

---

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。

---



(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：06626)

- (1) 有關二〇二六年銀行存款及附帶服務協議之持續關連交易；及
- (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



YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED  
禹銘投資管理有限公司

---

董事會函件載於本通函第5至14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15至16頁。獨立財務顧問禹銘投資管理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17至28頁。

本公司謹訂於二〇二五年十二月十八日(星期四)上午10時30分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至第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，地址為香港夏慤道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，而在此情況下，委任代表文據將被視為已撤銷。

二〇二五年十二月二日

---

## 目 錄

---

頁 次

釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	15
獨立財務顧問函件 .....	17
附錄 一 一般資料 .....	I-1
股東大會通告 .....	GM-1

---

## 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：

「二〇二二年公告」	指	本公司於二〇二二年十一月二十三日刊發的公告，內容有關重續其持續關連交易(包括二〇二三年銀行存款協議)
「二〇二二年通函」	指	本公司於二〇二二年十二月九日刊發的通函，內容有關重續其持續關連交易(包括二〇二三年銀行存款協議)
「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總協議，據此，本集團可以於其一般及日常業務過程中向創興銀行集團蓄積銀行存款
「二〇二六年銀行存款及 附帶服務協議」	指	本公司與創興銀行於二〇二五年十一月十四日訂立的統一交易協議，內容有關銀行存款及附帶服務
「二〇二六年越秀地產 銀行存款及附帶服務 協議」	指	越秀地產與創興銀行於二〇二五年十一月十四日就銀行存款及附帶服務而訂立的總協議，據此，(i)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；及(ii)創興銀行集團將以存託銀行身份向越秀地產及其附屬公司(包括本集團)提供附帶服務。為免生疑問，根據二〇二六年銀行存款及附帶服務協議，本集團於創興銀行集團存放銀行存款及創興銀行集團提供附帶服務將分別構成越秀地產及其附屬公司根據二〇二六年越秀地產銀行存款及附帶服務協議的銀行存款及創興銀行集團所提供之附帶服務的一部分。詳情請參閱越秀地產日期為二〇二五年十一月十四日的公告
「附帶服務」	指	創興銀行集團向本集團(或本集團的任何成員公司)就本集團於創興銀行集團存放的銀行存款不時提供的一般性存款及附帶服務，包括銀行賬戶查詢及管理服務、資金存入及提取、結算服務以及促進本集團進行潛在股息分派等

---

## 釋 義

---

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「銀行存款」	指	本集團(或本集團的任何成員公司)不時於創興銀行集團存放的任何期限及性質的存款以及任何其他銀行結餘(包括其應計利息)
「董事會」	指	董事會
「創興銀行」	指	創興銀行有限公司，一間於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(包括其中國內地分行及分支)
「中國內地」或「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
「通函」	指	本通函
「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
「現有銀行存款持續關連交易」	指	具有本通函「有關二〇二六年銀行存款及附帶服務協議的持續關連交易」一節賦予該詞的涵義
「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

---

## 釋 義

---

「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二〇二六年銀行存款及附帶服務協議及其項下擬進行的交易(包括新年度上限)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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	禹銘投資管理有限公司，就二〇二六年銀行存款及附帶服務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二〇二六年銀行存款及附帶服務協議以及其項下擬進行的交易(包括新年度上限)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
「最後實際可行日期」	指	二〇二五年十一月二十七日，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
「新年度上限」	指	具有本通函「有關二〇二六年銀行存款及附帶服務協議的持續關連交易－新年度上限」一節賦予該詞的涵義

---

## 釋 義

---

「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二〇二六年銀行存款及附帶服務協議及其項下擬進行之交易(包括新年度上限)
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「人民幣」	指	中國內地法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂
「期權計劃」	指	本公司根據於二〇二三年二月十五日通過的股東普通決議案採納的股票期權激勵計劃
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	本公司股份不時的登記持有人
「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，適用於根據二〇二六年銀行存款及附帶服務協議項下擬進行的交易
「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，一間根據香港法例註冊成立的有限公司，並為本公司控股股東及創興銀行的間接唯一股東
「%」	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：06626)

執行董事：

王建輝

張成皓

張勁

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：

江國雄(董事會主席)

楊昭煊

獨立非執行董事：

洪誠明

許麗君

梁耀文

敬啟者：

- (1)有關二〇二六年銀行存款及  
附帶服務協議之持續關連交易；及  
(2)股東大會通告**

**緒言**

茲提述本公司日期為二〇二五年十一月十四日的公告，內容有關(其中包括)二〇二六年銀行存款及附帶服務協議。

**董事會函件**

本通函旨在為閣下提供：(i)二〇二六年銀行存款及附帶服務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；(iv)上市規則規定的其他資料；及(v)股東大會通告。

## 有關二〇二六年銀行存款及附帶服務協議之持續關連交易

茲提述二〇二二年公告及二〇二二年通函，內容有關(其中包括)重續有關二〇二三年銀行存款協議的本公司持續關連交易(「現有銀行存款持續關連交易」)。

由於二〇二三年銀行存款協議將於二〇二五年十二月三十一日到期，本公司於二〇二五年十一月十四日訂立二〇二六年銀行存款及附帶服務協議，為期三年，以(其中包括)重續二〇二三年銀行存款協議，並修訂現有銀行存款持續關連交易的範圍，以涵蓋由創興銀行集團向本集團提供附帶服務。

### 主要條款

二〇二六年銀行存款及附帶服務協議的主要條款如下：

日期：二〇二五年十一月十四日

訂約方：  
(a) 本公司；及  
(b) 創興銀行

先決條件：二〇二六年銀行存款及附帶服務協議須待下列條件獲滿足後，方可作實：

- (i) 二〇二六年越秀地產銀行存款及附帶服務協議成為無條件，包括但不限於越秀地產已於其股東大會上就二〇二六年越秀地產銀行存款及附帶服務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) 本公司已就訂立二〇二六年銀行存款及附帶服務協議及其項下擬進行的交易獲得必要批准或豁免，包括於股東大會上獲得獨立股東有關二〇二六年銀行存款及附帶服務協議及其項下擬進行的交易(包括新年度上限)的批准；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二〇二六年銀行存款及附帶服務協議及其項下擬進行的交易而施加的規定(如有)。

倘先決條件於二〇二五年十二月三十一日(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，則二〇二六年銀行存款及附帶服務協議須立即終止，且訂約方毋須承擔任何責任。

期限：

待先決條件獲達成或豁免後，二〇二六年銀行存款及附帶服務協議的期限將自二〇二六年一月一日起持續至二〇二八年十二月三十一日(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重續二〇二六年銀行存款及附帶服務協議。

標的事項：

於二〇二六年銀行存款及附帶服務協議期限內，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。創興銀行集團將以存託銀行身份向本集團提供附帶服務，其中包括銀行賬戶查詢及管理服務、資金提存、結算服務及促進本集團潛在股息分派。而蓄積任何有關銀行存款及提供附帶服務須遵守創興銀行集團對於規模類似於本集團的獨立客戶不時適用的條款及條件。

## 董事會函件

定價政策：二〇二六年銀行存款及附帶服務協議規定，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(包括港元或其他貨幣存款)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)就中國內地的存款(包括人民幣及其他貨幣存款)而言，參考中國人民銀行公佈的中國基準利率及中國內地最少兩家其他獨立銀行向本集團提供或本集團自中國內地最少兩家其他獨立銀行取得的中國內地存款利率及其他條款不時釐定。創興銀行集團不會就提供附帶服務收取額外服務費。

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。

### 過往年度上限及金額

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：

年／期內任何特定日期銀行 存款的每日最高餘額	截至 十月三十一日		
	截至十二月三十一日止年度 二〇二三年 (經審核) (人民幣千元)	止十個月 二〇二四年 (經審核) (人民幣千元)	二〇二五年 (未經審核) (人民幣千元)
	985,366	1,022,567	2,170,871

---

## 董事會函件

---

董事確認，自二〇二三年銀行存款協議生效日期至最後實際可行日期，本集團實際存放於創興銀行集團的銀行存款每日最高餘額(包括累計利息)均未超過二〇二三年銀行存款協議規定的每日最高餘額。二〇二六年銀行存款及附帶服務協議項下擬進行交易並不構成上市規則第14章所界定交易。

### 新年度上限

下表載列於截至二〇二八年十二月三十一日止三個年度的任何特定日期(包括於提供附帶服務過程中)，本集團將於創興銀行集團存放銀行存款的每日最高餘額(「新年度上限」)：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇二六年 (人民幣千元)	二〇二七年 (人民幣千元)	二〇二八年 (人民幣千元)
銀行存款的每日最高餘額	2,500,000	2,500,000	2,500,000

新年度上限乃經參考下列各項後釐定：(i)於二〇二三年銀行存款協議期間內的任何特定日期，本集團於創興銀行集團實際存放銀行存款的過往每日最高餘額；(ii)根據業務及營運規模擴大的預期，本集團的現金及現金等價物的預期水平以及其不時持有或結存的定期存款；及(iii)本集團過往的股息分派。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，當本集團收到大型集資活動(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。

### 訂立二〇二六年銀行存款及附帶服務協議的理由及裨益

本集團主要為非商業物業及商業物業提供物業管理服務及增值服務，其必須不時向主要在香港及中國內地的銀行結存存款，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，支持本集團的業務及財資活動。本集團相信，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蓄積於創興銀行集團內，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(除已放棄就本公司相關董事會決議案投票的董事外)認為，(i)二〇二六年銀行存款及附帶服務協議乃於本集團的一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立；(ii)二〇二六年銀行存款及附帶服務協議的條款屬公平合理；及(iii)該等交易(連同新年度上限)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，由於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，二〇二六年銀行存款及附帶服務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。由於上市規則第14.07條有關二〇二六年銀行存款及附帶服務協議之新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、公告、年度審核及獨立股東批准之規定。

### 一般事項

概無董事於或被視為於二〇二六年銀行存款及附帶服務協議及其項下擬進行的交易(包括新年度上限)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二〇二六年銀行存款及附帶服務協議及新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二〇二六年銀行存款及附帶服務協議及新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決議案中放棄投票。

### 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二〇二六年銀行存款及附帶服務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二〇二六年銀行存款及附帶服務協議項下擬進行的持續關連交易，以確保不超過新年度上限，尤其是，倘有關協議將導致銀行存款總結餘超過該財政年度的新年度上限，則本集團將不再訂立任何新的個別協議；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二〇二六年銀行存款及附帶服務協議的定價政策及主要條款。本集團亦將作出監察，確保於二〇二六年銀行存款及附帶服務協議期限內，創興銀行集團不會就提供附帶服務收取額外服務費；

- (ii) 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二〇二六年銀行存款及附帶服務協議的定價政策條款；
- (iii) 本公司審核委員會將至少每年舉行兩次會議，以審查二〇二六年銀行存款及附帶服務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；
- (iv) 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；
- (v) 獨立非執行董事將按照上市規則第14A.55條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，以及是否根據二〇二六年銀行存款及附帶服務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
- (vi) 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「歷史財務資料審計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。根據該函件，核數師將就其是否注意到任何事項而導致其相信所披露的持續關連交易存在以下情況發表結論：(i)未經董事會批准；(ii)由本集團提供貨品或服務的交易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規管有關交易之二〇二六年銀行存款及附帶服務協議訂立；及(iv)已超出新年度上限。

### 有關訂約方的資料

#### 本集團

本集團為中國內地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。

#### 創興銀行

創興銀行為於香港註冊成立的有限公司。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。創興銀行由本公司控股股東越秀企業間接全資擁有。越秀企業由廣州越秀集團股份有限公司(「廣州越秀」)全資擁有。廣州越秀為一家於中國成立的有限公司，其大部分權益由中國廣州市人民政府擁有。廣州越秀及其附屬公司從事多個業務分部，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。

#### 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三名獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就二〇二六年銀行存款及附帶服務協議項下之持續關連交易及新年度上限是否屬公平合理、該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。

禹銘投資管理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15至16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17至28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

股東大會將於二〇二五年十二月十八日(星期四)上午10時30分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-2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。

倘閣下於二〇二五年十二月十八日(星期四)(於本通函提述為記錄日期)為獨立股東，則閣下可於股東大會投票。本通函隨附股東大會通告(請參閱本通函第GM-1至GM-2頁)及就股東大會所使用的代表委任表格。

就將於股東大會上提呈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67.81%)享有權益。城建中國及其聯繫人將於股東大會上就批准二〇二六年銀行存款及附帶服務協議及新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二〇二六年銀行存款及附帶服務協議及新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二〇二五年十二月十六日(星期二)至二〇二五年十二月十八日(星期四)(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)須且無論如何最遲於二〇二五年十二月十五日(星期一)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(地址為香港夏慤道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放棄投票的董事)認為，二〇二六年銀行存款及附帶服務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，符合本公司及股東的整體利益，且二〇二六年銀行存款及附帶服務協議項下擬進行的相關交易(包括新年度上限)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。

由於二〇二六年銀行存款及附帶服務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  
公司秘書  
余達峯  
謹啟

二〇二五年十二月二日

以下為獨立董事委員會函件全文，其中載列其就二〇二六年銀行存款及附帶服務協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供的推薦建議。



敬啟者：

**有關二〇二六年銀行存款及  
附帶服務協議之持續關連交易**

吾等提述本公司日期為二〇二五年十二月二日致股東之通函(「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二〇二六年銀行存款及附帶服務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，禹銘投資管理有限公司已獲委任為獨立財務顧問，旨在就二〇二六年銀行存款及附帶服務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5至14頁的董事會函件，及載於通函第17至28頁的獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，當中載有其就二〇二六年銀行存款及附帶服務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，吾等認為二〇二六年銀行存款及附帶服務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

獨立非執行董事  
梁耀文

二〇二五年十二月二日



YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED  
禹銘投資管理有限公司

敬啟者：

### 有關銀行存款及附帶服務之 持續關連交易

茲提述 貴公司日期為二〇二五年十一月十四日有關二〇二六年銀行存款及附帶服務協議以及其項下擬進行的交易的公告，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二〇二五年十二月二日的通函（「通函」）內「董事會函件」（「該函件」）一節，而本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件使用的詞彙具有通函所界定的相同涵義。

由於二〇二三年銀行存款協議將於二〇二五年十二月三十一日屆滿， 貴公司於二〇二五年十一月十四日訂立二〇二六年銀行存款及附帶服務協議，為期三年，以(其中包括)重續二〇二三年銀行存款協議，並修訂現有銀行存款持續關連交易的範圍，以涵蓋由創興銀行集團向 貴集團提供附帶服務。

#### 上市規則涵義

由於創興銀行為 貴公司的控股股東越秀企業的附屬公司，故根據上市規則為 貴公司的關連人士。因此，二〇二六年銀行存款及附帶服務協議項下擬進行的交易根據上市規則第十四A章將構成 貴公司的持續關連交易。

由於上市規則第14.07條有關二〇二六年銀行存款及附帶服務協議之新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、公告、年度審核及獨立股東批准之規定。

#### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

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有關二〇二六年銀行存款及附帶服務協議向獨立股東提供意見。

禹銘投資管理有限公司已獲委聘為獨立財務顧問以就有關二〇二六年銀行存款及附帶服務協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等之意見基準

於達致吾等的意見時，吾等依賴通函所載的聲明、資料、意見及陳述以及董事透過 貴公司管理層、高級人員及專業顧問向吾等提供的聲明、資料、意見及陳述(「**相關資料**」)。吾等已假設董事向吾等提供的所有相關資料(彼等對此負全責)於作出時及於本函件日期就彼等所深知均屬真實、完整及準確。

吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，而吾等亦不知悉任何事實或情況將令提供及呈示予吾等的相關資料不真實、不準確、不完整或具有誤導性。於作出一切合理查詢後，董事已進一步確認就彼等所深知，彼等相信並無遺漏其他事實或陳述將致使通函(包括本函件)內的任何聲明產生誤導。然而，吾等並無對董事向吾等提供的相關資料進行任何獨立查證，亦無對 貴集團的業務及事務進行任何獨立調查。

吾等擔任獨立財務顧問，以就 貴公司、越秀地產股份有限公司(股份代號：123，「**越秀地產**」)及越秀交通基建有限公司(股份代號：1052，「**越秀交通**」)(兩者均為 貴公司的聯繫人)過往兩年的關連交易(關連交易詳情載於 貴公司日期為二〇二三年十二月十八日的公告、越秀地產日期為二〇二四年五月十九日及二〇二五年十一月十四日的公告以及越秀交通日期為二〇二四年七月十日、二〇二四年十二月二十四日及二〇二五年六月六日的公告)向越秀地產及越秀交通的獨立董事委員會提供意見。上述委任僅限於提供一次性獨立諮詢服務，禹銘就此收取正常專業費用，對吾等的獨立性並無影響。於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何其他方概無任何可能合理被視為與吾等的獨立性相關的關係或利益。除就是項獨立財務顧問委任而應付予吾等的一般專業費用外，並不存在任何吾等曾經或將會向 貴公司或任何其他方收取任何費用或利益而可能合理被視為與吾等的獨立性相關的安排。因此，吾等遵守上市規則第13.84條，並合資格就二〇二六年銀行存款及附帶服務協議向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

## 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### I. 貴集團的資料

#### (a) 貴集團的背景

貴集團為中國內地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。

#### (b) 貴集團的財務資料

以下表-1載列摘錄自 貴公司截至二〇二四年十二月三十一日止年度的年報及 貴公司截至二〇二五年六月三十日止六個月的中期報告的 貴集團財務資料概要：

表-1：貴集團的財務摘要

	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
	二〇二三年	二〇二四年	二〇二四年	二〇二五年
	經審核	經審核	未經審核	未經審核
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業收入	3,223,631	3,868,152	1,960,175	1,961,888
毛利	856,627	901,616	507,362	417,948
年／期內盈利	499,882	285,770	287,462	242,670
貴公司權益持有人 應佔盈利	487,020	352,921	277,675	239,713

---

## 獨立財務顧問函件

---

	於 十二月三十一日	六月三十日	於
	二〇二三年	二〇二四年	二〇二五年
	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
非流動資產	533,394	2,617,904	2,617,780
流動資產	5,873,750	3,998,431	4,359,314
流動負債	2,665,280	2,881,610	3,148,405
非流動負債	121,409	147,046	148,634
淨資產	3,620,455	3,587,679	3,680,055

貴集團營業收入主要來自非商業物業管理及增值服務，以及商業物業管理與運營服務。截至二〇二四年十二月三十一日止年度，貴集團錄得營業收入約人民幣38.7億元，同比增長約19.99%。權益持有人應佔盈利約為人民幣3.5292億元，同比下降約27.53%，主要由於貴集團計提商譽減值所致。截至二〇二五年六月三十日止六個月，貴集團錄得營業收入約人民幣19.6億元，較二〇二四年同期增加約0.09%。權益持有人應佔盈利約為人民幣2.3971億元，同比下降約13.67%，主要因貴集團業務結構調整影響。

於二〇二四年十二月三十一日，貴集團總資產約為人民幣66.2億元，較二〇二三年十二月三十一日約人民幣64.1億元增長約3.26%。截至二〇二五年六月三十日，貴集團總資產約為人民幣69.8億元，較二〇二四年十二月三十一日約人民幣66.2億元增加約5.45%。

貴集團總負債由二〇二三年十二月三十一日約人民幣27.9億元增加約8.68%至二〇二四年十二月三十一日約人民幣30.3億元。貴集團總負債由二〇二四年十二月三十一日約人民幣30.3億元增加約8.86%至二〇二五年六月三十日約人民幣33.0億元。

## II. 創興銀行的資料

創興銀行為於香港註冊成立的有限公司。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。創興銀行由越秀企業間接全資擁有，而越秀企業由廣州越秀全資擁有。廣州越秀為一家於中國成立的有限公司，其大部分權益由中國廣州市人民政府擁有。廣州越秀及其附屬公司從事多個業務分部，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。

以下為創興銀行集團截至二〇二三年及二〇二四年十二月三十一日止年度以及截至二〇二四年及二〇二五年六月三十日止六個月的財務資料(摘錄自創興銀行截至二〇二四年十二月三十一日止年度的年報及創興銀行截至二〇二五年六月三十日止六個月的中期報告)：

表-2：創興銀行的財務摘要

	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
	二〇二三年	二〇二四年	二〇二四年	二〇二五年
	經審核 千港元	經審核 千港元	未經審核 千港元	未經審核 千港元
利息收入	12,575,378	12,672,387	6,399,775	5,275,580
淨利息收入	4,979,308	4,836,109	2,376,490	1,981,596
年／期內盈利	1,441,770	1,591,015	1,060,114	722,422
於				
於十二月三十一日				
二〇二三年	二〇二四年	二〇二五年	二〇二五年	二〇二五年
經審核 千港元	經審核 千港元	未經審核 千港元	未經審核 千港元	未經審核 千港元
總資產	306,043,744	321,864,132	307,749,572	
總負債	265,770,321	282,670,046	267,989,424	
總權益	40,273,423	39,194,086	39,760,148	

如上表所示，創興銀行集團於截至二〇二四年十二月三十一日止年度錄得利息收入約126.7億港元，較二〇二三年十二月三十一日增加約0.77%。截至二〇二四年十二月三十一日止年度的淨利息收入約為48.4億港元，較二〇二三年十二月三十一日減少約2.88%。截至二〇二四年十二月三十一日止年度的純利為15.9億港元，較二〇二三年十二月三十一日增加約10.35%。

截至二〇二五年六月三十日止六個月，創興銀行集團的利息收入、淨利息收入及淨利潤分別較去年相應財政期間減少約17.57%、16.62%及31.85%。

於二〇二四年十二月三十一日，創興銀行集團的總權益較二〇二三年十二月三十一日的402.7億港元減少約2.68%至約391.9億港元。於二〇二五年六月三十日，創興銀行集團的總權益較二〇二四年十二月三十一日增加約1.44%至397.6億港元。

### III. 二〇二六年銀行存款及附帶服務協議

根據二〇二六年銀行存款及附帶服務協議，於二〇二六年銀行存款及附帶服務協議期限內，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。創興銀行集團將以存託銀行身份向 貴集團提供附帶服務，其中包括銀行賬戶查詢及管理服務、資金提存、結算服務及 貴集團進行潛在股息分派。而蓄積任何有關銀行存款及提供附帶服務須遵守創興銀行集團對於規模類似於 貴集團的獨立客戶不時適用的條款及條件。

#### 期限

待先決條件獲達成或豁免後，二〇二六年銀行存款及附帶服務協議的期限應自二〇二六年一月一日起持續至及包括二〇二八年十二月三十一日。

在遵守上市規則的前提下，貴公司與創興銀行可通過書面協議重續二〇二六年銀行存款及附帶服務協議。

#### 先決條件

二〇二六年銀行存款及附帶服務協議須待獨立股東於股東大會上批准二〇二六年銀行存款及附帶服務協議以及其項下擬進行的交易(包

括新年度上限)後方可作實。倘有關條件於二〇二五年十二月三十一日(或由 貴公司及創興銀行協定的較後日期)或之前未獲達成，則二〇二六年銀行存款及附帶服務協議須即時終止而任何一方均毋須承擔任何責任。

### 定價政策

二〇二六年銀行存款及附帶服務協議規定，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(包括港元或其他貨幣存款)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)就中國內地的存款(包括以人民幣或其他貨幣計值的存款)而言，參考中國人民銀行公佈的基準利率及中國內地最少兩家其他獨立銀行向 貴集團提供或 貴集團自中國內地最少兩家其他獨立銀行取得的中國內地存款利率及其他條款不時釐定。創興銀行集團不會就提供附帶服務收取額外服務費。

為促進並使該等交易生效，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。

就銀行存款之定價政策而言，吾等已審閱 貴集團於二〇二三年一月一日至二〇二五年六月三十日期間存放於創興銀行集團的所有定期存款，以及就每筆定期存款從創興銀行集團與獨立銀行取得的利率報價，並注意到(i) 貴集團在計劃存置每筆定期存款時，均從至少兩家獨立銀行取得報價；及(ii)就每一筆存放於創興銀行集團的定期存款而言，創興銀行集團所提供之報價不遜獨立銀行所提供的報價。就有關附帶服務之定價政策而言，據 貴公司管理層表示，在與創興銀行集團訂立委聘前， 貴集團將向創興銀行集團取得確認函，確認創興銀行集團就提供附帶服務不會收取額外服務費。因此， 貴集團已制定足夠內部控制政策，以確保根據二〇二六年銀行存款及附帶服務協議，創興銀行集團就提供附帶服務不會收取額外服務費。鑑於上述情況，吾等認為創興銀行集團向 貴集團提供的服務條款(即蓄積銀行存款及提供附帶服務)屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

## 獨立財務顧問函件

### IV. 訂立二〇二六年銀行存款及附帶服務協議的理由及裨益

貴集團主要為非商業物業及商業物業提供物業管理服務及增值服務，其必須不時向主要在香港及中國內地的銀行結存存款，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蓄積於創興銀行集團內，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。

基於上述理由，吾等同意二〇二六年銀行存款及附帶服務協議乃按正常商業條款及於 貴集團業務的正常及一般過程中訂立。

### V. 新年度上限

#### 過往年度上限與交易金額

根據二〇二三年銀行存款協議，截至二〇二三年及二〇二四年十二月三十一日止年度以及截至二〇二五年十二月三十一日止年度的銀行存款年度上限(「年度上限」)，以及 貴集團於截至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年度各年以及截至二〇二五年十月三十一日止十個月期間(「相關期間」)的任何特定日期 貴集團於創興銀行集團實際存放銀行存款的最高餘額如下：

	截至 二〇二三年 十二月三十一日 止年度 (約為) 人民幣千元	截至 二〇二四年 十二月三十一日 止年度 (約為) 人民幣千元	截至 二〇二五年 十月三十一日 止十個月 (約為) 人民幣千元
年度上限(即於該年度內任何 特定日期銀行存款的每日 最高餘額)	2,293,500	2,522,850	2,775,135
年／期內任何特定日期銀行 存款的每日最高餘額	985,366	1,022,567	2,170,871
年度上限使用率	42.96%	40.53%	78.23%

---

## 獨立財務顧問函件

---

如上表所示，於相關期間的年度上限使用率介乎40.53%至78.23%。因此，在相關期間內，年度上限並未被突破。據 貴公司管理層告知，使用率取決於創興銀行集團提供的存款利率與獨立銀行提供的存款利率的比較。

### 新年度上限

下表載列於截至二〇二八年十二月三十一日止三個年度的任何特定日期(包括於提供附帶服務過程中)，貴集團將於創興銀行集團存放銀行存款的每日最高餘額(「新年度上限」)：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇二六年 (人民幣千元)	二〇二七年 (人民幣千元)	二〇二八年 (人民幣千元)
銀行存款的每日最高餘額	2,500,000	2,500,000	2,500,000

如該函件所述，新年度上限乃經參考下列各項後釐定：(i)於二〇二三年銀行存款協議期間內的任何特定日期，貴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)根據業務及營運規模擴大的預期，貴集團的現金及現金等價物的預期水平以及其不時持有或結存的定期存款；及(iii) 貴集團過往的股息分派。

上述每日最高餘額可令 貴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 貴集團收到大型集資活動(即債券發行及股份發行)的所得款項及當 貴集團參與重大收購或出售時，貴集團須存放的銀行存款款額將會較高。

### 對新年度上限的評估

於評估新年度上限是否公平合理時，

- (a) 吾等已考慮過往交易金額，現有年度上限及新年度上限，並注意到(i)相關期間內年度上限的歷史最高使用率約為78.23%；及(ii)相關期間內銀行存款的每日最高餘額約為人民幣21.7億元，佔截至二〇二六年、二〇二七年及二〇二八年十二月三十一日止三個年度各新年度上限約86.83%；

- (b) 吾等已審閱 貴公司之過往財務資料，並注意到 貴集團之業務規模於過去五個財政年度持續擴大，營業收入由二〇二〇年約人民幣11.7億元增加至二〇二四年約人民幣38.7億元。考慮到 貴集團業務及營運規模之過往增長率，吾等認同董事會之觀點，即 貴集團持有或維持之現金及現金等價物、定期存款與受限制銀行存款(「現金持有量」)將維持穩定水平。據悉，截至二〇二五年六月三十日， 貴集團之現金持有量約為人民幣48.64億元，而截至二〇二六年、二〇二七年及二〇二八年十二月三十一日止年度各年之新年度上限，約佔該現金持有量之51.40%。年度上限的使用率取決於創興銀行提供的存款利率與獨立銀行所提供之利率的比較。鑑於 貴集團之現金持有量及 貴集團業務及營運規模的過往增長率，吾等認為，倘若創興銀行集團提供的利率對 貴集團而言不遜於獨立銀行所提供之利率，則有必要給予 貴集團足夠空間向創興銀行集團存放存款；
- (c) 據 貴集團管理層所告知， 貴公司亦已考慮到因將資金存入創興銀行集團以用於未來的股息分派(須經董事會酌情批准)而產生的額外銀行存款屬於附帶服務的範圍。與附帶服務相關的銀行存款乃根據 貴公司的過往股息分派(於二〇二三年及二〇二四年各約人民幣2.5億元)估算。就提供其他附帶服務(即銀行賬戶查詢及管理服務、資金提存及結算服務)所產生額外銀行存款， 貴公司已參考與獨立銀行之過往交易。創興銀行集團就提供附帶服務不會收取額外服務費；及
- (d) 吾等已審閱創興銀行二〇二五中期報告，並注意到各新年度上限僅佔創興銀行集團截至二〇二五年六月三十日客戶存款約2,378.2億港元的2%以下。

基於上述情況並鑒於二〇二六年銀行存款及附帶服務協議將以非獨家方式訂立，且新年度上限賦予 貴集團權利(而非義務)以利用該協議項下的存款服務及附帶服務，吾等認為新年度上限屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

## VI. 內部控制程序

如該函件所述，為進一步保障股東整體權益，貴集團已實施並將繼續實施以下有關二〇二六年銀行存款及附帶服務協議項下持續關連交易的內部控制措施：

- (a) 貴集團的會計部門將定期監察二〇二六年銀行存款及附帶服務協議項下擬進行的持續關連交易，以確保不超過新年度上限，尤其是，倘有關協議將導致銀行存款總結餘超過該財政年度的建議年度上限，則 貴集團將不再訂立任何新的個別協議； 貴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二〇二六年銀行存款及附帶服務協議的定價政策及主要條款。 貴集團亦將作出監察，確保於二〇二六年銀行存款及附帶服務協議期限內，創興銀行集團不會就提供附帶服務收取額外服務費；
- (b) 貴集團各運營部門的負責人將定期檢討以了解(i) 貴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二〇二六年銀行存款及附帶服務協議的定價政策條款；
- (c) 貴公司審核委員會將至少每年舉行兩次會議，以審查二〇二六年銀行存款及附帶服務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；
- (d) 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核；
- (e) 獨立非執行董事將按照上市規則第14A.55條的規定就持續關連交易是否於 貴集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，以及是否根據二〇二六年銀行存款及附帶服務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
- (f) 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「歷史財務資料審計或審閱以外之鑒證業務」規定，

## 獨立財務顧問函件

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 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。根據該函件，核數師將就其是否注意到任何事項而導致其相信所披露的持續關連交易存在以下情況發表結論：(i)未經董事會批准；(ii) 貴集團提供貨品或服務的交易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規管有關交易之二〇二六年銀行存款及附帶服務協議訂立；及(iv)已超出新年度上限。

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二〇二六年銀行存款及附帶服務協議項下擬進行的交易。

### 推薦建議

經考慮上述各項因素及理由後，吾等認為：(i)二〇二六年銀行存款及附帶服務協議乃於 貴集團的一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立；(ii)二〇二六年銀行存款及附帶服務協議的條款屬公平合理；及(iii)該等交易(連同新年度上限)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亦推薦獨立股東投票贊成於股東大會上就二〇二六年銀行存款及附帶服務協議及該等交易(包括新年度上限)提呈的決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
禹銘投資管理有限公司  
董事總經理  
李華倫  
謹啟

二〇二五年十二月二日

禹銘投資管理有限公司的李華倫先生為證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的負責人員。彼活躍於企業融資諮詢領域逾30年，並曾參與及完成多項企業融資諮詢交易。

## 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。

於本公司股份及相關股份中的好倉

董事姓名	權益性質	根據期權計劃於相關股份的權益	於本公司約持股百分比 (附註1)
張勁先生(附註3)	個人	1,048,800 (附註2)	0.07%

#### 附註：

- (1) 於最後實際可行日期本公司已發行股份總數1,502,212,177股，用於計算概約持股百分比。
- (2) 相關權益為根據期權計劃授出的非上市實物結算期權。
- (3) 該等權益為根據本期權計劃有條件授予相關董事的股票期權，且當中346,104股股票期權於截至二〇二五年六月三十日止六個月內已歸屬並成為可予行使。截至最後實際可行日期，概無股票期權被行使。

於相聯法團的股份及相關股份的好倉

董事／ 主要行政人員姓名	相聯法團	所持有 相聯法團 已發行 股份數目	概約 持股百分比 (附註4)
江国雄先生(附註1)	越秀地產	1,988,842	0.05%
張勁先生(附註2)	越秀地產	17,173	0.0004%
張成皓先生(附註3)	越秀地產	115,162	0.003%

附註：

- (1) 江国雄先生於1,988,842股越秀地產股份中擁有權益，其中1,780,393股股份由其作為實益擁有人擁有，208,449股股份乃其作為「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」的受益人持有。
- (2) 張勁先生於17,173股越秀地產股份中擁有權益，其中17,173股股份乃由其作為實益擁有人擁有。
- (3) 張成皓先生於115,162股越秀地產股份中擁有權益，其中99,547股股份乃由其作為實益擁有人擁有，以及15,615股股份乃其作為「越秀地產股份有限公司境內僱員股份獎勵計劃信託」的受益人持有。
- (4) 於最後實際可行日期越秀地產已發行股份總數4,025,392,913股，用於計算概約持股百分比。

於本公司的股份及相關股份中擁有權益或淡倉的公司董事或僱員

於最後實際可行日期，

- (i) 江国雄先生為越秀地產的執行董事；及
- (ii) 張勁先生為越秀地產商業板塊的總裁助理。

越秀地產為於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的實體。

### 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；及概無董事自二〇二四年十二月三十一日(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，自二〇二四年十二月三十一日(即本公司最近刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來及直至最後實際可行日期(包括該日)，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
禹銘投資管理有限公司	一家根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)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) 自二〇二四年十二月三十一日(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

二〇二六年銀行存款及附帶服務協議將於本通函日期起不少於14日於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.yuexiuservices.com](http://www.yuexiuservices.com))發佈。



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：06626)

股東大會通告

茲通告越秀服務集團有限公司(「本公司」)謹訂於二〇二五年十二月十八日(星期四)上午10時30分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二〇二五年十二月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、確認及追認二〇二六年銀行存款及附帶服務協議下擬進行的交易，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新年度上限；
- (b) 追認、確認及批准就實施二〇二六年銀行存款及附帶服務協議及其項下擬進行的交易及擬進行交易的新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二〇二六年銀行存款及附帶服務協議或其項下擬進行的交易及／或其項下擬進行交易的新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，二〇二五年十二月二日

---

## 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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。
3. 本公司將於二〇二五年十二月十六日(星期二)至二〇二五年十二月十八日(星期四)(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二〇二五年十二月十五日(星期一)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。股東大會的記錄日期為二〇二五年十二月十八日(星期四)。
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。

於本通告日期，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： 江國雄(主席)及楊昭煊

獨立非執行董事： 洪誠明、許麗君及梁耀文