

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，應諮詢閣下的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) 有關收購一項新軌交項目49%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二〇二二年五月十八日(星期三)上午十一時正假座香港中區法院道太古廣場二期港島香格里拉大酒店香島殿A段(五樓)舉行股東大會(定義見本通函)，大會通告載於本通函第GM-1至GM-2頁。無論閣下能否出席股東大會，務請閣下按照用作股東大會的代表委任表格上印備的指示填妥及簽署表格，並盡快交回越秀地產股份有限公司股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，惟無論如何最遲須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於48小時前交回。鑒於新型冠狀病毒病(COVID-19)產生的持續性風險，請參閱本通函第1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戴上口罩之任何出席者可能會被要求離開或被拒絕進入股東大會會場；
- 掃描「安心出行」場所二維碼；
- 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之等候區前須進行體溫檢測／篩檢；
- 不設餐飲服務亦不會派發禮券或紀念品；及
- 任何其他額外預防措施(如適用)。

本公司謹此提醒本公司全體股東(「股東」)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。

目 錄

股東大會之預防措施	1
時間表	2
釋義	3
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	22
獨立財務顧問函件	24
附錄一 本集團的財務資料	I-1
附錄二 目標控股公司的會計師報告	II-1
附錄三 目標控股公司的管理層討論及分析	III-1
附錄四 經擴大集團的未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 A 目標控股公司的估值報告	VA-1
附錄五 B 琶洲南項目的估值報告	VB-1
附錄六 一般資料	VI-1
股東大會通告	GM-1

股東大會的預防措施

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

- (1) 所有出席者必須於股東大會會場內或股東大會會場外的等候區全程佩戴口罩，未佩戴口罩的任何出席者可能會被要求離開股東大會會場或謝絕進入會場。
- (2) 所有出席者必須掃描「安心出行」場所二維碼。
- (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。
- (8) 根據香港政府、監管機關及／或股東大會場所的現行要求或指引，或考慮COVID-19疫情發展後視作合適的任何其他額外預防措施。

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「投資者關係」部分及聯交所網站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，或就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 二〇二二年四月二十二日(星期五)

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 二〇二二年五月十三日(星期五)
下午四時三十分

股東大會 二〇二二年五月十八日(星期三)上午十一時正

公佈股東大會的投票結果 二〇二二年五月十八日(星期三)

附註：

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

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	「收購事項」一節所述收購目標控股公司股權、目標控股公司貸款權利及目標公司貸款權利
「該公告」	指	本公司日期為二〇二二年四月七日的公告，內容有關收購事項
「評估值」	指	根據獨立估值師釐定於二〇二二年一月三十一日琶洲南項目或目標控股公司的市值
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00123)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大的本集團
「股權代價」	指	具有「收購事項」一節賦予該詞的涵義
「股權轉讓」	指	賣方向買方轉讓目標控股公司股權
「廣州城建」	指	廣州市城市建設開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，分別由本公司及廣州越秀間接擁有95%及5%的權益
「廣城建南沙」	指	廣州城建開發南沙房地產有限公司，一間於中國成立的有限公司，為廣州城建的附屬公司(廣州城建由本公司及廣州越秀分別間接擁有95%及5%的權益)
「建築面積」	指	建築面積

釋 義

「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)交易文件及其項下擬進行的交易(即收購事項)以及重選董事
「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
「廣州興城」	指	廣州市興城實業發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的附屬公司及擁有買方10%的權益
「廣州越秀」	指	廣州越秀集團股份有限公司，一間於中國成立的有限公司，由中國廣州市人民政府擁有大部分權益，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	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	股東，但不包括(i)除作為股東權益外，任何於收購事項擁有重大權益的股東；及(ii)於(i)所述有關股東的任何緊密聯繫人外
「獨立估值師」	指	戴德梁行有限公司

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二〇二二年四月十九日，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
「貸款代價」	指	目標公司貸款代價及目標控股公司貸款代價
「收購貸款權利」	指	收購目標控股公司貸款權利及目標公司貸款權利
「琶洲南項目」	指	具有「有關收購事項各方及琶洲南項目的資料」一節賦予該詞的涵義
「中國」	指	中華人民共和國，而就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	廣州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，為本公司之非全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「賣方」	指	美萊投資有限公司，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
「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
「平方米」	指	平方米
「目標公司」	指	廣州市品臻房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期由廣州地鐵及目標控股公司分別擁有51%及49%

釋 義

「目標公司貸款」	指	具有「收購事項」一節賦予該詞的涵義
「目標公司貸款代價」	指	具有「收購事項」一節賦予該詞的涵義
「目標公司貸款權利」	指	廣州越秀於及對目標公司貸款的一切權利、所有權、權益及利益
「目標控股公司股權」	指	目標控股公司的全部股權，而目標控股公司則持有目標公司49%股權
「目標控股公司貸款」	指	具有「收購事項」一節賦予該詞的涵義
「目標控股公司貸款代價」	指	具有「收購事項」一節賦予該詞的涵義
「目標控股公司貸款權利」	指	廣州越秀於及對目標控股公司貸款的一切權利、所有權、權益及利益
「目標控股公司」	指	廣州泉力實業發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，擁有目標公司49%股權，於最後實際可行日期，為廣州越秀的間接全資附屬公司
「總代價」	指	買方及廣州城建就收購事項應付的總金額
「交易文件」	指	股權轉讓協議及債務重組協議的統稱，且各為「交易文件」
「越秀企業」	指	越秀企業(集團)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為廣州越秀的全資附屬公司

* 僅供識別



(於香港註冊成立之有限公司)

(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

張貽兵先生

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) 有關收購一項新軌交項目49%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。於二〇二二年四月七日，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)各目標控股公司及將予開發的琶洲南項目的估值報告；(vi)有關將予重選的董事資料；及(vii)股東大會通告。

收購事項

本公司欣然宣佈，於二〇二二年四月七日，買方及廣州城建已與(其中包括)賣方(為廣州越秀之全資附屬公司)及廣州越秀訂立交易文件，據此買方已有條件同意收購目標控股公司股權，而廣州城建已有條件同意收購目標控股公司貸款權利及目標公司貸款權利，包括：

- (a) 目標控股公司(持有目標公司49%股權)的全部股權，總股權代價約為人民幣30.4百萬元(即目標控股公司資產淨值之評估值)(「**股權代價**」)；
- (b) 目標控股公司於收購事項完成後結欠廣州越秀的貸款權益，本金總額約為人民幣3,901.25百萬元(「**目標控股公司貸款**」)(當中該等貸款本金總額自廣州越秀作出目標控股公司貸款的日期起直至收購貸款權利完成當日之前日期(包括首尾兩日)按6.5%年利率計息)，以等額基準再融資目標控股公司貸款(包括應計利息)(「**目標控股公司貸款代價**」)；及
- (c) 目標公司於收購事項完成後結欠廣州越秀的貸款權益(按廣州越秀於目標公司的間接股權比例)，本金總額約為人民幣834.08百萬元(「**目標公司貸款**」)(當中該等貸款本金總額自廣州越秀作出目標公司貸款的日期起直至收購貸款權利完成當日之前日期(包括首尾兩日)按6.5%年利率計息)，以等額基準再融資目標公司貸款(包括應計利息)(「**目標公司貸款代價**」)，

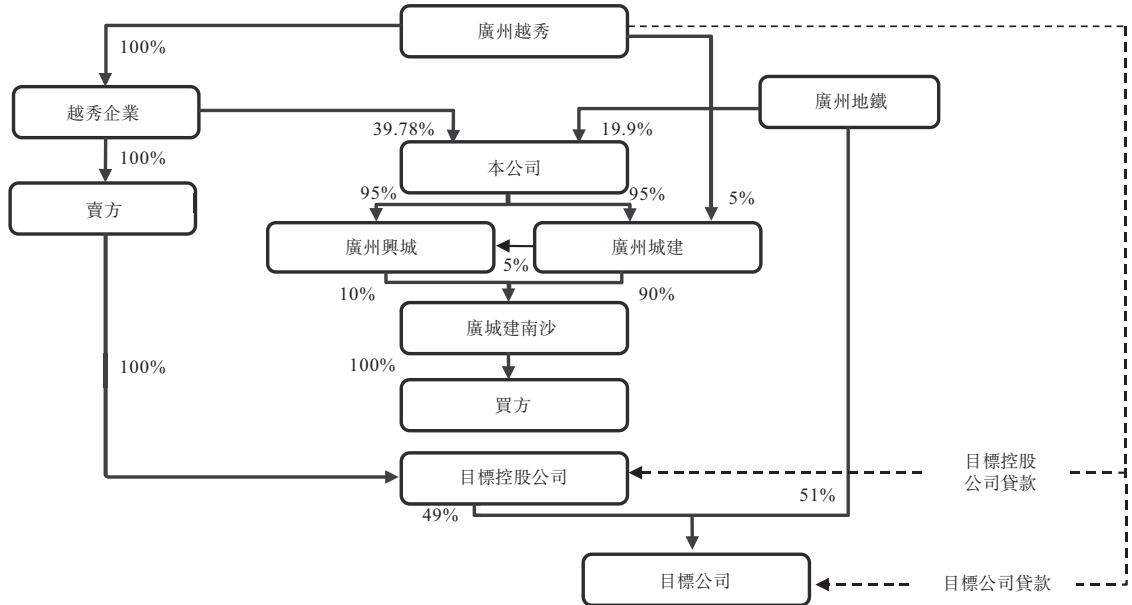
(以上統稱為「**收購事項**」)。

僅供說明用途，假設收購目標控股公司股權於二〇二二年五月三十一日(即本公司力爭完成收購目標控股公司股權的日期)完成，而完成收購貸款權利於二〇二二年八月十五日(即本公司力爭完成收購貸款權利的日期)完成，則買方及廣州城建就收購事項應付的總代價約為人民幣50.1億元。

董 事 會 函 件

收購事項完成前及緊隨收購事項完成後的企業架構

下文載列於最後實際可行日期的簡化企業架構圖：

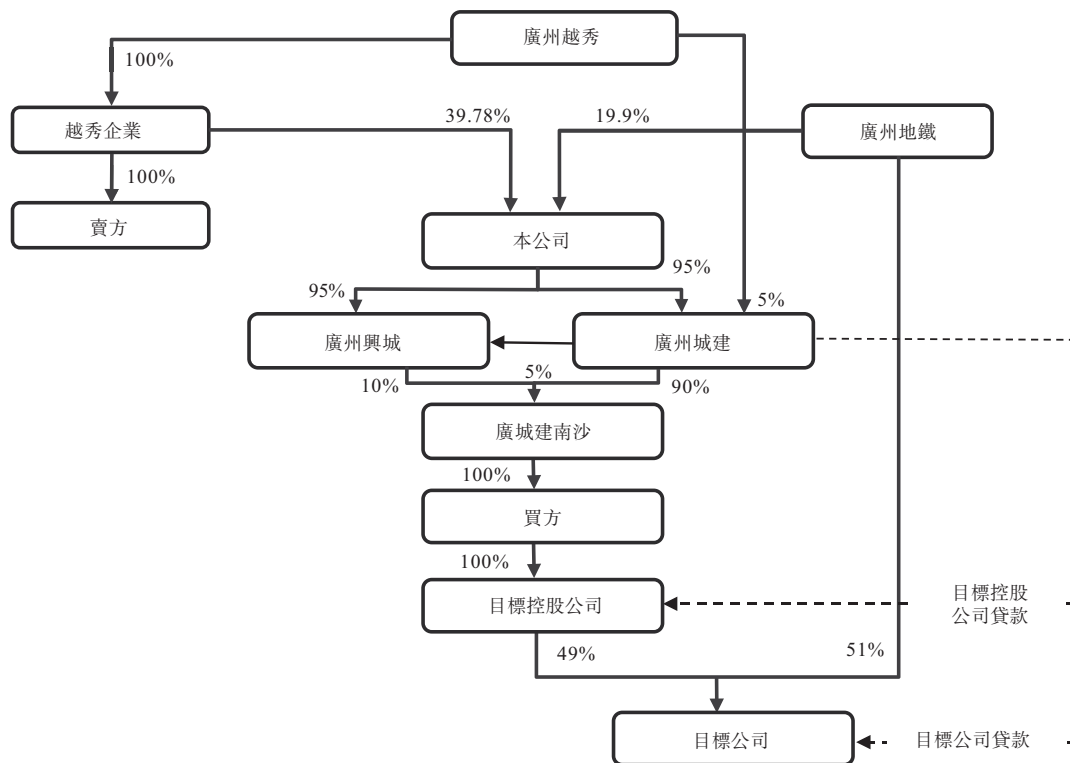


附註：

1. —————> 表示股權／持有股權（直接／間接）。
2. - - - - -> 表示一方向另一方提供的債務。

董事會函件

下文載列緊隨收購事項完成後的簡化企業架構圖：



附註：

1. 表示股權／持有股權（直接／間接）。
2. 表示一方向另一方提供的債務。

收購事項代價的基準

於二〇二二年一月三十一日，獨立估值師採用市場可資比較法（經參考市場上可資比較銷售交易）且亦計及於所述估值日期與建設成本相關的應計建設成本及專業費用後釐定琶洲南項目的評估值約為人民幣130.2億元，按照可予建設住宅及商業物業的計容建築面積（304,000平方米）轉換為每平方米約人民幣42,800元。

買方將收購目標控股公司（持有目標公司49%股權）的全部股權的代價乃根據獨立估值師釐定的目標控股公司於二〇二二年一月三十一日淨資產評估值釐定，即約為人民幣30.4百萬元。

交易文件

交易文件條款詳情如下：

日期為二〇二二年四月七日的股權轉讓及貸款償還協議(「股權轉讓協議」)

訂約方：賣方(廣州越秀的全資附屬公司)(作為賣方)、買方(為本公司間接非全資附屬公司的公司)(作為買方)、廣州越秀、廣州城建及目標控股公司。

日期為二〇二二年四月七日的債務重組協議(「債務重組協議」)

訂約方：廣州越秀(作為轉讓人)、廣州城建(作為受讓人)及目標公司(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交易文件及其項下擬進行的交易；及
- (b) 已獲得及／或完成簽立、交付及執行交易文件及其項下擬進行的交易所必需的相關監管機關的同意及／或豁免及／或合規審批程序。

代價、付款條件及完成

待交易文件生效後：

- (a) 股權代價約人民幣30.4百萬元須由買方於交易生效日期起計五個營業日內以現金方式悉數支付予賣方，而股權轉讓的交割日為辦理有關轉讓的工商登記之日；
- (b) 於股權轉讓完成之日起計60個營業日內：
 - (i) 廣州越秀須向廣州城建轉讓其於目標控股公司貸款(連同應計利息(如適用))的所有權利及權益，而廣州城建須向廣州越秀支付同等金額款項；及
 - (ii) 廣州城建須向目標控股公司提供貸款，以使能夠悉數償還目標控股公司貸款；及

董 事 會 函 件

- (c) 於股權轉讓完成之日起計60個營業日內：
- (i) 廣州越秀須向廣州城建轉讓其於目標公司貸款(連同應計利息(如適用))的所有權利及權益，而廣州城建須向廣州越秀支付同等金額款項；
 - (ii) 廣州城建須向目標公司提供貸款，以使能夠悉數償還目標公司貸款；及
- (d) 自股權轉讓完成之日起，廣州城建將承接向目標公司提供股東貸款的責任，金額最高約為人民幣1,302.23百萬元，僅可按目標控股公司持有目標公司股權的比例提取。

彌償保證

交易文件的各訂約方同意就守約方因或就違約方違反相關義務而招致的一切損失向相關交易文件的其他各方提供彌償保證。

終止

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

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

股權轉讓協議因任何訂約方違約而終止後，交易文件項下應付款項(即股權代價及貸款代價)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股權轉讓。

目標公司的管理

收購事項完成後，(a)目標控股公司將成為本公司的非全資附屬公司，而目標控股公司於目標公司持有49%股權；(b)目標控股公司的財務業績將併入本公司的財務業績；及(c)目標公司將不會成為本公司的附屬公司。

董事會函件

根據日期為二〇二一年七月十九日內容有關成立目標公司的合作開發協議(「**合作開發協議**」,可經不時修訂及補充),廣州地鐵、廣州越秀及目標控股公司同意合作,以透過目標公司聯合開發琶洲南項目。根據合作開發協議,目標控股公司主要負責琶洲南項目的整體日常管理運作及開發管理。有關質押目標公司的股份或出資證明書或目標公司就第三方的負債提供擔保的事項,須獲目標公司全體股東一致批准。

董事會組成及保留事項

根據合作開發協議,目標公司共有五名董事,其中三名由廣州地鐵委任及兩名由目標控股公司委任。

根據合作開發協議,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、變更公司形式或清盤及修訂公司章程)須獲目標公司超過三分之二董事批准外,所有須獲董事會批准的事宜須獲簡單過半數投票批准。

進一步融資

倘琶洲南項目的開發及建設需要額外資金,目標公司應首先尋求外部融資。倘目標公司並無足夠資產為其在外部融資項下的責任提供擔保,則在經過目標公司股東各自的內部審批程序及目標公司股東批准後,有關股東將按彼等當時各自於目標公司的股權比例提供抵押或擔保。

倘外部融資不足以滿足琶洲南項目的開發及建設的資金需求,則目標公司股東在經過彼等各自的內部審批程序後,按彼等當時各自於目標公司的股權比例向目標公司提供額外股東貸款以確保目標公司的日常營運及琶洲南項目的開發。

利潤分配安排

根據合作開發協議,目標公司的利潤將由協議的訂約方按彼等各自於目標公司的股權比例分享。

優先購買權

根據合作開發協議，目標公司的股東各自相互授予優先購買權，當琶洲南項目可出售總面積的95%或以上已出售，目標公司的任何一名股東(「轉讓方」)可轉讓其於目標公司的全部或部分股權及轉讓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)。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目標公司的權益或考慮是否行使上述優先購買權(目標公司的其他股東根據建議轉讓於目標公司的權益)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)。

目標公司應確保廣州地鐵的日常鐵路營運不受琶洲南項目的建設工程所影響，且琶洲南項目符合廣州地鐵的安全管理體系及標準。

收購事項的財務影響

根據經擴大集團截至二〇二一年十二月三十一日的未經審核備考財務資料，經擴大集團的資產淨值將由約人民幣743.7億元輕微減少至約人民幣743.6億元。同時，根據經擴大集團截至二〇二一年十二月三十一日的未經審核備考財務資料，現金及現金等價物總額將由人民幣327.7億元減少至人民幣272.3億元，佔經擴大集團資產總值約8.68%。經擴大集團截至二〇二一年十二月三十一日於聯營實體的權益由人民幣169.5億元增至人民幣209.4億元。

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聯營實體權益數字摘錄自經擴大集團截至二〇二一年十二月三十一日的未經審核備考財務資料，該資料乃基於(其中包括)總代價約人民幣55.4億元編製，當中並無計及目標公司於二〇二二年一月三十一日之後產生的貸款或償還貸款，以及自二〇二二年二月一日起至二〇二二年八月十五日(即本公司力爭完成收購貸款權利的日期)的任何應計利息。由於收購事項於完成日期的實際現金代價金額與可識別資產及負債將與經擴大集團於二〇二一年十二月三十一日的未經審核備考財務資料所呈列的相應金額不同，於收購事項完成日期，上述數字亦將與經擴大集團截至二〇二一年十二月三十一日的未經審核備考財務資料所呈列的相應金額不同。

董事會函件

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總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。

收購事項完成後，(a)目標控股公司將成為本公司的非全資附屬公司，目標控股公司將擁有目標公司49%權益；(b)目標控股公司的財務業績將併入本公司內；及(c)目標公司將不會成為本公司的附屬公司。

目標控股公司的財務資料

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財務資料如下：

	自二〇二一年 三月十八日 (即目標控股公司 註冊成立日期) 至二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二二年 一月一日 至二〇二二年 一月三十一日 人民幣千元
收入	—	—
除稅前虧損	(47,428)	(22,519)
除稅後虧損	(47,428)	(22,519)

目標控股公司於二〇二一年十二月三十一日的經審核資產總值及經審核資產淨值分別為人民幣3,910,616,000元及人民幣-37,428,000元，已列於目標控股公司於二〇二一年十二月三十一日的經審核賬目內；而目標控股公司於二〇二二年一月三十一日的經審核資產總值及經審核資產淨值分別為人民幣3,909,933,000元及人民幣-59,947,000元，已列於目標控股公司於二〇二二年一月三十一日的經審核賬目內。

於二〇二一年七月，目標控股公司自廣州地鐵收購目標公司49%股權，股權代價約為人民幣1,085百萬元。於二〇二一年十一月及二〇二一年十二月，目標控股公司按其股權比例進一步向目標公司注資，總額約為人民幣2,816百萬元。

有關收購事項各方及琶洲南項目的資料

本公司

本公司主要從事物業開發及投資，深化實施「1+4」全國化戰略佈局，深耕大灣區，重點拓展華東地區、華中地區、北方地區和西南地區。

目標控股公司

目標控股公司為物業諮詢及土地使用權租賃公司，其唯一資產(現金及現金等價物除外)為目標公司的49%股權。

目標公司

目標公司為物業開發公司及為琶洲南項目的唯一註冊擁有人。

賣方

賣方為一間投資控股公司，由廣州越秀全資擁有。

買方

買方為一間物業開發公司，為本公司的非全資附屬公司。

廣州城建

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

廣州越秀

本公司的最終控股股東廣州越秀為一間於中國成立的有限公司，由中國廣州市人民政府擁有大部分權益。廣州越秀透過其多間附屬公司從事不同業務，包括(其中包括)金融業務、物業開發、基礎設施及建築。

廣州地鐵

廣州地鐵為中國廣州市政府轄下的國有獨資企業。廣州地鐵成立於一九九二年，負責廣州城市軌道交通的融資、投資、建設、運營、物業開發及擴張。廣州地鐵間接擁有本公司約19.9%股權。

琶洲南項目

琶洲南項目位於廣州市海珠區琶洲西區南側(「琶洲南項目」)。琶洲南項目為公共交通為導向開發(TOD)項目，距離地鐵12號線赤沙站約200米，該地鐵線預期將於二〇二三年投入服務。琶洲南項目的佔地面積為110,924平方米及計容建築面積為304,000平方米，可發展住宅及商業樓宇。琶洲南項目的建設已自二〇二一年六月開工。

進行收購事項的理由及裨益

本集團認為收購琶洲南項目49%的股權乃根據本集團TOD業務戰略的落實以進一步加強本集團的發展，憑藉本公司控股股東廣州越秀國企背景的優勢以及與廣州地鐵的戰略合作關係，本公司以合理的價格收購一線城市地鐵沿線的優質土地儲備。收購事項完成後，本集團TOD項目的總建築面積將增加至約419萬平方米，而本集團在廣州市的優質土地儲備將增加至約1,334萬平方米。本集團TOD項目的總建築面積佔本集團截至二〇二一年十二月三十一日土地儲備總量約15.5%，及其於大灣區截至二〇二一年十二月三十一日土地儲備約28.1%。截至二〇二一年十二月三十一日止年度，本集團TOD項目合約銷售金額約為人民幣178.7億元，佔本集團於年內合約銷售總額約15.5%，本公司認為此項深具特色的TOD項目發展業務，將會給本集團帶來持續的增長，進一步鞏固本集團作為中國領先TOD項目開發商的市場地位。

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

上市規則的涵義

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

董事會函件

由於有關收購事項的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構成本公司的主要及關連交易。因此，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。

廣州越秀及其聯繫人各自將就於本公司股東大會上提呈以批准交易文件及其項下擬進行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。

由於並無董事於收購事項擁有重大權益，概無董事須就本公司相關董事會決議案放棄表決。

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。

適時資本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

有別於收購事項，根據本公司組織章程細則第 98 條，張貽兵先生(自二〇二二年三月十日起獲委任為非執行董事)僅可任職至本公司下屆股東大會。因此，彼將於股東大會上退任。

張貽兵先生(「張先生」)合資格並願意於股東大會上膺選連任。須根據上市規則作出披露的張先生履歷詳情載列如下。

董 事 會 函 件

張先生，55歲，現任廣州地鐵集團有限公司副總經理。張先生擁有中共中央黨校研究生院經濟學(經濟管理)研究生資格。

張先生曾出任多個不同職位，包括廣州市發展和改革委員會社會發展處副處長、廣州市發展和改革委員會人事處處長、廣州市發展和改革委員會城市發展處處長(兼任市地鐵資金辦主任)、廣州市發展和改革委員會軌道交通處處長(兼任市地鐵資金辦主任)、廣州鐵路投資建設集團有限公司副總經理、董事。張先生溝通協調和經營外拓能力強，擅長行政管理、資本運作，在企業經營管理方面有豐富的經驗。張先生參與地鐵房地產業務管理，聚焦土地收儲、項目開發和商業物業經營，在房地產項目開發和管理等方面有較強的綜合統籌能力，委任張先生為非執行董事將促進本集團與廣州地鐵在現有及未來房地產開發項目的合作。

除擔任非執行董事外，張先生並無於本公司或其任何附屬公司擔任任何其他職位。據董事會作出一切合理查詢後所知及所信，除上文所述披露者外，張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。張先生於本通函日期前過去三年並無擔任其證券在香港或海外上市的其他公眾公司的任何董事職務。於最後實際可行日期，張先生概無於本公司股份擁有任何權益(定義見證券及期貨條例第XV部)。

本公司並無與張先生訂立任何服務協議，且張先生將按照本公司章程細則退任並競選連任。張先生有權獲取本公司年度董事袍金330,000港元。

除上文所披露者外，董事會並無有關張先生委任的任何其他事宜須知會本公司股東注意，亦無其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

股東登記冊暫停辦理過戶登記

本公司股東登記冊將於二〇二二年五月十六日(星期一)至二〇二二年五月十八日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，以釐定股東參與股東大會的資格，期間不會辦理股份轉讓手續。為符合出席股東大會的資格並於會上投票，尚未於本公司的股東登記冊上登記的股東，必須於二〇二二年五月十三日(星期五)下午四時三十分前將所有股份過戶文件(連同有關股票)送達本公司的股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)辦理過戶登記手續。

股東大會及通函

股東大會將於二〇二二年五月十八日(星期三)上午十一時正假座香港中區法院道太古廣場二期港島香格里拉大酒店香島殿A段(五樓)舉行，以考慮及酌情批准(其中包括)通過本通函第GM-1至GM-2頁所載股東大會通告中的決議案。

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)，惟無論如何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，閣下仍可依願親身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。

倘閣下於二〇二二年五月十八日(星期三)為股東，則閣下可於股東大會上投票。本通函隨附股東大會通告(請參閱本通函第GM-1至GM-2頁)及股東大會適用的代表委任表格。

投票

載於股東大會通告的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<http://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，任何於交易文件及其項下擬進行交易中擁有重大權益的股東及該等股東的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須於股東大會上就將予提呈的批准交易文件及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東須因上市規則就批准交易文件及其項下擬進行交易的相關決議案放棄表決。

推薦意見

閣下應細閱載於本通函第22至23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，其函件載於本通函第24至37頁，認為交易文件及其項下擬進行的交易的條款及條件乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈有關批准交易文件及其項下擬進行的交易的決議案。

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

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

其他資料

務請 閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
越秀地產股份有限公司
董事長及執行董事
林昭遠
謹啟

二〇二二年四月二十二日

獨立董事委員會函件

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



(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00123)

敬啟者：

- (1) 有關收購一項新軌交項目49%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二〇二二年四月二十二日的通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除非文義另有所指，否則通函所界定的詞彙於本函件中具有相同涵義。

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

吾等謹請閣下垂注(i)獨立財務顧問意見函件。有關獨立財務顧問意見的詳情，連同其已考慮的主要因素及理由，載於通函第24至37頁；及(ii)通函第7至21頁所載的董事會函件。

經考慮交易文件及其項下擬進行的交易的條款，以及獨立財務顧問所考慮的主要因素及理由及其意見函件所載的意見，吾等認為交易文件及其項下擬進行的交易的條款及條件乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東於股東大會上投票贊成批准交易文件及其項下擬進行的交易的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事
余立發

獨立非執行董事
李家麟

獨立非執行董事
劉漢銓

二〇二二年四月二十二日

獨立財務顧問函件

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：

有關收購一項新軌交項目49%權益的 主要及關連交易

緒言

吾等提述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，有關詳情載於 貴公司刊發日期為二〇二二年四月二十二日的通函（「**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。

於二〇二二年四月七日，買方及廣州城建已與（其中包括）賣方（為廣州越秀之全資附屬公司）及廣州越秀訂立交易文件，據此買方已有條件同意收購目標控股公司股權，股權代價約為人民幣30.4百萬元（即目標控股公司資產淨值之評估值），而廣州城建已有條件同意收購目標控股公司貸款權利及目標公司貸款權利，形式為分別以等額基準再融資金總額約為人民幣3,901.25百萬元的目標控股公司貸款、本金總額約為人民幣834.08百萬元的目標公司貸款，以及自廣州越秀作出目標控股公司貸款及目標公司貸款的日期起直至收購貸款權利完成當日之前日期（包括首尾兩日）分別按6.5%年利率應計的利息。僅供說明用途，假設收購目標控股公司股權於二〇二二年五月三十一日（即 貴公司力爭完成收購目標控股公司股權的日期）完成，而完成收購貸款權利於二〇二二年八月十五日（即 貴公司力爭完成收購貸款權利的日期）完成，則買方及廣州城建就收購事項應付的總代額約為人民幣50.1億元。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，廣州越秀全資擁有越秀企業(為 貴公司的控股股東)，因而為越秀企業的聯繫人，繼而為 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。由於收購事項的最高適用百分比率超過25%但少於100%，收購事項構成 貴公司的主要及關連交易。因此，收購事項須遵守上市規則第十四及十四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。廣州越秀及其相關聯繫人各自將於 貴公司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。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就收購事項向獨立股東提供意見。吾等適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，故此符合資格就收購事項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，吾等於過往兩年曾就收購廣州越璟房地產開發有限公司90%股權以及收購廣州市佰城投資發展有限公司98%股權獲委任為獨立財務顧問，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以及 貴公司日期為二〇二一年八月十一日的通函。除因是次委聘及過往委聘應付吾等之正常專業費用外，概不存在使吾等將從 貴公司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，當中適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適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

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由董事所作出的信念、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、廣州越秀、目標控股公司、目標公司、廣州地鐵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

貴公司主要從事物業開發及投資，深化實施「1+4」全國化戰略佈局，深耕大灣區，重點拓展華東地區、華中地區、北方地區和西南地區。於二〇二一年十二月三十一日，貴集團的總土地儲備約為27.11百萬平方米，分佈全國29個城市。

獨立財務顧問函件

以下載列分別摘錄自 貴公司二〇二〇年年報及 貴公司二〇二一年年報(「二〇二一年年報」)的截至二〇一九年、二〇二〇年及二〇二一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		
	二〇一九年	二〇二〇年	二〇二一年
	(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	38,339,112	46,234,259	57,378,861
—物業發展	34,453,749	43,464,868	54,152,844
—物業管理	888,186	801,913	1,410,253
—物業投資	689,564	602,804	642,427
—其他	2,307,613	1,364,674	1,173,337
毛利	13,117,387	11,626,088	12,482,465
年內盈利	4,730,508	4,682,900	5,273,639
貴公司權益持有人應佔盈利	3,483,351	4,247,860	3,588,929

	於十二月三十一日		
	二〇一九年	二〇二〇年	二〇二一年
	(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	234,697,255	263,196,000	313,854,885
總負債	179,505,439	198,919,885	239,488,136
總權益	55,191,816	64,276,115	74,366,749

誠如上表所闡述，截至二〇二一年十二月三十一日止年度(「二〇二一財年」)， 貴集團錄得收入約人民幣57,378.9百萬元，較截至二〇二〇年十二月三十一日止年度(「二〇二〇財年」)增加約24.1%。於二〇二〇財年， 貴集團收入約為人民幣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%。於二〇二一財年， 貴集團權益持有人應佔盈利為約人民幣3,588.9百萬元，較二〇二〇財年減少約15.5%。於二〇二〇財年， 貴公司權益持有人應佔盈利錄得約人民幣4,247.9百萬元，較二〇一九年財年增加約21.9%。

於二〇二一年十二月三十一日， 貴集團的總資產及總權益分別較二〇二〇年十二月三十一日增加約19.2%及約15.7%。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約為人民幣263,196.0百萬元及約人民幣64,276.1百萬元，較二〇一九年十二月三十一日增加約12.1%及約16.5%。

獨立財務顧問函件

2. 目標控股公司、目標公司及琶洲南項目的背景資料

2.1 目標控股公司

目標控股公司為一間於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期為廣州越秀（貴公司最終控股股東）的間接全資附屬公司。目標控股公司為物業諮詢及土地使用權租賃公司，其唯一資產（現金及現金等價物除外）為目標公司的49%股權。

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財務資料如下：

	自二〇二一年 三月十八日 (即目標控股 公司註冊 成立日期) 至二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二二年 一月一日 至二〇二二年 一月三十一日 人民幣千元
收入	0	0
除稅前虧損	(47,428)	(22,519)
除稅後虧損	(47,428)	(22,519)
	於二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元	於二〇二二年 一月三十一日 人民幣千元
總資產	3,910,616	3,909,933
總負債	3,948,044	3,969,880
總權益	(37,428)	(59,947)

於二〇二一年七月，目標控股公司自廣州地鐵收購目標公司49%股權，股權代價約為人民幣1,085百萬元。於二〇二一年十一月及二〇二一年十二月，目標控股公司按其股權比例進一步向目標公司注資，總額約為人民幣2,816百萬元。

2.2 目標公司

目標公司為一間於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期由廣州地鐵及目標控股公司分別擁有51%及49%。目標公司為物業開發公司及為琶洲南項目的唯一註冊擁有人。

2.3 琶洲南項目

琶洲南項目位於廣州市海珠區琶洲西區南側。琶洲南項目為以公共交通為導向開發(TOD)項目，距離地鐵12號線赤沙站約200米，該地鐵線預期將於二〇二三年投入服務。琶洲南項目包括一塊佔地面積約110,924平方米及計容建築面積不超過約304,000平方米的土地，可作城鎮住宅及商業用途。該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期為70年，於二〇九一年五月二十日屆滿，而作商業用途的年期為40年，於二〇六一年五月二十日屆滿。琶洲南項目的建設已自二〇二一年六月開工。

3. 收購事項其他各方的背景資料

3.1 賣方

賣方為一間投資控股公司，由廣州越秀全資擁有。

3.2 買方

買方為一間物業開發公司，為 貴公司的非全資附屬公司。

3.3 廣州城建

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

3.4 廣州越秀

貴公司的最終控股股東廣州越秀為一間於中國成立的有限公司，由中國廣州市人民政府擁有大部分權益。廣州越秀透過其多間附屬公司從事不同業務，包括(其中包括)金融業務、物業開發、基礎設施及建築。

3.5 廣州地鐵

廣州地鐵為中國廣州市政府轄下的國有獨資企業。廣州地鐵成立於一九九二年，負責廣州城市軌道交通的融資、投資、建設、運營、物業開發及擴張。廣州地鐵間接擁有 貴公司約19.9%股權。

4. 進行收購事項的理由及裨益

誠如二〇二一年年報所述，貴集團完全運用粵港澳大灣區的政策及市場優勢，堅定不移地實施深耕大灣區市場戰略，大灣區年度合同銷售再上新台階。貴集團在大灣區實現合同銷售金額約人民幣713.7億元，同比上升12.1%，約佔貴集團合同銷售金額約62.0%。貴集團在廣州實現合同銷售金額約人民幣606.0億元，同比上升8.6%。根據克爾瑞排名，貴集團的全口徑銷售金額和權益銷售金額均排名廣州市場第一名。於二〇二一年末，貴集團在開發的TOD項目共有6個。TOD項目的總土地儲備達到376萬平方米，約佔大灣區土地儲備的25.2%和貴集團總土地儲備的13.9%。貴集團在廣州的TOD項目持續熱銷，全年共實現合同銷售金額約人民幣178.7億元，同比上升5.1%。於二〇二二年，貴集團將專注投資於大灣區、優質省會及核心城市，並加強深耕及投資於主要城市。貴集團將繼續深化與廣州地鐵集團的戰略合作，並增添優質的大灣區TOD項目。

貴集團認為收購琶洲南項目的49%股權乃根據貴集團TOD業務戰略而進一步加強貴集團發展的重要一步，憑藉貴公司控股股東廣州越秀國企背景的優勢以及與廣州地鐵的戰略合作關係，貴公司以合理的價格收購一線城市地鐵沿線的優質土地儲備。收購事項完成後，貴集團TOD項目的總建築面積將增加至約419萬平方米，而貴集團在廣州市的優質土地儲備將增加至約1,334萬平方米。貴集團TOD項目的總建築面積佔貴集團截至二〇二一年十二月三十一日土地儲備總量約15.5%，及其於大灣區截至二〇二一年十二月三十一日土地儲備約28.1%。截至二〇二一年十二月三十一日止年度，貴集團TOD項目合約銷售金額約為人民幣178.7億元，佔貴集團於年內合約銷售總額約15.5%，貴公司認為此項深具特色的TOD發展業務，將會給貴集團帶來持續的增長，進一步鞏固貴集團作為中國領先TOD項目開發商的市場地位。

鑑於上文所述，吾等認為收購事項與貴集團的未來發展策略一致，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。因此，吾等認同董事的意見，認為收購事項符合貴公司及股東整體利益。

5. 交易文件的主要條款

交易文件條款詳情如下：

日期為二〇二二年四月七日的股權轉讓及貸款償還協議(「股權轉讓協議」)

訂約方：賣方(廣州越秀的全資附屬公司)(作為賣方)、買方(為 貴公司間接非全資附屬公司的公司)(作為買方)、廣州越秀、廣州城建及目標控股公司。

日期為二〇二二年四月七日的債務重組協議(「債務重組協議」)

訂約方：廣州越秀(作為轉讓人)、廣州城建(作為受讓人)及目標公司(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交易文件及其項下擬進行的交易；及
- (b) 已獲得及／或完成簽立、交付及執行交易文件及其項下擬進行的交易所必需的相關監管機關的同意及／或豁免及／或合規審批程序。

代價、付款條件及完成

待交易文件生效後：

- (a) 股權代價約人民幣30.4百萬元須由買方於交易生效日期起計五個營業日內以現金方式悉數支付予賣方，而股權轉讓的交割日為辦理有關轉讓的工商登記之日；
- (b) 於股權轉讓完成之日起計60個營業日內：
 - (i) 廣州越秀須向廣州城建轉讓其於目標控股公司貸款(連同應計利息(如適用))的所有權利及權益，而廣州城建須向廣州越秀支付同等金額款項；
 - (ii) 廣州城建須向目標控股公司提供貸款，以使能夠悉數償還目標控股公司貸款；

- (c) 於股權轉讓完成之日起計60個營業日內：
- (i) 廣州越秀須向廣州城建轉讓其於目標控股公司貸款(連同應計利息(如適用))的所有權利及權益，而廣州城建須向廣州越秀支付同等金額款項；
 - (ii) 廣州城建須向目標控股公司提供貸款，以使能夠悉數償還目標控股公司貸款；及
- (d) 自股權轉讓完成之日起，廣州城建將承接向目標公司提供股東貸款的責任，金額最高約為人民幣1,302.23百萬元，僅可按目標控股公司持有目標公司股權的比例提取。

彌償保證

交易文件的各訂約方同意就守約方因或就違約方違反相關義務而招致的一切損失向相關交易文件的其他各方提供彌償保證。

終止

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

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

股權轉讓協議因任何訂約方違約而終止後，交易文件項下應付款項(即股權代價及貸款代價)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股權轉讓。

6. 目標公司的管理

收購事項完成後，目標控股公司將成為 貴公司的非全資附屬公司。根據日期為二〇二一年七月十九日內容有關成立目標公司的合作開發協議(「合作開發協議」，可經不時修訂及補充)，廣州地鐵、廣州越秀及目標控股公司同意合作，以透過目標公司聯合開發琶洲

南項目。根據合作開發協議，目標控股公司主要負責琶洲南項目的整體日常管理運作及開發管理。有關質押目標公司的股份或出資證明書或目標公司就第三方的負債提供擔保的事項，須獲目標公司全體股東一致批准。

董事會組成及保留事項

根據合作開發協議，目標公司共有五名董事，其中三名由廣州地鐵委任及兩名由目標控股公司委任。

根據合作開發協議，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、變更公司形式或清盤及修訂公司章程)須獲目標公司超過三分之二董事批准外，所有須獲董事會批准的事宜須獲簡單過半數投票批准。

進一步融資

倘琶洲南項目的開發及建設需要額外資金，目標公司應首先尋求外部融資。倘目標公司並無足夠資產為其在外部融資項下的責任提供擔保，則在經過目標公司股東各自的內部審批程序及目標公司股東批准後，有關股東將按彼等當時各自於目標公司的股權比例提供抵押或擔保。

倘外部融資不足以滿足琶洲南項目的開發及建設的資金需求，則目標公司股東在經過彼等各自的內部審批程序後，按彼等當時各自於目標公司的股權比例向目標公司提供額外股東貸款以確保目標公司的日常營運及琶洲南項目的開發。

利潤分配安排

根據合作開發協議，目標公司的利潤將由協議的訂約方按彼等各自於目標公司的股權比例分享。

優先購買權

根據合作開發協議，目標公司的股東各自相互授予優先購買權，當琶洲南項目可出售總面積的95%或以上已出售，目標公司的任何一名股東(「轉讓方」)可轉讓其於目標公司的

全部或部分股權及轉讓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)。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。

目標公司應確保廣州地鐵的日常鐵路營運不受琶洲南項目的影響，且琶洲南項目符合廣州地鐵的安全管理體系及標準。

7. 總代價評估

誠如董事會函件所披露者，估計總代價約為人民幣50.1億元。股權轉讓代價人民幣30.4百萬元乃參考目標控股公司全部股權於二〇二二年一月三十一日(「估值日期」)的市場價值人民幣30.4百萬元後釐定，該市場價值由獨立估值師作出估值。貸款代價為目標控股公司貸款及目標公司貸款的等額價值(連同應計利息)。

貴公司已委聘獨立估值師就目標控股公司全部股權及目標公司持有物業權益(「該物業」)於估值日期的現況市場價值編製估值報告(「資產淨值估值報告」及「物業估值報告」)。吾等已審閱該等估值報告並知悉到，於估值日期，目標控股公司全部股權的市場價值為人民幣30.4百萬元，目標公司49%股權的市場價值約為人民幣3,996.7百萬元，而該物業的現況市場價值為人民幣13,021.6百萬元。

為評估獨立估值師的專業性及獨立性，吾等已取得並審閱獨立估值師的委聘函以及獨立估值師及其工作小組的相關牌照、資歷及經驗。吾等亦已與獨立估值師的工作小組進行討論，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、基準及假設以及獨立估值師進行有關估值時採取的步驟及措施。吾等亦向獨立估值師瞭解到，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。獨立估值師確認，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，獨立估值師符合資格及具有相關的估值經驗，且貴公司與獨立估值師訂立的委聘條款及範圍就獨立估值師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估值報告，並知悉採納資產基礎法以按目標控股公司相關資產的市場價值減任何相關負債的價值評估目標控股公司全部股權的價值。

吾等知悉到 i) 除於聯營實體的權益(即於目標公司的49%股權)及來自目標公司權益估值的遞延稅項負債外，目標控股公司的所有其他資產及負債乃按目標控股公司核數師報告內的價值進行估值；ii) 除發展中物業、遞延稅項負債及土地增值稅撥備外，目標公司的所有其他資產及負債乃按目標公司核數師報告內的價值進行估值而不作任何調整。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，該物業(於目標公司核數師報告列為發展中物業)為目標公司的主要資產。鑒於(i) 該物業屬目標公司的核心資產，佔其於二〇二一年一月三十一日經審核總資產約99.0%；(ii) 目標公司49%股權為目標控股公司的核心資產，佔其於二〇二一年一月三十一日經審核總資產約99.7%；及(iii) 目標控股公司及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，吾等認同獨立估值師的觀點，認為採納資產基礎法評估目標控股公司及目標公司的資產淨值屬公平合理。

此外，在目標控股公司收購目標公司49%股權時，吾等亦已審閱目標控股公司與廣州地鐵訂立日期為二〇二一年七月二十日的股權轉讓協議，並知悉目標公司49%股權的代價及目標控股公司於該協議進一步向目標公司注資約為人民幣3,900.7百萬元。目標公司49%股權於資產淨值估值報告的評估值約為人民幣3,996.7百萬元，較目標控股公司的歷史投資成本略微溢價約2.5%。

物業估值報告

吾等已審閱物業估值報告，並與獨立估值師就估值所採納的方法、基準及假設進行討論。吾等知悉獨立估值師經參考市場可得的土地可資比較銷售交易採納比較法，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。獨立估值師依賴目標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。

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。吾等從獨立估值師獲悉，比較法完全符

合評估中國物業的相關估值及市場標準。獨立估值師亦告知吾等，剩餘價值法不適用，此乃由於(i)琶洲南項目處於發展初期，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。

吾等已審閱獨立估值師為該物業識別的可資比較物業名單。吾等從獨立估值師獲悉，該三項可資比較物業在位置、交易日期、用途及其他相關因素方面與該物業最為相似，組成了可資比較物業的詳盡名單。吾等知悉，(i)可資比較物業主要屬於住宅用途，位於廣州該物業所在的鄰近地區；(ii)可資比較物業的交易於二〇二〇年及二〇二一年且在交易文件日期之前進行；及(iii)可資比較物業的資料與廣州公共資源交易中心數據庫發佈的資料相符。獨立估值師已作出相關調整，包括位置、交通、環境、佔地面積、容積率及土地形狀，以考慮可資比較物業與該物業之間的差異，繼而於估計該物業的估值時，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盡職審查報告及該物業的相關業權文件，以及對上述資產淨值估值報告及該物業估值報告進行審閱及分析所得，吾等認為該等估值報告所採納的估值方法、基準及假設屬公平合理。

經計及(a)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)就獨立估值師的專業知識及獨立性與其進行訪談；(ii)審閱獨立估值師的受聘條款及評估其工作範圍是否恰當；及(iii)評估其採用的估值方法、基準及假設是否合理；(b)吾等對目標控股公司與廣州地鐵之間訂立歷史股權轉讓協議的審閱以及吾等對目標公司49%股權於資產淨值估值報告的評估值與上述目標控股公司的相關歷史投資成本之比較；(c)吾等對與目標公司貸款及目標控股公司貸款相關歷史貸款協議之審閱，未償還目標公司貸款及目標控股公司貸款之概要及相關應計利息，以及相關歷史銀行轉讓票據，吾等認為收購事項之條款屬公平合理。

8. 收購事項對 貴集團的財務影響

收購事項完成後，目標控股公司將成為 貴公司的非全資附屬公司，而目標控股公司的財務業績將併入 貴公司內；目標控股公司將持有目標公司49%股權，而目標公司將不會成為 貴公司的附屬公司。

由於琶洲南項目仍在建設中，於收購事項完成後，收購事項將不會即時為 貴集團帶來重大盈利。預計 貴集團的盈利將自二〇二四年起琶洲南項目第一期交付後得到提升。

獨立財務顧問函件

收購事項完成後 貴集團的資產淨值將不會有重大變動。收購事項將使 貴集團於二〇二二年產生現金流出，金額為總代價約人民幣50.1億元及新股東貸款約人民幣373.98百萬元。鑒於(i) 貴集團的現金及現金等價物於二〇二一年十二月三十一日約為人民幣327.7億元，而總代價及新股東貸款僅佔 貴集團現金及現金等價物約16.4%；(ii) 預計目標控股公司自二〇二四年起為 貴集團產生盈利及開始退回股東貸款；及(iii) 預期目標控股公司將自二〇二四年起開始產生正營運現金流， 貴公司在二〇二二年收購事項及新股東貸款完成後毋須向目標控股公司作出進一步投資，吾等認同管理層的觀點，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) 交易文件及其項下擬進行交易的條款對獨立股東而言屬公平合理；及(ii) 收購事項屬正常商業條款，在 貴集團正常及日常業務過程中進行，並符合 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，以批准交易文件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

二〇二二年四月二十二日

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14年經驗。

1. 本集團財務資料

本集團截至二〇一九年、二〇二〇年及二〇二一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於以下刊發於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<https://www.yuexiuproperty.com/>) 的文件中披露：

- 本公司截至二〇一九年十二月三十一日止年度的年報(第90至197頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0424/2020042401899_c.pdf
- 本公司截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的年報(第94至208頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0427/2021042700628_c.pdf
- 本公司截至二〇二一年十二月三十一日止年度的年報(第90至209頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0420/2022042000269_c.pdf

本集團財務資料摘要

以下為本集團截至二〇一九年、二〇二〇年及二〇二一年十二月三十一日止年度的財務業績摘要，乃摘錄自本公司相關年報：

	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	截至 二〇二一年 十二月三十一日 止財政年度 人民幣千元
營業收入	38,339,112	46,234,259	57,378,861
除稅前盈利	11,413,046	10,200,242	10,842,437
本公司權益持有人應佔盈利	3,483,351	4,247,860	3,588,929
非控股權益應佔盈利	1,247,157	435,040	1,684,710
稅項	6,682,538	5,517,342	5,568,798
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)	0.2410	0.2744	1.1590

本公司截至二〇一九年、二〇二〇年及二〇二一年十二月三十一日止年度的核數師為羅兵咸永道會計師事務所。羅兵咸永道會計師事務所就截至二〇一九年、二〇二〇年及二〇二一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。

2. 本集團的債務聲明

借款

於二〇二二年二月二十八日營業時間結束時(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，經擴大集團的未償還借貸、銀行透支及租賃負債約人民幣772.7億元，包括：

- (1) 有抵押及無擔保銀行借貸約人民幣62.8億元；
- (2) 有抵押及有擔保銀行借貸約人民幣41.6億元；
- (3) 無抵押及有擔保銀行借貸約人民幣210.5億元；
- (4) 無抵押及無擔保銀行借貸約人民幣41.9億元；
- (5) 有抵押及有擔保其他借貸約人民幣3.8億元；
- (6) 無抵押及有擔保其他借貸約人民幣386.7億元；
- (7) 無抵押及無擔保其他借貸及透支約人民幣18.0億元；及
- (8) 無抵押租賃負債約人民幣7.4億元。

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

或然負債

於二〇二二年二月二十八日(即本通函付印前就該債務聲明的最後實際可行日期)，經擴大集團有以下重大或然負債：

- (1) 本集團就安排予本集團物業的若干買家的按揭貸款所獲授若干銀行的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金，連同所產生的利息和罰款，而本集團有權獲得該相關物業的法律業權及擁有權。該等擔保於發出相關房地产权證時終止。於二〇二二

年二月二十八日(即本通函付印前就該債務聲明的最後實際可行日期)，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣276.6億元。

- (2) 本集團若干附屬公司為本集團的合營企業及聯營實體的借貸提供上限額度為約人民幣84.8億元的擔保，其中約人民幣43.0億元的擔保已動用，未動用的擔保約人民幣41.8億元。

除上文所述以及集團內公司間負債外，於二〇二二年二月二十八日(即本通函付印前就該債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團並無任何其他債務證券、任何未償還貸款資本、任何借貸或屬借貸性質的債務(包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外))或其他類似債務、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自二〇二二年二月二十八日起直至最後實際可行日期(包括該日)，經擴大集團的債務及或然負債並無重大變動。

3. 重大變動

除收購事項外，董事確認自二〇二一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發並於截至二〇二一年十二月三十一日止年度的年報內披露綜合財務資料日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團的財務或貿易狀況或前景並無任何重大不利變動。

4. 營運資金充足性

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

展望二〇二二年，即使全球在控制疫情方面取得重大成果，COVID-19疫情仍有可能再次爆發。全球通漲惡化、加息更早更快、逐步撤銷量化寬鬆以及疫情對全球供應鏈的影響將對全球經濟增長及金融市場表現帶來不明朗因素。除此之外，多項地緣政治因素亦為全球經濟增長帶來若干風險。雖然中國在疫情期間帶領經濟復甦，其經濟得以強力反彈，疫情可能再次爆發、消費動力疲弱、全球供應不穩及房地產市場面對下行風險，將為中國二〇二二年的經濟增長帶來挑戰。於二〇二二年，穩經濟增長仍為中央政府經濟工作的核

心。中央政府預期繼續加強穩定宏觀經濟增長，實施積極的財政政策以及審慎具彈性的貨幣政策，維持合理水平且充裕的流動資金，以及繼續創造新的發展模式，專注於國內大循環與國際大循環協同，從而鞏固經濟復甦的基礎及促進經濟平穩發展。

就房地產政策而言，政府調控政策將繼續保持一致穩定，而調控政策的基調定為「房住不炒」，而穩定土地溢價、房價及預期將維持不變。預期有關調控政策將傾向在地化(即「一城一策」)及更精準。地方政府將主要負責規管，在考慮地方狀況時彈性實施在地化政策。此舉更能支持商品房市場以滿足購房者的合理需求，並且促進房地產行業的良性循環及健康發展。

在調控政策的基調傾向穩定下，房地產市場發展將大致保持平穩。由於剛性需求及升級需求仍將主導整體市場，而政策旨在支持合理的自住需求。在引進房產稅試點詳情及改善行業整體的資金狀況下，預期市場將逐漸趨於穩定並於二〇二二年保持平穩。年內，總市場交易規模及價格仍然維持穩定，但多個地區及城市的交易量及售價表現明顯有異。行業洗牌將會持續，而市場愈趨集中。財政穩健且有力收購其他企業的企業在未來發展上處於優勢地位。大都市帶及都市圈(包括大灣區及長三角)的需求將持續上升，而有關地區市場將繼續領先其他地區。政府將繼續增加土地供應並優化土地集中出讓的機制，然而在收緊對企業資金側的控制及「三條紅線」下，土地市場的整體表現將逐漸變得理性。政府將繼續加強監察房地產發展商的資金，而不同房地產發展商在財務狀況上會有明顯分別。房地產發展商的發展將進入競逐質素的新時代，而債務水平高的企業將會逐步被淘汰。房地產發展商的營運能力有望進一步提升，而精細化管理及成本控制將成為未來重要的競爭力。

在經營方面，本集團將加快項目開發速度，於銷售方面提供充足供應，確保竣工項目按計劃交付結轉。本集團將繼續提升產品競爭力、優化產品標準化體系、升級特色化的TOD產品線及服務體系、強化和優化項目的全週期運營管理體系及加速項目周轉及開發效率。在銷售方面，本集團堅持「一城一策」及「一項目一策」制定銷售策略，保供貨、保銷售和保回款，確保全年銷售目標和現金回款目標的達成。在財務方面，由於更加嚴格的調控政策及市場環境不確定帶來的流動性風險，本集團將加強經營性現金流的管理，對境內外

資金進行統籌管理，提高資金的運用效率。本集團將繼續確保「三道紅線」零踩線，「綠檔」達標。除此之外，本公司將充分利用境內外的多元化融資渠道優勢，以保持合理的融資成本。同時，本集團將完善財務風險監控體系，做好風險預警和防範，繼續保持穆迪和惠譽的投資級信用評級。

以下第II-1至II-2頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道

致越秀地產股份有限公司列位董事就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就廣州泉力實業發展有限公司(「目標控股公司」)的歷史財務資料(載於第II-3至II-20頁)作出報告，此等歷史財務資料包括於二〇二一年十二月三十一日及二〇二二年一月三十一日的資產負債表以及自二〇二一年三月十八日(目標控股公司註冊成立日期)至二〇二一年十二月三十一日以及截至二〇二二年一月三十一日止一個月期間(「往績記錄期間」)的全面收入報表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第II-3至II-20頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，乃為載入越秀地產股份有限公司(「貴公司」)於二〇二二年四月二十二日就 貴公司建議收購目標控股公司而刊發的通函(「通函」)而編製。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.2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目標控股公司往績記錄期間的財務報表(「相關財務報表」)，是由目標控股公司董事負責擬備。目標控股公司董事須負責根據相關財務報表所載的呈列及編製基準，即符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)擬備真實而中肯的相關財務報表，並對其認為為使相關財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

申報會計師的責任

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

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2.2所載的編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.2所載的編製基準，真實而中肯地反映目標控股公司於二〇二一年十二月三十一日及二〇二二年一月三十一日的財務狀況，以及其於往績記錄期間的財務表現及現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則下事項出具的報告

調整

在編製歷史財務資料時，未對相關財務報表作出任何調整。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

二〇二二年四月二十二日

I. 目 標 控 股 公 司 歷 史 財 務 資 料

編 製 歷 史 財 務 資 料

下 文 所 載 的 歷 史 財 務 資 料 為 本 會 計 師 報 告 的 組 成 部 分 。

作 為 歷 史 財 務 資 料 基 礎 的 相 關 財 務 報 表 ， 已 由 羅 兵 咸 永 道 會 計 師 事 務 所 根 據 香 港 會 計 師 公 會 頒 佈 的 香 港 審 計 準 則 進 行 審 計 。

本 歷 史 財 務 資 料 以 人 民 幣 (「 人 民 幣 」) 列 報 ， 且 所 有 數 值 已 列 算 至 千 位 數 (人 民 幣 千 元) (除 非 另 有 說 明) 。

(A) 全面收入報表

		二〇二一年 三月十八日 (即目標 控股公司 註冊成立日期) 至二〇二一年 十二月三十一日	二〇二二年 一月一日至 二〇二二年 一月三十一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
行政開支		(97)	—
經營虧損		(97)	—
財務收入	5	17	10
財務費用	6	(46,796)	(21,836)
分佔聯營公司虧損	8	(552)	(693)
除稅前虧損		(47,428)	(22,519)
稅項	7	—	—
期內虧損及全面虧損總額		<u>(47,428)</u>	<u>(22,519)</u>

(B) 資產負債表

		於二〇二一年 十二月三十一日 附註 人民幣千元	於二〇二二年 一月三十一日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於聯營公司的權益	8	<u>3,900,194</u>	<u>3,899,501</u>
流動資產			
現金及現金等價物	9	<u>10,422</u>	<u>10,432</u>
總資產		<u><u>3,910,616</u></u>	<u><u>3,909,933</u></u>
負債			
流動負債			
應付最終控股公司款項	13(c)	46,796	68,632
應付同系附屬公司款項	13(c)	<u>2</u>	<u>2</u>
		<u>46,798</u>	<u>68,634</u>
非流動負債			
應付最終控股公司款項	13(c)	<u>3,901,246</u>	<u>3,901,246</u>
總負債		<u><u>3,948,044</u></u>	<u><u>3,969,880</u></u>
權益			
目標控股公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	10	10,000	10,000
累計虧損		<u>(47,428)</u>	<u>(69,947)</u>
總權益		<u><u>(37,428)</u></u>	<u><u>(59,947)</u></u>
總權益及負債		<u><u>3,910,616</u></u>	<u><u>3,909,933</u></u>
流動負債淨額		<u><u>(36,376)</u></u>	<u><u>(58,202)</u></u>
總資產減流動負債		<u><u>3,863,818</u></u>	<u><u>3,841,299</u></u>

(C) 現金流量表

		二〇二一年 三月十八日 (即目標 控股公司註冊 成立日期)至 二〇二一年 十二月三十一日	二〇二二年 一月一日至 二〇二二年 一月三十一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
經營業務			
期內虧損及營運資金變動前經營現金流量		(97)	—
應付同系附屬公司款項增加		2	—
經營所用現金淨額		(95)	—
已收利息		17	10
經營業務(所用)／所得現金淨額		(78)	10
投資業務			
收購聯營公司	8	(1,085,010)	—
向聯營公司出資	8	(2,815,736)	—
投資業務所用現金		(3,900,746)	—
理財活動			
直接控股公司的出資	10	10,000	—
最終控股公司貸款	11	3,901,246	—
理財活動產生的現金		3,911,246	—
現金及現金等價物增加		10,422	10
期初的現金及現金等價物		—	10,422
期末的現金及現金等價物		10,422	10,432

(D) 權益變動表

	股本(附註10) 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二一年三月十八日 (目標控股公司註冊 成立日期)的結餘	—	—	—
股東注資	10,000	—	10,000
期內虧損及全面虧損總額	—	(47,428)	(47,428)
於二〇二一年 十二月三十一日的結餘	10,000	(47,428)	(37,428)
於二〇二二年一月一日的結餘	10,000	(47,428)	(37,428)
期內虧損及全面虧損總額	—	(22,519)	(22,519)
於二〇二二年一月三十一日的結餘	10,000	(69,947)	(59,947)

II. 歷史財務資料附註

1 一般資料

廣州泉力實業發展有限公司(「目標控股公司」)於二〇二一年三月十八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珠江西路5號6401室。

目標控股公司為一間投資控股公司。目標控股公司的最終控股公司為於中國註冊成立的廣州越秀集團有限公司(「廣州越秀」)。

於二〇二一年七月十九日，目標控股公司自廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)收購廣州市品臻房地產開發有限公司(「目標公司」)的49%股權。由於目標控股公司對目標公司具有重大影響力，目標公司被視為目標控股公司的聯營公司。

目標公司主要從事開發、出售及管理位於中國廣州赤沙的物業。

2 重大會計政策概要

編製歷史財務資料所採用之主要會計政策載於下文。除另有列明外，此等政策已貫徹應用於所呈報期間。

2.1 歷史財務資料不具可比性

由於目標控股公司於二〇二一年三月十八日註冊成立，二〇二一年財務期間的財務資料涵蓋自二〇二一年三月十八日至二〇二一年十二月三十一日止期間，而二〇二二年財務期間的財務資料僅涵蓋截至二〇二二年一月三十一日止一個月期間。因此，二〇二一年的財務資料不可與二〇二二年作比較。

2.2 編製基準

目標控股公司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

於二〇二二年一月三十一日及二〇二一年十二月三十一日，目標控股公司的流動負債淨值分別約為人民幣58百萬元及人民幣36百萬元，而目標控股公司的流動負債主要包括應付最終控股公司款項。越秀地產股份有限公司已確認其有意為目標控股公司的持續經營提

供財務支持，以讓其能夠應付自二〇二二年一月三十一日起計十二個月之到期負債及經營業務而毋須面對顯著業務限制。因此，目標控股公司董事認為目標控股公司在編製於二〇二二年一月三十一日及二〇二一年十二月三十一日的歷史財務資料時採用持續經營基準實屬恰當。

2.2.2 會計政策變動及披露

目標控股公司在整個呈列期間已應用於二〇二二年一月一日生效的現有準則的修訂。

截至二〇二二年一月一日已頒佈但尚未生效且未被目標控股公司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(修訂)	負債分類為流動或非流動	二〇二三年一月一日
香港會計準則第8號(修訂)	會計估計之定義	二〇二三年一月一日
香港會計準則第12號(修訂)	與單一交易產生之資產及 負債相關之遞延稅項	二〇二三年一月一日
香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務報告第2號(修訂)	會計政策披露	二〇二三年一月一日
香港財務報告準則第4號(修訂)	延長暫時豁免應用香港 財務報告準則第9號之 期限	二〇二三年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二〇二三年一月一日
香港財務報告準則第17號(修訂)	香港財務報告準則 第17號之修訂	二〇二三年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或 合營企業之間出售或 注入資產	待定
香港詮釋第5號(二〇二〇年)	財務報表之呈列—借款人 對載有按要求償還條文 之定期貸款之分類	二〇二三年一月一日

編製歷史財務資料時，並未應用上述於二〇二三年一月一日或之後開始年度期間生效的新訂／經修訂準則及詮釋。根據目標控股公司董事作出的初步評估，預期該等新訂／經修訂準則及詮釋的生效不會對目標控股公司的財務表現及狀況構成重大影響。

2.3 權益會計處理原則

(i) 聯營公司

聯營公司指目標控股公司對其擁有重大影響力但無控制權或聯合控制權的所有實體。一般情況下，目標控股公司持有20%至50%投票權。於聯營公司的投資於初步按成本確認後採用權益會計法入賬(參閱下文(ii))。

(ii) 權益法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後進行調整以於損益確認目標控股公司應佔投資對象收購後利潤或虧損，並於其他全面收益確認目標控股公司應佔投資對象其他全面收益的變動。已收或應收聯營公司的股息確認為投資賬面值扣減。

倘目標控股公司應佔權益入賬投資的虧損等於或超過於該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，則目標控股公司不會確認進一步虧損，除非已代表被投資實體承擔責任或作出付款。

目標控股公司與其聯營公司之間交易而產生的未變現收益，將在目標控股公司對這些實體的權益範圍內予以抵銷。除非該交易提供證據證明所轉移資產出現減值，否則未變現虧損亦應抵銷。為確保與目標控股公司所採用的政策相一致，已在必要時修改了被投資方按權益法入賬的會計政策。

權益會計處理投資賬面值已根據附註2.4所述政策測試減值。

2.4 於聯營公司的權益減值

當任何事件發生或情況變化顯示其賬面值可能無法收回時，乃對於聯營公司的權益進行減值測試。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。於聯營公司的權益出現減值時，可於每個報告期末考慮減值回撥。

2.5 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及銀行活期存款。

2.6 財務負債

財務負債初始按公平值確認，隨後按攤銷成本計量。

除非目標控股公司有權將債務結算日期無條件遞延至報告期後至少十二個月，否則財務負債將歸類為流動負債。

2.7 財務費用

財務費用於產生期間在損益中確認。

2.8 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)。

2.9 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所得稅資產及負債之變動予以調整。

即期所得稅

即期所得稅開支乃按報告期末於目標控股公司營運及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，並考慮稅務機關是否有可能接受不確定的稅務處理。目標控股公司根據最有可能之的金額或預期價值計量其稅項結餘，視乎哪種方法能更好地預測不確定性的解決方法而定。

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，倘遞延所得稅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，且不會產生同等應課稅及可扣稅暫時差額。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。

僅當未來應課稅金額可能用以抵銷暫時性差額及虧損時，才確認遞延所得稅資產。

倘目標控股公司能夠控制撥回暫時性差額之時間，且該等差額可能不會於可見將來撥回，則不會於投資賬面值與稅基之間之暫時性差額確認遞延所得稅負債及資產。

當有法定可強制執行權利以抵銷即期所得稅資產及負債，且遞延所得稅結餘涉及同一稅務機關時，乃將遞延所得稅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，即期所得稅資產及稅項負債可互相抵銷。

即期及遞延所得稅乃於損益中確認，惟倘其乃關於其他全面收益或直接在權益確認的項目則除外。在該情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接在權益確認。

2.10 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

目標控股公司的業務活動面對多種不同的財務風險：市場風險（主要為利率風險）、信貸風險及流動資金風險。於呈報期間，市場風險及信貸風險對目標控股公司並無重大影響，因其財務資產或負債以人民幣計值且長期借貸按可與市場利率相比的固定利率計息。此外，由於並無應收款項，且銀行存款存放於信譽良好的金融機構內，因此目標控股公司的信貸風險輕微。目標控股公司的業務主要面對流動資金風險。目標控股公司的整體風險管理計劃針對不可預測的金融市場，並尋求將目標控股公司財務表現的潛在不利影響減至最低。

流動資金風險

目標控股公司雖處於資金密集型行業，但目標控股公司確保其擁有充裕現金及信貸額以應付其流動資金需要。目標控股公司的財務負債主要指應付最終控股公司款項。

下表展示目標控股公司的財務負債，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。

	一年以內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二二年一月三十一日				
應付最終控股公司款項 (包括利息)	322,213	253,581	4,523,224	5,099,018
應付同系附屬公司款項	2	—	—	2
	<u>322,215</u>	<u>253,581</u>	<u>4,523,224</u>	<u>5,099,020</u>
於二〇二一年十二月三十一日				
應付最終控股公司款項 (包括利息)	300,377	253,581	4,545,060	5,099,018
應付同系附屬公司款項	2	—	—	2
	<u>300,379</u>	<u>253,581</u>	<u>4,545,060</u>	<u>5,099,020</u>

3.2 資本管理

目標控股公司的資本管理旨在保障目標控股公司能持續營運，以繼續為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，及維持最佳的資本結構以減低資金成本。目前，目標控股公司主要依賴來自其最終控股公司的資金或財務支持。

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

3.3 公平值估計

目標控股公司財務資產及財務負債的賬面值(包括現金及現金等價物、應付最終控股公司款項)為其公平值的合理近似值。

4 重要會計估計及判斷

編製符合香港財務報告準則之財務報表要求使用若干關鍵會計估計，亦要求管理層於應用目標控股公司計政策之過程中行使判斷。目前概無涉及較高程度判斷或複雜性領域，或假設及估計對歷史財務資料屬重大之領域。

5 財務收入

	二〇二一年 三月十八日 (即目標控股 公司註冊 成立日期) 至二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二二年 一月一日 至二〇二二年 一月三十一日 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	17	10

6 財務費用

	二〇二一年 三月十八日 (即目標控股 公司註冊 成立日期) 至二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二二年 一月一日 至二〇二二年 一月三十一日 人民幣千元
應付最終控股公司款項的利息開支(附註13(b))	46,796	21,836

7 稅項

於二〇二二年一月三十一日及二〇二一年十二月三十一日，目標控股公司並無分別就累計虧損人民幣70百萬元及人民幣47百萬元而確認遞延所得稅資產。根據目前稅務條例，稅項虧損將自產生年度起計五年內屆滿。稅項虧損約人民幣47百萬元及人民幣23百萬元將分別於二〇二六年及二〇二七年屆滿。

8 於聯營公司的權益

於聯營公司的權益	於 二〇二一年 三月十八日 (即目標控股 公司註冊 成立日期) 人民幣千元	添置 人民幣千元	分佔虧損 人民幣千元	於 二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元
		—	3,900,746	(552)

於聯營公司的權益	於 二〇二二年 一月一日 人民幣千元	添置 人民幣千元	分佔虧損 人民幣千元	於 二〇二二年 一月三十一日 人民幣千元
		3,900,194	—	(693)

下文載列於二〇二一年十二月三十一日及二〇二二年一月三十一日有關聯營公司的詳情。

實體名稱	擁有權權益百分比	
	於二〇二一年 十二月三十一日	於二〇二二年 一月三十一日
	廣州市品臻房地產開發有限公司	49%

附註：

目標公司為私營公司，其股份並無任何市場報價。

於二〇二一年七月十九日，目標控股公司自廣州地鐵收購目標公司49%股權（「收購事項」），代價約為人民幣1,085百萬元。於二〇二一年十一月三十日及二〇二一年十二月七日，目標控股公司及廣州地鐵按其於目標公司的股權比例向目標公司注資。目標控股公司的出資總額約為人民幣2,816百萬元。

目標公司持有僅包括普通股的股本，該等股份由目標控股公司直接持有。目標公司的註冊或登記國家為中國，亦為其主要營業地點。目標公司擁有權權益的比例與所持投票權比例相同。

目標公司於二〇二一年十二月三十一日及二〇二二年一月三十一日並無任何重大資本承擔。

並無與目標控股公司於目標公司的權益相關的重大或然負債。

下文載列目標公司的財務資料摘要。所披露的資料反映目標公司財務報表中呈列的金額，而非目標控股公司在該等金額中所佔份額。彼等已進行修改以反映目標控股公司在採用權益法時所作的調整，包括公平值調整。

資產負債表概要	於二〇二一年	於	於
	七月十九日 (即收購 事項完成日期) 人民幣千元	二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二二年 一月三十一日 人民幣千元
流動資產			
現金及現金等價物	9,590	9,639	9,788
發展中物業	2,137,428	2,230,698	2,266,302
其他流動資產	—	77,106	80,028
流動資產總值	<u>2,147,018</u>	<u>2,317,443</u>	<u>2,356,118</u>
非流動資產			
發展中物業	8,591,324	9,685,229	9,707,031
其他非流動資產	12,068	12,484	12,954
非流動資產總值	<u>8,603,392</u>	<u>9,697,713</u>	<u>9,719,985</u>
資產總值	<u>10,750,410</u>	<u>12,015,156</u>	<u>12,076,103</u>
流動負債			
財務負債	54,775	181,181	197,573
其他流動負債	4,364,179	65,275	50,928
流動負債總額	<u>4,418,954</u>	<u>246,456</u>	<u>248,501</u>
非流動負債			
財務負債	4,117,150	3,809,121	3,869,437
總負債	<u>8,536,104</u>	<u>4,055,577</u>	<u>4,117,938</u>
資產淨值	<u>2,214,306</u>	<u>7,959,579</u>	<u>7,958,165</u>
目標控股公司股權百分比	<u>49%</u>	<u>49%</u>	<u>49%</u>
目標控股公司股權的賬面值	<u>1,085,010</u>	<u>3,900,194</u>	<u>3,899,501</u>

全面收入項目概要	二〇二一年 三月十日 (目標公司 註冊成立日期) 至二〇二一年 七月十九日 (即收購事項 完成日期)		
	二〇二一年 七月二十日至 二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二二年 一月一日至 二〇二二年 一月三十一日 人民幣千元	二〇二二年 一月一日至 二〇二二年 一月三十一日 人民幣千元
收益	—	—	—
利息收入	(27)	(248)	(5)
折舊及攤銷	—	2	1
利息開支	47,862	—	—
所得稅抵免	(12,068)	(376)	(471)
持續經營業務虧損	(36,204)	(1,127)	(1,414)
期內虧損	<u>(36,204)</u>	<u>(1,127)</u>	<u>(1,414)</u>
全面虧損總額	<u><u>(36,204)</u></u>	<u><u>(1,127)</u></u>	<u><u>(1,414)</u></u>
收取聯營公司股息	—	—	—

9 現金及現金等價物

	於 二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二〇二二年 一月三十一日 人民幣千元
銀行現金	<u>10,422</u>	<u>10,432</u>
最高信貸風險	<u>10,422</u>	<u>10,432</u>

目標控股公司的現金及現金等價物以人民幣列值。

10 股本

	於二〇二一年 三月十八日 (目標控股公司 註冊成立日期) 人民幣千元	發行股份 人民幣千元	於二〇二一年 十二月三十一日 及二〇二二年 一月一日 人民幣千元
實收資本	—	10,000	10,000

11 現金流資料

理財活動產生的負債對賬

	於二〇二一年 三月十八日 (目標控股公司 註冊成立日期) 人民幣千元	現金流 人民幣千元	應計利息 (附註5) 人民幣千元	於 二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元
應付最終控股公司款項	—	3,901,246	46,796	3,948,042

	於 二〇二二年 一月一日 人民幣千元	現金流 人民幣千元	應計利息 (附註5) 人民幣千元	於 二〇二二年 一月三十一日 人民幣千元
應付最終控股公司款項	3,948,042	—	21,836	3,969,878

12 承擔

目標控股公司於二〇二一年十二月三十一日及二〇二二年一月三十一日並無任何重大資本承擔。

13 重大關聯人士交易

(a) 關聯人士

下表為於呈報期間與目標控股公司有重大交易的關聯人士名稱以及於二〇二一年十二月三十一日及二〇二二年一月三十一日其與目標控股公司關係的概要：

關聯人士	關係
廣州越秀	最終控股公司
廣州緯信實業發展有限公司(「廣州緯信」)	一間同系附屬公司

(b) 與關聯人士的結餘

	二〇二一年 三月十八日 (目標控股公司 註冊成立日期) 至二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二二年 一月一日 至二〇二二年 一月三十一日 人民幣千元
與最終控股公司交易		
最終控股公司的預付貸款	3,901,246	—
利息開支(附註5)	46,796	21,836

訂約各方已共同協定上述交易條款。於往績記錄期間並無支付利息開支。

(c) 與關聯人士的結餘

	於 二〇二一年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二〇二二年 一月三十一日 人民幣千元
流動		
應付最終控股公司款項(i)	46,796	68,632
應付同系附屬公司款項	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>46,798</u>	<u>68,634</u>
非流動		
應付最終控股公司款項(i)	<u>3,901,246</u>	<u>3,901,246</u>
	<u><u>3,948,044</u></u>	<u><u>3,969,880</u></u>

- (i) 應付最終控股公司款項的非流動部分指股東貸款本金，該款項為無抵押，以人民幣列值，按6.5%年利率計息，按季度付息，須於二〇二六年償還。流動部分指與上述股東貸款有關的應付利息。

(d) 主要管理層酬金

目標控股公司的業務由其最終控股公司的管理層策劃、指導及控制，而最終控股公司並無就往績記錄期間提供的服務收取任何費用。因此，於呈報期間並無支付主要管理層酬金。

14 或有負債

目標控股公司於二〇二一年十二月三十一日及二〇二二年一月三十一日並無任何重大或有負債。

III. 後續財務報表

目標控股公司並無就二〇二二年一月三十一日後至本報告日期之間的任何期間編製經審計財務報表。

以下載列目標控股公司自二〇二一年三月十八日(即目標控股公司註冊成立日期)至二〇二一年十二月三十一日止期間及截至二〇二二年一月三十一日止一個月(「往績記錄期間」)的管理層討論及分析。

業務回顧

目標控股公司為根據中國法律註冊成立的有限責任公司。目標控股公司的主要資產為目標公司49%股權。

於二〇二一年七月，目標控股公司自廣州地鐵收購目標公司49%股權，股權代價約為人民幣1,085百萬元。於二〇二一年十一月及二〇二一年十二月，目標控股公司按其股權比例進一步向目標公司注資，總額約為人民幣2,816百萬元。

財務回顧

營業收入

由於目標控股公司的唯一資產(現金及現金等價物除外)為目標公司的49%股權，因此目標控股公司於往績記錄期間並無產生任何營業收入。

財務費用

財務費用指應付最終控股公司的計息金額產生的淨利息開支。截至二〇二一年三月十八日至二〇二一年十二月三十一日止期間及截至二〇二二年一月三十一日止一個月，財務費用分別約為人民幣46,796,000元及人民幣21,836,000元。

應付最終控股公司款項

應付最終控股公司的非流動款項指目標控股公司貸款，於二〇二二年一月三十一日的本金金額為人民幣3,901.25百萬元，該款項為無抵押及按6.5%年利率計息，須於二〇二六年償還。應付最終控股公司的流動款項指目標控股公司貸款的應付利息，於二〇二二年一月三十一日為人民幣68,632,000元。

資產抵押

目標控股公司於二〇二二年一月三十一日並無抵押任何資產。

或然負債

於二〇二二年一月三十一日，目標控股公司並無任何重大或然負債。

流動資金、財務資源及資本結構

於二〇二二年一月三十一日，目標控股公司的總股權及流動負債淨值分別約為人民幣59,947,000元及人民幣58,202,000元。目標控股公司將繼續主要通過股東貸款，由其股東提供資金。

重大變動

除收購事項外，董事確認目標控股公司自二〇二二年一月三十一日（即目標控股公司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並無出現任何重大變動。

訴訟

於最後實際可行日期，目標控股公司並無涉及任何重大訴訟或仲裁，就董事所知，目標控股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)為本通函之目的所出具報告全文，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，以供說明收購事項對經擴大集團的綜合資產及負債表的影響，猶如收購事項已於二〇二一年十二月三十一日進行。

未經審核備考財務資料乃根據下列各項基準編製：(i)使用與本集團一致的會計政策，已載於本集團截至二〇二一年十二月三十一日止年度之已刊發年報；(ii)本集團於二〇二一年十二月三十一日之綜合資產負債表，已載於截至二〇二一年十二月三十一日止年度之已刊發二〇二一年年報；(iii)目標控股公司於二〇二二年一月三十一日之資產負債表；及(iv)為反映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，倘收購事項已於二〇二一年十二月三十一日或任何未來日期完成，未經審核備考財務資料未必能夠真實反映經擴大集團之財務狀況。

附錄四 經擴大集團的未經審核備考財務資料

(I) 經擴大集團於二〇二一年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產負債表

	備考調整				經擴大集團於 二〇二一年 十二月 三十一日 的未經審核 備考綜合 資產負債表 人民幣千元
	本集團於 二〇二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 附註1	目標控股 公司於 二〇二二年 一月 三十一日 人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註4	
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	3,896,133	—			3,896,133
使用權資產	4,026,733	—			4,026,733
投資物業	10,982,210	—			10,982,210
無形資產	428,829	—			428,829
發展中物業	5,185,027	—			5,185,027
於合營企業的權益	6,597,248	—			6,597,248
於聯營公司的權益	16,951,174	3,899,501	90,347		20,941,022
按公平值計入其他全面收入的 財務資產	1,033,583	—			1,033,583
遞延稅項資產	1,950,402	—			1,950,402
	<u>51,051,339</u>	<u>3,899,501</u>			<u>55,041,187</u>
流動資產					
發展中物業	153,720,888	—			153,720,888
持作出售物業	26,639,579	—			26,639,579
合約成本	1,201,153	—			1,201,153
土地使用權的預付款項	10,381,810	—			10,381,810
貿易應收款項	125,785	—			125,785
其他應收款項、預付款項及按金	25,309,247	—	1,538,495		26,847,742
預繳稅項	4,926,038	—			4,926,038
監控戶存款	7,732,591	—			7,732,591
現金及現金等價物	32,766,455	10,432	(5,538,773)	(10,000)	27,228,114
	<u>262,803,546</u>	<u>10,432</u>			<u>258,803,700</u>

	備考調整				經擴大集團於 二〇二一年 十二月 三十一日 的未經審核 備考綜合 資產負債表 人民幣千元
	本集團於 二〇二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 附註1	目標控股 公司於 二〇二二年 一月 三十一日 人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註4	
負債					
流動負債					
貿易應付款項及應付票據	1,612,842	—			1,612,842
合約負債	73,177,086	—			73,177,086
其他應付款項及應計費用	67,173,384	68,634	(68,634)		67,173,384
借貸	29,801,844	—			29,801,844
租賃負債	177,195	—			177,195
應付稅項	10,678,441	—			10,678,441
	<u>182,620,792</u>	<u>68,634</u>			<u>182,620,792</u>
非流動負債					
借貸	45,732,320	—			45,732,320
租賃負債	694,008	—			694,008
遞延稅項負債	5,955,143	—			5,955,143
遞延收入	50,241	—			50,241
衍生金融工具	411,599	—			411,599
其他應付款項	4,024,033	3,901,246	(3,901,246)		4,024,033
	<u>56,867,344</u>	<u>3,901,246</u>			<u>56,867,344</u>
資產淨值	<u>74,366,749</u>	<u>(59,947)</u>			<u>74,356,751</u>

附註：

1. 該等結餘摘錄自本公司截至二〇二一年十二月三十一日止年度之已刊發財務資料的全年業績公告所載本集團於二〇二一年十二月三十一日之綜合資產負債表。
2. 該等結餘摘錄自本通函附錄二所載目標控股公司於二〇二二年一月三十一日的經審核資產負債表。

3. 收購事項

收購事項指本公司收購目標控股公司，將於本公司向廣州越秀支付總現金代價約人民幣5,005百萬元後完成。收購事項的現金代價包括：

- 人民幣30百萬元(即收購事項的股權代價)；及
- 人民幣4,975百萬元(即貸款代價)，根據交易文件按二〇二二年八月十四日(即收購貸款權利完成當日之前日期)計算，相當於本金人民幣4,735百萬元加應計利息人民幣240百萬元。自有關貸款作出的各日期起直至收購貸款權利完成當日之前日期，利息按6.5%年利率應計。

	附註	人民幣千元
股權代價		30,400
貸款代價－本金		4,735,330
－目標控股公司		3,901,246
－目標公司		834,084
貸款代價－直至二〇二二年八月十四日的應計利息		239,583
－目標控股公司		205,989
－目標公司		33,594
總代價		<u>5,005,313</u>
貸款代價－本金		4,735,330
減：進一步目標公司貸款	(i)	(29,400)
加：償還目標公司貸款	(i)	<u>637,000</u>
廣州越秀於二〇二二年一月三十一日提供的貸款		<u>5,342,930</u>
貸款代價－直至二〇二二年八月十四日的應計利息		239,583
減：二〇二二年二月一日至二〇二二年八月十四日的應計利息	(i)	(173,155)
加：償還利息	(i)	<u>99,015</u>
廣州越秀於二〇二二年一月三十一日的應計利息		<u>165,443</u>
於二〇二二年一月三十一日的貸款代價		<u>5,508,373</u>
於二〇二二年一月三十一日的總代價		<u>5,538,773</u>

附註：

- (i) 進一步目標公司貸款為目標公司於二〇二二年一月三十一日後直至預期完成日期將要借得的貸款。目標公司將於二〇二二年一月三十一日後直至預期完成日期償還若干目標公司貸款及相關應付利息人民幣736百萬元。就未經審核備考財務資料及參考用途而言，不包括目標公司二〇二二年一月三十一日後借得及已償還的貸款以及二〇二二年一月三十一日後的應計及已清償利息。

於收購事項完成後，根據香港財務報告準則第3號修訂本(經修訂)：「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)「業務的定義」，目標控股公司的可識別資產及負債將入賬列作收購資產及負債。就未經審核備考財務資料而言，本公司已按公平值識別並確認單項可識別所收購資產及所承擔負債。收購事項的成本應按彼等於收購事項日期的相關公平值分配至目標控股公司的單項可識別資產及負債，詳情如下：

	人民幣千元	公平值調整	
		人民幣千元	人民幣千元
於聯營公司的權益(附註(i))	3,899,501	90,347	3,989,848
現金及現金等價物	10,432		10,432
其他應付款項及應計費用	(3,969,880)		(3,969,880)
	<u>(59,947)</u>		<u>30,400</u>
股權代價			<u>30,400</u>

附註：

- (i) 就未經審核備考財務資料而言，董事已識別可識別所收購資產及所承擔負債。目標控股公司於聯營公司的權益於二〇二二年一月三十一日所確認的初始成本乃參考本公司獨立估值師的估值後進行分配的。

由於(i)貸款代價，(ii)目標控股公司於完成日期的可識別資產及負債可能與編製本未經審核備考財務資料時所用可識別資產及負債大不相同，於完成日期有關收購事項的貸款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。

- 調整指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10百萬元。
- 除上述事項外，概無作出任何其他調整，以反映經擴大集團於二〇二一年十二月三十一日後或目標控股公司於二〇二二年一月三十一日後的任何交易結果或進行的其他交易。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑑證報告

致越秀地產股份有限公司列位董事

本所已對越秀地產股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)、廣州泉力實業發展有限公司(「目標控股公司」)(統稱「經擴大集團」)的未經審核備考財務資料(由貴公司董事(「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控股公司(「收購事項」)而於二〇二二年四月二十二日刊發的貴公司通函中第IV-1至IV-5頁內所載經擴大集團於二〇二一年十二月三十一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,以說明收購事項對貴集團於二〇二一年十二月三十一日的財務狀況造成的影響,猶如收購事項於二〇二一年十二月三十一日已經發生。在此過程中,董事從貴集團截至二〇二一年十二月三十一日止年度之財務資料中摘錄有關貴集團財務狀況的資料,財務資料內已刊發核數師報告。

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。

我們的獨立性和質量控制

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

羅兵咸永道會計師事務所,香港中環太子大廈22樓
總機: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888, www.pwchk.com

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

申報會計師的責任

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

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

就本業務而言，我們並無責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的任何歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們亦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通函僅說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們並不對收購事項於二〇二一年十二月三十一日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製的合理保證的鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

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

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

本業務亦包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲取的證據屬充分、適當，為發表意見提供基礎。

意見

本所認為：

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

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港

二〇二二年四月二十二日

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就目標控股公司於二〇二二年一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。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心
27樓

敬啟者：

有關：廣州市泉力實業發展有限公司全部股權的估值

吾等遵照越秀地產股份有限公司(「貴公司」)之指示，對廣州市泉力實業發展有限公司(為「目標控股公司」)之全部股權進行估值，吾等欣然報告，吾等已作出相關查詢並取得必要資料，藉以向閣下提供吾等對於二〇二二年一月三十一日(下稱「估值日期」)之估值。

目標控股公司為廣州越秀集團股份有限公司之間接全資附屬公司，其由中國廣州市人民政府實益全資擁有，並為貴公司的最終控股股東。

本報告列明估值目的與基準、工作範圍、資料來源、主要假設、估值方法、限制條件，並呈列吾等之估值意見。

1. 估值目的

本估值旨在對目標控股公司全部股權進行估值，僅供貴公司作交易參考之用。

除貴公司外，吾等概不就本報告內容或就此產生之任何責任向任何人士負責。倘任何人士選擇以任何方式依賴本報告內容，彼等須自行承擔所有風險。

2. 估值基準

吾等根據國際估值準則按照市值進行估值。市值界定為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易之估計金額」。

3. 工作範圍

吾等之估值結論乃基於本報告所列假設以及貴公司管理層及／或其代表(統稱「管理層」)所提供資料而作出。

在吾等之估值工作過程中已進行以下程序，以評估管理層所採納之基準及所提供之假設是否合理：

- 就目標控股公司與管理層討論並取得相關財務資料；
- 審視目標控股公司之財務資料之相關基準及假設；
- 進行適當研究以取得足夠市場數據及統計數字，並根據公認估值程序及常規編製估值；及
- 在本報告呈列估值目的與基準、工作範圍、公司背景、資料來源、主要假設、估值方法及吾等之估值意見。

4. 公司背景

目標控股公司於二〇二一年在中華人民共和國(「中國」)成立。目標控股公司持有廣州市品臻房地產開發有限公司(「目標公司」)49%股權。目標公司主要從事開發位於廣州市海珠區琶洲西區南側的琶洲南項目(「琶洲南項目」)。

目標控股公司及目標公司於二〇二二年一月三十一日的經審核資產負債表如下：

目標控股公司

於二〇二二年一月三十一日	(人民幣千元)
現金及現金等價物	10,432
流動資產總值	10,432
於聯營公司的權益	3,899,501
非流動資產總值	3,899,501
總資產	3,909,933
應付最終控股公司款項	68,632
應付同系附屬公司款項	2
流動負債總額	68,634
應付最終控股公司款項	3,901,246
非流動負債總額	3,901,246
總負債	3,969,880

目標公司

於二〇二二年一月三十一日	(人民幣千元)
現金及現金等價物	9,788
其他應收款項	80,028
發展中物業	1,823,441
流動資產總值	1,913,257
物業、廠房及設備	39
發展中物業	7,909,382
遞延稅項資產	12,915
非流動資產總值	7,922,336
總資產	9,835,593
應付最終控股公司款項	100,762
應付非控股權益款項	96,811
其他應付款項及應計費用	50,928
流動負債總額	248,501
借貸	927,226
應付最終控股公司款項	1,500,528
應付非控股權益款項	1,441,683
非流動負債總額	3,869,437
總負債	4,117,938

5. 資料來源

吾等在達致對目標控股公司全部股權之估值時，曾依賴管理層向吾等提供之以下資料以及吾等在自行研究過程中收集所得之其他公開資料，其中包括但不限於以下各項：

- 目標控股公司及目標公司營業執照及其他相關文件之副本；
- 管理層提供目標控股公司及目標公司於二〇二二年一月三十一日之經審核財務報表及相關財務資料；及
- 其他有關估值之公開資料。

6. 主要假設

吾等在估值中採納了若干特定假設，當中之主要假設如下：

- 所提供之資料乃管理層經周詳審慎考慮後按合理基準編製；
- 目標控股公司及目標公司經營或計劃經營之地區之現行稅法並無重大變動，應付稅項之稅率維持不變，並將符合所有適用法律及法規；
- 目標控股公司及目標公司經營或計劃經營之地區之政治、法律、經濟或財務狀況並無重大變動，而會對目標控股公司及目標公司之應佔收益及盈利能力造成不利影響；
- 目標控股公司及目標公司之核心業務營運不會與現時或預期之核心業務營運有重大差異；及
- 管理層所提供有關目標控股公司及目標公司之資料為真實及準確。

7. 估值方法

一般有三種公認方法獲取目標控股公司全部股權之市值，分別為市場法、收益法及資產基礎法。此等方法各自適用於一種或多種情況，而在部分情況下或會同時採用兩種或以上方法。是否採納某一種方法乃取決於對類似性質之業務實體進行估值時最常採用之常規而定。

市場法

市場法透過比較於公平交易中轉手之其他類似性質業務實體之價格，對業務實體進行估值。此方法之相關理論為一方不會支付超出其對其他具同等吸引力之選擇而支付之金額。市場法包括兩種方法，分別為指引(或可資比較)公司法及類似交易法。

指引公司法注重分析視為可與估值對象比較之公司之數據及估值倍數。就可資比較公司與估值對象公司之間之差異對可資比較公司作出調整。最後，對目標公司之正常化財務數據運用適當估值倍數，以達致對目標公司之估值。

類似交易法基於市場其他買方就合理視為與估值對象相若之公司所付價格而計量價值。採用類似交易法時，收集就合理可資比較公司所付價格之數據。就可資比較公司與估值對象公司之間的差異對可資比較公司作出調整。應用類似交易法需估計合理預期可從公司出售而變現之價格。

收益法

收益法集中於業務實體賺取收入之能力而帶來之經濟利益。此方法之相關理論為業務實體之價值可按業務實體於可使用年期獲得經濟利益之現值計量。按照此估值原則，收益法估計日後經濟利益，並以適用於變現該等利益相關風險之貼現率將此等利益貼現至其現值。

另一方法乃按適當資本化比率將下一期間將獲得之經濟利益資本化以計算此現值。此現值須假設業務實體將可繼續維持穩定經濟利益及增長率。

資產基礎法

資產基礎法基於業務實體之盈利能力主要源於其現有資產之一般概念。該方法之假設是，當營運資金、有形及無形資產各部分獨立估值時，其總和為業務實體之價值，並相等於投入資本之價值。換言之，業務實體之價值以可供購買所需業務資產之款項表示。

該款項來自購買業務實體股票之投資者及向業務實體貸出款項之投資者。在收取股權及債務款項總額並轉換成業務實體用於營運之各類資產後，其總和相等於業務實體之價值。

估值法選擇

選擇估值法乃基於(其中包括)所提供資料之數量及質量、公開數據之獲取途徑、相關市場交易之可獲得性、目標資產之類別與性質、估值目的與目標，以及專業判斷與技術知識。由於目標控股公司擁有之主要資產為房地產資產，因此在該三種方法中，吾等認為採用資產基礎法為目標控股公司全部股權估值更為適當。

估值概要

就目標控股公司及目標公司各資產負債表項目採納之價值及估值方法載列如下：

目標控股公司

於二〇二二年一月三十一日

	市值 (人民幣千元)	備註
現金及現金等價物	10,432	1
流動資產總值	10,432	
於聯營公司的權益	3,996,672	2
非流動資產總值	3,996,672	
總資產	4,007,104	
應付同系附屬公司款項	2	1
應付最終控股公司款項	68,632	1
流動負債總額	68,634	
應付最終控股公司款項	3,901,246	1
遞延稅項負債	6,806	3
非流動負債總額	3,908,052	
總負債	3,976,686	
權益	30,400	(取整)

備註：

1. 目標控股公司於二〇二二年一月三十一日之財務報表所示之賬面值，乃按核數師報告所提供者列示。
2. 於聯營公司的權益的價值為目標公司49%股權的公平值。
3. 遞延稅項負債價值為由經考慮結轉於聯營公司的權益的估值產生之盈餘之遞延稅項撥備（假設當前稅率為25%）。

目標公司

於二〇二二年一月三十一日

	市值 (人民幣千元)	備註
現金及現金等價物	9,788	1
其他應收款項	80,028	1
發展中物業	13,021,600	2
流動資產總值	13,111,416	
物業、廠房及設備	39	1
發展中物業	—	2
遞延稅項資產	12,915	1
非流動資產總值	12,954	
總資產	13,124,370	
應付最終控股公司款項	100,762	1
應付非控股權益款項	96,811	1
其他應付款項及應計費用	50,928	1
流動負債總額	248,501	
借貸	927,226	1
應付最終控股公司款項	1,500,528	1
應付非控股權益款項	1,441,683	1
遞延稅項負債	812,939	3
土地增值稅撥備	37,019	4
非流動負債總額	4,719,396	
負債總額	4,967,897	
權益	8,156,473	
49% 權益	3,996,672	

備註：

1. 目標公司於二〇二二年一月三十一日之財務報表所示之賬面值，乃按核數師報告所提供者列示。
2. 就發展中物業市值而言，請參閱本通函附錄五 B 所載由戴德梁行有限公司編製之琶洲南項目的估值報告。
3. 遞延稅項負債價值為扣除應計土地增值稅後作銷售目的發展中物業的估值產生之盈餘之遞延稅項撥備(假設當前稅率為 25%)。
4. 土地增值稅撥備公平值為作銷售目的發展中物業的估值產生之盈餘之稅項撥備。

8. 限制條件

估值反映估值日期存在之事實及狀況。吾等並無考慮後續事件，亦無須就有關事件及狀況更新吾等之報告。

據吾等所深知，本報告所載一切數據均屬合理，且經準確釐定。制定是次分析時所採用由其他人士提供之數據、意見或所識別估計均收集自可靠來源；然而，吾等不會就其準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等於達致估值意見時在頗大程度上依賴管理層提供之資料，包括書面資料及口頭聲明。吾等無法核實獲提供之所有資料之準確性。然而，吾等並無理由懷疑吾等所獲提供資料之真實性及準確性，亦無理由懷疑所獲提供資料中有遺漏任何重大事實。吾等不會就並無提供予吾等之任何營運及財務資料承擔任何責任。

最近爆發的新型冠狀病毒(COVID-19)給全球金融市場帶來極大動盪，並使股票市場產生不確定性。預計估值將對疫情的發展及金融市場的變化非常敏感。疫情對市場不同部門的影響程度不同，進行股份市場行銷及談判的時間將較正常情況更長。關於估值可以維持多久以及財務狀況在短期內可能發生快速及重大波動的不確定性將會減少。吾等的估值僅於估值日期有效，市況隨後發生的任何變化及於估值日期後對股價的影響無法計量。如任何一方擬於進行任何交易時參考吾等的估值，則須牢記在此期間市場波動很大，且自估值日期起股價未必會發生變化。

吾等對市值作出之結論乃從公認估值程序及常規中作出，而該等程序及常規很大程度上依賴各項假設之運用並考慮眾多不明朗因素，而並非全部均可輕易量化或確定。

9. 備註

除另有指明外，本估值報告所列之所有金額均為人民幣(人民幣)。

吾等謹此確認，吾等現時並無且預期不會於貴公司、目標控股公司、目標公司或本報告所呈報估值中擁有任何權益。

10. 估值意見

基於上述調查及分析和所採用之估值方法，吾等認為目標控股公司全部股權於估值日期之市值合理估計為人民幣**30,400,000**元(人民幣叁仟零肆拾萬元整)。

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
戴德梁行有限公司
曾俊勳
香港商業價值評估公會註冊商業估值師
MSc, MHKIS
董事，估值和顧問服務
謹啟

代表
戴德梁行有限公司
翁振德
註冊會計師
高級董事，估值和顧問服務
謹啟

二〇二二年四月二十二日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就中國琶洲南項目於二〇二二年一月三十一日現況下之市值之意見所編製之函件及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心
27樓

敬啟者：

有關： 中國廣東省廣州市海珠區琶洲西區南側蘇沙西路以南蘇沙路以西琶洲南項目（「琶洲南項目」）

指示、目的及估值日期

吾等遵照越秀地產股份有限公司（「貴公司」）對吾等之指示對廣州市品臻房地產開發有限公司（「目標公司」）於中華人民共和國（「中國」）所持之琶洲南項目進行估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等就琶洲南項目於二〇二二年一月三十一日（「估值日期」）現況之市值之意見。

市值之定義

吾等對琶洲南項目之估值乃指其市值，根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）刊發之香港測量師學會估值準則二〇二〇界定為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易之估計金額」。

估值基準及假設

吾等之估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予之特殊代價或優惠或任何僅提供予特定擁有人或買方之價值因素）所引致之估價升跌。

對位於中國之琶洲南項目進行估值時，吾等參考貴公司中國法律顧問金杜律師事務所之中國盡職審查報告，「中國法律意見」，以按年度名義土地使用費出讓琶洲南項目於其相關特定年期之可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付出讓金為基準編製估值。吾等依賴貴公司提供有關琶洲南項目業權及琶洲南項目權益之資料及建議，以及中國法律意見。為琶洲南項目估值時，吾等乃以業主可強制行使琶洲南項目之業權及有權在整個已授出而未屆滿年期內自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓琶洲南項目為基準編製估值。

吾等之估值並無就琶洲南項目之任何押記、質押或欠款及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有指明者外，琶洲南項目之估值乃基於並無可能影響其價值之任何繁重產權負擔、限制及費用。

估值方法

吾等對琶洲南項目進行估值時基於其將根據貴公司向吾等提供之最新發展大綱予以發展及落成。吾等已經就發展方案自相關政府機關取得所有同意、批文及執照，且並無附帶任何繁苛條件或延誤；吾等亦已假設有關於發展項目的設計及建設符合當地規劃及其他相關法規，並已獲相關機關批准。於達致估值時，吾等已採用市場比較法，參考有關市場的可資比較銷售證據，並且（如適當）已計及已支銷建設成本及就完成發展項目將須支銷的成本。「猶如已竣工的市值」指吾等就假設有關於發展項目於估值日期竣工的總價值所持之意見。

該方法符合市場慣例。

對琶洲南項目進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號以及香港測量師學會估值準則二〇二〇所載之規定。

資料來源

於吾等估值過程中，吾等相當依賴貴公司所提供之資料並已接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、琶洲南項目證明、佔用詳情、發展計劃、建築成本、地盤及建築面積等事項以及所有其他相關事項之意見。

估值報告所載之尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供之資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑貴公司向吾等所提供對估值而言屬重要之資料是否真實準確。吾等亦獲貴公司告知，所提供資料並無遺漏重大事實。

吾等謹此指出，向吾等提供之文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容之理解。因此，吾等建議貴公司參閱文件之中文原文，並自行諮詢法律顧問有關該等文件之合法性及詮釋。

業權調查

吾等獲貴公司提供有關琶洲南項目現時業權的文件副本。然而，吾等未經調查以核實琶洲南項目的所有權，亦無檢查文件正本以確定有否可能未於吾等獲提供副本上顯示的任何修訂。吾等亦未能確定於中國的琶洲南項目業權，因此，吾等依賴中國法律顧問及貴公司提供的意見。所有文件均僅用於參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等於廣州辦公室之估值師何肇烜先生(具有15年估值經驗，MRICS)及吳慧琳女士(具有3年估值經驗)於二〇二二年二月曾視察琶洲南項目外部，並在可能情況下視察其內部。然而，並無進行結構測量，惟吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報琶洲南項目是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設備。此外，吾等並無進行實地調查，以確定土壤情況及設備等是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求及在建築期間不會產生超出預期的額外成本或延誤。

除另有說明外，吾等並無進行實地量度以核實琶洲南項目的佔地面積及樓面面積，且吾等已假設吾等所獲文件副本所示面積均屬正確。

貨幣及匯率

除另有指明者外，吾等估值所示之所有貨幣金額均以中國官方貨幣人民幣列值。

市場波動

最近爆發的新型冠狀病毒(COVID-19)給全球金融市場帶來極大動盪，並使物業市場產生不確定性。預計物業價值將對疫情的發展及金融市場的變化非常敏感。疫情對市場不同部門的影響程度不同，進行物業市場行銷及談判的時間將較正常情況更長。關於估值可以維持多久以及物業價格在短期內可能發生快速及重大波動的不確定性將會減少。吾等對琶洲南項目的估值僅於估值日期有效，市況隨後發生的任何變化及於估值日期後對物業價值的影響無法計量。如任何一方擬於進行任何交易時參考吾等的估值，則須牢記在此期間市場波動很大，且自估值日期起物業價值未必會發生變化。

其他披露

吾等謹此確認，戴德梁行有限公司及進行估值的估值師並無任何金錢或其他利益，而可能對琶洲南項目進行適當評估構成衝突或被合理視為對吾等表達中立意見之能力構成影響。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述之獨立合格估值師。

隨函附上估值報告。

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
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叡
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
MSc, MHKIS
謹啟

二〇二二年四月二十二日

附註： 曾俊叡先生為註冊專業測量師，彼於中國物業估值方面擁有逾29年經驗。

估值報告

目標公司於中國持有的發展中物業

琶洲南項目	概況及年期	佔用詳情	於二〇二二年 一月三十一日 現況下的市值
中國廣東省廣州市海珠區琶洲西區南側蘇沙西路以南蘇沙路以西琶洲南項目	<p data-bbox="469 534 858 683">琶洲南項目包括一幅佔地面積為110,924平方米及計容建築面積為304,000平方米的土地，可發展住宅及商業物業。</p> <p data-bbox="469 721 858 953">琶洲南項目位於廣州市海珠區琶洲西區南側。琶洲南項目為公共交通為導向開發(TOD)項目，距離地鐵12號線赤沙站約200米，該地鐵線預期將於二〇二三年投入服務。</p> <p data-bbox="469 991 858 1140">根據貴公司，琶洲南項目可作商業及住宅用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；並無變更琶洲南項目用途的計劃。</p> <p data-bbox="469 1178 858 1366">琶洲南項目的土地使用權已分別獲授不同年期，自二〇二一年五月二十一日起，住宅用途為70年；商業用途為40年；複合或其他用途為50年。</p>	<p data-bbox="887 534 1161 640">琶洲南項目的建設已於二〇二一年六月開工。</p> <p data-bbox="887 678 1161 832">於估值日期，琶洲南項目仍在施工中，預定於二〇二四年八月完工。</p>	<p data-bbox="1177 534 1390 608">人民幣 13,021,600,000元</p> <p data-bbox="1177 646 1390 746">(人民幣壹佰 叁拾億零貳仟 壹佰陸拾萬元整)</p>

附註：

- (1) 根據日期為二〇二一年十二月二十一日編號為00134733的不動產權證，佔地面積為110,924平方米的琶洲南項目土地使用權已歸屬目標公司，土地使用年期自二〇二一年五月二十一日起開始，住宅用途為70年；商業用途為40年；複合或其他用途為50年。

- (2) 根據日期為二〇二一年三月四日的國有土地使用權出讓合同—第440105-2021-000004號及日期為二〇二一年四月十三日的補充合同，已授出該土地的土地使用權如下：

受讓人：	目標公司
估地面積：	110,924平方米
用途：	城鎮住宅用地／餐飲用地／零售商業用地／商務金融用地／其他商業用地
土地使用年期：	70年(住宅用途) 40年(商業用途) 50年(綜合或其他用途)
地價：	人民幣8,234,300,000元
容積率：	不多於2.74
總建築面積：	304,000平方米
建築契諾：	於二〇二二年六月四日前動工； 於二〇二五年六月四日前竣工。

- (3) 根據日期為二〇二一年四月十三日的建築用地規劃許可證第[2021]203號，一幅佔地面積為110,924平方米地塊的規劃已獲許可並授予目標公司。
- (4) 根據六份建築工程規劃許可證—第[2021]6379號、[2021]6414號、[2021]6928號、[2021]6381號、[2022]252號及[2022]258號，琶洲南項目當中總建築面積為83,896.62平方米的建設工程符合城市規劃的要求並已獲批准。
- (5) 根據五份建築工程施工許可證第440105202106070101號、440105202111010101號、440105202112010101號、440105202201280301號及440105202201050201號，相關地方部門已允許對A1、A8及A9住宅部分、B1商業部分以及A1、B1、A8及A9的地庫動工。總建築面積約為97,691.86平方米。
- (6) 據貴公司告知，琶洲南項目的總發展成本(不計及土地成本)估計約為人民幣13,880,911,000元；於估值日期，琶洲南項目已支銷的發展成本部分約為人民幣1,167,360,407元。吾等在估值過程中，已計入上述已支銷的發展成本。
- (7) 琶洲南項目於竣工時的估計市值約為人民幣31,512,000,000元。
- (8) 根據日期為二〇二一年七月二十日編號為第91440101MA9W9QY41A號的營業執照，目標公司於二〇二一年三月十日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣5,756,400,000元。
- (9) 根據中國法律意見：
- (i) 目標公司已就佔地面積為110,924平方米的土地取得不動產權證，土地使用年期自二〇二一年五月二十一日開始，住宅用途為70年；商業用途為40年；複合或其他用途為50年；
 - (ii) 目標公司已全數清償土地的地價；
 - (iii) 該土地受以中國招商銀行廣州分行為受益人之按揭所規限；
 - (iv) 目標公司已就發展部分取得建設批准。

(10) 根據貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

不動產權證(土地)	有
國有土地使用權出讓合同及其補充合同	有
建築用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有(部分)
建築工程施工許可證	有(部分)
營業執照	有

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(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部需要知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文董事及最高行政人員被認為或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)須記錄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(iii)須根據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	2,226,199	0.072
林峰(附註2)	實益擁有人／信託受益人 ／配偶權益	2,557,626	0.083
李鋒	實益擁有人	34,580	0.001
劉艷	實益擁有人	3,400	0.0001
余立發	實益擁有人	800,000	0.026
李家麟	實益擁有人	640,000	0.021
劉漢銓	實益擁有人	968,240	0.031

附註1：林昭遠先生於2,226,199股股份中擁有權益，其中948,480股股份由其作為實益擁有人擁有，1,277,719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2,557,626股股份中擁有權益，其中1,308,520股股份由其作為實益擁有人擁有，1,229,106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，而20,000股由其配偶持有。

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

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員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(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部需要知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文董事及最高行政人員被認為或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)須記錄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(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，就本公司董事及主要行政人員(如有)所知悉，於股份及相關股份中擁有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

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	1,231,889,530	39.78
越秀企業(集團)有限公司	受控法團權益	1,231,889,530	39.78
廣州地鐵(附註2)	受控法團權益	616,194,761	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	80,397,924
Bosworth International Limited (「 Bosworth 」)(附註i)	840,586,830
Novena Pacific Limited (「 Novena 」)(附註i)	195,613,181
Morrison Pacific Limited (「 Morrison 」)(附註i)	54,653,344
Greenwood Pacific Limited (「 Greenwood 」)(附註i)	46,937,854
Goldstock International Limited (「 Goldstock 」)(附註i)	12,183,626
越秀財務有限公司	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，乃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，本公司並無收到通知其他任何人士擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之股份或相關股份之權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為另一家公司的董事或僱員，而該公司於本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定向本公司披露之權益或淡倉。

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，概無董事自二〇二一年十二月三十一日(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，概無董事於與本集團任何成員公司訂立之仍存續且對本集團業務而言屬重大的的任何合約或安排中擁有重大利益。

5. 董事於競爭業務的權益

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與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之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，且據董事所知，本公司或本集團成員公司概無任何尚未了結或面臨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前及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) Yuexiu REIT 2018 Company Limited (為越秀房地產投資信託基金(「**越秀房產基金**」)之特殊目的機構)、城市建設開發集團(中國)有限公司(為本公司之直接全資附屬公司)與本公司就出售 Gain Force Investments Ltd. 之全部股權而訂立日期為二〇二一年十月二十四日的契約，代價約為人民幣7,792,834,000元(假設已於二〇二一年八月三十一日完成)；
- (3) 本公司(作為轉讓人)、滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司與越秀房託資產管理有限公司(「**管理人**」)就遞延基金單位安排修訂訂立日期為二〇二一年十月二十四日的第二份補充債項協議；
- (4) 越秀企業(集團)有限公司(「**越秀企業**」)與本公司向管理人提供日期為二〇二一年十月二十四日的不可撤回承諾，而越秀企業及本公司承諾(其中包括)維持於越秀房產基金所持基金單位比例分別為71,261,585個單位及1,289,767,022個單位直至供股記錄日期(包括該日)，接納及支付或促使接納及支付彼等各自根據供股獲暫定配發的越秀權益基金單位及本公司權益基金單位；

- (5) 廣州越秀華城房地產開發有限公司(本公司擁有95.48%的附屬公司)(作為買方)與廣州越秀(作為賣方)就收購廣州市佰城投資發展有限公司98%股權訂立日期為二〇二一年七月二十三日的股權轉讓協議,代價約為人民幣1,873,596,000元;
- (6) 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;及
- (7) 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)。

8. 重大不利變動

董事確認,自二〇二一年十二月三十一日(即本公司最近刊發的經審核賬目的編製日期及至最後實際可行日期(包括該日))以來本集團的財務或貿易狀況並無出現任何重大不利變動。

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
邁時資本有限公司	一家根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)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
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師及獨立估值師

於最後實際可行日期，邁時資本有限公司、羅兵咸永道會計師事務所或戴德梁行有限公司概無任何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），並概無自二〇二一年十二月三十一日（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。

邁時資本有限公司、羅兵咸永道會計師事務所及戴德梁行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

下列文件可自本通函日期起 14 日內於聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>) 及本公司網站 (<http://www.yuexiuproperty.com>) 可供查閱：

- (a) 交易文件；
- (b) 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 24 至 37 頁；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所就目標控股公司的財務資料發出的會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 有關經擴大集團未經審核備考財務資料的函件，其全文載於本通函附錄四；
- (e) 獨立估值師就目標控股公司的估值提供的估值報告，其全文載於本通函附錄五 A；
- (f) 獨立估值師就琶洲南項目的估值提供的估值報告，其全文載於本通函附錄五 B；及
- (g) 本附錄六中「專家資格及同意書」一段所述之同意書。

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。

* 僅供識別

股東大會通告



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」)謹訂於二〇二二年五月十八日(星期三)上午十一時正假座香港中區法院道太古廣場二期港島香格里拉大酒店香島殿A段(五樓)舉行股東大會(「大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)。於本股東大會通告中未明確定義的詞彙及詞句與日期為二〇二二年四月二十二日致股東通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 收購事項

「動議：

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

2. 重選董事

「動議張貽兵先生重選為非執行董事並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，二〇二二年四月二十二日

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、授權人或其他人士簽署。
- (3) 經填妥的代表委任表格連同經簽署之任何授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署核證之該等授權書或授權文件副本，必須盡快於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，方為有效。
- (4) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視作已被撤回。
- (5) 倘屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名聯名持有人均有權親身或委派代表就該等股份於大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則就有關股份在本公司股東名冊排名首位之聯名登記持有人的投票獲接納，而其他聯名登記持有人的投票將不獲受理。
- (6) 本公司將於二〇二二年五月十六日(星期一)至二〇二二年五月十八日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行股份過戶登記。為確定股東參加本公司將於二〇二二年五月十八日(星期三)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交回本公司股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)以作登記。
- (7) 鑒於COVID-19帶來的持續風險以及為管控出席大會人士的潛在健康風險，本公司將於大會上採取若干預防措施。更多詳情請參閱本通函。