

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

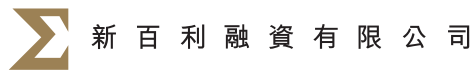
閣下如已將名下的越秀服務集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



- (1) 持續關連交易－智能化服務框架協議；
(2) 股東大會通告；
及
(3) 暫停辦理股份過戶登記

獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第7至15頁。獨立董事委員會致獨立股東推薦意見之函件載於本通函第16至17頁。獨立財務顧問新百利融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東意見之函件載於本通函第18至30頁。

本公司謹訂於二〇二二年六月二十九日(星期三)上午十時正假座香港中區法院道太古廣場二期港島香格里拉大酒店香島殿C段(五樓)舉行股東大會。大會通告載於本通函第GM-1至GM-2頁。無論閣下能否親身出席股東大會並於會上投票，務請按照隨附之代表委任表格所列印之指示填妥表格，並盡快交回本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何須於股東大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回。閣下按指示填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東大會或其任何續會並於會上投票。

股東大會預防措施

為防控新型冠狀病毒病(「COVID-19」)疫情擴散並保障股東的健康及安全，本公司將在股東大會上採取下列預防措施：

- 股東大會會場人數限制；
- 於股東大會會場內必須全程配戴外科口罩；
- 掃描「安心出行」會場二維碼；
- 遵守「疫苗通行證指示」規定；
- 於進入股東大會會場前必須進行體溫檢測及手部消毒；
- 概不提供茶點及派發禮券／紀念品；及
- 任何其他額外預防措施(如適用)。

* 「疫苗通行證指示」的定義載於香港法例第599L章《預防及控制疾病(疫苗通行證)規例》

任何違反預防措施的人士可能會被拒絕進入或被要求離開股東大會會場。本公司謹此提醒全體股東無須就行使表決權而親身出席股東大會。作為替代方式，股東可通過使用附有投票指示的代表委任表格委任股東大會主席作為彼等代表於會上就相關決議案投票。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，先前遞交的代表委任表格將視為被撤回。視乎COVID-19的發展，本公司或會實行進一步變動及預防措施，並可能就該等措施刊發進一步公告(如適用)。

二〇二二年六月十三日

目 錄

	頁次
股東大會的預防措施	1
釋義	3
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	16
獨立財務顧問函件	18
附錄 — 一般資料	31
股東大會通告	GM-1

股東大會的預防措施

鑒於 COVID-19 疫情的持續發展以及近期預防及控制其擴散的規定，本公司將於股東大會上採取下列預防措施：

股東大會會場人數限制

本公司將根據股東大會召開時香港特區政府及／或監管部門所公佈的現行規定或指引限制親身出席股東大會的人數。鑒於股東大會會場在確保一定社交距離的前提下可容納人數有限，僅股東及／或彼等代表和相關工作人員將獲准出席股東大會。獲准進入股東大會會場的出席者不會超過股東大會會場的可容納人數。

股東大會上的健康及安全措施

- (i) 所有出席者須於股東大會會場全程配戴外科口罩，並與其他出席者保持安全距離；
- (ii) 各出席者於進入股東大會會場前須掃描「安心出行」會場二維碼並遵守疫苗通行證指示#規定；
- (iii) 所有出席者須確認(i)彼於緊接股東大會前14天內並無離開香港(「近期旅遊記錄」)；(ii)彼無須遵守政府的任何強制隔離規定；(iii)就其所知，於緊接股東大會前14天內，彼與正受隔離或有近期旅遊記錄的任何人士並無緊密接觸；(iv)彼遵守政府發出的檢測規定或指示，其測試結果為陰性；及(v)彼並無 COVID-19 病徵。倘任何人士無法提供所需之確認或倘彼出現 COVID-19 病徵，可能會被拒絕進入股東大會會場或被要求離開股東大會會場；
- (iv) 於進入股東大會會場前，所有出席者必須進行體溫檢測。任何體溫高於攝氏 37.2 度的出席者可能會被拒絕進入股東大會會場或被要求離開股東大會會場；
- (v) 所有出席者須於進入股東大會會場前使用酒精消毒液清潔雙手；
- (vi) 概不提供茶點及派發禮券／紀念品；及
- (vii) 根據政府、監管部門及／或股東大會會場的現行要求或指引，或考慮 COVID-19 疫情發展後視作合適的任何其他額外預防措施。

股東大會的預防措施

在適用法律允許的情況下，本公司保留拒絕任何人士進入股東大會會場或要求其離開股東大會會場的權利以確保股東大會出席者的安全。

務請出席者 (i) 審慎考慮出席將於密閉環境中舉行的股東大會的風險，(ii) 於決定是否出席股東大會時，遵守有關 COVID-19 的任何香港特區政府現行要求或指引，及 (iii) 在已感染或疑似感染 COVID-19 或與任何已感染或疑似感染 COVID-19 的人士有密切接觸的情況下，不要出席股東大會。

考慮到所有持份者的健康及安全及配合近期 COVID-19 疫情的防控指引，本公司謹此提醒全體股東無須就行使表決權親身出席股東大會。作為替代方式，股東可通過按照代表委任表格所列印之指示填妥表格委任股東大會主席作為彼等代表於股東大會上就相關決議案投票而無需親身出席股東大會或其任何續會。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，先前遞交的代表委任表格將視為被撤回。

就選擇收取實體通函之登記股東而言，代表委任表格已隨本通函附上。另外，代表委任表格可於本公司網站 www.yuexiuserVICES.com「投資者關係」部分及聯交所網站 www.hkexnews.hk 下載。倘閣下並非為登記股東(倘閣下之股份透過銀行、經紀或託管人持有)，閣下須直接諮詢閣下的銀行、經紀或託管人(視情況而定)，以協助閣下委任代表。

倘股東選擇不親身出席股東大會而對相關決議案有任何疑問，或就有關本公司或任何事宜欲與董事會溝通，歡迎透過電郵 ir@yuexiuproperty.com 聯絡本公司。

「疫苗通行證指示」的定義載於香港法例第 599L 章《預防及控制疾病(疫苗通行證)規例》

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「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
「持續關連交易公告」	指	本公司日期為二〇二二年五月二十日內容有關智能化服務框架協議的公告
「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，並由廣州城建開發集團直接擁有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

釋 義

「股東大會」	指	本公司謹訂於二〇二二年六月二十九日(星期三)上午十時正假座香港中區法院道太古廣場二期港島香格里拉大酒店香島殿C段(五樓)召開的股東大會，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)
「廣州地鐵投融資」	指	廣州地鐵投融資(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司且為廣州地鐵的直接全資附屬公司
「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
「廣州地鐵」	指	廣州地鐵集團有限公司，一間於中國成立的有限公司且為中國廣州市人民政府的直接全資附屬公司。廣州地鐵為本公司於附屬公司層面的關連人士
「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」	指	中國香港特別行政區
「香港特區政府」	指	香港政府
「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，一家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

釋 義

「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
「最後實際可行日期」	指	二〇二二年六月八日，就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「股東大會通告」	指	本通函所載有關股東大會的通告，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
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，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

釋 義

「股份」	指	本公司股本中的普通股
「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，為廣州越秀的全資附屬公司及本公司控股股東
「%」	指	百分比



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：6626)

執行董事：

張建國先生

毛良敏先生

張勁先生

註冊辦事處：

香港

灣仔

駱克道160號

越秀大廈26樓

非執行董事：

林峰先生(董事會主席)

姚曉生先生

楊昭煊先生

獨立非執行董事：

洪誠明先生

許麗君女士

陳元亨先生

敬啟者：

(1) 持續關連交易 – 智能化服務框架協議
及
(2) 股東大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二〇二二年五月二十日的公告，內容有關(其中包括)智能化服務框架協議。

本通函旨在為閣下提供：(i) 智能化服務框架協議及其項下擬進行之交易的進一步資料詳情；(ii) 獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦意見函件；(iii) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv) 股東大會通告。

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。

董事會函件

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

本集團於最後實際可行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支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的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(如有)向獨立第三方收取的毛利率，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第三方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)向獨立第三方收取的毛利率，且倘本集團並無向獨立第三方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，智能化服務的發展將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；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受益於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帶來的商機，因而使本集團能發展及增

董事會函件

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抓住機會向獨立第三方提供智能化服務。本集團很高興於二〇二二年四月就提供智能化服務獲一間中國獨立物業開發商授予合同。

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本集團的總收入及盈利能力。

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) 如本通函「智能化服務框架協議—定價政策」分節所述，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)向獨立第三方所提供者，或市場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；

董 事 會 函 件

- (b) 本集團將記錄本集團向獨立第三方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就提供可資比較智能化服務的毛利率數據庫；
- (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第三方提供的費率（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，以及是否符合智能化服務框架協議、條款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

於最後實際可行日期，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。

成立獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

本公司已成立由全體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。

因此，務請閣下垂注本通函第16至17頁所載獨立董事委員會函件(當中載有其向獨立股東提供的推薦意見)及本通函第18至30頁所載獨立財務顧問函件(當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見)。

股東大會

股東大會將於二〇二二年六月二十九日(星期三)上午十時正假座香港中區法院道太古廣場二期港島香格里拉大酒店香島殿C段(五樓)舉行，以考慮及酌情批准通過本通函第GM-1至GM-2頁所載股東大會通告中的決議案。無論閣下能否或擬親身出席股東大會並於會上投票，務請填妥隨附代表委任表格並盡快交回本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，惟無論如何須於大會或其任何續會的指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，委任代表文據將被視為已撤銷。

就於股東大會上提議的決議案進行的投票將以投票表決方式進行。

於最後實際可行日期，城建中國及其聯繫人於合共1,018,600,000股股份(約佔本公司已發行股本總額66.92%)享有權益。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建議決議案放棄投票。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，因此概無其他股東須於股東大會上提議的相關決議案中放棄投票。

暫停辦理股份過戶登記

本公司股東登記冊將於二〇二二年六月二十七日(星期一)至二〇二二年六月二十九日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，以釐定出席股東大會並於會上投票的股東資格。為符合出席股東大會並於會上投票的資格，所有股份過戶文件(連同有關股票)須盡快且無論如何最遲於二〇二二年六月二十四日(星期五)下午四時三十分前送達本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)辦理過戶登記手續。

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事(經計及獨立財務顧問的意見後，彼等意見載於本通函獨立董事委員會函件)，但不包括已就本公司相關董事會決議案上放棄投票的董事)認為，智能化服務框架協議項下擬進行的持續關連交易已按一般商業條款於其日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，且智能化服務框架協議項下擬進行的交易之相關年度上限屬公平合理。因此，董事建議獨立股東投票贊成股東大會通告所載的相關決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

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

此致

列位股東 台照

承董事會命
越秀服務集團有限公司
執行董事
張建國
謹啟

二〇二二年六月十三日

以下為獨立董事委員會函件全文，其中載列其就智能化服務框架協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供的推薦建議。



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：6626)

敬啟者：

持續關連交易 – 智能化服務框架協議

吾等提述本公司日期為二〇二二年六月十三日致股東之通函(「通函」)，而本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

遵照上市規則的規定，吾等已獲委任，以向獨立股東就吾等認為智能化服務框架協議項下擬進行的交易是否由本公司於其日常及一般業務過程中進行，屬一般商業條款且符合本公司及其股東的整體利益，以及就獨立股東而言是否屬公平合理提供意見。就此，新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，旨在就智能化服務框架協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

謹請閣下垂注載於通函第7至15頁的董事會函件，及載於通函第18至30頁的獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，當中載有其就智能化服務框架協議項下擬進行的交易的意見。

獨立董事委員會函件

經考慮獨立財務顧問的意見及其作出的相關推薦建議，吾等認為智能化服務框架協議項下擬進行的交易乃由本公司於其日常及一般業務過程進行，屬一般商業條款且符合本公司及其股東的整體利益，並就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議閣下投票贊成股東大會通告所載之相關決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

越秀服務集團有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

洪誠明

獨立非執行董事

許麗君

謹啟

獨立非執行董事

陳元亨

二〇二二年六月十三日

以下為新百利融資有限公司向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件，乃為載入本通函而編製。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行20樓

敬啟者：

持續關連交易 – 智能化服務框架協議

緒言

吾等謹此提述吾等已獲委任，以就 貴公司與廣州越秀及越秀地產訂立智能化服務框架協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，根據該協議， 貴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。智能化服務框架協議的詳情載於日期為二〇二二年六月十三日的致股東通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

由於廣州越秀及越秀地產為 貴公司的控股股東，故根據上市規則，廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人為 貴公司的關連人士。因此，智能化服務框架協議項下擬進行的交易將構成上市規則第十四A章項下 貴公司的持續關連交易。由於有關智能化服務框架協議項下的年度上限的一項或多項適用百分比率超過5%，智能化服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

誠如董事會函件所述， 貴公司已成立由全體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 貴集團的日常及一般業務過程中

獨立財務顧問函件

進行及符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就如何於股東大會上投票向獨立股東提供意見。吾等已獲委任，以就有關事宜向獨立董事委員會提供意見。

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建議決議案放棄投票。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，因此概無其他股東須於股東大會上提議的相關決議案中放棄投票。

於過去兩年，新百利現時或一直就關連交易及持續關連交易擔任越秀地產、越秀房地產投資信託基金（「**越秀房產基金**」）的獨立董事委員會及獨立股東／基金單位持有人的獨立財務顧問，及就私有化建議擔任創興銀行有限公司（「**創興銀行**」）之獨立財務顧問（「**獨立財務顧問委聘**」）。廣州越秀為越秀地產及創興銀行各自的控股股東以及越秀房產基金的重大基金單位持有人。有關過去兩年吾等獲委聘為獨立財務顧問的有關已公佈交易的詳情，請參閱越秀地產日期為二〇二〇年十一月二十二日、二〇二〇年十一月二十三日、二〇二〇年十二月二十三日、二〇二一年二月八日及二〇二一年十二月三十一日的公佈、越秀房產基金日期為二〇二〇年十一月二十日及二〇二一年十月二十四日的公佈，以及創興銀行日期為二〇二一年五月十九日的公佈。根據上市規則、香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則及香港收購及合併守則（視情況而定），上述獨立財務顧問委聘僅限於向越秀地產、越秀房產基金及創興銀行各自提供獨立財務顧問服務，為此，新百利向彼等收取固定之一般顧問費。新百利並不知悉上市規則項下第 13.84 條所載的任何情況或任何其他可能導致其就智能化服務框架協議及年度上限擔任獨立財務顧問而產生利益衝突的事宜。

吾等，新百利融資有限公司，與 貴公司、廣州越秀、越秀地產、彼等各自的主要股東或聯繫人並無關聯，因此，吾等被視為合資格就智能化服務框架協議及年度上限作出獨立建議。除 貴公司就該委聘向吾等應付的正常專業費外，概無吾等將收取任何其他費用或自 貴公司、廣州越秀、越秀地產、彼等各自的主要股東或聯繫人獲益的任何安排。

於達致吾等的意見及推薦意見時，吾等已審閱（其中包括）智能化服務框架協議、獨立顧問戴德梁行有限公司（「**獨立顧問**」）出具的獨立顧問報告（「**顧問報告**」）及通函所載資料。吾等亦已就智能化服務框架協議對 貴集團的業務及商業涵義與 貴集團管理層進行討論。

此外，吾等亦倚賴董事及 貴集團管理層所提供的資料、事實及發表的意見及意向，並假設吾等獲提供的資料、事實、意見及意向均屬真實、準確及完整，且直至股東大會日期仍屬真實、準確及完整。吾等亦已徵求並獲得董事確認，所提供的資料或所發表的意見並無遺漏任何重大事實。吾等並無理由相信有任何重要資料被隱瞞，或懷疑所獲提供資料的真實性或準確性。吾等已依賴有關資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。然而，吾等並無對 貴集團的業務及事務進行任何獨立調查。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 有關 貴集團的資料

貴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(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(包括商業運營及管理服務以及市場定位諮詢及租戶招攬服務)。

2. 有關廣州越秀及越秀地產的資料

廣州越秀，越秀地產及 貴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 貴集團外)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。

貴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 貴公司股份，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 貴集團外)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。

3. 訂立智能化服務框架協議的理由及裨益

誠如董事會函件所述，貴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。貴集團深信，引入及發展智能化服務業務將為貴集團帶來巨大的好處，豐富其現有物業管理服務，並可使貴集團向客戶提供更為全面的物業管理解決方案。尤其是，智能化服務的發展將受益於中國對持續發展智慧城市、智慧社區及智慧家居方面的國家政策；在憑藉貴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。貴集團認為，智能化服務框架協議將使貴集團受益於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帶來的商機，因而使貴集團能發展及增加其提供智能化服務的能力及經驗。屆時，貴集團將能利用其經驗尋求向獨立第三方提供智能化服務的機會。貴集團很高興於二〇二二年四月就提供智能化服務獲一間中國獨立物業開發商授予合同。

為籌備智能化服務業務的開展，貴集團持續升級並擴張其現有業務及運營系統，包括僱傭一支由逾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，大大加強了貴集團在設計、實施及提供智能化服務方面的能力。貴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。貴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。貴集團預計開發及提供智能化服務將大幅提高貴集團的總收入及盈利能力。

基於上文所述且經考慮(i)就智能化服務而言，與廣州越秀及越秀地產(彼等均為中國大型物業開發商)建立長期業務關係可令貴集團受益；及(ii)訂立智能化服務框架協議預期將帶來額外收入來源及為貴集團收益作出重大貢獻，吾等贊同董事的意見(已就貴公司相關董事會決議案放棄投票的董事除外)，認為智能化服務框架協議項下擬進行的交易符合貴公司及股東的整體利益。

4. 智能化服務框架協議的主要條款

於二〇二二年五月二十日，貴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，貴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、可視對講系統及智慧家居系統；(ii)視頻監控軟件系統開發服務；及(iii)相關設計及諮詢服務。

根據智能化服務框架協議，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。在遵守上市規則前提下，貴公司、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。

貴集團就提供智能化服務而將收取的各項目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)貴集團就可資比較智能化服務(如有)向獨立第三方收取的毛利率，倘貴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通常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貴集團向獨立第三方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，貴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的預計成本，包括人工成本、材料成本、安裝成本及行政成本；及(ii)貴集團就可資比較智能化服務(如有)向獨立第三方收取的毛利率，且倘貴集團並無向獨立第三方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。

誠如董事會函件所述，應付予貴集團的費用及款項應按以下方式支付：(i)總費用的約20%至30%將於貴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60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

獨立財務顧問函件

發票後60日內支付；(iii)總費用的約7%（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60日內支付；及(iv)餘額應於保修期結束後在出具發票後60日內支付，保修期通常為智能化服務工作完成後一至兩年。

誠如董事會函件所載，貴集團於最後實際可行日期前並未向廣州越秀、越秀地產或彼等各自的附屬公司或聯繫人提供任何智能化服務。吾等已與貴集團管理層討論並獲告知，由於貴集團需要根據客戶實際要求提供各類服務，預計將按項目基準提供智能化服務，故為該類型業務準備預算以基於物業類型及將提供的服務範圍及標準以及利潤估計提供智能化服務所需的材料成本、人工成本、安裝成本及行政成本屬常見。利潤將經參考貴集團就可資比較智能化服務向獨立第三方所收取者或獨立服務提供商於市場上提供的可資比較智能化服務的毛利率後釐定，惟該毛利率在任何情況下將不會遜於其他獨立服務提供商通常提供可資比較智能化服務的現行市價。

貴公司已委聘獨立顧問評估智能化服務框架協議項下擬進行交易的定價基準及付款條款。吾等已獲得並審閱獨立顧問證書及貴公司與獨立顧問簽署的委聘函並注意到(i)獨立顧問為中國及香港當局認可的全球知名估值及諮詢公司；(ii)負責簽署顧問報告的團隊主管為中國資產評估協會及英國皇家特許測量師學會的註冊估值師，已參與大型物業開發商及物業管理服務提供商的多項估值及顧問項目；及(iii)貴公司與獨立顧問簽署的委聘函所述工作範圍就對智能化服務進行估值而言屬適當，且並無存在對工作範圍的任何限制以致可能對顧問報告作出的保證程度造成不利影響。

吾等已與獨立顧問討論並獲告知，該等可資比較項目通常於項目工期內按一定時間間隔將全部合約價值分解成進度款項且上文所載付款條款符合市場慣例。

鑒於(i)貴集團將按項目基準提供智能化服務且此類業務按其成本加利潤釐定其價格屬常見；(ii)利潤將由貴集團參考貴集團向獨立第三方所收取者或獨立服務提供商於市場上提供的可資比較智能化服務的毛利率後釐定，惟該毛利率在任何情況下將不會遜於其他獨立服務提供商通常提供可資比較智能化服務的現行市價；(iii)付款條款將參考建築相關

項目通常採納的進度付款方法後釐定；及(iv)已採取內部控制程序以監察下文「5. 內部控制」一節所載的智能化服務框架協議項下的交易，吾等認為智能化服務框架協議的條款按一般商業條款進行，就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

5. 內部控制

誠如董事會函件所載，為進一步保障股東整體利益， 貴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) 為確保 貴集團收取的總費用將不遜於 貴集團就可資比較智能化服務(如有)向獨立第三方所提供者，或市場上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 貴公司所編製的定價建議；
 - (b) 貴集團將記錄 貴集團向獨立第三方就可資比較智能化服務所提供的歷史服務費用(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) 貴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) 貴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) 貴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 貴集團向獨立第三方提供的費率(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；

獨立財務顧問函件

- (v) 貴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 貴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 貴集團日常及一般商業過程中訂立，以及是否符合智能化服務框架協議、條款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) 貴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 貴集團定價政策、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。

基於上文所述且經考慮上述內部控制措施與其他香港上市公司就監察持續關連交易所採納者類似，吾等認為有足夠的內部控制措施，以確保智能化服務框架協議項下擬進行的交易將遵守相關監管指引及智能化服務框架協議的條款。

6. 年度上限

誠如董事會函件所載， 貴集團於最後實際可行日期前並未向廣州越秀、越秀地產或彼等各自的附屬公司或聯繫人提供任何智能化服務。

下表載列截至二〇二二年、二〇二三年及二〇二四年十二月三十一日止三個年度各年智能化服務框架協議項下擬進行交易的年度上限：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	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應付予 貴集團的總費用	271,715	525,259	691,166

獨立財務顧問函件

吾等已與 貴集團管理層討論並獲告知，年度上限預測乃經 貴集團管理層、廣州越秀及越秀地產進行商業討論後基於以下各項作出：(i) 估計服務面積；(ii) 估計物業類型及估計總費用；(iii) 估計項目進度；及(iv) 緩衝，具體載列如下：

(i) 估計服務面積

誠如 貴集團管理層所告知，經其與廣州越秀及越秀地產討論後，估計服務面積源自 (i) 越秀地產現有 64 個於未來三年可能需要 貴集團提供的智能化服務的物業項目；及 (ii) 廣州越秀及越秀地產按其業務規劃於未來三年的潛在物業項目，經已排除涉及其他獨立物業開發商的項目，其使 貴集團贏得智能化服務合約的機會甚微。吾等已審閱年度上限預測所載該等現有或潛在物業項目以達致估計服務面積，並注意到其符合廣州越秀及越秀地產所提供確認函所述者。

(ii) 估計物業類型及估計總費用

誠如 貴集團管理層所告知，彼等獲廣州越秀及越秀地產告知，高端住宅物業、經濟型住宅物業及高端非住宅物業預期佔廣州越秀及越秀地產現有或潛在物業項目的 45%、45% 及 10%。吾等已審閱年度上限預測所採納的該等估計分拆並注意到其符合廣州越秀及越秀地產所提供確認函所述者。

貴集團管理層已按上文第 4 節所討論的定價基準就四個主要類別(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)分別估計每平方總費用。吾等已審閱顧問報告並與獨立顧問討論有關方法及基準，以達致彼等對估計總費用是否屬公平合理的意見。誠如顧問報告所述，為釐定可資比較智能化服務的現行市價，獨立顧問已透過市場調查及內部數據挖掘收集到多個可資比較智能化服務項目的相關資料(地理位置、建築面積、物業類型、配置、服務合約金額等)。該等可資比較項目包括高端經濟型住宅物業及高端經濟型非住宅物業。基於彼等的調查，獨立顧問注意到 貴公司的估計總費用不超過或甚至超過該等現行市價範圍。

獨立顧問亦收集於香港及中國上市的其他公司(從事與智能化服務類似的業務)於彼等二〇二一年年報／中期報告／年度業績公告中披露的多個智能化服務的毛利率。獨立顧問通過採用由中國知名金融市場情報服務提供商東方財富信息股份有限公司開發的金融終端 Choice，根據上述條件共識別出 4 間香港上市公司及 5 間中國上市公司(「可資比較公司」)。吾等已審閱可資比較公司最新年報／中期報告／年度業績公告中所述的智能化服務描述，

獨立財務顧問函件

並與 貴集團管理層討論智能化服務與可資比較公司提供的智能化服務之間的相似性，並認為該等可資比較公司提供的智能化服務與智能化服務可資比較。可資比較公司包括摘自於彼等各自二〇二一年年報／中期報告／年度業績公告的與智能化服務類似的分部業務（「類似業務」）的收入、毛利及毛利率載列如下：

公司名 (股票代碼)	服務範圍	類似業務	類似業務 的收入	類似業務 的毛利	類似業務 的毛利率
香港：					
新城悅服務集團 有限公司 (1755.HK)	提供物業管理服務及增值服務，包括物業開發商增值服務、社區增值服務及智慧園區服務	智慧園區服務	人民幣 519.7百萬元	人民幣 85.9百萬元	16.50%
彩生活服務集團 有限公司 (1778.HK) ¹	提供物業管理服務、增值服務及工程服務	工程服務	人民幣 34.1百萬元 ²	人民幣 8.8百萬元 ²	25.70% ²
佳兆業美好集團 有限公司 (2168.HK)	提供物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務	智能解決方案服務	人民幣 215.7百萬元	人民幣 74.0百萬元	34.30%
金科智慧服務集團 股份有限公司 (9666.HK)	提供空間物業管理服務、社區增值服務、本地生活服務及數智科技服務	數智科技服務	人民幣 99.5百萬元	人民幣 44.3百萬元	44.50%

獨立財務顧問函件

公司名 (股票代碼)	服務範圍	類似業務	類似業務 的收入	類似業務 的毛利	類似業務 的毛利率
中國：					
廣東安居寶數碼科技 股份有限公司 (300155.SZ)	研發、生產及銷售智能產 品如大廈對講機系統、智 能家居系統、停車場系 統、監察系統	大廈對講機系統 ³	人民幣 464.2百萬元	人民幣 145.6百萬元	31.37%
		智能家居系統 ³	人民幣 88.2百萬元	人民幣 28.9百萬元	32.78%
		停車場系統及屏障 廣告 ³	人民幣 66.8百萬元	人民幣 30.7百萬元	45.93%
		監察系統 ³	人民幣 61.2百萬元	人民幣 9.3百萬元	15.26%
廈門狄耐克智能科技 股份有限公司 (300884.SZ)	研發、生產及銷售智能產 品如大廈對講機系統及智 能家居系統	大廈對講機系統 ³	人民幣 703.3百萬元	人民幣 237.9百萬元	33.82%
		智能家居系統 ³	人民幣 119.4百萬元	人民幣 41.9百萬元	35.10%
昇輝智能科技股份 有限公司 (300423.SZ)	生產及銷售電器器材、 LED產品、智能產品及 氫能源動力配件及部件	智能產品 ³	人民幣 288.7百萬元	人民幣 62.4百萬元	21.62%
深圳達實智能股份 有限公司 (002421.SZ)	研發、生產及銷售互聯網 及周邊產品	解決方案服務(包括 停車場管理系統、 監察系統 ³)	人民幣 2,563.5百萬元	人民幣 577.6百萬元	22.53%
江蘇億通高科技 股份有限公司 (300211.SZ)	研發、生產及銷售廣播設 備、智能監控系統、可穿 戴芯片及傳感器	智能監控系統 ³	人民幣 45.8百萬元	人民幣 21.1百萬元	45.97%
				最大值	45.97%
				最小值	15.26%

附註：

1. 彩生活服務集團有限公司(1778.HK)的股票自二〇二二年四月一日起已暫停交易。
2. 截至二〇二一年六月三十日止六個月。
3. 誠如獨立顧問建議，與 貴公司類似，該等在中國上市的可資比較公司在彼等類似業務中提供一站式解決方案服務。

基於智能化服務包括(i)智能產品(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)的銷售及安裝服務；(ii)視頻監控軟件系統開發服務；及(iii)相關設計及諮詢服務，上表所示類似業務與智能化服務可資比較。按上表所示，年度上限預測所採用的30%的估計毛利率位於可資比較公司智能化服務分部的15.26%至45.97%的範圍內，因此吾等認為其屬公平合理。

此外，根據顧問報告，於二〇一九年下半年至二〇二一年下半年，廣州住宅物業的建材成本累計增長16.43%，二〇二一年下半年同比增長5.12%。因此，考慮到大多數現有及潛在物業項目涉及位於廣州的住宅物業，年度上限預測所用估計總費用乃運用二〇二三年至二〇二四年年度增長率5.12%設立，以適應 貴集團採購成本的潛在增加，吾等認為其屬合理。

(iii) 估計項目進度

就預測截至二〇二二年、二〇二三年及二〇二四年十二月三十一日止三個年度各年的交易金額而言， 貴集團管理層基於彼等的行業知識以及與廣州越秀及越秀地產的討論估計(i)就上述64物業項目而言的智能化服務項目將於二〇二二年啟動；(ii)一半的土地儲備將在當年啟動建設，而另外一半將於次年啟動；及(iii)智能化服務工作的30%、40%及30%將於智能化服務項目開展後的未來三個年度各年完成，因此，提供智能化服務產生的收益預期按同樣方式確認。吾等已審閱年度上限預測所採納的估計項目進展假設並注意到其符合廣州越秀及越秀地產所提供確認函所述者。

(iv) 緩衝

已提供10%的緩衝，以滿足廣州越秀或越秀地產對智能化服務的任何意外需求增長，該數額在其他香港上市物業管理服務提供商所採納者的範圍內。

獨立財務顧問函件

經考慮上文所述以及上文「5. 內部控制」一節所載為監管智能化服務框架協議項下交易而設立的內部控制程序，吾等認為釐定年度上限的基準就獨立股東而言屬公平合理。

意見

經計及上述主要因素及理由，吾等認為智能化服務框架協議的條款及其項下擬進行交易(包括年度上限)按正常商業條款訂立、於 貴集團日常及一般業務過程中進行、就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等自身亦推薦，獨立股東投票贊成於股東大會上提呈批准智能化服務框架協議項下的持續關連交易及年度上限的決議案。

此致

越秀服務集團有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
梁念吾
謹此

二〇二二年六月十三日

梁念吾女士為新百利融資有限公司的持牌人及負責人員，並已向證券及期貨事務監察委員會註冊進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，曾為香港上市公司多種交易提供獨立財務諮詢服務。

1. 責任聲明

本通函(董事共同及個別對其承擔全部責任)乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導成分或欺詐成分，本通函亦無遺漏任何其他事項致使其所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 證券權益

(A) 董事及主要行政人員之權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文而被當作或視為擁有之權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須予存置該條例所指本公司登記冊內的任何權益或淡倉；或(c)根據上市規則所載標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(a) 本公司相聯法團

相聯法團的股份及相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團	持作個人	
		權益之 股份數目	權益概約 百分比 %
林峰先生(附註1)	越秀地產	1,730,626	0.06
張建國先生(附註2)	越秀地產	1,622,742	0.05
張勁先生(附註3)	越秀地產	280,654	0.01

附註：

- (1) 林峰先生於1,730,626股股份中擁有權益，其中570,517股股份由其作為實益擁有人擁有，1,140,109股股份由其作為越秀地產股份有限公司董事及高級管理層的股份激勵計劃信託(「越秀地產董事及高級管理層信託」)的受益人持有，而20,000股股份由其配偶持有。
- (2) 張建國先生於1,622,742股股份中擁有權益，其中843,666股股份由其作為實益擁有人擁有，779,076股股份由其作為越秀地產董事及高級管理層信託的受益人持有。
- (3) 張勁先生於280,654股股份中擁有權益，其中872股股份由其作為實益擁有人擁有，279,782股股份由其作為越秀地產董事及高級管理層信託的受益人持有。

(B) 主要股東權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無股東(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份持有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊。

股份及相關股份的好倉

主要股東名稱	所持普通股數目	佔已發行股份總數之概約百分比
廣州越秀	1,018,600,000 (附註1)	66.92
越秀企業	1,018,600,000 (附註1)	66.92
越秀地產	1,018,600,000 (附註1)	66.92
城建中國	1,018,600,000 (附註1)	66.92
廣州地鐵	90,359,677 (附註2)	5.94
廣州地鐵投融資	90,359,677 (附註2)	5.94

附註：

- (1) 鑒於(i)城建中國由越秀地產全資擁有；(ii)越秀地產由越秀企業間接擁有約39.78%權益；及(iii)越秀企業由廣州越秀全資擁有，根據證券及期貨條例，廣州越秀、越秀企業及越秀地產各自被視為於城建中國持有的股份中擁有權益。
- (2) 鑒於廣州地鐵投融資由廣州地鐵直接全資擁有，根據證券及期貨條例，廣州地鐵被視為於廣州地鐵投融資持有的股份中擁有權益。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立不會於一年內屆滿或可由本集團成員公司於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的任何服務協議或任何其他所建議訂立的服務協議。

4. 董事於本集團合約及資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事於最後實際可行日期仍存續且就本集團的業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；及概無董事自二〇二一年十二月三十一日(即本公司最近刊發的經審核財務報表的編製日期)以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事於競爭業務中之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中擁有任何權益。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，自二〇二一年十二月三十一日(即本公司最近刊發的經審核綜合財務報表的編製日期直至最後實際可行日期(包括該日))以來本集團的財務或貿易狀況並無出現任何重大不利變動。

7. 專家及同意書

於本通函內提供意見或建議的專家的資格如下：

名稱	資格
新百利融資有限公司	一家根據證券及期貨條例獲准從事第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

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 已就刊發本通函發出書面同意書，同意以其現時所示形式及內容載入其意見函件及提述其名稱，且迄今並無撤回其同意書；
- (b) 概無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有股權或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(無論是否可依法強制執行)；及
- (c) 自二〇二一年十二月三十一日(即本公司最近刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來，概無於本集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 雜項

- (1) 本公司的註冊辦事處及主要營業地點位於香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓。
- (2) 本公司的股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (3) 本公司的秘書為余達峯先生，彼獲認許為香港高等法院律師。
- (4) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

9. 備查文件

下列文件的副本在本通函日期直至股東大會當日(包括該日)將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.yuexiuserVICES.com)可供查閱：

- (1) 智能化服務框架協議；
- (2) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第18至30頁；及
- (3) 本附錄「7. 專家及同意書」一節提述的書面同意書。

股東大會通告



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：6626)

股東大會通告

茲通告越秀服務集團有限公司(「本公司」)謹訂於二〇二二年六月二十九日(星期三)上午十時正假座香港中區法院道太古廣場二期港島香格里拉大酒店香島殿C段(五樓)舉行股東大會(「股東大會」)，以考慮並酌情通過以下決議案(不論是否修訂)為普通決議案。

本股東大會通告並無明確界定的詞彙與本公司日期為二〇二二年六月十三日致股東之通函所界定者具相同涵義。

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認智能化服務框架協議項下擬進行的交易，註有「A」字樣的協議副本已提呈大會，並經大會主席簽署以資識別，以及其項下擬進行交易的相關年度上限；及
- (b) 追認、確認及批准就實施智能化服務框架協議及其項下擬進行的交易及擬進行交易的年度上限作出的一切行動及事宜，以及所訂立的全部文件或契據，並授權任何一名董事就實施智能化服務框架協議或其項下擬進行的交易及／或其項下擬進行交易的年度上限作出其可能酌情認為必要、恰當或適宜的一切行動及事宜，簽立全部有關文件或契據及採取一切有關措施，以及作出及同意董事認為必要或恰當的變更、修訂或豁免事宜。」

承董事會命
越秀服務集團有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇二二年六月十三日

股東大會通告

註冊辦事處：

香港
灣仔
駱克道160號
越秀大廈26樓

附註：

1. 凡有權出席股東大會及於會上投票之股東，均有權委任一名以上之代表出席並代其投票。
2. 代表委任表格連同經簽署之任何授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署核證之該等授權書或授權文件副本，必須於股東大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，方為有效。
3. 本公司將於二〇二二年六月二十七日(星期一)至二〇二二年六月二十九日(星期三)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以便確定股東出席股東大會並於會上投票之資格，期間將不會進行股份過戶登記。為符合出席股東大會並於會上投票之資格，股東應確保所有過戶文件連同相關股票最遲於二〇二二年六月二十四日(星期五)下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
4. 如屬股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士可親身或委派代表於股東大會上就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票之股東；惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席股東大會，則於本公司股東名冊內就有關股份排名首位並親身出席大會之人士方有權就有關股份投票。
5. 本通告所載之普通決議案將以投票方式表決。
6. 本通告中所提述之日期及時間為香港日期及時間。
7. 考慮到新型冠狀病毒病(COVID-19)帶來的持續風險及為管控出席股東大會人士的潛在健康風險，本公司將於股東大會上實施若干預防措施。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二〇二二年六月十三日的通函。

於本通告日期，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。