

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，概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**东胜智慧城市服务**

ORIENT VICTORY SMART URBAN SERVICES

**ORIENT VICTORY SMART URBAN SERVICES HOLDING LIMITED**

**東勝智慧城市服務控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：265)

**有關二零二四年框架協議  
之持續關連交易**

**二零二四年框架協議**

茲提述本公司日期為二零二一年十二月一日之公告及日期為二零二二年二月二十八日之通函，內容有關(其中包括)根據二零二一年框架協議進行持續關連交易。

二零二一年框架協議將於二零二三年十二月三十一日到期。因此，於二零二三年十二月四日(交易時段後)，本公司與東勝房地產訂立二零二四年框架協議。根據二零二四年框架協議，東勝房地產同意委任本集團提供物業管理服務、商用物業及商戶管理服務及環境衛生工程服務，年期自二零二四年框架協議日期起至二零二六年十二月三十一日止。

**上市規則之涵義**

於本公告日期，東勝房地產由董事會主席、本公司行政總裁兼執行董事石先生全資擁有。由於東勝房地產由石先生全資擁有，東勝房地產為石先生之聯繫人，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，持續關連交易將構成本公司之持續關連交易。由於建議年度上限最高金額之適用百分比率(溢利比率除外)多於5%及超過10,000,000港元，根據上市規則第14A章，持續關連交易須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

## 一般事項

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以考慮二零二四年框架協議及持續關連交易(包括建議年度上限)，並就二零二四年框架協議及持續關連交易之條款(包括建議年度上限)是否按一般商業條款或更佳條款訂立、是否屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問，以就二零二四年框架協議及持續關連交易之條款(包括建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會以尋求獨立股東批准二零二四年框架協議及持續關連交易(包括建議年度上限)。

石先生及東勝置業(石先生之聯繫人)須於股東特別大會上就將於會上提呈有關二零二四年框架協議及持續關連交易(包括建議年度上限)之決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)董事會函件；(ii)獨立董事委員會之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件；(iv)持續關連交易之更多詳情(包括建議年度上限)；及(v)召開股東特別大會通告之通函將於二零二三年十二月二十七日或之前寄發予股東。

## 二零二四年框架協議

茲提述本公司日期為二零二一年十二月一日之公告及日期為二零二二年二月二十八日之通函，內容有關(其中包括)根據二零二一年框架協議進行持續關連交易。

二零二一年框架協議將於二零二三年十二月三十一日到期。因此，於二零二三年十二月四日(交易時段後)，本公司與東勝房地產訂立二零二四年框架協議以規管及管理有關物業管理服務、商用物業及商戶管理服務以及環境衛生工程服務之交易。二零二四年框架協議之主要條款概述如下。

### 日期

二零二三年十二月四日(交易時段後)

### 訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) 東勝房地產。

### 年期

自二零二四年框架協議日期起至二零二六年十二月三十一日止。

### 標的事宜

#### (i) 物業管理服務

有關物業管理服務，本集團應負責以下事宜，包括但不限於：

- (a) 為銷售辦事處、示範單位、休憩區域及其他相關區域提供之物業管理服務，包括提供維護、前台、清潔、保安、行政及管理服務；

- (b) 為商業及住宅單位及停車位提供之物業管理服務，包括協助保持公共秩序及安全、公共區域之維護及管理、設施及設備之運營、維護及管理、清潔、園藝、維修、業主家居維護服務以及安排裝修及翻新服務；及
- (c) 提供交付前服務，包括交付住宅單位前為住宅單位提供檢查及清潔服務及諮詢服務以及物業管理辦事處籌備服務。

**(ii) 商用物業及商戶管理服務**

根據二零二四年框架協議，有關商用物業及商戶管理服務，本集團應負責以下事宜，包括但不限於：

- (a) 向商戶提供指引及協助；
- (b) 廣告及推廣空缺；
- (c) 編製每年運營計劃書；
- (d) 構思工作計劃並編製預算計劃；
- (e) 定期編製管理報告；
- (f) 組織物業管理團隊；
- (g) 開展物業管理整體服務，包括為設施、停車位等提供維護、前台、清潔、保安、行政及管理服務；
- (h) 監督設施之修理及維護工作；及
- (i) 協助東勝房地產集團向商戶及租戶收回租金、管理費等。

### (iii) 環境衛生工程服務

根據二零二四年框架協議，有關環境衛生工程服務，本集團應負責以下事宜，包括但不限於下列各項：

- (i) 園林建設項目，其中包括門口(包括防火門)、景觀廊、水景、戶外傢俱、健身器材、垃圾桶、照明裝置、兒童設施、景觀牆、園林路徑、園林電井、雨水井、排水渠及其他構造物及修飾的建設，以及園林內所有閥井、雨水及污水檢查井、熱力井、氣井、消防井、強弱電井等的高度協調鋪設、安裝及綠化面的二次調整，以及供應及安裝表面裝飾井蓋(包括井蓋平整)；
- (ii) 園林景觀項目，其中包括種植土壤回填、為滿足種植土壤要求而進行的土壤改良以及購置灌木、樹木及播種移植等；及
- (iii) 水電項目，其中包括購置及安裝各類園林照明設備、園林管道、電線電纜建設及配備、購置及安裝配電箱，以及建造園林供水、排水管道等。

就物業管理服務、商用物業及商戶管理服務及環境衛生工程服務而言，本集團應就根據二零二四年框架協議擬進行之每項個別交易訂立具體協議，其應根據二零二四年框架協議之主要條款按相關具體協議個別地履行。具體協議應規定具體服務的細節、服務價格及釐定基準、付款方式以及相關服務的具體期限。

此外，由於東勝房地產自二零二三年年初起更改銷售及市場推廣策略，預期東勝房地產將不會在截至二零二六年十二月三十一日止三個年度委託本集團進行活動策劃服務。因此，二零二四年框架協議將不包括與活動策劃服務有關的交易。

## 服務費

### 物業管理服務

東勝房地產集團就物業管理服務之應付費用分為三大類，即(i)為銷售辦事處、示範單位、休憩區域及其他相關區域提供管理服務；(ii)為商業及住宅單位及停車位提供管理服務；及(iii)交付前物業管理及相關服務。

#### (i) 為銷售辦事處、示範單位、休憩區域及其他相關區域提供管理服務

東勝房地產集團將就每個相關項目向本集團支付金額相當於按公平磋商基準經參考以下各項釐定之每月管理費：(i)提供相關服務所產生或預期產生之勞動成本及其他必要開支(加不少於15%毛利率)；及(ii)性質及規模相若之服務之市價。

#### (ii) 為商業及住宅單位及停車位提供管理服務

東勝房地產集團將向本集團支付金額相當於按商業及住宅單位總建築面積及停車位數目(未售出或不作出售)計算之每月管理費，單位價格經參考(i)房地產項目性質及地理位置；(ii)提供相關服務所產生或預期產生之勞動成本及其他必要開支；(iii)性質及規模相若之服務之市價；及(iv)地方政府機關設定之指示性價格(僅就住宅單位而言)。

#### (iii) 交付前物業管理及相關服務

東勝房地產集團將向本集團支付單位價格每平方米人民幣11元之管理費，金額相當於按將交付之住宅單位之總建築面積計算，單位價格經參考(i)提供相關服務所產生或預期產生之勞動成本及其他必要開支；及(ii)性質及規模相若之服務之市價。有關相關費用應於交付住宅單位前三個月支付。

## **商用物業及商戶管理服務**

東勝房地產集團將向本集團支付經參考以下各項釐定之固定金額之每月管理費人民幣3,000,000元(相當於約3,240,000港元)(須每年檢討一次)：(i)四項商業物業(均位於中國河北省石家莊市，總建築面積為106,504平方米)之規模及地理位置；(ii)提供相關服務所產生或預期產生之勞動成本及其他必要開支；及(iii)性質及規模相若之服務之市價。

## **環境衛生工程服務**

提供環境衛生工程服務所將收取的費用將經公平磋商後釐定，並會考慮：(i)相關項目總數的預計成本(包括所需人工及物料成本)及各項目之平均服務費；(ii)項目的規模及地點(經參考總建築面積)；及(iii)所提供服務的性質和具有可比性質和規模的服務之市價。

## **先決條件**

二零二四年框架協議須待達成以下條件後方可作實：

- (i) 二零二四年框架協議及持續關連交易(包括建議年度上限)獲本公司及東勝房地產各自之董事會批准；
- (ii) 本公司及東勝房地產根據二零二四年框架協議作出之一切擔保、聲明及保證於各重大方面仍屬真實及正確；
- (iii) 獨立股東於將根據上市規則召開之股東特別大會上以投票表決方式批准二零二四年框架協議及持續關連交易(包括建議年度上限)；及
- (iv) 使二零二四年框架協議及持續關連交易(包括建議年度上限)生效所需或與之相關的一切機構授權、批准、同意、豁免及許可(如有需要)已獲授出、收到或取得且未被撤銷。

除先決條件(ii)(可由本公司或東勝房地產(視乎情況而定)豁免)外，概無先決條件可由本公司或東勝房地產豁免。

## 其他

根據二零二四年框架協議，本集團將根據二零二四年框架協議向東勝房地產集團提供之服務應按一般商業條款或更佳條款且於本集團一般及日常業務過程中進行，尤其是：

- (i) 持續關連交易之條款必須屬公平合理且符合股東之整體利益；
- (ii) 持續關連交易之條款應不遜於本集團自獨立第三方獲得之條款；
- (iii) 持續關連交易應經公平磋商後進行；及
- (iv) 持續關連交易應不超過建議年度上限而未有重新遵守上市規則有關持續關連交易之規定。

## 過往交易金額

以下載列物業管理協議(如適用)及二零二一年框架協議項下之物業管理服務以及商用物業及商戶管理服務之過往交易金額：

	截至十二月三十一日止 年度之過往金額		截至二零二三年 十二月三十一日止
	二零二一年 (附註1及2)	二零二二年 (附註1及3)	年度之過往金額 (附註1及4)
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
物業管理服務	10.7 (相當於 約12.1百萬港元)	8.6 (相當於 約9.4百萬港元)	8.4 (相當於 約9.1百萬港元)
商用物業及商戶管理 服務	3.0 (相當於 約3.4百萬港元)	36.0 (相當於 約39.3百萬港元)	30.0 (相當於 約32.4百萬港元)
總計	<u>13.7 (相當於 約15.5百萬港元)</u>	<u>44.6 (相當於 約48.7百萬港元)</u>	<u>38.4 (相當於 約41.5百萬港元)</u>



附註：

1. 於任何時候均未有超過二零二一年框架協議規定之以往年度上限。
2. 人民幣兌換港元乃按本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度報告綜合財務報表附註34當時所採用之匯率人民幣1.00元=1.13港元進行換算。
3. 人民幣兌換港元乃按本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度報告綜合財務報表附註34當時所採用之匯率人民幣1.00元=1.09港元進行換算。
4. 截至二零二三年十月三十一日止十個月之過往交易金額。

## 建議年度上限

以下載列二零二四年框架協議項下之物業管理服務、商用物業及商戶管理服務以及環境衛生工程服務之建議年度上限：

	截至下列年度		
	二零二四年 (人民幣百萬元)	二零二五年 (人民幣百萬元)	二零二六年 (人民幣百萬元)
物業管理服務	7.0 (相當於 約7.6百萬港元)	4.2 (相當於 約4.5百萬港元)	4.2 (相當於 約4.5百萬港元)
商用物業及商戶管理 服務	36.0 (相當於 約38.9百萬港元)	36.0 (相當於 約38.9百萬港元)	36.0 (相當於 約38.9百萬港元)
環境衛生工程服務	10.6 (相當於 約11.5百萬港元)	13.3 (相當於 約14.4百萬港元)	14.1 (相當於 約15.2百萬港元)
總計	<b>53.6 (相當於 約58.0百萬港元)</b>	<b>53.5 (相當於 約57.8百萬港元)</b>	<b>54.3 (相當於 約58.6百萬港元)</b>

## 建議年度上限之基準

### 物業管理服務

物業管理服務之建議年度上限乃經考慮以下各項後釐定(其中包括)：

- (a) 有關為銷售辦事處、示範單位、休憩區域及其他相關區域提供之管理服務，(i) 根據截至二零二四年止年度之五個在管理項目之估計規模以及分別截至二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度之兩個在管理項目之估計規模；及(ii)按6%之年增長率計算之緩衝。
- (b) 有關為商業及住宅單位及停車位提供之管理服務，(i)根據二零二一年框架協議項下相關具體協議，截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度，在管理之總建築面積分別為9,383平方米、9,263平方米及9,143平方米之商業及住宅單位及分別為377個、317個及257個停車位以及相關協定管理費；(ii)截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度，根據東勝房地產集團所提供之房地產項目開發計劃中將由本集團管理之總建築面積分別約16,638平方米、1,564平方米及零平方米新商業及住宅單位之估計規模及該等管理服務之估計管理費；及(iii)按6%之年增長率計算之緩衝。
- (c) 有關交付前物業管理及相關服務，(i)根據二零二一年框架協議項下相關具體協議，截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度，總建築面積分別約76,564平方米、零平方米及零平方米之將交付住宅單位以及相關協定管理費；(ii)截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度，根據東勝房地產集團所提供之房地產項目開發計劃，由本集團管理總建築面積分別約6,627平方米、7,822及零平方米新住宅單位之估計規模及該等管理服務之估計管理費；及(iii)按6%之年增長率計算之緩衝。

### 商用物業及商戶管理服務

商用物業及商戶管理服務之建議年度上限乃基於以下各項釐定(其中包括)：(i) 四項商業物業(全部位於中國河北省石家莊)之總建築面積106,504平方米；(ii) 提供相關服務所產生或預期產生之勞動成本及其他必要開支；及(iii)性質及規模相若之現行市價。

## 環境衛生工程服務

環境衛生工程服務之建議年度上限乃基於以下各項釐定(其中包括)(i)截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度，受環境衛生工程服務規限之項目估計總建築面積分別為31,325平方米、27,167平方米及27,167平方米；(ii)本集團根據環境衛生工程服務預計將承擔之工作(經考慮項目規模及位置、景觀工程項目的材料品質及具體要求以及相應勞動成本)；(iii)性質及規模相若之現行市價；及(iv)按6%之年增長率計算之緩衝。

## 有關訂約方之資料

本公司為投資控股公司，連同其附屬公司主要從事住宅及商業物業之物業管理及租賃服務業務、環境衛生業務、綜合發展業務以及多元化旅遊產品及服務業務。

東勝房地產為於中國註冊成立之公司，主要從事中國房地產業務，並由董事會主席、本公司行政總裁兼執行董事石先生全資擁有。石先生亦為本公司控股股東，於本公告日期持有(包括透過東勝置業)8,024,734,025股股份，相當於本公司全部已發行股本約62.1%。

## 訂立二零二四年框架協議之理由及裨益

誠如本公司日期為二零二一年二月八日及二零二一年五月二十日的公告所披露，本公司於二零二一年五月十八日完成收購東勝物業後一直從事物業管理及租賃服務業務。東勝物業為一間於中國成立之有限公司，並自二零二一年五月十八日起成為本公司之全資附屬公司。由於二零二一年框架協議的物業管理及租賃服務業務為本集團提供穩定收入，且該等業務乃為本集團主要業務，故相信繼續該等服務將有利本集團未來發展。

隨著新型冠狀病毒病(二零一九)疫情(「疫情」)帶來史無前例的市場變化後，本集團一直在市場上尋找各種機會使其業務多樣化及探索更多收入來源。自二零二一年第四季度起，本集團發展環境衛生業務。在中國環境保護及治理意識日益增強的背景下，環境衛生行業蘊藏著大量發展機會。於二零二二年，中國政府推出城鄉社區環衛清潔服務要求及城市道路清掃保潔與品質評價標準等一系列支持環境衛生相關行業具有影響力的政策及實施措施。在此情況下，本集團考慮市場上的機遇，持續努力拓展環境衛生業務。於二零二二年十二月三十一日，本集團在中國河北省五個城市獲得五個環境衛生服務項目，年度合約總金額超過人民幣125.0百萬元(相當於約135.0百萬港元)。本集團預期提供環境衛生工程服務將進一步與本集團現有業務產生協同效應，產生更多收入。因此，環境衛生工程服務(包括綠化工程服務)將會是本集團在多個領域擴大業務版圖的寶貴機會，使本集團能夠有效利用其整體資源。

本集團已設立由十一名資深員工組成之團隊以管理住宅及商業物業之物業管理及租賃服務業務(包括物業管理服務、商用物業及商戶管理服務)。此外，本集團已設立由七名資深員工組成之團隊處理環境衛生工程服務。此外，石先生具備於中國從事物業開發及管理之豐富經驗，並一直帶領及全力支持本集團之上述業務，董事會認為本集團有能力以較大規模經營物業管理服務、商用物業及商戶管理服務以及環境衛生工程服務。董事會認為二零二四年框架協議項下提供之商機將提升本集團之財務業績。

董事(不包括石先生，彼已於董事會會議上就相關決議案放棄投票，而獨立董事委員會成員將於考慮獨立財務顧問所發表之意見後達成意見)認為二零二四年框架協議及持續關連交易之條款(包括建議年度上限)按一般商業條款或更佳條款且於本集團一般及日常業務過程中訂立、屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

## 內部監控措施

為確保二零二四年框架協議項下擬進行之交易將按一般商業條款且符合本公司及股東整體利益進行，本公司已採用以下措施：

- a) 於訂立任何具體協議前，本公司(或其附屬公司)之業務部應負責就鄰近之類似項目或(倘並無類似項目)其他區域之類似項目(就物業管理服務及環境衛生工程服務而言)之管理費及服務費範圍進行研究，確保具體協議之條款屬公平合理並按一般商業條款或不遜於從獨立第三方獲取者訂立；
- b) 於訂立任何具體協議後，本公司(或其附屬公司)之高級管理層應負責監察具體協議。本公司(或其附屬公司)之物業管理經理(就物業管理服務以及商用物業及商戶管理服務而言)(視乎情況而定)將每三個月審閱具體協議，確保交易按照有關協議條款進行，而倘出現任何違規或潛在違規情況，負責人員將向本公司高級管理層匯報有關事宜供其考慮，然後本公司高級管理層將尋找方式解決有關事宜。此外，本公司(或其附屬公司)之物業管理經理(就物業管理服務以及商用物業及商戶管理服務而言)或項目經理(就環境衛生工程服務而言)(視乎情況而定)將每六個月向本公司高級管理層匯報告個別事宜之財務表現；
- c) 本集團財務部負責監察本集團應收服務費，確保其根據二零二四年框架協議之條款進行，且並無超過建議年度上限。此外，財務部亦將每月進行整體檢討。倘財務部得悉有任何定價政策潛在違規情況或將超過建議年度上限，財務部會將有關事宜敦請本公司高級管理層注意，本公司高級管理層隨後將於本集團層面協調採取補救行動，確保建議年度上限之基準得以遵守並不被超出；

- d) 本公司高級管理層或指定人員將審閱具體協議初稿，倘高級管理層或指定人員認為有任何違規事宜，通過高級管理層將有關事宜敦請獨立非執行董事注意。獨立非執行董事將進一步審閱具體協議初稿，並採取適當行動確保有關交易根據二零二四年框架協議按一般商業條款且於本集團一般及日常業務過程中進行，條款屬公平合理且符合本公司及其股東之整體利益。於相關具體協議獲執行董事或本公司附屬公司董事批准後，且經考慮獨立非執行董事採取之行動(如有需要)，本公司(或其附屬公司)之物業管理經理(就物業管理服務以及商用物業及商戶管理服務而言)或項目經理(就環境衛生工程服務而言)(視乎情況而定)將負責監察具體協議、審閱及批准經營活動所需之任何決定，預期需時約一至兩星期；
- e) 獨立非執行董事將對二零二四年框架協議及具體協議項下擬進行之交易進行年度審核，並根據上市規則於本公司年度報告中作出確認，該等持續關連交易是否已於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，是否根據二零二四年框架協議及具體協議訂立，是否屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益；及
- f) 本公司外部核數師將根據上市規則對二零二四年框架協議及具體協議項下擬進行之交易進行年度審核。

## 上市規則之涵義

於本公告日期，東勝房地產由董事會主席、本公司行政總裁兼執行董事石先生全資擁有。由於東勝房地產由石先生全資擁有，東勝房地產為石先生之聯繫人，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，持續關連交易將構成本公司之持續關連交易。由於建議年度上限最高金額之適用百分比率(溢利比率除外)多於5%及超過10,000,000港元，根據上市規則第14A章，持續關連交易須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

## 一般事項

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以考慮二零二四年框架協議及持續關連交易(包括建議年度上限)，並就二零二四年框架協議及持續關連交易之條款(包括建議年度上限)是否按一般商業條款或更佳條款且於本集團一般及日常業務過程中訂立、是否屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問，以就二零二四年框架協議及持續關連交易之條款(包括建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會以尋求獨立股東批准二零二四年框架協議及持續關連交易(包括建議年度上限)。

石先生及東勝置業(石先生之聯繫人)須於股東特別大會上就將於會上提呈有關二零二四年框架協議及持續關連交易(包括建議年度上限)之決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)董事會函件；(ii)獨立董事委員會之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件；(iv)持續關連交易之更多詳情(包括建議年度上限)；及(v)召開股東特別大會通告之通函將於二零二三年十二月二十七日或之前寄發予股東。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二一年框架協議」	指	東勝房地產與本公司於二零二一年十二月一日就活動策劃服務、物業管理服務及商用物業及商戶管理服務訂立之框架協議
「二零二四年框架協議」	指	東勝房地產與本公司於二零二三年十二月四日就物業管理服務、商用物業及商戶管理服務以及環境衛生工程服務訂立之框架協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「商用物業及商戶管理服務」	指	二零二一年框架協議及二零二四年框架協議項下擬進行之商用物業及商戶管理服務(如適用)
「本公司」	指	東勝智慧城市服務控股有限公司，於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「持續關連交易」	指	二零二四年框架協議項下擬進行之交易，即物業管理服務、商用物業及商戶管理服務以及環境衛生工程服務
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司董事



「東勝物業」	指	河北東勝物業服務有限公司(前稱石家莊市東勝物業服務有限公司)
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准二零二四年框架協議及持續關連交易(包括建議年度上限)
「環境衛生工程服務」	指	二零二四年框架協議項下擬進行的環境衛生工程服務
「活動策劃服務」	指	二零二一年框架協議項下提供之活動策劃服務
「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	將由全體獨立非執行董事(即東小杰先生、何琦先生及隋風致先生)組成之本公司董事委員會，就二零二四年框架協議及持續關連交易之條款(包括建議年度上限)向獨立股東提供推薦建議
「獨立財務顧問」	指	浚博資本有限公司，一間根據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)受規管活動之持牌法團，獲委任為本公司之獨立財務顧問，就持續關連交易之條款(包括建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

「獨立股東」	指	根據上市規則並未遭禁止於本公司股東大會上就批准相關交易之決議案投票之股東
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「石先生」	指	石保棟先生，董事會主席、本公司行政總裁兼執行董事，以及本公司控股股東
「東勝房地產」	指	東勝房地產開發集團有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本公告日期由石先生全資擁有
「東勝房地產集團」	指	東勝房地產及其附屬公司
「東勝置業」	指	東勝置業集團控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期由石先生全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業管理協議」	指	物業管理協議，內容有關(i)為銷售辦事處、示範單位、休憩區域及其他相關區域提供物業管理服務；(ii)為商業及住宅單位及停車位提供物業管理服務；及(iii)交付前物業管理及相關服務，詳情載列於本公司日期為二零二一年二月八日之公告
「物業管理服務」	指	物業管理協議、二零二一年框架協議及二零二四年框架協議項下提供之物業管理服務(如適用)

「建議年度上限」	指	持續關連交易自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止期間之建議年度貨幣上限
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.005港元之普通股
「股東」	指	不時之股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

僅就本公告內作說明用途而言，除另有所指外，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.08港元的匯率換算為港元。

承董事會命  
**東勝智慧城市服務控股有限公司**  
 主席、行政總裁兼執行董事  
**石保棟**

香港，二零二三年十二月四日

於本公告日期，董事會包括三名執行董事，即石保棟先生、趙會寧先生及莫躍明先生；一名非執行董事，即常美琦女士；及三名獨立非執行董事，即東小杰先生、何琦先生及隋風致先生。