
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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就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。

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) 有關行使認購期權的關連及
須予披露交易；**

(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



YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED
禹 銘 投 資 管 理 有 限 公 司

越秀地產股份有限公司將於二〇一八年三月二十七日下午四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-2頁。無論閣下能否出席大會，務請閣下按照隨附代表委任表格上印備的指示填妥表格，並盡快交回越秀地產股份有限公司股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，惟無論如何最遲須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親自出席大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

二〇一八年三月九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	17
獨立財務顧問函件	18
附錄一 A：項目公司的估值報告	IA-1
附錄一 B：物業的估值報告	IB-1
附錄二：一般資料	II-1
股東大會通告	GM-1

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：

「經評估資產淨值」	指	具有本通函「物業估值基準」一段賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「認購期權」	指	合營夥伴授予廣州城建讓其收購合營夥伴所持項目公司的全部股權(於最後實際可行日期為合營夥伴股權)的認購期權
「認購期權行使協議」	指	廣州力超及合營夥伴就行使認購期權所訂立日期為二〇一八年二月十四日的認購期權行使協議
「通函」	指	本通函，內容關於(其中包括)行使本公司根據上市規則發行的認購期權(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，一家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
「條件」	指	具有本通函「先決條件」一段賦予該詞的涵義
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「合作協議」	指	廣州城建及合營夥伴所訂立日期為二〇一三年九月十二日的合作協議，包括(如文義所需)廣州城建及合營夥伴先前訂立及其後已由上述合作協議所取代的投標協議
「董事」	指	本公司董事
「股權代價」	指	具有本通函「行使認購期權—代價」一段賦予該詞的涵義
「股權轉讓」	指	合營夥伴根據股權轉讓協議向廣州力超轉讓合營夥伴股權

釋 義

「股權轉讓協議」	指	廣州力超及合營夥伴就股權轉讓所訂立日期為二〇一八年二月十四日的股權轉讓協議
「股東大會」	指	本公司將舉行的股東大會，以考慮酌情批准行使認購期權(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)。
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「第二類物業」	指	具有本通函「有關項目公司的資料－項目公司」一段賦予該詞的涵義
「廣州城建」	指	廣州城建開發南沙房地產有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司，為本公司間接擁有95.48%權益的附屬公司
「廣州力超」	指	廣州力超經濟信息諮詢有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司
「廣州越秀」	指	廣州越秀集團有限公司，一家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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	成立以就行使認購期權(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)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行使認購期權(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除廣州越秀及其聯繫人以外的股東

釋 義

「獨立估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「合營公告」	指	本公司日期為二〇一三年九月十二日的公告，內容有關(其中包括)為開發地塊而成立項目公司
「合營夥伴」	指	廣州越秀仁達四號實業投資合夥企業(有限合夥)
「合營夥伴出資」	指	具有本通函「行使認購期權－代價」一段賦予該詞的涵義
「合營夥伴股權」	指	合營夥伴於最後實際可行日期所持項目公司92%的股權
「合營夥伴貸款」	指	於股權轉讓完成時項目公司欠付合營夥伴的全部款項
「地塊」	指	位於中國湖北省武漢市漢口區，地盤面積約為147,240平方米的地塊
「最後實際可行日期」	指	二〇一八年三月七日，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
「中國」	指	中華人民共和國，而就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	武漢康景實業投資有限公司，廣州城建及合營夥伴根據合作協議條款就開發地塊成立的合營公司
「物業」	指	正在地塊上開發的混合住宅及商業用途綜合體
「登記日期」	指	具有本通函「股權轉讓協議－交易完成」一段賦予該詞的涵義

釋 義

「償付款項」	指	具有本通函「股權轉讓協議－本集團將予收購的資產」一段賦予該詞的涵義
「償付款項出資」	指	具有本通函「股權轉讓協議－本集團將予收購的資產」一段賦予該詞的涵義
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「平方米」	指	平方米
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「補充公告」	指	本公司日期為二〇一五年九月二十三日及二〇一七年一月三日的公告，內容有關(其中包括)將認購期權的屆滿期分別延長至二〇一六年十二月三十一日及二〇一八年十二月三十一日
「總代價」	指	具有本通函「股權轉讓協議－代價」一段賦予該詞的涵義
「交易」	指	股份轉讓及償付款項出資合稱
「估值日期」	指	二〇一七年十二月三十一日
「%」	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：

張招興(董事長)

朱春秀

林昭遠

李鋒

陳靜

註冊辦事處：

香港

灣仔

駱克道160號

越秀大廈26樓

獨立非執行董事：

余立發

李家麟

劉漢銓

敬啟者：

**(1)有關行使認購期權的關連及
須予披露交易；**

(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

緒言

茲提述本公司日期為二〇一八年二月十四日的公告、合營公告及補充公告，內容關於(其中包括)本公司就(其中包括)行使認購期權的關連及須予披露交易。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)：(i)有關行使認購期權的進一步資料(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)；(ii)獨立董事委員會發出的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問發出的意見函件；(iv)上市規則規定的其他資料及(v)股東大會通告。

行使認購期權

認購期權

於二〇一三年九月十二日，廣州城建與合營夥伴訂立合作協議，據此(其中包括)，合營夥伴向廣州城建授出認購期權，以供廣州城建收購由合營夥伴持有的項目公司92%股權，行使價按合營夥伴向項目公司注入的資本的不超過每年12%(稅前)的內部回報率釐定。

行使期

誠如合營公告所披露，認購期權於合營夥伴向項目公司資本賬戶注入註冊資本付款到期日(即二〇一五年九月二十二日)起第一週年起至此後二十四個月(或廣州城建與合營夥伴書面協定的延長期限)止期間可行使。誠如補充公告所披露，根據廣州城建與合營夥伴分別於二〇一五年九月二十二日及二〇一六年十二月三十日訂立的書面確認函，認購期權的行使期已按零成本延期至二〇一六年十二月三十一日及進一步延期至二〇一八年十二月三十一日。

行使認購期權

本公司的間接全資附屬公司廣州力超建議行使認購期權以收購合營夥伴的股權。為促成以上安排，合作協議被廣州城建及合營夥伴訂立日期為二〇一八年二月十四日的補充協議所修訂，據此廣州城建及合營夥伴同意，廣州城建或廣州城建所指定的本公司間接全資附屬公司廣州力超有權行使認購期權。除本文所披露者外，合作協議所有其他條款及條文維持不變並具有十足效力及作用。

根據合作協議(按日期為二〇一八年二月十四日的補充協議所補充)，於二〇一八年二月十四日，廣州力超及合營夥伴訂立認購期權行使協議，廣州力超已據此行使認購期權。

代價

誠如合營公告所披露，合營夥伴股權認購期權的行使價乃參考根據合作協議訂立的公式釐定，該公式規定行使價須根據下列各項釐定：(a)合營夥伴於項目公司的出資總額(「合營夥伴出資」)加上(b)相等於合營夥伴出資(或如合營夥伴出資以分期進行，則以有關合營夥伴出資的每次分期作計算)乘以合營夥伴出資向項目公司出資期間不超過每年12%(稅前)的內部回報率的金額。

董事會函件

廣州力超與合營夥伴已協定，根據合作協議訂立的上述公式計算的廣州力超於全數行使認購期權後應付的總代價為人民幣3,321,250,000元(「總代價」)，其中人民幣71,250,000元為股權轉讓應付的代價(「股權代價」)，人民幣3,250,000,000元為償付款項(定義見下文)。根據合作協議訂立的上述公式，股權代價乃參考合營夥伴對項目公司的投資人民幣0.46億元(另加就該項注資已產生及預期將於二〇一三年九月二十三日至二〇一八年三月二十六日期間按年利率12%計算產生的利息總額(不含稅))釐定。本公司有意透過本集團內部資源償付總代價。

股權轉讓協議

於二〇一八年二月十四日，為進行行使認購期權後的交易，於訂立認購期權行使協議的同時，廣州力超與合營夥伴訂立股權轉讓協議。股權轉讓協議的主要條款載於下文。

日期

二〇一八年二月十四日

訂約方

(i) 廣州力超與(ii)合營夥伴

本集團將予收購的資產

廣州力超同意購買而合營夥伴同意出售合營夥伴股權，即項目公司股權總額的92%；及廣州力超同意向項目公司出資人民幣3,250,000,000元(「償付款項」)作為股東貸款(「償付款項出資」)，將由項目公司用於全數償還合營夥伴貸款。於最後實際可行日期，項目公司欠付合營夥伴的款項總額為人民幣3,250,000,000元。

先決條件

交易須待下列條件(「條件」)達成後，方告完成：

1. 廣州力超及合營夥伴於股權轉讓協議中作出的所有聲明及保證於股權轉讓協議日期直至完成日期(包括該日)一直在各重大方面仍屬真實、準確及完整且無誤導成份；及

董 事 會 函 件

2. 交易已由獨立股東於股東大會上批准；及
3. 已取得相關監管機構就股權轉讓協議項下擬進行交易所需的一切同意或豁免。

股權轉讓協議訂約方不得豁免上述任何條件。於本通函日期，概無條件獲達成。

代價及支付條款

廣州力超須：

- (i) 於所有條件達成的日期起計一個營業日內透過電匯以人民幣向合營夥伴全額支付股權代價；及
- (ii) 由登記日期起一個營業日內以股東貸款方式向項目公司作出償付款項出資，而項目公司將於緊接收到償付款項後於同日使用償付款項向合營夥伴全額償還合營夥伴貸款。

交易完成

於所有條件達成的日期起計五個營業日內，廣州力超及合營夥伴須促使項目公司安排向相關工商局登記股權轉讓及項目公司的相應公司章程修訂本。交易視作已於有關登記完成日期當日完成（「登記日期」）。

終止

股權轉讓協議可於發生下列任何一項事件時終止：

1. 不可抗力事件；
2. 廣州力超或合營夥伴喪失履行股權轉讓協議的能力；
3. 廣州力超或合營夥伴出現重大違約；或
4. 廣州力超及合營夥伴書面終止協議。

董事會函件

股權轉讓協議終止後，合營夥伴應於終止日期起十個營業日內向廣州力超退回廣州力超已支付的代價(或相關任何部分)，倘未能退回，合營夥伴必須按每日0.05%的利率向廣州力超支付上述退款利息，直至合營夥伴已付清退款。

合作協議終止

由於行使認購期權，合作協議將會終止，並將由向相關工商局完成股權轉讓登記當日起不再有任何效力。

物業估值基準

為協助董事評估本公司是否應行使認購期權，本公司已委聘獨立估值師分別對項目公司股權及物業進行估值。根據獨立估值師的估值，項目公司於二〇一七年十二月三十一日(即估值日期)於中國持作銷售的物業權益及於中國持有的發展中物業權益的市值分別為人民幣2,724,500,000元及人民幣10,205,700,000元。項目公司於估值日期的經評估資產淨值(「經評估資產淨值」)為人民幣157,565,000元，乃按以下方式得出：項目公司於二〇一七年十二月三十一日的經審核資產淨值人民幣53,073,000元，加上物業升值，減去其他應收款項、應付賬款及項目公司的遞延稅項負債。有關上述物業升值、其他應收款項、應付賬款及項目公司的遞延稅項負債的進一步說明，請參閱本通函附錄一A項目公司的估值報告。

對於項目公司的經評估資產淨值，獨立估值師採納資產淨值法。獨立估值師已考慮資產及負債的類型以及於達致項目公司的市場價值時的狀況，並就各資產及負債的不同類別採納適當的估值方法。

對項目公司於中國持作銷售的物業權益估值，獨立估值師已採納比較法，假設物業權益按其現況並可即時交吉出售，參考市場可得的可資比較銷售交易。若可資比較銷售交易符合項目公司所持物業權益的物業類型(如住宅單位、零售單位及停車位)，便會選用。此外，所選用的可資比較銷售交易包括位於物業內及位於在物業毗鄰區域具有與物業類似樓宇狀況及設施的其他新竣工樓宇內的物業權益銷售交易，該等交易於二〇一七年進行。已考慮可資比較物業與物業在位置、規模及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以

得出物業的假設單價。對於物理特點的調整的一般基準包括該等物業的房齡、規模、佈局及地點(如交通方便程度)。對項目公司持有的發展中物業權益估值，獨立估值師假設物業將按目標公司提供的最新發展方案發展及落成，並已採納比較法，參考相關市場可得的可資比較銷售證據，亦計及於估值日期相關建築階段的累計建築成本及專業費用以及預期就完成發展而將予產生的餘下成本及費用。獨立估值師依賴由項目公司根據物業於估值日期的不同建設階段所提供的應計建築成本及專業費用資料，且並無發現該等資料與其他類似開發項目的資料存在任何重大不一致之處。

據獨立估值師所告知，若有活躍市場交易及可供參考的可資比較交易，比較法是最優先採用的估值方法。在一個活躍且成熟的市場中，比較法是更有效及直接以較少假設估算物業市值的方法。物業包括或將會包括住宅、零售及停車位。在武漢市，該等類型的物業有活躍的交易市場，且容易搜索及找到銷售證據。經考慮上述情況，董事(包括獨立非執行董事)認為，考慮到市場上已有可資比較交易可供參考，該等方法乃屬適當。

根據獨立估值師的估值，經計及物業的評估價值，經評估資產淨值為約人民幣157,565,000元，因此，合營夥伴股權的價值為約人民幣144,959,800元。股權代價人民幣71,250,000元較合營夥伴股權於估值日期的公允價值折讓約51%。

行使認購期權的理由及裨益

董事認為，行使認購期權將為本集團帶來增加其於武漢的土地儲備的良機而不會使其本身面臨項目開發初期階段相關的市場及營運風險，這對本集團的長期發展具有重要意義。預期認購期權行使完成將為本集團的收入及現金流作出貢獻。

該物業體量較大，定位高端，地塊處於武漢市中心，商業氛圍濃厚，鄰近武漢地鐵二號線的中山公園站和循禮門站，交通設施齊全便利。因此，董事認為行使認購期權有利於本集團在武漢擴大開發規模，增加銷售，提升在武漢市的市場地位和品牌形象。考慮到：

(i) 獨立估值師對項目公司及物業的估值；(ii) 認購期權行使價較合營夥伴股權於估值日期

董事會函件

的公允價值折讓約51%；及(iii)上述理由及裨益，董事(包括獨立非執行董事)認為，認購期權的行使條款、認購期權行使協議及股權轉讓協議(包括悉數行使認購期權後應付的總代價)乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並對本公司及其股東整體有利。

有關項目公司的資料

項目公司

項目公司主要從事物業投資、物業開發及銷售，以及物業管理及裝修工程業務。於最後實際可行日期，項目公司分別由廣州城建及合營夥伴擁有8%及92%。

基於項目公司於二〇一七年一月一日至二〇一七年十二月三十一日期間的未經審核綜合財務報表(根據中國一般公認會計準則編製)，項目公司於二〇一七年十二月三十一日的未經審核綜合資產總值及資產淨值分別約為人民幣18,161,802,000元及約人民幣53,073,000元。

項目公司根據中國一般公認會計準則編製的截至二〇一六年十二月三十一日及二〇一七年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務資料如下：

	截至二〇一六年 十二月三十一日 止年度 (人民幣元)	截至二〇一七年 十二月三十一日 止年度 (人民幣元)
除稅前純利／(虧損淨額)	151,158,000	(16,017,000)
除稅後純利／(虧損淨額)	113,965,000	(16,017,000)

行使認購期權完成後，項目公司將成為本公司的間接非全資附屬公司，及項目公司的賬目將併入本公司的賬目。項目公司將以加快銷售回款及其他可行的方式，包括但不限於優化項目營運及管理(如加快物業的規劃、備案及建設進度、加大其市場研究及銷售力度及加強推廣以及加強與相關金融機構的溝通)，以確保能立即向項目公司發放銷售所得款項，減低項目公司的債務水平。

誠如合營公告所載，項目公司由廣州城建及合營夥伴根據合作協議成立，以開發、管理、建設、裝飾、銷售及經營地塊。本公司計劃以綜合用途發展地塊，包括住宅、商業地舖、多層辦公樓、酒店及購物中心等。董事會相信，位於武漢市中心的地塊的發展將有助提升本公司於武漢市的品牌形象及知名度。

該物業包括(i)於二〇一六年至二〇一七年間完工的一個住宅及商業開發項目(即武漢越秀國際金融匯一、二期)的未售部分，總建築面積約94,491.83平方米，乃持作出售(即第一類物業)；及(ii)總地盤面積約為110,155.83平方米的一幅土地及一幅土地的部分以及建於其上的住宅、商業、科教以及公園與綠地開發項目(即武漢越秀國際金融匯三、四、五期)，預計將於二〇二二年五月竣工(「第二類物業」)。由於該物業屬混合用途發展項目，本公司處理第二類物業的策略將取決於當其時的市況。

有關本公司、廣州城建、廣州力超及合營夥伴的資料

本公司

本公司在香港註冊成立為有限公司，其股份於聯交所主板(股份代號：00123)上市。本集團的主要業務為從事房地產開發與投資，主要專注於廣州市的房地產，並逐步擴展至珠江三角洲、長江三角洲、環渤海經濟區及中部地區。

廣州城建

廣州城建主要從事物業開發。

廣州力超

廣州力超主要從事提供商業服務。

合營夥伴

合營夥伴為根據中國法律成立的有限合夥投資基金。合營夥伴主要從事投資及管理業務。

本公司控股股東廣州越秀為合營夥伴普通合夥人的主要股東。因此，合營夥伴因其與廣州越秀的關係而被視為本公司的關連人士(定義見上市規則)。

上市規則的涵義

由於根據上市規則，合營夥伴被視為本公司的關連人士，故行使認購期權(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)構成上市規則第十四A章下的本公司關連交易。由於行使認購期權的各項適用百分比率均超過5%但低於25%，行使認購期權(包括訂立股權轉讓協

董事會函件

議及認購期權行使協議)，根據上市規則第十四章，構成本公司的一項須予披露交易，以及根據上市規則第十四A章，須待獨立股東於股東大會上批准，方可作實。

已成立獨立董事委員會(包括全體獨立非執行董事)就行使認購期權(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)向獨立股東提供建議。

已委任禹銘投資管理有限公司為獨立財務顧問就行使認購期權(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

概無董事於行使認購期權(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)中擁有重大權益，故概無董事須就本公司相關董事會決議案放棄投票。

建議重選董事

遵照本公司章程細則第98條，陳靜(彼由二〇一七年七月十七日起獲委任為執行董事)的任期直至本公司下次股東大會為止。因此，彼將於股東大會退任。

陳靜符合資格且願於股東大會競選連任。陳靜的簡歷依照上市規則披露如下。

1. 陳靜女士(「陳女士」)，46歲，於二〇一七年七月獲委任為本公司執行董事兼財務總監。陳女士亦為廣州越秀、越秀企業(集團)有限公司及廣州越秀企業集團有限公司財務總監兼財務部總經理，彼亦為本公司主要股東Excellence Enterprises Co., Ltd.的董事。自二〇一六年十一月起亦兼任越秀證券控股有限公司董事長。陳女士畢業於西安交通大學審計專業，擁有北京理工大學管理與經濟學院工商管理專業碩士學位，具備審計師、國際註冊內審師專業資格。

陳女士於二〇〇四年七月加入廣州越秀，曾擔任監察(審計)室副總經理、審計部總經理等職務。陳女士曾參與廣州越秀重大風險體系建設項目，熟悉上市公司風

董 事 會 函 件

險管理及內部監控管理等業務，在企業建立健全風險管理及內部監控體制等方面擁有豐富經驗。陳女士在加入廣州越秀前，曾在湖北大學商學院及海信科龍電器股份有限公司(前稱「廣東科龍電器股份有限公司」)工作。

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

本公司與陳女士並無訂立服務協議。按照本公司章程細則，陳女士將退任惟符合資格重選連任。陳女士有權獲取本公司年薪人民幣1,490,000元。此外，陳女士有權獲取經參考彼職責和本公司及其附屬公司表現及盈利狀況釐定的酌情花紅。

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

股東登記冊暫停辦理過戶登記

本公司股東登記冊將於二〇一八年三月二十三日至二〇一八年三月二十七日(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，必須於二〇一八年三月二十二日下午四時三十分前將所有股份過戶文件(連同有關股票)送達本公司的股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)辦理過戶登記手續。

股東大會

股東大會將於二〇一八年三月二十七日下午四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-2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22樓)，無論如何必須於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。

董事會函件

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。

如上文所披露，廣州越秀及其各自聯繫人將就批准行使認購期權(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)的建議決議案於股東大會上放棄投票。除上文所述，就董事作出一切合理查詢所知、所悉及所信，概無其他股東或其任何聯繫人於行使認購期權(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)中擁有重大權益，故概無其他股東須就股東大會上提呈的相關決議案放棄投票。倘閣下於二〇一七年三月二十七日(於本通函提述為記錄日期)為獨立股東，則閣下可於股東大會投票。本通函隨附股東大會通告(請參閱本通函第GM-1至GM-2頁)及就股東大會所使用的代表委任表格。

以投票方式表決

所有載於股東大會通告的決議案將根據上市規則及本公司的章程細則以投票方式進行表決。於投票表決時，每一位親身出席的獨立股東(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。親身出席的獨立股東(或倘獨立股東為公司，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)及本公司網站(<http://www.yuexiuproperty.com>)。

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，(i)行使認購期權、認購期權行使協議及股權轉讓協議(包括認購期權悉數行使時的應付總代價)的條款符合正常商業條款，屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益；(ii)建議於股東大會上重選董事符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議全體獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈有關上述事宜的相關決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

董 事 會 函 件

本公司股東及潛在投資者應注意，行使認購期權的完成須待達成若干條件後方可作實，故行使認購期權未必一定會進行至完成。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

此致

列位股東 台照

代表董事會
越秀地產股份有限公司
張招興
董事長
謹啟

二〇一八年三月九日



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)

敬啟者：

有關行使認購期權的關連及須予披露交易

吾等提述本公司向其股東發出的日期為二〇一八年三月九日的通函(「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以就行使認購期權、認購期權行使協議及股權轉讓協議(包括認購期權悉數行使時的應付總代價)的條款向獨立股東提供意見，詳情載於通函所載的董事會函件。禹銘投資管理有限公司已獲委任就行使認購權、認購期權行使協議及股權轉讓協議(包括認購期權悉數行使時的應付總代價)的條款向獨立股東及吾等提供意見。獨立財務顧問的意見以及彼等在作出有關意見時所考慮的主要因素及原因的詳情載於通函第18至37頁。敬請閣下亦垂注通函所載的董事會函件以及通函附錄所載的其他資料。

經考慮行使認購期權、認購期權行使協議及股權轉讓協議(包括認購期權悉數行使時的應付總代價)的條款、獨立財務顧問的意見以及獨立財務顧問所考慮的主要因素及原因後，吾等認為，行使認購期權、認購期權行使協議及股權轉讓協議(包括認購期權悉數行使時的應付總代價)的條款就獨立股東而言符合正常商業條款，屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東大會上提呈以批准行使認購期權、認購期權行使協議及股權轉讓協議的決議案。

此致

列位獨立股東 台照

越秀地產股份有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

余立發

李家麟

劉漢銓

謹啟

二〇一八年三月九日

獨立財務顧問函件

下文為禹銘投資管理有限公司就行使認購期權(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件全文，乃編製以供載入本通函。



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

敬啟者：

關連及須予披露交易 行使認購期權

緒言

茲提述 貴公司於二〇一八年二月十四日就行使認購期權(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)發出的公告，詳情載於 貴公司於二〇一八年三月九日向股東發出的通函(「通函」，本函件乃其中一部分)的「董事會函件」(「函件」)一節內。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。

貴公司的間接全資附屬公司廣州力超建議行使認購期權以收購合營夥伴的股權。為促成以上安排，合作協議被廣州城建及合營夥伴訂立日期為二〇一八年二月十四日的補充協議所修訂，據此廣州城建及合營夥伴同意，廣州城建或廣州城建所指定的 貴公司間接全資附屬公司廣州力超有權行使認購期權。除本文所披露者外，合作協議所有其他條款及條文維持不變並具有十足效力及作用。

根據合作協議(按日期為二〇一八年二月十四日的補充協議所補充)，於二〇一八年二月十四日，廣州力超及合營夥伴訂立認購期權行使協議，廣州力超已據此行使認購期權。

獨立財務顧問函件

於二〇一八年二月十四日，為進行行使認購期權後的股權轉讓，於訂立認購期權行使協議的同時，廣州力超與合營夥伴訂立股權轉讓協議，據此，(i)廣州力超同意購買而合營夥伴同意出售合營夥伴股權，即項目公司股權總額的92%；及(ii)廣州力超已同意向項目公司出資人民幣3,250,000,000元作為股東貸款，將由項目公司用於全數償還合營夥伴貸款。廣州力超與合營夥伴已協定，廣州力超於全數行使認購期權後應付的總代價為人民幣3,321,250,000元，其中人民幣71,250,000元為股權轉讓應付的代價，人民幣3,250,000,000元為償付款項。

由於根據上市規則，合營夥伴被視為 貴公司的關連人士，故行使認購期權(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)構成上市規則第十四A章下的 貴公司關連交易。由於行使認購期權的各項適用百分比率均超過5%但低於25%，行使認購期權(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)，根據上市規則第十四章，構成 貴公司的一項須予披露交易，以及根據上市規則第十四A章，須待獨立股東於股東大會上批准，方可作實。

包括全部獨立非執行董事(即余立發先生、李家麟先生及劉漢銓先生)的獨立董事委員會經已成立，以就股權轉讓協議及認購期權行使協議及其項下擬進行的交易是否按一般商業條款訂立，是否於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，是否公平合理，是否符合 貴公司及獨立股東的整體利益以及如何就相關決議案於股東大會上投票，向獨立股東提供意見。吾等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。

吾等的意見基礎

於制定吾等的意見時，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)於其獲作出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。

獨立財務顧問函件

吾等擔任獨立財務顧問，以就 貴公司的關連交易(關連交易的詳情載於 貴公司日期為二〇一五年八月三十一日的公告、 貴公司日期為二〇一六年十一月二十三日的通函、 貴公司日期為二〇一七年五月十九日的通函及 貴公司日期為二〇一七年六月二十六日的公告)向 貴公司獨立董事委員會提供意見。這些先前的業務已於 貴公司有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地被視為與吾等的獨立性相關之人士概無任何關係，亦無於其中擁有任何權益。除了就是次委任為獨立財務顧問而向吾等支付的一般專業費用外，並不存在吾等已收取或將會收取 貴公司或任何其他可能合理地被視為與吾等的獨立性相關之人士的任何費用或利益的安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等為獨立。

所考慮的主要因素及理由

於制定吾等有關股權轉讓協議及認購期權行使協議及其項下擬進行的交易的條款的推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

I. 有關貴集團的資料

(a) 貴集團的背景

貴公司在香港註冊成立為有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00123)。其主要從事房地產開發與投資，主要專注於廣州市的房地產，並逐步擴展至珠三角、長三角、環渤海經濟區及中部地區。

根據 貴公司截至二〇一七年十二月三十一日止年度的全年業績公告(「二〇一七年全年業績公告」)，截至二〇一七年十二月三十一日， 貴集團的土地儲備約為16.27百萬平方米。在中國12個城市共有49個項目，其中約9.83百萬平方米歸屬於 貴集團的利益。

在區域構成方面，廣州市佔總土地儲備約38.9%，珠三角(不包括廣州市)佔約11.3%，長三角佔約22.8%，華中地區佔約15.2%，環渤海佔約10.7%，海南佔約0.6%及香港佔約0.5%。

獨立財務顧問函件

貴集團截至二〇一七年十二月三十一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
	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	的物業 建築面積 (平方米)
1 廣州市	6,338,200	3,568,000	2,770,200
2 珠三角(不包括廣州市)	1,835,700	932,700	903,000
3 長三角	3,705,600	1,198,000	2,507,600
4 中部地區	2,474,400	2,158,200	316,200
5 環渤海經濟區	1,746,000	460,500	1,285,500
6 海南	100,400	6,000	94,400
7 香港	73,400	—	73,400
總計	16,273,700	8,323,400	7,950,300

二〇一七年，貴集團錄得累計合同銷售(連同合營公司項目的銷售)金額約為人民幣408.7億元，同比上升35.1%，完成全年合同銷售目標人民幣360億元的約113.5%；錄得累計合同銷售(連同合營公司項目的銷售)建築面積(「建築面積」)約為222.0萬平方米，同比下降4.7%，均價約為每平方米人民幣18,400元，同比上升41.5%。

(b) 貴集團的財務資料

下文表-1中 貴集團的財務資料概要乃摘錄自 貴公司截至二〇一六年十二月三十一日止年度的年報及二〇一七年全年業績公告：

表-1： 貴集團的財務摘要

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一五年 人民幣千元	二〇一六年 人民幣千元	二〇一七年 人民幣千元
營業收入	22,115,677	20,871,021	23,793,908
毛利	4,658,816	4,339,601	6,108,107
除稅前盈利	2,995,565	3,363,461	4,785,410
除稅後盈利	1,154,544	1,726,876	2,331,646

獨立財務顧問函件

	於十二月三十一日		
	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	29,327,586	33,483,307	37,196,884
流動資產	82,697,068	91,881,609	95,633,596
流動負債	42,534,090	52,926,656	52,196,851
非流動負債	38,024,360	38,052,383	43,956,742
淨資產	31,466,204	34,385,877	36,988,918

(i) 截至二〇一六年十二月三十一日止年度

截至二〇一六年十二月三十一日止年度，貴集團錄得總營業收入約人民幣209億元（二〇一五年：約人民幣221億元），較去年下跌約5.4%。貴集團截至二〇一六年十二月三十一日止年度的除稅後盈利約為人民幣17億元（二〇一五年：約人民幣12億元），增幅為41.7%。

貴集團除稅後盈利同比增長41.7%，主要是由於貴集團其他收益增加所致。截至二〇一六年十二月三十一日止年度，貴集團錄得其他收益淨額約人民幣11億元（二〇一五年：約人民幣1億元），同比增長828.9%。其他收益淨額增加乃由於出售一間酒店的收益約人民幣2.3億元、出售持有的一間間接全資附屬公司51%的股權所得的除稅前盈利約人民幣3.7億元，以及來自貴集團持有的餘下49%權益重新計量的公允價值收益約人民幣3.6億元所致。

於二〇一六年十二月三十一日，貴集團的總資產及負債總額分別約為人民幣1,254億元及約人民幣910億元。

(ii) 截至二〇一七年十二月三十一日止年度

截至二〇一七年十二月三十一日止年度，貴集團實現營業收入約為人民幣237.9億元，同比上升14.0%。除稅後利潤約為人民幣23.3億元，同比上升約35.0%。核心淨利潤（權益持有人應佔盈利不計投資物業評估淨跌值和相關稅項影響及錄入綜合損益表的淨匯兌虧損）約為人民幣23.5億元，同比上升36.7%。

截至二〇一七年十二月三十一日止年度的收益及盈利增加，主要是由於物業項目的成交均價上升所致。

於二〇一七年十二月三十一日，貴集團總資產及負債總額分別約為人民幣1,328億元及約人民幣962億元。

(c) 貴集團的業務前景

根據二〇一七年全年業績公告，貴集團預期政府將保持房地產市場調控政策的連續性和穩定性，堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」的政策基調，並繼續實行差別化調控。房地產市場將繼續分化，一二線熱點城市將維持嚴厲調控，但因供不應求，銷售將保持平穩，三四線城市政策紅利效應逐步減弱。一線城市和重點二線城市將繼續加大計劃供應住宅用地，房企的拿地行為預期將更加理性。融資渠道監管從嚴，流動性趨緊，導致房企資金成本上升，市場併購、合作的機會將增多，有資金實力的房企將迎來較好的擴張時機。房地產市場新業態、新模式也將不斷出現，粵港澳大灣區、長三角、長江中游、環渤海等城市群效應逐漸顯現，繼續為房地產企業提供增長機遇。政府將加快建立多主體供應、多渠道保障、租購並舉的住房制度，完善促進房地產市場平穩健康發展的長效機制，房地產作為支柱產業也將繼續在穩定經濟促增長中發揮重要作用。

二〇一八年，貴集團將以完成全年銷售、經營指標為目標，以「經營驅動提質量、突破創新促發展」為工作主題，聚焦大灣區、長三角、中部三大核心城市群，致力於做優做強住宅和商業開發經營業務，繼續孵化城市更新、養老產業、長租公寓等新業務，實業經營與資本運作密切聯動，創新發展房地產金融，將本集團發展成為行業內競爭力獨特、綜合實力領先的優秀企業。

II. 認購期權

於二〇一三年九月十二日，廣州城建與合營夥伴訂立合作協議，據此(其中包括)，合營夥伴向廣州城建授出認購期權，以供廣州城建收購由合營夥伴持有的項目公司92%股權，行使價按合營夥伴向項目公司注入的資金的不超過每年12%(稅前)的內部回報率釐定。

行使期

誠如合營公告所披露，認購期權於合營夥伴向項目公司資本賬戶注入註冊資本付款到期日(即二〇一五年九月二十二日)起第一週年起至此後二十四個月(或廣州城建與合營夥

伴書面協定的延長期限)止期間可行使。誠如補充公告所披露，根據廣州城建與合營夥伴分別於二〇一五年九月二十二日及二〇一六年十二月三十日訂立的書面確認函，認購期權的行使期已按零成本延期至二〇一六年十二月三十一日及進一步延期至二〇一八年十二月三十一日。

行使認購期權

貴公司的間接全資附屬公司廣州力超建議根據並行使認購期權收購合營夥伴的股權。為促成以上安排，合作協議被廣州城建及合營夥伴訂立日期為二〇一八年二月十四日的補充協議所修訂，據此廣州城建及合營夥伴同意，廣州城建或廣州城建所指定的 貴公司間接全資附屬公司廣州力超有權行使認購期權。除本文所披露者外，合作協議所有其他條款及條文維持不變並具有十足效力及作用。

根據合作協議(按日期為二〇一八年二月十四日的補充協議所補充)，於二〇一八年二月十四日，廣州力超及合營夥伴訂立認購期權行使協議，廣州力超已據此行使認購期權。

代價

誠如合營公告所披露，合營夥伴股權認購期權的行使價乃參考根據合作協議訂立的公式釐定，該公式規定行使價須根據下列各項釐定：(a)合營夥伴於項目公司的出資總額(「合營夥伴出資」)加上(b)相等於合營夥伴出資(或如合營夥伴出資以分期進行，則以有關合營夥伴出資的每次分期作計算)乘以合營夥伴出資向項目公司出資期間不超過每年12%(稅前)的內部回報率的金額。

廣州力超與合營夥伴已協定，根據合作協議訂立的上述公式計算的廣州力超於全數行使認購期權後應付的總代價為人民幣3,321,250,000元(「總代價」)，其中人民幣71,250,000元為股權轉讓應付的代價(「股權代價」)，人民幣3,250,000,000元為償付款項(定義見下文)。股權代價乃參考合營夥伴投入項目公司的資本人民幣0.46億元另加二〇一三年九月二十三日至二〇一八年三月二十六日期間有關出資已產生及預期將產生的利息總額(按年利率12%計算)(稅前)根據合作協議項下提供的上述公式釐定。 貴公司有意透過 貴集團內部資源償付總代價。

III. 股權轉讓協議

於二〇一八年二月十四日，為進行行使認購期權後的交易，於訂立認購期權行使協議的同時，廣州力超與合營夥伴訂立股權轉讓協議。股權轉讓協議的主要條款載於下文。

貴集團將予收購的資產

廣州力超同意購買而合營夥伴同意出售合營夥伴股權，即項目公司股權總額的92%；及廣州力超同意向項目公司出資人民幣3,250,000,000元（「償付款項」）作為股東貸款（「償付款項出資」），將由項目公司用於全數償還合營夥伴貸款。於最後實際可行日期，項目公司欠付合營夥伴的總金額為人民幣32.5億元。

先決條件

交易須待下列條件（「條件」）達成後，方告完成：

1. 廣州力超及合營夥伴於股權轉讓協議中作出的所有聲明及保證於股權轉讓協議日期直至完成日期（包括該日）一直在各重大方面仍屬真實、準確及完整且無誤導成份；
2. 交易已由獨立股東於股東大會上批准；及
3. 已取得相關監管機構就股權轉讓協議項下擬進行交易所需的一切同意或豁免。

股權轉讓協議的訂約方並無豁免任何條件。於最後實際可行日期，概無條件獲達成。

代價及支付條款

廣州力超須：

- (i) 於所有條件達成的日期起計一個營業日內透過電匯以人民幣向合營夥伴全額支付股權代價；及
- (ii) 由登記日期起一個營業日內以股東貸款方式向項目公司作出償付款項出資，而項目公司將於緊接收到償付款項後於同日使用償付款項向合營夥伴全額償還合營夥伴貸款。

交易完成

於所有條件達成的日期起計五個營業日內，廣州力超及合營夥伴須促使項目公司安排向相關工商局登記股權轉讓及項目公司的相應公司章程修訂本。交易視作已於有關登記完成日期當日完成（「登記日期」）。

終止

股權轉讓協議可於發生下列任何一項事件時終止：

1. 不可抗力事件；
2. 廣州力超或合營夥伴喪失履行股權轉讓協議的能力；
3. 廣州力超或合營夥伴出現重大違約；或
4. 廣州力超及合營夥伴書面終止協議。

股權轉讓協議終止後，合營夥伴應於終止日期起十個營業日內向廣州力超退回廣州力超已支付的代價（或相關任何部分），倘未能退回，合營夥伴必須按每日0.05%的利率向廣州力超支付上述退款利息，直至合營夥伴已付清退款。

合作協議終止

由於行使認購期權，合作協議將會終止，並將由向相關工商局完成股權轉讓登記當日起不再有任何效力。

IV. 有關項目公司的資料

項目公司

項目公司主要從事物業投資、物業開發及銷售，以及物業管理及裝修工程業務。於最後實際可行日期，項目公司分別由廣州城建及合營夥伴擁有8%及92%。

獨立財務顧問函件

基於項目公司於二〇一七年一月一日至二〇一七年十二月三十一日期間的未經審核綜合財務報表(根據中國一般公認會計準則編製)，項目公司於二〇一七年十二月三十一日的未經審核綜合資產總值及資產淨值分別約為人民幣18,161,802,000元及約人民幣53,073,000元。

項目公司根據中國一般公認會計準則編製的截至二〇一六年十二月三十一日及二〇一七年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務資料如下：

	截至 二〇一六年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至 二〇一七年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)
營業收入	1,561.7	78.7
除稅前純利/(虧損淨額)	151.2	(16.0)
除稅後純利/(虧損淨額)	114.0	(16.0)

截至二〇一七年十二月三十一日止年度，項目公司的營業收入由截至二〇一六年十二月三十一日止年度約人民幣15.617億元跌至約人民幣0.787億元，而項目公司錄得虧損淨額約人民幣0.16億元，同比則錄得淨利潤約人民幣1.14億元。項目公司於二〇一七年錄得虧損，主要因為年內向客戶交付的建築面積較少，導致營業收入由截至二〇一六年十二月三十一日止年度約人民幣15.617億元下跌約95.0%至約人民幣0.787億元。地塊開發項目一期的大部分物業已於二〇一六年交付予客戶，於二〇一七年已售物業則大部分定於二〇一七年後交付。鑒於物業訂約銷售於物業交付予客戶後確認為收益，二〇一七年向客戶交付的建築面積減少導致收益減少。

行使認購期權完成後，項目公司將成為 貴公司的間接非全資附屬公司，及項目公司的賬目將併入 貴公司的賬目。

誠如函件所載，項目公司將以加快銷售回款及其他可行的方式，包括但不限於優化項目營運及管理(如加快開發中物業的規劃、備案及建設進度、加大其市場研究及銷售力度及加強推廣以及加強與相關金融機構的溝通)，以確保能立即向項目公司發放銷售所得款項，減低項目公司的債務水平。

獨立財務顧問函件

誠如合營公告所載，項目公司由廣州城建南沙及合營夥伴根據合作協議成立，以開發、管理、建設、裝飾、銷售及經營地塊。貴公司計劃以綜合用途發展地塊，包括住宅、商業地舖、多層辦公樓、酒店及購物中心等。董事會相信，開發位於武漢市中心的的地塊將促進本公司提升於武漢市的品牌形象及知名度。

該物業

該物業位於解放大道與新華路交匯處。該物業所在區域公共交通便利。該位置為江漢區的中心，有若干寫字樓、購物商場及住宅開發項目，亦有臨街店舖、醫院、學校及公園。

該物業包括(i)二〇一六年至二〇一七年之間竣工的一個住宅及商業開發項目(稱為武漢越秀國際金融匯一、二期)的未售部分(「**第一類物業**」)；及(ii)總地盤面積約為110,155.83平方米的一幅土地及一幅土地的部分，以及建於其上的住宅、商業、科教以及公園及綠地開發項目(稱為武漢越秀國際金融匯三、四、五期)(「**第二類物業**」)。

該第一類物業的總建築面積約94,491.83平方米，詳情載列如下：

用途	建築面積 (平方米)
住宅	75,558.21
零售	10,603.22
停車位(625個停車位)	8,330.40
總計	<u>94,491.83</u>

獨立財務顧問函件

該第二類物業的開發預計將於二〇二二年五月竣工。竣工後，開發項目規劃總建築面積約為 640,796.71 平方米，詳情載列如下：

用途	建築面積 (平方米)
住宅	144,591.19
零售	420,812.02
配套	24,605.38
地庫(包括920個停車位)	50,788.12
總計	<u>640,796.71</u>

V. 交易的估值

為協助董事評估 貴公司是否應行使認購期權， 貴公司已委聘獨立估值師分別對項目公司股權及物業進行估值。根據獨立估值師的估值，項目公司於二〇一七年十二月三十一日(即估值日期)於中國持作銷售的物業權益及於中國持有的發展中物業權益的市值分別為人民幣 2,724,500,000 元及人民幣 10,205,700,000 元。項目公司於估值日期的經評估資產淨值(「經評估資產淨值」)為人民幣 157,565,000 元。

(i) 估值報告

吾等已審閱獨立估值師就項目公司及該物業於二〇一七年十二月三十一日編製的估值報告(「估值報告」)(載於通函附錄一 A 及附錄一 B)，並就達致項目公司的估值(「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。

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。根據獨立估值師提供的委聘函及其他相關資料，吾等對獨立估值師的委聘條款及其編製估值報告的資格及經驗表示滿意。獨立估值師亦已確認其獨立於 貴集團、合營夥伴及彼等各自的聯繫人。

獨立財務顧問函件

在對項目公司進行估值時，獨立估值師採用資產淨值法。項目公司資產淨值(「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(二〇一三年版)而編製，其中載列業務估值所用的基準及估值方法指引。

吾等注意到項目公司資產淨值的估值乃根據項目公司於二〇一七年十二月三十一日的經審核財務狀況編製。根據項目公司的經審核賬目，除該物業外，項目公司的其他資產包括現金、其他應收款項及固定資產，而項目公司的負債包括應付賬款、未實現收入、其他應付款項、應付稅項及長期債務。獨立估值師認為，除該物業外，項目公司的其他資產及負債(如其經審核賬目所披露)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該物業的估值。獨立估值師於二〇一八年一月對該物業進行實地視察。為該物業進行估值時，獨立估值師已(i)採納比較法，假設物業權益按其現況並可即時交吉出售，參考市場可得的可資比較銷售交易；(ii)假設該項目將按 貴公司及項目公司提供予獨立估值師的最新發展方案發展及落成，並採納比較法，參考相關市場可得的可資比較銷售憑證，亦已計及於估值日期相關建築階段的累計建築成本及專業費用以及預期就完成發展而將予產生的餘下成本及費用；及(iii)遵從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》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。

於達致該物業的估值時，吾等已識別並分析當地與該物業特點相近物業的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一開發區域內的公寓單位、零售單位及停車位，以及毗鄰目標物業區域的其他新竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二〇一七年進行交易。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣31,000元至人民幣39,000元，零售單位的單價介乎人民幣77,000元至人民幣90,000元，及每個停車位的單價介乎人民幣290,000元至人民幣380,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出物業的假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

獨立財務顧問函件

基於上文所述，吾等認為獨立估值師所採納的估值方法及其基準及假設(如上文所討論)屬合理，且估值報告將成為吾等評估股權代價是否公平合理的適當資料來源。

獨立估值師已考慮項目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，有如下述：

資產	估值方法及方式
現金；應收賬款； 固定資產及其他非流動資產	基於審計報告中的價值。
其他應收款項	其他應收款項中的人民幣158,487,609元是指向已提供服務但尚未開具發票的承包商支付的款項。該部分在在建工程已計入存貨的估值。因此，該款項從其他應收款項中剔除。
存貨	基於物業的評估價值
負債	估值方法及方式
應付賬款	物業三、四、五期的總開發成本(不包括融資成本)估計約為人民幣12,992,271,000元，其中約人民幣8,572,020,000元於估值日已計入賬目。按照實際的建設進度，截至估值日已產生的建築成本被認為是人民幣9,225,722,795元。因此，按照物業的實際建設階段須將應付賬款的原金額增加額外的應付賬款人民幣653,702,177元。
預收款項；應付薪金； 應付稅項及其他應付款項； 長期債務	基於審計報告中的價值
遞延稅項負債	遞延稅項負債根據存貨的經調整賬面值至評估值的價值增加進行估計(同時考慮對上述其他應收款項及應付賬款作出的調整)。本次估值中採用25%的稅率。

獨立財務顧問函件

獨立估值師認為，物業以外，項目公司其他資產及負債於其經審核賬目所作披露已經反映其各自市值，毋須另行估值。吾等留意到，其他應收款項及應收賬款的調整以及遞延稅項負債撥備乃與物業的重估有關。有鑒於此，吾等認為，項目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，項目公司的經評估資產淨值約為人民幣157.6百萬元，乃來自如下計算：

	人民幣百萬元
項目公司於二〇一七年十二月三十一日的經審核資產淨值	53.1
加：該物業的升值	951.5
減：其他應收款項(附註1)	(158.5)
減：應付賬款(附註2)	(653.7)
減：遞延稅項負債(附註3)	(34.8)
	<hr/>
項目公司於二〇一七年十二月三十一日的經評估資產淨值	157.6
	<hr/> <hr/>
合營夥伴的股權應佔項目公司於二〇一七年十二月三十一日 的經評估資產淨值	145.0
	<hr/> <hr/>

附註：

1. 其他應收款項人民幣158,487,609元為支付給承包商的款項，且已計入該物業的估值，故此金額不包括在其他應收款項內。
2. 該物業第三、四及五期的總開發成本(不包括融資成本)估計約為人民幣12,992,271,000元，截至估值日期已支付其中約人民幣8,572,020,000元，而截至估值日期累計建築成本為人民幣9,225,722,795元。因此，根據該物業的實際建設階段計算的應付賬款為人民幣653,702,177元(將其加至應付賬款的原金額上)。
3. 遞延稅項負債乃根據該物業經調整賬面值的價值增加至評估值而作出估計。根據第二類物業的實際建設階段，作遞延稅項負債用途的該物業賬面值因其他應收款項(支付給承包商)人民幣158,487,609元及額外應付賬款人民幣653,702,177元自原賬面值向上作出調整。

股權代價約人民幣71.3百萬元，較合營夥伴應佔項目公司的經評估資產淨值人民幣145.0百萬元折讓約50.9%。

獨立財務顧問函件

根據合營夥伴提供的確認函，合營夥伴貸款未償還本金額於股權轉讓協議日期達到人民幣3,250百萬元，該項未償還本金額於交易完成時將維持不變。因此，合營夥伴貸款的償還乃按一元換作一元的基準以償付款項出資結算。

(ii) 可資比較市場

為進一步評估總代價的公平性和合理性，吾等已編製一份其他上市發行人在物業交易中支付代價的可資比較表，吾等採用以下甄選標準盡力進行：(i) 自二〇一八年一月一日起至該公告日期（「研究期間」）由聯交所上市公司收購物業或物業控股公司（構成須予公佈的交易）；及(ii) 獨立估值師將物業或物業控股公司的評估值作為釐定通函所載代價的基準。吾等已確定並參考符合上述標準的7宗可資比較交易（「可資比較交易」），並認為該等可資比較交易屬詳盡且具代表性。可資比較交易包括吾等認為合適的關連人士及獨立第三方進行的交易，因該等交易乃經訂約各方公平磋商並按正常商業條款進行。吾等亦認為研究期間屬適當，因可資比較交易已考慮到與行使認購期權的市況相似的近期市況，而可資比較交易乃比較的代表。可資比較交易的相關資料概要載於以下表2：

表－2：

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	物業的經調整 資產淨值/ 估值	代價較物業 的經調整資產 淨值/估值的 折讓
1 凱富能源集團有限公司 (7)	二〇一八年 一月二十九日	收購廣東的地塊	是	人民幣 1,100,000,000元	人民幣 1,100,000,000元	0.00%
2 美聯工商舖有限公司 (459)	二〇一八年 一月二十三日	收購香港的工廠單位 及停車位	否	196,000,000 港元	202,000,000 港元	-2.98%
3 亞洲資源控股有限公司 (899)	二〇一八年 一月二十二日	收購遼寧的商業物業	是	人民幣 625,000,000元	人民幣 625,000,000元	0.00%
4 莊士中國投資有限公司 (298)	二〇一八年 一月十一日	收購馬來西亞的 中央廣場	是	336,000,000 港元	336,000,000 港元	0.00%

獨立財務顧問函件

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	物業的經調整 資產淨值/ 估值	代價較物業 的經調整資產 淨值/估值的 折讓
5 皓天財經集團控股有限公司(1260)	二〇一八年 一月五日	收購香港的商業物業	否	594,204,100 港元	600,000,000 港元	-0.97%
6 建發國際投資集團有限公司(1908)	二〇一八年 一月五日	收購南京市的地塊	否	人民幣 1,230,000,000元	人民幣 1,230,000,000元	0.00%
7 高山企業有限公司(616)	二〇一八年 一月四日	收購香港的工廠大廈	否	53,000,000 港元	59,400,000 港元	-10.78%
					平均	-2.10%
					最大折讓	-10.78%
					最小折讓	0.00%
貴公司		收購物業	是	人民幣 71,250,000元	人民幣 145,000,000元	-50.9%

如以上表2所示，可資比較交易的代價相等於或輕微折讓於其各自物業的經調整資產淨值／估值。由於股權代價較合營夥伴股權應佔項目公司的經評估資產淨值折讓約50.9%，條款勝於可資比較交易的平均折讓2.10%。

考慮到(i)股權代價較合營夥伴股權應佔項目公司的經評估資產淨值折讓約50.9%；及(ii)合營夥伴貸款將以一元換作一元的基準結算，吾等同意董事的看法，認為認購期權行使協議及股權轉讓協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

VI. 行使認購期權的理由及裨益

董事認為，行使認購期權將為 貴集團帶來增加其於武漢的土地儲備的良機而不會使其本身面臨項目開發初期階段相關的市場及營運風險，這對 貴集團的長期發展具有重要意義。預期認購期權行使完成將為 貴集團的收入及現金流作出貢獻。

該物業體量較大，定位高端，地塊處於武漢市中心，商業氛圍濃厚，鄰近武漢地鐵二號線的中山公園站和循禮門站，設施齊全，交通便利。因此，董事認為行使認購期權有利於 貴集團在武漢擴大開發規模，增加銷售，並可提升在武漢市的市場地位和品牌形象。

考慮到：(i) 獨立估值師對項目公司及物業的估值；(ii) 認購期權行使價較合營夥伴股權於估值日期的公允價值折讓約 50.9%；及 (iii) 上述理由及裨益，吾等認同董事的看法，認為認購期權的行使條款、認購期權行使協議及股權轉讓協議(包括悉數行使認購期權後應付的總代價)乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並對 貴公司及其股東整體有利。

VII. 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交易對 貴集團的財務狀況的潛在影響時曾考慮下列的因素：

(i) 盈利

貴集團截至二〇一七年十二月三十一日止年度錄得純利約人民幣 2,331.6 百萬元，而項目公司呈報截至二〇一七年十二月三十一日止年度淨虧損約人民幣 16.0 百萬元。董事會預期，行使認購期權將不會對 貴集團的盈利產生直接影響。

(ii) 資產淨值

於二〇一七年十二月三十一日， 貴集團的資產淨值約為人民幣 370 億元。於二〇一七年十二月三十一日，項目公司的評估資產淨值約為人民幣 157.6 百萬元。董事會預期，行使認購期權將不會對 貴集團的資產淨值有重大影響。

(iii) 資產負債比率

於二〇一七年十二月三十一日， 貴集團的資產負債比率約為 35.9%，即借款約人民幣 477 億元除以總資產約人民幣 1,328 億元所得比率。於二〇一七年十二月三十一日，項目公司有借款人民幣 78 億元(不包括合營夥伴貸款人民幣 32.5 億元)。董事會預期，完成收購項目公司後 貴集團的資產負債比率將會上升。

(iv) 流動資金

於二〇一七年十二月三十一日，貴集團的流動資產淨值約為人民幣437億元。董事會預期，支付總代價約人民幣33.2億元將不會對貴集團的流動資金有重大影響。

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交易後的財務狀況。

推薦建議

經考慮上文分析的主要因素，尤其是：

- (i) 透過行使認購期權收購項目公司與貴公司專注於中國珠三角、長三角及中部地區的發展策略一致；
- (ii) 收購項目公司將進一步提高貴集團的優質土地儲備，從而加強貴集團的核心物業業務，鞏固貴集團於中國物業市場的領導地位；
- (iii) 股權代價較合營夥伴股權應佔項目公司的經評估資產淨值折讓約50.9%，條款勝於上文表2所示可資比較交易的平均折讓2.10%；
- (iv) 合營夥伴貸款將以償付款項出資結算，實際等於以一元換作一元基準的貸款質讓，乃屬公平合理；及
- (v) 預期行使認購期權將不會對貴集團的盈利、資產淨值及流動資金產生重大影響，即使貴集團的資產負債比率預計會上升，

吾等同意董事的看法，認為(i)透過行使認購期權收購項目公司乃在貴集團的日常及一般業務過程中進行，(ii)認購期權行使協議及股權轉讓協議的條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，及(iii)行使認購期權符合貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東，在股東大會上投票贊成批准行使認購期權(包括訂立股權轉讓協議及認購期權行使協議)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

二〇一八年三月九日

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。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就武漢康景實業投資有限公司於二〇一七年十二月三十一日的估值而編製的估值報告全文，以供載入本通函。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
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武漢康景實業投資有限公司(「項目公司」)於二〇一七年十二月三十一日(「估值日」)的資產淨值發表獨立意見的估值。本報告的編製日期為二〇一八年三月九日(「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項目公司營運的假設及因素。吾等亦已考慮對項目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。吾等的結論假定項目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，吾等認為項目公司於估值日的資產淨值為人民幣157,565,000元。詳情如下：

武漢康景實業投資有限公司	市值(人民幣)
流動資產	18,766,333,542
現金	1,508,354,566
應收賬款	2,469,810
其他應收款項	3,228,509,166
存貨	14,027,000,000
非流動資產	188,492,596
固定資產	34,924
其他非流動資產	188,457,672
流動負債	10,997,351,538
應付賬款	745,916,653
預收款項	3,834,818,164
應付薪金	15,881,897
應付稅項	-21,600,901
其他應付款項	6,387,505,329
遞延稅項負債	34,830,396
非流動負債	7,799,910,000
長期債務	7,799,910,000
資產淨值	157,565,000

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 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
區域董事
陳銘傑
謹啟

二〇一八年三月九日

目 錄

緒言	1A-4
估值目的	1A-4
意見基準	1A-4
背景	1A-4
假設	1A-5
方法及方式	1A-5
資產及負債的賬面值	1A-7
估值意見	1A-7
價值意見	1A-8
限制條件	1A-9
估值師的專業聲明	1A-11

緒言

本報告乃遵照越秀地產股份有限公司的指示編製，以對武漢康景實業投資有限公司（「項目公司」）於二〇一七年十二月三十一日（「估值日」）的資產淨值的市值發表獨立意見。本報告的編製日期為二〇一八年三月九日（「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

武漢康景實業投資有限公司於二〇一三年九月二十五日註冊成立，註冊資本為人民幣50,000,000元。項目公司主要從事物業開發。其主要物業為武漢越秀國際金融中心。於估值日，該物業包括二〇一六年至二〇一七年落成的住宅及商業發展項目（一、二期）的未售出部分及一幅總地盤面積約110,155.83平方米的土地及於估值日該土地上正在建設的住宅、商業、科學教育及公園以及綠地發展項目（三、四及五期）。

假設

釐定項目公司的資產淨值(包括存貨價值)時作出的主要假設如下：

- 對項目公司的存貨進行估值時，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。
- 對項目公司的存貨進行估值時，三、五期的在建樓宇尚未取得建築工程動工許可證。假設項目公司已取得相關建築工程動工許可證及樓宇可自由轉讓。
- 吾等在很大程度上依賴 貴公司及項目公司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，吾等已採用資產淨值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

現金；應收賬款；

基於審計報告中的價值。

固定資產及其他非流動資產

其他應收款項

其他應收款項中的人民幣158,487,609元是指向已提供服務但尚未開具發票的承包商支付的款項。該部分在建工程已計入存貨的估值。因此，該款項從其他應收款項中剔除。

存貨

吾等採用比較法對於估值日持作出售的項目一、二期的物業權益進行估值(假設該等物業權益按現況即時交吉出售，並參考市場中的可資比較銷售交易)。對於估值日開發中的項目三、四及五期物業權益進行估值時，吾等假設該等物業將按照 貴公司及項目公司向吾等提供的最新開發方案進行開發及竣工。於達致吾等的價值意見時，吾等採用比較法參考相關市場可獲得的可資比較銷售證據，同時計及於估值日與建設階段相關的應計建築成本及專業費用以及完成開發項目預期將產生的其餘成本及費用。吾等依賴 貴公司及項目公司按物業於估值日所處不同的建設階段提供的應計建築成本及專業費用資料，且吾等並無發現與其他類似開發項目存在任何重大出入。

有關估值方法詳情，請參閱仲量聯行企業評估及諮詢有限公司的物業估值報告。

負債

估值方法及方式

應付賬款

誠如 貴公司及項目公司所告知，物業三、四、五期的總開發成本(不包括融資成本)估計約為人民幣12,992,271,000元，其中約人民幣8,572,020,000元於估值日已計入賬目。按照實際的建設進度，截至估值日已產生的建築成本被認為是人民幣9,225,722,795元。因此，按照物業的實際建設階段須將應付賬款的原金額增加額外的應付賬款人民幣653,702,177元。

預收款項；應付薪金；

基於審計報告中的價值。

應付稅項及其他應付款項；

長期債務

遞延稅項負債

遞延稅項負債根據存貨的經調整賬面值至評估值的價值增加進行估計(同時考慮對上文所討論其他應收款項及應付賬款作出的調整)。本次估值中採用25%的稅率。

資產及負債的賬面值

下表概述資產及負債於估值日的賬面值，乃由項目公司的管理層提供。

武漢康景實業投資有限公司	賬面值(人民幣)
流動資產	17,973,309,782
現金	1,508,354,566
應收賬款	2,469,810
其他應收款項	3,386,996,775
存貨	13,075,488,631
非流動資產	188,492,596
固定資產	34,924
其他非流動資產	188,457,672
流動負債	10,308,818,965
應付賬款	92,214,476
預收款項	3,834,818,164
應付薪金	15,881,897
應付稅項	-21,600,901
其他應付款項	6,387,505,329
非流動負債	7,799,910,000
長期債務	7,799,910,000
資產淨值	53,073,413

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，吾等認為項目公司於估值日的資產淨值為人民幣157,565,000元。詳情如下：

武漢康景實業投資有限公司	市值(人民幣)
流動資產	18,766,333,542
現金	1,508,354,566
應收賬款	2,469,810
其他應收款項	3,228,509,166
存貨	14,027,000,000
非流動資產	188,492,596
固定資產	34,924
其他非流動資產	188,457,672
流動負債	10,997,351,538
應付賬款	745,916,653
預收款項	3,834,818,164
應付薪金	15,881,897
應付稅項	-21,600,901
其他應付款項	6,387,505,329
遞延稅項負債	34,830,396
非流動負債	7,799,910,000
長期債務	7,799,910,000
資產淨值	157,565,000

限制條件

本報告及價值意見受制於隨附的限制條件。

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

區域董事

陳銘傑

謹啟

限制條件

1. 吾等在編製報告時依賴該公司／委託方及／或其代表向吾等所提供財務資料、預測、假設及其他數據的準確性、完整性及合理性。吾等並無進行任何審計性質的工作，亦毋須發表審計或可行性意見。吾等的報告用作該公司／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。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。

區域董事

陳銘傑

副董事

何展偉

副經理

周宇志

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就項目公司持有的物業權益於二〇一七年十二月三十一日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
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，對武漢康景實業投資有限公司(「項目公司」)於中華人民共和國(「中國」)持有的物業權益進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就有關物業權益於二〇一七年十二月三十一日(「估值日期」)的市值向 貴公司提供意見。

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」。

吾等已採用比較法，假設按現況交吉出售有關物業權益，並參考市場可得的可資比較銷售交易對第一類(於估值日期由項目公司持作出售)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，待售房地產開發項目為相關地方部門已發出建築工程竣工驗收證明／備案表／報告或房屋所有權證／房地產權證或有關證書正在辦理中的房地產開發項目，此亦包括已訂約銷售但尚未完成正式過戶手續的物業權益。

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

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

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

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

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值一二〇一七年全球準則》、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 貴公司及項目公司所提供的資料，並接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等已獲提供有關該等物業權益的國有土地使用證及不動產權證等業權文件副本以及其他官方圖則，並已進行相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等於每

份估值證書的附註內概述有關物業的主要證書／批文。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問－廣東格林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。

鄭雨瑋女士及黃媛女士於二〇一八年一月對有關物業進行視察。鄭女士為中國的中國房地產估價師及中國資產評估師，於中國物業估值方面擁有逾4年經驗，而黃女士於中國物業估值方面擁有1年經驗。

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

除非另有說明外，本報告所載全部金額以人民幣為單位。

以下隨附奉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
董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二〇一八年三月九日

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24年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

估值概要

第一類：項目公司於中國持作出售的物業權益

編號 物業	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
1. 位於中國 湖北省武漢市江漢區 解放大道與新華路交匯處的 武漢越秀國際金融匯一、二期的未售部分	2,724,500,000
小計：	<u>2,724,500,000</u>

第二類：項目公司於中國持作開發的物業權益

編號 物業	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
2. 位於中國 湖北省武漢市 江漢區解放大道與新華路交匯處的 武漢越秀國際金融匯三、四、五期	10,205,700,000
小計：	<u>10,205,700,000</u>
總計：	<u>12,930,200,000</u>

估值證書

第一類：項目公司於中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元										
1.	位於中國湖北省 武漢市江漢區解 放大道與新華路 交匯處的武漢越 秀國際金融匯 一、二期的未售 部分	<p>武漢越秀國際金融匯一、二期包括於二〇一六年至二〇一七年間完工的一個住宅及商業開發項目(該物業)的未售部分。</p> <p>該物業位於解放大道與新華路交匯處。該物業所在區域公共交通便利。該位置為江漢區的中心，有若干寫字樓、購物商場及住宅開發項目，亦有臨街店鋪、醫院、學校及公園。</p> <p>該物業總建築面積約94,491.83平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>75,558.21</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>10,603.22</td> </tr> <tr> <td>停車位 (625個停車位)</td> <td><u>8,330.40</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>94,491.83</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作城鎮住宅用途的年期為70年，於二〇八五年五月二十一日及二〇八五年十二月二十四日屆滿；作商服用途的年期為40年，於二〇五五年五月二十一日及二〇五五年十二月二十四日屆滿；及作科教、公園與綠地用途的年期為50年，於二〇六五年十二月二十四日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	75,558.21	零售	10,603.22	停車位 (625個停車位)	<u>8,330.40</u>	總計：	<u>94,491.83</u>	於估值日期， 該物業為空置 及持作出售。	2,724,500,000
用途	建築面積 (平方米)													
住宅	75,558.21													
零售	10,603.22													
停車位 (625個停車位)	<u>8,330.40</u>													
總計：	<u>94,491.83</u>													

附註：

- 根據日期為二〇一五年五月二十二日及二〇一五年十二月二十五日的二份國有土地使用權出讓合同一第WH-2015-B058及WH-2015-B126號，總地盤面積約76,916.45平方米的二幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約授予武漢康景實業投資有限公司(「項目公司」)，自土地交付日期起計，作城鎮住宅用途的年期為70年，作商服用途的年期為40年，及作科教、公園與綠地用途的年期為50年。土地出讓金總額為人民幣3,370,283,000元。

2. 根據二份建設用地規劃許可證—武規地第(2015) 096及(2016) 009號，項目公司已獲授前述總地盤面積約76,916.45平方米地塊的規劃許可。
3. 根據二份國有土地使用權證—武國用(2015)地第111號及(2016)地第17號，總地盤面積約76,916.45平方米的前述地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予項目公司，作城鎮住宅用途的年期為70年，於二〇八五年五月二十一日及二〇八五年十二月二十四日屆滿；作商服用途的年期為40年，於二〇五五年五月二十一日及二〇五五年十二月二十四日屆滿；及作科教、公園與綠地用途的年期為50年，於二〇六五年十二月二十四日屆滿。
4. 根據項目公司獲發的兩份建設工程規劃許可證—武規建第(2015) 145號及(2017) 148號，總建築面積約303,993.26平方米的武漢越秀國際金融匯一、二及四期(包括該物業)已獲批准建設。
5. 根據項目公司獲發的二份建築工程施工許可證—第4201032014101600114BJ4001及4021032014101600114BJ4002號，總建築面積約193,471.90平方米的武漢越秀國際金融匯一、二期(包括該物業)已獲有關地方部門許可開工建設。
6. 根據項目公司獲發的四份預售許可證—武房開預售第(2015) 388、(2015) 390、(2016) 334及(2017) 078號，項目公司有權向買方銷售武漢越秀國際金融匯一、二期的部分(總建築面積約144,647.90平方米)。
7. 根據項目公司獲發的十一份建築工程竣工驗收證書—第21-16-0154至21-16-0158號及第21-17-0172至21-17-0177號，總建築面積約173,041.14平方米的武漢越秀國際金融匯一、二期的建設已竣工並通過驗收。
8. 據 貴公司及項目公司告知，該物業總建築面積約77,780.81平方米的多個住宅、零售單位及停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣2,634,529,256元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
9. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與該物業特點相近物業的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一開發區域內的住宅單位、零售單位及停車位，以及毗鄰目標物業區域的其他新竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二〇一七年進行交易。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣31,000元至人民幣39,000元、零售單位單價介乎每平方米人民幣77,000元至人民幣90,000元及每個停車位的單價介乎人民幣290,000元至人民幣380,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出該物業一個假設單價。對房齡、規模及佈局等物理特點以及位置(如交通方便程度)作出調整的一般基準是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

10. 根據一系列按揭合同及相關協議，該物業的一部分受限於一名第三方獲授的按揭貸款。據 貴公司及項目集團告知，該物業的已作按揭部分乃作為項目公司獲授的銀行融資的抵押。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- a. 項目公司以挂牌出讓方式合法及有效擁有該物業的土地使用權，且為該物業土地使用權的唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合同及上述國有土地使用權證以及有關按揭合同的條文，項目公司有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權。土地出讓金已悉數支付；
- b. 項目公司已就該物業現階段建設工程取得必要的批文、許可證及證書。據 貴公司中國法律顧問告知，概無證據表明已取得的建設工程的批文、許可證及證書已被廢止、修訂、廢除或撤銷；
- c. 項目公司已取得必要的預售許可證，有權根據預售許可證規定的預售範圍進行預售；
- d. 該物業的建設已取得建設工程竣工驗收證明。項目公司可藉有關國有土地使用權證、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建設工程竣工驗收證明向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。項目公司取得該物業的房屋所有權證並無重大法律障礙；
- e. 該物業的停車位已根據本地規劃條文由項目公司予以修建，且項目公司有權根據已批准的規劃規定及法律佔有及使用該等停車位；及
- f. 據 貴公司的中國法律顧問告知，除上文所述的房地產按揭情況以外，該物業毋須受限於因任何扣押、按揭或任何其他權利所產生的任何限制。

12. 主要證書／批文的概要載列如下：

- | | |
|----------------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用權證 | 有 |
| c. 房屋所有權證 | 無 |
| d. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| e. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| f. 建築工程施工許可證 | 有 |
| g. 預售許可證 | 有 |
| h. 建築工程竣工驗收證明／備案表／報告 | 有 |

估值證書

第二類：項目公司於中國作開發的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元												
2.	位於中國湖北省 武漢市江漢區解 放大道與新華路 交匯處的武漢越 秀國際金融匯 三、四、五期	<p>武漢越秀國際金融匯三、四、五期包括總地盤面積約為110,155.83平方米的一幅土地及一幅土地的部分，以及於估值日期建於其上的住宅、商業、科教以及公園與綠地開發項目(稱為該物業)。</p> <p>該物業位於解放大道與新華路交匯處。該物業的目標區域公共交通便利。該位置為江漢區的中心，有若干寫字樓、購物商場及住宅開發項目，亦有臨街店舖、醫院、學校及公園。</p> <p>該物業的開發預計將於二〇二二年五月竣工。竣工後，開發項目規劃總建築面積約為640,796.71平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <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>144,591.19</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>420,812.02</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>24,605.38</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括 920個停車位)</td> <td>50,788.12</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>640,796.71</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	144,591.19	零售	420,812.02	配套	24,605.38	地庫(包括 920個停車位)	50,788.12	總計：	<u>640,796.71</u>	於估值日期， 該物業在建中。	10,205,700,000
用途	規劃建築面積 (平方米)															
住宅	144,591.19															
零售	420,812.02															
配套	24,605.38															
地庫(包括 920個停車位)	50,788.12															
總計：	<u>640,796.71</u>															

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
-------	-------	------	-------------------------

據 貴公司及項目公司告知，該物業的開發成本總額(不包括融資成本)估計約為人民幣12,992,271,000元，其中約人民幣8,572,020,000元截至估值日期已繳足。

該物業已獲授土地使用權，作城鎮住宅用途的年期為70年，於二〇八五年十二月二十四日屆滿；作商服用途的年期為40年，於二〇五五年十二月二十四日及二〇五六年九月二十八日屆滿；作科教以及公園與綠地用途的年期均為50年，分別於二〇六五年十二月二十四日以及二〇六五年十二月二十四日及二〇六六年九月二十八日屆滿。

附註：

1. 根據日期為二〇一五年十二月二十五日及二〇一六年九月二十九日的二份國有土地使用權出讓合同—WH-2015-B126及WH-2016-B158，總地盤面積約132,574.57平方米的二幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約授予武漢康景實業投資有限公司(「項目公司」)，自土地交付日期起計，作城鎮住宅用途的年期為70年，作商服用途的年期為40年，作科教、公園與綠地用途的年期為50年。土地出讓金總額為人民幣8,318,166,600元。
2. 根據二份建設用地規劃許可證—武規地第(2016) 009及170號，項目公司已獲授前述總地盤面積約132,574.57平方米地塊的規劃許可。
3. 根據一份國有土地使用權證—武國用(2016)地第17號及一份不動產權證—鄂(2016)武漢市不動產權第0001954號，總地盤面積約132,574.57平方米的前述地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予項目公司，作城鎮住宅用途的年期為70年，於二〇八五年十二月二十四日屆滿；作商服用途的年期為40年，於二〇五五年十二月二十四日及二〇五六年九月二十八日屆滿；作科教用途的年期為50年，於二〇六五年十二月二十四日屆滿；及作公園與綠地用途的年期為50年，於二〇六五年十二月二十四日及二〇六六年九月二十八日屆滿。
4. 根據項目公司獲發的一份建設工程規劃許可證—建字第武規建第(2017) 148號，總建築面積約243,040.89平方米的武漢越秀國際金融匯二及四期已獲批准建設。
5. 根據項目公司獲發的一份建築工程施工許可證—第4201032014101600114BJ4003號，有關地方部門已批准建築面積約為216,359.14平方米的武漢越秀國際金融匯四期的建築施工。
6. 吾等尚未獲發武漢越秀國際金融匯三及五期建設工程的任何建設工程規劃許可證或建築工程施工許可證。

7. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予未取得附註6所述建築工程施工許可證的在建中樓宇任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設項目公司已取得相關建築工程施工許可證且該等樓宇可自由轉讓，上述樓宇(不包括土地)於估值日期的重置成本將為人民幣1,096,800,000元。
8. 根據項目公司獲發的一份商品房預售許可證—武房開預售(2017)550號，項目公司有權向買方出售武漢越秀國際金融匯四期的部分(總建築面積約為95,856.38平方米)。
9. 據 貴公司及項目公司告知，該物業總建築面積約為39,027.85平方米的多個住宅及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,440,090,197元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
10. 假設根據上述開發計劃，該物業四期建設工程於估值日期竣工並可於市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣6,738,530,000元。

11. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與該物業特點相近物業的各項相關銷售證據，如物業性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一開發區域內的住宅單位、零售單位及停車位，以及毗鄰目標物業區域的其他新的已竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二〇一七年進行交易。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣31,000元至人民幣39,000元、零售單位單價介乎每平方米人民幣77,000元至人民幣90,000元及每個停車位的單價介乎人民幣290,000元至人民幣380,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出該物業的一個假設單價。對房齡、規模及佈局等物理特點以及位置(如交通方便程度)作出調整的一般基準是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 項目公司以挂牌出讓方式合法及有效擁有該物業的土地使用權，且為該物業土地使用權的唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合同及上述國有土地使用權證以及有關按揭合同的條文，項目公司有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權。土地出讓金已悉數支付；
 - b. 項目公司已就該物業第四期現階段建設工程取得必要的批文、許可證及證書。據 貴公司中國法律顧問告知，概無證據表明已取得的建設工程的批文、許可證及證書已被廢止、修訂、廢除或撤銷；
 - c. 項目公司已取得該物業第四期部分的預售許可證，有權根據預售許可證規定的預售範圍進行預售；

- d. 第三期及第五期的建設工程現階段已開始施工，但有關建設工程的建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證仍由項目公司申請中。然而，有關政府部門並無停止建設工程。由於目前的建設符合土地規劃，根據過往做法，該發展項目亦為武漢市及湖北省的一個標誌性項目，因此項目公司隨後於取得有關建設工程相關批准及許可證方面並無重大障礙；及
- e. 該物業毋須受限於因任何扣押、按揭或任何其他權利所產生的任何限制，亦不受限於任何強制徵收、訴訟、爭議或可能會對該物業造成重大不利影響的其他情況。

13. 主要證書／批文的概要載列如下：

- | | |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用權證／不動產權證 | 有 |
| c. 房屋所有權證 | 無 |
| 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. 商品房預售許可證 | 部分 |
| h. 建設工程竣工驗收證明／備案表／報告 | 無 |

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，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面屬準確完備及無誤導或欺詐，且並無遺漏任何其他事實致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

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(倘有)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(倘有)(包括董事及最高行政人員根據證券及期貨條例之該等條文被視為或當作擁有的權益及淡倉)，或須記入本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊的權益或淡倉(倘有)，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(倘有)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	佔本公司於 最後實際可行 日期已發行 股本的百分比
林昭遠	實益擁有人	373,464	0.003%
李鋒	實益擁有人	172,900	0.001%
余立發	實益擁有人	4,000,000	0.032%
李家麟	實益擁有人	3,200,000	0.026%
劉漢銓	實益擁有人	4,841,200	0.039%

相聯法團的股份及相關股份的好倉

董事姓名	相關法團的名稱	持有權益的身份	相關法團 的股份數目	佔相關法團於 最後實際可行 日期已發行 股本的百分比
劉漢銓	越秀交通基建 有限公司	實益擁有人	195,720	0.012%
林昭遠	越秀交通基建 有限公司	實益擁有人	120	0.00001%

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(倘有)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，就本公司董事或最高行政人員(倘有)所知悉，於股份及本公司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	佔本公司 於最後實際可行 日期已發行 股本的百分比
廣州越秀(附註)	受控法團權益	6,159,447,662	49.67%
越秀企業(集團)有限公司	受控法團權益	6,159,447,662	49.67%

附註：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
Superb Master Ltd.	401,989,620
Excellence Enterprises Co., Ltd. (「 Excellence 」)	5,749,874,187
Bosworth International Limited (「 Bosworth 」) (附註 i)	4,202,934,153
Sun Peak Enterprises Ltd. (「 Sun Peak 」)	978,065,907
Novena Pacific Limited (「 Novena 」) (附註 ii)	978,065,907
Shine Wah Worldwide Limited (「 Shine Wah 」)	273,266,721
Morrison Pacific Limited (「 Morrison 」) (附註 iii)	273,266,721
Perfect Goal Development Co., Ltd. (「 Perfect Goal 」)	234,689,273
Greenwood Pacific Limited (「 Greenwood 」) (附註 iv)	234,689,273
Seaport Development Limited (「 Seaport 」)	60,918,133
Goldstock International Limited (「 Goldstock 」) (附註 v)	60,918,133
越秀財務有限公司	7,583,855

附註：

- (i) Bosworth 持有 4,202,934,153 股股份。Bosworth 為 Excellence 全資擁有，而 Excellence 乃由越秀企業(集團)有限公司全資擁有。
- (ii) Novena 持有 978,065,907 股股份。Novena 為 Sun Peak 全資擁有，而 Sun Peak 乃由 Excellence 全資擁有。
- (iii) Morrison 持有 273,266,721 股股份。Morrison 為 Shine Wah 全資擁有，而 Shine Wah 乃由 Excellence 全資擁有。
- (iv) Greenwood 持有 234,689,273 股股份。Greenwood 為 Perfect Goal 全資擁有，而 Perfect Goal 乃由 Excellence 全資擁有。
- (v) Goldstock 持有 60,918,133 股股份。Goldstock 為 Seaport 全資擁有，而 Seaport 乃由 Excellence 全資擁有。

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(本公司董事或最高行政人員除外)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)張招興先生為廣州越秀、越秀企業(集團)有限公司、Bosworth及Novena的董事；(ii)朱春秀先生為廣州越秀、越秀企業(集團)有限公司、Excellence及Bosworth的董事；(iii)林昭遠先生為Excellence及Bosworth的董事；(iv)李鋒先生為Excellence及Bosworth的董事；及(v)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股份或本公司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，概無董事自二〇一七年十二月三十一日(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，本公司或本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，亦無任何尚待解決或面臨或對本公司或本集團成員公司構成威脅的重大訴訟或索償。

7. 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二〇一七年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目的編製日期)起至最後實際可行日期(包括當日)以來有任何重大不利變動。

8. 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
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
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

於最後實際可行日期，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司及禹銘投資管理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)，並概無自二〇一七年十二月三十一日(即本集團最近刊發的經審核財務報表的編製日期)以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司及禹銘投資管理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。

9. 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) 董事會函件，全文載於本通函第5頁至第16頁；
- c) 獨立董事委員會致獨立股東的意見函件，其全文載於本通函第17頁；
- d) 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18至37頁；
- e) 本通函附錄一A所載日期為二〇一八年三月九日有關項目公司估值的估值報告；
- f) 本通函附錄一B所載日期為二〇一八年三月九日有關物業估值的估值報告；
- g) 本附錄標題為「專家資格及同意書」一段所提述的書面同意書；
- h) 廣州城建與合營夥伴訂立日期為二〇一八年二月十四日的補充協議；
- i) 認購期權行使協議；
- j) 股權轉讓協議；及
- k) 本通函。

10. 其他事項

本通函的中英文版如有歧異，概以英文版為準。

股東大會通告



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」)謹訂於二〇一八年三月二十七日(星期二)下午四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」)，藉以考慮並如認為適當的話通過下列決議案(不論有否修訂)。於本股東大會通告中未明確定義的字詞及詞句與日期為二〇一八年三月九日致本公司股東的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認行使認購期權(包括訂立認購期權行使協議及股權轉讓協議)以及按廣州城建與合營夥伴日期為二〇一八年二月十四日的合作協議之補充協議、認購期權行使協議及股權轉讓協議所載條款及條件完成其項下擬進行的交易(更多詳情在通函中詳述)；及
- (b) 授權本公司及任何一名董事完成及進行本公司、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一切行動或事宜(包括簽立一切所需的文件、文據及協議)，以落實認購期權行使協議及股權轉讓協議項下擬進行事項的條款、其項下擬進行的所有交易以及其附帶或相關的所有其他事項。」

2. 「動議重選陳靜女士為執行董事。」

承董事會命
越秀地產股份有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇一八年三月九日

股東大會通告

註冊辦事處：

香港
灣仔
駱克道160號
越秀大廈26樓

附註：

- 1) 凡有權出席大會及於大會上投票的任何股東，均有權委派一名或多名受委代表出席，並於投票時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- 2) 委任代表文件須由委派方或其正式書面授權人士以書面作出，如委派方為一家公司，則須加蓋法團印章，或應由經正式授權的公司負責人或授權人或其他人士簽署。
- 3) 經填妥的代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，必須於大會或其續會(視情況而定)的指定舉行時間48小時前送達本公司的股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，方為有效。
- 4) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視作已被撤回。
- 5) 倘屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名聯名持有人均有權親身或委派代表就該等股份於大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則就有關股份在本公司股東名冊排名首位之聯名登記持有人的投票獲接納，而其他聯名登記持有人的投票將不獲受理。
- 6) 本公司將於二〇一八年三月二十三日(星期五)至二〇一八年三月二十七日(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二〇一八年三月二十七日(星期二)舉行的股東大會的資格，所有已填妥的過戶登記表並附上相關股票必須不遲於二〇一八年三月二十二日(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22樓)以作登記。

於本通告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 張招興(董事長)、朱春秀、林昭遠、李鋒及陳靜

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓