。根據國家發展和改革委員會於二〇二〇年七月批覆的《粵港澳大灣區城際鐵路建設規劃》，規劃在不久的將來在大灣區建設13條城際鐵路及5個樞紐工程項目，總里程約775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董事外)認為，二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議的條款及其項下之年度上限屬公平合理，其項下擬進行的交易乃按一般商業條款或對本公司而言更佳的條款且於本集團的一般及日常業務過程中進行，且訂立二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議符合本公司及股東的整體利益。

(2) 二〇二二年物業管理及增值服務框架協議

茲提述越秀服務日期(本公司間接非全資附屬公司)為二〇二二年六月十六日的招股章程，內容有關(i)物業管理服務框架協議；(ii)商業運營及管理服務框架協議；(iii)增值服務框架協議；及(iv)市場定位諮詢及租戶招攬服務框架協議。自越秀服務的股份於聯交所主板上市以來，越秀服務集團根據上述框架協議持續向廣州越秀、本公司及彼等各自聯繫人的非商業物業及商業物業提供物業管理及增值服務。

鑒於上述框架協議將於二〇二三年十二月三十一日屆滿，且基於越秀服務集團的業務量、服務質量及能力，以及廣州越秀、本公司及彼等各自聯繫人的業務需求、增長及經營發展狀況，越秀服務的董事預計上述框架協議項下擬進行交易的現有年度上限將不再足以支持其業務需求。因此，於二〇二二年十一月二十二日，越秀服務與廣州越秀及本公司訂立二〇二二年物業管理及增值服務框架協議，據此，於自協議生效日期起至二〇二四年十二月三十一日止期間，越秀服務集團可提供，而廣州越秀、本公司及彼等各自的聯繫人(包括廣州地鐵及越秀地產合資公司)可獲得物業管理及增值服務。

主要條款

二〇二二年物業管理及增值服務框架協議的主要條款如下：

日期： 二〇二二年十一月二十二日

訂約方： (a) 越秀服務(作為服務供應商)；
(b) 廣州越秀(作為服務接受方)；及
(c) 本公司(作為服務接受方)。

先決條件：

二〇二二年物業管理及增值服務框架協議須待訂約方就訂立二〇二二年物業管理及增值服務框架協議及其項下擬進行的交易取得必要的批准或豁免(包括但不限於獨立越秀服務股東於越秀服務股東大會上批准二〇二二年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))後，方可作實。

倘先決條件於二〇二三年三月三十一日或越秀服務、廣州越秀及本公司可能書面協定之其他日期或之前未獲達成，則二〇二二年物業管理及增值服務框架協議須即時終止而任何一方均毋須承擔任何責任。

期限：

二〇二二年物業管理及增值服務框架協議的期限將自所有先決條件獲達成之日起持續至二〇二四年十二月三十一日(包括該日)。

在遵守上市規則的情況下，越秀服務、廣州越秀及本公司可書面協定續簽二〇二二年物業管理及增值服務框架協議。

二〇二二年物業管理及增值服務框架協議自其生效日期(即所有先決條件獲達成之日)起將取代物業管理服務框架協議、商業運營及管理服務框架協議、增值服務框架協議及市場定位諮詢及租戶招攬服務框架協議。

服務範圍： 越秀服務集團可以向廣州越秀、本公司及彼等各自的聯繫人持有、運營及使用的物業提供物業管理服務及增值服務（「物業管理及增值服務」），包括(i)非商業物業管理服務（「物業管理服務」）；(ii)商業物業商業運營及管理服務，包括但不限於商業物業管理服務及停車場管理及運營服務（「商業運營及管理服務」）；(iii)增值服務，包括但不限於非業主增值服務及社區增值服務（「增值服務」）；及(iv)商業物業的市場定位諮詢及租戶招攬服務，包括但不限於市場研究及定位服務、租戶招攬、租戶管理及收取租金服務（「市場定位諮詢及租戶招攬服務」）。

訂約方應於必要時根據廣州越秀、本公司或彼等各自的聯繫人各項目的需要就詳細的服務範圍、費用及支付條款另行訂立協議。

定價政策： 越秀服務集團將就物業管理及增值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(i)物業的位置、類型、質量及規模；(ii)將提供服務的範圍及標準；(iii)提供有關服務的預期運營成本(包括人工成本、材料成本及行政成本)及相關成本因通貨膨脹以及經濟社會發展的預期升幅；(iv)中國地方政府對費用的定價指導／規定；(v)越秀服務集團一般就類似服務向其獨立第三方收取的費用；及(vi)獨立服務供應商一般就類似服務提供的現行市價後釐定。

支付條款： 支付條款應由訂約方經參考越秀服務集團一般就類似服務向其獨立第三方所提供者而釐定。除非訂約方經公平磋商後於具體物業管理及增值服務的單獨協議中另行協定，否則服務費應按月度或季度基準支付。

歷史交易金額

下表載列所示年度／期間，廣州越秀、本公司及彼等各自的聯繫人就物業管理及增值服務向越秀服務集團支付的服務費總額：

		截至		
		截至十二月三十一日止年度		六月三十日
		二〇二〇年	二〇二一年	二〇二二年
		(經審核)	(經審核)	(未經審核)
		(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
由廣州越秀及其聯繫人	物業管理服務	48	146	10
	商業運營及管理服務	2,331	9,956	5,591
	增值服務	4,927	2,448	5,170
	市場定位諮詢及 租戶招攬服務	—	212	—
	小計	7,306	12,762	10,771
由廣州地鐵及 越秀地產合資公司	物業管理服務	—	2	6
	商業運營及管理服務	602	2,022	1,246
	增值服務	10,768	12,959	18,354
	市場定位諮詢及 租戶招攬服務	—	—	—
	小計	11,370	14,983	19,606
由本公司及其聯繫人 (不包括廣州地鐵 及越秀地產合資公司)	物業管理服務	10,107	11,246	7,596
	商業運營及管理服務	9,362	23,717	13,963
	增值服務	334,587	422,108	242,226
	市場定位諮詢及 租戶招攬服務	53,438	110,326	74,166
	小計	407,494	567,397	337,951
合計	426,170	595,142	368,328	

註：若干金額經約整。

年度上限

下表載列截至二〇二四年十二月三十一日止三個年度根據二〇二二年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		
		二〇二二年	二〇二三年	二〇二四年
		(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
由廣州越秀及其聯繫人	物業管理服務	3,535	36,229	43,357
	商業運營及管理服務	17,004	87,867	92,009
	增值服務	17,542	24,854	33,766
	市場定位諮詢及 租戶招攬服務	20,176	22,318	24,134
	小計	58,257	171,268	193,266
由廣州地鐵及 越秀地產合資公司	物業管理服務	43	294	362
	商業運營及管理服務	3,000	3,630	4,175
	增值服務	58,564	92,183	131,855
	市場定位諮詢及 租戶招攬服務	—	—	—
	小計	61,607	96,107	136,392
由本公司及其聯繫人 (不包括廣州地鐵及 越秀地產合資公司)	物業管理服務	15,922	23,558	35,701
	商業運營及管理服務	42,116	103,874	117,739
	增值服務	554,234	884,907	1,197,887
	市場定位諮詢及 租戶招攬服務	146,203	185,655	225,417
	小計	758,475	1,197,994	1,576,744
合計	878,339	1,465,369	1,906,402	

二〇二二年物業管理及增值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：

- (1) 關於物業管理服務，(i) 自二〇二〇年以來歷史交易金額的持續增長趨勢；(ii) 截至本公告日期現有項目／服務合約數目、在管面積及條款(包括服務費)；(iii) 截至二〇二二年六月三十日止六個月就物業管理服務產生的未經審核相關服務費約人民幣7.6百萬元；(iv) 與廣州越秀、本公司及其各自的聯繫人訂立的物業管理服務合約的保留率較高；(v) 經參考廣州越秀、本公司及彼等各自聯繫人的潛在項目及歷史相關業務，對越秀服務集團的物業管理服務需求的預期增長；(vi) 經計及預期通貨膨脹及越秀服務集團產生的營運成本增加，將收取服務費的預計增加；及(vii) 截至二〇二四年十二月三十一日止三個年度擬向越秀交通(於本公告日期，由廣州越秀間接擁有 44.2% 權益，因此為廣州越秀的聯繫人)提供的物業管理服務；
- (2) 關於商業運營及管理服務，(i) 自二〇二〇年以來歷史交易金額的持續增長趨勢；(ii) 截至本公告日期現有項目／服務合約數目、在管面積及條款(包括服務費)；(iii) 截至二〇二二年六月三十日止六個月就商業運營及管理服務產生的未經審核相關服務費約人民幣20.8百萬元；(iv) 經參考廣州越秀、本公司及彼等各自聯繫人的潛在項目及歷史相關業務，對越秀服務集團商業運營及管理服務需求的預期增長；及(v) 經計及預期通貨膨脹及越秀服務集團產生的營運成本增加，將收取服務費的預計增加；
- (3) 關於增值服務，(i) 自二〇二〇年以來歷史交易金額的持續增長趨勢；(ii) 截至本公告日期現有服務合約數目及條款(包括服務費)；(iii) 截至二〇二二年六月三十日止六個月就增值服務產生的未經審核相關服務費約人民幣265.8百萬元；(iv) 經參考廣州越秀、本公司及彼等各自聯繫人的潛在項目及歷史相關業務，對越秀服務集團增值服務需求的預期增長；(v) 越秀服務集團將予提供的新服務內容，包括向業主提供交付配合服務以及向本公司及其聯繫人提供社區改造及翻新服務；及(vi) 經計及預期通貨膨脹及越秀服務集團產生的營運成本增加，將收取服務費的預計增加；

- (4) 關於市場定位諮詢及租戶招攬服務，(i) 自二〇二〇年以來歷史交易金額的持續增長趨勢；(ii) 截至本公告日期現有項目／服務合約數目、在管面積及條款(包括服務費)；(iii) 截至二〇二二年六月三十日止六個月就市場定位諮詢及租戶招攬服務產生的未經審核相關服務費約人民幣74.2百萬元；(iv) 經參考廣州越秀、本公司及彼等各自聯繫人的潛在項目及歷史相關業務，對越秀服務集團市場定位諮詢及租戶招攬服務需求的預期增長；及(v) 經計及預期通貨膨脹及越秀服務集團產生的營運成本增加，將收取服務費的預計增加。

此外，在二〇二二年物業管理及增值服務框架協議成為無條件的情況下，鑒於廣州越秀、本公司及其各自聯繫人於二〇二二年十二月的銷售管道，預計彼等將自越秀服務集團採購額外物業管理及增值服務，包括但不限於(i) 將予交付的非商業物業的物業管理服務；(ii) 包括商場及辦公單位裝修服務在內的商業運營及管理服務；及(iii) 包括案場服務、早介服務、車位協銷、交付配合服務在內的增值服務。根據行業慣例，房地產開發商於每年十二月交付的房地產項目會更多。

訂立二〇二二年物業管理及增值服務框架協議的理由及裨益

除上述修訂二〇二二年物業管理及增值服務年度上限的原因外，本公司認為，訂立二〇二二年物業管理及增值服務框架協議，有利於本集團在其自不斷拓展新業務的過程中自越秀服務集團採購各類服務，同時亦使得越秀服務集團能夠擴大其向廣州越秀及本公司所提供服務內容，如為本集團提供的交付配合服務及社區改造及翻新服務。此亦將進一步鞏固越秀服務集團作為綜合物業管理服務供應商的地位，助力其實現收入來源多元化及提高盈利能力，進而將改善本集團的整體財務表現。

廣州越秀集團及本集團的經營規模持續穩步增長。根據本集團的公開資料顯示，本公司於二〇二二年一月至十月期間的總合約銷售額(包括合營企業項目的合約銷售)之未經審核金額為約人民幣911.14億元，同比增長約11%。本集團於二〇二二年上半年新增16幅地塊，總面積為約3.46百萬平方米，截至二〇二二年六月三十日其土地儲備總額為約28.60百萬平方米。就廣州越秀，除了由本集團帶動的房地產板塊增長外，截至二〇二一年十二月三十一日，其金融板

塊資產規模超過人民幣3,000億元，全中國收費公路及橋樑里程達960公里，食品板塊正力爭於大灣區食品行業處於領先地位。該等發展都帶來了對越秀服務集團物業管理和增值服務的持續需求，如辦公樓、廠房和高速公路等。

綜上所述，待先決條件(包括獨立越秀服務股東於越秀服務股東大會上批准二〇二二年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))獲達成後，董事(除已放棄就本公司相關董事會決議案投票的董事外)認為，二〇二二年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，其項下擬進行的交易乃按一般商業條款或對本公司而言更佳的條款且於本集團的一般及日常業務過程中進行，且訂立二〇二二年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，(i)廣州地鐵為主要股東，故根據上市規則廣州地鐵以及廣州地鐵及越秀地產合資公司皆為本公司的關連人士；及(ii)廣州越秀為本公司最終控股股東，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，二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議以及二〇二二年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(i)二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議項下；(ii)二〇二二年物業管理及增值服務框架協議項下廣州地鐵及越秀地產合資公司；及(iii)二〇二二年物業管理及增值服務框架協議項下廣州越秀及其聯繫人之間的各自建議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%，故二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議以及二〇二二年物業管理及增值服務框架協議項下擬進行的交易均須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免獨立股東批准規定。

除張貽兵先生外，概無董事於二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關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，僅張貽兵先生須放棄就本公司相關董事會決議案投票。

除林昭遠先生外，概無董事於二〇二二年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，僅林昭遠先生須放棄就本公司相關董事會決議案投票。

一般資料

誠如上文所述，二〇二二年物業管理及增值服務框架協議及其項下擬進行交易須待獨立越秀服務股東於越秀服務股東大會上批准後方可作實。一份載有(其中包括)(i)越秀服務董事會函件，當中載有二〇二二年物業管理及增值服務框架協議及其項下擬進行的進一步資料；(ii)獨立越秀服務董事委員會向獨立越秀服務股東提供的推薦建議；(iii)獨立財務顧問新百利融資有限公司致獨立越秀服務董事委員會及獨立越秀服務股東函件，當中載有其有關上述事項的意見；及(iv)召開越秀服務股東大會的通告連同代表委任表格之通函，將於必要時寄發予越秀服務的股東。有關二〇二二年物業管理及增值服務框架協議及其項下擬進行的交易的最終詳情，本公司股東及潛在投資者應參閱上述越秀服務通函。

有關訂約方的資料

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)。本集團主要從事物業開發及投資，深化實施「1+4」全國化戰略佈局，深耕大灣區，重點拓展華東地區、華中地區、華北地區和西部地區。

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)。越秀服務及其附屬公司主要從事(i)非商業物業管理及增值服務，

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，包括商業運營及管理服務以及市場定位諮詢及租戶招攬服務。

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個業務分部，包括(i)房地產及物業開發；(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。

廣州地鐵

主要股東廣州地鐵為中國廣州市政府轄下的國有獨資企業。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

為確保遵守二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議及二〇二二年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、廣州越秀及彼等各自聯繫人以及廣州地鐵及越秀地產合資公司應付的服務費，以確保總額不超過框架協議項下各自的年度上限；
- (2) 本集團將每六個月就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) 報告期內所錄得的越秀服務集團應付的服務費總額；(b) 廣州地鐵、廣州越秀及彼等各自聯繫人以及廣州地鐵及越秀地產合資公司應付越秀服務集團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) 遵守框架協議項下各自的年度上限的情況；

- (3) 本集團審核委員會將每年召開最少兩次會議以討論及評估本集團持續關連交易(包括二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議及二〇二二年物業管理及增值服務框架協議項下擬進行的交易)的實施情況；及
- (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。核數師將在函件中表明是否有任何事項須提請董事注意，使董事相信該等所披露持續關聯交易：(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有關交易監管之相關框架協議訂立；及／或(iv) 已超過相關框架協議下的年度上限。另外，獨立非執行董事亦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：

「二〇二二年物業管理及增值服務框架協議」	指	越秀服務、廣州越秀與本公司於二〇二二年十一月二十二日就越秀服務集團向廣州越秀、本公司及彼等各自的聯繫人提供物業管理及增值服務所訂立的框架協議
----------------------	---	------------------------------------------------------------------------

「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廣州地鐵物業管理及相關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
「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)
「商業運營及管理服務」	指	具有「(2)二〇二二年物業管理及增值服務框架協議」一節賦予該詞的涵義
「商業運營及管理服務框架協議」	指	越秀服務、廣州越秀與本公司於二〇二一年六月七日就越秀服務集團向廣州越秀、本公司及彼等各自的聯繫人提供商業物業的商業運營及管理服務所訂立的框架協議，期限由越秀服務上市日起直至二〇二三年十二月三十一日(包括該日)，詳情載於越秀服務日期為二〇二一年六月十六日的招股章程
「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
「面積」	指	建築面積
「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，一間於一九九二年十一月二十一日於中國成立的有限公司，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相關服務」	指	具有「(1)二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議」一節賦予該詞的涵義

「廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議」	指	廣州地鐵環境工程、廣州地鐵物業管理與廣州地鐵於二〇二〇年十一月二十三日就廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理向廣州地鐵及其聯繫人提供廣州地鐵物業管理及相關服務所訂立的框架協議，期限由二〇二〇年十一月三十日起直至二〇二二年十二月三十一日(包括該日)，詳情載於本公司日期為二〇二〇年十一月二十三日的公告
「廣州地鐵環境工程」	指	廣州地鐵環境工程有限公司，一間於中國成立的有限公司，由越秀服務間接擁有67.0%權益及由廣州地鐵直接擁有33.0%權益
「廣州地鐵物業管理」	指	廣州地鐵物業管理有限責任公司，一間於中國成立的有限公司，並由廣州地鐵環境工程直接全資擁有
「廣州地鐵及越秀地產合資公司」	指	由廣州地鐵與本公司直接或間接合資持有的公司，均為本公司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)
「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，為本公司及越秀服務的最終控股股東
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	任何非關連人士的實體或人士
「獨立越秀服務董事委員會」	指	由越秀服務全體獨立非執行董事所組成越秀服務的獨立董事委員會

「獨立越秀服務股東」	指	未被禁止於越秀服務股東大會上就二〇二二年物業管理及增值服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)投票的越秀服務股東
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「市場定位諮詢及租戶招攬服務」	指	具有「(2)二〇二二年物業管理及增值服務框架協議」一節賦予該詞的涵義
「市場定位諮詢及租戶招攬服務框架協議」	指	越秀服務、廣州越秀與本公司於二〇二一年六月七日就越秀服務集團向廣州越秀、本公司及彼等各自的聯繫人提供商業物業的市場定位諮詢及租戶招攬服務所訂立的框架協議，期限由越秀服務上市日起直至二〇二三年十二月三十一日(包括該日)，詳情載於越秀服務日期為二〇二一年六月十六日的招股章程
「中國」	指	中華人民共和國，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
「物業管理及增值服務」	指	具有「(2)二〇二二年物業管理及增值服務框架協議」一節賦予該詞的涵義
「物業管理服務」	指	具有「(2)二〇二二年物業管理及增值服務框架協議」一節賦予該詞的涵義
「物業管理服務框架協議」	指	越秀服務、廣州越秀與本公司於二〇二一年六月七日就越秀服務集團向廣州越秀、本公司及彼等各自的聯繫人提供非商業物業的物業管理服務所訂立的框架協議，期限由越秀服務上市日起直至二〇二三年十二月三十一日(包括該日)，詳情載於越秀服務日期為二〇二一年六月十六日的招股章程
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「股東」	指	本公司股份的不時登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「增值服務」	指	具有「(2)二〇二二年物業管理及增值服務框架協議」一節賦予該詞的涵義
「增值服務框架協議」	指	越秀服務、廣州越秀與本公司於二〇二一年六月七日就越秀服務集團向廣州越秀、本公司及彼等各自的聯繫人提供增值服務所訂立的框架協議，期限由越秀服務上市日起直至二〇二三年十二月三十一日(包括該日)，詳情載於越秀服務日期為二〇二一年六月十六日的招股章程
「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)
「越秀服務股東大會」	指	將召開的越秀服務股東大會，以審議及酌情批准(其中包括)二〇二二年物業管理及增值服務框架協議及其項下的交易(包括建議年度上限)
「越秀交通」	指	越秀交通基建有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：01052)
「越秀服務集團」	指	越秀服務及其附屬公司
「越秀服務上市日」	指	二〇二一年六月二十八日，越秀服務的股份於聯交所上市之日
「%」	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，二〇二二年十一月二十三日

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)、林峰、李鋒、陳靜及劉艷

非執行董事： 張貽兵

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓