

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 –

- (1) 二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議；及
- (2) 二〇二二年採購框架協議；

建議持續關連交易 –

- (3) 二〇二二年物業管理及增值服務框架協議；及
- (4) 二〇二三年銀行存款協議

**獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問**



(1) 持續關連交易 – 二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議

茲提述有關廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議的招股章程。

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，故於二〇二二年十一月二十二日，本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，本集團可提供，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。

(2) 持續關連交易 – 二〇二二年採購框架協議

於二〇二二年十一月二十二日，本公司與廣州越秀訂立二〇二二年採購框架協議，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，本集團可以購買，而廣州越秀及其聯繫人可以提供採購產品。

(3) 建議持續關連交易 – 二〇二二年物業管理及增值服務框架協議

茲提述有關(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的招股章程。

因上述框架協議將於二〇二三年十二月三十一日屆滿，基於本集團的業務量、服務質量及能力以及廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人的業務需求、增長及經營發展情況，董事會預期，上述框架協議項下擬進行的交易的現有年度上限將不再足以支持本集團的發展需求。因此，於二〇二二年十一月二十二日，本公司與廣州越秀及越秀地產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，本集團可提供，而廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人(包括廣州地鐵及越秀地產合資公司)可購買物業管理及增值服務。二〇二二年物業管理及增值服務框架協議自生效日期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、增值服務框架協議以及市場定位諮詢及租戶招攬服務框架協議。

(4) 建議持續關連交易 – 二〇二三年銀行存款協議

茲提述有關銀行存款協議的招股章程。

由於銀行存款協議將於二〇二二年十二月三十一日到期，本公司與創興銀行於二〇二二年十一月二十二日訂立二〇二三年銀行存款協議，自二〇二三年一月一日起為期三年。

上市規則涵義

由於廣州地鐵直接擁有本公司間接附屬公司廣州地鐵環境工程約33.0%股權，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項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。由於(i)廣州地鐵為本公司於附屬公司層面的關連人士；(ii)董事會已批准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；及(iii)全體獨立非執行董事已確認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屬公平合理，按一般或對本公司更佳商業條款訂立，且符合本公司及股東整體利益，故二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議項下擬進行的交易須根據上市規則第14A.101條遵守申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免獨立股東批准規定。

由於廣州越秀及越秀地產為本公司控股股東，故根據上市規則彼等各為本公司的關連人士。因此，二〇二二年採購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根據上市規則第十四A章將構成本公司持續關連交易。由於有關二〇二二年採購框架協議項下之年度上限的最高適用百分比率超過0.1%但低於5.0%，故其項下擬進行的交易須根據上市規則第十四A章遵守申報、年度審核及公告規定惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。由於有關二〇二二年物業管理及增值服務框架協議項下之年度上限的最高適用百分比率超過5%，故其項下擬進行的交易須根據上市規則第十四A章遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准之規定。

由於創興銀行為本公司的控股股東越秀企業的附屬公司，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，二〇二三年銀行存款協議項下擬進行的交易根據上市規則第十四A章將構成本公司的持續關連交易。由於有關二〇二三年銀行存款協議之年度上限的最高適用百分比率超過5%，故其項下擬進行的交易須根據上市規則第十四A章遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准之規定。

一般事項

二〇二二年物業管理及增值服務框架協議、二〇二三年銀行存款協議以及彼等各自的年度上限須待獨立股東於股東大會上批准。

一份載有(其中包括)(i)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、二〇二三年銀行存款協議以及彼等項下的交易的進一步資料；(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，將於二〇二二年十二月十三日或之前寄發予股東。

由於二〇二二年物業管理及增值服務框架協議以及二〇二三年銀行存款協議須待(其中包括)獨立股東於股東大會上批准，故其項下擬進行的交易未必會進行，故股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

(1) 持續關連交易 – 二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議

茲提述有關廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議的招股章程。

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，本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，本集團可提供，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(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)取得必要的批准或豁免後，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的有關較後日期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，本公司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： 本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： 本集團將就廣州地鐵物業管理及相關服務收取的服務費應由訂約方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)本集團一般就類似服務向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本集團就類似服務向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本集團支付的服務費總額：

	截至十二月三十一日止年度		截至
	二〇二〇年	二〇二一年	六月三十日 止六個月
	(經審核)	(經審核)	二〇二二年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(未經審核) (人民幣千元)
歷史交易金額	22,500 ^{附註}	207,690	119,007

附註：本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。

董事確認自上市日期至本公告日期的交易金額屬於廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議的年度上限範圍內。

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本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經參考下列各項後釐定：(i)本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。

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

本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。憑藉本集團與廣州地鐵的過往合作經驗，本公司認為，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本集團能夠拓展廣州地鐵的潛在業務，進一步擴大本集團的**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。

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二〇二〇年八月公示的《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，(i)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；(ii)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；及(iii)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。

上市規則涵義

於本公告日期，廣州地鐵直接擁有本公司間接附屬公司廣州地鐵環境工程約33.0%的股權，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項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於(i)廣州地鐵為本公司於附屬公司層面的關連人士；(ii)董事會已批准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；及(iii)全體獨立非執行董事已確認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屬公平合理，按一般或對本公司更佳商業條款訂立，且符合本公司及股東整體利益，故二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議項下擬進行的交易須根據上市規則第14A.101條遵守申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免獨立股東批准規定。

一般資料

除楊昭煊先生外，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，僅楊昭煊先生須就本公司相關董事會決議案放棄投票。

(2) 持續關連交易 – 二〇二二年採購框架協議

於二〇二二年十一月二十二日，本公司與廣州越秀訂立二〇二二年採購框架協議，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，本集團可以購買，而廣州越秀及其聯繫人可以提供採購產品。

主要條款

二〇二二年採購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(作為買方)；及
(b) 廣州越秀(作為賣方)。

先決條件： 二〇二二年採購框架協議須待訂約方就訂立二〇二二年採購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： 二〇二二年採購框架協議的期限將於所有先決條件獲達成之日起生效並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，本公司與廣州越秀可書面協定續簽二〇二二年採購框架協議。

標的事項： 本集團可以向廣州越秀及其聯繫人採購若干有關本集團服務的產品(「採購產品」)，包括但不限於乳品、加工食品及其他產品。

訂約方應根據具體的採購產品的需求就詳細的服務範圍及標準、價格及支付條款另行訂立協議。

定價政策：採購產品價格應由訂約方公平磋商及真誠協商並計及(i)將採購產品的類型、數量及質量；(ii)提供有關產品的預期成本以及通貨膨脹及經濟社會發展導致的相關成本預期增長；(iii)獨立第三方一般就類似產品提供的現行市價；及(iv)獨立第三方就採購產品提供的費用報價而釐定。

支付條款：支付條款應由訂約方經參考獨立供應商就類似產品所提供者而釐定。除非訂約方經公平磋商後於具體採購產品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

自上市日期起至本公告日期，本集團並未向廣州越秀或其聯繫人購買任何採購產品。

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，本集團就採購產品應付的最高年度金額：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇二二年 (人民幣千元)	二〇二三年 (人民幣千元)	二〇二四年 (人民幣千元)
年度上限	3,633	9,490	17,816

二〇二二年採購框架協議項下之年度上限乃經參考下列各項後釐定：(i) 基於本集團就類似性質的產品自獨立第三方的歷史採購，本集團可能自廣州越秀及其聯繫人採購的採購產品的預期種類及數量；(ii) 採購產品的現行市價；(iii) 本集團根據其業務發展計劃擴大(其中包括)「悅秀會」平台，而預期對採購產品產生的需求；及(iv) 因通貨膨脹，預計類似產品的成本增加。

訂立二〇二二年採購框架協議的理由及裨益

廣州越秀及其附屬公司從事多種業務，包括(其中包括)畜牧養殖、乳品業及食品加工。透過訂立採購框架協議，本集團可憑藉廣州越秀的豐富資源，為客戶提供更優質的增值服務，如本集團可向廣州越秀採購乳品／加工食品，豐富其網上購物平台的產品供應。董事認為，本集團對網上購物平台的採購貨物效率亦將得到改善。

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，二〇二二年採購框架協議的條款及其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，且訂立二〇二二年採購框架協議符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

於本公告日期，廣州越秀為本公司控股股東，故根據上市規則為本公司關連人士。因此，二〇二二年採購框架協議項下擬進行的交易根據上市規則第十四A章將構成本公司持續關連交易。由於有關二〇二二年採購框架協議項下之年度上限的最高適用百分比率超過0.1%但低於5.0%，故其項下擬進行的交易須根據上市規則第十四A章遵守申報、年度審核及公告規定惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

一般資料

除姚曉生先生外，概無其他董事於或被視為於二〇二二年採購框架協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)中擁有重大權益。因此，僅姚曉生先生須就本公司相關董事會決議案放棄投票。

(3) 建議持續關連交易－二〇二二年物業管理及增值服務框架協議

茲提述招股章程，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。

鑒於上述框架協議將於二〇二三年十二月三十一日屆滿，且基於本集團的業務量、服務質量及能力，以及廣州越秀、越秀地產及彼等各自聯繫人的業務需求、增長及經營發展狀況，董事會預計，上述框架協議項下擬進行的交易的現有年度上限將不再足以支持本集團的發展需求，因此，於二〇二二年十一月二十二日，本集團與廣州越秀及越秀地產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，本集團可提供，而廣州越秀、越秀地產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) 本公司(作為服務供應商)；
(b) 廣州越秀(作為服務接受方)；及
(c) 越秀地產(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(包括但不限於獨立股東於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本公司、廣州越秀與越秀地產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，本公司、廣州越秀與越秀地產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：

本集團可以向廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人持有、運營或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、越秀地產或彼等各自的聯繫人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： 本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)本集團一般就類似服務向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本集團就類似服務向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

下表載列於所示年度／期間，廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人(包括廣州地鐵及越秀地產合資公司)就物業管理及增值服務向本集團支付的服務費總額：

	截至十二月三十一日止年度		截至 六月三十日 止六個月
	二〇二〇年 (經審核) (人民幣千元)	二〇二一年 (經審核) (人民幣千元)	二〇二二年 (未經審核) (人民幣千元)
歷史交易金額：			
(i) 物業管理服務	10,155	11,394	7,612
(ii) 商業運營及管理服務	12,295	35,695	20,800
(iii) 增值服務	350,282	437,515	265,750
(iv) 市場定位諮詢及 租戶招攬服務	53,438	110,538	74,166
總計	426,170	595,142	368,328

註：若干金額經約整。

董事確認自上市日期起至本公告日期的交易金額屬於(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項下各自的原始年度上限範圍內。

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本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 (人民幣千元)	二〇二三年 (人民幣千元)	二〇二四年 (人民幣千元)
年度上限：			
(i) 物業管理服務	19,500	60,081	79,420
(ii) 商業運營及管理服務	62,120	195,371	213,923
(iii) 增值服務	630,340	1,001,944	1,363,508
(iv) 市場定位諮詢及 租戶招攬服務	166,379	207,973	249,551
總計	878,339	1,465,369	1,906,402

截至二〇二二年十二月三十一日及二〇二三年十二月三十一日止年度，各協議的原始年度上限分別如下：(i)物業管理服務框架協議為人民幣15,703,000元及人民幣18,833,000元；(ii)商業運營及管理服務框架協議為人民幣41,665,000元及人民幣52,803,000元；(iii)增值服務框架協議為人民幣569,599,000元及人民幣711,999,000元；及(iv)市場定位諮詢及租戶招攬服務框架協議為人民幣166,379,000及人民幣207,973,000元。

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、越秀地產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、越秀地產及彼等各自聯繫人的潛在項目及歷史相關業務，對本集團物業管理服務需求的預期增長；(vi)經計及預期通貨膨脹及本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、越秀地產及彼等各自聯繫人的潛在項目及歷史相關業務，對本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本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、越秀地產及彼等各自聯繫人的潛在項目及歷史相關業務，對本集團增值服務需求的預期增長；(v)本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越秀地產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本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、越秀地產及彼等各自聯繫人的潛在項目及歷史相關業務，對本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本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、越秀地產及彼等各自聯繫人於二〇二二年十二月的銷售渠道，預計彼等將自本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

為高效管理本集團向廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人提供物業管理及增值服務的未來關連交易，且考慮到本集團開發廣州越秀及越秀地產於不同板塊的潛在業務及上文進一步所述，其需增加提供各種物業管理及增值服務的年度上限，本公司已將物業管理服務框架協議、商業運營及管理服務框架協議、增值服務框架協議以及市場定位諮詢及租戶招攬服務框架協議整合為二〇二二年物業管理及增值服務框架協議。

廣州越秀及越秀地產集團的經營規模一直穩步增長。根據公開可得資料，就越秀地產而言，二〇二二年一月至十月期間其未經審核累計合約銷售金額(包括合營企業項目的合約銷售)約為人民幣911.14億元，環比上升約11%。於二〇二二年上半年，越秀地產新購入16幅地塊，總面積約346萬平方米，截至二〇二二年六月三十日，總土地儲備約2,860萬平方米。就廣州越秀而言，除了由越秀地產及其附屬公司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取得領先地位。該等發展對本集團物業管理和增值服務帶來了持續需求，如寫字樓、廠房和高速公路等。由於本集團擴大其向廣州越秀及越秀地產提供的服務內容(例如交付配合服務)，訂立二〇二二年物業管理及增值服務框架協議將進一步鞏固本集團作為綜合物業管理服務供應商的地位，並努力實現收入來源多元化及提高盈利能力。

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於本集團的一般及日常業務過程中按一般商業條款或對本公司而言更佳的條款進行，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，惟獨立非執行董事須聽取獨立財務顧問的建議及獨立董事委員會的意見(將會載列於寄發予股東的通函內)。

上市規則涵義

於本公告日期，廣州越秀及越秀地產為本公司控股股東，故根據上市規則為本公司關連人士。因此，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根據上市規則第十四A章將構成本公司持續關連交易。由於有關二〇二二年物業管理及增值服務框架協議項下之年度上限的最高適用百分比率超過5%，故其項下擬進行的交易須根據上市規則第十四A章遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准之規定。

一般資料

除林峰先生、張建國先生及姚曉生先生外，概無其他董事於或被視為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)中擁有重大權益。因此，僅林峰先生、張建國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。

城建中國及其聯繫人將於股東大會上就批准二〇二二年物業管理及增值服務框架協議及其項下之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二〇二二年物業管理及增值服務框架協議及其項下之年度上限中擁有重大權益，故毋須於股東大會上就建議提呈的相關決議案放棄投票。

(4) 建議持續關連交易 – 二〇二三年銀行存款協議

茲提述有關銀行存款協議的招股章程。

由於銀行存款協議將於二〇二二年十二月三十一日到期，本公司與創興銀行於二〇二二年十一月二十二日訂立二〇二三年銀行存款協議，以續簽銀行存款協議，自二〇二三年一月一日起為期三年。

主要條款

二〇二三年銀行存款協議的主要條款載列如下：

日期： 二〇二二年十一月二十二日

訂約方： (a) 本公司；及
(b) 創興銀行。

先決條件： 二〇二三年銀行存款協議須待下列條件獲滿足後，方可作實：

- (i) 二〇二三年越秀地產銀行存款協議成為無條件，包括但不限於越秀地產已於其股東大會上就二〇二三年越秀地產銀行存款協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)獲得其獨立股東批准；
- (ii) 本公司已就訂立二〇二三年銀行存款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，包括於股東大會上獲得獨立股東有關二〇二三年銀行存款協議及其項下擬進行的交易的批准；及
- (iii) 本公司已遵守上市規則項下所有其他規定以及聯交所可能就二〇二三年銀行存款協議及其項下擬進行的交易而施加的規定，如有。

倘先決條件於二〇二二年三月三十一日(或本公司與創興銀行可能書面協定的有關其他日期)或之前未獲達成，則二〇二三年銀行存款協議須立即終止，且概無訂約方享有任何權利或利益或受二〇二二年銀行存款協議項下或與二〇二三年銀行存款協議有關的任何義務規限。

期限：待先決條件獲達成或豁免後，二〇二三年銀行存款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或豁免之日(以較後者為準)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，本公司與創興銀行可書面協定續簽二〇二三年銀行存款協議。

標的事項：於期限內，本集團可以於一般及日常業務過程中按一般商業條款不時向創興銀行集團蓄積銀行存款(「**銀行存款**」)，而蓄積任何銀行存款遵守創興銀行集團對於類似於本集團的獨立客戶不時適用的條款及條件。

定價政策：二〇二三年銀行存款協議規定，適用於任何銀行存款的利率及其他條款須根據(i)就香港的存款而言，香港最少兩家其他獨立銀行向本集團提供或本集團自香港最少兩家其他獨立銀行取得的利率及其他條款；及(ii)就中國的存款而言，參考中國人民銀行公佈的中國基準利率及中國最少兩家其他獨立銀行向本集團提供或本集團自中國最少兩家其他獨立銀行取得的利率及其他條款不時釐定。

為促進並使該等交易生效，標準文件可以創興銀行集團及本集團可接受的形式執行。

為確保銀行存款的利率及其他條款乃按照一般商業條款及不遜於本集團可獲得的條款，本集團會將創興銀行集團提供的報價與由最少兩家其他獨立銀行提供的報價作比較。本集團就向任何銀行存款作決定時亦可考慮多項因素，包括(其中包括)服務質量、存款安全性、銀行聲譽及合作歷史。

過往每日最高餘額

下表載列於所示各年度／期間的任何特定日期，本集團於創興銀行集團實際存放銀行存款的每日最高餘額(包括應計利息)：

	截至十二月三十一日止年度		截至 六月三十日 止六個月
	二〇二〇年 (經審核) (人民幣千元)	二〇二一年 (經審核) (人民幣千元)	二〇二二年 (未經審核) (人民幣千元)
銀行存款的每日最高餘額	15,624	586,576	613,195

董事確認自上市日期至本公告日期，本集團於創興銀行集團實際存放銀行存款的每日最高餘額(包括應計利息)均屬於銀行存款協議的每日最高餘額範圍內。

未來結餘每日上限

下表載列於截至二〇二五年十二月三十一日止三個年度的任何特定日期，本集團將於創興銀行集團實際存放銀行存款的每日最高餘額(包括應計利息)：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇二三年 (人民幣千元)	二〇二四年 (人民幣千元)	二〇二五年 (人民幣千元)
銀行存款的每日最高餘額	2,293,500	2,522,850	2,775,135

上述二〇二三年銀行存款協議項下之年度上限乃經參考下列各項後釐定：(i)自上市日期的任何特定日期，本集團將於創興銀行集團實際存放銀行存款的過往每日最高餘額；(ii)截至二〇二二年六月三十日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣4,149.6百萬元(未經審核)；及(iii)隨著業務及營運規模持續擴大，本集團的資產總值、現金及現金等價物的水平以及其不時持有或結存的押記存款預期增長。上述每日最高餘額可令本集團從創興銀行與其他銀行的良性競爭中獲益更多。例如，當本集團收到集資活動(即：債券發行及股份發行)的所得款項及當本集團參與重大收購或出售時，本集團須存放的銀行存款款額將會較高。

訂立二〇二三年銀行存款協議的理由及裨益

本集團主要為非商業物業及商業物業提供物業管理服務及增值服務，其必須不時向主要在香港及中國的銀行結存存款，作為其財資活動的一環，以應付一般及日常業務過程中的業務需要。

創興銀行作為香港一家具有信譽及具有歷史的認可機構，能夠提供不同的銀行及相關之金融服務，支持本集團的業務及財資活動。本集團相信，使用創興銀行集團的服務(即在此情況下按非獨家基準將銀行存款存置於創興銀行集團內，並須一直遵守本集團的內部控制程序及適用年度上限)將符合本集團的利益。

綜上所述，董事認為，二〇二三年銀行存款協議的條款及其年度上限屬公平合理，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一般商業條款或對本公司而言屬更佳的條款訂立，且訂立二〇二三年銀行存款協議符合本公司及股東的整體利益，惟獨立非執行董事須聽取獨立財務顧問的建議及獨立董事委員會的意見(將會載列於寄發予股東的通函內)。

上市規則涵義

於本公告日期，創興銀行為本公司的控股股東越秀企業的附屬公司，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，二〇二三年銀行存款協議項下擬進行的交易根據上市規則第十四A章將構成本公司的持續關連交易。由於有關二〇二三年銀行存款協議之年度上限的最高適用百分比率超過5%，故二〇二三年銀行存款協議項下的交易須根據上市規則第十四A章遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准之規定。

一般事項

概無董事於或被視為於二〇二三年銀行存款協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)中擁有重大權益。因此，概無董事須就本公司相關董事會決議案放棄投票。

城建中國及其聯繫人將於股東大會上就批准二〇二三年銀行存款協議及其項下之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二〇二三年銀行存款協議及其項下之年度上限中擁有重大權益，故毋須於股東大會上建議提呈的相關決議案中放棄投票。

有關訂約方的資料

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(除本集團外)從事多項業務，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。

越秀地產

越秀地產(本公司控股股東)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，深入實施「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、華北地區及西部地區業務。

廣州地鐵

廣州地鐵為中國廣州市人民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。廣州地鐵直接擁有本公司間接附屬公司廣州地鐵環境工程約33.0%股權。

創興銀行

創興銀行為於香港註冊成立的有限公司。創興銀行及其附屬公司主要從事提供銀行及相關金融服務。創興銀行為本公司控股股東越秀企業的附屬公司。

持續關連交易的內部控制措施

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

- (i) 本集團的會計部門將定期監察新框架協議項下擬進行的持續關連交易，以確保不超過建議年度上限，尤其是，倘有關協議將導致總合約收入或開支超過該財政年度的建議年度上限，則本集團將不再訂立任何新的個別協議；
- (ii) 本集團各運營部門的負責人將監督及監察個別協議是否符合相關框架協議的定價政策及主要條款；
- (iii) 本集團各運營部門的負責人將定期檢討以了解(i)本集團就提供可比服務向獨立客戶收取的價格水平(如適用)；及(ii)市場的現行收費水平及市況，以考慮就特定交易收取或應付的價格是否公平合理並符合相關框架協議的定價政策條款；
- (iv) 董事會審核委員會將至少每年舉行兩次會議，以審查相關框架協議項下擬進行交易的上述措施的執行情況並向董事會匯報；
- (v) 本公司將向其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核；
- (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於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，以及是否根據規管有關交易的相關框架協議按公平合理的條款並符合股東的整體利益向董事會提供年度確認書；及

(vii) 本公司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(iv) 已超過各自的年度上限。

一般事項

二〇二二年物業管理及增值服務框架協議、二〇二三年銀行存款協議及彼等項下的年度上限須待獨立股東於股東大會上批准。

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，以就二〇二二年物業管理及增值服務框架協議、二〇二三年銀行存款協議項下之持續關連交易及其各自的年度上限是否屬公平合理、該等協議項下之持續關連交易是否於一般及日常業務過程中按一般商業條款進行，且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，當中載有二〇二二年物業管理及增值服務框架協議、二〇二三年銀行存款協議以及彼等項下的交易的進一步資料；(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，將於二〇二二年十一月十三日或之前寄發予股東。

由於二〇二二年物業管理及增值服務框架協議及二〇二三年銀行存款協議須待(其中包括)獨立股東於股東大會上批准，故其項下擬進行的交易未必會進行，故股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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。

「二〇二二年採購 框架協議」	指	本公司與廣州越秀於二〇二二年十一月二十二日訂立的框架協議，據此，本集團可以向廣州越秀及其聯繫人購買採購產品
「二〇二二年物業管理 及增值服務框架協議」	指	本公司、廣州越秀與越秀地產於二〇二二年十一月二十二日就本集團向廣州越秀、越秀地產及其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
「二〇二三年銀行 存款協議」	指	本公司與創興銀行於二〇二二年十一月二十二日訂立的框架協議，據此，本集團可以於其一般及日常業務過程中向創興銀行集團蓄積銀行存款
「二〇二三年廣州地鐵 物業管理及相關服務 框架協議」	指	本公司與廣州地鐵於二〇二二年十一月二十二日就本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

「二〇二三年越秀地產 銀行存款協議」	指	越秀地產與創興銀行就銀行存款服務而訂立的 框架協議，據此，(i)於該協議的期限內，越秀地 產及其附屬公司(包括本集團)可以於其一般及日 常業務過程中按一般商業條款不時向創興銀行集 團蓄積銀行存款。為免生疑問，本集團根據二〇 二三年銀行存款協議於創興銀行集團存放銀行存 款將構成一部分越秀地產及其附屬公司根據二〇 二三年越秀地產銀行存款協議於創興銀行集團的 銀行存款。詳情請參閱越秀地產日期為二〇二二 年十一月三日的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「銀行存款」	指	具有「(4)建議持續關連交易—二〇二二年銀行存 款協議」一節賦予該詞的涵義
「銀行存款協議」	指	本公司與創興銀行訂立的框架協議，據此，本集 團可以於一般及日常業務過程中向創興銀行集團 蓄積銀行存款，期限由上市日期起直至二〇二二 年十二月三十一日(包括該日)，詳情載於招股章 程
「董事會」	指	董事會
「創興銀行」	指	創興銀行有限公司，一間於香港註冊成立的有限 公司
「創興銀行集團」	指	創興銀行及其附屬公司
「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)

「商業運營及管理服務」	指	具有「(3) 建議持續關連交易—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	本公司、廣州越秀與越秀地產於二〇二一年六月七日就本集團向廣州越秀、越秀地產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，期限由上市日期起直至二〇二三年十二月三十一日(包括該日)，詳情載於招股章程
「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
「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二〇二二年物業管理及增值服務框架協議、二〇二三年銀行存款協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)
「大灣區」	指	粵港澳大灣區
「面積」	指	建築面積
「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)，詳情載於招股章程
「廣州地鐵物業管理及相關服務」	指	具有「(1)持續關連交易—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，由本公司間接擁有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	廣州地鐵及越秀地產直接或間接聯合持有的公司，均為越秀地產的非全資附屬公司，及由廣州地鐵直接或間接持有10%或以上權益(不包括透過越秀地產於該附屬公司持有的任何間接權益)
「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，為越秀地產及本公司的最終控股股東
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(包括香港會計準則及詮釋)
「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，一間根據香港法例第571章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，為就二〇二二年物業管理及增值服務框架協議及二〇二三年銀行存款協議項下擬進行的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	未被禁止於股東大會就二〇二二年物業管理及增值服務框架協議及二〇二三年銀行存款協議以及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)進行投票的股東
「獨立第三方」	指	任何非本公司關連人士的實體或人士
「上市日期」	指	二〇二一年六月二十八日，即本公司股份於聯交所上市日期
「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「(3)建議持續關連交易—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	本公司、廣州越秀與越秀地產於二〇二一年六月七日就本集團向廣州越秀、越秀地產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，期限由上市日期起直至二〇二三年十二月三十一日(包括該日)，詳情載於招股章程
「新框架協議」	指	二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議、二〇二二年採購框架協議、二〇二二年物業管理及增值服務框架協議及二〇二三年銀行存款協議的統稱
「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

「採購產品」	指	具有「(2)持續關連交易—二〇二二年採購框架協議」一節賦予該詞的涵義
「招股章程」	指	本公司有關全球發售的日期為二〇二一年六月十六日之招股章程
「物業管理及增值服務」	指	具有「(3)建議持續關連交易—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「(3)建議持續關連交易—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	本公司、廣州越秀與越秀地產於二〇二一年六月七日就本集團向廣州越秀、越秀地產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，期限由上市日期起直至二〇二三年十二月三十一日(包括該日)，詳情載於招股章程
「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
「標準文件」	指	創興銀行集團遵守適用法律及監管規定及根據香港一般銀行慣例訂明的任何標準文件，適用於根據二〇二三年銀行存款協議項下擬進行的交易
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「增值服務」	指	具有「(3)建議持續關連交易—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	本公司、廣州越秀與越秀地產於二〇二一年六月七日就本集團向廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人提供增值服務所訂立的框架協議，期限由上市日期起直至二〇二三年十二月三十一日(包括該日)，詳情載於招股章程
「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，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，二〇二二年十一月二十三日

於本公告日期，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；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。