

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。



(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：06626)

### 持續關連交易 一

- (1) 二〇二五年物業管理及增值服務框架協議；及
- (2) 二〇二五年採購框架協議

獨立董事委員會及獨立股東  
之獨立財務顧問



#### (1) 持續關連交易 一 二〇二五年物業管理及增值服務框架協議

茲提述有關二〇二二年物業管理及增值服務框架協議的二〇二二年公告及有關二〇二二年智能化服務框架協議的二〇二二年智能化服務框架協議公告。由於二〇二二年物業管理及增值服務框架協議及二〇二二年智能化服務框架協議將於二〇二四年十二月三十一日屆滿，於二〇二四年十一月二十一日，本公司與廣州越秀及越秀地產訂立二〇二五年物業管理及增值服務框架協議，據此，於協議生效日期(即所有先決條件獲達成之日，但無論如何不得早於二〇二五年一月一日起)起至二〇二七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可購買物業管理及增值服務。為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，本公司已將二〇二二年物業管理服務框架協議及二〇二二年智能化服務框架協議整合為二〇二五年物業管理及增值服務框架協議。

## (2) 持續關連交易 — 二〇二五年採購框架協議

茲提述有關二〇二二年採購框架協議的二〇二二年公告。由於二〇二二年採購框架協議將於二〇二四年十二月三十一日屆滿，於二〇二四年十一月二十一日，本公司與廣州越秀及越秀地產訂立二〇二五年採購框架協議，據此，於協議生效日期（即先決條件獲達成之日，但無論如何不得早於二〇二五年一月一日）起至二〇二七年十二月三十一日止期間，本集團可購買，而廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人可提供相關採購產品及服務。

### 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，故根據上市規則彼等各為本公司的關連人士。因此，二〇二五年物業管理及增值服務框架協議及二〇二五年採購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。由於有關二〇二五年物業管理及增值服務框架協議及二〇二五年採購框架協議項下之年度上限的各項最高適用百分比率分別超過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。

### 一般事項

二〇二五年物業管理及增值服務框架協議、二〇二五年採購框架協議以及彼等各自的年度上限須待獨立股東於股東大會上批准。

一份載有（其中包括）(i)董事會函件，當中載有二〇二五年物業管理及增值服務框架協議、二〇二五年採購框架協議以及彼等項下的交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦意見；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其有關上述事項的意見；及(iv)召開股東大會的通告之通函連同代表委任表格，將於二〇二四年十二月十日或之前寄發予股東。

由於二〇二五年物業管理及增值服務框架協議以及二〇二五年採購框架協議須待（其中包括）獨立股東於股東大會上批准，故其項下擬進行的交易未必會進行，故股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## (1) 持續關連交易—二〇二五年物業管理及增值服務框架協議

茲提述有關二〇二二年物業管理及增值服務框架協議的二〇二二年公告及有關二〇二二年智能化服務框架協議的二〇二二年智能化服務框架協議公告。由於二〇二二年物業管理及增值服務框架協議及二〇二二年智能化服務框架協議將於二〇二四年十二月三十一日屆滿，於二〇二四年十一月二十一日，本公司與廣州越秀及越秀地產訂立二〇二五年物業管理及增值服務框架協議，據此，於協議生效日期（即先決條件獲達成之日，但無論如何不得早於二〇二五年一月一日）起至二〇二七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可購買物業管理及增值服務。為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，本公司已將二〇二二年物業管理服務框架協議及二〇二二年智能化服務框架協議整合為二〇二五年物業管理及增值服務框架協議。

### 主要條款

二〇二五年物業管理及增值服務框架協議的主要條款如下：

日期：二〇二四年十一月二十一日

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：二〇二五年物業管理及增值服務框架協議須待訂約方就訂立二〇二五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（視情況而定及倘適用）（包括但不限於獨立股東於股東大會上批准二〇二五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。

倘先決條件於二〇二五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，則二〇二五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：二〇二五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(但無論如何不得早於二〇二五年一月一日)起持續至二〇二七年十二月三十一日(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二〇二五年物業管理及增值服務框架協議。

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(包括廣州地鐵及越秀地產合資公司以及越秀地產的任何聯繫人(亦為廣州地鐵的附屬公司))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)非商業物業的物業管理服務(「物業管理服務」)；(ii)商業物業的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以及先前根據二〇二二年智能化服務框架協議提供的服務(「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、租戶招攬及租戶管理服務(「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(包括廣州地鐵及越秀地產合資公司以及越秀地產的任何聯繫人(亦為廣州地鐵的附屬公司))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： 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)中國對相關服務費用的指導／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就物業管理及增值服務向本集團支付的服務費總額：

	截至 八月三十一日		截至
	截至十二月三十一日止年度	止八個月	二〇二四年
	二〇二二年	二〇二三年	二〇二四年
	(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)
二〇二二年物業管理及增值服務 框架協議項下服務的歷史 交易金額：			
(i) 物業管理服務	14,144	39,140	38,208
(ii) 商業運營及管理服務	48,463	56,338	71,099
(iii) 增值服務	554,841	816,783	744,574
(iv) 市場定位諮詢及租戶招攬 服務	121,625	125,992	65,063

	截至		
	截至十二月三十一日止年度		八月三十一日 止八個月
	二〇二二年	二〇二三年	二〇二四年
	(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)
二〇二二年智能化服務框架協議項下服務的歷史交易金額			
(i) 智能化服務	<u>49,341</u>	<u>72,815</u>	<u>59,474</u>
總計	<u><u>788,414</u></u>	<u><u>1,111,068</u></u>	<u><u>978,418</u></u>

附註： 上表所列金額為稅後金額，或經湊整處理。

董事確認自(i)二〇二二年物業管理及增值服務框架協議；及(ii)二〇二二年智能化服務框架協議各自的生效日期起至本公告日期的交易金額屬於(i)二〇二二年物業管理及增值服務框架協議；及(ii)二〇二二年智能化服務框架協議項下各自的現有年度上限範圍內。

#### 年度上限

下表載列截至二〇二七年十二月三十一日止三個年度根據二〇二五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		
	二〇二五年	二〇二六年	二〇二七年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
年度上限：			
(i) 物業管理服務	107,965	138,095	176,955
(ii) 商業運營及管理服務	253,592	290,838	305,327
(iii) 增值服務	1,473,696	1,695,390	1,967,502
(iv) 市場定位諮詢及租戶招攬服務	<u>156,667</u>	<u>168,925</u>	<u>188,727</u>
總計	<u><u>1,991,920</u></u>	<u><u>2,293,248</u></u>	<u><u>2,638,511</u></u>

二〇二五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)自二〇二二年以來歷史交易金額的持續增長趨勢；(ii)截至本公告日期現有項目／服務合約數目、在管面積及條款(包括服務費)；(iii)截至二〇二四年八月三十一日止八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38.2百萬元；(iv)經參考廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人的潛在項目(包括新開發住宅物業和商業樓宇)及相關業務指標的歷史複合年增長率，對本集團物業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；
- (2) 關於商業運營及管理服務，(i)自二〇二二年以來歷史交易金額的持續增長趨勢；(ii)截至本公告日期現有項目／服務合約數目、在管面積及條款(包括服務費)；(iii)截至二〇二四年八月三十一日止八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71.1百萬元；(iv)經參考廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人已授出或將授出的潛在項目，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)自二〇二二年以來歷史交易金額的持續增長趨勢；(ii)截至本公告日期現有服務合約數目及條款(包括服務費)；(iii)截至二〇二四年八月三十一日止八個月就增值服務產生的未經審核相關服務費約人民幣744.6百萬元及截至二〇二四年八月三十一日止八個月就智能化服務產生的未經審核相關服務費約人民幣59.5百萬元；(iv)經參考越秀地產及其聯繫人的估計合約銷售額，對本集團增值服務需求的預期增長；(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；及(vi)將先前根據二〇二二年智能化服務框架協議提供的服務整合為增值服務(包括視頻監控系統等智能產品的銷售及安裝服務、提供視頻監控軟件系統開發服務以及相關設計及諮詢服務)；及

- (4) 關於市場定位諮詢及租戶招攬服務，(i)截至本公告日期現有項目／服務合約數目、在管面積及條款(包括服務費)；(ii)截至二〇二四年八月三十一日止八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65.1百萬元；(iii)經參考廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人已授出或將授出的潛在項目，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(iv)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。

#### 訂立二〇二五年物業管理及增值服務框架協議的理由及裨益

為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，本公司已將二〇二二年物業管理服務框架協議及二〇二二年智能化服務框架協議整合為二〇二五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並可能隨著經濟狀況的發展繼續改善。截至二〇二四年六月三十日止六個月，越秀地產集團於中國新購入12幅地塊，總面積約172萬平方米，截至二〇二四年六月三十日，總土地儲備約2,503萬平方米。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，交通板塊所有高速公路和橋樑的應佔權益收費里程約為561.2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。由於向廣州越秀及越秀地產提供全面的服務組合，訂立二〇二五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，並進一步拓展收入及盈利來源。



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，二〇二五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，且訂立二〇二五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，惟獨立非執行董事須聽取獨立財務顧問的建議及獨立董事委員會的意見(將會載列於寄發予股東的通函內)。

## 上市規則涵義

於本公告日期，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，二〇二五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。由於有關二〇二五年物業管理及增值服務框架協議項下之年度上限的各項最高適用百分比率分別超過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

除朱輝松先生及張建國先生(各自均曾於越秀地產擔任董事職務及／或任職)外，概無其他董事於或被視為於二〇二五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)中擁有重大權益。因此，僅朱輝松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。

城建中國及其聯繫人將於股東大會上就批准二〇二五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二〇二五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建議提呈的相關決議案放棄投票。

## (2) 持續關連交易 — 二〇二五年採購框架協議

茲提述有關二〇二二年採購框架協議的二〇二二年公告。由於二〇二二年採購框架協議將於二〇二四年十二月三十一日屆滿，於二〇二四年十一月二十一日，本公司與廣州越秀及越秀地產訂立二〇二五年採購框架協議，據此，於協議生效日期（即先決條件獲達成之日，但無論如何不得早於二〇二五年一月一日）起至二〇二七年十二月三十一日止期間，本集團可購買，而廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人可提供相關採購產品及服務。

### 主要條款

二〇二五年採購框架協議的主要條款如下：

日期： 二〇二四年十一月二十一日

訂約方： (a) 本公司（作為買方）；  
(b) 廣州越秀（作為產品及服務供應商）；及  
(c) 越秀地產（作為產品及服務供應商）。

先決條件： 二〇二五年採購框架協議須待訂約方就訂立二〇二五年採購框架協議及其項下擬進行的交易獲得必要批准或豁免（視情況而定及倘適用）（包括但不限於獨立股東於股東大會上批准二〇二五年採購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。

倘先決條件於二〇二五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，則二〇二五年採購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： 二〇二五年採購框架協議的期限將自所有先決條件獲達成之日（但無論如何不得早於二〇二五年一月一日）起持續至二〇二七年十二月三十一日（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二〇二五年採購框架協議。

標的事項： 本集團可以向廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人採購若干有關本集團服務的產品及服務（「**相關採購產品及服務**」），包括但不限於乳品、加工食品、美居產品及相關服務。

訂約方應根據具體的相關採購產品及服務的需求就詳細的服務範圍及標準、價格及支付條款另行訂立協議。

定價政策： 相關採購產品及服務價格應由訂約方公平磋商及真誠協商並計及(i)將採購產品及服務的類型、數量及質量；(ii)提供有關產品及服務的預期成本以及通貨膨脹及經濟社會發展導致的相關成本預期增長；(iii)獨立第三方一般就類似產品及服務提供的現行市價；及(iv)獨立第三方就相關採購產品及服務提供的費用報價而釐定。

支付條款： 支付條款應由訂約方經參考獨立供應商就類似產品及服務所提供者而釐定。除非訂約方經公平磋商後於具體的相關採購產品及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，本集團根據二〇二二年採購框架協議就採購產品向廣州越秀及其聯繫人支付的總額：

	截至		
	截至十二月三十一日止年度		八月三十一日
	二〇二二年	二〇二三年	止八個月
	(經審核)	(經審核)	二〇二四年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(未經審核)
			(人民幣千元)
歷史交易金額	3,393	7,589	6,084

附註： 上表所列金額為稅後金額，或經湊整處理。

截至二〇二三年十二月三十一日止兩個年度及截至二〇二四年八月三十一日止八個月，本集團並無向越秀地產或其聯繫人採購任何相關採購產品及服務。

董事確認自二〇二二年採購框架協議的生效日期起至本公告日期的交易金額屬於二〇二二年採購框架協議項下的現有年度上限範圍內。

## 年度上限

下表載列截至二〇二七年十二月三十一日止三個年度，本集團就相關採購產品及服務應付的最高年度金額：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇二五年	二〇二六年	二〇二七年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
年度上限	<u>104,207</u>	<u>138,612</u>	<u>191,818</u>

二〇二五年採購框架協議項下之年度上限乃經參考下列各項後釐定：(i)基於本集團就類似性質的產品及服務自獨立第三方的歷史採購，本集團可能自廣州越秀及其聯繫人採購的相關採購產品及服務的預期種類及數量；(ii)基於本集團就類似性質的產品及服務自獨立第三方的歷史採購，本集團可能自越秀地產及其聯繫人採購的其他相關採購產品及服務(由於越秀地產及其聯繫人均非二〇二二年採購框架協議的訂約方，這些產品及服務沒有包括在二〇二二年採購框架協議)的預期種類及數量；(iii)經參考過往市價，相關採購產品及服務的現行市價；(iv)本集團根據其業務發展計劃擴大(其中包括)「悅秀會」平台(一個為業主整合零售等服務的移動應用程式，本集團在該平台上銷售(其中包括)自廣州越秀購買的產品)，而預期對相關採購產品及服務產生的需求；及(v)因通貨膨脹及商品價格上漲，預計類似產品及服務的成本增加。

### 訂立二〇二五年採購框架協議的理由及裨益

廣州越秀及其附屬公司從事多種業務，包括(其中包括)畜牧養殖、乳品業及食品加工。越秀地產及其附屬公司從事房地產發展業務。得益於與各類裝飾及傢俱供應商的長期合作，越秀地產建立了強大的集中採購平台。透過訂立二〇二五年採購框架協議，本集團可憑藉廣州越秀及越秀地產的豐富資源，為客戶提供更優質的增值服務，如本集團可向廣州越秀採購乳品／加工食品，豐富其網上購物平台的產品供應及可受益於越秀地產集中採購平台的規模經濟效益，以更低的價格及更高的效率發展本集團的美居業務。本集團將就其大致按季度採購之各類產品及服務與廣州越秀及越秀地產訂立大宗採購協議。本集團將該等大宗採購協議的條款與獨立第三方一般就類似產品及服務提供的條款進行比較，以確保該等大宗採購協議的條款屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

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，二〇二五年採購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按一般商業條款或對本公司而言更佳的條款且於本集團的一般及日常業務過程中進行，且訂立二〇二五年採購框架協議符合本公司及股東的整體利益，惟獨立非執行董事須聽取獨立財務顧問的建議及獨立董事委員會的意見(將會載列於寄發予股東的通函內)。

## 上市規則涵義

於本公告日期，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，二〇二五年採購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。由於有關二〇二五年採購框架協議項下之年度上限的各項最高適用百分比率分別超過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規定。

## 一般資料

除朱輝松先生及張建國先生(各自均曾於越秀地產擔任董事職務及／或任職)外，概無其他董事於或被視為於二〇二五年採購框架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，僅朱輝松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。

城建中國及其聯繫人將於股東大會上就批准二〇二五年採購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二〇二五年採購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建議提呈的相關決議案放棄投票。

## 有關訂約方的資料

### 本集團

本集團為中國城市運營服務供應商，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)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。

### 越秀地產

越秀地產(本公司控股股東)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並已於中國27個城市實施戰略化產業佈局，業務主要分佈於大灣區、華東地區、中西部地區及北方地區。

### 持續關連交易的內部控制措施

為進一步保障股東整體利益，本集團將實施以下有關新框架協議項下持續關連交易的內部控制措施：

- (i) 本集團的會計部門將定期監察新框架協議項下擬進行的持續關連交易，以確保不超過建議年度上限，尤其是，倘有關協議將導致總合約收入或開支超過該財政年度的建議年度上限，則本集團將不再訂立任何新的個別協議；
- (ii) 本集團各運營部門的負責人將監督及監察個別協議是否符合相關框架協議的定價政策及主要條款；

- (iii) 本集團各運營部門的負責人將定期檢討以了解(i)本集團就提供可比服務向獨立客戶收取的價格水平(如適用)；及(ii)市場的現行收費水平及市況，以考慮就特定交易收取或應付的價格是否公平合理並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的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核；
- (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一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，以及是否根據規管有關交易的相關框架協議按公平合理的條款並符合股東的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。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連交易：(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。



## 一般事項

二〇二五年物業管理及增值服務框架協議、二〇二五年採購框架協議以及彼等各自的年度上限須待獨立股東於股東大會上批准。

本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，以就二〇二五年物業管理及增值服務框架協議、二〇二五年採購框架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於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款進行，且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。邁時資本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。

一份載有(其中包括)(i)董事會函件，當中載有二〇二五年物業管理及增值服務框架協議、二〇二五年採購框架協議以及彼等項下的交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦意見；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其有關上述事項的意見；及(iv)召開股東大會的通告之通函連同代表委任表格，將於二〇二四年十二月十日或之前寄發予股東。

由於二〇二五年物業管理及增值服務框架協議以及二〇二五年採購框架協議須待(其中包括)獨立股東於股東大會上批准，故其項下擬進行的交易未必會進行，故股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 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。

「二〇二二年公告」	指	本公司於二〇二二年十一月二十三日就其持續關連交易刊發之公告
「二〇二二年智能化服務框架協議」	指	本公司、廣州越秀及越秀地產於二〇二二年五月二十日就本公司及／或其附屬公司向廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人提供智能化服務所訂立的智能化服務框架協議

「二〇二二年智能化服務框架協議公告」	指	本公司於二〇二二年五月二十日刊發之有關二〇二二年智能化服務框架協議的持續關連交易的公告
「二〇二二年採購框架協議」	指	本公司與廣州越秀於二〇二二年十一月二十二日訂立的框架協議，據此，本集團可以向廣州越秀及其聯繫人購買採購產品
「二〇二二年物業管理及增值服務框架協議」	指	本公司、廣州越秀與越秀地產於二〇二二年十一月二十二日就本集團向廣州越秀、越秀地產及其各自的聯繫人提供物業管理及增值服務所訂立的框架協議
「二〇二五年採購框架協議」	指	本公司、廣州越秀與越秀地產於二〇二四年十一月二十一日訂立的框架協議，據此，本集團可以向廣州越秀、越秀地產及其各自的聯繫人購買相關採購產品及服務
「二〇二五年物業管理及增值服務框架協議」	指	本公司、廣州越秀與越秀地產於二〇二四年十一月二十一日就本集團向廣州越秀、越秀地產及其各自的聯繫人(包括廣州地鐵及越秀地產合資公司以及越秀地產的任何聯繫人(亦為廣州地鐵的附屬公司))提供物業管理及增值服務所訂立的框架協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「商業運營及管理服務」	指	具有「(1)持續關連交易—二〇二五年物業管理及增值服務框架協議」一節賦予該詞的涵義
「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	本公司的董事

「城建中國」	指	城市建設開發集團(中國)有限公司，一間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	本公司將召開的股東大會，藉以考慮及酌情批准二〇二五年物業管理及增值服務框架協議、二〇二五年採購框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)
「面積」	指	建築面積
「大灣區」	指	粵港澳大灣區
「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責任公司，為中國廣州市人民政府的直接全資附屬公司
「廣州地鐵及越秀地產合資公司」	指	廣州地鐵及越秀地產直接或間接聯合持有的公司，均為越秀地產的非全資附屬公司，及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於該附屬公司持有的任何間接權益)
「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，由中國廣州市人民政府擁有多數股權，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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即洪誠明先生、許麗君女士及梁耀文先生)組成的本公司獨立董事委員會

「獨立財務顧問」	指	邁時資本有限公司，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，為就二〇二五年物業管理及增值服務框架協議及二〇二五年採購框架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二〇二五年物業管理及增值服務框架協議及二〇二五年採購框架協議以及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)進行投票的股東
「獨立第三方」	指	任何非本公司關連人士的實體或人士
「智能化服務」	指	根據二〇二二年智能化服務框架協議提供的服務
「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「(1)持續關連交易—二〇二五年物業管理及增值服務框架協議」一節賦予該詞的涵義
「新框架協議」	指	二〇二五年物業管理及增值服務框架協議及二〇二五年採購框架協議的統稱
「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
「物業管理及增值服務」	指	具有「(1)持續關連交易—二〇二五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「(1)持續關連交易—二〇二五年物業管理及增值服務框架協議」一節賦予該詞的涵義

「相關採購產品及服務」	指	具有「(2)持續關連交易－二〇二五年採購框架協議」一節賦予該詞的涵義
「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
「增值服務」	指	具有「(1)持續關連交易－二〇二五年物業管理及增值服務框架協議」一節賦予該詞的涵義
「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
「%」	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，二〇二四年十一月二十一日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 王建輝、張成皓及張勁

非執行董事： 朱輝松(主席)、張建國及楊昭煊

獨立非執行董事： 洪誠明、許麗君及梁耀文