

## 此乃要件 請即處理

閣下對本章程任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、律師、專業會計師或其他專業顧問，並應諮詢獨立專業意見。

閣下如已售出或轉讓全部名下之越秀地產股份有限公司（「本公司」）股份，且並非合資格股東（定義見本章程），應立即將本章程連同附隨之申請表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之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。

香港交易及結算有限公司、香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）、香港中央結算有限公司及新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）對本章程之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並表明不會就本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之任何損失承擔任何責任。

章程文件連同本章程附錄三「送呈公司註冊處之文件」一段列明之文件，已按照香港法例第32章公司條例第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發布該等資料；(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。

股份（定義見本章程）買賣乃透過中央結算系統（定義見本章程）／CDP之無紙化交收系統進行交收。閣下應就該等交收安排詳情及該等安排可能對閣下權利及權益造成之影響，諮詢閣下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。

本章程或與發售有關之任何書面材料並非招股章程（定義見新加坡第289章證券及期貨法（「證券及期貨法」）。發售發售股份（定義見本章程）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，本通函及與發售或出售發售股份有關之任何其他文件或資料不得傳閱或派發，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（本公司股東除外）。

倘若發售股份（定義見本章程）獲批准在聯交所及新交所上市及買賣且符合香港結算／CDP（定義見本章程）之證券收納規定，發售股份將獲香港結算／CDP接納為合資格證券，自發售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／無紙化交收系統內寄存、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／無紙化交收系統進行交收。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（中央托收公司證券帳戶操作規則）」進行。



按於記錄日期每持有10股已發行股份獲發3股  
發售股份之基準公開發售新股份

公開發售包銷商



越秀地產股份有限公司有關公開發售的協調人



發售股份最後接納期限及付款時間為二〇一〇年十月二十八日（星期四）下午四時正。就股份存入至CDP持有之證券賬戶之合資格股東而言，發售股份最後接納期限及付款時間為二〇一〇年十月三十一日（星期四）下午五時正。申請發售股份之接納及繳款手續載於本章程第23至25頁。

敬請注意包銷協議載有若干事件發生時授予包銷商權利終止包銷商責任之條文。該等若干事件載於本章程第16至17頁「包銷協議的終止」一段。倘包銷協議由包銷商終止或不能成為無條件，則公開發售不會進行。

股東務請注意，由二〇一〇年十月一日（星期五）及二〇一〇年十月四日（星期一）起，股份將分別於新交所及聯交所按除權基準買賣，並且股份買賣將在公開發售之條件尚未達成下進行。任何股東或其他人士在公開發售之所有條件獲達成之日期（預期為二〇一〇年十月二十九日（星期五）下午四時正）前進行股份買賣，將須承擔公開發售未能成為無條件及不一定進行之風險。任何擬買賣股份之股東或其他人士如對彼等之情況有任何疑問，敬請諮詢彼等之獨立專業顧問。

二〇一〇年十月十四日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
預期時間表 .....	6
董事會函件 .....	8
附錄	
I 財務資料 .....	I-1
II 未經審核備考財務資料 .....	II-1
III 一般資料 .....	III-1

---

## 釋 義

---

在本章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予之涵義
「公佈」	指	本公司二〇一〇年九月十四日就(其中包括)公開發售及清洗豁免而刊發之公佈
「申請表格」	指	供合資格股東申請發售股份所使用之申請表格
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	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、星期日或上午九時正至下午四時正於香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號之日除外)
「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
「通函」	指	貴公司於二〇一〇年九月二十四日就(其中包括)公開發售及清洗豁免而刊發之通函
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例(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，其股份於聯交所主板及新交所營運之證券交易所上市
「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
「董事」	指	本公司董事

---

## 釋 義

---

「股東特別大會」	指	本公司召開之股東特別大會，以批准(其中包括)(i)公開發售(並無如上市規則第7.26A條所述由合資格股東申請其公開發售配額以外發售股份之安排)及(ii)清洗豁免
「除外股東」	指	海外股東，而根據本公司法律顧問所提供之法律意見或建議，並基於有關地方法例之法律限制或該地區之相關監管機關或證券交易所之規定，董事會認為，提呈發售股份構成不適當負擔或排除該等股東參與公開發售為必要或權宜之舉
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或其任何代表
「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
「獨立董事委員會」	指	已或將由全體獨立非執行董事余立發先生、李家麟先生及劉漢銓先生組成之董事會獨立委員會，以就公開發售及清洗豁免向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	禹銘投資管理有限公司，根據證券及期貨條例從事第一類、四類、六類及九類受規管活動的持牌法團

---

## 釋 義

---

「獨立股東」	指	(i)就批准公開發售(並無如上市規則第7.26A條所述由合資格股東申請其公開發售配額以外發售股份之安排)之普通決議案而言，除於有關決議案有重大權益之股東外之股東(即除越秀及梁凝光先生外之股東)；及(ii)就批准清洗豁免之普通決議案而言，除(a)越秀、梁凝光先生及與彼等行動一致之人士，及(b)參與公開發售及清洗豁免或於其中擁有權益之股東以外之股東
「不可撤回承諾」	指	包銷商根據包銷協議向本公司作出之不可撤回承諾，以(其中包括)認購(或促使認購者認購)根據公開發售項下其保證配額將暫定獲配發及發行予其及／或其代理人之該等數目發售股份
「最後交易日期」	指	二〇一〇年九月十四日，公佈刊發前股份之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二〇一〇年十月十一日，即付印本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	二〇一〇年十月二十八日(星期四)下午四時正，或經本公司與包銷商可能書面協定之該較後時間或日期，即接納及支付發售股份之最後時限。就股份存入至CDP持有之證券賬戶之合資格股東而言，發售股份最後接納期限及付款時間為二〇一〇年十月二十一日(星期四)下午五時正。
「最後終止時間」	指	二〇一〇年十月二十九日(星期五)下午四時正，或經本公司與包銷商書面協定之該較後時間及日期，即包銷商可終止包銷協議之最後時限
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「梁凝光先生」	指	越秀及廣州越秀集團有限公司各自之董事，根據收購守則，彼被視為與越秀行動一致之人士

---

## 釋 義

---

「發售股份」	指	按於記錄日期營業時間結束時每持有10股現有已發行股份可獲發3股發售股份之比例發行之新股份(經下調湊整)
「公開發售」	指	根據章程文件之條款並受其中所載條件規限，按認購價發售發售股份
「尚未行使購股權」	指	記錄日期及最後實際可行日期(視乎文義而定)本公司根據購股權計劃授出而尚未行使之購股權，可認購合共57,342,000股股份
「海外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時，本公司股東名冊內所示地址為香港或新加坡以外地方之股東
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本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
「章程文件」	指	本章程及申請表格
「章程寄發日期」	指	二〇一〇年十月十四日(星期四)，或包銷商與本公司可能書面協定之該較後日期，即寄發章程文件之日期
「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊內之股東(除外股東除外)
「記錄日期」	指	二〇一〇年十月十二日(星期二)，即釐定公開發售參與資格之參考日期
「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	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「購股權計劃」	指	本公司所採納並經股東於二〇〇二年六月二十六日批准之購股權計劃
「股東」	指	股份持有人

---

## 釋 義

---

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股發售股份1.61港元
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「包銷商」或「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
「包銷協議」	指	本公司與越秀就公開發售所簽訂日期為二〇一〇年九月十四日之包銷協議
「清洗豁免」	指	根據收購守則第26條豁免註釋1，包銷商及其一致行動人士獲執行人員授予豁免遵守因公開發售及包銷協議而須根據收購守則第26條作出強制性全面收購建議責任
「%」	指	百分比
「歐元」	指	歐盟若干成員國之法定貨幣歐元

---

## 預期時間表

---

二〇一〇年

發售股份最後接納期限及付款時間 .....	十月二十八日(星期四)下午四時正
終止包銷協議之最後時限，及公開發售成為 無條件之預期時間 .....	十月二十九日(星期五)下午四時正
公佈公開發售之結果 .....	十一月二日(星期二)
指定經紀開始在市場就買賣股份之零碎股份提供對盤服務 .....	十一月二日(星期二)
寄發發售股份之股票 .....	十一月三日(星期三)或之前
寄發發售股份無效申請之退款支票 .....	十一月三日(星期三)或之前
發售股份開始於聯交所買賣 .....	十一月五日(星期五)
指定經紀終止在市場就買賣股份之零碎股份提供對盤服務 .....	十二月三日(星期五)

附註：

1. 除另有說明外，所有時間及日期均指香港當地時間。
2. 其股份存入至CDP持有之證券賬戶之合資格股東應就參與公開發售遵守CDP相關程序及安排。詳情請參閱本章程第23至25頁「申請手續」一節。倘閣下就公開發售採取何種措施存有任何疑問，應立即閣下之當地獨立顧問或直接向CDP諮詢。
3. 謹此注意上述時間表可予變動。倘上述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布。
4. 倘懸掛下列訊號，則最後接納時限不會生效：
  - 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
  - 「黑色」暴雨警告訊號，



---

## 預期時間表

---

- (i) 於接納發售股份及支付股款之最後接納時限中午十二時前任何本地時間香港懸掛上述訊號，但於中午十二時正後並無懸掛，則接納發售股份之最後接納時限將會改為同一個營業日下午五時正。
- (ii) 於接納發售股份之最後接納時限中午十二時正至下午四時正期間任何本地時間香港懸掛上述訊號，則接納發售股份及支付股款之最後限期將會改為下一個營業日(在該日中午十二時正至下午四時正期間任何時間在香港並無懸掛任何該等警告訊號)下午四時正。

倘接納發售股份之最後限期並非接納發售股份之預期最後限期，則本節上述預期最後限期後之日期或會受影響。在該情況下，本公司盡快在切實可行情況下發表公布。



**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：123)

執行董事：

陸志峰先生(董事長)

張招興先生

梁毅先生

唐壽春先生

梁由潘先生

林右烽先生

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10股已發行股份**  
**獲發3股發售股份之基準**  
**公開發售新股份**

**A. 緒言**

於二〇一〇年九月十四日，本公司宣佈(其中包括)，本公司建議以公開發售方式，按於記錄日期每持有10股已發行股份獲發3股發售股份(向下湊整至接近一股)之基準發售新股份，每股發售股份之價格為1.61港元，以籌集資金。於記錄日期，本公司有7,139,407,914股已發行股份。因此，2,141,822,374股發售股份將根據公開發售予以配發及發行。公開發售將不會向除外股東提呈。

於二〇一〇年九月二十四日內容有關(其中包括)公開發售及清洗豁免之通函已寄發予股東。執行人員已授出清洗豁免，惟須待獨立股東在股東特別大會上以投票表決方式投票批准方可作實。獨立股東已於二〇一〇年十月十二日舉行之股東特別大會上以投票表決方式批准(其中包括)公開發售(並無如上市規則第7.26A條所述由合資格股東申請其公開發售配額以外發售股份之安排)及清洗豁免。

---

## 董事會函件

---

本章程旨在向閣下提供(其中包括)有關公開發售及清洗豁免之進一步資料,包括有關買賣及申請認購發售股份之資料以及本集團之財務及其他資料。

### B. 建議公開發售

#### 1. 公開發售之基準

公開發售之基準	:	按於記錄日期每持有10股現有已發行股份獲發3股發售股份(向下湊整至接近一股)之基準。不會向除外股東提呈發售股份,而發售股份項下之零碎配額將不被暫定配發或發行。
認購價	:	於接納時應悉數支付每股發售股份1.61港元
於記錄日期 已發行股份數目	:	7,139,407,914股股份
發售股份數目	:	2,141,822,374股發售股份
越秀承諾將認購的 發售股份數目	:	根據不可撤回承諾,越秀已不可撤回地承諾認購或促使認購人認購公開發售項下所有配額,即合共998,980,574股發售股份
包銷商包銷的發售 股份最高數目	:	所有發售股份(不包括越秀根據不可撤回承諾接納或促使認購之發售股份數目),即1,142,841,800股發售股份,當中包括彙集零碎配額而產生但不會根據公開發售暫定配發的發售股份
扣除費用前公開 發售將籌集的款項	:	約3,448,330,000港元
申請超額發售股份	:	不適用

發售股份(即2,141,822,374股發售股份)於最後實際可行日期約相當於本公司全部已發行股本約30%,相當於經公開發售擴大後本公司已發行股本約23.08%。

於最後實際可行日期,除尚未行使的購股權外,本公司並無其他衍生股份、購股權、認股權證及可換股權利或其他類似權利可轉換或兌換為股份。

## 2. 認購價

認購價 (即每股發售股份1.61港元) 須於申請時繳足。認購價較：

- i. 於最後交易日期在聯交所所報之收市價每股股份1.90港元折讓約15.26%；
- ii. 於截至及包括最後交易日期止最後五個連續交易日之平均收市價每股股份1.90港元折讓約15.26%；
- iii. 於截至及包括最後交易日期止最後十個連續交易日之平均收市價每股股份1.87港元折讓約13.90%；
- iv. 按於最後交易日期在聯交所所報之收市價1.90港元計算之理論除權價每股股份約1.83港元折讓約12.02%；
- v. 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份1.81港元折讓約11.05%；及
- vi. 二〇一〇年六月三十日 (即本集團之最近期未經審核綜合財務資料之編製日期) 每股股份之未經審核綜合資產淨值2.00港元折讓約19.50%。

認購價乃由本公司及包銷商經計及 (其中包括)：(i)公佈刊發前股份最近價格表現；及(ii)充分的集資理由，以支持本集團業務愈來愈大的資本需求，以維持其競爭力及為本集團對地產業務的投資計劃提供資金 (詳情請參閱「公開發售的理由及所得款項用途」一節) 經公平磋商後釐定。董事 (在接獲及考慮獨立財務顧問的意見後，於通函內表達其意見的獨立董事委員會成員除外) 認為公開發售的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。就公開發售而言，扣除估計開支約12,500,000港元後，每股發售股份之發行價淨額約為1.60港元。

### 3. 合資格股東

公開發售僅供合資格股東參與。本公司將(i)向合資格股東寄發章程文件及(ii)倘於法律及實際情況許可下，向除外股東寄發章程(僅供參考)。為符合參與公開發售之資格，股東必須於記錄日期營業時間結束時：

- i. 已於本公司之股東名冊登記；及
- ii. 並非除外股東。

### 4. 除外股東的權利

倘於記錄日期營業時間結束時，股東於本公司的股東名冊所示登記地址為香港或新加坡以外地區，該股東可能不符合參與公開發售的資格，鑑於章程文件預期不能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，本公司於澳洲、加拿大、澳門、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本總額之0.005%。董事會已向本公司法律顧問查詢，以協助並使董事會能夠基於有關地方法例之法律限制或該地區之相關監管機關或證券交易所之規定，考慮提呈發售股份會否構成不適當負擔或排除該等股東參與公開發售為必要或適宜之舉。

誠如本公司日期為二〇一〇年十月十二日之公佈所述，根據所得意見／建議，公開發售正擴至該等註冊地址位於澳洲、澳門及英國之海外股東。董事會認為，鑒於缺乏註冊或其他規定或正式手續，故在該等情況下向登記地址位於加拿大、中國及美國之海外股東提呈發售發售股份將會或可能非法或不實際。因此，董事會認為，向登記地址位於加拿大、中國及美國之海外股東提呈發售發售股份會構成不適當負擔或排除該等股東參與公開發售為必要或適宜之舉，而該等海外股東會視為公開發售之除外股東。根據包銷協議，該等除外股東本來有資格認購之發售股份將由包銷商認購。

本公司會向登記地址位於美國之除外股東寄發章程(僅供參考)，但不會向位於加拿大或中國之除外股東寄發章程，此乃由於董事會認為此舉為合法及／或實際上不獲許可。

### 5. 未繳股款配額不得轉讓

將向合資格股東提呈的認購發售股份的邀請將不得轉讓，而未繳股款配額將不會在聯交所或新交所買賣。

### 6. 沒有超額發售股份的申請

合資格股東將不獲享有認購任何超過其各自保證配額的發售股份。考慮到每名合資格股東通過認購在公開發售項下其各自的權益有平等與公平的機會參與本公司的未來發展，本公司將不會投入額外資源及成本進行額外申請程序。任何不獲合資格股東(不包括根據不可撤回承諾由越秀接納者)接納的發售股份，將由包銷商包銷。鑑於相關行政費用將減少，董事認為發售股份未有作額外申請安排乃屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

由於發售股份沒有額外申請，且包銷商為本公司的控股股東，故就公開發售項下沒有額外申請一事必須於股東特別大會上獲獨立股東明確批准，以遵從上市規則第7.26A(2)條。該決議案之投票已於股東特別大會上以投票表決方式進行並獲通過。

### 7. 發售股份的地位

於配發、發行及繳足股款後，發售股份將在各方面與發售股份配發及發行日期的股份享有同等地位。發售股份持有人將有權收取發售股份配發及發行日期之後宣派、作出或派付的一切未來股息及分派。

### 8. 發售股份的碎股

本公司將按於記錄日期每持有10股已發行股份獲發3股發售股份之基準(向下湊整至接近一股)暫定配發發售股份，公開發售項下之零碎配額將不被暫定配發或發行，但將予彙集由包銷商包銷。

### 9. 發售股份的股票

待公開發售的先決條件達成後，發售股份的股票預期將於二〇一〇年十一月三日(星期三)或之前以郵遞方式寄予應得人士，郵誤風險概由彼等自行承擔。

### 10. 申請上市

由於本公司的股份在聯交所主板上市並在新交所二次上市，本公司已向聯交所上市委員會及新交所申請批准發售股份上市及買賣。買賣發售股份或須繳納香港及新加坡印花稅（如適用）。

待發售股份獲批准在聯交所上市及買賣後，發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，自發售股份開始在聯交所買賣日期或香港結算釐定的有關其他日期起可於中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間在任何交易日進行交易的交收，須在交易後第二個交易日在中央結算系統進行。所有在中央結算系統進行的活動須遵守不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程式規則。

待發售股份獲批准在新交所上市及買賣後，發售股份將在賬面記錄（無紙化）交收系統下進行交易。通過新交所及／或CDP對發售股份進行的所有買賣及交易（包含轉讓）須依照不時修訂的「Terms and conditions for operation of securities account with The Central Depository (Pte) Limited（中央託收公司證券賬戶操作規則）」進行。上述規則的複印本可向CDP索取。

### 11. 不可撤回承諾

根據不可撤回承諾，越秀已不可撤回地承諾，其會並且促使認購人全數接納其於公開發售項下的配額，即合共998,980,574股發售股份，相當於在最後實際可行日期本公司已發行股本約13.99%。

### 12. 公開發售的條件

公開發售須待包銷協議成為無條件後及包銷商並無根據相關條款終止包銷協議後，方可作實。倘包銷協議未能根據其條款成為無條件，則公開發售將不會進行。

## C. 公開發售的理由及所得款項用途

董事認為，透過公開發售籌集長期股本權益以撥付其未來擴展計劃符合本公司及其股東的整體利益。與借貸或發行債務證券不同，董事認為，公開發售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的方式。預期公開發售的所得款項淨額可加強本公司的股本基礎，並為本公司在財務上提供更大的靈活性以應付其未來擴展需要。公開發售確保所有股東公平地參與公司的未來發展。

---

## 董事會函件

---

本公司旨在加強土地儲備的補充，以提升股東價值。公開發售所得款項淨額估計約為3,435,830,000港元，將用作未來土地儲備收購，此舉與本公司的整體業務策略一致。

公開發售乃由本公司的控股股東越秀悉數包銷，顯示出對本公司的未來前景的信心及信任。

董事(包括於收到及考慮獨立財務顧問意見後於通函內表達其觀點的獨立董事委員會成員)認為，由於以上原因，公開發售符合本公司及股東的整體利益。然而，除外股東及那些並無接納彼等有權享有發售股份的合資格股東應注意，彼等於本公司股權將被攤薄。

### D. 包銷安排

#### 1. 日期為二〇一〇年九月十四日的包銷協議

包銷商 : 越秀，本公司控股股東，其日常業務範圍並不包括包銷

獲包銷商包銷的  
最高發售股份數目 : 根據包銷協議，包銷商已有條件同意，按全面包銷基準，包銷未獲合資格股東認購的發售股份(不包括包銷商根據不可撤回承諾接納的發售股份)，即1,142,841,800股發售股份，包括彙集零碎股權(根據公開發售將不獲暫定配發或發行)而湊成的發售股份，惟須受限於包銷協議的條款及條件

毋須向包銷商支付包銷佣金，而本公司將就包銷商根據包銷協議就包銷產生的全部實付開支向其進行補償。

包銷協議亦包含本公司就包銷商利益作出的慣例性保證及承諾。



### 2. 包銷協議的先決條件

包銷協議須待(其中包括)達成以下先決條件後方可作實:

- i. 寄發通函予所有股東;
- ii. 在股東特別大會上以投票表決方式獲得獨立股東對公開發售(並無如上市規則第7.26A條所述由合資格股東申請其公開發售配額以外發售股份之安排)的批准以及同意授予清洗豁免;
- iii. 執行人員授予清洗豁免並認可所附的全部條件(如有)並且未收回或撤銷該授權;
- iv. 在不遲於章程寄發日期,分別送交一份遵從上市規則及公司條例、經董事決議通過並由兩名董事(或其書面授權的代理人)簽署的供合資格股東用以按照其權益申請發售股份的章程文件(以及全部其他須附文件),供聯交所核准及香港公司註冊處處長登記;
- v. 向合資格股東寄發章程文件;
- vi. 聯交所上市委員會及新交所無條件地或在附有獲本公司接受的條件下准許或同意准許(受配發所限)全部發售股份上市及買賣並且未收回或撤銷該等准許;及
- vii. 遵守並履行本公司在包銷協議下的全部義務及承諾。

包銷商可予豁免上述第(vii)項先決條件。除第(vii)項先決條件外(可由包銷商予以豁免),概無其他先決條件可由本公司或包銷商根據包銷協議條款予以豁免。

於最後實際可行日期,除上述第(i)項先決條件外,上述各條件均未達成。執行人員已授予清洗豁免,惟須待獨立股東於股東大會上投票批准方可作實。上述第(ii)項先決條件擬獲取之獨立股東批准已於二〇一〇年十月十二日之股東特別大會上取得。

倘以上先決條件在二〇一〇年十一月三十日(或者本公司與包銷商可能書面同意的較後時間及/或日期)當日或之前未獲達成(或未在允許下獲豁免),則各方對包銷協議所承擔的

---

## 董事會函件

---

義務及責任將終止，包銷協議訂約方不得向其他方提出任何申索(除卻本公司根據包銷協議需承擔公開發售及包銷協議產生的全部費用及支出)。

### 3. 包銷協議的終止

如果於最後終止時間或之前的任何時間：

- i. 下述發展、發生、存在或生效：
  - (1) 頒佈任何新法律或法規，任何對現有法律或法規(或該等法律或法規的司法詮釋)的變更，或任意其他類似事宜或事件，對本集團整體業務或財務狀況造成重大不利影響；或
  - (2) 任何本地、國家或國際的經濟、金融或政治狀況的變化或包銷協議訂約方不可控制的任何事宜或事件(包括政府行為、罷工、爆炸、內亂、不可抗力或意外事件)，對公開發售的環境造成重大不利影響或使進行公開發售成為不合時宜或失策的決定；或
  - (3) 任何本地、國家或國際證券市場狀況的改變(包括任何延期償付，對一般證券交易的暫停或重大限制)，對公開發售造成重大不利影響或使進行公開發售成為不合時宜或失策的決定；或
  - (4) 香港、中國或任何其他本集團成員受其約束司法權區的稅收政策發生任何變化或任何預期變化發展，或實行任何外匯管制，對本集團任何成員、其股東(以該身份)造成重大不利影響；或
- ii. 包銷商注意到，任何事宜或事件顯示，本公司在包銷協議下給予的任何保證於重要方面有不真實的、不準確的，對公開發售的環境造成重大不利影響；或
- iii. 本公司違反任何其在包銷協議項下的任何義務，對公開發售的環境造成重大不利影響，

則包銷商可全權酌情，在最遲終止時間或之前以書面形式通知本公司終止包銷協議，從而包銷商於包銷協議項下的全部義務及責任終止，而包銷協議訂約方不得就因包銷協議產生

---

## 董事會函件

---

或與包銷協議有關的任何事項向其他方提出任何申索，然而惟本公司仍須向包銷商支付根據包銷協議應計的支出。

公開發售須待包銷協議成為無條件，並且不會依照其條款被終止，方可作實。倘包銷協議根據其條款被終止，公開發售不會進行。

### E. 買賣股份風險警告

股東及本公司有意投資者務請注意，公開發售須待包銷協議成為無條件及包銷商並無根據包銷協議的條款終止包銷協議，方可進行。因此，公開發售不一定會進行。

股東及本公司有意投資者於買賣股份時務請審慎行事，倘對彼等之情況有任何疑問，應諮詢彼等之獨立專業顧問。

股東務請注意，由二〇一〇年十月一日(星期五)及二〇一〇年十月四日(星期一)起，股份已分別於新交所及聯交所按除權基準買賣，且股份買賣在公開發售之條件尚未達成之情況下進行。任何股東或其他人士在公開發售之所有條件獲達成之日期(預期為二〇一〇年十月二十九日(星期五)下午四時正)前進行股份買賣，將須承擔公開發售未能成為無條件及不一定進行的風險。任何擬買賣股份的股東或其他人士如對彼等之情況有任何疑問，敬請諮詢彼等之獨立專業顧問。

### F. 本公司股權架構

於最後實際可行日期及記錄日期：

- i. 本公司之已發行股本為7,139,407,914股股份；
- ii. 本公司根據購股權計劃授出而尚未行使之購股權，可認購合共57,342,000股股份。

根據於記錄日期已發行股份總數為基準，將根據公開發售予以配發及發行之發售股份數目為2,141,822,374股。

## 董 事 會 函 件

假設並無尚未行使購股權於公開發售完成時或之前獲行使，及於最後實際可行日期後並無發行或回購股份，本公司緊接公開發售完成前及緊隨公開發售完成後的股權架構載列於下：

	於最後實際可行日期的股權		緊隨公開發售完成後的 股權(假設所有合資格 股東接納其在公開發售 項下的權益)		緊隨公開發售完成後的 股權(假設除越秀以外， 再無合資格股東接納其 在公開發售項下的權益)	
	股份	概約%	(附註6)		(附註6)	
			股份	概約%	股份	概約%
包銷商(即越秀)						
(附註1, 2)	3,329,935,248	46.64	4,328,915,823	46.64	5,471,757,622	58.96
梁凝光先生(附註3)	300,000	0.00	390,000	0.00	300,000	0.00
越秀(連同與其一致 行動人士)小計	3,330,235,248	46.65	4,329,305,823	46.65	5,472,057,622	58.96
李家麟先生(附註4)	3,500,000	0.05	4,550,000	0.05	3,500,000	0.04
劉漢銓先生(附註5)	2,800,000	0.04	3,640,000	0.04	2,800,000	0.03
公眾股東	3,802,872,666	53.26	4,943,734,465	53.26	3,802,872,666	40.97
<b>總計</b>	<b>7,139,407,914</b>	<b>100</b>	<b>9,281,230,288</b>	<b>100</b>	<b>9,281,230,288</b>	<b>100</b>

附註：

- (1) 包銷商(即越秀)的全部已發行股本由廣州越秀集團有限公司擁有；廣州越秀集團有限公司為於中國註冊成立的有限責任公司，並由中國廣州市人民政府全資實益擁有。
- (2) 於本公司股權由越秀透過其各全資附屬公司持有。
- (3) 梁凝光先生為越秀及廣州越秀集團有限公司各自之董事，彼根據收購守則被視為與越秀一致行動的人士。
- (4) 李家麟先生為獨立非執行董事。
- (5) 劉漢銓先生為獨立非執行董事。
- (6) 上表所列各股東的權益(就其股份數目之言)乃經向下約整。
- (7) 股份於聯交所主板上市，並於新交所進行二次上市。上述股權架構表涵蓋了全部於聯交所及新交所交易的已發行股份。

## G. 本公司過往進行的股權集資活動

緊接最後實際可行日期前十二個月內，本公司並無就發行任何股本證券進行任何其他股權集資活動。

## H. 上市規則涵義

根據上市規則，本公司與包銷商訂立包銷協議構成一項關連交易。根據上市規則第14A.31(3)(c)條，倘遵守上市規則第7.26A(2)條，則包銷協議可獲豁免申報、公佈及須經獨立股東批准的規定。

根據上市規則第7.26A(2)條，由於並無發售股份供額外申請，因此須就公開發售項下沒有額外申請此安排取得獨立股東的特別批准，而在相關決議中擁有重大權益的任何股東亦須棄權投票。於最後實際可行日期，越秀於合共3,329,935,248股股份擁有權益及對該等股份進行控制或有權對其投票權直接及間接施加控制，為本公司的控股股東。其已在股東特別大會上就批准公開發售的相關決議案（關於未向合資格股東按香港上市規則第7.26A條可申請認購在公開發售下超出其應得權益的發售股份的安排）棄權投票。此外，於最後實際可行日期，梁凝光先生（為包銷商及廣州越秀集團有限公司之董事）於合共300,000股股份擁有權益（佔已發行股份總數不足0.01%）。梁凝光先生亦已在股東特別大會上就相關決議案棄權投票。該決議案之投票已於股東特別大會上進行並以投票表決方式通過該決議案。

經本公司進行一切合理查詢所知，於最後實際可行日期，越秀及梁凝光先生並無：

- i. 訂立或被約束於投票信託或其他協議或安排或諒解（直銷除外）；或
- ii. 任何責任或享有任何權利，

據此其／彼已經或可能已經暫時或永久地將行使有關其／彼於本公司股權的投票權的控制權全部或逐次地轉讓予第三方。且其／彼於本公司的實益控股權益（直接或間接）與其／彼將於股東特別大會上控制或有權控制投票權的股份數目並無差異。

### I. 業務回顧及財務及業務前景

本集團在中國（包括香港）主要從事物業發展、管理及投資業務。本集團亦持有35.58%越秀房產基金的權益。

截至二〇一〇年六月三十日止六個月，本集團實現營業收入約人民幣10.37億元，本公司權益持有人應佔持續經營業務的盈利達到約人民幣3.56億元。期內本集團營業收入和本公司權益持有人應佔持續經營業務的盈利較去年同期分別回落53.1%及33.4%。

上述業績大幅回落的主要原因是年內物業交付計劃將集中在下半年，但上半年因合同銷售規模大幅上升而增加的營銷費用卻於當期入賬。

二〇一〇年上半年，本集團於合同銷售創歷史同期新高。實現了合同銷售面積32.93萬平方米，同比增長58.9%，完成全年目標54萬平方米的61.0%。合同銷售金額人民幣53.95億元，按年增長156.4%，完成全年目標人民幣79.00億元的68.3%。合同銷售均價達到每平方米人民幣16,400元，同比上升了61.3%。基於合同銷售表現理想，本集團將繼續加強補充土地儲備。

展望未來，本集團相信，由於中國中央政府推出穩定房價的措施，房地產調整的趨勢預料仍將持續。同時，廣州將推出特別建築工程安排以確保二〇一〇年年底舉行的亞運會順利進行，此亦將對市場產生影響。然而，本集團對中長期前景依然看好，主要由於中國的城市化及增加的住房需求所帶動。本集團將繼續尋求其策略及業務目標，同時加強風險控制，保持良好的流動資金狀況，確保全面完成年度各項生產經營計劃。

本集團將積極研究並參與投標廣州下半年擬推地塊，加大力度跟進「三舊」（舊城鎮、舊村莊、舊廠房）改造項目，鞏固公司在廣州大本營的領先地位。此外，本集團將重點關注珠三角、環渤海和中部地區的經濟發達城市，積極佈局全國。

本集團的重點項目廣州國際金融中心（廣州國金中心）要以酒店和商場於二〇一〇年十一月召開的亞運會前實現內部試業為目標，同時寫字樓將重點面向金融服務企業和其他世界級企業，加強招商力度。

---

## 董事會函件

---

於二〇一〇年六月三十日，本集團持有總建築面積約94.55萬平方米的投資物業、約271萬平方米的發展中物業及約453萬平方米的未開發土地儲備。自二〇一〇年六月三十日至最後實際可行日期，本集團最近收購總建築面積約98萬平方米的地塊，合共代價約人民幣46.4億元。

本集團繼續堅持審慎的財務管理。本集團維持合理的槓桿作用，致力保持穩健的財務狀況以加強補充土地儲備。公開發售完成後，預料為本公司籌集所得款項淨額不超過約34.3583億港元，預料這將減少本集團之資產負債比率，同時進一步提高本集團之財政能力及靈活性。

### J. 有關越秀之資料及意向

越秀是一家在香港註冊成立之有限公司。越秀是廣州市人民政府駐香港之主要投資企業，為廣州越秀集團有限公司（一家在中國註冊成立之有限公司，由廣州市人民政府全資擁有）之全資擁有。於最後實際可行日期，越秀董事包括陸志峰先生、張招興先生、梁凝光先生、梁毅先生、伍星河先生、李新春先生（獨立非執行董事）、何智峰先生（獨立非執行董事）及周千定先生（獨立非執行董事），而廣州越秀集團有限公司之董事與越秀相同。

越秀自股份於一九九二年在聯交所上市起一直為本公司的控股股東。本公司獲越秀告知，於本集團於二〇〇九年底出售其於越秀交通有限公司所有股權後，公司策略已改為本集團將更專注在房地產方面並提升其經營規模，因此，預期將需要充足的股本為本集團的未來擴充提供資金。誠如本董事會函件「公開發售的理由及所得款項用途」一節所述，作為公開發售的一個長期商業理由，本公司獲越秀告知，越秀持相同意見，認為公開發售有助於提升本公司於未來的債務槓桿的靈活性，而本公司則能籌措長期資金為其未來擴充計劃提供資金，而公開發售旨在為全體現有股東提供一個平等機會參與本集團的預期擴展。越秀計劃本集團將繼續其現有業務，而並無任何意向或任何計劃向本集團注入資產或出售本集團任何資產（本集團非核心資產（包括超市業務等若干非物業相關業務）除外）。其亦無意向對本集團之業務作出任何重大變動，包括重新部署本集團之固定資產。本集團未來注入資產／出售資產將遵照上市規則之有關規定進行。越秀及其一致行動人士無意或任何計劃對本公司及其附屬公司續聘僱員作出任何重大變動。

## K. 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

Citibank N.A. Hong Kong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，若投資者持有股票的話，彼可將其股票存入Citibank N.A. Hong Kong之CDP賬戶，後者會將股票存入香港之中央結算系統。存放入Citibank N.A. Hong Kong之股票必須附上有效之轉手紙，另外投資者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Citibank N.A. Hong Kong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之參與者將股份轉讓予Citibank N.A. Hong Kong之CDP賬戶。

投資者須同時遞交填妥之CDP 29A表格予CDP及附上該表格所指之費用。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 29A表格。

當其核對CDP 29A表格已填寫正確後，CDP會指示Citibank N.A. Hong Kong確認在中央結算系統中收到股份。當收到Citibank N.A. Hong Kong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 29B表格遞交予CDP及附上該表格所指定之費用。當其核對CDP 29B表格已填寫正確後，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。

投資者須同時通知中央結算系統之參與者，預期經中央結算系統從Citibank N.A. Hong Kong收到指定之股份數目。

### 3. 轉讓股份所需之時間

除不能預見之情況外，當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股份經CDP轉出或轉入，需時兩個營業日去完成。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。



### L. 有關除外股東之其他資料

本章程之資料乃基於公開發售將根據歐洲經濟區（「歐洲經濟區」）成員國實施之2003/71/EC指令（「章程指令」）獲豁免編製證券發售章程之規定而編製。因此，任何人士在歐洲經濟區內提呈或分派或擬提呈或分派任何股份僅應在不會導致本公司產生須編製章程以作出有關提呈或分派之責任之情況下進行。本公司並無授權亦不會授權透過任何財務中介機構提呈或分派任何股份，惟本公司作出構成本章程內資料所擬進行股份之最終配售之提呈及分派除外。因此，股份未必會及將不會以本章程、任何隨附函件或任何其他文件之形式在歐洲經濟區提呈或發售，惟向屬章程指令第2(1)(e)條所定義之合資格投資者（包括(a)獲認可或受規管在金融市場運作（或倘非獲認可或受規管，則其公司目的僅為投資於證券）之法定實體；(b)屬於(1)於上一個財政年度僱用平均最少250名僱員；(2)總資產負債超過43,000,000歐元及(3)其上一份年度或綜合賬目顯示年度淨營業額超過50,000,000歐元上列兩者或以上之任何法定實體）之人士提呈或發售除外；或以其他方式；(c)向每個歐洲經濟區國家少於100名自然人或法人（章程指令第2(1)(e)條所定義之合資格投資者除外）；或(d)在任何其他屬章程指令第3(2)條範圍內之情況下提呈或發售除外，惟股份之有關提呈或分派不得導致出現本公司須根據章程指令第3條刊發章程之規定。此外，就發行或出售股份而接獲之任何邀請或誘使從事投資活動（定義見英國二〇〇〇年金融服務及市場法（「金融服務及市場法」）第21條），已僅在金融服務及市場法第21(1)條並不適用於本公司之情況下在英國傳達或安排傳達及將會傳達或安排傳達。本章程僅向(a)二〇〇〇年金融服務及市場法（金融推廣）二〇〇五年法令第43條適用之人士或(b)可合法傳達之人士（合稱「有關人士」）派發並以彼等為對象。與本章程有關之任何投資僅供有關人士參與，而作出購買之任何邀請、提呈或協議將僅與有關人士進行。任何並非屬有關人士之人士不應按本章程或其任何內容行事或對其作出依賴。

### M. 申請手續

#### 1. 就股份存入至CDP持有之證券賬戶之合資格股東以外之合資格股東而言

本章程隨附申請表格，賦予應得之合資格股東權利申請申請表格內所示之發售股份數目，股款須於最後接納時間前繳足。合資格股東務請注意，彼等可以申請之發售股份數目，最多為申請表格所列之數目。合資格股東如欲申請申請表格所指定彼等可獲配發之全部發售股份或申請任何數目少於公開發售下彼等配額之發售股份數目，必須根據申請表格印備之指示，於二〇一〇年十月二十八日（星期四）下午四時正前填妥及簽署表格，連同彼等就所申請該等數目之發售股份應付之全數金額，一併交回卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。所有發售股份之股款須以港元支付，而支票或

---

## 董事會函件

---

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-Open Offer Account」。務請注意，除非申請表格正式填妥及簽署，連同適當股款於二〇一〇年十月二十八日(星期四)下午四時正前送交卓佳雅柏勤有限公司，否則公開發售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。

申請表格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。

申請表格僅供姓名載於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。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，則就接納發售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。

### 2. 就股份存入至CDP持有之證券賬戶之合資格股東而言

合資格股東如有意申請認購申請表格所列彼等獲提呈發售之全部發售股份，或有意申請認購少於彼等於公開發售下所獲配額之任何數目，則必須按照申請表格上印列之指示填妥及簽署申請表格，並連同有關所申請發售股份數目按認購價計算之應付股款以一筆匯款方式，親身一併交回YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED C/O THE CENTRAL DEPOSITORY (PTE) LIMITED，地址為4 Shenton Way #02-01, SGX Centre 2, Singapore 068807，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，惟須於二〇一〇年十月二十一日(星期四)下午五時正前送達。

---

## 董事會函件

---

透過CDP接納發售股份之合資格股東須填妥申請表格同有關所申請發售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 OPEN OFFER ACCOUNT」。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。

股份預期於二〇一〇年十一月八日(星期一)開始在新交所買賣。就透過CDP接納發售股份之合資格股東而言，有關發售股份無效申請之退款支票預期於二〇一〇年十一月八日(星期一)或之前寄發。

透過CDP接納發售股份之合資格股東謹請細閱申請手續及申請表格所載公開發售之條款及條件。

### 3. 稅項

合資格股東如對申請、持有、出售或買賣發售股份之有關稅項有任何疑問，建議諮詢彼等之獨立專業顧問。務請注意，本公司、董事或參與公開發售之任何其他各方對發售股份持有人因申請、持有、出售或買賣發售股份而招致之任何稅項影響或負債，概不承擔責任。

### N. 有關碎股之買賣安排

為減少因買賣股份碎股之困難，本公司已委任第一上海證券有限公司(「第一上海」)於二〇一〇年十一月二日(星期二)至二〇一〇年十二月三日(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) 2532 1928或傳真號碼(+852) 2537 0568直接或透過其經紀聯絡第一上海(地址為香港中環德輔道中71號永安集團大廈19樓)。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)。就免生疑，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。

---

## 董 事 會 函 件

---

### ○. 其他資料

敬請 閣下垂注本章程附錄。

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  
陸志峰

二〇一〇年十月十四日

## 1. 三年之財務資料

本集團截至二〇〇七年、二〇〇八年及二〇〇九年十二月三十一日止三個年度每年之財務資料分別披露於本公司截至二〇〇七年(第58至第137頁)、二〇〇八年(第55至第142頁)及二〇〇九年(第55至第150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.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站(<http://www.yuexiuproperty.com>)。

## 2. 債務聲明

於二〇一〇年八月三十一日(即本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約人民幣15,463,000,000元，當中包括(1)抵押銀行借款約人民幣10,253,000,000元、(2)無抵押銀行借款約人民幣5,160,000,000元及(3)來自關聯方的無抵押貸款約人民幣50,000,000元。

本集團的抵押銀行借款由(1)若干本集團的發展中物業、投資物業、物業、廠房及設備，及租賃土地及土地使用權作抵押；以及(2)於綜合集團的若干公司間股東貸款轉讓。

### 或然負債

於二〇一〇年八月三十一日，本集團有下列重大或然負債：

- (1) 本集團就安排予本集團物業的若干買家(彼等與本集團並無關連)的按揭貸款所獲授若干銀行的按揭融資總數約人民幣1,829,000,000元提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金，連同所產生的利息和罰款，而本集團有權接管有關物業的法律業權及擁有權。該等擔保於發出相關物業所有權後終止。
- (2) 二〇〇八年，本集團就向一間聯營實體越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)出售一家附屬公司訂立一份彌償保證契據，以就地價、按揭擔保、遞延稅項之若干負債向越秀房產基金作出估計總金額約人民幣65,000,000元之彌償。彌償保證契據將於二〇一四年五月三十日屆滿。

除上述者及集團間公司的負債外，於二〇一〇年八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，自二〇一〇年八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

經計及預期公開發售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(即自本章程日期起計最少12個月)。

### 1. 本集團經調整綜合有形資產淨值的未經審核備考報表

根據上市規則第4.29條編製的本集團經調整綜合有形資產淨值的未經審核備考報表載列如下，以說明公開發售對本集團綜合有形資產淨值的影響（猶如公開發售已於二〇一〇年六月三十日完成）。

本集團經調整綜合有形資產淨值的未經審核備考報表僅為說明用途而編製，並因其假設性質，倘公開發售早於二〇一〇年六月三十日或任何未來日期完成，則其未必反映本集團財政狀況的真實情況。

下列本集團經調整綜合有形資產淨值的未經審核備考報表乃基於本集團於二〇一〇年六月三十日的未經審核綜合有形資產淨值並經調整以反映公開發售的影響：

	於二〇一〇年 六月三十日股東 應佔本集團 未經審核綜合 有形資產淨值 人民幣千元 附註1	估計公開 發售所得 款項淨額 人民幣千元 附註2	股東應佔 本集團未經 審核備考經 調整綜合 有形資產淨值 人民幣千元	未經審核 備考經調整 綜合每股股份 有形資產淨值 人民幣元 附註3
根據每股發售股份 認購價1.61港元 的2,141,822,374股 發售股份	12,430,562	2,997,422	15,427,984	1.663

附註：

- 於二〇一〇年六月三十日股東應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本公司截至二〇一〇年六月三十日止六個月未經審核簡明綜合中期財務資料，並根據於二〇一〇年六月三十日股東應佔本集團未經審核綜合資產淨值約人民幣12,431,000,000元計算的。於二〇一〇年六月三十日的每股綜合有形資產淨值為人民幣1.74元。
- 公開發售的估計所得款項淨額約人民幣2,997,000,000元（相等於約3,436,000,000港元）乃基於按每股發售股份認購價1.61港元發行的2,141,822,374股發售股份（按記錄日期已發行7,139,407,914股股份為基準計算），並經扣除有關開支約人民幣11,000,000元（相等於約12,500,000港元）。

3. 每股股份未經審核備考綜合有形資產淨值乃根據股東應佔未經審核備考綜合有形資產淨值約人民幣15,428,000,000元及已發行的9,279,498,288股股份(基於二〇一〇年六月三十日的7,137,675,914股已發行股份及根據公開發售已發行2,141,822,374股發售股份)(猶如公開發售於二〇一〇年六月三十日完成)。
4. 概無作出任何調整以反映本集團任何經營業績或於二〇一〇年六月三十日之後訂立的其他交易，包括因行使於二〇一〇年六月三十日尚未行使的本公司購股權的所得款項淨額。
5. 港元已按1港元兌人民幣0.8724元換算為人民幣，以供說明用途。



## 2. 本集團經調整綜合有形資產淨值的未經審核備考報表

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，以供載入本章程內。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈二十二樓

未經審核備考財務資料的會計師報告

致越秀地產股份有限公司

列位董事

本所謹就越秀地產股份有限公司(「貴公司」)就有關建議公开发售(「該項交易」)而於二〇一〇年十月十四日刊發的章程(「章程」)中附錄二標題為「本集團經調整綜合有形資產淨值的未經審核備考報表」內所載的未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)(載於第II-1至II-2頁)作出報告。未經審核備考財務資料由貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明該項交易對貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的相關財務資料可能造成的影響。未經審核備考財務資料的編製基準載於章程第II-1至II-2頁。

### 貴公司董事與申報會計師各自的責任

貴公司董事全權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段及香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7條「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製未經審核備考財務資料。

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料，而本所過往對該等財務資料曾發出的任何報告，本所除於該等報告刊發日對該等報告的抬頭人負上的責任外，本所概不承擔任何其他責任。

### 意見的基礎

本所是根據會計師公會頒佈的香港投資通函報告準則第300條「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行工作。本所的工作並不涉及對任何相關財務資料的獨立審閱，而工作主要包括比較本章程「本集團經調整綜合有形資產淨值的未經審核備考報表」所載的於二〇一〇年六月三十日股東應佔貴集團未經審核綜合資產淨值與截至二〇一〇年六月三十日止六個月貴公司中期報告所載的貴公司截至二〇一〇年六月三十日止六個月簡明綜合中期財務資料載列的於二〇一〇年六月三十日未經審核簡明綜合資產負債表，考慮調整的支持文件，及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

本所在策劃和進行工作時，均以取得本所認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已由貴公司董事按照所述的基準適當編製、該基準與貴集團的會計政策一致、且調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言是適當的，作出合理的確定。

未經審核備考財務資料是根據貴公司董事的判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表貴集團於二〇一〇年六月三十日或任何未來日期的每股股份有形資產淨值。

### 意見

本所認為：

- a) 未經審核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)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，二〇一〇年十月十四日

**A. 責任聲明**

本章程(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, 香港最高法院律師
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25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
本公司股份 過戶登記處	卓佳雅柏勤有限公司, 香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心 26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
合資格會計師	林星華小姐

包銷商	越秀 香港灣仔駱克道160號越秀大廈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

## C. 股本

### 1. 股本

於最後實際可行日期：

法定股本：		港元
<u>10,000,000,000</u> 股股份		<u>1,000,000,000.00</u>
已發行及繳足或入賬列作繳足股份：		
<u>7,139,407,914</u> 股於最後實際可行日期的已發行股份		<u>713,940,791.40</u>

於公開發售完成後及增加法定股本生效後：

法定股本：		港元
<u>20,000,000,000</u> 股股份		<u>2,000,000,000.00</u>
已發行(及繳足)及將予發行：		
7,139,407,914 股於最後實際可行日期的已發行股份		713,940,791.40
<u>2,141,822,374</u> 將予發行的發售股份上限		<u>214,182,237.40</u>
<u>9,281,230,288</u> 股股份		<u>928,123,028.80</u>

除因行使根據購股權計劃授出的購股權而發行共2,826,000股股份外，自二〇〇九年十二月三十一日(本公司最新經審核綜合賬目的編製日期)起至最後實際可行日期，並無新發行任何股份。

發售股份的總賬面值將為214,182,237.40港元。

## 2. 購股權

於最後實際可行日期，並無任何尚未行使購股權附有認購權，可根據購股權計劃以0.41港元至0.846港元的行使價認購合共57,342,000股股份。

尚未行使 購股權數目每股行使價 (港元)		授出日期		可行使期限
		由	至	
10,870,000	0.41	二〇〇三年五月二日	二〇〇三年五月二日	二〇一三年五月一日
1,840,000	0.814	二〇〇三年十月二十七日	二〇〇三年十月二十七日	二〇一三年十月二十六日
9,182,000	0.846	二〇〇三年十二月二十三日	二〇〇三年十二月二十三日	二〇一三年十二月二十二日
35,450,000	0.63	二〇〇四年六月二十三日	二〇〇四年六月二十三日	二〇一四年六月二十二日

待公開發售成為無條件後，因行使尚未行使購股權而將配發及發行的行使價及／或股份數目將予調整。本公司將就此另行發表公佈。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司不曾擁有其他購股權、認股權證及其他可換股證券或影響股份的權利。

## 3. 其他

所有已發行股份及將予發行的發售股份(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股本或債務證券於任何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股本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、押記或抵押為進行公開發售而收購的任何證券。

## 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。

a. 股份好倉：

董事姓名	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	3,500,000	0.05	
劉漢銓先生	實益擁有人	2,800,000	0.04	

b. 於本公司股本衍生工具的相關股份中的好倉：

董事姓名	授出日期	每股行使價 港元	尚未行使的
			購股權數目
唐壽春先生	二〇〇四年六月二十三日(附註1)	0.630	1,560,000
梁由潘先生	二〇〇三年五月二日(附註2)	0.410	2,000,000
	二〇〇四年六月二十三日(附註1)	0.630	8,350,000

附註：

- 購股權可於二〇〇四年六月二十三日至二〇一四年六月二十二日行使，其中於(a)直至授出日期首週年的期間內；及(b)直至授出日期第二週年的期間內，可行使最多達所授予購股權的(i)30%；及(ii)60% (包括根據第(i)項已行使的任何購股權)。
- 購股權可於二〇〇三年五月二日至二〇一三年五月一日行使，其中於(i)直至授出日期首週年的期間內；及(ii)直至授出日期第二週年的期間內，可行使最多達所授予購股權的(i)30%；及(ii)60% (包括根據第(i)項已行使的任何購股權)。

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。

## (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	5,488,960,222 (附註2)	76.88 (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全資附屬公司間接持有有關股份而被視為持有5,488,960,222股股份的權益，詳情如下：

名稱	於股份的好倉
越秀	5,488,960,222 (i)
<i>Superb Master Ltd</i> (「 <i>Superb</i> 」)	1,160,044,400(ii)
<i>Excellence Enterprises Co., Ltd.</i> (「 <i>Excellence</i> 」)	4,323,213,675(iii)
<i>Bosworth International Limited</i> (「 <i>Bosworth</i> 」)	3,160,100,867(iii)
<i>Sun Peak Enterprises Ltd.</i> (「 <i>Sun Peak</i> 」)	735,387,900(iii)
<i>Novena Pacific Limited</i> (「 <i>Novena</i> 」)	735,387,900(iii)
<i>Shine Wah Worldwide Limited</i> (「 <i>Shine Wah</i> 」)	205,463,700(iii)
<i>Morrison Pacific Limited</i> (「 <i>Morrison</i> 」)	205,463,700(iii)
<i>Perfect Goal Development Co., Ltd.</i> (「 <i>Perfect Goal</i> 」)	176,458,100(iii)
<i>Greenwood Pacific Limited</i> (「 <i>Greenwood</i> 」)	176,458,100(iii)
<i>Seaport Development Limited</i> (「 <i>Seaport</i> 」)	45,803,108(iii)
<i>Goldstock International Limited</i> (「 <i>Goldstock</i> 」)	45,803,108(iii)
越秀財務有限公司	5,702,147(iii)

- (i) 其包括於最多達2,159,024,974股發售股份中視為擁有的權益，即越秀根據包銷協議包銷的合共1,160,044,400股發售股份（該等發售股份數目於公佈刊發日期釐定，並假設當時所有尚未行使之購股權於記錄日期或之前已獲行使）以及越秀根據不可撤回承諾而不可撤回地承諾認購或促使認購方認購的998,980,574股發售股份。
- (ii) *Superb*為越秀的全資附屬公司，並為越秀將予提名的實體以認購越秀根據包銷協議而包銷的發售股份。

- (iii) 其包括根據不可撤回承諾而將須認購的發售股份。
  - (iv) Bosworth於3,160,100,867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。
  - (v) Novena於735,387,900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。
  - (vi) Morrison於205,463,700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。
  - (vii) Greenwood於176,458,100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。
  - (viii) Goldstock於45,803,108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. 其包括於最多達2,159,024,974股發售股份中視為擁有的權益，即包銷商根據包銷協議包銷的合共1,160,044,400股發售股份（該等發售股份數目於公佈刊發日期釐定，並假設當時所有尚未行使之購股權於記錄日期或之前已獲行使）以及包銷商根據不可撤回承諾而不可撤回地承諾認購或促使認購方認購的998,980,574股發售股份。
  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基準計算，即7,139,407,914股股份。
  4. 上文所披露資料乃基於聯交所網站可得資料。

陸志峰先生、張招興先生及梁毅先生亦為越秀的董事，而唐壽春先生及梁由潘先生亦為越秀的副總經理。林右烽先生亦為越秀集團的財務總監。

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. 關於公開發售，各董事概無就其失去職位或其他與公開發售有關的損失而獲得任何賠償；
- ii. 自二〇〇九年十二月三十一日，即本集團最近期刊發的經審核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有關集團內成員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，或有權(無論是否依法可行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券，其自二〇〇九年十二月三十一日，即本集團最近期刊發的經審核綜合賬目的編製日期以來，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章程發出同意書，同意以現時所示之格式及涵義，在本章程轉載其函件及報告，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核備考報表，乃於本章程日期編製，以供載入本章程。

## I. 無重大變動

除本章程董事會函件中「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二〇一〇年中報及本公司於二〇一〇年八月三十一日、二〇一〇年九月十日及二〇一〇年九月十六日刊發的公佈)外，於最後實際可行日期，本集團的財務業務狀況或前景自二〇〇九年十二月三十一日(即編製本集團最近期公佈經審核綜合賬目之日)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公司或其任何附屬公司構成威脅的將對本集團業務產生重大不利影響的訴訟、仲裁或索償。

## K. 重大合約

本集團之成員公司於緊接公佈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；
- ii. 本公司及越秀於二〇〇八年十一月三日訂立之協議，內容有關本公司向越秀轉讓及出讓本公司於(a)Goldkemp Investment Limited全部已發行股本及(b)Goldkemp Investment Limited欠付本公司及其附屬公司之股東貸款之所有權利、業權、權益及利益，以換取越秀向本公司轉讓越秀於迪康投資有限公司股份之所有權利、業權、權益及利益並支付2.5億港元；及
- iii. 本公司及越秀於二〇〇九年十月二十日訂立之包銷協議，內容有關本公司建議出售其當時持有之越秀交通有限公司(「越秀交通」)股份，方式為以每股越秀交通股份3.00港元之發售價向本公司之合資格股東提呈發售所有該等越秀交通股份，據此越秀已包銷所有未獲本公司合資格股東認購之越秀交通股份。

## L. 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。本公司之合資格會計師為林星華小姐，林小姐為英國特許公認會計師公會資深會員。

- ii. 本公司之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28號金鐘匯中心26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. 本章程之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

#### M. 備查文件

下列文件副本由本章程日期起至二〇一〇年十月二十八日止(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. 本公司之組織章程大綱及細則；
- ii. 本集團截至二〇〇九年十二月三十一日止兩個年度之年度報告；
- iii. 本集團截至二〇一〇年六月三十日止六個月之中期報告；
- iv. 本章程；
- v. 有關本集團未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本章程附錄二；
- vi. 本附錄「重大合約」一段所述之每份合約；及
- vii. 本附錄「專家」一段所述之同意書。

#### N. 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條例第38D條規定呈交香港公司註冊處登記。

#### O. 董事簡歷

##### (1) 執行董事

陸志峰先生，地址為香港灣仔駱克道160號越秀大廈28樓，57歲，二〇〇八年獲委任為本公司執行董事兼董事長，亦任本公司之控股股東越秀董事長。陸先生具備工商管理碩士學位及中國高級經濟師資格，在生產經營、資本運營和企業管理等方面積累了近四十年的經驗。陸先生在接任本公司董事長前，原任廣州汽車工業集團有限公司董事總經理、廣州

汽車集團股份有限公司副董事長、廣州本田汽車有限公司董事長及在聯交所上市之駿威汽車有限公司(股票編號：203)副董事長、執行董事等職務。之前，他曾任羊城汽車集團公司總經理、廣州羊城汽車有限公司副董事長兼總經理。

**張招興先生**，地址為香港灣仔駱克道160號越秀大廈28樓，47歲，二〇〇八年獲委任為本公司執行董事、副董事長兼總經理，亦任越秀副董事長兼總經理、及於聯交所上市之越秀交通(股票編號：1052)董事長。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。張先生在出任本公司副董事長兼總經理職務前，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、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，股票編號：002152)董事等職務。

**梁毅先生**，地址香港灣仔駱克道160號越秀大廈28樓，58歲，二〇〇三年獲委任為執行董事，亦為本公司副董事長、越秀董事。梁先生於中國人民解放軍工程兵大學行政管理專業本科畢業。於二〇〇一年六月加入越秀前，先後在廣州市化工局和廣州市委機關擔任領導職務，曾為建立廣州市的行政監察系統做出較大貢獻，在行政管理方面有20多年的實際工作經驗。

**唐壽春先生**，地址為香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓，47歲，二〇〇六年獲委任為執行董事。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。唐先生現任越秀副總經理，協助負責集團的金融、財務等工作。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。

**梁由潘先生**，地址為香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓，54歲，二〇一〇年一月一日獲委任為執行董事，亦為本公司及越秀的副總經理。一九九八年加盟越秀之前，梁先生為中國船舶工業總公司的附屬公司廣州文衝船廠有限責任公司車間主管。於一九九一年至一九九八年之間，梁先生曾任廣州市政府管理監督部門一個單位主任。梁先生對中國企業管

治務實，特別於內部監控領域有豐富經驗。梁先生於一九八六年畢業於中國廣州經濟管理幹部學院，持有企業管治文憑。梁先生亦為越秀房托資產管理有限公司（一間獲證券及期貨事務監察委員會許可進行有關資產管理的受規管活動的公司及越秀房地產投資信託基金（一間於聯交所上市的香港集體投資計劃公司）（股票編號：405）的管理人）的非執行董事。

林右烽先生，地址為香港灣仔駱克道160號越秀大廈25樓，41歲，二〇一〇年一月一日獲委任為執行董事，亦為越秀的財務總監。林先生曾擔任中國最大電器零售商之一並於聯交所上市的國美電器控股有限公司（股票編號：493）的企業融資及業務發展總監。在加入國美前，彼於寶源投資、荷銀洛希爾及德意志銀行等投資銀行及資本市場任職約十年。林先生在財務管理、投資及交易分析、資本市場及企業融資方面擁有豐富經驗。彼為特許財務分析師，並持有美國萊斯大學企業管理碩士學位。

## (2) 獨立非執行董事

余立發先生，地址為香港薄扶林域多利道555號碧瑤灣第48座5樓，62歲，自一九九二年起出任為獨立非執行董事。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，現任卓怡融資有限公司資深顧問。

李家麟先生，地址為香港大坑道5至7號光明臺第一座19C室，56歲，自二〇〇〇年起出任為獨立非執行董事。李先生為專業會計師、英國特許公認會計師公會資深會員，並於銀行界及審計界方面有20多年經驗。彼為駿威汽車有限公司（股票編號：203）、周生生集團國際有限公司（股票編號：116）及御泰中彩控股有限公司（股票編號：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，地址為香港干諾道中24至25號中華總商會大廈2樓，現年63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（股票編號：817）、旭日企業有限公司（股票編號：393）、越秀交通、勤+緣媒體服務有限公司（股票編號：2366）、僑福建設企業機構（股票編號：207）、永亨銀行有限公司（股票編號：302）及光滙石油（控股）有限公司（股票編號：933）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）。