

## 此乃要件 請即處理

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

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

本通函僅供說明之用，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。

閣下如已將名下的越秀地產股份有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



- (1) 有關收購廣州市佰城投資發展有限公司98%股權的關連交易；
- (2) 股東大會通告；及
- (3) 股東登記冊暫停辦理過戶登記

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



本公司將於二〇二一年八月二十七日上午十一時正時假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層宴會廳1至4號舉行股東大會（定義見本通函），大會通告載於本通函第GM-1頁。無論閣下能否出席股東大會，務請閣下按照股東大會適用之代表委任表格上印備的指示填妥及簽署表格，並盡快交回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），惟無論如何最遲須於大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間不少於48小時前交回。鑒於新型冠狀病毒病（COVID-19）產生的持續性風險，請參閱本通函第ii頁有關本公司將於股東大會上採取的預防措施，包括：

- 必須佩戴口罩及未有佩戴口罩的任何出席者可能被要求離開股東大會會場或謝絕進入會場；
- 掃描「安心出行」場所二維碼或書面登記聯絡資料；
- 進入股東大會會場前必須進行手部消毒；
- 進入股東大會會場外的等候區前須進行體溫檢測／篩檢；及
- 不設餐飲服務亦不會派發禮券或紀念品。

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

二〇二一年八月十一日

---

## 目 錄

---

股東大會的預防措施 .....	ii
時間表 .....	iii
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
獨立董事委員會函件 .....	16
獨立財務顧問函件 .....	18
附錄一 — 目標公司及項目土地的估值報告 .....	I-1
附錄二 — 一般資料 .....	II-1
股東大會通告 .....	GM-1

---

## 股東大會的預防措施

---

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

- (1) 所有出席者必須於股東大會會場內或股東大會會場外的等候區全程佩戴口罩，未佩戴口罩的任何出席者可能會被要求離開股東大會會場或謝絕進入會場。
- (2) 所有出席者於進入股東大會會場前必須掃描「安心出行」場所二維碼或登記其姓名、聯絡號碼及到訪日期及時間。
- (3) 所有出席者進入股東大會會場前必須使用酒精消毒液清潔雙手。
- (4) 所有人士進入股東大會會場外的等候區前須進行體溫檢測／篩檢。任何人士體溫高於37.2攝氏度將會被要求離開或謝絕進入股東大會會場。
- (5) 不設餐飲服務及不會派發禮券或紀念品。
- (6) 出席者或會須確認(i)彼於緊接股東大會前14天內沒有離開香港(「近期出行記錄」)；(ii)彼無須遵守香港特別行政區政府之任何隔離規定；(iii)就其所知，於緊接股東大會前14天內，彼與正受隔離或有近期出行記錄之人士並無緊密接觸；及(iv)彼並無類似流感之症狀。倘任何人士無法提供所需之確認或倘彼出現類似流感之症狀，將會被要求離開或謝絕進入股東大會會場。
- (7) 為保持社交距離，股東大會會場僅提供有限數量之座位，並不設站立安排，於必要時本公司或會限制進入股東大會會場的出席者人數。

本公司將繼續監察COVID-19疫情之發展，並可能採取其他措施。

本公司提醒出席者於決定親身出席股東大會前，務請審慎考慮彼等的健康／個人狀況。本公司謹此提醒本公司全體股東無須就行使表決權親身出席股東大會。作為替代方式，股東可通過使用附有投票指示的代表委任表格委任股東大會主席作為其受委代表於股東大會上就相關決議案投票而無需親身出席股東大會。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，先前遞交之代表委任表格將視為被撤回。

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

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

---

## 時間表

---

### 收購事項及股東大會的預期時間表

寄發股東大會通函及股東大會通告 ..... 二〇二一年八月十一日

遞交股份過戶文件以享有出席股東大會

並於會上投票的權利的最後時限 ..... 二〇二一年八月二十四日(星期二)

股東大會 ..... 二〇二一年八月二十七日  
上午十一時正

公佈股東大會的投票結果 ..... 二〇二一年八月二十七日(星期五)

附註：

- (1) 謹請股東注意，上述收購事項及股東大會預期時間表以及本通函其他部分所述日期或期限僅為指示性日期及期限。倘出現任何特殊情況，董事會可能在其認為適當時延長或調整時間表。倘延長或調整預期時間表，本公司將另行刊發公告通知股東及聯交所。
- (2) 本通函內所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「二〇一二年股權轉讓協議」	指	具有本通函「股權轉讓協議－買方及目標公司的義務」一段所賦予該詞的涵義
「收購事項」	指	根據股權轉讓協議的條款進行股權轉讓及派付應付股息的統稱
「應付金額」	指	於股權轉讓協議日期目標公司應付予賣方金額為人民幣419,189,883.14元的股息
「該公告」	指	本公司日期為二〇二一年七月二十三日的公告，內容有關收購事項
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	星期六、星期日或中國公眾假期以外的一天
「商業房地產」	指	具有本通函「股權轉讓協議－買方及目標公司的義務」一段所賦予該詞的涵義
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，一間根據香港法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板（股份代號：00123）上市
「完成」	指	具有本通函「完成股權轉讓」一節所賦予該詞的涵義
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓」	指	賣方根據股權轉讓協議向買方轉讓目標公司的98%股權

---

## 釋 義

---

「股權轉讓協議」	指	賣方及買方就股權轉讓訂立日期為二〇二一年七月二十三日的股權轉讓協議
「股權轉讓代價」	指	買方從賣方收購目標公司的98%股權的代價人民幣1,873,596,000元
「股東大會」	指	本公司將舉行的股東大會，以考慮及酌情批准（其中包括）股權轉讓協議及其項下擬進行的交易（即收購事項）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州地鐵」	指	廣州地鐵集團有限公司，為中國廣州市人民政府的直接全資附屬公司
「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」或 「邁時資本」	指	邁時資本有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為向獨立董事委員會及獨立股東就收購事項是否公平合理及投票提供建議的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除(i)作為股東權益外，任何於收購事項擁有重大權益的股東；及(ii)(i)所述有關股東的任何緊密聯繫人外的股東

---

## 釋 義

---

「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，根據上市規則並非本公司關連人士並為獨立於本公司及其關連人士之第三方的任何人士或公司及其各自的最終實益擁有人
「獨立估值師」或「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「最後實際可行日期」	指	二〇二一年八月九日，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
「少數股東」	指	具有本通函「收購事項」一段所賦予該詞的涵義
「原有股東」	指	原有股東1及原有股東2的統稱
「原有股東1」	指	廣州市廣百物流有限公司（前稱廣州市商業儲運公司），一間於中國成立的有限公司，由少數股東直接全資擁有，而少數股東則為由中國廣州市人民政府直接全資擁有的獨立第三方
「原有股東2」	指	廣州市化工原料公司，一間於中國成立的有限公司，由少數股東直接全資擁有，而少數股東則為由中國廣州市人民政府直接全資擁有的獨立第三方
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

---

釋 義

---

「原有協議」	指	具有本通函「股權轉讓協議－買方及目標公司的義務」一段所賦予該詞的涵義
「項目土地」	指	位於中國廣州市海珠區工業大道南大幹圍12號、1號(地塊二)的土地及樓宇，房屋所有權證編號為00400004
「買方」	指	廣州越秀華城房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司擁有95.48%的附屬公司
「還款金額」	指	具有本通函「股權轉讓協議－代價及支付條款」一段所賦予該詞的涵義
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「賣方」或「廣州越秀」	指	廣州越秀集團股份有限公司，一間於二〇〇九年十二月二十五日在中國成立的有限公司及持有本公司39.78%股權的控股股東，由中國廣州市人民政府全資實益擁有
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標經評估資產淨值」	指	具有本通函「釐定總代價的基準」一段所賦予該詞的涵義



---

## 釋 義

---

「目標公司」	指	廣州市佰城投資發展有限公司，一間於中國註冊成立的公司，由賣方擁有98%股權
「總代價」	指	根據股權轉讓協議的條款，買方就股權轉讓應付的合計代價及目標公司就償付應付股息向賣方支付還款金額
「越秀企業」	指	越秀企業(集團)有限公司，一間於一九八四年十二月二十八日在香港註冊成立的有限公司，為廣州越秀的全資附屬公司



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

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

**執行董事**

林昭遠先生(董事長)

林峰先生

李鋒先生

陳靜女士

劉艷女士

**註冊辦事處**

香港灣仔

駱克道160號

越秀大廈

26樓

**非執行董事**

歐陽長城先生

**獨立非執行董事**

余立發先生

李家麟先生

劉漢銓先生

敬啟者：

**有關收購廣州市佰城投資發展有限公司98%股權的關連交易**

**緒言**

茲提述該公告。於二〇二一年七月二十三日，本集團訂立收購事項，須待股權轉讓協議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)有關目標公司的估值報告；及(v)股東大會通告。

## 收購事項

本公司欣然宣佈，於二〇二一年七月二十三日，買方（本公司附屬公司）與賣方（本公司控股股東）訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售及買方同意購買目標公司98%股權，股權轉讓代價約為人民幣1,873,596,000元。目標公司的餘下2%股權由廣州商貿投資控股集團有限公司（「少數股東」）持有。少數股東為獨立第三方，由中國廣州市人民政府直接全資擁有。此外，於完成起計60個營業日內，買方亦應向目標公司注資約人民幣419,189,883.14元的還款金額，用於向賣方支付應付金額。

## 股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

### 日期

二〇二一年七月二十三日

### 訂約方

賣方（作為賣方）及買方（作為買方）

### 將予收購的資產

根據股權轉讓協議，賣方同意出售及買方同意購買目標公司98%股權。

### 代價及支付條款

買方須於股權轉讓協議生效後5個營業日內使用其內部資金向賣方支付股權轉讓代價約人民幣1,873,596,000元。

此外，於完成起計60個營業日內，買方使用其內部資金而向目標公司注資約人民幣419,189,883.14元（「還款金額」），用於向賣方支付應付金額。

### 先決條件

股權轉讓協議的生效日期為下列條件最後一項達成之日：

- (1) 獨立股東已在股東大會上通過所有必要決議案以批准收購事項及其項下擬進行的交易；及
- (2) 收購事項已取得或進行必要的相關監管機構批准或豁免或合規審查程序，包括但不限於：(i) 國有資產評估備案的必要程序及其他相關國有資產的批准程序；(ii) 相關股權可能以協議形式轉讓予買方；及(iii) 國有資產的所有權轉讓、評估批准及備案等其他必要程序。

### 買方及目標公司的義務

根據日期為二〇一二年十二月三十一日的股權轉讓協議（分別經二〇一三年一月五日及二〇一三年四月十八日的補充協議修訂及補充）（統稱「二〇一二年股權轉讓協議」），賣方於二〇一六年五月二十五日完成收購原有股東於目標公司合共98%的權益，代價為人民幣15億元。進一步補充協議已於二〇二一年五月三十日訂立，以規管目標公司股東之間的權利及義務（連同二〇一二年股權轉讓協議，稱為「原有協議」）。於二〇一七年，原有股東1轉讓目標公司2%權益予少數股東，而少數股東承擔有關原有股東根據原有協議的權利及義務。

根據原有協議，目標公司同意建造並於二〇一六年十二月三十一日前向原有股東交付在該物業上開發，總建築面積70,000平方米的商業房地產（包括30,000平方米購物商場、21,000平方米甲級寫字樓物業、4,000平方米地面商業物業、15,000平方米寫字樓物業及500個地下泊車位）（「商業房地產」）的一部分，成本上限為人民幣10億元，已記賬支付（「記賬成本」）。任何剩餘記賬成本將不計利息退還予原有股東。由於海珠區政府調整項目土地的整體規劃，有關項目土地的相關建築工程許可證未能於上述規劃

落實前授出。相關規劃已於二〇二〇年落實。因此，商業房地產的原交付日期已延遲至二〇二四年十二月三十一日前，以換取目標公司須向少數股東及原有股東1支付合共人民幣65,000,000元的補償（「補償」），以便繼續進行原有協議下擬進行的合作。補償已於二〇二一年五月三十一日（即目標公司估值的參考日期）計提及列於目標公司賬目。

根據本公司於最後實際可行日期目前可得的資料：

1. *成本運用*：於最後實際可行日期，已產生建築成本約人民幣0.7億元，根據目標公司的進度計劃，開發商業房地產將產生的餘下建築成本預期不超過約人民幣9.3億元；而倘最終產生的建築成本超過人民幣10億元，則建築成本中超過人民幣10億元的部分將由本集團通過其內部資源撥付。於最後實際可行日期，所需建築成本總額估計將非常接近人民幣10億元，故並無剩餘記賬成本將退還予原有股東；及
2. *形象進度*：商業房地產一期的建築及開發整體而言已達至15-20%的進度，並已完成地下工程。一期的建築及開發工程預期將於二〇二三年完成。二期的建築及開發工程尚未展開，但預期將於二〇二二年六月展開並於二〇二四年完成。根據上文及目標公司的進度計劃，商業房地產預期可按照原有協議於二〇二四年十二月三十一日或之前交付。

#### 完成股權轉讓

買方及賣方同意促使目標公司於股權轉讓協議生效後5個營業日內安排向其原始登記機關登記股權轉讓及目標公司章程細則的修訂。完成將於上述登記完成之日作實（「完成」）。

完成後，買方將擁有目標公司98%股權。目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司，以及目標公司的財務業績將併入本集團的綜合財務業績。

## 賠償

假若賣方違約導致股權轉讓協議提前終止或解除，賣方須於股權轉讓協議終止後10個營業日內向買方退還股權轉讓代價，並須促使目標公司向買方退還還款金額。此外，賣方須向買方支付相當於總代價5%的賠償金。

假若買方未能按照股權轉讓協議條款向賣方支付股權轉讓代價或向目標公司提供還款金額，金額每逾期一天，買方須就總代價餘額按0.0005%利率向賣方支付利息。

## 終止

股權轉讓協議可於以下情況提前終止：(i)因發生不可抗力事件由任何一方終止；(ii)假若一方喪失履約能力或違約方嚴重違約，致使股權轉讓協議的目的不能實現，由守約方終止；或(iii)經雙方同意終止。

## 目標公司的管理層

### 目標公司董事會組成及保留事項

由於收購事項完成，目標公司將由買方及少數股東分別擁有98%及2%。

待完成及在登記目標公司章程細則的修訂後，目標公司董事會將共有五名董事，其中一名董事將由少數股東委任，四名董事將由買方委任。須經董事會批准的所有事項（部分包括設立內部控制實體、聘任或解聘經理以及制定目標公司總體管理制度）須經簡單大多數票通過。

須經股東批准的所有事項，須經簡單大多數票通過，惟若干保留事項（部分包括增減註冊資本、合併、變更公司形式或清算以及修改公司章程）須經超過三分之二目標公司股東大多數票批准。

### 釐定總代價的基準

總代價約為人民幣2,292,785,883.14元，其中約人民幣1,873,596,000元為股權轉讓代價及約人民幣419,189,883.14元為還款金額。股權轉讓代價乃參考目標公司100%股權於二〇二一年五月三十一日的市值約人民幣1,911,832,000元釐定，該市值由獨立估值師應用成本法項下的總和法進行評估（「目標經評估資產淨值」）。還款金額乃應付金額的實際金額（按一元算作一元的基準）。

董事（包括獨立非執行董事）認為，總代價屬公平合理，按正常商業條款釐定，及符合本公司及股東的整體利益。

### 目標公司的資料

目標公司由賣方擁有98%權益。目標公司主要從事物業開發及投資，包括開發項目土地。其為項目土地業權的唯一法定及實益擁有人。項目土地位於中國廣州市海珠區工業大道南大幹圍12號、1號（地塊二）。項目土地的總佔地面積為62,578平方米及計容建築面積為389,813平方米。項目土地將發展作商業用途，包括公寓、零售、購物中心、配套設施及地庫。

目標公司根據中國公認會計原則編製分別截至二〇一九年十二月三十一日及二〇二〇年十二月三十一日止財政年度的經審核財務資料如下：

	截至二〇一九年 十二月三十一日 止財政年度 人民幣千元	截至二〇二〇年 十二月三十一日 止財政年度 人民幣千元
營業收入	0	0
除稅前利潤（或虧損）淨額	555,459	531,269
除稅後利潤（或虧損）淨額	417,912	398,230

目標公司於截至二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止財政年度的除稅前及除稅後利潤淨額來自目標公司就相關政府部門徵收其之前擁有的另一幅地塊而收取的補償，但有關地塊並非項目土地的一部分。

項目土地為目標公司持有的唯一地塊，且於最後實際可行日期，就董事基於現有資料作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，預期項目土地的任何部分均不會被相關政府部門在日後收回。

於二〇二一年五月三十一日，目標公司的總資產賬面值約為人民幣1,881,382,579元，而目標公司的權益賬面值約為人民幣-62,785,677元。

### 進行收購事項的理由及裨益

項目土地位於中國廣州市海珠區工業大道南大幹圍12號、1號（地塊二），總土地面積為62,578平方米，具備極佳地理優勢。項目土地所在的海珠區為廣州核心區之一，擁有發展完備的優質生活設施及運輸系統。項目土地周邊三個地鐵站（廣佛線石溪站、南洲站，2號線南洲站，以及10號線大幹圍站）環伺，可快速直達廣州核心商業區。鑒於廣州房地產市場健康穩健以及項目土地的質素，項目土地的開發前景可期。此次收購可為本集團新增計容建築面積約389,813平方米，有利於加強本公司核心房地產業務，並鞏固本集團在廣州房地產市場的領先戰略地位，深化本集團深耕大灣區，發展華東、華中、北方及西南地區的全國性區域布局戰略。因此，董事認為通過收購事項收購於項目土地的權益符合本集團的利益。

完成後，目標公司將由買方擁有98%權益，其財務業績將併入本集團的綜合財務業績，且預期將對本集團整體營業收入帶來貢獻。

計及上述理由及裨益，董事（包括獨立非執行董事）認為，股權轉讓協議的條款及據此擬進行的交易符合正常商業條款，屬公平合理，及符合本公司及股東的整體利益。



## 有關本公司、賣方及買方的資料

### 本公司

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

### 賣方

賣方通過其各附屬公司主要從事不同業務，包括金融業務、房地產開發、基礎設施工程及建造等。

### 買方

買方主要從事房地產開發與投資。

## 上市規則的涵義

由於賣方為本公司的控股股東，因此為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，收購事項構成本公司的關連交易。

由於收購事項根據上市規則第14.07條計算的最高適用百分比率超過5%，故收購事項須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、通函以及經獨立股東於股東大會上批准的規定。

由於概無董事於收購事項中擁有重大權益，故並無董事已就本公司的有關董事會決議案放棄投票。

## 獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

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

邁時資本已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。該委任已經獨立董事委員會根據上市規則批准。

## 股東登記冊暫停辦理過戶登記

本公司股東登記冊將於二〇二一年八月二十五日(星期三)至二〇二一年八月二十七日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記,以釐定股東參與股東大會的資格,期間不會辦理股份轉讓手續。為符合出席股東大會的資格並於會上投票,尚未於本公司的股東登記冊上登記的股東,必須於二〇二一年八月二十四日(星期二)下午四時三十分前將所有股份過戶文件(連同有關股票)送達本公司的股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)辦理過戶登記手續。

## 股東大會及通函

股東大會將於二〇二一年八月二十七日上午十一時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層宴會廳1至4號舉行,以省覽及酌情批准(其中包括)通過股東大會通告(載於本通函第GM-1頁)載列的決議案。

無論閣下能否親自出席股東大會並於會上投票,務請填妥隨附代表委任表格並盡快交回本公司的股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓),無論如何必須於股東大會或其任何續會的指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後,閣下仍可按意願親自出席股東大會或其任何續會,並於會上投票,而在此情況下,委任代表文據將被視為已撤銷。就於股東大會上提議的決議案進行的投票將以投票表決方式進行。

倘閣下於二〇二一年八月二十七日為股東,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頁)及股東大會適用的代表委任表格。

## 投票

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

---

## 董事會函件

---

根據上市規則，除股東權益外，任何於股權轉讓協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益的股東及該股東的聯繫人須就將於股東大會上提呈批准上述文件及交易的決議案放棄投票。本公司及其相關聯繫人各自將於股東大會上就將予提呈的批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東須因上市規則就批准股權轉讓協議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16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18至31頁，認為股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的條款及條件乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈有關批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的決議案。

董事會認為，股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈的相關決議案。

股東及本公司潛在投資者務請留意，收購事項須待若干條件獲達成後，方可作實，因此收購事項可能會或可能不會進行。故此，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

### 其他資料

務請 閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

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

二〇二一年八月十一日

以下為獨立董事委員會函件全文，當中載列其就股權轉讓協議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) 有關收購廣州市佰城投資發展有限公司98%股權的關連交易；
- (2) 股東大會通告；及
- (3) 股東登記冊暫停辦理過戶登記

吾等提述本公司日期為二〇二一年八月十一日的通函（「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) 股權轉讓協議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股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的決議案投票。

吾等謹請閣下垂註(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18至31頁；及(ii)通函第6至15頁所載的董事會函件。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮股權轉讓協議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，吾等認為股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的條款及條件乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東於股東大會上投票贊成批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

李家麟

謹啟

獨立非執行董事

余立發

獨立非執行董事

劉漢銓

二〇二一年八月十一日

以下載列獨立財務顧問邁時資本致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，為載入本通函而編製。



香港  
灣仔  
港灣道25號  
海港中心1908室

敬啟者：

## 有關收購廣州市佰城投資發展有限公司98%股權的關連交易

### 緒言

吾等提述獲委任為獨立財務顧問，以就收購廣州市佰城投資發展有限公司98%股權向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司刊發日期為二〇二一年八月十一日的通函（「**通函**」）的董事會函件（「**董事會函件**」）內，而本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件使用的詞彙具有通函所界定的相同涵義。

於二〇二一年七月二十三日，買方（ 貴公司附屬公司）與賣方（ 貴公司控股股東）訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售及買方同意購買目標公司（持有項目土地）98%股權，股權轉讓代價約為人民幣1,873,596,000元。此外，於完成起計60個營業日內，買方亦應向目標公司注資約人民幣419,189,883.14元的還款金額，用於向賣方支付應付金額。完成後，買方將持有目標公司98%的股權。目標公司將成為 貴公司的間接非全資附屬公司，以及目標公司的財務業績將併入 貴集團的綜合財務業績。

---

## 獨立財務顧問函件

---

總代價約為人民幣2,292,785,883.14元，其中約人民幣1,873,596,000元為股權轉讓代價及約人民幣419,189,883.14元為還款金額。股權轉讓代價乃參考目標公司100%股權於二〇二一年五月三十一日的市值約人民幣1,911,832,000元釐定，該市值由獨立估值師應用成本法項下的總和法進行評估。還款金額乃應付金額的實際金額（按一元算作一元的基準）。

由於賣方為 貴公司的控股股東，賣方為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，收購事項構成 貴公司的關連交易。由於收購事項根據上市規則第14.07條計算的最高適用百分比率超過5%，故收購事項須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、通函以及經獨立股東於股東大會上批准的規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就股權轉讓協議及其項下擬進行交易的條款是否屬正常商業條款，屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益向獨立股東提供意見，並就將於股東大會上提呈以批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易的相關董事會決議案的投票方式向獨立股東提供意見。吾等邁時資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等之獨立性

於最後實際可行日期，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴公司，且概無關連，故此符合資格就股權轉讓協議及其項下擬進行交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除就是次收購事項獲委聘為獨立財務顧問外，吾等於過往兩年曾一次就收購廣州越璟房地產開發有限公司90%股權獲董事會委任為獨立財顧問，詳情載列於 貴公司日期為二〇二一年五月三十一日的公告。除因過往委聘及是次委聘應付吾等之正常專業費用外，概不存在使吾等從 貴公司將收取任何費用或利益的安排。上述過往委聘限於提供一次性獨立諮詢服務，當中邁時資本收取正常專業費用。因此，吾等並不認為該過往委聘對邁時資本就收購事項擔任獨立財務顧問產生任何利益衝突。

## 吾等之意見基準

於達致吾等的意見時，吾等依賴通函所載的聲明、資料、意見及陳述以及董事及貴公司管理層（「管理層」）向吾等提供的資料及陳述。吾等已審閱（其中包括）通函所載的聲明、資料、意見及陳述以及董事及管理層向吾等提供的資料及陳述。吾等認為，吾等已審閱充足及相關資料及文件，並已根據上市規則第13.80條規定採取合理步驟，以達致知情意見並為吾等的推薦建議提供合理基礎。吾等亦已假設(i)董事及管理層所提供的所有聲明、資料及陳述；及(ii)通函提述的資料（彼等對此負全責）在提供時均屬真實及準確，及於最後實際可行日期仍屬真實及準確，且該等資料及聲明的任何重大變動均將於股東大會前知會股東。吾等亦已假設於通函內所作出的信念、意見、期望及意向的聲明均於審慎查詢及仔細考慮後合理地作出。

貴公司確認，已應吾等要求向吾等提供在現時情況下所取得的一切資料及文件，使吾等可達致知情觀點，而吾等信賴通函所載資料的準確性，作為吾等意見的合理基礎。吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或懷疑吾等所獲提供貴公司、顧問、董事及管理層所表達意見的合理性。然而，吾等並無對通函所載的資料以及董事及管理層向吾等提供的資料進行任何獨立核證，亦未對貴公司、賣方、目標公司及彼等各自附屬公司或聯營公司的業務及事宜或未來前景進行任何形式的深入調查。

## 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### 1. 貴集團的背景資料

貴公司主要從事房地產開發與投資，主要專注於廣州的物業，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。於二〇二〇年十二月三十一日，貴集團的總土地儲備約為24.54百萬平方米，分佈全國21個城市。



## 獨立財務顧問函件

以下載列分別摘錄自 貴公司二〇一九年年報以及二〇二〇年年報（「二〇二〇年年報」）的截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度 貴集團財務資料：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	26,433,444	38,339,112	46,234,259
— 物業發展	24,290,331	34,453,749	43,464,868
— 物業管理	846,496	888,186	801,913
— 物業投資	684,715	689,564	602,804
— 其他	611,902	2,307,613	1,364,674
毛利	8,392,922	13,117,387	11,626,088
年內盈利	3,039,493	4,730,508	4,682,900
貴公司權益持有人應佔盈利	2,727,885	3,483,351	4,247,860
	於十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總資產	168,820,498	234,697,255	263,196,000
總負債	125,908,780	179,505,439	198,919,885
總權益	42,911,718	55,191,816	64,276,115

誠如上表所闡述，截至二〇二〇年十二月三十一日止年度（「二〇二〇財年」），貴集團錄得收入約人民幣46,234.3百萬元，較截至二〇一九年十二月三十一日止年度（「二〇一九財年」）增加約20.6%。於二〇一九財年，貴集團收入約為人民幣38,339.1百萬元，較截至二〇一八年十二月三十一日止年度（「二〇一八財年」）增加約41.1%。於二〇二〇財年，貴集團權益持有人應佔盈利為約人民幣4,247.9百萬元，較二〇一九財年增加約21.9%。於二〇一九財年，貴公司權益持有人應佔盈利錄得約人民幣3,483.4百萬元，較二〇一八年財年增加約27.7%。

於二〇二〇年十二月三十一日，貴集團的總資產及總權益分別較二〇一九年十二月三十一日增加約12.1%及約16.5%。於二〇一九年十二月三十一日，貴集團的總資產及總權益分別約為人民幣234,697.3百萬元及約人民幣42,911.7百萬元，較二〇一八年十二月三十一日增加約39.0%及約28.6%。

2. 目標公司及項目土地的背景資料

目標公司由賣方擁有98%權益。目標公司餘下2%股權由廣州商貿投資控股集團有限公司(「少數股東」)持有。少數股東為獨立第三方，由中國廣州市人民政府直接全資擁有。目標公司主要從事物業發展及投資，包括發展及經營項目土地。其為項目土地業權的唯一法定及實益擁有人。目標公司截至二〇一九年十二月三十一日及二〇二〇年十二月三十一日止財政年度的經審核財務資料乃按照中國公認會計準則，其載列如下：

	截至二〇一九年 十二月三十一日 止財政年度 人民幣千元	截至二〇二〇年 十二月三十一日 止財政年度 人民幣千元
收入	0	0
除稅前利潤(或虧損)淨額	555,459	531,269
除稅後利潤(或虧損)淨額	417,912	398,230

吾等注意到，目標公司於二〇一九財年及二〇二〇財年並無產生任何營業收入，但於該等年度錄得利潤淨額。根據目標公司的經審核報告，有關利潤淨額來自出售無形資產收益。吾等已審閱關於目標公司的法律意見並與管理層進行討論，得悉該等收益與目標公司就相關政府部門向其徵收其曾經擁有的另一幅地塊而收取的補償有關，但有關地塊並不構成項目土地的一部分。

於二〇二一年五月三十一日，目標公司的總資產賬面值約為人民幣1,881,382,579元，而目標公司的權益賬面值約為負人民幣62,785,677元。

項目土地位於中國廣州市海珠區工業大道南大千圍12號、1號(地塊二)。項目土地的總佔地面積為62,578平方米及計容建築面積為389,813平方米。項目土地的一期處於初期發展，預期於二〇二三年十二月竣工。項目土地的二期建築目前尚未開始，預期於二〇二二年六月開工並於二〇二四年十二月竣工。項目土地將發展作商業用途，包括公寓、零售、購物中心、配套設施及地庫。項目土地的土地使用權年期為40年(作商業用途)及50年(作綜合用途)。

項目土地為目標公司持有的唯一地塊，且於最後實際可行日期，就董事基於現有資料作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，預期項目土地的任何部分不會被相關政府部門在日後徵收。

### 3. 進行收購事項的理由及裨益

項目土地具備極佳地理優勢。項目土地所在的海珠區為廣州核心區之一，擁有發展完備的優質生活設施及交通系統。項目土地周邊三個地鐵站（廣佛線石溪站及南洲站，2號線南洲站以及10號線大干圍站）環伺，可快速直達廣州核心商業區。鑒於廣州房地產市場健康穩健以及項目土地的質素，項目土地的開發前景可期。此次收購可為 貴集團新增計容建築面積約389,813平方米，有利於加強 貴公司核心房地產業務，並鞏固本集團在廣州房地產市場的領先戰略地位，深化本集團深耕大灣區，發展華東、華中、北方及西南地區的全國性區域布局戰略。鑒於上文所述，董事認為通過收購事項收購於項目土地的權益符合 貴集團的利益。完成後，買方將擁有目標公司的98%股權。因此，目標公司的財務業績將併入 貴集團的綜合財務業績，且預期將對 貴集團整體營業收入帶來貢獻。

誠如二〇二〇年年報所載， 貴集團實施深耕大灣區市場戰略，持續增加大灣區的優質土地儲備。展望二〇二一年，大灣區、長三角等城市群、都市圈的需求強勁，市場表現更優， 貴集團將收購優質土地儲備，專注於大灣區的投資。收購事項與 貴集團的未來發展一致，並有助 貴集團拓展其於大灣區的戰略佈局，並加強其於廣東省的影響力。此外，收購事項將令 貴集團獲得目標公司持有的項目土地，預計可透過未來貢獻收入及盈利加強 貴集團的財務表現。

鑒於上文所述，吾等認同董事的意見，認為收購事項屬 貴集團正常及日常業務過程，並符合 貴公司及股東整體利益。

4. 股權轉讓協議的主要條款

日期： 二〇二一年七月二十三日

訂約方： 賣方(作為賣方)及買方(作為買方)

將予收購的資產： 根據股權轉讓協議，賣方同意出售及買方同意購買目標公司98%股權。

代價及支付條款： 買方須於股權轉讓協議生效後5個營業日內使用其內部資金向賣方支付股權轉讓代價約人民幣1,873,596,000元。

此外，於完成起計60個營業日內，買方亦應使用其內部資金向目標公司注資約人民幣419,189,883.14元的金額(「還款金額」)，用於向賣方支付應付金額。

先決條件： 股權轉讓協議的生效日期為下列條件最後一項達成之日：

- (a) 獨立股東已在股東大會上通過所有必要決議案以批准收購事項及其項下擬進行的交易；及
- (b) 收購事項已取得或進行必要的相關監管機構批准或豁免或合規審查程序，包括但不限於：(i)國有資產評估備案的必要程序及其他相關國有資產的批准程序；(ii)相關股權可能以協議形式轉讓予買方；及(iii)國有資產的所有權轉讓、評估批准及備案等其他必要程序。

買方及目標公司的  
義務：

根據日期為二〇一二年十二月三十一日的股權轉讓協議（分別經二〇一三年一月五日及二〇一三年四月十八日的補充協議修訂及補充）（統稱「二〇一二年股權轉讓協議」），賣方於二〇一六年五月二十五日完成收購於目標公司合共98%的權益，代價為人民幣15億元。進一步補充協議已於二〇二一年五月三十日訂立，以規管目標公司股東之間的權利及義務（連同二〇一二年股權轉讓協議，稱為「原有協議」）。於二〇一七年，原有股東1轉讓目標公司2%權益予少數股東，而少數股東承擔有關原有股東根據原有協議的權利及義務。

根據原有協議，目標公司同意建造並於二〇一六年十二月三十一日前向原有股東交付在該物業上開發，總建築面積70,000平方米的商業房地產（包括30,000平方米購物商場、21,000平方米甲級寫字樓物業、4,000平方米地面商業物業、15,000平方米寫字樓物業及500個地下泊車位）（「商業房地產」）的一部分，成本上限為人民幣10億元，已記賬支付（「記賬成本」）。任何剩餘記賬成本將不計利息退還予原有股東。

由於海珠區政府調整項目土地的整體規劃，有關項目土地的相關建築工程許可證未能於上述規劃落實前授出。相關規劃已於二〇二〇年落實。因此，商業房地產的原交付日期已延遲至二〇二四年十二月三十一日前，以換取目標公司須向少數股東及原有股東1支付合共人民幣65,000,000元的補償（「補償」），以便繼續進行原有協議下擬進行的合作。補償已於二〇二一年五月三十一日（即目標公司估值的參考日期）計提及列於目標公司賬目。

根據 貴公司於最後實際可行日期目前可得的資料：

1. **成本運用**：於最後實際可行日期，已產生建築成本約人民幣0.7億元，而根據目標公司的進度計劃，開發商業房地產將產生的餘下建築成本預期不超過人民幣9.3億元；而倘最終產生的建築成本超過人民幣10億元，則建築成本中超過人民幣10億元的部分將由 貴集團通過其內部資源撥付。於最後實際可行日期，所需建築成本總額估計將非常接近人民幣10億元，故並無剩餘記賬成本將退還予原有股東；及
2. **形象進度**：商業房地產一期的建築及開發整體而言已達至15-20%的進度，並已完成地下工程。一期的建築及開發工程預期將於二〇二三年完成。二期的建築及開發工程尚未展開，但預期將於二〇二二年六月展開並於二〇二四年完成。根據上文及目標公司的進度計劃，商業房地產預期可按照原有協議於二〇二四年十二月三十一日或之前交付。

**完成股權轉讓：** 買方及賣方同意促使目標公司於股權轉讓協議生效後5個營業日內安排向其原始登記機關登記股權轉讓及目標公司章程細則的修訂。完成將於上述登記完成之日作實（「完成」）。

**賠償：** 假若賣方違約導致股權轉讓協議提前終止或解除，賣方須於股權轉讓協議終止後10個營業日內向買方退還股權轉讓代價，並須促使目標公司向買方退還還款金額。此外，賣方須向買方支付相當於總代價5%的賠償金。

假若買方未能按照股權轉讓協議條款向賣方支付股權轉讓代價或向目標公司提供還款金額，金額每逾期一天，買方須就總代價餘額按0.0005%利率向賣方支付利息。

**終止：** 股權轉讓協議可於以下情況提前終止：(i)因發生不可抗力事件由任何一方終止；(ii)假若一方喪失履約能力或違約方嚴重違約，致使股權轉讓協議的目的不能實現，由守約方終止；或(iii)經雙方同意終止。

## 5. 代價評估

誠如董事會函件所披露者，估計總代價約為人民幣2,292,785,993.14元。股權轉讓代價乃參考於二〇二一年五月三十一日目標公司全部股權的市值約人民幣1,912百萬元後釐定，該市值由獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」）作出估值。還款金額乃應付金額的實際金額（按一元算作一元的基準）。

貴公司已委聘仲量聯行就目標公司98%資產淨值及項目土地於二〇二一年五月三十一日的現況市值編製估值報告（「資產淨值估值報告」及「項目土地估值報告」）。吾等已審閱該等估值報告並知悉到，於二〇二一年五月三十一日，根據資產淨值估值報告，目標公司的98%資產淨值為人民幣1,873,596,000元，而根據項目土地估值報告，項目土地的現況市值為人民幣3,854,000,000元。

為評估仲量聯行的專業性及獨立性，吾等已取得並審閱仲量聯行的委聘函以及仲量聯行及其工作小組的相關牌照、資歷及經驗。吾等亦已與仲量聯行的工作小組進行電話討論，以瞭解其於估值項目的過往經驗、彼等於估值報告中採納的方法、基準及假設以及仲量聯行進行有關估值時採取的步驟及措施。吾等亦向仲量聯行瞭解到，其已進行實地考察並進行相關查詢及調查，以編製該等估值報告且並無發現違規行為。仲量聯行確認，其獨立於 貴集團及彼等各自聯繫人。基於上文所述，吾等認為，仲量聯行符合資格及具有相關的估值經驗，且 貴公司與仲量聯行訂立的委聘條款及範圍就仲量聯行須發表的意見而言屬妥當。

### 資產淨值估值報告

吾等已審閱資產淨值報告，並知悉到採納根據成本法下的求和法以按目標公司相關資產的市值減任何相關負債的價值評估目標公司98%資產淨值的價值。

吾等瞭解到，資產及負債價值（存貨及遞延稅項負債除外）乃按核數師報告未計及任何調整的價值進行估值。鑒於並不受市場變動及貶值所規限的該等資產及負債的性質，吾等認為以其賬面值評估該等資產及負債屬公平合理。吾等知悉到，項目土地（於目標公司核數師報告列為存貨）指目標公司的主要資產。鑒於(i)項目土地屬核心資產，佔仲量聯行所估值的目標公司於二〇二一年五月三十一日總資產約85.4%；及(ii)目標公司各個資產及負債的賬面值可單獨分析、調整及作出評估，吾等認同仲量聯行的觀點，認為採納求和法評估目標公司的資產淨值屬公平合理。



### 項目土地估值報告

吾等已審閱項目土地估值報告，並與仲量聯行就估值所採納的方法、基準及假設進行討論。吾等知悉到，(i)比較法(就土地部分而言)及成本法(就在建中工程而言)的合併方法已獲採納，以評估第一類(目標公司於中國持作發展的物業)的物業權益；及(ii)比較法已獲接納，以評估第二類(目標公司於中國持作日後發展的物業)的物業權益。仲量聯行經參考相關市場可得的可靠比較銷售證據採納比較法，並已考慮於估值日期的應計建造成本及與建造階段有關的專業費用以及完成發展預期所產生的餘下成本及費用。

比較法乃基於獲公認為最佳指標的市場交易，並假定可從市場相關交易的證據中推斷類似物業的情況，惟須考慮當中涉及的變量因素。吾等從仲量聯行獲悉，比較法完全符合評估中國物業的相關估值及市場標準。仲量聯行告知吾等，透過發展潛力估計完工發展價值扣除成本及開發商盈利計算第一類物業權益的剩餘價值法不適用，此乃由於(i)項目土地一期處於發展初期，因此發展成本及發展後期的項目規劃存在調整可能性；及(ii)剩餘價值法項下的基準及假設涉及較大不明確因素。

吾等已審閱仲量聯行為項目土地識別的可資比較物業名單。吾等從仲量聯行獲悉，該三項可資比較物業在位置、交易時間、用途、可連接性及其他相關因素方面與項目土地最為相似，組成了可資比較物業的詳盡名單。吾等知悉，(i)可資比較物業屬於商業用途物業，位於廣州即項目土地所在的鄰近地區；(ii)可資比較物業的交易於二〇二一年股權轉讓協議日期之前進行；及(iii)可資比較物業的資料與國土資源局數據庫發佈的資料相符。仲量聯行已作出相關調整，包括位置、佔地面積、交易狀況及規劃限制，以考慮可資比較物業與項目土地之間的差異。仲量聯行於估計項目土地的估值時，使用該三項可資比較物業的經調整樓面價格之均值作為成交單價，該價格處於該等可資比較物業原有樓面價格範圍之內。

根據吾等審閱關於目標公司的法律意見及項目土地的相關業權文件，以及對上述資產淨值估值報告及項目土地估值報告進行審閱及分析所得，吾等認為評估項目土地所採納的估值方法、基準及假設屬公平合理。

經計及吾等就相關估值報告所進行的上述工作及步驟，包括但不限於(i)就仲量聯行的專業知識及獨立性與其進行面談；(ii)審閱仲量聯行的受聘條款及評估其工作範圍是否恰當；(iii)評估其採用的估值方法、基準及假設是否合理，吾等認為收購事項的總代價屬公平合理。

## 6. 買方及目標公司的責任評估

吾等已與管理層進行討論、審閱 貴公司編製的商業房地產的開發方案及項目預算，並瞭解到管理層對期限前完成抱有正面態度，而建造成本可控制少於人民幣10億元。吾等知悉，根據商業房地產的開發方案，預期商業房地產於二〇二四年十二月前交付，而根據項目預算，商業房地產按照規定標準的建築成本預期不超過人民幣10億元。基於上文所述，吾等認為上文所述管理層對於限期及建築成本所作陳述可付諸實現。

我們亦已審閱目標公司截至二〇二一年五月三十一日止五個月的審核報告，並知悉到(i)賠償金額應計及已計入二〇二一年五月三十一日(即資產淨值估值報告的參考日期)前目標公司賬目的「其他應付款項及應計費用」。

基於上文所述，吾等認為，(i)買方及目標公司的責任條款屬公平合理，原因為條款與原有協議一致；及(ii)賠償影響已反映於資產淨值估值報告及代價。

## 7. 目標公司的管理

### *目標公司的董事會組成及保留事項*

由於收購事項完成，目標公司將由買方及少數股東分別擁有98%及2%。

待完成及在登記目標公司章程細則的修訂後，目標公司董事會將共有五名董事，其中一名董事將由少數股東委任，四名董事將由買方委任。須經董事會批准的所有事項(部分包括設立內部控制實體、聘任或解聘經理以及制定目標公司總體管理制度)須經簡單大多數票通過。

須經股東批准的所有事項，須經簡單大多數票通過，惟若干保留事項（部分包括增減註冊資本、合併、變更公司形式或清算以及修改公司章程）須經超過三分之二目標公司股東大多數票批准。

## 8. 收購事項對 貴集團的財務影響

完成後，目標公司將成為 貴公司的間接非全資附屬公司，而目標公司的財務業績將併入 貴集團的綜合財務業績。由於項目土地一期仍在建設中，而項目土地二期屬空置土地，收購事項於完成後將不會即時為 貴集團帶來重大收入或盈利。預計 貴集團的收入及盈利將於五年內交付項目土地後提升。完成後 貴集團的資產淨值將不會有重大變動。收購事項將產生金額為總代價的現金流出。鑒於(i) 貴集團的現金及現金等價物於二〇二〇年十二月三十一日約為人民幣282億元，而總代價僅佔 貴集團現金及現金等價物的約8.1%；(ii)預計目標公司自二〇二三年起為 貴集團產生收入；及(iii)目標公司就營運資金而言屬可自我持續，而 貴公司毋須在完成後向目標公司作出進一步投資，吾等認同董事的觀點，認為收購事項將不會對 貴集團營運資金造成重大不利影響。

## 意見

經考慮上述因素及理由，吾等認為(i)股權轉讓協議及其項下擬進行交易的條款屬正常商業條款，對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)收購事項屬 貴集團正常及日常業務過程，符合 貴公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦而吾等亦建議獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈的決議案，以批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
邁時資本有限公司  
董事總經理  
鄧點  
謹啟

二〇二一年八月十一日

鄧點女士為已向香港證券及期貨事務監察委員會登記之持牌人士及邁時資本根據證券及期貨條例進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之負責人員。彼於機構融資行業累積逾13年經驗。



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

敬啟者：

吾等遵照越秀地產股份有限公司（「貴公司」）的指示，經已進行需要仲量聯行企業評估及諮詢有限公司對廣州市佰城投資發展有限公司（「目標公司」）於二〇二一年五月三十一日（「估值日期」）的98%淨資產發表獨立意見的估值。本報告的編製日期為二〇二一年八月十一日（「報告日期」）。

本估值的目的是供公開披露參考之用。

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

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

估值結論乃按照公認的估值程序及慣例進行，而有關程序及慣例在較大程度上依賴於吾等所採用及考慮的眾多及多種涉及目標公司營運的假設及因素。吾等亦已考慮對目標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，吾等認為目標公司於估值日期的98%淨資產為人民幣1,873,596,000元。

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

此致

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

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
行政董事  
陳銘傑  
謹啟

二〇二一年八月十一日

## 緒言

本報告乃遵照越秀地產股份有限公司（「貴公司」）的指示編製，以對廣州市佰城投資發展有限公司（「目標公司」）於二〇二一年五月三十一日的98%淨資產發表獨立意見。本報告的編製日期為二〇二一年八月十一日（「報告日期」）。

## 估值目的

本估值的目的是供公開披露參考之用。

## 意見基準

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

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

## 背景

廣州市佰城投資發展有限公司（「公司」）成立於二〇一二年十一月，主要從事物業開發及營運及提供企業管理服務。

目標公司主要從事星匯潤錦廣場（「項目」）的物業開發，項目位於中國廣東省廣州市海珠區工業大道南側及大幹圍西側。項目包括一幅地盤面積約62,577平方米的地塊，該地塊正發展為商業發展項目。於估值日期，越秀大幹圍的部分正在發展中（「在建工程」），計劃於二〇二三年十二月竣工。於估值日期，越秀大幹圍的其餘部分（「空地」）尚未開工建設。

## 假設

釐定目標公司的淨資產(包括物業市值)時作出的主要假設如下：

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

## 方法及方式

於達致吾等對98%淨資產的評估值時，吾等已採用成本法中的加總法確定吾等的價值意見。在本報告中，吾等已考慮資產及負債的類別以及相關狀況達致資產及負債的市值。吾等針對各個不同類別的資產及負債採用合適的估值方法。

資產	估值方法及方式
現金及現金等價物；預付款項；其他應收款項；物業、廠房及設備；其他流動資產；遞延稅項資產；其他非流動資產	基於目標公司核數師報告中的價值。
存貨	基於仲量聯行企業評估及諮詢有限公司出具的物業估值報告。
負債	估值方法及方式
應計工資；其他應付款項及應計費用；應付稅項	基於目標公司核數師報告中的價值。
遞延稅項負債	遞延稅項負債根據存貨的經調整賬面值與評估值之間的增值進行估計。本次估值中採用25%的稅率。

## 資產及負債的賬面值

下表根據目標公司的核數師報告概述資產及負債於估值日期的賬面值。

廣州市佰城投資發展有限公司	賬面值 (人民幣)
<b>總資產</b>	<b>1,881,382,579</b>
現金及等價物	53,157,878
預付款項	2,336,048
其他應收款項	581,045,345
存貨	1,221,175,865
其他流動資產	405,834
物業、廠房及設備	68,501
遞延稅項資產	2,857,505
其他非流動資產	20,335,603
<b>總負債</b>	<b>1,944,168,256</b>
應計工資	19,906,672
應付稅項	65,282
其他應付款項及應計費用	1,881,853,341
遞延稅項負債	0
撥備	42,342,960
<b>權益</b>	<b>-62,785,677</b>

## 估值意見

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

## 有關新型冠狀病毒 (COVID-19) 疫情對估值之影響的意見

吾等按指示僅根據估值日期提供吾等的估值意見。估值意見乃基於估值日期存在的經濟、市場及其他狀況以及截至估值日期吾等獲得的資料，且吾等並無責任因應自此發生的事件更新或以其他方式修改該等資料。特別是，吾等注意到新型冠狀病毒 (COVID-19) 已對全球經濟活動造成嚴重干擾，進而增加了實現財務預測／假設的風



險，亦可能對投資情緒產生負面影響，因而對任何形式要求的回報率以及任何資產的流動性產生負面影響。於報告日期，經濟活動中斷持續的時間以及其對經濟的影響程度尚不明確。因此，其導致波動性及不確定性，價值可能在短期內出現重大且難以預料的變動。協商交易所需時間也可能會大幅延長而超出正常預期的時間，而這也可能反映資產的性質及規模。提請讀者注意，吾等無意於本報告提供截至估值日期後任何日期的估值意見。

### 價值意見

根據本報告所概述吾等的調查及分析結果，吾等認為目標公司於估值日期的98%淨資產為人民幣1,873,596,000元。詳情如下：

廣州市佰城投資發展有限公司	市值 (人民幣)
<b>總資產</b>	<b>4,514,206,714</b>
現金及等價物	53,157,878
預付款項	2,336,048
其他應收款項	581,045,345
存貨	3,854,000,000
其他流動資產	405,834
物業、廠房及設備	68,501
遞延稅項資產	2,857,505
其他非流動資產	20,335,603
<b>總負債</b>	<b>2,602,374,290</b>
應計工資	19,906,672
應付稅項	65,282
其他應付款項及應計費用	1,881,853,341
遞延稅項負債	658,206,034
撥備	42,342,960
<b>淨資產(約整至千位)</b>	<b>1,911,832,000</b>
<b>98%淨資產(約整至千位)</b>	<b>1,873,596,000</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公司／委託方及／或其代表向吾等所提供財務資料、預測、假設及其他數據的準確性、完整性及合理性。吾等並無進行任何審計性質的工作，亦毋須發表審計或可行性意見。吾等對相關資料的準確性概不負責。吾等的報告用作公司／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公司／委託方承擔。
2. 吾等已解釋，作為吾等服務委聘過程的一部分，董事的責任為確保妥善存置賬簿，且財務資料及預測乃根據有關準則及公司條例真實公平編製。
3. 公開信息及行業和統計資料已從吾等認為有信譽的來源獲得；但是吾等概不對該等資料的準確性或完整性發表任何聲明，並在未經任何核實的情況下接納有關資料。
4. 公司／委託方的管理層及董事會已審閱及同意報告，並確認有關基準、假設、計算及結果屬恰當及合理。
5. 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司毋須就本文所述項目的是次估值在法院或向任何政府機關提供證供或出席。倘須任何形式的後續服務，相關開支及時間成本將由閣下承擔。該等形式的額外工作可能未經事前通知閣下而進行。
6. 吾等不會就通常超出估值師範圍而須具備法律或其他特殊專業知識的事項發表任何意見。
7. 報告的使用及／或有效性須受吾等委聘函件／建議的條款及全數結清費用及所有開支所規限。
8. 吾等的結論乃假設於被視作維持所估值資產的特徵及完整性的任何必需時間內，持續進行審慎及有效管理政策。

9. 吾等假設並無隱瞞或與審閱標的事項相關的意料之外的情況，而該等情況可能對所呈報的審閱結果產生不利影響。此外，吾等對估值／參考日期後的市況、政府政策或其他條件的變動概不承擔任何責任。由於事件及情況經常不會如預期發生，吾等概不就公司／委託方所預測的結果是否能達成提供保證；實際及預期結果的差異可能重大；而達致預測結果取決於管理層的行動、計劃及假設。
10. 本報告僅供內部使用而編製。未經吾等事先書面同意，報告不應以任何方式全部或部分在任何其他文件、通函或聲明內提述或引述、或分發全部或部分內容至或抄送至任何第三方。即使事先就此得到吾等的書面同意，吾等也不就本報告對任何第三方（吾等的客戶除外）負責。吾等的客戶應提醒任何將收到本報告的第三方且客戶將需要承擔因第三方使用本報告而產生的任何後果。吾等在任何情況下不對任何第三方負責。
11. 本報告乃客戶的機密，本報告所表達的估值計算僅於估值／參考日期就委聘函件／或建議所載的目的而言有效。根據吾等的標準慣例，吾等必須聲明本報告及所作估值僅供收件方使用，吾等概不就其內容的全部或任何部分對任何第三方負責。
12. 倘對所估值資產擁有權益的人士／各人士向吾等作出任何特別及明確聲明，吾等有權倚賴該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. 此估值部分以公司／委託方的管理層及／或其代表提供的過往財務資料及未來預測為依據。吾等已假設所提供資料的準確性及合理性並於吾等的估值計算中於相當程度上依賴有關資料。由於預測與未來有關，預測與實際結果通常會出現差異，且於若干情況下，該等差異或會屬重大。因此，倘任何上述資料須予調整，得出的價值或會顯著不同。
16. 本報告及其內達致的估價結論僅為吾等的客戶就本報告內訂明的單一及特定目的之用。此外，作者不擬將報告及估價結論作為投資意見或融資或交易參考，而報告讀者不應以任何方式將其詮釋為投資意見或融資或交易參考。估值結論考慮來自公司／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. 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，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估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》而得出，本報告亦據此編製。
- 下列人士為編製本報告提供專業協助。

行政董事  
陳銘傑

高級主管  
何展偉

董事  
魯瓊

分析師  
**Sherwood W.H. Tang**

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對目標公司持有的物業權益於二〇二一年五月三十一日的估值編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



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

敬啟者：

吾等遵照越秀地產股份有限公司（「貴公司」）的指示對廣州市佰城投資發展有限公司（「目標公司」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的有關進一步資料，以就物業權益於二〇二一年五月三十一日（「估值日期」）的市值向閣下提供吾等的意見。

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

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

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

吾等採用比較法（即假設物業權益在現況下出售並立即交吉）參考市場上可獲得的可資比較出售交易，對目標公司於中國持有作未來發展的第二類物業權益進行估值。該方法以廣泛接納的市場交易為最佳指標，並預先假設該市場上的相關交易的證據可延伸至推斷類似物業的價值，惟受可變因素限制。

就吾等的估值而言，作未來發展的房地產發展項目指尚未獲發建築工程施工許可證而已取得國有土地使用證／不動產權證（就土地而言）的項目，這亦包括已簽訂國有土地使用權出讓合同但尚未獲發國有土地使用證／不動產權證（就土地而言）的物業權益。

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



吾等的報告並無考慮有關任何所估物業權益的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮於進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有所述者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

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

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

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

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

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

魯瓊女士及Stella Huang女士於二〇二一年七月對物業進行了視察。魯瓊女士為皇家特許測量師學會會員、中國房地產估價師及中國土地估價師。彼於中國物業估值方面擁有逾12年經驗。Stella Huang女士於中國物業估值方面擁有約一年經驗。

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

除另有所述者外，本報告呈列的所有貨幣單位均為人民幣（人民幣）。

吾等按指示僅根據估值日期提供吾等的估值意見。估值意見乃基於估值日期存在的經濟、市場及其他狀況以及截至估值日期吾等獲得的資料，且吾等並無責任因應自此發生的事件更新或以其他方式修改該等資料。特別是，自從新型冠狀病毒（COVID-19）疫情於二〇二〇年三月十一日宣佈為全球大流行以來，已導致全球經濟活動受到嚴重干擾。截至報告日期，中國經濟已復甦，且大部分業務活動已恢復正常。吾等亦注意到該特定市場的市場活動及市場氣氛仍維持穩定。然而，由於疫情下全球經濟復甦步伐存在不確定因素，且日後可能對房地產市場的影響，吾等保持謹慎態度。故此，吾等建議 閣下經常評估物業的估值。

下文隨附吾等的估值概要及估值證書以供 閣下垂注。

此致

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

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

二〇二一年八月十一日

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27年經驗，並於亞太地區擁有相關經驗。

## 估值概要

## 簡稱：

第一類：目標公司於中國持有的發展中物業

第二類：目標公司於中國持有作未來發展的物業

物業	於估值日期 現況下的市值 人民幣	於估值日期 現況下的市值 人民幣	於估值日期 現況下的總市值 人民幣
	第一類：	第二類：	
位於 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南側及 大幹圍西側的 星匯潤錦廣場	2,012,000,000	1,842,000,000	3,854,000,000
總計：	<u>2,012,000,000</u>	<u>1,842,000,000</u>	<u>3,854,000,000</u>

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇二一年 五月三十一日 現況下的市值 人民幣
位於 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南側及 大幹圍西側的 星匯潤錦廣場	星匯潤錦廣場位於廣州市海珠區工業大道南側及大幹圍西側。其公共交通發達，距廣州南站約30分鐘車程，距海珠客運站約10分鐘車程。該物業所在地為發達的住宅及工業區，擁有各種公共設施及便捷的交通網絡。	於估值日期，該物業的部分在建，而該物業的其餘部分為空地。	3,854,000,000
	星匯潤錦廣場包括一幅地盤面積約62,578平方米的地塊，該地塊正發展為商業發展項目。於估值日期，星匯潤錦廣場的部分正在發展中（「在建工程」），計劃於二〇二三年十二月竣工。於估值日期，星匯潤錦廣場的其餘部分（「空地」）尚未開工建設。		
	該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。		
	據目標公司告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣2,258,000,000元，其中於估值日期已產生約人民幣783,700,000元。		
	該物業已獲授土地使用權，年期為40年（作商業用途）及50年（作綜合用途）。		

附註：

1. 根據一份日期為二〇一四年七月二十一日的國有土地使用權出讓合同－第440105-2014-000002號及兩份日期為二〇一五年一月二十九日及二〇一六年八月五日的修訂合同，一幅地盤面積約72,289平方米的地塊的土地使用權已訂約出讓予目標公司及地價為人民幣558,793,253元。據 貴公司及目標公司告知，物業竣工後將須支付開發地庫部分的額外地價約人民幣207,000,000元。
2. 根據一份建設用地規劃許可證－穗國土建用字(2014)第153號，目標公司已獲准對一幅地盤面積約72,289平方米的地塊進行規劃。
3. 根據一份不動產權證－粵(2015)廣州市不動產權第0040004號，一幅地盤面積約72,289平方米的地塊的土地使用權已出讓予目標公司，年期為40年(作商業用途)及50年(作綜合用途)。
4. 根據一份日期為二〇一九年九月二十六日的《關於送審建築工程設計方案的復函》－穗規劃資源業務函(2019)第12392號，目標公司已獲准對一幅地塊的七個部分(總地盤面積約62,578平方米)進行規劃，其中六個部分為商業用地，約為58,936平方米，規劃建築面積約為554,096平方米而計容建築面積約為389,813平方米。餘下一個變電站用地部分約為3,642平方米，規劃建築面積為3,170.35平方米。
5. 根據目標公司獲授的5份建設工程規劃許可證－穗規劃資源建證(2019)第6315及6594號及穗規劃資源建證(2020)第1067、1217及1590號，星匯潤錦廣場總建築面積約235,851.20平方米的部分已獲准建設。各自總計容建築面積為176,863平方米。
6. 根據目標公司獲授的4份建築工程施工許可證－第440105202002240101、440105202004130201、440105202004160201及440105202006010101號，當地有關部門已允許該物業總建築面積約235,851.20平方米的部分星匯潤錦廣場開始施工。
7. 根據目標公司提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第一類－目標公司持有的發展中	零售	21,835.97	
	公寓	167,749.63	
	配套	6,266.10	
	地庫	39,999.50	1,186
	小計：	<u>235,851.20</u>	<u>1,186</u>
第二類－目標公司持有作未來發展	購物中心	70,000.00	
	零售	113,008.26	
	公寓	12,957.55	
	地庫	81,148.00	1,776
	小計：	<u>277,113.81</u>	<u>1,776</u>
總計：		<u><u>512,965.01</u></u>	<u><u>2,962</u></u>

8. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述開發方案竣工並可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣5,867,000,000元。
9. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：
- a. 在得出第一類該物業的在建工程的總發展價值時，吾等已識別及分析當地多項與該物業有相似特徵的相關銷售證據。該等可資比較物業的單位價格如下：零售單位介乎每平方米人民幣30,000元至人民幣50,000元、公寓單位介乎每平方米人民幣30,000元至人民幣37,000元及停車位介乎每個人民幣210,000元至人民幣300,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在位置、大小及其他特徵方面的差異考慮合適調整及分析以達致該物業的假設單位價格；及
  - b. 就第一類及第二類物業的地塊而言，吾等已參考當地與該物業具有類似特徵的土地的銷售價格。所選可資比較物業為位於標的物業附近地區二〇二一年成交的商業地塊。該等可資比較土地的樓面價格介乎每平方米人民幣8,300元至人民幣9,100元，作商業用途。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及其他特徵等方面的差異考慮合適調整及分析以達致該物業的假設樓面價格。
10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
- a. 目標公司依法有效擁有該物業的土地使用權並為該物業土地使用權的唯一合法使用人。目標公司有權依法佔用、使用、自該物業的地塊賺取收入及出售該物業的地塊；及
  - b. 目標公司已依法取得該物業在建工程的建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。
11. 主要證書／批文匯總如下：
- |    |                     |    |
|----|---------------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同         | 有  |
| b. | 不動產權證（就土地而言）        | 有  |
| c. | 《關於送審建築工程設計方案的復函》   | 有  |
| d. | 建設用地規劃許可證           | 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. | 建築工程竣工驗收證／表         | 無  |
| i. | 房屋所有權證／不動產權證（就樓宇而言） | 無  |

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

類別	於二〇二一年 五月三十一日 現況下的市值 (人民幣)
第一類－目標公司於中國持有的發展中	2,012,000,000
第二類－目標公司於中國持有作未來發展	<u>1,842,000,000</u>
總計：	<u><u>3,854,000,000</u></u>

## 1. 責任聲明

本通函(董事共同及個別對其承擔全部責任)乃遵照上市規則而刊載,旨在提供有關本公司的資料。董事在作出一切合理查詢後,確認就彼等所深知及確信,本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整,且無誤導成分或欺詐成分,本通函亦無遺漏任何其他事項致使其所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 披露權益

### (a) 本公司董事／最高行政人員的權益

於最後實際可行日期,本公司董事及最高行政人員於本公司及其其他相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊的權益及淡倉,或須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下:

#### 股份及相關股份的好倉

董事姓名	持有權益的身份	股份數目	佔於最後 實際可行 日期已發行 股份總數的 百分比
林昭遠(附註1)	實益擁有人／信託受益人	1,589,527	0.05
林峰(附註2)	實益擁有人／信託受益人／ 配偶權益	1,920,954	0.06
李鋒	實益擁有人	34,580	0.00
劉艷	實益擁有人	3,400	0.00
余立發	實益擁有人	800,000	0.03
李家麟	實益擁有人	640,000	0.02
劉漢銓	實益擁有人	968,240	0.03

附註1: 林昭遠先生於1,589,527股股份中擁有權益,其中566,290股股份由其作為實益擁有人擁有,1,023,237股股份由其作為越秀地產股份有限公司董事及高級管理層的股份激勵計劃信託的受益人持有。

附註2: 林峰先生於1,920,954股股份中擁有權益,其中970,822股股份由其作為實益擁有人擁有,930,132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20,000股股份由其配偶持有。



## 相聯法團的股份及相關股份的好倉

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

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事於本公司或其其他相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊的任何權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

## (b) 主要股東

於最後實際可行日期，就本公司董事及最高行政人員（如有）所知悉，於股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露，或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益或淡倉的公司及／或人士（本公司董事或最高行政人員（如有）除外）如下：

## 股份及相關股份的好倉

董事姓名	持有權益的身份	股份數目	佔於最後實際可行日期已發行股份總數的百分比
廣州越秀 (附註1)	受控法團權益	1,231,889,530 (好倉)	39.78
越秀企業	受控法團權益	1,231,889,530 (好倉)	39.78
廣州地鐵 (附註2)	受控法團權益	616,194,761 (好倉)	19.90

附註1：根據證券及期貨條例，於最後實際可行日期，廣州越秀被視為於本公司1,231,889,530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	1,231,889,530
暢茂有限公司 (附註i)	80,397,924
Bosworth International Limited (「 <b>Bosworth</b> 」) (附註i)	840,586,830
Novena Pacific Limited (「 <b>Novena</b> 」) (附註i)	195,613,181
Morrison Pacific Limited (「 <b>Morrison</b> 」) (附註i)	54,653,344
Greenwood Pacific Limited (「 <b>Greenwood</b> 」) (附註i)	46,937,854
Goldstock International Limited (「 <b>Goldstock</b> 」) (附註i)	12,183,626
越秀財務有限公司 (附註i)	1,516,771

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

附註2：根據證券及期貨條例，於最後實際可行日期，廣州地鐵被視為於本公司616,194,761股股份中擁有權益，原因為其透過其全資附屬公司間接持有該等股份，有關詳情如下：

名稱	股份好倉
廣州地鐵投融資(香港)有限公司 (附註i)	616,194,761

- (i) 廣州地鐵投融資(香港)有限公司持有616,194,761股股份，廣州地鐵投融資(香港)有限公司由廣州地鐵全資擁有。

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

### 3. 董事服務合約

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

### 4. 董事於資產／合約的權益及其他權益

#### 於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事自二〇二〇年十二月三十一日(即本公司最近刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 於合約的權益

於最後實際可行日期，概無董事於仍生效且對本集團業務有重大影響的任何合約或安排中擁有重大利益。

## 5. 董事於競爭業務中的權益

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

## 6. 訴訟

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

## 7. 本集團的重大合約

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

- (1) 股權轉讓協議；
- (2) 廣州城建開發南沙房地產有限公司（本公司擁有95.475%的附屬公司）（作為買方）與廣州越秀明睿三號實業投資合夥企業（有限合夥）（作為賣方）就收購廣州越璟房地產開發有限公司90%股權訂立日期為二〇二一年五月三十一日的股權轉讓協議，代價為人民幣26.21億元；
- (3) 廣州越秀物業發展有限公司（本公司的間接全資附屬公司）（作為買方）與廣州地鐵集團有限公司（作為賣方）就收購廣州地鐵環境工程有限公司67.0%股權及廣州地鐵物業管理有限責任公司67.0%間接有效股權訂立日期為二〇二〇年十一月二十三日的股權轉讓協議，代價為人民幣281.74百萬元（包括應付稅項人民幣5.0百萬元）；

- (4) 就出售佛山市南海區越秀地產有限公司(「**南海越秀**」) 100%股權訂立日期為二〇一九年十一月二十二日的一系列協議，即：
- (a) 廣州悅錦諮詢有限責任公司(作為買方)(「**悅錦**」)與頂卓有限公司(本公司的全資附屬公司)(作為賣方)(「**頂卓**」)訂立股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣355,361,000元轉讓南海越秀100%股權；及
  - (b) 悅錦、頂卓、南海越秀及廣州市城市建設開發有限公司(「**廣州城建**」)訂立貸款安排協議，內容有關南海越秀結欠廣州城建的貸款再融資事宜；
- (5) 本公司與創興銀行有限公司(「**創興銀行**」)訂立日期為二〇一九年九月二十三日的主協議，內容有關本集團(或本集團任何成員公司)於創興銀行及其附屬公司不時持有的任何存續期限及性質的存款及任何其他銀行結餘；及
- (6) 就收購兩個新軌交項目51%權益訂立日期為二〇一九年九月十日的一系列協議，即：
- 蘿崗項目：
    - (a) 東緯有限公司(廣州越秀的全資附屬公司)(「**東緯**」)(作為賣方)與廣州城建開發南沙房地產有限公司(由本公司間接擁有95.48%權益)(「**南沙**」)(作為買方)就收購廣州東越實業發展有限公司(「**蘿崗目標控股公司**」)(持有廣州市品悅房地產開發有限公司(「**蘿崗目標公司**」)51%股權)全部股權訂立的股權轉讓協議，代價為人民幣71,642,000元；
    - (b) 廣州越秀(作為轉讓人)、南沙(作為受讓人)與蘿崗目標公司(作為債務人)就以下事項訂立貸款轉讓協議：
      - (1) 本息貸款人民幣4,005,102,573元加蘿崗目標公司結欠廣州越秀的應計利息；及

- (2) 蘿崗目標公司結欠廣州越秀的無息貸款本金人民幣85,707,785元；
- (c) 廣州越秀(作為轉讓人)、南沙(作為受讓人)與蘿崗目標控股公司(作為債務人)就以下事項訂立貸款轉讓協議：
  - (1) 本息貸款人民幣579,770,856元加蘿崗目標控股公司結欠廣州越秀的應計利息；及
  - (2) 蘿崗目標控股公司結欠廣州越秀的無息貸款本金人民幣590,063元；
- 陳頭崗項目：
  - (a) 東緯(作為賣方)與南沙(作為買方)就收購廣州緯信實業發展有限公司(「陳頭崗目標控股公司」)(持有廣州市品薈房地產開發有限公司(「陳頭崗目標公司」)51%股權)全部股權訂立的股權轉讓協議，代價為人民幣56,403,000元；
  - (b) 廣州越秀(作為轉讓人)、南沙(作為受讓人)與陳頭崗目標公司(作為債務人)就以下事項訂立貸款轉讓協議：
    - (1) 本息貸款人民幣3,248,026,800元加陳頭崗目標公司結欠廣州越秀的應計利息；及
    - (2) 陳頭崗目標公司結欠廣州越秀的無息貸款本金人民幣70,596,771元；
  - (c) 廣州越秀(作為轉讓人)、南沙(作為受讓人)與陳頭崗目標控股公司(作為債務人)就以下事項訂立貸款轉讓協議：(1)本息貸款人民幣540,279,789元加陳頭崗目標控股公司結欠廣州越秀的應計利息；及(2)陳頭崗目標控股公司結欠廣州越秀的無息貸款本金人民幣340,150元。

## 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二〇二〇年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）起至最後實際可行日期（包括當日）以來有任何重大不利變動。

## 9. 專家資格及同意書

於本通函內提供意見或建議的專家的資格如下：

名稱	資格
仲量聯行	獨立物業估值師及獨立估值師
邁時資本	一間根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，仲量聯行及邁時資本概無直接或間接於本集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（無論可否依法強制執行），並概無自二〇二〇年十二月三十一日（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。

仲量聯行及邁時資本各自已就本通函的刊發發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義載入其函件及／或報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 10. 備查文件

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

- (a) 本公司的組織章程細則；
- (b) 附錄二「本集團的重大合約」一段所述各重大合約；
- (c) 本公司截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度的年報；
- (d) 董事會函件（其內容載於本通函第6頁）；
- (e) 獨立董事委員會致獨立股東之推薦函件（其內容載於本通函第16頁）；
- (f) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件（其內容載於本通函第18頁）；
- (g) 本通函附錄一所載獨立估值師就目標公司及項目土地的估值提供的估值報告；
- (h) 本附錄二中「專家資格及同意書」一段所述之同意書；及
- (i) 本通函。

## 11. 雜項

- (a) 本公司的公司秘書為余達峯先生（香港高等法院律師）。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓。
- (c) 本公司的股份過戶登記處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本公司的授權代表為陳靜女士（執行董事）及余達峯先生（公司秘書）。

- (e) 本公司的核數師為羅兵咸永道會計師事務所，地址為香港中環太子大廈22樓。
- (f) 若通函之中文版內容與英文版有歧義，概以英文版為準。





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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00123)

**股東大會通告**

茲通告越秀地產股份有限公司(「本公司」)謹訂於二〇二一年八月二十七日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層宴會廳1至4號舉行股東大會(「股東大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)。於本股東大會通告中未明確定義的詞彙及詞句與日期為二〇二一年八月十一日致股東通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

**普通決議案**

「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認股權轉讓協議及按股權轉讓協議所載條款及條件完成其項下擬進行的交易(即收購事項)，其詳情載於通函；及
- (b) 謹此授權任何一名董事為及代表本公司完成及作出本公司、該董事或(視情況而定)董事會可能認為屬必須、需要或權宜或符合本公司利益的所有有關行動或事宜(包括簽署及簽立可能所需的所有有關文件、文據及協議，包括在適用情況下加蓋印章)，以落實股權轉讓協議及其項下擬進行的所有交易事項以及其附帶或相關的所有其他事項的條款。」

承董事會命  
越秀地產股份有限公司  
余達峯  
公司秘書

香港，二〇二一年八月十一日

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) 凡有權出席股東大會及於股東大會上投票的任何股東，均有權委派一名或多名受委代表出席，並於投票時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 委任代表文件須由委派方或其正式書面授權人士以書面作出，如委派方為一家公司，則須加蓋法團印章或應由經正式授權的公司負責人、授權人或其他人士簽署。
- (3) 經填妥的代表委任表格連同經簽署之任何授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署核證之該等授權書或授權文件副本，必須盡快於股東大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓），方為有效。
- (4) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東大會或其任何續會（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股東大會上投票，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股東大會，則就有關股份在本公司股東名冊排名首位之聯名登記持有人的投票獲接納，而其他聯名登記持有人的投票將不獲受理。
- (6) 本公司將於二〇二一年八月二十五日（星期三）至二〇二一年八月二十七日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行股份過戶登記。為確定股東參加將於二〇二一年八月二十七日（星期五）舉行的股東大會資格，所有已填妥的過戶登記表並附上相關股票必須於二〇二一年八月二十四日（星期二）下午四時三十分前交回本公司股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）以作登記。
- (7) 鑒於新型冠狀病毒（COVID-19）帶來的持續風險以及為管控出席股東大會人士的潛在健康風險，本公司將於股東大會上採取若干預防措施。更多詳情請參閱通函。