
此 乃 要 件 請 即 處 理

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

閣下如已售出或轉讓名下所有國瑞置業有限公司股份，應立即將本通函以及代表委任表格送交買主或受讓人或經手買賣的銀行、證券經紀商或其他代理商，以便轉交買主或受讓人。

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



GLORY 國瑞
GUORUI PROPERTIES LIMITED
國瑞置業有限公司

(於開曼群島以「Glory Land Company Limited (國瑞置業有限公司)」的名稱
註冊成立的有限公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務)
(股份代號：2329)

須予披露及關連交易：
建議終止八家房地產項目公司的增資安排；
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



建泉融資有限公司
VBG Capital Limited

除文義另有所指外，本通函使用的所有詞彙具有「釋義」一節所界定的涵義。

董事會函件載於本通函第6至第23頁，獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第24至第25頁。獨立財務顧問建泉融資的函件載於本通函第26至第42頁，當中載有其就終止協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

股東特別大會將於二零二零年十二月十四日(星期一)上午十時三十分假座中國深圳市南山區萬基產業園綜合樓5樓董事長辦公室舉行，大會通告載於本通函第113至第118頁。

無論閣下是否擬親身出席股東特別大會及／或於會上投票，務請閣下將隨附的代表委任表格按其上列印的指示填妥，並交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，惟無論如何不得遲於二零二零年十二月十二日(星期六)上午十時三十分交回。填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二零年十一月二十七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	24
建泉融資函件	26
附錄一 — 物業估值報告	43
附錄二 — 股權估值報告	90
附錄三 — 一般資料	108
股東特別大會通告	113

釋 義

於本通函內，除非文義另有指明，否則下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「北京國興」	指	北京國興地產有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司
「董事會」	指	本公司董事會
「增資安排」	指	誠如本公司日期為二零一七年八月三十一日、二零一八年四月二十七日、二零一八年十一月二十三日、二零一九年一月二十八日、二零一九年八月二十七日、二零二零年三月三十一日及二零二零年八月三十一日的公告及本公司日期為二零一八年五月十日的通函(視乎情況而定)所詳述，本集團同意向目標公司增資，詳情載於本通函董事會函件
「張主席」	指	本公司控股股東、董事會主席及總裁張章筭先生
「重慶國廈」	指	重慶國廈房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司
「重慶龍廈」	指	重慶龍廈房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司
「本公司」	指	國瑞置業有限公司，於開曼群島以「Glory Land Company Limited (國瑞置業有限公司)」的名稱註冊成立的獲豁免有限責任公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於二零二零年十二月十四日(星期一)上午十時三十分假座中國深圳市南山區萬基產業園綜合樓5樓董事長辦公室召開及舉行的股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)。詳情請參閱本通函第113至第118頁所載的股東特別大會通告
「花園集團」	指	汕頭花園集團有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，於最後實際可行日期為本公司的間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及本公司之附屬公司
「廣東國廈」	指	廣東國廈地產有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司
「廣東國廈投資」	指	廣東國廈投資控股集團有限公司(前稱汕頭市國廈地產有限公司)，一家於中國註冊成立之有限責任公司
「廣東宏泰國通」	指	廣東宏泰國通地產有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司
「國興萬訊」	指	北京國興萬訊科貿諮詢有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，於最後實際可行日期為本公司的間接全資附屬公司
「邯鄲國夏」	指	邯鄲市國夏房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司
「鶴山騰悅」	指	鶴山市騰悅房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港股份過戶登記分處」	指	香港中央證券登記有限公司，本公司的香港股份過戶登記分處
「獨立董事委員會」	指	就終止協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見而成立的獨立董事委員會，成員包括獨立非執行董事
「獨立財務顧問」或「建泉融資」	指	建泉融資有限公司，一家根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，乃獨立董事委員會及獨立股東有關終止協議及其項下擬進行的交易之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋需就於股東特別大會上提呈以批准終止協議及其項下擬進行的交易之決議案回避表決的股東
「江門映暉灣」	指	江門映暉灣房地產有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司
「最後實際可行日期」	指	二零二零年十一月二十三日，即本通函付印前為確定所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「三亞景恒」	指	三亞景恒置業有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司

釋 義

「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、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「石家莊國瑞」	指	石家莊國瑞房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司
「石家莊國廈」	指	石家莊國廈房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	廣東宏泰國通、廣東國廈、天津天富融盛、三亞景恒、邯鄲國夏、重慶國廈、江門映暉灣及石家莊國廈，而一家目標公司則指其中任何一家
「終止協議I」	指	本公司、花園集團、國興萬訊、廣東宏泰國通、北京國興及重慶龍廈就終止廣東宏泰國通的增資安排所訂立日期為二零二零年十一月二十三日的協議
「終止協議II」	指	本公司、花園集團、國興萬訊、廣東國廈及廣東宏泰國通就終止廣東國廈的增資安排所訂立日期為二零二零年十一月二十三日的協議
「終止協議III」	指	本公司、花園集團、國興萬訊、天津天富融盛及天津國興就終止天津天富融盛的增資安排所訂立日期為二零二零年十一月二十三日的協議

釋 義

「終止協議IV」	指	本公司、花園集團、國興萬訊、三亞景恒及廣東國廈投資就終止三亞景恒的增資安排所訂立日期為二零二零年十一月二十三日的協議
「終止協議V」	指	本公司、花園集團、國興萬訊、邯鄲國夏及石家莊國瑞就終止邯鄲國夏的增資安排所訂立日期為二零二零年十一月二十三日的協議
「終止協議VI」	指	本公司、花園集團、國興萬訊、重慶國廈及重慶龍廈就終止重慶國廈的增資安排所訂立日期為二零二零年十一月二十三日的協議
「終止協議VII」	指	本公司、花園集團、國興萬訊、江門映暉灣、鶴山騰悅及廣東國廈投資就終止江門映暉灣的增資安排所訂立日期為二零二零年十一月二十三日的協議
「終止協議VIII」	指	本公司、花園集團、國興萬訊、石家莊國廈及石家莊國瑞就終止石家莊國廈的增資安排所訂立日期為二零二零年十一月二十三日的協議
「終止協議」	指	終止協議I、終止協議II、終止協議III、終止協議IV、終止協議V、終止協議VI、終止協議VII及終止協議VIII，而一份終止協議則指其中任何一份
「天津國興」	指	天津國興地產有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司
「天津天富融盛」	指	天津天富融盛房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司
「%」	指	百分比

* 僅供識別



GLORY 国瑞
GUORUI PROPERTIES LIMITED
國瑞置業有限公司

(於開曼群島以「Glory Land Company Limited (國瑞置業有限公司)」的名稱
註冊成立的有限公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務)
(股份代號：2329)

執行董事：

張章筭先生 (主席)

阮文娟女士

張瑾女士

林耀泉先生

董雪兒女士

李斌先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

羅振邦先生

賴思明先生

陳靜茹女士

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

灣仔港灣道25號

海港中心28樓2802室

敬啟者：

須予披露及關連交易：
建議終止八家房地產項目公司的增資安排

I. 緒言

謹此提述本公司日期為二零二零年十一月二十三日的公告，內容有關終止協議及其項下擬進行的交易。

本通函之主要目的在於(i)向股東提供有關終止協議及其項下擬進行的交易之進一步資料；(ii)載列獨立董事委員會致獨立股東有關終止協議及其項下擬進行的交易的推薦意見；(iii)載列建泉融資致獨立董事委員會及獨立股東的函件，內容有關終止協議及其項下擬進行的交易；及(iv)股東特別大會通告，當中載列有關終止協議及其項下擬進行的交易的決議案。

II. 建議終止八家房地產項目公司的增資安排

1. 八家房地產項目公司的增資安排

於二零一七年八月三十一日，花園集團簽署七份協議認購／收購七家目標公司（除石家莊國廈外）各自10%股權。於二零一八年四月二十七日，本公司分別與目標公司及其現有股東簽署七份額外增資協議，以(i)收購花園集團於七家目標公司（除石家莊國廈外）持有的10%股權；(ii)向七家目標公司（除石家莊國廈外）作出進一步增資；及(iii)於目標公司的房地產項目進行合作。

於二零一八年十一月二十三日，國興萬訊簽署增資協議以認購石家莊國廈的51%股權。

有關增資安排的詳情，請參閱本公司日期為二零一七年八月三十一日、二零一八年四月二十七日、二零一八年十一月二十三日、二零一九年一月二十八日、二零一九年八月二十七日、二零二零年三月三十一日及二零二零年八月三十一日的公告，以及本公司日期為二零一八年五月十日的通函。

下表載列增資安排的概要：

目標公司	於最後實際可行日期 本公司透過國興萬訊 持有目標公司的股權	本公司應付代價
廣東宏泰國通	35%	人民幣434百萬元
廣東國廈	51%*	人民幣58.14百萬元
天津天富融盛	35%	人民幣215.95百萬元
三亞景恒	35%	人民幣320.95百萬元
邯鄲國夏	35%	人民幣118.65百萬元
重慶國廈	51%	人民幣84.66百萬元
江門映暉灣	51%*	人民幣204.51百萬元
石家莊國廈	51%	人民幣356.10百萬元
總計：		人民幣1,792.96百萬元

* 廣東國廈由國興萬訊直接擁有51%及廣東宏泰國通直接擁有49%。由於本公司持有廣東宏泰國通的35%股權，如本公司先前的會計師報告所載，就會計角度而言，本公司於廣東國廈的總權益為68%。同樣地，如本公司先前的會計師報告所載，就會計角度而言，本公司於江門映暉灣的總權益為52%。除上文所披露者外，本公司於其他目標公司的總權益均透過國興萬訊（本公司的間接全資附屬公司）持有。

董事會函件

在簽署增資安排項下正式協議後，經各目標公司股東批准，各目標公司章程細則及股東名冊於二零一八年已作出更改，以反映下列本公司於目標公司的直接股權、投票權及董事會席位：

目標公司	於目標公司的 直接股權	於目標公司的 投票權	於目標公司的董事會席位
廣東宏泰國通	35%	67%	本公司透過國興萬訊有權委任各目標公司董事會三名董事當中的兩名。
廣東國廈	51%	51%	
天津天富融盛	35%	67%	
三亞景恒	35%	67%	
邯鄲國夏	35%	67%	
重慶國廈	51%	67%	
江門映暉灣	51%	67%	
石家莊國廈	51%	51%	

於二零一八年完成章程細則修訂及更新股東名冊後，本公司有權如上表所述控制各目標公司。因此，因本公司在投票權及董事會席位方面對目標公司擁有重大控制權，故各目標公司入賬為本公司的非全資附屬公司。本集團自訂立增資安排以來已根據增資協議所約定的以一般及常規的方式通過委任多數董事參與目標公司的營運及發展。

於最後實際可行日期，除廣東宏泰國通外，所有其他七家目標公司已向中國市場監督管理部門辦妥有關增資安排的變更登記手續。雖然廣東宏泰國通向市場監督管理部門變更登記手續未完成，但如上表所述，本公司合法享有對廣東宏泰國通的控制權。

根據增資安排，除對石家莊國廈的增資將由本集團於二零二零年十二月十七日前以現金支付外，對其他七家目標公司的增資將於二零二零年十二月三十一日前由本集團以現金支付。於最後實際可行日期，本集團並未就增資安排支付任何代價。

鑒於下文「5. 終止協議的理由及裨益」所詳述的商業理由，本公司建議終止增資安排。於二零二零年十一月二十三日，本公司與目標公司及其各自的現有股東訂立八份終止協議。

2. 終止協議

終止協議的主要條款大致相同，概述如下：

日期：

二零二零年十一月二十三日

訂約方：

終止協議	目標公司	代表本公司的現有股東	其他現有股東	增資協議的其他訂約方
終止協議I	廣東宏泰國通	國興萬訊	北京國興、 重慶龍廈	本公司及花園集團
終止協議II	廣東國廈		廣東宏泰國通	
終止協議III	天津天富融盛		天津國興	
終止協議IV	三亞景恒		廣東國廈投資	
終止協議V	邯鄲國夏		石家莊國瑞	
終止協議VI	重慶國廈		重慶龍廈	
終止協議VII	江門映暉灣		鶴山騰悅、 廣東國廈投資	
終止協議VIII	石家莊國廈		石家莊國瑞	

終止增資安排：

訂約各方已無條件地協定，增資安排將自各份終止協議生效日期起終止，而各訂約方於增資安排項下的全部權利及責任應不再具有約束力。

本公司、花園集團及國興萬訊毋須就增資安排支付任何代價，而彼等不再為目標公司的股東。此外，彼等不再承擔有關目標公司及其他現有股東增資安排的責任。

目標公司及其他現有股東放棄對本公司、花園集團及／或國興萬訊就增資安排採取任何行動的權利。

代價：

本公司、花園集團及國興萬訊均將不會於抵銷增資安排項下本集團應付的總代價後根據終止協議收取任何額外代價。

截至最後實際可行日期，概無目標公司已向本公司、花園集團及／或國興萬訊宣派任何股息。本公司、花園集團及國興萬訊已同意放棄其股息資格，而目標公司的所有過往及未來股息將於終止協議生效後由其當時股東享有。

本集團提名的目標公司董事及高級管理層辭任：

根據增資協議，本集團（透過國興萬訊）有權提名目標公司董事會三名董事中的兩名，目標公司行政總裁及財務總監亦將由國興萬訊提名。

終止協議生效時，國興萬訊提名的董事、監事及高級管理層將於各目標公司辭任。

條件：

終止協議於根據上市規則取得獨立股東批准終止協議及其項下擬進行的交易時生效。

為免生疑，終止協議之間乃互為條件。

3. 目標公司資料

各目標公司均為在中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發業務。

於最後實際可行日期，目標公司主要開發以下房地產項目：

(i) 藏瓏華府

廣東宏泰國通自二零一二年成立以來主要從事藏瓏華府的房地產開發及物業管理。藏瓏華府為一個位於佛山市順德區陳村鎮偉業大道以南的在建綜合項目，包括三幅組成不規則地段的相鄰土地，佔地總面積為202,610.67平方米。根據發展規劃，藏瓏華府將開發成高層住宅樓、公寓、零售及地下停車場。藏瓏華府包括計劃總可售樓面面積為356,553.25平方米的已落成部分及在建工程未售部分及3,493個停車位(3,472個未售)。於最後實際可行日期，除該項目的已落成部分外，其他部分仍在開發中。

(ii) 四季泉城

廣東國廈自二零一七年成立以來主要從事四季泉城的房地產開發及物業管理。四季泉城為一個位於江門恩平市聖堂鎮三山村369省道南側的在建住宅社區，包括兩幅組成不規則地段的相鄰土地，佔地總面積為225,029.64平方米。根據發展規劃，四季泉城將開發成高層住宅樓、聯排住宅、零售及地下停車場，可售樓面面積為206,520.00平方米及1,620個停車位。於最後實際可行日期，該項目仍在開發中。

(iii) 融泰城

天津天富融盛自二零一三年成立以來主要從事融泰城的房地產開發及物業管理。融泰城為一個位於天津市西青區秀川路東側的在建住宅社區，包括一幅不規則地段，佔地總面積為137,816.40平方米。根據發展規劃，融泰城將分三期發展，包括高層住宅樓、花園洋房及地下停車場。融泰城包括可售樓面面積為132,725.80平方米的已落成部分及在建工程未售部分及1,616個停車位。於最後實際可行日期，除該項目的已落成部分外，其他部分仍在開發中。

(iv) 國瑞紅塘灣

三亞景恒自二零一六年成立以來主要從事國瑞紅塘灣的房地產開發及物業管理。國瑞紅塘灣為一個位於三亞市天涯區紅塘灣旅遊度假區的在建住宅社區，包括五幅組成不規則地段的相鄰土地，佔地總面積為96,736.87平方米。根據發展規劃，國瑞紅塘灣將開發成中層住宅樓、公寓、聯排住宅及地下停車場，計劃總樓面面積為106,232.79平方米及停車位76,074.57平方米。於最後實際可行日期，該項目仍在開發中。

(v) 國瑞瑞城

邯鄲國夏自二零一六年成立以來主要從事國瑞瑞城的房地產開發。國瑞瑞城為一個位於邯鄲市邯山區滄河大街以西及陵園路以南的在建大型住宅社區，包括四幅組成不規則地段的相鄰土地，佔地總面積為161,735.80平方米。根據發展規劃，國瑞瑞城將包括高層住宅樓、購物中心、零售裙樓、幼兒園、地下停車場及其他設施，計劃總可售樓面面積為647,828.36平方米及3,659個停車位。於最後實際可行日期，該項目仍在開發中。

(vi) 書香溪墅

重慶國廈自二零一三年成立以來主要從事書香溪墅的房地產開發及物業管理。書香溪墅為一個位於重慶沙坪壩區大學城南二路南側的在建住宅社區，包括三幅組成不規則地段的相鄰土地，佔地總面積為205,947.00平方米。根據發展規劃，書香溪墅將開發成高層住宅樓、花園別墅、聯排住宅及地下停車場。書香溪墅包括計劃總可售樓面面積為102,492.08平方米的已落成部分及在建工程未售部分及2,323個停車位。於最後實際可行日期，除已落成部分外，該項目其他部分仍在開發中。

(vii) 山湖海

江門映暉灣自二零零九年成立以來主要從事山湖海的房地產開發及物業管理。山湖海為一個位於江門鶴山市共和鎮共和大道共和生態公園的在建住宅社區，包括十二幅組成不規則地段的相鄰土地，佔地總面積為407,456.91平方米。

董事會函件

根據發展規劃，山湖海將開發成高層住宅樓、聯排住宅及零售，計劃總可售樓面面積為569,339.98平方米及3,191個停車位。於最後實際可行日期，該項目仍在開發中。

(viii) 富貴城

石家莊國廈自二零一一年成立以來主要從事富貴城的房地產開發及物業管理。富貴城為一個位於石家莊橋西區新華路以北及西二環路以西的在建住宅社區，包括佔地總面積為128,299.60平方米的一幅形狀不規則土地，其中62,861.36平方米為劃撥土地。根據發展規劃，富貴城將由高層住宅樓、零售裙樓及地下停車場組成，計劃總可售樓面面積為787,371.41平方米及1,454個停車位。此外，富貴城亦包括總樓面面積482,050.00平方米的一部分回遷房。於最後實際可行日期，該項目仍在開發中。

有關上述由目標公司經營的房地產項目詳情，請參閱本通函附錄一的物業估值報告。

除物業估值外，本公司委聘獨立專業估值師對目標公司進行股權估值。截至二零二零年八月三十一日，本集團持有目標公司總值為人民幣2,332.08百萬元。有關股權估值的詳情，請參閱本通函附錄二的股權估值報告。

下表載列目標公司的未經審核財務資料：

人民幣百萬元

目標公司	除稅前溢利(虧損)淨額				除稅後溢利(虧損)淨額		
	於二零二零年	截至二零二零年	截至二零一九年	截至二零一八年	截至二零二零年	截至二零一九年	截至二零一八年
	六月三十日	六月三十日	十二月三十一日	十二月三十一日	六月三十日	十二月三十一日	十二月三十一日
	的資產淨值	止六個月	止年度	止年度	止六個月	止年度	止年度
廣東宏泰國通	1,776.10	109.47	57.70	730.42	90.11	49.13	413.86
廣東國廈	118.19	(5.69)	(6.58)	(1.19)	(4.27)	(4.94)	(0.89)
天津天富融盛	788.90	204.14	(45.18)	(19.14)	121.10	(33.49)	(14.48)
三亞景恒	1,052.93	(9.15)	(20.91)	(17.95)	(7.05)	(15.68)	(13.46)

董事會函件

目標公司	除稅前溢利(虧損)淨額				除稅後溢利(虧損)淨額		
	於二零二零年	截至二零二零年	截至二零一九年	截至二零一八年	截至二零二零年	截至二零一九年	截至二零一八年
	六月三十日	六月三十日	十二月三十一日	十二月三十一日	六月三十日	十二月三十一日	十二月三十一日
的資產淨值	止六個月	止年度	止年度	止六個月	止年度	止年度	
邯鄲國廈	394.82	20.31	7.77	(7.30)	15.13	5.45	(5.48)
重慶國廈	374.80	65.79	154.83	55.94	36.71	94.63	39.48
江門映暉灣	457.34	(11.05)	(11.00)	(12.42)	(4.51)	(8.25)	(9.31)
石家莊國廈	849.13	(16.05)	(43.95)	(1.89)	(12.13)	(33.32)	(1.47)

下表呈列目標公司於最後實際可行日期及緊隨終止協議完成後的股權架構：

目標公司	於最後實際可行日期	於終止協議完成後*
廣東宏泰國通	國興萬訊：35% 北京國興及重慶龍廈：65%	北京國興及重慶龍廈：100%
廣東國廈	國興萬訊：51% 廣東宏泰國通：49%	廣東宏泰國通：100%
天津天富融盛	國興萬訊：35% 天津國興：65%	天津國興：100%
三亞景恒	國興萬訊：35% 廣東國廈投資：65%	廣東國廈投資：100%
邯鄲國廈	國興萬訊：35% 石家莊國瑞：65%	石家莊國瑞：100%
重慶國廈	國興萬訊：51% 重慶龍廈：49%	重慶龍廈：100%
江門映暉灣	國興萬訊：51% 鶴山騰悅及廣東國廈投資：49%	鶴山騰悅及廣東國廈投資：100%
石家莊國廈	國興萬訊：51% 石家莊國瑞：49%	石家莊國瑞：100%

* 於終止協議完成後，張章僑先生將透過上表所列其控制的實體或其指定的任何其他第三方實體持有各目標公司的100%股權。

4. 終止協議的財務影響

於終止協議完成後，由於本公司不再持有目標公司任何股權，各目標公司的財務業績將不再併入本集團財務業績。

經考慮(i)本集團根據增資安排應付的總代價(即人民幣1,792.96百萬元)；與(ii)根據本集團於各目標公司之股權及第13及14頁所載列目標公司之資產淨值計算所得的本集團於二零二零年六月三十日所持目標公司的資產淨值總額(即人民幣2,346.85百萬元)，本集團預期完成終止協議將錄得虧損約人民幣553.89百萬元。

終止協議完成後，本集團的資產淨值及溢利將由於目標公司終止併表而有所減少。

股東及潛在投資者應注意，上述預計僅供說明。交易相關的實際利潤或虧損或會有別於上文所述者。

5. 終止協議的理由及裨益

本集團作為一家綜合性的物業開發商，目前主要於北京、深圳、海口、萬寧及廊坊等城市從事物業開發業務。

經審慎考慮後，董事議決終止增資安排，原因如下：

(1) 建議終止增資安排符合本集團業務發展策略。

房地產是中國高度政策導向的行業。本公司一直遵從其整體業務發展策略，即本集團的業務運作需要不斷調整以適應不斷變化的市場環境及行業政策。

誠如「3.目標公司資料」一節所述，目標公司正在開發的房地產項目主要位於三四線城市。訂立增資安排時，鑒於當時的房地產市場及政策有利於房地產公司在三四線城市發展及營運，而且許多房地產公司專注在該等城市收購土

地，本公司亦冀望於該等新城市探索潛在發展並快速提升「國瑞置業」品牌的知名度。因此，本公司訂立增資安排，這與本集團當時的業務發展戰略一致。

然而，COVID-19疫情從二零一九年十二月開始爆發並在二零二零年上半年加劇，為中國及全球經濟帶來新一輪的下行風險。在COVID-19的影響下，對於房地產公司而言，去槓桿化的壓力持續增加，銷量回升緩慢，現金流亦受到阻礙。許多市場參與者於二零二零年上半年錄得溢利減少或甚至是錄得虧損。

與此同時，中國住房和城鄉建設部及中國人民銀行與重點房地產公司於二零二零年八月底召開會議，討論房地產市場監管的長遠機制。誠如會議所示，中國住房和城鄉建設部及中國人民銀行將制定重點房地產公司的資金及融資管理規則。儘管有關規則目前僅適用於部分作為試點公司的重點房地產公司，基於規則所示的政策導向，房地產行業已經受到較大影響。因此，本公司認為房地產公司在未來數年維持健康的現金流及充足的資金實屬重要。

在上述背景下，本公司預期COVID-19及潛在金融政策將為其業務營運帶來挑戰及不確定性，並通過以下方式應對該等挑戰及不確定性：

- (i) 本公司已決定暫時保留足夠的資金以應對日後預料之外的資本支出以及中國住房和城鄉建設部及中國人民銀行實施的不可預測的融資規定；及
- (ii) 與其他行業及房地產行業的市場競爭者相似，由於疫情的影響，本公司今年部分項目的進度比往年有所放緩，因此，本公司更傾向於專注於其現有項目從而跟上進度。

因此，本公司目前的業務發展戰略是保持健康的現金流，擁有足夠的資金並謹慎進行重大投資以確保資本靈活性，從而應對在COVID-19緩和後及未來政策變動可能遇到的潛在挑戰及機遇，而有關挑戰及機遇現時仍無法預測。

同時，本公司履行增資安排時必須於二零二零年底前支付項下的總代價（即約人民幣17.9億元），佔本公司今年資金很大部分。此外，由於COVID-19的爆發及潛在的融資新政策，三四線城市的房地產市場可能承受更大的壓力並面

臨更大的不確定性。因此，本公司認為增資安排並不符合本公司目前的業務發展戰略，並決定根據終止協議終止增資安排。

(2) 目標公司評估價值的增加及終止協議的預計財務影響並不表示終止協議不符合本公司及其股東的整體利益。

誠如二零一八年內容有關增資安排的通函所披露，七家目標公司（石家莊國廈除外）於二零一八年二月二十八日的評估價值為人民幣3,794.00百萬元，而該等公司於二零二零年八月三十一日的評估價值為人民幣4,752.90百萬元。上述評估價值的差異主要歸因於估值師根據適用估值規定於編製二零二零年八月三十一日的評估價值時已計及本集團根據增資安排就該等目標公司應付的代價（即人民幣1,436.86百萬元）。倘將本公司根據增資安排應付的代價貢獻從估值因素中剔除，則七家目標公司（石家莊國廈除外）於二零二零年八月三十一日的評估價值將約為人民幣3,316.04百萬元（即評估價值人民幣4,752.90百萬元減本公司應付代價人民幣1,436.86百萬元），較截至二零一八年二月二十八日減少人民幣477.96百萬元或約12.6%。評估價值的下降主要是由於存貨價值的變化，這主要是由於隨著建設規劃的逐步完善，項目面積發生變化，部分項目的銷售價格由於市場變化與二零一八年相比有所下降。因此，本公司認為目標公司的實際市值已與增資安排時相比有所下降，並有可能繼續下降，原因是COVID-19的爆發及上述潛在新融資政策的出現，可能令三四線城市的房地產市場面對更大的壓力及更大的不確定性。

誠如「4.終止協議的財務影響」一段所披露，於終止協議完成後，本公司將錄得虧損人民幣553.89百萬元。該財務影響乃根據適用的會計處理方法計算得出，即本集團於二零二零年六月三十日所持目標公司淨資產（即人民幣2,346.85百萬元，其已包括代價貢獻）減本公司應付代價（即人民幣17.9億元）之差額。於財務報表中錄得虧損人民幣553.89百萬元乃主要由於(i)於自目標公司在二零一八年綜合入賬至本集團起計至二零二零年六月三十日止期間，本集團所持目標公司股權應佔累計溢利淨額（除稅後）約人民幣256.63百萬元；(ii)於增資安排

時確認的總金額人民幣308.71百萬元（「估值相關溢價」），包括(a)增資安排項下的議價購買收益（即人民幣187.46百萬元）及(b)本集團（透過花園集團）先前所目標公司10%股權的公允價值與該等權益的賬面值之間的差額（即人民幣121.25百萬元），其已於本公司二零一八年年度報告第396頁的綜合財務報表附註44內披露。

儘管本集團因終止協議而於其財務報表內錄得一次性虧損人民幣553.89百萬元，從長期發展戰略的角度而言，本集團仍然認為終止協議乃公平合理且符合本公司及其股東整體利益，理由如下：

- (i) 從現金流角度而言，截至最後實際可行日期，本集團尚未根據增資安排向目標公司作出任何出資。然而根據增資安排，本集團須於二零二零年底以前以現金支付總代價（即人民幣17.9億元）。此外，預期即使本公司於二零二零年底以前支付增資安排的巨額代價後，目標公司將仍須為其目前發展及營運注入額外資金。鑒於中國住房和城鄉建設部及人民銀行可能在中國施行的房地產融資政策，如沒有外來資金來源，目標公司股東（尤其本集團作為控股股東）可能須要支援該資金需求。如以上所述，本公司目前計劃為其本身的業務維持足夠的現金資源，而不是對目標公司進行進一步的重大投資。因此，終止增資安排有利於本公司保持健康的現金流。
- (ii) 倘本集團如前段所述支付代價（即人民幣17.9億元）並向目標公司提供進一步資金支援，本公司合理預期融資成本會較高，原因是(a)誠如本公司的二零二零年中期報告所披露，於二零二零年六月三十日，固定借款年利率介乎4.75%至13.65%；及(b)中國住房和城鄉建設部及中國人民銀行可能在中國實施的房地產融資政策。僅就說明目的而言，倘借款年利率為9.2%（為上述範圍的中位數），本公司就撥付代價人民幣17.9億元而每年應付的利息將為人民幣164.68百萬元，其累計金額預期將高於本集團應佔目標公司

溢利淨額(除稅後)(即於自目標公司在二零一八年綜合入賬至本集團起計至二零二零年六月三十日止期間為人民幣256.63百萬元)。由於估值相關溢價如上文所述為人民幣308.71百萬元，本公司認為目標公司的實際市值已與增資安排時相比有所下降，並有可能繼續下降。

- (iii) 考慮到目前市況及經濟環境，即使目標公司的項目能按時完成，物業能否按時售出使本集團獲利仍存在不確定性，因為物業銷售放緩，以及COVID-19爆發對中國經濟造成的不利影響仍然非常難以預測，尤其是在三四線城市。
 - (iv) 於終止協議完成後，本集團財務報表錄得的虧損人民幣553.89百萬元，僅僅是因為自二零一八年以來根據增資安排獲得對目標公司的控制權而將目標公司合併至本集團，而目標公司將於終止協議完成後不再合併至本集團所適用的會計處理安排。從商業角度看，終止協議項下擬進行的安排本質上並非一項出售。相反，其僅為由於業務發展戰略的改變而終止本集團之前進行的交易，且該交易尚未支付任何代價或額外開支。此外，本集團自訂立增資安排後並無作出任何其他投資。就此而言，在商業實質上(如與目標公司並無合併至本集團財務報表的情況相比)本集團在終止增資安排方面不會承擔任何金錢損失。
- (3) 對本公司而言終止增資安排相對於向第三方出售目標公司屬較為切實可行的方法。

本公司已考慮在支付增資安排的代價後，將本公司在目標公司中持有的全部股權出售予第三方的可能性。

董事會函件

根據本公司的內部評估以及與張章僑先生（目標公司的另一最終擁有人）進行的多次討論，基於以下理由，雙方最終同意根據終止協議終止增資安排：

- (i) 根據中國公司法，張章僑先生擁有目標公司的優先購買權，即按潛在買家提出的相同條款及條件收購本集團所持目標公司的股權。彼傾向於作為唯一最終實益擁有人經營目標公司。基於下文第(ii)及(iii)段，與張章僑先生按潛在買家提出的相同條款及條件（包括收購價）行使優先購買權相比，終止增資安排對本集團更為有利；
- (ii) 鑒於中國住房和城鄉建設部及中國人民銀行可能實施的資金及融資管理規則以及受COVID-19影響的經濟環境，市場上大多數房地產開發商對購置物業均非常謹慎，而增資安排的總代價（即人民幣17.9億元）金額龐大。因此，很難在短期內物色到對目標公司感興趣的合適買家；
- (iii) 即使能夠物色到有關買家，買家亦會要求額外的時間進行盡職調查、作出業務評估並以有利的商業條款與本公司進行談判。此外，如上文所述，與增資安排時相比，目標公司的實際市值已下降，且有可能會繼續下降。本公司合理預期潛在買家將根據目標公司當前的實際市值提出低於增資安排代價（即人民幣17.9億元）的價格。

考慮到上述因素，本集團訂立終止協議不僅節省本公司時間，而且更切實可行，並對本公司及其股東整體有利。因此，本公司及張章僑先生經公平磋商後就終止增資安排達成共識。

鑒於上述因素，董事（包括獨立非執行董事）認為，終止協議之條款乃由訂約方經公平磋商後訂立，其項下擬進行之交易按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

6. 訂約方資料

本公司主要於中國從事物業開發及投資業務。

花園集團及國興萬訊各自為於中國成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司的間接全資附屬公司，主要從事房地產營運業務。

北京國興、重慶龍廈、天津國興、廣東國廈投資、石家莊國瑞及鶴山騰悅各自為於中國成立之有限公司，主要從事房地產開發業務。張章僑先生及張泓女士為所有該等公司的最終實益擁有人。張章僑先生控制該等公司，並為張主席的胞弟和張泓女士的父親。

7. 上市規則之涵義

由於張章僑先生持有目標公司逾30%股權，故目標公司為其聯繫人。張章僑先生為張主席的胞弟。因此，根據上市規則第十四A章，所有目標公司均為本公司的關連人士，而終止協議及其項下擬進行的交易均構成本公司的關連交易。

有關終止協議項下交易的最高適用百分比率經合併計算高於5%但低於25%。因此，該等交易為須遵守上市規則第十四A章有關公告及獨立股東批准規定的關連交易，及為須遵守上市規則第十四章有關公告規定的須予披露交易。

張主席、阮文娟女士(張主席的配偶)、張瑾女士(張主席的女兒)及林耀泉先生(張主席的妹夫)已根據上市規則的規定就批准終止協議的相關決議案於董事會會議上回避表決。除上文披露者外，概無其他董事於終止協議中擁有重大權益或須於董事會會議上回避表決。

III. 股東特別大會通告及代表委任表格

本公司謹訂於二零二零年十二月十四日(星期一)上午十時三十分假座中國深圳市南山區萬基產業園綜合樓5樓董事長辦公室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第113至第118頁。

於最後實際可行日期，張主席及其聯繫人(林耀泉先生及其配偶)合共持有3,422,340,070股股份，佔本公司已發行股本總額約77.00%。彼等控制上述股份附帶之表決權，並須就有關終止協議及其項下擬進行的交易的決議案回避表決。除上文所述者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無其他股東於終止協議及其項下擬進行的交易中擁有權益。

為釐定有權出席將於二零二零年十二月十四日(星期一)舉行的股東特別大會並於會上投票的股東，本公司將於二零二零年十二月九日(星期三)至二零二零年十二月十四日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件應不遲於二零二零年十二月八日(星期二)下午四時三十分遞交予本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖)辦理登記。

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦分別刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.glorypty.com)。無論閣下是否擬親身出席股東特別大會，務請閣下填妥代表委任表格，並交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，惟無論如何不得遲於二零二零年十二月十二日(星期六)上午十時三十分交回。填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，除大會主席以誠實信用原則決定容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會上所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，根據組織章程細則第13.6條，股東特別大會主席須要求以投票方式表決股東特別大會通告內所載的所有決議案。

IV. 推薦建議

敬請閣下垂注載於本通函第24至第25頁的獨立董事委員會函件，當中載有其就終止協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供的推薦建議。

亦請閣下垂注載於本通函第26至第42頁的建泉融資函件，當中載有其就終止協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的獨立意見。

董事（包括獨立非執行董事）認為，儘管終止協議及其項下擬進行的交易並非於日常業務過程中進行，但其條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成相關決議案。

V. 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

此致

列位股東 台照

承董事會命
國瑞置業有限公司
主席
張章箏
謹啟

二零二零年十一月二十七日



GLORY 国瑞
GUORUI PROPERTIES LIMITED
國瑞置業有限公司

(於開曼群島以「Glory Land Company Limited (國瑞置業有限公司)」的名稱
註冊成立的有限公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務)
(股份代號：2329)

敬啟者：

須予披露及關連交易：
建議終止八家房地產項目公司的增資安排

茲提述本公司向本公司股東發出日期為二零二零年十一月二十七日之通函(「通函」)，本函件乃通函一部分(除文義另有所指外，通函所界定之詞彙於本函件內具有相同涵義)。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，就終止協議及其項下擬進行的交易的公平性及合理性向閣下提供意見。

建泉融資已獲本公司委任為獨立財務顧問，就此向閣下及吾等提供意見。有關其獨立意見的詳情，連同達致該等推薦建議所考慮的主要因素及理由載列於通函第26至第42頁的函件內。

亦請閣下垂注載於通函第6至第23頁的董事會函件，以及通函附錄所載的其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮終止協議及其項下擬進行的交易的詳情，並考慮本公司及獨立股東利益以及建泉融資的意見後，吾等認為儘管終止協議及其項下擬進行的交易並非於本公司日常或一般業務過程中進行，但是屬於按一般或更優的商業條款進行，其條款及詳情屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准終止協議及其項下擬進行的交易。

此致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

國瑞置業有限公司

獨立非執行董事

羅振邦先生

賴思明先生

陳靜茹女士

謹啟

二零二零年十一月二十七日

以下為獨立財務顧問建泉融資有限公司就終止協議致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



建泉融資有限公司
VBG Capital Limited

香港
皇后大道中39號
豐盛創建大廈18樓

敬啟者：

須予披露及關連交易：
建議終止八家房地產項目公司的增資安排

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就終止協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零二零年十一月二十七日之通函（「通函」）所載董事會函件（「董事會函件」）內，而本意見函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本意見函件所用詞彙具有通函「釋義」一節所賦予相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零一七年八月三十一日、二零一八年四月二十七日、二零一八年十一月二十三日、二零一九年一月二十八日、二零一九年八月二十七日、二零二零年三月三十一日及二零二零年八月三十一日之公告（「過往公告」）以及 貴公司日期為二零一八年五月十日的通函。於二零一七年八月三十一日，花園集團訂立了七份協議以認購／收購七家目標公司（除石家莊國廈外）各自的10%股權。於二零一八年四月二十七日， 貴公司進一步訂立七份增資協議，以(i)收購花園集團於這七家目標公司（除石家莊國廈外）各自持有的10%股權；(ii)向這七家目標公司（除石家莊國廈外）作出進一步增資；及(iii)於彼等的房地產項目進行合作。於二零一八年十一月二十三日， 貴集團訂立另一份增資協議，以認購石家莊國廈的51%股權。於最後實際可行日期， 貴集團於八家目標公司的股權介乎35%至51%，而各目標公司已被入賬列作 貴公司非全資附屬公司。

建泉融資函件

於二零二零年十一月二十三日，貴公司與目標公司及其各自現有股東訂立八份終止協議，因商業理由而終止增資安排。

根據董事會函件，終止協議項下擬進行的交易分別根據上市規則第十四章及第十四A章構成 貴公司的須予披露及關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事羅振邦先生、賴思明先生及陳靜茹女士組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)終止協議的條款是否按正常商業條款訂立以及對獨立股東而言是否公平合理；(ii)終止協議項下擬進行交易是否符合 貴公司及股東整體利益；及(iii)獨立股東於股東特別大會上應如何就批准終止協議及其項下擬進行各自交易的決議案投票向獨立股東提供意見。吾等(建泉融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，過去兩年吾等與 貴公司並無任何業務關係。除就是次委任應付予吾等之正常費用外，並不存在吾等可據以向 貴公司及其附屬公司或 貴公司董事、總裁或主要股東(定義見上市規則)或彼等任何聯繫人收取任何費用或利益之任何安排。吾等認為吾等可獨立就終止協議發表意見。

吾等意見的基準

在達致吾等就終止協議的意見時，吾等已依賴 貴集團管理層向吾等提供的資料及事實、所發表意見以及所作出陳述(包括但不限於過往公告及 貴公司相關通函以及通函所載列或提述者)。吾等已假設 貴集團管理層向吾等提供之資料及事實、所發表意見以及所作出陳述於作出之時均為真實、準確及完整，且直至股東特別大會日期在各重大方面仍屬真實、準確及完整。吾等亦假設通函中 貴集團管理層有關見解、意見、預期及意向的所有陳述均在適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑有任何事實或資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性或 貴公司、其管理層及／或顧問所發表並提供予吾等的意見的合理性。

建泉融資函件

董事就通函所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項以致通函或其內所載任何陳述產生誤導。作為獨立財務顧問，吾等對通函任何部分內容概不承擔任何責任，惟本意見函件除外。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料，以達致知情意見及為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等概無就 貴集團、目標公司、目標公司之現有股東或彼等各自的股東、附屬公司或聯營公司的業務及事務或未來前景進行任何獨立調查，亦無考慮終止協議對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等之意見乃必然基於最後實際可行日期之市場、財務、經濟及其他現行狀況以及吾等所得資料。務請股東注意，隨後發展（包括市場及經濟狀況出現變動）可能影響及／或改變吾等的意見，吾等概無責任考慮於最後實際可行日期後發生的事件並就此更新此意見，或修改或重新確認吾等的意見。本意見函件所載事宜概不構成持有、出售或購入任何股份或 貴公司任何其他證券的建議。

倘本意見函件的資料乃摘錄自己刊發資料或其他公開所得資料來源，吾等已確認該等資料乃正確公平地摘錄、轉載或呈列自有關來源，惟吾等並無就該等資料的準確性及完整性進行任何獨立調查。

主要考慮因素及理由

於達致吾等就終止協議提供的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 終止協議的背景及原因

貴集團財務及業務概況

貴集團主要於中國從事物業發展及投資業務。以下載列 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務資料概要，摘錄自 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度報告（「二零一九年年度報告」）：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
收益	8,093,176	6,612,485
年內溢利	1,219,613	1,569,231

截至二零一九年十二月三十一日止年度， 貴集團的收益總額約為人民幣8,093.2百萬元，其中，來自物業開發及物業租賃的收益分別為約為人民幣7,256.7百萬元及人民幣608.5百萬元。 貴集團於二零一九年的年內溢利約為人民幣1,219.6百萬元，較去年減少約22.3%。該減少主要歸因於銷售及服務成本增加、分銷及銷售費用增加以及融資費用大幅上升。

貴集團大部分收益來自物業開發。經參考二零一九年年度報告，二零一九年 貴集團實現已簽約銷售額約為人民幣23,915.4百萬元，較去年增加約9.1%。於二零一九年，已簽約銷售建築面積（「**建築面積**」）相對保持平穩，約為1,278,010平方米（「**平方米**」）。從城市貢獻來看：北京、佛山及蘇州表現亮眼，呈現逐月遞增的態勢。年度簽約銷售額分別約為人民幣11,040.0百萬元、人民幣2,307.5百萬元及人民幣2,040.9百萬元，分別佔 貴集團實現已簽約銷售額約46.2%、9.7%及8.5%。

另一方面，截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團總租金收入（即來自物業租賃的收益）約為人民幣608.5百萬元，較去年增加約19.3%。董事預計，未來兩至五年的租金收入將保持穩健增長，這主要得益於貴集團在北京、深圳等七個重點城市核心地段擁有11個投資物業，總規劃建築面積約981,630平方米。

據董事告知，於二零一九年，由於市場不確定性延續及房企融資端承壓，行業整體投資更趨向謹慎，貴集團的土地投資也有所放緩。貴集團在「提質控速」戰略下，加大對項目投資利潤率和風險控制的要求，主動降速求穩，轉向高質量穩健增長。在房地產金融政策收緊及貴集團融資費用大幅增加的環境下，貴公司將繼續優先保障現金流量穩健、增強投資風險管控，謹慎篩選優質項目進行投資，務求在規模、溢利及風險之間達致平衡。

有關目標公司的資料

各目標公司均為於中國成立的有限公司，主要從事房地產發展業務。目標公司持有位於中國佛山、江門、天津、三亞、邯鄲、重慶及石家莊的多項用作住宅及／或零售用途的房地產項目。於最後實際可行日期，該等房地產項目仍全部處於在建中。有關目標公司所持房地產項目的詳情，請參閱董事會函件「目標公司資料」一節。

建泉融資函件

下表載列摘錄自董事會函件的目標公司未經審核財務資料：

目標公司	除稅後溢利淨額／(虧損淨額)			
	於二零二零年 六月三十日 的資產淨值 (人民幣百萬元)	截至二零二零年 六月三十日 止六個月 (人民幣百萬元)	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)
廣東宏泰國通	1,776.10	90.11	49.13	413.86
廣東國廈	118.19	(4.27)	(4.94)	(0.89)
天津天富融盛	788.90	121.10	(33.49)	(14.48)
三亞景恒	1,052.93	(7.05)	(15.68)	(13.46)
邯鄲國廈	394.82	15.13	5.45	(5.48)
重慶國廈	374.80	36.71	94.63	39.48
江門映暉灣	457.34	(4.51)	(8.25)	(9.31)
石家莊國廈	849.13	(12.13)	(33.32)	(1.47)

如上表所示，目標公司中的大部分於截至二零一九年十二月三十一日止連續兩個年度出現虧損。誠如吾等從其未經審核管理賬目得悉，虧損主要由於銷售及其他經營及管理費用所致。

經董事確認，除廣東宏泰國通外，所有其他七家目標公司已向中國市場監督管理部門辦妥有關增資安排的變更登記手續。儘管廣東宏泰國通尚未完成向中國市場監督管理部門變更登記手續，董事已告知吾等，貴公司合法享有對廣東宏泰國通的控制權。根據增資安排，除對石家莊國廈的增資將由貴集團於二零二零年十二月十七日前以現金支付外，對其他七家目標公司的增資將於二零二零年十二月三十一日前由貴集團以現金支付。經吾等向董事進行詢問，吾等瞭解到，於最後實際可行日期，貴集團並未就增資安排支付任何代價，所涉款項總額約為人民幣1,793.0百萬元（「總代價」）。

貴集團於八家目標公司的現有股權介乎35%至51%。簽署由目標公司各自股東批准的增資安排項下正式協議後，各目標公司的章程細則及股東名冊已於二零一八年修改及更新，以反映貴公司於目標公司的直接股權、投票權及董事會席位。於二零一

八年完成章程細則修訂及更新股東名冊後，貴集團於目標公司股東大會擁有67%投票權（除貴集團於廣東國廈及石家莊國廈擁有51%投票權），並透過國興萬訊委任董事會三名董事中的兩名。根據以上所述，由於貴公司於各目標公司就投票權及董事會席位而言擁有重大控制權，各目標公司已被記錄為貴公司非全資附屬公司。

有關目標公司其他現有股東的資料

誠如董事會函件所述，目標公司的其他現有股東各自為在中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發業務。

中國房地產融資概覽

根據吾等的獨立研究，於二零一八年，中國的房地產融資監管進一步加強。於二零一八年一月，《中國銀監會關於進一步深化整治銀行業市場亂象的通知》、《商業銀行委託貸款管理辦法》及《關於規範開展並購貸款業務的通知》發出。在中國政府的嚴密監督下，中小型房地產企業進一步受到信貸及標準化債券融資的限制。於二零一八年五月，國家發展和改革委員會（「**國家發改委**」）及財政部聯合發布《關於完善市場約束機制嚴格防範外債風險和地方債務風險的通知》，限制房地產企業外債資金投資國內外房地產項目。同月，銀行業監督管理委員會發布《銀行業金融機構聯合授信管理辦法（試行）》，並開展試點工作。隨著試點工作的推出，禁止高負債、高槓桿及償付能力不足的房地產企業獲得銀行信貸。此外，住房和城鄉建設部（「**住房和城鄉建設部**」）亦於二零一八年五月發布《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，重申堅持房地產調控目標堅定不移，限制企業使用借入資金購地。

於二零一九年，中國政府對房地產融資的監管並無任何放寬跡象。於二零一九年五月，中國銀行保險監督管理委員會發佈《關於開展「鞏固治亂象成果促進合規建設」工作的通知》（銀保監發[2019]23號文），要求商業銀行、信託、租賃公司及其他金融機構不得進行違規房地產融資。此後，中國政府持續對信託貸款、開發貸款及海外債務

實施限制性政策，使到房地產行業的債務融資環境靜止。於二零一九年七月，國家發改委明確指出，房地產企業發行外債只能用作替代翌年到期的中長期海外債券。

受上述政府的嚴格管制所影響，根據中國房產信息集團（「克而瑞」）公佈的數據，中國房地產企業的債務融資成本持續上升，由二零一七年約6.23%升至二零一八年及二零一九年約6.53%及約7.07%，克而瑞是中國房地產行業的領先報告和市場分析提供商，信息覆蓋逾350個城市及服務於TOP100強中95%以上的房地產企業。根據克而瑞發表命為「2019年中國房地產總結與展望」融資篇」的研究報告，房地產企業受收緊融資政策影響，出現現金流困難。許多大型房地產企業嘗試削減投資並加快推售房地產項目，藉以減輕流動性方面的憂慮，規模較小的房地產企業則別無選擇，最壞情況下會面臨破產。

於二零二零年，COVID-19疫情的爆發對中國及全球經濟帶來新一輪的下行風險。受疫情影響，對於許多房地產企業而言，去槓桿化壓力與日俱增、銷量復甦速度緩慢，現金流亦受到阻礙。於二零二零年上半年，多家房地產企業錄得溢利下降甚至虧損。於二零二零年八月底，住房和城鄉建設部及中國人民銀行（「人民銀行」）與重點房地產企業舉行會議，討論房地產市場監管的長效機制。會議後，住房和城鄉建設部及人民銀行引入多項資本及融資管理規則，以規管房地產市場，普遍稱為「三條紅線」，規定房地產企業須維持(i)剔除已收按金後的資產負債率小於70%；(ii)淨負債率小於100%；及(iii)現金短債比大於1。

終止協議的理由及可能裨益

誠如自董事會函件所摘錄，經審慎考慮後，董事已基於以下原因議決終止增資安排：

(1) 建議終止增資安排符合 貴集團業務發展策略

房地產是中國高度政策導向的行業。貴公司一直遵從其整體業務發展策略，即 貴集團的業務運作需要不斷調整以適應不斷變化的市場環境及行業政策。

誠如本意見函件「有關目標公司的資料」小節所述，目標公司持有的房地產項目主要位於三四線城市。訂立增資安排時，鑒於當時的房地產市場及政策有利於房地產公司在三四線城市發展及營運，而且許多房地產公司專注在該等城市收購土地，貴公司亦冀望於該等新城市探索潛在發展並快速提升「國瑞置業」品牌的知名度。因此，貴公司訂立增資安排，這與貴集團當時的業務發展戰略一致。

然而，COVID-19疫情的爆發為中國及全球經濟帶來新一輪的下行風險。受疫情影響，對於許多房地產企業而言，去槓桿化壓力與日俱增，銷量復甦速度緩慢，現金流亦受到阻礙。於二零二零年上半年，多家房地產企業錄得溢利下降甚至虧損。

與此同時，住房和城鄉建設部及人民銀行與主要房地產企業於二零二零年八月底召開會議，討論房地產市場監管的長遠機制。會議後，住房和城鄉建設部及人民銀行引入多項資本及融資管理規則，以規管房地產市場，普遍稱為「三條紅線」，規定房地產企業須維持(i)剔除已收按金的資產負債率小於70%；(ii)淨負債率小於100%；及(iii)現金短債比大於1。董事向我們告知，基於規則所示的政策方針，房地產行業受到較大影響。因此，貴公司認為房地產企業在未來數年維持健康的現金流量及充足的資金實屬必要。

在上述背景下，貴公司預期COVID-19疫情及緊縮房地產融資政策將為貴集團業務營運帶來挑戰及不確定性，並通過以下方式應對該等挑戰及不確定性：

- (i) 貴公司已決定暫時保留足夠的資金以應付日後預料之外的資本支出以及住房和城鄉建設部及人民銀行實施的金融規定。
- (ii) 與其他行業及房地產行業的市場競爭者相似，受疫情影響，貴集團於二零二零年部分房地產項目的進度有所放緩，因此，貴公司更傾向於集中貴集團現有房地產項目從而跟進進度。

建泉融資函件

誠如董事所告知，貴公司目前的業務發展戰略是保持健康的現金流，擁有足夠的資金並謹慎進行重大投資以確保資本靈活性，從而應對在COVID-19緩和後及未來政策變動可能遇到的潛在挑戰及機遇，而有關挑戰及機遇現時仍無法預測。貴集團履行增資安排時必須於二零二零年底以前支付總代價約人民幣1,793.0百萬元。此外，由於爆發COVID-19疫情以及住房和城鄉建設部及人民銀行施加的融資規定，三四線城市的房地產市場可能承受更大的壓力並面臨更大的不確定性。因此，貴公司認為，增資安排並不符合貴公司目前的業務發展戰略，並決定根據終止協議終止增資安排。

(2) 目標公司評估價值的增加及終止協議的估計財務影響並不表示終止協議不符合貴公司及其股東的整體利益

誠如貴公司於二零一八年有關增資安排的通函所披露，七家目標公司(石家莊國廈除外)於二零一八年二月二十八日的總評估價值約為人民幣3,794.0百萬元，而該等公司於二零二零年八月三十一日的總評估價值約為人民幣4,752.9百萬元。上述評估價值之間的差異主要是因為估值師依循適用估值規定，於編製二零二零年八月三十一日的評估價值時已考慮到貴集團根據該等目標公司的增資安排應付的代價(即約人民幣1,436.9百萬元)。誠如估值師所告知，倘將貴公司根據增資安排應付的代價貢獻從估值因素中剔除，則七家目標公司(除石家莊國廈外)於二零二零年八月三十一日的總評估價值將約為人民幣3,316.0百萬元(即評估價值的結餘約人民幣4,752.9百萬元減貴公司應付代價約人民幣1,436.9百萬元)，較於二零一八年二月二十八日減少約人民幣478.0百萬元或約12.6%。評估價值的下降主要是由於存貨價值的變化，這主要是由於隨著建設規劃的逐步完善，房地產項目面積發生變化，部分房地產項目的銷售價格由於市場變化與二零一八年相比有所下降。因此，貴公司認為目標公司的實際市值已與增資安排時相比有所下降，並有可能繼續下降，原因是COVID-19疫情的爆發及上述緊縮的房地產融資政策的出現，可能令三四線城市的房地產市場面對更大的壓力及更大的不確定性。

另一方面，誠如本意見函件「終止協議的可能財務影響」一節所披露，預期 貴集團於終止協議完成後將錄得虧損約人民幣553.9百萬元。該財務影響乃根據適用的會計處理方法計算得出，乃總代價與 貴集團於二零二零年六月三十日所持目標公司資產淨值總額之間的差額（已包括總代價貢獻）。虧損約人民幣553.9百萬元乃主要由於(i)於自目標公司在二零一八年綜合入賬至 貴集團的財務報表起計至二零二零年六月三十日止期間， 貴集團所持目標公司股權應佔累計溢利淨額（除稅後）約人民幣256.6百萬元（「應佔溢利」）；及(ii)於增資安排時確認的總金額約人民幣308.7百萬元（「估值相關溢價」），包括(a)增資安排項下的議價購買收益（即約人民幣187.5百萬元）及(b) 貴集團（透過花園集團）先前所持目標公司10%股權的公允價值與該等權益的賬面值之間的差額（即約人民幣121.3百萬元）。

董事認為上述於 貴集團財務報表內因終止協議而產生的一次性潛在虧損約人民幣553.9百萬元，從 貴集團長期發展戰略的角度而言，經衡量以下因素後認為屬可予接受：

- (i) 從現金流量角度而言，截至最後實際可行日期， 貴集團尚未根據增資安排向目標公司作出任何出資。根據增資安排， 貴集團須於二零二零年底前以現金支付總代價。此外，預期即使 貴公司於二零二零年底前根據增資安排支付巨額代價後，目標公司將仍須為其目前發展及營運注入額外資金。鑒於中國緊縮的房地產融資政策，如沒有外來資金來源，目標公司股東（尤其 貴集團作為控股股東）可能需要支援該資金需要。如以上所述， 貴公司目前計劃為其本身的業務維持足夠的現金資源，而不是對目標公司進行進一步的重大投資。因此，終止增資安排有利於 貴公司保持健康的現金流。
- (ii) 倘 貴集團如前段所述支付總代價並向目標集團提供進一步資金支援， 貴公司合理預期融資成本會較高，原因是(a)誠如 貴公司截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告（「二零二零年中期報告」）所披露，於二零二零年六月三十日，固定借款年利率介乎約4.8%至13.7%；及(b)中國緊縮的

房地產融資政策。僅就說明目的而言，倘借款年利率為9.2%（為上述範圍的中位數）（「利率中間價」），貴公司就撥付總代價而每年應付的利息將約為人民幣165.0百萬元，其累計金額預期將高於應佔溢利。由於估值相關溢價約為人民幣308.7百萬元，貴公司認為目標公司的實際市值已與增資安排時相比有所下降，並有可能繼續下降。

(iii) 考慮到目前市況及經濟環境，即使目標公司的房地產項目能按時完成，物業能否按時售出使貴集團獲利仍存在不確定性，因為物業銷售放緩，以及COVID-19疫情爆發對中國經濟造成的不利影響仍然非常難以預測，尤其是三四線城市。

(iv) 於終止協議完成後，貴集團財務報表的潛在虧損約人民幣553.9百萬元乃因為按適用會計處理方法，根據增資安排獲得對目標公司的控制權而自二零一八年以來將目標公司合併至貴集團而產生，而目標公司將於終止協議完成後不再合併至貴集團。從商業角度看，終止協議項下擬進行的安排本質上並非一項出售。相反，其僅為由於業務發展戰略的改變而終止貴集團之前進行的交易，且該交易尚未支付任何代價或額外開支。此外，貴集團自訂立增資安排後並無對目標公司作出任何其他投資。就此而言，在商業上實際是（如與目標公司並無合併至貴集團財務報表的情況相比），貴集團在終止增資安排方面不會承擔任何金錢損失。

(3) 與出售目標公司給第三方相比，終止增資安排對貴公司而言是一種更切實可行的方法

貴公司已考慮在支付總代價後將貴集團於目標公司持有的全部股權出售予第三方的可能性。根據貴公司的內部評估並與張章僑先生（「張先生」）（目標公司的另一最終擁有人）進行的多次討論，鑒於以下理由，雙方最終同意根據終止協議終止增資安排：(i)根據中國公司法，張先生擁有目標公司的優先購買權，即按潛在買家提出的相同條款及條件收購貴集團所持目標公司的股權。貴公司了解張先生傾向於作為唯

一最終實益擁有人經營目標公司，而基於下文第(ii)及(iii)段，貴公司認為，與張先生按潛在買家提出的相同條款及條件(包括收購價)行使優先購買權相比，終止增資安排對貴集團更為有利；(ii)鑒於緊縮的房地產融資政策及受COVID-19疫情影響的經濟環境，市場上大多數房地產公司對物業收購均非常謹慎，總代價約人民幣1,793.0百萬元金額龐大。因此，很難在短期內物色到對目標公司感興趣的合適買家；及(iii)即使能夠物色到該感興趣買家，買家亦會要求額外的時間進行盡職調查、作出業務評估並以有利的商業條款與貴公司進行談判。考慮到上述因素，貴集團與張先生訂立終止協議不僅節省貴公司時間，而且更切實可行，並對貴公司及股東整體有利。

因此，貴公司及張先生經公平原則磋商後就終止增資安排達成共識。此外，如上文第(1)點所述，與增資安排時相比，目標公司的實際市值已下降，且有可能會繼續下降。貴公司合理預期潛在買家將根據目標公司當前的實際市值提出低於總代價的價格。

分析

吾等同意董事的意見，認為中國的房地產行業會因市場狀況的變化而變化，且極易受到政府政策變化的影響。誠如本意見函件「中國房地產融資概覽」分節所述吾等的獨立研究顯示，自二零一八年以來，中國政府頒佈了一系列限制性政策以加強對房地產融資的監管。由於該等收緊的融資政策，房地產公司的債務融資成本自二零一八年以來一直持續上升，房地產公司在現金流方面遇到了困難。許多大型房地產公司試圖減少投資並加速房地產項目的銷售，以緩解其對流動性的擔憂。而規模較小的房地產公司別無選擇，在最壞的情況下將面臨破產。

誠如二零二零年中期報告所述，貴集團於二零二零年六月三十日的銀行結餘及現金、已簽約但未撥備的資本承擔及就待售發展中物業的合約開支分別約為人民幣1,855.7百萬元、人民幣1,773.5百萬元及人民幣7,963.4百萬元。為應付手頭現金相對不足及在緊縮的房地產融資政策中如此巨大的未來資本需求，董事告知吾等，貴集團

將優先保證現金流量的穩定性，加強對投資風險的控制，並仔細篩選高質量的投資項目。據董事所告知，貴公司目前的業務發展策略是維持建康的現金流量，擁有足夠的資金並謹慎進行重大投資，以確保資本靈活性以應對其於COVID-19復甦期間可能遇到的潛在挑戰和機遇。倘貴公司仍是目標公司的股東，則貴集團將須於二零二零年底前支付總代價，更不用說支持目標公司當前發展及運營的額外資金。

誠如上文第(2)(ii)段所述，按利率中間價每年9.2%，貴公司就撥付總代價而應付的利息累計金額預期將高於應佔溢利。吾等認為貴公司對利率中間價的估計屬合理，原因為(i)吾等查閱二零二零年中期報告，貴集團於二零二零年六月三十日的固定借款年利率介乎約4.8%至13.7%；及(ii)自本建議函件「中國房地產融資概覽」分節下呈列吾等的獨立研究，吾等注意到受政府的嚴格管制所影響，根據克而瑞，中國房地產企業的債務融資成本已升至二零一九年約7.07%，在COVID-19疫情的爆發中及住房和城鄉建設部及人民銀行引入「三條紅線」後，二零二零年的債務融資成本預期將進一步增加。因此，吾等同意董事，認為增資安排與貴公司當前的業務發展戰略不符，並將為貴集團帶來沉重利息負擔。

此外，吾等了解終止協議完成後可能產生一次性的會計虧損約人民幣553.9百萬元，乃主要由於(i)應佔溢利約人民幣256.6百萬元；及(ii)估值相關溢價約人民幣308.7百萬元。誠如前一段所解釋，貴公司就撥付總代價而應付的利息累計金額預期將高於應佔溢利，令應佔溢利相對缺乏吸引力。有關估值相關溢價，估值師已告知，倘將貴公司根據增資安排應付的代價貢獻從估值因素中剔除，則七家目標公司(除石家莊國廈外)於二零二零年八月三十一日的評估價值將較於二零一八年二月二十八日減少約12.6%。然而，目標公司的實際市值實際上已下降。吾等進一步注意到，從現金流角度來看，於最後實際可行日期，貴集團並無根據增資安排向目標公司出資。此外，除委任目標公司董事會兩名董事參與其各自的決策及管理外，董事確認，貴集團並無根據增資安排向目標公司投入重大資源。董事認為，訂立終止協議不會對貴集團的業

務及運營產生廣泛影響。而且，在商業上實際是（如與目標公司並無合併至 貴集團財務報表的情況相比）， 貴集團在終止增資安排方面不會承擔任何金錢損失。

經考慮上文終止協議的(1)至(3)項原因，吾等同意董事的意見，認為即使終止協議項下擬進行交易並非於 貴集團的一般及日常業務中進行，但符合 貴公司及股東的整體利益。

2. 終止協議的主要條款

日期為二零二零年十一月二十三日的終止協議之間乃互為條件，主要條款大致相同，概述如下：

訂約方

包括本公司、花園集團、國興萬訊、目標公司及其各自其他現有股東在內的多個訂約方。有關詳情，請參閱董事會函件「終止協議」一節。

終止增資安排

根據終止協議，

- (i) 訂約方已無條件同意增資安排將於終止協議各自的生效日期予以終止，增資安排下各訂約方的所有權利及責任將不再具有約束力。
- (ii) 貴公司、花園集團及國興萬訊均毋須就增資安排支付任何代價，彼等將不再為目標公司的股東。此外，彼等毋須向目標公司及其其他現有股東承擔有關增資安排的責任。
- (iii) 目標公司及其其他現有股東放棄任何就增資安排對 貴公司、花園集團及／或國興萬訊提出任何訴訟的權利。

吾等認為，上述有關終止增資安排的條文可保護 貴集團免於終止協議完成後因增資安排而產生的任何未來責任、負債及／或索償，因此對 貴集團有利。

代價

貴公司、花園集團及國興萬訊各自將不會於抵銷總代價後根據終止協議收取任何額外代價。

於最後實際可行日期，概無目標公司已向 貴公司、花園集團及／或國興萬訊宣派任何股息。 貴公司、花園集團及國興萬訊各自已同意放棄其股息資格，目標公司所有過往及未來股息將由終止協議生效後目標公司的屆時股東享有。

鑒於於最後實際可行日期 貴集團尚未支付任何總代價，吾等認為上述條文屬公平合理。

貴集團提名的目標公司董事及高級管理層辭任

根據增資安排， 貴集團(透過國興萬訊)有權提名目標公司董事會三名董事中的兩名，目標公司行政總裁及財務總監將由國興萬訊提名。

終止協議生效時，國興萬訊提名的董事、監事及高級管理層將自各目標公司辭任。

鑒於終止協議完成後 貴集團將不再持有目標公司任何股權，故上述 貴集團所提名的目標公司董事及高級管理層辭任屬公平合理。

經考慮上述終止協議的主要條款，吾等認為終止協議的條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

3. 終止協議的可能財務影響

經董事確認，於終止協議完成後，由於 貴公司將不再持有目標公司任何股權，故各目標公司的財務業績將不再綜合入賬至 貴集團的財務業績。

經計及總代價與 貴集團於二零二零年六月三十日持有目標公司淨資產總價值之間的差額， 貴公司預計於終止協議完成後 貴集團將錄得虧損約人民幣553.9百

建泉融資函件

萬元(待最終審核)。此外，緊接終止協議完成後，由於目標公司的業績不再綜合入賬，預期 貴集團的資產淨值及溢利將會下降。

謹請注意，上述分析僅作說明用途，並不用於代表 貴集團於終止協議完成後的財務狀況。

推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)終止協議的條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)即使終止協議項下擬進行的交易並非於 貴集團的一般及日常業務中進行，但符合 貴公司及股東整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成於股東特別大會擬提呈的決議案以批准終止協議及其項下擬進行的各項交易，且吾等推薦獨立股東投票贊成與此有關的決議案。

此致

國瑞置業有限公司獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
建泉融資有限公司
副董事總經理
忻若琪
謹啟

二零二零年十一月二十七日

忻若琪女士為於證券及期貨事務監察委員會登記之建泉融資有限公司持牌人及負責人員，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，於企業融資行業擁有逾15年經驗。

以下是為本通告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不動產權益在2020年8月31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

中國北京市
東城區東長安街1號
東方廣場西三辦公樓510室



董事會
國瑞置業有限公司

2020年11月27日

敬啟者：

關於：對中華人民共和國境內8項不動產（以下合稱為「該等不動產」，單獨稱為「該不動產」）的價值評估

指示

我們按照您發給我們的指示，評估國瑞置業有限公司（以下簡稱為「貴公司」）及其附屬公司（以下合稱為「貴集團」）所持有的位於中華人民共和國境內的不動產權益的市場價值。我們確認，我們已進行了相關檢查，開展了相關調查，並且取得了我們認為必需的進一步信息，以便向您提供關於上述不動產權益在2020年8月31日（以下簡稱為「價值時點」）的市場價值的意見，以用於本文件中。

評估基礎

我們評估是以市場價值為基礎提供的，其中「市場價值」的定義為「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在價值時點預計可交換的金額」。

市場價值可理解為在不考慮銷售或購買（或交易）成本且不抵扣任何相關稅費或潛在稅費情況下估計的資產或負債的價值。

此類估計特別排除了因該銷售的任何相關方提供的特殊對價或優惠或者任何具有特殊價值的因素而造成的偏高或偏低的估計價格。

評估標準

這些評估是根據包含國際評估準則理事會《國際評估準則》的皇家特許測量師學會(RICS)的《全球評估專業標準》、《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第五章及第12項應用指引中規定的要求進行的。

評估師的資格

這些評估報告由皇家特許測量師學會資深會員賀志蓉(Flora He) (RICS會員編號：1259301) 編製。賀志蓉是高力國際中國區估價服務部門負責人。她具備執行本次評估的適當資格，並擁有超過18年的中國此類規模和性質不動產的評估經驗。

該評估師或高力國際均不知道存在任何能夠合理地認為可能會影響其提供有關標的不動產權益價值的公正和客觀觀點的能力的金錢利益或衝突。

評估方法

在評估 貴集團所持有的位於中華人民共和國境內的不動產權益的過程中，我們採用了市場法(如適用)，其中假設該不動產權益按其現狀銷售，並且參考了相關市場中可獲得的可比銷售交易。

在評估於價值時點正處於施工中的不動產權益時，我們採用了市場法，通過參考相關市場中可獲得的可比銷售交易，來評估開發項目擬建方案的總開發價值。然後，根據仍須支出的開發成本、仍須花費的開發時間和可能的利潤率，對該總開發價值進行調整，從而得出我們對該不動產權益價值的觀點。

信息來源

儘管我們開展了盡可能多的獨立調查，但我們在相當大程度上依據的是 貴公司及 貴公司的法律顧問提供的與該等中華人民共和國境內不動產權益的所有權有關的信息，我們也認為客戶提供給我們的用於評估目的的真實、正確的信息。上述信息中包括所有權、佔地面積和建築面積、法定公告、地役權、使用期限、合資協議、不動產權益的識別和所有其他相關事項。

我們也接到了 貴公司的通知，說明所提供的信息中沒有遺漏或隱瞞任何重要因素或信息，我們認為 貴公司已提供了充足的信息，可以讓我們得出明智的觀點。我們相信編製評估報告過程中所使用的假設是合理的，並且沒有任何理由懷疑 貴公司提供給我們的那些對於本次評估非常重要的信息的真實性和準確性。

所有權文件

貴公司已經向我們提供了一些與標的不動產權益有關的產權文件的複印件或摘錄，我們也盡可能地進行了相關調查。但是，由於中華人民共和國土地登記制度的性質，我們沒有檢查相關文件的原件，以核實與上述中華人民共和國境內不動產權益的現有產權、可能依附於上述不動產權益上的任何重要產權負擔、或者任何租約的修訂。我們假設，已經取得該等不動產的充分、適當的所有權，所有應付的土地出讓金或土地使用權出讓金都已經全部結清。

我們依據了 貴公司的法律顧問北京百朗律師事務所提供的關於該等中華人民共和國境內不動產權益的法律意見書。對於我們在該法律顧問的意見範圍內對上述信息作出的任何適當解釋，本公司不承擔任何責任。

本信函、價值摘要和摘要報告中披露的所有法律文件均僅供參考。我們對與本信函、價值摘要和摘要報告中規定的不動產權益的合法所有權有關的法律事項不承擔任何責任。

假設與注意事項

我們的評估是根據如下假設進行的：業主能夠不借助延期條款合同、售後租回、合資、管理協議或可能影響到標的不協產權益價值的任何類似安排而在公開市場上出售標的不動產權益。

我們的評估中沒有考慮在任何所評估的不動產權益上的任何抵押、按揭或欠款，也沒有考慮任何在達成銷售時可能產生的費用或稅金。除非另有說明，否則我們假設所有該等不動產上均不存在可能會影響其價值的重大產權負擔、限制和支出。

我們基於以下假設進行本次評估：

- 貴公司提供的有關該等不動產的信息是真實、正確的；
- 該等不動產沒有受到污染，而且其場地條件令人滿意；
- 已經取得該等不動產的充分、適當的所有權，所有應付的土地出讓金或土地使用費都已經全部結清；
- 該等不動產的開發、佔有和使用所需的所有必要的批准和證書均已正式獲得，並且完全有效；
- 該等不動產能夠自由地在市場上進行轉讓、抵押、轉租或以其他方式處置；
- 在評估 貴公司所持有的中華人民共和國境內在建的該等不動產時，我們假設上述不動產將按照 貴公司提供給我們的最新開發方案進行開發和完工。我們進一步假設，上述開發方案所需的相關政府機關的所有同意、批准和許可均已經或將取得，沒有苛刻的條件或延遲；及
- 我們在評估本不動產組合時假設不存在由於將本不動產組合同時在市場上整體出售而導致的任何可能減值。

現場測量

我們沒有開展現場測量，以驗證有關該等不動產佔地面積的正確性，而是假設 貴公司提供給我們的文件及平面圖中顯示的面積在所有方面都是真實、正確的。所有文件及合同均僅用作參考，所有的尺寸、測量值和面積都是近似值。

現場檢查

我們在收到 貴公司的指示後，檢查了該等不動產的外部，並在可能的情況下檢查了該等不動產的內部。我們沒有開展結構勘測或環境評估，但在檢查的過程中，我們沒有發現任何重大缺陷。然而，我們不能就該等不動產是否不存在腐爛、蟲害或任何其他結構缺陷提出報告。我們沒有對標的不動產的服務設施進行測試，而是在本次評估中假設這些服務設施運轉良好。

請注意，我們沒有開展相關調查，以確定未來開發項目的場地條件和服務設施的適宜性。我們的評估報告是基於上述方面的狀況令人滿意的假設而編製的。

該等不動產的現場檢查是由賀志蓉(Flora He)、周鉅標(Bill Zhou)、曾嘉樂(Kyle Zeng)、牛曉宇(Xiaoyu Niu)、孫棟梁(Leo Sun)及陳露(Aurora Chen)在2020年6月17日到2020年6月30日期間進行的。

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。

特此證明，我們在該等不動產或所報告的價值中不存在當前或未來利益。

我們的價值摘要和評估摘要報告見本信函附件。

謹頌商祺！

北京高力國際房地產評估

有限公司

代表

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

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。

評估摘要報告中包含的價值摘要

不動產 編號	不動產	歸屬於 貴集團 的權益	截至 2020年8月31日 的市場價值現狀 (人民幣元)
1.	藏瓏華府，位於中華人民共和國廣東省 佛山市順德區陳村鎮偉業大道南側	100%	1,684,000,000
2.	四季泉城，位於中華人民共和國廣東省 江門市恩平市聖堂鎮三山村省道369南側	100%	300,000,000
3.	山湖海莊園，位於中華人民共和國廣東 省江門市鶴山市共和鎮共和大道共和生 態公園	100%	954,000,000
4.	融泰城，位於中華人民共和國天津市西 青區秀川路東側	100%	1,244,000,000
5.	國瑞•紅塘灣，位於中華人民共和國海 南省三亞市天涯區紅塘灣旅遊度假區	100%	1,331,000,000

不動產 編號	不動產	歸屬於 貴集團 的權益	截至 2020年8月31日 的市場價值現狀 (人民幣元)
6.	書香溪墅，位於中華人民共和國重慶市沙坪壩區大學城南二路南側	100%	860,000,000
7.	國瑞瑞城，位於中華人民共和國河北省邯鄲市邯山區陵園路與滏河大街交叉口西南角	100%	2,911,000,000
8.	富貴城，位於中華人民共和國河北省石家莊市橋西區新華路與西二環路交叉口西北角	100%	2,851,000,000
	總計：		12,135,000,000

評估摘要 — 第1號不動產

不動產	描述及使用期限	入住詳情	截至																												
			2020年8月31日 的市場價值現狀																												
藏瓏華府，位於中華人民共和國廣東省佛山市順德區陳村鎮偉業大道南側	<p>藏瓏華府是一個正在開發中的綜合性房地產開發項目，是由相鄰的三個地塊共同構成的形狀不規則地塊，佔地總面積為202,610.67平方米。根據其開發計劃，其將開發為高層住宅、公寓、零售地產及地下車庫。</p> <p>根據委託方告知的信息，該不動產包括計劃總可售建築面積為356,553.25平方米的已落成部分及在建工程（「在建工程」）未售部分及3,493個停車位（3,472個未售）。該不動產已竣工部分及在建工程（「在建工程」）的詳細建築面積如下表：</p>	<p>於我們檢查當日，該不動產部分已竣工，其他部分正在建設中。據告知，該竣工部分於2019年竣工，而其施工於2015年第四季度開始，計劃於2021年完工。</p>	<p>人民幣 1,684,000,000元 (人民幣拾陸億捌仟肆佰萬元整)</p>																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>組成部分</th> <th>可售 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">已竣工</td> </tr> <tr> <td>預售(住宅、公寓、停車位及零售)</td> <td>4,811.47</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>20,655.17</td> </tr> <tr> <td>零售地產</td> <td>9,469.37</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>34,936.01</td> </tr> <tr> <td colspan="2">在建工程</td> </tr> <tr> <td>預售(住宅、公寓、停車位及零售)</td> <td>47,024.80</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>149,395.85</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>22,549.67</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>102,646.92</td> </tr> <tr> <td>停車場(停車位)</td> <td>3,472.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>321,617.27</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>356,553.25</td> </tr> </tbody> </table>	組成部分	可售 建築面積 (平方米)	已竣工		預售(住宅、公寓、停車位及零售)	4,811.47	住宅	20,655.17	零售地產	9,469.37	小計	34,936.01	在建工程		預售(住宅、公寓、停車位及零售)	47,024.80	住宅	149,395.85	公寓	22,549.67	酒店	102,646.92	停車場(停車位)	3,472.00	小計	321,617.27	合計	356,553.25		
組成部分	可售 建築面積 (平方米)																														
已竣工																															
預售(住宅、公寓、停車位及零售)	4,811.47																														
住宅	20,655.17																														
零售地產	9,469.37																														
小計	34,936.01																														
在建工程																															
預售(住宅、公寓、停車位及零售)	47,024.80																														
住宅	149,395.85																														
公寓	22,549.67																														
酒店	102,646.92																														
停車場(停車位)	3,472.00																														
小計	321,617.27																														
合計	356,553.25																														

根據委託方提供的不動產權證，該不動產中零售用地和住宅用地已授予的土地使用權將分別於2054年7月3日和2084年7月3日到期。

註：

- (i) 根據下列國有土地使用權出讓合同，該不動產的土地使用權已授予廣東宏泰國通地產有限公司，詳細信息如下：

編號	頒發日期	用途	宗地面積 (平方米)
440606-2014-000024	2014年1月6日	住宅、零售及商業	<u>202,610.67</u>
		合計：	<u>202,610.67</u>

- (ii) 根據下列國有土地使用證，該不動產的土地使用權已授予廣東宏泰國通地產有限公司，詳細信息如下：

編號	頒發日期	用途	宗地面積 (平方米)
順府國用(2015) 第040000000013號	2015年10月28日	住宅及零售	127,883.88
順府國用(2015) 第040000000012號	2015年10月28日	零售地產	45,399.10
順府國用(2015) 第040000000014號	2015年10月28日	零售地產	29,327.69
		合計：	<u>202,610.67</u>

- (iii) 根據下列建設用地規劃許可證，廣東宏泰國通地產有限公司已獲得該不動產的建設用地規劃許可，詳細信息如下：

編號	頒發日期	用途	宗地面積 (平方米)
地字第440606201503062號	2015年9月6日	住宅及商業	<u>202,610.67</u>
		合計：	<u>202,610.67</u>

- (iv) 根據下列建設工程規劃許可證，廣東宏泰國通地產有限公司已獲得該不動產的建設工程規劃許可，詳細信息如下：

編號	項目名稱	頒發日期	建築面積 (平方米)
建字第440606201807494號	藏瓏華府A區六期	2018年6月25日	96,589.22
建字第440606201717067號	藏瓏華府B區	2017年10月16日	75,817.30
建字第440606201712456號	藏瓏華府A區八期	2017年5月3日	61,368.18
建字第440606201600356號	藏瓏華府A區二期	2016年1月13日	65,845.30
建字第440606201515759號	藏瓏華府A區三期	2015年12月25日	73,159.81
建字第440606201604077號	藏瓏華府A區四期	2016年6月15日	53,847.82
建字第440606201608689號	藏瓏華府A區五期	2016年12月14日	94,914.11
建字第440606201515547號	藏瓏華府A區一期	2015年12月17日	48,349.85
建字第440606201902781號	藏瓏華府A區七期	2020年8月27日	50,318.97
建字第440606201806802號	藏瓏華府C區	2018年6月4日	127,324.91
合計：			747,535.47

- (v) 根據下列建築工程施工許可證，廣東宏泰國通地產有限公司已獲准開始進行該不動產建築工程的施工，詳細信息如下：

編號	項目名稱	頒發日期	建築面積 (平方米)
第440606201512290201號	藏瓏華府A區一期 (29、30、31棟)	2015年12月31日	48,349.85
第440606201601270201號	藏瓏華府A區二期(10、 11棟、一期地下車庫)	2016年2月2日	65,845.30
第440606201603080101號	藏瓏華府A區三期 (1-5棟)	2016年3月18日	73,159.81
第440606201606170301號	藏瓏華府A區四期(15、 16、23、24、39棟)	2016年7月1日	53,847.82
第440606201612280201號	藏瓏華府A區五期 (12、13、17、18棟、 地下車庫)	2017年2月16日	94,914.11
第440606201707250101號	藏瓏華府A區八期	2017年9月13日	61,368.18
第440606201810190101號	藏瓏華府A區六期 (14、19、6、7、8、9棟、 地下車庫)	2018年11月30日	96,589.22
第440606201804080101號	藏瓏華府B區 (32、33、34、35棟、 地下車庫)	2018年4月8日	75,817.30
第440606201908280101號	藏瓏華府C區(36、37、38、 40、41棟、地下車庫)	2019年8月28日	127,324.91
第440606201911060101號	藏瓏華府A區七期	2019年11月6日	50,318.97
合計：			747,535.47

- (vi) 根據下列商品房預售許可證，廣東宏泰國通地產有限公司已獲得該不動產的商品房預售許可，詳細信息如下：

編號	項目名稱	頒發日期	建築面積 (平方米)
順預許字2016023403號	藏瓏華府2棟	2016年9月13日	13,162.67
順預許字2016027003號	藏瓏華府11棟	2016年10月10日	12,990.97
順預許字2016031403號	藏瓏華府23棟	2016年11月16日	13,291.11
順預許字2017003603號	藏瓏華府16棟	2017年3月21日	13,531.16
順預許字2016030703號	藏瓏華府24棟	2016年11月14日	13,271.86
順預許字2017003703號	藏瓏華府15棟	2017年3月21日	13,463.68
順預許字2017005603號	藏瓏華府4棟	2017年4月1日	13,706.52
順預許字2016014003號	藏瓏華府1棟	2016年6月8日	19,248.37
順預許字2016026903號	藏瓏華府10棟	2016年10月10日	13,255.82
順預許字2016023003號	藏瓏華府3棟	2016年9月9日	13,306.80
順預許字2017005703號	藏瓏華府5棟	2017年4月1日	13,602.29
順預許字2017022803號	藏瓏華府17棟	2017年11月1日	15,241.14
順預許字2018003403號	藏瓏華府18棟	2018年2月13日	15,237.40
順預許字2018018703號	藏瓏華府12棟	2018年7月6日	17,880.88
順預許字2019016503號	藏瓏華府33棟	2019年6月14日	14,539.91
順預許字2019024503號	藏瓏華府25棟	2019年9月6日	12,870.09
順預許字2020000403號	藏瓏華府14棟	2020年1月8日	13,931.41
順預許字2020000503號	藏瓏華府19棟	2020年1月8日	13,486.15
順預許字2020005003號	藏瓏華府27棟	2020年4月14日	13,485.71
順預許字2019024703號	藏瓏華府26棟	2019年9月10日	12,665.49
順預許字2020001003號	藏瓏華府34棟	2020年1月17日	24,577.47
順預許字2019006603號	藏瓏華府32棟	2020年3月15日	12,996.17
順預許字2019013303號	藏瓏華府13棟	2019年5月17日	14,373.91
合計：			<u>334,116.98</u>

- (vii) 該不動產在建工程部分在價值時點總開發價值的評估結果約為人民幣5,699,600,000元。
- (viii) 根據委託方告知的信息，該不動產預算的總建築成本約為人民幣3,441,000,000元，在價值時點，已支出的建築成本約為人民幣662,000,000元，我們的評估中已考慮這部分建築成本。
- (ix) 根據委託方提供的信息，在價值時點，該不動產中已預售但尚未交付的高層住宅、公寓、停車場及零售地產竣工及在建工程部分的總建築面積為51,836.27平方米，總銷售金額約為人民幣687,000,000元。根據客戶的指示，我們已在我們的評估中考慮上述因素。
- (x) 該不動產的一般描述和市場信息摘要如下：
- | | |
|---------|----------------------------------|
| 位置 | 該不動產位於中華人民共和國廣東省佛山市順德區陳村鎮偉業大道南側。 |
| 交通 | 該不動產距廣州南站約6公里，而且乘坐出租車和公共汽車也非常方便。 |
| 周邊地區的性质 | 主要為住宅區和工業區。 |
- (xi) 在評估該不動產市場價值的過程中，我們參考了其附近類似不動產的銷售價格。可比不動產都位於同一區，具有類似的條件、規模和使用期限等特徵。我們選擇的可比不動產包括每平方米單價為人

人民幣21,000元到人民幣22,000元的高層住宅、每平方米單價為人民幣25,000元到人民幣30,000元的零售地產、每平方米單價為人民幣13,000元到人民幣18,000元的公寓、每個單價為人民幣130,000元到人民幣180,000元的停車位。在評估的過程中，我們已經考慮了通達性、規模、環境、樓宇設施、房齡／維護等相關調整因素，來確定該不動產的單價。

(xii) 委託方提供給我們的有關該不動產的所有權、主要批准和許可證的授予情況的文件的複印件如下：

文件／批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
不動產權証	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
建設竣工證書	已提供
營業執照	已提供

(xiii) 我們收到了客戶在中華人民共和國的法律顧問提供的關於該不動產的法律意見書，其中包含下列信息：

根據上述不動產權証的規定，廣東宏泰國通地產有限公司有權使用該地塊的土地，廣東宏泰國通地產有限公司有權按符合土地用途和土地使用期限的條件使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理此不動產。

廣東宏泰國通地產有限公司已經取得了上述藏瓏華府的建築工程所需的必要許可證和批准。

評估摘要 — 第2號不動產

不動產	描述及使用期限	入住詳情	截至																
			2020年8月31日 的市場價值現狀																
四季泉城，位於中華人民共和國廣東省江門市恩平市聖堂鎮三山村省道369南側	<p>四季泉城是一個正在開發中的住宅社區，是由相鄰的三個地塊共同構成的形狀不規則地塊，佔地總面積為225,029.64平方米。</p> <p>根據其開發計劃，該不動產將開發可售建築面積為206,520.00平方米的高層住宅、聯排別墅、零售地產及地下車庫及1,620個停車位。詳細信息如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>組成部分</th> <th>可售建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>預售</td> <td>8,200.23</td> </tr> <tr> <td>預售房屋</td> <td>27,984.65</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>163,439.77</td> </tr> <tr> <td>住宅一房屋</td> <td>6,295.35</td> </tr> <tr> <td>零售地產</td> <td>600.00</td> </tr> <tr> <td>停車場(停車位)</td> <td>1,620.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>206,520.00</td> </tr> </tbody> </table>	組成部分	可售建築面積 (平方米)	預售	8,200.23	預售房屋	27,984.65	住宅	163,439.77	住宅一房屋	6,295.35	零售地產	600.00	停車場(停車位)	1,620.00	合計	206,520.00	<p>在我們檢查時，該不動產正在施工過程中，根據委託方告知的信息，其施工於2017年第三季度開始，計劃於2022年完工。</p>	<p>人民幣 300,000,000元 (人民幣叁億陸仟壹佰萬元整)</p>
組成部分	可售建築面積 (平方米)																		
預售	8,200.23																		
預售房屋	27,984.65																		
住宅	163,439.77																		
住宅一房屋	6,295.35																		
零售地產	600.00																		
停車場(停車位)	1,620.00																		
合計	206,520.00																		
	<p>根據委託方提供的不動產權證，該不動產中零售用地和住宅用地已授予的土地使用權將分別於2057年6月27日和2087年6月27日到期。</p>																		

註：

(i) 根據下列不動產權證，該不動產的土地使用權已授予廣東國廈地產有限公司，詳細信息如下：

編號	位置	用途	宗地面積 (平方米)
粵(2019)恩平市不動產權 第0003247號	恩平市聖堂鎮三山村民 委員會三山林場	住宅及零售	49,312.53
粵(2019)恩平市不動產權 第0008994號	恩平市聖堂鎮三山村民 委員會三山林場	住宅及零售	69,625.80
粵(2017)恩平市不動產權 第0008632號	恩平市聖堂鎮三山村	住宅及零售	106,091.31
合計：			225,029.64

(ii) 根據下列建設用地規劃許可證，廣東國廈地產有限公司已獲得該不動產的建設用地規劃許可，詳細信息如下：

編號	頒發日期	用途	宗地面積 (平方米)
地字第A201747號	2017年11月7日	住宅及零售	106,091.31
地字第A2019065號	2019年3月19日	住宅及零售	49,312.53
地字第A2019302號	2019年10月18日	住宅及零售	69,625.80
合計：			225,029.64

(iii) 根據下列建設工程規劃許可證，廣東國廈地產有限公司已獲得該不動產的建設工程規劃許可，詳細信息如下：

編號	項目名稱	頒發日期	建築面積 (平方米)
建字第A2019023號	國瑞溫泉花園 一期#55, #56	2019年1月29日	22,445.20
建字第A2019024號	國瑞溫泉花園一期 地下A區	2019年1月29日	6,743.20
建字第A2019022號	國瑞溫泉花園 一期#49, #50	2019年1月29日	24,465.40
建字第A20200235號	國瑞溫泉花園一期 社區樓#47	2020年7月31日	5,437.00
建字第A20200236號	國瑞溫泉花園一期低層 住宅#1-45， 零售#46，電子室#48	2020年7月31日	33,983.60
合計：			93,074.40

- (iv) 根據下列建築工程施工許可證，廣東國廈地產有限公司已獲准開始進行該不動產建築工程的施工，詳細信息如下：

編號	項目名稱	頒發日期	建築面積 (平方米)
440785201904120101	國瑞溫泉花園 一期#49, 50, 55, 56及 地下A區	2019年4月12日	53,653.80
440785201808310101	國瑞溫泉花園(一期)低層 住宅#1-45, 零售#46, 社區樓#47, 電子室#48	2018年8月31日	39,420.60
合計：			93,074.40

- (v) 根據下列商品房預售許可證，廣東國廈地產有限公司已獲得該不動產的商品房預售許可，詳細信息如下：

編號	項目名稱	頒發日期	建築面積 (平方米)
恩預字第2019087號	國瑞溫泉花園#2	2019年11月25日	11,531.00
恩預字第2019069號	國瑞溫泉花園#1-2, #5-10, #27-30, #54-71	2019年8月23日	5,424.00
恩預字第2019076號	國瑞溫泉花園#11-22, #36-53, #72-83	2019年9月29日	7,957.00
恩預字第2019081號	國瑞溫泉花園#1	2019年10月12日	11,588.00
恩預字第2020015號	國瑞溫泉花園#3-4, #23-26, #31-35, #110-125, #176-191	2020年1月23日	6,868.00
恩預字第2020017號	國瑞溫泉花園#7	2020年1月23日	11,020.00
恩預字第2020016號	國瑞溫泉花園#8	2020年1月23日	11,021.00
恩預字第2019092號	國瑞溫泉花園#84-109, #126-175	2019年10月13日	12,431.00
恩預字第2020018號	國瑞溫泉花園商舖#1-18	2020年1月23日	624.00
合計：			78,464.00

- (vi) 該不動產在價值時點總開發價值的評估結果約為人民幣1,164,000,000元。
- (vii) 根據委託方告知的信息，該不動產預算的總建築成本約為人民幣750,000,000元，在價值時點，已支出的建築成本約為人民幣143,000,000元，我們的評估中已考慮這部分建築成本。
- (viii) 根據委託方提供的信息，在價值時點，該不動產中已預售但尚未交付的高層住宅及房屋的總建築面積為36,184.88平方米，總銷售金額約為人民幣184,900,000元。根據客戶的指示，我們已在我們的評估中考慮上述因素。

(ix) 該不動產的一般描述和市場信息摘要如下：

位置	該不動產位於中華人民共和國廣東省江門市恩平市聖堂鎮三山村省道369南側。
交通	該不動產分別距G15瀋陽－海口高速聖堂出口和良西客運站約3公里和1公里。
周邊地區的性質	主要為農村，其中夾雜著一些住宅開發項目。

(x) 在評估該不動產市場價值的過程中，我們參考了其附近類似不動產的銷售價格。可比不動產都位於同一區，具有類似的條件、規模和使用期限等特徵。我們選擇的可比不動產包括每平方米單價為人民幣4,800元到人民幣7,500元的高層住宅、每平方米單價為人民幣11,000元到人民幣13,000元的聯排別墅、每平方米單價為人民幣12,000元到人民幣25,000元的零售地產、每個單價為人民幣80,000元到人民幣100,000元的停車位。在評估的過程中，我們已經考慮了通達性、規模、環境、樓宇設施、房齡／維護等相關調整因素，來確定該不動產的單價。

(xi) 委託方提供給我們的有關該不動產的所有權、主要批准和許可證的授予情況的文件的複印件如下：

文件／批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
不動產權證	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
建設竣工證書	未提供
營業執照	已提供

(xii) 我們收到了客戶在中華人民共和國的法律顧問提供的關於該不動產的法律意見書，其中包含下列信息：

根據上述不動產權證的規定，廣東國廈地產有限公司有權使用該地塊的土地，廣東國廈地產有限公司有權按符合土地用途和土地使用期限的條件使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理此不動產。

廣東國廈地產有限公司已經取得了上述四季泉城的建築工程所需的必要許可證和批准。

評估摘要 — 第3號不動產

不動產	描述及使用期限	入住詳情	截至																								
			2020年8月31日 的市場價值現狀																								
山湖海莊園， 位於中華人民 共和國 廣東省 江門市 鶴山市 共和鎮 共和大道 共和生態公園	<p>山湖海莊園是一個正在開發中的住宅小區，是由相鄰的十二個地塊共同構成的形狀不規則地塊，佔地總面積為407,456.91平方米。</p> <p>根據其開發計劃，該不動產將開發計劃總可售建築面積為569,339.98平方米的高層住宅、聯排別墅及零售地產及3,191個停車位，詳細信息如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>組成部分</th> <th>可售建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">已竣工</td> </tr> <tr> <td>已竣工部分</td> <td>6,982.53</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>6,982.53</td> </tr> <tr> <td colspan="2">在建工程</td> </tr> <tr> <td>預售</td> <td>100,589.57</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>245,992.60</td> </tr> <tr> <td>住宅一房屋</td> <td>191,775.28</td> </tr> <tr> <td>零售地產</td> <td>24,000.00</td> </tr> <tr> <td>停車場(停車位)</td> <td>3,191.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td><u>562,357.45</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>569,339.98</u></td> </tr> </tbody> </table>	組成部分	可售建築面積 (平方米)	已竣工		已竣工部分	6,982.53	小計	6,982.53	在建工程		預售	100,589.57	住宅	245,992.60	住宅一房屋	191,775.28	零售地產	24,000.00	停車場(停車位)	3,191.00	小計	<u>562,357.45</u>	合計	<u>569,339.98</u>	<p>在我們檢查時，該不動產正處在施工過程中，根據委託方告知的信息，其施工計劃於2023年完工。</p>	<p>人民幣 954,000,000元 (人民幣 玖億伍仟肆佰 萬元整)</p>
組成部分	可售建築面積 (平方米)																										
已竣工																											
已竣工部分	6,982.53																										
小計	6,982.53																										
在建工程																											
預售	100,589.57																										
住宅	245,992.60																										
住宅一房屋	191,775.28																										
零售地產	24,000.00																										
停車場(停車位)	3,191.00																										
小計	<u>562,357.45</u>																										
合計	<u>569,339.98</u>																										

根據委託方提供的不動產權證，該不動產中零售用地已授予的土地使用權將於2045年3月17日到2050年1月28日的期間到期，而其住宅用地已授予的土地使用權將於2075年3月17日到2080年1月28日的期間到期。

註：

- (i) 根據下列國有土地使用權出讓合同，該不動產的土地使用權已授予吳錫聰和江門映暉灣房地產有限公司，詳細信息如下：

編號	頒發日期	業主	用途	宗地面積 (平方米)
鶴國土出(2005)第0112號	2005年3月18日	吳錫聰	零售地產	20,000.00
鶴國土出(2005)第0113號	2005年3月18日	吳錫聰	住宅	122,586.70
440784-2010-0006	2010年1月29日	江門映暉灣 房地產有限公司	住宅	40,837.61
440784-2010-0005	2010年1月29日	江門映暉灣 房地產有限公司	住宅	224,032.57
合計：				407,456.88

- (ii) 根據以下國有土地使用證及不動產權證，該不動產的土地使用權已授予江門映暉灣房地產有限公司，詳細信息如下：

編號	頒發日期	用途	宗地面積 (平方米)
粵(2018)鶴山市不動產權 第0006884號	2018年3月20日	住宅及零售	30,590.48
鶴國用(2011)第001303號	2011年3月28日	零售地產	20,000.00
鶴國用(2014)第000162號	2014年1月15日	住宅及零售	34,695.55
鶴國用(2014)第000166號	2014年1月15日	住宅及零售	41,333.15
鶴國用(2014)第000159號	2014年1月15日	住宅及零售	28,137.54
鶴國用(2014)第000158號	2014年1月15日	住宅及零售	44,331.26
鶴國用(2014)第000165號	2014年1月15日	住宅及零售	26,752.56
鶴國用(2014)第000160號	2014年1月15日	住宅及零售	62,688.69
鶴國用(2014)第000164號	2014年1月15日	住宅及零售	51,636.34
鶴國用(2014)第000156號	2014年1月15日	住宅及零售	26,453.73
鶴國用(2010)第000387號	2010年2月5日	住宅	40,837.61
合計：			407,456.91

- (iii) 根據下列建設用地規劃許可證，江門映暉灣房地產有限公司已獲該不動產的建設用地規劃許可，詳細信息如下：

編號	頒發日期	用途	宗地面積 (平方米)
地字第440784201800073號	2018年2月7日	零售地產	4,762.63
地字第44078420180033號	2018年7月18日	住宅及零售	12,197.76
地字第440784201800051號	2018年1月24日	商業	2,318.65
地字第440784201800203號	2018年4月28日	住宅及零售	8,953.65
地字第440784201800093號	2018年3月9日	住宅	2,523.89
地字第440784201900256號	2019年9月23日	住宅及零售	28,137.54
地字第440784201900257號	2019年9月23日	住宅及零售	34,695.55
合計：			93,589.67

- (iv) 根據下列建設工程規劃許可證，江門映暉灣房地產有限公司已獲得該不動產的建設工程規劃許可，詳細信息如下：

編號	項目名稱	頒發日期	建築面積 (平方米)
建字第440784201800374號	江門市共和山湖海莊園二期	2017年10月30日	30,304.25
建字第440784201800051號	山湖海莊園國瑞廣場1號樓	2018年1月24日	1,754.83
建字第440784201800075號	山湖海莊園國瑞廣場2及3號樓	2018年2月7日	29,853.32
建字第440784201800099號	山湖海莊園香榭里1、2、4座	2018年3月9日	46,785.38
建字第440784201800224號	山湖海莊園香榭里3、5、6、7座	2018年4月28日	65,816.94
建字第440784201900422號	山湖海莊園四期	2019年9月23日	8,642.25
建字第440784201900423號	山湖海莊園五期1至8座	2019年9月23日	4,021.32
建字第440784201900424號	山湖海莊園五期9、10、13、14座	2019年9月23日	15,632.80
建字第440784201900425號	山湖海莊園五期11、12、15座	2019年9月23日	9,970.16
建字第440784201900428號	山湖海莊園四期電房	2019年9月23日	98.00
合計：			212,879.25

- (v) 根據下列建築工程施工許可證，江門映暉灣房地產有限公司已獲准開始進行該不動產建築工程的施工，詳細信息如下：

編號	項目名稱	頒發日期	建築面積 (平方米)
440784201804280101	山湖海莊園香榭里1、2、4座	2018年4月28日	46,785.38
440784201711060101	山湖海莊園二期12-31座	2017年11月6日	30,304.25
440784201807250201	山湖海莊園國瑞廣場1棟	2018年7月25日	1,754.83
440784201808280101	山湖海莊園香榭里3、5、6、7座	2018年8月28日	65,816.94
440784201909300101	山湖海莊園四期	2019年9月30日	8,642.25
440784201909300201	山湖海莊園五期	2019年9月30日	29,624.28
合計：			182,927.93

- (vi) 根據下列商品房預售許可證，江門映暉灣房地產有限公司已獲得該不動產的商品房預售許可，詳細信息如下：

編號	項目名稱	頒發日期	建築面積 (平方米)
鶴預許字 第20180001-20180011號	山湖海莊園1-7、10、14-16、19座	2018年1月8日	8,508.42
鶴預許字 第20180012-20180031號	山湖海莊園6、8、9、17、18、 11、12、13、20-31座	2018年2月8日	20,450.40
鶴預許字20180150號	山湖海莊園香樹里1、2、4座	2018年10月26日	27,944.08
鶴預許字20190023號	山湖海莊園香樹里3座	2019年3月29日	10,533.80
鶴預許字20190077號	山湖海莊園香樹里5座	2019年7月17日	10,533.80
鶴預許字20190054號	山湖海莊園香樹里6座	2019年6月6日	10,533.80
鶴預許字20190043號	山湖海莊園香樹里7座	2019年5月29日	10,533.80
鶴預許字20200008-20200022號		2020年3月12日	8,066.31
鶴預許字20200049號	山湖海莊園9、10、13、14座	2020年7月3日	9,135.84
鶴預許字20200040號	山湖海莊園11、12、15座	2020年5月29日	6,430.32
	合計：		<u>122,670.57</u>

- (vii) 該不動產在價值時點總開發價值的評估結果約為人民幣4,313,000,000元。
- (viii) 根據委託方告知的信息，該不動產預算的總建築成本約為人民幣2,805,000,000元，在價值時點，已支出的建築成本約為人民幣453,000,000元，我們的評估中已考慮這部分建築成本。
- (ix) 根據委託方提供的信息，在價值時點，該不動產中已預售但尚未交付的已完工高層住宅及聯排別墅的在建工程部分的可售建築面積為100,589.57平方米，總銷售金額約為人民幣616,000,000元。根據客戶的指示，我們已在我們的評估中考慮上述因素。
- (x) 該不動產的一般描述和市場信息摘要如下：

位置	該不動產位於中華人民共和國廣東省江門市鶴山市共和鎮共和大道共和生態公園。
交通	該不動產分別距G15瀋陽—海口高速共和出口和共和客運站約2公里和1公里。
周邊地區的性質	主要為住宅區。

- (xi) 在評估該不動產市場價值的過程中，我們參考了其附近類似不動產的銷售價格。可比不動產都位於同一區，具有類似的條件、規模和使用期限等特徵。我們選擇的可比不動產包括每平方米單價為人民幣6,000元到人民幣7,500元的高層住宅、每平方米單價為人民幣9,300元到人民幣14,000元的聯排別墅、每平方米單價為人民幣10,000元到人民幣18,000元的零售地產、每個單價為人民幣100,000元到人民幣120,000元的停車位。在評估的過程中，我們已經考慮了通達性、規模、環境、樓宇設施、房齡／維護等相關調整因素，來確定該不動產的單價。
- (xii) 委託方提供給我們的有關該不動產的所有權、主要批准和許可證的授予情況的文件的複印件如下：

文件／批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
不動產權證	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
建設竣工證書	未提供
營業執照	已提供

- (xiii) 我們收到了客戶在中華人民共和國的法律顧問提供的關於該不動產的法律意見書，其中包含下列信息：

根據上述不動產權證的規定，江門映暉灣房地產有限公司有權使用該地塊的土地，江門映暉灣房地產有限公司有權按符合土地用途和土地使用期限的條件使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理此不動產。

江門映暉灣房地產有限公司已經取得了上述山湖海莊園的建築工程所需的必要許可證和批准。

評估摘要 — 第4號不動產

不動產	描述及使用期限	入住詳情	截至
			2020年8月31日 的市場價值現狀
融泰城， 位於 中華人民共和國 天津市 西青區 秀川路東側	該不動產是位於西青區與南開區交界處的一個正在開發的住宅小區，距離天津奧林匹克中心南側約3公里。融泰城座落於一塊形狀不規則的地塊，佔地總面積為137,816.40平方米。	在我們檢查時，該不動產部分已竣工，其他部分則正處在施工過程中，根據委託方告知的信息，其施工將於2020年完工。	人民幣 1,244,000,000元 (人民幣 拾貳億肆仟肆佰 萬元整)

根據其開發計劃，該不動產將分三期開發，包括高層住宅、花園洋房及地下車庫。該不動產包括可售建築面積為132,725.80平方米的已竣工部分及在建工程的未售部分及1,616個停車位，詳細信息如下：

組成部分	可售建築面積 (平方米)
已竣工	
高層住宅	3,118.85
預售高層住宅	581.12
花園洋房	6,869.36
小計	10,569.33
在建工程二期	
高層住宅	17,883.45
預售高層住宅	51,546.52
花園洋房	52,726.50
停車場(停車位)	753
小計	69,429.97
在建工程三期	
花園洋房	52,633.36
預售花園洋房	93.14
停車場(停車位)	863
小計	52,726.50
合計	132,725.80

根據委託方提供的不動產權證，該不動產已授予的土地使用權將於2084年8月13日到期，用途為住宅用地。

註：

- (i) 根據下列國有土地使用權出讓合同，該不動產的土地使用權已授予天津天富融盛房地產開發有限公司，詳細信息如下：

編號	頒發日期	用途	宗地面積 (平方米)
TJ11102014019	2014年5月9日	住宅	137,816.40
合計：			137,816.40

根據該國有土地使用權出讓合同，此不動產50%左右的規劃建築面積將由天津市西青區李七莊街鄧店村農工商總公司回購，根據相關商品房回購協議，天津市西青區李七莊街鄧店村農工商總公司將按每平方米人民幣5,900元的單價回購總建築面積約103,362.45平方米的商品房。

- (ii) 根據下列不動產權證，該不動產的土地使用權已授予天津天富融盛房地產開發有限公司，詳細信息如下：

編號	頒發日期	用途	宗地面積 (平方米)
津(2016)西青不動產權 第1018744號	2016年8月2日	住宅	137,816.40
合計：			137,816.40

- (iii) 根據下列建設用地規劃許可證，天津天富融盛房地產開發有限公司已獲得該不動產的建設用地規劃許可，詳細信息如下：

編號	頒發日期	用途	宗地面積 (平方米)
2015西青地證0048	2016年7月26日	住宅	137,816.60
合計：			137,816.60

- (iv) 根據下列建設工程規劃許可證，天津天富融盛房地產開發有限公司已獲得該不動產的建設工程規劃許可，詳細信息如下：

編號	項目名稱	頒發日期	建築面積 (平方米)
2017西青住證0008	融泰城C區1號樓	2017年2月17日	15,281.42
2016西青住證0021	融泰城A區16號樓 及29-36號樓、設施	2019年3月15日	69,734.69
2019西青住證0021	千伏分電站	2019年3月15日	195.00
2016西青住證0023	融泰城B區2-4號樓 及9-15號樓	2016年10月27日	80,136.05
2016西青住證0013	融泰城5-8號樓、設施	2016年7月7日	55,334.04
2016西青住證0015	融泰城17-22號樓	2016年8月5日	27,814.03
2016西青住證0014	融泰城23、24號樓	2016年8月5日	9,186.27
2016西青住證0012	融泰城25-28號樓	2016年7月29日	25,078.62
合計：			282,760.12

- (v) 根據下列建築工程施工許可證，天津天富融盛房地產開發有限公司已獲准開始進行該不動產建築工程的施工，詳細信息如下：

編號	項目名稱	頒發日期	建築面積 (平方米)
第1201112017080101121號	融泰城C區1號樓	2017年8月1日	15,281.42
第1201112017080102121號	融泰城A區16號樓 及29-36號樓、設施	2017年8月1日	69,929.69
第1201112017041901121號	融泰城B區2-4號樓 及9-15號樓	2017年4月19日	80,136.05
第1201112016081001121號	融泰城5-8號樓、設施	2016年9月29日	39,978.92
第1201112016112101121號	融泰城17-22號樓	2016年11月21日	27,814.03
第1201112016120501121號	融泰城8號樓 及23、24號樓、設施	2016年12月5日	24,541.39
第1201112016092902121號	融泰城25-28號樓	2016年9月29日	25,078.62
合計：			282,760.12

- (vi) 根據下列商品房預售許可證，天津天富融盛房地產開發有限公司已獲得該不動產的商品房預售許可，詳細信息如下：

編號	項目名稱	頒發日期	建築面積 (平方米)
津國土房售許字(2017)0089-001至004號	25-28號樓	2017年3月15日	22,096.30
津國土房售許字(2017)0409-001號	7、8號樓	2017年6月10日	24,378.02
津國土房售許字(2016)第0761-001號	5、6號樓	2016年8月10日	23,834.41
津國土房售許字(2018)第0108-001至003號	17-19號樓	2018年3月3日	15,376.41
津國土房售許字(2018)第0080-001至002號	23、24號樓	2018年3月21日	8,587.85
津國土房售許字(2018)第0109-001至003號	20-22號樓	2018年3月30日	10,464.80
津國土房售許字(2018)第0964-001至002號	4、11號樓	2018年9月28日	18,920.22
津國土房售許字(2018)第1233-001號	14號樓	2018年10月6日	4,049.54
津國土房售許字(2018)第1234-001號	15號樓	2018年10月6日	4,049.54
津國土房售許字(2018)第1287-001至002號	9、10號樓	2018年10月14日	9371.78
津國土房售許字(2018)第1207-001至002號	2、13號樓	2018年10月31日	8,099.08
津國土房售許字(2019)第0301-001至002號	3、12號樓	2019年4月10日	8,099.08
津國土房售許字(2020)第0116-001至002號	29、30號樓	2020年3月3日	9,176.7
合計：			166,503.73

- (vii) 該不動產在價值時點總開發價值的評估結果約為人民幣1,867,000,000元。

- (viii) 根據委託方告知的信息，該不動產預算的總建築成本約為人民幣777,000,000元，其中包括專業費用。在價值時點，已支出的建築成本約為人民幣490,000,000元，我們的評估中已考慮這部分建築成本。

(ix) 根據委託方提供的信息，在價值時點，該不動產中已預售但尚未交付的部分的總建築面積為52,220.78平方米，總銷售金額約為人民幣990,700,000元。根據客戶的指示，我們已在我們的評估中考慮上述因素。

(x) 該不動產的一般描述和市場信息摘要如下：

位置	該不動產位於中華人民共和國天津市西青區秀川路東側。
交通	該不動產距離天津南站約8公里，而且乘坐出租車和公共汽車也非常方便。
周邊地區的性質	主要為住宅區。

(xi) 在評估該不動產市場價值的過程中，我們參考了其附近類似不動產的銷售價格。可比不動產都位於同一區，具有類似的條件、規模和使用期限等特徵。我們選擇的可比不動產包括每平方米單價為人民幣18,000元到人民幣21,000元的高層住宅、每平方米單價為人民幣21,000元到人民幣22,500元的花園洋房及每個單價為人民幣90,000元到人民幣120,000元的停車位。在評估的過程中，我們已經考慮了通達性、規模、環境、樓宇設施、房齡／維護等相關調整因素，來確定該不動產的單價。

(xii) 委託方提供給我們的有關該不動產的所有權、主要批准和許可證的授予情況的文件的複印件如下：

文件／批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
不動產權證	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
建設竣工證書	未提供
營業執照	已提供

(xiii) 我們收到了客戶在中華人民共和國的法律顧問提供的關於該不動產的法律意見書，其中包含下列信息：

根據上述不動產權證的規定，天津天富融盛房地產開發有限公司有權使用該地塊的土地，天津天富融盛房地產開發有限公司有權按符合土地用途和土地使用期限的條件使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處理此不動產。

天津天富融盛房地產開發有限公司已經取得了上述融泰城的建築工程所需的必要許可證和批准。

評估摘要 — 第5號不動產

不動產	描述及使用期限	入住詳情	截至
			2020年8月31日 的市場價值現狀
國瑞•紅塘灣， 位於 中華人民共和國 海南省 三亞市 天涯區 紅塘灣 旅遊度假區	紅塘灣是一個正在開發的住宅小區，是由相鄰的五個地塊共同構成的形狀不規則地塊，佔地總面積為96,736.87平方米。 根據其開發計劃，此不動產將開發計劃總可售建築面積為106,232.79平方米的多層住宅、公寓、聯排別墅及地下車庫及76,074.57平方米的停車位，詳細信息如下：	在我們檢查時，此不動產正處在施工過程中，根據委託方告知的信息，其施工於2017年第二季度開始，計劃於2022年完工。	人民幣 1,331,000,000元 (人民幣拾叁億叁仟壹佰萬元整)
	組成部分	建築面積 (平方米)	
	預售聯排別墅	6,913.00	
	預售住宅	1,116.72	
	預售閣樓	1,392.33	
	多層住宅	72,198.08	
	公寓	11,148.27	
	聯排別墅	9,342.32	
	零售	4,122.07	
	停車場	76,074.57	
	合計	182,307.36	

根據委託方提供的不動產權證，此不動產中商業用地和住宅用地已授予的土地使用權將分別於2057年6月1日和2087年6月1日到期。

註：

- (i) 根據以下置換土地合同，此不動產的土地使用權已轉讓給三亞富斯實業有限公司，詳細信息如下：

項目	頒發日期	用途	宗地面積 (平方米)
紅塘灣第E30、E31、E33、 E35和E38號地塊。	2017年1月1日	住宅及商業	96,736.87
合計：			96,736.87

- (ii) 根據下列置換土地合同補充協議，此不動產的土地使用權已轉讓給三亞景恒置業有限公司。詳細信息如下：

項目	頒發日期	用途	宗地面積 (平方米)
紅塘灣第E30、E31、E33、 E35和E38號地塊。	2017年1月11日	住宅及商業	96,736.87
合計：			96,736.87

- (iii) 根據下列不動產權證，此不動產的土地使用權已授予三亞景恒置業有限公司，詳細信息如下：

編號	頒發日期	用途	宗地面積 (平方米)
瓊(2020)三亞市不動產權第0004765號	2020年3月20日	住宅及商業	24,078.18
瓊(2020)三亞市不動產權第0009346號	2020年5月18日	商業	3,733.81
瓊(2020)三亞市不動產權第0005646號	2020年4月2日	住宅及商業	17,128.56
瓊(2020)三亞市不動產權第0009348號	2020年5月18日	住宅及商業	48,862.65
瓊(2020)三亞市不動產權第0004737號	2020年3月20日	商業	2,933.67
合計：			96,736.87

- (iv) 根據下列建設用地規劃許可證，三亞景恒置業有限公司已獲得此不動產的建設用地規劃許可，詳細信息如下：

編號	頒發日期	用途	宗地面積 (平方米)
地字第460200201700214號	2017年5月5日	商業及住宅	96,736.87
合計：			96,736.87

- (v) 根據下列建設工程規劃許可證，三亞景恒置業有限公司已獲得此不動產的建設工程規劃許可，詳細信息如下：

編號	項目名稱	頒發日期	建築面積 (平方米)
建字第4602002018002124號	國瑞•紅塘灣二期17座	2018年8月16日	150,164.97
建字第4602002018002123號	國瑞•紅塘灣一期30座	2018年8月16日	33,152.79
合計：			183,317.76

- (vi) 根據下列建築工程施工許可證，三亞景恒置業有限公司已獲准開始進行此不動產建築工程的施工，詳細信息如下：

編號	項目名稱	頒發日期	建築面積 (平方米)
第4602002018111311101號	國瑞•紅塘灣一期	2018年11月13日	33,152.79
第4602002018111311201號	國瑞•紅塘灣二期	2018年11月13日	150,164.97
合計：			183,317.76

- (vii) 根據下列商品房預售許可證，三亞景恒置業有限公司已獲得此不動產的商品房預售許可，詳細信息如下：

編號	項目名稱	建築面積 (平方米)
三房預許字(2020) 3號	地塊E-31、住宅B1及B2號樓(共96個單位)	10,926.42
三房預許字(2020) 2號	地塊E-38-1、住宅A8號樓(共60個單位)	6,023.04
三房預許字(2019) 67號	住宅A1號樓	8,294.52
三房預許字(2019) 10號	住宅B7-B14號樓、C1-C9號樓、 C11-C15號樓、E1-E2號樓(共24座樓宇)	20,958.93
三房預許字(2019) 56號	住宅B3號樓、B4號樓、B5號樓、 B6號樓、C10號樓(共26個單位)	4,403.12
三房預許字(2020) 26號	地塊E-38-1、住宅A3及A4號樓、C9-C11號樓	12,082.47
合計：		62,685.50

- (viii) 此不動產在價值時點總開發價值的評估結果約為人民幣3,254,000,000元。

- (ix) 根據委託方告知的信息，此不動產預算的總建築成本約為人民幣1,356,000,000元。在價值時點，已支出的建築成本約為人民幣447,000,000元，我們的評估中已考慮這部分建築成本。

(x) 根據委託方提供的信息，在價值時點，此不動產中已預售但尚未交付的高層住宅、聯排別墅及公寓的在建工程部分的總建築面積約為9,422.05平方米，總銷售金額約為人民幣554,000,000元。根據委託方的指示，我們已在我們的評估中考慮上述因素。

(xi) 此不動產的一般描述和市場信息摘要如下：

位置	此不動產位於中華人民共和國海南省三亞市天涯區紅塘灣旅遊度假區。
交通	此不動產距離三亞鳳凰國際機場約10公里，而且乘坐出租車和公共汽車也非常方便。
周邊地區的性質	主要是住宅區。

(xii) 在評估標的不動產市場價值的過程中，我們參考了其附近類似不動產的銷售價格。可比不動產都位於同一區，具有類似的條件、規模和使用期限等特徵。我們選擇的可比不動產包括每平方米單價為人民幣22,000到34,000元的多層住宅、每平方米單價為人民幣32,000到34,000元的聯排別墅、每平方米單價為人民幣33,000到35,000元的公寓、每平方米單價為人民幣30,000到35,000元的零售單位、每個單價為人民幣120,000到180,000元的停車位。在評估的過程中，我們已經考慮了通達性、規模、環境、樓宇設施、房齡／維護等相關調整因素，來確定此不動產的單價。

(xiii) 委託方提供給我們的有關此不動產的所有權、主要批准和許可證的授予情況的文件的複印件如下：

文件／批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
不動產權證	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
建設竣工證書	未提供
營業執照	已提供

(xiv) 我們收到了委託方在中華人民共和國的法律顧問提供的關於此不動產的法律意見書，其中包含下列信息：

根據上述不動產權證的規定，三亞景恒置業有限公司有權使用該地塊的土地，三亞景恒置業有限公司有權按符合土地用途和土地使用期限的條件使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理此不動產。

三亞景恒置業有限公司已經取得了上述國瑞·紅塘灣的建築工程所需的必要許可證和批准。

註：

- (i) 根據下列國有土地使用權出讓合同，此開發項目的土地使用權已授予重慶國廈房地產開發有限公司，詳細信息如下：

編號	頒發日期	用途	宗地面積 (平方米)
渝地(2013)合字(沙區)第363號	2013年12月4日	住宅	205,947.00
合計：			205,947.00

- (ii) 根據下列不動產權證，此開發項目的土地使用權已授予重慶國廈房地產開發有限公司，詳細信息如下：

編號	頒發日期	用途	宗地面積 (平方米)
渝(2019)沙坪壩區不動產權 第000961163號	2019年9月5日	住宅	116,271.00
104D房地證2015字第00310號	2015年6月9日	住宅	55,550.00
104D房地證2015字第00311號	2015年6月9日	住宅	34,126.00
合計：			205,947.00

- (iii) 根據下列不動產權證，以下物業的所有權及相應土地的土地使用權已授予重慶國廈房地產開發有限公司，詳細信息如下：

編號	樓宇	宗地面積 (平方米)	到期日	建築面積 (平方米)
渝(2017)沙坪壩區不動產權 第000858476號	A區1座	116,271.00	2054年7月30日	1,391.53
渝(2017)沙坪壩區不動產權 第000858599號	A區2座	116,271.00	2054年7月30日	1,525.95
渝(2017)沙坪壩區不動產權 第000832376號	A區7座	116,271.00	2064年7月30日	5,119.20
渝(2017)沙坪壩區不動產權 第000857753號	A區8座	116,271.00	2064年7月30日	7,086.75
渝(2017)沙坪壩區不動產權 第000857873號	A區9座	116,271.00	2064年7月30日	2,661.67
渝(2017)沙坪壩區不動產權 第000857945號	A區10座	116,271.00	2064年7月30日	1,209.25
渝(2017)沙坪壩區不動產權 第000858012號	A區11座	116,271.00	2064年7月30日	2,784.99

編號	樓宇	宗地面積 (平方米)	到期日	建築面積 (平方米)
渝(2017)沙坪壩區不動產權 第000858096號	A區12座	116,271.00	2064年7月30日	1,077.24
渝(2017)沙坪壩區不動產權 第000858144號	A區13座	116,271.00	2064年7月30日	2,198.30
渝(2017)沙坪壩區不動產權 第000858252號	A區14座	116,271.00	2064年7月30日	3,822.69
渝(2019)沙坪壩區不動產權 第000313666號	C區18座	116,271.00	2064年7月30日	6,798.25
渝(2019)沙坪壩區不動產權 第000313782號	C區19座	116,271.00	2064年7月30日	5,208.50
渝(2019)沙坪壩區不動產權 第000313880號	C區22座	116,271.00	2064年7月30日	5,208.50
渝(2019)沙坪壩區不動產權 第000313966號	C區23座	116,271.00	2064年7月30日	5,208.50
渝(2019)沙坪壩區不動產權 第000314036號	C區26座	116,271.00	2064年7月30日	5,208.50
渝(2018)沙坪壩區不動產權 第001215714號	D區2座	116,271.00	2064年7月30日	5,208.50
渝(2018)沙坪壩區不動產權 第001222425號	D區3座	116,271.00	2064年7月30日	5,208.50
渝(2018)沙坪壩區不動產權 第001222442號	D區4座	116,271.00	2064年7月30日	5,208.50
渝(2018)沙坪壩區不動產權 第001222463號	D區5座	116,271.00	2064年7月30日	5,208.50
渝(2018)沙坪壩區不動產權 第001222484號	D區6座	116,271.00	2064年7月30日	6,798.25
渝(2018)沙坪壩區不動產權 第000118140號	J區1座	34,126.00	2064年7月30日	3,749.22
渝(2018)沙坪壩區不動產權 第000121681號	J區2座	34,126.00	2064年7月30日	3,749.22
渝(2018)沙坪壩區不動產權 第000121755號	J區3座	34,126.00	2064年7月30日	4,096.10
渝(2018)沙坪壩區不動產權 第000121939號	J區4座	34,126.00	2064年7月30日	1,743.12
渝(2018)沙坪壩區不動產權 第000122103號	J區5座	34,126.00	2064年7月30日	1,164.76

編號	樓宇	宗地面積 (平方米)	到期日	建築面積 (平方米)
渝(2018)沙坪壩區不動產權 第000122159號	J區6座	34,126.00	2064年7月30日	1,386.70
渝(2018)沙坪壩區不動產權 第000122215號	J區7座	34,126.00	2064年7月30日	1,164.76
渝(2018)沙坪壩區不動產權 第000122264號	J區8座	34,126.00	2064年7月30日	1,164.76
渝(2018)沙坪壩區不動產權 第000122304號	J區9座	34,126.00	2064年7月30日	1,164.76
渝(2018)沙坪壩區不動產權 第000122342號	J區10座	34,126.00	2064年7月30日	1,743.12
渝(2018)沙坪壩區不動產權 第000126783號	J區11座	34,126.00	2064年7月30日	1,743.12
渝(2018)沙坪壩區不動產權 第000126783號	J區零售地產	34,126.00	2054年7月30日	2,637.51
渝(2018)沙坪壩區不動產權 第000126855號	J區12座	34,126.00	2064年7月30日	1,846.64
渝(2018)沙坪壩區不動產權 第000126938號	J區13座	34,126.00	2064年7月30日	939.84
渝(2018)沙坪壩區不動產權 第000127023號	J區14座	34,126.00	2064年7月30日	1,386.70
渝(2018)沙坪壩區不動產權 第000127064號	J區15座	34,126.00	2064年7月30日	939.84
渝(2018)沙坪壩區不動產權 第000127093號	J區16座	34,126.00	2064年7月30日	939.84
渝(2018)沙坪壩區不動產權 第000127131號	J區17座	34,126.00	2064年7月30日	1,386.70
渝(2018)沙坪壩區不動產權 第000127158號	J區18座	34,126.00	2064年7月30日	1,386.70
渝(2018)沙坪壩區不動產權 第000127196號	J區19座	34,126.00	2064年7月30日	3,749.22
渝(2018)沙坪壩區不動產權 第000127260號	J區20座	34,126.00	2064年7月30日	5,651.67
渝(2018)沙坪壩區不動產權 第0002539680號	J區停車場	34,126.00	2054年7月30日	14,538.72
			合計：	<u>142,415.09</u>

- (iv) 根據下列建設用地規劃許可證，重慶國慶房地產開發有限公司已獲得此開發項目的建設用地規劃許可，詳細信息如下：

編號	頒發日期	用途	宗地面積 (平方米)
地字第500106201400011號	2014年1月27日	住宅	205,947.00
合計：			205,947.00

- (v) 根據下列建設工程規劃許可證，重慶國慶房地產開發有限公司已獲得此開發項目的建設工程規劃許可，詳細信息如下：

編號	項目區	頒發日期	建築面積 (平方米)
建字第500106201500055號	書香溪墅(7-14#住宅、 1#、2#、7#零售及 地下車庫)	2015年6月25日	41,979.57
建字第500106201600054號	C區	2016年8月3日	48,558.69
建字第500106201600081號	E區	2016年10月25日	45,660.92
建字第500106201600082號	F區	2016年10月25日	63,187.95
建字第500106201600080號	B區	2016年10月24日	54,954.56
建字第500106201600062號	G區	2016年8月22日	47,300.37
建字第500106201600061號	H區	2016年8月22日	46,095.24
建字第500106201600056號	D區	2016年8月8日	39,900.15
建字第500106201500110號	J區	2015年11月3日	58,610.58
合計：			446,248.03

- (vi) 根據下列建築工程施工許可證，重慶國慶房地產開發有限公司已獲准開始進行此開發項目建築工程的施工，詳細信息如下：

編號	項目區	頒發日期	建築面積 (平方米)
第500106201711160101號	F區	2017年11月16日	63,187.95
第500106201711160201號	G區	2017年11月16日	47,300.37
第500106201706120101號	B區	2017年6月12日	54,954.56
第500106201609200301號	D區	2016年9月20日	39,900.15
第500106201601150101號	J區	2016年1月15日	58,610.58
第500106201508030201號	A區	2015年8月3日	25,322.95
第500106201507240101號	A區	2015年7月24日	16,656.62
第500106201611160101號	C區	2016年11月16日	48,558.69
第500106201809210401號	E區	2018年9月21日	45,660.92
第500106201809210501號	H區	2018年9月21日	46,095.24
合計：			446,248.03

- (vii) 根據下列商品房預售許可證，重慶國慶房地產開發有限公司已獲得此開發項目的商品房預售許可，詳細信息如下：

編號	項目名稱	建築面積 (平方米)
渝國土房管(2015)預字第(697)號	書香溪墅(A區)	15,939.84
渝國土房管(2015)預字第(577)號	書香溪墅(A區)	5,988.94
渝國土房管(2016)預字第(097)號	書香溪墅(J區)	18,963.48
渝國土房管(2016)預字第(207)號	書香溪墅(J區)	22,046.34
渝國土房管(2016)預字第(739)號	書香溪墅(D區)	6,556.12
渝國土房管(2016)預字第(849)號	書香溪墅(D區)	20,756.48
渝國土房管(2016)預字第(740)號	書香溪墅(零售)	2,355.78
渝國土房管(2017)預字第(596)號	書香溪墅(B區)	6,578.76
渝國土房管(2017)預字第(166)號	書香溪墅(C區)	15,567.36
渝國土房管(2017)預字第(354)號	書香溪墅(C區)	18,301.36
渝國土房管(2018)預字第(203)號	書香溪墅(F區)	16,571.20
渝國土房管(2017)預字第(1099)號	書香溪墅(B區)	5,193.80
渝國土房管(2017)預字第(1249)號	書香溪墅(B區)	5,193.80
渝國土房管(2017)預字第(916)號	書香溪墅(B區)	6,578.76
渝國土房管(2018)預字第(45)號	書香溪墅(G區)	11,188.06
渝住建委(2018)預字第(2174)號	書香溪墅(B區、E區及F區)	57,925.21
渝國土房管(2018)預字第(994)號	書香溪墅(B區及F區)	25,581.03
渝住建委(2019)預字第(570)號	書香溪墅(E區及F區)	3,307.45
渝國土房管(2018)預字第(1257)號	書香溪墅(G區)	9,979.18
渝住建委(2018)預字第(2175)號	書香溪墅(G區)	11,828.38
渝住建委(2019)預字第(1475)號	書香溪墅(H區1座、2座、 3座及9座零售)	16,338.74
渝住建委(2020)預字第(15)號	書香溪墅(H區5座、6座、7座、 8座、9座、10座、11座、12座、 13座、14座)	19,048.6
	合計：	321,788.67

- (viii) 根據竣工驗收，該不動產總建築面積的約291,980.56平方米已通過竣工驗收。詳細信息如下：

編號	頒發日期	項目名稱	建築面積 (平方米)	竣工日期
沙坪壩區建竣備字(2017)0025號	2017年4月1日	書香溪墅(A區7座、8座、14座、 停車場、2座零售)	25,326.79	2017年3月17日
沙坪壩區建竣備字(2017)0026號	2017年4月1日	書香溪墅(A區9至13座、停車場、 1座及7座零售)	17,329.42	2017年3月17日
沙坪壩區建竣備字(2017)0125號	2017年11月30日	書香溪墅(J區1至20座、 11座零售、停車場)	58,610.58	2017年10月20日

編號	頒發日期	項目名稱	建築面積 (平方米)	竣工日期
沙坪壩區建竣備字(2018)0111號	2018年9月10日	書香溪墅(D區2座、3座、4座、5座、6座、停車場)	39,900.15	2018年8月17日
沙坪壩區建竣備字(2019)0008號	2019年1月14日	書香溪墅(C區15座、18座、19座、22座、23座、26座、3座零售、停車場)	48,558.69	2018年11月30日
沙坪壩區建竣備字(2019)0076號	2019年5月31日	書香溪墅(B區16座、17座、20座、21座、24座、25座、31座幼兒園、輔助用房、吊層、停車場)	54,954.56	2019年5月17日
沙坪壩區建竣備字(2019)0114號	2019年8月19日	書香溪墅(G區15至28座、8座及10座零售、項目管理室、停車場)	47,300.37	2019年8月5日
沙坪壩區建竣備字(2019)0133號	2019年10月16日	書香溪墅(1座、27座、30座、停車場及零售)	63,187.95	2019年9月23日
合計：			<u>355,168.51</u>	

- (ix) 此不動產在價值時點總開發價值的評估結果約為人民幣604,000,000元。
- (x) 根據委託方告知的信息，此不動產預算的總建築成本約為人民幣272,700,000元，在價值時點，已支出的建築成本約為人民幣163,800,000元，我們的評估中已考慮這部分建築成本。
- (xi) 根據委託方提供的信息，在價值時點，此不動產完成部分及在建工程中總建築面積為42,352.00平方米的部分及114個停車位已預售但尚未交付，總銷售金額約為人民幣362,185,362元。根據委託方的指示，我們已在我們的評估中考慮上述因素。
- (xii) 此不動產的一般描述和市場信息摘要如下：

位置	此不動產位於中華人民共和國重慶市沙坪壩區大學城南二路南側。
交通	此不動產距離璧山火車站約11公里，而且乘坐出租車和公共汽車也非常方便。
周邊地區的性質	主要為住宅區。

(xiii) 在評估標的不動產市場價值的過程中，我們參考了其附近類似不動產的銷售價格。可比不動產都位於同一區，具有類似的條件、規模和使用期限等特徵。我們選擇的可比不動產包括每平方米單價為人民幣7,600到9,600元的高層住宅、每平方米單價為人民幣10,800到13,000元的聯排別墅、每個單價為人民幣60,000到78,000元的停車位。在評估的過程中，我們已經考慮了通達性、規模、環境、樓宇設施、房齡／維護等相關調整因素，來確定此不動產的單價。

(xiv) 委託方提供給我們的有關此不動產的所有權、主要批准和許可證的授予情況的文件的複印件如下：

文件／批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
不動產權證	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
建設竣工證書	已提供
營業執照	已提供

(xv) 我們收到了委託方在中華人民共和國的法律顧問提供的關於此不動產的法律意見書，其中包含下列信息：

根據上述不動產權證的規定，重慶國廈房地產開發有限公司有權使用該地塊的土地，重慶國廈房地產開發有限公司有權按符合土地用途和土地使用期限的條件使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理此不動產。

重慶國廈房地產開發有限公司已經取得了上述書香溪墅的建築工程所需的必要許可證和批准。

評估摘要 — 第7號不動產

不動產	描述及使用期限	入住詳情	截至																								
			2020年8月31日 的市場價值現狀																								
國瑞瑞城， 位於 中華人民共和國 河北省 邯鄲市 邯山區 陵園路 與滏河大街 交叉口西南角	<p>此不動產是一個正在開發中的大型住宅小區，是由相鄰的四個地塊共同構成的形狀不規則地塊，佔地總面積為161,735.80平方米。</p> <p>根據其開發計劃，此不動產將開發計劃總可售建築面積為647,828.36平方米的高層住宅、購物中心、零售裙樓、幼兒園、地下車庫及其他設施以及3,659個停車位。此不動產的詳細建築面積如下表：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>組成部分</th> <th>可售建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>預售高層住宅</td> <td>231,351.08</td> </tr> <tr> <td>預售零售地產</td> <td>2,876.33</td> </tr> <tr> <td>預售倉儲空間</td> <td>5,254.28</td> </tr> <tr> <td>高層住宅</td> <td>196,787.01</td> </tr> <tr> <td>零售地產</td> <td>10,965.37</td> </tr> <tr> <td>倉儲空間</td> <td>35,394.45</td> </tr> <tr> <td>預售停車場 (停車位)</td> <td>818.00</td> </tr> <tr> <td>停車場(停車位)</td> <td>1,789.00</td> </tr> <tr> <td>購物中心</td> <td>97,313.15</td> </tr> <tr> <td>停車場—wanda (停車位)</td> <td>1,052.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>647,828.36</td> </tr> </tbody> </table>	組成部分	可售建築面積 (平方米)	預售高層住宅	231,351.08	預售零售地產	2,876.33	預售倉儲空間	5,254.28	高層住宅	196,787.01	零售地產	10,965.37	倉儲空間	35,394.45	預售停車場 (停車位)	818.00	停車場(停車位)	1,789.00	購物中心	97,313.15	停車場—wanda (停車位)	1,052.00	合計	647,828.36	<p>在我們檢查時，此不動產正處在施工過程中，根據委託方告知的信息，住宅部分的建設工程於2018年第一季度開始，計劃於2021年完工；購物中心部分的建設工程計劃於2020年完工。</p>	<p>人民幣 2,911,000,000元 (人民幣貳拾玖億 壹仟壹佰萬元整)</p>
組成部分	可售建築面積 (平方米)																										
預售高層住宅	231,351.08																										
預售零售地產	2,876.33																										
預售倉儲空間	5,254.28																										
高層住宅	196,787.01																										
零售地產	10,965.37																										
倉儲空間	35,394.45																										
預售停車場 (停車位)	818.00																										
停車場(停車位)	1,789.00																										
購物中心	97,313.15																										
停車場—wanda (停車位)	1,052.00																										
合計	647,828.36																										

根據委託方提供的四份不動產權證，此不動產中住宅用地和零售用地已授予的土地使用權將分別於2087年1月1日和2057年1月1日到期。

註：

- (i) 根據下列國有土地使用權出讓合同，此不動產的土地使用權已授予邯鄲市國夏房地產開發有限公司，詳細信息如下：

合同編號	頒發日期	用途	宗地面積 (平方米)
C13040220160008	2016年10月3日	住宅及零售	161,735.80
合計：			161,735.80

- (ii) 根據下列不動產權證，此不動產的土地使用權已授予邯鄲市國夏房地產開發有限公司，詳細信息如下：

編號	頒發日期	用途	宗地面積 (平方米)
冀(2017)邯鄲市不動產權 第0020741號	2017年8月21日	住宅	43,808.80
冀(2017)邯鄲市不動產權 第0019991號	2017年8月11日	住宅及零售	34,800.50
冀(2017)邯鄲市不動產權 第0020736號	2017年8月21日	住宅	75,061.80
冀(2017)邯鄲市不動產權 第0020738號	2017年8月21日	住宅	8,064.70
合計：			161,735.80

- (iii) 根據下列建設用地規劃許可證，邯鄲市國夏房地產開發有限公司已獲得此不動產的建設用地規劃許可，詳細信息如下：

編號	頒發日期	用途	宗地面積 (平方米)
地字第130400201700016號	2017年2月21日	住宅、商業及幼兒園	174,452.70
合計：			174,452.70

- (iv) 根據下列建設工程規劃許可證，邯鄲市國夏房地產開發有限公司已獲得此不動產的建設工程規劃許可，詳細信息如下：

編號	項目名稱	頒發日期	建築面積 (平方米)
建字第130400201700075號	國瑞瑞城住宅1-10號樓 及零售1號樓	2017年10月31日	387,384.05
建字第130400201700070號	國瑞瑞城住宅11、12號樓 及幼兒園	2017年9月15日	65,864.51
建字第130400201700064號	國瑞瑞城的零售部分	2017年9月1日	154,914.94
建字第130400201800112號	國瑞瑞城住宅5-7號樓	2018年12月20日	93,000.00
建字第130400201900021號	國瑞瑞城住宅1-4號樓	2019年3月22日	75,645.66
建字第130400201800093號	國瑞瑞城住宅1-12號樓及 國瑞瑞城管道系統零售1號樓	2018年12月24日	
建字第130400201900020號	住宅A座、B座、C座	2019年3月22日	67,886.69
		合計：	844,695.85

- (v) 根據下列建築工程施工許可證，邯鄲市國夏房地產開發有限公司已獲准開始進行此不動產建築工程的施工，詳細信息如下：

編號	項目名稱	頒發日期	建築面積 (平方米)
第130400201803230101號	國瑞瑞城住宅9、10號樓及車庫	2018年3月23日	105,890.67
第130400201801110101號	國瑞瑞城住宅11、12號樓	2018年1月11日	61,000.59
第130400201804170601號	國瑞瑞城住宅1、2、3、4號樓及 地下車庫	2018年4月17日	128,310.28
第130400201804260101號	國瑞瑞城住宅5、6、7、 8號樓、地下車庫及零售1號樓	2018年4月26日	153,183.10
第130400201801110201號	國瑞幼兒園	2018年1月11日	4,863.92
第130400201807030101號	國瑞瑞城的零售部分	2018年7月3日	154,914.94
第130400201905070301號	國瑞瑞城住宅4、5、6、7號樓、 地下車庫及設施	2019年5月7日	90,482.19
第130400201905160301號	國瑞瑞城住宅1、2、3號樓及 地下車庫	2019年5月16日	78,163.47
第130400201907170501號	住宅A座、B座、C座	2019年7月17日	67,886.69
		合計：	844,695.85

- (vi) 根據下列商品房預售許可證，邯鄲市國夏房地產開發有限公司已獲得此不動產的商品房預售許可，詳細信息如下：

編號	項目名稱	頒發日期	建築面積 (平方米)
邯審批預售(2018) 057號	瑞城嘉園11號樓	2018年8月14日	27,566.04
邯審批預售(2018) 154號	瑞城嘉園12號樓	2018年12月21日	27,000.32
邯審批預售(2018) 027號	零售大樓1號樓	2018年6月12日	2,410.45
邯審批預售(2019) 144號	5號樓	2019年8月14日	32,132.76
邯審批預售(2019) 109號	6號樓	2019年6月26日	22,395.88
邯審批預售(2019) 110號	9號樓	2019年6月26日	32,325.93
邯審批預售(2019) 145號	10號樓	2019年8月14日	32,532.55
邯審批預售(2019) 079號	7號樓	2019年5月16日	32,288.10
邯審批預售(2019) 084號	1號樓	2019年6月4日	24,529.27
邯審批預售(2019) 085號	2號樓	2019年6月4日	24,632.53
邯審批預售(2019) 086號	4號樓	2019年6月4日	32,554.64
邯審批預售(2020) 015號	3號樓	2020年2月14日	11,113.63
邯審批預售(2020) 016號	8號樓	2020年2月14日	24,732.51
邯審批預售(2020) 210號	7號樓	2020年6月24日	14,414.73
合計：			<u>340,629.34</u>

- (vii) 此不動產在價值時點總開發價值的評估結果約為人民幣6,207,000,000元。
- (viii) 根據委託方告知的信息，此不動產預算的總建築成本約為人民幣3,049,000,000元，在價值時點，已支出的建築成本約為人民幣1,180,000,000元，我們的評估中已考慮這部分建築成本。
- (ix) 根據委託方提供的信息，在價值時點，此不動產中已預售但尚未交付的住宅部分的可售建築面積為239,481.69平方米及818個地下停車位，總銷售金額約為人民幣2,348,000,000元。根據委託方的指示，我們已在我們的評估中考慮上述因素。
- (x) 此不動產的一般描述和市場信息摘要如下：

位置	此不動產位於中華人民共和國河北省邯鄲市邯山區陵園路與滏河大街交叉口西南角。
交通	此不動產距邯鄲火車站約3公里，而且乘坐出租車和公共汽車也非常方便。
周邊地區的性質	主要為住宅區。

- (xi) 在評估標的不動產市場價值的過程中，我們參考了其附近類似不動產的銷售價格。可比不動產都位於同一區，具有類似的條件、規模和使用期限等特徵。我們選擇的可比不動產包括每平方米單價為人民幣9,000到11,000元的高層住宅、每平方米單價為人民幣15,000到23,000元的零售地產、每個單價為人民幣100,000到120,000元的停車位。在評估的過程中，我們已經考慮了通達性、規模、環境、樓宇設施、房齡／維護等相關調整因素，來確定此不動產的單價。

(xii) 委託方提供給我們的有關此不動產的所有權、主要批准和許可證的授予情況的文件的複印件如下：

文件／批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
不動產權證	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
建設竣工證書	未提供
營業執照	已提供

(xiii) 我們收到了委託人在中華人民共和國的法律顧問提供的關於此不動產的法律意見書，其中包含下列信息：

根據上述不動產權證的規定，邯鄲市國夏房地產開發有限公司有權使用該地塊的土地，邯鄲市國夏房地產開發有限公司有權按符合土地用途和土地使用期限的條件使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理此不動產。

邯鄲市國夏房地產開發有限公司已經取得了上述國瑞瑞城的建築工程所需的必要許可證和批准。

評估摘要 — 第8號不動產

不動產	描述及使用期限	入住詳情	截至
			2020年8月31日的 市場價值現狀
富貴城，位於中華人民共和國河北省石家莊市橋西區新華路與西二環路交叉口西北角	此不動產是位橋西區的一個正在開發中的住宅小區。其為一塊形狀不規則地塊，佔地總面積為128,299.60平方米，其中62,861.36平方米已劃撥。	在價值時點，此不動產正處在施工過程中。根據委託方告知的信息，其施工計劃於2020年完工。	人民幣 2,851,000,000元 (人民幣貳拾捌億伍仟壹佰萬元整)

根據其開發計劃，此不動產將開發計劃總可售建築面積787,371.41平方米的高層住宅、零售裙樓及地下車庫及1,454個停車位。此外，此不動產的一部分亦將用於開發總建築面積482,050.00平方米的回遷房，詳細信息如下：

組成部分	可售建築面積 (平方米)
高層住宅	73,011.13
預售高層住宅	174,238.22
零售裙樓	12,412.82
預售零售裙樓	243.10
獨立零售單位	6,547.32
儲藏室	15,137.37
預售儲藏室	23,731.45
停車場(停車位)	1,019
預售停車場 (停車位)	435
回遷房	482,050.00
合計	787,371.41

根據委託方提供的房地產權證，此不動產中住宅用地及科教用地已授予的土地使用權將分別於2083年10月11日及2063年10月11日到期。

註：

- (i) 根據下列不動產權證，此不動產的土地使用權已授予石家莊國廈房地產開發有限公司。詳細信息如下：

編號	頒發日期	用途	宗地面積 (平方米)
冀(2018)石家莊市不動產權 第0081764號	2018年11月16號	住宅	62,368.44
冀(2018)石家莊市不動產權 第0081767號	2018年11月16號	科教	3,069.80
總計：			65,438.24

根據下列不動產權證，此不動產的土地使用權已劃撥予石家莊橋西區留營社區居民委員會。詳細信息如下：

編號	頒發日期	用途	宗地面積 (平方米)
冀(2016)石家莊市不動產權 第0064397號	2016年9月14日	住宅	16,719.66
冀(2016)石家莊市不動產權 第0064404號	2016年9月14日	住宅	28,381.36
冀(2016)石家莊市不動產權 第0064396號	2016年9月14日	住宅	17,760.34
總計：			62,861.36

- (ii) 根據下列建設用地規劃許可證，石家莊國廈房地產開發有限公司已獲得此不動產的建設用地規劃許可。詳細信息如下：

編號	頒發日期	用途	宗地面積 (平方米)
地字第130100201400109號	2014年8月18日	住宅	124,546.77
總計：			124,546.77

根據下列建設用地規劃許可證，石家莊橋西區留營社區居民委員會已獲得此不動產的建設用地規劃許可。詳細信息如下：

編號	頒發日期	用途	宗地面積 (平方米)
地字第130100201400113號	2014年8月20日	住宅	123,730.10
總計：			123,730.10

- (iii) 根據下列建設工程規劃許可證，石家莊國廈房地產開發有限公司已獲得此不動產的建設工程規劃許可，詳細信息如下：

編號	項目區	頒發日期	建築面積 (平方米)
建字第建管130100201405099號	西二環北路西側及 石獲南路北側	2014年8月29日	420,957.30
總計：			420,957.30

根據下列建設工程規劃許可證，石家莊橋西區留營社區居民委員會已獲得此不動產的建設工程規劃許可，詳細信息如下：

編號	項目區	頒發日期	建築面積 (平方米)
建字第建管130100201405103號	西二環北路西側及 石獲南路北側	2014年9月3日	397,544.46
總計：			397,544.46

- (iv) 根據下列建築工程施工許可證，石家莊國廈房地產開發有限公司已獲准開始進行此不動產建築工程的施工。詳細信息如下：

編號	項目區	頒發日期	建築面積 (平方米)
第130104201805290101號	西二環路路西側及 新華路北側	2018年5月29日	225,492.00
第130104201805290201號	西二環路路西側及 新華路北側	2018年5月29日	153,969.00
總計：			379,461.00

根據下列建築工程施工許可證，石家莊橋西區留營社區居民委員會已獲准開始進行此不動產建築工程的施工。詳細信息如下：

編號	項目區	頒發日期	建築面積 (平方米)
第130104201902190101號	西二環北路西側及 石獲南路北側	2019年2月19日	97,020.71
總計：			97,020.71

- (v) 根據下列商品房預售銷售許可證，石家莊國廈房地產開發有限公司獲得此不動產的商品房預售許可。詳細信息如下：

編號	項目名稱	頒發日期	建築面積 (平方米)
石行審預售許決(2019) 17號	石家莊(國廈富貴城)	2019年2月20日	345,990.07
總計：			345,990.07

- (vi) 此不動產在價值時點總開發價值的評估結果約為人民幣2,960,000,000元。
- (vii) 根據委託方告知的信息，此不動產預算的總建築成本約為人民幣800,000,000元，在價值時點，已支出的建築成本約為人民幣596,388,000元，我們的評估中已考慮這部分建築成本。此外，我們的評估中亦已考慮人民幣436,000,000元的回遷房部分總成本。
- (viii) 根據委託方提供的信息，在價值時點，此不動產中已預售但尚未交付的不動產的總建築面積為198,212.77平方米及435個停車位，總銷售金額約為人民幣1,594,000,000.00元。根據委託方的指示，我們已在我們的評估中考慮上述因素。
- (ix) 此不動產的一般描述和市場信息摘要如下：

位置	此不動產位於中華人民共和國河北省石家莊橋西區新華路北側及西二環路西側。
交通	此不動產距離石家莊站約6.5公里，而且乘坐出租車和公共汽車也非常方便。
周邊地區的性質	主要為住宅區。

- (x) 在評估標的不動產市場價值的過程中，我們參考了其附近類似不動產的銷售價格。可比不動產都位於同一區，具有類似的條件、規模和使用期限等特徵。我們選擇的可比不動產包括每平方米單價為人民幣8,500到14,000元的高層住宅、每平方米單價為人民幣10,000到15,000元的零售地產及每個單價為人民幣140,000到200,000元的停車位。在評估的過程中，我們已經考慮了通達性、規模、環境、樓宇設施、房齡／維護等相關調整因素，來確定此不動產的單價。
- (xi) 委託方提供給我們的有關此不動產的所有權、主要批准和許可證的授予情況的文件的複印件如下：

文件／批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	未提供
不動產權證	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
建設竣工證書	未提供
營業執照	已提供

- (xii) 我們收到了委託方在中華人民共和國的法律顧問提供的關於此不動產的法律意見書，其中包含下列信息：

根據上述不動產權證的規定，石家莊國廈房地產開發有限公司有權使用該地塊的土地，石家莊國廈房地產開發有限公司有權按符合土地用途和土地使用期限的條件使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理此不動產。

石家莊國廈房地產開發有限公司已經取得了上述富貴城的建築工程所需的必要許可證和批准。

以下為獨立估值師北京高力房地產評估有限公司就其於2020年8月31日對 貴集團持有的目標公司股本價值的估值而編製的函件、估值概要及概要報告全文，以供載入本通函。

北京高力國際房地產評估有限公司

中國北京市
東城區東長安街1號
東方廣場西三辦公樓510室



董事會
國瑞置業有限公司

2020年11月27日

敬啟者：

關於：中華人民共和國8家公司（統稱「該等目標公司」，單獨稱「該目標公司」）的股權估值

根據2020年9月3日收到的 閣下的指示，我們已編製一份報告，載列我們對下表所列8家公司的市值的觀點。

編號	公司名稱	貴集團應佔權益
1.	廣東宏泰國通地產有限公司（「公司1」）	35%
2.	廣東國廈地產有限公司（「公司2」）	68%
3.	江門映暉灣房地產有限公司（「公司3」）	52%
4.	天津天富融盛房地產開發有限公司（「公司4」）	35%
5.	三亞景恒置業有限公司（「公司5」）	35%
6.	重慶國廈房地產開發有限公司（「公司6」）	51%
7.	邯鄲市國夏房地產開發有限公司（「公司7」）	35%
8.	石家莊國廈房地產開發有限公司（「公司8」）	51%

上述目標公司均主要從事房地產開發和物業管理。彼等均擁有開發中住宅物業（統稱「該等目標開發項目」，單獨稱「該目標開發項目」）。

我們確認，我們已開展相關調查，並且取得了我們認為必需的進一步信息，讓我們能夠向閣下提供關於上述股權於2020年8月31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。

謹頌商祺！

代表

北京高力國際房地產評估有限公司

賀志蓉(Flora He)

註冊估值師(RICS)

FRICS MCOMFIN

中國區估價及諮詢服務部執行董事

附註：賀志蓉女士擁有商學碩士（金融及商業信息系統）學位，是英國皇家特許測量師學會的註冊估值師，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。賀女士還是英國皇家特許測量師學會的資深會員。

指示

根據從國瑞置業有限公司（以下簡稱為「客戶」）收到的指示，我們開展了估值活動，以對該等目標公司的股權的市場價值發表獨立意見。我們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。我們確認，我們已查閱客戶提供的信息／文件，開展了相關調查，並已取得我們認為必需的進一步信息，以便向閣下提供我們對該等目標公司於2020年8月31日（「估值日」）的價值的意見。

我們了解到，該等目標公司來自中國多個省份的8家公司，均主要從事房地產開發。該等目標公司於2009年至2017年成立。

編號	公司名稱	地點	成立日期
1.	廣東宏泰國通地產有限公司	中國廣東省佛山	2012年5月24日
2.	廣東國廈地產有限公司	中國廣東省恩平	2017年3月28日
3.	江門映暉灣房地產有限公司	中國廣東省江門	2009年11月17日
4.	天津天富融盛房地產開發有限公司	中國天津	2013年6月18日
5.	三亞景恒置業有限公司	中國海南省三亞	2016年7月6日
6.	重慶國廈房地產開發有限公司	中國重慶	2013年6月14日
7.	邯鄲市國夏房地產開發有限公司	中國河北省邯鄲	2016年1月13日
8.	石家莊國廈房地產開發有限公司	中國河北省石家莊	2011年3月18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，描述我們估值的估值方法、假設及限制條件，並介紹我們的調查、分析及我們對價值的意見。

估值目的

本次估值目的是對該等目標公司的股權在估值日的市場價值發表獨立意見。我們認為，客戶會將本次評估用於終止該等目標公司股權增資安排進行公開披露的目的。

本報告僅供客戶用於上述目的，未經我們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

我們根據香港商業價值評估公會發佈的《商業估值準則》(二零零五年第一版)及國際評價準則委員會發佈的《二零二零年國際估值準則》(如適用)進行估值。

我們的估值乃以持續經營為前提，並按市值基準進行。市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. 介紹

1.1 該等目標公司簡介

公司1

廣東宏泰國通地產有限公司為一家位於佛山市的獨資企業。該目標公司從事(i)房地產開發及管理；(ii)房地產銷售代理；(iii)園林綠化；(iv)機械設備(特種設備除外)；(v)建築材料、五金及和電氣設備的銷售；及(vi)室內外裝潢。

我們了解到，廣東宏泰國通地產有限公司自其於2012年成立以來主要從事藏瓏華府(「目標開發項目1」)的房地產開發及物業管理。

公司2

廣東國廈地產有限公司為一家位於恩平市的獨資企業。該目標公司從事(i)房地產開發及管理；(ii)房地產代理；(iii)景觀建設；(iv)室內外裝潢；(v)機械設備、建築材料、五金及電氣設備；(vi)旅遊業服務；(vii)物業管理；及(viii)展覽服務。

我們了解到，廣東國廈地產有限公司自其於2017年成立以來主要從事四季泉城(「目標開發項目2」)的房地產開發及其物業管理。

公司3

江門映暉灣房地產有限公司為一家位於江門市的獨資企業。該目標公司從事(i)房地產開發及管理；(ii)房地產銷售代理；(iii)園林綠化；(iv)機械設備、建築材料、五金及和電氣設備；及(v)室內外裝潢。

我們了解到，江門映暉灣房地產有限公司自其於2009年成立以來主要從事山湖海(「目標開發項目3」)的房地產開發及物業管理。

公司4

天津天富融盛房地產開發有限公司為一家位於天津市的獨資企業。該目標公司從事(i)房地產開發和管理；(ii)房地產諮詢；(iii)室內外裝潢；(iv)園林綠化；(v)家政服務；(vi)物業管理；(vii)建築材料、金屬材料、金屬礦產品、鐵礦石、鐵粉、五金及電氣設備、化學產品(不包括危險品)、塑膠製品、橡膠製品、日用百貨、藝術品(不包括新年畫)的批發及零售。

我們了解到，天津天富融盛房地產開發有限公司自其於2013年成立以來主要業務為融泰城(「目標開發項目4」)的開發及物業管理。

公司5

三亞景恒置業有限公司為一家位於三亞市的獨資企業。該目標公司從事(i)房地產開發及管理；(ii)房地產營銷計劃；(iii)廣告代理；(iv)園林綠化；(v)旅遊業開發；(vi)旅遊項目開發；(vii)酒店開發；及(viii)互聯網技術開發。

我們了解到，三亞景恒置業有限公司自其於2016年成立以來，主要業務為國瑞·紅塘灣（「目標開發項目5」）的開發及物業管理。

公司6

重慶國廈房地產開發有限公司為一家位於重慶市的獨資企業。該目標公司從事(i)房地產開發；(ii)物業管理；(iii)建築材料的銷售（不包括危險品）；(iv)建築相關業務；及(v)零售租賃。

我們了解到，重慶國廈房地產開發有限公司自其於2013年成立以來，主要業務為書香溪墅（「目標開發項目6」）的房地產開發及物業管理。

公司7

邯鄲市國夏房地產開發有限公司為一家位於邯鄲市的有限責任公司。該目標公司從事房地產開發和管理。

我們了解到，邯鄲市國夏房地產開發有限公司自其於2016年成立以來，主要業務為國瑞瑞城（「目標開發項目7」）的房地產開發及其物業管理。

公司8

石家莊國廈房地產開發有限公司為一家位於石家莊市的有限責任公司。該目標公司從事(i)房地產開發及管理；(ii)房屋銷售代理；(iii)園林綠化項目；(iv)室內外裝潢；(v)機械設備的銷售（不包括特種設備）；(vi)建築材料（不包括木材）；及(vii)五金和電力的銷售。

我們了解到，石家莊國廈房地產開發有限公司自其於2011年成立以來，主要業務為富貴城（「目標開發項目8」）的房地產開發及其物業管理。

1.2 目標開發項目簡介

目標開發項目1

目標開發項目1名為藏龍華府，是一個開發中綜合性房地產開發項目，其由三塊相鄰地塊共同構成形狀不規則的地塊組成，佔地總面積為202,610.67平方米。根據其開發計劃，其將開發為高層住宅、公寓、零售地產及地下車庫。根據委託方告知的信息，該不動產包括計劃總可售建築面積為356,553.25平方米的未售部分及3,493個停車

位(3,472個未售及21預售)。於我們檢查當日，該不動產部分已竣工，其他部分正在建設中。據告知，該竣工部分於2019年竣工，而其施工於2015年第四季度開始，計劃於2021年完工。

有關目標開發項目1的更多信息，請參閱我們的目標開發項目1估值報告。

目標開發項目2

目標開發項目2名為四季泉城，是一個正在開發中的住宅社區，是由相鄰的兩個地塊共同構成的形狀不規則地塊，佔地總面積為225,029.64平方米。根據其開發計劃，該不動產將開發計劃總可售建築面積為206,520.00平方米的高層住宅、聯排別墅、零售地產及地下車庫及1,620個停車位。在我們檢查當日，該不動產正在施工過程中。根據委託方告知的信息，其施工於2017年第三季度開始，計劃於2022年完工。

有關目標開發項目2的更多信息，請參閱我們的目標開發項目2估值報告。

目標開發項目3

目標開發項目3名為山湖海，是一個開發中住宅社區，由十二塊相鄰地塊共同構成形狀不規則的地塊組成，佔地總面積為407,456.91平方米。根據其開發計劃，該不動產將開發計劃總可售建築面積為569,339.98平方米的高層住宅、聯排別墅及零售地產及3,191個停車位。在我們檢查當日，該不動產正在施工過程中。根據建議，該工程已於2017年第三季度開工，並計劃於2023年完工。

有關目標開發項目3的更多信息，請參閱我們的目標開發項目3估值報告。

目標開發項目4

目標開發項目4名為融泰城，是位於天津西青區李七莊街秀川路215號的一個開發中住宅社區。融泰城是由一塊形狀不規則的地塊組成，佔地總面積為137,816.40平方米。根據其開發計劃，目標開發項目4將分三期開發，由高層住宅、花園洋房和地下車庫組成。該不動產包括計劃總可售建築面積為132,725.80平方米的融泰城已竣工部分及在建工程的未售部分及1,616個停車位。在我們檢查當日，I期已竣工，而II期及III期正在施工過程中。根據建議，II期及III期建築工程計劃分別於2021年第2季度及2022年第4季度完工。

有關目標開發項目4的更多信息，請參閱我們的目標開發項目4估值報告。

目標開發項目5

目標開發項目5名為國瑞·紅塘灣，是一個開發中住宅社區。由五塊相鄰地塊共同構成形狀不規則的地塊組成，佔地總面積為96,736.87平方米。根據其開發計劃，該不動產將開發計劃總可售建築面積為106,232.79平方米的中層住宅、公寓、聯排別墅及地下車庫（連同未售部分）及76,074.57平方米的停車位。在我們檢查當日，該不動產正在施工過程中。根據建議，該工程已於2017年第二季度開工，計劃於2022年完工。

有關目標開發項目5的更多信息，請參閱我們的目標開發項目5估值報告。

目標開發項目6

目標開發項目6名為書香溪墅，是位於重慶市沙坪壩區西永組團U10-1-1/02、U10-1-6/02和U10-1-10/02號地段的一個開發中住宅社區。書香溪墅是由三塊相鄰地塊共同構成形狀不規則的地塊組成，佔地總面積為205,947.00平方米。根據其開發計劃，目標開發項目6將開發計劃總可售建築面積為102,492.08平方米的高層住宅、花園洋房、聯排別墅及地下車庫及2,323個停車位。於估值日期，目標開發項目6的部分已於2017年至2019年期間竣工，其他部分仍正在建設中。根據建議，建築工程計劃於2020年完工。

有關目標開發項目6的更多信息，請參閱我們的目標開發項目6估值報告。

目標開發項目7

目標開發項目7名為國瑞瑞城，是位於邯鄲邯山區陵園路以南滏河大街以西的一個開發中住宅社區。國瑞瑞城是由四塊相鄰地塊共同構成形狀不規則的地塊組成，佔地總面積為161,735.80平方米。根據其開發計劃，目標開發項目7將開發計劃總可售建築面積為647,828.36平方米的高層住宅、公寓、購物中心、零售裙樓、會所、地下車庫及其他設施及3,659個停車位。根據建議，該工程已於2018年第一季度開工，計劃於2021年完工。在我們檢查時，目標開發項目7正處在施工過程中。

有關目標開發項目7的更多信息，請參閱我們的目標開發項目7估值報告。

目標開發項目8

目標開發項目8名為富貴城，是位於石家莊市橋西區新華路北面及西二環路西面的一個開發中住宅社區。富貴城由一塊不規則形狀地塊組成，佔地總面積為128,299.60平方米，其中62,861.36平方米已分配。根據其開發計劃，目標開發項目8將包括計劃總樓面面積為787,371.41平方米的高層住宅、零售裙樓及地下車庫及1,454個停車位。根據建議，該工程於2019年第一季度開工，計劃於2020年第四季度完工。在我們檢查時，目標開發項目8正處在施工過程中。

有關目標開發項目8的更多信息，請參閱我們的目標開發項目8估值報告。

2. 服務範圍

本次估值涉及對該等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，我們開展了以下活動，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；
- 取得與該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我們的發現。

3. 信息來源

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

- 該等目標公司的背景及相關企業信息；
- 客戶提供的該等目標公司的詳細營業登記信息；及
- 該等目標公司截至2020年8月31日止期間的財務報表。

我們假設在評估過程中取得的數據和信息、以及客戶向我們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。我們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我們的信息、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，我們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

我們採用資產基礎法評估該等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

在評估該目標公司持有的中國在建相關物業時，我們對物業的評估乃基於物業將按客戶向我們提供的最新開發方案進行開發和完工。我們假設，該開發方案已取得相關政府機關的所有同意書、批准和許可證，且沒有苛刻的條件或延遲。在得出我們

對價值的意見的過程中，我們採用參照相關市場上可取得的可比銷售交易的直接比較法，亦考慮已支出的建築成本、以及為完成開發項目而將支出的成本，以反映完工開發項目的質量。

銀行結餘及現金及交易性金融資產

就銀行結餘及現金及交易性金融資產的估值而言，我們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，我們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，我們將管理報表的賬面值假設為於估值日的市值，原因是我們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，我們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，我們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，我們採用於估值日管理報表中該項目的賬面值。

稅項及遞延稅項

就稅項及遞延稅項的估值而言，我們採用於估值日管理報表中該項目的賬面值。

4.2 存貨的估值

該等目標公司持有的資產主要包括存貨、目標開發項目及其他應收款項等。我們的估值工作主要集中於目標開發項目的估值。

為估計目標開發項目的市場價值，我們考慮了殘差法來評估市場價值。

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12,135,000,000元。

有關估值的詳情載於我們有關目標開發項目的估值報告。

4.3 估值結果

根據上述分析及所採用的方法，我們認為該等目標公司於估值日的股權估值結果如下：

公司1

項目	賬面淨值 (人民幣元)	市場價值 (人民幣元)
現金及現金等價物	81,988,049	81,988,049
交易性金融資產	2,400,000	2,400,000
應收賬款	—	—
預付款項	2,112,944	2,112,944
存貨	1,489,909,568	1,684,000,000
其他應收款項	2,091,265,705	2,091,265,705
投資房地產	—	—
長期股權投資	10,000,000	29,400,000
其他非流動資產	585,998	585,998
資產合計	3,674,036,376	3,828,726,808
負債合計	2,656,539,033	2,656,539,033
資產淨值	1,017,497,343	1,172,200,000

公司2

項目	賬面淨值 (人民幣元)	市場價值 (人民幣元)
現金及現金等價物	14,257,460	14,257,460
交易性金融資產	—	—
應收賬款	—	—
預付款項	4,225,907	4,225,907
存貨	383,169,978	300,000,000
其他應收款項	293,916,098	293,916,098
投資房地產	—	—
長期股權投資	—	—
其他非流動資產	25,354	25,354
資產合計	695,594,796	612,424,818
負債合計	641,780,398	641,780,398
資產淨值	53,814,398	29,400,000

公司3

項目	賬面淨值 (人民幣元)	市場價值 (人民幣元)
現金及現金等價物	40,971,046	40,971,046
交易性金融資產	—	—
應收賬款	—	—
預付款項	12,969,229	12,969,229
存貨	576,809,873	954,000,000
其他應收款項	772,791,749	772,791,749
投資房地產	—	—
長期股權投資	—	—
其他非流動資產	173,208	173,208
資產合計	1,403,715,105	1,780,905,232
負債合計	1,099,892,692	1,099,892,692
資產淨值	303,822,413	681,000,000

公司4

項目	賬面淨值 (人民幣元)	市場價值 (人民幣元)
現金及現金等價物	81,071,057	81,071,057
交易性金融資產	—	—
應收賬款	—	—
預付款項	28,471,847	28,471,847
存貨	1,277,363,240	1,244,000,000
其他應收款項	660,195,577	660,195,577
投資房地產	—	—
長期股權投資	—	—
其他非流動資產	281,949	281,949
資產合計	2,047,383,669	2,014,020,429
負債合計	1,551,704,550	1,551,704,550
資產淨值	495,679,119	462,300,000

公司5

項目	賬面淨值 (人民幣元)	市場價值 (人民幣元)
現金及現金等價物	116,151,461	116,151,461
交易性金融資產	—	—
應收賬款	—	—
預付款項	11,704,150	11,704,150
存貨	1,035,578,650	1,331,000,000
其他應收款項	390,324,767	390,324,767
投資房地產	—	—
長期股權投資	—	—
其他非流動資產	2,015,210	2,015,210
資產合計	1,555,774,238	1,851,195,588
負債合計	779,998,512	779,998,512
資產淨值	775,775,726	1,071,200,000

公司6

項目	賬面淨值 (人民幣元)	市場價值 (人民幣元)
現金及現金等價物	144,029,095	144,029,095
交易性金融資產	—	—
應收賬款	—	—
預付款項	100,400	100,400
存貨	707,076,493	860,000,000
其他應收款項	111,335,854	111,335,854
投資房地產	—	—
長期股權投資	—	—
其他非流動資產	190,497	190,497
資產合計	962,732,340	1,115,655,847
負債合計	697,993,591	697,993,591
資產淨值	264,738,749	417,700,000

公司7

項目	賬面淨值 (人民幣元)	市場價值 (人民幣元)
現金及現金等價物	98,326,301	98,326,301
交易性金融資產	—	—
應收賬款	—	—
預付款項	901,534,869	901,534,869
存貨	1,450,167,454	2,263,000,000
其他應收款項	444,126,926	444,126,926
投資房地產	649,247,623	648,000,000
長期股權投資	—	—
其他非流動資產	2,840,040	2,840,040
資產合計	3,546,243,213	4,357,828,136
負債合計	3,379,880,195	3,379,880,195
資產淨值	166,363,018	977,900,000

公司8

項目	賬面淨值 (人民幣元)	市場價值 (人民幣元)
現金及現金等價物	136,478,550	136,478,550
交易性金融資產	—	—
應收賬款	—	—
預付款項	625,676,092	625,676,092
存貨	2,167,507,288	2,851,000,000
其他應收款項	361,695,000	361,695,000
投資房地產	—	—
長期股權投資	—	—
其他非流動資產	992,590	992,590
資產合計	3,292,349,520	3,975,842,232
負債合計	3,003,929,808	3,003,929,808
資產淨值	288,419,712	971,900,000

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

我們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。我們不向任何第三方承擔與本報告內容有關的責任。

據我們所知，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，我們並不提供任何保證，也不承擔任何責任。

在達致我們對價值的意見的過程中，我們在相當大的程度上依靠了客戶提供的信息。雖然我們無法驗證客戶提供給我們的所有信息的準確性，然而，我們既沒有任何理由懷疑客戶提供給我們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。我們不接受未向我們提供的運營及財務信息的責任。

我們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。估值反映估值日期現有的事實及情況，並未考慮後續事項。對於市場條件的任何變化我們並不承擔任何責任，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。

我們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。我們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

我們認為，基於我們可用的資料，該等目標公司截至2020年8月31日的股權總市值如下表所示的合理估計。

編號	公司名稱	總市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於2020年 8月31日 現況下的市值 (人民幣元)
1.	廣東宏泰國通地產 有限公司	1,172,200,000	35%	410,270,000
2.	廣東國廈地產有限公司	-29,400,000	68%	-19,992,000
3.	江門映暉灣房地產 有限公司	681,000,000	52%	354,120,000
4.	天津天富融盛房地產開發 有限公司	462,300,000	35%	161,805,000
5.	三亞景恒置業有限公司	1,071,200,000	35%	374,920,000
6.	重慶國廈房地產開發 有限公司	417,700,000	51%	213,027,000
7.	邯鄲市國夏房地產開發 有限公司	977,900,000	35%	342,265,000
8.	石家莊國廈房地產開發 有限公司	971,900,000	51%	495,669,000

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。儘管於作出估值時我們已運用專業判斷，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。

我們謹此證明，我們並無於客戶或所呈報價值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。

1. 責任聲明

本通函載有上市規則所規定的內容，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事實，致令本通函中任何聲明任何內容產生誤導。

2. 權益披露

(1) 董事於本公司或任何相聯法團股份、相關股份及債券中的權益

於最後實際可行日期，董事於本公司或本公司任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部的第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例該等條文，彼等被當作或視作擁有的權益及／或淡倉（如適用））；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述的名冊；或(iii)根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉如下：

(A) 於股份的好倉

董事姓名	權益性質	股份數目	本公司權益概約百分比
張主席 ⁽¹⁾	受控法團權益	3,397,713,570	76.45%
阮文娟 ⁽¹⁾	配偶權益	3,397,713,570	76.45%
林耀泉	實益擁有人	23,453,000	0.53%
	配偶權益	1,173,500	0.03%

附註(1)：Alltogether Land Company Limited (「Alltogether」) 由張主席全資擁有。因此，張主席透過Alltogether間接於Alltogether持有的股份中擁有權益。此外，因本公司執行董事阮文娟女士為張主席的配偶，阮文娟女士根據證券及期貨條例亦被視為於Alltogether持有的股份中擁有權益。

(B) 於本公司相關股份的好倉

董事姓名	權益性質	根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權所涉及的本公司股份數目	本公司權益概約百分比
阮文娟*	實益擁有人	3,500,000	0.08%
張瑾	實益擁有人	3,500,000	0.08%
李斌	實益擁有人	2,300,000	0.05%
董雪兒	實益擁有人	1,890,000	0.04%

* 因張主席為阮文娟女士的配偶，故張主席被視為於上述阮文娟女士所持相關股份中擁有權益。

(C) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	概約持股百分比
張主席	實益擁有人	Alltogether	100%

(D) 於本公司債券的權益

於二零二二年到期295,000,000美元的13.5%優先票據(額外票據)(與於二零一九年二月二十七日發行於二零二二年到期160,000,000美元的13.5%優先票據合併及組成單一系列)(「二零二二年優先票據」)：

董事姓名	權益性質	所持本公司債券數額	於二零二二年優先票據權益的概約百分比 ⁽²⁾
張主席 ⁽¹⁾	受控法團權益	5,000,000美元	1.10%
阮文娟	配偶權益	5,000,000美元	1.10%

附註(1)：Alltogether由張主席全資擁有。因此，張主席透過Alltogether間接於Alltogether持有的債券中擁有權益。

附註(2)：權益比例按二零二二年優先票據的本金總額計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何董事為本公司董事或僱員於本公司的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3分部條文須披露予本公司的權益或淡倉。

(2) 主要股東於本公司股份、相關股份及債券中的權益

就董事所知，於最後實際可行日期，擁有須根據證券及期貨條例第XV部的第2及3分部條文向本公司及聯交所披露的本公司股份或相關股份中的權益或淡倉的人士（董事或本公司總裁除外）如下：

主要股東名稱	權益性質	股份數目	本公司權益 概約百分比
Alltogether ⁽¹⁾	實益擁有人	3,397,713,570	76.45%

附註(1)：張主席為Alltogether的唯一董事。

Alltogether亦持有二零二二年優先票據，本金額為5,000,000美元。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就各董事所知，自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核賬目編製日期）以來，本集團的財政或經營狀況概無任何重大不利變動。

4. 專家及同意書

於本通函內提供意見或建議的專業人士的資格如下：

名稱	資格
建泉融資	一家根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
高力國際（香港）有限公司	獨立物業估值師
北京百朗律師事務所	中國法律顧問

上述各專業人士已就本通函的刊發提供書面同意書，同意按照本通函所載形式及內容轉載其意見並引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，上述各專業人士概無於本集團任何成員公司中實益擁有任何股權，或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司中附帶投票權的股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生證券的權利（不論在法律上可強制執行與否）。

上述各專業人士概無自二零一九年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合賬目編製日期）以來，於本集團任何成員公司所買賣或租賃或建議買賣或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或擬訂立倘不作出賠償（法定賠償除外）則本集團不可於一年內終止的服務合約。

6. 董事於本集團資產或合約的權益

於最後實際可行日期，董事概無在本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（即本公司最近期刊發的經審核賬目編製日期）以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中擁有任何權益。除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，董事概無於與本集團業務有重大關係的任何合約或安排（於最後實際可行日期仍然生效）中擁有重大權益。

7. 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（除擔任董事外）於直接或間接與本集團業務競爭或可能與本集團業務競爭的業務中擁有權益（倘各人均為控股股東，須根據上市規則第8.10條予以披露）。

8. 備查文件

下列文件副本可由本通函日期起至二零二零年十二月十日（包括該日）的工作日正常營業時間內（公眾假期除外），於香港灣仔港灣道25號海港中心28樓2802室查閱：

- (1) 有關增資安排的協議；
- (2) 終止協議；
- (3) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函；
- (4) 建泉融資函件，全文載於本通函；
- (5) 有關目標公司持有物業項目的物業估值報告；全文載於本通函附錄一；
- (6) 目標公司股權有關的股權估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (7) 本附錄所述的同意書；
- (8) 本公司有關七家房地產項目公司日期為二零一八年五月十日建議增資的通函；及
- (9) 本通函。



GLORY 国瑞
GUORUI PROPERTIES LIMITED
國瑞置業有限公司

(於開曼群島以「Glory Land Company Limited (國瑞置業有限公司)」的名稱
註冊成立的有限公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務)
(股份代號：2329)

股東特別大會通告

茲通告國瑞置業有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年十二月十四日(星期一)
上午十時三十分假座中國深圳市南山區萬基產業園綜合樓5樓董事長辦公室舉行股東
特別大會(「大會」)，以考慮並酌情處理下列普通決議案：

1. 考慮及酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司普通決議案：

「動議：

批准、確認及追認本公司、汕頭花園集團有限公司(「花園集團」、北京
國興萬訊科貿諮詢有限公司(「國興萬訊」、廣東宏泰國通地產有限公司
(「廣東宏泰國通」、北京國興地產有限公司(「北京國興」)及重慶龍廈房
地產開發有限公司(「重慶龍廈」)訂立日期為二零二零年十一月二十三日的
終止協議，據此(其中包括)有關向廣東宏泰國通增資的安排將予終止(註
有「A」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)，及協議條
款及條件及據此擬進行的所有交易以及其執行及與此有關的任何其他協議
或文件。

謹此授權任何一名董事代表本公司採取其認為必要或合宜之所有有關步
驟，以落實執行及／或使上述終止協議之條款生效及同意該董事認為符合
本公司利益之有關修改、修訂或豁免。」

股東特別大會通告

2. 考慮及酌情通過（不論有否修訂）以下決議案為本公司普通決議案：

「動議：

批准、確認及追認本公司、花園集團、國興萬訊、廣東宏泰國通及廣東國廈地產有限公司（「廣東國廈」）訂立日期為二零二零年十一月二十三日的終止協議，據此（其中包括）有關向廣東國廈增資的安排將予終止（註有「B」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別），及協議條款及條件及據此擬進行的所有交易以及其執行及與此有關的任何其他協議或文件。

謹此授權任何一名董事代表本公司採取其認為必要或合宜之所有有關步驟，以落實執行及／或使上述終止協議之條款生效及同意該董事認為符合本公司利益之有關修改、修訂或豁免。」

3. 考慮及酌情通過（不論有否修訂）以下決議案為本公司普通決議案：

「動議：

批准、確認及追認本公司、花園集團、國興萬訊、天津國興地產有限公司及天津天富融盛房地產開發有限公司（「天津天富融盛」）訂立日期為二零二零年十一月二十三日的終止協議，據此（其中包括）有關向天津天富融盛增資的安排將予終止（註有「C」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別），及協議條款及條件及據此擬進行的所有交易以及其執行及與此有關的任何其他協議或文件。

謹此授權任何一名董事代表本公司採取其認為必要或合宜之所有有關步驟，以落實執行及／或使上述終止協議之條款生效及同意該董事認為符合本公司利益之有關修改、修訂或豁免。」

股東特別大會通告

4. 考慮及酌情通過（不論有否修訂）以下決議案為本公司普通決議案：

「動議：

批准、確認及追認本公司、花園集團、國興萬訊、廣東國廈投資控股集團有限公司（「廣東國廈投資」）及三亞景恒置業有限公司（「三亞景恒」）訂立日期為二零二零年十一月二十三日的終止協議，據此（其中包括）有關向三亞景恒增資的安排將予終止（註有「D」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別），及協議條款及條件及據此擬進行的所有交易以及其執行及與此有關的任何其他協議或文件。

謹此授權任何一名董事代表本公司採取其認為必要或合宜之所有有關步驟，以落實執行及／或使上述終止協議之條款生效及同意該董事認為符合本公司利益之有關修改、修訂或豁免。」

5. 考慮及酌情通過（不論有否修訂）以下決議案為本公司普通決議案：

「動議：

批准、確認及追認本公司、花園集團、國興萬訊、石家莊國瑞房地產開發有限公司（「石家莊國瑞」）及邯鄲市國夏房地產開發有限公司（「邯鄲國夏」）訂立日期為二零二零年十一月二十三日的終止協議，據此（其中包括）有關向邯鄲國夏增資的安排將予終止（註有「E」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別），及協議條款及條件及據此擬進行的所有交易以及其執行及與此有關的任何其他協議或文件。

謹此授權任何一名董事代表本公司採取其認為必要或合宜之所有有關步驟，以落實執行及／或使上述終止協議之條款生效及同意該董事認為符合本公司利益之有關修改、修訂或豁免。」

股東特別大會通告

6. 考慮及酌情通過（不論有否修訂）以下決議案為本公司普通決議案：

「動議：

批准、確認及追認本公司、花園集團、國興萬訊、重慶龍廈及重慶國廈房地產開發有限公司（「重慶國廈」）訂立日期為二零二零年十一月二十三日的終止協議，據此（其中包括）有關向重慶國廈增資的安排將予終止（註有「F」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別），及協議條款及條件及據此擬進行的所有交易以及其執行及與此有關的任何其他協議或文件。

謹此授權任何一名董事代表本公司採取其認為必要或合宜之所有有關步驟，以落實執行及／或使上述終止協議之條款生效及同意該董事認為符合本公司利益之有關修改、修訂或豁免。」

7. 考慮及酌情通過（不論有否修訂）以下決議案為本公司普通決議案：

「動議：

批准、確認及追認本公司、花園集團、國興萬訊、鶴山市騰悅房地產開發有限公司、廣東國廈投資及江門映暉灣房地產有限公司（「江門映暉灣」）訂立日期為二零二零年十一月二十三日的終止協議，據此（其中包括）有關向江門映暉灣增資的安排將予終止（註有「G」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別），及協議條款及條件及據此擬進行的所有交易以及其執行及與此有關的任何其他協議或文件。

謹此授權任何一名董事代表本公司採取其認為必要或合宜之所有有關步驟，以落實執行及／或使上述終止協議之條款生效及同意該董事認為符合本公司利益之有關修改、修訂或豁免。」

股東特別大會通告

8. 考慮及酌情通過（不論有否修訂）以下決議案為本公司普通決議案：

「動議：

批准、確認及追認本公司、花園集團、國興萬訊、石家莊國瑞、石家莊國廈房地產開發有限公司（「石家莊國廈」）訂立日期為二零二零年十一月二十三日的終止協議，據此（其中包括）有關向石家莊國廈增資的安排將予終止（註有「H」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別），及協議條款及條件及據此擬進行的所有交易以及其執行及與此有關的任何其他協議或文件。

謹此授權任何一名董事代表本公司採取其認為必要或合宜之所有有關步驟，以落實執行及／或使上述終止協議之條款生效及同意該董事認為符合本公司利益之有關修改、修訂或豁免。」

承董事會命
國瑞置業有限公司
主席
張章筭

北京，二零二零年十一月二十七日

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港灣仔港灣道25號
海港中心28樓2802室

股東特別大會通告

附註：

1. 有權出席大會及於大會上投票的本公司股東，有權委任另一名人士作為其代表，代其出席大會及於會上投票。持有兩股或以上本公司股份（「股份」）的股東可委任多於一名代表，代其出席大會及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 如屬股份聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可親身或委派代表在會上就所持股份投票，猶如其為唯一有權投票的人士，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有於股東名冊上就有關股份排名首位的聯名持有人方可就有關股份投票。
3. 代表委任表格必須由委任人或其正式書面授權的代表親筆簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑，或由正式獲授權的行政人員或代表親筆簽署，並連同已簽署的授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明的授權書或其他授權文件副本交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓），無論如何必須早於二零二零年十二月十二日（星期六）上午十時三十分前交回，方為有效。
4. 本公司將於二零二零年十二月九日（星期三）至二零二零年十二月十四日（星期一）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席大會或其任何續會，所有股份過戶文件及有關股票必須於二零二零年十二月八日（星期二）下午四時三十分前交回本公司的股份過戶登記分處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖。
5. 填交委任代表的文件後，股東仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，該代表委任表格將被視作撤銷。

於本通告日期，董事為：

執行董事

張章筭先生（董事長）、阮文娟女士、張瑾女士、林耀泉先生、董雪兒女士及李斌先生

獨立非執行董事

羅振邦先生、賴思明先生及陳靜茹女士

本通告備有中英文版本，如有任何歧義，概以英文版本為準。