

---

## 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。

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。

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。

---

# 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) 有關收購兩項新軌交項目51%權益的主要及關連交易；
- (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



越秀地產股份有限公司將於二〇二〇年十月十三日(星期二)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大堂低座1-4號宴會廳舉行股東大會(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股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54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。鑒於新型冠狀病毒病(COVID-19)產生的持續性風險，請參閱本通函第ii頁有關本公司將於股東大會上採取的預防措施，包括：

- 必須佩戴口罩及未有佩戴口罩的任何出席者可能被要求離開股東大會會場或謝絕進入會場；
- 進入股東大會會場前必須進行手部消毒；
- 進入股東大會會場外的等候區前須進行體溫檢測／篩檢；及
- 不設餐飲服務亦不會派發禮券或紀念品。

本公司謹此提醒本公司全體股東(「股東」)無須就行使表決權親身出席股東大會。作為替代方式，股東可通過使用附有投票指示的代表委任表格委任股東大會主席作為其受委代表於股東大會上就相關決議案投票而無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股東週年大會或其任何續會，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。

二〇二〇年九月二十三日

---

## 目 錄

---

股東大會的預防措施 .....	ii
時間表 .....	iii
釋義 .....	1
董事會函件 .....	9
獨立董事委員會函件 .....	30
獨立財務顧問函件 .....	31
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二A — 水西目標控股公司的會計師報告 .....	IIA-1
附錄二B — 鎮龍目標控股公司的會計師報告 .....	IIB-1
附錄三A — 水西目標集團的管理層討論及分析 .....	IIIA-1
附錄三B — 鎮龍目標集團的管理層討論及分析 .....	IIIB-1
附錄四 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料 .....	IV-1
附錄五A — 水西目標控股公司的估值報告 .....	VA-1
附錄五B — 鎮龍目標控股公司的估值報告 .....	VB-1
附錄五C — 新軌交項目的估值報告 .....	VC-1
附錄六 — 一般資料 .....	VI-1
股東大會通告 .....	GM-1

---

## 股東大會的預防措施

---

鑒於新型冠狀病毒病(COVID-19)產生的持續性風險以及管理股東大會出席人士的潛在健康風險，本公司將於股東大會上採取以下預防措施：

- (1) 所有出席者必須於股東大會會場內或股東大會會場外的等候區全程佩戴口罩，未佩戴口罩的任何出席者可能會被要求離開股東大會會場或謝絕進入會場。
- (2) 所有出席者進入股東大會會場前必須使用酒精消毒液清潔雙手。
- (3) 所有人士進入股東大會會場外的等候區前須進行體溫檢測／篩檢。任何人士體溫高於37.2攝氏度將會被要求離開或謝絕進入股東大會會場。
- (4) 不設餐飲服務及不會派發禮券或紀念品。
- (5) 出席者或會須確認(i)彼於緊接股東大會前14天內沒有離開香港(「近期出行記錄」)；(ii)彼無須遵守香港特別行政區政府之任何隔離規定；(iii)就其所知，於緊接股東大會前14天內，彼與正受隔離或有近期出行記錄之人士並無緊密接觸；及(iv)彼並無類似流感之症狀。倘任何人士無法提供所需之確認或倘彼出現類似流感之症狀，將會被要求離開或謝絕進入股東大會會場。
- (6) 為保持社交距離，股東大會會場僅提供有限數量之座位，並不設站立安排，於必要時本公司或會限制進入股東大會會場的出席者人數。

本公司將繼續監察COVID-19疫情之發展，並可能採取其他措施。

本公司提醒出席者於決定親身出席股東大會前，務請審慎考慮彼等的健康／個人狀況。本公司謹此提醒本公司全體股東無須就行使表決權親身出席股東大會。作為替代方式，股東可通過使用附有投票指示的代表委任表格委任股東大會主席作為其受委代表於股東大會上就相關決議案投票而無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。

就選擇收取實體通函之登記股東而言，代表委任表格已隨本通函附上。另一方面，代表委任表格可於本公司網站[www.yuexiuproperty.com](http://www.yuexiuproperty.com)「投資者關係」部分及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)下載。倘閣下並非為登記股東(倘閣下之股份透過銀行、經紀或託管人持有)，閣下須直接諮詢閣下的銀行、經紀或託管人(視情況而定)，以協助閣下委任代表。

倘股東不欲親身出席股東大會而對相關決議案有任何疑問，或有關本公司或任何事宜欲與董事會溝通，歡迎透過電郵[ir@yuexiuproperty.com](mailto:ir@yuexiuproperty.com)聯絡本公司。

---

## 時間表

---

### 收購事項及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.....二〇二〇年九月二十三日(星期三)

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.....二〇二〇年十月八日(星期四)  
下午四時三十分

股東大會.....二〇二〇年十月十三日(星期二)

公佈股東大會的投票結果.....二〇二〇年十月十三日(星期二)

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) 本通函內所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

---

## 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	如「收購事項－收購事項的標的事項及代價」一節所述收購目標控股公司股權、目標控股公司貸款權利
「該公告」	指	本公司日期為二〇二〇年九月一日的公告，內容有關收購事項
「評估值法」	指	具有「釐定水西收購事項及鎮龍收購事項代價的基準」一節賦予該詞的涵義
「評估值」	指	根據獨立估值師所釐定於二〇二〇年六月三十日相關新軌交項目或相關目標控股公司(視情況而定)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
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大的本集團
「股權轉讓」	指	水西股權轉讓及鎮龍股權轉讓的統稱
「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

---

「建築面積」	指	建築面積
「股東大會」	指	本公司將舉行的股東大會，以考慮酌情批准（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由買方擁有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全資實益擁有，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、李家麟先生及劉漢銓先生）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，即獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項是否公平合理及投票的獨立財務顧問

---

## 釋 義

---

「獨立股東」	指	(a) 就水西收購事項而言，除(i)除作為股東權益外，任何於水西收購事項擁有重大權益的股東；及(ii)(a)(i)所述有關股東的任何緊密聯繫人外的股東；及  (b) 就鎮龍收購事項而言，除(i)除作為股東權益外，任何於鎮龍收購事項擁有重大權益的股東；及(ii)(b)(i)所述有關股東的任何緊密聯繫人外的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士以及獨立於本公司任何關連人士且與其並無關連的第三方
「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	二〇二〇年九月十八日，即本通函付印前確定當中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
「新軌交項目」	指	水西項目及鎮龍項目的統稱，且各為「 <b>新軌交項目</b> 」
「期權公告」	指	本公司於二〇二〇年六月五日發佈的有關越秀地產期權的自願公告
「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
「買方」	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(由本公司及廣州越秀間接擁有95%及5%的權益)的附屬公司

---

## 釋 義

---

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「科學城」	指	科學城(廣州)投資集團有限公司，一間於中國成立的有限公司
「賣方」	指	泉佳有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，為廣州越秀的全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「水西收購事項」	指	收購水西目標控股公司股權以及有關水西目標控股公司的目標控股公司貸款權利
「水西股權轉讓」	指	賣方向買方轉讓水西目標控股公司的全部股權
「水西期權契約」	指	廣州越秀與本公司就水西項目於二〇二〇年六月四日訂立的期權契約
「水西目標公司」	指	廣州市品冠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水西目標控股公司、廣州地鐵及科學城分別擁有51%、29%及20%
「水西目標集團」	指	水西目標控股公司及水西目標公司的統稱
「水西目標控股公司股權」	指	水西目標控股公司的全部股權，而水西目標控股公司則持有水西目標公司51%股權



---

## 釋 義

---

「水西目標控股公司」	指	廣州泉西實業發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期，為廣州越秀的間接全資附屬公司，而廣州越秀擁有水西目標公司51%股權
「水西交易文件」	指	水西股權轉讓協議、水西貸款轉讓協議及水西貸款償還協議的統稱
「特別貸款權利」	指	廣州越秀於及對特別貸款的一切權利、所有權、權益及利益
「特別貸款」	指	具有「收購事項－收購事項的標的事項及代價」一節賦予該詞的涵義
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「盈餘資金」	指	在相關金融機構及政府部門的規定規限下，相關目標公司收入的剩余盈餘（經扣除運營成本、償還金融機構的貸款以及開發及建設相關新軌交項目所需資金）
「目標公司」	指	水西目標公司及鎮龍目標公司的統稱
「目標集團」	指	目標控股公司及目標公司
「目標控股公司股權」	指	水西目標控股公司股權及鎮龍目標控股公司股權的統稱
「目標控股公司貸款權利」	指	廣州越秀於及對目標控股公司貸款的一切權利、所有權、權益及利益

---

## 釋 義

---

「目標控股公司貸款」	指	具有「收購事項－收購事項的標的事項及代價」一節賦予該詞的涵義
「目標控股公司」	指	水西目標控股公司及鎮龍目標控股公司的統稱，且各為「目標控股公司」
「目標特別貸款」	指	目標公司結欠廣州越秀的貸款或(在目標特別貸款轉換後)結欠相關目標控股公司的貸款，根據相關目標特別貸款協議及目標特別貸款轉換，每筆貸款按年利率6.5%計息，並由相關目標公司使用盈餘資金償還，然後再償還按比例墊付予該目標公司的股東貸款
「目標特別貸款協議」	指	水西目標公司與廣州越秀之間日期為二〇二〇年八月十九日的特別貸款協議及鎮龍目標公司與廣州越秀之間日期為二〇二〇年八月十九日的特別貸款協議，根據該等協議，廣州越秀須向水西目標公司及鎮龍目標公司分別提供最多約人民幣294.4百萬元及人民幣399.1百萬元的目標特別貸款，以滿足其各自的運營資金需要，假定根據目標特別貸款轉換，廣州越秀於該等協議項下的權利及義務將轉移至相關目標控股公司並由彼等享有及承擔其權利和義務

---

## 釋 義

---

「目標特別貸款轉換」	指	就每個目標公司而言，目標公司、廣州越秀及相關目標控股公司根據日期為二〇二〇年九月一日的貸款重構協議須按以下步驟操作：(a)水西目標公司或鎮龍目標公司結欠廣州越秀且於最後實際可行日期尚未償還的相關目標特別貸款本金額為人民幣37.3百萬元或人民幣82.7百萬元，廣州越秀將向相關目標控股公司提供數額與相關目標特別貸款本金金額相等的貸款；(b)相關目標控股公司繼而向相關目標公司提供等額目標特別貸款，從而為首次提及的目標特別貸款的本金額提供資金；(c)該等目標公司將使用自有資金償還從首次提及的目標特別貸款日期直至相關再融資日期之間的應計利息；及(d)根據相關目標特別貸款協議，廣州越秀的權利及義務將轉移至相關目標控股公司並由彼等享有其權利及承擔其義務
「總收購金額」	指	買方及／或廣州城建就收購事項應付的總金額，而「總收購金額」則指買方及／或廣州城建就水西收購事項或鎮龍收購事項（視情況而定）應付的總金額
「總貢獻法」	指	具有「釐定水西收購事項及鎮龍收購事項代價的基準」一節賦予該詞的涵義
「交易文件」	指	水西股權轉讓協議、水西貸款轉讓協議、水西貸款償還協議、鎮龍股權轉讓協議、鎮龍貸款轉讓協議及鎮龍貸款償還協議的統稱，且各為「交易文件」
「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，為廣州越秀的全資附屬公司

---

釋 義

---

「越秀地產期權契約」	指	水西期權契約及鎮龍期權契約
「越秀地產期權」	指	廣州越秀根據越秀地產期權契約授予本公司的權利
「鎮龍收購事項」	指	收購鎮龍目標控股公司股權以及有關鎮龍目標控股公司的目標控股公司貸款權利
「鎮龍股權轉讓」	指	賣方向買方轉讓鎮龍目標控股公司的全部股權
「鎮龍期權契約」	指	廣州越秀與本公司就鎮龍項目於二〇二〇年六月四日訂立的期權契約
「鎮龍目標公司」	指	廣州市品輝房地產開發有限公司，一間在中國成立的有限公司，於最後實際可行日期由鎮龍目標控股公司、廣州地鐵及科學城分別擁有51%、29%及20%
「鎮龍目標集團」	指	鎮龍目標控股公司及鎮龍目標公司的統稱
「鎮龍目標控股公司股權」	指	鎮龍目標控股公司的全部股權，而鎮龍目標控股公司持有鎮龍目標公司51%的股權
「鎮龍目標控股公司」	指	廣州泉龍實業發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期，為廣州越秀的全資附屬公司，而廣州越秀擁有鎮龍目標公司51%股權
「鎮龍交易文件」	指	鎮龍股權轉讓協議、鎮龍貸款轉讓協議及鎮龍貸款償還協議的統稱



**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)

林峰先生

李鋒先生

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**

歐陽長城先生

**獨立非執行董事**

余立發先生

李家麟先生

劉漢銓先生

敬啟者：

**有關收購兩項新軌交項目51%權益的  
主要及關連交易**

**緒言**

茲提述該公告。於二〇二〇年九月一日，本集團訂立收購事項，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發出的意見函件；(iv)有關本集團及目標集團的財務資料；(v)各目標控股公司及將予開發的新軌交項目的估值報告；及(vi)股東大會通告。

## 收購事項

本公司欣然宣佈，於二〇二〇年九月一日，其已行使兩份越秀地產期權，並已提名買方收購目標控股公司股權，以及廣州城建收購目標控股公司的貸款權利。收購事項的完成須待(其中包括)取得獨立股東批准後方可作實。

### 於二〇二〇年六月五日完成廣州越秀51%收購事項及廣州越秀作出的進一步貸款

誠如期權公告所披露，於二〇二〇年六月四日，廣州越秀及其全資附屬公司與廣州地鐵及科學城訂立(其中包括)股權轉讓協議，據此，廣州越秀須透過其全資附屬公司自廣州地鐵收購各目標公司的51%股權(連同按比例當時未償還股東貸款及應計利息)(統稱「**廣州越秀51%收購事項**」)，廣州越秀51%收購事項於二〇二〇年六月五日完成。

廣州越秀就廣州越秀51%收購事項支付的總金額約為人民幣16.7億元(就水西目標公司而言)及人民幣18.3億元(就鎮龍目標公司而言)。廣州越秀51%收購事項完成後，本金總額分別為人民幣3.75億元及人民幣10.9億元的進一步貸款由廣州越秀發給予水西目標控股公司及鎮龍目標控股公司，且相關款項已被分別轉借予水西目標公司及鎮龍目標公司作為按比例作出的股東貸款。

除上述由目標控股公司向目標公司作出的按比例股東貸款外，廣州越秀亦已向水西目標公司及鎮龍目標公司授出本金額分別為人民幣37.3百萬元及人民幣82.7百萬元的目標特別貸款，以滿足其各自營運對資金的需求。預期在目標特別貸款轉換獲行使後，目標公司將結欠目標控股公司相關目標特別貸款的本金部分，而目標控股公司繼而結欠廣州越秀同等金額的貸款。此外，預期於收購事項完成前，廣州越秀將透過目標控股公司分別向水西目標公司及鎮龍目標公司授出本金金額人民幣20.0百萬元及人民幣40.0百萬元的進一步目標特別貸款(「**進一步目標特別貸款**」)。目標公司應以彼等的盈餘資金償還所有目標特別貸款，然後償還按比例向目標公司墊付的股東貸款。

### 收購事項的標的事項及代價

買方與廣州城建已於二〇二〇年九月一日與(其中包括)賣方(廣州越秀的全資附屬公司)和廣州越秀訂立交易文件。根據交易文件,買方有條件同意收購目標控股公司股權以及廣州城建有條件同意收購目標控股公司的貸款權利,包括:

#### 目標控股公司股權

- (1) 各目標控股公司(分別持有目標公司51%股權)的全部股權,總代價約為人民幣68.37百萬元(「**目標控股公司股權代價**」)(包括(a)水西目標控股公司的淨資產評估值約人民幣33.15百萬元(「**水西目標控股公司股權代價**」);及(b)鎮龍目標控股公司的淨資產評估值約人民幣35.22百萬元(「**鎮龍目標控股公司股權代價**」));

#### 目標控股公司貸款權利

- (2) 目標控股公司於收購事項完成后預期將結欠廣州越秀本金總額約人民幣51.5億元的貸款權益(連同應計利息),包括:
  - (i) 水西目標控股公司結欠廣州越秀約人民幣16.7億元(「**水西目標控股公司貸款**」)及鎮龍目標控股公司結欠廣州越秀約人民幣18.3億元(「**鎮龍目標控股公司貸款**」),均自廣州越秀向相關目標控股公司作出或收購有關目標控股公司貸款(定義見下文)的各日期起(包括當日)按6.5%的年利率計息,並將於收購事項完成後按等額基準轉讓予廣州城建;
  - (ii) 水西目標控股公司結欠廣州越秀約人民幣3.75億元(「**進一步水西目標控股公司貸款**」)及鎮龍目標控股公司結欠廣州越秀約人民幣10.9億元(「**進一步鎮龍目標控股公司貸款**」),均自廣州越秀向相關目標控股公司作出有關目標控股公司貸款(定義見下文)的各日期起(包括當日)按6.5%的年利率計息,將於收購事項完成時由廣州城建再融資;及

- (iii) 水西目標控股公司結欠(或預期結欠)廣州越秀約人民幣57.3百萬元(「水西目標控股公司特別貸款」)及鎮龍目標控股公司結欠(或預期結欠)廣州越秀約人民幣122.7百萬元(「鎮龍目標控股公司特別貸款」)，與未償還目標特別貸款一致(包括預期貸出的進一步目標特別貸款)，且均自廣州越秀向相關目標控股公司作出有關目標控股公司貸款(定義見下文)的各日期起(包括當日)按6.5%的年利率計息，將於收購事項完成時由廣州城建再融資(此處第(2)段所述的貸款統稱為「目標控股公司貸款」，廣州城建將予支付的等額目標控股公司貸款(包括應計利息)統稱為「目標控股公司貸款代價」)，

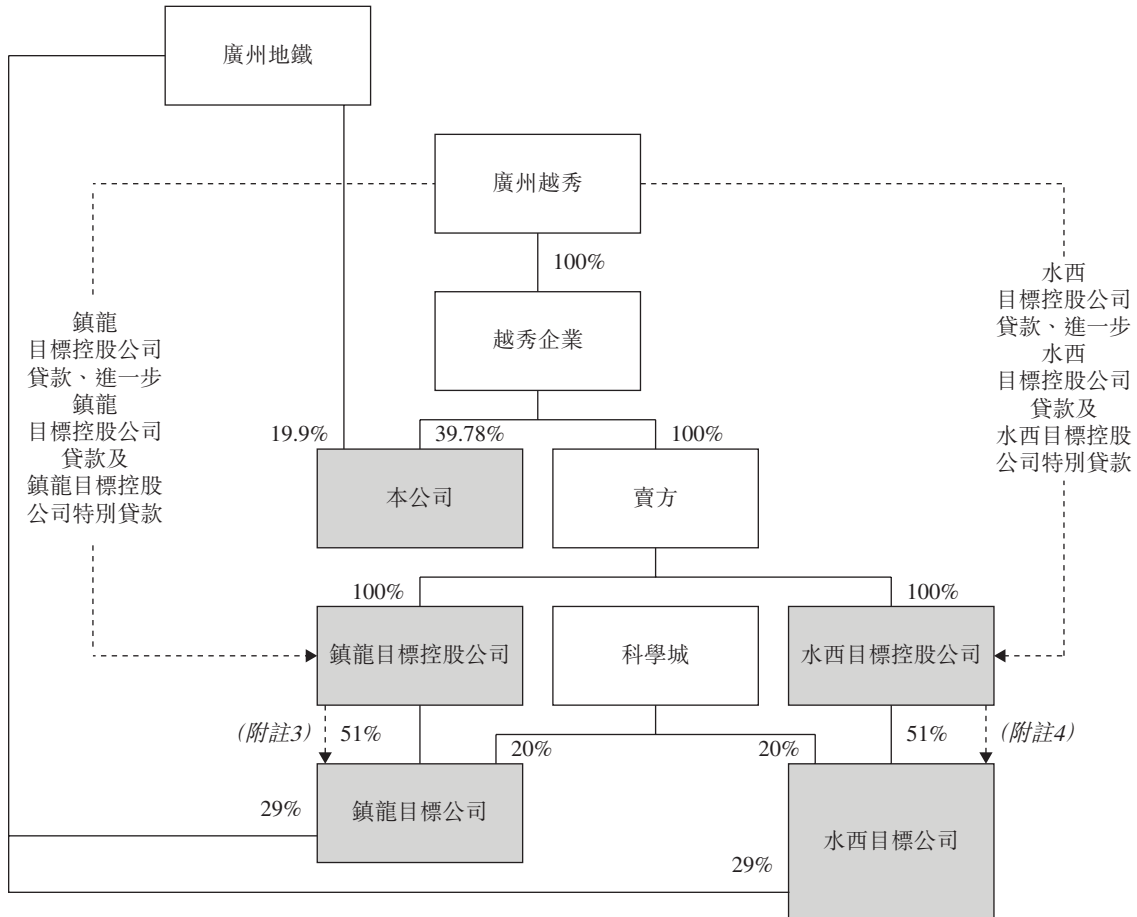
(以上統稱為「收購事項」)。

僅供說明用途，假設收購事項已於二〇二〇年十月三十日(即本公司力爭完成收購事項的日期)完成，則買方及廣州城建就收購事項應付的總收購金額預期約為人民幣53.3億元(分別由水西收購事項所需的約人民幣21.9億元及鎮龍收購事項所需的約人民幣31.4億元所構成)。



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：

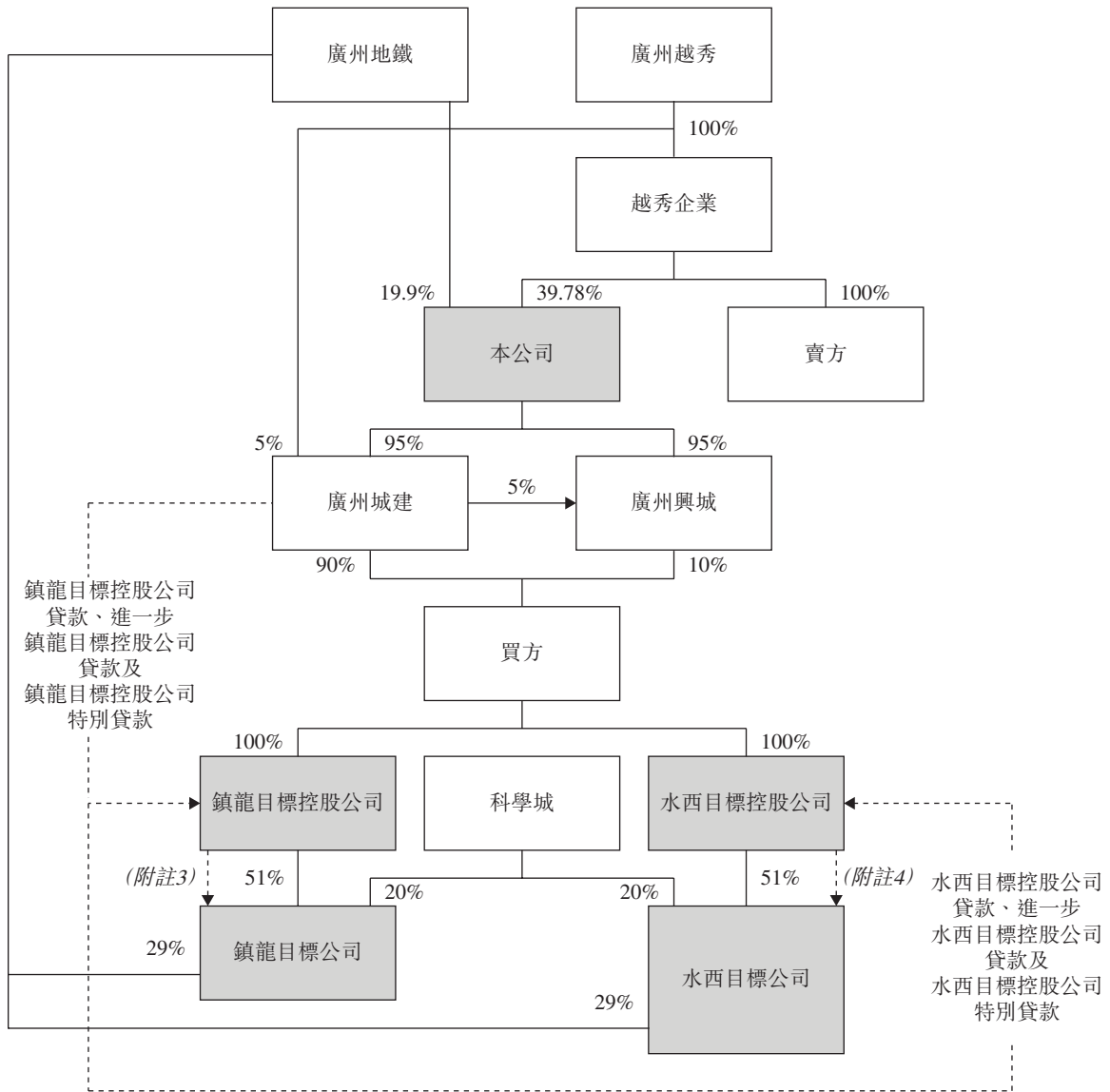


附註：

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
3. 鎮龍目標控股公司向鎮龍目標公司提供的債務包括按比例股東貸款及目標特別貸款。
4. 水西目標控股公司向水西目標公司提供的債務包括按比例股東貸款及目標特別貸款。

## 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. —— 或 ——▶ 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
3. 鎮龍目標控股公司向鎮龍目標公司提供的債務包括按比例股東貸款及目標特別貸款。
4. 水西目標控股公司向水西目標公司提供的債務包括按比例股東貸款及目標特別貸款。

### 釐定水西收購事項及鎮龍收購事項代價的基準

於二〇二〇年六月三十日，獨立估值師採用比較法（經參考市場上可資比較銷售交易）釐定水西項目及鎮龍項目的評估值分別約為人民幣41.4億元及人民幣58.3億元（各自為「項目估值」），按照可予建設住宅物業及附屬公共設施的計容建築面積（水西項目為224,455平方米及鎮龍項目為508,568平方米）分別轉換為每平方米約人民幣18,445元及人民幣11,431元。

買方將收購目標控股公司（持有各自目標公司的51%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二〇二〇年六月三十日各自的淨資產評估值釐定，即分別約為人民幣33.15百萬元及人民幣35.22百萬元。

由於各目標控股公司持有的唯一資產（現金及現金等價物以及應收相關目標公司款項除外）為其於相關目標公司的51%股權，故獨立估值師通過（其中包括）按相關目標公司於二〇二〇年六月三十日的淨資產評估值的51%評估其於相關目標公司的權益，並考慮目標控股公司於二〇二〇年六月三十日的負債（主要包括廣州越秀墊付的股東貸款連同直至二〇二〇年六月三十日的應計利息），從而釐定各目標控股公司於二〇二〇年六月三十日的淨資產評估值。於釐定各目標公司於二〇二〇年六月三十日的淨資產評估值時，獨立估值師已考慮（其中包括）(a)相關項目估值及與相關新軌交項目的潛在公平值收益有關的遞延稅項負債；及(b)相關目標公司於二〇二〇年六月三十日的負債（主要包括相關目標控股公司、廣州地鐵及科學城墊付的貸款連同直至二〇二〇年六月三十日的應計利息以及貿易應付款項）。

僅供說明用途，假設收購事項於二〇二〇年十月三十日（即本公司力爭完成收購事項的日期）完成，則買方與廣州城建就收購事項應付的總收購金額預期約為人民幣53.3億元（分別由水西收購事項所需的約人民幣21.9億元及鎮龍收購事項所需的約人民幣31.4億元所構成）。

誠如期權公告所披露，根據越秀地產期權契約，各份越秀地產期權的行使價應為以下各項的較高者：(1)廣州越秀的收購成本（包括廣州越秀向相關目標公司提供的任何進一步資金）加各種情況下的應計利息及其他附帶成本的金額（「總貢獻法」）；及(2)將由廣州越秀及本公司協定，根據由獨立專業估值師編製的估值報告釐定將予轉讓的權益的價值（「評估值法」）。就越秀地產期權目前的行使情況而言，應以評估值法為準，因為預期總收購金額（釐定方法及描述見上文，假設收購事項於二〇二〇年十月三十日完成）將大約等於或略高基於總貢獻法釐定的行使價。

## 交易文件

除（其中包括）協議項下應付金額外，水西交易文件與鎮龍交易文件的條款大致相同。交易文件條款詳情如下：

### 1. 水西收購事項

**(i) 日期為二〇二〇年九月一日的水西股權轉讓協議（「水西股權轉讓協議」）**

訂約方：賣方（廣州越秀的全資附屬公司）（作為賣方）、買方（本公司間接非全資附屬公司）（作為買方）及廣州越秀。

**(ii) 日期為二〇二〇年九月一日的水西貸款轉讓協議（「水西貸款轉讓協議」）**

訂約方：廣州越秀（作為轉讓人）、廣州城建（作為受讓人）及水西目標控股公司（作為債務人）。

**(iii) 日期為二〇二〇年九月一日的水西貸款償還協議（「水西貸款償還協議」）**

訂約方：廣州越秀、廣州城建、水西目標控股公司及水西目標公司。

2. 鎮龍收購事項

- (i) 日期為二〇二〇年九月一日的鎮龍股權轉讓協議(「鎮龍股權轉讓協議」, 連同水西股權轉讓協議, 「股權轉讓協議」, 且「股權轉讓協議」應指其中任何一項)

訂約方: 賣方(廣州越秀的全資附屬公司)(作為賣方)、買方(本公司間接非全資附屬公司)(作為買方)及廣州越秀。

- (ii) 日期為二〇二〇年九月一日的鎮龍貸款轉讓協議(「鎮龍貸款轉讓協議」)

訂約方: 廣州越秀(作為轉讓人)、廣州城建(作為受讓人)及鎮龍目標控股公司(作為債務人)。

- (iii) 日期為二〇二〇年九月一日的鎮龍貸款償還協議(「鎮龍貸款償還協議」)

訂約方: 廣州越秀、廣州城建、鎮龍目標控股公司及鎮龍目標公司。

條件

各份交易文件的生效日期(「交易生效日期」)應為以下條件最後一項達成之日:

- (a) 獨立股東已於股東大會上通過一切必要決議案以批准有關交易文件及其項下擬進行的交易; 及
- (b) 已獲得簽立、交付及執行有關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(且有關批准並無於其後在收購事項完成前被撤回)。

由於預期水西收購事項及鎮龍收購事項將於股東大會上於同一決議案中提呈, 因此水西收購事項及鎮龍收購事項的生效互為條件, 且水西交易文件及鎮龍交易文件的生效日期預計為同一日。

代價、付款條件及完成

待交易文件生效後：

- (a) 水西目標控股公司股權代價約人民幣33.15百萬元及鎮龍目標控股公司股權代價約人民幣35.22百萬元均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，且各項股權轉讓協議須在辦理有關轉讓的工商登記之日完成（統稱「**股權轉讓登記**」）；
- (b) 於有關股權轉讓協議完成之日起計十個營業日內：
  - (i) 廣州越秀須向廣州城建轉讓其於水西目標控股公司貸款（就水西收購事項而言）及／或鎮龍目標控股公司貸款（就鎮龍收購事項而言）（視情況而定）（連同應計利息（如適用））的所有權利及權益，而廣州城建須向廣州越秀支付同等金額款項；
  - (ii) 廣州城建須向水西目標控股公司及／或鎮龍目標控股公司（視情況而定）各自提供一項貸款，以使二者能夠分別悉數償還進一步水西目標控股公司貸款及進一步鎮龍目標控股公司貸款；及
- (c) 待相關股權轉讓協議完成及待目標特別貸款轉換完成後，於水西目標控股公司及／或鎮龍目標控股公司（視情況而定）向廣州城建發出書面通知後十個營業日內，廣州城建應向水西目標控股公司及／或鎮龍目標控股公司（視情況而定）各自提供一項貸款，以使其能夠各自分別悉數償還水西目標控股公司特別貸款及鎮龍目標控股公司特別貸款。

**彌償保證**

水西交易文件及鎮龍交易文件（視情況而定）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（即目標控股公司股權代價及目標控股公司貸款代價）的任何已支付部分須退還予買方及／或廣州城建。違約方須根據有關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有關股權轉讓。

## 目標公司的管理

由於收購事項的完成，(a)目標控股公司將成為本公司的非全資附屬公司，而目標控股公司於相關目標公司持有51%股權；及(b)目標控股公司及目標公司的財務業績將併入本公司的財務業績。

根據日期為二〇二〇年六月四日內容有關成立水西目標公司的合作開發協議（「**水西合作開發協議**」），廣州地鐵、廣州越秀、水西目標控股公司及科學城同意合作，以透過水西目標公司聯合開發水西項目。根據日期為二〇二〇年六月四日內容有關成立鎮龍目標公司的合作開發協議（「**鎮龍合作開發協議**」），廣州地鐵、廣州越秀、鎮龍目標控股公司及科學城同意合作，以透過鎮龍目標公司聯合開發鎮龍項目。

根據相關合作開發協議，相關目標控股公司主要負責各項新軌交項目的整體日常管理運作及開發管理。有關抵押相關目標公司的股份或出資證明書或相關目標公司就第三方的負債提供擔保的事項，須獲相關目標公司全體股東一致批准。

### 董事會組成及保留事項

根據水西合作開發協議，水西目標公司共有五名董事，其中一名由廣州地鐵委任，三名由水西目標控股公司委任及一名由科學城委任。

根據鎮龍合作開發協議，鎮龍目標公司共有五名董事，其中一名由廣州地鐵委任，三名由鎮龍目標控股公司委任及一名由科學城委任。

根據水西合作開發協議及鎮龍合作開發協議，除若干保留事項(如(其中包括)增減註冊資本、任何合併、變更公司形式或清盤及修訂公司章程)須獲有關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

倘任何新軌交項目的開發及建設需要額外資金，相關目標公司應首先尋求外部融資。倘任何目標公司並無足夠資產以確保其在外部融資項下的責任，則在經過相關目標公司股東各自的內部審批程序及相關目標公司股東批准後，有關股東將按彼等當時各自於相關目標公司的股權比例提供抵押或擔保。

在目標特別貸款轉換獲行使後，目標控股公司將承擔融資義務，根據目標特別貸款協議向彼等提供進一步的目標特別貸款。目標控股公司部分的有關融資義務於收購事項完成後保持不變(屆時目標控股公司將成為本公司之附屬公司)。倘目標公司無法通過外部融資滿足其運營資金需求，則彼等將申請進一步目標特別貸款。根據本公司經計及目標公司之現金流量預測後的估計，收購事項完成後目標公司所需的任何進一步目標特別貸款，本金總額應在人民幣120.0百萬元內(倘納入收購事項完成時入賬之未償還本金總額為人民幣180.0百萬元之目標特別貸款，則本金總額應在人民幣300.0百萬元內)。目標公司應以彼等的盈餘資金償還所有目標特別貸款，然後償還按比例向目標公司墊付的股東貸款。



倘外部融資及目標特別貸款不足以滿足相關新軌交項目的開發及建設的資金需求，則相關目標公司股東在經過彼等各自的內部審批程序後，按彼等當時各自於相關目標公司的股權比例向相關目標公司提供額外股東貸款以確保相關目標公司的日常營運及相關新軌交項目的開發。

### 利潤分配安排

根據水西合作開發協議及鎮龍合作開發協議，相關目標公司的利潤將由協議的訂約方按彼等各自於相關目標公司的股權比例分享。

### 優先購買權

分別根據水西合作開發協議及鎮龍合作開發協議，相關目標公司的股東各自相互授予優先購買權，惟須待相關新軌交項目可出售總面積的95%或以上已出售，相關目標公司的任何一名股東（「轉讓方」）可轉讓其於相關目標公司的全部或部分股權及轉讓相關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）。相關目標公司的股東達成共識，倘轉讓任何有關股權，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。

本公司於其建議轉讓於相關目標公司的權益或考慮是否行使上述優先購買權（相關目標公司的其他股東根據建議轉讓於相關目標公司的權益）時，會考慮上市規則的涵義，並將就上述事項遵守適用的上市規則規定（如有）。

目標控股公司及買方各自應確保廣州地鐵的日常地鐵營運不受相關新軌交項目建設工程的影響，且相關新軌交項目符合廣州地鐵的安全管理體系及標準。倘廣州地鐵發現任何新軌交項目未能達到廣州地鐵規定的安全標準而導致安全或質量問題，則有權要求暫停相關新軌交項目的建設工程，於此情況下，買方及相關目標控股公司應根據水西合作開發協議及／或鎮龍合作開發協議（視情況而定）的條款就廣州地鐵因鐵路服務暫停及／或因相關新軌交項目建設工程延遲而遭受的所有損失而向廣州地鐵作出彌償。

## 收購事項的財務影響

根據經擴大集團截至二〇二〇年六月三十日的未經審核備考財務資料，經擴大集團的資產淨值將由約人民幣579.3億元增加至約人民幣591.2億元。同時，根據經擴大集團截至二〇二〇年六月三十日的未經審核備考財務資料，現金及現金等價物總額以及監管戶銀行存款將維持在約人民幣266.0億元的合理水平，佔經擴大集團資產總值的約11.01%。本段所提述的經擴大集團的資產淨值、現金及現金等價物以及監管戶銀行存款數字摘錄自經擴大集團截至二〇二〇年六月三十日的未經審核備考財務資料，該資料乃基於（其中包括）總收購金額（不包括目標集團於二〇二〇年六月三十日後發生的貸款及二〇二〇年七月一日至二〇二〇年十月三十日（即本公司計劃完成收購事項的日期）產生的應計利息）約人民幣35.9億元編製。目標集團於二〇二〇年六月三十日後發生的貸款與二〇二〇年七月一日至二〇二〇年十月三十日產生的應計利息的總額之現金代價預計將為約人民幣17.4億元。由於水西收購事項及鎮龍收購事項於完成日期的實際現金代價金額與可識別資產及負債將與經擴大集團於二〇二〇年六月三十日的未經審核備考財務資料所呈列的相應金額不同，於收購事項完成日期，上述數字亦將與經擴大集團截至二〇二〇年六月三十日的未經審核備考財務資料所呈列的相應金額不同。

經考慮經擴大集團的內部資源、經營現金流量及現有可得融資後，經擴大集團預期在無不可預見的情況下，自本通函日期起至少未來12個月內擁有充足營運資金以滿足其現時需求。因此，預期支付收購事項的代價將不會對經擴大集團的整體流動資金造成任何重大不利影響。此外，由於收購事項，經擴大集團在廣州的優質土地儲備建築面積將增加，此將對經擴大集團的銷售及現金流量作出貢獻。

根據對香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」（「香港財務報告準則第3號」）「業務定義」的修訂（已於二〇二〇年一月一日生效），收購事項入賬為資產收購。收購事項完成後，所收購的水西目標集團及鎮龍目標集團的可識別資產及承擔的可識別債務於收購事項完成日的價值將視為就收購事項支付的代價。因此收購事項不會產生任何商譽。

由於完成收購事項：(a)水西目標控股公司將成為本公司的非全資附屬公司，水西目標公司將由本公司間接擁有51%、廣州地鐵及科學城分別直接擁有29%及20%權益；(b)鎮龍目標控股公司將成為本公司的非全資附屬公司，鎮龍目標公司將由本公司間接擁有51%、廣州地鐵及科學城分別直接擁有29%及20%權益；及(c)水西目標集團及鎮龍目標集團的財務業績將合併納入本公司財務業績。

目標控股公司及目標公司的財務資料

水西目標控股公司

水西目標控股公司根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製的經審核綜合財務資料如下：

自二〇二〇年一月二十日  
(即水西目標控股公司  
註冊成立日期)  
至二〇二〇年六月三十日  
人民幣千元

收入	-
除稅前虧損	(1,085)
除稅後虧損	(1,087)

水西目標控股公司於二〇二〇年六月三十日的經審核綜合資產總值及經審核綜合資產淨值分別為人民幣40.2億元及人民幣5.2億元。

鎮龍目標控股公司

鎮龍目標控股公司根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製的經審核綜合財務資料如下：

自二〇二〇年一月十七日  
(即鎮龍目標控股公司  
註冊成立日期)  
至二〇二〇年六月三十日  
人民幣千元

收入	-
除稅前虧損	(1,398)
除稅後虧損	(1,334)

鎮龍目標控股公司於二〇二〇年六月三十日的經審核綜合資產總值及經審核綜合資產淨值分別為人民幣57.0億元及人民幣6.7億元。

## 有關收購事項各方及新軌交項目的資料

### 本公司

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、華北地區及華西地區的房地產開發。

### 水西目標控股公司

水西目標控股公司現時為投資控股公司，其唯一資產（現金或現金等價物以及應收水西目標公司的款項除外）為水西目標公司的51%股權。其主要從事物業營運以及提供物業及投資諮詢服務。

### 水西目標公司

水西目標公司主要從事物業開發及管理以及物業代理服務。其為水西項目的唯一註冊擁有人。

### 鎮龍目標控股公司

鎮龍目標控股公司現時為投資控股公司，其唯一資產（現金或現金等價物以及應收鎮龍目標公司的款項除外）為鎮龍目標公司的51%股權。其主要從事物業營運以及提供物業及投資諮詢服務。

### 鎮龍目標公司

鎮龍目標公司主要從事物業開發及管理以及物業代理服務。其為鎮龍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

買方為一間投資控股公司並為廣州城建的附屬公司，而廣州城建分別由本公司及廣州越秀間接擁有95%及5%的權益。

### 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

廣州越秀由中國廣州市人民政府全資實益擁有。廣州越秀通過其各家附屬公司從事不同業務，其中包括金融業務、房地產開發、基礎設施及建築。

### 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。廣州地鐵間接擁有本公司約19.9%股權及廣州越秀附屬公司創興銀行有限公司約7.21%股權。

### 科學城

科學城主要從事提供建築及基礎設施服務。科學城為獨立第三方。科學城的最終實益擁有人為廣州經濟技術開發區管理委員會。

### 新軌交項目

#### (i) 水西項目

水西項目（「水西項目」）位於水西路西側，廣州市黃埔區科學城內北二環高速公路與廣惠高速公路交匯處西南側。水西項目位於地鐵7號線二期水西北站上蓋，預期將於二〇二三年開始投入使用。水西項目亦鄰近地鐵21號線水西站和廣惠高速公路蘿崗出口。水西項目的佔地面積為81,620平方米、總建築面積為338,789平方米以及計容建築面積224,455平方米，可發展住宅樓宇及配套公共設施。水西項目的建設於二〇二〇年六月開工。根據相關土地使用權出讓合同，水西目標公司須建設城市道路及若干配套公共服務設施，且該等設施將以零代價轉至指定的政府部門。該等建設成本估計約為人民幣111.0百萬元。

**(ii) 鎮龍項目**

鎮龍項目（「鎮龍項目」）位於廣州市黃埔區鎮龍鎮與增城區中新鎮的交界處。鎮龍項目位於廣汕公路北側，鄰近地鐵21號線鎮龍站。鎮龍項目的佔地面積為242,175平方米、總建築面積為703,377平方米以及計容建築面積508,568平方米，可發展住宅樓宇及配套公共設施。鎮龍項目的建設於二〇二〇年六月開工。根據相關土地使用權出讓合同，鎮龍目標公司須建設若干配套公共服務設施，且該等設施將以零代價轉至指定的政府部門。該等建設成本估計約為人民幣220.0百萬元。

**進行收購事項的理由及裨益**

本集團認為收購兩項新軌交項目51%的權益是實施本集團「軌交+物業」業務戰略的重要一步，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，可為本集團在廣州市增加105萬平方米的優質土地儲備，本集團軌交項目相關項目的總建築面積將增加至約419萬平方米，佔本集團截至二〇二〇年六月三十日土地儲備總量約17.7%，及其於大灣區截至二〇二〇年六月三十日土地儲備約32.9%。於二〇二〇年上半年，軌交項目合約銷售價值約為人民幣50.5億元，佔本集團於該期間合約銷售總額的約13.4%，本公司認為此項深具特色的軌交項目發展業務，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軌交項目開發商的市場地位。

董事會認為收購事項的條款乃正常商業條款，屬公平合理，及符合本公司及股東的整體利益，惟獨立非執行董事的觀點視獨立財務顧問的意見而定，及獨立董事委員會的意見將載於待寄發予股東的通函內。

**上市規則的涵義**

於最後實際可行日期，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。因此，各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。

---

## 董事會函件

---

由於有關收購事項的合併最高適用百分比率超過25%，但低於100%，收購事項及其項下擬進行的交易合併構成本公司的主要及關連交易。因此，各收購事項及其項下擬進行的交易須根據上市規則第十四及十四A章遵守申報、公告、通函及股東大會上獨立股東批准的規定。

根據上市規則，倘任何股東於任何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。

廣州越秀及其各自的聯繫人將就於本公司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。

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的交易的相關決議案放棄表決。

由於概無董事對行使越秀地產期權契約擁有重大利益(包括訂立交易文件)，故概無董事就本公司相關董事會決議案放棄投票。

### 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。

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二〇二〇年十月九日(星期五)至二〇二〇年十月十三日(星期二)(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，必須於二〇二〇年十月八日(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(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)辦理過戶登記手續。

## 股東大會及通函

股東大會將於二〇二〇年十月十三日(星期二)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大堂低座1-4號宴會廳舉行，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(地址為香港皇后大道東183號合和中心54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，閣下仍可按意願親自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。

倘閣下於二〇二〇年十月十三日(星期二)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所有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及本公司網站http://www.yuexiuproperty.com。

根據上市規則，除股東權益外，任何於交易文件及其項下擬進行交易中擁有重大權益的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投票。廣州越秀及其相關聯繫人各自將於股東大會上就將予提呈的批准交易文件及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

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30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，其函件載於本通函31至63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有關批准交易文件及其項下擬進行的交易的決議案。

董事會認為，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，因此收購事項可能會或可能不會進行。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

二〇二〇年九月二十三日

以下為獨立董事委員會函件全文，其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。



(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

敬啟者：

**(1)有關收購兩項新軌交項目51%權益的  
主要及關連交易；  
(2)股東大會通告；及  
(3)股東登記冊暫停辦理過戶登記**

吾等提述本公司日期為二〇二〇年九月二十三日的通函（「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，應如何於股東大會上就將予提呈的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31至63頁；及(ii)通函第9至29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。

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

謹啟

二〇二〇年九月二十三日

以下載列禹銘投資管理有限公司就收購事項而編製致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。



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

敬啟者：

### 有關收購兩項新軌交項目51%權益的 主要及關連交易

茲提述 貴公司於二〇二〇年九月一日就收購事項而刊發的公告，詳情載於 貴公司於二〇二〇年九月二十三日向其股東刊發的通函（「通函」，本函件乃其中一部分）的「董事會函件」（「函件」）內。除文義另有所指外，本函件採用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如期權公告所披露，憑藉與廣州地鐵的戰略關係的利益及廣州越秀的支持， 貴公司透過與廣州越秀訂立兩份越秀地產期權契約，於二〇二〇年六月四日已落實取得各項新軌交項目51%權益的權利。

於二〇二〇年九月一日， 貴公司已行使兩份越秀地產期權，並已提名買方收購目標控股公司股權，以及廣州城建收購目標控股公司貸款權利。根據相關行使完成收購事項須待（其中包括）取得獨立股東批准後方可作實。

誠如期權公告所披露，於二〇二〇年六月四日，廣州越秀及其全資附屬公司與廣州地鐵及科學城訂立（其中包括）股權轉讓協議，據此，廣州越秀須透過其全資附屬公司自廣州地鐵收購各目標公司的51%股權（連同按比例承擔當時未償還股東貸款及應計利息）（統稱「廣州越秀51%收購事項」），廣州越秀51%收購事項於二〇二〇年六月五日完成。

廣州越秀就廣州越秀51%收購事項支付的總金額約為人民幣16.7億元(就水西目標公司而言)及人民幣18.3億元(就鎮龍目標公司而言)。廣州越秀51%收購事項完成後，本金總額分別為人民幣3.75億元及人民幣10.9億元的進一步貸款已由廣州越秀分別發放予水西目標控股公司及鎮龍目標控股公司，作為按比例作出的股東貸款。

除上述由目標控股公司向目標公司作出的按比例股東貸款外，廣州越秀亦已向水西目標公司及鎮龍目標公司發放本金額分別為人民幣37.3百萬元及人民幣82.7百萬元的目標特別貸款，以滿足其各自營運資金需求。預期在特別貸款轉換獲行使後，該等目標特別貸款的本金部分將為目標公司結欠目標控股公司的款項，而目標控股公司繼而將結欠廣州越秀等額貸款。此外，預期於收購事項完成前，廣州越秀將透過目標控股公司分別向水西目標公司及鎮龍目標公司發放本金金額人民幣20.0百萬元及人民幣40.0百萬元的進一步目標特別貸款(「進一步目標特別貸款」)。目標公司應以彼等的盈餘資金償還所有目標特別貸款，然後償還按比例向目標公司墊付的股東貸款。

買方和廣州城建已於二〇二〇年九月一日與(其中包括)賣方(廣州越秀的全資附屬公司)和廣州越秀訂立交易文件，據此，買方有條件同意收購目標控股公司股權以及廣州城建有條件同意收購目標控股公司貸款權利，包括：

*目標控股公司股權*

- (1) 各目標控股公司(持有各自目標公司51%股權)的全部股權，總代價約為人民幣68.37百萬元(「目標控股公司股權代價」)(包括(a)水西目標控股公司的淨資產評估值約人民幣33.15百萬元(「水西目標控股公司股權代價」)；及(b)鎮龍目標控股公司的淨資產評估值約人民幣35.22百萬元(「鎮龍目標控股公司股權代價」))；

目標控股公司貸款權利

(2) 目標控股公司於收購事項完成後預期將結欠廣州越秀本金總額約人民幣51.5億元的貸款權益(連同應計利息)，包括：

- (i) 水西目標控股公司結欠廣州越秀約人民幣16.7億元(「水西目標控股公司貸款」)及鎮龍目標控股公司結欠廣州越秀約人民幣18.3億元(「鎮龍目標控股公司貸款」)，均自廣州越秀向相關目標控股公司作出或收購有關目標控股公司貸款(定義見下文)的各日期起(包括當日)按6.5%的年利率計息，並將於收購事項完成後按等額基準轉讓予廣州城建；
- (ii) 水西目標控股公司結欠廣州越秀約人民幣3.75億元(「進一步水西目標控股公司貸款」)及鎮龍目標控股公司結欠廣州越秀約人民幣10.9億元(「進一步鎮龍目標控股公司貸款」)，均自廣州越秀向相關目標控股公司作出有關目標控股公司貸款(定義見下文)的各日期起(包括當日)按6.5%的年利率計息，將於收購事項完成時由廣州城建再融資；及
- (iii) 水西目標控股公司結欠(或預期結欠)廣州越秀約人民幣57.3百萬元(「水西目標控股公司特別貸款」)及鎮龍目標控股公司結欠(或預期結欠)廣州越秀約人民幣122.7百萬元(「鎮龍目標控股公司特別貸款」)，與未償還目標特別貸款一致(包括預期貸出的進一步目標特別貸款)，且均自廣州越秀向相關目標控股公司作出有關目標控股公司貸款(定義見下文)的各日期起(包括當日)按6.5%的年利率計息，將於收購事項完成時由廣州城建再融資(此處第(2)段所述的貸款統稱為「目標控股公司貸款」，廣州城建將予支付的等額目標控股公司貸款(包括應計利息)統稱為「目標控股公司貸款代價」)，

(以上統稱為「收購事項」)。

僅供說明用途，假設收購事項已於二〇二〇年十月三十日(即 貴公司力爭完成收購事項的日期)完成，則買方及廣州城建就收購事項應付的總收購金額預期約為人民幣53.3億元(分別由水西收購事項所需的約人民幣21.9億元及鎮龍收購事項所需的約人民幣31.4億元所構成)。

### 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，廣州越秀全資擁有越秀企業（貴公司的控股股東），因此為越秀企業的聯繫人，並為貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，各項收購事項構成貴公司的關連交易。

由於收購事項的最高適用百分比率（按總額基準計算）超過25%但低於100%，因此收購事項及其項下擬進行的交易（按總額基準計算）構成貴公司的主要及關連交易。因此，根據上市規則第十四及十四A章，各收購事項及其項下擬進行的交易須遵守申報、公告、通函規定及須經獨立股東於股東大會批准。

廣州越秀及其各自聯繫人將就於貴公司股東大會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。

### 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建議。

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。

### 吾等的意見基礎

於構思吾等的意見時，吾等倚賴通函所載陳述、資料、意見及聲明，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陳述、資料、意見及聲明（「**相關資料**」）。吾等已假設吾等獲董事提供的所有相關資料（彼等就其負上全部責任）於提供時及於本函件日期就彼等所深知為真實、完備及準確。

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屬不真實、不準確、不完整或誤導。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聲明將致使通函（包括本函件）的任何陳述屬誤導。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核證，亦無對貴集團的業務及事務進行任何獨立考證。

吾等出任獨立財務顧問，以就 貴公司於過往兩年之關連交易（關連交易之詳情載於 貴公司日期為二〇一九年三月十八日之通函及 貴公司日期為二〇一九年九月二十七日之通函）向 貴公司之獨立董事委員會提供意見。此等過往委聘已於 貴公司各相關公告及通函刊發後完成。於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何其他可能合理被視為與吾等獨立性有關之人士概無任何關係，亦無於彼等擁有任何權益。除就是項獨立財務顧問委任而已付或應付予吾等之一般專業費用外，並不存在任何吾等曾經或將會向 貴公司或任何其他可能合理被視為與吾等獨立性有關之人士收取任何費用或利益之安排。因此，吾等遵守上市規則第13.84條，及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

吾等在達致意見時，曾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），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、華北地區及華西地區的房地產開發。

根據 貴公司二〇一九年年度報告（「年報」），於二〇一九年十二月三十一日， 貴集團的土地儲備約為23.87百萬平方米。在中國19個城市共有74個項目。

在區域構成方面，大灣區佔總土地儲備約51.7%，華東地區佔約15.8%，華中地區佔約18.9%，華北地區佔約11.7%，中國西部地區佔約1.5%，及其他地區佔約0.4%。

## 獨立財務顧問函件

貴集團於二〇一九年十二月三十一日的土地儲備概要如下：

地點	土地儲備 (建築面積 平方米)	發展中物業 (建築面積 平方米)	未來發展的 物業 (建築面積 平方米)
1 大灣區	12,342,700	9,147,000	3,195,700
2 華東地區	3,756,000	2,297,300	1,458,700
3 華中地區	4,502,100	3,126,800	1,375,300
4 華北地區	2,802,800	1,532,800	1,270,000
5 中國西部地區	363,100	363,100	–
6 海口司馬坡島項目	100,500	–	100,500
<b>總計</b>	<b>23,867,200</b>	<b>16,467,000</b>	<b>7,400,200</b>

二〇一九年，貴集團錄得累計合同銷售（包括合營企業項目的合同銷售）金額約為人民幣721.1億元，同比上升24.8%，完成全年合同銷售目標人民幣680億元的約106.0%。錄得累計合同銷售（包括合營企業項目的合同銷售）建築面積約為3.49百萬平方米，同比上升26.1%。均價約為每平方米人民幣20,700元，與去年同期持平。

### (b) 貴集團的財務資料

下文表－1中 貴集團的財務資料概要乃摘錄自 貴公司截至二〇一九年十二月三十一日止年度的年報及截至二〇二〇年六月三十日止六個月的中期業績公告：

表－1：貴集團的財務摘要

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二〇一八年 經審核 人民幣千元	二〇一九年 經審核 人民幣千元	二〇一九年 未經審核 人民幣千元	二〇二〇年 未經審核 人民幣千元
營業收入	26,433,444	38,339,112	21,788,127	23,713,884
毛利	8,392,922	13,117,387	6,546,629	6,642,521
除稅前盈利	6,783,402	11,413,046	6,233,504	5,407,124
除稅後盈利	3,039,493	4,730,508	2,759,118	2,297,216



獨立財務顧問函件

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	經審核 人民幣千元	經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元
非流動資產淨值	35,183,877	49,644,580	48,369,767
流動資產	133,636,621	185,052,675	186,915,704
流動負債	72,629,069	106,917,634	107,602,018
非流動負債	53,279,711	72,587,805	69,757,606
淨資產	42,911,718	55,191,816	57,925,847

貴集團營業收入主要來自房地產開發、房地產投資及房地產管理。截至二〇一九年十二月三十一日止年度，貴集團實現收入約為人民幣383億元，同比上升45.1%。權益持有人應佔盈利約為人民幣34.8億元，同比上升27.7%。核心淨利潤（權益持有人應佔盈利不計重估投資物業的公平值淨收益和相關稅項影響及於綜合損益表確認的淨外匯虧損）約為人民幣35.1億元，同比上升24.8%。營業收入及盈利增加乃主要由於於二〇一九年交付予客戶更多建築面積。

截至二〇二〇年六月三十日止六個月，貴集團實現營業收入約為人民幣237.1億元，同比上升8.8%。權益持有人應佔盈利約為人民幣19.9億元，同比上升6.7%。核心淨利潤（權益持有人應佔盈利不計重估投資物業的公平值淨收益和相關稅項影響及於綜合損益表確認的淨外匯虧損）約為人民幣19.9億元，同比上升8.5%。營業收入及盈利增加乃主要由於截至二〇二〇年六月三十日止六個月交付予客戶更多建築面積。

於二〇二〇年六月三十日，貴集團總資產約為人民幣2,353億元，較於二〇一九年十二月三十一日約人民幣2,347億元增加約0.3%。貴集團非流動資產（主要包括投資物業、合營企業權益及聯營實體權益）約為人民幣484億元，而於二〇一九年十二月三十一日約為人民幣496億元。貴集團流動資產由二〇一九年十二月三十一日約人民幣1,851億元增加約1.0%至於二〇二〇年六月三十日約人民幣1,869億元。貴集團於二〇二〇年六月三十日的現金及現金等價物約為人民幣219億元，較於二〇一九年十二月三十一日人民幣241億元減少約9.1%。

貴集團負債總額由二〇一九年十二月三十一日約人民幣1,795億元減少約1.2%至二〇二〇年六月三十日約人民幣1,774億元。

於二〇二〇年六月三十日，貴公司擁有人應佔總權益約為人民幣418億元，較於二〇一九年十二月三十一日約人民幣407億元增加約2.7%。

**(c) 貴集團業務展望**

展望下半年，由於新冠疫情在全球尚未得到有效控制，全球經濟仍會繼續衰退。中美關係仍將經受諸多不確定性的考驗。英國硬脫歐及地緣政治問題都會對全球經濟的增長帶來巨大的潛在風險。同時，為應對新冠疫情在全球蔓延以及隨之而來的全球經濟衰退，世界各國均已採取量化寬鬆政策。預計全球經濟的恢復仍需較長一段時間。儘管中國經濟二季度有明顯的改善，但一些指標同比仍在下降。同時，外部環境的挑戰明顯增加，全球疫情的衝擊和世界經濟的衰退也會對中國經濟帶來十分不利的影響；因此，國內經濟恢復仍面臨壓力。二〇二〇年，穩定經濟增長仍將是經濟工作的主要目標。預期中國政府將繼續加大穩定宏觀經濟增長的力度，實行積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，加快改革開放，完善和強化「六穩」措施。

下半年，政府的調控政策仍將保持連續性和穩定性，繼續堅持「房住不炒」的政策定位，因城施策，不把房地產作為短期刺激經濟手段。政府將繼續圍繞穩地價、穩房價、穩預期，持續完善房地產的長效機制，保障房地產市場的平穩健康發展。地方政府會因房價的表現，因城施策，相應調整房地產政策。

預期在疫情有效控制的情況下，因疫情積壓的住房需求會進一步釋放，購房者對健康安全的居住環境與生活服務更加重視，對產品競爭力、服務水平、運營的精細化水平的要求進一步提升，也給房企的發展帶來新的發展機遇。下半年的房地產市場將持續反彈，市場表現仍會明顯分化，市場總體「保量控價」態勢明顯。一、二線城市、大灣區、長三角城市群由於人口吸引力強，政策利好空間

大，整體市場走勢向好，三、四線城市市場下行壓力較大。剛需和改善型需求仍將主導整體市場需求。政府對不同城市的土地市場將實施分類調控政策，加大土地供應，穩定地價。信貸資金總體保持寬鬆，政府仍會加強對房地產企業的資金監管，房企的國內融資環境會趨緊。

### 完成各項年度經營目標

下半年，貴集團將以「優化結構提效益，經營驅動促發展」為工作主題，把握市場出現的復蘇機會，全力以赴完成貴集團制定的年度銷售及各項經營目標。在銷售方面，把握下半年市場持續回暖的有利時機，堅持「一城一策」制定銷售策略，保供貨、保銷售和保回款，加快軌交項目的銷售，確保全年銷售目標和現金回款目標的達成；在經營方面，加快項目開發速度，提升資產周轉率，確保竣工項目按計劃交付結轉，持續提升盈利能力。

### 多元化獲取優質土地資源

貴集團將繼續鞏固特色化、多元化增儲平台，持續增加優質土地儲備，奠定穩定發展的基礎。深化與廣州地鐵集團的戰略合作，完善「軌交+物業」特色化土地增儲模式，持續增加優質軌交項目土地儲備；充分利用國企背景優勢，加快推動國企合作，獲取優質的土地儲備；按照計劃加快推進對廣州裡仁洞村和南沙東流村的更新改造，積極獲取「舊村、舊城、舊廠」新的城市更新項目；全面推進配建購地的新模式，構建「住宅+配建」增儲模式，將其打造為貴集團增儲的主要模式；通過引進母公司和外部產業資源，打造產業勾地增儲的新模式。加強對市場收併購機會的研究，做為集團增加優質土地儲備的有力補充。在公開土地市場競爭方面，貴集團將堅持謹慎投資的原則，在充分研究市場和行業週期的基礎上，優結構、嚴標準、精佈局，重點獲取快周轉項目。在投資區域佈局上，完善優化「1+4」的全國性區域佈局，重點投向大灣區，同時，在其他區域合理配置投資資源。

### 穩健提升商業物業的運營能力

貴集團堅持「住商並舉」重要發展戰略，繼續優化「開運金」運營模式，重點提升商業物業的運營能力和經營效益。一方面，加強對城市、行業、市場和客戶的研究，優化商業物業的業態和客戶結構，通過提升商業物業運營能力，不斷提升商業物業的經營效益，提高商業物業的價值；另一方面，積極推進商業物業的資管模式和輕資產管理模式。積極推進「悅匯時光」社區商業品牌的落地和發展。

### 確保財務穩健和安全

因應外部經濟波動和市場環境不確定帶來的流動性風險，貴集團將加強對資金的統籌管理，提高資金的運用效率。重點加快銷售和資金回籠，提高回款率。綜合利用境內外的多元化融資渠道優勢，降低融資成本。同時，優化負債結構，合理控制有息負債，有效管控匯率波動風險，降低外匯敞口風險。完善財務風險監控體系，做好風險預警和防範。保持穆迪和惠譽的投資級信用評級。

### 持續提升運營管控能力

貴集團將全面落實推進優化運營與管控的3.5級管控體系，優化運營會議體系，做好運營管控的制度建設與落實。

貴集團將加強運營精細化管理水平，做實做好項目的運營管理，提高項目的運營效益。加快項目的開發進度，確保按時供貨和項目交付。全面推行先進的工程管理體系，有效提升項目的品質管控水平。加強對項目成本的管理，建立成本費用標準體系與考核體系，優化升級作業成本法，優化動態成本管理，實現成本精準投放。持續優化招採管理，建立供應商全週期風險管控體系。

貴集團以客戶需求為導向，成立客戶關係中心，以業主的全生命週期體驗為導向，全面管理客戶關係，提供優質的產品和服務，不斷提升客戶的滿意度。

### *推進新業態有品質發展*

貴集團將積極推進新業態的穩健發展。在大健康產業方面，貴集團將養老產業升級定位為康養產業，以養老產業為基礎，整合上下游資源，加快推進醫養結合，實現大健康業務的穩定增長。優化養老產業的運營標準化體系，努力提升經營效益。同時穩步拓展新項目。在長租公寓方面，多平台、多渠道、多方式加快發展住房租賃業務，重點發展長租公寓的輕資產模式。繼續推進「地產+」業務的發展，整合大灣區優質教育資源，加快推進「+教育」業務發展。穩步推進「+產業」、「+小鎮」等其他創新業務。

## **II. 收購事項**

於二〇二〇年九月一日，買方及廣州城建已與(其中包括)賣方及廣州越秀訂立交易文件，據此，買方有條件同意收購目標控股公司股權，以及廣州城建有條件同意收購目標控股公司貸款權利。收購事項的背景及詳情載於通函內函件「交易文件」一節。

### *釐定水西收購事項及鎮龍收購事項代價的基準*

於二〇二〇年六月三十日，獨立估值師採用比較法(經參考市場上可資比較銷售交易)釐定水西項目及鎮龍項目的評估值分別約為人民幣41.4億元及人民幣58.3億元(各自為「項目估值」)，按照可予建設住宅物業及附屬公共設施的計容建築面積(水西項目為224,455平方米及鎮龍項目為508,568平方米)分別轉換為每平方米約人民幣18,445元及人民幣11,431元。

買方將收購目標控股公司(持有各自目標公司51%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二〇二〇年六月三十日各自的淨資產評估值釐定，即分別約為人民幣33.15百萬元及人民幣35.22百萬元。

由於各目標控股公司持有的唯一資產(現金及現金等價物以及應收相關目標公司款項除外)為其於相關目標公司的51%股權，故獨立估值師通過(其中包括)按相關目標公司於二〇二〇年六月三十日的淨資產評估值的51%評估其於相關目標公司的權益，並考慮目標控股公司於二〇二〇年六月三十日的負債(主要包括廣州越秀墊付的股東貸款連同直至二〇二〇年六月三十日的應計利息)，從而釐定各目標控股公司於二〇二〇年六月三十日的淨資產評估值。於釐定各目標公司於二〇二〇年六月三十日的淨資產評估值時，獨立估值師已考慮(其中包括)(a)相關項目估值及與相關新軌交項目的潛在公平值收益有關的遞延稅項負債；及(b)相關目標公司於二〇二〇年六月三十日的負債(主要包括相關目標控股公司、廣州地鐵及科學城墊付的貸款連同直至二〇二〇年六月三十日的應計利息以及貿易應付款項)。

僅供說明用途，假設收購事項已於二〇二〇年十月三十日(即 貴公司力爭完成收購事項的日期)完成，則買方及廣州城建就收購事項應付的總收購金額預期約為人民幣53.3億元(分別由水西收購事項所需的約人民幣21.9億元及鎮龍收購事項所需的約人民幣31.4億元所構成)。

誠如期權公告所披露，根據越秀地產期權契約，各份越秀地產期權的行使價應為以下各項的較高者：(1)廣州越秀的收購成本(包括廣州越秀向相關目標公司提供的任何進一步資金)加各種情況下的應計利息及其他附帶成本的金額(「總貢獻法」)；及(2)將由廣州越秀及 貴公司協定，根據由獨立專業估值師編製的估值報告釐定將予轉讓的權益的價值(「評估值法」)。就越秀地產期權目前的行使情況而言，應以評估值法為準，因為預期總收購金額(釐定方法及描述見上文，假設收購事項於二〇二〇年十月三十日完成)將大約等於或略高基於總貢獻法釐定的行使價。

### 代價估值

吾等已審閱獨立估值師就水西目標控股公司、鎮龍目標控股公司及新軌交項目於二〇二〇年六月三十日（「估值日期」）編製的估值報告（「估值報告」）（載於通函附錄五A、附錄五B及附錄五C），並就達致水西目標控股公司、鎮龍目標控股公司及新軌交項目的估值（「估值」）所採用的方法以及所採用的基準及假設與獨立估值師進行討論。

目標控股公司估值乃按市場價值基準進行。目標控股公司資產淨值（「資產淨值」）的估值乃根據國際估值準則委員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資產淨值的估值乃分別根據二〇二〇年六月三十日的目標公司管理賬目及目標控股公司經審核賬目編製。根據目標公司的管理賬目，除新軌交項目外，(i)目標公司的其他資產包括遞延稅項資產、其他應收款項以及現金及現金等價物；及(ii)目標公司的負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、應付股東款項以及遞延稅項負債。根據目標控股公司的經審核賬目，除目標公司的權益外，(i)目標控股公司的其他資產包括現金及現金等價物、應收附屬公司款項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以及應付股東款項。獨立估值師認為，除新軌交項目外，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。

因此，獨立估值師另行編製各新軌交項目的估值。為新軌交項目進行估值時，獨立估值師已遵從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－二〇一七年全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》以及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的一切規定。

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 貴集團及廣州越秀。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。獨立估值師於二〇二〇年七月進行實地考察及視察新軌交項目，並已獲提供有關新軌交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)新軌交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25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。

水西項目包括一幅佔地面積約81,620平方米的地塊，其將開發為住宅及商業物業（其中約86%為住宅及停車場區域）。鎮龍項目包括一幅佔地面積約242,175平方米的地塊，其將開發為住宅及商業物業（其中約90%為住宅及停車場區域）。於估值日期，物業項目的建設尚未開始。

獨立估值師已識別並分析當地與該等新軌交項目標的物業特點相近土地的各项相關銷售證據，如性質、用途、佔地面積、數據及交通方便程度。就水西項目而言，所選擇的可資比較物業為自二〇一八年至二〇二〇年期間交易的廣州市內住宅土地。該等可資比較場地之交易價介乎每平方米人民幣15,673元至人民幣16,688元。就鎮龍項目而言，所選擇的可資比較物業為自二〇一九年至二〇二〇年期間交易的廣州市內住宅土地。該等可資比較場地之交易價介乎每平方米人民幣10,381元至人民幣11,617元。已就可資比較物業與水西項目及鎮龍項目在時間、地點及其他特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。



## 獨立財務顧問函件

吾等已審閱獨立估值師就市場比較法所識別的交易，並注意到獨立估值師已就各新軌交項目選擇二〇一八年至二〇二〇年期間最近的三項可資比較交易（經獨立估值師確認乃屬詳盡）。

獨立估值師選擇的可資比較物業概要如下：

### 水西項目

物業	地點	交易日期	用途	計容	
				建築面積 (附註) (平方米)	交易價格 (每平方米 人民幣元)
可資比較物業A	廣州市 黃埔區	二〇二〇年五月	住宅	232,230	16,688
可資比較物業B	廣州市 黃埔區	二〇一九年十一月	住宅	125,986	16,516
可資比較物業C	廣州市 黃埔區	二〇一八年十二月	住宅	221,075	15,673

### 鎮龍項目

物業	地點	交易日期	用途	計容	
				建築面積 (附註) (平方米)	交易價格 (每平方米 人民幣元)
可資比較物業A	廣州市 增城區	二〇二〇年七月	住宅	96,330	10,381
可資比較物業B	廣州市 增城區	二〇一九年五月	住宅	229,180	11,617
可資比較物業C	廣州市 增城區	二〇一九年十二月	住宅	378,947	11,202

附註：儘管經選定的可資比較交易屬住宅項目，但准許發展作零售及配套設施的小部分建築面積與新軌交項目相當。

## 獨立財務顧問函件

已就可資比較物業與物業在交易時間、地點、用途(多用途或純住宅)及其他特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整位置(如便利程度)及與開發潛力有關的特徵(如用途(多用途或純住宅)、佔地面積、外形、地積比率、使用年期等)的一般基準為：倘可資比較物業優於物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業差於或不及物業受歡迎，則作出向上調整。有關時間調整，會考慮交易日期的市場狀況。儘管可資比較交易與新軌交項目並不相同，但鑒於用於得出新軌交項目之市價的調整因素乃市場就物業估值普遍所用者，故吾等認為可資比較交易的選擇乃屬適當。

按計容積率建築面積(就水西項目為224,455平方米及就鎮龍項目為508,568平方米)，獨立估值師就水西項目及鎮龍項目估值採納的市場價分別為每平方米人民幣18,445元及每平方米人民幣11,431元。

據悉，水西項目的已採納市價為每平方米人民幣18,445元，高於可資比較交易約11%至18%。誠如獨立估值師告知，彼等主要考慮位置及交易時間調整因素得出水西項目的已採納市價。就位置因素而言，吾等注意到，水西項目位於地鐵7號線二期水西北站上蓋，而可資比較交易離地鐵站約1.5千米至8千米。水西項目所在地區較為發達，周邊配有學校及購物中心，同時毗鄰黃浦區政府辦公室。就時間因素而言，吾等注意到，自二〇一八年第二季度至二〇二〇年第二季度，廣州住宅用地的平均交易價增加約9.4%。鑒於水西項目的優越地理位置，再加上自二〇一八年至二〇二〇年廣州住宅用地的平均交易價上漲，吾等認為水西項目所採納的市價高於可資比較交易的交易價乃屬公平合理。

新軌交項目的估值計算如下：

### 水西項目

	計容建築面積 (平方米)	已採納市價 (每平方米 人民幣元)	估值 (人民幣 百萬元)
土地部分	224,455	18,445	4,140.1
建築成本及已產生相關開支	不適用	不適用	<u>3.3</u>
<b>總計</b>			<b><u><u>4,143.4</u></u></b>

獨立財務顧問函件

鎮龍項目

	計容建築面積 (平方米)	已採納市價 (每平方米 人民幣元)	估值 (人民幣 百萬元)
土地部分	508,568	11,431	5,813.4
建築成本及已產生相關開支	不適用	不適用	11.8
<b>總計</b>			<b>5,825.2</b>

基於上文所述，吾等認為獨立估值師就新軌交項目評估所採納的估值方法及其基準及假設（如上文所討論）屬合理。

就評估目標公司的資產淨值而言，獨立估值師已考慮目標公司資產及負債的類型以及相關狀況以達致上述資產及負債的市值。獨立估值師針對各個不同類別的資產及負債採用合適的估值方法，如下所述：

資產	估值方法及方式
遞延稅項資產；其他應收款項及預付款項；應收附屬公司款項；現金及現金等價物	基於目標控股公司審計報告及目標公司管理賬目中的價值。
發展中物業（流動及非流動）	基於獨立估值師發佈的新軌交項目估值報告。
長期股權投資	對目標公司的資產淨值估值應用加總法。加總法是根據實體相關資產的市值減任何有關負債的數值評估公司權益價值的方法。

負債	估值方法及方式
貿易應付款項；其他應付款項及應計費用；應付最終控股公司款項（流動及非流動）；應付非控股權益款項（流動及非流動）；應付直接控股公司的款項（流動及非流動）	基於目標控股公司審計報告及目標公司管理賬目中的價值。
遞延稅項負債	遞延稅項負債乃根據目標公司的發展中物業從賬面值至評估值的增加而估計。此操作中應用25%的稅率。

獨立估值師認為，除新軌交項目外，於目標公司管理賬目披露之其他資產及負債已反映彼等各自的市值，並毋須另行估值。吾等留意到，遞延稅項負債撥備乃與新軌交項目的重估有關。有鑒於此，吾等認為，目標公司資產淨值估值的估值方法及方式乃屬適當。

根據估值報告，水西目標公司的經評估資產淨值約為人民幣1,090.3百萬元，乃來自如下計算：

水西目標公司	市值 (人民幣千元)
<b>總資產</b>	<b>4,162,449</b>
遞延稅項資產	9,053
發展中物業(非流動)	4,143,400
發展中物業(流動)	
其他應收款項	82
現金及現金等價物	9,913
<b>負債總額</b>	<b>3,072,161</b>
貿易應付款項	716,020
其他應付款項及應計費用	3,351
應付直接控股公司款項(流動)	40,222
應付直接控股公司款項(非流動)	1,107,435
應付非控股權益款項(流動)	38,645
應付非控股權益款項(非流動)	1,064,006
遞延稅項負債	102,482
<b>淨資產</b>	<b>1,090,288</b>
<b>淨資產的51% (取整至千位數)</b>	<b>556,047</b>

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據估值報告，鎮龍目標公司的經評估資產淨值約為人民幣1,395.5百萬元，乃來自如下計算：

鎮龍目標公司	市值 (人民幣千元)
<b>總資產</b>	<b>5,845,490</b>
遞延稅項資產	10,302
發展中物業(非流動)	5,825,200
發展中物業(流動)	
其他應收款項	3
現金及現金等價物	9,985
<b>負債總額</b>	<b>4,449,941</b>
貿易應付款項	2,075,591
其他應付款項及應計費用	11,977
應付直接控股公司款項(流動)	44,681
應付最終控股公司款項(流動)	226
應付直接控股公司款項(非流動)	1,106,215
應付非控股權益款項(流動)	42,929
應付非控股權益款項(非流動)	1,062,834
遞延稅項負債	105,486
<b>淨資產</b>	<b>1,395,549</b>
<b>淨資產的51%(取整至千位數)</b>	<b>711,731</b>

就評估目標控股公司的資產淨值而言，獨立估值師已考慮目標控股公司資產及負債的類型以及相關狀況以達致上述資產及負債的市值。

獨立估值師認為，除目標公司的股權外，於目標控股公司經審核賬目所披露的其他資產(包括現金及現金等價物)及負債(包括應付目標控股公司關聯方款項)已經反映其各自市值，並毋須另行估值。有鑒於此，吾等認為，目標控股公司資產淨值估值的估值方法及方式乃屬適當。

## 獨立財務顧問函件

根據估值報告，水西目標控股公司的經評估資產淨值約為人民幣33.1百萬元，乃來自如下計算：

水西目標控股公司	市值 (人民幣千元)
<b>總資產</b>	<b>1,713,716</b>
長期股權投資	555,047
現金及現金等價物	10,012
應收附屬公司款項(非流動)	1,107,435
應收附屬公司款項(流動)	40,222
<b>負債總額</b>	<b>1,680,571</b>
應付最終控股公司款項(流動)	7,676
應付最終控股公司款項(非流動)	1,672,501
其他應付款項及應計費用	394
<b>淨資產(取整至千位數)</b>	<b>33,145</b>

根據估值報告，鎮龍目標控股公司的經評估資產淨值約為人民幣35.2百萬元，乃來自如下計算：

鎮龍目標控股公司	市值 (人民幣千元)
<b>總資產</b>	<b>1,872,639</b>
長期股權投資	711,731
現金及現金等價物	10,012
應收附屬公司款項(非流動)	1,106,215
應收附屬公司款項(流動)	44,681
<b>負債總額</b>	<b>1,837,419</b>
應付最終控股公司款項(流動)	8,345
應付最終控股公司款項(非流動)	1,828,642
其他應付款項及應計費用	432
<b>淨資產</b>	<b>35,220</b>

有鑒於此，吾等認為估值報告就評估股權代價(包括水西目標控股公司股權代價及鎮龍目標控股公司股權代價)的公平性及合理性而言屬適當的信息來源。

為進一步評估股權代價的公平性及合理性，吾等已按盡力基準編製一份關於其他上市發行人在物業交易所支付代價的可資比較表格，採用以下甄選標準：(i)於二〇二〇年五月一日至二〇二〇年九月一日(即公告日期)過去四個月內(「物業交易研究期間」)，構成須予公佈交易的聯交所上市公司的大中華物業收

## 獨立財務顧問函件

購；及(ii)獨立估值師評估該等物業的價值，作為釐定該通函所載代價的基準。吾等已識別並參考11項符合上述標準的可資比較交易（「可資比較物業交易」），且該等可資比較物業交易具有詳盡性及代表性。吾等並無將物業交易研究期間擴展到更久時期，因為吾等認為已識別合理數量的樣本，且最新的交易密切反映相關房地產市場的市場條件及動態，從而對於代價而言更具相關性。儘管可資比較物業交易的標的物業位置與新軌交項目不同，但鑒於可資比較物業交易及新軌交項目在大中華面臨類似的市場條件及動態，吾等認為，可資比較物業交易可為香港上市發行人收購大中華物業提供一般參考，並具有可比性。有關可資比較物業交易的相關資料的簡要概述如下：

編號	公司 (股份代號)	通函日期	交易	關連交易 (是/否)	代價 (百萬港元)	經調整	
						淨值/ 物業估值 (百萬港元)	資產 淨值/ 物業估值 溢價/折讓
1	渝大地產集團 有限公司(75)	二〇二〇年 五月十五日	收購中國四川的 住宅及商業物業	否	350	531	-34.05%
2	高山企業有限 公司(616)	二〇二〇年 五月二十一日	收購香港的住宅及 商業物業	否	299	260	14.95%
3	正商實業有限 公司(185)	二〇二〇年 五月二十五日	收購中國河南的 住宅及商業物業	是	2,652	2,653	-0.04%
4	結好控股有限 公司(64)	二〇二〇年 六月五日	收購香港的商業 物業	否	489	489	0.00%

## 獨立財務顧問函件

編號	公司 (股份代號)	通函日期	交易	關連交易 (是/否)	代價  (百萬港元)	經調整	經調整
						淨值/ 物業估值 (百萬港元)	資產 淨值/ 物業估值 溢價/折讓
5	中國唐商控股 有限公司(674)	二〇二〇年 六月二十二日	收購中國廣東的 商業物業	是	197	197	0.00%
6	億達中國控股 有限公司(3639)	二〇二〇年 六月三十日	收購中國遼寧的 住宅物業	否	3,394	3,908	-13.16%
7	高豐集團控股 有限公司(2863)	二〇二〇年 七月十六日	收購香港的商業 物業及一個 停車場	是	54	55	-1.82%
8	五礦地產有限 公司(230)	二〇二〇年 七月二十一日	收購中國天津一家 房地產公司49% 股權	是	1,620	1,677	-3.37%
9	富元國際集團 有限公司(542)	二〇二〇年 八月十四日	收購中國廣東一家 目標公司(擁有一 項商業物業)的 全部已發行股權	否	109	163	-33.33%



獨立財務顧問函件

編號	公司 (股份代號)	通函日期	交易	關連交易 (是/否)	代價 (百萬港元)	經調整	
						淨值/ 物業估值 (百萬港元)	資產 淨值/ 物業估值 溢價/折讓
10	怡邦行控股有限 公司(599)	二〇二〇年 八月二十四日	收購香港的工業 物業	否	69	69	0.00%
11	保集健康控股 有限公司(1246)	二〇二〇年 八月二十五日	收購中國上海一家 目標公司(擁有 商業及住宅物業) 的全部已發行股權	是	158	160	-1.56%
						平均	-6.58%
						最高溢價	14.95%
						最高折讓	-34.05%
水西目標控股公司股權代價					人民幣 33.15百萬元	人民幣 33.15百萬元	0.00%
鎮龍目標控股公司股權代價					人民幣 35.22百萬元	人民幣 35.22百萬元	0.00%

如上表所示，超過物業項目公司的物業評估值／經調整資產淨值的代價介乎折讓約34.05%至溢價約14.95%之間。吾等注意到，股權代價各自低於目標控股公司的經評估資產淨值的折讓介乎可資比較物業交易的折讓範圍內。

考慮到股權代價等於目標控股公司經評估資產淨值，屬於可資比較物業交易的變動範圍內，故吾等認為股權代價乃符合一般商業條款，及屬公平及合理。

目標控股公司貸款權利的利率

吾等注意到目標控股公司貸款權利的轉讓以等額基準作出，其概要載列如下：

	本金額 (人民幣百萬元)	利率	應計利息 (假設收購 事項於 二〇二〇年 十月三十日 完成) (人民幣百萬元)	本金額 +應計利息 (人民幣百萬元)
水西目標控股公司貸款	1,672.5	6.5%	44.5	1,717.0
鎮龍目標控股公司貸款	1,828.6	6.5%	48.7	1,877.3
進一步水西目標控股公司貸款	375.1	6.5%	5.6	380.7
進一步鎮龍目標控股公司貸款	1,087.5	6.5%	16.1	1,103.6
水西目標控股公司特別貸款	57.3	6.5%	0.2	57.5
鎮龍目標控股公司特別貸款	122.7	6.5%	0.4	123.1

吾等獲廣州越秀管理層告知，目標控股公司貸款權利的6.5%利率乃由廣州越秀、廣州地鐵及科學城經考慮市場利率及彼等各自的借貸成本後公平磋商釐定。廣州越秀管理層向吾等確認，廣州越秀於二〇一八年一月一日至二〇二〇年六月三十日自商業銀行的所有借貸成本介乎3.26%至6.7%。吾等已挑選並審閱廣州越秀於二〇一八年至二〇二〇年與商業銀行訂立的兩份貸款協議（「廣州越秀貸款協議」），該等貸款協議分別具有最低及最高利率，並知悉廣州越秀管理層提供的借貸利率分別為3.26%及6.7%。儘管(i)廣州越秀貸款協議並非詳盡無遺；及(ii)經審核貸款協議的本金額、貸款期限及性質與目標控股公司貸款權利的貸款協議不同，廣州越秀貸款協議可就廣州越秀來自商業銀行的借貸成本範圍提供一般參考。

鑒於(i)目標控股公司貸款權利的利率乃由廣州越秀、廣州地鐵及科學城經公平磋商後釐定；(ii)支付6.5%的目標控股公司貸款權利利率用於結算廣州越秀投資新軌交項目的借貸成本，且該利率在廣州越秀借貸利率範圍內；及(iii)收購事項符合 貴公司「軌交+房地產」戰略，並將增加 貴集團優質土地儲備，吾等認為廣州越秀來自商業銀行的借貸成本對評估目標控股公司貸款權利利率而言屬公平合理，以及按6.5%的利率轉讓目標控股公司貸款權利對 貴公司及獨立股東整體而言屬公平合理。

#### **董事會組成及保留事項**

根據水西合作開發協議，水西目標公司共有五名董事，其中一名由廣州地鐵委任，三名由水西目標控股公司委任，一名由科學城委任。

根據鎮龍合作開發協議，鎮龍目標公司共有五名董事，其中一名由廣州地鐵委任，三名由鎮龍目標控股公司委任，一名由科學城委任。

除若干保留事項(如(其中包括)增加或減少註冊資本、任何合併、更改公司形式或清盤及修訂章程細則)須獲有關目標公司超過三分之二董事批准外，根據水西合作開發協議及鎮龍合作開發協議，所有須獲董事會批准的事項須獲簡單過半數投票批准。

鑒於 貴集團有權於收購事項完成後分別提名水西目標公司及鎮龍目標公司的5名董事會成員中的3名，吾等認為該董事會提名安排屬公平合理。

#### **進一步融資**

倘任何新軌交項目的開發及建設需要額外資金，相關目標公司應首先尋求外部融資。倘任何目標公司並無足夠資產以確保其在外部融資項下的責任，則在經過相關目標公司股東各自的內部審批程序後，及相關目標公司股東批准後，有關股東將按彼等當時各自於相關目標公司的股權比例提供抵押或擔保。

在目標特別貸款轉換獲行使後，目標控股公司將承擔融資義務，根據目標特別貸款協議向彼等提供進一步的目標特別貸款。目標控股公司部分的有關融資義務於收購事項完成後保持不變（屆時目標控股公司將成為 貴公司之附屬公司）。倘目標公司無法通過外部融資滿足其運營資金需求，則彼等將申請進一步目標特別貸款。根據 貴公司經計及目標公司之現金流量預測後的評估，收購事項完成後目標公司所需的任何進一步目標特別貸款，本金總額應在人民幣120.0百萬元內（倘目標特別貸款於收購事項完成時入賬之未償還本金總額為人民幣180.0百萬元，則進一步目標特別貸款本金總額在人民幣300.0百萬元內）。目標公司應以彼等的盈餘資金償還所有目標特別貸款，然後償還按比例向目標公司墊付的股東貸款。

倘外部融資及目標特別貸款不足以滿足相關新軌交項目的開發及建設的資金需求，則相關目標公司股東在經過彼等各自的內部審批程序後，按彼等當時各自於相關目標公司的股權比例向相關目標公司提供額外股東貸款以確保相關目標公司的日常營運及相關新軌交項目的開發。

吾等注意到， 貴集團於二〇二〇年上半年的平均借貸率為4.71%。儘管目標特別貸款並非按持股比例基準發放，但鑒於 貴集團將收取6.5%的目標特別貸款利率，其高於 貴集團的平均借貸率，同時目標特別貸款由目標公司以彼等的盈餘資金償還所有目標特別貸款，然後償還按比例向目標公司墊付的股東貸款，故吾等認為目標特別貸款撥備乃屬公平合理。

III. 目標控股公司及目標公司的財務資料

水西目標控股公司

水西目標控股公司根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製的經審核綜合財務資料如下：

	自二〇二〇年 一月二十日 (即水西目標 控股公司註冊 成立日期) 至二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
營業收入	-
除稅前淨虧損	(1,085)
除稅後淨虧損	(1,087)

水西目標控股公司於二〇二〇年六月三十日的經審核綜合總資產及經審核綜合資產淨值分別為人民幣40.2億元及人民幣5.2億元。

鎮龍目標控股公司

鎮龍目標控股公司根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製的經審核綜合財務資料如下：

	自二〇二〇年 一月十七日 (即鎮龍目標 控股公司註冊 成立日期) 至二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
營業收入	-
除稅前淨虧損	(1,398)
除稅後淨虧損	(1,334)

鎮龍目標控股公司於二〇二〇年六月三十日的經審核綜合總資產及經審核綜合資產淨值分別為人民幣57.0億元及人民幣6.7億元。

#### IV. 有關收購事項各方及新軌交項目的資料

##### **貴公司**

貴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、華北地區及華西地區的房地產開發。

##### **水西目標控股公司**

水西目標控股公司現時為投資控股公司，其唯一資產（現金或現金等價物以及應收水西目標公司的款項除外）為水西目標公司的51%股權。其主要從事物業營運以及提供物業及投資諮詢服務。

##### **水西目標公司**

水西目標公司主要從事物業開發及管理。其為水西項目的唯一註冊擁有人。

##### **鎮龍目標控股公司**

鎮龍目標控股公司現時為投資控股公司，其唯一資產（現金或現金等價物以及應收鎮龍目標公司的款項除外）為鎮龍目標公司的51%股權。其主要從事物業營運以及提供物業及投資諮詢服務。

##### **鎮龍目標公司**

鎮龍目標公司主要從事物業開發及管理以及物業代理服務。其為鎮龍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**

買方為一間投資控股公司並為廣州城建的附屬公司（而廣州城建分別由 貴公司及廣州越秀間接擁有95%及5%的權益）。

### 廣州城建

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

### 廣州越秀

廣州越秀由中國廣州市人民政府全資實益擁有。廣州越秀通過其各家附屬公司從事不同業務，其中包括金融業務、房地產開發、基礎設施及建築。

### 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。廣州地鐵間接擁有 貴公司約19.9%股權及廣州越秀附屬公司創興銀行有限公司約7.21%股權。

### 科學城

科學城主要從事提供建築及基礎設施服務。科學城為獨立第三方。科學城的最終實益擁有人為廣州經濟技術開發區管理委員會。

### 新軌交項目

#### (i) 水西項目

水西項目（「水西項目」）位於水西路西側，廣州市黃埔區科學城內北二環高速公路與廣惠高速公路交匯處西南側。水西項目位於地鐵7號線二期水西北站上蓋，預期將於二〇二三年投入使用。水西項目亦鄰近地鐵21號線水西站和廣惠高速公路蘿崗出口。水西項目的佔地面積為81,620平方米及建築面積為338,789平方米，及計容建築面積為224,455平方米，可發展住宅樓宇及配套公共設施。水西項目的建設於二〇二〇年六月開工。根據相關土地使用權出讓合同，水西目標公司須建設城市道路及若干配套公共服務設施，且該等設施將以零代價轉至指定的政府部門。該等建設成本估計約為人民幣111.0百萬元。

(ii) 鎮龍項目

鎮龍項目（「鎮龍項目」）位於廣州市黃埔區鎮龍鎮與增城區中新鎮的交界處。鎮龍項目位於廣汕公路北側，鄰近地鐵21號線鎮龍站。鎮龍項目的佔地面積為242,175平方米及建築面積為703,377平方米，及計容建築面積為508,568平方米，可發展住宅樓宇及配套公共設施。鎮龍項目的建設於二〇二〇年六月開工。根據相關土地使用權出讓合同，鎮龍目標公司須建設若干配套公共服務設施，且該等設施將以零代價轉至指定的政府部門。該等建設成本估計約為人民幣220.0百萬元。

V. 進行收購事項的理由及裨益

本集團認為收購兩項新軌交項目51%的權益是實施本集團「軌交+物業」業務戰略的重要一步，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，可為本集團在廣州市增加105萬平方米的優質土地儲備，本集團軌交項目相關項目的總建築面積將增加至約419萬平方米，佔本集團截至二〇二〇年六月三十日土地儲備總量17.7%，及其於大灣區截至二〇二〇年六月三十日土地儲備32.9%。於二〇二〇年上半年，軌交項目合約銷售價值約為人民幣50.5億元，佔本集團於該期間合約銷售總額的約13.4%，本公司認為此項深具特色的軌交項目發展業務，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軌交項目開發商的市場地位。

考慮到上述理由及裨益，吾等同意董事會的看法，認為收購事項的條款乃正常商業條款，屬公平合理，及符合 貴公司及股東的整體利益。

VI. 收購事項對 貴集團可能構成的財務影響

由於完成收購事項：(a)目標控股公司將成為 貴公司的非全資附屬公司，而目標控股公司擁有相關目標公司51%權益；及(b)目標控股公司及目標公司的財務業績將合併納入 貴公司財務業績。



根據吾等與董事的討論，吾等知悉董事在考慮收購事項對 貴集團的財務狀況的潛在影響時曾考慮下列的因素：

**(i) 盈利**

貴集團截至二〇一九年十二月三十一日止年度錄得純利約人民幣4,730.5百萬元。由於新軌交項目處於發展階段， 貴公司預期，新軌交項目短期內不會對 貴集團的盈利產生重大影響。 貴公司預期，在向客戶預售及交付新軌交項目物業後，該項目將對 貴集團財務業績作出積極貢獻。

**(ii) 淨資產**

於二〇二〇年六月三十日， 貴公司擁有人應佔淨資產及 貴公司擁有人應佔每股淨資產分別約為人民幣41,820.8百萬元及每股人民幣2.70元（基於於最後實際可行日期已發行15,482,280,438股股份）。誠如通函附錄四所載經擴大集團的未經審核備考財務資料所披露，假設收購事項已於二〇二〇年六月三十日完成，則經擴大集團之淨資產於二〇二〇年六月三十日將增加約人民幣1,198.1百萬元至人民幣59,123.9百萬元。淨資產的相關增加主要是由於經扣除因收購事項導致的現金及現金等價物減少後發展中物業增加。

**(iii) 資產負債比率**

於二〇二〇年六月三十日， 貴集團的資產負債比率（即總計息借貸除以總資產）約為30.4%。根據通函附錄四所載備考財務資料，假設收購事項已於二〇二〇年六月三十日完成，由於目標集團持有免息銀行借貸，經擴大集團的備考資產負債比率將減少至約29.6%，而經擴大集團之總資產將因目標集團合併入 貴集團而增加約人民幣6,214.5百萬元。

**(iv) 流動資金**

於二〇二〇年六月三十日， 貴集團的流動資產淨值約為人民幣79,313.7百萬元。

根據本通函附錄四所載經擴大集團的未經審核備考財務資料，假設已於二〇二〇年六月三十日完成收購事項，則經擴大集團的備考流動資產淨值將減少至約人民幣78,191.5百萬元，主要由於因收購事項現金及現金等價物減少。

上文所述的分析僅供說明用途，並不表示代表 貴集團於完成收購事項後的財務狀況。

### 推薦建議

經考慮上文分析的主要因素，尤其是：

- (i) 收購事項符合 貴公司「軌交+物業」的業務策略，並將增加 貴集團的優質土地儲備；
- (ii) 股權代價等於目標控股公司經評估資產淨值，其折讓介乎可資比較物業交易的折讓範圍內；
- (iii) 轉讓目標控股公司貸款權利以等額基準作出，目標控股公司貸款權利6.5%的利率將用於支付廣州越秀因投資新軌交項目而產生的資本成本；
- (iv) 儘管目標特別貸款並非按持比例基準發放，但 貴集團將收取6.5%的目標特別貸款利率，其高於 貴集團的平均借貸率，同時目標特別貸款由目標公司以彼等的盈餘資金償還所有目標特別貸款，然後償還按比例向目標公司墊付的股東貸款；及
- (v) 儘管假設於二〇二〇年六月三十日收購事項已完成，備考流動資產淨值將會減少，但從長遠來看，預期新軌交項目將對經擴大集團的財務業績作出積極貢獻，

吾等同意董事的看法，認為收購事項的條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，及符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

---

獨立財務顧問函件

---

因此，吾等建議獨立股東，在股東大會上投票贊成批准收購事項的決議案。

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

二〇二〇年九月二十三日

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一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)、第六類(就機構融資提供意見)及第九類(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。

## 1. 本集團財務資料

本集團截至二〇一七年及二〇一八年以及二〇一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表連同財務報表附註、本集團截至二〇二〇年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務資料於以下刊發於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.yuexiuproperty.com/>)的文件中披露：

- 本公司截至二〇一七年十二月三十一日止年度的年報(第83至190頁)：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0404/ltm20180404004\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0404/ltm20180404004_c.pdf)
- 本公司截至二〇一八年十二月三十一日止年度的年報(第86至208頁)：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0418/ltm20190418667\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0418/ltm20190418667_c.pdf)
- 本公司截至二〇一九年十二月三十一日止年度的年報(第87至218頁)：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0424/2020042401899\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0424/2020042401899_c.pdf)
- 本公司截至二〇二〇年六月三十日止六個月的中期業績(第3至34頁)：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0824/2020082400618\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0824/2020082400618_c.pdf)

### 本集團財務資料摘要

以下為本集團截至二〇一七年、二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度以及截至二〇二〇年六月三十日止六個月的財務業績摘要，摘錄自本公司相關年度報告及中期業績公告：

	截至 二〇一七年 十二月 三十一日 止財政年度 人民幣千元	截至 二〇一八年 十二月 三十一日 止財政年度 人民幣千元	截至 二〇一九年 十二月 三十一日 止財政年度 人民幣千元	截至 二〇二〇年 六月 三十日 止六個月 人民幣千元
營業收入	23,793,908	26,433,444	38,339,112	23,713,884
除稅前盈利	4,785,410	6,783,402	11,413,046	5,407,124
本公司權益持有人應佔盈利	2,260,242	2,727,885	3,483,351	1,994,723
非控股權益應佔盈利	71,404	311,608	1,247,157	302,493
稅項	2,453,764	3,743,909	6,682,538	3,109,908
本公司權益持有人應佔每股盈利(以 每股人民幣元列示，基本及攤薄)	0.1823	0.2200	0.2410	0.1288

本公司截至二〇一七年、二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度以及截至二〇二〇年六月三十日止六個月的核數師為羅兵咸永道會計師事務所。羅兵咸永道會計師事務所就截至二〇一七年、二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度的審核意見為無保留且並無修改意見，亦無於羅兵咸永道會計師事務所就上述年度的核數師報告內重點強調與持續經營有關的事項或不確定性。本集團截至二〇二〇年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料已經羅兵咸永道會計師事務所審閱。

## 2. 本集團的債務聲明

### 借貸

於二〇二〇年七月三十一日（即本通函付印前就該債務聲明的最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團的未償還借貸、銀行透支及租賃負債約人民幣719.6億元，包括：

- (1) 有抵押及無擔保銀行借貸約人民幣88.1億元；
- (2) 有抵押及有擔保銀行借貸約人民幣67.9億元；
- (3) 無抵押及有擔保銀行借貸約人民幣145.6億元；
- (4) 無抵押及無擔保銀行借貸約人民幣6.2億元；
- (5) 有抵押及有擔保其他借貸約人民幣9.3億元；
- (6) 無抵押及有擔保其他借貸約人民幣378.4億元；
- (7) 無抵押及無擔保其他借貸及透支約人民幣18.0億元；及
- (8) 無抵押租賃負債約人民幣6.1億元。

銀行及其他借貸由本集團若干發展中物業、持作出售物業、投資物業、物業、廠房及設備以及土地使用權作抵押。若干銀行及其他借貸由本公司、本集團若干附屬公司、非控股權益及關聯人士擔保。

## 或然負債

於二〇二〇年七月三十一日(即本通函付印前就該債務聲明的最後實際可行日期)，經擴大集團有以下重大或然負債：

- (1) 本集團就安排予本集團物業的若干買家的按揭貸款所獲授若干銀行的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金，連同所產生的利息和罰款，而本集團有權獲得該相關物業的法律業權及擁有權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。於二〇二〇年七月三十一日(即本通函付印前就該債務聲明的最後實際可行日期)，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣232.4億元。
- (2) 本集團若干附屬公司為本集團的合營企業及聯營實體的借貸提供上限額度為約人民幣37.4億元的擔保，其中約人民幣15.3億元的擔保已動用，未動用的擔保約人民幣22.1億元。

除上文所述以及集團內公司間負債外，於二〇二〇年七月三十一日(即本通函付印前就該債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團並無任何其他債務證券、任何未償還貸款資本、任何借貸或屬借貸性質的債務(包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外))或其他類似債務、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自二〇二〇年七月三十一日起直至最後實際可行日期(包括該日)，經擴大集團的債務及或然負債並無重大變動。

### 3. 營運資金的充足性

董事認為，經考慮經擴大集團的內部資源、經營現金流量及現有可得融資後，經擴大集團在無不可預見的情況下，自本通函日期起至少未來12個月內擁有充足營運資金以滿足其現時需求。

#### 4. 經擴大集團的近期發展以及財務及貿易前景

展望下半年，由於新冠疫情在全球尚未得到有效控制，全球經濟仍會繼續衰退。中美關係仍將經受諸多不確定性的考驗。英國硬脫歐及地緣政治問題都會對全球經濟的增長帶來巨大的潛在風險。同時，為應對新冠疫情在全球蔓延以及隨之而來的全球經濟衰退，世界各國均已採取量化寬鬆政策。預計全球經濟的恢復仍需較長一段時間。儘管中國經濟二季度有明顯的改善，但一些指標同比仍在下降。同時，外部環境的挑戰明顯增加，全球疫情的衝擊和世界經濟的衰退也會對中國經濟帶來十分不利的影響；因此，國內經濟恢復仍面臨壓力。二〇二〇年，穩定經濟增長仍將是經濟工作的主要目標。預期中國政府將繼續加大穩定宏觀經濟增長的力度，實行積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，加快改革開放，完善和強化「六穩」措施。

下半年，政府的調控政策仍將保持連續性和穩定性，繼續堅持「房住不炒」的政策定位，因城施策，不把房地產作為短期刺激經濟手段。政府將繼續圍繞穩地價、穩房價、穩預期，持續完善房地產的長效機制，保障房地產市場的平穩健康發展。地方政府會因房價的表現，因城施策，相應調整房地產政策。

預期在疫情有效控制的情況下，因疫情積壓的住房需求會進一步釋放，購房者對健康安全的居住環境與生活服務更加重視，對產品力、服務水平、運營的精細化水平的要求進一步提升，也給房企的發展帶來新的發展機遇。下半年的房地產市場將持續反彈，市場表現仍會明顯分化，市場總體「保量控價」態勢明顯。一、二線城市、大灣區、長三角城市群由於人口吸引力強，政策利好空間大，整體市場走勢向好，三四線城市市場下行壓力較大。剛需和改善型需求仍將主導整體市場需求。政府對不同城市的土地市場將實施分類調控政策，加大土地供應，穩定地價。信貸資金總體保持寬鬆，政府仍會加強對房地產企業的資金監管，房企的國內融資環境會趨緊。

以下第IIA-1至IIA-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本通函內。



羅兵咸永道

## 致越秀地產股份有限公司列位董事就歷史財務資料出具的會計師報告

### 序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就廣州泉西實業發展有限公司(「水西目標控股公司」)及其附屬公司(統稱「水西目標集團」)的歷史財務資料(載於第IIA-4至IIA-24頁)作出報告，此等歷史財務資料包括於二〇二〇年六月三十日的綜合及公司資產負債表、二〇二〇年一月二十日(水西目標控股公司註冊成立日期)至二〇二〇年六月三十日(「往績記錄期間」)的綜合全面收入報表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第IIA-4至IIA-24頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，乃為載入越秀地產股份有限公司(「貴公司」)於二〇二〇年九月二十三日就 貴公司建議收購水西目標控股公司而刊發的通函而編製。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

作為歷史財務資料基礎的水西目標集團於往績記錄期間的財務報表(「相關財務報表」)，是由 貴公司董事負責根據現組成水西目標集團的水西目標控股公司及其附屬公司於往績記錄期間的管理賬目編製。現組成水西目標集團的各公司董事須負責根據各公司註冊成立地的有關公認會計原則編製現組成水西目標集團的水西目標控股公司及其附屬公司的管理賬目，並對其認為為使各公司財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com



## 申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號，*投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告*執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

## 意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準，真實而中肯地反映水西目標控股公司於二〇二〇年六月三十日的財務狀況、水西目標集團於二〇二〇年六月三十日的綜合財務狀況，以及水西目標集團於往績記錄期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則下事項出具的報告

調整

在編製歷史財務資料時，未對相關財務報表作出任何調整。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

二〇二〇年九月二十三日

## I. 水西目標集團歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

下文所載的歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

作為歷史財務資料基礎的相關財務報表，已由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。

本歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）列報，且所有數值已列算至千位數（人民幣千元）（除非另有說明）。

## (A) 綜合全面收入報表

		二〇二〇年 一月二十日 (水西目標控股 公司註冊 成立日期) 至二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
	附註	
行政開支		<u>(1)</u>
經營虧損		(1)
財務收入	5	20
財務費用	6	<u>(1,104)</u>
除稅前虧損		(1,085)
稅項	7	<u>(2)</u>
期內虧損及全面虧損總額		<u><u>(1,087)</u></u>
應佔：		
— 水西目標控股公司權益持有人		(1,089)
— 非控股權益		<u>2</u>
		<u><u>(1,087)</u></u>

## (B) 綜合資產負債表

	附註	於 二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
發展中物業	10	2,380,344
遞延所得稅資產	15	9,053
		<u>2,389,397</u>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	10	1,613,057
其他應收款項		82
現金及現金等價物	11	19,925
		<u>1,633,064</u>
<b>總資產</b>		<u><u>4,022,461</u></u>
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
貿易應付款項	12	716,020
其他應付款項及應計費用	13	3,745
應付最終控股公司款項	18(c)	7,676
應付非控股權益款項	14	38,645
		<u>766,086</u>
<b>非流動負債</b>		
應付最終控股公司款項	18(c)	1,672,501
應付非控股權益款項	14	1,064,006
		<u>2,736,507</u>
<b>負債總額</b>		<u><u>3,502,593</u></u>
<b>權益</b>		
水西目標控股公司權益持有人應佔資本及儲備		
股本	16	10,000
累計虧損		(1,089)
		<u>8,911</u>
非控股權益		510,957
<b>總權益</b>		<u><u>519,868</u></u>
<b>總權益及負債</b>		<u><u>4,022,461</u></u>
<b>流動資產淨值</b>		<u><u>866,978</u></u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>3,256,375</u></u>

## (C) 水西目標控股公司資產負債表

	附註	於 二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的權益	9	531,810
應收附屬公司款項	18(c)	<u>1,107,435</u>
		<u>1,639,245</u>
<b>流動資產</b>		
應收附屬公司款項	18(c)	40,222
現金及現金等價物	11	<u>10,012</u>
		<u>50,234</u>
<b>總資產</b>		<u><u>1,689,479</u></u>
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計費用		394
應付最終控股公司款項	18(c)	<u>7,676</u>
		<u>8,070</u>
<b>非流動負債</b>		
應付最終控股公司款項	18(c)	<u>1,672,501</u>
<b>負債總額</b>		<u><u>1,680,571</u></u>
<b>權益</b>		
股本	16	10,000
累計虧損		<u>(1,092)</u>
<b>總權益</b>		<u><u>8,908</u></u>
<b>總權益及負債</b>		<u><u>1,689,479</u></u>
<b>流動資產淨值</b>		<u><u>42,164</u></u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>1,681,409</u></u>

## (D) 綜合現金流量表

		二〇二〇年 一月二十日 (水西目標控股 公司註冊 成立日期) 至二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
	附註	
<b>經營業務</b>		
營運資金變動前經營虧損及經營現金流量		(1)
發展中物業增加		(2,394)
通過收購一間附屬公司增加發展中物業， 已付現金淨額	8	(113,904)
其他應付款項及應計費用增加		<u>2,788</u>
經營所用現金淨額		(113,511)
收取利息		<u>20</u>
經營活動所用現金淨額		<u><u>(113,491)</u></u>
<b>理財活動</b>		
直接控股公司的出資		10,000
應付最終控股公司款項增加		<u>123,416</u>
理財活動產生的現金		<u><u>133,416</u></u>
現金及現金等價物增加		19,925
期初的現金及現金等價物		<u>—</u>
期末的現金及現金等價物		<u><u>19,925</u></u>

## (E) 綜合權益變動表

	歸於水西目標控股公司權益持有人				
	股本	累計虧損	小計	非控股	總計
	(附註16) 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	權益 人民幣千元	人民幣千元
於二〇二〇年一月二十日 (水西目標控股公司註冊 成立日期)的結餘	-	-	-	-	-
期內(虧損)/溢利及全面 (虧損)/收入總額	-	(1,089)	(1,089)	2	(1,087)
期內全面(虧損)/ 收入總額	-	(1,089)	(1,089)	2	(1,087)
與擁有人進行交易					
注資(附註16)	10,000	-	10,000	-	10,000
非控股權益的出資 (附註17)	-	-	-	392,000	392,000
一間新收購附屬公司的非 控股權益(附註8)	-	-	-	118,955	118,955
與擁有人進行交易的總額	10,000	-	10,000	510,955	520,955
於二〇二〇年六月三十日 的結餘	10,000	(1,089)	8,911	510,957	519,868



## II. 歷史財務資料附註

### 1 一般資料

廣州泉西實業發展有限公司(「水西目標控股公司」)於二〇二〇年一月二十日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立。其註冊辦事處地址為中國廣州市珠江西路5號6401室。

水西目標控股公司為一間投資控股公司，由泉佳有限公司(「泉佳」)全資擁有。水西目標控股公司的最終控股公司為廣州越秀集團股份有限公司(「廣州越秀」)。

於二〇二〇年六月五日，水西目標控股公司自廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)收購廣州市品冠房地產開發有限公司(「水西目標公司」)的51%股權。由於大部分董事由水西目標控股公司委任，且董事會決議案以簡單多數通過，水西目標公司成為水西目標控股公司的直接非全資附屬公司。同日，獨立第三方科學城(廣州)投資集團有限公司(「科學城」)自廣州地鐵收購水西目標公司20%股權，成為水西目標公司的非控股權益。

水西目標公司在中國廣州市水西主要從事物業開發、銷售及管理。水西目標控股公司及其附屬公司水西目標公司統稱為水西目標集團。

### 2 重大會計政策概要

編製歷史財務資料所採用的主要會計政策載於下文。除另有列明外，此等政策已貫徹應用於所呈報的往績記錄期間。

#### 2.1 編製基準

水西目標集團的歷史財務資料已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。歷史財務資料已根據歷史成本慣例編製。

##### 2.1.1 會計政策變動及披露

於二〇二〇年一月一日，已頒佈但尚未生效且未被水西目標集團提早採納的新準則及現有準則之修訂：

		自下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港財務報告準則第17號	保險合約	二〇二一年一月一日
香港會計準則第1號(修訂)	流動或非流動負債分類	二〇二三年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂)	業務合併	二〇二二年一月一日
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備	二〇二二年一月一日
香港會計準則第37號(修訂)	撥備、或然負債及或然資產	二〇二二年一月一日
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納香港財務報告準則	二〇二二年一月一日
香港財務報告準則第9號 (年度改進)	金融工具	二〇二二年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營實體或合營企業 之間的資產出售或投入	待定

編製歷史財務資料時，並未應用上述於二〇二一年一月一日或之後開始年度期間生效的新準則及現有準則之修訂。根據水西目標控股公司董事作出的初步評估，預期該等新準則、現有準則之修訂及詮釋的生效不會對水西目標集團的財務表現及狀況構成重大影響。

## 2.2 綜合原則

### 附屬公司

附屬公司指水西目標集團有控制權的實體（包括結構性實體）。當水西目標集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且能夠透過其指令實體之權力影響該等回報時，水西目標集團對該實體有控制權。附屬公司於控制權轉移至水西目標集團當日合併入賬。附屬公司自控制權終止當日起終止綜合入賬。

公司間的交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易有證據表明所轉讓資產出現減值。附屬公司的會計政策在必要時會作調整，以確保與水西目標集團所採納之政策保持一致。

附屬公司的業績及權益中的非控股權益分別於綜合全面收入報表、權益變動表及資產負債表中單獨列示。

## 2.3 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司的業績由水西目標控股公司按已收及應收股息入賬。

倘於附屬公司的投資所產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收入總額或倘該等投資於獨立財務報表中的賬面值超過被投資單位淨資產（包括商譽）於綜合財務報表中的賬面值，則當收到該等股息時須對相應投資進行減值測試。

## 2.4 業務合併

水西目標集團採用收購會計法將所有業務合併入賬，而不論是否已收購權益工具或其他資產。收購一家附屬公司轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公平值；
- 被收購業務前擁有人所產生的負債；
- 水西目標集團已發行股權；
- 或然代價安排產生的任何資產或負債公平值；及
- 於附屬公司先前存在的任何股權的公平值。

在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債初步按其於收購日期的公平值計量（少數例外情況除外）。

收購相關成本於產生時支銷。

- 所轉讓代價；
- 被收購實體的任何非控股權益金額；及
- 先前於被收購實體前的任何股權於收購日期的公平值

超出所收購可識別資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公平值，則差額將直接於損益中確認為議價購買。

倘現金代價的任何部分被延期結算，則未來的應付金額將按交換日的現值貼現。所用貼現率為該實體的增量借款利率，即按可資比較的條款和條件自獨立融資方獲得類似借款的利率。或然代價分類為權益或財務負債。分類為財務負債的金額其後將重新計量至公平值，而公平值變動於損益中確認。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的賬面值於收購日期重新計量至公平值。任何因該項重新計量產生的收益或虧損於損益中確認。

## 2.5 非財務資產的減值

無確定使用年期之無形資產毋須攤銷，並最少每年進行減值測試，或發生事件或情況變化顯示其有可能減值時更頻繁地進行減值測試。當任何事件發生或情況變化顯示其賬面值可能無法收回時，乃對其他資產進行減值測試。當該資產的賬面值超過其可收回金額時，會就其差額確認減值虧損。資產的可收回金額為公平值減出售成本與其使用價值兩者之較高者。在評估減值時，資產按可單獨識別且基本上獨立於其他資產或資產組別之現金流量的最低現金流量水平（現金產生單位）進行分類。商譽以外的非財務資產出現減值時，可於每個報告期末考慮減值回撥。

## 2.6 投資財務資產

### (i) 分類

水西目標集團按以下計量類別對財務資產分類：

- 其後按公平值計量（計入其他全面收入或計入損益）的財務資產；及
- 以攤銷成本計量的財務資產。

該分類取決於實體管理財務資產的業務模式以及現金流量的合約條款。

對於以公平值計量的資產，其收益及虧損將計入損益或其他全面收入。對於並非持作買賣的權益工具投資，將視乎水西目標集團於初始確認時是否不可撤銷地選擇將權益投資按公平值計量且變動計入其他全面收入列賬。

當且僅當水西目標集團管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

**(ii) 確認及終止確認**

一般財務資產之買賣乃於水西目標集團承諾買賣該資產之日，即交易日確認。倘收取來自財務資產的現金流量的權利屆滿或已被轉讓，且水西目標集團已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報時終止確認財務資產。

**(iii) 計量**

於初始確認時，水西目標集團按其公平值加上（倘財務資產並非按公平值計入損益）收購財務資產直接應佔的交易成本計量財務資產。以按公平值計入損益列賬的財務資產的交易成本於損益中支銷。

於確定其現金流量是否僅支付本金及利息時會全面考慮附帶嵌入式衍生工具的財務資產。

**(iv) 減值**

水西目標集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本列賬的其它應收款項及按金相關的預期信貸虧損，並採用三個步驟評估減值。所應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

**2.7 抵銷財務工具**

倘水西目標集團有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，財務資產與負債可抵銷，並在資產負債表內呈報其淨額。

法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及水西目標集團或交易對手出現違約、無償債能力或破產時，必需能強制執行。

**2.8 發展中物業**

發展中物業按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬。發展中物業的成本包含土地使用權、發展及建造開支、撥充資本的借貸成本及發展應佔的其他直接成本。可變現淨值乃物業可變現的估計售價減有關費用。

除非發展中物業之發展項目的建造預期於正常營運週期後結束，否則相關物業列為流動資產。

**2.9 現金及現金等價物**

就在現金流量表中呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款。

**2.10 貿易應付款項**

該等款項指財政年度結束時就已提供予水西目標集團的貨品及服務的未償付負債，貿易應付款項呈列為流動負債，除非付款並非於報告期後12個月內到期。該等款項最初按公平值確認並於其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

## 2.11 借貸

借貸最初按公平值扣除所產生的交易成本確認。其後借貸按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本後)與贖回金額之間的任何差額於借貸期內採用實際利息法於綜合全面收入報表確認。

當合約內訂明的責任獲解除、取消或過期時，借貸從資產負債表中終止確認。已終止或轉讓予另一方的財務負債的賬面值與已付代價之差額(包括任何轉讓的非現金資產或承擔的負債)在損益中確認為其他收入或財務費用。

除非水西目標集團有權將債務結算日期無條件遞延至報告期結束後至少十二個月，否則借貸將歸類為流動負債。

## 2.12 借貸成本

購置、建造或產生合資格資產直接應佔的一般及特定借貸成本，於資產落成及可作擬定用途或出售為止期間撥充資本。合資格資產指須經過很長時間方可作擬定用途或出售的資產。

在特定借貸撥作合資格資產開支前之暫時投資所賺取的投資收入，須從合資格撥充資本的借貸成本中扣除。

其他借貸成本於產生期間在損益中確認。

## 2.13 股本

普通股歸類為權益。發行新股份直接應佔的增加成本均於權益中列作所得款項的扣減項目(除所得稅後)。

## 2.14 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免乃即期應課稅收入按各司法管轄區適用的所得稅稅率計算的應繳稅項，並透過暫時性差額及未動用稅項虧損所引起的遞延稅項資產及負債之變動予以調整。

### *即期所得稅*

即期所得稅開支乃按報告期末於水西目標集團產生應稅收入的國家已頒佈或實質已頒佈的稅法計算。管理層就適用稅項法規詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適當情況下按預期將繳付予稅務機關的稅款計提撥備。

### *遞延所得稅*

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與其在綜合財務報表中的賬面值之間產生的暫時性差額計提全額撥備。然而，倘遞延稅項負債乃由商譽之初始確認所致，則不予確認。倘遞延所得稅乃由某宗交易(業務合併除外)中初始確認資產或負債所致，而在交易時並不影響會計或應課稅溢利或虧損，亦不予入賬處理。遞延所得稅乃基於報告期末頒佈或實質已頒佈的稅率(及法例)釐定，並預期於有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時應用。

僅當未來應課稅溢利可能用以抵銷暫時性差額及虧損時，才確認遞延稅項資產。

當有法定可強制執行權利以抵銷即期稅項資產及負債，且遞延稅項結餘涉及同一稅務機關徵收的所得稅時，乃將遞延稅項資產及負債予以抵銷。當實體有法定可執行的抵銷權利，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和清償負債時，即期稅項資產及稅項負債可互相抵銷。

即期及遞延稅項在損益賬中確認，惟以涉及在其他全面收入或直接在權益中確認的項目為限。在此情況下，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

### 2.15 撥備

如水西目標集團因過往事件須承擔現時法定或推定責任，承擔該責任可能須動用資源且有關金額能可靠地估計時，則予以確認法定賠償、服務保證及責任承擔的撥備。未來經營虧損不會確認撥備。

如出現多項類似責任，而承擔該等責任是否須動用資源乃在考慮該等責任的整體類別後釐定。即使同類別責任中任何一項可能須動用資源的機會不大，仍會確認撥備。

撥備根據管理層對於報告期末履行現時責任所需支出的最佳估計以現值計量。用以釐定現值的貼現率即為反映當前市場對貨幣時間價值及負債具體風險之評估的稅前利率。隨著時間過去導致的撥備增加確認為利息開支。

## 3 財務風險管理

### 3.1 財務風險因素

水西目標集團的業務活動面對多種不同的財務風險：市場風險（包括公平值利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。於往績記錄期間，市場風險及信貸風險對水西目標集團並無重大影響，因其財務資產及負債以人民幣計值及其他應收款項有限且賬面並無非衍生財務工具，且長期借款為固定利率，與市場利率相當。此外，為管控銀行現金的信貸風險，該等現金存放於信譽高的財務機構。水西目標集團的業務主要面對流動資金風險。水西目標集團的整體風險管理計劃針對不可預測的金融市場，並尋求將水西目標集團財務表現的潛在不利影響減至最低。

#### 流動資金風險

水西目標集團雖處於資金密集型行業，但水西目標集團須確保其擁有充裕現金及信貸額以應付其流動資金需要。水西目標集團的財務負債主要指應付最終控股公司及非控股權益款項。

下表展示水西目標集團的財務負債，按照相關的到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。表內披露金額為合約未貼現現金流量。

財務負債的合同到期日	一年以內 人民幣千元	一至二年內 人民幣千元	二至五年內 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇二〇年六月三十日				
貿易應付款項	716,020	—	—	716,020
其他應付款項及應計費用	3,745	—	—	3,745
應付最終控股公司款項	116,389	108,713	1,991,365	2,216,467
應付非控股權益款項	107,805	69,160	1,238,132	1,415,097
	<u>943,959</u>	<u>177,873</u>	<u>3,229,497</u>	<u>4,351,329</u>

### 3.2 資本管理

水西目標集團的資本管理旨在保障水西目標集團能持續營運，以繼續為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，及維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為維持或調整資本結構，水西目標集團可能會調整支付予股東的股息數額、向股東分派的資本返還或出售資產以減低債務。

### 3.3 公平值估計

水西目標集團財務資產及財務負債的賬面值（包括其它應收款項、現金及現金等價物、應付最終控股公司款項、應付非控股權益款項、貿易應付款項、其它應付款項及應計費用）為其公平值的合理近似值。

## 4 重要會計估計及判斷

編製符合香港財務報告準則的財務報表需使用若干重要會計估計，管理層亦須在採用水西目標集團會計政策過程中作出判斷。概無涉及較高程度判斷或複雜性領域，或假設及估計對財務報表屬重大之領域。

## 5 財務收入

	二〇二〇年 一月二十日 (水西目標控股 公司註冊成立日) 至二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	20

## 6 財務費用

	二〇二〇年 一月二十日 (水西目標控股 公司註冊成立日) 至二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
應付廣州越秀款項的利息 (附註18(b))	8,070
應付廣州地鐵款項的利息 (附註18(b))	3,961
應付科學城款項的利息	2,732
利息開支總額	14,763
減：基於發展中物業的合資格資產而撥充資本的款額 (附註(a))	(13,659)
	1,104

(a) 自二〇二〇年一月二十日（水西目標控股公司註冊成立日）至二〇二〇年六月三十日止期間，已撥充資本的發展中物業的借貸成本按6.5%的年資本化率計算。

## 7 稅項

水西目標集團除稅前虧損的稅項有別於就中國企業所得稅25%稅率的理論金額如下：

	二〇二〇年 一月二十日 (水西目標控股 公司註冊成立日) 至二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
遞延稅項 (附註15)	<u>2</u>
	二〇二〇年 一月二十日 (水西目標控股 公司註冊成立日) 至二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
除稅前虧損	(1,085)
按中國企業所得稅稅率25%計算	(271)
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	<u>273</u>
稅項	<u>2</u>

## 8 收購水西目標公司

於二〇二〇年六月四日，水西目標控股公司、廣州越秀、科學城及廣州地鐵訂立一份股權轉讓協議，據此，廣州地鐵將水西目標公司51%股權權益售予水西目標控股公司，代價約人民幣124百萬元。該項交易已於二〇二〇年六月五日（「收購日期」）完成。

由於大部分董事由水西目標控股公司委任，且股東會議及董事會決議案以簡單多數通過，水西目標公司成為水西目標控股公司的直接非全資附屬公司。

於收購日期的有關購買代價及所收購資產淨值的詳情如下：

	人民幣千元
總轉讓代價－已付現金	<u>123,810</u>



因收購事項而確認的資產及負債如下：

	人民幣千元
發展中物業	3,977,347
遞延所得稅資產	9,055
其他應收款項	83
現金及現金等價物	9,906
貿易應付款項	(716,020)
其他應付款項及應計費用	(957)
應付最終控股公司款項	(1,548,691)
應付非控股權益款項	(1,487,958)
	<hr/>
可識別淨資產總額	242,765
	<hr/>
非控股權益 (附註)	(118,955)
	<hr/>
已收購可識別資產淨值	<u>123,810</u>

附註：非控股權益乃使用比例資產法計算。

有關收購一間附屬公司的現金及現金等價物之淨流出的分析如下：

	人民幣千元
已付現金	123,810
已收現金及銀行結餘	(9,906)
	<hr/>
	<u>113,904</u>

## 9 附屬公司

於往績記錄期間，水西目標控股公司於以下附屬公司擁有直接權益：

實體名稱	註冊成立日期	法律實體註冊 成立及經營 地點以及類型	主要業務	實收資本	水西目標控股	非控股權益
					公司所持有的 擁有權權益 於二〇二〇年 六月三十日	持有的擁有 權權益 於二〇二〇年 六月三十日
廣州市品冠房地產開發 有限公司	二〇一九年 十二月十一日	中國，有限 責任公司	物業開發	人民幣 10,000,000元	51%	49%

## (a) 非控股權益

以下載列附屬公司的財務資料概要。就附屬公司披露的金額為公司間抵銷之前。

	水西目標公司 於二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
<b>資產負債表概要</b>	
流動資產	1,623,052
流動負債	<u>798,238</u>
<b>流動資產淨值</b>	824,814
非流動資產	2,389,397
非流動負債	<u>2,171,441</u>
<b>非流動資產淨值</b>	217,956
<b>資產淨值</b>	<u><u>1,042,770</u></u>
<b>非控股權益</b>	<u><u>510,957</u></u>
	水西目標公司 自收購日期 至二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
<b>全面收入報表概要</b>	
財務收入－淨額	<u><u>7</u></u>
期內溢利及全面收入總額	<u><u>5</u></u>
非控股權益之利潤分配	<u><u>2</u></u>
	水西目標公司 自收購日期 至二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
<b>現金流量概要</b>	
經營活動所產生的現金流量	<u>7</u>
現金及現金等價物增加淨額	<u><u>7</u></u>

## 10 發展中物業

	於二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
預期完成所需款項：	
於正常營運週期內計入流動資產	1,613,057
於正常營運週期外計入非流動資產	2,380,344
	<u>3,993,401</u>
	<u>3,993,401</u>
	於二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
發展中物業包括：	
土地使用權	3,976,391
建築成本與資本化開支	3,351
已資本化的財務費用	13,659
	<u>3,993,401</u>
	<u>3,993,401</u>

水西目標集團物業開發的正常營運週期一般為二至三年。

發展中物業位於中國廣州。

於二〇二〇年六月三十日，發展中物業預期將於資產負債表日後的一年後收回。

## 11 現金及現金等價物

## 水西目標集團

	於二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
銀行存款	<u>19,925</u>
最大信貸風險敞口	<u>19,925</u>

## 水西目標控股公司

	於二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
銀行存款	<u>10,012</u>
最大信貸風險敞口	<u>10,012</u>

水西目標集團與水西目標控股公司的現金及現金等價物皆按人民幣計值。

## 12 貿易應付款項

於二〇二〇年  
六月三十日  
人民幣千元

土地儲備未付款項 716,020

---

## 13 其他應付款項及應計費用

於二〇二〇年  
六月三十日  
人民幣千元

建築相關成本的應計費用 3,351  
應繳稅項 394

---

3,745

---

## 14 應付非控股權益款項

於二〇二〇年  
六月三十日  
人民幣千元

**流動**

應付廣州地鐵款項 (附註18(c)) 22,871  
應付科學城款項 (附註(a)) 15,774

---

38,645

---

**非流動**

應付廣州地鐵款項 (附註18(c)) 629,718  
應付科學城款項 (附註(a)) 434,288

---

1,064,006

---

1,102,651

---

- (a) 非流動款項為股東貸款的本金，無擔保，以人民幣計值，按年利率6.5%計息，並於二〇二四年及二〇二五年償還。流動款項為上述本金的應付利息。

## 15 遞延稅項

遞延所得稅項乃按負債法就暫時差額按適用所得稅率作全數撥備。大部分遞延稅項預期將於超過12個月以後收回。於二〇二〇年六月三十日，無遞延所得稅負債餘額，是以無遞延所得稅資產和負債相互抵銷。

遞延所得稅資產總變動如下：

	稅項虧損 人民幣千元
於二〇二〇年一月二十日(水西目標控股公司註冊成立日)	-
計入期內損益(附註7)	(2)
收購水西目標公司(附註8)	9,055
	<u>9,055</u>
於二〇二〇年六月三十日	<u>9,053</u>

結轉的稅項虧損可被確認為遞延所得稅項資產，此相關稅項優惠的變現須視乎未來稅項溢利可否落實而作算。於二〇二〇年六月三十日，水西目標集團持有未確認遞延稅項資產約人民幣273,000元，乃有關將於二〇二五年到期的稅項虧損約人民幣1,092,000元。

## 16 股本

水西目標集團與水西目標控股公司

	實繳資本 人民幣千元
於二〇二〇年一月二十日(水西目標控股公司註冊成立日)	-
注資	10,000
	<u>10,000</u>
於二〇二〇年六月三十日的結餘	<u>10,000</u>

## 17 現金流量資料

## (a) 非現金理財活動

非控股權益的出資為人民幣392百萬元，由應付非控股權益款項轉撥。

## (b) 理財活動產生的負債對賬

	於二〇二〇年 一月二十日 (水西目標控股 公司註冊 成立日期)		其他變動		於二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
	現金流量 人民幣千元	人民幣千元	收購事項 (附註8) 人民幣千元	應計利息 (附註6) 人民幣千元	
負債					
應付廣州越秀款項	-	123,416	1,548,691	8,070	1,680,177
	<u>-</u>	<u>123,416</u>	<u>1,548,691</u>	<u>8,070</u>	<u>1,680,177</u>

## 18 重大關聯人士交易

## (a) 關聯人士

下表載列於往績記錄期間與水西目標集團有重大交易關聯人士名稱及於二〇二〇年六月三十日其與水西目標集團的關係：

重大關聯人士	與水西目標集團的關係
廣州越秀 廣州地鐵	最終控股公司 對水西目標公司有重大影響力的實體

## (b) 與關聯人士的交易

除歷史財務資料附註8所披露者外，於往績記錄期間水西目標集團與關聯方的交易如下：

	二〇二〇年 一月二十日 (水西目標控股 公司註冊成立日期) 至二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
(i) 與廣州越秀的交易 利息開支 (附註6)	8,070
(ii) 與廣州地鐵的交易 利息開支 (附註6)	3,961

上述交易條款乃經訂約雙方協商後釐定。

## (c) 與關聯人士的結餘

## 水西目標集團

	於二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
應付廣州越秀流動款項(i)	7,676
應付廣州越秀非流動款項(i)	1,672,501
	<u>1,680,177</u>
應付廣州地鐵流動款項(i)	22,871
應付廣州地鐵非流動款項(i)	629,718
	<u>652,589</u>
	<u>2,332,766</u>

- (i) 非流動款項主要為股東貸款的本金，無擔保，以人民幣計值，按年利率6.5%計息，並於二〇二四年及二〇二五年償還。流動款項為上述本金的應付利息。

## 水西目標控股公司

於二〇二〇年  
六月三十日  
人民幣千元

應收水西目標公司流動款項 (i)	40,222
應收水西目標公司非流動款項 (i)	1,107,435
	<u>1,147,657</u>

- (i) 非流動款項為股東貸款的本金，無擔保，以人民幣計值，按年利率6.5%計息，並於二〇二四年及二〇二五年償還。流動款項為上述本金的應付利息。

於二〇二〇年  
六月三十日  
人民幣千元

應付廣州越秀流動款項(ii)	7,676
應付廣州越秀非流動款項(ii)	1,672,501
	<u>1,680,177</u>

- (ii) 非流動款項為股東貸款的本金，無擔保，以人民幣計值，按年利率6.5%計息，並於二〇二五年償還。流動款項為上述本金的應付利息。

**(d) 主要管理層薪酬**

水西目標集團的活動由其最終控股公司的管理層策劃、指導及控制，且該最終控股公司並無就往績記錄期間所提供的服務收取任何費用。因此，於往績記錄期間並無支付任何主要管理層酬金。

**II. 後續財務報表**

水西目標控股公司或其附屬公司並無就二〇二〇年六月三十日後至本報告日期之間的任何期間編製經審計財務報表。水西目標控股公司或其附屬公司並無就二〇二〇年六月三十日後的任何期間宣派股息或作出分派。

以下第IIB-1至IIB-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文,以供收錄於本通函內。



羅兵咸永道

## 致越秀地產股份有限公司列位董事就歷史財務資料出具的會計師報告

### 序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就廣州泉龍實業發展有限公司(「鎮龍目標控股公司」)及其附屬公司(統稱「鎮龍目標集團」)的歷史財務資料(載於第IIB-4至IIB-24頁)作出報告,此等歷史財務資料包括於二〇二〇年六月三十日的綜合及公司資產負債表、二〇二〇年一月十七日(鎮龍目標控股公司註冊成立日期)至二〇二〇年六月三十日(「往績記錄期間」)的綜合全面收入報表、權益變動表及現金流量表,以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第IIB-4至IIB-24頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分,乃為載入越秀地產股份有限公司(「貴公司」)於二〇二〇年九月二十三日就 貴公司建議收購鎮龍目標控股公司而刊發的通函而編製。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料,並對其認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

作為歷史財務資料基礎的鎮龍目標集團於往績記錄期間的財務報表(「相關財務報表」),是由 貴公司董事負責根據現組成鎮龍目標集團的鎮龍目標控股公司及其附屬公司於往績記錄期間的管理賬目編製。現組成鎮龍目標集團的各公司董事須負責根據各公司註冊成立地的有關公認會計原則編製現組成鎮龍目標集團的鎮龍目標控股公司及其附屬公司的管理賬目,並對其認為為使各公司財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

羅兵咸永道會計師事務所,香港中環太子大廈廿二樓  
總機: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888, [www.pwchk.com](http://www.pwchk.com)



## 申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號，*投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告*執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

## 意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準，真實而中肯地反映鎮龍目標控股公司於二〇二〇年六月三十日的財務狀況、鎮龍目標集團於二〇二〇年六月三十日的綜合財務狀況，以及鎮龍目標集團於往績記錄期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則下事項出具的報告

調整

在編製歷史財務資料時，未對相關財務報表作出任何調整。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

二〇二〇年九月二十三日

## I. 鎮龍目標集團歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

下文所載的歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

作為歷史財務資料基礎的相關財務報表，已由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。

本歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）列報，且所有數值已列算至千位數（人民幣千元）（除非另有說明）。

## (A) 綜合全面收入報表

		二〇二〇年 一月十七日 (鎮龍目標控股 公司註冊 成立日期) 至二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
行政開支		<u>(275)</u>
經營虧損		(275)
財務收入	5	30
財務費用	6	<u>(1,153)</u>
除稅前虧損		(1,398)
稅項	7	<u>64</u>
期內虧損及全面虧損總額		<u><u>(1,334)</u></u>
應佔：		
— 鎮龍目標控股公司權益持有人		(1,239)
— 非控股權益		<u>(95)</u>
		<u><u>(1,334)</u></u>

## (B) 綜合資產負債表

	附註	於二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
發展中物業	10	2,000,744
遞延所得稅資產	15	10,302
		<u>2,011,046</u>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	10	3,667,089
其他應收款項		3
現金及現金等價物	11	19,997
		<u>3,687,089</u>
<b>總資產</b>		<u><u>5,698,135</u></u>
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
貿易應付款項	12	2,075,591
其他應付款項及應計費用	13	12,409
應付最終控股公司款項	18(c)	8,571
應付非控股權益款項	14	42,929
		<u>2,139,500</u>
<b>非流動負債</b>		
應付最終控股公司款項	18(c)	1,828,642
應付非控股權益款項	14	1,062,834
		<u>2,891,476</u>
<b>負債總額</b>		<u><u>5,030,976</u></u>
<b>權益</b>		
<b>鎮龍目標控股公司權益持有人應佔資本及儲備</b>		
股本	16	10,000
累計虧損		(1,239)
		<u>8,761</u>
非控股權益		658,398
<b>總權益</b>		<u><u>667,159</u></u>
<b>總權益及負債</b>		<u><u>5,698,135</u></u>
<b>流動資產淨值</b>		<u><u>1,547,589</u></u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>3,558,635</u></u>

## (C) 鎮龍目標控股公司資產負債表

	附註	於二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的權益	9	685,370
應收附屬公司款項	18(c)	<u>1,106,215</u>
		<u>1,791,585</u>
<b>流動資產</b>		
應收附屬公司款項	18(c)	44,681
現金及現金等價物	11	<u>10,012</u>
		<u>54,693</u>
<b>總資產</b>		<u><u>1,846,278</u></u>
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計費用		432
應付最終控股公司款項	18(c)	<u>8,345</u>
		<u>8,777</u>
<b>非流動負債</b>		
應付最終控股公司款項	18(c)	<u>1,828,642</u>
<b>負債總額</b>		<u><u>1,837,419</u></u>
<b>權益</b>		
股本	16	10,000
累計虧損		<u>(1,141)</u>
<b>總權益</b>		<u><u>8,859</u></u>
<b>總權益及負債</b>		<u><u>1,846,278</u></u>
<b>流動資產淨值</b>		<u><u>45,916</u></u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>1,837,501</u></u>

## (D) 綜合現金流量表

		二〇二〇年 一月十七日 (鎮龍目標控股 公司註冊 成立日期) 至二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
	附註	
<b>經營業務</b>		
營運資金變動前經營虧損及經營現金流量		(275)
發展中物業增加		(11,703)
通過收購一間附屬公司增加發展中物業， 已付現金淨額	8	(114,403)
其他應付款項及應計費用增加		12,409
		<u>          </u>
經營所用現金淨額		(113,972)
收取利息		30
		<u>          </u>
經營活動所用現金淨額		<u><u>(113,942)</u></u>
<b>理財活動</b>		
直接控股公司的出資		10,000
應付最終控股公司款項增加		123,939
		<u>          </u>
理財活動產生的現金		<u><u>133,939</u></u>
現金及現金等價物增加		19,997
期初的現金及現金等價物		—
		<u>          </u>
期末的現金及現金等價物		<u><u>19,997</u></u>

## (E) 綜合權益變動表

	歸於鎮龍目標控股公司				
	權益持有人				
	股本 (附註16) 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇二〇年一月十七日 (鎮龍目標控股公司註冊 成立日期)的結餘	-	-	-	-	-
期內虧損及全面虧損總額	-	(1,239)	(1,239)	(95)	(1,334)
期內全面虧損總額	-	(1,239)	(1,239)	(95)	(1,334)
與擁有人進行交易					
注資(附註16)	10,000	-	10,000	-	10,000
非控股權益的出資 (附註17)	-	-	-	539,000	539,000
一間新收購附屬公司的非 控股權益(附註8)	-	-	-	119,493	119,493
與擁有人進行交易的總額	10,000	-	10,000	658,493	668,493
於二〇二〇年六月三十日 的結餘	10,000	(1,239)	8,761	658,398	667,159



## II. 歷史財務資料附註

### 1 一般資料

廣州泉龍實業發展有限公司(「鎮龍目標控股公司」)於二〇二〇年一月十七日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立。其註冊辦事處地址為中國廣州市珠江西路5號6401室。

鎮龍目標控股公司為一間投資控股公司，由泉佳有限公司(「泉佳」)全資擁有。鎮龍目標控股公司的最終控股公司為廣州越秀集團股份有限公司(「廣州越秀」)。

於二〇二〇年六月五日，鎮龍目標控股公司自廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)收購廣州市品輝房地產開發有限公司(「鎮龍目標公司」)的51%股權。由於大部分董事由鎮龍目標控股公司委任，且董事會決議案以簡單多數通過，鎮龍目標公司成為鎮龍目標控股公司的直接非全資附屬公司。同日，獨立第三方科學城(廣州)投資集團有限公司(「科學城」)自廣州地鐵收購鎮龍目標公司20%股權，成為鎮龍目標公司的非控股權益。

鎮龍目標公司在中國廣州市鎮龍主要從事物業開發、銷售及管理。鎮龍目標控股公司及其附屬公司鎮龍目標公司統稱為鎮龍目標集團。

### 2 重大會計政策概要

編製歷史財務資料所採用的主要會計政策載於下文。除另有列明外，此等政策已貫徹應用於所呈報的往績記錄期間。

#### 2.1 編製基準

鎮龍目標集團的歷史財務資料已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。歷史財務資料已根據歷史成本慣例編製。

##### 2.1.1 會計政策變動及披露

於二〇二〇年一月一日，已頒佈但尚未生效且未被鎮龍目標集團提早採納的新準則及現有準則之修訂：

		自下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港財務報告準則第17號	保險合約	二〇二一年一月一日
香港會計準則第1號(修訂)	流動或非流動負債分類	二〇二三年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂)	業務合併	二〇二二年一月一日
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備	二〇二二年一月一日
香港會計準則第37號(修訂)	撥備、或然負債及或然資產	二〇二二年一月一日
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納香港財務報告準則	二〇二二年一月一日
香港財務報告準則第9號 (年度改進)	金融工具	二〇二二年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營實體或合營企業 之間的資產出售或投入	待定

編製歷史財務資料時，並未應用上述於二〇二一年一月一日或之後開始年度期間生效的新準則及現有準則之修訂。根據鎮龍目標控股公司董事作出的初步評估，預期該等新準則、現有準則之修訂及詮釋的生效不會對鎮龍目標集團的財務表現及狀況構成重大影響。

## 2.2 綜合原則

### 附屬公司

附屬公司指鎮龍目標集團有控制權的實體（包括結構性實體）。當鎮龍目標集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且能夠透過其指令實體之權力影響該等回報時，鎮龍目標集團對該實體有控制權。附屬公司於控制權轉移至鎮龍目標集團當日合併入賬。附屬公司自控制權終止當日起終止綜合入賬。

公司間的交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易有證據表明所轉讓資產出現減值。附屬公司的會計政策在必要時會作調整，以確保與鎮龍目標集團所採納之政策保持一致。

附屬公司的業績及權益中的非控股權益分別於綜合全面收入報表、權益變動表及資產負債表中單獨列示。

## 2.3 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司的業績由鎮龍目標控股公司按已收及應收股息入賬。

倘於附屬公司的投資所產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收入總額或倘該等投資於獨立財務報表中的賬面值超過被投資單位淨資產（包括商譽）於綜合財務報表中的賬面值，則當收到該等股息時須對相應投資進行減值測試。

## 2.4 業務合併

鎮龍目標集團採用收購會計法將所有業務合併入賬，而不論是否已收購權益工具或其他資產。收購一家附屬公司轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公平值；
- 被收購業務前擁有人所產生的負債；
- 鎮龍目標集團已發行股權；
- 或然代價安排產生的任何資產或負債公平值；及
- 於附屬公司先前存在的任何股權的公平值。

在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債初步按其於收購日期的公平值計量（少數例外情況除外）。

收購相關成本於產生時支銷。

- 所轉讓代價；
- 被收購實體的任何非控股權益金額；及
- 先前於被收購實體前的任何股權於收購日期的公平值

超出所收購可識別資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公平值，則差額將直接於損益中確認為議價購買。

倘現金代價的任何部分被延期結算，則未來的應付金額將按交換日的現值貼現。所用貼現率為該實體的增量借款利率，即按可資比較的條款和條件自獨立融資方獲得類似借款的利率。或然代價分類為權益或財務負債。分類為財務負債的金額其後將重新計量至公平值，而公平值變動於損益中確認。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的賬面值於收購日期重新計量至公平值。任何因該項重新計量產生的收益或虧損於損益中確認。

## 2.5 非財務資產的減值

無確定使用年期之無形資產毋須攤銷，並最少每年進行減值測試，或發生事件或情況變化顯示其有可能減值時更頻繁地進行減值測試。當任何事件發生或情況變化顯示其賬面值可能無法收回時，乃對其他資產進行減值測試。當該資產的賬面值超過其可收回金額時，會就其差額確認減值虧損。資產的可收回金額為公平值減出售成本與其使用價值兩者之較高者。在評估減值時，資產按可單獨識別且基本上獨立於其他資產或資產組別之現金流量的最低現金流量水平（現金產生單位）進行分類。商譽以外的非財務資產出現減值時，可於每個報告期末考慮減值回撥。

## 2.6 投資財務資產

### (i) 分類

鎮龍目標集團按以下計量類別對財務資產分類：

- 其後按公平值計量（計入其他全面收入或計入損益）的財務資產；及
- 以攤銷成本計量的財務資產。

該分類取決於實體管理財務資產的業務模式以及現金流量的合約條款。

對於以公平值計量的資產，其收益及虧損將計入損益或其他全面收入。對於並非持作買賣的權益工具投資，將視乎鎮龍目標集團於初始確認時是否不可撤銷地選擇將權益投資按公平值計量且變動計入其他全面收入列賬。

當且僅當鎮龍目標集團管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

**(ii) 確認及終止確認**

一般財務資產之買賣乃於鎮龍目標集團承諾買賣該資產之日，即交易日確認。倘收取來自財務資產的現金流量的權利屆滿或已被轉讓，且鎮龍目標集團已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報時終止確認財務資產。

**(iii) 計量**

於初始確認時，鎮龍目標集團按其公平值加上（倘財務資產並非按公平值計入損益）收購財務資產直接應佔的交易成本計量財務資產。以按公平值計入損益列賬的財務資產的交易成本於損益中支銷。

於確定其現金流量是否僅支付本金及利息時會全面考慮附帶嵌入式衍生工具的財務資產。

**(iv) 減值**

鎮龍目標集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本列賬的其它應收款項及按金相關的預期信貸虧損，並採用三個步驟評估減值。所應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

**2.7 抵銷財務工具**

倘鎮龍目標集團有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，財務資產與負債可抵銷，並在資產負債表內呈報其淨額。

法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及鎮龍目標集團或交易對手出現違約、無償債能力或破產時，必需能強制執行。

**2.8 發展中物業**

發展中物業按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬。發展中物業的成本包含土地使用權、發展及建造開支、撥充資本的借貸成本及發展應佔的其他直接成本。可變現淨值乃物業可變現的估計售價減有關費用。

除非發展中物業之發展項目的建造預期於正常營運週期後結束，否則相關物業列為流動資產。

**2.9 現金及現金等價物**

就在現金流量表中呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款。

**2.10 貿易應付款項**

該等款項指財政年度結束時就已提供予鎮龍目標集團的貨品及服務的未償付負債，貿易應付款項呈列為流動負債，除非付款並非於報告期後12個月內到期。該等款項最初按公平值確認並於其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

## 2.11 借貸

借貸最初按公平值扣除所產生的交易成本確認。其後借貸按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本後)與贖回金額之間的任何差額於借貸期內採用實際利息法於綜合全面收入報表確認。

當合約內訂明的責任獲解除、取消或過期時，借貸從資產負債表中終止確認。已終止或轉讓予另一方的財務負債的賬面值與已付代價之差額(包括任何轉讓的非現金資產或承擔的負債)在損益中確認為其他收入或財務費用。

除非鎮龍目標集團有權將債務結算日期無條件遞延至報告期結束後至少十二個月，否則借貸將歸類為流動負債。

## 2.12 借貸成本

購置、建造或產生合資格資產直接應佔的一般及特定借貸成本，於資產落成及可作擬定用途或出售為止期間撥充資本。合資格資產指須經過很長時間方可作擬定用途或出售的資產。

在特定借貸撥作合資格資產開支前之暫時投資所賺取的投資收入，須從合資格撥充資本的借貸成本中扣除。

其他借貸成本於產生期間在損益中確認。

## 2.13 股本

普通股歸類為權益。發行新股份直接應佔的增加成本均於權益中列作所得款項的扣減項目(除所得稅後)。

## 2.14 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免乃即期應課稅收入按各司法管轄區適用的所得稅稅率計算的應繳稅項，並透過暫時性差額及未動用稅項虧損所引起的遞延稅項資產及負債之變動予以調整。

### *即期所得稅*

即期所得稅開支乃按報告期末於鎮龍目標集團產生應稅收入的國家已頒佈或實質已頒佈的稅法計算。管理層就適用稅項法規詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適當情況下按預期將繳付予稅務機關的稅款計提撥備。

### *遞延所得稅*

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與其在綜合財務報表中的賬面值之間產生的暫時性差額計提全額撥備。然而，倘遞延稅項負債乃由商譽之初始確認所致，則不予確認。倘遞延所得稅乃由某宗交易(業務合併除外)中初始確認資產或負債所致，而在交易時並不影響會計或應課稅溢利或虧損，亦不予入賬處理。遞延所得稅乃基於報告期末頒佈或實質已頒佈的稅率(及法例)釐定，並預期於有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時應用。

僅當未來應課稅溢利可能用以抵銷暫時性差額及虧損時，才確認遞延稅項資產。

當有法定可強制執行權利以抵銷即期稅項資產及負債，且遞延稅項結餘涉及同一稅務機關徵收的所得稅時，乃將遞延稅項資產及負債予以抵銷。當實體有法定可執行的抵銷權利，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和清償負債時，即期稅項資產及稅項負債可互相抵銷。

即期及遞延稅項在損益賬中確認，惟以涉及在其他全面收入或直接在權益中確認的項目為限。在此情況下，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

### 2.15 撥備

如鎮龍目標集團因過往事件須承擔現時法定或推定責任，承擔該責任可能須動用資源且有關金額能可靠地估計時，則予以確認法定賠償、服務保證及責任承擔的撥備。未來經營虧損不會確認撥備。

如出現多項類似責任，而承擔該等責任是否須動用資源乃在考慮該等責任的整體類別後釐定。即使同類別責任中任何一項可能須動用資源的機會不大，仍會確認撥備。

撥備根據管理層對於報告期末履行現時責任所需支出的最佳估計以現值計量。用以釐定現值的貼現率即為反映當前市場對貨幣時間價值及負債具體風險之評估的稅前利率。隨著時間過去導致的撥備增加確認為利息開支。

## 3 財務風險管理

### 3.1 財務風險因素

鎮龍目標集團的業務活動面對多種不同的財務風險：市場風險（包括公平值利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。於往績記錄期間，市場風險及信貸風險對鎮龍目標集團並無重大影響，因其財務資產及負債以人民幣計值及其他應收款項有限且賬面並無非衍生財務工具，且長期借款為固定利率，與市場利率相當。此外，為管控銀行現金的信貸風險，該等現金存放於信譽高的財務機構。鎮龍目標集團的業務主要面對流動資金風險。鎮龍目標集團的整體風險管理計劃針對不可預測的金融市場，並尋求將對鎮龍目標集團財務表現的潛在不利影響減至最低。

#### 流動資金風險

鎮龍目標集團雖處於資金密集型行業，但鎮龍目標集團須確保其擁有充裕現金及信貸額以應付其流動資金需要。鎮龍目標集團的財務負債主要指應付最終控股公司及非控股權益款項。

下表展示鎮龍目標集團的財務負債，按照相關的到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。表內披露金額為合約未貼現現金流量。

財務負債的合同到期日	一年以內 人民幣千元	一至二年內 人民幣千元	二至五年內 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二〇二〇年六月三十日				
貿易應付款項	2,075,591	—	—	2,075,591
其他應付款項及應計費用	12,409	—	—	12,409
應付最終控股公司款項	127,433	118,862	2,177,322	2,423,617
應付非控股權益款項	112,013	69,084	1,233,913	1,415,010
	<u>2,327,446</u>	<u>187,946</u>	<u>3,411,235</u>	<u>5,926,627</u>

### 3.2 資本管理

鎮龍目標集團的資本管理旨在保障鎮龍目標集團能持續營運，以繼續為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，及維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為維持或調整資本結構，鎮龍目標集團可能會調整支付予股東的股息數額、向股東分派的資本返還或出售資產以減低債務。

### 3.3 公平值估計

鎮龍目標集團財務資產及財務負債的賬面值（包括其它應收款項、現金及現金等價物、應付最終控股公司款項、應付非控股權益款項、貿易應付款項、其它應付款項及應計費用）為其公平值的合理近似值。

## 4 重要會計估計及判斷

編製符合香港財務報告準則的財務報表需使用若干重要會計估計，管理層亦須在採用鎮龍目標集團會計政策過程中作出判斷。概無涉及較高程度判斷或複雜性領域，或假設及估計對財務報表屬重大之領域。

## 5 財務收入

	二〇二〇年 一月十七日 (鎮龍目標控股 公司註冊成立日) 至二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	30

## 6 財務費用

	二〇二〇年 一月十七日 (鎮龍目標控股 公司註冊成立日) 至二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
應付廣州越秀款項的利息 (附註18(b))	9,003
應付廣州地鐵款項的利息 (附註18(b))	4,335
應付科學城款項的利息	2,990
利息開支總額	16,328
減：基於發展中物業的合資格資產而撥充資本的款項 (附註(a))	(15,175)
	1,153

(a) 自二〇二〇年一月十七日（鎮龍目標控股公司註冊成立日）至二〇二〇年六月三十日止期間，已撥充資本的發展中物業的借貸成本按6.5%的年資本化率計算。

## 7 稅項

鎮龍目標集團除稅前虧損的稅項有別於就中國企業所得稅25%稅率的理論金額如下：

	二〇二〇年 一月十七日 (鎮龍目標控股 公司註冊成立日) 至二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
遞延稅項 (附註15)	(64)
	二〇二〇年 一月十七日 (鎮龍目標控股 公司註冊成立日) 至二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
除稅前虧損	(1,398)
按中國企業所得稅稅率25%計算	(350)
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	286
稅項	(64)

## 8 收購鎮龍目標公司

於二〇二〇年六月四日，鎮龍目標控股公司、廣州越秀、科學城及廣州地鐵訂立一份股權轉讓協議，據此，廣州地鐵將鎮龍目標公司51%股權權益售予鎮龍目標控股公司，代價約人民幣124百萬元。該項交易已於二〇二〇年六月五日（「收購日期」）完成。

由於大部分董事由鎮龍目標控股公司委任，且股東會議及董事會決議案以簡單多數通過，鎮龍目標公司成為鎮龍目標控股公司的直接非全資附屬公司。

於收購日期的有關購買代價及所收購資產淨值的詳情如下：

	人民幣千元
總轉讓代價－已付現金	124,370



因收購事項而確認的資產及負債如下：

	人民幣千元
發展中物業	5,640,955
遞延所得稅資產	10,238
其他應收款項	3
現金及現金等價物	9,967
貿易應付款項	(2,075,591)
應付最終控股公司款項	(1,704,271)
應付非控股權益款項	(1,637,438)
	<hr/>
可識別淨資產總額	243,863
	<hr/>
非控股權益 (附註)	119,493
	<hr/>
已收購可識別資產淨值	<u>124,370</u>

附註：非控股權益乃使用比例資產法計算。

有關收購一間附屬公司的現金及現金等價物之淨流出的分析如下：

	人民幣千元
已付現金	124,370
已收現金及銀行結餘	(9,967)
	<hr/>
	<u>114,403</u>

## 9 附屬公司

於往績記錄期間，鎮龍目標控股公司於以下附屬公司擁有直接權益：

實體名稱	註冊成立日期	法律實體註冊 成立及經營 地點以及類型	主要業務	實收資本	鎮龍目標控股	非控股權益
					公司所持有的 擁有權權益 於二〇二〇年 六月三十日	持有的擁有 權權益 於二〇二〇年 六月三十日
廣州市品輝房地產開發 有限公司	二〇一九年 十二月十一日	中國，有限 責任公司	物業開發	人民幣 10,000,000元	51%	49%

## (a) 非控股權益

以下載列附屬公司的財務資料概要。就附屬公司披露的金額為公司間抵銷之前。

	鎮龍目標公司 於二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
資產負債表概要	
流動資產	3,677,077
流動負債	<u>(2,175,404)</u>
流動資產淨值	1,501,673
非流動資產	2,011,046
非流動負債	<u>(2,169,049)</u>
非流動負債淨額	(158,003)
資產淨值	<u><u>1,343,670</u></u>
非控股權益	<u><u>658,398</u></u>
	鎮龍目標公司 自收購日期 至二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
全面收入報表概要	
財務收入－淨額	<u><u>18</u></u>
期內虧損及全面虧損總額	<u><u>(193)</u></u>
非控股權益之虧損分配	<u><u>(95)</u></u>
	鎮龍目標公司 自收購日期 至二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
現金流量概要	
經營活動所產生的現金流量	<u>18</u>
現金及現金等價物增加淨額	<u><u>18</u></u>

## 10 發展中物業

	於二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
預期完成所需款項：	
於正常營運週期內計入流動資產	3,667,089
於正常營運週期外計入非流動資產	2,000,744
	<u>5,667,833</u>
	於二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
發展中物業包括：	
土地使用權	5,640,924
建築成本與資本化開支	11,734
已資本化的財務費用	15,175
	<u>5,667,833</u>

鎮龍目標集團物業開發的正常營運週期一般為二至三年。

發展中物業位於中國廣州鎮龍。

於二〇二〇年六月三十日，發展中物業預期將於資產負債表日後的一年後收回。

## 11 現金及現金等價物

## 鎮龍目標集團

	於二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
銀行存款	<u>19,997</u>
最大信貸風險敞口	<u>19,997</u>

## 鎮龍目標控股公司

	於二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
銀行存款	<u>10,012</u>
最大信貸風險敞口	<u>10,012</u>

鎮龍目標集團與鎮龍目標控股公司的現金及現金等價物皆按人民幣計值。

## 12 貿易應付款項

於二〇二〇年  
六月三十日  
人民幣千元

土地儲備未付款項 2,075,591

---

## 13 其他應付款項及應計費用

於二〇二〇年  
六月三十日  
人民幣千元

建築相關成本的應計費用 11,703  
應繳稅項 706

---

12,409

---

## 14 應付非控股權益款項

於二〇二〇年  
六月三十日  
人民幣千元

## 流動

應付廣州地鐵款項 (附註18(c)) 25,407  
應付科學城款項 (附註(a)) 17,522

---

42,929

---

## 非流動

應付廣州地鐵款項 (附註18(c)) 629,024  
應付科學城款項 (附註(a)) 433,810

---

1,062,834

---

1,105,763

---

- (a) 非流動款項為股東貸款的本金，無擔保，以人民幣計值，按年利率6.5%計息，並於二〇二四年及二〇二五年償還。流動款項為上述本金的應付利息。

## 15 遞延稅項

遞延所得稅項乃按負債法就暫時差額按適用所得稅率作全數撥備。大部分遞延稅項預期將於超過12個月以後收回。於二〇二〇年六月三十日，無遞延所得稅負債餘額，是以無遞延所得稅資產和負債相互抵銷。

遞延所得稅資產變動如下：

	稅項虧損 人民幣千元
於二〇二〇年一月十七日(鎮龍目標控股公司註冊成立日)	-
計入期內損益(附註7)	64
收購鎮龍目標公司(附註8)	10,238
	<u>10,302</u>
於二〇二〇年六月三十日	<u><u>10,302</u></u>

結轉的稅項虧損可被確認為遞延所得稅項資產，此相關稅項優惠的變現須視乎未來稅項溢利可否落實而作算。於二〇二〇年六月三十日，鎮龍目標集團持有未確認遞延稅項資產約人民幣286,000元，乃有關將於二〇二五年到期的稅項虧損約人民幣1,141,000元。

## 16 股本

鎮龍目標集團與鎮龍目標控股公司

	實繳資本 人民幣千元
於二〇二〇年一月十七日(鎮龍目標控股公司註冊成立日)的期初結餘 注資	- <u>10,000</u>
於二〇二〇年六月三十日的結餘	<u><u>10,000</u></u>

## 17 現金流量資料

## (a) 非現金理財活動

非控股權益的出資為人民幣539百萬元，由應付非控股權益款項轉撥。

## (b) 理財活動產生的負債對賬

	於二〇二〇年 一月十七日 (鎮龍目標 控股公司註冊 成立日期) 人民幣千元		其他變動		於二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
	現金流量 人民幣千元		收購事項 (附註8) 人民幣千元	應計利息 (附註7) 人民幣千元	
負債					
應付廣州越秀款項	-	123,939	1,704,271	9,003	1,837,213
	<u>-</u>	<u>123,939</u>	<u>1,704,271</u>	<u>9,003</u>	<u>1,837,213</u>

## 18 重大關聯人士交易

## (a) 關聯人士

下表載列於往績記錄期間與鎮龍目標集團有重大交易關聯人士名稱及於二〇二〇年六月三十日其與鎮龍目標集團的關係：

重大關聯人士	與鎮龍目標集團的關係
廣州越秀 廣州地鐵	最終控股公司 對鎮龍目標公司有重大影響力的實體

## (b) 與關聯人士的交易

除歷史財務資料附註8所披露者外，於往績記錄期間鎮龍目標集團與關聯方的交易如下：

	二〇二〇年 一月十七日 (鎮龍目標控股公司 註冊成立日期) 至二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
(i) 與廣州越秀的交易 利息開支 (附註6)	9,003
(ii) 與廣州地鐵的交易 利息開支 (附註6)	4,335

上述交易條款乃經訂約雙方協商後釐定。

## (c) 與關聯人士的結餘

## 鎮龍目標集團

	於二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元
應付廣州越秀流動款項(i)	8,571
應付廣州越秀非流動款項(i)	1,828,642
	<u>1,837,213</u>
應付廣州地鐵流動款項(i)	25,407
應付廣州地鐵非流動款項(i)	629,024
	<u>654,431</u>
	<u>2,491,644</u>

- (i) 非流動款項為股東貸款的本金，無擔保，以人民幣計值，按年利率6.5%計息，並於二〇二四年及二〇二五年償還。流動款項為應付利息。除約人民幣226,000元為已於二〇二〇年六月三十日償還本金（即最終控股公司臨時貸款）的利息外，餘下部分為上述本金的利息。

## 鎮龍目標控股公司

於二〇二〇年  
六月三十日  
人民幣千元

應收鎮龍目標公司流動款項(i)	44,681
應收鎮龍目標公司非流動款項(i)	1,106,215
	<u>1,150,896</u>

- (i) 非流動款項為股東貸款的本金，無擔保，以人民幣計值，按年利率6.5%計息，並於二〇二四年及二〇二五年償還。流動款項為上述本金的應收利息。

於二〇二〇年  
六月三十日  
人民幣千元

應付廣州越秀流動款項(ii)	8,345
應付廣州越秀非流動款項(ii)	1,828,642
	<u>1,836,987</u>

- (ii) 非流動款項為股東貸款的本金，無擔保，以人民幣計值，按年利率6.5%計息，並於二〇二五年償還。流動款項為上述本金的應付利息。

**(d) 主要管理層薪酬**

鎮龍目標集團的活動由其最終控股公司的管理層策劃、指導及控制，且該最終控股公司並無就往績記錄期間所提供的服務收取任何費用。因此，於往績記錄期間並無支付任何主要管理層酬金。

**II. 後續財務報表**

鎮龍目標控股公司或其附屬公司並無就二〇二〇年六月三十日後至本報告日期之間的任何期間編製經審計財務報表。鎮龍目標控股公司或其附屬公司並無就二〇二〇年六月三十日後的任何期間宣派股息或作出分派。

以下載列水西目標集團自二〇二〇年一月二十日(即水西目標控股公司註冊成立日期)至二〇二〇年六月三十日(「往績記錄期間」)的管理層討論及分析。

## 業務回顧

水西目標控股公司及水西目標公司(統稱「水西目標集團」)為根據中國法律註冊成立的有限責任公司。水西目標公司的主要資產為土地。

水西項目的佔地面積為81,620平方米、建築面積為338,789平方米以及計容積率建築面積224,455平方米，可發展住宅樓宇及配套公共設施。水西項目的建設於二〇二〇年六月開工，及於最後實際可行日期，水西項目仍處於開發初期。

於二〇二〇年六月，廣州越秀(間接透過水西目標控股公司)自廣州地鐵收購水西目標公司51%股權，代價約為人民幣16.7億元(包括(i)作為水西目標公司51%股權的代價人民幣1.2億元；及(ii)作為按比例佔當時未償還股東貸款及應計利息的代價人民幣15.5億元)。

## 財務回顧

### 營業收入

由於水西項目處於開發初期，水西目標集團於往績記錄期間並無產生任何來自物業銷售的營業收入。

### 財務費用

財務費用指扣除資本化部分後應付廣州越秀、廣州地鐵及科學城(分別為最終控股公司、對水西目標公司有重大影響力的關聯方及水西目標集團的非控股權益)的計息金額產生的淨利息開支。

### 發展中物業(流動及非流動)

發展中物業指水西目標集團就水西項目產生的土地溢價、建築成本及發展應佔其他直接成本。



### 應付最終控股公司款項(流動及非流動)

應付最終控股公司款項結餘包括水西目標集團應付予廣州越秀的結餘約人民幣1,680.18百萬元(包括本金額為人民幣1,672.50百萬元的股東貸款及往績記錄期間應計利息人民幣7.68百萬元)。上述結餘以人民幣計值。相關股東貸款無抵押,按年利率6.5%計息並須於二〇二五年償還。

### 應付非控股權益款項(流動及非流動)

應付非控股權益款項結餘包括(i)應付予廣州地鐵的結餘約人民幣652.59百萬元(包括本金額為人民幣629.72百萬元的股東貸款及應計利息人民幣22.87百萬元);及(ii)應付予科學城的結餘約人民幣450.06百萬元(包括本金額為人民幣434.29百萬元的股東貸款及應計利息人民幣15.77百萬元)。上述各項結餘均以人民幣計值。相關股東貸款無抵押,按年利率6.5%計息並須於二〇二四年及二〇二五年償還。

### 資產抵押

水西目標集團於二〇二〇年六月三十日並無抵押任何資產。

### 或然負債

於二〇二〇年六月三十日,水西目標集團並無任何或然負債。

### 流動資金、財務資源及資本結構

於二〇二〇年六月三十日,水西目標集團的資產淨值及流動資產淨值分別為約人民幣519.87百萬元及人民幣866.98百萬元。水西目標集團旨在通過使用其股東貸款,在其資金的連續性及靈活性之間取得平衡。

### 重大變動

除收購事項(包括廣州越秀向水西目標集團提供進一步水西目標控股公司貸款及目標特別貸款)外,董事並不知悉水西目標集團自二〇二〇年六月三十日(即水西目標集團最近期經審核財務報表的編製日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)的財務或貿易狀況或前景出現任何重大變動。

## 訴訟

於最後實際可行日期，並無水西目標集團成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，就董事所知，水西目標集團任何成員公司並無任何未決或受其威脅的重大訴訟或索償。

以下載列鎮龍目標集團自二〇二〇年一月十七日(即鎮龍目標控股公司註冊成立日期)至二〇二〇年六月三十日(「往績記錄期間」)的管理層討論及分析。

## 業務回顧

鎮龍目標控股公司及鎮龍目標公司(統稱「鎮龍目標集團」)為根據中國法律註冊成立的有限責任公司。鎮龍目標公司的主要資產為土地。

鎮龍項目的佔地面積為242,175平方米、建築面積為703,377平方米以及計容積率建築面積508,568平方米，可發展住宅樓宇及配套公共設施。鎮龍項目的建設於二〇二〇年六月開工，及於最後實際可行日期，鎮龍項目仍處於開發初期。

於二〇二〇年六月，廣州越秀(間接透過鎮龍目標控股公司)自廣州地鐵收購鎮龍目標公司51%股權，代價約為人民幣18.3億元(包括(i)作為鎮龍目標公司51%股權的代價人民幣1.2億元；及(ii)作為按比例佔當時未償還股東貸款及應計利息的代價人民幣17.1億元)。

## 財務回顧

### 營業收入

由於鎮龍項目處於開發初期，鎮龍目標集團於往績記錄期間並無產生任何來自物業銷售的營業收入。

### 財務費用

財務費用指扣除資本化部分後應付廣州越秀、廣州地鐵及科學城(分別為最終控股公司、對鎮龍目標公司有重大影響力的關聯方及鎮龍目標集團的非控股權益)的計息金額產生的淨利息開支。

### 發展中物業(流動及非流動)

發展中物業指鎮龍目標集團就鎮龍項目產生的土地溢價、建築成本及發展應佔其他直接成本。

### 應付最終控股公司款項(流動及非流動)

應付最終控股公司款項結餘包括鎮龍目標集團應付予廣州越秀的結餘約人民幣1,837.21百萬元(包括本金額為人民幣1,828.64百萬元的股東貸款及往績記錄期間應計利息人民幣8.57百萬元)。上述結餘以人民幣計值。相關股東貸款無抵押，按年利率6.5%計息並須於二〇二五年償還。

### 應付非控股權益款項(流動及非流動)

應付非控股權益款項結餘包括(i)鎮龍目標公司應付予廣州地鐵的結餘約人民幣654.43百萬元(包括本金額為人民幣629.02百萬元的股東貸款及應計利息人民幣25.41百萬元)；及(ii)鎮龍目標公司應付予科學城的結餘約人民幣451.33百萬元(包括本金額為人民幣433.81百萬元的股東貸款及應計利息人民幣17.52百萬元)。上述各項結餘均以人民幣計值。相關股東貸款無抵押，按年利率6.5%計息並須於二〇二四年及二〇二五年償還。

### 資產抵押

鎮龍目標集團於二〇二〇年六月三十日並無抵押任何資產。

### 或然負債

於二〇二〇年六月三十日，鎮龍目標集團並無任何或然負債。

### 流動資金、財務資源及資本結構

於二〇二〇年六月三十日，鎮龍目標集團的資產淨值及流動資產淨值分別為約人民幣667.16百萬元及人民幣1,547.59百萬元。鎮龍目標集團旨在通過使用其股東貸款，在其資金的連續性及靈活性之間取得平衡。

## 重大變動

除收購事項(包括廣州越秀向鎮龍目標集團提供進一步鎮龍目標控股公司貸款及目標特別貸款)外,董事並不知悉鎮龍目標集團自二〇二〇年六月三十日(即鎮龍目標集團最近期經審核財務報表的編製日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)的財務或貿易狀況或前景出現任何重大變動。

## 訴訟

於最後實際可行日期,並無鎮龍目標集團成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁,就董事所知,鎮龍目標集團任何成員公司並無任何未決或受其威脅的重大訴訟或索償。

**(A) 經擴大集團的未經審核備考財務資料**

以下經擴大集團的未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）乃依照上市規則第4.29條並根據下文所載附註編製，以供說明該等收購事項對經擴大集團的綜合資產及負債表的影響，猶如該等收購事項已於二〇二〇年六月三十日進行。

未經審核備考財務資料乃根據下列各項基準編製：(i)本集團截至二〇二〇年六月三十日止六個月期間之已刊發中期財務資料的二〇二〇年中期業績公告所載於二〇二〇年六月三十日的綜合資產負債表；(ii)目標集團於二〇二〇年六月三十日的綜合資產負債表；及(iii)為反映該等收購事項之影響而編製之備考調整（如下文所載附註所解釋）（乃因該等收購事項直接導致，且有事實證明與日後事件或決定無關）。

未經審核備考財務資料應與本通函所載其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考財務資料已由董事編製，僅供說明用途，並以多項假設、估計及目前獲取之資料為基準。由於其假設性質使然，倘該等收購事項已於二〇二〇年六月三十日或任何未來日期完成，未經審核備考財務資料未必能夠真實反映經擴大集團之財務狀況。

## (I) 經擴大集團於二〇二〇年六月三十日的未經審核備考綜合資產負債表

	備考調整					經擴大集團
	本集團	水西 目標集團	鎮龍 目標集團	人民幣千元	人民幣千元	於二〇二〇年 六月三十日 的未經審核 備考綜合 資產負債表 人民幣千元
	於二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元 附註1	於二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元 附註2	於二〇二〇年 六月三十日 人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註4	
<b>資產</b>						
<b>非流動資產</b>						
物業、廠房及設備	2,618,909	-	-			2,618,909
使用權資產	4,029,069	-	-			4,029,069
投資物業	9,428,580	-	-			9,428,580
無形資產	90,976	-	-			90,976
發展中物業	11,614,298	2,380,344	2,000,744	46,637		16,042,023
於合營企業的權益	6,498,412	-	-			6,498,412
於聯營實體的權益	11,984,134	-	-			11,984,134
按公平值計入其他全面 收入的財務資產	1,227,266	-	-			1,227,266
衍生財務工具	63,293	-	-			63,293
遞延稅項資產	814,830	9,053	10,302			834,185
	<u>48,369,767</u>	<u>2,389,397</u>	<u>2,011,046</u>			<u>52,816,847</u>
<b>流動資產</b>						
發展中物業	121,394,144	1,613,057	3,667,089	52,761		126,727,051
持作出售物業	13,740,233	-	-			13,740,233
合約成本	473,587	-	-			473,587
土地使用權的預付款項	4,974,226	-	-			4,974,226
貿易應收款項	99,970	-	-			99,970
其他應收款項、 預付款項及按金	12,806,380	82	3			12,806,465
預繳稅項	3,099,498	-	-			3,099,498
衍生金融資產	166,607	-	-			166,607
監控戶存款	8,260,469	-	-			8,260,469
現金及現金等價物	21,900,590	19,925	19,997	(3,585,529)	(20,000)	18,334,983
	<u>186,915,704</u>	<u>1,633,064</u>	<u>3,687,089</u>			<u>188,683,089</u>

	備考調整					經擴大集團
	本集團	水西	鎮龍			於二〇二〇年
		目標集團	目標集團			六月三十日
於二〇二〇年	於二〇二〇年	於二〇二〇年	人民幣千元	人民幣千元	的未經審核	
六月三十日	六月三十日	六月三十日	附註1	附註2	備考綜合	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	附註3	附註4	資產負債表	
					人民幣千元	
<b>負債</b>						
<b>流動負債</b>						
貿易應付款項及						
應付票據	1,784,701	716,020	2,075,591		4,576,312	
合約負債	37,680,959	-	-		37,680,959	
其他應付款項及						
應計費用	48,830,036	50,066	63,909	(16,021)	48,927,990	
借貸	10,649,632	-	-		10,649,632	
租賃負債	140,680	-	-		140,680	
應付稅項	8,516,010	-	-		8,516,010	
	<u>107,602,018</u>	<u>766,086</u>	<u>2,139,500</u>		<u>110,491,583</u>	
<b>非流動負債</b>						
借貸	60,776,875	-	-		60,776,875	
租賃負債	525,044	-	-		525,044	
遞延稅項負債	6,915,982	-	-		6,915,982	
遞延收入	52,932	-	-		52,932	
其他應付款項及						
應計費用	1,486,773	2,736,507	2,891,476	(3,501,143)	3,613,613	
	<u>69,757,606</u>	<u>2,736,507</u>	<u>2,891,476</u>		<u>71,884,446</u>	
<b>資產淨值</b>	<u>57,925,847</u>	<u>519,868</u>	<u>667,159</u>		<u>59,123,907</u>	

附註：

1. 該等結餘摘錄自本公司截至二〇二〇年六月三十日止六個月期間之已刊發中期財務資料的二〇二〇年中期業績公告所載本集團於二〇二〇年六月三十日之簡明綜合資產負債表。
2. 該等結餘摘錄自本通函附錄二A及附錄二B所載水西目標集團及鎮龍目標集團於二〇二〇年六月三十日的經審核綜合資產負債表。



## 3. 該等收購事項

該等收購事項指水西收購事項及鎮龍收購事項，將於本公司向廣州越秀支付現金代價人民幣5,328百萬元後完成。該等收購事項的現金代價包括：

- 人民幣68百萬元（即水西收購事項與鎮龍收購事項的股權代價）；及
- 人民幣5,260百萬元（即貸款代價），根據水西交易文件及鎮龍交易文件按二〇二〇年十月三十日（即估計收購事項的完成日期）計算，相當於本金人民幣5,144百萬元加應計利息人民幣116百萬元。自有關貸款作出的各日期起直至收購事項完成前，利息按6.5%年利率應計。

	附註	人民幣千元
股權代價		68,365
貸款代價－本金		5,143,763
貸款代價－直至二〇二〇年十月三十日的應計利息		<u>115,788</u>
二〇二〇年十月三十日的總代價		<u><u>5,327,916</u></u>
貸款代價－本金		5,143,763
減：進一步水西目標控股公司貸款	(i)	(375,142)
進一步鎮龍目標控股公司貸款	(i)	(1,087,458)
水西目標控股公司特別貸款	(i)	(57,320)
鎮龍目標控股公司特別貸款	(i)	<u>(122,700)</u>
廣州越秀於二〇二〇年六月三十日提供的貸款		<u>3,501,143</u>
貸款代價－直至二〇二〇年十月三十日的應計利息		115,788
減：二〇二〇年七月一日至二〇二〇年十月三十日的應計利息	(i)	<u>(99,767)</u>
廣州越秀於二〇二〇年六月三十日的應計利息		<u>16,021</u>
二〇二〇年六月三十日的貸款代價		<u><u>3,517,164</u></u>
二〇二〇年六月三十日的總代價		<u><u>3,585,529</u></u>

附註：

- (i) 進一步水西目標控股公司貸款、進一步鎮龍目標控股公司貸款、水西目標控股公司特別貸款及鎮龍目標控股公司特別貸款為目標集團於二〇二〇年六月三十日後直至預期完成日期將要借得的貸款。就未經審核備考財務資料及參考用途而言，不包括目標集團二〇二〇年六月三十日後借得的貸款及二〇二〇年六月三十日後的應計利息。

水西收購事項與鎮龍收購事項互為條件。

於該等收購事項完成後，根據香港財務報告準則第3號修訂本（經修訂）：「業務合併」（「香港財務報告準則第3號」）「業務的定義」，水西目標集團與鎮龍目標集團的可識別資產及負債將入賬列作收購資產及負債。就未經審核備考財務資料而言，本公司已識別並確認單項可識別所收購資產及所承擔負債，僅供說明用途。該等收購事項的成本應按彼等於收購日期的公平值分配至水西目標集團與鎮龍目標集團的單項可識別資產及負債，詳情如下：

	公平值調整		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
發展中物業(附註(i))	9,661,234	99,398	9,760,632
遞延稅項資產	19,355		19,355
其他應收款項、預付款項及按金	85		85
現金及現金等價物	39,922		39,922
貿易應付款項及應付票據	(2,791,611)		(2,791,611)
其他應付款項及應計費用	(5,741,958)		(5,741,958)
非控股權益	(1,169,355)	(48,705)	(1,218,060)
	<u>17,672</u>		<u>68,365</u>
股權代價			<u>68,365</u>

附註：

- (i) 就未經審核備考財務資料而言，董事已識別可識別的收購資產及所承擔負債。水西目標集團與鎮龍目標集團的發展中物業於二〇二〇年六月三十日確認的初始成本是參考本公司獨立估值師的估值後進行分配的。

由於(i)貸款代價，(ii)目標集團於完成日期的可識別資產及負債可能與編製本未經審核備考財務資料時所用可識別資產及負債大不相同，於完成日期有關該等收購事項的結果可能與本未經審核備考財務資料所呈列的相應金額大不相同。

- 調整指該等收購事項產生的法律及專業費用以及其他開支估計金額約人民幣20百萬元。
- 除上述事項外，概無作出任何其他調整，以反映經擴大集團於二〇二〇年六月三十日後的任何交易結果或進行的其他交易。

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本通函內。



羅兵咸永道

## 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑑證報告

致越秀地產股份有限公司列位董事

本所已對越秀地產股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)、廣州泉西實業發展有限公司及其附屬公司以及廣州泉龍實業發展有限公司(「目標集團」)統稱(「經擴大集團」)的未經審核備考財務資料(由董事編製，並僅供說明用途)完成鑑證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括貴公司就收購目標集團(「該等收購事項」)而於二〇二〇年九月二十三日刊發的貴公司通函中第IV-1至IV-5頁內所載經擴大集團於二〇二〇年六月三十日的未經審核備考綜合資產負債表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於第IV-1至IV-5頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明該等收購事項對貴集團於二〇二〇年六月三十日的財務狀況造成的影響，猶如該等收購事項於二〇二〇年六月三十日已經發生。在此過程中，董事從貴集團截至二〇二〇年六月三十日止六個月期間之中期財務資料中摘錄有關貴集團財務狀況的資料，中期財務資料內已刊發中期業績公告。

### 董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29條及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以載入投資通函內(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

### 我們的獨立性和質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的*職業會計師道德守則*中對獨立性及其他道德的要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括制定與遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序守則。

### 申報會計師對未經審核備考財務資料的責任

本所的責任為根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於本所過往就用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料而發出的報告除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，本所概不承擔任何責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號，就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，我們並無責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們亦也不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入在通函僅旨在說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們並不對該等收購事項於二〇二〇年六月三十日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製的合理保證的鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基

準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務亦包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲取的證據屬充分、適當，為發表意見提供基礎。

#### 意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

二〇二〇年九月二十三日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就水西目標控股公司於二〇二〇年六月三十日的估值而編製的估值報告全文，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：

吾等遵照閣下的指示，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西實業發展有限公司（「目標控股公司」）於二〇二〇年六月三十日（「估值日期」）的資產淨值的市值發表獨立意見的估值。本報告的編製日期為二〇二〇年九月二十三日（「報告日期」）。

本估值的目的是供公開披露參考之用。

吾等的估值以市值為基準進行。市值的定義為「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日期就資產或負債進行交易的估計金額」。

吾等根據國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則進行估值。吾等編製及實施估值，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。

估值結論乃按照公認的估值程序及慣例進行，而有關程序及慣例在較大程度上依賴於吾等所採用及考慮的眾多及多種涉及目標控股公司營運的假設及因素。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33,145,000元。

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。任何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

---

行政董事

陳銘傑

謹啟

二〇二〇年九月二十三日

## 緒言

本報告乃遵照越秀地產股份有限公司的指示編製，以對廣州泉西實業發展有限公司（「目標控股公司」）於二〇二〇年六月三十日（「估值日期」）的資產淨值的市值發表獨立意見。本報告的編製日期為二〇二〇年九月二十三日（「報告日期」）。

## 估值目的

本估值的目的是供公開披露參考之用。

## 意見基準

吾等的估值以市值為基準進行。市值的定義為「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日期就資產或負債進行交易的估計金額」。

吾等根據國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則進行估值。吾等編製及實施估值，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

廣州泉西實業發展有限公司（「目標控股公司」）成立於二〇二〇年一月，主要從事物業開發及營運及提供企業管理服務。於估值日期，目標控股公司持有廣州市品冠房地產開發有限公司（「目標公司」）51%股權。

目標公司成立於二〇一九年十二月，主要從事水西項目（「物業」）的物業開發，水西項目位於中國廣東省廣州市黃埔區科學城北二環高速公路與廣惠高速公路交匯處西南側水西路西側。物業佔地面積約為81,620.00平方米及總建築面積為338,789平方米，可發展住宅樓宇及配套公共設施。



## 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可影響物業權益價值的遞延合約條款、回租、合營、管理協議或任何類似安排。
- 吾等在很大程度上依賴管理層提供的資料並已接受向吾等所提供有關期限、規劃批准、法定通知、地役權、佔用詳情、分租等相關事宜的意見。
- 於估值日期，尚未取得物業的相關土地使用權證。因此，吾等並未對物業賦予商業價值。然而，僅供參考說明，假設廣州品冠已完全獲得相關業權證且物業可自由轉讓，則物業於估值日期的市值將為。於估值日期後，目標公司已取得不動產權證－粵(2020)廣州市不動產權第06860683號。

## 方法及方式

於達致吾等對淨資產的評估值時，吾等已採用成本法中的加總法確定吾等的價值意見。在本報告中，吾等已考慮資產及負債的類別以及相關狀況達致資產及負債的市值。吾等針對各個不同類別的資產及負債採用合適的估值方法。

資產	估值方法及方式
遞延所得稅資產；其他應收款項；應收附屬公司款項(流動及非流動)；現金及現金等價物	基於目標控股公司的審計報告及目標公司管理賬目中的價值。
發展中物業(流動及非流動)	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	對品冠資產淨值估值應用加總法。加總法旨在根據實體相關資產的市值減去任何相關負債的價值以評估公司的權益價值。

負債	估值方法及方式
貿易應付款項；其他應付款項及應計費用；應付最終控股公司款項（流動及非流動）；應付非控股權益款項（流動及非流動）；應付直接控股公司款項（流動及非流動）	基於目標控股公司的審計報告及目標公司管理賬目中的價值。
遞延稅項負債	遞延稅項負債根據目標公司發展中物業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的審計報告及目標公司的管理賬目概述於估值日期的資產及負債的賬面值。

廣州泉西實業發展有限公司	賬面值 (人民幣千元)
<b>總資產</b>	<b>1,689,479</b>
長期股權投資	531,810
現金及現金等價物	10,012
應收附屬公司款項（非流動）	1,107,435
應收附屬公司款項（流動）	40,222
<b>總負債</b>	<b>1,680,571</b>
應付最終控股公司款項（流動）	7,676
應付最終控股公司款項（非流動）	1,672,501
其他應付款項及應計費用	394
<b>權益</b>	<b>8,908</b>

長期投資指廣州泉西實業發展有限公司持有廣州市品冠房地產開發有限公司的51%股權。

廣州市品冠房地產開發有限公司	賬面值 (人民幣千元)
<b>總資產</b>	<b>3,752,520</b>
遞延所得稅資產	9,053
發展中物業(非流動)	2,224,783
發展中物業(流動)	1,508,689
其他應收款項	82
現金及現金等價物	9,913
<b>總負債</b>	<b>2,969,679</b>
貿易應付款項	716,020
其他應付款項及應計費用	3,351
應付直接控股公司款項(流動)	40,222
應付直接控股公司款項(非流動)	1,107,435
應付非控股權益款項(流動)	38,645
應付非控股權益款項(非流動)	1,064,006
<b>權益</b>	<b>782,841</b>

\*附註：資產／負債項目的加總數值與資產／負債數值之間的差額乃由於約整所致。

## 估值意見

總體而言，吾等於估值日期對標的項目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。估值報告閱覽人士應注意報告有效期方面的條件，即估值報告所述的一年期限。

## 有關新型冠狀病毒COVID-19對估值之影響的意見

吾等按指示僅就估值日期而言提供吾等的估值意見。吾等的估值意見以估值日期出現的經濟狀況、市況及其他情況，以及截至估值日期吾等獲提供的資料為依據，且吾等並無責任因應自此發生的事件更新或以其他方式修改該等資料。尤其是，吾等注意到新型冠狀病毒(COVID-19)疫情的爆發已對世界各地的經濟活動造成重大中斷。經濟活動中斷增加了實現財務預測／假設的風險，亦可能對投資情緒產生負面影響，進而，對任何形式要求的回報率以及任何資產的流動性產生負面影響。於報告日期，經濟活動中斷持續的時間以及其對經濟的影響程度尚不明確。因此，其導致波動性及不確定性，價值可能在短期內出現重大且難以預料的變動。協商交易所需期間也可能會大幅延長而超出正常預期的時間，而這也可能反映資產的性質及規模。提請讀者注意，吾等無意提供截至本報告估值日期後任何日期的估值意見。

## 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淨資產為人民幣33,145,000元。詳情如下：

廣州泉西實業發展有限公司	市值 (人民幣千元)
<b>總資產</b>	<b>1,713,716</b>
長期股權投資	556,047
現金及現金等價物	10,012
應收附屬公司款項(非流動)	1,107,435
應收附屬公司款項(流動)	40,222
<b>總負債</b>	<b>1,680,571</b>
應付最終控股公司款項(流動)	7,676
應付最終控股公司款項(非流動)	1,672,501
其他應付款項及應計費用	394
<b>淨資產(約整至千位)</b>	<b>33,145</b>

長期投資指廣州泉西實業發展有限公司持有廣州市品冠房地產開發有限公司的51%股權。

廣州市品冠房地產開發有限公司	市值 (人民幣千元)
<b>總資產</b>	<b>4,162,449</b>
遞延所得稅資產	9,053
發展中物業(非流動)	4,143,400
發展中物業(流動)	
其他應收款項	82
現金及現金等價物	9,913
<b>總負債</b>	<b>3,072,161</b>
貿易應付款項	716,020
其他應付款項及應計費用	3,351
應付直接控股公司款項(流動)	40,222
應付直接控股公司款項(非流動)	1,107,435
應付非控股權益款項(流動)	38,645
應付非控股權益款項(非流動)	1,064,006
遞延稅項負債	102,482
<b>淨資產</b>	<b>1,090,288</b>
<b>淨資產的51%(約整至千位)</b>	<b>556,047</b>

\*附註：資產／負債項目的加總數值與資產／負債數值之間的差額乃由於約整所致。

限制條件

本報告及價值意見受制於隨附的限制條件。

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

---

行政董事

陳銘傑

謹啟

## 限制條件

1. 吾等在編製報告時依賴該公司／委託方及／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。吾等的報告用作該公司／委託方達致其價值結論所作分析的一部分。由於上述原因，標的物業所得出價值的最終責任完全由該公司／委託方承擔。
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. 該公司／委託方的管理層及董事會已審閱及同意報告，並確認有關基準、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. 吾等不會就通常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／或有效性須受吾等委聘函件／建議的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所估值資產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／參考日期後的市況、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，吾等概不就該公司／委託方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／參考日期就委聘函件／或建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. 倘對所估值資產擁有權益的人士／各人士向吾等作出任何特別及明確聲明，吾等有權倚賴該等聲明而毋須對該聲明的準確性開展進一步調查。
13. 閣下同意彌償及確使吾等及吾等的員工免受任何及全部的虧損、申索、法律行動、損失、開支或責任，包括可能成為與是次委聘有關的合理律師費。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、結構及工程顧問或核數師，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. 此估值部分以該公司／委託方的管理層及／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價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，作者不擬將報告及估價結論作為投資意見或融資或交易參考，而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。估價結論考慮來自該公司／委託方及其他來源的資料。涉及標的資產／業務的實際交易可能以較高或較低價值達成，視乎該項交易及業務的情況，以及買方及賣方當時的知識及積極性而定。
17. 該公司／委託方及／或其代表的管理層或員工已向吾等確認，交易或其本身或涉及有關資產或交易的各方在本估值或計算過程中均獨立於本所及仲量聯行。倘存在可能影響吾等工作獨立性的利益衝突或潛在獨立性問題，該公司／委託方及／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。



## 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事實，且並無故意遺漏重要事實。
- 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，且就本報告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總量、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評估準則理事會頒佈的國際評估準則而得出，本報告亦據此編製。
- 下列人士為編製本報告提供專業協助。

行政董事

陳銘傑

高級主管

何展偉

高級分析師

黃曉彤

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就鎮龍目標控股公司於二〇二〇年六月三十日的估值而編製的估值報告全文，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：

吾等遵照閣下的指示，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龍實業發展有限公司（「目標控股公司」）於二〇二〇年六月三十日（「估值日期」）的資產淨值的市值發表獨立意見的估值。本報告的編製日期為二〇二〇年九月二十三日（「報告日期」）。

本估值的目的是供公開披露參考之用。

吾等的估值以市值為基準進行。市值的定義為「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日期就資產或負債進行交易的估計金額」。

吾等根據國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則進行估值。吾等編製及實施估值，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。

估值結論乃按照公認的估值程序及慣例進行，而有關程序及慣例在較大程度上依賴於吾等所採用及考慮的眾多及多種涉及目標控股公司營運的假設及因素。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35,220,000元。

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。任何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

---

行政董事

陳銘傑

謹啟

二〇二〇年九月二十三日

## 緒言

本報告乃遵照越秀地產股份有限公司的指示編製，以對廣州泉龍實業發展有限公司（「目標控股公司」）於二〇二〇年六月三十日（「估值日期」）的資產淨值的市值發表獨立意見。本報告的編製日期為二〇二〇年九月二十三日（「報告日期」）。

## 估值目的

本估值的目的是供公開披露參考之用。

## 意見基準

吾等的估值以市值為基準進行。市值的定義為「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日期就資產或負債進行交易的估計金額」。

吾等根據國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則進行估值。吾等編製及實施估值，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

廣州泉龍實業發展有限公司（「目標控股公司」）成立於二〇二〇年一月，主要從事物業開發及營運及提供企業管理服務。於估值日期，目標控股公司持有廣州市品輝房地產開發有限公司（「目標公司」）51%股權。

目標公司成立於二〇一九年十二月，主要從事鎮龍項目（「物業」）的物業開發，鎮龍項目位於中國廣州市黃埔區鎮龍鎮與增城區中新鎮的交界處。物業的地盤面積約為242,175.00平方米及總建築面積為703,377平方米，可發展住宅樓宇及配套公共設施。

## 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可影響物業權益價值的遞延合約條款、回租、合營、管理協議或任何類似安排。
- 吾等在很大程度上依賴管理層提供的資料並已接受向吾等所提供有關期限、規劃批准、法定通知、地役權、佔用詳情、分租等相關事宜的意見。
- 於估值日期，尚未取得物業的相關土地使用權證。因此，吾等並未對物業賦予商業價值。然而，僅供參考說明，假設廣州品輝已完全獲得相關業權證且物業可自由轉讓，則物業於估值日期的市值將為。於估值日期後，目標公司已取得不動產權證－粵(2020)廣州市不動產權第06860715號。

## 方法及方式

於達致吾等對淨資產的評估值時，吾等已採用成本法中的加總法確定吾等的價值意見。在本報告中，吾等已考慮資產及負債的類別以及相關狀況達致資產及負債的市值。吾等針對各個不同類別的資產及負債採用合適的估值方法。

資產	估值方法及方式
遞延所得稅資產；其他應收款項；應收附屬公司款項（流動及非流動）；現金及現金等價物	基於目標控股公司的審計報告及目標公司管理賬目中的價值。
發展中物業（流動及非流動）	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	對品輝資產淨值估值應用加總法。加總法旨在根據實體相關資產的市值減去任何相關負債的價值以評估公司的權益價值。

負債	估值方法及方式
貿易應付款項；其他應付款項及應計費用；應付最終控股公司款項（流動及非流動）；應付非控股權益款項（流動及非流動）；應付直接控股公司款項（流動及非流動）	基於目標控股公司的審計報告及目標公司管理賬目中的價值。
遞延稅項負債	遞延稅項負債根據目標公司發展中物業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的審計報告及目標公司的管理賬目概述於估值日期的資產及負債的賬面值。

廣州泉龍實業發展有限公司	賬面值 (人民幣千元)
<b>總資產</b>	<b>1,846,278</b>
長期股權投資	685,370
現金及現金等價物	10,012
應收附屬公司款項（非流動）	1,106,215
應收附屬公司款項（流動）	44,681
<b>總負債</b>	<b>1,837,419</b>
應付最終控股公司款項（流動）	8,345
應付最終控股公司款項（非流動）	1,828,642
其他應付款項及應計費用	432
<b>權益</b>	<b>8,859</b>

長期投資指廣州泉龍實業發展有限公司持有廣州市品輝房地產開發有限公司的51%股權。

廣州市品輝房地產開發有限公司	賬面值 (人民幣千元)
<b>總資產</b>	<b>5,423,546</b>
遞延所得稅資產	10,302
發展中物業(非流動)	1,906,903
發展中物業(流動)	3,496,353
其他應收款項	3
現金及現金等價物	9,985
<b>總負債</b>	<b>4,344,453</b>
貿易應付款項	2,075,591
其他應付款項及應計費用	11,977
應付直接控股公司款項(流動)	44,681
應付最終控股公司款項(流動)	226
應付直接控股公司款項(非流動)	1,106,215
應付非控股權益款項(流動)	42,929
應付非控股權益款項(非流動)	1,062,834
<b>權益</b>	<b>1,079,093</b>

## 估值意見

總體而言，吾等於估值日期對標的項目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。估值報告閱覽人士應注意報告有效期方面的條件，即估值報告所述的一年期限。

## 有關新型冠狀病毒COVID-19對估值之影響的意見

吾等按指示僅就估值日期而言提供吾等的估值意見。吾等的估值意見以估值日期出現的經濟狀況、市況及其他情況，以及截至估值日期吾等獲提供的資料為依據，且吾等並無責任因應自此發生的事件更新或以其他方式修改該等資料。尤其是，吾等注意到新型冠狀病毒(COVID-19)疫情的爆發已對世界各地的經濟活動造成重大中斷。經濟活動中斷增加了實現財務預測／假設的風險，亦可能對投資情緒產生負面影響，進而，對任何形式要求的回報率以及任何資產的流動性產生負面影響。於報告日期，經濟活動中斷持續的時間以及其對經濟的影響程度尚不明確。因此，其導致波動性及不確定性，價值可能在短期內出現重大且難以預料的變動。協商交易所需期間也可能會大幅延長而超出正常預期的時間，而這也可能反映資產的性質及規模。提請讀者注意，吾等無意提供截至本報告估值日期後任何日期的估值意見。

## 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淨資產為人民幣35,220,000元。詳情如下：

廣州泉龍實業發展有限公司	市值 (人民幣千元)
<b>總資產</b>	<b>1,872,639</b>
長期股權投資	711,731
現金及現金等價物	10,012
應收附屬公司款項(非流動)	1,106,215
應收附屬公司款項(流動)	44,681
<b>總負債</b>	<b>1,837,419</b>
應付最終控股公司款項(流動)	8,345
應付最終控股公司款項(非流動)	1,828,642
其他應付款項及應計費用	432
<b>淨資產(約整至千位)</b>	<b>35,220</b>

長期投資指廣州泉龍實業發展有限公司持有廣州市品輝房地產開發有限公司的51%股權。

廣州市品輝房地產開發有限公司	市值 (人民幣千元)
<b>總資產</b>	<b>5,845,490</b>
遞延所得稅資產	10,302
發展中物業(非流動)	5,825,200
發展中物業(流動)	
其他應收款項	3
現金及現金等價物	9,985
<b>總負債</b>	<b>4,449,941</b>
貿易應付款項	2,075,591
其他應付款項及應計費用	11,977
應付直接控股公司款項(流動)	44,681
應付最終控股公司款項(流動)	226
應付直接控股公司款項(非流動)	1,106,215
應付非控股權益款項(流動)	42,929
應付非控股權益款項(非流動)	1,062,834
遞延稅項負債	105,486
<b>淨資產</b>	<b>1,395,549</b>
<b>淨資產的51%(約整至千位)</b>	<b>711,731</b>

\*附註：負債類項目的加總數值與負債數值之間的差額乃由於約整所致。



限制條件

本報告及價值意見受制於隨附的限制條件。

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

---

行政董事

陳銘傑

謹啟

## 限制條件

1. 吾等在編製報告時依賴該公司／委託方及／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。吾等的報告用作該公司／委託方達致其價值結論所作分析的一部分。由於上述原因，標的物業所得出價值的最終責任完全由該公司／委託方承擔。
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. 該公司／委託方的管理層及董事會已審閱及同意報告，並確認有關基準、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. 吾等不會就通常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／或有效性須受吾等委聘函件／建議的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所估值資產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／參考日期後的市況、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，吾等概不就該公司／委託方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／參考日期就委聘函件／或建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. 倘對所估值資產擁有權益的人士／各人士向吾等作出任何特別及明確聲明，吾等有權倚賴該等聲明而毋須對該聲明的準確性開展進一步調查。
13. 閣下同意彌償及確使吾等及吾等的員工免受任何及全部的虧損、申索、法律行動、損失、開支或責任，包括可能成為與是次委聘有關的合理律師費。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、結構及工程顧問或核數師，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. 此估值部分以該公司／委託方的管理層及／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價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，作者不擬將報告及估價結論作為投資意見或融資或交易參考，而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。估價結論考慮來自該公司／委託方及其他來源的資料。涉及標的資產／業務的實際交易可能以較高或較低價值達成，視乎該項交易及業務的情況，以及買方及賣方當時的知識及積極性而定。
17. 該公司／委託方及／或其代表的管理層或員工已向吾等確認，交易或其本身或涉及有關資產或交易的各方在本估值或計算過程中均獨立於本所及仲量聯行。倘存在可能影響吾等工作獨立性的利益衝突或潛在獨立性問題，該公司／委託方及／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。

## 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事實，且並無故意遺漏重要事實。
- 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，且就本報告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總量、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評估準則理事會頒佈的國際評估準則而得出，本報告亦據此編製。
- 下列人士為編製本報告提供專業協助。

行政董事

陳銘傑

高級主管

何展偉

高級分析師

黃曉彤

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就目標集團持有的物業權益於二〇二〇年六月三十日的估值而編製的函件全文、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，對廣州泉西實業發展有限公司及廣州泉龍實業發展有限公司（以下統稱為「目標控股公司」）及其附屬公司（以下統稱「目標集團」）於中華人民共和國（「中國」）訂約收購的物業權益進行估值，吾等證實曾進行視察，作出有關查詢、調查及搜集吾等認為必要的其他資料，以便就該等物業權益於二〇二〇年六月三十日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

吾等之估值乃基於市場價值進行。市場價值被界定為為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

就目標集團於估值日期在中國訂約收購的物業權益而言，目標集團已與相關政府部門訂立協議。由於在估值日期目標集團尚未取得標的物業的《不動產權證》且尚未結清地價，故吾等尚未對物業權益賦予任何商業價值。

然而，為參考之目的，吾等已採用比較法對目標集團於估值日期在中國訂約收購的物業權益評估市值，即假設物業權益在其現況下可即時交吉出售，並參考市場上可供作比較的銷售交易。此方法以廣泛接納的市場交易為最佳指標，並預先假定該市場上的相關交易可延伸至推斷同類物業的價值，惟須受多種因素的限制。

吾等作出之估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮任何所估物業權益欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重性產權負擔、限制及支銷。

為物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之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之《皇家特許測量師學會估值－全球準則》、香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會頒佈之《國際估值準則》所載之一切規定。

吾等於很大程度上倚賴 貴公司及目標集團提供之資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事宜之意見。

吾等已獲悉有關業權文件副本，包括《國有土地使用權出讓合同》及其他與物業權益有關的官方計劃，並已作出相關查詢。吾等已於可能情況下查閱文件正本，以核實有關中國物業權益的現有業權，及該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等相當倚賴 貴公司法律顧問金杜律師事務所就中國物業權益有效性所提供的意見。

吾等並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但已假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所示的面積均正確無誤。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行開發。吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意。

Queenie Lu女士及Diana Yang女士於二〇二〇年七月對有關物業進行了視察。Queenie Lu女士為英國皇家特許測量師學會會員、中國房地產估價師及中國土地估價師。彼擁有逾12年中國物業估值經驗。Diana Yang女士為中國房地產估價師，且擁有逾4年中國物業估值經驗。

吾等並無理由懷疑 貴公司及目標集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴公司及目標集團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，可達致知情的意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除非另有說明，所有在本報告闡述的貨幣數字均為人民幣。

吾等按指示僅就估值日期而言提供吾等的估值意見。吾等的估值意見以估值日期出現的經濟狀況、市況及其他情況，以及截至估值日期吾等獲提供的資料為依據，且吾等並無責任因應自此發生的事件更新或以其他方式修改該等資料。尤其是，自二〇二〇年三月十一日宣佈全球大流行以來新型冠狀病毒(COVID-19)的爆發已對世界各地的經濟活動造成了許多干擾。截至報告日期，中國經濟正逐漸恢復，預計對商業活動的干擾將逐漸消去。吾等亦留意到該特定市場領域的市場活動及市場氣氛仍保持穩定。然而，由於疫情期間的全球經濟復甦步伐的不確定性，此情況未來可能會對房地產市場帶來衝擊，故我們持謹慎態度。因此，我們建議 閣下經常檢討物業的估值。

以下隨附吾等的估值概要及估值證書，請 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

二〇二〇年九月二十三日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有26年香港及中國物業估值經驗以及亞太地區相關經驗。



## 估值概要

## 目標集團於中國訂約收購的物業權益

編號	物業	於二〇二〇年	於二〇二〇年
		六月三十日 現況下的市 值 人民幣元	六月三十日 現況下的參 考 市 值 (見附註2) 人民幣元
1.	位於中國廣東省廣州市黃埔區北二環高速公路與廣惠高速公路交匯處西南側水西路西側的水西項目	無商業價值 (見下文附註1)	4,143,400,000
2.	位於中國廣東省廣州市黃浦區鎮龍鎮與增城區中新鎮交界處的鎮龍項目	無商業價值 (見下文附註1)	5,825,200,000
	<b>總計：</b>	<b>無</b>	<b>9,968,600,000</b>

## 附註：

- 於估值日期，目標集團尚未取得1號和2號物業的相關不動產權證(土地)。因此，吾等並未對該等物業賦予任何商業價值。
- 僅供參考說明，吾等基於已取得相關業權證且該等物業可自由轉讓之假設考慮該等物業的市值。根據該等假設，吾等認為1號和2號物業於估值日期的市值將分別為人民幣4,143,400,000元及人民幣5,825,200,000元。

## 估值證書

## 目標集團於中國訂約收購的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二〇二〇年	於二〇二〇年
				六月三十日 現況下的 參考市值 人民幣元	六月三十日 現況下的 參考市值 人民幣元

- |    |   |  |               |                 |               |
|----|---|--|---------------|-----------------|---------------|
| 1. | 位於中國廣東省廣州市黃埔區北二環高速公路與廣惠高速公路交匯處西南側水西路西側的水西項目 | 水西項目包括一幅佔地面積約81,620平方米的土地，其將被開發成住宅及商業開發。該物業的建設於估值日期尚未開始。<br><br>誠如 貴公司及目標集團告知，水西項目的開發將於二〇二三年完成。於完成後，該物業開發的規劃總建築面積將約為338,789平方米。有關詳情載列如下： | 於估值日期，該物業為荒地。 | 無商業價值<br>(見附註6) | 4,143,400,000 |
|----|---|--|---------------|-----------------|---------------|

用途	規劃總建築面積 (平方米)
住宅	190,855
零售	7,010
配套	40,328
地下室(包括 2,342個停車位)	100,596
<b>總計：</b>	<b>338,789</b>

根據國有土地使用權出讓合同，該物業的計容建築面積約為224,455平方米。

於估值日期，該物業將訂約授出土地使用權，期限為70年，於二〇九〇年三月十九日屆滿，作住宅用途。

附註：

1. 根據日期為二〇一九年十二月二十三日的國有土地使用權出讓合同－第440112-2019-000002號及日期為二〇二〇年一月六日的修訂合同，佔地面積約81,620平方米的地塊的土地使用權已經訂約以出讓予廣州市品冠房地產開發有限公司（「水西目標公司」），該公司為目標控股公司擁有51%權益的附屬公司。總地價為人民幣3,580,060,000元。該物業的容積率為2.75。
2. 根據建築用地規劃許可證－地字地穗規劃資源地證(2020)第51號，水西目標公司一幅佔地面積約87,299平方米地塊的規劃已獲許可。
3. 根據以水西目標公司為受益人的六份建築工程規劃許可證－建字第440112202001463號、440112202001437號、440112202001311號、440112202001421號、440112202001312號及440112202001440號，物業當中總建築面積約30,929.80平方米的部分已獲批准建設。
4. 根據以水西目標公司為受益人的一份建築工程施工許可證－440112202006170000號，相關地方部門已允許對總建築面積約為50,133.54平方米的物業的A1及A2住宅部分進行動工。
5. 根據附註1所述之國有土地使用權出讓合同，水西目標公司必須自行保有約10,100平方米住宅面積供租賃，且不允许分拆銷售。
6. 於估值日期，該物業尚未取得相關不動產權證（土地）。因此，吾等並未對該物業賦予任何商業價值。然而，僅供參考說明，吾等認為，假設已取得相關業權證且該物業可自由轉讓，則該物業於估值日期的市值將為人民幣4,143,400,000元。
7. 於估值日期後，水西目標公司已取得不動產權證－粵(2020)廣州市不動產權第06860683號。根據該不動產權證，佔地面積約81,620平方米的物業的土地使用權已出讓予水西目標公司，為期70年，於二〇九〇年三月十九日屆滿，作住宅用途。
8. 吾等的估值乃基於以下基準及分析作出：  
  
就參考目的而對附註6所述之物業進行估值時，吾等已參考當地與物業有相似特徵之土地的售價。該等可資比較地塊之樓面價介乎每平方米人民幣15,700元至人民幣16,700元（作住宅用途）。已就可資比較物業與物業在時間、地點及其他特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設樓面價。
9. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中指出水西目標公司將合法有效擁有物業之土地使用權，亦將是物業土地使用權之唯一合法使用者，且於所有地價已悉數結清且已獲得業權證後，水西目標公司有權依法佔用、使用及處置物業並從中獲取收入。
10. 主要證書／批文概要如下：
 

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	不動產權證（土地）	有
c.	建築用地規劃許可證	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	不適用
g.	建設工程竣工驗收及表	不適用

## 估值證書

## 目標集團於中國訂約收購的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二〇二〇年	於二〇二〇年
				六月三十日 現況下的 參考市值 人民幣元	六月三十日 現況下的 參考市值 人民幣元
2.	位於中國廣東省廣州市黃浦區鎮龍鎮與增城區中新鎮交界處的鎮龍項目	鎮龍項目包括一幅佔地面積約242,175平方米的地塊，其將被開發成住宅及商業開發。該物業的建設於估值日期尚未開始。	於估值日期，該物業為荒地。	無商業價值 (見附註6)	5,825,200,000

誠如 貴公司及目標集團告知，鎮龍項目的開發將於二〇二五年完成。於完成後，該物業開發的規劃總建築面積將約為703,377平方米。有關詳情載列如下：

用途	規劃總建築面積 (平方米)
住宅	458,169
零售	14,661
配套	54,665
地下室(包括 5,295個停車位)	175,882
<b>總計：</b>	<b>703,377</b>

根據國有土地使用權出讓合同，該物業的計容建築面積約為508,568平方米。

於估值日期，該物業將訂約授出土地使用權，期限為70年，作住宅用途。

附註：

1. 根據日期為二〇一九年十二月二十三日的國有土地使用權出讓合同－第440112-2019-000003號及日期為二〇二〇年一月六日的修訂合同，佔地面積約242,175平方米的地塊的土地使用權已經訂約以出讓予廣州市品輝房地產開發有限公司（「鎮龍目標公司」），該公司為目標控股公司擁有51%權益的附屬公司。總地價為人民幣5,188,970,000元。該物業的容積率為2.1。
2. 根據建築用地規劃許可證－穗規劃資源地證(2020)第68號，鎮龍目標公司一幅佔地面積約242,175平方米地塊的規劃已獲許可。
3. 根據以鎮龍目標公司為受益人的六份建築工程規劃許可證－穗規劃資源地證第(2020)2431、(2020)2657、(2020)2682、(2020)2731、(2020)2736及(2020)2737號，物業之總建築面積約65,245.95平方米的部分已獲批准建設。
4. 根據以鎮龍目標公司為受益人的2份建築工程施工許可證－第440112202006230301及440112202006180201號，相關地方部門已允許對總建築面積約為62,427.3平方米的物業的部分進行動工。
5. 根據附註1所述之國有土地使用權出讓合同，鎮龍目標公司必須自行保有約23,000平方米住宅面積供租賃，且不允许分拆銷售。
6. 於估值日期，該物業尚未取得相關不動產權證（土地）。因此，吾等並未對該物業賦予任何商業價值。然而，僅供參考說明，吾等認為，假設已取得相關業權證且該物業可自由轉讓，則該物業於估值日期的市值將為人民幣5,825,200,000元。
7. 於估值日期後，鎮龍目標公司已取得不動產權證－粵(2020)廣州市不動產權第06860715號。根據該不動產權證，佔地面積約242,175平方米的物業的土地使用權已出讓予鎮龍目標公司，為期70年，於二〇九〇年三月十九日屆滿，作住宅用途。
8. 吾等的估值乃基於以下基準及分析作出：  
  
就參考目的而對附註6所述之物業進行估值時，吾等已參考當地與物業有相似特徵之土地的售價。該等可資比較地塊之樓面價介乎每平方米人民幣10,400元至人民幣11,600元（作住宅用途）。已就可資比較物業與物業在時間、地點及其他特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設樓面價。
9. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中指出鎮龍目標公司將合法有效擁有物業之土地使用權，亦將是物業土地使用權之唯一合法使用者，且於所有地價已悉數結清且已獲得業權證後，鎮龍目標公司有權依法佔用、使用及處置物業並從中獲取收入。
10. 主要證書／批文概要如下：
 

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	不動產權證(土地)	有
c.	建築用地規劃許可證	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	不適用
g.	建設工程竣工驗收表	不適用

## 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. 披露權益

### (a) 本公司董事及最高行政人員的權益

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,或須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「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1)	實益擁有人／信託受益人	5,543,319	0.036
林峰(附註2)	實益擁有人／信託受益人／ 配偶權益	7,242,234	0.047
李鋒	實益擁有人	172,900	0.001
劉艷	實益擁有人	17,000	0.0001
余立發	實益擁有人	4,000,000	0.026
李家麟	實益擁有人	3,200,000	0.021
劉漢銓	實益擁有人	4,841,200	0.031

附註1: 林昭遠先生於5,543,319股股份中擁有權益,其中2,392,222股股份由其作為實益擁有人擁有,3,151,097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。

附註2: 林峰先生於7,242,234股股份中擁有權益,其中3,987,381股股份由其作為實益擁有人擁有,3,154,853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及100,000股股份由其配偶持有。

## 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

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事於本公司或其其他相聯法團（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或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

## (b) 主要股東

於最後實際可行日期，就本公司董事及最高行政人員（如有）所知悉，於股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露，或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益或淡倉的公司及／或人士（本公司董事或最高行政人員（如有）除外）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
廣州越秀 (附註1)	受控法團權益	6,159,447,662 (好倉)	39.78
越秀企業	受控法團權益	6,159,447,662 (好倉)	39.78
廣州地鐵 (附註2)	受控法團權益	3,080,973,807 (好倉)	19.90

附註1：根據證券及期貨條例，於最後實際可行日期，廣州越秀被視為於本公司6,159,447,662股股份中擁有權益，原因為其透過其全資附屬公司間接持有該等股份，有關詳情如下：

名稱	股份好倉
越秀企業	6,159,447,662
暢茂有限公司 (附註i)	401,989,620
Bosworth International Limited (「 <b>Bosworth</b> 」) (附註i)	4,202,934,153
Novena Pacific Limited (「 <b>Novena</b> 」) (附註i)	978,065,907
Morrison Pacific Limited (「 <b>Morrison</b> 」) (附註i)	273,266,721
Greenwood Pacific Limited (「 <b>Greenwood</b> 」) (附註i)	234,689,273
Goldstock International Limited (「 <b>Goldstock</b> 」) (附註i)	60,918,133
越秀財務有限公司 (附註i)	7,583,855

- (i) 暢茂有限公司、Bosworth、Novena、Morrison、Greenwood、Goldstock 及越秀財務有限公司均由越秀企業全資擁有。

附註2：根據證券及期貨條例，於最後實際可行日期，廣州地鐵被視為於本公司3,080,973,807股股份中擁有權益，原因為其透過其全資附屬公司間接持有該等股份，有關詳情如下：

名稱	股份好倉
廣州地鐵投融資(香港)有限公司 (附註i)	3,080,973,807

- (i) 廣州地鐵投融資(香港)有限公司持有3,080,973,807股股份，廣州地鐵投融資(香港)有限公司由廣州地鐵全資擁有。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，本公司尚未被告知任何其他人士於本公司股份或相關股份擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的權益登記冊的權益或淡倉。

### 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，概無董事自二〇一九年十二月三十一日(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. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，亦無任何尚待解決或面臨或對本公司或本集團任何成員公司構成威脅的重大訴訟或索償。

## 7. 本集團的重大合約

以下乃由本集團於緊接最後實際可行日期直至最後實際可行日期（包括該日）前兩年內訂立的合約（並非於本集團日常業務過程中訂立或擬訂立的合約），其屬或可能屬重大：

- (1) 交易文件；
- (2) 就出售佛山市南海區越秀地產有限公司（「**南海越秀**」）100%權益訂立日期為二〇一九年十一月二十二日的一系列協議，即：
  - (a) 廣州悅錦諮詢有限責任公司（作為買方）（「**悅錦**」）與頂卓有限公司（本公司的全資附屬公司）（「**頂卓**」）（作為賣方）訂立股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣355,361,000元轉讓南海越秀100%股權；及
  - (b) 悅錦、頂卓、南海越秀及廣州城建訂立貸款安排協議，內容有關南海越秀結欠廣州城建的貸款再融資事宜；

- (3) 本公司與創興銀行有限公司（「創興銀行」）訂立日期為二〇一九年九月二十三日的協議，內容有關本集團（或本集團任何成員公司）於創興銀行及其附屬公司不時持有的任何存續期限及性質的存款及任何其他銀行結餘；
- (4) 就收購兩個新軌交項目51%權益訂立日期為二〇一九年九月十日的一系列協議，即：
- 蘿崗項目：
    - (a) 東緯有限公司（廣州越秀的全資附屬公司）（「東緯」）（作為賣方）與廣州城建開發南沙房地產有限公司（由本公司間接擁有95.48%權益）（「南沙」）（作為買方）就收購廣州東越實業發展有限公司（「蘿崗目標控股公司」）（擁有廣州市品悅房地產開發有限公司（「蘿崗目標公司」）51%權益）全部股權訂立的股權轉讓協議，代價為人民幣71,642,000元；
    - (b) 廣州越秀（作為轉讓人）、南沙（作為受讓人）與蘿崗目標公司（作為債務人）就以下事項訂立貸款轉讓協議：
      - (1) 本息貸款人民幣4,005,102,573元加蘿崗目標公司結欠廣州越秀的應計利息；及
      - (2) 蘿崗目標公司結欠廣州越秀的無息貸款本金人民幣85,707,785元；
    - (c) 廣州越秀（作為轉讓人）、南沙（作為受讓人）、蘿崗目標控股公司（作為債務人）就以下事項訂立貸款轉讓協議：
      - (1) 本息貸款人民幣579,770,856元加蘿崗目標控股公司結欠廣州越秀的應計利息；及
      - (2) 蘿崗目標控股公司結欠廣州越秀的無息貸款本金人民幣590,063元；

- 陳頭崗項目：
  - (a) 東緯（作為賣方）與南沙（作為買方）就收購廣州緯信實業發展有限公司（「陳頭崗目標控股有限公司」）（持有廣州市品薈房地產開發有限公司（「陳頭崗目標公司」）51%的權益）全部股權訂立的轉讓協議，代價為人民幣56,403,000元；
  - (b) 廣州越秀（作為轉讓人）、南沙（作為受讓人）與陳頭崗目標公司（作為債務人）就以下事項訂立貸款轉讓協議：
    - (1) 本息貸款人民幣3,248,026,800元加陳頭崗目標公司結欠廣州越秀的應計利息；及
    - (2) 陳頭崗目標控股公司結欠廣州越秀的無息貸款本金人民幣70,596,771元；
  - (c) 廣州越秀（作為轉讓人）、南沙（作為受讓人）與陳頭崗目標控股公司（作為債務人）就以下事項訂立貸款轉讓協議：(1)本息貸款人民幣540,279,789元加陳頭崗目標公司結欠廣州越秀的應計利息；及(2)陳頭崗目標控股公司結欠廣州越秀的無息貸款本金人民幣340,150元；
- (5) 本公司及廣州地鐵投融資（香港）有限公司訂立日期為二〇一九年二月二十七日的認購協議，內容有關廣州地鐵投融資（香港）有限公司認購的3,080,973,807股股份；

- (6) 就收購廣州市品秀房地產開發有限公司(「品秀」)86%股權權益訂立日期為二〇一九年二月二十七日的一系列協議，即：
- (a) 東緯(作為賣方)、廣州越秀、廣州雲湖房地產開發有限公司(廣州市城市建設開發有限公司(由本公司及廣州越秀分別間接擁有95%及5%權益的公司)的附屬公司)(「廣州雲湖」)(作為買方)與品秀(作為目標公司)訂立51%股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣10,413,000元轉讓品秀51%股權；
  - (b) 廣州越秀(作為轉讓人)、廣州雲湖(作為受讓人)與以下各方分別訂立的51%貸款轉讓協議：(i)廣州東曉實業發展有限公司(「廣州東曉」)(作為債務人)，內容有關轉讓本金為人民幣671,500,000元的貸款及(ii)品秀(作為債務人)，內容有關轉讓本金為人民幣6,954,780,801元的貸款及以金額人民幣102,000,000元償還貸款，於各情況下附加應計利息；
  - (c) 東緯、廣州雲湖(作為付款人)與廣州越秀(作為收款人)訂立的初始成本金額協議，代價為約人民幣259,448,030元，以支付由廣州越秀向廣州地鐵墊付的金額應佔的資本成本及其他附帶成本；
  - (d) 廣州地鐵(作為賣方)、廣州雲湖(作為買方)、廣州東曉及品秀訂立的35%股權轉讓協議，內容有關轉讓品秀35%股權，代價為人民幣479,988,000元；
  - (e) 廣州地鐵(作為轉讓人)、廣州雲湖(作為貸款受讓人)與品秀(作為債務人)訂立的35%貸款轉讓協議，內容有關轉讓本金為人民幣4,772,888,785元的貸款及以金額人民幣70,000,000元償還貸款，於各情況下附加應計利息；及
- (7) 慶和投資有限公司(本公司的間接全資附屬公司，作為賣方)與廣州嘉創經濟信息諮詢有限公司(廣州明睿一號實業投資合夥企業(有限合夥)的全資附屬公司，其普通合夥人為廣州越秀中聯股權投資基金管理有限公司(由本公司間接擁有45%權益)，作為買方)訂立日期為二〇一八年十二月二十一日的股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣2,417,500,000元出售廣州市越匯房地產有限公司77.79%股權。

## 8. 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二〇一九年十二月三十一日（即本公司最近期刊發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。

## 9. 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可從事第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
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師、註冊公共利益實體核數師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立物業估值師及獨立估值師

於最後實際可行日期，禹銘投資管理有限公司、羅兵咸永道會計師事務所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），並概無自二〇一九年十二月三十一日（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、羅兵咸永道會計師事務所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涵義載入其函件及／或報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

**10. 備查文件**

下列文件副本由本通函日期起至股東大會日期止(包括該日)於一般營業時間星期一至星期五(包括首尾兩日)(上午九時正至下午五時三十分)內於本公司註冊辦事處(地址為香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓)可供查閱。

- (a) 本公司的組織章程細則；
- (b) 附錄六「本集團的重大合約」一段所述各重大合約；
- (c) 本公司截至二〇一七年、二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度的各份年報；
- (d) 本公司截至二〇二〇年六月三十日止六個月的中期業績公告；
- (e) 董事會函件(其內容載於本通函第9至29頁)；
- (f) 獨立董事會委員會致獨立股東之函件(其內容載於本通函第30頁)；
- (g) 獨立財務顧問致獨立董事會委員會及獨立股東之函件(其內容載於本通函第31至63頁)；
- (h) 羅兵咸永道會計師事務所就目標集團的財務資料發出的會計師報告，其全文載於本通函附錄二A及附錄二B；
- (i) 有關經擴大集團未經審核備考財務資料的函件，其全文載於本通函附錄四；
- (j) 獨立估值師就水西目標控股公司的估值提供的估值報告，其全文載於本通函附錄五A；
- (k) 獨立估值師就鎮龍目標控股公司的估值提供的估值報告，其全文載於本通函附錄五B；
- (l) 獨立估值師就新軌交項目的估值提供的估值報告，其全文載於本通函附錄五C；

- (m) 本附錄六中「專家資格及同意書」一節所述之同意書；及
- (n) 本通函。

## 11. 雜項

- (a) 本公司的公司秘書為余達峯先生（香港高等法院律師）。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓。
- (c) 本公司的股份過戶登記處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 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）。
- (e) 本公司的核數師為羅兵咸永道會計師事務所，地址為香港中環太子大廈22樓。
- (f) 若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**

(於香港註冊成立之有限公司)

(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」)謹訂於二〇二〇年十月十三日(星期二)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大堂低座1-4號宴會廳舉行股東大會(「大會」)，藉以考慮及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詞彙及詞句與日期為二〇二〇年九月二十三日致股東通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

**普通決議案**

「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認每份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)，其詳情載於本通函；
- (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，二〇二〇年九月二十三日

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、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之任何授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署核證之該等授權書或授權文件副本，必須盡快於大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54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) 本公司將於二〇二〇年十月九日（星期五）至二〇二〇年十月十三日（星期二）（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。為確定股東參加將於二〇二〇年十月十三日（星期二）舉行的股東大會資格，所有已填妥的過戶登記表並附上相關股票必須於二〇二〇年十月八日（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（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）以作登記。
- (7) 鑒於COVID-19帶來的持續風險以及為管控出席大會人士的潛在健康風險，本公司將於大會上採取若干預防措施。更多詳情請參閱本通函。