

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)

有關租賃協議的 關連交易 及 持續關連交易

租賃協議

於二〇二六年七月二十九日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司越秀怡城(作為承租人)與西安天越(作為出租人)訂立租賃協議，據此，西安天越已同意向越秀怡城出租該物業，初始租期為66個月，自二〇二六年九月一日起至二〇三二年二月二十九日止(包括首尾兩日)。

上市規則涵義

根據適用於本集團的香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團根據租賃協議擬支付的款項包含租金付款及服務付款，須採用不同的會計處理方法。越秀怡城就根據租賃協議租賃該物業將作出的租金付款將於本集團綜合財務狀況表中確認為本集團的使用權資產。因此，租賃協議項下擬支付的租金付款就上市規則而言將被視為本集團收購使用權資產。越秀怡城根據租賃協議將支付的服務付款屬收入性質，並將於租賃協議的租期內確認為本集團的開支。

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，越秀地產擁有西安天越49.0%權益，故根據上市規則，西安天越為本公司關連人士的聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，訂立租賃協議及支付租賃協議項下的租金付款構成本公司的一項一次性關連交易，而支付租賃協議項下的服務付款構成本公司的一項持續關連交易。

由於有關(i)就租賃協議項下租金付款確認的使用權資產價值；及(ii)根據租賃協議將作出之服務付款的最高年度上限金額各自的最高適用百分比率均超過0.1%但低於5%，故其項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定以及(倘構成本公司的持續關連交易)年度審核規定，惟根據上市規則第14A.76(2)(a)條獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.52條，由於租賃協議的期限(包括將作出服務付款的期限)超過三年，故本公司已委任獨立財務顧問闡釋較長期限的理由，並確認有關期限符合此類協議的一般商業慣例。

I. 緒言

於二〇二六年七月二十九日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司越秀怡城(作為承租人)與西安天越(作為出租人)訂立租賃協議，據此，西安天越已同意向越秀怡城出租西安環貿中心6-11層全層，初始租期為66個月，自二〇二六年九月一日起至二〇三二年二月二十九日止(包括首尾兩日)。本公司其後將與戰略租戶訂立分租安排，並向該等租戶提供綜合一站式企業解決方案，包括但不限於物業管理、裝修服務、設施管理以及其他增值服務。於本公告日期，本公司已物色到一名獨立戰略租戶，目前正在落實分租安排的條款。

II. 租賃協議

租賃協議的主要條款如下：

日期	二〇二六年七月二十九日(交易時段後)
訂約方	(i) 西安天越(作為出租人) (ii) 越秀怡城(作為承租人)
物業	中國陝西省西安市高新區錦業路50號西安環貿中心(「該樓宇」)6-11層全層，總建築面積為16,135.92平方米(「該物業」)
期限	66個月，自二〇二六年九月一日起至二〇三二年二月二十九日止(包括首尾兩日)(「初始租賃期」)
用途	辦公室
租金付款	根據租賃協議，以下期間的應付租金如下：

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

二〇二六年九月一日至 二〇二七年三月三十一日 (附註)	1,129,514.68 (就整個期間而言)
二〇二七年四月一日至 二〇三二年二月二十九日	1,129,514.68 (每月)

附註：二〇二六年九月一日至二〇二七年二月二十八日期間為免租期。

租金付款(含增值稅)合共約為人民幣67,770,880.80元，相當於每平方米平均月租金約人民幣63.64元。

租金付款乃由越秀怡城與西安天越經公平磋商後釐定，並已考慮該物業周邊面積、類型及質素相若之物業的現行市場租金(月均租賃費用介乎每平方米約人民幣 71.94 元至人民幣 109.00 元(含增值稅))。

租金付款預期將由本集團的內部資源支付。

保證金

人民幣 4,550,328.42 元作為可退還保證金

服務付款條款
及定價政策

越秀怡城(作為承租人)負責支付與使用該物業相關的管理服務費，該費用按租賃協議項下協定的每月每平方米單價(含增值稅)乘以租賃面積計算。

租賃協議項下就管理服務費協定的單價為人民幣 24.0 元／平方米／月(含增值稅)，乃該樓宇管理服務費的統一收費標準。該管理服務費乃由訂約雙方經公平磋商後釐定，並已計及該樓宇的多功能性質、配備綜合性設施及混合用途結構，以及該物業周邊面積、類型及質素相若之物業所收取管理服務費的現行市場費率(含增值稅，介乎每平方米約人民幣 17.60 元至人民幣 24.00 元)。

服務付款預期將由本集團的內部資源支付。

支付條款

於該物業交付日期前，越秀怡城(作為承租人)須向西安天越(作為出租人)支付合共人民幣6,067,104.56元，包括二〇二六年九月一日至二〇二七年三月三十一日期間的應付租金(含增值稅)、保證金及二〇二六年九月的管理服務費(含增值稅)。

月租金及管理服務費付款須於各月第十天前支付。

續租期

在越秀怡城於初始租賃期及續租期(如有)內無尚未糾正的違約行為的前提下，越秀怡城享有以下續租權：

- (i) 有權於初始租賃期屆滿前根據租賃協議項下協定的相同租金及管理服務費續租三年(「**第一次續租期**」)；
- (ii) 在第一次續租期屆滿時，再次續租三年(「**第二次續租期**」)，惟租金增幅上限不得超過第一次續租期內最後一期應付適用租金的15%；及
- (iii) 若越秀怡城未按上文(i)及(ii)項規定行使權利，或在第二次續租期屆滿時，越秀怡城保留將租期延長為不超過12個月的短期租期的權利。短期續租期內，租金漲幅不超過相應租期屆滿前最後一期租金標準的5%，管理服務費維持相應租期屆滿前最後一期標準不變。

越秀怡城行使該等續租權須在當時相關租期屆滿前至少六個月向西安天越發出書面通知。訂約方應據此訂立新租賃協議，惟須待本公司遵守適用的上市規則後，方可作實。

擴租權利：

自二〇二六年九月一日(即起租日)起18個月內，越秀怡城無任何尚未糾正的租賃協議違約行為的情況下，越秀怡城有權提前三個月書面通知西安天越行使擴租權利，租用(其中包括)該樓字第5層全部或部分剩餘空置單元，租金及服務付款條款與租賃協議項下適用者保持一致。

倘越秀怡城行使上述擴租權利，本公司將遵守相關上市規則(如適用)。

III. 租賃協議的會計涵義

根據適用於本集團的香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團根據租賃協議擬支付的款項包含租金付款及服務付款，須採用不同的會計處理方法。

根據香港財務報告準則第16號，並參照與潛在獨立戰略租戶的建議分租安排，越秀怡城就根據租賃協議租賃該物業將作出的租金付款將於本集團綜合財務狀況表中確認為本集團的使用權資產，金額約為人民幣85.42百萬元(基於包括初始租賃期及第一次續租期的可能租賃期內將作出的租金付款現值)。

越秀怡城根據租賃協議將支付的服務付款屬收入性質，並將於租賃協議的租期內確認為本集團的開支。

IV. 年度上限

由於租賃協議項下應付的服務付款構成本公司的持續關連交易，本公司須就租賃協議項下將向西安天越支付的服务付款總額設定年度上限。

有關租賃協議項下於下列期間應付的服務付款總額之建議年度上限載列如下：

期限	建議年度上限 (人民幣千元)
二〇二六年九月一日至二〇二六年十二月三十一日期間	1,550
截至二〇二七年至二〇三一年十二月三十一日止	
各財政年度	4,650
二〇三二年一月一日至二〇三二年二月二十九日期間	780

上述年度上限乃根據相關期間／財政年度應付的管理服務費總額，並參考租賃協議項下經公平磋商後按一般商業條款達致的協定單位費率每月每平方米人民幣24.0元(含增值稅)而釐定。該單位費率的基準被認為屬公平合理，計及以下因素：(a)該費率為該樓宇管理服務費的統一收費標準；(b)該樓宇的多功能性質、配備綜合性設施及混合用途結構；及(c)該物業周邊其他可比較物業應付的管理服務費每月每平方米單位成本。

經考慮上述因素後，董事(包括獨立非執行董事)認為，上述有關租賃協議項下服務付款之建議年度上限屬公平合理，並符合一般商業條款。

本集團與西安天越之間的租賃協議項下並無歷史金額。

V. 內部控制

為進一步保障本公司股東整體利益，本集團將實施以下有關租賃協議項下服務付款的建議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租賃協議項下擬進行的服務付款相關的持續關連交易，以確保不超過建議年度上限；
- (ii) 本集團各運營部門的負責人將監督及監察簽立租賃協議是否符合其主要條款；
- (iii) 本集團各運營部門的負責人將定期檢討以了解市場的現行收費水平、市況及該樓宇管理服務費的收費標準，以考慮根據租賃協議作出的服務付款是否公平合理；
- (iv) 本公司審核委員會將至少每年舉行兩次會議，以審查租賃協議項下擬進行交易的上述措施的執行情況；
- (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日常及一般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租賃協議按公平合理的條款進行並符合本公司股東的整體利益向董事會提供年度確認書；及
- (vii) 本公司將委聘核數師以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)「歷史財務資料審核或審閱以外之鑒證業務」規定，並參照實務說明第 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。

VI. 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。

越秀怡城

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。越秀怡城主要於中國從事物業管理。

西安天越

西安天越為一間於中國成立的有限公司，主要從事物業發展業務。於本公告日期，西安天越分別由越秀地產(本公司控股股東)及西部機場集團(一間由陝西省人民政府國有資產監督管理委員會最終控制的國有企業)間接擁有49.0%及51.0%權益。

VII. 訂立租賃協議的理由及裨益

作為中國領先的商業物業運營管理專家之一、超高層物業管理領航者，本集團致力於滿足租戶對一站式企業解決方案日益增長的需求。通過承租該樓宇的該等樓層，本公司將與戰略租戶訂立分租安排，並向該等租戶提供綜合一站式企業解決方案，包括但不限於物業管理、裝修服務、設施管理以及其他增值服務。本質上，透過發揮本集團的營運專長，此次從傳統物業管理向綜合服務模式的策略轉變，將使本集團實現收入來源多元化，從而為本公司全體股東帶來長期回報。

租賃協議的條款(包括租金付款及服務付款)乃由訂約方按公平基準磋商及協定，並符合一般商業條款。租賃協議項下應付的租金付款及服務付款分別由訂約方經考慮(其中包括)該物業總建築面積及每平方米的具體租金／管理服務費(如適用)，並計及該物業周邊其他可比較物業的現行市場租金／管理服務費(如適用)、該樓宇配備綜合性多功能設施及混合用途結構等特點以及(僅就管理服務費而言)該樓宇的統一管理服務費後協定。

鑒於上文所述，並進一步考慮本公告下文所載獨立財務顧問就租賃協議所提出的意見，董事(包括獨立非執行董事)認為，(i)租賃協議之條款(包括租金付款及服務付款)、支付服務付款的建議年度上限及其項下擬進行的交易屬公平合理，按正常商業條款並於本集團的日常及一般業務過程中進行；及(ii)訂立租賃協議符合本公司及其股東的整體利益。

VIII. 上市規則涵義

根據適用於本集團的香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團根據租賃協議擬支付的款項包含租金付款及服務付款，須採用不同的會計處理方法。越秀怡城就根據租賃協議租賃該物業將作出的租金付款將於本集團綜合財務狀況表中確認為本集團的使用權資產。因此，租賃協議項下擬支付的租金付款就上市規則而言將被視為本集團收購使用權資產。越秀怡城根據租賃協議將支付的服務付款屬收入性質，並將於租賃協議的租期內確認為本集團的開支。

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，越秀地產擁有西安天越49.0%權益，故根據上市規則，西安天越為本公司關連人士的聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，訂立租賃協議及支付租賃協議項下的租金付款構成本公司的一項一次性關連交易，而支付租賃協議項下的服務付款構成本公司的一項持續關連交易。

由於有關(i)就租賃協議項下租金付款確認的使用權資產價值；及(ii)根據租賃協議將作出之服務付款的最高年度上限金額各自的最高適用百分比率均超過0.1%但低於5%，故其項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定以及(倘構成本公司的持續關連交易)年度審核規定，惟根據上市規則第14A.76(2)(a)條獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

非執行董事江國雄先生及執行董事李慧婷女士因彼等各自於越秀地產所擔任的職務而被視為於租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，彼等必須並已經就相關董事會決議案放棄投票。

除上文所述者外，概無董事須就相關董事會決議案放棄投票。

根據上市規則第14A.52條，由於租賃協議的期限(包括將作出服務付款的期限)超逾三年，故本公司已委任獨立財務顧問闡釋較長期限的理由，並確認有關期限符合此類協議的一般商業慣例。為進行評估，獨立財務顧問已與本公司管理層討論租賃協議訂立較長期限的主要理由，並認為：

- (i) 有關安排乃受互惠互利驅動而作出，當中越秀怡城通常訂立租期超過三年的租賃，此乃考慮到租戶於整租大面積物業時對穩定經營場所及優化長期成本規劃(尤其是初始前期費用)的需求，同時，出租人(如西安天越)受惠於租賃協議項下該物業的穩定租賃，可降低空置風險；
- (ii) 租賃期超過三年屬物業管理行業內較為常見的商業安排，且鑒於每月服務付款乃根據租賃協議的條款須予支付，故服務付款的支付期間自然應與租賃期一致；及
- (iii) 租賃協議的租期及須支付服務付款的期限均超過三年，均屬該性質交易的正常商業條款，且有關期限符合此類協議的一般商業慣例。

IX. 釋義

除非文義另有所指，否則本公告所用詞彙具有下列涵義：

「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：06626)
「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
「大灣區」	指	粵港澳大灣區
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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
「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，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)受規管活動的持牌法團，為本公司委任的獨立財務顧問
「租賃協議」	指	西安天越(作為出租人)與越秀怡城(作為承租人)所訂立日期為二〇二六年七月二十九日的租賃協議，內容有關租賃該物業，租期為66個月，自二〇二六年九月一日起至二〇三二年二月二十九日止(包括首尾兩日)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「租金付款」	指	越秀怡城根據租賃協議應向西安天越支付的租金付款
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「服務付款」	指	越秀怡城根據租賃協議應向西安天越支付的管理服務費
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米

「增值稅」	指	增值稅
「西安天越」	指	西安天越航空發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，分別由越秀地產及西部機場集團間接擁有49.0%及51.0%權益
「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)及為本公司控股股東
「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，二〇二六年七月二十九日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事：李慧婷、徐健輝及張勁

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