*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份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。*

*本公告僅供資料用途，並由本公司發出，旨在知會股東本公司以實物分派方式宣派特別股息。*

*本公告並非在香港或任何其他司法轄區出售或招攬購買或認購任何越秀房產基金的基金單位的要約或構成其任何部分，而本公告或其任何部分概不得成為有關越秀房產基金任何基金單位之任何投資決定的基礎或依賴其作出有關決定。*

**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) 以越秀房地產投資信託基金的基金單位的實物分派方式派付特別股息及(2)記錄日期及暫停登記股東名冊

董事會欣然宣佈，於二〇二六年十一月二十三日，其已議決以實物分派方式宣派特別股息，按彼等各自於本公司的持股比例將本公司透過越秀投資間接持有的約491,097,935個基金單位(假設自本公告日期起至記錄日期已發行股份總數並無變動)分派予於記錄日期名列股東名冊的合資格股東，基準如下：

每持有1,000股股份 . . . . . 122個基金單位

概不會分派零碎基金單位。基金單位的零碎配額及任何未獲分派的基金單位(為不合資格參與實物分派股東利益出售的任何基金單位除外)將於市場上出售，而有關出售所得款項淨額將撥歸本公司所有。倘計算任何合資格參與實物分派股東的基金單位配額將產生零碎基金單位，則有關配額將向下湊整至最接近的基金單位整數。

為釐定股東享有實物分派的權利，股東名冊將於二○二六年十二月七日(星期一)至二○二六年十二月十日(星期四)(包括首尾兩天)暫停登記，期間將不會辦理任何股份過戶。為符合資格享有實物分派，所有過戶表格連同相關股票必須於二○二六年十二月四日(星期五)下午四時三十分前送交本公司的股份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。於聯交所買賣享有實物分派權利的股份的最後日期預期將為二○二六年十二月二日(星期三)。

釐定股東享有實物分派權利的記錄日期為二○二六年十二月十日(星期四)。

## 以基金單位實物分派方式派付特別股息

### 配額基準

董事會欣然宣佈，於二○二六年十一月二十三日，其已議決以實物分派方式宣派特別股息，按彼等各自於本公司的持股比例將本公司透過越秀投資間接持有的約491,097,935個基金單位(假設自本公告日期起至記錄日期已發行股份總數並無變動)分派予於記錄日期名列股東名冊的合資格股東，基準如下：

每持有1,000股股份..... 122個基金單位

本公司將予分派的基金單位確切數目可作出可能調整(如適當及必要)，以按於記錄日期每持有1,000股股份獲分派122個基金單位的基準及本公告所載有關實物分派的其他安排實行實物分派。於本公告日期，本公司並無庫存股份，亦無待註銷的購回股份。

概不會分派零碎基金單位。基金單位的零碎配額及任何未獲分派的基金單位(為不合資格股東利益出售的任何基金單位除外)將於市場上出售，而有關出售所得款項淨額將撥歸本公司所有。倘計算任何合資格股東的基金單位配額將產生零碎基金單位，則有關配額將向下湊整至最接近的基金單位整數。持有少於1,000股股份完整倍數的合資格股東(為免生疑問，包括持有少於1,000股股份的合資格股東)將有權獲得按比例計算的基金單位數目，即向下湊整至最接近的基金單位整數。

**基金單位**

於本公告日期，本集團持有2,394,685,675個基金單位，佔已發行基金單位總數約43.95%。將予分派的491,097,935個基金單位佔本集團所持基金單位約20.51%及於本公告日期已發行基金單位總數約9.01%。本公司已指示越秀投資將該等491,097,935個基金單位直接轉讓予合資格股東，以完成實物分派。

僅供參考，於二〇二六年十一月二十三日在聯交所買賣的每個基金單位收市價為0.610 港元。

**記錄日期及暫停登記股東名冊**

為釐定股東享有實物分派的權利，股東名冊將於二〇二六年十二月七日(星期一)至二〇二六年十二月十日(星期四)(包括首尾兩天)暫停登記，期間將不會辦理任何股份過戶。為符合資格享有實物分派，所有過戶表格連同相關股票必須於二〇二六年十二月四日(星期五)下午四時三十分前送交本公司的股份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。於聯交所買賣享有實物分派權利的股份的最後日期預期將為二〇二六年十二月二日(星期三)。

釐定股東享有實物分派權利的記錄日期為二〇二六年十二月十日(星期四)。

**寄發證書及中央結算系統交收手續**

預期相關基金單位證書將於二〇二六年十二月十八日(星期五)或前後以平郵方式寄發至於記錄日期在股東名冊所示合資格股東各自的地址，風險概由彼等自行承擔。

倘屬聯名持有股份，則基金單位證書將寄往於記錄日期就該等股份在股東名冊上名列首位的人士的地址。

經中央結算系統參與者持有股份的投資者預期將於基金單位證書寄發後透過彼等各自的股票經紀或託管商或透過彼等的中央結算系統投資者戶口持有人的股份戶口收取基金單位。如有疑問，該等投資者應徵詢彼等各自的股票經紀或其他專業顧問意見。

**基金單位碎股對盤服務**

本公司已委任越秀証券按盡力基準為有意購買基金單位碎股湊成完整買賣單位基金單位或將其所持基金單位碎股出售的該等合資格股東提供買賣實物分派項下基金單位碎股的對盤服務，費用由本公司承擔。

合資格股東如欲使用該項服務，應於二○二六年十二月二十一日上午九時正至二○二七年一月八日下午四時正(包括首尾兩天)期間聯絡越秀証券的蕭奕雄，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。基金單位的碎股持有人應注意，概不保證有關買賣能成功對盤。

**合資格股東及不合資格股東**

實物分派將提供予於記錄日期名列股東名冊的股東，惟將不適用於不合資格股東。

***註冊地址於香港境外的股東***

根據二○二六年十一月二十三日的股東名冊，合共有48名股東的地址(按股東名冊所示)位於香港境外，涉及七個香港境外司法轄區，包括澳洲、澳門、馬來西亞、中國、新加坡、英國及美國，總持股為259,674股股份，佔於二○二六年十一月二十三日營業時間結束時已發行股份總數合共約0.0065%。

本公司已諮詢法律顧問，以確定是否有任何法律或監管規定或限制，致使向地址(按股東名冊所示)位於上述香港境外司法轄區的股東提供實物分派在行政上並不可行或不適宜。

(i) 就澳洲、澳門、中國及英國而言，本公司已獲告知並無該等法律或監管限制，或本公司已符合該等司法轄區的相關豁免規定，使本公司獲豁免就實物分派取得該等司法轄區適用法律及法規項下的相關監管機構批准。因此，實物分派將適用於記錄日期其地址(按股東名冊所示)位於澳洲、澳門、中國及英國的股東；及

(ii) 就馬來西亞、新加坡及美國而言，本公司已獲告知存在適用的法律或監管規定或限制，而董事會認為，由於需要額外時間及資源以確定是否已符合相關規定或豁免，故將於記錄日期其地址(按股東名冊所示)位於馬來西亞、新加坡及美國的股東排除於收取基金單位之外，並將該等股東視為不合資格參與實物分派股東，對本公司及股東整體而言屬適宜及有利。

註冊地址於香港境外的股東應諮詢彼等本身的專業顧問，以確定彼等是否獲准收取以實物分派方式派付的特別股息，或是否需要任何政府或其他同意或須遵守其他手續，以及就日後出售所收取的任何基金單位是否有任何其他限制。

儘管有上述安排，倘董事會認為將基金單位轉讓予有關人士可能違反任何司法轄區的任何適用法律及／或監管規定，或可能在行政上並不可行或不適宜，則其保留將任何股東排除於實物分派之外的最終權利。如有需要，本公司將另行知會任何該股東有關實物分派的安排。

***不合資格股東(如有)的安排***

由於實物分派將不適用於不合資格股東(如有)，故本公司將於基金單位證書寄發日期(有關日期目前預期將為二〇二六年十二月十八日(星期五)或前後)或之後盡快作出可使本應轉讓予任何不合資格股東的基金單位於市場上出售的安排，而任何出售所得款項(經扣除開支及稅項(如適用)後)將根據彼等各自的配額以港元分派予相關不合資格股東，惟少於每名收款人100港元的所得款項淨額將撥歸本公司所有。

相當於出售該等基金單位所得款項淨額的支票(如有)將於所有該等本應轉讓予任何不合資格股東的基金單位出售後十四(14)日內以平郵方式寄發至不合資格股東，風險概由彼等自行承擔。在無出現誠信問題或故意違約的情況下，本公司或獲本公司委任以出售基金單位或寄發支票的任何經紀或代理概不就該等安排導致的任何損失承擔任何責任。

**稅務**

建議股東就實物分派的稅務後果以及收取、持有及買賣基金單位的稅務影響取得彼等本身的稅務顧問的意見。謹此強調，本公司不會就任何人士因實物分派而產生的任何稅務影響或責任承擔責任。

**中國滬深港通投資者**

中國滬深港通投資者將根據實物分派收取基金單位，並透過中國結算持有所收取的相關基金單位。根據上海證券交易所滬港通業務實施辦法及深圳證券交易所深港通業務實施辦法，其中國結算股份戶口獲記入基金單位的中國滬深港通投資者(或相關中國結算參與者，視情況而定)僅可根據滬深港通於聯交所出售基金單位。

中國滬深港通投資者應徵詢其中介人(包括經紀、託管商、代名人或中國結算參與者)及╱或其他專業顧問的意見，以了解中國結算所規定的物流安排詳情。

## 進行實物分派的理由及裨益

董事會(包括獨立非執行董事)認為：(i)股東可透過根據實物分派取得基金單位而從能夠直接參與越秀房產基金的未來發展中獲益；(ii)完成實物分派後，越秀房產基金將繼續為本公司的聯營公司，並由本公司提供持續支持；及(iii)實物分派的條款屬公平合理。

基於上文所述，董事會(包括獨立非執行董事)認為實物分派符合本公司及股東的整體利益。

## 實物分派的財務影響

於本公告日期，已發行股份總數為4,025,392,913股。假設本公司及越秀房產基金的已發行股本及已發行基金單位自本公告日期起至記錄日期(包括該日)止並無變動，且實物分派涉及的實際基金單位數目為491,097,935個(其中包括將分派予合資格股東的基金單位數目及本應轉讓予不合資格股東的基金單位數目)，則本集團持有的基金單位數目及已發行基金單位百分比將分別由2,394,685,675個基金單位減至1,903,587,740個基金單位及由約43.95%減至約34.94%。完成實物分派後，越秀房產基金將繼續為本公司的聯營公司。

完成實物分派後因分派基金單位而對本集團損益造成的財務影響可能僅於實物分派結算日期後方可確定。

## 實物分派的暫定時間表

| | |
|---|---|
| 按連權基準買賣股份的最後日期 | 二〇二六年十二月二日(星期三) |
| 開始按除權基準買賣股份 | 二〇二六年十二月三日(星期四) |
| 遞交股份過戶文件以符合資格享有實物分派的最後時間 | 二〇二六年十二月四日(星期五)<br>下午四時三十分 |
| 暫停登記股東名冊 | 二〇二六年十二月七日(星期一)至<br>二〇二六年十二月十日(星期四) |
| 記錄日期 | 二〇二六年十二月十日(星期四) |

| | |
|---|---|
| 股東名冊重新開放 | 二〇二六年十二月十一日(星期五) |
| 寄發基金單位證書 | 二〇二六年十二月十八日(星期五) |
| 碎股對盤 | 二〇二六年十二月二十一日(星期一)<br>上午九時正至二〇二七年一月八日<br>(星期五)下午四時正 |

*附註1*：於本公告內對時間及日期的所有提述均指香港當地時間及日期。

*附註2*：時間僅屬指示性。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，越秀証券為廣州越秀集團股份有限公司(即本公司的最終控股股東)的間接全資附屬公司。因此，越秀証券為本公司根據上市規則的關連人士，而實物分派碎股對盤服務則構成本公司根據上市規則第14A章的關連交易。由於有關碎股對盤服務的適用百分比率均未超過0.1%，故其項下擬進行的交易獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

## 有關本集團的資料

本公司為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)。本集團主要從事發展、出售及管理物業以及持有投資物業。秉承「成就美好生活」的品牌使命，其已策略性地於大灣區、華東地區、中西部地區及北方地區建立其業務據點。

## 有關越秀投資的資料

越秀投資為本公司的全資附屬公司。越秀投資的主要業務活動為基金單位的投資控股。

## 有關越秀房產基金的資料

越秀房產基金為一項以單位信託形式組成並根據證券及期貨條例第104條獲香港證券及期貨事務監察委員會認可的集體投資計劃。其基金單位於聯交所主板上市(股份代號：00405)。其主要從事中國及香港商業物業的租賃業務，主要目標為透過積極管理其資產及擴展其營運為基金單位持有人帶來長期穩定的分派。其現有物業組合包括位於廣州的五項商業物業、位於上海的一項商業物業、位於武漢的一項商業物業、位於杭州的一項商業物業，以及位於香港的一幢商業大廈的兩個樓層。

越秀房產基金由越秀房託資產管理有限公司(一間於香港註冊成立的公司，並為本公司的直接全資附屬公司)管理。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下所載的涵義：

| | | |
|---|---|---|
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「中央結算系統」 | 指 | 由香港中央結算有限公司設立及運作的中央結算及交收系統 |
| 「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的人士，可為個人或聯名個人或法團 |
| 「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、託管商參與者或任何中央結算系統投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士 |
| 「中國結算」 | 指 | 中國證券登記結算有限責任公司 |
| 「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 |
| 「實物分派」 | 指 | 本公司按彼等各自於本公司的持股比例以實物分派本集團所持基金單位的方式向合資格股東分派特別股息，基準為每名合資格股東於記錄日期每持有1,000股股份可獲122個基金單位 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「不合資格股東」 | 指 | 於記錄日期在股東名冊所示的(各自)地址位於香港境外地方(如有)，且因相關法律或監管規定或限制而遭董事會基於必要性或適宜性排除於收取實物分派基金單位之外的股東 |

| | | |
|---|---|---|
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣 |
| 「中國滬深港通投資者」 | 指 | 透過滬深港通持有股份的中國南向交易股東 |
| 「合資格股東」 | 指 | 於記錄日期名列股東名冊的股東，不合資格股東除外 |
| 「記錄日期」 | 指 | 二〇二六年十二月十日(星期四)，即釐定股東享有實物分派權利所定的日期 |
| 「股東名冊」 | 指 | 由股份登記處備存的本公司香港股東名冊 |
| 「股份登記處」 | 指 | 卓佳證券登記有限公司，本公司的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 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂) |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中的普通股 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股東 |
| 「滬深港通」 | 指 | 滬港通及深港通 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「基金單位」 | 指 | 越秀房產基金的不可分割基金單位 |
| 「越秀投資」 | 指 | 越秀國際投資有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司 |
| 「越秀房產基金」 | 指 | 越秀房地產投資信託基金，一項以單位信託形式組成並根據證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃，其基金單位於聯交所主板上市(股份代號：00405) |

| | | |
|---|---|---|
| 「越秀証券」 | 指 | 越秀証券有限公司，一間根據香港法律註冊成立的公司，獲發牌從事第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，並為廣州越秀集團股份有限公司(即本公司的最終控股股東)的間接全資附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣港元 |
| 「%」 | 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，二〇二六年十一月二十三日

*於本公告日期，董事會包括：*

| | |
|---|---|
| *執行董事：* | *林昭遠(董事長)、朱輝松、江国雄、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* |