

## 此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本供股章程任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券經紀或註冊證券機構、律師、專業會計師或其他專業顧問並獲取獨立專業意見。除另有指明外，本供股章程所用詞彙與本供股章程「釋義」一節所界定者具相同涵義。

閣下如已將名下之本公司股份全部售出或轉讓，且並非合資格股東或合資格CDP存放人，應立即將本供股章程連同隨附之申請表格送交買主或承讓人，或經手買賣之持牌證券經紀或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司、香港中央結算有限公司及新加坡證券交易所有限公司對本供股章程之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不因本供股章程全部或任何部分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。

章程文件連同本供股章程附錄三「送呈公司註冊處之文件」一段列明之文件，已按照公司（清盤及雜項條文）條例第38D條之規定送呈香港公司註冊處登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處對任何該等文件之內容概不負責。

本公司在聯交所擁有第一上市地位，而於新交所擁有第二上市地位。股東應注意，股份以聯交所為主要上市證券交易所，而新交所為股份上市之第二證券交易所，故本公司毋須遵守新交所上市手冊所載之持續上市規定，惟本公司承諾(i)會於向聯交所及香港股東發布所規定資料之同時，亦會向新交所及位於新加坡之股東以英文發佈所有資料及文件；(ii)通知新交所已於新交所上市發行之任何其他證券類別及聯交所之決策；及(iii)遵守新交所可能不時適用之其他上市規則。

買賣股份及未繳股款及繳足股款之供股股份可經由中央結算系統或(如適用)CDP交收，閣下應向本身之股票經紀或其他持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問諮詢有關交收安排之詳情，以及有關閣下之權利及權益可能受該等安排影響之程度。

本供股章程或與發售有關之任何書面材料並非招股章程(定義見證券及期貨法)。發售供股股份乃倚賴證券及期貨法第273(1)(cd)條之發售豁免而作出。根據證券及期貨法第273(1)(cd)條或根據及按照證券及期貨法之任何其他適用條例，本供股章程及與發售或出售供股股份有關之任何其他文件或資料不得傳閱或派發，供股股份亦不得直接或間接發售或出售予新加坡之任何人士(本公司股東除外)。

倘若未繳股款及繳足股款之供股股份獲批准在聯交所及新交所上市及買賣且符合香港結算/新交所之證券收納規定，未繳股款及繳足股款之供股股份將獲香港結算/CDP接納為合資格證券，自供股股份在聯交所或新交所開始買賣之相關日期或香港結算/CDP指定之其他日期起，可於中央結算系統/CDP寄存、結算及交收。聯交所或新交所參與者之間於任何交易日進行之交易須分別於其後之第二個或第三個交易日透過中央結算系統/CDP進行交收。所有中央結算系統之活動均依據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進行。無紙化交收系統之所有活動均須依照不時修訂之「Terms and conditions for operation of securities account with The Central Depository (Pte) Limited (中央托收公司證券賬戶操作規則)」進行。

本供股章程所述證券並非且將不會根據美國證券法或美國任何州份或司法權區之證券法例登記，且可能不會於美國境內提呈發售或出售，惟獲豁免遵守美國證券法及美國適用州份證券法例之登記規定或進行不受限於該等登記規定之交易之情況除外。現時無意將本供股章程所述任何供股部分或任何證券於美國進行登記或於美國公開發售證券。

本供股章程及其任何副本不得以電子或其他方式向美國境內人士傳閱、派發、轉交、交付或轉發，亦不供美國境內任何人士賴以作出任何投資決定或任何其他目的。

未繳股款及繳足股款之供股股份、暫定配額通知書、額外申請表格、供股股份及額外供股股份申請表格以及供股股份申請表格依據美國證券法S規例在美國境外提呈。在美國境外提呈及出售之未繳股款及繳足股款供股股份、暫定配額通知書、額外申請表格、供股股份及額外供股股份申請表格或供股股份申請表格之每名買主或認購人將被視為已聲明及同意(其中並包括其他事項)買主或認購人在符合美國證券法S規例規定之境外交易中收購未繳股款及繳足股款供股股份、暫定配額通知書、額外申請表格、供股股份及額外供股股份申請表格或供股股份申請表格。

# 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)

按於記錄日期每持有100股股份  
可獲發33股供股股份的基準  
進行3,077,015,931股供股股份的供股

供股的聯席包銷商



接納供股股份及支付股款之最後時限為二〇一四年十月十四日(星期二)下午四時正(香港時間)(就合資格股東而言)或為二〇一四年十月八日(星期三)下午五時正(新加坡時間)(就合資格CDP存放人而言)。就合資格股東接納或轉讓暫定配發予彼等之供股股份之手續，載於本供股章程董事會函件之「接納之程序—就合資格股東而言」一節。透過CDP持有股份之合資格CDP存放人，請參閱本供股章程董事會函件之「接納之程序—就合資格CDP存放人而言」一節。

敬請注意，包銷協議載有若干事件發生時授予聯席包銷商權利終止聯席包銷商責任之條文。該等若干事件載於本供股章程第33至35頁董事會函件內「終止包銷協議」一節。倘包銷協議由聯席包銷商終止或不能成為無條件，則供股不會進行。

股東及任何其他人士須注意，股份已由二〇一四年九月十八日(星期四)起於聯交所及由二〇一四年九月十七日(星期三)起於新交所按除權基準買賣，而未繳股款供股股份預期將於二〇一四年九月三十日(星期二)至二〇一四年十月九日(星期四)期間(包括首尾兩日)在聯交所買賣及於二〇一四年九月三十日(星期二)至二〇一四年十月一日(星期三)期間(包括首尾兩日)在新交所買賣。股東另須注意，股份或未繳股款供股股份將於供股之條件仍未達成期間如常買賣。任何股東或其他人士如於供股之所有條件獲達成日期(預期為二〇一四年十月二十日(星期一)下午五時正)前買賣股份或未繳股款供股股份，將相應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，應諮詢其本身之專業顧問。

二〇一四年九月二十六日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
注意事項 .....	7
終止包銷協議 .....	13
供股概要 .....	16
預期時間表 .....	18
董事會函件 .....	20
附錄	
一 財務資料 .....	I-1
二 未經審計備考財務資料 .....	II-1
三 一般資料 .....	III-1

## 釋 義

在本供股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「二〇一四年中期股息」	指	本公司於日期為二〇一四年八月二十七日之「二〇一四年中期業績公告」公佈之二〇一四年擬派中期股息每股0.049港元
「公告」	指	本公司日期為二〇一四年九月三日有關(其中包括)供股之公告
「供股股份及額外供股股份申請表格」	指	將發行予合資格CDP存放人之供股股份及額外供股股份申請表格
「供股股份申請表格」	指	發行予新加坡接權人之供股股份申請表格
「董事會」	指	董事會
「中銀國際」	指	中銀國際亞洲有限公司，根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例所界定第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
「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、星期日或上午九時正至下午四時正之間任何時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告之日除外)
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「CDP」	指	The Central Depository (Pte) Limited，經營中央存託系統以持有及轉讓於新交所買賣之記賬證券
「CDP存放人」	指	股份在CDP登記冊內以其名義登記之人士
「CDP登記冊」	指	CDP存置之CDP存放人登記冊
「中央存託系統」	指	持有及轉讓於新交所買賣之記賬證券之中央存託系統
「承諾股份」	指	越秀已不可撤回地承諾根據供股承購或促使其附屬公司或代名人承購的1,528,284,005股供股股份

---

## 釋 義

---

「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》(以不時修訂者為準)
「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，以聯交所主板為第一上市地及以新交所主板為第二上市地
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「星展」	指	星展亞洲融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例所界定第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)受規管活動之持牌法團
「董事」	指	本公司之董事
「額外申請表格」	指	將發行予股份在聯交所買賣之合資格股東之額外供股股份申請表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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	越秀向本公司及聯席包銷商於二〇一四年九月三日作出之不可撤回承諾
「聯席包銷商」	指	星展亞洲融資有限公司及中銀國際亞洲有限公司
「最後交易日期」	指	二〇一四年九月二日，即公告刊發前股份之最後交易日
「最後接納日期」	指	接納供股股份及額外供股股份及付款之最後日期，目前預期為二〇一四年十月十四日(星期二)(在聯交所買賣的股份)及二〇一四年十月八日(星期三)(在新交所買賣的股份)，或本公司與聯席包銷商可能書面協定之較後日期

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	二〇一四年九月二十二日(星期一)，即付印本供股章程前為確定其中所載資料之最後實際可行日期
「最後接納時限」	指	(i)就於聯交所買賣之供股股份而言，二〇一四年十月十四日(星期二)下午四時正；及(ii)就於新交所買賣之供股股份而言，二〇一四年十月八日(星期三)下午五時正(新加坡時間)，或本公司與聯席包銷商可能書面協定之較後日期及時間
「最後終止時間」	指	二〇一四年十月二十日(星期一)下午五時正，或本公司與聯席包銷商可能書面協定之較後日期及時間，即聯席包銷商可終止包銷協議之最後日期及時間
「上市」	指	未繳及繳足股款之供股股份獲准在聯交所主板上市及買賣以及在新交所上市之批准
「上市委員會」	指	具有上市規則賦予之涵義
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「開市日」	指	新交所開放進行證券買賣之日
「不合資格CDP存放人」	指	董事會考慮到於記錄日期營業時間結束時CDP登記冊內所示地址為新加坡以外地方之CDP存放人，根據本公司法律顧問提供的法律意見及根據CDP存放人地址的司法權區有關法律或該地方相關監管機構或證券交易所的規定，認為不讓其參與供股乃屬必要或合宜之CDP存放人
「不合資格股東」	指	董事會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地區有關監管機構或證券交易所之規定，根據本公司法律顧問提供的法律意見，認為不讓其參與供股乃屬必要或合宜之海外股東

---

## 釋 義

---

「海外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時，股東登記冊內所示地址為香港以外地方之股東
「暫定配額通知書」	指	供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股東
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本供股章程而言及除非文義另有所指，不包括中華人民共和國香港、澳門特別行政區及台灣
「供股章程日期」	指	刊發本供股章程之日期
「章程文件」	指	本供股章程、暫定配額通知書、額外申請表格、供股股份及額外供股股份申請表格及供股股份申請表格
「合資格CDP存放人」	指	於記錄日期營業時間結束時名列CDP登記冊之CDP存放人(並非不合資格CDP存放人)
「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列股東登記冊之股東(並非不合資格股東)
「記錄日期」	指	二〇一四年九月二十五日，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)
「股東登記冊」	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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓
「S規例」	指	美國證券法S規例
「供股」	指	建議根據章程文件所載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股東發行供股股份
「供股股份」	指	根據供股按於記錄日期下午五時正每持有100股現有股份獲發33股供股股份之比例(下調至最接近之一股)，將予配發及發行之新股份

---

## 釋 義

---

「人民幣」	指	中國之法定貨幣人民幣
「國家外匯管理局」	指	中國國家外匯管理局
「證券及期貨法」	指	新加坡法律第 289 章證券及期貨法
「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)
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	股份持有人
「新加坡接權人」	指	透過 CDP 之記賬(無紙化)結算系統購買未繳股款供股股份權利之人士
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	直接及／或間接全資附屬公司
「認購價」	指	每股供股股份 1.25 港元之發行價
「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／或額外申請表格已連同其所涉及之應付全額之支票或其他股款一併遞交
「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二〇一四年九月三日之包銷協議

---

## 釋 義

---

「包銷股份」	指	相等於供股股份總數減越秀根據不可撤回承諾不可撤回地承諾承購或促使其附屬公司承購之供股股份總數之供股股份
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土、屬地、美國的任何州及哥倫比亞特區
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法
「越秀」	指	越秀企業(集團)有限公司，一家於香港註冊成立之公司，由廣州越秀集團有限公司全資擁有，廣州越秀集團有限公司為一家在中國註冊成立之有限公司，由中國廣州市人民政府全資實益擁有
「%」	指	百分比



---

## 注 意 事 項

---

### 此乃要件 請即處理

供股須待本供股章程董事會函件內「包銷安排－聯席包銷商責任之條件」各節所述條件達成，方可作實。

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。

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。

本公司股東及有意投資者在買賣股份時務須審慎行事，而倘若彼等對其狀況有任何疑問，應諮詢其本身之專業顧問。

股東及任何其他人士須注意，股份已由二〇一四年九月十八日(星期四)起於聯交所及由二〇一四年九月十七日(星期三)起於新交所按除權基準買賣，而未繳股款供股股份預期將於二〇一四年九月三十日(星期二)至二〇一四年十月九日(星期四)期間(包括首尾兩日)在聯交所買賣及於二〇一四年九月三十日(星期二)至二〇一四年十月一日(星期三)期間(包括首尾兩日)在新交所買賣。股東另須注意，股份或未繳股款供股股份將於供股之條件仍未達成期間如常買賣。任何股東或其他人士如於供股之所有條件獲達成日期(預期為二〇一四年十月二十日(星期一)下午五時正)前買賣股份或未繳股款供股股份，將相應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，應諮詢其本身之專業顧問。

除本供股章程另有載述者外，本供股章程所述之供股將不會提呈予登記地址位於香港以外任何司法權區之股東或位於或居於香港以外任何司法權區之投資者。本供股章程並不構成或形成於作出有關要約、邀請或招攬即屬違法之任何司法權區內，出售或發行未繳股款及繳足股款供股股份之任何要約或邀請或招攬收購未繳股款及繳足股款供股股份之任何要約之一部分，亦不構成或形成承購未繳股款及繳足股款供股股份配額之任何要約或邀請

---

## 注 意 事 項

---

或招攬收購未繳股款供股股份或繳足股款供股股份之任何要約之一部分。章程文件不會根據香港境外任何司法權區之適用證券法例登記或存檔。章程文件亦不會根據證券及期貨法在新加坡提呈或登記為供股章程。供股股份發售乃倚賴證券及期貨法第273(1)(cd)條之發售豁免而作出。根據證券及期貨法第273(1)(cd)條或根據及按照證券及期貨法之任何其他適用條例，章程文件不得傳閱或派發，發售股份亦不得直接或間接發售或出售予新加坡之任何人士(惟合資格CDP存放人除外)。

因此，未繳股款及繳足股款供股股份不得於未根據香港以外任何司法權區之相關證券法辦理登記或符合資格，或未獲豁免遵守該等司法權區之適用規則之登記或合資格規定之情況下，直接或間接向香港以外之司法權區或在其境內提呈、出售、抵押、承購、轉售、放棄、轉讓或交付。

登記地址位於香港以外任何司法權區之股東及身處或居於香港以外任何司法權區之投資者，請參閱本供股章程董事會函件「供股－不合資格股東」一節。

### 海外股東注意事項

基於本公司法律顧問就相關海外限制法例提供之法律意見，以下所載注意事項提請以下司法權區之海外投資者垂注。

#### 澳洲

本供股章程並非澳洲聯邦二〇〇一年公司法(「**澳洲公司法**」)所指之披露文件，並無且將不會提交予澳洲證券及投資事務監察委員會(「**澳洲證監會**」)作為澳洲公司法所指之披露文件，亦不擬載有根據澳洲公司法規定披露文件提供之資料。

根據本供股章程發售未繳股款供股股份及／或繳足股款供股股份，僅可根據澳洲公司法第6D章及澳洲公司法第7.9部在無須披露之情況下，以可合法獲提呈發售未繳股款供股股份及／或繳足股款供股股份之人士(為澳洲公司法第761G條界定之「**批發客戶**」(「**合資格投資者**」及各自為一名「**合資格投資者**」))作為發售對象(包括澳洲公司法第708(8)及708(111)條分別界定之「**資深投資者**」或「**專業投資者**」)，而有關行動須符合所有適用法律、法規及指令，且無須向澳洲證監會提交任何文件。

除根據澳洲公司法無須向投資者披露，或以其他方式符合所有適用之澳洲法律及法規外，不可直接或間接於澳洲提呈未繳股款供股股份及／或繳足股款供股股份以供認購、購

---

## 注 意 事 項

---

買或出售，亦不可於澳洲發出認購或購買未繳股款供股股份及／或繳足股款供股股份之邀請，且不得於澳洲派發有關任何未繳股款供股股份及／或繳足股款供股股份之初稿或正式發售通函、廣告或其他發售資料。一旦提交未繳股款供股股份及／或繳足股款供股股份之申請，即代表閣下向本公司聲明及保證閣下為合資格投資者，且閣下並無為銷售或轉讓未繳股款供股股份及／或繳足股款供股股份或授出、發行或轉讓涉及該等證券之權益或期權而購入該等證券。

由於根據本供股章程提呈發售任何未繳股款供股股份及／或繳足股款供股股份將不會根據澳洲公司法在澳洲作出披露而作出，故此倘於12個月內為轉售目的而在澳洲提呈發售未繳股款供股股份及／或繳足股款供股股份，而澳洲公司法之豁免並不適用於有關轉售，則可能須就轉售一事向投資者作出披露。因此，依據本供股章程購入未繳股款供股股份及／或繳足股款供股股份之任何人士不得在購入未繳股款供股股份及／或繳足股款供股股份後12個月內，於澳洲向投資者發售、轉讓、出讓或以其他方式讓與該等未繳股款供股股份及／或繳足股款供股股份，惟無須根據澳洲公司法向投資者作出披露或已編製一份遵行披露文件並遞交予澳洲證監會之情況除外。

本公司未獲許可就未繳股款供股股份及／或繳足股款供股股份提供金融產品意見。閣下收購未繳股款供股股份及／或繳足股款供股股份並無適用之冷卻機制。本供股章程純粹旨在提供一般資料，在其編製時並無計及任何特定個人目標、財務狀況或需要。在以此等資料為依據行事前，投資者應考慮有關資料是否切合其個人目標、財務狀況或需要。投資者應審閱及考慮本供股章程之內容，並於決定申請未繳股款供股股份及／或繳足股款供股股份前，獲取切合其本身狀況之財務意見。

### 加拿大

未繳股款供股股份及繳足股款供股股份將不會於加拿大派發。於加拿大轉售未繳股款供股股份及／或繳足股款供股股份須依據適用證券法例，而該等法例會因應不同司法管轄區而有所不同，且可能要求轉售須根據加拿大適用證券監管機構授出的酌情豁免作出法定登記及供股章程豁免方可進行，或屬於不受加拿大證券法例規限之交易。建議股東於轉售任何未繳股款供股股份及／或繳足股款供股股份前先徵詢法律意見。

### 澳門

澳門並無禁止提呈供股之法律限制，而且在該司法管轄區無需作出符合當地法律或法規的相關合規行動。

---

## 注 意 事 項

---

### 馬來西亞

概無向馬來西亞證券委員會(「馬來西亞證券委員會」)申請批准或將獲得批准根據《二〇〇七年資本市場及服務法》(「資本市場及服務法」)就認購或購買未繳股款供股股份及／或繳足股款供股股份提出要約或邀請，因為本供股章程項下根據供股提呈發售未繳股款供股股份及／或繳足股款供股股份乃資本市場及服務法附表5項下毋須獲得馬來西亞證券委員會批准的建議。

概無有關供股的章程或其他發售資料或文件已經或將會向馬來西亞證券委員會根據資本市場及服務法進行登記，因為於本供股章程項下根據供股提呈發售未繳股款供股股份及／或繳足股款供股股份乃符合資格構成資本市場及服務法附表6或附表7項下的「除外要約」、「除外邀請」或「除外發行」。

然而，根據資本市場及服務法第229條或第230條的規定，倘在馬來西亞發行、傳閱、分發或傳布有關發行或提呈出售或購買供股之邀請之本供股章程及任何其他文件或資料，將於首次發行、傳閱、分發或傳布前七(7)日向馬來西亞證券委員會存放有關供股章程及任何其他文件或資料。

### 新西蘭

供股僅會向本公司現有股東作出。根據二〇一三年證券法(海外公司)豁免公告在新西蘭進行供股。本供股章程在新西蘭並不構成向當地任何人士(現有股東除外)提供發售證券之要約。

除根據有關司法權區所有法律規可進行之發售、出售(包括轉售)、交付或邀請外，概無任何人士可向任何人士發售、出售(包括轉售)或交付任何未繳股款供股股份及／或繳足股款供股股份或派發有關未繳股款供股股份及／或繳足股款供股股份之任何文件(包括本供股章程)或邀請任何其他人士作出相同發售、出售(包括轉售)或交付任何未繳股款供股股份及／或繳足股款供股股份或派發有關未繳股款供股股份及／或繳足股款供股股份之任何文件(包括本供股章程)。本公司或其董事、高級職員、僱員、專家顧問、代理、合作夥伴或顧問概不會對新西蘭或其他地方之任何人士能否參與供股或以其他方式發售、出售(包括轉售)或交付任何股份承擔責任或負責。

### 中國

本供股章程及其他章程文件並無亦不擬提呈中國證券監督管理委員會或中國任何其他監管機構備案或批准。供股股份(包括以未繳股款及繳足股款之形式)不得及不可於中國直接或間接向任何人士或實體發售或出售。供股章程及其他章程文件或任何其他相關文件或

---

## 注 意 事 項

---

材料不可向居於中國的任何人士轉發或分發，亦不可複製以供轉發及不可轉發至任何中國地址。如不遵從此指令，可能導致違反中華人民共和國證券法及其他中國適用法律。

### 英國

本供股章程所載資料及任何其他有關供股之文件並無交付予英國金融服務管理局審批，亦無或不擬刊發有關未繳股款供股股份及／或繳足股款供股股份之供股章程(定義見二〇〇〇年金融服務及市場法第85條(經修訂)(「**金融服務及市場法**」))。本供股章程按保密基準向少於150名英國境內人士(定義見金融服務及市場法第86(7)條)發出，而未繳股款供股股份及／或繳足股款供股股份不得藉本供股章程、任何隨附函件或任何其他文件於英國境內提呈或出售，惟毋須根據金融服務及市場法第86(1)條刊發章程之情況則除外。本文件全部或任何部分內容不得於英國境內分派、刊發或複印，其內容亦不得由收件人披露予英國境內之任何其他人士。

就發行或出售未繳股款供股股份及／或繳足股款供股股份收取之任何邀請或促使參與投資活動(定義見金融服務及市場法第21條)僅在，並將僅在金融服務及市場法第21(1)條不適用於本公司之情況下，於英國境內傳達或促使傳達。

在英國，本供股章程僅會分派予及致予屬金融服務及市場法2000(金融推廣)二〇〇五年法令第43條範圍內之人士(若干法人團體成員)，或任何其他可合法傳達之人士(統稱「**有關人士**」)。本供股章程相關之投資僅提供予有關人士，而任何購買邀請、要約或協議將僅由有關人士參與。任何非有關人士不得回應或依賴本供股章程或其任何內容。

### 美國

除下文規定者外，本供股章程不得以電子或其他方式向美國境內人士傳閱、派發、轉交、交付或轉發，亦不供美國境內任何人士賴以作出任何投資決定或任何其他目的。該等資料並不構成或形成在美國購買或認購證券之任何要約或招攬。未繳股款供股股份及繳足股款供股股份、暫定配額通知書、額外申請表格、供股股份及額外供股股份申請表格以及供股股份申請表格並無亦將不會根據美國證券法或美國任何州或其他司法權區之證券法登記，亦不可直接或間接提呈、發售、接納、行使、轉售、放棄、轉讓或交付，除非獲得有關美國證券法登記規定之適用豁免(或不受有關登記規定規限之交易則另作別論)，及符合適用法律。

---

## 注 意 事 項

---

該等證券不會在美國進行公開發售。未繳供股股份及繳足供股股份、暫定配額通知書、額外申請表格、供股股份及額外供股股份申請表格以及供股股份申請表格乃依據美國證券法S規例在美國境外進行之境外交易中提呈發售及出售。此外，聯席包銷商僅可依據美國證券法S規例在美國境外進行之境外交易中提呈發售供股中尚未承購之供股股份。購買或認購於美國境外提呈發售及出售之供股股份之每名買主或認購人將被視為聲明及同意(其中包括)買主或認購人在符合美國證券法S規例規定之境外交易中收購供股股份。

此外，在章程文件刊發日期後之40日前，經紀／交易商(不論是否參與供股)於美國境內提呈發售、出售或轉讓供股股份或會違反美國證券法之登記規定。

### 前 瞻 性 陳 述

除過去事實之陳述外，本供股章程內之所有陳述均為前瞻性陳述。在若干情況下，前瞻性陳述可能以「可」、「可能」、「或會」、「會」、「將會」、「預期」、「擬」、「估計」、「預計」、「相信」、「推測」、「深信」、「計劃」、「尋求」、「繼續」、「說明」、「表明」、「預測」或類似字眼及其相反顯示。本供股章程內之前瞻性陳述包括(但不限於)有關本集團業務策略、服務提供、市場狀況、競爭、財務前景、表現、流動資金狀況及資金資源之陳述，以及本集團經營之有關行業及市場趨勢、技術進步、財務及經濟發展、法律及監管變動及其詮釋及強制執行之陳述。

本供股章程內之前瞻性陳述乃基於管理層目前對未來事項之預期。管理層目前之預期反映有關本集團策略、經營、行業、信貸及其他金融市場之發展及貿易環境之多項假設。基於其性質，其存在已知及未知之風險及不明朗因素，以致實際結果及未來事項與前瞻性陳述所隱含或明示者有重大分別。倘若一項或多項該等風險或不明朗因素出現，或倘若前瞻性陳述之任何相關假設證實為不正確，則本集團之實際業績可能與前瞻性陳述所明示或隱含者有重大分別。本集團不知道或本集團目前認為不重大之其他風險，亦可能導致本供股章程內所述事項及趨勢不會出現，及財務表現之估計、說明及預測不會實現。

謹請有意投資者注意，前瞻性陳述僅就本供股章程刊發日期之情況而言。除適用法律規定外，本集團並不承擔因新資訊、未來事項或其他事項而修訂本供股章程內任何前瞻性陳述之任何責任，並明確表示不會承擔有關責任。

---

## 終 止 包 銷 協 議

---

倘於最後終止時間前之任何時間發生下述情況，聯席包銷商可於最後終止時間前共同向本公司發出書面通知，於撤銷或終止包銷協議：

- (i) 發生任何事項或狀況，致使本供股章程董事會函件「包銷協議－聯席包銷商責任之條件」一節所載任何條件無法於規定時間內達成；
- (ii) 聯席包銷商得悉包銷協議內本公司作出之任何聲明、保證或承諾在任何方面為失實、不正確或具有誤導成分，或本公司違反包銷協議之任何其他條文，或越界違反不可撤回承諾，或聯席包銷商有理據相信已發生任何此等違反情況；
- (iii) 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本公司作出之聲明、保證及承諾被視作重申時之任何日期或任何時間前已經發生，會致使任何該等聲明、保證或承諾在任何方面為失實、不準確、不完整或含誤導成份；
- (iv) 本公司向聯交所主板申請批准未繳股款及繳足股款供股股份在聯交所上市及買賣遭本公司撤回及／或聯交所拒絕；
- (v) 新交所表示不會批准未繳股款及繳足股款供股股份於新交所上市；
- (vi) 各項可致使未繳股款供股股份獲接納為合資格證券以於中央結算系統及中央存託系統寄存、結算及交收之條件未獲達成，且本公司接獲香港結算或CDP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；或
- (vii) (a) 本公告或任何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、不完整或含誤導成份；  
  
(b) 發生或發現任何事項，倘於當時發出公告或任何章程文件，該事項將因而構成一項遺漏；  
  
(c) 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；

---

## 終止包銷協議

---

- (d) 本集團任何成員公司之業務或財務或交易狀況或前景有任何逆轉或潛在逆轉；
- (e) 關於或有關以下任何事件、連串事件或情況已出現、發生、產生或為公眾所悉(不論是否可以預見)：(aa)本公司之證券買賣於紐約證券交易所、倫敦證券交易所、聯交所及／或任何其他證券交易所(而本公司之證券在該證券交易所進行買賣)之證券交易全面暫停或存在重大限制；(bb)本公司之證券買賣於聯交所、新交所及／或任何其他證券交易所(而本公司之證券在該證券交易所進行買賣)之證券交易暫停或存在重大限制為期超過兩個營業日(因停牌以待刊發供股公告或任何其他有關供股之公告除外)；(cc)有關當局宣佈美國、香港、澳門及／或英國商業銀行活動全面暫停，或美國、香港、澳門或英國商業銀行或證券交收或結算服務有重大中斷；或(dd)涉及影響本公司、股份或有關轉讓之稅項有變動或涉及潛在變動之發展；
- (f) 應已出現任何事件或連串事件(包括但不限於任何地方、全國或國際災難、暴亂、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、敵對行動、叛亂、武裝衝突、恐怖活動、天災或疫症之發生或升級)；或
- (g) 本公司須根據上市規則第 11.13 條或其他規定刊發一份補充供股章程，

而聯席包銷商全權認為：

- (i) 對或將對或可能對本集團之一般事務、管理、業務、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；
- (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
- (iii) 使根據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、不智或不恰當。

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



---

## 終 止 包 銷 協 議

---

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。

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。

本公司股東及有意投資者在買賣股份時務須審慎行事，而倘若彼等對其狀況有任何疑問，應諮詢其本身之專業顧問。

股東及任何其他人士須注意，股份已由二〇一四年九月十八日(星期四)起於聯交所及由二〇一四年九月十七日(星期三)起於新交所按除權基準買賣，而未繳股款供股股份預期將於二〇一四年九月三十日(星期二)至二〇一四年十月九日(星期四)期間(包括首尾兩日)在聯交所買賣及於二〇一四年九月三十日(星期二)至二〇一四年十月一日(星期三)期間(包括首尾兩日)在新交所買賣。股東另須注意，股份或未繳股款供股股份將於供股之條件仍未達成期間如常買賣。任何股東或其他人士如於供股之所有條件獲達成日期(預期為二〇一四年十月二十日(星期一)下午五時正)前買賣股份或未繳股款供股股份，將相應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，應諮詢其本身之專業顧問。

---

## 供 股 概 要

---

以下資料乃摘錄自本供股章程，並應與本供股章程全文一併閱讀。

- 將予發行之供股股份數目 : 3,077,015,931 股供股股份
- 扣除費用前供股將籌集之款項 : 約 38.463 億港元
- 認購價 : 每股供股股份 1.25 港元 (須於接納時悉數繳足)
- 最後接納時限 : (i) 就於聯交所買賣之供股股份而言，為二〇一四年十月十四日 (星期二) 下午四時正；及 (ii) 就於新交所買賣之供股股份而言，為二〇一四年十月八日 (星期三) 下午五時正 (新加坡時間)
- 供股基準 : 於記錄日期每持有 100 股現有股份獲發 33 股供股股份。概不會向不合資格股東提呈發售供股股份，且不會根據供股暫定配發或發行零碎配額
- 額外申請 : 合資格股東可通過額外申請之方式申請不合資格股東之任何未出售配額、供股股份之任何未出售零碎配額及暫定配發但未獲接納或由未繳股款供股股份承讓人或買主認購之任何供股股份
- 供股股份之地位 : 供股股份一經配發、繳足股款及發行後，將於各方面與當時已發行股份享有同地位。供股股份之持有人將有權收取於配發及發行有關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。為免生疑問，繳足股款供股股份將不會賦予其持有領取二〇一四年中期股息之權利
- 越秀承諾認購之供股股份數目 : 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／彼等持有承諾股份之中央結算系統參與者) (視情況而定) 將會按認購價悉數承購其／彼等於股份之配額，即合共 1,528,284,005 股供股股份

---

## 供 股 概 要

---

- 不合資格股東
- : 不會向不合資格股東提呈供股股份，且不會有任何暫定配額給予不合資格股東。倘扣除開支後可取得溢價，本公司將會就不合資格股東原應獲暫定配發之未繳股款供股股份作出安排，以於未繳股款供股股份開始在聯交所買賣後但於在聯交所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扣除開支及印花稅後如超過100港元，將由本公司於記錄日期下午五時正按有關不合資格股東所佔本公司股權之比例以港元支付予彼等。個別金額為100港元或以下之款項將撥歸本公司所有
- 聯席包銷商
- : 星展亞洲融資有限公司及中銀國際亞洲有限公司

---

## 預 期 時 間 表

---

二〇一四年

於聯交所及新交所買賣未繳股款供股股份之首日 .....	九月三十日(星期二)
於新交所買賣未繳股款供股股份之最後日期 .....	十月一日(星期三)
分拆於聯交所買賣之未繳股款供股股份之最後時限 .....	十月六日(星期一) 下午四時三十分
接納供股股份及繳付股款以及申請認購於 新交所買賣之額外供股股份及 繳付股款之最後時限 .....	十月八日(星期三)下午五時正(新加坡時間)
於聯交所買賣未繳股款供股股份之最後日期 .....	十月九日(星期四)
接納供股股份及繳付股款以及申請認購於 聯交所買賣之額外供股股份及 繳付股款之最後時限 .....	十月十四日(星期二)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 .....	十月二十日(星期一)下午五時正
公告供股結果 .....	十月二十一日(星期二)
指定經紀開始於市場提供於聯交所買賣股份 之零碎股份買賣對盤服務 .....	十月二十一日(星期二)
寄發供股股份之股票 .....	十月二十二日(星期三)或前後
寄發有關於聯交所買賣之額外供股股份 之全部及部分未獲接納申請之退款支票 .....	十月二十二日(星期三)或前後
繳足股款供股股份開始於聯交所買賣 .....	十月二十三日(星期四)

---

## 預 期 時 間 表

---

繳足股款供股股份開始於新交所買賣..... 十月二十七日(星期一)

寄發有關於新交所買賣之額外供股股份之全部

及部分未獲接納申請之退款支票..... 十月二十七日(星期一)或前後

指定經紀終止於市場提供買賣股份之零碎股份之對盤服務..... 十一月二十一日(星期五)

附註：

1. 除另有指明者外，所有日期及時間均指香港日期及時間。
2. 謹此注意，上述預期時間表可予變動。倘上述預期時間表發生任何變動，本公司將盡快在切實可行之情況下刊發公告。

### 惡劣天氣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) 於聯交所買賣的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懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告且於中午十二時正後不再生效，則接納於聯交所買賣之供股股份及額外供股股份及支付股款之最後時限將不會發生。取而代之，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) 於聯交所買賣的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懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告，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發生。取而代之，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懸掛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最後接納日期，則「預期時間表」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。



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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00123)

執行董事：

張招興先生(董事長)

朱春秀先生

唐壽春先生

陳志鴻先生

李鋒先生

歐俊明先生

註冊辦事處：

香港

灣仔

駱克道160號

越秀大廈26樓

獨立非執行董事：

余立發先生

李家麟先生

劉漢銓先生

敬啟者：

**按於記錄日期每持有100股股份**  
**可獲發33股供股股份的基準**  
**進行3,077,015,931股供股股份的供股**

**A. 緒言**

於二〇一四年九月三日，董事會宣佈(其中包括)，本公司建議以供股方式，按於記錄日期每持有100股現有股份可獲發33股供股股份之基準，以每股供股股份1.25港元之價格發行新股份，以籌集資金。於記錄日期，本公司有9,324,290,700股已發行股份。因此，3,077,015,931股供股股份將根據供股予以配發及發行。供股將不會向不合資格股東提呈。

本供股章程旨在向閣下提供(其中包括)有關供股之進一步資料，包括有關買賣及申請認購供股股份之資料以及本集團之財務及其他資料。

## B. 供股

### 1. 供股基準

- 供股基準 : 於記錄日期每持有100股現有股份獲發33股供股股份。概不會向不合資格股東提呈發售供股股份，且不會根據供股暫定配發或發行零碎配額
- 認購價 : 每股供股股份1.25港元(須於接納時悉數繳足)
- 於記錄日期之已發行股份數目 : 9,324,290,700股股份
- 供股股份數目 : 3,077,015,931股供股股份
- 越秀承諾認購之供股股份數目 : 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)(視情況而定)將按認購價悉數承購其／彼等之承諾股份配額，即合共1,528,284,005股供股股份
- 最後接納時限 : (i)就於聯交所買賣之供股股份而言，為二〇一四年十月十四日(星期二)下午四時正；及(ii)就於新交所買賣之供股股份而言，為二〇一四年十月八日(星期三)下午五時正(新加坡時間)
- 扣除費用前供股將籌集之款項 : 約38.463億港元
- 聯席包銷商 : 星展亞洲融資有限公司及中銀國際亞洲有限公司

假設於記錄日期或之前概無發行新股份(供股股份除外)且並無購回任何股份，則3,077,015,931股供股股份於本供股章程日期約相當於本公司已發行股份總數約33.00%及將相當於緊隨供股完成後本公司已發行股份總數約24.81%。

於最後實際可行日期，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。

### 2. 認購價

認購價(即每股供股股份 1.25 港元)須由合資格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，或在任何暫定配發供股股份之接權人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 1.67 港元折讓約 25.15%；
- (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 1.67 港元折讓約 25.15%；
- (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 1.70 港元折讓約 26.47%；
- (iv) 按股份於最後交易日期在聯交所所報之收市價 1.67 港元計算之理論除權價每股股份約 1.57 港元折讓約 20.38%；
- (v) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價 1.48 港元折讓約 15.54%；及
- (vi) 於二〇一四年六月三十日(即編製本集團最新未經審計綜合財務資料之日期)，每股股份之未經審計綜合資產淨值 3.47 港元折讓約 63.98%。

每股供股股份均無面值。

認購價由本公司及聯席包銷商經計及(其中包括)公告刊發前股份之近期股價表現後公平磋商而釐定。

董事會認為，認購價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。



### 3. 合資格股東

供股僅供合資格股東參與。本公司將向合資格股東寄發章程文件。為符合供股資格，於記錄日期下午五時正，股東須：

- i. 於股東登記冊登記為本公司股東；及
- ii. 不得為不合資格股東。

為符合供股資格，所有股份過戶文件須：

- i. 不遲於二〇一四年九月十九日(星期五)下午四時三十分(香港時間)送呈過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓(倘為合資格股東)；或
- ii. 不遲於二〇一四年九月十九日(星期五)下午五時正(新加坡時間)送呈 Yuexiu Property Company Limited c/o The Central Depository (Pte) Limited，地址為9 North Buona Vista Drive #01-19/20, The Metropolis, Singapore 138588 (倘為合資格CDP存放人)。

合資格CDP存放人各自應獲得供股章程，連同供股股份及額外供股股份申請表格或供股股份申請表格。

倘合資格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。

### 4. 不合資格股東

倘於記錄日期下午五時正，股東於股東登記冊所示之登記地址為香港以外地區，該股東可能不符合參與供股之資格，因章程文件預期不會根據香港以外任何司法權區的適用證券法例登記及／或存檔。

於記錄日期，本公司(i)於澳洲、加拿大、澳門、新西蘭、中國、英國及美國均有海外股東，其持股量合計低於本公司已發行股份總數之0.0024%，以及(ii)於馬來西亞及新加坡均有CDP存放人，其持股量合計低於本公司已發行股份總數之0.0235%。按照上市規則第13.36(2)條規定，董事會已為向海外股東發行供股股份一事，就相關海外司法權區之適用證

---

## 董事會函件

---

券條例及任何相關監管機構或證券交易所之規定作出查詢。經考慮上述情況後，董事已達成意見，鑒於遵守相關法律或監管規定涉及之時間及成本，不向登記地址位於加拿大、中國及美國之海外股東發售未繳股款及繳足股款供股股份屬必要或合宜。

本公司不會向不合資格股東或不合資格CDP存放人寄發任何章程文件，此外，在適用司法權區以外之任何地區或司法權區收到暫定配額通知書、額外申請表格、供股股份及額外供股股份申請表格或供股股份申請表格之人士，均不得將其視作提呈配發或邀請申請供股股份，但在毋須遵守其任何登記或其他法律及法規規定情況下可合法提呈配發或提出邀請之地區或司法權區則另當別論。

任何身處香港以外而希望申請認購供股股份之人士，須遵守相關地區或司法權區之法律及法規，包括取得任何政府或其他同意，並就此支付該地區或司法權區要求支付之任何稅項及徵費。任何人士接納提呈配發之供股股份，即被視為構成該名人士向本公司聲明及保證已全面遵守有關當地法律及規定。閣下如對本身狀況有任何疑問，應諮詢閣下之專業顧問。為免生疑問，香港結算及香港中央結算(代理人)有限公司均不會作出任何上述聲明及保證，或受其規限。

章程文件不會根據香港以外任何司法權區之適用證券法例登記或存檔。章程文件亦不會根據證券及期貨法在新加坡提呈或登記為供股章程。在新加坡供股及發售供股股份乃倚賴證券及期貨法第273(1)(cd)條之發售豁免而作出。根據證券及期貨法第273(1)(cd)條或根據及按照證券及期貨法之任何其他適用條例，章程文件不得傳閱或派發，發售股份亦不得直接或間接發售或出售予新加坡之任何人士(惟合資格CDP存放人除外)。

倘扣除開支後可取得溢價，本公司將會就不合資格股東原應獲暫定配發之未繳股款供股股份作出安排，以於未繳股款供股股份開始在聯交所買賣後但於在聯交所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扣除開支及印花稅後如超過100港元，將由本公司於記錄日期下午五時正按有關不合資格股東所佔本公司股權之比例以港元支付予彼等。個別金額為100港元或以下之款項將撥歸本公司所有。不合資格股東之任何未售配額將可供合資格股東以額外申請表格及／或合資格CDP存放人以供股股份及額外供股股份申請表格提出額外申請。預期出售所得款項之支票(如有)將於二〇一四年十月二十二日(星期三)或前後以普通郵遞方式向享有權益之不合資格股東寄發，郵誤風險概由彼等承擔。不合資格CDP存放人將收取

---

## 董事會函件

---

以香港銀行開具之銀行匯票形式以港元支付之有關所得款項，有關款項將於二〇一四年十月二十七日(星期一)或前後以普通郵遞方式寄發予不合資格CDP存放人之郵寄地址，郵誤風險概由有關不合資格CDP存放人承擔。

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。

### 5. 暫定配發之基準

暫定配發之基準為合資格股東於記錄日期下午五時正每持有100股現有股份，可獲發33股未繳股款供股股份。有意申請全部或任何部分暫定配額之股東應填妥暫定配額通知書，連同所申請之供股股份之股款一併交回。

### 6. 供股股份之地位

供股股份(一經配發、繳足股款及發行後)將在所有方面與當時已發行股份享有同等地位。供股股份之持有人將有權收取於供股股份配發及發行日期或之後可能宣派、作出或派付之所有未來股息及分派。為免生疑問，繳足股款之供股股份持有人將不會享有領取二〇一四年中期股息之權利。

### 7. 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中銀國際證券有限公司，且倘扣除開支後可取得溢價，本公司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股東及合資格CDP存放人額外申購。

### 8. 供股股份之股票及退款支票

待下文所載供股之條件達成後，所有繳足股款供股股份之股票預期將於二〇一四年十月二十二日(星期三)或前後，以普通郵遞寄發予已獲有效接納及(如適用)申請供股股份並就此繳付股款之合資格股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

---

## 董事會函件

---

有關在聯交所買賣之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)，預期將於二〇一四年十月二十二日(星期三)或前後，以普通郵遞寄發予合資格股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

就獲有效接納及／或成功申請額外供股股份之合資格CDP存放人而言，CDP將寄發通知函予有關合資格CDP存放人，說明供股股份數目已存入其CDP之證券賬戶。

有關在聯交所買賣之額外供股股份全部或部分不獲接納之申請之退款(如有)，將以香港銀行開具之銀行匯票形式以港元支付，並將於二〇一四年十月二十七日(星期一)或前後以普通郵遞寄發予合資格CDP存放人，郵誤風險概由有關合資格CDP存放人自行承擔。

### 9. 申請額外供股股份

合資格股東及合資格CDP存放人可通過額外申請之方式申請不合資格股東之任何未出售配額、供股股份之任何未出售零碎配額及暫定配發但未獲接納或由未繳股款供股股份承讓人或買主認購之任何供股股份。合資格股東申請額外供股股份之程序，載於本董事會函件「申請額外供股股份－合資格股東」一節。合資格CDP存放人申請額外供股股份之程序，載於本董事會函件「申請額外供股股份－合資格CDP存放人」一節。

### 10. 申請上市

本公司將向上市委員會申請批准其未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣。由於本公司在聯交所作第一上市並在新交所作第二上市，故本公司須根據新交所上市手冊知會新交所建議供股及聯交所之決定。如已取得聯交所批准，則預計新交所會於二零一四年十月二十七日(星期一)以其未繳股款及繳足股款形式將供股股份上市。

買賣供股股份將須繳納香港印花稅、聯交所交易費、證監會交易徵費以及適用費用及支票。未繳股款供股股份及繳足股款供股股份均將於聯交所及新交所以每手2,000股之買賣單位交易。

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

---

## 董事會函件

---

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。

待符合新交所之股份收納規定後，未繳股款及繳足股款之供股股份將獲CDP接納為合資格可於未繳股款及繳足股款之供股股份開始於新交所買賣之日或新交所決定之其他日期起，在CDP寄存、結算及交收。根據新交所有關在新交所交易交收的細則，在新交所的交易必須透過CDP按無紙方式進行方為有效。交收須於交易日期後第三個開市日（「到期日」）進行，或倘到期日為新加坡公眾假日，則交收須於緊隨到期日後下一個開市日進行。因此，如欲在到期日前進行轉讓，有意在新交所轉讓股份的股東應至少提前3個開市日辦理申請。所有於新交所執行之未繳股款及繳足股款供股股份買賣及交易（包括轉讓）將根據CDP電子賬面記錄結算及交收系統進行結算及交收，及根據不時修訂之「Terms and conditions for operation of securities account with The Central Depository (Pte) Limited（中央托收公司證券賬戶操作規則）」及「Terms and conditions for CDP to act as depository for the rights shares（CDP作為供股股份之托收人之規則）」進行。上述規則之複印本可向CDP取閱。

謹請投資者注意，在新交所買賣之未繳股款供股股份不可在香港買賣，亦不可轉移至香港，反之亦然。

### 11. 不可撤回承諾

根據不可撤回承諾，越秀不可撤回地向本公司及聯席包銷商承諾（其中包括）：

- (i) 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）（視情況而定），將會：
  - a. 按認購價悉數承購其／彼等承諾股份之配額；
  - b. 不遲於供股可供接納後第五個營業日上午九時三十分，向本公司或過戶登記處交付有關承諾股份（並無分拆或放棄）之暫定配額通知書連同根據供股條款應付承諾股份之全額匯款；及
  - c. 如於記錄日期或之前根據有關越秀（或其附屬公司）認購任何進一步股份之供股條款，越秀（或其附屬公司）獲暫定配發之任何額外供股股份超出承諾股份

總額，則於不遲於供股可供接納後第五個營業日上午九時三十分按認購價悉數承購其／彼等額外供股股份之配額，向本公司或過戶登記處交付該等額外供股股份(並無分拆或放棄)之暫定配額通知書連同根據供股條款應付該等額外供股股份之全額匯款；及

(ii) 其將不會及將會促使其附屬公司不會：

- a. 認購或以任何額外申請方式申請任何供股股份；或
- b. 於供股完成或之前收購任何進一步股份，如有關收購將會觸發《公司收購、合併及股份購回守則》規則26.1下強制性全面收購建議責任。

### 12. 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的條款終止包銷協議，方可作實。

### C. 進行供股之理由及所得款項用途

本公司及其附屬公司主要從事發展、出售及管理物業及持有投資物業。本集團之營運主要在中國及香港開展。

#### 提供更大財務靈活性以便為未來擴張需求提供資金

誠如二〇一四年八月二十七日之二〇一四年中期業績公告所述，本公司在國內物業市場出現放緩(此乃數年前開始之市場過熱之良性調整)之時期內實現強勁穩定之業績。自本公司邁入二〇一四年下半年以來，顯而易見的是，若干穩定跡象正在開始出現，為中國物業市場之逐漸復蘇創造條件。自二〇一四年七月初開始，部分地方政府採取措施放鬆購房限制並引導物業市場回歸「以市場為導向」之模式，幫助穩定國內房地產行業。此外，鑒於中國已實現7.4%之目標GDP增幅以及中國主要城市及省份之現代化及城鎮化趨勢，本集團管理層對中長期之中國物業市場持強烈正面觀點。

本次籌資的目的，乃本公司在「立足廣州、拓展全國」的戰略部署下，按照「回歸一二線城市」拓展的戰略導向，以抓住預計在今年下半年或明年初可能出現的投資機會，尤其是公

---

## 董事會函件

---

司大本營廣州及珠三角地區出現的投資機會。我們也將同時密切留意市場機會，通過在境內境外買地或併購的方式補充土地儲備及實現規模擴張，確保公司在致力維護投資評級和可持續發展中取得平衡，爭取為股東創造更大的回報。本公司現正尋求潛在投資機會。然而，截至最後實際可行日期，本公司並無達成有關投資機會的任何具約束力協議。

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。鑒於當前之宏觀經濟環境以及物業市場出現復蘇之發展趨勢，董事堅信該等機會將在不遠之將來在市場上湧現。供股所得款項淨額將用於加強本公司之股本基礎，並為本公司在財務上提供更大之靈活性以應付其未來擴展需要，包括但不限於其土地儲備之擴大／補充以有利於提升股東價值，此舉與本公司之整體業務策略一致。

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以總代價約19.1億港元承購或促使其附屬公司承購其／彼等於供股項下之所有配額，對本公司之未來發展前景給予全力支持。

### 進一步加強本集團之穩健財務狀況

於二〇一四年首六個月，在宏觀經濟環境流動性收緊之情況下，本集團積極執行貸款安排以使其資源分配合理化並主動優化債務架構，該等措施有助於資產負債表保持流動性及穩健性。於二〇一四年上半年，實現融資金額人民幣86億元。截至二〇一四年六月三十日，本集團境內與境外借款之比例為45%：55%。通過結合多種融資渠道，上半年之平均融資成本為5.2%，較二〇一三年之5.6%下降0.4個百分點。截至二〇一四年六月三十日，本集團之淨借貸比率為62.7%，較二〇一三年底上升1.1個百分點，仍然處於健康水平。穆迪及惠譽分別保持本集團「Baa3／穩定」及「BBB-／穩定」之投資評級。本集團之流動資產比率(流動資產除流動負債)為2.2倍。現金及現金等價物約為人民幣76.12億元。監控戶存款約為人民幣21.41億元。已承諾未提取之銀行授信額度約為人民幣57.25億元。整體而言，本集團之財務狀況穩健雄厚。預計通過供股籌集之所得款項淨額會進一步改善本公司之淨借貸比率、現金狀況及營運資金之可用性，而這將進一步夯實本公司穩健之財務狀況，為其未來擴張創造條件。

---

## 董事會函件

---

與供股有關之開支(包括財務、法律諮詢及其他專業開支)估計約為6,000萬港元，將由本公司承擔。預計供股股份之相關暫定配額獲悉數接納時每股供股股份之估計認購價淨額約為1.23港元。

根據目前計劃，90%以上供股所得款項淨額將用於加固本公司之資本基礎及方便本公司在財務上更為靈活地為其未來擴張需求融資，供股所得款項淨額之餘下部份將用作本公司的一般營運資金。未用作本集團未來擴張需求資金的任何所得款項淨額亦會用作本公司之一般營運資金。

### D. 包銷安排

#### 1. 日期為二〇一四年九月三日之包銷協議

聯席包銷商 : 星展亞洲融資有限公司

中銀國際亞洲有限公司

聯席包銷商包銷之 : 根據包銷協議，聯席包銷商已有條件同意悉數包銷包銷  
供股股份數目 股份

佣金 : (i) 包銷股份總認購價2.0%之包銷佣金；及(ii)由本公司  
全權酌情決定，包銷股份總認購價0.25%之酌情獎勵

除本供股章程附錄三「權益披露－主要股東」一節所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，聯席包銷商及其各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

董事認為，包銷協議(i)符合一般商業條款；及(ii)就股東而言屬公平合理。

#### 2. 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：

- (i) 不遲於開始買賣供股股份(分別以未繳股款及繳足股款形式)前一個營業日上市(僅須待配發及寄發適當之所有權文件後)，且有關批准於最後終止時限前並無撤回或修訂；



---

## 董事會函件

---

- (ii) 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，且如第(iii)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；
- (iii) 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；
- (iv) 未繳股款供股股份得以獲接納為合資格在中央結算系統及中央存託系統內寄存、結算及交收之各項條件均已於供股股份(分別以未繳股款及繳足股款形式)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、新交所或CDP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；
- (v) 包銷協議所指本公司之聲明、保證或承諾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在任何方面均屬真實準確且無誤導，猶如該等陳述及保證已經參考當時存續之事實及現況發出及作出；
- (vi) 本公司遵守其於包銷協議下的以下責任：
  - (a) 按包銷協議所載時間刊發本公告；
  - (b) 按包銷協議所載時間暫定配發供股股份；
  - (c) 根據包銷協議所載時間向合資格股東寄發供股章程(不包括供股股份及額外供股股份申請表格及供股股份申請表格)；
  - (d) 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若干規定文件；

---

## 董事會函件

---

- (e) 於銷售時間向包銷商交付一份由董事會授權代表正式簽署的證書，證書日期為銷售時間發生的日期；及
- (f) 其於包銷協議下的所有其他責任；
- (vii) 越秀遵守其於不可撤回承諾下之責任；及
- (viii) 取得聯交所及新交所對供股時間表之批准。

聯席包銷商可隨時書面豁免任何上述條件(第(i)、(ii)、(iii)及(iv)段除外)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條款及條件。

供股須待包銷協議成為無條件且並無根據其條款終止方可作實。如包銷協議並無根據其條款成為無條件，則不會進行供股。

於最後實際可行日期，除上述第(vi(a))項先決條件外，上述各條件均未達成。

### 3. 禁售

本公司向聯席包銷商承諾，於包銷協議日期至二〇一四年十月二十三日，或供股股份於聯交所上市並開始於聯交所以繳足供股股份買賣之有關其他日期後90日期間，本公司不會(供股股份除外)：

- (i) 承諾有條件或無條件、直接或間接或以其他方式合併或分拆其股本、配發或發行，或提呈配發或發行或授出任何購股權、權利或認股權證以認購任何股份或任何股份權益，或任何可兌換為或可行使或可換作任何股份或股份權益或與股份或股份權益性質大致相同之證券；
- (ii) 有條件或無條件同意訂立或執行任何具有與上文第(i)段所述任何交易相同經濟效果之任何有關交易；或
- (iii) 宣佈有意訂立或執行第(ii)或(iii)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)經聯席包銷商根據本董事會函件「包銷安排－終止包銷協議」一節所載終止事項終止，則上述限制不得停止應用。

### 4. 終止包銷協議

包銷協議載有條文授予聯席包銷商權利，可於發生特定事件時共同向本公司發出書面通知，終止包銷協議。

倘於最後終止時間前之任何時間發生下述情況，聯席包銷商可於最後終止時間前共同向本公司發出書面通知，於撤銷或終止包銷協議：

- i. 發生任何事項或狀況，致使本董事會函件「包銷協議－聯席包銷商責任之條件」一節所載任何條件無法於規定時間內達成；
- ii. 聯席包銷商得悉包銷協議內本公司作出之任何聲明、保證或承諾在任何方面為失實、不正確或具有誤導成分，或本公司違反包銷協議之任何其他條文，或越界違反不可撤回承諾，或聯席包銷商有理據相信已發生任何此等違反情況；
- iii. 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本公司作出之聲明、保證及承諾被視作重申時之任何日期或任何時間前已經發生，會致使任何該等聲明、保證或承諾在任何方面為失實、不準確、不完整或含誤導成份；
- iv. 本公司向聯交所主板申請批准未繳股款及繳足股款供股股份在聯交所上市及買賣遭本公司撤回及／或聯交所拒絕；
- v. 新交所表示不會批准未繳股款及繳足股款供股股份於新交所上市；
- vi. 各項可致使未繳股款供股股份獲接納為合資格證券以於中央結算系統及中央存託系統寄存、結算及交收之條件未獲達成，且本公司接獲香港結算或CDP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；或
- vii. (a) 公告或任何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、不完整或含誤導成份；

---

## 董 事 會 函 件

---

- (b) 發生或發現任何事項，倘於當時發出公告或任何章程文件，該事項將因而構成一項遺漏；
- (c) 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；
- (d) 本集團任何成員公司之業務或財務或交易狀況或前景有任何逆轉或潛在逆轉；
- (e) 關於或有關以下任何事件、連串事件或情況已出現、發生、產生或為公眾所悉(不論是否可以預見)：(aa)本公司之證券買賣於紐約證券交易所、倫敦證券交易所、聯交所及／或任何其他證券交易所(而本公司之證券在該證券交易所進行買賣)之證券交易全面暫停或存在重大限制；(bb)本公司之證券買賣於聯交所、新交所及／或任何其他證券交易所(而本公司之證券在該證券交易所進行買賣)之證券交易暫停或存在重大限制為期超過兩個營業日(因停牌以待刊發供股公告或任何其他有關供股之公告除外)；(cc)有關當局宣佈美國、香港、澳門及／或英國商業銀行活動全面暫停，或美國、香港、澳門或英國商業銀行或證券交收或結算服務有重大中斷；或(dd)涉及影響本公司、股份或有關轉讓之稅項有變動或涉及潛在變動之發展；
- (f) 應已出現任何事件或連串事件(包括但不限於任何地方、全國或國際災難、暴亂、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、敵對行動、叛亂、武裝衝突、恐怖活動、天災或疫症之發生或升級)；或
- (g) 本公司須根據上市規則第 11.13 條或其他規定刊發一份補充供股章程，

而聯席包銷商全權認為：

- i. 對或將對或可能對本集團之一般事務、管理、業務、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；
- 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
- iii. 使根據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、不智或不恰當。

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。

### E. 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。

本公司股東及有意投資者在買賣股份時務須審慎行事，而倘若彼等對其狀況有任何疑問，應諮詢其本身之專業顧問。

股東及任何其他人士須注意，股份已由二〇一四年九月十八日(星期四)起於聯交所及由二〇一四年九月十七日(星期三)起於新交所按除權基準買賣，而未繳股款供股股份預期將於二〇一四年九月三十日(星期二)至二〇一四年十月九日(星期四)期間(包括首尾兩日)在聯交所買賣及於二〇一四年九月三十日(星期二)至二〇一四年十月一日(星期三)期間(包括首尾兩日)在新交所買賣。股東另須注意，股份或未繳股款供股股份將於供股之條件仍未達成期間如常買賣。任何股東或其他人士如於供股之所有條件獲達成日期(預期為二〇一四年十月二十日(星期一)下午五時正)前買賣股份或未繳股款供股股份，將相應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。

## 董 事 會 函 件

### F. 本公司之股權架構

下文載列本公司於最後實際可行日期及緊接供股完成後之股權架構(假設自最後實際可行日期起至供股完成時本公司之股權架構並無變動且並無不合資格股東)。

	於最後實際可行日期之股權		緊接供股完成後之股權 (假設所有合資格股東承購 其於供股項下之配額) (附註6)		緊接供股完成後之股權 (假設除越秀外概無合資格股東 承購其於供股項下之配額) (附註6)	
	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及2)	4,631,163,657	49.67	6,159,447,662	49.67	6,159,447,662	49.67
李家麟先生(附註3)	4,200,000	0.045	5,586,000	0.045	4,200,000	0.034
劉漢銓先生(附註4)	3,640,000	0.039	4,481,200	0.039	3,640,000	0.029
陳志鴻先生(附註5)	574,961	0.006	764,698	0.006	574,961	0.005
李鋒先生(附註6)	130,000	0.001	172,900	0.001	130,000	0.001
小計	4,639,708,618	49.76	6,170,812,460	49.76	6,167,992,623	49.74
公眾股東	4,684,582,082	50.24	6,230,494,171	50.24	4,684,582,082	37.77
聯席包銷商	—	—	—	—	1,548,731,926	12.49
<b>總計</b>	<b>9,324,290,700</b>	<b>100.00</b>	<b>12,401,306,631</b>	<b>100.00</b>	<b>12,401,306,631</b>	<b>100.00</b>

附註：

1. 越秀之100%已發行股本由廣州越秀集團有限公司(於中國註冊成立之有限公司，由中國廣州市人民政府實益全資擁有)擁有。
2. 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。
3. 李家麟先生為獨立非執行董事。
4. 劉漢銓先生為獨立非執行董事。
5. 陳志鴻先生為執行董事。
6. 李鋒先生為執行董事。
7. 上表所述各股東之配額乃下調至最接近之整數。
8. 股份已於聯交所主板上市，並於新交所進行第二上市。上述股權架構表涵蓋於聯交所及新交所交易之全部已發行股份。

## G. 本公司過往進行之股權集資活動

緊接最後實際可行日期前過往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。

## H. 聯交所與新交所之間之交易及交收安排

### 1. 將股份轉讓予CDP

香港花旗銀行乃中央結算系統參與者，已被CDP委任為其在中央結算系統中之股份持有人。任何投資者欲將其在香港持有之股份在新交所買賣，必須將股份存入其CDP之證券賬戶，若投資者持有股票，彼可選擇將其股票存入其中央結算系統之參與者，及指示該中央結算系統參與者將其股份轉讓予香港花旗銀行之CDP賬戶。

若將會轉讓予CDP之股份已為中央結算系統所持有，投資者只需通知其中央結算系統參與者將股份轉讓予香港花旗銀行之CDP賬戶。

投資者須同時遞交填妥之CDP指定表格－申請跨境證券轉讓(其他)(「CDP轉讓申請表」)予CDP及附上CDP轉讓申請表指定之費用。若投資者擁有一個寄存代理商賬戶，該寄存代理商會代其填寫CDP轉讓申請表。

當其核對CDP轉讓申請表已填寫正確後，CDP會指示香港花旗銀行確認在中央結算系統中收到股份。當收到香港花旗銀行之股份收到通知後，CDP會將有關之股份數目存入該投資者之證券賬戶及通知該投資者。

### 2. 將股份從CDP轉出

若投資者欲在聯交所買賣，可將其股份由CDP轉往香港。進行轉讓手續前，投資者(或其寄存代理商)須將填寫妥當之CDP轉讓申請表遞交予CDP及附上該表格所指定之費用。當其核對CDP轉讓申請表已填寫正確後，CDP會指示將股份轉往中央結算系統之參與者。在確認轉讓完成後，CDP其後會將有關之股份數目從該投資者之證券賬戶中扣除及通知該投資者。

投資者須同時通知其中央結算系統之參與者，預期經中央結算系統收到香港花旗銀行指定之股份數目。

### 3. 轉讓股份所需之時間

除不能預見之情況外，股份於新加坡及香港之間之轉讓(轉入或轉出CDP)通常於填寫妥當之文件已送交CDP處理及投資者已給予其中央結算系統之參與者正確指示後翌日中午十二時正前完成。請注意CDP在某個交易日上午十時後所收到之指示，會被視為下一個營業日所作之要求及會在下一個營業日處理。

## 1. 接納之程序

### 1. 一般事項

任何人士(包括但不限於香港以外之任何託管人、代名人及受託人)如欲接納供股項下之供股股份(未繳股款或繳足股款)，須有責任自行全面遵守任何相關地區之適用法律，包括取得任何所需之政府或其他同意、符合任何其他所需之正式手續，以及繳納相關地區之任何發行、轉讓或其他稅項。登記地址位於香港境外或代擁有有關地址之人士持有股份之股東，敬請注意董事會函件「供股－不合資格股東」各節。

倘若接納交付本供股章程，供股股份之每名認購人將被視為已向本公司及聯席包銷商及代其行事之任何人士作出以下聲明及保證，除非本公司及聯席包銷商按其全權酌情決定豁免賦予彼等各自之相關聲明及／或保證之有關規定：

- 彼於記錄日期為股東，或彼已依法或可依法從有關人士直接或間接取得權利；
- 彼可合法在其居住或目前所處之司法權區獲提呈、接納、行使、取得、認購及收取有關權利及／或供股股份；
- 在若干例外情況之規限下，彼並非居於或處於美國；
- 在若干例外情況之規限下，彼並非以非全權委託形式為作出接納指示時居於或處於美國之人士接納收購、接納或行使有關權利或供股股份之要約；



---

## 董 事 會 函 件

---

- 並非代處於美國之任何人士行事，除非：
  - (a) 接到美國以外地區人士之指示，購買或承購有關權利或認購或接納供股股份；及
  - (b) 發出該項指示之人士已確認(i)彼有權發出該項指示；及(ii) (A)對該賬戶擁有投資決定權；或(B)彼為以美國證券法規例S所界定之「離岸交易」方式收購供股股份之投資經理或投資公司；
- 彼乃於美國證券法S規例所界定之「離岸交易」中收購有關權利及／或供股股份；
- 彼並非以美國證券法S規例所界定之任何「指向銷售力度」獲提呈供股股份；
- 彼收購有關權利或供股股份之目的並非直接或間接向美國提呈、出售、轉讓、交付或分派有關權利或供股股份；及
- 彼明白，有關權利或供股股份均並無(亦將不會)根據美國證券法或在美國任何州份、地區或領地之任何證券監管當局登記，而有關權利或供股股份乃依據美國證券法規例S在美國以外分發及提呈。因此，彼明白，有關權利或供股股份不得在或向美國提呈、出售、質押或另行轉讓，惟依據美國證券法登記規定之豁免或在毋須遵守證券法登記規定之交易除外。

為免生疑問，香港結算及香港中央結算(代理人)有限公司均不會作出任何上述聲明及保證，或受其規限。

### 2. 就合資格股東而言

本供股章程隨附暫定配額通知書，賦予應得之合資格股東權利申請暫定配額通知書內所示於聯交所買賣之供股股份數目，惟股款須於最後接納時限前繳足。合資格股東務請注意，彼等可以申請之供股股份數目，最多為暫定配額通知書所列之數目。

合資格股東如欲申請暫定配額通知書所指定彼等獲提呈之全部供股股份或申請任何數目少於供股項下彼等配額之供股股份數目，必須根據暫定配額通知書印備之指示填妥及簽署暫定配額通知書，連同彼等就所申請該等數目之供股股份應付之全數金額，於二〇一四年十月十四日(星期二)下午四時正前一併交回過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，地址為

---

## 董事會函件

---

香港皇后大道東183號合和中心22樓。所有股款必須以港元支付，而支票或銀行本票須由香港持牌銀行賬戶以「只准入抬頭人賬戶」劃線方式開出，註明抬頭人為「**Yuexiu Property Company Limited – Rights Issue Account**」。有關付款將構成根據暫定配額通知書及本供股章程之條款及在本公司組織章程細則之規限下全面接納暫定配額。務請注意，除非正式填妥及簽署之暫定配額通知書連同適當股款於二〇一四年十月十四日(星期二)下午四時正前送交卓佳雅柏勤有限公司，否則供股項下有關合資格股東各自之配額及有關之所有權利將被視作已被放棄及將予註銷。

暫定配額通知書載有關於倘合資格股東欲接納全部或部分其保證配額時所須辦理手續之進一步資料。隨同已填妥之暫定配額通知書一起的所有支票及銀行本票將於收訖後即時兌現，而自該等股款所賺取之全部利息(如有)將撥歸本公司所有。填妥及送交申請表格連同支票及／或銀行本票，即代表申請人保證有關支票及／或銀行本票將會於首次兌現時承兌。在不影響本公司之其他有關權利之前提下，本公司保留拒絕任何申請之權利及據此給予之權利將被視作已被拒絕及將予註銷。

暫定配額通知書僅供姓名載於暫定配額通知書內之人士使用，並不可轉讓。本公司不會就收到任何接納款項發出收據。

倘包銷協議條件未能達成及／或包銷協議根據其條款於最後終止時間前予以終止，則就接納供股股份所收取之股款將於切實可行情況下，盡快透過支票以平郵方式不計利息寄往本公司股東名冊所載相關地址，退還予有關合資格股東(或倘為聯名申請人，則為名列首位人士)，郵誤風險概由彼等承擔。

### 3. 就合資格CDP存放人而言

合資格CDP存放人如有意申請認購供股股份及額外供股股份申請表格所列彼等獲提呈發售之全部供股股份，或有意申請認購少於彼等於供股項下所獲配額之任何數目，則必須按照供股股份及額外供股股份申請表格上印列之指示填妥、簽署並遞交供股股份及額外供股股份申請表格，並連同有關獲接納供股股份數目按認購價計算之應付股款(以香港銀行開具之銀行匯票形式按港元一次性支付，而銀行匯票須以「不得轉讓，只准入抬頭人賬戶」劃線方式開出，並註明抬頭人為「**CDP – YUEXIU RIGHTS ISSUE ACCOUNT**」)，親身一併交回YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED C/O THE CENTRAL DEPOSITORY (PTE) LIMITED，地址為9 North Buona Vista Drive #01-19/20, The Metropolis, Singapore 138588，或以郵遞方式(郵誤概由閣下承擔)採用填有閣下地址之信封郵寄予YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED C/O THE CENTRAL DEPOSITORY (PTE) LIMITED，地址為Robinson Road Post Office, P.O. Box 1597, Singapore 903147，惟須於二〇一四年十月八日(星期三)下午五時正(新加坡時間)前送達。

透過CDP接納供股股份之合資格CDP存放人須填妥供股股份及額外供股股份申請表格同有關所獲接納供股股份數目按認購價計算之應付股款以香港銀行開具之銀行匯票形式按港元一次性支付，而銀行匯票須以「不得轉讓，只准入抬頭人賬戶」劃線方式開出，並註明抬頭人為「**CDP – YUEXIU RIGHTS ISSUE ACCOUNT**」。有關付款將構成根據供股股份及額外供股股份申請表格及本供股章程之條款及在本公司組織章程細則之規限下全面接納暫定配額。就不同證券賬戶發出綜合銀行匯票或其他形式匯款(包括使用郵政匯票或新加坡郵局簽發之匯票)將不獲接納。

供股股份及額外供股股份申請表格僅供姓名載於供股股份及額外供股股份申請表格內之人士使用，並不可轉讓。本公司不會就收到任何接納款項發出收據。

供股股份預期於二〇一四年十月二十七日(星期一)開始在新交所買賣。倘包銷協議條件未能達成及／或包銷協議根據其條款於最後終止時間前予以終止，則就透過CDP接納供股股份所收取之股款將於切實可行情況下，盡快透過支票以平郵方式不計利息寄往CDP登記冊所載相關地址，退還予有關合資格CDP存放人(或倘為聯名申請人，則為名列首位人士)，郵誤風險概由彼等承擔。

透過CDP接納供股股份之合資格股東謹請細閱申請手續及供股股份及額外供股股份申請表格所載供股之條款及條件。

### J. 申請額外供股股份

#### 1. 就合資格股東而言

倘合資格股東欲申請認購其於供股項下暫定配額以外之任何供股股份，必須根據額外申請表格印備之指示填妥及簽署額外申請表格，連同彼等就所申請該等數目之額外供股股份應付之全數金額，於二〇一四年十月十四日(星期二)下午四時正前一併交回過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。所有股款必須以港元支付，而支票或銀行本票須由香港持牌銀行賬戶以「只准入抬頭人賬戶」劃線方式開出，註明抬頭人為「**Yuexiu Property Company Limited – Excess Application Account**」。

隨同已填妥之額外申請表格一起的所有支票及銀行本票將於收訖後即時兌現，而自該等股款所賺取之全部利息(如有)將撥歸本公司所有。填妥及送交額外申請表格連同支票及／或銀行本票，即代表申請人保證有關支票及／或銀行本票將會於首次兌現時承兌。在不影響本公司之其他有關權利之前提下，本公司保留拒絕任何申請之權利及據此給予之權利將被視作已被拒絕及將予註銷。

額外申請表格僅供姓名載於額外申請表格內之人士使用，並不可轉讓。本公司不會就收到任何接納款項發出收據。

---

## 董事會函件

---

倘包銷協議條件未能達成及／或包銷協議根據其條款於最後終止時間前予以終止，則就接納供股股份所收取之股款將於切實可行情況下，盡快透過支票以平郵方式不計利息寄往本公司股東名冊所載相關地址，退還予有關合資格股東(或倘為聯名申請人，則為名列首位人士)，郵誤風險概由彼等承擔。

董事會將全權酌情按公平合理之基準根據本董事會函件「額外供股股份之分配」一節所載之原則配發所申請之額外供股股份。

如合資格股東獲配發之額外供股股份數目較所申請者為少，多繳申請款項將於二〇一四年十月二十二日(星期三)或前後，透過支票以平郵方式不計利息寄往股東名冊所載相關地址，退還予有關合資格股東，郵誤風險概由彼等承擔。

### 2. 就合資格CDP存放人而言

倘合資格CDP存放人欲申請認購其於供股項下暫定配額以外之任何供股股份，則必須按照供股股份及額外供股股份申請表格上印列之指示填妥及簽署供股股份及額外供股股份申請表格，並連同有關獲接納供股股份數目按認購價計算之應付股款(以香港銀行開具之銀行匯票形式按港元一次性支付，而銀行匯票須以「不得轉讓，只准入抬頭人賬戶」劃線方式開出，並註明抬頭人為「**CDP – YUEXIU RIGHTS ISSUE ACCOUNT**」)，親身一併交回 YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED C/O THE CENTRAL DEPOSITORY (PTE) LIMITED，地址為 9 North Buona Vista Drive #01-19/20, The Metropolis, Singapore 138588，或以郵遞方式(郵誤概由閣下承擔)採用填有閣下地址之信封郵寄予 YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED C/O THE CENTRAL DEPOSITORY (PTE) LIMITED，地址為 Robinson Road Post Office, P.O. Box 1597, Singapore 903147，惟須於二〇一四年十月八日(星期三)下午五時正(新加坡時間)前送達。

隨同已填妥之供股股份及額外供股股份申請表格一起的所有銀行匯票將於收訖後即時兌現，而自該等股款所賺取之全部利息(如有)將撥歸本公司所有。填妥及送交供股股份及額外供股股份申請表格連同銀行匯票，即代表申請人保證有關銀行匯票將會於首次兌現時承兌。在不影響本公司之其他有關權利之前提下，本公司保留拒絕任何申請之權利及據此給予之權利將被視作已被拒絕及將予註銷。

供股股份及額外供股股份申請表格僅供姓名載於供股股份及額外供股股份申請表格內之人士使用，並不可轉讓。本公司不會就收到任何接納款項發出收據。

董事會將全權酌情按公平合理之基準根據本董事會函件「額外供股股份之分配」一節所載之原則配發所申請之額外供股股份。

如合資格CDP存放人獲配發之額外供股股份數目較所申請者為少，多繳申請款項將以香港銀行開具之銀行匯票形式按港元於二〇一四年十月二十七日(星期一)或前後，以平郵方式不計利息或任何所佔收益或就此應計或產生之其他利益寄往有關合資格CDP存放人之郵寄地址，退還予有關CDP存放人，郵誤風險概由其自行承擔。

### K. 額外供股股份之分配

未按本供股章程所述方式出售之原應由不合資格股東及／或不合資格CDP存放人享有任何供股股份配額及因湊整供股股份零碎配額而產生之任何供股股份，以及於最後接納時限前暫定配發而未獲接納之任何供股股份，將作為額外供股股份可供合資格股東及合資格CDP存放人申請。

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：

- (1) 由於若干投資者可能通過拆細其未繳股款供股股份而濫用優先處理，從而獲得較彼等在未獲有關優先處理的情況下將獲取者更多之供股股份，而此為非有意之不合意結果，故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；及
- (2) 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已按比例分配予提出額外申請的合資格股東。

應用上文(1)及(2)項原則時，僅會參考所申請之額外供股股份數目。

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，董事會將按照股東登記冊，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。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記錄日期前以其本身名義登記。

### L. 稅項

合資格股東對持有、出售或買賣未繳股款或繳足股款之供股股份，以及不合資格股東對收取出售根據供股而原應暫定配發予彼等之未繳股款供股股份之所得款項淨額之稅務影

---

## 董事會函件

---

響如有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。謹此強調，本公司、其董事及參與供股之任何其他人士概不會就任何股東或未繳股款供股股份之承讓人因購買、持有或出售或買賣未繳股款或繳足股款之供股股份而產生之任何稅務影響或負債承擔責任。所有文件(包括股票及到期款項支票)將以平郵方式按股東名冊之登記地址寄發予有權獲得之人士，郵誤風險概由彼等自行承擔。

### M. 有關碎股之買賣安排

配額比率(於記錄日期每持有100股股份可獲發33股供股股份)乃由董事經諮詢聯席包銷商後釐定。釐定配額比率時，董事已考慮(其中包括)本公司擬籌集之資金數額、近期市況及欲將認購價定為股份交易價及於二〇一四年六月三十日每股未經審計綜合資產淨值之合理折讓水平。

為減少因買賣股份碎股之困難，本公司已委任中銀國際證券有限公司於二〇一四年十月二十一日(星期二)至二〇一四年十一月二十一日(星期五)(包括首尾兩日)在香港市場以每股股份之相關市價為股份之碎股買賣對盤，而毋須向股東就對盤服務收取額外費用。持有股份碎股並有意使用該服務出售或補足其碎股至每手2,000股股份買賣單位之股東，應以電話熱線+852 2718 9663或傳真號碼+852 2970 0290直接或透過其經紀聯絡中銀國際證券有限公司Passe Law先生。股東務請注意，對盤服務將僅按「盡力」基準進行，並不保證可成功進行買賣股份碎股之對盤，且成功與否將視乎(其中包括)有否足夠數量之股份碎股可進行對盤。股東亦可自行安排自費補足或出售彼等所持有之股份碎股(如有)。為免生疑，股東應支付相關購買價及彼等須負責之正常交易費用。

股東如對上述對盤服務有疑問，務請諮詢彼等之股票經紀、其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他獨立專業顧問。

### N. 其他資料

敬請閣下垂注本供股章程附錄所載資料。

此致

列位股東台照

承董事會命  
越秀地產股份有限公司  
董事長  
張招興

二〇一四年九月二十六日

## 1. 三年之財務資料

本集團截至二〇一一年、二〇一二年及二〇一三年十二月三十一日止三個年度每年之經審計綜合財務資料分別披露於本公司截至二〇一一年(第61至第138頁)、二〇一二年(第81至第180頁)及二〇一三年(第73至第168頁)十二月三十一日止年度之年度報告內，該等年度報告刊發於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://www.yuexiuproperty.com>)。

本集團截至二〇一四年六月三十日止六個月之未經審計綜合業績披露於本公司截至二〇一四年六月三十日止六個月之中期業績公告(第3至18頁)，該中期業績公告刊發於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://www.yuexiuproperty.com>)。

## 2. 債務

於二〇一四年七月三十一日(即本供股章程付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還借款及銀行透支約人民幣276.72億元，包括(1)抵押銀行借款約人民幣133.19億元、(2)無抵押銀行借款約人民幣91.8億元及(3)無抵押其他借款約人民幣51.73億元。

本集團之抵押銀行借款以下列各項作為抵押：(1)本集團若干發展中物業、持作出售物業、投資物業及物業、廠房及設備以及土地使用權；及(2)轉讓本集團內若干公司間的股東貸款。

### 或然負債

於二〇一四年七月三十一日，本集團有下列重大或然負債：

- (1) 本集團為若干銀行就為本集團物業的若干買方安排的按揭貸款授出的按揭融資提供擔保，金額達約人民幣20.79億元。根據擔保條款，該等買方拖欠按揭付款時，本集團負責償還有關未償還按揭本金及累計利息，以及違約買方欠付銀行的罰金，且本集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。有關擔保將於發出相關物業所有權證書後終止；及
- (2) 本集團若干附屬公司共同及個別地為本公司聯營實體越秀房地產投資信託基金借入的銀團貸款提供約人民幣33.02億元的擔保。

除上述者及集團間公司的負債外，於二〇一四年七月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何其他債務證券、任何未償還貸款資本、任何借款或借款性質包括銀行透支及承兌負債(正常貿易票據除外)的債務或其他類似債務、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自二〇一四年七月三十一日起至最後實際可行日期的本集團債務及或然負債並無任何重大改變。

### 3. 營運資金

經計及預期供股的完成及本集團可取得財務資源(包括內部可用資金及有關本集團營運資金充足度評估的現時可動用銀行融資)，董事認為，本集團具備充足的營運資金以應付現時的需要(即自本供股章程日期起計最少12個月)。

### 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自二〇一三年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審計綜合財務報表之結算日期)以來出現任何重大逆轉。

### 5. 業務回顧及財務及業務前景

#### 經濟和市場環境

二〇一四年上半年，美國和日本經濟均呈現平穩復蘇的態勢，但歐洲經濟復蘇仍然存在較多不確定性。雖然發展中國家經濟增長有所放緩，但發達國家經濟好轉帶動發展中國家的外需增長，推進結構性改革則成為內生增長動力。二〇一四年上半年，面對錯綜複雜的國內外形勢，中央政府牢牢把握發展主動權，著力發揮市場作用，使中國經濟繼續實現平穩增長。二〇一四年上半年中國經濟增長7.4%，雖然略低於全年7.5%的目標，但總體經濟運行緩中趨穩，結構調整穩中有進，轉型升級勢頭良好。

在中國房地產市場方面，由於國內經濟增長放緩，流動性持續趨緊，導致房地產市場量價呈現同步下行。但是，二〇一三年上半年商品房銷售面積(「銷售面積」)為5.1億平方米，同比增長近30%，而二〇一四年上半年則是4.8億平方米，在高基數情況下出現回落屬於理性回歸的正常現象。此外，中國房地產市場經過了十年的快速發展，進入調整期是市場發展的自身需要，使房地產市場向健康、理性的方向發展。



### 經營業績平穩增長

二〇一四年上半年，本集團以「三個確保、三個加快、三個強化」為工作主線，應對市場從高位下行的不利態勢，完成上半年各項經營目標，取得了預期的經營業績。

二〇一四年上半年，本集團實現營業收入約為人民幣63.26億元，同比上升4.4%。毛利率回升至34.4%。權益持有人應佔盈利約為人民幣16.76億元，同比下降28.4%。每股基本盈利約為人民幣0.1798元。

核心淨利潤(權益持有人應佔盈利不計投資物業評估增值和相關稅項影響及匯兌損益)約為人民幣9.92億元，同比上升10.5%，核心淨利率15.7%。

### 合同銷售逆市上升

二〇一四年上半年，本集團認清市場形勢，靈活調整策略，搶佔市場先機，積極應對市場下行變化，通過多樣化的營銷手段使半年合同銷售業績達到管理層的預期。本集團錄得累計合同銷售金額(連同合營公司項目的銷售)約人民幣106.30億元，累計合同銷售面積(連同合營公司項目的銷售)約83.56萬平方米，同比分別上升23.4%和34.7%，完成全年銷售目標人民幣220億元的48%。

截至二〇一四年六月三十日，在售項目共30個，其中有5個為當年新推售項目，包括廣州星匯御府、廣州嶺南林語、中山星匯品峰、中山可逸豪苑和青島星匯藍灣。

### 整體財務狀況理想

本集團在市場資金偏緊的情況下，積極落實各項貸款安排，合理調配資源，主動調整結構，實現總體資金平衡。二〇一四年上半年實現融資約人民幣86億元，其中境內融資人民幣46億元，境外融資人民幣40億元。截至二〇一四年六月三十日，本集團境內外借貸比例已調整至45%:55%。多種融資方式配合，進一步降低融資成本，上半年平均融資成本為5.2%，較二〇一三年全年的5.6%下降0.4個百分點。

截至二〇一四年六月三十日，本集團的淨借貸比率為62.7%，較二〇一三年底上升1.1個百分點，但仍處於健康水平。穆迪和惠譽均維持對本集團的投資級評級，分別為「Baa3／展望穩定」和「BBB－／展望穩定」。

### 深化合作模式鞏固全國化佈局

本集團繼續深化與投資基金的合作，把握市場機遇，適度增加優質土地儲備。二〇一四年上半年，本集團以底價購入杭州古墩路地塊，總金額約為人民幣10億元，建築面積約19.05萬平方米。此地塊是通過與投資基金合作投得，因此本集團應付土地款僅為人民幣1億元。

截至二〇一四年六月三十日，本集團總土地儲備約1,507萬平方米，按權益計算，本集團應佔土地儲備約1,225萬平方米，擁有39個項目主要分佈於珠三角、長三角、環渤海、中部等地區的12個城市，全國佈局成效顯著。此外，本集團的土地儲備大部分集中在一二線城市，其中一線城市(廣州和香港)佔36%，二線城市(武漢、杭州、青島、瀋陽、海口和佛山)佔45%，其他城市(煙台、昆山、江門和中山)佔19%。

### 業務展望

二〇一四年七月開始，部分地方政府陸續取消限購，引導房地產市場由「政策主導」回歸「市場主導」，保持房地產行業平穩發展。但是，由於二〇一三年房地產市場銷售增長幅度大，各大房企都加大了開發的投入，使二〇一四年供應量大幅增加，導致市場競爭十分激烈。

在當前市場形勢下，本集團將會保持發展的緊迫感，繼續以「改革創新強實力，轉型升級促跨越」為工作主題，以「三個確保、三個加快、三個強化」為工作主線，沉著應對，抓緊機遇，努力克服宏觀環境變化帶來的不利影響，繼續推動本集團二〇一四年下半年工作的開展。

### 1. 本集團經調整綜合有形資產淨值之未經審計備考報表

本集團之未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表乃根據下文所載上市規則第4.29條編製，以說明假設供股於二〇一四年六月三十日已完成而對本集團綜合有形資產淨值的影響。

本集團之未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表乃編製僅作說明用途，且由於其假設性質使然，其未必會真實反映假設供股於二〇一四年六月三十日或任何未來日期已完成之本集團財務狀況。

以下本集團之未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表乃基於本集團於二〇一四年六月三十日之未經審計綜合有形資產淨值編製並予調整以反映供股之影響：

股東		股東應佔	
於二〇一四年		本集團	每股
六月三十日		未經審計	未經審計
應佔本集團		備考經調整	備考經調整
未經審計	供股之	綜合有形	綜合有形
綜合有形	估計所得	資產淨值	資產淨值
資產淨值	款項淨額	資產淨值	資產淨值
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣
附註1	附註2		附註3
基於3,077,015,931股供股股份			
按每股供股股份1.25港元			
之認購價計算			
25,622,279	3,006,033	28,628,312	2.308

附註：

1. 股東於二〇一四年六月三十日應佔本集團綜合有形資產淨值乃摘自本公司截至二〇一四年六月三十日止六個月之未經審計簡明綜合中期財務資料，而該財務資料乃基於股東於二〇一四年六月三十日應佔本集團未經審計綜合資產淨值約人民幣256.22億元。於二〇一四年六月三十日之每股綜合有形資產淨值為人民幣2.748元。
2. 供股之估計所得款項淨額乃基於3,077,015,931股將按每股供股股份1.25港元之認購價發行之供股股份，在扣除相關開支約6,000萬港元後計算。

3. 每股未經審計備考綜合有形資產淨值乃基於假設供股於二〇一四年六月三十日已完成之股東應佔未經審計備考綜合有形資產淨值約人民幣286.28億元及12,401,306,631股已發行股份計算(依據為於二〇一四年六月三十日已發行9,324,290,700股股份及假設3,077,015,931股供股股份已根據供股發行)。
4. 並無作出任何調整以反映任何交易結果或本集團於二〇一四年六月三十日後訂立之其他交易，包括行使本公司於二〇一四年六月三十日尚未行使之購股權之所得款項淨額。
5. 港元乃按1港元兌人民幣0.79393元之匯率換算成人民幣，以作說明用途。

## 2. 有關本集團經調整綜合有形資產淨值之未經審計備考報表之報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本供股章程內。



羅兵咸永道

### 獨立申報會計師就編製供股章程內未經審計備考財務資料的鑑證報告

致越秀地產股份有限公司  
列位董事

本所已對 貴公司董事對越秀地產股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)編製的未經審計備考財務資料完成鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審計備考財務資料包括 貴公司就擬供股而於二〇一四年九月二十六日刊發的供股章程中第II-1至II-2頁內所載有關 貴集團於二〇一四年六月三十日的未經審計備考經調整有形資產淨值報表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。 貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於第II-1至II-2頁。

未經審計備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明擬供股對 貴集團於二〇一四年六月三十日的財務狀況可能造成的影響，猶如該擬供股於二〇一四年六月三十日已發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至二〇一四年六月三十日止期間的財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務報表已公佈審閱報告。

#### 貴公司董事對未經審計備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審計備考財務資料。

#### 申報會計師對未經審計備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向 閣下報告。與編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製供股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行我們的工作。該準則要求我們遵守職業道德規範，計劃和實施工作以對董事是否根據上市規則第4.29及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在供股章程中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該擬供股於二〇一四年六月三十日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二〇一四年九月二十六日

**A. 責任聲明**

本供股章程(董事願共同及個別承擔全部責任)乃遵照上市規則而提供有關本公司的資料。董事在作出一切合理查詢後確認,就彼等所知及所信,本供股章程所載資料在所有重大方面屬準確完備及無誤導或欺詐,且並無遺漏任何其他事實致使本供股章程所載任何內容產生誤導。

**B. 公司資料**

註冊辦事處	香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓
公司秘書	余達峯先生,香港高等法院律師
授權代表	唐壽春先生 香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓  余達峯先生 香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓
核數師	羅兵咸永道會計師事務所 香港執業會計師 香港中環太子大廈22樓
本公司過戶登記處	卓佳雅柏勤有限公司 香港皇后大道東183號合和中心22樓
新加坡股份過戶代理	Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd., 50 Raffles Place, Singapore Land Tower #32-01, Singapore 048623
主要往來銀行	中國銀行(香港)有限公司 香港花園道1號中銀大廈52樓  東亞銀行有限公司 香港德輔道中10號  恒生銀行有限公司 香港德輔道中83號  香港上海滙豐銀行有限公司 香港皇后大道中1號  中國工商銀行(亞洲)有限公司 香港中環花園道3號中國工商銀行大廈33樓



	永隆銀行有限公司 香港德輔道中45號
	星展銀行有限公司 香港中環皇后大道中99號中環中心18樓
	馬來亞銀行有限公司 香港中環添美道1號中信大廈18樓
聯席包銷商	星展亞洲融資有限公司 香港皇后大道中99號中環中心17樓
	中銀國際亞洲有限公司 香港花園道1號中銀大廈26樓
本公司的香港法律顧問	貝克•麥堅時律師事務所 香港金鐘道88號太古廣場一期23樓
聯席包銷商的法律顧問	年利達律師事務所 香港中環遮打道18號歷山大廈10樓

## C. 股本

### 1. 股本

本公司並無法定股本，其股本中亦無任何股份面值。

(a) 於最後實際可行日期，本公司之已發行股份數目如下：

類別	數目	狀況
普通股	9,324,290,700	已發行及已繳足

(b) 本公司於緊隨供股完成後之已發行股份如下(假設自最後實際可行日期至供股完成並無另外發行及/或回購股份)：

類別	數目	狀況
普通股	9,324,290,700	已發行及已繳足
供股股份	3,077,015,931	已發行及已繳足
	12,401,306,631	

於最後實際可行日期，本公司並無尚未行使的衍生工具、購股權、認股權證或轉換權或可轉換或交換為股份的其他類似權利。

供股股份一經配發、繳足股款及發行後，將於各方面與當時已發行股份享有同等地位。供股股份之持有人將有權收取於配發及發行有關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。為免生疑問，繳足股款供股股份將不會賦予其持有領取二〇一四年中期股息之權利。

## 2. 其他

所有已發行股份及將予發行的供股股份(在配發及繳足時)將於彼此間在所有方面享有同等權利，包括有關股息、投票權及股本回報的權利。已發行股份乃於聯交所及新交所上市。除聯交所及新交所外，本公司目前並無任何部份之權益或債務證券於其他證券交易所上市或買賣，目前亦無尋求或建議尋求本公司任何部份之權益或債務證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

概無任何安排向任何其他人士轉讓、押記或抵押為進行供股而收購的任何證券。

## D. 披露權益

### 1. 董事及主要行政人員

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)擁有或被視作擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所的股份、相關股份或債券的任何權益或淡倉，包括根據證券及期貨條例相關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載於登記冊的權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》規定須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

股份好倉：

董事／主要行政人員姓名	持有權益的身份	於股份的 實益權益	權益 概約百分比
李家麟先生	實益擁有人	4,200,000	0.045
劉漢銓先生	實益擁有人	3,640,000	0.039
陳志鴻先生	實益擁有人	574,961	0.006
李鋒先生	實益擁有人	130,000	0.001

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概非於本公司的股份或相關股份或債券中擁有按照證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益或淡倉的公司董事或僱員。

於本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份及債券的好倉：

**董事／**

**主要行政人員**

姓名	相聯法團名稱	持有權益的身份	於股份的 實益權益	權益 概約百分比
劉漢銓先生	越秀交通基建 有限公司	實益擁有人	195,720	0.012
陳志鴻先生	越秀交通基建 有限公司	實益擁有人	69,900	0.004

**2. 主要股東**

於最後實際可行日期，就董事及主要行政人員所知，下列人士(並非本公司董事或主要行政人員)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露的權益或淡倉，或須記入根據證券及期貨條例第336條所存置的登記冊內的權益或淡倉，或直接或間接擁有任何類別附有權利可於任何情況下在本公司的股東大會上投票的股份面值10%或以上權益：

名稱	身份	於股份的好倉	權益概約 百分比
廣州越秀集團有限公司(附註1)	受控法團的權益	6,159,447,662 (附註2)	66.06 (附註3)
越秀企業(集團)有限公司(「越秀」)	受控法團的權益	6,159,447,662	66.06 (附註3)
DBS Group Holdings Ltd (附註4)	受控法團的權益	774,365,963	8.30 (附註3)
中央匯金投資有限責任公司 (附註5)	受控法團的權益	778,139,963	8.35 (附註3)

附註：

1. 根據證券及期貨條例，廣州越秀集團有限公司因透過其全資附屬公司間接持有有關股份而被視為持有 6,159,447,662 股股份的權益，詳情如下：

名稱	於股份的好倉
越秀	6,159,447,662 (i)
Superb Master Ltd. (「Superb」)	401,989,620 (ii)
Excellence Enterprises Co., Ltd. (「Excellence」)	5,749,874,187 (ii)
Bosworth International Limited (「Bosworth」)	4,202,934,153 (ii)(iii)
Sun Peak Enterprises Ltd. (「Sun Peak」)	978,065,907 (ii)
Novena Pacific Limited (「Novena」)	978,065,907 (ii)(iv)
Shine Wah Worldwide Limited (「Shine Wah」)	273,266,721 (ii)
Morrison Pacific Limited (「Morrison」)	273,266,721 (ii)(v)
Perfect Goal Development Co., Ltd. (「Perfect Goal」)	234,689,273 (ii)
Greenwood Pacific Limited (「Greenwood」)	234,689,273 (ii)(vi)
Seaport Development Limited (「Seaport」)	60,918,133 (ii)
Goldstock International Limited (「Goldstock」)	60,918,133 (ii)(vii)
越秀財務有限公司	7,583,855 (ii)

- (i) 其包括於越秀根據不可撤回承諾而不可撤回地承諾認購或促使其附屬公司或代名人認購的 1,528,284,005 股供股股份中視為擁有的權益。
- (ii) 其包括根據不可撤回承諾而將須認購的供股股份。
- (iii) Bosworth 於 4,202,934,153 股股份中擁有權益，而其由 Excellence 全資擁有，而 Excellence 則由越秀全資擁有。
- (iv) Novena 於 978,065,907 股股份中擁有權益，而其由 Sun Peak 全資擁有，而 Sun Peak 則由 Excellence 全資擁有。
- (v) Morrison 於 273,266,721 股股份中擁有權益，而其由 Shine Wah 全資擁有，而 Shine Wah 則由 Excellence 全資擁有。
- (vi) Greenwood 於 234,689,273 股股份中擁有權益，而其由 Perfect Goal 全資擁有，而 Perfect Goal 則由 Excellence 全資擁有。
- (vii) Goldstock 於 60,918,133 股股份中擁有權益，而其由 Seaport 全資擁有，而 Seaport 則由 Excellence 全資擁有。
2. 其包括於越秀根據不可撤回承諾而不可撤回地承諾認購或促使其附屬公司或代名人認購的 1,528,284,005 股供股股份中視為擁有的權益。
3. 該百分比權益乃按本公司於最後實際可行日期的已發行股份總數基準計算，即 9,324,290,700 股股份。

4. 根據證券及期貨條例，DBS Group Holdings Ltd 乃視為因透過其全資附屬公司間接持有 774,365,963 股股份而擁有該等股份權益，詳情如下：

名稱	股份好倉
星展	774,365,963 (i)
星展銀行有限公司	774,365,963 (i)

- (i) 這包括於星展已有條件同意根據包銷協議包銷之 774,365,963 股供股股份之視作權益。
- (ii) 星展為星展銀行有限公司所全資擁有，而星展銀行有限公司由 DBS Group Holdings Ltd 全資擁有。
5. 根據證券及期貨條例，中央匯金投資有限責任公司乃視為因透過其附屬公司間接持有 778,139,963 股股份而擁有該等股份權益，詳情如下：

名稱	股份好倉
中國銀行股份有限公司	778,139,963 (i)
中銀國際控股有限公司	774,365,963 (i)
中銀國際	774,365,963 (i)

- (i) 這包括於中銀國際已有條件同意根據包銷協議包銷之 774,365,963 股供股股份之視作權益。
- (ii) 中銀國際為中銀國際控股有限公司所全資擁有，而後者則為中國銀行股份有限公司所全資擁有。
- (iii) 中國銀行股份有限公司乃由中央匯金投資有限責任公司擁有約 67.72%。
6. 上文所披露資料乃基於聯交所網站可得資料。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士(本公司董事及主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部的規定向本公司及聯交所作出披露或記錄於按照證券及期貨條例第 336 條所存置的登記冊內，及／或直接或間接地持有已發行股本面值的 10% 或以上權益，並可於任何情況下，有權在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的權益。

## E. 競爭權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或其各自的聯繫人於直接或間接與本集團業務構成競爭的任何業務之中擁有權益。

## F. 其他權益

於最後實際可行日期：

- i. 關於供股，各董事概無就其失去職位或其他與供股有關的損失而獲得任何賠償；
- ii. 自二〇一三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審計財務報表結算日期)以來，本公司各董事或主要行政人員在本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中概無直接或間接擁有任何權益；及
- iii. 各董事概無於任何於最後實際可行日期有效且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中持有任何重大權益。

## G. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立任何服務合約或建議訂立的服務合約且在一年內本集團可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止的合約。

## H. 專家

以下為提供本供股章程所載的意見或建議的專業機構的資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師

於最後實際可行日期，羅兵咸永道會計師事務所概無於本集團任何成員公司直接或間接持有任何股權或任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(無論是否依法可行)，其自二〇一三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審計綜合賬目的結算日期)以來，亦無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

羅兵咸永道會計師事務所已就刊發本供股章程發出同意書，同意以現時所示之格式及涵義，在本供股章程轉載其報告，以及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

由羅兵咸永道會計師事務所編製的本集團經調整綜合有形資產淨值的未經審計備考報表報告，乃於本供股章程日期編製，以供載入本供股章程。

#### I. 無重大變動

除本供股章程附錄一中「業務回顧及財務及業務前景」一節所披露的事宜及資料(有關資料乃摘錄自本公司二〇一三年年報及本公司於二〇一四年八月二十七日刊發的公告)外，於最後實際可行日期，本集團的財務或業務狀況或前景自二〇一三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審計綜合賬目之結算日期)起並無出現重大變動。

#### J. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團概無任何成員公司涉及任何將對本集團的業務產生重大不利影響的訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，概無尚未了結或對本集團任何成員公司構成威脅的訴訟、仲裁或索償將對本集團業務產生重大不利影響。

#### K. 重大合約

本集團之成員公司於緊接公告日期前兩年內及截至最後實際可行日期(包括該日)訂立之重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立者)如下：

- i. 包銷協議；及
- ii. 本公司、中國銀行(香港)有限公司、中銀國際亞洲有限公司、星展銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、Morgan Stanley & Co. International plc及越秀證券有限公司就根據一項本金額最高達2,000,000,000美元之中期票據計劃而發行350,000,000美元3.25%於二〇一八年到期票據及500,000,000美元4.50%於二〇二三年到期票據而於二〇一三年一月十六日訂立之認購協議。

## L. 開支

有關供股之開支(包括財務顧問費、包銷佣金、印刷、登記、翻譯、法律及會計費用)估計約為60,000,000港元，並將由本公司支付。

## M. 法律效力

章程文件以及該等文件所載之任何發售或申請之所有接納事宜均受香港法例管轄並按其詮釋。倘根據任何該等文件提出申請，則有關文件在適用範圍內使所有相關人士均受到公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條之所有條文(罰則除外)約束。

## N. 影響溢利及資本匯款之限制

本集團大部分營業額及營運開支以人民幣計值，而人民幣目前並非可自由兌換之貨幣。中國政府對人民幣與外幣之兌換實施管制，在若干情況下並管制匯往中國境外司法權區之貨幣。根據現行中國外匯法規，若干經常賬項目可遵守若干程序規定以外幣支付，毋須取得國家外匯管理局當地分支機構批准。然而，將人民幣轉換成外幣並匯往中國境外司法權區以支付資本賬項目，仍須取得適當政府機關之批准。中國政府未來亦可酌情限制經常賬交易之外匯兌換。我們的中國附屬公司須向國家外匯管理局、其授權分支機構或指定外匯銀行出示若干文件(如屬支付任何逾50,000美元股息之匯款，則須包括已繳納相關中國稅項之證明文件)，取得批准後才可獲得外幣並將外幣匯出中國，以支付若干資本賬項目。自二〇一四年二月十日起，如匯往中國境外之股息金額相等於50,000美元或以下，國家外匯管理局、其授權分支機構及指定外匯銀行不再審閱任何文件。在向我們的中國附屬公司支付任何股東貸款之利息及本金之前，有關中國附屬公司須提交證明貸款已向國家外匯管理局完成登記程序之文件，連同證明支付10%預扣稅或就該股東貸款應付利息之較低稅務協定稅率之文件。倘中國外匯管制制度令本公司無法獲得足夠外幣，或倘其任何中國附屬公司因任何理由而未能符合任何中國法律規定匯出外幣付款，則該等中國附屬公司將無法支付股息或股東貸款利息及本金予本公司，從而可能影響我們履行本公司或其任何附屬公司作為一方之合約或其他法律文件項下責任之能力。

除上文披露者外，董事概不知悉有任何其他限制影響將溢利自香港境外匯入香港或將欠付本公司及／或其非中國附屬公司之本金及利息自香港境外返還香港。



## O. 其他

- i. 本公司之公司秘書為余達峯先生，余先生為香港高等法院律師。
- ii. 本公司之過戶登記處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。本公司於新加坡之股份過戶代理為Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.，地址為50 Raffles Place, Singapore Land Tower #32-01, Singapore 048623。
- iii. 本供股章程之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

## P. 備查文件

下列文件副本由本供股章程日期起至二〇一四年十月十四日止(包括該日)任何營業日之一般辦公時間內，在本公司之註冊辦事處(地址為香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓)可供查閱：

- i. 本公司之組織章程細則；
- ii. 本集團截至二〇一三年十二月三十一日止兩個年度之年度報告；
- iii. 本供股章程；
- iv. 有關本集團未經審計備考財務資料之報告，其全文載於本供股章程附錄二；
- v. 本附錄「重大合約」一段所述之每份合約；及
- vi. 本附錄「專家」一段所述之同意書。

## Q. 送呈公司註冊處之文件

各章程文件及本附錄「專家」一段所述之同意書副本已遵照公司(清盤及雜項條文)條例第38D條規定呈交香港公司註冊處登記。

## R. 董事資料

### (a) 董事履歷詳情

#### 1. 執行董事

張招興先生，51歲，二〇一三年七月獲委任為本公司董事長。張先生自二〇〇八年起出任本公司執行董事，曾任本公司副董事長、總經理等職務。張先生亦任廣州越秀集團有限公司（「廣州越秀」）及越秀的董事長兼董事，越秀金融控股有限公司（「越秀金控」）董事長兼非執行董事，及於聯交所上市之創興銀行有限公司（「創興銀行」）（股份代號：1111）主席兼非執行董事。張先生曾任越秀交通基建有限公司（「越秀交通」）（股份代號：1052）董事長兼執行董事。張先生獲華中科技大學管理學院授予高級工商管理碩士學位，具備中國高級會計師資格，在大型企業的財務管理、產業經營、資本運作和企業文化建設方面擁有豐富的經驗。張先生於二〇〇八年加入越秀前，原任廣州無線電集團有限公司董事兼總經理、海華電子企業（中國）有限公司董事長兼總經理、廣州廣電房地產開發集團有限公司董事長及廣州廣電運通金融電子股份有限公司（於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：2152）董事等職務。張先生為中華人民共和國第12屆全國人民代表大會代表，亦為廣州市唯一的國有企業代表。

朱春秀先生，52歲，二〇一三年七月獲委任為本公司副董事長及執行董事，亦任廣州越秀及越秀副董事長兼總經理。朱先生亦任越秀金控非執行董事、創興銀行非執行董事及越秀交通董事長兼執行董事。朱先生於二〇一三年加入越秀前，曾任廣州金融控股集團有限公司（原稱「廣州國際控股集團有限公司」）副董事長兼總經理。彼曾任廣州農村商業銀行（原稱「廣州農村信用合作社聯合社」）董事。朱先生獲中山大學授予高級管理人員工商管理碩士學位，具備中國經濟師的資格，在大型金融銀行類企業的經營和管理方面有豐富的經驗。朱先生為廣州市第14屆人民代表大會代表。

唐壽春先生，51歲，二〇〇六年獲委任為本公司執行董事。唐先生現任廣州越秀、越秀副總經理，協助負責集團的公司管理、法律事務及資產處置等工作。唐先生畢業於南京農業大學，具有中國高級會計師、中國高級經濟師和中國註冊資產評估師資格，農業經濟與管理博士學位。二〇〇二年加入越秀前，曾執教於成都西南財經大學，並任廣州華南師範大學副教授。唐先生曾經擔任廣州市城市建設開發集團有限公司董事兼總會計師，負責組織公司的會計核算、財務管理和資金運作，參與多項大型房地產項目的策劃及運營管理。唐先生在大型企業財務管理及資本運作方面積累了豐富的經驗。

陳志鴻先生，53歲，二〇一四年三月獲委任為本公司總經理。陳先生自二〇一一年起出任本公司執行董事，曾任本公司營運總經理。陳先生為華南理工大學工商管理碩士，具備中國經濟師及工程師資格。二〇〇一年一月正式加入越秀，先後任企管部副總經理、總經理及投資部總經理，二〇〇六年一月調任本公司副總經理、廣州市城市建設開發有限公司董事副總經理。加入越秀前，陳志鴻先生在廣州造紙集團工作近二十年，一直從事企業的經營管理，並曾被委派到廣州市政府體制改革委員會參與經濟體制改革工作。陳先生積累了豐富的房地產行業從業經驗，熟悉了解中國內地房地產行業監管政策。

李鋒先生，46歲，二〇一四年三月獲委任為本公司執行董事。李先生亦任廣州越秀及越秀總經理助理兼資本經營部總經理、廣州市城市建設開發有限公司董事，主要負責組織及實施廣州越秀集團重大資本運營計劃及統籌協調廣州越秀集團上市公司投資者關係等。李先生亦出任為越秀房託資產管理有限公司(為越秀房地產投資信託基金(股份代號：405)管理人)非執行董事及創興銀行非執行董事。李先生先後畢業於華南理工大學船舶與海洋工程系及暨南大學工商管理學院，擁有工程系學士學位、工商管理碩士學位以及中國高級工程師資格。彼於二〇〇一年十二月加入越秀，曾擔任企管部副經理、監察稽核室總經理助理、資本經營部副總經理、越秀發展有限公司副總經理等職務。李先生熟悉了解上市公司業務及資本市場運作模式。彼自二〇〇八年起參與廣州越秀集團所有重大資本運營項目；在此之前，彼亦參與越秀房地產投資信託基金成功上市，在資本運營方面擁有豐富實踐經驗。

歐俊明先生，45歲，二〇一四年三月獲委任為本公司執行董事。歐先生亦任本公司財務總監，並兼任廣州越秀及越秀財務總監兼財務部總經理、廣州市城市建設開發有限公司董事及越秀金控非執行董事。歐先生畢業於中山大學管理學院會計專業，擁有經濟學學士學位、中國註冊會計師、註冊評估師以及國際註冊內部審計師等資格。歐先生於二〇〇一年十一月加入越秀，曾擔任監察稽核室經理、總經理助理、副總經理及廣州越秀審計室總經理等職務。歐先生曾參與廣州越秀集團重大資本運營項目的經營管理；彼熟悉了解上市公司內部監控及財務管理等業務，在企業融資決策及資金管理等方面擁有豐富經驗。歐先生在加入越秀前，曾在廣東省審計廳外資審計處及廣東天華華粵會計師事務所有限公司(原稱「廣東華粵會計師事務所」)等處工作。

## 2. 獨立非執行董事

余立發先生，66歲，自一九九二年起出任獨立非執行董事。余先生持有澳洲 Macquarie University 應用財務碩士學位及香港大學管理學文憑。余先生在投資、銀行及財務方面擁有逾40年經驗。

李家麟先生，59歲，自二〇〇〇年起出任獨立非執行董事。彼亦為越秀金控及創興銀行之獨立非執行董事。李先生為專業會計師、英國特許公認會計師公會資深會員，並於銀行及審計方面有20多年經驗。彼為周生生集團國際有限公司(股份代號：116)及御泰中彩控股有限公司(股份代號：555)之獨立非執行董事。上述公司之股份均於聯交所上市。

劉漢銓先生，獲授金紫荊星章勳銜，太平紳士，67歲，於二〇〇四年起出任獨立非執行董事。劉先生持有倫敦大學法學學士學位，為香港高等法院律師、中國司法部委託公證人及國際公證人。現為劉漢銓律師行高級合夥人及中國人民政治協商會議全國委員會常務委員。劉先生現任方興地產(中國)有限公司(股份代號：817)、旭日企業有限公司(股份代號：393)、越秀交通、中糧置地控股有限公司(股份代號：207)、永亨銀行有限公司(股份代號：302)、光滙石油(控股)有限公司(股份代號：933)及中國人民保險集團股份有限公司(股份代號：1339)的獨立非執行董事。上述公司之股份均於聯交所上市。他還出任中銀集團保險有限公司、中銀集團人壽保險有限公司、南洋商業銀行有限公司、Chu & Lau Nominees Limited、Sun Hon Investment And Finance Limited、Wydoff Limited 及 Wytex Limited 的董事。劉先生也曾於一九八八年至一九九四年任中西區區議會主席，於一九九二年至一九九三年任香港律師會會長，於一九八八年至一九九七年任雙語法例諮詢委員會會員，並於一九九五年至二〇〇四年任香港立法會議員(於一九九七年至一九九八年為臨時立法會成員)。

### (b) 營業地址

全體董事之營業地址相同，均為本公司之註冊辦事處，地址為香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓。