

---

## 此 乃 要 件      請 即 處 理

---

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。

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的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的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供說明之用，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。

---

 **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) 有關收購一項新軌交項目20%權益的  
須予披露及關連交易；
- (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

---

越秀地產股份有限公司謹訂於二〇二四年六月二十六日(星期三)上午十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(或如較遲時間，則緊隨股東週年大會(定義見本通函)後於同日及同一地點)舉行股東大會(定義見本通函)，大會通告載於本通函第GM-1至GM-2頁。無論閣下能否出席股東大會，務請閣下按照股東大會適用之代表委任表格上印備的指示填妥及簽署表格，並盡快交回越秀地產股份有限公司的股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓)，惟無論如何最遲須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於48小時前交回。

本公司謹此提醒全體股東毋需就行使投票權而親身出席股東大會。作為替代方案，股東透過填妥附有投票指示之代表委任表格，可委任股東大會主席作為彼等之代表於股東大會上就決議案進行投票，而毋需親身出席股東大會。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，先前遞交之代表委任表格將視為被撤回。

二〇二四年六月七日

---

# 目 錄

---

	頁次
時間表.....	1
釋義.....	2
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件.....	20
獨立財務顧問函件.....	22
附錄一 A – 目標控股公司的估值報告.....	IA-1
附錄一 B – 琶洲南二期項目的估值報告.....	IB-1
附錄二 – 一般資料.....	II-1
股東大會通告.....	GM-1

---

## 時間表

---

### 股東大會的預期時間表

寄發股東大會通函及股東大會通告 ..... 二〇二四年六月七日(星期五)

遞交股份過戶文件以享有出席股東大會

並於會上投票的權利的最後時限 ..... 二〇二四年六月二十日(星期四)  
下午四時三十分

股東大會 ..... 二〇二四年六月二十六日(星期三)上午十時三十分<sup>(3)</sup>

公佈股東大會的投票結果 ..... 二〇二四年六月二十六日(星期三)

### 附註：

- (1) 謹請股東注意，上述收購事項及股東大會預期時間表以及本通函其他部分所述日期或期限僅為指示性日期及期限。倘出現任何特殊情況，董事會可能在其認為適當時延長或調整時間表。倘延長或調整預期時間表，本公司將另行刊發公告通知股東及聯交所。
- (2) 本通函內所有日期及時間均指香港本地日期及時間。
- (3) 或如較遲時間，則緊隨股東週年大會後於同日及同一地點。

---

## 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：

「收購事項」	指	股權轉讓及收購貸款權利
「股東週年大會」	指	本公司謹訂於二〇二四年六月二十六日(星期三)上午十時十五分舉行的股東週年大會
「該公告」	指	本公司日期為二〇二四年五月十九日的公告，內容有關收購事項
「評估值」	指	根據獨立估值師釐定於二〇二四年三月三十一日琶洲南二期項目或目標控股公司的市值
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「合作開發協議」	指	具有董事會函件「目標公司的管理」一節賦予該詞的涵義
「債務重組協議」	指	具有董事會函件「交易文件」一節賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權代價」	指	具有董事會函件「收購事項」一節賦予該詞的涵義
「股權轉讓」	指	賣方向買方轉讓目標控股公司股權
「股權轉讓協議」	指	具有董事會函件「交易文件」一節賦予該詞的涵義
「廣州城建」	指	廣州市城市建設開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，分別由本公司及廣州越秀間接擁有95%及5%的權益

---

## 釋 義

---

「廣城建南沙」	指	廣州城建開發南沙房地產有限公司，一間於中國成立的有限公司，為廣州城建的附屬公司
「建築面積」	指	建築面積
「股東大會」	指	本公司將召開的股東大會，以考慮並酌情批准(其中包括)交易文件及其項下擬進行的交易(即收購事項)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州地鐵」	指	廣州地鐵集團有限公司，為中國廣州市人民政府的直接全資附屬公司
「廣州興城」	指	廣州市興城實業發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的附屬公司及間接擁有買方10%的權益
「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	成立以就收購事項是否公平合理及如何投票向獨立股東提供建議的包括全體獨立非執行董事(即余立發先生、李家麟先生、劉漢銓先生及張建生先生)的獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指	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，為向獨立董事委員會及獨立股東就收購事項是否公平合理及如何投票提供建議的獨立財務顧問

---

## 釋 義

---

「獨立股東」	指	股東，但不包括(i)任何於收購事項擁有重大權益(作為股東擁有的權益除外)的股東；及(ii)(i)所述有關股東的任何緊密聯繫人
「獨立估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「最後實際可行日期」	指	二〇二四年六月五日，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	聯交所證券上市規則
「貸款代價」	指	目標控股公司貸款代價及目標公司貸款代價
「收購貸款權利」	指	收購目標控股公司貸款及目標公司貸款
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「琶洲南二期項目」	指	具有董事會函件「有關收購事項各方及琶洲南二期項目的資料」一節賦予該詞的涵義
「中國」	指	中華人民共和國，而就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「先前收購事項」	指	具有董事會函件「目標控股公司的財務資料」一節賦予該詞的涵義
「買方」	指	廣州越秀華城房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司之非全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「賣方」	指	慧怡集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為廣州越秀的附屬公司
「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	本公司普通股

---

## 釋 義

---

「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「目標公司」	指	廣州市品鑫房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期由廣州地鐵及目標控股公司分別擁有80%及20%的權益
「目標公司貸款代價」	指	具有董事會函件「收購事項」一節賦予該詞的涵義
「目標公司貸款」	指	具有董事會函件「收購事項」一節賦予該詞的涵義
「目標控股公司股權」	指	目標控股公司的全部股權，而目標控股公司則持有目標公司20%股權
「目標控股公司貸款代價」	指	具有董事會函件「收購事項」一節賦予該詞的涵義
「目標控股公司貸款」	指	具有董事會函件「收購事項」一節賦予該詞的涵義
「目標控股公司」	指	廣州泉秀房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，擁有目標公司20%股權，於最後實際可行日期，為廣州越秀的間接全資附屬公司
「交易文件」	指	股權轉讓協議及債務重組協議各自或其統稱(視情況而定)
「交易生效日期」	指	具有董事會函件「交易文件」一節賦予該詞的涵義
「轉讓方」	指	具有董事會函件「目標公司的管理」一節賦予該詞的涵義
「越秀企業」	指	越秀企業(集團)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為廣州越秀的直接全資附屬公司



**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**

林昭遠先生(董事長)

朱輝松先生

賀玉平先生

陳靜女士

劉艷女士

**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**

張貽兵先生

**獨立非執行董事**

余立發先生

李家麟先生

劉漢銓先生

張建生先生

敬啟者：

**有關收購一項新軌交項目20%權益的  
須予披露及關連交易**

**緒言**

茲提述該公告。於二〇二四年五月十九日，本集團訂立股權轉讓協議及債務重組協議，須待交易文件的相關條款及條件獲達成後，方可作實。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)：(i)有關收購事項的進一步資料；(ii)獨立董事委員會就收購事項發出的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件；(iv)有關目標控股公司及琶洲南二期項目各自的估值報告；及(v)股東大會通告。

## 收購事項

本公司欣然宣佈，於二〇二四年五月十九日，買方及廣州城建已與(其中包括)賣方(為廣州越秀之附屬公司)及廣州越秀訂立交易文件，據此買方已有條件同意收購目標控股公司股權，而廣州城建已有條件同意收購目標控股公司貸款及目標公司貸款，包括：

- (a) 目標控股公司(持有目標公司20%股權)的全部股權，總股權代價約為人民幣14.97百萬元(「股權代價」)；
- (b) 目標控股公司結欠廣州越秀的貸款權益，於最後實際可行日期本金額約為人民幣1,094.38百萬元(「目標控股公司貸款」)(現有貸款自首次提款起計為期12個月，且於最後實際可行日期按年利率4.5%計息)，以等額基準及按相同條款再融資目標控股公司貸款(包括應計利息)(除該筆貸款將因股權轉讓完成後目標控股公司成為本公司的附屬公司而將不再計息)(「目標控股公司貸款代價」)。廣州城建亦已同意於股權轉讓完成後承擔規管目標控股公司貸款的協議項下之任何未提取款額，於最後實際可行日期該筆款項約為人民幣55.62百萬元；及
- (c) 目標公司結欠廣州越秀的貸款權益，於最後實際可行日期本金額約為人民幣960.27百萬元(「目標公司貸款」)(現有貸款自首次提款起計為期60個月，且於最後實際可行日期按年利率4.5%計息)，以等額基準及按相同條款再融資目標公司貸款(包括應計利息)(「目標公司貸款代價」)。廣州城建亦已同意於股權轉讓完成後承擔規管目標公司貸款的協議項下之任何未提取款額，於最後實際可行日期該筆款項約為人民幣14.37百萬元，

(以上統稱為「收購事項」)。

於最後實際可行日期，目標控股公司貸款及目標公司貸款項下的尚未償還本金總額為人民幣2,054.65百萬元。僅供說明用途，假設(i)股權轉讓於二〇二四年七月三日(即本公司力爭完成收購目標控股公司股權的日期)完成；(ii)收購貸款權利於二〇二四年九月二十六日(即股權轉讓完成後起計60個營業日，完成收購貸款權利的最後時限)完成；(iii)分別規管目標控股公司貸款及目標公司貸款的協議項下之未提取款額於二〇二四年六月六日(即緊隨最後實際可行日期後之日期)獲悉數提取；及(iv)自交易文件訂立日期起至完成收購貸款權利止，目標控股公司貸款及目標公司貸款並無還款，則廣州城建應付的貸款代價將約為人民幣22.3億元。

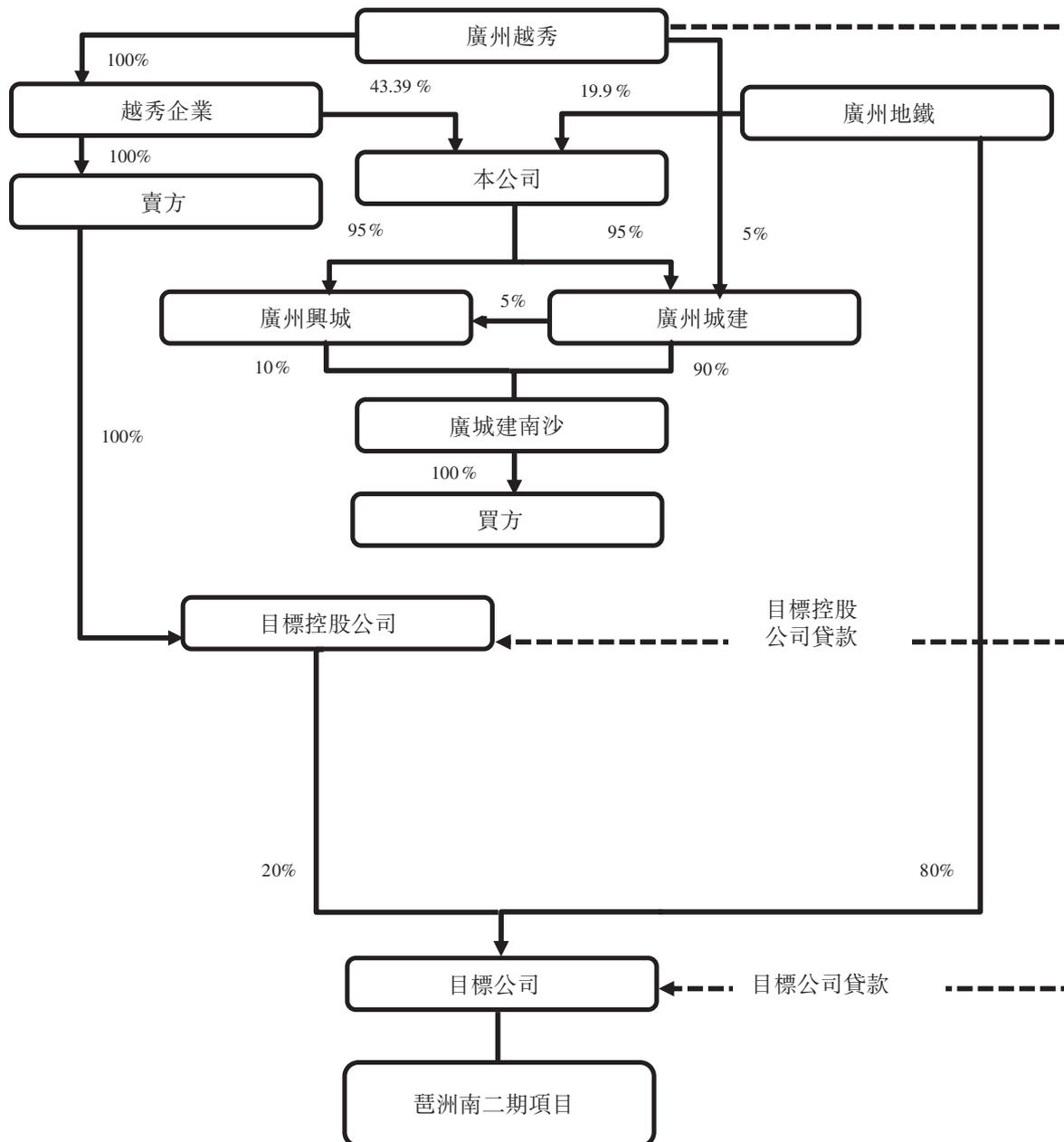
收購事項的代價高於先前收購事項的代價，主要原因如下：(a)目標控股公司貸款及目標公司貸款的利息自先前收購事項日期起至二〇二四年九月二十六日(即完成收購貸款權利

## 董 事 會 函 件

之日)應計並將繼續應計；(b)廣州越秀向目標控股公司借出款項用於日常運營；(c)廣州越秀向目標控股公司借出款項用於收購目標公司20%權益；及(d)廣州越秀授予目標控股公司和目標公司的信貸額度，該額度預計將於二〇二四年六月六日或之前使用(並已使用)。

### 收購事項完成前及緊隨收購事項完成後的企業架構

下文載列於最後實際可行日期的簡化企業架構圖：

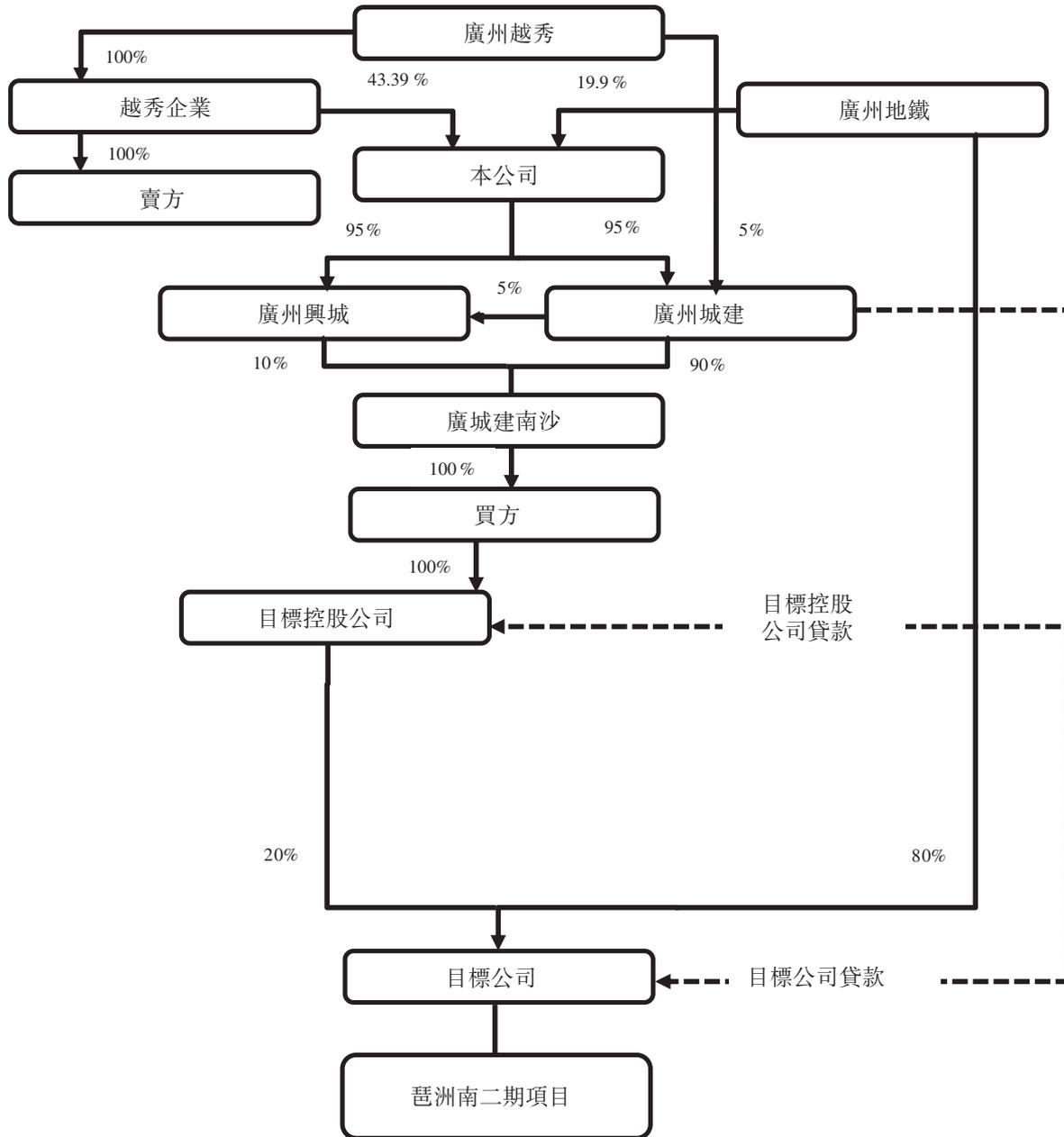


附註：

1. ———→ 表示股權／持有股權(直接／間接)。
2. ·····→ 表示一方向另一方提供的債務。

## 董 事 會 函 件

下文載列緊隨收購事項完成後的簡化企業架構圖：



附註：

1. ———> 表示股權／持有股權(直接／間接)。
2. ·····> 表示一方向另一方提供的債務。

### 釐定收購事項代價的基準

於二〇二四年三月三十一日，獨立估值師採用市場可資比較法(經參考市場上可資比較銷售交易)且亦計及於所述估值日期與建設階段相關的應計建設成本及專業費用後釐定琶洲南二期項目的評估值約為人民幣106.15億元，按照可予建設住宅及商業物業的計容建築面積(419,462平方米)轉換為每平方米約人民幣25,305元。

買方將收購目標控股公司(持有目標公司20%股權)的全部股權的代價乃根據獨立估值師釐定的目標控股公司於二〇二四年三月三十一日評估值釐定，即約為人民幣14.97百萬元。

### 交易文件

交易文件條款詳情如下：

日期為二〇二四年五月十九日的股權轉讓及貸款償還協議(「股權轉讓協議」)

**訂約方：**賣方(廣州越秀的附屬公司)、買方(本公司的間接非全資附屬公司)、廣州越秀、廣州城建及目標控股公司。

日期為二〇二四年五月十九日的債務重組協議(「債務重組協議」)

**訂約方：**廣州越秀(作為轉讓人)、廣州城建(作為受讓人)及目標公司(作為債務人)。

### 條件

各份交易文件的生效日期(「交易生效日期」)應為所有條件獲達成之日：

- (a) 獨立股東已於股東大會上通過必要決議案以批准交易文件及其項下擬進行的交易；及
- (b) 已獲得及／或完成簽立、交付及執行交易文件及其項下擬進行的交易所必需的相關監管機關的同意及／或豁免及／或合規審批程序。

### 代價、付款條件及完成

待交易文件生效後：

- (a) 股權代價約人民幣14.97百萬元須由買方於交易生效日期起計五個營業日內以現金方式悉數支付予賣方，而股權轉讓的完成日為向相關工商行政管理局登記有關轉讓之日；
- (b) 於股權轉讓完成後，廣州城建須承擔分別規管目標控股公司貸款及目標公司貸款的協議項下之任何未提取款額；及
- (c) 於股權轉讓完成之日起計60個營業日內，廣州城建須分別向目標控股公司及目標公司提供貸款，以使彼等能夠悉數償還目標控股公司貸款及目標公司貸款各自項下的任何未償還款項。

### 彌償保證

交易文件的各訂約方同意就守約方因或就違約方違反相關義務而招致的一切損失向相關交易文件的其他各方提供彌償保證。

### 終止

股權轉讓協議生效後，股權轉讓協議的任何訂約方均無權終止該協議，除非發生任何以下事項：

- (a) 協議訂約方書面同意；或
- (b) 根據任何適用法律、規則及法規或根據股權轉讓協議的其他條款終止。

股權轉讓協議因任何訂約方違約而終止後，交易文件項下應付款項(即股權代價及貸款代價)的任何已支付部分須退還予買方。違約方須根據股權轉讓協議的條款及適用法律法規支付賠償及辦理一切必要手續解除股權轉讓。

### 目標公司的管理

收購事項完成後，(a)目標控股公司將成為本公司的附屬公司，而目標控股公司將於目標公司持有20%股權；(b)目標控股公司的財務業績將併入本公司的財務業績；及(c)目標公司將僅入賬列為本公司的聯營公司。

---

## 董事會函件

---

根據日期為二〇二四年三月二十六日及由廣州地鐵、廣州越秀及目標控股公司所訂立內容有關共同經營目標公司的合作開發協議(「合作開發協議」，可經不時修訂及補充)，廣州地鐵、廣州越秀及目標控股公司同意合作，以透過目標公司聯合開發琶洲南二期項目。根據合作開發協議，目標公司主要負責琶洲南二期項目的整體日常運作管理及開發管理。有關質押目標公司的股份或出資證明書的事項，須獲目標公司全體股東一致批准。另一方面，諸如董事及監事的委任及薪酬、增加或減少註冊資本、合併或清盤、修訂公司章程及向非股東轉讓股份等事項，須獲目標公司三分之二以上表決權批准。

### **董事會組成及保留事項**

於最後實際可行日期，目標公司共有五名董事，其中四名由廣州地鐵委任及一名由目標控股公司委任。

根據合作開發協議，除若干保留事項(如(其中包括)(i)增加或減少註冊資本、合併或清盤、修訂公司章程及批准關連交易的管理及定價，須獲目標公司董事一致批准；及(ii)召開股東大會匯報工作完成情況、目標公司資產估值及委任目標公司會計師，須獲目標公司超過三分之二董事批准)外，所有須獲董事會批准的事宜須獲簡單過半數投票批准。

### **進一步融資**

倘琶洲南二期項目的開發及建設需要額外資金，目標公司應首先尋求外部融資。倘目標公司並無足夠資產為其在外部融資項下的責任提供擔保，則在經過目標公司股東各自的內部審批程序後，有關股東將按彼等當時各自於目標公司的股權比例提供抵押或擔保。

倘外部融資不足以滿足琶洲南二期項目的開發及建設的資金需求，則目標公司股東在經過彼等各自的內部審批程序後，按彼等當時各自於目標公司的股權比例向目標公司提供額外股東貸款(按年利率4.5%計息)以確保目標公司的日常營運及琶洲南二期項目的開發。

### 利潤分配安排

根據合作開發協議，目標公司的利潤將由合作開發協議的訂約方按彼等各自於目標公司的股權比例分享。

### 優先購買權

根據合作開發協議，目標公司的股東享有優先購買權，當琶洲南二期項目可出售總面積的95%或以上已出售及交付，目標公司的任何一名股東(「轉讓方」)可轉讓其於目標公司的全部或部分股權及轉讓目標公司結欠轉讓方的全部或部分股東貸款(包括任何未付利息)。據協定，倘轉讓任何於目標公司的股權，轉讓方亦必須轉讓相關目標公司結欠轉讓方的股東貸款的相同比例權益，反之亦然(轉讓方轉讓給本集團實際控股的公司除外)。

### 經營及管理

目標公司應確保廣州地鐵的日常鐵路營運不受琶洲南二期項目的建設工程所影響，且琶洲南二期項目符合廣州地鐵的安全管理體系及標準。

### 廣州地鐵作出的承諾

廣州地鐵承諾落實處置琶洲南二期項目總計容建築面積約148,000平方米的若干商業物業及596個地下停車位，未必會涉及向外部各方出售有關物業或停車位。廣州地鐵將確保目標公司將收取金額相等於議定開發成本的所得款項，該金額乃參考造價諮詢機構及／或核數師編製的報告釐定。於合作開發協議日期，有關開發成本估計約為人民幣5,088.79百萬元，應分兩期支付：(i)於二〇二五年十二月三十日或之前支付約人民幣2,797.11百萬元(即將於其上興建物業的土地應佔的估計所得款項)；及(ii)於相關物業及停車位準備好交付時支付相等於議定開發成本與第一期所收取金額之間的差額的餘下款項。

### 目標控股公司作出的承諾

目標控股公司承諾促成第三方大客戶購買琶洲南二期項目的商業物業，當中有關購買的總購買價不得少於人民幣20億元。目標控股公司進一步承諾促成有關第三方大客戶分三期付清購買價：(i)於二〇二四年十二月三十日前支付人民幣400百萬元；(ii)於二〇二五年十二月三十日前支付人民幣800百萬元；及(iii)於相關商業物業準備好交付時支付人民幣800百萬元。

## 收購事項的財務影響

收購事項完成後，(a)目標控股公司將成為本公司的附屬公司，而目標控股公司將於目標公司持有20%股權；(b)目標控股公司的財務業績將併入本公司的財務業績；及(c)目標公司將不會成為本公司的附屬公司。

由於琶洲南二期項目仍處於開發階段，預期琶洲南二期項目短期內不會對本集團的盈利造成任何重大影響。預計向客戶交付物業後琶洲南二期項目將對本集團的財務表現作出積極貢獻。收購事項預期不會對本集團整體資產淨值造成重大影響。

## 目標控股公司的財務資料

目標控股公司根據中國企業會計準則編製的經審核財務資料如下：

	自註冊成立 日期至 二〇二四年 三月三十一日 人民幣千元
收入	—
除稅前虧損	148
除稅後虧損	148

目標控股公司於二〇二二年七月註冊成立。目標控股公司於二〇二四年三月三十一日的經審核資產總值及經審核負債淨額分別約為人民幣1,094.63百萬元及人民幣0.15百萬元，已列於目標控股公司於二〇二四年三月三十一日的經審核賬目內。

於二〇二四年三月二十九日，目標控股公司完成自廣州地鐵收購目標公司20%股權，股權代價約為人民幣2.92百萬元（「**先前收購事項**」）。於二〇二四年四月十日，廣州越秀按等額基準再融資對目標控股公司的股東貸款（包括應計利息）約人民幣1,090.96百萬元（此股東貸款有關目標控股公司於同日收購目標公司20%股權而從廣州地鐵承接的債權），並按等額基準再融資對目標公司的股東貸款（包括應計利息）約人民幣1,015.34百萬元。

### 有關收購事項各方及琶洲南二期項目的資料

#### 本公司

本公司主要從事物業開發及投資，深化實施「1+4」全國化戰略佈局，深耕大灣區，重點拓展華東地區、華中地區、北方地區和西南地區。

#### 目標控股公司

目標控股公司為投資及物業開發公司，其唯一資產(現金及現金等價物除外)為目標公司的20%股權。

#### 目標公司

目標公司為物業開發公司及為琶洲南二期項目的唯一註冊擁有人。

#### 賣方

賣方為一間投資控股公司，由廣州越秀全資擁有。

#### 買方

買方為一間物業開發公司，為本公司的非全資附屬公司。

#### 廣州城建

廣州城建為一間投資控股公司，分別由本公司及廣州越秀間接擁有95%及5%的權益。

#### 廣州越秀

本公司的最終控股股東廣州越秀為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。廣州越秀及其附屬公司從事不同業務，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。

### 廣州地鐵

廣州地鐵為中國廣州市政府轄下的國有獨資企業。廣州地鐵成立於一九九二年，負責廣州城市軌道交通的融資、投資、建設、運營、物業開發及擴張。於最後實際可行日期，廣州地鐵間接擁有本公司約19.9%股權。

### 琶洲南二期項目

琶洲南二期項目位於廣州市海珠區琶洲西區南側(「琶洲南二期項目」)。琶洲南二期項目為公共交通為導向開發(TOD)項目，位於廣州地鐵11號線赤沙車輛段附近。琶洲南二期項目的佔地面積為166,331平方米及計容建築面積為419,462平方米，可發展住宅及商業樓宇。琶洲南二期項目的建設已於二〇二三年十二月開工。

### 進行收購事項的理由及裨益

本集團認為收購琶洲南二期項目20%的股權乃根據本集團TOD業務戰略的落實以進一步加強本集團的發展。憑藉本公司控股股東廣州越秀國企背景的優勢以及與廣州地鐵的戰略合作關係，本公司能以合理的價格收購一線城市地鐵沿線的優質土地儲備。收購事項完成後，本集團TOD項目的總建築面積將增加至約389萬平方米，而本集團在廣州市的優質土地儲備將增加至約1,038萬平方米。本集團TOD項目的總建築面積佔本集團截至二〇二三年十二月三十一日土地儲備總量約12.9%。截至二〇二三年十二月三十一日止年度，本集團TOD項目合約銷售價值約為人民幣273.7億元，佔本集團於該年度合約銷售總額約19.3%。本公司認為此項深具特色的TOD項目發展業務，將會給本集團帶來持續的增長，進一步鞏固本集團作為中國領先TOD物業開發商的市場地位。

此外，本公司於項目所在地海珠區琶洲片區目前有三個開發中項目，合計擁有土地儲備607,400平方米，收購琶洲南二期項目20%的股權有利於公司共同開發該區域，提升本公司在琶洲區域的市場地位和品牌優勢。

董事會(包括獨立非執行董事，彼等已考慮獨立財務顧問的意見，但不包括林昭遠先生(彼被視為於收購事項中擁有重大權益，因此已就本公司相關董事會決議案放棄表決))認為收購事項的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 上市規則的涵義

由於有關收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)(經計及目標控股公司貸款的尚未償還本金額、目標公司貸款的尚未償還本金額、其應計利息及現有貸款協議項下的任何未提取款額)超過5%，但低於25%，收購事項構成本公司的須予披露交易並須根據上市規則第十四章遵守申報及公告規定。

於最後實際可行日期，賣方(越秀企業(本公司控股股東)的直接全資附屬公司)為本公司關連人士。因此，收購事項構成上市規則第十四A章項下本公司的關連交易。由於有關收購事項的最高適用百分比率超過5%，收購事項亦須根據上市規則第十四A章遵守申報、公告及獨立股東批准規定。於最後實際可行日期，目標公司貸款的尚未償還本金額佔目標公司結欠其股東的股東貸款總額的20%。

根據上市規則，倘任何股東於收購事項及其項下擬進行的交易中擁有除作為股東的權益外的重大權益，則該股東及該股東的聯繫人須就於股東大會上提呈以批准上述事項及交易的決議案放棄表決。

廣州越秀全資擁有越秀企業(為本公司控股股東)，因此為越秀企業的聯繫人，故而為本公司關連人士。廣州越秀及其聯繫人各自將就於股東大會上提呈以批准交易文件及其項下擬進行交易的相關決議案放棄表決。此外，由於廣州地鐵為持有目標公司80%股權的股東，並已與目標控股公司訂立合作開發協議，故廣州地鐵被認為於收購事項及其項下擬進行的交易中擁有除其作為本公司股東的權益外的重大權益，因此，其(連同其聯繫人)將就於股東大會上提呈的相關決議案放棄表決。除以上所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東或其任何聯繫人於收購事項中擁有重大權益，因此概無其他股東須因上市規則就批准交易文件及其項下擬進行交易的相關決議案放棄表決。

由於執行董事林昭遠先生為廣州越秀的董事、副董事長兼總經理，彼已就本公司有關收購事項之董事會決議案放棄表決。除上文所披露者外，概無董事於收購事項中擁有重大權益，或須就本公司相關董事會決議案放棄表決。

### 獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就收購事項向獨立股東提供意見。

---

## 董事會函件

---

禹銘投資管理有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。該委任已經獨立董事委員會根據上市規則批准。

### 股東登記冊暫停辦理過戶登記

本公司股東登記冊將於二〇二四年六月二十一日(星期五)至二〇二四年六月二十六日(星期三)(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，必須於二〇二四年六月二十日(星期四)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雅柏勤有限公司(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。

### 股東大會及通函

股東大會將於二〇二四年六月二十六日(星期三)上午十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(或如較遲時間，則緊隨股東週年大會後於同日及同一地點)舉行，以省覽及酌情批准(其中包括)通過股東大會通告(載於本通函第GM-1至GM-2頁)載列的決議案。

無論閣下能否親自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雅柏勤有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，無論如何必須於股東大會或其任何續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，閣下仍可按意願親身出席股東大會或其任何續會，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。

倘閣下於二〇二四年六月二十六日(星期三)為股東，則閣下可於股東大會投票。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

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。親身出席的股東(或倘股東為公司，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 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 <http://www.yuexiuproperty.com>。

## 董事會函件

根據上市規則，倘任何股東於交易文件及其項下擬進行的交易中擁有除作為股東的權益外的重大權益，則該股東及該股東的聯繫人須就將於股東大會上提呈批准上述文件及交易的決議案放棄表決。於最後實際可行日期，廣州越秀及其相關聯繫人持有已發行股份的約43.39%，因此將就於股東大會上提呈以批准交易文件及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄表決。此外，於最後實際可行日期，廣州地鐵及其聯繫人持有已發行股份的約19.9%，因此將就於股東大會上提呈的相關決議案放棄表決。

除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東須因上市規則就批准交易文件及其項下擬進行交易的相關決議案放棄表決。

### 推薦意見

閣下應細閱載於本通函第20至21頁的獨立董事委員會函件。獨立董事委員會已考慮獨立財務顧問的意見，其全文載於本通函第22至40頁，認為交易文件及其項下擬進行的交易的條款及條件乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈以批准交易文件及其項下擬進行的交易的決議案。

董事會(不包括林昭遠先生，彼被視為於收購事項中擁有重大權益，因此已就本公司相關董事會決議案放棄表決)認為，交易文件及其項下擬進行的交易的條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈的相關決議案。

股東及本公司潛在投資者務請留意，收購事項須待若干條件獲達成後，方可作實，因此收購事項未必會進行。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。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
越秀地產股份有限公司  
董事長及執行董事  
林昭遠  
謹啟

二〇二四年六月七日

以下為獨立董事委員會函件全文，當中載列其就交易文件及其項下擬進行的交易(即收購事項)向獨立股東提供的推薦意見。



敬啟者：

**有關收購  
一項新軌交項目20%權益的  
須予披露及關連交易**

吾等提述本公司日期為二〇二四年六月七日的通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除非文義另有所指，否則通函所界定的詞彙於本函件中具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會以就以下事項向獨立股東提供意見：(1)交易文件及其項下擬進行的交易(即收購事項)的條款及條件是否按一般商業條款訂立，就獨立股東而言是否屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益及(2)經考慮獨立財務顧問的推薦意見後，應如何就於股東大會上提呈以批准交易文件及其項下擬進行的交易的決議案投票。

吾等謹請閣下垂注(i)獨立財務顧問意見函件。有關獨立財務顧問意見的詳情，連同其已考慮的主要因素及理由，載於通函第22至40頁；及(ii)通函第6至19頁所載的董事會函件。

經考慮交易文件及其項下擬進行的交易的條款，以及獨立財務顧問所考慮的主要因素及理由及其意見函件所載的意見，吾等認為交易文件及其項下擬進行的交易的條款及條件乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

---

## 獨立董事委員會函件

---

因此，吾等建議獨立股東於股東大會上投票贊成批准交易文件及其項下擬進行的交易的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會

獨立非執行董事  
余立發

獨立非執行董事  
李家麟

獨立非執行董事  
劉漢銓

獨立非執行董事  
張建生

謹啟

二〇二四年六月七日

以下載列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的意見函件，乃為載入本通函而編製。



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

敬啟者：

### 有關收購一項新軌交項目20%權益的 須予披露及關連交易

茲提述 貴公司日期為二〇二四年五月十九日有關收購事項的公告，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二〇二四年六月七日的通函(「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。

於二〇二四年五月十九日，買方及廣州城建已與(其中包括)賣方(為廣州越秀之附屬公司)及廣州越秀訂立交易文件，據此買方已有條件同意收購目標控股公司股權，而廣州城建已有條件同意收購目標控股公司貸款及目標公司貸款，包括：

- a) 目標控股公司(持有目標公司20%股權)的全部股權，總股權代價約為人民幣14.97百萬元(「股權代價」)；
- b) 目標控股公司結欠廣州越秀的貸款權益，於最後實際可行日期本金額約為人民幣1,094.38百萬元(「目標控股公司貸款」)(現有貸款自首次提款起計為期12個月，且於最後實際可行日期按年利率4.5%計息)，以等額基準及按相同條款再融資目標控股公司貸款(包括應計利息)(除該筆貸款將因股權轉讓完成後目標控股公司成為 貴公司的附屬公司而將不再計息)(「目標控股公司貸款代價」)。廣州城建亦已同意於股權轉讓完成後承擔規管目標控股公司貸款的協議項下之任何未提取款額，於最後實際可行日期該筆款項約為人民幣55.62百萬元；及
- c) 目標公司結欠廣州越秀的貸款權益，於最後實際可行日期本金額約為人民幣960.27百萬元(「目標公司貸款」)(現有貸款自首次提款起計為期60個月，且於最後實際可行日期按年利率4.5%計息)，以等額基準及按相同條款再融資目標公司

---

## 獨立財務顧問函件

---

貸款(包括應計利息)(「目標公司貸款代價」)。廣州城建亦已同意於股權轉讓完成後承擔規管目標公司貸款的協議項下之任何未提取款額，於最後實際可行日期該筆款項約為人民幣14.37百萬元，

(以上統稱為「收購事項」)。

於最後實際可行日期，目標控股公司貸款及目標公司貸款項下的尚未償還本金總額約為人民幣2,054.65百萬元。僅供說明用途，假設(i)股權轉讓於二〇二四年七月三日(即貴公司力爭完成收購目標控股公司股權的日期)完成；(ii)收購貸款權利於二〇二四年九月二十六日(即股權轉讓完成後起計60個營業日，完成收購貸款權利的最後時限)完成；(iii)分別規管目標控股公司貸款及目標公司貸款的協議項下之未提取款額於二〇二四年六月六日(即緊隨最後實際可行日期後之日期)獲悉數提取；及(iv)自交易文件訂立日期起至完成收購貸款權利止，目標控股公司貸款及目標公司貸款並無還款，則廣州城建應付的貸款代價將約為人民幣22.3億元。

收購事項的代價高於先前收購事項的代價，主要原因如下：(a)目標控股公司貸款及目標公司貸款的利息自先前收購事項日期起至二〇二四年九月二十六日(即完成收購貸款權利之日)應計並將繼續應計；(b)廣州越秀向目標控股公司借出款項用於日常運營；(c)廣州越秀向目標控股公司借出款項用於收購目標公司20%權益；及(d)廣州越秀授予目標控股公司和目標公司的信貸額度，該額度預計將於二〇二四年六月六日或之前使用(並已使用)。

### 上市規則的涵義

由於有關收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)(經計及目標控股公司貸款的尚未償還本金額、目標公司貸款的尚未償還本金額、其應計利息及現有貸款協議項下的任何未提取款額)超過5%，但低於25%，收購事項構成貴公司的須予披露交易並須根據上市規則第十四章遵守申報及公告規定。

於最後實際可行日期，賣方(越秀企業(貴公司控股股東)的直接全資附屬公司)為貴公司關連人士。因此，收購事項構成上市規則第十四A章項下貴公司的關連交易。由於有關收購事項的最高適用百分比率超過5%，收購事項亦須根據上市規則第十四A章遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

---

## 獨立財務顧問函件

---

廣州越秀全資擁有越秀企業(為 貴公司控股股東)，因此為越秀企業的聯繫人，故而為 貴公司關連人士。廣州越秀及其相關聯繫人各自將就於股東大會上提呈以批准交易文件及其項下擬進行交易的相關決議案放棄表決。此外，由於廣州地鐵為持有目標公司80%股權的股東，並已與目標控股公司訂立合作開發協議，故廣州地鐵被認為於收購事項及其項下擬進行的交易中擁有除其作為 貴公司股東的權益外的重大權益，因此，其(連同其聯繫人)將就於股東大會上提呈的相關決議案放棄表決。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

貴公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就收購事項向獨立股東提供意見。

禹銘投資管理有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項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，以就廣州越秀的聯繫人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**」)過往兩年的關連交易(關連交易詳情載於越秀服務日期為二〇二三年十二月十八日及二〇二四年一月二日的公告以及越秀交通日期為二〇二三年九月二十八日及二〇二三年十月十七日的公告)向越

## 獨立財務顧問函件

秀服務及越秀交通的獨立董事委員會提供意見。此等過往委聘已於各公告刊發後完成，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之安排。因此，吾等遵守上市規則第13.84條，並合資格就收購事項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)。 貴公司主要從事物業開發及投資，深化實施「1+4」全國化戰略佈局，深耕大灣區，重點拓展華東地區、華中地區、北方地區和西南地區。於二〇二三年十二月三十一日， 貴集團的土地儲備約為25.67百萬平方米，分佈全國29個城市。

##### (b) 貴集團的財務資料

以下表-1載列摘錄自 貴公司截至二〇二二年十二月三十一日止年度的年報及 貴公司截至二〇二三年十二月三十一日止年度的年報(「二〇二三年年報」)的 貴集團財務資料概要：

表-1： 貴集團的財務摘要

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇二一年	二〇二二年	二〇二三年
	經審核	經審核	經審核
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業收入	57,378,861	72,415,643	80,222,011
毛利	12,482,465	14,805,616	12,257,627
年內盈利	5,273,639	6,137,368	4,575,049
貴公司權益持有人應佔盈利	3,588,929	3,953,352	3,185,085

## 獨立財務顧問函件

	於十二月三十一日		
	二〇二一年	二〇二二年	二〇二三年
	經審核	經審核	經審核
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	51,051,339	62,377,910	63,014,367
流動資產	262,803,546	283,974,066	338,164,361
流動負債	182,620,792	178,509,592	210,086,539
非流動負債	56,867,344	83,049,643	88,883,409
淨資產	74,366,749	84,792,741	102,208,780

貴集團的營業收入主要來自物業開發、物業投資及物業管理。截至二〇二二年十二月三十一日止年度，貴集團的營業收入約為人民幣724.2億元，同比上升26.2%。權益持有人應佔盈利約為人民幣39.5億元，同比上升10.2%。核心淨利潤(權益持有人應佔盈利剔除投資物業重估公允值淨增值及相關稅項影響和綜合損益表的淨匯兌虧損)約為人民幣42.4億元，同比上升2.1%。營業收入及盈利的增長主要是由於二〇二二年向客戶交付更多面積。

截至二〇二三年十二月三十一日止年度，貴集團的營業收入約為人民幣802.2億元，同比上升10.8%。權益持有人應佔盈利約為人民幣31.9億元，同比下降19.4%。核心淨利潤(權益持有人應佔盈利剔除投資物業重估公允值淨增值及相關稅項影響和綜合損益表的淨匯兌虧損)約為人民幣34.9億元，同比下降17.5%。淨利潤減少主要是由於毛利率下降5.1個百分點至15.3%。

於二〇二三年十二月三十一日，貴集團的總資產約為人民幣4,012億元，較於二〇二二年十二月三十一日的約人民幣3,464億元增加約15.8%。貴集團的非流動資產(主要包括投資物業、於合營企業的權益及於聯營實體的權益)約為人民幣630億元，而於二〇二二年十二月三十一日則約為人民幣624億元。貴集團的流動資產較於二〇二二年十二月三十一日的約人民幣2,840億元增加約19.1%至於二〇二三年十二月三十一日的約人民幣3,382億元。於二〇二三年十二月三十一日，貴集團的現金及現金等價物約為人民幣293億元，較於二〇二二年十二月三十一日的約人民幣218億元增加約34.4%。

貴集團的總負債由於二〇二二年十二月三十一日的約人民幣2,616億元增加約14.3%至於二〇二三年十二月三十一日的約人民幣2,990億元。

於二〇二三年十二月三十一日，貴公司擁有人應佔總權益約為人民幣556億元，較於二〇二二年十二月三十一日的約人民幣474億元增加約17.3%。

### II. 收購事項

於二〇二四年五月十九日，賣方(廣州越秀的附屬公司)、買方(貴公司的間接非全資附屬公司)、廣州越秀、廣州城建及目標控股公司就股權轉讓訂立股權轉讓協議。於同日，廣州越秀(作為轉讓人)、廣州城建(作為受讓人)及目標公司(作為債務人)就收購貸款權利訂立債務重組協議。收購事項的詳情載於納入通函的該函件內「交易文件」一節。

#### 釐定收購事項代價的基準

於二〇二四年三月三十一日，獨立估值師採用市場可資比較法(經參考市場上可資比較銷售交易)且亦計及於所述估值日期與建造階段相關的應計建設成本及專業費用後釐定琶洲南二期項目的評估值約為人民幣106.15億元，按照可予建設住宅及商業物業的計容建築面積(419,462平方米)轉換為每平方米約人民幣25,305元。

買方將收購目標控股公司(持有目標公司20%股權)的全部股權的代價乃根據獨立估值師釐定的目標控股公司於二〇二四年三月三十一日評估值釐定，即約為人民幣14.97百萬元。

#### 代價估值

誠如該函件所披露，股權代價約人民幣14.97百萬元乃參考目標控股公司於二〇二四年三月三十一日(「估值日期」)的全部股權的市值(經獨立估值師估值為人民幣14.97百萬元)而釐定，而貸款代價為目標控股公司貸款及目標公司貸款(連同應計利息)的等額價值。

#### 股權代價

吾等已審閱獨立估值師就目標控股公司及琶洲南二期項目編製的估值報告(「估值報告」)(載於通函附錄一A及一B)，並就達致目標控股公司、目標公司及琶洲南二期項目的估值(「估值」)所採用的方法以及所使用的基準及假設與獨立估值師進行討論。

---

## 獨立財務顧問函件

---

為評估獨立估值師的專業性及獨立性，吾等已審閱及查詢(i)獨立估值師與 貴公司的委聘條款；及(ii)獨立估值師有關編製估值報告的資格及經驗。獨立估值師已確認其獨立於 貴集團、廣州越秀及廣州地鐵。從委聘函件中吾等注意到，進行估值的工作範圍並無限制，工作範圍適用於所給出的意見。獨立估值師於二〇二四年四月進行實地考察及視察琶洲南二期項目，並已獲提供有關琶洲南二期項目物業權屬及平面圖的文件副本。根據估值報告中所載負責估值的核心成員的資格及經驗，吾等注意到(i)琶洲南二期項目估值的領導人員姚贈榮先生為特許測量師，在香港及中國物業估值方面擁有超過30年經驗及擁有亞太區相關經驗；及(ii)目標控股公司及目標公司估值的領導人員陳銘傑先生為香港會計師公會及澳洲會計師公會之資深會員。彼為國際認證估值專家及新加坡特許估值師及估價師，彼於中國內地及香港不同行業的上市公司及私營公司擁有逾20年的估值及企業諮詢業務經驗。經考慮上述因素後，吾等認為獨立估值師在委聘條款下的工作範圍屬適當且獨立估值師在進行估值時擁有足夠相關經驗。

目標控股公司及目標公司的估值乃根據市值基準進行。目標控股公司及目標公司資產淨值(「資產淨值」)的估值乃根據國際估值準則理事會就業務估值頒佈的《國際估值準則》而編製，其中載列業務估值所用的基準及估值方法指引。

吾等注意到目標控股公司及目標公司資產淨值的估值乃根據彼等各自於二〇二四年三月三十一日的經審核賬目編製。根據目標公司的經審核賬目，除琶洲南二期項目(佔目標公司總資產約98.5%)外，(i)目標公司的其他資產包括遞延稅項資產、其他應收款項及預付款項、其他流動資產以及現金及現金等價物；及(ii)目標公司的負債包括應付賬款、其他應付款項及應計費用、應付稅項以及其他非流動負債。根據目標控股公司的經審核賬目，除目標公司的權益(佔目標控股公司總資產約94.4%)外，(i)目標控股公司的其他資產包括現金及現金等價物以及其他應收款項及預付款項；及(ii)目標控股公司的負債包括其他應付款項及應計費用。獨立估值師認為，除琶洲南二期項目外，目標公司及目標控股公司的其他資產及負債為流動性項目且彼等各自的經審核賬目所披露之金額已反映彼等各自的市值，並毋須另行估值。

---

## 獨立財務顧問函件

---

因此，獨立估值師另行編製琶洲南二期項目的估值。對琶洲南二期項目進行估值時，獨立估值師已遵照聯交所頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值－全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》以及國際估值準則理事會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

對琶洲南二期項目進行估值時，獨立估值師已採用市場法，且已識別並分析當地與琶洲南二期項目特點相近土地的各项相關銷售證據。吾等亦注意到，獨立估值師在甄選可資比較土地對琶洲南二期項目進行估值時已考慮多項標準，如(i)過往24個月內的近期交易；(ii)毗鄰琶洲南二期項目(10公里以內)；及(iii)與琶洲南二期項目可資比較的土地面積、容積率、土地用途及土地使用年期。吾等認為，由於所採用的甄選標準已涵蓋與琶洲南二期項目特點相似的近期成交土地，故屬公平合理。

基於上述標準，吾等注意到，已就琶洲南二期項目住宅部分及商業部分各選定三幅可資比較土地(有關可資比較土地的詳情，請參閱通函附錄一B所載估值報告)。吾等已取得並審閱獨立估值師所選定的該等可資比較土地的詳情，並認為該等土地與琶洲南二期項目具有可比性。獨立估值師已就各方面因素考慮可資比較土地與琶洲南二期項目的差異並據此作出適當調整。該等因素包括但不限於交易時間、位置及便利程度、面積、容積率及土地用途。倘琶洲南二期項目在上述因素方面優於可資比較土地，則作出向上調整，反之亦然。就琶洲南二期項目住宅部分而言，吾等注意到，獨立估值師主要就位置及容積率作出向上調整，而主要就交易時間作出向下調整。就琶洲南二期項目商業部分而言，吾等注意到，獨立估值師主要就位置及便利程度以及土地用途作出向上調整，而主要就交易時間及容積率作出向下調整。鑒於琶洲南二期項目的位置較為優越，且並無任何土地用途限制，而有關交易時間及容積率的調整乃分別參考中國國家統計局發佈的70個大中城市新建商品住宅銷售價格指數及廣州市規劃和自然資源局發佈的2023年廣州市國有建設用地基準地價修正體系而作出，吾等認為，因有關調整已計及琶洲南二期項目與可資比較土地之間的差異，故屬公平合理。

## 獨立財務顧問函件

吾等從獨立估值師處獲悉，市場法為物業估值普遍採用的方法之一，而資產基礎法為物業控股公司／物業項目公司估值普遍採用的方法之一。為此，吾等已就聯交所上市公司自二〇二四年一月一日至該公告日期所刊發有關自／向關連人士收購或出售大部分資產為物業權益或物業之公司的近期通函(「估值可資比較資料」)進行市場研究，並已確定以下合共十項具代表性且詳盡無遺的估值可資比較資料：

通函日期	公司名稱 (股份代號)	擬收購／ 出售的資產	目標公司的 主要業務	物業概況	估值方法 (業務)	估值方法 (物業)
二〇二四年 四月二十二日	川控股 有限公司 (1420)	收購一間於一 處工業樓宇持 有權益的公司 的全部股權	投資控股，而 該物業為其唯 一重大資產	位於新加坡的 九層高工業樓 宇	成本法	直接比較法
二〇二四年 四月八日	HPC Holdings Limited (1742)	收購一間附屬 公司的49%股 權	投資控股，而 該物業為其唯 一重大資產	位於新加坡的 租賃土地及七 層高工業樓宇	不適用	直接比較法 及收益 資本化法
二〇二四年 三月二十八日	辰興發展控股 有限公司 (2286)	出售附屬公司 的51%股權	房地產銷售及 開發	住宅及商業混 合用途開發項 目、住宅物業 及停車位	資產 基礎法	直接比較法
二〇二四年 三月二十八日	辰興發展控股 有限公司 (2286)	收購一間附屬 公司的16%股 權	住宅及商業物 業開發及銷售	位於綿陽科技 城新區的住宅 及商業混合用 途開發項目	不適用	市場法

## 獨立財務顧問函件

通函日期	公司名稱 (股份代號)	擬收購/ 出售的資產	目標公司的 主要業務	物業概況	估值方法 (業務)	估值方法 (物業)
二〇二四年 三月二十二日	九龍建業 有限公司 (34)	出售附屬公司 的60%股權	投資控股、物 業開發及物業 管理	位於上海市楊 浦區的土地	不適用	市場法
二〇二四年 二月二十三日	德信服务集团 有限公司 (2215)	收購停車位	不適用	位於浙江省杭 州市的地下停 車位	不適用	市場法
二〇二四年 二月二十一日	力量發展集團有 限公司 (1277)	收購物業	房地產開發及 銷售業務	位於太原高新 技術產業開發 區的商業物業 發展項目	資產 基礎法	市場法
二〇二四年 一月三十日	曠世控股 有限公司 (1925)	出售附屬公司 的全部股權	物業持有	位於寧波市海 曙區的工業用 地及工業廠房	不適用	成本法
二〇二四年 一月三十一日	宋都服务集团 有限公司 (9608)	收購物業	不適用	位於杭州市上 城區的商業物 業	不適用	直接比較法
二〇二四年 一月十五日	KFM金德控股 有限公司 (3816)	收購一間於該 等廠房持有權 益的公司的 70%股權	投資控股	位於蘇州的廠 房	資產 基礎法	市場法

## 獨立財務顧問函件

根據上表，吾等注意到十項估值可資比較資料中有九項採用市場法／直接比較法對物業進行估值，而所有估值可資比較資料(已公佈業務估值)均採用資產基礎法／成本法對目標公司進行估值。吾等認為，獨立估值師所採用的估值方法與就估值可資比較資料所進行的估值可資比較，此乃由於兩者均涉及物業資產／物業公司的估值。吾等亦認同獨立估值師的觀點，認為市場法就琶洲南二期項目的估值而言屬合適，而資產基礎法就目標公司及目標控股公司的估值而言屬合適。

鑒於上文所述，吾等認為，就吾等對股權代價的公平性及合理性所作評估而言，估值報告屬合適的資料來源。

獨立估值師分別採用每平方米人民幣51,985元及每平方米人民幣18,380元的市價對琶洲南二期項目的住宅部分及商業部分進行估值。就廣州地鐵承諾物業(定義見下文)而言，獨立估值師已計及廣州地鐵作出的承諾(即其將按合作開發協議所載土地部分應佔代價約人民幣28億元(相當於每平方米人民幣18,892元，較獨立估值師就琶洲南二期項目商業部分評估的市價每平方米人民幣18,380元溢價約2.8%)落實處置總計容建築面積約148,000平方米的商業物業及596個地下停車位)。

琶洲南二期項目的估值計算如下：

	計容		
	建築面積	所採用市價	估值
	(平方米)	(人民幣元／ 平方米)	(人民幣 百萬元)
<b>第一類－持有的發展中物業</b>			
土地部分	32,281	51,985	1,678.1
建設成本及已產生的相關開支	不適用	不適用	113.8
小計			1,791.9

## 獨立財務顧問函件

	計容		估值 (人民幣 百萬元)
	建築面積 (平方米)	所採用市價 (人民幣元/ 平方米)	
<b>第二類－持有作未來發展的物業</b>			
土地部分			
－住宅	48,519	51,985	2,522.3
－商業	190,607	18,380	3,503.4
－廣州地鐵承諾物業	148,055	18,892	2,797.1
建設成本及已產生的相關開支	不適用	不適用	—
<i>小計</i>			<u>8,822.7</u>
<b>總計</b>			<b>10,614.6</b>

根據估值報告，目標公司的經評估資產淨值約為人民幣5,242.0百萬元，乃來自如下計算：

目標公司	市值 (人民幣千元)
<b>總資產</b>	<b>10,775,734</b>
遞延稅項資產	1,921
存貨	10,614,600
其他應收款項及預付款項	35,887
其他流動資產	7,739
現金及現金等價物	115,587
<b>總負債</b>	<b>5,533,735</b>
應付賬款	4,703
其他應付款項及應計費用	116,310
應付稅項	1,288
其他非流動負債	5,382,793
遞延稅項負債	28,641
<b>淨資產</b>	<b>5,242,000</b>
<b>淨資產的20%</b>	<b>1,048,400</b>

## 獨立財務顧問函件

根據估值報告，目標控股公司的經評估資產淨值約為人民幣14.97百萬元，乃來自如下計算：

目標控股公司	市值 (人民幣千元)
<b>總資產</b>	<b>1,109,753</b>
長期股權投資	1,048,400
現金及現金等價物	499
其他應收款項及預付款項	60,854
<b>總負債</b>	<b>1,094,781</b>
其他應付款項及應計費用	1,094,781
<b>淨資產</b>	<b>14,972</b>

### 貸款代價

就貸款代價而言，吾等已審閱合作開發協議、相關貸款協議及銀行轉賬憑證以及應計利息的計算，並注意到貸款代價為目標控股公司貸款及目標公司貸款(連同應計利息)的等額價值。吾等亦從二〇二三年年報中注意到，貴集團的財務費用介乎每年2.78%至6.10%，而目標控股公司貸款及目標公司貸款的年利率4.5%屬於上述範圍。綜上所述，吾等認為貸款代價的釐定屬公平合理。

假設(i)股權轉讓於二〇二四年七月三日(即貴公司力爭完成收購目標控股公司股權的日期)完成；(ii)收購貸款權利於二〇二四年九月二十六日(即股權轉讓完成後起計60個營業日，完成收購貸款權利的最後時限)完成；及(iii)分別規管目標控股公司貸款及目標公司貸款的協議項下之未提取款額於二〇二四年六月六日(即緊隨最後實際可行日期後之日期)獲悉數提取，廣州越秀於琶洲南二期項目的總投資成本明細如下：

	人民幣百萬元
目標控股公司貸款本金額(包括先前收購事項 的股權代價人民幣2.92百萬元)	1,094.38
目標公司貸款本金額	960.27
未提取貸款(假設於二〇二四年六月六日獲悉數提取)	69.99
已付及應計利息	102.52
總投資成本	<u>2,227.15</u>

據 貴公司管理層告知，廣州越秀在廣州政府於二〇二一年就地塊進行公開招標前已就參與琶洲南二期項目的開發與廣州地鐵展開磋商，並於二〇二四年三月二十九日完成自廣州地鐵收購琶洲南二期項目20%權益。據悉，收購事項的總代價約人民幣2,242.13百萬元（「總代價」）較廣州越秀於琶洲南二期項目的總投資成本約人民幣2,227.15百萬元溢價約0.67%。儘管收購事項於先前收購事項後不足兩個月進行，惟經計及廣州越秀就先前收購事項（包括對目標公司進行盡職審查及就合作開發協議的條款及條件進行磋商）與廣州地鐵進行聯絡以及取得相關政府批文（包括編製報告及提出申請）以促進 貴集團參與琶洲南二期項目所耗費的時間及成本，吾等認為該小幅溢價屬可接受水平。

鑒於上文所述，吾等認為收購事項（包括總代價）屬公平合理，符合 貴公司股東的整體利益，並按一般商業條款於 貴公司的一般及日常業務過程中進行。

### III. 目標公司的管理

收購事項完成後，(a) 目標控股公司將成為 貴公司的附屬公司，而目標控股公司將於目標公司持有20%股權；(b) 目標控股公司的財務業績將併入 貴公司的財務業績；及(c) 目標公司將僅入賬列為 貴公司的聯營公司。

根據日期為二〇二四年三月二十六日及由廣州地鐵、廣州越秀及目標控股公司所訂立內容有關共同經營目標公司的合作開發協議（「合作開發協議」，可經不時修訂及補充），廣州地鐵、廣州越秀及目標控股公司同意合作，以透過目標公司聯合開發琶洲南二期項目。根據合作開發協議，目標公司主要負責琶洲南二期項目的整體日常運作管理及開發管理。有關質押目標公司的股份或出資證明書的事項，須獲目標公司全體股東一致批准。另一方面，諸如董事及監事的委任及薪酬、增加或減少註冊資本、合併或清盤、修訂公司章程及向非股東轉讓股份等事項，須獲目標公司三分之二以上表決權批准。

### 董事會組成及保留事項

於最後實際可行日期，目標公司共有五名董事，其中四名由廣州地鐵委任及一名由目標控股公司委任。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據合作開發協議，除若干保留事項(如(其中包括)(i)增加或減少註冊資本、合併或清盤、修訂公司章程及批准關連交易的管理及定價，須獲目標公司董事一致批准；及(ii)召開股東大會匯報工作完成情況、目標公司資產估值及委任目標公司會計師，須獲目標公司超過三分之二董事批准)外，所有須獲董事會批准的事宜須獲簡單過半數投票批准。

### 進一步融資

倘琶洲南二期項目的開發及建設需要額外資金，目標公司應首先尋求外部融資。倘目標公司並無足夠資產為其在外部融資項下的責任提供擔保，則在經過目標公司股東各自的內部審批程序後，有關股東將按彼等當時各自於目標公司的股權比例提供抵押或擔保。

倘外部融資不足以滿足琶洲南二期項目的開發及建設的資金需求，則目標公司股東在經過彼等各自的內部審批程序後，按彼等當時各自於目標公司的股權比例向目標公司提供額外股東貸款(按年利率4.5%計息)以確保目標公司的日常營運及琶洲南二期項目的開發。

### 利潤分配安排

根據合作開發協議，目標公司的利潤將由合作開發協議的訂約方按彼等各自於目標公司的股權比例分享。

### 優先購買權

根據合作開發協議，目標公司的股東享有優先購買權，當琶洲南二期項目可出售總面積的95%或以上已出售及交付，目標公司的任何一名股東(「轉讓方」)可轉讓其於目標公司的全部或部分股權及轉讓目標公司結欠轉讓方的全部或部分股東貸款(包括任何未付利息)。據協定，倘轉讓任何於目標公司的股權，轉讓方亦必須轉讓相關目標公司結欠轉讓方的股東貸款的相同比例權益，反之亦然(轉讓方轉讓給 貴集團實際控股的公司除外)。

### 經營及管理

目標公司應確保廣州地鐵的日常鐵路營運不受琶洲南二期項目的建設工程所影響，且琶洲南二期項目符合廣州地鐵的安全管理體系及標準。

### 廣州地鐵作出的承諾

廣州地鐵承諾落實處置琶洲南二期項目總計容建築面積約148,000平方米的若干商業物業及596個地下停車位(「廣州地鐵承諾物業」)，未必會涉及向外部各方出售有關物業或停車位。廣州地鐵將確保目標公司將收取金額相等於議定開發成本的所得款項，該金額乃參考造價諮詢機構及／或核數師編製的報告釐定。於合作開發協議日期，有關開發成本估計約為人民幣5,088.79百萬元，應分兩期支付：(i)於二〇二五年十二月三十日或之前支付約人民幣2,797.11百萬元(即將於其上興建物業的土地應佔的估計所得款項)；及(ii)於相關物業及停車位準備好交付時支付相等於議定開發成本與第一期所收取金額之間的差額的餘下款項。

### 目標控股公司作出的承諾

目標控股公司承諾促成第三方大客戶購買琶洲南二期項目的若干商業物業，當中有關購買的總購買價不得少於人民幣20億元。目標控股公司進一步承諾促成有關第三方大客戶分三期付清購買價：(i)於二〇二四年十二月三十日前支付人民幣400百萬元；(ii)於二〇二五年十二月三十日前支付人民幣800百萬元；及(iii)於相關商業物業準備好交付時支付人民幣800百萬元(「目標控股公司承諾」)。

據 貴公司管理層告知，琶洲南二期項目的商業物業(包括目標控股公司承諾項下的商業物業)的每平方米售價將由目標控股公司與廣州地鐵經計及商業物業發售時的市價釐定。因此，於最後實際可行日期尚無法確定目標控股公司承諾項下的商業物業單位。截至二〇二三年十二月三十一日止年度， 貴集團於海珠區(琶洲南二期項目所在地)的商業物業銷售額約為人民幣22.4億元，高於目標控股公司承諾項下擬定的銷售總額人民幣20億元(分三年達成)。考慮到 貴集團於海珠區的商業物業過往銷售情況及琶洲南二期項目優越的地理位置，吾等認同 貴公司的觀點，認為目標控股公司將能夠於三年內履行目標控股公司承諾。

#### IV. 目標控股公司的財務資料

目標控股公司根據中國企業會計準則編製的經審核財務資料如下：

	自註冊 成立日期至 二〇二四年 三月三十一日 人民幣千元
收入	—
除稅前虧損	148
除稅後虧損	148

目標控股公司於二〇二二年七月註冊成立。目標控股公司於二〇二四年三月三十一日的經審核資產總值及經審核負債淨額分別約為人民幣1,094.63百萬元及人民幣0.15百萬元，已列於目標控股公司於二〇二四年三月三十一日的經審核賬目內。

於二〇二四年三月二十九日，目標控股公司完成自廣州地鐵收購目標公司20%股權，股權代價約為人民幣2.92百萬元。於二〇二四年四月十日，廣州越秀按等額基準再融資對目標控股公司的股東貸款(包括應計利息)約人民幣1,090.96百萬元(此股東貸款有關目標控股公司於同日收購目標公司20%股權而從廣州地鐵承接的債權)，並按等額基準再融資對目標公司的股東貸款(包括應計利息)約人民幣1,015.34百萬元。

#### V. 進行收購事項的理由及裨益

琶洲南二期項目位於廣州市海珠區琶洲西區南側。琶洲南二期項目為公共交通為導向開發(TOD)項目，位於廣州地鐵11號線赤沙車輛段附近，距離廣州市主要中央商務區約6至7公里。琶洲南二期項目的佔地面積為166,331平方米及計容建築面積為419,462平方米，可發展住宅及商業樓宇。琶洲南二期項目的建設已於二〇二三年十二月開工。

貴集團認為收購琶洲南二期項目20%的股權乃根據貴集團TOD業務戰略的落實以進一步加強貴集團的發展。憑藉貴公司控股股東廣州越秀國企背景的優勢以及與廣州地鐵的戰略合作關係，貴公司能以合理的價格收購一線城市地鐵沿線的優質土地儲備。收購事項完成後，貴集團TOD項目的總建築面積將增加至約389萬平方米，而貴集團在廣州市的優質土地儲備將增加至約1,038萬平方米。貴集團TOD項目的總建築面積佔貴集團截至二〇二三年十二月三十一日土地儲備總量約12.9%。截至二〇二三年十二月三十一日止年度，貴集團TOD項目合約銷售價值約為人民幣273.7億元，佔貴集團於該年度合約銷售總額約19.3%。貴公司認為此項深具特色的TOD項目發展業務，將會給貴集團帶來持續的增長，進一步鞏固貴集團作為中國領先TOD物業開發商的市場地位。

此外，貴公司於項目所在地海珠區琶洲片區目前有三個開發中項目，合計擁有土地儲備607,400平方米，收購琶洲南二期項目20%的股權有利於貴公司共同開發該區域，提升貴公司在琶洲區域的市場地位和品牌優勢。

考慮到上述理由及裨益，吾等認同董事會的觀點，認為收購事項的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

### VI. 收購事項對貴集團可能造成的財務影響

由於完成收購事項，(a)目標控股公司將成為貴公司的附屬公司，而目標控股公司的財務業績將併入貴公司；及(b)目標公司將成為貴公司擁有19.1%權益的聯營公司。

由於琶洲南二期項目仍處於開發階段，貴公司預期琶洲南二期項目短期內不會對貴集團的盈利造成任何重大影響。貴公司預計向客戶交付琶洲南二期項目的物業後琶洲南二期項目將對貴集團的財務表現作出積極貢獻，而收購事項將不會對貴集團資產淨值造成重大影響。

收購事項將使貴集團產生現金流出，金額為總代價約人民幣22.4億元。鑒於(i)收購事項的總代價僅佔貴集團於二〇二三年十二月三十一日的現金及現金等價物約人民幣293億元的約7.6%；及(ii)預期目標控股公司將自二〇二五年起為貴集團產生現金流入，吾等認同貴公司的觀點，認為收購事項將不會對貴集團的營運資金造成重大不利影響。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 推薦建議

經考慮上文分析的主要因素，吾等認為(i)交易文件及其項下擬進行交易的條款對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)收購事項乃按一般商業條款在 貴集團一般及日常業務過程中進行，並符合 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建議獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈以批准交易文件及其項下擬進行交易的決議案。

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

二〇二四年六月七日

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20年，並曾參與及完成多項企業融資諮詢交易。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港英皇道979號  
太古坊一座7樓  
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001  
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照越秀地產股份有限公司（「貴公司」）的指示，經已進行需要仲量聯行企業評估及諮詢有限公司對廣州泉秀房地產開發有限公司（或「目標控股公司」）於二〇二四年三月三十一日（「估值日期」）的資產淨值發表獨立意見的估值。以下報告的編製日期為二〇二四年六月七日（「報告日期」）。

本計算的目的是供公開披露參考之用。

吾等的估值根據市值基準進行。吾等將市值界定為「經適當推銷後，在自願買方與自願賣方知情、審慎及不受脅迫的情況下，各方進行公平交易時於估值日期買賣資產或負債的估計金額」。

吾等已根據國際估值準則理事會（「國際估值準則理事會」）頒佈的《國際估值準則》進行估值。吾等已編製及實施估值，以取得吾等認為必要的一切資料及詮釋，向吾等提供吾等對標的資產達致意見的充足憑證。吾等相信，吾等所採用估值程序已為吾等發表意見提供合理基準。

作為吾等分析的一部分，吾等已獲提供目標控股公司所編製有關標的業務的資料。吾等在釐定價值意見時已在頗大程度上依賴該等資料。

於達致吾等對目標控股公司的資產淨值的評估時，吾等已採用成本法中的求和法。

估值結論乃按照公認的估值程序及慣例作出，而有關程序及慣例在較大程度上依賴於吾等所採用的眾多假設、目標控股公司管理層所提供的背景資料及相關數據以及吾等所考慮的多種涉及目標控股公司營運的因素。吾等亦已考慮對目標控股公司有潛在影響的多種風險及不確定因素。

吾等無意就需要法律或其他專業技能或知識的事項發表任何意見，乃因該等事項按慣例已超逾估值師所負責範圍。吾等的結論假定目標控股公司於任何維持所估值資產特性及完整的合理及必要時間內持續謹慎管理。

根據以下報告所概述吾等的調查及分析結果，吾等認為目標控股公司於估值日期的資產淨值為人民幣14,972,000元。（本次估值已計及可就賬面值與評估值之間的差額而確認的遞延稅項負債。）

以下各頁概述達致吾等意見及結論時考慮的因素以及採用的方法及假設。所有意見受制於當中所載的假設及限制條件。

此 致

香港  
灣仔駱克道160號  
越秀大廈26樓  
越秀地產股份有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

---

執行董事  
陳銘傑  
謹啟

二〇二四年六月七日

## 緒言

吾等遵照越秀地產股份有限公司(「貴公司」)的指示，經已進行需要仲量聯行企業評估及諮詢有限公司對廣州泉秀房地產開發有限公司(或「目標控股公司」)於二〇二四年三月三十一日(「估值日期」)的資產淨值發表獨立意見的估值。以下報告的編製日期為二〇二四年六月七日(「報告日期」)。

## 估值目的

本計算的目的是供公開披露參考之用。

## 估值基準

吾等的估值根據市值基準進行。吾等將市值界定為「經適當推銷後，在自願買方與自願賣方知情、審慎及不受脅迫的情況下，各方進行公平交易時於估值日期買賣資產或負債的估計金額」。

## 意見基準

吾等已根據國際估值準則理事會(「國際估值準則理事會」)頒佈的《國際估值準則》進行估值。吾等已編製及實施估值，以取得吾等認為必要的一切資料及詮釋，向吾等提供吾等對標的資產達致意見的充足憑證。吾等相信，吾等所採用估值程序已為吾等發表意見提供合理基準。

## 背景

廣州泉秀房地產開發有限公司(「目標控股公司」)為於二〇二三年於中國成立的有限公司，為廣州越秀集團股份有限公司(或「廣州越秀」)的間接全資附屬公司。於估值日期，目標控股公司持有廣州市品鑫房地產開發有限公司(或「目標公司」)20%股權。

目標公司為於二〇二二年五月成立的物業開發公司及為琶洲南二期項目的唯一註冊擁有人，該項目為公共交通為導向開發(TOD)項目，位於廣州地鐵11號線赤沙車輛段附近。琶洲南二期項目的佔地面積為166,331.00平方米及計容建築面積為419,462平方米(根據國有土地使用權出讓合同—第440105-2022-000004號)，可發展住宅及商業樓宇。琶洲南二期項目的部分建設已於二〇二三年十二月開工，而琶洲南二期項目的餘下部分於估值日期尚未開始建設。

## 資料來源

本報告乃經考慮自目標控股公司及其他公開來源獲得的所有相關資料後編製。所獲文件包括但不限於：

- 背景資料及未來業務計劃；
- 有關目標控股公司的法律文件；
- 目標控股公司及目標公司的財務報表；及
- 目標控股公司及目標公司的營運及市場資料。

吾等已與管理層進行訪談及討論。吾等於達致估值意見時在頗大程度上依賴獲提供之資料。吾等認為目標控股公司所提供的資料屬合理可靠。此外，吾等亦採用若干資料進行研究，包括政府統計資料及其他刊物。

## 假設

釐定目標控股公司及目標公司的資產淨值(包括物業價值)時作出的主要假設如下：

- 對物業進行估值時，吾等乃假設賣方在市場上出售物業權益時不附帶任何足以影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。
- 吾等相當倚賴管理層提供的資料，並採納吾等獲提供的有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及所有其他有關事項的意見。

## 方法及方式

於達致吾等的評估時，吾等已考慮三種公認方法，即市場法、成本法及收益法。

琶洲南二期項目仍處於早期階段，因此目標控股公司尚未進入創收階段。鑒於目標控股公司的特點，採用收益法及市場法存在重大限制。首先，於估值日期尚未能獲取目標控股公司的長期財務預測，且財務預測須作出主觀假設，可能具有高度不確定性。其次，市場法一般通過計量市場可資比較公司或交易的價值來計算價值。然而，於估值日期缺乏市場可資比較公司或交易可用於計算足夠準確的參考價值。因此，吾等已採用成本法達致吾等的估值意見。

根據成本法，當估值主體的價值主要取決於其所持資產及負債的價值時，一般會就估值主體採用求和法。根據求和法，目標控股公司的每項可識別資產及負債均採用適當的估值方法進行估值，而吾等對目標控股公司的估值意見則透過加總各項資產並扣除各項負債得出。有關個別資產及負債所採用方式的詳情於下表列示。

資產	估值方法及方式
遞延稅項資產；其他流動資產； 其他應收款項及預付款項； 現金及現金等價物	基於目標控股公司及目標公司審核報告中的價值。
存貨	指目標公司所持的琶洲南二期項目。基於仲量聯行企業評估及諮詢有限公司出具的物業估值報告。
長期股權投資	求和法適用於目標公司資產淨值的估值。求和法乃基於實體相關資產的市值減任何相關負債的價值以評估公司的股權價值。
負債	估值方法及方式
應付賬款；其他應付款項及 應計費用；應付稅項； 其他非流動負債	基於目標控股公司及目標公司審核報告中的價值。
遞延稅項負債	遞延稅項負債根據存貨的賬面值與評估值之間的增值進行估計。本次估值中採用25%的稅率。

## 資產及負債的賬面值

下表根據目標控股公司及目標公司的審核報告概述資產及負債於估值日期的賬面值。

廣州泉秀房地產開發有限公司	賬面值 (人民幣元)
<b>總資產</b>	<b>1,094,633,369</b>
現金及現金等價物	499,642
其他應收款項及預付款項	60,853,787
長期股權投資*	1,033,279,940
<b>總負債</b>	<b>1,094,780,902</b>
其他應付款項及應計費用	1,094,780,902
<b>權益</b>	<b>-147,534</b>

\* 長期投資為廣州泉秀房地產開發有限公司持有的廣州市品鑫房地產開發有限公司的20%股權。

廣州市品鑫房地產開發有限公司	賬面值 (人民幣元)
<b>總資產</b>	<b>10,661,170,419</b>
遞延稅項資產	1,921,271
其他流動資產	7,739,373
存貨	10,500,036,006
其他應收款項及預付款項	35,886,551
現金及現金等價物	115,587,218
<b>總負債</b>	<b>5,505,093,613</b>
應付賬款	4,702,737
其他應付款項及應計費用	116,310,201
應付稅項	1,287,955
遞延稅項負債	0
其他非流動負債	5,382,792,720
<b>權益</b>	<b>5,156,076,805</b>

## 估值意見

總體而言，吾等於估值日期對目標控股公司的資產及負債進行估值時已採取必要及適當的估值程序。採用的方法整體而言被視為適合相關資產及負債的性質。

估值結論乃按照公認的估值程序及慣例作出，而有關程序及慣例在較大程度上依賴各項假設之運用並考慮眾多不明朗因素，而並非全部均可輕易量化或確定。此外，儘管吾等認為該等事項的假設及考慮因素屬合理，惟其本質上受到重大業務、經濟及競爭不確定因素以及或然事件之影響，其中不少超出目標控股公司及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司之控制範圍。

## 風險因素

### 法律或監管制度變動

目標控股公司及目標公司受若干規管其於中國的營運的法律及法規所規限。未來中國政治及法律出現變動可能對目標控股公司及目標公司造成有利或不利影響。

### 經濟考慮因素

中國經濟於過去十年大幅增長，惟有關增長存在地域不平衡性及分佈於不同經濟行業。概不保證將能實現預期經濟增長以及未來中國社會及經濟變動將對目標控股公司及目標公司有利。行業競爭或會對目標控股公司及目標公司的營運表現造成不利影響，從而影響業務價值。

## 價值意見

根據本報告所概述吾等的調查及分析結果，吾等認為目標控股公司於估值日期的資產淨值為人民幣 14,972,000 元。詳情如下：

廣州泉秀房地產開發有限公司	市值 (人民幣元)
<b>總資產</b>	<b>1,109,753,389</b>
現金及現金等價物	499,642
其他應收款項及預付款項	60,853,787
長期股權投資*	1,048,399,960
<b>總負債</b>	<b>1,094,780,902</b>
其他應付款項及應計費用	1,094,780,902
<b>淨資產(約整至千位)</b>	<b>14,972,000</b>

\* 長期投資為廣州泉秀房地產開發有限公司持有的廣州市品鑫房地產開發有限公司的 20% 股權。

廣州市品鑫房地產開發有限公司	市值 (人民幣元)
<b>總資產</b>	<b>10,775,734,413</b>
遞延稅項資產	1,921,271
其他流動資產	7,739,373
存貨	10,614,600,000
其他應收款項及預付款項	35,886,551
現金及現金等價物	115,587,218
<b>總負債</b>	<b>5,533,734,612</b>
應付賬款	4,702,737
其他應付款項及應計費用	116,310,201
應付稅項	1,287,955
遞延稅項負債	28,640,999
其他非流動負債	5,382,792,720
<b>淨資產</b>	<b>5,241,999,801</b>
<b>20% 淨資產</b>	<b>1,048,399,960</b>

限制條件

本報告及估值意見受制於本報告附件 A 所載的限制條件。

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

---

執行董事

陳銘傑

謹啟

## 附件 A – 限制條件

1. 吾等在編製本報告時依賴客戶／目標公司及／或其代表向吾等所提供財務資料、預測、假設及其他數據的準確性、完整性及合理性。吾等並無進行任何審計性質的工作，亦毋須發表審計或可行性意見。吾等對相關資料的準確性概不負責。吾等的報告用作客戶／目標公司達致其估值結論所作分析的一部分。由於上述原因，標的所得出價值的最終責任完全由客戶承擔。
2. 吾等已解釋，作為吾等服務委聘過程的一部分，董事的責任為確保妥善存置賬簿，且財務資料及預測乃根據有關準則及公司條例真實公平編製。
3. 公開信息及行業和統計資料已從吾等認為有信譽的來源獲得；但是吾等概不對該等資料的準確性或完整性發表任何聲明，並在未經任何核實的情況下接納有關資料。
4. 客戶／目標公司的董事會及管理層已審閱本報告，並同意及確認有關基準、假設、計算及結果屬恰當及合理。
5. 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司毋須就本文所述項目的是次估值在法院或向任何政府機關提供證供或出席。倘須任何形式的後續服務，相關開支及時間成本將由閣下承擔。該等形式的額外工作可能未經事前通知閣下而進行。
6. 吾等不會就超出估值師範圍而須具備法律或其他特殊專業知識的事項發表任何意見。
7. 報告的使用及／或有效性須受協議條款及全數結清費用及所有開支所規限。
8. 吾等的結論乃假設於被視作維持標的的特徵及完整性的任何必需時間內，持續進行審慎及有效管理政策。
9. 吾等假設並無隱瞞或與審閱標的事項相關的意料之外的情況，而該等情況可能對所呈報的審閱結果產生不利影響。此外，吾等對估值日期後的市況、政府政策或其他條件的變動概不承擔任何責任。由於事件及情況經常不會如預期發生，吾等概不就客戶／目標公司所預測的結果是否能達成提供保證；實際及預期結果的差異可能重大；而達致預測結果取決於管理層的行動、計劃及假設。

10. 本報告僅供內部使用而編製。未經吾等事先書面同意，報告不應以任何方式全部或部分在任何其他文件、通函或聲明內提述或引述，或分發全部或部分內容至或抄送至任何第三方。即使事先就此得到吾等的書面同意，吾等也不就本報告對任何第三方（吾等的客戶除外）負責。吾等的客戶應提醒任何將收到本報告的第三方且客戶將需要承擔因第三方使用本報告而產生的任何後果。吾等在任何情況下不對任何第三方負責。
11. 本報告乃客戶的機密，本報告所表達的估值計算僅於估值日期就協議所載的目的而言有效。根據吾等的標準慣例，吾等必須聲明本報告及所作估值僅供收件方使用，吾等概不就其內容的全部或任何部分對任何第三方負責。
12. 倘對標的擁有權益的各人士向吾等作出任何特別及明確聲明，吾等有權倚賴該聲明而毋須對該聲明的準確性開展進一步調查。
13. 客戶／目標公司同意彌償及確使吾等及吾等的員工免受因是次委聘而可能面臨之任何及全部虧損、申索、法律行動、損失、開支或責任，包括合理律師費。吾等就是次委聘提供的服務所涉及責任上限（不論是否因合約、疏忽或其他形式採取的法律行動）乃以吾等就導致責任的服務或工作報告部分而獲支付的費用為限。即使已獲告知可能出現下述情況，吾等概不會就任何相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支（包括但不限於失去的溢利、機會成本等）承擔任何責任。
14. 吾等並非環境、結構或工程顧問或核數師，且吾等概不對任何相關實際或潛在責任負責，吾等鼓勵就其對資產價值的影響進行專業評估。吾等並無進行或提供該類型評估，亦並無考慮對標的物業的潛在影響。
15. 此估值部分以客戶／目標公司的管理層及／或其代表提供的過往財務資料及未來預測為依據。吾等已假設所提供資料的準確性及合理性並於吾等的估值計算中於相當程度上依賴有關資料。由於預測與未來有關，預測與實際結果通常會出現差異，且於若干情況下，該等差異或會屬重大。因此，倘任何上述資料須予調整，得出的價值或會顯著不同。

16. 本報告及其內達致的估值結論僅為吾等的客戶就本報告內訂明的單一及特定目的之用。此外，作者不擬以任何方式將報告及估值結論作為投資意見或融資或交易參考，而任何報告讀者不應以任何方式將其詮釋為投資意見或融資或交易參考。估值結論考慮來自客戶／目標公司及其他來源的資料。涉及標的的實際交易可能以較高或較低價值達成，視乎該項交易的情況，以及買方及賣方當時的知識及積極性而定。交易金額無需與本報告所估計的結果接近。
  
17. 客戶／目標公司的董事會、管理層、員工及代表已向吾等確認，彼等在本估值或計算過程中均獨立於仲量聯行。倘存在可能影響吾等工作獨立性的任何利益衝突或潛在獨立性問題，客戶／目標公司及／或其代表須立即告知吾等，吾等可能需要停止吾等的工作，且吾等可能會就吾等所作工作或預留或委聘的人手收取費用。

## 附件 B – 估值師的專業聲明

下列估值師謹此聲明，就彼等所知及所信：

- 資料乃取自吾等視為可靠的來源。估值師已考慮一切與所得出的估值有關的事實。
- 本報告的分析、意見及結論乃受到報告所載的假設規限，並根據估值師個人、公正的專業分析、意見及結論而得出。進行估值時亦受到限制條件約束。
- 本報告的分析、意見及結論均為獨立及客觀。
- 估值師於本報告所評估的資產中並無現有或潛在權益，且就所涉及人士並無存有個人利益或偏見。
- 估值師報酬並非取決於估計價值的金額、取得規定結果、隨後發生事件或報告預先釐定的價值或有利於客戶的估值方向。
- 分析、意見及結論乃根據國際估值準則理事會頒佈的《國際估值準則》而得出，本報告亦據此編製。
- 下列人士為編製本報告提供專業協助。

執行董事

陳銘傑

高級董事

何展偉

經理

黃曉彤

副經理

陳澤鑫

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對目標公司持有的物業權益於二〇二四年三月三十一日的估值編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港英皇道979號  
太古坊一座7樓  
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001  
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照越秀地產股份有限公司（「貴公司」）的指示對廣州市品鑫房地產開發有限公司（「目標公司」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的有關進一步資料，以就物業權益於二〇二四年三月三十一日（「估值日期」）的市值向閣下提供吾等的意見。

吾等的估值根據市值基準進行。市值界定為「經適當推銷後，在自願買方與自願賣方知情、審慎及不受脅迫的情況下，各方進行公平交易時於估值日期買賣資產或負債的估計金額」。

於對目標公司於中國持有的發展中的第一類物業權益進行估值時，吾等假設其會根據由貴公司及目標公司向吾等提供的最新開發方案開發及竣工。於達致吾等的估值意見時，鑒於該物業仍處於早期建設階段，吾等採用比較法，參考相關市場上可獲得的可資比較土地銷售證據，同時計及於估值日期與建設階段相關的累計建築成本及專業費用以及發展項目竣工前預計產生的餘下成本及費用。吾等依賴貴公司及目標公司基於物業於估值日期的不同建設階段所提供的累計建築成本及專業費用資料，並在與其他類似發展項目比較後，並無發現兩者有任何重大差異。

比較法依賴於市場交易獲廣泛接納為最佳指標，並預先假設該市場上的相關交易的證據可延伸至推斷類似物業的價值，惟受可變因素限制。鑒於存在相關可資比較土地出售交易，故吾等已採用符合市場慣例的比較法。

就吾等的估值而言，發展中房地產發展項目指已獲發建築工程施工許可證而尚未獲發樓宇建築工程竣工驗收證／表的項目。

吾等採用比較法(即假設物業權益在現況下出售並立即交吉)參考市場上可獲得的可資比較出售交易，對目標公司於中國持有作未來發展的**第二類物業權益**進行估值。

就吾等的估值而言，作未來發展的房地產發展項目指尚未獲發建築工程施工許可證而已取得**國有土地使用證／不動產權證(就土地而言)**的項目。

吾等進行估值時，假設賣方在市場上出售物業權益，而並無附帶任何足以影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無就任何所估物業權益的任何抵押、按揭或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有所述者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

於對物業權益進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值－全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》以及國際估值準則理事會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等相當倚賴 貴公司及目標公司提供的資料，並採納吾等獲提供的有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及所有其他有關事項的意見。

吾等已獲提供業權文件副本，包括國有土地使用權出讓合同、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及有關物業權益的其他正式圖則，並已作出有關查詢。吾等已於可能情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問金杜律師事務所提供有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無進行詳細測量以核實物業面積是否正確，惟已假設吾等獲提供的業權文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考及所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等已視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定其地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展項目。吾等編製估值時，乃假設該等方面均屬理想。

陳澤鑫先生於二〇二四年四月十七日對物業進行了視察。陳澤鑫先生為中國註冊資產評估師，並於中國物業估值方面擁有逾5年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴公司及目標公司向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴公司及目標公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除另有所述者外，本報告呈列的所有貨幣單位均為人民幣(人民幣)。

下文隨附吾等的估值概要及估值證書以供 閣下垂注。

此致

香港  
灣仔駱克道160號  
越秀大廈26樓  
越秀地產股份有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
高級董事  
姚贈榮  
*MRICS MHKIS RPS (GP)*  
謹啟

二〇二四年六月七日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有30年經驗，並於亞太地區擁有相關經驗。

## 估值概要

簡稱：

第一類：目標公司於中國持有的發展中物業

第二類：目標公司於中國持有作未來發展的物業

物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期
	現況下的市值 人民幣	現況下的市值 人民幣	現況下的 總市值 人民幣
	第一類：	第二類：	
位於中國廣東省廣州市海珠區 蘇沙西路南側及蘇沙路西側的 琶洲南二期項目	1,791,900,000	8,822,700,000	10,614,600,000
總計：	<u>1,791,900,000</u>	<u>8,822,700,000</u>	<u>10,614,600,000</u>

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇二四年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
位於中國廣東省 廣州市海珠區 蘇沙西路南側及 蘇沙路西側的 琶洲南二期項目	琶洲南二期項目位於廣州市海珠區蘇沙西路南側及蘇沙路西側。其公共交通發達，距廣州南站約25分鐘車程，距海珠客運站約10分鐘車程。該物業所在地為發達的住宅及商業區，擁有各種公共設施及便利的交通網絡。	於估值日期，該物業的部分在建，而該物業的其餘部分為空地。	10,614,600,000
	該物業包括一幅佔地面積約128,112.00平方米的地塊，該地塊正發展為住宅及商業發展項目(稱為琶洲南二期項目)。於估值日期，該物業的部分正在發展中(「在建工程」)，計劃於二〇二五年九月竣工。於估值日期，該物業的其餘部分(「空地」)尚未開工建設。		
	該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。		
	據 貴公司及目標公司告知，該物業在建工程的開發成本(不包括土地成本)估計約為人民幣505,900,000元，其中於估值日期已產生約人民幣91,000,000元。		
	該物業已獲授土地使用權，年期為70年(作住宅用途，於二〇九三年四月二十四日屆滿)、40年(作商業用途，於二〇六三年四月二十四日屆滿)及50年(作其他用途，於二〇七三年四月二十四日屆滿)。		

## 附註：

1. 根據一份日期為二〇二二年五月十八日的國有土地使用權出讓合同—第440105-2022-000004號及一份日期為二〇二二年六月十七日的修訂合同，佔地面積約為166,331.00平方米(包括128,112.00平方米作建設用途及38,219.00平方米作道路、綠地及河道用途)的該物業的土地使用權已訂約出讓予目標公司及補地價為人民幣9,454,000,000元。該物業作住宅用途的計容建築面積為80,800.00平方米及作商業用途的計容建築面積為338,662.00平方米。
2. 根據一份建設用地規劃許可證—地字第440105202201387號，目標公司已獲准對佔地面積約為166,331.00平方米(包括128,112.00平方米作建設用途及38,219.00平方米作道路、綠地及河道用途)的該物業進行規劃。

3. 根據一份不動產權證(就土地而言)－粵(2023)廣州市不動產權第00059335號，一幅佔地面積約128,112.00平方米的地塊的土地使用權已出讓予目標公司，年期為70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作其他用途)，自二〇二三年四月二十五日起計。
4. 根據目標公司獲授的4份建設工程規劃許可證－建字第4401052023000274351、4401052024GG0137412、4401052024GG0137419及4401052024GG0137468號，該物業總地上建築面積約33,918.80平方米的部分已獲准建設。
5. 根據目標公司獲授的5份建築工程施工許可證－第440105202311090101、440105202312210201、440105202403220401、440105202403220501及440105202403220601號，當地有關部門已允許該物業總建築面積約71,918.80平方米的部分開始施工。
6. 根據目標公司獲授的4份預售許可證－穗房預(網)字第20240080、20240093、20240094及20240095號，目標公司有權向買方出售該物業的部分(相當於總建築面積約32,182.24平方米)。
7. 根據 貴公司及目標公司提供的資料，該物業的規劃建築面積(「建築面積」)載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	計容建築面積 (平方米)	停車位數量
第一類－目標公司 持有的發展中	住宅	32,114.42		
	配套	1,804.38		
	地庫	38,000.00		810
	小計：	<b>71,918.80</b>	<b>32,281.18</b>	<b>810</b>
第二類－目標公司 持有作未來發展	住宅	40,670.18		
	商業	42,679.90		
	辦公	297,312.00		
	配套	6,870.79		
	地庫	76,524.68		1,621
	小計：	<b>464,057.55</b>	<b>387,180.82</b>	<b>1,621</b>
總計：		<b>535,976.35</b>	<b>419,462.00</b>	<b>2,431</b>

8. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述開發方案竣工並可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣4,222,100,000元。
9. 根據廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)、廣州越秀集團股份有限公司及廣州泉秀房地產開發有限公司訂立的合作開發協議，廣州地鐵應承諾落實處置第二類物業總計容建築面積約148,000平方米的若干商業及辦公物業及596個地下停車位(「承諾出售單位」)，並確保目標公司將收取金額相等於議定開發成本的所得款項，該金額乃參考造價諮詢機構及／或核數師編製的報告釐定。於合作開發協議日期，有關開發成本估計約為人民幣5,088.79百萬元(「所得款項」)。誠如合作開發協議所述，承諾出售單位土地部分的所得款項約為人民幣2,797.11百萬元(「土地部分所得款項」)。

10. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：

- a. 在得出第一類物業的在建工程的總發展價值時，吾等已分析過往三個月成交的相似物業的相關銷售證據。鑒於該物業的時間、位置、大小、用途及開發質量，吾等確定以下三項可資比較物業。該等可資比較物業的單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣110,000元至人民幣124,000元及停車位介乎每個人民幣490,000元至人民幣510,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在位置、大小、用途及開發質量等方面的差異考慮合適調整及分析。調整的一般依據為，倘可資比較物業優於該物業，則向下調整。或者，倘可資比較物業不如該物業或不理想，則向上調整。

三項可資比較物業及調整的詳情載列如下：

可資比較(住宅單位)	A	B	C
項目名稱	琶洲·樾	琶洲南一期	方圓美林·濱江壹號
位置	海珠區新港東路	海珠區蘇沙西路	海珠區逸景路
用途	住宅	住宅	住宅
竣工年份	二〇二六年(計劃)	二〇二六年(計劃)	二〇二五年(計劃)
建築面積(平方米)	140	140	132
樓層	中層	中層	中層
調整前單位價格 (人民幣元/平方米)	123,000	124,000	110,000
<b>調整因素</b>			
位置及便利程度	向下調整	無調整	向上調整
樓齡及開發質量	無調整	無調整	無調整
大小	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整	無調整	無調整
總調整	-5.0%	0%	+5.0%
經調整單位價格 (人民幣元/平方米)	116,850	124,000	115,500
可資比較(停車位)	A	B	C
項目名稱	保利天悅	天麟府·臻林	珠江帝景
位置	海珠區新馬路	天河區金興一街	海珠區藝洲路
用途	停車位	停車位	停車位
竣工年份	二〇一六年	二〇二二年	二〇〇七年
樓層	地庫	地庫	地庫
調整前單位價格 (人民幣元/個)	490,000	510,000	510,000

## 調整因素

位置及便利程度	無調整	向下調整	無調整
樓齡及開發質量	無調整	無調整	向上調整
樓層	無調整	無調整	無調整
總調整	0%	-5.0%	+5.0%
經調整單位價格 (人民幣元/個)	490,000	484,500	535,500

根據上述對可資比較物業的分析，住宅單位的經調整單位價格為每平方米人民幣118,783元及停車位的經調整單位價格為每個人民幣503,000元；及

- b. 就第一類及第二類物業的地塊而言(不包括承諾出售單位的土地部分)，吾等已參考過往兩年成交的土地銷售證據的銷售價格。鑒於該物業地塊的時間、位置、大小、用途及開發密度，吾等確定以下三幅可資比較土地。該等可資比較土地作住宅用途的樓面價格介乎每平方米人民幣45,000元至人民幣52,000元以及作商業及辦公用途的樓面價格介乎每平方米人民幣16,000元至人民幣19,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置、大小、用途及開發密度等方面的差異考慮合適調整及分析。調整的一般依據為，倘可資比較物業優於該物業，則向下調整。或者，倘可資比較物業不如該物業或不理想，則向上調整。

三項可資比較物業及調整的詳情載列如下：

可資比較土地(住宅用途)	A	B	C
可資比較土地	AT1003011、 AT1003072地塊	AT0507033地塊	AH031525地塊
位置	天河區悅景路以北	天河區棠興街以北	海珠區廣州大道南
土地用途	住宅	住宅	住宅
交易時間	二〇二三年八月	二〇二二年十二月	二〇二二年十月
佔地面積(平方米)	68,736	71,207	10,245
容積率	2.2及1.9	2.93	3.0
土地使用權年期	70年	70年	70年
調整前樓面價格 (人民幣元/平方米)	51,665	47,292	45,461

## 調整因素

位置及便利程度	向上調整	向上調整	向上調整
土地用途、餘下土地 使用權年期及狀況	向下調整	向下調整	向下調整
時間	向下調整	向下調整	向下調整
大小	無調整	無調整	向下調整
開發密度	向上調整	向上調整	向上調整
總調整	+6.1%	+11.0%	+7.0%
經調整樓面價格 (人民幣元/平方米)	54,817	52,494	48,643

## 可資比較土地

(商業及辦公用途)

	A	B	C
可資比較土地	AH040122 地塊	AH041108 地塊	AH041014、 AH041021、 AH041030、 AH041035 地塊
位置	海珠區芳園路	海珠區新港東路以北	海珠區新港東路以南
土地用途	商業及辦公	商業及辦公	商業及辦公
交易時間	二〇二三年十月	二〇二三年六月	二〇二二年十二月
佔地面積(平方米)	5,254	11,637	26,017
容積率	10.4	5.6	4
土地使用權年期	40年	40年	40年
調整前樓面價格 (人民幣元/平方米)	17,479	16,480	19,055

## 調整因素

位置及便利程度	向下調整	向上調整	向上調整
土地用途、餘下土地 使用權年期及狀況	向上調整	向上調整	向下調整
時間	向下調整	向下調整	向下調整
大小	向下調整	向下調整	無調整
開發密度	無調整	向下調整	向下調整
總調整	+5.7%	+15.3%	-7.3%
經調整樓面價格 (人民幣元/平方米)	18,475	19,001	17,664

根據上述對可資比較地塊的分析，作住宅用途的經調整樓面價格為每平方米人民幣51,985元及作商業用途的經調整樓面價格為每平方米人民幣18,380元。

c. 對承諾出售單位的土地部分進行估值時，吾等已計及土地部分所得款項。

該物業地塊的估值計算如下：

土地部分	計容建築面積 (平方米)	已採納樓面價格 (人民幣元/平方米)	土地價值 (人民幣元)
<b>第一類</b>			
土地部分	32,281.18	51,985	1,678,137,142
小計(數值約整至最接近的 十萬位)	<b>32,281.18</b>		<b>1,678,100,000</b>
<b>第二類</b>			
住宅土地部分	48,518.82	51,985	2,522,250,858
商業土地部分(不包括承諾 出售單位的土地部分)	190,607.00	18,380	3,503,356,660
承諾出售單位的土地部分	148,055.00	不適用	2,797,110,000
小計(數值約整至最接近的 十萬位)	<b>387,180.82</b>		<b>8,822,700,000</b>
總計(數值約整至最接近的 十萬位)	<b>419,462.00</b>		<b>10,500,800,000</b>

根據於估值日期的建築成本及已產生的相關開支人民幣113,800,000元及對土地價值的分析，吾等得出該物業的市值為人民幣10,614,600,000元。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

- a. 目標公司依法有效擁有該物業的土地使用權並為該物業土地使用權的唯一合法使用人。目標公司有權依法佔用、使用、自該物業的地塊賺取收入及出售該物業的地塊；及
- b. 目標公司已依法取得該物業在建工程的建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。

12. 主要證書／批文匯總如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 不動產權證(就土地而言)	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	部分
e. 建築工程施工許可證	部分
f. 預售許可證	部分
g. 建築工程竣工驗收證／表	無
h. 房屋所有權證／不動產權證(就樓宇而言)	無

13. 就本報告而言，該物業按其持有目的分成以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於二〇二四年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－目標公司於中國持有的發展中	1,791,900,000
第二類－目標公司於中國持有作未來發展	8,822,700,000
總計：	<b><u>10,614,600,000</u></b>

## 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，旨在提供有關本公司的資料。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 本公司董事／最高行政人員的披露權益

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及其相聯法團(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及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文，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條須予存置的登記冊的權益及淡倉；或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 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	佔於
			最後實際 可行日期 已發行股份 總數的 百分比
林昭遠(附註)	實益擁有人／信託受益人	1,515,560	0.03765
朱輝松	實益擁有人	64,757	0.00161
劉艷	實益擁有人	3,400	0.00008
余立發	實益擁有人	260,000	0.00646
李家麟	實益擁有人	858,000	0.02131
劉漢銓	實益擁有人	1,258,712	0.03127

附註：林昭遠先生於1,515,560股股份中擁有權益，其中1,083,095股股份由其作為實益擁有人擁有，432,465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。

## 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	佔相聯法團於最後實際可行日期已發行股份總數的百分比
林昭遠	越秀交通基建有限公司	實益擁有人	120	0.00001
劉艷	越秀交通基建有限公司	實益擁有人	485	0.00003
劉漢銓	越秀交通基建有限公司	實益擁有人	195,720	0.012

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及最高行政人員於本公司及其其他相聯法團(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擁有或被視為擁有(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任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文，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條須予存置的登記冊的任何權益及淡倉；或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

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運營官及首席人力資源官；及(v)張貽兵先生為廣州地鐵的副總經理。廣州越秀、越秀企業、Bosworth及廣州地鐵為於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的實體。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的公司的董事或僱員。

### 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)而終止的任何服務協議或任何其他所建議訂立的服務協議。

#### 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，概無董事自二〇二三年十二月三十一日（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，概無董事於本集團任何成員公司所訂立仍生效且對本集團業務有重大影響的任何合約或安排中擁有重大利益。

#### 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於直接或間接與或可能與本集團業務競爭的業務中擁有任何權益。

#### 6 重大不利變動

董事確認，彼等並不知悉本集團的財務或交易狀況自二〇二三年十二月三十一日（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）以來有任何重大不利變動。

#### 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（資產管理）受規管活動的持牌法團
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立估值師

於最後實際可行日期，禹銘投資管理有限公司及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司概無直接或間接於本集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（無論可否依法強制執行），並概無自二〇二三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核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。

禹銘投資管理有限公司及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司各自已就本通函的刊發發出同意書，同意以本通函所載形式及內容載入其函件及／或報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 8 備查文件

下列文件自本通函日期起 14 日內於聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>) 及本公司網站 (<http://www.yuexiuproperty.com>) 可供查閱：

- (a) 交易文件；
- (b) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件（其內容載於本通函第 22 至 40 頁）；
- (c) 本通函附錄一 A 所載獨立估值師就目標控股公司的估值提供的估值報告；及
- (d) 本通函附錄一 B 所載獨立估值師就琶洲南二期項目的估值提供的估值報告。

## 9 其他事項

- (a) 本公司的股份過戶登記處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓。
- (b) 本公司的授權代表為陳靜女士（執行董事）及余達峯先生（公司秘書）。
- (c) 本公司的核數師為安永會計師事務所，地址為香港鰂魚涌英皇道 979 號太古坊一座 27 樓。
- (d) 若本通函之中文版內容與英文版有歧義，概以英文版為準。



**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」)謹訂於二〇二四年六月二十六日(星期三)上午十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(或如較遲時間，則緊隨股東週年大會(定義見本股東大會通告所述通函)後於同日及同一地點)舉行股東大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)。於本股東大會通告中未明確定義的字詞及詞句與日期為二〇二四年六月七日的股東通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

**普通決議案**

**1 收購事項**

「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認交易文件及按交易文件所載條款及條件完成其項下擬進行的交易(即收購事項)，其詳情載於通函；及
- (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)，以落實交易文件及其項下擬進行的所有交易事項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  
余達峯  
公司秘書

香港，二〇二四年六月七日

註冊辦事處：

香港

灣仔

駱克道160號

越秀大廈26樓

---

## 股東大會通告

---

附註：

- (1) 凡有權出席大會及於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) 委任代表文件須由委派方或其正式書面授權人士以書面作出，如委派方為一家公司，則須加蓋法團印章，或應由經正式授權的公司負責人或授權人或其他人士簽署。
- (3) 經填妥的代表委任表格連同經簽署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書或授權文件副本，必須於大會或其續會(視情況而定)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雅柏勤有限公司(地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。
- (4) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席大會或其任何續會(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。
- (5) 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大會，則就有關股份在本公司股東名冊排名首位之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。
- (6) 本公司將於二〇二四年六月二十一日(星期五)至二〇二四年六月二十六日(星期三)(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。為確定股東參加本公司將於二〇二四年六月二十六日(星期三)上午十時三十分(或如較遲時間，則緊隨股東週年大會(定義見本股東大會通告所述通函)後於同日及同一地點)舉行的股東大會的資格，所有已填妥的過戶登記表並附上相關股票必須於二〇二四年六月二十日(星期四)下午四時三十分前交回本公司股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓)以作登記。