

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

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：06626)

變更所得款項用途

茲提述(i)越秀服務集團有限公司(「本公司」)刊發的日期為二〇二一年六月十六日的招股章程(「招股章程」)，內容有關(其中包括)本公司發行新股所得款項(「所得款項淨額」)的擬定用途；及(ii)於本公司二〇二一年中期報告、二〇二一年年度報告、二〇二二年中期報告、二〇二二年年度報告及二〇二三年中期報告中披露所得款項淨額的使用情況。除另有界定者外，本公告所用詞彙與招股章程所界定者具有相同涵義。

董事會謹此宣佈，經審慎考慮及詳細評估本集團的營運及業務策略後，董事會已議決按下文所載方式變更所得款項淨額未動用部分用途。

變更所得款項用途

所得款項淨額約1,961.3百萬港元(相當於約人民幣1,632百萬元(按本公司二〇二一年中期報告採用的匯率計算))的最初擬定用途於招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節披露。

於本公告日期，本集團已動用所得款項淨額約人民幣189.1百萬元(相當於約208.0百萬港元)，而所得款項淨額未動用部分約為人民幣1,442.9百萬元(相當於約1,587.2百萬港元)(「未動用所得款項淨額」)。

董事會已議決變更未動用所得款項淨額作以下用途：

	招股章程			
	所披露的 所得款項 淨額的 擬定用途 人民幣千元	於本公告 日期已 動用所得 款項淨額 人民幣千元	於本公告 日期未 動用所得 款項淨額 人民幣千元	未動用所得 款項淨額 擬定用途 人民幣千元
策略收購和投資	979,200	15,476	963,724	505,028
進一步發展本集團的增值服務	244,800	53,343	191,457	288,587
開發信息技術系統和智慧社區	244,800	19,781	225,019	216,441
促進 ESG 發展	—	—	—	144,294
補充營運資金和一般公司用途	163,200	100,463	62,737	288,587
總計	1,632,000	189,063	1,442,937	1,442,937

本公司當前預計於二〇二六年十二月三十一日前悉數動用未動用所得款項淨額。

變更所得款項用途的理由

策略收購和投資

自本公司於聯交所上市以來，本公司一直在尋求合適收購目標，並對多個潛在收購目標(包括物業管理及物業管理相關服務的提供商)進行可行性研究及／或盡職審查。於本公告日期，本公司已完成兩項收購，其中一項為收購廣州市秉信物業管理有限公司 100% 股權，有關詳情已披露於本公司二〇二二年年度報告。

由於自二〇二一年下半年以來，中國房地產開發市場存在重大不確定性，進而影響潛在收購目標的業務及財務表現，以及物業管理行業的整體投資情緒，本公司採取更審慎的態度以確保任何收購或投資僅於經更審慎的考慮、審議及可能性研究後作出，並符合本公司及其股東的整體利益。因此，本公司用於策略收購和投資的所得款項淨額十分有限。

由於透過收購和投資進行擴張為本集團增長策略的重要組成部分，本公司將繼續根據與招股章程所載者類似的甄選標準，積極及審慎地物色合適的住宅、公共或商業物業管理服務提供商及／或提供物業管理相關服務的公司。

本公司已議決將未動用所得款項淨額的35%用於策略收購和投資。於本公司擬訂立任何收購或投資協議時，本公司將遵守上市規則項下的適用披露及／或股東批准規定。

進一步發展增值服務

自本公司於聯交所上市以來，本公司一直積極開發增值服務(詳情請參閱本公司二〇二三年中期報告)，並仍在探索及優化其業務平台。然而，新型冠狀病毒疫情爆發於上市後持續了一段時間，其對本公司的發展計劃造成延誤，因此，本公司用於進一步發展增值服務的所得款項淨額較為有限。

隨著中國的物業管理公司致力提供更廣泛的服務，以改善該等公司所管理物業中居民的生活方式及體驗，並保持或提高物業的品質或價值，增值服務蓬勃發展。本集團計劃進一步發展其增值服務，包括但不限於旨在提高日常生活便利性的服務，如技工服務及線上零售服務，以及空間運營服務(如租賃外牆、大堂和電梯廣告展示位)、家居裝修、拎包入住服務、物業代理服務及社區商業服務。

本公司已議決將未動用所得款項淨額的20%用於發展增值服務。於本公告日期，本集團已開發五大增值服務業務平台(詳情請參閱本公司二〇二三年中期報告)，並將繼續拓展及優化增值服務組合以提升本公司的盈利能力。

開發信息技術系統和智慧社區

誠如招股章程所披露，根據共享服務框架協議，保留集團同意向本集團提供共享服務，直至二〇二三年十二月三十一日(包括該日)。自本公司於聯交所上市以來，本集團一直得到保留集團的充分技術支援，因此並不急需開發其自有技術系統。此外，由於物業管理行業技術公司的服務範圍及業務模式多元化，且估值普遍較高，因此，本公司對向技術公司進行重大投資採取更審慎的方式。關於智慧社區，由於新型冠狀病毒疫情爆發於上市後持續了一段時間，本公司放緩了其升級智慧社區設施的計劃。因此，本公司用於智慧社區升級的所得款項淨額十分有限。

展望未來，本公司將投資智慧社區，專注於升級用於智慧社區的設施(例如開發智能停車解決方案)、加強本集團所管理物業的物聯網網絡及探索在本集團運營中更為廣泛地使用機器(如清潔及安保機器人)。本公司亦將投資其內部管理系統，以提升本集團的管理效率。本公司亦將審慎地在住宅、公共或商業物業管理服務行業中尋求合適的信息技術公司，並探索投資該等公司或與其合作的商業機遇。該等潛在投資或合作將影響未動用所得款項淨額的調配。

本公司已議決保持未動用所得款項淨額分配予開發信息技術系統(包括投資信息技術公司或與其合作)及智慧社區的部分(即15%)。此仍為本公司戰略的重要組成部分，本公司將繼續積極升級相應智能系統及解決方案，以提高本集團服務產品的競爭力。

促進ESG發展

ESG(環境、社會及管治)已成為逾十年來中國經濟高質量發展的重要戰略重點，而物業管理行業見證了其對ESG發展之承諾的轉變。物業管理行業公司已宣佈或實施不同的ESG相關措施，所涉及領域包括但不限於環境保護、員工福祉及企業社會責任。

鑒於物業管理行業及其他行業的整體趨勢，本公司計劃將更多資源投入其ESG運營及管理，該項已納入本集團現有業務模式，以更好管理本集團面臨的ESG風險和機遇。為促進綠色物業管理，本集團將投資用於照明、冷卻和其他能源消耗功能的節能設備及設施。本集團將加大努力優化老舊社區設施，以減少能源消耗及碳足跡，並在其管理的項目中實施有效的廢物管理及用水管理。本公司亦將投資於當地社區的公益事業，包括但不限於加強應急系統、組織針對弱勢群體的社區關懷活動以及進行慈善捐助。此外，本公司亦將投資於員工培訓和發展，以使員工具備彼等各自職責所需的必要知識及技能。

本公司已議決將未動用所得款項淨額的10%用於促進ESG發展(詳情如上文所述)，其致力於改善本集團的可持續性實踐，以增強本集團的業務和財務表現，並為更廣泛的社區帶來積極影響。

補充營運資金和一般公司用途

由於本公司已藉本集團營運活動中產生的財務資源滿足部分融資需求，用於一般營運資金和公司用途的所得款項淨額尚未悉數動用。

誠如本公司二〇二二年年度報告所披露，本集團截至二〇二二年十二月三十一日止年度的員工成本及行政開支均較截至二〇二一年十二月三十一日止年度增長30.6%，其與本集團業務擴張相一致。隨著本集團業務規模不斷擴大，本集團需要充足流動資金為新項目進行初步可行性研究及資源調配。

本公司已議決將未動用所得款項淨額的20%用於營運資金和一般公司用途，這將提升本集團的財務管理靈活性並減輕本集團就(其中包括)員工成本和行政開支的壓力。該靈活性將使本公司減少對本集團營運活動所產生財務資源的依賴。

