
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，概不對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) 有關銀行存款及附帶服務之
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



YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED
禹 銘 投 資 管 理 有 限 公 司

董事會函件載於本通函第5至13頁。獨立董事委員會致獨立股東推薦意見之函件載於本通函第14頁。獨立財務顧問禹銘投資管理有限公司致獨立董事委員會及獨立股東意見之函件載於本通函第15至27頁。

本公司謹訂於二〇二五年十二月十八日(星期四)上午十一時三十分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。大會通告載於本通函第GM-1至第GM-2頁。無論閣下能否親身出席股東大會並於會上投票，務請按照隨附之代表委任表格所列印之指示填妥表格，並盡快交回本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於股東大會或其任何續會或延會指定舉行時間不少於48小時前交回。閣下按指示填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東大會或其任何續會或延會並於會上投票，而在此情況下，委任代表文據將被視為已撤銷。

二〇二五年十二月二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	14
獨立財務顧問函件	15
附錄一 — 本集團的一般資料	I-1
股東大會通告	GM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「二〇二二年公告」	指	具有本通函「有關銀行存款及附帶服務之持續關連交易」一節賦予該詞的涵義
「二〇二二年通函」	指	具有本通函「有關銀行存款及附帶服務之持續關連交易」一節賦予該詞的涵義
「二〇二三年銀行存款協議」	指	本公司與創興銀行於二〇二二年十一月三日訂立的總協議，內容有關銀行存款
「二〇二六年銀行存款及附帶服務協議」	指	本公司與創興銀行於二〇二五年十一月十四日訂立的統一交易協議，內容有關銀行存款及附帶服務
「附帶服務」	指	創興銀行集團向本集團(或本集團的任何成員公司)就本集團於創興銀行集團存放的銀行存款不時提供的一般性存款及附帶服務，包括銀行帳戶查詢及管理服務、資金存取、結算服務及促進本集團進行潛在股息分派
「年度上限」	指	於任何特定日期(包括於提供附帶服務過程中)，本集團將獲准於創興銀行集團實際存放銀行存款的每日最高餘額
「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放的任何期限及性質的存款以及任何其他銀行結餘(包括其所產生利息)
「董事會」	指	董事會
「現金持有量」	指	具有本通函「有關銀行存款及附帶服務之持續關連交易 — 新年度上限」一節賦予該詞的涵義
「創興銀行」	指	創興銀行有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司

釋 義

「創興銀行集團」	指	創興銀行及其附屬公司(包括其於中國內地的分行及分支)
「中國內地」或「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「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	本公司的董事
「現有銀行存款持續關連交易」	指	具有本通函「有關銀行存款及附帶服務之持續關連交易」一節賦予該詞的涵義
「股東大會」	指	本公司將召開的股東大會，藉以考慮及酌情批准二〇二六年銀行存款及附帶服務協議以及其項下擬進行的交易(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	由劉漢銓先生及張建生先生(並無於該等交易中擁有任何重大利益之獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會，以就該等交易向獨立股東提供意見

釋 義

「獨立財務顧問」	指	禹銘投資管理有限公司，為向獨立董事委員會及獨立股東就該等交易提供建議的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除越秀企業及其聯繫人以及林昭遠先生、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	二〇二五年十一月二十七日，即本通函付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「新年度上限」	指	具有本通函「有關銀行存款及附帶服務之持續關連交易 — 新年度上限」一節賦予該詞的涵義
「股東大會通告」	指	本通函所載有關股東大會的通告，藉以考慮及酌情批准二〇二六年銀行存款及附帶服務協議以及其項下擬進行的交易(包括新年度上限)
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(第571章)，經不時修訂
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「標準文件」	指	創興銀行集團遵守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，適用於根據二〇二六年銀行存款及附帶服務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

釋 義

「該等交易」	指	二〇二六年銀行存款及附帶服務協議項下擬進行的交易
「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，並為控股股東及創興銀行的間接唯一股東
「%」	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)

朱輝松

江国雄

賀玉平

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

蘇俊杰

獨立非執行董事：

余立發

李家麟

劉漢銓

張建生

敬啟者：

- (1)有關銀行存款及附帶服務之
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二〇二五年十一月十四日的公告，內容有關重續本公司有關銀行存款及附帶服務之持續關連交易。

本通函旨在為閣下提供：(i)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)獨立財務顧問的意見函件；(iv)上市規則規定的其他資料；及(v)股東大會通告。

有關銀行存款及附帶服務之持續關連交易

背景

茲提述本公司日期為二〇二二年十一月三日的公告(「二〇二二年公告」)及本公司日期為二〇二二年十一月二十四日的通函(「二〇二二年通函」)所披露，內容有關續簽本公司有關於創興銀行集團的銀行存款的持續關連交易(「現有銀行存款持續關連交易」)。

誠如二〇二二年公告及二〇二二年通函所披露，本公司於二〇二二年十一月三日與創興銀行訂立二〇二三年銀行存款協議，其期限將於二〇二五年十二月三十一日屆滿。

本公司於二〇二五年十一月十四日訂立二〇二六年銀行存款及附帶服務協議，為期三年，以(其中包括)續簽二〇二三年銀行存款協議，並修訂現有銀行存款持續關連交易的範圍，以涵蓋由創興銀行集團向本集團提供附帶服務。

根據二〇二六年銀行存款及附帶服務協議，於二〇二六年銀行存款及附帶服務協議期限內，本集團可以於一般及日常業務過程中按一般商業條款不時向創興銀行集團蓄積銀行存款。創興銀行集團將以存託銀行身份向本集團提供附帶服務，其中包括銀行帳戶查詢及管理服務、資金存取、結算服務及促進本集團進行潛在股息分派。而蓄積任何有關銀行存款及提供附帶服務須遵守創興銀行集團對於規模類似於本集團的獨立客戶不時適用的條款及條件。

期限

待獨立股東於股東大會上批准後，二〇二六年銀行存款及附帶服務協議的期限應自二〇二六年一月一日起持續至及包括二〇二八年十二月三十一日。在遵守上市規則的前提下，本公司與創興銀行可通過書面協議續簽二〇二六年銀行存款及附帶服務協議。

先決條件

二〇二六年銀行存款及附帶服務協議須待獨立股東於股東大會上批准二〇二六年銀行存款及附帶服務協議以及其項下擬進行的交易(包括新年度上限)後方可作實。倘有關條件於二〇二五年十二月三十一日(或由本公司及創興銀行協定之較後日期)或之前未獲達成，則二〇二六年銀行存款及附帶服務協議須即時終止而任何一方均毋須承擔任何責任。

定價政策

二〇二六年銀行存款及附帶服務協議規定，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(包括港元或其他貨幣存款)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香港最少兩家其他獨立銀行取得的利率及其他條款；及(2)就中國內地的存款(包括以人民幣或其他貨幣計值的存款)而言，參考中國人民銀行公佈的中國基準利率及中國最少兩家其他獨立銀行向本集團提供或本集團自中國最少兩家其他獨立銀行取得的利率及其他條款不時釐定。創興銀行集團不會就提供附帶服務收取額外服務費。

為促進並使該等交易生效，標準文件可以創興銀行集團及本集團可接受的形式執行。

過往年度上限及金額

根據二〇二三年銀行存款協議，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銀行存款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。

截至二〇二三年十二月三十一日及二〇二四年十二月三十一日止年度各年以及截至二〇二五年十月三十一日止十個月期間的任何日期本集團於創興銀行集團實際存放銀行存款的每日最高餘額(包括應計利息)如下：

	截至二〇二三年 十二月三十一日 止年度 (約為)	截至二〇二四年 十二月三十一日 止年度 (約為)	截至二〇二五年 十月三十一日 止十個月 (約為)
年/期內任何特定日期銀行存款的 每日最高餘額	人民幣 12,867,000,000元	人民幣 7,396,000,000元	人民幣 10,777,000,000元

新年度上限

由於本集團的業務及營運規模持續增長，故預期其不時持有或存置的總資產及現金及現金等價物(「現金持有量」)水平或會因而增加。

舉例而言，本集團的總資產於二〇二三年十二月三十一日約為人民幣4,012億元，於二〇二四年十二月三十一日約為人民幣4,105億元，於二〇二五年六月三十日約為人民幣3,837億元；其現金持有量水平於二〇二三年十二月三十一日約為人民幣461億元，於二〇二四年十二月三十一日約為人民幣500億元，及於二〇二五年六月三十日約為人民幣446億元。

較高的年度上限將可令本集團從創興銀行與其他銀行的良性競爭中獲益更多。舉例而言，當本集團收到大型集資活動(例如：債券發行及股份發行)的所得款項及當本集團參與重大收購或出售或潛在股息分派時，本集團須存放的銀行存款款額將會特別高。例如：於二〇二三年，本集團收到發行境外／境內公司債券所得約人民幣299億元及供股所得款項淨額約人民幣83億元。於二〇二四年，本集團收到發行境外／境內公司債券約人民幣279億元。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。

經考慮以上各項，本公司建議分別設定截至二〇二六年、二〇二七年及二〇二八年十二月三十一日止年度的年度上限為人民幣16,000,000,000元、人民幣16,000,000,000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，該等新年度上限的增幅水平屬合理。

內部控制程序

本集團已制定內部控制程序如下：

- (1) 銀行存款將僅由本集團按非獨家基準存放於創興銀行集團。為確保銀行存款及附帶服務利率及其他條款按正常商業條款及不遜於向本集團所提供者，每次於存放任何銀行存款或使用任何附帶服務之前，本集團會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作比較。本集團於決定向任何銀行存放存款時亦可考慮多項因素，包括(其中包括)服務質量、存款安全性、銀行聲譽及合作歷史。
- (2) 本集團將每日監察銀行存款的最高每日餘額，以確保總銀行存款結餘不超過新年度上限。本集團亦將作出監察，確保根據二〇二六年銀行存款及附帶服務協議的條款，創興銀行集團不會就提供附帶服務收取額外服務費。
- (3) 本集團將每六個月就存放於創興銀行集團的銀行存款及創興銀行集團向本集團提供的附帶服務編製一份持續關連交易報告，並提交本公司審核委員會審議。該報告將涵蓋(其中包括)遵守新年度上限及使用新年度上限情況。

- (4) 本公司審核委員會將每年至少在其會議上討論及評估兩次本集團持續關連交易的實施情況(其包括銀行存款及附帶服務等)。
- (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連交易：(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二〇二六年銀行存款及附帶服務協議訂立；及／或(iv)已超過新年度上限。另外，根據上市規則第14A.55條，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。

本公司信納其具備足夠控制制度保障該等交易及為獨立非執行董事及核數師提供資料，藉以每年妥善審閱該等交易。

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、銷售及管理以及持有投資物業。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內地的銀行存置存款。

創興銀行作為香港享譽盛名且歷史悠久的認可機構，能提供不同的銀行及相關之金融服務，支援本集團的業務及財資活動。本公司相信，本集團聘用創興銀行集團的服務(在此情況下，即為按非獨家基準及僅受本集團內部控制程序及適用年度上限規限而於創興銀行集團蓄積銀行存款及創興銀行集團提供附帶服務)將符合本集團的利益。鑒於上文「有關銀行存款及附帶服務之持續關

連交易」一節的「新年度上限」分節所討論的理由，本公司認為，考慮到本集團的業務發展，釐訂新年度上限乃屬合理。

林昭遠先生、陳靜女士、李家麟先生及余立發先生亦為創興銀行董事及被視為於該等交易中擁有重大利益，於本公司相關董事會決議案中放棄表決權。

上市規則涵義

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，本集團於創興銀行集團存置的銀行存款及創興銀行集團提供的附帶服務構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則第14.07條有關二〇二六年銀行存款及附帶服務協議之新年度上限的最高適用百分比率超過5%，故該等交易須根據上市規則第14A章遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准之規定。

有關本公司及創興銀行的資料

本公司

本公司主要從事發展、出售及管理物業及持有投資物業，在「成就美好生活」品牌使命引領下，本集團戰略性佈局大灣區、華東地區、中西部地區和北方地區。本公司堅持本集團「品質、責任、創新、共贏」品牌核心價值，開拓創新，致力成為城市美好生活創領者。

創興銀行

創興銀行為於香港註冊成立的有限公司。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。創興銀行由越秀企業間接全資擁有，而越秀企業由廣州越秀全資擁有。廣州越秀為於中國成立的有限公司並由中國廣州市人民政府擁有多數股權。廣州越秀及其附屬公司從事多項業務，包括(i)房地產及物業開發業務；(ii)商業銀行、資產管理、融資租賃、期貨、業務投資及其他金融服務；(iii)交通、基建及建設業務；及(iv)畜牧養殖、乳品業、食品加工及其他業務。

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，本公司已成立由劉漢銓先生及張建生先生組成的獨立董事委員會以就有關二〇二六年銀行存款及附帶服務協議及該等交易向獨立股東提供意見。

禹銘投資管理有限公司已獲本公司委聘為獨立財務顧問以就有關二〇二六年銀行存款及附帶服務協議以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二〇二五年十二月十六日(星期二)至二〇二五年十二月十八日(星期四)(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，必須於二〇二五年十二月十五日(星期一)下午四時三十分前將所有股份過戶文件(連同有關股票)送達本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(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

股東大會將於二〇二五年十二月十八日(星期四)上午十一時三十分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，旨在省覽並酌情批准二〇二六年銀行存款及附帶服務協議以及其項下擬進行的交易(包括新年度上限)。無論閣下能否或是否擬親身出席股東大會並於會上投票，務請填妥隨附代表委任表格並盡快交回本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，惟無論如何須於股東大會或其任何續會或延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，閣下仍可依願親身出席股東大會或其任何續會或延會，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投票將以投票表決方式進行。

任何於該等交易中擁有重大權益的股東及其聯繫人必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林昭遠先生、李家麟先生及余立發先生(身為董事兼股東，並因擔任創興銀行董事而於該等交易中擁有重大權益)各自將於股東大會上就批准二〇二六年銀行存款及附帶服務協議以及其項下擬進行的交易(包括新年度上限)的建議決議案放棄投票。除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，概無其他股東或其任何聯繫人於二〇二六年銀行存款及附帶服務協議以及其項下擬進行的交易(包括新年度上限)中擁有重大權益，因此概無其他股東於股東大會上就提呈的相關決議案放棄投票。

倘閣下於二〇二五年十二月十八日(星期四)(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上投票。本通函隨附股東大會通告(請參閱本通函第GM-1至GM-2頁)及股東大會適用的代表委任表格。

投票表決

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贊成票或反對票。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(不包括林昭遠先生、陳靜女士、李家麟先生及余立發先生，該等董事因於該等交易中被視為擁有重大權益，因此已就本公司相關董事會決議案放棄投票)認為：(i)二〇二六年銀行存款及附帶服務協議乃按正常商業條款及於本集團日常及一般業務過程中訂立；(ii)二〇二六年銀行存款及附帶服務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整體利益。據此，董事(不包括林昭遠先生、陳靜女士、李家麟先生及余立發先生，該等董事因於該等交易中被視為擁有重大權益，因此已就本公司相關董事會決議案放棄投票)建議全體獨立股東於股東大會上就相關決議案投贊成票。

董事會函件

務請閣下垂注：(a)獨立董事委員會的推薦建議函件，當中載有其致獨立股東的推薦建議，其內容載於本通函第14頁；及(b)獨立財務顧問的意見函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議，其內容載於本通函第15至27頁。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄一所載的其他資料。

股東及本公司潛在投資者務請留意，該等交易須待先決條件獲達成後，方可作實，因此該等交易未必會進行。故此，股東及本公司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

承董事會命
越秀地產股份有限公司
董事長兼執行董事
林昭遠
謹啟

二〇二五年十二月二日



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：

有關銀行存款及附帶服務的 持續關連交易

吾等提述本公司向其股東發出日期為二〇二五年十二月二日的通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除非另有所指，否則通函所界定的詞彙於本函件中具有相同涵義。

根據上市規則，吾等已獲董事會委任就該等交易的條款向獨立股東提供意見，詳情載於通函所載董事會函件內。禹銘投資管理有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立股東及吾等提供意見。獨立財務顧問所提供建議的詳情，以及其作出該建議時所考慮的主要因素及理由，載於通函第15至27頁。謹請閣下垂注通函內的董事會函件及附錄一所載的其他資料。

經考慮該等交易的條款、獨立財務顧問的意見及獨立財務顧問所考慮的主要因素與理由後，吾等認為：(i)二〇二六年銀行存款及附帶服務協議乃按正常商業條款及於本集團業務的一般及日常過程中訂立；(ii)二〇二六年銀行存款及附帶服務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整體利益。故此，吾等建議閣下於股東大會上投票贊成有關批准該等交易的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

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

獨立非執行董事

張建生

謹啟

二〇二五年十二月二日



YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED
禹銘投資管理有限公司

敬啟者：

有關銀行存款及附帶服務之 持續關連交易

茲提述 貴公司日期為二〇二五年十一月十四日有關二〇二六年銀行存款及附帶服務協議以及其項下擬進行的交易的公告，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二〇二五年十二月二日的通函（「**通函**」）內「董事會函件」（「**該函件**」）一節，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。

由於現行二〇二三年銀行存款協議將於二〇二五年十二月三十一日屆滿，貴公司於二〇二五年十一月十四日訂立二〇二六年銀行存款及附帶服務協議，為期三年，以（其中包括）重續二〇二三年銀行存款協議，並修訂現有銀行存款持續關連交易的範圍，以涵蓋由創興銀行集團向 貴集團提供附帶服務。

上市規則涵義

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 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及創興銀行集團提供的附帶服務構成 貴公司的持續關連交易。

由於上市規則第14.07條有關二〇二六年銀行存款及附帶服務協議的新年度上限的最高適用百分比率超過5%，故該等交易須根據上市規則第十四A章遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

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（同時均為創興銀行的董事）被視為於該等交易中擁有重大利益，貴公司已成立由劉漢銓先生及張建生先生組成的獨立董事委員會以就有關二〇二六年銀行存款及附帶服務協議向獨立股東提供意見。

禹銘投資管理有限公司已獲委聘為獨立財務顧問以就有關二〇二六年銀行存款及附帶服務協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之意見基準

於達致吾等的意見時，吾等依賴通函所載的聲明、資料、意見及陳述以及董事透過 貴公司管理層、高級人員及專業顧問向吾等提供的聲明、資料、意見及陳述(「**相關資料**」)。吾等已假設董事向吾等提供的所有相關資料(彼等對此負全責)於作出時及於本函件日期就彼等所深知均屬真實、完整及準確。

吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，而吾等亦不知悉任何事實或情況將令提供及呈示予吾等的相關資料不真實、不準確、不完整或具有誤導性。於作出一切合理查詢後，董事已進一步確認就彼等所深知，彼等相信並無遺漏其他事實或陳述將致使通函(包括本函件)內的任何聲明產生誤導。然而，吾等並無對董事向吾等提供的相關資料進行任何獨立查證，亦無對 貴集團的業務及事務進行任何獨立調查。

吾等擔任獨立財務顧問，以就 貴公司、越秀服務集團有限公司(股份代號：6626，「**越秀服務**」)及越秀交通基建有限公司(股份代號：1052，「**越秀交通**」)(兩者均為 貴公司的聯繫人)過往兩年的關連交易(關連交易詳情載於 貴公司日期為二〇二四年五月十九日的公告、越秀服務日期為二〇二三年十二月十八日及二〇二五年十一月十四日的公告以及越秀交通日期為二〇二四年七月十日、二〇二四年十二月二十四日及二〇二五年六月六日的公告)向 貴公司、越秀服務及越秀交通的獨立董事委員會提供意見。上述委任僅限於提供一次性獨立諮詢服務，禹銘就此收取一般專業費用，對吾等的獨立性並無影響。於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何其他方概無任何可能合理被視為與吾等的獨立性相關的關係或利益。除就是項獨立財務顧問委任而應付予吾等的一般專業費用外，並不存在任何吾等曾經或將會向 貴公司或任何其他方收取任何費用或利益而可能合理被視為與吾等的獨立性相關的安排。因此，吾等遵守上市規則第13.84條，並合資格就二〇二六年銀行存款及附帶服務協議向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

I. 貴集團的資料

(a) 貴集團的背景

貴公司主要從事發展、出售及管理物業及持有投資物業，在「成就美好生活」品牌使命引領下，貴集團戰略性佈局大灣區、華東地區、中西部地區和北方地區。貴公司堅持貴集團「品質、責任、創新、共贏」品牌核心價值，開拓創新，致力成為城市美好生活創領者。

(b) 貴集團的財務資料

以下表-1的貴集團財務資料概要乃摘錄自貴公司截至二〇二四年十二月三十一日止年度的年報及貴公司截至二〇二五年六月三十日止六個月的中期報告：

表-1：貴集團的財務摘要

	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
	二〇二三年 經審核 人民幣千元	二〇二四年 經審核 人民幣千元	二〇二四年 未經審核 人民幣千元	二〇二五年 未經審核 人民幣千元
營業收入	80,222,011	86,400,562	35,340,264	47,573,703
毛利	12,257,627	9,053,918	4,847,359	5,062,908
年／期內盈利	4,575,049	1,465,121	2,562,231	2,975,616
貴公司權益持有人 應佔盈利	3,185,085	1,040,055	1,831,427	1,369,652

獨立財務顧問函件

	於十二月三十一日		於 六月三十日
	二〇二三年	二〇二四年	二〇二五年
	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
非流動資產	63,014,367	69,661,119	76,942,391
流動資產	338,164,361	340,791,865	306,731,709
流動負債	210,086,539	220,514,657	188,906,844
非流動負債	88,883,409	85,859,159	83,530,919
淨資產	102,208,780	104,079,168	111,236,337

截至二〇二四年十二月三十一日止年度，貴集團錄得營業收入約人民幣864.0億元，同比增長約7.70%。毛利約為人民幣90.5億元，同比減少約26.14%；而毛利率約為10.48%，同比減少約4.80個百分點。

截至二〇二四年十二月三十一日止年度，貴集團權益持有人應佔盈利約為人民幣10.4億元，同比下降約67.35%。

截至二〇二五年六月三十日止六個月，貴集團錄得營業收入約人民幣475.7億元，同比增長約34.62%。毛利約為人民幣50.6億元(二〇二四年上半年：約人民幣48.5億元)，同比增長約4.45%；而毛利率約為10.64%，同比下降約3.08個百分點。

截至二〇二五年六月三十日止六個月，貴集團權益持有人應佔盈利約為人民幣13.7億元，同比減少約25.21%。

於二〇二四年十二月三十一日，貴集團總資產約為人民幣4,104.5億元，較二〇二三年十二月三十一日的約人民幣4,011.8億元增長約2.31%。截至二〇二五年六月三十日，貴集團總資產約為人民幣3,836.7億元，較二〇二四年十二月三十一日的約人民幣4,104.5億元減少約6.52%。

貴集團總負債由二〇二三年十二月三十一日的約人民幣2,989.7億元增加約2.48%至二〇二四年十二月三十一日的約人民幣3,063.7億元。貴集團總負債由二〇二四年十二月三十一日的約人民幣3,063.7億元減少約11.08%至二〇二五年六月三十日止的約人民幣2,724.4億元。

II. 創興銀行的資料

創興銀行為於香港註冊成立的有限公司。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。創興銀行由越秀企業間接全資擁有，而越秀企業由廣州越秀全資擁有。廣州越秀為於中國成立的有限公司並由中國廣州市人民政府擁有多數股權。廣州越秀及其附屬公司從事多項業務，包括(i)房地產及物業開發業務；(ii)商業銀行、資產管理、融資租賃、期貨、業務投資及其他金融服務；(iii)交通、基建及建設業務；及(iv)畜牧養殖、乳品業、食品加工及其他業務。

以下為創興銀行集團截至二〇二三年及二〇二四年十二月三十一日止年度以及截至二〇二四年及二〇二五年六月三十日止六個月的財務資料(摘錄自創興銀行截至二〇二四年十二月三十一日止年度的年報及創興銀行截至二〇二五年六月三十日止六個月的中期報告)：

表-2：創興銀行的財務摘要

	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
	二〇二三年 經審核 千港元	二〇二四年 經審核 千港元	二〇二四年 未經審核 千港元	二〇二五年 未經審核 千港元
利息收入	12,575,378	12,672,387	6,399,775	5,275,580
淨利息收入	4,979,308	4,836,109	2,376,490	1,981,596
年／期內盈利	1,441,770	1,591,015	1,060,114	722,422

獨立財務顧問函件

	於十二月三十一日		於 六月三十日
	二〇二三年	二〇二四年	二〇二五年
	經審核	經審核	未經審核
	千港元	千港元	千港元
總資產	306,043,744	321,864,132	307,749,572
總負債	265,770,321	282,670,046	267,989,424
總權益	40,273,423	39,194,086	39,760,148

如上表所示，創興銀行集團於截至二〇二四年十二月三十一日止年度錄得利息收入約126.7億港元，較二〇二三年十二月三十一日增加約0.77%。截至二〇二四年十二月三十一日止年度的淨利息收入約為48.4億港元，較二〇二三年十二月三十一日減少約2.88%。截至二〇二四年十二月三十一日止年度的純利為15.9億港元，較二〇二三年十二月三十一日增加約10.35%。

截至二〇二五年六月三十日止六個月，創興銀行集團的利息收入、淨利息收入及淨利潤分別較去年相應財政期間減少約17.57%、16.62%及31.85%。

於二〇二四年十二月三十一日，創興銀行集團的總權益較二〇二三年十二月三十一日的402.7億港元減少約2.68%至約391.9億港元。於二〇二五年六月三十日，創興銀行集團的總權益較二〇二四年十二月三十一日增加約1.44%至397.6億港元。

III. 二〇二六年銀行存款及附帶服務協議

根據二〇二六年銀行存款及附帶服務協議，於二〇二六年銀行存款及附帶服務協議期限內，貴集團可以於一般及日常業務過程中按一般商業條款不時向創興銀行集團蓄積銀行存款。創興銀行集團將以存託銀行身份向貴集團提供附帶服務，其中包括銀行帳戶查詢及管理服務、資金存取、結算服務及促進貴集團進行潛在股息分派。而蓄積任何有關銀行存款及提供附帶服務須遵守創興銀行集團對於規模類似於貴集團的獨立客戶不時適用的條款及條件。

期限

待先決條件獲達成後，二〇二六年銀行存款及附帶服務協議的期限應自二〇二六年一月一日起持續至及包括二〇二八年十二月三十一日。

在遵守上市規則的前提下，貴公司與創興銀行可通過書面協議重續二〇二六年銀行存款及附帶服務協議。

先決條件

二〇二六年銀行存款及附帶服務協議須待獨立股東於股東大會上批准二〇二六年銀行存款及附帶服務協議以及其項下擬進行的交易(包括新年度上限)後方可作實。倘其於二〇二五年十二月三十一日(或由貴公司及創興銀行協定的較後日期)或之前未獲達成，則二〇二六年銀行存款及附帶服務協議須即時終止而任何一方均毋須承擔任何責任。

定價政策

二〇二六年銀行存款及附帶服務協議規定，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(包括港元或其他貨幣存款)而言，香港最少兩家其他獨立銀行向貴集團提供或貴集團自香港最少兩家其他獨立銀行取得的利率及其他條款；及(2)就中國內地的存款(包括以人民幣或其他貨幣計值的存款)而言，參考中國人民銀行公佈的基準利率及中國內地最少兩家其他獨立銀行向貴集團提供或貴集團自中國內地最少兩家其他獨立銀行取得的中國內地存款利率及其他條款不時釐定。創興銀行集團不會就提供附帶服務收取額外服務費。

為促進並使該等交易生效，標準文件可以創興銀行集團及貴集團可接受的形式執行。

關於銀行存款的定價政策，吾等已取得並審閱創興銀行及其他獨立銀行於二〇二三年一月一日至二〇二五年六月三十日期間向貴集團提供的存款服務共計九份報價，並針對創興銀行提供的每項存款服務，將該等利率與兩家獨立銀行於同期向貴集團提供的同類存款利率進行比較。據悉創興銀行提供的存款服務利率對貴集團而言並不遜於獨立銀行所提供的利率。關於附帶服務的定價政策，據貴公司管理層所告知，貴集團將於聘用創興銀行集團前，取得創興銀行集團的確認函，確認創興銀行集團不會就提供附帶服務收取額外服務費。因此，貴集團設有充分內部控制政策，確保根據二〇二六年銀行存款及附帶服務協議，創興銀行集團不會就提供附帶服務收取額外服務費。鑒於上述情況，吾等認為創興銀行集團向貴集團提供的服務條款(即蓄積銀行存款及提供附帶服務)屬公平合理，並符合貴公司及股東整體利益。

IV. 訂立持續關連交易的理由及裨益

貴集團主要從事房地產開發、銷售及管理以及持有投資物業。作為財資活動的一部分及為滿足其日常及一般業務過程中的業務需求，貴集團須不時主要在香港及中國內地的銀行存置存款。

創興銀行作為香港享譽盛名且歷史悠久的認可機構，能提供不同的銀行及相關的金融服務，支援貴集團的業務及財資活動。貴公司相信，貴集團聘用創興銀行集團的服務(在此情況下，即為按非獨家基準及僅受貴集團內部控制程序及適用年度上限規限而於創興銀行集團蓄積銀行存款及創興銀行集團提供附帶服務)將符合貴集團的利益。

基於上述理由，吾等同意二〇二六年銀行存款及附帶服務協議乃按正常商業條款及於貴集團業務的正常及一般過程中訂立。

V. 新年度上限

過往年度上限與交易金額

根據二〇二三年銀行存款協議，截至二〇二三年及二〇二四年十二月三十一日止年度以及截至二〇二五年十二月三十一日止年度的銀行存款年度上限(「**年度上限**」)，以及貴集團於截至二〇二三年十二月三十一日止年度及二〇二四年十二月三十一日止年度各年以及截至二〇二五年十月三十一日止十個月期間(「**相關期間**」)的任何特定日期於創興銀行集團實際存放銀行存款的最高餘額如下：

	截至 二〇二三年 十二月三十一日 止年度 (約為) 人民幣千元	截至 二〇二四年 十二月三十一日 止年度 (約為) 人民幣千元	截至 二〇二五年 十月三十一日 止十個月 (約為) 人民幣千元
年度上限(即於該年度內任何 特定日期銀行存款的每日 最高餘額)	13,000,000	14,500,000	16,000,000
年/期內任何特定日期銀行 存款的每日最高餘額	12,867,000	7,396,000	10,777,000
年度上限使用率	98.98%	51.01%	67.36%

如上表所示，截至二〇二三年及二〇二四年十二月三十一日止年度及截至二〇二五年十月三十一日止十個月的年度上限使用率分別為98.98%、51.01%及67.36%。因此，在相關期間內，年度上限並未被突破。據貴公司管理層告知，使用率取決於創興銀行集團提供的存款利率與獨立銀行提供的存款利率的比較。

新年度上限

下表載列 貴集團於截至二〇二八年十二月三十一日止三個年度內任何特定日期存放於創興銀行集團的銀行存款的每日最高餘額(「新年度上限」)：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇二六年	二〇二七年	二〇二八年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
銀行存款的每日最高餘額	16,000,000	16,000,000	16,000,000

如該函件所述，由於 貴集團的業務及營運規模持續增長，故預期其不時持有或存置的總資產以及現金及現金等價物(統稱「現金持有量」)水平或會因而增加。

舉例而言，貴集團的總資產於二〇二三年十二月三十一日約為人民幣4,012億元，於二〇二四年十二月三十一日約為人民幣4,105億元，於二〇二五年六月三十日約為人民幣3,837億元；其現金持有量水平於二〇二三年十二月三十一日約為人民幣461億元，於二〇二四年十二月三十一日約為人民幣500億元，及於二〇二五年六月三十日約為人民幣446億元。

較高的年度上限將可令 貴集團從創興銀行與其他銀行的良性競爭中獲益更多。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或潛在股息分派時，貴集團須存放的銀行存款款額將會特別高。例如：於二〇二三年，貴集團收到發行境外／境內公司債券所得約人民幣299億元及供股所得款項淨額約人民幣83億元。於二〇二四年，貴集團收到發行境外／境內公司債券約人民幣279億元。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。

對新年度上限的評估

在釐定新年度上限時，據 貴公司管理層所告知， 貴公司已考慮以下因素：

- (1) 相關期間內銀行存款的每日最高餘額約為人民幣129億元，佔各新年度上限約80.42%；
- (2) 貴集團於二〇二五年六月三十日的現金持有量約為人民幣446億元。值得注意的是，各新年度上限僅佔此類現金持有量約35.87%。鑒於 貴集團收入由二〇二〇年約人民幣462億元增至二〇二四年的人民幣864億元，預期 貴集團的現金持有量將隨業務發展而增長，銀行存款需求(包括存放於創興銀行的存款)亦將隨之增加。年度上限的使用率取決於創興銀行集團提供的存款利率與獨立銀行所提供利率的比較。吾等認為，倘若創興銀行集團提供的利率對 貴集團而言不遜於獨立銀行所提供的利率，則有必要給予 貴集團足夠空間向創興銀行集團存放存款；及
- (3) 據 貴集團管理層所告知， 貴公司亦已考慮到因將資金存入創興銀行集團以用於 貴集團未來的股息分派(須經董事會及越秀服務董事會酌情批准)而產生的額外銀行存款屬於附帶服務的範圍。與附帶服務相關的銀行存款乃根據 貴集團的過往股息分派估算(包括 貴公司於二〇二三年及二〇二四年分別約人民幣14億元及人民幣7億元，以及越秀服務於二〇二三年及二〇二四年各約人民幣2.5億元)。就其他附帶服務(即銀行帳戶查詢及管理服務、資金存取及結算服務)所產生的額外銀行存款而言， 貴公司已參考與獨立銀行進行的歷史交易。創興銀行集團就提供附帶服務不會收取任何額外服務費。

吾等亦已審閱創興銀行二〇二五中期報告，並注意到各新年度上限(即人民幣160億元)僅佔創興銀行集團截至二〇二五年六月三十日客戶存款約2,378.2億港元的7%以下。

基於上述情況並鑒於二〇二六年銀行存款及附帶服務協議將以非獨家方式訂立，且新年度上限賦予 貴集團權利(而非義務)以利用該協議項下的存款服務及附帶服務，吾等認為新年度上限屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

VI. 內部控制程序

如該函件所述，為進一步保障股東整體權益， 貴集團已實施並將繼續實施以下有關二〇二六年銀行存款及附帶服務協議項下持續關連交易的內部控制措施：

- (1) 銀行存款將僅由 貴集團按非獨家基準存放於創興銀行集團。為確保銀行存款及附帶服務利率及其他條款按正常商業條款及不遜於向 貴集團所提供者，每次於存放任何銀行存款或使用任何附帶服務之前， 貴集團會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作比較。 貴集團於決定向任何銀行存放存款時亦可考慮多項因素，包括(其中包括)服務質量、存款安全性、銀行聲譽及合作歷史。
- (2) 貴集團將每日監察銀行存款的每日最高餘額，以確保總銀行存款結餘不超過新年度上限。 貴集團亦將作出監察，確保根據二〇二六年銀行存款及附帶服務協議的條款，創興銀行集團不會就提供附帶服務收取額外服務費。
- (3) 貴集團將每六個月就存放於創興銀行集團的銀行存款及創興銀行集團向 貴集團提供的附帶服務編製一份持續關連交易報告，並提交 貴公司審核委員會審議。該報告將涵蓋(其中包括)遵守新年度上限及使用新年度上限情況。
- (4) 貴公司審核委員會將每年至少兩次在其會議上討論及評估 貴集團持續關連交易的實施情況(其包括銀行存款及附帶服務等)。
- (5) 貴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「歷史財務資料審計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核數師函件」就已在 貴公司年報中披

露的 貴集團持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，核數師將發出載有其有關 貴公司年報中披露的持續關連交易的結論的函件。根據該函件，核數師將就其是否注意到任何事項而導致其相信所披露的持續關連交易存在以下情況發表結論：(i)未經董事會批准；(ii)由 貴集團提供貨品或服務的交易未在所有重大方面根據 貴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二〇二六年銀行存款及附帶服務協議訂立；及／或(iv)已超出新年度上限。另外，根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事亦每年於 貴公司年報中就 貴集團的持續關連交易提供確認書。

基於上文所述且經考慮上述內部控制措施與其他香港上市公司就監察持續關連交易所採納者類似，吾等認為有足夠的內部控制措施以監察二〇二六年銀行存款及附帶服務協議項下擬進行的交易。

推薦建議

經考慮上述各項因素及理由後，吾等認為：(i)二〇二六年銀行存款及附帶服務協議乃於 貴集團的一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立；(ii)二〇二六年銀行存款及附帶服務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亦推薦獨立股東投票贊成於股東大會上就二〇二六年銀行存款及附帶服務協議及該等交易(包括新年度上限)提呈的決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
禹銘投資管理有限公司
董事總經理
李華倫
謹啟

二〇二五年十二月二日

禹銘投資管理有限公司的李華倫先生為證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的負責人員。彼活躍於企業融資諮詢領域逾30年，並曾參與及完成多項企業融資諮詢交易。

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，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導成分或欺詐成分，本通函亦無遺漏任何其他事項致使其所載任何聲明或本通函產生誤導。

2 披露權益

本公司董事／最高行政人員的權益

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中(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的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文該等董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)須記入根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益或淡倉載列如下。

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	所佔本公司 權益的 概約百分比 (附註3)
林昭遠先生	實益擁有人	1,194,560	0.02968%
朱輝松先生(附註1)	實益擁有人／信託受益人	270,627	0.00672%
江国雄先生(附註2)	實益擁有人／信託受益人	1,988,842	0.04941%
劉艷女士	實益擁有人	3,400	0.00008%
余立發先生	實益擁有人	600,000	0.01491%
李家麟先生	實益擁有人	858,000	0.02131%
劉漢銓先生	實益擁有人	1,258,712	0.03127%

附註：

- (1) 朱輝松先生於270,627股股份中擁有權益，其中98,983股股份由其作為實益擁有人擁有，171,644股股份由其作為「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。
- (2) 江国雄先生於1,988,842股股份中擁有權益，其中1,780,393股股份由其作為實益擁有人擁有，208,449股股份由其作為「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。
- (3) 計算概約百分比時，乃採用本公司於最後實際可行日期已發行股份總數4,025,392,913股股份作為基準。

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	所佔相聯法團權益的概約百分比 (附註)
林昭遠先生	越秀交通基建有限公司	實益擁有人	120	0.00001%
劉艷女士	越秀交通基建有限公司	實益擁有人	485	0.00003%
劉漢銓先生	越秀交通基建有限公司	實益擁有人	195,720	0.012%

附註：計算概約百分比時，乃採用越秀交通基建有限公司於最後實際可行日期已發行股份總數1,673,162,295股股份作為基準。

除本附錄所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或視為擁有(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的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文該等董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

於最後實際可行日期：(i)林昭遠先生為廣州越秀及越秀企業的董事、副董事長兼總經理；(ii)賀玉平先生為廣州越秀及越秀企業的首席合規官；(iii)陳靜女士為廣州越秀及越秀企業的首席財務官，以及Bosworth International Limited(「Bosworth」)的董事；(iv)劉艷女士為廣州越秀及越秀企業的首席營運官；(v)蘇俊杰先生為廣州越秀間接附屬公司的總經理；及(vi)張貽兵先生為廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)的副總經理。廣州越秀、越秀企業、

Bosworth及廣州地鐵均為根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司及聯交所披露其於本公司股份或相關股份權益或淡倉的實體。

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，概無董事自二〇二四年十二月三十一日(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，概無董事於任何仍生效且對本集團業務有重大影響的合約或安排中擁有重大權益。

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任何須根據上市規則第8.10條披露的競爭權益，猶如彼等各自為本公司控股股東。

6 重大不利變動

董事確認，本集團的財務或交易狀況自二〇二四年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)起至最後實際可行日期(包括當日)以來並無任何重大不利變動。

7 專家資格及同意書

於本通函內提供意見或建議的專家的資格如下：

名稱	資格
禹銘投資管理有限公司	一間根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、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

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 已就刊發本通函發出書面同意書，同意以其現時所示格式及內容載入其意見函件及提述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書；
- (b) 概無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權或權利(不論是否可合法強制執行)以認購或可委派他人認購本集團任何成員公司的證券；及
- (c) 自二〇二四年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來，概無於本集團任何成員公司收購或出售或租賃或於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。

8 其他事項

- (1) 本公司的註冊辦事處位於香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓。
- (2) 本公司的股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (3) 本公司的秘書為余達峯先生，香港高等法院律師。
- (4) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

9 備查文件

二〇二六年銀行存款及附帶服務協議將於本通函日期起計不少於14日內刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.yuexiuproperty.com)。



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」)謹訂於二〇二五年十二月十八日(星期四)上午十一時三十分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(「股東大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為普通決議案。

於本股東大會通告中未明確定義的字詞及詞句與日期為二〇二五年十二月二日的本公司股東通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1 「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認二〇二六年銀行存款及附帶服務協議及其項下擬進行的交易(包括新年度上限)的完成，其詳情載於通函，並按二〇二六年銀行存款及附帶服務協議所載條款及條件執行；
- (b) 謹此授權任何一名董事為及代表本公司完成及作出本公司、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所有有關行動或事宜(包括簽署及簽立可能所需的所有有關文件、文據及協議，包括在適用情況下加蓋印章)，以落實二〇二六年銀行存款及附帶服務協議及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的條款。」

承董事會命
越秀地產股份有限公司
公司秘書
余達峯

香港，二〇二五年十二月二日

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. 凡有權出席股東大會及於股東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. 代表委任表格連同經簽立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文件副本，必須於股東大會或其續會或延會的指定舉行時間48小時前送達本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東大會或其任何續會或延會(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。
4. 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股東大會上投票，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股東大會，則就有關股份在本公司股東名冊排名首位的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。
5. 本公司將於二〇二五年十二月十六日(星期二)至二〇二五年十二月十八日(星期四)(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於二〇二五年十二月十五日(星期一)下午四時三十分前交回本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)以作登記。股東大會記錄日期將為二〇二五年十二月十八日(星期四)。
6. 本通告所載的普通決議案將以投票方式表決。
7. 本通告中所提述的日期及時間為香港日期及時間。

於本通告日期，董事會成員包括：

執行董事： 林昭遠(董事長)、朱輝松、江國雄、賀玉平、陳靜及劉艷

非執行董事： 張貽兵及蘇俊杰

獨立非執行董事： 余立發、李家麟、劉漢銓及張建生