

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 建築服務框架協議

建築服務框架協議

於二〇二二年十二月九日，本公司與廣州越秀訂立建築服務框架協議，據此，本集團同意向廣州越秀實體提供建築服務。

建議年度上限

截至二〇二二年、二〇二三年及二〇二四年十二月三十一止年度各年，建築服務框架協議項下之建議年度上限分別為人民幣50,000,000元、人民幣63,000,000元及人民幣80,000,000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，建築服務框架協議項下本集團與廣州越秀實體擬進行之交易將構成本公司之持續關連交易。

由於建築服務框架協議項下建議年度上限之最高適用百分比率(盈利比率除外)超過0.1%但低於5%，其項下擬進行之交易僅須遵守上市規則第十四A章項下之申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

建築服務框架協議

於二〇二二年十二月九日，本公司與廣州越秀訂立建築服務框架協議，據此，本集團同意向廣州越秀實體提供建築服務。

期限

建築服務框架協議的期限將自二〇二二年十二月九日起至二〇二四年十二月三十一日(包括首尾兩日)。

在遵守上市規則當時相關規定的情況下，本公司與廣州越秀可書面協定續簽建築服務框架協議。

廣州越秀實體應與本集團成員公司另行訂立建築服務協議，該協議應根據建築服務框架協議所規定之原則及條件載列具體條款及條件。倘另行訂立之建築服務協議的任何條文與建築服務框架協議的相關條文有任何衝突，則以建築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下列建築相關服務，包括但不限於：涉及編製施工過程核查表及控制價目表，工程造價預算，以及審計最終工程造價的工程造價諮詢；涉及於整個施工期間提供監理、質量控制、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(「**標準建築服務**」)；以及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(「**基於成本的建築服務**」)，連同標準建築服務統稱「**建築服務**」)。

定價政策

取決於建築服務項下所要求的工作範圍，標準建築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》)釐定。

就基於成本的建築服務而言，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建築材料、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，本集團將收取各建築項目相關建築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，且就可比建築項目及服務而言不遜於本集團向獨立客戶所收取者。

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建築項目及服務向獨立客戶收取的費用及款項，參考下列付款時間表並載於另行訂立之建築服務協議：應於提供相關建築服務期間按季度或按照建築項目進程根據若干進度指標分階段支付，其餘費用將於建築項目的收尾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

截至二〇二〇年及二〇二一年十二月三十一日止年度各年及截至二〇二二年九月三十日止九個月，本集團就提供建築服務自廣州越秀實體收取的費用總額分別約為人民幣5,095,900元、人民幣13,901,000元及人民幣14,946,800元。

建議年度上限

截至二〇二二年、二〇二三年及二〇二四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：

	截至二〇二二年 十二月三十一日 止年度	截至二〇二三年 十二月三十一日 止年度	截至二〇二四年 十二月三十一日 止年度
根據建築服務框架協議應付本集團的 最高年度費用	人民幣 50,000,000元	人民幣 63,000,000元	人民幣 80,000,000元

釐定建議年度上限的基準

建築服務框架協議項下年度上限乃參考以下各項釐定：(1)自二〇二〇年以來本集團就提供建築服務自廣州越秀實體收取的過往費用呈持續增長趨勢；(2)經參考已實現的相關歷史交易金額，預期廣州越秀實體對本集團建築服務的需求將增加；及(3)考慮到預期通貨膨脹及本集團產生的運營成本增加，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建築服務框架協議項下擬進行之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建築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，核數師將表明是否已注意到任

何情況致使其相信該等所披露持續關聯交易：(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建築服務框架協議訂立；及／或(iv) 已超過年度上限。此外，獨立非執行董事亦將於本集團年度報告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建築服務框架協議項下擬進行之交易，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。

訂立建築服務框架協議的理由及裨益

隨著本集團業務的持續發展，本集團繼續擴大其建築相關服務組合，鑒於廣州越秀實體建築項目數量及建築服務需求不斷增長，本集團尋求進一步改善其目前向廣州越秀實體提供的建築服務。本集團相信，其建築服務業務的發展，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，並且豐富其物業開發及建築專業知識，可使本集團為其客戶提供更為全面的物業開發及建築解決方案。

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) 建築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) 建築服務框架協議項下擬進行之交易乃於本集團的一般及日常業務過程中訂立；(iii) 本公司訂立建築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，建築服務框架協議項下本集團與廣州越秀實體擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

由於建築服務框架協議項下建議年度上限之最高適用百分比率(盈利比率除外)超過0.1%但低於5%，其項下擬進行之交易僅須遵守上市規則第十四A章項下之申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

概無董事於建築服務框架協議及其項下擬進行之交易(包括年度上限)中擁有重大權益。

有關本公司及廣州越秀的資料

本公司

本公司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、北方地區及西部地區。

廣州越秀

本公司的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：

「年度上限」	指	截至二〇二二年、二〇二三年及二〇二四年十二月三十一日止三個年度建築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
「建築服務」	指	具有本公告「建築服務框架協議－服務範圍」一節賦予該詞的涵義
「建築服務協議」	指	相關廣州越秀實體與本集團相關成員公司根據建築服務框架協議訂立或將予訂立的建築服務協議
「建築服務框架協議」	指	本公司與廣州越秀訂立日期為二〇二二年十二月九日的建築服務框架協議，以對本集團相關成員公司於二〇二二年十二月九日至二〇二四年十二月三十一日(包括首尾兩日)期間向相關廣州越秀實體提供建築服務進行規管
「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公司及其附屬公司)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
「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，二〇二二年十二月九日

於本公告日期，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