

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

本公告僅供參考用途，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約，亦不邀請任何該等要約或邀請。尤其本公告並不構成亦並非在香港、美利堅合眾國或其他地方進行任何證券銷售或邀請或招攬購買或認購證券之要約。

越秀地產股份有限公司過往及現時均無意根據一九九三年美國證券法（經修訂）（「美國證券法」）辦理本公告所述任何證券的登記，如並非根據美國證券法辦理登記或根據美國證券法或美利堅合眾國任何相關州的證券法例獲得豁免遵守登記規則，則上述證券不可在美利堅合眾國發售或出售。在美利堅合眾國公開發售任何證券必須刊發招股章程或發售備忘錄，而有關招股章程或發售備忘錄可向發行人或出售證券的持有人索取，且當中須載列發行人及管理層的詳盡資料以及財務報表。越秀地產股份有限公司並無意在美利堅合眾國辦理任何證券發售的登記或在美利堅合眾國進行公開發售證券。



關連交易 內容有關與越秀服務集團有限公司全球發售有關的香港包銷協議 及國際包銷協議

茲提述本公司日期為二〇二一年二月十日、二〇二一年五月十七日、二〇二一年六月九日及二〇二一年六月十六日內容有關建議分拆的公告。

於二〇二〇年十二月一日，本公司（作為越秀服務的控股股東）及越秀融資就建議分拆及全球發售訂立保薦人協議。

於二〇二一年六月十四日，本公司（作為越秀服務的控股股東）、越秀服務（作為發行人）、越秀融資（作為聯席保薦人之一）及越秀証券（作為聯席代表之一）等就香港公開發售訂立香港包銷協議。

於二〇二一年六月二十二日，本公司（作為越秀服務的控股股東）、越秀服務（作為發行人）、越秀融資（作為聯席保薦人之一）及越秀証券（作為聯席代表之一）等就國際發售訂立國際包銷協議。

於本公告日期，越秀融資及越秀証券均為越秀企業的間接全資附屬公司，而越秀企業則為廣州越秀（本公司最終控股股東）的全資附屬公司。

因此，根據上市規則，越秀融資及越秀証券為本公司關連人士，而根據上市規則第14A章，保薦人協議及包銷協議擬進行的交易（包括向越秀融資支付保薦費、向越秀証券支付任何包銷佣金及獎金（如有）及其根據包銷協議作出的發售股份包銷承諾）構成本公司的關連交易。

由於根據上市規則計算的有關國際包銷協議的各項適用百分比率（與保薦人協議及香港包銷協議合併計算）低於5%但超過0.1%，故國際包銷協議擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免獨立股東批准規定。

董事會謹此強調，全球發售須待（其中包括）聯交所批准越秀服務股份上市及買賣，以及香港包銷協議及國際包銷協議成為無條件後方可作實。因此，股東及本公司潛在投資者應注意，概不保證建議分拆及全球發售（包括優先發售）將會進行，以及（如進行）其於何時進行。股東及本公司潛在投資者於買賣或投資本公司證券時應謹慎行事。

緒言

茲提述本公司日期為二〇二一年二月十日、二〇二一年五月十七日、二〇二一年六月九日及二〇二一年六月十六日內容有關建議分拆的公告。

於二〇二〇年十二月一日，本公司（作為越秀服務的控股股東）及越秀融資（作為聯席保薦人之一）就建議分拆及全球發售訂立保薦人協議。

於二〇二一年六月十四日，本公司（作為越秀服務的控股股東）、越秀服務（作為發行人）、越秀融資（作為聯席保薦人之一）及越秀証券（作為聯席代表之一）等就香港公開發售訂立香港包銷協議。

於二〇二一年六月二十二日，本公司（作為越秀服務的控股股東）、越秀服務（作為發行人）、越秀融資（作為聯席保薦人之一）及越秀証券（作為聯席代表之一）等就國際發售訂立國際包銷協議。

越秀融資為聯席保薦人之一，而越秀証券為全球發售的聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、香港包銷商及國際包銷商之一。

全球發售包括：

- (i) 於香港初步香港公開發售36,966,000股越秀服務股份(可予重新分配)，相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份總數約10%；及
- (ii) 初步國際發售332,694,000股越秀服務股份(包括優先發售項下的36,951,000股預留股份)(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)，相當於根據全球發售初步可供認購發售股份總數約90%。

保薦人協議的主要條款

保薦人協議的主要條款如下：

於二〇二〇年十二月一日，本公司與(其中包括)越秀融資訂立保薦人協議，據此，越秀融資同意就建議分拆及全球發售作為聯席保薦人之一。越秀融資於保薦人協議項下擬進行的交易下應付保薦費將為0.3百萬港元。

香港包銷協議的主要條款

香港包銷協議的主要條款如下：

先決條件： 越秀証券及其他香港包銷商於香港包銷協議項下的責任須待(其中包括)以下條件達成，或(倘適用)獲豁免後作實：

- (a) 聯席保薦人及聯席代表最遲於緊接招股章程日期前的營業日及緊接上市日期前的營業日的指定時間，或聯席保薦人及聯席代表(為其本身及代表香港包銷商)可能協定的較後時間及／或日期接獲若干指定的先決條件文件(定義見香港包銷協議)；
- (b) 不遲於招股章程日期前的營業日的指定時間或聯交所或香港公司註冊處處長(視情況而定)同意的較後時間，聯交所發出有關招股章程的登記批准證書及香港公司註冊處處長登記招股章程及隨附的申請表格，並附上香港適用法律所規定的所有必要同意書及文件；

- (c) 越秀服務股份獲批准於聯交所上市及買賣於上市日期或之前（或聯席保薦人及聯席代表可能（為其本身及代表香港包銷商）書面同意的較後日期）已發生及生效（無條件或只待配發及發行相關發售股份、寄發或可供領取有關發售股份的股票及／或達成聯席保薦人及聯席代表（為其本身及代表香港包銷商）所接納的其他條件的情況下）且隨後於越秀服務股份於聯交所開始買賣前未被撤銷；
- (d) 發售價已釐定，及定價協議（定義見香港包銷協議）已由越秀服務及聯席代表（為其本身及代表包銷商）於定價日（定義見香港包銷協議）（或聯席代表（為其本身及代表包銷商）與越秀服務可能同意的較後日期）妥為簽立，且該協議隨後未被終止；及
- (e) 於定價日（定義見招股章程）簽立及交付國際包銷協議及借股協議（定義見招股章程）且該等協議其後未被終止，國際包銷商於國際包銷協議項下的責任根據其條款在上市日期上午八時正前已成為無條件，惟其中有關香港包銷商於香港包銷協議項下責任及國際包銷協議並未根據其條款或以其他方式終止的條件除外。

包銷承諾： 在香港包銷協議所載條件規限下，香港包銷商個別（而非共同或共同及個別）同意，按國際包銷協議所載協定比例，促使認購人認購，如未能如是作出則自行認購，香港公開發售項下所提呈發售的越秀服務股份（可予調整，以及在香港公開發售及國際發售之間重新分配發售股份）。

包銷佣金： 越秀服務須向聯席代表（為其本身及代表香港包銷商）支付相等於香港公開發售項下所有發售股份（不包括國際發售項下重新分配至香港公開發售的任何發售股份及香港公開發售項下重新分配至國際發售的任何發售股份）總發售價的1.7%的包銷佣金。香港包銷商各自有權收取的包銷佣金將按聯席代表與香港包銷商於國際包銷協議另行協定的金額支付。

越秀服務可全權酬情決定向聯席全球協調人支付最高每股發售股份發售價0.5%的酌情獎金，其金額將由聯席代表與越秀服務另行釐定。

終止： 倘於上市日期上午八時正前出現任何以下情況（其中包括），則聯席代表（為其本身及代表香港包銷商）可全權酌情並向越秀服務發出書面通知後（或倘僅屬下文(1)(f)條的情況，則經與越秀服務諮詢後）終止香港包銷協議：

(1) 聯席代表（為其本身及代表香港包銷商）得悉以下事件：

- (a) 發售文件（定義見香港包銷協議）中的任何陳述曾經或已經在任何重大方面成為失實、不正確或具誤導性，或其中所發表的任何預測、估計、意見表述、意向或期望並非公平誠實且並非以合理理由或（如適用）整體而言基於合理假設而作出；或
- (b) 已發生或發現任何倘於緊接招股章程日期前發生或發現而未於發售文件披露會構成招股章程重大遺漏之事宜；或

- (c) 發生任何事件、行為或遺漏，導致或可能導致越秀服務、GCD China及本公司須根據香港包銷協議承擔任何責任；或
 - (d) 越秀服務、GCD China或本公司違反香港包銷協議項下的任何重大責任；或
 - (e) 違反香港包銷協議所界定的任何保證；或
 - (f) 詢價程序中所下達或確認的任何訂單的重大部分或任何基石投資者作出的投資承諾於簽署相關基石投資協議後被撤回、終止或取消；或
 - (g) 須就刊發招股章程發出同意書並同意按招股章程所示形式及涵義載入其報告、函件或意見及引述其名稱的任何專家於刊發招股章程前撤回其各自同意書(聯席保薦人除外)；或
 - (h) 越秀服務集團整體的資產、業務、一般事務、管理、利潤、虧損、經營業績、狀況或情況(財務或其他方面)或前景發生任何重大不利變動；或
 - (i) 在上市日期或之前拒絕或不批准(惟受限於慣常條件者除外)納入，或倘授出批准但其後遭撤回、取消、附帶保留意見(惟受限於慣常條件者除外)、撤銷或暫緩；或
 - (j) 越秀服務已撤回發售文件(及／或所刊發或所用的任何其他與全球發售有關的文件)或全球發售；或
- (2) 香港包銷協議所載的若干事件發展、發生、存在或生效，而聯席代表(為其本身及代表香港包銷商)全權及絕對酌情認為，有關事件個別或共同：

- A. 對越秀服務集團的整體資產、負債、業務、管理、利潤、虧損、經營業績、狀況或情況（財務或其他方面）已經或將會產生重大不利影響；或
- B. 對全球發售的順利進行或香港公開發售項下發售股份的申請水平或國際發售項下的踴躍程度已經或將會產生重大不利影響；或
- C. 導致或將會導致按照招股章程、申請表格或發售通函的條款及方式進行全球發售或交付發售股份成為不切實際或不可能；或
- D. 已經或將會導致香港包銷協議的任何部分（包括包銷）不可能按照其條款履行，或妨礙根據全球發售或有關包銷處理申請及／或付款。

國際包銷協議的主要條款

國際包銷協議的主要條款如下：

先決條件： 越秀証券及其他國際包銷商根據國際包銷協議履行的責任須待達成（其中包括）以下條件後作實：

- (a) 向聯席保薦人及聯席代表交付國際包銷協議規定的若干文件；
- (b) 未經聯席代表及聯席保薦人事先批准，不得向投資者公佈、發佈、刊發或交付披露文檔或最終發售通函（定義見國際包銷協議）的任何修訂或補充；
- (c) 披露文檔及最終發售通函並無載有重大事實的失實陳述或遺漏陳述任何使有關陳述（在作出有關陳述的情況下）無誤導成分所需的重大事實；

- (d) 越秀服務的董事概無撤回或取消其向越秀服務、聯席保薦人、聯席代表發出的責任函、權益聲明及授權書中的授權及確認，且相關授權及確認仍具十足效力及效用；
- (e) 概無於發售文件中披露的專家已撤回就刊發披露文檔或最終發售通函並按披露文檔或最終發售通函所示形式及內容刊載其報告、函件、估值概要及法律意見（視情況而定）及引述其名稱而各自發出的同意書；
- (f) 越秀服務自聯交所取得同意批准越秀服務股份於聯交所上市及買賣，且相關批准並無遭撤回或終止；
- (g) 香港包銷協議已由訂約方簽立、成為無條件（與國際包銷協議無條件有關者除外）且並無終止或因其他原因不再具有效力，而根據香港包銷協議擬進行的香港公开发售成為無條件且將與國際包銷協議大致同時完成；及
- (h) 於披露文檔及最終發售通函所提供資料相關日期後，越秀服務並無購買其任何已發行股本，亦無就其任何類別的股本宣派、派付股息或以其他方式作出任何類別的分派，且並無向任何第三方或聯屬人士轉讓或分派任何現金或其他資產。

包銷承諾：

在國際包銷協議所載條件規限下，各國際包銷商個別（而非共同或共同及個別）同意自行或通過其聯屬公司購買或促使買家購買國際發售項下所提呈發售的越秀服務股份（可予調整、可於國際發售及香港公开发售之間重新分配發售股份及視乎超額配股權行使與否而定）。

越秀証券同意自行或通過其聯屬公司購買不超過15%的全球發售項下所提呈發售的越秀服務股份（假設超額配股權獲悉數行使）。

按此基準，越秀証券於國際包銷協議下的包銷承諾（與香港包銷協議合併計算）將不會超過63,766,350股越秀服務股份（假設超額配股權獲悉數行使），相等於金額不超過415.8百萬港元（假設最終發售價釐定為每股發售股份6.52港元，即指示性發售價範圍的最高價）。

包銷佣金：

越秀服務同意向國際包銷商支付相等於國際發售項下每股發售股份（包括國際發售項下重新分配至香港公開發售的任何發售股份及香港公開發售項下重新分配至國際發售的任何發售股份以及因行使超額配股權而配發的越秀服務股份）發售價1.7%的包銷佣金。國際包銷商各自有權收取的包銷佣金將按聯席代表與越秀服務另行協定的金額支付。

越秀服務亦同意全權酬情決定向聯席全球協調人支付國際發售項下最高每股發售股份（包括國際發售項下重新分配至香港公開發售的任何發售股份及香港公開發售項下重新分配至國際發售的任何發售股份以及因行使超額配股權而配發的越秀服務股份）發售價0.5%的酌情獎金，其金額將由聯席代表與越秀服務另行釐定。

越秀服務根據國際包銷協議（與香港包銷協議合併計算及假設超額配股權獲悉數行使）應付予越秀証券之包銷佣金及獎金（如有）的最高總金額將不超過9.2百萬港元（假設最終發售價釐定為每股發售股份6.52港元，即指示性發售價範圍的最高價）。

終止：

國際包銷協議於以下情況下可予終止，包括但不限於：

- (a) 倘國際包銷商的責任之任何先決條件未按國際包銷協議規定達成（除非經聯席代表另行豁免或修改）；或
- (b) 倘於上市日期上午八時正前出現任何以下情況，則聯席代表（為其本身及代表國際包銷商）可全權酌情終止國際包銷商的責任並向越秀服務發出書面通知（或倘僅屬下文F條的情況，則經與本公司諮詢後），即時生效：

- A. 發售文件（定義見香港包銷協議）中的任何陳述曾經或已經在任何重大方面成為失實、不正確或具誤導性，或其中所發表的任何預測、估計、意見表述、意向或期望並非公平誠實且並非以合理理由或（如適用）整體而言基於合理假設而作出；或
- B. 已發生或發現任何倘於緊接招股章程日期前發生或發現而未於發售文件披露會構成招股章程重大遺漏之事宜；或
- C. 發生任何事件、行為或遺漏，導致或可能導致擔保人（定義見國際包銷協議）須根據國際包銷協議承擔任何責任；
- D. 越秀服務或擔保股東（定義見國際包銷協議）違反該協議項下的任何重大責任；或
- E. 違反國際包銷協議所界定的任何保證；或
- F. 詢價程序中所下達或確認的任何訂單的重大部分或任何基石投資者作出的投資承諾於簽署相關基石投資協議後被撤回、終止或取消；或
- G. 須就刊發招股章程發出同意書並同意按招股章程所示形式及涵義載入其報告、函件或意見及引述其名稱的任何專家於刊發招股章程前撤回其各自同意書（聯席保薦人除外）；或
- H. 越秀服務集團整體的資產、業務、管理、利潤、虧損、經營業績、狀況或情況（財務或其他方面）發生任何重大不利變動；或
- I. 在上市日期或之前拒絕或不批准（惟受限於慣常條件者除外）納入，或倘授出批准但其後遭撤回、取消、附帶保留意見（惟受限於慣常條件者除外）、撤銷或暫緩；或

- J. 越秀服務及擔保股東違反國際包銷協議或香港包銷協議項下的任何責任；或
- K. 越秀服務已撤回發售文件（及／或所刊發或所用的任何其他與全球發售有關的文件）或全球發售；
- L. 香港包銷協議所載的若干事件發展、發生、存在或生效，而聯席代表（為其本身及代表香港包銷商）全權及絕對酌情認為，有關事件個別或共同：
 - i. 對越秀服務集團的整體資產、負債、業務、管理、利潤、虧損、經營業績、狀況或情況（財務或其他方面）已經或將會產生重大不利影響；或
 - ii. 對全球發售的順利進行或香港公開發售項下發售股份的申請水平或國際發售項下的踴躍程度已經或將會產生重大不利影響；或
 - iii. 導致或將會導致按照招股章程、申請表格或披露文檔的條款及方式進行全球發售或交付發售股份成為不切實際或不可能；或
 - iv. 已經或將會導致國際包銷協議的任何部分（包括包銷）不可能按照其條款履行，或妨礙根據全球發售或有關包銷處理申請及／或付款。

越秀服務建議分拆的理由及裨益

詳情請參閱本公司日期為二〇二一年二月十日的公告「建議分拆的理由及裨益」一段。董事會亦認為，委聘越秀融資及越秀証券可促進建議分拆及全球發售。

董事(包括獨立非執行董事)認為，保薦人協議及包銷協議及其項下擬進行之交易(包括支付保薦費、任何包銷佣金及獎金(如有)以及發售股份的包銷承諾)乃在本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

概無董事於保薦人協議及包銷協議中擁有重大權益或須就與該等交易有關的決議案放棄投票。

上市規則之涵義

於本公告日期，越秀融資及越秀証券均為越秀企業の間接全資附屬公司，而越秀企業則為廣州越秀(本公司最終控股股東)的全資附屬公司。

因此，根據上市規則，越秀融資及越秀証券為本公司關連人士，而根據上市規則第14A章，保薦人協議及包銷協議擬進行的交易(包括向越秀融資支付保薦費及向越秀証券支付任何包銷佣金及獎金(如有)及其根據包銷協議作出的發售股份包銷承諾)構成本公司的關連交易。

由於保薦人協議及香港包銷協議各自的適用百分比率概無超過0.1%，保薦人協議及香港包銷協議擬進行的交易完全獲豁免上市規則第14A章的申報及公告規定。根據上市規則第14A.81條，保薦人協議及包銷協議項下的交易合併計算。由於根據上市規則計算的有關國際包銷協議的各項適用百分比率(與保薦人協議及香港包銷協議合併計算)低於5%但超過0.1%，故國際包銷協議擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免獨立股東批准規定。

有關本公司、越秀服務、越秀融資及越秀證券的資料

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。

越秀服務為本公司的間接非全資附屬公司，中國城市經營服務提供商及在大灣區提供綜合物業管理服務的主要市場參與者。

越秀融資及越秀證券均為越秀企業的間接全資附屬公司，而越秀企業則為廣州越秀（本公司最終控股股東）的全資附屬公司。越秀融資為可從事證券及期貨條例所界定的第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團。

越秀證券為可從事證券及期貨條例所界定的第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）受規管活動的持牌法團。

一般資料

董事會謹此強調，全球發售須待（其中包括）聯交所批准越秀服務股份上市及買賣，以及香港包銷協議及國際包銷協議成為無條件後方可作實。因此，股東及本公司潛在投資者應注意，概不保證建議分拆及全球發售（包括優先發售）將會進行，以及（如進行）其於何時進行。股東及本公司潛在投資者於買賣或投資本公司證券時應謹慎行事。

本公司將適時作出有關建議分拆及全球發售的進一步公告。

釋義

於本公告中，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「保證配額」	指	合資格股東根據優先發售按保證基準申請越秀服務股份的配額，按於記錄日期下午四時三十分彼等各自於本公司的股權釐定；
「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；
「GCD China」	指	Guangzhou Construction & Development Holdings (China) Limited，一間於二〇〇一年九月二十日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司直接全資擁有，為越秀服務的控股股東之一；
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售（包括優先發售）；
「廣州越秀」	指	廣州越秀集團股份有限公司，一間於二〇〇九年十二月二十五日在中國成立的有限公司，由中國廣州市人民政府實益全資擁有並為本公司最終控股股東；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「香港公開發售」	指	按發售價根據越秀服務招股章程及申請表格所載的條款及條件，提呈發售發售股份以供香港公眾人士認購；
「香港包銷商」	指	香港公開發售的包銷商；
「香港包銷協議」	指	由（其中包括）越秀服務與香港包銷商就香港公開發售所訂立日期為二〇二一年六月十四日的包銷協議；
「國際發售股份」	指	根據國際發售按發售價初步提呈發售以供認購及購買的332,694,000股越秀服務股份（為免生疑問，包括就優先發售的36,951,000股預留股份），可根據招股章程所述進行重新分配；
「國際發售」	指	於美國境外根據S規例於離岸交易中按發售價有條件配售國際發售股份（為免生疑問，國際發售股份初步根據國際發售提呈發售，預留股份可供優先發售下的合資格股東認購）；
「國際包銷商」	指	國際發售的包銷商；

「國際包銷協議」	指	預計將由(其中包括)本公司(作為越秀服務的控股股東)、越秀服務(作為發行人)、越秀融資(作為聯席保薦人之一)及越秀証券(作為聯席代表及國際包銷商之一)就國際發售訂立的包銷協議;
「聯席全球協調人」	指	全球發售的聯席全球協調人,即農銀國際融資有限公司、中信建投(國際)融資有限公司、建銀國際金融有限公司、越秀証券有限公司及交銀國際證券有限公司;
「聯席代表」	指	聯席全球協調人的代表,即農銀國際融資有限公司、中信建投(國際)融資有限公司、建銀國際金融有限公司及越秀証券有限公司;
「聯席保薦人」	指	全球發售的聯席保薦人,即農銀國際融資有限公司、中信建投(國際)融資有限公司、建銀國際金融有限公司及越秀証券有限公司;
「上市」	指	越秀服務股份於聯交所主板上市;
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則,經不時修訂、補充及以其他方式修訂;
「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顯示的地址為任何特定地區,以及據本公司得悉之時為居於任何特定地區的任何股東或實益股東;
「發售價」	指	每股發售股份的最終發售價(不包括經紀佣金1.0%、證監會交易徵費0.0027%及聯交所交易費0.005%);
「發售股份」	指	越秀服務根據香港公開發售按發售價初步提呈發售以供認購的36,966,000股越秀服務股份及根據國際發售初步提呈發售的332,694,000股越秀服務股份以供認購及按發售價購買(為免生疑問,包括就優先發售的36,951,000股預留股份),連同越秀服務根據超額配股權發行的任何額外越秀服務股份;

「超額配股權」	指	越秀服務將授予聯席代表並可由其行使的購股權，據此，越秀服務或須配發及發行合共最多55,449,000股額外越秀服務股份（佔根據全球發售初步提呈發售的越秀服務股份約15%），以補足國際發售的超額分配；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，並不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「優先發售」	指	向合資格股東優先發售越秀服務股份，作為全球發售的保證配額；
「建議分拆」	指	建議通過全球發售的方式（包括優先發售）分拆越秀服務股份並於聯交所主板獨立上市；
「招股章程」	指	越秀服務就香港公開發售刊發日期為二〇二一年六月十六日的招股章程；
「合資格股東」	指	於記錄日期下午四時三十分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	二〇二一年六月二日，即確定合資格股東有權獲得預留股份的保證配額的記錄日期；
「S規例」	指	美國一九三三年證券法S規例（經修訂），以及其頒佈的法例及法規；
「預留股份」	指	越秀服務根據優先發售按發售價向合資格股東發售36,951,000股越秀服務股份作為保證配額，其將從國際發售股份中分配；
「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	證券及期貨條例（香港法例第571章），經不時修訂、補充及以其他方式修改；
「股份」	指	本公司普通股；
「股東」	指	股份持有人；

「特定地區」	指	位於香港境外的司法權區（即中國、英國、馬來西亞及新加坡），而經考慮有關司法權區的相關監管機構或證券交易所的適用法例或規定的法律限制後，本公司及越秀服務認為將登記地址位於有關司法權區或據本公司所知彼等為有關司法權區居民的股東排除於優先發售之外實屬必要或權宜者；
「保薦人協議」	指	越秀融資（作為聯席保薦人之一）與本公司（作為越秀服務的控股股東）就建議分拆及全球發售訂立日期為二〇二〇年十二月一日的保薦人協議；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商；
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議；
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、其屬地及所有受其司法權管轄的地區；
「越秀融資」	指	越秀融資有限公司，為一間根據香港法例註冊成立的公司，為可進行第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）的持牌法團，為越秀企業的間接全資附屬公司，而越秀企業則為廣州越秀（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有限公司，為可進行第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）的持牌法團，為越秀企業的間接全資附屬公司，而越秀企業則為廣州越秀（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（前稱越秀物業管理股份有限公司），一間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；
「越秀服務集團」	指	越秀服務及其附屬公司；

- 「越秀服務股份」 指 越秀服務股本中的普通股；
- 「越秀企業」 指 越秀企業(集團)有限公司，一間於一九八四年十二月二十八日在香港註冊成立的有限公司，為廣州越秀的全資附屬公司；
- 「%」 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，二〇二一年六月二十三日

於本公告日期，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