
此 乃 要 件 請 即 處 理

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

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下之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。



主 要 交 易
土 地 開 發 中 心 收 儲
暨 南 大 學 北 側 地 塊 二 土 地

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

本公司已根據上市規則第14.44條自一組合共持有股東大會過半數投票權的有密切聯繫的股東，取得有關土地收儲的股東書面批准，以批准土地收儲。因此，毋需根據上市規則第14.44條召開股東大會以批准土地收儲。本通函乃寄交股東僅供彼等參考。

本通函內所有日期及時間均指香港本地日期及時間。

二〇二四年十一月二十七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-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	本公司日期為二〇二四年九月二日的公告，內容有關土地收儲
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「Bosworth」	指	Bosworth International Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，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)
「補償」	指	具有本通函「董事會函件」一節「土地收儲協議—補償及支付條款」一段所界定的涵義
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「廣州城建」	指	廣州市城市建設開發有限公司，於中國成立的有限公司，由本公司及廣州越秀分別間接擁有95%及5%權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州市土地開發中心」	指	廣州市土地開發中心，即廣州市規劃和自然資源局的下屬事業單位
「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
「廣州新秀」	指	廣州新秀房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，由本公司間接擁有約95.48%權益

釋 義

「廣州越秀」	指	廣州越秀集團股份有限公司，於中國成立的有限責任公司，由中國廣州市人民政府擁有大部分權益，為本公司的最終控股股東
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立物業估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「獨立第三方」	指	非本公司關連人士(定義見上市規則)，且連同其最終實益擁有人獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)的人士
「暨南大學北側地塊二土地」	指	位於中國廣州番禺區南村鎮編號為2021KJ01130063的地塊，用地面積約為91,114平方米，直至完成土地收儲為止由廣州新秀擁有
「暨南大學北側地塊二土地儲備實施方案」	指	《番禺區創新城暨南大學北側地塊二土地儲備實施方案》，於二〇二四年八月二十九日獲審批，據此進行土地收儲
「土地收儲」	指	根據土地收儲協議對暨南大學北側地塊二土地進行收儲的事項
「土地收儲協議」	指	土地開發中心、廣州新秀及廣州城建於二〇二四年九月二日(交易時段後)就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
「土地移交確認書」	指	土地開發中心、廣州新秀及廣州城建根據土地收儲協議簽署的確認書，以確認移交暨南大學北側地塊二土地的土地所有權

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二〇二四年十一月二十二日，即本通函付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「土地開發中心」	指	廣州市土地開發中心及番禺區土地開發中心
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「番禺區土地開發中心」	指	廣州市番禺區土地開發中心，即廣州市番禺區人民政府徵用土地辦公室
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	公司收購、合併及股份購回守則
「估值報告」	指	本通函附錄二所載獨立物業估值師就暨南大學北側地塊二土地向本公司發出日期為二〇二四年十一月二十七日的估值報告

釋 義

「越秀密切 聯繫集團」	指	由Bosworth、Novena Pacific Limited、暢茂有限公司、Morrison Pacific Limited、Greenwood Pacific Limited、Goldstock International Limited、越秀財務有限公司及廣州地鐵投融資(香港)有限公司組成的密切聯繫股東集團，於最後實際可行日期合共持有2,547,777,388股股份(佔本公司已發行股本約63.29%)
「越秀企業」	指	越秀企業(集團)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為廣州越秀的直接全資附屬公司
「%」	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：

林昭遠先生(董事長)
朱輝松先生
賀玉平先生
陳靜女士
劉艷女士

註冊辦事處：

香港灣仔
駱克道160號
越秀大廈
26樓

非執行董事：

張貽兵先生
蘇俊杰先生

獨立非執行董事：

余立發先生
李家麟先生
劉漢銓先生
張建生先生

敬啟者：

主要交易
土地開發中心收儲
暨南大學北側地塊二土地

緒言

茲提述該公告。於二〇二四年九月二日(交易時段後)，土地開發中心、廣州新秀及廣州城建訂立土地收儲協議，據此，廣州新秀及廣州城建同意將暨南大學北側地塊二土地的土地使用權交由土地開發中心收儲，代價為人民幣5,003,036,200元，補償方式為土地開發中心向廣州新秀及廣州城建提供等值的應付票據。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)土地收儲的進一步詳情及(ii)估值報告。誠如該公告所述，預期本通函將於二〇二四年九月二十四日或之前寄發予股東。然而，由於本公司需要額外時間編製及落實若干資料(包括本集團的財務資料及其他資料)以供載入通函，本公司已就延遲寄發通函向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條。聯交所已於二〇二四年十月十六日授出有關豁免，故此本通函已於二〇二四年十一月二十七日寄發予股東。

土地收儲協議

土地收儲協議的主要條款概述如下：

日期

二〇二四年九月二日

訂約方

- (1) 廣州新秀(本公司的非全資附屬公司)；
- (2) 廣州城建(本公司的非全資附屬公司)；
- (3) 廣州市土地開發中心；及
- (4) 番禺區土地開發中心。

補償及支付條款

對暨南大學北側地塊二土地的補償(「補償」)為人民幣5,003,036,200元。補償乃根據暨南大學北側地塊二土地的經評估之市場價值，經訂約方公平磋商後釐定。有關市場價值乃參照廣州新秀於二〇二一年九月收購暨南大學北側地塊二土地之土地出讓合同所附的暨南大學北側地塊二土地規劃條件進行評估。有關市場價值的評估基準日為暨南大學北側地塊二土地儲備實施方案通過審批之日(即二〇二四年八月二十九日)。

補償將以應付票據的形式支付及償付，由廣州市土地開發中心及番禺區土地開發中心按比例分別支付予廣州新秀及廣州城建。廣州市土地開發中心應負責支付相當於補償的27.75%的應付票據(即人民幣1,388,342,545.5元)，而番禺區土地開發中心應負責支付相當於補償的72.25%的應付票據(即人民幣3,614,693,654.5元)。當廣州城建、其任何附屬公司或其指定的任何聯屬公司已

董事會函件

收到總金額為人民幣5,003,036,200元的應付票據時，即視為廣州新秀及廣州城建已收到補償。土地開發中心將於土地收儲協議經簽立且廣州新秀或廣州城建提出書面申請後交付應付票據。廣州城建、其任何附屬公司或其指定的任何附屬公司有權在有關應付票據的一年有效期內(經所需程序審批後可予延長)使用應付票據在番禺區收購土地。應付票據的價值可用作償付收購有關土地的應付代價。

條件

土地收儲的完成及土地移交確認書的簽立，須待完成人員清退、職工安置、設備搬遷、建築物、構築物及附著物拆除、土地整理(根據國家、省、市有關城鄉歷史文化遺產的規例不能拆除者除外)，以及按照適用的行政主管部門確定的圍蔽標準進行圍蔽後，方可作實。

倘上述先決條件未獲達成，土地開發中心可拒絕落實完成土地收儲或簽立土地移交確認書。於最後實際可行日期，上文所述先決條件經已達成。

交付暨南大學北側地塊二土地

在土地收儲協議簽署後的180天內以及在滿足上述先決條件後，廣州新秀、廣州城建及土地開發中心應簽立土地移交確認書，並且廣州新秀及廣州城建應將暨南大學北側地塊二土地交付予土地開發中心。

暨南大學北側地塊二土地交付後，如適用的主管部門要求在土地移交確認書所載的修復期內對暨南大學北側地塊二土地的土壤污染進行任何進一步修復工作，廣州新秀及廣州城建須繼續負責該等修復工作，直至該等修復工作完成為止。

有關暨南大學北側地塊二土地的資料

暨南大學北側地塊二土地包含一幅編號為2021KJ01130063的地塊，用地面積約為91,114平方米，位於中國廣州市番禺區南村鎮。距離地鐵新造站約600米，南接南大幹線，向東可連接新化高速。於最後實際可行日期，暨南大學北側地塊二土地計劃用於商業及住宅用途、公園綠地、防護綠地以及城市道路用地。於最後實際可行日期，暨南大學北側地塊二土地亦仍未開發。

除稅前／後溢利／虧損淨額

於最後實際可行日期，由於暨南大學北側地塊二土地為仍未開發的地塊，截至二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止年度，溢利／虧損淨額並不適用於暨南大學北側地塊二土地。

進行土地收儲的原因及裨益

作為地方政府城市管理及優化土地使用效率工作的一部分，暨南大學北側地塊二土地將根據暨南大學北側地塊二土地儲備實施方案進行收儲。

暨南大學北側地塊二土地由廣州新秀於二〇二一年九月收購。在收購時，原本計劃暨南大學北側地塊二土地將用於開發住宅及商業物業、公園綠地、防護綠地以及城市道路用地。本集團曾擬於暨南大學北側地塊二土地開發住宅及商業物業、公園綠地、防護綠地以及城市道路用地，惟當時沒有任何有關暨南大學北側地塊二土地的具體或實質開發計劃或時間表。於最後實際可行日期，基於各種因素，包括但不限於市況、住宅及商業物業的供求情況、估計開發成本及優化本集團資源使用，暨南大學北側地塊二土地仍未開發。因此，董事會認為土地開發中心收儲暨南大學北側地塊二土地不會對本集團的營運管理產生任何重大不利影響。此外，經參考估值報告所載暨南大學北側地塊二土地的經評估之市場價值及估值，認為補償屬公平合理。

董事相信，土地收儲有利於本集團優化資源使用，長遠而言有利於本集團的未來發展。土地收儲完成後，本集團擬於日後參與在番禺區的土地受讓，前提為參與有關土地受讓符合本公司及股東的整體最佳利益。倘本集團發現任何商業上可行且具吸引力的機會，本集團可收購土地，代價將以土地收儲協議項下的應付票據償付。

董事(包括獨立非執行董事)認為，土地收儲的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

對本集團的財務影響

暨南大學北側地塊二土地的賬面值及估值(基於估值報告)分別約為人民幣5,004,780,000元和人民幣5,001,000,000元。本公司預期會因土地收儲而錄得估計除稅前虧損淨額約人民幣1,743,800元，其乃經參考補償與暨南大學北側地塊二土地的賬面值之間的差額釐定。本集團因土地收儲而錄得的實際收益或虧損金額須視乎審核而定，並將計及與土地收儲有關的任何其他成本及開支。因此，其可能與上述有所不同，惟預期該差額不屬重大。

於土地收儲完成後，預期本集團綜合資產總值將減少約人民幣1,743,800元(即暨南大學北側地塊二土地的賬面值減補償金額)，且不會對本集團的收益或負債總額構成重大影響。

所得款項的擬定用途

於最後實際可行日期，本公司擬將土地收儲所得款項全數用於本集團日後收購位於番禺區的地塊，惟須視乎實際情況及董事會在擬定用途的具體細節提呈審議時的決定。

有關本集團的資料

本集團主要從事物業開發及投資，在「成就美好生活」品牌使命引領下，戰略性佈局全國27個城市，業務主要集中在大灣區、華東地區、中西部地區和北方地區。截至二〇二四年六月三十日，本集團總資產約人民幣4,235億元，總土地儲備建築面積約2,503萬平方米。本公司堅持本集團「品質、責任、創新、共贏」品牌核心價值，開拓創新，致力成為城市美好生活創領者。

廣州新秀為本公司間接擁有約95.48%權益的物業發展公司。

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

有關土地開發中心的資料

廣州市土地開發中心為廣州市規劃和自然資源局的下屬事業單位，其職責為(其中包括)為廣州市的國有土地轉讓、招標、拍賣及土地前期開發提供服務。

番禺區土地開發中心為廣州市番禺區人民政府徵用土地辦公室，負責為國有土地轉讓、招標、拍賣及土地前期開發提供服務，以及廣州市番禺區農民集體所有土地的政策調研和制定工作。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，土地開發中心為中國政府機關，而土地開發中心及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則的涵義

土地收儲協議及收回土地協議(定義見本公司日期為二〇二四年八月三十日的公告)各自項下的交易彼此分開獨立，原因為(a)土地收儲協議及收回土地協議中相應的土地開發中心收儲或收回地塊的原因不同，即收回土地協議項下的土地收回事項(定義見本公司日期為二〇二四年八月三十日的公告)是出於公共利益原因而實施的，而土地收儲協議項下的土地收儲是經公平磋商後簽訂的；(b)由於土地收儲協議及收回土地協議是根據相關主管部門的不同實施意見或計劃簽訂的，它們項下各方的法律關係在適用的中國法律下有所不同；(c)土地收儲協議及收回土地協議項下的地塊位於不同地區；(d)土地收儲協議及收回土地協議項下的地塊由本集團的不同實體持有；及(e)雖然廣州市土地開發中心為收回土地協議的唯一交易對手方，但廣州市土地開發中心及番禺區土地開發中心(各自分別負責27.75%及72.25%的補償)均為土地收儲協議的交易對手方。因此，董事認為，就上市規則而言，土地收儲協議及收回土地協議各自項下擬進行的交易不應合併計算。

由於土地收儲的最高適用百分比率(以補償金額為基準)超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，土地收儲構成本公司的一項主要交易。因此，根據上市規則第14章，土地收儲須遵守申報、公告、通函及股東批准的規定。

董事會函件

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於土地收儲中擁有重大權益。因此，倘本公司就批准土地收儲召開股東大會，概無股東須根據上市規則放棄投票。

於最後實際可行日期，越秀密切聯繫集團的成員構成一個由股東組成的密切聯繫集團，合共持有2,547,777,388股股份(佔本公司已發行股本約63.29%)。本公司已根據上市規則第14.44條就土地收儲取得越秀密切聯繫集團的書面批准。因此，本公司將不會召開股東大會以審議土地收儲。越秀密切聯繫集團包含以下股東：

股東名稱	各股東持有的股份數目	佔本公司已發行股本的持股比例
Bosworth ^(附註1)	1,238,030,690	30.76%
Novena Pacific Limited ^(附註1)	254,297,135	6.32%
暢茂有限公司 ^(附註1)	104,517,301	2.60%
Morrison Pacific Limited ^(附註1)	71,049,347	1.77%
Greenwood Pacific Limited ^(附註1)	61,019,210	1.52%
Goldstock International Limited ^(附註1)	15,838,713	0.39%
越秀財務有限公司 ^(附註1)	1,971,802	0.05%
廣州地鐵投融資(香港)有限公司 ^(附註2)	801,053,190	19.90%

附註：

1. 於最後實際可行日期，Bosworth、Novena Pacific Limited、暢茂有限公司、Morrison Pacific Limited、Greenwood Pacific Limited、Goldstock International Limited及越秀財務有限公司均由廣州越秀全資擁有，而廣州越秀的大部分權益由中國廣州市人民政府擁有。根據收購守則，廣州越秀及廣州地鐵為股份的一致行動人士。
2. 於最後實際可行日期，廣州地鐵投融資(香港)有限公司由廣州地鐵全資擁有，而廣州地鐵則由中國廣州市人民政府全資擁有。根據收購守則，廣州越秀及廣州地鐵為股份的一致行動人士。

豁免嚴格遵守上市規則

本公司已向聯交所申請並已獲其豁免嚴格遵守上市規則第14.66(10)條及附錄D1B第43(2)(c)段，致使下文所述的若干資料(「被遮蓋資料」)將於土地收儲協議中被遮蓋，以供於本公司網站及披露易網站展示(「經遮蓋之土地收儲協議」)。

本公司認為：(i)被遮蓋資料並非重大資料，且不會影響就土地收儲的影響作出之評估。省略該等資料不大可能就事實及情況誤導股東，而知悉該等事實及情況對就土地收儲之影響作出知情評估至為重要；(ii)披露被遮蓋資料對本集團或可能會對本集團造成損害，且不符合其整體利益；(iii)經遮蓋之土地收儲協議連同本通函載有對股東就土地收儲作出知情評估之重大資料；(iv)在與土地收儲協議的交易對手方討論後，披露被遮蓋資料對本公司而言並不可行；及(v)披露若干被遮蓋資料可能違反《個人資料(私隱)條例》(香港法例第486章)或其他適用的數據私隱法規。

「被遮蓋資料」包括以下資料：(i)個人資料或個人姓名、簽署及聯絡詳情等資料；及(ii)任一土地開發中心出具的應付票據樣本。

因此，根據本通函所載安排，僅經遮蓋之土地收儲協議將於本公司網站及披露易網站作為展示文件以供閱覽。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，土地收儲協議的條款及土地收儲屬公平合理並符合本公司及股東整體利益，故倘須就此召開股東大會，將推薦股東投票贊成決議案以批准土地收儲協議及土地收儲。

董事會函件

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

二〇二四年十一月二十七日

1. 本集團的債務聲明

借款

於二〇二四年十月八日營業時間結束時(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團的未償還借貸、銀行透支及租賃負債約人民幣1,096.6億元，包括：

- (1) 有抵押及無擔保銀行借貸約人民幣58.0億元；
- (2) 有抵押及有擔保銀行借貸約人民幣453.9億元；
- (3) 無抵押及無擔保銀行借貸約人民幣135.1億元；
- (4) 無抵押及有擔保其他借貸約人民幣376.7億元；
- (5) 無抵押及無擔保其他借貸及透支約人民幣65.0億元；及
- (6) 租賃負債約人民幣7.9億元。

銀行及其他借貸由本集團若干發展中物業、持作出售物業、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

於二〇二四年十月八日(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，而本集團有權獲得該相關物業的法律業權及擁有權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。於二〇二四年十月八日(即本通函付印前就該債務聲明的最後實際可行日期)，所涉及相關擔保的或然負債總額約為人民幣249.4億元。
- (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68.0億元的擔保，其中約人民幣11億元的擔保已動用，未動用的擔保約人民幣57.0億元。

除上文所述以及集團內公司間負債外，於二〇二四年十月八日(即本通函付印前就該債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，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，自二〇二四年十月八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. 營運資金充足性

董事認為，經考慮土地收儲的財務影響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，本集團自本通函日期起至少未來12個月內擁有充足營運資金。

3. 本集團的財務及貿易前景

就二〇二四財政年度截至最後實際可行日期止及隨本集團展望該財政年度餘下期間而言，隨著通脹的持續放緩，美國和歐洲等世界主要經濟體陸續進入降息通道，利率水平也將從高位穩步回落，全球經濟仍將在持續波動中復蘇。中國政府將加大對宏觀經濟穩增長的支持力度，預計主要經濟指標將逐步改善，經濟將繼續保持穩中求進。預計政府對房地產行業的調控政策將更加寬鬆，各地方政府將被賦予更大的自主權進一步優化房地產政策，推出支持房地產市場健康發展的「組合拳」，支持居民的剛需和改善型需求。儘管房地產市場還會持續波動，居民的購房信心和預期仍然較弱，相信在持續寬鬆政策的效果下，房地產市場將在波動中進一步築底企穩。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就暨南大學北側地塊二土地於二〇二四年八月二十九日的估值編製的函件全文及估值證書，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號太古廣場一期7樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照越秀地產股份有限公司(「貴公司」)的指示對廣州新秀房地產開發有限公司(「廣州新秀」)所持有位於中華人民共和國(「中國」)廣州番禺區南村鎮編號為2021KJ01130063的地塊(「暨南大學北側地塊二土地」或「該物業」)的物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的有關進一步資料，以就物業權益於二〇二四年八月二十九日(「估值日期」)的市值向閣下提供吾等的意見。

吾等的估值根據市值基準進行。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」。

由於該物業於估值日期於中國由廣州新秀持有作未來發展，吾等於估值中採用比較法(即假設物業權益在現況下出售並立即交吉)，並參考市場上可獲得的可資比較出售交易。此方法依賴於市場交易獲廣泛接納為最佳指標，並預先假設該市場上的相關交易的證據可延伸至推斷類似物業的價值，惟受可變因素限制。

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

土地而言)的物業權益。由於估值日期尚未取得標的物業的有關土地使用權證，吾等並無賦予物業權益任何商業價值。

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

吾等的報告並無就任何所估物業權益的任何抵押、按揭或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有所述者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

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

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

吾等已獲提供業權文件副本，包括有關物業權益的國有土地使用權出讓合同，並已作出有關查詢。吾等已於可能情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問廣州金鵬律師事務所提供有關中國物業權益有效性的意見。

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

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

顧英傑於二〇二四年八月三十一日對物業進行了視察。顧英傑為中國註冊資產評估師及特許財經分析師並於中國物業估值方面擁有逾5年經驗。

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

除另有所述者外，本報告呈列的所有貨幣單位均為人民幣(人民幣)。

下文隨附吾等的估值證書以供 閣下垂注。

此 致

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

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

二〇二四年十一月二十七日

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30年經驗，並於亞太地區擁有相關經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇二四年 八月二十九日 現況下的市值 人民幣
位於中國廣東省廣州市番禺區南大幹線北側及賁南路西側的暨南大學北側二號地塊(編號為2021KJ01130063)	<p data-bbox="555 421 879 704">暨南大學北側地塊二土地(「該物業」)位於廣州市番禺區南大幹線北側及賁南路西側。其公共交通發達，距廣州南站約20分鐘車程，距廣州大學城約5分鐘車程。該物業所在地為發達的新住宅及商業區，現正進一步完善公共設施。</p> <p data-bbox="555 740 879 932">該物業包括一幅工地面積約61,981.00平方米的地塊，計容建築面積約217,599.00平方米。據 貴公司及廣州新秀告知，該物業於估值日期尚未開工建設。</p> <p data-bbox="555 968 879 1057">該物業已獲授土地使用權，年期為70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。</p>	於估值日期，該物業為空地，作未來發展之用。	無商業價值 (請參閱附註2)

附註：

1. 根據一份日期為二〇二一年十一月十九日的國有土地使用權出讓合同——第440113-2021-000043號及一份補充協議，佔地面積約為91,114.00平方米(包括61,981.00平方米作建設用途、4,115.00平方米作道路用途及25,018.00平方米作綠地用途)的該物業的土地使用權已訂約出讓予廣州新秀及補地價為人民幣5,004,780,000元。該物業作住宅用途的計容建築面積為150,324.00平方米及作商業用途的計容建築面積為67,275.00平方米。
2. 於估值日期尚未取得有關土地使用權證，因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，僅供參考，吾等認為，假設廣州新秀已取得產權證書並可自由轉讓該物業，該物業於估值日期的市值為人民幣5,001,000,000元。
3. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：

吾等已參考過往兩年成交的土地銷售證據的銷售價格。鑒於該物業地塊的時間、位置、大小、用途及開發密度，吾等確定以下三幅可資比較土地。該等可資比較土地作住宅及商業用途的樓面價格介乎每平方米人民幣22,600元至人民幣29,600元。

三項可資比較物業的詳情載列如下：

可資比較土地	A	B	C
可資比較土地	AF060610、AF060617、 AF060712、AF060715、 AF060720地塊	BA0902125、 BA0902011、 BA0902116、 BA0902118、 BA0902121地塊	AF0215021地塊
位置	荔灣區翠園道	番禺區漢溪大道	荔灣區浣花路
土地用途	住宅及商業	住宅及商業	住宅及商業
交易時間	二〇二三年十二月	二〇二三年四月	二〇二三年六月
佔地面積(平方米)	80,013.00	166,353.26	13,380.00
容積率	4.02	3.64	6.57
土地使用權年期	70年(作住宅用途) 及40年(作商業用途)	70年(作住宅用途) 及40年(作商業用途)	70年(作住宅用途) 及40年(作商業用途)
樓面價格 (人民幣元/平方米)	25,713	29,573	22,663

吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置、大小、用途及開發密度等方面的差異考慮合適調整及分析。調整的一般依據為，倘可資比較物業優於該物業，則向下調整。或者，倘可資比較物業不如該物業或不理想，則向上調整。根據上文對可資比較地塊的分析，吾等達致的經調整物業樓面價格為每平方米人民幣22,983元。

4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 上述國有土地使用權出讓合同及補充協議屬合法有效，受中國法律保障；及
 - b. 廣州新秀依法有效擁有該物業的土地使用權。

5. 主要證書／批文匯總如下：

- | | |
|------------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 不動產權證(就土地而言) | 不適用 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 不適用 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| e. 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| f. 預售許可證 | 不適用 |
| g. 建築工程竣工驗收證／表 | 不適用 |
| h. 房屋所有權證／不動產權證(就樓宇而言) | 不適用 |

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,且無誤導或欺詐成分,本通函亦無遺漏任何其他事項致使其所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 本公司董事/最高行政人員的披露權益

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)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的有關條文,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 ^(附註3)
林昭遠 ^(附註1)	實益擁有人/ 信託受益人	1,515,560	0.03765
朱輝松 ^(附註2)	實益擁有人/ 信託受益人	167,437	0.00416
劉艷	實益擁有人	3,400	0.00008
余立發	實益擁有人	600,000	0.01491
李家麟	實益擁有人	858,000	0.02131
劉漢銓	實益擁有人	1,258,712	0.03127

附註1: 林昭遠先生於1,515,560股股份中擁有權益,其中1,193,215股股份由其作為實益擁有人擁有,322,345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：朱輝松先生於167,437股股份中擁有權益，其中64,757股股份由其作為實益擁有人擁有，102,680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3：根據於最後實際可行日期本公司已發行股份總數4,025,392,913股計算。

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 ^(附註1)
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	0.01170

附註1：根據於最後實際可行日期越秀交通基建有限公司已發行股份總數1,673,162,295股計算。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及最高行政人員於本公司及其其他相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有(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任何權益及淡倉(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條須予存置的登記冊的任何權益及淡倉；或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

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的董事；(iv)劉艷女士為廣州越秀及越秀企業的首席運營官及首席人力資源官；(v)蘇俊杰先生為廣州越秀的間接附屬公司的總經理；及(vi)張貽兵先生為廣州地鐵的副總經理。廣州越秀、越秀企業、Bosworth及廣州地鐵為於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的實體。

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及相關股份中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露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，概無董事自二〇二三年十二月三十一日(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，概無董事於本集團任何成員公司所訂立仍生效且對本集團業務有重大影響的任何合約或安排中擁有重大利益。

5. 董事於競爭業務中的權益

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

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本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：

- (a) 廣州市佰城投資發展有限公司及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；
- (b) 土地收儲協議；
- (c) 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)訂立的收回國有土地使用權補償協議，自二〇二四年八月三十日起生效；及
- (d) 本公司與中信里昂證券有限公司、高盛(亞洲)有限責任公司、摩根士丹利亞洲有限公司、星展亞洲融資有限公司及中國國際金融香港證券有限公司就供股所訂立日期為二〇二三年四月二十日的包銷協議，詳情於本公司日期為二〇二三年四月二十日的公告內披露。

8. 專家資格及同意

以下為本通函載列其意見或建議的專家資格：

名稱	資格
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，獨立物業估值師(i)概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無任何權利(不論是否可依法強制執行)可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；(ii)概無於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來已收購、出售或承租或擬收購、出售或承租的任何資產中直接或間接擁有任何權益；及(iii)已就本通函的刊發發出其同意書，同意按當中所載的形式及文意轉載其函件或報告及引述其名稱，且並無撤回其同意書。

9. 備查文件

以下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) 土地收儲協議；
- (b) 估值報告；及
- (c) 本附錄三「專家資格及同意」一段所述的同意書。

10. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書為香港高等法院律師余達峯先生。
- (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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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。