

此 乃 要 件 請 即 處 理

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

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

本通函僅供說明之用，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。

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



- (1) 有關出售於廣州擁有一處商業物業的目標公司100%股權的主要交易；
- (2) 修訂遞延基金單位安排；
- (3) 股東大會通告；及
- (4) 股東登記冊暫停辦理過戶登記

本公司將於二〇二一年十二月六日上午九時三十分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號舉行股東大會(定義見本通函)，大會通告載於本通函第GM-1至GM-2頁。無論閣下能否出席股東大會，務請閣下按照股東大會適用之代表委任表格上印備的指示填妥及簽署表格，並盡快交回本公司股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，惟無論如何最遲須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於48小時前交回。鑒於新型冠狀病毒病(COVID-19)產生的持續性風險，請參閱本通函第ii頁有關本公司將於股東大會上採取的預防措施，包括：

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

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

目 錄

股東大會的預防措施	ii
時間表	iii
釋義	1
董事會函件	15
附錄一 – 本集團財務資料	I-1
附錄二 A – 該物業估值報告	IIA-1
附錄二 B – 目標公司 100% 股權的估值報告	IIB-1
附錄三 – 一般資料	III-1
股東大會通告	GM-1

股東大會的預防措施

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

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

本公司將繼續監察COVID-19疫情之發展，並可能採取其他措施。

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

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

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

時間表

收購事項及股東大會的預期時間表

寄發股東大會通函及股東大會通告 二〇二一年十一月十三日

遞交股份過戶文件以享有出席股東大會

並於會上投票的權利的最後時限 二〇二一年十一月三十日(星期二)

股東大會 二〇二一年十二月六日(星期一)上午九時三十分

公佈股東大會的投票結果 二〇二一年十二月六日(星期一)

附註：

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

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「二〇一二年通函」	指	越秀房產基金向基金單位持有人發出的日期為二〇一二年六月三十日的通函，內容有關(其中包括)收購廣州國金中心
「二〇二一年遞延基金單位」	指	越秀房產基金將於二〇二一年十二月三十一日根據債項協議向本公司(或其代名人)發行的遞延基金單位，以結算廣州國金中心代價的餘額，詳述於二〇一二年通函
「收購契約」	指	買方、賣方及本公司就收購事項訂立日期為二〇二一年十月二十四日的契約
「額外企業所得稅預扣款項」	指	具有「企業所得稅獨立賬戶」一段賦予該詞的涵義
「協定出售金額」	指	具有「代價、付款條款及出售代價的釐定基準」一段賦予該詞的涵義
「公告」	指	本公司日期為二〇二一年十月二十四日的公告，內容有關(1)出售於廣州擁有一處商業物業的目標公司100%股權及(2)遞延基金單位安排修訂
「評估值」	指	獨立物業估值師所評估該物業於二〇二一年八月三十一日的價值人民幣80.30億元
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業的任何日子(不包括星期六、星期日、公眾假期及於上午九時正至下午五時正任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號的日子)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，一間根據香港法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00123)

釋 義

「本公司權益基金單位」	指	根據供股就本公司所持有的基金單位而向其暫定配發的477,213,797個供股基金單位
「完成日期」	指	出售完成發生的日期
「完成報表」	指	目標集團於完成日期營業結束時的合併財務狀況表及合併全面收益表，將由買方編製及寄發以及由賣方、買方及管理人於賣方收到後兩日內協定；倘未能達成有關協定，則由羅兵咸永道會計師事務所或由賣方或買方委聘的其他核數師審核
「遞延境外還款金額」	指	具有「代價、付款條款及出售代價的釐定基準」一段賦予該詞的涵義
「遞延基金單位」	指	越秀房產基金將向本公司(或其代名人)發行的遞延基金單位，以結算廣州國金中心代價的餘額，詳述於二〇一二年通函
「遞延基金單位調整事件」	指	導致遞延基金單位發行價根據債項協議予以調整的事件，即基金單位合併、拆細或重新分類及以高於有關市場價格10%的折讓供股發行基金單位或其他證券(包括公開發售及購股權)
「遞延基金單位安排」	指	具有「遞延基金單位安排修訂」一段賦予該詞的涵義
「遞延基金單位安排修訂」	指	修訂有關債項協議項下將予發行的遞延基金單位數目相關機制，更多詳情載於「遞延基金單位安排修訂」一段
「遞延基金單位發行日期」	指	發行遞延基金單位的各個日期，即二〇一六年十二月三十一日起各年的十二月三十一日，直至遞延基金單位悉數獲發行

釋 義

「遞延基金單位發行價」	指	即4.00港元，可就導致遞延基金單位發行價根據債項協議予以調整的事件(即基金單位合併、拆細或重新分類及以高於10%的折讓供股發行基金單位或其他證券(包括公開發售及購股權))而予以調整
「遞延基金單位發行價調整」	指	調整於供股完成後將予發行的遞延基金單位及供股相關的遞延基金單位發行價，更多詳情載於「調整遞延基金單位發行價」一段
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	該物業的賣方擬透過買方根據收購契約透過出售銷售股份出售予越秀房產基金
「出售完成」	指	根據收購契約完成出售事項
「出售條件」	指	具有「收購契約項下的先決條件」一段賦予該詞的涵義
「出售代價」	指	具有「代價、付款條款及出售代價的釐定基準」一段賦予該詞的涵義
「越龍」	指	越龍控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島業務公司，乃由本公司直接全資擁有及為越秀房產基金持有約35.09%已發行基金單位的重大基金單位持有人(定義見房託基金守則)
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「企業所得稅獨立賬戶」	指	具有「企業所得稅獨立賬戶」一段賦予該詞的涵義
「企業所得稅預扣款項」	指	人民幣10,000,000元
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何授權代表
「廣州城建開發」	指	廣州市城市建設開發有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為該物業的原開發商及本公司擁有95%權益的附屬公司

釋 義

「普通合夥人」	指	廣州駿盛經濟信息諮詢有限公司，一間於中國註冊成立的公司，由有限合夥人全資擁有
「股東大會」	指	將予召開的股東大會，以審議並酌情通過有關出售事項(包括批准收購契約及遞延基金單位安排修訂)的相關決議案
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州國金中心」	指	廣州國際金融中心，位於中國廣東省廣州市天河區珠江西路5號
「廣州國金中心代價」	指	就越秀房產基金收購廣州國金中心而應付本公司的代價
「廣州地鐵」	指	廣州地鐵集團有限公司，為中國廣州市人民政府的直接全資附屬公司
「廣州越秀」	指	廣州越秀集團股份有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司及由中國廣州市人民政府擁有多數股權
「香港銀行同業拆息」	指	銀行在香港銀行同業市場就介乎隔夜至一年特定期間提供的港元貸款利率
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「債項協議」	指	本公司(作為轉讓人)、信託人(作為受讓人，代表越秀房產基金及按管理人指示行事)與管理人於二〇一二年五月二十八日訂立的債項協議(經補充債項協議修訂及補充)
「獨立物業估值師」	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司

釋 義

「獨立股東」	指	股東，惟：(i) 除股東的權益外，於出售事項及／或遞延基金單位安排修訂中擁有重大權益的任何股東；及(ii) (i) 項中所述有關股東的任何緊密聯繫人則除外
「初步付款」	指	具有「代價、付款條款及出售代價的釐定基準」一段賦予該詞的涵義
「公司間應付款項」	指	境外應付款項及境內應付款項的統稱
「中間實體」	指	有限合夥人、普通合夥人及有限責任合夥企業以及於反向併購完成前中國中間公司的統稱
「不可撤回承諾」	指	越秀及本公司向管理人作出的日期為二〇二一年十月二十四日的不可撤回承諾，據此，越秀及本公司各自承諾(其中包括)維持其各自目前的實益基金單位持有量分別為71,261,585個及1,289,767,022個基金單位，直至供股記錄日期(包括當日)，並接納及支付或促使接納及支付彼等各自獲暫定配發的越秀權益基金單位及本公司權益基金單位
「最後實際可行日期」	指	二〇二一年十一月十日，即本通函付印前確定當中資料的最後實際可行日期
「有限責任合夥企業」	指	廣州滙盛實業投資合夥企業(有限合夥)，根據普通合夥人與有限合夥人所訂立日期為二〇二一年七月一日的有限責任合夥協議並根據中國法律成立的有限責任合夥企業
「有限合夥人」	指	駿邦(中國)有限公司，一間於香港註冊成立的公司及於最後實際可行日期由本公司間接全資擁有
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「管理人」	指	越秀房託資產管理有限公司(以其作為越秀房產基金管理人的身份)，一間根據香港法例註冊成立的公司及於最後實際可行日期由本公司全資擁有
「管理人費用基金單位」	指	不時向管理人發行的基金單位以彌補全部或部分管理人費用
「最高未獲接納 供股基金單位」	指	未獲接納供股基金單位的最高數目，為730,822,457個供股基金單位，即供股基金單位總數減本公司權益基金單位及越秀權益基金單位之和，且假設於供股記錄日期或之前基金單位數目並無變動
「新銀行融資」	指	於二〇二一年十月十九日，管理人與貸款銀行就提供金額為不超過4,600百萬港元的港元計值無抵押定期貸款融資訂立承諾函
「境外應付款項」	指	緊接出售完成前有限合夥人欠付本公司的款項，預期約為人民幣7,000,000,000元
「境外還款額」	指	具有「代價、付款條款及出售代價的釐定基準」一段賦予該詞的涵義
「一次性費用及支出」	指	就出售事項應支付的費用及支出總額，包括信託人為承擔其與出售事項有關的職責應支付的一次性額外費用、諮詢費用、專業費用及出售事項附帶的開支，惟不包括因供股產生的開支，估計約為人民幣64.5百萬元
「境內應付款項」	指	普通合夥人欠付本公司附屬公司廣州宏城發展有限公司的款項，於緊接出售完成前預計約為人民幣800,000,000元
「境內還款額」	指	具有「代價、付款條款及出售代價的釐定基準」一段賦予該詞的涵義

釋 義

「承配人」	指	由配售代理及／或其分配售代理促成，以根據配售協議認購任何配售基金單位之任何個人、公司、機構投資者或其他投資者（其本身及其最終實益擁有人不得為越秀一致行動集團或其成員公司的一致行動人士，而須為越秀房產基金或管理人的配售獨立第三方）
「配售代理」	指	星展亞洲融資有限公司、中銀國際亞洲有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、海通國際證券有限公司及越秀證券有限公司，各自為管理人委任的一名配售代理，以根據上市規則第7.21(1)(b)條配售涉及配售代理根據越秀房產基金的義務按配售協議盡最大努力配售未獲認購供股基金單位（如有）的安排項下的任何配售基金單位
「配售協議」	指	管理人與配售代理訂立的日期為二〇二一年十月二十四日的配售協議，內容有關配售配售基金單位
「配售獨立第三方」	指	根據房託基金守則及上市規則（根據房託基金守則適當修訂），就越秀房產基金董事作出一切合理查詢後所知，並非越秀房產基金的關連人士，且為越秀房產基金及其關連人士的獨立第三方的任何人士或公司及其各自的最終實益擁有人
「配售基金單位」	指	未獲認購供股基金單位、越秀房產基金尚未出售以未繳股款形式暫時配發予供股不合資格基金單位持有人的供股基金單位及／或供股基金單位的未售出部分
「中國」	指	中華人民共和國，但就本通函而言不包括香港、台灣及澳門特別行政區

釋 義

「中國中間公司」	指	廣州領盛經濟信息諮詢有限公司、廣州創盛經濟信息諮詢有限公司、廣州弘盛經濟信息諮詢有限公司及廣州凱盛經濟信息諮詢有限公司，均為於中國註冊成立的公司，於最後實際可行日期各自分別為一間項目公司的直接擁有人
「備考完成報表」	指	目標集團於完成日期營業時間結束時的備考財務狀況表，將由賣方於完成日期前至少四個營業日寄出
「項目公司」	指	廣州佳耀置業有限公司、廣州晉耀置業有限公司、廣州景耀置業有限公司及廣州譽耀置業有限公司(均為於中國註冊成立的公司及該物業的直接擁有人)的統稱
「該物業」	指	出售事項的標的物業，有關詳情載於「該物業及目標集團的資料」一段
「買方」	指	Yuexiu REIT 2018 Company Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島業務公司，為越秀房產基金全資擁有的特殊目的公司
「房產基金」	指	房地產投資信託基金
「房託基金守則」	指	證監會刊發之房地產投資信託基金守則，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修訂者為準
「房產基金關連租賃交易」	指	越秀房產基金集團成員公司與廣州越秀及其附屬公司及聯繫人(定義見房託基金守則)(為免生疑問，不包括越秀房產基金集團)訂立或將訂立的租賃及許可交易

釋 義

「房產基金的基金單位持有人特別大會」	指	就越秀房產基金為考慮並酌情批准需批准的房產基金交易事項而召開的越秀房產基金的基金單位持有人特別大會
「房產基金的獨立基金單位持有人」	指	(i) 就需批准的房產基金事項(清洗豁免除外)而言，除於相關決議案(與所有其他基金單位持有人的決議案不同)擁有重大權益外的基金單位持有人(定義見房託基金守則第8.7F及9.9(f)段)，且其有權於房產基金的基金單位持有人特別大會投票；及 (ii) 就清洗豁免及需批准的交易事項而言，除於清洗豁免、出售事項、配售協議及／或包銷協議以及其項下擬進行的交易擁有權益或參與其中的任何基金單位持有人外的基金單位持有人
「需批准的房產基金事項」	指	越秀租賃框架協議項下需批准的房產基金交易事項及房產基金關連租賃交易以及截至二〇二二年十二月三十一日及二〇二三年十二月三十一日止財政年度相關適用建議年度上限的統稱
「需批准的房產基金交易事項」	指	須於房產基金的房產基金獨立基金單位持有人特別大會上獲基金單位持有人批准的事宜如下：(a) 出售事項及收購契約項下擬進行之交易；(b) 訂立包銷協議及其項下擬進行之交易；(c) 訂立配售協議及其項下擬進行之交易；(d) 遞延基金單位安排修訂以及訂立第二份補充債項協議及其項下擬進行之交易；及(e) 清洗豁免
「有關市場價格」	指	具有「遞延基金單位安排修訂－調整遞延基金單位發行價」一段賦予該詞的涵義

釋 義

「重組」	指	於最後實際可行日期前，本公司就重組該物業持股架構所採取的若干步驟，具體步驟為：(a) 普通合夥人及有限合夥人成立有限責任合夥企業；(b) 註冊成立中國中間公司；及(c) 項目公司的全部股權悉數自廣州城建開發轉讓至中國中間公司
「還款額」	指	於完成日期，有限合夥人欠付本公司的境外應付款項及普通合夥人欠付廣州宏城發展有限公司的境內應付款項之未償還款項總額，於緊接出售完成前預計合共約為人民幣7,800,000,000元
「反向併購」	指	於二〇二一年九月十六日，中國中間公司與項目公司訂立併購協議，據此，雙方同意由項目公司吸收中國中間公司進行合併
「供股」	指	越秀房產基金擬按於供股記錄日期每持有一百(100)個現有基金單位獲發三十七(37)個供股基金單位的基準進行供股
「供股完成」	指	目前預計於二〇二二年一月二十六日(星期三)或前後完成供股
「供股不合資格基金單位持有人」	指	根據管理人法律顧問所提供的法律意見，管理人之董事會認為基於相關地區法律的法律限制或該地區有關監管當局或證券交易所的規定，不應當或不宜向其提供供股之基金單位持有人(於供股記錄日期根據基金單位持有人名冊所示，有關基金單位持有人註冊地址位於香港以外)
「供股發售通函」	指	將寄發予基金單位持有人的供股發售通函

釋 義

「供股發售通函寄發日期」	指	二〇二一年十二月十七日(星期五)(或管理人釐定的其他日期)，即寄發供股發售文件予供股合資格基金單位持有人(或寄發供股發售通函予供股不合資格基金單位持有人，僅供參考，視情況而定)的日期
「供股發售文件」	指	供股發售通函及供股暫定配額通知書之統稱
「供股合資格基金單位持有人」	指	於越秀房產基金的基金單位持有人名冊上登記的基金單位持有人及於供股記錄日期下午五時正通過由香港中央結算有限公司設立及運作的中央結算及交收系統持有基金單位的任何人士，除供股不合資格基金單位持有人外
「供股記錄日期」	指	二〇二一年十二月十六日(星期四)(或管理人可能釐定的相關其他日期)，即釐定基金單位持有人參與供股權利的參考日期
「供股認購價」	指	供股項下的每個供股基金單位 3.20 港元
「供股基金單位」	指	供股項下越秀房產基金將予配發及發行的新基金單位
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	目標公司所有已發行股份，即目標公司的全部股權
「第二份補充債項協議」	指	本公司(作為轉讓人)、信託人與管理人就遞延基金單位安排修訂訂立日期為二〇二一年十月二十四日之協議，惟須待(其中包括)批准有關事項的普通決議案獲通過後，方可作實
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例(經不時修訂)
「股東」	指	於本公司之股東名冊上登記為持有普通股之任何人士

釋 義

「股份代價」	指	具有「代價、付款條款及出售代價的釐定基準」一段賦予該詞的涵義
「特殊目的公司」	指	越秀房產基金根據房託基金守則及信託契約擁有及控制的特殊目的公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充債項協議」	指	信託人、管理人與本公司就(其中包括)修訂遞延基金單位發行價於二〇一二年六月二十七日訂立的補充協議
「收購守則」	指	證監會頒佈的香港公司收購及合併守則(經不時修訂)
「目標公司」	指	Gain Force Investments Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島業務公司，為項目公司的間接擁有人，而項目公司直接擁有該物業
「目標集團」	指	目標公司、中間實體及項目公司的統稱
「目標集團經調整資產淨值」	指	具有「代價、付款條款及出售代價的釐定基準」一段賦予該詞的涵義
「交易日」	指	聯交所於一般業務過程中開放進行證券買賣的日子
「經調整款項」	指	具有「代價、付款條款及出售代價的釐定基準」一段賦予該詞的涵義
「信託契約」	指	信託人與管理人所訂立日期為二〇〇五年十二月七日並構成越秀房產基金的信託契約，可不時修訂及補充
「信託人」	指	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司，作為越秀房產基金的信託人。於本通函內，對信託人的所有提述(視文義而定)均指代表越秀房產基金並按管理人指示行事的信託人

釋 義

「包銷商」	指	越秀企業(集團)有限公司，廣州越秀的全資附屬公司及本公司的控股公司
「包銷協議」	指	管理人與包銷商就供股於二〇二一年十月二十四日訂立之包銷協議
「基金單位」	指	越秀房產基金的一個不可分割基金單位
「基金單位持有人」	指	於越秀房產基金的基金單位持有人名冊上登記為持有基金單位的任何人士
「未獲認購供股基金單位」	指	未獲供股合資格基金單位持有人就供股以暫定配額通知書或未繳股款接權人或承讓人認購的供股基金單位
「賣方」	指	城市建設開發集團(中國)有限公司，一間在英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業公司及本公司的直接全資附屬公司，以及於最後實際可行日期，為目標集團的直接擁有人，而目標集團則間接擁有該物業
「清洗豁免」	指	執行人員根據收購守則規則26之豁免註釋1清洗豁免越秀及本公司因根據包銷協議承購及認購未獲接納供股基金單位而須對越秀及其一致行動人士尚未擁有或同意收購的越秀房產基金所有已發行基金單位及其他證券(如有)提出全面要約之責任
「越秀」	指	越秀企業(集團)有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，由廣州越秀全資擁有
「越秀權益基金單位」	指	將就其根據供股所持有的基金單位暫定配發予越秀的26,366,784個供股基金單位
「越秀證券」	指	越秀證券有限公司，根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的持牌法團，其日常業務過程包括證券配售及包銷

釋 義

「越秀一致行動集團」	指	根據收購守則，越秀及其一致行動人士，包括(但不限於)本公司(為免生疑問，不包括越秀房產基金集團、區海晶女士及李鋒先生(兩人各自分別因作為管理人執行董事及管理人非執行董事，根據收購守則項下「一致行動」定義之第(6)類假設被假定為與越秀一致行動之人士，直至供股完成))
「越秀租賃框架協議」	指	管理人(代表越秀房產基金集團)與廣州越秀所訂立日期為二〇二一年十月二十四日的框架協議，當中載列規管房產基金關連租賃交易(於二〇二二年一月一日至二〇二三年十二月三十一日期間已落實或將不時訂立或續約)的條款及條件以及定價政策
「越秀房產基金」	指	越秀房地產投資信託基金，一個以單位信託基金形式組成的根據證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃，須受不時適用的條件所規限(其基金單位於聯交所上市)及其所控制的公司，視乎文義所指而定
「越秀房產基金集團」	指	越秀房產基金及其附屬公司
「越秀地產代名人」	指	根據債項協議，本公司為持有(其中包括)遞延基金單位而指派的本公司全資附屬公司
「%」	指	百分比

僅供說明之用，於本通函中，人民幣按匯率1港元=人民幣0.8321元兌換為港元。



(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00123)

執行董事

林昭遠先生(董事長)

林峰先生

李鋒先生

陳靜女士

劉艷女士

註冊辦事處

香港灣仔

駱克道160號

越秀大廈

26樓

非執行董事

歐陽長城先生

獨立非執行董事

余立發先生

李家麟先生

劉漢銓先生

敬啟者：

- (1) 有關出售於廣州擁有一處商業物業的
目標公司100%股權的主要交易及
- (2) 修訂遞延基金單位安排

緒言

茲提述該公告。於二〇二一年十月二十四日，賣方(作為賣方)、買方(作為買方)及本公司(作為擔保人)訂立收購契約，據此，賣方同意透過出售銷售股份(相當於目標公司的全部股權)向買方出售該物業。目標公司透過中間實體間接持有項目公司100%權益，而項目公司為該物業相關土地使用權及所有權的登記合法業主。

該物業為國際甲級寫字樓，乃廣州十大摩天大樓之一及地處廣州珠江新城核心區的策略性位置的地標建築。有關該物業的進一步詳情載於本通函「該物業及目標集團的資料」。

董事會函件

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資料；(ii)獨立物業估值師對該物業及目標公司100%股權的估值報告；及(iii)股東大會通告。誠如公告所述，預期本通函將於二〇二一年十一月十二日或之前寄發予股東。然而，由於需要額外時間印發本通函，故本通函將於二〇二一年十一月十三日寄發予股東。

收購契約

收購契約的主要條款載列如下：

日期

二〇二一年十月二十四日

訂約方

賣方(作為賣方)、買方(作為買方)及本公司(作為擔保人)。

買方為越秀房產基金全資擁有的特殊目的公司。於最後實際可行日期，本公司間接擁有1,289,767,022個基金單位，相當於已發行基金單位的約38.7%。本公司亦擁有管理人的100%已發行股本。

據董事作出所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，信託人及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

出售銷售股份

根據收購契約：(i)賣方同意出售而買方同意收購銷售股份(相當於目標公司的全部股權)，目標公司透過中間實體間接持有項目公司100%權益，而項目公司為該物業相關土地使用權及現有所有權的登記合法業主；及(ii)買方同意償還或促使償還公司間應付款項。

代價、付款條款及出售代價的釐定基準

出售該物業的代價(「出售代價」)相當於(1)股份代價(就出售銷售股份而言)；及(2)還款額(即於出售完成時公司間應付款項的未償還部分)之總和。

「股份代價」須由買方支付予賣方，相當於(a)協定出售金額；及(b)完成報表所載目標集團經調整資產淨值之總和。

董事會函件

「協定出售金額」為人民幣7,800百萬元，乃經計及獨立物業估值師所評估於二〇二一年八月三十一日的評估值人民幣8,030百萬元後公平磋商釐定。協定出售金額較評估值折讓2.9%。

「目標集團經調整資產淨值」應等同於完成報表中所列示的出售完成時(i)目標集團的所有資產(不包括該物業及遞延資產)；減(ii)目標集團的所有負債(包括公司間應付款項，惟不包括重估該物業而產生的遞延稅項負債及就該物業作出的折舊撥備)。

為作說明之用，假定出售完成於二〇二一年八月三十一日(即獨立物業估值師所編製估值報告的日期)落實，則出售代價約為人民幣7,792,834,000元，即(i)股份代價總額人民幣2,364,000元(即(a)協定出售金額人民幣7,800百萬元；加(b)目標集團經調整資產淨值負人民幣7,797,636,000元(即目標集團所有資產(該物業及遞延資產除外)人民幣199,669,000元減目標集團所有負債(包括公司間應付款項惟不包括自該物業重新估值所產生遞延稅項負債及給予該物業的折舊撥備)人民幣7,997,305,000元))；及(ii)還款額約人民幣7,790,470,000元。

根據收購契約，出售代價須按以下方式以現金支付：

(A) 於出售完成時，買方須向賣方支付一筆款項，等同於：

- i. 「初步付款」中(1)協定出售金額人民幣7,800,000,000元；加／減(2)備考完成報表所載目標集團經調整資產淨值；減
- ii. 企業所得稅預扣款項人民幣10,000,000元及(如有)額外企業所得稅預扣款項，均由買方保留並存入企業所得稅獨立賬戶(詳情請參閱本通函「企業所得稅獨立賬戶」一段)；

(B) 於出售完成時，買方須促使以人民幣償還於完成日期境內應付款項的未償還部分(「境內還款額」)；

(C) 於出售完成時，買方須向本公司支付一筆款項，等同於完成日期境外應付款項的未償還部分(「境外還款額」)，惟前提是倘供股完成並未因出售完成而落實，一筆相當於50%境外還款額的金額須根據下文(D)段遞延並付予本公司(境外還款額的相關遞延部分即為「遞延境外還款額」)；

董事會函件

(D) 於供股完成後的十個營業日內(倘50%境外還款額根據上文(C)段遞延)，買方須清償或促使清償下列款項：

- i. 遞延境外還款額；加
- ii. 於自完成日期起計至支付相關款項日期為止，上文(D)(i)項下款項之利息按一個月香港銀行同業拆息加年利率1.2%計算；及

(E) 於協定或釐定完成報表後的十個營業日內(完成報表草擬本將根據目標集團於完成日期經羅兵咸永道會計師事務所審核的經審核賬目編製)：

- i. 倘目標集團經調整資產淨值(載列於完成報表)高於目標集團經調整資產淨值(載列於備考完成報表)，買方須向賣方支付差額，且不損害買方保留任何額外企業所得稅預扣款項並將其存入企業所得稅獨立賬戶(詳情請參閱本通函「企業所得稅獨立賬戶」一段)的權利；及
- ii. 倘目標集團經調整資產淨值(載列於完成報表)低於目標集團經調整資產淨值(載列於備考完成報表)，賣方須向買方支付差額；

而買方或賣方的相關應付差額即為「經調整款項」。

就上文第(B)及(C)段而言，境外應付款項及境內應付款項不得引致上文第(A)段下於完成日期的應付款項為負數。

企業所得稅獨立賬戶

於出售完成時，買方應支付或促使支付企業所得稅預扣款項以存入買方或越秀房產基金另一間附屬公司名下的獨立賬戶(「企業所得稅獨立賬戶」)。倘買方合理預期賣方因出售事項產生或有關出售事項的應付稅項可能高於企業所得稅預扣款項，則買方可能支付超額款項(「額外企業所得稅預扣款項」)以存入企業所得稅獨立賬戶。收購契約訂明，企業所得稅獨立賬戶資金僅會於賣方已向買方提供證明，證明其已就出售事項支付賣方應付中國企業所得稅款後，方會向賣方發放，惟前提是企業所得稅獨立賬戶的餘額相等於或高於賣方可能因出售事項或有關出售事項而須承擔的未付稅項金額。

先決條件

出售完成受限於及須待下列條件(統稱「出售條件」)達成後，方可作實：

- (a) 批准需批准的房產基金交易事項的決議案已於房產基金的基金單位持有人特別大會獲房產基金的獨立基金單位持有人通過；
- (b) 批准出售事項及遞延基金單位安排修訂之決議案已於股東大會獲獨立股東通過；
- (c) 向基金單位持有人寄發供股發售文件及供股的所有其他條件已獲達成，惟聯交所授出批准供股基金單位上市及買賣則除外；
- (d) 新銀行融資到位且新銀行融資項下有足夠資金可供提取；
- (e) 即：
 - (i) 於出售完成前並無發生對賣方履行收購契約項下的義務造成重大不利影響的任何變更或情況，亦無納入下文第(iv)項，惟下列任何變更除外：(1)通常影響中國房地產行業的任何變更；(2)金融市場或整體經濟或政治環境的任何變更；(3)適用於目標集團的法律或會計原則的任何變更；
 - (ii) 概無發生下列情況：(1)該物業全部或該物業30%或以上的地上可出租面積(「**重大部分**」)已損壞或損毀或根據中國相關政府機關的評估成為危險建築或不可進入，而且上述情況並未在出售完成前終結；(2)該物業的全部或其重大部分被相關中國政府機構行動關停或者其中的正常業務經營被相關中國政府機構行動禁止，而且上述情況並未在出售完成前終結；或(3)該物業的全部或其重大部分已損壞或損毀，使其無法產生租賃收入，而且上述情況並未在出售完成前終結；
 - (iii) 任何政府機關於出售完成前並無強制收購或收回該物業，亦無發出任何通告表示擬強制收購或收回該物業；及

董 事 會 函 件

- (iv) 任何中國政府機關並無頒佈或採取施加於或影響賣方、目標公司、項目公司及／或該物業的法令、法規或決定，而相關法令、法規或決定將會禁止或嚴重延遲銷售股份買賣或該物業出售或將會禁止或嚴重限制目標集團或該物業的經營；
- (f) 第三方(包括任何政府或官方機構)就收購契約項下擬進行的交易授出一切必需同意或豁免；
- (g) 收購契約項下買方的保證於出售完成時在任何重大方面仍然真實及準確且在任何重大方面並無誤導成分，猶如於出售完成時重申(參考出售完成時存在的事實及情況)；及
- (h) 收購契約項下賣方的保證於出售完成時在所有重大方面仍然真實及準確且在任何重大方面並無誤導成分，猶如於出售完成時重申(參考出售完成時存在的事實及情況)。

賣方及買方可能不會豁免任何出售條件，惟出售條件(e)(僅可於相關條件與中國政府機關無關時豁免)、出售條件(h)(可由買方通過向買方發出書面通知的方式豁免)及出售條件(g)(可由賣方通過向買方發出書面通知的方式豁免)除外。

倘任何出售條件於二〇二二年六月三十日(或買賣雙方書面協定的相關其他日期)或之前未獲達成或豁免(倘適用)，則買方及賣方均無義務進行出售事項及收購契約將在不損害收購契約訂約方可能擁有的任何其他權利或補救措施的前提下終止。

出售事項完成

根據收購契約條款，出售完成將於所有出售條件獲達成(或豁免，如適用)之日後10個營業日內買賣雙方協定的營業日或買賣雙方可能協定的有關其他日期落實。

終止收購契約

倘一方無法滿足收購契約項下的完成義務致使收購完成未能落實，則另一方可在不損害訂約方依法享有的權利或補救措施的前提下書面通知違約方終止收購契約。

此外，倘出現或發生任何事實、事宜或事件，構成賣方重大違反其於收購契約項下的契諾、義務或保證且可能對目標集團任何成員公司的業務或財務狀況造成重大不利影響；或倘出現任何變更、事件或情況，可能對目標集團整體財務狀況造成重大不利影響，買方可書面通知賣方終止收購契約。倘出現或發生任何事實、事宜或事件，構成買方重大違反其於收購契約項下的契諾、義務或保證，賣方可書面通知買方終止收購契約。

賣方的納稅義務

根據收購契約，賣方應盡快且無論如何不得遲於收購契約日期後30天內向中國相關稅務機關真實、準確及完整申報訂立收購契約的所有相關資料，費用由其自行承擔。賣方應，費用由其自行承擔：(a)在切實可行情況下盡快且無論如何不得遲於完成日期後七天，通知或促使通知中國相關稅務機關出售完成；及(b)在切實可行情況下盡快且無論如何於協定或釐定出售完成報表後七天內知會中國相關稅務機關出售代價的調整及經調整款項。

賣方應於作出相關遞交後在切實可行情況下盡快向買方提供就出售事項向中國相關稅務機關遞交的任何及全部呈交資料副本及中國相關稅務機關發出證明相關材料已遞交的受理單／回執。賣方應及時跟進中國相關稅務機關對出售事項的中國稅項的評估及繳納，遞交中國相關稅務機關就出售事項所要求的所有補充材料，並及時通知買方上述事項(包括向買方提供與相關中國稅務機關的所有往來函件及由相關中國稅務機關出具的所有文件副本)。

賣方亦已於收購契約中立約並承諾(其中包括)在中國相關稅務機關採用的適用法律、規則及法規規定的時限內悉數結清及繳納其因出售事項產生的或與之有關的應付中國企業所得稅，即使因出售事項產生的或與之有關的賣方應付中國企業所得稅金額高於企業所得稅預扣款項及任何額外企業所得稅預扣款項。收購契約訂明，企業所得稅獨立賬戶資金僅會於賣方已向買方提供證明，證明其已就出售事項支付賣方應付稅項後，方會向賣方發放，惟前提是企業所得稅獨立賬戶的結餘相等於或高於賣方可能因出售事項或與之有關而須承擔的未付稅項金額。

以買方為受益人的擔保及彌償保證

本公司(作為擔保人)已無條件及不可撤回地向買方保證妥善及按時支付賣方根據收購契約應付的所有款項以及賣方妥善及按時履行及遵守其於收購契約項下或根據收購契約的所有責任、承擔、承諾、保證及彌償保證。

此外，賣方及本公司不可撤回地承諾在法律許可的最大範圍內，按連帶及個別基準，向越秀房產基金、信託人、管理人、買方及目標集團各成員公司就其中任何一方可能因或就以下事項產生、遭受或蒙受的任何負債、損失、損害、罰款、費用、收費、罰金、額外費用、開支及成本(按全數彌償基準)作出彌償：

- (1) 任何因賣方未能充分遵守其就出售事項需承擔的稅項責任而產生的稅項負債；
- (2) 目標集團任何成員公司於完成日期前作出的任何行為或訂立的交易(已於目標集團管理賬目或完成報表中作出相關撥備則除外)；及
- (3) 該物業與指定用途不一致的若干部分使用情況、市民通道缺少不動產權證、若干公共設施位置變動及並無就該物業之租賃協議進行登記。

此外，收購契約包含因於出售完成時或之前發生的事件而產生的稅項契諾及賣方就出售事項應付的中國企業所得稅。

冠名權協議

於二〇二一年十月二十四日，本公司與目標公司訂立冠名權協議，據此，出售完成後，目標公司將允許本公司行使冠名權(定義見下文)，總現金代價為人民幣60,000,000元，將於出售完成至二〇二三年十二月三十一日期間分五期支付，包括一期將於二〇二一年十二月三十一日支付的人民幣20,000,000元及四期將於二〇二二年及二〇二三年每半年支付一次，每期為人民幣10,000,000元(「**冠名權協議**」)。根據冠名權協議，本公司將有權在該物業的顯著位置展示本公司指定的公司名稱及標誌，並在該物業內的適當位置升起該等公司的旗幟(「**冠名權**」)。行使冠名權不得與項目公司的經營業務相衝突，且不得因行使冠名權而在該物業內使用項目公司的競爭對手名稱。此外，冠名權僅可在不影響該物業的正常經營活動的情況下行使。本公司享有的冠名權亦可由本公司及目標公司共同協商而終止。

冠名權協議的代價乃由各方按公平原則而釐定。

出售代價的釐定基準

如上文所披露，出售代價相當於(1)股份代價(就出售銷售股份而言)；及(2)還款額(即於出售完成時公司間應付款項的未償還部分)之總和。

股份代價須由買方支付予賣方，相當於(a)協定出售金額；及(b)完成報表所載目標集團經調整資產淨值之總和。

協定出售金額為人民幣7,800百萬元，乃經參考獨立物業估值師對該物業作出的估值後公平磋商釐定。

高力國際物業顧問(香港)有限公司已獲委任為獨立物業估值師以就出售事項評估該物業價值。於二〇二一年八月三十一日由獨立物業估值師評估的該物業評估值為人民幣8,030百萬元。協定出售金額為人民幣7,800百萬元，較評估值折讓2.9%。

獨立物業估值師已使用收入資本化法，並交叉參考市場法計算該物業的評估值。收入資本化法透過以全部租出基準將租金收入淨額資本化，從而按市場基準估計物業或資產的價值。該方法同時考慮目前來自現有租約的現時租金收入及按市場水平的日後潛在復歸收入，再按恰當的比率將兩者資本化。市場法基於將該物業與近期供應或轉手的其他可資比較物業直接進行比較。

評估值乃經參考該物業與其他可資比較物業相比的創收能力及近期交易後達致，並無計及目標集團的其他資產及負債且與目標集團價值並不同。由於出售事項乃通過出售銷售股份進行，故出售代價亦計及目標集團的其他資產及負債，請參閱「代價、付款條款及出售代價的釐定基準」一段。

該物業及目標集團的資料

概況

該物業(即「越秀金融大廈」)位於中國廣東省廣州市天河區珠江東路28號，總建築面積為210,282.94平方米，包括：(a)地上68層大樓(包括4層零售商場及64層寫字樓)；及(b)擁有827個地下停車位的4層車庫。作為國際甲級寫字樓物業，該物業吸引了知名跨國公司租戶。

該物業位於廣州珠江新城核心區(廣州的核心中央商務區)，廣州為華南地區廣東省的省會及大灣區的關鍵戰略節點。

目標集團

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。由於目標集團已於二〇二一年八月三十日完成重組，且目標集團於重組完成前後均主要從事出租目標物業，目標集團截至二〇一九年十二月三十一日及二〇二〇年十二月三十一日止財政年度以及截至二〇二一年六月三十日止六個月的未經審核歷史財務資料依照本集團的會計政策編製並按會計基準呈列如下：

	截至 二〇一九年 十二月三十一日 止財政年度 (人民幣千元)	截至 二〇二〇年 十二月三十一日 止財政年度 (人民幣千元)	截止 二〇二一年 六月三十日 止六個月 (人民幣千元)
收益	354,232	374,886	191,182
除稅前淨利潤	282,173	215,228	112,025
除稅後淨利潤	211,722	161,595	83,359

於二〇二一年八月三十一日，目標集團的未經審核合併總資產及未經審核合併負債淨值分別約為人民幣8,165,183,000元及人民幣1,257,204,000元。

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1,366百萬元，包括根據相關會計準則本集團應佔的約人民幣1,298百萬元。

出售該物業估計將為本集團貢獻核心淨利潤約人民幣1,298百萬元，包括期內重估該物業的公允價值收益。

董事會函件

與出售越秀金融大廈有關的收益乃參考目標集團於二〇二一年六月三十日的資產淨值，並計及預期就出售完成作出的調整並減開支計算。

由於出售事項，本集團總資產預計減少約人民幣2,438百萬元，而本集團淨資產預計增加約人民幣1,366百萬元。

於出售完成後，本公司將不再擁有目標公司任何權益。因此，目標公司將不再為本公司附屬公司且目標公司的財務業績不再併入本公司的財務業績。因此，緊隨出售完成後，預計(其中包括)資產負債水平(淨負債除以資產淨值)將自49.8%下降至40.5%，表明本公司財務狀況將有所改善。

股東應注意上述數字僅供說明用途。出售事項的實際財務影響可能有別於上述數字，因為其乃基於目標集團於完成日期的財務狀況釐定且於完成報表定稿後由本集團核數師審閱。

所得款項用途

預期出售事項所得款項淨額將用作本集團的營運資金。

出售事項的理由及裨益

本公司致力於通過互動和資本有效模式，促進越秀房產基金的長遠增長，據此，本公司專注發展和培育商業投資物業，而越秀房產基金則作為指定物業持有平台持有其已落成的部分投資物業。這種互動模式有望同時帶動本公司和越秀房產基金的長遠增長。

本公司專注於打造平衡的物業組合，並從商業物業租賃帶來強勁穩定性收入和住宅開發物業帶來增長性收入。出售事項符合本公司的長期發展戰略方針。

董事相信出售事項將會為股東帶來以下裨益：

- (1) 出售事項有助於施行本公司長期企業戰略，並且通過本公司及越秀房產基金採用的互動和資本有效模式，在增長和穩定之間創造和維持可持續平衡。這種互動模式有望同時帶動本公司及越秀房產基金的長期增長；

董事會函件

- (2) 董事經計及(其中包括)該物業的評估值後，認為出售代價及出售事項付款條款屬公平合理，包括：
- (i) 預期出售事項所得的稅後現金款項淨額約為人民幣3,134百萬元(已扣除出售完成前賣方需清償項目公司金融機構借款約人民幣2,855百萬元，以及本公司擬認購配售基金單位約人民幣1,267百萬元)(相當於約3,766百萬港元)，並將提供充裕的資金以加強本公司的資產負債水平及流動資金狀況，以及一般營運資金；及
 - (ii) 於出售完成後，與該物業有關聯的現有債務將終止併入本公司；及
- (3) 作為越秀房產基金重大及單一最大基金單位持有人，本公司及其股東將會繼續享有該物業以及越秀房產基金所持其他物業的長期增長潛力。

經計及上文所述理由及裨益，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

本公司及越秀作出的不可撤回承諾

誠如越秀房產基金日期為二〇二一年十月二十四日之公告所披露，管理人擬從供股所得款項淨額撥付出售代價及一次性費用及支出約3,919百萬港元(相當於約人民幣3,261百萬元)。

就建議供股而言，於二〇二一年十月二十四日，本公司以管理人為受益人作出不可撤回承諾，據此，本公司已不可撤回地向管理人承諾，(其中包括)待管理人向供股合資格基金單位持有人寄發供股發售文件及執行人員已於供股發售通函寄發日期前授出清洗豁免且該豁免並無遭撤銷或撤回，(i)其應接納及支付或促使接納及支付獲暫定配發的本公司權益基金單位；(ii)其於供股記錄日期應繼續為1,289,767,022個基金單位的實益擁有人；及(iii)其不得並應促使其代名人不得於供股記錄日期或之前進一步收購任何基金單位。本公司了解到，越秀已按類似條款以管理人為受益人作出不可撤回承諾。

董 事 會 函 件

此外，供股基金單位(除協定將由越秀及本公司根據不可撤回承諾接納者(即越秀權益基金單位及本公司權益基金單位)外)將由包銷商根據包銷協議條款悉數包銷。由於包銷商為越秀房地產基金的重大基金單位持有人的間接控股公司(即越龍)，故根據上市規則第7.21(1)(b)及7.21(2)條，管理人已與星展亞洲融資有限公司、中銀國際亞洲有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、海通國際證券有限公司及越秀證券訂立配售協議，以向獨立承配人配售配售基金單位。

說明性備考基金單位持有架構

下表載列於以下日期基金單位持有人資料，僅供說明用途：(a)於最後實際可行日期；(b)緊隨供股完成後(假設所有供股基金單位獲供股合資格基金單位持有人悉數認購)；(c)緊隨供股完成後(假設僅有本公司及越秀(無其他供股合資格基金單位持有人)認購向彼等暫定配發的供股基金單位)，概無承配人認購配售基金單位及包銷商悉數承購最高未獲接納供股基金單位；及(d)基於情況(b)及(c)，於須予發行以清償廣州國金中心代價餘額的遞延基金單位發行後(惟假設於出售完成後概無其他額外基金單位獲發行)。

	於最後實際可行日期		緊隨供股完成後(附註1)				遞延基金單位發行後 (假設於出售完成後概無其他額外基金單位獲發行)			
			假設根據供股獲所有供股合資格基金單位持有人悉數接納(附註1)		假設(a)根據供股概無供股合資格基金單位持有人(除根據不可撤回承諾的越秀及本公司外)認購及概無承配人認購配售基金單位；及(b)包銷商悉數承購最高未獲接納供股基金單位(附註1)		假設根據供股獲所有供股合資格基金單位持有人悉數接納(附註4)		假設(a)根據供股概無供股合資格基金單位持有人(除根據不可撤回承諾的越秀及本公司外)認購及概無承配人認購配售基金單位；及(b)包銷商悉數承購最高未獲接納供股基金單位(附註4)	
			所佔 基金單位 持有量	所佔 基金單位 持有量	所佔 基金單位 持有量	所佔 基金單位 持有量	所佔 基金單位 持有量	所佔 基金單位 持有量	所佔 基金單位 持有量	所佔 基金單位 持有量
			總數	百分比(%)	總數	百分比(%)	總數	百分比(%)	總數	百分比(%)
<i>越秀一致行動集團</i>										
本公司(附註2)	1,289,767,022	38.7%	1,766,980,819	38.7%	1,766,980,819	38.7%	2,177,789,403	43.7%	2,177,789,403	43.7%
越秀(附註3)	71,261,585	2.1%	97,628,369	2.1%	828,450,826	18.1%	97,628,369	2.0%	828,450,826	16.6%
區海晶女士(附註5)	1,000	0.000030%	1,370	0.000030%	1,000	0.000022%	1,370	0.000028%	1,000	0.000020%
李鋒先生(附註6)	1,825	0.000055%	2,500	0.000055%	1,825	0.000040%	2,500	0.000050%	1,825	0.000037%
小計	1,361,031,432	40.8%	1,864,613,058	40.8%	2,595,434,470	56.8%	2,275,421,642	45.7%	3,006,243,054	60.3%
現有公眾基金單位持有人	1,975,192,996	59.2%	2,706,014,408	59.2%	1,975,192,996	43.2%	2,706,014,408	54.3%	1,975,192,996	39.7%
總計	3,336,224,428	100.0%	4,570,627,466	100.0%	4,570,627,466	100.0%	4,981,436,050	100.0%	4,981,436,050	100.0%

附註：

- (1) 該兩種情況下的數字僅供說明用途，並基於供股完成將於二〇二一年十二月三十一日之前落實的假設計算。因此，數字並未考慮遞延基金單位於二〇二一年十二月三十一日的下一次年度發行。

考慮到遞延基金單位於二〇二一年十二月三十一日年度發行的影響，緊隨供股完成（預計將於二〇二一年十二月三十一日後落實）後，越秀一致行動集團成員公司於越秀房產基金的基金單位持有比例約為41.8%而非40.8%（假設根據供股獲所有供股合資格基金單位持有人悉數接納），以及為57.5%而非56.8%（假設(a)根據供股概無供股合資格基金單位持有人（除根據不可撤回承諾的越秀及本公司外）認購及概無承配人認購配售基金單位；及(b)包銷商悉數承購最高未獲接納供股基金單位）。

為免生疑問，遞延基金單位發行價調整僅於供股完成後生效。因此，基於指示性時間表，二〇二一年遞延基金單位將以每個基金單位4.00港元發行，而二〇二二年十二月三十一日及之後的遞延基金單位發行價將下調至每個基金單位3.861652港元。

- (2) 該等基金單位由本公司（通過於最後實際可行日期分別持有35.09%及3.57%已發行基金單位的越龍及Yuexiu International Investment Limited）間接持有。
- (3) 該等基金單位由越秀（通過其多間全資附屬公司）直接或間接持有（不包括本公司間接持有的基金單位）。
- (4) 該兩種情況下的數據乃僅供說明且基於下列計算得出：預期將進一步發行410,808,584個遞延基金單位，其中包括預計約81百萬個遞延基金單位將於二〇二一年十二月三十一日按每個基金單位4.00港元發行，以及根據第二份補充債項協議，於二〇二二年十二月三十一日及隨後的年末日期各自以每個基金單位3.861652港元進一步合共發行329,808,584個遞延基金單位。管理人將於二〇二一年十二月三十一日宣佈二〇二一年遞延基金單位的發行實際數量。
- (5) 區海晶女士為管理人執行董事。因區女士作為管理人執行董事，其根據收購守則項下「一致行動」定義之第(6)類假設被假定為與越秀一致行動之人士，直至供股完成。
- (6) 李鋒先生為管理人獨立非執行董事。因李先生作為管理人非執行董事，其根據收購守則項下「一致行動」定義之第(6)類假設被假定為與越秀一致行動之人士，直至供股完成。

股東及公眾投資者應知悉上述基金單位持有比例變動僅供說明用途，供股完成後，越秀房產基金的基金單位持有架構實際變動受多項因素限制，包括供股基金單位的接納結果。

遞延基金單位安排修訂

背景

如二〇一二年通函所披露，廣州國金中心代價的結餘將由越秀房產基金自二〇一六年十二月三十一日起於每年十二月三十一日向本公司（或越秀地產代名人）發行遞延基金單位的方式支付。於二〇一六年十二月三十一日至二〇二〇年十二月三十一日期間發行遞延基金單位後，於最後實際可行日期，廣州國金中心代價的餘下結餘為1,597,605,976港元。

調整遞延基金單位發行價

如越秀房產基金日期為二〇二〇年十二月三十一日的公告所述，假設並無發生遞延基金單位調整事件，且遞延基金單位發行價仍為4.00港元，預計將進一步向越龍發行399,401,494個遞延基金單位，以支付廣州國金中心代價的結餘，而所有其他遞延基金單位將於二〇二三年十二月三十一日之前發行。

然而，鑒於供股認購價較公告日期之前連續五個交易日的基金單位每日平均收市價折讓超過10%，即3.674港元（「有關市場價格」），根據現有債項協議及二〇一二年通函所披露，遞延基金單位發行價將按緊接該發行之前有效的遞延基金單位發行價乘以以下分數進行調整（「遞延基金單位發行價調整」）：

$$(A + B) / (A + C)$$

當中：

「A」指緊接公告之前已發行的基金單位數目；

「B」指以供股方式發行的基金單位及其中包含的基金單位總數應付的總金額（如有）按每個基金單位的有關市場價格購買的基金單位數目；及

「C」指已發行的或（視情況而定）發行包含的基金單位總數。

根據有關市場價格、供股基金單位數目及供股認購價，經遞延基金單位發行價調整後，遞延基金單位發行價將由每個基金單位4.00港元降至3.861652港元。遞延基金單位發行價調整將於供股完成後生效，目前預計將於遞延基金單位的下一個發行日期（即二〇二一年十二月三十一日）後進行。因此，預計二〇二一年遞延基金單位將以每個基金單位4.00港元發行以及於二〇二二年十二月三十一日及隨後的遞延基金單位將以每個基金單位3.861652港元發行。

於遞延基金單位發行價調整及遞延基金單位安排修訂（如下文進一步說明）之後，假設並無發生其他遞延基金單位調整事件，預計廣州國金中心代價的結餘將於二〇二五年十二月三十一日之前透過進一步發行合共410,808,584個遞延基金單位全數結算。

關於供股完成及發行所有遞延基金單位以支付廣州國金中心代價的餘下結餘後，越秀房產基金的基金單位持有架構的說明性影響，請參閱本通函「說明性備考基金單位持有架構」一段。

遞延基金單位安排修訂

根據債項協議，每年十二月三十一日為清償上述廣州國金中心代價的結餘而予以發行的遞延基金單位的數目乃參照可發行的最高基金單位數目確定，該等基金單位當與預計在發行日期之後12個月內發行的管理人費用基金單位合併時，將不會觸發本公司(及與其一致行動人士)根據收購守則規則26就彼等於相關時間尚未擁有或同意收購的全部基金單位提出強制性全面要約的義務(「遞延基金單位安排」)。二〇二一年遞延基金單位將於二〇二一年十二月三十一日發行。

有關安排乃為監管規定及訂約方商業協議的結果。由於供股，越秀一致行動集團於越秀房產基金的投票權超過50%(例如，在不太可能發生的情況下，僅有越秀權益基金單位及本公司權益基金單位獲接納)，越秀一致行動集團可增加其於越秀房產基金的基金單位持有量，而無須承擔收購守則規則26規定的任何其他義務而於相關時間提出強制性全面要約。倘若如此，於接下來的十二月三十一日將予發行的遞延基金單位數目實際上將會是為於相關時間清償廣州國金中心代價餘下結餘需發行的遞延基金單位數目(經調整後計入供股)。

本公司及管理人同意修訂債項協議下發行遞延基金單位的機制，使每年將要發行的遞延基金單位的數目為以下兩項中的較低者：(a)可能向本公司(或越秀地產代名人)發行的最高遞延基金單位數目，而該等基金單位與預計於相關遞延基金單位發行日期之後12個月內發行的管理人費用基金單位合併時，將不會觸發本公司(及與其一致行動人士)根據收購守則規則26就其於相關時間尚未擁有或同意收購的所有基金單位作出強制性全面要約的義務；及(b) 83,000,000個基金單位(須就基金單位的合併及拆細作出調整)(該修訂為「遞延基金單位安排修訂」)。

遞延基金單位安排修訂提述的83,000,000個基金單位由管理人及本公司與信託人協定參考過往年度每年已發行遞延基金單位數目後經公平磋商達致，此乃符合訂約方擬將每年的已發行遞延基金單位數目維持與過往年度類似水平的意向。

第二份補充債項協議

於二〇二一年十月二十四日，本公司(作為轉讓人)、信託人與管理人就遞延基金單位安排修訂訂立第二份補充債項協議。遞延基金單位安排修訂為本公司先前於二〇一二年獲股東批准的交易修訂，須根據供股完成並經股東於股東大會上批准。據管理人所告知，遞延基金單位安排修訂須待房產基金的獨立基金單位持有人於房產基金的基金單位持有人特別大會上獲得批准後，方可作實。

有關出售事項訂約方的資料

本公司的資料

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

賣方、目標公司、中間實體及項目公司的資料

賣方於英屬處女群島註冊成立，並由本公司全資擁有，並持有目標公司的全部股權。

目標公司於英屬處女群島註冊成立，並透過有限合夥人間接持有有限責任合夥企業的100%股權，而有限合夥人則持有普通合夥人的100%股權及有限責任合夥企業的90%股權。

於最後實際可行日期及反向併購完成之前，有限責任合夥企業及普通合夥人分別持有中國中間公司的99.99%及0.01%權益，而中國中間公司持有項目公司。反向併購完成後，有限責任合夥企業及普通合夥人將分別持有項目公司的99.99%及0.01%權益，該等公司均為該物業相關土地使用權及所有權的登記合法業主。

中間實體為本公司的現有間接附屬公司，主要業務活動為該物業的投資控股。

目標公司為本公司的現有間接附屬公司，主要業務活動為該物業的投資控股。

賣方的主要業務活動為投資控股。

項目公司的主要業務活動為經營自有物業、物業管理、與物業有關的諮詢服務、酒店管理，以及會議及展覽服務。

越秀房產基金及買方的資料

越秀房產基金為一個香港集體投資計劃，其根據信託契約組成基金單位信託，並根據證券及期貨條例第104條獲認可。越秀房產基金主要從事中國商業物業的租賃業務，主要目的為透過積極管理其資產及擴大其業務，為基金單位持有人創造長期及穩定分派。管理人為本公司的全資附屬公司，其主要業務活動為擔任越秀房產基金的管理人。

買方為越秀房產基金全資擁有的特殊目的公司，於英屬處女群島註冊成立，主要從事投資控股。買方現因越秀房產基金投資杭州物業而成為杭州物業的間接控股公司，於出售完成後，買方亦將因越秀房產基金投資該物業而成為該物業的間接控股公司，而該等投資將由買方彼此獨立持有及可能予以出售。

上市規則的涵義

由於就出售事項而言的最高適用百分比率超過25%但低於75%，出售事項及其項下擬進行交易構成本公司的主要交易。因此，出售事項及其項下擬進行交易須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

由於本公司執行董事李鋒先生為管理人的非執行董事；及於34,580股股份(相當於已發行股份總數的約0.001%)中擁有權益，故李先生已就本公司相關董事會決議案放棄投票，且將就將於股東大會提呈以批准出售事項及收購契約項下擬進行交易和遞延基金單位安排修訂的相關決議案放棄投票。

出售完成的其中一項條件為向基金單位持有人寄發供股發售文件及供股的所有其他條件(當中包括包銷協議成為無條件且並無根據其條款終止)獲達成(除非聯交所批准供股基金單位上市及買賣)。遞延基金單位安排修訂乃因出售事項引致的安排。由於越秀為包銷協議的訂約方，考慮到上述事項的制約性及依賴性，根據上市規則，越秀被視為於出售事項及遞延基金單位安排修訂中擁有重大權益。因此，越秀及其緊密聯繫人應各自就批准出售事項及收購契約項下擬進行交易和遞延基金單位安排修訂的相關決議案放棄投票。

除上文所披露者外，據董事作出所有合理查詢後深知、全悉及確信，並無其他股東或其任何聯繫人於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收購契約項下擬進行交易和遞延基金單位安排修訂的相關決議案放棄投票。

收購守則的涵義及建議申請清洗豁免

於最後實際可行日期，越秀一致行動集團於合共1,361,031,432個基金單位(相當於已發行基金單位總數的約40.8%)中擁有權益。

董事會函件

根據包銷協議，包銷商有條件同意認購或促使認購最高未獲接納供股基金單位。假設包銷協議的條件獲達成(或豁免(倘適用))，包銷商將須認購或促使認購最高未獲接納供股基金單位，即730,822,457個供股基金單位，而越秀一致行動集團因供股完成後供股基金單位的配發及發行擴大而於越秀房產基金持有的投票權將由約40.8%已發行基金單位增至56.8%(不包括於二〇二一年十二月三十一日進一步發行二〇二一年遞延基金單位，此將於供股完成前發生並將進一步提高百分比)。由於包銷商可能須根據包銷協議承購最高未獲接納供股基金單位，引致其所持基金單位比例可能增加逾2%，越秀及本公司有義務根據收購守則規則26，就尚未擁有或已同意將予收購的越秀房產基金之所有已發行基金單位及其他證券(如有)作出強制性全面要約，惟執行人員授予清洗豁免除外。

因此，越秀已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。倘若執行人員授予清洗豁免，則須待(其中包括)：(i)獲親身或委派代表出席的房產基金的獨立基金單位持有人於房產基金的基金單位持有人特別大會上以至少75%票數投票表決批准清洗豁免；及(ii)獲親身或委派代表出席的房產基金的獨立基金單位持有人於房產基金的基金單位持有人特別大會上以超過50%票數投票表決批准出售事項、包銷協議及其項下擬進行的交易後，方可作實。倘執行人員未授予清洗豁免，或倘已授予但清洗豁免或出售事項未獲房產基金的獨立基金單位持有人批准，則供股(及出售事項)將不會進行。

股東登記冊暫停辦理過戶登記

本公司股東登記冊將於二〇二一年十二月一日(星期三)至二〇二一年十二月六日(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大會的資格，期間不會辦理股份轉讓手續。為符合出席股東大會的資格並於會上投票，尚未於本公司的股東登記冊上登記的股東，必須於二〇二一年十一月三十日(星期二)下午四時三十分前將所有股份過戶文件(連同有關股票)送達本公司的股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)辦理過戶登記手續。

股東大會及通函

股東大會將於二〇二一年十二月六日上午九時三十分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號舉行，以考慮及酌情批准(其中包括)通過本通函第GM-1至GM-2頁所載股東大會通告中的決議案。

無論閣下能否親自出席股東大會並於會上投票，務請填妥隨附代表委任表格並盡快交回本公司的股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，惟無論如何須於股東大會或其任何續會的指定舉行時間不少於48小時前交回。填

董 事 會 函 件

妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，委任代表文據將被視為已撤銷。就於股東大會上提議的決議案進行的投票將以投票表決方式進行。

倘閣下於二〇二一年十二月六日為股東，則閣下可於股東大會上投票。本通函隨附股東大會通告(請參閱本通函第GM-1至GM-2頁)及股東大會適用的代表委任表格。

投票

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

推薦意見

董事會認為，出售事項及收購契約及遞延基金單位安排修訂項下擬進行的交易的條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈的相關決議案。

股東及本公司潛在投資者務請留意，出售事項須待若干條件獲達成後，方可作實，因此出售事項未必會進行。故此，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
越秀地產股份有限公司
董事長及執行董事
林昭遠
謹啟

二〇二一年十一月十三日

1. 本集團的債務聲明

借貸

於二〇二一年十月七日營業時間結束時(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團的債務如下所示：

- (1) 有抵押及無擔保銀行借貸約人民幣76.7億元；
- (2) 有抵押及有擔保銀行借貸約人民幣64.9億元；
- (3) 無抵押及有擔保銀行借貸約人民幣180.9億元；
- (4) 無抵押及無擔保銀行借貸約人民幣23.1億元；
- (5) 有抵押及有擔保其他借貸約人民幣5.8億元；
- (6) 無抵押及有擔保其他借貸約人民幣394.8億元；
- (7) 無抵押及無擔保其他借貸及透支約人民幣18.0億元；及
- (8) 租賃負債約人民幣6.1億元。

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

或然負債

於二〇二一年十月七日(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：

- (1) 本集團就安排予本集團物業的若干買家的按揭貸款所獲授若干銀行的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金，連同所產生的利息和罰款，而本集團有權獲得相關物業的法定業權及擁有權。該等擔保於發出相關房產證時終止。於二〇二一年十月七日(即本通函付印前就該債務聲明的最後實際可行日期)，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣334.3億元。

- (2) 本集團若干附屬公司為本集團的合營企業及聯營實體的借貸提供上限額度為約人民幣48.0億元的擔保，其中約人民幣15.8億元的擔保已動用，未動用的擔保為約人民幣32.2億元。

除上文所述以及集團內公司間負債外，於二〇二一年十月七日(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。

董事確認，自二〇二一年十月七日起直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團的債務及或然負債並無重大變動。

2. 營運資金的充足性

董事認為，經考慮出售事項所得款項淨額及本集團可用的財務資源(包括內部產生的現金流量及現有可得融資)後，在無不可預見的情況下，本集團擁有充足營運資金以滿足其自本通函日期起計至少12個月的需求。

3. 本集團的財務及經營前景

展望未來，儘管新冠疫情在全球範圍內得到初步遏制，但由於疫情可能出現反覆，全球經濟復甦及增長仍存在高度不確定性及反復性。疫情將於一段時間內繼續影響全球經濟增長的復甦勢頭。全球通貨膨脹加劇及流動性緊收將導致全球經濟增長及金融市場的不穩定。此外，不穩定的中美關係及各種地緣政治問題亦會給世界經濟增長帶來潛在風險。疫情期間，中國率先實現經濟復蘇，其經濟出現強勁反彈。然而，在疫情防控的巨大壓力下，由於外部環境存在多種不確定性因素及宏觀經濟仍然處於復甦狀態，因此，中國經濟復甦的基礎仍然不穩定。未來，穩定經濟增長仍然是經濟工作的主要目標。預計中國政府將繼續加大穩定宏觀經濟增長的力度、實施積極的財政政策及穩健的貨幣政策，保持宏觀經濟政策實施的靈活性及繼續推動以國內大循環為主體、國內國際雙循環相互促進的新發展格局，從而鞏固經濟復甦基礎及促進經濟高品質發展。

房地產政策方面，政府的調控政策仍將保持連續性和穩定性，堅持「房住不炒」的政策定位，堅持穩地價、穩房價、穩預期。預計核心城市調控政策將會收緊，市場、土地及資本的調控將會進一步加強且更加精準。各地方政府將因地制宜、因城施策及靈活調控，以保持房地產行業及市場的穩定發展。

就房地產市場而言，剛需和改善型需求仍將主導整體市場需求，市場總體交易規模和價格保持平穩。然而，不同級別的城市及不同地區的市場表現仍會呈現出明顯的分化，以及行業市場的集中度將繼續上升。大灣區、長三角等城市群、都市圈的需求強勁，但其調控亦將趨緊。政府將加大土地供應，並根據自上半年首批土地集中出讓所學得的經驗，優化及實施下半年土地集中出讓的政策及慣例。由於在房地產企業資金端加強調控的環境下，土地市場總體表現將逐漸趨於理性。政府將繼續加強對房地產企業的資金監管。「三道紅線」和金融機構貸款集中度管理將會使房地產行業的國內融資環境趨緊，但對房地產行業的影響明顯分化。

在經營方面，本集團將加快項目開發速度，於銷售方面提供充足供應，確保竣工項目按計劃交付結轉。本集團將繼續提升產品競爭力、優化產品標準化體系、升級特色化的TOD產品線及服務體系、強化和優化項目的全週期運營管理體系及加速項目周轉及開發效率。在銷售方面，本集團堅持「一城一策」及「一項目一策」制定銷售策略，保供貨、保銷售和保回款，確保全年銷售目標和現金回款目標的達成。在財務方面，由於更加嚴格的調控政策及市場環境不確定帶來的流動性風險，本集團將加強經營性現金流的管理，對境內外資金進行統籌管理，提高資金的運用效率。本集團將繼續確保「三道紅線」零踩線，「綠檔」達標。除此之外，本公司將充分利用境內外的多元化融資渠道優勢，以保持合理的融資成本。同時，本集團將完善財務風險監控體系，做好風險預警和防範，繼續保持穆迪和惠譽的投資級信用評級。

以下為獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「本所」)就其對本集團持有的目標公司的物業權益於二〇二一年八月三十一日的估值而發出的函件及報告摘要全文，乃為載入本通函而編製。

報告編號：21-1059



高力國際物業顧問(香港)有限公司
估值及諮詢服務
公司執照編號：C-006052

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場5701室

電話：(852) 2828 9888
傳真：(852) 2828 9899
colliers.com

敬啟者：

對位於中國廣東省廣州市天河區珠江東路28號越秀金融大廈(「該物業」)的估值

指示

吾等謹提述越秀地產股份有限公司(「客戶」)向吾等發出對中華人民共和國(「中國」)廣東省廣州市天河區珠江東路28號越秀金融大廈的市場價值進行評估的指示。吾等確認，吾等曾作出視察、相關查詢及調查，並取得吾等認為必需的有關進一步資料，以就該物業於二〇二一年八月三十一日(「估值日」)的市場價值向閣下提供意見，以作公開披露。

估值基準

吾等的估值乃以市場價值為基準進行。所謂市場價值，吾等定義為「一項資產或負債經過適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。

市場價值指並無考慮買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項的估計資產或負債的價值。

此估算尤其不會計及由任何與該銷售有關人士授予的特殊代價或優惠而引致上升或下跌之估算價，或任何特殊價值因素。

估值準則

有關估值已根據最新版《皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)估值－全球準則》、香港測量師學會(「香港測量師學會」)的《香港測量師學會估值準則》(二〇二〇年版本)及國際估值準則理事會(「國際估值準則理事會」)的《國際估值準則》進行。吾等亦已遵守上市規則第5章及第12項應用指引。

估值師的資格

有關估值由賀志蓉(Flora He)女士(RICS會員編號：1259301)及周若瑜女士(Dorothy Chow)(RICS會員編號：852464)編製。

賀志蓉女士為皇家特許測量師學會資深會員以及高力國際的中國區估值及諮詢服務小組執行董事兼主管。彼擁有適當資格進行此估值，並在中國此規模及性質物業估值方面具備逾18年經驗。

周若瑜女士為高力國際的亞洲區估值及諮詢服務部執行董事，為一名經驗豐富的合資格估值師且於香港及中國進行該類估值方面具備逾24年經驗。彼為皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員及香港特別行政區測量師註冊條例(第417章)項下的註冊專業測量師。

吾等確認，估值師及高力國際均不知悉任何金錢利益或衝突，可導致其被合理視為對吾等就該物業權益價值表達公正客觀意見的能力構成影響。

估值方法

於達致有關價值的意見時，吾等已考慮有關一般及經濟因素，並特別調查可比物業近期的銷售及租賃交易及／或報價。於估值過程中，吾等主要採用收入資本化法，並按市場法交叉核對。

收入資本化法透過以全部租出基準將租金收入淨額資本化，從而按市場基準估計物業或資產的價值。於物業或資產於特定期限出租時使用該方法。該方法同時考慮目前來自現有租約的現時租金收入及按市場水平的日後潛在復歸收入，再按恰當的比率將兩者資本化。為此計算租金收入淨額時已扣除物業管理費、資本開支、空置虧損及其他必要開支等開銷。

市場法透過比較目標資產與可獲得價格資料的相同或類似資產提供價值指示。透過分析符合自願買方與賣方「公平」交易的相關銷售，可於比較相關售價時就面積、地點、時間、設施及其他相關因素作出調整，以評估目標資產的價值。該方法通常用於對資產進行估值，當能取得可靠的、類似的出售資產的數據。

資料來源

儘管吾等已盡可能作出獨立查詢，但吾等於很大程度上依賴於客人及其法律顧問所提供該物業權益於中國業權的資料。吾等亦已就估值得接納提供予吾等的屬真實準確的有關資料。該等資料包括業權、地盤及樓面面積、法定通知、地役權、年期、合營協議、鑒定物業權益及所有其他相關事項。

吾等亦已獲客戶告知，吾等所得資料並無遺漏或遭隱瞞任何重大要素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。吾等認為編製吾等的估值時所用假設乃屬合理，且並無理由懷疑客人向吾等所提供對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。

業權文件

吾等獲提供有關物業權益的所有業權文件的副本或摘要，並已於可能情況下作出相關查詢。由於中國土地註冊制度的性質，吾等並無查閱文件正本以核實於中國的物業權益的現有業權或物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。

吾等已依賴管理人及其中國法律之法律顧問「金杜律師事務所」(以下簡稱「中國法律顧問」)就該物業業權及所有權提供的意見。就估值而言，吾等已考慮中國法律顧問編製的法律意見，尤其是有關該物業的業權、所有權及產權負擔等。

本函件、估值概要及報告概要所披露所有業權文件僅供參考。吾等概不會就本函件、估值概要及估值概要報告所載與物業權益的合法業權有關的任何法律事項承擔任何責任。

假設及注意事項

吾等的估值乃假設擁有人於公開市場出售該物業時，並無遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排的利益將影響該物業的價值。

吾等進行估值時並無就該物業的任何抵押、按揭或欠款或於進行銷售時可能產生的任何費用或稅項作出任何撥備。據中國法律顧問告知，越秀金融大廈項目公司根據相關中國法律合法擁有、佔用、轉讓及出租該物業，無產權負擔，並受相關預售許可證及現有租賃的條件、抵押權人(如有)的同意以及適用的當地法律法規所規限。

吾等已根據以下假設進行估值：

- 所提供有關該物業的資料屬真實正確；
- 該物業並無受到污染，且土地狀況令人滿意；
- 租賃物業將繼續被佔用並維持良好狀況；
- 於適用情況下，並無於該物業內或就該物業進行結構調查或服務測試。於適當情況下，吾等已假設該物業結構合理，處於備用狀態，且所提供服務均在運作中；
- 吾等於評估該物業時已假設不存在價值減值，以反映將該物業同時置於市場上整體出售而導致價值的任何可能減值。

新冠肺炎(COVID-19)爆發後，世界衛生組織於二〇二〇年三月十一日宣佈其為「全球疫情」，對全球金融市場造成影響。

眾多行業的市場活動均受影響。於估值日，吾等認為吾等可減少採用過往市場證據作比較，以達成估值意見。

實際上，當前對新冠肺炎的反應意味著吾等面臨著一系列前所未有的情況，而該等情況乃吾等作出判斷的依據。

故此，吾等估值乃按《皇家特許測量師學會估值－全球準則》第VPS 3條及第VPGA 10條所載的「重大估值不確定因素」基準呈報。因此，吾等的估值較正常情況具有較少不確定性，並須更為審慎。鑒於無法知悉新冠肺炎日後對房地產市場的影響，吾等建議閣下經常審查該物業的估值。

本估值概要報告亦受限於吾等附錄內所附的標準注意事項及假設。

實地測量

吾等並無進行實地測量，以驗證有關該物業地盤面積的正確性，而是假設提供給吾等的文件及平面圖中顯示的面積在所有方面均真實及準確。所有文件及合同均僅用作參考，所有的尺寸、測量值及面積均為近似值。

實地視察

吾等在收到指示後曾視察該物業。吾等並無進行結構測量或環境評估，惟於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等亦無對任何服務設施進行測試，並就估值假設有關於服務設施運轉良好。

務請注意，吾等並無進行相關調查，以確定任何未來開發項目的場地條件及服務等的適宜性。吾等的估值報告乃基於假設該等方面均令人滿意而編製。

該物業實地視察乃由賀志蓉(Flora He)女士(RICS會員編號：1259301)及許子涓(Cheryl Xu)女士(CIREA會員編號：4420150019)於二〇二一年七月三十日進行。

市場評論

廣州

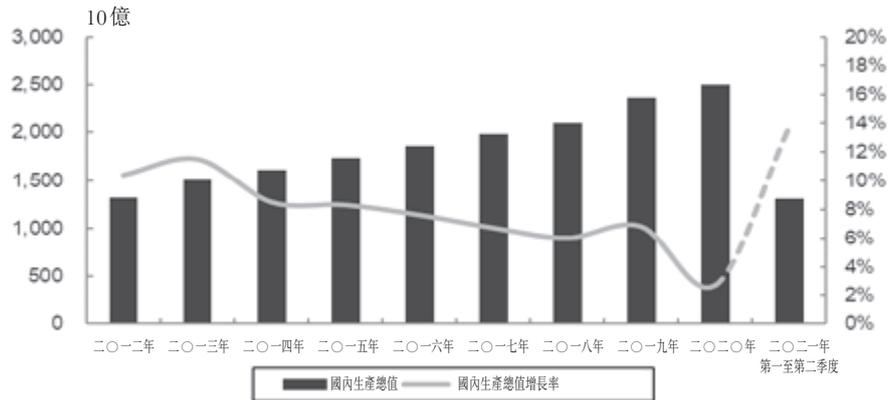
概覽

廣州為廣東省的省會，為政治、經濟、科學、技術、教育及文化中心。其亦為中國重要的中心城市、國際貿易中心及綜合交通樞紐。到二〇二〇年，廣州的總面積為7,434.4平方公里，常住人口總數約為18.7百萬。

截至二〇二一年二季度末，廣州錄得國內生產總值人民幣13,102億元，同比增長13.7%，連續兩年平均同比增長率為5.2%。第二產業貢獻人民幣3,421億元，同比增長16.3%。第三產業增加值為人民幣9,558億元，同比增長12.8%，兩年平均同比增長5.8%。

服務業亦穩定回升。於二〇二一年前五個月，規模以上服務業經營收入同比增長率為31.8%。商品銷售的恢復加快。於二〇二一年上半年，全市消費品零售總額為人民幣5,034億元，實現同比增長19.0%，連續兩年增長3.3%。全市固定資產投資同比增長26.5%，兩年平均增長率為13.3%。

二〇一二年至二〇二一年二季度廣州國內生產總值及國內生產總值增長率



資料來源：廣州市統計局

廣州寫字樓物業市場

廣州甲級寫字樓主要聚集於五個區域：天河北體育中心、珠江新城、越秀、國際金融城及琶洲。天河北體育中心為傳統CBD，同時為第二大商務辦公區，聚集了眾多國企、政府機構及學院。珠江新城為廣州目前的CBD，擁有13家跨國公司中國總部、140家世界500強企業，以及許多其他國內私營企業。越秀子市場是以文化、教育、國內外貿易及旅遊業為主的傳統商貿中心。琶洲及國際金融城為兩個新興市場。琶洲被定位為地區總部基地，旨在吸引國內及國際公司將其地區總部分配到該區域。國際金融城為新規劃的金融CBD，專注於在廣州建設綜合金融產業鏈。

廣州寫字樓子市場地圖



數據來源：高力國際

於二〇二一年二季度，約73,000平方米的供應由寺右萬科中心的新供應帶入市場。同時，吸納量達到約110,000平方米，導致空置率下降至7.2%。

於二〇二一年二季度，天河北體育中心及越秀子市場並無新增供應。天河北體育中心及越秀子市場的空置率略有下降，分別為9.7%及7.9%，而租金保持穩定，分別為每月每平方米人民幣164.0元及每月每平方米人民幣128.9元。

作為一個新興的子市場，琶洲的租金相對較低。由於二〇二一年二季度並無新的供應進入市場，空置率略有下降至7.0%，租金保持在每月每平方米人民幣146.5元左右。由於珠江新城的新供應，其空置率上升至6.7%，但仍為廣州空置率最低的子市場。珠江新城的租金保持穩定，每月每平方米約為人民幣182.0元。

展望未來，二〇二一年至二〇二五年期間，廣州甲級寫字樓市場預計將有超過3百萬平方米的日後供應，其中約1.8百萬平方米可於租賃市場流通。於所有子市場中，琶洲子市場將貢獻城市日後總供應約61%。同時，廣州甲級寫字樓市場的整體租賃需求於不久的將來亦保持活躍。由於廣州市政府一直在推動廣州向數字產業化發展，預計數字產業的企業於未來幾年將有強勁的增長勢頭。隨著需求的穩定，預計廣州甲級寫字樓市場的租金水平將穩步上升。

廣州零售物業市場

廣州零售市場已從大型百貨商店演變為現今的多功能、現代化服務購物中心，形成了三個主要零售商圈：天河商圈、珠江新城商圈及越秀商圈。得益於完善的商業環境及基礎設施，天河商圈擁有廣州最高的租金價格。商圈租戶為全球最受歡迎的租戶，包括但不限於高端時裝及配飾、奢侈品珠寶、高級餐廳、小眾精品店及部分其他時尚餐飲連鎖店等。珠江新城商圈擁有一流的商務氛圍，主要服務商圈內中高端白領中的零售客戶群。越秀零售商圈是地處中心、交通便利的傳統商圈，但由於設施及管理方式陳舊，越秀零售運營商難以吸引及挽留主要租戶。除三大主要零售商圈外，新興商圈發展開始加速。目前，有海珠、荔灣、白雲、番禺、黃埔、增城及花都七個新興商圈。

廣州主要零售子市場地圖



資料來源：高力國際

截至二〇二一年八月底，廣州優質零售商場總存量達6.8百萬平方米，包括579,000平方米的6個入市項目帶來的新增供應，而這6個項目大部分位於新興區域。天河商圈及越秀商圈仍為兩個最大的市場。尤其是天河商圈，為唯一一個擁有超過一百萬平方米零售空間的子市場。新興區域正在高速發展，其市場份額佔零售商場總存量約60%。

二〇二一年廣州零售新供應

項目	區域	建築面積	
		(平方米)	開業日期
華通廣場	白雲	60,000	二〇二一年八月
童伴薈商業廣場	增城	60,000	二〇二一年七月
美林M.LIVE天地(二期)	天河	120,000	二〇二一年七月
花都雅樂城	花都	69,000	二〇二一年五月
廣州新塘永旺夢樂城	增城	230,000	二〇二一年五月
拉丁茂廣場	花都	40,000	二〇二一年五月

資料來源：高力國際

於二〇二一年二季度的四至五月，租賃市場保持活躍。隨後的六月，由於當地疫情小範圍爆發，租賃市場略受影響，物業考察、品牌互動及其他活動均有所延遲。整體而言，大部分零售商對長期營商環境及市場發展前景充滿信心，同時繼續尋找合適機會開設新店。本季度的主要交易包括：ACQUA PARMA於天環廣場開設一間新店，淺鍋亦於同一購物中心開設其於廣州的第一間店，Tie For Her於萬菱匯開設一間新店。截至二〇二一年二季度末，廣州零售物業市場的平均空置率環比上升0.3個百分點至13.0%，而全市平均地面租金錄得每月人民幣694.8元／平方米。

展望未來，二〇二一年餘下時間預計共有7個新的購物中心將落成，總建築面積達525,000平方米。考慮到新增供應激增及附近的規劃中項目，該等新購物中心之間的競爭或會進一步加劇，短期內將導致空置率上升，租金水平下降。隨著新購物中心的開業及交通基礎設施的發展，番禺、黃埔及增城等新興區域的零售氛圍預計將日趨成熟。就零售業而言，快速消費品及大眾時尚產業中的國內品牌將持續強勁增長。家居及生活方式、餐飲以及奢侈品行業亦將呈現強勁增長勢頭。從中長期來看，對廣州零售市場的前景應保持樂觀。

限制條件

未經吾等事先書面批准，本估值報告的全部或任何部份或其任何引述，概不得以所示的形式及內容載入任何文件、通函或聲明。

根據吾等的標準慣例，吾等必須聲明，本估值報告僅供其收件人就聲稱之目的使用，並應由越秀地產股份有限公司加以依賴，且不會就其全部或任何部分內容而對任何第三方承擔責任。

備註

吾等謹此確認：

- 吾等於越秀地產股份有限公司並無現有或預期利益，並非管理人、信託人或與越秀房產基金聯絡的任何其他方的關聯法團，亦不與管理人、信託人或與越秀地產股份有限公司聯絡的任何其他方有任何關係；
- 吾等獲授權作為估值師執業且具備必要的對類似類型物業估值的專長及經驗；
- 吾等的意見乃按公平公正基準提出；及
- 吾等以獨立估值師(定義見分別由英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會(包括國際估值準則理事會)出版的《英國皇家特許測量師學會全球估值準則》(二〇二〇年版本)及《香港測量師學會估值準則》(二〇二〇年年版本))身份執業。

貨幣

除另有指明者外，本報告全部貨幣金額均以人民幣列示。

隨函附奉吾等的估值概要報告。

此致

越秀地產股份有限公司

香港灣仔

駱克道160號

越秀大廈26樓

代表

高力國際物業顧問(香港)有限公司

賀志蓉 (Flora He)

註冊估值師(RICS)

FRICS MCOMFIN

中國區估值及諮詢服務部執行董事

周若瑜 (Dorothy Chow)

註冊估值師(RICS)

BSc MRICS MHKIS RPS (GP) MCIREA

亞洲區估值及諮詢服務部執行董事

謹啟

二〇二一年十一月十三日

附註：賀志蓉女士為註冊估值師，擁有逾18年中國物業估值經驗。周若瑜女士為專業測量師，擁有逾24年香港及中國物業估值經驗。

估值概要

該物業	說明及年期	佔用詳情	於二〇二一年 八月三十一日 現況下的市場價值												
中國廣東省 廣州市天河區 珠江東路28號 越秀金融大廈	<p>該物業為越秀金融大廈，於二〇一五年八月竣工，包括一個多用途開發項目，地上68層，地下4層，佔地面積為9,831.00平方米。</p> <p>該物業包括零售商場、寫字樓及827個地下停車位，總建築面積為210,282.94平方米，詳情如下：</p>	<p>於估值日，該物業的零售商場及寫字樓部分的出租率分別為100%及94.54%，已出租給不同租戶，月租金總額約為人民幣30,254,000元(不包括租金支出或開銷(即增值稅、管理費及公用事業費用))，最新屆滿日為二〇二八年十一月三十日。目前，停車場由物業管理公司正常運營。</p>	<p>人民幣 8,030,000,000元 (人民幣 八十億三千萬元)</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="432 825 483 855">用途</th> <th data-bbox="756 783 858 855">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="432 889 531 919">零售商場</td> <td data-bbox="756 889 858 919">3,818.19</td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 932 507 961">寫字樓</td> <td data-bbox="740 932 858 961">166,378.62</td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 974 507 1004">停車場</td> <td data-bbox="756 974 858 1004">10,289.05</td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 1017 491 1046">其他*</td> <td data-bbox="756 1017 858 1046">29,797.08</td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 1089 483 1119">總計</td> <td data-bbox="740 1089 858 1119">210,282.94</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	零售商場	3,818.19	寫字樓	166,378.62	停車場	10,289.05	其他*	29,797.08	總計	210,282.94		
用途	建築面積 (平方米)														
零售商場	3,818.19														
寫字樓	166,378.62														
停車場	10,289.05														
其他*	29,797.08														
總計	210,282.94														
	<p>*其他指該物業的公共區域及設施間等，並無不動產所有權證書。</p>														
	<p>根據所提供的不動產所有權證書，該物業的土地使用權已獲授予作寫字樓及停車場用途，期限為50年，自二〇〇七年四月十六日起；作零售商場用途的期限為40年，自二〇〇七年四月十六日起。</p>														

附註：

- i) 根據粵(2017)廣州市不動產權第00051478號及888份不動產所有權證書副本，該物業的所有權歸屬於廣州佳耀置業有限公司、廣州譽耀置業有限公司、廣州景耀置業有限公司及廣州晉耀置業有限公司(統稱「越秀金融大廈項目公司」)，詳情如下：

業主	建築面積(平方米)			可出租淨面積(平方米)		
	零售商場	寫字樓	停車場	零售商場	寫字樓	停車場
廣州佳耀置業有限公司	3,818.19	40,002.01	2,850.98	2,859.51	29,855.08	2,850.98
廣州譽耀置業有限公司	—	38,197.68	2,835.48	—	27,918.98	2,835.48
廣州景耀置業有限公司	—	43,840.57	2,934.87	—	30,865.24	2,934.87
廣州晉耀置業有限公司	—	44,338.36	1,667.72	—	30,959.37	1,667.72
總計	3,818.19	166,378.62	10,289.05	2,859.51	119,598.67	10,289.05

- ii) 若干不合規用途的場所位於該物業的地下場所，用作停車場，在戰時作為民防避難所，市民通道被廣州市政府指定市民通道作為預留通道以促進珠江新城的人流量，而該物業的若干場所作為公共區域及市政公共服務設施。吾等已考慮若干不合規用途的處所，根據估值準則不考慮有關處所產生的租金收入。
- iii) 項目公司並未就市民通道獲得不動產所有權證書。基於上述，吾等已根據估值準則不考慮市民通道產生的租金收入。
- iv) 中國法律顧問在其法律意見書及／或通函中提供若干意見，包括但不限於以下內容：
- a) 廣州市城市建設開發有限公司為該物業的開發商，隨後將該物業權益分配予其四個全資附屬公司。廣州市城市建設開發有限公司對該物業的所有權及權利不會因為權益分配而減少。廣州市城市建設開發有限公司為該物業的最終擁有人；
- b) 該物業的所有權歸屬於越秀金融大廈項目公司。具體而言，1至20層及B3的235個停車位歸屬於廣州佳耀置業有限公司；21至35層(L33及L34為逃生層)及B2的236個停車位歸屬於廣州譽耀置業有限公司；37層至50層及B4的241個停車位歸屬於廣州景耀置業有限公司；53層至68層及B1的115個停車位歸屬於廣州晉耀置業有限公司；
- c) 根據中國的相關法律及法規，若干場所未確認用途可能會使該物業面臨若干法律後果及強制措施，包括由相關中國土地機構施加的罰款、下令整改、收回物業及沒收自不合規用途產生的收入；
- d) 中國法律顧問亦表示，不合規用途本身不會阻礙該物業被出租、買賣或被銀行接納作為抵押擔保，且實際上並不存在針對不合規用途採取任何強制措施(如c項所述)的風險；

- e) 越秀金融大廈項目公司已合法取得國有土地使用權，為該物業土地使用權的唯一使用者。項目公司為該物業相關建築物所有權的唯一所有者，除該物業所有地上單位及部分停車位的現有抵押權將於收購完成之前解除外，該等權利並無任何產權負擔；
- f) 越秀金融大廈項目公司根據中國相關法律合法擁有、佔用、轉讓及出租該物業，且無任何產權負擔，但須符合相關預售許可證及現有租約的條件以及抵押人(如有)的同意，以及適用的地方法律法規。
- v) 據管理人告知，越秀金融大廈項目公司須於收購完成後訂立新的停車場包租協議，據此，停車位整體上將由停車場總承租人包租，租期為收購完成日期起至二〇二四年十二月三十一日，代價為每年人民幣14,180,000元。
- vi) 據管理人告知，目標公司由於二〇二一年十月二十四日訂立冠名權協議，自收購完成日期至二〇二三年十二月三十一日期間的總現金代價為人民幣60,000,000元。根據估值準則，吾等並未計及冠名權所產生的收入。
- vii) 經越秀金融大廈項目公司確認，概無違反環保法規；及概無未決訴訟、違反法律或可能影響該物業價值的業權瑕疵；且於收購事項後概無計劃對該物業施工、翻新、改善或開發，及於收購事項後概無計劃出售、處置該物業或改變該物業的用途。
- viii) 該物業於估值日的可出租面積明細及年租金收入(不包括增值稅、物業管理費及其他收入)列表如下：

用途	可出租面積 (平方米)	訂約可 出租面積 (平方米)	空置可 出租面積 (平方米)	年租金收入 ¹	
				自二〇二一年 九月一日起開始年度之 訂約租金收入 ² (概約)	年化租金收入 ³ (概約)
零售商場	3,818.19	3,818.19	—	人民幣9,103,000元	人民幣10,231,000元
寫字樓	166,378.62	157,293.16	9,085.46	人民幣298,224,000元	人民幣352,815,000元
總計	170,196.81	161,111.35	9,085.46	人民幣307,327,000元	人民幣363,046,000元

*附註：

- 當中並未考慮，a)於估值日部分寫字樓區域處於免租期，換算為年租金收入總額約人民幣14,772,000元；b)停車場包租協議所得年收入為人民幣14,180,000元(請參閱上文附註v)；及c)收購完成日期至二〇二三年十二月三十一日期間的冠名權協議所得人民幣60,000,000元(請參閱上文附註vi)；
- 自二〇二一年九月一日起開始年度的訂約租金收入乃基於二〇二一年九月一日至二〇二二年八月三十一日止期間現有租約的租金收入，並未考慮續租及新租約的潛在租金收入；
- 年化租金收入指二〇二一年八月的年化租金收入。

- ix) 根據越秀金融大廈項目公司提供的租賃資料，吾等對該物業零售商場部分租賃期限概況的分析載列如下：

租賃期限大於(年)	租賃期限少於或等於(年)	按可出租面積 計的比例
0	1	3.0%
1	2	26.7%
2	3	0.0%
3	4	8.6%
4	5	18.1%
5	6	43.6%
6	7	0.0%
7	8	0.0%
8	9	0.0%
9	10年或以上	0.0%
總計		<u>100.0%</u>

- x) 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業零售商場部分租賃概況的分析載列如下：

屆滿年份	按可出租面積 計的比例
二〇二一年	3.8%
二〇二二年	1.3%
二〇二三年	68.2%
二〇二四年	8.6%
二〇二五年及之後	18.1%
總計	<u>100.0%</u>

xi) 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業寫字樓部分租賃期限概況的分析載列如下：

租賃期限大於(年)	租賃期限少於或等於(年)	按可出租面積 計的比例
0	1	7.1%
1	2	4.3%
2	3	37.2%
3	4	3.0%
4	5	29.3%
5	6	10.6%
6	7	0.8%
7	8	1.8%
8	9	0.0%
9	10年或以上	5.9%
總計		100.0%

xii) 根據管理人提供的租賃資料，吾等對該物業寫字樓部分租賃概況的分析載列如下：

屆滿年份	按可出租面積 計的比例
二〇二一年	17.8%
二〇二二年	10.9%
二〇二三年	24.6%
二〇二四年	14.5%
二〇二五年及之後	32.2%
總計	100.0%

xiii) 除所披露者外，吾等瞭解該物業並無重要租金調整規定；且吾等並不知悉任何可能對該物業的價值造成重大影響的分租或租約或任何重大選擇權或優先購買權。

xiv) 據越秀金融大廈項目公司告知，該物業的物業管理收入包括所有相關物業管理開支，且租戶應按月支付物業管理費。

xv) 於吾等的估值過程中，吾等已採用以下關鍵假設：

部分	估值方法	參數	假設
零售商場	收入資本化法	租期內回報率	每年3.85%
		復歸回報率	每年4.35%
寫字樓	收入資本化法	租期內回報率	每年3.60%
		復歸回報率	每年4.10%
停車場	收入資本化法	租期內回報率	每年3.85%
		復歸回報率	每年4.35%

xvi) 於估值日，該物業的市場價值明細列示如下：

部分	收益資本化法	市場價值
零售	人民幣 184,000,000 元	人民幣 184,000,000 元
寫字樓	人民幣 7,575,000,000 元	人民幣 7,575,000,000 元
停車場	人民幣 271,000,000 元	人民幣 271,000,000 元
總計	人民幣 8,030,000,000 元	人民幣 8,030,000,000 元

xvii) 該物業的估計淨收益率為每年 4.5%，乃以二〇二一年八月收取的估計租金(不包括增值稅)除以於估值日的市場價值而得出。

xviii) 於評估該物業市場價值時，吾等已交叉核對附近同類物業的銷售價。經選擇的可比較項目的價格自地上建築面積每平方米人民幣 45,000 元至人民幣 61,500 元不等。於估值過程中，吾等已考慮相關調整因素(如地段、面積、可達性、環境、建築設施、樓齡／保養情況等)，以釐定該物業單價。根據市場法，於估值日，經採用的該物業單價約為地上建築面積每平方米人民幣 48,000 元。按市場法計算的地上建築面積的單價較按收入法計算者高 1.7%。

附錄一 – 注意事項及假設

1. 釋義

於該等注意事項及假設中，以下詞彙具有以下所載的涵義：

「機密資料」指以下資料：

- (a) 就其性質而言，屬機密的資料。
- (b) 被吾等指定為機密的資料。
- (c) 閣下知悉或應當知悉的屬機密的資料。
- (d) 包括但不限於：服務中吾等的任何知識產權所包含的或與之相關的資料，或作為服務的一部分而提供的任何報告或證書。
- (e) 閣下或 閣下的聯屬公司為服務目的向吾等提供的資料。

「有效日期」，就任何估值報告而言，指吾等的專業意見被陳述為有效的日期。

「費用」指報價單所載就服務而支付的協定款項。

「各方」指閣下或吾等（根據文義所指）。

「報價單」指由吾等提供的與服務有關的書面報價。

「服務」指根據該等條款及條件以及報價單提供的估值服務，並包括吾等提供的與服務有關的任何文件、報告或證書。

「該物業」指吾等獲委任作為 閣下顧問的資產。此可能包括土地、建築、廠房及設備以及委任協議所述的其他資產。

「吾等」、「吾等之」、「高力國際」指高力國際。

「 閣下」、「 閣下之」、「客戶」指由或代表其發出指示的個人、公司、企業或其他法律實體，以及實際向吾等發出指示的任何個人、公司、企業或法律實體（即使該等指示作為其他人士的代理人而發出）。

「專業物業實踐準則」指RICS估值－專業準則，或適當準則。

2. 提供服務

2.1 吾等已根據以下各項提供服務：

- (a) 本文件所載的條款及條件；或
- (b) 就服務而言，按照閣下作出的具體指示；及
- (c) 於現行的專業物業實踐準則規定的當前條款範圍內。

3. 物業狀況

- 3.1 於吾等的報告，並無對任何被估值的物業的任何收費、抵押或欠款作出考慮，亦無對出售時可能產生的任何開支或稅收作出考慮。除另有說明外，吾等假設物業不存在任何及所有可能影響價值的繁重費用、留置權及產權負擔（無論是否存在）。吾等對法律性質的事項不承擔任何責任，亦不對假設為良好及可銷售的產權發表任何意見。吾等並無知悉有任何影響物業的地役權或路權，吾等的估值假設不存在任何影響。
- 3.2 吾等假設該物業的建造、佔用及使用完全符合並不違反所有條例，除非另有說明。吾等已進一步假設，對於本報告所依據的該物業的任何用途，已獲得任何及所有規定的執照、許可證、證書及授權，除非另有說明。
- 3.3 吾等假設任何開發用地均處於適合開發的狀態；吾等尚未就此進行檢查。
- 3.4 吾等並無進行詳細的實地測量，以驗證物業的實地面積的正確性，但假設提交給吾等的文件及正式實地平面圖顯示的實地面積屬正確。所有文件及合約僅作參考，所有尺寸、測量及面積均為近似值。並無進行實地測量。
- 3.5 吾等已假設並無木材蟲害、石棉或任何其他缺陷（除非另有告知），並且物業符合所有相關的環境法律。閣下有責任向吾等提供與該等問題相關的報告。
- 3.6 已進行內部視察，除非另有說明，並無進行詳細的實地測量。
- 3.7 儘管吾等於視察過程中會審慎注意任何嚴重的缺陷，但不會或已對該物業進行結構性調查，並且吾等不會（亦無資格）進行結構、岩土或環境調查。吾等將不視察物業的未暴露或無法進入的部分。

3.8 服務均無經吾等測試，因此吾等無法報告其目前狀況，但會假定其處於良好工作狀態。

3.9 吾等建議閣下聘請適當的合資格人士進行吾等的服務以外的調查。

3.10 對閣下或任何第三方可能直接或間接因物業狀況而造成的損失或損害，吾等概不承擔任何責任。

4. 環境與規劃

4.1 吾等僅獲得口頭的城鎮規劃資料。閣下有責任根據適當的法律獲得證書，以檢查資料的準確性。

4.2 吾等不認為本身為環境污染方面的專家。除另有說明外，吾等的實地視察並無發現任何污染或污染影響，吾等的估值乃於假設地塊並無受污染及並無受到任何種類的污染物影響的情況下進行。吾等建議由適當合資格環境顧問檢查此事項。倘隨後的調查顯示地塊受污染，吾等的估值可能需要修訂。

5. 建築面積

5.1 於提供給吾等考慮的調查，吾等將假設調查所載的資料屬準確，並根據現行的專業物業實踐準則編製。

5.2 倘閣下並無向吾等提供調查，吾等將僅根據可得的輔助資料(包括但不限於建築計劃、沉積計劃及吾等本身之測量)來估計建築面積。該等估計並無提供與由適當合資格專業人士根據現行的專業物業實踐準則編製的調查所提供的相同程度的準確性或確定性。

5.3 倘隨後產生的有關調查與估計的面積不一致，則閣下將估值交回予吾等，以徵求意見或在適當時候進行修訂。

6. 其他假設

6.1 除閣下另有通知外，吾等將假設：

(a) 除產權上所顯示者，並無任何地役權、抵押權、租賃、產權負擔、契約、注意事項、路權或侵佔。

(b) 所有的執照及許可證均可更新，吾等並無就此進行任何查詢。

- 6.2 倘第三方專家或專業人士資料或報告被提供給吾等或由吾等獲得與服務有關的資料或報告(包括但不限於調查、工料測量師報告、環境審核、結構／殘損報告)，吾等將依賴該等專家／專業人士的明顯的專業知識。吾等不會驗證資料或報告的準確性，亦不會對其準確性承擔任何責任。
- 6.3 吾等提供服務的基礎為，就其深知，客戶向吾等全面坦誠地披露可能影響服務的所有資料及其他事實，包括所有機密條款及附帶協議。除進行充分披露外，吾等不承擔任何評估責任或義務。
- 6.4 本報告中包含的任何計劃、草圖或地圖僅供識別，不應被視為其中包含的面積或其他詳情的認證副本。
- 6.5 除另有說明外，對可能的替代發展方案及相關經濟的研究不屬於本報告範圍。
- 6.6 吾等對物業的市場價值的意見不受任何其他方的任何影響及／或觀點的影響。

7. 估計銷售價格

- 7.1 倘閣下指示吾等提供一個估計銷售價格，閣下同意服務：
- (a) 僅限於根據吾等對市場的瞭解及非正式詢問提供意見。
 - (b) 吾等無須對物業進行全面視察；對可比物業進行任何視察；對產權進行搜索或對產權上的產權負擔、限制或障礙進行其他查詢；或進行正式估值所需的其他調查。
 - (c) 僅提供一個不適合用於任何目的(作為一般資料或銷售預期的指引除外)的指示性的數字。其不適合作為達成任何交易的依據。
- 7.2 吾等概不就發佈有關估計銷售價格而可能導致的損失或損害對閣下或任何第三方負責。

8. 估值的生效

- 8.1 由於與物業有關的市場力量及情況可能發生變動，服務僅能於生效日期被視為相關。
- 8.2 倘閣下於生效日期後依賴吾等的估值報告，則閣下接受與生效日期及有關依賴日期之間的市場變動有關的風險。
- 8.3 於不限制第8.2條的一般性原則的情況下，於下述情況時，閣下不應依賴吾等的估值：
- (a) 自生效日期起3個月屆滿後；
 - (b) 倘於該期間發生的情況可能對物業的價值或估值報告中所用的假設或方法產生重大影響。

9. 市場預測

- 9.1 吾等的服務包含的任何市場預測，包括但不限於收入、支出、相關增長率、利率、獎勵、收益率及成本，僅為預測，而且可能被證明不準確。因此，該等市場預測應僅被詮釋為對潛在情況的指示性評估，而非確定性。
- 9.2 當吾等的服務包括市場預測時，該等預測需要依賴眾多變數，該等變數對不同的條件高度敏感。因此，任何該等條件的變動均可能對該等市場預測產生重大影響。
- 9.3 當市場預測構成吾等的服務的一部分時，吾等提請閣下注意，在可接受的市場參數範圍內，將有多個變數可能與吾等的服務有關，所採用的預測僅代表該等可接受的參數之一。
- 9.4 據吾等深知及確信，估值報告中作為吾等的分析、意見及結論基礎的所有事實陳述，均屬真實及準確。吾等不對閣下提供給吾等的資料或該物業狀況的準確性或完整性做出任何明示或暗示的陳述或保證。

10. 閣下之義務

- 10.1 據閣下深知，閣下保證閣下提供的指示及隨後的資料，包含全面並坦誠披露與吾等提供的服務相關的所有資料。
- 10.2 閣下保證，閣下就向吾等提供服務而向吾等提供的所有第三方專家或專業人士報告均經該等報告的作者授權。
- 10.3 閣下授權並許可吾等於吾等之報告中納入閣下之知識產權。
- 10.4 未經吾等之書面同意，閣下不得向任何第三方發佈吾等之估值報告的任何部分或其內容。當吾等同意閣下向任何第三方發佈吾等之報告或吾等之報告的任何部分時，吾等將基於該等條款及條件適用於新的收件人，視彼／彼等為吾等之間指示函原件的一方。倘吾等同意有關依賴，閣下同意向收件人提供吾等發出的任何依賴函的副本及／或該等條款及條件的副本。
- 10.5 倘發生以下情況，吾等保留重新考慮或修訂估值建議或吾等向閣下提供的報價單中載列的費用的權利：
- (a) 於提供服務之前並無向吾等提供的證書、調查、租約、附帶協議或相關文件後來被提供，並且包含可能影響諮詢價值的事項；或
 - (b) 倘隨後就第3條中提出的任何事項進行的實地視察對該物業(即服務主體)價值產生重大影響或可能使其發生變動。
 - (c) 閣下於提供服務之前向吾等提供的資料有任何不完整、誤導或錯誤。
- 10.6 倘吾等於聘用時或之後並無就第三方審閱及依賴報告提供吾等之具體書面同意，而閣下於並無書面同意的情況下發佈估值建議的任何部分或其內容，閣下同意就審閱報告(未經吾等審閱)的第三方的索賠為吾等辯護並向吾等作出賠償。吾等對任何其他人士並無任何責任，即使該人士因閣下未經吾等事先同意向其提供本估值而使其遭受損害。
- 10.7 閣下同意，與違反本協議有關的損失或損害的唯一補救措施限於吾等之合約轉讓費的三倍，並且不得對任何相應或懲罰性的損害提出索賠。

10.8 閣下同意不就任何損失向吾等之任何董事、顧問或任何僱員提出索賠。閣下謹此同意，吾等之董事、顧問或任何僱員對閣下並無個人責任，且不得就任何損失向高力國際提出索賠。

10.9 倘閣下遭受任何損失，而吾等及任何其他人士對閣下負有共同及個別之責任，閣下可從吾等獲得之損失賠償應受到限制，以便與吾等對整個過失之相對貢獻成比例。

11. 機密性

11.1 本報告及其各部分僅旨在為吾等之協議中概述，用於內部參考目的及／或協議中指定之目的，供客戶獨家使用。在接受本報告時，客戶明確同意不為任何其他目的使用或依賴本報告或其任何部分。除客戶外，其他任何人士不得為任何目的使用或依賴本報告或其任何部分，除非吾等已給予吾等明確之書面同意。同樣，未經吾等書面批准之形式及可能出現之情況下，本報告之全部或任何部分或對其之任何引用均不得納入任何文件、通函或聲明中，亦不得以任何方式發佈。

11.2 倘同意披露吾等提供之機密資料，閣下同意遵守吾等可能適用於披露之任何附加條款及條件。

11.3 閣下同意，對於吾等因違反本條款而直接或間接遭受或合理產生之任何及所有損失、責任、成本或開支(包括但不限於專業或執行時間)，閣下將對吾等進行賠償，使其免受傷害並為吾等辯護。

11.4 除客戶另有書面指示外，高力國際保留在其宣傳材料中納入服務參考資料之權利。該等參考資料不應包含機密材料。

12. 隱私

12.1 吾等可能於提供服務過程中獲得關於閣下之個人資料。吾等尊重閣下之隱私，並告知閣下，吾等將僅獲取於執行吾等之服務過程中就協助吾等屬必要之資料。倘吾等有必要聘請第三方，吾等將通知該等第三方，彼等不得向吾等以外的任何人士或組織披露關於閣下之任何個人資料。

13. 分包

13.1 徵得閣下之同意後，吾等可分包或以其他方式安排另一個人士履行服務的任何部分，或履行該等條款及條件的任何部分規定的吾等之任何義務。

14. 高力國際責任的限制

14.1 於適用法律允許範圍內，高力國際於任何情況下概不對客戶或由客戶提出索賠的任何人士(包括保險公司)，就無論如何引起的任何損失、延遲或減少的利潤、收益、生產、業務、使用或機會，或任何種類或性質的附帶、特殊、間接或經濟損失、浪費的成本、價值縮減或相應損害，承擔責任。

14.2 倘出現任何超出吾等合理控制的情況(例如罷工、天災或恐怖主義)而導致吾等之義務被延遲、阻礙或阻止，吾等將被解除義務。所有預測的成本及收益最終將由未來的市場條件決定。對該等要素的預測乃基於對若干可變因素的假設，而該等因素又對市場及經濟環境的變動極為敏感。出於該原因，本報告中提到的數字並非於任何已知或可保證的條件下計算。相反，該等預測來自可靠的數據及資料來源，乃根據高力國際的最佳判斷及專業操守而作出。儘管如此，高力國際重申，對因本報告中的任何錯誤、遺漏或建議、觀點、判斷及資料可能導致的損害索賠，高力國際不承擔任何責任。

14.3 除非有法院傳票／司法通知，以及事先作出安排，並適當報銷吾等之合理時間及費用，否則高力國際或吾等之任何僱員均不得因本估值報告或有關物業而被要求在法院或任何其他法庭或任何政府機構作證或出庭。每小時的賬單涉及到法庭準備、等待及出行時間、文件審閱及編製(不包括估值報告)以及所有與法庭作證有關的會議。

14.4 吾等不受任何可能的法律及／或非法律問題的影響，該等問題可能附加於該物業的產權文件上。

14.5 據吾等深知及確信，估值報告中作為吾等之分析、意見及結論基礎的所有事實陳述均屬真實及準確。吾等不對閣下提供給吾等之資料或物業狀況的準確性或完整性作出任何明示或暗示的陳述或保證。

- 14.6 吾等於任何單一案件中對因吾等的疏忽、違約、失實陳述或其他原因(但不包括欺詐、欺詐性失實陳述、死亡或人身傷害)而造成的損失及損害的責任，最多不超過吾等對各項物業的委託合約費用的三倍。單一案件的損害賠償指全部有權索賠的人士因同一專業錯誤／罪行而提出的全部損害索賠的總和。倘於類似性質的幾個連貫的服務範圍內，由於同一技術錯誤而導致的幾個違法行為所遭受的損害，吾等僅對各個物業的合約費用的三倍負責。
- 14.7 倘協議針對一個以上的客戶，上述責任限額適用於所有該等客戶的所有索賠總額，而不是單獨針對各個客戶。
- 14.8 除非得到吾等之書面同意，否則任何第三方均無權依賴吾等之估值報告的任何部分或其內容或建議。倘任何第三方並無獲得吾等之書面同意而依賴吾等之報告，吾等不受任何因該未經授權方使用或依賴吾等之估值報告而產生的責任的約束。
- 14.9 吾等將不對任何超出吾等同意的服務範圍的服務，以及任何相應的損失或利潤損失負責。
- 14.10 吾等對吾等之估值的責任僅延伸至其所針對的有關方。然而，倘閣下要求吾等將吾等之報告重新發給另一方或其他各方，或允許另一方或其他各方依賴吾等之報告，吾等將考慮如此做，並指定各方，吾等保留為此收取額外費用的權利，但吾等將於開始工作前與閣下協定有關費用。

15. 整個協議

- 15.1 除非以書面形式並由各方正式授權的高級職員代表各方簽署，否則該等條款及條件的任何進一步協議、修訂或修改均不具有效力或約束力。
- 15.2 倘該等條款及條件與報價單不一致，則概以閣下之任何指示函或其他具體要求或資料為準。
- 15.3 除非另有說明，由吾等提供給閣下之任何報告、文件或其他材料的版權於任何時候均為吾等之財產。

16. 反賄賂及反腐敗措施

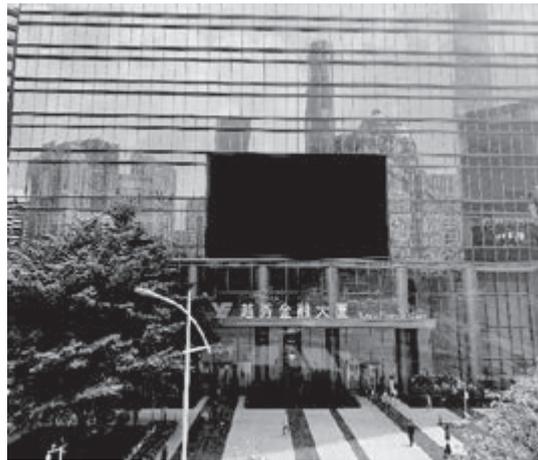
16.1 於向閣下提供的任何服務方面，吾等聲明，吾等或吾等之分包商、僱員或代理人(統稱為「顧問」)均無或將直接或間接作出任何付款(i)給任何政府官員或為其使用或受益(ii)給任何其他人士作為預付款或償還款。倘顧問知悉或有理由知悉該款項的任何部分已或將要給予任何政府官員或(iii)支付給任何個人或實體，該款項將違反澳大利亞、美國、英國或任何其他對顧問開展的活動有管轄權的政府實體的法律及法規。本段中的「政府官員」指政府或任何政府部門或機構的任何官員或僱員，或以官方身份為任何該等政府或政府部門或機構或代表其行事的任何人，包括國有或控制實體的僱員及政治職位的候選人。

16.2 吾等聲明，就向閣下提供的任何服務而言，吾等將於任何時候均根據適用的財務記錄及報告規定開展業務，有關規定包括吾等開展業務或擁有資產的任何司法管轄區的所有適用的洗錢相關法律。

附錄二－該物業的照片



該物業的整體外觀



該物業的南面入口



該物業的北面入口



寫字樓大廳



室內－辦公室



零售店



零售商場



零售店

以下是為本通函準備的來自獨立評估機構北京高力房地產評估有限公司的與該公司對本集團持有的目標公司股權價值在二〇二一年八月三十一日價值的評估有關的一封信函、一份價值摘要和摘要報告的文本。

北京高力國際房地產評估有限公司

北京市朝陽區建國路 91 號
金地廣場 A 座 507 室

報告編號：21-12952

敬啟者：

關於：對 Gain Force Investments Ltd. 股權的估值

吾等按照 閣下的指示已編製一份載有吾等對 Gain Force Investments Ltd. (列於下表) 市場價值的意見之報告：

編號	公司名稱	貴集團 應佔權益
1.	Gain Force Investments Ltd. (「目標公司」)	100%

上文目標公司主要從事越秀金融大廈(「該物業」)的物業營運及投資控股。目標公司透過中間實體(「中間實體」)間接持有若干項目公司(「項目公司」)的 100% 股權，而項目公司為該物業相關土地使用權及現有所有權的登記合法業主。

吾等確認，吾等已開展相關調查，並且取得了吾等認為必需的進一步信息，讓吾等能夠向 閣下提供關於上述股權於二〇二一年八月三十一日(「估值日」)的價值的意見，以用於公開披露目的。

本報告僅供閣下用於上述目的，本公司不會因本報告的全部或任何部分內容而承擔對任何第三方的責任。對於本評估報告的全部或任何部分或者其中引用的任何內容，未經北京高力國際房地產評估有限公司（「高力國際」）事先對其格式及上下文進行書面批准，任何人不得將其包含在任何出版的文件、通告或聲明中，也不得以任何方式將其出版。

閣下如有關於本報告的任何問題，歡迎與賀志蓉聯繫，彼將樂意提供幫助。

此致

越秀地產股份有限公司
董事會 台照

代表

北京高力國際房地產評估有限公司

賀志蓉 (Flora He)

註冊評估師 (RICS) FRICS

MCOMFIN

中國區估價及諮詢部門執行董事

謹啟

二〇二一年十一月十三日

註：賀志蓉女士擁有商學碩士（金融及商業信息系統）學位，是皇家特許測量師學會的註冊評估師，擁有超過 18 年的房地產行業和資產評估行業從業經驗，她的評估經驗涵蓋整個中國大陸地區。賀女士還是皇家特許測量師學會的資深會員。

指示

根據從越秀地產股份有限公司(以下簡稱為「客戶」)收到的指示，吾等開展了估值活動，以對 Gain Force Investments Ltd. (「目標公司」)的股權的市場價值發表獨立意見。吾等的估值工作是以本報告中所述的假設和限制條件為前提而進行。吾等確認，吾等已查閱客戶提供的信息／文件，開展了相關調查，並已取得吾等認為必需的進一步信息，以便向閣下提供吾等對目標公司於二〇二一年八月三十一日(「估值日」)的價值的意見。

吾等瞭解到，目標公司主要從事該物業的物業營運及投資控股。目標公司透過中間實體間接持有項目公司的 100% 股權，而項目公司為該物業相關土地使用權及現有所有權的登記合法業主。目標公司為於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島業務公司，自二〇一〇年一月五日起成立。

編號	公司名稱	位置	成立日期
1.	Gain Force Investments Ltd.	香港灣仔駱克道 160 號越秀大廈 2401	二〇一〇年一月五日

本報告概述估值目的、價值前提、信息來源，確定評估的業務，描述吾等估值的估值方法、假設及限制條件，並介紹吾等的調查、分析及吾等對價值的意見。

估值目的

本次估值目的是對目標公司的股權在估值日的市場價值發表獨立意見。吾等認為，客戶會將本次評估用於公開披露的目的。

本報告僅供客戶用於上述目的，未經吾等對本報告內容的使用、格式和上下文進行事先批准，本報告不得被用於任何其他目的，包括出具給第三方。

高力國際不向客戶的董事及管理層以外的任何其他人承擔與本報告內容有關的或因本報告內容產生的任何責任。如果有任何其他人選擇以任何方式信賴本報告的內容，則該其他人應該完全自行承擔相應的風險。

估值基準

吾等根據香港商業價值評估公會發佈的《商業估值準則》(二〇〇五年第一版)及國際評價準則委員會發佈的《二〇二〇年國際估值準則》(如適用)進行估值。

吾等的估值乃以持續經營為前提，並按市場價值基準進行。市場價值定義為自願買方與自願賣方於恰當推銷後經公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行資產或負債交換的估計金額。

1. 緒言

1.1 目標公司概况

吾等瞭解到，目標公司主要從事物業營運的投資控股。目標公司透過中間實體間接持有項目公司的 100% 股權，而項目公司為該物業相關土地使用權及現有所有權的登記合法業主。目標公司為於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島業務公司。

吾等瞭解到，於估值日，Gain Force Investments Ltd. 主要從事越秀金融大廈（「該物業」）的投資控股及物業營運。

該物業概況

該物業（即越秀金融大廈）位於中國廣東省廣州市天河區珠江東路 28 號，於二〇一五年八月竣工，包括一個多用途開發項目，地上 68 層，地下 4 層，佔地面積為 9,831.00 平方米。該物業包括零售商場、寫字樓及 827 個地下停車位，總建築面積為 210,282.94 平方米。

有關該物業的更多資料，請參閱吾等的該物業估值報告。

2. 服務範圍

本次估值涉及對目標公司在估值日的情況的分析。在進行本次估值任務的過程中，吾等開展了以下活動，以評估所採用的由客戶或其代表提供的基礎和假設的合理性：

- 進行物業查訪；
- 與客戶召開會議和／或進行討論；
- 取得與目標公司及其業務有關的財務及經營信息；
- 開展市場調研，並從公共來源取得統計數據；
- 檢查客戶所提供的與標的有關的財務及經營信息的所有相關基礎和假設；
- 運用各種最適當的價值標準對標的進行價值評估；及
- 在本估值報告中陳述吾等的發現。

3. 信息來源

在進行本次股權估值的過程中，吾等已考慮、審閱及依賴客戶提供的下列主要信息。吾等在本次評估中依賴了下列信息：

- 目標公司的背景及相關企業信息；
- 客戶提供的目標公司的詳細營業登記信息；及
- 目標公司截至二〇二一年八月三十一日止期間的財務報表。

吾等假設在評估過程中取得的數據和信息、以及客戶向吾等提供的觀點和陳述均為真實及準確，並且已在未經獨立核實(本報告中有明確說明者除外)下接受上述內容。吾等沒有理由懷疑任何重要事實有所遺漏，亦不知悉任何會致使上述提供予吾等的信息、觀點和陳述成為不真實、不準確或具誤導性的事實或情況。

此外，吾等亦從彭博社數據庫及其他可用公共來源取得市場數據、行業信息及統計數據。

4. 估值方法

4.1 估值方法及理由

吾等採用資產基礎法評估目標公司股權的價值。資產基礎法通過將評估對象資產負債表中的資產及負債餘額調整為其相當的市場價值等價物來表明企業或公司的價值。在資產基礎法中，企業或公司的資產乃通過參照其自身價值評估，無須考慮其所能產生的利潤。

從估值的角度看，估值師應該將企業實體各類資產的價值由賬面值(即歷史成本減去折舊)重述為適當的價值標準。在重述後，估值師能夠發現企業實體的指示性價值，或透過應用「資產減去負債」的會計原則得出企業實體股權的價值。

存貨及投資房地產

在評估由目標公司在中國持有作投資的相關物業時，吾等已假定擁有人於公開市場出售該等物業時，並無遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排的利益將影響該等物業的價值。於達致吾等的價值意見時，吾等主要採納收益資本化法，並採用市場法交叉核對。收益資本化法透過以全部租出基準將租金收入淨額資本化，從而按市場基準估計物業或資產的價值。市場法透過比較目標資產與可獲得價格資料之相同或類似資產提供價值指示。

銀行結餘及現金

就銀行結餘及現金及交易性金融資產的估值而言，吾等採用於估值日管理報表中該項目的賬面值。

應收賬款、預付款項及其他應收款項

就應收賬款、預付款項及其他應收款項的估值而言，吾等根據客戶的管理層估計的可收回金額，採用於估值日管理報表中該項目的賬面值。

其他非流動資產

例如在物業、廠房及設備，吾等將管理報表的賬面值假設為於估值日的市場價值，原因是吾等從客戶中得悉於估值日仍在該等項目，且預期總金額與其市場價值將不會有重大差別。

長期股權投資

根據目標公司於估值日持有的股權百分比與其估值價值之乘積釐定市場價值。

應付賬款、其他應付款項及應計費用

就應付賬款、其他應付款項及應計費用的估值而言，吾等採用於估值日管理報表中該項目的賬面值。

預收款項

就預收款項的估值而言，吾等採用於估值日管理報表中該項目的賬面值。

借款

就借款的估值而言，吾等採用於估值日管理報表中該項目的賬面值。

稅項

就稅項的估值而言，吾等採用於估值日管理報表中該項目的賬面值。

遞延稅項

遞延稅項負債乃基於該物業賬面值至評估值的增加值。此情況適用 25% 的企業所得稅稅率。遞延稅項負債的估值結果僅限於未來存在足夠的納稅規模時成立。

4.2 投資物業的估值

目標公司持有的資產主要包括投資物業(該物業)、現金、遞延稅項資產、預付款項及其他應收款項等。吾等的估值工作主要集中於該物業的估值。

為估計該物業的市場價值，吾等考慮了收益資本化法並採用市場法交叉核對來評估市場價值。

採用上述估值方法，目標開發項目於估值日的市場價值約為人民幣 8,030,000,000 元。

有關估值的詳情載於吾等有關該物業的估值報告。

4.3 估值結果

根據上述分析及所採用的方法，吾等認為目標公司於估值日的股權估值結果如下：

賬目	賬面淨值 (人民幣)	市場價值 (人民幣)
現金及現金等價物	157,913,677	157,913,677
非流動資產	31,464	31,464
投資物業	6,874,700,000	8,030,000,000
遞延稅項資產	5,231,609	5,231,609
應收關聯方款項	6,074,384	6,074,384
應收賬目	4,899,917	4,899,917
其他應收款項	21,786,890	21,786,890
預付款項	3,762,703	3,762,703
總資產	7,074,400,644	8,229,700,644
銀行貸款	2,854,670,000	2,854,670,000
遞延稅項負債	1,152,386,393	1,441,211,393
應付控股公司款項	4,935,799,700	4,935,799,700
應付賬目	171,498,868	171,498,868
應付所得稅	23,999,521	23,999,521
其他應付稅項	11,337,086	11,337,086
總負債	9,149,691,569	9,438,516,569
淨資產	-2,075,290,925	-1,208,815,925

附註：由於四捨五入，上述合計值可能不等於各項目之和。

5. 貨幣

除非另有說明，否則本報告中列報的所有金額均以人民幣表示。

6. 限制條件

吾等的估值對閣下而言屬保密信息，僅供閣下用於指定的具體目的。吾等不向任何第三方承擔與本報告內容有關的責任。

據吾等所知，本報告中陳述的所有數據均為合理準確。本報告分析中所使用的由其他方提供的數據、觀點或估計均收集自可靠來源，不過，對於上述數據、觀點或估計的準確性，吾等並不提供任何保證，也不承擔任何責任。

在達致吾等對價值的意見的過程中，吾等在相當大的程度上依靠了客戶提供的信息。雖然吾等無法驗證客戶提供給吾等的所有信息的準確性，然而，吾等既沒有任何理由懷疑客戶提供給吾等的信息的真實性和準確性，也沒有任何理由懷疑上述信息中遺漏了任何重要事實。吾等不接受未向吾等提供的運營及財務信息的責任。

吾等對本報告中標的事項市場價值的看法僅對所述目的有效，且僅適用於評估的生效日期。估值反映估值日現有的事實及情況，並未考慮後續事項。對於市場條件的任何變化吾等並不承擔任何責任，且不承擔修改本報告的義務，以反映在此日期之後可能發生的事件或政府政策或條件變化。

吾等無意對需要超出估值師通常知識範圍的法律或其他專業技能或知識的事項發表意見。吾等的結論中假設目標公司的審慎管理將持續一段合理和必要的時間，以保持所評估資產的特徵及完整性。

7. 價值結論

吾等認為，基於吾等可用的資料，該等目標公司截至 2021 年 8 月 31 日的股權總市場價值如下表所示的合理估計。

編號	公司名稱	總市場價值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二〇二一年
				八月三十一日 現況下的 市場價值
1.	Gain Force Investments Ltd. (「目標公司」)	-1,208,815,925	100%	-1,208,815,925

價值結論乃按照公認的估值程序及慣例進行，當中依賴多項假設及考慮多項不確定因素，而該等假設及因素並非全部均可輕易量化或確定。儘管於作出估值時吾等已運用專業判斷，該等假設及因素本身在業務、經濟及競爭方面仍存在重大不確定因素及或然因素，其中很多並非高力國際所能控制。閣下仍應審慎考慮本報告所披露之有關假設之性質，於理解本報告時亦應審慎行事。

吾等謹此證明，吾等並無於客戶或所呈報價中擁有現時或潛在權益。

鑒於市場交易數據的限制，本評值的結論並無考慮如控股或參股等因素所導致的股權交易溢價或折讓，或缺乏流動資金因素對評值結論的影響。

8. 附錄

附錄 1：注意事項及假設

1. 釋義

於該等注意事項及假設中，以下詞彙具有以下所載的涵義：

「機密資料」指以下資料：

- (a) 就其性質而言，屬機密的資料。
- (b) 被吾等指定為機密的資料。
- (c) 閣下知悉或應當知悉的屬機密的資料。
- (d) 包括但不限於：服務中吾等的任何知識產權所包含的或與之相關的資料，或作為服務的一部分而提供的任何報告或證書。
- (e) 閣下或 閣下的聯屬公司為服務目的向吾等提供的資料。

「有效日期」，就任何估值報告而言，指吾等的專業意見被陳述為有效的日期。

「費用」指報價單所載就服務而支付的協定款項。

「各方」指閣下或吾等(根據文義所指)。

「報價單」指由吾等提供的與服務有關的書面報價。

「服務」指根據該等條款及條件以及報價單提供的估值服務，並包括吾等提供的與服務有關的任何文件、報告或證書。

「該股權」指吾等獲委任作為 閣下顧問的資產。此可能包括土地、建築、廠房及設備以及委任協議所述的其他資產。

「吾等」、「吾等之」、「高力國際」指高力國際。

「閣下」、「閣下之」、「客戶」指由或代表其發出指示的個人、公司、企業或其他法律實體，以及實際向吾等發出指示的任何個人、公司、企業或法律實體(即使該等指示作為其他人士的代理人而發出)。

「專業物業實踐準則」指 RICS 估值－專業準則，或適當準則。

2. 提供服務

2.1 吾等已根據以下各項提供服務：

- (a) 本文件所載的條款及條件；或
- (b) 就服務而言，按照閣下作出的具體指示；及
- (c) 於現行的專業物業實踐準則規定的當前條款範圍內。

3. 股權狀況

- 3.1 於吾等的報告，並無對任何被估值的物業的任何收費、抵押或欠款作出考慮，亦無對出售時可能產生的任何開支或稅收作出考慮。除另有說明外，吾等假設股權不存在任何及所有可能影響價值的繁重費用、留置權及產權負擔(無論是否存在)。吾等對法律性質的事項不承擔任何責任，亦不對假設為良好及可銷售的產權發表任何意見。吾等並無知悉有任何影響股權的地役權或路權，吾等的估值假設不存在任何影響。
- 3.2 吾等假設該股權的建造、佔用及使用完全符合並不違反所有條例，除非另有說明。吾等已進一步假設，對於本報告所依據的該股權的任何用途，已獲得任何及所有規定的執照、許可證、證書及授權，除非另有說明。
- 3.3 吾等假設任何開發用地均處於適合開發的狀態；吾等尚未就此進行檢查。
- 3.4 吾等並無進行詳細的實地測量，以驗證物業的實地面積的正確性，但假設提交給吾等的文件及正式實地平面圖顯示的實地面積屬正確。所有文件及合約僅作參考，所有尺寸、測量及面積均為近似值。並無進行實地測量。

- 3.5 吾等已假設並無木材蟲害、石棉或任何其他缺陷(除非另有告知)，並且股權符合所有相關的環境法律。閣下有責任向吾等提供與該等問題相關的報告。
- 3.6 已進行內部視察，除非另有說明，並無進行詳細的實地測量。
- 3.7 儘管吾等於視察過程中會審慎注意任何嚴重的缺陷，但不會或已對該股權進行結構性調查，並且吾等不會(亦無資格)進行結構、岩土或環境調查。吾等將不視察股權的未暴露或無法進入的部分。
- 3.8 服務均無經吾等測試，因此吾等無法報告其目前狀況，但會假定其處於良好工作狀態。
- 3.9 吾等建議閣下聘請適當的合資格人士進行吾等的服務以外的調查。
- 3.10 對閣下或任何第三方可能直接或間接因股權狀況而造成的損失或損害，吾等概不承擔任何責任。

4. 環境與規劃

- 4.1 吾等僅獲得口頭的城鎮規劃資料。閣下有責任根據適當的法律獲得證書，以檢查資料的準確性。
- 4.2 吾等不認為本身為環境污染方面的專家。除另有說明外，吾等的實地視察並無發現任何污染或污染影響，吾等的估值乃於假設地塊並無受污染及並無受到任何種類的污染物影響的情況下進行。吾等建議由適當合資格環境顧問檢查此事項。倘隨後的調查顯示地塊受污染，吾等的估值可能需要修訂。

5. 建築面積

- 5.1 於提供給吾等考慮的調查，吾等將假設調查所載的資料屬準確，並根據現行的專業物業實踐準則編製。
- 5.2 倘閣下並無向吾等提供調查，吾等將僅根據可得的輔助資料(包括但不限於建築計劃、沉積計劃及吾等本身之測量)來估計建築面積。該等估計並無提供與由適當合資格專業人士根據現行的專業物業實踐準則編製的調查所提供的相同程度的準確性或確定性。

5.3 倘隨後產生的有關調查與估計的面積不一致，則閣下將估值交回予吾等，以徵求意見或在適當時候進行修訂。

6. 其他假設

6.1 除閣下另有通知外，吾等將假設：

(a) 除產權上所顯示者，並無任何地役權、抵押權、租賃、產權負擔、契約、注意事項、路權或侵佔。

(b) 所有的執照及許可證均可更新，吾等並無就此進行任何查詢。

6.2 倘第三方專家或專業人士資料或報告被提供給吾等或由吾等獲得與服務有關的資料或報告(包括但不限於調查、工料測量師報告、環境審核、結構／殘損報告)，吾等將依賴該等專家／專業人士的明顯的專業知識。吾等不會驗證資料或報告的準確性，亦不會對其準確性承擔任何責任。

6.3 吾等提供服務的基礎為，就其深知，客戶向吾等全面坦誠地披露可能影響服務的所有資料及其他事實，包括所有機密條款及附帶協議。除進行充分披露外，吾等不承擔任何評估責任或義務。

6.4 本報告中包含的任何計劃、草圖或地圖僅供識別，不應被視為其中包含的面積或其他詳情的認證副本。

6.5 除另有說明外，對可能的替代發展方案及相關經濟的研究不屬於本報告範圍。

6.6 吾等對股權的公允價值的意見不受任何其他方的任何影響及／或觀點的影響。

7. 估計銷售價格

7.1 倘閣下指示吾等提供一個估計銷售價格，閣下同意服務：

(a) 僅限於根據吾等對市場的瞭解及非正式詢問提供意見。

(b) 吾等無須對股權進行全面視察；對可比物業進行任何視察；對產權進行搜索或對產權上的產權負擔、限制或障礙進行其他查詢；或進行正式估值所需的其他調查。

(c) 僅提供一個不適合用於任何目的(作為一般資料或銷售預期的指引除外)的指示性的數字。其不適合作為達成任何交易的依據。

7.2 吾等概不就發佈有關估計銷售價格而可能導致的損失或損害對閣下或任何第三方負責。

8. 估值的生效

8.1 由於與股權有關的市場力量及情況可能發生變動，服務僅能於生效日期被視為相關。

8.2 倘閣下於生效日期後依賴吾等的估值報告，則閣下接受與生效日期及有關依賴日期之間的市場變動有關的風險。

8.3 於不限制第8.2條的一般性原則的情況下，於下述情況時，閣下不應依賴吾等的估值：

(a) 自生效日期起3個月屆滿後；

(b) 倘於該期間發生的情況可能對股權的價值或估值報告中所用的假設或方法產生重大影響。

9. 市場預測

9.1 吾等的服務包含的任何市場預測，包括但不限於收入、支出、相關增長率、利率、獎勵、收益率及成本，僅為預測，而且可能被證明不準確。因此，該等市場預測應僅被詮釋為對潛在情況的指示性評估，而非確定性。

9.2 當吾等的服務包括市場預測時，該等預測需要依賴眾多變數，該等變數對不同的條件高度敏感。因此，任何該等條件的變動均可能對該等市場預測產生重大影響。

9.3 當市場預測構成吾等的服務的一部分時，吾等提請閣下注意，在可接受的市場參數範圍內，將有多個變數可能與吾等的服務有關，所採用的預測僅代表該等可接受的參數之一。

9.4 據吾等深知及確信，估值報告中作為吾等的分析、意見及結論基礎的所有事實陳述，均屬真實及準確。吾等不對閣下提供給吾等的資料或該股權狀況的準確性或完整性做出任何明示或暗示的陳述或保證。

10. 閣下之義務

- 10.1 據閣下深知，閣下保證閣下提供的指示及隨後的資料，包含全面並坦誠披露與吾等提供的服務相關的所有資料。
- 10.2 閣下保證，閣下就向吾等提供服務而向吾等提供的所有第三方專家或專業人士報告均經該等報告的作者授權。
- 10.3 閣下授權並許可吾等於吾等之報告中納入閣下之知識產權。
- 10.4 未經吾等之書面同意，閣下不得向任何第三方發佈吾等之估值報告的任何部分或其內容。當吾等同意閣下向任何第三方發佈吾等之報告或吾等之報告的任何部分時，吾等將基於該等條款及條件適用於新的收件人，視彼／彼等為吾等之間指示函原件的一方。倘吾等同意有關依賴，閣下同意向收件人提供吾等發出的任何依賴函的副本及／或該等條款及條件的副本。
- 10.5 倘發生以下情況，吾等保留重新考慮或修訂估值建議或吾等向閣下提供的報價單中載列的費用的權利：
- (a) 於提供服務之前並無向吾等提供的證書、調查、租約、附帶協議或相關文件後來被提供，並且包含可能影響諮詢價值的事項；或
 - (b) 倘隨後就第3條中提出的任何事項進行的實地視察對該股權(即服務主體)價值產生重大影響或可能使其發生變動。
 - (c) 閣下於提供服務之前向吾等提供的資料有任何不完整、誤導或錯誤。
- 10.6 倘吾等於聘用時或之後並無就第三方審閱及依賴報告提供吾等之具體書面同意，而閣下於並無書面同意的情況下發佈估值建議的任何部分或其內容，閣下同意就審閱報告(未經吾等審閱)的第三方的索賠為吾等辯護並向吾等作出賠償。吾等對任何其他人士並無任何責任，即使該人士因閣下未經吾等事先同意向其提供本估值而使其遭受損害。
- 10.7 閣下同意，與違反本協議有關的損失或損害的唯一補救措施限於吾等之合約轉讓費的三倍，並且不得對任何相應或懲罰性的損害提出索賠。

10.8 閣下同意不就任何損失向吾等之任何董事、顧問或任何僱員提出索賠。閣下謹此同意，吾等之董事、顧問或任何僱員對閣下並無個人責任，且不得就任何損失向高力國際提出索賠。

10.9 倘閣下遭受任何損失，而吾等及任何其他人士對閣下負有共同及個別之責任，閣下可從吾等獲得之損失賠償應受到限制，以便與吾等對整個過失之相對貢獻成比例。

11. 機密性

11.1 本報告及其各部分僅旨在為吾等之協議中概述，用於內部參考目的及／或協議中指定之目的，供客戶獨家使用。在接受本報告時，客戶明確同意不為任何其他目的之使用或依賴本報告或其任何部分。除客戶外，其他任何人士不得為任何目的之使用或依賴本報告或其任何部分，除非吾等已給予吾等明確之書面同意。同樣，未經吾等書面批准之形式及可能出現之情況下，本報告之全部或任何部分或對其之任何引用均不得納入任何文件、通函或聲明中，亦不得以任何方式發佈。

11.2 倘同意披露吾等提供之機密資料，閣下同意遵守吾等可能適用於披露之任何附加條款及條件。

11.3 閣下同意，對於吾等因違反本條款而直接或間接遭受或合理產生之任何及所有損失、責任、成本或開支(包括但不限於專業或執行時間)，閣下將對吾等進行賠償，使其免受傷害並為吾等辯護。

11.4 除客戶另有書面指示外，高力國際保留在其宣傳材料中納入服務參考資料之權利。該等參考資料不應包含機密材料。

12. 隱私

12.1 吾等可能於提供服務過程中獲得關於閣下之個人資料。吾等尊重閣下之隱私，並告知閣下，吾等將僅獲取於執行吾等之服務過程中就協助吾等屬必要之資料。倘吾等有必要聘請第三方，吾等將通知該等第三方，彼等不得向吾等以外的任何人士或組織披露關於閣下之任何個人資料。

13. 分包

13.1 徵得閣下之同意後，吾等可分包或以其他方式安排另一個人士履行服務的任何部分，或履行該等條款及條件的任何部分規定的吾等之任何義務。

14. 高力國際責任的限制

14.1 於適用法律允許範圍內，高力國際於任何情況下概不對客戶或由客戶提出索賠的任何人士(包括保險公司)，就無論如何引起的任何損失、延遲或減少的利潤、收益、生產、業務、使用或機會，或任何種類或性質的附帶、特殊、間接或經濟損失、浪費的成本、價值縮減或相應損害，承擔責任。

14.2 倘出現任何超出吾等合理控制的情況(例如罷工、天災或恐怖主義)而導致吾等之義務被延遲、阻礙或阻止，吾等將被解除義務。所有預測的成本及收益最終將由未來的市場條件決定。對該等要素的預測乃基於對若干可變因素的假設，而該等因素又對市場及經濟環境的變動極為敏感。出於該原因，本報告中提到的數字並非於任何已知或可保證的條件下計算。相反，該等預測來自可靠的數據及資料來源，乃根據高力國際的最佳判斷及專業操守而作出。儘管如此，高力國際重申，對因本報告中的任何錯誤、遺漏或建議、觀點、判斷及資料可能導致的損害索賠，高力國際不承擔任何責任。

14.3 除非有法院傳票／司法通知，以及事先作出安排，並適當報銷吾等之合理時間及費用，否則高力國際或吾等之任何僱員均不得因本估值報告或有關股權而被要求在法院或任何其他法庭或任何政府機構作證或出庭。每小時的賬單涉及到法庭準備、等待及出行時間、文件審閱及編製(不包括估值報告)以及所有與法庭作證有關的會議。

14.4 吾等不受任何可能的法律及／或非法律問題的影響，該等問題可能附加於該股權的產權文件上。

14.5 據吾等深知及確信，估值報告中作為吾等之分析、意見及結論基礎的所有事實陳述均屬真實及準確。吾等不對閣下提供給吾等之資料或股權狀況的準確性或完整性作出任何明示或暗示的陳述或保證。

- 14.6 吾等於任何單一案件中對因吾等的疏忽、違約、失實陳述或其他原因(但不包括欺詐、欺詐性失實陳述、死亡或人身傷害)而造成的損失及損害的責任，最多不超過吾等對各項物業的委託合約費用的三倍。單一案件的損害賠償指全部有權索賠的人士因同一專業錯誤／罪行而提出的全部損害索賠的總和。倘於類似性質的幾個連貫的服務範圍內，由於同一技術錯誤而導致的幾個違法行為所遭受的損害，吾等僅對各個物業的合約費用的三倍負責。
- 14.7 倘協議針對一個以上的客戶，上述責任限額適用於所有該等客戶的所有索賠總額，而不是單獨針對各個客戶。
- 14.8 除非得到吾等之書面同意，否則任何第三方均無權依賴吾等之估值報告的任何部分或其內容或建議。倘任何第三方並無獲得吾等之書面同意而依賴吾等之報告，吾等不受任何因該未經授權方使用或依賴吾等之估值報告而產生的責任的約束。
- 14.9 吾等將不對任何超出吾等同意的服務範圍的服務，以及任何相應的損失或利潤損失負責。
- 14.10 吾等對吾等之估值的責任僅延伸至其所針對的有關方。然而，倘閣下要求吾等將吾等之報告重新發給另一方或其他各方，或允許另一方或其他各方依賴吾等之報告，吾等將考慮如此做，並指定各方，吾等保留為此收取額外費用的權利，但吾等將於開始工作前與閣下協定有關費用。

15. 整個協議

- 15.1 除非以書面形式並由各方正式授權的高級職員代表各方簽署，否則該等條款及條件的任何進一步協議、修訂或修改均不具有效力或約束力。
- 15.2 倘該等條款及條件與報價單不一致，則概以閣下之任何指示函或其他具體要求或資料為準。
- 15.3 除非另有說明，由吾等提供給閣下之任何報告、文件或其他材料的版權於任何時候均為吾等之財產。

16. 反賄賂及反腐敗措施

16.1 於向閣下提供的任何服務方面，吾等聲明，吾等或吾等之分包商、僱員或代理人(統稱為「顧問」)均無或將直接或間接作出任何付款(i)給任何政府官員或為其使用或受益(ii)給任何其他人士作為預付款或償還款。倘顧問知悉或有理由知悉該款項的任何部分已或將要給予任何政府官員或(iii)支付給任何個人或實體，該款項將違反澳大利亞、美國、英國或任何其他對顧問開展的活動有管轄權的政府實體的法律及法規。本段中的「政府官員」指政府或任何政府部門或機構的任何官員或僱員，或以官方身份為任何該等政府或政府部門或機構或代表其行事的任何人，包括國有或控制實體的僱員及政治職位的候選人。

16.2 吾等聲明，就向閣下提供的任何服務而言，吾等將於任何時候均根據適用的財務記錄及報告規定開展業務，有關規定包括吾等開展業務或擁有資產的任何司法管轄區的所有適用的洗錢相關法律。

1. 責任聲明

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

2. 披露權益

(a) 本公司董事／最高行政人員的權益

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部需要知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文董事及最高行政人員被認為或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)須記錄本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊的權益及淡倉，或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

股份及相關股份的好倉

董事姓名	持有權益的身份	股份數目	佔於最後 實際可行日期 已發行股份 總數的百分比
林昭遠(附註1)	實益擁有人／信託受益人	1,734,289	0.056
林峰(附註2)	實益擁有人／信託受益人／ 配偶權益	2,065,716	0.067
李鋒	實益擁有人	34,580	0.001
劉艷	實益擁有人	3,400	0.0001
余立發	實益擁有人	800,000	0.026
李家麟	實益擁有人	640,000	0.021
劉漢銓	實益擁有人	968,240	0.031

附註1：林昭遠先生於1,734,289股股份中擁有權益，其中948,480股股份由其作為實益擁有人擁有，785,809股股份由其作為越秀地產股份有限公司董事及高級管理層的股份激勵計劃信託的受益人持有。

附註2：林峰先生於2,065,716股股份中擁有權益，其中1,308,520股股份由其作為實益擁有人擁有，737,196股股份由其作為越秀地產股份有限公司董事及高級管理層的股份激勵計劃信託的受益人持有及20,000股股份由其配偶持有。

相聯法團的股份及相關股份的好倉

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

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其他相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部需要知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文董事及最高行政人員被認為或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)須記錄本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊的權益及淡倉，或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，就董事所知悉，於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司及／或人士（本公司董事或最高行政人員除外）如下：

股份及相關股份的好倉

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

附註1：根據證券及期貨條例，於最後實際可行日期，廣州越秀被視為於本公司1,231,889,530股股份中擁有權益，原因為其透過其全資附屬公司間接持有該等股份，有關詳情如下：

名稱	股份好倉
越秀	1,231,889,530
暢茂有限公司(附註i)	80,397,924
Bosworth International Limited (「 Bosworth 」)(附註i)	840,586,830
Novena Pacific Limited (「 Novena 」)(附註i)	195,613,181
Morrison Pacific Limited (「 Morrison 」)(附註i)	54,653,344
Greenwood Pacific Limited (「 Greenwood 」)(附註i)	46,937,854
Goldstock International Limited (「 Goldstock 」)(附註i)	12,183,626
越秀財務有限公司(附註i)	1,516,771

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

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

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

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

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無收到通知其他任何人士擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之股份或相關股份之權益或淡倉。

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

3. 董事服務合約

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

4. 董事於資產／合約的權益及其他權益

於資產的權益

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

於合約的權益

於最後實際可行日期，概無董事於與本集團任何成員公司訂立之仍存續且對本集團業務而言屬重大的的任何合約或安排中擁有重大利益。

5. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中擁有任何權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且本集團成員公司概無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

7. 本集團的重大合約

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

- (1) 收購契約；
- (2) 第二份補充債項協議；
- (3) 本公司不可撤回承諾；
- (4) 廣州越秀華城房地產開發有限公司(本公司擁有95.48%的附屬公司)(作為買方)與廣州越秀(作為賣方)就收購廣州市佰城投資發展有限公司98%股權訂立日期為二〇二一年七月二十三日的股權轉讓協議，代價約為人民幣1,873,596,000元；
- (5) 廣州城建開發南沙房地產有限公司(本公司擁有95.475%的附屬公司)(作為買方)與廣州越秀明睿三號實業投資合夥企業(有限合夥)(作為賣方)就收購廣州越璟房地產開發有限公司90%股權訂立日期為二〇二一年五月三十一日的股權轉讓協議，代價為人民幣26.21億元；

- (6) 廣州越秀物業發展有限公司(本公司的間接全資附屬公司)(作為買方)與廣州地鐵集團有限公司(作為賣方)就收購廣州地鐵環境工程有限公司67.0%股權及廣州地鐵物業管理有限責任公司67.0%間接有效股權訂立日期為二〇二〇年十一月二十三日的股權轉讓協議，代價為人民幣281.74百萬元(包括應付稅項人民幣5.0百萬元)；及
- (7) 就出售佛山市南海區越秀地產有限公司(「南海越秀」)100%股權訂立日期為二〇一九年十一月二十二日的一系列協議，即：
- (a) 廣州悅錦諮詢有限責任公司(作為買方)(「悅錦」)與頂卓有限公司(本公司的全資附屬公司)(作為賣方)(「頂卓」)訂立股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣355,361,000元轉讓南海越秀100%股權；及
- (b) 悅錦、頂卓、南海越秀及廣州城建開發訂立貸款安排協議，內容有關南海越秀結欠廣州城建開發的貸款再融資事宜。

8. 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
高力國際物業顧問(香港)有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，高力國際物業顧問(香港)有限公司(i)概無於本集團任何成員公司中持有股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(無論是否可依法強制執行)；(ii)概無自二〇二〇年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核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；及(iii)已發出書面同意書，同意按所載形式及內容，刊發本通函並載入其函件及引述其名稱，迄今並無撤回該同意書。

9. 展示文件

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

- (a) 附錄三「本集團的重大合約」一段所述各重大合約；
- (b) 董事會函件(其內容載於本通函第15至34頁)；
- (c) 本通函附錄二所載獨立估值師就目標公司及該物業的估值提供的估值報告；
- (d) 本附錄三「專家資格及同意書」一段所述之同意書；及
- (e) 本通函。

10. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書為余達峯先生(香港高等法院律師)。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓。
- (c) 本公司的股份過戶登記處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 若本通函之中文版內容與英文版有歧義，概以英文版為準。

* 僅供識別

股東大會通告



(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00123)

股東大會通告

茲通告越秀地產股份有限公司(「本公司」)謹訂於二〇二一年十二月六日上午九時三十分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號舉行股東大會(「股東大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)。於本股東大會通告中未明確定義的詞彙及詞句與日期為二〇二一年十一月十三日致股東通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認收購契約、第二份補充債項協議及按收購契約及第二份補充債項協議所載條款及條件完成其項下擬進行的交易(即出售事項及遞延基金單位安排修訂)，其詳情載於通函；及
- (b) 謹此授權任何一名董事為及代表本公司完成及作出本公司、該董事或(視情況而定)董事會可能認為屬必須、需要或權宜或符合本公司利益的所有有關行動或事宜(包括簽署及簽立可能所需的所有有關文件、文據及協議，包括在適用情況下加蓋印章)，以落實收購契約、第二份補充債項協議項下擬進行事宜及其項下擬進行的所有交易事項以及其附帶或相關的所有其他事項的條款。」

承董事會命
越秀地產股份有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇二一年十一月十三日

註冊辦事處：

香港

灣仔

駱克道160號

越秀大廈26樓

股東大會通告

附註：

- (1) 凡有權出席股東大會及於股東大會上投票的任何股東，均有權委派一名或多名受委代表出席，並於投票時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 委任代表文件須由委派方或其正式書面授權人士以書面作出，如委派方為一家公司，則須加蓋法團印章或應由經正式授權的公司負責人、授權人或其他人士簽署。
- (3) 經填妥的代表委任表格連同經簽署之任何授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署核證之該等授權書或授權文件副本，必須盡快於股東大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，方為有效。
- (4) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視作已被撤回。
- (5) 倘屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名聯名持有人均有權親身或委派代表就該等股份於股東大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席股東大會，則就有關股份在本公司股東名冊排名首位之聯名登記持有人的投票獲接納，而其他聯名登記持有人的投票將不獲受理。
- (6) 本公司將於二〇二一年十二月一日(星期三)至二〇二一年十二月六日(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。為確定股東參加將於二〇二一年十二月六日(星期一)舉行的股東大會資格，所有已填妥的過戶登記表並附上相關股票必須於二〇二一年十一月三十日(星期二)下午四時三十分前交回本公司股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)以作登記。
- (7) 鑒於新型冠狀病毒(COVID-19)帶來的持續風險以及為管控出席股東大會人士的潛在健康風險，本公司將於股東大會上採取若干預防措施。更多詳情請參閱通函。