

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、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股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不因本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。



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；
- (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



越秀地產股份有限公司將於二〇二二年十二月十三日(星期二)上午十一時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層宴會廳1-4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，務請閣下根據隨附代表委任表格上印備之指示填妥及簽署表格，並盡快交回本公司股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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。閣下填妥並交回代表委任表格後，仍可依願親身出席大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

鑒於新型冠狀病毒病(COVID-19)產生的持續性風險，請參閱本通函第1至2頁有關本公司將於股東大會上採取的預防措施，包括：

- 親身出席股東大會會場的人數有限；
- 必須佩戴口罩及未有戴上口罩之任何出席者可能會被要求離開或被拒絕進入股東大會會場；
- 掃描「安心出行」場所二維碼及遵守「疫苗通行證」規定；
- 進入股東大會會場前必須進行手部消毒；
- 進入股東大會會場外之等候區前須進行體溫檢測／篩檢；
- 不設餐飲服務亦不會派發禮券或紀念品；及
- 任何其他額外預防措施(如適用)。

本公司謹此提醒全體股東毋需就行使投票權而親身出席股東大會。作為替代方案，股東透過填妥附有投票指示之代表委任表格，可委任股東大會主席作為彼等之代表於股東大會上就相關決議案進行投票，而毋需親身出席股東大會。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，先前遞交之代表委任表格將視為被撤回。

二〇二二年十一月二十四日

目 錄

	頁次
股東大會之預防措施	1
釋義	3
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	14
獨立財務顧問函件	15
附錄一 – 本集團一般資料	I-1
股東大會通告	GM-1

股東大會之預防措施

鑒於新型冠狀病毒病(COVID-19)產生的持續性風險以及管理股東大會出席人士的潛在健康風險，本公司將於股東大會上採取以下預防措施：-

- (1) 所有出席者必須於股東大會會場內或股東大會會場外的等候區全程佩戴口罩。未佩戴口罩的任何出席者可能會被要求離開股東大會會場或謝絕進入會場。
- (2) 所有出席者必須掃描「安心出行」場所二維碼及遵守「疫苗通行證」規定。
- (3) 所有出席者進入股東大會會場前必須使用酒精消毒液清潔雙手。
- (4) 所有人士進入股東大會會場外的等候區前須進行體溫檢測／篩檢。任何人士體溫高於37.2攝氏度或出現類似流感症狀將會被要求離開或謝絕進入股東大會會場。
- (5) 不設餐飲服務及不會派發禮券或紀念品。
- (6) 為保持社交距離，股東大會會場僅提供有限數量之座位，並不設站立安排，於必要時本公司或會限制進入股東大會會場的出席者人數。
- (7) 根據香港政府、監管機關及／或股東大會場所的現行要求或指引，或考慮COVID-19疫情發展後視作合適的任何其他額外預防措施。

本公司將繼續監察COVID-19疫情之發展，並可能採取其他措施。

本公司提醒出席者於決定親身出席股東大會前，務請審慎考慮彼等的健康／個人狀況。本公司謹此提醒全體股東無須就行使表決權親身出席股東大會。作為替代方式，股東可通過使用附有投票指示的代表委任表格委任股東大會主席作為其受委代表於股東大會上就相關決議案投票而無需親身出席股東大會。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，先前遞交之代表委任表格將視為被撤回。

股東大會之預防措施

就選擇收取實體通函之登記股東而言，代表委任表格已隨本通函附上。另一方面，代表委任表格可於本公司網站 www.yuexiuproperty.com「投資者關係」部分及聯交所網站 www.hkexnews.hk 下載。倘閣下並非為登記股東（倘閣下之股份透過銀行、經紀或託管人持有），閣下須直接諮詢閣下的銀行、經紀或託管人（視情況而定），以協助閣下委任代表。

倘股東不欲親身出席股東大會而對相關決議案有任何疑問，或就有關本公司或任何事宜欲與董事會溝通，歡迎透過電郵 ir@yuexiuproperty.com 聯絡本公司。

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：

「二〇一九年公告」	指	具有本通函「緒言」一節賦予該詞的涵義
「二〇一九年通函」	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主協議
「二〇二三年銀行存款協議」	指	本公司與創興銀行就有關銀行存款訂立日期為二〇二二年十一月三日的主協議
「公告」	指	本公司日期為二〇二二年十一月三日的公告，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—新年度上限」一節賦予該詞的涵義
「抵押存款」	指	作為本集團於其日常業務過程中銷售程序的一部分，本集團若干房地產開發公司須按照地方國土資源局所頒佈相關文件規定存置於指定銀行賬戶，作為建設相關房地產擔保存款的房地產預售所得的若干款項
「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
「創興銀行集團」	指	創興銀行及其附屬公司

釋 義

「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二〇二三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大部分權益，為本公司的最終控股股東
「港元」	指	香港法定貨幣，港元
「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 「邁時資本」	指	邁時資本有限公司，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
「最後實際可行日期」	指	二〇二二年十一月二十二日，即本通函付印前確定其中所載資料的最後實際可行日期

釋 義

「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－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
「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》
「股份」	指	本公司的普通股
「股東」	指	股份持有人
「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，適用於根據二〇二三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	根據二〇二三年銀行存款協議擬進行的交易
「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，為創興銀行的控股股東及間接唯一股東
「%」	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：

張貽兵

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；
- (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二〇一九年公告、二〇一九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函件；(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

背景

如二〇一九年公告及二〇一九年通函所披露，本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，協議期限將於二〇二二年十二月三十一日屆滿。

本公司於二〇二二年十一月三日就(其中包括)重續二〇二〇年銀行存款協議期限而訂立二〇二三年銀行存款協議，為期三年。

根據二〇二三年銀行存款協議，本集團可於其日常及一般業務過程中在二〇二三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蓄積銀行存款，蓄積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，二〇二三年銀行存款協議的期限應自二〇二三年一月一日起及將持續至二〇二五年十二月三十一日(包括該日)。在遵守上市規則的前提下，二〇二三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

二〇二三年銀行存款協議須待獨立股東於股東大會上批准二〇二三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。倘該條件於二〇二二年十二月三十一日(或由本公司及創興銀行協定之較後日期)或之前未獲達成，則二〇二三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

二〇二三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，香港最少兩家其他獨立銀行向本集團提供或本集團自該等銀行獲得的利率及其他條款；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中國大陸最少兩家其他獨立銀行向本集團提供或本集團自該等銀行獲得的利率及其他條款不時釐定。

為使該等交易生效或促進該等交易，標準文件可以創興銀行集團及本集團可接受的形式執行。

董事會函件

歷史年度上限及金額

有關二〇二〇年銀行存款協議項下銀行存款，截至二〇二〇年及二〇二一年十二月三十一日止年度以及截至二〇二二年十二月三十一日止年度的年度上限分別為人民幣8,500,000,000元、人民幣10,000,000,000元及人民幣12,000,000,000元。

截至二〇二〇年十二月三十一日及二〇二一年十二月三十一日止年度各年以及截至二〇二二年九月三十日止九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：

	截至二〇二〇年 十二月三十一日 止年度 (約為)	截至二〇二一年 十二月三十一日 止年度 (約為)	截至二〇二二年 九月三十日 止九個月 (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 6,108,000,000元	人民幣 9,602,000,000元	人民幣 8,447,000,000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，本集團的總資產由二〇二〇年十二月三十一日的約人民幣2,632億元增長至二〇二一年十二月三十一日的約人民幣3,139億元，並進一步增加至二〇二二年六月三十日的人民幣3,209億元；現金持有量水平由二〇二〇年十二月三十一日的約人民幣373.0億元(包括現金及現金等價物約人民幣282.1億元及抵押存款約人民幣90.9億元)增至二〇二一年十二月三十一日的約人民幣405.0億元(包括現金及現金等價物約人民幣327.7億元及抵押存款約人民幣77.3億元)，並增至二〇二二年六月三十日的約人民幣390.6億元(包括現金及現金等價物約人民幣260.7億元及抵押存款約人民幣129.9億元)。

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，本集團收到越秀服務集團有限公司(股份代號：6626)(其財務業績(包括現金持有量等資產)仍併入

董事會函件

本公司上市後及於最後實際可行日期的財務業績)分拆及首次公開發售所得款項總額約為2,016百萬港元(相當於約人民幣1,677百萬元)，所得款項淨額(扣除資本化上市開支後)約為1,961百萬港元(相當於約人民幣1,632百萬元)。於二〇二〇年，本集團收到發行境內公司債券所得人民幣15.0億元。於二〇二一年，本集團分別收到發行境外美元債券800百萬美元及境內人民幣公司債券人民幣60億元。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，本公司建議將截至二〇二三年、二〇二四年及二〇二五年十二月三十一日止年度的年度上限分別設為人民幣13,000,000,000元、人民幣14,500,000,000元及人民幣16,000,000,000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存置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) 本集團核數師將根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號(修訂)下「歷史財務資料審核或審閱以外之鑒證業務」規定，並參照香港會計師公會頒佈的實務說明第740號(修訂)「關於香港上市規則所述持續關連交易的審計師函件」就已在本公司年報中披露的本集團持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56

董事會函件

條，核數師將發出載有其有關本公司年報中披露的持續關連交易的結論的函件。核數師將在函件中表明是否有任何事項須提請董事注意，使董事相信該等所披露持續關聯交易：(i) 未經董事會批准；(ii) 倘交易涉及由本集團提供貨品或服務，未在所有重大方面根據本集團的定價政策進行；(iii) 在所有重大方面未根據規管有關交易之二〇二三年銀行存款協議訂立；及／或(iv) 已超過新年度上限。另外，獨立非執行董事亦每年於本公司年報中就本集團的持續關連交易提供確認書。

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大陸的銀行存置存款。

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金融服務，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」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。

上市規則的涵義

由於創興銀行為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。該等交易不構成上市規則第十四章項下之交易。

由於二〇二三年銀行存款協議項下的新年度上限就上市規則第 14.07 條而言的最高適用百分比率高於 5%，故該等交易須遵守上市規則第十四 A 章的申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

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，深化實施「1+4」全國化戰略佈局，深耕大灣區市場，重點於華東地區、華中地區、華北地區及西部地區拓展業務。

創興銀行

創興銀行在香港註冊成立為有限公司。創興銀行集團主要從事提供銀行及相關金融服務。創興銀行由越秀企業間接全資擁有，而越秀企業為廣州越秀的全資附屬公司。

成立獨立董事委員會

根據上市規則第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該等交易中擁有重大利益，故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二〇二三年銀行存款協議及該等交易向獨立股東提供意見。

本公司已委聘邁時資本為獨立財務顧問，以就有關二〇二三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二〇二二年十二月九日(星期五)至二〇二二年十二月十三日(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，必須於二〇二二年十二月八日(星期四)前將所有股份過戶文件(連同有關股票)送達本公司的股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)辦理過戶登記手續。

股東大會

股東大會將於二〇二二年十二月十三日(星期二)上午十一時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層宴會廳1-4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

董事會函件

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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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。

於該等交易中擁有重大利益的任何股東及其緊密聯繫人須就批准該等交易的建議決議案放棄投票。越秀企業及其聯繫人，以及董事(亦為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二〇二三年銀行存款協議及其項下擬進行交易(包括新年度上限)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二〇二三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。

倘閣下於二〇二二年十二月十三日(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(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.yuexiuproperty.com>)。

推薦意見

董事(不包括被視為於該等交易中擁有重大利益且因此於本公司相關董事會決議案中放棄表決權的董事李鋒先生、陳靜女士、李家麟先生及余立發先生)認為，(i)二〇二三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進行；(ii)二〇二三年銀行存款協議的條款屬公平合理；及(iii)該等交易(連同新年度上限)符合本公司及其股東的整體

董 事 會 函 件

利益。因此，董事(不包括被視為於該等交易中擁有重大利益且因此於本公司相關董事會決議案中放棄表決權的董事李鋒先生、陳靜女士、李家麟先生及余立發先生)建議全體獨立股東投票贊成將於股東大會上提議的相關決議案。

敬請閣下垂注：(a)獨立董事委員會之推薦建議函件，其中載有其致獨立股東之推薦建議，全文載於本通函第14頁；及(b)獨立財務顧問之意見函件，其中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議，全文載於本通函第15至25頁。

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
董事長及執行董事
林昭遠
謹啟

二〇二二年十一月二十四日



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

本人提述本公司向其股東發出的日期為二〇二二年十一月二十四日的通函(「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。邁時資本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15頁至25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，(i) 二〇二三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進行；(ii) 二〇二三年銀行存款協議的條款屬公平合理；及(iii) 該等交易(連同新年度上限)符合本公司及其股東的整體利益。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

二〇二二年十一月二十四日

獨立財務顧問函件

以下載列獨立財務顧問邁時資本致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，為載入本通函而編製。



香港
灣仔
港灣道25號
海港中心1908室

敬啟者：

有關銀行存款的 持續關連交易

緒言

吾等提述獲委任為獨立財務顧問，以就二〇二三年銀行存款協議及其項下擬進行交易（包括新年度上限）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司刊發日期為二〇二二年十一月二十四日的通函（「通函」）的董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件使用的詞彙具有通函所界定的相同涵義。

茲提述二〇一九年公告及二〇一九年通函，內容有關重續 貴公司有關於創興銀行集團的銀行存款的持續關連交易。 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，其期限將於二〇二二年十二月三十一日屆滿。於二〇二二年十一月三日， 貴公司就（其中包括）重續二〇二〇年銀行存款協議的期限訂立為期三年的二〇二三年銀行存款協議。

由於創興銀行為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， 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。由於二〇二三年銀行存款協議項下的新年度上限就上市規則第14.07條而言的最高適用百分比率高於5%，故該等交易須遵守上市規則第十四A章的申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

獨立財務顧問函件

越秀企業及其聯繫人以及董事(亦為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就所提呈以批准二〇二三年銀行存款協議及其項下擬進行交易(包括新年度上限)的決議案放棄投票。除上文所披露者外,據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信,概無其他股東或其任何聯繫人於二〇二三年銀行存款協議及其項下擬進行交易(包括新年度上限)中擁有重大權益,因此概無其他股東須於股東大會就將予提呈的有關決議案放棄投票。

根據上市規則第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。由於李家麟先生及余立發先生被視為於該等交易中擁有重大利益,貴公司已成立僅由劉漢銓先生組成的獨立董事委員會,以就有關二〇二三年銀行存款協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。吾等,邁時資本,已獲委聘為獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期,根據上市規則第13.84條,吾等獨立於貴公司,因此被視為合資格就二〇二三年銀行存款協議及其項下擬進行交易(包括新年度上限)提供獨立意見。除因是次委聘應付吾等之正常專業費用外,概不存在使吾等將從貴公司收取任何費用或利益的安排。除就是次二〇二三年銀行存款協議獲委聘為獨立財務顧問外,吾等於過往兩年曾就(i)收購廣州越璟房地產開發有限公司90%股權;(ii)收購廣州市佰城投資發展有限公司98%股權;(iii)收購新地鐵房地產項目49%權益;(iv)有關租賃總協議之持續關連交易;及(v)有關物業管理及增值服務之持續關連交易獲委任為獨立財務顧問,詳情分別載列於貴公司日期為二〇二一年五月三十一日、二〇二二年十一月三日及二〇二二年十一月二十三日的公告以及貴公司日期為二〇二一年八月十一日及二〇二二年四月二十二日的通函。上述過往委聘限於提供一次性獨立諮詢服務,當中邁時資本收取正常專業費用。因此,吾等並不認為該過往委聘對邁時資本就二〇二三年銀行存款協議及其項下擬進行交易(包括新年度上限)擔任獨立財務顧問產生任何利益衝突。

吾等之意見基準

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)：(i) 二〇二〇年銀行存款協議及二〇二三年銀行存款協議；(ii) 貴公司及創興銀行截至二〇二一年十二月三十一日止兩個年度之年報；(iii) 貴公司及創興銀行截至二〇二二年六月三十日止六個月之中期報告；(iv) 截至二〇二一年十二月三十一日止三個年度及截至二〇二二年九月三十日止九個月的銀行存款最高每日存放結餘的監測匯總表及 貴公司就銀行存款之二〇二二年中期持續關連交易報告；及(v) 創興銀行集團及獨立銀行向 貴公司提供的二〇二二年存款服務報價。吾等認為，吾等已審閱充足及相關資料及文件，並已根據上市規則第 13.80 條規定採取合理步驟，以達致知情意見並為吾等推薦建議提供合理基礎。吾等依賴通函所載或所引述聲明、資料、意見及陳述以及董事向吾等提供之資料及陳述(彼等須就此負全責)，並相信有關資料於作出之時以及於本函件日期仍為真實及準確。吾等亦已假設董事於通函內所作出的信念、意見、期望及意向之聲明均於適當查詢及仔細考慮後合理作出。吾等之意見乃基於董事陳述及確認通函所提供及引述之資料並無遺漏重大事實。

貴公司確認已應吾等要求向吾等提供在現時情況下所取得之一切資料及文件，使吾等可達致知情意見，而吾等依賴通函所載資料之準確性，作為吾等意見之合理基礎。吾等並無理由懷疑通函所提供資料或所表達之意見遺漏或隱瞞任何 貴公司已知之重大事實或資料，亦無理由懷疑所載資料及事實是否真確準確，或吾等所獲提供 貴公司及董事所表達之意見是否合理。然而，吾等並無對董事所提供資料進行任何獨立查證，亦無對 貴公司、創興銀行及其各自之附屬公司或聯營公司之業務及事務進行任何形式之獨立深入調查。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關二〇二三年銀行存款協議及其項下擬進行交易(包括新年度上限)的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 二〇二三年銀行存款協議之背景及理由

1.1 有關 貴集團之資料

貴公司主要從事物業開發及投資，深化實施「1+4」全國化戰略佈局，深耕大灣區市場，重點於華東地區、華中地區、華北地區及華西地區拓展業務。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年 (經審核) 人民幣千元	二〇二〇年 (經審核) 人民幣千元	二〇二一年 (經審核) 人民幣千元	二〇二一年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 (未經審核) 人民幣千元
收入	38,339,112	46,234,259	57,378,861	24,236,131	31,292,681
貴公司權益持有人 應佔盈利	3,483,351	4,247,860	3,588,929	2,300,418	1,707,123
	於十二月三十一日			於二〇二二年	
	二〇一九年 (經審核) 人民幣千元	二〇二〇年 (經審核) 人民幣千元	二〇二一年 (經審核) 人民幣千元	六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	
總資產	234,697,255	263,196,000	313,854,885	320,949,551	
總負債	179,505,439	198,919,885	239,488,136	244,692,622	
總權益	55,191,816	64,276,115	74,366,749	76,256,929	

誠如上表所闡述，截至二〇二一年十二月三十一日止年度(「二〇二一財年」)，貴集團錄得收入約人民幣57,378.9百萬元，較截至二〇二〇年十二月三十一日止年度(「二〇二〇財年」)增加約24.1%。於二〇二〇財年，貴集團收入約為人民幣46,234.3百萬元，較截至二〇一九年十二月三十一日止年度(「二〇一九財年」)增加約20.6%。於二〇二一財年，貴集團權益持有人應佔盈利為約人民幣3,588.9百萬元，較二〇二〇財年減少約15.5%。於二〇二〇財年，貴公司權益持有人應佔盈利錄得約人民幣4,247.9百萬元，較二〇一九財年增加約21.9%。截至二〇二二年六月三十日止六個月，貴集團期內所得收入較二〇二一年

獨立財務顧問函件

六月三十日增長約29.1%。貴集團截至二〇二二年六月三十日止六個月之權益持有人應佔盈利減少25.8%，此乃主要由人民幣匯率波動產生的淨匯兌損失以及投資物業重估淨跌值所致。

於二〇二一年十二月三十一日，貴集團的總資產及總權益分別較二〇二〇年十二月三十一日增加約19.2%及約15.7%。於二〇二〇年十二月三十一日，貴集團的總資產及總權益分別較二〇一九年十二月三十一日增加約12.1%及約16.5%。於二〇二二年六月三十日，貴集團的總資產及總權益分別較二〇二一年十二月三十一日增加約2.3%及2.5%。

1.2 有關創興銀行之資料

創興銀行為在香港註冊成立的有限公司及越秀企業的間接全資附屬公司。創興銀行乃按香港法例第155章銀行業條例由香港金融管理局監督的認可機構。創興銀行集團主要從事提供銀行及相關金融服務。

以下為創興銀行集團按照香港財務報告準則編製截至二〇二〇年及二〇二一年十二月三十一日止年度以及截至二〇二一年及二〇二二年六月三十日止六個月之財務資料，其乃摘錄自創興銀行之二〇二一年年報及其二〇二二年中期報告：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年 (經審核) 人民幣千元	二〇二一年 (經審核) 人民幣千元	二〇二一年 (未經審核) 人民幣千元	二〇二二年 (未經審核) 人民幣千元
利息收入	5,565,742	5,407,975	2,646,428	2,871,645
淨利息收入	2,926,552	3,285,723	1,603,068	1,704,642
溢利淨額	1,479,978	1,504,791	951,226	763,387
		於十二月三十一日	於二〇二二年	
		二〇二〇年	二〇二一年	六月三十日
		(經審核)	(經審核)	(未經審核)
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總資產		232,899,647	255,247,558	267,558,902
總負債		204,965,187	220,651,791	231,376,573
總權益		27,934,460	34,595,767	36,182,329

如上表所示，於二〇二一財年，創興銀行集團錄得利息收入總額及溢利淨額分別約54億港元及15億港元，較二〇二〇財年分別減少約2.8%及增加1.7%，此乃主要由於淨利息收入以及手續費及佣金淨收入增加。截至二〇二二年六月三十日止六個月，創興銀行集團之收入較去年同一財政期間增加約8.5%至約29億港元。截至二〇二二年六月三十日止六個月，創興銀行集團之溢利淨額約為8億港元，較去年同一財政期間相比下降約19.7%。該下降乃主要由於金融資產減值虧損淨額增加所致。

於二〇二一年十二月三十一日，創興銀行集團之總權益由二〇二〇年十二月三十一日的279億港元增長約23.8%至約346億港元，此乃主要由於現金及短期資金以及預付款及其他賬款增加。於二〇二二年六月三十日，創興銀行集團之總權益較二〇二一年十二月三十一日增長約4.6%。

吾等已審閱創興銀行的信用評級，並注意到於二〇二一年九月穆迪授予創興銀行Baa1長期存款評級(前景穩定)，以及於二〇二二年六月惠譽授予其BBB長期發行人違約評級(前景穩定)。吾等亦審閱三家獨立銀行(其亦於截至二〇二二年六月三十日止六個月向貴公司提供存款服務報價，其進一步詳情載於下文「4. 內部控制程序」一節)的近期信用評級。吾等注意到，該等獨立銀行的穆迪長期存款評級介乎Baa2級到Aa3級之間，該等獨立銀行的惠譽長期發行人違約評級介乎BBB級到A級之間，以及創興銀行的信用評級在該等獨立銀行的信用評級範圍內。因此，吾等認為，與其他金融實體相比，創興銀行的信用風險並非可控性較低。

1.3 訂立二〇二三年銀行存款協議之理由及裨益

誠如董事會函件所述，訂立二〇二三年銀行存款協議的理由及潛在裨益如下：

貴集團主要從事物業開發及投資。貴集團須不時於銀行(主要為香港及中國內地的銀行)存置存款，以作為其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。

創興銀行作為香港享負盛名且歷史悠久的認可機構，能提供不同的銀行及相關金融服務，以支援貴集團的業務及財資活動。貴公司相信，使用創興銀行集團提供之服務(即在此情況下按非獨家基準將銀行存款存置於創興銀行集團內，並須一直遵守貴集團的內部控制程序及適用年度上限)乃符合貴集團的利益。鑒於董事會函件「有關銀行存款的持續關連交易」一節內「新年度上限」分節所討論的理由，貴公司認為，考慮到貴集團的業務發展，新年度上限的釐定乃屬合理。

基於董事反映的二〇二三年銀行存款協議的上述理由及潛在裨益，並考慮到(i)維持 貴公司於創興銀行集團之每日最高存款結餘符合 貴公司於其日常及一般業務過程中的業務需求；(ii)「1.2有關創興銀行之資料」一節所述，創興銀行的信用風險相比其他金融實體並非可控性較低；及(iii)二〇二三年銀行存款協議將按非獨家基準訂立，且新年度上限為 貴集團提供利用該協議項下存款服務的權利而非義務，吾等認為，該等交易符合 貴公司及股東之整體利益。

2. 二〇二三年銀行存款協議項下存款服務之主要條款

根據二〇二三年銀行存款協議， 貴集團可於其日常及一般業務過程中在二〇二三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，存放及存置任何該等銀行存款須受不時適用於與 貴集團類似的獨立客戶的創興銀行集團條款及條件規限。

期限

待獨立股東於股東大會批准後，二〇二三年銀行存款協議的期限應自二〇二三年一月一日起及將持續至二〇二五年十二月三十一日(包括該日)。在符合上市規則的前提下，二〇二三年銀行存款協議可由 貴公司與創興銀行透過書面協議重續。

先決條件

二〇二三年銀行存款協議須待獨立股東於股東大會上批准二〇二三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。倘條件於二〇二二年十二月三十一日(或由 貴公司及創興銀行協定之較後日期)或之前未獲達成，則二〇二三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

二〇二三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，最少兩間香港其他獨立銀行向 貴集團提供或 貴集團自最少兩間香港其他獨立銀行獲得的利率及其他條款；及(2)就中國內地的存款而言，參考中國人民銀行公佈的標準利率設定的中國內地存款利率，以及最少兩間中國內地其他獨立銀行向 貴集團提供或 貴集團自最少兩間中國內地其他獨立銀行獲得的利率及其他條款不時釐定。

標準文件可按創興銀行集團及 貴集團接受的形式簽立，以使該等交易生效或促成該等交易。

獨立財務顧問函件

於評估二〇二三年銀行存款協議條款的公平性及合理性時，吾等曾取得並審閱二〇二〇年銀行存款協議及二〇二三年銀行存款協議，而吾等注意到，有關二〇二三年銀行存款協議中存款服務的主要條款(除相關年度上限外)與 貴公司於二〇一九年十月二十二日舉行的股東大會上經獨立股東批准的二〇二〇年銀行存款協議相若。

就定價政策而言，吾等已取得並審閱 貴公司就銀行存款之二〇二二年中期持續關連交易報告及自二〇二二年一月至二〇二二年六月創興銀行集團及其他獨立銀行向 貴集團提供的存款服務的三組報價，並將有關利率與兩間獨立銀行向 貴集團就各項存款服務所提供同期同類存款利率相比較，並注意到二〇二〇年銀行存款協議所載的定價政策(與二〇二三年銀行存款協議所載的定價政策相同)獲嚴格遵守。有關此方面的更多詳情，請參閱下文「4. 內部控制程序」一節。換言之，創興銀行集團所提供的存款服務利率對 貴集團而言將不遜於獨立銀行所提供的條款，吾等認為屬公平合理。

3. 新年度上限

3.1 過往交易金額

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年度，二〇二〇年銀行存款協議項下有關銀行存款的年度上限分別為人民幣8,500,000,000元、人民幣10,000,000,000元及人民幣12,000,000,000元。截至二〇二〇年十二月三十一日及二〇二一年十二月三十一日止年度各年以及截至二〇二二年九月三十日止九個月期間任何特定日期 貴集團於創興銀行集團實際存置銀行存款的最高餘額如下：

	截至 二〇二〇年 十二月三十一日 止年度 (約為)	截至 二〇二一年 十二月三十一日 止年度 (約為)	截至 二〇二二年 九月三十日 止九個月 (約為)
年內／期內任何特定日期	人民幣	人民幣	人民幣
銀行存款的每日最高餘額	6,108,000,000元	9,602,000,000元	8,447,000,000元

董事會進一步確認，於最後實際可行日期，截至二〇二二年十二月三十一日止年度二〇二〇年銀行存款協議項下銀行存款的最高餘額尚未被超越。

3.2 新年度上限

3.2.1 釐定新年度上限之基準

隨著 貴集團的業務及經營規模持續增長，預期其總資產將相應增加，其不時持有或存置的現金及現金等價物水平及抵押存款(統稱「現金持有量」)亦可能增加。舉例而言， 貴集團的總資產由二〇二〇年十二月三十一日約人民幣2,632億元增加至二〇二一年十二月三十一日約人民幣3,138.5億元，並進一步增至二〇二二年六月三十日的約人民幣3,209.5億元；其現金持有量水平由二〇二〇年十二月三十一日約人民幣373億元(包括現金及現金等價物約人民幣282.1億元及抵押存款約人民幣90.9億元)增長至二〇二一年十二月三十一日約人民幣405億元(包括現金及現金等價物約人民幣327.7億元及抵押存款約人民幣77.3億元)，及二〇二二年六月三十日的約人民幣390.6億元(包括現金及現金等價物約人民幣260.7億元及抵押存款約人民幣129.9億元)。

較高的年度上限將可讓 貴集團受惠於創興銀行集團與其他銀行之間的良性競爭。舉例而言，當 貴集團收到大型集資活動(例如：債券發行及股份發行)的所得款項及當 貴集團參與重大收購或出售時， 貴集團將需作出的銀行存款金額將會特別高。例如， 貴集團收到越秀服務集團有限公司(股份代號：6626)(於上市後及於最後實際可行日期，其財務業績(包括現金持有量等資產)仍併入 貴公司的財務業績)分拆及首次公開發售所得款項總額約20.16億港元(相當於約人民幣16.77億元)及所得款項淨額(經扣除資本化上市開支)為約19.61億港元(相當於約人民幣16.32億元)。於二〇二〇年， 貴集團自發行境內公司債獲得人民幣15億元。於二〇二一年， 貴集團自發行境外美元債及境內人民幣公司債分別獲得8億美元及人民幣60億元。倘相關年度上限沒有提供足夠空間， 貴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。

經考慮以上各項， 貴公司建議設定截至二〇二三年、二〇二四年及二〇二五年十二月三十一日止年度的年度上限分別為人民幣13,000,000,000元、人民幣14,500,000,000元及人民幣16,000,000,000元。 貴公司認為，考慮到 貴集團的業務發展，該新年度上限的增幅水平乃屬合理。

3.2.2 新年度上限之評估

於評估新年度上限的公平性及合理性時，吾等已審閱過往交易金額、現有年度上限及新年度上限。吾等注意到(i)截至二〇二三年十二月三十一日止年度的建議年度上限較根據二〇二〇年銀行存款協議截至二〇二二年十二月三十一日止年度年度上限增加約8.3%，後

者乃經獨立股東於二〇一九年十月二十二日舉行的 貴公司股東大會上批准通過；(ii) 二〇二〇年銀行存款協議有效期內(即二〇二一財年)年度上限的最高歷史使用率達致96.0%；及(iii) 截至二〇二四年及二〇二五年十二月三十一日止年度的年度上限分別較前一財政年度的建議年度上限增加約11.5%及10.3%。

吾等已審閱「1.1 有關 貴集團之資料」一節所載 貴公司的財務資料，並注意到(i) 於二〇二一財年 貴集團的業務規模擴大，收入由約人民幣462億元增加24.1%至約人民幣574億元；及(ii) 截至二〇二二年六月三十日止六個月， 貴集團的收入較二〇二一年同期增加約29.1%。隨著 貴集團業務規模的進一步擴大，且考慮到 貴集團業務及經營規模的歷史增長率，吾等與董事會一致認為，預期 貴集團所持有或維持的現金持有量水平將穩定增長。吾等亦注意到，截至二〇二三年、二〇二四年及二〇二五年十二月三十一日止年度的新年度上限分別相當於二〇二二年六月三十日 貴集團持有或維持的現金持有量約人民幣390.6億元的約33.3%、37.1%及41.0%。

此外，吾等亦已審閱創興銀行之二〇二二年年中期報告，並注意到新年度上限最高值，即截至二〇二五年十二月三十一日止年度的人民幣160億元，佔創興銀行集團於二〇二二年六月三十日來自客戶的存款約2,051億港元的10%以下，而吾等認為這有利於確保 貴公司於創興銀行集團存置存款的安全。

根據以上所述及鑒於二〇二三年銀行存款協議按非獨家基準訂立，且新年度上限為 貴集團提供利用該協議項下存款服務的權利而非義務，吾等認為新年度上限屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 內部控制程序

貴公司已就其使用創興銀行集團服務採納若干內部控制程序，有關詳情載於董事會函件中「內部控制程序」一節。吾等亦已獲取及審閱 貴公司截至二〇二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二〇二二年九月三十日止九個月的銀行存款每日存放結餘的監測匯總表及 貴公司就銀行存款之二〇二二年年中期持續關連交易報告。吾等注意到於相關期間現有年度上限尚未被超越並已遵守相關定價政策。

吾等亦已就由創興銀行集團及獨立銀行於截至二〇二二年六月三十日止六個月期間向 貴公司提供之存款服務取得及審閱全部三組報價，而該等報價乃經吾等要求由 貴公司提供。吾等已比較創興銀行及兩間獨立銀行就各項存款服務向 貴公司提供之利率，並注意到所有由創興銀行集團向 貴公司提供的有關存款服務利率並不遜於由該等獨立銀行於同期所提供的利率。

獨立財務顧問函件

根據上市規則第14A.55及14A.56條，貴公司的獨立非執行董事及核數師須每年就貴公司的持續關連交易進行年度審閱，並發佈確認書。吾等已審閱貴公司於二〇二〇財年及二〇二一財年的年報，並注意到貴公司的獨立非執行董事及核數師已審閱該等年度的不獲豁免持續關連交易(包括二〇二〇年銀行存款協議)，並已提供相關確認書。經貴公司確認，貴公司將繼續遵守上市規則項下的相關年度審閱規定。

基於上述內容，吾等與董事一致認為，貴集團已落實有效的內部政策，以持續監控該等交易及新年度上限，因此獨立股東的利益將會得到保障。

推薦意見

經考慮上述因素及理由，吾等認為(i)二〇二三年銀行存款協議乃於貴集團的日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立；(ii)二〇二三年銀行存款協議的條款屬公平合理；及(iii)該等交易(連同新年度上限)符合貴公司及其股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等本身亦推薦，獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈有關二〇二三年銀行存款協議及該等交易(包括新年度上限)的決議案。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
邁時資本有限公司
董事總經理
鄧點
謹啟

二〇二二年十一月二十四日

鄧點女士為已向香港證券及期貨事務監察委員會登記之持牌人士及邁時資本根據證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員。彼於機構融資行業累積逾14年經驗。

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項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，除下文所披露者外，概無董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例第XV部之定義)之股份、相關股份及債權證中，擁有任何(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之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)；(ii)須登記於根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

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	2,307,560	0.07%
林峰(附註2)	實益擁有人／信託受益人／ 配偶權益	1,605,559	0.05%
李鋒	實益擁有人	34,580	0.001%
劉艷	實益擁有人	3,400	0.00011%
余立發	實益擁有人	800,000	0.026%
李家麟	實益擁有人	660,000	0.021%
劉漢銓	實益擁有人	968,240	0.031%

附註1：林昭遠先生擁有2,307,560股股份，其中1,083,522股股份由其以實益擁有人身份擁有，1,224,038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：林峰先生擁有1,605,559股股份，其中377,454股股份由其以實益擁有人身份持有，1,208,105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20,000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	相聯法團的名稱	持有權益的身份	相聯法團的股份數目	佔相聯法團於
				最後實際可行日期已發行股份總數的百分比
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%

於最後實際可行日期：(i)林昭遠先生為廣州越秀、越秀企業及Bosworth International Limited (「Bosworth」)董事；(ii)李鋒先生為Bosworth董事、廣州越秀及越秀企業首席資本運營官；(iii)陳靜女士為廣州越秀及越秀企業首席財務官兼財務部總經理；(iv)張貽兵先生為廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)副總經理。廣州越秀、越秀企業、Bosworth及廣州地鐵為於本公司股份中擁有權益之實體，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。除上述者外，於最後實際可行日期，概無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或淡倉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)而終止的任何服務合約或任何其他所建議訂立的服務合約。

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，概無董事自二〇二一年十二月三十一日(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擁有須根據上市規則第8.10條予以披露的任何競爭性權益(倘彼等各自為本公司控股股東)。

6. 重大不利變動

董事確認自二〇二一年十二月三十一日(即本公司最近刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來直至及包括最後實際可行日期本集團財務或交易狀況並無重大不利變動。

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
邁時資本	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，邁時資本概無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)，並概無自二〇二一年十二月三十一日(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。

邁時資本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，且迄今並無撤回其同意書。

8. 備查文件

二〇二三年銀行存款協議自本通函日期起 14 日內於聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>) 及本公司網站 (<http://www.yuexiuproperty.com>) 可供查閱。



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」)謹訂於二〇二二年十二月十三日(星期二)上午十一時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層宴會廳1-4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二〇二二年十一月二十四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、追認及確認二〇二三年銀行存款協議及按二〇二三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)，以落實二〇二三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，二〇二二年十一月二十四日

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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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) 本公司將於二〇二二年十二月九日(星期五)至二〇二二年十二月十三日(星期二)(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。為確定股東參加本公司將於二〇二二年十二月十三日(星期二)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二〇二二年十二月八日(星期四)交回本公司股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)以作登記。
- (7) 鑒於COVID-19帶來的持續風險以及為管控出席大會人士的潛在健康風險，本公司將於大會上採取若干預防措施。更多詳情請參閱本公司日期為二〇二二年十一月二十四日的通函。

於本通告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 林昭遠(董事長)、林峰、李鋒、陳靜及劉艷

非執行董事： 張貽兵

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓