

---

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其他註冊證券機構、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) 根據特別授權建議認購及發行新股以及申請清洗豁免；
  - (2) 有關收購廣州市品秀房地產開發有限公司86%權益的主要及關連交易；
  - (3) 建議重選董事；
  - (4) 股東大會通告；
- 及
- (5) 股東登記冊暫停辦理過戶登記

獨立董事委員會及獨立股東  
之  
獨立財務顧問



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

---

越秀地產股份有限公司將於二〇一九年四月三日(星期三)上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座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-3頁。無論閣下能否出席大會，務請閣下按照隨附代表委任表格上印備的指示填妥表格，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22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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親自出席大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

二〇一九年三月十八日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
獨立董事委員會函件 .....	39
獨立財務顧問函件 .....	42
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 A — 目標集團的會計師報告 .....	IIA-1
附錄二 B — 目標公司的會計師報告 .....	IIB-1
附錄三 — 目標集團的管理層討論及分析 .....	III-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 — 目標控股公司的估值報告 .....	VA-1
附錄五 B — 目標公司的估值報告 .....	VB-1
附錄五 C — 該項目的估值報告 .....	VC-1
附錄五 D — 關於目標集團估值報告的獨立財務顧問函件 .....	VD-1
附錄六 A — 越秀估值集團所持物業的估值報告概要 .....	VIA-1
附錄六 B — 越秀房產基金所持物業的估值報告概要 .....	VIB-1
附錄七 — 一般資料 .....	VII-1
股東大會通告 .....	GM-1

---

## 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 ..... 二〇一九年三月十八日(星期一)

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 ..... 二〇一九年三月二十九日(星期五)  
下午四時三十分

遞交股東大會的代表委任表格的最後時間..... 二〇一九年四月一日(星期一)  
上午十時三十分

股東大會 ..... 二〇一九年四月三日(星期三)  
上午十時三十分

公佈股東大會的投票結果..... 二〇一九年四月三日(星期三)

### 附註：

- (1) 謹請股東注意，上述收購事項及股東大會預期時間表以及本通函其他部份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	51% 收購事項及 35% 收購事項的統稱
「該公告」	指	本公司日期為二〇一九年二月二十七日的公告，內容有關(其中包括)該等交易
「評估值」	指	獨立估值師於二〇一八年十二月三十一日所釐定該項目的價值。有關更多詳情，請參閱附錄五C
「細則」	指	本公司章程細則
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「聯營公司」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「東緯」	指	東緯有限公司，一間於香港註冊成立的有限責任公司，為廣州越秀的全資附屬公司
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大的本集團
「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事及任何獲執行董事轉授權力的人士
「廣州城建」	指	廣州市城市建設開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，由本公司間接擁有95%權益及廣州越秀擁有5%權益
「股東大會」	指	本公司將舉行的股東大會，以考慮酌情批准該等交易、重選董事及清洗豁免

---

## 釋 義

---

「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
「廣州地鐵認購方」	指	廣州地鐵投融資(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限責任公司，為廣州地鐵的全資附屬公司
「廣州越秀」	指	廣州越秀集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，由中國廣州市人民政府全資實益及直接擁有，為本公司的最終控股股東
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	成立以就該等交易及清洗豁免是否公平合理及投票向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該等交易及清洗豁免是否公平合理及投票的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	(a) 就收購事項而言，除(i)除作為股東權益外，任何於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；

---

## 釋 義

---

- (b) 就認購事項(包括特殊授權)而言，除(i)除作為股東權益外，任何於認購事項(包括特別授權)擁有重大權益的股東；(ii)(c)(i)所述有關股東的任何緊密聯繫人；及(iii)除作為股東權益外，任何於認購事項(包括特別授權)、51%收購事項、35%收購事項及／或清洗豁免中擁有權益或涉及的股東外的股東(包括(c)(iii)所述有關股東的一致行動人士)；
- (c) 就清洗豁免而言，除作為股東權益外，任何於清洗豁免、51%收購事項、35%收購事項及／或認購事項中擁有權益或涉及的股東外的股東(包括有關股東的一致行動人士)。

於各情況下，廣州越秀及其一致行動人士(包括相關越秀企業附屬公司)及／或被假定為與其一致行動之人士(即：(i)廣州地鐵(包括廣州地鐵認購方)及(ii)董事(獨立非執行董事除外))除外

「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「該土地」	指	位於中國廣東省廣州市增城區新塘鎮地鐵13號線的官湖車輛段及建築物的商業及住宅用地塊，其為將由廣州地鐵建設及營運的新地鐵終點站
「最後交易日」	指	二〇一九年二月二十六日，認購協議日期前股份於聯交所買賣的最後日期
「最後實際可行日期」	指	二〇一九年三月十五日，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

---

## 釋 義

---

「截止日期」	指	二〇一九年十二月三十一日或本公司與廣州地鐵認購方可能書面協定的有關其他日期
「中國」	指	中華人民共和國，而僅就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	廣州雲湖房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，由本公司間接擁有約95.475%權益及廣州越秀擁有約4.525%權益
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「相關期間」	指	自本公告日期前六個月起直至最後實際可行日期(包括該日)的期間
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
「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
「特別授權」	指	建議獨立股東於股東大會上授予董事根據認購協議配發及發行認購股份的特別授權
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	廣州地鐵認購方根據認購協議認購認購股份
「認購協議」	指	本公司與廣州地鐵認購方就認購3,080,973,807股股份於二〇一九年二月二十七日訂立的認購協議
「認購價」	指	每股認購股份2.00港元的認購價

---

## 釋 義

---

「認購股份」	指	廣州地鐵認購方根據認購協議將予認購的3,080,973,807股新股份
「收購守則」	指	公司收購、合併及股份回購守則
「目標公司」	指	廣州市品秀房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司
「目標集團」	指	目標公司及目標控股公司的統稱
「目標控股公司」	指	廣州東曉實業發展有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期為廣州越秀的全資附屬公司，而廣州越秀擁有目標公司的51%股權
「該等交易」	指	認購事項及收購事項的統稱
「交易文件」	指	認購協議、51%股權轉讓協議、51%貸款轉讓協議、35%股權轉讓協議、35%貸款轉讓協議及初始成本金額協議的統稱
「清洗豁免」	指	由執行人員根據收購守則規則26豁免註釋1，就廣州越秀及其一致行動人士由於完成認購事項原應就本公司全部已發行股份及其他證券(如有)(彼等已擁有者或同意被彼等收購者除外)提出強制全面要約的責任的豁免
「越秀房產基金」	指	越秀房地產投資信託基金
「越秀企業」	指	越秀企業(集團)有限公司
「越秀估值集團」	指	本集團及本公司聯營公司(不包括越秀房產基金)
「%」	指	百分比。

於本通函內，人民幣乃按人民幣1元兌0.86074港元的匯率換算為港元，僅供說明用途。





**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

**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：

- (1) 根據特別授權建議認購及發行新股以及申請清洗豁免；
- (2) 有關收購廣州市品秀房地產開發有限公司86%權益的主要及關連交易；
- 及
- (3) 建議重選董事

**緒言**

茲提述該公告。於二〇一九年二月二十七日，本集團訂立該等交易，包括認購事項及收購事項，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)有關該等交易及清洗豁免的進一步資料；(ii)獨立董事委員會就該等交易及清洗豁免發出的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問就該等交易及清洗豁免向獨立董事委員會發出的意見函件；(iv)有關申請清洗豁免的進一步資料；(v)本集團、目標控股公司及目標公司的財務資料；(vi)目標控股公司、目標公司及該項目各自的估值報告；(vii)越秀估值集團所持物業及越秀房產基金所持物業的估值報告概要；(viii)有關重選董事的資料；及(ix)股東大會通告。

### 該等交易概要

#### 廣州地鐵認購方認購新股份

於二〇一九年二月二十七日，本公司與廣州地鐵認購方(廣州地鐵全資附屬公司)訂立有條件認購協議，內容有關建議廣州地鐵認購方按每股認購股份2.00港元的認購價(即總代價6,161,947,614港元)認購3,080,973,807股認購股份。認購股份相當於通過配發及發行認購股份後經擴大的已發行股份總數(假設於最後實際可行日期至認購事項完成日期期間已發行股份總數並無其他變動)約19.9%。認購價每股認購股份2.00港元較二〇一九年二月二十七日(即認購協議日期)聯交所每股1.64港元的收市價溢價約22.0%。根據認購協議條款及條件，廣州地鐵認購方將有權提名一名候選人，提呈董事會委任為非執行董事，倘廣州地鐵認購方持有已發行股份總數不足10%，則提名權須中止。

#### 收購事項

廣州地鐵為投標一個將在其上建設及開發住宅、商業及公共設施綜合用途項目(「該項目」)的土地而成立目標公司。二〇一八年五月，目標控股公司(廣州越秀之間接全資附屬公司)以約人民幣670,914,000元的代價，自廣州地鐵收購目標公司的51%股權，而廣州越秀以約人民幣6,709,137,000元的代價，收購當時由目標公司結欠廣州地鐵的貸款的51%權益(統稱「原51%收購事項」)。待原51%收購事項完成後，廣州越秀(合共本金金額人民幣347,644,000元)及廣州地鐵(合共本金金額人民幣334,011,000元)按其各自股權比例向目標公司提供進一步貸款。

於二〇一九年二月二十七日訂立認購協議的同時，買方就收購事項訂立一系列協議。根據有關協議，買方有條件同意直接或間接收購目標公司合共86%的股權連同目標公司及目標控股公司的相關貸款權益，方式如下：

(a) 第一，買方已同意收購：

- (i) 目標公司的51%股權，方式為以人民幣10,413,000元(「51%股權轉讓代價」)的代價，自廣州越秀的全資附屬公司收購目標控股公司的全部股權(即繳足註冊資本人民幣10,000,000元)，該代價乃經參考目標控股公司於二〇一八年十二月三十一日的資產淨值(由仲量聯行經考慮該項目於二〇一八年十二月三十一日的評估值計算得出)協定；

## 董事會函件

- (ii) 目標控股公司結欠廣州越秀的貸款(本金額人民幣671,500,000元，連同年利率為6.5%的應計利息)(「**目標控股貸款**」)的全部權益，方式為以等額基準作出的有關貸款的轉讓；及
- (iii) 目標公司結欠廣州越秀、與廣州越秀於目標公司的51%權益相應的貸款的所有權益，連同應計利息，方式為轉讓部分貸款(本金額人民幣6,954,780,801元加年利率為6.5%的應計利息)(「**51%目標轉讓貸款**」)權益，及償還餘下部分貸款(本金額人民幣102,000,000元加年利率為6.5%的應計利息)(「**51%買方再融資貸款**」)，在各情況下以等額基準作出(目標控股貸款的金額、51%目標轉讓貸款及51%買方再融資貸款，各情況下連同應計利息統稱「**51%貸款代價**」)。
- (b) 第二，買方已同意收購：
- (i) 以人民幣479,988,000元(「**35%股權轉讓代價**」)的代價，自廣州地鐵收購目標公司的35%股權，該代價乃經參考目標公司於二〇一八年十二月三十一日的資產淨值(由仲量聯行經考慮該項目於二〇一八年十二月三十一日的評估值計算得出)的35%協定；及
- (ii) 目標公司結欠廣州地鐵，與廣州地鐵於目標公司的35%權益相應的有關貸款的權益，連同應計利息，方式為轉讓部分貸款(本金額人民幣4,772,888,785元加年利率為6.5%的應計利息)(「**35%目標轉讓貸款**」)權益，及償還餘下部分貸款(本金額人民幣70,000,000元加年利率為6.5%的應計利息)(「**35%買方再融資貸款**」)，在各情況下以等額基準作出(統稱「**35%貸款代價**」)。
- (上述(b)項為「**35%收購事項**」)。
- (c) 第三，買方已同意向廣州越秀支付一筆款項，以支付由廣州越秀就該項目向廣州地鐵墊付的金額應佔的資本成本(原51%收購事項前)及其他附帶成本(「**初始成本金額**」)(為作說明用途，假設51%收購事項於二〇一九年四月三十日完成，初始成本金額將約為人民幣259,448,030元)。
- (上述(a)項及(c)項統稱為「**51%收購事項**」)

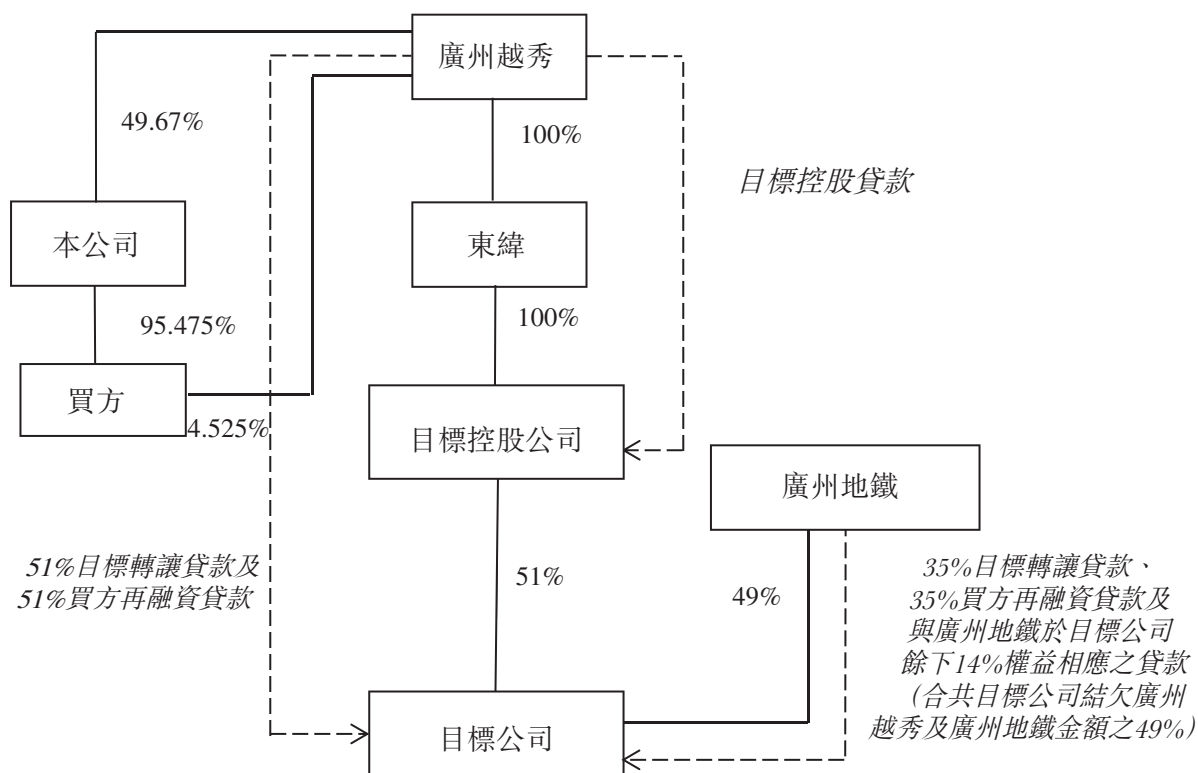
## 董事會函件

為作說明用途，假設收購事項於二〇一九年四月三十日(即本公司計劃完成收購事項日期)完成：(i)買方就51%收購事項向廣州越秀(及／或其全資附屬公司)應付的總額(包括但不限於初始成本金額及51%收購事項項下未償還貸款的應計利息)將約為人民幣8,481,966,000元；(ii)買方就35%收購事項向廣州地鐵應付的總額(包括但不限於35%收購事項項下未償還貸款的應計利息)將約為人民幣5,625,711,000元；及(iii)因此，買方就收購事項應付的總額(「總收購金額」)將約為人民幣14,107,677,000元。

作為單獨的附註，除初始成本金額外，買方就51%收購事項向廣州越秀(及／或其全資附屬公司)應付的總額將約等於廣州越秀就其於該項目51%權益的收購成本(經計及所注資本及其向目標控股公司及／或目標公司提供的所有貸款)加51%收購事項的未償還貸款的應計利息。

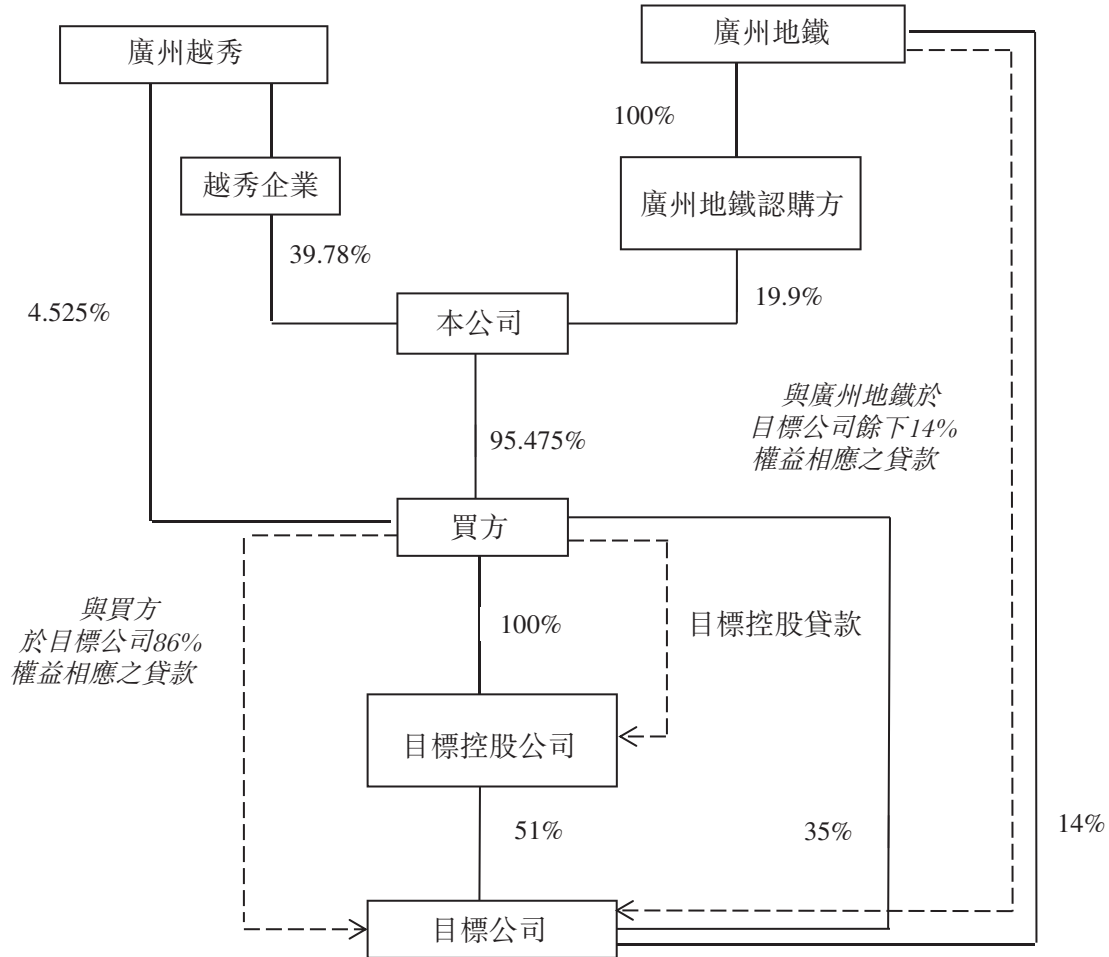
### 緊接及緊隨該等交易完成前及後的企業架構

下文載列該等交易完成前的簡化企業架構圖：



## 董 事 會 函 件

下文載列緊隨該等交易完成後的簡化企業架構圖：



附註：

- 表示股權／持有股權(直接或間接實際權益)
- > 表示一方向另一方提供的債務

### 認購事項

於二〇一九年二月二十七日，本公司與廣州地鐵認購方（廣州地鐵全資附屬公司）訂立認購協議，據此，本公司根據特別授權有條件同意發行及配發，而廣州地鐵認購方有條件同意按每股認購股份2.00港元的認購價（即總代價6,161,947,614港元）認購3,080,973,807股認購股份。

### 認購協議

日期： 二〇一九年二月二十七日

訂約方： (i) 本公司；及  
(ii) 廣州地鐵認購方

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，廣州地鐵認購方及其最終實益擁有人並非本公司的關連人士。

### 認購股份數目

3,080,973,807股認購股份

認購股份相當於(i)最後實際可行日期已發行股份總數約24.8%；及(ii)通過配發及發行認購股份後經擴大的已發行股份總數（假設於最後實際可行日期至認購事項完成日期期間已發行股份總數並無其他變動）的約19.9%。

### 認購價

認購價每股認購股份2.00港元較：

- (a) 股份於二〇一九年二月二十七日（即認購協議日期）在聯交所所報的收市價每股1.64港元溢價約22.0%；
- (b) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股1.66港元溢價約20.5%；
- (c) 股份截至最後交易日止五個交易日在聯交所所報平均收市價約每股1.63港元溢價約23.0%；

---

## 董事會函件

---

- (d) 股份截至最後交易日止十個交易日在聯交所所報平均收市價約每股 1.60 港元溢價約 25.4%。
- (e) 於二〇一八年十二月三十一日本公司擁有人應佔每股股份經審核資產淨值約 3.12 港元(相當於約人民幣 2.73 元)折讓約 36.0%；及
- (f) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股 1.77 港元溢價約 13.0%。

認購價淨額經扣除所有估計開支後估計約為每股認購股份 2.00 港元。

認購價乃經參考股份市價及資產淨值後由本公司與廣州地鐵於認購協議日期按公平原則磋商釐定。

### 認購股份的權利及地位

認購股份於配發、發行及繳足時，彼此之間及與於認購事項完成當日的其他已發行股份在各方面享有同等權益，並有權收取記錄日期為認購事項完成日期或之後的股息及其他分派。倘認購事項於本公司的末期現金股息記錄日期或之前完成(即二〇一九年六月六日)，則廣州地鐵認購方將有權收取本公司的末期現金股息每股 0.051 港元(其派付須於本公司即將召開的年度股東大會上獲得股東批准)。

### 條件

認購事項須待以下所有條件獲達成(或豁免，倘適用)後，方告完成：

- (a) 獨立股東已於股東大會上通過一切必要決議案以批准交易文件及其項下擬進行的交易(即認購事項(包括特別授權)及收購事項)以及清洗豁免；
- (b) 聯交所授出或同意授出將予發行的認購股份上市及買賣(且有關上市及批准並無於其後在認購事項完成前被撤回)；

---

## 董 事 會 函 件

---

- (c) 已授出清洗豁免且並無於其後在認購事項完成前被撤回；
- (d) 已獲得就簽立、交付及執行交易文件及其項下擬進行的交易為必要的相關監管機關的批准(且有關批准並無於其後在認購事項完成前被撤回)((a)至(d)項條件統稱為「**監管條件**」)；
- (e) 有關(i)本公司及(ii)認購股份的聲明及保證於認購事項完成日期為真實、準確且並無誤導成份；及
- (f) 有關廣州地鐵認購方及其實益擁有人的聲明及保證於認購事項完成日期為真實、準確且並無誤導成份。

廣州地鐵認購方可全權酌情隨時通過向本公司發出書面通知的方式全部或部分豁免上文(e)項條件；且本公司可全權酌情隨時通過向廣州地鐵認購方發出書面通知的方式全部或部分豁免上文(f)項條件。上文所載的所有其他條件不得由認購協議任何一方豁免。

本公司須盡合理努力確保上文(a)至(c)及(e)項條件獲達成，且廣州地鐵認購方須盡合理努力確保上文(f)項條件獲達成。認購協議各方須盡合理努力確保上文(d)項條件獲達成。上文(d)項條件規定的批准於最後實際可行日期經已獲得。

倘上述條件於截止日期或之前未獲達成(或豁免，如適用)：

- (a) 認購協議即告失效且無進一步效力，惟認購協議的常規持續生效條文(「**持續生效條文**」)將繼續有效；
- (b) 認購協議任何一方均不得對另一方提出任何索償，惟根據持續生效條文的先前違反或索償則除外；及
- (c) 本公司將補償廣州地鐵認購方法律費用及廣州地鐵認購方已合理產生的實際開支，最高補償金額為100,000港元。

### 特別授權

認購股份將根據於股東大會上徵求獨立股東的特別授權發行。特別授權一旦獲批准，將在認購事項完成或認購協議終止(以較早者為準)前一直有效。



### 上市申請

本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。待聯交所上市委員會批准認購股份於聯交所上市及買賣後，認購股份交易將於認購事項完成後開始。

### 完成

認購事項於認購協議項下所有條件達成(或獲豁免，如適用)後第三個營業日(或本公司與廣州地鐵認購方可能書面協定的有關其他日期)完成。

### 董事的提名

根據認購協議，在適用法律、法規、細則、上市規則或聯交所許可的情況下，於認購事項完成後及只要廣州地鐵認購方實益擁有已發行股份總數至少10%或以上，廣州地鐵認購方將有權提名一名候選人，提呈董事會委任為非執行董事，且本公司須促使有關候選人盡快出任董事會，惟：

- (a) 有關候選人符合適用法律、法規、上市規則及細則項下有關董事資質及經驗規定；及
- (b) 董事會如此委任的任何董事將遵守細則及上市規則項下的退任、重選及股東批准規定。

倘廣州地鐵認購方於任何時候持有已發行股份總數不足10%，廣州地鐵認購方須促使其提名董事即時辭任董事及於本公司任何職務，且不就喪失職位獲任何補償，而廣州地鐵認購方的董事提名權利自此終止。

## 董 事 會 函 件

### 認購事項對本公司股權的影響

假設已發行股份總數於最後實際可行日期至認購事項完成日期期間並無變動(發行認購股份除外)，以下載列(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨認購事項完成後的本公司股權架構，作說明之用：

	於最後實際可行日期		緊隨認購事項完成後	
	股份數目 (附註10)	佔已發行 股份% (概約)	股份數目 (附註10)	佔已發行 股份% (概約)
<b>股東</b>				
<b>廣州越秀及其一致行動人士</b>				
越秀企業(附註1)	6,159,447,662	49.67	6,159,447,662	39.78
廣州地鐵認購方(附註2)	—	—	3,080,973,807	19.90
林昭遠先生(附註3)	2,186,985	0.02	2,186,985	0.01
李鋒先生(附註4)	172,900	0.00	172,900	0.00
陳靜女士(附註5)	—	—	—	—
林峰先生(附註6)	4,415,752	0.04	4,415,752	0.03
劉艷女士(附註7)	17,000	0.00	17,000	0.00
小計：	6,166,240,299	49.72	9,247,214,106	59.73
<b>其他董事</b>				
余立發先生(附註8)	4,000,000	0.03	4,000,000	0.03
李家麟先生(附註9)	3,200,000	0.03	3,200,000	0.02
劉漢銓先生(附註10)	4,841,200	0.04	4,841,200	0.03
小計：	12,041,200	0.10	12,041,200	0.08
公眾股東	6,223,025,132	50.18	6,223,025,132	40.19
<b>已發行股份總數</b>	<b>12,401,306,631</b>	<b>100</b>	<b>15,482,280,438</b>	<b>100</b>

附註：

1. 本公司的股權由越秀企業(廣州越秀的全資附屬公司)透過其不同的全資附屬公司(即 Superb Master Ltd.、Bosworth International Limited、Novena Pacific Limited、Morrison Pacific Limited、Greenwood Pacific Limited、Goldstock International Limited 及越秀財務有限公司(統稱「相關越秀企業附屬公司」))間接持有。

## 董事會函件

2. 廣州地鐵認購方被視為廣州越秀的一致行動人士。
3. 林昭遠先生為若干相關越秀企業附屬公司董事並被視為廣州越秀的一致行動人士。林先生亦為一名執行董事，其於2,186,985股股份中擁有權益，其中373,464股股份由其作為實益擁有人擁有，1,813,521股股份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。
4. 李鋒先生為若干相關越秀企業附屬公司董事並被視為廣州越秀的一致行動人士。李先生亦為一名執行董事。
5. 陳靜女士為若干相關越秀企業附屬公司董事及被假定為與廣州越秀一致行動之人士，陳女士亦為一名執行董事。
6. 林峰先生為一名執行董事，其於4,415,752股股份中擁有權益，其中1,357,276股股份由其作為實益擁有人擁有，2,958,476股股份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。因林先生作為執行董事，其根據收購守則項下「一致行動」定義之第(6)類假設被假定為與廣州越秀一致行動之人士，直至認購事項完成。
7. 劉艷女士為一名執行董事。因劉女士作為執行董事，其根據收購守則項下「一致行動」定義之第(6)類假設被假定為與廣州越秀一致行動之人士，直至認購事項完成。
8. 余立發先生為一名獨立非執行董事。
9. 李家麟先生為一名獨立非執行董事。
10. 劉漢銓先生為一名獨立非執行董事。
11. 表中載列的若干百分比數字已湊整。因此，所示總計數字未必為之前數字的算術總和。

### 本公司於過往12個月進行的股本集資

除認購事項外，本公司於本通函日期前12個月並未通過發行股本證券籌集任何資金。

### 收購事項

於二〇一九年二月二十七日訂立認購協議的同時，買方就收購事項訂立一系列協議。根據該等協議，買方有條件同意直接或間接收購目標公司的合共86%股權連同目標公司及目標控股公司的相關貸款權益，收購方式概述如下。

#### 1. 51% 收購事項

##### (i) 日期為二〇一九年二月二十七日的51% 股權轉讓協議(「51% 股權轉讓協議」)

訂約方：東緯(廣州越秀的全資附屬公司)(作為賣方)、廣州越秀、買方(廣州城建的附屬公司，而廣州城建由本公司與廣州越秀分別間接擁有95%及5%)(作為買方)及目標公司

---

## 董 事 會 函 件

---

(ii) 日期為二〇一九年二月二十七日的51%貸款轉讓協議(「51%貸款轉讓協議」)

訂約方：

- (a) 有關目標控股貸款：廣州越秀(作為轉讓人)、買方(作為受讓人)及目標控股公司(作為債務人)；
- (b) 有關51%目標轉讓貸款：廣州越秀(作為轉讓人)、買方(作為受讓人)及目標公司(作為債務人)

(iii) 日期為二〇一九年二月二十七日的初始成本金額協議(「初始成本金額協議」)

(51%股權轉讓協議、51%貸款轉讓協議及初始成本金額協議統稱為「51%收購協議」)

訂約方：東緯、買方及廣州越秀

條件

各份51%收購協議的生效日期(「收購生效日期」)應為以下條件最後一項達成之日：

- (a) 已達成監管條件；及
- (b) 認購事項已完成。

代價、付款條件及完成

待收購生效日期發生後：

- (a) 51%股權轉讓的代價人民幣10,413,000元，應由買方以現金繳足方式於收購生效日期起五個營業日內向東緯支付，且51%股權轉讓將於有關轉讓於相關工商行政管理局登記(「51%股權轉讓登記」)之日完成；
- (b) 於51%股權轉讓協議完成日期起十個營業日內：
  - (i) 廣州越秀須向買方轉讓其於目標控股貸款及51%目標轉讓貸款的全部權利及權益，而買方須向廣州越秀支付等價金額；及
  - (ii) 買方須向目標公司提供貸款，以使其能夠悉數償還51%買方再融資貸款；

- (c) 買方須於51%股權轉讓協議完成日期起十個營業日內向廣州越秀悉數支付初始成本金額。

### 彌償

針對51%股權轉讓協議及51%貸款轉讓協議，各方同意向非違約方因或就違約方違反各自責任而遭受所有損失、債務、稅項、損害、訴訟及和解成本以及開支彌償對方。

### 終止

於51%股權轉讓協議生效後，協議任何一方概無權終止51%股權轉讓協議，惟發生任何以下事項則除外：

- (a) 協議訂約方之間的書面協定；或
- (b) 根據任何適用法律、規則及法規或根據51%股權轉讓協議的其他條款終止。

倘51%股權轉讓代價(或其任何部分)的付款被買方逾期超過收購生效日期30個營業日或51%股權轉讓登記於收購生效日期起30個營業日內未作出，則並非違約方的東緯或買方(視情況而定)可終止51%股權轉讓協議，據此，有關非違約方將有權獲得買方或東緯(視情況而定)以51%股權轉讓協議所載方式對有關違約及所有損失作出的補償。

待51%股權轉讓協議因任何一方違約而終止後，51%收購協議(即51%股權轉讓代價、51%貸款代價、51%買方再融資貸款及初始成本金額)項下應付金額的任何部分倘獲支付，將退還予買方。違約方須作出補償及處理所有必要程序以根據51%股權轉讓協議條款及適用法律法規解除51%股權轉讓。

## 2. 35%收購事項

- (i) 日期為二〇一九年二月二十七日的35%股權轉讓協議(「35%股權轉讓協議」)

訂約方：廣州地鐵(作為賣方)、買方(本公司的非全資附屬公司)(作為買方)、目標控股公司及目標公司

---

## 董 事 會 函 件

---

(ii) 日期為二〇一九年二月二十七日的35%貸款轉讓協議(「35%貸款轉讓協議」)

(35%股權轉讓協議及35%貸款轉讓協議統稱為「35%收購協議」)

訂約方：廣州地鐵(作為轉讓人)及買方(作為受讓人)及目標公司(作為債務人)

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，廣州地鐵及其最終實益擁有人並非本公司的關連人士。

### 條件

各份35%收購協議的生效日期應為收購生效日期。

### 代價、付款條款及完成

待收購生效日期發生後：

- (a) 35%股權轉讓的代價人民幣479,988,000元，應由買方以現金繳足方式於收購生效日期起五個營業日內向廣州地鐵支付，且35%股權轉讓將於有關轉讓於相關工商行政管理局登記(「35%股權轉讓登記」)之日完成；
- (b) 於35%股權轉讓協議完成日期起十個營業日內：
  - (i) 廣州地鐵須向買方轉讓其於35%目標轉讓貸款的全部權利及權益，而買方須向廣州地鐵支付等價金額；及
  - (ii) 買方須向目標公司提供貸款，以使其能夠悉數償還35%買方再融資貸款。

### 彌償

35%股權轉讓協議及35%貸款轉讓協議各方同意就非違約方因或就違約方違反各自責任而遭受所有損失、債務、稅項、損害、訴訟及和解成本以及開支彌償對方。

終止

於35%股權轉讓協議生效後，協議任何一方概無權終止35%股權轉讓協議，惟發生任何以下事項則除外：

- (a) 協議訂約方之間的書面協定；或
- (b) 根據任何適用法律、規則及法規或根據35%股權轉讓協議的其他條款終止。

倘35%股權轉讓代價(或其任何部分)的付款逾期超過收購生效日期30個營業日或35%股權轉讓登記於收購生效日期起30個營業日內未作出，則並非違約方的廣州地鐵或買方(視情況而定)可終止35%股權轉讓協議，據此，有關非違約方將有權獲得買方或廣州地鐵(視情況而定)以35%股權轉讓協議所載方式對有關違約及所有損失作出的補償。

待35%股權轉讓協議因任何一方違約而終止後，35%收購協議(即35%股權轉讓代價、35%貸款代價及35%買方再融資貸款)項下應付金額的任何部分倘獲支付，將退還予買方。違約方須作出補償及處理所有必要程序以根據35%股權轉讓協議條款及適用法律法規解除35%股權轉讓。

### 3. 目標公司的管理

根據35%股權轉讓協議，廣州地鐵及買方將共同合作通過目標公司開發該項目，目標控股公司主要負責該項目的整體日常營運管理及基建發展以及該項目的運作。下列事項需要獲得目標公司全體股東的一致同意：(i)增加或減少註冊資本；(ii)合併、分立、更改公司形式、設立分處或附屬公司、解散及清算；及(iii)對章程文件的修訂。

### 董事會構成及保留事項

根據35%股權轉讓協議，目標公司將共有五名董事，其中三名將由目標控股公司(於完成收購事項後將成為本公司的附屬公司)委任，其中一名由買方委任及另外一名由廣州地鐵委任。上述委任須經持有目標公司三分之二以上投票權的股東批准。目標公司的股東須根據35%股權轉讓協議投票贊成有關委任的決議案。

根據35%股權轉讓協議，目標公司各類事項所需的董事會批准要求如下：

(i) 目標公司董事一致批准：

- 1) 註冊資本的修訂；
- 2) 任何合併、分立、更改公司形式、設立分處或附屬公司、解散及清算；及
- 3) 章程細則的修訂，

(ii) 目標公司三分之二以上董事的批准：

- 1) 召開股東大會，並於股東大會上報告目標公司的事務；
- 2) 審閱目標公司的資產估值報告；
- 3) 有關目標公司的按揭、擔保及融資的建議；
- 4) 僱傭、變更及解僱負責目標公司的審核事項的會計師事務所；及
- 5) 與關連交易有關的所有事項及釐定關連交易定價原則；及

(iii) 簡單多數(即目標公司半數以上董事的批准)：所有其他事項。



### 進一步融資

倘該項目的開發及建設需要額外資金，目標公司應首先尋求外部融資。倘目標公司的註冊資本不符合取得外部融資的要求，則在經過買方、目標控股公司及廣州地鐵各自的內部審批程序後，及目標公司股東於股東大會批准後，買方、目標控股公司及廣州地鐵將按彼等當時各自於目標公司的股權比例注入資金以增加目標公司的資本。倘目標公司並無足夠資產以確保其在外部融資項下的責任，則在經過買方、目標控股公司及廣州地鐵各自的內部審批程序後，及目標公司股東於股東大會批准後，買方、目標控股公司及廣州地鐵將按彼等當時各自於目標公司的股權比例提供抵押或擔保。倘目標公司有資金需求且外部融資不足以滿足該項目開發及建設所需的資金，則買方、目標控股公司及廣州地鐵在經過其各自的內部審批程序後，按彼等當時各自於目標公司的股權比例向目標公司提供額外股東貸款以確保目標公司的日常營運及該項目的發展。

### 利潤分配安排

根據35%股權轉讓協議，目標公司的利潤將由廣州地鐵、買方及目標控股公司按其各自於目標公司的股權比例分攤。

### 優先購買權

根據35%股權轉讓協議，廣州地鐵、買方及目標控股公司各自相互授予優先購買權，惟須待該項目可出售總面積的95%或以上已出售，其中一方(「轉讓方」)可向另外兩方發出通知，轉讓彼等各自於目標公司的股權及轉讓目標公司結欠轉讓方的全部或任何股東貸款(包括任何未付利息)，列明建議轉讓的條款(包括建議轉讓價)及轉讓事項。轉讓方可轉讓於目標公司的全部或部分股權。廣州越秀、廣州地鐵及目標控股公司達成共識，倘轉讓方轉讓於目標公司的任何部分股權，轉讓方亦必須轉讓目標公司結欠轉讓方的股東貸款的相同比例權益。同樣，倘轉讓方轉讓目標公司結欠轉讓方的股東貸款的任何部分，轉讓方亦須出售其於目標公司的相應百分比權益。

---

## 董 事 會 函 件

---

倘另外兩方於上述通知發出之日起三個月內未就彼等是否同意建議轉讓或擬行使彼等的優先購買權作出回應，則被視為已同意建議轉讓並豁免優先購買權。倘轉讓方實施建議轉讓，最終轉讓價不得低於上述通知所述建議轉讓價，轉讓方亦指派，並促使建議受讓方接受於上述通知所述目標公司於有關轉讓時或轉讓前結欠轉讓方的所有或任何股東貸款(包括任何未付利息)。

本公司於其建議轉讓於目標公司的權益或考慮是否行使上述優先購買權(另一方根據35%股權轉讓協議建議轉讓於目標公司的權益)時，會考慮上市規則的影響，並將就上述事項遵守適用的上市規則要求(如有)。

目標控股公司及買方應確保廣州地鐵的日常地鐵營運不受該項目建設工程的影響，且該項目符合廣州地鐵的安全管理體系及標準。倘廣州地鐵發現該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，則有權要求暫停該項目的建設工程，於此情況下，目標控股公司及買方應根據35%股權轉讓協議條款向廣州地鐵就因鐵路服務暫停及／或因該項目建設工程延遲而遭受的所有損失作出彌償。

該項目的建設工程及營運涉及固有風險(包括職業及安全風險)。目標控股公司、目標公司及／或買方可能會對廣州地鐵或其他第三方承擔責任，其中包括地鐵服務中斷或由該項目或其工程或營運引起或與之相關的安全或其他事故。為降低該等風險，目標公司將採取合理措施為該項目尋找分包商，包括強制要求該分包商購買適當的保險。然而，概不能保證目標控股公司、目標公司及／或買方能夠將所有該等風險轉移至分包商。此外，經擴大集團亦可能面臨相關聲譽風險。

### 釐定總收購金額的基準

於二〇一八年十二月三十一日，仲量聯行使用比較法(參考相關市場可獲得的可資比較銷售證據)所釐定的該項目評估值約為人民幣16,180,000,000元。有關更多詳情，請參閱本通函附錄五C所載有關該項目的估值報告副本。於完成收購事項後，買方將擁有該項目的合共86%的直接及間接權益。由於評估值僅與該項目有關，因此並未考慮該項目的融資及股權架構，亦不等同於所收購目標公司的價值(直接及間接透過收購事項)。因此，於磋商總收購金額時，本公司已考慮(其中包括)：(a)於二〇一八年十二月三十一日分別由仲

## 董事會函件

量聯行計算的目標控股公司及目標公司的資產淨值(詳情載於下段)，及(b)初始成本金額(僅供說明，假設於二〇一九年四月三十日完成51%收購事項，初始成本金額將約為人民幣259,448,030元)。

於釐定目標公司於二〇一八年十二月三十一日的資產淨值時，仲量聯行已考慮(a)該項目的潛在公平值收益(於目標公司的財務報表內作為開發中物業入賬，並按成本列賬)約人民幣2,239,403,000元及相關潛在遞延稅項負債約人民幣559,850,750元及(b)目標公司的負債(主要包括廣州越秀及廣州地鐵的預付貸款)，本金約為人民幣13,836,825,000元，連同截至二〇一八年十二月三十一日的應計利息。因此，仲量聯行評估目標公司的資產淨值約為人民幣1,371,393,250元(相等於約1,593,272,369港元)(「目標公司估值」)。由於目標控股公司持有的唯一資產(現金除外)為其於目標公司的51%股權，仲量聯行釐定目標控股公司於二〇一八年十二月三十一日的價值(其中包括目標公司的權益估值)約為人民幣699,411,000元(為目標公司估值的51%)。於計算目標控股公司於同日的負債(主要包括廣州越秀的預付股東貸款，本金約為人民幣671,500,000元，連同截至二〇一八年十二月三十一日的應計利息)後，仲量聯行釐定目標控股公司於二〇一八年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣10,413,000元(相當於約12,097,730港元)(「目標控股公司估值」)。

假設收購事項將於二〇一九年四月三十日(即本公司完成收購事項的目標日期)完成，則總收購金額約為人民幣14,107,677,000元，包括：(1)51%股權轉讓代價(相等於目標控股公司估值)及35%股權轉讓代價(相等於目標公司估值的35%)，(2)51%貸款代價及35%貸款代價總額(在各情況下，包括直至收購事項完成日期(包括該日)的應計利息)，及(3)初始成本金額(即人民幣259,448,030元)。

經擴大集團截至二〇一八年十二月三十一日的未經審核備考財務資料所反映的51%收購事項及35%收購事項的現金代價僅計及51%收購事項及35%收購事項直至二〇一八年十二月三十一日(即經擴大集團的未經審核備考財務資料的編製日期)(包括該日)涉及貸款的應計利息，而非收購事項完成日期。因此，總收購金額(如經擴大集團截至二〇一八年十二月三十一日的未經審核備考財務資料所示)約為人民幣13,834,919,000元。然而，由於51%收購事項及35%收購事項現金代價的實際金額將(其中包括)取決於本集團因該等交易而承擔的負債總額，因此將與經擴大集團截至二〇一八年十二月三十一日的未經審核備考財務資料所呈列的相應金額不同。

### 認購事項所得款項用途

認購事項的所得款項總額預期約為6,161,947,614港元。扣除本公司應付所有相關成本及開支約1,547,000港元後，認購事項所得款項淨額預期約為6,160,400,600港元，將用於營運資金用途。僅供說明，假設收購事項將於二〇一九年四月三十日完成，則本公司(透過買方)須支付總收購金額約人民幣14,107,677,000元以及認購事項及收購事項對本集團的綜合淨影響將為現金流出約人民幣8,805,173,788元(相當於約10,229,771,810港元)。

### 該等交易的財務影響

於認購事項完成後，本公司將按認購價每股2.00港元向廣州地鐵認購方發行認購股份，相當股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股1.77港元溢價約13.0%，且廣州地鐵認購方將成為本公司的第二大股東。

根據經擴大集團截至二〇一八年十二月三十一日的未經審核備考財務資料，經擴大集團的資產淨值將由人民幣429.12億元增加至人民幣482.31億元，有助於優化經擴大集團的資本架構並將其債務比率維持在合理範圍內，而經擴大集團的本公司擁有人應佔每普通股資產淨值將由每股人民幣2.73元攤薄至每股人民幣2.52元。同時，根據經擴大集團截至二〇一八年十二月三十一日的未經審核財務資料，現金及現金等價物總額以及監管戶存款將維持在約人民幣189.88億元的合理水平，佔經擴大集團資產總值的約10.7%。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二〇一八年十二月三十一日的未經審核備考財務資料，該資料乃基於(其中包括)總收購金額約人民幣13,834,919,000元。由於51%收購事項及35%收購事項的實際現金代價金額將與經擴大集團於二〇一八年十二月三十一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二〇一八年十二月三十一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，經擴大集團在無不可預見的情況下，自本通函日期起12個月內擁有充足營運資金以滿足其現時需求。因此，預期支付該等交易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，由於該等交易，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重大貢獻。

## 董事會函件

鑒於(其中包括)(i)股份於認購事項完成日期的實際收市價，(ii)該日匯率及(iii)目標集團所收購可識別資產及所承擔負債的公允價值，預期經擴大集團可能因該等交易而錄得商譽或議價收購金額。僅供說明，根據股份於二〇一八年十二月三十一日的收市價每股1.44港元以及經擴大集團截至二〇一八年十二月三十一日的未經審核備考財務資料所示，經擴大集團將確認該等交易產生的議價收購金額約為人民幣12.5億元。假設經擴大集團的未經審核備考財務資料中上文(ii)及(iii)項維持不變，(a)就股份市價每股升值／貶值0.05港元而言，預期經擴大集團的議價收購將減少／增加約人民幣1.35億元；及(b)倘股份於認購事項完成日期的收市價等於股份於最後實際可行日期的收市價(即每股1.77港元)，則經擴大集團因該等交易確認議價收購約人民幣3.60億元。倘最終錄得議價收購，則該金額將於本年度於經擴大集團的綜合損益表中反映；倘錄得商譽，將於資產負債表日進行減值測試，及減值撥備(如有)將於本年度於經擴大集團的綜合損益表中反映。於各情況下，釐定經擴大集團的核心淨利潤(作為股息分配基礎)時，將不包括該金額。

由於完成收購事項：(a)目標控股公司將成為本公司的全資附屬公司；(b)目標公司將分別由本公司及廣州地鐵間接及直接擁有86%及14%權益；及(c)目標控股公司及目標公司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

#### 目標控股公司

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自二〇一八年一月二十三日(即目標控股公司註冊成立日期)至二〇一八年十二月三十一日的經審核綜合財務資料如下：

	人民幣千元
收入	—
除稅前虧損淨額	444,815
除稅後虧損淨額	340,632

## 董事會函件

目標控股公司於二〇一八年十二月三十一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15,649,681,000元(附註)及人民幣313,972,000元(附註)，載於目標控股公司自二〇一八年一月二十三日(即目標控股公司註冊成立日期)至二〇一八年十二月三十一日的經審核綜合賬目。

### 目標公司

目標公司自二〇一七年十二月五日(即目標公司註冊成立日期)至二〇一七年十二月三十一日及截至二〇一八年十二月三十一日止財政年度的經審核財務資料如下：

	自二〇一七年 十二月五日 (即目標公司註冊 成立日期)至 二〇一七年 十二月三十一日 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
收入	—	—
除稅前虧損淨額	19	424,194
除稅後虧損淨額	14	318,145

目標公司於二〇一八年十二月三十一日的經審核資產總值及經審核淨負債分別為人民幣14,328,284,000元(附註)及人民幣308,159,000元(附註)，載於目標公司截至二〇一八年十二月三十一日止年度的經審核賬目。

附註：於二〇一八年十二月三十一日的目標控股公司經審核綜合賬目或目標公司經審核賬目(視乎情況而定)所示有關各自資產總值或資產淨值賬面值並未反映該項目的最新估值。

### 有關該等交易及該項目各方的資料

#### 本公司

本公司主要從事房地產開發與投資，主要專注於廣州市的房地產，並逐步擴展至珠江三角洲、長江三角洲、環渤海經濟區及中部地區。

#### 廣州地鐵認購方

廣州地鐵認購方主要從事融資及投資控股。其為廣州地鐵的全資附屬公司。

### 目標控股公司

目標控股公司現為一間投資控股公司，其唯一資產(現金除外)為目標公司的51%股權。

### 目標公司

目標公司為該土地的唯一登記擁有人。

### 東緯

東緯為一間投資控股公司，由廣州越秀全資擁有。

### 買方

買方現為一間投資控股公司。

### 廣州越秀

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下屬的國有獨資公司。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、營運、房地產開發及擴建。於最後實際可行日期，廣州地鐵間接擁有創興銀行有限公司(廣州越秀的附屬公司)約7.21%的股權。

### 該項目

在該土地上建的該項目為多用途住宅、商業及公用事業項目，總建築面積高達1,461,549平方米，其中可售總面積約為940,179平方米。於最後實際可行日期，該項目約50,000平方米的可售面積已開始預售階段。

就本通函附錄五C所載該項目估值報告所提述第二類物業而言，項目公司將根據施工計劃，按照適用的法律法規申請不同階段建築工程施工所須的建築工程施工許可證。

### 該等交易的理由及裨益

#### 戰略價值

本公司相信，通過引入廣州地鐵作為戰略股東，可以證實並實現其「軌交+房地產」的均衡業務戰略。本公司相信，倘廣州地鐵(通過其附屬公司)成為其戰略股東之一，本公司將更多地(相對於其競爭對手)獲得參與不同由廣州地鐵中標的新地鐵站房地產開發項目的權利。該項目為此類項目中的第一個。本公司相信，儘管中國房地產市場目前狀況尚未明朗，本公司與廣州地鐵之間產生的業務協同效應將使本公司能夠保持良好的市場地位。

#### 認購事項

鑒於認購價較股份於認購協議日期的市價大幅溢價，且認購事項將加強本公司的財務狀況(倘收購事項未經認購事項而進行，則相對於其狀況而言)，認購事項從財務角度而言對本公司有益。本公司亦相信，引入廣州地鐵作為新股東將增強本公司的股東基礎。根據現有公開資料，於二〇一七年十二月三十一日，廣州地鐵資產總值約為人民幣2,664.67億元，收入總額約為人民幣91.17億元。此表明廣州地鐵強大的財務實力及其業務運營的重要性。

#### 該項目

該項目「品秀星圖」毗鄰廣州地鐵網絡自二〇一七年十二月開始營運的第13號線官湖站。預計該項目為多用途住宅、商業及公用事業項目，總建築面積高達1,461,549平方米，交通便利。預計將配備社區設施(如教育、商業、文化設施)的大型住宅區將有助於增加本公司在廣州的優質項目儲備。該項目所在的新塘區是連接廣州及東莞的重要交通樞紐，為該項目提供良好的發展前景。此外，預計該項目規模龐大將對本集團的銷售及現金流量作出重大貢獻。

#### 董事會的觀點

由於沒有任何董事於該等交易及清洗豁免中擁有重大權益，所以沒有董事就本公司的相關董事會決議案放棄投票，考慮到上述理由及裨益，董事會認為該等交易(包括認購事項



(包括釐定認購價)及收購事項(及包括收購代價))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。

### 廣州越秀的意圖

該等交易完成後，廣州越秀將繼續為單一最大股東及控股股東(定義見上市規則)。

廣州越秀認為並確認：

- (i) 本集團擬於該等交易完成後繼續其現有業務；
- (ii) 其同意上文「該等交易的理由及裨益」一段所披露的董事意見，其中提述該等交易符合本集團的利益；及
- (iii) 無意對本集團現有業務或本集團僱員的持續僱用作出任何重大變動，且除該等交易完成後的日常業務過程無意重新調配本集團的固定資產。

### 收購守則的涵義及申請清洗豁免

於最後實際可行日期，廣州越秀及其一致行動人士或被視為與其一致行動人士(姓名如下)於合共6,166,240,299股股份(相當於本公司約49.72%的投票權)直接及間接擁有權益，並控制或有權控制其投票權。根據收購守則被視為與廣州越秀一致行動人士包括：(i)廣州地鐵(包括廣州地鐵認購方)；(ii)林昭遠先生及李鋒先生(各自為若干相關越秀企業附屬公司董事、執行董事及股東)；(iii)陳靜女士(若干相關越秀企業附屬公司董事及執行董事)；及(iv)除獨立非執行董事外的所有其他董事(即林峰先生及劉艷女士，各自為執行董事，因此根據收購守則項下「一致行動」定義之第(6)類假設被假定為與廣州越秀一致行動之人士)。上述第(6)類假設將於認購事項完成後終止應用。

由於認購事項於12個月內將廣州越秀及其一致行動或被假定為與其一致行動人士(以上所列名者)持有的總投票權由約49.72%增加逾2%至約59.73%(假設自最後實際可行日期至收購事項完成日期的已發行股份總數並無變動(發行認購股份除外))，故認購事項將導致

---

## 董事會函件

---

廣州越秀及其一致行動人士有責任根據收購守則規則26就本公司所有已發行股份及其他證券(如有)提出強制性全面收購要約，除非豁免由執行人員授出(即清洗豁免)。

因此，廣州越秀已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免倘獲執行人員授出，將須經(其中包括)獨立股東出席並投票(親身或委任代表)於股東大會上以投票表決方式就清洗豁免獲得至少75%的票數批准及就認購事項獲得50%以上的票數批准。倘清洗豁免未獲執行人員授出，或倘已授出惟未獲獨立股東批准，則認購事項(及該等全部交易)將不會進行。

倘清洗豁免獲獨立股東批准，廣州越秀及其一致行動人士(包括廣州地鐵認購方)因認購事項而於本公司的潛在投票權持有量將超過本公司投票權的50%。廣州越秀及其一致行動人士(包括廣州地鐵認購方)可進一步增加其於本公司的投票權持有量，而不會導致根據收購守則規則26須提出全面要約的任何進一步責任。

於最後實際可行日期，本公司相信該等交易不會引致有關遵守其他適用規則或規例(包括上市規則)的任何問題。倘於本通函刊發後出現有關問題，本公司將盡快(惟無論如何將於寄發通函前)努力解決有關事宜以令有關當局信納。本公司知悉，倘該等交易不符合其他適用規則及規例，執行人員可能不會授出清洗豁免。

### 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(本公司的控股股東)，因此為越秀企業的聯繫人，並為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，51%收購事項構成本公司的關連交易。

廣州地鐵由中國廣州市人民政府(上市規則所界定的中國政府機構)全資擁有。因此，廣州地鐵因與中國廣州市人民政府的關係而非本公司關連人士。

由於越秀企業為本公司的控股股東，故其為上市規則第14A.28條所定義的「控權人」。目標控股公司為目標公司的主要股東(定義見上市規則)及越秀企業的聯繫人(因其及越秀企業均為廣州越秀的全資附屬公司)。根據上市規則第14A.28條，儘管廣州地鐵於最後實際

---

## 董事會函件

---

可行日期並非本公司的關連人士，但35%收購事項為本公司的關連交易，乃由於35%收購事項涉及買方(本公司的附屬公司)自廣州地鐵收購目標公司35%股權，其主要股東(即目標控股公司)為越秀企業(控權人)的聯繫人。

根據上市規則，認購事項本身並非關連交易。由於其完成為不可豁免的條件(其中包括)，收購事項生效及認購事項下的認購方及35%收購事項的賣方屬於廣州地鐵集團，本公司採取審慎的態度將認購事項視為本公司的關連交易，並因此遵守上市規則第14A章的規定。

由於51%收購事項及35%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)構成本公司的主要及關連交易。因此，根據上市規則第14及14A章，收購事項項下擬進行的交易須遵守申報、公告、通函及獨立股東於股東大會批准。

認購股份將根據特別授權配發及發行，並須待獨立股東於股東大會批准後方可作實。該等交易完成後，根據上市規則，廣州地鐵認購方將成為本公司的關連人士。

### 獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會(包括全體獨立非執行董事)就該等交易及清洗豁免向獨立股東提供建議。

本公司已委任禹銘投資管理有限公司為本公司獨立財務顧問就該等交易及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，有關委任已分別獲獨立董事委員會根據收購守則規則2.1及上市規則批准。

### 建議重選董事

獨立於該等交易及清洗豁免，遵照本公司之章程細則第98條，林峰先生及劉艷女士(均由二〇一八年八月十四日起獲委任為執行董事)的任期僅至本公司下次股東大會為止。因此，彼等將於股東大會退任。

## 董事會函件

林峰先生及劉艷女士均符合資格並願於股東大會上競選連任。上述董事的簡歷根據上市規則披露如下：

1. 林峰先生(「林先生」)，48歲，於二〇一八年八月獲委任為本公司副董事長、執行董事及總經理。林先生亦為廣州城建董事、副總經理，杭州越秀房地產開發有限公司董事長，越秀地產城市更新集團(為本公司旗下的城市更新項目版塊統稱)總經理，及廣州越秀商業地產投資管理有限公司董事。林先生畢業於廣東財經大學(前稱：廣東商學院)會計學系，擁有經濟學學士學位、澳大利亞西悉尼大學工商管理碩士學位以及中華人民共和國財政部頒授的會計師資格。林先生於一九九四年加入廣州市城市建設開發總公司，曾擔任廣州城建財會部副總經理、管理部副總經理、財務部總經理、本公司總經理助理。彼於二〇一四年起任本公司副總經理，負責分管投資、財務及華東區域公司的經營工作。林先生參與了本公司多項重大資本運作及融資工作，在企業投資決策和資金管理方面擁有豐富經驗。

除上文所披露者外，林先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要或控股股東(各自的定義見上市規則)概無任何關係，且林峰先生於本通函刊發日期前過去三年並無擔任其證券在香港或海外上市的其他公眾公司的任何董事職務。於最後實際可行日期，林先生於本公司1,357,276股股份中擁有個人權益，100,000股股份中擁有家族權益及2,958,476股股份中擁有其他權益(定義見證券及期貨條例第XV部)。

本公司與林先生並無訂立服務協議。按照本公司章程細則，林先生將退任並競選連任。林先生有權獲取本公司每年約人民幣1,540,000元的薪金。此外，林先生有權獲取經參考彼職責和本公司及其附屬公司表現及盈利狀況釐定的酌情花紅。

除上述披露者外，概無任何其他與林先生相關的事宜須知會股東，亦無根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條的規定須於本通函予以披露的資料。

2. 劉艷女士(「劉女士」)，40歲，於二〇一八年八月獲委任為本公司執行董事。劉女士為廣州越秀及越秀企業人力資源總監兼人力資源部總經理及管理部總經理。劉女士亦兼任廣州城建，廣州越秀金融控股集團股份有限公司(於深圳證券交易所上

---

## 董事會函件

---

市之公司，股份代號：000987）、廣州越秀金融控股集團有限公司、廣州越秀融資租賃有限公司、上海越秀融資租賃有限公司及廣州造紙集團有限公司董事。劉女士畢業於南開大學社會學專業及上海交通大學高級管理人員工商管理專業，擁有社會學學士學位及碩士學位，以及高級管理人員工商管理碩士學位，亦持有中級人力資源管理經濟資格。劉女士於二〇〇二年七月加入廣州越秀，主導組織實施多項廣州越秀重大人力資源建設及優化工作，考核體系建設及精益管理項目，在大型企業人力資源管理和運營管理方面擁有豐富經驗。

除上文所披露者外，劉女士與本公司任何其他董事、高級管理層、主要或控股股東(各自的定義見上市規則)概無任何關係，且劉女士於本通函刊發日期前過去三年並無擔任其證券在香港或海外上市的其他公眾公司的任何董事職務。於最後實際可行日期，劉女士於本公司17,000股股份中擁有個人權益(定義見證券及期貨條例第XV部)。

本公司與劉女士並無訂立服務協議。按照本公司章程細則，劉女士將退任並競選連任。劉女士有權獲取本公司每年約人民幣1,490,000元的薪金。此外，劉女士有權獲取經參考彼職責和本公司及其附屬公司表現及盈利狀況釐定的酌情花紅。

除上述披露者外，概無任何其他與劉女士相關的事宜須知會股東，亦無根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條的規定須於本通函予以披露的資料。

### 股東登記冊暫停辦理過戶登記

本公司股東登記冊將於二〇一九年四月一日(星期一)至二〇一九年四月三日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，以釐定股東參與股東大會的資格，期間不會辦理股份轉讓手續。為符合出席股東大會的資格並於會上投票，尚未於本公司的股東登記冊上登記的股東，必須於二〇一九年三月二十九日(星期五)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22樓)辦理過戶登記手續。

### 股東大會及通函

股東大會將於二〇一九年四月三日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(倘適合)通過股東大會通告(載於本通函第GM-1至GM-3頁)載列的決議案。鑒於批准交易文件及其項下擬進行的交易(即認購事項(包括特別授權)及收購事項)以及清洗豁免的決議案在各交易文件中屬不可豁免條件，誠如本通函隨附股東大會通告所載，批准交易文件及其項下擬進行的交易(即認購事項(包括特別授權)及收購事項)合併為待於股東大會獲通過的一個單一決議案，因此，倘相關決議案於股東大會未通過，該等交易將不會進行。

無論閣下能否或擬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22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。

倘閣下於二〇一九年四月三日為股東，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-3頁)及就股東大會所使用的代表委任表格。

### 投票

所有載於股東大會通告的決議案將根據上市規則及本公司的章程細則以投票方式進行表決。於投票表決時，每一位親身出席的股東(或倘股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表可就每持有一股繳足股份投一票。親身出席的股東(或倘股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表倘有權投多於一票，其毋須使用其所有票數或將所有票數投於同一意向。於股東大會結束後，投票結果將刊發於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://www.yuexiuproperty.com>)。

根據收購守則，除作為股東權益外，任何於認購事項(包括特別授權)、51%收購事項、35%收購事項及／或清洗豁免擁有權益或涉及的股東均須於股東大會上就建議批准相同事項的相關決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

鑒於批准認購事項及清洗豁免的相關決議案為51%收購協議(廣州越秀為其中一方)的不可豁免條件,相關越秀企業附屬公司(均為越秀企業的全資附屬公司,而越秀企業為廣州越秀的全資附屬公司,及因此根據收購守則為廣州越秀一致行動人士)被視為於認購事項及清洗豁免擁有權益。彼等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(即認購事項(包括特別授權)及收購事項)及清洗豁免的所有相關決議案放棄投票。此外,林昭遠先生、李鋒先生(各自為若干相關越秀企業附屬公司董事及被視為廣州越秀一致行動人士)各自亦為執行董事及股東,合共於2,359,885股股份(佔已發行股份總數少於0.02%)擁有權益。除獨立非執行董事外的所有其他董事(即林峰先生及劉艷女士)僅根據收購守則項下「一致行動」定義之第(6)類假設被假定為與廣州越秀一致行動之人士,直至認購事項完成。因此,所有董事(獨立非執行董事除外)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(即認購事項(包括特別授權)及收購事項)及清洗豁免的所有相關決議案放棄投票。此外,儘管概無獨立非執行董事須根據收購守則放棄投票,但彼等各自均選擇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(即認購事項(包括特別授權)及收購事項)及清洗豁免的所有相關決議案放棄投票。

除上文所披露者外,就廣州越秀及廣州地鐵認購方所深知及確信,就收購守則而言,概無其他現有股東須就批准認購事項及清洗豁免的相關決議案放棄或將會放棄投票。認購事項須待(其中包括)執行人員授出清洗豁免及認購事項(包括特別授權)及清洗豁免獲獨立股東批准後,方告完成。

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等股東的緊密聯繫人須於股東大會上就將予提呈的批准相同事項的決議案放棄投票。相關越秀企業附屬公司(均為越秀企業(廣州越秀的全資附屬公司)的全資附屬公司,及因此,廣州越秀的聯繫人(於該等交易擁有重大權益)被視為於該等交易擁有重大權益)須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(即認購事項(包括特別授權)及收購事項)及清洗豁免的相關決議案放棄投票。此外,儘管李鋒先生、林昭遠先生、林峰先生及劉艷女士及獨立非執行董事(各自亦作為股東)毋須根據上市規則放棄投票,但彼等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(即認購事項(包括特別授權)及收購事項)及清洗豁免的所有相關決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

除上文所披露者外，就廣州越秀及廣州地鐵認購方所深知及確信，就上市規則而言，概無其他現有股東須就批准該等交易的相關決議案放棄或將會放棄投票。

### 推薦意見

閣下應細閱載於本通函第39至41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42至77頁，認為(a)交易文件及其項下擬進行的交易(即認購事項(包括特別授權)及收購事項)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；及(b)清洗豁免屬公平合理，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(即認購事項(包括特別授權)及收購事項)及清洗豁免的決議案。

董事會認為，(1)交易文件及其項下擬進行的交易(即認購事項(包括特別授權)及收購事項)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，及(2)清洗豁免屬公平合理，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。



---

## 董 事 會 函 件

---

股東及本公司潛在投資者務請留意，該等交易須待若干條件獲達成(或獲豁免，如適用)後，方可作實，因此該等交易可能會或可能不會完成。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

二〇一九年三月十八日

---

## 獨立董事委員會函件

---

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(即認購事項(包括特別授權)及收購事項)及清洗豁免向獨立股東提供的推薦意見。



敬啟者：

- (1) 根據特別授權建議認購及發行新股以及申請清洗豁免；
  - (2) 有關收購廣州市品秀房地產開發有限公司86%權益的主要及關連交易；
  - (3) 建議重選董事；
  - (4) 股東大會通告；
- 及
- (5) 股東登記冊暫停辦理過戶登記

吾等提述本公司日期為二〇一九年三月十八日的通函(「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(即認購事項(包括特別授權)及收購事項)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；(2) 清洗豁免是否屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益；及(3) 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(即認購事項(包括特別授權)及收購事項)及清洗豁免的決議案投票。

---

## 獨立董事委員會函件

---

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函件的詳情，連同其已考慮的主要因素及理由，載於通函第42至77頁；及(ii)通函第6至38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及清洗豁免的條款，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(1)交易文件及其項下擬進行的交易(即認購事項(包括特別授權)及收購事項)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；及(2)清洗豁免屬公平合理，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(即認購事項(包括特別授權)及收購事項)及清洗豁免的決議案。

---

獨立董事委員會函件

---

此致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事  
余立發

代表  
獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
李家麟  
謹啟

獨立非執行董事  
劉漢銓

二〇一九年三月十八日

# 獨立財務顧問函件

以下載列禹銘投資管理有限公司就該等交易及清洗豁免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：

**(1) 根據特別授權建議認購  
及發行新股以及申請清洗豁免  
(2) 有關收購廣州市品秀房地產  
開發有限公司86%權益的主要及關連交易**

## 緒言

茲提述貴公司於二〇一九年二月二十七日就該等交易及清洗豁免而刊發的公告，詳情載於貴公司於二〇一九年三月十八日向其股東刊發的通函（「通函」，本函件乃其中一部份）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。

於二〇一九年二月二十七日，貴集團訂立以下該等交易，須受交易文件條款及條件規限：

### (1) 廣州地鐵認購方認購新股份

於二〇一九年二月二十七日，貴公司與廣州地鐵認購方（廣州地鐵全資附屬公司）訂立有條件認購協議，內容有關建議廣州地鐵認購方按每股認購股份2.00港元的認購價（即總代價6,161,947,614港元）認購3,080,973,807股認購股份。認購股份相當於通過配發及發行認購股份後經擴大的已發行股份總數（假設於最後實際可行日期至認購事項完成日期期間貴公司已發行股份總數並無其他變動）的約19.9%。認購價每股認購股份2.00港元較二〇一九年二月二十七日（即認購協議日期）在聯交所所報的收市價每股1.64港元溢價約22.0%。

(2) 收購目標公司86%權益

與此同時，隨著於二〇一九年二月二十七日訂立認購協議，買方就收購事項訂立一系列協議。根據該等協議，買方有條件同意直接或間接收購目標公司合共86%股權連同分別於目標公司及目標控股公司的相關貸款權益，方式如下：

(a) 第一，買方已同意收購：

- (i) 目標公司的51%股權，方式為以人民幣10,413,000元自廣州越秀的全資附屬公司收購目標控股公司的全部股權，該款項乃經參考目標控股公司於二〇一八年十二月三十一日的資產淨值(由仲量聯行經考慮該項目於二〇一八年十二月三十一日的評估值計算得出)協定；
- (ii) 目標控股公司結欠廣州越秀的貸款的全部權益(以本金額人民幣671,500,000元連同年利率6.5%的應計利息)，方式為假設有關於貸款的轉讓以等額基準作出；及
- (iii) 目標公司結欠廣州越秀，與廣州越秀於目標公司的51%權益相應的有關貸款的所有權益，連同應計利息，方式為轉讓部分貸款權益(以本金額人民幣6,954,780,801元加年利率6.5%的應計利息)及償還餘下部分貸款(以本金額人民幣102,000,000元加年利率6.5%的應計利息)，在各情況下以等額基準作出。

(b) 第二，買方已同意收購：

- (i) 以人民幣479,988,000元自廣州地鐵收購目標公司的35%股權，該款項乃經參考目標公司於二〇一八年十二月三十一日的資產淨值(由仲量聯行經考慮該項目於二〇一八年十二月三十一日的評估值計算得出)的35%協定；及
- (ii) 目標公司結欠廣州地鐵，與廣州地鐵於目標公司的35%權益相應的有關貸款的權益，連同應計利息，方式為轉讓部分貸款權益(以本金額人民幣4,772,888,785元加年利率6.5%的應計利息)及償還餘下部分貸款(以本金額人民幣70,000,000元加年利率6.5%的應計利息)，在各情況下以等額基準作出。

- (c) 第三，買方已同意向廣州越秀支付一筆初始成本金額，以支付由廣州越秀就項目向廣州地鐵墊付的金額應佔的資本成本(原51%收購事項前)及其他附帶成本(為作說明用途，假設51%收購事項於二〇一九年四月三十日完成，初始成本金額將約為人民幣259,448,030元)。

---

## 獨立財務顧問函件

---

為作說明用途，假設收購事項於二〇一九年四月三十日(即貴公司計劃完成收購事項日期)完成：(i)買方就51%收購事項向廣州越秀(及／或其全資附屬公司)應付的總額(其中包括)初始成本金額及根據51%收購事項未償還貸款的應計利息)將約為人民幣8,481,966,000元；(ii)買方就35%收購事項向廣州地鐵應付的總額(其中包括根據35%收購事項未償還貸款的應計利息)將約為人民幣5,625,711,000元；及(iii)因此，買方就收購事項應付的總額將約為人民幣14,107,677,000元。

### 收購守則的涵義及申請清洗豁免

於最後實際可行日期，廣州越秀及其一致行動人士或被視為與其一致行動人士(姓名如下)於合共6,166,240,299股股份(相當於貴公司約49.72%的投票權)直接及間接擁有權益，並控制或有權控制其投票權。根據收購守則被視為與廣州越秀一致行動人士包括：(i)廣州地鐵(包括廣州地鐵認購方)；(ii)林昭遠先生及李鋒先生(各自為若干相關越秀企業附屬公司董事、執行董事及股東)；(iii)陳靜女士(若干相關越秀企業附屬公司董事及執行董事)；及(iv)除獨立非執行董事外的所有其他董事(即林峰先生及劉艷女士，各自為執行董事)根據收購守則項下「一致行動」定義之第(6)類假設被假定為與廣州越秀一致行動之人士。上述第(6)類假設將於認購事項完成後終止。

清洗豁免倘獲執行人員授出，將須經(其中包括)獨立股東出席並投票(親身或委任代表)於股東大會上以投票表決方式就清洗豁免獲得至少75%的票數批准及就認購事項獲得50%以上的票數批准。

### 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14A章，51%收購事項構成貴公司的關連交易。

廣州地鐵由中國廣州市人民政府(上市規則所界定的中國政府機構)全資擁有。因此，廣州地鐵因與中國廣州市人民政府的關係而非貴公司關連人士。然而，根據上市規則第14A.28條，35%收購事項為貴公司的關連交易，乃由於35%收購事項涉及買方(貴公司的附屬公司)自廣州地鐵收購目標公司35%股權，其主要股東(即目標控股公司)為越秀企業(控權人)的聯繫人。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據上市規則，認購事項本身並非關連交易。由於其完成為不可豁免的條件(其中包括)，收購事項生效及認購事項下的認購方及35%收購事項的賣方屬於廣州地鐵集團，貴公司採取審慎的態度將認購事項視為貴公司的關連交易，並因此遵守上市規則第14A章的規定。

由於51%收購事項及35%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14及14A章，收購事項項下擬進行的交易須遵守申報、公告、通函及獨立股東於股東大會批准。

認購股份將根據特別授權配發及發行，並須待獨立股東於股東大會批准後方可作實。該等交易完成後，根據上市規則，廣州地鐵認購方將成為貴公司的關連人士。

相關越秀企業附屬公司(均為越秀企業的全資附屬公司，及因此根據收購守則為廣州越秀一致行動人士及廣州越秀的聯繫人(定義見上市規則))，以及亦作為股東的全體董事將於股東大會上就將予提呈的所有決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

貴公司已成立獨立董事委員會(包括全體獨立非執行董事)就該等交易及清洗豁免向獨立股東提供建議。

貴公司已委任禹銘投資管理有限公司為貴公司獨立財務顧問就該等交易及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，有關委任分別根據收購守則第2.1條及上市規則獲獨立董事委員會批准。

### 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、完備及準確且根據收購守則規則9.1，將盡快通知獨立股東有關該等陳述、資料、意見及／或陳述的重大變動。



---

## 獨立財務顧問函件

---

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，以就貴公司之關連交易(關連交易之詳情載於貴公司日期為二〇一六年十一月二十三日之通函、貴公司日期為二〇一七年五月十九日之通函及貴公司日期為二〇一七年六月二十六日之公告及貴公司日期為二〇一八年三月九日之通函)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，吾等遵守收購守則第2.6條及上市規則第13.84條，及合資格就該等交易及清洗豁免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

吾等在構思有關該等交易及清洗豁免的推薦建議時，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，主要專注於廣州市的房地產，並逐步擴展至珠江三角洲、長江三角洲、環渤海經濟區及中部地區。

根據貴公司日期為二〇一九年二月二十七日之業績公告(「業績公告」)，於二〇一八年十二月三十一日，貴集團的土地儲備約為19.41百萬平方米。在中國14個城市共有58個項目，其中約10.92百萬平方米歸屬於貴集團的利益。

## 獨立財務顧問函件

在區域構成方面，廣州市佔總土地儲備約39.3%，珠三角(不包括廣州市)佔約8.9%，長三角佔約19.4%，華中地區佔約18.7%，環渤海佔約12.8%，海南佔約0.5及香港佔約0.4%。

貴集團於二〇一八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)	開發中物業 建築面積 (平方米)	未來開發 的物業 建築面積 (平方米)
1 廣州市	7,620,100	4,746,000	2,874,100
2 珠三角(不包括廣州市)	1,730,000	1,515,200	214,800
3 長三角	3,763,600	2,095,100	1,668,500
4 華中地區	3,638,600	2,598,400	1,040,200
5 環渤海經濟區	2,487,600	1,180,800	1,306,800
6 海南	100,500	—	100,500
7 香港	72,100	—	72,100
<b>總計</b>	<b>19,412,500</b>	<b>12,135,500</b>	<b>7,277,000</b>

截至二〇一八年十二月三十一日止年度，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577.8億元，同比上升41.4%，完成全年合同銷售目標人民幣550億元的約105.1%；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(「**建築面積**」)約為277萬平方米，同比上升24.7%，均價約為每平方米人民幣20,900元，同比上升13.6%。

### (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	
	二〇一七年 經審核 人民幣千元	二〇一八年 經審核 人民幣千元
收入	23,793,908	26,433,444
毛利	6,108,107	8,392,922
除稅前溢利	4,785,410	6,783,402
除稅後溢利	2,331,646	3,039,493

## 獨立財務顧問函件

	於十二月三十一日	
	二〇一七年	二〇一八年
	經審核 人民幣千元	經審核 人民幣千元
非流動資產	37,196,884	35,183,877
流動資產	95,633,596	133,636,621
流動負債	52,196,851	72,629,069
非流動負債	43,956,742	53,279,711
淨資產	36,988,918	42,911,718

貴集團收入主要來自物業開發、物業投資及物業管理。截至二〇一八年十二月三十一日止年度，貴集團實現收入約為人民幣264億元，同比上升11.1%。權益持有人應佔利潤約為人民幣27億元，同比上升20.7%。核心淨利潤(權益持有人應佔盈利不計投資物業評估公平值淨跌值和相關稅項影響及錄入綜合損益表的淨匯兌虧損)約為人民幣28.1億元，同比上升19.6%。收入及利潤增加乃主要由於每個建築面積的平均售價增加及於二〇一八年交付予客戶更多建築面積。

於二〇一八年十二月三十一日，貴集團總資產約為人民幣1,688億元，較於二〇一七年十二月三十一日約人民幣1,331億元增加約26.8%。貴集團非流動資產(主要包括投資物業、合營企業權益及關聯實體權益)約為人民幣352億元，而於二〇一七年十二月三十一日約為人民幣372億元。貴集團流動資產由二〇一七年十二月三十一日約人民幣956億元增加約39.7%至於二〇一八年十二月三十一日約人民幣1,336億元，主要來自開發中物業、其他應收款項、預付款項及存款以及現金及現金等價物增加。貴集團於二〇一八年十二月三十一日的現金及現金及現金等價物約為人民幣220億元，較於二〇一七年十二月三十一日人民幣167億元增加約32.0%。

貴集團總負債由二〇一七年十二月三十一日約人民幣962億元增加約30.9%至二〇一八年十二月三十一日約人民幣1,259億元。總負債增加主要由於合約負債增加約人民幣316億元。

於二〇一八年十二月三十一日，貴公司擁有人應佔總權益約為人民幣338億元，較於二〇一七年十二月三十一日約人民幣324億元增加約4.3%。

### (c) 貴集團業務展望

誠如業績公告所載。展望二〇一九年，全球經濟預期仍將繼續緩慢增長，中美貿易談判前景將會對全球經濟的復蘇帶來不確定性。外部環境複雜嚴峻，經濟運行穩中有變、變中有憂。中國經濟仍處於並將長期處於重要戰略機遇期，預期政府將繼續堅持「穩中求進」工作總基調，堅持以供給側結構性改革為主線，加快建設現代化經濟體系，創新和完善宏觀調控，統籌推進穩增長、促改革、調結構、惠民生、防風險工作，繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，預期二〇一九年中國宏觀經濟總體仍將保持持續穩定增長態勢。

二〇一九年，房地產行業作為國民經濟的重要支柱，預期總體將保持平穩。房地產市場調控政策總體仍將保持連續性和穩定性，著重因城施策和政策優化，加快構建房地產市場的長效機制，保障房地產行業的平穩健康發展。房地產市場預期總體供應穩定，價格趨穩，但不同城市分化加劇，一線城市和部分重點二線城市市場將進入平穩發展期，三四線城市市場需求支撐基礎相對薄弱，銷售下行壓力較大，但剛需剛改主導的城市將有發展機會。政府將繼續加大土地供應，優化供應結構，土地市場逐漸回歸理性。信貸資金總體保持穩健，但因應經濟下行會適度放鬆，融資成本趨降，企業融資環境逐步改善。同時商業地產、養老行業和長租業務等新業務存在不少新機遇，房地產行業總體仍處於穩定發展期。

### 完成年度業績目標

二〇一九年，貴集團將以「深化管理提能力，經營驅動促發展」為工作主題，全力以赴完成年度銷售及經營目標。在銷售方面，通過把握市場節奏、精準推盤、靈活營銷、創新渠道，實現快速銷售去化和現金回流，確保完成全年銷售目標；在經營方面，加快項目開發速度，提升資產周轉率，持續提升盈利能力和ROE水平；在產品開發方面，圍繞客戶需求，持續提升產品力，重點打造和優化高性價比的剛需型和改善型產品線；在人力資源方面，深化實施項目跟投機制和股票激勵機制，加快關鍵人才引進和內部培養，提升業務的組織保障能力。

### 鞏固特色化資源獲取平台

貴集團將繼續打造通過多種方式獲取優質土地資源的獨特優勢，形成「招拍掛+集團孵化+國企合作+軌交+城市更新+收併購+產業聯動」多渠道模式組合；在公開土地市場按照控節奏、優結構、嚴標準、精佈局的要求，重點投向快周轉項目；深度發揮國企合作優勢；加大「軌交+物業」合作拿地的深度和廣度；深入參與城市更新項目；積極尋求二級市場的併購機會。繼大灣區國家戰略後，貴集團將以大灣區國家戰略為契機，保持和加強在市場優勢地位。

### 堅持「住商並舉」發展戰略

「住商並舉」是貴集團的重要發展戰略之一。貴集團將繼續深化「開發+運營+金融」的全價值鏈運營模式，一方面通過加快提升商業策劃能力、專業運營能力，穩步做強基礎商業物業；另一方面不斷提升投資收購和資本運作能力，積極探索商業輕資產快周轉模式，將商業地產發展成為貴集團的重要「穩定器」和核心競爭優勢。

### 確保財務穩健和資金安全

針對經濟波動加劇帶來的流動性風險、利率風險和匯率風險，貴集團將重點加快銷售資金回籠，並通過綜合利用境內外的融資渠道，充分運用各類金融工具，發揮全產業鏈融資優勢，不斷優化資金管理，實現融資成本更低、融資渠道多元、負債結構合理、匯率風險可控的目標。同時，進一步強化風險管控職能，完善財務風險監控體系，做好風險預警。

### 穩步推進新業態發展

在城市更新方面，充分發揮國企資源優勢，加大開拓城市更新業務力度，深化與廣州地鐵的「軌交+物業」合作模式；加強國企合作，盤活國企存量土地資源；積極參與「三舊」項目改造，持續獲取優質土地資源。在養老地產方面，有效運營現有項目，積極拓展新項目，並整合國內外優質醫療、養老資源，多方式、多層次打造醫養結合養老模式；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，重點推進國企存量項目合作和輕資產運營模式；在「地產+」業務方面，穩步推進「+產業」、「+小鎮」等業務，整合粵港澳優質教育資源，加快推進「+教育」業務發展。

### II. 廣州地鐵認購方認購新股

於二〇一九年二月二十七日(交易時段後)，貴公司與廣州地鐵認購方(廣州地鐵的全資附屬公司)訂立認購協議，據此，貴公司根據特別授權有條件同意發行及配發，而廣州地鐵認購方有條件同意按每股認購股份2.00港元的認購價(即總代價6,161,947,614港元)認購3,080,973,807股認購股份。

#### 認購協議

日期：二〇一九年二月二十七日

訂約方：(i) 貴公司；及  
(ii) 廣州地鐵認購方

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，廣州地鐵認購方及其最終實益擁有人並非貴公司的關連人士。

#### 認購股份數目

3,080,973,807股認購股份

認購股份相當於(i)最後實際可行日期已發行股份總數約24.8%；及(ii)通過配發及發行認購股份經擴大的已發行股份總數(假設最後實際可行日期至認購事項完成日期期間貴公司已發行股本並無其他變動)約19.9%。

#### 認購價

認購價每股認購股份2.00港元較：

- (a) 股份於二〇一九年二月二十七日(即認購協議日期)在聯交所所報的收市價每股1.64港元溢價約22.0%；
- (b) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股1.66港元溢價約20.5%；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (c) 股份截至最後交易日止五個交易日在聯交所所報平均收市價約每股 1.63 港元溢價約 23.0%；
- (d) 股份截至最後交易日止十個交易日在聯交所所報平均收市價約每股 1.60 港元溢價約 25.4%。
- (e) 本公司擁有人於二〇一八年十二月三十一日應佔每普通股經審核資產淨值約 3.12 港元(相當於人民幣 2.73 元)折讓約 36.0%；及
- (f) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股 1.77 港元溢價約 13.0%。

認購價淨額經扣除所有估計開支後估計約為每股認購股份 2.00 港元。

認購價乃經參考股份市價及資產淨值後由貴公司與廣州地鐵按公平原則磋商釐定。

### 認購股份的權利及地位

認購股份於配發、發行及繳足時，彼此之間及與於認購事項完成當日的其他已發行股份在各方面享有同等權益，並有權收取記錄日期為認購事項完成日期或之後的股息及其他分派。倘認購事項於貴公司的末期現金股息記錄日期或之前完成(即二〇一九年六月六日)，則廣州地鐵認購方將有權收取貴公司的末期現金股息每股 0.051 港元(其派付須於貴公司即將召開的年度股東大會上獲得股東批准)

### 條件

認購事項須待以下所有條件獲達成(或豁免，倘適用)後，方告完成：

- (a) 獨立股東已於股東大會上通過一切必要決議案以批准交易文件及其項下擬進行的交易(即認購事項(包括特別授權)及收購事項)以及清洗豁免；
- (b) 聯交所授出或同意授出將予發行的認購股份上市及買賣(且有關上市及批准並無於其後在認購事項完成前被撤回)；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (c) 已授出清洗豁免且並無於其後在認購事項完成前被撤回；
- (d) 已獲得就簽立、交付及執行交易文件及其項下擬進行的交易為必要的相關監管機關的批准(且有關批准並無於其後在認購事項完成前被撤回)((a)至(d)項條件統稱為「**監管條件**」)；
- (e) 有關(i)貴公司及(ii)認購股份的聲明及保證於認購事項完成日期為真實、準確且並無誤導成份；及
- (f) 有關廣州地鐵認購方及其實益擁有人的聲明及保證於認購事項完成日期為真實、準確且並無誤導成份。

廣州地鐵認購方可全權酌情隨時通過向貴公司發出書面通知的方式全部或部分豁免上文(e)項條件；且貴公司可全權酌情隨時通過向廣州地鐵認購方發出書面通知的方式全部或部分豁免上文(f)項條件。上文所載的所有其他條件不得由認購協議任何一方豁免。

貴公司須盡合理努力確保上文(a)至(c)及(e)項條件獲達成，且廣州地鐵認購方須盡合理努力確保上文(f)項條件獲達成。認購協議各方須盡合理努力確保上文(d)項條件獲達成。上文(d)項條件規定的批准於最後實際可行日期經已獲得。

倘上述條件於截止日期或之前未獲達成(或豁免，如適用)：

- (a) 認購協議即告失效且無進一步效力，惟認購協議的常規持續生效條文(「**持續生效條文**」)將繼續有效；
- (b) 認購協議任何一方均不得對另一方提出任何索償，惟根據持續生效條文的先前違反或索償則除外；及
- (c) 貴公司將補償廣州地鐵認購方法律費用及廣州地鐵認購方已合理產生的實際開支，最高補償金額為100,000港元。



### 特別授權

認購股份將根據於股東大會上徵求獨立股東的特別授權發行。特別授權一旦獲批准，將在認購事項完成或認購協議終止(以較早者為準)前一直有效。

### 上市申請

貴公司已向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。待批准認購股份於聯交所上市及買賣後，交易將於認購事項完成後開始。

### 完成

認購事項於認購協議項下所有條件達成(或獲豁免，如適用)後第三個營業日(或貴公司與廣州地鐵認購方可能書面協定的有關其他日期)完成。

### 董事的提名

根據認購協議，在適用法律、法規、細則、上市規則或聯交所許可的情況下，於認購事項完成後及只要廣州地鐵認購方實益擁有已發行股份總數至少10%或以上，廣州地鐵認購方將有權提名一名候選人，提呈董事會委任為非執行董事，且貴公司須促使有關候選人盡快出任董事會，惟：

- (a) 有關候選人符合適用法律、法規、上市規則及細則項下有關董事資質及經驗規定；及
- (b) 董事會如此委任的任何董事將遵守細則及上市規則項下的退任、重選及股東批准規定。

倘廣州地鐵認購方於任何時候持有已發行股份總數不足10%，廣州地鐵認購方須促使其提名董事即時辭任董事及於貴公司任何職務，且不就喪失職位獲任何補償，而廣州地鐵認購方的董事提名權利自此終止。

儘管細則不包含任何列明股東持有貴公司股權的最低要求以有權提名董事的條款，同時考慮到委任廣州地鐵的代表(倘於認購事項後仍為主要股東)為非執行董事預期將促進貴

## 獨立財務顧問函件

集團與廣州地鐵之間的潛在合作，吾等認為，提名非執行董事需要至少擁有廣州地鐵認購方的10%股權屬公平合理。

### 認購事項對貴公司股權的影響

假設已發行股份總數於最後實際可行日期至認購事項完成日期期間並無變動(發行認購股份除外)，以下載列(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨認購事項完成後的貴公司股權架構，僅作說明之用：

	於最後實際可行日期		緊隨認購事項完成後	
	股份數目	佔已發行 股份% (概約) (附註10)	股份數目	佔已發行 股份% (概約) (附註10)
<b>股東</b>				
<b>廣州越秀及其一致行動人士</b>				
越秀企業(附註1)	6,159,447,662	49.67	6,159,447,662	39.78
廣州地鐵認購方(附註2)	—	—	3,080,973,807	19.90
林昭遠先生(附註3)	2,186,985	0.02	2,186,985	0.01
李鋒先生(附註4)	172,900	0.00	172,900	0.00
陳靜女士(附註5)	—	—	—	—
林峰先生(附註6)	4,415,752	0.04	4,415,752	0.03
劉艷女士(附註7)	17,000	0.00	17,000	0.00
小計：	6,166,240,299	49.72	9,247,214,106	59.73
<b>其他董事</b>				
余立發先生(附註8)	4,000,000	0.03	4,000,000	0.03
李家麟先生(附註9)	3,200,000	0.03	3,200,000	0.02
劉漢銓先生(附註10)	4,841,200	0.04	4,841,200	0.03
小計：	12,041,200	0.10	12,041,200	0.08
公眾股東	6,223,025,132	50.18	6,223,025,132	40.19
<b>已發行股份總數</b>	<b>12,401,306,631</b>	<b>100</b>	<b>15,482,280,438</b>	<b>100</b>

附註：

- 貴公司的股權由越秀企業(廣州越秀的全資附屬公司)透過其不同的全資附屬公司(即 Superb Master Ltd.、Bosworth International Limited、Novena Pacific Limited、Morrison Pacific Limited、Greenwood Pacific Limited、Goldstock International Limited 及越秀財務有限公司(統稱「相關越秀企業附屬公司」))間接持有。

---

## 獨立財務顧問函件

---

2. 廣州地鐵認購方被視為廣州越秀的一致行動人士。
3. 林昭遠先生為若干相關越秀企業附屬公司董事並被視為廣州越秀的一致行動人士。林先生亦為一名執行董事，其於2,186,985股股份中擁有權益，其中373,464股股份作為實益擁有人擁有，1,813,521股股份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。
4. 李鋒先生為若干相關越秀企業附屬公司董事並被視為廣州越秀的一致行動人士。李先生亦為一名執行董事。
5. 陳靜女士為若干相關越秀企業附屬公司董事及被假定為與廣州越秀一致行動之人士，陳女士亦為一名執行董事。
6. 林峰先生為一名執行董事，其於4,415,752股股份中擁有權益，其中1,357,276股股份作為實益擁有人擁有，2,958,476股股份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。因林先生作為執行董事，其根據收購守則項下「一致行動」定義之第(6)類假設被假定為與廣州越秀一致行動之人士，直至認購事項完成。
7. 劉艷女士為一名執行董事。因劉女士作為執行董事，其根據收購守則項下「一致行動」定義之第(6)類假設被假定為與廣州越秀一致行動之人士，直至認購事項完成。
8. 余立發先生為一名獨立非執行董事。
9. 李家麟先生為一名獨立非執行董事。
10. 劉漢銓先生為一名獨立非執行董事。
11. 表中載列的若干百分比數字已湊整。因此，所示總計數字未必為之前數字的算術總和。

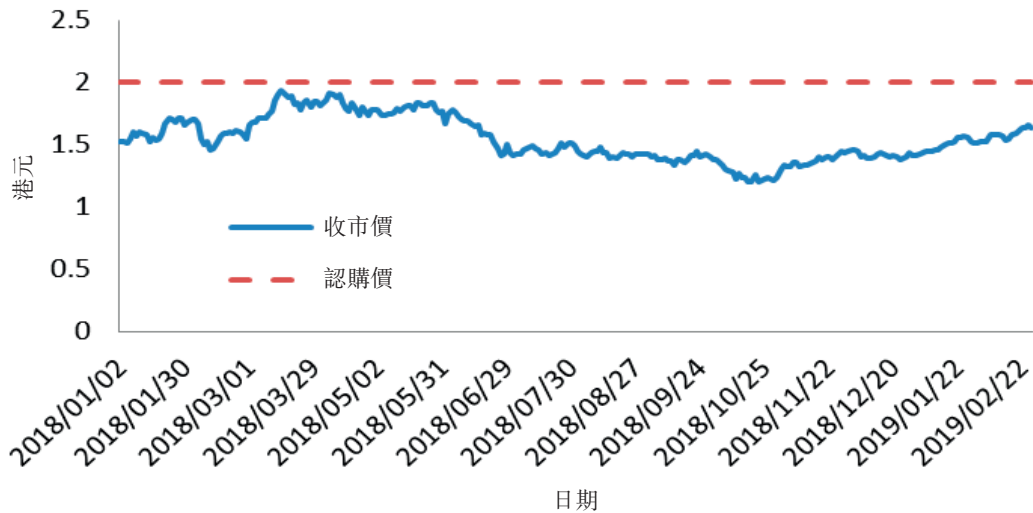
如上表所示，現有公眾股東的股權將於最後實際可行日期約50.18%攤薄至緊隨認購事項完成後約40.19%。

考慮到(i)下文「VII. 該等交易的理由及裨益」一節所討論的該等交易的裨益；及(ii)如下文「認購價評估」分段所討論，就貴公司及獨立股東而言，認購價屬公平及合理，吾等認為，就貴公司及獨立股東而言，對貴公司現有公眾股東股權的攤薄效應可接受。

## 認購價評估

### 歷史股票表現

下列圖表反映自二〇一八年一月二日直至及包含認購協議日期(「回顧期間」, 該期間足以概述股份近期的價格表現)於聯交所所報的股份收市價變動。



如上圖所示, 於回顧期間, 股份收市價在 1.2 港元至 1.93 港元之間交易, 平均為 1.54 港元。吾等注意到, 認購價於回顧期間高於股份的收市價。

### 可資比較股份發行

吾等根據以下標準通過識別於聯交所主板上市的公司進行可資比較分析：(i) 最新的上市發行人新股發行主要從事物業發展(貴公司的主要業務)；(ii) 市值在 100 億港元至 300 億港元之間(按市值計算的營運規模與貴公司類似)。在此基礎上, 吾等已確定 8 項股份發行(「可資比較股份發行」), 為比較提供合理的可資比較交易數量。吾等認為該清單為基於上述標準的相關可資比較新股發行的詳盡清單。值得注意的是, 與貴公司相比, 涉及可資比較股份發行的所有主體公司可能具有不同的盈利能力及財務狀況。致使主體公司繼續進行發行的情況亦可能與貴公司的情況不同。然而, 由於可資比較股份發行符合上述標準, 並可提供香港股權資本市場的物業發展商資本集資的一般參考, 吾等認為彼等乃評估認購價公平性的適當基準。

## 獨立財務顧問函件

公司名字 (股份代號)	市值 百萬港元	公告日期	認購價 港元	認購價高出/(低於)的溢價/(折讓)			每股 股份的 資產淨值
				公告 日期的 收市價	最後 五(5)個 交易日的 平均收市價	最後 十(10)個 交易日的 平均收市價	
1 遠洋集團控股 有限公司(3377)	28,810	二〇一三年 九月二十七日	4.74	1.72%	1.41%	0.49%	-36.22%
2 深圳控股 有限公司(604)	24,645	二〇一五年 六月五日	4.13	-9.60%	-7.50%	-3.70%	-9.11%
3 禹洲地產股份 有限公司(1628)	18,721	二〇一八年 八月三十一日	3.96	-5.04%	-2.56%	-1.30%	-17.57%
4 中國奧園集團股份 有限公司(3883)	16,683	二〇〇九年 七月十二月	1.73	-12.20%	-13.90%	-12.10%	-33.44%
5 合生創展集團 有限公司(754)	16,469	二〇一〇年 十一月三日	8.81	-0.05%	0.43%	0.00%	-52.54%
6 綠城中國控股 有限公司(3900)	15,018	二〇一二年 六月八日	5.20	-2.80%	4.10%	5.20%	-40.48%
7 金地商置集團 有限公司(535)	13,970	二〇一四年 十二月二十八日	0.52	20.93%	26.83%	24.25%	-16.43%
8 中駿集團控股 有限公司(1966)	13,080	二〇一七年 九月一日	3.64	-7.14%	-6.62%	-6.57%	13.52%
			平均	<b>-1.77%</b>	<b>0.27%</b>	<b>0.78%</b>	<b>-24.03%</b>
			最高溢價	<b>20.93%</b>	<b>26.83%</b>	<b>24.25%</b>	<b>13.52%</b>
			最低折讓	<b>-12.20%</b>	<b>-13.90%</b>	<b>-12.10%</b>	<b>-52.54%</b>
貴公司	20,338	二〇一九年 二月二十七日	2.00	22.00%	23.00%	25.40%	-36.00%

如上表所示，可資比較股份發行的認購價(i)從相關公告日期前最後一個交易日收市價約12.2%折讓至溢價約20.93%，平均折讓約1.77%；(ii)從最後五個連續交易日的平均收市價折讓約13.90%至溢價約26.83%，平均溢價約0.27%；及(iii)從最後十個連續交易日的平均收市價折讓約12.10%至溢價約24.25%，平均溢價約0.78%。

吾等注意到，認購價較於認購協議日期的股份收市價溢價約22.00%，較股份截至最後交易日止最後五個連續交易日的平均收市價溢價約23.00%及較股份截至最後交易日止最後

十個連續交易日的平均收市價溢價約25.40%。認購價的溢價高於可資比較股份發行中認購價於各最後交易日、最後五個交易日及最後十個交易日的平均折讓／溢價。

基於上文所述，吾等認為認購價相較可資比較股份發行為合理。

### 認購價與每股資產淨值的比較

儘管於二〇一八年十二月三十一日，認購價較貴公司擁有人應佔每股資產淨值（「每股資產淨值」）折讓約36.00%，鑒於(i)房地產開發商按照資產淨值折讓發行新股為一種常見的市場慣例，因為可資比較股份發行的認購價中有八分之七指對其各自資產淨值的折讓；及(ii)認購事項所代表的每股資產淨值折讓介乎可資比較股份發行的範圍，吾等認為認購價所代表的每股資產淨值折讓可接受。

鑑於上述情況，吾等認為認購價屬公平及合理，且符合貴公司及獨立股東的利益。

### III. 收購事項

於二〇一九年二月二十七日訂立認購協議的同時，買方就收購事項訂立一系列協議。根據該等協議，買方有條件同意直接或間接收購目標公司的合共86%股權以及目標公司及目標控股公司的相關貸款權益。收購事項的背景及詳情載於本通函內函件「收購事項」一節。

#### 代價估值

吾等已審閱仲量聯行就目標控股公司、目標公司及該項目於二〇一八年十二月三十一日（「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），並就達致目標控股公司、目標公司及該項目的估值（「估值」）所採用的方法以及所採用的基準及假設與仲量聯行進行討論。

目標公司及目標控股公司估值乃按市場價值基準進行。目標公司及目標控股公司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。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等注意到目標公司及目標控股公司資產淨值的估值乃根據目標公司及目標控股公司於二〇一八年十二月三十一日的經審核財務狀況編製。根據目標公司的經審核賬目，除該項目外，(i) 目標公司的其他資產包括現金、其他應收款項及遞延稅項資產；及(ii) 目標公司的負債包括其他應付賬款及應計費用、應付票據及應付關連方款項。根據目標控股公司的經審核賬目，除於目標公司權益外，(i) 目標控股公司的其他資產包括現金；及(ii) 目標公司的負債包括應付關聯方款項。仲量聯行認為，除該項目外，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及(如其各自經審核賬目所披露)已反映彼等各自的市值，並毋須另行估值。

因此，仲量聯行另行編製該項目的估值。為該項目進行估值時，仲量聯行已遵從收購守則規則11、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) 仲量聯行與貴公司的委聘條款；及(ii) 仲量聯行有關編製估值報告的資格及經驗。仲量聯行已確認其獨立於貴集團、廣州地鐵訂購方及廣州地鐵及其各自的聯繫人。從委聘函件中吾等注意到，進行估價的工作範圍並無限制，工作範圍適用於所給出的意見。仲量聯行於二〇一八年十一月進行實地考察及視察該項目，並已獲提供有關該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) 該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，吾等認為仲量聯行根據委聘條款所適用的工作範圍屬適當且仲量聯行在進行估值時擁有足夠相關經驗。

該項目包括建設中的一部分土地(「第一類物業」)及有待未來發展的另一部分土地(「第二類物業」)。

## 獨立財務顧問函件

就第一類物業的估值而言，除於估值日期產生的應計建築成本及相關開支外，仲量聯行已考慮開發中部分土地的市值。就第二類物業的估值而言，由於有待未來發展，仲量聯行已考慮該部分土地的市值。

仲量聯行已識別並分析當地與該主體物業特點相近項目的各項相關銷售證據，如性質、用途、地盤面積、數據及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為於二〇一七年至二〇一八年交易的廣州市內住宅土地。該等可資比較場地之樓面地價介乎每平方米人民幣13,800元至人民幣20,200元。

吾等已審閱仲量聯行就市場比較法所識別的交易，並注意到仲量聯行已選擇四項可資比較交易。仲量聯行選擇的可資比較物業概要如下：

物業	地點	交易日期	用途	交易價格	
				建築面積 (平方米)	(人民幣元 /平方米)
可資比較物業 A	廣州市增城區	二〇一七年三月	住宅	300,273	20,169
可資比較物業 B	廣州市增城區	二〇一八年四月	住宅	99,418	15,134
可資比較物業 C	廣州市增城區	二〇一七年五月	住宅	78,403	15,721
可資比較物業 D	廣州市增城區	二〇一八年八月	住宅	75,374	13,801

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(如佔地面積、外形、地積比率、地役權等)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。仲量聯行就該項目估值採納的市場價為每平方米人民幣18,116元。第一類物業及第二類物業的估值計算如下：

### 第一類物業

	計容建築面積 (平方米)	已採納市價 (人民幣元 /平方米)	估值 (人民幣 百萬元)
土地部分	235,213	18,116	4,261
建築成本及已產生相關開支	不適用	不適用	214
總計			4,475



第二類物業

	計容建築面積 (平方米)	已採納 市價 (人民幣元 /平方米)	估值 (人民幣 百萬元)
土地部分	641,798	18,116	11,627
建築成本及已產生相關開支	不適用	不適用	78
總計			11,705

基於上文所述，吾等認為仲量聯行就該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，仲量聯行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。仲量聯行針對各個不同類別的資產及負債採用合適的估值方法，有如下述：

資產	估值方式及方法
物業、廠房及設備； 遞延稅項資產； 其他應收款項； 現金及現金等價物	基於核數報告中的數值。
開發中物業 (即期及非即期)	基於仲量聯行企業評估及諮詢有限公司發佈的該項目估值報告。
負債	估值方式及方法
應付票據；其他應付款項 及應計費用；應付關聯方款項 (即期及非即期)； 遞延稅項負債	基於核數報告中的數值。  遞延稅項負債乃根據發展中物業從賬面值至評估值的增加值而估計。此操作中應用25%的稅率。

仲量聯行認為，除該項目以外，目標公司其他資產及負債於其經審核賬目所作披露已經反映其各自市值，毋須另行估值。吾等留意到，遞延稅項負債撥備乃與該項目的重估有關。有鑒於此，吾等認為，目標公司資產淨值估值的估值方法與方式乃屬適當。

## 獨立財務顧問函件

根據估值報告，目標公司的經評估資產淨值約為人民幣1,371.4百萬元，乃來自如下計算：

	市值(人民幣元)
<b>總資產</b>	16,567,687,000
物業、廠房及設備	491,000
遞延稅項資產	106,055,000
開發中物業(即期)	16,180,000,000
開發中物業(非即期)	
其他應收款項	17,069,000
現金及現金等價物	264,072,000
<b>總負債</b>	15,196,293,750
應付票據	30,876,000
其他應付款項及應計費用	203,300,000
應付關聯方款項(即期)	565,442,000
應付關聯方款項(非即期)	13,836,825,000
遞延稅項負債	559,850,750
<b>淨資產</b>	1,371,393,250
淨資產的51%(取整至千位數)	699,411,000
淨資產的35%(取整至千位數)	479,988,000

就目標控股公司資產淨值的估值而言，仲量聯行已考慮目標控股公司的資產及負債的類型及在達致其市值時的條件。仲量聯行對每種不同類別的資產及負債採用適當的估值方法如下：

資產	估值方式及方法
物業、廠房及設備； 遞延稅項資產；其他應收款項； 現金及現金等價物	基於核數報告中的數值。
開發中物業(即期及非即期)	基於仲量聯行企業評估及諮詢有限公司發佈的該項目估值報告。
於附屬公司權益	匯總法適用於目標公司資產淨值的估值。匯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資產淨值。

## 獨立財務顧問函件

負債	估值方式及方法
應付票據；其他應付款項及 應計費用；應付關聯方款項 (即期及非即期)；	基於核數報告中的數值。
遞延稅項負債	遞延稅項負債乃根據發展中物業從賬面值至評估值的增加值而估計。此操作中應用25%的稅率。

仲量聯行認為，除目標公司的股權外，其經審核賬戶所披露的目標控股公司的其他資產及負債均已反映其各自的市值，且無需單獨估值。吾等注意到，就稅項負債計提的撥備與該項目重估有關。有鑑於此，吾等認為估值方式及方法就目標控股公司資產淨值的估值而言屬適當。

根據估值報告，目標控股公司的資產淨值評估約為人民幣10.4百萬元，從如下得來：

	市值 (人民幣元)
<b>總資產</b>	709,679,000
於附屬公司權益	699,411,000
現金及現金等價物	10,268,000
<b>總負債</b>	699,266,000
應付關聯方款項(即期)	699,266,000
<b>淨資產(取整至千位數)</b>	10,413,000

鑑於上述情況，吾等認為估值報告就評估51%股權轉讓代價及35%股權轉讓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51%股權轉讓代價及35%股權轉讓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)於二〇一八年十二月一日至二〇一九年二月二十七日(即該公告日期)過去三個月內(「物業交易研究期間」)，構成須予公佈交易的聯交所主板上市公司的大中華物業收購；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6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

## 獨立財務顧問函件

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該項目不同，但鑒於可資比較物業交易及該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：

公司名字 (股份代號)	通函日期	交易及地點	關聯 交易 (是/否)	代價 (百萬 港元)	經調	經調	
					整資 產淨值/ 物業 估值 (百萬 港元)	整資 產淨值/ 物業 估值 溢價 /折讓	
1 遠東控股國際 有限公司(36)	二〇一九年 二月二十六日	收購香港的 商用樓宇	否	550	550	0.0%	
2 瑞安房地產 有限公司(272)	二〇一九年 二月二十日	收購上海及 武漢的物業項目	是	4,073	3,673	10.9%	
3 中昌國際控股集團 有限公司(859)	二〇一九年 一月十日	收購江蘇的 住宅物業	是	224	282	-20.5%	
4 鼎豐集團控股 有限公司(6878)	二〇一八年 十二月三十一日	收購浙江的 物業項目	是	568	611	-7.0%	
5 瑞安建業 有限公司(983)	二〇一八年 十二月二十七日	收購香港的商用 樓宇	否	304	360	-15.7%	
6 永盛新材料 有限公司(3608)	二〇一八年 十二月七日	收購浙江的 物業開發項目	是	902	967	-6.8%	
					平均折讓	-6.5%	
					最高溢價	10.9%	
					最低折讓	-20.5%	
51% 股權轉讓 代價			是	人民幣 10 百萬元	人民幣 10 百萬元	0.0%	
35% 股權轉讓 代價			是	人民幣 480 百萬元	人民幣 480 百萬元	0.0%	

## 獨立財務顧問函件

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20.5%至溢價約10.9%之間。吾等注意到，51%股權轉讓代價及35%股權轉讓代價各自低於目標控股公司及目標公司的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(i)51%股權轉讓代價人民幣10,413,000元等於目標控股公司評估資產淨值人民幣10,413,000元；(ii)35%股權轉讓代價人民幣479,988,000元等於目標公司評估資產淨值人民幣479,988,000元的35%；及(iii)51%股權轉讓代價及35%股權轉讓代價各自低於目標控股公司及目標公司的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，故吾等認為51%股權轉讓代價及35%股權轉讓代價乃符合一般商業條款，及屬公平及合理。

### 貸款利率

吾等注意到：(i)目標控股貸款、51%目標轉讓貸款及35%目標轉讓貸款的轉讓以等額基準作出；(ii)51%買方再融資貸款及35%買方再融資貸款將分別以等額基準用於目標公司貸款再融資。

以下載列目標控股貸款、51%目標轉讓貸款及35%目標轉讓貸款(「轉讓貸款」)概要：

	本金額 (人民幣元)	利率	應計利息 (假設於 二〇一九年 四月三十日 完成收購 事項) (人民幣元)	本金額+ 應計利息 (人民幣元)
目標控股貸款	671,500,000	6.5%	42,551,799	714,051,799
51%目標轉讓貸款	6,954,780,801	6.5%	439,102,946	7,393,883,747
35%目標轉讓貸款	4,772,888,785	6.5%	301,279,184	5,074,167,969

## 獨立財務顧問函件

吾等獲廣州越秀管理層告知，轉讓貸款的6.5%利率乃由廣州越秀與廣州地鐵認購方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，廣州越秀於二〇一七年及二〇一八年自商業銀行的所有借貸成本介乎3.915%至6.7%。吾等已挑選並審閱廣州越秀於二〇一七年及二〇一八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3.915%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、貸款期限及性質與轉讓貸款協議不同，廣州越秀貸款協議可就商業銀行收取的廣州越秀借貸成本範圍提供一般參考。

鑒於(i)轉讓貸款的利率乃由廣州越秀與廣州地鐵認購方（當時的一名獨立第三方）經公平磋商後釐定；及(ii)轉讓貸款的6.5%利率在廣州越秀借貸利率範圍內，吾等認為按該利率轉讓轉讓貸款對貴公司及獨立股東整體而言屬公平合理。

### 初始成本金額

據貴公司管理層告知，廣州越秀向廣州地鐵提供無息貸款人民幣65億元（「初始貸款」），期限為二〇一七年十一月十六日至二〇一八年五月十五日（「初始貸款期間」），以用於結算該項目地塊的土地溢價。自目標控股公司收購目標公司51%股權後，二〇一八年五月十六日以來，初始貸款已被轉讓構成51%目標轉讓貸款的一部分。初始成本金額包括以下內容：

#### 假設於二〇一九年四月三十日完成收購事項

應計利息（按初始貸款人民幣65億元及利率6.5%計算）	人民幣 212,423,611元
交易附帶的稅項開支（包括權益增值稅及利得稅）	人民幣 47,024,419元
初始成本金額	人民幣 259,448,030元

經廣州越秀管理層告知，初始成本金額乃根據初始貸款期間內廣州越秀的借款成本（計及轉讓貸款的6.5%利率）及廣州越秀因該等交易而須支付的稅項開支釐定。

儘管收購事項項下將予收購的資產（包括該項目評估值內的86%權益約人民幣139.148億元及目標控股公司持有的現金約人民幣0.103億元）總值約為人民幣139.251億元（「所收購資產價值」）及總收購金額較所收購資產價值溢價約1.3%，乃主要由於初始成本金額所致，

---

## 獨立財務顧問函件

---

鑒於(i)有關收購事項溢價在可資比較物業交易的範圍內；(ii)收購事項符合貴公司其「軌交+物業」策略並將增加貴集團的優質土地儲備；(iii)認購事項(作為收購事項的先決條件)將引入廣州地鐵作為貴公司的主要股東，而儘管中國房地產市場目前狀況尚未明朗，貴公司與廣州地鐵之間產生的業務協同效應將使貴公司能夠保持良好的市場地位；及(iv)買方應付初始貸款的利率為6.5%的應計利息在廣州越秀借貸利率範圍內及初始成本金額旨在用於結算廣州越秀在該項目投資中的初始成本及該等交易附帶的相關稅項開支，故吾等認為收購事項溢價及初始成本金額屬公平及合理，且符合貴公司及獨立股東的利益。

鑑於上述情況，吾等認為總收購金額符合一般商業條款，屬公平及合理，且符合貴公司及獨立股東的利益。

### 董事會構成

根據35%股權轉讓協議，目標公司將共有五名董事，其中三名將由目標控股公司(於完成收購事項後將成為貴公司的附屬公司)委任，其中一名由買方委任及另外一名由廣州地鐵委任。

經貴公司管理層告知，目標公司的董事會決議案獲大多數批准。鑒於貴公司透過買方及目標控股公司有權於收購事項完成後提名目標公司的5名董事會成員中的4名，吾等認為該董事會提名安排屬公平合理。

### 進一步融資

倘該項目的開發及建設需要額外資金，目標公司應首先尋求外部融資。倘目標公司的註冊資本不符合取得外部融資的要求，則在經過買方、目標控股公司及廣州地鐵各自的內部審批程序後，及目標公司股東於股東大會批准後，買方、目標控股公司及廣州地鐵將按彼等當時各自於目標公司的股權比例注入資金以增加目標公司的資本。倘目標公司並無足夠資產以確保其在外部融資項下的責任，則在經過買方、目標控股公司及廣州地鐵各自的內部審批程序後，及於目標公司股東於股東大會批准後，買方、目標控股公司及廣州地鐵將按彼等當時各自於目標公司的股權比例提供抵押或擔保。倘目標公司有資金需求且外部融資不足以滿足該項目開發及建設所需的資金，則買方、目標控股公司及廣州地鐵在經過其各自的內部審批程序後，向目標公司按彼等當時各自於目標公司的股權比例提供額外股東貸款以確保目標公司的日常營運及該項目的發展。

## 獨立財務顧問函件

鑒於目標公司的額外股東貸款按彼等當時各自於目標公司的股權比例按比例計算，吾等認為此進一步融資安排屬公平合理。

### IV. 認購事項所得款項用途

認購事項的所得款項總額預期約為6,161,947,614港元。扣除貴公司應付所有相關成本及開支約1,547,000港元後，認購事項所得款項淨額預期約為6,160,400,600港元，將用於營運資金用途。僅供說明，假設收購事項將於二〇一九年四月三十日完成，則貴公司(透過買方)須支付總收購金額約人民幣14,107,677,000元以及認購事項及收購事項對貴集團的綜合淨影響將為現金流出約人民幣8,805,173,788元(相當於約10,229,771,810港元)。

### V. 目標控股公司及目標公司的財務資料

#### 目標控股公司

目標控股公司根據香港會計師公會發佈的香港財務報告準則編製自二〇一八年一月二十三日(即目標控股公司註冊成立日期)至二〇一八年十二月三十一日的經審核綜合財務資料如下：

	人民幣千元
收入	—
除稅前虧損淨額	444,815
除稅後虧損淨額	340,632

目標控股公司於二〇一八年十二月三十一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15,649,681,000元(附註)及人民幣313,972,000元(附註)，載於目標控股公司截至二〇一八年十二月三十一日的經審核綜合賬目。



## 獨立財務顧問函件

### 目標公司

目標公司自二〇一七年十二月五日(即目標公司註冊成立日期)至二〇一七年十二月三十一日及截至二〇一八年十二月三十一日止財政年度的經審核財務資料如下：

	自二〇一七年 十二月五日 (即目標公司註冊 成立日期)至 二〇一七年 十二月三十一日 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
收入	—	—
除稅前虧損淨額	19	424,194
除稅後虧損淨額	14	318,145

目標公司於二〇一八年十二月三十一日的經審核資產總值及經審核淨負債分別為人民幣14,328,284,000元(附註)及人民幣308,159,000元(附註)，載於目標公司截至二〇一八年十二月三十一日止年度的經審核賬目。

附註：於二〇一八年十二月三十一日的目標控股公司經審核綜合賬目及目標公司經審核賬目(視乎情況而定)所示有關各自資產總值或資產淨值賬面值並未反映該項目的最新估值。

## VI. 有關該等交易及該項目各方的資料

### 貴公司

貴公司主要從事房地產開發與投資，主要專注於廣州市的房地產，並逐步擴展至珠江三角洲、長江三角洲、環渤海經濟區及中部地區。

### 廣州地鐵認購方

廣州地鐵認購方為一間於香港註冊成立的公司，主要從事融資及投資控股。其為廣州地鐵的全資附屬公司。

### 目標控股公司

目標控股公司現為一間投資控股公司，其唯一資產(現金除外)為目標公司的51%股權。

## 目標公司

目標公司為一間於中國註冊成立的有限責任公司，並為該土地的唯一登記擁有人。

## 東緯

東緯為一間投資控股公司，由廣州越秀間接全資擁有。

## 買方

買方為一間於中國註冊成立的有限責任公司，由貴公司間接擁有約95.475%權益及廣州越秀擁有約4.525%權益。買方現為一間投資控股公司。

## 廣州越秀

廣州越秀為一間在中國註冊成立的有限責任公司，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下屬的國有獨資公司。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、營運、房地產開發及擴建。於最後實際可行日期，廣州地鐵間接擁有創興銀行有限公司(廣州越秀的附屬公司)約7.21%的股權。

根據廣州地鐵的最新年報，廣州地鐵與廣州越秀及廣州珠江實業集團共同成立廣州軌道交通產業投資發展基金，用於二〇一七年地鐵物業發展。該項目乃國有企業合作的試點項目。

於二〇一七年十二月三十一日，廣州地鐵經營13條地鐵線路，全長391公里。廣州地鐵總資產約為人民幣2,664.7億元，總收入約為人民幣91.2億元。

## 該項目

在該土地上建的項目為多用途住宅、商業及公用事業項目，總建築面積高達1,461,549平方米，其中可售總面積約為940,179平方米。於最後實際可行日期，該項目約41,000平方米的可售面積已開始預售階段。

## 獨立財務顧問函件

名為品秀星圖的該項目位於石新路與107國道交匯處。該項目的主題區域為新開發，市政設施及便民設施等公共設施仍在開發中。

該項目佔地面積約313,356.59平方米，正發展成為住宅及商業發展項目。該項目的部分於最後實際可行日期正在建設中(「在建工程」)，計劃於二〇二一年七月完成。根據項目公司的建議，完工後，在建工程的建築面積約為367,349.00平方米。於最後實際可行日期，該項目餘下部分尚未施工。

據貴公司告知，該物業的在建工程開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣5,605,100,000元，其中於估值日期已產生約人民幣3,600,300,000元。

該項目之規劃總建築面積概要載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類－目標公司 持作開發中物業	住宅	228,459	
	附屬設施	19,986	
	地下零售	4,202	
	地庫(包括停車位)	114,702	2,193
	小計：	367,349	2,193
第二類－目標公司 持作未來開發	住宅	567,499	
	零售	21,269	
	附屬設施	135,115	
	地庫(包括停車位)	370,317	7,083
	小計：	1,094,200	7,083
	總計：	1,461,549	9,276

就第二類物業而言，目標公司將依據施工進度，根據適用法律及法規申請在不同階段開始建築工程所需的建築工程施工許可證。

### VII. 該等交易的理由及裨益

#### 戰略價值

貴公司相信，通過引入廣州地鐵作為戰略股東，可以證實並實現其「軌交+物業」的均衡業務戰略。貴公司相信，倘廣州地鐵(通過其附屬公司)成為戰略股東，貴公司將更多地(相對於其競爭對手)獲得參與不同由廣州地鐵中標的新地鐵站房地產開發項目的權利。該項目為此類項目中的第一個。貴公司相信，儘管中國房地產市場目前狀況尚未明朗，貴公司與廣州地鐵之間產生的業務協同效應將使貴公司能夠保持良好的市場地位。

#### 認購事項

鑒於認購價較股份現時市價大幅溢價，且認購事項將加強貴公司的財務狀況(倘收購事項未經認購事項而進行，則相對於其狀況而言)，認購事項從財務角度而言對貴公司有益。貴公司亦相信，引入廣州地鐵作為新股東將增強貴公司的股東基礎。根據現有公開資料，於二〇一七年十二月三十一日，廣州地鐵資產總值約為人民幣2,664.7億元，收入總額約為人民幣91.2億元。此表明廣州地鐵強大的財務實力及其業務運營的重要性。

#### 該項目

該項目「品秀星圖」毗鄰廣州地鐵網絡自二〇一七年十二月開始營運的第13號線官湖站。預計該項目為多用途住宅、商業及公用事業項目，總建築面積高達1,461,549平方米，交通便利。預計將配備社區設施(如教育、商業、文化設施)的大型住宅區將有助於增加貴公司在廣州的優質項目儲備。該項目所在的新塘區是連接廣州及東莞的重要交通樞紐，為該項目提供良好的發展前景。此外，預計該項目規模龐大將對貴集團的銷售及現金流量作出重大貢獻。

### VIII. 該等交易對貴集團可能構成的財務影響

根據吾等與董事的討論，吾等知悉董事在考慮該等交易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

貴集團截至二〇一八年十二月三十一日止年度錄得純利約人民幣3,039.5百萬元。截至二〇一八年十二月三十一日止年度，由於該項目處於發展階段，目標集團錄得淨虧損約人民幣340.6百萬元。貴公司預期，在向客戶預售及交付該項目物業後，該項目將對貴集團財務業績作出積極貢獻。該項目的開發計劃於二〇二五年按階段完成。

#### (ii) 資產淨值

於二〇一八年十二月三十一日，貴集團的淨資產及貴公司擁有人應佔每股資產淨值分別約為人民幣42,911.7百萬元及每股人民幣2.73元(基於於最後實際可行日期已發行12,401,306,631股份)。誠如通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料所披露，假設該等交易已於二〇一八年十二月三十一日完成，則經擴大集團之淨資產於二〇一八年十二月三十一日將增加約人民幣5,319.8百萬元至人民幣48,231.5百萬元。淨資產的該等增加主要是由於經扣除為結算該等交易導致的現金及現金等價物減少後發展中物業增加。經擴大集團的貴公司擁有人應佔每股資產淨值將減少至約每股人民幣2.52元(基於於認購事項完成後已發行15,482,280,438股份)。

#### (iii) 資產負債比率

於二〇一八年十二月三十一日，貴集團的資產負債比率(即總計息銀行借款除以總資產)約為31.63%。根據通函附錄四所載備考財務資料，假設該等交易已於二〇一八年十二月三十一日完成，由於目標集團持有免息銀行借款，經擴大集團的備考資產負債比率將減少至約30.18%，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8,130.1百萬元。

#### (iv) 流動資金

於二〇一八年十二月三十一日，貴集團的流動資產淨值約為人民幣61,007.6百萬元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據本通函附錄四所載經擴大集團未經審核備考財務資料，假設已於二〇一八年十二月三十一日完成該等交易，則經擴大集團的備考流動淨資產將減少至約人民幣57,689.4百萬元，主要由於收購事項的代價結算使現金減少人民幣8,171.6百萬元所致。

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該等交易後的財務狀況。

### IX. 清洗豁免

於最後實際可行日期，廣州越秀及其一致行動人士或被視為與其一致行動人士(姓名如下)於合共6,166,240,299股股份(相當於貴公司約49.72%的投票權)直接及間接擁有權益，並控制或有權控制其投票權。根據收購守則被視為與廣州越秀一致行動人士包括：(i)廣州地鐵(包括廣州地鐵認購方)；(ii)林昭遠先生及李鋒先生(各自為若干相關越秀企業附屬公司董事、執行董事及股東)；(iii)陳靜女士(若干相關越秀企業附屬公司董事及執行董事)；及(iv)除獨立非執行董事外的所有其他董事(即林峰先生及劉艷女士，各自為執行董事，因此根據收購守則項下「一致行動」定義之第(6)類假設被假定為與廣州越秀一致行動之人士)。上述第(6)類假設將於認購事項完成後終止應用。

由於認購事項於12個月內將彼等持有的總投票權由約49.72%增加逾2%至約59.73%(假設自最後實際可行日期至收購事項完成日期的已發行股份總數並無變動(發行認購股份除外))，故認購事項將導致廣州越秀及其一致行動人士有責任根據收購守則規則26就貴公司所有已發行股份及其他證券(如有)(並非由彼等已擁有或同意將收購者)提出強制性全面收購要約，除非豁免由執行人員授出。

因此，廣州越秀已根據收購守則規則26豁免註釋1就有關責任申請豁免。清洗豁免倘獲執行人員授出，將須經(其中包括)獨立股東出席並投票(親身或委任代表)於股東大會上以投票表決方式就清洗豁免獲得至少75%的票數批准及就認購事項獲得50%以上的票數批准。倘清洗豁免未獲執行人員授出，或倘已授出惟未獲獨立股東批准，則認購事項(及全部該等交易)將不會進行。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等注意到，清洗豁免獲授及清洗豁免獲獨立股東批准為認購事項（及全部該等交易）之先決條件之一，且不可豁免。倘清洗豁免並無獲授，則認購事項（及全部該等交易）將失效且將不會繼續進行。貴公司則將失去該等交易預期將帶給貴集團的所有利益。

考慮到(i)如上文「認購價評估」一段所討論者，認購價就獨立股東而言屬公平及合理；(ii)上文「VII. 該等交易的理由及裨益」一節所討論的該等交易的裨益；及(iii)倘清洗豁免並無獲授，則認購事項（及全部該等交易）將失效且將不會繼續進行，故吾等認為授予清洗豁免就獨立股東而言屬公平及合理。

### 推薦建議

經考慮上文分析的主要因素，尤其是：

- (i) 認購事項將引入廣州地鐵作為貴公司的主要股東，而儘管中國房地產市場目前狀況尚未明朗，貴公司與廣州地鐵之間產生的業務協同效應將使貴公司能夠保持良好的市場地位；
- (ii) 認購價高於回顧期間內股份的收市價；
- (iii) 認購價所代表的溢價介乎可資比較股份發行的範圍；
- (iv) 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；
- (v) 51%股權轉讓代價10,413,000港元等於目標控股公司評估資產淨值10,413,000港元及35%股權轉讓代價479,988,000港元等於目標公司評估資產淨值479,988,000港元的35%，其折讓介乎可資比較物業交易的折讓範圍內；
- (vi) 目標控股貸款、51%目標轉讓貸款及35%目標轉讓貸款的轉讓以等額基準作出；51%買方再融資貸款及35%買方再融資貸款將分別以等額基準用於目標公司貸款再融資；
- (vii) 指定貸款及初始成本金額的6.5%的利率，將用於支付廣州越秀因投資該項目而產生的資本成本及廣州越秀應付的該等交易附帶的相關稅項開支；

---

## 獨立財務顧問函件

---

(viii) 儘管假設於二〇一八年十二月三十一日該等交易已完成，經擴大集團的備考淨流動資產及貴公司擁有人應佔每股備考資產淨值將會減少，但從長遠來看，預期該項目將對經擴大集團的財務業績作出積極貢獻；及

(ix) 清洗豁免乃認購事項的先決條件之一，故倘其失敗，認購事項(及全部該等交易)將不會繼續進行，

吾等同意董事的看法，認為該等交易(包括認購事項及清洗豁免)的條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，及符合貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東，在股東大會上投票贊成批准該等交易及清洗豁免的決議案。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
禹銘投資管理有限公司  
董事總經理  
李華倫  
謹啟

二〇一九年三月十八日

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. 本集團的財務資料

本集團截至二〇一六年及二〇一七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及截至二〇一八年十二月三十一日止年度的全年業績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：

截至二〇一六年十二月三十一日止年度的年報(第87至169頁)

[http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0426/LTN20170426239\\_C.pdf](http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0426/LTN20170426239_C.pdf)

截至二〇一七年六月三十日止六個月的中期報告(第30至65頁)：

[http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0926/LTN20170926250\\_C.pdf](http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0926/LTN20170926250_C.pdf)

截至二〇一七年十二月三十一日止年度的年報(第86至172頁)：

[http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0404/LTN20180404004\\_C.pdf](http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0404/LTN20180404004_C.pdf)

截至二〇一八年六月三十日止六個月的中期報告(第26至72頁)：

[http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0919/LTN20180919351\\_C.pdf](http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0919/LTN20180919351_C.pdf)

截至二〇一八年十二月三十一日止年度的全年業績公告(第3至29頁)

<http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0227/LTN20190227228.pdf>

### 本集團財務資料摘要

以下為本集團截至二〇一六年、二〇一七年及二〇一八年十二月三十一日止年度的財務業績摘要，摘錄自本公司相關年度及中期報告及全年業績公告：

	截至 二〇一六年 十二月三十一日 止財政年度 人民幣千元	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
營業收入	20,871,021	23,793,908	26,433,444
除稅前盈利	3,363,461	4,785,410	6,783,402
本公司權益持有人			
應佔盈利	1,540,154	2,260,242	2,727,885
非控股權益應佔盈利	186,722	71,404	311,608
稅項開支	1,636,585	2,453,764	3,743,909
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)	0.1242	0.1823	0.2200

本公司截至二〇一六年、二〇一七年及二〇一八年十二月三十一日止年度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上述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。

## 2. 經擴大集團的債務聲明

### 借貸

於二〇一九年一月十八日營業時間結束時(即本通函付印前就該債務聲明的最後實際可行日期)，經擴大集團的未償還借貸、銀行透支及租賃負債約人民幣542.2億元，包括：(1) 有抵押銀行借貸及其他借貸約人民幣145.8億元；(2) 無抵押銀行借貸約人民幣103.5億元；(3) 無抵押其他借貸及透支約人民幣291.2億元；及(4) 無抵押租賃負債約人民幣1.7億元。

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。

### 或然負債

於二〇一九年一月十八日(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抵押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。於二〇一九年一月十八日(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約137.6億元。
- (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21.30億元的擔保，其中約人民幣13.11億元的擔保已動用，未動用的擔保約人民幣8.19億元。

除上文所述以及集團內公司間負債外，於二〇一九年一月十八日(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、債券、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，自二〇一九年一月十八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. 重大變動

除該等交易外，董事並不知悉本集團自二〇一八年十二月三十一日(即本公司編製並於截至二〇一八年全年業績公告中披露的綜合財務報表日期)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。

### 4. 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，自本通函日期起未來12個月內擁有充足營運資金以滿足其現時需求。

### 5. 經擴大集團的近期發展以及財務及貿易前景

於二〇一八年，本集團確認營業收入約為人民幣264.3億元，同比上升11.1%；及權益持有人應佔盈利約為人民幣27.3億元，同比上升20.7%。核心淨利潤(權益持有人應佔盈利不計投資物業收益和相關稅項影響及錄入綜合損益表的淨匯兌虧損)約為人民幣28.1億元，同比上升19.6%。本公司錄得累計合同銷售金額約為人民幣577.8億元，同比上升41.4%，錄得累計合同銷售建築面積約為277萬平方米，同比上升約25%。於二〇一八年，累計合同銷售金額佔合同銷售目標人民幣550億元的105.1%。全年合同銷售於二〇一八年錄得新高。

二〇一八年中國房地產市場總體上呈現平穩增長的勢頭，房地產業繼續在國民經濟中發揮著支柱作用。二〇一八年房地產政策以「因城施策，分類調控」為基調，各地調控政策體現出穩中偏緊的特點，市場預期逐步回歸理性，調控政策取得階段性效果。房地產市場在區域上繼續呈現明顯的分化趨勢，一線和主要二線城市成交穩定，然而，市場整體仍呈現供不應求的狀態。部分三、四線城市交易量顯著上升，房價上漲明顯，但人口外流的地區則仍存在「去庫存」的壓力。為穩定房價，各地方政府加大了土地的供應，同時隨著市場調整，下半年土地市場的競爭有所降溫。信貸資金持續偏緊，融資成本不斷上升。

展望二〇一九年，房地產行業作為國民經濟的重要支柱，預期總體將保持平穩。房地產市場調控政策總體仍將保持連續性和穩定性，著重因城施策和政策優化，加快構建房地產市場的長效機制，保障房地產行業的平穩健康發展。

二〇一九年是實施本集團「十三五」規劃的關鍵之年。本集團將把握當前重要的戰略發展機遇期，聚焦大灣區、長三角、中部三大核心城市群，做優做強住宅和商業開發經營業務，重點孵化城市更新、養老產業、長租公寓等新業務，全面提升房地產價值鏈各環節的專業水平和競爭能力，不斷提高股東的資金回報率。

本集團將繼續打造通過多種方式獲取優質土地資源的獨特優勢，形成「招拍掛+集團孵化+國企合作+軌交+城市更新+收併購+產業聯動」多渠道模式組合；在公開土地市場按照控節奏、優結構、嚴標準、精佈局的要求，重點投向快周轉項目；深度發揮國企合作優勢；加大「軌交+物業」合作拿地的深度和廣度；深入參與城市更新項目；積極尋求二級市場的併購機會。在發展區域戰略上，本集團將以大灣區國家戰略為契機，保持和加強在大灣區的市場優勢地位。

廣州地鐵（通過其附屬公司）將於該等交易完成後成為本公司的第二大股東。從中長期來看，該等交易亦將使本公司與廣州地鐵建立更緊密的合作關係，為本公司增渠道繼續以合理的成本獲得優質的土地儲備，並為本公司未來參與廣州地鐵軌道的新地鐵物業項目的

發展創造積極協同效應，此將有助於本公司繼續提升廣州優質項目，提升其在粵港澳大灣區的市場地位。

通過引入廣州地鐵(通過其附屬公司)作為戰略股東，本公司可以進一步探索「軌交+房地產」的城市更新及擴張模式。本公司相信，倘廣州地鐵(通過其附屬公司)成為戰略股東，本公司將更多地(相對於其競爭對手)獲得參與不同由廣州地鐵中標的新地鐵站房地產開發項目的權利。本公司相信，儘管中國房地產市場目前狀況尚未明朗，本公司與廣州地鐵之間產生的業務協同效應將使本公司能夠保持良好的市場地位。

該項目「品秀星圖」毗鄰廣州地鐵網絡自二〇一七年十二月開始營運的第13號線官湖站。預計該項目為多用途住宅、商業及公用事業項目，總建築面積高達1,461,549平方米，交通便利。預計將配備社區設施(如教育、商業、文化設施)的大型住宅綜合區將有助於增加本公司在廣州的優質項目儲備。該項目所在的新塘區是連接廣州及東莞的重要交通樞紐，為該項目提供良好的發展前景。此外，預計該項目規模龐大將對本集團的銷售及現金流量作出重大貢獻。

該等交易完成後，本公司的業務模式將不會有重大變動。

以下第IIA-1至IIA-2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，以供載入本通函。



## 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」)謹此就廣州東曉實業發展有限公司(「目標控股公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)的歷史財務資料(載於第IIA-3至IIA-28頁)作出報告，此等歷史財務資料包括於二〇一八年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表、二〇一八年一月二十三日(目標控股公司註冊成立日期)至二〇一八年十二月三十一日(「往績記錄期間」)的綜合全面收入報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，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-3至IIA-28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」)於二〇一九年三月十八日就貴公司建議收購目標控股公司而刊發的通函(「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目標集團於往績紀錄期間的財務報表(「相關財務報表」)，是由貴公司董事負責根據現組成目標集團的目標控股公司及其附屬公司於往績記錄期間的先前已發佈財務報表及管理賬目編製。現組成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目標集團的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.pwc.com](http://www.pwc.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，真實而中肯地反映目標控股公司於二〇一八年十二月三十一日的財務狀況、目標集團於二〇一八年十二月三十一日的綜合財務狀況，以及目標集團於往績紀錄期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

二〇一九年三月十八日

## I. 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

		二〇一八年 一月二十三日 (目標控股公司 註冊成立日期) 至二〇一八年 十二月三十一日
	附註	人民幣千元
銷售開支	5	(10,790)
行政開支	5	<u>(5,725)</u>
經營虧損		(16,515)
財務收入	6	158
財務費用	7	<u>(428,458)</u>
除稅前虧損		(444,815)
稅項	8	<u>104,183</u>
期內虧損及全面虧損總額		<u><u>(340,632)</u></u>
應佔		
— 目標控股公司權益持有人		(184,740)
— 非控股權益		<u>(155,892)</u>
		<u><u>(340,632)</u></u>



## (B) 綜合資產負債表

		於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註	
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	10	491
遞延稅項資產	11	104,188
發展中物業	12	10,398,750
		<u>10,503,429</u>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	12	4,854,843
其他應收款項		17,069
現金及現金等價物	13	274,340
		<u>5,146,252</u>
<b>總資產</b>		<u><u>15,649,681</u></u>
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
應付票據	14	30,876
其他應付款項及應計費用	15	203,300
應付關聯方款項	17(a)及18(c)	1,264,708
		<u>1,498,884</u>
<b>非流動負債</b>		
應付關聯方款項	17(a)及18(c)	13,836,825
		<u>13,836,825</u>
<b>負債總額</b>		<u><u>15,335,709</u></u>
<b>流動資產淨值</b>		<u><u>3,647,368</u></u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>14,150,797</u></u>

		於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
權益		
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		<u>(184,740)</u>
		(174,740)
非控股權益		<u>488,712</u>
總權益		<u><u>313,972</u></u>
總權益及負債		<u><u>15,649,681</u></u>

## (C) 資產負債表

		於二〇一八年 十二月三十一日 附註 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	<u>670,914</u>
<b>流動資產</b>		
現金及現金等價物	13	<u>10,268</u>
<b>總資產</b>		<u><u>681,182</u></u>
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
應付關聯方款項	17	<u><u>699,266</u></u>
<b>流動負債淨額</b>		<u><u>(688,998)</u></u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>(18,084)</u></u>
<b>權益</b>		
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		<u>(28,084)</u>
<b>虧絀總額</b>		<u><u>(18,084)</u></u>
<b>虧絀及負債總額</b>		<u><u>681,182</u></u>

## (D) 綜合現金流量表

	二〇一八年 一月二十三日 (目標控股公司 註冊成立日期) 至二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
經營虧損	(16,515)
調整：	
折舊	20
營運資金變動前經營現金流量	(16,495)
其他應收款項增加	(17,069)
發展中物業增加	(233,003)
經營性負債減少	(160,366)
經營所用現金淨額	(426,933)
收取利息	158
支付利息	(630)
經營業務所用現金淨額	(427,405)
投資業務	
收購一間附屬公司，已付現金淨額(附註 17(b))	(660,899)
添置物業、廠房及設備	(511)
投資業務所用現金	(661,410)
理財活動	
直接控股公司的出資	10,000
關聯方所得款項(附註 17(a))	1,413,155
償還關聯方(附註 17(a))	(60,000)
理財活動產生的現金	1,363,155
現金及現金等價物增加	274,340
期初的現金及現金等價物	—
期末的現金及現金等價物	274,340

## (E) 綜合權益變動表

	歸於目標權益持有人			總額
	股本 (附註16) 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二〇一八年一月二十三日 (目標控股公司註冊成立日期) 的結餘	—	—	—	—
注資	10,000	—	—	10,000
一間新收購附屬公司的 非控股權益(附註17(b))	—	—	644,604	644,604
期內虧損及全面虧損總額	—	(184,740)	(155,892)	(340,632)
於二〇一八年十二月三十一日 的結餘	<b>10,000</b>	<b>(184,740)</b>	<b>488,712</b>	<b>313,972</b>

## II. 歷史財務資料附註

### 1 一般資料

廣州東曉實業發展有限公司(「目標控股公司」)於二〇一八年一月二十三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廣州國際金融中心珠江西路6401室。

目標控股公司為一間投資控股公司，由東緯有限公司(「東緯」)全資擁有。目標控股公司的最終控股公司為廣州越秀集團有限公司(「廣州越秀」)。

於二〇一八年五月十六日，目標控股公司自廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)收購廣州市品秀房地產開發有限公司(「目標公司」)的51%股權(「初始51%收購事項」)。由於大部分董事由目標控股公司委任，且董事會決議案以簡單多數通過，目標公司成為目標控股公司的直接非全資附屬公司。目標公司在中國主要從事物業開發、銷售及管理。目標控股公司及其附屬公司、目標公司統稱為目標集團。

於二〇一九年二月二十七日，廣州雲湖房地產開發有限公司(「買方」，越秀地產股份有限公司(「貴公司」)的間接非全資附屬公司)與東緯訂立股權轉讓協議，據此，買方同意收購目標控股公司的100%股權，而目標控股公司擁有目標公司的51%股權。

於同日，買方與廣州地鐵訂立股權轉讓協議，據此，買方同意收購目標公司的35%股權。

### 2 重大會計政策概要

編製歷史財務資料所採用之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之往績紀錄期間。

#### 2.1 編製基準

目標集團的歷史財務資料已根據香港會計師公會(「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

截至二〇一八年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效且未被目標集團提早採納的新準則、現有準則之修訂及詮釋：

		自下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂)	「重大」的定義	二〇二〇年一月一日
香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利	二〇一九年一月一日
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營實體及合營企業的 長期權益	二〇一九年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂)	「業務」的定義	二〇二〇年一月一日
香港財務報告準則第9號(修訂)	提早還款特性及負補償	二〇一九年一月一日
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
香港財務報告準則第16號	租賃	二〇一九年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二〇二一年一月一日
年度改進(二〇一五年至 二〇一七年週期)	香港財務報告準則的改進	二〇一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 第23號	所得稅處理之不確定性	二〇一九年一月一日

編製歷史財務資料時，並未應用上述於二〇一九年一月一日或之後開始年度期間生效的新準則、現有準則之修訂及詮釋。根據目標控股公司董事作出的初步評估，除以下所述外，預期該等新準則、現有準則之修訂及詮釋的生效不會對目標控股公司的財務表現及狀況構成重大影響：

香港財務報告準則第16號對租賃的會計處理作出新規定，要求承租人在資產負債表確認若干租賃。絕大部分租賃必須以資產(使用權)及財務負債(付款責任)形式確認。不足12個月的短期租賃以及低價值資產的租賃可獲豁免申報。因此，新準則將導致資產負債表的資產與財務負債增加。在全面收入報表，日後將就租賃確認使用權資產折舊及租賃責任的利息開支，而不會按直線法確認為經營租賃開支。

根據香港財務報告準則第16號，承租人須在資產負債表就所有租賃合同確認反映未來租金付款的租賃負債以及使用權資產，亦須在收入報表呈列租賃負債的利息開支以及使用權資產折舊。與香港會計準則第17號所載的經營租賃相比，採納香港財務報告準則第16號不僅導致開支分配改變，亦令租期內各期間確認的開支總額改變。對租賃負債同時採納使

用權資產直線折舊與實際利率法，將導致租期初始年度的開支較高，而較後期的開支則會減少。對於出租人而言，除租賃定義與分租的會計處理外，香港財務報告準則第16號大致沿用了香港會計準則第17號的出租人會計規定。因此，出租人繼續將租賃分類為經營租賃或融資租賃，並獨立處理兩類租賃的會計入賬。

目標集團將於二〇一九年一月一日開始的財政年度採用新準則。根據目標控股公司的目前評估，目標集團董事預期在新準則生效後採用該新準則對目標集團的財務狀況與表現並無重大影響。

## 2.2 綜合原則

### *附屬公司*

附屬公司指目標集團有控制權的實體(包括結構性實體)。當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，目標集團對該實體有控制權。附屬公司於控制權轉移至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，以確保與貴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損益表、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 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊入賬。歷史成本包括收購項目的直接應佔開支。成本亦可能包括從權益中轉撥有關利用合資格現金流量對沖外幣購置物業、廠房及設備所產生的任何收益或虧損。

結算日後成本僅在目標集團有可能獲得與該項目相關的未來經濟利益及能可靠計量該項目的成本時，計入資產賬面值或確認為獨立資產(如適用)。作為獨立資產入賬的任何部分的賬面值於重置時終止確認。所有其他維修及保養費用於產生的報告期間在損益賬中列作開支。

折舊以直線法在其估計可使用年期內分配成本或重估金額(扣除其剩餘價值)，若租賃物業裝修及若干租賃廠房及設備，則在較短租期內分配成本或重估金額，具體如下：

傢俱、裝置及辦公室設備	3至5年
-------------	------

資產的剩餘價值及可使用年期於各呈報期末予以檢討及調整(如適用)。

如資產的賬面值較其估計可收回金額為高，則將資產的賬面值即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損透過比較所得款項與賬面值釐定，並計入損益賬。

## 2.5 非財務資產的減值

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，乃對物業、廠房及設備進行減值測試。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 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期預期於正常營運週期後結束，否則相關物業列為流動資產。

## 2.7 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。

## 2.8 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率法在綜合損益表中確認。

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剔除。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。

## 2.9 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。

## 2.10 應付票據

該等金額指於財政年度末之前向目標集團提供的未支付貨品及服務的負債。應付票據以流動負債列示，除非於報告期後 12 個月內付款未到期。彼等初始以公平值確認，隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。

## 2.11 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)。

## 2.12 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目標控股公司產生應課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步確認所致，則不予確認。倘遞延所得稅乃由某宗交易(業務合併除外)中初步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結算負債時，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。

### 2.13 撥備

如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

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目標集團並無重大影響，因其財務資產或負債以人民幣計值且長期借貸按固定利率及有限其他應收款項且賬面並無非衍生財務工具。目標集團的業務主要面對流動資金風險。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**

目標集團雖處於資金密集型行業，但目標集團確保其擁有充裕現金及信貸額以應付其流動資金需要。目標集團的財務負債主要指應付關聯方款項。

下表展示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。

財務負債的合約到期日	一年以內	一年至五年	合約現金
	人民幣千元	人民幣千元	流量總額 人民幣千元
應付票據	30,876	—	30,876
其他應付款項及應計費用	201,238	—	201,238
應付關聯方款項	2,164,101	16,868,328	19,032,429
	<u>2,396,215</u>	<u>16,868,328</u>	<u>19,264,543</u>

**3.2 資本管理**

目標集團的資本管理旨在保障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，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**

目標集團財務負債的賬面值(包括應付關聯方款項及應計費用)為其公平值的合理近似值。

**4 重要會計估計及判斷**

編製財務資料需要使用會計估計，而按定義會計估計極少與實際結果相等。

估計及判斷會不斷予以評估，評估乃根據過往經驗等因素進行，包括可能對目標集團構成財務影響以及在此情況下認為合理的未來事件的期望。

然而，目標集團董事認為，並無任何估計及假設具有導致目標集團於下一個財政年度的資產及負債賬面值出現重大調整的重大風險，以下載列情況除外：

#### 即期及遞延所得稅

目標集團須繳納中國所得稅。於釐定所得稅撥備金額及相關支付的時間時須作出重大判斷。有許多未能確定最終稅項的交易及計算。倘該等事宜的最終稅務結果與初步記錄的金額不同，此等差異將影響作出釐定的期間內的土地增值稅、所得稅及遞延稅項計提。

倘管理層認為未來應課稅盈利可用作對銷暫時性差異或稅項虧損可予動用時，則會確認與若干暫時性差異有關的遞延稅項資產及稅項虧損。倘預期與原先的估算不同，此等差異會對估算變動期間內遞延稅項資產及所得稅的確認構成影響。

#### 5 按性質劃分的開支

	二〇一八年 一月二十三日 (目標控股公司 註冊成立日期) 至二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
銷售及推廣開支	10,790
稅項及附加費	3,704
核數師酬金	541
經營租賃－土地及樓宇	439
折舊	20
其他	1,021
	<u>16,515</u>

## 6 財務收入

	二〇一八年 一月二十三日 (目標控股公司 註冊成立日期) 至二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	<u>158</u>

## 7 財務費用

	二〇一八年 一月二十三日 (目標控股公司 註冊成立日期) 至二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
應付廣州越秀款項的利息(附註18(b))	316,624
應付廣州地鐵款項的利息(附註18(b))	<u>277,066</u>
所產生的利息總額	593,690
減：撥充資本的發展中物業款額(附註(a))	<u>(165,232)</u>
	<u>428,458</u>

- (a) 二〇一八年一月二十三日(目標控股公司註冊成立日期)至二〇一八年十二月三十一日期間，已撥充資本的借貸成本按6.50%的年資本化率計算。

## 8 稅項

由於目標集團於報告期間並無估計應課稅盈利，故並無於歷史財務資料中就中國企業所得稅作出撥備。

	二〇一八年 一月二十三日 (目標控股公司 註冊成立日期) 至二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
遞延稅項(附註11)	<u>104,183</u>
	二〇一八年 一月二十三日 (目標控股公司 註冊成立日期) 至二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
除稅前虧損	444,815
按中國企業所得稅稅率25%計算	111,204
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	<u>(7,021)</u>
稅項	<u>104,183</u>



## 9 附屬公司

於往績記錄期間，目標控股公司於以下附屬公司擁有直接權益：

實體名稱	法律實體註冊成立		實繳資本	目標控股公司所持	非控股權益所持
	地點及類型	主要業務		之所有權權益	之所有權權益
				於二〇一八年 十二月三十一日	於二〇一八年 十二月三十一日
廣州市品秀房地產開發 有限公司(「目標公司」)	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

以下載列擁有對目標集團而言屬重大的非控股權益的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。

資產負債表概要	目標公司 於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產	5,128,521
流動負債	799,618
<b>流動資產淨值</b>	<b>4,328,903</b>
非流動資產	10,505,294
非流動負債	13,836,825
<b>非流動負債淨額</b>	<b>(3,331,531)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>997,372</b>
非控股權益	488,712

## 全面收入報表概要

目標公司  
二〇一八年  
一月二十三日  
(目標控股公司  
註冊成立日期)  
至二〇一八年  
十二月三十一日  
人民幣千元

營業收入	—
財務費用	408,302
期內虧損及全面虧損總額	<u>318,145</u>
分配至非控股權益的虧損	<u><u>155,892</u></u>

## 現金流量概要

目標公司  
二〇一八年  
一月二十三日  
(目標控股公司  
註冊成立日期)  
至二〇一八年  
十二月三十一日  
人民幣千元

經營業務所用現金流量	(427,087)
投資業務所用現金流量	(511)
理財活動產生的現金流量	<u>681,655</u>
現金及現金等價物增加淨額	<u><u>254,057</u></u>

## 10 物業、廠房及設備

	傢俱、裝置 及辦公室 設備 人民幣千元
截至二〇一八年十二月十二日止年度	
年初賬面淨值	—
添置	511
折舊開支(附註5)	(20)
年末賬面淨值	<u>491</u>
於二〇一八年十二月三十一日	
成本	511
累計折舊	(20)
賬面淨值	<u>491</u>

## 11 遞延稅項資產

遞延稅項資產乃按負債法就暫時差額按適用所得稅率作全數撥備。大部分遞延稅項資產預期將於超過12個月以後收回。

遞延稅項資產於往績記錄期間的變動如下：

	稅項虧損 人民幣千元
於二〇一八年一月二十三日(註冊成立日期)	—
計入期內損益(附註8)	104,183
收購目標公司(附註17(b))	5
於二〇一八年十二月三十一日	<u>104,188</u>

遞延稅項資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅盈利變現而就所結轉的稅項虧損作確認。於二〇一八年十二月三十一日，目標集團就有關稅項虧損約人民幣28,084,000元(於二〇二三年屆滿)的未確認遞延稅項利益約為人民幣7,021,000元。

**12 發展中物業**

於二〇一八年  
十二月三十一日  
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	4,854,843
於正常營運週期外計入非流動資產	10,398,750
	<u>15,253,593</u>

發展中物業包括：

土地使用權	14,855,358
建築成本及資本化開支	233,003
已資本化的財務費用	165,232
	<u>15,253,593</u>

目標集團物業發展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市增城區。

於二〇一八年十二月三十一日，發展中物業預計將於一年後收回。

**13 現金及現金等價物****目標集團**

於二〇一八年  
十二月三十一日  
人民幣千元

銀行存款	<u>274,340</u>
------	----------------

**目標控股公司**

於二〇一八年  
十二月三十一日  
人民幣千元

銀行存款	<u>10,268</u>
------	---------------

目標集團及目標控股公司的現金及現金等價物以人民幣計值。賬面值與其公平值相近。

#### 14 應付票據

於二〇一八年  
十二月三十一日  
人民幣千元

應付票據	<u>30,876</u>
------	---------------

應付票據以人民幣計值，無抵押，通常於確認後6個月內支付。

應付票據的賬面值由於其短期性質而被視為與其公平值相同。

於二〇一八年十二月三十一日，基於發行日期的應付票據賬齡為60日內。

#### 15 其他應付款項及應計費用

於二〇一八年  
十二月三十一日  
人民幣千元

購房按金	106,732
建築相關成本的應計費用	83,131
廣告的應計費用	10,615
應計僱員福利成本	2,062
其他應付款項	<u>760</u>
	<u>203,300</u>

## 16 股本

## 目標集團及目標控股公司

	實繳資本 人民幣千元
於二〇一八年一月二十三日(註冊成立日期)的期初結餘	—
注資	10,000
於二〇一八年十二月三十一日的結餘	<u>10,000</u>

## 17 現金流量資料

## (a) 理財活動產生的負債對賬

	於二〇一八年 一月二十三日 人民幣千元		非現金變動		於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
			收購事項 (附註(i)) 人民幣千元	應計利息 及其他款項 人民幣千元	
<b>流動</b>					
應付關聯方款項					
應付廣州越秀款項(附註(ii))	—	671,500	—	316,142	987,642
應付廣州地鐵款項(附註(iii))	—	—	—	277,066	277,066
	—	671,500	—	593,208	1,264,708
<b>非流動</b>					
應付關聯方款項					
應付廣州越秀款項(附註(i))	—	347,644	6,709,137	—	7,056,781
應付廣州地鐵款項(附註(i))	—	334,011	6,446,033	—	6,780,044
	—	681,655	13,155,170	—	13,836,825
理財活動產生的負債總額	—	1,353,155	13,155,170	593,208	15,101,533

(i) 於二〇一八年五月十六日(初始51%收購事項完成日期)，廣州地鐵向目標集團的最終控股公司廣州越秀轉讓初始股東貸款的51%，金額為人民幣6,709,137,000元。此後，目標公司與廣州越

秀及廣州地鐵訂立一系列股東貸款協議，據此，貸款為無抵押，按6.5%的年利率計息，須於股東貸款開始日期起計60個月後償還，並以人民幣計值。股東貸款的各自開始日期如下：

應付廣州越秀款項 人民幣千元	開始日期
6,709,137	二〇一八年五月十六日
201,274	二〇一八年五月十六日
44,370	二〇一八年七月五日
102,000	二〇一八年十一月三十日
<u>7,056,781</u>	

應付廣州地鐵款項 人民幣千元	開始日期
6,446,033	二〇一八年五月十六日
193,381	二〇一八年五月十六日
42,630	二〇一八年七月十七日
98,000	二〇一八年十二月二十九日
<u>6,780,044</u>	

(ii) 於二〇一八年十二月三十一日，分類為流動部分的應付廣州越秀的結餘包括：

- 廣州越秀向目標控股公司提供的股東貸款金額為人民幣671,000,000元及人民幣500,000元，為無抵押、按6.5%的年利率計息，須分別自二〇一八年五月十五日及二〇一八年七月四日按要求償還。
- 股東貸款產生的應付廣州越秀的應計利息。

(iii) 於二〇一八年十二月三十一日分類為流動部分的結餘為應付廣州地鐵的股東貸款產生的應計利息。

## (b) 收購目標公司

董事認為初始51%收購事項為資產收購。下表概述於收購日期收購目標公司所支付的代價、所收購資產的相對公平值、所承擔的負債及非控股權益：

代價	人民幣千元
於二〇一八年五月十六日	
轉讓代價總額－現金	<u>670,914</u>
遞延稅項資產	5
現金及現金等價物	10,015
發展中物業	14,855,357
其他應付款項及應計費用	(394,689)
應付關聯方款項	<u>(13,155,170)</u>
可識別資產淨值總額	1,315,518
非控股權益	<u>(644,604)</u>
	<u>670,914</u>
收購目標公司的現金及現金等價物流出淨額分析	
已付現金	670,914
所收購現金及現金等價物	<u>(10,015)</u>
	<u>660,899</u>

## 18 重大關聯人士交易

## (a) 關聯人士

下表為於往績記錄期間與目標集團有重大交易的關聯人士名稱及其與目標集團關係的概要：

重大關聯人士	與目標集團的關係
廣州越秀	最終控股公司
廣州地鐵	對目標公司有重大影響力的實體
廣州越秀企業集團有限公司 (「廣州越秀企業」)	一間同系附屬公司



## (b) 與關聯人士的交易

二〇一八年  
一月二十三日  
(目標控股公司  
註冊成立日期)  
至二〇一八年  
十二月三十一日  
人民幣千元

## (i) 與廣州越秀的交易

利息支出(附註7)

316,624

## (ii) 與廣州地鐵的交易

利息支出(附註7)

277,066

## (c) 與關聯人士的結餘

於二〇一八年  
十二月三十一日  
人民幣千元

應付廣州越秀款項

8,044,276

應付廣州地鐵款項

7,057,110

應付廣州越秀企業款項

147

15,101,533

有關與關聯人士的結餘詳情，請參閱附註17(a)。

## (d) 主要管理層酬金

主要管理層酬金指支付予董事的酬金。目標集團的業務由其最終控股公司的管理層策劃、指導及控制，而最終控股公司並無就往績記錄期間提供的服務收取任何費用。

## III. 後續財務報表

目標控股公司或其附屬公司並無就二〇一八年十二月三十一日後至本報告日期之間的任何期間編製經審計財務報表。目標控股公司或其附屬公司並無就二〇一八年十二月三十一日後的任何期間宣派股息或作出分派。

以下第 IIB-1 至 IIB-2 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，以供載入本通函。



## 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」)謹此就廣州市品秀房地產開發有限公司(「目標公司」)的歷史財務資料(載於第 IIB-3 至 IIB-24 頁)作出報告，此等歷史財務資料包括於二〇一七年及二〇一八年十二月三十一日的資產負債表、二〇一七年十二月五日(註冊成立日期)至二〇一七年十二月三十一日及截至二〇一八年十二月三十一日止年度(「往績記錄期間」)的全面收入報表、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-3 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」)於二〇一九年三月十八日就貴公司建議收購目標公司而刊發的通函(「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 2.2 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擬備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目標公司於往績記錄期間期的財務報表(「相關財務報表」)，是由貴公司董事負責根據目標公司於往績記錄期間的先前已發佈財務報表編製。目標公司董事須負責根據其註冊成立地的相關公認會計原則編製目標公司先前已發佈的財務報表及管理賬目，並對其認為為使目標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.pwc.com](http://www.pwc.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2.2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2.2所載的編製基準，真實而中肯地反映目標公司於二〇一七年及二〇一八年十二月三十一日的財務狀況及其於往績記錄期間財務表現及現金流量。

## 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

二〇一九年三月十八日

## I. 目標公司歷史財務資料

## 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) 全面收入報表

		二〇一七年 十二月五日 (註冊成立日期) 至二〇一七年 十二月三十一日	截至 二〇一八年 十二月三十一日 止年度
	附註	人民幣千元	人民幣千元
銷售開支	5	—	(10,790)
行政開支	5	(36)	(5,237)
經營虧損		(36)	(16,027)
財務收入	6	17	135
財務費用	7	—	(408,302)
除稅前虧損		(19)	(424,194)
稅項	8	5	106,049
期／年內虧損及全面虧損總額		(14)	(318,145)

## (B) 資產負債表

		於二〇一七年 十二月三十一日	於二〇一八年 十二月三十一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	—	491
遞延稅項資產	10	5	106,055
發展中物業	11	10,433,365	9,484,877
		<u>10,433,370</u>	<u>9,591,423</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	11	3,116,460	4,455,720
其他應收款項		—	17,069
現金及現金等價物	12	10,015	264,072
		<u>3,126,475</u>	<u>4,736,861</u>
<b>總資產</b>		<u><u>13,559,845</u></u>	<u><u>14,328,284</u></u>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付票據	13	—	30,876
其他應付款項及應計費用	14	394,689	203,300
應付關聯方款項	17 (c)	13,155,170	565,442
		<u>13,549,859</u>	<u>799,618</u>
<b>非流動負債</b>			
應付關聯方款項	17 (c)	—	13,836,825
<b>負債總額</b>		<u><u>13,549,859</u></u>	<u><u>14,636,443</u></u>
<b>流動(負債)／資產淨值</b>		<u><u>(10,423,384)</u></u>	<u><u>3,937,243</u></u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>9,986</u></u>	<u><u>13,528,666</u></u>

		於二〇一七年 十二月三十一日	於二〇一八年 十二月三十一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
權益			
目標公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	15	10,000	10,000
累計虧損		(14)	(318,159)
權益／(虧絀)總額		<u>9,986</u>	<u>(308,159)</u>
總權益及負債		<u>13,559,845</u>	<u>14,328,284</u>

## (C) 現金流量表

	二〇一七年 十二月五日 (註冊成立日期) 至二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元	截至 二〇一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
經營虧損	(36)	(16,027)
調整：		
折舊	—	20
營運資金變動前經營現金流量	(36)	(16,007)
發展中物業增加	(13,549,825)	(233,003)
其他應收款項增加	—	(17,069)
經營性負債增加／(減少)	394,689	(160,513)
經營所用現金淨額	(13,155,172)	(426,592)
收取利息	17	135
支付利息	—	(630)
經營業務所用現金淨額	<u>(13,155,155)</u>	<u>(427,087)</u>
投資業務		
添置物業、廠房及設備	—	(511)
投資業務所用現金	<u>—</u>	<u>(511)</u>
理財活動		
權益持有人的出資	10,000	—
關聯方所得款項(附註16)	13,155,170	741,655
償還關聯方(附註16)	—	(60,000)
理財活動產生的現金	<u>13,165,170</u>	<u>681,655</u>
現金及現金等價物增加 期／年初的現金及現金等價物	10,015	254,057
期／年末的現金及現金等價物	<u>10,015</u>	<u>264,072</u>

## (D) 權益變動表

	股本 (附註15) 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一七年十二月五日(註冊成立日期)的結餘	—	—	—
注資	10,000	—	10,000
期內虧損及全面虧損總額	—	(14)	(14)
於二〇一七年十二月三十一日的結餘	<b>10,000</b>	<b>(14)</b>	<b>9,986</b>
於二〇一八年一月一日的結餘	10,000	(14)	9,986
年內虧損及全面虧損總額	—	(318,145)	(318,145)
於二〇一八年十二月三十一日的結餘	<b>10,000</b>	<b>(318,159)</b>	<b>(308,159)</b>



## II. 歷史財務資料附註

### 1 一般資料

廣州市品秀房地產開發有限公司(「目標公司」)於二〇一七年十二月五日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立為有限責任公司。其註冊辦事處地址為中國廣州市增城區新塘鎮荔新十二路12棟109號。

目標公司在中國主要從事物業開發、銷售及管理。於註冊成立日期，目標公司由廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)全資擁有。於二〇一八年五月十六日，廣州地鐵向廣州東曉實業發展有限公司(「目標控股公司」)轉讓目標公司的51%股權(「初始51%收購事項」)。於二〇一八年十二月三十一日，目標公司分別由目標控股公司擁有51%權益及由廣州地鐵擁有49%權益。目標公司的直接控股公司為目標控股公司。目標公司的最終控股公司為廣州越秀集團有限公司(「廣州越秀」)。

於二〇一九年二月二十七日，廣州雲湖房地產開發有限公司(「買方」，越秀地產股份有限公司(「貴公司」)的間接非全資附屬公司)與東緯有限公司(「東緯」，目標控股公司的中間控股公司)訂立股權轉讓協議，據此，買方同意收購目標控股公司的100%股權，而目標控股公司擁有目標公司的51%股權。

於同日，買方與廣州地鐵訂立股權轉讓協議，據此，買方同意收購目標公司的35%股權。

### 2 重大會計政策概要

編製歷史財務資料所採用之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之往績紀錄期間。

#### 2.1 歷史財務資料的不可比較性

由於目標公司於二〇一七年十二月五日註冊成立，二〇一七年財政期間的財務資料涵蓋自二〇一七年十二月五日至二〇一七年十二月三十一日不足一個月的期間，而二〇一八年財政期間涵蓋全年期間。因此，二〇一七年的財務資料與二〇一八年的財務資料不可比較。

## 2.2 編製基準

目標公司的歷史財務資料已根據香港會計師公會(「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。

### 2.2.1 持續經營

截至二〇一七年十二月三十一日止年度，目標公司產生虧損人民幣14,000元。於二〇一七年十二月三十一日，目標公司的流動負債淨額為人民幣10,423,384,000元，乃主要由於來自廣州地鐵的股東貸款人民幣13,155,170,000元(附註17)所致。股東貸款須按要求償還，因此於二〇一七年十二月三十一日歸類為流動負債。於二〇一八年五月十六日，目標公司與廣州越秀及廣州地鐵訂立股東貸款協議，據此，貸款須於60個月後償還(附註16)，因此於二〇一八年十二月三十一日歸類為非流動負債。因此，董事認為目標公司於二〇一七年十二月三十一日編製財務資料時採用持續經營基準為宜。

### 2.2.2 會計政策變動及披露

截至二〇一八年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效且未被目標公司提早採納的新準則、現有準則之修訂及詮釋：

		自下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂)	重大的定義	二〇二〇年一月一日
香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利	二〇一九年一月一日
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營實體及合營企業的 長期權益	二〇一九年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂)	「業務」的定義	二〇二〇年一月一日
香港財務報告準則第9號(修訂)	提早還款特性及負補償	二〇一九年一月一日
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
香港財務報告準則第16號	租賃	二〇一九年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二〇二一年一月一日
年度改進(二〇一五年至 二〇一七年週期)	香港財務報告準則的改進	二〇一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 第23號	所得稅處理之不確定性	二〇一九年一月一日

編製歷史財務資料時，並未應用上述於二〇一九年一月一日或之後開始年度期間生效的新準則、現有準則之修訂及詮釋。根據目標公司董事作出的初步評估，除以下所述外，預期該等新準則、現有準則之修訂及詮釋的生效不會對目標公司的財務表現及狀況構成重大影響：

香港財務報告準則第16號對租賃的會計處理作出新規定，要求承租人在資產負債表確認若干租賃。絕大部分租賃必須以資產(使用權)及財務負債(付款責任)形式確認。不足12個月的短期租賃以及低價值資產的租賃可獲豁免申報。因此，新準則將導致資產負債表的資產與財務負債增加。在全面收入報表，日後將就租賃確認使用權資產折舊及租賃責任的利息開支，而不會按直線法確認為經營租賃開支。

根據香港財務報告準則第16號，承租人須在資產負債表就所有租賃合同確認反映未來租金付款的租賃負債以及使用權資產，亦須在收入報表呈列租賃負債的利息開支以及使用權資產折舊。與香港會計準則第17號所載的經營租賃相比，採納香港財務報告準則第16號不僅導致開支分配改變，亦令租期內各期間確認的開支總額改變。對租賃負債同時採納使用權資產直線折舊與實際利率法，將導致租期初始年度的開支較高，而較後期的開支則會減少。對於出租人而言，除租賃定義與分租的會計處理外，香港財務報告準則第16號大致沿用了香港會計準則第17號的出租人會計規定。因此，出租人繼續將租賃分類為經營租賃或融資租賃，並獨立處理兩類租賃的會計入賬。

目標公司將於二〇一九年一月一日開始的財政年度採用新準則。根據目標公司的目前評估，目標公司董事預期在新準則生效後採用該新準則對目標公司的財務狀況與表現並無重大影響。

### 2.3 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊入賬。歷史成本包括收購項目的直接應佔開支。成本亦可能包括從權益中轉撥有關利用合資格現金流量對沖外幣購置物業、廠房及設備所產生的任何收益或虧損。

結算日後成本僅在目標公司有可能獲得與該項目相關的未來經濟利益及能可靠計量該項目的成本時，計入資產賬面值或確認為獨立資產(如適用)。作為獨立資產入賬的任何部分的賬面值於重置時終止確認。所有其他維修及保養費用於產生的報告期間在損益賬中列作開支。

折舊以直線法在其估計可使用年期內分配成本或重估金額(扣除其剩餘價值)，若租賃物業裝修及若干租賃廠房及設備，則在較短租期內分配成本或重估金額，具體如下：

傢俱、裝置及辦公室設備

3至5年

資產的剩餘價值及可使用年期於各呈報期末予以檢討及調整(如適用)。

如資產的賬面值較其估計可收回金額為高，則將資產的賬面值即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損透過比較所得款項與賬面值釐定，並計入損益賬。

#### 2.4 非財務資產的減值

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，乃對物業、廠房及設備進行減值測試。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。

#### 2.5 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期預期於正常營運週期後結束，否則相關物業列為流動資產。

#### 2.6 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。

## 2.7 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率法在綜合損益表中確認。

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剔除。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。

除非目標公司有權將債務結算日期無條件遞延至報告期結束後至少12個月，否則借貸將歸類為流動負債。

## 2.8 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。

## 2.9 應付票據

該等金額指於財政年度末之前向目標公司提供的未支付貨品及服務的負債。應付票據以流動負債列示，除非於報告期後12個月內付款未到期。彼等初始以公平值確認，隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。

## 2.10 股本

普通股歸類為權益。發行新股產生的增加成本在權益中列作所得款項的扣減項目(除所得稅後)。

## 2.11 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免乃根據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按國家已頒佈或實質已頒佈的稅法根據目標公司產生應課稅收入計算。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步確認所致，則不予確認。倘遞延所得稅乃由某宗交易(業務合併除外)中初步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結算負債時，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。

### 2.12 撥備

如目標公司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應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

目標公司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目標公司並無重大影響，因其財務資產或負債以人民幣計值且長期借貸按固定利率及有限其他應收款項且賬面並無非衍生財務工具。目標公司的業務主要面對流動資金風險。目標公司的整體風險管理計劃針對不可預測的金融市場，並尋求將目標公司財務表現的潛在不利影響減至最低。

#### 流動資金風險

目標公司雖處於資金密集型行業，但目標公司確保其擁有充裕現金及信貸額以應付其流動資金需要。目標公司的財務負債主要指應付關聯方款項。

下表按照相關的到期組別展示目標公司的財務負債，並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。

財務負債的合約到期日	一年以內	一年至五年	合約現金
	人民幣千元	人民幣千元	流量總額 人民幣千元
於二〇一七年十二月三十一日			
其他應付款項及應計費用	31	—	31
應付關聯方款項	13,155,170	—	13,155,170
	<u>13,155,201</u>	<u>—</u>	<u>13,155,201</u>
於二〇一八年十二月三十一日			
應付票據	30,876	—	30,876
其他應付款項及應計費用	201,238	—	201,238
應付關聯方款項	1,464,835	16,868,328	18,333,163
	<u>1,696,949</u>	<u>16,868,328</u>	<u>18,565,277</u>

### 3.2 資本管理

目標公司的資本管理旨在保障目標公司能持續營運，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，目標公司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降低債務。

### 3.3 公平值估計

目標公司財務負債的賬面值(包括應付關聯方款項及應計費用)為其公平值的合理近似值。

## 4 重要會計估計及判斷

編製財務資料需要使用會計估計，而按定義會計估計極少與實際結果相等。

估計及判斷會不斷予以評估，評估乃根據過往經驗等因素進行，包括對可能對目標公司構成財務影響以及在此情況下認為合理的未來事件的期望。

然而，目標公司董事認為，並無任何估計及假設具有導致目標公司於下一個財政年度的資產及負債賬面值出現重大調整的重大風險，以下載列情況除外：

#### 即期及遞延所得稅

目標公司須繳納中國所得稅。於釐定所得稅撥備金額及相關支付的時間時須作出重大判斷。有許多未能確定最終稅項的交易及計算。倘該等事宜的最終稅務結果與初步記錄的金額不同，此等差異將影響作出釐定的期間內的土地增值稅、所得稅及遞延稅項計提。

倘管理層認為未來應課稅盈利可用作對銷暫時性差異或稅項虧損可予動用時，則會確認與若干暫時性差異有關的遞延稅項資產及稅項虧損。倘預期與原先的估算不同，此等差異會對估算變動期間內遞延稅項資產及所得稅的確認構成影響。



## 5 按性質劃分的開支

	二〇一七年 十二月五日 (註冊成立日期) 至二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元	截至 二〇一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
銷售及推廣開支	—	10,790
稅項及附加費	5	3,363
經營租賃—土地及樓宇	—	439
核數師酬金	28	394
折舊	—	20
其他	3	1,021
	<u>36</u>	<u>16,027</u>

## 6 財務收入

	二〇一七年 十二月五日 (註冊成立日期) 至二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元	截至 二〇一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	<u>17</u>	<u>135</u>

## 7 財務費用

	二〇一七年 十二月五日 (註冊成立日期) 至二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元	截至 二〇一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
應付廣州越秀款項的利息(附註17(b))	—	289,005
應付廣州地鐵款項的利息(附註17(b))	—	277,066
所產生的利息總額	—	566,071
減：撥充資本的發展中物業款額(附註(a))	—	(157,769)
	<u>—</u>	<u>408,302</u>

- (a) 截至二〇一八年十二月三十一日止年度，已撥充資本為發展中物業的借貸成本按6.50%的年資本化率計算。自二〇一七年十二月五日至二〇一七年十二月三十一日期間，並無借貸成本撥充資本。

## 8 稅項

由於目標公司於報告期間並無估計應課稅盈利，故並無於歷史財務資料中就中國企業所得稅作出撥備。

	二〇一七年 十二月五日 (註冊成立日期) 至二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元	截至 二〇一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
遞延稅項(附註10)	5	106,049
	19	424,194
除稅前虧損	5	106,049
按中國企業所得稅稅率25%計算	5	106,049
稅項	5	106,049

## 9 物業、廠房及設備

	傢俱、裝置及 辦公室設備 人民幣千元
截至二〇一八年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	—
添置	511
折舊開支(附註5)	(20)
年末賬面淨值	491
於二〇一八年十二月三十一日	
成本	511
累計折舊	(20)
賬面淨值	491

## 10 遞延稅項資產

遞延稅項資產乃按負債法就暫時差額按適用所得稅率作全數撥備。大部分遞延稅項資產預期將於超過12個月以後收回。

遞延稅項資產於往績記錄期間的變動如下：

	稅項虧損 人民幣千元
於二〇一七年十二月五日(註冊成立日期)	—
計入期內損益(附註8)	5
	<hr/>
於二〇一七年十二月三十一日	5
	<hr/> <hr/>
於二〇一八年一月一日	5
計入年內損益(附註8)	106,050
	<hr/>
於二〇一八年十二月三十一日	106,055
	<hr/> <hr/>

遞延稅項資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅盈利變現而就所結轉的稅項虧損作確認。於二〇一七年及二〇一八年十二月三十一日，目標公司並無就稅項虧損的未確認遞延稅項利益。

## 11 發展中物業

	於二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇一八年 十二月三十一日 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	3,116,460	4,455,720
於正常營運週期外計入非流動資產	10,433,365	9,484,877
	<u>13,549,825</u>	<u>13,940,597</u>
	於二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
發展中物業包括：		
土地使用權	13,549,825	13,549,825
建築成本及資本化開支	—	233,003
已資本化的財務費用(附註7)	—	157,769
	<u>13,549,825</u>	<u>13,940,597</u>

目標公司物業發展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市增城區。

於二〇一七年十二月三十一日及二〇一八年十二月三十一日，發展中物業預計將於一年後收回。

## 12 現金及現金等價物

	於二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行存款	10,015	264,072

目標公司的現金及現金等價物以人民幣計值。賬面值與其公平值相近。

## 13 應付票據

	於二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
應付票據	—	30,876

應付票據以人民幣計值，無抵押，通常於確認後6個月內支付。

應付票據的賬面值由於其短期性質而被視為與其公平值相同。

於二〇一八年十二月三十一日，基於發行日期的應付票據賬齡為60日內。

## 14 其他應付款項及應計費用

	於二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
購房按金	—	106,732
建築相關成本的應計費用	—	83,131
廣告的應計費用	—	10,615
應計僱員福利成本	—	2,062
其他應付款項	31	760
契稅(附註(a))	394,658	—
	<u>394,689</u>	<u>203,300</u>

- (a) 契稅乃於收購位於中國廣州市增城區的一塊土地的土地使用權後，按3%的稅率徵收契稅，且契稅於二〇一八年五月十六日支付。

## 15 股本

	實繳資本 人民幣千元
於二〇一七年十二月五日(註冊成立日期)的期初結餘 注資	— <u>10,000</u>
於二〇一七年及二〇一八年十二月三十一日的結餘	<u><u>10,000</u></u>

## 16 現金流量資料

## 理財活動產生的負債對賬

	於二〇一七年 十二月五日 人民幣千元	現金流量 人民幣千元	非現金變動		於二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元
			將應付關聯方 款項自流動 部分轉入 非流動部分 人民幣千元	應計利息 人民幣千元	
應付關聯方款項					
應付廣州地鐵款項(附註(a))	—	13,155,170	—	—	13,155,170

	於二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元	現金流量 人民幣千元	非現金變動		於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
			將應付關聯方 款項自流動 部分轉入 非流動部分 (附註(a)) 人民幣千元	應計利息 人民幣千元	
流動					
應付關聯方款項					
應付廣州地鐵款項	13,155,170	—	(13,155,170)	277,066	277,066
應付廣州越秀款項	—	—	—	288,376	288,376
	<u>13,155,170</u>	<u>—</u>	<u>(13,155,170)</u>	<u>565,442</u>	<u>565,442</u>

	於二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元	現金流量 人民幣千元	非現金變動		於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
			將應付關聯方 款項自流動 部分轉入 非流動部分 (附註(a)) 人民幣千元	應計利息 人民幣千元	
非流動					
應付關聯方款項					
應付廣州地鐵款項(附註(a))	—	334,011	6,446,033	—	6,780,044
應付廣州越秀款項(附註(a))	—	347,644	6,709,137	—	7,056,781
	—	681,655	13,355,170	—	13,836,825
理財活動產生的負債總額	13,155,170	681,655	—	565,442	14,402,267

- (a) 初始51%收購事項前，來自廣州地鐵的初始股東貸款為無抵押、免息、按要求償還，並以人民幣計值。於二〇一八年五月十六日(初始51%收購事項完成日期)，廣州地鐵向目標公司的最終控股公司廣州越秀轉讓初始股東貸款的51%。此後，目標公司與廣州越秀及廣州地鐵訂立一系列股東貸款協議，據此，貸款為無抵押，按6.5%的年利率計息，須於股東貸款開始日期起計60個月後償還，並以人民幣計值。股東貸款的各自開始日期如下：

應付廣州越秀款項 人民幣千元	開始日期
6,709,137	二〇一八年五月十六日
201,274	二〇一八年五月十六日
44,370	二〇一八年七月五日
102,000	二〇一八年十一月三十日
<u>7,056,781</u>	
應付廣州地鐵款項 人民幣千元	開始日期
6,446,033	二〇一八年五月十六日
193,381	二〇一八年五月十六日
42,630	二〇一八年七月十七日
98,000	二〇一八年十二月二十九日
<u>6,780,044</u>	

## 17 重大關聯人士交易

## (a) 關聯人士

下表為於往績記錄期間與目標公司有重大交易的關聯人士名稱及其與目標公司關係的概要：

重大關聯人士	與目標公司的關係
於二〇一七年十二月三十一日 廣州地鐵	直接控股公司
於二〇一八年十二月三十一日 廣州越秀 廣州地鐵	最終控股公司 對目標公司有重大影響力的實體

## (b) 與關聯人士的交易

	二〇一七年 十二月五日 (註冊成立日期) 至二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元	截至 二〇一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
(i) 與廣州地鐵的交易		
利息支出(附註7)	—	277,066
(ii) 與廣州越秀的交易		
利息支出(附註7)	—	289,005

## (c) 與關聯人士的結餘

	於二〇一七年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元
應付廣州地鐵款項	13,155,170	7,057,110
應付廣州越秀款項	—	7,345,157
	<u>13,155,170</u>	<u>14,402,267</u>

有關與關聯人士的結餘詳情，請參閱附註16。



**(d) 主要管理層酬金**

主要管理層酬金指支付予董事的酬金。目標公司的業務由其最終控股公司的管理層策劃、指導及控制，而最終控股公司並無就往績記錄期間提供的服務收取任何費用。

**III. 後續財務報表**

目標公司並無就二〇一八年十二月三十一日後至本報告日期之間的任何期間編製經審計財務報表。目標公司並無就二〇一八年十二月三十一日後的任何期間宣派股息或作出分派。

以下載列目標集團自二〇一八年一月二十三日(即目標控股公司註冊成立日期)至二〇一八年十二月三十一日期間(「往績記錄期間」)的管理層討論及分析。

### 業務回顧

目標控股公司及目標公司為根據中國法律註冊成立的有限責任公司。目標公司的主要資產為該土地。

在該土地上建的該項目為多用途住宅、商業及公用事業項目，總建築面積約為1,461,549平方米，其中可售總面積約為940,179平方米。於最後實際可行日期，該項目仍處於開發初期，及約50,000平方米的可售面積已開始預售階段。

於二〇一八年五月，目標控股公司以約人民幣670,914,000元的代價，自廣州地鐵收購目標公司的51%股權，而廣州越秀以約人民幣6,709,137,000元的代價，收購當時由目標公司結欠廣州地鐵的貸款的51%權益。

### 財務回顧

#### 營業收入

由於該項目處於開發初期，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。

#### 營銷及銷售開支

於往績記錄期間，營銷成本及銷售開支主要來自廣告及營銷活動。

#### 行政開支

行政開支主要指目標集團產生的審計開支、折舊及租金成本。

#### 財務費用

財務費用指扣除資本化部分後應付目標集團關聯企業的計息金額產生的淨利息開支。

### 發展中物業(流動及非流動)

發展中物業指目標集團就該項目產生的土地溢價、建築成本及發展應佔其他直接成本。

### 應付關連企業款項(流動及非流動)

應付關聯企業款項結餘包括：1) 目標控股公司應付予廣州越秀的結餘人民幣6.99億元；2) 目標公司應付予廣州地鐵的結餘人民幣70.57億元；3) 目標公司應付予廣州越秀的結餘人民幣73.45億元。上述各項結餘均以人民幣計值，無抵押，按年利率6.5%計息，並須於相關股東貸款的相關開始日期起60個月內償還。上述各項應付款項均包括於往績記錄期間應計的利息。

### 資產抵押

目標集團於二〇一八年十二月三十一日並無抵押任何資產。

### 或然負債

於二〇一八年十二月三十一日，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

於二〇一八年十二月三十一日，目標集團的資產淨值及流動資產淨值分別為人民幣3.14億元及人民幣36.47億元。本集團承諾按其於目標集團的股權比例向目標集團提供持續財務支持及足夠資金，以償還到期負債。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

除該等交易外，董事並不知悉目標集團自二〇一八年十二月三十一日(即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，並無目標集團成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，就董事所知，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**

以下為經擴大集團的未經審核備考財務資料(「未經審計備考財務資料」)，包括於二〇一八年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產負債表以及未經審核備考綜合有形資產淨值表，乃依照上市規則第4.29條並根據下文所載附註編製，以供說明該等交易對經擴大集團的綜合資產及負債表以及綜合有形資產淨值表的影響，猶如該等交易已於二〇一八年十二月三十一日進行。

未經審核備考財務資料乃根據下列各項基準編製：(i)本集團截至二〇一八年十二月三十一日止年度之已刊發財務資料公佈所載的綜合資產負債表；(ii)目標集團於二〇一八年十二月三十一日的綜合資產負債表；及(iii)為反映該等交易之影響而編製之備考調整(如下文所載附註所解釋)(乃因該等交易直接導致，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，倘該等交易已於二〇一八年十二月三十一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及有形資產淨值。

## (I) 經擴大集團於二〇一八年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產負債表

	備考調整					經擴大集團 於二〇一八年 十二月三十一日 的未經審核備考 綜合資產負債表
	本集團 於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元 附註1	目標集團 於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註4	人民幣千元 附註5	
<b>資產</b>						
<b>非流動資產</b>						
物業、廠房及設備	1,994,812	491				1,995,303
投資物業	10,865,470	—				10,865,470
土地使用權	207,569	—				207,569
於合營企業的權益	6,473,872	—				6,473,872
於聯營實體的權益	13,912,313	—				13,912,313
按公平值計入其他全面收入 的財務資產	1,228,635	—				1,228,635
發展中物業	—	10,398,750	631,555			11,030,305
衍生財務資產	9,069	—				9,069
遞延稅項資產	492,137	104,188				596,325
	<u>35,183,877</u>	<u>10,503,429</u>				<u>46,318,861</u>
<b>流動資產</b>						
發展中物業	73,069,099	4,854,843	294,853			78,218,795
持作出售物業	10,164,536	—				10,164,536
合約成本	334,697	—				334,697
土地使用權的預付款	4,862,699	—				4,862,699
存貨	—	—				—
應收賬款	50,916	—				50,916
其他應收款項、預付款項及按金	16,223,088	17,069	13,085,070		(13,085,070)	16,240,157
預繳稅項	1,772,324	—				1,772,324
監控戶存款	5,168,750	—				5,168,750
現金及現金等價物	21,990,512	274,340	(8,435,821)	(10,000)		13,819,031
	<u>133,636,621</u>	<u>5,146,252</u>				<u>130,631,905</u>

	備考調整					經擴大集團 於二〇一八年 十二月三十一日 的未經審核備考 綜合資產負債表
	本集團 於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元 附註1	目標集團 於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註4	人民幣千元 附註5	
<b>負債</b>						
<b>流動負債</b>						
應付賬款及票據	1,407,577	30,876				1,438,453
合約負債	31,637,956	—				31,637,956
其他應付款項及應計費用	29,371,429	1,468,008			(1,185,400)	29,654,037
借貸	5,786,145	—				5,786,145
應付稅項	4,425,962	—				4,425,962
	<u>72,629,069</u>	<u>1,498,884</u>				<u>72,942,553</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>61,007,552</u>	<u>3,647,368</u>				<u>57,689,352</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>96,191,429</u>	<u>14,150,797</u>				<u>104,008,213</u>
<b>非流動負債</b>						
借貸	47,619,960	—				47,619,960
其他應付款項及應計費用	—	13,836,825			(11,899,670)	1,937,155
遞延稅項負債	5,604,127	—	559,851			6,163,978
遞延收入	55,624	—				55,624
	<u>53,279,711</u>	<u>13,836,825</u>				<u>55,776,717</u>
<b>資產淨值</b>	<u>42,911,718</u>	<u>313,972</u>				<u>48,231,496</u>

附註：

1. 該等結餘摘錄自本公司截至二〇一八年十二月三十一日止年度之已刊發財務資料公佈所載本集團於二〇一八年十二月三十一日之綜合資產負債表。
2. 該等結餘摘錄自本通函附錄二A所載目標集團於二〇一八年十二月三十一日的經審核綜合資產負債表。
3. 該等交易

該等交易涉及(i)51%收購事項、(ii)35%收購事項及(iii)認購事項，將由以下各項償付：(i)就51%收購事項向廣州越秀支付的現金代價人民幣83.14億元，(ii)就35%收購事項向廣州地鐵支付的現金代價人民幣55.21億元及(iii)來自廣州地鐵認購方就配發及發行3,080,973,807股認購股份(相當於經發行股份擴大後已發行股份總數的約19.9%)的現金代價人民幣53.99億元。

就未經審核備考財務資料而言，董事使用於二〇一八年十二月三十一日的收市價每股認購股份1.44港元假設認購股份的公平值為人民幣38.87億元。

51%收購事項及35%收購事項的現金代價包括：

	本金金額 人民幣千元	直至二〇一八年 十二月三十一日 的應計利息 人民幣千元	於二〇一八年 十二月三十一日 的代價 人民幣千元
<b>51% 收購事項</b>			
51% 股權轉讓代價	10,413	—	10,413
51% 目標轉讓貸款*	6,954,781	287,787	7,242,568
目標控股貸款*	671,500	27,619	699,119
51% 買方再融資貸款*	102,000	589	102,589
初始成本金額	259,448	—	259,448
	<u>7,998,142</u>		<u>8,314,137</u>
<b>35% 收購事項</b>			
35% 股權轉讓代價	479,988	—	479,988
35% 目標轉讓貸款*	4,772,889	197,867	4,970,756
35% 買方再融資貸款*	70,000	38	70,038
	<u>5,322,877</u>	—	<u>5,520,782</u>
	<u>13,321,019</u>		<u>13,834,919</u>

\* 統稱為「轉讓貸款」。

就未經審核備考財務資料而言，董事已假設轉讓貸款的應計利息乃按直至二〇一八年十二月三十一日計算。

51%收購事項及35%收購事項的生效日期以認購事項的完成為條件，但認購事項的完成並非以51%收購事項及35%收購事項的完成為條件。

於該等交易完成後，根據香港財務報告準則第3號：「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)，目標集團的可識別資產及負債根據收購法按公平值於經擴大集團的綜合資產負債表內列賬。就未經審核備考財務資料而言，本公司已根據香港財務報告準則第3號進行一項說明性質的購買價格分配，僅供說明用途。目標集團的可識別資產及負債已按公平值(經董事參考獨立估值師(彼已於二〇一九年三月十八日出具目標集團之估值報告，以供購買價格分配)進行的估值所估計)記錄於經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表。

該等交易產生的議價收購計算方法如下：

該等交易代價

	附註	人民幣千元
由以下各項償付：		
支付予廣州越秀的現金	(e)	8,314,137
支付予廣州地鐵的現金	(e)	5,520,782
自廣州地鐵認購方收取的現金	(a)、(e)	(5,399,098)
發行予廣州地鐵認購方的認購股份	(a)、(e)	3,887,351
總代價		<u>12,323,172</u>
減：		
目標集團於二〇一八年十二月三十一日的資產淨值		(313,970)
發展中物業公平值收益	(b)、(e)	(926,408)
發展中物業公平值收益產生的遞延稅項負債影響	(c)、(e)	559,851
於二〇一八年十二月三十一日的轉讓貸款	(e)	<u>(13,085,070)</u>
		<u>(13,765,597)</u>
加：		
目標集團14%的非控股權益	(d)	<u>191,995</u>
議價收購		<u>(1,250,430)</u>



- (a) 就未經審核備考財務資料而言，港元兌人民幣的匯率0.8762用於計算自廣州地鐵認購方收取的款項及發行予廣州地鐵認購方的認購股份，並參考國家外匯管理局於二〇一八年十二月三十一日的中間報價。
- (b) 就未經審核備考財務資料而言，目標集團發展中物業的公平值人民幣161.80億元乃基於獨立估值師於二〇一九年三月十八日編製之估值報告，與目標集團發展中物業的金額人民幣152.54億元相比，公平值收益為人民幣9.26億元，載於本通函附錄二A。目標控股公司於二〇一八年五月十六日自廣州地鐵收購目標公司的51%股份（「初始51%收購事項」）時，目標集團已確認公平值收益人民幣13.13億元。
- (c) 遞延稅項負債人民幣5.60億元的調整乃通過應用中國企業所得稅稅率25%，根據目標公司發展中物業的公平值收益人民幣22.39億元計算，相當於上文附註(b)所述人民幣9.26億元及人民幣13.13億元之合計。
- (d) 該金額相當於目標公司非控股權益應佔可識別資產淨值公平值的已確認金額的14%。
- (e) 由於(i)所承擔負債將由現金代價償付，(ii)實際匯率，(iii)本公司股份的所報市價及(iv)目標集團於完成日期所收購可識別資產及所承擔負債的公平值可能與編製本未經審核備考財務資料時所用者大不相同，於完成日期有關該等交易的現金代價及議價收購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。

由於本公司的股價由二〇一八年十二月三十一日的1.44港元增加至二〇一九年三月十五日（最後實際可行日期）的1.77港元，以供說明，及本未經審核備考財務資料中的所有財務資料及其他調整均保持不變，倘本公司股份於二〇一九年三月十五日（本通函付印前最後實際可行日期）的所報收市價為1.77港元，則該等交易產生的議價收購將為人民幣3.60億元，已用作認購股份的公平值。

- 4. 調整指該等交易產生的法律及專業費用以及其他開支估計金額約人民幣0.1億元。
- 5. 調整指於交易完成時取消轉讓貸款。
- 6. 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二〇一八年十二月三十一日後的任何交易結果或進行的其他交易。

## (II) 經擴大集團於二〇一八年十二月三十一日的未經審核備考綜合有形資產淨值表

本公司發行3,080,973,807股股份以收購目標集團			
本公司擁有人 於二〇一八年 十二月三十一日 應佔經審核 綜合有形資產 淨值 人民幣千元 附註1	本公司擁有人 於二〇一八年 十二月三十一日 應佔每股經 審核綜合有形 資產淨值 人民幣 附註2	本公司擁有人 於二〇一八年 十二月三十一日 應佔未經審核備 考經調整綜合 有形資產淨值 人民幣千元 附註3	本公司擁有人 於二〇一八年 十二月三十一日 應佔每股未經 審核備考經調整 綜合有形資產 淨值 人民幣 附註4
本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值	33,826,567	2.73	38,954,350

- 本公司擁有人於二〇一八年十二月三十一日應佔經審核綜合有形資產淨值金額乃基於摘錄自本公司截至二〇一八年十二月三十一日止年度的已刊發公告中的本公司擁有人於二〇一八年十二月三十一日應佔經審核綜合資產淨值人民幣338.27億元。
- 用於計算本公司擁有人應佔每股經審核綜合有形資產淨值的股份數目包括於二〇一八年十二月三十一日的12,401,306,631股已發行股份。
- 本公司擁有人於二〇一八年十二月三十一日應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值金額乃基於摘錄自經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表中的本公司擁有人於二〇一八年十二月三十一日應佔未經審核備考綜合資產淨值人民幣389.54億元。
- 用於計算本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值的股份數目包括上文附註2所述於二〇一八年十二月三十一日的12,401,306,631股已發行股份及上文第(I)節附註3所述於該等交易完成後將予發行的3,080,973,807股股份。
- 除上述事項外，概無對經擴大集團未經審核備考綜合有形資產淨值作出任何其他調整，以反映經擴大集團於二〇一八年十二月三十一日後的任何交易結果或進行或擬進行的其他交易。

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，以供載入本通函內。



## 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」)，以及廣州東曉實業發展有限公司及其附屬公司(「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建議認購貴公司新股份及收購目標集團(統稱「該等交易」)而於二〇一九年三月十八日刊發的貴公司通函中第IV-1至IV-7頁內所載經擴大集團於二〇一八年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產負債表以及未經審核備考綜合有形資產淨值表以及相關附註(「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-7頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明該等交易對貴集團於二〇一八年十二月三十一日的財務狀況及有形資產淨值造成的影響，猶如該等交易於二〇一八年十二月三十一日已經發生。在此過程中，董事從貴集團截至二〇一八年十二月三十一日止年度之已刊發財務資料公告中摘錄有關貴集團財務狀況及有形資產淨值的資料。

### 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(「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。

### 吾等的獨立性和品質控制

吾等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審慎、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，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

#### 申報會計師的責任

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。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，概不承擔任何其他責任。

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鑑證業務執行吾等的工作。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，吾等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，吾等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，吾等並不對該等交易於二〇一八年十二月三十一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鑑證業務，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：

- 相關備考調整是否按照該等標準妥為編製；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。

吾等相信，吾等獲取的證據屬充分、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妥為編製；
- (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，二〇一九年三月十八日

以下為獨立估值師仲量聯行就廣州東曉實業發展有限公司於二〇一八年十二月三十一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

## 序言

本報告乃遵照越秀地產股份有限公司的指示編製，以對廣州東曉實業發展有限公司（「目標公司」）於二〇一八年十二月三十一日（「估值日」）的資產淨值的市值發表獨立意見。本報告的編製日期為二〇一九年三月十八日（「報告日」）。

## 估值目的

本估值的目的為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就資產或負債進行交易的估計金額」。

吾等已根據國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則進行估值。吾等計劃及實施估值，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為吾等發表意見提供合理基準。

## 背景

廣州東曉實業發展有限公司（「目標公司」）於二〇一六年五月成立，主要從事物業開發及營運以及提供企業管理服務。於估值日，目標公司持有廣州市品秀房地產開發有限公司（「項目公司」）的51%股權。

項目公司於二〇一七年十二月五日成立，主要從事位於中國廣東省廣州市增城區石新路與107國道交匯處的品秀星圖(「該物業」)的物業開發。該物業包括一幅地盤面積約313,356.59平方米(根據不動產權證(土地)－粵(2018)廣州市不動產權第10800114號)的土地及於估值日該土地上正在建設的住宅及商業發展項目。

## 假設

於釐定目標公司的資產淨值(包括該物業的市值)時作出的主要假設如下：

- 對該物業進行估值時，吾等乃假設賣方在市場上出售該物業權益時，並無受惠於可能影響該物業權益價值的遞延條款合約、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年期、規劃批文、法定通知、地役權、佔用詳情、租賃等相關事宜的意見。

## 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求和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型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

物業、廠房及設備；遞延稅項資產；  
其他應收款項；現金及現金等價物

基於審計報告中的價值。

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該物業估值報告。

於附屬公司的權益

求和法適用於項目公司資產淨值的估值。求和法乃基於實體相關資產的市值減任何相關負債的價值以評估公司的資產淨值。

負債	估值方法及方式
應付票據；其他應付款項及 應計費用；應付關聯方款項 (流動及非流動)；	基於審計報告中的價值。
遞延稅項負債	遞延稅項負債根據發展中物業的賬面值至評估值的 價值增加進行估計。本次估值中採用25%的稅率。

### 資產及負債的賬面值

下表根據目標公司及項目公司於估值日的審計報告概述資產及負債的賬面值。

廣州東曉實業發展有限公司	賬面值(人民幣)
<b>總資產</b>	<b>681,182,000</b>
於附屬公司的權益	670,914,000
現金及現金等價物	10,268,000
<b>總負債</b>	<b>699,266,000</b>
應付關聯方款項(流動)	699,266,000
<b>權益</b>	<b>(18,084,000)</b>
* 於附屬公司的權益指廣州東曉實業發展有限公司持有廣州市品秀房地產開發有限公司的51%股 權。	
廣州市品秀房地產開發有限公司	賬面值(人民幣)
<b>總資產</b>	<b>14,328,284,000</b>
物業、廠房及設備	491,000
遞延稅項資產	106,055,000
發展中物業(流動)	9,484,877,000
發展中物業(非流動)	4,455,720,000
其他應收款項	17,069,000
現金及現金等價物	264,072,000
<b>總負債</b>	<b>14,636,443,000</b>
應付票據	30,876,000
其他應付款項及應計費用	203,300,000
應付關聯方款項(流動)	565,442,000
應付關聯方款項(非流動)	13,836,825,000
<b>權益</b>	<b>(308,159,000)</b>



## 估值意見

總體而言，吾等在對估值日的標的項目進行估值時已採取必要及適當的估值程序。採用的方法就相關資產及負債的性質而言整體屬適當。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。

## 價值意見

根據本報告所概述吾等的調查及分析結果，吾等認為目標公司於估值日的資產淨值為人民幣10,413,000元。詳情如下：

<i>廣州東曉實業發展有限公司</i>	<i>市值(人民幣)</i>
<b>總資產</b>	<b>709,679,000</b>
於附屬公司的權益	699,411,000
現金及現金等價物	10,268,000
<b>總負債</b>	<b>699,266,000</b>
應付關聯方款項(流動)	699,266,000
<b>淨資產(約整至千位數)</b>	<b>10,413,000</b>

\* 於附屬公司的權益指廣州東曉實業發展有限公司持有廣州市品秀房地產開發有限公司的51%股權。

<i>廣州市品秀房地產開發有限公司</i>	<i>市值(人民幣)</i>
<b>總資產</b>	<b>16,567,687,000</b>
物業、廠房及設備	491,000
遞延稅項資產	106,055,000
發展中物業(流動)	16,180,000,000
發展中物業(非流動)	
其他應收款項	17,069,000
現金及現金等價物	264,072,000
<b>總負債</b>	<b>15,196,293,750</b>
應付票據	30,876,000
其他應付款項及應計費用	203,300,000
應付關聯方款項(流動)	565,442,000
應付關聯方款項(非流動)	13,836,825,000
遞延稅項負債	559,850,750
<b>淨資產</b>	<b>1,371,393,250</b>

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

---

區域董事

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。吾等對該等資料的準確性不承擔任何責任。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. 公開資料及行業和統計資料已從吾等認為有信譽的來源處獲得；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構提供證供或出席。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先通知閣下而進行。
6. 吾等不會就超出估值師範圍而須具備法律或其他特殊專業知識的事項發表任何意見。
7. 報告的使用及／或有效性須受吾等委聘函件／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。由於事件及情況通常不會如預期發生，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屬重大；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彼等一方。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損失、申索、法律行動、損害、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)應以吾等就導致責任的服務或工作報告部分而獲支付的費用為限。即使已獲告知可能出現下述情況，吾等概不會就任何相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於失去的溢利、機會成本等)承擔任何責任。
14. 吾等並非環境、結構或工程顧問或核數師，且吾等概不對任何相關實際或潛在責任負責，吾等鼓勵就其對資產價值的影響進行專業評估。吾等並無進行或提供該類型評估，亦並無考慮對標的物業的潛在影響。
15. 此估值部分以該公司／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將會出現差異，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供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／委託方的管理層或員工及／或其代表已向吾等確認，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任何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，就彼等深知及確信：

- 資料乃取自吾等視為可靠的來源。估值師已考慮一切對所得出的估值有影響的事實，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估值準則委員會頒佈的國際估值準則而得出，本報告亦據此編製。
- 下列人士為編製本報告提供專業協助。

區域董事

陳銘傑

董事

何展偉

副經理

Jessie J.Q. Zhou

以下為獨立估值師仲量聯行就廣州市品秀房地產開發有限公司於二〇一八年十二月三十一日的估值而編製的估值報告全文，以供載入本通函。

## 序言

本報告乃遵照越秀地產股份有限公司的指示編製，以對廣州市品秀房地產開發有限公司（「項目公司」）於二〇一八年十二月三十一日（「估值日」）按控制基準計算的35%資產淨值的市值發表獨立意見。本報告的編製日期為二〇一九年三月十八日（「報告日」）。

## 估值目的

本估值的目的為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就資產或負債進行交易的估計金額」。

吾等已根據國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則進行估值。吾等計劃及實施估值，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為吾等發表意見提供合理基準。

## 背景

廣州市品秀房地產開發有限公司（「項目公司」）於二〇一七年十二月五日成立，主要從事位於中國廣東省廣州市增城區石新路與107國道交匯處的品秀星圖（「該物業」）的物業開發。該物業包括一幅地盤面積約313,356.59平方米（根據不動產權證（土地）－粵（2018）廣州市不動產權第10800114號）的土地及於估值日該土地上正在建設的住宅及商業發展項目。

## 假設

於釐定項目公司的資產淨值(包括該物業的市值)時作出的主要假設如下：

- 對該物業進行估值時，吾等乃假設賣方在市場上出售該物業權益時，並無受惠於可能影響該物業權益價值的遞延條款合約、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年期、規劃批文、法定通知、地役權、佔用詳情、租賃等相關事宜的意見。

## 方法及方式

於達致吾等對35%淨資產的評估值時，吾等已採用成本法中的求和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型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

物業、廠房及設備；遞延稅項資產；  
其他應收款項；現金及現金等價物

基於審計報告中的價值。

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該物業估值報告。

### 負債

#### 估值方法及方式

應付票據；其他應付款項及應計費用；  
應付關聯方款項(流動及非流動)；

基於審計報告中的價值。

遞延稅項負債

遞延稅項負債根據發展中物業的賬面值至評估值的價值增加進行估計。本次估值中採用25%的稅率。



## 資產及負債的賬面值

下表根據項目公司於估值日的審核報告概述資產及負債的賬面值。

廣州市品秀房地產開發有限公司	賬面值(人民幣)
<b>總資產</b>	<b>14,328,284,000</b>
物業、廠房及設備	491,000
遞延稅項資產	106,055,000
發展中物業(流動)	9,484,877,000
發展中物業(非流動)	4,455,720,000
其他應收款項	17,069,000
現金及現金等價物	264,072,000
<b>總負債</b>	<b>14,636,443,000</b>
應付票據	30,876,000
其他應付款項及應計費用	203,300,000
應付關聯方款項(流動)	565,442,000
應付關聯方款項(非流動)	13,836,825,000
<b>權益</b>	<b>-308,159,000</b>

## 估值意見

總體而言，吾等在對估值日的標的項目進行估值時已採取必要及適當的估值程序。採用的方法就相關資產及負債的性質而言整體屬適當。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。

## 價值意見

根據本報告所概述吾等的調查及分析結果，吾等認為項目公司於估值日按控制基準計算的35%資產淨值為人民幣479,988,000元。詳情如下：

<i>廣州市品秀房地產開發有限公司</i>	市值(人民幣)
<b>總資產</b>	<b>16,567,687,000</b>
物業、廠房及設備	491,000
遞延稅項資產	106,055,000
發展中物業(流動)	
發展中物業(非流動)	16,180,000,000
其他應收款項	17,069,000
現金及現金等價物	264,072,000
<b>總負債</b>	<b>15,196,293,750</b>
應付票據	30,876,000
其他應付款項及應計費用	203,300,000
應付關聯方款項(流動)	565,442,000
應付關聯方款項(非流動)	13,836,825,000
遞延稅項負債	559,850,750
<b>淨資產</b>	<b>1,371,393,250</b>
<b>35% 淨資產(約整至千位數)</b>	<b>479,988,000</b>

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

---

區域董事

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。吾等對該等資料的準確性不承擔任何責任。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處獲得；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構提供證供或出席。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先通知閣下而進行。
6. 吾等不會就超出估值師範圍而須具備法律或其他特殊專業知識的事項發表任何意見。
7. 報告的使用及／或有效性須受吾等委聘函件／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。由於事件及情況通常不會如預期發生，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屬重大；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彼等一方。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等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損失、申索、法律行動、損害、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）應以吾等就導致責任的服務或工作報告部分而獲支付的費用為限。即使已獲告知可能出現下述情況，吾等概不會就任何相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支（包括但不限於失去的溢利、機會成本等）承擔任何責任。
14. 吾等並非環境、結構或工程顧問或核數師，且吾等概不對任何相關實際或潛在責任負責，吾等鼓勵就其對資產價值的影響進行專業評估。吾等並無進行或提供該類型評估，亦並無考慮對標的物業的潛在影響。
15. 此估值部分以該公司／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將會出現差異，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供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／委託方的管理層或員工及／或其代表已向吾等確認，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任何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，就彼等深知及確信：

- 資料乃取自吾等視為可靠的來源。估值師已考慮一切對所得出的估值有影響的事實，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估值準則委員會頒佈的國際估值準則而得出，本報告亦據此編製。
- 下列人士為編製本報告提供專業協助。

區域董事

陳銘傑

董事

何展偉

副經理

周靖織

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就項目公司持有的物業權益於二〇一八年十二月三十一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，對廣州市品秀房地產開發有限公司（「項目公司」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就有關物業權益於二〇一八年十二月三十一日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

吾等的估值乃按市值基準進行。根據香港測量師學會估值準則，市值定義為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期在公平交易中資產或負債可交換的估計金額」。

在對第一類（於估值日期由項目公司持作開發）物業權益進行估值時，吾等假設有關物業將按項目公司提供予吾等的最新發展方案開發及完工。於達至吾等的估值意見時，吾等參考相關市場上可用的可資比較銷售證據並計及估值日期與建設階段相關的應計建設成本及專業費用及完成有關發展項目預期產生的餘下成本及費用，採用比較法進行。吾等依賴貴公司及項目公司於估值日期根據物業建築的不同階段提供的應計建築成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等資料與其他類似發展項目的資料存在任何重大差異。



吾等已採用比較法，假設按現況交吉出售有關物業權益，並參考市場可得的可資比較銷售交易對第二類（於估值日期由項目公司持作未來開發）物業權益進行估值。該方法依賴將市場交易作為最佳指標這一共識，並預先假設市場上相關交易的證明可推及類似物業，惟須考慮可變因素。

就吾等的估值而言，發展中的房地產發展項目已獲頒發建築工程施工許可證但尚未取得樓宇的建築工程竣工驗收證書／備案表。未來開發的房地產發展項目未獲頒發建築工程施工許可證但取得國有土地使用證／不動產權證（土地）。

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無受惠於可能影響物業權益價值的遞延條款合約、回租、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮所估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購及合併守則規則11、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》及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》的所有規定。

吾等在很大程度上依賴項目公司所提供的資料，並接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等已獲提供有關該等物業權益的國有土地使用證及不動產權證等業權文件副本以及其他官方圖則，並已進行相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等於每份估值證書的附註內概述有關物業的主要證書／批文。於該等概要中，倘項目公司尚未取得目前施工階段所不需要的有關證書／批文，則吾等表示「無」，倘因該等物業包括上文提及的不同類別／施工階段（須就不同類別／施工階段取得不同的證書／批文），而項目公司

尚未取得該等物業的若干有關證書／批文，則吾等表示「部分」。吾等在很大程度上依賴貴公司的中國法律顧問－廣東海云天律師事務所就中國物業權益的有效性提供的意見。

吾等並無進行詳細的實地測量，以核實物業面積的準確性，惟吾等假設所獲的業權文件及正式地盤圖則所載的面積均準確無誤。所有文件和合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外部，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等是否適合作任何發展用途。吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意，且於施工期內將不會產生無法預計的成本及延期。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

Legend Zhan 先生、Ross Tan 先生及 Jayden Gu 先生於二〇一八年十一月對有關物業進行視察。Ross Tan 先生為中國的中國房地產估價師，該等員工於中國物業估值方面擁有逾3年經驗。

吾等並無理由懷疑貴公司及項目公司提供予吾等的資料的真實性和準確性。吾等亦已尋求貴公司及項目公司確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

除另有說明外，本報告所載全部金額以人民幣為單位。

以下隨附吾等的估值概要及估值證書，請貴公司垂注。

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

二〇一九年三月十八日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有25年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

## 估值概要

縮寫：

第一類：項目公司於中國持作開發的物業

第二類：項目公司於中國持作未來開發的物業

物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期
	現況下的市值	現況下的市值	現況下的總市值
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
	第一類：	第二類：	總計：
位於中國			
廣東省			
廣州市			
增城區			
石新路與107國道			
交匯處的品秀星圖	4,475,000,000	11,705,000,000	<b>16,180,000,000</b>

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
位於中國 廣東省 廣州市 增城區 石新路與107國道 交匯處的品秀星圖	名為品秀星圖的該項目位於石新路與107國道交匯處。該項目的標的區域為新開發，市政設施及便民設施等公共設施仍在開發中。	於估值日期，部分物業正在建設中，餘下部分物業為空地。	16,180,000,000
	該項目佔地面積約為313,356.59平方米，正發展成為住宅及商業發展項目。該項目的部分於估值日期正在建設中(「在建工程」)，計劃於二〇二一年七月完成。經項目公司告知，完工後，在建工程的規劃建築面積約為367,349.00平方米。於估值日期，該項目餘下部分(「空地」)尚未施工。		
	於估值日期，該物業包括品秀星圖的整個項目，總規劃建築面積約1,461,549.00平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。		
	經項目公司告知，該物業的在建工程開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣5,605,100,000元，其中於估值日期已產生約人民幣3,600,300,000元。		
	該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期為70年，於二〇八七年十二月七日屆滿；作商業用途的年期為40年，於二〇五七年十二月七日屆滿；及作其他用途的年期為50年，於二〇六七年十二月七日屆滿。		

## 附註：

1. 根據日期為二〇一七年十二月八日之國有土地使用權出讓合同—第440183-2017-000043號及日期為二〇一七年十二月二十九日之修訂合同，佔地面積約323,348.30平方米的一塊土地的土地使用權已出讓予項目公司。土地溢價總額為人民幣13,155,170,000元。

- 根據建築用地規劃許可證－穗國土規劃地證(2018)第256號，項目公司佔地面積約313,356.59平方米的物業之規劃已獲授予許可。
- 根據不動產權證(土地部分)－粵(2018)廣州市不動產權第10800114號，佔地面積約313,356.59平方米的物業的土地使用權已出讓予項目公司，作住宅用途為期70年，到二〇八七年十二月七日期滿，作商業用途為期40年，到二〇五七年十二月七日期滿及作其他用途為期50年，到二〇六七年十二月七日期滿。
- 根據以項目公司為受益人的30份建設工程規劃許可證－穗規建證(2018)第2081、2082、2084、2085、2088、2090、2091、2092、3011、3200、3202至3209、3302、3303、4000、4239至4241、4785至4787、4790、4791及4792號，總建築面積約601,946.00平方米的品秀星圖部分已獲批准建設。
- 根據以項目公司為受益人的8份建築工程施工許可證－第440183-20180712-0101、440183-20180920-0501、440183-20181009-0101、440183-20181119-0301、440183-20181221-0101、440183-20181123-0101、440183-20181224-0101及440183-20181226-0101號，品秀星圖建築面積約367,349.00平方米的部分建築施工已獲相關地方機關許可。
- 根據以項目公司為受益人的2份預售許可證－增城房預(網)字第20181087及20181256號，項目公司有權向買方銷售部分品秀星圖(相當於總建築面積約81,576.52平方米)。
- 根據項目公司提供之資料，物業之規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類－項目公司持作開發	住宅	228,459.00	
	附屬設施	19,986.00	
	地下零售	4,202.00	
	地庫(包括停車位不包括地下零售)	114,702.00	2,193
	<b>小計：</b>	<b>367,349.00</b>	<b>2,193</b>
第二類－項目公司持作未來開發	住宅	567,499.00	
	零售	21,269.00	
	附屬設施	135,115.00	
	地庫(包括停車位)	370,317.00	7,083
<b>小計：</b>	<b>1,094,200.00</b>	<b>7,083</b>	
<b>總計：</b>	<b>1,461,549.00</b>	<b>9,276</b>	

- 假設物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，物業在建工程的市值將為人民幣6,931,500,000元。

9. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

就第一類物業的部分而言，吾等已識別及分析當地多項在物業的性質、用途、面積、佈局及便利性與標的物業有相似特徵之相關銷售證據。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發區內的住宅單位及停車位以及位於與標的物業接近區域且與標的物業具有類似建築條件及設施，已於二〇一八年交易的將予完工的其他發展項目。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣25,000元至人民幣31,000元、一樓之零售單位介乎每平方米人民幣35,000元至人民幣42,000元以及停車位介乎每車位人民幣190,000元至人民幣230,000元。已就可資比較物業與物業在時間、地點及物理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。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)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，會考慮交易日期至估值日的市場狀況；及

就第二類物業的餘下部分而言，吾等已識別及分析當地多項在物業的性質、用途、佔地面積、佈局及便利性與標的物業有相似特徵之相關銷售證據。所選擇的可資比較物業為廣州市內已於二〇一七年至二〇一八年交易的住宅用地。該等可資比較場地之樓面地價就住宅用地而言介乎每平方米人民幣13,800元至人民幣20,200元。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(如佔地面積、外形、地積比率、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。

10. 根據中國目前的稅務法律法規，倘項目公司出售本估值項下的物業，則須繳納以下中國稅項：按10%之稅率繳納增值稅，按合約價格0.05%之比率繳納印花稅及按增值額(即出售物業所得款項減可扣減開支(包括土地、開發及建造成本))介乎30%至60%之累進稅率繳納土地增值稅。潛在稅項負債可能由項目公司持作發展中物業／持作未來銷售發展物業。

11. 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，其中載有(其中包括)下列各項：

- a. 項目公司合法有效擁有物業之土地使用權。項目公司有權佔用、使用、租賃及處置物業之土地；
- b. 項目公司已就物業實際發展進程取得一切所需建築工程批准；及
- c. 項目公司有權根據已獲得的預售許可證合法預售附註6所述的部分物業。

12. 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. | 房屋所有權證          | 無  |
| d. | 建築用地規劃許可證       | 有  |
| e. | 建設工程規劃許可證       | 部分 |
| f. | 建築工程施工許可證       | 部分 |
| g. | 預售許可證           | 部分 |
| h. | 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 無  |

13. 就本報告而言，物業根據其持有目的分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣)
第一類－項目公司持作開發	4,475,000,000
第二類－項目公司持作未來開發	<u>11,705,000,000</u>
總計：	<u><u>16,180,000,000</u></u>

以下為貴公司獨立財務顧問禹銘投資管理有限公司寄予董事的函件全文，其乃僅為載入本通函而編製。



敬啟者：

吾等謹此提述越秀地產股份有限公司(「貴公司」)向其股東所發出日期為二〇一九年三月十八日的通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所使用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。吾等亦提述仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)就評估目標控股公司資產淨值的100%及目標公司資產淨值的35%的市值編製之日期為二〇一九年三月十八日的估值報告(「該等估值報告」)(詳情載於本通函附錄五A及附錄五B)。

本函件乃(i)遵照收購守則規則11.1(b)項下之規定而發出並載列吾等對陳銘傑(仲量聯行的關鍵成員)的資格及經驗之評估及審核，及(ii)就確認知悉及遵照證監會於二〇一七年五月十五日發佈的有關在企業交易估值方面的顧問服務工作的致財務顧問的通函(「致財務顧問的通函」)及企業融資顧問操守準則(「企業融資顧問操守準則」)的適用規定而發出。

就仲量聯行陳銘傑的資格及經驗而言，吾等已進行合理性核查以評估其相關經驗及專業知識及已審核所提供有關其資格及經驗的相關資料並就此與仲量聯行進行討論。根據所進行的核查及所提供的資料，吾等信納陳銘傑及仲量聯行具備對目標控股公司及目標公司進行估值並編製該等估值報告的合適資格及經驗。



作為貴公司的獨立財務顧問，吾等亦確認知悉及遵照致財務顧問的通函及企業融資顧問操守準則的適用規定。吾等已審閱並與董事及仲量聯行討論仲量聯行於其工作過程中採納的基準及假設，吾等信納該等估值報告採納的基準及假設乃按合理基準審慎及客觀作出。

此致

香港灣仔  
駱克道 160-174 號  
越秀大廈  
26 樓  
董事會 台照

代表  
禹銘投資管理有限公司  
董事總經理  
李華倫  
謹啟

二〇一九年三月十八日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對越秀地產股份有限公司所持物業權益於二〇一八年十二月三十一日的估值而編製的函件及估值披露概要全文，以供載入本通函。誠如附錄六A「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節所述。



仲量聯行

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

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對越秀地產股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司、合營企業及聯營公司（不包括越秀房地產投資信託基金）（以下統稱為「貴集團」）於香港、澳門及中華人民共和國持有的物業權益進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就有關物業權益於二〇一八年十二月三十一日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

吾等的估值乃按市值基準進行。根據香港測量師學會估值準則，市值定義為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期在公平交易中資產或負債可交換的估計金額」。

吾等已採用比較法，假設按現況交吉出售有關物業權益，並參考市場可得的可資比較銷售交易對第一類（由貴集團持作出售）物業權益、第三類及第七類（由貴集團持作未來開發）物業權益、第五類及第八類（由貴集團持作投資）物業權益狀況、第六類及第九類（由貴集團持有及佔用）物業權益進行估值。該方法依賴將市場交易作為最佳指標這一共識，並預先假設市場上相關交易的證明可推及類似物業，惟須考慮可變因素。

就吾等的估值而言，持作出售房地產開發項目為相關地方部門已發出建築工程竣工驗收證明／備案表／報告或房屋所有權證／不動產權證或有關證書正在辦理中的房地產開發項目，此亦包括已訂約銷售但尚未完成正式過戶手續的物業權益；及持作未來開發的房地產發展項目為未獲頒發建築工程施工許可證但取得國有土地使用證／不動產權證的房地產開發項目，此亦包括已簽立國有土地使用權出讓合同，但未獲頒發國有土地使用證／不動產權證的物業權益。

在對第二類(由 貴集團現時持作開發)物業權益進行估值時，吾等假設有關物業將按 貴集團提供予吾等的最新發展方案開發及完工。於達至吾等的估值意見時，吾等參考相關市場上可用的可資比較銷售證據並計及估值日期與建設階段相關的應計建設成本及專業費用及完成有關發展項目預期產生的餘下成本及費用，採用比較法進行。吾等依賴 貴集團於估值日期根據物業建築的不同階段提供的應計建築成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等資料與其他類似發展項目的資料存在任何重大差異。

就吾等的估值而言，發展中的房地產發展項目指已獲頒發建築工程施工許可證但尚未取得樓宇的建築工程竣工驗收報告／備案表的房地產開發項目。

就 貴集團將予收購的已訂約第四類物業權益而言， 貴集團已與相關政府機關訂立協議。由於 貴集團於估值日期尚未取得國有土地使用權證／不動產權證及／或尚未完全支付地價，吾等認為該物業權益並無商業價值。

吾等已對部分第五類及第八類物業權益進行估值，計及來自現有租約及／或於現有市場上可收取之物業租金收入(已對租約之復歸收入潛力作適當撥備)，再按適當之資本化比率進行資本化以釐定市值。在適當情況下，吾等亦已參考相關市場可資比較之銷售交易。

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無受惠於可能影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮所估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購及合併守則規則11、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》及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》的所有規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等已獲提供有關該等物業權益的國有土地使用證、房屋所有權證及不動產權證等業權文件副本以及其他官方圖則，並已進行相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問就中國物業權益的有效性提供的意見。

就香港及澳門的物業而言，吾等已於香港土地註冊處及澳門物業登記局進行搜查。然而，吾等並無搜索原始文件以核實所有權或確定任何修改。

在對根據於一九九七年六月三十日前屆滿的政府租契於香港持有的物業進行估值時，吾等已考慮《中華人民共和國政府和大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府有關香港問題的聯合聲明》附件三和一九八八年新界土地契約(續期)條例所載條文，該等租約毋須付地價續期至二〇四七年六月三十日，並由續期日起每年支付當時應課差餉租值3%的地租。

對澳門物業進行估值時，吾等假設物業業主擁有自由而不受干預的權利，可於整段獲授的各未屆滿期限內使用及轉讓物業。各期限屆滿後，可支付定額地價(相當於現行地租的10倍)申請將政府租約續期10年，惟承授人須已(a)遵守政府租約及(b)結清年度地租。批地的年期可延續至二〇四九年十二月十九日止。

吾等並無進行詳細的實地測量，以核實物業面積的準確性，惟吾等假設所獲的業權文件及正式地盤圖則所載的面積均準確無誤。所有文件和合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外部，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等是否適合作任何發展用途。吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意，且於施工期內將不會產生無法預計的成本及延期。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

約20名技術人員(包括Michael Yu先生、Legend Zhan先生、Jayden Gu先生、Gloria Wang女士、Queenie Lu女士、Ross Tan先生、Raina Zheng女士、Immy Qu女士、Kevin Chu先生及Mark Wong先生等)於二〇一九年第一季度對該等物業進行檢查。彼等均為特許測量師/中國房地產估值師或於物業估值方面擁有逾2年經驗。

吾等並無理由懷疑貴集團提供予吾等的資料的真實性和準確性。吾等亦已尋求貴集團確認，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，以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

除非另有說明外，就中國物業而言，吾等的估值所載貨幣金額為人民幣(「人民幣」)，及就香港及澳門物業而言，貨幣金額為港元(「港元」)。

倘出售本報告中指定的物業將產生潛在的稅項負債。誠如貴集團所告知，中國物業的潛在稅項負債主要包括：增值稅率按10%的稅率計算，印花稅率按合約價格的0.05%計算，土地增值稅按累進稅率介乎30%至60%計算(即出售物業所得款項減去可扣除開支，包括土地、開發及建設成本)及企業所得稅按收益的25%計算。香港及澳門物業的潛在稅項負債主要包括利得稅(16.5%)及補充稅(12%)。

就 貴集團就佔用、經營及投資(包括已完成及發展中／持作開發)所持有的物業而言，產生相關稅項負債的可能性微乎其微，因為 貴集團尚無出售該等物業的計劃。就持作出售物業(包括已完工及發展中／持作開發)而言，相關稅項負債可能會在出售時產生。

以下隨附奉吾等的估值披露概要，請 貴集團垂注。

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

二零一九年三月十八日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有25年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

物業估值披露概要

簡稱：

GFA：建築面積

R：住宅

C：商業

A：公寓

O：辦公

H：酒店

CPS：停車位

「—」：不適用或無可得資料

第一類 — 貴集團於中國持作出售的物業權益

物業編號	物業名稱	直轄市/省份	地盤面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可租賃/可售楼盤面積 (不包括停車位) (平方米)	可停車位數目	土地用途日期	竣工日期	預計竣工日期	預計建築成本總額 (人民幣元)	截至估值日期的建築成本總額 (人民幣元)	現況下市值 (人民幣元)	賬面價值 (人民幣元)	賬面價值佔現況下市值 (%)	賬面價值 (人民幣元)
1	廣州世紀城翠湖的未售完工部分	廣東	4,796.39	C·CPS	4,796.39	740.10	321	二〇一五年五月六日 (作商業用途)	二〇一二年八月	二〇一二年六月	-	18,816,200,000	207,100,000	100.00%	207,100,000	
2	廣州市廣州星匯金沙的未售完工部分	廣東	13,599.19	R·C·CPS	3,978.42	732	二〇一七年九月二十一日 (作住宅用途)	二〇一五年八月	二〇一四年三月	二〇一四年三月	-	191,100,000	191,100,000	100.00%	191,100,000	
3	廣州翠城花園可供出售的未售完工部分	廣東	3,287.07	R·C·CPS	2,838.02	36	二〇一七年六月二十七日 (作住宅用途)	二〇一七年七月	二〇一七年四月	二〇一七年四月	-	100,000,000	100,000,000	100.00%	100,000,000	
4	廣州市廣州星匯翠湖一期部分的未售完工部分	廣東	6,034.96	C·O	6,034.96	-	-	二〇一五年十月十四日 (作商業用途)	二〇一八年十二月	二〇一六年八月	-	254,900,000	124,110,000	48.69%	124,110,000	
5	廣州市廣州星匯金沙花園的未售完工部分	廣東	8,521.87	R·C·CPS	1,759.37	541	二〇一四年一月二十七日 (作住宅用途)	二〇一五年八月	二〇一四年三月	二〇一四年三月	-	160,800,000	160,800,000	100.00%	160,800,000	
6	廣州市廣州香醍園的未售完工部分	廣東	15,912.49	R·C·CPS	579.69	1,233	二〇一二年十月九日 (作住宅用途)	二〇一五年三月	二〇一五年三月	二〇一五年三月	-	149,700,000	142,930,000	95.48%	142,930,000	
7	廣州市廣州星匯翠湖的未售完工部分	廣東	53,261.75	R·CPS	53,261.75	-	-	二〇一五年三月四日 (作住宅用途)	二〇一八年三月	二〇一六年六月	-	1,855,100,000	944,430,000	50.91%	944,430,000	
8	廣州市從化逸泉山莊可供出售的未售完工部分	廣東	8,920.29	R·CPS	1,544.73	590	二〇一六年十一月三日 (作住宅用途)	二〇一四年十一月	二〇一五年十二月	二〇一五年十二月	-	91,700,000	91,470,000	99.75%	91,470,000	
9	廣州市從化逸泉山莊翠湖的未售完工部分	廣東	2,106.58	CPS	-	176	二〇一六年十二月二日 (作其他用途)	二〇一二年七月	二〇一二年九月	二〇一二年九月	-	14,600,000	14,600,000	100.00%	14,600,000	
10	廣州市從化逸泉山莊翠湖的未售完工部分	廣東	4,787.17	CPS	-	394	二〇一六年七月十八日 (作其他用途)	二〇一五年四月	二〇一三年六月	二〇一三年六月	-	333,500,000	313,990,000	95.48%	313,990,000	
11	廣州市廣州星匯翠湖的未售完工部分	廣東	6,384.68	R·CPS	4,483.30	155	二〇一七年十二月九日 (作住宅用途)	二〇一四年六月	二〇一四年二月	二〇一四年二月	-	373,300,000	354,640,000	95.00%	354,640,000	
12	廣州市文華的未售完工部分	廣東	12,444.17	R·CPS	1,796.97	857	二〇一〇年一月十六日 (作住宅用途)	二〇一二年七月	二〇一二年九月	二〇一二年九月	-	240,100,000	228,100,000	95.00%	228,100,000	





物業編號	物業名稱	省份/ 直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可租賃/可售 總建築面積 (不包括停車位) (平方米)	停車位數目	可售 土地使用年限	土地使用年限	竣工日期	預售開始日期	預售面積 (平方米)	預計總 成本總額 (尚待發展中) (人民幣元)	截至 目前的 建築成本 (尚待發展中) (人民幣元)	現況下的市值 (人民幣元)	美觀 權益 總佔市值 (%)	美觀 權益 佔估值額 (人民幣元)
27	廣州南沙濱海花園一至五期及八期的未售完工部分	廣東	-	R·C·O·CPS	104,629.07	39,749.93	4,918	49年; 作住宅用途滿70年; 作商業用途滿40年; 作其他用途滿50年;	二〇〇二年四月	二〇一六年六月	二〇一三年一月	3,228.01	-	1,137,200,000	95.48%	1,085,800,000	
28	廣州南沙濱海花園九期尚未售完工部分	廣東	-	R·C·O·CPS	31,640.10	28,390.10	260	二〇一四年一月十五日 (作住宅用途); 二〇一四年一月十五日 (作商業用途); 二〇一四年一月十五日 (作其他用途)	二〇一五年二月	二〇一七年三月	二〇一五年九月	27,772.51	-	781,400,000	95.48%	746,080,000	
29	廣州南沙濱海花園七期尚未售完工部分	廣東	-	C·O	26,918.96	26,918.96	-	二〇一七年一月十三日 (作商業及辦公用途)	二〇一七年八月	二〇一八年九月	二〇一八年三月	10,225.13	-	517,900,000	95.48%	494,490,000	
30	廣州嶺南村區尚未售完工部分	廣東	-	C·CPS	201,226.70	1,785.40	1,429	二〇一五年十月十七日 (作商業用途)	二〇一三年四月	二〇一五年七月	二〇一四年六月	2,345.67	-	221,500,000	47.74%	105,740,000	
31	廣州越秀區利安轉讓一期尚未售完工部分	廣東	-	R·C·CPS	104,034.84	20,700.84	2,357	二〇一三年十一月七日 (作住宅用途); 二〇一三年十一月七日 (作商業用途)	二〇一四年九月	二〇一八年十月	二〇一七年五月	11,335.52	-	765,600,000	47.74%	365,500,000	
32	廣州市廣州越秀區海山街尚未售完工部分	廣東	-	C	60,245.08	60,245.08	-	二〇一五年九月二日 (作住宅用途); 二〇一五年九月二日 (作商業用途)	二〇一六年十一月	二〇一八年十二月	二〇一六年十一月	56,348.38	-	2,025,900,000	47.74%	967,160,000	
33	佛山南海區里羅鎮的未售完工部分	廣東	-	R·CPS	101,106.74	2,806.74	584	二〇一〇年九月二十四日 (作住宅用途); 二〇一〇年九月二十四日 (作商業用途)	二〇一一年六月	二〇一七年三月	二〇一四年十二月	4,569.24	-	169,000,000	100.00%	169,000,000	
34	佛山市佛山嶺南村區二期及三期的未售完工部分	廣東	-	R·C·O·CPS	31,296.60	18,296.60	1,040	二〇一四年一月二十四日 (作住宅用途); 二〇一四年一月二十四日 (作商業用途)	二〇一五年一月	二〇一八年一月	二〇一七年七月	10,970.16	-	525,100,000	95.00%	498,850,000	
35	佛山市佛山可達鎮的未售完工部分	廣東	-	R·C·O·CPS	30,435.00	15,835.00	1,168	二〇一五年四月四日 (作住宅用途); 二〇一五年四月四日 (作商業用途)	二〇一五年七月	二〇一七年七月	二〇一六年三月	14,322.69	-	332,400,000	93.10%	309,460,000	

物業編號	物業名稱	省份/ 直轄市	地址/樓 面(平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可租賃/可售 總建築面積 (平方米)	停車位數目	可 售 位數目	土地使權到期日	施工開始日期	完工日期	預售截止日期	預售面積 (平方米)	預計總 成本總額 (尚待發展中) (人民幣元)	截至 日期止的 建築成本 (尚待發展中) (人民幣元)	現況下的市值 (人民幣元)	佔市值日期	集團 總佔權益 總佔市值 (%)	集團 總佔權益 總佔市值 (人民幣元)
36	江門市江門星匯庭二期、二期 及三期的未售完工部分	廣東	-	R·C· CPS	9,684.35	9,080.22	18	18	二〇一九年九月一日 (作住宅用途)； 二〇一九年九月一日 (作商業用途)	二〇一〇年五月	二〇一五年十二月	二〇一六年六月	3,200.92	-	-	102,700,000	佔市值日期	95.00%	97,570,000
37	江門市江門西江樞府的茶售完工 部分	廣東	-	R·C	2,885.56	2,885.56	-	-	二〇一五年十月二十六日 (作住宅用途)； 二〇一五年十月二十六日 (作商業用途)	二〇一六年九月	二〇一八年十二月	二〇一六年十一月	2,885.56	-	-	29,000,000	佔市值日期	46.41%	13,460,000
38	江門市江門星匯府的茶售完工 部分	廣東	-	R·C·CPS	15,492.80	3,205.50	983	983	二〇一六年十一月十九日 (作住宅用途)； 二〇一六年十一月十九日 (作商業用途)	二〇一六年十一月	二〇一八年十二月	二〇一七年四月	2,683.88	-	-	187,600,000	佔市值日期	95.40%	178,970,000
39	江門市江門西江樞府的茶售完工 部分	廣東	-	R·C·CPS	26,124.82	4,578.96	720	720	二〇一五年八月十八日 (作住宅用途)； 二〇一五年八月十八日 (作商業用途)	二〇一五年十一月	二〇一七年十一月	二〇一六年一月	2,412.00	-	-	173,800,000	佔市值日期	44.59%	77,500,000
40	中山市中山星匯雲錦的茶售完工 部分	廣東	-	R·CPS	7,567.08	281.20	566	566	二〇一〇年三月十五日 (作住宅用途)	二〇一〇年十二月	二〇一七年九月	二〇一二年四月	392.08	-	-	51,200,000	佔市值日期	95.00%	48,640,000
41	中山市中山星匯雲錦二期及二期 的茶售完工部分	廣東	-	R·C·CPS	8,760.90	223.90	683	683	二〇一六年六月十八日 (作住宅用途)； 二〇一六年六月十八日 (作商業用途)	二〇一三年六月	二〇一七年五月	二〇一四年四月	200.00	-	-	83,000,000	佔市值日期	95.00%	78,850,000
42	中山市中山星匯雲錦的茶售完工 部分	廣東	-	C·CPS	1,817.38	1,454.88	28	28	二〇一三年四月十五日 (作商業用途)	二〇一一年六月	二〇一四年八月	二〇一三年九月	-	-	-	15,100,000	佔市值日期	100.00%	15,100,000
43	中山市中山可達豪苑的茶售完工 部分	廣東	-	R·C·CPS	12,033.14	9,108.14	234	234	二〇一六年九月二十三日 (作住宅用途)； 二〇一六年九月二十三日 (作商業用途)	二〇一三年四月	二〇一七年十二月	二〇一六年十一月	736.46	-	-	90,900,000	佔市值日期	100.00%	90,900,000
44	昆山市蘇州可達豪苑的茶售完工 部分	江蘇	-	R·C	6,644.65	6,644.65	-	-	二〇一三年三月十六日 (作住宅用途)； 二〇一三年三月十六日 (作商業用途)	二〇一三年八月	二〇一六年十二月	二〇一三年十月	257.86	-	-	66,800,000	佔市值日期	48.45%	32,360,000
45	昆山市蘇州星匯雲錦的茶售完工 部分	江蘇	-	R	292.07	292.07	-	-	二〇一五年四月十日 (作住宅用途)	二〇一五年八月	二〇一七年十二月	二〇一六年一月	88.75	-	-	7,600,000	佔市值日期	48.45%	3,680,000

物業編號	物業名稱	省份/ 直轄市	地址面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可租賃/可售 總建築面積 (不包括停車位) (平方米)	可 售 停車位數目	土地使用的截止日期	施工開始日期	完工日期	預售截止日期	預計總 建築 成本總額 (尚待發展中) (人民幣元)	截至 日期上的 直接值 建築成本 (尚待發展中) (人民幣元)	現況下的市值 (人民幣元)	集團 權益 佔估值 (%)	集團 佔估值 百分比
46	杭州市杭州星洲星洲特作出售的未售完工部分	浙江	-	R·C·O	53,543.16	53,543.16	-	二〇一〇年十二月六日 (作住宅用途); 二〇一〇年十二月六日 (作商業用途)	二〇一二年一月	二〇一八年八月	二〇一二年八月	-	-	531,900,000	100.00%	531,900,000
47	杭州市杭州觀墅的未售完工部分	浙江	-	R·C	971.04	971.04	-	二〇一七年二月十六日 (作住宅用途)	二〇一七年一月	二〇一八年八月	二〇一七年八月	-	-	357,700,000	95.04%	33,920,000
48	武漢市武漢星洲星洲特作出售的未售完工部分	湖北	-	C·O	10,598.20	10,598.20	-	二〇一三年五月十四日 (作住宅用途); 二〇一三年五月十四日 (作商業用途)	二〇一四年九月	二〇一七年一月	二〇一五年八月	-	-	192,300,000	95.48%	183,600,000
49	武漢市武漢國樞金樞一期、二期及四期的未售完工部分	湖北	-	R·C·CPS	79,140.16	63,884.76	1,192	二〇一五年五月二十一日 及二〇一五年十二月 二十四日(作住宅用途); 二〇一五年五月二十一日 及二〇一五年十二月 二十四日(作住宅用途); 二〇一五年五月二十一日 及二〇一五年十二月 二十四日(作商業用途)	二〇一五年七月	二〇一八年十二月	二〇一五年七月	-	-	2,465,500,000	99.64%	2,954,820,000
50	武漢市武漢星洲星洲特作出售的未售完工部分	湖北	-	C	7,426.28	7,426.28	-	二〇一七年六月二十八日 (作商業用途)	二〇一七年十月	二〇一八年十一月	二〇一七年十月	-	-	213,500,000	51.42%	109,780,000
51	煙台市煙台星洲星洲特作出售的未售完工部分	山東	-	R·C·CPS	56,630.79	37,796.59	1,505	二〇一七年十二月十日 (作住宅用途); 二〇一七年十二月十日 (作商業用途)	二〇一〇年十二月	二〇一二年十二月	二〇一一年十一月	-	-	512,100,000	100.00%	512,100,000
52	煙台市煙台星洲星洲特作出售的未售完工部分	山東	-	R·C·CPS	28,953.66	11,177.93	1,387	二〇一七年九月十八日 (作住宅用途); 二〇一七年九月十八日 (作商業用途)	二〇一三年四月	二〇一八年十二月	二〇一三年七月	-	-	184,600,000	100.00%	184,600,000
53	青島市青島星洲星洲特作出售的未售完工部分	山東	-	R·C	15,647.78	15,647.78	-	二〇一三年一月八日 (作住宅用途); 二〇一三年一月八日 (作商業用途)	二〇一三年四月	二〇一七年二月	二〇一三年十二月	-	-	215,300,000	100.00%	215,300,000
54	青島市青島君悅的未售完工部分	山東	-	R·C	1,348.46	1,348.46	-	二〇一六年九月二十八日 (作住宅用途); 二〇一六年九月二十八日 (作商業用途)	二〇一六年十二月	二〇一八年八月	二〇一七年三月	-	-	20,500,000	95.12%	19,500,000

物業編號	物業名稱	省份/ 直轄市	用途	地盤面積 (平方米)	可租賃/可售 總建築面積 (平方米)	可售 停車位數目	土地使用的截止日期	竣工日期	預售的截止日期	預售可售 總建築面積 (平方米)	預計建築 成本總額 (尚待發展中) (人民幣元)	直至 目前的 建築成本 (尚待發展中) (人民幣元)	現況下的市值 (人民幣元)	集團 總估價值 (%)	集團 估價日期
55	青島市青島萊西鎮的未售完工部分	山東	R+C	58,105.16	58,105.16	-	二〇一七年八月六日 (作住宅用途)； 二〇一七年八月六日 (作商業用途)	二〇一八年十一月	二〇一八年一月	61,488.68	-	-	514,100,000	95.00%	488,400,000
56	瀋陽市瀋陽星雲雲錦一期的未售完工部分	遼寧	R+C	101,297.71	101,297.71	-	二〇一八年十二月三十日 (作住宅用途)； 二〇一五年十二月三十日 (作商業用途)	二〇一八年十一月	二〇一四年七月	4,887.19	-	-	223,000,000	100.00%	223,000,000
57	瀋陽市瀋陽星雲雲錦海爾未售完工部分	遼寧	C	3,851.56	3,851.56	-	二〇一八年三月一日 (作住宅用途)； 二〇一五年三月一日 (作商業用途)	二〇一八年七月	二〇一三年七月	529.44	-	-	54,800,000	100.00%	54,800,000
58	瀋陽市瀋陽經四路一期一至三期的未售完工部分	遼寧	R	67,754.74	67,754.74	-	二〇一六年十月七日及 二〇一五年九月二十九日 (作住宅用途)； 二〇一六年十月七日 (作商業用途)	二〇一六年六月	二〇一一年十一月	2,054.46	-	-	770,700,000	99.95%	770,300,000

## 附註：

- 據 貴集團告知，該等物業總建築面積約 297,462.14 平方米的部分已預售予多名第三方，總代價為人民幣 5,991,102,569 元。該等物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及有關部分的訂約價。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - 貴集團合法及有效擁有持作出售物業的土地使用權；
  - 貴集團已就實際開發進度取得所有必要的建設工程批文；
  - 貴集團有權根據取得的預售許可證合法預售部分物業；及
  - 貴集團已完成並通過了持作出售物業的竣工驗收，在獲得房屋所有權證/不動產權證方面並無重大法律障礙。

第二類一 貴集團於中國持作發展中的物業權益

附錄六 A

越秀估值集團所持物業的  
估值報告概要

物業編號	物業名稱	省份/ 直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	建築面積 (不包括停車位) (平方米)	可租賃/可售 總建築面積	停車位數量	可售 土地收用權到期日	施工開始日期	預計完工日期	預計/實際出售 開始日期	預計建築 成本總額 (貨幣單位)	預計建築 成本總額 (貨幣單位) (人民幣元)	預計產生的 溢利總額 (貨幣單位)	預計溢利 (人民幣元)	放估日期	現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	貴集團 應佔日期	貴集團 應佔權益 (%)	放估日期	現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (人民幣元)
59	廣州市廣州亞文化廣場項目	廣東	22,591.81	C·A·H· CPS	7,586,345.52	5,209,267.48	29,132	650	二〇三八年八月二十七日 (作商業用途)	二〇一七年十二月	二〇二〇年十二月	-	38,038,770,000	13,774,170,000	88,871,000,000	88,871,000,000	-	61,328,570,000	-	100.00%	2,328,500,000	2,328,500,000		
60	廣州翠城花園在建的餘下部分	廣東	-	R·CPS	8,892.10	5,502.80	40	40	二〇二二年六月二十七日 (作住宅用途)	二〇一八年一月	二〇一九年八月	二〇一九年三月	92,800,000	6,500,000	114,400,000	114,400,000	100.00%	114,400,000	100.00%	114,400,000	114,400,000			
61	廣州市廣州星洲海珠灣左堤一期 及二期餘下部分	廣東	-	R·C·O· CPS	527,474.70	356,248.90	3,694	3,694	二〇一五年十月十四日 (作住宅用途)； 二〇一五年十月十四日 (作商業用途)	二〇一六年九月	二〇二一年四月	二〇一六年九月	2,690,900,000	1,815,200,000	14,638,400,000	14,638,400,000	48.69%	7,127,440,000	48.69%	7,127,440,000	7,127,440,000			
62	廣州市廣州星洲雲城在地的餘下 部分	廣東	-	R·C· CPS	612,117.08	346,239.39	5,425	5,425	二〇一五年三月四日 (作住宅用途)	二〇一六年四月	二〇二一年六月	二〇一六年九月	2,594,900,000	1,426,700,000	11,500,000,000	11,500,000,000	50.91%	5,854,650,000	50.91%	5,854,650,000	5,854,650,000			
63	廣州市廣州海珠赤滘地塊項目	廣東	22,629.00	R·CPS	154,114.30	112,496.60	1,131	1,131	二〇一八年十一月 二十五日(作住宅用途)	二〇一八年三月	二〇二〇年十月	二〇一九年三月	1,094,000,000	114,800,000	3,060,500,000	3,060,500,000	95.00%	2,907,480,000	95.00%	2,907,480,000	2,907,480,000			
64	廣州市南沙濱海花園在地的九期的 餘下部分	廣東	-	R·C	30,179.68	30,179.68	-	-	二〇一四年一月十五日 (作住宅用途)； 二〇一四年一月十五日 (作商業用途)； 二〇一四年一月十五日 (作其他用途)	二〇一七年十一月	二〇一九年七月	二〇一七年十二月	148,800,000	112,400,000	564,900,000	564,900,000	95.48%	539,370,000	95.48%	539,370,000	539,370,000			
65	廣州市南沙濱海花園在地的七期的 部分	廣東	-	R·C·O· CPS	300,361.27	207,323.31	2,230	2,230	二〇一七年一月十三日 (作商業用途)； 二〇一七年一月十三日 (作住宅用途)	二〇一八年八月	二〇一九年五月	二〇一八年九月	1,668,800,000	497,300,000	2,456,700,000	2,456,700,000	95.48%	2,345,600,000	95.48%	2,345,600,000	2,345,600,000			
66	廣州市南沙濱海新城十期項目	廣東	-	R·C· CPS	673,022.77	544,575.18	3,746	3,746	二〇一七年十一月 二十三日(作住宅用途)； 二〇一四年十一月 二十三日(作商業用途)	二〇一七年八月	二〇一九年五月	二〇一七年九月	2,577,100,000	1,098,000,000	6,567,800,000	6,567,800,000	95.00%	6,239,410,000	95.00%	6,239,410,000	6,239,410,000			



物業編號	物業名稱	直轄市/省份	用途	地盤面積 (平方米)	可租賃/可售		可建 停車位	土地用途到期日	竣工日期	預計(實際)預 開業日期	預計可 總建築 (平方米)	預計建築 成本總額 (估計發展中) (人民幣元)	預計產生的 建築成本 (估計發展中) (人民幣元)	現況下的市值 (人民幣元)	集團 實佔權益 (%)	集團 估值日期 的市值 (人民幣元)
					建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)										
78	杭州市杭州星城在建部分	浙江	R·C·A	-	576,794.93	375,199.41	-	二〇一八年十一月六日 (住宅用途)； 二〇一八年十一月六日 (商業用途)	二〇二〇年六月	二〇一八年一月	238,741.39	2,023,600,000	384,700,000	3,144,100,000	100.00%	3,144,100,000
79	杭州市杭州湖山悅項目	浙江	R	61,835.00	224,799.49	165,450.01	-	二〇一七年十一月二十日 (住宅用途)	二〇一九年十二月	二〇一八年六月	57,217.00	885,700,000	164,700,000	1,782,000,000	95.00%	1,692,900,000
80	杭州市杭州悅見山項目	浙江	R·C	77,651.00	251,562.38	152,988.70	-	二〇一七年十二月七日 (住宅用途)； 二〇一七年十二月七日 (商業用途)	二〇一九年九月	二〇一八年八月	114,230.41	1,147,000,000	249,500,000	1,661,100,000	39.18%	650,820,000
81	杭州市杭州天悅江灣項目	浙江	R·C	113,982.00	360,702.70	245,108.02	-	二〇一七年九月十日 (住宅用途)； 二〇一七年九月十日 (商業用途)	二〇二〇年六月	二〇一八年八月	68,784.25	2,827,500,000	430,700,000	7,010,500,000	48.45%	3,396,590,000
82	杭州市杭州公園1872在建杭州 公園一期	浙江	R·C	-	130,054.50	90,378.76	-	二〇一七年十月九日 (住宅用途)； 二〇一七年十月九日 (商業用途)	二〇一九年七月	二〇一八年十月	56,453.76	858,700,000	538,500,000	3,225,800,000	49.08%	1,588,130,000
83	蘇州市蘇州太湖向東島海苑在建 四期	江蘇	R·C·CPS	-	241,633.34	174,920.75	1,030	二〇一七年七月七日 (住宅用途)； 二〇一七年七月七日 (商業用途)	二〇二〇年六月	二〇一九年五月	-	1,305,400,000	61,200,000	1,364,000,000	47.50%	647,900,000
84	蘇州市蘇州江蘇悅府項目	江蘇	C·O·H· CPS	77,483.10	210,172.87	142,750.25	-	二〇一八年四月二十七日 (住宅用途)； 二〇一八年四月二十七日 (商業用途)	二〇二〇年六月	二〇一八年十月	30,623.14	965,200,000	101,500,000	1,917,200,000	95.00%	1,821,340,000
85	武漢市武漢國泰合融匯在港三期 及五期	湖北	C	-	387,716.33	407,577.43	-	二〇一六年九月二十八日 (商業用途)	二〇二二年六月	二〇一九年三月	-	4,392,900,000	2,858,700,000	7,806,300,000	99.64%	7,778,200,000
86	武漢市武漢星悅灣畔項目	湖北	C	15,113.92	84,465.53	59,505.55	-	二〇一七年七月三日 (商業用途)	二〇二〇年一月	二〇一九年十二月	15,418.22	473,000,000	147,200,000	452,500,000	95.00%	429,880,000
87	武漢市武漢越泰壹府項目	湖北	R	9,449.61	42,191.77	29,708.05	-	二〇一七年三月十二日 (住宅用途)	二〇二〇年六月	二〇一八年十一月	7,978.68	240,700,000	78,100,000	245,600,000	48.69%	119,580,000
88	武漢市武漢瀚林府項目	湖北	R·C	43,980.00	171,742.38	129,490.46	-	二〇一八年四月四日 (住宅用途)	二〇二〇年四月	二〇一八年九月	71,926.21	705,800,000	144,000,000	423,300,000	95.48%	404,170,000
89	武漢市武漢越泰壹府項目	湖北	R·C	69,955.11	210,056.38	157,963.95	-	二〇一七年十月十九日 (住宅用途)	二〇二〇年五月	二〇一八年七月	46,207.30	908,400,000	246,500,000	1,288,200,000	95.48%	1,229,970,000



物業編號	物業名稱	省份/ 直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	可租賃/可售		可建 停車位數目	預計完工日期	預計/實際預售 開始日期	預售可 總建築面積 (平方米)	預計建築 成本總額 (包括發展中) (人民幣元)	截至估值 日期產生的 建築成本 (包括發展中) (人民幣元)	現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	集團 估值日期 應佔市值 (人民幣元)
					總建築面積 (不包括停車位) (平方米)	總建築面積 (平方米)									
90	煙台市煙台萊州項目	山東	30,000.00	R-CPS	78,549.87	59,524.09	470	二〇一七年十月二十四日 (作住宅用途)	二〇二〇年四月	二〇一八年六月	295,900,000	137,300,000	458,100,000	90.25%	413,440,000
91	青島市青島膠州悅府項目	山東	81,057.98	R	209,132.17	144,142.08	-	二〇一八年九月十六日 (作住宅用途)	二〇一八年十月	二〇一八年十二月	909,700,000	97,700,000	1,039,600,000	99.50%	1,034,400,000
92	濟南市濟南金地越秀鳳鳴臺項目	山東	24,830.00	R	53,265.46	37,245.00	-	二〇一八年七月二十六日 (作住宅用途)	二〇二〇年十二月	二〇一九年十月	226,300,000	13,900,000	445,700,000	38.00%	169,370,000
93	瀋陽市瀋陽皇區雲錦二-A-1 樓宇	遼寧	-	R-C	132,016.93	91,299.77	-	二〇一八年十二月三十日 (作住宅用途)； 二〇一八年十二月三十日 (作商業用途)	二〇二〇年六月	二〇一八年十二月	725,400,000	204,300,000	699,600,000	100.00%	699,600,000

## 附註：

- 據 貴集團告知，該等物業總建築面積約 1,901,315.90 平方米的部分已預售予多名第三方，總代價為人民幣 44,554,939,504 元。該等物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及有關部分的訂約價。
- 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予未取得第 85 號物業五期建築工程施工許可證的樓宇任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設 貴集團已取得相關建築工程施工許可證且該等樓宇可自由轉讓，該物業樓宇於估值日期的資本價值為人民幣 1,800,300,000 元。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - 貴集團合法及有效擁有持作發展中物業的土地使用權；
  - 貴集團已就實際開發進度(第 85 號物業五期除外)取得所有必要的建設工程批文；
  - 貴集團有權根據取得的預售許可證合法預售部分物業；及
  - 第 85 號物業五期的建設工程現階段已開始施工，但有關建設工程的相關建築工程施工許可證仍由 貴集團申請中。然而，有關政府部門並無停止建設工程。由於目前的建設符合土地規劃，根據過往做法，該發展項目亦為武漢市的一個標誌性項目，因此 貴集團隨後於取得有關建設工程相關批准及許可證方面並無重大障礙。

第三類 — 貴集團於中國持作未來開發的物業權益

物業編號	物業名稱	省份/直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	建築面積 (不含停車位) (平方米)	可租賃/可售總建築面積 (平方米)	可售停車位數	土地收用權到期日	預計施工開始日期	預計完工日期	預計竣工日期	預計可售建築面積 (平方米)	預計建築成本總額 (包括發展中) (人民幣元)	預計產生的溢利 (人民幣元)	集團應佔溢利 (人民幣元)	集團應佔溢利佔估值比例 (%)	集團應佔溢利佔估值比例 (%)	集團應佔溢利佔估值比例 (%)
94	廣州新時代項目二期	廣東	-	R·C·CPS	4,536,720.72	2,010,830.00	-	-	二〇七五年五月十八日 (作住宅用途); 二〇四五年五月十八日 (作商業用途)	一九七九年	一九八一年	-	28,331,200,000	19,051,030,000	283,680,000	45.00%	-	45.00%	45.00%
95	廣州市廣州星輝海珠灣三期南苑留用地	廣東	-	R·C	203,800.00	-	-	-	二〇一五年十月十四日 (作住宅用途); 二〇五五年十月十四日 (作商業用途)	二〇一九年四月	二〇二一年五月	二〇一九年十一月	-	2,886,500,000	1,405,440,000	48.69%	-	48.69%	48.69%
96	廣州市南沙濱海七期七期的餘下部分	廣東	-	C·O	728,536.77	-	-	-	二〇七七年一月十三日 (作商業用途)	二〇一九年八月	二〇二二年十一月	二〇二二年五月	-	3,587,900,000	3,425,730,000	95.48%	-	95.48%	95.48%
97	廣州市南沙濱海新填海餘下部分	廣東	-	R·C	354,489.23	-	-	-	二〇一七年十一月二十三 日 (作住宅用途); 二〇四一年十一月二十三 日 (作商業用途)	二〇一九年二月	二〇二一年六月	二〇一九年十一月	-	1,553,100,000	1,475,450,000	95.00%	-	95.00%	95.00%
98	廣州市南沙靈島地塊一的一幅土地	廣東	49,494.00	C	218,633.18	-	-	-	二〇七七年九月十八日 (作商業用途)	二〇一九年四月	二〇二一年十月	二〇二〇年六月	-	1,128,400,000	1,128,400,000	100.00%	-	100.00%	100.00%
99	佛山市順德區龍山鎮留用地	廣東	-	C·O	17,583.54	-	-	-	二〇四四年一月二十四日 (作商業用途)	二〇一九年二月	二〇二一年一月	二〇一九年九月	-	85,700,000	81,420,000	95.00%	-	95.00%	95.00%
100	江門市江門越秀鎮江盛悅二期餘下部分	廣東	-	C·O	122,188.20	-	-	-	二〇五五年二月二十七日 (作商業用途)	二〇一九年六月	二〇二一年六月	二〇二〇年一月	-	242,100,000	115,000,000	47.50%	-	47.50%	47.50%
101	海口市海南司馬坡島項目	海南	559,500.00	R·C·H·O	559,500.00	-	-	-	二〇一八年十二月十八日 (作住宅用途); 二〇五八年十二月十八日 (作商業用途); 二〇六八年十二月十八日 (作其他用途)	-	-	-	-	4,585,000,000	2,177,880,000	47.50%	-	47.50%	47.50%
102	杭州市杭州星輝城留用地	浙江	-	R·C·A	648,245.58	-	-	-	二〇五〇年八月十二日 (作商業用途)	二〇一九年四月	二〇二二年四月	二〇一九年七月	-	2,334,900,000	2,334,900,000	100.00%	-	100.00%	100.00%

物業編號	物業名	省份/ 直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可租賃/可售 總建築面積 (不包括停車位) (平方米)	可售 停車位數目	土地啟用權到期日	預計施工 開始日期	預計完工日期	預計投售 開始日期	預計可售 總建築面積 (平方米)	預計建築 成本總額 (包括發展中) (人民幣元)	預計產生的 開發成本 (包括發展中) (人民幣元)	直至估值 日期止的 建築成本 (包括發展中) (人民幣元)	集團 估值日期	集團 估值市值 (人民幣元)	集團 權益 佔比	集團 估值日期	集團 估值市值 (人民幣元)
103	杭州市杭州公園1872的預留用地	浙江	-	R·C·0	230,264.69	-	-	二〇一七年七月九日 (作住宅用途)； 二〇一七年十月九日 (作商業用途)	二〇一九年一月	二〇二〇年七月	二〇一九年九月	-	-	4,060,400,000	-	49.08%	1,992,840,000	-	1,992,840,000	
104	蘇州市蘇州太湖東島地塊五至八期	江蘇	-	R·C	730,821.70	-	-	二〇七三年七月七日 (作住宅用途)； 二〇五三年七月七日 (作商業用途)	二〇一九年七月	二〇二三年八月	二〇一九年九月	-	-	4,080,100,000	-	47.50%	1,938,050,000	-	1,938,050,000	
105	青島市青島李滄等洋化土地塊的一幅土地	山東	61,003.20	R·C	211,945.90	-	-	二〇一八年七月九日 (作住宅用途)； 二〇一八年七月九日 (作商業用途)	二〇一九年四月	二〇二二年六月	二〇一九年九月	-	-	946,500,000	-	51.00%	482,720,000	-	482,720,000	
106	瀋陽市瀋陽市皇姑區雲錦街預留用地	遼寧	-	R·C	221,248.43	-	-	二〇一八年十二月三十日 (作住宅用途)； 二〇一五年十二月三十日 (作商業用途)	二〇一九年九月	二〇二二年十月	二〇二〇年三月	-	-	842,800,000	-	100.00%	842,800,000	-	842,800,000	
107	瀋陽市瀋陽市皇姑區雲錦街預留用地	遼寧	-	R·C	270,225.50	-	-	二〇一五年九月二十九日 (作住宅用途)	二〇二〇年五月	二〇二〇年六月	二〇一九年十一月	-	-	1,367,400,000	-	99.95%	1,366,720,000	-	1,366,720,000	

附註：

1. 在對第101號物業進行估值時，吾等基於以下基準假設：

- a. 根據 貴集團提供的公示—海口市規劃局關於《海口市南渡江西岸片區控制性詳細規劃》F0101地塊(司馬坡島)規劃修改公示，該物業地盤面積約558,500.00平方米的一幅土地的土地使用權將根據文化、體育及娛樂用途進行綜合調整，並將該地塊的容許地積比率提高至1.0；及
  - b. 據 貴集團告知，該物業總地盤面積約575,905.24平方米的餘下地塊將由政府撤回，相關補償與附註1a所述調整引起的額外地價相同。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 貴集團合法及有效擁有持作未來開發物業的土地使用權。

## 第四類 — 貴集團於中國將收購的已訂約物業權益

物業編號	物業名稱	省份/ 直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	建築面積 (不包括停車位)	可租/可售 總建築面積 (平方米)	可售 停車位數目	土地收用權到期日	預計開工日期	預計竣工日期	預計取得 可銷售 總建築面積 (平方米)	預計建築 成本總額 (包括發展中) (人民幣元)	預計產生的 建築成本 (包括發展中) (人民幣元)	現下市值 (人民幣元)	預計租口 總值 (人民幣元)	集團 應佔權益 (%)	集團 佔租口 總值 (人民幣元)
-	-	-	137,214.00	-	489,627.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
108	廣州市南沙靈山島地塊二的一幅 土地	廣東	121,027.00	R+C	410,882.00	-	-	-	二〇一九年二月	二〇二一年五月	二〇一九年 十二月	-	-	-	無商業價值	無商業價值	95%	無商業價值
109	武漢蔡甸地塊一的一幅土地	湖北	16,187.00	R+C	78,745.00	-	-	-	二〇一九年五月	二〇二一年十月	二〇一九年十一月	-	-	-	無商業價值	無商業價值	95%	無商業價值

## 附註：

- 於估值日期，該等物業尚未轉讓予 貴集團，因此該等物業的業權並未歸屬於 貴集團，且尚未取得相關的土地使用權證。因此，吾等對 貴集團的該等物業並無賦予商業價值。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - 國有建設用地使用權出讓合同及國有建設用地使用權成交確認書為合法有效。





物業編號	物業名稱	省份/ 直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可租賃/可出售 總建築面積 (不含停車位) (平方米)	可出售 停車位數目	土地收用權到期日	施工開始日期	預計/ 實際完工日期	預計/ 實際竣工日期	預計建築 成本總額 (估計值) (人民幣元)	預計產生的 溢利總額 (估計值) (人民幣元)	集團 估值日期	集團 估值市值 (人民幣元)
137	廣州名都苑的341個停車位	廣東	-	CPS	5,115.00	-	341	作其他用途為期50年	-	一九九四年	-	-	95,500,000	95.00%	90,730,000
138	位於廣州江南大道中H及4號大廈的若干商業單位	廣東	-	C	1,494.00	1,494.00	-	作商業用途為期40年	-	一九八五年	-	-	23,700,000	95.00%	22,520,000
139	廣州天城閣的114個停車位	廣東	-	CPS	1,710.00	-	114	二〇五二年九月十八日 (作其他用途)	-	二〇〇三年	-	-	31,900,000	95.00%	30,310,000
140	廣州同德閣的2個商業單位	廣東	-	C	1,274.94	1,274.94	-	二〇三五年四月五日 (作商業用途)	-	一九九八年	-	-	8,790,000	95.00%	8,350,000
141	廣州二沙島風琴羽毛球訓練中心	廣東	-	C	10,750.00	10,750.00	-	二〇五八年十月二十八日 (作其他用途)	-	二〇一〇年	-	-	49,070,000	95.00%	46,620,000
142	廣州星匯國際的3個停車位	廣東	-	CPS	45.00	-	3	二〇四九年十二月十七日 (作其他用途)	-	二〇〇五年	-	-	840,000	100.00%	840,000
143	位於廣州體育東街16、18、20及22號的一個商業單位	廣東	-	C	471.89	471.89	-	二〇三七年一月二十六日 (作商業用途)	-	一九九二年	-	-	23,370,000	97.60%	24,760,000
144	位於廣州河南二沙六運六街一號的一個住宅單位	廣東	-	R	75.46	75.46	-	二〇六七年一月二十六日 (作住宅用途)	-	一九九九年	-	-	1,010,000	97.60%	990,000
145	位於廣州天河北路林和街401及403號的2個商業單位	廣東	-	C	71.44	71.44	-	二〇三七年一月二十六日 (作商業用途)	-	一九九八年	-	-	2,400,000	97.60%	2,340,000
146	廣州駿運大廈的2個商業單位	廣東	-	C	134.78	134.78	-	二〇三八年九月十七日 (作商業用途)	-	二〇〇〇年	-	-	12,600,000	97.60%	12,300,000
147	位於廣州江南大道中162號的多個商業單位	廣東	-	C	1,438.00	1,438.00	-	作商業用途為期40年	-	一九九九年	-	-	55,680,000	97.60%	54,340,000
148	廣州可越名庭的3個商業單位	廣東	-	C	2,065.00	2,065.00	-	二〇三九年二月二十八日 (作商業用途)	-	一九九九年	-	-	40,690,000	97.60%	39,710,000
149	位於廣州天河北路1-3號的一幢樓宇	廣東	-	O	4,372.71	4,372.71	-	二〇四七年一月二十六日 (作辦公用途)	-	一九九三年	-	-	61,100,000	98.62%	60,560,000
150	位於廣州盤福路55號的多個商業單位	廣東	-	C	744.98	744.98	-	-	-	-	-	-	無商業價值	98.62%	無商業價值
151	位於廣州六運六街的天河居住區9-21多個商業單位	廣東	-	C	424.83	424.83	-	二〇三七年一月二十六日 (作商業用途)	-	一九九九年	-	-	4,400,000	98.13%	4,320,000

物業編號	物業名稱	省份/ 直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可租賃/可售 總建築面積 (不包括停車位) (平方米)	可售 停車位數目	土地收用權到期日	施工開始日期	預計/ 實際完工日期	預計/實際 預計開始日期	預計可 總建築面積 (平方米)	預計建築 成本總額 (包括發展中) (人民幣元)	預計產生的 直接成本 (包括發展中) (人民幣元)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	集團 應佔權益 (%)	集團 於估值日期 應佔市值 (人民幣元)
152	位於廣州寺右新馬路南二街1號 的233個停車位	廣東	-	CPS	3,495.00	-	233	二〇四九年 十二月二十三日 (作其他用途)	-	二〇〇二年	-	-	71,800,000	-	99.06%	71,130,000	
153	廣州星匯園的多商業單位	廣東	-	C	1,012.74	1,012.74	-	二〇三八年 十二月二十九日 (作商業用途)	-	二〇〇三年	-	-	15,800,000	-	100.00%	15,800,000	
154	廣州祥麟廣貿大廈	廣東	-	C-0、 CPS	32,220.99	28,859.99	121	二〇三二年一月三十日 (作商業及辦公用途)； 二〇四二年一月三十日 (作其他用途)	-	一九九九年	-	-	603,800,000	-	100.00%	603,800,000	
155	廣州珠江帝苑的9個停車位	廣東	-	CPS	135.00	-	9	二〇五三年四月二十日 (作其他用途)	-	二〇〇五年	-	-	3,500,000	-	95.00%	3,330,000	
156	廣州越秀城市廣場的6個停車位	廣東	-	CPS	90.00	-	6	二〇五三年六月二十六日 (作其他用途)	-	二〇〇七年	-	-	2,100,000	-	75.00%	1,580,000	
157	佛山南海里匯雲錦的餘下零售完 工部分	廣東	-	C-0	119,340.21	119,340.21	-	二〇五〇年九月二十四日 (作商業用途)	-	二〇一六年	-	-	1,353,000,000	-	100.00%	1,353,000,000	

## 附註：

- 據貴集團告知，該等物業部分已租賃予多個租戶，於估值日期的月租金介乎每平方米人民幣47元至人民幣666元(不包括管理費、水電費及其他支出)。
- 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予未支付地價的第117號物業任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設貴集團已支付所有地價且獲得所有相關業權證書，該物業於估值日期的資本價值為人民幣218,800,000元。
- 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予未支付地價的第119號物業任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設貴集團已支付所有地價且獲得所有相關業權證書，該物業於估值日期的資本價值為人民幣4,860,000元。
- 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予未支付地價的第124號物業任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設貴集團已支付所有地價且獲得所有相關業權證書，該物業於估值日期的資本價值為人民幣46,450,000元。



5. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予未支付地價的第150號物業任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設貴集團已支付所有地價且獲得所有相關業權證書，該物業於估值日期的資本價值為人民幣25,960,000元。
6. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 貴集團擁有於中國持作投資的物業權益；及
  - b. 就未支付地價的第117、119、124及150號物業，貴集團可於悉數支付地價後自由轉讓該等物業。

第六類一 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

物業編號	物業名稱	省份/ 直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可租賃/可出售 總建築面積 (不包括停車位) (平方米)	可出售 停車位數量	土地收用權到期日	施工開始日期	完工日期	預計/實際 竣工日期	預計建築 成本總額 (人民幣元)	預計可 建築面積 (平方米)	截至估值 日產生的 建築成本 (尚待發單中) (人民幣元)	預計日期 現況下市值 (人民幣元)	集團 應佔權益 (%)	集團 於估值日期 應佔市值 (人民幣元)
158	廣州越秀金融大廈31層	廣東	-	0	107,964.62	107,964.62	-	二〇四七年四月十五日 (作商業用途); 二〇七七年四月十五日 (作其他用途)	-	二〇一五年	-	-	1,208,100,000	1,174,510,000	-	1,174,510,000	
158	廣州新時代項目的若干辦公單位	廣東	-	0	1,042.00	1,042.00	-	二〇五五年五月十八日 (作辦公用途)	-	一九八一年	-	-	18,800,000	18,800,000	45.00%	8,460,000	
160	廣州德山莊的若干商業及住宅 單位	廣東	-	R-C	5,557.08	5,557.08	-	二〇九年十一月三日 (作住宅用途); 二〇三九年十一月三日 (作商業用途)	-	二〇一四年	-	-	56,000,000	55,860,000	99.75%	55,860,000	
161	位於廣州體育西區新街若干商業 單位	廣東	-	C	1,387.55	1,387.55	-	二〇三七年一月二十六日 (作商業用途)	-	二〇二〇年	-	-	41,600,000	40,770,000	98.00%	40,770,000	
162	位於廣州市大道407及483號 的若干住宅及商業單位	廣東	-	R-C	327.75	327.75	-	二〇七〇年二月 二十四日(作住宅用途); 二〇四〇年十二月 二十四日(作商業用途)	-	二〇〇八年	-	-	7,200,000	7,060,000	98.00%	7,060,000	
163	廣州工廠樓	廣東	-	0	1,964.91	1,964.91	-	二〇六七年十一月 二十六日(作辦公用途)	-	二〇一〇年	-	-	31,400,000	29,830,000	95.00%	29,830,000	
164	廣州市沙滘村五期五期的廣州南沙 喜來登酒店	廣東	-	H	42,556.67	42,556.67	-	二〇四〇年十二月 二十四日(作商業用途)	-	二〇一一年	-	-	314,500,000	300,280,000	95.48%	300,280,000	
165	江門蓬江區蓬江高爾夫22的一個 住宅單位及一個商業單位	廣東	-	R-C	217.74	217.74	-	二〇六五年五月二十一日 (作住宅用途); 二〇五五年五月二十一日 (作商業用途)	-	二〇〇九年	-	-	2,900,000	2,850,000	98.25%	2,850,000	
166	位於江門蓬江區蓬江高爾夫22的2 個住宅單位	廣東	-	R	307.18	307.18	-	二〇六五年五月二十一日 (作住宅用途)	-	二〇〇九年	-	-	3,700,000	3,520,000	95.00%	3,520,000	

物業編號	物業名稱	省份/ 直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可租賃/可出售 總建築面積 (不包括停車位) (平方米)	可出售 停車位數目	土地收用權到期日 (作商業用途)	竣工日期	預計/實際 預計/實際 竣工日期	預計/實際 預計/實際 總建築面積 (平方米)	預計/實際 預計/實際 總建築成本 (包括發展中) (人民幣元)	預計/實際 預計/實際 總建築面積 (平方米)	預計/實際 預計/實際 總建築面積 (平方米)	集團 應佔權益 (%)	集團 應佔價值 (人民幣元)
167	杭州市杭州星洲城的一個酒店大廈	浙江	-	H	49,925.00	49,925.00	-	二〇五〇年八月十二日 (作商業用途)	二〇一八年	-	-	-	561,400,000	100.00%	561,400,000	
168	武漢市武漢星洲雲錦的多個商業單位	湖北	-	C	1,554.03	1,554.03	-	二〇五一年五月二十六日 (作商業用途)	二〇一七年	-	-	-	48,100,000	100.00%	48,100,000	

附註：

- 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - 貴集團擁有於中國持作自用的物業權益。









## 於中國的項目概要

## 縮寫：

GDV：項目在建物業於完工時的總開發價值(人民幣元)

MCP-AV：項目空地的市場可資比較價格(樓面地價)(人民幣元/平方米)

MCP-R：住宅的市場可資比較價格(人民幣元/平方米)

MCP-C：商舖的市場可資比較價格(人民幣元/平方米)

MCP-O：辦公樓的市場可資比較價格(人民幣元/平方米)

MCP-CPS：停車位的市場可資比較價格(人民幣元/車位)

Rent-C：商舖的市場月租(人民幣元/平方米)

Rent-O：辦公樓的市場月租(人民幣元/平方米)

Rent-R：住宅的市場月租(人民幣元/平方米)

Rent-CPS：停車位的市場月租(人民幣元/車位)

CR：資本化率



物業編號	物業名稱	項目簡介	省份/直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團	
						於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
—	—	—	—	—	146,962,520,000	106,519,330,000	—
1	廣州財富 世紀廣場	該項目位於海業路西側及海安路北側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且多個商業單位及停車位空置出售。	廣東	1	207,100,000	207,100,000	MCP-C: 60,000-140,000 MCP-CPS: 430,000-480,000
2	亞太世紀廣場	該項目位於天河北路北側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成商業發展項目，該項目仍在建。	廣東	59	2,528,500,000	2,528,500,000	GDV: 6,537,500,000 MCP-O: 38,000-43,000 MCP-C: 45,000-60,000 Rent-A: 145-160 MCP-CPS: 350,000-420,000 CR-A: 5%
3	廣州星匯金沙	該項目位於華堂街北側及春滿街東側，項目坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且多個住宅及商業單位及停車位空置出售。	廣東	2	191,100,000	191,100,000	MCP-R: 11,000-13,000 MCP-C: 10,000-16,000 MCP-CPS: 180,000-200,000

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團	
						於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
4	越秀金融大廈	該項目位於珠江東路28號，項目坐落於發展成熟的商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成商業及辦公樓宇，該項目已竣工並持作投資(31層持作自用除外)。	廣東	110, 158	6,772,900,000	6,434,260,000	Rent-O: 180-200 Rent-C: 450-500 Rent-CPS: 300-350 CR-O: 4.5% CR-C: 4.75% CR-CPS: 3.75%
5	翠城花園	該項目位於寶崗大道西側及南泰路北側，項目坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目部分已竣工，且多個住宅及商業單位以及停車位持作投資，而該物業餘下部分仍在建。	廣東	3, 60, 111	217,400,000	217,400,000	G D V : 2 0 3 , 3 0 0 , 0 0 0 MCP-R: 46,000-54,000 MCP-C: 34,000-48,000 MCP-CPS: 270,000-350,000 Rent-C: 185-210 CR-C: 4.5%
6	新時代項目	該項目位於建設三馬路西側，項目坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成綜合發展項目，一期已竣工，且多個辦公單位自用，而二期為空地。	廣東	94, 159	649,200,000	292,140,000	MCP-O: 17,000-20,000 MVP-AV: 30,000-35,000

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團	
						於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
7	廣州星匯海珠灣	該項目位於廣紙東路西側，項目坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成綜合發展項目，一期已竣工，且多個商業及辦公單位空置出售，一期餘下部分及二期仍在建，而三期為空地。	廣東	4, 61, 95	17,779,800,000	8,656,990,000	GDV: 17,230,800,000 MCP-AV: 17,500-21,000 MCP-R: 46,000-55,000 MCP-O: 33,500-42,000 MCP-C: 38,000-63,000 MCP-CPS: 330,000-420,000
8	廣州星匯金沙花園	該項目位於康園路北側，項目坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且多個住宅、商業單位及停車位空置出售。	廣東	5	160,800,000	160,800,000	MCP-R: 24,000-38,000 MCP-C: 20,000-34,000 MCP-CPS: 180,000-300,000
9	廣州嶺南雅築	該項目位於開源大道南側，項目坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且多個住宅、商業單位及停車位空置出售。	廣東	6	149,700,000	142,930,000	MCP-R: 14,000-16,000 MCP-C: 26,000-32,000 MCP-CPS: 90,000-150,000

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團	
						於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
10	廣州星匯雲城	該項目位於同寶路北側，項目坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該物業部分已竣工，且多個住宅單位空置出售，而該項目餘下部分仍在建。	廣東	7, 62	13,355,100,000	6,799,080,000	GDV: 14,971,600,000 MCP-R: 32,000-42,000 MCP-C: 37,000-46,000 MCP-CPS: 240,000-290,000
11	逸泉山莊	該項目位於廣從北路北側及逸泉路南側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該物業已竣工，且多個住宅單位及停車位持作出售以及多個住宅及商業單位自用。	廣東	8, 160	147,700,000	147,330,000	MCP-R: 20,000-29,000 MCP-C: 10,000-16,000 MCP-CPS: 230,000-330,000
12	花都逸泉韻翠	該項目位於太平西路北側，項目坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅發展項目，該項目已竣工，且多個停車位空置出售。	廣東	9	14,600,000	14,600,000	MCP-CPS: 80,000-100,000

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
13	從化逸泉映翠	該項目位於迎賓大道北側，項目坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅發展項目，該項目已竣工，且多個停車位空置出售。	廣東	10	33,500,000	31,990,000	MCP-CPS: 80,000-100,000
14	廣州星匯禦府	該項目位於海業路東側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅發展項目，該項目已竣工，且多個住宅單位及停車位空置出售。	廣東	11	373,300,000	354,640,000	MCP-R: 58,000-71,000 MCP-CPS: 410,000-450,000
15	星匯文華	該項目位於荔德路東側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅發展項目，該項目已竣工，且多個住宅單位及停車位空置出售。	廣東	12	240,100,000	228,100,000	MCP-R: 35,000-41,000 MCP-CPS: 180,000-230,000

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
16	可逸江畔	該項目位於南環路東側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成綜合發展項目，該項目已竣工，且多個住宅、商業及辦公單位以及停車位空置出售。	廣東	13	540,100,000	513,100,000	MCP-R: 14,000-21,000 MCP-C: 15,000-22,000 MCP-O: 11,000-18,000 MCP-CPS: 120,000-180,000
17	嶺南山畔	該項目位於開創大道西側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅發展項目，該項目已竣工，且多個住宅單位及停車位空置出售。	廣東	14	240,200,000	228,190,000	MCP-R: 14,000-22,000 MCP-CPS: 130,000-190,000
18	可逸陽光	該項目位於德信路西側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且多個商業單位及停車位空置出售。	廣東	15	105,300,000	100,040,000	MCP-C: 15,000-22,000 MCP-CPS: 120,000-180,000

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團	
						於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
19	江南花園	該項目位於杏園大街西側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅發展項目，該項目已竣工，且多個住宅單位及停車位空置出售。	廣東	16	58,100,000	55,200,000	MCP-R: 43,000-62,000 MCP-CPS: 250,000-320,000
20	江南新苑	該項目位於東曉南路東側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且多個住宅單位及商業單位以及停車位空置出售，而多個停車位持作投資。	廣東	17, 112	62,430,000	59,310,000	MCP-R: 43,000-62,000 MCP-C: 10,000-31,000 MCP-CPS: 250,000-320,000
21	可逸家園	該項目位於寶崗大道東側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅發展項目，該項目已竣工，且多個住宅單位及停車位空置出售。	廣東	18	87,100,000	82,750,000	MCP-R: 43,000-62,000 MCP-CPS: 250,000-360,000

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
22	逸境	該項目位於杏園大街東側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅發展項目，該項目已竣工，且多個住宅單位及停車位空置出售。	廣東	19	7,500,000	7,130,000	MCP-R: 43,000-62,000 MCP-CPS: 250,000-380,000
23	可逸名庭	該項目位於南田路南側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅發展項目，該項目已竣工，且多個停車位空置出售。	廣東	20	4,500,000	4,280,000	MCP-CPS: 280,000-360,000
24	星匯文瀚	該項目位於風茂街東側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅發展項目，該項目已竣工，且多個停車位空置出售。	廣東	21	92,500,000	87,880,000	MCP-CPS: 180,000-230,000



物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考物業編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	估值參數
25	星匯雲宇	該項目位於明志街西側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅發展項目，該項目已竣工，且多個停車位空置出售。	廣東	22	112,700,000	107,070,000	MCP-CPS: 180,000-230,000
26	星匯雲錦	該項目位於華明路南側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且多個停車位空置出售。	廣東	23	58,700,000	55,770,000	MCP-CPS: 300,000-390,000
27	同德二期	該項目位於西槎路東側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且多個住宅及商業單位以及停車位空置出售。	廣東	24	41,000,000	38,950,000	MCP-R: 30,000-36,000 MCP-C: 28,000-34,000 MCP-CPS: 180,000-260,000

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團	
						於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
28	中山可逸豪苑	該項目位於寶崗西側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且多個住宅單位及停車位空置出售。	廣東	25	11,200,000	10,640,000	MCP-R: 43,000-62,000 MCP-CPS: 250,000-360,000
29	紫丹閣	該項目位於紫丹大街東側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅發展項目，該項目已竣工，且多個住宅單位及停車位空置出售。	廣東	26	14,600,000	13,870,000	MCP-R: 43,000-62,000 MCP-CPS: 250,000-360,000
30	黃石花園	該項目位於黃石東路北側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且一幢商業樓宇及74個停車位持作投資。	廣東	113	100,500,000	95,480,000	MCP-CPS: 170,000-210,000 Rent-C: 32-39 CR-C: 4.5%

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團	
						於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
31	廣州海珠南洲路 地塊項目	該項目位於南洲路南側，項目坐落於新開發的住宅區，公共設施完善。該項目開發成一個住宅發展項目，該項目仍在建。	廣東	63	3,060,500,000	2,907,480,000	GDV: 5,458,200,000 MCP-R: 34,000-55,000 MCP-CPS: 300,000-350,000
32	位於體育西橫街的若干單位	該項目位於體育路體育橫街，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅發展項目，該項目已竣工，且多個商業單位自用。	廣東	161	41,600,000	40,770,000	MCP-C: 30,000-35,000
33	位於環市大道497及483號的若干單位	該項目位於環市大道497及483號，項目坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成商業及住宅發展項目，該項目已竣工，且多個商業及住宅單位自用。	廣東	162	7,200,000	7,060,000	MCP-R: 21,000-23,500 MCP-O: 15,000-17,000
34	士敏樓	該項目位於西灣路東側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成辦公發展項目，該項目已竣工，且此辦公樓自用。	廣東	163	31,400,000	29,830,000	MCP-O: 16,000-18,500

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
35	財富廣場	該項目位於體育東路東側，項目坐落於發展成熟的商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且多個停車位持作投資。	廣東	114	31,800,000	30,210,000	MCP-CPS: 300,000-320,000
36	城建大廈	該項目位於天河路北側，項目坐落於發展成熟的商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成辦公發展項目，該項目已竣工，且多個停車位持作投資。	廣東	115	42,300,000	40,190,000	MCP-CPS: 270,000-310,000
37	白馬商貿大廈	該項目位於站南路東側，項目坐落於發展成熟的商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成商業及辦公發展項目，該項目已竣工，且多個停車位持作投資。	廣東	116	19,000,000	19,000,000	Rent-CPS: 650-850 CR-CPS: 3.75%

物業編號	物業名稱	項目簡介	省／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團	
						於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
38	廣源文化中心	該項目位於景泰商業步行街北側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成商業發展項目，該項目已竣工並持作投資。	廣東	117	—	—	—
39	廣園新村	該項目位於廣園中路1109-1113號，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成商業及住宅發展項目，該項目已竣工，且多個商業單位持作投資。	廣東	118	8,870,000	8,430,000	Rent-C: 105-120 CR-C: 4.5%
40	利源大廈	該項目位於石榴橋路北側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成商業及住宅發展項目，該項目已竣工，且4個住宅單位持作投資。	廣東	119	無商業價值	無商業價值	—

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團	
						於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
41	水蔭崗	該項目位於內環路東側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成商業及住宅發展項目，該項目已竣工，且一個商業單位持作投資。	廣東	120	4,240,000	4,030,000	Rent-C: 100-115 CR-C: 4.5%
42	南康閣	該項目位於寶崗大道東側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅發展項目，該項目已竣工，且一個商業單位持作投資。	廣東	121	1,610,000	1,530,000	Rent-C: 46-55 CR-C: 4.5%
43	南天閣	該項目位於杏園大街東側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且3個商業單位持作投資。	廣東	122	2,630,000	2,500,000	Rent-C: 46-58 CR-C: 4.5%

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
44	江南新村三期	該項目位於紫玉大街東側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且一個商業單位持作投資。	廣東	123	1,010,000	960,000	Rent-C: 2.10-2.25 CR-C: 4.5%
45	江南新村四期 2-11、2-12幢	該項目位於杏林大街東側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且多個商業單位持作投資。	廣東	124	無商業價值	無商業價值	—
46	天河西住1-3	該項目位於天河北路南側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且多個商業單位持作投資。	廣東	125	19,590,000	18,610,000	Rent-C: 86-92 CR-C: 4.5%

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
47	天河南住9-20	該項目位於體育西橫街北側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且多個商業單位持作投資。	廣東	126	20,010,000	19,010,000	Rent-C: 110-125 CR-C: 4.5%
48	天暉閣	該項目位於天河東路東側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且多個商業單位持作投資。	廣東	127	33,710,000	32,020,000	Rent-C: 60-80 CR-C: 4.75%
49	金亞花園	該項目位於琶洲街東側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且一個停車位持作投資。	廣東	128	350,000	330,000	MCP-CPS: 330,000-360,000



物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團	
						於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
50	天河南住9-14、 15及16	該項目位於體育東橫街北側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且多個商業單位持作投資。	廣東	129	52,230,000	49,620,000	Rent-C: 140-152 CR-C: 4.5%
51	薈雅苑A、B、 C幢	該項目位於林和東路西側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且多個停車位持作投資。	廣東	130	53,930,000	51,230,000	MCP-CPS: 230,000-280,000
52	天河南住區的 4區	該項目位於體育東橫街北側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成辦公樓，該項目已竣工並持作投資。	廣東	131	76,680,000	72,850,000	Rent-O: 50-63 Rent-CPS: 920-950 CR-O: 4.75% CR-CPS: 3.75%

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團	
						於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
53	朝暉商業中心	該項目位於天壽路西側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成辦公及商業發展項目，該項目已竣工，且多個商業單位持作投資。	廣東	132	8,010,000	7,610,000	Rent-O: 76-84 CR-O: 4.75%
54	城總大廈	該項目位於八旗二馬路北側，項目坐落於發展成熟的商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成辦公發展項目，該項目已竣工，且多個辦公單位持作投資。	廣東	133	48,880,000	46,440,000	Rent-O: 60-80 CR-O: 4.75%
55	福萊花園	該項目位於內環路東側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅發展項目，該項目已竣工，且56個停車位持作投資。	廣東	134	21,600,000	20,520,000	MCP-CPS: 360,000-400,000

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
56	聚龍花園	該項目位於聚龍大街北側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅發展項目，該項目已竣工，且5個停車位持作投資。	廣東	135	1,800,000	1,710,000	MCP-CPS: 330,000-380,000
57	位於二沙11區的一棟樓宇	該項目位於煙雨南街北側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成商業發展項目，該項目開發作全面開發項目，該項目已竣工，且一棟樓宇持作投資。	廣東	136	61,490,000	58,420,000	Rent-C: 90-100 CR-C: 6.5%
58	名雅苑	該項目位於華文街北側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅發展項目，該項目已竣工，且多個停車位持作投資。	廣東	137	95,500,000	90,730,000	MCP-CPS: 250,000-310,000

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團	
						於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
59	江南大道中 H1及4號	該項目位於紫萊街南側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成商業發展項目，該項目已竣工，且多個商業單位持作投資。	廣東	138	23,700,000	22,520,000	Rent-C: 100-125 CR-C: 4.5%
60	天俊閣	該項目位於天河路北側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且多個停車位持作投資。	廣東	139	31,900,000	30,310,000	MCP-CPS: 250,000-300,000
61	同德圍	該項目位於西槎路西側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且2個商業單位持作投資。	廣東	140	8,790,000	8,350,000	Rent-C: 48-53 CR-C: 4.5%

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
62	二沙島國家 羽毛球訓練中心	該項目位於煙雨南街北側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成商業樓宇，該項目已竣工並持作投資。	廣東	141	49,070,000	46,620,000	Rent-C: 48-55 CR-C: 6.5%
63	星匯國際	該項目位於金穗路南側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成辦公及商業發展項目，該項目已竣工，且3個停車位持作投資。	廣東	142	840,000	840,000	MCP-CPS: 250,000-300,000
64	廣州體育東 橫街16、18、 20及22號	該項目位於體育東橫街南側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成商業發展項目，該項目已竣工，且一個商業單位持作投資。	廣東	143	25,370,000	24,760,000	Rent-C: 350-368 CR-C: 4.5%

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團	
						於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
65	六運小區	該項目位於六運六街北側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成商業發展項目，該項目已竣工，且一個住宅單位持作投資。	廣東	144	1,010,000	990,000	Rent-C: 87-98 CR-R: 3.5%
66	天河北路林和街 401及403號	該項目位於林樂直街西側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成商業發展項目，該項目已竣工，且2個商業單位持作投資。	廣東	145	2,400,000	2,340,000	Rent-C: 410-460 CR-C: 4.5%
67	駿匯大廈	該項目位於體育西路西側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成商業發展項目，該項目已竣工，且2個商業單位持作投資。	廣東	146	12,600,000	12,300,000	Rent-C: 590-620 CR-C: 4.5%

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團	
						於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
68	江南大道中 162號	該項目位於江南西街北側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成商業發展項目，該項目已竣工，且多個商業單位持作投資。	廣東	147	55,680,000	54,340,000	Rent-C: 4.5-5.0 CR-C: 4.5%
69	可逸名庭	該項目位於寶崗大道東側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成商業發展項目，該項目已竣工，且3個商業單位持作投資。	廣東	148	40,690,000	39,710,000	Rent-C: 1.45-1.60 CR-C: 4.5%
70	天河北路1-3號	該項目位於天河北路北側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成辦公樓，該項目已竣工並持作投資。	廣東	149	61,100,000	60,260,000	Rent-O: 7.3-7.8 CR-O: 4.75%

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團	
						於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
71	盤福路55號	該項目位於盤福路西側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成商業發展項目，該項目已竣工，且多個商業單位持作投資。	廣東	150	無商業價值	無商業價值	—
72	天河南住9-21	該項目位於體育東橫街北側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且多個商業單位持作投資。	廣東	151	4,400,000	4,320,000	Rent-C: 140-152 CR-C: 4.5%
73	寺右新馬路南二街11號	該項目位於寺右新馬路南側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成全面發展項目，該項目已竣工，且多個停車位持作投資。	廣東	152	71,800,000	71,130,000	MCP-CPS: 280,000-330,000



物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
74	星匯園	該項目位於金穗路南側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且多個商業單位持作投資。	廣東	153	15,800,000	15,800,000	Rent-C: 100-120 CR-C: 4.5%
75	祥康商貿大廈	該項目位於黃石東路北側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成辦公及商業樓宇，該項目已竣工並持作投資。	廣東	154	603,800,000	603,800,000	Rent-C: 630-660 Rent-O: 73-82 Rent-CPS: 550-700 CR-C: 7% CR-O: 5% CR-CPS: 3.75%
76	濱江怡苑	該項目位於虹梅路西側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅發展項目，該項目已竣工，且9個停車位持作投資。	廣東	155	3,500,000	3,330,000	MCP-CPS: 360,000-400,000

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
77	越秀城市廣場	該項目位於倉邊路東側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成辦公發展項目，該項目已竣工，且6個停車位持作投資。	廣東	156	2,100,000	1,580,000	MCP-CPS: 330,000-380,000
78	南沙濱海花園一至五期及八期	該項目位於海濱路東側及環市大道西側，項目坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分八期開發成綜合發展項目，該項目已竣工，且多個住宅、商業及辦公單位以及停車位空置出售，而廣州南沙喜來登酒店於二〇一七年開始營運。	廣東	27,164	1,451,700,000	1,386,080,000	MCP-R: 21,000-25,000 MCP-C: 17,000-22,000 MCP-O: 13,000-16,000 MCP-CPS: 160,000-180,000 每日平均房價： 第1年人民幣645元 酒店貼現率：8.5% 酒店資本化率：5%

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
79	南沙濱海 花園九期	該項目位於雙山大道南側及金龍路西側，項目坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目部分已竣工，且多個住宅、商業及辦公單位以及停車位空置出售，而該項目餘下部分仍在建。	廣東	28, 64	1,346,300,000	1,285,450,000	GDV: 654,800,000 MCP-R: 26,000-30,000 MCP-C: 25,000-30,000 MCP-O: 16,000-18,000 MCP-CPS: 110,000-130,000
80	南沙濱海 花園七期	該項目位於雙山大道北側及金龍路西側，項目坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成綜合發展項目，該項目部分已竣工，且多個辦公及商業單位空置出售，該項目部分仍在建，而該項目餘下部分為空地。	廣東	29, 65, 96	6,562,500,000	6,265,880,000	GDV: 4,884,600,000 MCP-AV: 5,000-7,000 MCP-C: 25,000-27,000 MCP-O: 17,500-38,500 MCP-CPS: 110,000-130,000

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
81	南沙濱海 新城十期	該項目位於金沙路西側及環市大道北南側，項目坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目部分仍在建，而該項目餘下部分為空地。	廣東	66, 97	8,120,900,000	7,714,860,000	GDV: 10,093,100,000 MCP-AV: 9,000-11,000 MCP-R: 16,000-20,000 MCP-C: 18,000-22,000 MCP-CPS: 100,000-140,000
82	南沙靈山島 地塊一	該項目位於廣佛路南側及鹽步大道西側，項目坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成商業發展項目。該項目為空地。	廣東	98	1,128,400,000	1,128,400,000	MCP-AV: 6,000-7,000
83	南沙靈山島 地塊二	該項目位於廟南路西側及西堤路北側，項目坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目為空地。	廣東	108	無商業價值	無商業價值	—

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考物業編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團	
						於估值日期應佔市值 (人民幣元)	估值參數
84	廣州嶺南林語	該項目位於永順大道南側，項目坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且多個商業單位及停車位空置出售。	廣東	30	221,500,000	105,740,000	MCP-R: 10,000-13,000 MCP-CPS: 90,000-150,000
85	廣州越秀 保利愛特城	該項目位於雲埔一路南側，項目坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業發展項目，一期已竣工，多個住宅及商業單位以及停車位空置出售，而二期仍在建。	廣東	31, 67	6,541,800,000	3,123,060,000	GDV: 5,961,500,000 MCP-R: 25,000-28,000 MCP-C: 20,000-30,000 MCP-CPS: 100,000-135,000
86	廣州越秀 綠地海玥	該項目位於工業大道中的西南側，項目坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目部分已竣工，且多個商業單位空置出售，而該項目餘下部分仍在建。	廣東	32, 68	5,494,500,000	2,623,070,000	GDV: 5,783,300,000 MCP-R: 50,000-52,000 MCP-C: 30,000-70,000 MCP-CPS: 330,000-380,000

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
87	南海星匯雲錦	該項目位於南海大道東側及南桂東路南側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且多個住宅單位及停車位空置出售，而多個商業及辦公單位持作投資。	廣東	33, 157	1,522,000,000	1,522,000,000	MCP-R: 19,000-20,000 MCP-CPS: 180,000-210,000 Rent-C: 150-180 Rent-O: 60-75 CR-C: 5% CR-O: 5%
88	佛山嶺南尚庭	該項目位於同濟路南側，項目坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分四期開發成商業及辦公發展項目，二期及三期已竣工，且多個住宅及商業單位以及停車位空置出售，一期仍在建，而四期為空地。	廣東	34, 69, 99	667,100,000	633,760,000	GDV: 67,900,000 MCP-AV: 5,700-6,500 MCP-O: 14,000-16,000 MCP-C: 20,000-25,000 MCP-CPS: 160,000-180,000

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團	
						於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
89	佛山可逸新勢力	該項目位於佛平路北側及市東上路東側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且多個住宅及商業單位以及停車位空置出售。	廣東	35	332,400,000	309,460,000	MCP-R: 15,000-17,000 MCP-C: 16,000-25,000 MCP-CPS: 120,000-180,000
90	佛山龍湖 越秀傲雲	該項目位於朝安路西側，項目坐落於新開發的住宅區，公共設施完善。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目仍在建。	廣東	70	749,600,000	348,940,000	GDV: 1,351,300,000 MCP-R: 22,000-26,000 MCP-CPS: 160,000-220,000
91	江門星匯名庭	該項目位於江橋路南側，項目坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分四期開發成住宅及商業發展項目，一期及三期已竣工，且多個住宅單位及停車位空置出售，而四期仍在建。	廣東	36, 71	371,400,000	352,840,000	GDV: 340,000,000 MCP-C: 9000-11,000 MCP-R: 9,500-15,000 MCP-CPS: 120,000-160,000

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
92	江門西江悅府	該項目位於甘棠路與白石大道交匯處，項目坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目部分已竣工，且多個住宅及商業單位空置出售，而該項目餘下部分仍在建。	廣東	37, 72	517,800,000	240,310,000	GDV: 491,800,000 MCP-R: 10,000-15,000 MCP-C: 18,000-25,000 MCP-CPS: 120,000-160,000
93	江門星匯瀚府	該項目位於江橋路與豐樂路交匯處，項目坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目部分已竣工，且多個住宅及商業單位以及停車位空置出售，而該項目餘下部分仍在建。	廣東	38, 73	250,900,000	239,360,000	GDV: 63,600,000 MCP-R: 10,000-12,000 MCP-C: 15,000-23,000 MCP-CPS: 120,000-160,000



物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
94	江門西江禦府	該項目位於洋邊裡路東側及白石大道北側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目部分已竣工，且多個住宅及商業單位以及停車位空置出售，而該項目餘下部分仍在建。	廣東	39, 74	202,000,000	90,070,000	GDV: 28,200,000 MCP-C: 18,000-20,000 MCP-R: 11,000-13,000 MCP-CPS: 120,000-130,000
95	江門越秀 濱江盛悅	該項目位於江門大道與華盛路東南角，項目坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業發展項目，一期及二期部分仍在建，而二期餘下部分為空地。	廣東	75, 100	890,300,000	422,900,000	GDV: 1,852,100,000 MCP-AV: 1,900-2,100 MCP-R: 13,000-15,000 MCP-O: 8,500-9,500 MCP-C: 18,000-28,000 MCP-CPS: 110,000-150,000
96	鶴山星匯名庭	該項目位於雅瑤大崗村，項目坐落於新開發的住宅區，公共設施完善。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目仍在建。	廣東	76	1,661,600,000	1,578,520,000	GDV: 3,000,600,000 MCP-R: 7,500-9,000 MCP-C: 12,500-18,000 MCP-CPS: 90,000-120,000

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
97	江門北環路 66號的 第109號	該項目位於北環路66號，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已竣工，且一個住宅單位及一個商業單位持作自用。	廣東	165	2,900,000	2,850,000	MCP-R: 10,000-13,000 MCP-C: 11,000-19,000
98	綠茵豪苑 高爾夫5 <sup>th</sup>	該項目位於北環路，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已竣工，且2個住宅單位自用。	廣東	166	3,700,000	3,520,000	MCP-R: 10,000-13,000
99	中山星匯雲錦	該項目位於興南路25號，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且多個住宅單位及停車位空置出售。	廣東	40	51,200,000	48,640,000	MCP-R: 6,700-7,000 MCP-CPS: 85,000-90,000

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
100	中山星匯品峰	該項目位於博愛路南側，項目坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分四期開發成住宅及商業發展項目，一期及三期已竣工，且多個住宅及商業單位以及停車位空置出售，而四期仍在建。	廣東	41, 77	1,339,700,000	1,272,720,000	GDV: 1,759,300,000 MCP-R: 12,000-15,000 MCP-C: 20,000-29,000 MCP-CPS: 100,000-150,000
101	中山星匯尚庭	該項目位於岐關西路32號，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且多個商業單位及停車位空置出售。	廣東	42	15,100,000	15,100,000	MCP-C: 7,000-9,000 MCP-CPS: 11,000-13,000
102	中山可逸豪苑	該項目位於坦背西側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且多個住宅及商業單位以及停車位空置出售。	廣東	43	90,900,000	90,900,000	MCP-R: 7,000-9,000 MCP-C: 7,000-9,000 MCP-CPS: 73,000-76,000

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
103	海南司馬坡島 項目	該項目位於司馬坡島，項目坐落於風景優美的新開發地區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成綜合發展項目，該項目包括一幅土地及建於其上的若干舊樓宇(據 貴集團告知將被拆除)。	海南	101	4,585,000,000	2,177,880,000	MCP-AV: 7,000 - 11,000
104	蘇州可逸蘭亭	該項目位於花橋鎮花集鎮588號，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且多個住宅及商業單位空置出售。	江蘇	44	66,800,000	32,360,000	MCP-R: 7,300-7,600 MCP-C: 9,000-12,000
105	蘇州星匯蘭亭	該項目位於商銀路999號，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且多個住宅單位空置出售。	江蘇	45	7,600,000	3,680,000	MCP-R: 25,000-27,000

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
106	杭州星匯城	該項目位於青山湖科技城，項目坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成綜合發展項目，該項目部分已竣工，且多個住宅、商業及辦公單位空置出售，一幢酒店大樓持作營運，該項目部分仍在建，而該項目餘下部分為空地。	浙江	46, 78, 102, 167	6,572,300,000	6,572,300,000	GDV: 5,830,100,000 MCP-AV (住宅) 6,500-8,200 MCP-AV (商舖) 2,000-3,500 MCP-R: 15,000-17,000 MCP-C: 18,500-21,000 MCP-O: 9,000-11,000 每日平均房價： 第1年人民幣600元 酒店貼現率：8.5% 酒店資本化率：5%
107	杭州親愛裡	該項目位於九環路東側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且多個住宅及商業單位空置出售。	浙江	47	35,700,000	33,930,000	MCP-R: 30,000-35,000 MCP-C: 37,000-40,000
108	杭州湖山悅	該項目位於錢錦大道與望湖路交叉口，項目坐落於新開發的住宅區，公共設施完善。該項目開發成住宅發展項目，該項目仍在建。	浙江	79	1,782,000,000	1,692,900,000	GDV: 2,954,200,000 MCP-R: 17,000-18,500 MCP-CPS: 150,000-160,000

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
109	杭州悅見山	該項目位於星河路南側及興國路東側，項目坐落於新開發的住宅區，公共設施完善。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目仍在建。	浙江	80	1,661,100,000	650,820,000	GDV: 3,030,600,000 MCP-R: 16,000-28,500 MCP-C: 37,000-40,000
110	杭州天悅江灣	該項目位於三官塘路與建華路交叉口南側，項目坐落於新開發的住宅區，公共設施完善。該項目分兩期開發成住宅及商業發展項目，該項目仍在建。	浙江	81	7,010,500,000	3,396,590,000	GDV: 10,158,300,000 MCP-R: 38,000-55,000 MCP-C: 45,000-55,000
111	杭州公園1872	該項目位於新塘路北側，項目坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅及商業發展項目。一期仍在建，而二期及三期為空地。	浙江	82, 103	7,296,200,000	3,580,970,000	GDV: 3,589,500,000 MCP-AV: 25,000-30,000 MCP-R: 40,000-41,500 MCP-C: 47,000-50,000

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
112	蘇州太倉 向東島地塊	該項目位於富達路1號，項目坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分五期開發成住宅及商業發展項目。四期仍在建，而五期至八期為空地。	江蘇	83, 104	5,444,100,000	2,585,950,000	GDV: 3,376,800,000 MCP-AV: 7,500-8,800 MCP-R: 17,000-22,000 MCP-C: 24,000-30,000 MCP-CPS: 120,000-150,000
113	蘇州江南悅府	該項目位於聞鼓路南側，項目坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目。該項目仍在建。	江蘇	84	1,917,200,000	1,821,340,000	GDV: 3,561,600,000 MCP-R: 23,000-28,000 MCP-C: 30,000-40,000
114	武漢星匯君泊	該項目位於和諧大道北側及華盛路西側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成綜合發展項目。該項目已竣工，且多個商業及辦公單位空置出售。	湖北	48	192,300,000	183,610,000	MCP-C: 28,000-35,000 MCP-O: 8,000-13,000

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團	
						於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
115	武漢國際金融匯	該項目位於解放大道與新華路交匯處，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共交通便利。該項目分五期開發成綜合發展項目，一期、二期及四期已竣工，且多個住宅及商業單位以及停車位空置出售，而三期及五期仍在建。	湖北	49, 85	10,771,800,000	10,733,020,000	GDV: 11,020,000,000 MCP-AV: 11,000-14,000 MCP-R: 35,000-37,000 MCP-C: 40,000-60,000 MCP-CPS: 350,000-400,000
116	武漢星悅峰	該項目位於中北路259號，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成商業發展項目，該項目已竣工，且多個商業單位空置出售。	湖北	50	213,500,000	109,780,000	MCP-C: 28,000-45,000
117	武漢星悅灣畔	該項目位於會展北二街與江堤中路交匯處，項目坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善。該項目開發成商業發展項目，該項目仍在建。	湖北	86	452,500,000	429,880,000	GDV: 938,300,000 MCP-C: 14,000-17,000



物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
118	武漢越秀逸府	該項目位於馬池路中南側及奧園東路西側，項目坐落於新開發的住宅區，公共設施完善。該項目開發成住宅發展項目，該項目仍在建。	湖北	87	245,600,000	119,580,000	GDV: 470,800,000 MCP-R: 14,500-17,000
119	武漢蔡甸地塊一	該項目位於文興路東側及漢樂路北側，項目坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目為空地。	湖北	109	無商業價值	無商業價值	—
120	武漢翰悅府	該項目位於蔡姚路西側，項目坐落於新開發的住宅區，公共設施完善。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目仍在建。	湖北	88	423,300,000	404,170,000	GDV: 1,186,500,000 MCP-R: 8,000-10,000 MCP-C: 13,000-20,000
121	武漢越秀逸境	該項目位於後官湖南路南側，項目坐落於新開發的住宅區，公共設施完善。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目仍在建。	湖北	89	1,288,200,000	1,229,970,000	GDV: 2,106,400,000 MCP-R: 12,000-14,000 MCP-C: 25,000-30,000

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團	
						於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
122	武漢星匯雲錦	該項目位於礄口路西側及沿河大道北側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成商業發展項目，該項目已竣工，且多個商業單位持作自用。	湖北	168	48,100,000	48,100,000	MCP-C: 30,000-52,000
123	煙台星匯鳳凰	該項目位於只楚路南側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且多個住宅、商業單位及停車位空置出售。	山東	51	512,100,000	512,100,000	MCP-R: 9,000-10,000 MCP-C: 11,000-16,000 MCP-CPS: 55,000-65,000
124	煙台星匯金沙	該項目位於杭州大街南側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，多個住宅及商業單位以及停車位空置出售。	山東	52	184,600,000	184,600,000	MCP-R: 8,000-10,000 MCP-C: 11,000-16,000 MCP-CPS: 55,000-65,000

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考物業編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	估值參數
125	煙台臻悅府	該項目位於黃河路南側，項目坐落於新開發的住宅區，公共設施完善。該項目分三期開發成住宅及商業發展項目。該項目仍在建。	山東	90	458,100,000	413,440,000	GDV: 722,100,000 MCP-R: 9,500-11,500 MCP-CPS: 75,000-85,000
126	青島星匯藍灣	該項目位於永安路西側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且多個住宅及商業單位空置出售。	山東	53	215,300,000	215,300,000	MCP-R: 9,000-13,000 MCP-C: 12,000-15,000
127	青島君悅府	該項目位於濱海大道西側及大珠山南路東側，項目坐落於發展成熟的物流區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且多個住宅及商業單位空置出售。	山東	54	20,500,000	19,500,000	MCP-R: 8,000-25,000 MCP-C: 12,000-14,000

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團	
						於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
128	青島臻悅府	該項目位於世紀大道北側及海西路東側，項目坐落於發展成熟的物流區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且多個住宅及商業單位空置出售。	山東	55	514,100,000	488,400,000	MCP-R: 7,000-9,000 MCP-C: 9,000-14,000
129	青島李滄海洋 化工地塊	該項目位於汾陽路南側及安順大道東側，項目坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目為空地。	山東	105	946,500,000	482,720,000	MCP-AV (商業) 5,000-6,000 MCP-AV (住宅) 7,000-8,500
130	青島膠州鉅悅府	該項目位於揚州路南側及海爾大道西側，項目坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅發展項目，該項目仍在建。	山東	91	1,039,600,000	1,034,400,000	GDV: 2,220,500,000 MCP-R: 13,000-24,000

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
131	濟南金地越秀 鳳鳴藝境	該項目位於韓倉大道南側，項目坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅發展項目，該項目一期仍在建。	山東	92	445,700,000	169,370,000	GDV: 885,000,000 MCP-R: 22,000-25,500 MCP-CPS: 135,000-150,000
132	瀋陽星匯雲錦	該項目位於南塔街南側及瀋水路北側，項目坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業發展項目，一期已竣工，且多個住宅及商業單位空置出售，二期部分仍在建，而二期餘下部分為空地。	遼寧	56, 93, 106	1,765,400,000	1,765,400,000	GDV: 1,600,100,000 MCP-AV: 4,000-4,800 MCP-R: 15,000-22,000 MCP-C: 25,000-27,000
133	瀋陽星匯藍海	該項目位於勝利南街西側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅及商業發展項目，該項目已竣工，且多個商業單位空置出售。	遼寧	57	54,800,000	54,800,000	MCP-C: 12,000-16,000

物業編號	物業名稱	項目簡介	省份／直轄市	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 應佔市值 (人民幣元)	估值參數
134	瀋陽峴湖郡	該項目位於人和街東側及蒲北路北側，項目坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分十三期開發成住宅及商業發展項目，一期及三期已竣工，且多個住宅單位空置出售，而該項目餘下部分為空地。	遼寧	58, 107	2,138,100,000	2,137,030,000	MCP-AV: 3,500-5,000 MCP-R: 8,000-18,000

於香港及澳門的項目概要

縮寫：

MCP-AV：項目空地的市場可資比較價格(樓面地價)(港元/平方呎)

MCP-R：住宅的市場可資比較價格(港元/平方呎)

MCP-C：商舖的市場可資比較價格(港元/平方呎)

MCP-O：辦公樓的市場可資比較價格(港元/平方呎)

MCP-CPS：停車位的市場可資比較價格(港元/車位)

Rent-C：商舖的市場月租(港元/平方米)

CR：資本化率

物業編號	物業名稱	項目簡介	特別行政區	參考物業編號	於估值日期 現況下的市值 (港元)	貴集團 於估值日期 應佔市 佔市 (港元)	估值參數
—	—	—	—	—	<b>3,292,930,000</b>	<b>3,279,430,000</b>	—
135	香港油塘 內地段 第4號B區	該項目位於油塘東源街東北側，項目坐落於工業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅發展項目，該項目為空地。	香港	169	951,000,000	951,000,000	MCP-AV: 4,900-7,100
136	秀明中心	該項目位於蜆殼街，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成商業發展項目，且多個辦公單位自用。	香港	179	66,700,000	66,700,000	MCP-O: 9,300-13,000
137	油塘內地段 第9號	該項目位於油塘東源街東北側，項目坐落於工業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅發展項目，該項目為空地。	香港	170	873,000,000	873,000,000	MCP-AV: 4,900-7,100



物業編號	物業名稱	項目簡介	特別行政區	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (港元)	貴集團 於估值日期 應佔市 佔市 (港元)	估值參數
138	富臨軒	該項目位於華樂徑及華富道交匯處，項目坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅發展項目，4個停車位持作投資。	香港	172	5,700,000	5,700,000	MCP-CPS: 1,300,000-1,590,000
139	越興大廈	該項目位於軒尼詩道，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成商業及辦公發展項目，且多個商業及辦公單位持作投資。	香港	173	143,900,000	143,900,000	MCP-C: 17,000-26,400 MCP-O: 20,500-25,500
140	廣生行大廈	該項目位於灣仔道及赫德道交匯處，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成綜合發展項目，且多個商業單位持作投資。	香港	174	88,500,000	88,500,000	Rent-C: 14-163 CR-C: 2.75%

物業編號	物業名稱	項目簡介	特別行政區	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (港元)	貴集團 於估值日期 應佔市 佔市 (港元)	估值參數
141	越秀廣場	該項目位於景福街及寧遠街交匯處，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成綜合發展項目，且多個商業單位及停車位持作投資。	香港	175	670,000,000	670,000,000	Rent-C: 7.7-169 CR-C: 5%
142	李節花園	該項目位於莊士敦道，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成綜合發展項目，且2個住宅單位持作投資。	香港	176	16,730,000	16,730,000	MCP-R: 12,800-16,200
143	城市花園	該項目位於電氣道，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅發展項目，且4個住宅單位持作自用及一個住宅單位持作投資。	香港	177, 180	66,300,000	66,300,000	MCP-R: 12,300-16,900

物業編號	物業名稱	項目簡介	特別行政區	參考物業編號	於估值日期 現況下的市值 (港元)	貴集團 於估值日期 應佔市 估值參數 (港元)
144	永順大廈	該項目位於建華街與北京街交匯處，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅發展項目，且6個住宅單位持作自用及2個住宅單位投資。	香港	178, 181	54,400,000	MCP-R: 11,800-14,700
145	油塘海旁地段第57號	該項目位於東源街，項目坐落於工業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成工業發展項目自用。	香港	182	318,000,000	MCP-AV: 4,900-7,100
146	Sung Fung Court - Harbour Heights	該項目位於福蔭道3號，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成住宅發展項目，且一個住宅單位於估值日期自用。	香港	183	11,700,000	MCP-R: 15,200-17,500

物業編號	物業名稱	項目簡介	特別行政區	參考 物業編號	於估值日期 現況下的市值 (港元)	貴集團 於估值日期 應佔市 佔數 (港元)	估值參數
147	澳門巴波沙 大馬路1、3 及5號以及 青洲新路6-16號	該項目位於巴波沙大馬路與青洲新路交匯處西北側，項目坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目開發成非工業發展項目，該項目為空地。	澳門	171	27,000,000	13,500,000	MCP- AV:5,100-6,600

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本公司於二〇一八年十二月三十一日的物業權益的估值意見而編製的函件全文及估值概要，以供載入本通函。



第一太平戴維斯  
估值及專業顧問有限公司  
香港英皇道 1111 號  
太古城中心第 1 期  
1208 室

電話：(852) 2801 6100  
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼: C-023750  
savills.com

敬啟者：

## 指示

吾等按照越秀地產股份有限公司（「貴公司」）的指示對越秀房地產投資信託基金（「越秀房產基金」）所持位於中華人民共和國（「中國」）的物業進行估值（更多具體詳情載於隨附估值概要中）。吾等確認，吾等曾進行視察及作出相關查詢，並取得吾等認為必需之其他資料，以就該等物業於二〇一八年十二月三十一日（「估值日」）之相關市值向閣下提供意見，以供載入貴公司的通函。

吾等亦已根據貴公司指示編製該等物業的估值報告作為備查文件。

## 估值基準

吾等對每項物業的估值乃代表吾等對物業市場價值的意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，是指「一項資產或負債經過適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。

此外，市值被理解為所估計之資產或負債並無考慮買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項之估計價值。

吾等的估值乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的《香港測量師學會估值準則》(2017年版本)進行，該準則包括國際評估準則(「國際估值準則」)以及(如適用)香港測量師學會或司法管轄區的相關補充資料。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併守則(「收購守則」)規則11所載規定。

### 估值師的身份及資格

是次估值工作乃由劉振權先生負責。劉振權先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)董事，並為一名於中國物業估值超過25年經驗的香港測量師學會會員。劉振權先生均對相關市場擁有充份認識、技能及瞭解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就該等物業提供估值服務之前，第一太平戴維斯曾於過去12個月對該等物業進行估值。

吾等獨立於貴公司及持有實體。吾等確認，第一太平戴維斯及劉振權先生均可就有關該等物業提供客觀及公正的估值。

### 估值方法

在提出有關價值的意見時，吾等已考慮有關一般及經濟因素，並特別調查可比較物業近期的銷售及租賃交易及／或報價。在估值分析過程中，吾等主要採用收益資本化法及貼現現金流量分析(「貼現現金流量分析」)法，並以直接比較法復查。

#### 收益資本化法

收益資本化法是一種估值方法，透過此方法，每項物業內所有可出租單位的現有租金收入於租約尚餘年期內予以資本化，而空置單位則假設按估值日當日的市值租金出租。於現有租約屆滿時，每個單位將被假設按其於估值日當日的租金出租，並根據該項物業的土

地使用權的尚餘年期予以資本化。該項物業的市場價值相等於已租部分租期內收入的資本化價值、就已租部分作出適當遞延的復歸收入資本化價值(即市場租金收入)及空置部分的資本化價值的總和。

#### 貼現現金流量分析

貼現現金流量分析是一種於投資期限內對一系列現金流量應用折現率的估值方法，包括將其折現至現值的終端價值。吾等在所進行的貼現現金流量分析中已應物業類型採用為時5年或10年的預測時間框架。在編製貼現現金流量分析時，估值日起計5年或10年的收入及開支將於計及過往經營賬戶或已訂約租賃以及收入及開支的預期增長逐項列出及每年進行預測。自第6年或第11年起的現金流量淨額以該等物業的合適終端資本化比率資本化，直至相關土地使用期限屆滿。終端價值其後按照吾等所採用的比率折現，反映了對投資者所承擔的風險作出充分補償的回報率。

#### 直接比較法

作為一種輔助估值方法，吾等亦考慮採用直接比較法查核收益資本化法及貼現現金流量分析得出的估值結果，據此，可對市場上獲提供的可比較物業的可比較銷售交易及／或名單進行收集和分析。已對可比較物業作出適當調整，以就該等物業與可比較物業之間的差異作出調整。

#### 取值方法

於達致該等物業(不包括廣州國際金融中心的酒店及服務式公寓部分)的市值時，吾等已採用收益資本化法及貼現現金流量分析產生的價值的同量加權；而廣州國際金融中心的酒店及服務式公寓部分的市值採用貼現現金流量分析。

#### 業權調查

吾等已獲提供有關該等物業的文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以證實有關業權，亦無查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本的修訂。在吾等的估值過程中，吾等在很大程度上就該等物業於中國的業權依賴貴公司所提供的資料及貴公司的中國法律顧問中倫律師事務所出具的法律意見。

#### 資料來源

於估值過程中，吾等很大程度上依賴貴公司所提供的資料，並已接納所提供予吾等有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租約詳情、經營賬目、建築與樓面

積及所有其他有關事宜之意見。尺寸、量度及面積均以吾等獲提供的文件中所載資料為依據，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑貴公司向吾等提供對吾等進行估值屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲貴集團告知，所獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料達致知情意見。

### 估值假設

在中國物業估值過程中，除另有指明者外，吾等假設該等物業已取得按年度名義土地使用費獲批特定年期的可轉讓土地使用權，並已悉數支付任何應付土地出讓金。除另有指明者外，吾等亦假設該物業擁有人對該等物業擁有正式法定業權，並有權於所獲授整段相關未屆滿期限內自由及不受干擾地佔用、使用、租賃及轉讓該等物業。

吾等進行估值時並無考慮該等物業的任何抵押、按揭或欠款或於進行銷售時可能產生的任何費用或稅項。除另有指明者外，吾等假設該等物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

### 實地視察

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。張芷茵小姐於二〇一九年一月二十九日及三十日進行位於廣州的該等物業的實地視察。劉振權先生及張芷茵小姐已分別於二〇一八年十二月十八日及十九日視察位於武漢及杭州的該等物業。倪逸麟先生已於二〇一八年十二月二十一日視察位於上海的該物業。吾等於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

### 潛在稅項負債

就遵守收購守則規則 11.3 而言及誠如貴公司所告知，因銷售中國物業產生的潛在稅項負債包括按 10% 繳納的增值稅、按 0.05% 繳納的印花稅、按累進稅率 30% 至 60% 繳納的土地增值稅及按 25% 繳納的企業所得稅。

誠如貴公司所告知，該等物業由貴公司繼續持有而無意出售。因此，該等物業產生任何潛在稅項負債的可能性極低。



貨幣

除另有指明者外，全部貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉估值概要。

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

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

劉振權

*MHKIS MRICS RPS(GP)*

董事

謹啟

二〇一九年三月十八日

附註：劉振權先生為專業測量師，擁有逾 25 年中國物業估值經驗。

## 估值概要

## 貴公司於中國持作投資的該等物業

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	區	土地用途	物業類型	建築面積 (平方米)	竣工年份	於估值日期 現況下的市值 (人民幣)	貴公司 應佔權益 (%)	於估值日期 貴公司應佔 現況下的市值 (人民幣)
1	廣州國際金融中心	廣州越秀城建國際金融中心有限公司	廣州	天河	寫字樓、商業、旅遊及娛樂	零售、寫字樓、服務式公寓、酒店及停車位	457,356.68	二〇一〇年及二〇一一年	18,366,000,000	35.76%	6,567,681,600
2	白馬大廈多個單元	柏達投資有限公司	廣州	越秀	商業、寫字樓及倉儲	商業批發中心	50,199.35	一九九〇年	5,061,000,000	36.12%	1,828,033,200
3	財富廣場多個單元	金峰有限公司	廣州	天河	商業及寫字樓	商業及寫字樓	41,355.20	二〇〇三年	1,197,000,000	36.12%	432,356,400
4	城建大廈多個單元	福達地產投資有限公司	廣州	天河	商業及寫字樓	商業及寫字樓	42,397.36	一九九七年	975,000,000	36.12%	352,170,000
5	維多利廣場多個單元	京澳有限公司	廣州	天河	商業	商業	27,698.14	二〇〇三年	936,000,000	36.12%	338,083,200
6	杭州維多利商務中心2幢及地庫1層及2層的315個停車位	杭州越輝房地產開發有限公司	杭州	江干	商業服務	寫字樓、零售、倉庫及停車位	22,484.83	二〇一七年及315個停車位	601,000,000	36.12%	217,081,200
7	越秀大廈	上海宏嘉房地產開發有限公司	上海	浦東	商業及寫字樓	寫字樓、零售及停車位	62,139.35	二〇一〇年	3,149,000,000	36.12%	1,137,418,800
8	武漢越秀財富中心、星匯維港購物中心及多個停車位	武漢越秀地產開發有限公司	武漢	礄口	商業以及金融商業服務	寫字樓、零售及停車位	248,194.23	二〇一五年及二〇一六年	3,685,000,000	57.20%	2,107,820,000
總計									<u>33,970,000,000</u>		<u>12,980,644,400</u>

附註：

- (1) 面積均以約數呈列。
- (2) 建築面積指建築面積。
- (3) 吾等已獲貴公司提供有關該等物業業權的法律意見，其中包括以下資料：

- i. 持有實體已合法取得該等物業的土地使用權；
- ii. 除第8號物業地下部份外，持有實體擁有該等物業的房屋所有權。未取得第8號物業地下部份的房屋所有權證將不會對持有實體根據中國有關法律合法擁有、佔有、轉讓和租賃有關部份的權利產生不利影響；及
- iii. 除第1號物業部分受按揭所限外，餘下物業均不受任何按揭、扣押或其他第三方權利所限。

## 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，旨在提供有關本集團的資料。董事願就本通函所載資料(有關廣州越秀、廣州地鐵及廣州地鐵認購方的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，彼等於本通函所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本通函並無遺漏其他事實，致使本通函所載任何陳述有所誤導。

廣州越秀的全體董事(張招興、朱春秀、伍尚輝、曾昀、李新春、黃本堅、陳舒、陳平及譚躍)願就本通函所載資料(有關本公司、廣州地鐵認購方及廣州地鐵的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，彼等於本通函所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本通函並無遺漏其他事實，致使本通函所載任何陳述有所誤導。

廣州地鐵認購方的全體董事(錢偉及王曉斌)願就本通函所載資料(有關本公司、廣州地鐵及廣州越秀的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，彼等於本通函所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本通函並無遺漏其他事實，致使本通函所載任何陳述有所誤導。

廣州地鐵的全體董事(丁建隆、何霖、莫東成、竺維彬、馬仁洪、邢益強、譚躍及鍾學軍)願就本通函所載資料(有關本公司及廣州越秀的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，彼等於本通函所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本通函並無遺漏其他事實，致使本通函所載任何陳述有所誤導。

## 2. 市價

- (a) 下表載列於(i)緊接二〇一九年二月二十七日(即該公告日期)直至最後實際可行日期(包括該日)前六個曆月(即有關期間)的每個最後交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期各自在聯交所所報的股份收市價：

月份	每股 港元
收市價	
二〇一八年八月	1.42
二〇一八年九月	1.4
二〇一八年十月	1.24
二〇一八年十一月	1.45
二〇一八年十二月	1.44
二〇一九年一月	1.52
二〇一九年二月二十六日(即最後交易日)	1.66
二〇一九年二月	1.81
二〇一九年三月十五日(即最後實際可行日期)	1.77

- (b) 於有關期間在聯交所所報的股份最高及最低收市價分別為二〇一九年三月一日的1.81港元及二〇一八年十月十八日、二〇一八年十月十九日及二〇一八年十月二十三日的1.2港元。

## 3. 股本

於最後實際可行日期，本公司已發行股份如下：

### 已發行及已繳足(或將予發行及繳足)股本

#### 股份

##### 普通股

12,401,306,631 股	於最後實際可行日期
3,080,973,807 股	於完成後將予配發及發行的認購股份
15,482,280,438 股	總計

認購股份於配發、發行及繳足時，彼此之間及與於認購事項完成當日的其他已發行股份在各方面享有同等權益，並有權收取記錄日期為認購事項完成日期或之後的股息及其他分派。倘認購事項於本公司的末期現金股息記錄日期或之前完成(即二〇一九年六月六日)，則廣州地鐵認購方將有權收取本公司的末期現金股息每股0.051港元(其派付須於本公司即將召開的股東週年大會上獲得股東批准)。

自二〇一八年十二月三十一日(即本公司上一財政年度末)起直至最後實際可行日期(包括該日)，本公司尚未發行任何股份。於最後實際可行日期，除本通函上文「認購事項對本公司股權架構的影響」一節及本附錄七「披露權益」一節所披露者外，本公司並無已發行的可轉換或可交換為股份或影響股份的已發行未行使可換股證券、期權、認股權證、衍生工具或轉換權。

#### 4. 披露權益

##### (a) 本公司董事／最高行政人員的權益

於最後實際可行日期，本公司各董事及最高行政人員(如有)於本公司及其任何相聯法團(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根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉(如有)(包括董事及最高行政人

員根據證券及期貨條例之該等條文被視為或當作擁有的權益及淡倉)，或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或淡倉(如有)，或須根據本公司所採納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(如有)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	2,186,985	0.018%
李鋒(附註2)	實益擁有人	172,900	0.001%
林峰(附註3)	實益擁有人／信託受益人／ 配偶權益	4,415,752	0.036%
劉艷(附註4)	實益擁有人	17,000	0.00014%
余立發	實益擁有人	4,000,000	0.032%
李家麟	實益擁有人	3,200,000	0.026%
劉漢銓	實益擁有人	4,841,200	0.039%

附註1：林昭遠先生為若干相關越秀企業附屬公司董事並被視為廣州越秀的一致行動人士。林先生亦為一名執行董事，其於2,186,985股股份中擁有權益，其中373,464股股份由其作為實益擁有人擁有，1,813,521股股份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：李鋒先生為若干相關越秀企業附屬公司董事並被視為廣州越秀的一致行動人士。李先生亦為一名執行董事。

附註3：林峰先生為一名執行董事，其於4,415,752股股份中擁有權益，其中1,357,276股股份作為實益擁有人擁有，2,958,476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。因林先生作為執行董事，其根據收購守則項下「一致行動」定義之第(6)類假設被視為與廣州越秀一致行動之人士，直至認購事項完成。

附註4：劉艷女士為一名執行董事。因劉女士作為執行董事，其根據收購守則項下「一致行動」定義之第(6)類假設被視為與廣州越秀一致行動之人士，直至認購事項完成。

## 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
劉漢銓	越秀交通基建有限公司	實益擁有人	195,720	0.012%
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%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及最高行政人員(如有)於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所(包括董事及最高行政人員根據證券及期貨條例的該等條文被視為或當作擁有的權益及淡倉)的權益或淡倉或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或淡倉或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。



## (b) 主要股東

於最後實際可行日期，就董事及本公司最高行政人員(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(董事或本公司最高行政人員(如有)除外)如下：

**股份及相關股份的好倉**

股東名稱	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 <sup>(附註1)</sup>	受控法團權益	6,159,447,662	49.67%
越秀企業(集團) 有限公司	受控法團權益	6,159,447,662	49.67%
廣州地鐵認購方 <sup>(附註2)</sup>	實益擁有人	3,080,973,807	24.84%

附註1: 根據證券及期貨條例，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(集團)有限公司	6,159,447,662
暢茂有限公司	401,989,620
Excellence Enterprises Co., Ltd. (「 <b>Excellence</b> 」)	5,749,874,187
Bosworth International Limited (「 <b>Bosworth</b> 」)(附註i)	4,202,934,153
Sun Peak Enterprises Ltd. (「 <b>Sun Peak</b> 」)	978,065,907
Novena Pacific Limited (「 <b>Novena</b> 」)(附註ii)	978,065,907
Shine Wah Worldwide Limited (「 <b>Shine Wah</b> 」)	273,266,721
Morrison Pacific Limited (「 <b>Morrison</b> 」)(附註iii)	273,266,721
Perfect Goal Development Co., Ltd. (「 <b>Perfect Goal</b> 」)	234,689,273
Greenwood Pacific Limited (「 <b>Greenwood</b> 」)(附註iv)	234,689,273
Seaport Development Limited (「 <b>Seaport</b> 」)	60,918,133
Goldstock International Limited (「 <b>Goldstock</b> 」)(附註v)	60,918,133
越秀財務有限公司	7,583,855

(i) Bosworth持有4,202,934,153股股份。Bosworth為Excellence全資擁有，而Excellence乃由越秀企業(集團)有限公司全資擁有。

(ii) Novena持有978,065,907股股份。Novena為Sun Peak全資擁有，而Sun Peak乃由Excellence全資擁有。

- (iii) Morrison 持有 273,266,721 股股份。Morrison 為 Shine Wah 全資擁有，而 Shine Wah 乃由 Excellence 全資擁有。
- (iv) Greenwood 持有 234,689,273 股股份。Greenwood 為 Perfect Goal 全資擁有，而 Perfect Goal 乃由 Excellence 全資擁有。
- (v) Goldstock 持有 60,918,133 股股份。Goldstock 為 Seaport 全資擁有，而 Seaport 乃由 Excellence 全資擁有。

附註 2：該等股份指於認購事項完成後將向廣州地鐵認購方發行的認購股份。認購股份相當於通過配發及發行認購股份經擴大的已發行股份總數（假設最後實際可行日期及認購事項完成日期期間已發行股份總數並無其他變動）約 19.9%。

除上文所披露者外，就本公司董事或最高行政人員所知悉，於最後實際可行日期，概無其他人士（董事或本公司最高行政人員（如有）除外）於股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部的條文向本公司披露權益或淡倉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，或直接或間接於本公司的已發行投票股份中或有關股本的任何購股權中擁有 10% 或以上權益或淡倉。

於最後實際可行日期：(i) 林昭遠先生為 Excellence 及 Bosworth 的董事；(ii) 李鋒先生為 Excellence 及 Bosworth 的董事；及 (iii) 陳靜女士為 Excellence 的董事。除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或候任董事為一家於本公司股份或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 分部的條文須予披露的權益的公司的董事或僱員。

## 5. 董事服務合約

於最後實際可行日期：

- (i) 概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立不會於一年內屆滿或可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止的任何現有或建議服務協議。
- (ii) 概無任何董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司於有關期間訂立或修訂之任何服務合約（包括持續及固定年期服務合約）；
- (iii) 概無任何董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立通知期為 12 個月或以上之任何服務合約；及

- (iv) 概無任何董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立除通知期外尚有超過12個月期限之任何固定年期服務合約。

## 6. 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，概無董事自二〇一八年十二月三十一日(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。

## 7. 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。

## 8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團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成員公司構成威脅的重大訴訟或索償。

## 9. 本集團的重大合約

以下乃由本集團於緊接該公告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) 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元出售廣州市越滙房地產有限公司77.79%股權；
- 3) 廣州明睿一號實業投資合夥企業(有限合夥)(獨立第三方，作為賣方)與廣州盈勝投資有限公司(本公司擁有95.48%權益的附屬公司，作為買方)訂立日期為二〇一八年五月三十日的股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣116,000,000元收購廣州雲秀房地產有限公司100%股權；
  - 4) 廣州力超經濟信息諮詢有限公司(本公司的間接全資附屬公司)與廣州越秀仁達四號實業投資合夥企業(有限合夥)(廣州越秀為上述公司的普通合夥人的主要股東)訂立日期為二〇一八年二月十四日的認購期權行使協議，內容有關廣州力超經濟信息諮詢有限公司以代價人民幣3,321,250,000元行使認購期權；
  - 5) 城市建設開發集團(中國)有限公司(本公司的間接全資附屬公司，作為賣方)、Yuexiu REIT 2017 Company Limited(為越秀房地產投資信託基金的特殊目的公司，由本公司於收購契約日期擁有約35.3%權益，作為買方)及本公司(作為擔保人)訂立日期為二〇一七年十一月十四日的收購契約，內容有關(i)透過收購富成管理有限公司全部股權出售武漢物業67.0%權益及(ii)轉讓城市建設開發集團(中國)有限公司的股東貸款，總代價為人民幣2,280,606,300元；
  - 6) 杭州江幹區城市建設綜合開發有限公司(獨立第三方)、大榮企業有限公司(本公司的間接全資附屬公司)、杭州松炬實業投資有限公司(本公司的附屬公司)、廣州匯企房地產開發有限公司(獨立第三方)、杭州東雄房地產開發有限公司(本公司的間

接全資附屬公司)、及招商局地產(杭州)有限公司(獨立第三方)訂立日期為二〇一七年二月二十七日的合作協議,內容有關以代價人民幣1,080,598,000元轉讓廣州匯企房地產開發有限公司股權。

## 10. 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二〇一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目的編製日期)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。

董事確認,彼等並不知悉本集團業務的任何中斷可能對或已對過去十二個月的財務狀況造成重大影響。

## 11. 專家資格及同意書

以下為提出本通函所載意見或建議的專家的資格:

名稱	資格
禹銘投資管理有限公司	一家根據證券及期貨條例獲准從事第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(提供資產管理)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
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
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	獨立物業估值師

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、仲量聯行及第一太平戴維斯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),並概無自二〇一八年十二月三十一日(即本集團最近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、仲量聯行及第一太平戴維斯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。

## 12. 收購守則項下的其他披露事項

- (a) 於最後實際可行日期，廣州地鐵認購方可能與若干銀行就認購事項訂立融資安排，該安排可能涉及就廣州地鐵認購方將根據認購事項獲得的股份作為抵押而產生的收費。除上文所披露者外，並無任何協議、安排或諒解，據此，根據認購協議將發行予廣州地鐵認購方的認購股份將轉讓、押記或抵押予任何其他人士；
- (b) 於最後實際可行日期，本公司並無於廣州越秀的任何股份或任何有關廣州越秀股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具擁有任何權益；
- (c) 於最後實際可行日期，除附錄七「披露權益」一節所披露者外，廣州越秀及其一致行動人士概無擁有任何權益或擁有或控制任何股份或任何有關股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (d) 於最後實際可行日期，除附錄七「披露權益」一節所披露者外，廣州越秀董事概無於任何股份或任何有關股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具擁有任何權益。
- (e) 於最後實際可行日期，除附錄七「披露權益」一節所披露者外，董事概無於任何股份或任何有關股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具擁有任何權益。
- (f) 誠如本通函「收購守則的涵義及申請清洗豁免」及「上市規則的涵義」一節所披露，所有均為股東的董事將於股東大會放棄投票，因此於最後實際可行日期，概無董事於股東大會上投票贊成或反對將予提呈的批准該等交易及清洗豁免的決議案。
- (g) 於最後實際可行日期，董事概無於廣州越秀的任何股份或任何有關廣州越秀股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具擁有任何權益。

- (h) 於最後實際可行日期，概無人士不可撤銷承諾彼等於股東大會上投票贊成或反對將予提呈的批准該等交易及清洗豁免的決議案。
- (i) 於最後實際可行日期，除交易文件及上文(a)段所披露者外，廣州越秀及其一致行動人士概無與任何人士作出收購守則規則22註釋8所述類別安排。
- (j) 於最後實際可行日期，廣州越秀及其一致行動人士概無借入或借出任何股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (k) 於最後實際可行日期，一方面，廣州越秀及其一致行動人士之間並無任何協議、安排或諒解(包括任何補償安排)，另一方面，任何董事、近期董事、股東或近期股東與該等交易及／或清洗豁免並無任何關聯或依賴性。
- (l) 於有關期間，本公司概無就廣州越秀的任何股份或任何有關廣州越秀股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的價值進行交易。
- (m) 於有關期間，董事概無就廣州越秀的任何股份或任何有關廣州越秀股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的價值進行交易。
- (n) 於有關期間，除訂立交易文件及其項下擬進行的交易外，(a)董事，(b)廣州越秀及其一致行動人士；及(c)廣州越秀董事概無就任何股份或任何有關股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的價值進行交易。
- (o) 於最後實際可行日期，本公司附屬公司、本公司或本公司附屬公司的退休基金或因收購守則項下一致行動定義第(5)類別而被視為與本公司一致行動之任何人士或因聯繫人定義第(2)類別而屬本公司聯繫人之任何人士(惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)概無擁有或控制任何股份或任何有關股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，及於有關期間，上述任何人士概無就任何股份或任何有關股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的價值進行交易。
- (p) 於最後實際可行日期，除交易文件各方及上文(a)段所披露者外，概無人士與本公司或因收購守則項下一致行動定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別而被視為與本公司一致行動之任何人士或因屬於聯繫人定義第(2)、(3)及(4)類別而屬本公司聯繫人之

任何人士訂有收購守則規則22註釋8所指之類別安排，及除訂立交易文件外，於有關期間，交易文件各方概無就任何股份或任何有關股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的價值進行交易。

- (q) 於最後實際可行日期，概無任何股份或任何有關股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連的基金經理(獲豁免基金經理除外)酌情管理，且於有關期間，彼等概無就任何股份或任何有關股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的價值進行交易。
- (r) 於最後實際可行日期，本公司或任何董事概無借入或借出任何股份或任何有關股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (s) 於最後實際可行日期，並無或將會向任何董事提供任何利益，作為離職及與該等交易及／或清洗豁免有關的補償。
- (t) 於最後實際可行日期，任何董事與任何其他人士之間並無任何取決或依賴於該等交易及／或清洗豁免的結果或以其他方式與該等交易及／或清洗豁免有關連的協議或安排。
- (u) 除交易文件外，於最後實際可行日期，廣州越秀並無訂立任何董事擁有重大個人權益的重大合約。

### 13. 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)：(i)於一般營業時間星期一至星期五(包括首尾兩日)(上午九時正至下午六時正)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)；及(ii)本公司網站(<http://www.yuexiuproperty.com>)及證券及期貨事務監察委員會網站([www.sfc.hk](http://www.sfc.hk))可供查閱。此外，以下(o)及(p)項所述文件將自本通函寄發日期起12個月期間繼續於本公司網站(<http://www.irasia.com/listco/hk/yuexiuproperty/inspection.htm>)「展示文件」部分可供查閱：

- (a) 本公司的章程細則；
- (b) 附錄七「本集團的重大合約」一段所述各重大合約；



- (c) 截至二〇一六年及二〇一七年十二月三十一日止年度的年報；
- (d) 截至二〇一六年、二〇一七年及二〇一八年六月三十日止六個月的中期報告；
- (e) 截至二〇一八年十二月三十一日止年度的全年業績公告；
- (f) 董事會函件，其全文載於本通函第6至第38頁；
- (g) 獨立董事委員會致獨立股東的意見函件，其全文載於本通函第39頁至第41頁；
- (h) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，其全文載於本通函第42至77頁；
- (i) 羅兵咸永道會計師事務所分別就目標集團及目標公司的財務資料發出的會計師報告，其全文分別載於本通函附錄二A及二B；
- (j) 羅兵咸永道會計師事務所就經擴大集團的未經審核備考財務資料發出的報告，其全文載於本通函附錄四；
- (k) 日期為二〇一九年三月十八日有關目標控股公司估值的估值報告，載於本通函附錄五A；
- (l) 日期為二〇一九年三月十八日有關目標公司估值的估值報告，載於本通函附錄五B；
- (m) 日期為二〇一九年三月十八日有關該項目估值的估值報告，載於本通函附錄五C；
- (n) 有關目標集團估值報告的獨立財務顧問函件，其全文載於本通函附錄五D；
- (o) 日期為二〇一九年三月十八日有關越秀估值集團所持物業的整份物業估值報告，其概要載於本通函附錄六A；
- (p) 日期為二〇一九年三月十八日有關越秀房產基金所持物業的整份物業估值報告，概要載於本通函附錄六B；
- (q) 附錄七標題為「專家資格及同意書」一段所提述的書面同意書；
- (r) 及本通函。

**14. 其他事項**

- (a) 本公司的公司秘書為余達峯(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22樓。
- (d) 本公司的授權代表為陳靜女士(執行董事)及余達峯(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) 廣州越秀的註冊辦事處位於中國廣州市天河區珠江新城珠江西路5號廣州國際金融中心65樓。
- (g) 廣州地鐵認購方的註冊辦事處位於香港干諾道中111號永安中心16樓。
- (h) 本通函的中英文版如有歧異，概以英文版為準。



**越秀地產股份有限公司**  
**YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED**

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

**股東大會通告**

茲通告本公司(「本公司」)謹訂於二〇一九年四月三日(星期三)上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座1-4號宴會廳舉行股東大會(「大會」)，藉以考慮並如認為適當的話通過下列決議案(不論有否修訂)。於本股東大會通告中未明確定義的字詞及詞句與日期為二〇一九年三月十八日致本公司股東的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

**普通決議案**

**1. 該等交易**

「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認每份交易文件及其項下擬進行的交易(詳情載於本通函)的完成以及交易文件所載條款及條件；
- (b) 認購事項須待聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣後，方告完成，謹此授予董事特別授權以行使本公司權力，根據認購協議的條款及條件配發及發行認購股份，特別授權乃附加於及不得影響或撤銷在通過本決議案之前已授出或可能不時授予董事的任何一般或特別授權；及
- (c) 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。」

---

# 股東大會通告

---

## 重選董事

2. 「動議重選林峰先生為執行董事，並授權董事會釐定其薪酬。」
3. 「動議重選劉艷女士為執行董事，並授權董事會釐定其薪酬。」

## 特別決議案

### 4. 清洗豁免

「動議：

- (a) 謹此批准清洗豁免；及
- (b) 謹此授權任何一名董事為及代表本公司完成及作出本公司、該董事或(視情況而定)董事會可能認為屬必須、需要或權宜或符合本公司利益的有關行動或事宜(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)，以落實清洗豁免項下擬進行的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，二〇一九年三月十八日

註冊辦事處：

香港  
灣仔  
駱克道160號  
越秀大廈26樓

附註：

- 1) 凡有權出席大會及於大會上投票的任何股東，均有權委派一名或多名受委代表出席，並於投票時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- 2) 委任代表文件須由委派方或其正式書面授權人士以書面作出，如委派方為一家公司，則須加蓋法團印章，或應由經正式授權的公司負責人或授權人或其他人士簽署。

---

## 股東大會通告

---

- 3) 經填妥的代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本, 必須於大會或其續會(視情況而定)的指定舉行時間48小時前送達本公司的股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22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) 本公司將於二〇一九年四月一日(星期一)至二〇一九年四月三日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續, 期間不會進行股份過戶登記。為確定股東參加將於二〇一九年四月三日舉行的股東大會的資格, 所有已填妥的過戶登記表並附上相關股票必須不遲於二〇一九年三月二十九日(星期五)下午四時三十分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22樓)以作登記。