

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公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告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。



(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

## 1. 越秀服務集團有限公司向聯交所提交上市申請

## 2. 內幕消息

本公司欣然宣佈，於二〇二一年二月十日，越秀服務已就越秀服務股份於聯交所主板上市及買賣向聯交所遞交上市申請表格(A1表格)。越秀服務擬在獲得上市批准後以全球發售的方式進行越秀服務股份的發售。在若干條件限制下，根據全球發售，合資格股東將獲提供越秀服務股份的保證配額。有關保證配額的詳情，本公司將於適當時候就此刊發進一步公告。

待上市完成後，越秀服務將仍然為本公司的附屬公司。

分拆集團主要從事提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。

由於上市取決於上市委員會批准、董事會及越秀服務董事會最終決定、市場狀況及其他考慮因素，股東及其他投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

本公告乃本公司根據上市規則第13.09條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文刊發。

## 緒言

茲提述本公司日期為二〇二〇年十一月二十三日及二〇二一年二月八日的公告，內容有關(其中包括)建議分拆及廣州地鐵投融資(香港)有限公司於越秀服務的首次公開發售前投資。

本公司建議分拆本公司間接非全資附屬公司越秀服務的股份在聯交所主板獨立上市。越秀服務股份於聯交所主板獨立上市構成本公司根據上市規則第15項應用指引將越秀服務分拆上市。聯交所已確認本公司可進行建議分拆。

於二〇二一年二月十日，越秀服務已就申請越秀服務股份於聯交所主板上市及買賣向聯交所遞交上市申請表格(A1表格)。

## 建議分拆

越秀服務擬在獲得上市批准後以全球發售的方式進行越秀服務股份的發售。有關全球發售的詳情尚待進一步落實。於本公告日期，越秀服務由本公司間接持有約91.85%權益。待上市完成後，越秀服務將仍然為本公司的附屬公司。

## 分拆集團

分拆集團主要從事提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。

## 建議分拆的理由及裨益

董事會認為建議分拆符合本公司及股東的整體利益，理由如下：

- (a) 建議分拆將會為保留集團及分拆集團創建獨立平台，以進一步發展其各自的業務及將詳細區分本公司及分拆集團的不同業務；
- (b) 越秀服務於聯交所的獨立上市地位將會提高分拆集團在客戶、供應商及其他業務夥伴心目中的印象及形象，以及其為業務營運招聘及留住人才的能力；
- (c) 預期聯交所獨立上市地位將會有助分拆集團直接進入股本及債務證券市場，以及銀行信貸市場，為分拆集團提供獨立籌資平台，從而提供全新及更多元化的融資來源，以為分拆集團現有營運及未來擴充撥付資金；
- (d) 建議分拆將使投資者可根據保留集團及分拆集團的獨特投資身份以及保留集團及分拆集團各自單獨的營運表現及財務業績對保留集團及分拆集團作獨立估值。預期這將會釋放分拆集團內在價值並可能改善分拆集團估值，而這可讓分拆集團整體上達致更全面的估值潛力；及

- (e) 建議分拆將使保留集團及分拆集團可貫徹其獨特營運重點及戰略，並以更有效方式專注於各自市場的獨有商機，這將會加強保留集團及分拆集團管理層的專注力，應可進而改進決策程序、更快應對市場轉變及提高營運效率。此外，由於建議分拆，分拆集團管理層將會受投資界直接及嚴格監察，投資界將可能以聯交所或其他國際證券交易所上市同業的表現與越秀服務於股票市場的表現作比較。管理層激勵亦可能與有關表現掛鉤，因而提高分拆集團的管理層動力及投入。

## 保證配額及進一步公告

倘若董事會及越秀服務董事會決定進行建議分拆及全球發售，且上市委員會批准上市，董事會將充分顧及股東的利益，在若干條件限制下，根據全球發售向合資格股東提供越秀服務股份的保證配額。本公司將於適當時候就有關保證配額的詳情刊發進一步公告。

## 本公司的資料

本公司主要從事房地產開發與投資，專注於粵港澳大灣區、華東地區、華中地區、北方地區及西南部地區的房地產開發。

## 上市規則之涵義

根據上市規則第14.29條，建議分拆構成視作出售本公司附屬公司的權益。由於就建議分拆根據上市規則第14.07條計算的最高適用百分比率高於5%但低於25%，建議分拆根據上市規則第十四章構成本公司的一項須予披露交易。

## 一般事宜

申請版本預期將載於聯交所網站 [http://www.hkexnews.hk/APP/SEHKAPPMainIndex\\_c.htm](http://www.hkexnews.hk/APP/SEHKAPPMainIndex_c.htm) 以供查閱及下載。申請版本載有(其中包括)有關分拆集團的若干業務及財務資料。股東應注意，申請版本為草擬本，其中所載資料可予作出重大變更。

本公司將於適當時候就建議分拆刊發進一步公告。

由於上市取決於上市委員會批准、董事會及越秀服務董事會最終決定、市場狀況及其他考慮因素。股東及其他投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「申請版本」	指	越秀服務上市文件的編纂模式申請版本
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00123）
「董事」	指	本公司董事
「全球發售」	指	越秀服務股份於香港的公開認購發售及有條件國際配售（包括向合資格股東優先發售）
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市」	指	越秀服務股份於聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「不合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊的股東，且其於有關股東名冊列示的地址位於任何特定地區，以及據本公司得悉之時居住於任何特定地區的任何股東或實益擁有人
「中國」	指	中華人民共和國，而就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「建議分拆」	指	建議分拆越秀服務股份並於聯交所主板獨立上市
「合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊的股東，惟不合資格股東除外
「記錄日期」	指	為確定有權獲得保證配額的合資格股東的記錄日期
「保留集團」	指	本公司及其附屬公司，不包括分拆集團

「股份」	指	本公司的普通股
「股東」	指	股份的持有人
「分拆集團」	指	越秀服務及其附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「越秀服務」	指	越秀服務集團有限公司(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，於本公告日期為本公司的間接非全資附屬公司
「越秀服務股份」	指	越秀服務的普通股
「%」	指	百分比

承董事會命  
**越秀地產股份有限公司**  
**余達峯**  
 公司秘書

香港，二〇二一年二月十日

於本公告刊發日期，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：歐陽長城

獨立非執行董事：余立發、李家麟及劉漢銓