

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，並不構成收購、購買或認購任何證券的邀請或要約。

本公告並不構成在美國或任何若於根據當地證券法律登記或符合資格前作出有關要約、招攬或出售即屬違法的司法權區，要約出售任何證券或招攬作出購買任何證券的要約。除非已經登記或獲適用豁免登記規定，否則證券不得在美國提呈發售或出售。於美國公開發售任何證券將以招股章程的方式進行，而招股章程將載有關於提呈發售的公司、其管理層以及財務報表的詳盡資料。本公司無意為發售的任何部分於美國進行登記或在美國進行公開發售證券。



建議分拆越秀服務集團有限公司
並於香港聯合交易所有限公司主板獨立上市

刊發由越秀服務集團有限公司

發出的招股章程以及

全球發售的預期規模及發售價範圍

董事會欣然宣佈，越秀服務就建議分拆及全球發售於二〇二一年六月十六日刊發招股章程。自二〇二一年六月十六日起，招股章程於越秀服務網站 www.yuexiuserVICES.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 可供查閱及下載。

於二〇二一年六月十六日（星期三）上午九時正至二〇二一年六月二十一日（星期一）中午十二時正止期間的正常營業時間內，可在(a)越秀服務於二〇二一年六月十六日發出的正式通告；及(b)招股章程內訂明的指定地點免費索取招股章程印刷本。

如招股章程所披露，根據全球發售將予提呈發售的越秀服務股份總數將為369,660,000越秀服務股份（假設超額配股權並無獲行使）（佔緊隨全球發售完成後已發行越秀服務股份總數約25%）及425,109,000股越秀服務股份（假設超額配股獲悉數行使）（佔緊隨全球發售完成後及超額配股權獲悉數行使的已發行越秀服務股份總數約27.7%）。預期越秀服務股份於全球發售的發售價不低於每股越秀服務股份4.88港元及不高於每股越秀服務股份6.52港元（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%）。

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及二〇二一年六月九日內容有關建議分拆的公告(「該等公告」)。除另有所指外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

刊發招股章程

越秀服務就建議分拆及全球發售於二〇二一年六月十六日刊發招股章程。招股章程載有(其中包括)(a)全球發售將予提呈發售的越秀服務股份數目詳情、發售價範圍、全球發售的其他詳情；以及(b)有關越秀服務及其附屬公司若干業務及財務資料。自二〇二一年六月十六日起，招股章程於越秀服務網站www.yuexiuserVICES.com及聯交所網站www.hkexnews.hk可供查閱及下載。於二〇二一年六月十六日(星期三)上午九時正至二〇二一年六月二十一日(星期一)中午十二時正止期間的正常營業時間內，可在(a)越秀服務於二〇二一年六月十六日發出的正式通告；及(b)招股章程內訂明的指定地點免費索取招股章程印刷本。

優先發售

合資格股東將獲提供優先發售中合共36,951,000股預留股份的保證配額(佔全球發售初步可供認購越秀服務股份約10.0%(超額配股權獲行使前))，而保證配額基準為合資格股東於記錄日期(即二〇二一年六月二日)每持有419股股份的完整倍數可認購一(1)股預留股份。預留股份將自根據國際發售初步可供認購及購買的越秀服務股份中提呈發售，且不會於香港公開發售與國際發售之間重新分配。誠如本公司日期為二〇二一年六月九日的公告所披露者，上述優先發售的合資格股東的保證配額基準乃按二〇二一年六月十日起生效的股份合併前本公司已發行股份總數釐定。

本公司已按於記錄日期名列本公司股東名冊的合資格股東的地址向每名合資格股東寄發一份藍色申請表格。此外，合資格股東將按其所選擇或被視為已選擇收取本公司公司通訊政策所載公司通訊的方式取得招股章程。根據優先發售申請預留股份的程序於招股章程。

全球發售的預期規模及發售價範圍

如招股章程所披露，根據全球發售將予提呈發售的越秀服務股份總數將為369,660,000越秀服務股份（假設超額配股權並無獲行使）（佔緊隨全球發售完成後已發行越秀服務股份總數約25%）及425,109,000股越秀服務股份（假設超額配股獲悉數行使）（佔緊隨全球發售完成後及超額配股權獲悉數行使的已發行越秀服務股份總數約27.7%）。

預期越秀服務股份於全球發售的發售價不低於每股越秀服務股份4.88港元及不高於每股越秀服務股份6.52港元（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%）。

按照上述根據全球發售將予提呈發售的越秀服務股份數目及預期發售價範圍，倘進行全球發售：

- (a) 越秀服務的市值將約為7,215.7百萬港元與9,640.6百萬港元之間（假設超額配股權並無獲行使）；及
- (b) 緊隨全球發售完成（假設超額配股權並無獲行使）後，本公司（透過其全資附屬公司）將持有越秀服務已發行股本總額約68.89%。

一般資料

就全球發售而言，越秀服務股份的價格可根據香港法例第571W章證券及期貨（穩定價格）規則予以穩定。任何擬進行的穩定價格行動及其將如何受到香港法例第571章證券及期貨條例的規管的詳情載於招股章程。

全球發售（包括優先發售）須待（其中包括）下列各項條件獲達成後，方能作實：(i) 聯交所上市委員會批准越秀服務股份上市及買賣；(ii) 全球發售的越秀服務股份的最終發售價已於二〇二一年六月二十一日（星期一）或前後且無論如何最遲於二〇二一年六月二十五日（星期五）（「定價日」）由越秀服務與全球發售的聯席代表（為其本身及代表包銷商）之間協定；(iii) 國際發售協議於定價日簽立及交付；及(iv) 香港包銷商根據香港包銷協議的責任及國際包銷商根據國際包銷協議的責任成為無條件，且概無按照相關協議條款終止。

本公司股東及潛在投資者務請注意，概不保證建議分拆及全球發售（包括優先發售）將會進行。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。任何人士如對其狀況或擬採取的任何行動有任何疑問，務請諮詢其本身的專業顧問。

本公告無意且不構成全球發售要約出售任何越秀服務股份或招攬作出認購或購買任何越秀服務股份的要約或其他行動。任何該等要約或招攬乃透過招股章程或根據適用法律可能刊發的其他發售文件作出，而就全球發售認購或購買越秀服務股份的任何決定或其他行動應僅按照招股章程及該等其他發售文件所載資料作出。概無亦不會在允許有關根據全球發售（在任何須就此採取行動的司法權區）提呈發售越秀服務股份的公開發售的任何司法權區（香港除外）採取任何行動。

本公司將適時就建議分拆及全球發售刊發進一步公告。

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：

「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；
「國際包銷商」	指	國際發售的包銷商；
「國際包銷協議」	指	預期由（其中包括）越秀服務與國際包銷商就國際發售訂立的包銷協議；
「發售股份」	指	越秀服務根據香港公開發售初步提呈以供認購的36,966,000股越秀服務股份及越秀服務根據國際發售初步提呈的332,694,000股越秀服務股份（為免疑問，包括就優先發售的36,951,000股預留股份），連同越秀服務因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外越秀服務股份；
「超額配股權」	指	越秀服務將授予全球發售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越秀服務股份約15%），以補足國際發售的超額分配；

「證監會」 指 證券及期貨事務監察委員會；及

「包銷商」 指 香港包銷商及國際包銷商。

承董事會命
越秀地產股份有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇二一年六月十六日

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