
银行存款服务及其他附带服务统一交易协议

日期

2025 年 11 月 14 日

由

创兴银行有限公司

(CHONG HING BANK LIMITED)

(银行)

与

越秀服务集团有限公司

(YUEXIU SERVICES GROUP LIMITED)

(客户)

签订

目录

1. 释义	3
2. 银行存款及附带服务	5
3. 银行存款最高余额	6
4. 先决条件	6
5. 期限及终止	7
6. 其他规定	7

银行存款服务及其他附带服务统一交易协议

本协议由以下双方于 2025 年 11 月 14 日签订：

创兴银行有限公司（Chong Hing Bank Limited），一家于香港注册成立的有限责任公司（“**银行**”）；及

越秀服务集团有限公司（Yuexiu Services Group Limited），一家于香港注册成立的有限责任公司，其股份于联交所主板上市（股份代号：06626）（“**客户**”）。

双方达成协议如下：

前言

- A. **银行**及其附属公司主要从事银行及相关金融服务等业务。
- B. **客户**及其附属公司主要从事 (i) 非商业物业管理及增值服务，当中包括物业管理服务、非业主增值服务及社区增值服务；及 (ii) 商业物业管理及运营服务，当中包括商业运营及管理服务、市场定位咨询及租户招揽服务。
- C. **银行**及**客户**同意，**客户集团**可不时向**银行集团**存入**银行存款**，该等存款根据**上市规则**第十四 A 章可能构成**客户**的持续关连交易。
- D. **银行**与**客户**曾于 2022 年 11 月 22 日签订了一份协议，其期限自 2023 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止为期三年，本协议旨在（除其他外）重续**银行**与**客户**之间就**银行存款**事宜于 2021 年 6 月 11 日签订的协议。
- E. **银行**与**客户**同意：(i) **客户集团**将继续向**银行集团**存入**银行存款**，同时**银行集团**将向**客户集团**提供**附带服务**；(ii) 就自 2026 年 1 月 1 日起至 2028 年 12 月 31 日止的三年期限内于**银行集团**存入和存放**银行存款**及**附带服务**的安排订立本协议；及 (iii) 设定于截至 2026 年 12 月 31 日、2027 年 12 月 31 日及 2028 年 12 月 31 日止各年度内的任何一日的**银行存款**最高余额。
- F. 为免生疑问，**客户集团**根据本协议向**银行集团**存入的**银行存款**，以及**银行集团**根据本协议向**客户集团**提供的**附带服务**，将分别作为 2026 越秀地产银行存款服务及**附带服务主协议**项下，**越秀地产集团**向**银行集团**存入的**银行存款**及**银行集团**提供的**附带服务**的一部分。

1. 释义

定义词

- 1.1 在本**协议**（包括前言）中，除非文义另有所指，否则以下词汇和用语具有下列含义：

“2026 越秀地产银行存款服务及附带服务主协议”指**越秀地产**与**银行**就银行存款服务及附带服务而订立的银行存款服务及附带服务主协议，据此，(i)于该协议的期限内，**越秀地产**及其附属公司（包括**客户集团**）可以于其一般及日常业务过程中按一般商业条款不时向**银行集团**蓄积银行存款；及(ii)于该协议的期限内，**银行集团**将向**越秀地产**及其附属公司（包括**客户集团**）就相关银行存款不时提供的一般性存款及附带服务。

“附带服务”指**银行集团**向**客户集团**（或**客户集团**的任何成员公司）就**银行存款**不时提供的一般性存款及附带服务，当中包括协助**客户集团**进行银行账户查询及管理、资金存取、结算、与**客户集团**的其他中介机构（例如股份过户处）协调进行股息派发等。

“银行集团”指**银行**及其附属公司（包括其国内分支行）。

“工作日”指在香港及中国内地持牌银行一般开门营业的日子（不包括星期六、星期日及公众假期）。

“客户集团”指**客户**及其附属公司。

“银行存款”指**客户集团**（或**客户集团**的任何成员公司）不时于**银行集团**存放的任何期限及性质的存款以及任何其他银行结余（包括其所产生利息）。

“股东大会”指**客户**将召开的股东大会，以考虑及酌情批准本**协议**及其项下拟进行的交易。

“上市规则”指香港联合交易所有限公司证券上市规则。

“一般商务条款”具有**上市规则**第十四 A 章赋予该词的含义。

“日常业务”具有**上市规则**第十四 A 章赋予该词的含义。

“中国内地”指中华人民共和国，就本协议而言，不包括中华人民共和国香港特别行政区、中华人民共和国澳门特别行政区及台湾。

“标准文件”指**银行**遵守适用法律及监管规定及根据一般银行惯例不时订明的任何标准文件，适用于本**协议**项下拟进行的交易。

“联交所”指香港联合交易所有限公司。

“附属公司”具有**上市规则**赋予该词的含义。

“期限”具有第 5.1 条赋予该词的含义。

“越秀地产”指越秀地产股份有限公司（Yuexiu Property Company Limited），一家于香港注册成立的有限责任公司，其股份于联交所主板上市（股份代号：123）。

“**越秀地产集团**”指越秀地產及其附属公司。

“**越秀地产股东大会**”指**越秀地产**将召开的股东大会，以考虑及酌情批准**2026 越秀地产银行存款服务及附带服务主协议**及其项下拟进行的交易。

解释

- 1.2 提及本**协议**，应包括**前言**，其为本**协议**不可分割的一部分。本**协议**中提及“**双方**”、“**前言**”和“**条**”，分别指本**协议**的协议方及其继任人和被允许的受让人，本**协议**的前言以及本**协议**的条款。
- 1.3 除非根据文义另有要求或特别说明：
- (a) 单一性别用词应视为包括所有性别；意指个人的用词应视为包括公司，反之亦然；单数用词应视为包括复数，反之亦然；意指整体的用词应视为包括其中任何部分；
 - (b) 提及“**人士**”，应包括任何个人、商号、法人团体、非法人团体、政府、国家或国家机关、协会、合营企业或合伙企业，无论其是否具有独立法人资格。提及“**公司**”，应解释为包括任何公司、法团或其他法人团体，无论在何处、以何种方式注册成立；
 - (c) 提及任何香港法例条文或有关任何行动、救济、司法程序、法律文件、法律地位、法院、官员或其他法律概念、状态或事项的法律术语，如用于香港以外的任何司法管辖区，应视为包括在该司法管辖区与之最相近的法律条文、法律术语或其他法律概念、状态或事项；
 - (d) 提及“**书面**”，应包括任何形成可辨认且非瞬态的文字或文本的方法，包括电子邮件；
 - (e) 提及“**人民币**”或“**RMB**”，指截至本**协议**签订之日中华人民共和国的法定货币；及
 - (f) 提及时间，指香港时间；提及“**日**”，指自午夜至午夜计的 24 小时期间。
- 1.4 目录及各条款的标题仅为方便查阅而设，不影响对本**协议**的解释。

2. 银行存款及附带服务

- 2.1 **双方**确认并同意，于本**协议**期限内，**客户集团**可（但无义务）于日常业务过程中按一般商务条款不时向**银行集团**存入及存放**银行存款**，同时**银行集团**将就**银行存款**向**客户集团**提供**附带服务**，惟该等**银行存款**及**附带服务**须遵守本**协议**条

款及**银行集团**（或**银行集团**相关成员公司）与**客户集团**（或**客户集团**相关成员公司）之间订立的任何适用的**标准文件**。

- 2.2 **双方**同意，任何**银行存款**的存入及存放及**附带服务**的提供应遵守**银行集团**对类似于**客户集团**情况的独立客户不时适用的条款及条件。
- 2.3 **双方**确认，适用于任何**银行存款**的利率及其他条款应根据 (1) 就香港的存款（包括港元及其他币种的存款）而言，香港至少两家其他独立银行向**客户集团**提供或**客户集团**自该等银行获得的利率及其他条款；及 (2) 就**中国内地**的存款（包括**人民币**及其他币种的存款）而言，参考中国人民银行公布的**中国内地**基准利率及**中国内地**至少两家其他独立银行向**客户集团**提供或**客户集团**自该等银行获得的利率及其他条款不时厘定。**双方**进一步确认，**银行集团**将不会就**附带服务**向**客户集团**收取额外服务费用。
- 2.4 **双方**确认并同意，本**协议**项下所有拟进行交易之达成均应遵守**上市规则**及所有适用的法律与监管要求。
- 2.5 **银行**承诺向**客户集团**提供最优利率及其他条款，其应不逊于**银行集团**于同一时间或前后向其他类似规模和体量的独立客户就存期及金额相当的银行存款所提供的利率及其他条款，惟须受限于当时的市场情况。
- 2.6 为使本**协议**项下拟进行的交易生效或促进该等交易，**客户集团**相关成员公司与**银行集团**相关成员公司可进一步按**双方**均可接受的形式订立**标准文件**。

3. **银行存款最高余额**

于截至 2026 年 12 月 31 日、2027 年 12 月 31 日及 2028 年 12 月 31 日止各年度，在本**协议**期限内任何一日（包括在提供**附带服务**期间）的**银行存款**最高余额分别不得超过**人民币 25 亿元**、**人民币 25 亿元**及**人民币 25 亿元**（“**新设银行存款年度上限**”）。

4. **先决条件**

- 4.1 本**协议**须待以下先决条件获得满足后方可作实：
- (a) **2026 越秀地产银行存款服务及附带服务主协议**成为无条件，包括但不限于**越秀地产**已于**越秀地产股东大会**上就 **2026 越秀地产银行存款服务及附带服务主协议**及其项下拟进行的交易（包括年度上限）获得其独立股东批准；
- (b) **客户**已就本**协议**及其项下拟进行的交易（包括年度上限）获得必要批准或豁免，包括于**股东大会**上获得独立股东有关本**协议**及其项下拟进行的交易的批准；及
- (c) **客户**已遵守**上市规则**项下所有其他规定以及**联交所**可能就本**协议**及其项下拟进行的交易而施加的规定（如有）。

4.2 如果上述条件于 2025 年 12 月 31 日（或**客户**与**银行**商定的较后日期）或之前未获达成，则本**协议**应即时终止而任何**一方**均毋须承担任何责任。

5. 期限及终止

5.1 在第 4.1 条的先决条件获得满足或豁免的前提下，本**协议**的期限应自 2026 年 1 月 1 日起持续至（包括）2028 年 12 月 31 日止（“**期限**”）。

5.2 在遵守**上市规则**的前提下，于**期限**到期时，**双方**可通过书面协议续签本**协议**。

5.3 本**协议**的终止或到期无损**客户集团**（或**客户集团**的任何成员公司）就任何**银行存款**可能享有的任何权利或救济。

6. 其他规定

6.1 合规

主要出于协助**客户**遵守其在**上市规则**下的相关义务之目的，**银行**承诺允许**客户**的独立非执行董事和核数师充分查阅其记录以便就本**协议**项下拟进行的交易履行报告义务。为此目的，**银行**应尽合理努力提供**客户**的独立非执行董事和/或核数师合理要求的信息和协助。**客户**应提前至少 5 个工作日（或**双方**另行商定的其他日期）以书面形式通知**银行**上述请求。

6.2 披露及公告

任何**一方**或其代表未经另一**方**事先书面同意（另一**方**不应无理由拒绝或延迟给予同意），不得就本**协议**的存在或协议事项作出任何披露或发布任何公告，但任何法律法规（包括**上市规则**）或相关证券交易所、监管机构或政府部门要求的披露或公告不受此限。

6.3 变更

对本**协议**任何条款或条件的变更或弃权，应采用书面形式并经**双方**或其各自代表签署后方为有效（如为弃权，仅需由弃权**一方**或其代表签署）。

6.4 通知

任何**一方**在本**协议**条款项下可能需向另一**方**发出的所有通知、通讯及要求均应采用书面形式，并须以英文书写并且通过专人递交、挂号信、快递或传真方式发送至下方所载地址（或对方以符合本**协议**规定的书面通知方式指定的其他地址），方视为有效作出。以挂号信、专人递送或快递方式发送的通知，于交付回执上显示的实际交付日期视为送达；以传真方式发送的通知，于传真机发送确认报告上显示的确认交付日期视为送达。

致银行：

地址： 香港中环德辅道中 24 号创兴银行中心地下

收件人： 财务总监

传真： (852) 3768 1360

致客户：

地址： 香港湾仔骆克道 160 号越秀大厦 26 楼

收件人： 财务总监

传真： (852) 2511 0832

6.5 不弃权

任何**一方**在任何时候未要求另一**方**遵守或履行本**协议**的任何条款，不影响该方在此后任何时候要求遵守或履行该条款的权利；**一方**对另一**方**违反本**协议**任何条款的弃权，亦不应被视为或认定为对该条款任何后续违约的弃权。本**协议**所规定的权利和救济是累积的，且不排除根据法律可享有的任何其他权利或救济。

6.6 可分割性

如果本**协议**的任何条款在任何司法管辖区被认定为无效、不合法或不可强制执行，本**协议**其余所有条款的有效性、合法性和可执行性不因此受到任何影响或损害；该等无效、不合法或不可执行的条款应以最大程度达到**双方**预期的法律、经济和商业效果的方式解释和适用。

6.7 副本

本**协议**可以若干份文本签署，**双方**可分别在不同文本上签字，各份文本均视为本**协议**原件，所有文本共同构成一份协议。本**协议**经每一**方**签署至少一份文本后方为有效。

6.8 排除第三方权利

非本**协议**当事方的任何人士不享有根据《合约（第三者权利）条例》（香港法例第 623 章）强制执行本**协议**任何条款或享有本**协议**任何条款之利益的权利。

6.9 适用法律与管辖权

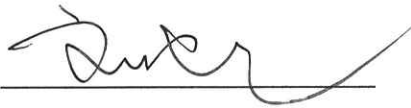
本**协议**的订立、有效性、履行及解释均受香港法律管辖，**双方**同意接受香港法院的非专属管辖。

6.10 全部协议

经**客户**独立股东批准后，本**协议**构成**双方**就本**协议**事项达成的全部协议，并取代**双方**之间此前达成的所有协议和谅解。

创兴银行有限公司

(Chong Hing Bank Limited)

签字: 

姓名: 刘惠民先生

职务: 执行董事及副行政总裁

越秀服务集团有限公司

(Yuexiu Services Group Limited)

签字: _____

姓名: _____

职务: _____

创兴银行有限公司

(Chong Hing Bank Limited)

签字: _____

姓名: _____

职务: _____

越秀服务集团有限公司

(Yuexiu Services Group Limited)



签字: 张成皓

姓名: 张成皓

职务: 执行董事