

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。



越秀服務集團有限公司

YUEXIU SERVICES GROUP LIMITED

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：06626)

關連交易 物業租賃

於二〇二三年十二月十八日，本公司若干全資附屬公司(即承租人)分別與越秀房產基金的若干附屬公司(即出租人)訂立租賃協議，據此，出租人同意向承租人出租物業(包括停車場及辦公室單位)。

本集團將按照香港財務報告準則第16號「租賃」於其綜合資產負債表中確認租賃協議項下的租賃物業為使用權資產。因此，租賃協議項下擬進行的交易將被認為屬本集團就上市規則作出的使用權資產收購事項。

由於越秀地產為本公司的控股股東，故根據上市規則，其為本公司的關連人士。於本公告日期，越秀地產擁有越秀房產基金約37.61%的基金單位，故根據上市規則，越秀房產基金為本公司關連人士的聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，本集團與越秀房產基金的若干附屬公司訂立的租賃協議項下擬進行的交易將構成本公司的關連交易。

鑒於租賃協議涉及本集團與彼此之間有關聯、性質相似或在其他方面相互關聯的各方進行物業租賃，因此該等協議須合併計算，猶如其為一項交易。由於有關租賃協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率(包括計及根據相關租賃協議轉租停車場可能產生的初步估計收入後的收入比率)超過0.1%惟低於5.0%，故其項下擬進行的交易須根據上市規則第14A.76(2)(a)條遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

I 租賃協議

於二〇二三年十二月十八日，本公司若干全資附屬公司(即承租人)分別與越秀房產基金若干附屬公司(即出租人)訂立租賃協議，據此，出租人同意向承租人出租物業(包括停車場及辦公室單位)。

各租賃協議的主要條款如下：

A. 租賃協議 I

日期	二〇二三年十二月十八日
訂約方	(i) 上海宏嘉(作為出租人) (ii) 越秀怡城(上海)(作為承租人)
物業	中國上海市浦東新區福山路388號，建築面積13,502.58平方米(其中包括300個停車位)
期限	二〇二四年一月一日至二〇二六年十二月三十一日(包括首尾兩日)。 期限不會自動續期。訂約方應於初始租賃期屆滿前兩個月協商續租。
用途	停車位
租金	每月應付租金(含稅)為人民幣150,000元。 租賃協議I項下應付租金總額(含增值稅)約為人民幣5,400,000元。
支付條款	簽訂租賃協議I後，承租人須支付一個月租金及一個月租金等值金額的押金。餘下租金付款須於各季度第二個月第十五天前支付。 上述租金付款將由本集團的內部資源撥付。
其他條款及條件	承租人須承擔其實際經營業務所產生的一切費用。

B. 租賃協議 II

日期	二〇二三年十二月十八日
訂約方	(i) 福達地產投資有限公司(作為出租人) (ii) 越秀怡城(作為承租人)
物業	中國廣州市天河區體育西路185-189號城建大廈地下負一、負二層，建築面積2,104.25平方米(其中包括179個停車位)
期限	二〇二三年十二月十九日至二〇二六年十二月十八日(包括首尾兩日) 期限不會自動續期。訂約方應在初始租賃期屆滿前兩個月協商續租。
用途	停車位

租金	期間	租金(含增值稅) (人民幣元)
----	----	--------------------

二〇二三年十二月十九日至 二〇二三年十二月三十一日	139,033.86
------------------------------	------------

二〇二四年一月一日至 二〇二六年十一月三十日各月	331,542.03
-----------------------------	------------

二〇二六年十二月一日至 二〇二六年十二月十八日	192,508.17
----------------------------	------------

租賃協議II項下應付租金總額(含增值稅)約為人民幣11,935,513.08元。

上述租金付款將由本集團的內部資源撥付。

支付條款 於二〇二四年三月三十一日前，承租人須支付二〇二三年十二月十九日至二〇二四年三月三十一日期間租金(即人民幣1,133,659.95元)。餘下租金付款須於各季度第二個月第十五天前支付。

其他條款及條件 承租人須承擔其實際經營業務所產生的一切費用。

C. 租賃協議 III

日期 二〇二三年十二月十八日

訂約方 (i) 金峰有限公司(作為出租人)
(ii) 越秀怡城(作為承租人)

物業 中國廣州市天河區體育東路114-118號負一、負二層，
建築面積1408.29平方米(其中包括110個停車位)

期限 二〇二三年十二月十九日至二〇二六年十二月十八日
(包括首尾兩日)

期限不會自動續期。訂約方應在初始租賃期屆滿前兩個月協商續租。

用途 停車位

租金	期間	租金(含增值稅) (人民幣元)
	二〇二三年十二月十九日至 二〇二三年十二月三十一日	89,515.16
	二〇二四年一月一日至 二〇二六年十一月三十日各月	213,459.06
	二〇二六年十二月一日至 二〇二六年十二月十八日	123,943.90

租賃協議III項下應付租金總額(含增值稅)約為人民幣7,684,526.16元。

上述租金付款將由本集團的內部資源撥付。

支付條款 於二〇二四年三月三十一日前，承租人須支付二〇二三年十二月十九日至二〇二四年三月三十一日期間租金(即人民幣729,892.34元)。餘下租金付款須於各季度第二個月第十五天前支付。

其他條款及條件 承租人須承擔其實際經營業務所產生的一切費用。

D. 租賃協議IV

日期 二〇二三年十二月十八日

訂約方 (i) 景耀置業(作為出租人)
(ii) 越秀物業發展(作為承租人)

物業 中國廣州市天河區珠江東路28號越秀金融大廈4301房、4401房自編13單元、4401房自編14單元、4401房自編15單元、4401房自編16單元，建築面積3985.50平方米。

期限 二〇二三年十二月三十一日至二〇二六年十二月三十日(包括首尾兩日)
期限不會自動續期。承租人應在初始租賃期滿前180天協商續租。

用途 辦公室

租金	期間	租金(含增值稅) (人民幣元)
	二〇二三年十二月三十一日至 二〇二三年十二月三十一日	29,565.90
	二〇二四年一月一日至 二〇二四年二月二十九日	916,663.65
	二〇二四年三月一日至 二〇二四年十二月三十一日 各月	916,663.65
	二〇二五年一月一日至 二〇二五年二月二十八日	916,663.65
	二〇二五年三月一日至 二〇二五年十二月三十一日 各月	916,663.65
	二〇二六年一月一日至 二〇二六年二月二十八日	916,663.65
	二〇二六年三月一日至 二〇二六年十一月三十日各月	916,663.65
	二〇二六年十二月一日至 二〇二六年十二月三十日	887,097.75
	租賃協議IV項下應付租金總額(含增值稅)約為人民幣30,249,900.45元。	
支付條款	承租人須於租賃物業交付前支付二〇二三年十二月三十一日至二〇二四年二月二十九日期間的租金(即人民幣946,229.55元)及租賃按金人民幣2,749,990.95元。餘下租賃付款須於各月第五天前支付。	
其他條款及條款	承租人須承擔物業管理費。	

II 使用權資產價值

本集團按照香港財務報告準則第16號將確認的租賃協議項下有關租賃物業的使用權資產價值約為人民幣48,509,621元，乃參考租賃協議項下將作出租賃付款總額的現值計算得出。用於計算租賃協議項下總租賃付款之現值的折現率約為4.75%。

III 有關訂約方的資料

本公司及本集團

本公司為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：06626)。本集團為中國城市運營服務提供商，亦為大灣區提供綜合物業管理服務的主要市場參與者。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。

越秀地產

越秀地產(本公司控股股東)透過其直接全資附屬公司城市建設開發集團(中國)有限公司間接持有本公司股份，其為於香港註冊成立的有限公司並於聯交所主板上市(股份代號：00123)。越秀地產及其附屬公司(除本集團外)主要從事物業開發及投資，深入實施「1+4」全國化戰略佈局，深耕大灣區，重點拓展華東地區、華中地區、華北地區及西部地區業務。

越秀房產基金

越秀房產基金為證監會授權的房地產投資信託。其主要從事中國商業物業的租賃業務，主要目的為透過積極管理其資產及擴大其業務，為其基金單位持有人

創造長期及穩定分派。其目前的投資組合包括六項位於廣州的商業物業、一項位於上海的商業物業、一項位於武漢的商業物業及一項位於杭州的商業物業。

上海宏嘉

上海宏嘉為一間於中國成立的有限公司，並由越秀房產基金間接全資擁有。上海宏嘉主要從事於中國出租商用物業。

福達地產投資有限公司

福達地產投資有限公司為一間於英屬處女群島成立的有限公司，並由越秀房產基金間接全資擁有。福達地產投資有限公司主要從事於中國出租商用物業。

金峰有限公司

金峰有限公司為一間於英屬處女群島成立的有限公司，並由越秀房產基金間接全資擁有。金峰有限公司主要從事於中國出租商用物業。

越秀怡城及越秀怡城(上海)

越秀怡城為一間於中國成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有。越秀怡城主要從事於中國進行物業管理。越秀怡城(上海)為越秀怡城位於上海的分公司。

景耀置業

景耀置業為一間於中國成立的有限公司，並由越秀房產基金間接全資擁有。景耀置業主要從事於中國出租商用物業。

越秀物業發展

越秀物業發展為一間於中國成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有。越秀物業發展主要從事於中國進行物業管理。

IV 訂立租賃協議的理由及裨益

本集團認為，新冠疫情後，租賃協議I、租賃協議II及租賃協議III項下相關地點的停車位需求逐步恢復。因此，租賃協議I、租賃協議II及租賃協議III將持續確保本集團能夠轉租若干停車位以產生租賃收入，從而為股東產生更高回報。由於該等租賃的停車位位於本集團在管項目，故本集團可繼續利用相關人力及資源管理及營運該等停車位及若干該等租賃的停車位的轉租業務。此外，租賃協議IV將為本集團提供辦公場所供僱員日常工作及正常業務營運，以滿足其商業及營運需求。

租賃協議條款乃由訂約方按公平基準磋商及協定，並按正常商業條款釐定。各租賃協議項下的租金乃由訂約方經考慮(其中包括)獨立專業估價師就租賃協議項下租金的合理性提出意見而出具的公平租金函件、租賃物業的位置、類型、質素及規模、歷史租金及每平方米的具體成本，並計及與租賃物業條件相當的臨近其他物業的現行市場租金及歷史交易金額後協定。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議條款屬公平合理，其項下擬進行的交易屬正常商業條款並於本集團的日常及一般業務過程中進行，且訂立租賃協議符合本公司及股東的整體利益。

V 上市規則涵義

本集團將按照香港財務報告準則第16號「租賃」於其綜合資產負債表中確認租賃協議項下的租賃物業為使用權資產。因此，租賃協議項下擬進行的交易將被認為屬本集團就上市規則作出的使用權資產收購事項。

由於越秀地產為本公司的控股股東，故根據上市規則，其為本公司的關連人士。於本公告日期，越秀地產擁有越秀房產基金約37.61%的基金單位，故根據

上市規則，越秀房產基金為本公司關連人士的聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，本集團與越秀房產基金的若干附屬公司訂立的租賃協議項下擬進行的交易將構成本公司的關連交易。

鑒於租賃協議涉及本集團與彼此之間有關聯、性質相似或在其他方面相互關聯的各方進行物業租賃，因此該等協議須合併計算，猶如其為一項交易。由於有關租賃協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率(包括計及根據相關租賃協議轉租停車場可能產生的初步估計收入後的收入比率)超過0.1%惟低於5.0%，故其項下擬進行的交易須根據上市規則第14A.76(2)(a)條遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

概無其他董事於租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有或被視為擁有重大權益。

VI 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：

「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	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(包括香港會計準則及詮釋)
「香港」	指	中國香港特別行政區
「承租人」	指	越秀怡城、越秀怡城(上海)及越秀物業發展
「獨立第三方」	指	為非本公司關連人士的任何實體或人士
「景耀置業」	指	廣州景耀置業有限公司，一間於中國成立的有限責任公司並由越秀房產基金間接全資擁有
「租賃協議 I」	指	上海宏嘉與越秀怡城(上海)訂立的日期為二〇二三年十二月十八日的租賃協議，內容有關自二〇二四年一月一日至二〇二六年十二月三十一日期間的停車位租賃
「租賃協議 II」	指	福達地產投資有限公司與越秀怡城訂立的日期為二〇二三年十二月十八日的租賃協議，內容有關自二〇二三年十二月十九日至二〇二六年十二月十八日期間的停車位租賃
「租賃協議 III」	指	金峰有限公司與越秀怡城訂立的日期為二〇二三年十二月十八日的租賃協議，內容有關自二〇二三年十二月十九日至二〇二六年十二月十八日期間的停車位租賃
「租賃協議 IV」	指	景耀置業與越秀物業發展訂立的日期為二〇二三年十二月十八日的租賃協議，內容有關自二〇二三年十二月三十一日至二〇二六年十二月三十日期間的辦公室租賃
「出租人」	指	上海宏嘉、福達地產投資有限公司、金峰有限公司及景耀置業

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「租賃協議」	指	租賃協議I、租賃協議II、租賃協議III及租賃協議IV
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「上海宏嘉」	指	上海宏嘉房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司並由越秀房產基金間接全資擁有
「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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
「越秀物業發展」	指	廣州越秀物業發展有限公司，一間於中國成立的有限責任公司並由本公司間接全資擁有

「越秀房產基金」	指	越秀房地產投資信託基金，一個以基金單位信託形式組成並根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃，須受不時適用的條件所規限(其基金單位於聯交所主板上市)及包括其所控制的公司，視乎文義所指而定
「越秀怡城」	指	廣州越秀怡城商業運營管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司並由本公司間接全資擁有
「越秀怡城(上海)」	指	廣州越秀怡城商業運營管理有限公司上海分公司，一間於中國成立的有限責任公司並由本公司間接全資擁有
「%」	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，二〇二三年十二月十八日

於本公告刊發日期，執行董事為張建國先生、張成皓先生及張勁先生；非執行董事為林峰先生、姚曉生先生及楊昭煊先生；及獨立非執行董事為洪誠明先生、許麗君女士及梁耀文先生。