

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：6626)

持續關連交易 – 智能化服務框架協議

獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問



持續關連交易

於二〇二二年五月二十日，本公司與廣州越秀及越秀地產訂立智能化服務框架協議，據此，本集團同意向廣州越秀、越秀地產及彼等各自的附屬公司及聯繫人提供智能化服務。

上市規則的涵義

於本公告日期，廣州越秀及越秀地產為本公司控股股東，故廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人為上市規則項下本公司的關連人士。因此，智能化服務框架協議項下擬進行之交易將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

由於有關智能化服務框架協議項下年度上限之一項或多項適用百分比率超過5%，故智能化服務框架協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第十四A章項下有關申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

一般資料

智能化服務框架協議及年度上限須遵守獨立股東於股東大會上的批准。

一份載有(其中包括)(i)董事會函件，當中載有智能化服務框架協議項下之持續關連交易及年度上限的進一步資料；(ii)獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦意見；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其有關上述事項的意見；及(iv)召開股東大會的通告之通函連同代表委任表格，將於二〇二二年六月十三日或之前寄發予股東。

由於智能化服務框架協議須待先決條件獲達成後方可作實，其項下擬進行之交易未必會進行，故股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

智能化服務框架協議

於二〇二二年五月二十日，本公司與廣州越秀及越秀地產訂立智能化服務框架協議，據此，本集團同意向廣州越秀、越秀地產及彼等各自的附屬公司及聯繫人提供智能化服務，包括(i)智能產品的銷售及安裝服務，例如視頻監控系統、門禁系統、停車場管理系統、可視對講系統及智能家居系統；(ii)視頻監控軟件系統開發服務；及(iii)相關設計及諮詢服務(「智能化服務」)。

主要條款

智能化服務框架協議的主要條款如下：

日期： 二〇二二年五月二十日

訂約方： (a) 本公司；
(b) 廣州越秀；及
(c) 越秀地產

期限： 待先決條件獲達成或豁免，智能化服務框架協議的期限須自於股東大會批准之日起至二〇二四年十二月三十一日(包括當日)止。在遵守上市規則規定前提下，本公司、廣州越秀及越秀地產可書面協定續訂智能化服務框架協議。

先決條件：

智能化服務框架協議須待訂約方就訂立智能化服務框架協議及其項下擬進行的交易獲得必要批准或豁免(包括獨立股東於股東大會上就智能化服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)的批准)後，方可作實。倘於二〇二二年十二月三十一日(或本公司、廣州越秀及越秀地產協定的有關較後日期)或之前先決條件未獲達成，則智能化服務框架協議須即時終止而任何一方均毋須負上任何責任。

付款條款：

應付予本集團的費用及款項應按以下支付：(i)總費用的約20%至30%將於本集團成員公司與廣州越秀、越秀地產或其各自的附屬公司及聯繫人就提供智能化服務訂立的單獨協議簽署之日六十日內作為預付款項支付；(ii)於提供智能化服務過程中，總費用的約60%至70%(合計不超過總費用的90%)將按工作進度於每季度出具相關發票後六十日內支付；(iii)總費用的約7%(及合計不超過總費用的97%)將於智能化服務工作獲竣工驗收及辦理結算後在出具發票後六十日內支付；及(iv)餘額應於保修期結束後在出具發票後六十日內支付，保修期通常為智能化服務工作完成後一至兩年。

歷史交易金額

本集團於本公告日期前並未向廣州越秀、越秀地產或彼等各自的附屬公司及聯繫人提供任何智能化服務。

年度上限

根據智能化服務框架協議，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財政年度各年應付予本集團的最高年度費用將不會超過下列年度上限：

	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)
智能化服務框架協議項下收取的總費用	271,715	525,259	691,166

智能化服務框架協議項下的年度上限乃經參考以下各項後釐定：(i)廣州越秀、越秀地產及彼等各自的附屬公司及聯繫人根據彼等現有物業項目而可能向本集團授予自智能化服務框架協議項下的潛在服務合約所確認的估計收入；(ii)廣州越秀、越秀地產及彼等各自的附屬公司及聯繫人根據彼等的業務計劃而將開發的估計物業項目數量，而該等項目可能委聘本集團提供智能化服務；(iii)本集團就向廣州越秀、越秀地產及彼等各自的附屬公司及聯繫人提供智能化服務所產生的預測成本，包括經營成本(如銷售及材料成本、安裝及勞工成本以及直接成本)以及預期成本的每年估計增加；及(iv)本集團就提供智能化服務而將收取的服務費用(基於30.0%之估計毛利率計算)，乃經參考其他獨立服務提供商就一般提供的可資比較智能化服務收取之服務費之現行市價後釐定。

定價政策

本集團就提供智能化服務而將收取各項目的總費用乃經訂約方根據一般商業條款公平磋商並參考下列各項後釐定：(i) 物業開發類型及將提供的服務之範圍及標準，分為四個主要類別，即高端住宅項目、經濟型住宅項目、高端商業項目及經濟型商業項目，以及根據上述各類別提供有關服務的預期總成本；及(ii) 本集團就可資比較智能化服務向獨立第三方收取的毛利率(如有)，倘本集團未向獨立第三方提供任何可資比較智能化服務，則為其他獨立服務提供商一般提供的可資比較智能化服務的毛利率。於任何情況下，就智能化服務將予收取的毛利率將不遜於本集團向獨立客戶所收取者或獨立服務提供商就市場上可資比較智能化服務所收取者。

為釐定各項目的總費用，本公司應編製一份定價建議(「定價建議」)，該定價建議將載列參考下列各項所計算的建議總費用：(i) 基於物業類型及將提供的服務範圍及標準的項目預計成本，包括人工成本、材料成本、安裝成本及行政成本；及(ii) 本集團就可資比較智能化服務(如有)向獨立客戶收取的毛利率，且倘本集團並無向獨立客戶提供任何有關可資比較智能化服務，則為市場上獨立服務供應商所提供的可資比較智能化服務的毛利率。定價建議將提交予董事會審核委員會，以評估及釐定就該項目將收取的總費用。

訂立智能化服務框架協議的理由及裨益

本集團為中國城市運營服務提供商，亦為大灣區綜合物業管理服務供應的主要市場參與者。本集團深信，引入及發展智能化服務業務將為本集團帶來巨大的好處，豐富其現有物業管理服務，並可使本集團向客戶提供更為全面的物業管理解決方案。尤其是，發展智能化服務可受益於中國對持續發展智慧城市、智慧社區及智能家居方面的國家政策；及在憑藉本集團在物業管理市場的經驗及對其的了解的同時，為物業管理行業打造智能化特點的趨勢日益顯著。

根據廣州越秀及越秀地產各自的最新發展規劃，預計未來幾年其物業開發項目對智能化服務的需求將會大幅增加。本集團認為，智能化服務框架協議將使本集團自廣州越秀及越秀地產的物業開發項目對智能化服務的需求所產生的商機中獲益，因而使本集團能發展及增加其提供智能化服務的能力及經驗。屆時，本集團將能利用其經驗把握向獨立第三方提供智能化服務的機會。本集團很欣慰，其於二〇二二年四月獲得一份由一間中國獨立物業開發商提供智能化服務的合約。

為籌備智能化服務業務的開展，本集團持續升級並擴張其現有業務及運營系統，包括僱用一支由逾30名在智能化服務行業擁有豐富經驗及專業知識的管理層人員、銷售人員及其他僱員組成的團隊，大大加強了本集團在設計、實施及提供智能化服務方面的能力。本集團亦已註冊有關智能化服務的著作權及專利以提升其競爭優勢。本集團旨在為住宅及非住宅物業以及市區重建項目提供智能化服務，在提高勞工成本效率的情況下專注於提高物業管理服務的質量。本集團預計開發及提供智能化服務將大幅提高總收入及盈利能力。

鑒於上述，董事(除就本公司相關董事會決議案放棄投票的董事外)認為，智能化服務框架協議之條款及年度上限對股東而言乃屬公平合理，且智能化服務框架協議項下之交易符合本公司及股東的整體利益，惟獨立非執行董事在聽取獨立財務顧問的建議及獨立董事委員會的意見後的意見將會載列於寄發予股東的通函內。

除(i)張建國先生，現任廣州城建開發董事、副總經理及越秀地產副總經理；(ii)林峰先生，現任廣州城建開發董事、總經理以及越秀地產副董事長、執行董事及總經理；及(iii)姚曉生先生，現任廣州越秀及越秀企業資本經營部總經理外，概無董事於或被視為於智能化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。因此，僅張建國先生、林峰先生及姚曉生先生須就本公司相關董事會決議案放棄投票。

內部控制

為進一步保障股東整體利益，本集團將實施以下有關智能化服務框架協議項下持續關連交易的內部控制措施：

- (i) 如本公告「智能化服務框架協議—定價政策」一節所述，為確保本集團收取的總費用將不遜於本集團就可資比較智能化服務(如有)向獨立客戶所提供者，或市場內其他獨立服務供應商就可資比較智能化服務所收取的費用，視情況而定：
 - (a) 董事會審核委員會將審議及批准本公司所編製的定價建議；
 - (b) 本集團將記錄本集團向獨立客戶就可資比較智能化服務所提供的歷史費用(及適用的毛利率)，並保持至少三個業內可資比較服務供應商的毛利率數據庫以提供可資比較智能化服務；
 - (c) 本集團將根據智能化服務框架協議記錄各項目的定價過程，以供後續的報告及審查；
- (ii) 本公司財務部將每月監控就智能化服務框架協議項下各項目收取的總費用，以確保收取的總費用將不會超過適用的年度上限；

- (iii) 本集團將每六個月就智能化服務框架協議項下擬進行之交易編製持續關連交易報告，供董事會審核委員會審閱，報告須包括(a)報告期間已收取的費用總額(及適用毛利率)以及智能化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(如有)或其他獨立服務提供商就可資比較智能化服務使用的毛利率之比較，及市場付款條款；及(c)是否已遵守適用年度上限；
- (iv) 董事會審核委員會將至少每年舉行兩次會議，以審查智能化服務框架協議項下擬進行交易之上述措施的執行情況並向董事會匯報；
- (v) 本集團將向獨立非執行董事及核數師提供資料及輔助文件，以供彼等對本集團的持續關連交易進行年度審閱；
- (vi) 獨立非執行董事將按照上市規則的規定就持續關連交易是否已按一般商業條款於本集團日常及一般商業過程中訂立，是否符合智能化服務框架協議，以及條款是否屬公平合理並符合股東整體利益向董事會提供年度確認書；及
- (vii) 本公司核數師將按照上市規則的規定就彼等是否已注意到任何令其認為持續關連交易尚未獲董事會批准、於任何重大方面不符合本集團定價政策、未根據智能化服務框架協議的條款訂立或已超過年度上限的事宜向董事會提供年度確認書。

有關智能化服務框架協議訂約方的資料

本集團

本集團為中國城市運營服務提供商，亦為大灣區綜合物業管理服務供應的主要市場參與者。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。

廣州越秀

廣州越秀，越秀地產及本公司的最終控股股東，為於中國成立的有限公司並為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(除本集團外)從事多個業務分部，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。

越秀地產

本公司控股股東越秀地產透過其直接全資擁有的附屬公司城建中國間接持有本公司股份，其為於香港註冊成立的有限公司並於聯交所主板上市(股份代號：00123)。越秀地產及其附屬公司(除本集團外)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、北方地區和西南地區。

上市規則的涵義

於本公告日期，廣州越秀及越秀地產為本公司控股股東，故廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人為上市規則項下本公司的關連人士。因此，智能化服務框架協議項下擬進行之交易將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

由於有關智能化服務框架協議項下年度上限之一項或多項適用百分比率超過5%，故智能化服務框架協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第十四A章項下有關申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

一般資料

智能化服務框架協議及年度上限須遵守獨立股東於股東大會上的批准。

城建中國及其聯繫人將於股東大會上就批准智能化服務框架協議及年度上限的擬議決議案放棄投票。除上文所披露者外，經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東或任何其聯繫人於智能化服務框架協議及年度上限中擁有重大權益，故概無其他股東將須於股東大會上建議提呈的相關決議案中放棄投票。

本公司已成立由全體三名獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就智能化服務框架協議項下之持續關連交易及年度上限是否屬公平合理、智能化服務框架協議項下之持續關連交易是否符合一般商業條款、於本集團的日常及一般業務過程中進行及符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，並經計及獨立財務顧問的推薦意見後就如何於股東大會上投票向獨立股東提供意見。新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)董事會函件，當中載有智能化服務框架協議項下之持續關連交易及年度上限的進一步資料；(ii)獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦意見；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其有關上述事項的意見；及(iv)召開股東大會的通告之通函連同代表委任表格，將於二〇二二年六月十三日或之前寄發予股東。

由於智能化服務框架協議須待先決條件獲達成後方可作實，其項下擬進行之交易未必會進行，故股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告中，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下述含義。

「年度上限」	指	智能化服務框架協議項下截至二〇二二年十二月三十一日、二〇二三年十二月三十一日及二〇二四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
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	越秀服務集團有限公司，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)
「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	本公司董事
「廣州城建開發」	指	廣州市城市建設開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，由城建中國間接擁有95%權益，並由廣州城建集團直接擁有5%權益
「廣州城建開發集團」	指	廣州市城市建設開發集團有限公司(前稱廣州市城市建設開發總公司)，一間於中國成立的有限公司，由廣州越秀最終全資擁有

「城建中國」	指	城市建設開發集團(中國)有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司且由越秀地產直接全資擁有。城建中國為本公司的控股股東
「股東大會」	指	本公司將召開的股東大會，藉以考慮及酌情批准智能化服務框架協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)
「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，乃由中國廣州市政府擁有多數股權且為越秀地產及本公司的最終控股股東
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即洪誠明先生、許麗君女士及陳元亨先生)組成的本公司獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為就智能化服務框架協議項下擬進行之交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

「獨立股東」	指	除廣州越秀、越秀地產以及彼等各自的聯繫人外未被禁止於股東大會就智能化服務框架協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)進行投票的股東
「獨立第三方」	指	為非本公司關連人士的任何實體或人士
「智能化服務 框架協議」	指	本公司、廣州越秀及越秀地產所訂立日期為二〇二二年五月二十日的智能化服務框架協議，內容有關本公司及／或其附屬公司向廣州越秀及越秀地產及／或彼等各自的附屬公司及聯繫人提供智能化服務
「智能化服務」	指	具有「智能化服務框架協議」一節賦予該詞之涵義
「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、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「定價建議」	指	具有「智能化服務框架協議—定價政策」分節賦予該詞之涵義
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	經不時修訂的證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	本公司不時的股份登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「越秀地產」	指	越秀地產股份有限公司，一間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)且為本公司控股股東
「越秀企業」	指	越秀企業(集團)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，且為廣州越秀的全資附屬公司
「%」	指	百分比。

承董事會命
越秀服務集團有限公司
余達峯
 公司秘書

香港，二〇二二年五月二十日

於本公告刊發日期，執行董事為張建國先生、毛良敏先生及張勁先生；非執行董事為林峰先生、姚曉生先生及楊昭煊先生；以及獨立非執行董事為洪誠明先生、許麗君女士及陳元亨先生。