

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

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：06626)

有關二〇二六年銀行存款及附帶服務協議之 持續關連交易

持續關連交易 — 二〇二六年銀行存款及附帶服務協議

茲提述二〇二二年公告及二〇二二年通函，內容有關(其中包括)重續有關二〇二三年銀行存款協議的本公司持續關連交易。

由於二〇二三年銀行存款協議將於二〇二五年十二月三十一日到期，本公司於二〇二五年十一月十四日訂立二〇二六年銀行存款及附帶服務協議，為期三年，以(其中包括)重續二〇二三年銀行存款協議，並修訂現有銀行存款持續關連交易的範圍，以涵蓋由創興銀行集團向本集團提供附帶服務。

上市規則涵義

由於創興銀行為本公司的控股股東越秀企業的附屬公司，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，二〇二六年銀行存款及附帶服務協議項下擬進行的交易根據上市規則第十四A章將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則第14.07條有關二〇二六年銀行存款及附帶服務協議之新年度上限的最高適用百分比率超過5%，故其項下擬進行的交易須根據上市規則第十四A章遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准之規定。

一般事項

一份載有(其中包括)(i)董事會函件，當中載有二〇二六年銀行存款及附帶服務協議以及其項下的交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦意見；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其有關上述事項的意見；及(iv)召開股東大會的通告之通函連同代表委任表格，將於二〇二五年十二月五日或之前寄發予股東。

由於二〇二六年銀行存款及附帶服務協議須待(其中包括)獨立股東於股東大會上批准，故其項下擬進行的交易未必會進行，故股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

持續關連交易 — 二〇二六年銀行存款及附帶服務協議

茲提述二〇二二年公告及二〇二二年通函，內容有關(其中包括)重續有關二〇二三年銀行存款協議的本公司持續關連交易(「現有銀行存款持續關連交易」)。

由於二〇二三年銀行存款協議將於二〇二五年十二月三十一日到期，本公司於二〇二五年十一月十四日訂立二〇二六年銀行存款及附帶服務協議，為期三年，以(其中包括)重續二〇二三年銀行存款協議，並修訂現有銀行存款持續關連交易的範圍，以涵蓋由創興銀行集團向本集團提供附帶服務。

主要條款

二〇二六年銀行存款及附帶服務協議的主要條款如下：

日期：二〇二五年十一月十四日

訂約方：(a) 本公司；及

(b) 創興銀行

先決條件：

二〇二六年銀行存款及附帶服務協議須待下列條件獲滿足後，方可作實：

- (i) 二〇二六年越秀地產銀行存款及附帶服務協議成為無條件，包括但不限於越秀地產已於其股東大會上就二〇二六年越秀地產銀行存款及附帶服務協議及其項下擬進行的交易（包括年度上限）獲得其獨立股東批准；
- (ii) 本公司已就訂立二〇二六年銀行存款及附帶服務協議及其項下擬進行的交易獲得必要批准或豁免，包括於股東大會上獲得獨立股東有關二〇二六年銀行存款及附帶服務協議及其項下擬進行的交易（包括新年度上限）的批准；及
- (iii) 本公司已遵守上市規則項下所有其他規定以及聯交所可能就二〇二六年銀行存款及附帶服務協議及其項下擬進行的交易而施加的規定（如有）。

倘先決條件於二〇二五年十二月三十一日（或本公司與創興銀行可能書面協定的有關其他日期）或之前未獲達成，則二〇二六年銀行存款及附帶服務協議須立即終止，且訂約方毋須承擔任何責任。

期限：

待先決條件獲達成或豁免後，二〇二六年銀行存款及附帶服務協議的期限將自二〇二六年一月一日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，本公司與創興銀行可書面協定重續二〇二六年銀行存款及附帶服務協議。

標的事項：

於二〇二六年銀行存款及附帶服務協議期限內，本集團可以於一般及日常業務過程中按一般商業條款不時向創興銀行集團蓄積銀行存款。創興銀行集團將以存託銀行身份向本集團提供附帶服務，其中包括例如促進本集團潛在股息分派。而蓄積任何有關銀行存款及提供附帶服務須遵守創興銀行集團對於規模類似於本集團的獨立客戶不時適用的條款及條件。

定價政策：

二〇二六年銀行存款及附帶服務協議規定，適用於任何銀行存款的利率及其他條款須根據(i)就香港的存款(包括港元或其他貨幣存款)而言，香港最少兩家其他獨立銀行向本集團提供或本集團自香港最少兩家其他獨立銀行取得的利率及其他條款；及(ii)就中國內地的存款(包括人民幣及其他貨幣存款)而言，參考中國人民銀行公佈的中國基準利率及中國內地最少兩家其他獨立銀行向本集團提供或本集團自中國內地最少兩家其他獨立銀行取得的中國內地存款利率及其他條款不時釐定。創興銀行集團不會就提供附帶服務收取額外服務費。

為促進並使該等交易生效，標準文件可以創興銀行集團及本集團可接受的形式執行。

為確保銀行存款的利率及其他條款乃按照一般商業條款及不遜於本集團可獲得的條款，本集團會將創興銀行集團提供的報價與由最少兩家其他獨立銀行提供的報價作比較。本集團就向任何銀行存款作決定時亦可考慮多項因素，包括(其中包括)服務質量、存款安全性、銀行聲譽及合作歷史。

過往年度上限及金額

下表載列於所示各年度／期間的任何特定日期，本集團於創興銀行集團實際存放銀行存款的每日最高餘額：

	截至 十二月三十一日止年度 止十個月		
	二〇二三年 (經審核) (人民幣千元)	二〇二四年 (經審核) (人民幣千元)	二〇二五年 (未經審核) (人民幣千元)
年／期內任何特定日期銀行存款 的每日最高餘額	985,366	1,022,567	2,170,871

新年度上限

下表載列於截至二〇二八年十二月三十一日止三個年度的任何特定日期(包括於提供附帶服務過程中)，本集團將於創興銀行集團存放銀行存款的每日最高餘額(「新年度上限」)：

	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)
銀行存款的每日最高餘額	2,500,000	2,500,000	2,500,000

新年度上限乃經參考下列各項後釐定：(i)於二〇二三年銀行存款協議期間內的任何特定日期，本集團將於創興銀行集團實際存放銀行存款的過往每日最高餘額；(ii)根據業務及營運規模擴大的預期，本集團的現金及現金等價物的預期水平以及其不時持有或結存的定期存款；及(iii)本集團過往的股息分派。上述每日最高餘額可令本集團從創興銀行與其他銀行的良性競爭中獲益更多。例如，當本集團收到大型集資活動(即債券發行及股份發行)的所得款項及當本集團參與重大收購或出售時，本集團須存放的銀行存款款額將會較高。

訂立二〇二六年銀行存款及附帶服務協議的理由及裨益

本集團主要為非商業物業及商業物業提供物業管理服務及增值服務，其必須不時向主要在香港及中國內地的銀行結存存款，作為其財資活動的一環，以應付一般及日常業務過程中的業務需要。

創興銀行作為香港一家具有信譽及具有歷史的認可機構，能夠提供不同的銀行及相關之金融服務，支持本集團的業務及財資活動。本集團相信，使用創興銀行集團的服務（即在此情況下按非獨家基準將銀行存款蓄積於創興銀行集團內，並須一直遵守本集團的內部控制程序及適用年度上限）將符合本集團的利益。

綜上所述，董事（不包括獨立非執行董事，其意見將載於就二〇二六年銀行存款及附帶服務協議及其項下擬進行的交易（包括新年度上限）寄發予股東的通函）認為，（i）二〇二六年銀行存款及附帶服務協議乃於本集團的一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立；（ii）二〇二六年銀行存款及附帶服務協議的條款屬公平合理；及（iii）該等交易（連同新年度上限）符合本公司及股東的整體利益，惟獨立董事會委員會須聽取獨立財務顧問建議及獨立董事委員會的意見（將會載列於寄發予股東的通函內）後方會就二〇二六年銀行存款及附帶服務協議及其項下擬進行的交易（包括新年度上限）發表意見。

上市規則涵義

於本公告日期，由於創興銀行為本公司的控股股東越秀企業的附屬公司，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，二〇二六年銀行存款及附帶服務協議項下擬進行的交易根據上市規則第十四A章將構成本公司的持續關連交易。由於上市規則第14.07條有關二〇二六年銀行存款及附帶服務協議之新年度上限的最高適用百分比率超過5%，故其項下擬進行的交易須根據上市規則第十四A章遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准之規定。

一般事項

概無董事於或被視為於二〇二六年銀行存款及附帶服務協議及其項下擬進行的交易（包括新年度上限）中擁有重大權益。因此，概無董事須就本公司相關董事會決議案放棄投票。

城建中國及其聯繫人將於股東大會上就批准二〇二六年銀行存款及附帶服務協議及新年度上限的擬議決議案放棄投票。除上文所披露者外，經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東或任何其聯繫人於二〇二六年銀行存款及附帶服務協議及新年度上限中擁有重大權益，故毋須於股東大會上建議提呈的決議案中放棄投票。

有關訂約方的資料

本集團

本集團為中國內地城市運營服務提供商，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。

創興銀行

創興銀行為於香港註冊成立的有限公司。創興銀行乃按香港法例第155章銀行業條例由香港金融管理局監督的認可機構。創興銀行及其附屬公司主要從事提供銀行及相關金融服務。創興銀行由越秀企業間接全資擁有。

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新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銀行存款及附帶服務協議項下擬進行的持續關連交易，以確保不超過新年度上限，尤其是，倘有關協議將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；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銀行存款及附帶服務協議的定價政策及主要條款。本集團亦將作出監察，確保於二〇二六年銀行存款及附帶服務協議期限內，創興銀行集團不會就提供附帶服務收取額外服務費；

- (ii) 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銀行存款及附帶服務協議的定價政策條款；
- (iii) 本公司審核委員會將至少每年舉行兩次會議，以審查二〇二六年銀行存款及附帶服務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；
- (iv) 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；
- (v) 獨立非執行董事將按照上市規則14A.55的規定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，以及是否根據二〇二六年銀行存款及附帶服務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
- (vi) 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「歷史財務資料審計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核數師函件」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，核數師將就其是否注意到任何事項而導致其相信所披露的持續關連交易存在以下情況發表結論：(i)未經董事會批准；(ii)本集團提供貨品或服務的交易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銀行存款及附帶服務協議訂立；及(iv)已超出新年度上限。

一般事項

二〇二六年銀行存款及附帶服務協議及新年度上限須待獨立股東於股東大會上批准。

本公司已成立由全體三名獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就二〇二六年銀行存款及附帶服務協議項下之持續關連交易及新年度上限是否屬公平合理、該協議項下之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進行，且符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，並經計及獨立財務顧問的推薦意見後就如何於股東大會上投票向獨立股東提供意見。禹銘投資管理有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)董事會函件，當中載有二〇二六年銀行存款及附帶服務協議及其項下的交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦意見；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其有關上述事項的意見；及(iv)召開股東大會的通告之通函連同代表委任表格，將於二〇二五年十二月五日或之前寄發予股東。

由於二〇二六年銀行存款及附帶服務協議須待(其中包括)獨立股東於股東大會上批准，其項下擬進行的交易未必會進行，故股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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刊發的公告，內容有關重續其持續關連交易(包括二〇二三年銀行存款協議)
「二〇二二年通函」	指	本公司於二〇二二年十二月九日刊發的通函，內容有關重續其持續關連交易(包括二〇二三年銀行存款協議)

「二〇二三年銀行存款協議」	指	本公司與創興銀行於二〇二二年十一月二十二日訂立的總協議，據此，本集團可以於其一般及日常業務過程中向創興銀行集團蓄積銀行存款
「二〇二六年銀行存款及附帶服務協議」	指	本公司與創興銀行於二〇二五年十一月十四日訂立的統一交易協議，內容有關銀行存款及附帶服務
「二〇二六年越秀地產銀行存款及附帶服務協議」	指	越秀地產與創興銀行於二〇二五年十一月十四日就銀行存款及附帶服務而訂立的總協議，據此，(i)於該協議的期限內，越秀地產及其附屬公司(包括本集團)可以於其一般及日常業務過程中按一般商業條款不時向創興銀行集團蓄積銀行存款；及(ii)創興銀行集團將以存託銀行身份向越秀地產及其附屬公司(包括本集團)提供附帶服務。為免生疑問，根據二〇二六年銀行存款及附帶服務協議本集團於創興銀行集團存放銀行存款及創興銀行集團提供附帶服務將分別構成一部分越秀地產及其附屬公司根據二〇二六年越秀地產銀行存款及附帶服務協議的銀行存款及創興銀行集團所提供附帶服務。詳情請參閱越秀地產日期為二〇二五年十一月十四日的公告
「附帶服務」	指	創興銀行集團向本集團(或本集團的任何成員公司)就本集團於創興銀行集團存放的銀行存款不時提供的一般性存款及附帶服務，包括本集團進行潛在股息分派等
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「銀行存款」	指	本集團(或本集團的任何成員公司)不時於創興銀行集團存放的任何期限及性質的存款以及任何其他銀行結餘(包括應計利息)
「董事會」	指	董事會
「創興銀行」	指	創興銀行有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司

「創興銀行集團」	指	創興銀行及其附屬公司(包括其中國內地分行及分支)
「中國內地」	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
「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
「現有銀行存款持續關連交易」	指	具有本公告「有關二〇二六年銀行存款及附帶服務協議的持續關連交易」一節賦予該詞的涵義
「股東大會」	指	本公司將召開的股東大會，藉以考慮及酌情批准二〇二六年銀行存款及附帶服務協議及其項下擬進行的交易(包括新年度上限)
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即洪誠明先生、許麗君女士及梁耀文先生)組成的本公司獨立董事委員會

「獨立財務顧問」	指	禹銘投資管理有限公司，就二〇二六年銀行存款及附帶服務協議項下擬進行的交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	未被禁止於股東大會就二〇二六年銀行存款及附帶服務協議以及其項下擬進行的交易(包括新年度上限)進行投票的股東
「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
「新年度上限」	指	具有本公告「有關二〇二六年銀行存款及附帶服務協議的持續關連交易 — 新年度上限」一節賦予該詞的涵義
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「人民幣」	指	中國內地法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股份不時的登記持有人
「股份」	指	本公司普通股
「標準文件」	指	創興銀行集團遵守適用法律及監管規定及根據香港一般銀行慣例訂明的任何標準文件，適用於根據二〇二六年銀行存款及附帶服務協議項下擬進行的交易
「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

「越秀企業」 指 越秀企業(集團)有限公司，一間根據香港法例註冊成立的有限公司，並為本公司控股股東及創興銀行的間接唯一股東

「%」 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，二〇二五年十一月十四日

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： 江国雄(主席)及楊昭煊

獨立非執行董事： 洪誠明、許麗君及梁耀文