

---

此 乃 要 件 請 即 處 理

---

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函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。

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的越秀地產股份有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

---



## 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)有關銀行存款的持續關連交易及  
主要交易；
- (2)股東大會通告；及
- (3)股東登記冊暫停辦理過戶登記

獨立董事委員會

及

獨立股東之獨立財務顧問



新百利融資有限公司

---

越秀地產股份有限公司將於二〇一九年十月二十二日(星期二)下午3時30分(或在切實可行的情況下緊接於同日下午3時正，於同一地點舉行之本公司股東大會結束或其續會後)假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座1-4號宴會廳舉行股東大會(定義見本通函)，大會通告載於本通函第GM-1至GM-2頁。無論閣下能否出席大會，務請閣下按照隨附代表委任表格上印備的指示填妥表格，並盡快交回越秀地產股份有限公司股份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54樓)，惟無論如何最遲須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親自出席大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

二〇一九年九月二十七日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	13
獨立財務顧問函件 .....	14
附錄一：財務資料 .....	I-1
附錄二：一般資料 .....	II-1
股東大會通告 .....	GM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「二〇一七年公告」	指	具有本通函「緒言」一節賦予該詞的涵義
「二〇一七年銀行存款協議」	指	本公司與創興銀行就有關銀行存款訂立日期為二〇一七年五月十六日的主協議
「二〇一七年通函」	指	具有本通函「緒言」一節賦予該詞的涵義
「二〇二〇年銀行存款協議」	指	本公司與創興銀行就有關銀行存款訂立日期為二〇一九年九月二十三日的協議
「公告」	指	本公司日期為二〇一九年九月二十三日的公告，內容有關重續本公司有關銀行存款的持續關連交易
「年度上限」	指	於任何指定日期本集團獲准在創興銀行集團存置的銀行存款最高每日結餘
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「銀行存款」	指	本集團(或本集團的任何成員公司)不時於創興銀行集團存置的任何期限及性質的存款以及任何其他銀行結餘
「董事會」	指	董事會
「現金持有量」	指	具有本通函「有關銀行存款的持續關連交易及主要交易－新年度上限」一節賦予該詞的涵義

---

## 釋 義

---

「抵押存款」	指	根據地方國土資源局發出的有關文件，作為本集團一般業務過程中銷售流程的一部分，本集團若干房地產開發公司須在指定銀行賬戶存放的若干數額的物業預售所得款項，作為相關物業建設保證金
「創興銀行」	指	創興銀行有限公司，一間在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：01111）
「創興銀行集團」	指	創興銀行及其附屬公司
「通函」	指	本公司根據上市規則發出的有關銀行存款的本通函
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，一間根據香港法例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）
「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
「股東大會」	指	本公司將召開之股東大會，以供考慮及酌情批准二〇二〇年銀行存款協議及其項下擬進行交易（包括新年度上限）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州越秀」	指	廣州越秀集團有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限責任公司，由中國廣州市人民政府實益全資擁有並為本公司最終控股股東

---

## 釋 義

---

「港元」	指	香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	僅由獨立非執行董事劉漢銓先生（並無於該等交易中擁有重大利益）組成的獨立董事委員會，乃為就該等交易向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」或 「新百利融資有限公司」	指	新百利融資有限公司，即獨立董事委員會及獨立股東有關該等交易的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除越秀企業及其聯繫人以及李鋒先生、李家麟先生及余立發先生以外的股東
「獨立第三方」	指	據董事經一切合理查詢後所知、所悉及所信，第三方連同其實益擁有人（如有）為根據上市規則獨立於本公司及其關連人士的第三方
「最後實際可行日期」	指	二〇一九年九月二十六日，即本通函付印前確定其中所載資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國大陸」	指	中華人民共和國，就本通函而言，並不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「新年度上限」	指	具有本通函「有關銀行存款的持續關連交易及主要交易－新年度上限」一節賦予該詞的涵義
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行

---

## 釋 義

---

「人民幣」	指	人民幣，中國大陸法定貨幣
「證券期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司的普通股
「標準文件」	指	創興銀行集團遵照適用法律及監管規定及根據香港一般銀行慣例訂明的任何標準文件，適用於根據二〇二〇年銀行存款協議項下擬進行的交易
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「該等交易」	指	根據二〇二〇年銀行存款協議擬進行的該等交易
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「越秀企業」	指	越秀企業(集團)有限公司，一間根據香港法例註冊成立的有限公司，為本公司及創興銀行各自的控股股東
「%」	指	百分比



**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)

執行董事：

林昭遠 (董事長)

林峰

李鋒

陳靜

劉艷

註冊辦事處：

香港

灣仔

駱克道160號

越秀大廈26樓

非執行董事：

歐陽長城

獨立非執行董事：

余立發

李家麟

劉漢銓

敬啟者：

- (1)有關銀行存款的持續關連交易及  
主要交易；
- (2)股東大會通告；及
- (3)股東登記冊暫停辦理過戶登記

緒言

茲提述本公司日期為二〇一七年五月十七日的公告(「二〇一七年公告」)、本公司日期為二〇一七年五月十九日的通函(「二〇一七年通函」)及有關重續本公司有關於創興銀行集團的銀行存款的持續關連交易的公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)有關該等交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會的推薦意見；(iii)獨立財務顧問意見函件；(iv)上市規則規定的其他資料；及(v)股東大會通告。

## 有關銀行存款的持續關連交易及主要交易

### 背景

如二〇一七年公告及二〇一七年通函所披露，本公司於二〇一七年五月十六日與創興銀行訂立二〇一七年銀行存款協議，協議期限將於二〇一九年十二月三十一日屆滿。

本公司於二〇一九年九月二十三日就(其中包括)重續二〇一七年銀行存款協議年期而訂立二〇二〇年銀行存款協議，為期三年。

根據二〇二〇年銀行存款協議，本集團可於其日常及一般業務過程中在二〇二〇年銀行存款協議的期限內不時以正常商業條款於創興銀行集團存放及存置銀行存款，存放及存置任何銀行存款須受創興銀行集團不時適用於與本集團類似規模的獨立客戶的條款及條件規限。

### 期限

待獨立股東於股東大會上批准後，二〇二〇年銀行存款協議的期限應自二〇二〇年一月一日起及將持續至二〇二二年十二月三十一日(包括該日)。在遵守上市規則的前提下，二〇二〇年銀行存款協議可由本公司與創興銀行透過書面協議續期。

### 先決條件

二〇二〇年銀行存款協議須待獨立股東於股東大會上批准二〇二〇年銀行存款協議及其項下擬進行交易(包括新年度上限)後方可作實。倘該條件於二〇一九年十二月三十一日(或由本公司及創興銀行協定之較後日期)或之前未獲達成，則二〇二〇年銀行存款協議須即時終止而雙方均毋須負上任何責任。

### 定價政策

二〇二〇年銀行存款協議規定，適用於任何銀行存款的利率及其他條款須根據：  
(1)就香港的存款而言，創興銀行集團及至少兩家香港其他獨立銀行向本集團提供的利率及其他條款；及(2)就中國大陸的存款而言，參考中國人民銀行公佈的中國大陸基準利率以及創興銀行集團及至少兩家中國大陸其他獨立銀行向本集團提供的利率及其他條款不時釐定。



## 董事會函件

為確保銀行存款的利率及其他條款乃按照正常商業條款及不遜於本集團可獲得的條款，本集團會將創興銀行集團提供的報價與最少兩家其他獨立銀行的報價進行比較。本集團在向任何銀行作出存款決定時亦可能考慮多項因素，包括(其中包括)服務質量、存款安全、銀行聲譽及過往合作情況。

為促進該等交易，標準文件可以創興銀行集團及本集團可接受的形式執行。

### 歷史年度上限及金額

有關二〇一七年銀行存款協議項下銀行存款，截至二〇一七年及二〇一八年十二月三十一日止年度以及截至二〇一九年十二月三十一日止年度的年度上限分別為人民幣4,000,000,000元、人民幣5,500,000,000元及人民幣7,000,000,000元。

截至二〇一七年十二月三十一日及二〇一八年十二月三十一日止年度各年以及截至二〇一九年六月三十日止六個月期間內的任何日期，本集團於創興銀行集團實際存置銀行存款的最高每日餘額如下：

	截至二〇一七年 十二月三十一日 止年度 (約為)	截至二〇一八年 十二月三十一日 止年度 (約為)	截至二〇一九年 六月三十日止 六個月 (約為)
年內／期內任何特定 日期銀行存款的 最高每日餘額	人民幣 3,568,000,000元	人民幣 2,398,000,000元	人民幣 5,381,000,000元

### 新年度上限

由於本集團的業務及經營規模持續增長，故預期其不時持有或存置的總資產、現金及現金等價物水平以及抵押存款(統稱「現金持有量」)可能相應增加。作為說明，本集團的總資產由二〇一七年十二月三十一日的約人民幣1,331億元增長至二〇一八年十二月三十一日的約人民幣1,688億元，並進一步增加至二〇一九年六月三十日的約人民幣2,083億元；現金持有量水平由二〇一七年十二月三十一日的約人民幣207.9億元(包括現金及現金等價物約人民幣166.5億元及抵押存款約人民幣41.4億元)增至二〇一八年十二月三十一日的約人民幣271.6億元(包括現金及現金等價物約人民幣219.9億元及抵押存款約人民幣51.7億元)，並進一步增至二〇一九年六月三十日的約人民幣315.8億元(包括現金及現金等價物約人民幣245.0億元及抵押存款約人民幣70.8億元)。

較高的年度上限將可使本集團更多的受益於創興銀行集團與其他銀行之間的良性競爭。作為說明，倘本集團自大型融資活動（如發行債券及發行股票）獲得所得款項及倘本集團參與重大收購或出售事項，本集團所需作出的銀行存款金額將尤其高。例如，本集團於二〇一八年四月自發行美元債券獲得的現金所得款項約為11.95億美元（按當時現行匯率計約相等於人民幣75.17億元），而本公司於二〇一九年上半年透過其戰略投資者自收購股份所獲得的現金所得款項約為62億港元（按當時現行匯率計約相等於人民幣53.0億元）。倘相關年度上限沒有提供足夠空間，本集團將不可邀請創興銀行集團就該類龐大存款提供報價及與其他銀行進行競爭。

鑒於上文，本集團建議將截至二〇二〇年、二〇二一年及二〇二二年止年度的年度上限分別設為人民幣8,500,000,000元、人民幣10,000,000,000元及人民幣12,000,000,000元（「新年度上限」）。本公司認為考慮到本集團的業務發展，該新年度上限的增幅水平合理。

### 內部控制程序

本集團已制定內部控制程序，具體如下：

- (1) 銀行存款將僅由本集團按非獨家基準存放在創興銀行集團。為確利率及銀行存款的其他條款按正常商業條款訂立且不遜於向本集團提供者，每次存放任何銀行存款之前，本集團將創興銀行集團提供的報價與至少兩家其他獨立銀行的報價進行比較。本集團在作出將存款存入任何銀行的決定時亦可能考慮包括（其中包括）服務質量、存款安全、銀行聲譽及合作歷史等因素。
- (2) 本集團將每日監察銀行存款的最高每日餘額，以確保銀行存款總結餘不超過新年度上限。
- (3) 本集團將每六個月就於創興銀行集團的銀行存款編製一份持續關連交易報告，並提交本集團審核委員會審議。該報告將載有（其中包括）遵守新年度上限及使用新年度上限情況。

- (4) 本集團審核委員會將每年至少召開兩次會議，以討論及評估本集團持續關連交易（其中包括銀行存款）的實施情況。
- (5) 本集團核數師將（除其中期審閱及年度審計外）就（其中包括）各財政年度的交易根據上市規則第14A.56條向董事會出具函件，確認董事有否注意到任何事情，可使他們認為交易：(i)並未獲董事會批准；(ii)倘交易涉及本集團所提供的產品及服務，在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行；(iii)在各重大方面未有按照二〇二〇年銀行存款協議進行；及(iv)超過新年度上限。此外，獨立非執行董事亦將就本集團於本公司年度報告中的持續關連交易提供年度確認。

本公司認為其擁有足夠的控制系統以保證該等交易及為獨立非執行董事及核數師提供資料以每年對該等交易進行適當審閱。

### 訂立持續關連交易的理由及裨益

本集團主要從事房地產開發及投資。作為財資活動的一部分及為滿足其日常及一般業務過程中的業務需求，本集團須不時主要在香港及中國的銀行存置存款。

創興銀行作為香港負有盛名且歷史悠久的認可機構，能提供不同的銀行及相關服務，支援本集團的業務及財資活動。本公司認為按非獨家基準委聘創興銀行集團的服務（即在本事例中將銀行存款存置於創興銀行集團）符合本集團的利益，惟須總受本集團的內部控制程序及適用年度上限所規限。鑒於上文「有關銀行存款的持續關連交易及主要交易」一節「新年度上限」分節所載理由，本公司認為經考慮本集團的業務發展後已合理釐定新年度上限。

董事（不包括於本公司相關董事會決議案中放棄表決的董事）認為，二〇二〇年銀行存款協議乃於本集團的日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，且其項下擬進行的交易（連同新年度上限）屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益，惟獨立非執行董事須聽取本公司所委任的獨立財務顧問新百利融資有限公司意見後方發表意見，而獨立董事委員會的意見將載於送呈至股東的函件中。

## 上市規則的涵義

由於創興銀行為本公司控股股東越秀企業的附屬公司，故創興銀行為本公司的關連人士。因此，本集團在創興銀行集團存置銀行存款構成本公司的持續關連交易。

由於二〇二〇年銀行存款協議項下的新年度上限就上市規則第14.07條而言的適用百分比率高於25%但低於100%，故該等交易構成本公司的主要交易並須遵守上市規則第十四章的股東批准規定及上市規則第十四A章的申報、公告、年度審核規定及獨立股東批准規定。

由於執行董事李鋒先生及陳靜女士、獨立非執行董事李家麟先生及余立發先生亦為創興銀行的董事，彼等均被視作於二〇二〇年銀行存款協議下擬進行的交易中擁有重大利益，均已就本公司相關董事會決議案放棄表決。

## 有關本公司及創興銀行的資料

### 本公司

本公司主要從事房地產開發與投資，專注於粵港澳大灣區、東部地區、中部地區及北部地區的房地產開發。

### 創興銀行

創興銀行在香港註冊成立為有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：01111）。創興銀行及其附屬公司主要從事提供銀行及相關金融服務。

### 成立獨立董事委員會

根據第13.39(6)(c)條，獨立董事委員會不可包括於相關交易或安排中擁有重大利益的任何獨立非執行董事。由於本公司認為李家麟先生及余立發先生乃視為於二〇二〇年銀行存款協議項下擬進行的交易中擁有重大利益，本公司已成立僅由劉漢銓先生組成的獨立董事委員會以就有關二〇二〇年銀行存款協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。

---

## 董事會函件

---

本公司已委聘新百利融資有限公司為獨立財務顧問，以就有關二〇二〇年銀行存款協議及其項下擬進行的交易（包括新年度上限）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 股東登記冊暫停辦理過戶登記

本公司股東登記冊將於二〇一九年十月十八日（星期五）至二〇一九年十月二十二日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，以釐定股東參與股東大會的資格，期間不會辦理股份轉讓手續。為符合出席股東大會的資格並於會上投票，尚未於本公司的股東登記冊上登記的股東，必須於二〇一九年十月十七日（星期四）下午四時三十分前將所有股份過戶文件（連同有關股票）送達本公司的香港股份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54樓）辦理過戶登記手續。

### 股東大會

股東大會將於二〇一九年十月二十二日（星期二）下午3時30分（或在切實可行的情況下緊接於同日下午3時正，於同一地點舉行之本公司股東大會結束或其續會後）假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座1-4號宴會廳舉行，以省覽及（倘適合）通過股東大會通告（載於本通函第GM-1至GM-2頁）載列的決議案。無論閣下能否或擬親自出席股東大會並於會上投票，務請填妥隨附代表委任表格並盡快交回本公司的股份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54樓），無論如何必須於大會或其任何續會的指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親自出席股東大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，委任代表文據將被視為已撤銷。

就於股東大會上提議的決議案進行的表決將以投票表決方式進行。

越秀企業及其聯繫人，以及董事（亦為本公司股東及於該等交易中擁有重大利益）李鋒先生、李家麟先生及余立發先生各自將於股東大會上就批准進行的該等交易的建議決議案放棄表決。除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東或其任何聯繫人於二〇二〇年銀行存款協議及其項下擬進行的交易（包括新年度上限）中擁有重大利益，因此，概無其他股東須就將於股東大會提呈的相關決議案放棄表決。

---

## 董事會函件

---

倘閣下於二〇一九年十月二十二日(星期二)(於本通函提述為記錄日期)為獨立股東，則閣下可於股東大會投票。本通函隨附股東大會通告(請參閱本通函第GM-1至GM-2頁)及就股東大會所使用的代表委任表格。

### 以投票方式表決

載於股東大會通告的決議案將根據上市規則及本公司的章程細則以投票方式進行表決。於投票表決時，每一位親身出席的獨立股東(或倘股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表可就每持有一股繳足股份投一票。親身出席的獨立股東(或倘獨立股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表倘有權投多於一票，其毋須使用其所有票數或將所有票數投於同一意向。於股東大會結束後，投票結果將刊發於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://www.yuexiuproperty.com>)。

### 推薦意見

董事(不包括於該等交易中擁有重大利益且於本公司相關董事會決議案中放棄表決的兩名執行董事及兩名獨立非執行董事)認為，該等交易的條款符合正常商業條款，屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(不包括於該等交易中擁有重大利益且於本公司相關董事會決議案中放棄表決權的兩名執行董事及兩名獨立非執行董事)建議全體獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈有關上述事宜的相關決議案。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

本公司股東及潛在投資者應注意，該等交易須待達成若干條件後方可作實，故該等交易未必一定會進行。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
越秀地產股份有限公司  
林昭遠  
董事長  
謹啟

二〇一九年九月二十七日





**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)

敬啟者：

**有關銀行存款的持續關連交易及主要交易**

本人提述本公司向其股東發出的日期為二〇一九年九月二十七日的通函（「通函」），本函件為其中一部分。除非文義另有所指，否則通函所界定的詞彙於本函件中具有相同涵義。

本人已獲董事會委任以就該等交易的條款向獨立股東提供意見，詳情載於通函所載的董事會函件。新百利融資有限公司已獲委任就此向獨立股東及吾等提供意見。獨立財務顧問的意見以及彼等在作出有關意見時所考慮的主要因素及原因的詳情載於通函第14至23頁。敬請閣下亦垂注通函所載的董事會函件以及通函附錄所載的其他資料。

經考慮該等交易的條款、獨立財務顧問的意見以及獨立財務顧問所考慮的主要因素及原因後，本人認為，二〇二〇年銀行存款協議的條款就獨立股東而言符合正常商業條款，屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。因此，本人建議閣下投票贊成將於股東大會上提呈以批准該等交易的決議案。

此致

列位獨立股東 台照

越秀地產股份有限公司  
獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
劉漢銓  
謹啟

二〇一九年九月二十七日

下文載列新百利融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，乃為載入通函而編製。



新百利融資有限公司

新百利融資有限公司  
香港  
皇后大道中29號  
華人行  
20樓

敬啟者：

## 有關銀行存款的持續關連交易及 主要交易

### 緒言

茲提述吾等獲委任，以就 貴公司與創興銀行就 貴集團向創興銀行集團存置的銀行存款訂立二〇二〇年銀行存款協議及其項下擬進行的交易（包括新年度上限）（「該等交易」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。二〇二〇年銀行存款協議及銀行存款的詳情載於 貴公司向股東發出的日期為二〇一九年九月二十七日的通函，本函件亦為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

由於創興銀行為 貴公司控股股東越秀企業的附屬公司，故創興銀行為 貴公司的關連人士。因此，由 貴集團於創興銀行集團存置的銀行存款構成 貴公司的持續關連交易。此外，由於二〇二〇年銀行存款協議項下的新年度上限就上市規則第14.07條而言的適用百分比率高於25%但低於100%，故該等交易構成 貴公司主要交易並須遵守上市規則第十四章及上市規則第十四A章的申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

由於該等交易構成持續關連交易及需要獨立股東批准， 貴公司已設立獨立董事委員會，以就該等交易及如何於股東大會投票向獨立股東作出建議。



---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如董事會函件所載，由於執行董事李鋒先生及陳靜女士、獨立非執行董事李家麟先生及余立發先生亦為創興銀行的董事，彼等均被視作於該等交易中擁有重大利益，均已就 貴公司相關董事會決議案放棄表決，因此獨立董事委員會僅由劉漢銓先生組成。

越秀企業及其聯繫人，及李鋒先生、李家麟先生及余立發先生（其為 貴公司股東且於該等交易中擁有重大權益的董事）各自將於股東大會上就批准該等交易的相關決議案放棄表決權。

除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東或其任何聯繫人於該等交易中擁有重大利益，因此，概無其他股東須就將於股東大會提呈的相關決議案放棄表決權。

吾等，新百利融資有限公司，與 貴公司、越秀企業、彼等各自的主要股東或聯繫人並無關聯，因此，被視為合資格就該等交易作出獨立建議。除 貴公司就該委聘向吾等應付的正常專業費外，概無吾等將收取任何其他費用或自 貴公司、越秀企業、彼等各自的主要股東或聯繫人獲益的任何安排。

於過去兩年內，吾等擔任獨立財務顧問並發出意見函件，內容有關(i) 貴公司關於二〇一八年七月十日及二〇一九年五月三十一日訂立的租賃協議的持續關連交易及於二〇一九年八月二十一日訂立的外匯交易；(ii) 越秀交通基建有限公司關於日期為二〇一八年五月十四日的通函所載銀行存款的持續關連交易；關於二〇一九年六月二十日宣佈的遠期外匯合約的關連交易；及關於二〇一九年九月十二日宣佈的收購中國湖北省經營三條高速公路的公司權益的主要及關連交易；及(iii) 日期分別為二〇一七年十一月十五日及二〇一九年五月十日的通函所載越秀房地產投資信託基金關於收購武漢一項商業物業的67%權益的須予披露及關連方交易、及若干持續關連交易；及有關普通銀行及財務服務的豁免。過往委任僅限於根據上市規則及《房地產投資信託基金守則》（視情況而定）向 貴公司、越秀交通基建有限公司、越秀房託資產管理有限公司獨立董事委員會及彼等各自的獨立股東／單位持有人提供獨立諮詢服務。新百利融資有限公司就過往委任從 貴公司、越秀交通基建有限公司及越秀房託資產管理有限公

司收取正常專業費用。儘管過往曾獲委任，於最後實際可行日期，新百利融資有限公司（一方）與 貴公司、越秀企業、及彼等各自的主要股東及／或聯繫人（另一方）之間不存在任何關係或利益，可合理地被視為妨礙上市規則第13.84條所界定吾等就該等交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問應有之獨立性。

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已審閱（其中包括）二〇一七年銀行存款協議及二〇二〇年銀行存款協議、 貴公司截至二〇一八年十二月三十一日止年度年報（「二〇一八年年報」）、 貴公司截至二〇一九年六月三十日止六個月的中期報告（「二〇一九年中期報告」）以及通函所載資料。吾等亦已與 貴集團管理層討論該等交易及其對 貴集團的商業影響。

此外，吾等依賴董事及 貴集團管理層所提供資料及事實以及所發表意見及意向，並假設所獲提供資料及事實以及向吾等發表的意見均屬真實、準確及完整。吾等亦已尋求並獲得董事確認，彼等向吾等提供的資料及發表的意見並無遺漏任何重大事實。吾等並無理由相信有任何重大資料遭隱瞞，亦無理由懷疑所獲提供資料的真實性或準確性。吾等乃依賴該等資料，並認為吾等已獲取充分資料以達致知情見解。然而，吾等並無對 貴集團的業務及事務進行任何獨立調查。

## 所考慮主要因素及理由

於達致吾等的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

### 1. 有關 貴公司的資料

貴公司在香港註冊成立為有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00123）。 貴公司主要從事房地產開發與投資，專注粵港澳大灣區、東部地區、中部地區及北部地區的房地產開發。

### 2. 有關創興銀行的資料

創興銀行在香港註冊成立為有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：01111）。創興銀行及其附屬公司主要從事提供銀行及相關金融服務。

### 3. 訂立該等交易的理由及裨益

誠如董事會函件所述，作為財資活動的一部分及為滿足其日常及一般業務過程中的業務需求，貴集團須不時主要在香港及中國大陸的銀行存置存款。

創興銀行作為香港享有盛名且歷史悠久的認可機構，能提供不同的銀行及相關服務，支援貴集團的業務及財資活動。貴集團管理層認為採納新年度上限及保持與創興銀行的關係符合貴集團的利益。貴集團管理層認為貴集團受益於創興銀行與其他銀行之間的良性競爭，使貴集團得以獲任何一家銀行提供更優惠的存款利率(或其他條款)。因此，貴集團管理層認為訂立二〇二〇年銀行存款協議將有利於貴公司續訂其根據二〇一七年銀行存款協議與創興銀行的現有安排。

此外，貴集團將按自願及非獨家基準向創興銀行集團存置銀行存款。二〇二〇年銀行存款協議並無就貴集團向其他銀行獲取服務的能力作出限制，而貴集團可按銀行所給予相關利率及所提供服務的質量全權作出選擇。

貴集團將採取適當步驟以確保：(1)將有充足可資比較市場數據以比照相同期間內就相同期限存款可獲提供的利率報價與創興銀行集團提供的利率；及(2)二〇二〇年銀行存款協議的條款將不遜於其他獨立銀行向貴集團提供的條款。

於二〇一八年十二月三十一日，貴集團的現金及現金等價物(包括抵押存款)約為人民幣271.6億元，而於二〇一七年十二月三十一日約為人民幣207.9億元，同比增長約30.6%，並於二〇一九年六月三十日進一步增至約人民幣315.8億元。吾等已審閱創興銀行自二〇一七年初以來就貴公司1天至1個月的存款發出的八份定期存款通知書，且每份通知書均獲獨立銀行兩項報價支持，注意到創興銀行提供的存款利率並不遜於獨立銀行所提供者，偶爾或優於獨立銀行所提供者。吾等亦已審閱創興銀行及獨立銀行自二〇一八年初以來向貴集團提供的15組抽樣存款利率報價，注意到創興銀行提供的存款利率(儲蓄及定期存款)均優於獨立銀行。鑒於貴集團營運帶來的正面現金流增加以及創興銀行偶爾提供的優惠條款，按自願及非獨家基準訂立二〇二〇年銀行存款協議以及採納新年度上限可使貴集團的整體現金流管理更具靈活性，並有助獲取銀行(包括創興銀行)不時提供的最佳條款。

基於上文所述，吾等同意董事的觀點，二〇二〇年銀行存款協議乃於 貴集團日常及一般業務過程中訂立且符合 貴公司及其股東的整體利益。

#### 4. 二〇二〇年銀行存款協議的主要條款

由於二〇一七年銀行存款協議及其相關年度上限將於二〇一九年十二月底前到期及基於上文「3. 訂立該等交易的理由及裨益」一節所載理由， 貴公司於二〇一九年九月二十三日與創興銀行訂立二〇二〇年銀行存款協議，旨在將協議期限再延長三年，並建議截至二〇二二年十二月三十一日止三個年度的銀行存款的年度上限。待獨立股東批准後，二〇二〇年銀行存款協議的期限應自二〇二〇年一月一日起計。

根據二〇二〇年銀行存款協議， 貴集團可於其日常及一般業務過程中在二〇二〇年銀行存款協議的期限內不時以正常商業條款於創興銀行集團存放及存置銀行存款，存放及存置任何銀行存款須受創興銀行集團不時適用於與 貴集團類似規模的獨立客戶的條款及條件規限。

二〇二〇年銀行存款協議規定，適用於任何銀行存款的利率及其他條款須根據：(1)就香港的存款而言，創興銀行集團及至少兩家香港其他獨立銀行向 貴集團提供的利率及其他條款；及(2)就中國大陸的存款而言，參考中國人民銀行公佈的標準利率設定的中國大陸存款利率以及創興銀行集團及至少兩家中國大陸其他獨立銀行向 貴集團提供的利率及其他條款不時釐定。

為確保銀行存款的利率及其他條款乃按照正常商業條款及不遜於 貴集團可獲得的條款， 貴集團會將創興銀行集團提供的報價與最少兩家其他獨立銀行的報價進行比較。 貴集團在作出向銀行存款的決定時亦可能考慮其他因素，其中包括服務質量、存款安全、銀行聲譽及過往合作情況。

吾等已審閱二〇一七年銀行存款協議及二〇二〇年銀行存款協議，注意到兩項協議的條款大致相同。吾等亦已審閱(i)自二〇一七年以來創興銀行就存放於創興銀行的定期存款向 貴公司發出的定期存款通知書，且每份通知書獲獨立銀行兩項報價支持；及(ii)自二〇一八年初以來其他獨立銀行報價的樣本，注意到創興銀行就銀行存款提供的利率並不遜於其他獨立銀行提供的利率。

鑒於上述條款及經考慮(i)二〇二〇年銀行存款協議的條款與二〇一七年銀行存款協議大致相同；及(ii)下文「5. 內部控制程序」一節所載監控二〇二〇年銀行存款協議項下交易進行的內部控制程序的存在，吾等認為二〇二〇年銀行存款協議的條款按正常商業條款訂立，且就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

## 5. 內部控制程序

貴集團一經評估其當時的業務需求並決定將其現金存入銀行後，為確保二〇二〇年銀行存款協議項下該等交易的定價機制及條款分別屬公平合理且不遜於任何獨立第三方向 貴集團所提供的條款， 貴集團已制定並已持續實施一系列內部控制程序及外部監督措施，具體如下：

- (1) 銀行存款將僅由 貴集團按非獨家基準存放在創興銀行集團。為確利率及銀行存款的其他條款按正常商業條款訂立且不遜於向 貴集團提供者，每次存放任何銀行存款之前， 貴集團將創興銀行集團提供的報價與至少兩家其他獨立銀行的報價進行比較。 貴集團在作出將存款存入任何銀行的決定時亦可能考慮包括(其中包括)服務質量、存款安全、銀行聲譽及合作歷史等因素。
- (2) 貴集團將每日監察銀行存款的最高每日未結清餘額，以確保銀行存款總結餘不超過新年度上限。
- (3) 貴集團將每六個月就於創興銀行集團的銀行存款編製一份持續關連交易報告，並提交 貴集團審核委員會審議。該報告將載有(其中包括)遵守新年度上限及使用新年度上限情況。
- (4) 貴集團審核委員會將每年至少召開兩次會議，以討論及評估 貴集團持續關連交易(其中包括銀行存款)的實施情況。
- (5) 貴集團核數師將(除其中期審閱及年度審計外)就(其中包括)各財政年度的交易根據上市規則第14A.56條向董事會出具函件，確認董事有否注意到任何事情，可使他們認為交易：(i)並未獲董事會批准；(ii)倘交易涉及 貴集團所提供的產品及服務，在各重大方面沒有按照 貴集團的定價政策進



行；(iii)在各重大方面未有按照二〇二〇年銀行存款協議進行；及(iv)超過新年度上限。此外，獨立非執行董事亦將就 貴集團於 貴公司年度報告中的持續關連交易提供年度確認。

吾等已審閱 貴集團於二〇一七年、二〇一八年及二〇一九年上半年存置的報價文件及記錄樣本，並注意到 貴集團最少向兩間獨立銀行獲取存款利率報價，且於存放任何銀行存款之前與創興銀行提供的存款利率報價作比較，符合上文所述的內部控制程序項目(1)，並確保在創興銀行進行銀行存款的利率並不遜於任何獨立第三方所提供者。吾等已審閱上文項目(3)所述持續關連交易報告且吾等認為概無重大事項導致吾等對 貴公司為確保二〇二〇年銀行存款協議下擬進行的交易符合二〇二〇年銀行存款協議下定價政策以及按照正常商業條款而設立的內部控制程序的有效性產生懷疑。

鑒於以上所述，吾等贊同 貴公司的觀點，認為其擁有足夠的內部控制程序及外部監督措施，以確保該等交易將遵守相關監管指引及二〇二〇年銀行存款協議的條款。

## 6. 新年度上限

截至二〇二〇年、二〇二一年及二〇二二年十二月三十一日止三個年度各年的新年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二〇二〇年	二〇二一年	二〇二二年
任何指定日期的銀行存款			
最高每日餘額	人民幣85億元	人民幣100億元	人民幣120億元

吾等已就新年度上限所考慮的主要因素及釐定基準與 貴集團管理層進行討論，詳情載列如下：

### (i) 貴集團的現金結餘

經與 貴集團管理層討論，二〇一八年發行境外債券及二〇一九年上半年一名戰略投資者認購新股份以鞏固 貴集團財務狀況以及 貴集團業務擴展已增加增加對銀行服務(包括存款服務)的需求。此外， 貴集團現金及現金等價物(包括抵押存款)由二〇一七年十二月三十一日的約人民幣207.9億元增長至二〇一八年十二月三十一日的約人民幣271.6億元，並進一步增長至二〇一九年六月三十日的約人民幣315.8億元，

相當於分別同比增長約30.6%及於六個月期間增長約16.3%（二〇一九年上半年現金及現金等價物（包括抵押存款）水平為二〇一七年水平的約1.52倍）。由於 貴集團的業務及經營規模持續增長，預期其現金及現金等價物水平將繼續增長，而其對存款服務的需求亦會增加。

**(ii) 在創興銀行的歷史存款餘額**

截至二〇一七年及二〇一八年十二月三十一日止年度以及截至二〇一九年六月三十日止六個月的銀行存款的最高每日餘額以及二〇一七年銀行存款年度上限（摘錄自董事會函件及 貴公司日期為二〇一七年五月十九日的通函）載列如下：

	截至六月三十日		
	截至十二月三十一日止財政年度		止六個月
	二〇一七年	二〇一八年	二〇一九年
年內／期內任何特定日期			
銀行存款的最高每日餘額	人民幣35.68億元	人民幣23.98億元	人民幣53.81億元
二〇一七年銀行存款			
年度上限	人民幣40億元	人民幣55億元	人民幣70億元

誠如上表所示，任何特定日期銀行存款的最高每日餘額由二〇一七年的人民幣35.68億元增長至二〇一九年上半年的人民幣53.81億元，相當於複合年度增長率約為31.5%及二〇一九年上半年銀行存款的實際最高餘額已佔二〇一九年年度上限人民幣70億元的約76.9%。鑒於 貴集團現金水平不斷增加，吾等認為調整新年度上限以滿足 貴集團存款需要屬合理。

**(iii) 新年度上限的基準**

吾等獲 貴公司管理層告知，提高年度上限將使 貴集團能夠就相當大的存款比較由獨立銀行提供的報價以及由創興銀行集團提供的報價，因此更加受益於創興銀行集團與其他銀行之間的穩健競爭。

據 貴公司管理層告知， 貴公司已進行涉及相對較大金額的融資或收購，例如，於二〇一八年四月發行12億美元債券、通過向廣州地鐵集團有限公司（「廣州地鐵」）發行 貴公司股份融資超過60億港元及於二〇一九年上半年以約人民幣140億元

代價自廣州越秀及廣州地鐵收購一個房地產項目，而該等行動將不時引致存款結餘出現短期增長。

吾等已獲提供截至二〇一九年六月三十日止六個月的每日銀行存款結餘並注意到(i)銀行存款結餘介乎約人民幣1億元至人民幣54億元(兩者均於二〇一九年四月錄得)；(ii)銀行存款結餘於合共181天中的110天超過人民幣10億元。據 貴集團管理層告知，銀行存款結餘於二〇一九年四月出現大幅變動乃由於 貴集團完成收購廣州的物業項目(其代價達約人民幣141億元)及廣州地鐵完成認購 貴公司新股份(其所得款項達約62億港元或人民幣53億元)(「認購金」)。因此，鑒於二〇一九年年度上限為人民幣70億元， 貴集團已審慎管理銀行存款並於達到當時年度上限前預留足夠空間。鑒於(i)二〇一九年四月平均銀行存款結餘約人民幣16億元及(ii)認購金約人民幣53億元的總額接近二〇一九年年度上限， 貴集團管理層認為基於二〇一九年年度上限利用率就截至二〇二二年十二月三十一日止三個年度設定年度上限將屬適當。

於預計截至二〇二二年十二月三十一日止三個年度的新年度上限的增長時，吾等已參考 貴集團總資產， 貴集團總資產由二〇一八年十二月三十一日的約人民幣1,688億元增長至二〇一九年六月三十日的約人民幣2,083億元，相當於增長約23.4%。 貴集團管理層亦已考慮 貴集團正常業務增長以及 貴集團不時的已進行及將進行的融資、收購或其他資本運營項目(經常需要銀行存款服務)，故已採納20%的年度增長率來預測二〇二〇年至二〇二二年的年度上限。

經考慮上文所述以及上文「5. 內部控制程序」一節所載為監管二〇二〇年銀行存款協議下交易而設立的內部控制程序，吾等認為釐定新年度上限的基準就獨立股東而言屬公平合理。

## 意見

經計及上述主要因素及理由，吾等認為二〇二〇年銀行存款協議的條款及其項下擬進行交易(包括新年度上限)按正常商業條款訂立、於 貴集團日常及一般業務過程中進行、就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾



---

獨立財務顧問函件

---

等建議獨立董事委員會推薦，且吾等自身亦推薦，獨立股東投票贊成於股東大會上提呈批准該等交易的決議案。

此致

越秀地產股份有限公司獨立董事委員會  
及列位獨立股東 台照

代表  
新百利融資有限公司  
董事  
梁念吾  
謹啟

二〇一九年九月二十七日

梁念吾女士為新百利融資有限公司的持牌人及負責人員，並已向證券及期貨事務監察委員會註冊進行證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，曾參與為香港上市公司各種交易提供獨立財務諮詢服務。

## 1. 本集團的三年財務資料

本集團截至二〇一六年、二〇一七年及二〇一八年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表連同隨附財務報表附註、截至二〇一九年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務資料以及自二〇一八年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的日期）後獲收購公司（其於相關公司註冊成立日期至二〇一八年十二月三十一日期間的會計師報告經已提呈股東）的經審核綜合財務報表於以下文件披露，有關文件刊發於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.yuexiuproperty.com/>)：

- 截至二〇一六年十二月三十一日止年度的年度報告（第87至169頁）：  
<http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0426/LTN20170426238.pdf>
- 截至二〇一七年十二月三十一日止年度的年度報告（第86至172頁）：  
<http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0404/LTN20180404003.pdf>
- 截至二〇一八年十二月三十一日止年度的年度報告（第89至190頁）：  
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0418/ltn20190418666.pdf>
- 截至二〇一九年六月三十日止六個月的中期報告（第25至66頁）：  
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0925/ltn20190925299.pdf>
- 本公司日期為二〇一九年三月十八日有關GH認購事項及GH收購事項（各情況下的定義見本通函附錄二）的通函（第IIA-1至IIB-24頁）：  
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0318/ltn20190318043.pdf>

## 2. 債務

### 借款

於二〇一九年八月二日（即本通函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，本集團的未償還借款、銀行透支租賃負債為約人民幣675.1億元，包括：(1)有抵押銀行借款及其他借款約人民幣171.6億元；(2)無抵押銀行借款約人民幣160.6億元；(3)無抵押其他借款及透支約人民幣339.2億元；及(4)無抵押租賃負債約人民幣3.7億元。

銀行及其他借款由本集團若干發展中物業、持作出售用途的物業、投資物業、物業、廠房及設備及土地使用權作抵押。

## 或然負債

於二〇一九年八月二日（即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期），本集團有以下重大或然負債：

- (1) 本集團就安排予本集團物業的若干買家的按揭貸款所獲授若干銀行的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，若該等買家一旦違約無法履行按揭付款責任，本集團將有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金，連同累計利息和罰款，而本集團將有權獲得相關物業的合法業權及擁有權。有關擔保應於相關物業擁有權證發出後終止。於二〇一九年八月二日（即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期），所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣116.2億元；及
- (2) 本集團若干附屬公司為本集團的合營企業及聯營實體的借貸提供上限額度為約人民幣21.4億元的擔保，其中約人民幣15.0億元的擔保已動用，未動用的擔保約人民幣6.4億元。

除上述及集團內公司間負債外，於二〇一九年八月二日（即於本通函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，本集團並無任何其他債務證券、任何尚未償還貸款資本、任何借款或借款性質債務（包括銀行透支及承兌負債（一般商業票據除外））或其他類似債務、債權證、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自二〇一九年八月二日起直至及包括最後實際可行日期止，本集團的債務及或然負債並無重大變動。

### 3. 營運資金充足性

經計及本集團的內部資源、來自經營的現金流量以及現時可動用融資，董事認為，本集團於自本通函日期起未來最少12個月在無不可預見的情況下具備充足的營運資金以應付現時的需要。

#### 4. 二〇二〇年銀行存款協議對本集團盈利及資產及負債的影響

創興銀行集團提供的利率一般不低於其他銀行及金融機構所提供者。本公司估計，倘若本集團分別於未來三個年度存放於創興銀行集團的最高存款總金額分別為人民幣8,500,000,000元、人民幣10,000,000,000元及人民幣12,000,000,000元，本集團的盈利不會受到重大影響，原因是存放於創興銀行集團的銀行存款的利息收入將與其他地方銀行大致相同。同樣地，由於本集團可將相若金額存款存放於創興銀行集團以外的銀行，本集團資產亦不會受到重大影響。

#### 5. 本集團的財務及交易前景

展望二〇一九年下半年，全球經濟仍面臨著諸多的風險因素，如中美貿易爭端，英國硬脫歐及地緣政治風險都將對全球經濟的增長帶來巨大的不穩定性，因此，預期全球經濟增長仍將繼續放緩。同時，因應全球經濟的下行，為支持經濟的增長，主要發達經濟體和發展中經濟體將轉向更為寬鬆的政策，下半年美聯儲也有較大機會減息，也有利於全球經濟的企穩回升。中國經濟也會面臨著諸多外部環境因素的挑戰，特別是中美貿易爭端的前景會對中國經濟的增長帶來一定的不確定性，下半年宏觀經濟會面臨著較大的下行壓力。但因應中國經濟增長的外部因素的不確定性，預計中國政府將繼續加大對宏觀經濟增長的支持力度，繼續實行積極的財政政策和適度穩健的貨幣政策，繼續深化供給側改革，強化創新驅動，加快產業升級和消費結構的升級。由於中國的市場空間巨大，產業升級的潛力非常大，改革開放的步伐將繼續加快，在「六穩」政策和利好措施的支持下，預期二〇一九年下半年中國宏觀經濟總體仍將保持平穩增長態勢。

二〇一九年，房地產行業作為國民經濟的重要支柱，預期行業總體將保持平穩。房地產市場調控政策總體仍將保持連續性和穩定性，堅持「房住不炒」的調控基調，著重因城施策和分類調控，加快構建房地產市場的長效機制，保障房地產行業的平穩健康發展。預期下半年的房地產市場總體供應穩定，價格增長空間受限，但不同城市市場表現仍將明顯分化。一線城市和主要二線城市市場將繼續保持平穩發展，三四線城市市場需求相對薄弱，市場下行壓力較大，剛需剛改仍將主導整體市場需求。政府對

不同城市的土地市場將實施「因城施策」的分類調控政策，對市場過熱的城市將繼續加大土地供應，降低土地的溢價，控制房價。對土地市場趨冷的城市將通過減少土地供應和優化土地結構來穩定房價。因應經濟下行的壓力，信貸資金總體保持鬆緊適度，房地產企業的融資環境將穩中趨緊，政府將加強對房地產融資的監管，有效控制行業的風險。

## 6. 重大不利變動

直至最後實際可行日期（包括該日），董事確認彼等並不知悉本集團的財務或貿易狀況自二〇一八年十二月三十一日（即編製本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的日期）以來出現任何重大不利變動。

## 7. 近期刊發的經審核賬目日期後的收購事項

自二〇一八年十二月三十一日（即本公司最近期刊發的經審核財務報表的編製日期）起，本公司已進行以下收購事項，該等收購事項的利潤或資產現時或日後對本公司下一期刊發的截至二〇一九年十二月三十一日止年度的財務報表內數據貢獻巨大。應付所收購公司董事的薪酬總額及彼等收取的實物福利不會因收購事項而改變。

於二〇一九年二月二十七日，本公司與廣州地鐵投融資（香港）有限公司（廣州地鐵集團有限公司（「廣州地鐵」）的一間全資附屬公司）訂立有條件認購協議，內容有關建議廣州地鐵投融資（香港）有限公司按每股認購股份2.00港元的認購價認購3,080,973,807股本公司股份（「認購股份」），總代價為61.62億港元（相當於約人民幣52.76億元）。認購股份相當於配發及發行認購股份後的經擴大的已發行股份總數的約19.9%。在訂立上述認購協議的同時，廣州雲湖房地產開發有限公司（「雲湖公司」）（本公司的一間間接非全資附屬公司）分別與東緯有限公司（「東緯」）、廣州越秀的一間全資附屬公司及廣州地鐵訂立一組收購協議（「GH收購協議」），據此，雲湖公司已有條

件同意直接或間接收購廣州市品秀房地產開發有限公司（「品秀公司」）合共86%的股權，連同相關應付廣州越秀及廣州地鐵的款項。GH收購協議的總代價合共約為人民幣14.08百萬元。雲湖公司已於二〇一九年四月十一日取得品秀公司的控制權。於有關收購日期後，品秀公司成為本公司的一間間接非全資附屬公司。

於二〇一九年四月二十六日，廣州盈勝投資有限公司（「盈勝公司」）（本公司的一間間接非全資附屬公司）與廣州綠地房地產開發有限公司（「綠地公司」）（獨立第三方）訂立投票權轉讓協議，綠地公司同意以零代價向盈勝公司轉讓於廣州市暉邦置業有限公司（「暉邦公司」）的股東投票權的1%。交易已於二〇一九年四月三十日完成。於交易完成後，盈勝公司於暉邦公司的投票權自50%增加至51%，盈勝公司由此擁有對暉邦公司股東會及董事會的控制權。因此，暉邦公司成為本公司的一間間接非全資附屬公司。

於二〇一九年五月二十八日，本公司與其最終控股股東廣州越秀訂立兩份越秀地產期權契約（「越秀地產期權契約」），以落實取得可收購新地鐵房地產項目（定義見下文）各自51%權益的權利（「越秀地產期權」）：(a)蘿崗項目（「蘿崗項目」），一幅位置毗鄰地鐵6號線香雪站的地塊，可發展由住宅樓宇及教育設施組成的多用途綜合體；及(b)陳頭崗項目（「陳頭崗項目」），連同蘿崗項目為「新地鐵房地產項目」，一幅位於地鐵22號線陳頭崗站東面，為純住宅房地產開發項目。

於二〇一九年九月十日，本公司根據越秀地產期權契約行使越秀地產期權。為實現相關越秀地產期權項下權益的轉讓，本公司提名廣州城建開發南沙房地產有限公司（由本公司間接擁有95.48%權益）（「南沙」）與東緯訂立一組收購協議（「LC收購協議」），據此，南沙已同意直接或間接收購廣州市品悅房地產開發有限公司（「蘿崗目標公司」）及廣州市品薈房地產開發有限公司（「陳頭崗目標公司」）合共51%的股權，連同應付廣州越秀的相關結餘。為供說明，假設交易於二〇一九年十一月十五日（即本公司計劃完成有關交易的截止日期）完成，南沙就有關交易應付的總代價合共約為人民幣891.1億元。完成交易須待（其中包括）獨立股東於本公司股東大會批准後方可作實。於交易完成後，蘿崗目標公司及陳頭崗目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司。

除上文所披露者外，自二〇一八年十二月三十一日（即本公司最近期刊發的經審核賬目的編製日期）起，本集團成員公司概無收購或同意收購或擬收購某間公司的業務或股本權益，而該公司的利潤或資產現時或日後對本公司會計師報告或下一期刊發的賬目內數據貢獻巨大。



## 1. 責任聲明

本通函(董事共同及個別對其承擔全部責任)乃遵照上市規則而刊載,旨在提供有關本集團的資料。董事在作出一切合理查詢後確認,就彼等所知及所信,本通函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通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 披露權益

### 本公司董事／最高行政人員的權益

於最後實際可行日期,本公司各董事及最高行政人員(倘有)於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉(倘有)(包括董事及最高行政人員根據證券及期貨條例之該等條文被視為或當作擁有的權益及淡倉),或須記入本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊的權益或淡倉(倘有),或須根據本公司所採納上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所的權益及淡倉(倘有)如下:

### 股份及相關股份的好倉

董事姓名	持有權益的身份	股份數目	佔本公司於 最後實際可行 日期已發行 股本的百分比
林昭遠(附註1)	實益擁有人／信託受益人	2,917,343	0.019%
林峰(附註2)	實益擁有人／信託受益人／ 配偶權益	5,043,901	0.033%
李鋒	實益擁有人	172,900	0.001%
劉艷	實益擁有人	17,000	0.0001%
余立發	實益擁有人	4,000,000	0.026%
李家麟	實益擁有人	3,200,000	0.021%
劉漢銓	實益擁有人	4,841,200	0.031%



附註1：林昭遠先生為執行董事，擁有2,917,343股股份，其中977,970股股份由其以實益擁有人身份擁有，1,939,373股股份乃就其作為越秀地產股份有限公司董事及高級管理層股份激勵計劃信託的受益人持有。

附註2：林峰先生為執行董事，擁有5,043,901股股份，其中2,343,434股股份由其以實益擁有人身份持有，2,600,467股股份乃就其作為越秀地產股份有限公司董事及高級管理層股份激勵計劃信託的受益人持有，而100,000股股份乃由其配偶持有。

### 相聯法團的股份及相關股份的好倉

董事姓名	相關法團的名稱	持有權益的身份	相關法團 的股份數目	佔相關法團於
				最後實際可行 日期已發行 股本的百分比
林昭遠	越秀交通基建 有限公司	實益擁有人	120	0.00001%
劉艷	越秀交通基建 有限公司	實益擁有人	485	0.00003%
劉漢銓	越秀交通基建 有限公司	實益擁有人	195,720	0.012%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員（倘有）於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所（包括董事及最高行政人員根據證券及期貨條例的該等條文被視為或當作擁有的權益及淡倉）的權益或淡倉或須記入本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊的權益或淡倉或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## (b) 主要股東

於最後實際可行日期，就本公司董事或最高行政人員（倘有）所知悉，於股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露，或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益或淡倉的公司及／或人士（本公司董事或最高行政人員除外）如下：

**股份及相關股份的好倉**

股東名稱	持有權益的身份	股份數目	佔本公司 於最後實際可行 日期已發行 股本的百分比
廣州越秀 (附註1)	受控法團權益	6,159,447,662	39.78%
越秀企業(集團)有限公司	受控法團權益	6,159,447,662	39.78%
廣州地鐵集團有限公司 (附註2)	受控法團權益	3,080,973,807	19.90%

附註1：根據證券及期貨條例，廣州越秀被視為於本公司6,159,447,662股股份中擁有權益，原因為其透過其全資附屬公司間接持有該等股份，有關詳情如下：

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

- (i) Bosworth持有4,202,934,153股股份。Bosworth為Excellence全資擁有，而Excellence乃由越秀企業(集團)有限公司全資擁有。
- (ii) Novena持有978,065,907股股份。Novena為Sun Peak全資擁有，而Sun Peak乃由Excellence全資擁有。
- (iii) Morrison持有273,266,271股股份。Morrison為Shine Wah全資擁有，而Shine Wah乃由Excellence全資擁有。
- (iv) Greenwood持有234,689,273股股份。Greenwood為Perfect Goal全資擁有，而Perfect Goal乃由Excellence全資擁有。
- (v) Goldstock持有60,918,133股股份。Goldstock為Seaport全資擁有，而Seaport乃由Excellence全資擁有。

附註2：廣州地鐵投融資(香港)有限公司持有3,080,973,807股股份，而廣州地鐵投融資(香港)有限公司乃由廣州地鐵集團有限公司全資擁有。

除上文所披露者外，就本公司董事或最高行政人員所知悉，於最後實際可行日期，概無其他人士(本公司董事或最高行政人員(如有)除外)於股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司披露權益或淡倉或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益或淡倉，或直接或間接於本公司的已發行投票股份中或有關股本的任何購股權中擁有10%或以上權益或淡倉。

於最後實際可行日期：(i)林昭遠先生為Excellence及Bosworth的董事；(ii)李鋒先生為Excellence及Bosworth的董事；及(iii)陳靜女士為Excellence的董事。除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或候任董事為一家於股份或本公司相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須予披露的權益的公司的董事或僱員。

### 3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立不會於一年內屆滿或可由本集團成員公司於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的任何服務協議或任何其他所建議訂立的服務協議。

#### 4. 董事於資產／合約的權益及其他權益

##### 於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事自二〇一八年十二月三十一日（即本公司最近刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

##### 於合約的權益

於最後實際可行日期，概無董事於仍生效且對本集團業務有重大影響的任何合約或安排中擁有重大利益。

#### 5. 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於直接或間接與或可能與本集團業務競爭的業務中擁有任何權益。

#### 6. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，亦無任何尚待解決或面臨或對本公司或本集團成員公司構成威脅的重大訴訟或索償。

#### 7. 專家資格及同意書

以下為提出本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
新百利融資有限公司	一家根據證券及期貨條例獲准從事第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

於最後實際可行日期，新百利融資有限公司概無直接或間接於本集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（無論可否依法強制執行），並概無自二〇一八年十二月三十一日（即本集團最近刊發的經審核財務報表的編製日期）以來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的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

新百利融資有限公司已就本通函的刊發發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義載入其函件及／或報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 8. 本集團的重大合約

以下乃由本集團的成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立的重大合約（並非於本集團日常業務過程中訂立的合約），其屬或可能屬重大：

- (i) 二〇二〇年銀行存款協議；
- (ii) 就收購兩個新地鐵項目的51%權益（「**LC收購事項**」）訂立日期為二〇一九年九月十日的以下協議，即：
  - 就蘿崗項目而言，
    - (a) 東緯有限公司（廣州越秀的全資附屬公司）（「**東緯**」）（作為賣方）及廣州城建開發南沙房地產有限公司（一間由本公司間接擁有95.48%權益的公司）（「**南沙**」）（作為買方）就以代價人民幣71,642,000元收購廣州東越實業發展有限公司（「**蘿崗目標控股公司**」）（其持有廣州市品悅房地產開發有限公司（「**蘿崗目標公司**」）51%股權）的全部股權訂立的股權轉讓協議；
    - (b) 廣州越秀（作為轉讓人）、南沙（作為承讓人）及蘿崗目標公司（作為債務人）就以下項目訂立的貸款轉讓協議：
      - (1) 蘿崗目標公司結欠廣州越秀本金額為人民幣4,005,102,573元的計息貸款加應計利息；及

- (2) 蘿崗目標公司結欠廣州越秀本金額為人民幣85,707,785元的不計息貸款；
- (c) 廣州越秀(作為轉讓人)、南沙(作為承讓人)及蘿崗目標控股公司(作為債務人)就以下項目訂立的貸款轉讓協議：
  - (1) 蘿崗目標控股公司結欠廣州越秀本金額為人民幣579,770,856元的計息貸款加應計利息；及
  - (2) 蘿崗目標控股公司結欠廣州越秀本金額為人民幣590,063元的不計息貸款；
- 就陳頭崗項目而言，
  - (d) 東緯(作為賣方)及南沙(作為買方)就以代價人民幣56,403,000元收購廣州緯信實業發展有限公司(「陳頭崗目標控股公司」)(其持有廣州市品薈房地產開發有限公司(「陳頭崗目標公司」)51%股權)的全部股權訂立的股權轉讓協議；
  - (e) 廣州越秀(作為轉讓人)、南沙(作為承讓人)及陳頭崗目標公司(作為債務人)就以下項目訂立的貸款轉讓協議：
    - (1) 陳頭崗目標公司結欠廣州越秀本金額為人民幣3,248,026,800元的計息貸款加應計利息；及
    - (2) 陳頭崗目標公司結欠廣州越秀本金額為人民幣70,596,771元的不計息貸款；
  - (f) 廣州越秀(作為轉讓人)、南沙(作為承讓人)及陳頭崗目標控股公司(作為債務人)就以下項目訂立的貸款轉讓協議：
    - (1) 陳頭崗目標控股公司結欠廣州越秀本金額為人民幣540,279,789元的計息貸款加應計利息；及
    - (2) 陳頭崗目標控股公司結欠廣州越秀本金額為人民幣340,150元的不計息貸款；

- (iii) 本公司與創興銀行有限公司訂立的日期為二〇一九年八月二十一日的外匯框架協議，監管將分別就截至二〇一九年、二〇二〇年及二〇二一年十二月三十一日止三個年度各年以建議年度上限12,000,000港元、14,300,000港元及17,200,000港元訂立的現貨合約及將以建議年度上限51,000,000港元、61,000,000港元及74,000,000港元訂立的期貨合約；
- (iv) 本公司與廣州地鐵投融資(香港)有限公司訂立的日期為二〇一九年二月二十七日的認購協議，內容有關廣州地鐵投融資(香港)有限公司認購3,080,973,807股股份(「GH認購事項」)；
- (v) 就收購廣州市品秀房地產開發有限公司(「品秀公司」)的86%權益(「GH認購事項」)訂立的日期為二〇一九年二月二十七日的以下協議，即
  - (a) 東緯(作為賣方)、廣州雲湖房地產開發有限公司(「雲湖公司」，作為買方)(廣州市城市建設開發有限公司的附屬公司，而廣州市城市建設開發有限公司乃由本公司及廣州越秀分別間接擁有95%及5%權益的公司)及品秀公司(作為目標公司)訂立的51%股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣10,413,000元轉讓品秀公司的51%股權；
  - (b) 廣州越秀(作為轉讓人)、雲湖公司(作為承讓人)，以及分別由(i)廣州東曉實業發展有限公司(「廣州東曉」，作為債務人)就轉讓本金額為人民幣671,500,000元的貸款及(ii)品秀公司(作為債務人)就轉讓本金額為人民幣6,954,780,801元的貸款及再融資金額為人民幣102,000,000元的貸款加應計利息訂立的51%貸款轉讓協議；
  - (c) 東緯、雲湖公司(作為付款人)及廣州越秀(作為收款人)以代價約人民幣259,448,030元訂立的初始成本額協議，用以支付因廣州越秀向廣州地鐵墊付款項的資本成本及其他附帶成本；
  - (d) 廣州地鐵(作為賣方)、雲湖公司(作為買方)、廣州東曉及品秀公司訂立的35%股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣479,988,000元轉讓品秀公司的35%股權；
  - (e) 廣州地鐵(作為轉讓人)、雲湖公司(作為承讓人)及品秀公司(作為債務人)訂立的35%貸款轉讓協議，內容有關轉讓本金額為人民幣4,772,888,785元的貸款及再融資金額為人民幣70,000,000元的貸款加應計利息；



- (vi) 慶和投資有限公司(本公司的間接全資附屬公司,作為賣方)及廣州嘉創經濟信息諮詢有限公司(作為買方)(廣州明睿一號實業投資合夥企業(有限合夥)的全資附屬公司,其普通合夥人為廣州越秀中聯股權投資基金管理有限公司,而廣州越秀中聯股權投資基金管理有限公司乃由本公司間接擁有45%權益)訂立的日期為二〇一八年十二月二十一日的股權轉讓協議,內容有關以代價人民幣2,417,500,000元出售廣州市越匯房地產有限公司的77.79%股權;
- (vii) 廣州明睿一號實業投資合夥企業(有限合夥)(獨立第三方)(作為賣方)與廣州盈勝投資有限公司(本公司擁有95.48%權益的附屬公司)(作為買方)訂立的日期為二〇一八年五月三十日的股權轉讓協議,內容有關以代價人民幣116,000,000元收購廣州秀雲房地產有限公司的100%股權;
- (viii) 廣州力超經濟信息諮詢有限公司(本公司的間接全資附屬公司)與廣州越秀仁達四號實業投資合夥企業(有限合夥)(其普通合夥人是一家實體(其主要股東為廣州越秀))訂立二〇一八年二月十四日的認購期權行使協議,內容有關廣州力超經濟信息諮詢有限公司以代價人民幣3,321,250,000元行使認購期權;及
- (ix) 城市建設開發集團(中國)有限公司\*(Guangzhou Construction & Development Holdings (China) Limited)(本公司的全資附屬公司)(作為賣方)、Yuexiu REIT 2017 Company Limited(越秀房地產投資信託基金的特殊目的公司,於收購契約日期由本公司擁有約35.3%權益)(作為買方)及本公司(作為擔保人)訂立的日期為二〇一七年十一月十四日的收購契約,內容有關以總代價人民幣2,280,606,300元(i)透過購買富城管理有限公司全部股權出售武漢物業的67.0%權益及(ii)轉讓來自城市建設開發集團(中國)有限公司\*(Guangzhou Construction & Development Holdings (China) Limited)的股東貸款。



## 9. 備查文件

下列文件副本由本通函日期起至股東大會日期止（包括該日）於一般營業時間（星期一至星期五（包括首尾兩日）上午九時正至下午五時三十分）內於本公司註冊辦事處（地址為香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓）可供查閱：

- (a) 本公司的章程細則；
- (b) 附錄二標題為「本集團的重大合約」一段所提述的各重大合約；
- (c) 本公司分別截至二〇一六年十二月三十一日、二〇一七年十二月三十一日及二〇一八年十二月三十一日止年度的年度報告；
- (d) 本公司截至二〇一九年六月三十日止六個月的中期報告；
- (e) 本公司日期為二〇一九年三月十八日有關GH認購事項及GH收購事項的通函；
- (f) 董事會函件，全文載於本通函第5頁至第12頁；
- (g) 獨立董事委員會向獨立股東發出的推薦函件，其全文載於本通函第14頁；
- (h) 獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件，其全文載於本通函第14至23頁；
- (i) 本附錄二標題為「專家資格及同意書」一段所提述的書面同意書；及
- (j) 本通函。

**10. 其他事項**

- (a) 本公司的公司秘書為余達峯先生，香港高等法院律師。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓。
- (c) 本公司的股份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54樓）。
- (d) 本公司的法定代表為執行董事陳靜女士及公司秘書余達峯先生。
- (e) 本公司的核數為羅兵咸永道會計師事務所（地址為香港中環太子大廈22樓）。
- (f) 本通函的中英文版如有歧異，概以英文版為準。



**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)

**股東大會通告**

茲通告越秀地產股份有限公司(「本公司」)謹訂於二〇一九年十月二十二日(星期二)下午3時30分(或在切實可行的情況下緊接於同日下午3時正，於同一地點舉行之本公司股東大會結束或其續會後)正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座1-4號宴會廳舉行股東大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)。於本股東大會通告中未明確定義的字詞及詞句與日期為二〇一九年九月二十七日致本公司股東的股東通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

**普通決議案**

**「動議：**

- (a) 批准、追認及確認二〇二〇年銀行存款協議及按二〇二〇年銀行存款協議所載條款及條件完成其項下擬進行的交易(包括新年度上限)(更多詳情在通函中詳述)；及
- (b) 授權任何一名董事為及代表本公司完成及進行本公司、該董事或(視情況而定)董事會可能認為屬必須、需要或權宜或符合本公司利益的一切行動或事宜(包括簽訂及執行一切所需的文件、文據及協議，包括在適當情況下蓋章)，以落實二〇二〇年銀行存款協議項下擬進行事項的條款、其項下擬進行的所有交易以及其附帶或相關的所有其他事項。」

承董事會命  
越秀地產股份有限公司  
余達峯  
公司秘書

香港，二〇一九年九月二十七日

---

## 股東大會通告

---

註冊辦事處：

香港

灣仔

駱克道160號

越秀大廈26樓

附註：

- 1) 凡有權出席大會及於大會上投票的任何股東，均有權委派一名或多名受委代表出席，並於投票時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- 2) 委任代表文件須由委派方或其正式書面授權人士以書面作出，如委派方為一家公司，則須加蓋法團印章，或應由經正式授權的公司負責人或授權人或其他人士簽署。
- 3) 經填妥的代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，必須於大會或其續會（視情況而定）的指定舉行時間48小時前送達本公司的股份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54樓），方為有效。
- 4) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席大會或其任何續會（視情況而定）並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視作已被撤回。
- 5) 倘屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名聯名持有人均有權親身或委派代表就該等股份於大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則就有關股份在本公司股東名冊排名首位之聯名登記持有人的投票獲接納，而其他聯名登記持有人的投票將不獲受理。
- 6) 本公司將於二〇一九年十月十八日至二〇一九年十月二十二日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行股份過戶登記。為確定股東參加將於二〇一九年十月二十二日舉行的股東大會的資格，所有已填妥的過戶登記表並附上相關股票必須不遲於二〇一九年十月十七日下午四時三十分交回本公司股份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54樓）以作登記。