

---

## 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) 有關收購兩項新地鐵房地產項目51%權益的主要及關連交易；
- (2) 建議重選董事；
- (3) 股東大會通告；及
- (4) 股東登記冊暫停辦理過戶登記

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



---

越秀地產股份有限公司將於二〇一九年十月二十二日(星期二)下午三時正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54樓)，惟無論如何最遲須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於48小時前交回。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。

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
獨立董事委員會函件 .....	28
獨立財務顧問函件 .....	31
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二A — 蘿崗目標控股公司的會計師報告 .....	IIA-1
附錄二B — 陳頭崗目標控股公司的會計師報告 .....	IIB-1
附錄三A — 蘿崗目標集團的管理層討論及分析 .....	IIIA-1
附錄三B — 陳頭崗目標集團的管理層討論及分析 .....	IIIB-1
附錄四 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料 .....	IV-1
附錄五A — 蘿崗目標控股公司的估值報告 .....	VA-1
附錄五B — 陳頭崗目標控股公司的估值報告 .....	VB-1
附錄五C — 新地鐵房地產項目估值報告 .....	VC-1
附錄六 — 一般資料 .....	VI-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.....二〇一九年九月二十七日(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.....二〇一九年十月十七日(星期四)  
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.....二〇一九年十月二十日(星期日)  
下午三時正

股東大會.....二〇一九年十月二十二日(星期二)  
下午三時正

公佈股東大會的投票結果.....二〇一九年十月二十二日(星期二)

#### 附註：

- (1) 謹請股東注意，上述收購事項及股東大會預期時間表以及本通函其他部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：

「51% 股權及貸款權益」	指	蘿崗目標公司的51%股權、陳頭崗目標公司的51%股權及貸款權利的統稱
「收購事項」	指	如「收購事項－收購事項的標的事項及代價」一節所述收購51%股權及貸款權益
「該公告」	指	本公司日期為二〇一九年九月十日的公告，內容有關收購事項
「評估值」	指	根據獨立估值師編製的相關估值報告所釐定於二〇一九年六月三十日相關新地鐵房地產項目或相關目標控股公司（視情況而定）的市值
「評估值法」	指	具有「釐定蘿崗收購事項及陳頭崗收購事項代價的基準」一節賦予該詞的涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「陳頭崗收購事項」	指	收購陳頭崗目標控股公司的全部股權以及有關陳頭崗目標控股公司及陳頭崗目標公司的貸款權益
「陳頭崗期權契約」	指	廣州越秀與本公司就陳頭崗項目於二〇一九年五月二十八日訂立的期權契約
「陳頭崗目標公司」	指	廣州市品薈房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由陳頭崗目標控股公司及廣州地鐵分別擁有51%及49%

---

## 釋 義

---

「陳頭崗目標集團」	指	陳頭崗目標控股公司及陳頭崗目標公司的統稱
「陳頭崗目標控股公司」	指	廣州緯信實業發展有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期，為廣州越秀的全資附屬公司，而廣州越秀擁有陳頭崗目標公司51%股權
「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
「股權轉讓」	指	蘿崗股權轉讓及陳頭崗股權轉讓的統稱
「股東大會」	指	本公司將舉行的股東大會，以考慮酌情批准（其中包括）交易文件及其項下擬進行的交易（即收購事項）及重選董事
「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

---

## 釋 義

---

「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擁有，為本公司的最終控股股東
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	成立以就收購事項是否公平合理及投票向獨立股東提供建議的包括全體獨立非執行董事（即余立發先生、李家麟先生及劉漢銓先生）的獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指	禹銘投資管理有限公司，即獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項是否公平合理及投票的獨立財務顧問
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士以及獨立於本公司的第三方
「獨立股東」	指	(a)就蘿崗收購事項而言，除(i)除作為股東權益外，任何於蘿崗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聯繫人外的股東；及  (b)就陳頭崗收購事項而言，除(i)除作為股東權益外，任何於陳頭崗收購事項擁有重大權益的股東；及(ii) (b)(i)所述有關股東的任何聯繫人外的股東
「獨立估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

---

釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	二〇一九年九月二十五日，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
「貸款權利」	指	廣州越秀於及對貸款的一切權利、所有權、權益及利益
「貸款」	指	具有「收購事項－收購事項的標的事項及代價」一節賦予該詞的涵義
「蘿崗收購事項」	指	收購蘿崗目標控股公司的全部股權以及有關蘿崗目標控股公司及蘿崗目標公司的貸款權益
「蘿崗期權契約」	指	廣州越秀與本公司就蘿崗項目於二〇一九年五月二十八日訂立的期權契約
「蘿崗目標公司」	指	廣州市品悅房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由蘿崗目標控股公司、廣州地鐵及科學城分別擁有51%、40%及9%
「蘿崗目標集團」	指	蘿崗目標控股公司及蘿崗目標公司的統稱
「蘿崗目標控股公司」	指	廣州東越實業發展有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期，為廣州越秀的全資附屬公司，而廣州越秀擁有蘿崗目標公司51%股權
「蘿崗交易文件」	指	蘿崗股權轉讓協議及蘿崗貸款轉讓協議的統稱
「平方米」	指	平方米
「新地鐵房地產項目」	指	蘿崗項目及陳頭崗項目的統稱
「期權公告」	指	本公司日期為二〇一九年五月二十八日的公告，內容有關越秀地產期權

---

釋 義

---

「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	廣州城建開發南沙房地產有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，由本公司間接擁有約95.48%權益
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「科學城」	指	科學城廣州投資集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	蘿崗目標公司及陳頭崗目標公司的統稱
「目標集團」	指	目標控股公司及目標公司的統稱
「目標控股公司」	指	蘿崗目標控股公司及陳頭崗目標控股公司的統稱
「總收購金額」	指	買方就收購事項應付的總金額，而「總收購金額」則指買方就蘿崗收購事項或陳頭崗收購事項（視情況而定）應付的總金額
「總貢獻法」	指	具有「釐定蘿崗收購事項及陳頭崗收購事項代價的基準」一節賦予該詞的涵義



---

## 釋 義

---

「交易文件」	指	蘿崗股權轉讓協議、蘿崗貸款轉讓協議、陳頭崗股權轉讓協議及陳頭崗貸款轉讓協議的統稱
「越秀企業」	指	越秀企業(集團)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為廣州越秀的全資附屬公司
「越秀地產期權契約」	指	蘿崗期權契約及陳頭崗期權契約
「越秀地產期權」	指	廣州越秀根據越秀地產期權契約授予本公司的權利
「%」	指	百分比



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

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

**執行董事**

林昭遠先生(董事長)

林峰先生

李鋒先生

陳靜女士

劉艷女士

**註冊辦事處**

香港灣仔

駱克道160號

越秀大廈

26樓

**非執行董事**

歐陽長城先生

**獨立非執行董事**

余立發先生

李家麟先生

劉漢銓先生

敬啟者：

**(1)有關收購兩項新地鐵房地產項目51%權益  
的主要及關連交易；**

**及**

**(2)建議重選董事**

**緒言**

茲提述該公告。於二〇一九年九月十日，本集團訂立收購事項，須待交易文件的相關條款及條件獲達成後，方可作實。本通函旨在為閣下提供(其中包括)：(i)有關收購事項的進一步資料；(ii)獨立董事委員會就收購事項發出的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問就收購事項向獨立董事委員會發出的意見函件；(iv)有關本集團及目標控股公司的財務資料；(v)目標控股公司及新地鐵房地產項目各自的估值報告；(vi)有關重選董事的資料；及(vii)股東大會通告。

## 收購事項

誠如本公司於二〇一九年三月十八日刊發的通函所披露，引入廣州地鐵作為本公司戰略股東，本公司可（相對於其競爭對手）獲得更多參與由廣州地鐵中標的不同新地鐵房地產開發項目的權利，繼而促進實現本公司的「軌交+房地產」業務戰略。本公司收購上述首個項目（上述通函所提述）的86%權益已於二〇一九年四月完成。

誠如期權公告所披露，憑藉與廣州地鐵的戰略關係的利益，本公司透過與廣州越秀訂立兩份越秀地產期權契約，於二〇一九年五月二十八日已落實取得各項新地鐵房地產項目51%權益的權利。

如該公告所披露，本公司已根據越秀地產期權契約的條款行使兩份越秀地產期權，並已提名買方（本公司附屬公司）收購51%股權及貸款權益。有關行使完成收購事項須待（其中包括）取得獨立股東批准後方可作實。

## 收購事項的標的事項及代價

誠如期權公告所披露，於二〇一九年五月二十八日，廣州越秀及其附屬公司與廣州地鐵訂立（其中包括）股權轉讓協議，以自廣州地鐵收購各目標公司的51%股權（連同按比例當時未償還股東貸款及應計利息）（統稱「廣州越秀51%收購事項」），廣州越秀51%收購事項於二〇一九年五月三十日完成。廣州越秀就廣州越秀51%收購事項支付的總金額（經考慮廣州越秀當時向相關目標控股公司發放的貸款）約為人民幣43.6億元（就蘿崗目標公司而言）及人民幣34.9億元（就陳頭崗目標公司而言）。廣州越秀51%收購事項完成後，本金總額分別為人民幣312,426,000元及人民幣371,208,600元的額外貸款由廣州越秀發放予蘿崗目標控股公司及陳頭崗目標控股公司。

買方已於二〇一九年九月十日與東緯（廣州越秀的全資附屬公司）訂立交易文件。根據交易文件，買方有條件同意收購51%股權及貸款權益，包括：

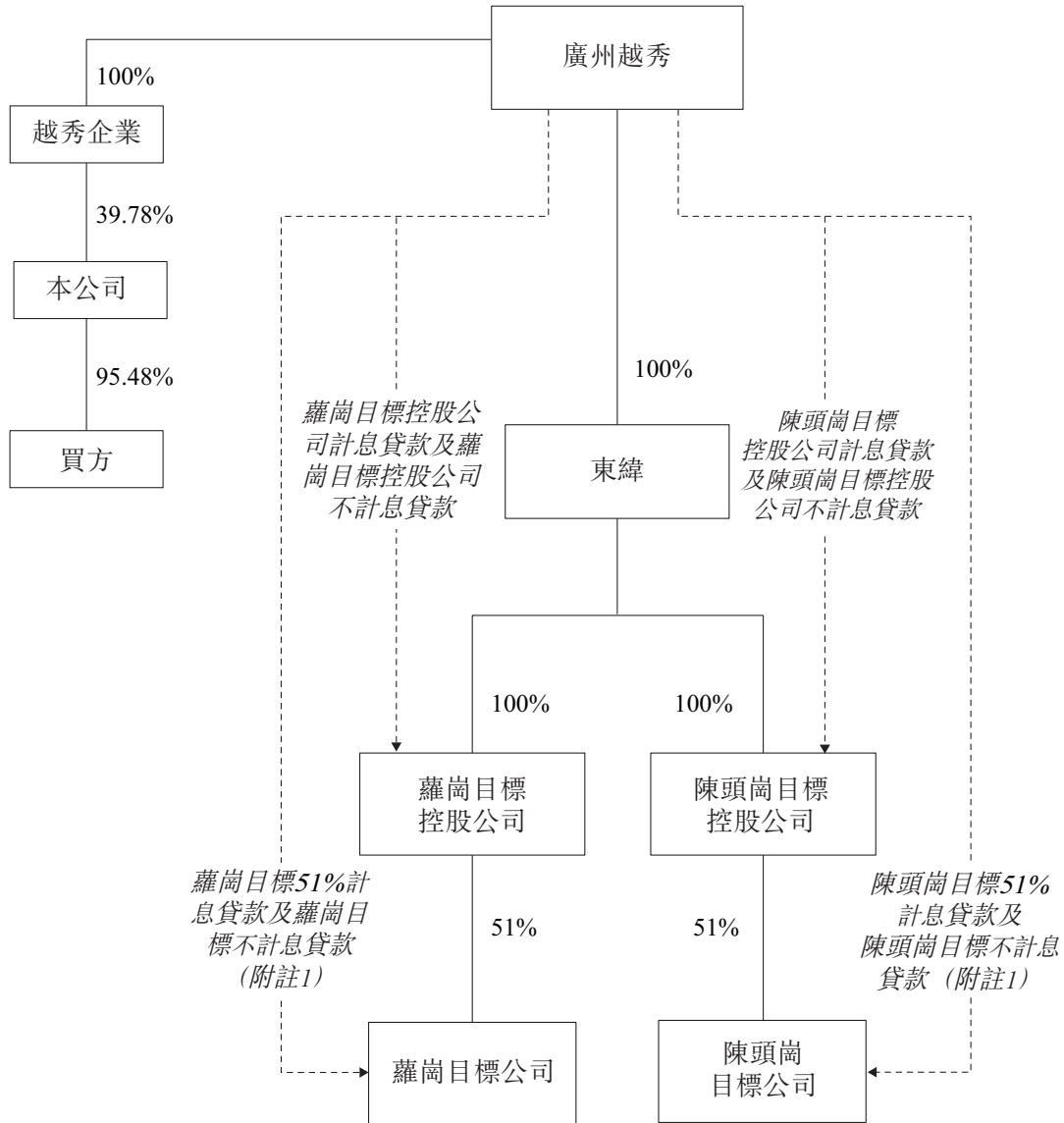
- (1) 各目標控股公司（持有目標公司各自的51%股權）的全部股權，總代價為人民幣128,045,000元（「股權代價」）（包括(a)蘿崗目標控股公司的淨資產評估值人民幣71,642,000元（「蘿崗股權代價」）；及(b)陳頭崗目標控股公司的淨資產評估值人民幣56,403,000元（「陳頭崗股權代價」））；

- (2) 目標控股公司結欠廣州越秀本金總額為人民幣1,120,980,858元的貸款權益(連同應計利息(如適用))，包括：
- (i) 蘿崗目標控股公司結欠廣州越秀的人民幣579,770,856元(「**蘿崗目標控股公司計息貸款**」)及陳頭崗目標控股公司結欠廣州越秀的人民幣540,279,789元(「**陳頭崗目標控股公司計息貸款**」)，均自廣州越秀向相關目標控股公司作出有關貸款(定義見下文)的各日期起(包括當日)按6.5%的年利率計息，並將於收購事項完成後按等額基準轉讓予買方；及
  - (ii) 蘿崗目標控股公司結欠廣州越秀的人民幣590,063元(「**蘿崗目標控股公司不計息貸款**」)及陳頭崗目標控股公司結欠廣州越秀的人民幣340,150元(「**陳頭崗目標控股公司不計息貸款**」)，均不計息，並將於收購事項完成後由買方再融資；及
- (3) 目標公司結欠廣州越秀本金總額為人民幣7,409,433,929元的貸款權益(連同應計利息(如適用))，包括：
- (i) 蘿崗目標公司結欠廣州越秀的人民幣4,005,102,573元(「**蘿崗目標51%計息貸款**」)及陳頭崗目標公司結欠的人民幣3,248,026,800元(「**陳頭崗目標51%計息貸款**」)，均自二〇一九年五月三十一日(即完成廣州越秀51%收購事項之日)起(包括當日)按6.5%的年利率計息，將於收購事項完成後按等額基準轉讓予買方；及
  - (ii) 蘿崗目標公司結欠廣州越秀的人民幣85,707,785元(「**蘿崗目標不計息貸款**」)及陳頭崗目標公司結欠廣州越秀的人民幣70,596,771元(「**陳頭崗目標不計息貸款**」)，均不計息，將於收購事項完成後按等額基準轉讓予買方(上述(2)及(3)段所述貸款統稱「**貸款**」，買方將支付的貸款等價金額統稱「**貸款代價**」)(以上統稱「**收購事項**」)。

僅供說明用途，假設收購事項於二〇一九年十一月十五日(即本公司旨在完成收購事項的日期)完成，則買方就收購事項應付的總收購金額將約為人民幣8,910,951,018元(包括蘿崗收購事項人民幣4,881,353,609元及陳頭崗收購事項人民幣4,029,597,409元)。

收購事項完成前及緊隨收購事項完成後的企業架構

下文載列於最後實際可行日期的簡化企業架構圖：



附註1：轉讓蘿崗目標不計息貸款及陳頭崗目標不計息貸款（原由各目標公司結欠目標控股公司）後，該等貸款現由目標公司直接結欠廣州越秀。

附註2：

- 表示股權／持有股權（直接／間接）
- > 表示一方向另一方提供的債務



### 釐定蘿崗收購事項及陳頭崗收購事項代價的基準

於二〇一九年六月三十日，獨立估值師採用比較法及成本法釐定蘿崗項目及陳頭崗項目的評估值分別約為人民幣8,932,000,000元及人民幣8,678,000,000元（各自為「項目估值」），按計容積率建築面積（就蘿崗項目為605,472平方米及就陳頭崗項目為583,447平方米）分別轉換為每平方米約人民幣14,752元及人民幣14,874元。

買方將收購目標控股公司（持有目標公司各自的51%股權）的全部股權的代價乃根據獨立估值師釐定目標控股公司於二〇一九年六月三十日各自的淨資產評估值釐定，即分別約為人民幣71,642,000元及人民幣56,403,000元。

由於各目標控股公司持有的唯一資產（現金及現金等價物除外）為其於相關目標公司的51%股權，故獨立估值師通過（其中包括）按相關目標公司於二〇一九年六月三十日的淨資產評估值的51%評估其於相關目標公司的權益，並考慮目標控股公司於二〇一九年六月三十日的負債（主要包括廣州越秀墊付的股東貸款連同直至二〇一九年六月三十日的應計利息），從而釐定各目標控股公司於二〇一九年六月三十日的淨資產評估值。於釐定各目標公司於二〇一九年六月三十日的淨資產評估值時，獨立估值師已考慮（其中包括）(a)相關項目估值及與相關新地鐵房地產項目的潛在公平值收益有關的遞延稅項負債；及(b)相關目標公司於二〇一九年六月三十日的負債（主要包括廣州越秀及廣州地鐵墊付的貸款連同直至二〇一九年六月三十日的應計利息）。

僅供說明用途，假設收購事項於二〇一九年十一月十五日（即本公司旨在完成收購事項的日期）完成，則買方就收購事項應付的總收購金額將約為人民幣8,910,951,018元（包括蘿崗收購事項約人民幣4,881,353,609元及陳頭崗收購事項約人民幣4,029,597,409元）。

誠如期權公告所披露，根據越秀地產期權契約，各份越秀地產期權的行使價應為以下的較高者：(1)廣州越秀的原收購成本（包括廣州越秀向相關目標公司提供的任何進一步資金）加各種情況下的應計利息及其他附帶成本，並在考慮交易結構後作出公平合理調整（「總貢獻法」）；及(2)將由廣州越秀及本公司協定，根據由獨立專業估值師編製的估值報告釐定將予轉讓的權益的價值（「評估值法」）。就越秀地產期權的目前行使

情況而言，應以評估值法為準，因為預期總收購金額（如所釐定並如上文所示假設收購事項於二〇一九年十一月十五日完成）將大約等於或略高於基於總貢獻法釐定的行使價。

## 交易文件

除（其中包括）其中應付金額外，蘿崗交易文件與陳頭崗交易文件的條款大致相同。交易文件條款詳情如下：

### 1. 蘿崗收購事項

*(i) 日期為二〇一九年九月十日的蘿崗股權轉讓協議（「蘿崗股權轉讓協議」）*

訂約方：東緯（廣州越秀的全資附屬公司）（作為賣方）及買方（本公司間接擁有約95.48%的公司）（作為買方）。

*(ii) 日期為二〇一九年九月十日的蘿崗貸款轉讓協議（「蘿崗貸款轉讓協議」）*

訂約方：

- (a) 有關蘿崗目標控股公司計息貸款及蘿崗目標控股公司不計息貸款：廣州越秀（作為轉讓人）、買方（作為受讓人）及蘿崗目標控股公司（作為債務人）；
- (b) 有關蘿崗目標51%計息貸款及蘿崗目標不計息貸款：廣州越秀（作為轉讓人）、買方（作為受讓人）及蘿崗目標公司（作為債務人）。

### 2. 陳頭崗收購事項

*(i) 日期為二〇一九年九月十日的陳頭崗股權轉讓協議（「陳頭崗股權轉讓協議」，連同蘿崗股權轉讓協議，「股權轉讓協議」，且「股權轉讓協議」應指其中任何一項）*

訂約方：東緯（廣州越秀的全資附屬公司）（作為賣方）及買方（本公司間接擁有約95.48%的公司）（作為買方）。



(ii) 日期為二〇一九年九月十日的陳頭崗貸款轉讓協議(「陳頭崗貸款轉讓協議」)

訂約方：

- (a) 有關陳頭崗目標控股公司計息貸款及陳頭崗目標控股公司不計息貸款：廣州越秀(作為轉讓人)、買方(作為受讓人)及陳頭崗目標控股公司(作為債務人)；
- (b) 有關陳頭崗目標51%計息貸款及陳頭崗目標不計息貸款：廣州越秀(作為轉讓人)、買方(作為受讓人)及陳頭崗目標公司(作為債務人)。

條件

各份交易文件的生效日期(「交易生效日期」)應為以下條件最後一項達成之日：

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

由於預期蘿崗收購事項及陳頭崗收購事項將於股東大會上於同一決議案中提出，因此蘿崗收購事項及陳頭崗收購事項的生效互為條件，且蘿崗交易文件及陳頭崗交易文件的生效日期預計為同一日。

代價、付款條件及完成

待交易文件生效後：

- (a) 蘿崗股權代價人民幣71,642,000元及陳頭崗股權代價人民幣56,403,000元均須由買方於交易生效日期起計五個營業日內以現金方

式悉數支付予東緯，且各項股權轉讓協議須在辦理有關轉讓的工商登記之日完成（統稱「股權轉讓登記」）；

- (b) 於有關股權轉讓協議完成之日起計十個營業日內：
- (i) 廣州越秀須向買方轉讓其於蘿崗目標控股公司計息貸款、蘿崗目標51%計息貸款及蘿崗目標不計息貸款（就蘿崗收購事項而言）及／或陳頭崗目標控股公司計息貸款、陳頭崗目標51%計息貸款及陳頭崗目標不計息貸款（就陳頭崗收購事項而言）（視情況而定）（連同應計利息（如適用））的所有權利及權益，而買方須向廣州越秀支付同等金額款項；及
  - (ii) 買方須向蘿崗目標控股公司及／或陳頭崗目標控股公司（視情況而定）各自提供一項貸款，以使二者能夠分別悉數償還蘿崗目標控股公司不計息貸款及陳頭崗目標控股公司不計息貸款。

#### 彌償保證

蘿崗交易文件及陳頭崗交易文件（視情況而定）的各訂約方同意就守約方因或就違約方違反相關義務而招致的一切損失、債務、稅項、損害、訴訟及和解費用及開支向相關交易文件的其他各方提供彌償保證。

#### 終止

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

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

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

### 目標公司的管理

由於收購事項的完成，(a)目標控股公司將成為本公司的全資附屬公司；(b)各目標公司將由本公司間接擁有51%權益；及(c)目標控股公司及目標公司的財務業績將併入本公司的財務業績。

根據日期為二〇一九年五月二十八日內容有關成立蘿崗目標公司的合作開發協議（「**蘿崗合作開發協議**」），廣州地鐵、廣州越秀、蘿崗目標控股公司及科學城同意合作，以透過蘿崗目標公司聯合開發蘿崗項目。根據日期為二〇一九年五月二十八日內容有關成立陳頭崗目標公司的合作開發協議（「**陳頭崗合作開發協議**」），廣州地鐵、廣州越秀及陳頭崗目標控股公司同意合作，以透過陳頭崗目標公司聯合開發陳頭崗項目。

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

### 董事會組成及保留事項

根據蘿崗合作開發協議，蘿崗目標公司共有九名董事，其中三名由廣州地鐵委任，五名由蘿崗目標控股公司委任，一名由科學城委任。

根據陳頭崗合作開發協議，陳頭崗目標公司共有五名董事，其中兩名由廣州地鐵委任，三名由陳頭崗目標控股公司委任。

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

### 進一步融資

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

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

### 利潤分配安排

根據蘿崗合作開發協議及陳頭崗合作開發協議,相關目標公司的利潤將由協議的訂約方按彼等各自於相關目標公司的股權比例分攤。

### 優先購買權

分別根據蘿崗合作開發協議及陳頭崗合作開發協議,相關目標公司的股東各自相互授予優先購買權,待相關新地鐵房地產項目可出售總面積的95%或以上已售出時,相關目標公司的任何一名股東(「轉讓方」)可轉讓其於相關目標公司的全部或部分股權

及轉讓相關目標公司結欠轉讓方的全部或部分股東貸款（包括任何未付利息）。相關目標公司的股東達成共識，倘轉讓任何有關股權，轉讓方亦必須轉讓相關目標公司結欠轉讓方的股東貸款的相同比例權益，反之亦然。

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

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

有關新地鐵房地產項目的建設工程涉及固有風險，包括職業及安全風險。目標控股公司、目標公司及／或買方可能由於（其中包括）相關新地鐵房地產項目或其相關工程或營運所引致或與此有關而產生的地鐵服務中斷或安全或其他事故而需要對廣州地鐵或其他第三方承擔責任。為減低有關風險，各目標公司將採取合理措施為其各自的新地鐵房地產項目物色分包商，包括要求有關分包商購買適當保險。然而，無法保證目標控股公司、目標公司及／或買方能夠轉移全部有關風險至分包商。此外，經擴大集團亦可能需要承擔有關聲譽受影響的風險。

### 收購事項的財務影響

根據經擴大集團截至二〇一九年六月三十日的未經審核備考財務資料，經擴大集團的資產淨值將由約人民幣526.2億元增加至約人民幣537.8億元。同時，根據經擴大集團截至二〇一九年六月三十日的未經審核備考財務資料，現金及現金等價物總額以及監管戶存款將維持在約人民幣242.4億元的合理水平，佔經擴大集團資產總值的約11.1%。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二〇一九年六月三十日的未經審核備考財務資料，該資料乃基於（其中包括）總收購金額約人民幣8,702,320,000元編製。由於蘿崗收購事項及陳

頭崗收購事項的實際現金代價金額將與經擴大集團於二〇一九年六月三十日的未經審核備考財務資料所呈列的相應金額不同，於收購事項完成日期，上述數字亦將與經擴大集團截至二〇一九年六月三十日的未經審核備考財務資料所呈列的相應金額不同。

經考慮經擴大集團的內部資源、經營現金流量及現有可得融資後，經擴大集團預期在無不可預見的情況下，自本通函日期起至少未來12個月內擁有充足營運資金以滿足其現時需求。因此，預期支付收購事項的代價將不會對經擴大集團的整體流動資金造成任何重大不利影響。此外，由於該等交易，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貢獻。

鑒於(其中包括)蘿崗目標集團及陳頭崗目標集團所收購可識別資產及所承擔負債的公平值，預期經擴大集團可能因收購事項而於完成日期錄得商譽或議價收購金額。僅供說明，根據經擴大集團截至二〇一九年六月三十日的未經審核備考財務資料，由於截至二〇一九年六月三十日蘿崗目標集團及陳頭崗目標集團所收購可識別資產及所承擔負債的公平值(統稱「公平值」)幾乎相當於總收購金額約人民幣8,702,320,000元，經擴大集團因收購事項而錄得的商譽為零。由於蘿崗收購事項及陳頭崗收購事項的實際現金代價金額及公平值(分別截至收購事項完成日期)將與經擴大集團截至二〇一九年六月三十日的未經審核備考財務資料所呈列的相應金額不同，故因收購事項而於收購事項完成日期錄得的商譽或議價收購金額(如有)亦可能與上文所述金額不同。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)蘿崗目標控股公司將成為本公司的全資附屬公司、蘿崗目標公司將分別由本公司、廣州地鐵及科學城間接及直接擁有51%、40%及9%權益；(b)陳頭崗目標控股公司將成為本公司的全資附屬公司、陳頭崗目標公司將分別由本公司及廣州地鐵間接及直接擁有51%及49%權益；及(c)蘿崗目標集團及陳頭崗目標集團的財務業績將合併納入本公司財務業績。

目標控股公司及目標公司的財務資料

蘿崗目標控股公司

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

	自二〇一八年 十一月二十七日 (即蘿崗目標控股公司 註冊成立日期) 至二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	截至二〇一九年 六月三十日止 六個月 人民幣千元
收入	-	-
除稅前淨虧損	-	(6,787)
除稅後淨利潤	-	2,056

蘿崗目標控股公司於二〇一九年六月三十日的經審核綜合資產總值及經審核綜合資產淨值分別為人民幣9,441,317,000元及人民幣598,353,000元，載於蘿崗目標控股公司截至二〇一九年六月三十日止六個月的經審核綜合賬目。

陳頭崗目標控股公司

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

	自二〇一八年 十一月二十七日 (即陳頭崗目標控股公司 註冊成立日期) 至二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	截至二〇一九年 六月三十日止 六個月 人民幣千元
收入	-	-
除稅前淨利潤	-	6,641
除稅後淨利潤	-	11,362

陳頭崗目標控股公司於二〇一九年六月三十日的經審核綜合資產總值及經審核綜合資產淨值分別為人民幣9,352,759,000元及人民幣566,293,000元，載於陳頭崗目標控股公司截至二〇一九年六月三十日止六個月的經審核綜合賬目。

## 有關收購事項各方及新地鐵房地產項目的資料

### 本公司

本公司主要從事房地產開發與投資，專注於粵港澳大灣區、東部地區、中部地區及北部地區的房地產開發。

### 蘿崗目標控股公司

蘿崗目標控股公司現時為投資控股公司，其唯一資產（現金或現金等價物除外）為蘿崗目標公司的51%股權。其主要從事物業管理及營運及提供物業及投資諮詢服務。

### 蘿崗目標公司

蘿崗目標公司主要從事物業開發與管理，包括位於廣州市黃埔區荔紅一路以東、開創大道以南、開源大道以西及伴河路以北的品秀星樾的開發。其亦為蘿崗項目的唯一登記擁有人。

### 陳頭崗目標控股公司

陳頭崗目標控股公司現時為投資控股公司，其唯一資產（現金或現金等價物除外）為陳頭崗目標公司的51%股權。其主要從事物業開發及營運及提供企業管理服務。

### 陳頭崗目標公司

陳頭崗目標公司主要從事物業開發與管理，包括位於廣州市番禺區東曉南路及東新高速西南的品秀星瀚的開發。其亦為陳頭崗項目的唯一登記擁有人。



## 東緯

東緯為一間投資控股公司，由廣州越秀全資擁有。

## 買方

買方為一間投資控股公司。

## 廣州越秀

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

## 科學城

科學城主要從事提供建築及基礎設施服務。科學城為獨立第三方。

## 新地鐵房地產項目

### (i) 蘿崗項目

蘿崗項目（「**蘿崗項目**」）位於廣東省廣州黃埔區荔紅一路以東，開創大道以南，開源大道以西，伴河路以北。蘿崗項目毗鄰地鐵6號線香雪站，僅相隔600米，並由地下通道直接連接地鐵站。按本公司所了解，此為黃埔區核心地區的僅有大面積地塊（地盤面積為282,931平方米，計容積率建築面積605,472平方米及建築面積為935,795平方米），可發展由住宅樓宇及教育設施組成的多用途物業綜合體。蘿崗項目的建設預期將於二〇二三年六月完成。

### (ii) 陳頭崗項目

陳頭崗項目（「**陳頭崗項目**」）位於廣東省廣州番禺區東曉南路和東新高速公路的西南方，位於地鐵22號線陳頭崗站東面，為番禺區罕有大面積純住宅房地產開發項目（地盤面積為242,094平方米，計容積率建築面積583,447平方米及總建築面積為876,741平方米）。地鐵22號線預期將於二〇二〇年啟用，預期將符合陳頭崗項目的銷售期，將有助提升項目的價值。陳頭崗項目的建設預期將於二〇二三年十月完成。

### 進行收購事項的理由及裨益

董事會認為，收購廣州新地鐵房地產項目的51%權益為本公司與廣州地鐵建立戰略合作關係及實現「軌交+房地產」業務戰略的重要一環。收購事項完成後，本集團地鐵相關項目的建築面積將增至約3.2百萬平方米，於最後實際可行日期佔本集團現有土地儲備總量約14.9%及一線城市土地儲備約36.3%。

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

### 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，廣州越秀全資擁有越秀企業（為本公司控股股東），因此為越秀企業的聯繫人，故而為本公司關連人士。因此，各收購事項構成上市規則第十四A章項下本公司的關連交易。

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

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

廣州越秀及其相關聯繫人各自將就於本公司股東大會上提呈以批准收購協議及其項下擬進行交易的相關決議案放棄表決。

除以上所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東或其任何聯繫人於收購事項中擁有重大權益，因此概無其他股東須因上市規則就批准交易文件及其項下擬進行交易的相關決議案放棄表決。

### 獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

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

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

### 建議重選董事

除收購事項外，根據本公司的章程細則第98條，歐陽長城先生（自二〇一九年七月二十三日起獲委任為非執行董事）的任期僅維持至本公司舉行下次股東大會為止。因此，彼將於股東大會卸任。

歐陽長城先生（「歐陽先生」）合資格於股東大會重選連任。根據上市規則，歐陽先生須予披露的履歷詳情載於下文。

歐陽先生，49歲，於二〇一九年七月獲委任為本公司非執行董事。歐陽先生現任廣州地鐵總規劃師。歐陽先生擁有西南交通大學工學學士學位及工學碩士學位。

歐陽先生曾出任多個不同職位，包括廣州地鐵副總工程師、廣州市地下鐵道總公司副總工程師及廣州地鐵直屬的規劃土儲中心主任。歐陽先生溝通協調和經營外拓能力強、在公司經營管理方面有着豐富的經驗。歐陽先生參與廣州市城市軌道交通線網規劃設計並且熟悉城市發展規劃和設計，在項目管理等方面有着較強的綜合統籌能力，委任歐陽先生為非執行董事將促進本集團與廣州地鐵於現有及未來新地鐵房地產開發項目方面的合作。

除擔任非執行董事外，歐陽先生並無於本公司或其任何附屬公司擔任任何其他職位。除上文所披露者外，歐陽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，而歐陽先生於本通函日期前過去三年

並無於證券在香港或海外上市的其他公眾公司擔任任何董事職務。於最後實際可行日期，歐陽先生概無於本公司股份中擁有符合證券及期貨條例第XV部所述涵義的任何權益。

本公司與歐陽先生並無訂立服務協議。歐陽先生將按照本公司章程細則的規定退任並合資格競選連任。歐陽先生有權獲取本公司年度董事袍金28萬港元。

除上文所披露者外，並無有關歐陽先生的其他事宜須提請股東垂注，亦無資料根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條須於本通函披露。

### 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十月十八日(星期五)至二〇一九年十月二十二日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，以釐定股東參與股東大會的資格，期間不會辦理股份轉讓手續。為符合出席股東大會的資格並於會上投票，尚未於本公司的股東登記冊上登記的股東，必須於二〇一九年十月十七日(星期四)下午四時三十分前將所有股份過戶文件(連同有關股票)送達本公司的股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)辦理過戶登記手續。

### 股東大會及通函

股東大會將於二〇一九年十月二十二日(星期二)下午三時正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。

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54樓)，無論如何必須於股東大會或其任何續會的指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親自出席股東大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，委任代表文據將被視為已撤銷。就於股東大會上提議的決議案進行的投票將以投票表決方式進行。

倘閣下於二〇一九年十月二十二日為股東，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

載於股東大會通告的所有決議案將根據上市規則及本公司的章程細則以投票方式進行表決。於投票表決時，每一位親身出席的股東（或倘股東為公司，則為其正式授權代表）或其受委代表可就每持有一股繳足股份投一票。親身出席的股東（或倘股東為公司，則為其正式授權代表）或其受委代表倘有權投多於一票，其毋須使用其所有票數或將所有票數投於同一意向。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>)。

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

除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東或其任何聯繫人於收購事項中擁有重大權益，因此概無其他股東須因上市規則就批准交易文件及其項下擬進行交易的相關決議案放棄表決。

## 推薦意見

閣下應細閱載於本通函第28至30頁的獨立董事委員會函件。獨立董事委員會已考慮獨立財務顧問的意見，其函件載於本通函31至59頁，認為(a)交易文件及其項下擬進行的交易（即收購事項）的條款及條件乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈有關批准交易文件及其項下擬進行的交易（即收購事項）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。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，收購事項須待若干條件獲達成後，方可作實，因此收購事項可能會或可能不會完成。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

二〇一九年九月二十七日

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



敬啟者：

- (1)有關收購兩項新地鐵房地產項目51%權益的主要及關連交易；
- (2)建議重選董事；
- (3)股東大會通告；及
- (4)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九月二十七日的通函（「通函」），本函件為其中一部分。除非文義另有所指，否則通函所界定的詞彙於本函件中具有相同涵義。

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

吾等謹請閣下垂注(i)獨立財務顧問意見函件。有關獨立財務顧問意見的詳情，連同其已考慮的主要因素及理由，載於通函第28至30頁；及(ii)通函第7至27頁所載的董事會函件。

經考慮交易文件及其項下擬進行的交易的條款，以及獨立財務顧問所考慮的主要因素及理由及其意見函件所載的意見，吾等認為交易文件及其項下擬進行的交易（即收

---

## 獨立董事委員會函件

---

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。

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(即收購事項)的決議案。



---

獨立董事委員會函件

---

此致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會

獨立非執行董事  
余立發

獨立非執行董事  
李家麟  
謹啟

獨立非執行董事  
劉漢銓

二〇一九年九月二十七日

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



敬啟者：

有關收購兩項新地鐵房地產項目51%權益的  
主要及關連交易

緒言

茲提述 貴公司於二〇一九年九月十日就收購事項而刊發的公告，詳情載於 貴公司於二〇一九年九月二十七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。

誠如期權公告所披露，憑藉與廣州地鐵的戰略關係的利益， 貴公司透過與廣州越秀訂立兩份越秀地產期權契約，於二〇一九年五月二十八日已落實取得各項新地鐵房地產項目51%權益的權利。

於二〇一九年九月十日， 貴公司已根據越秀地產期權契約的條款行使兩份越秀地產期權，並已提名買方（ 貴公司附屬公司）收購51%股權及貸款權益。

誠如期權公告所披露，於二〇一九年五月二十八日，廣州越秀及其附屬公司與廣州地鐵訂立（其中包括）股權轉讓協議，以自廣州地鐵收購各目標公司的51%股權（連同按比例當時未償還股東貸款及應計利息）（統稱「廣州越秀51%收購事項」），廣州越秀51%收購事項於二〇一九年五月三十日完成。廣州越秀就廣州越秀51%收購事項支付的總金額（經考慮廣州越秀當時向相關目標控股公司發放的貸款）約為人民幣43.6億

元(就蘿崗目標公司而言)及人民幣34.9億元(就陳頭崗目標公司而言)。廣州越秀51%收購事項完成後,本金總額分別為人民幣312,426,000元及人民幣371,208,600元的額外貸款由廣州越秀發放予蘿崗目標控股公司及陳頭崗目標控股公司。

買方已於二〇一九年九月十日與東緯(廣州越秀的全資附屬公司)訂立交易文件。根據交易文件,買方有條件同意收購51%股權及貸款權益,包括:

- (1) 各目標控股公司(持有目標公司各自的51%股權)的全部股權,總代價為人民幣128,045,000元(「股權代價」)(包括(a)蘿崗目標控股公司的淨資產評估值人民幣71,642,000元(「蘿崗股權代價」);及(b)陳頭崗目標控股公司的淨資產評估值人民幣56,403,000元(「陳頭崗股權代價」));
- (2) 目標控股公司結欠廣州越秀本金總額為人民幣1,120,980,858元的貸款權益(連同應計利息(如適用)),包括:
  - (i) 蘿崗目標控股公司結欠廣州越秀的人民幣579,770,856元(「蘿崗目標控股公司計息貸款」)及陳頭崗目標控股公司結欠廣州越秀的人民幣540,279,789元(「陳頭崗目標控股公司計息貸款」),均自廣州越秀向相關目標控股公司作出有關貸款(定義見下文)的各日期起(包括當日)按6.5%的年利率計息,並將於收購事項完成後按等額基準轉讓予買方;及
  - (ii) 蘿崗目標控股公司結欠廣州越秀的人民幣590,063元(「蘿崗目標控股公司不計息貸款」)及陳頭崗目標控股公司結欠廣州越秀的人民幣340,150元(「陳頭崗目標控股公司不計息貸款」),均不計息,並將於收購事項完成後由買方再融資;及
- (3) 目標公司結欠廣州越秀本金總額為人民幣7,409,433,929元的貸款權益(連同應計利息(如適用))包括:
  - (i) 蘿崗目標公司結欠廣州越秀的人民幣4,005,102,573元(「蘿崗目標51%計息貸款」)及陳頭崗目標公司結欠的人民幣3,248,026,800元(「陳頭崗目標51%計息貸款」),均自二〇一九年五月三十一日(即完

成廣州越秀51%收購事項之日起(包括當日)按6.5%的年利率計息，將於收購事項完成後按等額基準轉讓予買方；及

- (ii) 蘿崗目標公司結欠廣州越秀的人民幣85,707,785元(「蘿崗目標不計息貸款」)及陳頭崗目標公司結欠廣州越秀的人民幣70,596,771元(「陳頭崗目標不計息貸款」)，均不計息，將於收購事項完成後按等額基準轉讓予買方(上述(2)及(3)段所述貸款統稱「貸款」，買方將支付的貸款等價金額統稱「貸款代價」)(以上統稱「收購事項」)。

僅供說明用途，假設收購事項於二〇一九年十一月十五日(即貴公司旨在完成收購事項的日期)完成，則買方就收購事項應付的總收購金額將約為人民幣8,910,951,018元(包括蘿崗收購事項人民幣4,881,353,609元及陳頭崗收購事項人民幣4,029,597,409元)。

#### 上市規則的涵義

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

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

廣州越秀及其聯繫人各自將就於貴公司股東大會提呈以批准收購協議及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄表決。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

貴公司已成立獨立董事委員會（包括全體獨立非執行董事）就收購事項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收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

### 吾等的意見基礎

於構思吾等的意見時，吾等倚賴通函所載陳述、資料、意見及聲明，以及董事透過 貴公司管理層、高級人員及專業顧問向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明（「**相關資料**」）。吾等已假設吾等獲董事提供的所有相關資料（彼等就其負上全部責任）於提供時及於本函件日期就彼等所深知為真實、完備及準確。

吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，而吾等亦不知悉任何事實或情況將令提供及呈示予吾等的相關資料屬不真實、不準確、不完整或誤導。於作出一切合理查詢後，董事已進一步確認就彼等所深知，彼等相信並無遺漏其他事實或聲明將致使通函（包括本函件）的任何陳述屬誤導。然而，吾等並無對董事向吾等提供的相關資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團的業務及事務進行任何獨立考證。

吾等出任獨立財務顧問，以就 貴公司於過往兩年之關連交易（關連交易之詳情載於 貴公司日期為二〇一八年三月九日之通函及 貴公司日期為二〇一九年三月十八日之通函）向 貴公司之獨立董事委員會提供意見。此等過往委聘已於 貴公司各相關公告及通函刊發後完成。於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何其他可能合理被視為與吾等獨立性有關之人士概無任何關係，亦無於彼等擁有任何權益。除就是項獨立財務顧問委任而已付或應付予吾等之一般專業費用外，並不存在任何吾等曾經或將會向 貴公司或任何其他可能合理被視為與吾等獨立性有關之人士收取任何費用或利益之安排。因此，吾等遵守上市規則第13.84條，及合資格就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

所考慮的主要因素及理由

吾等在達致意見時，曾考慮以下主要因素及理由：

**I. 貴集團的資料**

**(a) 貴集團的背景**

貴公司為一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00123），主要從事房地產開發與投資，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八月十三日之二〇一九年中期業績公告（「業績公告」），於二〇一九年六月三十日，貴集團的土地儲備約為21.52百萬平方米。在中國17個城市共有67個項目，其中約2.75百萬平方米歸屬於 貴集團的利益。

在區域構成方面，大灣區佔總土地儲備約48.8%，華東地區佔約18.1%，華中地區佔約17.7%，華北地區佔約13.0%，成都紫雲府佔約1.4%，成都青白江地塊佔約0.3%，及海口司馬坡島項目佔約0.5%。

貴集團於二〇一九年六月三十日的土地儲備概要如下：

地點	土地儲備	開發中物業	未來開發的物業
	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 大灣區	10,548,700	6,612,700	3,936,000
2 華東地區	3,902,900	1,965,500	1,937,400
3 華中地區	3,765,400	2,902,000	863,400
4 華北地區	2,839,400	1,453,200	1,386,200
5 成都紫雲府	296,900	152,300	144,600
6 成都青白江地塊	66,000	–	66,000
7 海口司馬坡島項目	100,500	–	100,500
<b>總計</b>	<b>21,519,800</b>	<b>13,085,700</b>	<b>8,434,100</b>

## 獨立財務顧問函件

截至二〇一九年六月三十日止六個月，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369.0億元，同比上升31.9%，完成全年合同銷售目標人民幣680億元的約54.3%；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1.64百萬平方米，同比上升19.3%，均價約為每平方米人民幣22,500元，同比上升10.8%。

### (b) 貴集團的財務資料

下文表一1中 貴集團的財務資料概要乃摘錄自 貴公司截至二〇一八年十二月三十一日止年度的年報及業績公告：

表一1：貴集團的財務摘要

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二〇一七年 經審核 人民幣千元	二〇一八年 經審核 人民幣千元	二〇一八年 未經審核 人民幣千元	二〇一九年 未經審核 人民幣千元
收入	23,793,908	26,433,444	10,162,841	21,788,127
毛利	6,108,107	8,392,922	2,623,445	6,546,629
除稅前溢利	4,785,410	6,783,402	2,716,407	6,233,504
除稅後溢利	2,331,646	3,039,493	1,450,265	2,759,118
	於十二月三十一日		於六月三十日	
	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	二〇一八年 未經審核 人民幣千元	二〇一九年 未經審核 人民幣千元
非流動資產	37,196,884	35,183,877		39,752,583
流動資產	95,945,627	133,636,621		168,520,871
流動負債	52,196,851	72,629,069		90,585,844
非流動負債	43,956,742	53,279,711		65,068,685
淨資產	36,988,918	42,911,718		52,618,925

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。

截至二〇一九年六月三十日止六個月，貴集團實現收入約為人民幣218億元，同比上升114.4%。權益持有人應佔利潤約為人民幣19億元，同比上升42.4%。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收益)約為人民幣18億元，同比上升63.2%。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截至二〇一九年六月三十日止六個月交付予客戶更多建築面積。

於二〇一九年六月三十日，貴集團總資產約為人民幣2,083億元，較於二〇一八年十二月三十一日約人民幣1,688億元增加約23.4%。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398億元，而於二〇一八年十二月三十一日約為人民幣352億元。貴集團流動資產由二〇一八年十二月三十一日約人民幣1,336億元增加約26.1%至於二〇一九年六月三十日約人民幣1,685億元，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。貴集團於二〇一九年六月三十日的現金及現金及現金等價物約為人民幣245億元，較於二〇一八年十二月三十一日人民幣220億元增加約11.4%。

貴集團總負債由二〇一八年十二月三十一日約人民幣1,259億元增加約23.7%至二〇一九年六月三十日約人民幣1,557億元。

於二〇一九年六月三十日，貴公司擁有人應佔總權益約為人民幣400億元，較於二〇一八年十二月三十一日約人民幣338億元增加約18.1%。

**(c) 貴集團業務展望**

如業績公告所載，展望二〇一九年下半年，全球經濟仍面臨著諸多的風險因素，如中美貿易爭端，英國硬脫歐及地緣政治風險都將對全球經濟的增長帶來巨大的不穩定性，因此，預期全球經濟增長仍將繼續放緩。同時，因應全球經濟的下行，為支持經濟的增長，主要發達經濟體和發展中經濟體將轉向更為寬鬆的政策，下半年美聯儲也有較大機會減息，也有利於全球經濟的企穩回升。中國經濟也會面臨著諸多外部環境因素的挑戰，特別是中美貿易爭端的前景會對中國經濟的增長帶來一定的不確定



性，下半年宏觀經濟會面臨著較大的下行壓力。但因應中國經濟增長的外部因素的不確定性，預計中國政府將繼續加大對宏觀經濟增長的支持力度，繼續實行積極的財政政策和適度穩健的貨幣政策，繼續深化供給側改革，強化創新驅動，加快產業升級和消費結構的升級。由於中國的市場空間巨大，產業升級的潛力非常大，改革開放的步伐將繼續加快，在「六穩」政策和利好措施的支持下，預期二〇一九年下半年中國宏觀經濟總體仍將保持平穩增長態勢。

二〇一九年，房地產行業作為國民經濟的重要支柱，預期行業總體將保持平穩。房地產市場調控政策總體仍將保持連續性和穩定性，堅持「房住不炒」的調控基調，著重因城施策和分類調控，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。預期下半年的房地產市場總體供應穩定，價格增長空間受限，但不同城市市場表現仍將明顯分化。一線城市和主要二線城市市場將繼續保持平穩發展，三四線城市市場需求相對薄弱，市場下行壓力較大，剛需剛改仍將主導整體市場需求。政府對不同城市的土地市場將實施「因城施策」的分類調控政策，對市場過熱的城市將繼續加大土地供應，降低土地的溢價，控制房價。對土地市場趨冷的城市將通過減少土地供應和優化土地結構來穩定房價。因應經濟下行的壓力，信貸資金總體保持鬆緊適度，房地產企業的融資環境將穩中趨緊，政府將加強對房地產融資的監管，有效控制行業的風險。

#### 完成年度目標

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，通過把握市場機會、加快推盤供貨的節奏，拓寬銷售渠道，加強合作項目的銷售管理，提升軌交項目的銷售，確保全年銷售目標和現金回流目標的達成；在經營方面，加快項目開發速度，提升資產周轉率，確保竣工項目按計劃交付結轉，持續提升盈利能力；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。

### 多元化、特色化獲取優質土地資源

貴集團將繼續通過多種方式獲取優質土地資源，優化「軌交+物業」特色化獲取模式，鞏固「集團孵化+越秀地產購買」資源獲取方式，繼續加快拓展國企合作，助力多元化增加土地儲備；貴集團將以裡仁洞村重建項目為契機，將舊村改造模式打造成貴集團獲取優質土地資源的新渠道。在公開土地市場，加強對市場的研判和重點城市群潛在城市的研究，按照控節奏、優結構、嚴標準、更佳的地域佈局的要求，重點投向收益較高、風險可控的項目和快周轉項目。此外，貴集團將謹慎積極尋求二級市場的併購機會。在投資區域佈局上，重點投向大灣區城市，鞏固貴集團在大灣區的市場領先地位，增加在華東、華中和北方區域等核心區域的資金投入，進一步完善全國區域化的佈局。

### 不斷提升開發運營能力

以客戶需求為導向，貴集團將加快客研體系的建立，以客戶的全生命週期體驗為導向，提供優質的產品和服務，不斷提升開發運營能力。

加強運營精細化管理水平，做實做好項目的運營管理，提高項目的運營效益。強化工程管理，保證按時供貨和項目交付，優化項目的進度計劃考核體系，強化實施項目管理的標準化，有效提升項目的品質管控水平。此外，貴集團將不斷優化供應商資源和組成，健全和完善成本與採購各項制度。優化成本管控，強化動態成本管理，實現成本精準控制。

### 穩健發展商業物業

「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，確保商業物業發揮對貴集團發展的「穩定器」作用。一方面加強對出租性商業物業的管理，優化項目的定位和客戶結構，通過提升商業物業運營能力，不斷提升商業物業的租金水平和出租率水平，提高商業物

業的價值；另一方面加強對開發中商業物業的策劃和開發能力，加快項目的開發速度，同時，積極探索商業輕資產管理和運營模式，將商業地產發展成為貴集團的重要「穩定器」和核心競爭能力。

#### *確保財務穩健和資金安全*

針對外部經濟波動和環境因素的不確定帶來的流動性風險、利率風險和匯率風險，貴集團將繼續加快銷售和資金回籠。此外，貴集團將並通過綜合利用境內外的融資渠道多元化優勢，充分運用各類金融手段，不斷優化資金管理，降低融資成本、優化負債結構、有效管控匯率風險。同時，進一步強化風險管控職能，完善財務風險監控體系，做好風險預警和防範。

#### *穩步發展新業態*

貴集團將穩步推進新業態的發展。在養老業務方面，提升養老業務的整體經營水平。對已運營項目，重點提升服務品質和客戶滿意度，優化養老業務的運營標準化體系，努力提升經營效益。同時積極拓展新項目，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，培育核心運營能力；在「地產+」業務方面，加強同國有企業和科研機構的合作，穩步推進「+產業」、「+小鎮」等業務，整合大灣區優質教育資源，加快推進「+教育」業務發展。

## **II. 收購事項**

買方已於二〇一九年九月十日訂立交易文件。根據交易文件，買方已有條件同意收購51%股權及貸款權益。收購事項的背景及詳情載於通函內函件「交易文件」一節。

**釐定蘿崗收購事項及陳頭崗收購事項代價的基準**

買方將收購目標控股公司(持有目標公司各自的51%股權)的全部股權的代價乃根據獨立估值師釐定目標控股公司於二〇一九年六月三十日各自的淨資產評估值釐定，即分別約為人民幣71,642,000元及人民幣56,403,000元。

由於各目標控股公司持有的唯一資產(現金及現金等價物除外)為其於相關目標公司的51%股權，故獨立估值師通過(其中包括)按相關目標公司於二〇一九年六月三十日的淨資產評估值的51%評估其於相關目標公司的權益，並考慮目標控股公司於二〇一九年六月三十日的負債(主要包括廣州越秀墊付的股東貸款連同直至二〇一九年六月三十日的應計利息)，從而釐定各目標控股公司於二〇一九年六月三十日的淨資產評估值。於釐定各目標公司於二〇一九年六月三十日的淨資產評估值時，獨立估值師已考慮(其中包括)(a)相關項目估值及與相關新地鐵房產項目的潛在公平值收益有關的遞延稅項負債；及(b)相關目標公司於二〇一九年六月三十日的負債(主要包括廣州越秀及廣州地鐵墊付的貸款連同直至二〇一九年六月三十日的應計利息)。

僅供說明用途，假設收購事項於二〇一九年十一月十五日(即 貴公司旨在完成收購事項的日期)完成，則買方就收購事項應付的總收購金額將約為人民幣8,910,951,018元(包括蘿崗收購事項約人民幣4,881,353,609元及陳頭崗收購事項約人民幣4,029,597,409元)。

誠如期權公告所披露，根據越秀地產期權契約，各份越秀地產期權的行使價應為以下的較高者：(1)廣州越秀的原收購成本(包括廣州越秀向相關目標公司提供的任何進一步資金)加各種情況下的應計利息及其他附帶成本的金額，並在考慮交易結構後作出公平合理調整(「總貢獻法」)；及(2)將由廣州越秀及 貴公司協定，根據由獨立專業估值師編製的估值報告釐定將予轉讓的權益的價值(「評估值法」)。就越秀地產期權的目前行使情況而言，應以評估值法為準，因為預期總收購金額(如所釐定並如上文所示假設收購事項於二〇一九年十一月十五日完成)將大約等於或略高於基於總貢獻法釐定的行使價。

### 代價估值

吾等已審閱獨立估值師就蘿崗目標控股公司、陳頭崗目標控股公司及新地鐵房地產項目於二〇一九年六月三十日（「估值日期」）編製的估值報告（「估值報告」）（載於通函附錄五A、附錄五B及附錄五C），並就達致蘿崗目標控股公司、陳頭崗目標控股公司及新地鐵房地產項目的估值（「估值」）所採用的方法以及所採用的基準及假設與獨立估值師進行討論。

目標控股公司估值乃按市場價值基準進行。目標控股公司資產淨值（「資產淨值」）的估值乃根據國際估值準則委員會就業務估值頒佈的國際估值準則而編製，其中載列業務估值所用的基準及估值方法指引。

吾等注意到目標控股公司資產淨值的估值乃根據目標公司及目標控股公司於二〇一九年六月三十日的管理賬目編製。根據目標公司的經審核賬目，除新地鐵房地產項目外，(i)目標公司的其他資產包括現金及現金等價物、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、應付最終控股公司款項及應付一名非控股股東款項。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現金等價物；及(ii)目標控股公司的負債包括應付最終控股公司款項。獨立估值師認為，除新地鐵房地產項目外，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，獨立估值師另行編製各新地鐵房地產項目的估值。為新地鐵房地產項目進行估值時，獨立估值師已遵從聯交所頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值—二〇一七年全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》以及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的一切規定。

吾等已審閱及查詢(i)獨立估值師與 貴公司的委聘條款；及(ii)獨立估值師有關編製估值報告的資格及經驗。獨立估值師已確認其獨立於 貴集團及廣州越秀。從委聘函件中吾等注意到，進行估價的工作範圍並無限制，工作範圍適用於所給出的意見。獨立估值師於二〇一九年七月進行實地考察及視察新地鐵房地產項目，並已獲提

供有關新地鐵房地產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理員的資格及經驗，吾等注意到(i)新地鐵房地產項目估值的領導人員姚贈榮先生為特許測量師，在香港及中國物業估值方面擁有超過25年經驗及擁有亞太區相關經驗；及(ii)目標控股公司及目標公司估值的領導人員陳銘傑先生為香港會計師公會及澳洲會計師公會之資深會員。彼為國際認證估值專家及新加坡特許估值師及估價師，彼於中國內地及香港不同行業的上市公司及私營公司擁有逾20年的估值及企業諮詢業務經驗。經考慮上述因素後，吾等認為獨立估值師根據委聘條款所適用的工作範圍屬適當且獨立估值師在進行估值時擁有足夠相關經驗。

蘿崗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」）。陳頭崗項目包括有待未來發展的一幅地塊（「第三類物業」）。

就第一類物業估值而言，獨立估值師參考相關市場上可得的可資比較土地銷售證據，採用比較法進行估值，並已計及於估值日期與建設階段有關的應計建設成本及專業費用及完成開發預期產生的餘下成本及費用。

就第二類物業及第三類物業估值而言，由於該等物業有待未來發展，獨立估值師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，採用比較法進行估值。

獨立估值師已識別並分析當地與該新地鐵房地產項目標的物業特點相近土地的各项相關銷售證據，如性質、用途、地盤面積、數據及交通方便程度。就蘿崗項目而言，所選擇的可資比較物業為於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14,000元至人民幣17,000元。就陳頭崗項目而言，所選擇的可資比較物業為於二〇一七年至二〇一九年交易的廣州市內多用途土地或住宅土地。該等可資比較場地之樓面地價介乎每平方米人民幣16,000元至人民幣22,000元。

## 獨立財務顧問函件

吾等已審閱獨立估值師就市場比較法所識別的交易，並注意到獨立估值師已就各新地鐵房地產項目選擇三項可資比較交易（經獨立估值師確認乃屬詳盡）。獨立估值師選擇的可資比較物業概要如下：

### 蘿崗項目

物業	地點	交易日期	用途	計容積率	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	廣州市黃埔區	二〇一八年十二月	住宅	221,075	15,673
可資比較物業B	廣州市黃埔區	二〇一八年十二月	住宅	174,630	13,703
可資比較物業C	廣州市黃埔區	二〇一八年十月	住宅	67,254	16,859

### 陳頭崗項目

物業	地點	交易日期	用途	建築面積	交易價格
				(平方米)	(人民幣元/平方米)
可資比較物業A	廣州市番禺區	二〇一七年十一月	多用途，包括住宅	290,135	22,000
可資比較物業B	廣州市番禺區	二〇一九年四月	住宅	86,403	16,095
可資比較物業C	廣州市番禺區	二〇一七年十月	多用途，包括住宅	381,425	17,238

已就可資比較物業與物業在時間、地點、用途（多用途或純住宅）及其他特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整位置（如便利程度）及與開發潛力有關的特徵（如用途（多用途或純住宅）、佔地面積、外形、地積比率、使用年期等）的一般基準為：倘可資比較物業優於物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業差於或不及物業受歡迎，則作出向上調整。有關時間調整，會考慮交易日期的市

## 獨立財務顧問函件

場狀況。按計容積率建築面積（就蘿崗項目為605,472平方米及就陳頭崗項目為583,447平方米），獨立估值師就蘿崗項目及陳頭崗項目估值採納的市場價分別為每平方米人民幣14,726元及每平方米人民幣12,488元。新地鐵房地產項目的估值計算如下：

### 第一類物業

	計容積率建築面積 (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	2,000	14,726	29.5
建築成本及已產生相關開支	不適用	不適用	2.5
總計			32

### 第二類物業

	計容積率建築面積 (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	605,472	14,726	8,887
建築成本及已產生相關開支	不適用	不適用	13
總計			8,900

### 第三類物業

	計容積率建築面積 (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	583,447	12,488	7,286
建築成本及已產生相關開支	不適用	不適用	1,392
總計			8,678

基於上文所述，吾等認為獨立估值師就新地鐵房地產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。



---

## 獨立財務顧問函件

---

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

<b>資產</b>	<b>估值方式及方法</b>
遞延稅項資產；其他應收款項； 現金及現金等價物	基於管理報告中的數值。
物業、廠房及設備；開發中物業 (即期及非即期)	基於獨立估值師發佈的蘿崗項目／陳頭崗項目(視情況而定)估值報告。
長期股權投資	對資產淨值估值應用加總法。加總法是根據實體相關資產的市值減任何有關負債的數值評估公司權益價值的方法。
<b>負債</b>	<b>估值方式及方法</b>
其他應付款項及應計費用；應付最終 終控股公司款項；應付一名非控 股股東款項	基於管理報告中的數值。
遞延稅項負債	遞延稅項負債乃根據發展中的新地鐵房地產項目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。

獨立估值師認為，除新地鐵房地產項目以外，目標公司其他資產及負債於其管理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新地鐵房地產項目的重估有關。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，蘿崗目標公司的經評估資產淨值約為人民幣1,261.3百萬元，乃來自如下計算：

	市值 (人民幣元)
<b>總資產</b>	9,600,381,000
遞延稅項資產	47,870,000
物業、廠房及設備	
開發中物業(即期)	8,932,000,000
開發中物業(非即期)	
其他應收款項	177,000
現金及現金等價物	620,334,000
<b>總負債</b>	8,339,038,000
其他應付款項及應計費用	13,099,000
應付最終控股公司款項	4,113,227,000
應付一名非控股股東款項	3,951,927,000
遞延稅項負債	260,785,000
<b>淨資產</b>	1,261,343,000
<b>淨資產的51% (取整至千位數)</b>	643,285,000

根據估值報告，陳頭崗目標公司的經評估資產淨值約為人民幣1,153.0百萬元，乃來自如下計算：

	市值 (人民幣元)
<b>總資產</b>	9,438,935,000
遞延稅項資產	23,061,000
物業、廠房及設備	
開發中物業(非即期)	8,678,000,000
開發中物業(即期)	
其他應收款項	2,000
現金及現金等價物	737,872,000
<b>總負債</b>	8,285,894,000
其他應付款項及應計費用	1,581,685,000
應付最終控股公司款項	3,336,804,000
應付一名非控股股東款項	3,205,949,000
遞延稅項負債	161,456,000
<b>淨資產</b>	1,153,041,000
<b>淨資產的51% (取整至千位數)</b>	588,051,000

---

## 獨立財務顧問函件

---

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

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

根據估值報告，蘿崗目標控股公司的經評估資產淨值約為人民幣71.6百萬元，乃來自如下計算：

	市值 (人民幣元)
<b>總資產</b>	653,886,000
長期股權投資	643,285,000
現金及現金等價物	10,601,000
<b>總負債</b>	582,244,000
應付最終控股公司款項	582,244,000
<b>淨資產</b>	71,642,000

根據估值報告，陳頭崗目標控股公司的經評估資產淨值約為人民幣56.4百萬元，乃來自如下計算：

	市值 (人民幣元)
<b>總資產</b>	598,402,000
長期股權投資	588,051,000
現金及現金等價物	10,351,000
<b>總負債</b>	541,999,000
應付最終控股公司款項	541,999,000
<b>淨資產</b>	56,403,000

## 獨立財務顧問函件

鑑於上述情況，吾等認為估值報告就評估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) 於二〇一九年六月一日至二〇一九年九月十日（即公告日期）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8項符合上述標準的可資比較交易（「可資比較物業交易」），且該等可資比較物業交易具有詳盡性及代表性。吾等並無將物業交易研究期間擴展到更久時期，因為吾等認為已識別合理數量的樣本，且最新的交易密切反映相關房地產市場的市場條件及動態，從而對於代價而言更具相關性。儘管可資比較物業交易的標的物業位置與新地鐵房地產項目不同，但鑒於可資比較物業交易及新地鐵房地產項目在大中華面臨類似的市場條件及動態，吾等認為，可資比較物業交易可為香港上市發行人收購大中華物業提供一般參考，並具有可比性。有關可資比較物業交易的相關資料的簡要概述如下：

編號	公司名稱 (股份代號)	通函日期	交易及地點	關連交易 (是/否)	代價 (百萬港元)	經調整	經調整
						資產淨值 /物業估值	資產淨值 /物業估值
1	華地國際控股有限公司(1700)	二〇一九年 八月三十日	收購江蘇的物業項目	否	1,163	1,040.8	11.7%
2	中昌國際控股集團有限公司(859)	二〇一九年 八月二十九日	收購廣東的酒店	是	137	157	-12.6%
3	永發置業有限公司(287)	二〇一九年 八月五日	收購香港的物業項目	否	410	412	-0.5%

**獨立財務顧問函件**

編號	公司名稱 (股份代號)	通函日期	交易及地點	關連交易 (是/否)	代價 (百萬港元)	經調整	經調整
						資產淨值 / 物業估值	資產淨值 / 物業估值 溢價/折讓
4	宏安集團有限公司 (1222)	二〇一九年 七月二十六日	收購香港的商用物業	否	780	780	0.0%
5	建發國際投資集團 有限公司(1908)	二〇一九年 七月十五日	收購江蘇的住宅物業	是	1,687	1,687	0.0%
6	新豐泰集團控股 有限公司(1771)	二〇一九年 六月二十八日	收購陝西的一個商業 發展項目的土地 使用權	否	181	181	0.0%
7	中國城市基礎設施 集團有限公司 (2349)	二〇一九年 六月二十一日	收購廣東的住宅物業	否	795	800	-0.7%
8	寶聯控股有限公司 (8201)	二〇一九年 六月十七日	收購香港的商用物業	否	57	57	0.0%
蘿崗股權轉讓代價					人民幣 71.6百萬元	人民幣 71.6百萬元	0%
陳頭崗股權轉讓 代價					人民幣 56.4百萬元	人民幣 56.4百萬元	0%
						平均折讓	-0.3%
						最高折讓	-12.6%
						最高溢價	11.7%

## 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12.6%至溢價約11.7%之間。吾等注意到，股權轉讓代價各自低於目標控股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。

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

### 貸款利率

吾等注意到貸款的轉讓以等額基準作出，其概要載列如下：

	本金額 (人民幣百萬元)	利率	應計利息 (假設於二〇一九年 十一月十五日 完成收購事項) (人民幣百萬元)	本金額+應計利息 (人民幣百萬元)
蘿崗目標控股公司計息貸款	579.8	6.5%	16.3	596.1
陳頭崗目標控股公司計息貸款	540.3	6.5%	14.8	555.1
蘿崗目標控股公司不計息貸款	0.6	0%	-	0.6
陳頭崗目標控股公司不計息貸款	0.3	0%	-	0.3
蘿崗目標51%計息貸款	4,005.1	6.5%	122.2	4,127.3
陳頭崗目標51%計息貸款	3,248.0	6.5%	99.1	3,347.1
蘿崗目標不計息貸款	85.7	0%	-	85.7
陳頭崗目標不計息貸款	70.6	0%	-	70.6

吾等獲廣州越秀管理層告知，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至二〇一九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至二〇一九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、貸款期限及性質與貸款協議不同，廣州越秀貸款協議可就廣州越秀來自商業銀行的借貸成本範圍提供一般參考。

鑒於(i)貸款的利率乃由廣州越秀與廣州地鐵經公平磋商後釐定；(ii)支付6.5%的貸款利率用於結算廣州越秀投資新地鐵房地產項目的借貸成本，且該利率在廣州越秀借貸利率範圍內；及(iii)收購事項符合 貴公司「軌交+房地產」戰略，並將增加 貴集團優質土地儲備，吾等認為廣州越秀來自商業銀行的借貸成本對評估貸款利率而言屬公平合理，以及按6.5%的利率轉讓貸款對 貴公司及獨立股東整體而言屬公平合理。

### **董事會組成及保留事項**

根據蘿崗合作開發協議，蘿崗目標公司共有九名董事，其中三名由廣州地鐵委任，五名由蘿崗目標控股公司委任，一名由科學城委任。

根據陳頭崗合作開發協議，陳頭崗目標公司共有五名董事，其中兩名由廣州地鐵委任，三名由陳頭崗目標控股公司委任。

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

鑒於 貴集團有權於收購事項完成後分別提名蘿崗目標公司的9名董事會成員中的5名及陳頭崗目標公司的5名董事會成員中的3名，吾等認為該董事會提名安排屬公平合理。

**進一步融資**

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

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

鑒於目標公司的額外股東貸款或抵押或擔保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。

**III. 目標控股公司的財務資料**

**蘿崗目標控股公司**

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

	自二〇一八年 十一月二十七日 (即蘿崗目標控股公司 註冊成立日期) 至二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	截至二〇一九年 六月三十日止 六個月 人民幣千元
收入	-	-
除稅前淨虧損	-	(6,787)
除稅後淨利潤	-	2,056



---

## 獨立財務顧問函件

---

蘿崗目標控股公司於二〇一九年六月三十日的經審核綜合資產總值及經審核綜合資產淨值分別為人民幣9,441,317,000元及人民幣598,353,000元，載於蘿崗目標控股公司截至二〇一九年六月三十日止六個月的經審核綜合賬目。

### 陳頭崗目標控股公司

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

	自二〇一八年 十一月二十七日 (即陳頭崗目標控股 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	截至二〇一九年 六月三十日止 六個月 人民幣千元
收入	-	-
除稅前淨利潤	-	6,641
除稅後淨利潤	-	11,362

陳頭崗目標控股公司於二〇一九年六月三十日的經審核綜合資產總值及經審核綜合資產淨值分別為人民幣9,352,759,000元及人民幣566,293,000元，載於陳頭崗目標控股公司截至二〇一九年六月三十日止六個月的經審核綜合賬目。

#### IV. 有關收購事項各方及新地鐵房地產項目的資料

##### 貴公司

貴公司主要從事房地產開發與投資，專注於粵港澳大灣區、東部地區、中部地區及北部地區的房地產開發。

##### 蘿崗目標控股公司

蘿崗目標控股公司現時為投資控股公司，其唯一資產(現金或現金等價物除外)為蘿崗目標公司的51%股權。其主要從事物業管理及營運及提供物業及投資諮詢服務。

### **蘿崗目標公司**

蘿崗目標公司主要從事物業開發與管理，包括位於廣州市黃埔區荔紅一路以東、開創大道以南、開源大道以西及伴河路以北的品秀星樾的開發。其亦為蘿崗項目的唯一登記擁有人。

### **陳頭崗目標控股公司**

陳頭崗目標控股公司現時為投資控股公司，其唯一資產（現金或現金等價物除外）為陳頭崗目標公司的51%股權。其主要從事物業開發及營運及提供企業管理服務。

### **陳頭崗目標公司**

陳頭崗目標公司主要從事物業開發與管理，包括位於廣州市番禺區東曉南路及東新高速西南的品秀星瀚的開發。其亦為陳頭崗項目的唯一登記擁有人。

### **東緯**

東緯為一間投資控股公司，由廣州越秀全資擁有。

### **買方**

買方為一間投資控股公司。

### **廣州越秀**

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

### **科學城**

科學城主要從事提供建築及基礎設施服務。科學城為獨立第三方。

新地鐵房地產項目

(i) 蘿崗項目

蘿崗項目（「蘿崗項目」）位於廣東省廣州黃埔區荔紅一路以東，開創大道以南，開源大道以西，伴河路以北。蘿崗項目毗鄰地鐵6號線香雪站，僅相隔600米，並由地下通道直接連接地鐵站。按貴公司所了解，此為黃浦區核心地區的僅有大面積地塊（地盤面積為282,931平方米，計容積率建築面積605,472平方米及建築面積為935,795平方米），可發展由住宅樓宇及教育設施組成的多用途物業綜合體。蘿崗項目的建設預期將於二〇二三年六月完成。

蘿崗項目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I類－持作開發	公共圖書館	2,000	
	小計：	2,000	
第II類－持作未來開發	住宅	528,372	
	零售	12,634	
	附屬設施	103,006	
	地庫	289,783	6,480
	小計：	933,795	6,480
	總計：	935,795	6,480

(ii) 陳頭崗項目

陳頭崗項目（「陳頭崗項目」）位於廣東省廣州番禺區東曉南路和東新高速公路的西南方，位於地鐵22號線陳頭崗站東面，為番禺區罕有大面積純住宅房地產開發項目（地盤面積為242,094平方米，計容積率建築面積583,447平方米及總建築面積為876,741平方米）。地鐵22號線預期將於二〇二〇年啟用，預期將符合陳頭崗項目的銷售期，將有助提升項目的價值。陳頭崗項目的建設預期將於二〇二三年十月完成。

陳頭崗項目的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
第三類－持作未來開發	住宅	525,287	
	零售	17,346	
	附屬設施	70,227	
	地庫（包括停車位）	263,881	3,718
	總計：	876,741	3,718

V. 收購事項的理由及裨益

董事會認為，收購廣州新地鐵房地產項目的51%權益為 貴公司與廣州地鐵建立戰略合作關係及實現「軌交+房地產」業務戰略的重要一環。收購事項完成後， 貴集團地鐵相關項目的建築面積將增至約3.2百萬平方米，於最後實際可行日期佔 貴集團現有土地儲備總量約14.9%及一線城市土地儲備約36.3%。

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

**VI. 收購事項對 貴集團可能構成的財務影響**

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

**(i) 盈利**

貴集團截至二〇一八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。由於新地鐵房地產項目處於發展階段， 貴公司預期，新地鐵房地產項目短期內不會對 貴集團的盈利產生重大影響。 貴公司預期，在向客戶預售及交付新地鐵房地產項目物業後，該項目將對 貴集團財務業績作出積極貢獻。

**(ii) 資產淨值**

於二〇一九年六月三十日， 貴公司擁有人應佔資產淨值及 貴公司擁有人應佔每股資產淨值分別約為人民幣39,954.6百萬元及每股人民幣2.58元（基於於最後實際可行日期已發行15,482,280,438股股份）。誠如通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料所披露，假設收購事項已於二〇一九年六月三十日完成，則經擴大集團之淨資產於二〇一九年六月三十日將增加約人民幣1,163.0百萬元至人民幣53,782.0百萬元。淨資產的該等增加主要是由於經扣除為因收購事項導致的現金及現金等價物減少後發展中物業增加。

**(iii) 資產負債比率**

於二〇一九年六月三十日， 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31.2%。根據通函附錄四所載備考財務資料，假設收購事項已於二〇一九年六月三十日完成，由於目標控股公司持有免息銀行借款，經擴大集團的備考資產負債比率將減少至約29.8%，而經擴大集團之總資產將因目標控股公司合併入 貴集團而增加約人民幣10,267.0百萬元。

**(iv) 流動資金**

於二〇一九年六月三十日， 貴集團的流動資產淨值約為人民幣77,935.0百萬元。

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，假設已於二〇一九年六月三十日完成收購事項，則經擴大集團的備考流動淨資產將減少至約人民幣70,912.8百萬元，主要由於收購事項使現金減少人民幣7,343.2百萬元所致。

---

## 獨立財務顧問函件

---

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

### 推薦建議

經考慮上文分析的主要因素，尤其是：

- (i) 收購事項符合 貴公司「軌交+ 物業」的業務策略，並將增加 貴集團的優質土地儲備；
- (ii) 股權轉讓代價等於目標控股公司評估資產淨值，其折讓介乎可資比較物業交易的折讓範圍內；
- (iii) 轉讓貸款以等額基準作出，貸款6.5%的利率將用於支付廣州越秀因投資新地鐵房地產項目而產生的資本成本；及
- (iv) 儘管假設於二〇一九年六月三十日收購事項已完成，備考淨流動資產將會減少，但從長遠來看，預期新地鐵房地產項目將對經擴大集團的財務業績作出積極貢獻，

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

因此，吾等建議獨立股東，在股東大會上投票贊成批准收購事項的決議案。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
禹銘投資管理有限公司  
董事總經理  
李華倫  
謹啟

二〇一九年九月三十日

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以及二〇一八年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表連同財務報表附註、本集團截至二〇一九年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務資料及自二〇一九年十二月三十一日（即本集團最近刊發的經審核賬目的日期）以來所收購公司於相關公司註冊成立日期至二〇一八年十二月三十一日期間的經審核綜合財務報表（已就此向股東呈交會計師報告）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)
- 截至二〇一八年十二月三十一日止年度的年報（第89至190頁）：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0418/ltn20190418667\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0418/ltn20190418667_c.pdf)
- 截至二〇一九年六月三十日止六個月的中期業績公告（第3至41頁）：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0813/ltn20190813204\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0813/ltn20190813204_c.pdf)
- 本公司日期為二〇一九年三月十八日有關GH認購事項及GH收購事項（定義分別見本通函附錄六）的通函（第IIA-1至IIB-24頁）：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0318/ltn20190318044\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0318/ltn20190318044_c.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以及截至二〇一九年六月三十日止六個月的財務業績摘要，摘錄自本公司相關年度報告及中期業績公告：

	截至 二〇一六年 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	截至 二〇一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
營業收入	20,871,021	23,793,908	26,433,444	21,788,127
除稅前盈利	3,363,461	4,785,410	6,783,402	6,233,504
本公司權益持有人應佔盈利	1,540,154	2,260,242	2,727,885	1,870,140
非控股權益應佔盈利	186,722	71,404	311,608	888,978
稅項	1,636,585	2,453,764	3,743,909	3,474,386
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	0.1393

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以及截至二〇一九年六月三十日止六個月的核數師為羅兵咸永道會計師事務所。羅兵咸永道會計師事務所就截至二〇一六年、二〇一七年及二〇一八年十二月三十一日止年度的審核意見為無保留且並無修改意見，亦無於羅兵咸永道會計師事務所就上述年度的核數師報告內重點強調與持續經營有關的事項或不確定性。本集團截至二〇一九年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料已經羅兵咸永道會計師事務所審閱。

## 2. 經擴大集團的債務聲明

### 借貸

於二〇一九年八月二日（即本通函付印前就該債務聲明的最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團的未償還借貸、銀行透支及租賃負債約人民幣675.1億元，包括：(1)有抵押銀行借貸及其他借貸約人民幣171.6億元；(2)無抵押銀行借貸約人民幣160.6億元；(3)無抵押其他借貸及透支約人民幣339.2億元；及(4)無抵押租賃負債約人民幣3.7億元。

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

於二〇一九年八月二日（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。於二〇一九年八月二日（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116.2億元。



- (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21.4億元的擔保，其中約人民幣15.0億元的擔保已動用，未動用的擔保約人民幣6.4億元。

除上文所述以及集團內公司間負債外，於二〇一九年八月二日（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，自二〇一九年八月二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

除蘿崗收購事項及陳頭崗收購事項外，董事並不知悉本集團自二〇一九年六月三十日（即本公司編製並於截至二〇一九年六月三十日止六個月中期業績公告中披露的綜合財務資料日期）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，自本通函日期起至少未來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

展望二〇一九年下半年，全球經濟仍面臨著諸多的風險因素，如中美貿易爭端，英國硬脫歐及地緣政治風險都將對全球經濟的增長帶來巨大的不穩定性，因此，預期全球經濟增長仍將繼續放緩。同時，因應全球經濟的下行，為支持經濟的增長，主要發達經濟體和發展中經濟體將轉向更為寬鬆的政策，下半年美聯儲也有較大機會減息，也有利於全球經濟的企穩回升。中國經濟也會面臨著諸多外部環境因素的挑戰，特別是中美貿易爭端的前景會對中國經濟的增長帶來一定的不確定性，下半年宏觀經

濟會面臨著較大的下行壓力。但因應中國經濟增長的外部因素的不確定性，預計中國政府將繼續加大對宏觀經濟增長的支持力度，繼續實行積極的財政政策和適度穩健的貨幣政策，繼續深化供給側改革，強化創新驅動，加快產業升級和消費結構的升級。由於中國的市場空間巨大，產業升級的潛力非常大，改革開放的步伐將繼續加快，在「六穩」政策和利好措施的支持下，預期二〇一九年下半年中國宏觀經濟總體仍將保持平穩增長態勢。

二〇一九年，房地產行業作為國民經濟的重要支柱，預期行業總體將保持平穩。房地產市場調控政策總體仍將保持連續性和穩定性，堅持「房住不炒」的調控基調，著重因城施策和分類調控，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。預期下半年的房地產市場總體供應穩定，價格增長空間受限，但不同城市市場表現仍將明顯分化。一線城市和主要二線城市市場將繼續保持平穩發展，三四線城市市場需求相對薄弱，市場下行壓力較大，剛需剛改仍將主導整體市場需求。政府對不同城市的土地市場將實施「因城施策」的分類調控政策，對市場過熱的城市將繼續加大土地供應，降低土地的溢價，控制房價。對土地市場趨冷的城市將通過減少土地供應和優化土地結構來穩定房價。因應經濟下行的壓力，信貸資金總體保持鬆緊適度，房地產企業的融資環境將穩中趨緊，政府將加強對房地產融資的監管，有效控制行業的風險。

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



羅兵咸永道

## 致越秀地產股份有限公司列位董事就歷史財務資料出具的會計師報告

### 序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就廣州東越實業發展有限公司(「蘿崗目標控股公司」)及其附屬公司(統稱「蘿崗目標集團」)的歷史財務資料(載於第IIA-4至IIA-35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及二〇一九年六月三十日的綜合及公司資產負債表、二〇一八年十一月二十七日(蘿崗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及截至二〇一九年六月三十日止六個月(「往績記錄期間」)的綜合全面收入報表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第IIA-4至IIA-35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」)於二〇一九年九月二十七日就 貴公司建議收購蘿崗目標控股公司而刊發的通函而編製。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.2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蘿崗目標集團於往績記錄期間的財務報表(「相關財務報表」)，是由 貴公司董事負責根據現組成蘿崗目標集團的蘿崗目標控股公司及其附屬公司於往績記錄期間的管理賬目編製。現組成蘿崗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蘿崗目標集團的蘿崗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。

### 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，真實而中肯地反映蘿崗目標控股公司於二〇一八年十二月三十一日及二〇一九年六月三十日的財務狀況、蘿崗目標集團於二〇一八年十二月三十一日及二〇一九年六月三十日的綜合財務狀況，以及蘿崗目標集團於往績記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

二〇一九年九月二十七日

## I. 蘿崗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 十一月二十七日 (蘿崗目標控股公司 註冊成立日期) 至二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	截至 二〇一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
業務合併的議價購買	8	—	30,457
經營溢利		—	30,457
財務收入	5	—	19
財務費用	6	—	(37,263)
除稅前虧損		—	(6,787)
稅項	7	—	8,843
期內溢利及全面收入總額		—	2,056
應佔：			
— 蘿崗目標控股公司權益持有人		—	15,055
— 非控股權益		—	(12,999)
		—	2,056

## (B) 綜合資產負債表

	附註	於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇一九年 六月三十日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	–	1,718,840
發展中物業	11	–	2,456,732
		–	4,175,572
<b>流動資產</b>			
發展中物業	11	–	4,634,633
其他應收款項		–	177
現金及現金等價物	12	–	630,935
		–	5,265,745
<b>總資產</b>		–	9,441,317
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	13	–	13,099
應付最終控股公司款項	18(c)	–	4,695,471
應付非控股權益款項	14	–	3,951,927
		–	8,660,497
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	15	–	182,467
<b>負債總額</b>		–	8,842,964

		於二〇一八年 十二月三十一日	於二〇一九年 六月三十日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>權益</b>			
蘿崗目標控股公司權益持有人			
應佔資本及儲備			
股本	16	–	10,000
保留盈利		–	15,055
		–	25,055
非控股權益		–	573,298
<b>總權益</b>		<b>–</b>	<b>598,353</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>–</b>	<b>9,441,317</b>
<b>流動負債淨額</b>		<b>–</b>	<b>(3,394,752)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>–</b>	<b>780,820</b>



## (C) 蘿崗目標控股公司資產負債表

	附註	於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇一九年 六月三十日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的權益	9	—	579,771
<b>流動資產</b>			
現金及現金等價物	12	—	10,601
<b>總資產</b>		<u>—</u>	<u>590,372</u>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付最終控股公司款項	18(c)	—	582,244
<b>權益</b>			
股本	16	—	10,000
累計虧損		—	(1,872)
<b>總權益</b>		<u>—</u>	<u>8,128</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>—</u>	<u>590,372</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>—</u>	<u>(571,643)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>—</u>	<u>8,128</u>

## (D) 綜合現金流量表

	二〇一八年 十一月二十七日 (蘿崗目標控股公 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	截至 二〇一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
經營溢利	-	30,457
調整：		
業務合併的議價購買	-	(30,457)
營運資金變動前經營現金流量	-	-
其他應收款項增加	-	(67)
發展中物業增加	-	(11,628)
其他應付款項及應計費用減少	-	9,581
經營所用現金淨額	-	(2,114)
收取利息	-	19
經營業務所用現金淨額	-	(2,095)
投資業務		
收購一間附屬公司，已付現金淨額(附註8)	-	(343,213)
投資業務所用現金	-	(343,213)
理財活動		
直接控股公司的出資	-	10,000
非控股權益的出資	-	300,174
最終控股公司的墊款	-	666,069
理財活動產生的現金	-	976,243
現金及現金等價物增加 期初的現金及現金等價物	-	630,935
期末的現金及現金等價物	-	630,935

## (E) 綜合權益變動表

	歸於蘿崗目標控股公司權益持有人				
	股本		小計	非控股權益	總額
	(附註16)	保留盈利			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二〇一八年十一月二十七日、 二〇一八年十二月三十一日及 二〇一九年一月一日的結餘	-	-	-	-	-
期內溢利／(虧損)及 全面收入／(虧損)總額	-	15,055	15,055	(12,999)	2,056
期內全面收入／(虧損)總額	-	15,055	15,055	(12,999)	2,056
與擁有人進行交易					
注資	10,000	-	10,000	300,174	310,174
一間新收購附屬公司的非控股 權益(附註8)	-	-	-	286,123	286,123
與擁有人進行交易的總額	10,000	-	10,000	586,297	596,297
於二〇一九年六月三十日的結餘	<u>10,000</u>	<u>15,055</u>	<u>25,055</u>	<u>573,298</u>	<u>598,353</u>

## II. 歷史財務資料附註

### 1 一般資料

廣州東越實業發展有限公司（「蘿崗目標控股公司」）於二〇一八年十一月二十七日在中華人民共和國（「中國」）註冊成立。其註冊辦事處地址為中國廣州市珠江西路5號6401室。

蘿崗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。蘿崗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」）。

於二〇一九年五月三十日，蘿崗目標控股公司自廣州地鐵集團有限公司（「廣州地鐵」）收購廣州市品悅房地產開發有限公司（「蘿崗目標公司」）的51%股權。由於大部分董事由蘿崗目標控股公司委任，且董事會決議案以簡單多數通過，蘿崗目標公司成為蘿崗目標控股公司的直接非全資附屬公司。同日，獨立第三方科學城廣州投資集團有限公司（「科學城」）自廣州地鐵收購蘿崗目標公司9%股權，成為蘿崗目標公司的非控股權益。

蘿崗目標公司在中國廣州市蘿崗主要從事物業開發、銷售及管理。蘿崗目標控股公司及其附屬公司、蘿崗目標公司統稱為蘿崗目標集團。

於二〇一九年九月十日，廣州城建開發南沙房地產有限公司（「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（蘿崗目標控股公司的中間控股公司）訂立股權轉讓協議，據此，買方同意收購蘿崗目標控股公司的100%股權，而蘿崗目標控股公司擁有蘿崗目標公司的51%股權。

## 2 重大會計政策概要

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

### 2.1 歷史財務資料的不可比較性

由於蘿崗目標控股公司於二〇一八年十一月二十七日註冊成立，二〇一八年財政期間的財務資料涵蓋自二〇一八年十一月二十七日至二〇一八年十二月三十一日不足兩個月的期間，而二〇一九年財政期間涵蓋六個月期間。因此，二〇一八年的財務資料與二〇一九年的財務資料不可比較。

### 2.2 編製基準

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

#### 2.2.1 持續經營

於二〇一九年六月三十日，蘿崗目標集團及蘿崗目標控股公司的流動負債淨額分別約為人民幣3,395百萬元及約為人民幣572百萬元，該等金額均已包括應付最終控股公司及一名非控股權益的款項。於二〇一九年六月三十日，除須按要求償還的應付最終控股公司款項約人民幣582百萬元外，餘下結餘須於一年內償還並因而被分類為流動負債。董事旨在以土地銀行抵押從長期銀行借款中籌措資金，以提高蘿崗目標集團的流動性。此外，蘿崗目標集團的最終控股公司廣州越秀確認，為蘿崗目標集團及蘿崗目標控股公司的持續經營提供財務援助，以便使彼等履行到期責任，且在毋須對業務進行重大削減的情況下於二〇一九年六月三十日起計十二月內開展業務。因此，董事認為蘿崗目標集團及蘿崗控股公司於編製二〇一九年六月三十日歷史財務資料時採用持續基準乃屬恰當。

### 2.2.2 會計政策變動及披露

於二〇一九年六月三十日，已頒佈但尚未生效且未被蘿崗目標集團提早採納的新準則及現有準則之修訂：

		自下列日期或之後開始 的會計期間生效
香港會計準則第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
二〇一八年財務報告概念框架	財務報告概念框架的修訂	二〇二〇年一月一日
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17號	保險合約	二〇二一年一月一日

編製歷史財務資料時，並未應用上述於二〇二〇年一月一日或之後開始年度期間生效的新準則及現有準則之修訂。根據蘿崗目標控股公司董事作出的初步評估，預期該等新準則、現有準則之修訂及詮釋的生效不會對蘿崗目標控股公司的財務表現及狀況構成重大影響。

## 2.3 綜合原則

### 附屬公司

附屬公司指蘿崗目標集團有控制權的實體(包括結構性實體)。當蘿崗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，蘿崗目標集團對該實體有控制權。附屬公司於控制權轉移至蘿崗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，以確保與蘿崗目標集團所採納之政策保持一致。

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

## 2.4 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。附屬公司的業績由蘿崗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。

## 2.5 業務合併

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

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

在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債初步按其於收購日期的公平值計量（少數例外情況除外）。蘿崗目標集團以個別收購的公平值或非控股權益分佔被收購實體可辨別淨資產的部分為基準確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

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

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

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

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

## 2.6 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。

結算日後成本僅在蘿崗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財政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(扣除其剩餘價值)，具體如下：

土地使用權	租期
樓宇	竣工後土地使用權的剩餘租期

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)。

有關租賃會計政策的詳情，請參閱附註2.7。

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。

在建工程乃按成本減累計減值虧損列賬。成本包括所有將資產轉為其擬定用途狀態之應佔成本。此包括興建之直接成本及於興建及安裝期間資本化之利息支出。當將資產轉為其擬定用途所需之興建活動完成，該等成本將終止資本化，並將在建工程轉入物業、廠房及設備之適當類別。在建工程不予折舊。

## 2.7 租賃

租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供蘿崗目標集團使用之日確認相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自損益扣除，以計算出各期間負債結餘的固定週期利率。使用權資產乃按資產可使用年期或租期(以較短者為準)以直線法折舊。租賃負債的利息和本金部分的現金付款被歸類於融資活動。短期租賃、低價值資產租賃及不包括在租賃負債計量中的可變租賃付款的支付仍呈列於經營活動。

租賃產生的資產及負債初始以現值基準進行計量。租賃負債下列租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款），減去收到的任何租賃優惠
- 基於指數或利率的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保項下的承租人預期應付款項
- 採購權的行使價（倘承租人合理地確定行使該權利）；及
- 支付終止租賃的罰款（倘租賃條款反映承租人行使權利終止租賃）

租賃付款採用租賃所隱含的利率進行貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率，即承租人在類似條款及條件的類似經濟環境中借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去收到的任何租賃優惠
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本

短期租賃相關的付款及低價值資產的租賃以直線法於損益賬中確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或少於12個月的租賃。

## 2.8 非財務資產的減值

並無確定使用年期之無形資產毋須攤銷，並最少每年進行減值測試，或發生事件或情況變化顯示其有可能減值時更頻繁進行減值測試。當任何事件發生或情況變化顯示其賬面值可能無法收回時，乃對其他資產進行減值測試。當該資產的賬面值超過其可收回金額時，會就其差額確認減值虧損。資產的可收回金額為公平值減出售成本與

其使用價值兩者之較高者。在評估減值時，資產按可單獨識別且基本上獨立於其他資產或資產組別之現金流量的最低現金流量水平（現金產生單位）進行分類。商譽以外的非財務資產出現減值時，可於每個報告期末考慮減值回撥。

## 2.9 投資財務資產

### (i) 分類

蘿崗目標集團按以下計量類別對財務資產分類：

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

該分類取決於實體管理財務資產的業務模式以及現金流量的合約條款。

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

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

### (ii) 確認及終止確認

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

**(iii) 計量**

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

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

**(iv) 減值**

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

**2.10 抵銷財務工具**

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

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

**2.11 發展中物業**

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

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

### 2.12 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。

### 2.13 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終止確認。已終止或轉讓予另一方的財務負債的賬面值與已付代價之差額(包括任何轉讓的非現金資產或承擔的負債)在損益中確認為其他收入或財務費用。

除非蘿崗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。

### 2.14 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。

### 2.15 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)。

## 2.16 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蘿崗目標集團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。

## 2.17 撥備

如蘿崗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

蘿崗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蘿崗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及其他應收款項有限且賬面並無非衍生財務工具。此外，為管控銀行現金的信貸風險，該等現金存放於信譽高的財務機構。蘿崗目標集團的業務主要面對流動資金風險。蘿崗目標集團的整體風險管理計劃針對不可預測的金融市場，並尋求將蘿崗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**

蘿崗目標集團雖處於資金密集型行業，但蘿崗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。蘿崗目標集團的財務負債主要指應付最終控股公司及非控股權益款項。

下表展示蘿崗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 人民幣千元
於二〇一九年六月三十日	
其他應付款項及應計費用	13,099
應付最終控股公司款項	4,851,989
應付非控股權益款項	4,066,099
	<u>8,931,187</u>

### 3.2 資本管理

蘿崗目標集團的資本管理旨在保障蘿崗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，蘿崗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

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

## 4 重要會計估計及判斷

編製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，包括可能對蘿崗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，蘿崗目標集團董事認為，並無任何估計及假設具有導致蘿崗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：

**(a) 即期及遞延所得稅**

蘿崗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。

**(b) 發展中物業的可變現淨值**

經計及以往經驗所得的完成成本及根據現行市況所得的銷售淨值，蘿崗目標集團將開發中物業撇減至根據評估發展中物業的可變現能力計算的可變現淨值。倘完成成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值亦將會減少並可能導致發展中物業撇減至可變現淨值。倘發生事件或情況變動顯示結餘可能不獲變現，則撇減須予記錄。辨別撇減須運用判斷及估計。倘預期異於原有的估計，則於該等估計變動的期間內對發展中物業的賬面值作出調整。

**(c) 物業、廠房及設備減值**

當情況或環境的變化顯示物業、廠房及設備的賬面值或不能收回時，會對其作減值檢討。物業、廠房及設備的可收回金額已根據其公平值減銷售成本與使用價值之間的較高者釐定，同時計及最近市場狀況及過往經驗。

## 5 財務收入

	二〇一八年 十一月二十七日 (蘿崗目標控股公 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	截至 二〇一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	—	19

## 6 財務費用

	二〇一八年 十一月二十七日 (蘿崗目標控股公 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	截至 二〇一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
應付廣州越秀款項的利息 (附註18(b))	—	24,300
應付廣州地鐵款項的利息 (附註18(b))	—	17,582
應付科學城款項的利息 (附註14)	—	3,958
利息開支總額	—	45,840
減：基於發展中物業的合資格資產而 撥充資本的款額 (附註(a))	—	(8,577)
	—	37,263

- (a) 截至二〇一九年六月三十日止六個月，已撥充資本的發展中物業的借貸成本按6.5%的年資本化率計算。

## 7 稅項

由於蘿崗目標集團於往績記錄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25%作出撥備。

	二〇一八年 十一月二十七日 (蘿崗目標控股公司 註冊成立日期) 至二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	截至 二〇一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
遞延稅項 (附註15)	—	(8,843)
	二〇一八年 十一月二十七日 (蘿崗目標控股公司 註冊成立日期) 至二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	截至 二〇一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
除稅前虧損	—	(6,787)
按中國企業所得稅稅率25%計算 毋須納稅的收入	—	(1,697)
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	—	(7,614)
	—	468
稅項	—	(8,843)

## 8 企業合併

於二〇一九年五月二十八日，蘿崗目標控股公司、廣州越秀、廣州地鐵及科學城訂立一份股權轉讓協議，據此，廣州地鐵出讓其於蘿崗目標公司的51%股權予蘿崗目標控股公司，代價為約人民幣353百萬元。該項交易於二〇一九年五月三十日（「收購日期」）完成。

由於大部分董事由蘿崗目標控股公司委任，且股東大會決議案及董事會以簡單多數通過，蘿崗目標公司成為蘿崗目標控股公司的直接全資附屬公司。

有關購買代價及所收購資產淨值的詳情如下：

	人民幣千元
已付現金	353,053
已收購可識別資產淨值	<u>(383,510)</u>
企業合併中的議價購買	<u><u>(30,457)</u></u>

因收購事項而確認的資產及負債如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	1,718,840
發展中物業	7,071,160
其他應收款項、預付款項及按金	110
現金及現金等價物	9,840
其他預付款項及應計費用	(3,518)
應付最終控股公司款項	(4,005,102)
應付非控股權益的款項	(3,930,387)
遞延稅項負債	<u>(191,310)</u>
可識別淨資產總額	<u>669,633</u>
非控股權益 (附註)	<u>(286,123)</u>
已收購可識別資產淨值	<u><u>383,510</u></u>

附註：非控股權益乃使用比例資產法計算。

有關收購一間附屬公司的現金及現金等價物之淨流出的分析如下：

	人民幣千元
已付現金	353,053
已收現金及銀行結餘	<u>(9,840)</u>
	<u><u>343,213</u></u>

於二〇一九年五月三十日至二〇一九年六月三十日期間，已收購的業務使得蘿崗目標集團獲得收益為零及淨虧損約人民幣27百萬元。

倘收購事項已於二〇一九年一月一日發生，蘿崗目標集團截至二〇一九年六月三十日止六個月的稅後綜合收入及綜合虧損將分別為零及約人民幣105百萬元。

## 9 附屬公司

於往績記錄期間，蘿崗目標控股公司於以下附屬公司擁有直接權益：

實體名稱	註冊 成立日期	法律實體 註冊成立及 經營地點 以及類型	主要業務	實繳資本	蘿崗目標控股公司所持有 的擁有權權益		非控股權益所持有 的擁有權權益	
					於二〇一八年 十二月三十一日	於二〇一九年 六月三十日	於二〇一八年 十二月三十一日	於二〇一九年 六月三十日
					0%	51%	100%	49%
廣州市品悅房地產 開發有限公司	二〇一八年 十二月四日	中國， 有限責任公司	物業開發	人民幣 10,000,000元				

### (a) 非控股權益

以下載列附屬公司的財務資料概要。就附屬公司披露的金額為公司間抵銷之前。

資產負債表概要	蘿崗目標公司 於二〇一九年 六月三十日 人民幣千元
流動資產	5,255,143
流動負債	8,078,251
<b>流動負債淨額</b>	<b>(2,823,108)</b>
非流動資產	4,175,572
非流動負債	182,467
<b>非流動資產淨額</b>	<b>3,993,105</b>
<b>資產淨額</b>	<b>1,169,997</b>
非控股權益	573,298

	蘿崗目標公司 自收購日期至 二〇一九年 六月三十日 人民幣千元
全面收入報表概要	
財務費用淨額	(35,371)
期內虧損及全面虧損總額	(26,528)
分配至非控股權益的虧損	(12,999)

	蘿崗目標公司 自收購日期至 二〇一九年 六月三十日 人民幣千元
現金流量概要	
經營活動所用現金流量	(211)
投資活動所用現金流量	612,600

現金及現金等價物增加淨額	<u>612,389</u>
--------------	----------------

## 10 物業、廠房及設備

	使用權資產 人民幣千元
於二〇一八年十一月二十七日、 二〇一八年十二月三十一日及二〇一九年一月一日	-
收購蘿崗目標公司 (附註8)	<u>1,718,840</u>
於二〇一九年六月三十日	<u>1,718,840</u>

使用權資產指蘿崗目標集團所租用的土地使用權。

## 11 發展中物業

	於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇一九年 六月三十日 人民幣千元
預期完成所需款項：		
於正常營運週期內計入流動資產	–	4,634,633
於正常營運週期外計入非流動資產	–	2,456,732
	<u>–</u>	<u>7,091,365</u>
	<u>–</u>	<u>7,091,365</u>
	於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇一九年 六月三十日 人民幣千元
發展中物業包括：		
土地使用權	–	7,067,602
建築成本及資本化開支	–	15,186
已資本化的財務費用	–	8,577
	<u>–</u>	<u>7,091,365</u>
	<u>–</u>	<u>7,091,365</u>

蘿崗目標集團的物業開發的正常營運週期一般為二至三年。

發展中物業位於中國廣州市蘿崗。

於二〇一九年六月三十日，發展中物業預期將於資產負債表日後的一年後收回。

## 12 現金及現金等價物

## 蘿崗目標集團

	於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇一九年 六月三十日 人民幣千元
銀行存款	—	630,935
最大信貸風險	—	630,935

## 蘿崗目標控股公司

	於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇一九年 六月三十日 人民幣千元
銀行存款	—	10,601
最大信貸風險	—	10,601

蘿崗目標集團及蘿崗目標控股公司的現金及現金等價物皆按人民幣計值。

## 13 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	於二〇一九年 六月三十日 人民幣千元
建築相關成本的應計費用	—	13,094
其他	—	5
	—	13,099



## 14 應付非控股權益的款項

	於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇一九年 六月三十日 人民幣千元
應付廣州地鐵款項 (附註18(c))	-	3,226,061
應付科學城款項 (附註(a))	-	725,866
	-	3,951,927

(a) 該結餘為無擔保及按年利率6.5%計息。該結餘為於一年內償還及按人民幣計值。

## 15 遞延稅項

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

遞延稅項賬目的總變動如下：

	人民幣千元
於二〇一八年十一月二十七日 (蘿崗目標控股公司 註冊成立日期) 及二〇一九年一月一日	-
計入期內損益 (附註7)	8,843
收購蘿崗目標公司 (附註8)	(191,310)
於二〇一九年六月三十日	(182,467)

於往績記錄期間的遞延稅項資產的變動 (於抵銷相同稅收管轄區內的結餘之前) 如下：

	稅項虧損 人民幣千元
於二〇一八年十一月二十七日 (蘿崗目標控股公司 註冊成立日期) 及二〇一九年一月一日	-
計入期內損益 (附註7)	8,843
收購蘿崗目標公司	39,026
於二〇一九年六月三十日	47,869

於往績記錄期間的遞延稅項負債的變動（於抵銷相同稅收管轄區內的結餘之前）如下：

	自企業合併 產生的物業 之公平值增加 人民幣千元
於二〇一八年十一月二十七日（蘿崗目標控股公司 註冊成立日期）及二〇一九年一月一日	-
收購蘿崗目標公司	<u>230,336</u>
於二〇一九年六月三十日	<u><u>230,336</u></u>

遞延稅項資產及負債於可依法以即期稅項資產與即期稅項負債抵銷及於該等遞延稅項乃與同一財政機關相關時相互抵銷。於二〇一九年六月三十日，遞延稅項資產約人民幣47,869,000元由遞延負債所抵銷。以下款項經適當抵銷後列示於綜合資產負債表中：

	於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇一九年 六月三十日 人民幣千元
遞延稅項負債	<u>-</u>	<u>182,467</u>

結轉的稅項虧損可被確認為遞延稅項資產，此相關稅項優惠的變現須視乎未來稅項溢利可否落實而作計算。於二〇一九年六月三十日，蘿崗目標集團持有未確認遞延稅項資產約人民幣468,000元，乃有關將於二〇二四年到期的稅項虧損約人民幣1,872,000元。

## 16 股本

## 蘿崗目標集團及蘿崗目標控股公司

	實繳資本 人民幣千元
於二〇一八年十一月二十七日(蘿崗目標控股公司 註冊成立日期)及二〇一九年一月一日的期初結餘 注資	— <u>10,000</u>
於二〇一九年六月三十日的結餘	<u><u>10,000</u></u>

## 17 現金流量資料

## 理財活動產生的現金對賬

	於二〇一八年 十一月二十七日 (蘿崗目標控股公 司註冊成立日期) 及二〇一九年 一月一日 人民幣千元	現金流量 人民幣千元	其他變動		於二〇一九年 六月三十日 人民幣千元
			收購事項 (附註8) 人民幣千元	應計利息 (附註6) 人民幣千元	
流動					
應付廣州越秀款項	—	666,069	4,005,102	24,300	4,695,471
應付廣州地鐵款項	—	—	3,208,479	17,582	3,226,061
應付科學城款項	—	—	721,908	3,958	725,866
	<u>—</u>	<u>666,069</u>	<u>7,935,489</u>	<u>45,840</u>	<u>8,647,398</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蘿崗目標集團有重大交易的關聯人士名稱及於二〇一九年六月三十日其與蘿崗目標集團關係的概要：

重大關聯人士	與蘿崗目標集團的關係
廣州越秀	最終控股公司
廣州地鐵	對蘿崗目標公司有重大影響力的實體

## (b) 與關聯人士的交易

	二〇一八年 十一月二十七日 (蘿崗目標控股公司 註冊成立日期) 至二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	截至 二〇一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
(i) 與廣州越秀的交易 利息開支(附註6)	—	24,300
(ii) 與廣州地鐵的交易 利息開支(附註6)	—	17,582

上述交易條款乃經訂約雙方協商後釐定。

## (c) 與關聯人士的結餘

**蘿崗目標集團**

	於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇一九年 六月三十日 人民幣千元
應付廣州越秀款項(i)	—	4,695,471
應付廣州地鐵款項(ii)	—	3,226,061
	—	7,921,532

(i) 除約人民幣4,585百萬元的款項為無擔保、按年利率6.5%計息及按人民幣計值外，餘下結餘為無擔保、免息及按人民幣計值。除約人民幣582百萬元款項為按要求償還外，餘下結餘為一年內償還。

(ii) 該結餘為無擔保、按年利率6.5%計息及按人民幣計值。該結餘於一年內償還。

## 蘿崗目標控股公司

	於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇一九年 六月三十日 人民幣千元
應付廣州越秀款項	—	582,244

除約人民幣580百萬元款項為無擔保、按年利率6.5%計息及按人民幣計值外，餘下結餘為無擔保、免息及按人民幣計值。其須按要求償還及按人民幣計值。

**(d) 主要管理層酬金**

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

**III. 後續財務報表**

蘿崗目標控股公司或其附屬公司並無就二〇一九年六月三十日後至本報告日期之間的任何期間編製經審計財務報表。蘿崗目標控股公司或其附屬公司並無就二〇一九年六月三十日後的任何期間宣派股息或作出分派。

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



羅兵咸永道

## 致越秀地產股份有限公司列位董事就歷史財務資料出具的會計師報告

### 序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就廣州緯信實業發展有限公司(「陳頭崗目標控股公司」)及其附屬公司(統稱「陳頭崗目標集團」)的歷史財務資料(載於第IIB-4至IIB-33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及二〇一九年六月三十日的綜合及公司資產負債表、二〇一八年十一月二十七日(陳頭崗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及截至二〇一九年六月三十日止六個月(「往績記錄期間」)的綜合全面收入報表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第IIB-4至IIB-33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」)於二〇一九年九月二十七日就 貴公司建議收購陳頭崗目標控股公司而刊發的通函而編製。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.2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陳頭崗目標集團於往績記錄期間的財務報表(「相關財務報表」)，是由 貴公司董事負責根據現組成陳頭崗目標集團的陳頭崗目標控股公司及其附屬公司於往績記錄期間的管理賬目編製。現組成陳頭崗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陳頭崗目標集團的陳頭崗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。

### 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。

我們的工作涉及執执行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2.2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，真實而中肯地反映陳頭崗目標控股公司於二〇一八年十二月三十一日及二〇一九年六月三十日的財務狀況、陳頭崗目標集團於二〇一八年十二月三十一日及二〇一九年六月三十日的綜合財務狀況，以及陳頭崗目標集團於往績記錄期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則下事項出具的報告

**調整**

在編製歷史財務資料時，未對相關財務報表作出任何調整。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

二〇一九年九月二十七日



## I. 陳頭崗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 十一月二十七日 (陳頭崗目標控股公司 註冊成立日期) 至二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	截至 二〇一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
行政開支		—	(2)
業務合併的議價購買	8	—	26,894
經營溢利		—	26,892
財務收入	5	—	21
財務費用	6	—	(20,272)
除稅前溢利		—	6,641
稅項	7	—	4,721
期內溢利及全面收入總額		—	11,362
應佔：			
— 陳頭崗目標控股公司權益持有人		—	18,302
— 非控股權益		—	(6,940)
		—	11,362

## (B) 綜合資產負債表

	附註	於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇一九年 六月三十日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	–	1,665,948
發展中物業	11	–	2,600,876
		–	4,266,824
<b>流動資產</b>			
發展中物業	11	–	4,337,710
其他應收款項		–	2
現金及現金等價物	12	–	748,223
		–	5,085,935
<b>總資產</b>		–	<b>9,352,759</b>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	13	–	1,581,685
應付最終控股公司款項	17(c)	–	3,878,802
應付非控股權益款項	17(c)	–	3,205,949
		–	8,666,436
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	14	–	120,030
<b>負債總額</b>		–	<b>8,786,466</b>
<b>權益</b>			
陳頭崗目標控股公司權益持有人應佔			
<b>資本及儲備</b>			
股本	15	–	10,000
保留盈利		–	18,302
		–	28,302
非控股權益		–	537,991
<b>總權益</b>		–	<b>566,293</b>
<b>總權益及負債</b>		–	<b>9,352,759</b>
<b>流動負債淨額</b>		–	<b>(3,580,501)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		–	<b>686,323</b>

## (C) 陳頭崗目標控股公司資產負債表

		於二〇一八年 十二月三十一日	於二〇一九年 六月三十日
	附註	人民幣千元	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	—	540,280
<b>流動資產</b>			
現金及現金等價物	12	—	10,351
<b>總資產</b>		<b>—</b>	<b>550,631</b>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付最終控股公司款項	17(c)	—	541,999
<b>權益</b>			
股本	15	—	10,000
累計虧損		—	(1,368)
<b>總權益</b>		<b>—</b>	<b>8,632</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>—</b>	<b>550,631</b>
<b>流動負債淨額</b>		<b>—</b>	<b>(531,648)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>—</b>	<b>8,632</b>

## (D) 綜合現金流量表

	二〇一八年 十一月二十七日 (陳頭崗目標控股公司 註冊成立日 期)至二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	截至 二〇一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
經營溢利	-	26,892
調整：		
業務合併的議價購買	-	(26,894)
營運資金變動前經營現金流量	-	(2)
發展中物業增加	-	(315,120)
其他應付款項及應計費用減少	-	315,120
經營所用現金淨額	-	(2)
收取利息	-	21
經營業務所得現金淨額	-	19
投資業務		
收購一間附屬公司，已付現金淨額(附註8)	-	(229,663)
投資業務所用現金	-	(229,663)
理財活動		
直接控股公司的出資	-	10,000
非控股權益的出資	-	356,651
最終控股公司的墊款	-	611,216
理財活動產生的現金	-	977,867
現金及現金等價物增加 期初的現金及現金等價物	-	748,223
	-	-
期末的現金及現金等價物	-	748,223

## (E) 綜合權益變動表

	歸於陳頭崗目標控股公司				
	權益持有人				
	股本	保留盈利	小計	非控股權益	總額
	(附註15)				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二〇一八年十一月二十七日、 二〇一八年十二月三十一日 及二〇一九年一月一日的結餘	-	-	-	-	-
期內溢利／(虧損) 及 全面收入／(虧損) 總額	-	18,302	18,302	(6,940)	11,362
期內全面收入／(虧損) 總額	-	18,302	18,302	(6,940)	11,362
與擁有人進行交易					
注資	10,000	-	10,000	356,651	366,651
一間新收購附屬公司的 非控股權益 (附註8)	-	-	-	188,280	188,280
與擁有人進行交易的總額	10,000	-	10,000	544,931	554,931
於二〇一九年六月三十日的結餘	<u>10,000</u>	<u>18,302</u>	<u>28,302</u>	<u>537,991</u>	<u>566,293</u>

## II. 歷史財務資料附註

### 1 一般資料

廣州緯信實業發展有限公司（「陳頭崗目標控股公司」）於二〇一八年十一月二十七日在中華人民共和國（「中國」）註冊成立。其註冊辦事處地址為中國廣州市珠江西路5號6401室。

陳頭崗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。陳頭崗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」）。

於二〇一九年五月三十日，陳頭崗目標控股公司自廣州地鐵集團有限公司（「廣州地鐵」）收購廣州市品薈房地產開發有限公司（「陳頭崗目標公司」）的51%股權。由於大部分董事由陳頭崗目標控股公司委任，且董事會決議案以簡單多數通過，陳頭崗目標公司成為陳頭崗目標控股公司的直接非全資附屬公司。

陳頭崗目標公司在中國廣州市陳頭崗主要從事物業開發、銷售及管理。陳頭崗目標控股公司及其附屬公司、陳頭崗目標公司統稱為陳頭崗目標集團。

於二〇一九年九月十日，廣州城建開發南沙房地產有限公司（「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（陳頭崗目標控股公司的中間控股公司）訂立股權轉讓協議，據此，買方同意收購陳頭崗目標控股公司的100%股權，而陳頭崗目標控股公司擁有陳頭崗目標公司的51%股權。

### 2 重大會計政策概要

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

## 2.1 歷史財務資料的不可比較性

由於陳頭崗目標控股公司於二〇一八年十一月二十七日註冊成立，二〇一八年財政期間的財務資料涵蓋自二〇一八年十一月二十七日至二〇一八年十二月三十一日不足兩個月的期間，而二〇一九年財政期間涵蓋六個月期間。因此，二〇一八年的財務資料與二〇一九年的財務資料不可比較。

## 2.2 編製基準

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

### 2.2.1 持續經營

於二〇一九年六月三十日，陳頭崗目標集團及陳頭崗目標控股公司的流動負債淨額分別約為人民幣3,581百萬元及約為人民幣532百萬元，該等金額均已包括應付最終控股公司及一名非控股權益的款項。於二〇一九年六月三十日，除須按要求償還的應付最終控股公司款項約人民幣542百萬元外，餘下結餘須於一年內償還並因而被分類為流動負債。董事旨在以土地銀行抵押從長期銀行借款中籌措資金，以提高陳頭崗目標集團的流動性。此外，陳頭崗目標集團的最終控股公司廣州越秀確認，為陳頭崗目標集團及陳頭崗目標控股公司的持續經營提供財務援助，以便使彼等履行到期責任，且在毋須對業務進行重大削減的情況下於二〇一九年六月三十日起計十二月內開展業務。因此，董事認為陳頭崗目標集團及陳頭崗目標控股公司於編製二〇一九年六月三十日歷史財務資料時採用持續基準乃屬恰當。

### 2.2.2 會計政策變動及披露

於二〇一九年六月三十日，已頒佈但尚未生效且未被陳頭崗目標集團提早採納的新準則及現有準則之修訂：

		自下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港會計準則第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
二〇一八年財務報告概念框架	財務報告概念框架的修訂	二〇二〇年一月一日
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17號	保險合約	二〇二一年一月一日

編製歷史財務資料時，並未應用上述於二〇二〇年一月一日或之後開始年度期間生效的新準則及現有準則之修訂。根據陳頭崗目標控股公司董事作出的初步評估，預期該等新準則、現有準則之修訂及詮釋的生效不會對陳頭崗目標控股公司的財務表現及狀況構成重大影響。

## 2.3 綜合原則

### 附屬公司

附屬公司指陳頭崗目標集團有控制權的實體(包括結構性實體)。當陳頭崗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，陳頭崗目標集團對該實體有控制權。附屬公司於控制權轉移至陳頭崗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，以確保與陳頭崗目標集團所採納之政策保持一致。



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

#### 2.4 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。附屬公司的業績由陳頭崗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。

#### 2.5 業務合併

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

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

在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債初步按其於收購日期的公平值計量（少數例外情況除外）。陳頭崗目標集團以個別收購的公平值或非控股權益分佔被收購實體可辨別淨資產的部分為基準確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

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

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

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

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

## 2.6 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。

結算日後成本僅在陳頭崗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財政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(扣除其剩餘價值)，具體如下：

土地使用權	租期
樓宇	竣工後土地使用權的剩餘租期

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)。

有關租賃會計政策的詳情，請參閱附註2.7。

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。

在建工程乃按成本減累計減值虧損列賬。成本包括所有將資產轉為其擬定用途狀態之應佔成本。此包括興建之直接成本及於興建及安裝期間資本化之利息支出。當將資產轉為其擬定用途所需之興建活動完成，該等成本將終止資本化，並將在建工程轉入物業、廠房及設備之適當類別。在建工程不予折舊。

## 2.7 租賃

租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供陳頭崗目標集團使用之日確認相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自損益扣除，以計算出各期間負債結餘的固定週期利率。使用權資產乃按資產可使用年期或租期(以較短者為準)以直線法折舊。租賃負債的利息和本金部分的現金付款被歸類於融資活動。短期租賃、低價值資產租賃及不包括在租賃負債計量中的可變租賃付款的支付仍呈列於經營活動。

租賃產生的資產及負債初始以現值基準進行計量。租賃負債下列租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款），減去收到的任何租賃優惠
- 基於指數或利率的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保項下的承租人預期應付款項
- 採購權的行使價（倘承租人合理地確定行使該權利）；及
- 支付終止租賃的罰款（倘租賃條款反映承租人行使權利終止租賃）。

租賃付款採用租賃所隱含的利率進行貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率，即承租人在類似條款及條件的類似經濟環境中借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去收到的任何租賃優惠
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

短期租賃相關的付款及低價值資產的租賃以直線法於損益賬中確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或少於12個月的租賃。

## 2.8 非財務資產的減值

並無確定使用年期之無形資產毋須攤銷，並最少每年進行減值測試，或發生事件或情況變化顯示其有可能減值時更頻繁進行減值測試。當任何事件發生或情況變化顯示其賬面值可能無法收回時，乃對其他資產進行減值測試。當該資產的賬面值超過其

可收回金額時，會就其差額確認減值虧損。資產的可收回金額為公平值減出售成本與其使用價值兩者之較高者。在評估減值時，資產按可單獨識別且基本上獨立於其他資產或資產組別之現金流量的最低現金流量水平（現金產生單位）進行分類。商譽以外的非財務資產出現減值時，可於每個報告期末考慮減值回撥。

## 2.9 投資其它財務資產

### (i) 分類

陳頭崗目標集團按以下計量類別對財務資產分類：

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

該分類取決於實體管理財務資產的業務模式以及現金流量的合約條款。

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

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

### (ii) 確認及終止確認

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

**(iii) 計量**

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

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

**(iv) 減值**

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

**2.10 抵銷財務工具**

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

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

**2.11 發展中物業**

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

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

### 2.12 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。

### 2.13 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終止確認。已終止或轉讓予另一方的財務負債的賬面值與已付代價之差額（包括任何轉讓的非現金資產或承擔的負債）在損益中確認為其他收入或財務費用。

除非陳頭崗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。

### 2.14 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。

### 2.15 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）。

## 2.16 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陳頭崗目標集團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。



## 2.17 撥備

如陳頭崗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

陳頭崗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陳頭崗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及其他應收款項有限且賬面並無非衍生財務工具。此外，為管控銀行現金的信貸風險，該等現金存放於信譽高的財務機構。陳頭崗目標集團的業務主要面對流動資金風險。陳頭崗目標集團的整體風險管理計劃針對不可預測的金融市場，並尋求將陳頭崗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**

陳頭崗目標集團雖處於資金密集型行業，但陳頭崗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。陳頭崗目標集團的財務負債主要指應付最終控股公司及非控股權益款項。

下表展示陳頭崗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 人民幣千元
於二〇一九年六月三十日	
其他應付款項及應計費用	1,390,625
應付最終控股公司款項	4,008,780
應付非控股權益款項	3,297,089
	8,696,494

### 3.2 資本管理

陳頭崗目標集團的資本管理旨在保障陳頭崗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，陳頭崗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

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

## 4 重要會計估計及判斷

編製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，包括可能對陳頭崗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，陳頭崗目標集團董事認為，並無任何估計及假設具有導致陳頭崗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：

**(a) 即期及遞延所得稅**

陳頭崗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。

**(b) 發展中物業的可變現淨值**

經計及以往經驗所得的完成成本及根據現行市況所得的銷售淨值，陳頭崗目標集團將開發中物業撇減至根據評估發展中物業的可變現能力計算的可變現淨值。倘完成成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值亦將會減少並可能導致發展中物業撇減至可變現淨值。倘發生事件或情況變動顯示結餘可能不獲變現，則撇減須予記錄。辨別撇減須運用判斷及估計。倘預期異於原有的估計，則於該等估計變動的期間內對發展中物業的賬面值作出調整。

**(c) 物業、廠房及設備減值**

當情況或環境的變化顯示物業、廠房及設備的賬面值或不能收回時，會對其作減值檢討。物業、廠房及設備的可收回金額已根據其公平值減銷售成本與使用價值之間的較高者釐定，同時計及最近市場狀況及過往經驗。

## 5 財務收入

	二〇一八年 十一月二十七日 (陳頭崗目標控股公司 註冊成立日 期)至二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	截至 二〇一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	—	21

## 6 財務費用

	二〇一八年 十一月二十七日 (陳頭崗目標控股公司 註冊成立日 期)至二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	截至 二〇一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
應付廣州越秀款項的利息 (附註17(b))	—	19,559
應付廣州地鐵款項的利息 (附註17(b))	—	17,467
利息開支總額	—	37,026
減：基於發展中物業的合資格資產以及物業、 廠房及設備而撥充資本的款額 (附註(a))	—	(16,754)
	—	20,272

(a) 截至二〇一九年六月三十日止六個月，已撥充資本的發展中物業的借貸成本按6.5%的年資本化率計算。

## 7 稅項

由於陳頭崗目標集團於往績記錄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25%作出撥備。

	二〇一八年 十一月二十七日 (陳頭崗目標控股公司 註冊成立日 期)至二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	截至 二〇一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
遞延稅項 (附註14)	-	(4,721)
	二〇一八年 十一月二十七日 (陳頭崗目標控股公司 註冊成立日 期)至二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	截至 二〇一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
除稅前溢利	-	6,641
按中國企業所得稅稅率25%計算 毋須納稅的收入	-	1,660
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	-	(6,724)
	-	343
稅項	-	(4,721)

## 8 企業合併

於二〇一九年五月二十八日，陳頭崗目標控股公司、廣州越秀及廣州地鐵訂立一份股權轉讓協議，據此，廣州地鐵出讓其於陳頭崗目標公司的51%股權予陳頭崗目標控股公司，代價為約人民幣240百萬元。該項交易於二〇一九年五月三十日（「收購日期」）完成。

由於大部分董事由陳頭崗目標控股公司委任，且股東大會決議案及董事會以簡單多數通過，陳頭崗目標公司成為陳頭崗目標控股公司的直接全資附屬公司。

有關購買代價及所收購資產淨值的詳情如下：

	人民幣千元
已付現金	239,668
已收購可識別資產淨值	<u>(266,562)</u>
企業合併中的議價購買	<u><u>(26,894)</u></u>

因收購事項而確認的資產及負債如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	1,587,044
發展中物業	6,609,956
其他應收款項	2
現金及現金等價物	10,005
其他預付款項及應計費用	(1,190,905)
應付最終控股公司款項	(3,248,027)
應付非控股權益的款項	(3,188,482)
遞延稅項負債	<u>(124,751)</u>
可識別淨資產總額	<u>454,842</u>
非控股權益 (附註)	<u>(188,280)</u>
已收購可識別資產淨值	<u><u>266,562</u></u>

附註：非控股權益乃使用比例資產法計算。

有關收購一間附屬公司的現金及現金等價物之淨流出的分析如下：

	人民幣千元
已付現金	239,668
已收現金及銀行結餘	<u>(10,005)</u>
	<u><u>229,663</u></u>

於二〇一九年五月三十日至二〇一九年六月三十日期間，已收購的業務導致陳頭崗目標集團獲得收益為零及淨虧損約人民幣14百萬元。

倘收購事項已於二〇一九年一月一日發生，陳頭崗目標集團截至二〇一九年六月三十日止六個月的稅後綜合收入及綜合虧損將分別為零及約人民幣37百萬元。

## 9 附屬公司

於往績記錄期間，陳頭崗目標控股公司於以下附屬公司擁有直接權益：

實體名稱	註冊成立日期	法律實體 註冊成立及 經營地點以 及類型	主要業務	實繳資本	陳頭崗目標控股公司 所持有的擁有權益		非控股權益所持有的 擁有權益	
					於 二〇一八年 十二月 三十一日	於 二〇一九年 六月三十日	於 二〇一八年 十二月 三十一日	於 二〇一九年 六月三十日
廣州市品薈房地產 開發有限公司	二〇一八年 十二月七日	中國， 有限責任公司	物業開發	人民幣 10,000,000元	0%	51%	100%	49%

### (a) 非控股權益

以下載列附屬公司的財務資料概要。就附屬公司披露的金額為公司間抵銷之前。

資產負債表概要	陳頭崗目標公司 於二〇一九年 六月三十日 人民幣千元
流動資產	5,075,584
流動負債	8,124,437
流動負債淨額	(3,048,853)
非流動資產	4,266,824
非流動負債	120,030
非流動資產淨額	4,146,794
資產淨額	1,097,941
非控股權益	537,991

全面收入報表概要	陳頭崗目標公司	
	自收購日期至	
	二〇一九年	
	六月三十日	
	人民幣千元	
財務費用淨額	(18,885)	
期內虧損及全面虧損總額	(14,164)	
分配至非控股權益的虧損	(6,940)	

現金流量概要	陳頭崗目標公司	
	自收購日期至	
	二〇一九年	
	六月三十日	
	人民幣千元	
經營活動所得現金流量	7	
投資活動所用現金流量	727,860	
現金及現金等價物增加淨額	727,867	

## 10 物業、廠房及設備

	使用權資產	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二〇一八年十一月二十七日、二〇一八年 十二月三十一日及二〇一九年一月一日	-	-	-
收購陳頭崗目標公司 (附註8)	1,393,462	193,582	1,587,044
添置	-	78,904	78,904
於二〇一九年六月三十日	1,393,462	272,486	1,665,948

使用權資產指陳頭崗目標集團所租用的土地使用權。



## 11 發展中物業

	於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇一九年 六月三十日 人民幣千元
預期完成所需款項：		
於正常營運週期內計入流動資產	-	4,337,710
於正常營運週期外計入非流動資產	-	2,600,876
	<u>-</u>	<u>6,938,586</u>
	<u>-</u>	<u>6,938,586</u>
	於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇一九年 六月三十日 人民幣千元
發展中物業包括：		
土地使用權	-	5,803,698
建築成本及資本化開支	-	1,121,378
已資本化的財務費用	-	13,510
	<u>-</u>	<u>6,938,586</u>
	<u>-</u>	<u>6,938,586</u>

陳頭崗目標集團的物業開發的正常營運週期一般為二至三年。

發展中物業位於中國廣州市番禺。

於二〇一九年六月三十日，發展中物業預期將於資產負債表日後的一年後收回。

## 12 現金及現金等價物

	於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇一九年 六月三十日 人民幣千元
<b>陳頭崗目標集團</b>		
銀行存款	—	748,223
最大信貸風險	—	748,223
<b>陳頭崗目標控股公司</b>		
	於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇一九年 六月三十日 人民幣千元
銀行存款	—	10,351
最大信貸風險	—	10,351

陳頭崗目標集團及陳頭崗目標控股公司的現金及現金等價物皆按人民幣計值。

## 13 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	於二〇一九年 六月三十日 人民幣千元
建築相關成本的應計費用 (附註17(c))	—	1,390,620
應付契稅	—	191,060
其他	—	5
	—	1,581,685

## 14 遞延稅項

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

遞延稅項賬目的總變動如下：

	人民幣千元
於二〇一八年十一月二十七日(陳頭崗目標控股公司註冊成立日期) 及二〇一九年一月一日	—
計入期內損益(附註7)	4,721
收購陳頭崗目標公司(附註8)	<u>(124,751)</u>
於二〇一九年六月三十日	<u><u>(120,030)</u></u>

於往績記錄期間的遞延稅項資產的變動(於抵銷相同稅收管轄區內的結餘之前)如下：

	稅項虧損 人民幣千元
於二〇一八年十一月二十七日(陳頭崗目標控股公司註冊成立日期) 及二〇一九年一月一日	—
計入期內損益(附註7)	4,721
收購陳頭崗目標公司	<u>18,339</u>
於二〇一九年六月三十日	<u><u>23,060</u></u>

於往績記錄期間的遞延稅項負債的變動(於抵銷相同稅收管轄區內的結餘之前)如下：

	自企業合併產生 的物業之 公平值增加 人民幣千元
於二〇一八年十一月二十七日(陳頭崗目標控股公司註冊成立日期) 及二〇一九年一月一日	—
收購陳頭崗目標公司	<u>143,090</u>
於二〇一九年六月三十日	<u><u>143,090</u></u>

遞延稅項資產及負債於可依法以即期稅項資產與即期稅項負債抵銷及於該等遞延稅項乃與同一財政機關相關時相互抵銷。於二〇一九年六月三十日，遞延稅項資產約人民幣23,060,000元由遞延負債所抵銷。以下款項經適當抵銷後列示於綜合資產負債表中：

	於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇一九年 六月三十日 人民幣千元
遞延稅項負債	-	120,030

結轉的稅項虧損可被確認為遞延稅項資產，此相關稅項優惠的變現須視乎未來稅項溢利可否落實而作計算。於二〇一九年六月三十日，陳頭崗目標集團持有未確認遞延稅項資產約人民幣343,000元，乃有關將於二〇二四年到期的稅項虧損約人民幣1,372,000元。

## 15 股本

### 陳頭崗目標集團及陳頭崗目標控股公司

	實繳資本 人民幣千元
於二〇一八年十一月二十七日(陳頭崗目標控股公司 註冊成立日期)及二〇一九年一月一日的期初結餘 注資	- 10,000
於二〇一九年六月三十日的結餘	10,000

## 16 現金流量資料

### 理財活動產生的現金對賬

流動	於二〇一八年 十一月二十七日 (陳頭崗目標控股 公司註冊成立日期) 及二〇一九年 一月一日 人民幣千元	現金流量 人民幣千元	其他變動		於
			收購事項 (附註8) 人民幣千元	應計利息 (附註6) 人民幣千元	二〇一九年 六月三十日 人民幣千元
應付廣州越秀款項	-	611,216	3,248,027	19,559	3,878,802
應付廣州地鐵款項	-	-	3,188,482	17,467	3,205,949
	-	611,216	6,436,509	37,026	7,084,751

## 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陳頭崗目標集團有重大交易的關聯人士名稱及於二〇一九年六月三十日其與陳頭崗目標集團關係的概要：

重大關聯人士	與陳頭崗目標集團的關係
廣州越秀 廣州地鐵	最終控股公司 對陳頭崗目標公司有重大影響力的實體

## (b) 與關聯人士的交易

	二〇一八年 十一月二十七日 (陳頭崗目標控股 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 二〇一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
(i) 與廣州越秀的交易利息開支(附註6)	—	19,559
(ii) 與廣州地鐵的交易利息開支(附註6)	—	17,467
建設成本	—	390,780

上述交易條款乃經訂約雙方協商後釐定。

## (c) 與關聯人士的結餘

## 陳頭崗目標集團

	於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇一九年 六月三十日 人民幣千元
應付廣州越秀款項(i)	—	3,878,802
應付廣州地鐵款項(ii)	—	3,205,949
廣州地鐵的應計建設相關成本(iii)	—	1,390,620
	—	8,475,371

- (i) 除約人民幣3,788百萬元的款項為無擔保、按年利率6.5%計息及按人民幣計值外，餘下結餘為無擔保、免息及按人民幣計值。除約人民幣542百萬元款項為按要求償還外，餘下結餘為一年內償還。
- (ii) 該結餘為無擔保、按年利率6.5%計息及按人民幣計值。該結餘於一年內償還。
- (iii) 相關結餘為廣州地鐵的應計建設相關成本，乃計入其他應付款項及應計費用。

### 陳頭崗目標控股公司

	於二〇一八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇一九年 六月三十日 人民幣千元
應付廣州越秀款項	—	541,999

除約人民幣540百萬元款項為無擔保、按年利率6.5%計息及按人民幣計值外，餘下結餘為無擔保、免息及按人民幣計值。其須按要求償還及按人民幣計值。

### (d) 主要管理層酬金

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

### III. 後續財務報表

陳頭崗目標控股公司或其附屬公司並無就二〇一九年六月三十日後至本報告日期之間的任何期間編製經審計財務報表。陳頭崗目標控股公司或其附屬公司並無就二〇一九年六月三十日後的任何期間宣派股息或作出分派。

以下載列蘿崗目標集團自二〇一八年十一月二十七日(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及截至二〇一九年六月三十日止六個月期間(「往績記錄期間」)的管理層討論及分析。

## 業務回顧

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

正在及將在土地上建的蘿崗項目為多用途住宅、商業及公用事業項目，總建築面積不超過約935,795平方米，地盤面積為282,931平方米及計容積率建築面積為605,472平方米。於最後實際可行日期，蘿崗項目仍處於開發初期。

於二〇一九年五月，廣州越秀以約人民幣43.6億元的代價，自廣州地鐵收購蘿崗目標公司的51%股權。廣州越秀51%收購事項完成後，本金總額為人民幣312,426,000元的額外貸款由廣州越秀發放予蘿崗目標控股公司。

## 財務回顧

### 營業收入

由於新地鐵房地產項目處於開發初期，蘿崗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。

### 業務合併議價收購

於二〇一九年五月二十八日，蘿崗目標控股公司、廣州越秀、廣州地鐵及科學城訂立股權轉讓協議，據此，廣州地鐵將蘿崗目標公司51%股權售予蘿崗目標控股公司，代價約人民幣353百萬元。是項交易已於二〇一九年五月三十日完成。

為數人民幣30,457百萬元的業務合併議價收購產生自上述交易。

### 財務費用

財務費用指扣除資本化部分後應付蘿崗目標集團最終控股公司及非控股權益的計息金額產生的淨利息開支。

### 發展中物業(流動及非流動)／物業、廠房及設備

發展中物業以及物業、廠房及設備指蘿崗目標集團就蘿崗項目產生的土地溢價、建築成本及發展應佔其他直接成本。

### 應付最終控股公司款項(流動)

應付最終控股公司款項結餘包括：1) 蘿崗目標控股公司應付予廣州越秀的結餘約人民幣582百萬元；2) 蘿崗目標公司應付予廣州越秀的結餘約人民幣4,113百萬元。上述各項結餘均以人民幣計值且無抵押。除一筆約人民幣4,585百萬元的款項按年利率6.5%計息外，其餘結餘免息。另外除一筆約人民幣582百萬元的款項須按要求償還外，其餘結餘須於一年內償還。

### 應付非控股權益款項(流動)

應付非控股權益款項結餘包括1) 蘿崗目標公司應付予廣州地鐵的結餘約人民幣3,226百萬元；2) 蘿崗目標公司應付予科學城的結餘約人民幣726百萬元。上述各項結餘均以人民幣計值，無抵押，按年利率6.5%計息，並須於一年內償還。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

蘿崗目標集團於二〇一九年六月三十日並無抵押任何資產。

### 或然負債

於二〇一九年六月三十日，蘿崗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

於二〇一九年六月三十日，蘿崗目標集團的資產淨值及流動負債淨額分別為約人民幣598百萬元及人民幣3,395百萬元。本集團承諾向蘿崗目標集團提供持續財務支持及足夠資金，以償還到期負債。蘿崗目標集團旨在通過使用其股東貸款，在其資金的連續性及靈活性之間取得平衡。

### 重大變動

除收購事項外，董事並不知悉蘿崗目標集團自二〇一九年六月三十日（即蘿崗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，並無蘿崗目標集團成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，就董事所知，蘿崗目標集團任何成員公司並無任何未決或受其威脅的重大訴訟或索償。

以下載列陳頭崗目標集團自二〇一八年十一月二十七日(即目標控股公司註冊成立日期)至二〇一九年六月三十日期間(「往績記錄期間」)的管理層討論及分析。

## 業務回顧

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

將在土地上建的陳頭崗項目為多用途住宅、商業及公用事業項目，總建築面積不超過約876,741平方米，地盤面積為242,094平方米及計容積率建築面積為583,447平方米。於最後實際可行日期，陳頭崗項目的開發期尚未開始。

於二〇一九年五月，廣州越秀以約人民幣34.9億元的代價，自廣州地鐵收購陳頭崗目標公司的51%股權。廣州越秀51%收購事項完成後，本金總額為人民幣371,208,600元的額外貸款由廣州越秀發放予陳頭崗目標控股公司。

## 財務回顧

### 營業收入

由於新地鐵房地產項目處於開發初期，陳頭崗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。

### 業務合併議價收購

於二〇一九年五月二十八日，陳頭崗目標控股公司、廣州越秀及廣州地鐵訂立股權轉讓協議，據此，廣州地鐵將陳頭崗目標公司51%股權售予陳頭崗目標控股公司，代價約人民幣240百萬元。是項交易已於二〇一九年五月三十日完成。

為數人民幣26,894百萬元的業務合併議價收購產生自上述交易。

### 財務費用

財務費用指扣除資本化部分後應付陳頭崗目標集團最終控股公司及非控股權益的計息金額產生的淨利息開支。

### 發展中物業(流動及非流動)／物業、廠房及設備

發展中物業以及物業、廠房及設備指陳頭崗目標集團就陳頭崗項目產生的土地溢價、建築成本及發展應佔其他直接成本。

### 應付最終控股公司款項(流動)

應付最終控股公司款項結餘包括：1)陳頭崗目標控股公司應付予廣州越秀的結餘約人民幣542百萬元；2)陳頭崗目標公司應付予廣州越秀的結餘約人民幣3,337百萬元。上述各項結餘均以人民幣計值且無抵押。除一筆約人民幣3,788百萬元的款項按年利率6.5%計息外，其餘結餘免息。另外除一筆約人民幣542百萬元的款項須按要求償還外，其餘結餘須於一年內償還。

### 應付非控股權益款項(流動)

應付非控股權益款項結餘包括陳頭崗目標公司應付予廣州地鐵的結餘約人民幣3,206百萬元。上述各項結餘均以人民幣計值，無抵押，按年利率6.5%計息，並須於一年內償還。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

陳頭崗目標集團於二〇一九年六月三十日並無抵押任何資產。

### 或然負債

於二〇一九年六月三十日，陳頭崗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

於二〇一九年六月三十日，陳頭崗目標集團的資產淨值及流動負債淨額分別為約人民幣566百萬元及人民幣3,581百萬元。本集團承諾向陳頭崗目標集團提供持續財務支持及足夠資金，以償還到期負債。陳頭崗目標集團旨在通過使用其股東貸款，在其資金的連續性及靈活性之間取得平衡。

### 重大變動

除收購事項外，董事並不知悉陳頭崗目標集團自二〇一九年六月三十日（即陳頭崗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，並無陳頭崗目標集團成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，就董事所知，陳頭崗目標集團任何成員公司並無任何未決或受其威脅的重大訴訟或索償。

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

#### (A) 經擴大集團的未經審核備考財務資料

以下經擴大集團的未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)乃依照上市規則第4.29條並根據下文所載附註編製，以供說明該等收購事項對經擴大集團的綜合資產及負債表的影響，猶如該等收購事項已於二〇一九年六月三十日進行。

未經審核備考財務資料乃根據下列各項基準編製：(i)本集團截至二〇一九年六月三十日止六個月期間之已刊發中期財務資料的中期報告所載於二〇一九年六月三十日的綜合資產負債表；(ii)目標集團於二〇一九年六月三十日的綜合資產負債表；及(iii)為反映該等收購事項之影響而編製之備考調整(如下文所載附註所解釋)(乃因該等收購事項直接導致，且有事實證明與日後事件或決定無關)。

未經審核備考財務資料應與本通函所載其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考財務資料已由董事編製，僅供說明用途，並以多項假設、估計及目前獲取之資料為基準。由於其假設性質使然，倘該等收購事項已於二〇一九年六月三十日或任何未來日期完成，未經審核備考財務資料未必能夠真實反映經擴大集團之財務狀況。

## (I) 經擴大集團於二〇一九年六月三十日的未經審核備考綜合資產負債表

	備考調整						經擴大集團 於二〇一九年 六月三十日 的未經審核 備考綜合 資產負債表 人民幣千元
	本集團 於二〇一九年 六月三十日 人民幣千元 附註1	蘿崗目標集團 於二〇一九年 六月三十日 人民幣千元 附註2	陳頭崗 目標集團 於二〇一九年 六月三十日 人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註4	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	2,047,527	1,718,840	1,665,948	37,986			5,470,301
使用權資產	365,007	-	-				365,007
土地使用權	202,068	-	-				202,068
投資物業	10,834,733	-	-				10,834,733
發展中物業	4,838,499	2,456,732	2,600,876	56,169			9,952,276
於合營企業的權益	6,284,169	-	-				6,284,169
於聯營實體的權益	13,304,960	-	-				13,304,960
按公平值計入其他 全面收入的 財務資產	1,320,120	-	-				1,320,120
遞延稅項資產	555,500	-	-				555,500
	<u>39,752,583</u>	<u>4,175,572</u>	<u>4,266,824</u>				<u>48,289,134</u>
<b>流動資產</b>							
發展中物業	93,809,251	4,634,633	4,337,710	101,106			102,882,700
持作出售物業	15,530,951	-	-				15,530,951
合約成本	425,204	-	-				425,204
土地使用權的 預付款項	8,979,586	-	-				8,979,586
應收賬款	59,902	-	-				59,902
其他應收款項、 預付款項及按金	15,895,230	177	2	8,574,275		(8,574,275)	15,895,409
預繳稅項	2,237,620	-	-				2,237,620
監控戶存款	7,078,819	-	-				7,078,819
現金及現金等價物	24,504,308	630,935	748,223	(8,702,320)	(20,000)		17,161,146
	<u>168,520,871</u>	<u>5,265,745</u>	<u>5,085,935</u>				<u>170,251,337</u>

	備考調整						經擴大集團 於二〇一九年 六月三十日 的未經審核 備考綜合 資產負債表 人民幣千元
	本集團 於二〇一九年 六月三十日 人民幣千元 附註1	蘿崗目標集團 於二〇一九年 六月三十日 人民幣千元 附註2	陳頭崗 目標集團 於二〇一九年 六月三十日 人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註4	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	1,679,644	-	-				1,679,644
合約負債	36,866,511	-	-				36,866,511
其他應付款項及 應計費用	38,261,587	8,660,497	8,666,436			(8,574,275)	47,014,245
借貸	7,989,119	-	-				7,989,119
租賃負債	85,080	-	-				85,080
衍生財務工具	15,899	-	-				15,899
應付稅項	5,688,004	-	-				5,688,004
	<u>90,585,844</u>	<u>8,660,497</u>	<u>8,666,436</u>				<u>99,338,502</u>
<b>非流動負債</b>							
借貸	57,036,536	-	-				57,036,536
租賃負債	289,929	-	-				289,929
遞延稅項負債	6,632,286	182,467	120,030	48,815			6,983,598
遞延收入	54,726	-	-				54,726
衍生財務工具	4,782	-	-				4,782
其他應付款項及 應計費用	1,050,426	-	-				1,050,426
	<u>65,068,685</u>	<u>182,467</u>	<u>120,030</u>				<u>65,419,997</u>
<b>資產淨值</b>	<u>52,618,925</u>	<u>598,353</u>	<u>566,293</u>				<u>53,781,972</u>

附註：

1. 該等結餘摘錄自本公司截至二〇一九年六月三十日止六個月期間之已刊發中期財務資料的中期報告所載本集團於二〇一九年六月三十日之簡明綜合資產負債表。
2. 該等結餘摘錄自本通函附錄二A及附錄二B所載蘿崗目標集團及陳頭崗目標集團於二〇一九年六月三十日的經審核綜合資產負債表。
3. 該等收購事項

該等收購事項指蘿崗收購事項及陳頭崗收購事項，將於向廣州越秀支付現金代價人民幣8,702百萬元後完成。

該等收購事項的現金代價包括：

- (i) 人民幣128百萬元(即蘿崗收購事項與陳頭崗收購事項的股權代價)；及
- (ii) 人民幣8,574百萬元(即貸款代價)，就二〇一九年六月三十日未經審核備考財務資料而言，相當於本金人民幣8,530百萬元加應計利息人民幣44百萬元。自有關貸款作出的各日期起直至收購事項完成前，利息按6.5%年利率應計。

蘿崗收購事項與陳頭崗收購事項互為條件。

於該等收購事項完成後，根據香港財務報告準則第3號：「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彼等於二〇一九年六月三十日的公平值(經本公司董事參考獨立估值師(彼已於二〇一九年九月二十七日出具目標集團之估值報告(於本通函附錄五A及附錄五B載列)，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。

收購事項代價	附註	人民幣千元
由以下各項償付：		
支付予廣州越秀的現金代價總額		8,702,320
減：於二〇一九年六月三十日的貸款代價		(8,574,275)
股權代價		<u>128,045</u>
目標集團於二〇一九年六月三十日的資產淨值		1,164,646
物業公平值收益	(a)	195,261
物業公平值收益產生的遞延稅項負債影響	(b)	(48,815)
目標集團49%的非控股權益	(c)	<u>(1,183,047)</u>
被收購可識別資產淨值		<u>128,045</u>
商譽		<u>-</u>
(a)	就未經審核備考財務資料而言，二〇一九年六月三十日蘿崗項目及陳頭崗項目發展中物業以及物業、廠房及設備的公平值人民幣8,932百萬元及人民幣8,678百萬元乃基於獨立估值師於二〇一九年九月二十七日編製之估值報告(於本通函附錄五A及附錄五B載列)，與本通函附錄二A及附錄二B所載二〇一九年六月三十日蘿崗項目及陳頭崗項目發展中物業以及物業、廠房及設備的金額人民幣8,810百萬元及人民幣8,605百萬元相比，公平值收益為人民幣122百萬元及人民幣73百萬元。	



- (b) 遞延稅項負債人民幣49百萬元的調整乃通過應用中國企業所得稅稅率25%，根據蘿崗項目及陳頭崗項目發展中物業以及物業、廠房及設備的公平值收益人民幣195百萬元計算。
- (c) 該金額相當於蘿崗目標公司及陳頭崗目標公司非控股權益應佔可識別資產淨值的已確認金額的49%。

由於(i)所承擔負債將由現金代價償付，(ii)目標集團於完成日期的可識別資產及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公平值大不相同，於完成日期有關該等收購事項的現金代價及計算結果可能與本未經審核備考財務資料所呈列的相應金額大不相同。

- 4. 調整指該等收購事項產生的法律及專業費用以及其他開支估計金額約人民幣20百萬元。
- 5. 調整指於該等收購事項完成時對銷貸款代價。
- 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二〇一九年六月三十日後的任何交易結果或進行的其他交易。

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



羅兵咸永道

## 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑑證報告

致越秀地產股份有限公司列位董事

本所已對越秀地產股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)、廣州東越實業發展有限公司及其附屬公司以及廣州緯信實業發展有限公司(「目標集團」)統稱(「經擴大集團」)的未經審核備考財務資料(由董事編製,並僅供說明用途)完成鑑證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就收購目標集團(「該等收購事項」)而於二〇一九年九月二十七日刊發的 貴公司通函中第IV-1至IV-5頁內所載經擴大集團於二〇一九年六月三十日的未經審核備考綜合資產負債表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於第IV-1至IV-5頁。

未經審核備考財務資料由董事編製,以說明該等收購事項對 貴集團於二〇一九年六月三十日的財務狀況造成的影響,猶如該等收購事項於二〇一九年六月三十日已經發生。在此過程中,董事從 貴集團截至二〇一九年六月三十日止六個月期間之中期報告中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料,中期財務資料內已刊發一份審閱報告。

### 董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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)段的規定，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段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，吾等並不對該等收購事項於二〇一九年六月三十日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製的合理保證的鑑證業務，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

二〇一九年九月二十七日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就蘿崗目標控股公司於二〇一九年六月三十日的估值而編製的估值報告全文，以供載入本通函。



仲量聯行

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

敬啟者：

吾等遵照 閣下的指示，經已進行需要仲量聯行企業評估及諮詢有限公司對廣州東越實業發展有限公司（「目標控股公司」）於二〇一九年六月三十日（「估值日」）的資產淨值的市值發表獨立意見的估值。本報告的編製日期為二〇一九年九月二十七日（「報告日」）。

本估值的目的是供公開披露參考之用。

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

吾等根據國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則進行估值。吾等編製及實施估值，以取得吾等認為必要的一切資料及詮釋，向吾等提供吾等對指涉資產達致意見的充足憑證。吾等相信，吾等所採用估值程序已為吾等發表意見提供合理基準。

估值結論乃按照公認的估值程序及慣例進行，而有關程序及慣例在較大程度上依賴於吾等所採用及考慮的眾多及多種涉及目標控股公司營運的假設及因素。吾等亦已考慮對目標控股公司有潛在影響的多種風險及不確定因素。

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

根據本報告所概述吾等的調查及分析結果，吾等認為目標控股公司於估值日的資產淨值為人民幣71,642,000元。

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

此致

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

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

---

行政董事  
陳銘傑  
謹啟

二〇一九年九月二十七日

## 目 錄

緒言 .....	4
估值目的 .....	4
意見基準 .....	4
背景 .....	4
假設 .....	5
方法及方式 .....	5
資產及負債的賬面值 .....	6
估值意見 .....	7
價值意見 .....	7
限制條件 .....	8
估值師的專業聲明 .....	11

## 緒言

本報告乃遵照越秀地產股份有限公司的指示編製，以對廣州東越實業發展有限公司（「目標控股公司」）於二〇一九年六月三十日（「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九月二十七日（「報告日」）。

## 估值目的

本估值的目的是供公開披露參考之用。

## 意見基準

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

吾等根據國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則進行估值。吾等編製及實施估值，以取得吾等認為必要的一切資料及詮釋，向吾等提供吾等對指涉資產達致意見的充足憑證。吾等相信，吾等所採用估值程序已為吾等發表意見提供合理基準。

## 背景

廣州東越實業發展有限公司（「目標控股公司」）成立於二〇一八年十一月，主要從事物業開發及營運及提供企業管理服務。於估值日，目標控股公司持有廣州市品悅房地產開發有限公司（「目標公司」）51%股權。

目標公司成立於二〇一八年十二月，主要從事品秀星樾（「物業」）的物業開發，品秀星樾位於中國廣東省廣州市黃埔區荔紅一路以東、開創大道以南、開源大道以西及伴河路以北。物業的地盤面積約為282,931.00平方米（根據不動產權證（土地）—粵（2019）廣州市不動產權第06860093號），且於估值日一個住宅及商業開發項目正在建設中。



## 假設

釐定目標控股公司及目標公司的資產淨值(包括物業價值)時作出的主要假設如下：

- 對物業進行估值時，吾等乃假設賣方在市場上出售物業權益時不附帶可影響物業權益價值的遞延合約條款、回租、合營、管理協議或任何類似安排。
- 吾等在很大程度上依賴管理層提供的資料並已接受向吾等所提供有關期限、規劃批准、法定通知、地役權、佔用詳情、分租等相關事宜的意見。

## 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匯總法確定吾等的價值意見。在本報告中，吾等已考慮資產及負債的類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
遞延稅項資產；其他應收款項；現金及現金等價物	基於目標控股公司審計報告及目標公司管理賬目中的價值。
物業、廠房及設備；發展中物業(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物業估值報告。
長期股權投資	匯總法適用於品悅資產淨值的估值。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權益。

負債	估值方法及方式
其他應付款項及應計費用； 應付最終控股公司款項； 應付非控股權益款項	基於目標控股公司審計報告及目標公司管理賬目中的價值。
遞延稅項負債	遞延稅項負債根據發展中物業、物業、廠房及設備的賬面值至評估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

下表根據目標控股公司的審計報告及目標公司的管理賬目概述於估值日的資產及負債的賬面值。

廣州東越實業發展有限公司	賬面值 (人民幣)
<b>總資產</b>	<b>590,372,000</b>
長期股權投資	579,771,000
現金及現金等價物	10,601,000
<b>總負債</b>	<b>582,244,000</b>
應付最終控股公司款項	582,244,000
<b>權益</b>	<b>8,128,000</b>

\* 長期投資指廣州東越實業發展有限公司持有廣州市品悅房地產開發有限公司的51%股權。

廣州市品悅房地產開發有限公司	賬面值 (人民幣)
<b>總資產</b>	<b>8,557,242,000</b>
遞延稅項資產	47,870,000
物業、廠房及設備	1,538,676,000
發展中物業(非即期)	2,199,224,000
發展中物業(即期)	4,150,961,000
其他應收款項	177,000
現金及現金等價物	620,334,000
<b>總負債</b>	<b>8,078,253,000</b>
其他應付款項及應計費用	13,099,000
應付最終控股公司款項	4,113,227,000
應付非控股權益款項	3,951,927,000
<b>權益</b>	<b>478,989,000</b>

## 估值意見

總體而言，吾等在對估值日的指涉項目進行估值時已採取必要及適當的估值程序。採用的方法整體而言被視為適合相關資產及負債的性質。估值報告閱覽人士應注意報告有效期方面的條件，即估值報告所述的一年期限。

## 價值意見

根據本報告所概述吾等的調查及分析結果，吾等認為目標控股公司於估值日的淨資產為人民幣71,642,000元。詳情如下：

廣州東越實業發展有限公司	市值 (人民幣)
<b>總資產</b>	<b>653,886,000</b>
長期股權投資	643,285,000
現金及現金等價物	10,601,000
<b>總負債</b>	<b>582,244,000</b>
應付最終控股公司款項	582,244,000
<b>淨資產</b>	<b>71,642,000</b>

\* 長期投資指廣州東越實業發展有限公司持有廣州市品悅房地產開發有限公司的51%股權。

廣州市品悅房地產開發有限公司	市值 (人民幣)
<b>總資產</b>	<b>9,600,381,000</b>
遞延稅項資產	47,870,000
物業、廠房及設備	
發展中物業(非即期)	8,932,000,000
發展中物業(即期)	
其他應收款項	177,000
現金及現金等價物	620,334,000
<b>總負債</b>	<b>8,339,038,000</b>
其他應付款項及應計費用	13,099,000
應付最終控股公司款項	4,113,227,000
應付非控股權益款項	3,951,927,000
遞延稅項負債	260,785,000
<b>淨資產</b>	<b>1,261,343,000</b>
<b>淨資產的51% (約整至千位)</b>	<b>643,285,000</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

---

行政董事

陳銘傑

謹啟

## 限制條件

1. 吾等在編製報告時依賴該公司／委託方及／或其代表向吾等所提供財務資料、預測、假設及其他數據的準確性、完整性及合理性。吾等並無進行任何審計性質的工作，亦毋須發表審計或可行性意見。吾等的報告用作該公司／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. 公開信息及工業和統計資料已從吾等認為有信譽的來源獲得；但是吾等概不對該等資料的準確性或完整性發表任何聲明，並在未經任何核實的情況下接納有關資料。
4. 該公司／委託方的管理層及董事會已審閱及同意報告，並確認有關基準、假設、計算及結果屬恰當及合理。
5. 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司毋須就本文所述項目的是次估值在法院或向任何政府機關提供證供或出席。倘須任何形式的後續服務，相關開支及時間成本將由閣下承擔。該等形式的額外工作可能未經事前通知閣下而進行。
6. 吾等不會就通常超出估值師範圍而須具備法律或其他特殊專業知識的事項發表任何意見。
7. 報告的使用及／或有效性須受吾等委聘函件／建議的條款及全數結清費用及所有開支所規限。
8. 吾等的結論乃假設於被視作維持所估值資產的特徵及完整性的任何必需時間內，持續進行審慎及有效管理政策。

9. 吾等假設並無隱瞞或與審閱主題事項相關的意料之外的情況，而該等情況可能對所呈報的審閱結果產生不利影響。此外，吾等對估值／參考日期後的市況、政府政策或其他條件的變動概不承擔任何責任。由於事件及情況經常不會如預期發生，吾等概不就該公司／委託方所預測的結果是否能達成提供保證；實際及預期結果的差異可能重大；而達致預測結果取決於管理層的行動、計劃及假設。
10. 本報告僅供內部使用而編製。未經吾等事先書面同意，報告不應以任何方式全部或部分在任何其他文件、通函或聲明內提述或引述、或分發全部或部分內容至或抄送至任何彼等一方。即使事先就此得到吾等的書面同意，吾等也不就本報告對任何第三方（吾等的客戶除外）負責。吾等的客戶應提醒任何將收到本報告的第三方且客戶將需要承擔因第三方使用本報告而產生的任何後果。吾等在任何情況下不對任何第三方負責。
11. 本報告乃客戶的機密，本報告所表達的估值計算僅於估值／參考日期就委聘函件／或建議所載的目的而言有效。根據吾等的標準慣例，吾等必須聲明本報告及所作估值僅供收件方使用，吾等概不就其內容的全部或任何部分對任何第三方負責。
12. 倘對所估值資產擁有權益的人士／各人士向吾等作出任何特別及明確聲明，吾等有權倚賴該等聲明而毋須對該聲明的準確性開展進一步調查。
13. 閣下同意彌償及確使吾等及吾等的員工免受任何及全部的虧損、申索、法律行動、損失、開支或責任，包括可能成為與是次委聘有關的合理律師費。吾等就是次委聘提供的服務所涉及責任上限（不論是否因合約、疏忽或其他形式採取的法律行動）乃以吾等就導致責任的服務或工作報告部分而獲支付的費用為限。即使已獲告知可能出現下述情況，吾等概不會就任何相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支（包括但不限於失去的溢利、機會成本等）承擔任何責任。
14. 吾等並非環境、結構及工程顧問或核數師，且吾等概不對任何相關實際或潛在責任負責，吾等鼓勵就其對資產價值的影響進行專業評估。吾等並無進行或提供該類型評估，亦並無考慮對標的物業的潛在影響。

15. 此估值部分以該公司／委託方的管理層及／或其代表提供的過往財務資料及未來預測為依據。吾等已假設所提供資料的準確性及合理性並於吾等的估值計算中於相當程度上依賴有關資料。由於預測與未來有關，預測與實際結果通常將會出現差異，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為吾等的客戶就本報告內訂明的單一及特定目的之用。此外，作者不擬將報告及估價結論作為投資意見或融資或交易參考，而報告讀者不應以任何方式將其詮釋為投資意見或融資或交易參考。估價結論考慮來自該公司／委託方及其他來源的資料。涉及標的資產／業務的實際交易可能以較高或較低價值達成，視乎該項交易及業務的情況，以及買方及賣方當時的知識及積極性而定。
17. 該公司／委託方及／或其代表的管理層或員工已向吾等確認，交易或其本身或涉及有關資產或交易的各方在本估值或計算過程中均獨立於本所及仲量聯行。倘存在可能影響吾等工作獨立性的利益衝突或潛在獨立性問題，該公司／委託方及／或其代表須立即告知吾等，吾等可能需要停止吾等的工作，且吾等可能會就吾等所作工作或預留或委聘的人手收取費用。

### 估值師的專業聲明

下列估值師謹此聲明，就彼等所知及所信：

- 資料乃取自吾等視為可靠的來源。估值師已考慮一切與所得出的估值有關事實，且並無故意遺漏重要事實。
- 本報告的分析、意見及結論乃受到報告所載的假設規限，並根據估值師個人、公正的專業分析、意見及結論而得出。進行估值時亦受到限制條件約束。
- 本報告的分析、意見及結論均為獨立及客觀。

- 估值師於本報告所評估的資產中並無現有或潛在權益，且就本報告所涉及人士並無存有個人利益或偏見。
- 估值師報酬並非取決於估計價值的總量、取得規定結果、隨後發生事件或報告預先釐定的價值或有利於客戶的估值方向。
- 分析、意見及結論乃根據國際評估準則理事會頒佈的國際評估準則而得出，本報告亦據此編製。
- 下列人士為編製本報告提供專業協助。

行政董事  
陳銘傑

董事  
何展偉

分析師  
黃曉彤



以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就陳頭崗目標控股公司於二〇一九年六月三十日的估值而編製的估值報告全文，以供載入本通函。



仲量聯行

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

敬啟者：

吾等遵照 閣下的指示，經已進行需要仲量聯行企業評估及諮詢有限公司對廣州緯信實業發展有限公司（「目標控股公司」）於二〇一九年六月三十日（「估值日」）的資產淨值的市值發表獨立意見的估值。本報告的編製日期為二〇一九年九月二十七日（「報告日」）。

本估值的目的是供公開披露參考之用。

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

吾等根據國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則進行估值。吾等編製及實施估值，以取得吾等認為必要的一切資料及詮釋，向吾等提供吾等對指涉資產達致意見的充足憑證。吾等相信，吾等所採用估值程序已為吾等發表意見提供合理基準。

估值結論乃按照公認的估值程序及慣例進行，而有關程序及慣例在較大程度上依賴於吾等所採用及考慮的眾多及多種涉及目標控股公司營運的假設及因素。吾等亦已考慮對目標控股公司有潛在影響的多種風險及不確定因素。

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

根據本報告所概述吾等的調查及分析結果，吾等認為目標控股公司於估值日的資產淨值為人民幣56,403,000元。

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

此致

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

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

---

行政董事  
陳銘傑  
謹啟

二〇一九年九月二十七日

## 目 錄

緒言 .....	4
估值目的 .....	4
意見基準 .....	4
背景 .....	4
假設 .....	5
方法及方式 .....	5
資產及負債的賬面值 .....	6
估值意見 .....	7
價值意見 .....	7
限制條件 .....	8
估值師的專業聲明 .....	11

## 緒言

本報告乃遵照越秀地產股份有限公司的指示編製，以對廣州緯信實業發展有限公司（「目標控股公司」）於二〇一九年六月三十日（「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九月二十七日（「報告日」）。

## 估值目的

本估值的目的是供公開披露參考之用。

## 意見基準

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

吾等根據國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則進行估值。吾等編製及實施估值，以取得吾等認為必要的一切資料及詮釋，向吾等提供吾等對指涉資產達致意見的充足憑證。吾等相信，吾等所採用估值程序已為吾等發表意見提供合理基準。

## 背景

廣州緯信實業發展有限公司（「目標控股公司」）成立於二〇一八年十一月，主要從事物業開發及營運及提供企業管理服務。於估值日，目標控股公司持有廣州市品薈房地產開發有限公司（「目標公司」）51%股權。

目標公司成立於二〇一八年十二月，主要從事品秀星瀚（「物業」）的物業開發，品秀星瀚位於中國廣東省廣州市番禺區東曉南路及東新高速的西南方。物業的地盤面積約為242,094.00平方米（根據不動產權證（土地）—粵(2018)廣州市不動產權第07800288號）。於估值日該住宅及商業區尚未開始建設。

## 假設

釐定目標控股公司及目標公司的資產淨值(包括物業價值)時作出的主要假設如下：

- 對物業進行估值時，吾等乃假設賣方在市場上出售物業權益時不附帶可影響物業權益價值的遞延合約條款、回租、合營、管理協議或任何類似安排。
- 於估值日，並未獲得物業的相關土地使用權證。因此，吾等認為物業並無商業價值。然而，僅供參考，假設廣州品薈已全部獲得相關業權證且物業可自由轉讓。
- 吾等在很大程度上依賴管理層提供的資料並已接受向吾等所提供有關期限、規劃批准、法定通知、地役權、佔用詳情、分租等相關事宜的意見。

## 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匯總法確定吾等的價值意見。在本報告中，吾等已考慮資產及負債的類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

遞延稅項資產；其他應收款項；  
現金及現金等價物

基於目標控股公司審計報告及目標公司管理賬目中的價值。

物業、廠房及設備；發展中物業  
(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物業估值報告。

<b>資產</b>	<b>估值方法及方式</b>
長期股權投資	匯總法適用於品薈資產淨值的估值。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權益。
<b>負債</b>	<b>估值方法及方式</b>
其他應付款項及應計費用； 應付最終控股公司款項； 應付非控股權益款項	基於目標控股公司審計報告及目標公司管理賬目中的價值。
遞延稅項負債	遞延稅項負債根據發展中物業、物業、廠房及設備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

下表根據目標控股公司的審計報告及目標公司的管理賬目概述於估值日的資產及負債的賬面值。

廣州緯信實業發展有限公司	賬面值 (人民幣)
<b>總資產</b>	<b>550,631,000</b>
長期股權投資	540,280,000
現金及現金等價物	10,351,000
<b>總負債</b>	<b>541,999,000</b>
應付關聯方款項	541,999,000
<b>權益</b>	<b>8,632,000</b>

\* 長期投資指廣州緯信實業發展有限公司持有廣州市品薈房地產開發有限公司的51%股權。

廣州市品薈房地產開發有限公司	賬面值 (人民幣)
<b>總資產</b>	<b>8,793,110,000</b>
遞延稅項資產	23,061,000
物業、廠房及設備	1,555,132,000
發展中物業(非即期)	2,427,870,000
發展中物業(即期)	4,049,173,000
其他應收款項	2,000
現金及現金等價物	737,872,000
<b>總負債</b>	<b>8,124,438,000</b>
其他應付款項及應計費用	1,581,685,000
應付最終控股公司款項	3,336,804,000
應付非控股權益款項	3,205,949,000
<b>權益</b>	<b>668,672,000</b>

### 估值意見

總體而言，吾等在對估值日的指涉項目進行估值時已採取必要及適當的估值程序。採用的方法整體而言被視為適合相關資產及負債的性質。估值報告閱覽人士應注意報告有效期方面的條件，即估值報告所述的一年期限。

### 價值意見

根據本報告所概述吾等的調查及分析結果，吾等認為目標控股公司於估值日的淨資產為人民幣56,403,000元。詳情如下：

廣州緯信實業發展有限公司	市值 (人民幣)
<b>總資產</b>	<b>598,402,000</b>
長期股權投資	588,051,000
現金及現金等價物	10,351,000
<b>總負債</b>	<b>541,999,000</b>
應付最終控股公司款項	541,999,000
<b>淨資產</b>	<b>56,403,000</b>

\* 長期投資指廣州緯信實業發展有限公司持有廣州市品薈房地產開發有限公司的51%股權。

廣州市品薈房地產開發有限公司

市值  
(人民幣)

<b>總資產</b>	<b>9,438,935,000</b>
遞延稅項資產	23,061,000
物業、廠房及設備	
發展中物業(非即期)	8,678,000,000
發展中物業(即期)	
其他應收款項	2,000
現金及現金等價物	737,872,000
<b>總負債</b>	<b>8,285,894,000</b>
其他應付款項及應計費用	1,581,685,000
應付最終控股公司款項	3,336,804,000
應付非控股權益款項	3,205,949,000
遞延稅項負債	161,456,000
<b>淨資產</b>	<b>1,153,041,000</b>
淨資產的51%(約整至千位)	<b>588,051,000</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

行政董事

陳銘傑

謹啟



## 限制條件

1. 吾等在編製報告時依賴該公司／委託方及／或其代表向吾等所提供財務資料、預測、假設及其他數據的準確性、完整性及合理性。吾等並無進行任何審計性質的工作，亦毋須發表審計或可行性意見。吾等的報告用作該公司／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. 公開信息及工業和統計資料已從吾等認為有信譽的來源獲得；但是吾等概不對該等資料的準確性或完整性發表任何聲明，並在未經任何核實的情況下接納有關資料。
4. 該公司／委託方的管理層及董事會已審閱及同意報告，並確認有關基準、假設、計算及結果屬恰當及合理。
5. 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司毋須就本文所述項目的是次估值在法院或向任何政府機關提供證供或出席。倘須任何形式的後續服務，相關開支及時間成本將由閣下承擔。該等形式的額外工作可能未經事前通知閣下而進行。
6. 吾等不會就通常超出估值師範圍而須具備法律或其他特殊專業知識的事項發表任何意見。
7. 報告的使用及／或有效性須受吾等委聘函件／建議的條款及全數結清費用及所有開支所規限。
8. 吾等的結論乃假設於被視作維持所估值資產的特徵及完整性的任何必需時間內，持續進行審慎及有效管理政策。

9. 吾等假設並無隱瞞或與審閱主題事項相關的意料之外的情況，而該等情況可能對所呈報的審閱結果產生不利影響。此外，吾等對估值／參考日期後的市況、政府政策或其他條件的變動概不承擔任何責任。由於事件及情況經常不會如預期發生，吾等概不就該公司／委託方所預測的結果是否能達成提供保證；實際及預期結果的差異可能重大；而達致預測結果取決於管理層的行動、計劃及假設。
10. 本報告僅供內部使用而編製。未經吾等事先書面同意，報告不應以任何方式全部或部分在任何其他文件、通函或聲明內提述或引述、或分發全部或部分內容至或抄送至任何彼等一方。即使事先就此得到吾等的書面同意，吾等也不就本報告對任何第三方（吾等的客戶除外）負責。吾等的客戶應提醒任何將收到本報告的第三方且客戶將需要承擔因第三方使用本報告而產生的任何後果。吾等在任何情況下不對任何第三方負責。
11. 本報告乃客戶的機密，本報告所表達的估值計算僅於估值／參考日期就委聘函件／或建議所載的目的而言有效。根據吾等的標準慣例，吾等必須聲明本報告及所作估值僅供收件方使用，吾等概不就其內容的全部或任何部分對任何第三方負責。
12. 倘對所估值資產擁有權益的人士／各人士向吾等作出任何特別及明確聲明，吾等有權倚賴該等聲明而毋須對該聲明的準確性開展進一步調查。
13. 閣下同意彌償及確使吾等及吾等的員工免受任何及全部的虧損、申索、法律行動、損失、開支或責任，包括可能成為與是次委聘有關的合理律師費。吾等就是次委聘提供的服務所涉及責任上限（不論是否因合約、疏忽或其他形式採取的法律行動）乃以吾等就導致責任的服務或工作報告部分而獲支付的費用為限。即使已獲告知可能出現下述情況，吾等概不會就任何相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支（包括但不限於失去的溢利、機會成本等）承擔任何責任。
14. 吾等並非環境、結構及工程顧問或核數師，且吾等概不對任何相關實際或潛在責任負責，吾等鼓勵就其對資產價值的影響進行專業評估。吾等並無進行或提供該類型評估，亦並無考慮對標的物業的潛在影響。

15. 此估值部分以該公司／委託方的管理層及／或其代表提供的過往財務資料及未來預測為依據。吾等已假設所提供資料的準確性及合理性並於吾等的估值計算中於相當程度上依賴有關資料。由於預測與未來有關，預測與實際結果通常將會出現差異，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為吾等的客戶就本報告內訂明的單一及特定目的之用。此外，作者不擬將報告及估價結論作為投資意見或融資或交易參考，而報告讀者不應以任何方式將其詮釋為投資意見或融資或交易參考。估價結論考慮來自該公司／委託方及其他來源的資料。涉及標的資產／業務的實際交易可能以較高或較低價值達成，視乎該項交易及業務的情況，以及買方及賣方當時的知識及積極性而定。
17. 該公司／委託方及／或其代表的管理層或員工已向吾等確認，交易或其本身或涉及有關資產或交易的各方在本估值或計算過程中均獨立於本所及仲量聯行。倘存在可能影響吾等工作獨立性的利益衝突或潛在獨立性問題，該公司／委託方及／或其代表須立即告知吾等，吾等可能需要停止吾等的工作，且吾等可能會就吾等所作工作或預留或委聘的人手收取費用。

### 估值師的專業聲明

下列估值師謹此聲明，就彼等所知及所信：

- 資料乃取自吾等視為可靠的來源。估值師已考慮一切與所得出的估值有關事實，且並無故意遺漏重要事實。
- 本報告的分析、意見及結論乃受到報告所載的假設規限，並根據估值師個人、公正的專業分析、意見及結論而得出。進行估值時亦受到限制條件約束。
- 本報告的分析、意見及結論均為獨立及客觀。

- 估值師於本報告所評估的資產中並無現有或潛在權益，且就本報告所涉及人士並無存有個人利益或偏見。
- 估值師報酬並非取決於估計價值的總量、取得規定結果、隨後發生事件或報告預先釐定的價值或有利於客戶的估值方向。
- 分析、意見及結論乃根據國際評估準則理事會頒佈的國際評估準則而得出，本報告亦據此編製。
- 下列人士為編製本報告提供專業協助。

行政董事  
陳銘傑

董事	分析師
何展偉	黃曉彤

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就目標集團持有的物業權益於二〇一九年六月三十日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行

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，對廣州東越實業發展有限公司及廣州緯信實業發展有限公司（以下合稱「**目標控股公司**」）及其附屬公司（以下統稱「**目標集團**」）於中華人民共和國（「**中國**」）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二〇一九年六月三十日（「**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。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（由目標集團於中國持作開發）物業權益進行估值時，吾等假設有關物業將按目標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土地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。吾等依賴貴公司及目標集團於估值日期根據物業工程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。

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（由目標集團於中國持作未來開發）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，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已取得國有土地使用證／不動產權證（土地），其中亦包括已簽訂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。

對於第三類物業權益（目標集團於中國訂約收購）而言，目標集團已與相關政府機關訂立協議。由於目標集團於估值日期尚未取得國有土地使用證／不動產權證及／或尚未結清地價，故吾等認為該物業權益並無商業價值。

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、合營、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、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 貴公司及目標集團所提供的資料，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不動產權證及其他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－金杜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。

Queenie Lu女士及Jack Zhu先生於二〇一九年七月對有關物業進行視察。Queenie Lu女士為中國房地產估價師及中國土地估價師。彼等於中國物業估值方面擁有逾3年至10年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴公司及目標集團提供予吾等的資料的真實性和準確性。吾等亦已尋求 貴公司及目標集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，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

二〇一九年九月二十七日

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



## 估值概要

## 縮寫：

第一類：目標集團於中國持作開發的物業權益

第二類：目標集團於中國持作未來開發的物業權益

第三類：目標集團於中國訂約收購的物業權益

[-]：不適用或不可用

編號	物業	於二〇一九年	於二〇一九年	於二〇一九年	於二〇一九年
		六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日
		現況下的	現況下的	現況下的	現況下的
		市值	市值	市值	總市值
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	總計：
1	位於中國廣東省廣州市黃埔區荔紅一路以東、開創大道以南、開源大道以西及伴河路以北的品秀星樾	32,000,000	8,900,000,000	-	8,932,000,000
2	位於中國廣東省廣州市番禺區東曉南路與東新高速公路交匯處西南的品秀星瀚地塊	-	-	無商業價值 (見下文附註)	無商業價值
總計：		<u>32,000,000</u>	<u>8,900,000,000</u>	<u>無</u>	<u>8,932,000,000</u>

## 附註：

- 於估值日期，第二項物業尚未取得相關土地使用證。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值，惟謹此說明，吾等認為，假設已取得全部相關業權證書且物業可自由轉讓，則第二項物業於估值日期的市值應為人民幣8,678,000,000元。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一九年 六月三十日的 市值 人民幣元
1.	位於中國廣東省廣州市黃埔區荔紅一路以東、開創大道以南、開源大道以西及伴河路以北的品秀星樾	品秀星樾包括佔地面積約為282,931平方米的一幅土地，正發展成為住宅及商業發展項目。品秀星樾的部分於估值日期正在建設中（「在建工程」），計劃於二〇一九年十月完成。於估值日期，品秀星樾餘下部分（「空地」）尚未動工。	於估值日期，該物業的部分正在建設中，餘下部分為空地。	8,932,000,000
		於估值日期，該物業包括在建工程及空地。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註6。		
		經 貴公司及目標集團告知，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38,900,000元，其中於估值日期已產生約人民幣28,600,000元。		
		該物業已獲授土地使用權，為期70年，作住宅用途。		

## 附註：

1. 根據日期為二〇一八年十二月四日之國有土地使用權出讓合同－第440112-2018-000001號及日期為二〇一八年十二月二十一日之修訂合同，佔地面積約282,931平方米的一塊土地的土地使用權已訂約出讓予廣州市品悅房地產開發有限公司（「蘿崗目標公司」，乃目標控股公司持有51%股權的附屬公司）。物業的已規劃計容積率建築面積將約為605,472平方米，總地價為人民幣7,624,410,000元。
2. 根據建築用地規劃許可證－穗國土規劃地證(2018)第612號，蘿崗目標公司佔地面積約312,376平方米的一幅土地之規劃已獲授許可。

3. 根據不動產權證－粵(2019)廣州市不動產權第06860093號，佔地面積約282,931平方米的物業的土地使用權已出讓予蘿崗目標公司，為期70年，作住宅用途。
4. 根據以蘿崗目標公司為受益人的14份建設工程規劃許可證－穗規劃資源建證(2019)第799、1603至1605、1854、1856、1857、1958、2104、2119、2532、2561、2598及2674號，總建築面積約196,462.60平方米的品秀星樾部分已獲批准建設。
5. 根據以蘿崗目標公司為受益人的建築工程施工許可證－第440112201906200101號，物業建築面積約2,000平方米的公共圖書館施工已獲相關地方機關許可。
6. 根據 貴公司及目標集團提供之資料，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－目標集團持作開發	公共圖書館	2,000	
	小計：	<u>2,000</u>	不適用
第二類－目標集團持作未來開發	住宅	528,372	
	零售	12,634	
	附屬設施	103,006	
	地庫	289,783	6,480
	小計：	<u>933,795</u>	<u>6,480</u>
總計：	<u>935,795</u>	<u>6,480</u>	

7. 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43,000,000元。
8. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：
 

就第二類物業的空地而言，吾等已參考當地與物業有相似特徵之土地的售價。該等可資比較地塊之樓面地價介乎每平方米人民幣14,000元至人民幣17,000元（作住宅用途）。已就可資比較物業與物業在時間、地點及其他特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。
9. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：
  - a. 蘿崗目標公司合法有效擁有物業之土地使用權，亦是物業土地使用權之唯一合法使用者。蘿崗目標公司有權依法佔用、使用及處置物業之土地及從中獲益；及
  - b. 蘿崗目標公司已就物業之在建工程合法取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。

10. 主要證書／批文概要如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	不動產權證(土地)	有
c.	房屋所有權證／不動產權證(房屋)	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	無
h.	建設工程竣工驗收證書／備案表	無

11. 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	於二〇一九年 六月三十日 現況下的市值 (人民幣)
第一類－目標集團於中國持作開發	32,000,000
第二類－目標集團於中國持作未來開發	8,900,000,000
總計：	<u>8,932,000,000</u>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一九年	於二〇一九年												
				現況下的市值 (無正式業權 證書的物業)*	現況下的市值 (無正式業權 證書的物業)*												
				六月三十日	六月三十日												
				人民幣元	人民幣元												
2.	位於中國廣東省廣州市番禺區東曉南路與東新高速公路交匯處西南的品秀星瀚地塊	<p>品秀星瀚包括佔地面積約為242,094平方米的一幅土地，將開發成為住宅及商業發展項目。於估值日期，位於物業之上的陳頭崗地鐵車站蓋板正進行初步施工，而品秀星瀚工程尚未動工。</p> <p>經 貴公司及目標集團告知，於竣工時，品秀星瀚開發項目的總規劃建築面積將約為876,741平方米，詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>525,287</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>17,346</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>70,227</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括3,718 個停車位)</td> <td>263,881</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">876,741</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，為期70年，於二〇八九年一月三十日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	525,287	零售	17,346	附屬設施	70,227	地庫(包括3,718 個停車位)	263,881	總計：	876,741	於估值日期，陳頭崗地鐵車站蓋板正進行初步施工，物業的餘下部分為空地。	無商業價值 (見附註5)	8,678,000,000
用途	規劃 建築面積 (平方米)																
住宅	525,287																
零售	17,346																
附屬設施	70,227																
地庫(包括3,718 個停車位)	263,881																
總計：	876,741																

\* 對於目標集團訂約收購的此項第三類物業(無正式業權證書)，我們並無賦予其任何商業價值。雖然該物業並無正式業權證書，但我們已對其市值作出評估，惟僅供參考，該評估假設目標集團已取得物業的業權證書且物業可自由轉讓，以及在獲取業權證書方面並無法律障礙及繁重支出。

附註：

1. 根據日期為二〇一八年十二月十二日之國有土地使用權出讓合同－第440113-2018-000011號及日期為二〇一八年十二月二十七日之修訂合同，佔地面積約242,094平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予廣州市品薈房地產開發有限公司（「陳頭崗目標公司」，乃目標控股公司持有51%股權的附屬公司）。總地價為人民幣6,368,680,000元。
2. 根據建築用地規劃許可證－穗國土規劃地證(2019)第3號，陳頭崗目標公司佔地面積約242,094平方米的一幅土地之規劃已獲授許可。
3. 根據以陳頭崗目標公司為受益人的建設工程規劃許可證－穗規劃資源建證(2019)第2552號，物業總建築面積約2,500平方米的部分已獲批准建設。
4. 根據國有土地使用權出讓合同－第440113-2018-000011號，陳頭崗目標公司須負責修建地鐵站蓋板及其他相關附屬設施，估計總建築成本約為人民幣17.2億元，建成後需將其所有權轉讓予廣州地鐵。
5. 於估值日期，物業尚未取得相關土地使用證。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值，惟謹此說明，吾等認為，假設已取得全部相關業權證書且物業可自由轉讓，則物業於估值日期的市值應為人民幣8,678,000,000元。
6. 於估值日期後，陳頭崗目標公司已取得不動產權證－粵(2019)廣州市不動產權第07800288號。根據該不動產權證，佔地面積約242,094平方米的物業的土地使用權已出讓予陳頭崗目標公司，為期70年，於二〇八九年一月三十日屆滿，作住宅用途。
7. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：
 

對物業進行估值時，吾等已參考當地與物業有相似特徵之土地的售價。該等可資比較地塊之樓面地價介乎每平方米人民幣16,000元至人民幣22,000元（作住宅用途）。已就可資比較物業與物業在時間、地點及其他特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。
8. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中指出陳頭崗目標公司合法有效擁有物業之土地使用權，亦是物業土地使用權之唯一合法使用者。陳頭崗目標公司有權依法佔用、使用及處置物業之土地及從中獲益。
9. 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／不動產權證（房屋）	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	無
g. 預售許可證	無
h. 建設工程竣工驗收證書／備案表	無
10. 就本報告而言，物業根據其持有目的分類為「第三類－目標集團於中國訂約收購」類別。

## 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。董事在作出一切合理查詢後,確認就彼等所深知及確信,本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整,且無誤導成分或欺詐成分,本通函亦無遺漏任何其他事項致使其所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 披露權益

### (a) 本公司董事／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及淡倉(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	2,917,343	0.019%
林峰(附註2)	實益擁有人／信託受益人／ 配偶權益	5,043,901	0.033%
李鋒	實益擁有人	172,900	0.001%
劉艷	實益擁有人	17,000	0.0001%
余立發	實益擁有人	4,000,000	0.026%
李家麟	實益擁有人	3,200,000	0.021%
劉漢銓	實益擁有人	4,841,200	0.031%

附註1：林昭遠先生為一名執行董事，其於2,917,343股股份中擁有權益，其中977,970股股份由其作為實益擁有人擁有，1,939,373股股份由其作為越秀地產股份有限公司董事及高級管理層的股份激勵計劃信託的受益人持有。

附註2：林峰先生為一名執行董事，其於5,043,901股股份中擁有權益，其中2,343,434股股份由其作為實益擁有人擁有，2,600,467股股份由其作為越秀地產股份有限公司董事及高級管理層的股份激勵計劃信託的受益人持有及100,000股股份由其配偶持有。

#### 相聯法團的股份及相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團的名稱	持有權益的身份	相聯法團的 股份數目	佔相聯法團 於最後實際 可行日期已 發行股份總數 的百分比
林昭遠	越秀交通基建 有限公司	實益擁有人	120	0.00001%
劉艷	越秀交通基建 有限公司	實益擁有人	485	0.00003%
劉漢銓	越秀交通基建 有限公司	實益擁有人	195,720	0.012%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及最高行政人員（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(附註1)	受控法團權益	6,159,447,662	39.78%
越秀企業(集團) 有限公司	受控法團權益	6,159,447,662	39.78%
廣州地鐵(附註2)	受控法團權益	3,080,973,807	19.90%

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273,266,271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：廣州地鐵認購方持有3,080,973,807股股份。廣州地鐵認購方為廣州地鐵全資擁有。

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分部的條文須予披露的權益的公司的董事或僱員。

### 3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立不會於一年內屆滿或可由本集團成員公司於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止的任何服務協議或任何其他所建議訂立的服務協議。

### 4. 董事於資產／合約的權益及其他權益

#### 於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事自二〇一八年十二月三十一日（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。

## 5. 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於直接或間接與或可能與本集團業務競爭的業務中擁有任何權益。

## 6. 訴訟

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

## 7. 本集團的重大合約

以下乃由本集團於緊接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) 本公司與廣州地鐵認購方訂立日期為二〇一九年二月二十七日的認購協議，內容有關廣州地鐵認購方認購3,080,973,807股股份（「**GH認購事項**」）；
- (3) 就收購廣州市品秀房地產開發有限公司（「**品秀**」）86%權益訂立日期為二〇一九年二月二十七日的一系列協議（「**GH收購事項**」），即：
  - (a) 東緯（作為賣方）、廣州越秀、廣州雲湖房地產開發有限公司（廣州市城市建設開發有限公司（由本公司及廣州越秀分別間接擁有95%及5%權益的公司）的附屬公司）（「**廣州雲湖**」）（作為買方）與品秀（作為目標公司）訂立51%股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣10,413,000元轉讓品秀51%股權；

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

- (6) 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;及
- (7) 城市建設開發集團(中國)有限公司(本公司的全資附屬公司,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。

## 8. 重大不利變動

董事確認,彼等並不知悉本集團的財務或交易狀況自二〇一八年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起至最後實際可行日期(包括當日)以來有任何重大不利變動。

## 9. 專家資格及同意書

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

於最後實際可行日期，禹銘投資管理有限公司、羅兵咸永道會計師事務所及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司概無直接或間接於本集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（無論可否依法強制執行），並概無自二〇一八年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期）以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

禹銘投資管理有限公司、羅兵咸永道會計師事務所及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司各自已就本通函的刊發發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義載入其函件及／或報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

**10. 備查文件**

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

- (a) 本公司的章程細則；
- (b) 附錄七「本集團的重大合約」一段所述各重大合約；
- (c) 分別截至二〇一六年、二〇一七年及二〇一八年十二月三十一日止年度的本公司年報；
- (d) 截至二〇一九年六月三十日止六個月的本公司中期業績公告；
- (e) 董事會函件，其全文載於本通函第7至第27頁；
- (f) 獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函件，其全文載於本通函第28頁至第30頁；
- (g) 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31至59頁；
- (h) 羅兵咸永道會計師事務所就目標集團的財務資料發出的會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (i) 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；
- (j) 日期為二〇一九年九月二十七日有關蘿崗目標控股公司估值的估值報告，載於本通函附錄五A；
- (k) 日期為二〇一九年九月二十七日有關陳頭崗目標控股公司估值的估值報告，載於本通函附錄五B；

- (l) 日期為二〇一九年九月二十七日有關新地鐵房地產項目估值的估值報告，載於本通函附錄五C；
- (m) 附錄六「專家資格及同意書」一段所提述的同意書；
- (n) 本公司日期為二〇一九年三月十八日有關GH認購事項及GH收購事項的通函；及
- (o) 本通函。

## 11. 其他事項

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

茲通告越秀地產股份有限公司(「本公司」)謹訂於二〇一九年十月二十二日(星期二)下午三時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座1-4號宴會廳舉行股東大會(「大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)。於本股東大會通告中未明確定義的詞彙及詞句與日期為二〇一九年九月二十七日致股東通函(「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(詳情載於通函)的完成以及交易文件所載條款及條件；及
- (b) 謹此授權任何一名董事為及代表本公司完成及作出本公司、該董事或(視情況而定)董事會可能認為屬必須、需要或權宜或符合本公司利益的所有有關行動或事宜(包括簽署及簽立可能所需的所有有關文件、文據及協議，包括在適用情況下加蓋印章)，以落實交易文件及其項下擬進行的所有交易事項以及其附帶或相關的所有其他事項的條款。」

---

# 股東大會通告

---

## 2. 重選董事

「動議重選歐陽長城先生為非執行董事及授權董事會釐定其薪酬。」

承董事會命  
越秀地產股份有限公司  
余達峯  
公司秘書

香港，二〇一九年九月二十七日

註冊辦事處：  
香港  
灣仔  
駱克道160號  
越秀大廈26樓

---

## 股東大會通告

---

附註：

- (1) 凡有權出席大會及於大會上投票的任何股東，均有權委派一名或多名受委代表出席，並於投票時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 委任代表文件須由委派方或其正式書面授權人士以書面作出，如委派方為一家公司，則須加蓋法團印章，或應由經正式授權的公司負責人或授權人或其他人士簽署。
- (3) 經填妥的代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，必須於大會或其任何續會（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54樓），方為有效。
- (4) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席大會或其任何續會（視情況而定）並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視作已被撤回。
- (5) 倘屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名聯名持有人均有權親身或委派代表就該等股份於大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則就有關股份在本公司股東名冊排名首位之聯名登記持有人的投票獲接納，而其他聯名登記持有人的投票將不獲受理。
- (6) 本公司將於二〇一九年十月十八日（星期五）至二〇一九年十月二十二日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行股份過戶登記。為確定股東參加將於二〇一九年十月二十二日（星期二）舉行的股東大會資格，所有已填妥的過戶登記表並附上相關股票必須不遲於二〇一九年十月十七日（星期四）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54樓）以作登記。