

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本供股章程任何方面或應採取之行動有疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之越秀地產股份有限公司之股份全部出售或轉讓，應立即將章程文件(定義見本章程)送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行或股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

閣下應閱讀整份章程文件，包括本供股章程「董事會函件—有關買賣股份及未繳股款供股股份的風險警示」一段所載對若干風險及其他因素之討論。

各章程文件(連同「附錄四—一般資料—送呈公司註冊處處長之文件」內所指明之文件)已按公司(清盤及雜項條文)條例第38D條規定獲香港公司註冊處處長註冊。香港公司註冊處處長、聯交所(定義見本章程)及香港證券及期貨事務監察委員會對該等文件之內容概不負責。

待供股股份(定義見本章程)獲准以未繳股款及繳足股款形式於聯交所上市及買賣，以及遵守香港結算(定義見本章程)的證券收納規定後，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，可自其於聯交所開始買賣當日或由香港結算決定的有關其他日期起，在中央結算系統(定義見本章程)內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間在任何交易日所進行的交易交收，須於其後第二個交易日在中央結算系統內進行。閣下應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，以了解該等結算安排詳情以及有關安排如何可能影響閣下之權利及權益。所有在中央結算系統進行的活動，均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序。

香港交易及結算有限公司、聯交所及香港結算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，並明確表示概不就因本供股章程全部或任何部份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。

有關參與供股之中國港股通投資者(定義見本章程)之權利，請參閱本供股章程「董事會函件—供股—中國港股通投資者」一節。

向香港以外司法權區派發本供股章程或會受法律限制。獲得本供股章程之人士須自行了解並且遵守任何該等限制。本供股章程並非旨在以直接或間接方式於或向美國發佈、刊發或派發。本供股章程僅供參考，並不構成於美國或提呈有關要約或招攬屬違法之任何其他司法權區內提呈出售或發行未繳股款形式或繳足股款形式之任何供股股份或接納未繳股款形式或繳足股款形式之任何供股股份之任何配額之任何要約或邀請，或收購該等供股股份或接納該等配額之任何要約之任何招攬，亦並非其中一部份。

本章程所述證券並未且不會根據《美國證券法》(定義見本章程)或美國任何州或者其他司法權區之證券法例進行登記，且不得在美國境內提呈發售或出售，惟根據《美國證券法》及適用之州證券法例獲豁免登記要求或在不受該等要求規限的交易中進行者除外。現時無意將本供股章程所述之任何部分供股股份或任何證券於美國進行登記或於美國進行公開發售。



按於記錄日期每持有100股股份
可獲發30股供股股份的基準，以9.00港元的認購價
進行928,936,826股供股股份的供股

供股的聯席財務顧問



供股的聯席包銷商



接納供股股份及支付股款之最後時間為二〇二三年五月二十五日(星期四)下午四時正。有關接納供股股份及付款手續或轉讓供股股份之手續載於「董事會函件—供股—接納或轉讓手續」。

供股乃為包銷方式。務請注意，包銷協議(定義見本章程)載有條文授予聯席包銷商權利可在發生若干事件之情況下，於最後終止時間(定義見本章程)前隨時終止聯席包銷商於包銷協議項下的責任。該等特定事件載於本供股章程第11至39頁的董事會函件「終止包銷協議」一節。倘包銷協議由聯席包銷商終止或並無成為無條件，則供股將不會進行。

根據章程細則(定義見本章程)及公司(清盤及雜項條文)條例(定義見本章程)，概無最低認購水平規定。倘供股條件達成，不論最終認購水平，供股將會進行。

股份已經由二〇二三年五月二日(星期二)起以除權基準買賣，而未繳股款供股股份預期於二〇二三年五月十五日(星期一)上午九時正至二〇二三年五月二十二日(星期一)下午四時正(包括首尾兩日)期間買賣。供股須待「董事會函件—供股—供股的條件」所載條件達成後，方可作實。倘任何該等條件於最後終止時間或之前未達成或無法達成，則供股將不會進行。於本供股章程日期至所有供股條件均獲達成之最後時間(目前預期為二〇二三年五月二十九日(星期一)下午四時正)期間買賣股份，或於可能以未繳股款形式買賣期間買賣供股股份，均須承擔供股可能不會成為無條件或不一定進行之風險。

建議於此期間計劃買賣股份及/或未繳股款供股股份之任何股東或其他人士審慎買賣股份及/或未繳股款供股股份，以及如對其倉盤有任何疑問，建議諮詢彼等本身之專業顧問。

二〇二三年五月十一日

注 意 事 項

股份已經由二〇二三年五月二日(星期二)起以除權基準買賣，而未繳股款供股股份預期於二〇二三年五月十五日(星期一)上午九時正至二〇二三年五月二十二日(星期一)下午四時正(包括首尾兩日)期間買賣。上述買賣將於供股之條件尚未達成時發生。

直至供股所有條件獲達成之最後時間(預期為二〇二三年五月二十九日(星期一)下午四時正)，任何股東或其他買賣股份的人士，以及於二〇二三年五月十五日(星期一)上午九時正至二〇二三年五月二十二日(星期一)下午四時正(包括首尾兩日)期間買賣未繳股款供股股份之任何人士，將會相應承擔供股可能不會成為無條件或可能不會進行之風險，因此須審慎行事。

任何股東或其他人士如對其倉盤有任何疑問，敬請諮詢本身之專業顧問。

每名根據供股購買未繳股款供股股份及／或供股股份之人士須確認(或藉其購買未繳股款供股股份及／或供股股份視為確認)其知悉有關要約及出售本供股章程所述未繳股款供股股份及／或供股股份的限制。

中國港股通投資者注意事項

中國港股通投資者可透過中國結算參與供股。中國結算將為中國港股通投資者提供代名人服務，以(i)透過深港通及／或滬港通出售(全部或部份)其未繳股款供股股份(倘該等未繳股款供股股份於聯交所上市)；及／或(ii)依據相關法律及法規根據供股認購(全部或部份)彼等於記錄日期所持股份的比例配額。然而，中國結算將不會支持有關中國港股通投資者透過深港通及／或滬港通申請認購供股項下的額外供股股份，且中國港股通投資者不得購買或轉讓任何其他未繳股款供股股份。

中國港股通投資者不得出售或認購供股股份，直至本公司根據中國證監會通告完成向中國證監會備案為止。

中國投資者(中國港股通投資者除外)注意事項

未繳股款或繳足股款形式的供股股份概不應亦不可於中國提呈發售或直接或間接在中國向任何人士或實體提呈發售或出售，除非該人士或實體為中國港股通投資者(受本供股章程所述有關中國港股通投資者參與供股之權利的若干限制所規限)，或該人士或實體以其他方式按照適用的中國法律法規獲豁免或已取得相關中國機關的必要及適當批准，則另作別論。

注 意 事 項

倘居於中國的股東欲投資供股股份(包括以其未繳股款及繳足股款形式)，則有責任遵守中國有關法律。本公司不會負責核實該股東的中國法律資格。因此，倘本公司因任何有關股東未有遵守中國有關法律而蒙受任何損失及損害，該股東須負責就此向本公司作出相應賠償。倘本公司全權酌情信納向任何有關股東發行供股股份(包括以其未繳股款及繳足股款形式)不符合中國有關法律，則無責任向彼等發行供股股份(包括以其未繳股款及繳足股款形式)。

澳洲投資者注意事項

本供股章程並非聯邦二〇〇一年公司法(「澳洲公司法」)第6D章所界定的供股章程或其他披露文件，亦不屬於澳洲公司法第7.9部所指的產品披露聲明。本供股章程並無亦不會送交澳洲證券及投資事務監察委員會(「澳洲證監會」)登記。因此，本供股章程未必載有澳洲法律規定須於根據澳洲公司法所編製披露文件或產品披露聲明披露的全部資料，且澳洲證監會對其內容不承擔任何責任。本供股章程僅依賴澳洲證監會頒佈的澳洲證監會機構(海外供股)文據2015/356(「澳洲證監會文據」)提供予本公司現有投資者。由於在澳洲發行本供股章程下供股股份的任何要約將根據澳洲證監會文據作出，因此二〇〇一年澳洲公司法第707(3)條將不適用於在發行日期後十二個月內於澳洲轉售該等供股股份的要約。本供股章程並非向澳洲任何其他人士或公眾提出的要約，且本公司並無採取任何行動以獲准在澳洲公開發售股份。在澳洲派發本供股章程可能受法律限制，且未能遵守該等限制可能構成違反適用證券法例。如閣下對本供股章程的內容有疑問，請徵詢獨立專業意見。

本公司並無取得於澳洲提供與本公司所提呈供股股份有關的金融產品建議的許可。本公司提呈的供股股份不採用冷靜期。

澳門投資者注意事項

未繳股款供股股份及供股股份毋須按照澳門法律及法規要求在澳門金融管理局或任何其他機構進行登記，且本供股章程可不受限制派發予登記地址為澳門的海外股東。有鑒於此，董事已決定將供股擴大至登記地址位於澳門的海外股東，而該等海外股東屬合資格股東。

馬來西亞投資者注意事項

並無亦不會就供股取得馬來西亞證券委員會(「馬證委」)的批准或認可。根據Capital Markets and Services Act 2007，供股獲豁免取得馬證委的批准或認可，原因是供股涉及提供、要約認購或購買或發出認購或購買公司股份的邀請，而該公司股份根據一項供股在馬

注 意 事 項

來西亞境外的證券交易所上市。此外，供股屬於有關馬來西亞境外上市的公司或單位信託計劃的證券的要約或邀請，且該要約或邀請乃透過供股方式向該公司或單位信託計劃的現有證券持有人提出。有鑒於此，董事已決定將供股擴大至登記地址位於馬來西亞的海外股東，而該等海外股東屬合資格股東。因此，本供股章程將存入馬證委作為資料備忘錄。

英國投資者注意事項

本供股章程僅會派發予下列人士並僅會以下列人士為對象：(1) 身處英國境外的人士；(2) 在《二〇〇〇年金融服務及市場法(金融推廣)二〇〇〇五年法令》(「法令」)第19(5)條規定的投資有關的事項方面擁有專業經驗的人士；(3) 屬於法令第49(2)(a)至(d)條範圍的人士(高淨值公司、非法人協會等)；或(4) 可以其他方式合法向其傳達本供股章程的人士(所有該等人士統稱為「有關人士」)。任何並非有關人士的人士不應回應或依賴本供股章程或其任何內容。本供股章程涉及的任何投資或投資活動僅供有關人士參與，並將僅與有關人士進行。

在已獲金融行為監管局根據《售股章程修正案等(退歐)2019/1234號條例》第74條(過渡條款)的過渡條款批准的有關股份的售股章程刊發前，概無股份已經或將會根據供股於英國公開發售，惟股份可在任何時候於英國：

- a) 公開發售予屬英國售股章程條例第2條規定的合資格投資者的任何法律實體；
- b) 公開發售予少於150名自然人或法人(不包括英國售股章程條例第2條所定義的合資格投資者)，但任何該等發售須事先獲聯席包銷商同意；或
- c) 在二〇二〇年金融服務及市場法(「金融服務及市場法」)第86條規定的任何其他情況下進行公開發售，

但前提是該等股份的發售不應要求發行人或任何管理人根據金融服務及市場法第85條發佈售股章程或根據英國售股章程條例第23條補充售股章程。本條款所指的於英國與股份有關的「公開發售」是指以任何形式及方式傳達有關發售條款和將予發售的任何股份的充分資訊，以讓投資者能夠決定是否購買或認購任何股份，而「英國售股章程條例」是指(歐盟)2017/1129號條例，其根據二〇一八年歐洲聯盟(脫離)法令而成為英國國內法例的一部分。

注 意 事 項

新加坡投資者注意事項

本公司提出的未繳股款供股股份及供股股份要約，現時及將來僅向屬本公司現有股東（根據經不時修改或修訂的新加坡二〇〇一年證券及期貨法（「證券及期貨法」）第273(1)(cd)條，如本公司股東名冊所載）的新加坡人士提出及以該等人士為對象，而未繳股款供股股份及供股股份現時及將來僅向該等人士提供。

據此，未繳股款供股股份及供股股份現時及將來僅根據證券及期貨法項下的豁免提供。因此，未繳股款供股股份及供股股份及其權益不得要約或出售或成為認購或購買邀請的標的，本供股章程或與任何未繳股款供股股份及供股股份之要約或出售或認購或購買的邀請有關的任何其他文件或材料，亦不得直接或間接向任何新加坡人士發行、傳閱或派發，除非(a)根據證券及期貨法第273(1)(cd)條屬本公司現有股東；(b)根據證券及期貨法第274條或第275條或(如適用)第276條下的豁免及按照其條件；或(c)另外根據證券及期貨法的任何其他適用條文及按照其條件。

本供股章程由本公司僅向閣下提供，閣下不得複製、轉發、分享、分發或以其他方式傳閱本供股章程或與向任何其他人士要約或出售有關的任何其他材料。

收取本供股章程即表示閣下已確認閣下有權根據上述限制接收該等文件，並同意受本章程所載的限制所約束。

關於證券及期貨法第309B條以及《新加坡二〇一八年證券及期貨（資本市場產品）條例》（「二〇一八年CMP條例」），本公司已確定並謹此通知所有有關人士（定義見證券及期貨法第309A(1)條），未繳股款供股股份及供股股份屬「規定的資本市場產品」（定義見二〇一八年CMP條例）。

陳述及保證

倘若接納交付本供股章程，未繳股款供股股份之每名買家或供股股份認購人將視為已同意及已向本公司及代其行事之任何人士作出以下陳述及保證，除非本公司全權酌情決定以書面明示豁免有關規定：

- (i) 彼於記錄日期下午五時正為合資格股東（中國港股通投資者除外），或已依法或可依法從有關人士直接或間接取得未繳股款供股股份；
- (ii) 彼可合法在其居住或目前所處之司法權區獲提呈、接納、取得、認購及收取有關未繳股款供股股份及／或供股股份；

注 意 事 項

- (iii) 彼並非處於美國；
- (iv) 彼並非按非酌情基準為給予接納指示時處於美國之人士接受收購或接納未繳股款供股股份或供股股份之建議；
- (v) 彼並非代表身處美國之任何人士接納，除非 (a) 收購或接納未繳股款供股股份或認購或接納供股股份指示乃由美國境外之人士發出及 (b) 發出指示之人士已確認彼 (1) 有權發出該指示及 (2)(A) 對該賬戶擁有投資酌情權或 (B) 為正於 S 規例所界定之「離岸交易」中收購未繳股款供股股份及／或供股股份之投資經理或投資公司；
- (vi) 彼正在一宗 S 規例所界定之「離岸交易」中收購未繳股款供股股份及／或供股股份；
- (vii) 彼並非以 S 規例所界定之任何「定向銷售」方式獲提呈供股股份；
- (viii) 彼取得未繳股款供股股份或收購供股股份之目的並非直接或間接向美國提呈、出售、配發、接納、行使、轉售、放棄、質押、轉讓、交付或分派未繳股款供股股份或供股股份；及
- (ix) 彼知悉未繳股款供股股份或供股股份均無亦不會根據美國證券法或在美國任何州、地區或領地之任何證券監管當局註冊，而未繳股款供股股份及供股股份乃依據 S 規例僅在美國境外分發及提呈。因此，彼明白，未繳股款供股股份或供股股份或不可在或向美國提呈、出售、配發、接納、行使、轉售、放棄、質押、交付、分派或以其他方式轉讓，惟依據美國證券法註冊規定之豁免或在毋須遵守證券法註冊規定之交易除外。

為免生疑問，香港結算及香港中央結算(代理人)有限公司將不會作出上述任何陳述及保證亦不受其規限。

前瞻性陳述

除過往事實的陳述外，本供股章程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」、「計劃」、「尋求」、「繼續」、「說明」、「預測」或類似字眼或其相反用詞顯示。本供

注 意 事 項

股章程之前瞻性陳述包括(但不限於)有關本集團業務策略、產品供應、市場地位、競爭、財務前景、表現、流動資金及資金來源之陳述，以及本集團經營之有關行業及市場趨勢、技術更新、財務及經濟發展、法律及監管變動及其詮釋與執行之陳述。

本供股章程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經營環境的多項假設。基於其性質，其存在已知及未知風險及不明朗因素，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。倘若一項或多項風險或不明朗因素出現，或前瞻性陳述之任何相關假設證實不正確，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的其他風險，可能導致本供股章程所述事項及趨勢不出現，以及估計、說明及財務表現預測不能實現。

有意投資者應注意，前瞻性陳述僅屬本供股章程刊發日期當日之陳述。除適用法律規定外，本集團並不承擔任何因新資訊、未來事項或其他事項而修訂本供股章程任何前瞻性陳述之責任，並明確表示不負有關責任。

目 錄

	頁次
釋義	1
供股的概要	9
預期時間表	10
董事會函件	11
附錄一 — 本集團資料	I-1
附錄二 — 本集團的財務資料	II-1
附錄三 — 有關供股的未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-1

釋 義

於本供股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「額外承諾股份」	指	最多279,684,983股供股股份(即(1)供股股份總數與(2)(x)承諾股份及(y)受其他不可撤回承諾限制的任何供股股份總和之間的差額之50%)，越秀已根據不可撤回承諾所載條款及條件，承諾根據供股以額外申請方式申請。由於任何主要股東(越秀除外)並無於章程文件日期前第五個營業日之前作出不可撤回承諾，同意(其中包括)根據供股承購其全部的供股股份配額，故並無其他不可撤回承諾，而「額外承諾股份」應為279,684,983股供股股份
「該公告」	指	本公司就供股所刊發日期為二〇二三年四月二十日之公告
「公告日期包銷股份」	指	279,684,986股供股股份，即供股股份總數減去承諾股份總數及額外承諾股份的最高數目
「章程細則」	指	本公司組織章程細則(經不時修訂)
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「實益擁有人」	指	以登記擁有人名義登記股份之股份實益擁有人
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開門進行證券買賣業務之日子(星期六、星期日或上午九時正至下午四時正香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號之日子除外)
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司設立及營運之中央結算及交收系統

釋 義

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

釋 義

「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
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或執行董事的任何代表
「末期股息」	指	董事會宣派的截至二〇二二年十二月三十一日止財政年度的末期現金股息每股股份0.307港元(相等於每股股份人民幣0.272元)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司整體
「廣州越秀」	指	廣州越秀集團股份有限公司，一間於中國成立的有限公司，由中國廣州市人民政府擁有多數股權，為本公司的最終控股股東
「廣州地鐵」	指	廣州地鐵集團有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，由中國廣州市人民政府全資擁有
「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「中介人」	指	就股份存放在中央結算系統並以香港中央結算(代理人)有限公司之名義登記之實益擁有人而言，指實益擁有人之經紀、託管人、代名人、中央結算系統參與者，或將實益擁有人之股份存放在中央結算系統參與者之其他有關人士
「不可撤回承諾」	指	越秀就接納及申請承諾股份及額外承諾股份向本公司作出之日期為二〇二三年四月二十日之不可撤回承諾
「聯席包銷商」	指	中信里昂證券有限公司、高盛(亞洲)有限責任公司、摩根士丹利亞洲有限公司、星展亞洲融資有限公司及中國國際金融香港證券有限公司

釋 義

「最後交易日期」	指	二〇二三年四月十九日(星期三)，即該公告刊發前股份於聯交所之最後完整交易日
「最後接納日期」	指	二〇二三年五月二十五日(星期四)或本公司與聯席包銷商可能書面協定之有關較後日期，即接納供股股份及額外供股股份及付款之最後日期
「最後實際可行日期」	指	二〇二三年五月五日，即本供股章程付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「最後終止時間」	指	二〇二三年五月二十九日(星期一)下午四時正或本公司與聯席包銷商可能書面協定之有關較後日期及時間，即聯席包銷商可終止包銷協議之最後日期及時間
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「重大不利變化」或 「重大不利影響」	指	有關本公司或本集團任何其他成員公司之財務狀況、前景、營運業績、業務、一般事務或物業，或本公司履行其於包銷協議項下責任之能力的重大不利變化或重大不利影響，或聯席包銷商合理認為就供股而言屬或可能屬重大不利之任何影響(或變化，視情況而定)
「不合資格股東」	指	董事考慮到有關海外股東居留之司法權區之相關法例之法律限制或該司法權區有關監管機構或證券交易所之規定，經作出相關查詢後，認為不讓其參與供股乃屬必要或權宜之海外股東

釋 義

「其他不可撤回承諾」	指	任何其他主要股東可能於章程文件日期前第五個營業日之前作出的任何不可撤回承諾，同意(其中包括)根據供股承購其全部的供股股份配額。由於任何主要股東(越秀除外)並無於章程文件日期前第五個營業日之前作出不可撤回承諾，同意(其中包括)根據供股承購其全部的供股股份配額，故並無其他不可撤回承諾
「海外股東」	指	於記錄日期下午五時正，股東名冊內所示地址為香港以外地方之股東，或就本公司所知居住在香港境外之股份實益擁有人
「暫定配額通知書」	指	供股股份之暫定配額通知書，將發行予股份在聯交所買賣之合資格股東
「中國」	指	中華人民共和國，且僅供地理參考而言(除非另有說明)不包括香港、澳門及台灣
「中國港股通投資者」	指	根據深港通及滬港通透過中國結算作為代名人持有股份的中國投資者
「供股章程」	指	本公司就供股將發行之供股章程，將寄發予合資格股東，包括需予刊發之任何補充章程(視文義許可)
「章程文件」	指	本供股章程、暫定配額通知書及額外申請表格
「合資格股東」	指	於記錄日期下午五時正名列股東名冊之股東(不合資格股東除外)
「記錄日期」	指	二〇二三年五月十日，即釐定供股參與資格之記錄日期(或本公司與聯席包銷商可能協定之釐定供股參與資格之其他日期)
「股東名冊」	指	過戶登記處存置之本公司香港股東名冊

釋 義

「登記擁有人」	指	就實益擁有人而言，指其代名人、受託人、存管處或任何其他獲授權之託管人或第三方，上述人士乃在股東名冊之股份登記持有人，惟該等股份之實益權益由實益擁有人所擁有
「過戶登記處」	指	卓佳雅柏勤有限公司，本公司之香港股份過戶登記處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓
「S規例」	指	美國證券法S規例
「供股」	指	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30股供股股份之比例(向下湊整至最接近之一股)，將予配發及發行之新股份
「人民幣」	指	中國之法定貨幣人民幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(以不時修訂者為準)
「滬港通」	指	香港交易及結算所有限公司、上海證券交易所及中國結算建立的證券交易及結算互聯互通系統
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「深港通」	指	香港交易及結算所有限公司、深圳證券交易所及中國結算建立的證券交易及結算互聯互通系統
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「認購價」	指	根據供股每股供股股份9.00港元之認購價
「附屬公司」	指	直接及／或間接全資附屬公司

釋 義

「承購」	指	承購供股股份及／或包銷股份，其相關之暫定配額通知書及／或額外申請表格及／或申請已連同其所涉及之應付全額之支票或其他股款一併遞交
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「銷售時間」	指	於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
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
「包銷協議」	指	本公司與聯席包銷商就供股所訂立日期為二〇二三年四月二十日之包銷協議
「包銷股份」	指	根據包銷協議，「包銷股份」應指「有關供股股份數目減(a)承諾股份及額外承諾股份總數及(b)受任何其他不可撤回承諾限制的任何供股股份」。由於任何主要股東(越秀除外)並無於章程文件日期前第五個營業日之前作出不可撤回承諾，同意(其中包括)根據供股承購其全部的供股股份配額，故並無其他不可撤回承諾，而「包銷股份」應為 279,684,986 股供股股份
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土及屬地、美國的任何州以及哥倫比亞特區
「越秀」	指	越秀企業(集團)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為廣州越秀的全資附屬公司

釋 義

「越秀融資」	指	越秀融資有限公司，一間根據香港法例註冊成立的公司，獲發牌可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)，為越秀的間接全資附屬公司，而越秀則為廣州越秀(本公司最終控股股東)的全資附屬公司
「越秀証券」	指	越秀証券有限公司，一間根據香港法例註冊成立的公司，獲發牌可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)及第5類(就期貨合約提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)，為越秀的間接全資附屬公司，而越秀則為廣州越秀(本公司最終控股股東)的全資附屬公司
「越秀服務」	指	越秀服務集團有限公司(股份代號：6626)(前稱越秀物業管理股份有限公司)，一家於二〇二〇年十月八日在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市，於最後實際可行日期為本公司的間接非全資附屬公司
「%」	指	百分比

本供股章程內，除文義另有所指外，凡指單數的詞亦包括複數，反之亦然，而凡指一個性別亦包括另一性別及中性者。

就本供股章程而言，除另有指明外，人民幣已按1.00港元兌人民幣0.87576元的匯率兌換成港元，反之亦然。該匯率僅供說明之用(如適用)，並不表示任何金額已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換或可獲兌換。

倘於中國註冊成立的實體、公司或法人實體於本供股章程內的中文名稱與英文翻譯名稱有任何歧義，概以中文名稱為準。該等實體、公司或法人實體的中文名稱之英文翻譯名稱僅供說明之用。

供 股 的 概 要

以下資料乃取自本供股章程全文，應與其一併閱讀：

供股基準	:	於記錄日期每持有100股現有股份獲發30股供股股份
認購價	:	每股供股股份9.00港元
於最後實際可行日期的現有已發行股份數目	:	3,096,456,087股股份
供股股份數目	:	928,936,826股供股股份
供股完成後已發行股份數目	:	4,025,392,913股股份
越秀承諾認購的供股股份數目	:	根據不可撤回承諾，越秀已不可撤回地承諾(其中包括)其將會，或將會促使其附屬公司或代名人(包括代表其／彼等持有股份之中央結算系統參與者)按認購價(i)悉數承購其／彼等的承諾股份；及(ii)申請(以額外申請方式)額外承諾股份
最後接納時限	:	二〇二三年五月二十五日(星期四)下午四時正
扣除費用前供股將籌集之款項	:	約8,360百萬港元
聯席包銷商	:	中信里昂證券有限公司、高盛(亞洲)有限責任公司、摩根士丹利亞洲有限公司、星展亞洲融資有限公司及中國國際金融香港證券有限公司

預期時間表

預期時間表

買賣未繳股款供股股份之首日	二〇二三年五月十五日(星期一)
分拆未繳股款供股股份之最後時限	二〇二三年五月十七日(星期三) 下午四時三十分
買賣未繳股款供股股份之最後日期	二〇二三年五月二十二日(星期一)
接納供股股份及繳付股款以及.....	二〇二三年五月二十五日(星期四)
申請認購額外供股股份	下午四時正
及繳付股款之最後時限	
終止包銷協議之最後時限及	二〇二三年五月二十九日(星期一)
預期供股將成為無條件之時間	下午四時正
公告供股結果	二〇二三年六月二日(星期五)
寄發繳足股款供股股份之證書.....	二〇二三年六月五日(星期一)或之前
寄發有關供股股份及額外供股股份之全部.....	二〇二三年六月五日(星期一)
及部分未獲接納申請之退款支票	或之前
開始買賣繳足股款供股股份	二〇二三年六月六日(星期二)
	上午九時正

附註：除另有指明者外，本供股章程內所提及時間均指香港時間。

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



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

林昭遠先生(董事長)

林峰先生(副董事長及總經理)

朱輝松先生(聯席總經理)

賀玉平先生

陳靜女士

劉艷女士

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

張貽兵先生

獨立非執行董事

余立發先生

李家麟先生

劉漢銓先生

張建生先生

敬啟者：

**按於記錄日期每持有100股股份
可獲發30股供股股份的基準，以9.00港元的認購價
進行928,936,826股供股股份的供股**

緒言

於二〇二三年四月二十日，本公司宣佈(其中包括)，其建議透過按於記錄日期每持有100股現有股份可獲發30股供股股份的基準，以每股供股股份9.00港元的認購價進行928,936,826股供股股份的供股，以籌集約8,360百萬港元(扣除開支前)(或約8,299百萬港元(扣除開支後))(按該公告日期已發行股份數目計算)。

供股須待本供股章程「董事會函件－供股－供股的條件」一節所載之若干條件獲達成後，方可作實。倘任何該等條件於最後終止時限或之前未獲達成或無法達成，聯席包銷商

董事會函件

有權在發生「終止包銷協議」一節所載事件之情況下終止其責任。倘包銷協議由聯席包銷商終止或並無成為無條件，則供股將不會進行。

本供股章程旨在為閣下提供(其中包括)供股的進一步詳情，包括暫定配發之供股股份的接納程序以及本集團的若干財務及其他資料。

供股

供股條款

供股統計數據

供股基準	:	於記錄日期每持有100股現有股份獲發30股供股股份
認購價	:	每股供股股份9.00港元
於最後實際可行日期的現有已發行股份數目	:	3,096,456,087股股份
供股股份數目	:	928,936,826股供股股份
供股完成後已發行股份數目	:	4,025,392,913股股份
越秀承諾認購的供股股份數目	:	根據不可撤回承諾，越秀已不可撤回地承諾(其中包括)其將會，或將會促使其附屬公司或代名人(包括代表其／彼等持有股份之中央結算系統參與者)按認購價(i)悉數承購其／彼等的承諾股份；及(ii)申請(以額外申請方式)額外承諾股份
最後接納時限	:	二〇二三年五月二十五日(星期四)下午四時正
扣除費用前供股將籌集之款項	:	約8,360百萬港元
聯席包銷商	:	中信里昂證券有限公司、高盛(亞洲)有限責任公司、摩根士丹利亞洲有限公司、星展亞洲融資有限公司及中國國際金融香港證券有限公司

董事會函件

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

於最後實際可行日期，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。

認購價

認購價(即每股供股股份9.00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，或未繳股款供股股份之承讓人在申請供股股份時悉數繳付。

認購價較：

- (i) 股份於最後交易日期在聯交所所報之每股收市價12.56港元折讓約28.3%；
- (ii) 股份於截至最後交易日期止(包括該日)過往連續五個交易日在聯交所所報之每股平均收市價約13.02港元折讓約30.9%；
- (iii) 股份於截至最後交易日期止(包括該日)過往連續十個交易日在聯交所所報之每股平均收市價約12.70港元折讓約29.1%；
- (iv) 按股份於最後交易日期在聯交所所報之收市價12.56港元計算之理論除權價每股股份約11.74港元折讓約23.3%；
- (v) 較本公司經審核綜合資產淨值每股股份約17.15港元(按本公司截至二〇二二年十二月三十一日止年度有關財務業績的公告所載最近期刊發的於二〇二二年十二月三十一日的本公司權益持有人應佔經審核綜合資產淨值約人民幣47,429.62百萬元及於最後實際可行日期的已發行股份總數3,096,456,087股股份計算)折讓約47.5%；
- (vi) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之每股收市價10.32港元折讓約12.8%；及
- (vii) 存在理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)，即理論攤薄價每股股份約12.16港元較基準價每股股份13.10港元(定義見上市規則第7.27B條，而基準價乃為股

董事會函件

份於最後交易日期之收市價每股股份 12.56 港元與股份於緊接最後交易日期前連續五個交易日於聯交所所報之平均收市價每股股份 13.10 港元兩者中之較高者)折讓約 7.2%。

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

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

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

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，股東須於股東名冊登記為本公司股東且不得為不合資格股東。

接納供股股份與繳付股款及申請額外供股股份與繳付相關股款之最後時限預期將為二〇二三年五月二十五日(星期四)下午四時正。

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

倘合資格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。

中國港股通投資者之權利

根據聯交所網站提供的「滬港通及深港通持股紀錄查詢服務」，於最後實際可行日期，中國結算持有 339,616,154 股股份，佔已發行股份總數約 10.96%。

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

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

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

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

董事會函件

不合資格股東

章程文件將不會根據香港、中國(根據中國證監會通告)及馬來西亞以外的任何司法權區之適用證券條例登記或備案。尤其是，位於美國的海外股東不符合參與供股之資格。

根據於記錄日期的股東名冊，本公司共有46名海外股東，合計持有234,774股股份，其登記地址所在的司法權區如下：

海外股東登記地址所在的司法權區	海外股東數目	持有股份總數	持股比例概約百分比
澳洲	1	2,400	0.0001%
中國	1	1,560	0.0001%
英國	1	1,200	0.0000%
澳門	6	22,000	0.0007%
馬來西亞	2	2,400	0.0001%
新加坡	35	205,214	0.0066%

董事會為向登記地址位於上述司法權區的海外股東發行供股股份一事，已按照上市規則第13.36(2)(a)條規定就相關海外司法權區之適用證券條例或任何相關監管機構或證券交易所之規定作出查詢。

本公司已取得上述司法權區法律顧問的意見，並獲告知，根據該等司法權區之適用法例，概無任何監管機構或證券交易所就將供股範圍擴大至該等司法權區的海外股東方面有任何監管限制或規定。因此，於記錄日期股東名冊並無列示不合資格股東。

由於於記錄日期股東名冊並無列示不合資格股東，無需就不合資格股東原應獲暫定配發之供股股份(如有)作出安排，以暫定配發予代名人及在市場上以其未繳股款形式出售有關供股股份。

收到本供股章程及／或暫定配額通知書及／或額外申請表格或將未繳股款供股權存入中央結算系統股份賬戶並不(亦將不會)構成在提呈要約屬違法之該等司法權區提呈要約，在該等情況下，本供股章程及／或暫定配額通知書及／或額外申請表格須視為僅供參照處理，亦不應複製或轉發。任何人士(包括但不限於代理人、託管人、代名人及受託人)如收到本供股章程及／或暫定配額通知書及／或額外申請表格或將未繳股款供股股份存入其中央結算系統股份賬戶，不應(就供股而言)將其向或向或由美國或作出有關派發或轉讓屬違法之任何其他司法權區派發或寄發或在、向或由美國或作出有關派發或轉讓屬違法之任何其他司法權區向任何人士轉讓未繳股款供股股份。倘若任何人士在任何有關地區或其代理

董事會函件

人、託管人、代名人或受託人收到暫定配額通知書或額外申請表格或將未繳股款供股股份存入中央結算系統，其不可尋求接納暫定配額通知書內所述的權利或轉讓暫定配額通知書（或根據額外申請表格申請任何額外供股股份）或於中央結算系統內轉讓未繳股款供股股份，除非本公司決定，有關作為不會導致違反適用法律或監管規定，則作別論。任何人士（包括但不限於代理人、託管人、代名人及受託人）如將本供股章程、暫定配額通知書或額外申請表格在、向或由除外司法權區轉交（無論根據合約或法律責任或其他理由），應促使收件人注意本節內容。

供股並不構成於美國或提呈有關要約或招攬屬違法之任何其他司法權區內提呈出售或發行未繳股款供股股份或繳足股款供股股份或接納未繳股款供股股份或繳足股款供股股份之任何配額之任何要約或邀請，或收購該等供股股份或接納該等配額之任何要約之任何招攬，亦並非其中一部份。因此，位於有關司法權區的海外股東及實益擁有人於買賣股份時務請審慎行事。

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 30 股供股股份。

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

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

派發本供股章程及其他章程文件

本公司僅向合資格股東寄發本供股章程及其他章程文件。

在香港以外司法權區派發本供股章程及其他章程文件或受法例限制。獲得章程文件的人士（包括但不限於代理人、託管人、代名人及受託人）應知悉並遵守任何該等限制。未能遵守該等限制可能構成違反任何該等司法權區的證券法例。任何股東或實益擁有人如對其狀況有任何疑問，應盡快諮詢合適之專業顧問。尤其是，本供股章程及其他章程文件不應在、向或由美國或作出有關派發或轉讓屬違法之任何其他司法權區派發、送交或送呈。倘本公司相信准許任何股東接納其未繳股款供股股份或申請認購額外供股股份會違反上市規則或任何司法權區之適用證券法例或其他法例或規例，則本公司保留拒絕其接納或有關申請之權利。

董事會函件

於香港境外有意申請供股股份之任何人士(包括但不限於任何代理人、託管人、代名人或受託人)有責任自行全面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，以及繳付任何該等地區或司法權區規定應付之相關稅項、徵費及其他費用。任何人士接納供股股份之要約將被視為構成其向本公司作出已全面遵守當地法例及規定之陳述及保證。有關人士如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

章程文件將不會根據除香港、中國(根據中國證監會通告)及馬來西亞以外的任何司法權區之適用證券條例登記或備案。

供股股份之地位

供股股份(一經配發、發行及繳足股款後)將在所有方面與當時已發行股份享有同等地位。繳足股款供股股份之持有人將有權收取於配發及發行繳足股款供股股份日期或之後可能宣派、作出或派付之所有未來股息及分派，包括本公司於二〇二三年三月十五日宣佈的末期股息及實物分派，進一步闡述載於該公告。

零碎供股股份

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

供股產生的股份之碎股對盤服務

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

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

供股股份之證書及退款支票

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

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

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

接納或轉讓手續

一般事項

任何人士(包括但不限於代理人、託管人、代名人及受託人)如欲接納彼等於供股的權利，須確認其已全面遵守任何相關地區的適用法律，包括取得任何所需的政府或其他同意、符合任何其他所需的正式手續，以及繳納相關地區的任何發行、轉讓或其他稅項。

倘若接納交付本供股章程，未繳股款供股股份之每名買家或供股股份認購人將視為已同意及已向本公司及代其行事之任何人士作出以下陳述及保證，除非本公司全權酌情決定以書面明示豁免有關規定：

- (i) 彼於記錄日期下午五時正為合資格股東(中國港股通投資者除外)，或已依法或可依法從有關人士直接或間接取得未繳股款供股股份；
- (ii) 彼可合法在其居住或目前所處之各司法權區獲提呈、接納、取得、認購及收取有關未繳股款供股股份及／或供股股份；
- (iii) 彼並非處於美國；
- (iv) 彼並非按非酌情基準為給予接納指示時處於美國之人士接受收購或接納未繳股款供股股份或供股股份之建議；

董事會函件

- (v) 彼並非代表身處美國之任何人士接納，除非 (a) 收購或接納未繳股款供股股份或認購或接納供股股份指示乃由美國境外之人士發出及 (b) 發出指示之人士已確認彼 (1) 有權發出該指示及 (2)(A) 對該賬戶擁有投資酌情權或 (B) 為正於 S 規例所界定之「離岸交易」中收購未繳股款供股股份及／或供股股份之投資經理或投資公司；
- (vi) 彼正在一宗 S 規例所界定之「離岸交易」中收購未繳股款供股股份及／或供股股份；
- (vii) 彼並非以 S 規例所界定之任何「定向銷售」方式獲提呈供股股份；
- (viii) 彼取得未繳股款供股股份或收購供股股份之目的並非直接或間接向美國提呈、出售、配發、接納、行使、轉售、放棄、質押、轉讓、交付或分派未繳股款供股股份或供股股份；及
- (ix) 彼知悉未繳股款供股股份或供股股份均無亦不會根據美國證券法或在美國任何州、地區或領地之任何證券監管當局註冊，而未繳股款供股股份及供股股份乃依據 S 規例僅在美國境外分發及提呈。因此，彼明白，未繳股款供股股份或供股股份或不可在或向美國提呈、出售、配發、接納、行使、轉售、放棄、質押、交付、分派或以其他方式轉讓，惟依據美國證券法註冊規定之豁免或在毋須遵守證券法註冊規定之交易除外。

為免生疑問，香港結算及香港中央結算(代理人)有限公司將不會作出上述任何陳述及保證亦不受其規限。

合資格股東應採取的行動

認購所有獲暫定配發的供股股份

就每名合資格股東而言，本供股章程隨附一份暫定配額通知書，賦予名列其上的合資格股東權利，以認購該通知書上所列供股股份數目。倘合資格股東有意接納其權利以認購暫定配額通知書上所列任何或全部暫定向其配發的供股股份，其必須按暫定配額通知書上印列的指示將暫定配額通知書並連同接納時應繳的全數股款，不遲於最後接納日期(即二〇二三年五月二十五日(星期四))下午四時正前遞交過戶登記處(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。所有股款須以支票或銀行本票以港元繳付。支票須由香港持牌銀行戶口開出或銀行本票須由香港持牌銀行發出，並須註明抬頭人為「越秀地產股份有限公司－供股賬戶」，並以「只准入抬頭人賬戶」劃線方式開出。

董事會函件

務請注意，除非原來的承配人或獲有效放棄或轉讓該等權利的任何人士在最後接納日期下午四時正前將暫定配額通知書連同適當的股款遞交過戶登記處(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，否則暫定配額及其項下的所有權利及配額均將被視為已被拒絕，並將予以註銷。儘管未有根據有關指示填妥，本公司仍可酌情將暫定配額通知書視為有效，對交回或代表交回者具有約束力。

暫定配額通知書載有關於合資格股東接納全部或部份供股股份之暫定配額應遵循的程序的進一步資料。

所有支票及銀行本票將於收取後予以即時兌現，就該等款項所賺取的所有利益將歸本公司所有。任何支票或銀行本票於首次兌現時未獲兌現，有關暫定配額通知書將可能會被拒絕，在此情況下，該暫定配額通知書下的暫定配額及所有權利將被視為已被拒絕及將予註銷。填妥並交回暫定配額通知書連同就所接納供股股份付款的支票或銀行本票將構成申請人對支票或銀行本票於首次兌現時獲兌現的保證。倘供股未進行，則就有關暫定配額所收取之股款將於二〇二三年六月五日(星期一)或之前不計利息以開出支票方式退還予合資格股東或已有效放棄或轉讓未繳股款供股股份之有關其他人士(如屬聯名接納，則為名列於首之人士)，並以普通郵遞方式寄往該等合資格股東或有關其他人士於過戶登記處之登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。本公司不會就該等匯款發出任何收據。

轉讓及「分拆」未繳股款供股股份

未繳股款供股股份可在聯交所買賣。合資格股東可接納其所有供股股份暫定配額，或在聯交所出售其所有暫定配額，或只接納其部份暫定配額並在聯交所出售其餘部份。

合資格股東如欲只接納部份，或放棄或轉讓根據暫定配額通知書暫定配發予其的部份供股股份，或放棄或轉讓其權利予超過一名人士，則須將整份暫定配額通知書連同清楚註明所需要的分拆暫定配額通知書數目及每份分拆暫定配額通知書包含的未繳股款供股股份數目(兩者合共應相等於原暫定配額通知書內乙欄所載列暫定配發予該名持有人的供股股份數目)的信件，不遲於二〇二三年五月十七日(星期三)下午四時三十分前交回及遞交過戶登記處(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，以供過戶登記處註銷整份暫定配額通知書。過戶登記處將註銷原有的暫定配額通知書，並按所需面額發出新暫定配額通知書。新暫定配額通知書將可於交回原暫定配額通知書後第二個營業日上午九時正後於過戶登記處(地址同上)領取。此手續通常稱為「分拆」未繳股款供股股份。

將未繳股款供股股份「分拆」後，合資格股東如欲接納新暫定配額通知書所列明的供股股份暫定配額，應根據「認購所有獲暫定配發的供股股份」一節所給予的指示接納。

董事會函件

倘合資格股東欲放棄或轉讓其於暫定配額通知書(或分拆暫定配額通知書，視情況而定)下的全部未繳股款供股股份予其他人士，其應填妥及簽署暫定配額通知書「轉讓及提名表格」(表格乙)，並將暫定配額通知書轉交其未繳股款供股股份的承讓人或經手轉讓的人士。承讓人其後須填妥及簽署暫定配額通知書內「登記申請表格」(表格丙)，並將整份暫定配額通知書連同接納時應付的全部股款，不遲於二〇二三年五月二十五日(星期四)下午四時正前送交過戶登記處(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。本公司不會就該等匯款發出任何收據。

務請注意，轉讓人及承讓人須就轉讓未繳股款供股股份予承讓人及承讓人接納該等權利支付香港印花稅。

暫定配額通知書載有關於合資格股東轉讓全部或部份供股股份的暫定配額所應遵循的程序的進一步資料。

倘本公司就此認為該轉讓或會違反適用法例或監管規定，本公司保留權利拒絕受理以任何人士為受益人的任何轉讓登記。

有關越秀承購供股股份之進一步詳情，請參閱下文「不可撤回承諾」。

股份由登記擁有人持有(不包括存放在中央結算系統的股份)的實益擁有人應採取的行動

認購獲暫定配發的供股股份以及轉讓及「分拆」未繳股款供股股份

倘若閣下為實益擁有人而股份以登記擁有人的名義登記，而閣下擬認購就閣下的股份暫定配發予該登記擁有人的供股股份，或出售相關未繳股款供股股份或「分拆」未繳股款供股股份及接納部份暫定配額及出售其剩餘部份，則閣下應聯絡登記擁有人，並就接納、轉讓及／或「分拆」未繳股款供股股份，向登記擁有人發出指示或作出安排。

有關指示及／或安排應於「預期時間表」所述的有關日期前及另行根據登記擁有人的要求發出或作出，以給予登記擁有人足夠時間，確保閣下的指示得以執行。於美國或參與供股屬違法之任何其他司法權區居住的實益擁有人不得承購其於供股項下的權利。

透過中央結算系統持有股份權益的實益擁有人應採取的行動

認購獲暫定配發的供股股份以及轉讓及「分拆」未繳股款供股股份

倘若閣下為實益擁有人而股份存放在中央結算系統並以香港中央結算(代理人)有限公司的名義登記，而閣下擬認購就閣下的股份暫定配發予香港中央結算(代理人)有限公司的供股股份，或出售相關未繳股款供股股份或「分拆」該等未繳股款供股股份及接納部份暫定配額及出售其剩餘部份，則閣下應(除非閣下為中央結算系統投資者戶口持有人)聯絡閣下的中介人，並就接納、轉讓及／或「分拆」閣下的未繳股款供股股份，向閣下的中介人發出指示或作出安排。

有關指示及／或安排應於「預期時間表」一節內所述的有關日期前及根據閣下中介人的要求發出或作出，以給予閣下的中介人足夠時間，確保閣下的指示得以執行。中央結算系統參與者接納、轉讓及／或「分拆」就以香港中央結算(代理人)有限公司的名義登記的股份而暫定配發予中央結算系統股份戶口的供股股份的手續，須遵守「中央結算系統一般規則」、「中央結算系統運作程序規則」及中央結算系統的任何其他規定。

為中央結算系統投資者戶口持有人的實益擁有人應聯絡中央結算系統，就應如何處理有關實益擁有人於供股股份的權益向中央結算系統發出指示或作出安排。接納、轉讓及／或「分拆」暫定配發予獲中央結算系統接納為中央結算系統投資者戶口持有人的實益擁有人的供股股份的手續，須遵守「投資者戶口操作簡介」及中央結算系統的任何其他規定。

於美國或參與供股屬違法之任何其他司法權區居住的實益擁有人不得承購其於供股項下的權利。

申請額外供股股份

合資格股東(中國港股通投資者除外)有權以額外申請方式申請：

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

董事會函件

合資格股東(中國港股通投資者除外)可透過根據額外申請表格上所列印之指示填妥額外申請表格，並於二〇二三年五月二十五日(星期四)下午四時正或本公司與聯席包銷商可能協定之較後時間前連同所申請額外供股股份之獨立股款一併送交過戶登記處作出申請。所有額外申請相關股款須以港元支票或銀行本票以繳付，支票須由香港持牌銀行戶口開出或銀行本票須由香港持牌銀行發出，並須註明抬頭人為「**越秀地產股份有限公司－額外申請賬戶**」，並以「**只准入抬頭人賬戶**」方式劃線開出。儘管章程文件訂有條文，倘本公司全權酌情信納有關交易獲豁免或毋須遵守引致有關司法權區關於提呈或接納供股股份之限制之法律或規例，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)承購額外供股股份。

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

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

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

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

董事會函件

以代名人公司(或經中央結算系統)持有股份之投資者務請注意，董事會將按照股東名冊，視代名人公司(包括香港中央結算(代理人)有限公司)為單一股東。因此，以代名人名義登記股份(或經中央結算系統持有股份)之投資者務請注意，上述有關分配額外供股股份的安排不會向彼等個別提供，惟本公司可能全權酌情允許之實益擁有人除外。股東及投資者對其地位如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

所有支票及銀行本票將於收訖後過戶，而有關款項所賺取之全部利息將撥歸本公司所有。任何支票或銀行本票未能於首次過戶時兌現，有關額外申請表格有可能被拒絕受理。填妥之額外申請表格連同所接納供股股份之付款支票或銀行本票交回後將構成申請人之一項保證，表示該支票或銀行本票於首次過戶時將可兌現。額外申請表格僅供註明地址之收件人使用，不得轉讓。所有文件(包括應付款項之支票或銀行本票)將會由過戶登記處根據有權收取者之登記地址寄予彼等，郵誤風險概由彼等承擔。儘管未有根據有關指示填妥額外申請表格，本公司仍可酌情決定將其視為有效，且對交回或代表交回者具有約束力。本公司不會就匯款發出任何收據。

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

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

申請上市

本公司已向聯交所申請批准其未繳股款及繳足股款供股股份於聯交所上市及買賣。本公司的證券概無在任何其他證券交易所上市或買賣，現時並無亦不擬尋求批准在任何其他證券交易所上市或買賣。未繳股款供股股份預期將於二〇二三年五月十五日(星期一)上午九時正至二〇二三年五月二十二日(星期一)下午四時正期間(包括首尾兩日)在聯交所買賣。

印花稅及其他適用費用

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

供股股份將合資格納入中央結算系統

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

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

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

供股之條件

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

稅項

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

謹此強調，本公司、董事及參與供股的任何其他人士概不會就供股股份持有人因購買、持有、出售或買賣供股股份而產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

不可撤回承諾

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

- (a) 其不會，並將促使其附屬公司或代名人(包括代表其／彼等持有現有股份之中央結算系統參與者)不會於該公告日期起至二〇二三年五月二十九日(星期一)下午四時

董 事 會 函 件

正(即最後終止時間)止期間，轉讓或以其他方式處置任何現有股份，或就任何現有股份設立任何權利、權益、優先權或任何其他產權負擔，或直接或間接處置實益擁有任何現有股份權益之任何公司或實體(包括其相關附屬公司)之任何權益；

- (b) 待本公司向合資格股東寄發章程文件後，其將或將會促使其附屬公司或代名人(包括代表其／彼等持有現有股份之中央結算系統參與者)：
- (i) 於最後接納日期下午四時正或之前按照章程文件之條款悉數承購其／彼等根據供股就現有股份而向其／彼等暫定配發的供股股份(即承諾股份)；
 - (ii) 以額外申請方式申請供股股份(即額外承諾股份)，有關數目相當於(A)50%乘以(B)(1)供股股份總數與(2)(x)承諾股份及(y)受任何其他主要股東於本供股章程日期前第五個營業日之前作出的不可撤回承諾限制的任何供股股份總和之間的差額；及
 - (iii) 向本公司或過戶登記處交付有關承諾股份之暫定配額通知書(並無分拆或放棄)以及有關額外承諾股份之額外申請表格，連同就配發予其相關附屬公司的有關承諾股份及／或其相關附屬公司申請的額外承諾股份(視情況而定)應付之全額匯款。

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

除不可撤回承諾外，於最後實際可行日期，本公司並無接獲任何其他股東有關彼等對供股項下將向其配發之供股股份意向之任何不可撤回承諾。

董事會函件

包銷協議

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

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

中信里昂證券有限公司為一間於香港註冊成立之有限公司，並為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動的持牌法團，其日常業務包括包銷證券。高盛(亞洲)有限責任公司為一間根據特拉華州法律成立的有限公司，並為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，其日常業務包括包銷證券。摩根士丹利亞洲有限公司為一間於香港註冊成立之有限公司，並為根據證券及期貨條例可從事1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，其日常業務包括包銷證券。星展亞洲融資有限公司為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，其日常業務包括包銷證券。中國國際金融香港證券有限公司為一間於香港註冊成立之有限公司，並為根據證券及期貨條例可從事1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，其日常業務包括包銷證券。據董事作出所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，聯席包銷商及彼等最終實益擁有人獨立於本公司及其關連人士。各聯席包銷商確認其已遵守上市規則第7.19(1)(a)條。

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

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

聯席包銷商責任之條件

聯席包銷商根據包銷協議之責任須待達成以下各項後，方可作實：

- (a) 不遲於：(i) (就未繳股款供股股份而言)未繳股款供股股份開始於聯交所買賣前一個營業日；及(ii) (就繳足股款供股股份而言)最後終止時間取得上市批准(僅須待配發及寄發適當之所有權文件後)，且在各情況下，有關批准於最後終止時間前並無撤回或修訂；
- (b) 聯交所根據公司(清盤及雜項條文)條例第38D條，於不遲於本供股章程日期前一個營業日(或本公司與聯席包銷商可能書面協定之較後時間及／或日期)，發出證書授權向香港公司註冊處登記供股章程，且如下文第(c)段所述登記供股章程後，於不遲於本供股章程日期或本公司與聯席包銷商可能書面協定之較後時間及／或日期前向聯交所提交供股章程，以供於其網站刊載；
- (c) 於不遲於供股章程日期前一個營業日(或本公司與聯席包銷商可能書面協定之較後時間及／或日期)向香港公司註冊處提交經核證為真實之本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本供股章程日期前一個營業日(或本公司與聯席包銷商可能書面協定之較後時間及／或日期)發出登記確認書；
- (d) 未繳股款供股股份得以獲接納為合資格證券以於中央結算系統寄存、結算及交收之各項條件均已於未繳股款供股股份開始買賣前一個營業日或之前達成，且屆時本公司並無獲香港結算通知，表示持有及作結算用途之有關接納事宜或措施已經或將會遭拒絕；

董事會函件

- (e) (i) 越秀在規定時間內遵守其於不可撤回承諾下之責任，且不可撤回承諾仍然合法、有效、具約束力及可執行，且未被終止，及(如適用)(ii) 主要股東在規定時間內遵守其／彼等各自於相關其他不可撤回承諾下的責任，且該等其他不可撤回承諾仍然合法、有效、具約束力及可執行，且未被終止；
- (f) 就包銷協議內提及的聲明及保證以及承諾而言：
- (i) 於包銷協議日期及截至該日及於最後終止時間前任何時間，該等聲明及保證在任何方面均屬真實準確且無誤導成分，且概無違反該等承諾，猶如該等聲明、保證及承諾已經參考當時存續之事實及情況發出及作出；及
- (ii) 於包銷協議日期及截至該日或於最後終止時間前任何時間，概無發生任何事項已導致或合理預期將導致任何違反該等保證、聲明或承諾，或就該等保證、聲明或承諾提出索償或採取行動；
- (g) 本公司遵守其於包銷協議下的責任，包括但不限於：
- (i) 根據包銷協議按當中規定的時間刊發該公告；
- (ii) 根據包銷協議按當中規定的時間暫定配發供股股份；
- (iii) 根據包銷協議按當中規定的時間向合資格股東寄發章程文件；及
- (iv) 按包銷協議所載時間向聯席包銷商交付包銷協議當中所載的文件；
- (h) 本公司或本集團任何成員公司根據適用法律、法規或規則就供股及其項下擬進行的交易須取得的所有相關同意、批准、許可、授權或准許(視情況而定)均已取得(包括但不限於聯交所根據上市規則以及國務院國有資產監督管理委員會作出的所有授權)，且所有該等同意、批准、許可、授權及准許於直至最後終止時間的任何時間均未被撤銷或撤回；

董事會函件

- (i) 直至及包括最後終止時間，股份一直保持在聯交所上市，且股份當前的上市並未被撤回或股份的買賣並未連續超過五個交易日(或本公司與聯席包銷商可能協定的較長期限)被暫停或限制(待刊發該公告或與供股有關的任何其他公告除外)，且於最後終止時間之前並無收到聯交所關於該上市可能被撤回或反對(或將會或可能附加條件)的指示，包括但不限於由於供股或與包銷協議條款有關或任何其他原因。

就上文第(e)項條件而言，任何主要股東(越秀除外)並無於章程文件日期前第五個營業日之前作出不可撤回承諾，同意(其中包括)根據供股承購其全部的供股股份配額，且並無其他不可撤回承諾。

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

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

買賣限制

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

- (a) 進行任何股份的任何合併或拆細、配發、發行、出售、接納認購或要約配發、發行或出售，或訂約或同意配發、發行或出售，或授出或出售任何購股權、權利或認股權證以認購或購買(有條件或無條件、直接或間接或以其他方式)任何股份或任何股份權益，或任何可轉換或可行使或可交換為任何股份或股份權益之證券(作為本公司以股代息發行的任何股份除外)；

董事會函件

- (b) 有條件或無條件同意訂立或執行任何具有與上文第(a)段所述任何交易相同經濟效果之任何有關交易；或
- (c) 宣佈有意訂立或執行上文第(a)或(b)段所述任何有關交易，

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

終止包銷協議

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

- (a) 發生任何事項或狀況，致使上文「聯席包銷商責任之條件」一節所載任何條件於規定時間內未獲達成或無法達成；
- (b) 聯席包銷商得悉包銷協議內所載之任何聲明、保證或承諾在任何方面為失實、不正確或具有誤導成分，或在任何方面遭違反，或本公司嚴重違反包銷協議之任何其他條文；
- (c) 產生或發生任何事件或事項，而倘若上述事件或事項在包銷協議日期前或聲明、保證及承諾被視作根據包銷協議作出前之任何日期或任何時間前已經發生，會致使或合理預期將致使任何該等聲明或保證在任何方面變為失實、不準確、不完整或含誤導成分，或任何該等承諾在任何方面遭違反；
- (d) 聯席包銷商得悉不可撤回承諾內所載之任何聲明、保證或承諾在任何方面為失實、不正確或具有誤導成分，或在任何方面遭違反，或越界違反不可撤回承諾之任何其他條文；
- (e) 產生或發生或發現任何事件或事項，而倘若上述事件或事項在包銷協議訂立日期前，或聲明、保證及承諾被視為根據不可撤回承諾作出之任何日期或任何時間前已經發生，會致使或合理預期將致使任何該等聲明或保證為失實、不準確、不完整或含誤導成分或在任何方面違反該等承諾；
- (f) 該公告或章程文件所載任何陳述已經成為或被發現在任何重大方面為失實、不準確、不完整或含誤導成分；或發生或發現任何事項，倘於當時已發出或將發出該公告或相關章程文件，該事項將因而構成一項重大遺漏；

董事會函件

- (g) 存在重大不利變化；
- (h) 任何事件、行動或遺漏行為導致或可能導致本公司須根據包銷協議所述之彌償保證承擔任何責任；或
- (i) (i) 關於或有關以下任何事件、連串事件或情況應已出現、發生、產生或為公眾所悉(不論是否可以預見)：(i)紐約證券交易所、倫敦證券交易所、聯交所及／或本公司證券買賣所在的任何其他交易所之一般證券買賣全面休市、短暫停牌、停牌、受限制或設限或設定最低價格；(ii)本公司證券並未在聯交所及／或本公司證券買賣所在的其他交易所之買賣連續超過五個交易日(或本公司與聯席包銷商可能協定的較長期限)短暫停牌、停牌或受限制(待刊發該公告或任何其他有關供股之公告除外)；(iii)美國、香港、歐盟(或其任何成員國)或英國商業銀行活動宣佈全面暫停或中斷，或美國、香港、歐盟(或其任何成員國)或英國商業銀行或證券交收或結算服務中斷；或(iv)涉及影響本公司、本集團及供股股份之稅項或外匯或貨幣管制(或實施任何外匯或貨幣管制)或貨幣匯率有變動或涉及潛在變動之發展；
- (ii) 應已出現任何事件或情況或連串事件或情況(包括但不限於任何地方、全國或國際災難或敵對行動(無論是否已經宣戰)、暴亂、地震、公眾騷亂、騷亂、火災、水災、爆炸，傳染病爆發、災害、危機、罷工、停工、叛亂、武裝衝突、恐怖活動(無論有否組織承認責任)、天災或疫症之發生或升級)；
- (iii) 香港、美國、歐盟(或其任何成員國)或英國之地方、國家或國際金融、政治、經濟、軍事、工業、法律、財政、監管或證券市場事宜或情況或貨幣匯率或外匯管制(包括但不限於香港貨幣與美國貨幣幣值掛鈎制度之任何變動)應已發生任何變動，或可能導致上述各項有任何變動(無論是否永久性質)之任何事件或連串事件；
- (iv) 任何政府機關實施任何新法例、規則、法規、條例、規例、指引或通告(在各情況下，以授權為限，或若不遵從，則為法律或法規後果之基礎)、法令、判決、判令或裁定(「法律」)，或香港或本集團任何成員公司經商或營商所在其他任何地方的任何法院或其他主管機關之現行法律或其任何詮釋或應用有變動或涉及潛在變動之發展；

董事會函件

- (v) 如因發生重大變化而足以影響章程文件所載任何事宜，或出現重大新生事宜導致須收錄其資料，本公司按照上市規則第11.13條刊發或須刊發任何補充供股章程，而該事宜如於本文日期前出現應予收錄，或除非本公司已就有關刊發獲得聯席包銷商的事先同意；或
- (vi) 任何相關司法權區有政府機關或政治團體或組織對任何董事開展任何調查或採取任何行動，或宣佈有此調查或行動意向，

而聯席包銷商全權認為，有關事件個別或共同：

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

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

倘聯席包銷商行使有關權利，供股將不會進行。

買賣股份及未繳股款供股股份之風險警告

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

董 事 會 函 件

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

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

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

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

董 事 會 函 件

供股對本公司股權架構之影響

本公司股權架構因供股而產生之變動(假設除發行及配發供股股份外已發行股份數目自最後實際可行日期起至供股完成時並無變動且並無不合資格股東)如下：

	於最後實際可行日期		緊接供股完成後		緊接供股完成後	
			(假設所有合資格股東承購其於供股項下之配額)		(假設概無合資格股東承購其於供股項下之配額，惟越秀除外，其將根據不可撤回承諾承購承購股份及聯席包銷商及/或其促使之認購人將承購所有包銷股份)	
	股份	概約百分比	股份	概約百分比	股份	概約百分比
越秀(附註1)	1,231,889,530	39.78%	1,601,456,387	39.78%	1,881,141,370	46.73%
廣州地鐵(附註2)	616,194,762	19.90%	801,053,190	19.90%	616,194,762	15.31%
林昭遠先生(附註3)	1,946,560	0.06%	2,530,527	0.06%	1,946,560	0.05%
林峰先生(附註4)	1,605,559	0.05%	2,087,226	0.05%	1,605,559	0.04%
朱輝松先生(附註5)	64,757	0.00%	84,184	0.00%	64,757	0.00%
劉艷女士(附註6)	3,400	0.00%	4,420	0.00%	3,400	0.00%
余立發先生(附註7)	200,000	0.01%	260,000	0.01%	200,000	0.00%
李家麟先生(附註8)	660,000	0.02%	858,000	0.02%	660,000	0.02%
劉漢銓先生(附註9)	968,240	0.03%	1,258,712	0.03%	968,240	0.02%
小計	1,853,532,808	59.86%	2,409,592,646	59.86%	2,502,784,648	62.17%
公眾股東	1,242,923,279	40.14%	1,615,800,267	40.14%	1,242,923,279	30.88%
聯席包銷商(附註11)	0	0.00%	0	0.00%	279,684,986	6.95%
總計	3,096,456,087	100.00%	4,025,392,913	100.00%	4,025,392,913	100.00%

附註：

- (1) 越秀之100%已發行股本由廣州越秀擁有。本公司之股權由越秀透過其多家全資附屬公司直接及間接持有。
- (2) 本公司之股權由廣州地鐵透過其全資附屬公司間接持有。
- (3) 林昭遠先生為執行董事，擁有1,946,560股股份的權益，其中934,746股股份由其作為實益擁有人擁有，及1,011,814股股份由其作為本公司董事及高級管理層的股份激勵計劃信託的受益人持有。
- (4) 林峰先生為執行董事，擁有1,605,559股股份的權益，其中589,678股股份由其作為實益擁有人擁有，995,881股股份由其作為本公司董事及高級管理層的股份激勵計劃信託的受益人持有，及20,000股股份由其配偶擁有。

- (5) 朱輝松先生為執行董事。
- (6) 劉艷女士為執行董事。
- (7) 余立發先生為獨立非執行董事。
- (8) 李家麟先生為獨立非執行董事。
- (9) 劉漢銓先生為獨立非執行董事。
- (10) 上表所述各股東之配額乃約整至最接近之整數。
- (11) 僅包括聯席包銷商根據包銷協議項下的包銷責任可能承購的供股股份。

進行供股之理由及建議所得款項用途

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

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

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

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

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

董事會函件

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

本公司擬按下列方式使用供股之所得款項淨額：

- (i) 70%用於本公司於大灣區、華東地區核心城市和其他重點省會城市之進一步投資，包括TOD項目及城市重新開發項目等；及
- (ii) 30%用作營運資金及／或優化本公司融資結構。

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

倘相關法律及法規、規範性文件或監管機構之要求對所得款項的使用及存放不時有其他或新規定，本公司將會相應作出調整。

本公司過往進行之股權集資活動

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

上市規則之涵義

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

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

收購守則之涵義

由於越秀履行其於不可撤回承諾項下的責任，越秀可能須根據收購守則提出全面要約。越秀已向執行人員申請確認供股(包括越秀根據不可撤回承諾可能收購的本公司股票

董 事 會 函 件

權)將不會觸發越秀於收購守則規則26.1項下的任何強制性全面要約責任。根據收購守則規則26.1附註6(b)，執行人員已豁免越秀就供股(包括越秀根據不可撤回承諾可能收購的本公司投票權)產生的股份提出全面要約的責任。

一般事項

倘若閣下對供股有任何疑問，請於星期一至星期五(香港公眾假期除外)上午九時正至下午六時正之營業時間將閣下的問題提交登記處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

其他資料

務請閣下垂注本供股章程附錄一至四載列之其他資料。

此致

列位合資格股東 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

二〇二三年五月十一日

1. 董事及高級管理層之履歷

執行董事

林昭遠先生

林昭遠先生，53歲，二〇一八年八月獲委任為本公司董事長。林先生自二〇一五年十一月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。彼亦任廣州越秀及越秀的董事、副董事長、總經理以及廣州市城市建設開發有限公司（「廣州城建開發」）董事長。林先生擁有中山大學經濟學學士學位、工商管理碩士學位以及機械工程師資格。林先生曾擔任廣州造紙集團有限公司（「廣州造紙集團」）董事長、本公司最終控股公司廣州越秀及越秀的總經理助理及副總經理及越秀房託資產管理有限公司（為於聯交所上市之越秀房地產投資信託基金（股份代號：405）管理人）主席及非執行董事。林先生於企業管理、精益管理、成本控制、企業轉型發展等領域擁有豐富經驗，在企業經營管理方面的思路具有較好的前瞻性和創新性。

林峰先生

林峰先生，52歲，二〇一八年八月獲委任為本公司副董事長、執行董事及總經理，亦任廣州城建開發董事及總經理、廣州越秀商業地產投資管理有限公司董事、越秀服務董事會主席兼非執行董事。林先生畢業於廣東財經大學（前稱：廣東商學院）會計學系，擁有經濟學學士學位、澳大利亞西悉尼大學工商管理碩士學位以及中華人民共和國財政部頒授的會計師資格。林先生於一九九四年加入廣州市城市建設開發總公司，曾擔任廣州城建開發財會部副總經理、管理部副總經理、財務部總經理、本公司總經理助理及越秀地產城市更新集團（為本公司旗下的城市更新項目版塊統稱）總經理。彼於二〇一四年起任本公司副總經理，負責分管投資、客戶資源管理與協同；大灣區西部區域及海南公司的經營工作。林先生參與了本公司多項重大資本運作及融資工作，在企業投資決策和財務管理方面擁有豐富經驗。

朱輝松先生

朱輝松先生，48歲，於本集團業務營運方面擁有逾十年的高級管理經驗。二〇〇八年一月至二〇〇九年十月期間，朱先生任職於本公司間接非全資附屬公司廣州城建開發，最後擔任辦公室主管。二〇〇九年十月至二〇一一年九月期間，彼先後擔任廣州越秀城建國際金融中心有限公司綜合管理部之部門副主管及部門主管。二〇一一年十月至二〇一二年十一月期間，彼擔任廣州城建開發辦公室的高級管理人員。二〇一二年十一月至二〇一八年十一月期間，彼任職於本集團於山東省的眾多區域公司，最後擔任總經理。二〇一八年十一月至二〇二〇年四月期間，彼先後擔任本集團於北方及華東地區的區域公司總經理。二〇二〇年四月至二〇二三年三月期間，彼擔任本集團於北方地區的區域公司董事長。朱先生分別自二〇二〇年四月及二〇二三年四月起擔任(i)本集團於華東地區的區域公司董事長；及(ii)廣州城建開發的董事及聯席總經理。

朱先生於一九九六年七月取得中國廣東石油化工高等專科學校財會專業的高等教育專業證書。彼通過函授學習於二〇〇八年一月進一步取得中國廣東技術師範學院(現稱廣東技術師範大學)的行政管理學士學位。朱先生自二〇〇三年十一月起為合資格中級經濟師，專攻商業經濟。

賀玉平先生

賀玉平先生，50歲，於控股股東廣州越秀集團的業務發展、法律合規及風險管理方面擁有逾十五年高級管理經驗。二〇〇三年一月至二〇〇三年八月期間，賀先生任職於廣州城建開發，最後擔任企業管理部高級主管。二〇〇三年八月至二〇〇四年四月期間，彼擔任廣州越秀企業管理(投資)部副總經理。二〇〇四年四月至二〇〇八年十一月期間，彼在廣東東方昆侖律師事務所作為律師執業。自二〇一四年七月及二〇一八年一月至二〇二〇年八月，彼分別兼任廣州越秀及越秀發展部總經理。賀先生自二〇〇八年十一月及二〇一八年一月起分別擔任廣州越秀及越秀法律合規與風險管理部總經理。彼亦自二〇一五年七月及二〇一七年二月起分別擔任廣州越秀董事會秘書及總法律顧問，並自二〇二二年十月起擔任廣州越秀及越秀首席合規官。

賀先生多年來在控股股東集團擔任高級管理職務，包括在廣州越秀多家附屬公司擔任董事職務，負責監督戰略規劃和整體營運及管理。自二〇一八年五月起，彼一直擔任廣州越秀的聯繫人廣州越秀資本控股集團股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000987.SZ))的董事。

賀先生分別於一九九五年七月及一九九八年七月取得中國西南政法大學經濟法專業法學學士學位及法學碩士學位。彼於二〇一三年十月進一步取得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

陳靜女士

陳靜女士，51歲，二〇一七年七月獲委任為本公司執行董事，亦任本公司財務總監，並兼任廣州越秀及越秀首席財務官兼財務部總經理、廣州城建開發董事。陳女士亦出任越秀金融控股有限公司(「**越秀金控**」)、創興銀行有限公司(「**創興銀行**」)非執行董事及越秀交通基建有限公司(「**越秀交通**」)(股份代號：1052)執行董事。陳女士畢業於西安交通大學審計專業，擁有北京理工大學管理與經濟學院工商管理專業碩士學位，具備審計師、國際註冊內審師專業資格。陳女士於二〇〇四年七月加入廣州越秀，曾擔任監察(審計)室副總經理、審計部總經理等職務及越秀証券董事長。陳女士先後參與廣州越秀重大風險體系及財務系統建設項目，熟悉上市公司風險管理、內部監控及財務管理等業務，在企業建立健全風險管理、內部監控體制及財務管理等方面擁有豐富經驗。陳女士在加入廣州越秀前，曾在湖北大學商學院及海信科龍電器股份有限公司工作。

劉艷女士

劉艷女士，44歲，二〇一八年八月獲委任為本公司執行董事，亦任廣州越秀及越秀首席人力資源官兼管理部總經理、廣州越秀人力資源(組織)部及越秀人力資源部總經理。劉女士亦兼任廣州城建開發及廣州造紙集團董事。劉女士畢業於南開大學社會學專業及上海交通大學高級管理人員工商管理專業，擁有社會學專業學士學位及碩士學位，以及高級管理人員工商管理碩士學位，亦取得中級經濟師(人力資源管理)資格。劉女士於二〇〇二年七月加入廣州越秀，曾擔任廣州越秀資本控股集團股份有限公司(前稱廣州越秀金融控股集團股份有限公司)、廣州越秀資本控股集團有限公司、廣州越秀融資租賃有限公司及上海越秀融資租賃有限公司董事，廣州越秀及越秀人力資源總監，亦主導組織實施多項廣州越秀重大人力資源建設及優化工作，考核體系建設及精益管理項目，在大型企業人力資源管理、經營管理、組織管控等方面擁有豐富經驗。

非執行董事

張貽兵先生

張貽兵先生，56歲，二〇二二年三月獲委任為本公司非執行董事。張先生現任廣州地鐵副總經理。張先生擁有中共中央黨校研究生院經濟學(經濟管理)研究生資格。張先生曾出任多個不同職位，包括廣州市發展和改革委員會社會發展處副處長、廣州市發展和改革委員會人事處處長、廣州市發展和改革委員會城市發展處處長(兼任市地鐵資金辦主任)、廣州市發展和改革委員會軌道交通處處長(兼任市地鐵資金辦主任)、廣州鐵路投資建設集團有限公司副總經理、董事。張先生溝通協調和經營外拓能力強，擅長行政管理、資本運作，在企業經營管理方面有着豐富的經驗。張先生參與地鐵房地產業務管理，聚焦土地收儲、項目開發和商業物業經營，在房地產項目開發和管理等方面有着較強的綜合統籌能力。

獨立非執行董事

余立發先生

余立發先生，75歲，自一九九二年起出任為本公司獨立非執行董事。余先生亦任越秀金控及創興銀行獨立非執行董事。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

李家麟先生，68歲，自二〇〇〇年起出任為本公司獨立非執行董事。李先生亦任越秀金控及創興銀行獨立非執行董事。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)、永豐集團控股有限公司(股份代號：1549)及優品360控股有限公司(股份代號：2360)之獨立非執行董事。上述公司之股份均於聯交所上市。彼為密迪斯肌控股有限公司(股份代號：8307)之獨立非執行董事，直至二〇二二年十一月十五日辭任。

劉漢銓先生，獲授金紫荊星章勳銜，太平紳士

劉漢銓先生，獲授金紫荊星章勳銜，太平紳士，75歲，自二〇〇四年起出任本公司之獨立非執行董事。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。劉先生現任旭日企業有限公司（股份代號：393）、越秀交通及大悅城地產有限公司（股份代號：207）的獨立非執行董事。上述公司之股份均於聯交所上市。彼亦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、OCBC Wing Hang Bank Limited、Sun Hon Investment & Finance Limited、Wydoff Limited、Wytex Limited、Trillions Profit Nominees & Secretarial Services Limited、Helicoim Limited、Wyman Investments Limited及信達金融控股有限公司的董事。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）。劉先生曾任第十屆、第十一屆及第十二屆中國人民政治協商會議全國委員會常務委員。

張建生先生

張建生先生，64歲，於企業及商業銀行業擁有逾四十年經驗，涉及多元化的行業、產品和機構業務範疇。張先生自二〇〇九年七月起至二〇二二年十二月期間任職於星展銀行有限公司—香港分行及星展銀行（香港）有限公司（統稱為「星展」），並自二〇一一年六月起出任香港董事總經理兼企業及機構銀行總監一職，直至二〇二二年十二月退休。彼亦於二〇一二年十二月至二〇二二年十二月期間為星展銀行（香港）有限公司之替任行政總裁。彼於星展在職逾十三年，期間負責星展於香港的企業及商業銀行業務。在加入星展之前，彼曾為華僑銀行東北亞洲區總經理及香港分行總經理。在此等委任之前，彼曾於花旗銀行、荷蘭銀行和荷蘭合作銀行等主要國際銀行出任企業及商業銀行和風險管理方面之高級職位。張先生於一九八一年十一月獲得香港大學社會科學學士學位。張先生現為香港金融學會成員、香港資歷架構行業培訓諮詢委員會（銀行業）成員、世界綠色組織董事會成員及香港理工大學會計及金融諮詢委員會成員。彼亦曾於二〇一一年一月至二〇一六年十二月期間為香港出口信用保險局之諮詢委員會及投資委員會之成員。自二〇二三年四月起，張先生亦擔任嘉華國際集團有限公司（其股份於聯交所主板上市（股份代號：00173））的獨立非執行董事。

公司秘書

余達峯先生自二〇〇四年起出任為本公司公司秘書，彼亦為越秀企業總法律顧問及越秀、越秀交通、越秀服務及越秀房託資產管理有限公司(越秀房地產投資信託基金(股份代號：405)的管理人)的公司秘書。余先生於一九八一年獲香港大學頒發社會科學學士學位，並於一九八三年通過英國律師最終考試。余先生於一九八六年獲認許為香港最高法院律師，亦於一九九五年獲加拿大英屬哥倫比亞省律師公會認許。一九九七年加入本公司前，余先生為私人執業律師，專責公司法及商業法。余先生負責向董事會提供企業管治及合規事宜方面意見。

董事及高級管理層之地址

本集團董事及高級管理層業務地點與本公司註冊辦事處地點相同，地址為香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓。

2. 公司資料及供股各方

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

授權代表： 陳靜女士
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

本公司就供股之法律顧問： 有關香港法律：
貝克·麥堅時律師事務所
香港
鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座14樓

申報會計師及核數師： 羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港
中環
太子大廈22樓

過戶登記處：	<i>卓佳雅柏勤有限公司</i> 香港 夏慤道16號 遠東金融中心17樓
主要往來銀行：	<i>中國銀行(香港)有限公司</i> 香港 中環 花園道1號中銀大廈 <i>恒生銀行有限公司</i> 香港 德輔道中83號 <i>香港上海滙豐銀行有限公司</i> 香港 皇后大道中1號 <i>中國工商銀行(亞洲)有限公司</i> 香港 中環 花園道3號 <i>永隆銀行有限公司</i> 香港 德輔道中45號 <i>星展銀行有限公司</i> 香港 皇后大道中99號 中環中心18樓 <i>中國建設銀行(亞洲)股份有限公司</i> 香港 中環 干諾道中3號 中國建設銀行大廈28樓 <i>中國農業銀行股份有限公司</i> 香港 干諾道中50號 中國農業銀行大廈25樓

聯席包銷商：

中信里昂證券有限公司

香港

金鐘道88號

太古廣場第1期18樓

高盛(亞洲)有限責任公司

香港

中環

皇后大道中2號

長江集團中心68樓

摩根士丹利亞洲有限公司

香港

九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場46樓

星展亞洲融資有限公司

香港

中環

皇后大道中99號

中環中心73樓

中國國際金融香港證券有限公司

香港

中環

港景街1號

國際金融中心第一期29樓

聯席包銷商就供股之法律顧問：

年利達律師事務所

香港

中環

遮打道

歷山大廈11樓

3. 股本及購股權

股本

於最後實際可行日期已發行股份總數及緊隨供股完成後已發行股份最高數目(假設自最後可行日期至供股完成期間股份數目並無其他變動)載列如下：

於最後實際可行日期已發行股份總數	3,096,456,087
根據供股將予配發及已發行之供股股份總數	928,936,826
緊隨供股完成之後已發行股份總數	<u>4,025,392,913</u>

目前全部已發行股份已全數繳足股款並於各方面與彼此之間(尤其包括股息、投票權及股本)享有同等權益。已發行股份於聯交所上市。

全部供股股份於獲配發、發行及全數繳足股款後，將須按章程細則規定於各方面與彼此之間(尤其包括股息、投票權及股本)及於供股股份配發及發行日期全部已發行股份享有同等權益，供股股份之持有人將有權收取於供股股份發行日期或以後之記錄日期之所有未來股息及分派，包括本公司於二〇二三年三月十五日所公佈截至二〇二二年十二月三十一日止財政年度之末期股息每股股份**0.307**港元(相當於人民幣**0.272**元)及實物分派。

除股份外，本公司概無股本或債務證券於聯交所以外之任何其他證券交易所上市或買賣，目前並無亦不擬向聯交所以外之任何其他證券交易所尋求有關上市買賣批准。

股份買賣可通過中央結算系統交收，而股東應向其股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問就該等交收安排及該等安排會如何影響彼等之權利及利益之詳情徵詢意見。

購股權

於最後實際可行日期，本公司並無影響股份之尚未行使購股權、可換股證券或權利，亦無本集團任何成員公司之股本附有購股權，或同意有條件或無條件附有購股權。

1. 財務業績

本集團截至二〇二二年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料分別於下列文件內披露，該等文件已登載於本公司網站及聯交所網站：

- (i) 本公司截至二〇二〇年十二月三十一日止年度之年報(第 89 至 208 頁)；

本公司網站：

<https://doc.irasia.com/listco/hk/yuexiuproperty/annual/2020/car2020.pdf>

聯交所網站：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0427/2021042700628_c.pdf

- (ii) 本公司截至二〇二一年十二月三十一日止年度之年報(第 90 至 209 頁)；及

本公司網站：

<https://doc.irasia.com/listco/hk/yuexiuproperty/annual/2021/car2021.pdf>

聯交所網站：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0420/2022042000269_c.pdf

- (iii) 本公司截至二〇二二年十二月三十一日止年度之年報(第 101 至 219 頁)

本公司網站：

<https://doc.irasia.com/listco/hk/yuexiuproperty/annual/2022/car2022.pdf>

聯交所網站：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0424/2023042400390_c.pdf

2. 債務

銀行借貸、債務證券及其他借貸

於二〇二三年三月三十一日(即於本供股章程付印前就該債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有以下尚未償還借貸：

- (1) 有抵押及無擔保銀行借貸約人民幣115.7億元；
- (2) 有抵押及有擔保銀行借貸約人民幣45.4億元；
- (3) 無抵押及有擔保銀行借貸約人民幣320.1億元；
- (4) 無抵押及無擔保銀行借貸約人民幣40.9億元；
- (5) 無抵押及有擔保其他借貸及債務證券約人民幣397.0億元；
- (6) 無抵押及無擔保其他借貸及債務證券約人民幣38.0億元。

銀行及其他借貸由本集團若干發展中物業、持作出售物業、投資物業、物業、廠房及設備作抵押。若干銀行及其他借貸由本公司、本集團若干附屬公司、非控股權益及關聯人士擔保。

租賃負債

於二〇二三年三月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團有無抵押租賃負債約人民幣8.7億元。

擔保

於二〇二三年三月三十一日(即本通函付印前就該債務聲明的最後實際可行日期)，本集團有以下重大擔保：

- (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，而本集團有權獲得該相關

物業的法律業權及擁有權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。於二〇二二年三月三十一日(即本通函付印前就該債務聲明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333.2億元。

- (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102.8億元的擔保，其中約人民幣39.4億元的擔保已動用，未動用的擔保約人民幣63.4億元。

除上文所載者或本供股章程另行披露者及除集團內公司間負債外，於二〇二三年三月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何已發行及發行在外或同意將予發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債(不包括一般貿易票據)或承兌信貸或租購承擔、按揭、押記、或然負債或擔保。

據董事作出一切合理查詢後所知，自二〇二三年三月三十一日起直至最後實際可行日期，本集團之債務水平概無任何重大變動。

3. 營運資金及資本充足度

董事認為，經考慮(i)供股之估計所得款項淨額；(ii)本集團之內部資源；(iii)本集團目前可動用之銀行融資及其他借貸；及(iv)若干銀行貸款之預期再融資後，本集團擁有充足營運資金以應付其自本供股章程日期起至少十二個月之需要。

4. 本集團財務回顧、趨勢及前景

本公司主要從事發展、經營及管理物業，以及持有投資物業。本集團的業務主要位於中國內地及香港。

展望二〇二三年，通脹仍會高居不下、利率仍將保持高位運行，減息空間不大。預計全球經濟增長仍將持續放緩，一些主要經濟體仍有可能陷於衰退。儘管中國政府大力出台了支持經濟和房地產穩健發展的措施，但消費者購房預期減弱和對經濟的信心仍有待恢復，都會對中國二〇二三年的經濟增長帶來挑戰。但考慮到中國疫情的大幅緩解，疫情防控政策的調整以及香港、國際同中國的全面通關等利好，預計中國的宏觀經濟和房地產市場將逐步築底回升。二〇二三年，穩定經濟增長將是中央政府經濟工作的主要目標，預期中央政府將繼續加大穩定宏觀經濟增長的力度，採取積極的財政政策和穩健寬鬆的貨幣政策，加大對房地產行業和市場的支持力度，推動經濟的平穩恢復。

預計二〇二三年房地產市場將在宏觀經濟恢復平穩增長，政策效力持續加大釋放，市場信心和購房意願回歸的背景下逐步回暖，全年市場成交總量規模和房價將趨於平穩，市場和房企分化將會加劇，市場的集中度將持續上升。大灣區、長三角等城市群市場將保持平穩恢復。房地產市場的競爭格局和市場格局也將發生較大的改變，房地產行業將逐步由「高負債、高槓桿和高周轉」向新發展模式的轉變。

二〇二三年，本集團將繼續堅持「量入為出」的穩健投資策略，堅持「一城一策」精準投資。在區域的投資佈局上聚焦優勢區域持續深耕，投資資源優先投向已經進入並且具有經濟、產業和人口淨流入優勢的區域和城市。重點投向大灣區和華東地區，以及優質的省會城市。投資項目上以效益為先，更加聚焦收益確定性高的項目，優中選優，把握最佳投資機會。

本集團將持續鞏固和優化「6+1」多元化、特色化增儲平台，增加優質土地儲備，奠定持續穩健發展的基礎。本集團將繼續深化與廣州地鐵集團的戰略合作，持續增加在大灣區的優質TOD項目，同時，以與杭州地鐵的首個項目合作為契機，持續拓展大灣區以外的TOD項目，加快全國化TOD項目的佈局；繼續深化「城市運營」增儲模式；加大城市更新項目獲取力度，強化對城市更新政策的研究，加強同各級政府城市更新平台的合作以及同擁有城市更新項目的企業的合作，聚焦舊村改造項目；繼續加強同各類國企合作；通過引進產業資源，深化產業勾地增儲模式；密切關注市場優質項目的收併購機會。在公開市場土地獲取方面，本集團將充分研究政策變化、市場和行業週期的趨勢，做到強研究、精規則、優結構，精選項目，優中選優，優化土地儲備結構。

本集團繼續堅持「商住並舉」發展戰略，穩步增加商業物業對業績的支持和貢獻，打造全週期的資產管理平台，做大做強商業資產規模和提升商業的專業化運營能力。本公司將立足資產管理人的定位，主動管理，提升商業物業經營的能力，打造特色化商業產品線。

本公司將持續優化商業物業的組織和管控能力，實施商業板塊業務的變革，做精做強總部、建設賦能平台，做專做實項目，打造商業利潤中心。本集團將重點提升商業物業的運營能力和經營效益，提升運營標準，實現規模增長。本公司繼續優化商業物業的產品線和客戶結構，努力提升出租率和租金水準，通過提升商業物業運營能力，不斷提升商業物業的經營效益，提高商業物業的價值；本集團積極推進經營性商業物業的資管模式，不斷提升商業物業的管理規模和效益。

A. 本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下為本公司權益持有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表(「未經審核備考財務資料」)，乃根據上市規則第4.29條編製，以說明供股對於二〇二二年十二月三十一日的本公司權益持有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值的影響，猶如供股於二〇二二年十二月三十一日已經發生。

未經審核備考財務資料乃根據於二〇二二年十二月三十一日本公司權益持有人應佔本集團經審核綜合資產淨值(摘錄自本公司已刊發之年度報告所載截至二〇二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表)編製，並已計入隨附附註所述之未經審核備考調整。

未經審核備考財務資料乃由董事根據董事之判斷及假設編製，僅供說明用途，並因其假設性質，未必能真實反映倘供股於二〇二二年十二月三十一日或任何未來日期已完成時本公司權益持有人應佔本集團之綜合有形資產淨值。

	於二〇二二年 十二月三十一日		於二〇二二年 十二月三十一日		
	本公司權益 持有人應佔 本集團經審核 綜合有形資產 淨值	供股之估計 所得款項淨額	本公司權益 持有人應佔 本集團未經審核 備考經調整綜合 有形資產淨值	本公司權益持有人應佔本集團 未經審核備考經調整綜合 每股有形資產淨值	
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣元 (附註3)	港元 (附註4)
根據將按認購價 每股供股股份 9.00港元發行 928,936,826股 供股股份	47,087,239	7,267,646	54,354,885	13.50	15.42

附註：

- (1) 於二〇二二年十二月三十一日本公司權益持有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值(摘錄自本公司已刊發之年度報告所載截至二〇二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表)乃根據於二〇二二年十二月三十一日本公司權益持有人應佔本集團經審核綜合資產淨值約人民幣47,429,623,000元計算，並就二〇二二年十二月三十一日本公司權益持有人應佔無形資產約人民幣342,384,000元作出調整。
- (2) 供股之估計所得款項淨額約8,298,673,000港元(相等於約人民幣7,267,646,000元)(基於該公告日期已發行股份的數目)乃根據將按於記錄日期每持有100股現有股份獲發30股供股股份的基準以認購價每股供股股份9.00港元進行928,936,826股供股股份的供股，並扣除本公司將產生之供股直接應佔估計相關開支約61,759,000港元(相等於約人民幣54,086,000元)後計算得出。
- (3) 本公司權益持有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值乃經作出前段所述調整後及假設供股於二〇二二年十二月三十一日已經發生之4,025,392,913股已發行股份計算得出，該股份包括(i)供股前於最後實際可行日期發行之3,096,456,087股現有股份及(ii)根據供股將予發行之928,936,826股供股股份。
- (4) 就本未經審核備考經調整綜合有形資產淨值而言，人民幣兌港元的匯率按1.00港元兌人民幣0.87576元換算。概無作出任何聲明，表示人民幣金額已經、可能已經或可以按該匯率兌換為港元，反之亦然。
- (5) 概無就未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映本集團於二〇二二年十二月三十一日後的任何交易結果或進行的其他交易。

B. 本集團的未經審核備考財務資料

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)就本集團未經審核備考財務資料發出的報告全文，以供載入本供股章程。

**羅兵咸永道****獨立申報會計師就編製未經審核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

本所已對越秀地產股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(由 貴公司董事(「董事」)編製，並僅供說明用途)完成鑑證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就建議供股而於二〇二三年五月十一日刊發的 貴公司供股章程(「供股章程」)第III-1至III-2頁內所載 貴集團於二〇二二年十二月三十一日的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於供股章程第III-1至III-2頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議供股對 貴集團於二〇二二年十二月三十一日的財務狀況造成的影響，猶如建議供股於二〇二二年十二月三十一日已經發生。在此過程中，董事從 貴集團截至二〇二二年十二月三十一日止年度之財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而就此已刊發審核報告。

董事對未經審核備考財務資料的責任

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(「香港會計師公會」)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」)，編製未經審核備考財務資料。

羅兵咸永道會計師事務所，中國香港特別行政區中環太子大廈22樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

我們的獨立性和質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量管理準則第1號進行財務報表審計或審閱或其他鑒證或相關服務委聘的會計師事務所層面的質素管理，該準則要求會計師事務所設計、實施及運行質量管理系統，包括與遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求有關的政策或程序守則。

申報會計師的責任

本所的責任為根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於本所過往就用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料而發出的報告除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，本所概不承擔任何責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號，就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，我們並無責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的任何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，我們亦不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入招股章程僅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，我們並不對建議供股於二〇二二年十二月三十一日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製的合理保證的鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核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

- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出適當調整。

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、與編製未經審核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。

本業務亦包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲取的證據屬充分、適當，為發表意見提供基礎。

本所的工作並非按照美利堅合眾國公認審計準則或其他準則及慣例，或美國公眾公司會計監察委員會(Public Company Accounting Oversight Board (United States))的審計準則，或任何其他海外司法管轄區的任何專業機構的準則及慣例進行，故有關工作不應視作已根據該等準則及慣例進行而加以依賴。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由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)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二〇二三年五月十一日

1. 董事責任

本供股章程(董事對其共同及個別承擔全部責任)載有遵照上市規則提供有關本公司的資料詳情。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各重大方面均準確完整，並無誤導或欺詐成份，且亦無遺漏其他事實，致使本供股章程所載任何陳述產生誤導或本供股章程產生誤導。

2. 董事權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及行政總裁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)之股份、相關股份及債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入本條所述登記冊內；或(iii)根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉：

本公司股份的好倉：

董事姓名	權益性質	股份實益 權益	權益百分率 概約
林昭遠先生(附註1)	實益擁有人／信託受益人	1,946,560	0.06
林峰先生(附註2)	實益擁有人／信託受益人／配偶權益	1,605,559	0.05
朱輝松先生	實益擁有人	64,757	0.00
劉艷女士	實益擁有人	3,400	0.00
余立發先生	實益擁有人	200,000	0.01
李家麟先生	實益擁有人	660,000	0.02
劉漢銓先生	實益擁有人	968,240	0.03

附註1：林昭遠先生於1,946,560股股份中擁有權益，其中1,734,336股股份由其作為實益擁有人擁有，212,224股股份作為越秀地產股份有限公司董事及高級管理層的股份激勵計劃信託的受益人持有。

附註2：林峰先生於1,605,559股股份中擁有權益，其中1,393,335股股份由其作為實益擁有人擁有，212,224股股份作為越秀地產股份有限公司董事及高級管理層的股份激勵計劃信託的受益人持有。

越秀交通股份的好倉：

董事姓名	權益性質	股份實益 權益	權益百分率 概約
林昭遠先生	實益擁有人	120	0.00001
劉艷女士	實益擁有人	485	0.00003
劉漢銓先生	實益擁有人	195,720	0.012

3. 主要股東權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及行政總裁概不知悉有任何人士(不包括本公司董事或行政總裁)在股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在本公司任何其他成員的已發行並附設投票權之股份10%或以上之權益：

1.1 於本公司的股份權益

名稱	身份	所持股份數目	權益百分率 概約 (附註4)
廣州越秀(附註2)	所控制法團權益	1,881,141,370 (好倉)(附註1)	60.75
越秀(附註2)	所控制法團權益	1,881,141,370 (好倉)(附註1)	60.75
廣州地鐵(附註3)	所控制法團權益	616,194,762 (好倉)	19.90

附註1：其包括i)越秀已根據不可撤回承諾而不可撤回地承諾或促使其附屬公司或其代名人(包括代表其/彼等持有現有股份之中央結算系統參與者)承購的369,566,857股供股股份中視為擁有的權益；及ii)越秀已根據不可撤回承諾而不可撤回地承諾或促使其附屬公司或其代名人(包括代表其/彼等持有現有股份之中央結算系統參與者)申請(以額外申請方式)的279,684,983股供股股份中視為擁有的權益。

附註2：根據證券及期貨條例，於最後實際可行日期，廣州越秀被視為於本公司的1,881,141,370股股份中擁有權益，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	好倉股份
越秀(附註i)	1,881,141,370
暢茂有限公司(「暢茂」)(附註ii)	104,517,301
Bosworth International Limited(「Bosworth」)(附註ii)	1,092,762,879
Novena Pacific Limited(「Novena」)(附註ii)	254,297,135
Morrison Pacific Limited(「Morrison」)(附註ii)	71,049,347
Greenwood Pacific Limited(「Greenwood」)(附註ii)	61,019,210
Goldstock International Limited(「Goldstock」)(附註ii)	15,838,713
越秀財務有限公司(「越秀財務」)(附註ii)	1,971,802

(i) 越秀的權益包括(1)由其作為實益擁有人持有的279,684,983股股份；及(2)由暢茂、Bosworth、Novena、Morrison、Greenwood、Goldstock及越秀財務作為其受控制法團持有的1,601,456,387股股份。

(ii) 暢茂、Bosworth、Novena、Morrison、Greenwood、Goldstock及越秀財務均由越秀全資擁有。

附註3：根據證券及期貨條例，於最後實際可行日期，廣州地鐵被視為於本公司的616,194,762股股份中擁有權益，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	好倉股份
廣州地鐵投融資(香港)有限公司(附註i)	616,194,762

(i) 廣州地鐵投融資(香港)有限公司持有616,194,762股股份，其為廣州地鐵全資擁有。

附註4：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3,096,456,087股股份。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，自二〇二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務業績之編製日期)以來，本公司之財務或營業狀況概無重大不利變動。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立或擬訂立任何不得由本公司於一年內終止而免付賠償(法定補償除外)之服務合約。

6. 涉及董事之其他安排

於最後實際可行日期，

- (i) 概無董事於本集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期仍然有效並與本集團業務有重大關係之任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益；及
- (ii) 概無董事於本集團任何成員公司自二〇二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來所買賣、租賃、擬買賣或擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，董事亦不知悉任何本公司或本集團任何其他成員公司尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

8. 重大合約

以下為本集團於本供股章程日期前兩年直至最後可行日期止期間內訂立屬重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (i) 本公司與聯席包銷商所訂立日期為二〇二三年四月二十日的包銷協議；
- (ii) (其中包括)廣州越秀華城房地產開發有限公司(本公司非全資附屬公司)(作為買方，「買方」)、廣州城建開發(由本公司及廣州越秀分別間接擁有95%及5%權益)及美萊投資有限公司(廣州越秀的全資附屬公司)(作為賣方，「賣方」)及廣州越秀所訂立日期為二〇二二年四月七日的股權轉讓協議及債務重組協議，據此買方已有條件同意收購廣州泉力實業發展有限公司(「目標控股公司」)全部股權，而廣州城建開發已有條件同意收購目標控股公司貸款權利及廣州市品臻房地產開發有限公司貸款權利；

- (iii) Yuexiu REIT 2018 Company Limited (為越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)之特殊目的機構)、城市建設開發集團(中國)有限公司(為本公司之直接全資附屬公司)與本公司就出售 Gain Force Investments Ltd. 之全部股權而訂立日期為二〇二一年十月二十四日的契約, 代價約為人民幣7,792,834,000元(假設已於二〇二一年八月三十一日完成);
- (iv) 本公司作為轉讓人、滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司與越秀房託資產管理有限公司(「管理人」)就遞延基金單位安排修訂訂立日期為二〇二一年十月二十四日的第二份補充債項協議;
- (v) 越秀及本公司向管理人提供日期為二〇二一年十月二十四日的不可撤回承諾, 而越秀及本公司承諾(其中包括)維持彼等各自於越秀房產基金所持基金單位比例分別為71,261,585個單位及1,289,767,022個單位直至供股記錄日期(包括該日), 接納及支付或促使接納及支付彼等各自根據供股獲暫定配發的越秀權益基金單位及本公司權益基金單位;
- (vi) 廣州越秀華城房地產開發有限公司(本公司擁有95.48%的附屬公司)作為買方與廣州越秀作為賣方就收購廣州市佰城投資發展有限公司98%股權訂立日期為二〇二一年七月二十三日的股權轉讓協議, 代價約為人民幣1,873,596,000元; 及
- (vii) 廣州城建開發南沙房地產有限公司(本公司擁有95.475%的附屬公司)作為買方與廣州越秀明睿三號實業投資合夥企業(有限合夥)作為賣方就收購廣州越璟房地產開發有限公司90%股權訂立日期為二〇二一年五月三十一日的股權轉讓協議, 代價為人民幣26.21億元。

9. 專家資格及同意書

以下為本供股章程載有或提述其意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	於《專業會計條例》(第50章)下的執業會計師 於《財務匯報局條例》(第588章)下的註冊公眾利益 實體核數師

於最後實際可行日期，上述專家：

- (i) 已就本供股章程之刊發發出書面同意，同意以本供股章程所載形式及內容載入其函件並引述其名稱，且並無撤回其同意書；
- (ii) 概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論能否依法執行)；及
- (iii) 概無於本集團任何成員公司二〇二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來所買賣、租賃、擬買賣或擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 其他資料

- (i) 本供股章程備有中英文本，如有歧義，概以英文本為準。
- (ii) 於最後實際可行日期，董事並不知悉影響本公司將溢利或資本自香港境外匯進香港境內並對本集團整體業務造成重大影響的任何限制。

11. 送呈公司註冊處處長之文件

各章程文件及上文「9. 專家資格及同意書」所述之專家同意書之副本，已根據公司(清盤及雜項條文)條例第38D條送呈香港公司註冊處處長註冊。

12. 備查文件

以下文件副本於本供股章程日期起計14日期間內，可於聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>) 及本公司網站 (<http://www.yuexiuproperty.com>.) 查閱：

- (i) 羅兵咸永道會計師事務所有關本集團之未經審核備考財務資料之報告，全文載於附錄三；
- (ii) 上文「8. 重大合約」所述重大合約；
- (iii) 上文「9. 專家資格及同意書」所述同意書；及
- (iv) 本供股章程。