

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。



(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：06626)

重續持續關連交易

茲提述有關現有物業租賃框架協議之招股章程。

由於現有物業租賃框架協議將於二〇二三年十二月三十一日屆滿，故於二〇二三年十二月三十一日，本公司、廣州越秀與越秀地產訂立物業租賃框架協議，期限為自二〇二四年一月一日起至二〇二六年十二月三十一日止，以規管本集團向廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人租賃物業，而該等物業根據香港財務報告準則第16號獲豁免確認為使用權資產。為免生疑問，本集團根據香港財務報告準則第16號已確認為使用權資產的租賃物業將不計入就物業租賃框架協議建議年度上限的使用範圍。

由於廣州越秀及越秀地產為本公司控股股東，故彼等各自根據上市規則為本公司之關連人士。因此，物業租賃框架協議項下擬進行的交易根據上市規則第十四A章將構成本公司之持續關連交易。

由於有關物業租賃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%，故其項下擬進行的交易須根據上市規則第14A.76(2)(a)條遵守申報及公告之規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

茲提述本公司日期為二〇二三年十二月十八日的公告，內容有關本公司與越秀房產基金若干附屬公司訂立物業租賃，越秀房產基金於本公告日期由越秀地產擁有37.61%。由於物業租賃項下的租賃物業已根據香港財務報告準則第16號確認為使用權資產，故根據上市規則第十四A章構成本公司的關連交易(而非持續關連交易)。因此，物業租賃項下擬進行的交易將不計入就物業租賃框架協議建議年度上限的使用範圍，且不會合併計算適用百分比率。然而，供說明用途，有關物業租賃及物業租賃框架協議項下的年度上限之適用百分比率(倘合併)亦低於5%。

I 物業租賃框架協議

茲提述有關現有物業租賃框架協議之招股章程。

由於現有物業租賃框架協議將於二〇二三年十二月三十一日屆滿，故於二〇二三年十二月三十一日，本公司、廣州越秀與越秀地產訂立物業租賃框架協議，期限為自二〇二四年一月一日起至二〇二六年十二月三十一日止，以規管本集團向廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人租賃物業，而該等物業根據香港財務報告準則第16號獲豁免確認為使用權資產。為免生疑問，本集團根據香港財務報告準則第16號已確認為使用權資產的租賃物業將不計入就物業租賃框架協議建議年度上限的使用範圍。

物業租賃框架協議的主要條款如下：

日期 二〇二三年十二月三十一日

訂約方 (i) 本公司
(ii) 廣州越秀
(iii) 越秀地產

期限 二〇二四年一月一日起至二〇二六年十二月三十一日(包括首尾兩日)

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物業租賃框架協議。

標的事項 本集團將向廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人租賃作提供車位管理及運營服務的若干停車位以及作自用的其他辦公場所。該等物業預計位於不同城市，包括廣州、武漢及香港(以及本公司可能提供物業管理服務的有關其他城市)。

具體協議 訂約方應與廣州越秀及越秀地產的聯屬人士訂立具體協議，當中須載列物業租賃框架協議項下擬進行的相關交易條款詳情，而該協議應於日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。具體協議應遵守物業租賃框架協議所載之原則及條文以及上市規則。為免生疑問，自二〇二四年一月一日起，所有根據現有物業租賃框架協議訂立之具體協議(涵蓋將於二〇二三年十二月三十一日後繼續生效的租賃)應視為根據物業租賃框架協議訂立之具體協議。倘具體協議之任何條文與物業租賃框架協議之相關條文存在任何衝突，則概以物業租賃框架協議之條文為準。

定價基準

根據物業租賃框架協議訂立之各項具體協議項下應付租金將由出租人與承租人經參考下列因素後公平協商釐定：

- (i) 根據現有租賃協議應付之租金；
- (ii) 物業位置、類型、質量及面積；
- (iii) 同類區域由獨立第三方提供同類物業當前市場租金；
- (iv) 因各租賃物業而產生之實際公用設施費用(如水、電、煤氣及通訊)將參考相關政府部門、物業管理協議及物業管理公約不時訂明之價格確定；及
- (v) 相較於承租人自獨立第三方租賃物業之租金以及出租人向獨立第三方出租物業之租金，租金須按一般商業條款釐定。

支付條款

支付條款(包括但不限於支付截止日期及方式)應經訂約方公平磋商後釐定，並詳列於將根據物業租賃框架協議予以訂立之具體協議。

租金付款將由本集團的內部資源撥付。

II 歷史交易金額

下表載列本集團向廣州越秀及越秀地產及彼等各自的聯繫人支付的租金總額：

	截至 二〇二一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二〇二二年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二〇二三年 六月三十日 止六個月 (人民幣千元)
歷史交易金額	24,525	21,235	14,793

董事確認，自上市日期起至本公告日期止的交易金額並未超過現有物業租賃框架協議項下之年度上限。

III 年度上限

下表載列本集團於截至二〇二六年十二月三十一日止三個年度各年根據物業租賃框架協議應付之最高租金：

	截至 二〇二四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二〇二五年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二〇二六年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
年度上限	54,441	63,361	75,751

以上年度上限乃經參考下列因素後釐定：

- (i) 歷史交易金額；
- (ii) 現有租賃協議條款，如租金；
- (iii) 本集團預期於新冠疫情後可自廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人獲得的新租賃；
- (iv) 獨立第三方於二〇二三年對與附近類似物業相當的物業最近收取的租金；
- (v) 現有具體協議的可能延期以及可能與廣州越秀、越秀地產及彼等各自聯繫

人訂立的新具體協議，以及彼等各自的位置、面積、用途、性質、條件及臨近可資比較物業的現行市場租金；

- (vi) 經獨立專業估價師估計，相關物業目前所在地附近類似物業的市場租金穩定及／或增加(預計未來三年將介乎2%至10%)；及
- (vii) 根據本集團擴展業務據點(包括將本集團業務擴展至廣州、武漢及香港以外的不同地點)的業務發展計劃，本集團對租賃物業的需求預期增加。

IV 持續關連交易之內部控制措施

為進一步保障股東的整體利益，本集團將就物業租賃框架協議項下的建議持續關連交易實施以下內部控制措施：

- (i) 本集團會計部門將定期監察物業租賃框架協議項下擬進行的持續關連交易，以確保將不會超出建議年度上限，具體而言，倘訂立任何新個別協議將導致該財政年度的總租賃開支超出建議年度上限，則本集團將停止訂立該等協議；
- (ii) 本集團各個運營部門的主管將監督及監察個別協議與物業租賃框架協議的定價政策及主要條款的一致性；
- (iii) 本集團各個運營部門主管將定期進行檢討，以了解(a)承租人向獨立第三方租賃物業之租金；及(b)同類區域由獨立第三方提供同類物業當前市場租金，以考慮為特定交易收取或應付的價格是否公平合理及是否符合物業租賃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，以審查物業租賃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於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，以及是否符合物業租賃框架協議中屬公平合理並符合股東整體利益的條款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核數師函件」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。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連交易：(a) 未經董事會批准；(b) 倘交易涉及由本集團租賃物業，在所有重大方面未根據本集團的定價政策進行；(c) 在所有重大方面未根據物業租賃框架協議訂立；及(d) 已超過各自的年度上限。

V 有關訂約方的資料

本公司及本集團

本公司為於香港註冊成立的有限公司，其股份已於聯交所主板上市(股份代號：06626)。本集團為中國城市運營服務提供商，亦為大灣區提供綜合物業管理服

務的主要市場參與者。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)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附屬公司城市建設開發集團(中國)有限公司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、北方地區和西部地區。

VI 訂立建議交易的理由及裨益

物業租賃框架協議將持續確保本集團能夠使用廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人的辦公場所，並轉租若干停車位以提供車位管理及運營服務。經考慮本集團擴張規模及業務發展以及運營成本、時間效益及業務穩定性，重續將避免本集團運營遭受不必要的干擾，同時使本集團可透過轉租若干車位產生額外租金收入。

綜上所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，物業租賃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於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，且訂立物業租賃框架協議符合本公司及股東的整體利益。

VII 上市規則涵義

由於廣州越秀及越秀地產為本公司控股股東，故彼等各自根據上市規則為本公司之關連人士。因此，物業租賃框架協議項下擬進行的交易根據上市規則第十四A章將構成本公司之持續關連交易。

由於有關物業租賃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%，故其項下擬進行的交易須根據上市規則第14A.76(2)(a)條遵守申報及公告之規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

茲提述本公司日期為二〇二三年十二月十八日的公告，內容有關本公司與越秀房產基金若干附屬公司訂立物業租賃，越秀房產基金於本公告日期由越秀地產擁有37.61%。由於物業租賃項下的租賃物業已根據香港財務報告準則第16號確認為使用權資產，故根據上市規則第十四A章構成本公司的關連交易(而非持續關連交易)。因此，物業租賃項下擬進行的交易將不計入就物業租賃框架協議建議年度上限的使用範圍，且不會合併計算適用百分比率。然而，供說明用途，有關物業租賃及物業租賃框架協議項下的年度上限之適用百分比率(倘合併)亦低於5%。

除林峰、張建國及姚曉生外，概無其他董事於物業租賃框架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、張建國及姚曉生須就本公司相關董事會決議案放棄投票。

VIII 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
「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
「現有租賃協議」	指	本集團(作為一方)與越秀地產及其聯繫人(作為另一方)根據現有物業租賃框架協議訂立的租賃協議
「現有物業租賃 框架協議」	指	本公司於二〇二一年六月七日與越秀地產訂立之框架協議，以規管本集團向越秀地產及其聯繫人租賃物業，而該等物業根據香港財務報告準則第16號獲豁免確認為使用權資產
「城建中國」	指	城市建設開發集團(中國)有限公司，一家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
「大灣區」	指	廣東－香港－澳門大灣區
「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，乃由中國廣州市人民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
「獨立第三方」	指	為非本公司關連人士的任何實體或人士
「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
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，並不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「物業租賃」	指	如本公司於二〇二三年十二月十八日所公佈，本公司若干附屬公司與越秀房產基金的若干附屬公司於二〇二三年十二月十八日就停車位及辦公室租賃訂立的租賃協議
「物業租賃框架協議」	指	本公司、廣州越秀及越秀地產於二〇二三年十二月三十一日訂立之框架協議，以規管本集團向廣州越秀、越秀地產及彼等的聯繫人租賃物業，而該等物業根據香港財務報告準則第16號獲豁免確認為使用權資產

「招股章程」	指	本公司日期為二〇二一年六月十六日有關其全球發售的招股章程
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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
「越秀房產基金」	指	越秀房地產投資信託基金，一個以單位信託基金形式組成並根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃，須受不時適用的條件所規限(其基金單位於聯交所主板上市)及包括其所控制的公司，視乎文義所指而定
「%」	指	百分比

承董事會命
越秀服務集團有限公司
 公司秘書
余達峯

香港，二〇二四年一月二日

於本公告日期，執行董事為張建國先生、張成皓先生及張勁先生；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、許麗君女士及梁耀文先生。