

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。



越秀服務集團有限公司

YUEXIU SERVICES GROUP LIMITED

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：06626)

關連交易

停車位協議

停車位協議

於二〇二二年十二月三十日，本公司間接全資附屬公司受讓方與越秀地產附屬公司轉讓方訂立停車位協議，據此，受讓方已同意收購，且轉讓方已同意轉讓停車位的使用權，代價為人民幣10,400,043元。

上市規則涵義

於本公告日期，轉讓方為本公司控股股東越秀地產的附屬公司，因此為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，停車位協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於有關停車位協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過0.1%惟低於5.0%，故有關交易須根據上市規則第十四A章遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

停車位協議

於二〇二二年十二月三十日，本公司間接全資附屬公司受讓方與越秀地產附屬公司轉讓方訂立停車位協議。停車位協議的主要條款概述如下：

- 日期：二〇二二年十二月三十日
- 訂約方：(a) 武漢嘉益(作為轉讓方)〔轉讓方〕；及
(b) 武漢樾服(作為受讓方)〔受讓方〕
- 標的事項：受讓方已同意收購，且轉讓方已同意轉讓停車位的使用權，包括位於中國湖北省武漢市江岸區越秀星滙君泊的合共208個停車位。
- 受讓方將擁有停車位的使用權，直至相關土地使用權於二〇七二年六月二十日到期。
- 該期限屆滿後，受讓方停車位的使用權將受當時的相關法律、法規及政策所規限。
- 代價：代價(含稅)為人民幣10,400,043元，乃由轉讓方與受讓方公平磋商後釐定，並已考慮(其中包括)獨立估值師戴德梁行截至二〇二二年十二月八日對停車位使用權進行的估值人民幣11,600,000元及武漢市江岸區周邊地區的停車位價格。

支付條款 : 代價將由本集團的營運資金撥付，並應以現金按以下方式分兩期支付至轉讓方指定的銀行賬戶：

(1) 於二〇二二年十二月三十一日前支付第一期人民幣 5,200,043 元；

(2) 於二〇二三年四月三十日前支付餘額人民幣 5,200,000 元。

停車位的交付 : 轉讓方將分兩批向受讓方交付停車位：

(1) 104 個停車位於支付第一期代價後三十日內；
及

(2) 剩餘的 104 個停車位於支付代價結餘後三十日內。

停車位的管理 : 根據受讓方與物業管理公司(為集團公司)將訂立的協議，受讓方須自交付停車位日期起支付管理費每月人民幣 96 元/停車位。

違約責任 : 倘受讓方逾期超過 30 日未支付代價或停車位協議項下的任何開支，則受讓方應按照停車位協議的相關條款支付違約金，而轉讓方將有權終止停車位協議。

倘轉讓方逾期超過 30 日未按照停車位協議交付停車位，則轉讓方應按照停車位協議的相關條款支付違約金，而受讓方將有權終止停車位協議。

特別規定

：

訂約方協定如下：

- (1) 於受讓方根據停車位協議悉數支付應付代價後兩年內，倘由受讓方指定的越秀星滙君泊的任何業主(「指定方」)要求申請停車位所有權登記，轉讓方將協助辦理登記手續及根據停車位協議的條款與指定方訂立相關買賣協議及補充協議；
- (2) 根據相關法律法規，辦理所有權登記將產生的登記費用及稅費應由轉讓方、受讓方或指定方承擔，而受讓方及指定方將不承擔登記期間產生的任何土地出讓金；
- (3) 倘停車位協議因任何政策或法律原因而告無效、撤銷或提前終止，根據停車位協議，轉讓方應將代價退還予受讓方；及
- (4) 倘受讓方因任何政府或行政原因而不能使用停車位，轉讓方將不承擔對受讓方造成的任何損害，但轉讓方將支付其所收取的任何相關行政賠償或將代價退還予受讓方。

訂立停車位協議的理由及裨益

鑒於(i)停車位配比率僅為0.59；及(ii)越秀星滙君泊的入住率不斷上升，本集團認為越秀星滙君泊業主對停車位的需求呈持續穩步增長。根據停車位協議，收購停車位使用權將使本集團能夠更好地把控停車位的銷售時間及定價，從而通過買賣停車位擴大本集團的收入來源並提高其盈利能力。此外，於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41.5億元。故是次收購停車位使用權將使本集團能夠利用其現金狀況穩健的優勢提高資金使用效率並為股東帶來更佳回報。

董事(包括獨立非執行董事)認為停車位協議的條款(包括代價)及其項下擬進行的交易已按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

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。

武漢嘉益

轉讓方武漢嘉益為於中國成立的有限公司，其由本公司控股股東越秀地產擁有多數股權。武漢嘉益從事物業開發業務及為越秀星滙君泊的開發商。

武漢樾服

受讓方武漢樾服為於中國成立的有限公司，及為本公司的間接全資附屬公司。武漢樾服從事物業代理及物業租售諮詢業務。

上市規則涵義

於本公告日期，轉讓方為本公司控股股東越秀地產的附屬公司，因此為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，停車位協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於有關停車位協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過0.1%惟低於5.0%，故有關交易須根據上市規則第十四A章遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

一般資料

除林峰先生及張建國先生外，概無其他董事於停車位協議及其項下擬進行的交易中擁有或被視為擁有重大權益。因此，僅林峰先生及張建國先生須就本公司相關董事會決議案放棄投票。

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。

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「停車位協議」	指	受讓方與轉讓方於二〇二二年十二月三十日訂立的協議，據此，受讓方有條件同意收購停車位使用權
「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
「代價」	指	根據停車位協議收購停車位使用權的代價
「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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「停車位」	指	位於越秀星滙君泊的208個停車位
「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
「使用權」	指	佔用、使用、營運停車位或轉讓該等權利的權利
「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
「武漢嘉益」	指	武漢越秀嘉益房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的公司及越秀地產的附屬公司
「武漢樾服」	指	武漢樾服房地產經紀有限公司，一間於中國註冊成立的公司及本公司的全資附屬公司

「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
「越秀星滙君泊」	指	越秀星滙君泊，一個由越秀地產開發的物業項目，位於中國湖北省武漢市江岸區。其擁有合共807個可出售停車位，截至本公告日期已售出599個停車位
「%」	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，二〇二二年十二月三十日

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。