

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。



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)

建議持續關連交易 –

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



新百利融資有限公司

董事會函件載於本通函第8至24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25至26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27至44頁。

本公司謹訂於二〇二二年十二月三十日(星期五)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層宴會廳1-4舉行股東大會。大會通告載於本通函第GM-1至GM-3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，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17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)。

二〇二二年十二月十二日

目 錄

	頁次
股東大會的預防措施	1
釋義	3
董事會函件	8
獨立董事委員會函件	25
獨立財務顧問函件	27
附錄 — 一般資料	45
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) 為保持社交距離，股東大會會場僅提供有限數量之座位，並不設站立安排，於必要時本公司或會限制進入股東大會會場的出席者人數；
- (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 度或出現類似流感症狀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。

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。

股東大會的預防措施

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：

「二〇二二年物業管理及增值服務框架協議」	指	本公司、廣州越秀及越秀地產於二〇二二年十一月二十二日訂立的框架協議，內容有關本集團向廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人提供物業管理及增值服務
「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，本集團可能於其日常及一般業務過程中於創興銀行集團蓄積銀行存款
「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於二〇二二年十一月三日就銀行存款服務而訂立的框架協議，據此，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分別為二〇二二年十一月三日及二〇二二年十一月二十四日的公告及通函
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「銀行存款」	指	具有「建議持續關連交易—二〇二三年銀行存款協議」一節賦予該詞的涵義
「銀行存款協議」	指	本公司與創興銀行於二〇二一年六月十一日訂立的框架協議，據此，本集團可能於其日常及一般業務過程中於創興銀行集團蓄積銀行存款，為期由上市日期起直至二〇二二年十二月三十一日(包括當日)，有關詳情載於招股章程
「董事會」	指	董事會
「創興銀行」	指	創興銀行有限公司，一間在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

釋 義

「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)
「商業運營及管理服務」	指	具有「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訂立的框架協議，內容有關本集團向廣州越秀、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，為期由上市日期起直至二〇二三年十二月三十一日(包括當日)，有關詳情載於招股章程
「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	本公司董事
「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
「股東大會」	指	本公司謹訂於二〇二二年十二月三十日(星期五)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層宴會廳1-4召開的股東大會，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以及二〇二三年銀行存款協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)
「大灣區」	指	廣東—香港—澳門大灣區
「建築面積」	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

釋 義

「廣州地鐵及 越秀地產合營企業」	指	由廣州地鐵及越秀地產直接或間接聯合持有的公司，各自為(i)越秀地產的非全資附屬公司且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持有該附屬公司的任何間接權益)；或(ii)廣州地鐵及越秀地產的聯繫人
「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、二〇二三年銀行存款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
「最後實際可行日期」	指	二〇二二年十二月八日，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

釋 義

「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「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訂立的框架協議，內容有關本集團向廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人提供市場定位諮詢及租戶招攬服務，為期由上市日期起直至二〇二三年十二月三十一日(包括當日)，有關詳情載於招股章程
「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及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，並不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「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
「物業管理及增值服務」	指	具有「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「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訂立的框架協議，內容有關本集團向廣州越秀、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，為期由上市日期起直至二〇二三年十二月三十一日(包括當日)，有關詳情載於招股章程

釋 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
「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，適用於二〇二三年銀行存款協議項下擬進行的交易
「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
「增值服務」	指	具有「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訂立的框架協議，內容有關本集團向廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人提供增值服務，為期由上市日期起直至二〇二三年十二月三十一日(包括當日)，有關詳情載於招股章程
「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



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：

建議持續關連交易 –

(1) 二〇二二年物業管理及增值服務框架協議；及

(2) 二〇二三年銀行存款協議；及

(3) 股東大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二〇二二年十一月二十三日的公告，內容有關(其中包括)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。

董事會函件

本通函旨在為閣下提供：(i) 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。

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營企業)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。

董 事 會 函 件

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。

董事會函件

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營企業)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	二〇二一年	二〇二二年
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(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。

董事會函件

董事確認自上市日期起至最後實際可行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元及人民幣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)截至二〇二二年物業管理及增值服務框架協議日期現有項目／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（於二〇二二年物業管理及增值服務框架協議日期，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) 截至二〇二二年物業管理及增值服務框架協議日期現有項目／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) 截至二〇二二年物業管理及增值服務框架協議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) 截至二〇二二年物業管理及增值服務框架協議日期現有項目／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，預計彼等或會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翻新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、交付配合服務及車位協銷服務在內的增值服務。物業開發商於每年十二月交付的物業項目較多，此乃行業慣例。

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

為精簡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(i)如上文進一步所述，由於本集團開發廣州越秀及越秀地產於不同板塊的潛在業務，故其需增加提供各種物業管理及增值服務的年度上限；及(ii)根據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提供的服務性質類似(即均屬收入性質)，本公司已將該等四份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合約銷售總額(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，越秀地產集團於中國新購入16幅地塊，總建築面積約346萬平方米，截至二〇二二年六月三十日，總土地儲備約為2,860萬平方米。就廣州越秀而言，除通過越秀地產及其附屬公司實現物業板塊增長外，截至二〇二一年十二月三十一日，其金融板塊資產已超過人民幣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。所有該等發展帶來本集團對寫字樓、廠房及高速公路等物業的物業管理及增值服務的持續需求。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。

董事會函件

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。

上市規則涵義

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)中擁有或被視為擁有重大權益。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將提呈的相關決議案放棄投票。

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獲得必要批准或豁免，包括於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)獲得獨立股東批准；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以作為其條件的規定(如有)。

倘先決條件於二〇二三年三月三十一日(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二〇二三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。

董 事 會 函 件

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須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。

董事會函件

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最後實際可行日期，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。二〇二三年銀行存款協議項下擬進行之交易並不構成上市規則第十四章所界定之交易。

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。

訂立二〇二二年銀行存款協議的理由及裨益

本集團主要從事提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。作為其財資活動的一部分，其須不時於主要於香港及中國的銀行存放存款，以滿足其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。本公司相信，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進行，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。

上市規則涵義

於最後實際可行日期，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。

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合約收入超出建議年度上限，則本集團將停止訂立任何有關協議；
- (ii) 本集團各個運營部門的主管將監督及監察個別協議與相應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(i)本集團就提供可資比較服務而向獨立客戶收取的價格水平(如適用)；及(ii)市場上的現行收費水平及市場狀況，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，以及是否符合相關框架協議、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。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。

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)從事多項業務，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、北方地區和西部地區。

創興銀行

創興銀行為在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。

成立獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

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之持續關連交易及彼等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25至26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27至44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十二月三十日(星期五)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層宴會廳1-4舉行，以考慮及酌情批准通過本通函第GM-1至GM-3頁所載股東大會通告中的決議案。無論閣下能否或是否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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，惟無論如何須不遲於大會或其任何續會的指定舉行時間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。

就將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。

董事會函件

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的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的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十二月二十八日(星期三)至二〇二二年十二月三十日(星期五)(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十二月二十三日(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(地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17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，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相關交易(包括建議年度上限)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。

董 事 會 函 件

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

二〇二二年十二月十二日

以下為獨立董事委員會函件全文，其中載列其就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：

建議持續關連交易 –

**(1) 二〇二二年物業管理及
增值服務框架協議；及**

(2) 二〇二三年銀行存款協議

吾等提述本公司日期為二〇二二年十二月十二日致股東之通函(「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向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立董事委員會函件

謹請閣下垂注載於通函第8至24頁的董事會函件，及載於通函第27至44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的意見。

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

二〇二二年十二月十二日

獨立財務顧問函件

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：

建議持續關連交易 –
(1) 二〇二二年物業管理及
增值服務框架協議；及
(2) 二〇二三年銀行存款協議

緒言

吾等謹此提述吾等已獲委任，以就 貴公司 (i) 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；及 (ii) 與創興銀行訂立二〇二三年銀行存款協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。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詳情載於日期為二〇二二年十二月十二日的致股東通函(「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，彼等各自為 貴公司的關連人士。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。由於有關二〇二二年物業管理及增值服務框架協議項下年度上限的最高適用百分比率超過5%，其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、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。由於創興銀行為 貴公司控股股東越秀企業的附屬公司，故根據上市規則，其為 貴公司的關連人士。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。由於有關二〇二三年銀行存款協議項下的年度上限的最高適

獨立財務顧問函件

用百分比率超過5%，二〇二三年銀行存款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、年度審閱、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及二〇二三年銀行存款協議項下之持續關連交易及彼等各自之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符合一般商業條款、於貴集團的日常及一般業務過程中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，以就此向獨立董事委員會提供意見。

於過去兩年，新百利融資有限公司（「新百利」）現時或曾就關連交易及／或持續關連交易擔任貴公司、越秀地產、越秀交通基建有限公司（「越秀交通」）及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，及就其私有化建議擔任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、越秀交通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該等已公佈交易的詳情，請參閱貴公司日期為二〇二二年五月二十日的公佈、越秀地產日期為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、越秀交通日期為二〇二二年十月十七日的公佈、越秀房產基金日期為二〇二一年十月二十四日及二〇二二年十一月二十二日的公佈，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（「證監會」）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貴公司、越秀地產、越秀交通、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及其各自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，與貴公司、廣州越秀、越秀地產、創興銀行、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及其各自年度上限作出獨立建議。除貴公司就此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、創興銀行、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）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、貴公司截至二〇二一年十二月三十一日止財政年度的年度報告（「二〇二一年年度報告」）及截至二〇二二年六月三十日止六個月的中期報

告(「二〇二二年中期報告」)以及通函所載資料。吾等亦已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、越秀地產及創興銀行的資料

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 貴集團外)從事多種業務，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。

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、華北地區和西部地區的業務。

創興銀行為在香港註冊成立的有限公司及越秀企業的間接全資附屬公司。創興銀行乃按香港法例第155章銀行業條例由香港金融管理局監督的認可機構。創興銀行集團主要從事提供銀行及相關金融服務。

3. 訂立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理由及裨益

誠如董事會函件所述，鑒於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(「過往協議」)將於二〇二三年十二月三十一日屆滿，且基於 貴集團的業務量、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，上述過往協議項下擬進行的交易的現有年度上限將不再足以支持 貴集團的發展需求。為高效管理 貴集團向廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人提供物業管理及增值服務(定義見下文第4節)的未來關連交易，且考慮到(i) 貴集團挖掘廣州越秀及越秀地產於不同板塊的業務潛力，其需增加提供各種物業管理及增值服務的年度上限及(ii)與先前協議項下所提供的服務具有類似性質(即均為收入性質)， 貴公司已將過往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，越秀地產於二〇二二年一月至十月期間的總合約銷售額(包括合營企業項目的合約銷售)之未經審核金額約為人民幣911.14億元，同比增長約11%。於二〇二二年上半年，越秀地產集團於中國新購入16幅地塊，總面積約3.46百萬平方米，截至二〇二二年六月三十日，其土地儲備總額為約28.60百萬平方米。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。該等發展均對 貴集團物業管理和增值服務帶來了持續需求，如辦公樓、廠房和高速公路等。由於 貴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 貴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。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所述，貴集團主要從事提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。其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，支持貴集團的業務及財資活動。貴公司相信，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，並須一直遵守貴集團的內部控制程序及適用年度上限)將符合貴集團的利益。

基於上文所述且經考慮(i)二〇二二年物業管理及增值服務框架協議有助於確保與廣州越秀及越秀地產在物業管理及增值服務方面的長期業務關係，並預期可為貴集團收入帶來額外收入源及作出顯著貢獻；及(ii)按非獨家基準訂立的二〇二三年銀行存款協議使得貴集團現金管理具有靈活性及有助於自銀行(包括創興銀行)取得最佳條款，吾等同意董事(已就貴公司相關董事會決議案放棄投票的董事除外)的意見，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的交易符合貴公司及股東的整體利益。

4. 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主要條款

4.1 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) 服務供應商：貴集團

(b) 服務接受方：廣州越秀及越秀地產

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，貴公司、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。

獨立財務顧問函件

- 服務範圍** : 貴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** : 貴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) 貴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 貴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。

有關二〇二二年物業管理及增值服務框架協議的主要條款的更多詳情，請參閱董事會函件。

獨立財務顧問函件

吾等已與 貴集團管理層討論並獲告知，向廣州越秀、越秀地產及彼等各自聯繫人提供的物業管理及增值服務的價格乃經參考就類似服務向獨立第三方收取的價格而釐定。

吾等已審閱五份 貴集團於過去兩年半與廣州越秀或越秀地產或彼等各自聯繫人訂立的樣本合約及五份 貴集團與獨立第三方訂立的樣本合約，鑒於(a)該等合約乃隨機選擇；及(b)該等合約涵蓋已整合併入二〇二二年物業管理及增值服務框架協議的各先前協議項下服務，吾等認為該等合約屬公平及具代表性。吾等留意到(i) 貴集團向廣州越秀、越秀地產或彼等聯繫人收取的價格不遜於 貴集團就類似服務向獨立第三方收取者；及(ii) 貴集團按月度或季度基準向廣州越秀、越秀地產或彼等聯繫人支付的服務費與向獨立第三方所支付者相近，因此，吾等認為二〇二二年物業管理及增值服務框架協議項下的條款屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益。

4.2 二〇二三年銀行存款協議

二〇二三年銀行存款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) 貴公司；及
(b) 創興銀行

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，貴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，貴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須遵守創興銀行集團對於類似於 貴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 貴集團提供或 貴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 貴集團提供或 貴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。

為使該等交易生效或促進該等交易，標準文件可以創興銀行集團及 貴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 貴集團可獲得的條款， 貴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。 貴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。

有關二〇二三年銀行存款協議的主要條款的更多詳情，請參閱董事會函件。

吾等已與 貴集團管理層討論並獲告知，(i)就活期存款而言，銀行(包括創興銀行)提供的存款利率與向所有存款人(包括 貴集團)提供者相同；(ii)就定期存款而言，倘創興銀行集團提供的存款利率優於獨立第三方所提供者，則存款將會存放在創興銀行集團；及(iii) 貴集團大部分於創興銀行集團的存款存放在香港。

吾等已審閱 貴集團於過去兩年半存放於創興銀行集團的所有定期存款及就存放定期存款自創興銀行集團及獨立銀行取得的存款利率報價。吾等留意到(i) 貴集團就其計劃作出的各定期存款存放事宜自至少兩家獨立銀行取得報價；及(ii)就存放於創興銀行集團的每筆定期存款而言，創興銀行集團提供的報價不遜於獨立銀行所提供者，因此吾等認為二〇二三年銀行存款協議項下的條款屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益。

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建議持續關連交易的內部控制措施：

- (i) 貴集團會計部門將定期監察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合約收入超出建議年度上限，則貴集團將停止訂立任何有關協議；
- (ii) 貴集團各個運營部門的主管將監督及監察個別協議與相應框架協議的定價政策及主要條款的一致性；
- (iii) 貴集團各個運營部門主管將定期進行檢討，以了解(a) 貴集團就提供可資比較服務而向獨立客戶收取的價格水平(如適用)；及(b)市場上的現行收費水平及市場狀況，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之上述措施的執行情況並向董事會匯報；
- (v) 貴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，以及是否符合相關框架協議、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貴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

獨立財務顧問函件

易：(i) 未經董事會批准；(ii) 倘交易涉及由 貴集團提供貨品或服務，未在所有重大方面根據 貴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。

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，以監察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及其項下擬進行的交易。

6. 年度上限

6.1 二〇二二年物業管理及增值服務框架協議

下文載列截至二〇二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二〇二二年六月三十日止六個月 貴集團就物業管理及增值服務向廣州越秀、越秀地產及彼等各自聯繫人(包括廣州地鐵及越秀地產合營企業)支付的服務費總額，乃摘錄自董事會函件及年度上限動用率分析：

	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)
物業管理服務	10,155	11,394	7,612
商業運營及管理服務	12,295	35,695	20,800
增值服務	350,282	437,515	265,750
市場定位諮詢及租戶招攬服務	53,438	110,538	74,166
歷史交易金額總和	426,170	595,142	368,328
過往協議項下的過往年度上限 (「過往物業管理年度上限」)總和	不適用 ⁽¹⁾	629,546	793,346 ⁽²⁾
年度上限動用率	不適用 ⁽¹⁾	95%	不適用 ⁽²⁾

附註：

- 由於 貴公司自二〇二一年六月起上市，故年度上限不適用於二〇二〇年。

獨立財務顧問函件

2. 指二〇二二年全年的年度上限總和。
3. 董事確認自上市日期至最後實際可行日期的交易金額處於過往物業管理年度上限內。

誠如上表所示，(i)廣州越秀、越秀地產及彼等各自聯繫人就物業管理及增值服務向貴集團支付的服務費總額於二〇二一年較二〇二〇年增加約40%，並於二〇二一年動用95%的過往物業管理年度上限；及(ii)廣州越秀、越秀地產及彼等各自聯繫人就物業管理及增值服務向貴集團支付的費用總額於二〇二二年上半年較二〇二一年全年支付的費用的一半增加24%，並已於二〇二二年動用近47%的過往物業管理年度上限。

下表載列截至二〇二四年十二月三十一日止三個年度各年二〇二二年物業管理及增值服務框架協議項下應付予貴集團的最高年度服務費（「物業管理年度上限」）：

	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
	二〇二〇年	二〇二二年		
	上半年	下半年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務	7,612	11,888	54,619	69,060
商業運營及管理服務	20,800	41,320	177,611	186,020
增值服務	265,750	364,590	910,858	1,185,660
市場定位諮詢及 租戶招攬服務	74,166	92,213	189,066	217,001
總計		878,339	1,332,154	1,657,741
緩衝		— ⁽¹⁾	133,215	248,661
物業管理年度上限		878,339	1,465,369	1,906,402

附註：

1. 除了於二〇二二年於物業管理服務項下中國閒置物業管理服務費及增值服務項下車位協銷服務費應用5%的緩衝，上表二〇二二年預計服務費概無應用其他緩衝。
2. 因進行了約整，上文所示數字未必等於物業管理年度上限。

吾等已與貴集團管理層討論並獲告知，物業管理年度上限經考慮(i)於二〇二一年及二〇二二年上半年（「二〇二二年上半年」）支付予貴集團的實際服務費；(ii)貴集團收取的過往服務費率；(iii)廣州越秀、越秀地產及彼等各自聯繫人於二〇二二年至二〇二四年授出或將授出的現有／潛在項目；(iv)廣州越秀、越秀地產及彼等各自聯繫人未來三年的業務規劃；及(v)近期中國物業市場情緒等因素後已釐定。

吾等亦與 貴集團管理層討論有關應付予 貴集團的預估服務費於二〇二二年下半年（「二〇二二年下半年」）較二〇二二年上半年實際付予 貴集團的服務費大幅上漲。 貴集團管理層向吾等告知，若干因素導致了於二〇二二年下半年的大幅上漲：(i) 按照行業慣例，物業開發商於下半年交付的物業項目較上半年而言會有所增加；(ii) 鑒於廣州越秀及越秀地產及彼等聯繫人二〇二二年下半年的銷售鋪排，彼等可能自 貴集團獲取額外物業管理及增值服務，如車位協銷服務（其服務費由 貴集團按一次性佣金形式而非每月定期費用支付）；及(iii) 貴集團計劃於二〇二二年下半年推出若干新物業管理及增值服務。

物業管理服務

誠如 貴集團管理層所告知，物業管理服務包含三個主要類別：中國閒置物業管理服務、香港非商業物業管理服務及其他物業管理服務。

應付予 貴集團的中國閒置物業管理服務費乃根據(i) 越秀地產於二〇二二年上半年實際付予 貴集團的閒置物業管理服務費人民幣7.6百萬元；及(ii) 各區域服務費預估年增長率（華北：88%；華東：97%；華中：67%；南沙：0%；珠三角：0%；廣州：18%；及成都：61%）預測。於二〇二二年預計應付予 貴集團的服務費等於二〇二二年上半年實際支付的服務費外加為使營運具備靈活性而預留的5%緩衝。誠如 貴集團管理層所告知，各區域預估年增長率已根據越秀地產於二〇二二年至二〇二四年的預估閒置物業面積之複合年增長率釐定。吾等自 貴集團提供的預測中留意到，二〇二三年及二〇二四年的貢獻主要來自華北及成都項目，於二〇二三年為人民幣11.0百萬元，於二〇二四年為人民幣19.2百萬元，佔各年預估總額的50%。吾等已獲提供越秀地產有關預估閒置物業面積的確認書，而吾等注意到越秀地產的確認書與用於預測中國閒置物業管理服務費的預估閒置物業面積相符。

應付予 貴集團的香港非商業物業管理服務費乃根據(i) 於現有香港非商業物業管理服務合約中商定的月服務費及年增幅（倘有）；及(ii) 越秀地產及其聯繫人將授出的潛在香港非商業物業管理服務項目預測。吾等已審閱包括廣州越秀與其聯繫人訂立的一項現有香港非商業物業管理服務合約以及越秀地產及其聯繫人將授出的一個潛在香港非商業物業管理服務項目在內的完整清單及越秀地產就有關事宜之確認書，並注意到彼等的預測費用與彼等各自的合約及越秀地產之確認書相符。

其它物業管理服務指向非商業物業（如工廠、護老院、產業園、公路）而非中國閒置物業及香港非商業物業提供的物業管理服務。該等物業之物業管理服務費乃根據(a) 現有物業管理服務合約；及(b) 向潛在物業管理服務項目或與廣州越秀或越秀地產進行商務會談後得

出的預估費用提供的報價預測。吾等已審閱包括五項現有物業管理服務合約及14個潛在物業管理服務項目在內的完整清單及越秀地產及廣州越秀就有關事宜之確認書，並注意到彼等的預測費用與彼等各自的協議或報價及越秀地產及廣州越秀之確認書相符。

商業運營及管理服務

誠如 貴集團管理層所告知，貴集團向商業物業(如寫字樓、商場及批發市場以及相關停車位)提供商業運營及管理服務。商業運營及管理服務費乃根據廣州越秀或越秀地產或彼等各自的聯繫人已授出或將授出的現有或潛在項目預測。吾等已(i)審閱廣州越秀或越秀地產就商業運營及管理服務已授出或將授出的現有或潛在項目的完整清單(顯示於2022年有161個項目，2023年有167個項目以及於2024年有167個項目)；及(ii)獲廣州越秀及越秀地產提供就有關事宜之確認書。吾等注意到預測費用均與現有及潛在項目之完整清單及廣州越秀及越秀地產之確認書相符。

增值服務

誠如 貴集團管理層所告知，增值服務可分為非業主增值服務及社區增值服務。非業主增值服務包括早介服務、案場服務、簽約服務、工程服務、車位協銷、交付配合服務及社區改造及翻新服務。社區增值服務包括社區商業運營及管理服務、代理服務及其他社區增值服務。

應付予 貴集團的早介服務費乃根據(i)越秀地產目前於二〇二二年合共收購5.4百萬平方米的新地塊，其中由越秀地產持有95%或以上權益的地塊總面積為1.03百萬平方米；(ii)越秀地產於二〇二三年及二〇二四年各年新收購地塊總面積預估增長10%；及(iii)載列於現有服務合約中的每平方米服務費人民幣5元預測。吾等已審閱 貴公司編製的越秀地產目前於二〇二二年新收購地塊之清單並注意到其與越秀地產就新收購地塊發佈的公佈所披露的資料相符。根據越秀地產截至二〇二一年十二月三十一日止年度之年報及有關截至二〇二二年十月三十一日未經審核銷售額日期為二〇二二年十一月三日之公佈，越秀地產合約銷售於二〇二一年實現20%同比增長，而二〇二二年前十個月僅實現11%同比增長(「**越秀地產合約銷售增長**」)。鑒於近期中國物業市場下滑，故吾等認為二〇二三年至二〇二四年預估增長(「**預估增長**」)略低於越秀地產合約銷售增長屬公平合理。吾等已審閱 貴公司提供之早介服務合約並注意到預測每平方米服務費與服務合約相符。

獨立財務顧問函件

預估案場服務費乃根據(i)越秀地產宣佈二〇二二年銷售額預測為人民幣1,235億元，以及越秀地產利用每年預估增長10%對二〇二三年及二〇二四年的銷售額預測；及(ii)對於未來三年實現的銷售額收取的預估費率0.16%釐定。吾等已獲提供(i)越秀地產就彼等於未來三年的銷售額預測之確認書；及(ii)貴集團對於二〇二一年實現銷售額收取的費率，並注意到(i)越秀地產之確認書與預測費用之銷售額預測相符；及(ii)預估費率屬於貴集團於二〇二一年所收取之範圍(0.14%至0.33%)。

應付予貴集團的簽約服務費乃根據(i)利用二〇二三年及二〇二四年各年之預估增長10%計算的越秀地產二〇二二年合約銷售目標；(ii)貴集團於二〇二一年完成32%越秀地產合約銷售金額；及(iii)貴集團於二〇二二年前六個月於大灣區收取的平均服務費率0.13%釐定。吾等已審閱該預測的計算方式並了解到所採用的二〇二二年越秀地產合約銷售目標與越秀地產於二〇二二年十一月三日刊發之有關合約銷售的公告所披露者相符。鑒於越秀地產合約銷售增長及近期中國房地產市場低迷，吾等認為二〇二三年至二〇二四年之預估年增長10%屬公平合理。誠如貴集團管理層所告知，貴集團主要於大灣區向越秀地產及其各自的聯繫人提供合約簽約服務。吾等亦已審閱於二〇二二年六月三十日簽約服務合約的完整清單並注意到預測所採納平均服務費率0.13%與大灣區項目所採納者相一致。

應付予貴集團的工程服務費乃根據(i)二〇二二年應付予貴集團的預估工程服務費人民幣40.5百萬元；及(ii)二〇二三年及二〇二四年各年的預估增長10%預測。誠如貴集團管理層所告知，二〇二二年預估工程服務費已根據現有合約釐定。吾等已審閱包括合共58項現有工程服務合約在內的完整清單並注意到預估工程服務費與該等合約相符。鑒於越秀地產合約銷售增長及近期中國房地產市場低迷，吾等認為二〇二三年至二〇二四年之預估年增長屬公平合理。

二〇二二年預估車位協銷服務費等於越秀地產及其聯繫人於二〇二二年上半年實際支付的服務費人民幣49百萬元加越秀地產及其聯繫人於二〇二二年下半年應付的預估服務費人民幣148百萬元及為使營運具備靈活性而預留的5%緩衝。誠如貴集團管理層所告知，按照行業慣例，房地產開發商於下半年交付的停車位數量會有所增加，故此，下半年之車位銷售額通常高於上半年。正因如此，越秀地產及其聯繫人於二〇二二年下半年應付預估服務費乃根據以下各項進行預測，(i)經參考貴集團車位協銷服務費二〇二一年下半年(「二〇二一年下半年」)較二〇二一年上半年(「二〇二一年上半年」)的歷史增幅74%及其同業公司最新年報／中報中所述類似服務收入的增幅(77%至132%)而釐定的二〇二二年下半年車位協銷服務費之預估增長；及(ii)越秀地產及其聯繫人於二〇二二年下半年已交付／將交付且貴集團將予提供協銷服務的車位總價值人民幣834百萬元。二〇二三年至二〇二四年預估車位協銷服務費乃根據以下各項進行預測：(i)越秀地產宣佈二〇二二年銷售額

獨立財務顧問函件

預測為人民幣1,235億元，以及越秀地產利用每年預估增長10%對二〇二三年及二〇二四年的銷售額預測；(ii)於二〇二三年及二〇二四年各年需 貴集團提供車位協銷服務的銷售額目標估計提成(二〇二三年：0.60%；及二〇二四年：0.90%)；及(iii)二〇二三年至二〇二四年預估酬金費率。吾等已獲提供並審閱(i) 貴集團於二〇二一年上半年(人民幣52百萬元)及二〇二一下半年(人民幣90百萬元)的過往車位協銷服務費；(ii)越秀地產的確認書，內容有關(a)於二〇二二年下半年已交付／將交付且 貴集團將予提供協銷服務的車位總價值人民幣834百萬元；(b)越秀地產宣佈二〇二二年銷售額預測為人民幣1,235億元，以及越秀地產應用每年預估增長10%對二〇二三年及二〇二四年的銷售額預測；及(c)其與 貴集團深入合作的意向；及(iii) 貴集團於二〇二二年上半年實現0.1%銷售額目標；及(iv)過往酬金費率。吾等亦已審閱同業公司於彼等年報／中報中所披露類似服務的過往服務收入並注意到二〇二二年下半年預估增長73%與 貴集團於二〇二一下半年實現的過往增長74%相近且低於同業公司所實現增長(77%至132%)。吾等已審閱 貴集團所提供的預測並注意到(i) 貴集團於二〇二二年下半年已出售或將出售的車位價值人民幣834百萬元及二〇二二年至二〇二四年車位銷售預測與上述越秀地產的確認書相符；及(ii)二〇二三年至二〇二四年預估酬金費率屬於過往酬金費率範圍。

應付予 貴集團的交付配合服務費乃根據(i)越秀地產於二〇二三年至二〇二四年將交付的總面積(二〇二三年：4.7百萬平方米；及二〇二四年：5.6百萬平方米)；及(ii)預估每平方米服務費人民幣3元預測。吾等已審閱越秀地產於二〇二三年至二〇二四年將交付物業項目(二〇二三年：4.7百萬平方米；及二〇二四年：5.6百萬平方米)的清單及越秀地產就有關事宜的確認書並注意到彼等與本預測所採納越秀地產將於二〇二三年至二〇二四年交付的總面積相符。誠如 貴集團管理層所告知，交付配合服務尚未推出，故每平方米服務費人民幣3元乃根據與越秀地產的商務會談及參考 貴集團收集的市場資料所得的估算結果。

應付予 貴集團的社區改造及翻新服務費乃根據(i)越秀地產將於二〇二三年授出的360個潛在改造及翻新項目；及(ii)二〇二四年應付服務費預估增長10%預測。吾等已獲得360個潛在改造及翻新項目清單及越秀地產就有關事宜的確認書，並注意到彼等與該預測中二〇二三年預估應付服務費人民幣31.4百萬元相符。鑒於越秀地產合約銷售增長及近期中國房地產市場低迷，吾等認為二〇二四年預估增長10%屬公平合理。

應付予 貴集團的社區商業運營及管理服務費乃根據(i)於二〇二二年應付予 貴集團的預估社區商業運營及管理服務費人民幣10.6百萬元；及(ii)二〇二三年及二〇二四年各年服務費預估增長46%預測。誠如 貴集團管理層所告知，(i)預估二〇二二年社區商業運營及管理服務費乃根據13項現有合約釐定；及(ii)二〇二三年至二〇二四年服務費預估增長等同於越秀地產於二〇二二年交付的商舖總面積較二〇二一年所交付之增長。吾等已審閱

獨立財務顧問函件

合共包括13項有關社區商業運營及管理服務的現有合約在內的完整清單並注意到二〇二二年預估費用人民幣10.6百萬元與該等現有合約相符。鑒於二〇二三年至二〇二四年採納之預估年增長46%等同於越秀地產交付的商舖總面積目標增長(越秀地產已確認)，吾等認為該等二〇二三年至二〇二四年的預估增長屬公平合理。

應付予 貴集團的代理服務費乃根據(i)越秀地產宣佈二〇二二年銷售額預測為人民幣1,235億元，以及越秀地產利用每年預估增長10%對二〇二三年及二〇二四年的銷售額預測；(ii) 貴集團實現該等預測銷售額估計所得提成(二〇二二年下半年：0.5%；二〇二三年：0.8%；及二〇二四年：1.0%)；及(iii)預估酬金費率(二〇二二年下半年：2.2%；二〇二三年：2.2%；及二〇二四年：2.2%)預測。吾等已獲提供越秀地產有關該等銷售預測的確認書，並注意到該確認書與該預測所用的銷售預測相符。誠如 貴集團管理層所告知，代理服務於二〇二二年四月推出，與越秀地產進行商務會談後， 貴集團管理層相信 貴集團預測的銷售額提成及酬金費率將於未來兩年半內得到改善。

應付予 貴集團的其它社區增值服務費乃根據(i)二〇二二年應付予 貴集團的預估服務費人民幣803,000元；及(ii)二〇二三年及二〇二四年分別採納的預估增長10%預測。誠如 貴集團管理層所告知，二〇二二年有關其它社區增值服務的預估服務費已根據18項有關其他社區增值服務的現有服務合約釐定。吾等已獲提供合共18項有關其它社區增值服務的現有服務合約完整清單並注意到二〇二二年預估服務費人民幣803,000元與該等合約相符。鑒於越秀地產合約銷售增長及近期中國房地產市場低迷，吾等認為預測所用二〇二三年至二〇二四年之預估增長10%屬公平合理。

市場定位諮詢及租戶招攬服務

誠如 貴集團管理層所告知，市場定位諮詢及租戶招攬服務包括市場定位諮詢服務、租戶招攬服務、租戶管理及收取租金服務等，二〇二二年至二〇二四年每年的估計費用乃根據廣州越秀、越秀地產及其各自的聯繫人已授出或將要授出的合共39個、46個及40個現有或潛在的項目進行預測。吾等(i)已審閱廣州越秀、越秀地產及其各自的聯繫人就市場定位諮詢及租戶招攬服務授出或將授出的現有及潛在項目的完整清單；及(ii)已獲得廣州越秀及越秀地產就此發出的確認書。吾等注意到，預計費用與現有或潛在項目的完整清單以及廣州越秀及越秀地產的確認書一致。

緩衝

鑑於二〇二二年僅剩不到一個月，故未就二〇二二年設置緩衝，但物業管理服務項下中國閒置物業管理服務費及增值服務項下車位協銷服務費已應用5%的緩衝，以確保部分營

獨立財務顧問函件

運的靈活性。現已就二〇二三年及二〇二四年各年的預計金額上限分別設置10%與15%的緩衝，以應對通貨膨脹、運營成本意外增長或廣州越秀及越秀地產及彼等各自的聯繫人的服務需求激增。誠如 貴集團管理層所告知，將為對於長遠看來可能出現的更多不確定性設置更大的緩衝。

6.2 二〇二三年銀行存款協議

下表載列於截至二〇二一年十二月三十一日止年度及截至二〇二二年六月三十日止六個月兩個年度的任何特定日子， 貴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），乃摘錄自董事會函件及年度上限動用率分析：

	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 (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
銀行存款協議項下的 過往建議每日最高餘額 (「過往建議每日最高餘額」)	不適用 ⁽¹⁾	2,515,000	2,085,000 ⁽²⁾
動用率	不適用 ⁽¹⁾	23%	不適用 ⁽²⁾

附註：

- 由於 貴公司自二〇二一年六月起上市，故年度上限不適用於二〇二〇年。
- 指二〇二二年全年的年度上限。
- 董事確認自上市日期至最後實際可行日期的 貴集團於創興集團實際存放銀行存款的每日最高餘額（包括應計利息）均屬於過往建議每日最高餘額範圍內。

誠如上表所述，(i) 二〇二一年銀行存款的每日最高餘額為二〇二〇年年銀行存款的每日最高餘額的37.5倍；及(ii) 二〇二二年上半年銀行存款的每日最高餘額已超過二〇二一年銀行存款的每日最高餘額。誠如 貴集團管理層所告知，於二〇二一年大幅增長及二〇二二年上半年低於5%的增長乃由於(i) 現金流入大幅增加乃受益於 貴集團於二〇二一年及二〇二二年上半年的快速業務擴張；(ii) 首次公開招股的部分所得款項自 貴公司於二〇二一年上市後存放於創興銀行；及(iii) 近期港幣兌人民幣升值。然而，二〇二一年年度上限動用率較低乃由於獨立銀行提供的存款利率更具競爭力。

獨立財務顧問函件

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子，貴公司於創興銀行集團存放銀行存款的每日最高餘額(包括應計利息)(「建議每日最高餘額」)：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	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
建議每日最高餘額	2,293,500	2,522,850	2,775,135

吾等已與貴集團管理層討論並獲告知建議每日最高餘額乃經考慮(i)銀行存款的每日最高餘額的增長趨勢；(ii)貴集團的現金及現金等價物；及(iii)由於貴集團業務持續增長，其現金及現金等價物的潛在增長釐定。

根據二〇二一年年度報告及二〇二二年中期報告，貴集團現金及現金等價物於二〇二一年十二月三十一日為人民幣3,803百萬元及於二〇二二年六月三十日為人民幣4,150百萬元，均遠高於建議每日最高餘額。此外，貴集團收益於二〇二一年及二〇二二年上半年已分別錄得同比增長64%及14%，凸顯貴集團業務於二〇二一年及二〇二二年上半年的強勁向好增長趨勢。經考慮(i)銀行存款的最高每日餘額於二〇二一年大幅增加及二〇二二年上半年溫和增加；(ii)貴集團的現金及現金等價物遠高於建議每日最高餘額；及(iii)貴集團近幾年業務大幅向好增長，吾等認為建議每日最高餘額屬公平合理。

意見

經計及上述主要因素及理由，吾等認為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條款及其項下擬進行交易(包括物業管理年度上限及建議每日最高餘額)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，獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈的決議案，以批准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、物業管理年度上限及建議每日最高餘額項下的持續關連交易及年度上限。

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
謹啟

二〇二二年十二月十二日

梁念吾女士為新百利的持牌人及負責人員，於證監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

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。

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	權益概約
		權益之 股份數目	百分比 %
林峰先生(附註1)	越秀地產	1,605,559	0.05
張建國先生(附註2)	越秀地產	1,842,230	0.06
張勁先生(附註3)	越秀地產	331,173	0.01

附註：

- (1) 林峰先生於1,605,559股股份中擁有權益，其中589,678股股份由其作為實益擁有人擁有，995,881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1,842,230股股份中擁有權益，其中1,174,004股股份由其作為實益擁有人擁有，668,226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331,173股股份中擁有權益，其中116,881股股份由其作為實益擁有人擁有，214,292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. 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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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) 二〇二二年物業管理及增值服務框架協議；及
- (2) 二〇二三年銀行存款協議。

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」)謹訂於二〇二二年十二月三十日(星期五)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層宴會廳1-4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十二月十二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，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；
- (b) 追認、確認及批准就實施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及擬進行交易各自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二〇二二年物業管理及增值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；

股東大會通告

2. 動議：

- (a) 批准、確認及追認二〇二三年銀行存款協議項下擬進行的交易，註有「B」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、確認及批准就實施二〇二三年銀行存款協議及其項下擬進行的交易及擬進行交易各自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二〇二三年銀行存款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，二〇二二年十二月十二日

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(地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。

股東大會通告

3. 本公司將於二〇二二年十二月二十八日(星期三)至二〇二二年十二月三十日(星期五)(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十二月二十三日(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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
4. 如屬任何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十二月十二日的通函。

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。