

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。



有關二〇二六年廣州地鐵物業管理及  
增值服務框架協議的持續關連交易

持續關連交易－二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議

茲提述有關二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議的二〇二二年公告。由於二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議將於二〇二五年十二月三十一日到期，於二〇二五年十二月三十一日，本公司與廣州地鐵訂立二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議，據此，本集團可提供，而廣州地鐵服務接受方集團可購買廣州地鐵物業管理及增值服務，期限自二〇二六年一月一日(或所有先決條件獲達成的有關較後日期)起至二〇二八年十二月三十一日止。

## 上市規則的涵義

由於廣州地鐵直接擁有本公司間接附屬公司廣州地鐵環境工程約33.0%股權，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。由於(i)廣州地鐵為本公司於附屬公司層面的關連人士；(ii)董事會已批准二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議及其項下擬進行的交易；及(iii)全體獨立非執行董事已確認二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議的條款屬公平合理，按一般商業條款或對本公司而言更佳的條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益，故二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議項下擬進行的交易須遵守申報、年度審核及公告規定，惟根據上市規則第14A.101條獲豁免獨立股東批准規定。

## 持續關連交易 – 二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議

茲提述有關二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議的二〇二二年公告。由於二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議將於二〇二五年十二月三十一日到期，於二〇二五年十二月三十一日，本公司與廣州地鐵訂立二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議，據此，本集團可提供，而廣州地鐵及其聯繫人(不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))(統稱「廣州地鐵服務接受方集團」)可購買廣州地鐵物業管理及增值服務，期限自二〇二六年一月一日(或所有先決條件獲達成的有關較後日期)起至二〇二八年十二月三十一日止。就二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議而言，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)被明確排除在外，因為本集團向該等公司提供類似服務受本公司及越秀地產於二〇二四年十一月二十一日另外公佈的物業管理及增值服務框架協議所規管。

## 主要條款

二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議的主要條款如下：

日期： 二〇二五年十二月三十一日

訂約方： (a) 本公司(作為服務供應商)；及

(b) 廣州地鐵(作為服務接受方)

先決條件： 二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議須待訂約方就訂立二〇二六年廣州地鐵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)取得必要的批准或豁免(視情況而定及如適用)後，方可作實。

於本公告日期，所有先決條件已獲達成。

期限： 二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議的期限將自二〇二六年一月一日或所有先決條件獲達成的有關較後日期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，本公司與廣州地鐵可書面協定續簽二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議。

服務範圍： 本集團將向廣州地鐵服務接受方集團擁有、運營及使用的物業提供的服務包括：列車站、車輛段、停車場及其他商業及住宅物業的物業管理及其他增值服務(「**廣州地鐵物業管理及增值服務**」)。

訂約方應於必要時根據廣州地鐵服務接受方集團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：

本集團將就廣州地鐵物業管理及增值服務收取的服務費應由訂約方按公平合理原則並參考以下各項釐定：(i)物業位置、類型、質量及面積；(ii)所提供之服務的範圍及標準；(iii)提供有關服務的預計經營成本(其中包括勞工成本、原料成本及行政成本)及相關成本因通貨膨脹以及經濟與社會發展的預期升幅；(iv)(如適用)招投標的結果；(v)中國地方政府有關物業管理費的定價指南／規定；及(vi)本集團就類似服務向獨立第三方一般提供的費率。

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其獨立第三方客戶所提供之服務者而釐定。除非訂約方按照公平合理原則在具體廣州地鐵物業管理及增值服務的單獨協議另有協定，服務費應按月度或季度支付。

## 歷史交易金額

下表載列於所示年度／期間根據二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議向本集團支付的服務費總額：

	截至 二〇二五年		
	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)	九月三十日 二〇二四年 (經審核) (人民幣千元)	止九個月 (未經審核) (人民幣千元)
歷史交易金額	187,515	225,410	207,505

董事確認自二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議的生效日期起至本公告日期的交易金額屬於二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議項下的現有年度上限範圍內。

## 年度上限

下表載列截至二〇二八年十二月三十一日止三個年度根據二〇二六年廣州地鐵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)
年度上限	429,709	518,075	625,047

二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議的年度上限乃經參考下列各項後釐定：(i) 截至本公告日期已訂立的有關服務協議；(ii) 截至二〇二五年九月三十日止九個月期間就二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議產生的未經審核相關服務費約人民幣208百萬元；(iii) 為廣州地鐵服務接受方集團擁有、運營及使

用的物業所提供的服務範圍擴大；及(iv)經計及政府根據《廣州市人民政府辦公廳關於印發廣州市綜合立體交通網規劃(2023-2035年)的通知》建議的於廣州市及大灣區的交通運輸網絡規劃，廣州地鐵服務接受方集團的預期業務量增長，因此本集團將提供服務的物業數量預期將隨著廣州地鐵的業務增長而有所增加，進一步詳情載於下文「訂立二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議的理由及裨益」一節。

## 訂立二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議的理由及裨益

自二〇二〇年以來，本集團已發展成為大灣區以公共交通為導向的開發（「TOD」）物業管理的市場領導者，並將其業務擴展至廣東省以外地區。本公司認為，訂立二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議將鞏固本集團的TOD物業管理業務，提升其地鐵工程維護及地鐵物業管理及運營能力，亦使本集團能夠挖掘廣州地鐵的業務潛力，進一步拓展業務範圍，擴大收入和盈利來源。

廣州地鐵為中國廣州市人民政府下屬的國有獨資公司，根據廣州市人民政府的戰略部署，將全力致力於擴大及改善大灣區的交通建設及網絡。根據《廣州市人民政府辦公廳關於印發廣州市綜合立體交通網規劃(2023-2035年)的通知》，到二〇三五年，廣州市軌道線路總里程將達到約2,300公里，其中國家鐵路約860公里，城際鐵路約470公里及城市軌道約1,000公里。

綜上所述，董事（非執行董事楊昭煊先生除外，彼已就本公司相關董事會決議案放棄投票）認為，(i)二〇二六年廣州地鐵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；(ii)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；及(iii)訂立二〇二六年廣州地鐵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。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，廣州地鐵直接擁有本公司間接附屬公司廣州地鐵環境工程約33.0%股權，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於(i)廣州地鐵為本公司於附屬公司層面的關連人士；(ii)董事會已批准二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議及其項下擬進行的交易；及(iii)全體獨立非執行董事已確認二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議的條款屬公平合理，按一般商業條款或對本公司而言更佳的條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益，故二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議項下擬進行的交易須遵守申報、年度審核及公告規定，惟根據上市規則第14A.101條獲豁免獨立股東批准規定。

## 一般事項

除於廣州地鐵擔任高級管理層職務的楊昭煊先生外，概無董事於二〇二六年廣州地鐵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，除楊昭煊先生外，概無董事須就本公司相關董事會決議案放棄投票。

## 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。

## 廣州地鐵

廣州地鐵為中國廣州市人民政府下屬的國有獨資公司。廣州地鐵成立於一九九二年，負責廣州城市軌道交通的融資、投資、建設、運營、物業開發及擴張。廣州地鐵直接擁有本公司間接附屬公司廣州地鐵環境工程約33.0%股權。

### 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廣州地鐵物業管理及增值服務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二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務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，若會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二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務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二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議的定價政策條款；
- (iv) 本公司審核委員會將至少每年舉行兩次會議，以審查二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務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第 14A.55 條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。根據該函件，核數師將表達結論指出其是否注意到任何事項而使其相信所披露的持續關連交易：(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規管有關交易之二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議訂立；及(iv) 已超過各自的年度上限。

## 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
- 「二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議」 指 本公司與廣州地鐵於二〇二二年十一月二十二日就本集團向廣州地鐵及其聯繫人提供若干物業管理及其他相關服務所訂立的框架協議

「二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議」	指	本公司與廣州地鐵於二〇二五年十二月三十一日就本集團向廣州地鐵服務接受方集團提供廣州地鐵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
「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
「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
「廣州地鐵服務接受方集團」	指	具有「持續關連交易－二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議」一節賦予該詞的涵義
「廣州地鐵物業管理及增值服務」	指	具有「持續關連交易－二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議」一節賦予該詞的涵義

「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 地產而持有相關附屬公司的任何間接權益)
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	任何非本公司關連人士的實體或人士
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、 澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「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
「%」	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，二〇二五年十二月三十一日

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： 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