

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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成出售、處置、收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約，及本公告或其任何部分亦不構成任何合約或承諾的基礎。

在香港以外司法權區分發本公告或受法例限制。獲得本公告的人士須自行了解並遵守任何該等限制。不遵守該等限制或會構成對任何相關司法權區的證券法例的違反，本公司就此將概不承擔任何責任。本公告不得直接或間接在或向美國或在發佈、刊發或派發本公告或屬違法的任何其他司法權區內發佈、刊發或派發。

本公告僅供參考，並不構成出售任何證券的要約或購買任何證券的要約邀請，並且在此等要約、邀請或出售為非法的任何司法權區亦不會進行任何證券出售或購買。

本公告並非於美國出售證券之邀請或要約。本公告所述證券並無及將不會根據美國證券法或美國任何州份或司法權區的法例登記，亦不得在未經登記或並無獲美國證券法及適用州份法例的登記豁免的情況下，於美國予以提呈或出售。本公司無意將本公告所述的任何供股部分或任何證券於美國進行登記或於美國進行公開發售。

# 越秀地產股份有限公司 YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

## (1) 建議按於供股記錄日期每持有 100 股股份

可獲發 30 股供股股份的基準，以 9.00 港元的認購價進行 928,936,826 股供股股份的供股

(2) 以越秀房地產投資信託基金的基金單位的實物分派方式派發特別股息

(3) 建議供股、特別股息及末期股息的記錄日期及暫停辦理股份過戶登記

及

(4) 恢復買賣

供股的聯席財務顧問



供股的聯席包銷商



高盛



中金公司

## 建議供股

本公司建議透過按於供股記錄日期每持有 100 股現有股份可獲發 30 股供股股份的基準，以每股供股股份 9.00 港元的認購價進行 928,936,826 股供股股份的供股，以籌集約 8,360 百萬港元(扣除開支前)(或約 8,299 百萬港元(扣除開支後))。

供股僅供合資格參與供股股東參與，不會擴大至不合資格參與供股股東。

根據不可撤回承諾，越秀已不可撤回地承諾(其中包括)其將會，或將會促使其附屬公司或代名人(包括代表其／彼等持有股份之中央結算系統參與者)按認購價(i)悉數承購其／彼等的配額股份；及(ii)申請(以額外申請方式)承諾超額股份。

於二〇二三年四月二十日，本公司與聯席包銷商就建議供股訂立包銷協議，據此，包銷股份將由聯席包銷商悉數包銷。

董事認為，透過供股籌集長期股本，以為其未來擴展計劃提供資金，符合本公司及股東之整體最佳利益。與借貸或發行債務證券不同，董事認為，供股不會產生利息負擔或額外債務，故為本公司籌集長期資金優先選擇之辦法。供股將使所有股東能夠參與本公司之未來發展並從中受益。

本公司擬將供股之所得款項淨額用於大灣區、華東地區核心城市和其他重點省會城市之進一步投資，並用作營運資金。

假設除發行及配發供股股份外已發行股份數目於供股記錄日期或之前並無變動，則擬暫定配發的 928,936,826 股未繳股款供股股份(i)於本公告日期相當於本公司已發行股份總數約 30%；及(ii)將相當於緊隨供股完成後本公司已發行股份總數約 23.08%。

供股股份(一經配發、發行及繳足股款後)將在所有方面與當時已發行股份享有同等地位。繳足股款供股股份之持有人將有權收取於配發及發行繳足股款供股股份日期或之後可能宣派、作出或派付之所有未來股息及分派，包括本公司於二〇二三年三月十五日宣佈的末期股息及實物分派，進一步闡述載於下文「末期股息的記錄日期及暫停辦理股份過戶登記」及「以基金單位的實物分派方式派發特別股息」各節。

供股須待包銷協議成為無條件及聯席包銷商並無根據包銷協議之條款終止包銷協議，方可作實。倘包銷協議並無根據其條款成為無條件，則供股將不會進行。

### 不可撤回承諾

於本公告日期，越秀實益擁有1,231,889,530股股份，相當於本公司已發行股份總數約39.78%。根據不可撤回承諾，越秀不可撤回地向本公司承諾(其中包括)：

- (a) 其不會，並將促使其附屬公司或代名人(包括代表其／彼等持有現有股份之中央結算系統參與者)不會於本公告日期起至二〇二三年五月二十九日(星期一)下午四時正(即最後終止時間)止期間，轉讓或以其他方式處置任何現有股份，或就任何現有股份設立任何權利、權益、優先權或任何其他產權負擔，或直接或間接處置實益擁有任何現有股份權益之任何公司或實體(包括其附屬公司)之任何權益；
- (b) 待本公司向合資格股東寄發章程文件後，其將或將會促使其附屬公司或代名人(包括代表其／彼等持有現有股份之中央結算系統參與者)：
  - (i) 於最後接納日期下午四時正或之前按照章程文件之條款悉數承購其／彼等根據供股就現有股份而向其／彼等暫定配發的供股股份；
  - (ii) 以額外申請方式申請供股股份，有關數目相當於(A) 50%乘以(B)(1)供股股份總數與(2)(x)配額股份及(y)受任何其他主要股東可能於供股章程日期前第五個營業日之前作出的任何不可撤回承諾限制的任何供股股份總和之間的差額；及
  - (iii) 向本公司或過戶登記處交付有關配額股份之暫定配額通知書(並無分拆或放棄)以及有關承諾超額股份之額外申請表格，連同就配發予其相關附屬公司的有關配額股份及／或其相關附屬公司申請的承諾超額股份(視情況而定)應付之全額匯款。

## 上市規則之涵義

由於供股將不會導致本公司之已發行股份數目或市值於緊接本公告日期前十二個月期間內增加超過 50%，故供股毋須根據上市規則第 7.19A(1) 條獲股東批准。

## 買賣股份及未繳股款供股股份之風險警告

本公司股東及有意投資者務請知悉，供股須待包銷協議成為無條件及聯席包銷商並無根據包銷協議之條款終止包銷協議，方可作實。因此，供股未必會進行。

股份預期由二〇二三年五月二日(星期二)起於聯交所按除權基準買賣。而未繳股款供股股份預期將於二〇二三年五月十五日(星期一)至二〇二三年五月二十二日(星期一)期間(包括首尾兩日)在聯交所買賣。

任何股東或其他人士如於本公告日期起至供股之所有條件獲達成日期(預期為二〇二三年五月二十九日(星期一)下午四時正)前買賣股份或未繳股款供股股份，將承擔供股可能不會成為無條件及可能不會進行之風險。如任何擬買賣股份或未繳股款供股股份之股東或其他人士對其狀況有任何疑問，務請諮詢其本身之專業顧問。

## 買賣安排

預期股份按連權基準買賣的最後日期將為二〇二三年四月二十八日(星期五)。股份將自二〇二三年五月二日(星期二)起按除權基準買賣。供股股份預期將於二〇二三年五月十五日(星期一)至二〇二三年五月二十二日(星期一)(包括首尾兩日)期間以未繳股款形式在聯交所買賣。

為符合供股資格，於供股記錄日期下午五時正，股東須於股東名冊登記為本公司股東且不得為不合資格參與供股股東。

為於供股記錄日期下午五時正前登記為本公司股東，股東必須於二〇二三年五月三日(星期三)下午四時三十分之前將所有股份過戶表格連同相關股票送交過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏愨道 16 號遠東金融中心 17 樓，以便辦理過戶登記手續。

本公司將於二〇二三年五月四日(星期四)至二〇二三年五月十日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，以待釐定參與供股之股東資格。於該期間，將不會辦理任何股份過戶登記事宜。

供股股份及額外供股股份的最後接納日期預計為二〇二三年五月二十五日(星期四)。本公司將向聯交所申請批准其未繳股款及繳足股款供股股份於聯交所上市及買賣。有關買賣安排的詳情，請參閱下文「建議供股的暫定時間表」一節。

## 一般事項

預計載有(其中包括)供股進一步詳情之供股章程將由本公司於二〇二三年五月十一日(星期四)向合資格參與供股股東寄發。同日預期將向合資格參與供股股東寄發暫定配額通知書及額外申請表格。供股章程亦將於本公司網站(<https://www.yuexiuproperty.com/>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)可供查閱。本公司可在法律准許及合理可行情況下於供股章程日期向不合資格參與供股股東寄發供股章程，僅供彼等參考之用，惟不會向彼等寄發暫定配額通知書或額外申請表格。

## 以基金單位的實物分派方式派發特別股息

茲提述本公司日期為二〇二三年三月十五日的公告，據此(其中包括)，董事會宣佈其已決議以本集團持有的若干基金單位的實物分派形式，按每持有1,000股股份可獲發62個基金單位的基準按彼等當時各自於本公司的持股比例向合資格參與實物分派股東宣派特別股息，惟須視乎於應屆股東週年大會向本公司提交的本公司截至二〇二二年十二月三十一日止財政年度的財務報表而定。

根據本公告日期已發行股份總數及考慮到預期將根據供股發行的供股股份總數，預期本集團持有分派予合資格參與實物分派股東的基金單位總數將為249,557,640個基金單位。

概不會分派零碎基金單位。基金單位的零碎配額及任何未獲分派的基金單位將會於市場上出售，而有關出售所得款項淨額將撥歸本公司所有。倘合資格參與實物分派股東的基金單位配額的任何計算將產生零碎基金單位，則該配額將向下調整至最接近的基金單位整數位。



於實物分派記錄日期名列股東名冊之合資格參與實物分派股東將獲得實物分派，而不合資格參與實物分派股東則排除在外。

為釐定股東參與實物分派的資格，股東名冊將於二〇二三年六月十日(星期六)至二〇二三年六月十三日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記。於上述期間不會進行股份過戶登記。為符合實物分派的資格，所有過戶表格連同有關股票最遲須於二〇二三年六月九日(星期五)下午四時三十分前送達過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)辦理過戶登記手續。享有實物分派權利之股份於聯交所的最後買賣日期預期為二〇二三年六月七日(星期三)。

釐定股東參與實物分派資格的記錄日期為二〇二三年六月十三日(星期二)。

由於實物分派並不適用於不合資格參與實物分派股東(如有)，故本公司將於基金單位證書寄發日期(目前預期該日期將為二〇二三年六月二十七日(星期二)或前後)或之後盡快作出可使本應轉讓予任何不合資格參與實物分派股東之實物分派下基金單位在市場出售的安排，而經扣除開支及稅項後之任何出售所得款項將以港元分派予有關不合資格參與實物分派股東，惟不足100港元之所得款項淨額將撥歸本公司所有。

## 末期股息

茲提述本公司日期為二〇二三年三月十五日的公告，據此(其中包括)，董事會宣佈其建議宣派末期股息。末期股息將派付予於二〇二三年六月十三日(星期二)營業時間結束時名列股東名冊的股東。預期末期股息將於二〇二三年七月六日(星期四)或前後支付。

為確定股東獲派末期股息之權利，本公司將由二〇二三年六月十日(星期六)至二〇二三年六月十三日(星期二)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，在上述期間不會進行股份過戶登記。為合資格獲派末期股息，所有過戶表格連同有關股票，必須於二〇二三年六月九日(星期五)下午四時三十分前，交回過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以便辦理過戶登記手續。

## 恢復買賣

應本公司要求，(i) 股份；(ii) 泓景有限公司發行之 2,300,000,000 港元於二〇二九年到期之 6.10 厘票據(代號：5846)；(iii) 卓裕控股有限公司發行之 400,000,000 美元於二〇二三年到期之 5.375 厘票據(代號：4468)；(iv) 卓裕控股有限公司發行之 650,000,000 美元於二〇二六年到期之 2.80 厘票據(代號：40547)；及(v) 卓裕控股有限公司發行之 150,000,000 美元於二〇三一年到期之 3.80 厘票據(代號：40548)(均於聯交所主板上市)將於二〇二三年四月二十日(星期四)上午九時正起於聯交所主板暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請(i) 股份；(ii) 泓景有限公司發行之 2,300,000,000 港元於二〇二九年到期之 6.10 厘票據(代號：5846)；(iii) 卓裕控股有限公司發行之 400,000,000 美元於二〇二三年到期之 5.375 厘票據(代號：4468)；(iv) 卓裕控股有限公司發行之 650,000,000 美元於二〇二六年到期之 2.80 厘票據(代號：40547)；及(v) 卓裕控股有限公司發行之 150,000,000 美元於二〇三一年到期之 3.80 厘票據(代號：40548)於聯交所主板恢復買賣，自二〇二三年四月二十日(星期四)下午一時正起生效。

## I. 建議供股

### 發行統計數據

本公司建議透過按於供股記錄日期每持有 100 股現有股份可獲發 30 股供股股份的基準，以每股供股股份 9.00 港元的認購價進行 928,936,826 股供股股份的供股，以籌集約 8,360 百萬港元(扣除開支前)(或約 8,299 百萬港元(扣除開支後))(基於本公告日期已發行股份數目及假設除發行及配發供股股份外已發行股份數目於供股記錄日期或之前並無變動)。

供股基準	: 於供股記錄日期每持有 100 股現有股份獲發 30 股供股股份
認購價	: 每股供股股份 9.00 港元
於本公告日期的現有已發行股份數目	: 3,096,456,087 股股份
供股股份數目	: 928,936,826 股供股股份
供股完成後已發行股份數目	: 4,025,392,913 股股份

- 越秀承諾認購的供股股份數目** : 根據不可撤回承諾，越秀已不可撤回地承諾(其中包括)其將會，或將會促使其附屬公司或代名人(包括代表其／彼等持有股份之中央結算系統參與者)按認購價(i)悉數承購其／彼等的配額股份(定義見下文)；及(ii)申請(以額外申請方式)承諾超額股份(定義見下文)
- 最後接納時限** : 二〇二三年五月二十五日(星期四)下午四時正
- 扣除費用前供股將籌集之款項** : 約8,360百萬港元
- 聯席包銷商** : 中信里昂證券有限公司、高盛(亞洲)有限責任公司、摩根士丹利亞洲有限公司、星展亞洲融資有限公司及中國國際金融香港證券有限公司

假設除發行及配發供股股份外已發行股份數目於供股記錄日期或之前並無變動，則擬暫定配發的928,936,826股未繳股款供股股份(i)於本公告日期相當於本公司已發行股份總數約30%；及(ii)將相當於緊隨供股完成後本公司已發行股份總數約23.08%。

於本公告日期，本公司並無任何尚未行使衍生工具、購股權、認股權證或可轉換或交換為股份之轉換權利或其他類似權利。本公司無意於供股記錄日期或之前發行或授出任何股份、可換股證券、認購權證及／或購股權。

### 合資格參與供股股東

供股僅供合資格參與供股股東參與。本公司將向合資格參與供股股東寄發章程文件。為符合供股資格，於供股記錄日期下午五時正，股東須於股東名冊登記為本公司股東且不得為不合資格參與供股股東。

為於供股記錄日期下午五時正前登記為本公司股東，股東必須於二〇二三年五月三日(星期三)下午四時三十分之前將所有股份過戶表格連同相關股票送交過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以便辦理過戶登記手續。

預期股份按連權基準買賣的最後日期將為二〇二三年四月二十八日(星期五)。股份將自二〇二三年五月二日(星期二)起按除權基準買賣。接納供股股份與繳付股款及申請額外供股股份與繳付相關股款之最後時限預期將為二〇二三年五月二十五日(星期四)下午四時正。



合資格參與供股股東於申請全部或任何部分暫定配額時，應於最後接納日期下午四時正前填妥暫定配額通知書及將關於所申請供股股份應繳股款的支票或銀行本票一併送交過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

倘合資格參與供股股東承購本身按比例獲配發之全部配額，其在本公司之權益將不會被攤薄。倘合資格參與供股股東並無全數承購其在供股中獲配發之任何配額，其在本公司之股權比例則會被攤薄。

## 中國港股通投資者之權利

根據聯交所網站提供的「滬港通及深港通持股紀錄查詢服務」，於二〇二三年四月十九日，中國結算持有347,760,771股股份，佔已發行股份總數約11.23%。

董事會獲告知，根據滬港通或深港通透過中國結算作為代名人持有股份的中國港股通投資者可透過中國結算參與供股。中國結算將為中國港股通投資者提供代名人服務，以(i)透過深港通及／或滬港通出售其(全部或部份)未繳股款供股股份(倘有關未繳股款供股股份在聯交所上市)；及／或(ii)根據相關法律及法規按認購價認購(全部或部份)彼等根據供股按於供股記錄日期所持股份的比例配額。

然而，中國結算將不會支持有關中國港股通投資者透過深港通及／或滬港通申請認購供股項下的額外供股股份。此外，於其中國結算的股票戶口內記存未繳股款供股股份的中國港股通投資者(或相關中國結算參與者，視情況而定)僅可透過深港通及／或滬港通出售該等未繳股款供股股份(倘未繳股款供股股份在聯交所上市)，而不得購買任何未繳股款供股股份，亦不得向其他中國港股通投資者轉讓有關未繳股款供股股份，直至本公司根據中國證監會通告完成向中國證監會備案為止。

中國港股通投資者應就中國結算規定的後勤安排詳情諮詢其中介人(包括經紀、託管人、代名人或中國結算參與者)及／或其他專業顧問，並向有關中介人提供有關接納及／或出售未繳股款供股股份的指示。有關指示應於本公告「建議供股的暫定時間表」一節所述的相關日期前及在其他情況下根據中國港股通投資者的中介人及／或中國結算的要求發出，以給予足夠時間確保有關指示得以執行。

董事會獲告知，由於章程文件將不會且不擬於中國證監會備案或獲中國證監會批准(根據中國證監會通告則除外)，因此，發行予中國港股通投資者的未繳股款或繳足股款供股股份不應亦不可直接或間接在中國提呈發售或出售予任何人士或實體，除非透過深港通及／或滬港通，或該人士或實體以其他方式按照適用中國法律及法規獲相關中國機構的豁免或已取得必要及適當批准。

### 不合資格參與供股股東

如下文所闡釋，於供股記錄日期下午五時正，海外股東(如有)或不符合資格參與供股。

董事會將為向海外股東發行供股股份一事，按照上市規則第13.36(2)(a)條規定就相關海外司法權區之適用證券條例或任何相關監管機構或證券交易所之規定作出查詢。倘於作出上述查詢後，本公司認為經考慮有關司法權區法例之法律限制或該司法權區之有關監管機構或證券交易所之任何規定後，不向任何海外股東提呈供股股份為必要或權宜之舉，則不會向該等海外股東暫定配發未繳股款供股股份或配發繳足股款供股股份。因此，供股範圍將不會擴大至不合資格參與供股股東，亦不會向彼等暫定配發任何供股股份。本公司或會在法律允許及合理可行情況下於供股章程日期將供股章程寄發予不合資格參與供股股東，僅供彼等參考之用，惟不會向彼等寄發任何暫定配額通知書或額外申請表格。

倘扣除開支後可取得溢價，本公司將會就不合資格參與供股股東原應獲暫定配發之供股股份(如有)作出安排，以暫定配發予代名人及於未繳股款供股股份開始買賣後但於買賣未繳股款供股股份之最後日期前在可行情況下盡快在市場上以其未繳股款形式出售有關供股股份。各項出售之所得款項總額扣除開支及印花稅後如超過100港元，將由本公司於供股記錄日期按有關不合資格參與供股股東所佔本公司股權之比例以港元支付予彼等，且該金額已向下湊整至最接近仙位。個別金額為100港元或以下之款項將撥歸本公司所有。不合資格參與供股股東之任何未售配額將可供合資格參與供股股東(中國港股通投資者除外)以額外申請表格提出額外申請。

海外股東及股份實益擁有人及居於香港境外之投資者務請注意，視乎董事會根據上市規則第13.36(2)(a)條作出查詢之結果，彼等不一定有權參與供股。倘本公司全權酌情信納有關交易獲豁免或毋須遵守引致有關司法權區關於提呈或接納供股股份之限制之法例或規例，則本公司保留權利容許登記地址位於或居於香港以外司法權區之股東(不論為直接持有人或實益擁有人)承購供股股份，本公司亦保留權利於其相信任何供股股份之接納或申請將違反任何地區或司法權區之適用證券或其他法例或規例時，將有關接納或申請當作無效。因此，有關海外股東及股份實益擁有人於買賣股份時務請審慎行事。

供股並不構成於提呈有關要約或招攬屬違法之任何司法權區內提呈出售或發行未繳股款供股股份或繳足股款供股股份或接納未繳股款供股股份或繳足股款供股股份之任何配額之任何要約或邀請，或收購該等供股股份或接納該等配額之任何要約之任何招攬，亦並非其中一部份。股東及股份實益擁有人(包括但不限於彼等各自的代理人、託管人、代理人及受託人)應知悉並遵守任何有關限制。未能遵守該等限制可能構成違反任何該等司法權區的證券法例。

#### 認購價

認購價(即每股供股股份9.00港元)須由合資格參與供股股東在接納供股下有關暫定配發之供股股份時或(如適用)申購額外供股股份時悉數繳付，或未繳股款供股股份之承讓人在申請供股股份時悉數繳付。

認購價較：

- (i) 股份於最後交易日期在聯交所所報之每股收市價12.56港元折讓約28.3%；
- (ii) 股份於截至最後交易日期止(包括該日)過往連續五個交易日在聯交所所報之每股平均收市價約13.02港元折讓約30.9%；
- (iii) 股份於截至最後交易日期止(包括該日)過往連續十個交易日在聯交所所報之每股平均收市價約12.70港元折讓約29.1%；
- (iv) 按股份於最後交易日期在聯交所所報之收市價12.56港元計算之理論除權價每股股份約11.74港元折讓約23.3%；

- (v) 較本公司經審核綜合資產淨值每股股份約 17.15 港元(按本公司截至二〇二二年十二月三十一日止年度有關末期業績的公告所載最近期刊發的於二〇二二年十二月三十一日的本公司權益持有人應佔經審核綜合資產淨值約人民幣 47,429.62 百萬元及於本公告日期的已發行股份總數 3,096,456,087 股股份計算)折讓約 47.5%；及
- (vi) 存在理論攤薄效應(定義見上市規則第 7.27B 條)，即理論攤薄價每股股份約 12.16 港元較基準價每股股份 13.10 港元(定義見上市規則第 7.27B 條，而基準價乃為股份於最後交易日期之收市價每股股份 12.56 港元與股份於緊接最後交易日期前連續五個交易日於聯交所所報之平均收市價每股股份 13.10 港元兩者中之較高者)折讓約 7.2%。

每股供股股份均無面值。每股供股股份的估計淨價格(即認購價減供股產生的成本及開支)(假設除發行及配發供股股份外已發行股份數目於供股記錄日期或之前並無變動)將約為 8.93 港元。

認購價由本公司及聯席包銷商經計及(其中包括)(i) 股份最近的過往成交價；(ii) 現行市況及本集團的財務狀況；(iii) 供股認購價，相對於其近年在香港的成交價；及(iv) 本公司擬根據供股籌集的資金金額後公平磋商而釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，認購價之折讓將鼓勵合資格股東參與供股，從而保持彼等於本公司之持股比例及參與本集團之未來增長和發展。經考慮下文「進行供股之理由及建議所得款項用途」一節所述的供股理由後，董事(包括獨立非執行董事)認為，供股的條款(包括認購價)屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### **暫定配發之基準**

暫定配發之基準為合資格參與供股股東於供股記錄日期下午五時正每持有 100 股現有股份，可獲發 30 股供股股份。

有意申請全部或任何部分暫定配額之合資格股東應填妥暫定配額通知書，並於最後接納日期下午四時正或之前連同所申請之供股股份之股款一併交回過戶登記處。

倘合資格參與供股股東僅願接受或放棄或轉讓根據暫定配額通知書其獲暫定配發的部分供股股份，則該合資格參與供股股東將需要把暫定配額通知書拆分成規定的面額。有關如何拆分暫定配額通知書的詳情將載於供股章程。

### **暫停辦理股份過戶登記手續**

本公司將於二〇二三年五月四日(星期四)至二〇二三年五月十日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，以待釐定參與供股之股東資格。於該期間，將不會辦理任何股份過戶登記事宜。

### **供股股份之地位**

供股股份(一經配發、發行及繳足股款後)將在所有方面與當時已發行股份享有同等地位。繳足股款供股股份之持有人將有權收取於配發及發行繳足股款供股股份日期或之後可能宣派、作出或派付之所有未來股息及分派，包括本公司於二〇二三年三月十五日宣佈的末期股息及實物分派，進一步闡述載於下文「末期股息的記錄日期及暫停辦理股份過戶登記」及「以基金單位的實物分派方式派發特別股息」各節。

### **零碎供股股份**

本公司將不會暫定配發零碎供股股份，亦不接受對任何零碎供股股份之申請。所有零碎供股股份將予彙集(下調至最接近之整數)。彙集零碎供股股份後產生之所有未繳股款供股股份將會以未繳股款形式暫定配發予本公司代名人，且倘扣除開支後可取得溢價，本公司代名人會將該等供股股份在市場出售，所得收益歸本公司所有。彙集零碎供股股份後產生之任何未售供股股份將可供合資格參與供股股東(中國港股通投資者除外)額外申購。

### **供股產生的股份之碎股對盤服務**

於供股完成後，本公司的每手買賣單位仍將為1,000股股份。為方便供股後將產生的零碎供股股份買賣，本公司已委聘越秀証券按盡力基準為有意購買股份之碎股以補足一手完整買賣單位或出售股份之碎股的合資格參與供股股東提供有關買賣供股產生的零碎供股股份的對盤服務，費用由本公司承擔。



合資格參與供股股東如欲使用該項服務，應於二〇二三年六月六日(星期二)上午九時正至二〇二三年六月三十日(星期五)下午四時正(首尾兩天包括在內)期間內聯絡越秀證券之蕭奕雄先生，地址為香港灣仔港灣道30號新鴻基中心49樓17-37室，電話號碼為(852) 3925 9999。股份的碎股持有人應注意，概不保證買賣股份碎股成功對盤。股東如對碎股對盤服務有任何疑問，務請諮詢彼等各自的專業顧問。

### 供股股份之證書及退款支票

待下文所載供股之條件達成後，所有繳足股款供股股份之證書預期將於二〇二三年六月五日(星期一)或之前，以普通郵遞寄往已獲有效接納及(如適用)申請供股股份並就此繳付股款之人士之登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

倘供股未能成為無條件或不會進行，則就有關暫定配額及／或申請額外供股股份(如有)所收取之股款將於二〇二三年六月五日(星期一)或之前不計利息以開出支票方式退還予合資格股東或已有效放棄或轉讓未繳股款供股股份之有關其他人士，並以普通郵遞方式寄往彼等之登記地址(如屬聯名接納，則寄往名列於首之人士之登記地址)，郵誤風險概由彼等自行承擔。

有關供股股份及額外供股股份全部或部分不獲接納之申請之退款支票(如有)，預期將於二〇二三年六月五日(星期一)或之前，以普通郵遞寄往申請人的登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

### 申請額外供股股份

合資格參與供股股東(中國港股通投資者除外)有權以額外申請方式申請：

- (i) 不合資格參與供股股東若屬合資格參與供股股東時原可獲配發之任何未售供股股份；
- (ii) 暫定配發但不獲合資格參與供股股東有效接納或未繳股款供股股份接權人或承讓人認購之任何供股股份；及
- (iii) 彙集零碎供股股份後產生之任何未售供股股份。

合資格參與供股股東(中國港股通投資者除外)可透過根據額外申請表格上所列印之指示填妥額外申請表格，並於二〇二三年五月二十五日(星期四)下午四時正或本公司與聯席包銷商可

能協定之較後時間前連同所申請額外供股股份之獨立股款一併送交過戶登記處作出申請。儘管章程文件訂有條文，倘本公司全權酌情信納有關交易獲豁免或毋須遵守引致有關司法權區關於提呈或接納供股股份之限制之法例或規例，則本公司保留權利容許登記地址位於或居於香港以外司法權區之股東(不論為直接持有人或實益擁有人)承購供股股份。

在遵守上市規則第7.21(3)(b)條及相關司法權區適用法律法規的規定之情況下，董事會經諮詢聯席包銷商意見後，將按以下原則，按公平與衡平基準酌情分配所申請之額外供股股份：

- (i) 不會優先處理為了補足未滿一手之供股股份至完整一手買賣單位而提交之申請；
- (ii) 視乎可供申請之額外供股股份數目而定，額外供股股份將根據其所申請的額外供股股份以按比例分配予申請認購額外供股股份的合資格參與供股股東(中國港股通投資者除外)；及
- (iii) 根據上市規則第7.21(3)(b)條，本公司亦會採取措施，以辨識越秀(即控股股東)或其聯繫人(「**相關股東**」)作出的額外供股股份申請(不論是以其自身名義或透過代名人申請)。倘相關股東所申請的額外供股股份總數高於上限數目(相等於供股項下提呈發售的供股股份總數減去相關股東已承購彼等於供股股份保證配額項下的供股股份數目)，則本公司將不會理會相關股東的額外供股股份申請。

應用上文(i)及(ii)項原則時，僅會參考所申請之額外供股股份數目，惟不會參考以暫定配額通知書申請的供股股份或合資格參與供股股東所持股份的現有數目。

倘合資格參與供股股東及／或未繳股款供股股份的承讓人未能根據暫定配額通知書承購的供股股份總數大於透過額外申請表格申請的額外供股股份總數，本公司將向申請額外供股股份的每位合資格參與供股股東(中國港股通投資者除外)分配所申請的全部額外供股股份。

以代名人公司(或經中央結算系統)持有股份之投資者務請注意，董事會將按照股東名冊，視代名人公司(包括香港中央結算(代理人)有限公司)為單一股東。因此，以代名人義登記股份(或經中央結算系統持有股份)之投資者務請注意，上述有關分配額外供股股份的安排不會

向彼等個別提供，惟本公司可能全權酌情允許之實益擁有人除外。股東及投資者對其地位如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。以代名人公司(或經中央結算系統)持有股份之實益擁有人，敬請考慮會否安排相關股份在供股記錄日期前以本身名義登記。

由代名人公司持有股份之股東如有意將其姓名登記入股東名冊，必須於二〇二三年五月三日(星期三)(為最後過戶日)下午四時三十分之前將一切所需文件送交過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以完成相關登記。

倘董事會留意到不尋常的額外申請模式，並有理由相信作出的任何額外申請可能是意圖濫用機制，則董事會可全權酌情決定拒絕有關額外供股股份的申請。

任何未由合資格股東承購及未通過額外申請承購的供股股份將由聯席包銷商根據包銷協議的條款及條件承購。

## 申請上市

本公司將向聯交所申請批准其未繳股款及繳足股款供股股份於聯交所上市及買賣。本公司的證券概無在任何其他證券交易所上市或買賣，現時並無亦不擬尋求批准在任何其他證券交易所上市或買賣。

## 印花稅及其他適用費用

買賣未繳股款及繳足股款供股股份將須繳納香港印花稅、聯交所交易費、證監會交易徵費、會計及財務匯報局交易徵費以及任何其他適用費用及收費。

## 供股股份將合資格納入中央結算系統

待未繳股款及繳足股款供股股份獲准於聯交所上市及買賣，並符合香港結算之股份收納規定後，未繳股款及繳足股款供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由未繳股款及繳足股款形式之供股股份開始於聯交所買賣之日或香港結算決定之其他日期起，在中央結算系統寄存、結算及交收。

聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易，必須在其後第二個交易日在中央結算系統內交收。在中央結算系統內進行之一切活動必須依照不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。股東應向其持牌證券交易商或其他專業顧問諮詢交收安排詳情，以及該等安排如何影響彼等之權利及利益。

未繳股款供股股份及繳足股款供股股份均將於聯交所以每手1,000股之買賣單位交易。

## 供股之條件

供股須待包銷協議成為無條件及聯席包銷商並無根據包銷協議之條款終止包銷協議，方可作實。倘包銷協議並無根據其條款成為無條件，則供股將不會進行。

## 稅項

股東如對收取、購買、持有、行使、出售或買賣未繳股款供股股份或繳足股款供股股份的稅務含義有任何疑問，以及不合資格參與供股股東如對收取代為出售未繳股款供股股份的所得款項淨額(如有)的稅務含義有任何疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。

## 不可撤回承諾

於本公告日期，越秀實益擁有1,231,889,530股股份(「現有股份」)，相當於本公司已發行股份總數約39.78%。根據不可撤回承諾，越秀不可撤回地向本公司承諾(其中包括)：

- (a) 其不會，並將促使其附屬公司或代名人(包括代表其／彼等持有現有股份之中央結算系統參與者)不會於本公告日期起至二〇二三年五月二十九日(星期一)下午四時正(即最後終止時間)止期間，轉讓或以其他方式處置任何現有股份，或就任何現有股份設立任何權利、權益、優先權或任何其他產權負擔，或直接或間接處置實益擁有任何現有股份權益之任何公司或實體(包括其附屬公司)之任何權益；

(b) 待本公司向合資格股東寄發章程文件後，其將或將會促使其附屬公司或代名人(包括代表其／彼等持有現有股份之中央結算系統參與者)：

- (i) 於最後接納日期下午四時正或之前按照章程文件之條款悉數承購其／彼等根據供股就現有股份而向其／彼等暫定配發的供股股份(「配額股份」)；
- (ii) 以額外申請方式申請供股股份(「承諾超額股份」)，有關數目相當於(A) 50%乘以(B) (1) 供股股份總數與(2)(x) 配額股份及(y) 受任何其他主要股東可能於供股章程日期前第五個營業日之前作出的任何不可撤回承諾限制的任何供股股份總和之間的差額；及
- (iii) 向本公司或過戶登記處交付有關配額股份之暫定配額通知書(並無分拆或放棄)以及有關承諾超額股份之額外申請表格，連同就配發予其相關附屬公司的有關配額股份及／或其相關附屬公司申請的承諾超額股份(視情況而定)應付之全額匯款。

董事會認為，越秀對本公司發展堅定不移的支持通過不可撤回承諾體現出來，該不可撤回承諾就越秀承購或申請配額股份及承諾超額股份(視情況而定)向其施加具法律約束力的責任。待包銷協議於最後終止時間前成為無條件後，越秀就配額股份及承諾超額股份根據不可撤回承諾提供的承諾以及聯席包銷商就包銷股份根據包銷協議提供的承諾的綜合影響實際上將與供股獲全數包銷具有相同影響，原因是在供股認購不足的情況下供股的規模不會減少。

除不可撤回承諾外，於本公告日期，本公司並無接獲任何其他股東有關彼等對供股項下將向其配發之供股股份意向之任何資料或不可撤回承諾。



## 包銷協議

於二〇二三年四月二十日，本公司與聯席包銷商就建議供股訂立包銷協議，據此，包銷股份將由聯席包銷商悉數包銷。包銷協議的主要條款如下：

- 日期** : 二〇二三年四月二十日
- 聯席包銷商** : 中信里昂證券有限公司、高盛(亞洲)有限責任公司、摩根士丹利亞洲有限公司、星展亞洲融資有限公司及中國國際金融香港證券有限公司
- 聯席包銷商包銷之供股股份數目** : 279,684,986 股供股股份，即供股股份總數減(a)承諾股份及額外承諾份數目；及(b)受任何其他不可撤回承諾限制的任何供股股份
- 佣金** : 相等於認購價乘以公告日期包銷股份數目之金額2%之包銷佣金

中信里昂證券有限公司為一間於香港註冊成立之有限公司，並為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動的持牌法團，其日常業務包括包銷證券。高盛(亞洲)有限責任公司為一間根據特拉華州法律成立的有限公司，並為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，其日常業務包括包銷證券。摩根士丹利亞洲有限公司為一間於香港註冊成立之有限公司，並為根據證券及期貨條例可從事1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動

的持牌法團，其日常業務包括包銷證券。星展亞洲融資有限公司為根據證券及期貨條例可從事第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，其日常業務包括包銷證券。中國國際金融香港證券有限公司為一間於香港註冊成立之有限公司，並為根據證券及期貨條例可從事1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，其日常業務包括包銷證券。據董事作出所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，聯席包銷商及彼等最終實益擁有人獨立於本公司及其關連人士。各聯席包銷商確認其已遵守上市規則第7.19(1)(a)條。

包銷協議的條款(包括佣金費率)乃由本公司與聯席包銷商經參考本集團現有財務狀況、供股規模、當前及預期市況、供股認購價相對於其近年在香港的成交價以及市場現行包銷佣金費率範圍後公平磋商釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，包銷協議的條款(包括佣金費率)就本公司及股東而言乃屬公平合理。

#### **聯席包銷商責任之條件**

聯席包銷商根據包銷協議之責任須待達成以下各項後，方可作實：

- (a) 不遲於：(i) (就未繳股款供股股份而言)未繳股款供股股份開始於聯交所買賣前一個營業日；及(ii) (就繳足股款供股股份而言)最後終止時間取得上市批准(僅須待配發及寄發適當之所有權文件後)，且在各情況下，有關批准於最後終止時間前並無撤回或修訂；
- (b) 聯交所根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第38D條，於不遲於供股章程日期前一個營業日(或本公司與聯席包銷商可能書面協定之較後時間及/或日期)，發出證書授權向香港公司註冊處登記供股章程，且如下文第(c)段所述登記供股章程後，於不遲於供股章程日期或本公司與聯席包銷商可能書面協定之較後時間及/或日期前向聯交所提交供股章程，以供於其網站刊載；

- (c) 於不遲於供股章程日期前一個營業日(或本公司與聯席包銷商可能書面協定之較後時間及／或日期)向香港公司註冊處提交經核證為真實之供股章程副本及其他所需文件，且香港公司註冊處於不遲於供股章程日期前一個營業日(或本公司與聯席包銷商可能書面協定之較後時間及／或日期)發出登記確認書；
- (d) 未繳股款供股股份得以獲接納為合資格證券以於中央結算系統寄存、結算及交收之各項條件均已於未繳股款供股股份開始買賣前一個營業日或之前達成，且屆時本公司並無獲香港結算通知，表示持有及作結算用途之有關接納事宜或措施已經或將會遭拒絕；
- (e) (i) 越秀在規定時間內遵守其於不可撤回承諾下之責任，且不可撤回承諾仍然合法、有效、具約束力及可執行，且未被終止，及(如適用)(ii) 主要股東在規定時間內遵守其／彼等各自於相關其他不可撤回承諾下的責任，且該等其他不可撤回承諾仍然合法、有效、具約束力及可執行，且未被終止；
- (f) 就包銷協議內提及的聲明及保證以及承諾而言：
- (i) 於包銷協議日期及截至該日及於最後終止時間前任何時間，該等聲明及保證在任何方面均屬真實準確且無誤導成分，且概無違反該等承諾，猶如該等聲明、保證及承諾已經參考當時存續之事實及情況發出及作出；及
- (ii) 於包銷協議日期及截至該日或於最後終止時間前任何時間，概無發生任何事項已導致或合理預期將導致任何違反該等保證、聲明或承諾，或就該等保證、聲明或承諾提出索償或採取行動；
- (g) 本公司遵守其於包銷協議下的責任，包括但不限於：
- (i) 根據包銷協議按當中規定的時間刊發本公告；
- (ii) 根據包銷協議按當中規定的時間暫定配發供股股份；

- (iii) 根據包銷協議按當中規定的時間向合資格股東寄發章程文件；及
- (iv) 按包銷協議所載時間向聯席包銷商交付包銷協議當中所載的文件；
- (h) 本公司或本集團任何成員公司根據適用法律、法規或規則就供股及其項下擬進行的交易須取得的所有相關同意、批准、許可、授權或准許(視情況而定)均已取得(包括但不限於聯交所根據上市規則以及國有資產監督管理機構作出的所有授權)，且所有該等同意、批准、許可、授權及准許於直至最後終止時間的任何時間均未被撤銷或撤回；
- (i) 直至及包括最後終止時間，股份一直保持在聯交所上市，且股份當前的上市並未被撤回或股份的買賣並未連續超過五個交易日(或本公司與聯席包銷商可能協定的較長期限)被暫停或限制(待刊發本公告或與供股有關的任何其他公告除外)，且於最後終止時間之前並無收到聯交所關於該上市可能被撤回或反對(或將會或可能附加條件)的指示，包括但不限於由於供股或與包銷協議條款有關或任何其他原因。

聯席包銷商可隨時書面豁免任何上述條件(不包括第(a)至(d)、(h)及(i)項條件)或將達成任何條件之時間或日期延長(在此情況下，包銷協議內所指達成有關條件應指於經延長時間或日期達成)，而有關豁免或延期或須受限於聯席包銷商所釐定之有關條款及條件。

倘上述任何條件(聯席包銷商事先並未豁免(如可根據包銷協議獲豁免)者)於包銷協議內指定的相關日期及時間或之前未獲達成或變得無法達成，或(倘並無如此指定或提及該日期)於最後終止時間(或聯席包銷商可能與本公司書面協定之有關較後日期)或之前未獲達成，則包銷協議(i)除本公司竭盡全力根據包銷協議促使達成各項條件而造成的任何違反情況外；(ii)除包銷協議當中所載若干慣常條款仍具有十足效力及作用外；及(iii)除本公司須支付包銷協議列明之費用及開支外)須告終止，而任何一方無權就費用、損害、賠償或其他方面向任何其他各方提出任何索償，惟該等終止不影響各方就終止前發生的任何違反包銷協議而擁有的權利。

## 買賣限制

本公司向聯席包銷商承諾，於包銷協議日期至供股股份上市日期後90日期間，本公司不會(供股股份除外)：

- (a) 進行任何股份的任何合併或拆細、配發、發行、出售、接納認購或要約配發、發行或出售，或訂約或同意配發、發行或出售，或授出或出售任何購股權、權利或認股權證以認購或購買(有條件或無條件、直接或間接或以其他方式)任何股份或任何股份權益，或任何可轉換或可行使或可交換為任何股份或股份權益之證券(作為本公司以股代息發行的任何股份除外)；
- (b) 有條件或無條件同意訂立或執行任何具有與上文第(a)段所述任何交易相同經濟效果之任何有關交易；或
- (c) 宣佈有意訂立或執行上文第(a)或(b)段所述任何有關交易，

除非經聯席包銷商事先書面同意；惟如包銷協議(i)並無成為無條件及終止；或(ii)經聯席包銷商根據「包銷協議－終止包銷協議」一節所載任何終止事項終止，則上述限制將不再適用。

## 終止包銷協議

倘於最後終止時間前任何時間發生下述情況，聯席包銷商可於最後終止時間前向本公司發出書面通知，以廢止或終止包銷協議：

- (a) 發生任何事項或狀況，致使「包銷協議－聯席包銷商責任之條件」一節所載任何條件於規定時間內未獲達成或無法達成；
- (b) 聯席包銷商得悉包銷協議內所載之任何聲明、保證或承諾在任何方面為失實、不正確或具有誤導成分，或在任何方面遭違反，或本公司嚴重違反包銷協議之任何其他條文；



- (c) 產生或發生任何事件或事項，而倘若上述事件或事項在包銷協議日期前或聲明、保證及承諾被視作根據包銷協議作出前之任何日期或任何時間前已經發生，會致使或合理預期將致使任何該等聲明或保證在任何方面變為失實、不準確、不完整或含誤導成分，或任何該等承諾在任何方面遭違反；
- (d) 聯席包銷商得悉不可撤回承諾內所載之任何聲明、保證或承諾在任何方面為失實、不正確或具有誤導成分，或在任何方面遭違反，或越界違反不可撤回承諾之任何其他條文；
- (e) 產生或發生或發現任何事件或事項，而倘若上述事件或事項在包銷協議訂立日期前，或聲明、保證及承諾被視為根據不可撤回承諾作出之任何日期或任何時間前已經發生，會致使或合理預期將致使任何該等聲明或保證為失實、不準確、不完整或含誤導成分或在任何方面違反該等承諾；
- (f) 本公告或章程文件所載任何陳述已經成為或被發現在任何方面為失實、不準確、不完整或含誤導成分；或發生或發現任何事項，倘於當時發出本公告或相關章程文件，該事項將因而構成一項重大遺漏；
- (g) 存在重大不利變化；
- (h) 任何事件、行動或遺漏行為導致或可能導致本公司須根據包銷協議所述之彌償保證承擔任何責任；或
- (i) (i) 關於或有關以下任何事件、連串事件或情況應已出現、發生、產生或為公眾所悉(不論是否可以預見)：(i)紐約證券交易所、倫敦證券交易所、聯交所及／或本公司證券買賣所在的任何其他交易所之一般證券買賣全面休市、短暫停牌、停牌、受限制或設限或設定最低價格；(ii)本公司證券並未在聯交所及／或本公司證券買賣所在的其他交易所之買賣連續超過五個交易日(或本公司與聯席包銷商可能協定的較長期限)短暫停牌、停牌或受限制(因停牌以待刊發本公告或任何其他有關供股之公告除外)；(iii)

美國、香港、歐盟(或其任何成員國)或英國商業銀行活動宣佈全面暫停或中斷，或美國、香港、歐盟(或其任何成員國)或英國商業銀行或證券交收或結算服務中斷；或(iv)涉及影響本公司、本集團及供股股份之稅項或外匯或貨幣管制(或實施任何外匯或貨幣管制)或貨幣匯率有變動或涉及潛在變動之發展；

- (ii) 應已出現任何事件或情況或連串事件或情況(包括但不限於任何地方、全國或國際災難或敵對行動(無論是否已經宣戰)、暴亂、地震、公眾騷亂、騷亂、火災、水災、爆炸、傳染病爆發、災害、危機、罷工、停工、叛亂、武裝衝突、恐怖活動(無論有否組織承認責任)、天災或疫症之發生或升級)；
- (iii) 香港、美國、歐盟(或其任何成員國)或英國之地方、國家或國際金融、政治、經濟、軍事、工業、法律、財政、監管或證券市場事宜或情況或貨幣匯率或外匯管制(包括但不限於香港貨幣與美國貨幣幣值掛鈎制度之任何變動)應已發生任何變動，或可能導致上述各項有任何變動(無論是否永久性)之任何事件或連串事件；
- (iv) 任何政府機關實施任何新法例、規則、法規、條例、規例、指引或通告(在各情況下，以授權為限，或若不遵從，則為法律或法規後果之基礎)、法令、判決、判令或裁定(「法律」)，或香港或本集團任何成員公司經商或營商所在其他任何地方的任何法院或其他主管機關之現行法律或其任何詮釋或應用有變動或涉及潛在變動之發展；
- (v) 如因發生重大變化而足以影響章程文件所載任何事宜，或出現重大新生事宜導致須收錄其資料，本公司按照上市規則第11.13條或其他規定刊發或須刊發任何補充供股章程，而該事宜如於本文日期前出現應予收錄，除非本公司已就有關刊發獲得聯席包銷商的事先同意；或
- (vi) 任何相關司法權區有政府機關或政治團體或組織對任何董事開展任何調查或採取任何行動，或宣佈有此調查或行動意向，

而聯席包銷商全權認為，有關事件個別或共同：

- (i) 對或將對或可能對本集團之營運業績、一般事務、管理、業務、物業、財務、經營或其他狀況或前景或任何現時或準股東就該身份構成重大不利影響或損害性影響或將構成損害性影響；
- (ii) 對或將對或可能對供股之成功或供股股份在第二板市場之交易有重大不利影響或損害性影響或將構成損害性影響；或
- (iii) 導致或可能導致根據本公告及章程文件之條款及擬採取之方式進行供股變得不切實際、不明智或不合宜。

倘聯席包銷商於最後終止時間前行使權利發出書面終止通知終止包銷協議，包銷協議項下訂約方之所有責任應立即停止及終止，且訂約方不得就任何產生自或有關包銷協議事宜或事項向任何其他方索償(有關包銷協議項下之若干權利或責任(包括涉及任何先前違約之訂約方責任)則除外)。

倘聯席包銷商行使有關權利，供股將不會進行。

#### 買賣股份及未繳股款供股股份之風險警告

本公司股東及有意投資者務請知悉，供股須待包銷協議成為無條件及聯席包銷商並無根據包銷協議之條款終止包銷協議，方可作實。因此，供股未必會進行。

股份預期由二〇二三年五月二日(星期二)起於聯交所按除權基準買賣。而未繳股款供股股份預期將於二〇二三年五月十五日(星期一)至二〇二三年五月二十二日(星期一)期間(包括首尾兩日)在聯交所買賣。

任何股東或其他人士如於本公告日期起至供股之所有條件獲達成日期(預期為二〇二三年五月二十九日(星期一)下午四時正)前買賣股份或未繳股款供股股份，將承擔供股可能不會成為無條件及可能不會進行之風險。如任何擬買賣股份或未繳股款供股股份之股東或其他人士對其狀況有任何疑問，務請諮詢其本身之專業顧問。

## 建議供股的暫定時間表

公告	二〇二三年四月二十日(星期四)
按連權基準買賣股份之最後日期	二〇二三年四月二十八日(星期五)
按除權基準買賣股份之首日	二〇二三年五月二日(星期二)
遞交股份過戶文件以符合資格參與供股之最後時限	二〇二三年五月三日(星期三) 下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶登記	二〇二三年五月四日(星期四)至 二〇二三年五月十日(星期三) (包括首尾兩日)
釐定供股配額之記錄日期	二〇二三年五月十日(星期三)
重新開始辦理本公司股份過戶登記	二〇二三年五月十一日(星期四)
寄發章程文件(包括供股章程、暫定配額通知書及額外申請表格)	二〇二三年五月十一日(星期四)
買賣未繳股款供股股份之首日	二〇二三年五月十五日(星期一)
分拆未繳股款供股股份之最後時限	二〇二三年五月十七日(星期三) 下午四時三十分
買賣未繳股款供股股份之最後日期	二〇二三年五月二十二日(星期一)
接納供股股份及繳付股款以及申請認購額外供股股份及繳付股款之最後時限	二〇二三年五月二十五日(星期四) 下午四時正
終止包銷協議之最後時限及預期供股將成為無條件之時間	二〇二三年五月二十九日(星期一) 下午四時正
公告供股結果	二〇二三年六月二日(星期五)
寄發繳足股款供股股份之證書	二〇二三年六月五日(星期一) 或之前
寄發有關供股股份及額外供股股份之全部及部分未獲接納申請之退款支票	二〇二三年六月五日(星期一) 或之前
開始買賣繳足股款供股股份	二〇二三年六月六日(星期二) 上午九時正

附註：除另有指明者外，本公告內所提及時間均指香港時間。

於上述供股預期時間表及本公告其他部分所載日期或期限僅為指示性質，可由本公司與聯席包銷商協定更改。如遇任何特殊情況，董事會可在其認為適當之情況下延長或調整時間表。供股預期時間表之任何更改將於適當時予以公告。

### **惡劣天氣或極端情況對接納供股股份及支付股款以及申請額外供股股份及支付股款之最後時限之影響**

倘：

- (i) 供股股份的最後接納日期本地時間中午十二時正前在香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告及／或極端情況且於中午十二時正後不再生效，則接納供股股份及支付股款以及申請額外供股股份及支付股款之最後時限將不會於二〇二三年五月二十五日（星期四）下午四時正發生。接納供股股份及支付股款以及申請額外供股股份及支付股款之最後時限將延至同一營業日下午五時正；或
- (ii) 供股股份的最後接納日期本地時間中午十二時正至下午四時正期間任何時間在香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告及／或極端情況，則接納供股股份及支付股款以及申請額外供股股份及支付股款之最後時限將不會於二〇二三年五月二十五日（星期四）下午四時正發生。接納供股股份及支付股款以及申請額外供股股份及支付股款之最後時限將重新安排至於上午九時正至下午四時正期間任何時間概無發出任何該等警告之下一個營業日下午四時正。

倘接納供股股份及支付股款以及申請額外供股股份及支付股款之最後時限並非供股股份的最後接納日期下午四時正前，則「建議供股的暫定時間表」一節所述之日期可能受到影響。本公司將在可行情況下盡快就預期時間表之任何變動以公告形式知會股東。



## 本公司之股權架構

本公司股權架構因供股而產生之變動(假設除發行及配發供股股份外已發行股份數目自本公告日期起至供股完成時並無變動且並無不合資格參與供股股東)如下：

	於本公告日期		緊接供股完成後 (假設所有合資格參與供股股東承購其於供股項下之配額)		緊接供股完成後 承購配額股份及承諾額外股份 (假設所有合資格參與供股股東以及聯席包銷商及/或其促使承購人將承購所有包銷股份)	
	股份	概約百分比	股份	概約百分比	股份	概約百分比
越秀(附註1)	1,231,889,530	39.78%	1,601,456,387	39.78%	1,881,141,370	46.73%
廣州地鐵(附註2)	616,194,761	19.90%	801,053,189	19.90%	616,194,761	15.31%
林昭遠先生(附註3)	1,946,560	0.06%	2,530,527	0.06%	1,946,560	0.05%
林峰先生(附註4)	1,605,559	0.05%	2,087,226	0.05%	1,605,559	0.04%
李鋒先生(附註5)	34,580	0.00%	44,954	0.00%	34,580	0.00%
劉艷女士(附註6)	3,400	0.00%	4,420	0.00%	3,400	0.00%
余立發先生(附註7)	200,000	0.01%	260,000	0.01%	200,000	0.00%
李家麟先生(附註8)	660,000	0.02%	858,000	0.02%	660,000	0.02%
劉漢銓先生(附註9)	968,240	0.03%	1,258,712	0.03%	968,240	0.02%
小計	1,853,502,630	59.86%	2,409,553,415	59.86%	2,502,754,470	62.17%
公眾股東	1,242,953,457	40.14%	1,615,839,498	40.14%	1,242,953,457	30.88%
聯席包銷商(附註11)	0	0.00%	0	0.00%	279,684,986	6.95%
<b>總計</b>	<b>3,096,456,087</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,025,392,913</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,025,392,913</b>	<b>100.00%</b>

附註：

- (1) 越秀之100%已發行股本由廣州越秀擁有。本公司之股權由越秀透過其多家全資附屬公司直接及間接持有。
- (2) 本公司之股權由廣州地鐵透過其全資附屬公司間接持有。

- (3) 林昭遠先生為執行董事，擁有1,946,560股股份的權益，其中934,746股股份由其作為實益擁有人擁有，及1,011,814股股份由其作為本公司董事及高級管理層的股份激勵計劃信託的受益人持有。
- (4) 林峰先生為執行董事，擁有1,605,559股股份的權益，其中589,678股股份由其作為實益擁有人擁有，995,881股股份由其作為本公司董事及高級管理層的股份激勵計劃信託的受益人持有，及20,000股股份由其配偶擁有。
- (5) 李鋒先生為執行董事。
- (6) 劉艷女士為執行董事。
- (7) 余立發先生為獨立非執行董事。
- (8) 李家麟先生為獨立非執行董事。
- (9) 劉漢銓先生為獨立非執行董事。
- (10) 上表所述各股東之配額乃約整至最接近之整數。
- (11) 僅包括聯席包銷商根據包銷協議項下的包銷責任可能承購的供股股份。

## 進行供股之理由及建議所得款項用途

考慮到中國於疫情後推動經濟高質量發展的政策，中國宏觀經濟預期將逐步恢復穩中向好的態勢，房地產市場將築底回升。本集團對中國房地產行業的前景充滿信心。

本公司持續優化「1+4」區域化投資佈局，重點投向大灣區、華東地區核心城市以及其他重點省會城市，並透過不斷增加優質土地儲備，強化其獨特的「6+1」多元化增儲平台。

供股將推動上述戰略的實施，增強本公司優勢及提升市場地位，有助本公司於中國內地發掘更多重點項目及投資良機，支持本公司持續穩定發展。供股將進一步加強本公司之股本基礎，不斷優化股東架構，並在財務上提供更大之靈活性以應付未來業務需求。

董事認為，透過供股籌集長期股本，以為其未來擴展計劃提供資金，符合本公司及股東之整體最佳利益。與借貸或發行債務證券不同，董事認為，供股不會產生利息負擔或額外債務，故為本公司籌集長期資金優先選擇之辦法。供股將使所有股東能夠參與本公司之未來發展並從中受益。

本公司之母公司越秀擁有雄厚之財務實力，已通過訂立不可撤回承諾表示其將會，或將會促使其附屬公司或代名人(包括代表其／彼等持有股份之中央結算系統參與者)按認購價(i)悉數承購其／彼等於現有股份之配額；及(ii)申請(以額外申請方式)承諾超額股份，對本公司之未來發展前景給予全力支持。

供股之所得款項總額將約為8,360百萬港元。供股之所得款項淨額(經扣除有關供股之估計費用(包括財務、法律顧問及其他專業費用)後)估計將約為8,299百萬港元。

本公司擬將供股之所得款項淨額用於大灣區、華東地區核心城市和其他重點省會城市之進一步投資，並用作營運資金。

本公司應始終遵守上市規則項下之公眾持股量規定。本公司將採取一切適當措施，確保始終根據上市規則第8.08條維持充足之公眾持股量。

### **本公司過往進行之股權集資活動**

緊接本公告日期前過往12個月內，本公司並無就發行任何股本證券進行任何股權集資活動。

### **上市規則之涵義**

由於供股將不會導致本公司之已發行股份數目或市值於緊接本公告日期前十二個月期間內增加超過50%，故供股毋須根據上市規則第7.19A(1)條獲股東批准。

供股本身不會導致理論攤薄效應達25%或以上。因此，供股之理論攤薄影響符合上市規則第7.27B條之規定。

於本公告日期，越秀証券及越秀融資均為越秀的全資附屬公司，而越秀由廣州越秀(本公司最終控股股東)全資擁有。因此，根據上市規則，越秀証券及越秀融資均為本公司的關連人士，而有關供股及實物分派的碎股對盤服務協議項下擬進行的交易以及就供股委聘越秀融資作為本公司聯席財務顧問(包括據此應付越秀証券及越秀融資的費用)構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。由於有關碎股對盤服務協議以及就供股委聘越秀融資作為本公司聯席財務顧問的適用百分比率按合併基準計算均未超過0.1%，其項下擬進行的交易獲完全豁免上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

## 收購守則之涵義

由於越秀履行其於不可撤回承諾項下的責任，越秀可能須根據收購守則提出全面要約。越秀已向執行人員申請確認供股(包括越秀根據不可撤回承諾可能收購的本公司投票權)將不會觸發越秀於收購守則規則26.1項下的任何強制性全面要約責任。根據收購守則規則26.1附註6(b)，執行人員已豁免越秀就供股(包括越秀根據不可撤回承諾可能收購的本公司投票權)產生的股份提出全面要約的責任。

## 一般事項

預計載有(其中包括)供股進一步詳情之供股章程將由本公司於二〇二三年五月十一日(星期四)向合資格參與供股股東寄發。同日預期將向合資格參與供股股東寄發暫定配額通知書及額外申請表格。供股章程亦將於本公司網站(<https://www.yuexiuproperty.com/>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)可供查閱。本公司可在法律准許及合理可行情況下於供股章程日期向不合資格參與供股股東寄發供股章程，僅供彼等參考之用，惟不會向彼等寄發暫定配額通知書或額外申請表格。

## II. 以基金單位的實物分派方式派發特別股息

茲提述本公司日期為二〇二三年三月十五日的公告，據此(其中包括)，董事會宣佈其已決議以實物分派方式宣派特別股息，惟須視乎於應屆股東週年大會向本公司提交的本公司截至二〇二二年十二月三十一日止財政年度的財務報表而定。本公告乃由本公司作出，以向股東提供有關實物分派之進一步資料。

## 配額基準

於二〇二三年三月十五日舉行之董事會會議上，董事會已決議以本集團持有的若干基金單位的實物分派形式，按下列基準按彼等當時各自於本公司的持股比例向合資格參與實物分派股東宣派特別股息，惟須視乎於應屆股東週年大會向本公司提交的本公司截至二〇二二年十二月三十一日止財政年度的財務報表而定：

每持有 1,000 股股份..... 可獲發 62 個基金單位

根據本公告日期已發行股份總數及考慮到預期將根據供股發行的供股股份總數，預期本集團持有分派予合資格參與實物分派股東的基金單位總數將為 249,557,640 個基金單位。本集團將於實物分派完成後就本集團持有分派予合資格參與實物分派股東的實際基金單位數目另行刊發公告。持有少於 1,000 股股份整數倍數的合資格參與實物分派股東(為免生疑，包括持有少於 1,000 股股份的合資格參與實物分派股東)將有權按比例獲得基金單位數目，即向下調整至最接近的基金單位整數位。

概不會分派零碎基金單位。基金單位的零碎配額及任何未獲分派的基金單位(為下文「合資格參與實物分派股東及不合資格參與實物分派股東」一節所載不合資格參與實物分派股東利益售出的基金單位除外)將會於市場上出售，而有關出售所得款項淨額將撥歸本公司所有。倘合資格參與實物分派股東的基金單位配額的任何計算將產生零碎基金單位，則該配額將向下調整至最接近的基金單位整數位。

## 基金單位

於本公告日期，本集團持有 2,030,016,661 個基金單位(相當於已發行基金單位總數的約 42.00%)。將予分派的 249,574,360 個基金單位佔本集團持有的基金單位約 12.29% 及於本公告日期已發行基金單位總數約 5.16%。

## 記錄日期及暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東參與實物分派的資格，股東名冊將於二〇二三年六月十日(星期六)至二〇二三年六月十三日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記。於上述期間不會進行股份過戶登記。為符合實物分派的資格，所有過戶表格連同有關股票最遲須於二〇二三年六月九日(星



期五)下午四時三十分前送達過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)辦理過戶登記手續。享有實物分派權利之股份於聯交所的最後買賣日期預期為二〇二三年六月七日(星期三)。

釐定股東參與實物分派資格的記錄日期為二〇二三年六月十三日(星期二)。

### **寄發證書及中央結算系統交收手續**

預期有關基金單位證書將於二〇二三年六月二十七日(星期二)或前後以平郵方式寄發至於實物分派記錄日期在股東名冊所示合資格參與實物分派股東各自之地址，風險由彼等自行承擔。

倘屬聯名持有股份，則基金單位證書將郵寄至於實物分派記錄日期就該等股份而言在股東名冊所示之地址。

經中央結算系統參與者持有股份之投資者可預期於基金單位證書寄發後透過彼等各自之股票經紀或託管商或透過彼等之中央結算系統投資者戶口持有人之股份戶口收取基金單位。如有疑問，該等投資者應徵詢彼等各自之股票經紀或其他專業顧問意見。

### **基金單位碎股對盤服務**

本公司已委聘越秀証券按盡力基準為有意購買基金單位碎股湊成完整買賣單位基金單位或將其所持基金單位碎股出售的有權獲得實物分派及合資格參與實物分派股東提供買賣實物分派項下基金單位碎股之對盤服務，費用由本公司承擔。

合資格參與實物分派股東如欲使用該項服務，應於二〇二三年六月二十七日(星期二)上午九時正至二〇二三年七月二十一日(星期五)下午四時正(包括首尾兩天)期間聯絡越秀証券之蕭奕雄先生，地址為香港灣仔港灣道30號新鴻基中心49樓17-37室，電話號碼為(852) 3925 9999。基金單位的碎股持有人應注意，概不保證該等買賣能成功對盤。

### **合資格參與實物分派股東及不合資格參與實物分派股東**

於實物分派記錄日期名列股東名冊之合資格參與實物分派股東將獲得實物分派，而不合資格參與實物分派股東則排除在外。

## 登記地址位於香港境外的股東

根據於二〇二三年四月十九日之股東名冊，於股東名冊所示之地址位於香港境外的股東合共46名，包括6個位於香港境外的司法權區(包括澳洲、澳門、馬來西亞、中國、新加坡及英國)，共持234,774股股份，合共佔二〇二三年四月十九日營業時間結束時已發行股份總數少於0.01%。

本公司已委聘法律顧問，以確定是否存在任何法律或監管規定或限制，規定將實物分派擴大至股東名冊上顯示的地址位於上述香港境外司法權區的股東，在行政上是禁止的或不合權宜的。經考慮上述司法權區的法律顧問提供的此類意見後，董事認為，

- (i) 就澳洲、澳門、中國及英國而言，本公司已獲告知，概不存在有關法律或監管限制，或本公司就實物分派已符合該等司法權區之相關豁免規定，豁免本公司根據該等司法權區之適用法律及法規向相關監管機關取得批准。因此，實物分派將適用於在實物分派記錄日期在股東名冊上所示地址位於澳洲、澳門、中國及英國的股東；及
- (ii) 就馬來西亞及新加坡而言，本公司已獲告知，當地訂有適用法律或監管規定或限制，而董事會認為，由於需要更多時間及資源以確定是否符合相關規定或豁免，故不讓於實物分派記錄日期在股東名冊上所示地址位於馬來西亞及新加坡之股東收取基金單位並視該等股東為不合資格參與實物分派股東，對本公司及股東整體而言屬適宜及有利。根據本公告日期的已發行股份總數並經計及預期根據供股發行的供股股份總數，本應轉讓予該等不合資格參與實物分派股東的基金單位總數為16,720個。

登記地址位於香港境外之股東應就彼等是否獲准收取以實物分派方式派發的特別股息、是否須獲得任何政府或其他同意、是否須遵循其他正式手續及是否存在有關日後出售任何已收取的基金單位之任何其他限制諮詢彼等之專業顧問。

不論就上述登記地址位於香港境外的股東有如何安排，董事會保留最終權利可在其認為轉讓基金單位予任何股東可能違反任何司法權區的任何適用法律及／或監管規定時，將有關人士排除在實物分派之外。

#### **不合資格參與實物分派股東(如有)的安排**

由於實物分派將不適用於不合資格參與實物分派股東(如有)，故本公司將於基金單位證書寄發日期(目前預期該日期將為二〇二三年六月二十七日(星期二)或前後)或之後盡快作出可使本應轉讓予任何不合資格參與實物分派股東之實物分派下基金單位在市場出售的安排，而經扣除開支及印花稅後之任何出售所得款項將以港元分派予有關不合資格參與實物分派股東，惟不足100港元之所得款項淨額將撥歸本公司所有。

相當於出售該等基金單位所得款項淨額的支票(如有)將於所有該等基金單位出售後十四(14)日內以平郵寄發予不合資格參與實物分派股東，風險概由彼等自行承擔。在無出現誠信問題或故意違約的情況下，本公司或受其委任以進行出售的任何經紀或代理概不就因任何有關出售的時間安排或條款導致之任何損失承擔任何責任。

#### **進行實物分派的理由及裨益**

董事會(包括獨立非執行董事)認為，(i)股東可透過根據實物分派獲得基金單位直接參與越秀房產基金未來發展，並從中受益；(ii)完成實物分派後，越秀房產基金將繼續為本公司之聯繫人，並獲本公司持續支持；及(iii)實物分派的條款屬公平合理。

基於上文所述，董事會(包括獨立非執行董事)認為實物分派符合本公司及股東之整體利益。

## 實物分派的財務影響

假設自本公告日期起直至實物分派記錄日期(包括該日)為止，本公司及越秀房產基金之已發行股本並無變動及實物分派涉及的實際基金單位數目為249,574,360個(其中將包括分派予合資格參與實物分派股東的基金單位數目及本應轉讓予不合資格參與實物分派股東的基金單位數目)，本集團持有的基金單位數目及已發行基金單位百分比將分別由2,030,016,661個基金單位減至1,780,442,301個基金單位及由約42.00%減至約36.83%。完成實物分派後，越秀房產基金將繼續為本公司之聯繫人。

完成實物分派後，分派基金單位對本集團損益造成的財務影響於實物分派之結算日期後方可確定。

## 實物分派的暫定時間表

按連權基準買賣股份之最後日期	二〇二三年六月七日(星期三)
開始按除權基準買賣股份	二〇二三年六月八日(星期四)
遞交股份過戶文件以符合參與實物分派資格之最後限期	二〇二三年六月九日(星期五) 下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續	二〇二三年六月十日(星期六)至 二〇二三年六月十三日(星期二) (首尾兩天包括在內)
實物分派記錄日期	二〇二三年六月十三日(星期二)
恢復辦理本公司股份過戶登記手續	二〇二三年六月十四日(星期三)
寄發基金單位實物證書	二〇二三年六月二十七日 (星期二)或前後

附註1：本公告內所提及的所有日期及時間均指香港本地日期及時間。

附註2：上述暫定時間表僅供參考，本公司或會作出修改。若暫定時間表有任何更改，本公司將適時另行刊發公告。

如於二〇二三年六月九日發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告生效，上文時間表所述日期或會受到影響。本公司將盡快以公告方式通知股東有關預期時間表的任何變動。

### **有關本公司的資料**

本公司主要從事物業開發及投資，深化實施「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、北方地區及西部地區的業務。

### **有關越秀房產基金的資料**

越秀房產基金為香港證券及期貨事務監察委員會授權的房地產投資信託，其基金單位於聯交所主板上市(股份代號：00405)。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、一項位於杭州的商業物業及一項位於香港的商業物業。

### **III. 末期股息的記錄日期及暫停辦理股份過戶登記**

茲提述本公司日期為二〇二三年三月十五日的公告，據此(其中包括)，董事會宣佈其建議宣派末期股息。末期股息將派付予於二〇二三年六月十三日(星期二)營業時間結束時名列股東名冊的股東。預期末期股息將於二〇二三年七月六日(星期四)或前後支付。

為確定股東獲派末期股息之權利，本公司將由二〇二三年六月十日(星期六)至二〇二三年六月十三日(星期二)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，在上述期間不會進行股份過戶登記。為合資格獲派末期股息，所有過戶表格連同有關股票，必須於二〇二三年六月九日(星期五)下午四時三十分前，交回過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，以便辦理過戶登記手續。

釐定股東享有末期股息的記錄日期為二〇二三年六月十三日(星期二)。



#### IV. 恢復買賣

應本公司要求，(i) 股份；(ii) 泓景有限公司發行之 2,300,000,000 港元於二〇二九年到期之 6.10 厘票據(代號：5846)；(iii) 卓裕控股有限公司發行之 400,000,000 美元於二〇二三年到期之 5.375 厘票據(代號：4468)；(iv) 卓裕控股有限公司發行之 650,000,000 美元於二〇二六年到期之 2.80 厘票據(代號：40547)；及(v) 卓裕控股有限公司發行之 150,000,000 美元於二〇三一年到期之 3.80 厘票據(代號：40548)(均於聯交所主板上市)將於二〇二三年四月二十日(星期四)上午九時正起於聯交所主板暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請(i) 股份；(ii) 泓景有限公司發行之 2,300,000,000 港元於二〇二九年到期之 6.10 厘票據(代號：5846)；(iii) 卓裕控股有限公司發行之 400,000,000 美元於二〇二三年到期之 5.375 厘票據(代號：4468)；(iv) 卓裕控股有限公司發行之 650,000,000 美元於二〇二六年到期之 2.80 厘票據(代號：40547)；及(v) 卓裕控股有限公司發行之 150,000,000 美元於二〇三一年到期之 3.80 厘票據(代號：40548)於聯交所主板恢復買賣，自二〇二三年四月二十日(星期四)下午一時正起生效。

#### V. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「額外承諾股份」	指	最多 279,684,983 股供股股份(即(1) 供股股份總數與(2)(x) 承諾股份及(y) 受任何其他不可撤回承諾限制的任何供股股份總和之間的差額之 50%)，越秀已根據不可撤回承諾所載條款及條件，承諾根據供股以額外申請方式申請
「公告日期包銷股份」	指	279,684,986 股供股股份，即供股股份總數減去承諾股份總數及額外承諾股份的最高數目
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開門營業及聯交所開放進行證券買賣業務之日(星期六、星期日、公眾假期或上午九時正至下午四時正香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號之日除外)

「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司設立及營運之中央結算及交收系統
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統之人士，可為個人、聯名個人或法團
「中央結算系統參與者」	指	獲准以直接結算參與者、全面結算參與者、託管商參與者身份參與中央結算系統之任何人士，或任何中央結算系統投資者戶口持有人
「中國結算」	指	中國證券登記結算有限責任公司
「承諾股份」	指	將暫定配發予越秀的供股股份總數(即369,566,857股供股股份)，越秀已根據不可撤回承諾所載條款及條件承諾承購
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：00123)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「中國證監會通告」	指	中國證監會通告《關於港股通下香港上市公司向境內原股東配售股份的備案規定》(公告[2016]21號)及《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》(公告[2023]43號)
「董事」	指	本公司董事
「實物分派」	指	本公司以本集團持有的249,557,640個基金單位的實物分派形式，按合資格參與實物分派股東當時各自於本公司的股權比例向彼等分派特別股息，惟須視乎於應屆股東週年大會向本公司提交的本公司截至二〇二二年十二月三十一日止財政年度的財務報表而定

「實物分派記錄日期」	指	二〇二三年六月十三日，即釐定股東參與實物分派資格之日期
「額外申請表格」	指	將發行予股份在聯交所買賣之合資格參與供股股東之額外供股股份申請表格
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或執行董事的任何代表
「末期股息」	指	董事會宣派的截至二〇二二年十二月三十一日止財政年度的末期現金股息每股股份0.307港元(相等於每股股份人民幣0.272元)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司整體
「廣州越秀」	指	廣州越秀集團股份有限公司，一間於中國成立的有限公司，由中國廣州市人民政府擁有多數股權，為本公司的最終控股股東
「廣州地鐵」	指	廣州地鐵集團有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，由廣州政府全資擁有
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「不可撤回承諾」	指	越秀就接納及申請配額股份及承諾額外股份向本公司作出之日期為二〇二三年四月二十日之不可撤回承諾
「聯席包銷商」	指	中信里昂證券有限公司、高盛(亞洲)有限責任公司、摩根士丹利亞洲有限公司、星展亞洲融資有限公司及中國國際金融香港證券有限公司
「最後交易日期」	指	二〇二三年四月十九日，即本公告刊發前股份於聯交所之最後一個交易日

「最後接納日期」	指	二〇二三年五月二十五日(星期四)或本公司與聯席包銷商可能書面協定之有關較後日期，即接納供股股份及額外供股股份及付款之最後日期
「最後終止時間」	指	二〇二三年五月二十九日(星期一)下午四時正或本公司與聯席包銷商可能書面協定之有關較後日期及時間，即聯席包銷商可終止包銷協議之最後日期及時間
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「重大不利變化」	指	有關本公司或本集團任何其他成員公司之財務狀況、前景、營運業績、管理、業務、一般事務或物業，或本公司履行其於包銷協議項下責任之能力的重大不利變化，或聯席包銷商合理認為就供股而言屬或可能屬重大不利之任何影響(或變化，視情況而定)
「不合資格參與實物分派股東」	指	於實物分派記錄日期在股東名冊內所示的(各自)地址為香港以外地方(如有)，且董事會考慮到相關法律或監管規定或限制，出於必要或權宜而不讓其收取實物分派的基金單位之股東
「不合資格參與供股股東」	指	董事考慮到有關海外股東居留之司法權區之相關法例之法律限制或該司法權區有關監管機構或證券交易所之規定，經作出相關查詢後，認為不讓其參與供股乃屬必要或權宜之海外股東
「碎股對盤服務協議」	指	本公司與越秀証券於二〇二三年四月二十日就實物分派及供股的碎股對盤服務訂立之協議

「其他不可撤回承諾」	指	任何其他主要股東可能於章程文件日期前第五個營業日之前作出的任何不可撤回承諾，同意(其中包括)根據供股承購其全部的供股股份配額
「海外股東」	指	於供股記錄日期下午五時正，股東名冊內所示地址為香港以外地方之股東，或就本公司所知居住在香港境外之股份實益擁有人
「暫定配額通知書」	指	供股股份之暫定配額通知書，將發行予股份在聯交所買賣之合資格參與供股股東
「中國」	指	中華人民共和國，且僅供地理參考而言(除非另有說明)不包括香港、澳門及台灣
「中國港股通投資者」	指	根據深港通及滬港通透過中國結算作為代名人持有股份的中國投資者
「供股章程」	指	本公司就供股將發行之供股章程，將寄發予合資格參與供股股東，並寄發予不合資格參與供股股東僅供其參考，包括需予刊發之任何補充章程(視文義許可)
「供股章程日期」	指	寄發供股章程之日期
「章程文件」	指	供股章程、暫定配額通知書及額外申請表格
「合資格參與實物分派股東」	指	於實物分派記錄日期名列股東名冊之股東(不合資格參與實物分派股東除外)
「合資格參與供股股東」	指	於供股記錄日期下午五時正名列股東名冊之股東(不合資格參與供股股東除外)
「股東名冊」	指	過戶登記處存置之本公司香港股東名冊



「過戶登記處」	指	卓佳雅柏勤有限公司，本公司之香港股份過戶登記處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓
「供股」	指	根據章程文件所載及本公告概述之條款並在當中條件之規限下，以供股方式按認購價向合資格參與供股股東發行供股股份
「供股記錄日期」	指	二〇二三年五月十日，即釐定供股參與資格之記錄日期(或本公司與聯席包銷商可能協定之釐定供股參與資格之其他日期)
「供股股份」	指	根據供股按於供股記錄日期下午五時正每持有100股現有股份獲發30股供股股份之比例(約整至最接近之一股)，將予配發及發行之新股份
「人民幣」	指	中國之法定貨幣人民幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(以不時修訂者為準)
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「附屬公司」	指	直接及／或間接全資附屬公司
「認購價」	指	建議提呈供股股份以供認購之發行價每股供股股份9.00港元
「承購」	指	承購供股股份及／或包銷股份，其相關之暫定配額通知書及／或額外申請表格及／或申請已連同其所涉及之應付全額之支票或其他股款一併遞交
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則

「銷售時間」	指	於聯交所買賣的供股股份的最後接納日期後第二個營業日上午七時正或於最後接納日期後第二個營業日起至於聯交所買賣的供股股份的最後接納日期後第三個營業日止期間的任何其他時間，由聯席包銷商通知本公司為彼等努力對尚未承購的包銷股份取得認購人的銷售時間
「包銷協議」	指	本公司與聯席包銷商就供股所訂立日期為二〇二三年四月二十日之包銷協議
「包銷股份」	指	279,684,986股供股股份，即供股股份總數減(a)承諾股份數目；及(b)受任何其他不可撤回承諾限制的任何供股股份
「基金單位」	指	越秀房產基金的不可分割基金單位
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「越秀」	指	越秀企業(集團)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為廣州越秀的全資附屬公司
「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證券及期貨條例第104條認可的香港集體投資計劃，受不時適用之條件所規限(其基金單位在聯交所主板上市(股份代號：00405))及其控制的公司(按文義要求)
「越秀融資」	指	越秀融資有限公司，一間根據香港法例註冊成立的公司，獲發牌可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)，為越秀的間接全資附屬公司，而越秀則為廣州越秀(本公司最終控股股東)的全資附屬公司

「越秀証券」

指 越秀証券有限公司，一間根據香港法例註冊成立的公司，獲發牌可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)及第5類(就期貨合約提供意見)受規管活動，為越秀的間接全資附屬公司，而越秀則為廣州越秀(本公司最終控股股東)的全資附屬公司

「%」

指 百分比

承董事會命  
越秀地產股份有限公司  
余達峯  
公司秘書

香港，二〇二三年四月二十日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 林昭遠(董事長)、林峰、李鋒、陳靜及劉艷

非執行董事： 張貽兵

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓