

A. 有關本公司的進一步資料

1. 註冊成立

本公司是在香港根據公司條例於二〇二〇年十月八日以越秀物業管理股份有限公司的名稱註冊成立的有限公司。本公司名稱於二〇二一年一月十四日更改為越秀服務集團有限公司。本公司註冊辦事處為香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓。

我們的章程細則概要載於本文件附錄三。

2. 本公司股本變動

於本公司註冊成立日期，本公司已以1,000.00港元向GCD China發行100,000股認購人股份，相當於當時本公司發行的股份總數的100%。

於二〇二〇年十一月三十日，GCD China、本公司、Golden Estates、Zippenes、Brander、Richardland、Greater Rich、訊與、聰盛、Ever Famous、Major Benefit、Winner Zone及All Plus訂立買賣協議，據此，GCD China同意向本公司轉讓Golden Estates、Zippenes、Brander、Richardland、Greater Rich、訊與、聰盛、Ever Famous、Major Benefit、Winner Zone及All Plus各自的全部已發行股本。本公司同意向GCD China配發及發行1,018,500,000股股份作為代價，有關配發及發行已於二〇二〇年十二月一日完成。於有關配發及發行後，GCD China於本公司所發行的1,018,600,000股股份中擁有權益，相當於本公司當時發行的股份總數的100%。

於二〇二一年二月八日，本公司、越秀地產、GCD China及廣州地鐵投融資訂立投資協議，據此，廣州地鐵投融資同意認購而越秀地產及GCD China同意促使本公司以人民幣330.0百萬元的代價向廣州地鐵投融資配發及發行90,359,677股股份。有關配發及發行後，GCD China及廣州地鐵投融資分別於本公司發行的1,018,600,000股股份及90,359,677股股份中擁有權益，分別相當於本公司當時已發行股份總數約91.9%及8.1%。

假設[編纂]成為無條件並且據此發行股份（假設[編纂]並無獲行使），緊隨[編纂]完成後本公司發行的股份總數將為[編纂]股股份。

假設[編纂]成為無條件並且據此發行股份（假設[編纂]獲悉數行使），緊隨[編纂]完成後本公司發行的股份總數將為[編纂]股股份。

除上述所披露者外，自本公司註冊成立以來，我們的股本概無任何變動。

3. 附屬公司股本變動

我們的主要附屬公司的公司資料概要及詳情列於本文件附錄一所載的會計師報告。

除「歷史、重組及公司架構」披露者外，我們主要附屬公司的股本或註冊資本於緊接本文件日期前兩年內概無變動。

4. 公司重組

為籌備[編纂]，本集團旗下公司進行重組，以理順本集團公司架構，本公司因而成為本集團的控股公司。進一步詳情請參閱「歷史、重組及公司架構」。

5. 本公司購回自身證券

本節載有聯交所規定須納入本文件有關本公司購回自身證券的資料。

(a) 上市規則條文

上市規則准許以聯交所作為第一[編纂]地的公司在聯交所購回其自身股份，惟受若干限制規限，其中較重要概述如下：

(i) 股東批准

以聯交所作為第一[編纂]地的公司的所有建議股份購回（有關股份必須繳足）須事先獲其股東通過普通決議案以一般授權或特別批准個別交易的方式批准。

(ii) 資金來源

本公司須動用根據上市公司章程文件、上市規則及上市公司註冊成立的司法權區的適用法律法規可合法作購回用途的資金進行購回上市公司股份。上市公司不得以現金以外的代價或根據聯交所買賣規則訂明者以外的結算方式在聯交所購回本身股份。

(iii) 買賣限制

上市公司可在聯交所購回的股份總數最多為已發行股份總數的10%。於緊隨購回後30日期間，未經聯交所事先批准，上市公司不得發行或宣佈建議發行新股份（惟在有關購回前尚未行使的認股權證、購股權或規定公司須發行證券的類似工具獲行使而發行證券除外）。此外，倘購買價較先前五個交易日股份於聯交所買賣的平均收市價高出5%或以上，則上市公司不得於聯交所購回其股份。上市規則亦規定，倘購回股份會導致由公眾人士持有的上市股份數目低於聯交所規定的有關指定最低百分比，則上市公司不得購回其股份。公司須促使其委任購回股份的經紀按聯交所要求而向聯交所披露有關購回的資料。

(iv) 購回股份的地位

所有購回股份（不論是否在聯交所或其他證券交易所購回）的上市地位將自動撤銷，而該等股份的股票亦須註銷及銷毀。

(v) 暫停購回

於獲悉內幕消息後，上市公司不得購回任何股份，直至有關資料已公佈為止。尤其於緊接以下日期（以較早者為準）前一個月期間內：(1)會批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績（無論是否為上市規則所規定者）的董事會日期（以根據上市規則首次知會聯交所的有關日期）及(2)上市公司根據上市規則刊登任何年度或半年度業績公告、刊登季度或任何其他中期業績公告（無論是否為上市規則所規定者）的最後限期，上市公司不得在聯交所購回其股份，惟特殊情況除外。此外，倘上市公司違反上市規則，聯交所可禁止其在聯交所購回股份。

(vi) 呈報規定

有關在聯交所或其他證券交易所購回股份的若干資料，必須不遲於下一個營業日的早市或任何開市前時段（以較早者為準）開始前30分鐘向聯交所呈報。此外，上市公司年報須披露有關年度內購回股份的詳情，包括購回股份數目的每月分析、每股購買價或就全部該等購回支付的最高及最低價格（如有關），以及有關購回所付總價格。

(vii) 關連人士

上市公司不得在知情的情況下在聯交所向「核心關連人士」（即公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等的緊密聯繫人）購回股份，且核心關連人士亦不得在知情的情況下向公司出售其股份。

(b) 購回的理由

董事相信，擁有購回股份的能力乃符合本公司及股東的利益。購回可使資產淨值及／或每股股份盈利增加（視乎情況而定）。董事可能尋求獲授一般授權以購回股份，使本公司能在適當情況下靈活購回。於任何情況擬購回的股份數目以及購回股份的價格及其他條款將由董事於有關時間考慮當時的有關情況後決定。

(c) 購回資金

購回股份時，本公司僅可動用根據章程細則、上市規則以及香港適用法律規定合法可作此用途的資金。

倘於股份購回期間任何時候悉數行使購回授權，則或會對本公司的營運資金或資產負債狀況有重大不利影響（與本文件所披露的狀況相比）。然而，董事不擬在對本公司的營運資金需求或董事認為不時適合本公司的資產負債狀況有重大不利影響的情況下行使購回授權。

(d) 一般事項

按緊隨[編纂]完成後已發行[編纂]股股份(假設[編纂]並無獲行使)計算，本公司於以下時間(以較早者為準)前悉數行使購回授權，可購回最多約[編纂]股股份：

- (i) 下屆股東週年大會結束時，或
- (ii) 任何章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或
- (iii) 股東於股東大會上通過普通決議案更改或撤銷購回授權之日(以較早者為準)。

據董事作出一切合理查詢後所深知，董事及彼等各自任何緊密聯繫人目前均無意向本公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，彼等將遵照上市規則及香港適用法律規例，根據購回授權行使本公司權力購回任何股份。

倘購回任何股份導致一名股東於本公司投票權的權益比例增加，則就收購守則而言，該項增加將被視作一項收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東可取得或鞏固對本公司的控制權，並有責任根據收購守則規則26提出強制收購要約。除上述者外，董事並不知悉根據購回授權作出任何股份購回會引致收購守則項下的任何後果。

倘任何購回股份引致公眾持有的股份數目降至低於本公司當時已發行股份的25.0%(或根據上市規則規定為最低公眾持股量的其他百分比)，則該購回須獲聯交所同意批准豁免遵守上述上市規則的公眾持股量規定後方可進行。除特殊情況外，聯交所一般不會授出該條文豁免。

本公司核心關連人士概無知會本公司其目前有意向本公司出售股份，或承諾在購回授權獲行使時不會如此行事。

6. 股東通過的決議案

根據本公司股東於二〇二一年[●]月[●]日通過的書面決議案，其決議（其中包括）待(1)上市委員會[編纂]本文件所述將予發行股份[編纂]及[編纂]，而其後於開始在聯交所[編纂]股份前實際上並無撤回有關[編纂]及許可、(2)[編纂]已於[編纂]正式協定及(3)[編纂]於[編纂]項下的責任成為並仍為無條件且並無根據當中所載條款或以其他方式終止（於[編纂]可能指定的有關日期及時間或之前獲有效豁免的條件除外）：

- (a) 本公司股份數目由1,108,959,677股增加至不多於[編纂]股；
- (b) 批准[編纂]及[編纂]並授權董事根據[編纂]及[編纂]配發及發行新股；
- (c) 批准建議[編纂]並授權董事進行[編纂]；
- (d) 董事獲授一般無條件授權，以配發、發行及處置股份或可轉換為股份的證券或可認購股份或有關可換股證券的購股權、認股權證或類似權利，並作出或授出將會或可能須行使該等權力的要約、協議或選擇權，惟董事配發、發行或處置或有條件或無條件同意將予配發、發行或處置的股份（根據(i)供股；(ii)任何以股代息計劃或根據經修訂及經重列章程細則，規定須配發及發行股份以代替全部或部分股份股息的類似安排；或(iii)本公司股東在股東大會上授出的特別授權而進行者除外）數目不得超逾緊隨[編纂]完成後本公司已發行股份總數的20%（惟不包括根據[編纂]獲行使而可能發行的任何股份），該授權自決議案獲通過開始直至下列最早發生者止期間持續有效：(i)我們下屆股東週年大會結束時；(ii)任何適用法律或經修訂及經重列章程細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或(iii)股東於股東大會上以普通決議案修訂或撤銷該項決議案當日（「適用期間」）；

- (e) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力，在聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回緊隨[編纂]完成後不超過本公司已發行股份總數10%的股份總數（惟不計及根據[編纂]獲行使而可能發行的股份），此項授權於適用期間一直有效；及
- (f) 擴大上文(d)段所述的一般無條件授權，方法為在董事根據該一般授權可能配發、發行或處置或有條件或無條件同意將予配發、發行或處置的本公司已發行股份總數之上，加上相當於本公司根據上文(e)段所述購回股份的授權購回的本公司已發行股份總數的數目，惟該經擴大數目不得超過緊隨[編纂]完成後已發行股份總數的10%（惟不包括根據[編纂]獲行使而可能發行的任何股份）。

根據股東於[●]年[●]月[●]日通過的書面決議案，本公司批准章程細則，自[編纂]日期起生效。

B. 有關我們業務的進一步資料

1. 重大合同概要

我們於緊接本文件日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大的合同（並非於日常業務過程中訂立的合同）：

- (a) 廣州城建開發集團與丰逸訂立日期為二〇二〇年十一月七日的股權轉讓協議，據此，廣州城建開發集團同意出售而丰逸同意以代價約人民幣1.9百萬元收購廣州城建開發偉城的20.0%股權；
- (b) 廣州興城與可福訂立日期為二〇二〇年十一月七日的股權轉讓協議，據此，廣州興城同意出售而可福同意以代價約人民幣35.3百萬元收購廣州白馬的65.0%股權；
- (c) 廣州城建開發與廣州樂熹訂立日期為二〇二〇年十一月七日的股權轉讓協議，據此，廣州城建開發同意出售而廣州樂熹同意以代價約人民幣22.1百萬元收購廣州越秀仲量聯行的80.0%股權；

附錄四

法定及一般資料

- (d) 廣州城建開發與遠大國際訂立日期為二〇二〇年十一月七日的股權轉讓協議，據此，廣州城建開發同意出售而遠大國際同意以代價約人民幣28.3百萬元收購越秀物業發展的5.0%股權；
- (e) 廣州城建開發與廣州越廷訂立日期為二〇二〇年十一月七日的股權轉讓協議，據此，廣州城建開發同意出售而廣州越廷同意以代價約人民幣7.6百萬元收購廣州越秀商業經營的100.0%股權；
- (f) 廣州城建開發與年卓訂立日期為二〇二〇年十一月七日的股權轉讓協議，據此，廣州城建開發同意出售而年卓同意以代價約人民幣3.6百萬元收購越秀怡城的14.32%股權；
- (g) 廣州祥港與廣州聯秀訂立日期為二〇二〇年十一月七日的股權轉讓協議，據此，廣州祥港同意出售而廣州聯秀同意以代價約人民幣0.5百萬元收購廣州皮具商貿城的全部股權；
- (h) 廣州薈景與越秀物業發展訂立日期為二〇二〇年十一月七日的股權轉讓協議，據此，廣州薈景同意出售而越秀物業發展同意以代價約人民幣6.0百萬元收購廣州悅秀會的10.0%股權；
- (i) 越秀怡城與越秀商業地產投資訂立日期為二〇二〇年十一月七日的股權轉讓協議，據此，越秀怡城同意出售而越秀商業地產投資同意以代價約人民幣2.9百萬元收購杭州越創慧的全部股權；
- (j) 越秀物業發展、越秀怡城及廣州城建開發宏城訂立日期為二〇二〇年十一月七日的股權轉讓協議，據此，越秀物業發展及越秀怡城同意出售而廣州城建開發宏城同意各自以總代價約人民幣5.5百萬元收購廣州薈景的90.0%及10.0%股權；
- (k) YXP (HK)與Ever Famous訂立日期為二〇二〇年十一月十日的股權轉讓協議，據此，YXP (HK)同意出售而Ever Famous同意以代價約35.3百萬元收購越秀物業管理(香港)的全部股權；

附錄四

法定及一般資料

- (l) 俊盛與Major Benefit訂立日期為二〇二〇年十一月十日的股權轉讓協議，據此，俊盛同意出售而Major Benefit同意以代價約17.2百萬港元收購越秀亞通停車場的全部股權；
- (m) 債務人訂立日期為二〇二〇年十一月二十日的股份認購及抵銷協議，據此，GCD China同意認購而各債務人同意配發及發行其股本中的一股股份予GCD China，並以彼等各自應向GCD China償還的欠款為代價；
- (n) 廣州地鐵、越秀物業發展、廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理訂立日期為二〇二〇年十一月二十三日的股權轉讓協議，據此，廣州地鐵同意出售而越秀物業發展同意以代價約人民幣281.74百萬元（包括應付稅項人民幣5.0百萬元）收購廣州地鐵環境工程的67.0%股權及廣州地鐵物業管理的67.0%間接實際股權（透過廣州地鐵環境工程於廣州地鐵物業管理的股權間接持有）；
- (o) GCD China、本公司、Golden Estates、Zippenes、Brander、Richardland、Greater Rich、訊與、聰盛、Ever Famous、Major Benefit、Winner Zone及All Plus訂立日期為二〇二〇年十一月三十日的買賣協議，據此，GCD China同意向本公司轉讓Golden Estates、Zippenes、Brander、Richardland、Greater Rich、訊與、聰盛、Ever Famous、Major Benefit、Winner Zone及All Plus各自的全部已發行股本，而作為代價，本公司同意向GCD China配發及發行1,018,500,000股股份；
- (p) 本公司、越秀地產、GCD China及廣州地鐵投融資訂立日期為二〇二一年二月八日的投資協議，據此，廣州地鐵投融資同意促使本公司向廣州地鐵投融資發行及配發90,359,677股股份，代價為人民幣330.0百萬元；
- (q) 不競爭承諾；及
- (r) [編纂]。

2. 重大知識產權

(a) 商標

於最後實際可行日期，我們已註冊董事認為對我們業務而言屬重大的以下商標：

序號	商標	註冊擁有人	註冊地點	類別	註冊編號	到期日
1....	悦汇时光	越秀物業發展	中國	37	41029607	二〇三〇年 五月六日
2....	悦温度	越秀物業發展	中國	36	32111671	二〇二九年 六月六日
3....	全触点管理	越秀物業發展	中國	36	32111195	二〇二九年 八月二十七日
4....	悦+再出发	越秀物業發展	中國	36	32110888	二〇二九年 五月二十七日
5....	悦驿	越秀物業發展	中國	36	32110666	二〇二九年 五月二十七日
6....	悦语	越秀物業發展	中國	36	32107899	二〇二九年 五月二十七日
7....		廣州白馬	中國	5	23475455	二〇二八年 三月二十日
8....		廣州白馬	中國	16	23475454	二〇二八年 三月二十日
9....		廣州白馬	中國	36	931699	二〇二七年 一月十三日
10....		廣州白馬	中國	42	907973	二〇二六年 十一月十七日
11....	中港皮具商贸城 ZHONGGANGLATHERCITY	廣州皮具商贸城	中國	16	7083610	二〇三〇年 十二月十三日
12....	中港皮具商贸城 ZHONGGANGLATHERCITY	廣州皮具商贸城	中國	41	7083604	二〇二一年 十月十三日
13....	中港皮具商贸城 ZHONGGANGLATHERCITY	廣州皮具商贸城	中國	42	7083603	二〇三一年 二月二十日

附錄四

法定及一般資料

於最後實際可行日期，根據我們訂立的中國商標許可協議及香港商標許可協議，我們獲授權使用下列商標。有關商標許可協議的詳情，請參閱本文件「關連交易」。

序號	商標	註冊擁有人	註冊地點	類別	註冊編號	到期日
1....		廣州越秀	中國	36	11106668	二〇二三年十一月六日
2....		廣州越秀	中國	36	8872874	二〇二四年二月十三日
3....		廣州越秀	中國	36	27681040	二〇二八年十一月十三日
4....		廣州越秀	中國	36	11106667	二〇二四年八月二十日
5....	(A)  (B) 	廣州越秀	香港	1、3、6、9、 14、16、 18、25、 35、36、 37、38、 39、40、 41、42、 43、44及45	303213008AA	二〇二四年十一月二十四日
6....	(A)  (B) 	廣州越秀	香港	1、3、6、9、 14、16、 18、25、 35、36、 37、38、 39、40、 41、42、 43、44及45	303212946	二〇二四年十一月二十四日
7....	(A)  (B) 	廣州越秀	香港	1、3、6、9、 14、16、 18、25、 35、36、 37、38、 39、40、 41、42、 43、44及45	303212955	二〇二四年十一月二十四日

附錄四

法定及一般資料

(b) 專利

於最後實際可行日期，我們在中國已註冊以下董事認為對我們的業務而言屬重大的專利：

序號	專利擁有人	專利名稱	專利號	授予日期	專利類型
1....	廣州悅冠	一種區域智能專變配電櫃	ZL201820727265.5	二〇一八年十二月二十八日	實用新型
2....	廣州悅冠	一種信息反饋式電梯集水井	ZL201820702992.6	二〇一八年十二月二十八日	實用新型
3....	廣州悅冠	一種智能控制生活泵房	ZL201820671445.6	二〇一八年十二月二十八日	實用新型

(c) 著作權

於最後實際可行日期，我們在中國已註冊以下董事認為對我們的業務而言屬重大的著作權：

序號	著作權		著作權		
	擁有人	著作權名稱	類型	註冊編號	註冊日期
1....	廣州悅冠	物業安防設備雲管理系統V1.0	軟件	2018SR1045248	二〇一八年十二月二十日
2....	廣州悅冠	物業設備設施遠程監控系統V1.0	軟件	2018SR1023537	二〇一八年十二月十七日
3....	廣州悅冠	物業智慧管理系統V1.0	軟件	2018SR1030194	二〇一八年十二月十八日

附錄四

法定及一般資料

序號	著作權		著作權		
	擁有人	著作權名稱	類型	註冊編號	註冊日期
4....	廣州悅冠	物業智能門禁管理系統V1.0	軟件	2018SR1050070	二〇一八年十二月二十一日
5....	廣州悅冠	物業智能雲設備管理系統V1.0	軟件	2018SR1058586	二〇一八年十二月二十四日
6....	廣州悅冠	物業資產綜合管理系統V1.0	軟件	2018SR1075765	二〇一八年十二月二十六日
7....	廣州悅冠	悅冠智能電梯運行監控軟件V1.0	軟件	2019SR1389207	二〇一九年十二月十八日
8....	廣州悅冠	悅冠智能智慧消防監控軟件V1.0	軟件	2019SR1388965	二〇一九年十二月十八日
9....	廣州悅冠	悅冠智能智慧用電監控軟件V1.0	軟件	2019SR1393585	二〇一九年十二月十八日
10....	廣州白馬	馬頭圖標LOGO	藝術	國作登字-2017- F-00378390	二〇一七年三月二十九日

於最後實際可行日期，根據軟件許可協議，我們獲授權使用下列軟件。有關軟件許可協議的詳情，請參閱本文件「關連交易」。

序號	著作權擁有人	著作權名稱	著作權類型	註冊編號	註冊日期
1....	廣州城建開發	悅秀會APP軟件	軟件	2020SR0644911	二〇二〇年六月十八日

C. 有關我們董事的進一步資料

1. 董事服務合同及委任書詳情

各執行董事及非執行董事已與本公司訂立服務合同，初步固定任期自[編纂]日期起為期三年，並自該日期起持續直至其中一方向對方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

各獨立非執行董事[已]與我們訂立委任書，初步固定任期自[編纂]日期起為期一年，並自該日期起持續直至其中一方向對方發出不少於一個月的書面通知予以終止。

除上述者外，董事概無與或擬與本集團訂立合同（惟於一年內屆滿或可由我們終止而毋須給予賠償（法定賠償除外）的合同除外）。

2. 董事薪酬

截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止兩個年度以及截至二〇二〇年九月三十日止九個月，我們向董事支付的薪酬總額（包括董事袍金、薪金及津貼以及退休福利計劃供款、其他實物福利及／或酌情花紅）分別約人民幣1.22百萬元、人民幣1.21百萬元及人民幣2.08百萬元。

除本文件所披露者外，截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止兩個年度以及截至二〇二〇年九月三十日止九個月，我們概無已付或應付董事的其他酬金。

概無任何董事放棄或同意放棄日後酬金的安排，且本財政年度內亦無任何董事放棄酬金。

根據目前有效安排，截至二〇二一年十二月三十一日止年度，我們估計應付予董事的薪酬總額及董事應收的實物利益將約為人民幣3.30百萬元。

3. 代理費或佣金

根據[編纂]，[編纂]將收取[編纂]佣金，詳情載於本文件「[編纂]」一節。

除與[編纂]有關者外，緊接本文件日期前兩年內，本公司概無就發行或銷售本公司的任何資本或證券而向任何人士授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

D. 權益披露

1. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債權證的權益

就我們董事所知，緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]並無獲行使），本公司董事及最高行政人員於我們及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有股份於聯交所[編纂]後須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會我們及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會我們及聯交所的權益或淡倉將為如下：

(i) 於相聯法團中的好倉

越秀地產

股東 姓名／名稱	身份／ 權益性質	截至最後實際可行日期	
		股份數目	於相聯法團 的概約 持股百分比
林峰先生 (附註1)	實益擁有人／ 信託受益人／ 配偶權益	9,122,925	0.06%
吳煒先生 (附註2)	實益擁有人／ 信託受益人	3,490,628	0.02%
張勁先生 (附註3)	實益擁有人／ 信託受益人	1,072,941	0.01%

附註：

- (1) 林峰先生於9,122,925股股份中擁有權益，其中4,449,524股股份乃由其作為實益擁有人擁有，4,573,401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股份激勵信託計劃（「越秀地產董事及高級管理層信託」）的受益人持有，以及100,000股股份乃由其配偶持有。

附錄四

法定及一般資料

- (2) 吳煒先生於3,490,628股股份中擁有權益，其中1,930股股份乃由其作為實益擁有人擁有，以及3,488,698股股份乃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1,072,941股股份中擁有權益，其中299,715股股份乃由其作為實益擁有人擁有，以及773,226股股份乃其作為越秀地產董事及高級管理層信託的受益人持有。

(b) 主要股東

就董事所知，有關緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]並無獲行使），於股份或相關股份中將擁有或被當作或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉的人士的資料，請參閱本文件「主要股東」。

就董事所知，以下人士擁有附帶權利可於所有情況下於本集團任何成員公司（本公司除外）股東大會上投票的任何類別股本10%或以上權益：

編號	本集團成員公司名稱	股東姓名／名稱	身份／ 權益性質	概約 股權百分比
1.	廣州地鐵環境工程	廣州地鐵	實益擁有人	33%
2.	武漢摩登物業管理 有限公司	王濤	實益擁有人 (附註1)	30%
3.	廣州富城物業管理 有限公司	富城物業管理 有限公司	實益擁有人 (附註2)	50%
4.	廣州越秀仲量聯行	北京仲量聯行	實益擁有人 (附註3)	20%
5.	江門市越秀濱江物業 服務有限公司	江門市濱江物業 管理有限公司	實益擁有人 (附註4)	33%
6.	廣州市越秀物業管理 有限公司	廣州錦發 實業公司	實益擁有人 (附註5)	40%
7.	廣越物業管理(廣州) 有限公司	廣州利盈科技 發展有限公司	實益擁有人 (附註6)	40%
8.	廣州越秀南方智媒 商業運營有限公司	廣東省南方 智媒產業發展 有限公司	實益擁有人 (附註7)	40%

附註：

- (1) 王濤（除其於本文件所列的股權外）為獨立第三方。
- (2) 富城物業管理有限公司（除其於本文件所列的股權外）為獨立第三方。
- (3) 北京仲量聯行（除其於本文件所列的股權外）為獨立第三方。
- (4) 江門市濱江物業管理有限公司（除其於本文件所列的股權外）為獨立第三方。
- (5) 廣州錦發實業公司由中國廣州市人民政府實益全資擁有。
- (6) 廣州利盈科技發展有限公司（除其於本文件所列的股權外）為獨立第三方。
- (7) 廣東省南方智媒產業發展有限公司（除其於本文件所列的股權外）為獨立第三方。

2. 免責聲明

除本文件披露者外：

- (a) 董事並不知悉緊接[編纂]完成後（並假設[編纂]並無獲行使）擁有股份或相關股份的權益或淡倉的任何人士須根據證券及期貨條例第XV部第2部及3分部的規定向本公司及聯交所披露，或將直接或間接擁有於任何情況下於本集團任何其他成員的股東大會上擁有附表決權的任何類別股份10%或以上的權益；
- (b) 董事或名列本附錄「E. 其他資料－6. 專家資格及同意書」的任何一方概無於緊接本文件日期前兩年內於本公司發起，由本公司收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (c) 除與[編纂]有關外，董事或名列本附錄「E. 其他資料－6. 專家資格及同意書」的任何一方概無於本文件日期於對本公司業務具有重大意義存續的任何合同或安排具有重大利益；

- (d) 除與[編纂]相關外，名列本附錄「E. 其他資料 – 6. 專家資格及同意書」的任何一方概無：(i)於本公司或其任何附屬公司的任何證券中擁有合法或實益權益；或(ii)有權（無論是否在法律上可強制執行）認購或提名人士認購本公司或或其任何附屬公司的證券；及
- (e) 據董事所知悉，於往績記錄期，概無董事或彼等的聯繫人或持有本公司已發行股本5%或以上的任何現有股東在本集團五大客戶及供應商中擁有任何權益。

E. 其他資料

1. 訴訟

據我們董事所深知，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，除本文件「業務 – 法律程序及合規」所披露者外，我們概不受任何實際或威脅到可能對我們的營運、財務及聲譽造成重大影響的重大索償或訴訟，且我們的董事均未參與上述索償及訴訟。

2. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表我們向聯交所[編纂]申請[編纂]本文件所述已發行股份及將予發行股份的[編纂]及[編纂]。本公司已作出一切必要安排，以使該等股份可獲納入中央結算系統。

越秀融資有限公司為越秀企業的附屬公司，而越秀企業為本公司的控股股東，故根據上市規則，越秀融資有限公司為本公司的關連人士。此外，越秀地產間接持有本公司已發行股份數目超過5%，因其為越秀企業的附屬公司而屬於保薦人集團（定義見第3A.01(9)條）的成員公司，而越秀企業為越秀融資有限公司的控股公司。綜上，根據上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則，越秀融資有限公司並非獨立的保薦人。除上述披露者外，其他聯席保薦人各自符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。聯席保薦人作為[編纂]保薦人將收取合共3.3百萬港元的費用。

3. 合規顧問

根據上市規則第3A.19條，我們已委任六福資本（香港）有限公司於[編纂]後擔任我們的合規顧問。

4. 登記程序

本公司的股東名冊將由[編纂][編纂]在香港存置。股份的所有轉讓和其他所有權文件必須提交[編纂][編纂]登記註冊。

5. 前期費用

我們並無重大前期費用。

6. 專家資格及同意書

於本文件中發表意見的專家(定義見上市規則)資格如下：

名稱	資格
農銀國際融資有限公司.....	可進行證券及期貨條例所界定第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
建銀國際金融有限公司.....	可進行證券及期貨條例所界定第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
中信建投(國際)融資有限公司.....	可進行證券及期貨條例所界定第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
越秀融資有限公司.....	可進行證券及期貨條例所界定第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
競天公誠律師事務所.....	本公司的中國法律顧問
羅兵咸永道會計師事務所.....	根據香港法例第50章《專業會計師條例》的執業會計師及根據香港法例第588章《財務匯報局條例》的註冊公眾利益實體核數師
中指研究院.....	獨立行業顧問

上段所述各專家已就刊發本文件發出同意書，同意按既有形式及內容刊載其報告及／或函件及／或意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

7. 概無重大不利變動

除本文件所披露者外，董事確認，自二〇二〇年九月三十日（即本公司最新未經審核財務報表的編製日期）起直至本文件日期，我們的財務或貿易狀況概無任何重大不利變動。

8. 約束力

如果根據本文件提出申請，則本文件將對所有有關人士具有約束力，規定其須遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》第44A及44B條的所有適用條文（懲罰條文除外）。

9. 股份持有人的稅項

(a) 香港

(i) 遺產稅

香港於二〇〇六年二月十一日開始實施《二〇〇五年收入（取消遺產稅）條例》，根據該條例，當日或之後身故人士的遺產，不再需要繳納香港遺產稅。對於在二〇〇六年二月十一日或之後身故的股份持有人的遺產提出承辦授予申請時，無須繳納香港遺產稅，亦無須領取遺產稅清妥證明書。

(ii) 印花稅

買賣股份須繳納香港印花稅。目前香港印花稅的從價稅率為股份的對價或市值（以較高者為準）的0.1%，就每宗股份買賣交易分別向買賣雙方徵收。換言之，現時就涉及買賣股份的一般交易所須繳納的印花稅總額為0.2%。

(iii) 股息

本公司派付予股東的股息在香港無須繳納稅項，派付予股東的股息在香港亦無須繳納預扣稅。

(iv) 資本收益及利得稅

在香港，出售股份不會被徵收有關資本收益的稅項。在香港經營業務的人士出售股份的買賣收益若源自香港及由該業務產生，則可予徵收香港利得稅。

(b) 諮詢專業顧問

倘有意持有股份的人士對認購、購買、持有、處置或買賣股份的稅務影響有任何疑問，務請諮詢其專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與[編纂]的各方概不就因有關股份持有人認購、購買、持有、處置或買賣股份所產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

10. 發起人

就上市規則而言，本公司並無發起人。

11. 雙語文件

我們已根據香港法例第32L章《公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第4條規定的豁免分別刊發本文件的中英文版本。

12. 其他事項

除本文件所披露者外：

- (a) 緊接本文件刊發日期前兩年內，概無發行或同意發行繳足或部分繳足的本公司的股份或借貸資本，以獲取現金或現金以外的對價；
- (b) 概無本公司或我們任何附屬公司的股份或借貸資本已附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
- (c) 本公司或我們任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
- (d) 緊接本文件刊發日期前兩年內，概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股份或借貸資本而授予佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；

- (e) 緊接本文件刊發日期前兩年內，概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司任何股份而支付或應付佣金（[編纂]佣金除外）；
- (f) 本公司的股本及債務證券並無於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求任何[編纂]或[編纂]；
- (g) 我們並無任何未行使可換股債務證券或債權證；
- (h) 本文件及[編纂]的中英文本如有歧異，概以英文本為準；及
- (i) 於本文件日期前12個月，本公司業務並無受到任何干擾而可能或已經對本公司財務狀況構成重大影響。