
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之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之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，概不對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。

 **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) 主要及關連交易 — 透過
轉讓目標公司出售資產及業務
- (2) 股東特別大會通告；及
- (3) 股東登記冊暫停辦理過戶登記

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

 **新 百 利 融 資 有 限 公 司**

董事會函件載於本通函第10至33頁。獨立董事委員會致獨立股東推薦意見之函件載於本通函第34至35頁。獨立財務顧問新百利融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東意見之函件載於本通函第36至70頁。

本公司謹訂於二〇二六年六月十五日(星期一)上午十一時正(或於實際可行情況下緊隨於同一日期上午十時十五分於同一地點舉行之本公司股東週年大會或其任何延會結束後盡快)假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層宴會廳1-4舉行股東大會。大會通告載於本通函第EGM-1至第EGM-2頁。無論閣下能否親身出席股東大會並於會上投票，務請按照隨附之代表委任表格所列印之指示填妥表格，並盡快交回本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於股東大會或其任何續會或延會指定舉行時間不少於48小時前交回。閣下按指示填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東大會或其任何續會或延會並於會上投票，而在此情況下，委任代表文據將被視為已撤銷。為免生疑問，除本公司另有公告外，即使本公司股東週年大會出現任何延期，本公司股東大會亦將於本公司股東大會通告中指定的時間及地點舉行。

二〇二六年五月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	10
獨立董事委員會函件	34
獨立財務顧問函件	36
附錄一 — 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二A — 該等物業的估值報告.....	IIA-1
附錄二B — 於目標公司股權的估值報告	IIB-1
附錄二C — 醫療保健知識產權的估值報告	IIC-1
附錄三 — 一般資料	III-1
股東大會通告	EGM-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：

「該公告」	指	本公司日期為二〇二六年五月四日有關(其中包括)出售事項的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「佳景環球」	指	佳景環球有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「畢節酒店」	指	名為「畢節酒店」的物業，位於中國貴州省畢節市大方縣黃平路南側、錦繡路西側
「畢節酒店完成」	指	根據畢節酒店轉讓協議完成向相關買方轉讓畢節酒店目標公司股權的登記
「畢節酒店完成日期」	指	畢節酒店完成落實當日
「畢節酒店出售代價」	指	具有本通函董事會函件「畢節酒店出售代價、付款條款及代價釐定基準」一段所賦予的涵義
「畢節酒店貸款」	指	廣州城建根據廣州城建與畢節酒店目標公司之間的現有貸款安排向畢節酒店目標公司提供的免息貸款，金額為人民幣241,850,000元，於畢節酒店轉讓協議日期的未償還本金額為人民幣241,850,000元
「畢節酒店股份代價」	指	具有本通函董事會函件「畢節酒店出售代價、付款條款及代價釐定基準」一段所賦予的涵義
「畢節酒店目標公司」	指	畢節越嘉房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司的非全資附屬公司

釋 義

「畢節酒店轉讓協議」	指	廣州城建、廣州越秀實業投資及畢節酒店目標公司就轉讓畢節酒店目標公司股權所訂立日期為二〇二六年五月一日的協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，根據香港法律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)
「完成」	指	根據該等轉讓協議完成出售事項
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該等轉讓協議向買方建議出售目標公司
「生效日期」	指	就南沙國際金融中心轉讓協議、雲谷產業園轉讓協議、智谷產業園轉讓協議、畢節酒店轉讓協議及康養轉讓協議而言，相關協議分別加蓋各自的公司印章並由該協議各訂約方的法定代表人或授權代表簽署，且獨立股東已於股東特別大會上通過批准該協議項下擬進行交易以及所有其他轉讓協議的決議案之日期
「股東特別大會」	指	將於二〇二六年六月十五日(星期一)上午十一時正(或於實際可行情況下緊隨於同一日期上午十時十五分於同一地點舉行之本公司股東週年大會或其任何延會結束後盡快)假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層宴會廳1-4舉行的股東大會，以考慮及酌情批准有關出售事項(包括批准該等轉讓協議)的相關決議案
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「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，並為本公司的非全資附屬公司
「廣州雋景」	指	廣州雋景一號房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「廣州造紙集團」	指	廣州造紙集團有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為廣州越秀的全資附屬公司
「廣州慶越」	指	廣州慶越房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司的非全資附屬公司
「廣州越創智數」	指	廣州越創智數信息科技有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司的非全資附屬公司
「廣州越秀健康」	指	廣州越秀健康科技有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為廣州越秀的全資附屬公司
「廣州越秀實業投資」	指	廣州越秀實業投資有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為廣州越秀的全資附屬公司
「廣州越秀智造」	指	廣州越秀智造科技有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為廣州越秀的全資附屬公司
「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多數股權

釋 義

「醫療保健知識產權」	指	截至康養轉讓協議日期，廣州越創智數擁有的康養客戶管理平台(包括軟件著作權康養客戶端管理平台V1.0)、越秀機構養老管理系統(包括軟件著作權越秀機構養老管理系統2.8.2、軟件著作權越秀機構養老移動軟件1.8.4)的所有權及知識產權，以及越秀地產醫院信息系統的所有權及該系統二次開發技術成果的知識產權
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即余立發先生、李家麟先生、劉漢銓先生及張建生先生)組成的董事會獨立委員會，旨在就出售事項向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「新百利」	指	新百利融資有限公司，一間根據證券及期貨條例獲發牌進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關出售事項的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除(i)廣州越秀及其聯繫人；及(ii)林昭遠先生以外之股東
「獨立估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，本公司委聘的獨立估值師
「康養完成」	指	根據康養轉讓協議完成向相關買方轉讓康養目標公司股權的登記
「康養完成日期」	指	康養完成落實當日
「康養出售代價」	指	具有本通函董事會函件「康養出售代價、付款條款及代價釐定基準」一段所賦予的涵義

釋 義

「康養貸款」	指	廣州城建根據廣州城建與康養目標公司之間的現有貸款安排向康養目標公司提供的免息貸款，金額為人民幣392,608,465.5元，於康養轉讓協議日期的未償還本金額為人民幣392,608,465.5元
「康養股份代價」	指	具有本通函董事會函件「康養出售代價、付款條款及代價釐定基準」一段所賦予的涵義
「康養目標公司」	指	康養目標公司A及康養目標公司B
「康養目標公司A」	指	廣州越秀康養產業投資控股有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司的非全資附屬公司
「康養目標公司B」	指	廣州越秀社區居家养老服务有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司的非全資附屬公司
「康養轉讓協議」	指	廣州城建、廣州越秀健康及康養目標公司就轉讓康養目標公司股權所訂立日期為二〇二六年五月一日的協議
「最後實際可行日期」	指	二〇二六年五月二十日，即確定本通函當中所載若干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
「南沙國際金融中心」	指	名為「越秀國際金融中心」的物業，位於中國廣東省廣州市南沙區海望路3號、7號及11號，以及停車位，其進一步詳情載於本通函董事會函件「有關該等物業及目標公司的資料」一節
「南沙國際金融中心完成」	指	根據南沙國際金融中心轉讓協議完成向相關買方轉讓南沙國際金融中心目標公司股權的登記

釋 義

「南沙國際金融中心完成日期」	指	南沙國際金融中心完成落實當日
「南沙國際金融中心股份代價」	指	具有本通函董事會函件「南沙國際金融中心股份代價、付款條款及代價釐定基準」一段所賦予的涵義
「南沙國際金融中心目標公司」	指	南沙國際金融中心目標公司A、南沙國際金融中心目標公司B及南沙國際金融中心目標公司C
「南沙國際金融中心目標公司A」	指	廣州南沙明越商業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「南沙國際金融中心目標公司B」	指	廣州南沙靈越商業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「南沙國際金融中心目標公司C」	指	廣州南沙景秀商業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「南沙國際金融中心轉讓協議」	指	廣州雋景、廣州造紙集團及南沙國際金融中心目標公司就轉讓南沙國際金融中心目標公司股權所訂立日期為二〇二六年五月一日的協議
「股東特別大會通告」	指	本通函所載有關藉以考慮及酌情批准出售事項、該等轉讓協議及其項下擬進行交易的股東特別大會的通告
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	出售事項所涉物業，其詳情載於本通函董事會函件「有關該等物業及目標公司的資料」一節
「買方」	指	廣州造紙集團、廣州越秀智造、廣州越秀實業投資及廣州越秀健康
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

釋 義

「S1棟樓宇」	指	位於雲谷產業園作配套商業用途的樓宇，建築面積約為5,465.71平方米，包括該物業範圍內的土地使用權(分攤)相關的所有權利及權益(包括附屬設施、設備、公共區域及公共設施內的權利及權益)
「S1棟樓宇出售代價」	指	具有本通函董事會函件「S1棟樓宇出售代價、付款條款及代價釐定基準」一段所賦予的涵義
「S1棟樓宇轉讓協議」	指	廣州慶越、雲谷產業園目標公司及廣州越秀智造就轉讓S1棟樓宇所訂立日期為二〇二六年五月一日的協議
「S1棟樓宇轉讓協議生效日期」	指	具有本通函「S1棟樓宇轉讓協議生效日期」一段所賦予的涵義
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	任何在本公司股東名冊上登記為持有普通股的人士
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	南沙國際金融中心目標公司、雲谷產業園目標公司、智谷產業園目標公司、畢節酒店目標公司及康養目標公司
「該等轉讓協議」	指	南沙國際金融中心轉讓協議、雲谷產業園轉讓協議、S1棟樓宇轉讓協議、智谷產業園轉讓協議、畢節酒店轉讓協議及康養轉讓協議
「賣方」	指	廣州雋景、廣州慶越、佳景環球及廣州城建

釋 義

「雲谷產業園」	指	名為「越秀南沙智能製造生產基地項目(二期)」的物業，位於中國廣東省廣州市南沙區篤學路南側及東涌大道北側，就本通函而言，其不包括S1棟樓宇
「雲谷產業園完成」	指	根據雲谷產業園轉讓協議完成向相關買方轉讓雲谷產業園目標公司股權的登記
「雲谷產業園完成日期」	指	雲谷產業園完成落實當日
「雲谷產業園股份代價」	指	具有本通函董事會函件「雲谷產業園股份代價、付款條款及代價釐定基準」一段所賦予的涵義
「雲谷產業園目標公司」	指	廣州盛越產業園區運營管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司的非全資附屬公司
「雲谷產業園轉讓協議」	指	廣州慶越、廣州越秀智造及雲谷產業園目標公司就轉讓雲谷產業園目標公司股權所訂立日期為二〇二六年五月一日的協議
「智谷產業園」	指	名為「智谷產業園」的物業，位於中國廣東省廣州市南沙區慶慧中路1號及3號以及創智三街1號
「智谷產業園完成」	指	根據智谷產業園轉讓協議完成向相關買方轉讓智谷產業園目標公司股權的登記
「智谷產業園完成日期」	指	智谷產業園完成落實當日

釋 義

「智谷產業園出售代價」	指	具有本通函董事會函件「智谷產業園出售代價、付款條款及代價釐定基準」一段所賦予的涵義
「智谷產業園貸款」	指	廣州城建根據廣州城建與智谷產業園目標公司之間的現有貸款安排向智谷產業園目標公司提供的免息貸款，金額為人民幣520,129,000元，於智谷產業園轉讓協議日期的未償還本金額為人民幣520,129,000元
「智谷產業園股份代價」	指	具有本通函董事會函件「智谷產業園出售代價、付款條款及代價釐定基準」一段所賦予的涵義
「智谷產業園目標公司」	指	廣州佳崇經濟信息諮詢有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「智谷產業園轉讓協議」	指	佳景環球、廣州越秀智造、智谷產業園目標公司及廣州城建就轉讓智谷產業園目標公司股權所訂立日期為二〇二六年五月一日的協議
「%」	指	百分比



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

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

執行董事

林昭遠(董事長)

朱輝松

江國雄

賀玉平

陳靜

劉艷

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

蘇俊杰

獨立非執行董事

余立發

李家麟

劉漢銓

張建生

敬啟者：

主要及關連交易 — 透過轉讓目標公司出售資產及業務

緒言

茲提述該公告。於二〇二六年五月一日，各相關賣方與各相關買方訂立相關轉讓協議，據此，相關賣方有條件同意出售，而相關買方有條件同意收購於目標公司的股權。

南沙國際金融中心轉讓協議、雲谷產業園轉讓協議、智谷產業園轉讓協議、畢節酒店轉讓協議及康養轉讓協議均自生效日期起生效，而S1棟樓宇轉讓協議則自S1棟樓宇轉讓協議生效日期起生效。各份轉讓協議互為條件，並應待(其

董事會函件

中包括)獨立股東於股東特別大會上通過批准所有轉讓協議項下擬進行交易的決議案後，方告生效。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)：(i)有關出售事項的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就出售事項、該等轉讓協議及其項下擬進行的交易致獨立股東的意見及推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就出售事項、該等轉讓協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)獨立估值師就出售事項所涉及資產及目標公司股權編製的估值報告；及(v)股東特別大會通告。

轉讓南沙國際金融中心

南沙國際金融中心轉讓協議的主要條款載列如下：

日期

二〇二六年五月一日

訂約方

廣州雋景(作為賣方)、廣州造紙集團(作為買方)及南沙國際金融中心目標公司(作為目標公司)。

將予出售的資產

根據南沙國際金融中心轉讓協議，在於股東特別大會上獲得獨立股東批准前提下，廣州雋景同意出售，而廣州造紙集團同意購買於南沙國際金融中心目標公司各自的全部股權，該等南沙國際金融中心目標公司為南沙國際金融中心所涉土地使用權及所有權權利的登記合法擁有人。

南沙國際金融中心股份代價、付款條款及代價釐定基準

出售南沙國際金融中心目標公司的代價為人民幣1,934,387,600元，須以現金支付(「南沙國際金融中心股份代價」)。

南沙國際金融中心股份代價乃由訂約方經公平磋商後釐定，當中考慮(其中包括)獨立估值師採用資產基礎法評估的該等南沙國際金融中心目標公司股權於二〇二六年三月三十一日的評估值約人民幣18.96億元，並已考慮南沙國際金融中心的評估值以及本通函董事會函件「進行出售事項的理由及裨益」一節所載進行出售事項的理由及裨益。獨立估價師採用收益法釐定的南沙國際

董事會函件

金融中心(即南沙國際金融中心目標公司持有的相關物業)於二〇二六年三月三十一日的評估值約人民幣16.89億元。

有關估值的進一步資料，請參閱通函附錄二A及附錄二B分別載列的該等物業的估值報告及於南沙國際金融中心目標公司股權的估值報告。

廣州造紙集團應於生效日期起計五個工作日內將南沙國際金融中心股份代價支付至廣州雋景指定的賬戶。

完成的先決條件

南沙國際金融中心完成受南沙國際金融中心轉讓協議項下的條件限制，並待該條件獲達成後方告作實，即廣州雋景在南沙國際金融中心轉讓協議項下所作之聲明及保證於南沙國際金融中心轉讓協議簽署之日在所有重大方面維持真實及準確。

廣州造紙集團可書面豁免上述先決條件，且該豁免之條件將被視為已獲達成。

出售事項的完成

在南沙國際金融中心轉讓協議項下的先決條件獲達成的前提下，廣州造紙集團須按廣州雋景指定的時限，配合提供廣州造紙集團就南沙國際金融中心目標公司股權轉讓登記所需提供的所有文件。於廣州雋景收到廣州造紙集團提供的上述文件且廣州造紙集團已全額支付南沙國際金融中心股份代價後的四個工作日內，廣州雋景須向相關市場監督管理局申請辦理南沙國際金融中心目標公司的股權轉讓登記。南沙國際金融中心完成應於南沙國際金融中心目標公司之股權轉讓予廣州造紙集團之登記手續完成當日落實。

轉讓雲谷產業園及S1棟樓宇

轉讓雲谷產業園

雲谷產業園轉讓協議的主要條款載列如下：

日期

二〇二六年五月一日

訂約方

廣州慶越(作為賣方)、廣州越秀智造(作為買方)及雲谷產業園目標公司(作為目標公司)。

將予出售的資產

根據雲谷產業園轉讓協議，在於股東特別大會上獲得獨立股東批准前提下，廣州慶越同意出售，而廣州越秀智造同意購買於雲谷產業園目標公司的全部股權，雲谷產業園目標公司為相關雲谷產業園土地使用權及所有權權利的登記合法擁有人，並將於完成自廣州慶越轉讓該等權利後成為S1棟樓宇的土地使用權及所有權權利的登記合法擁有人。本集團就雲谷產業園的原始收購成本約為人民幣636.57百萬元。

雲谷產業園股份代價、付款條款及代價釐定基準

出售雲谷產業園目標公司的代價為人民幣1,085,613,600元，須以現金支付（「雲谷產業園股份代價」）。

雲谷產業園股份代價乃由訂約方經公平磋商後釐定，當中考慮（其中包括）獨立估值師採用資產基礎法評估的雲谷產業園目標公司股權於二〇二六年三月三十一日的評估值約人民幣10.85億元，並已考慮雲谷產業園的評估值以及本通函董事會函件「進行出售事項的理由及裨益」一節所載進行出售事項的理由及裨益。獨立估價師採用收益法釐定的雲谷產業園（即雲谷產業園目標公司持有的相關物業）於二〇二六年三月三十一日的評估值約人民幣990百萬元。

有關估值的進一步資料，請參閱通函附錄二A及附錄二B分別載列的該等物業的估值報告及於雲谷產業園目標公司股權的估值報告。

廣州越秀智造應於生效日期起計五個工作日內將雲谷產業園股份代價支付至廣州慶越指定的賬戶。

完成的先決條件

雲谷產業園完成受雲谷產業園轉讓協議項下條件限制，並待該條件獲達成後方告作實，即廣州慶越在雲谷產業園轉讓協議項下所作之聲明及保證於雲谷產業園轉讓協議簽署之日在所有重大方面維持真實及準確。

廣州越秀智造可書面豁免上述先決條件，且該豁免之條件將被視為已獲達成。

出售事項的完成

在雲谷產業園轉讓協議項下的先決條件獲達成的前提下，廣州越秀智造須按廣州慶越指定的時限，配合提供廣州越秀智造就雲谷產業園目標公司股權轉讓登記所需提供的所有文件。於廣州慶越收到廣州越秀智造上述文件，且廣州越秀智造已全額支付雲谷產業園股份代價後的四個工作日內，廣州慶越須向相關市場監督管理局申請辦理雲谷產業園目標公司的股權轉讓登記。雲谷產業園完成應於雲谷產業園目標公司之股權轉讓予廣州越秀智造之登記手續完成當日落實。

轉讓S1棟樓宇

S1棟樓宇轉讓協議的主要條款載列如下：

日期

二〇二六年五月一日

訂約方

廣州慶越(作為賣方)、雲谷產業園目標公司(作為買方)及廣州越秀智造(作為雲谷產業園轉讓協議的買方)。

將予出售的資產

根據S1棟樓宇轉讓協議，待達成下文「S1棟樓宇轉讓協議生效日期」一段所載的條件後，廣州慶越同意出售，而雲谷產業園目標公司同意購買於S1棟樓宇的土地使用權及所有權權利。於最後實際可行日期，將S1棟樓宇的物業所有權登記在廣州慶越名下的初始登記已完成。本集團就S1棟樓宇的原始收購成本約為人民幣39.11百萬元。

S1棟樓宇轉讓協議生效日期

S1棟樓宇轉讓協議將於S1棟樓宇轉讓協議經各訂約方加蓋各自的公司印章並由其各自的法定代表人或授權代表簽署日期，且下列條件達成之時生效（「S1棟樓宇轉讓協議生效日期」），而S1棟樓宇轉讓協議生效日期應為最後一項條件達成之日：

- (a) （如適用）獨立股東已於股東特別大會上通過決議案，批准該協議項下擬進行的交易；
- (b) 根據雲谷產業園轉讓協議，雲谷產業園完成已落實；
- (c) 廣州慶越已完成S1棟樓宇物業所有權的初始登記；及
- (d) 獨立股東已於股東特別大會上通過批准其他轉讓協議項下擬進行交易的決議案。

於最後實際可行日期，第(c)段所述條件已達成。

S1棟樓宇出售代價、付款條款及代價釐定基準

出售S1棟樓宇的代價為人民幣58,212,000元，須以現金支付（「S1棟樓宇出售代價」）。

S1棟樓宇出售代價乃經訂約方按公平原則磋商後釐定，當中已考慮（其中包括）獨立估值師採用收益法評定的S1棟樓宇於二〇二六年三月三十一日之評估值約人民幣48.10百萬元；以及本通函董事會函件「進行出售事項的理由及裨益」一節所載進行出售事項的理由及裨益。

有關估值的進一步資料，請參閱通函附錄二A載列的該等物業的估值報告。

S1棟樓宇出售代價應由雲谷產業園目標公司於S1棟樓宇轉讓協議生效日期起計五個工作日內，支付至廣州慶越指定的賬戶。

出售事項之完成

在S1棟樓宇轉讓協議已生效的前提下，廣州慶越應於雲谷產業園目標公司全額支付S1棟樓宇出售代價後五個工作日內，按照S1棟樓宇轉讓協議所訂明的交付條件（包括樓宇狀況、附屬設施及設備、文件及鑰匙，以及物業管理費、

董事會函件

水電費等未結清費用的結算)向雲谷產業園目標公司交付S1棟樓宇。待雲谷產業園目標公司驗收後，訂約雙方須簽署S1棟樓宇轉讓協議所載的資產交付確認書。

於廣州慶越收到S1棟樓宇出售代價且訂約雙方簽署資產交付確認書後三個工作日內，訂約雙方須共同向不動產登記機關申請辦理S1棟樓宇所有權轉移及登記至雲谷產業園目標公司名下。

轉讓智谷產業園

智谷產業園轉讓協議的主要條款載列如下：

日期

二〇二六年五月一日

訂約方

佳景環球(作為賣方)、廣州越秀智造(作為買方)、智谷產業園目標公司(作為目標公司)及廣州城建(作為智谷產業園貸款的貸方)。

將予出售的資產

根據智谷產業園轉讓協議，在於股東特別大會上獲得獨立股東批准前提下：
(i)佳景環球同意出售，而廣州越秀智造同意購買於智谷產業園目標公司的全部股權，智谷產業園目標公司全資擁有廣州越秀產業發展有限公司，而廣州越秀產業發展有限公司為相關智谷產業園所涉土地使用權及所有權權利的登記合法擁有人；及(ii)廣州越秀智造同意透過按等額基準提供金額相等於智谷產業園貸款未償還本金總額的專項貸款，促使智谷產業園目標公司向廣州城建償還智谷產業園貸款。

智谷產業園出售代價、付款條款及代價釐定基準

出售智谷產業園目標公司的代價(「智谷產業園出售代價」)等於下列各項之總和：(1)出售於智谷產業園目標公司股權所得款項，須以現金支付，金額為人民幣453,224,700元(「智谷產業園股份代價」)；及(2)智谷產業園貸款之償還金額(為

董事會函件

於智谷產業園轉讓協議日期按等額基準智谷產業園貸款之未償還本金總額)，金額為人民幣520,129,000元，須以現金支付。

智谷產業園股份代價乃由訂約方經公平磋商後釐定，當中考慮多項因素，包括(其中包括)獨立估值師採用資產基礎法評估的智谷產業園目標公司股權於二〇二六年三月三十一日的評估值約人民幣395.62百萬元，並已考慮智谷產業園的評估值，以及本通函董事會函件「進行出售事項的理由及裨益」一節所載進行出售事項的理由及裨益。智谷產業園(即智谷產業園目標公司透過其附屬公司持有的相關物業)由獨立估值師採用收益法釐定於二〇二六年三月三十一日之評估值約為人民幣12.73億元。

有關估值的進一步資料，請參閱通函附錄二A及附錄二B分別載列的該等物業的估值報告及於智谷產業園目標公司股權的估值報告。

智谷產業園股份代價應由廣州越秀智造於生效日期起計五個工作日內，支付至在香港註冊成立的佳景環球指定的賬戶，惟須以完成智谷產業園目標公司的相關稅務申報及外匯登記為條件。考慮到境外款項結算可能所需的處理時間，倘付款延遲的原因並非歸因於廣州越秀智造(包括但不限於稅務申報及繳納義務以及外匯管理機構規定的先決條件)，則智谷產業園股份代價的付款時間可延長不超過30日。

自智谷產業園完成起計三個工作日內，廣州越秀智造應向智谷產業園目標公司提供專項貸款，金額相等於智谷產業園貸款的未償還本金總額，而智谷產業園目標公司應於收到該專項貸款後，於同日即時將該專項貸款用於向廣州城建償還智谷產業園貸款。

完成的先決條件

智谷產業園完成受智谷產業園轉讓協議項下條件限制，並待該條件獲達成後方告作實，即佳景環球在智谷產業園轉讓協議項下所作之聲明及保證於智谷產業園轉讓協議簽署之日在所有重大方面維持真實及準確。

廣州越秀智造可書面豁免上述先決條件，且該豁免之條件將被視為已獲達成。

出售事項的完成

於生效日期起計三個工作日內，在智谷產業園轉讓協議項下的先決條件獲達成的前提下，廣州越秀智造須配合提供廣州越秀智造就智谷產業園目標公司股權轉讓登記所需提供的所有文件。佳景環球於收到上述文件後，須盡快向相關市場監督管理局申請辦理智谷產業園目標公司的股權轉讓登記。智谷產業園完成應於智谷產業園目標公司之股權轉讓予廣州越秀智造之登記手續完成當日落實。

過渡安排

自智谷產業園目標公司的股權登記至廣州越秀智造名下之日起，直至佳景環球收到智谷產業園股份代價且智谷產業園貸款獲悉數償還止，智谷產業園目標公司的印章應由雙方共同保管，存放於安全保險櫃內，保險櫃鑰匙由佳景環球指定人士持有，密碼則由廣州越秀智造設定。使用該等印章將須經雙方書面同意。

於收到智谷產業園股份代價及智谷產業園貸款獲悉數償還後，佳景環球應交付與智谷產業園目標公司有關的所有文件，包括(其中包括)公司文件及印章、土地使用及建築證書、合約及財務記錄。

轉讓畢節酒店

畢節酒店轉讓協議的主要條款載列如下：

日期

二〇二六年五月一日

訂約方

廣州城建(作為賣方)、廣州越秀實業投資(作為買方)及畢節酒店目標公司(作為目標公司)。

將予出售的資產

根據畢節酒店轉讓協議，在於股東特別大會上獲得獨立股東批准前提下：
(i)廣州城建同意出售，而廣州越秀實業投資同意購買於畢節酒店目標公司的全部股權，畢節酒店目標公司為相關畢節酒店所涉土地使用權及所有權權利的登記合法擁有人；及(ii)廣州越秀實業投資同意透過按等額基準提供金額相等於

董事會函件

畢節酒店貸款未償還本金總額的專項貸款，促使畢節酒店目標公司向廣州城建償還畢節酒店貸款。

畢節酒店出售代價、付款條款及代價釐定基準

出售畢節酒店目標公司的代價(「畢節酒店出售代價」)等於下列各項之總和：(1)出售於畢節酒店目標公司股權所得款項，須以現金支付，金額為人民幣2,721,600元(「畢節酒店股份代價」)；及(2)畢節酒店貸款之償還金額(為於畢節酒店轉讓協議日期按等額基準畢節酒店貸款之未償還本金總額)，金額為人民幣241,850,000元，須以現金支付。

畢節酒店股份代價乃由訂約方經公平磋商後釐定，當中考慮(其中包括)獨立估值師採用資產基礎法評估的畢節酒店目標公司股權於二〇二六年三月三十一日的名義評估值，並已考慮畢節酒店的評估值，以及本通函董事會函件「進行出售事項的理由及裨益」一節所載進行出售事項的理由及裨益。畢節酒店(即畢節酒店目標公司持有的相關物業)由獨立估值師採用貼現現金流量法釐定於二〇二六年三月三十一日之評估值約人民幣225.7百萬元。

有關估值的進一步資料，請參閱通函附錄二A及附錄二B分別載列的該等物業的估值報告及於畢節酒店目標公司股權的估值報告。

畢節酒店股份代價應由廣州越秀實業投資於生效日期起計五個工作日內支付至廣州城建指定的賬戶。

自畢節酒店完成起計三個工作日內，廣州越秀實業投資應向畢節酒店目標公司提供專項貸款，金額相等於畢節酒店貸款的未償還本金總額，而畢節酒店目標公司應於收到該專項貸款後，於同日即時將該專項貸款用於向廣州城建償還畢節酒店貸款。

完成的先決條件

畢節酒店完成受畢節酒店轉讓協議項下的條件限制，並待該條件獲達成後方告作實，即廣州城建在畢節酒店轉讓協議項下所作之聲明及保證於畢節酒店轉讓協議簽署之日在所有重大方面維持真實及準確。

廣州越秀實業投資可書面豁免上述先決條件，且該豁免之條件將被視為已獲達成。

出售事項的完成

在畢節酒店轉讓協議項下的先決條件獲達成的前提下，廣州越秀實業投資須按廣州城建指定的時限，配合提供廣州越秀實業投資就畢節酒店目標公司股權轉讓登記所需提供的所有文件。於廣州城建收到廣州越秀實業投資上述文件，且廣州越秀實業投資已全額支付畢節酒店股份代價後的四個工作日內，廣州城建須向相關市場監督管理局申請辦理畢節酒店目標公司的股權轉讓登記。畢節酒店完成應於畢節酒店目標公司之股權轉讓予廣州越秀實業投資之登記手續完成當日落實。

轉讓康養目標公司

康養轉讓協議的主要條款載列如下：

日期

二〇二六年五月一日

訂約方

廣州城建(作為賣方)、廣州越秀健康(作為買方)及康養目標公司(作為目標公司)。

將予出售的資產

根據康養轉讓協議，在於股東特別大會上獲得獨立股東批准前提下：(i)廣州城建同意出售，而廣州越秀健康同意購買於各康養目標公司的全部股權，其直接或間接持有42家被投資公司；及(ii)廣州越秀健康同意透過按等額基準提供金額相等於康養貸款未償還本金總額的專項貸款，促使康養目標公司向廣州城建償還康養貸款。

康養出售代價、付款條款及代價釐定基準

出售康養目標公司的代價(「康養出售代價」)等於下列各項之總和：(1)出售於康養目標公司股權所得款項，須以現金支付，金額為人民幣2,838,200元(「康養股份代價」)；及(2)康養貸款之償還金額(為於康養轉讓協議日期按等額基準康養貸款之未償還本金總額)，金額為人民幣392,608,465.5元，須以現金支付。

董事會函件

康養股份代價乃由訂約方經公平磋商後釐定，當中考慮(其中包括)獨立估值師採用資產基礎法評估的康養目標公司於二〇二六年三月三十一日的名義評估值；及本通函董事會函件「進行出售事項的理由及裨益」一節所載進行出售事項的理由及裨益。

有關估值的進一步資料，請參閱通函附錄二B載列的於康養目標公司股權的估值報告。

雙方已達成協議，廣州城建應促使廣州越創智數盡快且不遲於康養完成時完成以現金代價人民幣9,084,512.10元(包括轉讓價格人民幣8,570,294.43元及增值稅人民幣514,217.67元)將醫療保健知識產權轉讓予康養目標公司A。該代價乃由訂約方經公平磋商後釐定，當中已考慮(其中包括)獨立估值師採用成本法項下的重置成本法評估的醫療保健知識產權於二〇二六年三月三十一日的評估值人民幣8,493,000元。有關估值的進一步資料，請參閱通函附錄二C載列的醫療保健知識產權的估值報告。於最後實際可行日期，廣州越創智數已完成將醫療保健知識產權轉讓予康養目標公司A。

醫療保健知識產權包含一套專門為支援安老院舍管理及提供全面養老服務而開發的軟件應用程序，包括(i)越秀機構養老管理系統，其透過接待登記、床位管控、入院辦理、服務排班及費用結算等功能，為養老業務的全流程營運提供支持；(ii)康養客戶管理平台，其透過小程序為長者住戶及其家屬提供賬單查詢與支付、探訪預約及住戶健康動態更新等服務；及(iii)越秀地產醫院信息系統，其作為院內醫療管理的核心平台，覆蓋門診、住院及計費管理場景，並輔以醫生及護士的綜合工作站。醫療保健知識產權一直僅由主要從事醫療、護理及養老業務的投資、營運及管理的康養目標公司使用，且與康養目標公司的核心業務營運密不可分。因此，轉讓醫療保健知識產權乃本集團透過轉讓康養目標公司而出售其醫療、護理及養老業務的附帶事項，預期不會對本集團的核心業務營運造成任何重大影響。

廣州越秀健康應於生效日期起計五個工作日內將康養股份代價支付至廣州城建指定的賬戶。

董事會函件

自康養完成起計三個工作日內，廣州越秀健康應向康養目標公司提供專項貸款，金額相等於康養貸款的未償還本金總額，而康養目標公司應於收到該專項貸款後，於同日即時將該專項貸款用於向廣州城建償還康養貸款。

完成的先決條件

康養完成受康養轉讓協議項下的條件限制，並待該條件獲達成後方告作實，即廣州城建在康養轉讓協議項下所作之聲明及保證於康養轉讓協議簽署之日在所有重大方面維持真實及準確。

廣州越秀健康可書面豁免上述先決條件，且該豁免之條件將被視為已獲達成。

出售事項的完成

在康養轉讓協議的先決條件獲達成的前提下，廣州越秀健康須按廣州城建指定的時限，配合提供廣州越秀健康就康養目標公司股權轉讓登記所需提供的文件。於廣州城建收到廣州越秀健康上述文件，且廣州越秀健康已全額支付康養股份代價後的四個工作日內，廣州城建須向相關市場監督管理局申請辦理康養目標公司的股權轉讓登記。康養完成應於康養目標公司之股權轉讓予廣州越秀健康之登記手續完成當日落實。

有關該等物業及目標公司的資料

該等物業

南沙國際金融中心位於中國廣東省廣州市南沙區海望路3號、7號及11號，總建築面積為128,639.18平方米，包括一幢地面以上41層高辦公大樓及一幢地面以上29層高辦公大樓，均座落於一項地面以上兩層高商業物業之上，並附帶一層地庫(配備685個停車位)。其位於靈山島尖，該處為大灣區重要戰略位置南沙區的新興商業及金融區。

雲谷產業園位於中國廣東省廣州市南沙區篤學路南側及東涌大道北側，地盤面積為25,724.00平方米，包括：(a) 10幢具產業園及附屬商業功能的樓宇及地庫，總建築面積約為121,322.17平方米；及(b) S1棟樓宇，該樓宇為附屬商業用途，建築面積約為5,465.71平方米，於二〇二六年三月三十一日的未經審核賬面值

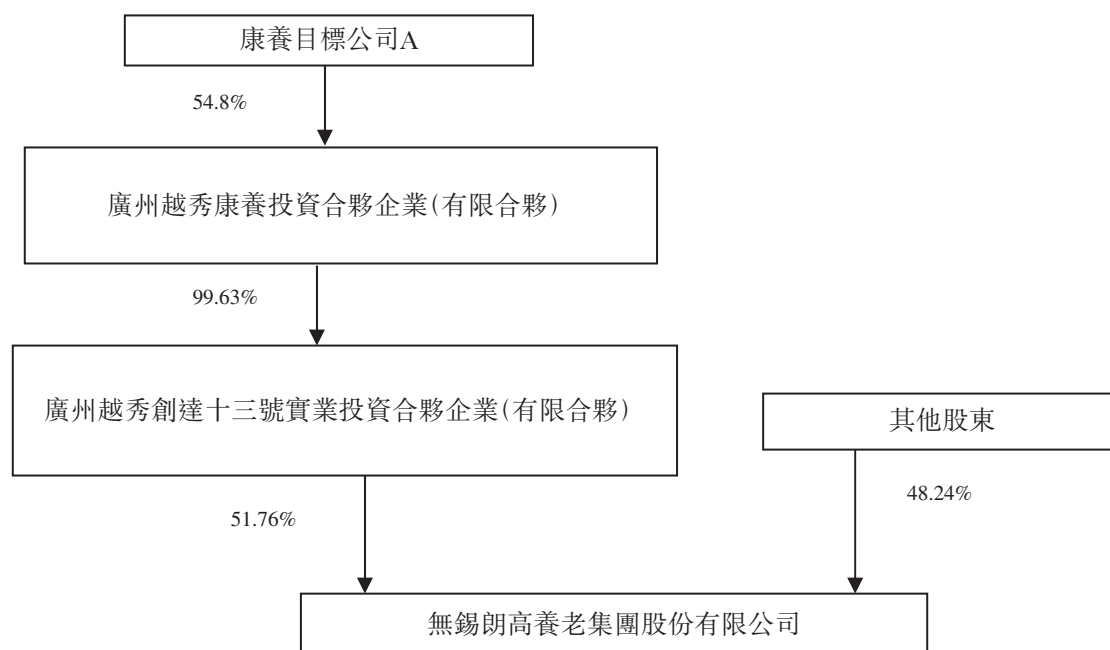
董事會函件

為人民幣39,112,832元。該產業園位於慶盛樞紐，該處為廣東省省會廣州市的新科技及創新產業區，亦是大灣區的重要戰略位置。

智谷產業園位於中國廣東省廣州市南沙區慶慧中路1號及3號以及創智三街1號，地盤面積為41,114.00平方米，包括11幢具有產業園功能的樓宇及地庫，總建築面積約為160,185.77平方米。其位於慶盛樞紐，該處為廣東省省會廣州市的新興科技創新產業區，亦為大灣區重要戰略位置。

畢節酒店位於中國貴州省畢節市大方縣黃平路南側、錦繡路西側，地盤面積為18,916.00平方米，由一幢六層高的地上酒店大樓組成，建築面積約為24,477.77平方米。畢節酒店集200間客房、餐廳及宴會廳於一身，自二〇二三年起投入營運。該酒店位於貴州省國家5A級風景區百里杜鵑風景區。

各康養目標公司(直接或間接持有42家被投資公司)主要從事醫療、護理及養老業務的投資、營運及管理。該等被投資公司中包括在全國中小企業股份轉讓系統上市的無錫朗高養老集團股份有限公司(股票代碼：839367.NQ)。無錫朗高養老集團股份有限公司的簡化股權架構載列如下：



董事會函件

目標公司

以下所載為就相關目標公司而言按合併基準呈列目標公司各自截至二〇二四年及二〇二五年十二月三十一日止兩個財政年度或截至二〇二六年三月三十一日止期間(如適用)的未經審核財務資料概要：

南沙國際金融中心目標公司A

	截至二〇二四年 十二月三十一日 止財政年度/ 於二〇二四年 十二月三十一日 (人民幣千元)	截至二〇二五年 十二月三十一日 止財政年度/ 於二〇二五年 十二月三十一日 (人民幣千元)
營業收入	743	16,336
除稅前虧損淨額	(6,113)	(62,251)
除稅後虧損淨額	(4,585)	(46,689)
資產總值	744,469	698,040
資產淨值	743,644	696,956

南沙國際金融中心目標公司B

	截至二〇二四年 十二月三十一日 止財政年度/ 於二〇二四年 十二月三十一日 (人民幣千元)	截至二〇二五年 十二月三十一日 止財政年度/ 於二〇二五年 十二月三十一日 (人民幣千元)
營業收入	—	—
除稅前盈利/(虧損)淨額	2,249	(5,900)
除稅後盈利/(虧損)淨額	1,687	(4,425)
資產總值	25,977	21,683
資產淨值	25,918	21,493

董事會函件

南沙國際金融中心目標公司C

	截至二〇二四年 十二月三十一日 止財政年度/ 於二〇二四年 十二月三十一日 (人民幣千元)	截至二〇二五年 十二月三十一日 止財政年度/ 於二〇二五年 十二月三十一日 (人民幣千元)
營業收入	1,557	34,248
除稅前純利	223,113	239
除稅後純利	167,335	179
資產總值	1,584,270	1,584,663
資產淨值	1,582,610	1,582,789

雲谷產業園目標公司

	於成立日期起至二〇二六年 三月三十一日止期間/ 於二〇二六年三月三十一日 (人民幣千元)
營業收入	—
除稅前虧損淨額	(137)
除稅後虧損淨額	(137)
資產總值	731,518
資產淨值	731,381

附註：雲谷產業園目標公司於二〇二六年一月十五日成立。

智谷產業園目標公司(包括其附屬公司)

	截至二〇二四年 十二月三十一日 止財政年度/ 於二〇二四年 十二月三十一日 (人民幣千元)	截至二〇二五年 十二月三十一日 止財政年度/ 於二〇二五年 十二月三十一日 (人民幣千元)
營業收入	15,108	42,648
除稅前純利	329,604	92,088
除稅後純利	247,313	69,081
資產總值	1,153,862	1,584,531
資產淨值	218,917	287,998

董事會函件

畢節酒店目標公司

	截至二〇二四年 十二月三十一日 止財政年度/ 於二〇二四年 十二月三十一日 (人民幣千元)	截至二〇二五年 十二月三十一日 止財政年度/ 於二〇二五年 十二月三十一日 (人民幣千元)
營業收入	1,011	4,043
除稅前虧損淨額	(5,519)	(2,814)
除稅後虧損淨額	(4,139)	(2,111)
資產總值	256,444	255,508
資產淨值/(負債淨額)	2,072	(39)

康養目標公司A(包括其附屬公司)

	截至二〇二四年 十二月三十一日 止財政年度/ 於二〇二四年 十二月三十一日 (人民幣千元)	截至二〇二五年 十二月三十一日 止財政年度/ 於二〇二五年 十二月三十一日 (人民幣千元)
營業收入	101,970	145,155
除稅前虧損淨額	(92,347)	(39,444)
除稅後虧損淨額	(84,536)	(31,653)
資產總值	1,100,149	920,150
負債淨額	(84,905)	(116,558)

康養目標公司B

	截至二〇二四年 十二月三十一日 止財政年度/ 於二〇二四年 十二月三十一日 (人民幣千元)	截至二〇二五年 十二月三十一日 止財政年度/ 於二〇二五年 十二月三十一日 (人民幣千元) ^{附註}
營業收入	10,314	14,888
除稅前盈利/(虧損)淨額	92	(824)
除稅後盈利/(虧損)淨額	721	(824)
資產總值	65,738	64,382
負債淨額	(16,299)	(17,123)

董事會函件

附註：康養目標公司B已就向康養目標公司A提供培訓服務自康養目標公司A收取人民幣450,000元，並擁有一筆應收康養目標公司A一間附屬公司的款項，金額為人民幣3.60百萬元，有關款項為免息、無固定還款期的內部公司間結餘。

出售事項的財務影響

預計本集團將錄得(除稅後)收益約人民幣108百萬元，該金額乃基於股份代價人民幣3,537百萬元與目標公司於二〇二五年十二月三十一日或二〇二六年三月三十一日的未經審核財務報表的資產淨值之間的差額(即約人民幣3,226百萬元，減估計就出售事項應付的企業所得稅、土地增值稅及其他適用稅項(即約人民幣203百萬元))。由於出售事項，本集團的資產總值預計將減少約人民幣5,900百萬元，而本集團的資產淨值預計將增加約人民幣108百萬元。此外，本集團的盈利預計將增加約人民幣108百萬元。出售事項的實際財務影響有待審核，並待出售事項完成時確定，因此可能與上文所述金額有所不同。

預期出售事項的所得款項淨額人民幣44.6億元將使本集團於二〇二五年十二月三十一日的資本負債比率由約40.8%下降至39.3%。透過出售目標公司及該等物業收回資本，有助於優化資本結構，從而提升財務靈活性，並可能降低利息支出，進而鞏固本集團的財務狀況。

於完成後，本公司將不再於目標公司及該等物業擁有任何權益。因此，目標公司將不再為本公司的附屬公司，而目標公司的財務業績將不再綜合併入本公司的財務業績。

所得款項用途

預計出售事項所得款項(為南沙國際金融中心股份代價、雲谷產業園股份代價、S1樓宇出售代價、智谷產業園出售代價、畢節酒店出售代價及康養出售代價的總和)淨額(經扣除出售事項相關之交易成本、開支及稅項)約為人民幣4,460百萬元，其中約人民幣400百萬元將用於償還賣方的現有債務，該等債務主要包括結欠獨立第三方銀行的借款約人民幣400百萬元。出售事項餘下所得款項淨額約人民幣4,060百萬元將用作本集團的營運資金，主要用於支付地價及施工費。

進行出售事項的理由及裨益

於建議進行出售事項前，本集團考慮多種替代方案，包括透過公開招標或競標拍賣方式，將該等物業出售予獨立第三方。然而，鑑於當前市場狀況及執行風險，以及覓得有意接手整個投資組合的買方存在困難，該等方案被認為較為不利。同樣，於商業上合理的時限內透過公開招標程序物色及確定第三方買方，將極具挑戰性。相較之下，協商交易架構能提供更大的執行確定性，更好地掌控時間與溝通。因此，本集團認為，在不進行公開招標或拍賣流程的情況下，與已知交易對手協商出售事項符合本集團及股東的利益。

本公司已評估出售事項的交易條款及架構，並認為出售事項乃按一般商業條款、在公平交易原則下進行，屬公平合理，並符合本集團及股東的整體最佳利益。

本集團致力於實現長期可持續發展。為積極應對行業週期性變化，本集團持續優化其資產結構及資源配置，盤活存量資產，提升資產周轉效率。本集團堅持聚焦核心業務發展，本次出售之資產及業務雖具發展潛力，但仍處於孵化培育階段。為降低對本集團營運資金之需求，本集團擬實施本次出售。本次交易係本集團為提升整體財務韌性與資本使用效率而採取之主動策略性舉措，預計將為本集團帶來約人民幣44.6億元淨現金流入。

南沙國際金融中心、雲谷產業園(包括S1棟樓宇)及智谷產業園均位於廣東省廣州市南沙區，為長期持有且周轉相對較慢的商業物業。透過出售該等資產實現的資金回籠將用作本集團住宅開發核心業務，持續鞏固及提升本集團的市場競爭力。

畢節酒店位於貴州省畢節市，不屬於本集團主營業務所在區域，為非核心區域的非核心資產。廣州越秀已在當地佈局現代生豬養殖全產業鏈項目，具備堅實的產業基礎及良好的區域協同條件。將畢節酒店出售予廣州越秀，將有助於本集團優化其業務佈局，精簡管理鏈條，提升營運及管理效率，並進一步聚焦核心區域及其主營業務的發展。

國內康養行業屬新興行業，仍處於早期孵化及培育階段，需要較長的發展週期方能逐步走向成熟。將康養業務出售予廣州越秀，一方面能使本集團進一步聚焦房地產核心主業，集中資源提升其核心競爭力及經營質效；另一方面，

可借助廣州越秀在資金實力、資源整合、產業協同及品牌影響力等方面的綜合優勢，提升康養業務的發展能級，加快業務佈局與規模化拓展。

經計及上述理由及裨益，董事(不包括林昭遠先生(執行董事及本公司董事長，彼亦為廣州越秀之董事、副董事長及總經理，被視為在出售事項中擁有重大權益，故已就本公司相關董事會決議案放棄投票))認為，出售事項的條款屬一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關出售事項各方的資料

有關本集團、賣方及目標公司的資料

本公司為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)。本集團主要從事發展、出售及管理物業及持有投資物業。在「成就美好生活」的品牌使命引領下，本集團已策略性地佈局大灣區、華東、中西部及北方地區。

廣州雋景為一間於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司。其主要從事於南沙國際金融中心目標公司的投資控股。

南沙國際金融中心目標公司各自為一間於中國成立的有限公司，由廣州雋景全資擁有，主要從事於南沙國際金融中心的投資控股。

廣州慶越為一間於中國成立的有限公司，並為本公司的非全資附屬公司。其主要從事於雲谷產業園目標公司的投資控股。

雲谷產業園目標公司為一間於中國成立的有限公司，由廣州慶越全資擁有，主要從事於雲谷產業園的投資控股。

佳景環球為一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司。其主要從事於智谷產業園目標公司的投資控股。

智谷產業園目標公司為一間於中國成立的有限公司，由佳景環球全資擁有，主要從事於智谷產業園的投資控股。

董事會函件

廣州城建為一間於中國成立的有限公司，並為本公司的非全資附屬公司。其主要從事物業發展。

畢節酒店目標公司為一間於中國成立的有限公司，由廣州城建全資擁有，主要從事於畢節酒店的投資控股。

各康養目標公司為一間於中國成立的有限公司，由廣州城建全資擁有，主要從事醫療、護理及養老業務的投資、營運及管理。

有關買方的資料

廣州造紙集團為一間於中國成立的有限公司，並為廣州越秀的全資附屬公司。其主要從事造紙業務。

廣州越秀智造為一間於中國成立的有限公司，並為廣州越秀的全資附屬公司。其主要從事高端智能製造業務的孵化及投資控股。

廣州越秀實業投資為一間於中國成立的有限公司，並為廣州越秀的全資附屬公司。其主要從事物業投資控股。

廣州越秀健康為一間於中國成立的有限公司，並為廣州越秀的全資附屬公司。其主要從事生命健康行業內的投資控股業務。

廣州越秀(本公司、廣州造紙集團、廣州越秀智造、廣州越秀實業投資及廣州越秀健康各自的最終控股股東)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多數股權。廣州越秀及其附屬公司擁有以金融、地產、交通為三大支柱主業，食品、大健康、高端智造為三大孵化主業的「3+3」產業體系。

上市規則的涵義

由於有關出售事項的最高適用百分比率超過25%但低於75%，故出售事項及其項下擬進行的交易構成本公司一項主要交易。因此，出售事項及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告及股東批准規定。

廣州越秀為本公司的最終控股股東。廣州造紙集團、廣州越秀智造、廣州越秀實業投資及廣州越秀健康各自均為廣州越秀的全資附屬公司及聯繫人。因此，各買方均為本公司的關連人士，而出售事項及其項下擬進行的交易構成本

董事會函件

公司的關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

林昭遠先生擔任廣州越秀董事、副董事長及總經理職務，彼已就批准出售事項的相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事在出售事項中擁有重大權益，及概無董事就本公司相關董事會決議案放棄投票。

由於廣州越秀的附屬公司為出售事項的訂約方，故廣州越秀被視為在出售事項中擁有重大權益。因此，廣州越秀及其聯繫人以及林昭遠先生(同時亦為股東，且基於上述所披露其在廣州越秀之職位，於出售事項中擁有重大利益)各自須就批准出售事項及該等轉讓協議項下擬進行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深知、盡悉及確信，概無其他股東或其任何聯繫人在出售事項中擁有重大權益，因此，就上市規則而言，概無其他股東須就批准出售事項及該等轉讓協議項下擬進行交易的相關決議案放棄投票。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據上市規則，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，以就該等轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易是否按一般商業條款訂立、是否公平合理及是否符合本公司及股東的整體利益，以及如何投票向獨立股東提供意見。新百利已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東登記冊暫停辦理過戶登記

本公司股東登記冊將於二〇二六年六月十日(星期三)至二〇二六年六月十五日(星期一)(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特別大會的資格，期間不會辦理股份轉讓手續。為符合出席股東特別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，必須於二〇二六年六月九日(星期二)下午四時三十分前將所有股份過戶文件(連同有關股票)送達本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)辦理過戶登記手續。股東特別大會記錄日期將為二〇二六年六月十五日(星期一)。

股東特別大會

股東特別大會將於二〇二六年六月十五日(星期一)上午十一時正(或於實際可行情況下緊隨於同一日期上午十時十五分於同一地點舉行之本公司股東週年大會或其任何延會結束後盡快)假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層宴會廳1-4舉行，旨在省覽並酌情批准(其中包括)出售事項、該等轉讓協議及其項下擬進行的交易。

無論閣下能否親身出席股東特別大會並於會上投票，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證券登記有限公司(地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓)，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會或延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特別大會或其任何續會或延會，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。

就於股東特別大會上提議的決議案進行的投票將以投票表決方式進行。

任何於出售事項中擁有重大權益的股東及其聯繫人必須就批准出售事項的建議決議案放棄投票。由於廣州越秀的附屬公司為出售事項的訂約方，故廣州越秀被視為在出售事項中擁有重大權益。因此，廣州越秀及其聯繫人以及林昭遠先生(同時亦為股東，且基於上述所披露其在廣州越秀之職位，於出售事項中擁有重大權益)各自須就批准出售事項及該等轉讓協議項下擬進行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深知、盡悉及確信，概無其他股東或其任何聯繫人在出售事項中擁有重大權益，因此，就上市規則而言，概無其他股東須就批准出售事項及該等轉讓協議項下擬進行交易的相關決議案放棄投票。

倘閣下於二〇二六年六月十五日(星期一)(其於本通函內稱為記錄日期)為獨立股東，則閣下可於股東特別大會上投票。本通函隨附股東特別大會通告(請參閱本通函第EGM-1至EGM-2頁)及股東特別大會適用的代表委任表格。

投票表決

載於股東特別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(或倘獨立股東為公司，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

董事會函件

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。於股東特別大會結束後，投票結果將刊發於聯交所網站<https://www.hkexnews.hk>及本公司網站<https://www.yuexiuproperty.com>。

推薦意見

基於本通函所載資料，董事(不包括林昭遠先生，彼因於出售事項中被視為擁有重大權益，因此已就本公司相關董事會決議案放棄投票)認為，出售事項的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。據此，董事(不包括林昭遠先生，彼因於出售事項中被視為擁有重大權益，因此已就本公司相關董事會決議案放棄投票)建議股東就股東特別大會通告內所載建議決議案投贊成票。

其他資料

務請閣下垂注：(i)本通函第34至35頁所載獨立董事委員會函件，當中載有其致獨立股東的推薦建議；(ii)本通函第36至70頁所載新百利函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見；及(iii)本通函各附錄所載其他資料。

本公司股東及潛在投資者務請留意，出售事項須待先決條件獲達成後，方可作實，因此出售事項可能會或可能不會繼續進行。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。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
越秀地產股份有限公司
董事長兼執行董事
林昭遠
謹啟

二〇二六年五月二十六日



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：

主要及關連交易 — 透過轉讓目標公司出售資產及業務

吾等提述本公司向其股東發出日期為二〇二六年五月二十六日的通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除非另有所指，否則通函所界定的詞彙於本函件中具有相同涵義。

根據上市規則，吾等已獲董事會委任就出售事項、該等轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見，詳情載於通函所載董事會函件內。新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立股東及吾等提供意見。獨立財務顧問所提供意見的詳情，以及其作出該意見時所考慮的主要因素及理由，載於通函第36至70頁。謹請閣下垂注通函內的董事會函件及各附錄所載的其他資料。

經考慮該等轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易、獨立財務顧問的意見及獨立財務顧問所考慮的主要因素與理由後，吾等認為，儘管出售事項、該等轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易並非於本集團日常業務中訂立，但乃按一般商業條款進行，就本公司及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

故此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈批准出售事項的決議案。

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
獨立非執行董事
劉漢銓

獨立非執行董事
李家麟
獨立非執行董事
張建生

謹啟

二〇二六年五月二十六日

以下為新百利融資有限公司發出的意見函件全文，乃為載入本通函而編製，當中載有其就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

主要及關連交易— 透過轉讓目標公司出售資產及業務

吾等謹此提述 貴公司就上述主題所刊發日期為二〇二六年五月四日的公告以及吾等已獲委任，以就該等轉讓協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。其詳情載於 貴公司於二〇二六年五月二十六日向其股東發出的通函（「**通函**」）內所載的董事會函件，而本函件構成通函的其中一部分。除另有界定外，本函件所用詞彙與通函及當中的董事會函件所界定者具有相同涵義。

廣州越秀為 貴公司的最終控股股東。廣州造紙集團、廣州越秀智造、廣州越秀實業投資及廣州越秀健康各自均為廣州越秀的全資附屬公司及聯繫人。因此，各買方均為 貴公司的關連人士，而出售事項及其項下擬進行的交易構成 貴公司的關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

由於廣州越秀的附屬公司為出售事項的訂約方，故廣州越秀被視為在出售事項中擁有重大權益。因此，廣州越秀及其聯繫人，以及林昭遠先生（彼亦為股東，且因其擔任廣州越秀之董事、副董事長及總經理職務而於出售事項中擁有重大權益），各自須就批准出售事項及該等轉讓協議項下擬進行交易的相關決議案放棄投票。

獨立財務顧問函件

由於有關出售事項的最高適用百分比率超過25%但低於75%，故出售事項及其項下擬進行的交易構成 貴公司一項主要交易。因此，出售事項及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告及股東批准規定。

貴公司已成立由全體獨立非執行董事(即余立發先生、李家麟先生、劉漢銓先生及張建生先生)組成的獨立董事委員會，以就該等轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易是否按一般商業條款訂立、是否公平合理及是否符合 貴公司及股東的整體利益，以及如何投票向獨立股東提供意見。吾等，新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等獨立於並與 貴公司、廣州越秀、買方或彼等各自的緊密聯繫人、聯繫人或核心關連人士(定義見上市規則)概無聯繫，且概不存在上市規則第13.84條所述情形。因此，吾等被視為合資格就出售事項及其項下擬進行的交易提供獨立意見。除就本次或類似委聘而應付吾等之一般專業費用外，概無存在吾等將從上述各方收取任何費用或利益之安排。

於過去兩年，新百利融資有限公司(「**新百利**」)曾就關連交易／關連方交易及持續關連交易，擔任 貴公司、越秀房地產投資信託基金(「**越秀房產基金**」)(及受託人)及越秀交通基建有限公司(「**越秀交通**」)之獨立董事委員會及獨立股東／基金單位持有人之獨立財務顧問(「**獨立財務顧問委聘**」)。廣州越秀為 貴公司、越秀房產基金的管理人及越秀交通各自的最終控股股東，以及越秀房產基金的重大基金單位持有人。有關過往兩年吾等獲委聘為獨立財務顧問之已公佈交易詳情，請參閱 貴公司日期為二〇二六年一月二十六日及二〇二六年一月三十日之公告、越秀房產基金日期為二〇二五年九月八日及二〇二五年十一月二十四日之公告，以及越秀交通日期為二〇二四年十月九日、二〇二五年六月十六日及二〇二五年十二月三十一日之公告。上述獨立財務顧問委聘僅限於根據上市規則及／或《房地產投資信託基金守則》(視情況而定)向 貴公司、越秀房產基金及越秀交通各自提供獨立財務顧問服務，而新百利向彼等收取固定之一般顧問費以作為回報。新百利並不知悉任何可能導致其就出售事項擔任獨立財務顧問而產生利益衝突的事宜。

於達致吾等之意見時，吾等已審閱(其中包括)該等轉讓協議及通函所載的其他資料，尤其是通函附錄二A、二B及二C所載的估值報告(「**估值報告**」)、 貴公司截至二〇二四年十二月三十一日止年度之年報(「**二〇二四年年報**」)及截至

二〇二五年十二月三十一日止年度之全年業績公告(「二〇二五年年報」)。吾等亦已(i)與獨立估值師討論出售事項所涉及資產及目標公司股權之估值方法、基礎及假設；及(ii)取得並審閱獨立估值師提供的最新中國可比物業資料。

吾等亦倚賴 貴集團董事及管理層所提供的資料及事實以及所發表的意見，並假設吾等獲提供的資料、事實及意見均為真實及準確。吾等亦已尋求並獲得 貴集團董事及管理層確認，所提供的資料及所發表的意見並無遺漏任何重要事實。吾等並無理由懷疑所獲提供的資料的真實性、準確性及完整性，或相信任何重要事實或資料遭遺漏或隱瞞。然而，吾等並無對 貴集團的事務進行獨立調查。吾等認為吾等已獲提供並已審閱足夠的資料以達致知情意見。吾等亦已假設通函內所作或所述的陳述及聲明於作出之時為準確及並無誤導成分，且直至股東特別大會日期仍為準確及無誤導成分。

所考慮的主要因素

於達致吾等對出售事項的意見時，吾等已考慮下列主要因素：

1 貴公司及其財務表現及狀況

1.1 貴公司

貴公司為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)。 貴集團主要從事發展、出售及管理物業及持有投資物業。在「成就美好生活」的品牌使命引領下， 貴集團已策略性地佈局大灣區、華東、中西部及北方地區。

獨立財務顧問函件

1.2 財務表現及狀況

以下為摘錄自二〇二四年年報及二〇二五年年報之 貴集團截至二〇二三年十二月三十一日止年度(「二〇二三財年」)、截至二〇二四年十二月三十一日止年度(「二〇二四財年」)及截至二〇二五年十二月三十一日止年度(「二〇二五財年」)之財務資料概要：

表一：貴集團之財務表現

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇二五年	二〇二四年	二〇二三年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總營業收入	86,457,288	86,400,562	80,222,011
— 房地產發展	79,188,034	80,618,939	75,216,351
— 房地產管理	3,126,768	2,965,981	2,336,966
— 房地產投資	505,513	667,833	474,109
— 其他	3,636,973	2,147,809	2,194,585
毛利	6,748,369	9,053,918	12,257,627
權益持有人應佔盈利	55,062	1,040,055	3,185,085

表二：貴集團之財務狀況

	於十二月三十一日		
	二〇二五年	二〇二四年	二〇二三年
	(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	369,744,870	410,452,984	401,178,728
— 現金及現金等價物的 即期部分 (包括定期存款)	32,529,502	30,195,576	29,265,250
總負債	263,912,482	306,373,816	298,969,948
— 短期借貸	27,201,874	23,268,833	22,975,869
— 長期借貸	77,625,088	80,619,909	81,395,029
— 資本負債比率 ^(附註)	40.8%	41.7%	42.6%
股東應佔權益(「資產淨值」)	54,817,260	55,261,066	55,628,905

附註：資本負債比率乃按債務淨額(即借貸總額及租賃負債之和減現金及現金等價物及定期存款的即期部分)除以總資本(即債務淨額與權益總額(包括非控股權益)之和)計算，摘錄自 貴集團於二〇二四年年報及二〇二五年年報所載的財務報表。

a) 營業收入、毛利及權益持有人應佔盈利

貴集團的營業收入主要來自房地產發展、房地產管理、房地產投資及其他業務。房地產發展分部為 貴集團最大的收入貢獻來源，在過去三年佔 貴集團營業收入超過90%。於二〇二三財年、二〇二四財年及二〇二五財年， 貴集團錄得總營業收入分別為人民幣802億元、人民幣864億元及人民幣865億元，於二〇二四財年及二〇二五財年分別同比增長7.7%及0.1%。二〇二四財年的增長乃主要由於房地產發展項目的營業收入增加人民幣54億元，而二〇二五財年的小幅增長乃主要是由於房地產管理及其他分部的營業收入合共增加人民幣16億元，大致被房地產發展及房地產投資分部的營業收入減少所抵銷。二〇二四財年的毛利為人民幣91億元，較二〇二三財年同比減少人民幣32億元或26.1%，並於二〇二五財年進一步減少至人民幣67億元，較二〇二四財年同比減少人民幣23億元或25.5%。該等減少主要歸因於銷售成本，其於二〇二四財年增加13.8%及於二〇二五財年增加3.1%，增幅超過有關期間的營業收入。特別是，計入銷售成本的已出售物業成本於二〇二三財年、二〇二四財年及二〇二五財年分別為人民幣642億元、人民幣732億元及人民幣766億元，於二〇二四財年及二〇二五財年分別同比增長14.0%及4.7%。發展中物業及持作出售物業的減值撥備由二〇二三財年的人民幣16億元增加44.4%至二〇二四財年的人民幣23億元，但於二〇二五財年減少31.1%至人民幣16億元。權益持有人應佔盈利於二〇二三財年、二〇二四財年及二〇二五財年分別為人民幣31.851億元、人民幣10.401億元及人民幣0.551億元，於二〇二四財年及二〇二五財年分別同比減少67.3%及94.7%。

b) 現金及現金等價物(包括定期存款)及借貸總額

於二〇二三年、二〇二四年及二〇二五年十二月三十一日， 貴集團的現金(即現金及現金等價物及定期存款的即期部分之總和)分別為人民幣293億元、人民幣302億元及人民幣325億元，於二〇二四財年及二〇二五財年分別增長3.2%及7.7%。借貸總額過去三年維持於人民幣1,040億元至人民幣1,050億元的水平。現金的即期部分增加及借貸總額平穩，乃由於 貴集團實行嚴格的現金管理政策，以維持穩健及健全的財務狀況，而 貴集團一直處於債務淨額狀況(即償還所有債務後將無現金剩餘)。於二〇二四年十二月三十一日，

資本負債比率(即債務淨額(借貸總額及租賃負債減現金及現金等價物及定期存款的即期部分)除以總資本(即總權益(包括非控股權益)與債務淨額之和))為41.7%，較上一年度下降0.9%，並於二〇二五年十二月三十一日進一步下降至40.8%。

c) 權益持有人應佔權益

於二〇二三年、二〇二四年及二〇二五年十二月三十一日，權益持有人應佔權益維持相對穩定，分別為人民幣556億元、人民幣553億元及人民幣548億元。

評述

在過去三年，房地產發展分部一直是 貴集團營業收入、盈利及總資產的主要貢獻來源。於二〇二五財年，該分部分別佔 貴集團 營業收入、總資產及分部業績的91.6%、89.4%及76.4%。二〇二五財年所有分部均錄得盈利，但房地產發展分部業績於年內下跌24.2%。 貴集團的盈利能力於二〇二四財年下跌67.4%及於二〇二五財年下跌94.7%。二〇二四財年及二〇二五財年並無分派末期股息。派息比率於核心淨利潤之佔比由二〇二三財年的40%增至二〇二四財年的44%，並進一步增至二〇二五財年的231%。

貴集團的發展戰略佈局聚焦大灣區、華東地區、中西部地區和北方地區，深耕一線城市和重點二線城市。 貴集團優化資源配置，聚焦投資於一線城市和優質二線省會城市，包括北京、上海、廣州、深圳、杭州及成都(「核心六城」)，核心六城可售貨值於 貴集團之佔比為75%，為未來高質量發展奠定堅實基礎。於二〇二五年， 貴集團於9個城市新增25幅土地，總建築面積約為278萬平方米。於二〇二五年十二月三十一日， 貴集團的總土地儲備約為1,855萬平方米(二〇二四年：1,971萬平方米；二〇二三年：2,567萬平方米)，一二線城市佔比達94.4%(二〇二四年：96%；二〇二三年：95%)，土地資源優質。

經營性現金收入及已承諾銀行融資資金為 貴集團的主要流動資金來源。為應對房地產市場的變化， 貴集團持續加強營銷能力，專注於加快銷售及去庫存。 貴集團的借貸總額於過去三年維持於人民幣1,040億元至人民幣1,050億元，其中超過80%以人民幣計值。於二〇二五財年， 貴集團的加權平均借貸利率為3.05%(二〇二四財年：3.49%；二〇二三財年：3.82%)。

2 該等轉讓協議

於二〇二六年五月一日，各相關賣方與各相關買方訂立相關轉讓協議，據此，相關賣方有條件同意出售，而相關買方有條件同意收購於目標公司的股權。各份轉讓協議互為條件，並應待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上通過批准所有轉讓協議項下擬進行交易的決議案後，方告生效。

於完成後，貴公司將不再於目標公司及該等物業擁有任何權益。因此，目標公司將不再為貴公司的附屬公司，而目標公司的財務業績將不再綜合併入貴公司的財務業績。

2.1 該等轉讓協議的訂約方

下文載列該等轉讓協議訂約方的概要：

表三：該等轉讓協議訂約方的概要

	買方	賣方	各份轉讓協議項下須償還貸款的貸方
1. 南沙國際金融中心轉讓協議	廣州造紙集團，廣州越秀的全資附屬公司，主要從事造紙業務。	廣州雋景，貴公司的全資附屬公司，主要從事於南沙國際金融中心目標公司的投資控股。	不適用

獨立財務顧問函件

	買方	賣方	各份轉讓協議項下須償還貸款的貸方
2. 雲谷產業園轉讓協議	廣州越秀智造，廣州越秀的全資附屬公司，主要從事高端智能製造業務的孵化及投資控股。	廣州慶越，貴公司的非全資附屬公司，主要從事於雲谷產業園目標公司的投資控股。	不適用
S1棟樓宇轉讓協議 ⁽¹⁾	<ul style="list-style-type: none"> — 雲谷產業園目標公司 (作為買方) — 廣州越秀智造 (作為雲谷產業園轉讓協議的買方) 	廣州慶越	不適用
3. 智谷產業園轉讓協議	廣州越秀智造	佳景環球，貴公司的全資附屬公司，主要從事於智谷產業園目標公司的投資控股。	廣州城建，貴公司的非全資附屬公司，主要從事物業發展

獨立財務顧問函件

	買方	賣方	各份轉讓協議項下須償還貸款的貸方
4. 畢節酒店轉讓協議	廣州越秀實業投資，廣州越秀的全資附屬公司，主要從事物業投資控股。	廣州城建	廣州城建
5. 康養轉讓協議 ⁽²⁾	廣州越秀健康，廣州越秀的全資附屬公司，主要從事生命健康行業內的投資控股業務。	廣州城建	廣州城建

附註：

- (1) 在S1棟樓宇轉讓協議已生效的前提下，廣州慶越應於雲谷產業園目標公司全額支付S1棟樓宇出售代價後五個工作日內，按照S1棟樓宇轉讓協議所訂明的交付條件(包括樓宇狀況、附屬設施及設備、文件及鑰匙，以及物業管理費、水電費等未結清費用的結算)向雲谷產業園目標公司交付S1棟樓宇。待雲谷產業園目標公司驗收後，訂約雙方須簽署S1棟樓宇轉讓協議所載的資產交付確認書。
- (2) 各方已議定，廣州城建應促使廣州越創智數以現金代價人民幣9,084,512.10元盡快且不遲於康養完成之日完成將醫療保健知識產權轉讓予康養目標公司A。於最後實際可行日期，廣州越創智數已完成將醫療保健知識產權轉讓予康養目標公司A。

各份轉讓協議互為條件，並應待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上通過批准所有轉讓協議項下擬進行交易的決議案後，方告生效。

2.2 目標公司的資料

下文載列目標公司的主要資產／業務／標的資產的概要：

表四：目標公司的主要業務及／或目標資產

	目標公司	主要資產／業務
1. 南沙國際金融中心轉讓協議	南沙國際金融中心目標公司	南沙國際金融中心位於中國廣東省廣州市南沙區海望路3號、7號及11號，總建築面積為128,639.18平方米，包括一幢地面以上41層高辦公大樓及一幢地面以上29層高辦公大樓，均座落於一項地面以上兩層高商業物業之上，並附帶一層地庫(配備685個停車位)。其位於靈山島尖，該處為大灣區重要戰略位置南沙區的新興商業及金融區。
2. 雲谷產業園轉讓協議	雲谷產業園目標公司	雲谷產業園位於中國廣東省廣州市南沙區篤學路南側及東涌大道北側，地盤面積為25,724.00平方米，包括：(a)10幢具產業園及附屬商業功能的樓宇及地庫，總建築面積約為121,322.17平方米；及(b)S1棟樓宇，該樓宇為附屬商業用途，建築面積約為5,465.71平方米。該產業園位於慶盛樞紐，該處為廣東省省會廣州市的新科技及創新產業區，亦是大灣區的重要戰略位置。
S1棟樓宇轉讓協議	不適用	

於最後實際可行日期，將S1棟樓宇的物業所有權登記在廣州慶越名下的初始登記已完成。

獨立財務顧問函件

	目標公司	主要資產／業務
3. 智谷產業園轉讓協議	智谷產業園目標公司	智谷產業園位於中國廣東省廣州市南沙區慶慧中路1號及3號以及創智三街1號，地盤面積為41,114.00平方米，包括11幢具有產業園功能的樓宇及地庫，總建築面積約為160,185.77平方米。其位於慶盛樞紐，該處為廣東省省會廣州市的新興科技創新產業區，亦為大灣區重要戰略位置。
4. 畢節酒店轉讓協議	畢節酒店目標公司	畢節酒店位於中國貴州省畢節市大方縣黃平路南側、錦繡路西側，地盤面積為18,916.00平方米，由一幢六層高的地上酒店大樓組成，建築面積約為24,477.77平方米。畢節酒店集200間客房、餐廳及宴會廳於一體，自二〇二三年起投入營運。該酒店位於貴州省國家5A級風景區百里杜鵑風景區。
5. 康養轉讓協議	康養目標公司	康養目標公司(直接或間接持有42家被投資公司)主要從事醫療、護理及養老業務的投資、營運及管理。該等被投資公司中包括在全國中小企業股份轉讓系統上市的無錫朗高養老集團股份有限公司(股票代碼：839367.NQ)。康養目標公司的股權架構詳情載列於董事會函件。

2.3 將予轉讓的標的權益／資產、代價及將予償還的貸款

下文載列將予轉讓的目標公司的股權或資產、各項應付現金代價及該等轉讓協議項下將予償還貸款的概要：

表五：該等轉讓協議項下的代價

	將予轉讓的股權／ 資產	代價	目標公司將向 貴集團償還 的貸款(「貸款」)
南沙國際金融中心轉讓協議	各南沙國際金融中心目標公司的全部股權	人民幣1,934,387,600元	不適用
雲谷產業園轉讓協議	雲谷產業園目標公司的全部股權 ⁽¹⁾	人民幣1,085,613,600元	不適用
S1棟樓宇轉讓協議	S1棟樓宇的土地使用權及擁有權權利 ⁽¹⁾	人民幣58,212,000元	不適用
智谷產業園轉讓協議	智谷產業園目標公司的全部股權	人民幣453,224,700元 ⁽²⁾	於智谷產業園轉讓協議日期按等額基準計算的智谷產業園貸款：人民幣520,129,000元
畢節酒店轉讓協議	畢節酒店目標公司的全部股權	人民幣2,721,600元	於畢節酒店轉讓協議日期按等額基準計算的畢節酒店貸款：人民幣241,850,000元

獨立財務顧問函件

	將予轉讓的股權/ 資產	代價	目標公司將向 貴集團償還 的貸款(「貸款」)
康養轉讓協議	各康養目標公司的全 部股權 ⁽³⁾	人民幣2,838,200元	於康養轉讓協議日期按等額 基準計算的康養貸款：人民 幣392,608,465.5元

附註：

- (1) S1棟樓宇的物業擁有權登記在賣方廣州慶越名下的初始登記已完成。預期S1棟樓宇出售代價將由雲谷產業園目標公司於雲谷產業園完成後支付予廣州慶越，以進行S1棟樓宇的轉讓。
- (2) 該代價應由廣州越秀智造於生效日期起計五個工作日內，支付至在香港註冊成立的佳景環球指定的賬戶，惟須以完成智谷產業園目標公司的相關稅務申報及外匯登記為條件。考慮到境外款項結算可能所需的處理時間，倘付款延遲的原因並非歸因於廣州越秀智造(包括但不限於稅務申報及繳納義務以及外匯管理機構規定的先決條件)，則智谷產業園股份代價的付款時間可延長不超過30日。
- (3) 各方已議定，廣州城建應促使廣州越創智數以現金代價人民幣9,084,512.10元盡快且不遲於康養完成之日完成將醫療保健知識產權轉讓予康養目標公司A。於最後實際可行日期，廣州越創智數已完成將醫療保健知識產權轉讓予康養目標公司A。

上述所有須償還予 貴集團的貸款均為免息及無抵押，將於二〇二六年十二月三十一日到期，由 貴集團根據相關貸款協議提供予目標公司。

2.4 完成的先決條件

各份轉讓協議均須符合與該類交易完成相同的慣常先決條件後，方告作實。

如上文第2.1節所述，S1棟樓宇的轉讓須待(其中包括)雲谷產業園完成已落實後，方告作實。於最後實際可行日期，廣州越創智數已完成將醫療保健知識產權轉讓予康養目標公司A。

2.5 付款

各份轉讓協議項下的代價應由相關買方於相關轉讓協議生效日期起計五個工作日內，支付至相關賣方指定的賬戶。S1棟樓宇出售代價應由雲谷產業園目標公司於S1棟樓宇轉讓協議生效日期起計五個工作日內，支付至廣州慶越指定的賬戶。

對於涉及償還貸款的轉讓協議，於相關目標公司股權變更登記完成後三個工作日內，該買方應向該目標公司提供金額相等於貸款未償還本金總額的專項貸款，而相關目標公司應於收到該專項貸款後，於同日即時將該專項貸款用於償還貸款。

2.6 出售事項的完成

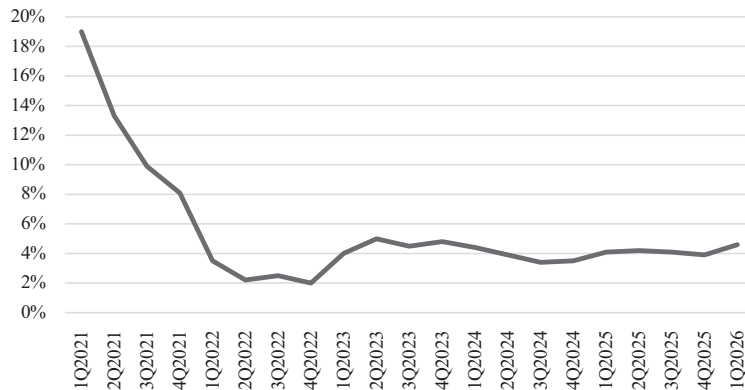
出售事項的完成應於相關目標公司股權轉讓登記或物業所有權轉讓及登記(視情況而定)至相關買方名下完成當日落實。

3 市場概覽

3.1 廣東省的商業物業

相對於二〇二一年而言，近年來廣東省經濟增速有所放緩。以下為廣東省自二〇二一年第一季度至二〇二六年第一季地區生產總值(GDP)增長情況：

圖一：GDP增長



資料來源：國家統計局網站。

於二〇二一年第一季度至二〇二六年第一季度期間，GDP增長於二〇二一年第一季度最高達到19.0%，其後於二〇二二年急劇下降，並於二〇二二年第四季度最低觸及2.0%。自二〇二三年起，增長率趨於穩定，波動範圍在約3.4%至5.0%之間。

根據萊坊發佈的廣州甲級寫字樓市場報告，租金持續承壓，由二〇二一年初約每平方米人民幣170元下降至二〇二五年底約每平方米人民幣118.7元，與此同時，空置率由約8.3%上升至約17.0%。於二〇二五年第四季度，受新增供應收緊及年底積壓的租賃需求集中釋放雙重影響，廣州甲級寫字樓市場出現小幅短期改善。空置率環比微降0.5個百分點至17.0%。租金呈下降趨勢，但降幅有所收窄，平均淨有效租金環比下跌1.7%，至每月每平方米人民幣118.7元。該等指標尚未明確指向市場拐點的到來，但表明市場調整正從普遍性的價格下調，轉向更具結構性的交易條件組合，例如免租期、裝修補貼及靈活的租賃條款。租戶普遍呈現搬遷、成本控制及品質升級的行為特徵。高品質樓宇、靈活的租賃條款以及有利於成本控制的區位，依然吸引著有升級擴張需求的租戶。於整個年度，供需失衡仍是主導趨勢。二〇二五年市場新增供應約為48.2萬平方米，而全年淨吸納量總計僅約12.1萬平方米，使得空置率持續承壓。投資市場方面，交投依然清淡。第四季度僅錄得一宗寫字樓整棟交易(約人民幣1.2億元)，而全年寫字樓投資成交額約為人民幣37.5億元，在低基數基礎上同比略有回升。

南沙區位於廣州市南部，在連接珠三角周邊主要城市(包括香港及澳門)方面發揮關鍵作用。根據廣州市住房和城鄉建設局公佈的數據，(i)南沙國際金融中心所在地區的寫字樓租金出現溫和調整，平均月租金由二〇二一年的每平方米人民幣40元略微下降至二〇二四年的每平方米人民幣38元；及(ii)雲谷產業園及智谷產業園所在地區的寫字樓租金於二〇二四年為每平方米人民幣19元至人民幣29元，而二〇二四年則為每平方米人民幣20元至人民幣30元。

值得注意的是，南沙國際金融中心、雲谷產業園及智谷產業園的實際月租金高於政府機構所公佈的平均租金，這可能是由於其物業品質優異所致。有關南沙國際金融中心、雲谷產業園及智谷產業園的估值詳情載於下文第5.1.1節。

3.2 貴州省畢節市的酒店

根據全國縣域旅遊研究課題組及華夏佰強旅遊諮詢中心聯合發佈的《全國縣域旅遊研究報告2025》，二〇二四年全國縣域平均接待遊客總數為580.79萬人次，同比增長14.26%，旅遊總收入同比增長9.96%。鄉村旅遊目的地成為國內旅遊和地方經濟增長的重要驅動力。縣域旅遊最初主要由年輕人推動，他們尋找「小而美、小而精、小而特」的目的地。縣域旅遊現已從探索當地非物質文化遺產、民俗及方言等文化符號以打造差異化體驗，逐步發展為康養度假、親子遊及研學旅行。

畢節市是貴州省的地級市，位於貴州省西北部。畢節市重點發展農業、能源及煤化工業以及服務業，於二〇二四年分別佔其地區生產總值的23.0%、26.4%及50.6%。截至二〇二四年底，畢節市擁有兩個5A級旅遊景區及11個4A級旅遊景區，包括百里杜鵑、世界地質公園織金洞（貴州省唯一的世界地質公園）、國家級自然保護區草海、九洞天及拱隴坪。二〇二四年接待國內外遊客總數同比增長10.1%，旅遊總收入同比增長12.6%。

畢節酒店的財務資料及估值載於下文第5.1.2節。

3.3 養老服務行業

根據中國國家統計局的數據，中國總人口的複合年增長率為0.2%，其中二〇二二年至二〇二五年出現小幅負增長0.1%至0.2%；65歲以上人口於二〇一五年至二〇二五年的複合年增長率為4.4%。65歲以上人口佔總人口的比例由二〇一五年的10.5%上升至二〇二五年的15.9%。應對人口老齡化已成為政府的首要任務之一。

根據《民政事業發展統計公報》，為老年人提供集中住宿及照護、護理服務的註冊養老機構數量由二〇二二年的40,587個增加至二〇二三年的40,786個，但於二〇二四年下降至40,307個；養老床位數量由二〇二二年的518.3萬張下降至二〇二三年的517.2萬張，二〇二四年進一步下降至507.7萬張。中國的養老機構面臨可負擔性缺口及價格競爭等問題，導致部分養老機構關閉。

於二〇二六年一月，中國自然資源部、民政部及國家衛生健康委員會聯合發佈《關於深化自然資源要素保障支持養老服務改革發展的若干措施》(「該等措施」)，旨在降低養老服務的用地成本，盤活存量空間，從而減輕營運商負擔，擴大普惠養老服務的供應。

事實上，在該等措施出台前，各地方政府已實施若干措施，要求國有土地使用權的中標人將養老服務設施無償移交給地方政府，以便在新住宅區建設養老設施。該等措施將在全國實施，預計將進一步加快養老設施的建設，並彌合可負擔性缺口。

康養目標公司的財務表現及估值載於下文第5.1.3節。

4 進行出售事項的理由及裨益以及所得款項用途

貴集團致力於實現長期可持續發展。為積極應對行業週期性變化，貴集團持續優化其資產結構及資源配置，盤活存量資產，提升資產周轉效率。貴集團堅持聚焦核心業務發展，本次出售之資產及業務雖具發展潛力，但仍處於孵化培育階段。為降低對貴集團營運資金之需求，貴集團擬實施本次出售。本次交易係貴集團為提升整體財務韌性與資本使用效率而採取之主動策略性舉措，預計將為貴集團帶來約人民幣44.6億元淨現金流入。

南沙國際金融中心、雲谷產業園(包括S1棟樓宇)及智谷產業園均位於廣東省廣州市南沙區，為長期持有且周轉相對較慢的商業物業。透過出售該等資產實現的資金回籠將用作貴集團住宅開發核心業務，持續鞏固及提升貴集團的市場競爭力。

畢節酒店位於貴州省畢節市，不屬於貴集團主營業務所在區域，為非核心區域的非核心資產。廣州越秀已在當地佈局現代生豬養殖全產業鏈項目，具備堅實的產業基礎及良好的區域協同條件。將畢節酒店出售予廣州越秀，將有助於貴集團優化其業務佈局，精簡管理鏈條，提升營運及管理效率，並進一步聚焦核心區域及其主營業務的發展。

國內康養行業屬新興行業，仍處於早期孵化及培育階段，需要較長的發展週期方能逐步走向成熟。將康養業務出售予廣州越秀，一方面能使貴集團進一步聚焦房地產核心主業，集中資源提升其核心競爭力及經營質效；另一方面，可借助廣州越秀在資金實力、資源整合、產業協同及品牌影響力等方面的綜合優勢，提升康養業務的發展能級，加快業務佈局與規模化拓展。

經計及上述理由及裨益，董事(包括獨立非執行董事，惟不包括一名放棄投票的董事)認為，且吾等亦認同，出售事項符合貴公司及股東的整體利益。

5 代價分析

5.1 轉讓股權／資產的代價

該等轉讓協議項下及目標公司擬進行的交易的代價，乃經訂約方公平磋商後釐定，當中已考慮(其中包括)各相關目標公司所持／擬持有的物業／資產於二〇二六年三月三十一日(「估值日期」)的評估值(「評估值」)及／或目標公司股權的市場價值(「市場價值」)。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已獲委聘編製估值報告。

為評估獨立估值師的獨立性及勝任能力，吾等已訪問獨立估值師，以查詢並已取得及審閱貴公司與獨立估值師簽署的委聘函、獨立估值師的資格以及估值報告，並注意到：(i)委聘函所載的工作範圍對於進行目標公司或相關目標公司持有的相關物業的估值而言屬適當，且工作範圍不存在可能對估值報告所提供保證程度產生不利影響的限制；(ii)獨立估值師為專業公司，估值負責人擁有逾20年或30年提供估值服務的經驗；及(iii)由獨立估值師進行的估值(a)就物業權益而言，符合聯交所頒佈的上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值—全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定；及(b)就於目標公司的股權及醫療保健知識產權而

獨立財務顧問函件

言，已參考國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》。獨立估值師亦確認其獨立於 貴公司及該等轉讓協議項下交易的其他各方。

鑑於(i)簽署估值報告的專業人士為高級董事或執行董事，並在香港擁有超過30年或20年的專業物業估值及諮詢／估值服務經驗；(ii)獨立估值師的兩名代表已對估值報告中的物業進行視察；及(iii)獨立估值師的三名代表已就股權及醫療保健知識產權的估值提供專業聲明，吾等認為獨立估值師具備充分的當前市場知識、技能及理解能力，能夠勝任地執行估值報告所涉的工作。經與獨立估值師進行訪談後，吾等確信吾等並無理由懷疑估值報告所採用的主要基準及假設的公平性、合理性及完整性。吾等與獨立估值師討論及審閱可比項目後的調查結果概述如下。

下文載列該等轉讓協議項下的代價及相關目標公司的市場價值以及S1棟樓宇及醫療保健知識產權的評估值概要：

表六：該等轉讓協議項下或相關之代價較各自標的評估值／市場價值的溢價

(人民幣元)	代價	相關 目標公司或 物業或資產 的市場價值/ 評估值	代價較 市場價值/ 評估值 的溢價
南沙國際金融中心股份代價	1,934,387,600	1,896,034,000	2.0%
雲谷產業園股份代價	1,085,613,600	1,084,814,000	0.1%
一S1棟樓宇出售代價	58,212,000	48,100,000	21.0%
智谷產業園股份代價	453,224,700	395,619,000	14.6%
畢節酒店股份代價	2,721,600	名義價值	不適用
康養股份代價	2,838,200	名義價值	不適用
一醫療保健知識產權代價	9,084,512.10	8,493,000	7.0%
總計 <small>(附註)</small>	<u>3,536,997,700</u>	<u>3,424,567,000</u>	<u>3.3%</u>

獨立財務顧問函件

附註：該等數字為南沙國際金融中心股份代價、雲谷產業園股份代價、S1棟樓宇出售代價、智谷產業園股份代價及康養股份代價，以及相應目標公司或資產的評估值之算術總和。

5.1.1 南沙國際金融中心股份代價、雲谷產業園股份代價、智谷產業園股份代價及S1棟樓宇出售代價

南沙國際金融中心股份代價、雲谷產業園股份代價、智谷產業園股份代價及S1棟樓宇出售代價乃採用收益法，參考相關目標公司的市場價值(已考慮相關物業的評估值)或直接參考物業的評估值而釐定。

根據估值報告，(i)持有南沙國際金融中心、雲谷產業園及智谷產業園的目標公司；及(ii)S1棟樓宇的市場價值的計算概述如下：

表七：為達致南沙國際金融中心目標公司、雲谷產業園目標公司、智谷產業園目標公司及S1棟樓宇的市場價值／評估值而作出的調整

	南沙國際 金融中心 目標公司 ⁽¹⁾ (人民幣元)	雲谷產業園 目標公司 (人民幣元)	智谷產業園 目標公司 (人民幣元)	S1棟樓宇 (人民幣元)
於二〇二六年 三月三十一日的 資產淨值	2,312,634,741	731,380,855	272,921,620	不適用
標的物業的 評估值	1,689,100,000	990,000,000	1,273,400,000	48,100,000
減：標的物業的 賬面值	2,105,700,000	636,566,914	(1,273,600,000)	不適用
估值盈餘或 (虧絀)	(416,600,000)	353,433,086	(200,000)	不適用
遞延稅項負債撥 回 ⁽²⁾	不適用	不適用	122,897,468	不適用
目標公司的經調 整價值	1,896,034,741	1,084,813,941	395,619,088	不適用
市場價值⁽³⁾	1,896,034,000	1,084,814,000	395,619,000	48,100,000

附註：

- (1) 據 貴集團管理層告知，南沙國際金融中心目標公司之間並無集團內公司間結餘，因此各數字代表該等南沙國際金融中心目標公司數字的算術總和。
- (2) 據獨立估值師告知，估值時並未考慮因賬面值與評估值之間的差額而可能確認的遞延稅項負債。
- (3) 該等數字已約整至最接近的千位數。

如表六所示，南沙國際金融中心股份代價、雲谷產業園股份代價、智谷產業園股份代價及S1棟樓宇出售代價較相應目標公司或物業的市場價值分別溢價2.0%、0.1%、14.6%及21.0%。

吾等已與獨立估值師討論並審閱相關估值報告，了解到已採用收益法對南沙國際金融中心、雲谷產業園、智谷產業園及S1棟樓宇進行估值。收益法透過將租金收入淨額(即現有租約未屆滿期限的現有租金收入、租約到期後的復歸市場租金以及假設空置單位於到期後將續租或完全出租情況下於估值日期的市場租金)以合適比率資本化來估算物業的價值。獨立估值師認為，由於成本法不能反映該等物業的真實價值，市場法(使用可比物業)因可比交易有限而不適用，故採用該等方法並不適用。據 貴集團管理層告知，收益法與 貴公司二〇二五年及二〇二四年年報中對相同物業所採用的方法一致，因此吾等認為採用收益法所達致之評估值屬合理及可接受。

獨立財務顧問函件

吾等亦已與獨立估值師討論達致評估值所採用的基礎及假設。根據收益法，獨立估值師採納了以下年期收益率及復歸收益率：

表八：南沙國際金融中心、雲谷產業園(包括S1棟樓宇)及智谷產業園估值中所採用的回報率概要

部分	物業		收益率	租金
商業	南沙國際金融中心	現有租約尚餘年期	租約期收益率每年	現有租約的租金
		(i) 現有租約復歸條款	5.00% 復歸收益率每年	於估值日期的市場租金
		(ii) 空置單元	5.50%	
寫字樓	南沙國際金融中心	現有租約尚餘年期	租約期收益率每年	現有租約的租金
		(i) 現有租約復歸條款	5.00% 復歸收益率每年	於估值日期的市場租金
		(ii) 空置單元	5.50%	
產業園	智谷產業園及雲谷產業園(包括S1棟樓宇)	現有租約尚餘年期	租約期收益率：	現有租約的租金
		(i) 現有租約復歸條款	每年6.00% (智谷產業園)	於估值日期的市場租金
		(ii) 空置單元	每年5.75% (雲谷產業園及S1棟樓宇) 復歸收益率： 每年6.50% (智谷產業園) 每年6.25% (雲谷產業園及S1棟樓宇)	
停車位	南沙國際金融中心、智谷產業園、雲谷產業園	現有租約尚餘年期	租約期收益率每年	現有租約的租金
		(i) 現有租約復歸條款	3.25% 復歸收益率每年	於估值日期的市場租金
		(ii) 空置單元	3.75%	

獨立估值師已考慮及分析鄰近地段與各相關物業各部分可資比較的商業物業、寫字樓物業、產業園及停車位(「可比物業」)於二〇二六年三月三十一日的收益率，並根據其對物業投資者對市場的預期的了解，釐定標的物業商業部分、寫字樓部分、產業園部分及停車位部分的復歸收益率。吾等已取得並審閱可比物業，並注

意到獨立估值師採用的復歸收益率均處於可比物業的相應範圍內。如上表所示，所有物業的租約期收益率與復歸收益率之間的差異均相同，為0.5%。據獨立估值師告知，由於已簽署租約的剩餘租賃期限相關風險較低，因此已就剩餘租賃期限內的租約期收益率將復歸收益率下調0.5%，此舉與該類物業的估值慣例一致。

據 貴集團管理層告知，南沙國際金融中心及智谷產業園(均作為 貴集團的投資物業入賬)為編製 貴公司財務報表的目的已於二〇二五年十二月三十一日進行估值。根據獨立估值師提供的資料，(i)相關估值報告中所用南沙國際金融中心零售及寫字樓部分的租約期收益率及復歸收益率，分別較二〇二五年年報估值所用者高出0.5%及1.0%，而停車位部分在相關估值報告及二〇二五年年報中所用者相同；及(ii)就估值報告而言，智谷產業園採用的租約期收益率及復歸收益率與二〇二五年年報所用者相同。

吾等已與獨立估值師討論，並獲悉：(i)南沙國際金融中心零售及寫字樓部分的租約期收益率及復歸收益率較高，原因為(a)租賃表現未達預期；(b)二〇二六年的市場租金較二〇二五年為低；及(c)於二〇二五年底地方政府已停止向租戶提供租金補貼；及(ii)鑒於雲谷產業園在地理位置及品質上與智谷產業園相近，智谷產業園的租約期收益率及復歸收益率可作為雲谷產業園的有用參考；而配備商業部分的雲谷產業園獲賦予較智谷產業園低0.25%的收益率。基於此等基礎，吾等認為為達致評估值而採用之租約期收益率及復歸收益率屬公平合理。

獨立估值師已識別及分析可資比較市場租金(「可比市場租金」)，以釐定估值中所使用的市場租金，並已作出調整以反映(包括但不限於)位置、樓層及樓齡等因素，並注意到以下事項：

- (1) 南沙國際金融中心。與寫字樓部分相關的可比物業的每月單位租金介乎每平方米人民幣70元至人民幣75元(實際月租金：每平方米人民幣51元至人民幣103元)，而與一樓商業部分相關的可資比較物業的每月單位租金介乎每平方米人民幣115元至人民幣136元(實際月租金：每平方米人民幣35元至人民幣80元)。於估值日期，寫字樓部分及商業部分的出租率分別約為15%及20%。

- (2) 智谷產業園。與寫字樓部分相關的可比物業的每月單位租金介乎每平方米人民幣48元至人民幣58.5元(實際月租金：每平方米人民幣33元至人民幣100元)。於估值日期，寫字樓部分的出租率約為57%。
- (3) 雲谷產業園。與寫字樓部分相關的可比物業的每月單位租金介乎每平方米人民幣48元至人民幣58.5元(實際月租金：每平方米人民幣52元至58元)，而與商業部分相關的可比物業的每月單位租金介乎每平方米人民幣97.8元至人民幣120元(實際月租金：每平方米人民幣72元至人民幣100元)。於估值日期，寫字樓部分及商業部分的出租率分別約為6%及12%。
- (4) 南沙國際金融中心、智谷產業園及雲谷產業園的停車位。可比停車位的月租金為每個停車位人民幣400元。

除南沙國際金融中心及雲谷產業園的商業部分以外，可比市場租金均處於南沙國際金融中心、雲谷產業園及智谷產業園的實際月單位租金範圍內或接近實際月單位租金範圍。據 貴公司管理層告知，南沙國際金融中心及雲谷產業園的商業部分主要作為辦公大樓的配套設施，定位為向寫字樓租戶提供生活及商務支援服務，業態包括便利店、餐飲門店及其他類似用途。因此，在對外租賃過程中， 貴集團提供較現行市場水平相對更具競爭力的租賃條款，以吸引優質營運商。此外，由於南沙國際金融中心及雲谷產業園現時處於孵化及發展期，租金水平亦設定在低於市場水平，以吸引租戶。此外， 貴集團向一位已承租二樓相當大比例零售面積的租戶授予進一步租金優惠。

5.1.2 畢節酒店股份代價

畢節酒店股份代價乃參考畢節酒店目標公司的公允值釐定，並已考慮採用貼現現金流量法得出的畢節酒店評估值。

根據相關估值報告，畢節酒店目標公司市場價值的計算概述如下：

表九：為得出畢節酒店目標公司市場價值而作出的調整

	畢節酒店 目標公司 (人民幣)
於二〇二六年三月三十一日的資產淨值	(14,491)
畢節酒店的評估值	225,700,000
減：標的物業的賬面值	(229,694,360)
估值盈餘／(虧絀)	(3,994,360)
目標公司的公允值	(4,008,851)
市場價值	名義價值

吾等已與獨立估值師進行討論，並獲其告知，獨立估值師認為以採用貼現現金流量得出的可預測經營盈利及現金流量對畢節酒店進行估值屬適當，因估值標的的未來現金流量或收入能夠合理地可靠估算。貼現現金流量乃一種將未來預測現金流量貼現至單一現值的估值方法。根據該方法，獨立估值師研究了標的酒店未來的盈利潛力，並與畢節酒店的管理層團隊進行討論以了解其對未來數年的預測，同時結合行業研究及政府數據研究，以交叉核對估值標的的管理層團隊所使用輸入數據的合理性。隨後，獨立估值師將此等理解轉化為財務模型中所使用的基準及假設，從而得出估值標的的現值。

在採用貼現現金流量法得出畢節酒店的評估值時，該方法首先就物業的收入及開支以及酒店及服務式公寓市場的未來經濟狀況制定一系列假設。收入及開支數字經數學方式推算，並高度依賴於

獨立財務顧問函件

收入、開支及市場狀況等方面假設的準確性。獨立估值師已參考畢節酒店的過往表現及預測現金流量，以及其自身對相關一般及經濟狀況以及畢節酒店業務前景的分析。

自董事會函件中摘錄有關畢節酒店目標公司的財務資料載列如下：

表十：畢節酒店目標公司的財務表現

	截至 二〇二四年 十二月 三十一日 止財政年度 (人民幣千元)	截至 二〇二五年 十二月 三十一日 止財政年度 (人民幣千元)
營業收入	1,011	4,043
除稅前(虧損)淨額	(5,519)	(2,814)
除稅後(虧損)淨額	(4,139)	(2,111)

畢節酒店，即越秀萬豪萬楓酒店，為一個國際品牌酒店，位於發展成熟的風景區，擁有完善且成熟的基礎設施。吾等已審閱獨立估值師為得出畢節酒店評估值而編製的預測，並注意到：(i)已編製十年期的預測；(ii)畢節酒店的入住率預計將從二〇二六年的30%逐步提升至二〇三〇年的80%，並在剩餘年度穩定維持在80%；及(iii)平均每日房費(「平均每日房費」)預計將於二〇二七年至二〇三〇年間增長4.0%至10.0%，並於二〇三二年至二〇三五年間增長2.8%，從而在預測期內帶動營業收入大幅增長。貼現率為7.0%，用以反映投資於酒店所涉及的固有風險。吾等已就此與獨立估值師進行討論，並獲提供相關行業數據，且注意到：(i)隨著宏觀經濟溫和復甦，在擴大內需、入境旅遊反彈、貴州省政府主導的文化及旅遊舉措以及交通基礎設施改善的支持下，畢節酒店的入住率預計將達到80%；(ii)畢節酒店的預測平均每日房費乃根據畢節酒店標準客房的現有平均每日房費釐定，並已考慮各房型的面積及品質、周邊酒店的平均每日房費以及畢節酒店為周邊唯一國際品牌酒店等因素作出調整；及(iii)畢節酒店的貼現率高於不動產投資信託基金持有的二線至三線城市酒店估值中所採用的貼現率範圍(6.00%至6.75%)，原因為畢節市的城鎮等級相對較低。

5.1.3 康養出售代價

康養股份代價乃參考康養目標公司的市場價值釐定，該市場價值主要採用成本法(即資產基礎法)得出，屬名義性質。誠如上文第2.1節所述，醫療保健知識產權於康養完成前轉讓予康養目標公司。該代價乃參考醫療保健知識產權於估值日期按重置成本法得出的評估值(即人民幣8,493,000元)而釐定。

康養目標公司

吾等已與獨立估值師進行討論，並審閱有關康養目標公司的相關估值報告，了解到由於康養目標公司的價值主要源自其相關資產及負債的價值，因此成本法被認為是得出康養目標公司評估值的適當方法。市場法則被認為不適當，原因是缺乏足夠的相關可比交易或具有類似投資組合的可比公司以提供可靠基礎。收益法亦被認為不適當，原因是缺乏近期盈利記錄(於二〇二四年及二〇二五年均錄得經營虧損淨額)，因此無法獲得足夠的客觀支持數據進行財務預測。

下文載列摘自董事會函件的康養目標公司截至二〇二四年及二〇二五年十二月三十一日止兩個年度的主要財務表現數據：

表十一：康養目標公司的財務表現

(人民幣千元)	康養目標公司A (包括其附屬公司)		康養目標公司B (包括其附屬公司)	
	截至十二月三十一日止財政年度			
	二〇二四年	二〇二五年	二〇二四年	二〇二五年 ^(附註)
營業收入	101,970	145,155	10,314	14,888
除稅前盈利/(虧損)				
淨額	(92,347)	(39,444)	92	(824)
除稅後盈利/(虧損)				
淨額	(84,536)	(31,653)	721	(824)

附註：康養目標公司B已就向康養目標公司A提供培訓服務自康養目標公司A收取人民幣450,000元，並擁有一筆應收康養目標公司A一間附屬公司的款項，金額為人民幣3.60百萬元，有關款項為免息、無固定還款期的內部公司間結餘。

獨立財務顧問函件

康養目標公司包括康養目標公司A及康養目標公司B。誠如上表所示，康養目標公司A及康養目標公司B於截至二〇二五年十二月三十一日止年度分別產生淨虧損人民幣31.7百萬元及人民幣0.8百萬元。

以下所載為摘錄自估值報告的康養目標公司於估值日期的賬面值及市場價值：

表十二：康養目標公司的財務狀況及市場價值

(人民幣千元)	康養目標公司A (包括其附屬公司)		康養目標公司B (包括其附屬公司)	
	賬面值	市場價值	賬面值	市場價值
總資產	906,453,895	900,906,996	58,981,786	74,562,094
總負債	1,005,996,383	1,005,996,383	75,361,518	75,361,518
非控股權益	9,141,381	9,141,381	—	—
資產淨值	(108,683,869)	(114,230,769)	(16,379,732)	(799,423)

康養目標公司A持有從事養老居家護理業務的公司的若干長期投資(51%至55%)。該等長期投資中的一項相關資產已在新三板上市(「新三板上市公司」)。誠如上表所示，獨立估值師對康養目標公司A的總資產作出了調整，其市場價值較賬面值減少人民幣5.5百萬元。吾等已與獨立估值師就康養目標公司A的估值進行討論，並獲告知：(i)康養目標公司A及其各項長期投資均被單獨評估，其中新三板上市公司參考其於估值日期的市場價值進行評估，而其餘則採用重置成本法進行評估，因為該等公司(包括新三板上市公司)均處於虧損狀態，且無可觀察的市場可比對象；及(ii)獨立估值師認為，除對新三板上市公司的投資外，不應對康養目標公司A的資產負債表項目作出任何調整。獨立估值師使用新三板上市公司於估值日期的收市價作為該項投資的價值，導致康養目標公司A的總資產減少人民幣5.5百萬元。

吾等亦已與獨立估值師就康養目標公司B的估值進行討論，並獲告知：(i)彼等在審閱標的的綜合財務報表並與貴集團管理層討論後，已評估是否應對該標的的財務狀況項目作出調整；及(ii)彼等認為，對於辦公設備及應付款項等預期短期內不會發生變動的項目均不應作出調整，但使用權資產除外。誠如相關估值報告所述，康養目標公司B的營業收入來自(i)養老服務業務分部；及(ii)物業租賃分部。截至二〇二四年及二〇二五年

十二月三十一日止兩個年度以及截至二〇二六年三月三十一日止過去十二個月期間，(i) 養老服務業務分部錄得虧損；及(ii) 物業租賃分部分別錄得經營收入淨額人民幣0.6百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣1.6百萬元。據獨立估值師告知，康養目標公司B就廣州一棟樓宇訂立了長期租約(「主租賃合約」)，並將其出租予兩名租戶(「租戶合約」)。主租賃合約與租戶合約的租期同時屆滿，均於二〇三三年一月到期。獨立估值師隨後對主租賃協議及租戶合約進行估值，通過比較相關使用權資產及長期攤銷費用的賬面合計價值，得出價值增加人民幣15.6百萬元。

吾等亦已對在估值日期(包括當日)前兩年內公佈的可比交易進行研究，吾等認為該等交易能夠反映近期交易的定價水平。該等交易涉及買賣主要在中國廣東省從事護理設施業務的私人公司的股權，且其財務資料可於MergerMarket(一家合併與收購市場情報供應商)的網站上公開查閱。根據上述選取標準，吾等僅能識別出一項可比交易。該項可比交易的代價乃參考目標公司的賬面值而釐定。

醫療保健知識產權

誠如上文第2.1節所述，醫療保健知識產權於康養完成前轉讓予康養目標公司。該代價乃參考醫療保健知識產權按重置成本法得出的評估值而釐定。醫療保健知識產權於估值日期由獨立估值師估值為人民幣8,493,000元。

誠如董事會函件所述，醫療保健知識產權包含一套專門為支援安老院舍管理及提供全面養老服務而開發的軟件應用程序，包括(i) 越秀機構養老管理系統，其透過接待登記、床位管控、入院辦理、服務排班及費用結算等功能，為養老業務的全流程營運提供支持；(ii) 康養客戶管理平台，其透過小程序為長者住戶及其家屬提供賬單查詢與支付、探訪預約及住戶健康動態更

新等服務；及(iii)越秀地產醫院信息系統，其作為院內醫療管理的核心平台，覆蓋門診、住院及計費管理場景，並輔以醫生及護士的綜合工作站。醫療保健知識產權一直僅由康養目標公司使用。

吾等已與獨立估值師進行討論，並審閱相關估值報告，了解到：(i)市場法不適合用於無形資產的估值，原因是市場法需要可比資產的市場交易作為價值指標，但當前並無識別出可比市場交易；(ii)收益法亦不適合，原因是該方法需要無形資產的詳細資料及長期財務預測，但醫療保健知識產權乃為支持康養目標公司的業務營運而開發，並無此類資料可供使用。因此，獨立估值師採用成本法，該方法基於替代原則，即審慎的買方不會為一項資產支付超過重造其效用所需成本的金額。

獨立估值師對醫療保健知識產權重置成本的估計，乃基於康養目標公司承擔的實際成本，並就實際項目開發期間與估值日期期間的價格水平變動以及實際成本產生的應計利息作出調整。經採用直線法，按10年可使用年限對估算的重置成本扣減折舊開支後，得出醫療保健知識產權的評估值。此方法與貴公司二〇二五年年報所載的會計政策一致。

5.1.4 吾等的觀點

運用收益法得出南沙國際金融中心、雲谷產業園(包括S1棟樓宇)及智谷產業園的評估值時所採用的基準及假設乃主要基於客觀參數，包括租約的合約條款及可比交易的市場回報率。獨立估值師亦採用貼現現金流量法，參考畢節酒店的過往表現及預測現金流量，以及其對畢節酒店相關一般及經濟狀況及業務前景的分析，以得

出畢節酒店的評估值。南沙國際金融中心、雲谷產業園、智谷產業園及畢節酒店各自的市場價值，乃主要基於其各自持有目標公司於估值日期的財務狀況，並就評估值產生的盈餘／虧絀作出調整。基於此等理由，吾等認為獨立估值師就評估值所採用的基準及假設，以及釐定目標公司公允值的基準，屬合理並符合市場慣例。

康養目標公司及醫療保健知識產權均主要運用成本法進行評估，原因為：(i)康養目標公司的養老業務處於虧損狀態，及(ii)康養目標公司資產不足，且未能識別到康養目標公司及醫療保健知識產權的可比交易或收益來源。獨立估值師運用收益法對持作賺取租金收入的使用權資產進行重新評估。康養目標公司的市場價值主要基於其於估值日期的財務狀況，並已計及其長期投資(即新三板上市公司)及於估值日期持作賺取租金收入的經重新評估使用權資產的市場價值。醫療保健知識產權的評估值乃基於實際開發成本，並已計及實際項目開發期間與估值日期期間的價格水平、全國銀行間同業拆借中心公佈的相應期間一年期及五年期貸款市場報價利率，以及 貴公司有關無形資產折舊的會計政策。基於此等基準，吾等認為獨立估值師就康養目標公司及醫療保健知識產權的評估值所採用的基準及假設，以及得出其市場價值或評估值所採用的基準，屬合理並符合市場慣例。

5.2 目標公司將向 貴集團償還的貸款

各目標公司(南沙國際金融中心目標公司及雲谷產業園目標公司除外)於該等轉讓協議日期均持有應付相關控股公司或 貴公司其他成員公司的一筆貸款，該貸款為免息及無抵押，並將於二〇二六年十二月三十一日到期。茲議定，於各相關轉讓協議完成後三個工作日內，相關目標公司應將該等貸款償還予 貴集團。由於各筆貸款類似於股東貸款，為股權以外的業務融資方式，且屬免息及無抵押，吾等認為目標公司按等額基準償還貸款在此類交易中並不罕見。

6 所得款項用途及出售事項的財務影響

所得款項用途

誠如上文第2.3節所述，該等轉讓協議項下的總代價(包括償還貸款)約為人民幣4,691.6百萬元。

根據董事會函件，出售事項所得款項淨額(為南沙國際金融中心股份代價、雲谷產業園股份代價、S1棟樓宇出售代價、智谷產業園出售代價、畢節酒店出售代價及康養出售代價之和)乃按 貴公司將自賣方收取的所得款項總額及目標公司償還的貸款，經扣除開支、企業所得稅、土地增值稅及估計就出售事項應付的其他適用稅項後計算，其預期將約為人民幣4,460.2百萬元。

對資本負債比率及預期收益的影響

誠如二〇二五年年報中所披露， 貴公司於二〇二五年十二月三十一日的資本負債比率約為40.8%。假設出售事項所得款項淨額及貸款償還中，人民幣400百萬元將用於償還結欠獨立第三方銀行的借款人民幣400百萬元，而餘額則按上文所述用作 貴集團的營運資金，主要用於支付地價及施工費，則預期於出售事項完成及貸款償還後， 貴公司的資本負債比率將降至約39.3%。

誠如董事會函件所述， 貴集團管理層估計，出售事項將產生收益(除稅後)約人民幣107.8百萬元。該估計收益乃按股份代價約人民幣3,537.0百萬元與目標公司各自於二〇二五年十二月三十一日或二〇二六年三月三十一日未經審核財務報表中的資產淨值(約為人民幣3,226.1百萬元，減去估計就出售事項應付的企業所得稅、土地增值稅及其他適用稅項(約為人民幣203.1百萬元))之間的差額計算。

由於估計收益金額乃基於股份代價及目標公司或資產於二〇二五年十二月三十一日或二〇二六年三月三十一日的資產淨值計算，因此將於 貴公司財務報表中入賬的最終收益金額將視乎完成賬目而定，故可能與估計金額有所不同。

對資產淨值的影響

假設出售事項於二〇二五年十二月三十一日完成，則 貴集團的資產淨值將增加約人民幣107.8百萬元，乃主要由於出售事項產生的收益所致。

股東應注意，出售事項的財務影響乃按備考基準呈列，並受限於當中所載的若干假設。因此，該等影響並不構成盈利預測，亦不代表 貴公司於出售事項完成後因出售事項而產生的實際財務狀況。

討論與分析

(i) 貴集團在中國房地產市場低迷後一直致力於可持續發展

貴集團的盈利能力主要來自房地產發展分部，於二〇二四財年下降67.3%，並於二〇二五財年下降94.7%。鑒於疫情後中國房地產市場疲弱，貴集團持續加強其營銷能力，並專注於加速銷售及去庫存，以確保經營活動現金流入淨額。物業售價下跌及土地成本高企擠壓 貴集團的毛利，於二〇二四財年及二〇二五財年均下跌25%至26%。董事會於最近兩個年度並無建議派發末期股息，但保持派發中期股息。派息率從二〇二三財年核心純利的40%增加至二〇二四財年的44%，並進一步增加至二〇二五財年的231%。

在許多高槓桿的私營開發商違約或大幅去槓桿的情況下，貴集團在購置土地方面變得審慎，於二〇二四財年同比減少23.2%至19.71百萬平方米，並於二〇二五財年維持相近水平。貴集團持續優化其資源配置，專注於投資一線城市及優質二線省會城市。除經營活動的現金流入外，借款(於二〇二五年十二月三十一日為人民幣1,048億元)為另一流動資金來源。儘管 貴集團的加權平均借款利率從二〇二三財年的3.82%降至二〇二五財年的3.05%，但 貴集團保持借款平穩而非增長。

誠如二〇二五年年報所述，貴集團將堅定以廣州大本營為中心，推進大灣區業務發展，並持續深化六大核心城市的佈局。

(ii) 根據該等轉讓協議將予出售的資產被視為 貴集團的非核心資產

南沙國際金融中心、雲谷產業園(包括S1棟樓宇)及智谷產業園均位於廣州市南沙區，持作賺取租金收入，周轉相對較慢，且於估值日期的出租率低(6%-57%)。畢節酒店位於貴州省，不位於 貴集團在中國的六個策略核心城市，且在過去兩年錄得虧損。康養目標公司從事新興的養老行業，同樣錄得虧損。吾等認為，出售事項為 貴集團提供良機，用以變現其非核心資產，保留所得款項用於核心業務的發展，並集中資源提升其未來核心競爭力及營運質量與效率。

(iii) 公平合理的交易條款

該等轉讓協議(畢節酒店轉讓協議及康養轉讓協議除外)及有關醫療保健知識產權的轉讓協議項下的代價，較各自市場價值或評估值溢價介乎0.1%至21.0%不等。於估值日期，畢節酒店目標公司及康養目標公司均處於資產虧絀及虧損狀態，並由獨立估值師評定名義價值。對以下資產採用的估值方法符合市場慣例：(a)就持作租賃用途的相關資產(即南沙國際金融中心、雲谷產業園(包括S1棟樓宇)及智谷產業園)運用收益法；(b)就畢節酒店運用貼現現金流量法；及(c)就處於虧損及資產虧絀狀態的康養目標公司以及並無已識別收益來源的醫療保健知識產權主要運用成本法。

各目標公司(南沙國際金融中心目標公司及雲谷產業園目標公司除外)於該等轉讓協議日期均持有應付相關控股公司或 貴公司其他成員公司的一筆貸款，該貸款為免息及無抵押，並將於二〇二六年十二月三十一日到期。由於該等貸款類似於股東貸款，乃股權以外的業務融資方式，吾等認為目標公司按等額基準償還貸款在此類交易中並不罕見。

(iv) 日益改善的財務及現金狀況

出售事項所得款項淨額為人民幣4,460.2百萬元，預期將使 貴集團於二〇二五年十二月三十一日的資本負債比率由約40.8%降至39.3%。透過出售目標公司及該等物業收回資金，可優化資本結構，並可能減少利息開支，從而增強財務靈活性，進而強化 貴集團的財務狀況。儘管預計出售事項將產生約人民幣107.8百萬元的出售收益(除稅後)，惟 貴集團的資產淨值將增加約107.8百萬元。

意見

經考慮本函件所述上述主要因素及理由，吾等認為(i)出售事項的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理；及(ii)儘管出售事項並非於貴集團日常業務過程中進行，惟其符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等本身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關該等轉讓協議的建議決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
新百利融資有限公司
梁念吾
董事
謹啟

二〇二六年五月二十六日

梁念吾女士為持牌人士及新百利的負責人員，並已向證券及期貨事務監察委員會註冊進行《證券及期貨條例》下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，曾參與為香港上市公司的多項交易提供獨立財務顧問服務。

1 本集團的債務聲明

借款

於二〇二六年四月六日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團的債項如下:

- (i) 有抵押及無擔保銀行借貸約人民幣290億元;
- (ii) 有抵押及有擔保銀行借貸約人民幣6億元;
- (iii) 無抵押及無擔保銀行借貸約人民幣221億元;
- (iv) 無抵押及有擔保銀行借貸約人民幣94億元;
- (v) 無抵押及有擔保其他借貸約人民幣255億元;
- (vi) 無抵押及無擔保其他借貸約人民幣164億元;
- (vii) 應付關聯方、非控制性權益及非控制性權益之關聯方的計息款項(計入其他應付款項)約人民幣13億元;及
- (viii) 租賃負債約人民幣9億元

銀行及其他借貸由本集團若干發展中物業、持作出售物業及投資物業作抵押。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

於二〇二六年四月六日(即本通函付印前就該債務聲明的最後實際可行日期),本集團有以下重大或然負債:

- (i) 與本集團就若干銀行安排予本集團物業的若干買家的按揭融資提供擔保相關的約人民幣256億元。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等相關物業的法定業權及擁有權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止;及

- (ii) 與本公司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擔保相關的上限額度約人民幣22億元，其中約人民幣6億元的擔保已動用，未動用的擔保約人民幣16億元。

除上文所述以及集團內公司間負債外，於二〇二六年四月六日(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，本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。

2 營運資金充足性

董事認為，經考慮出售事項的所得款項淨額及本集團可取得的財務資源，包括內部產生現金流量及現有銀行融資後，在並無不可預見情形前提下，本集團自本通函日期起至少12個月內擁有充足營運資金滿足其所需。

3 本集團的財務及貿易前景

展望二〇二六年，中國經濟將堅持穩中求進、以進促穩。中央明確提出「著力穩定房地產市場」，政策方向聚焦「因城施策控增量、去庫存、優供給」，並鼓勵收購存量商品房用於保障性住房等。同時，「深化住房公積金制度改革」與「有序推動好房子建設」被列為重要政策抓手，行業正加快構建以人為本、高質量發展的新模式。

二〇二六年是「十五五」開局之年，是本集團轉型發展的關鍵一年，也是行業從「規模速度」邁向「高質精效」的關鍵期。本集團積極回應中央「穩定房地產市場」核心戰略，以客戶為中心，堅持「四好企業」引領，打造「一主兩翼」的業務組合，實現開發、經營、服務三位一體，全方位多維度滿足居民對美好生活的多元需求。

本集團將堅定以廣州大本營為中心，推進大灣區業務發展，並持續深化六大核心城市的佈局，全力打造更多標桿項目，讓越秀「好房子」獲得更廣泛的市場認可，提高市場溢價能力。保持行業頭部地位，銷售力爭千億規模，不斷強

化營銷力，聚焦加快銷售和去庫存。確保財務穩健資金安全，保持經營性現金流淨流入，通過優化財務結構和年期，保持降低融資成本，維持標普和惠譽的投資級信用評級。

本集團將堅持以物業服務支撐美好生活，以專業運營服務城市發展。一方面，持續深耕住宅服務，注重服務細節，依託智能化手段提升響應效率與居住安全感，營造溫暖、和諧的社區環境。另一方面，積極拓展多元業態服務，在商寫園、大交通、大公建等領域，秉承精細化管理、專業化運作、人性化服務的理念，提升公共空間品質與服務體驗，使物業服務成為連接人、生活與城市的可靠紐帶。

本集團將聚焦寫字樓、商場與商旅三大核心業務，系統構建覆蓋全週期的運營管理能力。一是紮實做好寫字樓業務，針對多元辦公需求優化租戶結構與服務配套，提升資產價值；二是穩步推動商場運營，順應消費趨勢調整品牌組合、優化空間體驗，切實提升客流與銷售表現；三是持續鞏固商旅業務標桿，把握市場回暖機遇，通過精細化運營提升服務品質與客戶滿意度。將依託數字化賦能管理，強化資產協同效能，持續提升專業運營效率，助力資產保值增值。

本集團將錨定高質量發展，堅持穩中求進，守正創新。我們將以更加進取的姿態、更加務實的作風，凝心聚力，砥礪前行，在行業發展的新週期中持續創造價值，以優異的業績回報廣大股東的信任與支持。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團持有的多類物業權益於二〇二六年三月三十一日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



仲量聯行

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

敬啟者：

吾等遵照越秀地產股份有限公司(「貴公司」)的指示，就 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有的物業權益進行估值，吾等確認已進行視察、進行相關查詢及搜索，並獲得吾等認為屬必要的有關進一步資料，以便為 閣下提供吾等對該等物業權益於二〇二六年三月三十一日(「估值日期」)的市值的意見。

吾等的估值乃按市值作為評估基準。市值界定為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方在各自知情、審慎及不受脅迫的情況下，就資產或負債於估值日期進行公平交易之估計價值」。

吾等已採用收益法對第一至六項物業權益進行估值，通過考慮現有租約所得物業租金收入及／或在現有市場中可獲得的租金收入，並適當考慮租約的復歸收入潛力，將該等收入資本化，以適當資本化率釐定市值。亦在適當情況下參考相關市場上可獲得的可比銷售交易。

吾等已採用貼現現金流量(「貼現現金流量」)法對第七項物業權益進行估值。貼現現金流量法乃透過使用反映第三方投資者就此類投資要求的回報率的適當貼現率，將物業的未來現金流量淨額貼現至其現值而採用。於分析中，吾等納入假設十年期預測及第十一年復歸價值，並以適當貼現率貼現以得出淨現

值。與委託方進行磋商後，吾等已將該物業視為一家全面營運及持續經營的酒店，並參考過往數年的營業賬目(如有)，同時亦已考慮其未來的營運潛力及預期可達到的營業額水平。

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮所估物業權益所涉及的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有列明外，假設物業概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值—全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》，以及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等於很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事項的意見。

吾等已獲提供業權文件(包括有關物業權益的國有土地使用證、不動產權證及其他正式圖則)的副本及作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查核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條款。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問錦天城律師事務所就於中國的物業權益的有效性發出的意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於進行估值時，乃假設該等方面均為良好。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。

Ross Tan先生及Jayden Gu先生於二〇二六年四月對有關物業進行視察。Ross Tan先生為中國的中國房地產估價師，Jayden Gu先生為特許金融分析師持證人，該等員工於中國物業估值方面擁有逾8年經驗。

氣候變化、可持續發展、韌性及ESG正日益影響投資方法，原因為該等因素可能會影響租金和資本增長的前景以及面臨淘汰風險。不符合市場預期的可持續性特徵的物業，可能隱含更高投資風險，特別是當租戶更加意識到ESG對運營地的影響時，可能會影響空置率及租金水平。該觀點得到皇家特許測量師學會最近發佈的指導說明「商業物業估值及戰略意見中的可持續發展和ESG(第三版)」支持。

儘管部分可持續發展及ESG舉措被視為主觀及無形，並不總能以可量化證據展示。根據吾等的研究及對當地市場的了解，尚未有任何直接及有形證據顯示ESG已反映於與標的物業性質相若的資產的特定投資行為及/或定價考量中，儘管吾等承認ESG標準正在成為越來越多投資授權的一部分。然而，更多有形裨益(如能源效率)可以在運營成本中實現。吾等尚未就此進行全面的資產及市場調查。儘管目前並無直接有形證據表明市場正為ESG調整定價，但吾等將持續關注市場走勢及市場情緒。

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

除另有說明外，本報告所載全部金額以人民幣為單位。

以下隨函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
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS R.P.S. (GP)
謹啟

二〇二六年五月二十六日

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32年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

估值概要

第一類一貴集團於中國持作投資的物業權益

序號	物業	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
1.	位於 中國 廣東省 廣州市 南沙區 慶慧中路1號及3號以及創智三街1號的 智谷產業園	1,273,400,000
2.	位於 中國 廣東省 廣州市 南沙區 海望路3號、7號及11號的 南沙越秀國際金融中心多個辦公、商業單元及車位	1,167,200,000
3.	位於 中國 廣東省 廣州市 南沙區 海望路3號、7號及11號的 南沙越秀國際金融中心多個辦公單元及車位	505,200,000
4.	位於 中國 廣東省 廣州市 南沙區 海望路3號、7號及11號的 南沙越秀國際金融中心多個商業單元及車位	16,700,000
	小計：	2,962,500,000

第二類一貴集團於中國持作出售的物業權益

序號	物業	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
5.	位於 中國 廣東省 廣州市 南沙區 篤學路南側及東涌大道北側的 雲谷產業園S1棟	48,100,000
6.	位於 中國 廣東省 廣州市 南沙區 篤學路南側及東涌大道北側的 雲谷產業園剩餘部分	990,000,000
	小計：	1,038,100,000

第三類一貴集團於中國持作經營的物業權益

序號	物業	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
7.	位於 中國 貴州省 畢節市 大方縣 黃平路南側、錦繡路西側的 畢節越秀萬豪萬楓酒店	225,700,000
	小計：	225,700,000
	總計：	4,226,300,000

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益

序號	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 廣東省 廣州市 南沙區 慶慧中路1號 及3號以及 創智三街1號的 智谷產業園	智谷產業園(「該項目」)位於慶慧中路1號及3號以及創智三街1號。該項目的所在地為一個新開發的工業區。該區設有公共交通服務，距離東涌高速互通及南沙火車北站約3分鐘車程。 該項目佔用一塊地盤面積約41,114.00平方米的土地，已開發為工業發展項目，建築面積約160,185.77平方米，並於2023年至2024年間竣工。	於估值日期，該物業的部分已出租予多名租戶作工業用途，而該物業的剩餘部分於估值日期則為空置。	1,273,400,000
		於估值日期，該物業包括整個項目。詳情載列如下：		
		用途	建築面積 (平方米)	車位數目
		工業	137,965.94	
		附屬	2,270.37	
		地庫	19,949.46	595
		總計	160,185.77	595
		該物業的土地使用權已授出作工業用途，年期於二〇七二年五月二十二日屆滿。		

附註：

1. 根據不動產權證書，該物業(建築面積約160,185.77平方米)由廣州越秀產業發展有限公司(「廣州越秀產業」，貴公司的全資附屬公司)擁有，而該物業的相關土地使用權已授出作工業用途，年期於二〇七二年五月二十二日屆滿。
2. 根據多份租賃協議，該物業工業單元部分(總建築面積約78,249.93平方米)已出租予多名租戶作工業用途，租期屆滿日介乎二〇二六年四月三十日至二〇三二年一月九日，而於估值日期應收的月租介乎每平方米人民幣32.6元至人民幣100.0元，不包括管理費、水電費。於估值日期，該物業工業單元的剩餘部分(總建築面積約為59,716.01平方米)為空置。
3. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議中的實際租金，並與位於與標的物業相似區域的同類發展項目進行比較，以計算市場租金，從而考量(1)現有租約屆滿後已佔用面積的復歸租金收入，及(2)空置面積的租金收入；

於釐定該物業的市場租金時，吾等已分析相關市場上同類物業的相關市場租賃證據。選取租金可比物業時乃基於以下因素：(1)租金可比物業位於廣州市南沙區；(2)租金可比物業的特徵與該物業相似(即具備類似配套設施及類似建築狀況的發展項目)；(3)租金可比物業於估值日期的過去三個月內掛牌；

所選取的可比工業單元位於樂天雲谷產業園、南沙生命科學產業園及南沙慶盛智慧港內。該等可比單元的單位月租金介乎每平方米人民幣48.0元至人民幣58.5元。所選取的可比停車位位於南沙滙彩中心、南沙中鐵建環球中心及南沙悅方城內。該等可比停車位的單位月租金為每個車位人民幣400元。所選取的租金可比物業就上述因素而言已詳盡無遺；及

根據吾等對該物業周邊地區物業市場的研究，於估值日期，工業部分的穩定市場回報率為6.0%至7.0%，車位則為3.5%至4.0%。經考慮該物業的位置、風險及特點，吾等在估值中採用工業單元6.5%及車位3.75%的市場回報率作為資本化率。

4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具法律意見，該意見包括(其中包括)以下內容：
 - a. 廣州越秀產業擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，該等權利受中國法律保護；及
 - b. 該物業並未設有任何法律上可強制執行的限制，例如抵押、查封或凍結令。

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元															
2.	位於 中國 廣東省 廣州市 南沙區 海望路3號、 7號及11號的 南沙越秀國際 金融中心多個 辦公、商業單元 及車位	<p>南沙越秀國際金融中心(「該項目」)位於江靈北路南側及海望路東側。該項目的所在地為新開發的辦公及會議展覽區域。該區域設有公共交通服務，距離靈山高速互通及橫瀝地鐵站約3公里。</p> <p>該項目所佔地塊地盤面積約為49,494.00平方米，已開發成為一個辦公及商業綜合體，總建築面積約為128,639.18平方米，並已於二〇二三年竣工。</p> <p>於估值日期，該物業包括該項目的多個辦公單元(A座)、商業單元(L1至L2層)以及停車場，總建築面積約為86,341.64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> <th>車位數目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>75,846.59</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>4,134.73</td> <td></td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>6,360.32</td> <td>479</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>86,341.64</td> <td>479</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已獲批授，其中商業用途的期限至二〇五七年九月十七日屆滿，而辦公及停車場用途的期限則至二〇六七年九月十七日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	車位數目	辦公	75,846.59		商業	4,134.73		地庫	6,360.32	479	總計	86,341.64	479	於估值日期，該物業的部分已出租予多個租戶作辦公及商業用途，而該物業的剩餘部分於估值日期則為空置。	1,167,200,000
用途	建築面積 (平方米)	車位數目																	
辦公	75,846.59																		
商業	4,134.73																		
地庫	6,360.32	479																	
總計	86,341.64	479																	

附註：

1. 根據多份不動產權證書，總建築面積約81,197.81平方米的辦公及商業單元以及93個停車位由廣州南沙景秀商業管理有限公司(「廣州南沙景秀」，貴公司的全資附屬公司)擁有，且該物業的相關土地使用權已獲批授，其中商業用途的期限至二〇五七年九月十七日屆滿，而辦公及停車場用途的期限則至二〇六七年九月十七日屆滿。根據 貴集團告知，其餘386個停車位的產權證書尚未取得。
2. 根據多份租賃協議，該物業中總建築面積約13,704.29平方米的辦公及商業單元部分已出租予多個租戶作辦公及商業用途，租期屆滿日期介於二〇二六年十月十九日至二〇三二年三月二十四日之間，且於估值日期應收的每月租金介乎每平方米人民幣35.0元至人民幣103.0元，該金額不包括管理費、水電費。於估值日期，該物業辦公及商業單元的剩餘部分(總建築面積約為66,277.03平方米)為空置。
3. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議中的實際租金，並與位於與標的物業相似區域的同類發展項目進行比較，以計算市場租金，從而考量(1)現有租約屆滿後已佔用面積的復歸租金收入，及(2)空置面積的租金收入；

於釐定該物業的市場租金時，吾等已分析相關市場上同類物業的相關市場租賃證據。選取租金可比物業時乃基於以下因素：(1)租金可比物業位於廣州市南沙區；(2)租金可比物業的特徵與該物業相似(即具備類似配套設施及類似建築狀況的發展項目)；(3)租金可比物業於估值日期的過去三個月內掛牌；

所選取的可比辦公單元位於南沙建滔廣場、南沙中交匯通中心及南沙星河東悅匯內。該等可比單元的單位月租金介乎每平方米人民幣70.0元至人民幣75.0元。所選取的可比商業單元位於南沙湘江科技創新中心、南沙悅方城及南沙中交匯通中心內。該等可比單元中，一樓商業單元的單位月租金介乎每平方米人民幣115.0元至人民幣136.0元。所選取的可比停車位位於南沙滙彩中心、南沙中鐵建環球中心及南沙悅方城內。該等可比停車位的單位月租金為每個車位人民幣400元。所選取的租金可比物業就上述因素而言已詳盡無遺；及

根據吾等對該物業周邊地區物業市場的研究，於估值日期，穩定市場回報率如下：辦公部分介乎5.0%至6.0%，商業部分介乎5.0%至6.0%，停車位則介乎3.5%至4.0%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等在估值中採用了辦公及商業單元5.50%的市場回報率，以及停車位3.75%的市場回報率作為資本化率。

4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具法律意見，該意見包括(其中包括)以下內容：
 - a. 廣州南沙景秀擁有附註1中所述物業部分的土地使用權及房屋所有權，該等權利受中國法律保護；
 - b. 廣州南沙景秀有權合法佔有、使用該物業中未取得產權證書的386個停車位及從中賺取收益，該等停車位總建築面積約為5,143.83平方米；及
 - c. 該物業並未設有任何法律上可強制執行的限制，例如抵押、查封或凍結令。

估值證書

序號	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												
3.	位於 中國 廣東省 廣州市 南沙區 海望路3號、 7號及11號的 南沙越秀 國際金融中心 多個辦公單元 及車位	<p>南沙越秀國際金融中心(「該項目」)位於江靈北路南側及海望路東側。該項目的所在地為新開發的辦公及會議展覽區域。該區域設有公共交通服務，距離靈山高速互通及橫瀝地鐵站約3公里。</p> <p>該項目所佔地塊地盤面積約為49,494.00平方米，已開發成為一個辦公及商業綜合體，總建築面積約為128,639.18平方米，並已於二〇二三年竣工。</p> <p>於估值日期，該物業包括該項目的多個辦公單元(B座)及停車場，總建築面積約為40,749.98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> <th>車位數目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>38,103.49</td> <td></td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>2,646.49</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>40,749.98</td> <td>200</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已獲批授，其中辦公及停車場用途的期限至二〇六七年九月十七日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	車位數目	辦公	38,103.49		地庫	2,646.49	200	總計	40,749.98	200	於估值日期，該物業的部分已出租予多個租戶作辦公用途，而該物業的剩餘部分於估值日期則為空置。	505,200,000
用途	建築面積 (平方米)	車位數目														
辦公	38,103.49															
地庫	2,646.49	200														
總計	40,749.98	200														

附註：

1. 根據多份不動產權證書，總建築面積約38,313.06平方米的辦公單元及16個停車位由廣州南沙明越商業管理有限公司（「廣州南沙明越」，貴公司的全資附屬公司）擁有，且該物業的相關土地使用權已獲批授，其中辦公及停車場用途的期限至二〇六七年九月十七日屆滿。根據貴集團告知，其餘184個停車位的產權證書尚未取得。
2. 根據多份租賃協議，該物業中總建築面積約4,697.73平方米的辦公單元部分已出租予多個租戶作辦公用途，租期屆滿日期介於二〇二七年十二月三十日至二〇二九年十二月三十一日之間，且於估值日期應收的每月租金介乎每平方米人民幣60.0元至人民幣90.0元，該金額不包括管理費、水電費。於估值日期，該物業辦公單元的剩餘部分（總建築面積約為33,405.76平方米）為空置。
3. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議中的實際租金，並與位於與標的物業相似區域的同類發展項目進行比較，以計算市場租金，從而考量(1)現有租約屆滿後已佔用面積的復歸租金收入，及(2)空置面積的租金收入；

於釐定該物業的市場租金時，吾等已分析相關市場上同類物業的相關市場租賃證據。選取租金可比物業時乃基於以下因素：(1)租金可比物業位於廣州市南沙區；(2)租金可比物業的特徵與該物業相似（即具備類似配套設施及類似建築狀況的發展項目）；(3)租金可比物業於估值日期的過去三個月內掛牌；

所選取的可比辦公單元位於南沙建滔廣場、南沙中交匯通中心及南沙星河東悅匯內。該等可比單元的單位月租金介乎每平方米人民幣70.0元至人民幣75.0元。所選取的可比停車位位於滙彩中心、南沙中鐵建環球中心及南沙悅方城內。該等可比停車位的單位月租金為每個車位人民幣400元。所選取的租金可比物業就上述因素而言已詳盡無遺；及

根據吾等對該物業周邊地區物業市場的研究，於估值日期，穩定市場回報率如下：辦公部分介乎5.0%至6.0%，停車位則介乎3.5%至4.0%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等在估值中採用了辦公單元5.50%的市場回報率，以及停車位3.75%的市場回報率作為資本化率。

4. 吾等已獲貴公司中國法律顧問就該物業權益出具法律意見，該意見包括（其中包括）以下內容：
 - a. 廣州南沙明越擁有附註1中所述物業部分的土地使用權及房屋所有權，該等權利受中國法律保護；
 - b. 廣州南沙明越有權合法佔有、使用該物業中未取得產權證書的184個停車位及從中賺取收益，該等停車位總建築面積約為2,436.92平方米；及
 - c. 該物業並未設有任何法律上可強制執行的限制，例如抵押、查封或凍結令。

估值證書

序號	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
4.	位於 中國 廣東省 廣州市 南沙區 海望路3號、 7號及11號的 南沙越秀 國際金融中心 多個商業單元 及車位	南沙越秀國際金融中心(「該項目」) 位於江靈北路南側及海望路東側。 該項目的所在地為新開發的辦公及 會議展覽區域。該區域設有公共交 通服務，距離靈山高速互通及橫瀝 地鐵站約3公里。 該項目所佔地塊地盤面積約為 49,494.00平方米，已開發成為一個 辦公及商業綜合體，總建築面積 約為128,639.18平方米，並已於 二〇二三年竣工。 於估值日期，該物業包括該項目的 多個商業單元(2層)及停車場，總建 築面積約為1,547.56平方米。詳情載 列如下：	於估值日期， 該物業空置。	16,700,000
		用途	建築面積 (平方米)	車位數目
		商業	1,465.70	
		地庫	81.86	6
		總計	1,547.56	6
		該物業的土地使用權已獲批授，其 中商業用途的期限至二〇五七年九 月十七日屆滿，而停車場用途的期 限至二〇六七年九月十七日屆滿。		

附註：

1. 根據多份不動產權證書，總建築面積約1,465.70平方米的商業單元由廣州南沙靈越商業管理有限公司（「廣州南沙靈越」，貴公司的全資附屬公司）擁有，且該物業的相關土地使用權已獲批授，其中商業用途的期限至二〇五七年九月十七日屆滿，而停車場用途的期限至二〇六七年九月十七日屆滿。根據 貴集團告知，六個停車位的產權證書尚未取得。

2. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已與位於與標的物業相似區域的同類發展項目進行比較，以計算市場租金，從而考量(1)現有租約屆滿後已佔用面積的復歸租金收入，及(2)空置面積的租金收入；

於釐定該物業的市場租金時，吾等已分析相關市場上同類物業的相關市場租賃證據。選取租金可比物業時乃基於以下因素：(1)租金可比物業位於廣州市南沙區；(2)租金可比物業的特徵與該物業相似（即具備類似配套設施及類似建築狀況的發展項目）；(3)租金可比物業於估值日期的過去三個月內掛牌；

所選取的可比商業單元位於南沙湘江科技創新中心、南沙悅方城及南沙中交匯通中心內。該等可比單元中，一樓商業單元的單位月租金介乎每平方米人民幣115.0元至人民幣136.0元。所選取的可比停車位位於南沙滙彩中心、南沙中鐵建環球中心及南沙悅方城內。該等可比停車位的單位月租金為每個車位人民幣400元。所選取的租金可比物業就上述因素而言已詳盡無遺；及

根據吾等對該物業周邊地區物業市場的研究，於估值日期，穩定市場回報率如下：商業部分介乎5.0%至6.0%，停車位則介乎3.5%至4.0%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等在估值中採用了商業單元5.50%的市場回報率，以及停車位3.75%的市場回報率作為資本化率。

3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具法律意見，該意見包括(其中包括)以下內容：
 - a. 廣州南沙靈越擁有附註1中所述物業部分的土地使用權及房屋所有權；
 - b. 廣州南沙靈越有權合法佔有、使用該物業中未取得產權證書的6個停車位及從中賺取收益，該等停車位總建築面積約為81.86平方米；及
 - c. 該物業並未設有任何法律上可強制執行的限制，例如抵押、查封或凍結令。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作出售的物業權益

序號	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
5.	位於 中國 廣東省 廣州市 南沙區 篤學路南側及 東涌大道北側 的雲谷產業園 S1棟	雲谷產業園(「該項目」)位於篤學路南側及東涌大道北側。該項目的所在地為一個發展成熟的工業及高等教育機構聚集區。該區域設有公共交通服務，距離東涌地鐵站約500米，距離東涌高速互通及南沙火車北站5分鐘車程。 該項目所佔地塊地盤面積約為25,724.00平方米，已開發成為一個工業發展項目，建築面積約為126,787.88平方米，並已於2025年至2026年第一季度期間竣工。 於估值日期，該物業包括該項目中作附屬商業用途的S1棟樓宇，建築面積約為5,465.71平方米。 該物業的土地使用權已獲批授，其中工業用途的期限至二〇七三年八月二十八日屆滿。	於估值日期，該物業空置。	48,100,000

附註：

- 根據日期為二〇二三年六月十六日的國有土地使用權出讓合同(編號：440115-2023-000015)，該項目(地盤面積約為25,724.00平方米)的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予廣州慶越房地產開發有限公司(「廣州慶越」，貴公司的非全資附屬公司)，作工業用途，期限為50年，補地價為人民幣135,890,800元。
- 根據不動產權證書(土地) — 粵(2025)廣州市不動產權第11051689號，該項目(地盤面積約為25,724.00平方米)的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予廣州慶越，作工業用途，期限至二〇七三年八月二十八日屆滿。
- 根據廣州慶越持有的建設工程規劃許可證 — 穗規劃資源建證第(2023) 5111號，該物業已獲批准建設。
- 根據廣州慶越持有的建築工程施工許可證 — 第44011520231031040號，相關地方當局已批准該物業動工建設。

5. 根據廣州慶越持有的建設工程竣工驗收表，該物業的建設工程已完成並通過驗收。
6. 根據不動產權證書，建築面積約5,465.71平方米的該物業由廣州慶越擁有，且該物業的相關土地使用權已獲批授，作工業用途，期限為50年，於二〇七三年八月二十八日屆滿。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已與位於與標的物業相似區域的同類發展項目進行比較，以計算市場租金，從而考量(1)現有租約屆滿後已佔用面積的復歸租金收入，及(2)空置面積的租金收入；

於釐定該物業的市場租金時，吾等已分析相關市場上同類物業的相關市場租賃證據。選取租金可比物業時乃基於以下因素：(1)租金可比物業位於廣州市南沙區；(2)租金可比物業的特徵與該物業相似(即具備類似配套設施及類似建築狀況的發展項目)；(3)租金可比物業於估值日期的過去三個月內掛牌；

所選取的可比商業單元位於南沙圖南商業區、南沙招商萬趣及南沙中鐵AI谷內；

該等可比單元的每月單位租金如下：一樓的商業單元為每平方米人民幣97.8元至人民幣120.0元。所選取的租金可比物業就上述因素而言已詳盡無遺；及

根據吾等對該物業周邊地區物業市場的研究，於估值日期，穩定市場回報率介乎6.0%至7.0%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等在估值中採用了該物業6.25%的市場回報率作為資本化率。

8. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具法律意見，該意見包括(其中包括)以下內容：
 - a. 廣州慶越擁有該物業的土地使用權，該等權利受中國法律保護；
 - b. 廣州慶越已就該物業的建設工程向相關政府部門取得必要的相關批准；及
 - c. 該物業並未設有任何法律上可強制執行的限制，例如抵押、查封或凍結令。

估值證書

序號 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																		
6. 位於 中國 廣東省 廣州市 南沙區 篤學路南側及 東涌大道北側 的雲谷產業園 剩餘部分	<p>雲谷產業園(「該項目」)位於篤學路南側及東涌大道北側。該項目的所在地為一個發展成熟的工業及高等教育機構聚集區。該區域設有公共交通服務，距離東涌地鐵站約500米，距離東涌高速互通及南沙火車北站5分鐘車程。</p> <p>該項目所佔地塊地盤面積約為25,724.00平方米，已開發成為一個工業發展項目，建築面積約為126,787.88平方米，並已於2025年至2026年第一季度期間竣工。</p>	於估值日期，該物業的部分已出租予多個租戶作工業及商業用途，而該物業的剩餘部分於估值日期則為空置。	990,000,000																		
	於估值日期，該物業包括該項目的十棟樓宇(D1至D7及T1至T3)，建築面積約為121,322.17平方米。詳情載列如下：																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="491 1255 550 1287">用途</th> <th data-bbox="662 1255 782 1330">建築面積 (平方米)</th> <th data-bbox="821 1255 949 1287">車位數目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="491 1383 550 1415">工業</td> <td data-bbox="662 1383 782 1415">91,029.88</td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 1425 614 1457">附屬商業</td> <td data-bbox="662 1425 782 1457">7,205.16</td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 1468 550 1500">附屬</td> <td data-bbox="662 1468 782 1500">3,016.35</td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 1510 550 1542">地庫</td> <td data-bbox="662 1510 782 1542">20,070.78</td> <td data-bbox="901 1510 949 1542">464</td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 1606 550 1638">總計</td> <td data-bbox="662 1606 782 1649"><u>121,322.17</u></td> <td data-bbox="901 1606 949 1649"><u>464</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	車位數目	工業	91,029.88		附屬商業	7,205.16		附屬	3,016.35		地庫	20,070.78	464	總計	<u>121,322.17</u>	<u>464</u>		
用途	建築面積 (平方米)	車位數目																			
工業	91,029.88																				
附屬商業	7,205.16																				
附屬	3,016.35																				
地庫	20,070.78	464																			
總計	<u>121,322.17</u>	<u>464</u>																			
	該物業的土地使用權已獲批授作工業用途，期限於二〇七三年八月二十八日屆滿。																				

附註：

1. 根據不動產權證書一粵(2026)廣州市不動產權第11030532號，建築面積約121,322.17平方米的該物業由廣州盛越產業園區運營管理有限公司(「廣州盛越產業」，貴公司的非全資附屬公司)擁有，且該物業的相關土地使用權已獲批授，作工業用途，期限於二〇七三年八月二十八日屆滿。
2. 根據多份租賃協議，該物業中總建築面積約7,345.49平方米的工業及商業單元部分已出租予多個租戶作工業及商業用途，租期屆滿日期介於二〇二八年三月二十二日至二〇三二年三月二十九日之間，且於估值日期應收的每月租金介乎每平方米人民幣52.0元至人民幣100.0元，該金額不包括管理費、水電費。於估值日期，該物業工業及商業單元剩餘部分(總建築面積約為90,889.55平方米)為空置。
3. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議中的實際租金，並與位於與標的物業相似區域的同類發展項目進行比較，以計算市場租金，從而考量(1)現有租約屆滿後已佔用面積的復歸租金收入，及(2)空置面積的租金收入；

於釐定該物業的市場租金時，吾等已分析相關市場上同類物業的相關市場租賃證據。選取租金可比物業時乃基於以下因素：(1)租金可比物業位於廣州市南沙區；(2)租金可比物業的特徵與該物業相似(即具備類似配套設施及類似建築狀況的發展項目)；(3)租金可比物業於估值日期的過去三個月內掛牌；

所選取的可比工業單元位於樂天雲谷產業園、南沙生命科學產業園及南沙慶盛智慧港內。該等可比單元的單位月租金介乎每平方米人民幣48.0元至人民幣58.5元。所選取的可比商業單元為南沙圖南商業區、南沙招商萬趣及南沙中鐵AI谷。該等可比單元中，一樓商業單元的單位月租金介乎每平方米人民幣97.8元至人民幣120.0元。所選取的可比停車位位於南沙滙彩中心、南沙中鐵建環球中心及南沙悅方城內。該等可比停車位的單位月租金為每個車位人民幣400元。所選取的租金可比物業就上述因素而言已詳盡無遺；及

根據吾等對該物業周邊地區物業市場的研究，於估值日期，穩定市場回報率如下：工業部分介乎6.0%至7.0%，停車位則介乎3.5%至4.0%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等在估值中採用了工業單元6.25%的市場回報率，以及停車位3.75%的市場回報率作為資本化率。

4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具法律意見，該意見包括(其中包括)以下內容：
 - a. 廣州盛越產業擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，該等權利受中國法律保護；及
 - b. 該物業並未設有任何法律上可強制執行的限制，例如抵押、查封或凍結令。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作經營的物業權益

序號	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
7.	位於 中國 貴州省 畢節市 大方縣 黃平路南側、 錦繡路西側的 畢節越秀 萬豪萬楓酒店	畢節越秀萬豪萬楓酒店(「該項目」) 位於黃平路南側、錦繡路西側。該物業的所在地為一個發展成熟的風景區，擁有完善且成熟的配套設施。 該項目所佔地塊地盤面積約為18,916.00平方米，已開發成為一個酒店發展項目，建築面積約為24,477.77平方米，並已於二〇二三年二月竣工。	於估值日期，該物業以酒店形式營運。	225,700,000
		於估值日期，該物業包括整個項目，集200間客房、餐廳及宴會廳於一體，並已於二〇二三年開始營運。		
		該物業的土地使用權已獲批授，作酒店用途，期限於二〇六一年三月二十四日屆滿。		

附註：

1. 根據不動產權證書，建築面積約24,477.77平方米的該物業由畢節越嘉房地產開發有限公司(「畢節越嘉」，貴公司的非全資附屬公司)擁有，而該物業的相關土地使用權已獲批授，作酒店用途，期限於二〇六一年三月二十四日屆滿。
2. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - i. 平均每日房費： 第一年為人民幣460元
 - ii. 穩定增長率： 2.5%
 - iii. 穩定入住率： 80.0%
 - iv. 貼現率： 7.0%
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具法律意見，該意見包括(其中包括)以下內容：
 - a. 畢節越嘉擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，該等權利受中國法律保護；及
 - b. 該物業並未設有任何法律上可強制執行的限制，例如抵押、查封或凍結令。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對目標公司股權於二〇二六年三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

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

敬啟者：

吾等遵照越秀地產股份有限公司(「貴公司」或「客戶」)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佳崇經濟信息諮詢有限公司(或「目標公司」)於二〇二六年三月三十一日(「估值日期」)的100%股權之市值(「標的」)發表獨立意見的估值。以下報告的編製日期為二〇二六年五月二十六日(「報告日期」)。

估值目的

本報告(「本報告」)之目的在於供客戶內部參考及載入其公開文件中。

估值基礎

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

意見基礎

吾等已根據國際估值準則理事會(「國際估值準則理事會」)頒佈的《國際估值準則》進行估值。吾等已規劃及實施估值，以取得吾等認為必要的一切資料及解釋，向吾等提供吾等對標的資產達致意見的充足憑證。吾等相信，吾等所採用估值程序已為吾等發表意見提供合理基準。

背景

廣州佳崇經濟信息諮詢有限公司(「目標公司」)為於二〇一六年於中國成立的有限公司，且為 貴公司的全資附屬公司。於估值日期，目標公司為一間投資控股公司，並持有廣州越秀產業發展有限公司(或「項目公司」)的全部股權。

項目公司成立於二〇二二年，為一間產業發展公司。其業務範圍包括產業園區管理服務、物業管理、企業管理等。項目公司為智谷產業園(或「該物業」)的擁有人，位於中國廣東省廣州市南沙區慶慧中路1號及3號以及創智三街1號。該物業所在位置為新開發的工業區。該處設有公共交通服務，距離東涌高速互通及南沙火車北站約3分鐘車程。該物業已開發作產業發展用途。於估值日期，該物業的若干部分已出租予多個租戶作工業用途，而該物業剩餘部分於估值日期為空置。

資產及負債的賬面值

下表根據管理層提供的目標公司綜合財務報表概述資產及負債於估值日期的賬面值。

目標公司	賬面值(人民幣元) ¹
總資產	2,049,532,480
現金及現金等價物	107,448,822
應收款項	2,526,579
其他應收款項	412,237,078
其他流動資產	45,541,046
投資物業	1,273,600,000
固定資產	163,515
使用權資產	207,970,401
長期待攤費用	45,039
總負債	1,776,610,860
應付款項	87,350,404
預收款項	7,737,645
合約負債	2,000
應付工資	33,540
應付稅項	1,023,897
其他應付款項	951,451,564
長期債務	393,118,198
租賃負債	212,996,144
遞延稅項負債	122,897,468
淨資產	272,921,620

附註：

1. 目標公司的資產及負債的賬面值來自 貴公司提供的目標公司於估值日期的綜合財務報表。

資料來源

本報告乃經考慮自目標公司及其他公開來源獲得的所有相關資料後編製。所獲文件包括但不限於：

- 背景資料及未來業務計劃；
- 有關目標公司的法律文件；
- 目標公司及項目公司的財務報表；及
- 目標公司及項目公司的營運及市場資料。

吾等已與管理層進行訪談及討論。吾等於達致估值意見時在頗大程度上依賴獲提供之資料。吾等認為目標公司所提供的資料屬合理可靠。此外，吾等亦採用多個資料來源進行研究，包括政府統計資料及其他刊物。

假設

於是次估值中，被認為具有顯著敏感性影響的假設已經過評估，以便為得出吾等的經評估價值提供更準確和合理的基礎。釐定目標公司及項目公司股權的市場價值(包括物業價值)時作出的假設如下：

- 對物業進行估值時，吾等乃假設賣方在市場上出售物業權益時不附帶任何足以影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。
- 吾等假設目標公司及項目公司的主要業務在可預見將來不會重大變動。
- 吾等假設目標公司及項目公司已獲得在彼等各自地區經營業務所需的所有必要的許可證、營業證書、執照及法律批文。此外，吾等假設所有該等證件均已經或將會正式獲得並在到期後可續期。
- 吾等假設目標公司及項目公司，已獲持續審慎合理作出必要管理，以維持所估值資產特徵及完整。
- 吾等假設並無與所估值標的相關的經隱藏或無法預期情況(例如天然災害、戰爭、政府干預、管理層重大變動等)而可能對報告的價值造成不利影響。

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

附註：吾等對估值日期後發生的市況或其他外部因素的變動概不承擔任何責任。

估值途徑和方法

於達致吾等的評估值時，吾等已考慮三種公認方法，即成本法、市場法及收益法。

市場法考慮近期支付的類似資產價格，並對市價進行調整，以反映經評估資產相對於市場可資比較資產的狀況及效用。若資產有一個已確立的二級市場，則可使用此方法進行估值。使用此方法的好處包括簡易、明確、快捷及所需主觀假設更少。由於使用公開可得輸入數據，因此於使用此方法時具備客觀性。然而，必須注意有關輸入數據中隱藏的假設，原因乃有關可資比較資產的價值本身包含固有假設。此外，可資比較資產亦難以覓得。

成本法考慮根據類似資產目前市價，重製或重置所評估資產至全新狀況的成本，並顧及因物理、功能或經濟方面的原因而產生的累計折舊或殘舊狀況。成本法一般為並無已知二級市場的資產提供最可靠的價值指標。儘管此方法簡單透明，惟其並未直接納入有關標的資產帶來的經濟利益資料。

收益法將預期的定期擁有權益轉換為價值指標。其所依據原則為知情買家不會為資產支付超過相等於預期未來利益(收益)現值的金額，該利益來自相同或擁有相若風險特徵性質極為相似的資產。此方法許可對未來利潤進行前瞻性估值，並預期未來現金流量的現值存在大量實證與理論依據。然而，此方法依賴諸多長期假設，結果可能非常受若干輸入數據影響。此情況亦僅呈現單一情景。

為選擇最合適的方法，吾等已考慮估值委聘目的及由此產生的價值基礎以及提供予吾等進行分析的資料是否可用及可靠。吾等亦已考慮目標公司及項目的性質及情況的每一種方法的相對優勢及劣勢。

目標公司為一間投資控股公司，而項目公司從事產業開發。主要資產為目標項目及其價值(即目標公司股權價值的主要組成部分)。

收益法並不適用，原因是目標公司未來經濟利益或其任何持續業務存在高度不確定性，且並無未來期間可用經濟流的可靠預測。同時，市場法亦不適用，原因是並無足夠的相關可資比較交易或與目標公司架構相似的可資比較公司，可作為吾等的估值意見的可靠基準。

同時，成本法中的總和法(通常稱為「資產基礎法」)對目標公司最為合適，原因是目標公司的價值主要源於其投資物業，而該等物業可進行單獨估值。此外，經與 貴公司確認，並無發現具有重大價值的賬外資產。

因此，目標公司股權的市值乃透過將其投資物業及其他資產的市值相加，再扣除所有負債而釐定(本次估值並未計及可能因賬面值與評估值之間的差額而確認的遞延稅項負債)。鑑於目標項目為一項可產生收益的資產，主要資產的市值採用貼現現金流量法進行評估。詳情請參閱物業估值報告。有關個別資產及負債所採用方式的詳情於下表列示。

資產／負債	估值途徑和方法
投資物業	指項目公司所持的「越秀iPark粵港智谷產業園」。基於仲量聯行企業評估及諮詢有限公司出具的物業估值報告。
所有其他資產及負債項目	經考慮該等項目的性質，已採用綜合財務報表中的賬面值作為市值。

目標公司市值的計算

下表根據目標公司於估值日期的綜合財務報表概述資產及負債的市值。根據總和法，目標公司淨資產的隱含市值約為人民幣396百萬元。

目標公司	市值(人民幣元)
總資產	2,049,332,480
現金及現金等價物	107,448,822
應收款項	2,526,579
其他應收款項	412,237,078
其他流動資產	45,541,046
投資物業	1,273,400,000
固定資產	163,515
使用權資產	207,970,401
長期待攤費用	45,039
總負債	1,653,713,392
應付款項	87,350,404
預收款項	7,737,645
合約負債	2,000
應付工資	33,540
應付稅項	1,023,897
其他應付款項	951,451,564
長期債務	393,118,198
租賃負債	212,996,144
遞延稅項負債	0
淨資產(約整至千位)¹	395,619,000

附註：

1. 目標公司股權市值較其賬面值增值主要歸因於遞延稅項負債的市值減少。遞延稅項負債減少乃主要由於本次估值並未考慮目標公司所確認可扣除暫時性差異所產生的遞延稅項負債，且該等負債經評估後被評定為零。

估值說明

總體而言，吾等於估值日期對目標公司的資產及負債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。

估值結論乃按照公認的估值程序及慣例作出，而有關程序及慣例在較大程度上依賴多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。此外，儘管吾等認為該等事項的假設及考慮因素屬合理，惟其本質上受到重大業務、經濟及競爭不確定因素以及或然事件之影響，其中不少超出目標公司及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司之控制範圍。

吾等無意就任何需要法律或其他專業知識或技能(超出估值師慣常採用之範疇)的事項發表意見。吾等之結論乃假設目標公司於任何合理且必要之期間內持續推行審慎管理，以維護所估值資產之特徵與完整。

本報告附帶吾等所附之限制條件，並受其約束。

獨立性聲明

吾等確認，就吾等所深知及確信，吾等獨立於 貴公司及目標公司，且並無違反吾等專業會員資格所規定的任何獨立性要求。吾等的酬金並非取決於吾等之估值結論。

風險因素

微觀經濟與宏觀經濟考量

標的可能直接或間接受到其相關投入要素及／或所生產商品與服務之供需特徵及不斷變化的力量的影響。此類市場力量會影響標的現金流入與流出之間的差額幅度，進而影響其價值。競爭程度或進入壁壘的變化是供給變動的主要驅動力，而消費偏好、收入水平或替代品的可得性則是需求變動的主要驅動力。宏觀經濟環境，包括通貨膨脹、利率波動以及整體經濟現有及預期的增長水平，亦可能對標的的估值產生影響。

技術變革

技術進步速度的變化、任何特定技術對目標公司產生影響的傾向，以及技術進步目前及未來對目標公司產生影響的程度，均可能擾亂其吸引力、競爭力、效率，及／或間接影響被視為其替代或互補的相關產品與服務，從而影響標的的價值。

環境因素

物理環境中的各種現象可能嚴重影響標的所處經濟體系中的生產要素與需求因素。自然災害的發生、資源枯竭以及氣候條件的變化，一方面可能影響供給側資源可得性及投入要素價格，另一方面可能影響市場准入以及終端用戶對標的的相關產品與服務的偏好。

另一方面，隨著環境監管日益嚴格，以及消費者對可持續材料與產品的偏好不斷增長，缺乏應對氣候變化及自然資源枯竭的綠色協議，可能對公司業績產生預財務影響，從長遠來看會抑制價值創造。

社會與政治因素考量

圍繞標的的各種政治與社會現象可能發生變化，進而影響吾等的估值意見。涵蓋大眾認知與偏好的社會因素可能出現波動，使標的的吸引力有所增減，從而使其價值相應升高或降低。鑑於社會對公平貿易及人權議題的意識日益提升，企業預期將以更開放、更透明的方式與其利益相關方溝通如何處理社會因素，包括公平定價實踐、安全工作環境、健康保障、多元化與包容性等。否則，企業可能難以留住客戶並吸引人才，而客戶與人才正是可持續創造投資回報的關鍵資產。

治理因素考量

國際或國家層面的政策及／或法律法規變動，可能改變現有權利與義務，從而直接或間接影響標的。更為重要的是，建立能夠應對不可預見挑戰的公司治理架構，對於維持財務表現、避免因監管機構罰款而產生或有負債至關重要。若缺乏良好的公司治理與管理，企業將難以在可接受的風險水平下持續業務增長，這進而會影響標的的估值。

估值意見

基於本報告所述之調查與分析結果，吾等認為，目標公司於估值日期之100%股權的市場價值為人民幣395,619,000元。(本次估值並未考慮因賬面值與評估值之間的差異而可能確認之遞延稅項負債。)

限制條件

本報告及估值意見受限於本報告所載之限制條件。

此 致

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

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

執行董事
陳銘傑
謹啟

二〇二六年五月二十六日

附註：陳銘傑先生為香港會計師公會及澳大利亞會計師公會之資深會員。彼亦為皇家特許測量師學會之資深會員。彼為國際認證評估專家以及新加坡特許估值師及評估師。彼監督仲量聯行之業務估值服務，並於會計、審計、企業諮詢及估值方面擁有逾20年經驗。彼曾為中國、香港、新加坡及美國境內不同行業之眾多已上市及現正上市公司提供廣泛估值服務。

限制條件

1. 吾等在編製本報告時依賴客戶／目標公司及／或其代表向吾等所提供財務資料、預測、假設及其他數據的準確性、完整性及合理性。吾等並無進行任何審計性質的工作，亦毋須發表審計或可行性意見。吾等對相關資料的準確性概不負責。吾等的報告用作客戶／目標公司為達致其估值結論所作分析的一部分。由於上述原因，標的所得出價值的最終責任完全由客戶承擔。
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，且財務資料及預測真實而公平反映情況，並根據有關準則及公司條例而編製。
3. 公開信息及行業和統計資料乃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. 客戶／目標公司的董事會及管理層已審閱本報告，並同意及確認有關基準、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. 吾等不會就超出估值師能力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. 本報告的使用及／或有效性須受仲量聯行與客戶之間的服務協議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標的的特徵及完整的任何必需時間內，持續進行審慎及有效管理政策。

9. 吾等假設並無隱瞞或與審閱標的事項相關的意料之外的情況，而該等情況可能對所呈報的審閱結果產生不利影響。此外，吾等對估值日期後的市況、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，吾等概不就客戶／目標公司所預測的結果是否能達成提供保證；實際及預期結果的差異可能重大；而達致預測結果取決於管理層的行動、計劃及假設。
10. 本報告僅供內部使用而編製。未經吾等事先書面同意，報告不應以任何方式全部或部分在任何其他文件、通函或聲明內提述或引述，或分發全部或部分內容至或抄送至任何第三方。即使事先就此得到吾等的書面同意，吾等也不就本報告對任何第三方(吾等的客戶除外)負責。吾等的客戶應提醒任何將收到本報告的第三方且客戶將需要承擔因第三方使用本報告而產生的任何後果。吾等在任何情況下不對任何第三方負責。
11. 本報告乃客戶的機密，本報告所表達的估值計算僅於估值日期就仲量聯行與客戶之間的服務協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. 倘對標的擁有權益的各人士向吾等作出任何特別及明確聲明，吾等有權倚賴該聲明而毋須對該聲明的準確性開展進一步調查。
13. 客戶／目標公司同意彌償及確使吾等及吾等的員工免受因是次委聘而可能面臨之任何及全部損失、申索、法律行動、損害、開支或負債，包括合理律師費。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成果部分而獲支付的費用為限。即使已獲告知可能出現下述情況，吾等概不會就任何相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於失去的溢利、機會成本等)承擔任何責任。
14. 吾等並非環境、結構或工程顧問或核數師，且吾等概不對任何相關實際或潛在責任負責，吾等鼓勵就其對資產價值的影響取得專業評估。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. 此估值部分以客戶／目標公司的管理層及／或其代表提供的過往財務資料及未來預測為依據。吾等已假設所提供資料的準確性及合理性並於吾等的估值計算中於相當程度上依賴有關資料。由於預測與未來有關，預測與實際結果通常會出現差異，且於若干情況下，該等差異或會屬重大。因此，倘任何上述資料須予調整，得出的價值或會顯著不同。
16. 本報告及其內達致的估值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，作者不擬以任何方式將報告及估值結論作為投資意見或融資或交易參考，而任何報告讀者不應以任何方式將其詮釋為投資意見或融資或交易參考。估值結論考慮來自客戶／目標公司及其他來源的資料。涉及標的的實際交易可能以較高或較低價值達成，視乎該項交易的情況，以及買方及賣方當時的知識及積極性而定。交易金額無需與本報告所估計的結果接近。
17. 客戶／目標公司的董事會、管理層、員工及代表已向吾等確認，彼等在本估值或計算過程中均獨立於仲量聯行。倘存在可能影響吾等工作獨立性的任何利益衝突或潛在獨立性問題，客戶／目標公司及／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的事實。
- 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金額、取得規定結果、隨後發生事件或報告預先釐定的價值或有利於客戶的估值方向。
- 分析、意見及結論乃根據國際估值準則理事會頒佈的《國際估值準則》而得出，本報告亦據此編製。
- 下列人士為編製本報告提供專業協助。

執行董事
陳銘傑

高級董事
何展偉

高級分析師
鍾慧婷



仲量聯行

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

敬啟者：

吾等遵照越秀地產股份有限公司(「貴公司」或「客戶」)的指示，經已進行需要仲量聯行企業評估及諮詢有限公司對廣州南沙景秀商業管理有限公司(或「目標公司」)於二〇二六年三月三十一日(「估值日期」)的100%股權之市值(「標的」)發表獨立意見的估值。以下報告的編製日期為二〇二六年五月二十六日(「報告日期」)。

估值目的

本報告(「本報告」)之目的在於供客戶內部參考及載入其公開文件中。

估值基礎

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

意見基礎

吾等已根據國際估值準則理事會(「國際估值準則理事會」)頒佈的《國際估值準則》進行估值。吾等已規劃及實施估值，以取得吾等認為必要的一切資料及解釋，向吾等提供吾等對標的資產達致意見的充足憑證。吾等相信，吾等所採用估值程序已為吾等發表意見提供合理基準。

背景

廣州南沙景秀商業管理有限公司(「目標公司」)從事房地產運營及物業管理業務，為於二〇二三年於中國成立的有限公司，且為 貴公司的全資附屬公司。

目標公司為南沙越秀國際金融中心多個辦公、商業單元及車位(或「目標項目」)的擁有人，其位於中華人民共和國廣東省廣州市南沙區海望路3號、7號及11號。目標項目所在區域為新開發的辦公及會展區域，公共交通便利，距離靈山高速互通及橫瀝地鐵站約3公里。於估值日期，目標項目之部分單位已出租予多名租戶作辦公及商業用途，其餘部分則為空置。

資產及負債的賬面值

下表根據管理層提供的目標公司綜合財務報表概述資產及負債於估值日期的賬面值。

目標公司	賬面值(人民幣元) ¹
總資產	1,591,388,036
現金及現金等價物	2,723,411
其他應收款項	17,943,455
其他流動資產	117,021,169
投資物業	1,453,700,000
總負債	1,122,554
應付工資	747,263
應付稅項	374,660
其他應付款項	631
淨資產	1,590,265,481

附註：

1. 目標公司的資產及負債的賬面值來自 貴公司提供的目標公司於估值日期的財務報表。

資料來源

本報告乃經考慮自目標公司及其他公開來源獲得的所有相關資料後編製。所獲文件包括但不限於：

- 背景資料及未來業務計劃；

- 有關目標公司的法律文件；
- 目標公司的財務報表；及
- 目標公司的營運及市場資料。

吾等已與管理層進行訪談及討論。吾等於達致估值意見時在頗大程度上依賴獲提供之資料。吾等認為目標公司所提供的資料屬合理可靠。此外，吾等亦採用多個資料來源進行研究，包括政府統計資料及其他刊物。

假設

於是次估值中，被認為具有顯著敏感性影響的假設已經過評估，以便為得出吾等的經評估價值提供更準確和合理的基礎。釐定目標公司及項目公司股權的市場價值(包括物業價值)時作出的假設如下：

- 對物業進行估值時，吾等乃假設賣方在市場上出售物業權益時不附帶任何足以影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。
- 吾等假設目標公司及項目公司的主要業務在可預見將來不會重大變動。
- 吾等假設目標公司及項目公司已獲得在彼等各自地區經營業務所需的所有必要的許可證、營業證書、執照及法律批文。此外，吾等假設所有該等證件均已經或將會正式獲得並在到期後可續期。
- 吾等假設目標公司及項目公司，已獲持續審慎合理作出必要管理，以維持所估值資產特性及完整。
- 吾等假設並無與所估值標的相關的經隱藏或無法預期情況(例如天然災害、戰爭、政府干預、管理層重大變動等)而可能對報告的價值造成不利影響。
- 吾等相當倚賴 貴公司提供的資料，並採納吾等獲提供的有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及所有其他有關事項的意見。

附註：吾等對估值日期後發生的市況或其他外部因素的變動概不承擔任何責任。

估值途徑和方法

於達致吾等的評估值時，吾等已考慮三種公認方法，即成本法、市場法及收益法。

市場法考慮近期支付的類似資產價格，並對市價進行調整，以反映經評估資產相對於市場可資比較資產的狀況及效用。若資產有一個已確立的二級市場，則可使用此方法進行估值。使用此方法的好處包括簡易、明確、快捷及所需主觀假設更少。由於使用公開可得輸入數據，因此於使用此方法時具備客觀性。然而，必須注意有關輸入數據中隱藏的假設，原因乃有關可資比較資產的價值本身包含固有假設。此外，可資比較資產亦難以覓得。

成本法考慮根據類似資產目前市價，重製或重置所評估資產至全新狀況的成本，並顧及因物理、功能或經濟方面的原因而產生的累計折舊或殘舊狀況。成本法一般為並無已知二級市場的資產提供最可靠的價值指標。儘管此方法簡單透明，惟其並未直接納入有關標的資產帶來的經濟利益資料。

收益法將預期的定期擁有權益轉換為價值指標。其所依據原則為知情買家不會為資產支付超過相等於預期未來利益(收益)現值的金額，該利益來自相同或擁有相若風險特徵性質極為相似的資產。此方法許可對未來利潤進行前瞻性估值，並預期未來現金流量的現值存在大量實證與理論依據。然而，此方法依賴諸多長期假設，結果可能非常受若干輸入數據影響。此情況亦僅呈現單一情景。

為選擇最合適的方法，吾等已考慮估值委聘目的及由此產生的價值基礎以及提供予吾等進行分析的資料是否可用及可靠。吾等亦已考慮目標公司的性質及情況的每一種方法的相對優勢及劣勢。

目標公司為一間有限公司，主要從事房地產運營及物業管理業務，主要資產為目標項目及其價值(即目標公司股權價值的主要組成部分)。

收益法並不適用，原因是目標公司未來經濟利益或其任何持續業務存在高度不確定性，且並無未來期間可用經濟流的可靠預測。同時，市場法亦不適用，原因是並無足夠的相關可資比較交易或與目標公司架構相似的可資比較公司，可作為吾等的估值意見的可靠基準。

同時，成本法中的總和法(通常稱為「資產基礎法」)對目標公司最為合適，原因是目標公司的價值主要源於其投資物業，而該等物業可進行單獨估值。此外，經與 貴公司確認，並無發現具有重大價值的賬外資產。

因此，目標公司股權的市值乃透過將其投資物業及其他資產的市值相加，再扣除所有負債而釐定。鑑於目標項目為一項可產生收益的資產，主要資產的市值採用貼現現金流量法進行評估。詳情請參閱物業估值報告。有關個別資產及負債所採用方式的詳情於下表列示。

資產／負債	估值途徑和方法
投資物業	基於仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所出具的由目標公司持有之目標項目估值報告。
所有其他資產及負債項目	經考慮該等項目的性質，已採用財務報表中的賬面值作為市值。

目標公司市值的計算

下表根據目標公司於估值日期的財務報表概述資產及負債的市值。根據總和法，目標公司淨資產的隱含市值約為人民幣1,304百萬元。

目標公司	市值(人民幣元)
總資產	1,304,888,036
現金及現金等價物	2,723,411
其他應收款項	17,943,455
其他流動資產	117,021,169
投資物業	1,167,200,000
總負債	1,122,554
應付工資	747,263
應付稅項	374,660
其他應付款項	631
淨資產(約整至千位)¹	1,303,765,000

附註：

1. 目標公司股權市值較其賬面值貶值主要歸因於其投資物業的市值減少。投資物業貶值乃主要由於(a)租賃表現未達預期；(b)二〇二六年之市場租金較二〇二五年為低；及(c)地方政府向租戶提供之租金補貼於二〇二五年底到期。

估值說明

總體而言，吾等於估值日期對目標公司的資產及負債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。

估值結論乃按照公認的估值程序及慣例作出，而有關程序及慣例在較大程度上依賴多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。此外，儘管吾等認為該等事項的假設及考慮因素屬合理，惟其本質上受到重大業務、經濟及競爭不確定因素以及或然事件之影響，其中不少超出目標公司及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司之控制範圍。

吾等無意就任何需要法律或其他專業知識或技能(超出估值師慣常採用之範疇)的事項發表意見。吾等之結論乃假設目標公司於任何合理且必要之期間內持續推行審慎管理，以維護所估值資產之特徵與完整。

本報告附帶吾等所附之限制條件，並受其約束。

獨立性聲明

吾等確認，就吾等所深知及確信，吾等獨立於貴公司及目標公司，且並無違反吾等專業會員資格所規定的任何獨立性要求。吾等的酬金並非取決於吾等之估值結論。

風險因素

微觀經濟與宏觀經濟考量

標的可能直接或間接受到其相關投入要素及／或所生產商品與服務之供需特徵及不斷變化的力量的影響。此類市場力量會影響標的現金流入與流出之間的差額幅度，進而影響其價值。競爭程度或進入壁壘的變化是供給變動的主要驅動力，而消費偏好、收入水平或替代品的可得性則是需求變動的主要驅動力。

宏觀經濟環境，包括通貨膨脹、利率波動以及整體經濟現有及預期的增長水平，亦可能對標的的估值產生影響。

技術變革

技術進步速度的變化、任何特定技術對目標公司產生影響的傾向，以及技術進步目前及未來對目標公司產生影響的程度，均可能擾亂其吸引力、競爭力、效率，及／或間接影響被視為其替代或互補的相關產品與服務，從而影響標的的價值。

環境因素

物理環境中的各種現象可能嚴重影響標的所處經濟體系中的生產要素與需求因素。自然災害的發生、資源枯竭以及氣候條件的變化，一方面可能影響供給側資源可得性及投入要素價格，另一方面可能影響市場准入以及終端用戶對標的的相關產品與服務的偏好。

另一方面，隨著環境監管日益嚴格，以及消費者對可持續材料與產品的偏好不斷增長，缺乏應對氣候變化及自然資源枯竭的綠色協議，可能對公司業績產生預財務影響，從長遠來看會抑制價值創造。

社會與政治因素考量

圍繞標的的各種政治與社會現象可能發生變化，進而影響吾等的估值意見。涵蓋大眾認知與偏好的社會因素可能出現波動，使標的的吸引力有所增減，從而使其價值相應升高或降低。鑑於社會對公平貿易及人權議題的意識日益提升，企業預期將以更開放、更透明的方式與其利益相關方溝通如何處理社會因素，包括公平定價實踐、安全工作環境、健康保障、多元化與包容性等。否則，企業可能難以留住客戶並吸引人才，而客戶與人才正是可持續創造投資回報的關鍵資產。

治理因素考量

國際或國家層面的政策及／或法律法規變動，可能改變現有權利與義務，從而直接或間接影響標的。更為重要的是，建立能夠應對不可預見挑戰的公司治理架構，對於維持財務表現、避免因監管機構罰款而產生或有負債至關重要。若缺乏良好的公司治理與管理，企業將難以在可接受的風險水平下持續業務增長，這進而會影響標的的估值。

估值意見

基於本報告所述之調查與分析結果，吾等認為，目標公司於估值日期之100%股權的市場價值為人民幣1,303,765,000元。(本次估值並未考慮因賬面值與評估值之間的差異而可能確認之遞延稅項負債。)

限制條件

本報告及估值意見受限於本報告所載之限制條件。

此 致

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

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

執行董事
陳銘傑
謹啟

二〇二六年五月二十六日

附註：陳銘傑先生為香港會計師公會及澳大利亞會計師公會之資深會員。彼亦為皇家特許測量師學會之資深會員。彼為國際認證評估專家以及新加坡特許估值師及評估師。彼監督仲量聯行之業務估值服務，並於會計、審計、企業諮詢及估值方面擁有逾20年經驗。彼曾為中國、香港、新加坡及美國境內不同行業之眾多已上市及現正上市公司提供廣泛估值服務。

限制條件

1. 吾等在編製本報告時依賴客戶／目標公司及／或其代表向吾等所提供財務資料、預測、假設及其他數據的準確性、完整性及合理性。吾等並無進行任何審計性質的工作，亦毋須發表審計或可行性意見。吾等對相關資料的準確性概不負責。吾等的報告用作客戶／目標公司為達致其估值結論所作分析的一部分。由於上述原因，標的所得出價值的最終責任完全由客戶承擔。
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，且財務資料及預測真實而公平反映情況，並根據有關準則及公司條例而編製。
3. 公開信息及行業和統計資料乃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. 客戶／目標公司的董事會及管理層已審閱本報告，並同意及確認有關基準、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. 吾等不會就超出估值師能力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. 本報告的使用及／或有效性須受仲量聯行與客戶之間的服務協議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標的的特徵及完整的任何必需時間內，持續進行審慎及有效管理政策。

9. 吾等假設並無隱瞞或與審閱標的事項相關的意料之外的情況，而該等情況可能對所呈報的審閱結果產生不利影響。此外，吾等對估值日期後的市況、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，吾等概不就客戶／目標公司所預測的結果是否能達成提供保證；實際及預期結果的差異可能重大；而達致預測結果取決於管理層的行動、計劃及假設。
10. 本報告僅供內部使用而編製。未經吾等事先書面同意，報告不應以任何方式全部或部分在任何其他文件、通函或聲明內提述或引述，或分發全部或部分內容至或抄送至任何第三方。即使事先就此得到吾等的書面同意，吾等也不就本報告對任何第三方(吾等的客戶除外)負責。吾等的客戶應提醒任何將收到本報告的第三方且客戶將需要承擔因第三方使用本報告而產生的任何後果。吾等在任何情況下不對任何第三方負責。
11. 本報告乃客戶的機密，本報告所表達的估值計算僅於估值日期就仲量聯行與客戶之間的服務協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. 倘對標的擁有權益的各人士向吾等作出任何特別及明確聲明，吾等有權倚賴該聲明而毋須對該聲明的準確性開展進一步調查。
13. 客戶／目標公司同意彌償及確使吾等及吾等的員工免受因是次委聘而可能面臨之任何及全部損失、申索、法律行動、損害、開支或負債，包括合理律師費。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成果部分而獲支付的費用為限。即使已獲告知可能出現下述情況，吾等概不會就任何相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於失去的溢利、機會成本等)承擔任何責任。
14. 吾等並非環境、結構或工程顧問或核數師，且吾等概不對任何相關實際或潛在責任負責，吾等鼓勵就其對資產價值的影響取得專業評估。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. 此估值部分以客戶／目標公司的管理層及／或其代表提供的過往財務資料及未來預測為依據。吾等已假設所提供資料的準確性及合理性並於吾等的估值計算中於相當程度上依賴有關資料。由於預測與未來有關，預測與實際結果通常會出現差異，且於若干情況下，該等差異或會屬重大。因此，倘任何上述資料須予調整，得出的價值或會顯著不同。
16. 本報告及其內達致的估值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，作者不擬以任何方式將報告及估值結論作為投資意見或融資或交易參考，而任何報告讀者不應以任何方式將其詮釋為投資意見或融資或交易參考。估值結論考慮來自客戶／目標公司及其他來源的資料。涉及標的的實際交易可能以較高或較低價值達成，視乎該項交易的情況，以及買方及賣方當時的知識及積極性而定。交易金額無需與本報告所估計的結果接近。
17. 客戶／目標公司的董事會、管理層、員工及代表已向吾等確認，彼等在本估值或計算過程中均獨立於仲量聯行。倘存在可能影響吾等工作獨立性的任何利益衝突或潛在獨立性問題，客戶／目標公司及／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的事實。
- 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金額、取得規定結果、隨後發生事件或報告預先釐定的價值或有利於客戶的估值方向。
- 分析、意見及結論乃根據國際估值準則理事會頒佈的《國際估值準則》而得出，本報告亦據此編製。
- 下列人士為編製本報告提供專業協助。

執行董事
陳銘傑

高級董事
何展偉

高級分析師
鍾慧婷



仲量聯行

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

敬啟者：

吾等遵照越秀地產股份有限公司(「貴公司」或「客戶」)的指示，經已進行需要仲量聯行企業評估及諮詢有限公司對廣州南沙明越商業管理有限公司(或「目標公司」)於二〇二六年三月三十一日(「估值日期」)的100%股權之市值(「標的」)發表獨立意見的估值。以下報告的編製日期為二〇二六年五月二十六日(「報告日期」)。

估值目的

本報告(「本報告」)之目的在於供客戶內部參考及載入其公開文件中。

估值基礎

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

意見基礎

吾等已根據國際估值準則理事會(「國際估值準則理事會」)頒佈的《國際估值準則》進行估值。吾等已規劃及實施估值，以取得吾等認為必要的一切資料及解釋，向吾等提供吾等對標的資產達致意見的充足憑證。吾等相信，吾等所採用估值程序已為吾等發表意見提供合理基準。

背景

廣州南沙明越商業管理有限公司(「目標公司」)從事房地產運營及物業管理業務，為於二〇二三年於中國成立的有限公司，且為 貴公司的全資附屬公司。

目標公司為南沙越秀國際金融中心多個辦公單元及車位(或「目標項目」)的擁有人，其位於中國廣東省廣州市南沙區海望路3號、7號及11號。目標項目所在區域為新開發的辦公及會展區域，公共交通便利，距離靈山高速互通及橫瀝地鐵站約3公里。於估值日期，目標項目之部分單位已出租予多名租戶作辦公用途，而目標項目的其餘部分則為空置。

資產及負債的賬面值

下表根據管理層提供的目標公司財務報表概述資產及負債於估值日期的賬面值。

目標公司	賬面值(人民幣元) ¹
總資產	701,410,746
現金及現金等價物	922,213
其他應收款項	10,556,059
其他流動資產	57,032,474
投資物業	632,900,000
總負債	534,626
預收款項	5
應付稅項	534,621
淨資產	700,876,120

附註：

1. 目標公司的資產及負債的賬面值來自 貴公司提供的目標公司於估值日期的財務報表。

資料來源

本報告乃經考慮自目標公司及其他公開來源獲得的所有相關資料後編製。所獲文件包括但不限於：

- 背景資料及未來業務計劃；
- 有關目標公司的法律文件；

- 目標公司的財務報表；及
- 目標公司的營運及市場資料。

吾等已與管理層進行訪談及討論。吾等於達致估值意見時在頗大程度上依賴獲提供之資料。吾等認為目標公司所提供的資料屬合理可靠。此外，吾等亦採用多個資料來源進行研究，包括政府統計資料及其他刊物。

假設

於是次估值中，被認為具有顯著敏感性影響的假設已經過評估，以便為得出吾等的經評估價值提供更準確和合理的基礎。釐定目標公司及項目公司股權的市場價值(包括物業價值)時作出的假設如下：

- 對物業進行估值時，吾等乃假設賣方在市場上出售物業權益時不附帶任何足以影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。
- 吾等假設目標公司及項目公司的主要業務在可預見將來不會重大變動。
- 吾等假設目標公司及項目公司已獲得在彼等各自地區經營業務所需的所有必要的許可證、營業證書、執照及法律批文。此外，吾等假設所有該等證件均已經或將會正式獲得並在到期後可續期。
- 吾等假設目標公司及項目公司，已獲持續審慎合理作出必要管理，以維持所估值資產特性及完整。
- 吾等假設並無與所估值標的相關的經隱藏或無法預期情況(例如天然災害、戰爭、政府干預、管理層重大變動等)而可能對報告的價值造成不利影響。
- 吾等相當倚賴 貴公司提供的資料，並採納吾等獲提供的有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及所有其他有關事項的意見。

附註：吾等對估值日期後發生的市況或其他外部因素的變動概不承擔任何責任。

估值途徑和方法

於達致吾等的評估值時，吾等已考慮三種公認方法，即成本法、市場法及收益法。

市場法考慮近期支付的類似資產價格，並對市價進行調整，以反映經評估資產相對於市場可資比較資產的狀況及效用。若資產有一個已確立的二級市場，則可使用此方法進行估值。使用此方法的好處包括簡易、明確、快捷及所需主觀假設更少。由於使用公開可得輸入數據，因此於使用此方法時具備客觀性。然而，必須注意有關輸入數據中隱藏的假設，原因乃有關可資比較資產的價值本身包含固有假設。此外，可資比較資產亦難以覓得。

成本法考慮根據類似資產目前市價，重製或重置所評估資產至全新狀況的成本，並顧及因物理、功能或經濟方面的原因而產生的累計折舊或殘舊狀況。成本法一般為並無已知二級市場的資產提供最可靠的價值指標。儘管此方法簡單透明，惟其並未直接納入有關標的資產帶來的經濟利益資料。

收益法將預期的定期擁有權益轉換為價值指標。其所依據原則為知情買家不會為資產支付超過相等於預期未來利益(收益)現值的金額，該利益來自相同或擁有相若風險特徵性質極為相似的資產。此方法許可對未來利潤進行前瞻性估值，並預期未來現金流量的現值存在大量實證與理論依據。然而，此方法依賴諸多長期假設，結果可能非常受若干輸入數據影響。此情況亦僅呈現單一情景。

為選擇最合適的方法，吾等已考慮估值委聘目的及由此產生的價值基礎以及提供予吾等進行分析的資料是否可用及可靠。吾等亦已考慮目標公司的性質及情況的每一種方法的相對優勢及劣勢。

目標公司為一間有限公司，主要從事房地產運營及物業管理業務，主要資產為目標項目及其價值(即目標公司股權價值的主要組成部分)。

收益法並不適用，原因是目標公司未來經濟利益或其任何持續業務存在高度不確定性，且並無未來期間可用經濟流的可靠預測。同時，市場法亦不適用，原因是並無足夠的相關可資比較交易或與目標公司架構相似的可資比較公司，可作為吾等的估值意見的可靠基準。

同時，成本法中的總和法(通常稱為「資產基礎法」)對目標公司最為合適，原因是目標公司的價值主要源於其投資物業，而該等物業可進行單獨估值。此外，經與 貴公司確認，並無發現具有重大價值的賬外資產。

因此，目標公司股權的市值乃透過將其投資物業及其他資產的市值相加，再扣除所有負債而釐定。鑑於目標項目為一項可產生收益的資產，主要資產的市值採用貼現現金流量法進行評估。詳情請參閱物業估值報告。有關個別資產及負債所採用方式的詳情於下表列示。

資產／負債	估值途徑和方法
投資物業	基於仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所出具的由目標公司持有之目標項目估值報告。
所有其他資產及負債項目	經考慮該等項目的性質，已採用財務報表中的賬面值作為市值。

目標公司市值的計算

下表根據目標公司於估值日期的財務報表概述資產及負債的市值。根據總和法，目標公司淨資產的隱含市值約為人民幣573百萬元。

目標公司	市值(人民幣元)
總資產	573,710,746
現金及現金等價物	922,213
其他應收款項	10,556,059
其他流動資產	57,032,474
投資物業	505,200,000
總負債	534,626
預收款項	5
應付稅項	534,621
淨資產(約整至千位)¹	573,176,000

附註：

1. 目標公司股權市值較其賬面值貶值主要歸因於其投資物業的市值減少。投資物業貶值乃主要由於(a)租賃表現未達預期；(b)二〇二六年之市場租金較二〇二五年為低；及(c)地方政府向租戶提供之租金補貼於二〇二五年底到期。

估值說明

總體而言，吾等於估值日期對目標公司的資產及負債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。

估值結論乃按照公認的估值程序及慣例作出，而有關程序及慣例在較大程度上依賴多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。此外，儘管吾等認為該等事項的假設及考慮因素屬合理，惟其本質上受到重大業務、經濟及競爭不確定因素以及或然事件之影響，其中不少超出目標公司及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司之控制範圍。

吾等無意就任何需要法律或其他專業知識或技能(超出估值師慣常採用之範疇)的事項發表意見。吾等之結論乃假設目標公司於任何合理且必要之期間內持續推行審慎管理，以維護所估值資產之特徵與完整。

本報告附帶吾等所附之限制條件，並受其約束。

獨立性聲明

吾等確認，就吾等所深知及確信，吾等獨立於 貴公司及目標公司，且並無違反吾等專業會員資格所規定的任何獨立性要求。吾等的酬金並非取決於吾等之估值結論。

風險因素

微觀經濟與宏觀經濟考量

標的可能直接或間接受到其相關投入要素及／或所生產商品與服務之供需特徵及不斷變化的力量的影響。此類市場力量會影響標的現金流入與流出之間的差額幅度，進而影響其價值。競爭程度或進入壁壘的變化是供給變動的主要驅動力，而消費偏好、收入水平或替代品的可得性則是需求變動的主要驅動力。

宏觀經濟環境，包括通貨膨脹、利率波動以及整體經濟現有及預期的增長水平，亦可能對標的的估值產生影響。

技術變革

技術進步速度的變化、任何特定技術對目標公司產生影響的傾向，以及技術進步目前及未來對目標公司產生影響的程度，均可能擾亂其吸引力、競爭力、效率，及／或間接影響被視為其替代或互補的相關產品與服務，從而影響標的的價值。

環境因素

物理環境中的各種現象可能嚴重影響標的所處經濟體系中的生產要素與需求因素。自然災害的發生、資源枯竭以及氣候條件的變化，一方面可能影響供給側資源可得性及投入要素價格，另一方面可能影響市場准入以及終端用戶對標的的相關產品與服務的偏好。

另一方面，隨著環境監管日益嚴格，以及消費者對可持續材料與產品的偏好不斷增長，缺乏應對氣候變化及自然資源枯竭的綠色協議，可能對公司業績產生預財務影響，從長遠來看會抑制價值創造。

社會與政治因素考量

圍繞標的的各種政治與社會現象可能發生變化，進而影響吾等的估值意見。涵蓋大眾認知與偏好的社會因素可能出現波動，使標的的吸引力有所增減，從而使其價值相應升高或降低。鑑於社會對公平貿易及人權議題的意識日益提升，企業預期將以更開放、更透明的方式與其利益相關方溝通如何處理社會因素，包括公平定價實踐、安全工作環境、健康保障、多元化與包容性等。否則，企業可能難以留住客戶並吸引人才，而客戶與人才正是可持續創造投資回報的關鍵資產。

治理因素考量

國際或國家層面的政策及／或法律法規變動，可能改變現有權利與義務，從而直接或間接影響標的。更為重要的是，建立能夠應對不可預見挑戰的公司治理架構，對於維持財務表現、避免因監管機構罰款而產生或有負債至關重要。若缺乏良好的公司治理與管理，企業將難以在可接受的風險水平下持續業務增長，這進而會影響標的的估值。

估值意見

基於本報告所述之調查與分析結果，吾等認為，目標公司於估值日期之100%股權的市場價值為人民幣573,176,000元。(本次估值並未考慮因賬面值與評估值之間的差異而可能確認之遞延稅項負債。)

限制條件

本報告及估值意見受限於本報告所載之限制條件。

此 致

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

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

執行董事
陳銘傑
謹啟

二〇二六年五月二十六日

附註：陳銘傑先生為香港會計師公會及澳大利亞會計師公會之資深會員。彼亦為皇家特許測量師學會之資深會員。彼為國際認證評估專家以及新加坡特許估值師及評估師。彼監督仲量聯行之業務估值服務，並於會計、審計、企業諮詢及估值方面擁有逾20年經驗。彼曾為中國、香港、新加坡及美國境內不同行業之眾多已上市及現正上市公司提供廣泛估值服務。

限制條件

1. 吾等在編製本報告時依賴客戶／目標公司及／或其代表向吾等所提供財務資料、預測、假設及其他數據的準確性、完整性及合理性。吾等並無進行任何審計性質的工作，亦毋須發表審計或可行性意見。吾等對相關資料的準確性概不負責。吾等的報告用作客戶／目標公司為達致其估值結論所作分析的一部分。由於上述原因，標的所得出價值的最終責任完全由客戶承擔。
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，且財務資料及預測真實而公平反映情況，並根據有關準則及公司條例而編製。
3. 公開信息及行業和統計資料乃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. 客戶／目標公司的董事會及管理層已審閱本報告，並同意及確認有關基準、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. 吾等不會就超出估值師能力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. 本報告的使用及／或有效性須受仲量聯行與客戶之間的服務協議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標的的特徵及完整的任何必需時間內，持續進行審慎及有效管理政策。

9. 吾等假設並無隱瞞或與審閱標的事項相關的意料之外的情況，而該等情況可能對所呈報的審閱結果產生不利影響。此外，吾等對估值日期後的市況、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，吾等概不就客戶／目標公司所預測的結果是否能達成提供保證；實際及預期結果的差異可能重大；而達致預測結果取決於管理層的行動、計劃及假設。
10. 本報告僅供內部使用而編製。未經吾等事先書面同意，報告不應以任何方式全部或部分在任何其他文件、通函或聲明內提述或引述，或分發全部或部分內容至或抄送至任何第三方。即使事先就此得到吾等的書面同意，吾等也不就本報告對任何第三方(吾等的客戶除外)負責。吾等的客戶應提醒任何將收到本報告的第三方且客戶將需要承擔因第三方使用本報告而產生的任何後果。吾等在任何情況下不對任何第三方負責。
11. 本報告乃客戶的機密，本報告所表達的估值計算僅於估值日期就仲量聯行與客戶之間的服務協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. 倘對標的擁有權益的各人士向吾等作出任何特別及明確聲明，吾等有權倚賴該聲明而毋須對該聲明的準確性開展進一步調查。
13. 客戶／目標公司同意彌償及確使吾等及吾等的員工免受因是次委聘而可能面臨之任何及全部損失、申索、法律行動、損害、開支或負債，包括合理律師費。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成果部分而獲支付的費用為限。即使已獲告知可能出現下述情況，吾等概不會就任何相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於失去的溢利、機會成本等)承擔任何責任。
14. 吾等並非環境、結構或工程顧問或核數師，且吾等概不對任何相關實際或潛在責任負責，吾等鼓勵就其對資產價值的影響取得專業評估。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. 此估值部分以客戶／目標公司的管理層及／或其代表提供的過往財務資料及未來預測為依據。吾等已假設所提供資料的準確性及合理性並於吾等的估值計算中於相當程度上依賴有關資料。由於預測與未來有關，預測與實際結果通常會出現差異，且於若干情況下，該等差異或會屬重大。因此，倘任何上述資料須予調整，得出的價值或會顯著不同。
16. 本報告及其內達致的估值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，作者不擬以任何方式將報告及估值結論作為投資意見或融資或交易參考，而任何報告讀者不應以任何方式將其詮釋為投資意見或融資或交易參考。估值結論考慮來自客戶／目標公司及其他來源的資料。涉及標的的實際交易可能以較高或較低價值達成，視乎該項交易的情況，以及買方及賣方當時的知識及積極性而定。交易金額無需與本報告所估計的結果接近。
17. 客戶／目標公司的董事會、管理層、員工及代表已向吾等確認，彼等在本估值或計算過程中均獨立於仲量聯行。倘存在可能影響吾等工作獨立性的任何利益衝突或潛在獨立性問題，客戶／目標公司及／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的事實。
- 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金額、取得規定結果、隨後發生事件或報告預先釐定的價值或有利於客戶的估值方向。
- 分析、意見及結論乃根據國際估值準則理事會頒佈的《國際估值準則》而得出，本報告亦據此編製。
- 下列人士為編製本報告提供專業協助。

執行董事
陳銘傑

高級董事
何展偉

高級分析師
鍾慧婷



仲量聯行

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

敬啟者：

吾等遵照越秀地產股份有限公司(「貴公司」或「客戶」)的指示，經已進行需要仲量聯行企業評估及諮詢有限公司對廣州南沙靈越商業管理有限公司(或「目標公司」)於二〇二六年三月三十一日(「估值日期」)的100%股權之市值(「標的」)發表獨立意見的估值。以下報告的編製日期為二〇二六年五月二十六日(「報告日期」)。

估值目的

本報告(「本報告」)之目的在於供客戶內部參考及載入其公開文件中。

估值基礎

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

意見基礎

吾等已根據國際估值準則理事會(「國際估值準則理事會」)頒佈的《國際估值準則》進行估值。吾等已規劃及實施估值，以取得吾等認為必要的一切資料及解釋，向吾等提供吾等對標的資產達致意見的充足憑證。吾等相信，吾等所採用估值程序已為吾等發表意見提供合理基準。

背景

廣州南沙靈越商業管理有限公司(「目標公司」)為於二〇二三年於中國成立並從事房地產營運及物業管理業務的有限公司，且為 貴公司的全資附屬公司。

目標公司為南沙越秀國際金融中心多個商業單元及車位(或「目標項目」)的擁有人，位於中國廣東省廣州市南沙區海望路3號、7號及11號。目標項目所在位置為新開發的辦公及會展區域。該處設有公共交通服務，距離靈山高速互通及橫瀝地鐵站約3公里。於估值日期，目標項目為空置。

資產及負債的賬面值

下表根據管理層提供的目標公司財務報表概述資產及負債於估值日期的賬面值。

目標公司	賬面值(人民幣元) ¹
總資產	21,833,140
現金及現金等價物	90,048
其他應收款項	153,064
其他流動資產	2,490,028
投資物業	19,100,000
總負債	340,000
其他應付款項	340,000
淨資產	21,493,140

附註：

1. 目標公司的資產及負債的賬面值來自 貴公司提供的目標公司於估值日期的財務報表。

資料來源

本報告乃經考慮自目標公司及其他公開來源獲得的所有相關資料後編製。所獲文件包括但不限於：

- 背景資料及未來業務計劃；
- 有關目標公司的法律文件；
- 目標公司的財務報表；及

- 目標公司的營運及市場資料。

吾等已與管理層進行訪談及討論。吾等於達致估值意見時在頗大程度上依賴獲提供之資料。吾等認為目標公司所提供的資料屬合理可靠。此外，吾等亦採用多個資料來源進行研究，包括政府統計資料及其他刊物。

假設

於是次估值中，被認為具有顯著敏感性影響的假設已經過評估，以便為得出吾等的經評估價值提供更準確和合理的基礎。釐定目標公司股權的市場價值(包括物業價值)時作出的假設如下：

- 對物業進行估值時，吾等乃假設賣方在市場上出售物業權益時不附帶任何足以影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。
- 吾等假設目標公司及項目公司的主要業務在可預見將來不會重大變動。
- 吾等假設目標公司及項目公司已獲得在彼等各自地區經營業務所需的所有必要的許可證、營業證書、執照及法律批文。此外，吾等假設所有該等證件均已經或將會正式獲得並在到期後可續期。
- 吾等假設目標公司及項目公司，已獲持續審慎合理作出必要管理，以維持所估值資產特性及完整。
- 吾等假設並無與所估值標的相關的經隱藏或無法預期情況(例如天然災害、戰爭、政府干預、管理層重大變動等)而可能對報告的價值造成不利影響。
- 吾等相當倚賴 貴公司提供的資料，並採納吾等獲提供的有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及所有其他有關事項的意見。

附註：吾等對估值日期後發生的市況或其他外部因素的變動概不承擔任何責任。

估值途徑和方法

於達致吾等的評估值時，吾等已考慮三種公認方法，即成本法、市場法及收益法。

市場法考慮近期支付的類似資產價格，並對市價進行調整，以反映經評估資產相對於市場可資比較資產的狀況及效用。若資產有一個已確立的二級市場，則可使用此方法進行估值。使用此方法的好處包括簡易、明確、快捷及所需主觀假設更少。由於使用公開可得輸入數據，因此於使用此方法時具備客觀性。然而，必須注意有關輸入數據中隱藏的假設，原因乃有關可資比較資產的價值本身包含固有假設。此外，可資比較資產亦難以覓得。

成本法考慮根據類似資產目前市價，重製或重置所評估資產至全新狀況的成本，並顧及因物理、功能或經濟方面的原因而產生的累計折舊或殘舊狀況。成本法一般為並無已知二級市場的資產提供最可靠的價值指標。儘管此方法簡單透明，惟其並未直接納入有關標的資產帶來的經濟利益資料。

收益法將預期的定期擁有權益轉換為價值指標。其所依據原則為知情買家不會為資產支付超過相等於預期未來利益(收益)現值的金額，該利益來自相同或擁有相若風險特徵性質極為相似的資產。此方法許可對未來利潤進行前瞻性估值，並預期未來現金流量的現值存在大量實證與理論依據。然而，此方法依賴諸多長期假設，結果可能非常受若干輸入數據影響。此情況亦僅呈現單一情景。

為選擇最合適的方法，吾等已考慮估值委聘目的及由此產生的價值基礎以及提供予吾等進行分析的資料是否可用及可靠。吾等亦已考慮目標公司的性質及情況的每一種方法的相對優勢及劣勢。

目標公司為一間主要從事房地產營運及物業管理業務的有限公司，主要資產為目標項目及其價值(即目標公司股權價值的主要組成部分)。

收益法並不適用，原因是目標公司未來經濟利益或其任何持續業務存在高度不確定性，且並無未來期間可用經濟流的可靠預測。同時，市場法亦不適用，原因是並無足夠的相關可資比較交易或與目標公司架構相似的可資比較公司，可作為吾等的估值意見的可靠基準。

同時，成本法中的總和法(通常稱為「資產基礎法」)對目標公司最為合適，原因是目標公司的價值主要源於其投資物業，而該等物業可進行單獨估值。此外，經與 貴公司確認，並無發現具有重大價值的賬外資產。

因此，目標公司股權的市值乃透過將其投資物業及其他資產的市值相加，再扣除所有負債而釐定。鑑於目標項目為一項可產生收益的資產，主要資產的市值採用貼現現金流量法進行評估。詳情請參閱物業估值報告。有關個別資產及負債所採用方式的詳情於下表列示。

資產／負債	估值途徑和方法
投資物業	基於仲量聯行企業評估及諮詢有限公司出具項目公司持有的目標項目的估值報告。
所有其他資產及負債項目	經考慮該等項目的性質，已採用財務報表中的賬面值作為市值。

目標公司市值的計算

下表根據目標公司於估值日期的財務報表概述資產及負債的市值。根據總和法，目標公司淨資產的隱含市值約為人民幣19百萬元。

目標公司	市值(人民幣元)
總資產	19,433,140
現金及現金等價物	90,048
其他應收款項	153,064
其他流動資產	2,490,028
投資物業	16,700,000
總負債	340,000
其他應付款項	340,000
淨資產(約整至千位)¹	19,093,000

附註：

1. 目標公司股權市值較其賬面值減值主要歸因於投資物業的市值減少。投資物業貶值乃主要由於(a)租賃表現未達預期；(b)二〇二六年的市場租金較二〇二五年為低；及(c)地方政府向租戶提供的租金補貼於二〇二五年底到期。

估值說明

總體而言，吾等於估值日期對目標公司的資產及負債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。

估值結論乃按照公認的估值程序及慣例作出，而有關程序及慣例在較大程度上依賴多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。此外，儘管吾等認為該等事項的假設及考慮因素屬合理，惟其本質上受到重大業務、經濟及競爭不確定因素以及或然事件之影響，其中不少超出目標公司及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司之控制範圍。

吾等無意就任何需要法律或其他專業知識或技能(超出估值師慣常採用之範疇)的事項發表意見。吾等之結論乃假設目標公司於任何合理且必要之期間內持續推行審慎管理，以維護所估值資產之特徵與完整。

本報告附帶吾等所附之限制條件，並受其約束。

獨立性聲明

吾等確認，就吾等所深知及確信，吾等獨立於 貴公司及目標公司，且並無違反吾等專業會員資格所規定的任何獨立性要求。吾等的酬金並非取決於吾等之估值結論。

風險因素

微觀經濟與宏觀經濟考量

標的可能直接或間接受到其相關投入要素及／或所生產商品與服務之供需特徵及不斷變化的力量的影響。此類市場力量會影響標的現金流入與流出之間的差額幅度，進而影響其價值。競爭程度或進入壁壘的變化是供給變動的主要驅動力，而消費偏好、收入水平或替代品的可得性則是需求變動的主要驅動力。宏觀經濟環境，包括通貨膨脹、利率波動以及整體經濟現有及預期的增長水平，亦可能對標的的估值產生影響。

技術變革

技術進步速度的變化、任何特定技術對目標公司產生影響的傾向，以及技術進步目前及未來對目標公司產生影響的程度，均可能擾亂其吸引力、競爭力、效率，及／或間接影響被視為其替代或互補的相關產品與服務，從而影響標的的價值。

環境因素

物理環境中的各種現象可能嚴重影響標的所處經濟體系中的生產要素與需求因素。自然災害的發生、資源枯竭以及氣候條件的變化，一方面可能影響供給側資源可得性及投入要素價格，另一方面可能影響市場准入以及終端用戶對標的的相關產品與服務的偏好。

另一方面，隨著環境監管日益嚴格，以及消費者對可持續材料與產品的偏好不斷增長，缺乏應對氣候變化及自然資源枯竭的綠色協議，可能對公司業績產生預財務影響，從長遠來看會抑制價值創造。

社會與政治因素考量

圍繞標的的各種政治與社會現象可能發生變化，進而影響吾等的估值意見。涵蓋大眾認知與偏好的社會因素可能出現波動，使標的的吸引力有所增減，從而使其價值相應升高或降低。鑑於社會對公平貿易及人權議題的意識日益提升，企業預期將以更開放、更透明的方式與其利益相關方溝通如何處理社會因素，包括公平定價實踐、安全工作環境、健康保障、多元化與包容性等。否則，企業可能難以留住客戶並吸引人才，而客戶與人才正是可持續創造投資回報的關鍵資產。

治理因素考量

國際或國家層面的政策及／或法律法規變動，可能改變現有權利與義務，從而直接或間接影響標的。更為重要的是，建立能夠應對不可預見挑戰的公司治理架構，對於維持財務表現、避免因監管機構罰款而產生或有負債至關重要。若缺乏良好的公司治理與管理，企業將難以在可接受的風險水平下持續業務增長，這進而會影響標的的估值。

估值意見

基於本報告所述之調查與分析結果，吾等認為，目標公司於估值日期之100%股權的市場價值為人民幣19,093,000元。(本次估值並未考慮因賬面值與評估值之間的差異而可能確認之遞延稅項負債。)

限制條件

本報告及估值意見受限於本報告所載之限制條件。

此 致

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

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

執行董事
陳銘傑
謹啟

二〇二六年五月二十六日

附註：陳銘傑先生為香港會計師公會及澳大利亞會計師公會之資深會員。彼亦為皇家特許測量師學會之資深會員。彼為國際認證評估專家以及新加坡特許估值師及評估師。彼監督仲量聯行之業務估值服務，並於會計、審計、企業諮詢及估值方面擁有逾20年經驗。彼曾為中國、香港、新加坡及美國境內不同行業之眾多已上市及現正上市公司提供廣泛估值服務。

限制條件

1. 吾等在編製本報告時依賴客戶／目標公司及／或其代表向吾等所提供財務資料、預測、假設及其他數據的準確性、完整性及合理性。吾等並無進行任何審計性質的工作，亦毋須發表審計或可行性意見。吾等對相關資料的準確性概不負責。吾等的報告用作客戶／目標公司為達致其估值結論所作分析的一部分。由於上述原因，標的所得出價值的最終責任完全由客戶承擔。
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，且財務資料及預測真實而公平反映情況，並根據有關準則及公司條例而編製。
3. 公開信息及行業和統計資料乃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. 客戶／目標公司的董事會及管理層已審閱本報告，並同意及確認有關基準、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. 吾等不會就超出估值師能力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. 本報告的使用及／或有效性須受仲量聯行與客戶之間的服務協議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標的的特徵及完整的任何必需時間內，持續進行審慎及有效管理政策。

9. 吾等假設並無隱瞞或與審閱標的事項相關的意料之外的情況，而該等情況可能對所呈報的審閱結果產生不利影響。此外，吾等對估值日期後的市況、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，吾等概不就客戶／目標公司所預測的結果是否能達成提供保證；實際及預期結果的差異可能重大；而達致預測結果取決於管理層的行動、計劃及假設。
10. 本報告僅供內部使用而編製。未經吾等事先書面同意，報告不應以任何方式全部或部分在任何其他文件、通函或聲明內提述或引述，或分發全部或部分內容至或抄送至任何第三方。即使事先就此得到吾等的書面同意，吾等也不就本報告對任何第三方(吾等的客戶除外)負責。吾等的客戶應提醒任何將收到本報告的第三方且客戶將需要承擔因第三方使用本報告而產生的任何後果。吾等在任何情況下不對任何第三方負責。
11. 本報告乃客戶的機密，本報告所表達的估值計算僅於估值日期就仲量聯行與客戶之間的服務協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. 倘對標的擁有權益的各人士向吾等作出任何特別及明確聲明，吾等有權倚賴該聲明而毋須對該聲明的準確性開展進一步調查。
13. 客戶／目標公司同意彌償及確使吾等及吾等的員工免受因是次委聘而可能面臨之任何及全部損失、申索、法律行動、損害、開支或負債，包括合理律師費。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成果部分而獲支付的費用為限。即使已獲告知可能出現下述情況，吾等概不會就任何相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於失去的溢利、機會成本等)承擔任何責任。
14. 吾等並非環境、結構或工程顧問或核數師，且吾等概不對任何相關實際或潛在責任負責，吾等鼓勵就其對資產價值的影響取得專業評估。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. 此估值部分以客戶／目標公司的管理層及／或其代表提供的過往財務資料及未來預測為依據。吾等已假設所提供資料的準確性及合理性並於吾等的估值計算中於相當程度上依賴有關資料。由於預測與未來有關，預測與實際結果通常會出現差異，且於若干情況下，該等差異或會屬重大。因此，倘任何上述資料須予調整，得出的價值或會顯著不同。
16. 本報告及其內達致的估值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，作者不擬以任何方式將報告及估值結論作為投資意見或融資或交易參考，而任何報告讀者不應以任何方式將其詮釋為投資意見或融資或交易參考。估值結論考慮來自客戶／目標公司及其他來源的資料。涉及標的的實際交易可能以較高或較低價值達成，視乎該項交易的情況，以及買方及賣方當時的知識及積極性而定。交易金額無需與本報告所估計的結果接近。
17. 客戶／目標公司的董事會、管理層、員工及代表已向吾等確認，彼等在本估值或計算過程中均獨立於仲量聯行。倘存在可能影響吾等工作獨立性的任何利益衝突或潛在獨立性問題，客戶／目標公司及／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的事實。
- 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金額、取得規定結果、隨後發生事件或報告預先釐定的價值或有利於客戶的估值方向。
- 分析、意見及結論乃根據國際估值準則理事會頒佈的《國際估值準則》而得出，本報告亦據此編製。
- 下列人士為編製本報告提供專業協助。

執行董事
陳銘傑

高級董事
何展偉

高級分析師
鍾慧婷



仲量聯行

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

敬啟者：

吾等遵照越秀地產股份有限公司(「貴公司」或「客戶」)的指示，經已進行需要仲量聯行企業評估及諮詢有限公司對廣州盛越產業園區運營管理有限公司(或「目標公司」)於二〇二六年三月三十一日(「估值日期」)的100%股權之市值(「標的」)發表獨立意見的估值。以下報告的編製日期為二〇二六年五月二十六日(「報告日期」)。

估值目的

本報告(「本報告」)之目的在於供客戶內部參考及載入其公開文件中。

估值基礎

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

意見基礎

吾等已根據國際估值準則理事會(「國際估值準則理事會」)頒佈的《國際估值準則》進行估值。吾等已規劃及實施估值，以取得吾等認為必要的一切資料及解釋，向吾等提供吾等對標的資產達致意見的充足憑證。吾等相信，吾等所採用估值程序已為吾等發表意見提供合理基準。

背景

廣州盛越產業園區運營管理有限公司(「目標公司」)為於二〇二六年於中國成立並從事物業管理的有限公司，且為 貴公司的全資附屬公司。

目標公司為雲谷產業園部分(或「目標項目」)的擁有人。目標項目包含十棟建築物(D1至D7棟及T1至T3棟)，位於中國廣東省廣州市南沙區篤學路南側及東涌大道北側。該項目所在位置為發展成熟的工業及高等教育機構聚集區。該處設有公共交通服務，距離東涌地鐵站約500米及距離東涌高速互通及南沙火車北站5分鐘車程。於估值日期，該物業的若干部分已出租予不同租戶作工業及商業用途，而該物業其餘部分於估值日期為空置。

資產及負債的賬面值

下表根據管理層提供的目標公司財務報表概述資產及負債於估值日期的賬面值。

目標公司	賬面值(人民幣元) ¹
總資產	731,517,656
現金及現金等價物	4,999,900
存貨	636,566,914
其他流動資產	89,950,842
總負債	136,801
應付稅項	136,801
股權	731,380,855

附註：

1. 目標公司的資產及負債的賬面值來自 貴公司提供的目標公司於估值日期的財務報表。

資料來源

本報告乃經考慮自目標公司及其他公開來源獲得的所有相關資料後編製。所獲文件包括但不限於：

- 背景資料及未來業務計劃；
- 有關目標公司的法律文件；

- 目標公司的財務報表；及
- 目標公司的營運及市場資料。

吾等已與管理層進行訪談及討論。吾等於達致估值意見時在頗大程度上依賴獲提供之資料。吾等認為目標公司所提供的資料屬合理可靠。此外，吾等亦採用多個資料來源進行研究，包括政府統計資料及其他刊物。

假設

於是次估值中，被認為具有顯著敏感性影響的假設已經過評估，以便為得出吾等的經評估價值提供更準確和合理的基礎。釐定目標公司股權的市場價值(包括物業價值)時作出的假設如下：

- 對物業進行估值時，吾等乃假設賣方在市場上出售物業權益時不附帶任何足以影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。
- 吾等假設目標公司及項目公司的主要業務在可預見將來不會重大變動。
- 吾等假設目標公司及項目公司已獲得在彼等各自地區經營業務所需的所有必要的許可證、營業證書、執照及法律批文。此外，吾等假設所有該等證件均已經或將會正式獲得並在到期後可續期。
- 吾等假設目標公司及項目公司，已獲持續審慎合理作出必要管理，以維持所估值資產特性及完整。
- 吾等假設並無與所估值標的相關的經隱藏或無法預期情況(例如天然災害、戰爭、政府干預、管理層重大變動等)而可能對報告的價值造成不利影響。
- 吾等相當倚賴 貴公司提供的資料，並採納吾等獲提供的有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及所有其他有關事項的意見。

附註：吾等對估值日期後發生的市況或其他外部因素的變動概不承擔任何責任。

估值途徑和方法

於達致吾等的評估值時，吾等已考慮三種公認方法，即成本法、市場法及收益法。

市場法考慮近期支付的類似資產價格，並對市價進行調整，以反映經評估資產相對於市場可資比較資產的狀況及效用。若資產有一個已確立的二級市場，則可使用此方法進行估值。使用此方法的好處包括簡易、明確、快捷及所需主觀假設更少。由於使用公開可得輸入數據，因此於使用此方法時具備客觀性。然而，必須注意有關輸入數據中隱藏的假設，原因乃有關可資比較資產的價值本身包含固有假設。此外，可資比較資產亦難以覓得。

成本法考慮根據類似資產目前市價，重製或重置所評估資產至全新狀況的成本，並顧及因物理、功能或經濟方面的原因而產生的累計折舊或殘舊狀況。成本法一般為並無已知二級市場的資產提供最可靠的價值指標。儘管此方法簡單透明，惟其並未直接納入有關標的資產帶來的經濟利益資料。

收益法將預期的定期擁有權益轉換為價值指標。其所依據原則為知情買家不會為資產支付超過相等於預期未來利益(收益)現值的金額，該利益來自相同或擁有相若風險特徵性質極為相似的資產。此方法許可對未來利潤進行前瞻性估值，並預期未來現金流量的現值存在大量實證與理論依據。然而，此方法依賴諸多長期假設，結果可能非常受若干輸入數據影響。此情況亦僅呈現單一情景。

為選擇最合適的方法，吾等已考慮估值委聘目的及由此產生的價值基礎以及提供予吾等進行分析的資料是否可用及可靠。吾等亦已考慮目標公司的性質及情況的每一種方法的相對優勢及劣勢。

目標公司為一間主要從事物業管理的有限公司。主要資產為目標項目及其價值(即目標公司股權價值的主要組成部分)。

收益法並不適用，原因是目標公司未來經濟利益或其任何持續業務存在高度不確定性，且並無未來期間可用經濟流的可靠預測。同時，市場法亦不適用，原因是並無足夠的相關可資比較交易或與目標公司架構相似的可資比較公司，可作為吾等的估值意見的可靠基準。

同時，成本法中的總和法(通常稱為「資產基礎法」)對目標公司最為合適，原因是目標公司的價值主要源於其存貨，而該等物業可進行單獨估值。此外，經與貴公司確認，並無發現具有重大價值的賬外資產。

因此，目標公司股權的市值乃透過將其存貨及其他資產的市值相加，再扣除所有負債而釐定。鑑於目標項目為一項可產生收益的資產，主要資產的市值採用貼現現金流量法進行評估。詳情請參閱物業估值報告。有關個別資產及負債所採用方式的詳情於下表列示。

資產／負債	估值途徑和方法
存貨	基於仲量聯行企業評估及諮詢有限公司出具項目公司持有的目標項目的估值報告。
所有其他資產及負債項目	經考慮該等項目的性質，已採用財務報表中的賬面值作為市值。

目標公司市值的計算

下表根據目標公司於估值日期的財務報表概述資產及負債的市值。根據總和法，目標公司淨資產的隱含市值約為人民幣1,085百萬元。

目標公司	市值(人民幣元)
總資產	1,084,950,742
現金及現金等價物	4,999,900
存貨	990,000,000
其他流動資產	89,950,842
總負債	136,801
應付稅項	136,801
淨資產(約整至千位)¹	1,084,814,000

附註：

1. 目標公司股權市值較其賬面值增值主要歸因於存貨—目標項目的市值增加，其市值由於該地區物業價格普遍上漲而高於其原始賬面值。

估值說明

總體而言，吾等於估值日期對目標公司的資產及負債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。

估值結論乃按照公認的估值程序及慣例作出，而有關程序及慣例在較大程度上依賴多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。此外，儘管吾等認為該等事項的假設及考慮因素屬合理，惟其本質上受到重大業務、經濟及競爭不確定因素以及或然事件之影響，其中不少超出目標公司及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司之控制範圍。

吾等無意就任何需要法律或其他專業知識或技能(超出估值師慣常採用之範疇)的事項發表意見。吾等之結論乃假設目標公司於任何合理且必要之期間內持續推行審慎管理，以維護所估值資產之特徵與完整。

本報告附帶吾等所附之限制條件，並受其約束。

獨立性聲明

吾等確認，就吾等所深知及確信，吾等獨立於 貴公司及目標公司，且並無違反吾等專業會員資格所規定的任何獨立性要求。吾等的酬金並非取決於吾等之估值結論。

風險因素

微觀經濟與宏觀經濟考量

標的可能直接或間接受到其相關投入要素及／或所生產商品與服務之供需特徵及不斷變化的力量的影響。此類市場力量會影響標的現金流入與流出之間的差額幅度，進而影響其價值。競爭程度或進入壁壘的變化是供給變動的主要驅動力，而消費偏好、收入水平或替代品的可得性則是需求變動的主要驅動力。宏觀經濟環境，包括通貨膨脹、利率波動以及整體經濟現有及預期的增長水平，亦可能對標的的估值產生影響。

技術變革

技術進步速度的變化、任何特定技術對目標公司產生影響的傾向，以及技術進步目前及未來對目標公司產生影響的程度，均可能擾亂其吸引力、競爭力、效率，及／或間接影響被視為其替代或互補的相關產品與服務，從而影響標的的價值。

環境因素

物理環境中的各種現象可能嚴重影響標的所處經濟體系中的生產要素與需求因素。自然災害的發生、資源枯竭以及氣候條件的變化，一方面可能影響供給側資源可得性及投入要素價格，另一方面可能影響市場准入以及終端用戶對標的的相關產品與服務的偏好。

另一方面，隨著環境監管日益嚴格，以及消費者對可持續材料與產品的偏好不斷增長，缺乏應對氣候變化及自然資源枯竭的綠色協議，可能對公司業績產生預財務影響，從長遠來看會抑制價值創造。

社會與政治因素考量

圍繞標的的各種政治與社會現象可能發生變化，進而影響吾等的估值意見。涵蓋大眾認知與偏好的社會因素可能出現波動，使標的的吸引力有所增減，從而使其價值相應升高或降低。鑑於社會對公平貿易及人權議題的意識日益提升，企業預期將以更開放、更透明的方式與其利益相關方溝通如何處理社會因素，包括公平定價實踐、安全工作環境、健康保障、多元化與包容性等。否則，企業可能難以留住客戶並吸引人才，而客戶與人才正是可持續創造投資回報的關鍵資產。

治理因素考量

國際或國家層面的政策及／或法律法規變動，可能改變現有權利與義務，從而直接或間接影響標的。更為重要的是，建立能夠應對不可預見挑戰的公司治理架構，對於維持財務表現、避免因監管機構罰款而產生或有負債至關重要。若缺乏良好的公司治理與管理，企業將難以在可接受的風險水平下持續業務增長，這進而會影響標的的估值。

估值意見

基於本報告所述之調查與分析結果，吾等認為，目標公司於估值日期之100%股權的市場價值為人民幣1,084,814,000元。(本次估值並未考慮因賬面值與評估值之間的差異而可能確認之遞延稅項負債。)

限制條件

本報告及估值意見受限於本報告所載之限制條件。

此 致

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

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

執行董事
陳銘傑
謹啟

二〇二六年五月二十六日

附註：陳銘傑先生為香港會計師公會及澳大利亞會計師公會之資深會員。彼亦為皇家特許測量師學會之資深會員。彼為國際認證評估專家以及新加坡特許估值師及評估師。彼監督仲量聯行之業務估值服務，並於會計、審計、企業諮詢及估值方面擁有逾20年經驗。彼曾為中國、香港、新加坡及美國境內不同行業之眾多已上市及現正上市公司提供廣泛估值服務。

限制條件

1. 吾等在編製本報告時依賴客戶／目標公司及／或其代表向吾等所提供財務資料、預測、假設及其他數據的準確性、完整性及合理性。吾等並無進行任何審計性質的工作，亦毋須發表審計或可行性意見。吾等對相關資料的準確性概不負責。吾等的報告用作客戶／目標公司為達致其估值結論所作分析的一部分。由於上述原因，標的所得出價值的最終責任完全由客戶承擔。
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，且財務資料及預測真實而公平反映情況，並根據有關準則及公司條例而編製。
3. 公開信息及行業和統計資料乃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. 客戶／目標公司的董事會及管理層已審閱本報告，並同意及確認有關基準、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. 吾等不會就超出估值師能力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. 本報告的使用及／或有效性須受仲量聯行與客戶之間的服務協議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標的的特徵及完整的任何必需時間內，持續進行審慎及有效管理政策。

9. 吾等假設並無隱瞞或與審閱標的事項相關的意料之外的情況，而該等情況可能對所呈報的審閱結果產生不利影響。此外，吾等對估值日期後的市況、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，吾等概不就客戶／目標公司所預測的結果是否能達成提供保證；實際及預期結果的差異可能重大；而達致預測結果取決於管理層的行動、計劃及假設。
10. 本報告僅供內部使用而編製。未經吾等事先書面同意，報告不應以任何方式全部或部分在任何其他文件、通函或聲明內提述或引述，或分發全部或部分內容至或抄送至任何第三方。即使事先就此得到吾等的書面同意，吾等也不就本報告對任何第三方(吾等的客戶除外)負責。吾等的客戶應提醒任何將收到本報告的第三方且客戶將需要承擔因第三方使用本報告而產生的任何後果。吾等在任何情況下不對任何第三方負責。
11. 本報告乃客戶的機密，本報告所表達的估值計算僅於估值日期就仲量聯行與客戶之間的服務協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. 倘對標的擁有權益的各人士向吾等作出任何特別及明確聲明，吾等有權倚賴該聲明而毋須對該聲明的準確性開展進一步調查。
13. 客戶／目標公司同意彌償及確使吾等及吾等的員工免受因是次委聘而可能面臨之任何及全部損失、申索、法律行動、損害、開支或負債，包括合理律師費。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成果部分而獲支付的費用為限。即使已獲告知可能出現下述情況，吾等概不會就任何相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於失去的溢利、機會成本等)承擔任何責任。
14. 吾等並非環境、結構或工程顧問或核數師，且吾等概不對任何相關實際或潛在責任負責，吾等鼓勵就其對資產價值的影響取得專業評估。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. 此估值部分以客戶／目標公司的管理層及／或其代表提供的過往財務資料及未來預測為依據。吾等已假設所提供資料的準確性及合理性並於吾等的估值計算中於相當程度上依賴有關資料。由於預測與未來有關，預測與實際結果通常會出現差異，且於若干情況下，該等差異或會屬重大。因此，倘任何上述資料須予調整，得出的價值或會顯著不同。
16. 本報告及其內達致的估值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，作者不擬以任何方式將報告及估值結論作為投資意見或融資或交易參考，而任何報告讀者不應以任何方式將其詮釋為投資意見或融資或交易參考。估值結論考慮來自客戶／目標公司及其他來源的資料。涉及標的的實際交易可能以較高或較低價值達成，視乎該項交易的情況，以及買方及賣方當時的知識及積極性而定。交易金額無需與本報告所估計的結果接近。
17. 客戶／目標公司的董事會、管理層、員工及代表已向吾等確認，彼等在本估值或計算過程中均獨立於仲量聯行。倘存在可能影響吾等工作獨立性的任何利益衝突或潛在獨立性問題，客戶／目標公司及／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的事實。
- 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金額、取得規定結果、隨後發生事件或報告預先釐定的價值或有利於客戶的估值方向。
- 分析、意見及結論乃根據國際估值準則理事會頒佈的《國際估值準則》而得出，本報告亦據此編製。
- 下列人士為編製本報告提供專業協助。

執行董事
陳銘傑

高級董事
何展偉

高級分析師
鍾慧婷



仲量聯行

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

敬啟者：

吾等遵照越秀地產股份有限公司(「貴公司」或「客戶」)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畢節越嘉房地產開發有限公司(或「目標公司」)於二〇二六年三月三十一日(「估值日期」)的100%股權之市值(「標的」)發表獨立意見的估值。以下報告的編製日期為二〇二六年五月二十六日(「報告日期」)。

估值目的

本報告(「本報告」)之目的在於供客戶內部參考及載入其公開文件中。

估值基礎

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

意見基礎

吾等已根據國際估值準則理事會(「國際估值準則理事會」)頒佈的《國際估值準則》進行估值。吾等已規劃及實施估值，以取得吾等認為必要的一切資料及解釋，向吾等提供吾等對標的資產達致意見的充足憑證。吾等相信，吾等所採用估值程序已為吾等發表意見提供合理基準。

背景

畢節越嘉房地產開發有限公司(「目標公司」)成立於二〇二〇年，從事房地產開發及物業管理，為一間於中國成立的有限責任公司，並為 貴公司之全資附屬公司。

目標公司為畢節越秀萬豪萬楓酒店(或「目標項目」)的擁有人，該酒店位於中國貴州省畢節市大方縣黃坪路南側及錦繡路西側。該物業所在地為一處發展成熟的風景區，配套設施完善成熟。目標項目集二百間客房、餐廳及宴會廳於一體，已於二〇二三年投入營運。於估值日期，目標項目作為酒店經營。

資產及負債的賬面值

目標公司於估值日期呈報淨負債。下表根據管理層提供的目標公司財務報表概述資產及負債於估值日期的賬面值。

目標公司	賬面值(人民幣元) ¹
總資產	259,272,004
現金及現金等價物	10,614,173
其他應收款項	1,123,700
其他流動資產	17,839,771
固定資產	229,694,360
總負債	259,286,495
應付款項	17,396,069
應付稅項	40,426
其他應付款項	241,850,000
淨資產/(負債)	(14,491)

附註：

1. 目標公司的資產及負債的賬面值來自 貴公司提供的目標公司於估值日期的財務報表。

資料來源

本報告乃經考慮自目標公司及其他公開來源獲得的所有相關資料後編製。所獲文件包括但不限於：

- 背景資料及未來業務計劃；
- 有關目標公司的法律文件；

- 目標公司的財務報表；及
- 目標公司的營運及市場資料。

吾等已與管理層進行訪談及討論。吾等於達致估值意見時在頗大程度上依賴獲提供之資料。吾等認為目標公司所提供的資料屬合理可靠。此外，吾等亦採用多個資料來源進行研究，包括政府統計資料及其他刊物。

假設

於是次估值中，被認為具有顯著敏感性影響的假設已經過評估，以便為得出吾等的經評估價值提供更準確和合理的基礎。釐定目標公司股權的市場價值(包括物業價值)時作出的假設如下：

- 對物業進行估值時，吾等乃假設賣方在市場上出售物業權益時不附帶任何足以影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。
- 吾等假設目標公司的主要業務在可預見將來不會重大變動。
- 吾等假設目標公司已獲得在彼等各自地區經營業務所需的所有必要的許可證、營業證書、執照及法律批文。此外，吾等假設所有該等證件均已經或將會正式獲得並在到期後可續期。
- 吾等假設目標公司，已獲持續審慎合理作出必要管理，以維持所估值資產特性及完整。
- 吾等假設並無與所估值標的相關的經隱藏或無法預期情況(例如天然災害、戰爭、政府干預、管理層重大變動等)而可能對報告的價值造成不利影響。
- 吾等相當倚賴 貴公司提供的資料，並採納吾等獲提供的有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及所有其他有關事項的意見。

附註：吾等對估值日期後發生的市況或其他外部因素的變動概不承擔任何責任。

估值途徑和方法

於達致吾等的評估值時，吾等已考慮三種公認方法，即成本法、市場法及收益法。

市場法考慮近期支付的類似資產價格，並對市價進行調整，以反映經評估資產相對於市場可資比較資產的狀況及效用。若資產有一個已確立的二級市場，則可使用此方法進行估值。使用此方法的好處包括簡易、明確、快捷及所需主觀假設更少。由於使用公開可得輸入數據，因此於使用此方法時具備客觀性。然而，必須注意有關輸入數據中隱藏的假設，原因乃有關可資比較資產的價值本身包含固有假設。此外，可資比較資產亦難以覓得。

成本法考慮根據類似資產目前市價，重製或重置所評估資產至全新狀況的成本，並顧及因物理、功能或經濟方面的原因而產生的累計折舊或殘舊狀況。成本法一般為並無已知二級市場的資產提供最可靠的價值指標。儘管此方法簡單透明，惟其並未直接納入有關標的資產帶來的經濟利益資料。

收益法將預期的定期擁有權益轉換為價值指標。其所依據原則為知情買家不會為資產支付超過相等於預期未來利益(收益)現值的金額，該利益來自相同或擁有相若風險特徵性質極為相似的資產。此方法許可對未來利潤進行前瞻性估值，並預期未來現金流量的現值存在大量實證與理論依據。然而，此方法依賴諸多長期假設，結果可能非常受若干輸入數據影響。此情況亦僅呈現單一情景。

為選擇最合適的方法，吾等已考慮估值委聘目的及由此產生的價值基礎以及提供予吾等進行分析的資料是否可用及可靠。吾等亦已考慮目標公司的性質及情況的每一種方法的相對優勢及劣勢。

目標公司為一間主要從事房地產開發及物業管理的有限責任公司。其主要資產為目標項目，而該項目的價值為目標公司股權價值的主要組成部分。

收益法並不適用，原因是目標公司未來經濟利益或其任何持續業務存在高度不確定性，且並無未來期間可用經濟流的可靠預測。同時，市場法亦不適用，原因是並無足夠的相關可資比較交易或與目標公司架構相似的可資比較公司，可作為吾等的估值意見的可靠基準。

同時，成本法中的總和法(通常稱為「資產基礎法」)對目標公司最為合適，原因是目標公司的價值主要源於其固定資產，而該等資產可進行單獨估值。此外，經與 貴公司確認，並無發現具有重大價值的賬外資產。

因此，目標公司股權的市場價值乃通過將其固定資產及其他資產的市場價值相加，並扣除所有負債後釐定。鑑於目標項目為一項可產生收益的資產，主要資產的市值採用貼現現金流量法進行評估。詳情請參閱物業估值報告。有關個別資產及負債所採用方式的詳情於下表列示。

資產／負債	估值途徑和方法
固定資產	基於仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所出具關於目標公司持有的畢節越秀萬豪萬楓酒店目標項目的估值報告。
所有其他資產及負債項目	經考慮該等項目的性質，已採用財務報表中的賬面值作為市值。

目標公司市值的計算

下表根據目標公司於估值日期的財務報表概述資產及負債的市值。根據總和法，目標公司淨負債的隱含市值約為人民幣4百萬元。

目標公司	賬面值(人民幣元)
總資產	255,277,644
現金及現金等價物	10,614,173
其他應收款項	1,123,700
其他流動資產	17,839,771
固定資產	225,700,000
總負債	259,286,495
應付款項	17,396,069
應付稅項	40,426
其他應付款項	241,850,000
淨資產(約整至千位)¹	(4,009,000)
100% 股權的市值	名義價值

附註：

1. 目標公司股權市值較其賬面值貶值主要歸因於固定資產的市值減少。

估值說明

總體而言，吾等於估值日期對目標公司的資產及負債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。

估值結論乃按照公認的估值程序及慣例作出，而有關程序及慣例在較大程度上依賴多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。此外，儘管吾等認為該等事項的假設及考慮因素屬合理，惟其本質上受到重大業務、經濟及競爭不確定因素以及或然事件之影響，其中不少超出目標公司及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司之控制範圍。

吾等無意就任何需要法律或其他專業知識或技能(超出估值師慣常採用之範疇)的事項發表意見。吾等之結論乃假設目標公司於任何合理且必要之期間內持續推行審慎管理，以維護所估值資產之特徵與完整。

本報告附帶吾等所附之限制條件，並受其約束。

獨立性聲明

吾等確認，就吾等所深知及確信，吾等獨立於貴公司及目標公司，且並無違反吾等專業會員資格所規定的任何獨立性要求。吾等的酬金並非取決於吾等之估值結論。

風險因素

微觀經濟與宏觀經濟考量

標的可能直接或間接受到其相關投入要素及／或所生產商品與服務之供需特徵及不斷變化的力量的影響。此類市場力量會影響標的現金流入與流出之間的差額幅度，進而影響其價值。競爭程度或進入壁壘的變化是供給變動的主要驅動力，而消費偏好、收入水平或替代品的可得性則是需求變動的主要驅動力。宏觀經濟環境，包括通貨膨脹、利率波動以及整體經濟現有及預期的增長水平，亦可能對標的的估值產生影響。

技術變革

技術進步速度的變化、任何特定技術對目標公司產生影響的傾向，以及技術進步目前及未來對目標公司產生影響的程度，均可能擾亂其吸引力、競爭力、效率，及／或間接影響被視為其替代或互補的相關產品與服務，從而影響標的的價值。

環境因素

物理環境中的各種現象可能嚴重影響標的所處經濟體系中的生產要素與需求因素。自然災害的發生、資源枯竭以及氣候條件的變化，一方面可能影響供給側資源可得性及投入要素價格，另一方面可能影響市場准入以及終端用戶對標的的相關產品與服務的偏好。

另一方面，隨著環境監管日益嚴格，以及消費者對可持續材料與產品的偏好不斷增長，缺乏應對氣候變化及自然資源枯竭的綠色協議，可能對公司業績產生預財務影響，從長遠來看會抑制價值創造。

社會與政治因素考量

圍繞標的的各種政治與社會現象可能發生變化，進而影響吾等的估值意見。涵蓋大眾認知與偏好的社會因素可能出現波動，使標的的吸引力有所增減，從而使其價值相應升高或降低。鑑於社會對公平貿易及人權議題的意識日益提升，企業預期將以更開放、更透明的方式與其利益相關方溝通如何處理社會因素，包括公平定價實踐、安全工作環境、健康保障、多元化與包容性等。否則，企業可能難以留住客戶並吸引人才，而客戶與人才正是可持續創造投資回報的關鍵資產。

治理因素考量

國際或國家層面的政策及／或法律法規變動，可能改變現有權利與義務，從而直接或間接影響標的。更為重要的是，建立能夠應對不可預見挑戰的公司治理架構，對於維持財務表現、避免因監管機構罰款而產生或有負債至關重要。若缺乏良好的公司治理與管理，企業將難以在可接受的風險水平下持續業務增長，這進而會影響標的的估值。

估值意見

基於本報告所述之調查與分析結果，吾等認為，目標公司於估值日期之100%股權的市場價值合理估計為：名義價值。(本次估值並未考慮因賬面值與評估值之間的差異而可能確認之遞延稅項負債。)

限制條件

本報告及估值意見受限於本報告所載之限制條件。

此 致

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

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

執行董事
陳銘傑
謹啟

二〇二六年五月二十六日

附註：陳銘傑先生為香港會計師公會及澳大利亞會計師公會之資深會員。彼亦為皇家特許測量師學會之資深會員。彼為國際認證評估專家以及新加坡特許估值師及評估師。彼監督仲量聯行之業務估值服務，並於會計、審計、企業諮詢及估值方面擁有逾20年經驗。彼曾為中國、香港、新加坡及美國境內不同行業之眾多已上市及現正上市公司提供廣泛估值服務。

限制條件

1. 吾等在編製本報告時依賴客戶／目標公司及／或其代表向吾等所提供財務資料、預測、假設及其他數據的準確性、完整性及合理性。吾等並無進行任何審計性質的工作，亦毋須發表審計或可行性意見。吾等對相關資料的準確性概不負責。吾等的報告用作客戶／目標公司為達致其估值結論所作分析的一部分。由於上述原因，標的所得出價值的最終責任完全由客戶承擔。
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，且財務資料及預測真實而公平反映情況，並根據有關準則及公司條例而編製。
3. 公開信息及行業和統計資料乃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. 客戶／目標公司的董事會及管理層已審閱本報告，並同意及確認有關基準、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. 吾等不會就超出估值師能力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. 本報告的使用及／或有效性須受仲量聯行與客戶之間的服務協議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標的的特徵及完整的任何必需時間內，持續進行審慎及有效管理政策。

9. 吾等假設並無隱瞞或與審閱標的事項相關的意料之外的情況，而該等情況可能對所呈報的審閱結果產生不利影響。此外，吾等對估值日期後的市況、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，吾等概不就客戶／目標公司所預測的結果是否能達成提供保證；實際及預期結果的差異可能重大；而達致預測結果取決於管理層的行動、計劃及假設。
10. 本報告僅供內部使用而編製。未經吾等事先書面同意，報告不應以任何方式全部或部分在任何其他文件、通函或聲明內提述或引述，或分發全部或部分內容至或抄送至任何第三方。即使事先就此得到吾等的書面同意，吾等也不就本報告對任何第三方(吾等的客戶除外)負責。吾等的客戶應提醒任何將收到本報告的第三方且客戶將需要承擔因第三方使用本報告而產生的任何後果。吾等在任何情況下不對任何第三方負責。
11. 本報告乃客戶的機密，本報告所表達的估值計算僅於估值日期就仲量聯行與客戶之間的服務協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. 倘對標的擁有權益的各人士向吾等作出任何特別及明確聲明，吾等有權倚賴該聲明而毋須對該聲明的準確性開展進一步調查。
13. 客戶／目標公司同意彌償及確使吾等及吾等的員工免受因是次委聘而可能面臨之任何及全部損失、申索、法律行動、損害、開支或負債，包括合理律師費。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成果部分而獲支付的費用為限。即使已獲告知可能出現下述情況，吾等概不會就任何相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於失去的溢利、機會成本等)承擔任何責任。
14. 吾等並非環境、結構或工程顧問或核數師，且吾等概不對任何相關實際或潛在責任負責，吾等鼓勵就其對資產價值的影響取得專業評估。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. 此估值部分以客戶／目標公司的管理層及／或其代表提供的過往財務資料及未來預測為依據。吾等已假設所提供資料的準確性及合理性並於吾等的估值計算中於相當程度上依賴有關資料。由於預測與未來有關，預測與實際結果通常會出現差異，且於若干情況下，該等差異或會屬重大。因此，倘任何上述資料須予調整，得出的價值或會顯著不同。
16. 本報告及其內達致的估值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，作者不擬以任何方式將報告及估值結論作為投資意見或融資或交易參考，而任何報告讀者不應以任何方式將其詮釋為投資意見或融資或交易參考。估值結論考慮來自客戶／目標公司及其他來源的資料。涉及標的的實際交易可能以較高或較低價值達成，視乎該項交易的情況，以及買方及賣方當時的知識及積極性而定。交易金額無需與本報告所估計的結果接近。
17. 客戶／目標公司的董事會、管理層、員工及代表已向吾等確認，彼等在本估值或計算過程中均獨立於仲量聯行。倘存在可能影響吾等工作獨立性的任何利益衝突或潛在獨立性問題，客戶／目標公司及／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的事實。
- 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金額、取得規定結果、隨後發生事件或報告預先釐定的價值或有利於客戶的估值方向。
- 分析、意見及結論乃根據國際估值準則理事會頒佈的《國際估值準則》而得出，本報告亦據此編製。
- 下列人士為編製本報告提供專業協助。

執行董事
陳銘傑

高級董事
何展偉

高級分析師
鍾慧婷



仲量聯行

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

敬啟者：

吾等遵照越秀地產股份有限公司(「**貴公司**」或「**客戶**」)的指示，經已進行需要仲量聯行企業評估及諮詢有限公司對廣州越秀社區居家養老服務有限公司(或「**目標公司**」)於二〇二六年三月三十一日(「**估值日期**」)的100%股權之市值(「**標的**」)發表獨立意見的估值。以下報告的編製日期為二〇二六年五月二十六日(「**報告日期**」)。

估值目的

本估值之目的在於供客戶內部參考及載入其公開文件中。

估值基礎

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

意見基礎

吾等已根據國際估值準則理事會(「**國際估值準則理事會**」)頒佈的《國際估值準則》進行估值。吾等已規劃及實施估值，以取得吾等認為必要的一切資料及解釋，向吾等提供吾等對標的資產達致意見的充足憑證。吾等相信，吾等所採用估值程序已為吾等發表意見提供合理基準。

背景

廣州越秀社區居家養老服務有限公司(或「目標公司」)為一間於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事機構養老服務、社區嵌入式服務、居家養老及相關延伸業務。

目標公司的財務表現關鍵數據載列如下：

目標公司 (金額以人民幣千元計)	截至 二〇二四年 十二月三十一日 止年度	截至 二〇二五年 十二月三十一日 止年度	截至 二〇二六年 三月三十一日 止十二個月期間
收入	10,314	14,888	15,896
業務分部—養老服務	309	4,464	5,546
業務分部—物業租賃	10,004	10,424	10,349
淨營運收入(NOI)	92	(1,424)	(1,003)
養老服務淨營運收入	(519)	(3,169)	(2,576)

於二〇二一年，目標公司就一處位於廣州的物業(名為「華南大廈」，下稱「用作轉租的使用權資產」)訂立租賃協議，其主要目標是將該物業翻新並改造成為養老服務的長者公寓。據客戶所述，由於二〇二三年當地政策發生變動，該用作轉租的使用權資產不再能夠改造成為養老護理公寓。因此，目標公司自二〇二三年起開始將其轉租予第三方租戶，從而產生租金收入作為替代收入來源。於估值日期，用作轉租的使用權資產已出租予多名租戶作辦公用途。

若不計來自該用作轉租的使用權資產所產生的利潤，目標公司於截至二〇二四年及二〇二五年十二月三十一日止年度以及截至二〇二六年三月三十一日止十二個月期間均錄得負淨營運收入。

資產及負債的賬面值

目標公司於估值日期呈報淨負債。下表根據目標公司財務報表概述資產及負債於估值日期的賬面值。

目標公司	賬面值(人民幣元) ¹
總資產	58,981,786
現金及現金等價物	738,496
預付款項、貿易及其他應收款項	10,931,896
其他流動資產	96,691
固定資產	43,439
使用權資產及長期待攤費用	44,227,377
(1) 用作轉租的使用權資產	43,919,692
(2) 自用租賃物業	307,685
遞延稅項資產	2,943,887
總負債	75,361,518
預收款項及合約負債	939,260
應付薪金及稅項	2,280,892
其他應付款項	20,774,661
租賃負債	51,366,705
淨資產/(負債)	(16,379,732)

附註：

1. 資產及負債的賬面值來自 貴公司提供的目標公司於估值日期的財務報表。

資料來源

本報告乃經考慮自 貴公司及其他公開來源獲得的所有相關資料後編製。所獲文件包括但不限於：

- 背景資料及未來業務計劃；
- 有關目標公司的法律文件；
- 目標公司的財務報表；及
- 目標公司的營運及市場資料。

吾等已與管理層進行訪談及討論。吾等於達致估值意見時在頗大程度上依賴獲提供之資料。吾等認為 貴公司所提供的資料屬合理可靠。此外，吾等亦採用多個資料來源進行研究，包括政府統計資料及其他刊物。

假設

於是次估值中，被認為具有顯著敏感性影響的假設已經過評估，以便為得出吾等的經評估價值提供更準確和合理的基礎。釐定股權的市場價值時作出的假設如下：

- 吾等假設目標公司的主要業務在可預見將來不會重大變動。
- 吾等假設目標公司已獲得在彼等各自地區經營業務所需的所有必要的許可證、營業證書、執照及法律批文。此外，吾等假設所有該等證件均已經或將會正式獲得並在到期後可續期。
- 吾等假設目標公司，已獲持續審慎合理作出必要管理，以維持所估值資產特性及完整。
- 吾等假設並無與所估值標的相關的經隱藏或無法預期情況(例如天然災害、戰爭、政府干預、管理層重大變動等)而可能對報告的價值造成不利影響。
- 吾等相當倚賴 貴公司提供的資料，並採納吾等獲提供的有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及所有其他有關事項的意見。

附註：吾等對估值日期後發生的市況或其他外部因素的變動概不承擔任何責任。

估值途徑和方法

於達致吾等的評估值時，吾等已考慮三種公認方法，即成本法、市場法及收益法。

市場法考慮近期支付的類似資產價格，並對市價進行調整，以反映經評估資產相對於市場可資比較資產的狀況及效用。若資產有一個已確立的二級市場，則可使用此方法進行估值。使用此方法的好處包括簡易、明確、快捷及所需主觀假設更少。由於使用公開可得輸入數據，因此於使用此方法時具備客觀性。然而，必須注意有關輸入數據中隱藏的假設，原因乃有關可資比較資產的價值本身包含固有假設。此外，可資比較資產亦難以覓得。

成本法考慮根據類似資產目前市價，重製或重置所評估資產至全新狀況的成本，並顧及因物理、功能或經濟方面的原因而產生的累計折舊或殘舊狀況。成本法一般為並無已知二級市場的資產提供最可靠的價值指標。儘管此方法簡單透明，惟其並未直接納入有關標的資產帶來的經濟利益資料。

收益法將預期的定期擁有權益轉換為價值指標。其所依據原則為知情買家不會為資產支付超過相等於預期未來利益(收益)現值的金額，該利益來自相同或擁有相若風險特徵性質極為相似的資產。此方法許可對未來利潤進行前瞻性估值，並預期未來現金流量的現值存在大量實證與理論依據。然而，此方法依賴諸多長期假設，結果可能非常受若干輸入數據影響。此情況亦僅呈現單一情景。

為選擇最合適的方法，吾等已考慮估值委聘目的及由此產生的價值基礎以及提供予吾等進行分析的資料是否可用及可靠。吾等亦已考慮目標公司的性質及情況的每一種方法的相對優勢及劣勢。

目標公司為一間主要從事居家養老行業的有限責任公司。於估值日期，其呈報淨負債人民幣16.4百萬元，主要由於高槓桿(總負債：人民幣75.4百萬元)及營運規模有限所致。

由於目標公司缺乏近期盈利記錄(養老服務業務分部於二〇二四年、二〇二五年及截至二〇二六年三月三十一日止十二個月期間均錄得淨營運虧損)，因而無法取得足夠客觀的財務預測支持數據，故收益法並不適用。同時，市場法亦不適用，因為並無足夠的相關可資比較交易或具類似營運組合的可資比較公司，以形成可靠的估值意見基礎。

相比之下，成本法下的總和法(通常稱為「**資產基礎法**」)對目標公司最為合適，因為其資產及負債的價值可獨立評估。此外，經與 貴公司確認，並未識別任何具有重大價值的表外資產。

因此，目標公司股權的市場價值乃通過將各項資產的市場價值相加並扣除各項負債後釐定。鑑於該用作轉租的使用權資產產生目標公司的大部分收入，其市場價值採用收益法進行評估。有關各項資產及負債所採用估值方法的詳情，載於下表。

資產／負債	估值途徑和方法
使用權資產；長期待攤費用	<p>(1) 用作轉租的使用權資產</p> <p>據 貴公司告知，長期待攤費用共計人民幣4.04百萬元指用作轉租的使用權資產之租賃物業改良。該項目之市場價值已包含於用作轉租的使用權資產之市場價值內。</p> <p>根據提供予吾等的租賃協議，該用作轉租的使用權資產已出租予多名租戶作辦公用途，租期將於二〇三三年一月十四日屆滿。在吾等的估值中，已考慮現有租賃協議中的實際租金，並與同類區域的類似物業進行比較。該用作轉租的使用權資產的市場價值採用收益法下的貼現現金流量法進行評估，當中考慮了其現行過手租金。</p>
	<p>(2) 自用租賃物業</p> <p>於估值日期，使用權資產的餘下部分為一處由目標公司用作營運養老服務中心的租賃物業，名為「白雲區綜合養老服務中心」。吾等已查閱及審核相關資料，包括但不限於位置、租期及月租金。基於上述分析，其賬面淨值被認為與估值日期的市場價值相近。</p>
所有其他資產及負債項目	考慮到該等項目的性質，財務報表中的賬面值已獲採用作為市場價值。

目標公司市值的計算

下表根據目標公司於估值日期的財務報表概述資產及負債的市值。根據總和法，目標公司淨負債的隱含市值約為人民幣0.8百萬元。

目標公司	市值(人民幣元)
總資產	74,562,094
現金及現金等價物	738,496
預付款項、貿易及其他應收款項	10,931,896
其他流動資產	96,691
固定資產	43,439
使用權資產及長期待攤費用	59,807,685
(1) 用作轉租的使用權資產	59,500,000
(2) 自用租賃物業	307,685
遞延稅項資產	2,943,887
總負債	75,361,518
預收款項及合約負債	939,260
應付薪金及稅項	2,280,892
其他應付款項	20,774,661
租賃負債	51,366,705
淨資產/(負債)¹	(799,423)
100% 股權的市值	名義價值

附註：

1. 目標公司股權市值較其賬面值增值主要歸因於用作轉租的使用權資產較其賬面值增值。用作轉租的使用權資產增值乃主要由於考慮該用作轉租的使用權資產透過長期合約以較高租金費率悉數轉租所產生之利潤所致。

估值說明

總體而言，吾等於估值日期對標的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。

估值結論乃按照公認的估值程序及慣例作出，而有關程序及慣例在較大程度上依賴多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。此外，儘管吾等認為該等事項的假設及考慮因素屬合理，惟其本質上受到重大業務、經濟及競爭不確定因素以及或然事件之影響，其中不少超出貴公司、目標公司及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司之控制範圍。

吾等無意就任何需要法律或其他專業知識或技能(超出估值師慣常採用之範疇)的事項發表意見。吾等之結論乃假設目標公司於任何合理且必要之期間內持續推行審慎管理，以維護所估值資產之特徵與完整。

本報告附帶吾等所附之限制條件，並受其約束。

獨立性聲明

吾等確認，就吾等所深知及確信，吾等獨立於 貴公司及目標公司，且並無違反吾等專業會員資格所規定的任何獨立性要求。吾等的酬金並非取決於吾等之估值結論。

風險因素

微觀經濟與宏觀經濟考量

標的可能直接或間接受到其相關投入要素及／或所生產商品與服務之供需特徵及不斷變化的力量的影響。此類市場力量會影響標的現金流入與流出之間的差額幅度，進而影響其價值。競爭程度或進入壁壘的變化是供給變動的主要驅動力，而消費偏好、收入水平或替代品的可得性則是需求變動的主要驅動力。宏觀經濟環境，包括通貨膨脹、利率波動以及整體經濟現有及預期的增長水平，亦可能對標的的估值產生影響。

技術變革

技術進步速度的變化、任何特定技術對目標公司產生影響的傾向，以及技術進步目前及未來對目標公司產生影響的程度，均可能擾亂其吸引力、競爭力、效率，及／或間接影響被視為其替代或互補的相關產品與服務，從而影響標的的價值。

環境因素

物理環境中的各種現象可能嚴重影響標的所處經濟體系中的生產要素與需求因素。自然災害的發生、資源枯竭以及氣候條件的變化，一方面可能影響供給側資源可得性及投入要素價格，另一方面可能影響市場准入以及終端用戶對標的的相關產品與服務的偏好。

另一方面，隨著環境監管日益嚴格，以及消費者對可持續材料與產品的偏好不斷增長，缺乏應對氣候變化及自然資源枯竭的綠色協議，可能對公司業績產生預財務影響，從長遠來看會抑制價值創造。

社會與政治因素考量

圍繞標的的各種政治與社會現象可能發生變化，進而影響吾等的估值意見。涵蓋大眾認知與偏好的社會因素可能出現波動，使標的的吸引力有所增減，從而使其價值相應升高或降低。鑑於社會對公平貿易及人權議題的意識日益提升，企業預期將以更開放、更透明的方式與其利益相關方溝通如何處理社會因素，包括公平定價實踐、安全工作環境、健康保障、多元化與包容性等。否則，企業可能難以留住客戶並吸引人才，而客戶與人才正是可持續創造投資回報的關鍵資產。

治理因素考量

國際或國家層面的政策及／或法律法規變動，可能改變現有權利與義務，從而直接或間接影響標的。更為重要的是，建立能夠應對不可預見挑戰的公司治理架構，對於維持財務表現、避免因監管機構罰款而產生或有負債至關重要。若缺乏良好的公司治理與管理，企業將難以在可接受的風險水平下持續業務增長，這進而會影響標的的估值。

估值意見

基於本報告所述之調查與分析結果，吾等認為，目標公司於估值日期之100%股權的市場價值合理估計為：名義價值。(本次估值並未考慮因賬面值與評估值之間的差異而可能確認之遞延稅項負債。)

限制條件

本報告及估值意見受限於本報告所載之限制條件。

此 致

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

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

執行董事
陳銘傑
謹啟

二〇二六年五月二十六日

附註：陳銘傑先生為香港會計師公會及澳大利亞會計師公會之資深會員。彼亦為皇家特許測量師學會之資深會員。彼為國際認證評估專家以及新加坡特許估值師及評估師。彼監督仲量聯行之業務估值服務，並於會計、審計、企業諮詢及估值方面擁有逾20年經驗。彼曾為中國、香港、新加坡及美國境內不同行業之眾多已上市及現正上市公司提供廣泛估值服務。

限制條件

1. 吾等在編製本報告時依賴客戶／目標公司及／或其代表向吾等所提供財務資料、預測、假設及其他數據的準確性、完整性及合理性。吾等並無進行任何審計性質的工作，亦毋須發表審計或可行性意見。吾等對相關資料的準確性概不負責。吾等的報告用作客戶／目標公司為達致其估值結論所作分析的一部分。由於上述原因，標的所得出價值的最終責任完全由客戶承擔。
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，且財務資料及預測真實而公平反映情況，並根據有關準則及公司條例而編製。
3. 公開信息及行業和統計資料乃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. 客戶／目標公司的董事會及管理層已審閱本報告，並同意及確認有關基準、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. 吾等不會就超出估值師能力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. 本報告的使用及／或有效性須受仲量聯行與客戶之間的服務協議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標的的特徵及完整的任何必需時間內，持續進行審慎及有效管理政策。

9. 吾等假設並無隱瞞或與審閱標的事項相關的意料之外的情況，而該等情況可能對所呈報的審閱結果產生不利影響。此外，吾等對估值日期後的市況、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，吾等概不就客戶／目標公司所預測的結果是否能達成提供保證；實際及預期結果的差異可能重大；而達致預測結果取決於管理層的行動、計劃及假設。
10. 本報告僅供內部使用而編製。未經吾等事先書面同意，報告不應以任何方式全部或部分在任何其他文件、通函或聲明內提述或引述，或分發全部或部分內容至或抄送至任何第三方。即使事先就此得到吾等的書面同意，吾等也不就本報告對任何第三方(吾等的客戶除外)負責。吾等的客戶應提醒任何將收到本報告的第三方且客戶將需要承擔因第三方使用本報告而產生的任何後果。吾等在任何情況下不對任何第三方負責。
11. 本報告乃客戶的機密，本報告所表達的估值計算僅於估值日期就仲量聯行與客戶之間的服務協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. 倘對標的擁有權益的各人士向吾等作出任何特別及明確聲明，吾等有權倚賴該聲明而毋須對該聲明的準確性開展進一步調查。
13. 客戶／目標公司同意彌償及確使吾等及吾等的員工免受因是次委聘而可能面臨之任何及全部損失、申索、法律行動、損害、開支或負債，包括合理律師費。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成果部分而獲支付的費用為限。即使已獲告知可能出現下述情況，吾等概不會就任何相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於失去的溢利、機會成本等)承擔任何責任。
14. 吾等並非環境、結構或工程顧問或核數師，且吾等概不對任何相關實際或潛在責任負責，吾等鼓勵就其對資產價值的影響取得專業評估。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. 此估值部分以客戶／目標公司的管理層及／或其代表提供的過往財務資料及未來預測為依據。吾等已假設所提供資料的準確性及合理性並於吾等的估值計算中於相當程度上依賴有關資料。由於預測與未來有關，預測與實際結果通常會出現差異，且於若干情況下，該等差異或會屬重大。因此，倘任何上述資料須予調整，得出的價值或會顯著不同。
16. 本報告及其內達致的估值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，作者不擬以任何方式將報告及估值結論作為投資意見或融資或交易參考，而任何報告讀者不應以任何方式將其詮釋為投資意見或融資或交易參考。估值結論考慮來自客戶／目標公司及其他來源的資料。涉及標的的實際交易可能以較高或較低價值達成，視乎該項交易的情況，以及買方及賣方當時的知識及積極性而定。交易金額無需與本報告所估計的結果接近。
17. 客戶／目標公司的董事會、管理層、員工及代表已向吾等確認，彼等在本估值或計算過程中均獨立於仲量聯行。倘存在可能影響吾等工作獨立性的任何利益衝突或潛在獨立性問題，客戶／目標公司及／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的事實。
- 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金額、取得規定結果、隨後發生事件或報告預先釐定的價值或有利於客戶的估值方向。
- 分析、意見及結論乃根據國際估值準則理事會頒佈的《國際估值準則》而得出，本報告亦據此編製。
- 下列人士為編製本報告提供專業協助。

執行董事
陳銘傑

高級董事
何展偉

高級分析師
Alice H. T. Zhong



仲量聯行

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

敬啟者：

吾等遵照越秀地產股份有限公司(「貴公司」或「客戶」)的指示，經已進行需要仲量聯行企業評估及諮詢有限公司對廣州越秀康養產業投資控股有限公司(或「目標公司」)於二〇二六年三月三十一日(「估值日期」)的100%股權之市值(「標的」)發表獨立意見的估值。以下報告的編製日期為二〇二六年五月二十六日(「報告日期」)。

估值目的

本報告(「本報告」)之目的在於供客戶內部參考及載入其公開文件中。

估值基礎

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

意見基礎

吾等已根據國際估值準則理事會(「國際估值準則理事會」)頒佈的《國際估值準則》進行估值。吾等已規劃及實施估值，以取得吾等認為必要的一切資料及解釋，向吾等提供吾等對標的資產達致意見的充足憑證。吾等相信，吾等所採用估值程序已為吾等發表意見提供合理基準。

背景

目標公司

廣州越秀康養產業投資控股有限公司(或「目標公司」)為一間於中國註冊成立的投資控股公司，並為 貴公司的間接全資附屬公司。目標公司主要透過持有三項股權投資(「該等投資」)從事醫療、護理及養老行業的投資、營運及管理：

- i. 於廣州雲秀健康投資有限公司(「廣州雲秀」)的51%股權；
- ii. 於深圳市銀幸現代養老服務有限公司(「深圳銀幸」)的51%股權；及
- iii. 於廣州越秀康養投資合夥企業(有限合夥)(「廣州越秀康養投資合夥企業(有限合夥)」)的55%股權。

目標公司及該等投資提供涵蓋機構養老、社區嵌入式服務及居家護理的養老服務。

廣州雲秀

廣州雲秀為一間位於廣州的投資控股公司，並為目標公司的一間非合併合營企業。廣州雲秀專注於健康及養老行業全產業鏈的投資管理、運營支持及資源整合，其業務範圍涵蓋醫院管理、養老服務、物業管理、餐飲管理及健康諮詢服務。

深圳銀幸

深圳銀幸為一間於深圳註冊的專業養老服務提供商，並為目標公司的一間非合併合營企業。深圳銀幸專門從事養老服務運營及管理，於粵港澳大灣區經營多間養老機構及社區服務站。

廣州越秀康養投資合夥企業(有限合夥)

廣州越秀康養投資合夥企業(有限合夥)為一間於中國成立的有限合夥企業，目標公司擔任其普通合夥人並持有多數權益。作為投資平台，廣州越秀康養投資合夥企業(有限合夥)專注於健康及養老行業。其持有廣州越秀創達十三號實業投資合夥企業(有限合夥) (「廣州越秀創達十三號實業投資合夥企業(有限合夥)」)的99.63%股權，而該公司為一間持有無錫朗高養老集團股份有限公司(「無錫朗高」)51.76%股權的投資控股工具。

無錫朗高於全國中小企業股份轉讓系統(「全國股轉系統」)上市，股份代號為839367。其主要從事提供綜合養老服務，包括日常生活照料、醫療護理、康復護理及精神慰藉，以及養老行業項目的投資、營運及管理。

目標公司及該等投資的財務表現關鍵數據載列如下：

	截至 二〇二四年 十二月三十一日 止年度	截至 二〇二五年 十二月三十一日 止年度	截至 二〇二六年 三月三十一日 止十二個月期間
目標公司 (金額以人民幣千元計)			
營業收入	101,970	145,155	161,044
經營收入淨額	(90,744)	(38,269)	(21,533)
廣州雲秀 (金額以人民幣千元計)			
營業收入	4,844	25,320	33,929
經營收入淨額	(44,276)	(39,829)	(33,636)
深圳銀幸 (金額以人民幣千元計)			
營業收入	123,764	135,675	137,073
經營收入淨額	(6,081)	(2,772)	(3,723)

	截至 二〇二四年 十二月三十一日 止年度	截至 二〇二五年 十二月三十一日 止年度	截至 二〇二六年 三月三十一日 止十二個月期間
廣州越秀康養投資 合夥企業(有限合夥) (金額以人民幣千元計)			
營業收入	(0)	(0)	不適用
經營收入淨額	(3,950)	(3,574)	不適用

目標公司、廣州雲秀及深圳銀幸於截至二〇二四年及二〇二五年十二月三十一日止年度以及截至二〇二六年三月三十一日止十二個月期間均錄得負經營收入淨額。作為投資平台，廣州越秀康養投資合夥企業(有限合夥)並不直接參與項目運營或創收，故並無經營收入。

建議收購無形資產

於估值日期，一組無形資產(「該等無形資產」)包括一套專為支持目標公司日常營運而開發的軟件應用程式，由 貴公司附屬公司廣州越創智數信息科技有限公司(「越創智數」)持有。越創智數與目標公司建議將該等無形資產的全部實益擁有權由越創智數轉讓予目標公司，總代價為人民幣9.08百萬元，包括(i)轉讓價格人民幣8.57百萬元；及(ii)增值稅(「增值稅」)人民幣0.51百萬元。根據吾等另行編製且載於本通函的估值報告所評估，該等無形資產的市值約為人民幣8.49百萬元。

據 貴公司告知，目標公司將以其現有內部資源以現金支付無形資產轉讓的總代價，且該轉讓預期於完成出售目標公司前完成。

資產及負債的賬面值

於估值日期，目標公司、廣州雲秀及深圳銀幸均呈報負債淨額，而廣州越秀康養投資合夥企業(有限合夥)則為資產淨值狀況。下表根據目標公司的綜合財務報表及該等投資概述資產及負債於估值日期的賬面值。

目標公司	賬面值(人民幣元) ¹
總資產	906,453,895
現金及現金等價物	74,752,735
預付款項、貿易及其他應收款項	27,766,397
存貨	2,328,181
其他流動資產	1,947,067
長期投資 ²	144,438,281
固定資產	14,255,113
在建工程	2,196,236
使用權資產	344,274,418
無形資產	24,876,762
長期待攤費用	269,598,833
遞延稅項資產	19,874
總負債	1,005,996,383
短期債務	54,429,827
應付貿易款項、薪金及應付稅項	78,365,263
預收款項及合約負債	11,590,234
其他應付款項	425,366,144
長期債務	87,031,400
租賃負債	347,843,425
遞延收益	1,370,090
淨資產／(負債)	(99,542,488)
減：非控股權益 ³	9,141,381
權益擁有人應佔淨資產／(負債)：	(108,683,869)

附註：

1. 目標公司的資產及負債的賬面值來自 貴公司提供的目標公司於估值日期的綜合財務報表。
2. 指於廣州雲秀的51%股權、於深圳銀幸的51%股權及於廣州越秀康養投資合夥企業(有限合夥)的55%股權。
3. 指於廣州越秀海頤苑健康养老服务有限公司的30%股權及於廣州靜頤投資發展有限公司的2%股權。

該等投資	廣州雲秀 賬面值 (人民幣元) ¹	深圳銀幸 賬面值 (人民幣元) ¹	廣州越秀康養 投資合夥企業 (有限合夥) 賬面值 (人民幣元) ¹
總資產	598,707,936	377,243,820	264,089,241
現金及現金等價物	20,195,698	9,271,469	2,972
預付款項、貿易及 其他應收款項	14,769,418	31,924,023	
存貨	394,930	1,818,304	
按公平值計入損益的 金融資產 ²			264,086,269
固定資產	1,440,926	6,271,627	
在建工程		770,289	
使用權資產	145,037,157	220,300,371	
無形資產		2,384,971	
商譽		15,227,978	
長期待攤費用	377,699,878	29,381,847	
遞延稅項資產	39,169,929	59,892,940	
總負債	627,800,663	413,132,976	4,516,933
短期債務	12,000,000	45,000,000	
應付貿易款項、薪金 及應付稅項	29,316,258	18,637,955	4,514,533
預收款項及合約負債	89,080,567	11,122,677	
其他應付款項	28,292,357	30,611,079	2,400
長期債務	275,416,046	8,733,000	
租賃負債	156,079,813	242,338,547	
遞延稅項負債	37,615,622	56,689,718	
淨資產／(負債)	(29,092,727)	(35,889,157)	259,572,308
減：非控股權益 ³	—	(164,506)	—
權益擁有人應佔 淨資產／(負債)：	(29,092,727)	(35,724,651)	259,572,308

附註：

1. 資產及負債的賬面值來自 貴公司提供的各項投資於估值日期的財務報表。
2. 指於無錫朗高的51.57%股權。
3. 深圳銀幸的非控股權益指於深圳凸凹裝飾工程有限公司的49%股權、於廣州銀幸護理服務有限公司的40%股權及於廣州市銀瑞康復護理醫院有限公司的40%股權。

資料來源

本報告乃經考慮自 貴公司及其他公開來源獲得的所有相關資料後編製。所獲文件包括但不限於：

- 目標公司及該等投資的背景資料；
- 有關目標公司及該等投資的法律文件；
- 目標公司及該等投資的財務報表；及
- 目標公司及該等投資的營運及市場資料。

吾等已與 貴公司管理層進行訪談及討論。吾等於達致估值意見時在頗大程度上依賴獲提供之資料。吾等認為 貴公司所提供的資料屬合理可靠。此外，吾等亦採用多個資料來源進行研究，包括政府統計資料及其他刊物。

假設

於是次估值中，被認為具有顯著敏感性影響的假設已經過評估，以便為得出吾等的經評估價值提供更準確和合理的基礎。釐定股權的市場價值時作出的假設如下：

- 吾等假設目標公司及及該等投資的主要業務在可預見將來不會重大變動。
- 吾等假設目標公司及及該等投資已獲得在彼等各自地區經營業務所需的所有必要的許可證、營業證書、執照及法律批文。此外，吾等假設所有該等證件均已經或將會正式獲得並在到期後可續期。
- 吾等假設目標公司及及該等投資，已獲持續審慎合理作出必要管理，以維持所估值資產特性及完整。
- 吾等假設並無與所估值標的相關的經隱藏或無法預期情況(例如天然災害、戰爭、政府干預、管理層重大變動等)而可能對報告的價值造成不利影響。

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

附註：吾等對估值日期後發生的市況或其他外部因素的變動概不承擔任何責任。

估值途徑和方法

於達致吾等的評估值時，吾等已考慮三種公認方法，即成本法、市場法及收益法。

市場法考慮近期支付的類似資產價格，並對市價進行調整，以反映經評估資產相對於市場可資比較資產的狀況及效用。若資產有一個已確立的二級市場，則可使用此方法進行估值。使用此方法的好處包括簡易、明確、快捷及所需主觀假設更少。由於使用公開可得輸入數據，因此於使用此方法時具備客觀性。然而，必須注意有關輸入數據中隱藏的假設，原因乃有關可資比較資產的價值本身包含固有假設。此外，可資比較資產亦難以覓得。

成本法考慮根據類似資產目前市價，重製或重置所評估資產至全新狀況的成本，並顧及因物理、功能或經濟方面的原因而產生的累計折舊或殘舊狀況。成本法一般為並無已知二級市場的資產提供最可靠的價值指標。儘管此方法簡單透明，惟其並未直接納入有關標的資產帶來的經濟利益資料。

收益法將預期的定期擁有權益轉換為價值指標。其所依據原則為知情買家不會為資產支付超過相等於預期未來利益(收益)現值的金額，該利益來自相同或擁有相若風險特徵性質極為相似的資產。此方法許可對未來利潤進行前瞻性估值，並預期未來現金流量的現值存在大量實證與理論依據。然而，此方法依賴諸多長期假設，結果可能非常受若干輸入數據影響。此情況亦僅呈現單一情景。

為選擇最合適的方法，吾等已考慮估值委聘目的及由此產生的價值基礎以及提供予吾等進行分析的資料是否可用及可靠。吾等亦已考慮目標公司及該等投資各自的性質及情況的每一種方法的相對優勢及劣勢。

目標公司

目標公司主要為一間投資控股公司，從事醫療及養老行業的戰略規劃、資本配置及管理支持。於估值日期，其錄得綜合負債淨額人民幣108.7百萬元，主要由於高槓桿(總負債：人民幣1,006.0百萬元)及有限的經營規模。

收益法並不適用，原因是缺乏近期盈利記錄(於二〇二四年、二〇二五年及截至二〇二六年三月三十一日止十二個月期間均錄得經營虧損淨額)，因此並無大量客觀支持數據可供進行財務預測。同時，市場法亦不適用，原因是並無足夠的相關可資比較交易或與目標公司架構相似(於非上市合營企業持有非控股權益及於有限合夥企業持有大多數普通合夥人權益)的可資比較公司。

相比之下，成本法中的總和法(通常稱為「**資產基礎法**」)對目標公司最為合適，原因是目標公司的價值主要源於其投資，而該等投資可進行單獨估值。此外，經與 貴公司確認，並無發現具有重大價值的賬外資產。

因此，目標公司股權的市值乃透過將其投資及其他資產的市值相加，再扣除所有負債及非控股權益而釐定。有關個別資產及負債所採用方式的詳情於下表列示：

資產／負債	估值途徑和方法
長期投資	指於廣州雲秀的51%股權、於深圳銀幸的51%股權及於廣州越秀康養投資合夥企業(有限合夥)的55%股權。其估值途徑和方法於下文段落討論。
所有其他資產及負債項目	經考慮該等項目的性質，已採用綜合財務報表中的賬面值作為市值。

廣州雲秀及深圳銀幸

目標公司持有廣州雲秀及深圳銀幸各自的51%股權。該兩間實體均於醫療及養老行業營運，且相較於其各自的債務及負債，於近期財政期間並未展現出一致及可持續的盈利能力。

由於缺乏可靠的長期財務預測，且亦無可觀察的市場可資比較項目，收益法及市場法均被認為不適用於對該等投資進行估值。

相比之下，成本法中的總和法對廣州雲秀及深圳銀幸最為合適，原因是其資產及負債的價值可進行單獨評估。此外，經與 貴公司確認，並無發現具有重大價值的賬外資產。經考慮資產及負債的性質，已採用財務報表中的賬面值作為其市值。

廣州越秀康養投資合夥企業(有限合夥)

目標公司持有廣州越秀康養投資合夥企業(有限合夥)55%股權，而廣州越秀康養投資合夥企業(有限合夥)間接持有無錫朗高的51.57%股權。由於除於無錫朗高的權益外，廣州越秀康養投資合夥企業(有限合夥)並無其他重大資產及負債，故廣州越秀康養投資合夥企業(有限合夥)的市值主要受其於無錫朗高的權益的市值所驅動。與目標公司類似，總和法為對廣州越秀康養投資合夥企業(有限合夥)進行估值最為合適的方法。

就於無錫朗高的51.57%股權而言，吾等已參考全國股轉系統的報價以得出其估值。就其他資產及負債項目而言，經考慮其性質，吾等已採用賬面值作為其市值。

目標公司及該等投資市值的計算

下表根據目標公司的綜合財務報表及該等投資概述資產及負債於估值日期的市值。根據總和法，目標公司(包括該等投資)淨負債的隱含市值約為人民幣114百萬元。

目標公司	市值(人民幣元)
總資產	900,906,996
現金及現金等價物	74,752,735
預付款項、貿易及其他應收款項	27,766,397
存貨	2,328,181
其他流動資產	1,947,067
長期投資 ¹	138,891,382
固定資產	14,255,113
在建工程	2,196,236
使用權資產 ²	344,274,418
無形資產	24,876,762
長期待攤費用 ³	269,598,833
遞延稅項資產	19,874
總負債	1,005,996,383
短期債務	54,429,827
應付貿易款項、薪金及應付稅項	78,365,263
預收款項及合約負債	11,590,234
其他應付款項 ⁴	425,366,144
長期債務	87,031,400
租賃負債	347,843,425
遞延收益	1,370,090
淨資產/(負債)	(100,089,387)
減：非控股權益 ⁵	9,141,381
權益擁有人應佔淨資產/(負債)⁶：	(114,230,769)
100% 股權的市值⁷	名義價值

附註：

1. 詳情見下文。
2. 使用權資產主要指目標公司之租賃物業。使用權資產初步按租賃負債計量，並就相關前期成本及激勵措施進行調整。其後於租期內計提折舊，使其賬面金額大致反映剩餘經濟利益。於本次估值中，賬面值已被採納為市值。
3. 長期待攤費用指租賃物業改良成本，已根據目標公司之會計政策進行攤銷。於估值日期，賬面淨值被視為與市值相近，且未作出任何調整。
4. 其他應付款項包括公司間應付款項、預扣及匯款費用、應計費用、暫收款項、保證金等。經貴公司確認，該等結餘通常屬短期性質或無固定還款條款，因此貼現之影響被視為不重大。據此，賬面淨值已被採納為市值之合理近似值。
5. 非控股權益的市值乃透過將各合併附屬公司的賬面淨值乘以非控股權益所持股權百分比釐定。
6. 目標公司股權市值較其賬面值貶值主要歸因於該等投資的市值下降。該等投資的賬面值乃根據原始投資成本計算，並未反映經營虧損，截至估值日期，市值乃採用資產基礎法（詳情載於下文）釐定，導致向下調整。
7. 僅供說明用途，倘該等無形資產的建議交易已於估值日期完成，則現金及現金等價物、其他流動資產及無形資產的市值將分別調整為人民幣65,668,223元、人民幣2,461,285元及人民幣33,369,762元。目標公司（包括該等投資）淨負債的隱含市值將維持為人民幣114百萬元，而目標公司（包括其於該等投資的權益）的100%股權市值則維持為名義價值。

	廣州雲秀 市值 (人民幣元)	深圳銀幸 市值 (人民幣元)	廣州越秀康養 投資合夥企業 (有限合夥) 市值 (人民幣元)
該等投資			
總資產	598,707,936	362,015,841	257,046,719
現金及現金等價物	20,195,698	9,271,469	2,972
預付款項、貿易及 其他應收款項	14,769,418	31,924,023	
存貨	394,930	1,818,304	
按公平值計入損益的 金融資產 ¹			257,043,747
固定資產	1,440,926	6,271,627	
在建工程		770,289	
使用權資產	145,037,157	220,300,371	
無形資產		2,384,971	
長期待攤費用	377,699,878	29,381,847	
遞延稅項資產	39,169,929	59,892,940	
總負債	627,800,663	413,132,976	4,516,933
短期債務	12,000,000	45,000,000	
應付貿易款項、薪金 及應付稅項	29,316,258	18,637,955	4,514,533
預收款項及合約負債	89,080,567	11,122,677	
其他應付款項	28,292,357	30,611,079	2,400
長期債務	275,416,046	8,733,000	
租賃負債	156,079,813	242,338,547	
遞延稅項負債	37,615,622	56,689,718	
淨資產／(負債)	(29,092,727)	(51,117,135)	252,529,785
減：非控股權益 ²	—	(20,114)	—
權益擁有人應佔 淨資產／(負債)：	(29,092,727)	(51,097,021)	252,529,785
目標公司所持 股權的市值 ³	名義價值	名義價值	138,891,382

附註：

- 廣州越秀康養投資合夥企業(有限合夥)的按公平值計入損益的金融資產指於無錫朗高(其股份於全國股轉系統上市)的51.57%股權。計算該權益的市值時已採用無錫朗高於全國股轉系統的報價。
- 深圳銀幸的非控股權益市值乃透過將各合併附屬公司的總權益價值乘以非控股權益所持股權百分比釐定。
- 分別指於廣州雲秀的51%股權、於深圳銀幸的51%股權及於廣州越秀康養投資合夥企業(有限合夥)的55%股權的市值。

估值說明

總體而言，吾等於估值日期對標的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。

估值結論乃按照公認的估值程序及慣例作出，而有關程序及慣例在較大程度上依賴多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。此外，儘管吾等認為該等事項的假設及考慮因素屬合理，惟其本質上受到重大業務、經濟及競爭不確定因素以及或然事件之影響，其中不少超出 貴公司、目標公司、該等投資及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司之控制範圍。

吾等無意就任何需要法律或其他專業知識或技能(超出估值師慣常採用之範疇)的事項發表意見。吾等之結論乃假設目標公司於任何合理且必要之期間內持續推行審慎管理，以維護所估值資產之特徵與完整。

本報告附帶吾等所附之限制條件，並受其約束。

獨立性聲明

吾等確認，就吾等所深知及確信，吾等獨立於 貴公司及目標公司，且並無違反吾等專業會員資格所規定的任何獨立性要求。吾等的酬金並非取決於吾等之估值結論。

風險因素

微觀經濟與宏觀經濟考量

標的可能直接或間接受到其相關投入要素及／或所生產商品與服務之供需特徵及不斷變化的力量的影響。此類市場力量會影響標的現金流入與流出之間的差額幅度，進而影響其價值。競爭程度或進入壁壘的變化是供給變動的主要驅動力，而消費偏好、收入水平或替代品的可得性則是需求變動的主要驅動力。宏觀經濟環境，包括通貨膨脹、利率波動以及整體經濟現有及預期的增長水平，亦可能對標的的估值產生影響。

技術變革

技術進步速度的變化、任何特定技術對目標公司及該等投資產生影響的傾向，以及技術進步目前及未來對目標公司及該等投資產生影響的程度，均可能

擾亂其吸引力、競爭力、效率，及／或間接影響被視為其替代或互補的相關產品與服務，從而影響標的的價值。

環境因素

自然環境中的各種現象可能嚴重影響標的所處經濟體系中的生產要素與需求因素。自然災害的發生、資源枯竭以及氣候條件的變化，一方面可能影響供給側資源可得性及投入要素價格，另一方面可能影響市場准入以及終端用戶對標的的相關產品與服務的偏好。

另一方面，隨著環境監管日益嚴格，以及消費者對可持續材料與產品的偏好不斷增長，缺乏應對氣候變化及自然資源枯竭的綠色協議，可能對公司業績產生預財務影響，從長遠來看會抑制價值創造。

社會與政治因素考量

圍繞標的的各種政治與社會現象可能發生變化，進而影響吾等的估值意見。涵蓋大眾認知與偏好的社會因素可能出現波動，使標的的吸引力有所增減，從而使其價值相應升高或降低。鑑於社會對公平貿易及人權議題的意識日益提升，企業預期將以更開放、更透明的方式與其利益相關方溝通如何處理社會因素，包括公平定價實踐、安全工作環境、健康保障、多元化與包容性等。否則，企業可能難以留住客戶並吸引人才，而客戶與人才正是可持續創造投資回報的關鍵資產。

治理因素考量

國際或國家層面的政策及／或法律法規變動，可能改變現有權利與義務，從而直接或間接影響標的。更為重要的是，建立能夠應對不可預見挑戰的公司治理架構，對於維持財務表現、避免因監管機構罰款而產生或有負債至關重要。若缺乏良好的公司治理與管理，企業將難以在可接受的風險水平下持續業務增長，這進而會影響標的的估值。

估值意見

基於本報告所述之調查與分析結果，吾等認為，目標公司(包括其於該等投資的權益)於估值日期之100%股權的市場價值合理估計為：名義價值。(本次估值並未考慮因賬面值與評估值之間的差異而可能確認之遞延稅項負債。)

限制條件

本報告及估值意見受限於本報告所載之限制條件。

此 致

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

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

執行董事
陳銘傑
謹啟

二〇二六年五月二十六日

附註：陳銘傑先生為香港會計師公會及澳大利亞會計師公會之資深會員。彼亦為皇家特許測量師學會之資深會員。彼為國際認證評估專家以及新加坡特許估值師及評估師。彼監督仲量聯行之業務估值服務，並於會計、審計、企業諮詢及估值方面擁有逾20年經驗。彼曾為中國、香港、新加坡及美國境內不同行業之眾多已上市及現正上市公司提供廣泛估值服務。

限制條件

1. 吾等在編製本報告時依賴客戶／目標公司及／或其代表向吾等所提供財務資料、預測、假設及其他數據的準確性、完整性及合理性。吾等並無進行任何審計性質的工作，亦毋須發表審計或可行性意見。吾等對相關資料的準確性概不負責。吾等的報告用作客戶／目標公司為達致其估值結論所作分析的一部分。由於上述原因，標的所得出價值的最終責任完全由客戶承擔。
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，且財務資料及預測真實而公平反映情況，並根據有關準則及公司條例而編製。
3. 公開信息及行業和統計資料乃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. 客戶／目標公司的董事會及管理層已審閱本報告，並同意及確認有關基準、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. 吾等不會就超出估值師能力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. 本報告的使用及／或有效性須受仲量聯行與客戶之間的服務協議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標的的特徵及完整的任何必需時間內，持續進行審慎及有效管理政策。

9. 吾等假設並無隱瞞或與審閱標的事項相關的意料之外的情況，而該等情況可能對所呈報的審閱結果產生不利影響。此外，吾等對估值日期後的市況、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，吾等概不就客戶／目標公司所預測的結果是否能達成提供保證；實際及預期結果的差異可能重大；而達致預測結果取決於管理層的行動、計劃及假設。
10. 本報告僅供內部使用而編製。未經吾等事先書面同意，報告不應以任何方式全部或部分在任何其他文件、通函或聲明內提述或引述，或分發全部或部分內容至或抄送至任何第三方。即使事先就此得到吾等的書面同意，吾等也不就本報告對任何第三方(吾等的客戶除外)負責。吾等的客戶應提醒任何將收到本報告的第三方且客戶將需要承擔因第三方使用本報告而產生的任何後果。吾等在任何情況下不對任何第三方負責。
11. 本報告乃客戶的機密，本報告所表達的估值計算僅於估值日期就仲量聯行與客戶之間的服務協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. 倘對標的擁有權益的各人士向吾等作出任何特別及明確聲明，吾等有權倚賴該聲明而毋須對該聲明的準確性開展進一步調查。
13. 客戶／目標公司同意彌償及確使吾等及吾等的員工免受因是次委聘而可能面臨之任何及全部損失、申索、法律行動、損害、開支或負債，包括合理律師費。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成果部分而獲支付的費用為限。即使已獲告知可能出現下述情況，吾等概不會就任何相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於失去的溢利、機會成本等)承擔任何責任。
14. 吾等並非環境、結構或工程顧問或核數師，且吾等概不對任何相關實際或潛在責任負責，吾等鼓勵就其對資產價值的影響取得專業評估。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. 此估值部分以客戶／目標公司的管理層及／或其代表提供的過往財務資料及未來預測為依據。吾等已假設所提供資料的準確性及合理性並於吾等的估值計算中於相當程度上依賴有關資料。由於預測與未來有關，預測與實際結果通常會出現差異，且於若干情況下，該等差異或會屬重大。因此，倘任何上述資料須予調整，得出的價值或會顯著不同。
16. 本報告及其內達致的估值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，作者不擬以任何方式將報告及估值結論作為投資意見或融資或交易參考，而任何報告讀者不應以任何方式將其詮釋為投資意見或融資或交易參考。估值結論考慮來自客戶／目標公司及其他來源的資料。涉及標的的實際交易可能以較高或較低價值達成，視乎該項交易的情況，以及買方及賣方當時的知識及積極性而定。交易金額無需與本報告所估計的結果接近。
17. 客戶／目標公司的董事會、管理層、員工及代表已向吾等確認，彼等在本估值或計算過程中均獨立於仲量聯行。倘存在可能影響吾等工作獨立性的任何利益衝突或潛在獨立性問題，客戶／目標公司及／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的事實。
- 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金額、取得規定結果、隨後發生事件或報告預先釐定的價值或有利於客戶的估值方向。
- 分析、意見及結論乃根據國際估值準則理事會頒佈的《國際估值準則》而得出，本報告亦據此編製。
- 下列人士為編製本報告提供專業協助。

執行董事
陳銘傑

高級董事
何展偉

高級分析師
Alice H. T. Zhong

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對醫療保健知識產權於二〇二六年三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

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

敬啟者：

吾等遵照越秀地產股份有限公司(「貴公司」或「客戶」)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屬於廣州越創智數信息科技有限公司(或「賣方」)的無形資產於二〇二六年三月三十一日(「估值日期」)之市值發表獨立意見的估值。以下報告的編製日期為二〇二六年五月二十六日(「報告日期」)。

估值目的

本報告(「本報告」)之目的在於供客戶內部參考及載入其公開文件中。

估值基礎

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

意見基礎

吾等已根據國際估值準則理事會(「國際估值準則理事會」)頒佈的《國際估值準則》進行估值。吾等已規劃及實施估值，以取得吾等認為必要的一切資料

及詮釋，向吾等提供吾等對標的資產發表意見的充足憑證。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

本次估值工作的對象為一組無形資產組合，當中包括一套專門為支援安老院舍管理及提供全面養老服務而開發的軟件應用程序，主要包含如下項：

1. 越秀機構養老管理系統，為「標的1」，
2. 越秀地產醫院信息系統，為「標的2」，及
3. 越秀康養客戶端管理平台，為「標的3」。

該等軟件解決方案(統稱為「該等標的」或「該等無形資產」)乃專為養老服務的營運及管理而設計。於估值日期，該等無形資產由賣方持有，並擬轉讓予康養產業投資控股有限公司(貴公司的附屬公司，其主要業務為醫療、護理及養老行業的投資、營運及管理)。

該等標的的開發成本詳情概述如下：

項目	合約日期	完成日期	歷史成本 (人民幣千元)
越秀機構養老管理系統，為「標的1」			
三期信息化服務合約 (合約編號：GH-2019-010744)	二〇一九年 十二月	二〇二〇年 十月三十一日	1,495
二〇二〇年補充開發服務合約 (合約編號：GH-2020-018032)	二〇二〇年 十二月	二〇二一年 八月三十一日	1,792
二〇二一年補充開發服務合約 (合約編號：GH-2021-017195)	二〇二一年 十一月	二〇二二年 五月三十一日	1,792
二〇二二年補充開發服務合約 (合約編號：GH-2022-013206)	二〇二二年 十月	二〇二二年 十月三十一日	1,344
二〇二三年補充開發服務合約 (合約編號：GH-2023-014291)	二〇二三年 九月	二〇二四年 一月三十一日	654
標的1的歷史成本			7,079

項目	合約日期	完成日期	歷史成本 (人民幣千元)
越秀地產醫院信息系統，為「標的2」			
信息化項目服務合約 (合約編號：GH-2022-007540)	二〇二一年 十一月	二〇二五年 七月三十一日	1,413
標的2的歷史成本			1,413
越秀康養客戶端管理平台，為「標的3」			
應用開發服務合約 (合約編號：GH-2020-015747)	二〇二〇年 十一月	二〇二二年 四月三十日	613
二〇二一年補充開發服務合約 (合約編號：GH-2021-011238)	二〇二一年 八月	二〇二二年 四月三十日	1,415
二〇二二年補充開發服務合約 (合約編號：GH-2022-010591)	二〇二二年 六月	二〇二二年 十月三十一日	943
二〇二二年第二次補充開發服務合約 (合約編號：GH-2022-022026)	二〇二二年 十二月	二〇二五年 四月三十日	808
標的3的歷史成本			3,780
總計			12,272

於估值日期，該等標的已完成開發。

資料來源

本報告乃經考慮自 貴公司及其他公開來源獲得的所有相關資料後編製。所獲文件包括但不限於：

- 該等標的的背景資料；
- 有關該等標的的法律文件；及
- 該等標的的歷史財務資料，包括但不限於該等標的的核數師報告、該等標的的攤銷明細表。

吾等已與 貴公司進行訪談及討論。吾等於達致估值意見時在頗大程度上依賴獲提供之資料。吾等認為 貴公司所提供的資料屬合理可靠。此外，吾等亦採用多個資料來源進行研究，包括政府統計資料及其他刊物。

估值途徑和方法

於達致吾等的評估值時，吾等已考慮三種公認方法，即成本法、市場法及收益法。

市場法考慮近期支付的類似資產價格，並對市價進行調整，以反映經評估資產相對於市場可資比較資產的狀況及效用。若資產有一個已確立的二級市場，則可使用此方法進行估值。使用此方法的好處包括簡易、明確、快捷及所需主觀假設更少。由於使用公開可得輸入數據，因此於使用此方法時具備客觀性。然而，必須注意有關輸入數據中隱藏的假設，原因乃有關可資比較資產的價值本身包含固有假設。此外，可資比較資產亦難以覓得。再者，此方法完全依賴有效市場假說。

成本法考慮根據類似資產目前市價，重製或重置所評估資產至全新狀況的成本，並顧及因物理、功能或經濟方面的原因而產生的累計折舊或殘舊狀況。成本法一般為並無已知二級市場的資產提供最可靠的價值指標。儘管此方法簡單透明，惟其並未直接納入有關標的資產帶來的經濟利益資料。

收益法將預期的定期擁有權益轉換為價值指標。其所依據原則為知情買家不會為資產支付超過相等於預期未來利益(收益)現值的金額，該利益來自相同或擁有相若風險特徵性質極為相似的資產。此方法許可對未來利潤進行前瞻性估值，並預期未來現金流量的現值存在大量實證與理論依據。然而，此方法依賴諸多長期假設，結果可能非常受若干輸入數據影響。此情況亦僅呈現單一情景。

選擇估值途徑和方法

為選擇最合適的方法，吾等已考慮估值委聘目的及由此產生的價值基礎以及提供予吾等進行分析的資料是否可用及可靠。吾等亦已考慮該等無形資產的性質及情況的每一種方法的相對優勢及劣勢。

吾等認為，由於市場法需要可資比較資產的市場交易作為價值指標，惟我們並未識別到任何現有的可資比較市場交易，故市場法不適用於評估該等無形資產。其次，由於收益法需要無形資產的詳細資料及長期財務預測，而該等資料連同客觀證明文件及資料均無法獲得，故收益法亦不適用。另一方面，成本法側重於替代原則：審慎的買方為資產支付的價格不會超過重置其效用所需的成本。鑑於該等標的乃為支援內部業務營運而開發，吾等採用成本法釐定吾等對該等無形資產的估值意見。

本次估值採用成本法下的重置成本法釐定該等無形資產的市場價值，透過識別典型市場參與者為創造或取得功能相似且具有同等效用的資產而將發生的相關成本。重置成本乃基於與該等無形資產開發相關的歷史成本進行估算，並就實際項目開發期間與估值日期之間的價格水平變動以及折舊及陳舊過時進行調整。

假設

在本次估值中，對認為具有顯著敏感性影響的假設進行了評估，旨在為得出吾等評估值提供更準確及合理的基礎。在釐定該等標的的市場價值時已作出以下主要假設：

- 本次估值主要基於核數師報告等相關資料，以及 貴公司就該等標的的開發所投入的實際成本向吾等提供的資料。吾等已假設所提供資料乃在合理的基礎上編製；
- 吾等假設，為維持所估值資產的特徵及完整，將會在任何被認為必要的期間內持續推行審慎及有效的管理政策；
- 現有的政治、法律、技術、財政或經濟狀況不會發生可能對該等標的的使用造成不利影響的重大變動。

估值輸入數據

重置成本

重置成本乃根據 貴公司就開發該等無形資產所告知的歷史成本進行估算，並隨後根據實際項目開發期間與估值日期之間的物價水平變動作出調整。參考核數師報告所示歷史記錄及 貴公司提供的資料，吾等乃按照同比中國居民消費價格指數(CPI)調整價格水平，以估算重置成本，具體如下：

	實際成本 (人民幣元)	通脹係數	經調整 重置成本 (人民幣元)
越秀機構養老管理系統，為「標的1」			
二〇二〇年度	1,495,330	1.04	1,557,487
二〇二一年度	1,792,453	1.03	1,850,307
二〇二二年度	3,136,792	1.01	3,174,547
二〇二四年度	653,976	1.01	659,208
標的1總計	7,078,552		7,241,549
越秀地產醫院信息系統，為「標的2」			
二〇二五年度	1,412,920	1.00	1,412,920
標的2總計	1,412,920	1.00	1,412,920
越秀康養客戶端管理平台， 為「標的3」			
二〇二二年度	2,971,698	1.01	3,007,465
二〇二五年度	808,491	1.00	808,491
標的3總計	3,780,189		3,815,956
總計			12,470,426

利息支出

利息支出代表開發該等無形資產所需總支出在開發期間的機會成本。根據進行系統開發活動的營運地區，相關利息支出乃參考全國銀行間同業拆借中心公佈的相應期間貸款市場報價利率(LPR)計算，適用利率介乎3.00%至3.50%之間。

折舊及陳舊

參考核數師報告的歷史記錄及 貴公司提供的資料，假設該等無形資產的預計可使用年限為10年。吾等隨後採用直線法估算折舊費用，具體如下：

完成日期	經調整 重置成本 (包含利息) (人民幣元)	折舊率	折舊費用 (人民幣元)
越秀機構養老管理系統，為「標的1」			
二〇二〇年十月三十一日	1,696,687	55%	933,178
二〇二一年八月三十一日	1,990,622	47%	928,957
二〇二二年五月三十一日	1,929,482	39%	755,714
二〇二二年十月三十一日	1,437,900	35%	503,265
二〇二四年一月三十一日	683,311	23%	153,745
標的1總計	7,738,002		3,274,858
越秀地產醫院信息系統，為「標的2」			
二〇二五年七月三十一日	1,430,140	8%	107,261
標的2總計	1,430,140		107,261
越秀康養客戶端管理平台， 為「標的3」			
二〇二二年四月三十日	660,926	40%	264,371
二〇二二年四月三十日	1,525,215	40%	610,086
二〇二二年十月三十一日	1,009,052	35%	353,168
二〇二五年四月三十日	821,629	10%	82,163
標的3總計	4,016,822		1,309,788

估值結果的計算

該等無形資產於估值日期的市場價值計算如下：

越秀機構養老管理系統	
總重置成本	7,738,002
減：折舊費用	3,274,858
市場價值(人民幣元)	<u>4,463,143</u>
越秀地產醫院信息系統	
總重置成本	1,430,140
減：折舊費用	107,261
市場價值(人民幣元)	<u>1,322,880</u>
越秀康養客戶端管理平台	
總重置成本	4,016,822
減：折舊費用	1,309,788
市場價值(人民幣元)	<u>2,707,034</u>
市場價值總額(約整至千位)	<u><u>8,493,000</u></u>

估值說明

總體而言，吾等於估值日期對該等標的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該等資產的性質。

估值結論乃按照公認的估值程序及慣例作出，而有關程序及慣例在較大程度上依賴多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。此外，儘管吾等認為該等事項的假設及考慮因素屬合理，惟其本質上受到重大業務、經濟及競爭不確定因素以及或然事件之影響，其中不少超出貴公司及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司之控制範圍。

吾等無意就任何需要法律或其他專業知識或技能(超出估值師慣常採用之範疇)的事項發表意見。吾等之結論乃假設目標公司於任何合理且必要之期間內持續推行審慎管理，以維護所估值資產之特徵與完整。

本報告附帶吾等所附之限制條件，並受其約束。

獨立性聲明

吾等確認，就吾等所深知及確信，吾等獨立於 貴公司及目標公司，且並無違反吾等專業會員資格所規定的任何獨立性要求。吾等的酬金並非取決於吾等之估值結論。

風險因素

微觀經濟與宏觀經濟考量

該等標的可能直接或間接受到其相關投入要素及／或所生產商品與服務之供需特徵及不斷變化的力量的影響。此類市場力量會影響該等標的現金流入與流出之間的差額幅度，進而影響其價值。競爭程度或進入壁壘的變化是供給變動的主要驅動力，而消費偏好、收入水平或替代品的可得性則是需求變動的主要驅動力。宏觀經濟環境，包括通貨膨脹、利率波動以及整體經濟現有及預期的增長水平，亦可能對該等標的的估值產生影響。

技術變革

技術進步速度的變化、任何特定技術對該等標的產生影響的傾向，以及技術進步目前及未來對該等標的產生影響的程度，均可能擾亂其吸引力、競爭力、效率，及／或間接影響被視為其替代或互補的相關產品與服務，從而影響該等標的的價值。

環境因素

物理環境中的各種現象可能嚴重影響該等標的所處經濟體系中的生產要素與需求因素。自然災害的發生、資源枯竭以及氣候條件的變化，一方面可能影響供給側資源可得性及投入要素價格，另一方面可能影響市場准入以及終端用戶對該等標的的相關產品與服務的偏好。

另一方面，隨著環境監管日益嚴格，以及消費者對可持續材料與產品的偏好不斷增長，缺乏應對氣候變化及自然資源枯竭的綠色協議，可能對公司業績產生預財務影響，從長遠來看會抑制價值創造。

社會與政治因素考量

圍繞該等標的的各種政治與社會現象可能發生變化，進而影響吾等的估值意見。涵蓋大眾認知與偏好的社會因素可能出現波動，使該等標的的吸引力有所增減，從而使其價值相應升高或降低。鑑於社會對公平貿易及人權議題的意識日益提升，企業預期將以更開放、更透明的方式與其利益相關方溝通如何處

理社會因素，包括公平定價實踐、安全工作環境、健康保障、多元化與包容性等。否則，企業可能難以留住客戶並吸引人才，而客戶與人才正是可持續創造投資回報的關鍵資產。

治理因素考量

國際或國家層面的政策及／或法律法規變動，可能改變現有權利與義務，從而直接或間接影響該等標的。更為重要的是，建立能夠應對不可預見挑戰的公司治理架構，對於維持財務表現、避免因監管機構罰款而產生或有負債至關重要。若缺乏良好的公司治理與管理，企業將難以在可接受的風險水平下持續業務增長，這進而會影響該等標的的估值。

估值意見

基於本報告所述之調查與分析結果，吾等認為，該等無形資產於估值日期的市場價值為人民幣8,493,000元。

限制條件

本報告及估值意見受限於本報告所載之限制條件。

此 致

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

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

執行董事
陳銘傑
謹啟

二〇二六年五月二十六日

附註：陳銘傑先生為香港會計師公會及澳大利亞會計師公會之資深會員。彼亦為皇家特許測量師學會之資深會員。彼為國際認證評估專家以及新加坡特許估值師及評估師。彼監督仲量聯行之業務估值服務，並於會計、審計、企業諮詢及估值方面擁有逾20年經驗。彼曾為中國、香港、新加坡及美國境內不同行業之眾多已上市及現正上市公司提供廣泛估值服務。

限制條件

1. 吾等在編製本報告時依賴客戶／ 貴公司及／或其代表向吾等所提供財務資料、預測、假設及其他數據的準確性、完整性及合理性。吾等並無進行任何審計性質的工作，亦毋須發表審計或可行性意見。吾等對相關資料的準確性概不負責。吾等的報告用作客戶／ 貴公司為達致其估值結論所作分析的一部分。由於上述原因，標的所得出價值的最終責任完全由客戶承擔。
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，且財務資料及預測真實而公平反映情況，並根據有關準則及公司條例而編製。
3. 公開信息及行業和統計資料乃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. 客戶／ 貴公司的董事會及管理層已審閱本報告，並同意及確認有關基準、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. 吾等不會就超出估值師能力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. 本報告的使用及／或有效性須受仲量聯行與客戶之間的服務協議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標的的特徵及完整的任何必需時間內，持續進行審慎及有效管理政策。

9. 吾等假設並無隱瞞或與審閱標的事項相關的意料之外的情況，而該等情況可能對所呈報的審閱結果產生不利影響。此外，吾等對估值日期後的市況、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，吾等概不就客戶／貴公司所預測的結果是否能達成提供保證；實際及預期結果的差異可能重大；而達致預測結果取決於管理層的行動、計劃及假設。
10. 本報告僅供內部使用而編製。未經吾等事先書面同意，報告不應以任何方式全部或部分在任何其他文件、通函或聲明內提述或引述，或分發全部或部分內容至或抄送至任何第三方。即使事先就此得到吾等的書面同意，吾等也不就本報告對任何第三方(吾等的客戶除外)負責。吾等的客戶應提醒任何將收到本報告的第三方且客戶將需要承擔因第三方使用本報告而產生的任何後果。吾等在任何情況下不對任何第三方負責。
11. 本報告乃客戶的機密，本報告所表達的估值計算僅於估值日期就仲量聯行與客戶之間的服務協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. 倘對標的擁有權益的各人士向吾等作出任何特別及明確聲明，吾等有權倚賴該聲明而毋須對該聲明的準確性開展進一步調查。
13. 客戶／貴公司同意彌償及確使吾等及吾等的員工免受因是次委聘而可能面臨之任何及全部損失、申索、法律行動、損害、開支或負債，包括合理律師費。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成果部分而獲支付的費用為限。即使已獲告知可能出現下述情況，吾等概不會就任何相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於失去的溢利、機會成本等)承擔任何責任。
14. 吾等並非環境、結構或工程顧問或核數師，且吾等概不對任何相關實際或潛在責任負責，吾等鼓勵就其對資產價值的影響取得專業評估。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. 此估值部分以客戶／ 貴公司的管理層及／或其代表提供的過往財務資料及未來預測為依據。吾等已假設所提供資料的準確性及合理性並於吾等的估值計算中於相當程度上依賴有關資料。由於預測與未來有關，預測與實際結果通常會出現差異，且於若干情況下，該等差異或會屬重大。因此，倘任何上述資料須予調整，得出的價值或會顯著不同。
16. 本報告及其內達致的估值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，作者不擬以任何方式將報告及估值結論作為投資意見或融資或交易參考，而任何報告讀者不應以任何方式將其詮釋為投資意見或融資或交易參考。估值結論考慮來自客戶／ 貴公司及其他來源的資料。涉及標的的實際交易可能以較高或較低價值達成，視乎該項交易的情況，以及買方及賣方當時的知識及積極性而定。交易金額無需與本報告所估計的結果接近。
17. 客戶／ 貴公司的董事會、管理層、員工及代表已向吾等確認，彼等在本估值或計算過程中均獨立於仲量聯行。倘存在可能影響吾等工作獨立性的任何利益衝突或潛在獨立性問題，客戶／ 貴公司及／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的事實。
- 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金額、取得規定結果、隨後發生事件或報告預先釐定的價值或有利於客戶的估值方向。
- 分析、意見及結論乃根據國際估值準則理事會頒佈的《國際估值準則》而得出，本報告亦據此編製。
- 下列人士為編製本報告提供專業協助。

執行董事
陳銘傑

高級董事
何展偉

高級分析師
鍾慧婷

1 責任聲明

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

2 披露權益

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或其相聯法團(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(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須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有關條文該等董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉);(ii)須記入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)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉載列如下:

於本公司股份、相關股份及/或債權證的權益

董事姓名	身份	所持股份數目 (好倉)	於已發行股份
			總數中持股 概約百分比(%) <small>(附註3)</small>
林昭遠先生	實益擁有人	1,194,560	0.02968
朱輝松先生 <small>(附註1)</small>	實益擁有人/ 信託受益人	270,627	0.00672
江国雄先生 <small>(附註2)</small>	實益擁有人/ 信託受益人	1,988,842	0.04941
劉艷女士	實益擁有人	3,400	0.00008
余立發先生	實益擁有人	600,000	0.01491
李家麟先生	實益擁有人	858,000	0.02131
劉漢銓先生	實益擁有人	1,258,712	0.03127

附註：

- (1) 朱輝松先生於270,627股股份中擁有權益，其中98,983股股份由其作為實益擁有人擁有，171,644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。
- (2) 江国雄先生於1,988,842股股份中擁有權益，其中1,780,393股股份由其作為實益擁有人擁有，208,449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。
- (3) 計算概約百分比時，乃採用於最後實際可行日期已發行股份總數4,025,392,913股股份作為基準。

於相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團 的名稱	身份	所持	於已發行
			股份數目 (好倉)	股份總數中 持股概約 百分比(%) ^(附註)
林昭遠先生	越秀交通基建 有限公司	實益擁有人	120	0.00001
劉艷女士	越秀交通基建 有限公司	實益擁有人	485	0.00003
劉漢銓先生	越秀交通基建 有限公司	實益擁有人	195,720	0.012

附註：計算概約百分比時，乃採用越秀交通基建有限公司於最後實際可行日期已發行股份總數1,673,162,295股股份作為基準。

除本附錄所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員概無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、相關股份或債權證中擁有或視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須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有關條文該等董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

於最後實際可行日期：(i)林昭遠先生為廣州越秀及越秀企業(集團)有限公司(「**越秀企業**」)的董事、副董事長兼總經理；(ii)賀玉平先生為廣州越秀及越秀企業的首席合規官；(iii)陳靜女士為廣州越秀及越秀企業的首席財務官，以及**Bosworth International Limited**(「**Bosworth**」)的董事；(iv)劉艷女士為廣州越秀及越秀企業的首席營運官；(v)蘇俊杰先生為廣州越秀一間間接附屬公司的董事長；及(vi)張貽兵先生為廣州地鐵集團有限公司(「**廣州地鐵**」)的副總經理。廣州越秀、越秀企業、**Bosworth**及廣州地鐵均為根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司及聯交所披露其於本公司股份或相關股份權益或淡倉的實體。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於本公司股份或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及聯交所披露的權益或淡倉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，概無董事自二〇二五年十二月三十一日(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，概無董事於任何由本集團任何成員公司所訂立並仍生效且對本集團業務有重大影響的合約或安排中擁有重大權益。

5 董事於競爭業務中的權益

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

6 重大不利變動

董事確認，本集團的財務或交易狀況自二〇二五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)起至最後實際可行日期(包括當日)以來並無任何重大不利變動。

7 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何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。

8 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) 南沙國際金融中心轉讓協議；
- (2) 雲谷產業園轉讓協議；
- (3) S1棟樓宇轉讓協議；
- (4) 智谷產業園轉讓協議；
- (5) 畢節酒店轉讓協議；
- (6) 康養轉讓協議；
- (7) 金旺投資有限公司及廣州華振科技服務有限公司(作為賣方)與廣州仁耀經濟資訊諮詢有限公司(作為買方)於二〇二四年十二月三日就出售廣州宏城發展有限公司的全部股權訂立的股權轉讓協議；
- (8) 廣州市佰城投資發展有限公司及廣州市土地開發中心(「廣州市土地開發中心」)於二〇二四年十一月十三日就有關廣州大幹圍地塊(定義見本公司日期為二〇二四年十一月十三日的公告)訂立的國有土地使用權收儲補償協議；

- (9) 廣州市土地開發中心、廣州市番禺區土地開發中心、廣州新秀房地產開發有限公司及廣州市城市建設開發有限公司(「廣州城建」)於二〇二四年九月二日就有關暨南大學北側地塊二土地訂立的國有土地使用權收儲補償協議；及
- (10) 廣州越秀華城房地產開發有限公司、廣州城建及廣州市土地開發中心就廣龍地塊(定義見本公司日期為二〇二四年十一月二十七日的通函)訂立並自二〇二四年八月三十日起生效的收回國有土地使用權補償協議。

9 專家資格及同意書

於本通函內提供意見或建議的專家的資格如下：

名稱	資格
仲量聯行企業評估諮詢有限公司	獨立估值師
新百利融資有限公司	一間根據證券及期貨條例獲發牌進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團

於最後實際可行日期，上述專家各自：

- (a) 已就刊發本通函發出書面同意書，同意以其現時所示格式及內容載入其意見函件及提述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書；
- (b) 概無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權或權利(不論是否可合法強制執行)以認購或可委派他人認購本集團任何成員公司的證券；及
- (c) 自二〇二五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來，概無於本集團任何成員公司收購或出售或租賃或於本集團任何成員公司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。

10 展示文件

下列文件將於本通函日期起計14日內刊載於聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>) 及本公司網站 (<http://www.yuexiuproperty.com>)。

- (a) 各份轉讓協議；
- (b) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，其全文載於本通函「獨立財務顧問函件」內；
- (c) 獨立估值師就該等物業、於目標公司股權及醫療保健知識產權的估值所編製的估值報告，載於本通函附錄二A、附錄二B及附錄二C；及
- (d) 本附錄三「專家資格及同意書」一節所提述的書面同意書。

11 其他事項

- (a) 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。
- (b) 本公司的股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，其位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (c) 本公司的公司秘書為余達峯先生，香港高等法院律師。
- (d) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。



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

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

股東大會通告

茲通告越秀地產股份有限公司(「本公司」)謹訂於二〇二六年六月十五日(星期一)上午十一時正(或於實際可行情況下緊隨於同一日期上午十時十五分於同一地點舉行之本公司股東週年大會或其任何延會結束後盡快)假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層宴會廳1-4舉行股東大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案。於本股東特別大會通告中未明確定義的字詞及詞句與日期為二〇二六年五月二十六日的本公司通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准南沙國際金融中心轉讓協議、雲谷產業園轉讓協議、S1棟樓宇轉讓協議、智谷產業園轉讓協議、畢節酒店轉讓協議及康養轉讓協議及其項下擬進行的交易(即出售事項)的完成，其詳情載於通函，並按南沙國際金融中心轉讓協議、雲谷產業園轉讓協議、S1棟樓宇轉讓協議、智谷產業園轉讓協議、畢節酒店轉讓協議及康養轉讓協議所載條款及條件執行；及
- (b) 謹此授權任何一名董事為及代表本公司完成及作出該董事或(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)，以落實南沙國際金融中心轉讓協議、雲谷產業園轉讓協議、S1棟樓宇轉讓協議、智谷產業園轉讓協議、畢節酒店轉讓協議及康養轉讓協議及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的條款。」

承董事會命
越秀地產股份有限公司
公司秘書
余達峯

香港，二〇二六年五月二十六日

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) 凡有權出席股東特別大會及於股東特別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) 代表委任表格連同經簽立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文件副本，必須於股東特別大會或其任何續會或延會的指定舉行時間48小時前送達本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。
- (3) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會或延會(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。
- (4) 倘屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名聯名持有人均有權親身或委派代表就該等股份於股東特別大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則就有關股份在本公司股東名冊排名首位的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。
- (5) 本公司將於二〇二六年六月十日(星期三)至二〇二六年六月十五日(星期一)(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。為確定股東參加股東特別大會的資格，所有已填妥的過戶登記表並附上相關股票必須於二〇二六年六月九日(星期二)下午四時三十分前交回本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓)以作登記。股東特別大會記錄日期將為二〇二六年六月十五日(星期一)。
- (6) 為免生疑問，除本公司另有公告外，即使本公司股東週年大會出現任何延期，本公司股東大會亦將於本公司股東大會通告中指定的時間及地點舉行。
- (7) 本通告所載的普通決議案將以投票方式表決。
- (8) 本通告中所提述的日期及時間為香港日期及時間。

於本通告日期，董事會成員包括：

執行董事： 林昭遠(董事長)、朱輝松、江国雄、賀玉平、陳靜及劉艷

非執行董事： 張貽兵及蘇俊杰

獨立非執行董事： 余立發、李家麟、劉漢銓及張建生