

---

## 此 乃 要 件      請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、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中國恒大新能源汽車集團有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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

---



**CHINA EVERGRANDE NEW ENERGY VEHICLE GROUP LIMITED**

**中國恒大新能源汽車集團有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：708)

**有關出售附屬公司的  
非常重大出售事項及關連交易  
及  
股東大會通告**

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



---

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。

董事會函件載於本通函第7至20頁。獨立董事委員會函件載於本通函第21至22頁，當中載有其致獨立股東的推薦建議。獨立財務顧問函件載於本通函第23至51頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

本公司謹訂於2023年5月12日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔告士打道38號中國恒大中心15樓舉行股東大會，股東大會通告載於本通函第GM-1至GM-2頁。無論閣下能否出席股東大會，務請盡早將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥交回，惟無論如何須於股東大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東大會或其任何續會並於會上投票。

2023年4月25日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
獨立董事委員會函件 .....	21
獨立財務顧問函件 .....	23
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 出售集團的財務資料 .....	II-1
附錄三 — 估值報告 .....	III-1
附錄四 — 餘下集團的未經審核備考財務資料 .....	IV-1
附錄五 — 餘下集團的管理層討論與分析 .....	V-1
附錄六 — 一般資料 .....	VI-1
股東大會通告 .....	GM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「經調整代價」	指	具有本通函「董事會函件—買賣協議—完成後」一節所賦予的涵義
「出售集團經調整資產淨值」	指	根據獨立物業估值師於2023年2月28日所進行估值按項目價值調整出售集團的合併淨資產(或淨負債)價值
「該公告」	指	本公司日期為2023年4月24日的公告，內容有關出售事項
「適用法律」	指	就任何人士而言，任何適用於相關人士的法律、規則、法規、指引、指令、條約、判決、決定、命令或任何機關或證券交易所的通知
「蒼保」	指	蒼保有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於最後可行日期為本公司的直接全資附屬公司
「蒼保股份」	指	一股蒼保股份，相當於蒼保全部已發行股本
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「機關」	指	任何國家、省市或地方政府、行政或監管機構或部門、法院、審裁處、仲裁員或任何行使監管職能的機構，包括但不限於香港聯交所以及證券及期貨事務監察委員會
「銀行確認」	指	具有本通函「董事會函件—豁免嚴格遵守上市規則第14.68(2)(a)(i)、14.68(2)(a)(ii)及14.66(12)條的規定」一節所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	星期六或星期日或香港公眾假期以外的日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島

---

## 釋 義

---

「中國恒大集團」	指	中國恒大集團，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3333)
「安慰函」	指	具有本通函「董事會函件—豁免嚴格遵守上市規則第14.68(2)(a)(i)、14.68(2)(a)(ii)及14.66(12)條的規定」一節所賦予的涵義
「本公司」	指	中國恒大新能源汽車集團有限公司，一家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：708)
「完成」	指	完成出售事項
「完成日期」	指	最後一項條件獲達成或豁免當日(不得遲於最後截止日期)起計第五個營業日，或買方與本公司可能書面協定的其他日期
「條件」	指	完成的先決條件
「關連人士」、「關連交易」及「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	目標股份的總購買價人民幣2元，可參照截至2022年12月31日的出售集團經調整資產淨值予以調整
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議出售目標股份
「出售集團」	指	蒼保、Flaming Ace及其各自不時的附屬公司的統稱
「出售集團的賬目」	指	具有本通函「董事會函件—豁免嚴格遵守上市規則第14.68(2)(a)(i)、14.68(2)(a)(ii)及14.66(12)條的規定」一節所賦予的涵義

## 釋 義

「產權負擔」	指	任何申索、按揭、押記、質押、留置權、限制、轉讓、出售權力、押貨預支、抵押權益、所有權保留、信託安排、後償安排、合約訂明的抵銷權或具有設置抵押效果的任何其他協議或安排，或任何人士的任何其他權益、股權或其他權利(包括任何收購權、認股權、優先承購權或優先購買權)，或設置任何前述項目的任何協議、安排或責任
「歐元」	指	歐元，歐元區各成員國的法定貨幣
「Flaming Ace」	指	Flaming Ace Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於最後可行日期為本公司的直接全資附屬公司
「Flaming Ace股份」	指	一股Flaming Ace股份，相當於Flaming Ace全部已發行股本
「預測期」	指	本通函日期起計12個月
「2020財年」	指	截至2020年12月31日止財政年度
「2020財年出售集團財務資料」	指	具有本通函附錄二「出售集團的財務資料」一段所賦予的涵義
「2021財年」	指	截至2021年12月31日止財政年度
「2022財年」	指	截至2022年12月31日止財政年度
「股東大會」	指	本公司將於2023年5月12日上午十一時正假座香港灣仔告士打道38號中國恆大中心15樓召開及舉行的股東大會，以考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣西立馳」	指	廣西立馳企業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，於最後可行日期持有南寧項目的本公司間接全資附屬公司

## 釋 義

「健康管理分部」	指	具有本通函「董事會函件—有關本集團的資料」一節所賦予的涵義
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由所有於出售事項中並無重大權益的獨立非執行董事(即郭建文先生及謝武先生)組成的董事會獨立董事委員會
「獨立財務顧問」或「邁時資本」	指	邁時資本有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獲本公司委任的獨立財務顧問，負責就買賣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意見
「獨立股東」	指	根據上市規則須於股東大會上就有關買賣協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票的股東以外的股東
「獨立物業估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「最後可行日期」	指	2023年4月20日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2023年9月30日，或本公司、買方及中國恒大集團可能同意的其他日期
「標準守則」	指	上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則
「南寧項目」	指	具有本通函「進行出售事項的理由及裨益」一節所賦予的涵義

---

## 釋 義

---

「新能源汽車分部」	指	具有本通函「董事會函件—有關本集團的資料」一節所賦予的涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「上會栢誠」	指	上會栢誠會計師事務所有限公司，本公司的申報會計師及核數師
「項目」	指	具有本通函「董事會函件—有關出售集團的資料」一節所賦予的涵義
「備考財務資料」	指	具有本通函「董事會函件—豁免嚴格遵守上市規則第14.68(2)(a)(i)、14.68(2)(a)(ii)及14.66(12)條的規定」一節所賦予的涵義
「買方」	指	安新控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為中國恒大集團的附屬公司
「研發」	指	研究及開發
「餘下代價」	指	具有本通函「董事會函件—買賣協議—完成後」一節所賦予的涵義
「餘下集團」	指	本集團，不包括完成後的出售集團
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「規則要求」	指	具有本通函「董事會函件—豁免嚴格遵守上市規則第14.68(2)(a)(i)、14.68(2)(a)(ii)及14.66(12)條的規定」一節所賦予的涵義
「買賣協議」	指	本公司、買方及中國恒大集團就(其中包括)出售目標股份所訂立日期為2023年4月24日的買賣協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司普通股

---

## 釋 義

---

「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「目標股份」	指	蒼保股份及Flaming Ace股份的統稱
「天津國能」	指	天津國能生活服務有限責任公司，一家於中國成立的有限公司，於最後可行日期持有天津項目的本公司間接全資附屬公司
「天津項目」	指	具有本通函「進行出售事項的理由及裨益」一節所賦予的涵義
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「估值報告」	指	本通函附錄三所載由獨立物業估值師編製的估值報告
「豁免」	指	具有本通函「董事會函件—豁免嚴格遵守上市規則第14.68(2)(a)(i)、14.68(2)(a)(ii)及14.66(12)條的規定」一節所賦予的涵義
「%」	指	百分比





**CHINA EVERGRANDE NEW ENERGY VEHICLE GROUP LIMITED**

**中國恒大新能源汽車集團有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：708)

執行董事

肖恩先生(董事長)

劉永灼先生(副董事長)

秦立永先生

註冊辦事處

香港

灣仔

告士打道38號

中國恒大中心15樓

獨立非執行董事

周承炎先生

郭建文先生

謝武先生

敬啟者：

**有關出售附屬公司的  
非常重大出售事項及關連交易  
及  
股東大會通告**

**緒言**

茲提述該公告，據此，本公司宣佈，於2023年4月24日(交易時段後)，本公司與買方及中國恒大集團訂立買賣協議，據此，在其項下條款及條件規限下，買方有條件同意購買而本公司有條件同意以實益擁有人身份出售目標股份，代價為人民幣2元。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行的交易的進一步詳情；(ii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；及(iv)股東大會通告。

## 買賣協議

買賣協議的主要條款及條件載列如下。

### 日期

2023年4月24日(交易時段後)

### 訂約方

賣方：本公司

買方：買方

擔保人：中國恒大集團

買方為中國恒大集團的附屬公司，中國恒大集團為本公司控股股東，其持有約58.54%的已發行股份總數的權益，故為本公司的關連人士。因此，買方為中國恒大集團的聯繫人，故為本公司的關連人士。

### 將出售的資產

買方有條件同意購買及本公司有條件同意以實益擁有人身份出售目標股份，不附帶一切產權負擔並連同所產生或所附的一切權利，包括於完成時或之後收取就目標股份所宣派、派付或作出一切分派及股息的權利。

目標股份包括薈保及Flaming Ace各自的一股已發行股份，相當於薈保及Flaming Ace各自的全部已發行股本。

### 代價

目標股份的代價將為人民幣2元(可參照截至2022年12月31日的出售集團經調整資產淨值予以調整)，將於完成時由買方支付。

代價由買賣協議訂約方經公平磋商後釐定，已參考(其中包括)(i)出售集團於2022年12月31日的未經審核負債淨額約人民幣24,789百萬元；(ii)獨立物業估值師於2023年2月28日就項目(定義見下文)得出的估值約人民幣60,154百萬元(高於2022年12月31日投資物業、開發中物業及及持作出售已竣工物業的總價值約人民幣54,696百萬元，主要由於部分項目於估值報告所示價值較其相應賬面值高出約人民幣5,458

---

## 董事會函件

---

百萬元)；及(iii)本通函下文「進行出售事項的理由及裨益」一節所載進行出售事項的理由及裨益。

因此，董事認為代價以及買賣協議的條款及條件屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

### 先決條件

完成須待下列條件於最後截止日期或之前獲達成或(視乎情況而定)豁免後，方可作實：

- (i) 本公司相關股東已根據上市規則批准買賣協議及其項下擬進行交易；
- (ii) 本公司根據買賣協議作出的聲明、保證及承諾仍屬真實準確及並無誤導成分；
- (iii) 買方根據買賣協議作出的聲明、保證及承諾仍屬真實準確及並無誤導成分；及
- (iv) 就簽立及執行買賣協議及任何買賣協議相關文件取得所有必要的政府及其他同意、批准、牌照、豁免及／或寬免，且有關同意、批准、牌照、豁免及／或寬免在完成前的任何時間均無被撤銷或撤回。

上文條件(i)不得由買賣協議任何訂約方全部或部分豁免。上文條件(ii)可由買方透過向本公司發出書面通知而全部或部分豁免。上文條件(iii)可由本公司透過向買方發出書面通知而全部或部分豁免。買賣協議訂約方可共同透過向其他訂約方發出書面通知全部或部分豁免上文條件(iv)(以適用法律並無作出規定者為限)。

倘條件於最後截止日期下午十一時五十九分(香港時間)前未獲達成或(視乎情況而定)豁免，買賣協議將即時自動終止，惟買賣協議若干存續條款除外，且不影响買賣協議訂約各方在終止前產生的任何權利或補救措施。

### 完成

完成應於完成日期落實。

## 完成後

完成後，本公司須於切實可行情況下盡快採取合理努力促使其核數師根據香港審閱工作準則第2400號(經修訂)審閱出售集團2022財年賬目，並就截至2022年12月31日的出售集團經調整資產淨值金額向買賣協議訂約方提供聲明。倘經核數師審閱的出售集團經調整資產淨值仍為負數或不多於人民幣2元，則代價將維持不變。倘經核數師審閱的出售集團經調整資產淨值超過人民幣2元，則代價將調整至出售集團經調整資產淨值的金額(「經調整代價」)，而買方須向本公司支付相等於經調整代價與代價之間差額的金額(「餘下代價」)。

餘下代價將由買方選擇以現金或實物或兩者組合的方式支付。

倘買方選擇以現金悉數支付餘下代價，則該等款項須根據買賣協議訂約方協定的付款時間表支付。

倘買方選擇以實物支付部分或全部餘下代價，本公司須就結付方式取得本公司相關股東的進一步批准。倘本公司相關股東否決有關建議，餘下代價將根據買賣協議訂約方協定的付款時間表以現金支付。

買方支付餘下代價須遵守當時適用於中國恒大集團的現行上市規則的規定。

## 有關出售集團的資料

薈保及Flaming Ace各自為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，透過其附屬公司主要從事投資控股，對象為健康管理分部及新能源汽車分部項下合共47個本集團現有養生空間項目(「項目」)。下文載列項目(主要為住宅及物業發展項目)的清單：

編號	項目名稱
1.	滄州恒大養生谷
2.	呼和浩特恒大養生谷
3.	江陰恒大養生谷
4.	金華恒大養生谷
5.	金寨恒大養生谷

- | 編號  | 項目名稱                               |
|-----|------------------------------------|
| 6.  | 昆明恒大國際健康城(包括位處昆明星體花園及昆明星天地商業廣場的物業) |
| 7.  | 南京恒大養生谷                            |
| 8.  | 南寧空港恒大養生谷                          |
| 9.  | 寧滌恒大國際健康城                          |
| 10. | 上饒恒大養生谷                            |
| 11. | 瀋撫恒大養生谷                            |
| 12. | 綏化龍江恒大養生谷                          |
| 13. | 唐山恒大養生谷                            |
| 14. | 烏魯木齊恒大養生谷                          |
| 15. | 梧州恒大健康城                            |
| 16. | 武漢恒大健康城                            |
| 17. | 西安恒大養生谷                            |
| 18. | 湘潭恒大養生谷                            |
| 19. | 揚中恒大養生谷                            |
| 20. | 岳陽恒大養生谷                            |
| 21. | 雲台山恒大養生谷                           |
| 22. | 鄭州恒大養生谷                            |
| 23. | 重慶北碚恒大養生谷                          |
| 24. | 重慶雙福恒大健康城                          |
| 25. | 淄博恒大養生谷                            |
| 26. | 梓山湖恒大養生谷                           |
| 27. | 貴陽恒大御龍天峰                           |
| 28. | 六安恒大翡翠華庭                           |
| 29. | 六安恒大珺庭                             |
| 30. | 南通恒大翡翠華庭                           |
| 31. | 南通恒大林溪郡                            |
| 32. | 南通恒大雲錦華庭                           |
| 33. | 瀋陽恒大珺睿府                            |
| 34. | 瀋陽恒大林溪郡                            |
| 35. | 瀋陽恒大御湖郡                            |
| 36. | 壽縣恒大未來城                            |
| 37. | 烏魯木齊雲錦華庭                           |
| 38. | 湘陰恒大御湖莊園                           |
| 39. | 新疆恒大御峰                             |
| 40. | 新疆恒大御湖郡                            |
| 41. | 新疆恒大御瀾灣                            |
| 42. | 揚州恒大觀瀾府                            |
| 43. | 揚州恒大雲錦華庭                           |
| 44. | 岳陽恒大華府                             |
| 45. | 鄭州恒大未來之光                           |
| 46. | 鄭州恒大悅府                             |
| 47. | 三原恒大文化旅遊康養城配套(六幢在建商廈)              |

## 董事會函件

### 有關出售集團的財務資料

下文載列截至2022年12月31日止兩個財政年度關於出售集團的未經審核綜合財務資料：

	截至2021年12月31日 止年度／ 於2021年12月31日 (未經審核) 人民幣(千元) (概約)	截至2022年12月31日 止年度／ 於2022年12月31日 (未經審核) 人民幣(千元) (概約)
<b>業績</b>		
收益	6,977,270	1,504,269
除稅前虧損淨額	16,725,355	8,856,212
除稅後虧損淨額	16,782,562	8,824,385
<b>資產</b>		
資產總值	82,250,093	71,715,024
負債淨額	15,775,625	24,789,399

於2022年12月31日，出售集團的綜合負債淨額賬面值(包括非控股權益)約為人民幣24,789,399,000元。

摘錄自本集團2021財年及2022財年未經審核綜合管理賬目的出售集團關鍵財務資料載於上文，以便本公司股東及潛在投資者了解本集團的財務狀況及表現。有關出售集團未經審核財務資料的進一步詳情，請參閱本通函附錄二。董事確認，未經審核財務資料乃採用與本公司編製本公司及其附屬公司截至2020年12月31日(即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期)止年度的綜合財務報表所採用者相同的會計政策編製。

董事會強調，2021財年及2022財年的未經審核財務資料未經審閱或審核。未經審核財務資料僅以董事會的初步評估為依歸，並非基於經本公司核數師審核或審閱的任何其他數據或資料。董事會無法保證未經審核財務資料可真實反映本集團的財務表現及狀況，若未計及任何潛在調整，相關資料或會產生誤導。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請以審慎態度依賴未經審核財務資料。

---

## 董事會函件

---

獨立股東亦務請細閱載於本通函第23至51頁的「獨立財務顧問函件」，當中載有獨立財務顧問就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東各自提供的意見。務請注意，由於最近期刊發的2020財年經審核賬目太過時，獨立財務顧問無法據此進行任何有意義的分析，故其以未經審核財務資料(董事會認為相關資料可為獨立股東提供有關2021財年及2022財年本集團財務狀況及業績的廣泛指標)為分析基礎。然而，獨立股東於依賴未經審核財務資料時務請審慎行事，並建議同時考慮獨立財務顧問據此得出其意見及建議的「獨立財務顧問函件」所載其他因素。

### 出售事項的財務影響

完成後，本公司將不再擁有出售集團任何權益，而出售集團的財務資料將不再合併計入本集團的綜合財務報表。

預計本公司將錄得出售收益約人民幣24,789百萬元。因出售事項產生的出售收益為代價與出售集團於2022年12月31日的負債淨值之間的差額。與出售事項有關的收益實際金額可能有別於上述者，並將於完成後進行評估，且有待本公司核數師審閱。

由於僅須就出售事項支付名義代價人民幣2元，本公司預期不會自出售事項收取任何所得款項淨額。

### 有關本集團的資料

#### 本公司及本集團

本公司為一家於香港註冊成立的有限公司。本集團主營新能源汽車科技研發、生產及銷售服務(統稱「**新能源汽車分部**」)，亦從事互聯網+社區健康管理、國際醫院、養老及康復產業等健康管理業務(統稱「**健康管理分部**」)。

### 有關買方及中國恒大集團的資料

#### 買方

買方為中國恒大集團的附屬公司，主要從事投資控股。



### 中國恒大集團

中國恒大集團為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市。中國恒大集團為一家企業集團，其主要於中國從事房地產開發、物業投資、物業管理、新能源汽車業務、酒店運營、金融業務、互聯網業務及健康業務。中國恒大集團連同其附屬公司已完成從地產向「多元產業+數字科技」轉型，逐步分拆集團優質資產上市，構築以固定空間及移動空間為主體的同心多元產業生態圈，通過八大產業平台聯動，形成數據閉環，服務數億用戶。

### 進行出售事項的理由及裨益

董事會不時對旗下業務進行戰略檢討，力求為股東帶來最大回報。

出售事項將讓本集團得以專注發展新能源汽車分部，並部署適當資源為現有及未來項目提供資金，長遠可為本集團締造更豐厚的可持續回報，令本公司及其股東整體受惠。

2018年，本集團戰略性進軍新能源汽車產業，自此成功建立新能源汽車分部，打造涵蓋汽車研發、動力電池、電機控制與動力總成技術、製造、智能充電及共享出行的全產業垂直價值鏈。本公司於2020年展示其首款新能源汽車系列—「恒馳」；新能源汽車分部成為本公司重點關注領域。誠如本公司日期為2023年3月22日的公告所披露，截至該公告日期，本集團已向客戶交付超過900台恒馳5。然而，於最後可行日期，由於資金不足，本集團的天津工廠暫緩生產恒馳5。本集團計劃於2023年5月恢復生產。詳情請參閱本通函附錄五「展望與未來計劃」一節。

鑑於新能源汽車分部牽涉龐大資本承擔，加上考慮到本集團的現有資源，董事會認為，向出售集團的養生空間項目進一步投入資源不符合其去槓桿化的整體戰略，並可能對本集團發展新能源汽車分部加諸限制。

董事會相信，通過去槓桿化及減持項目專注發展及專業化新能源汽車分部，本公司可帶領新能源汽車分部更上一層樓。董事會亦相信，股東可藉新能源汽車分部的業務增長變現持續投資於餘下集團所帶來的股東價值。完成後，餘下集團將繼續經營新能源汽車分部的現有主要業務，並在天津（「天津項目」）及南寧（「南寧項目」）各持有一個住宅及物業發展項目。預計天津項目的住宅單位將於2023年6月底前交



---

## 董事會函件

---

付買方，因此，天津國能將不構成出售集團的一部分。至於南寧項目，本集團正與有關各方進行磋商，並擬在切實可行的情況下盡快完成出售廣西立馳。

於完成後，除於短期內繼續持有天津項目及南寧項目外，本公司將專注投入新能源汽車分部的新能源汽車研發及生產工作。考慮到主要從事新能源汽車分部的聯交所上市同業公司估值所反映投資者近期取向，本公司認為終止於同一集團內經營兩個不同分部可提高本公司的估值，繼而吸引投資者並促成集資。本公司正積極尋求外部潛在投資者，以獲得可能的合作機會。於最後可行日期，尚未與任何潛在投資者簽訂最終協議。

此外，由於出售集團於完成後將不再合併計入本集團財務報表，本公司認為出售事項可促進完成後編製財務報表的審計程序。

經考慮上述因素及本通函上文「出售事項的財務影響」一節後，董事會認為買賣協議的條款及其項下擬進行交易屬公平合理，而訂立買賣協議及其項下擬進行交易亦符合本公司及其股東整體利益。

### 上市規則涵義

由於出售事項所涉及最高適用百分比率（根據上市規則第14.07條計算）超過75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的非常重大出售事項。

另外，買方為中國恒大集團的附屬公司，而中國恒大集團（作為控股股東）為本公司的關連人士。因此，買方為中國恒大集團的聯繫人，故為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A章，出售事項亦構成本公司的關連交易。

因此，出售事項須遵守上市規則項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

本公司執行董事兼董事長肖恩先生（亦為中國恒大集團的執行董事兼行政總裁）及獨立非執行董事周承炎先生（亦為中國恒大集團的獨立非執行董事）因其在買賣協議中擁有重大利益而已放棄就批准買賣協議及出售事項的相關董事會決議案投票。

---

## 董事會函件

---

除上文所披露者外，其他董事均無在買賣協議中擁有重大利益，因此概無其他董事在批准買賣協議及其項下擬進行的交易的相關董事會決議案中放棄投票。

### 豁免嚴格遵守上市規則第14.68(2)(A)(I)、14.68(2)(A)(II)及14.66(12)條的規定

根據上市規則，就非常重大出售事項刊發通函時，本公司須(i)於有關出售事項的通函內載入(a)出售集團；或(b)上市發行人集團(當中須就出售集團作出獨立披露)的財務資料，其須經上市發行人的核數師或申報會計師根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條規定的相關會計準則審閱(「出售集團的賬目」)；(ii)按照上市規則第14.68(2)(a)(ii)條所規定於有關出售事項的通函內載入根據上市規則第四章以同一會計基準編製的餘下集團備考收益表、資產負債表及現金流量表(「備考財務資料」)；及(iii)按照上市規則第14.66(12)條所規定提供由上市發行人的財務顧問或核數師發出的函件(「安慰函」)，確認董事就上市發行人集團可用營運資金足以應付其自通函刊發日期起至少12個月需求所作聲明乃董事經適當與審慎查詢後作出，且提供融資的人士或機構已書面確認該等融資乃存在(統稱「規則要求」)。

本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守規則要求(「豁免」)，理由如下：

- (a) 中國恒大集團出現流動資金問題導致(其中包括)本公司前核數師無法完成對本集團財務報表的審計。要求本公司前核數師審閱出售集團的賬目及備考財務資料，會令本公司增添繁重負擔及就本公司而言並不切實可行；
- (b) 出售集團主要業務為持有項目。股東將可透過參照本通函附錄三所載由獨立物業估值師編製的估值報告評估項目的價值；
- (c) 已載入本公司的替代披露(如下文所述)。本公司期望，出售項目可帶領本公司邁出恢復買賣的第一步；
- (d) 倘核數師審閱後出售集團經調整資產淨值超過人民幣2元，代價將按本通函上文「買賣協議－完成後」一節所述作出調整；及

---

## 董事會函件

---

- (e) 股東將通過參閱本通函的免責聲明充分了解出售集團未經審核財務資料相關專業保證的局限性。

基於上述理由，本公司認為豁免將不會對獨立股東評估出售事項造成重大不利影響。

聯交所已同意豁免以下各項規定：

- (a) 根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條披露出售集團2021財年及2022財年的賬目；
- (b) 根據上市規則第14.68(2)(a)(ii)條披露備考財務資料；及
- (c) 根據上市規則第14.66(12)條提供安慰函。

惟此須待本公司在本通函中披露豁免（包括詳情、理由及替代披露內容）後方告作實。

作為遵守規則要求的替代披露，出售集團在2020財年、2021財年及2022財年的未經審核綜合管理賬目已載入本通函。有關出售集團在2020財年、2021財年及2022財年的未經審核綜合管理賬目，請參閱本通函附錄二。根據本集團截至2021年6月30日的未經審核綜合財務狀況表編製的餘下集團未經審核備考綜合財務狀況表以及根據本集團截至2020年12月31日止年度的經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表編製的餘下集團未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表亦已載入本通函。請參閱本通函附錄四有關餘下集團的未經審核備考財務資料。

此外，待完成審閱出售集團2021財年及2022財年的財務報表後，本公司將向股東寄發載有出售集團2021財年及2022財年賬目的補充通函，以供參考。

### 獨立董事委員會對申請豁免的意見

獨立董事委員會認為，由於當中若干因素非本公司所能控制（如COVID-19疫情以及獲外部各方給予確認／資訊方面存在重大延遲），本公司在嚴格遵守規則要求方面存在實際困難，且會令本公司增添繁重負擔。

---

## 董事會函件

---

鑑於(i)本通函已載有出售集團2020財年、2021財年及2022財年的未經審核綜合管理賬目作為替代披露；(ii)上會栢誠已根據香港審閱工作準則第2400號(經修訂)對出售集團2020財年的賬目進行審閱；及(iii)由獨立物業估值師對項目所進行估值之資料已在本通函中全面披露，故此獨立董事委員會認為，縱然本公司取得豁免，惟仍有足夠資料供獨立股東評估出售事項及／或於投票時作出適當的知情決定。

### 股東大會

本公司將召開股東大會，藉以審議及批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

根據上市規則規定，建議決議案將以普通決議案的方式通過並以投票表決方式投票。中國恒大集團及其聯繫人將於股東大會上就批准買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或其任何聯繫人於買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有重大利益，因此，概無股東(除中國恒大集團及其聯繫人外)須就將於股東大會提呈的相關決議案放棄投票。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席股東大會並於會上投票的資格，本公司將於2023年5月9日(星期二)至2023年5月12日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，最遲須於2023年5月8日(星期一)下午4時30分，送交本公司的股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

### 繼續暫停買賣

應本公司的要求，股份已由2022年4月1日上午9時正起於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣，直至另行通知。

### 一般事項

本公司已成立由全體獨立非執行董事(周承炎先生除外，彼同時擔任中國恒大集團的獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會，以考慮買賣協議及其項下擬進行交易，並就買賣協議及其項下擬進行交易是否按正常商業條款或更佳條款訂立及是

---

## 董事會函件

---

否公平合理並符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。本公司已就此委任邁時資本為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 推薦建議

謹請閣下垂注載於本通函第21至22頁的獨立董事委員會函件，當中載有其就買賣協議的條款及於股東大會上的投票向獨立股東提出的推薦建議。閣下亦務請垂注載於本通函第23至51頁的獨立財務顧問意見函件，當中載有其就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提出的意見。

董事(本公司及中國恒大集團董事肖恩先生及周承炎先生除外；由於在買賣協議中擁有重大權益，彼等已就批准買賣協議及出售事項的相關董事會決議案放棄投票)認為，買賣協議的條款屬公平及合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(肖恩先生及周承炎先生除外)建議股東投票贊成將於股東大會上提呈的普通決議案，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

### 額外資料

務請垂注本通函附錄中所載的額外資料。

### 前瞻性陳述

概不保證本通函所載有關本集團業務發展之任何前瞻性陳述及本通函所載之任何事宜可獲達成、將會實際發生或將會實現或屬完整或準確。本公司股東及／或潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，且不應過度依賴本通函所披露之資料。任何股東或潛在投資者如有疑問，務請尋求專業顧問之意見。

### 警告

出售事項須待本通函「買賣協議—先決條件」一節所載條件獲達成或(如適用)豁免後，方告完成。因此，出售事項未必會進行。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，如對本身狀況有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

---

## 董事會函件

---

刊發本通函並不表示聯交所就恢復股份買賣作出任何決定或結論，亦不保證聯交所會作出任何批准。為免生疑問，聯交所並未信納本公司已達成所有復牌指引。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
中國恒大新能源汽車集團有限公司  
董事長  
肖恩  
謹啟

2023年4月25日



**CHINA EVERGRANDE NEW ENERGY VEHICLE GROUP LIMITED**

**中國恒大新能源汽車集團有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：708)

敬啟者：

**有關出售附屬公司的  
非常重大出售事項及關連交易**

吾等謹此提述本公司日期為2023年4月25日的通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，否則通函所界定的詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等已經獲董事會委任為獨立董事委員會，以就吾等認為買賣協議項下擬進行的出售事項的條款對獨立股東而言是否公平合理、相關關連交易是否於本公司一般業務過程中訂立及是否符合本公司及股東的整體利益向閣下提出意見。

邁時資本已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就買賣協議項下擬進行的關連交易條款是否公平合理向獨立董事委員會提供意見。邁時資本所提出意見之詳情及達致該意見時所考慮的主要因素及理由載列於通函第23及51頁。

另請閣下垂注通函第7至20頁載列的董事會函件。經考慮董事會函件所載資料、獨立股東的利益及邁時資本提出的意見及推薦建議後，吾等認為(i)買賣協議的條款屬公平合理並按正常商業條款訂立；及(ii)儘管出售事項並非於一般日常業務過程中訂立，惟符合本公司及其股東的整體利益。

---

## 獨立董事委員會函件

---

因此，吾等推薦獨立股東就批准於股東大會上所提呈有關買賣協議項下擬進行的交易的決議案投贊成票。

此 致

列位獨立股東 台照

中國恒大新能源汽車集團有限公司

獨立董事委員會

郭建文先生  
獨立非執行董事

謝武先生  
獨立非執行董事

謹啟

2023年4月25日



# 獨立財務顧問函件

以下為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問邁時資本有限公司編製的意見函件，以供載入本通函。



香港  
灣仔  
港灣道25號  
海港中心1908室

敬啟者：

## 有關出售附屬公司的 非常重大出售事項及關連交易

### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司所刊發日期為2023年4月25日的通函（「通函」）所載董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件構成通函一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2023年4月24日（交易時段後）， 貴公司與買方（中國恒大集團的附屬公司）訂立買賣協議，據此， 貴公司有條件同意以實益擁有人身份出售而買方有條件同意購買目標股份，代價為人民幣2元。目標股份所代表的主要相關資產為出售集團，即 貴集團現有47個養生空間項目（「項目」，主要為住宅及物業發展項目）。

由於出售事項所涉及最高適用百分比率（根據上市規則第14.07條計算）超過75%，根據上市規則第14章，出售事項構成 貴公司的非常重大出售事項。於最後可行日期，買方為中國恒大集團的附屬公司，而中國恒大集團為擁有已發行股份總數約58.54%權益的 貴公司控股股東，故屬 貴公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項亦構成 貴公司的關連交易，須遵守上市規則項下申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。中國恒大集團及其聯繫人須於股東大會上就有關

---

## 獨立財務顧問函件

---

出售事項的決議案放棄投票。 貴公司已成立獨立董事委員會以考慮買賣協議及其項下擬進行交易，並就買賣協議及其項下擬進行交易是否按正常商業條款或更佳條款訂立及是否公平合理並符合 貴公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。吾等（邁時資本有限公司）已獲 貴公司委任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

於最後可行日期，吾等根據上市規則第13.84條獨立於 貴公司。吾等與 貴公司、其附屬公司及可能合理被視為與吾等的獨立性有關的任何其他人士概無任何關係，亦無於其中擁有任何權益。吾等與 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或其各自的主要股東或聯繫人或出售事項任何其他訂約方並無關連，故符合資格就出售事項的條款提供獨立意見及推薦建議。除是次委任外，過去兩年 貴公司與吾等之間概無其他委任。除是次委任應付吾等的一般專業費用外，概不存在任何安排令吾等可據此向 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或其各自的主要股東或聯繫人收取任何費用或利益。

### 吾等意見的基礎

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已審閱（其中包括）：(i) 買賣協議；(ii) 貴公司截至2019年12月31日止年度的年報（「**2019年報**」）及截至2020年12月31日止年度的年報（「**2020年報**」）；(iii) 貴公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告（「**2021年中期報告**」）；(iv) 通函附錄二所載出售集團的未經審核管理賬目；(v) 通函附錄三所載獨立物業估值師編製的估值報告；及(vi) 通函附錄四所載餘下集團未經審核備考財務資料。吾等假定董事及 貴公司管理層所作出一切有關信念及意向的陳述均於適當查詢後作出。吾等亦假定所作出的一切資料、聲明及意見於作出時均屬真實、準確及完整，且於通函日期仍屬真確以及截至股東大會日期仍然如此。

吾等認為，吾等已審閱充足及相關的資料及文件，並已按照上市規則第13.80條的規定採取合理步驟，以達致知情見解並為吾等的推薦建議提供合理基礎。吾等依賴通函所載或所述的陳述、資料、意見及聲明，而董事及 貴公司向吾等提供的資料及聲明（彼等對此獨自承擔全部責任）於作出之時為真實及準確，且於本函件日期仍然如此。吾等亦假定董事於通函內所作出一切有關信念、意見、預期及意向的陳

述均於適當查詢及仔細考慮後合理作出。吾等的意見乃基於董事聲明及確認通函所提供及提述的資料並無遺漏任何重大事實而作出。

貴公司確認已應吾等要求向吾等提供在現時情況下所有當前可得的資料及文件，以便吾等達致知情見解，而吾等依賴通函所載資料的準確性以為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑通函所提供的資料或所表達的意見有遺漏或隱瞞 貴公司知悉的任何重大事實或資料，亦不懷疑有關資料及事實的真實性及準確性，或 貴公司及董事所發表並向吾等所提供意見的合理性。然而，吾等並無就董事及獨立物業估值師向吾等提供的資料進行任何獨立核證，亦無就 貴公司、中國恒大集團及其各自的附屬公司或聯繫人的業務及事務進行任何形式的獨立深入調查。

### 主要考慮因素及理由

就買賣協議的條款達致意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 出售事項的背景及近期發展

##### 1.1 貴集團的資料

貴集團的主要業務活動為(i)健康管理分部，包括互聯網+社區健康管理、國際醫院、養老及康復產業；及(ii)新能源汽車分部，包括新能源汽車研發、生產及銷售服務。就健康管理分部而言， 貴集團於中國各地開發「恒大•養生谷」物業項目，供會員或客戶入住配套醫療保健解決方案的居家養老服務中心、公寓或養老機構。至於新能源汽車分部方面， 貴集團一直致力將恒馳打造成為享譽全球的民族汽車品牌，並已構建覆蓋整車製造、電機電控、動力電池、智能網聯、自動駕駛、汽車銷售及智慧充電等領域的新能源汽車全產業鏈。

根據 貴公司於2022年12月30日公佈的最新業務消息， 貴集團已向客戶交付合共324台。誠如董事會函件所載，截至最後可行日期，餘下集團已向客戶交付超過900台恒馳5。 貴集團亦實施一系列成本削減措施(如降低部分員工工資及裁員)以節省成本。此外， 貴公司於瑞典成立的全資附屬公司因拖欠債權人債務約4.8百萬歐元而接獲法定要求償債書，據

## 獨立財務顧問函件

貴公司管理層表示，有關款項於最後可行日期已悉數清償。然而，於最後可行日期，由於資金不足，貴集團的天津工廠暫緩生產恒馳5。

股份自2022年4月1日起已暫停買賣，故此目前概無供股東在聯交所買賣其股份的流動市場。停牌前，貴公司曾於2021年進行三次股權集資活動，所籌集資金總額約293億港元已用於新能源汽車分部研發及生產以及償還債務。貴公司於2022年6月15日接獲聯交所的復牌指引（「復牌指引」），當中要求貴公司須（其中包括）(a)發佈上市規則要求的但尚未發佈的所有財務業績，並解決任何審計修改；(b)證明貴公司遵守上市規則第13.24條；及(c)向市場提供所有重要信息，以便股東及其他投資者評估貴公司的狀況，同時須解決導致其暫停買賣的事項並全面遵守上市規則致令聯交所滿意，方可恢復股份買賣。誠如董事會函件所述，貴公司期望，通過於貴集團外部重組項目（作為令貴公司恢復買賣的第一步）可為股東提供退出投資（如此合乎彼等所願）的途徑。獨立股東務請注意，倘貴公司未能於2023年9月30日前恢復股份買賣，聯交所上市部將建議上市委員會展開取消貴公司上市地位的程序。

### 1.2 貴集團及出售集團的財務資料

#### 1.2.1 貴集團的財務資料

以下為貴集團截至2018年及2019年12月31日止兩個年度（分別為「2018財年」及「2019財年」）及2020財年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月（分別為「2020年上半年」及「2021年上半年」）的財務資料概要，分別摘錄自2019年報、2020年報及2021年中期報告：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
總收入	3,133,018	5,635,559	15,486,625	4,510,321	6,923,244
健康管理分部	3,133,018	4,975,064	15,299,092	4,457,320	6,886,260
新能源汽車分部	—	660,495	187,533	53,001	36,984
年／期內溢利／ (虧損)	(1,428,378)	(4,947,478)	(7,664,907)	(2,456,910)	(4,821,626)

誠如2019年報所披露，2019財年 貴集團錄得總收入約人民幣5,635.6百萬元，較2018財年增加約人民幣2,502.5百萬元或79.9%，而2019財年的虧損約人民幣4,947.5百萬元，相對2018財年則產生虧損約人民幣1,428.4百萬元。收入增加主要由於「恒大•養生谷」的收入由2018財年的人民幣3,124.4百萬元增加58.4%至2019財年的人民幣4,948.5百萬元，以及 貴集團於2019財年首次確認來自新能源汽車分部的收入（約人民幣660.5百萬元或佔總收入11.7%），而年內虧損增加則主要由於2019財年 貴集團發展新能源汽車分部以及研發費用、行政費用及財務費用上升。

誠如2020年報所披露，2020財年 貴集團錄得總收入約人民幣15,486.6百萬元，較2019財年增加約人民幣9,851.1百萬元或174.8%，並產生虧損人民幣7,664.9百萬元，較2019財年虧損人民幣4,947.5百萬元增加54.9%。收入增加主要由於「恒大•養生谷」的收入由2019財年的人民幣4,948.5百萬元增加208.5%至2020財年的人民幣15,268.1百萬元，惟部分因新能源汽車分部的收入由2019財年的人民幣660.5百萬元減少71.6%至2020財年的人民幣187.5百萬元而抵銷。年內虧損增加主要由於健康管理業務毛利下降，加上 貴集團採取策略擴充新能源汽車分部帶動新能源汽車業務的營銷費用、財務費用及研發費用上升。

誠如2021年中期報告所披露，2021年上半年 貴集團錄得總收入約人民幣6,923.2百萬元，較2020年上半年增加約人民幣2,412.9百萬元或53.5%，而2021年上半年的期內虧損約為人民幣4,821.6百萬元，相對2020年上半年則產生期內虧損人民幣2,456.9百萬元。期內收入增加主要由於「恒大•養生谷」的收入由2020年同期的人民幣4,446.0百萬元增加54.4%至2021年上半年的人民幣6,865.2百萬元，而期內虧損增加則主要歸因於健康管理業務毛利下降以及新能源汽車業務營銷費用及研發費用增加的綜合影響。

## 獨立財務顧問函件

根據上述財務資料，健康管理分部於有關期間佔 貴集團收入約 88% 至 100%，而 貴集團整體虧損主要與新能源汽車分部的營銷、利息及研發費用增長有關。根據 2019 年報及 2020 年報，截至 2020 年 12 月 31 日止三個年度，健康管理分部錄得分部溢利分別人民幣 606 百萬元、人民幣 837 百萬元及人民幣 820 百萬元，而新能源汽車分部同期則產生分部虧損分別人民幣 1,727 百萬元、人民幣 5,295 百萬元及人民幣 8,191 百萬元，歸因於 貴集團尚處於開發階段的新能源汽車「恒馳」未能產生任何收入。

	於 12 月 31 日			於 6 月 30 日
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>	6,328,920	36,413,675	46,843,248	53,509,577
物業、廠房及設備	1,534,925	10,422,736	17,058,834	21,294,077
無形資產	5,199	7,581,130	10,243,587	11,990,210
商譽	—	6,193,274	6,244,210	5,964,172
<b>流動資產</b>	15,854,190	56,994,773	103,221,492	111,580,758
貿易及其他應收款項	507,137	4,593,702	7,973,999	12,456,381
開發中物業	11,170,539	29,317,271	61,126,374	64,849,748
持作出售已竣工物業	1,169,672	2,679,747	12,678,679	14,023,488
受限制現金	367,825	2,415,109	3,668,420	2,936,427
現金及現金等價物	1,570,014	9,857,780	10,476,239	9,577,100
<b>總資產</b>	<b>22,183,110</b>	<b>93,408,448</b>	<b>150,064,740</b>	<b>165,090,335</b>
<b>非流動負債</b>	11,293,732	51,580,322	61,362,453	28,434,608
借款	11,248,425	47,214,338	55,915,728	21,821,897
租賃負債	—	223,221	589,422	636,674
<b>流動負債</b>	11,551,846	43,123,693	94,540,809	124,580,061
貿易及其他應付款項	7,330,851	24,282,087	52,964,764	73,045,007
合約負債	99,284	2,444,932	23,464,876	35,884,516
借款	3,613,900	15,172,530	16,290,530	13,268,475
<b>總負債</b>	<b>22,845,578</b>	<b>94,704,015</b>	<b>155,903,262</b>	<b>153,014,669</b>
<b>總權益(虧絀)</b>	<b>(662,468)</b>	<b>(1,295,567)</b>	<b>(5,838,522)</b>	<b>12,075,666</b>

誠如 2019 年報所披露，截至 2019 年 12 月 31 日 貴集團的總資產約為人民幣 93,408.4 百萬元，而截至 2018 年 12 月 31 日的總資產約為人民幣 22,183.1 百萬元。總資產增加主要由於 (i) 開發中物業(「開發中物業」) 增



加162.5%或人民幣18,146.7百萬元，主要歸因於取得部分土地使用權的成本上升；及(ii)商譽增加人民幣6,193.3百萬元，主要涉及收購新能源汽車業務。截至2019年12月31日 貴集團的總負債約為人民幣94,704.0百萬元，較2018年12月31日增加約314.5%或人民幣71,858.4百萬元，主要由於(i)總借款增加319.8%或人民幣47,524.5百萬元；及(ii)貿易及其他應付款項增加231.2%或人民幣16,951.2百萬元，主要由於流動資金風險受現金流影響而上升。截至2019年12月31日 貴集團錄得虧絀總額約人民幣1,295.6百萬元。於2019年12月31日，分配至健康管理分部及新能源汽車分部的資產分別佔 貴集團總資產的47%及53%。於2019年12月31日，健康管理分部及新能源汽車分部按總負債相對總資產計算的資產負債比率(「資產負債比率」)分別為84%及110%。

誠如2020年報所披露，截至2020年12月31日 貴集團的總資產約為人民幣150,064.7百萬元，而截至2019年12月31日的總資產約為人民幣93,408.4百萬元。總資產增加主要由於(i)開發中物業增加108.5%或人民幣31,809.1百萬元，主要歸因於建設成本及資本化開支大幅上升；及(ii)持作出售已竣工物業(「持作出售物業」)增加373.1%或人民幣9,998.9百萬元，主要由於政府針對全國採取嚴格的COVID-19防控措施，導致物業建設及交付全面受阻。截至2020年12月31日 貴集團的總負債約為人民幣155,903.3百萬元，較2019年12月31日增加約64.6%或人民幣61,199.2百萬元，主要由於(i)貿易及其他應付款項增加118.1%或人民幣28,682.7百萬元，主要歸因於流動資金風險受現金流影響而上升；及(ii)合約負債增加859.7%或人民幣21,019.9百萬元，主要涉及汽車生活空間項目銷售。截至2020年12月31日 貴集團總權益進一步減少至虧絀約人民幣5,838.5百萬元，主要由於年內持續虧損。於2020年12月31日，分配至健康管理分部及新能源汽車分部的資產分別佔 貴集團總資產的39%及61%。於2020年12月31日，健康管理分部的資產負債比率由2019年12月31日的84%上升至94%，而新能源汽車分部的資產負債比率則由2019年12月31日的110%下降至106%。

誠如2021年中期報告所披露，截至2021年6月30日 貴集團的總資產約為人民幣165,090.3百萬元，而截至2020年12月31日的總資產約為人民幣150,064.7百萬元。總資產增加主要由於(i)貿易及其他應收款項增加56.2%或人民幣4,482.4百萬元，主要歸因於出售養生空間項目；及(ii)物業、廠房及設備增加24.8%或人民幣4,235.2百萬元，主要由於物業、廠房及設備以及在建工程相關投資活動增加。截至2021年6月30日 貴集團的總負債約為人民幣153,014.7百萬元，較2020年12月31日減少約1.9%或人民幣2,888.6百萬元，主要由於 貴公司動用發行新股所得款項淨額260億港元償還部分借款本金，導致借款總額減少51.4%或人民幣37,115.9百萬元。於2021年6月30日， 貴集團從虧絀狀態扭轉為錄得權益約人民幣12,075.7百萬元，主要歸功於第三方投資者認購股份帶來所得款項淨額約260億港元。撇除集資的影響，出售集團於2021年6月30日仍將錄得總虧絀。於2021年6月30日，分配至健康管理分部及新能源汽車分部的資產分別佔 貴集團總資產的36%及64%。於2021年6月30日，健康管理分部的資產負債比率由2020年12月31日的94%繼續上升至95%，而新能源汽車分部的資產負債比率則由2020年12月31日的106%進一步下降至88%。

誠如 貴公司日期為2023年3月22日的季度更新公告所披露，為能集中財力支持「恒馳5」的量產， 貴公司持續推進節約成本舉措，提高管理效率，主動對 貴集團的瑞典附屬公司National Electric Vehicle Sweden AB採取減員措施，對員工架構進行優化。 貴集團在無法獲得新增流動性的情況下有停產風險。但 貴集團如能在未來尋求超過人民幣290億元的融資，計劃推出多款旗艦車型，並望實現量產，在此計劃下，2023年至2026年的累計無槓桿現金流預計將達到負人民幣70億元至負人民幣50億元之間。於最後可行日期，由於資金不足， 貴集團的天津工廠暫緩生產恒馳5。餘下集團將持續開展技能培訓及各項設施的質量改善及提升工作。餘下集團擬通過出售部分非核心資產和引入戰略投資來籌集資金，以便於2023年5月恢復向供應商付款和天津工廠的生產能力。



1.2.2 出售集團的財務資料

誠如董事會函件所載，出售集團主要透過其附屬公司從事投資控股，對象為健康管理分部及新能源汽車分部項下合共47個 貴集團的現有養生空間項目（「項目」）。項目主要為住宅及物業發展項目。

以下為出售集團截至2022年12月31日止三個年度的未經審核合併綜合財務資料，摘錄自通函附錄二所載出售集團的財務資料（「出售集團財務資料」）：

	截至 12月31日 止年度		
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
總收入	15,298,551	6,977,270	1,504,269
年內溢利／(虧損)	68,126	(16,782,562)	(8,824,385)

出售集團於2021財年錄得總收入約人民幣6,977.3百萬元，較2020財年大減約人民幣8,321.3百萬元或54.4%，而2021財年的虧損約為人民幣16,782.6百萬元，相對2020財年的溢利則約為人民幣68.1百萬元。據管理層表示，收入減少主要由於(i)購房者保持審慎態度，住宅物業市場陷入困境；(ii) 貴公司面臨種種運營挑戰，例如經濟困難及就業不穩導致工地受阻；及(iii) COVID-19疫情令出遊受限並對中國經濟造成後續影響，而年內虧損增加則主要由於其他費用淨額增加人民幣13,283.9百萬元，主要歸因於(i)存貨撇減；(ii)交易對手註銷登記導致貿易及其他應收款項產生減值虧損；及(iii)歸還若干地塊。

## 獨立財務顧問函件

出售集團於2022財年錄得總收入約人民幣1,504.3百萬元，較2021財年減少約人民幣5,473.0百萬元或78.4%，而2022財年的虧損約為人民幣8,824.4百萬元，相對2021財年的虧損則約為人民幣16,782.6百萬元，導致截至2022年12月31日止兩個年度累計虧損約人民幣256億元。據管理層表示，收入減少主要由於(i)住宅物業市場低迷造成持續影響；及(ii) 貴公司面臨運營挑戰導致銷售下跌，而年內虧損收窄人民幣7,958.2百萬元則主要由於其他費用淨額減少人民幣5,983.2百萬元至人民幣7,309.3百萬元。

	於12月31日		
	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
<b>非流動資產</b>	4,888,039	4,155,565	1,650,981
物業、廠房及設備	2,220,203	2,445,294	621,013
<b>流動資產</b>	98,672,968	78,094,528	70,064,043
貿易及其他應收款項以及			
預付稅項	6,512,909	7,210,598	12,725,266
開發中物業及持作出售			
已竣工物業	73,003,062	65,415,742	54,202,850
受限制現金	3,447,149	664,156	2,354,737
現金及現金等價物	9,183,588	305,009	88,481
<b>總資產</b>	103,561,007	82,250,093	71,715,024
<b>非流動負債</b>	12,685,316	11,295,883	5,289,806
借款	11,815,737	10,543,787	5,164,496
<b>流動負債</b>	90,042,908	86,729,835	91,214,617
貿易及其他應付款項	60,986,264	42,415,428	49,201,052
合約負債	20,576,486	37,706,768	32,779,684
借款	6,811,568	4,905,000	7,521,284
<b>總負債</b>	102,728,224	98,025,718	96,504,423
<b>總權益／(虧絀)</b>	832,783	(15,775,625)	(24,789,399)

截至2021年12月31日，出售集團的總資產約為人民幣82,250.1百萬元，較2020年12月31日的總資產約人民幣103,561.0百萬元減少約人民幣21,310.9百萬元或20.6%。總資產減少主要由於2021年底中國房地產行業經營發展出現宏觀經濟變化以及COVID-19疫情帶來的長期影響導致開發中物業及持作出售已竣工物業產生減值虧損約人民幣100億元。截至2021年12月31日，出售集團的總負債約為人民幣98,025.7百萬元，較2020年12月31日減少約人民幣4,702.5百萬元或4.6%，主要由於上述運營挑戰造成建築面積減少並導致貿易及其他應付款項減少人民幣18,570.8百萬元。出售集團的資產負債比率由2020年12月31日的99.2%上升至2021年12月31日的119.2%。出售集團的總權益由2020年12月31日約人民幣832.8百萬元減少至2021年12月31日的虧絀約人民幣15,775.6百萬元，主要由於2021財年錄得虧損約人民幣16,782.6百萬元。

截至2022年12月31日，出售集團的總資產約為人民幣71,715.0百萬元，較2021年12月31日的總資產約人民幣82,250.1百萬元減少約人民幣10,535.1百萬元或12.8%。總資產減少主要由於(i)撇減存貨及歸還若干地塊導致開發中物業及持作出售物業減少人民幣11,212.9百萬元；及(ii)出售若干附屬公司導致物業、廠房及設備減少人民幣1,824.3百萬元。截至2022年12月31日，出售集團的總負債約為人民幣96,504.4百萬元，較2021年12月31日減少約人民幣1,521.3百萬元或1.6%，主要由於局部透過出售資產償還借款導致總借款減少人民幣2,763.0百萬元。出售集團的總虧絀繼續由2021年12月31日約人民幣15,775.6百萬元增加至2022年12月31日約人民幣24,789.4百萬元，主要由於2022財年錄得虧損約人民幣8,824.4百萬元，加上撇減存貨及歸還若干地塊造成虧損。出售集團的資產負債比率由2021年12月31日的119.2%進一步上升至2022年12月31日的134.6%。

### 1.3 有關中國恒大集團的資料

中國恒大集團及其附屬公司主要於中國從事房地產開發、物業投資、物業管理、新能源汽車業務、酒店運營、金融業務及健康業務。

中國恒大集團的股份自2022年3月21日起在聯交所暫停買賣。停牌前，中國恒大集團一直面臨運營及財務挑戰，尤其是債務壓力。根據中國恒大集團日期為2022年12月20日的公告，中國恒大集團正與其財務及法律顧問積極推進境外債務重組工作，並與若干境外債券持有人及其顧問進行建設性溝通，以推動境外債務重組方案的制訂。由於債務負擔沉重，中國恒大集團仍然面臨嚴峻的經營挑戰，償債資源是否能產生預期價值存在重大不確定性。中國恒大集團亦於2022年8月16日宣佈，財務匯報局已就中國恒大集團及其附屬公司恒大物業集團有限公司的財務報表展開查訊並擴大相關範圍。

誠如董事會函件所載，出售事項將讓 貴集團得以專注發展新能源汽車分部，並部署適當資源為現有及未來項目提供資金，長遠可為 貴集團締造更豐厚的可持續回報，令 貴公司及其股東整體受惠。鑑於新能源汽車分部牽涉龐大資本承擔，加上考慮到 貴集團的現有資源，董事會認為，向出售集團的養生空間項目進一步投入資源不符合其去槓桿化的整體戰略，並可能對 貴集團發展新能源汽車分部加諸限制。董事會相信，通過去槓桿化及減持項目專注發展及專業化新能源汽車分部， 貴公司可帶領新能源汽車分部更上一層樓。新能源汽車分部的分部資產由2018財年約人民幣4,747.5百萬元升近10倍至2019財年的人民幣49,497.5百萬元，隨後進一步增加至2020財年的人民幣91,056.4百萬元，惟分部負債亦相應上升。自2020財年以來，新能源汽車分部的總投資、相關借款及資本支出已超越健康管理分部。

完成後，餘下集團將繼續經營新能源汽車分部的現有主要業務，並於天津(「天津項目」)及南寧(「南寧項目」)各持有一個住宅及物業發展項目。預計天津項目的住宅單位將於2023年6月底前交付買方，因此，持有天津項目的公司將不構成出售集團的一部分。至於南寧項目，貴集團正與有關各方進行磋商，並擬在切實可行的情況下盡快完成出售持有南寧項目的公司。董事會亦相信，股東可藉新能源汽車分部的業務增長變現持續投資於餘下集團所帶來的股東價值。

## 2. 買賣協議的主要條款

### 2.1 買賣協議的條款

日期： 2023年4月24日(交易時段後)

訂約方： 貴公司(作為賣方)、買方(作為買方)及中國恒大集團(作為擔保人)。

於最後可行日期，買方為中國恒大集團的附屬公司，中國恒大集團為貴公司控股股東，其持有約58.54%的已發行股份總數的權益，故為貴公司的關連人士。因此，買方為中國恒大集團的聯繫人，故為貴公司的關連人士。

將出售的資產： 買方有條件同意購買及貴公司有條件同意以實益擁有人身份出售目標股份，不附帶一切產權負擔並連同所產生或所附的一切權利，包括於完成時或之後收取就目標股份所宣派、派付或作出的所有分派及股息之權利。

目標股份包括蒼保及Flaming Ace各自的一股已發行股份，相當於蒼保及Flaming Ace各自的全部已發行股本。

代價： 目標股份的代價將為人民幣2元，將於完成時由買方支付，可參考2022年12月31日出售集團的經調整資產淨值予以調整。代價由買賣協議訂約方經公平磋商後釐定，已參考(其中包括)(i)出售集團於2022年12月31日的未經審核負債淨額約人民幣24,789百萬元；(ii)獨立物業估值師於2023年2月28日得出的物業估值約人民幣60,154百萬元(高於2022年12月31日投資物業、開發中物業及及持作出售已竣工物業的總價值約人民幣54,696百萬元，主要由於部分項目於估值報告所示價值較其相應賬面值高出約人民幣5,458百萬元)；及(iii)董事會函件內「進行出售事項的理由及裨益」一節所載進行出售事項的理由及裨益。

因此，董事認為代價以及買賣協議的條款及條件屬公平合理，並符合 貴公司及其股東整體利益。

先決條件： 完成須待下列條件於最後截止日期或之前獲達成或(視乎情況而定)豁免後，方可作實：

- (i) 貴公司相關股東已根據上市規則批准買賣協議及其項下擬進行交易；
- (ii) 貴公司根據買賣協議作出的聲明、保證及承諾仍屬真實準確及並無誤導成分；
- (iii) 買方根據買賣協議作出的聲明、保證及承諾仍屬真實準確及並無誤導成分；及

- (iv) 已取得就簽立及執行買賣協議及就買賣協議所訂立任何文件而言所有必要的政府及其他同意、批准、牌照、豁免及／或寬免，且有關同意、批准、牌照、豁免及／或寬免在完成前的任何時間均無被撤銷或撤回。

上文條件(i)不得由買賣協議任何訂約方全部或部分豁免。上文條件(ii)可由買方透過向 貴公司發出書面通知而全部或部分豁免。上文條件(iii)可由 貴公司透過向買方發出書面通知而全部或部分豁免。買賣協議訂約方可共同透過向其他訂約方發出書面通知全部或部分豁免上文條件(iv) (以適用法律並無作出規定者為限)。

倘條件於最後截止日期下午十一時五十九分(香港時間)前未獲達成或(視乎情況而定)獲豁免，買賣協議將即時自動終止，惟買賣協議若干存續條款除外，且不影響買賣協議訂約各方在終止前產生的任何權利或補救措施。

完成： 完成應於完成日期落實。

完成後，貴公司須於切實可行情況下盡快採取合理努力促使其核數師根據香港審閱工作準則第2400號(經修訂)審閱出售集團2022財年賬目，並就截至2022年12月31日的出售集團經調整資產淨值金額向買賣協議訂約方提供聲明。倘經核數師審閱的出售集團經調整資產淨值仍為負數或不多於人民幣2元，則代價將維持不變。倘經核數師審閱的出售集團經調整資產淨值超過人民幣2元，則代價將調整至出售集團經調整資產淨值的金額(「經調整代價」)，而買方須向貴公司支付相等於經調整代價與代價之間差額的金額(「餘下代價」)。餘下代價將由買方選擇以現金或實物或兩者組合的方式支付。倘買方選擇以現金悉數支付餘下代價，則該等款項須根據買賣協議訂約方協定的付款時間表支付。倘買方選擇以實物支付部分或全部餘下代價，貴公司須就結付方式取得貴公司相關股東的進一步批准。倘貴公司相關股東否決有關建議，餘下代價將根據買賣協議訂約方協定的付款時間表以現金支付。買方支付餘下代價須遵守當時適用於中國恒大集團的現行上市規則的規定。

### 2.2 物業估值及釐定代價的基準

誠如董事會函件所載，代價人民幣2元乃由買賣協議訂約方經公平磋商後釐定，已參考(其中包括)出售集團於2022年12月31日的未經審核負債淨額約人民幣24,789.4百萬元，並計及獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所評估截至2023年2月28日(「估值日期」)出售集團所持物業權益的物業估值約人民幣60,154百萬元。



為評估獨立物業估值師的專業知識及獨立性，吾等已取得並審閱其委聘書以及獨立物業估值師及其工作團隊的相關執照、資格及經驗。吾等亦已與獨立物業估值師的工作團隊進行討論，從中了解其過往對估值項目的經驗、就估值報告採用的方法、基準及假設，以及於估值過程中採取的步驟及措施。獨立物業估值師向吾等表示曾實地考察項目，並進行相關查詢及搜尋以編製估值報告。獨立物業估值師確認其獨立於 貴集團及其各自的聯繫人。基於上述各項，吾等認為獨立物業估值師具備進行估值的資格及相關經驗，且 貴公司與獨立物業估值師之間的委聘條款及範圍切合獨立物業估值師須提供的意見。

吾等已審閱估值報告所載獨立物業估值師進行估值的項目清單，並與董事會函件所載項目清單進行比對。據吾等所知，估值報告內第47號物業及第48號物業隸屬於第46號物業（即昆明恒大國際健康城），但由於其地址或地段編號有別於昆明恒大國際健康城項目，故於估值報告內單獨列出及個別估值。

吾等已與獨立物業估值師討論當中採納的方法、基準及假設。吾等注意到，估值乃按市值基準進行，且吾等得悉(i)就 貴集團及 貴公司的合營企業（「合營企業」）於中國持作出售的物業權益（「第一類」）、 貴集團及合營企業於中國持作未來發展的物業權益（「第三類」）、 貴集團於中國持作投資的物業權益（「第四類」）以及 貴集團於中國持有及佔用的物業權益（「第五類」）而言，獨立物業估值師已採納比較法（即參考市場上可獲得的可資比較銷售交易），原因為該方法乃以廣泛接納的市場交易為最佳指標，

並預設市場上相關交易的憑證可用於推斷類似物業，惟須計及可變因素；(ii)就 貴集團及合營企業於中國持有的發展中物業權益(「**第二類**」)而言，獨立物業估值師已採納比較法(即參考市場上可獲得的可資比較銷售交易)，並計入估值日期與建設階段相關的應計建設成本及專業費用以及完成發展預期將產生的餘下成本及費用。吾等注意到，獨立物業估值師依賴 貴集團及合營企業根據物業於估值日期的不同建設階段所提供的應計建設成本及專業費用資料，且並無發現該等資料與其他類似發展項目的資料存在任何重大不一致之處；及(iii)就 貴集團及合營企業已於中國與相關政府機關訂立協議的訂約將予收購物業權益(「**第六類**」)而言，由於 貴集團及合營企業於估值日期尚未取得國有土地使用權證／不動產權證(土地)及／或尚未悉數支付土地出讓金，獨立物業估值師並無賦予該等物業權益任何商業價值，而獨立物業估值師亦已就該等物業權益於估值日期的市值發表意見(假設所有相關法律問題均已解決)。吾等獲獨立物業估值師告知，上述比較法完全符合評估中國物業的相關估值及市場標準。

吾等已根據估值報告所載估值選出五大物業，分別為昆明恒大國際健康城(第46號項目)、鄭州恒大未來之光(第14號項目)、南通恒大雲錦華庭(第28號項目)、南京恒大養生谷(第24號項目)及重慶雙福恒大健康城(第7號項目)(統稱「**選定物業**」)。由於選定物業的總價值佔出售集團所持47個項目的總價值約30%，吾等認為，通過審閱選定物業足以得出估值方法、基準及假設屬合理及可接受的結論。吾等亦已審閱獨立物業估值師就建於項目項下選定物業上的建築物所識別的可資比較銷售交易清單(「**可資比較物業**」)，而該等可資比較物業構成就位置、交易時間、用途、可達性及其他相關因素而言與選定物業最具可比性的物業的詳盡清單。吾等注意到(i)可資比較物業為停車場、商業或住宅用途，並位於選定物業的鄰近地區；(ii)可資比較物業相關交易乃於估值日期前進行；及(iii)可資比較物業的資料與多個房地產互聯網門戶網站公佈的資料一致。吾等得悉可資比較物業須於計及可資比較物業與選定物業之間在位置、規模及其他特徵方面的差異後作出適當調整，以達致可資比較物業的假設單價；據此，倘可資比較物業遜於選定物業，須就狀況、功能陳舊及其他相關因素作出上調，反之則作出下調，此舉符合市場慣例。獨立物業估值師隨後使用可資比較物業經調整單價的平均值得出選定物業的合理價值。

吾等亦已審閱獨立物業估值師就選定物業識別的可資比較土地(「可資比較土地」)清單，而該等可資比較土地構成在位置、交易時間、用途、可達性及其他相關因素方面與選定物業最具可比性的土地的詳盡清單。吾等注意到(i)可資比較土地位於選定物業的鄰近地區，並假設已取得所有相關業權證書及可自由轉讓；(ii)可資比較土地相關交易乃於估值日期前進行；及(iii)可資比較土地的資料與中國房地產指數系統(CREIS)數據庫的相關資料一致。吾等得悉可資比較土地於計及可資比較土地與選定物業之間在位置、規模及其他特徵方面的差異後亦須作出適當調整，以達致可資比較土地的假設樓面地價。獨立物業估值師隨後使用可資比較土地的假設樓面地價平均值得出選定物業的合理土地價值。

此外，吾等已取得及審閱出售集團的法律盡職審查報告。吾等經核對估值報告所載法律意見的相關描述後發現，估值報告內相關描述與法律盡職審查報告所載者一致。特別是，針對獨立物業估值師因(i)物業被查封；(ii)截至估值日期 貴集團尚未取得國有土地使用權證／不動產權證(土地)及／或尚未悉數支付土地出讓金；及／或(iii)其上建築物違反相關建設審批程序而未有賦予任何商業價值的物業，吾等注意到法律盡職審查報告內涉及相關物業的描述至少符合上述三種情況其中之一。

經考慮吾等就估值報告進行的上述工作及步驟(包括但不限於(i)就獨立物業估值師的專業知識及獨立性與其進行面談；(ii)審閱獨立物業估值師的委聘條款及評估其工作範圍的適當性；(iii)評估估值報告所採納估值方法、基準及假設的合理性；及(iv)審閱出售集團的法律盡職審查報告)後，吾等認為估值報告所採納的估值方法、基準及假設屬合理及可接受，而出售集團所持物業權益於估值日期的總市值屬公平合理。

### 2.3 出售集團可資比較同業估值

為評估出售集團(主要於中國從事投資控股 貴集團的養生空間項目(主要為住宅及物業發展項目))的潛在估值，吾等已搜尋符合以下條件的公司：(i)其股份於聯交所上市且於最後可行日期並無暫停買賣或停牌；(ii)

## 獨立財務顧問函件

其業務營運位於中國；及(iii)主要從事投資控股養生空間項目，惟無法以此準則識別出任何可資比較公司。吾等從 貴公司了解到，出售集團的業務性質實質屬於物業發展業務的特定類別，故吾等將甄選準則修訂為主要從事物業發展業務並同時投資控股養生空間項目的公司。根據上述經修訂準則識別出6家可資比較公司(「可資比較物業公司」)，其構成一份詳盡清單及代表性樣本，有助吾等了解市場近期對相關公司估值的看法。吾等認為可資比較物業公司在業務營運(即物業發展業務及持有養生空間項目)、資產性質(即重資產)及營運地點(即中國)方面與出售集團可資比較。由於出售集團於2022財年錄得虧損，吾等已採納市賬率(「市賬率」)作為主要分析倍數，此乃適用於房地產公司等重資產公司的公認估值方法。以下載列可資比較物業公司的概要：

股份代號	公司名稱	物業發展		淨資產 (人民幣 十億元)	市賬率 <sup>1</sup> (倍)
		分部應佔 收入百分比	截至最後可行 日期的市值 (十億港元)		
0337.HK	綠地香港控股有限公司	96%	1.8	14.0	0.12
0688.HK	中國海外發展有限公司	97%	222.2	354.5	0.56
0817.HK	中國金茂控股集團有限公司	90%	20.6	47.4	0.39
2329.HK	國瑞健康產業有限公司	86%	0.8	11.7	0.06
3377.HK	遠洋集團控股有限公司	81%	5.9	31.7	0.17
3900.HK	綠城中國控股有限公司	92%	26.0	36.0	0.64
	最低				0.06
	平均				0.32
	最高				0.64

資料來源：Wind

附註：

1. 可資比較公司的市賬率乃根據其各自於最後可行日期的市值及截至2022年12月31日的貴公司擁有人應佔淨資產計算。

誠如上表所示，可資比較物業公司的市賬率介乎約0.06倍至約0.64倍，平均約為0.32倍。鑑於(i)可資比較物業公司的市賬率均遠低於1，反映該等公司的市場估值較其賬面值大幅折讓；及(ii)出售集團於2022年12月31日錄得大額總虧絀約人民幣248億元(按出售集團所持物業權益的估值約人民幣60,154百萬元計算)，吾等認為代價人民幣2元屬公平合理。

### 3. 進行買賣協議項下擬進行交易的理由及裨益

#### 3.1 出售事項的理據

董事會不時對旗下業務進行戰略檢討，力求為股東帶來最大回報。吾等認為，基於 貴集團整體負債累累的財務狀況，加上新能源汽車分部及健康管理分部業績連年倒退， 貴集團有必要進行營運或資產改革，藉以恢復可持續經營。

出售事項將讓 貴集團得以專注發展新能源汽車分部，並部署適當資源為現有及未來項目提供資金，長遠可為 貴集團締造更豐厚的可持續回報，令 貴公司及其股東整體受惠。

2018年， 貴集團戰略性進軍新能源汽車產業，自此成功建立新能源汽車分部，打造涵蓋汽車研發、動力電池、電機控制與動力總成技術、製造、智能充電及共享出行的全產業垂直價值鏈。 貴公司於2020年展示其首款新能源汽車系列—「恒馳」；新能源汽車分部成為 貴公司重點關注領域。誠如 貴公司日期為2022年12月30日的公告所披露， 貴集團已向客戶交付合共324台恒馳5。誠如董事會函件所載，截至最後可行日期，餘下集團已向客戶交付超過900台恒馳5。然而，於最後可行日期，由於資金不足， 貴集團的天津工廠暫緩生產恒馳5。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等得悉 貴集團自2019年起開發整車、電池及電機等新能源汽車項目，研發費用由2019年的人民幣295.1百萬元大幅增加至2020年的人民幣1,664.0百萬元。自2020年9月以來， 貴公司已進行四輪股權集資活動，合共籌得約330億港元，主要用於 貴集團新能源汽車研發及生產，為恒馳新能源汽車投產鋪路。

鑑於新能源汽車分部牽涉龐大資本承擔，加上考慮到 貴集團的現有資源，董事會認為，向出售集團的養生空間項目進一步投入資源不符合其去槓桿化的整體戰略，並可能對 貴集團發展新能源汽車分部加諸限制。

董事會相信，通過去槓桿化及減持項目專注發展及專業化新能源汽車分部， 貴公司可帶領新能源汽車分部更上一層樓。董事會亦相信，股東可藉新能源汽車分部的業務增長變現持續投資於餘下集團所帶來的股東價值。完成後，餘下集團將繼續經營新能源汽車分部的現有主要業務，並於天津及南寧各持有一個住宅及物業發展項目。

完成後，除於短期內繼續持有天津項目及南寧項目外， 貴公司將專注投入新能源汽車分部的新能源汽車研發及生產工作。考慮到主要從事新能源汽車分部的聯交所上市同業公司估值所反映投資者近期取向， 貴公司認為終止於同一集團內經營兩個不同分部可提高 貴公司的估值，繼而吸引投資者並促成集資。 貴公司正積極尋求外部潛在投資者，以獲得可能的合作機會。於最後可行日期，尚未與任何潛在投資者簽訂最終協議。

此外，由於出售集團於完成後將不再合併計入 貴集團財務報表， 貴公司認為出售事項可促進完成後編製財務報表的審計程序。



出於盡職審查目的，吾等已查閱有關出售集團及餘下集團的政策及規例。一方面，吾等注意到中國自2020年起收緊對房地產發展行業的監管要求。於2020年，政府針對房地產發展行業實施「三條紅線」監管政策，發展商一旦違規，其獲准年度債務增長水平將面臨嚴格限制。據國家統計局於2022年發佈的全國房地產開發投資和銷售情況所示，商品房銷售下降26.7%，其中住宅銷售倒退28.3%。於2022年10月16日，政府發表中國共產黨第二十次全國代表大會報告，要求房地產業堅守「房住不炒」原則。儘管中央政府自2022年底以來出台穩健扶持政策，惟行業經歷多年掙扎，多家大型發展商深陷債務泥潭，而纏繞長達三年的COVID-19疫情令房地產發展商的處境更加堪虞。在上文所述行業低迷及房地產業監管政策的陰霾下，預期出售集團難以獨力扭轉目前財務困局。出售集團所得收入由2020財年的人民幣153億元大幅下降至2022財年的人民幣15億元，並於2021財年及2022財年分別錄得虧損約人民幣168億元及人民幣88億元。出售集團的資產負債比率由2020年12月31日的99.2%上升至2021年12月31日的119.2%，並於2022年12月31日達到134.6%。與 貴公司管理層討論後，吾等得悉 貴公司一直尋求機會向獨立第三方出售項目，惟始終未能就此達成任何協議。基於上述原因，吾等認為出售事項在去槓桿化及風險控制方面將對 貴集團整體有利。

另一方面，吾等注意到中國政府大力推動新能源汽車，為此出台多項扶持法規及政策。於2021年10月26日，國務院發佈《2030年前碳達峰行動方案》，要求於2030年前將新能源汽車及清潔能源汽車佔新車銷量的比重上升至40%。參考中國工信部公佈的信息，2022年新能源汽車產銷量分別約為7.1百萬台及6.9百萬台，分別按年增長96.9%及93.4%，而新能源汽車銷量佔新車總銷量的25.6%，反映市場在當前政策下蘊藏未來增長空間。根據弗若斯特沙利文的資料，中國新能源汽車銷量可望於2026年達到10.6百萬台，自2021年起以複合年增長率26.0%增長，佔全球新能源汽車市場的43.9%。基於相關配套法規、統計數據及預測，吾等認為新能源汽車分部具有相對廣闊的發展潛力。吾等與 貴公司討論後得悉 貴公司目前正在接洽的潛在投資者更有興趣單獨投資於新能源汽車分部，而非 貴集團整



## 獨立財務顧問函件

體。自2020年9月以來，貴公司成功進行四輪股權融資，所得款項主要用於貴集團新能源汽車研發及生產，再次印證投資者對新能源汽車分部的青睞。

經考慮上述因素及董事會函件內「出售事項的財務影響」一節後，董事會（包括獨立非執行董事）認為且吾等認同買賣協議的條款及其項下擬進行交易屬公平合理，而訂立買賣協議及其項下擬進行交易亦符合貴公司及其股東整體利益。

### 3.2 餘下集團的前景及其可資比較同業的估值

為評估將專注於新能源汽車分部項下新能源汽車生產的餘下集團的潛在估值，吾等已搜尋符合以下條件的公司：(i)其股份於香港聯交所上市；(ii)其業務營運主要位於中國；(iii)具有與新能源汽車分部相似的業務性質（即新能源汽車的設計、製造及銷售）；及(iv)其總收入80%或以上來自新能源汽車製造及銷售。根據上述準則識別出4家可資比較公司（「可資比較新能源汽車公司」），其構成一份詳盡清單及代表性樣本，有助吾等了解市場近期對相關公司估值的看法。鑑於所有可資比較新能源汽車公司於2022財年均錄得虧損，吾等已採納市銷率（「市銷率」）及市賬率作為分析工作的主要倍數。以下載列可資比較新能源汽車公司的概要：

股份代號	公司名稱	截至最後	製造及銷售	收入	淨資產	市銷率 <sup>1</sup>	市賬率 <sup>2</sup>
		可行日期	新能源汽車應				
		的市值	佔收入百分比	(人民幣 十億元)	(人民幣 十億元)	(倍)	(倍)
2015.HK	理想汽車	192.1	97%	45.3	44.9	3.79	3.83
9863.HK	浙江零跑科技股份 有限公司	45.1	100%	12.4	8.3	3.26	4.88
9866.HK	蔚來集團	114.3	92%	49.3	23.9	2.07	4.28
9868.HK	小鵬汽車有限公司	64.6	93%	26.9	36.9	2.15	1.56
最低						2.07	1.56
平均						2.82	3.64
最高						3.79	4.88
0708.HK	貴公司 <sup>3</sup>	34.70	0.5%	17.9	11.1	1.61	2.61

資料來源：Wind

附註：

1. 可資比較新能源汽車公司的市銷率乃根據其各自於最後可行日期的市值及2022財年的收入計算。
2. 可資比較新能源汽車公司的市賬率乃根據其各自於最後可行日期的市值以及於2022年12月31日的公司擁有人應佔淨資產計算。
3. 貴公司的市銷率及市賬率乃根據其於2022年3月31日(即股份暫停買賣前最後交易日)的市值、貴集團截至2021年6月30日止12個月的收入以及貴公司擁有人應佔淨資產計算。

誠如上表所示，可資比較新能源汽車公司的市銷率介乎約2.07倍至約3.79倍，平均約為2.82倍；可資比較新能源汽車公司的市賬率介乎約1.56倍至約4.88倍，平均約為3.64倍。由於可資比較新能源汽車公司的市銷率範圍下限高於貴公司的市銷率，而可資比較新能源汽車公司的平均市賬率高於貴公司的市賬率，反映市場賦予餘下集團(即單一新能源汽車分部)的估值可能高於新能源汽車分部作為貴公司一部分的估值。

此外，吾等注意到可資比較新能源汽車公司的市賬率全部大幅高於可資比較物業公司，介乎約0.06倍至約0.64倍之間，反映投資者看好新能源汽車產業的企業前景，願意給予較高估值。

誠如董事會函件所載，預計天津項目的住宅單位將於2023年6月底前交付買方，故天津國能不會構成出售集團的一部分。至於南寧項目方面，貴集團現正與有關各方進行磋商，並有意在切實可行情況下盡快完成出售廣西立馳。鑑於上述兩個項目預期於不久將來出售，吾等認為暫時持有天津項目及南寧項目對吾等評估餘下集團估值的影響不大，並得出市場可能給予餘下集團更高估值的結論。

貴公司面臨種種問題，包括但不限於高負債、缺乏營運資金、項目所代表資產流動性不足及新能源汽車停產，吾等同意董事會的見解，即剝離出售集團可讓貴集團更加專注發展新能源汽車分部。董事會預期，只有精簡業務策略及減輕項目相關債務負擔，方有可能吸引新投資者與貴集團合作重振及擴大新能源汽車分部。餘下集團仍須面臨(其中包括)通函附

錄五所述業務風險及流動資金風險，即使出售事項可減輕出售集團的財務負擔，貴集團整體營運依然挑戰重重。鑑於貴公司過去幾年大力投資新能源汽車分部，吾等相信通過剝離健康管理分部重組關鍵業務線後，假若貴集團能夠利用來自投資者、融資方或其他市場參與者的新資金提高產量，假以時日，專注於新能源汽車分部的餘下集團大有可能成為貴集團的主要收入來源。

#### 4. 出售事項的財務影響

完成後，貴公司將不再擁有任何出售集團權益，而出售集團的財務資料將不再合併計入貴集團的綜合財務報表。以下分析乃根據通函附錄四所載餘下集團的未經審核備考財務資料（「備考財務資料」）而作出。務請注意，有關分析僅供說明用途，並非旨在反映餘下集團於完成後的財務狀況。

##### 4.1 對淨資產的影響

截至2021年6月30日，貴集團的擁有人應佔未經審核淨資產約為人民幣11,080.2百萬元。據此，餘下集團的擁有人應佔淨資產將約為人民幣10,240.4百萬元，較貴集團截至2021年6月30日的擁有人應佔淨資產減少約7.6%。

##### 4.2 對負債的影響

截至2021年6月30日，貴集團的未經審核總負債約為人民幣153,014.7百萬元。根據備考財務資料，餘下集團的總負債將為約人民幣50,293.4百萬元，較貴集團截至2021年6月30日的總負債減少約67.1%。

餘下集團於2021年6月30日的資產負債比率為81.7%，較貴集團於2021年6月30日的資產負債比率約92.7%大幅下降。

### 4.3 對營運資金的影響

截至2021年6月30日，貴集團錄得未經審核負營運資金約人民幣12,999.3百萬元。根據備考財務資料，餘下集團的負營運資金將為約人民幣21,636.4百萬元，較貴集團截至2021年6月30日的營運資金減少約人民幣8,637.1百萬元。

誠如通函附錄一所載，為解決營運資金不足的問題，董事將尋求其他可能的融資方式(包括股權融資(即向主要股東及／或潛在投資者發行新股)以及債務融資(即向銀行／金融機構及／或主要股東借款))，以便在必要時滿足餘下集團日後的營運資金需求。

### 4.4 對盈利的影響

於2020財年，貴集團錄得未經審核年內虧損約人民幣7,664.9百萬元。根據備考財務資料，餘下集團的年內虧損將約為人民幣7,740.0百萬元，較貴公司於2020財年的年內虧損增加約人民幣75.1百萬元。

基於上述分析，吾等認為，儘管餘下集團仍將面臨營運資金不足及虧蝕問題，惟出售事項對貴集團財務狀況整體產生正面財務影響，並符合貴公司及獨立股東整體利益。

## 5. 申請豁免

誠如董事會函件所載，貴公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守規則要求，而聯交所已同意貴公司豁免嚴格遵守規則要求。有關豁免的進一步詳情，請參閱董事會函件「豁免嚴格遵守規則」一節。

股東應充分了解出售集團未經審核財務資料相關專業保證的局限性。吾等強調，2021財年及2022財年未經審核財務資料未經審閱或審核。未經審核財務資料僅以董事會的初步評估為依據，並非基於經貴公司核數師審核或審閱的任何其他數據或資料。董事會及吾等無法保證未經審核財務資料可真實反映出

---

## 獨立財務顧問函件

---

售集團的財務表現及狀況，若不計及任何潛在調整，該等資料或會產生誤導。因此，貴公司股東及潛在投資者於作出投票決定時務請審慎依賴未經審核財務資料。

在充分了解申請豁免的理由後，吾等（作為獨立財務顧問）只能根據編製推薦建議過程中獲提供或取得的可用資料就任何交易的合理性發表意見。由於最近期公佈的2020財年經審核賬目太過時，吾等無法據此進行任何有意義的分析。因此，吾等基於未經審核財務資料（董事會認為相關資料能夠為獨立股東提供有關2021財年及2022財年出售集團財務狀況及表現的廣泛信息）進行分析。然而，獨立股東在依賴未經審核財務資料時務請審慎行事，並應考慮吾等得出意見及建議所依據載於函件內的其他因素。

吾等著眼於財務數據（即使未經審核及未經貴公司申報會計師審閱）能否提供充分理由確認出售集團處於淨虧損狀況並受到現金流量及持續經營問題的困擾，從而得出吾等向貴公司獨立董事委員會及獨立股東提供的推薦建議。吾等認為貴公司獨立董事委員會及獨立股東仍然可以得出合理的投票理據及觀點，原因為(i)彼等擁有通函附錄二所載出售集團截至2022年12月31日止三個年度的管理賬目所披露的資料；(ii)出售集團的未經審核財務資料已計及通函附錄三所載獨立物業估值師對項目進行的最新估值；(iii)基於本函件「3.1 出售事項的理據」一節所討論的上述問題，彼等了解到出售集團對貴集團整體而言構成巨大負擔；(iv)彼等明白出售事項乃企業拯救行動的重要一環；(v)吾等與上會栢誠（現正籌備貴公司審計工作）面談，並於計及可得資料及所進行審計／審閱程序後確認，儘管截至最後可行日期仍未完成審閱出售集團於2021財年及2022財年的財務報表，惟預計完成審閱工作後出售集團截至2022年12月31日仍將處於淨虧蝕狀況；及(vi)出售集團的代價設有完成後調整機制，其在經核數師審閱的出售集團經調整資產淨值超過人民幣2元的情況下保障獨立股東權益。

吾等經計及上述各項後認為，即使授出豁免，吾等以及貴公司獨立董事委員會及獨立股東仍將有足夠資料評估買賣協議及其項下擬進行交易及／或作出適當知情投票決定。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為(i)買賣協議的條款屬公平合理；及(ii)儘管出售事項並非於一般日常業務過程中訂立，惟按正常商業條款訂立並符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東大會上投票贊成相關決議案，以批准買賣協議項下擬進行交易。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

邁時資本有限公司

董事總經理 董事總經理

霍志達

鄧點

謹啟

2023年4月25日

霍志達先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士及邁時資本有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於企業融資行業擁有逾23年經驗。鄧點女士為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士及邁時資本有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於企業融資行業擁有逾15年經驗。



## 1. 本集團的財務資料

本集團截至2021年6月30日止六個月、2020財年以及截至2019年12月31日及2018年12月31日止12個月的財務資料已在以下文件中披露，有關文件已在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk/>)及本公司網站(<https://www.irasia.com/listco/hk/evergrandevehicle/>)上刊登：

- (a) 本公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告(第19至72頁)：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0930/2021093000704\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0930/2021093000704_c.pdf)
- (b) 本公司2020財年的年報(第56至164頁)：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042900570\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042900570_c.pdf)
- (c) 本公司截至2019年12月31日止12個月的年報(第48至150頁)：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0429/2020042902996\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0429/2020042902996_c.pdf)
- (d) 本公司截至2018年12月31日止12個月的年報(第75至153頁)：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0426/ltn201904262780\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0426/ltn201904262780_c.pdf)

## 2. 債務聲明

### 債務及借款

於2023年2月28日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，餘下集團有未償還(i)有抵押及有擔保銀行及其他借款約人民幣7,991百萬元；(ii)無抵押及有擔保銀行及其他借款約人民幣935百萬元；(iii)無抵押及無擔保其他借款約人民幣16,979百萬元；及(iv)租賃負債約人民幣335百萬元。

於2023年2月28日，本集團約人民幣7,991百萬元的借款以本集團物業、廠房及設備、使用權資產、開發中物業、持作出售已竣工物業、受限制現金以及若干附屬公司的股權作抵押。

除上述者以及集團內部負債及日常業務過程中的正常貿易應付款項、應計費用及其他應付款項外，於2023年2月28日，本集團並無任何已發行及未償還或同意發行但未發行的債務證券、貸款或其他類似債務、承兌負債(正常貿易應付款項除外)或承兌信貸、債券、抵押、押記、租賃負債、租購承諾、擔保或重大或然負債。



### 3. 營運資金

董事經適當及審慎查詢並考慮餘下集團現有的財務資源(包括內部產生的資金及現有銀行融資)後認為,完成後的餘下集團將並無足夠營運資金滿足其目前至少在預測期內的需求。

董事在編製營運資金預測時所考慮的主要假設及事件包括以下各項:

- (i) 出售事項將於2023年5月完成;
- (ii) 在預測期內,概無特定到期日的貸款的貸款人不會要求償還部分或全部貸款,且相關貸款人將延長現有借款;
- (iii) 本集團將獲得額外銀行融資約人民幣17億元;及
- (iv) 預測期內,餘下集團的核心業務營運及資產基礎(包括實物資產、金融資產及任何其他形式的資產及/或負債及或然負債)以及餘下集團營運及/或投資所在市場的狀況不會與目前有重大差異,當中包括餘下集團在預測期內不會提議、進行及/或完成有具體條款的收購或出售及/或意向收購或出售(出售事項除外)。

導致營運資金不足的主要原因為截至2022年12月31日有大額計息借款約人民幣180億元,當中大部分已到期及/或違約。按照本集團目前經營規模,本集團將無法償還計息借款的本金及利息。此外,新能源汽車開發及製造所牽涉的龐大資本支出及營運資金令本集團難以承受。

董事會一直致力解決上述問題。董事會不斷與貸款人協商重組現有銀行融資及延長還款期限至2024年。另一方面，本集團持續與股東及潛在投資者商討向本公司進一步注資。

於預測期內，主要收入來源為銷售新能源汽車。然而，預期來自新能源汽車銷售的收入不足以填補本集團的經營開支。此外，經計及償還計息借款利息及／或本金的潛在需要後，營運資金需求無法應付。

為解決營運資金不足的問題，董事將尋求其他可能的融資方式(包括股權融資(即向主要股東及／或潛在投資者發行新股)以及債務融資(即向銀行／金融機構及／或主要股東借款))，以便在必要時滿足餘下集團日後的營運資金需求。

#### 4. 重大不利影響

除(i)本公司日期為2021年8月9日有關盈利預警的公告；(ii)本公司日期為2021年8月30日有關(其中包括)截至2021年6月30日止六個月中期業績的公告；(iii)本公司日期為2021年9月24日有關自2021年8月31日後的信息更新的公告；(iv)本公司日期為2021年11月26日有關自2021年9月24日後的信息更新的公告；(v)本公司日期為2022年3月22日有關(其中包括)預期延遲刊發2021年經審核業績的公告；(vi)本公司日期為2022年3月29日有關(其中包括)內幕消息及業務更新的公告；(vii)本公司日期為2022年6月20日有關(其中包括)復牌指引的公告；(viii)本公司日期為2023年3月22日、2022年12月30日及2022年9月16日的季度更新公告所披露者外，董事概不知悉自2020年12月31日(即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期)以來，本集團的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

#### 5. 餘下集團的財務及貿易前景

應本公司的要求，股份已由2022年4月1日上午9時正起於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣，直至另行通知。

完成後，本公司將不再持有出售集團的任何權益。有關餘下集團的財務及前景的進一步資料，請參閱本通函附錄五。

摘錄自本集團2021財年及2022財年未經審核綜合管理賬目的出售集團關鍵財務資料載於本附錄，以便本公司股東及潛在投資者了解本集團的財務狀況及表現。董事確認，未經審核財務資料乃採用與本公司編製本公司及其附屬公司截至2020年12月31日（即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期）止年度的綜合財務報表所採用者相同的會計政策編製。

董事會強調，2021財年及2022財年的未經審核財務資料未經審閱或審核。未經審核財務資料僅以董事會的初步評估為依歸，並非基於經本公司核數師審核或審閱的任何其他數據或資料。董事會無法保證未經審核財務資料可真實反映本集團的財務表現及狀況，若未計及任何潛在調整，相關資料或會產生誤導。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請以審慎態度依賴未經審核財務資料。

獨立股東亦務請細閱載於本通函第23至51頁的「獨立財務顧問函件」，當中載有獨立財務顧問就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東各自提供的意見。務請注意，由於最近期刊發的2020財年經審核賬目太過時，獨立財務顧問無法據此進行任何有意義的分析，故其以未經審核財務資料（董事會認為相關資料可為獨立股東提供有關2021財年及2022財年本集團財務狀況及業績的廣泛指標）為分析基礎。然而，獨立股東於依賴未經審核財務資料時務請審慎行事，並建議同時考慮獨立財務顧問據此得出其意見及建議的「獨立財務顧問函件」所載其他因素。

鑑於(i)本附錄所載截至2022年12月31日止三個年度的出售集團管理賬目所反映資料；(ii)出售集團的未經審核財務資料已考慮本通函附錄三所載獨立物業估值師所進行項目截至2023年2月28日的最新估值；(iii)根據「獨立財務顧問函件」內「3.1出售事項的理據」一節所載問題，出售集團對本集團整體而言構成巨大負擔；(iv)出售事項乃企業拯救行動的重要一環；(v)獨立財務顧問已與上會栢誠（現正審核本公司賬目）面談，並於計及可得資料及所進行審計／審閱程序後確認，儘管截至最後可行日期仍未完成審閱出售集團於2021財年及2022財年的財務報表，惟預計完成審閱工作後出售集團截至2022年12月31日仍將處於淨虧絀狀況；及(vi)「董事會函件」內「買賣協議一完成後」一節所述代價的完成後調整機制，其在經核數師審閱的出售集團經調整資產淨值超過人民幣2元的情況下保障獨立股東權益，獨立董事委員會認同獨立財務顧問的見解，獨立股東仍可基於本通函所載資料獲取足夠可靠資料以作出知情投資決定。

## 出售集團的財務資料

下文載列出售集團的財務資料，當中包括出售集團於2020年12月31日、2021年12月31日及2022年12月31日的未經審核合併綜合財務狀況表以及出售集團於2020財年、2021財年及2022財年的未經審核合併綜合損益及其他全面收益表、未經審核合併綜合權益變動表及未經審核合併綜合現金流量表以及若干說明附註（「**出售集團財務資料**」）。

出售集團財務資料乃按照出售集團財務資料附註2中所列的基礎編製。出售集團財務資料由董事編製，僅供為出售事項而載入本通函而作出。

本公司的申報會計師上會栢誠已獲委聘根據香港審閱工作準則第2400號（經修訂）「審閱過往財務資料的委聘」並參考香港會計師公會頒佈的實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」，審閱出售集團於2020年12月31日的未經審核合併綜合財務狀況表以及出售集團於2020財年的未經審核合併綜合損益及其他全面收益表、未經審核合併綜合權益變動表及未經審核合併綜合現金流量表（「**2020財年出售集團財務資料**」）。

審閱範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令核數師可保證核數師將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，核數師不會發表審計意見。

根據對2020財年出售集團財務資料的審閱，上會栢誠概無發現任何事項導致彼等相信2020財年出售集團財務資料在所有重大方面概無按照2020財年出售集團財務資料附註2載列的編製基礎編製。

董事注意到，出售集團於2021年及2022年12月31日的財務狀況出現變動。出售集團於2020年12月31日的資產淨值及流動資產淨值分別為人民幣8億元及人民幣86億元，而於2021年及2022年12月31日的負債淨額分別為人民幣158億元及人民幣248億元，流動負債淨額分別為人民幣86億元及人民幣212億元。

出售集團有關財務狀況變動因中國房地產宏觀經濟政策、COVID-19疫情及項目經營策略影響而出現變動。中國政府為避免國內房地產市場的任何過度投資及房價快速上漲而出台一系列措施，包括金融、稅收、土地供應以及其他房地產監管政策。受該等政策影響，出售集團等市場參與者面臨銷售額下降、融資困難及以折讓價銷售或交付物業延遲等問題。此外，自2019年起爆發COVID-19疫情並蔓延至2022年，導致消費者整體購房意欲進一步下降。疫情期間，潛在買家參觀、視察或購買任何新物業時備受掣肘，購房意欲於2021年至2022年間跌至最低點。此外，旗下部分物業發展項目位於城市的郊外景區，價格較市區物業更為敏感，在房地產市場低迷期間面臨價格下行壓力及銷售額下降，出售集團須尋求以折讓價出售物業的促進銷售的經營策略，以減輕市場下行壓力及維持穩定現金流入。

基於上述原因，於2020年至2021年12月31日期間，出售集團錄得(i)非流動資產減少人民幣7億元，主要由於投資物業及無形資產減少；及(ii)流動資產減少人民幣206億元，主要包括預付款項減少及開發中物業及持作出售已竣工物業以及現金及現金等價物大幅減少。該趨勢持續至2022年12月31日，其中(i)非流動資產進一步減少人民幣25億元，主要包括投資物業及無形資產持續減少，加上物業、廠房及設備大幅減少；及(ii)流動資產進一步減少人民幣80億元，主要包括預付款項、開發中物業及持作出售已竣工物業以及現金及現金等價物持續減少。

出售集團的財務狀況變動亦歸因於流動負債逐步增加，於2020年、2021年及2022年12月31日分別為人民幣900億元、人民幣867億元及人民幣912億元。該增加包括合約負債因COVID-19疫情的影響而增加；於2020年及2021年疫情爆發期間，由於人員不能聚集，建築工地不得已關閉，該等項目停工至疫情結束後才全面復工復產，至今不少項目仍然暫停，導致於2021年及2022年向客戶交付已竣工物業延遲，以及於2022年的借款及於2022年的貿易及其他應付款項有所增加。

## 未經審核合併綜合損益及其他全面收益表

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收益	15,298,551	6,977,270	1,504,269
銷售成本	<u>(12,452,855)</u>	<u>(6,334,244)</u>	<u>(2,288,027)</u>
毛利／(毛損)	2,845,696	643,026	(783,758)
其他收入／(虧損)淨額	(1,540)	1,042	5,143
其他收益／(費用)淨額	(8,592)	(13,292,502)	(7,309,324)
銷售及營銷費用	(1,558,629)	(1,875,655)	(184,379)
行政費用	(554,112)	(518,623)	(130,157)
金融資產減值虧損淨額	(37,187)	(359,192)	(164)
投資物業的公平值虧損	<u>(126,420)</u>	<u>(262,100)</u>	<u>(183,300)</u>
經營收益／(虧損)	559,216	(15,664,004)	(8,585,939)
財務費用淨額	31,869	(953,968)	27,195
以公平值計入損益之金融資產的公平值 (虧損)／收益	(14,846)	241	—
分佔以權益法入賬之投資虧損	<u>(35,787)</u>	<u>(107,624)</u>	<u>(297,468)</u>
除所得稅前溢利／(虧損)	540,452	(16,725,355)	(8,856,212)
所得稅(開支)／抵免	<u>(472,326)</u>	<u>(57,207)</u>	<u>31,827</u>
年內溢利／(虧損)	<u><u>68,126</u></u>	<u><u>(16,782,562)</u></u>	<u><u>(8,824,385)</u></u>

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
其他全面(虧損)/收益：			
可能重新分類至損益之項目：			
貨幣換算差額	<u>(138,589)</u>	<u>174,138</u>	<u>(189,389)</u>
年內全面(虧損)/收益總額	<u>(70,463)</u>	<u>(16,608,424)</u>	<u>(9,013,774)</u>
以下人士應佔溢利/(虧損)：			
本公司擁有人	83,794	(16,782,562)	(8,824,385)
非控股權益	<u>(15,668)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年內溢利/(虧損)	<u>68,126</u>	<u>(16,782,562)</u>	<u>(8,824,385)</u>
以下人士應佔全面虧損總額：			
本公司擁有人	(54,795)	(16,608,424)	(9,013,774)
非控股權益	<u>(15,668)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年內虧損	<u>(70,463)</u>	<u>(16,608,424)</u>	<u>(9,013,774)</u>



## 未經審核合併綜合財務狀況表

	於12月31日		
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廚房及設備	2,220,203	2,445,294	621,013
使用權資產	316,815	343,033	120,192
投資物業	938,100	676,000	492,700
貿易應收款項	41,862	—	—
預付款項	380	—	—
以權益法入賬之投資	438,507	330,883	370,763
按公平值計入損益之金融資產	349,876	20,000	20,000
無形資產	311,388	67,550	17,411
遞延所得稅資產	<u>270,908</u>	<u>272,805</u>	<u>8,902</u>
	<u>4,888,039</u>	<u>4,155,565</u>	<u>1,650,981</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項及預付稅項	6,512,909	7,210,598	12,725,266
預付款項	5,924,905	3,160,146	417,670
開發中物業及持作出售已竣工物業	73,003,062	65,415,742	54,202,850
合約資產	601,355	1,338,877	275,039
受限制現金	3,447,149	664,156	2,354,737
現金及現金等價物	<u>9,183,588</u>	<u>305,009</u>	<u>88,481</u>
	<u>98,672,968</u>	<u>78,094,528</u>	<u>70,064,043</u>
總資產	<u><u>103,561,007</u></u>	<u><u>82,250,093</u></u>	<u><u>71,715,024</u></u>

	於12月31日		
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	—	—	—
儲備	(39,195)	134,943	(22,619)
保留溢利／(累計虧損)	<u>871,994</u>	<u>(15,910,568)</u>	<u>(24,766,780)</u>
	832,799	(15,775,625)	(24,789,399)
非控股權益	<u>(16)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
權益總額／(權益虧絀)	<u>832,783</u>	<u>(15,775,625)</u>	<u>(24,789,399)</u>
<b>負債</b>			
非流動負債			
租賃負債	32,425	15,517	15,517
遞延收入	10,000	10,000	101,812
借款	11,815,737	10,543,787	5,164,496
遞延所得稅負債	<u>827,154</u>	<u>726,579</u>	<u>7,981</u>
	<u>12,685,316</u>	<u>11,295,883</u>	<u>5,289,806</u>
流動負債			
合約負債	20,576,486	37,706,768	32,779,684
租賃負債	33,948	21,281	96,755
貿易及其他應付款項	60,986,264	42,415,428	49,201,052
借款	6,811,568	4,905,000	7,521,284
即期所得稅負債	<u>1,634,642</u>	<u>1,681,358</u>	<u>1,615,842</u>
	<u>90,042,908</u>	<u>86,729,835</u>	<u>91,214,617</u>
總負債	<u>102,728,224</u>	<u>98,025,718</u>	<u>96,504,423</u>
權益及負債總額	<u>103,561,007</u>	<u>82,250,093</u>	<u>71,715,024</u>

## 未經審核合併綜合權益變動表

	股本 人民幣千元	股份溢價 及儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	虧絀總額 人民幣千元
於2020年1月1日	—	99,394	788,200	887,594	15,652	903,246
年內溢利／(虧損)	—	—	83,794	83,794	(15,668)	68,126
年內其他全面開支	—	(138,589)	—	(138,589)	—	(138,589)
年內全面(開支)／收益總額	—	(138,589)	83,794	(54,795)	(15,668)	(70,463)
於2020年12月31日	—	(39,195)	871,994	832,799	(16)	832,783
於2021年1月1日	—	(39,195)	871,994	832,799	(16)	832,783
年內虧損	—	—	(16,782,562)	(16,782,562)	—	(16,782,562)
年內其他全面收益	—	174,138	—	174,138	—	174,138
年內全面收益／(開支)總額	—	174,138	(16,782,562)	(16,608,424)	—	(16,608,424)
出售附屬公司	—	—	—	—	16	16
於2021年12月31日	—	134,943	(15,910,568)	(15,775,625)	—	(15,775,625)
於2022年1月1日	—	134,943	(15,910,568)	(15,775,625)	—	(15,775,625)
年內虧損	—	—	(8,824,385)	(8,824,385)	—	(8,824,385)
年內其他全面開支	—	(189,389)	—	(189,389)	—	(189,389)
年內全面開支總額	—	(189,389)	(8,824,385)	(9,013,774)	—	(9,013,774)
於2022年12月31日	—	(54,446)	(24,734,953)	(24,789,399)	—	(24,789,399)

## 未經審核合併綜合現金流量表

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
經營活動之現金流量			
來自／(用於)經營之現金	3,421,556	(4,568,194)	5,314,026
已付利息	(2,043,695)	(1,894,651)	(1,520,508)
已付所得稅	<u>(176,110)</u>	<u>(102,490)</u>	<u>(735,750)</u>
來自／(用於)經營活動之現金淨額	<u>1,201,751</u>	<u>(6,565,335)</u>	<u>3,057,768</u>
投資活動之現金流量			
購置物業、廠房及設備	(366,970)	(253,011)	(200,950)
購置無形資產	(316,408)	(105,330)	(70,760)
購置使用權資產	(2,553)	—	(4,839)
出售按公平值計入損益之金融資產			
所得款項	—	230,536	—
來自與建築相關的政府補助之所得款項	852,107	460,391	402,950
已收利息	70,503	55,931	20,931
合營企業償還之款項	731,062	468,320	339,102
聯營公司償還之款項	13,920	3,029	6,947
出售物業、廠房及設備	<u>2,012</u>	<u>860</u>	<u>1,583</u>
來自投資活動之現金淨額	<u>983,673</u>	<u>860,726</u>	<u>494,964</u>
融資活動之現金流量			
借款所得款項	13,493,592	8,302,191	7,039,201
償還借款	(10,878,154)	(11,480,709)	(10,812,207)
償還租賃付款本金部分	<u>(60,853)</u>	<u>(36,877)</u>	<u>(21,281)</u>
來自／(用於)融資活動之現金淨額	<u>2,554,585</u>	<u>(3,215,395)</u>	<u>(3,794,287)</u>
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	4,740,009	(8,920,004)	(241,555)
年初之現金及現金等價物	4,469,509	9,183,588	305,009
現金及現金等價物之匯兌差異影響	<u>(25,930)</u>	<u>41,425</u>	<u>25,027</u>
年末之現金及現金等價物	<u>9,183,588</u>	<u>305,009</u>	<u>88,481</u>

## 出售集團財務資料附註

### 1. 一般資料

蒼保有限公司及Flaming Ace Limited(「出售公司」，下文連同附屬公司統稱為「出售集團」)為在英屬處女群島註冊成立的有限公司。出售公司的主要業務為投資控股。出售公司的附屬公司主要從事提供健康管理服務。

出售公司的中間控股公司為中國恒大新能源汽车集團有限公司(「公司」，在香港註冊成立的獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司主板上市)。

於2023年4月24日，公司與安新控股有限公司(「買方」)訂立買賣協議，據此，公司有條件同意以實益擁有人身份出售而買方有條件同意購買出售公司全部已發行股份(「銷售股份」)，代價為人民幣2元(「建議出售事項」)。

### 2. 未經審核財務資料的編製基準

出售集團截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度的財務資料(「未經審核財務資料」)乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製，並僅為載入本公司就出售實體全部已發行股本於2023年4月25日的非常重大出售事項而將發出的通函而編製。

於2021年及2022年12月31日，出售集團的流動負債淨額分別約為人民幣8,635,307,000元及人民幣21,150,574,000元。出售公司的董事已審慎評估出售集團的流動資金狀況，當中已考慮以下因素：(a)計入流動負債的合約負債分別為人民幣37,706,768,000元及人民幣32,779,684,000元，且預期日後並無現金流出；(b)出售集團預期來自經營活動的現金流入；及(c)目標公司的同系附屬公司不擬要求償還被拖欠的款項，直至目標集團的現金足以償還款項為止。目標公司的董事相信，出售集團的資源足以於報告期末起計不少於12個月的可預見未來繼續經營並履行到期債務。因此，目標公司的董事認為，以持續經營基準編製未經審核財務資料實屬合適。

未經審核財務資料採用與本公司在編製本公司及其附屬公司截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表及本公司及其附屬公司截至2021年6月30日止六個月的綜合財務報表時所採用的相同會計政策編製，該等政策符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則。未經審核財務資料概無包含構成香港會計師公會所頒佈香港會計準則第1號「財務報表呈列」所定義的完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所定義的一套簡明財務報表之充分資料。本報告應與本公司相關已刊發年度財務報表一併閱讀。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團及合營企業所持物業權益於2023年2月28日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，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號太古坊一座7樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對中國恒大新能源汽車集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）以及貴公司的合營企業於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於2023年2月28日（「估值日期」）的市值的意見，以作披露用途。

吾等的估值乃按市值基準進行。市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。

吾等已採用比較法對貴集團及合營企業持作出售的第一類物業權益、貴集團及合營企業持作未來發展的第三類物業權益、貴集團持有及估用的第四類物業權益以及貴集團持作投資的第五類物業權益進行估值，當中假設該等物業權益按其現況即時交吉出售，並參考市場上可資比較的銷售交易。此方法以廣泛接納的市場交易為最佳指標，並預先假定可從市場相關交易推斷出類似物業的情況，惟須考慮當中涉及的變量因素。

就吾等的估值而言，待售房地產開發項目指相關地方部門發出的建築工程竣工驗收證／備案表或房屋所有權證／不動產權證，亦包括已訂約出售但尚未完成正式轉讓程序的物業權益；及持作未來發展的房地產開發項目指尚未發出建築工程施工許可證但已取得國有土地使用權出讓合同的房地產開發項目。

對 貴集團及合營企業持有的第二類發展中物業權益進行估值時，吾等假設該等物業權益將根據 貴集團向吾等提供的最新發展計劃發展及落成。於達致吾等的估值意見時，吾等已採用比較法，參考相關市場上可獲得的可資比較銷售證據，亦已考慮於估值日期與建設階段相關的應計建設成本及專業費用，以及完成開發預期將產生的餘下成本及費用。吾等依賴 貴集團及合營企業根據物業於估值日期的不同建設階段提供的應計建設成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等資料與其他類似開發項目的資料存在任何重大不一致之處。

就吾等的估值而言，發展中房地產開發項目指已獲發建築工程施工許可證但尚未獲發建築工程竣工驗收證／備案表的項目。

就 貴集團及合營企業已訂約將予收購的第六類物業權益而言， 貴集團及合營企業已與有關政府機關訂立協議。由於 貴集團截至估值日期尚未取得國有土地使用權證／不動產權證(土地)及／或尚未悉數支付土地出讓金，故吾等並無賦予物業權益任何商業價值。

吾等的估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮所估值的任何物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會



估值—全球準則》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》及國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》所載的一切規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團及合營企業所提供的資料，並接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項向吾等提供的意見。

吾等已獲提供有關中國物業權益的業權文件副本，包括國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證、不動產權證、房屋所有權證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及其他正式圖則，並已作出有關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業的現有業權及物業可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問君澤君律師事務所就中國物業的有效性所提供的意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等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，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察該等物業的外部，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土地狀況及設施是否適合在其上進行任何開發。吾等編製估值時假設該等方面均令人滿意，且於施工期間不會產生任何突發成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

物業視察由李亞楠女士、張博龍先生、余樂先生及其他11名估值專家(包括丁珂先生、郭葉東先生、王林梅女士及賈德慧女士等)於2023年1月至3月進行，彼等為中國註冊房地產估價師／中國註冊資產評估師及於中國物業估值方面擁有逾3年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團及合營企業向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團及合營企業確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等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大資料遭隱瞞。

除另有說明外，本報告所載有關所有物業的所有貨幣數字均以人民幣(人民幣)為單位。

以下隨附吾等的估值概要及估值證書，敬請 閣下垂注。

此 致

香港  
灣仔  
告士打道38號  
中國恒大中心  
23樓  
中國恒大新能源汽車集團有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
資深董事  
姚贈榮  
*MRICS MHKIS RPS (GP)*  
謹啟

2023年4月25日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有29年香港及中國物業估值經驗，並具備亞太地區的相關經驗。

## 估值概要

## 縮寫：

- 第一類：貴集團及合營企業於中國持作出售的物業權益  
 第二類：貴集團及合營企業於中國持有的發展中物業權益  
 第三類：貴集團及合營企業於中國持作未來發展的物業權益  
 第四類：貴集團於中國持有及佔用的物業權益  
 第五類：貴集團於中國持作投資的物業權益  
 第六類：貴集團及合營企業於中國已訂約將予收購的物業權益

「N/A」：不可用或不適用

## 編號 物業

	截至估值 日期於現況下 的市值 人民幣	第一類：	截至估值 日期於現況下 的市值 人民幣	第二類：	截至估值 日期於現況下 的市值 人民幣	第三類：	截至估值 日期於現況下 的市值 人民幣	第四類：	截至估值 日期於現況下 的市值 人民幣	第五類：	截至估值 日期於現況下 的市值 人民幣	第六類：	截至估值 日期於現況下 的總市值 人民幣
1.	壽縣恒大未來城項目，位於中國安徽省淮南市壽縣新橋國際產業園壽州大道與迎賓大道交匯處	無商業價值 附註1	無商業價值 附註1	無商業價值 附註1	無商業價值 附註1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	無商業價值
2.	六安恒大瑤庭項目，位於中國安徽省六安市裕安區將軍路東側及齊雲路北側	N/A	2,783,000,000	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2,783,000,000

編號	物業	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第一類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第二類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第三類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第四類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第五類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第六類：	截至估值日期於現況下的總市值 人民幣
3.	六安恒大翡翠華庭項目，位於中國安徽省六安市裕安區赤壁路與青山路交匯處	N/A	N/A	無商業價值 <small>附註1</small>	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	無商業價值
4.	寧滌恒大國際健康城項目，位於中國安徽省滁州市全椒縣十字鎮滁州大道東側	N/A	N/A	無商業價值 <small>附註1</small>	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	無商業價值
5.	金寨恒大養生谷項目，位於中國安徽省六安市金寨縣現代產業園	N/A	N/A	392,700,000	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	392,700,000
6.	重慶北碚恒大養生谷項目，位於中國重慶北碚區澄江鎮溫霞路11-1-1502號	N/A	N/A	無商業價值 <small>附註1</small>	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	無商業價值 <small>附註3</small>

編號	物業	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第一類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第二類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第三類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第四類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第五類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第六類：	截至估值日期於現況下的總市值 人民幣
7.	重慶雙福恒大健康城項目，位於中國重慶市江津區雙福街道南北大道西側	N/A	N/A	無商業價值	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	無商業價值
8.	梧州恒大健康城項目，位於中國廣西壯族自治區梧州市龍圩區蒼海新區恩義大道與皇沖頂大道交匯處	N/A	N/A	301,400,000	附註1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	301,400,000
9.	南寧空港恒大養生谷項目，位於中國廣西壯族自治區崇左市扶綏縣新甯鎮空港大道南側	N/A	N/A	無商業價值	附註1及2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	無商業價值
10.	貴陽恒大御龍天峰項目，位於中國貴州省貴陽市雲岩區百花大道40號	N/A	N/A	1,543,800,000		354,000,000	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1,897,800,000

編號	物業	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第一類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第二類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第三類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第四類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第五類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第六類：	截至估值日期於現況下的總市值 人民幣
11.	滄州恒大養生谷項目，位於中國河北省滄州市黃驊市南排河鎮緯五路北側	N/A	189,000,000 <small>附註 1</small>	87,900,000	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	276,900,000	
12.	唐山恒大養生谷項目，位於中國河北省唐山市曹妃甸區景山路西側	N/A	無商業價值 <small>附註 1</small>	75,400,000	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	75,400,000	
13.	鄭州恒大悅府項目，位於中國河南省鄭州市鄭州航空港經濟綜合實驗區領事館南四路南側及領事館南三街東側	N/A	260,600,000 <small>附註 2</small>	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	260,600,000	
14.	鄭州恒大未來之光項目，位於中國河南省鄭州市鄭州航空港經濟綜合實驗區荊州路與鄆陽湖路交匯處	N/A	3,781,900,000	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	3,781,900,000	

編號	物業	截至估值日期於現況下的市價 人民幣	第一類：	截至估值日期於現況下的市價 人民幣	第二類：	截至估值日期於現況下的市價 人民幣	第三類：	截至估值日期於現況下的市價 人民幣	第四類：	截至估值日期於現況下的市價 人民幣	第五類：	截至估值日期於現況下的市價 人民幣	截至估值日期於現況下的總市價 人民幣
15.	鄭州恒大養生谷項目，位於中國河南省滎陽市滎澤大道與悅來西路交匯處	N/A	920,100,000 <small>附註1及4</small>	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	920,100,000
16.	雲台山恒大養生谷項目，位於中國河南省焦作市雲台山區百家岩停車場東側	N/A	無商業價值 <small>附註1</small>	N/A	20,800,000	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	20,800,000
17.	綏化龍江大養生谷項目，位於中國黑龍江省綏化市肇東市五站鎮東發村	N/A	1,559,400,000	N/A	176,100,000	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	無商業價值 <small>附註3</small>	1,735,500,000
18.	武漢恒大健康城項目，位於中國湖北省紅安縣經濟技術開發區園陽大道1號	N/A	無商業價值 <small>附註1</small>	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	無商業價值 <small>附註3</small>	無商業價值



編號	物業	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第一類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第三類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第四類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第五類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	截至估值日期於現況下的總市值 人民幣
19.	梓山湖恒大養生谷項目，位於中國湖北省咸寧市咸安區梓山湖新城	N/A	第一類：	N/A	無商業價值	N/A	無商業價值	N/A	N/A	N/A	無商業價值
20.	湘潭恒大養生谷項目，位於中國湖南省湘潭市岳塘區紅易路與昭山北路交匯處	231,800,000	第二類：	928,300,000	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1,160,100,000
21.	岳陽恒大華府項目，位於中國湖南省岳陽市岳陽樓區通海北路與冷水鋪路交匯處	N/A	第一類：	938,400,000	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	938,400,000
22.	岳陽恒大養生谷項目，位於中國湖南省岳陽市岳陽樓區中科路與岳陽大道交匯處	N/A	第一類：	809,200,000	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	809,200,000

編號	物業	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第一類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第二類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第三類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第四類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第五類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第六類：	截至估值日期於現況下的總市值 人民幣
23.	湘陰恒大御湖莊園項目，位於中國湖南省岳陽市湘陰縣中聯大道與洋沙湖大道交匯處	N/A	N/A	728,500,000	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	728,500,000
24.	南京恒大養生谷項目，位於中國江蘇省南京市六合區金牛湖南側	無商業價值 附註1	無商業價值 附註1	無商業價值 附註1	無商業價值 附註1	無商業價值 附註1	無商業價值 附註1	無商業價值 附註1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	無商業價值
25.	揚州恒大雲錦華庭項目，位於中國江蘇省揚州市廣陵區沙灣南路東側	N/A	N/A	無商業價值 附註1	無商業價值 附註1	無商業價值 附註1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	無商業價值
26.	揚州恒大觀瀾府項目，位於中國江蘇省揚州市廣陵區京杭南路東側	N/A	N/A	無商業價值 附註1	無商業價值 附註1	無商業價值 附註1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	無商業價值
27.	揚中恒大養生谷項目，位於中國江蘇省揚中市濱江大道北側	4,300,000	4,300,000	509,000,000	509,000,000	509,000,000	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	513,300,000

編號	物業	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第一類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第二類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第三類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第四類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第五類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第六類：	截至估值日期於現況下的總市值 人民幣
28.	南通恒大雲錦華庭項目，位於中國江蘇省南通市崇川區海亞路南側蘇通科技產業園	N/A	無商業價值 附註1	N/A	無商業價值 附註1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	無商業價值 附註3	無商業價值
29.	南通恒大林溪郡項目，位於中國江蘇省南通市崇川區江成路東側蘇通科技產業園	無商業價值 附註1	無商業價值 附註1	N/A	無商業價值 附註1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	無商業價值
30.	南通恒大翡翠華庭項目，位於中國江蘇省南通市崇川區蘇通路東側蘇通科技產業園	N/A	無商業價值 附註1	N/A	無商業價值 附註1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	無商業價值
31.	江陰恒大養生谷項目，位於中國江蘇省江陰市方前路南側	N/A	無商業價值 附註2	N/A	無商業價值 附註2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	無商業價值

編號	物業	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第一類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第三類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第四類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第五類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	截至估值日期於現況下的總市值 人民幣
32.	上饒恒大養生谷項目，位於中國江西省上饒市信州區上饒大道9號	N/A	1,075,500,000	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	無商業價值 附註3	1,075,500,000
33.	瀋陽恒大珺睿府項目，位於中國遼寧省瀋陽市渾南區莫子山路91號	N/A	783,700,000	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	783,700,000
34.	瀋陽恒大御湖郡項目，位於中國遼寧省瀋陽市渾南區全運路31號	N/A	1,283,600,000	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1,283,600,000
35.	瀋陽恒大林溪郡項目，位於中國遼寧省瀋陽市鐵西區渾河17號街與開發22號路交匯處西北側	N/A	1,033,300,000	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1,033,300,000

編號	物業	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第一類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第二類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第三類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第四類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第五類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	截至估值日期於現況下的總市值 人民幣
36.	沈撫恒大養生谷項目，位於中國遼寧省撫順市望花區李石鎮楓林路	443,400,000	413,200,000 附註1	81,500,000	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	938,100,000	
37.	呼和浩特恒大養生谷項目，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市林新區支一路與金盛路交匯處	N/A	無商業價值 附註1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	無商業價值	
38.	淄博恒大養生谷項目，位於中國山東省淄博市文昌湖區桃花山路與正陽路交匯處西南側	N/A	無商業價值 附註1	無商業價值 附註1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	無商業價值	
39.	西安恒大養生谷項目，位於中國陝西省西安市長安區子午大道與神禾二路交匯處東南側	23,000,000	1,055,900,000	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1,078,900,000	

編號	物業	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第一類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第二類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第三類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第四類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第五類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第六類：	截至估值日期於現況下的總市值 人民幣
40.	中國陝西省咸陽市三原縣南環路南側三原恒大文化旅遊康養城配套(六幢在建商廈)	N/A	N/A	無商業價值 附註2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	無商業價值
41.	烏魯木齊恒大養生谷項目，位於中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市米東區文光路與北辰街交匯處	N/A	N/A	2,084,000,000	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2,084,000,000
42.	烏魯木齊雲錦華庭項目，位於中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市米東區華南路東側	N/A	N/A	無商業價值 附註2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	無商業價值
43.	新疆恒大御峰項目，位於中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市沙依巴克區倉房溝南路與泉權子路交匯處	N/A	N/A	無商業價值 附註1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	無商業價值

編號	物業	截至估值日期於現況下的市值 人民幣 第一類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣 第二類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣 第三類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣 第四類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣 第五類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣 第六類：	截至估值日期於現況下的總市值 人民幣
44.	新疆恒大御湖郡項目，位於中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市頭屯河區望谷路1750號	N/A	257,000,000	N/A	N/A	N/A	無商業價值 附註3	257,000,000
45.	新疆恒大御瀾灣項目，位於中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市沙依巴克區倉房溝路東側及菜園街南側	N/A	261,000,000	N/A	N/A	N/A	無商業價值 附註3	261,000,000
46.	昆明恒大國際健康城項目，位於中國雲南省昆明市嵩明縣楊林鎮1號道路與2號道路交匯處	188,100,000	無商業價值 附註1	無商業價值 附註1	246,400,000	116,900,000	N/A	551,400,000
47.	中國雲南省昆明市官渡區廣福路6009號昆明星體花園29個商鋪	N/A	N/A	N/A	N/A	11,000,000 附註1	N/A	11,000,000



編號	物業	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第一類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第二類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第三類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第四類：	截至估值日期於現況下的市值 人民幣	第五類：	截至估值日期於現況下的總市值 人民幣
48.	中國雲南省昆明市官渡區廣福路北側與彩雲北路西側昆明星天地商業廣場S10號樓	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	無商業價值 附註1	無商業價值
49.	金華恒大養生谷項目，位於中國浙江省金華市婺城區區琳湖街與文博路交匯處	N/A	N/A	無商業價值 附註1	N/A	無商業價值 附註1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	無商業價值
<b>總計：</b>		<b>890,600,000</b>	<b>23,892,500,000</b>	<b>795,700,000</b>	<b>246,400,000</b>	<b>127,900,000</b>	<b>零</b>	<b>25,953,100,000</b>				

附註：

1. 吾等並無賦予該等物業任何商業價值，原因為該等物業若干部分已被查封。然而，作為參考用途，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書並可自由轉讓，該等物業於估值日期的市值將為人民幣28,861,000,000元。
2. 由於該等物業尚未取得相關建築工程許可證，吾等並無賦予該等物業任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為該等物業於估值日期的建築工程重置成本將為人民幣1,331,200,000元。
3. 由於尚未取得業權證書，吾等並無賦予該等物業任何商業價值。然而，作為參考用途，假設已支付土地代價及取得所有相關業權證書，該等地塊於估值日期的市值將為人民幣3,836,200,000元。
4. 由於不動產權證已被撤銷且未獲簽發新產權證，吾等並無賦予該物業的四大園部分任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設已取得相關業權證書及可自由轉讓，該部分於估值日期的市值將為人民幣172,200,000元。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
1.	壽縣恒大未來城項目，位於中國安徽省淮南市壽縣新橋國際產業園壽州大道與迎賓大道交匯處	<p>壽縣恒大未來城項目位於淮南市壽縣。該地區為發展中住宅區，現正進一步完善公共交通網絡及設施。</p> <p>該項目佔用3幅總地盤面積約181,307平方米的土地，現正開發為住宅及零售綜合體。該項目其中一部分已於2022年12月竣工（「竣工部分」），餘下部分（「在建部分」）截至估值日期仍在施工中，預計於2024年竣工。</p> <p>該物業包括竣工部分總建築面積約107,167.97平方米的未售住宅單位，以及該項目規劃總建築面積約280,725.42平方米的在建部分，詳情載於附註6。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的總建築成本（不包括土地成本及融資成本）估計約為人民幣671,800,000元，其中約人民幣377,900,000元已於估值日期前產生。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2089年8月29日屆滿，作商業用途部分於2059年8月29日屆滿。</p>	於估值日期，該物業的竣工部分空置，而在建部分仍在施工中。	無商業價值 (見附註11)

## 附註：

- 根據3份日期為2019年8月2日的國有土地使用權出讓合同，3幅總地盤面積約181,307平方米的土地的土地使用權已訂約授予安徽恒大新能源科技生活服務有限公司（「安徽新能源」， 貴公司的全資附屬公司），自土地交付日期起計為期70年（作住宅用途）及40年（作商業用途）。總土地代價為人民幣348,171,008元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。

2. 根據3份不動產權證(土地)一皖(2019)壽縣不動產權第0009171、0009172及0000573號，3幅總地盤面積約181,307平方米的土地的土地使用權已授予安徽新能源，作住宅用途部分於2089年8月29日屆滿，作商業用途部分於2059年8月29日屆滿。
3. 根據安徽新能源獲授的26份建築工程規劃許可證，總規劃建築面積約459,914.06平方米的壽縣恒大未來城項目已獲批准建設。
4. 根據安徽新能源獲授的16份建築工程施工許可證，有關地方部門已就壽縣恒大未來城項目其中一部分(規劃建築面積約458,589.39平方米)授出施工許可。
5. 根據22份預售許可證，安徽新能源有權向買方出售壽縣恒大未來城項目其中一部分(總建築面積約304,008.76平方米)。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積／規劃建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積／ 規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類	住宅	107,167.97	
	小計：	<b>107,167.97</b>	<b>零</b>
第二類	住宅	150,271.91	
	零售	8,011.97	
	幼兒園	6,612.90	
	配套	7,162.93	
	地庫(包括停車位)	108,665.71	3,245
	小計：	<b>280,725.42</b>	<b>3,245</b>
	合計：	<b>387,893.39</b>	<b>3,245</b>

7. 據安徽新能源告知，該物業總建築面積約221,223.93平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,417,614,870元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的供參考意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
8. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
  - a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣6,000元至人民幣7,000元、地面零售單位每平方米人民幣8,500元至人民幣11,500元及停車位每個人民幣30,000元至人民幣50,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及

- b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較土地的樓面價介乎每平方米約人民幣850元至人民幣1,200元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
9. 該物業在建部分（假設已竣工）於估值日期的市值估計為人民幣944,000,000元（不含增值稅）。
10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- a. 貴集團已悉數支付附註1及2所述物業地塊的土地出讓金，並已取得不動產權證（土地）；
- b. 貴集團已取得附註3及4所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
- c. 根據所提供的資料及說明，安徽新橋項目管理有限公司受託全面負責該項目可供出售資產的處置工作，並管理全部處置所得款項以作後續建設成本及其他費用；
- d. 根據 貴集團提供的資料，不動產權證一皖(2019)壽縣不動產權第0009172及0000573號項下部分建築工程尚未取得建築工程施工許可證，因而面臨被責令停工、限期改正、罰款及其他行政處分的法律風險；
- e. 不動產權證皖(2019)壽縣不動產權第0009172號項下的土地使用權及建於其上的建築物已被查封；及
- f. 除上述情況外， 貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。
11. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見；由於該物業若干部分已被查封，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書並可自由轉讓，該物業於估值日期的市值將為人民幣1,192,600,000元。
12. 主要證書／批文概列如下：
- |                   |    |
|-------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同    | 有  |
| b. 不動產權證（土地）      | 有  |
| c. 建築工程規劃許可證      | 有  |
| d. 建築工程施工許可證      | 部分 |
| e. 預售許可證          | 部分 |
| f. 建築工程竣工驗收證／表／報告 | 無  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的獲分類為以下類別，吾等認為各類別截至估值日期於現況下的市值如下：

類別	截至估值日期 於現況下的市值 (人民幣)
第一類—貴集團及合營企業持作出售的物業	無商業價值
第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業	無商業價值
總計：	<u>零</u>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
2.	六安恒大珺庭項目，位於中國安徽省六安市裕安區將軍路東側及齊雲路北側	六安恒大珺庭項目位於六安市裕安區。該地區為發展中住宅區，現正進一步完善公共交通網絡及設施。	於估值日期，該物業仍在施工中。	2,783,000,000
		該物業佔用2幅總地盤面積約285,266平方米的土地，現正開發為住宅及零售綜合體。截至估值日期仍在施工中，預計於2024年竣工。		
		該物業的規劃建築面積約為715,392平方米，詳情載於附註6。		
		據 貴集團告知，該物業的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣2,778,200,000元，其中約人民幣1,575,100,000元已於估值日期前產生。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2089年7月25日屆滿，作商業用途部分於2059年7月25日屆滿。		

## 附註：

1. 根據2份日期為2019年7月8日的國有土地使用權出讓合同，2幅總地盤面積約285,266平方米的土地的土地使用權已訂約授予濤永生活服務(安徽)有限公司(「濤永安徽」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。總土地代價為人民幣945,390,000元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。
2. 根據2份不動產權證(土地)一皖(2019)六安市市不動產權第0556186號及皖(2021)六安市市不動產權第0632782號，2幅總地盤面積約285,266平方米的土地的土地使用權已授予濤永安徽，作住宅用途部分於2089年7月25日屆滿，作商業用途部分於2059年7月25日屆滿。
3. 根據濤永安徽獲授的43份建築工程規劃許可證，總規劃建築面積約715,392平方米的六安恒大珺庭項目已獲批准建設。

4. 根據濤永安徽獲授的14份建築工程施工許可證，有關地方部門已就六安恒大珺庭項目(規劃建築面積約715,966平方米)授出施工許可。
5. 根據41份預售許可證，濤永安徽有權向買方出售六安恒大珺庭項目其中一部分(總建築面積約427,226.13平方米)。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	490,326.00	
	零售	6,942.00	
	幼兒園	3,676.00	
	配套	11,479.00	
	地庫(包括停車位)	202,969.00	6,564
總計：		<b>715,392.00</b>	<b>6,564</b>

7. 據濤永安徽告知，該物業總建築面積約382,072.02平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣2,840,839,215元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
8. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
  - a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣6,500元至人民幣7,500元、地面零售單位每平方米人民幣15,000元至人民幣25,000元及停車位每個人民幣60,000元至人民幣70,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
  - b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較土地的樓面價介乎每平方米約人民幣1,900元至人民幣2,500元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
9. 該物業(假設已竣工)於估值日期的市值估計為人民幣3,733,900,000元(不含增值稅)。
10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 貴集團已悉數支付附註1及2所述物業地塊的土地出讓金，並已取得不動產權證(土地)；
  - b. 貴集團已取得附註3及4所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；



- c. 不動產權證皖(2019)六安市市不動產權第0556186號項下的土地使用權及建於其上的建築物已被抵押，而 貴集團有權於抵押期內在抵押權人同意下轉讓或以其他方式處置該物業；及
- d. 除上述情況外， 貴集團並無就該物業設置任何按揭、保證或其他第三方權益。
11. 主要證書／批文概列如下：
- |                |    |
|----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有  |
| b. 不動產權證(土地)   | 有  |
| c. 建築工程規劃許可證   | 有  |
| d. 建築工程施工許可證   | 有  |
| e. 預售許可證       | 部分 |
12. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
3.	六安恒大翡翠華庭項目，位於中國安徽省六安市裕安區赤壁路與青山路交匯處	六安恒大翡翠華庭項目位於六安市裕安區。該地區為發展中住宅區，現正進一步完善公共交通網絡及設施。	於估值日期，該物業仍在施工中。	無商業價值 (見附註12)
		該物業佔用3幅總地盤面積約171,893.80平方米的土地，現正開發為住宅及零售綜合體。截至估值日期仍在施工中，預計於2023年12月竣工。		
		該物業的總規劃建築面積約為460,748.29平方米，詳情載於附註7。		
		據 貴集團告知，該物業的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣1,291,900,000元，其中約人民幣954,000,000元已於估值日期前產生。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2089年7月25日屆滿，作商業用途部分於2059年7月25日屆滿。		

## 附註：

1. 根據2份日期為2019年7月8日的國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約272,796平方米的2幅土地(包括該物業的地塊)的土地使用權已訂約授予深安生活服務(安徽)有限公司(「深安安徽」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地代價為人民幣781,480,000元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。
2. 根據2份不動產權證(土地)一皖(2019)六安市市不動產權第0556986及0556987號，2幅總地盤面積約124,444平方米的土地的土地使用權已授予深安安徽，作住宅用途部分於2089年7月25日屆滿，作商業用途部分於2059年7月25日屆滿。

3. 根據不動產權證(土地)一皖(2021)六安市市不動產權第0650533號的副本，地盤面積約83,721平方米的土地的土地使用權已授予深安安徽，作住宅用途部分於2089年7月25日屆滿，作商業用途部分於2059年7月25日屆滿。

據 貴集團表示，上述不動產權證(土地)已註銷並分為兩證。地盤面積約36,271.20平方米的土地的土地使用權已轉移並排除在該物業之外，而餘下地盤面積約47,449.80平方米的土地的不動產權證(土地)已被政府沒收。 貴集團無法提供新證書的正本或副本。

4. 根據深安安徽獲授的47份建築工程規劃許可證，總規劃建築面積約702,263平方米的六安恒大翡翠華庭項目(包括該物業)已獲批准建設。
5. 根據深安安徽獲授的13份建築工程施工許可證，有關地方部門已就該物業其中一部分(總規劃建築面積約402,759平方米)授出施工許可。
6. 根據28份預售許可證，深安安徽有權向買方出售該物業其中一部分(總建築面積約294,928.33平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	294,928.29	
	零售	1,733.00	
	幼兒園	4,547.00	
	配套	7,356.00	
	地庫(包括停車位)	<u>152,184.00</u>	<u>3,239</u>
	總計：	<u><b>460,748.29</b></u>	<u><b>3,239</b></u>

8. 據深安安徽告知，該物業總建築面積約284,200.07平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,757,599,416元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的供參考意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

9. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：

- a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣5,500元至人民幣7,000元、地面零售單位每平方米人民幣9,000元至人民幣10,000元及停車位每個人民幣50,000元至人民幣60,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及

- b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較土地的樓面價介乎每平方米約人民幣2,000元至人民幣2,500元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
10. 該物業(假設已竣工)於估值日期的市值估計為人民幣1,887,600,000元(不含增值稅)。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 貴集團已悉數支付附註1至3所述物業地塊的土地出讓金，並已取得不動產權證(土地)；
- b. 貴集團無法就附註3所述地盤面積約47,449.80平方米並已被政府查封的土地提供不動產權證(土地)正本或副本；
- c. 貴集團已取得附註4及5所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
- d. 根據 貴集團提供的資料，不動產權證一皖(2019)六安市市不動產權第0556987號項下部分建築工程尚未取得建築工程施工許可證，因而面臨被責令停工、限期改正、罰款及其他行政處分的法律風險；
- e. 不動產權證皖(2019)六安市市不動產權第0556986及0556987號項下的土地使用權以及建於其上的建築物已被抵押及查封，而地盤面積約47,449.80平方米的土地的土地使用權已被沒收；及
- f. 除上述情況外， 貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。
12. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見；由於該物業已被查封，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書並可自由轉讓，該物業於估值日期的市值將為人民幣1,419,500,000元。
13. 主要證書／批文概列如下：
- |                |    |
|----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有  |
| b. 不動產權證(土地)   | 有  |
| c. 建築工程規劃許可證   | 有  |
| d. 建築工程施工許可證   | 部分 |
| e. 預售許可證       | 部分 |
14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
4.	寧滌恒大國際健康城項目，位於中國安徽省滁州市全椒縣十字鎮滁州大道東側	寧滌恒大國際健康城項目位於滁州市全椒縣。該地區為發展中住宅區，現正進一步完善公共交通網絡及設施。	於估值日期，該物業仍在施工中。	無商業價值 (見附註11)
		該物業佔用一幅地盤面積約150,957平方米的土地，現正開發為住宅及零售綜合體。截至估值日期仍在施工中，預計於2023年12月竣工。		
		該物業的規劃建築面積約為380,486.58平方米，詳情載於附註6。		
		據 貴集團告知，該物業的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣1,255,400,000元，其中約人民幣630,900,000元已於估值日期前產生。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2090年5月14日屆滿，作商業用途部分於2060年5月14日屆滿。		

## 附註：

1. 根據3份日期為2020年5月15日的國有土地使用權出讓合同，3幅總地盤面積約150,957平方米的土地的土地使用權已訂約授予全椒恒寧置業有限公司(「全椒恒寧」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。總土地代價為人民幣153,980,000元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。
2. 根據不動產權證(土地)一皖(2021)全椒縣不動產權第0000066號，地盤面積約150,957平方米的土地的土地使用權已授予全椒恒寧，作住宅用途部分於2090年5月14日屆滿，作商業用途部分於2060年5月14日屆滿。

3. 根據全椒恒寧獲授的建築工程規劃許可證一建字第2021004號，規劃建築面積約380,486.58平方米的寧滁恒大國際健康城項目已獲批准建設。
4. 根據全椒恒寧獲授的8份建築工程施工許可證，有關地方部門已就寧滁恒大國際健康城項目(規劃建築面積約379,313.84平方米)授出施工許可。
5. 根據10份預售許可證，全椒恒寧有權向買方出售寧滁恒大國際健康城項目其中一部分(總建築面積約270,343.10平方米)。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	270,343.10	
	零售	825.00	
	幼兒園	2,923.15	
	配套	5,941.14	
	地庫(包括停車位)	<u>100,454.19</u>	<u>2,989</u>
	總計：	<u><b>380,486.58</b></u>	<u><b>2,989</b></u>

7. 據全椒恒寧告知，該物業總建築面積約270,343.10平方米的住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,234,032,416元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的供參考意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
8. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
  - a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：地面零售單位每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元及停車位每個人民幣40,000元至人民幣60,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
  - b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較土地的樓面價介乎每平方米約人民幣1,300元至人民幣1,800元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
9. 該物業(假設已竣工)於估值日期的市值估計為人民幣1,278,600,000元(不含增值稅)。
10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 貴集團已悉數支付附註1及2所述物業地塊的土地出讓金，並已取得不動產權證(土地)；

- b. 貴集團已取得附註3及4所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
  - c. 該物業已被查封；及
  - d. 除上述情況外，貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。
11. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見；由於該物業已被查封，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書並可自由轉讓，該物業於估值日期的市值將為人民幣528,200,000元。
12. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
  - b. 不動產權證(土地) 有
  - c. 建築工程規劃許可證 有
  - d. 建築工程施工許可證 有
  - e. 預售許可證 部分
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業」。



## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
5.	金寨恒大養生谷項目，位於中國安徽省六安市金寨縣現代產業園	金寨恒大養生谷項目位於六安市金寨縣。該地區為發展中住宅區，現正進一步完善公共交通網絡及設施。	於估值日期，該物業仍在施工中。	392,700,000
		該物業佔用3幅總地盤面積約190,379.31平方米的土地，現正開發為住宅及零售綜合體。截至估值日期仍在施工中，預計於2023年6月竣工。		
		該物業的規劃建築面積約為384,491.51平方米，詳情載於附註6。		
		據 貴集團告知，該物業的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣1,762,700,000元，其中約人民幣1,762,300,000元已於估值日期前產生。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2089年6月4日或2089年8月8日屆滿，作商業用途部分於2059年6月4日或2059年8月8日屆滿。		

## 附註：

1. 根據6份日期為2019年6月4日及2019年8月8日的國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約289,961.90平方米的6幅土地(包括該物業的地塊)的土地使用權已訂約授予金寨恒鵬置業有限公司(「金寨恒鵬」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。總土地代價為人民幣348,000,000元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。
2. 根據3份不動產權證(土地)一皖(2020)金寨縣不動產權第0009195、0009315及0009352號，3幅總地盤面積約289,961.90平方米的土地的土地使用權已授予金寨恒鵬，作住宅用途部分於2089年6月4日或2089年8月8日屆滿，作商業用途部分於2059年6月4日或2059年8月8日屆滿。

據 貴集團告知，總地盤面積約99,582.59平方米的部分地塊被當地政府購回。因此，吾等已於估值中排除相關地塊。

3. 根據金寨恒鵬獲授的7份建築工程規劃許可證，總規劃建築面積約397,559.56平方米的金寨恒大養生谷項目已獲批准建設。
4. 根據金寨恒鵬獲授的10份建築工程施工許可證，有關地方部門已就金寨恒大養生谷項目其中一部分(規劃建築面積約246,678.04平方米)授出施工許可。
5. 根據13份預售許可證，金寨恒鵬有權向買方出售金寨恒大養生谷項目其中一部分(總建築面積約245,425.88平方米)。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	242,980.07	
	零售	2,445.81	
	幼兒園	4,156.04	
	配套	51,696.53	
	地庫(包括停車位)	<u>83,213.06</u>	<u>5,824</u>
總計：		<u><b>384,491.51</b></u>	<u><b>5,824</b></u>

7. 據 貴集團告知，金寨恒大養生谷項目總建築面積約193,630.88平方米的多個住宅及零售單位以及停車位已出售予多名第三方，總代價為人民幣1,083,096,138元。該物業大多數單位尚未合法實際轉讓，然而，據 貴集團告知，出售代價已於估值日期確認為收益，而該等單位的成本並未於 貴集團賬目中反映。因此，吾等的估值並無考慮該項目有關部分的代價。
8. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約77,002.33平方米的多個住宅及零售單位以及停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣278,534,213元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
  - a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣4,500元至人民幣6,000元、地面零售單位每平方米人民幣13,000元至人民幣16,000元及停車位每個人民幣30,000元至人民幣50,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及

- b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較土地的樓面價介乎每平方米約人民幣500元至人民幣600元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
10. 該物業(假設於估值日期已竣工，不包括附註7所述部分)的市值估計為人民幣420,300,000元(不含增值稅)。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 貴集團已悉數支付附註1及2所述物業地塊的土地出讓金，並已取得不動產權證(土地)。然而，由於部分地塊已歸還， 貴集團須申請新國有土地使用權證；
- b. 貴集團已取得附註3及4所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
- c. 貴集團與金寨匯金投資有限公司(「匯金」)已簽署《項目融資代建代持開發建設協議》，當中訂明匯金(作為項目的融資方、代建方及代持方)將向 貴集團提供後續建設資金，並參與項目的後續建設及管理工作，直至項目建成交付為止。初始所有權將登記於匯金名下，而 貴集團依法享有項目的投資收益並承擔投資風險；及
- d. 貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。
12. 主要證書／批文概列如下：
- |                |    |
|----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有  |
| b. 不動產權證(土地)   | 有  |
| c. 建築工程規劃許可證   | 有  |
| d. 建築工程施工許可證   | 部分 |
| e. 預售許可證       | 部分 |
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
6.	重慶北碚恒大養生谷項目，位於中國重慶北培區澄江鎮溫霞路11-1-1502號	<p>重慶北碚恒大養生谷項目位於重慶北部澄江鎮。該地區擁有優秀自然景觀及溫泉資源，現正進一步完善公共交通網絡及設施。</p> <p>該項目佔用6幅總地盤面積約474,051平方米的土地，現正開發為住宅及商業綜合體。該項目4幅土地的建築工程於2019年展開，並於2020年暫停(「在建部分」)，而餘下2幅總地盤面積約402,156平方米的土地為可供未來發展的空地(「土地部分」)。</p> <p>該物業包括該項目的在建部分(規劃建築面積約為159,851.84平方米，詳情載於附註8)及該項目的土地部分(計容積率建築面積約為319,092平方米)。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建部分的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣544,500,000元，其中約人民幣160,800,000元已於估值日期前產生。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2069年1月16日屆滿，作商業用途部分於2059年1月16日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業在建部分的建築工程已暫停，而土地部分為可供未來發展的空地。</p>	<p>無商業價值 (見附註12)</p>

附註：

1. 根據日期為2019年1月10日的國有土地使用權出讓合同，該物業地盤面積約71,895平方米的的土地的使用權已訂約授予重慶市恒隆健康產業有限公司(「重慶恒隆」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期50年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地代價為人民幣132,000,000元。據貴集團告知，土地代價已悉數支付。
2. 根據2份日期為2019年7月1日的國有土地使用權出讓合同，該物業2幅總地盤面積約402,156平方米的的土地的使用權已訂約授予重慶恒隆，自土地交付日期起計為期50年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。總土地代價為人民幣844,150,000元。據貴集團告知，截至估值日期已支付土地代價其中約人民幣151,130,000元。
3. 根據4份不動產權證(土地)一渝(2019)北培區不動產權第000101788、000101936、000102057及000102284號，4幅總地盤面積約71,895平方米的土地(附註1所述同一土地)的土地的使用權已授予重慶恒隆，作住宅用途部分於2069年1月16日屆滿，作商業用途部分於2059年1月16日屆滿。
4. 就附註2所述2幅土地(土地部分)的土地的使用權而言，貴集團尚未取得業權證書。
5. 根據重慶恒隆獲授的4份建築工程規劃許可證，該物業總規劃建築面積約159,851.84平方米的在建部分已獲批准建設。
6. 根據重慶恒隆獲授的建築工程施工許可證，有關地方部門已就該物業規劃建築面積約81,222.44平方米的在建部分授出施工許可。
7. 據貴集團告知，該物業在建部分規劃建築面積約78,629.40平方米的餘下部分尚未取得相關施工許可證。
8. 根據貴集團提供的資料，該物業在建部分的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	41,888.46	
	公寓	50,580.75	
	配套	2,758.46	
	地庫(包括停車位)	<u>64,624.17</u>	<u>1,348</u>
	總計：	<u><b>159,851.84</b></u>	<u><b>1,348</b></u>

9. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
- a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,000元至人民幣10,000元、公寓單位每平方米人民幣6,000元至人民幣7,000元及停車位每個人民幣15,000元至人民幣20,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
  - b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣2,000元至人民幣2,200元（住宅）。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
10. 該物業在建部分（假設已竣工）於估值日期的市值估計為人民幣633,100,000元（不含增值稅）。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- a. 貴集團已悉數支付附註1及3所述地塊的土地出讓金，並已取得不動產權證（土地）；
  - b. 貴集團尚未悉數支付附註2及4所述地塊的土地代價；
  - c. 貴集團已取得附註3、5及6所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
  - d. 根據 貴集團提供的資料，附註7所述物業部分的建築工程尚未取得建築工程施工許可證，因而面臨被責令停工、限期改正、罰款及其他行政處分的法律風險；
  - e. 附註1及3所述土地使用權以及其上建築工程已被抵押及查封；及
  - f. 除上述情況外， 貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。
12. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見；由於在建部分已被查封，而土地部分亦未取得適當的業權證書，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設已悉數支付所有土地代價、已取得所有相關業權證書且該物業可由 貴集團不受任何限制地自由轉讓或處置，該物業於估值日期的市值將為人民幣1,068,800,000元。
13. 主要證書／批文概列如下：
- |                |     |
|----------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有   |
| b. 不動產權證（土地）   | 部分  |
| c. 建築工程規劃許可證   | 部分  |
| d. 建築工程施工許可證   | 部分  |
| e. 預售許可證       | 不適用 |



## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
7.	重慶雙福恒大健康城項目，位於中國重慶市江津區雙福街道南北大道西側	重慶雙福恒大健康城項目位於重慶西南部雙福分區。該地區為發展中住宅區，現正進一步完善公共交通網絡及設施。	於估值日期，該物業仍在施工中。	無商業價值 (見附註14)
		該物業佔用18幅總地盤面積約710,715平方米的土地，現正開發為住宅及零售綜合體。截至估值日期仍在施工中，預計於2024年竣工。		
		該物業的規劃建築面積約為1,313,541.89平方米，詳情載於附註8。		
		據 貴集團告知，該物業的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣5,383,200,000元，其中約人民幣4,213,500,000元已於估值日期前產生。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2089年9月3日屆滿，作商業用途部分於2059年9月3日屆滿。		

## 附註：

1. 根據4份日期為2019年8月29日的國有土地使用權出讓合同，該物業總地盤面積約710,715平方米的土地使用權已分別訂約授予重慶市恒津健康產業有限公司(「重慶恒津」，貴公司的全資附屬公司)及重慶市恒盈健康產業有限公司(「重慶恒盈」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。總土地代價為人民幣1,355,715,000元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。
2. 根據17份不動產權證(土地)，17幅總地盤面積約705,434平方米的土地的土地使用權已授予重慶恒津及重慶恒盈，作住宅用途部分於2089年9月3日屆滿，作商業用途部分於2059年9月3日屆滿。
3. 據 貴集團告知，貴集團尚未就地盤面積約5,281平方米的地塊取得土地使用權證。



4. 根據重慶恒津及重慶恒盈獲授的15份建築工程規劃許可證，總規劃建築面積約1,183,503.69平方米的重慶雙福恒大健康城項目(規劃建築面積約130,038.20平方米的部分除外)已獲批准建設。
5. 根據重慶恒津及重慶恒盈獲授的13份建築工程施工許可證，有關地方部門已就重慶雙福恒大健康城項目其中一部分(總規劃建築面積約1,146,490.97平方米)授出施工許可。
6. 據 貴集團告知，規劃建築面積約130,038.20平方米的部分尚未取得相關建築工程規劃許可證，另規劃建築面積約488,325.75平方米的部分尚未取得施工許可證。
7. 根據32份預售許可證，重慶恒津及重慶恒盈有權向買方出售重慶雙福恒大健康城項目其中一部分(總建築面積約888,904.83平方米)。
8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	800,789.17	
	零售	86,715.69	
	配套	52,370.20	
	地庫(包括停車位)	<u>373,666.83</u>	<u>12,324</u>
總計：		<u><b>1,313,541.89</b></u>	<u><b>12,324</b></u>

9. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約481,454.70平方米的多個住宅單位已出售予多名第三方，總代價為人民幣3,654,718,775元。該物業大多數單位尚未合法實際轉讓，然而，據 貴集團告知，出售代價已於估值日期確認為收益，而該等單位的成本並未於 貴集團賬目中反映。因此，吾等的估值並無考慮該物業有關部分的代價。
10. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約47,821.84平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣388,851,273元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的供參考意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
11. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
  - a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,000元至人民幣10,000元、零售單位每平方米人民幣10,000元至人民幣12,000元及停車位每個人民幣15,000元至人民幣20,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及

- b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣1,310元至人民幣1,400元(住宅)。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
12. 該物業(假設已竣工，不包括附註9所述部分)於估值日期的市值估計為人民幣4,244,200,000元(不含增值稅)。
13. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 貴集團已悉數支付附註1及2所述地塊的土地出讓金，並已取得不動產權證(土地)(附註3所述地塊除外)；
- b. 貴集團已取得附註2、4及5所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
- c. 根據 貴集團提供的資料，附註6所述物業部分的建築工程尚未取得建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證，因而面臨被責令停工、限期改正、罰款及其他行政處分的法律風險；
- d. 根據 貴集團提供的資料及說明，重慶市恒投企業管理諮詢有限公司、重慶市恒鵬企業管理諮詢有限公司、重慶恒津及重慶恒盈已委託重慶市雙福建設開發有限公司為項目開發建設提供管理服務。各方及政府指定代表已共同成立管理決策小組，就項目日常管理運營中的重大事項進行決策；
- e. 該物業項下9幅土地的土地使用權及其上建築工程已被抵押及查封，而該物業項下3幅土地的土地使用權及其上建築工程已被查封；及
- f. 除上述情況外， 貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。
14. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見；由於該物業大多數土地及其上建築工程已被查封，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設已悉數支付所有土地代價、已取得所有相關業權證書且該物業可由 貴集團不受任何限制地自由轉讓或處置，該物業(不包括附註9所述部分)於估值日期的市值將為人民幣2,910,000,000元。
15. 主要證書／批文概列如下：
- |                |    |
|----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有  |
| b. 不動產權證(土地)   | 部分 |
| c. 建築工程規劃許可證   | 部分 |
| d. 建築工程施工許可證   | 部分 |
| e. 預售許可證       | 部分 |
16. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
8.	梧州恒大健康城項目，位於中國廣西壯族自治區梧州市龍墟區蒼海新區恩義大道與皇沖頂大道交匯處	梧州恒大健康城項目位於梧州市龍墟區。該地區為發展中住宅區，現正進一步完善公共交通網絡及設施。	於估值日期，該物業仍在施工中。	301,400,000
		該物業佔用2幅總地盤面積約175,501.72平方米的土地，現正開發為住宅及零售綜合體。截至估值日期仍在施工中，預計於2023年12月竣工。		
		該物業的規劃建築面積約為291,177.81平方米，詳情載於附註6。		
		據 貴集團告知，該物業的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣1,327,300,000元，其中約人民幣1,274,900,000元已於估值日期前產生。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2088年11月25日屆滿，作商業用途部分於2058年11月25日屆滿。		

## 附註：

1. 根據2份日期為2018年11月26日的國有土地使用權出讓合同，2幅總地盤面積約175,501.72平方米的土地的土地使用權已訂約授予梧州恒美健康產業有限公司(「梧州恒美」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。總土地代價為人民幣233,820,000元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。
2. 根據2份不動產權證(土地)一桂(2019)梧州市不動產權第0040797及0052683號，2幅總地盤面積約175,501.72平方米的土地的土地使用權已授予梧州恒美，作住宅用途部分於2088年11月25日屆滿，作商業用途部分於2058年11月25日屆滿。

3. 根據梧州恒美獲授的11份建築工程規劃許可證，總規劃建築面積約293,867.09平方米的梧州恒大健康城項目已獲批准建設。
4. 根據梧州恒美獲授的11份建築工程施工許可證，有關地方部門已就梧州恒大健康城項目(規劃建築面積約291,177.81平方米)授出施工許可。
5. 根據15份預售許可證，梧州恒美有權向買方出售梧州恒大健康城項目其中一部分(總建築面積約274,462.38平方米)。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	188,660.34	
	零售	4,574.29	
	幼兒園	6,317.97	
	配套	9,952.91	
	地庫(包括停車位)	<u>81,672.30</u>	<u>1,751</u>
	<b>總計：</b>	<b><u>291,177.81</u></b>	<b><u>1,751</u></b>

7. 據 貴集團告知，梧州恒大健康城總建築面積約111,203.01平方米的多個住宅及零售單位以及停車位已出售予多名第三方，總代價為人民幣603,043,403元。該物業大多數單位尚未合法實際轉讓，然而，據 貴集團告知，出售代價已於估值日期確認為收益，而該等單位的成本並未於 貴集團賬目中反映。因此，吾等的估值並無考慮該項目有關部分的代價。
8. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約98,964.90平方米的多個住宅及零售單位以及停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣277,637,863元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
  - a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣4,000元至人民幣5,000元、地面零售單位每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元及停車位每個人民幣30,000元至人民幣50,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
  - b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較土地的樓面價介乎每平方米約人民幣1,000元至人民幣2,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。

10. 該物業(假設已竣工)(不包括附註7所述部分)於估值日期的市值估計為人民幣319,800,000元(不含增值稅)。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 貴集團已悉數支付附註1及2所述物業地塊的土地出讓金，並已取得不動產權證(土地)；
  - b. 貴集團已取得附註3及4所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；及
  - c. 該物業已抵押，其中13個車位被查封。
12. 主要證書／批文概列如下：
- |                |    |
|----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有  |
| b. 不動產權證(土地)   | 有  |
| c. 建築工程規劃許可證   | 有  |
| d. 建築工程施工許可證   | 有  |
| e. 預售許可證       | 部分 |
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
9.	南寧空港恒大養生谷項目，位於中國廣西壯族自治區崇左市扶綏縣新甯鎮空港大道南側	南寧空港恒大養生谷項目位於崇左市扶綏縣。該地區為發展中住宅區，現正進一步完善公共交通網絡及設施。	於估值日期，該物業仍在施工中。	無商業價值 (見附註13)
		南寧空港恒大養生谷項目可分為兩部分：		
		住宅部分：佔用4幅土地，總地盤面積約為172,270.95平方米，現正開發為住宅及零售綜合體。截至估值日期仍在施工中，預計於2023年7月竣工。		
		商業部分：佔用3幅土地，總地盤面積約為191,962.48平方米，現正開發為商業綜合體，包括公寓、「四大園」及零售部分。截至估值日期仍在施工中，預計於2023年7月竣工。		
		該物業的總規劃建築面積約為685,441.42平方米，詳情載於附註8。		
		據 貴集團告知，該物業的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣2,354,400,000元，其中約人民幣959,900,000元已於估值日期前產生。		
		該物業的住宅部分已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2090年11月24日屆滿，作商業用途部分於2060年11月24日屆滿。		

附註：

1. 根據4份日期為2020年5月29日的國有土地使用權出讓合同，4幅總地盤面積約172,270.95平方米的的土地的使用權已訂約授予廣西扶綏恒利健康產業發展有限公司(「廣西恒利」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地代價為人民幣126,630,000元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。
2. 根據3份日期為2020年5月29日的國有土地使用權出讓合同，3幅總地盤面積約191,962.48平方米的的土地的使用權已訂約授予廣西扶綏恒寧健康產業發展有限公司(「廣西恒寧」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期40年(作娛樂及其他商業用途)。總土地代價為人民幣71,990,000元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。
3. 根據4份不動產權證(土地)一桂(2020)扶綏縣不動產權第0019068及0019072至0019074號，4幅總地盤面積約172,270.95平方米的的土地的使用權已授予廣西恒利，作住宅用途部分於2090年11月24日屆滿，作商業用途部分於2060年11月24日屆滿。
4. 根據廣西恒利獲授的56份建築工程規劃許可證，南寧空港恒大養生谷項目總規劃建築面積約443,998.10平方米的住宅部分已獲批准建設。
5. 根據廣西恒寧獲授的16份建築工程規劃許可證，南寧空港恒大養生谷項目總規劃建築面積約24,675.56平方米的商業部分已獲批准建設。
6. 根據廣西恒利獲授的2份建築工程施工許可證—第451421202011250701及451421202011250801號，有關地方部門已就南寧空港恒大養生谷項目總規劃建築面積約443,981.58平方米的住宅部分授出施工許可。
7. 根據4份預售許可證—扶房預字第2020113至2020115及2020121號，廣西恒利有權向買方出售南寧空港恒大養生谷項目其中一部分住宅(總建築面積約332,957.38平方米)。

8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類(住宅部分)	住宅	336,931.11	
	零售	2,549.55	
	幼兒園	4,064.38	
	配套	996.86	
	地庫(包括停車位)	99,456.20	2,048
	<b>小計：</b>	<b>443,998.10</b>	<b>2,048</b>
第二類(商業部分)	公寓	163,655.94	
	商業(四大園)	20,804.01	
	零售	3,225.11	
	配套	4,277.42	
	地庫(包括停車位)	49,480.84	995
	<b>小計：</b>	<b>241,443.32</b>	<b>995</b>
<b>合計：</b>	<b>685,441.42</b>	<b>3,043</b>	

9. 據廣西恒利告知，該物業住宅部分總建築面積約326,725.64平方米的多個住宅及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,413,601,595元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的供參考意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

10. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：

- a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣4,500元至人民幣5,500元、地面零售單位每平方米人民幣7,000元至人民幣10,000元及停車位每個人民幣15,000元至人民幣30,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
- b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣450元至人民幣600元(作住宅用途)及每平方米人民幣310元至人民幣420元(作商業用途)。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。

11. 該物業住宅部分(假設已竣工)於估值日期的市值估計為人民幣1,421,600,000元(不含增值稅)。

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 貴集團已悉數支付附註1及3所述該物業住宅部分地塊的土地出讓金，並已取得不動產權證(土地)；



- b. 由於土地出讓金有待繳足，貴集團尚未取得附註2所述該物業商業部分地塊的國有土地使用權證。
  - c. 貴集團已取得附註4至6所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
  - d. 根據貴集團提供的資料，該物業商用部分的建築工程尚未取得建築工程施工許可證，因而面臨被責令停工、限期改正、罰款及其他行政處分的法律風險；及
  - e. 該物業的住宅部分已被抵押及查封。
13. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見；由於商業部分尚未取得相關土地使用權證及施工許可證，而住宅部分已被抵押及查封，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設已取得相關業權證書並可自由轉讓，該物業於估值日期的市值將為人民幣869,600,000元。
14. 主要證書／批文概列如下：
- |                |    |
|----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有  |
| b. 不動產權證(土地)   | 部分 |
| c. 建築工程規劃許可證   | 部分 |
| d. 建築工程施工許可證   | 部分 |
| e. 預售許可證       | 部分 |
15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
10.	貴陽恒大御龍天峰項目，位於中國貴州省貴陽市雲岩區百花大道40號	<p data-bbox="557 412 951 506">貴陽恒大御龍天峰項目位於貴陽市區西南部。該地區為簡約生活區，設有若干配套設施。</p> <p data-bbox="557 549 951 817">該項目佔用2幅總地盤面積約71,002平方米的土地(土地甲及土地乙)，現正開發為住宅及商業綜合體。截至估值日期，該項目的土地甲及土地乙第一期(「在建部分」)仍在施工中，預計於2024年竣工；餘下土地乙第二期(「土地部分」)則空置作進一步發展。</p> <p data-bbox="557 859 951 923">該物業包括施工中的在建部分及土地部分，詳情載於附註6。</p> <p data-bbox="557 966 951 1136">據 貴集團告知，該物業的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣1,613,000,000元，其中約人民幣590,200,000元已於估值日期前產生。</p> <p data-bbox="557 1178 951 1300">該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2090年8月5日屆滿，作商業用途部分於2060年8月5日屆滿。</p>	於估值日期，該物業的在建部分仍在施工中，而土地部分則空置作未來發展。	1,897,800,000

## 附註：

1. 根據日期為2019年11月27日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約71,002.0平方米的土地的土地使用權已訂約授予貴州永浩企業管理有限公司(「貴州永浩」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地代價為人民幣974,644,454元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。

2. 根據2份不動產權證(土地)一黔(2020)貴陽市不動產權第0076251及0079697號，2幅總地盤面積約71,002.0平方米的土地的土地使用權已授予貴州永浩，作住宅用途部分於2090年8月5日屆滿，作商業用途部分於2060年8月5日屆滿。
3. 根據貴州永浩獲授的2份建築工程規劃許可證一建字第520000201811993及520000201811977號，總規劃建築面積約481,548.77平方米的該物業已獲批准建設。
4. 根據貴州永浩獲授的7份建築工程施工許可證，有關地方部門已就該物業總規劃建築面積約337,534.67平方米的土地甲及土地乙第一期授出施工許可。
5. 根據7份預售許可證，貴州永浩有權向買方出售貴陽恒大御龍天峰項目其中一部分(總建築面積約240,638.24平方米)。此外，其中一份預售許可證(2020)築商房預字第198號已於2023年1月21日到期，而 貴集團表示已申請延期。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	151,870.18	
	公寓(商業)	56,132.64	
	零售	3,364.28	
	商業(其他)	993.86	
	配套	455.03	
	地庫(包括停車位)	<u>124,718.68</u>	<u>3,555</u>
	小計：	<u><b>337,534.67</b></u>	<u><b>3,555</b></u>
第三類	住宅	<u>114,014.10</u>	
	小計：	<u><b>114,014.10</b></u>	<u>零</u>
	合計：	<u><b>451,548.77</b></u>	<u><b>3,555</b></u>

7. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約221,804.19平方米的多個住宅、公寓及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣2,132,092,188元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
8. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
  - a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣9,000元至人民幣10,000元、公寓單位每平方米人民幣7,000元至人民幣7,800元、地面零售單位每平方米人民幣10,000元至人民幣11,000元及停車位每個人民幣50,000元至人民幣60,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及

- b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣3,200元至人民幣3,500元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
8. 該物業(假設已竣工)於估值日期的市值估計為人民幣3,365,000,000元(不含增值稅)。
9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 貴集團已悉數支付附註1及2所述土地的土地出讓金，並已取得不動產權證(土地)；
- b. 貴集團已取得附註3及4所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；及
- c. 貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。
11. 主要證書／批文概列如下：
- |                |     |
|----------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有   |
| b. 不動產權證(土地)   | 有   |
| c. 建築工程規劃許可證   | 有   |
| d. 建築工程施工許可證   | 有   |
| e. 預售許可證       | 不適用 |

12. 就本報告而言，該物業根據其持有目的獲分類為以下類別，吾等認為各類別截至估值日期於現況下的市值如下：

類別	截至估值日期 於現況下的市值 (人民幣)
第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業	1,543,800,000
第三類—貴集團及合營企業持作未來發展的物業	<u>354,000,000</u>
總計：	<u><u>1,897,800,000</u></u>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
11.	滄州恒大養生谷項目，位於中國河北省滄州市黃驊市南排河鎮緯五路北側	滄州恒大養生谷項目位於黃驊市郊區。該地區為農村地區，現正進一步完善公共交通網絡及設施。	於估值日期，該物業的在建部分仍在施工中，而土地部分則空置作未來發展。	276,900,000 (見附註10)
		該項目佔用10幅總地盤面積約477,341平方米的土地，現正開發為住宅及商業綜合體。截至估值日期，該項目其中一部分(「在建部分」)仍在施工中，預計於2025年竣工；餘下部分(「土地部分」)則空置作進一步發展。		
		該物業包括施工中的在建部分及土地部分，詳情載於附註6。		
		據 貴集團告知，該物業在建部分的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣2,736,500,000元，其中約人民幣571,000,000元已於估值日期前產生。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2089年4月3日屆滿，作商業用途部分於2059年4月3日屆滿。		

## 附註：

1. 根據7份日期為2019年4月4日的國有土地使用權出讓合同，7幅總地盤面積約344,593平方米的土地的土地使用權已訂約授予黃驊市恒越房地產開發有限公司(「黃驊恒越」，貴公司的全資附屬公司)，為期70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地代價為人民幣145,900,000元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。

2. 根據3份日期為2019年4月4日的國有土地使用權出讓合同，3幅總地盤面積約132,388平方米的土地的土地使用權已訂約授予黃驊市恒立房地產開發有限公司(「黃驊恒立」，貴公司的全資附屬公司)，為期70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地代價為人民幣60,100,000元。據貴集團告知，土地代價已悉數支付。
3. 根據10份不動產權證(土地)，10幅總地盤面積約477,341平方米的土地的土地使用權已分別授予黃驊恒越及黃驊恒立，作住宅用途部分於2089年4月3日屆滿，作商業用途部分於2059年4月3日屆滿。
4. 根據黃驊恒越及黃驊恒立獲授的7份建築工程規劃許可證，該項目總規劃建築面積約365,087.02平方米的在建部分已獲批准建設。
5. 根據黃驊恒越及黃驊恒立獲授的6份建築工程施工許可證，有關地方部門已就該項目在建部分總規劃建築面積約329,491.62平方米的若干部分授出施工許可。
6. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	213,966.44	
	零售	17,504.55	
	幼兒園	2,560.70	
	配套	2,421.14	
	地庫(包括停車位)	93,038.79	1,541
	<b>總計：</b>	<b>329,491.62</b>	<b>1,541</b>

7. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
  - a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣3,500元至人民幣4,500元、地面零售單位每平方米人民幣7,500元至人民幣8,500元及停車位每個人民幣10,000元至人民幣20,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
  - b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣250元至人民幣350元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
8. 該物業在建部分(假設已竣工)於估值日期的市值估計為人民幣826,100,000元(不含增值稅)。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 貴集團已悉數支付附註1至3所述土地的土地出讓金，並已取得不動產權證(土地)；
  - b. 貴集團已取得附註4及5所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
  - c. 根據 貴集團提供的資料，不動產權證一冀(2019)黃驊市不動產權第0002746號項下部分建築工程尚未取得建築工程施工許可證，因而面臨被責令停工、限期改正、罰款及其他行政處分的法律風險；
  - d. 不動產權證一冀(2019)黃驊市不動產權第0002708及0002707號項下土地使用權以及建於其上的建築物已被查封；及
  - e. 除上述情況外，黃驊恒越及黃驊恒立並無就該物業設置任何按揭或保證。
10. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見，並無賦予被查封土地部分任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書並可自由轉讓，其於估值日期的市值將為人民幣14,800,000元。
11. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
  - b. 不動產權證(土地) 有
  - c. 建築工程規劃許可證 部分
  - d. 建築工程施工許可證 部分
  - e. 預售許可證 不適用
12. 就本報告而言，該物業根據其持有目的獲分類為以下類別，吾等認為各類別截至估值日期於現況下的市值如下：

類別	截至估值日期 於現況下的市值 (人民幣)
第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業	189,000,000
第三類—貴集團及合營企業持作未來發展的物業	<u>87,900,000</u>
總計：	<u><u>276,900,000</u></u>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
12.	唐山恒大養生谷項目，位於中國河北省唐山市曹妃甸區景山路西側	唐山恒大養生谷項目位於唐山市郊區。該地區為發展中住宅區，現正進一步完善公共交通網絡及設施。	於估值日期，該物業的在建部分仍在施工中，而土地部分則空置作未來發展。	75,400,000 (見附註13)
		該項目佔用8幅總地盤面積約319,283.40平方米的土地，現正開發為住宅及商業綜合體。截至估值日期，該項目其中一部分(「在建部分」)仍在施工中，預計於2024年竣工；餘下部分(「土地部分」)則空置作進一步發展。		
		該物業包括施工中的在建部分及土地部分，詳情載於附註7。		
		據 貴集團告知，該物業在建部分的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣1,798,500,000元，其中約人民幣1,008,200,000元已於估值日期前產生。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2090年7月30日屆滿，作商業用途部分於2060年7月28日屆滿。		

## 附註：

1. 根據5份日期為2019年9月24日的國有土地使用權出讓合同，5幅總地盤面積約209,036.20平方米的土地的土地使用權已訂約授予唐山恒偉房地產開發有限公司(「唐山恒偉」，貴公司的全資附屬公司)，為期70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地代價為人民幣324,220,482元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。



2. 根據3份日期為2019年9月24日的國有土地使用權出讓合同，3幅總地盤面積約110,247.18平方米的的土地的使用權已訂約授予唐山恒鵬健康產業有限公司(「唐山恒鵬」，貴公司的全資附屬公司)，為期70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地代價為人民幣117,956,495元。據貴集團告知，土地代價已悉數支付。
3. 根據8份不動產權證(土地)，8幅總地盤面積約319,283.40平方米的的土地的使用權已分別授予唐山恒偉及唐山恒鵬，作住宅用途部分於2090年7月30日屆滿，作商業用途部分於2060年7月28日屆滿。
4. 根據唐山恒偉及唐山恒鵬獲授的11份建築工程規劃許可證，該項目總規劃建築面積約495,433.31平方米的在建部分已獲批准建設。
5. 根據唐山恒偉及唐山恒鵬獲授的11份建築工程施工許可證，有關地方部門已就該項目在建部分總規劃建築面積約495,433.31平方米的若干部分授出施工許可。
6. 根據13份預售許可證，唐山恒偉及唐山恒鵬有權向買方出售唐山恒大養生谷項目其中一部分(總建築面積約322,367.45平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	256,239.81	
	零售	9,186.10	
	四大園	20,995.14	
	公寓	39,574.31	
	運動中心	5,355.00	
	配套	14,019.66	
	地庫(包括停車位)	<u>150,063.29</u>	<u>3,018</u>
總計：		<u><b>495,433.31</b></u>	<u><b>3,018</b></u>

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約157,433.32平方米的多個住宅單位已出售予多名第三方，總代價為人民幣938,053,314元。該物業大多數單位尚未合法實際轉讓，然而，據貴集團告知，出售代價已於估值日期確認為收益，而該等單位的成本並未於貴集團賬目中反映。因此，吾等的估值並無考慮該物業有關部分的代價。
9. 據貴集團告知，該物業總建築面積約78,824.27平方米的多個住宅及零售單位以及停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣328,154,525元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

10. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
- 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣6,500元至人民幣7,500元、地面零售單位每平方米人民幣9,500元至人民幣10,500元、四大園每平方米人民幣5,500元至人民幣6,500元、公寓每平方米人民幣5,500元至人民幣6,500元、運動中心每平方米人民幣5,500元至人民幣6,500元及停車位每個人民幣25,000元至人民幣35,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
  - 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣950元至人民幣1,050元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
11. 該物業在建部分(假設已竣工)(不包括附註8所述部分)於估值日期的市值估計為人民幣1,046,200,000元(不含增值稅)。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 貴集團已悉數支付附註1至3所述土地的土地代價，並已取得不動產權證(土地)；
  - 貴集團已取得附註4及5所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
  - 不動產權證一冀(2020)曹妃甸區不動產權第0007060、0007063及0007065號項下土地使用權及建於其上的建築物已被查封；及
  - 除上述情況外，唐山恒偉及唐山恒鵬並無就該物業設置任何按揭或保證。
13. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見，並無賦予該物業被查封的在建部分任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設已悉數支付所有土地代價、已取得所有相關業權證書且該物業可由 貴集團自由轉讓，該物業(不包括附註8所述部分)於估值日期的市值將為人民幣598,000,000元。
14. 主要證書／批文概列如下：
- |                |    |
|----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有  |
| b. 不動產權證(土地)   | 有  |
| c. 建築工程規劃許可證   | 部分 |
| d. 建築工程施工許可證   | 部分 |
| e. 預售許可證       | 部分 |

15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的獲分類為以下類別，吾等認為各類別截至估值日期於現況下的市值如下：

類別	截至估值日期 於現況下的市值 (人民幣)
第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業	無商業價值
第三類—貴集團及合營企業持作未來發展的物業	<u>75,400,000</u>
總計：	<u><u>75,400,000</u></u>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
13.	鄭州恒大悅府項目，位於中國河南省鄭州市鄭州航空港經濟綜合實驗區領事館南四路南側及領事館南三街東側	<p>鄭州恒大悅府項目位於鄭州航空港經濟綜合實驗區。該地區為發展中住宅區，現正進一步完善公共交通網絡及設施。</p> <p>該物業佔用一幅地盤面積約38,727.6平方米的土地，現正開發為住宅項目。截至估值日期仍在施工中，預計於2024年竣工。</p> <p>該物業的規劃建築面積約為128,815.6平方米，詳情載於附註4。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣381,000,000元，其中約人民幣119,600,000元已於估值日期前產生。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2091年1月4日屆滿。</p>	於估值日期，該物業的建築工程已暫停，有待進一步指示。	260,600,000 (見附註8)

## 附註：

- 根據日期為2020年7月9日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約38,727.6平方米的土地的土地使用權已訂約授予深浩生活服務(河南)有限公司(「河南深浩」，貴公司擁有49.01%權益的附屬公司)，為期70年(作住宅用途)。土地代價為人民幣209,660,000元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。
- 根據不動產權證(土地)一豫(2021)鄭港不動產權第0038894號，地盤面積約38,727.6平方米的土地的土地使用權已授予河南深浩，作住宅用途部分於2091年1月4日屆滿。
- 據 貴集團告知，河南深浩尚未就該物業取得施工許可證。

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	92,339.09	
	零售	2,392.56	
	配套	2,046.05	
	地庫(不包括停車位)	<u>32,037.90</u>	<u>898</u>
	總計：	<u><b>128,815.60</b></u>	<u><b>898</b></u>

5. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：

a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,300元至人民幣8,700元、地面零售單位每平方米人民幣15,000元至人民幣18,000元及停車位每個人民幣50,000元至人民幣70,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及

b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較土地的樓面價介乎每平方米約人民幣2,500元至人民幣2,800元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。

6. 該物業(假設已竣工)於估值日期的市值估計為人民幣774,100,000元(不含增值稅)。

7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

a. 貴集團已悉數支付附註1及2所述地塊的土地出讓金，並已取得不動產權證(土地)；

b. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築工程尚未取得建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證，因而面臨被責令停工、限期改正、罰款及其他行政處分的法律風險；及

c. 貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。

8. 對該物業進行估值時，由於尚未取得相關施工許可證，吾等並無賦予該物業的建築工程任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，該物業於估值日期的建築工程重置成本將為人民幣170,000,000.元。

9. 主要證書／批文概列如下：
- |                |     |
|----------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有   |
| b. 不動產權證(土地)   | 有   |
| c. 建築工程規劃許可證   | 無   |
| d. 建築工程施工許可證   | 無   |
| e. 預售許可證       | 不適用 |
10. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
14.	鄭州恒大未來之光項目，位於中國河南省鄭州市鄭州航空港經濟綜合實驗區荊州路與鄱陽湖路交匯處	<p data-bbox="555 406 943 538">鄭州恒大未來之光項目位於鄭州航空港經濟綜合實驗區。該地區為發展中住宅區，現正進一步完善公共交通網絡及設施。</p> <p data-bbox="555 580 943 746">該物業佔用9幅總地盤面積約365,056.33平方米的土地，現正開發為住宅及商業綜合體。截至估值日期仍在施工中，預計於2024年竣工。</p> <p data-bbox="555 789 943 887">該物業的規劃建築面積約為1,065,133.8平方米，詳情載於附註8。</p> <p data-bbox="555 929 943 1095">據 貴集團告知，該物業的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣3,295,900,000元，其中約人民幣1,802,600,000元已於估值日期前產生。</p> <p data-bbox="555 1138 943 1232">該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2090年1月13日及2089年8月7日屆滿。</p>	於估值日期，該物業仍在施工中。	3,781,900,000

## 附註：

1. 根據3份日期為2019年5月9日的國有土地使用權出讓合同，3幅總地盤面積約114,862.02平方米的土地的土地使用權已訂約授予鄭州超宏生活服務有限公司(「鄭州超宏」)，貴公司的全資附屬公司)，為期70年(作住宅用途)。土地代價為人民幣610,300,000元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。
2. 根據日期為2019年5月9日的國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約60,798.49平方米的土地的土地使用權已訂約授予鄭州超盈生活服務有限公司(「鄭州超盈」)，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)。土地代價為人民幣327,240,000元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。

3. 根據5份日期為2019年7月18日的國有土地使用權出讓合同，5幅總地盤面積約189,395.82平方米的的土地的使用權已訂約授予金馳生活服務(河南)有限公司(「河南金馳」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)。土地代價為人民幣1,001,380,000元。據貴集團告知，土地代價已悉數支付。
4. 根據9份不動產權證(土地)，9幅總地盤面積約365,056.33平方米的的土地的使用權已授予鄭州超宏、鄭州超盈及河南金馳，作住宅用途部分於2090年1月13日及2089年8月7日屆滿。
5. 根據鄭州超宏、鄭州超盈及河南金馳獲授的9份建築工程規劃許可證，總規劃建築面積約1,065,133.80平方米的鄭州恒大未來之光項目已獲批准建設。
6. 根據鄭州超宏、鄭州超盈及河南金馳獲授的9份建築工程施工許可證，有關地方部門已就鄭州恒大未來之光項目(規劃建築面積約1,065,133.80平方米)授出施工許可。
7. 根據27份預售許可證，鄭州超宏、鄭州超盈及河南金馳有權向買方出售鄭州恒大未來之光項目其中一部分(總建築面積約659,249.50平方米)。
8. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	729,464.23	
	零售	5,954.04	
	幼兒園	6,970.95	
	配套	77,997.51	
	地庫(包括停車位)	244,747.07	7,525
	總計：	<b>1,065,133.80</b>	<b>7,525</b>

9. 據貴集團告知，該物業總建築面積約601,534.74平方米的多個住宅／零售單位及停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣4,538,722,515元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
  - a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,600元至人民幣8,300元、地面零售單位每平方米人民幣15,000元至人民幣18,000元及停車位每個人民幣50,000元至人民幣70,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及



- b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較土地的樓面價介乎每平方米約人民幣2,500元至人民幣2,800元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
11. 該物業(假設已竣工)於估值日期的市值估計為人民幣5,816,000,000元(不含增值稅)。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 貴集團已悉數支付附註1至4所述土地的土地出讓金，並已取得不動產權證(土地)；
- b. 貴集團已取得附註5及6所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
- c. 根據所提供的資料及說明，河南臨空產業園發展有限公司受託全面負責項目開發及營運；及
- d. 除預先通知按揭登記的不動產權證外， 貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。
13. 主要證書／批文概列如下：
- |                |    |
|----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有  |
| b. 不動產權證(土地)   | 有  |
| c. 建築工程規劃許可證   | 有  |
| d. 建築工程施工許可證   | 有  |
| e. 預售許可證       | 部分 |
14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
15.	鄭州恒大養生谷項目，位於中國河南省鄭州市鄭澤大道與悅來西路交匯處	<p>鄭州恒大養生谷項目位於鄭陽生活區核心。該地區為發展中住宅區，現正進一步完善公共交通網絡及設施。</p> <p>該項目佔用9幅總地盤面積約328,668.16平方米的土地，現正開發為住宅及商業綜合體。截至估值日期，該項目若干部分仍在施工中，預計於2023年10月竣工；商業部分(四大園)於估值日期停工，其餘部分已竣工並移交買方。</p> <p>該物業包括在建部分及四大園，總規劃建築面積約為774,829.06平方米，詳情載於附註6。</p> <p>據 貴集團告知，該項目的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣3,309,400,000元，其中約人民幣3,001,000,000元已於估值日期前產生。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2087年9月28日屆滿，作商業金融用途部分於2057年9月28日屆滿。</p>	<p>於估值日期，除四大園部分已停工並有待進一步指示外，該物業仍在施工中。</p>	<p>920,100,000 (見附註12)</p>

附註：

1. 根據8份不動產權證(土地)，8幅總地盤面積約313,061.49平方米的土地的土地使用權已授予鄭州恒澤通健康置業有限公司(「鄭州恒澤通」，貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途部分於2087年9月28日屆滿，作商業金融用途部分於2057年9月28日屆滿。
2. 根據不動產權證(土地)一豫(2017)滎陽市不動產權第0015417號，地盤面積約66,475.74平方米的土地的土地使用權已授予鄭州恒澤通，作商業金融用途部分於2057年9月28日屆滿。據貴集團告知，當地政府已撤銷不動產權證，而地盤面積約50,869.07平方米的部分地塊被當地政府購回。該地塊餘下部分建設為四大園部分。
3. 根據鄭州恒澤通獲授的9份建築工程規劃許可證，總規劃建築面積約842,146.65平方米的鄭州恒大養生谷項目(包括該物業)已獲批准建設。
4. 根據鄭州恒澤通獲授的8份建築工程施工許可證，有關地方部門已就鄭州恒大養生谷項目(規劃建築面積約841,945.12平方米)(包括該物業)授出施工許可。
5. 根據12份預售許可證，鄭州恒澤通有權向買方出售鄭州恒大養生谷項目其中一部分(總建築面積約488,596.18平方米)。
6. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	421,480.12	
	零售	16,694.86	
	商業(公寓)	32,605.00	
	商業(四大園)	59,966.34	
	幼兒園	5,166.19	
	配套	192,839.72	
	地庫(包括停車位)	46,076.83	5,071
	<b>總計：</b>		<b>774,829.06</b>

7. 據貴集團告知，該物業總建築面積約369,760.72平方米的多個住宅單位已出售予多名第三方，總代價為人民幣2,788,271,173元。該物業大多數單位尚未合法實際轉讓，然而，據貴集團告知，出售代價已於估值日期確認為收益，而該等單位的成本並未於貴集團賬目中反映。因此，吾等的估值並無考慮該物業有關部分的代價。
8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約60,072.16平方米的多個住宅及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣323,864,315元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

9. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
- a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：高樓住宅單位每平方米人民幣6,000元至人民幣6,700元、多層住宅單位每平方米人民幣8,900元至人民幣9,200元、零售單位每平方米人民幣5,000元至人民幣6,000元及停車位每個人民幣50,000元至人民幣70,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
  - b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較土地的樓面價介乎每平方米約人民幣1,500元至人民幣1,700元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
10. 該物業(假設已竣工)(不包括附註7所述部分)於估值日期的市值估計為人民幣1,462,800,000元(不含增值稅)。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 貴集團已悉數支付附註1及2所述土地的土地出讓金，並已取得不動產權證(土地)；
  - b. 附註2所述不動產權證已被撤銷，當地政府購回地盤面積約50,869.07平方米的部分土地； 貴集團尚未就餘下土地部分取得相關業權證書；此外，餘下土地部分及建於其上的建築物已被抵押；
  - c. 貴集團已取得附註3及4所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
  - d. 根據所提供的資料及說明，滎陽城市發展投資集團有限公司受託全面負責項目發展及營運；
  - e. 不動產權證一豫(2017)滎陽市不動產權第0007280號項下土地使用權及建於其上的落成商廈已被抵押及查封；
  - f. 不動產權證一豫(2017)滎陽市不動產權第0013019、0014074、0014075、0014077及0014678號項下土地使用權以及建於其上的建築物已被抵押；
  - g. 對於已抵押部分， 貴集團有權於抵押期內在抵押權人同意下轉讓或以其他方式處置該部分；及
  - h. 除上述情況外， 貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。

12. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見，並無賦予不動產權證一豫(2017)滎陽市不動產權第0015417號(四大園部分)及第0007280號項下在建部分其中一部分任何商業價值，原因在於前者已被撤回且未獲發新業權證書，而後者已被查封。然而，作為參考用途，吾等認為，假設上述兩部分可不受任何限制地自由轉讓或處置，在建部分該兩部分(不包括附註7所述部分)於估值日期的市值將分別為人民幣172,200,000元及人民幣75,500,000元。
13. 主要證書／批文概列如下：
- |                |    |
|----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有  |
| b. 不動產權證(土地)   | 有  |
| c. 建築工程規劃許可證   | 有  |
| d. 建築工程施工許可證   | 有  |
| e. 預售許可證       | 部分 |
14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「第二類一貴集團及合營企業持有的發展中物業」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
16.	雲台山恒大養生谷項目，位於中國河南省焦作市雲台山區百家岩停車場東側	雲台山恒大養生谷項目位於雲台山山腳。該地區為發展中住宅區，現正進一步完善公共交通網絡及設施。	於估值日期，該物業在建部分的建築工程已暫停，有待進一步指示，而土地部分則空置作未來發展。	20,800,000 (見附註10)
		該項目佔用10幅總地盤面積約597,567.07平方米的土地，現正開發為住宅及商業綜合體。截至估值日期，該項目6幅土地(「在建部分」)仍在施工中，預計於2024年竣工；餘下4幅總地盤面積約141,836.98平方米的土地(「土地部分」)則空置作進一步發展。		
		該物業包括施工中的在建部分(詳情載於附註6)及土地部分(計容積率建築面積約為162,962平方米)。		
		據貴集團告知，該物業在建部分的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣2,814,800,000元，其中約人民幣1,644,000,000元已於估值日期前產生。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2082年12月12日屆滿，作商業用途部分於2052年12月12日屆滿。		

## 附註：

1. 根據8份國有土地使用權證，8幅總地盤面積約580,214.35平方米的土地的土地使用權已授予天階雲台(修武)投資有限公司(「天階雲台」，貴公司擁有70%權益的附屬公司)，作住宅用途部分於2082年12月12日屆滿，作商業用途部分於2052年12月12日屆滿。

2. 根據2份國有土地使用權證一修國用(2013)第20及21號，2幅總地盤面積約17,352.72平方米的土地的土地使用權已授予天階雲台，作住宅用途部分於2082年12月12日屆滿。
3. 根據天階雲台獲授的118份建築工程規劃許可證，雲台山恒大養生谷項目總規劃建築面積約423,225平方米的部分(包括該物業在建部分的若干部分)已獲批准建設。
4. 根據天階雲台獲授的13份建築工程施工許可證，有關地方部門已就雲台山恒大養生谷項目總規劃建築面積約423,225平方米的部分(包括該物業在建部分的若干部分)授出施工許可。
5. 據 貴集團告知，該物業在建部分建築面積62,508.27平方米的餘下部分尚未取得相關施工許可證。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業在建部分的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	293,810.71	
	零售	11,766.78	
	商業(四大園)	68,690.95	
	幼兒園	3,784.86	
	地庫(包括停車位)	<u>107,679.97</u>	<u>3,038</u>
	<b>總計：</b>	<b><u>485,733.27</u></b>	<b><u>3,038</u></b>

7. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
  - a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：高樓住宅單位每平方米人民幣5,300元至人民幣6,500元、低密度住宅單位每平方米人民幣7,000元至人民幣11,000元、零售／商業單位每平方米人民幣4,000元至人民幣7,000元及停車位每個人民幣30,000元至人民幣50,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
  - b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣670元至人民幣720元(作住宅用途)及每平方米人民幣260元至人民幣320元(作商業用途)。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
8. 該物業在建部分(假設已竣工)於估值日期的市值估計為人民幣2,578,800,000元(不含增值稅)。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 貴集團已悉數支付附註1及2所述土地的土地出讓金，並已取得國有土地使用權證；
  - 貴集團已取得附註3及4所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
  - 根據 貴集團提供的資料，附註5所述建築工程尚未取得建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證，因而面臨被責令停工、限期改正、罰款及其他行政處分的法律風險；
  - 附註1所述國有土地使用權證項下土地使用權及建於其上的建築物已被查封；及
  - 除上述情況外， 貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。
10. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見；由於在建部分及土地部分的若干部分(附註1所述者)已被查封，吾等並無賦予其任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設在建部分及土地部分相關部分可不受任何限制地自由轉讓或處置，該物業在建部分及土地部分相關部分於估值日期的市值將分別為人民幣1,260,900,000元及人民幣94,100,000元。

11. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證	有
c. 建築工程規劃許可證	部分
d. 建築工程施工許可證	部分
e. 預售許可證	不適用

12. 就本報告而言，該物業根據其持有目的獲分類為以下類別，吾等認為各類別截至估值日期於現況下的市值如下：

類別	截至估值日期 於現況下的市值 (人民幣)
第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業	無商業價值
第三類—貴集團及合營企業持作未來發展的物業	20,800,000
總計：	<u>20,800,000</u>



## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
17.	綏化龍江恒大養生谷項目，位於中國黑龍江省綏化市肇東市五站鎮東發村	綏化龍江恒大養生谷項目位於肇東市郊區。該地區為發展中住宅區，現正進一步完善公共交通網絡及設施。	於估值日期，該物業的在建部分仍在施工中，而土地部分則為可供未來發展的空地。	1,735,500,000 (見附註17)
		該項目佔用10幅總地盤面積約740,264平方米的土地，現正開發為住宅及商業綜合體。截至估值日期，該項目5幅土地(「在建部分」)仍在施工中，預計於2024年竣工；餘下5幅總地盤面積約213,319平方米的土地(「土地部分」)則為可供未來發展的空地。		
		該物業包括總規劃建築面積約903,067.64平方米的在建部分(詳情載於附註11)及土地部分(計總容積率建築面積約為411,842.4平方米)。		
		據貴集團告知，在建部分的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣3,556,200,000元，其中約人民幣1,288,900,000元已於估值日期前產生。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2090年4月4日及2090年7月21日屆滿，作商業用途部分於2060年3月31日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為2020年4月2日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約316,803平方米的土地的土地使用權已訂約授予肇東市恒鵬健康產業有限公司(「肇東恒鵬健康」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期40年(作商業用途)。總土地代價為人民幣239,186,300元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。
2. 根據4份日期為2020年4月8日的國有土地使用權出讓合同，該項目4幅總地盤面積約210,142平方米的土地的土地使用權已訂約授予肇東市恒鵬房地產開發有限公司(「肇東恒鵬房地產」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)。總土地代價為人民幣158,657,200元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。
3. 根據4份日期為2020年7月22日的國有土地使用權出讓合同，該項目4幅總地盤面積約203,666平方米的土地的土地使用權已訂約授予肇東市恒偉房地產開發有限公司(「肇東恒偉」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)。總土地代價為人民幣153,767,800元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。
4. 根據日期為2020年11月24日的國有土地使用權出讓合同，該項目地盤面積約9,653平方米的土地的土地使用權已訂約授予肇東恒鵬健康，自土地交付日期起計為期40年(作商業用途)。總土地代價為人民幣7,288,000元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。
5. 根據9份不動產權證(土地)，9幅總地盤面積約730,611平方米的土地(附註1至3所述者)的土地使用權已分別授予肇東恒鵬房地產、肇東恒鵬健康及肇東恒偉，作住宅用途部分於2090年4月4日及2090年7月21日屆滿，作商業用途部分於2060年3月31日屆滿。
6. 貴集團尚未就附註4所述土地取得業權證書。
7. 根據肇東恒鵬健康及肇東恒鵬房地產獲授的5份建築工程規劃許可證，該物業總規劃建築面積約903,067.64平方米的在建部分(位於附註1及3所述地塊)已獲批准建設。
8. 根據肇東恒鵬健康及肇東恒鵬房地產獲授的8份建築工程施工許可證，有關地方部門已就該物業在建部分總規劃建築面積約510,956.79平方米的若干部分授出施工許可。
9. 據 貴集團告知，該物業在建部分規劃建築面積約392,110.85平方米的剩餘部分尚未取得相關施工許可證。
10. 根據8份預售許可證，肇東恒鵬健康及肇東恒鵬房地產有權向買方出售綏化龍江恒大養生谷項目其中一部分(總建築面積約213,214.86平方米)。

11. 根據 貴集團提供的資料，在建部分的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	344,111.51	
	零售	25,524.16	
	商業(四大園)	21,444.24	
	公寓	276,501.83	
	配套	16,435.30	
	地庫(包括停車位)	<u>219,050.60</u>	<u>5,904</u>
總計：		<u><b>903,067.64</b></u>	<u><b>5,904</b></u>

12. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約87,986.77平方米的多個住宅及零售單位已出售予多名第三方，總代價為人民幣453,585,085元。該物業大多數單位尚未合法實際轉讓，然而，據 貴集團告知，出售代價已於估值日期確認為收益，而該等單位的成本並未於 貴集團賬目中反映。因此，吾等的估值並無考慮該物業有關部分的代價。
13. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約60,865.42平方米的多個住宅及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣191,833,928元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
14. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
- 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,000元至人民幣7,200元、公寓單位每平方米人民幣5,500元至人民幣6,000元、零售單位每平方米人民幣4,700元至人民幣6,000元及停車位每個人民幣50,000元至人民幣60,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
  - 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣397元至人民幣444元(住宅)及人民幣918元至人民幣1,200元(商業)。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
15. 該物業在建部分(假設已竣工)(不包括附註12所述部分)於估值日期的市值估計為人民幣3,428,400,000元(不含增值稅)。
16. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 貴集團已悉數支付附註1至3及5所述地塊的土地出讓金，並已取得不動產權證(土地)；

- b. 貴集團已悉數支付附註4所述地塊的土地代價，惟尚未取得不動產權證(土地)；
- c. 貴集團已取得附註5、7及8所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
- d. 根據 貴集團提供的資料及說明，肇東恒鵬房地產、肇東恒鵬健康及肇東恒偉須按肇東市建安工程管理服務有限公司的意見合作處置項目資產及項目外資產，並將處置所得款項用於補充「保交樓」建設資金缺口。轉讓、出租、抵押或委託項目須經肇東市建安工程管理服務有限公司書面同意；及
- e. 該項目相關土地的土地使用權及建於其上的建築物已被抵押。
17. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見；由於尚未取得業權證書，吾等並無賦予附註4及6所述地塊任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設已支付所有土地代價、已取得所有相關業權證書且該土地可作為清理及空置地盤自由轉讓，該土地於估值日期在清理及空置地盤狀況下的市值將為人民幣13,000,000元。
18. 主要證書／批文概列如下：
- |                |    |
|----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有  |
| b. 不動產權證(土地)   | 部分 |
| c. 建築工程規劃許可證   | 部分 |
| d. 建築工程施工許可證   | 部分 |
| e. 預售許可證       | 部分 |
19. 就本報告而言，該物業根據其持有目的獲分類為以下類別，吾等認為各類別截至估值日期於現況下的市值如下：

類別	截至估值日期 於現況下的市值 (人民幣)
第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業	1,559,400,000
第三類—貴集團及合營企業持作未來發展的物業	176,100,000
第六類—貴集團及合營企業已訂約將予收購的物業	<u>無商業價值</u>
<b>總計：</b>	<b><u><u>1,735,500,000</u></u></b>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
18.	武漢恒大健康城項目，位於中國湖北省紅安縣經濟技術開發區園陽大道1號	<p data-bbox="557 406 943 540">武漢恒大健康城項目位於湖北省紅安縣經濟技術開發區。該地區為發展中住宅區，現正進一步完善公共交通網絡及設施。</p> <p data-bbox="557 580 943 853">該物業佔用3幅總地盤面積約320,121.27平方米的土地，現正開發為住宅及商業綜合體。截至估值日期，該項目一幅土地（「在建部分」）仍在施工中，預計於2024年竣工；餘下地盤面積約181,043.27平方米的土地（「土地部分」）則空置作進一步發展。</p> <p data-bbox="557 891 943 1023">該物業包括施工中的在建部分（詳情載於附註8）及土地部分（計容積率建築面積約為181,043.27平方米）。</p> <p data-bbox="557 1064 943 1268">據貴集團告知，在建部分的總建築成本（不包括土地成本及融資成本）估計約為人民幣1,216,000,000元，其中約人民幣358,200,000元已於估值日期前產生。</p> <p data-bbox="557 1308 943 1440">該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2090年6月10日屆滿，作商業用途部分於2060年6月10日屆滿。</p>	於估值日期，該物業的在建部分仍在施工中，而土地部分則空置作未來發展。	無商業價值 (見附註13)

附註：

1. 根據4份日期為2020年6月23日的國有土地使用權出讓合同，2幅總地盤面積約139,078.92平方米的的土地的使用權已訂約授予紅安恒博健康產業有限公司(「紅安恒博健康」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地代價為人民幣83,460,000元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。
2. 根據2份日期為2020年6月23日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約181,043.27平方米的的土地的使用權已訂約授予紅安瑞文健康產業有限公司(「紅安瑞文健康」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期40年(作商業用途)。土地代價為人民幣67,900,000元。據 貴集團告知，土地代價尚未繳足。
3. 根據2份不動產權證(土地)一鄂(2021)紅安縣不動產權第0000249及0000251號，2幅總地盤面積約139,078平方米的的土地(附註1所述同一土地)的土地使用權已授予紅安恒博健康，作住宅用途部分於2090年6月10日屆滿，作商業用途部分於2060年6月10日屆滿。
4. 據 貴集團告知，該物業地盤面積約181,043.27平方米的地塊尚未取得業權證書。
5. 根據紅安恒博健康獲授的2份建築工程規劃許可證建字第紅規第202100002及202100003號，規劃建築面積約441,434.87平方米的武漢恒大健康城項目已獲批准建設。
6. 根據紅安恒博健康獲授的2份建築工程施工許可證一第421122202101040401及421122202101040501號，有關地方部門已就規劃建築面積約441,434.87平方米的武漢恒大健康城項目授出施工許可。
7. 根據2份預售許可證一鄂紅房字(2021)第1及3號，紅安恒博健康有權向買方出售武漢恒大健康城項目其中一部分(總建築面積約329,221.59平方米)。
8. 根據 貴集團提供的資料，該物業在建部分的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積／	停車位數目
		規劃建築面積 (平方米)	
第二類	住宅	324,672.11	
	零售	3,567.72	
	辦公室	996.86	
	幼兒園	4,400.00	
	配套	19,633.18	
	地庫(包括停車位)	88,165.00	2,980
	總計：	<b>441,434.87</b>	<b>2,980</b>

9. 據 貴集團告知，在建部分總建築面積約164,685.60平方米的多個住宅已預售予多名第三方，總代價為人民幣661,329,243元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的供參考意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
- a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣4,000元至人民幣6,500元、地面零售單位每平方米人民幣5,000元至人民幣10,000元、辦公室單位每平方米人民幣4,000元至人民幣6,500元及停車位每個人民幣40,000元至人民幣60,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
  - b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣200元至人民幣360元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
11. 該物業在建部分（假設已竣工）於估值日期的市值估計為人民幣1,475,100,000元（不含增值稅）。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- a. 貴集團已悉數支付附註1及3所述土地的土地代價，並已取得不動產權證（土地）；
  - b. 第2020051G及2020025G號地段已簽署國有土地使用權出讓合同，而 貴集團尚未付清土地代價，亦未取得附註2所述土地的業權證書；
  - c. 貴集團已取得附註5至6所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
  - d. 不動產權證第0000251號項下土地使用權及建於其上的建築物已被查封；及
  - e. 除上述情況外， 貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。
13. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見；由於尚未取得業權證書（見附註2）及在建部分已被查封，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書且該物業可作為清理及空置地盤自由轉讓，該物業於估值日期在清理及空置地盤狀況下的市值將為人民幣636,200,000元。

14. 主要證書／批文概列如下：

- |                |    |
|----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有  |
| b. 不動產權證(土地)   | 部分 |
| c. 建築工程規劃許可證   | 部分 |
| d. 建築工程施工許可證   | 部分 |
| e. 預售許可證       | 部分 |

15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的獲分類為以下類別，吾等認為各類別截至估值日期於現況下的市值如下：

類別	截至估值日期 於現況下的市值 (人民幣)
第二類一貴集團及合營企業持有的發展中物業	無商業價值
第六類一貴集團及合營企業已訂約將予收購的物業	無商業價值
總計：	<u><u>零</u></u>



## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
19.	梓山湖恒大養生谷項目，位於中國湖北省咸寧市咸安區梓山湖新城	梓山湖恒大養生谷項目位於咸寧市咸安區梓山湖新城。該地區為發展中住宅區，現正進一步完善公共交通網絡及設施。	於估值日期，該物業仍在施工中。	無商業價值 (見附註16)
		該物業佔用3幅總地盤面積約356,365.61平方米的土地，現正開發為住宅及商業綜合體。截至估值日期仍在施工中，預計於2024年竣工。		
		該物業的規劃建築面積約為309,034.77平方米，詳情載於附註10。		
		據 貴集團告知，總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣1,471,600,000元，其中約人民幣902,000,000元已於估值日期前產生。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2089年7月29日屆滿，作商業用途部分於2059年11月5日屆滿。		

## 附註：

1. 根據日期為2019年11月28日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約183,584.53平方米的土地的土地使用權已訂約授予咸寧恒辰置業有限公司(「咸寧恒辰」，貴公司擁有60%權益的附屬公司)，自土地交付日期起計為期40年(作商業用途)。土地代價為人民幣399,300,000元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。
2. 根據2份日期為2019年7月29日的國有土地使用權出讓合同，2幅總地盤面積約172,781.08平方米的土地的土地使用權已訂約授予咸寧恒陽置業有限公司(「咸寧恒陽」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)。土地代價為人民幣399,300,000元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。

3. 根據不動產權證(土地)一鄂(2019)咸安區不動產權第0038890號，地盤面積約183,584.53平方米的土地的土地使用權已授予咸寧恒辰，作商業用途部分於2059年11月5日屆滿。
4. 根據2份不動產權證(土地)一鄂(2019)咸安區不動產權第0021255及0038851號，2幅總地盤面積約172,781.08平方米的土地的土地使用權已授予咸寧恒陽，作住宅用途部分於2089年7月29日屆滿。
5. 根據咸寧恒辰獲授的建築工程規劃許可證一鄂規工程L-421202201900151，規劃建築面積約20,132.73平方米的梓山湖恒大養生谷項目已獲批准建設。
6. 根據咸寧恒陽獲授的4份建築工程規劃許可證一鄂規工程L-4212012020081、421202201900106、4212012020075及4212012021122，總規劃建築面積約289,779.91平方米的梓山湖恒大養生谷項目已獲批准建設。
7. 根據咸寧恒辰獲授的3份建築工程施工許可證，有關地方部門已就規劃建築面積約20,132.72平方米的梓山湖恒大養生谷項目授出施工許可。
8. 根據咸寧恒陽獲授的4份建築工程施工許可證，有關地方部門已就規劃建築面積約288,902.05平方米的梓山湖恒大養生谷項目授出施工許可。
9. 根據7份預售許可證，咸寧恒辰及咸寧恒陽有權向買方出售梓山湖恒大養生谷項目其中一部分(總建築面積約212,317.57平方米)。
10. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積／ 規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	192,217.40	
	零售	6,471.00	
	辦公室	8,787.37	
	商業(四大園)	20,628.81	
	地庫(包括停車位)	80,930.19	5,699
	總計：	<b>309,034.77</b>	<b>5,699</b>

11. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約96,261.20平方米的多個住宅單位已出售予多名第三方，總代價為人民幣455,620,265.00元。該物業大多數單位尚未合法實際轉讓，然而，據 貴集團告知，出售代價已於估值日期確認為收益，而該等單位的成本並未於 貴集團賬目中反映。因此，吾等的估值並無考慮該物業有關部分的代價。

12. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約149,252.51平方米的多個住宅已預售予多名第三方，總代價為人民幣565,470,548元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的供參考意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
13. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
- a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣3,000元至人民幣5,500元、地面零售單位每平方米人民幣4,000元至人民幣8,000元、辦公室單位每平方米人民幣4,000元至人民幣9,000元及停車位每個人民幣30,000元至人民幣50,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
  - b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣800元至人民幣2,300元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
14. 該物業(假設已竣工)(不包括附註11所述部分)於估值日期的市值估計為人民幣939,500,000元(不含增值稅)。
15. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 貴集團已悉數支付附註1至4所述土地的土地代價，並已取得不動產權證(土地)；
  - b. 貴集團已取得附註5至8所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
  - c. 不動產權證第0021255號項下土地使用權及建於其上的建築物已被抵押及查封；不動產權證第0038851號項下土地使用權及建於其上的建築物已被查封；而 貴集團有權於抵押期內在抵押權人同意下轉讓或以其他方式處置該物業；及
  - d. 除上述情況外， 貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。
16. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見；由於部分地塊及建於其上的建築物已被查封，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書且該物業可作為清理及空置地盤自由轉讓，該物業(不包括附註11所述部分)於估值日期的市值將為人民幣1,396,000,000元。

17. 主要證書／批文概列如下：
- |    |             |   |
|----|-------------|---|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. | 不動產權證(土地)   | 有 |
| c. | 建築工程規劃許可證   | 有 |
| d. | 建築工程施工許可證   | 有 |
| e. | 預售許可證       | 有 |
18. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
20.	湘潭恒大養生谷項目，位於中國湖南省湘潭市岳塘區紅易路與昭山北路交匯處	湘潭恒大養生谷項目位於湘潭市郊區。該地區擁有優秀自然景觀及溫泉資源，現正進一步完善公共交通網絡及設施。	於估值日期，該物業的在建部分仍在施工中，而四大園以及竣工部分的未售住宅單位、零售單位及停車位則空置。	1,160,100,000
		<p>該項目佔用5幅總地盤面積約352,275.64平方米的土地，現正開發為附設醫院的住宅及商業綜合體。該項目其中一部分已於2020年竣工（「竣工部分」），餘下部分（「在建部分」）截至估值日期仍在施工中，預計於2023年12月竣工。竣工部分包括多幢商廈（四大園）、住宅及零售單位以及停車位，其中一部分已出售並交付予買方。</p> <p>該物業包括四大園以及竣工部分的未售住宅單位及零售單位，總建築面積約為23,137.11平方米，而該項目在建部分的規劃建築面積約為445,871.14平方米，詳情載於附註8。</p> <p>據 貴集團告知，該項目的總建築成本（不包括土地成本及融資成本）估計約為人民幣3,123,700,000元，其中約人民幣2,067,200,000元已於估值日期前產生。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2088年5月18日及2088年5月19日屆滿，作商業用途部分於2058年5月17日、2058年5月18日及2058年5月19日屆滿，作醫療保健慈善用途部分於2068年5月17日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據5份日期為2018年5月28日的國有土地使用權出讓合同，5幅總地盤面積約352,269.29平方米的土地的土地使用權已分別訂約授予湖南恒盛健康產業有限公司(「湖南恒盛健康」，貴公司的全資附屬公司)及湘潭恒美醫院管理有限公司(「湘潭恒美醫院」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期40年(作商業用途)、50年(作醫療保健慈善用途)及70年(作住宅用途)。總土地代價為人民幣699,290,000元。據貴集團告知，土地代價已悉數支付。
2. 根據3份不動產權證(土地)一湘(2018)湘潭市不動產權第0046508及0046511號以及湘(2019)湘潭市不動產權第0022984號，3幅總地盤面積約192,259.14平方米的土地的土地使用權已授予湖南恒盛健康及湘潭恒美醫院，作住宅用途部分於2088年5月18日屆滿，作商業用途部分於2058年5月18日屆滿，作醫療保健慈善用途部分於2068年5月17日屆滿。
3. 根據2份不動產權證(土地)一湘(2018)湘潭市不動產權第0046513號及湘(2019)湘潭市不動產權第0042233號，2幅總地盤面積約160,016.50平方米的土地的土地使用權已授予湖南恒盛健康，作住宅用途部分於2088年5月19日屆滿，作商業用途部分於2058年5月17日及2058年5月19日屆滿。據貴集團告知，該2份不動產權證(土地)已移交有關地方部門辦理房產過戶登記手續，並予以註銷。
4. 根據22份不動產權證(樓宇)，該物業總建築面積約16,865.28平方米的四大園樓宇由湖南恒盛健康所擁有。
5. 根據湖南恒盛健康及湘潭恒美醫院獲授的8份建築工程規劃許可證，總規劃建築面積約661,301.33平方米的該項目(包括該物業)已獲批准建設。
6. 根據湖南恒盛健康及湘潭恒美醫院獲授的7份建築工程施工許可證，有關地方部門已就總規劃建築面積約543,168.11平方米的該項目(包括該物業)授出施工許可。
7. 根據7份預售許可證，湖南恒盛健康有權向買方出售湘潭恒大養生谷項目其中一部分(總建築面積約314,957.20平方米)。
8. 根據湖南恒盛健康獲授的2份建築工程竣工驗收證，該項目總建築面積約52,606.23平方米的部分(包括該物業)已竣工並通過驗收。

9. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積／規劃建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積／ 規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類	住宅	3,742.79	
	零售	2,579.04	
	商業(四大園)	<u>16,815.28</u>	
	小計	<u>23,137.11</u>	<u>不適用</u>
第二類	住宅	109,753.37	
	零售	13,313.12	
	公寓	82,666.35	
	配套	7,167.14	
	幼兒園	3,734.84	
	醫院	70,715.23	
	地庫(包括停車位)	<u>158,521.09</u>	<u>4,498</u>
	小計	<u>445,871.14</u>	<u>4,498</u>
合計：		<u>469,008.25</u>	<u>4,498</u>

10. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約15,231.76平方米的多個住宅單位已出售予多名第三方，總代價為人民幣1,255,980,993元。該物業大多數單位尚未合法實際轉讓，然而，據 貴集團告知，出售代價已於估值日期確認為收益，而該等單位的成本並未於 貴集團賬目中反映。因此，吾等的估值並無考慮該物業有關部分的代價。

11. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約10,708.93平方米的多個住宅及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣47,912,890元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

12. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：

- a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣6,000元至人民幣7,000元、別墅每平方米人民幣13,500元至人民幣14,000元、公寓單位每平方米人民幣4,000元至人民幣5,000元、零售單位每平方米人民幣12,500元至人民幣14,000元及停車位每個人民幣50,000元至人民幣78,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
- b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣1,500元至人民幣1,740元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。

13. 該物業在建部分(假設已竣工)(不包括附註10所述部分)於估值日期的市值估計為人民幣1,847,000,000元(不含增值稅)。
14. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 貴集團已悉數支付附註1、2及3所述土地的土地出讓金，並已取得不動產權證(土地)；
  - 附註3所述2份不動產權證(土地)已移交有關政府部門辦理房產過戶登記手續，並予以註銷；
  - 除上述情況外， 貴集團已取得附註2至6及8所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
  - 根據 貴集團提供的資料，不動產權證(土地)一湘(2018)湘潭市不動產權第0046508及0046511號項下部分建築工程尚未取得建築工程施工許可證，因而面臨被責令停工、限期改正、罰款及其他行政處分的法律風險；
  - 不動產權證湘(2018)湘潭市不動產權第0046511號項下土地使用權及其上建築工程以及附註4所述22幢建築物已被抵押，而 貴集團有權於抵押期內在抵押權人同意下轉讓或以其他方式處置該物業相關部分；及
  - 除上述情況外， 貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。
15. 主要證書／批文概列如下：
- 國有土地使用權出讓合同 有
  - 不動產權證(土地) 有
  - 建築工程規劃許可證 有
  - 建築工程施工許可證 部分
  - 預售許可證 部分
  - 建築工程竣工驗收證 部分
  - 不動產權證(樓宇) 部分
16. 就本報告而言，該物業根據其持有目的獲分類為以下類別，吾等認為各類別截至估值日期於現況下的市值如下：

類別	截至估值日期 於現況下的市值 (人民幣)
第一類—貴集團及合營企業持作出售的物業	231,800,000
第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業	<u>928,300,000</u>
總計：	<u><u>1,160,100,000</u></u>



## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
21.	岳陽恒大華府項目，位於中國湖南省岳陽市岳陽樓區通海北路與冷水鋪路交匯處	<p>岳陽恒大華府項目位於岳陽市核心區以北。該項目所在地自然景觀優美，公共交通及配套設施完善。</p> <p>該物業佔用一幅地盤面積約78,771平方米的土地，現正開發為住宅及商業綜合體。截至估值日期仍在施工中，預計於2023年12月竣工。</p> <p>該物業的規劃建築面積約為319,623.58平方米，詳情載於附註6。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣995,300,000元，其中約人民幣514,300,000元已於估值日期前產生。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2090年4月7日屆滿，作商業用途部分於2060年4月7日屆滿。</p>	於估值日期，該物業仍在施工中。	938,400,000

## 附註：

1. 根據日期為2020年3月21日的國有土地使用權出讓合同，4幅總地盤面積約166,511平方米的土地的土地使用權已訂約授予岳陽雲揚生活服務有限公司(「岳陽雲揚」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。總土地代價為人民幣1,169,600,000元。據 貴集團告知，該物業所在地盤面積約78,771平方米的地塊的土地代價人民幣55,340,000元已悉數支付。餘下3幅土地的土地使用權已被政府收回。
2. 根據不動產權證(土地)一湘(2020)岳陽市不動產權第0019620號，地盤面積約78,771平方米的土地的土地使用權已授予岳陽雲揚，作住宅用途部分於2090年4月7日屆滿，作商業用途部分於2060年4月7日屆滿。

3. 根據岳陽雲揚獲授的建築工程規劃許可證，規劃建築面積約319,623.58平方米的該物業已獲批准建設。
4. 根據岳陽雲揚獲授的2份建築工程施工許可證，有關地方部門已就總規劃建築面積約319,623.58平方米的該物業授出施工許可。
5. 根據17份預售許可證，岳陽雲揚有權向買方出售岳陽恒大華府項目(總建築面積約224,103.93平方米)。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	222,379.98	
	零售	5,882.44	
	幼兒園	4,680.36	
	配套	4,075.75	
	地庫(包括停車位)	<u>82,605.05</u>	<u>2,221</u>
	<b>總計：</b>	<b><u>319,623.58</u></b>	<b><u>2,221</u></b>

7. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約216,258.4平方米的多個住宅及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,443,342,031元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
8. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
  - a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣5,200元至人民幣7,600元、零售單位每平方米人民幣10,000元至人民幣10,500元及停車位每個人民幣50,000元至人民幣55,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
  - b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣2,100元至人民幣2,500元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
9. 該物業(假設已竣工)於估值日期的市值估計為人民幣1,545,500,000元(不含增值稅)。
10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 貴集團已悉數支付附註2所述土地的土地出讓金，並已取得不動產權證(土地)；

- b. 貴集團已取得附註2至4所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；及
  - c. 貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。
11. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
  - b. 不動產權證(土地) 有
  - c. 建築工程規劃許可證 有
  - d. 建築工程施工許可證 有
  - e. 預售許可證 有
12. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
22.	岳陽恒大養生谷項目，位於中國湖南省岳陽市岳陽樓區中科路與岳陽大道交匯處	岳陽恒大養生谷項目位於岳陽市核心區以西。該地區為發展中住宅區，現正進一步完善公共交通網絡及設施。	於估值日期，該物業仍在施工中。	809,200,000 (見附註17)
		該物業佔用4幅總地盤面積約358,298.9平方米的土地，現正開發為住宅及商業綜合體。截至估值日期仍在施工中，預計於2024年竣工。		
		該物業的規劃建築面積約為1,002,815.74平方米，詳情載於附註11。		
		據 貴集團告知，該項目的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣3,331,400,000元，其中約人民幣1,526,600,000元已於估值日期前產生。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2090年5月27日及2090年11月30日屆滿，作商業用途部分於2060年5月27日及2060年11月30日屆滿。		

## 附註：

1. 根據日期為2019年11月13日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約198,559平方米的土地的土地使用權已訂約授予岳陽恒駿置業有限公司(「岳陽恒駿」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期40年(作商業用途)及70年(作住宅用途)。總土地代價為人民幣69,700,000元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。
2. 根據日期為2019年11月13日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約48,549.9平方米的土地的土地使用權已訂約授予岳陽恒駿，自土地交付日期起計為期40年(作商業用途)。據 貴集團告知，總土地代價為人民幣133,000,000元，其中約人民幣66,500元已支付。

3. 根據日期為2019年11月13日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約78,082.2平方米的土地的土地使用權已訂約授予岳陽恒越置業有限公司(「岳陽恒越」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期40年(作商業用途)及70年(作住宅用途)。總土地代價為人民幣231,000,000元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。
4. 根據日期為2019年11月13日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約33,107.80平方米的土地的土地使用權已訂約授予岳陽恒越，自土地交付日期起計為期40年(作商業用途)。總土地代價為人民幣121,000,000元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。
5. 根據2份不動產權證(土地)一湘(2020)岳陽市不動產權第0009975及0027990號，2幅總地盤面積約276,641.20平方米的土地(附註1及3所述地塊)的土地使用權已授予岳陽恒駿及岳陽恒越，作住宅用途部分於2090年5月27日及2090年11月30日屆滿，作商業用途部分於2060年5月27日及2060年11月30日屆滿。
6. 貴集團尚未就附註2及4所述總地盤面積約81,657.7平方米的餘下兩幅土地取得相關業權證書。
7. 根據岳陽恒駿及岳陽恒越獲授的7份建築工程規劃許可證，附註1及3所述該物業總規劃建築面積約821,782.41平方米的土地上方建築工程已獲批准建設。
8. 根據岳陽恒駿及岳陽恒越獲授的9份建築工程施工許可證，有關地方部門已就附註1及3所述該物業總規劃建築面積約821,782.41平方米的土地上方建築工程授出施工許可。
9. 貴集團尚未就附註2及4所述該物業餘下總規劃建築面積約181,033.33平方米的土地部分取得相關建築工程規劃許可證。
10. 根據43份預售許可證，岳陽恒駿及岳陽恒越有權向買方出售岳陽恒大養生谷項目其中一部分(總建築面積約460,772.23平方米)。
11. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	569,826.92	
	零售	27,256.11	
	四大園	32,143.57	
	公寓	98,236.41	
	配套	23,998.58	
	地庫(包括停車位)	<u>251,354.15</u>	<u>7,029</u>
總計：		<u><b>1,002,815.74</b></u>	<u><b>7,029</b></u>

12. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約306,103.49平方米的多個住宅單位已出售予多名第三方，總代價為人民幣1,947,267,373元。該物業大多數單位尚未合法實際轉讓，然而，據 貴集團告知，出售代價已於估值日期確認為收益，而該等單位的成本並未於 貴集團賬目中反映。因此，吾等的估值並無考慮該物業有關部分的代價。
13. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約50,130.14平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣289,736,472元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
14. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
  - a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣5,200元至人民幣7,000元、零售單位每平方米人民幣10,000元至人民幣10,500元及停車位每個人民幣50,000元至人民幣55,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
  - b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣1,500元至人民幣1,620元(住宅)及人民幣2,960元至人民幣3,030元(商業)。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
15. 該物業在建部分(假設已竣工)(不包括附註12所述部分)於估值日期的市值估計為人民幣2,930,300,000元(不含增值稅)。
16. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 貴集團已悉數支付附註1、3及5所述土地的土地出讓金，並已取得不動產權證(土地)；
  - b. 貴集團尚未就附註2及4所述2幅土地取得不動產權證(土地)；
  - c. 貴集團已取得附註5、7及8所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
  - d. 附註2及4所述土地已開展建築工程，惟尚未取得相關施工許可證，因而面臨被責令停工、限期改正或拆除、沒收財產或違法所得、罰款及其他行政處分的法律風險；
  - e. 不動產權證湘(2020)岳陽市不動產權第0009975號項下土地上方部分建築工程以及相關土地使用權已被抵押，而 貴集團有權於抵押期內在抵押權人同意下轉讓或以其他方式處置該物業相關部分；及
  - f. 除上述情況外， 貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。

17. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見；由於尚未取得適當的業權證書，吾等並無賦予附註2及4所述2幅土地及建於其上的建築物任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設已悉數支付所有土地代價、已取得相關業權證書及施工許可證並可自由轉讓，2幅土地及其上建築物於估值日期的市值將為人民幣538,000,000元。
18. 主要證書／批文概列如下：
- |                |    |
|----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有  |
| b. 不動產權證(土地)   | 部分 |
| c. 建築工程規劃許可證   | 部分 |
| d. 建築工程施工許可證   | 部分 |
| e. 預售許可證       | 部分 |
19. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「第二類一貴集團及合營企業持有的發展中物業」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
23.	湘陰恒大御湖莊園項目，位於中國湖南省岳陽市湘陰縣中聯大道與洋沙湖大道交匯處	湘陰恒大御湖莊園項目位於湘陰縣洋沙湖區，坐落長沙市與岳陽市中間。該地區為發展中住宅區，現正進一步完善公共交通網絡及設施。	於估值日期，該物業仍在施工中。	728,500,000
		該物業佔用2幅總地盤面積約117,730.49平方米的土地，現正開發為住宅及商業綜合體。截至估值日期仍在施工中，預計於2023年10月竣工。		
		該物業的總規劃建築面積約為312,607.31平方米，詳情載於附註6。		
		據 貴集團告知，在建部分的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣905,700,000元，其中約人民幣472,900,000元已於估值日期前產生。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2090年4月30日屆滿，作商業用途部分於2060年4月30日屆滿。		

## 附註：

1. 根據2份日期為2020年3月21日的國有土地使用權出讓合同，2幅總地盤面積約117,730.51平方米的土地的土地使用權已訂約授予湖南浩博生活服務有限公司(「湖南浩博」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)。總土地代價為人民幣284,570,000元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。



2. 根據2份不動產權證(土地)一湘(2020)湘陰縣不動產權第0001456及0001457號，2幅總地盤面積約117,730.49平方米的土地(附註1所述者)的土地使用權已授予湖南浩博，作住宅用途部分於2090年4月30日屆滿，作商業用途部分於2060年4月30日屆滿。
3. 根據湖南浩博獲授的15份建築工程規劃許可證，總規劃建築面積約312,571.31平方米的該物業已獲批准建設。
4. 根據湖南浩博獲授的2份建築工程施工許可證，有關地方部門已就總規劃建築面積約312,607.31平方米的該物業授出施工許可。
5. 根據18份預售許可證，湖南浩博有權向買方出售湘陰恒大御湖莊園項目其中一部分(總建築面積約254,531.95平方米)。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	243,690.06	
	零售	14,302.21	
	配套	2,447.06	
	地庫(包括停車位)	<u>52,167.98</u>	<u>1,786</u>
	總計：	<u><b>312,607.31</b></u>	<u><b>1,786</b></u>

7. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約169,772.82平方米的多個住宅及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣836,573,832元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
8. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
  - a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣4,900元至人民幣5,400元、零售單位每平方米人民幣9,000元至人民幣12,000元及停車位每個人民幣50,000元至人民幣55,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
  - b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣1,020元至人民幣1,150元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
9. 該物業(假設已竣工)於估值日期的市值估計為人民幣1,261,300,000元(不含增值稅)。

10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 貴集團已悉數該物業相關土地的土地出讓金，並已取得不動產權證(土地)；
  - b. 貴集團已取得附註2至4所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；及
  - c. 貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。
11. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
  - b. 不動產權證(土地) 有
  - c. 建築工程規劃許可證 有
  - d. 建築工程施工許可證 有
  - e. 預售許可證 有
12. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
24.	南京恒大養生谷項目，位於中國江蘇省南京市六合區金牛湖南側	<p data-bbox="555 406 943 540">南京恒大養生谷項目位於南京城北金牛湖畔。該地區為發展中住宅區，現正進一步完善公共交通網絡及設施。</p> <p data-bbox="555 576 943 917">該項目佔用36幅總地盤面積約564,939.14平方米的土地，現正開發為住宅、商業及退休中心綜合體。該項目其中一部分（「竣工部分」）已於2022年竣工；截至估值日期，該項目其中一部分（「在建部分」）仍在施工中，預計於2023年10月竣工；該項目餘下部分（「土地部分」）則空置作未來發展。</p> <p data-bbox="555 959 943 1093">該物業包括該項目竣工部分的未售住宅及零售單位、在建部分以及土地部分。該物業的規劃建築面積詳情載於附註8。</p> <p data-bbox="555 1136 943 1336">據 貴集團及合營企業告知，在建部分的總建築成本（不包括土地成本及融資成本）估計約為人民幣3,161,900,000元，其中約人民幣1,986,800,000元已於估值日期前產生。</p> <p data-bbox="555 1378 943 1544">該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2088年7月23日屆滿，作保健用途部分於2068年7月23日屆滿，作商業用途部分於2058年7月23日屆滿。</p>	於估值日期，竣工部分未售單位為空置待售，在建部分仍在施工中，土地部分為空地。	無商業價值 (見附註14)

附註：

1. 根據3份國有土地使用權出讓合同，3幅總地盤面積約883,625.36平方米的土地(包括該物業相關土地)的土地使用權已訂約授予南京恒康置業有限公司(「南京恒康」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地代價為人民幣2,960,000,000元。據 貴集團及合營企業告知，土地代價已悉數支付。
2. 根據33份不動產權證(土地)，33幅總地盤面積約530,797.89平方米的土地的土地使用權已授予南京恒康，作住宅用途部分於2088年7月23日屆滿，作保健用途部分於2068年7月23日屆滿，作商業用途部分於2058年7月23日屆滿。
3. 根據3份不動產權證(土地)一蘇(2018)寧六不動產權第0006673、0006473及0006472號，3幅總地盤面積約34,141.25平方米的土地的土地使用權已授予恒寧健康產業南京有限公司(「南京恒寧」，貴公司擁有52.93%權益的合營企業)，作住宅用途部分於2088年7月23日屆滿，作商業用途部分於2058年7月23日屆滿。
4. 根據南京恒康獲授的12份建築工程規劃許可證及南京恒寧獲授的建築工程規劃許可證，總規劃建築面積約990,732.50平方米的南京恒大養生谷項目(包括該物業)已獲批准建設。
5. 根據南京恒康獲授的20份建築工程施工許可證及南京恒寧獲授的建築工程施工許可證，有關地方部門已就該項目總規劃建築面積約961,579.39平方米的竣工部分及在建部分(包括該物業)授出施工許可。
6. 根據9份預售許可證，南京恒康有權向買方出售南京恒大養生谷項目竣工部分的其中一部分(總建築面積約357,863.18平方米)。
7. 根據南京恒康獲授的44份建築工程竣工驗收證，該項目總建築面積約206,835.84平方米的竣工部分已竣工並通過驗收。

8. 根據 貴集團及合營企業提供的資料，該物業的建築面積／規劃建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積／ 規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類	住宅	588.61	
	商業	9,183.20	
	<b>小計：</b>	<b>9,771.81</b>	<b>零</b>
第二類	住宅	306,409.92	
	商業	18,849.67	
	老人公寓	38,007.20	
	配套	63,232.45	
	地庫(包括停車位)	328,058.05	6,160
	<b>小計：</b>	<b>754,557.29</b>	<b>6,160</b>
第三類	住宅	29,153.11	
	<b>小計：</b>	<b>29,153.11</b>	<b>零</b>
	<b>合計：</b>	<b>793,482.21</b>	<b>6,160</b>

9. 據南京恒康告知，該物業總建築面積約170,818.92平方米的多個住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,690,600,000元。該物業的預售部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的供參考意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

10. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：

- a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅及公寓單位每平方米人民幣9,000元至人民幣11,000元、地面零售單位每平方米人民幣16,000元至人民幣18,000元及停車位每個人民幣70,000元至人民幣80,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
- b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣2,100元至人民幣2,500元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。

11. 該物業在建部分(假設已竣工)於估值日期的市值估計為人民幣4,730,000,000元(不含增值稅)。

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 貴集團及合營企業已悉數支付附註1所述土地的土地出讓金，並已取得不動產權證(土地)；
  - b. 根據 貴集團及合營企業提供的資料，不動產權證一蘇(2018)寧六不動產權第0033623號及蘇(2018)寧六不動產權第0033621號項下建築工程尚未取得建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證，因而面臨被責令停工、限期改正、罰款及其他行政處分的法律風險；
  - c. 貴集團及合營企業已取得附註2至5所述的許可、批文及證書(不動產權證一蘇(2018)寧六不動產權第0033623號及蘇(2018)寧六不動產權第0033621號項下建築工程除外)，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
  - d. 附註2及附註3所述部分不動產權證已被沒收；
  - e. 不動產權證一蘇(2018)寧六不動產權第0033517、0033514、0033633、0033520、0033651、0033640、0033637、0033626及0033635號項下土地使用權以及建於其上的建築物已被抵押；
  - f. 對於已抵押物業部分， 貴集團有權於抵押期內在抵押權人同意下轉讓或以其他方式處置該部分；及
  - g. 除上述情況外， 貴集團及合營企業並無就該物業設置其他按揭或保證。
13. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見；由於其中一部分已被查封，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設該物業可不受任何限制地由 貴集團及合營企業自由轉讓或處置，該物業竣工部分未售單位、在建部分及土地部分於估值日期的市值將分別為人民幣165,000,000元、人民幣3,000,000,000元及人民幣68,500,000元。
14. 主要證書／批文概列如下：
- |                     |     |
|---------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同      | 有   |
| b. 不動產權證(土地)        | 有   |
| c. 建築工程規劃許可證        | 部分  |
| d. 建築工程施工許可證        | 部分  |
| e. 預售許可證            | 部分  |
| f. 建築工程竣工驗收證／表／報告   | 部分  |
| g. 房屋所有權證／不動產權證(樓宇) | 不適用 |

15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的獲分類為以下類別，吾等認為各類別截至估值日期於現況下的市值如下：

類別	截至估值日期 於現況下的市值 (人民幣)
第一類—貴集團及合營企業持作出售的物業	無商業價值
第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業	無商業價值
第三類—貴集團及合營企業持作未來發展的物業	無商業價值
總計：	<u>零</u>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
25.	揚州恒大雲錦華庭項目，位於中國江蘇省揚州市廣陵區沙灣南路東側	揚州恒大雲錦華庭項目位於沙灣南路東側，毗鄰揚州東站。該項目所在地公共交通及配套設施完善。	於估值日期，該物業仍在施工中。	無商業價值 (見附註11)
		該物業佔用一幅地盤面積約53,062平方米的土地，現正開發為住宅項目。截至估值日期仍在施工中，預計於2023年9月竣工。		
		該物業的規劃建築面積約為135,635平方米，詳情載於附註6。		
		據 貴集團告知，該物業的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣568,600,000元，其中約人民幣306,500,000元已於估值日期前產生。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2090年9月14日屆滿。		

## 附註：

1. 根據日期為2020年5月15日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約53,062平方米的土地的土地使用權已訂約授予揚州超松置業有限公司(「揚州超松」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)。土地代價為人民幣394,780,000元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。
2. 根據不動產權證(土地)一蘇(2020)揚州市不動產權第0117874號，地盤面積約53,062平方米的土地的土地使用權已授予揚州正龍置業有限公司(「揚州正龍」，貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途部分於2090年9月14日屆滿。
3. 根據揚州正龍獲授的18份建築工程規劃許可證，總規劃建築面積約136,544.75平方米的該物業已獲批准建設。



4. 根據揚州正龍獲授的建築工程施工許可證一第321002202009270101號，有關地方部門已就規劃建築面積約135,635平方米的該物業授出施工許可。
5. 根據預售許可證一揚房銷證第20200208號，揚州正龍有權向買方出售揚州恒大雲錦華庭項目其中一部分(總建築面積約93,224.29平方米)。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	97,377.45	
	綜合樓	1,287.82	
	地庫(包括停車位)	<u>36,969.73</u>	<u>661</u>
	總計：	<u><b>135,635.00</b></u>	<u><b>661</b></u>

7. 據揚州正龍告知，該物業總建築面積約91,926.92平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,149,400,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的供參考意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
8. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
  - a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位及綜合樓每平方米人民幣11,000元至人民幣13,000元以及停車位每個人民幣70,000元至人民幣80,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
  - b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣2,200元至人民幣2,500元(住宅)。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
9. 該物業(假設已竣工)於估值日期的市值估計為人民幣1,138,300,000元(不含增值稅)。
10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 貴集團已悉數支付附註1所述土地的土地出讓金，並已取得不動產權證(土地)；
  - b. 貴集團已取得附註2至4所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；

- c. 根據所提供的資料及說明，揚州正龍的主要印章、證書、鑰匙及支付票據被監管；
  - d. 附註2所述不動產權證(土地)項下土地已被查封及抵押；
  - e. 對於該物業已抵押部分，貴集團有權於抵押期內在抵押權人同意下轉讓或以其他方式處置該部分；及
  - f. 除上述情況外，貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。
11. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見；由於該物業已被查封，吾等並無賦予其任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設該物業可不受任何限制地由貴集團自由轉讓或處置，該物業於估值日期的市值將為人民幣749,000,000元。
12. 主要證書／批文概列如下：
- |                |    |
|----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有  |
| b. 不動產權證(土地)   | 有  |
| c. 建築工程規劃許可證   | 有  |
| d. 建築工程施工許可證   | 有  |
| e. 預售許可證       | 部分 |
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
26.	揚州恒大觀瀾府項目，位於中國江蘇省揚州市廣陵區京杭南路東側	揚州恒大觀瀾府項目位於京杭南路東側。該項目所在地公共交通及配套設施完善。	於估值日期，該物業仍在施工中。	無商業價值 (見附註11)
		該物業佔用2幅總地盤面積約86,909平方米的土地，現正開發為住宅及零售綜合體。截至估值日期仍在施工中，預計於2023年8月竣工。		
		該物業的規劃建築面積約為202,063.09平方米，詳情載於附註6。		
		據 貴集團告知，該物業的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣843,200,000元，其中約人民幣655,000,000元已於估值日期前產生。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2090年1月1日屆滿，作商業用途部分於2060年1月1日屆滿。		

## 附註：

1. 根據日期為2019年11月12日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約86,909平方米的土地的土地使用權已訂約授予揚州雲晟生活服務有限公司(「揚州雲晟」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地代價為人民幣653,560,000元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。
2. 根據2份不動產權證(土地)—蘇(2020)揚州市不動產權第0001202至0001203號，2幅總地盤面積約86,909平方米的土地的土地使用權已授予揚州超松置業有限公司(「揚州超松」，貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途部分於2090年1月1日屆滿，作商業用途部分於2060年1月1日屆滿。

3. 根據揚州超松獲授的25份建築工程規劃許可證，總規劃建築面積約202,832.88平方米的該物業已獲批准建設。
4. 根據揚州超松獲授的2份建築工程施工許可證一第321002202003310101及321002202006280101號，有關地方部門已就規劃建築面積約202,063.09平方米的該物業授出施工許可。
5. 根據5份預售許可證，揚州超松有權向買方出售揚州恒大觀瀾府項目其中一部分(總建築面積約122,095.35平方米)。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	133,873.84	
	零售	7,276.76	
	配套	300.00	
	地庫(包括停車位)	<u>60,612.49</u>	<u>1,173</u>
總計：		<u><b>202,063.09</b></u>	<u><b>1,173</b></u>

7. 據揚州超松告知，該物業總建築面積約122,095.35平方米的多個住宅及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,616,300,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的供參考意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
8. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
  - a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣11,000元至人民幣12,500元、地面零售單位每平方米人民幣16,000元至人民幣17,500元及停車位每個人民幣50,000元至人民幣60,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
  - b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣2,200元至人民幣2,500元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
9. 該物業(假設已竣工)於估值日期的市值估計為人民幣1,771,400,000元(不含增值稅)。
10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 貴集團已悉數支付附註1所述土地的土地出讓金，並已取得不動產權證(土地)；

- b. 貴集團已取得附註2至4所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
  - c. 附註2所述不動產權證(土地)已被法院沒收；
  - d. 對於該物業已抵押部分，貴集團有權於抵押期內在抵押權人同意下轉讓或以其他方式處置該部分；及
  - e. 除上述情況外，貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。
11. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見；由於該物業已被查封，吾等並無賦予其任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設該物業可不受任何限制地由貴集團自由轉讓或處置，該物業於估值日期的市值將為人民幣1,461,000,000元。
12. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
  - b. 不動產權證(土地) 有
  - c. 建築工程規劃許可證 有
  - d. 建築工程施工許可證 有
  - e. 預售許可證 部分
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
27.	揚中恒大養生谷項目，位於中國江蘇省揚中市濱江大道北側	<p data-bbox="555 406 943 540">揚中恒大養生谷項目位於揚中市奧體中心南側、濱江大道北側。該項目所在地公共交通及配套設施完善。</p> <p data-bbox="555 576 943 853">該項目佔用10幅總地盤面積約213,922.60平方米的土地，現正分兩期開發為住宅及零售綜合體。該項目其中一部分已於2020年至2021年間竣工(「竣工部分」)，該項目餘下部分(「在建部分」)目前仍在施工中，預計於2023年10月竣工。</p> <p data-bbox="555 889 943 987">該物業包括該項目竣工部分的未售單位及在建部分。該物業的規劃建築面積詳情載於附註7。</p> <p data-bbox="555 1023 943 1227">據 貴集團告知，該物業在建部分的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣1,027,200,000元，其中約人民幣907,500,000元已於估值日期前產生。</p> <p data-bbox="555 1264 943 1440">該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2088年7月5日屆滿，作醫療慈善用途部分於2068年7月5日屆滿，作商業用途部分於2058年7月5日屆滿。</p>	於估值日期，竣工部分未售單位為空置待售，在建部分仍在施工中。	513,300,000

附註：

1. 根據5份日期為2018年1月5日的國有土地使用權出讓合同，5幅總地盤面積約213,922.18平方米的土地的土地使用權已訂約授予揚中市恒瑞置業有限公司(「揚中恒瑞」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)、50年(作醫療慈善用途)及40年(作商業用途)。總土地代價為人民幣839,800,000元。據貴集團告知，土地代價已悉數支付。
2. 根據10份不動產權證(土地)，10幅總地盤面積約213,922.60平方米的土地的土地使用權已授予揚中恒瑞，作住宅用途部分於2088年7月5日屆滿，作醫療慈善用途部分於2068年7月5日屆滿，作商業用途部分於2058年7月5日屆滿。
3. 根據揚中恒瑞獲授的47份建築工程規劃許可證，總規劃建築面積約471,612.1平方米的揚中恒大養生谷項目(包括該物業)已獲批准建設。
4. 根據揚中恒瑞獲授的8份建築工程施工許可證，有關地方部門已就總規劃建築面積約463,734.85平方米的揚中恒大養生谷項目(包括該物業)授出施工許可。
5. 根據23份預售許可證，揚中恒瑞有權向買方出售揚中恒大養生谷項目其中一部分(總建築面積約302,287.11平方米)。
6. 根據揚中恒瑞獲授的22份建築工程竣工驗收證，該項目總建築面積約286,229.10平方米的竣工部分已竣工並通過驗收。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積／規劃建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積／ 規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類	住宅	640.43	
	零售	40.03	
	小計：	<b>680.46</b>	<b>零</b>
第二類	住宅	35,200.11	
	零售	12,035.31	
	綜合樓	17,287.46	
	配套	4,831.00	
	地庫(包括停車位)	108,151.87	3,298
	小計：	<b>177,505.75</b>	<b>3,298</b>
	合計：	<b>178,186.21</b>	<b>3,298</b>

8. 據揚中恒瑞告知，該物業總建築面積約45,260.68平方米的多個住宅及零售單位以及停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣307,100,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

9. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
- a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣5,500元至人民幣7,000元、地面零售單位每平方米人民幣14,000元至人民幣15,000元及停車位每個人民幣50,000元至人民幣60,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
  - b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣1,700元至人民幣2,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
10. 該物業在建部分(假設已竣工)於估值日期的市值估計為人民幣630,000,000元。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 貴集團已悉數支付附註1所述土地的土地出讓金，並已取得不動產權證(土地)，其中9份不動產權證(土地)(蘇(2018)揚中市不動產權字第0010996號除外)已提交權利轉讓登記，並因部分物業已出售並依法虛擬轉讓而被註銷；
  - b. 貴集團已取得附註2至4所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
  - c. 不動產權證(土地)蘇(2018)揚中市不動產權第0010996號項下土地的土地使用權已被抵押；
  - d. 對於該物業已抵押部分， 貴集團有權於抵押期內在抵押權人同意下轉讓或以其他方式處置該部分；及
  - e. 除上述情況外， 貴集團並無就該物業設置其他按揭或保證。
12. 主要證書／批文概列如下：
- |                     |     |
|---------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同      | 有   |
| b. 不動產權證(土地)        | 有   |
| c. 建築工程規劃許可證        | 有   |
| d. 建築工程施工許可證        | 有   |
| e. 預售許可證            | 部分  |
| f. 建築工程竣工驗收證／表／報告   | 部分  |
| g. 房屋所有權證／不動產權證(樓宇) | 不適用 |



13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的獲分類為以下類別，吾等認為各類別截至估值日期於現況下的市值如下：

類別	截至估值日期 於現況下的市值 (人民幣)
第一類—貴集團及合營企業持作出售的物業	4,300,000
第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業	<u>509,000,000</u>
總計：	<u><u>513,300,000</u></u>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
28.	南通恒大雲錦華庭項目，位於中國江蘇省南通市崇川區海亞路南側蘇通科技產業園	<p data-bbox="555 406 954 506">南通恒大雲錦華庭項目位於崇川區蘇通科技產業園。該項目所在地公共交通及配套設施完善。</p> <p data-bbox="555 544 954 817">該物業佔用2幅總地盤面積約293,448.79平方米的土地，現正開發為住宅發展項目。該物業其中一幅土地(「在建部分」)截至估值日期仍在施工中，預計於2023年9月竣工；餘下地盤面積約122,395.08平方米的土地(「土地部分」)截至估值日期為空地。</p> <p data-bbox="555 855 954 955">該物業的在建部分詳情載於附註7，而土地部分的計容積率建築面積約為183,592.62平方米。</p> <p data-bbox="555 993 954 1200">據 貴集團告知，該物業在建部分的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣1,229,500,000元，其中約人民幣843,400,000元已於估值日期前產生。</p> <p data-bbox="555 1238 954 1404">該物業的在建部分已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2090年7月15日屆滿。該物業的土地部分已獲授土地使用權，為期70年(作住宅用途)。</p>	於估值日期，該物業的在建部分仍在施工中，而該物業的土地部分為空地。	無商業價值 (見附註12)

附註：

1. 根據日期為2020年6月17日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約171,053.71平方米的土地的土地使用權已訂約授予深永生活服務(江蘇)有限公司(「深永生活」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)。土地代價為人民幣1,229,900,000元。據貴集團告知，土地代價已悉數支付。
2. 根據日期為2020年10月13日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約122,395.08平方米的土地的土地使用權已訂約授予宇鵬生活服務(江蘇)有限公司(「宇鵬生活」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)。土地代價為人民幣864,100,000元。據貴集團告知，截至估值日期已支付土地代價其中約人民幣144,600,000元。
3. 根據不動產權證(土地)一蘇(2020)南通開發區不動產權第0017990號，地盤面積約171,053.71平方米的土地的土地使用權已授予深永生活，作住宅用途部分於2090年7月15日屆滿。
4. 根據深永生活獲授的5份建築工程規劃許可證，該物業總規劃建築面積約410,206.09平方米的在建部分已獲批准建設。
5. 根據深永生活獲授的4份建築工程施工許可證—第320691202009290101、320691202009280301、320695202107120101及320695202106180101號，有關地方部門已就該物業規劃建築面積約410,206.09平方米的在建部分授出施工許可。
6. 根據6份預售許可證，深永生活有權向買方出售南通恒大雲錦華庭項目在建部分的其中一部分(總建築面積約219,234.84平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業在建部分的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	270,238.75	
	配套	3,030.62	
	地庫(包括停車位)	<u>136,936.72</u>	<u>3,290</u>
	總計：	<u><b>410,206.09</b></u>	<u><b>3,290</b></u>

8. 據深永生活告知，該物業總建築面積約162,251.72平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,955,300,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的供參考意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

9. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
- a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣10,000元至人民幣11,500元及停車位每個人民幣60,000元至人民幣70,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
  - b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣4,500元至人民幣5,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
10. 該物業在建部分（假設已竣工）於估值日期的市值估計為人民幣3,135,500,000元（不含增值稅）。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- a. 貴集團已悉數支付附註1所述土地的土地出讓金，並已取得不動產權證（土地）；
  - b. 附註2所述日期為2020年10月13日的國有土地使用權出讓合同已簽署，而 貴集團已付清定金，惟尚未支付合同餘款，亦未取得不動產權證（土地）；
  - c. 貴集團已取得附註3至5所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
  - d. 根據所提供的資料及說明，北京康信君安資產管理有限公司受託全面負責項目發展及營運，以及監管深永生活的主要印章、證書、鑰匙及支付工具；
  - e. 附註3所述不動產權證（土地）項下土地及其上建築工程已被抵押及查封；
  - f. 對於該物業已抵押部分， 貴集團有權於抵押期內在抵押權人同意下轉讓或以其他方式處置該部分；及
  - g. 除上述情況外， 貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。
12. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見；由於該物業的在建部分已被查封及土地部分尚未取得相關業權證書，吾等並無賦予其任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設在建部分可不受任何限制地自由轉讓或處置、已悉數支付土地部分的土地代價以及已取得相關業權證書，該物業在建部分及土地部分於估值日期的市值將分別為人民幣2,436,000,000元及人民幣890,000,000元。

13. 主要證書／批文概列如下：

- |                |    |
|----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有  |
| b. 不動產權證(土地)   | 部分 |
| c. 建築工程規劃許可證   | 部分 |
| d. 建築工程施工許可證   | 部分 |
| e. 預售許可證       | 部分 |

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的獲分類為以下類別，吾等認為各類別截至估值日期於現況下的市值如下：

類別	截至估值日期 於現況下的市值 (人民幣)
第二類一貴集團及合營企業持有的發展中物業	無商業價值
第六類一貴集團及合營企業已訂約將予收購的物業	無商業價值
總計：	<u>零</u>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
29.	南通恒大林溪郡項目，位於中國江蘇省南通市崇川區江成路東側蘇通科技產業園	<p>南通恒大林溪郡項目位於崇川區蘇通科技產業園。該項目所在地公共交通及配套設施完善。</p> <p>該項目佔用2幅總地盤面積約123,060.47平方米的土地，現正分兩期開發為住宅及零售綜合體。該項目第一期已於2022年竣工（「竣工部分」），而第二期（「在建部分」）目前仍在施工中，預計於2023年9月竣工。</p> <p>該物業包括該項目竣工部分的非轉讓單位及在建部分。該項目的規劃建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建部分的總建築成本（不包括土地成本及融資成本）估計約為人民幣878,800,000元，其中約人民幣809,100,000元已於估值日期前產生。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2089年7月30日屆滿。</p>	於估值日期，竣工部分未售單位為空置待售，在建部分仍在施工中。	無商業價值 (見附註12)

## 附註：

1. 根據2份日期為2019年7月11日的國有土地使用權出讓合同，2幅總地盤面積約123,060.47平方米的土地的土地使用權已訂約授予金浩生活服務(江蘇)有限公司(「金浩生活」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)。總土地代價為人民幣704,800,000元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。

2. 根據2份不動產權證(土地)一蘇(2019)南通開發區不動產權第0023478及0023484號，2幅總地盤面積約123,060.47平方米的土地的土地使用權已授予金浩生活，作住宅用途部分於2089年7月30日屆滿。
3. 根據金浩生活獲授的4份建築工程規劃許可證—建字第320605201910031、320605201910032、320605202010003及320605202010004號，總規劃建築面積約291,500.83平方米的南通恒大林溪郡項目(包括該物業)已獲批准建設。
4. 根據金浩生活獲授的3份建築工程施工許可證—第320612201910220101、320612201910250101及320612202004010101號，有關地方部門已就總規劃建築面積約291,500.83平方米的該項目(包括該物業)授出施工許可。
5. 根據10份預售許可證，金浩生活有權向買方出售南通恒大林溪郡項目其中一部分(總建築面積約205,979.73平方米)。
6. 根據金浩生活獲授的建築工程竣工驗收證，該物業總建築面積約92,344.62平方米的竣工部分已竣工並通過驗收。
7. 根據 貴集團提供的資料，該項目的建築面積／規劃建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積／ 規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類	住宅	67,709.96	
	地下停車位	<u>24,634.66</u>	<u>602</u>
	小計：	<u><b>92,344.62</b></u>	<u><b>602</b></u>
第二類	住宅	122,070.72	
	配套 地庫(包括停車位)	<u>7,281.24</u> <u>61,938.07</u>	<u>1,710</u>
	小計：	<u><b>191,290.03</b></u>	<u><b>1,710</b></u>
合計：		<u><u><b>283,634.65</b></u></u>	<u><u><b>2,312</b></u></u>

8. 據金浩生活告知，該項目竣工部分總建築面積約66,262.91平方米的多個住宅單位已出售予多名第三方，總代價為人民幣749,300,000元，並已合法轉讓。此外，該項目總建築面積約1,964.78平方米的竣工部分及佔地120,969.66平方米的在建部分項下多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,365,200,000元。該項目的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的供參考意見時，吾等已考慮該項目有關部分的訂約價格。

9. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
- 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣11,000元至人民幣12,000元及停車位每個人民幣65,000元至人民幣75,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
  - 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣4,500元至人民幣5,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
10. 該物業在建部分（假設已竣工）於估值日期的市值估計為人民幣1,335,700,000元（不含增值稅）。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- 貴集團已悉數支付附註1所述土地的土地出讓金，並已取得不動產權證（土地）；
  - 貴集團已取得附註2至4所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
  - 附註2所述不動產權證（土地）項下土地及其上建築工程已被查封；
  - 對於該物業已抵押部分， 貴集團有權於抵押期內在抵押權人同意下轉讓或以其他方式處置該部分；及
  - 除上述情況外， 貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。
12. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見；由於該物業已被查封，吾等並無賦予其任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設該物業可不受任何限制地由 貴集團自由轉讓或處置，該物業竣工部分及在建部分於估值日期的市值將分別為人民幣42,000,000元及人民幣1,240,000,000元。
13. 主要證書／批文概列如下：
- |                     |     |
|---------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同      | 有   |
| b. 不動產權證（土地）        | 有   |
| c. 建築工程規劃許可證        | 有   |
| d. 建築工程施工許可證        | 有   |
| e. 預售許可證            | 部分  |
| f. 建築工程竣工驗收證／表／報告   | 部分  |
| g. 房屋所有權證／不動產權證（樓宇） | 不適用 |



14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的獲分類為以下類別，吾等認為各類別截至估值日期於現況下的市值如下：

類別	截至估值日期 於現況下的市值 (人民幣)
第一類—貴集團及合營企業持作出售的物業	無商業價值
第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業	無商業價值
總計：	<u>零</u>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
30.	南通恒大翡翠華庭項目，位於中國江蘇省南通市崇川區蘇通路東側蘇通科技產業園	<p>南通恒大翡翠華庭項目位於崇川區蘇通科技產業園。該項目所在地公共交通及配套設施完善。</p> <p>該物業佔用一幅地盤面積約88,440.56平方米的土地，現正開發為住宅及零售綜合體。截至估值日期仍在施工中，預計於2023年12月竣工。</p> <p>該物業的規劃建築面積約為190,045.12平方米，詳情載於附註6。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣720,500,000元，其中約人民幣195,800,000元已於估值日期前產生。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2090年7月15日屆滿。</p>	於估值日期，該物業仍在施工中。	無商業價值 (見附註11)

## 附註：

1. 根據日期為2020年6月17日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約88,440.56平方米的土地的土地使用權已訂約授予浩濤生活服務(江蘇)有限公司(「浩濤生活」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)。土地代價為人民幣590,800,000元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。
2. 根據不動產權證(土地)一蘇(2021)蘇錫通不動產權第0000691號，地盤面積約88,440.56平方米的土地的土地使用權已授予浩濤生活，作住宅用途部分於2090年7月15日屆滿。
3. 根據浩濤生活獲授的3份建築工程規劃許可證一第320600202100116至320600202100118號，總規劃建築面積約190,045.12平方米的該物業已獲批准建設。

4. 根據浩濤生活獲授的建築工程施工許可證—第320695202104280101號，有關地方部門已就規劃建築面積約190,045.12平方米的該物業授出施工許可。
5. 根據預售許可證—通蘇錫通房預售證(2021)008號，浩濤生活有權向買方出售南通恒大翡翠華庭項目其中一部分(總建築面積約50,743.89平方米)。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	113,958.69	
	零售	6,737.34	
	配套	2,854.79	
	地庫(包括停車位)	66,494.30	1,449
總計：		<b>190,045.12</b>	<b>1,449</b>

7. 據浩濤生活告知，該物業總建築面積約49,412.59平方米的多個住宅及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣562,600,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的供參考意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
8. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
  - a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣11,000元至人民幣12,000元、地面零售單位每平方米人民幣18,000元至人民幣20,000元及停車位每個人民幣65,000元至人民幣75,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
  - b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣4,500元至人民幣5,000元(住宅)。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
9. 該物業(假設已竣工)於估值日期的市值估計為人民幣1,530,000,000元(不含增值稅)。
10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 貴集團已悉數支付附註1所述土地的土地出讓金，並已取得不動產權證(土地)；
  - b. 貴集團已取得附註2至4所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；

- c. 附註2所述不動產權證(土地)及其上建築工程已被查封；
  - d. 對於該物業已抵押部分， 貴集團有權於抵押期內在抵押權人同意下轉讓或以其他方式處置該部分；及
  - e. 除上述情況外， 貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。
11. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見；由於該物業已被查封，吾等並無賦予其任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設該物業可不受任何限制地由 貴集團自由轉讓或處置，該物業於估值日期的市值將為人民幣791,000,000元。
12. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
  - b. 不動產權證(土地) 有
  - c. 建築工程規劃許可證 有
  - d. 建築工程施工許可證 有
  - e. 預售許可證 部分
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
31.	江陰恒大養生谷項目，位於中國江蘇省江陰市方前路南側	江陰恒大養生谷項目位於江陰市西部申港新城。該項目所在地公共交通及配套設施完善。	於估值日期，該物業的建築工程已暫停。	無商業價值 (見附註8)
		該物業佔用一幅地盤面積約54,977平方米的土地，現正開發為住宅及零售綜合體。於估值日期，該物業的建築工程已暫停。		
		該物業的規劃建築面積約為109,475.57平方米，詳情載於附註4。		
		據 貴集團及合營企業告知，該物業的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣292,100,000元，其中約人民幣58,200,000元已於估值日期前產生。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2090年7月30日屆滿，作商業用途部分於2060年7月30日屆滿。		

## 附註：

1. 根據日期為2020年8月12日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約54,977平方米的土地的土地使用權已訂約授予江陰市恒鵬置業有限公司(「江陰恒鵬」，貴公司擁有50%權益的合營企業)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地代價為人民幣329,900,000元。據 貴集團及合營企業告知，土地代價已悉數支付。
2. 根據不動產權證(土地)一蘇(2021)江陰市不動產權第0016760號，地盤面積約54,977平方米的土地的土地使用權已授予江陰恒鵬，作住宅用途部分於2090年7月30日屆滿，作商業用途部分於2060年7月30日屆滿。

3. 根據江陰恒鵬獲授的建築工程規劃許可證一建字第320281202100134號，總規劃建築面積約109,475.57平方米的該物業已獲批准建設。

4. 根據江陰恒鵬提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	78,001.06	
	零售	7,188.66	
	配套	665.87	
	地庫(包括停車位)	23,619.98	609
總計：		<u>109,475.57</u>	<u>609</u>

5. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：

a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣11,000元至人民幣12,000元、地面零售單位每平方米人民幣15,000元至人民幣16,500元及停車位每個人民幣65,000元至人民幣70,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及

b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣3,500元至人民幣4,000元(住宅)。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。

6. 該物業(假設已竣工)於估值日期的市值估計為人民幣1,058,600,000元(不含增值稅)。

7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

a. 江陰恒鵬已悉數支付附註1所述土地的土地出讓金，並已取得不動產權證(土地)；

b. 不動產權證(土地)一蘇(2021)江陰市不動產權第0016760號項下建築工程尚未取得建築工程施工許可證，因而面臨被責令停工、限期改正或拆除、沒收財產或違法所得、罰款及其他行政處分的法律風險；及

c. 除上述情況外，江陰恒鵬並無就該物業設置任何按揭或保證。

8. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見；由於尚未取得相關施工許可證且，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設該物業可不受任何限制地自由轉讓或處置並已取得相關施工許可證，該物業於估值日期的市值將為人民幣580,000,000元。
9. 主要證書／批文概列如下：
- |                |     |
|----------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有   |
| b. 不動產權證(土地)   | 有   |
| c. 建築工程規劃許可證   | 有   |
| d. 建築工程施工許可證   | 不適用 |
| e. 預售許可證       | 不適用 |
10. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「第二類一貴集團及合營企業持有的發展中物業」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
32.	上饒恒大養生谷項目，位於中國江西省上饒市信州區上饒大道9號	上饒恒大養生谷項目位於上饒市南部，坐落上饒國際醫療旅遊先行區核心。該地區為發展中住宅及保健旅遊區，現正進一步完善公共交通網絡及配套設施。	於估值日期，該物業的在建部分仍在施工中，而土地部分已開展多項建築工程。	1,075,500,000 (見附註12)
		該項目佔用4幅總地盤面積約412,939平方米的土地(1至4號土地)，現正開發為住宅及商業綜合體。截至估值日期，1號土地(「在建部分」)仍在施工中，預計於2024年竣工，另有部分建築工程已於尚未取得相關業權證書的剩餘土地部分(「土地部分」)展開。		
		該物業包括施工中的在建部分(詳情載於附註7)及土地部分(計容積率建築面積約為413,100.6平方米)。		
		據 貴集團告知，該物業在建部分的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣1,092,000,000元，其中約人民幣710,400,000元已於估值日期前產生。		
		1號土地已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2090年12月3日屆滿，作零售、批發、餐飲及住宿用途部分於2060年12月3日屆滿。		



附註：

1. 根據日期為2022年7月22日的國有土地使用權出讓合同—36202004010003，地盤面積約130,167平方米的土地的土地使用權已訂約授予上饒恒駿健康產業有限公司(「上饒恒駿」，貴公司擁有50%權益的合營企業)，為期70年(作住宅用途)及40年(作零售、批發、餐飲及住宿用途)。土地代價為人民幣173,000,000元。據貴集團告知，土地代價已悉數支付。
2. 根據3份日期為2022年7月22日的國有土地使用權出讓合同—36202004010004、36202004010005及36202004010006，3幅總地盤面積約282,772平方米的土地的土地使用權已訂約授予上饒恒駿，為期70年(作住宅用途)、40年(作零售、批發、餐飲住宿、娛樂及其他商業用途)及50年(作醫療保健用途)。土地代價為人民幣297,100,000元。據貴集團告知，土地代價尚未支付。據貴集團告知，國有土地使用權出讓合同—36202004010004及36202004010005項下土地已開展部分建築工程。
3. 根據不動產權證(土地)—贛(2020)上饒市不動產權第0064028號，總地盤面積約71,002平方米的土地的土地使用權已授予上饒恒駿，作住宅用途部分於2090年12月3日屆滿，作零售、批發、餐飲及住宿用途部分於2060年12月3日屆滿。
4. 根據上饒恒駿獲授的33份建築工程規劃許可證，總規劃建築面積約280,246.66平方米的1號土地已獲批准建設(在建部分)。
5. 根據上饒恒駿獲授的建築工程施工許可證—361102202012110201，有關地方部門已就總規劃建築面積約280,246.66平方米的1號土地授出施工許可(在建部分)。
6. 根據9份預售許可證，上饒恒駿有權向買方出售上饒恒大養生谷項目其中一部分(總建築面積約185,698.09平方米)。
7. 根據上饒恒駿提供的資料，該物業在建部分的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	181,812.50	
	零售	10,943.85	
	幼兒園	2,940.22	
	配套	1,556.20	
	地下停車位	82,993.89	1,330
總計：		<b>280,246.66</b>	<b>1,330</b>

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約144,181.95平方米的多個住宅已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,037,751,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

9. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
- a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣6,500元至人民幣8,000元、雙層零售單位每平方米人民幣7,000元至人民幣8,500元及停車位每個人民幣40,000元至人民幣50,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
  - b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣620元至人民幣780元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
10. 該物業在建部分（假設已竣工）於估值日期的市值估計為人民幣1,360,000,000元（不含增值稅）。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- a. 上饒恒駿已悉數支付附註1及3所述土地的土地出讓金，並已取得不動產權證（土地）；
  - b. 上饒恒駿已悉數支付附註2所述土地的土地出讓金；
  - c. 上饒恒駿已取得附註4及5所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
  - d. 附註2所述土地已開展建築工程，惟尚未取得相關建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證，因而面臨被責令停工、限期改正或拆除、沒收財產或違法所得、罰款及其他行政處分的法律風險；及
  - e. 除上述情況外，上饒恒駿並無就該物業設置任何按揭或保證。
12. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見；由於尚未取得相關業權證書，吾等並無賦予該物業的土地部分任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設已悉數支付土地代價以及已取得相關業權證書，該物業土地部分於估值日期的市值將為人民幣301,600,000元。
13. 主要證書／批文概列如下：
- |                |    |
|----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有  |
| b. 不動產權證（土地）   | 有  |
| c. 建築工程規劃許可證   | 有  |
| d. 建築工程施工許可證   | 有  |
| e. 預售許可證       | 部分 |

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的獲分類為以下類別，吾等認為各類別截至估值日期於現況下的市值如下：

類別	截至估值日期 於現況下的市值 (人民幣)
第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業	1,075,500,000
第六類—貴集團及合營企業已訂約將予收購的物業	<u>無商業價值</u>
總計：	<u><u>1,075,500,000</u></u>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
33.	瀋陽恒大珺睿府項目，位於中國遼寧省瀋陽市渾南區莫子山路91號	<p data-bbox="555 406 940 506">瀋陽恒大珺睿府項目位於渾南區莫子山路91號。該項目所在地公共交通及配套設施完善。</p> <p data-bbox="555 544 940 710">該物業佔用一幅地盤面積約80,176.43平方米的土地，現正開發為住宅及零售綜合體。截至估值日期仍在施工中，預計於2025年竣工。</p> <p data-bbox="555 749 940 851">該物業的規劃建築面積約為197,713.42平方米，詳情載於附註6。</p> <p data-bbox="555 889 940 1055">據貴集團告知，該物業的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣708,800,000元，其中約人民幣298,200,000元已於估值日期前產生。</p> <p data-bbox="555 1093 940 1195">該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2089年8月29日屆滿。</p>	於估值日期，該物業仍在施工中。	783,700,000

## 附註：

1. 根據日期為2019年5月30日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約80,176.43平方米的土地的土地使用權已訂約授予俊明企業管理(遼寧)有限公司(「俊明企業管理」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)。土地代價為人民幣469,513,174元。據貴集團告知，土地代價已悉數支付。
2. 根據不動產權證(土地)一遼(2019)瀋陽市不動產權第9000241號，地盤面積約80,176.43平方米的土地的土地使用權已授予俊明企業管理，作住宅用途部分於2089年8月29日屆滿。
3. 根據俊明企業管理獲授的2份建築工程規劃許可證一建字第210112201900105及210112202000003號，總規劃建築面積約197,713.42平方米的瀋陽恒大珺睿府項目已獲批准建設。

4. 根據俊明企業管理獲授的2份建築工程施工許可證—第210112201911270101及21011220200409000901號，有關地方部門已就總規劃建築面積約197,713.42平方米的瀋陽恒大珺睿府項目授出施工許可。
5. 根據8份預售許可證，俊明企業管理有權向買方出售瀋陽恒大珺睿府項目其中一部分(總建築面積約122,534.89平方米)。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	92,198.97	
	公寓	30,860.00	
	零售	5,223.31	
	配套	4,422.47	
	地庫(包括停車位)	<u>65,008.67</u>	<u>1,035</u>
	總計：	<u><b>197,713.42</b></u>	<u><b>1,035</b></u>

7. 據俊明企業管理告知，該物業總建築面積約121,515.74平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,283,811,976元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
8. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
  - a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣11,000元至人民幣12,000元、地面零售單位每平方米人民幣13,000元至人民幣14,000元、公寓單位每平方米人民幣4,000元至人民幣5,000元及停車位每個人民幣60,000元至人民幣70,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
  - b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣5,300元至人民幣5,700元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
9. 該物業(假設已竣工)於估值日期的市值估計為人民幣1,358,400,000元(不含增值稅)。
10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 貴集團已悉數支付附註1及2所述土地的土地出讓金，並已取得不動產權證(土地)；

- b. 貴集團已取得附註3及4所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
  - c. 該物業位於莫子山路91-23號的一幢商廈已被抵押；
  - d. 對於該物業已抵押部分，貴集團有權於抵押期內在抵押權人同意下轉讓或以其他方式處置該部分；及
  - e. 除上述情況外，貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。
11. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
  - b. 不動產權證(土地) 有
  - c. 建築工程規劃許可證 有
  - d. 建築工程施工許可證 有
  - e. 預售許可證 部分
12. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
34.	瀋陽恒大御湖郡項目，位於中國遼寧省瀋陽市渾南區全運路31號	<p data-bbox="555 406 943 506">瀋陽恒大御湖郡項目位於渾南區全運路31號。該項目所在地公共交通及配套設施完善。</p> <p data-bbox="555 544 943 710">該物業佔用一幅地盤面積約120,167.32平方米的土地，現正開發為住宅及零售綜合體。截至估值日期仍在施工中，預計於2024年竣工。</p> <p data-bbox="555 749 943 849">該物業的規劃建築面積約為316,742.04平方米，詳情載於附註6。</p> <p data-bbox="555 887 943 1053">據 貴集團告知，該物業的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣1,116,200,000元，其中約人民幣488,800,000元已於估值日期前產生。</p> <p data-bbox="555 1091 943 1195">該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2090年4月25日屆滿。</p>	於估值日期，該物業仍在施工中。	1,283,600,000

## 附註：

1. 根據日期為2019年8月6日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約120,167.32平方米的土地的土地使用權已訂約授予遼鵬生活服務(遼寧)有限公司(「遼鵬生活服務」，貴公司全資擁有的附屬公司)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)。土地代價為人民幣886,834,822元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。
2. 根據不動產權證(土地)一遼(2020)瀋陽市不動產權第0155473號，地盤面積約120,167.32平方米的土地的土地使用權已授予遼鵬生活服務，作住宅用途部分於2090年4月25日屆滿。
3. 根據遼鵬生活服務獲授的建築工程規劃許可證一建字第210112202000022號，規劃建築面積約316,742.04平方米的瀋陽恒大御湖郡項目已獲批准建設。

4. 根據遼鵬生活服務獲授的2份建築工程施工許可證—第21011220200526000501及21011220200526000601號，有關地方部門已就總規劃建築面積約316,742.04平方米的瀋陽恒大御湖郡項目授出施工許可。
5. 根據6份預售許可證，遼鵬生活服務有權向買方出售瀋陽恒大御湖郡項目其中一部分(總建築面積約209,169.65平方米)。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	198,589.29	
	公寓	11,368.52	
	零售	6,343.36	
	配套	1,135.83	
	地庫(包括停車位)	<u>99,305.04</u>	<u>2,336</u>
	總計：	<u><b>316,742.04</b></u>	<u><b>2,336</b></u>

7. 據遼鵬生活服務告知，該物業總建築面積約197,672.62平方米的多個住宅及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,962,127,762元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
8. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
  - a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣9,000元至人民幣10,000元、地面零售單位每平方米人民幣14,000元至人民幣16,000元、公寓單位每平方米人民幣7,500元至人民幣8,000元及停車位每個人民幣50,000元至人民幣60,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
  - b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣5,300元至人民幣5,600元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
9. 該物業(假設已竣工)於估值日期的市值估計為人民幣2,219,900,000元(不含增值稅)。
10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 貴集團已悉數支付附註1及2所述土地的土地出讓金，並已取得不動產權證(土地)；



- b. 貴集團已取得附註3及4所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
  - c. 該物業位於全運路31-7號及31-19號的2幢樓宇已被抵押，而該物業建築面積約105.24平方米的1-20-2號住宅單位已被查封；
  - d. 對於該物業已抵押部分，貴集團有權於抵押期內在抵押權人同意下轉讓或以其他方式處置該部分；及
  - e. 除上述情況外，貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。
11. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
  - b. 不動產權證(土地) 有
  - c. 建築工程規劃許可證 有
  - d. 建築工程施工許可證 有
  - e. 預售許可證 部分
12. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
35.	瀋陽恒大林溪郡項目，位於中國遼寧省瀋陽市鐵西區渾河17號街與開發22號路交匯處西北側	瀋陽恒大林溪郡項目位於鐵西區渾河17號街與開發22號路交匯處西北側。該地區為發展中住宅區，現正進一步完善公共交通網絡及設施。	於估值日期，該物業仍在施工中。	1,033,300,000
		該物業佔用2幅總地盤面積約147,848平方米的土地，現正開發為住宅及零售綜合體。截至估值日期仍在施工中，預計於2024年竣工。		
		該物業的規劃建築面積約為380,386.60平方米，詳情載於附註7。		
		據 貴集團告知，該物業的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣1,540,900,000元，其中約人民幣652,600,000元已於估值日期前產生。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2089年11月28日及2090年4月16日屆滿，作商業用途部分於2059年11月28日及2060年4月16日屆滿。		

## 附註：

1. 根據日期為2019年7月25日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約107,655.53平方米的土地的土地使用權已訂約授予瀋陽超豐生活服務有限公司(「瀋陽超豐」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地代價為人民幣507,703,479元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。

2. 根據日期為2019年7月25日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約40,192.47平方米的土地的土地使用權已訂約授予瀋陽超宏生活服務有限公司(「瀋陽超宏」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地代價為人民幣204,981,597元。據貴集團告知，土地代價已悉數支付。
3. 根據2份不動產權證(土地)一遼(2019)瀋陽市不動產權第9106135號及遼(2020)瀋陽市不動產權第0146534號，2幅總地盤面積約147,848平方米的土地的土地使用權已授予瀋陽超豐及瀋陽超宏，作住宅用途部分於2089年11月28日及2090年4月16日屆滿，作商業用途部分於2060年4月16日及2059年11月28日屆滿。
4. 根據瀋陽超豐及瀋陽超宏獲授的3份建築工程規劃許可證一建字第210106201910067、210106202010005及210106202010034號，總規劃建築面積約380,386.60平方米的瀋陽恒大林溪郡項目已獲批准建設。
5. 根據瀋陽超豐及瀋陽超宏獲授的3份建築工程施工許可證一第210115201912130501、2101152020031702002及2101152020091702023號，有關地方部門已就總規劃建築面積約380,386.60平方米的瀋陽恒大林溪郡項目授出施工許可。
6. 根據12份預售許可證，瀋陽超豐及瀋陽超宏有權向買方出售瀋陽恒大林溪郡項目其中一部分(總建築面積約263,150.49平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	262,794.64	
	零售	11,135.27	
	配套	6,261.28	
	地庫(包括停車位)	100,195.14	3,092
	總計：	<b>380,386.60</b>	<b>3,092</b>

8. 據瀋陽超豐及瀋陽超宏告知，該物業總建築面積約259,227.62平方米的多個住宅及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,876,321,342元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
  - a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,000元至人民幣8,000元、地面零售單位每平方米人民幣9,000元至人民幣11,000元及停車位每個人民幣75,000元至人民幣85,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及

- b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣2,800元至人民幣3,200元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
10. 該物業(假設已竣工)於估值日期的市值估計為人民幣2,102,200,000元(不含增值稅)。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 貴集團已悉數支付附註1及3所述土地的土地出讓金，並已取得不動產權證(土地)；
- b. 貴集團已取得附註4及5所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
- c. 該物業位於52-23號及52-29號的商廈以及多個住宅單位已被抵押；
- d. 對於該物業已抵押部分， 貴集團有權於抵押期內在抵押權人同意下轉讓或以其他方式處置該部分；及
- e. 除上述情況外， 貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。
12. 主要證書／批文概列如下：
- |                |    |
|----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有  |
| b. 不動產權證(土地)   | 有  |
| c. 建築工程規劃許可證   | 有  |
| d. 建築工程施工許可證   | 有  |
| e. 預售許可證       | 部分 |
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
36.	沈撫恒大養生谷項目，位於中國遼寧省撫順市望花區李石鎮楓林路	<p data-bbox="555 406 943 540">沈撫恒大養生谷項目位於李石鎮楓林路。該地區為發展中住宅區，現正進一步完善公共交通網絡及設施。</p> <p data-bbox="555 576 943 710">沈撫恒大養生谷項目佔用5幅總地盤面積約752,006平方米的土地，現正分三期開發為住宅及零售綜合體。</p> <p data-bbox="555 746 943 880">該項目第一及二期部分已於2021年及2022年竣工(「竣工部分」)，其中一部分已出售並交付予買方。</p> <p data-bbox="555 917 943 1129">第一期的商廈及第二期餘下部分仍在施工中(「在建部分」)，預計於2023年12月竣工。第一期餘下部分為可供未來發展的空地(「土地部分」)。截至估值日期，該項目第三期建築工程已暫停。</p> <p data-bbox="555 1166 943 1336">該物業包括該項目竣工部分的未售單位、在建部分、土地部分以及第三期。該物業的建築面積／規劃建築面積詳情載於附註11。</p> <p data-bbox="555 1372 943 1542">據 貴集團告知，在建部分的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣463,700,000元，其中約人民幣353,400,000元已於估值日期前產生。</p> <p data-bbox="555 1578 943 1717">該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2088年9月25日屆滿，作商業用途部分於2058年9月25日屆滿。</p>	<p data-bbox="986 406 1177 710">於估值日期，竣工部分的未售單位為空置待售，在建部分仍在施工中，第三期的建築工程已暫停，而土地部分為可供未來發展的空地。</p>	<p data-bbox="1257 406 1417 504">938,100,000 (見附註17及18)</p>

附註：

1. 根據日期為2018年11月26日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約220,866平方米的土地的土地使用權已訂約授予恒鵬健康產業河北有限公司(恒鵬健康產業遼寧有限公司(「遼寧恒鵬」，貴公司的全資附屬公司)的前身)，自土地交付日期起計為期40年(作商業用途)。土地代價為人民幣261,730,000元。據貴集團告知，土地代價已悉數支付。
2. 根據3份日期為2018年11月26日的國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約355,857平方米的土地的土地使用權已訂約授予遼寧恒陽健康置業有限公司(「遼寧恒陽」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)。土地代價為人民幣611,180,000元。據貴集團告知，土地代價已悉數支付。
3. 根據日期為2021年1月26日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約175,283平方米的土地的土地使用權已訂約授予遼寧恒佳健康產業有限公司(「遼寧恒佳」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)。土地代價為人民幣347,940,000元。據貴集團告知，土地代價尚未悉數支付。據貴集團告知，該項目第三期位於該土地上，相關建築工程已暫停。
4. 根據不動產權證(土地)一遼(2020)撫開不動產權第0001378號，地盤面積約220,866平方米的土地的土地使用權已授予遼寧恒鵬，作商業用途部分於2058年9月25日屆滿。
5. 根據3份不動產權證(土地)一遼(2019)撫開不動產權第0006664及0006665號以及遼(2020)撫開不動產權第0005189號，總地盤面積約355,857平方米的土地的土地使用權已授予遼寧恒陽，作住宅用途部分於2088年9月25日屆滿。
6. 根據遼寧恒鵬獲授的3份建築工程規劃許可證一建字第SF21150020180011A、SF21150020180011B及SF21150020180011C號，沈撫恒大養生谷項目第一期總規劃建築面積約93,021.78平方米的部分已獲批准建設。
7. 根據遼寧恒陽獲授的7份建築工程規劃許可證，沈撫恒大養生谷項目總規劃建築面積約774,069.41平方米的第二期已獲批准建設。
8. 根據遼寧恒鵬獲授的4份建築工程施工許可證一第210488201901031001、210488201812200101、210488201905230901及210488201906050801號，有關地方部門已就沈撫恒大養生谷項目第一期總規劃建築面積約50,960.94平方米的部分授出施工許可。
9. 根據遼寧恒陽獲授的5份建築工程施工許可證，有關地方部門已就沈撫恒大養生谷項目總規劃建築面積約774,069.41平方米的第二期授出施工許可。
10. 根據112份預售許可證，遼寧恒陽有權向買方出售沈撫恒大養生谷項目其中一部分(總建築面積約535,085.40平方米)。

11. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積／規劃建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積／ 規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類	住宅	3,422.08	
	零售	8,850.83	
	商業(四大園)	29,682.06	
	幼兒園	3,701.64	
	地庫(包括停車位)	<u>43,341.18</u>	<u>3,204</u>
	小計：	<u><b>88,997.79</b></u>	<u><b>3,204</b></u>
第二類	住宅	239,325.83	
	零售	14,429.07	
	地庫(包括停車位)	<u>85,803.78</u>	<u>2,124</u>
	小計：	<u><b>339,558.68</b></u>	<u><b>2,124</b></u>
第三類	酒店	42,060.84	
	辦公室	<u>158,553.09</u>	
	小計：	<u><b>200,613.93</b></u>	<u>零</u>
第六類	住宅	257,795.87	
	零售	11,136.15	
	配套	12,927.81	
	地庫	<u>115,341.19</u>	
	小計：	<u><b>397,201.02</b></u>	<u>零</u>
	合計：	<u><b>1,026,371.42</b></u>	<u><b>5,328</b></u>

12. 據 貴集團告知，該物業第二期總建築面積約176,582.41平方米的多個住宅單位及零售單位已出售予多名第三方，總代價為人民幣1,193,950,078元。該物業大多數單位尚未合法實際轉讓，然而，據 貴集團告知，出售代價已於估值日期確認為收益，而該等單位的成本並未於 貴集團賬目中反映。因此，吾等的估值並無考慮該物業有關部分的代價。

13. 據遼寧恒陽告知，該物業第二期總建築面積約66,865.22平方米的多個住宅及零售單位以及停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣275,315,290元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

14. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
- a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣4,000元至人民幣5,500元、地面零售單位每平方米人民幣12,000元至人民幣14,000元、商業單位(四大園)每平方米人民幣6,000元至人民幣7,500元及停車位每個人民幣35,000元至人民幣40,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
  - b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣450元至人民幣550元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
15. 該物業在建部分(假設已竣工)(不包括附註12所述部分)於估值日期的市值估計為人民幣426,200,000元(不含增值稅)。
16. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 貴集團已悉數支付附註1、2、4及5所述土地的土地出讓金，並已取得不動產權證(土地)；
  - b. 貴集團尚未悉數支付附註3所述土地的土地出讓金，亦未取得不動產權證(土地)，且該項目第三期尚未取得建築工程施工許可證，因而面臨被責令停工、限期改正或拆除、沒收財產或違法所得、罰款及其他行政處分的法律風險；
  - c. 貴集團已取得附註6至9所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
  - d. 不動產權證(土地)一遼(2020)撫開不動產權第0001378號項下土地使用權及建於其上的建築物已被抵押；
  - e. 不動產權證(土地)一遼(2019)撫開不動產權第0006664及0006665號以及遼(2020)撫開不動產權第0005189號項下土地使用權及建於其上的建築物已被抵押；
  - f. 對於該物業已抵押部分， 貴集團有權於抵押期內在抵押權人同意下轉讓或以其他方式處置該部分；
  - g. 該物業竣工部分總建築面積約212.89平方米的2個住宅單位已被查封；
  - h. 該物業在建部分總建築面積約336.86平方米的3個住宅單位已被查封；及
  - i. 除上述情況外， 貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。



17. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見；由於該物業竣工部分其中2個住宅單位已被查封，吾等並無賦予其任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書並可不受任何限制地自由轉讓或處置，該物業有關部分於估值日期的市值將為人民幣900,000元。
18. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見；由於尚未取得相關業權證書及施工許可證，吾等並無賦予附註3所述土地及其上已暫停建築工程任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設已支付所有土地代價、已取得所有相關業權證書且該土地可作為清理及空置地盤自由轉讓，該土地於估值日期在清理及空置地盤狀況下的市值將為人民幣356,100,000元。
19. 主要證書／批文概列如下：
- |                     |     |
|---------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同      | 有   |
| b. 不動產權證(土地)        | 部分  |
| c. 建築工程規劃許可證        | 部分  |
| d. 建築工程施工許可證        | 部分  |
| e. 預售許可證            | 部分  |
| f. 建築工程竣工驗收證／表／報告   | 不適用 |
| g. 房屋所有權證／不動產權證(樓宇) | 不適用 |
20. 就本報告而言，該物業根據其持有目的獲分類為以下類別，吾等認為各類別截至估值日期於現況下的市值如下：

類別	截至估值日期 於現況下的市值 (人民幣)
第一類—貴集團及合營企業持作出售的物業	443,400,000
第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業	413,200,000
第三類—貴集團及合營企業持作未來發展的物業	81,500,000
第六類—貴集團及合營企業已訂約將予收購的物業	<u>無商業價值</u>
<b>總計：</b>	<b><u><u>938,100,000</u></u></b>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
37.	呼和浩特恒大養生谷項目，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市林新區支一路與金盛路交匯處	<p>呼和浩特恒大養生谷項目位於呼和浩特市林新區。該地區為發展中住宅區，現正進一步完善公共交通網絡及設施。</p> <p>該物業佔用14幅總地盤面積約516,444.81平方米的土地，現正開發為住宅及商業綜合體。截至估值日期，該物業仍在施工中，預計於2024年竣工。</p> <p>該物業的規劃建築面積約為920,221.86平方米，詳情載於附註10。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣3,924,000,000元，其中約人民幣1,609,000,000元已於估值日期前產生。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2089年2月10日、2089年3月6日、2089年3月13日及2091年1月28日屆滿，作商業用途部分於2059年2月10日、2059年3月13日及2061年1月28日屆滿，作公共管理及服務用途部分於2070年9月22日屆滿。</p>	於估值日期，該物業仍在施工中。	無商業價值 (見附註16)

## 附註：

- 根據5份日期為2019年2月1日及2019年9月17日的國有土地使用權出讓合同，5幅總地盤面積約158,900.54平方米的土地的土地使用權已訂約授予呼和浩特恒鵬健康產業有限公司(「呼和浩特恒鵬健康」， 貴公司擁有55%權益的附屬公司)，自土地交付日期起計為期40年(作商業用途)及50年(作公共管理及服務用途)。土地代價為人民幣95,627,666元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。

2. 根據9份日期介乎2019年1月26日至2021年1月22日的國有土地使用權出讓合同，9幅總地盤面積約304,288.9平方米的土地的土地使用權已訂約授予呼和浩特恒偉健康產業有限公司(「呼和浩特恒偉健康」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)。土地代價為人民幣228,988,701元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。
3. 根據日期為2021年1月22日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約53,255.30平方米的土地的土地使用權已訂約授予呼和浩特恒宏房地產開發有限公司(「呼和浩特恒宏房地產」，貴公司擁有49%權益的附屬公司)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)。土地代價為人民幣43,988,877元。據 貴集團及合營企業告知，土地代價已悉數支付。
4. 根據5份不動產權證(土地)，5幅總地盤面積約158,900.54平方米的土地(附註1所述相同土地)的土地使用權已授予呼和浩特恒鵬健康，作商業用途部分於2059年2月10日屆滿，作公共管理及服務用途部分於2070年9月22日屆滿。
5. 根據8份不動產權證(土地)，8幅總地盤面積約304,288.91平方米的土地(附註2所述相同土地)的土地使用權已授予呼和浩特恒偉健康，作住宅用途部分於2089年2月10日、2089年3月6日、2089年3月13日及2091年1月28日屆滿，作商業用途部分於2059年2月10日、2059年3月13日及2061年1月28日屆滿。
6. 根據不動產權證(土地)一蒙2021和林格爾縣不動產權第0003569號，地盤面積約53,255.36平方米的土地(附註3所述相同土地)的土地使用權已授予呼和浩特恒宏房地產，作住宅用途部分於2091年1月28日屆滿，作商業用途部分於2061年1月28日屆滿。
7. 根據呼和浩特恒鵬健康、呼和浩特恒偉健康及呼和浩特恒宏房地產獲授的22份建築工程規劃許可證，總規劃建築面積約920,221.86平方米的呼和浩特恒大養生谷項目已獲批准建設。
8. 根據呼和浩特恒鵬健康、呼和浩特恒偉健康及呼和浩特恒宏房地產獲授的23份建築工程施工許可證，有關地方部門已就總規劃建築面積約886,924.00平方米的呼和浩特恒大養生谷項目授出施工許可。
9. 根據47份預售許可證，呼和浩特恒鵬健康、呼和浩特恒偉健康及呼和浩特恒宏房地產有權向買方出售呼和浩特恒大養生谷項目其中一部分(總建築面積約519,444.90平方米)。

10. 根據 貴集團及合營企業提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積／	
		規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	443,996.63	
	零售	105,469.59	
	辦公室	223,091.64	
	酒店	14,496.59	
	地庫(包括停車位)	<u>133,167.41</u>	<u>5,753</u>
	總計：	<u><b>920,221.86</b></u>	<u><b>5,753</b></u>

11. 據 貴集團及合營企業告知，該物業總建築面積約326,637.11平方米的多個住宅及零售單位以及268個停車位已出售予多名第三方，總代價為人民幣2,217,500,215元。該物業大多數單位尚未合法實際轉讓，然而，據 貴集團告知，出售代價已於估值日期確認為收益，而該等單位的成本並未於 貴集團賬目中反映。因此，吾等的估值並無考慮該物業有關部分的代價。

12. 據 貴集團及合營企業告知，該物業總建築面積約383,402.51平方米的多個住宅及零售單位以及501個停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣2,377,185,809元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的供參考意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

13. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：

- a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣6,000元至人民幣8,000元、地面零售單位每平方米人民幣12,000元至人民幣16,000元、辦公室單位每平方米人民幣5,000元至人民幣9,000元及停車位每個人民幣40,000元至人民幣60,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
- b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣500元至人民幣600元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。

14. 該物業在建部分(假設已竣工)(不包括附註11所述部分)於估值日期的市值估計為人民幣5,358,000,000元(不含增值稅)。

15. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 貴集團及合營企業已悉數支付附註1至6所述物業相關土地的土地出讓金，並已取得不動產權證(土地)；

- b. 貴集團及合營企業已取得附註7至8所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
  - c. 不動產權證第0016145至0016147、0016132、0003744、0003569、0003570及0003571號項下土地使用權以及其上建築工程已被查封；
  - d. 不動產權證第0016132號項下土地使用權已被抵押，而 貴集團及合營企業有權於抵押期內在抵押權人同意下轉讓或以其他方式處置該物業相關部分；
  - e. 根據所提供的資料及說明，作為該項目的受託方，內蒙古新嘉置業有限責任公司(「新嘉」)將按照協議約定的委託內容進行項目後續建設、銷售及其他處置。初始所有權將登記於新嘉名下；及
  - f. 除上述情況外， 貴集團及合營企業並無就該物業設置任何按揭或保證。
16. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見；由於該物業其中一部分已被抵押及查封，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書且該物業可不受任何限制地自由轉讓或處置，該物業(不包括附註11所述部分)於估值日期的市值將為人民幣2,026,900,000元。
17. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
  - b. 不動產權證(土地) 有
  - c. 建築工程規劃許可證 有
  - d. 建築工程施工許可證 有
  - e. 預售許可證 部分
18. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
38.	淄博恒大養生谷項目，位於中國山東省淄博市文昌湖區桃花山路與正陽路交匯處西南側	<p data-bbox="555 406 943 538">淄博恒大養生谷項目位於文昌湖旅遊區核心。該地區為發展中住宅區，現正進一步完善公共交通網絡及設施。</p> <p data-bbox="555 580 943 778">該項目佔用3幅總地盤面積約307,331平方米的土地，現正開發為住宅及商業綜合體。截至估值日期，該項目其中一部分仍在施工中，預計於2023年6月竣工；餘下部分為空地。</p> <p data-bbox="555 821 943 953">該物業包括總規劃建築面積約為407,368.64平方米的在建部分（「在建部分」）及空地（「土地部分」），詳情載於附註10。</p> <p data-bbox="555 995 943 1193">據 貴集團告知，該物業在建部分的總建築成本（不包括土地成本及融資成本）估計約為人民幣1,236,500,000元，其中約人民幣911,000,000元已於估值日期前產生。</p> <p data-bbox="555 1236 943 1370">該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2089年9月10日屆滿，作商業用途部分於2059年9月10日屆滿。</p>	於估值日期，在建部分仍在施工中，而土地部分為可供未來發展的空地。	無商業價值 (見附註13)

## 附註：

1. 根據日期為2019年9月11日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約115,342平方米的土地的土地使用權已訂約授予淄博恒越健康產業有限公司（「淄博恒越健康產業」，貴公司的全資附屬公司），自土地交付日期起計為期40年（作商業用途）。土地代價為人民幣172,410,000元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。

2. 根據2份日期為2019年9月11日的國有土地使用權出讓合同，2幅總地盤面積約191,989平方米的的土地的使用權已訂約授予淄博恒越房地產開發有限公司(「淄博恒越房地產開發」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)。土地代價為人民幣576,500,000元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。
3. 根據3份不動產權證(土地)一魯(2020)淄博文昌湖區不動產權第0000063、0000097及0000167號，3幅總地盤面積約307,331平方米的的土地的使用權已授予淄博恒越健康產業及淄博恒越房地產開發，作住宅用途部分於2089年9月10日屆滿，作商業用途部分於2059年9月10日屆滿。
4. 根據淄博恒越健康產業及淄博恒越房地產開發獲授的35份建築工程規劃許可證，淄博恒大養生谷項目總規劃建築面積約407,368.64平方米的在建部分已獲批准建設。
5. 根據淄博恒越健康產業及淄博恒越房地產開發獲授的75份建築工程施工許可證，有關地方部門已就淄博恒大養生谷項目總規劃建築面積約401,972.73平方米的在建部分授出施工許可。
6. 根據32份預售許可證，淄博恒越房地產開發有權向買方出售淄博恒大養生谷項目其中一部分(總建築面積約252,530.35平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	252,415.35	
	零售	3,456.34	
	商業(四大園)	24,092.40	
	幼兒園	6,262.10	
	配套	46,659.62	
	儲藏室	40,911.87	
	地庫(包括停車位)	<u>33,570.96</u>	<u>2,630</u>
	小計：	<u><b>407,368.64</b></u>	<u><b>2,630</b></u>
第三類	住宅	29,598.42	
	商業(四大園)	<u>115,316.00</u>	
	小計：	<u><b>144,914.42</b></u>	<u>零</u>
	總計：	<u><b>552,283.06</b></u>	<u><b>2,630</b></u>

8. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約180,405.04平方米的多個住宅單位已出售予多名第三方，總代價為人民幣1,046,042,269元。該物業大多數單位尚未合法實際轉讓，然而，據 貴集團告知，出售代價已於估值日期確認為收益，而該等單位的成本並未於 貴集團賬目中反映。因此，吾等的估值並無考慮該物業有關部分的代價。

9. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約40,727.10平方米的多個住宅單位及停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣172,016,215元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的供參考意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
- a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣4,000元至人民幣4,500元、地面零售單位每平方米人民幣6,500元至人民幣7,500元、儲藏室每平方米人民幣1,000元至人民幣1,500元及停車位每個人民幣75,000元至人民幣80,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
  - b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣1,400元至人民幣1,700元(住宅)及人民幣1,300元至人民幣1,600元(商業)。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
11. 該物業在建部分(假設已竣工)(不包括附註8所述部分)於估值日期的市值估計為人民幣738,900,000元(不含增值稅)。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 貴集團已悉數支付附註1至3所述土地的土地出讓金，並已取得不動產權證(土地)；
  - b. 貴集團已取得附註4至5所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
  - c. 不動產權證一魯(2020)淄博文昌湖區不動產權第0000063號項下土地使用權以及建於其上的建築物已被抵押及查封；
  - d. 該物業在建部分的364個單位已被查封；及
  - e. 除上述情況外， 貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。
13. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見；由於該物業其中一部分已被查封，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設該物業可不受任何限制地由 貴集團自由轉讓或處置，該物業(不包括附註8所述部分)於估值日期的市值將為人民幣587,400,000元。



14. 主要證書／批文概列如下：

- |    |             |    |
|----|-------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有  |
| b. | 不動產權證(土地)   | 有  |
| c. | 建築工程規劃許可證   | 有  |
| d. | 建築工程施工許可證   | 有  |
| e. | 預售許可證       | 部分 |

15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的獲分類為以下類別，吾等認為各類別截至估值日期於現況下的市值如下：

類別	截至估值日期 於現況下的市值 (人民幣)
第二類一貴集團及合營企業持有的發展中物業	無商業價值
第三類一貴集團及合營企業持作未來發展的物業	無商業價值
總計：	<u><u>零</u></u>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
39.	西安恒大養生谷項目，位於中國陝西省西安市長安區子午大道與神禾二路交匯處東南側	西安恒大養生谷項目位於長安區神禾二路。該地區為發展中住宅區，現正進一步完善公共交通網絡及設施。	於估值日期，該物業竣工部分的未售單位為空置待售，而在建部分仍在施工中。	1,078,900,000
		該項目佔用2幅總地盤面積約159,426.13平方米的土地，現正開發為住宅及商業綜合體。該項目其中一部分已於2022年竣工(「竣工部分」)，而該項目餘下部分(「在建部分」)截至估值日期仍在施工中，預計於2025年竣工。		
		該物業包括該項目竣工部分的未售公寓及辦公室單位以及在建部分，總規劃建築面積約為351,226.84平方米，詳情載於附註6。		
		據 貴集團告知，該物業在建部分的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣1,507,400,000元，其中約人民幣861,800,000元已於估值日期前產生。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2087年1月9日屆滿，作商業用途部分於2057年1月9日屆滿。		

## 附註：

1. 根據2份不動產權證(土地)一陝(2017)長安區不動產權第0000045及0000051號，2幅總地盤面積約159,426.13平方米的土地的土地使用權已授予西安恒寧健康置業有限公司(「西安恒寧」，貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途部分於2087年1月9日屆滿，作商業用途部分於2057年1月9日屆滿。

2. 根據西安恒寧獲授的2份建築工程規劃許可證—西規長建字第(2017)第016號及西規長建字第(2018)第015號，總規劃建築面積約524,525.64平方米的已獲批准建設。
3. 根據西安恒寧獲授的7份建築工程施工許可證，有關地方部門已就總規劃建築面積約547,320.52平方米的西安恒大養生谷項目(包括該物業)授出施工許可。
4. 根據9份預售許可證，西安恒寧有權向買方出售西安恒大養生谷項目其中一部分(總建築面積約290,326.27平方米)。
5. 根據西安恒寧獲授的4份建築工程竣工驗收證，西安恒大養生谷項目總建築面積約155,342.19平方米的部分(包括該物業的未售單位)已竣工並通過驗收。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積／規劃建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積／ 規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類	公寓	683.08	
	辦公室	2,726.40	
	小計：	<b>3,409.48</b>	<b>零</b>
第二類	住宅	26,577.16	
	零售	10,779.56	
	公寓	88,801.72	
	療養院	7,053.20	
	酒店	27,554.72	
	電影院	11,523.85	
	配套	45,486.33	
	地庫(包括停車位)	130,040.82	4,200
小計：	<b>347,817.36</b>	<b>4,200</b>	
總計：	<b>351,226.84</b>	<b>4,200</b>	

7. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約22,066.22平方米的多個公寓單位已出售予多名第三方，總代價為人民幣176,862,933元。該物業大多數單位尚未合法實際轉讓，然而，據 貴集團告知，出售代價已於估值日期確認為收益，而該等單位的成本並未於 貴集團賬目中反映。因此，吾等的估值並無考慮該物業有關部分的代價。
8. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約29,469.36平方米的多個住宅、公寓及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣339,551,253元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

9. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
- a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣14,000元至人民幣15,000元、地面零售單位每平方米人民幣25,000元至人民幣28,000元、辦公室單位每平方米人民幣6,000元至人民幣7,500元、公寓單位每平方米人民幣7,000元至人民幣8,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣120,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
  - b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣1,900元至人民幣2,300元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
10. 該物業在建部分(假設已竣工)(不包括附註7所述部分)於估值日期的市值估計為人民幣1,810,800,000元(不含增值稅)。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 貴集團已悉數支付附註1所述土地的土地出讓金，並已取得不動產權證(土地)；
  - b. 貴集團已取得附註2、3及5所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；及
  - c. 貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。
12. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
  - b. 不動產權證(土地) 有
  - c. 建築工程規劃許可證 有
  - d. 建築工程施工許可證 有
  - e. 預售許可證 部分
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的獲分類為以下類別，吾等認為各類別截至估值日期於現況下的市值如下：

類別	截至估值日期 於現況下的市值 (人民幣)
第一類—貴集團及合營企業持作出售的物業	23,000,000
第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業	<u>1,055,900,000</u>
總計：	<u><u>1,078,900,000</u></u>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
40.	中國陝西省咸陽市 三原縣南環路南側 三原恒大文化旅游 康養城配套(六幢在 建商廈)	該物業包括6幢施工中商廈，位於 三原恒大文化旅游康養城項目附 近。該地區為發展中住宅區，現 正進一步完善公共交通網絡及設 施。	於估值日期，該 物業仍在施工 中。	無商業價值 (見附註5)
		該物業的規劃建築面積約為 10,483.63平方米，截至估值日期 仍在施工中，預計於2024年竣 工。		
		據 貴集團告知，該物業的總建 築成本(不包括土地成本及融資成 本)估計約為人民幣67,100,000 元，其中約人民幣37,900,000元已 於估值日期前產生。		
		據 貴集團告知，該物業所在地 塊的土地使用權屬於本集團的關 聯方。		

## 附註：

1. 據 貴集團告知，該物業由 貴公司的全資附屬公司咸陽恒澤豐健康實業有限公司開發。
2. 吾等並未獲提供任何業權證書或施工許可證。
3. 該物業(假設於估值日期已竣工)的全新重置成本估計為人民幣70,000,000元。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 根據 貴集團提供的資料， 貴集團尚未就該物業簽署國有土地使用權出讓合同，亦未取得其不動產權證(土地)；及
  - b. 根據 貴集團提供的資料， 貴集團尚未就該物業取得施工許可，因而面臨被責令拆除、罰款及其他行政處分的法律風險。

5. 對該物業進行估值時，由於尚未取得相關業權證書及施工許可證，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，該物業相關建築工程於估值日期的重置成本將為人民幣37,900,000元。
6. 主要證書／批文概列如下：
- |                |     |
|----------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 無   |
| b. 不動產權證(土地)   | 無   |
| c. 建築工程規劃許可證   | 無   |
| d. 建築工程施工許可證   | 無   |
| e. 預售許可證       | 不適用 |
7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「第二類一貴集團及合營企業持有的發展中物業」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
41.	烏魯木齊恒大養生谷項目，位於中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市米東區文光路與北辰十街交匯處	<p>烏魯木齊恒大養生谷項目位於新疆維吾爾自治區烏魯木齊市米東區。該地區為發展中住宅區，現正進一步完善公共交通網絡及設施。</p> <p>該項目佔用5幅總地盤面積約709,908.83平方米的土地，現正開發為住宅及商業綜合體。截至估值日期，該項目4幅土地(「在建部分」)仍在施工中，預計於2023年10月竣工；餘下地盤面積約324,903.21平方米的土地(「土地部分」)則空置作未來發展。</p> <p>該物業包括規劃建築面積約864,230.76平方米的在建部分(詳情載於附註11)及計容積率建築面積約324,903.21平方米的土地部分。</p> <p>據 貴集團告知，在建部分的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣1,986,600,000元，其中約人民幣855,400,000元已於估值日期前產生。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2070年5月9日及2060年5月9日屆滿，作商業用途部分於2060年7月19日屆滿。</p>	於估值日期，該物業的在建部分仍在施工中，土地部分則空置作未來發展。	2,084,000,000 (見附註16)

## 附註：

1. 根據3份日期為2020年9月21日的國有土地使用權出讓合同，4幅總地盤面積約345,062.81平方米的的土地的使用權已訂約授予烏魯木齊恒隆置業有限公司(「烏魯木齊恒隆」)， 貴公

- 司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期50年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地代價為人民幣347,532,100,000元。據 貴集團告知，土地代價已悉數支付。
2. 根據日期為2020年9月21日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約243,327.46平方米的土地的土地使用權已訂約授予烏魯木齊恒昌健康產業發展有限公司(「烏魯木齊恒昌」， 貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期50年(作住宅用途)。土地代價為人民幣220,000,000元。據 貴集團告知，地盤面積約39,944.98平方米的土地部分已支付土地代價，餘下部分則尚未支付。
  3. 根據日期為2020年9月21日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約121,518.56平方米的土地的土地使用權已訂約授予烏魯木齊恒悅置業有限公司(「烏魯木齊恒悅」， 貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期50年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地代價為人民幣220,000,000元。據 貴集團告知，土地代價尚未支付。
  4. 根據3份不動產權證(土地)一新(2020)烏魯木齊不動產權第0227563號以及新(2022)烏魯木齊不動產權第0349653及0349654號，3幅總地盤面積約345,060.64平方米的土地的土地使用權已授予烏魯木齊恒隆，作住宅用途部分於2070年5月9日及2060年5月9日屆滿，作商業用途部分於2060年7月19日屆滿。
  5. 根據不動產權證(土地)一新(2022)烏魯木齊不動產權第0349650號，地盤面積約39,944.98平方米的土地的土地使用權已授予烏魯木齊恒昌，作商業用途部分於2060年7月19日屆滿。
  6. 據 貴集團告知，該物業地盤面積約324,903.21平方米的地塊尚未取得業權證書。
  7. 根據烏魯木齊恒隆及烏魯木齊恒昌獲授的7份建築工程規劃許可證，總規劃建築面積約864,230.76平方米的烏魯木齊恒大養生谷項目其中一部分已獲批准建設。
  8. 根據烏魯木齊恒隆獲授的3份建築工程施工許可證一第650106202009220101、650106202009150101及650106202009090101號，有關地方部門已就規劃建築面積約445,866.32平方米的烏魯木齊恒大養生谷項目授出施工許可。
  9. 據 貴集團告知，烏魯木齊恒昌尚未就該物業取得施工許可證。
  10. 根據36份預售許可證，烏魯木齊恒隆有權向買方出售烏魯木齊恒大養生谷項目其中一部分(總建築面積約299,885.45平方米)。



11. 根據 貴集團提供的資料，該物業在建部分的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積／	停車位數目
		規劃建築面積 (平方米)	
第二類	住宅	570,854.53	
	公寓	36,227.67	
	零售	12,909.28	
	辦公室	2,711.87	
	幼兒園	8,600.00	
	配套	13,843.39	
	地下停車位	219,084.02	5,860
總計：		<b>864,230.76</b>	<b>5,860</b>

12. 據 貴集團告知，在建部分總建築面積約298,339平方米的多個住宅及零售單位以及501個停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,849,653,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

13. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：

- a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣5,300元至人民幣8,500元、地面零售單位每平方米人民幣8,000元至人民幣15,000元、辦公室單位每平方米人民幣6,000元至人民幣8,000元、公寓單位每平方米人民幣6,000元至人民幣9,500元及停車位每個人民幣30,000元至人民幣50,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
- b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣500元至人民幣950元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。

14. 該物業在建部分(假設已竣工)於估值日期的市值估計為人民幣4,783,000,000元(不含增值稅)。

15. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 貴集團已悉數支付附註1、2、4及5所述3幅土地的土地出讓金，並已取得不動產權證(土地)，惟附註2所述土地部分除外；
- b. 貴集團尚未就附註2所述土地部分及附註3所述土地悉數支付土地出讓金，亦未取得相關不動產權證(土地)；

- c. 貴集團已取得附註7至9所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
- d. 根據 貴集團提供的資料，在建部分其中部分建築工程尚未取得建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證，因而面臨被責令停工、限期改正、罰款及其他行政處分的法律風險；及
- e. 貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。
16. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見；由於尚未取得相關施工許可證或業權證書（見附註6及9），吾等並無賦予該物業在建部分其中一部分以及土地部分任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書並可不受任何限制地由 貴集團自由轉讓或處置，該物業有關部分於估值日期的市值將為人民幣459,200,000元。
17. 主要證書／批文概列如下：
- |                |    |
|----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有  |
| b. 不動產權證(土地)   | 部分 |
| c. 建築工程規劃許可證   | 部分 |
| d. 建築工程施工許可證   | 部分 |
| e. 預售許可證       | 部分 |
18. 就本報告而言，該物業根據其持有目的獲分類為以下類別，吾等認為各類別截至估值日期於現況下的市值如下：

類別	截至估值日期 於現況下的市值 (人民幣)
第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業	2,084,000,000
第六類—貴集團及合營企業已訂約將予收購的物業	<u>無商業價值</u>
<b>總計：</b>	<b><u><u>2,084,000,000</u></u></b>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
42.	烏魯木齊雲錦華庭項目，位於中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市米東區華南路東側	烏魯木齊雲錦華庭項目位於新疆維吾爾自治區烏魯木齊市米東區。該地區為發展中住宅區，現正進一步完善公共交通網絡及設施。	於估值日期，該物業的建築工程已暫停，有待進一步指示。	無商業價值 (見附註9)
		該物業佔用一幅地盤面積約101,951.27平方米的土地，現正開發為住宅及商業綜合體。截至估值日期，該物業的建築工程已暫停。		
		該物業的規劃建築面積約為275,396.27平方米，詳情載於附註5。		
		據 貴集團告知，總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣762,900,000元，其中約人民幣256,000,000元已於估值日期前產生。		
		該物業已獲授土地使用權，為期50年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。		

## 附註：

1. 根據日期為2021年2月3日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約101,951.27平方米的土地的土地使用權已訂約授予烏魯木齊新恒舒置業有限公司(「烏魯木齊新恒舒」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期50年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地代價為人民幣292,000,000元。據 貴集團告知，土地代價尚未支付。
2. 據 貴集團告知，尚未就該物業的地塊取得業權證書。
3. 根據烏魯木齊新恒舒獲授的建築工程規劃許可證一建字第650108202101465號，規劃建築面積約275,396.27平方米的烏魯木齊雲錦華庭項目已獲批准建設。

4. 根據烏魯木齊恒昌獲授的建築工程施工許可證—第650109202107050101號，有關地方部門已就烏魯木齊雲錦華庭項目規劃建築面積約2,921.24平方米的部分授出施工許可。
5. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積／	停車位數目
		規劃建築面積 (平方米)	
第二類	住宅	186,488.40	
	零售	12,681.10	
	辦公室	2,689.39	
	配套	18,649.38	
	停車位	54,888.00	1,390
	總計：	<u>275,396.27</u>	<u>1,390</u>

6. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
- a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣5,300元至人民幣8,500元、地面零售單位每平方米人民幣8,000元至人民幣15,000元、辦公室單位每平方米人民幣8,000元至人民幣9,500元及停車位每個人民幣30,000元至人民幣50,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
- b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣1,400元至人民幣1,900元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
7. 該物業(假設已竣工)於估值日期的市值估計為人民幣1,696,000,000元(不含增值稅)。
8. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 該物業地塊已簽署國有土地使用權出讓合同，惟 貴集團尚未付清土地出讓金，亦未取得土地的業權證書；
- b. 貴集團已取得附註3及4所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
- c. 根據 貴集團提供的資料，該物業部分建築工程尚未取得建築工程施工許可證，因而面臨被責令停工、限期改正、罰款及其他行政處分的法律風險；及
- d. 貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。

9. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見；由於尚未取得土地的業權證書，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設已悉數支付土地代價、已取得所有相關業權證書及施工許可證且該物業可不受任何限制地由一貴集團自由轉讓或處置，該物業於估值日期的市值將為人民幣285,500,000元。
10. 主要證書／批文概列如下：
- |                |     |
|----------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有   |
| b. 不動產權證(土地)   | 無   |
| c. 建築工程規劃許可證   | 有   |
| d. 建築工程施工許可證   | 部分  |
| e. 預售許可證       | 不適用 |
11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「第二類一貴集團及合營企業持有的發展中物業」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
43.	新疆恒大御峰項目，位於中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市沙依巴克區倉房溝南路與泉檀子路交匯處	新疆恒大御峰項目位於新疆維吾爾自治區烏魯木齊市沙依巴克區。該地區為發展中住宅區，現正進一步完善公共交通網絡及設施。	於估值日期，該物業的在建部分仍在施工中，土地部分則空置作未來發展。	無商業價值 (見附註13)
		該物業佔用2幅總地盤面積約97,605.91平方米的土地，現正開發為住宅及商業綜合體。截至估值日期，該項目一幅土地(「在建部分」)仍在施工中，預計於2024年竣工；餘下一幅地盤面積約50,564.57平方米的土地(「土地部分」)則空置作未來發展。		
		該物業包括規劃建築面積約260,967.06平方米的在建部分(詳情載於附註7)及計容積率建築面積約50,564.57平方米的土地部分。		
		據 貴集團告知，在建部分的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣693,500,000元，其中約人民幣207,500,000元已於估值日期前產生。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2070年5月28日屆滿，作商業用途部分於2060年5月28日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為2020年8月28日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約47,043平方米的土地的土地使用權已訂約授予烏魯木齊新龍置業有限公司(「烏魯木齊新龍」，貴公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起計為期50年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地代價為人民幣125,410,000元。據 貴集團告知，土地代價已悉數清償。
2. 根據不動產權證(土地)一新(2022)烏魯木齊不動產權第0349594號，地盤面積約47,041.34平方米的土地(附註1所述同一土地)的土地使用權已授予烏魯木齊新龍，作住宅用途部分於2070年5月28日屆滿，作商業用途部分於2060年5月28日屆滿。
3. 根據日期為2020年8月28日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約50,564.57平方米的土地的土地使用權已訂約授予烏魯木齊新龍，自土地交付日期起計為期50年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地代價為人民幣135,000,000元。據 貴集團告知，尚未就土地取得業權證書。
4. 根據烏魯木齊新龍獲授的3份建築工程規劃許可證一建字第650103202001483-1至3號，新疆恒大御峰項目總規劃建築面積約260,967.06平方米的在建部分已獲批准建設。
5. 根據烏魯木齊新龍獲授的2份建築工程施工許可證一建字第650103202009290101及650103202010160101號，有關地方部門已就新疆恒大御峰項目的在建部分(規劃建築面積約260,967.06平方米)授出施工許可。
6. 根據10份預售許可證，烏魯木齊恒隆有權向買方出售新疆恒大御峰項目其中一部分(總建築面積約81,387.04平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業在建部分的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	184,712.32	
	零售	3,380.41	
	辦公室	2,698.43	
	幼兒園	2,502.28	
	配套	2,293.78	
	地下停車位	<u>65,379.84</u>	<u>1,835</u>
	總計：	<u><u>260,967.06</u></u>	<u><u>1,835</u></u>

8. 據 貴集團告知，在建部分總建築面積約79,562.80平方米的多個住宅及零售單位以及9個停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣330,912,757元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的供參考意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

9. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
- a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣4,000元至人民幣7,500元、地面零售單位每平方米人民幣7,000元至人民幣10,000元、辦公室單位每平方米人民幣4,000元至人民幣6,500元及停車位每個人民幣30,000元至人民幣50,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
  - b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣1,300元至人民幣1,950元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
10. 該物業在建部分（假設已竣工）於估值日期的市值估計為人民幣779,000,000元（不含增值稅）。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- a. 貴集團已悉數支付附註1及2所述土地部分的土地出讓金，並已取得相關不動產權證（土地）；
  - b. 貴集團尚未悉數支付附註1及3所述餘下土地部分的土地出讓金，亦未就土地取得相關不動產權證；
  - c. 貴集團已取得附註4至5所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
  - d. 不動產權證新(2022)烏魯木齊不動產權第0349594號項下土地使用權及建於其上的建築物已被查封；及
  - e. 除上述情況外， 貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。
12. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見；由於在建部分已被查封及土地部分尚未取得業權證書，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設已悉數支付土地代價、已取得所有相關業權證書及施工許可證且該物業可不受任何限制地由 貴集團自由轉讓或處置，該物業於估值日期的市值將為人民幣200,300,000元。
13. 主要證書／批文概列如下：
- |                |    |
|----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有  |
| b. 不動產權證（土地）   | 部分 |
| c. 建築工程規劃許可證   | 部分 |
| d. 建築工程施工許可證   | 部分 |
| e. 預售許可證       | 部分 |



14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的獲分類為以下類別，吾等認為各類別截至估值日期於現況下的市值如下：

類別	截至估值日期 於現況下的市值 (人民幣)
第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業	無商業價值
第六類—貴集團及合營企業已訂約將予收購的物業	無商業價值
總計：	<u>零</u>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
44.	新疆恒大御湖郡項目，位於中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市頭屯河區望谷路1750號	<p>新疆恒大御湖郡項目位於新疆維吾爾自治區烏魯木齊市頭屯河區。該地區為發展中住宅區，現正進一步完善公共交通網絡及設施。</p> <p>該物業佔用2幅總地盤面積約90,872.43平方米的土地，現正開發為住宅及商業綜合體。截至估值日期，該項目一幅土地(「在建部分」)仍在施工中，預計於2024年竣工；餘下一幅地盤面積約31,070.89平方米的土地(「土地部分」)則空置作未來發展。</p> <p>該物業包括規劃建築面積約243,663.60平方米的在建部分(詳情載於附註7)及計容積率建築面積約31,070.89平方米的土地部分。</p> <p>據 貴集團告知，在建部分的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣672,600,000元，其中約人民幣191,500,000元已於估值日期前產生。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2070年8月7日屆滿，作商業用途部分於2060年8月7日屆滿。</p>	於估值日期，該物業的在建部分仍在施工中，土地部分則空置作未來發展。	257,000,000 (見附註12)

附註：

1. 根據日期為2020年6月30日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約59,802.32平方米的土地的土地使用權已訂約授予烏魯木齊新雲岳置業有限公司（「烏魯木齊新雲岳」，貴公司的全資附屬公司），自土地交付日期起計為期50年（作住宅用途）及40年（作商業用途）。土地代價為人民幣130,000,000元。據 貴集團告知，土地代價已悉數清償。
2. 根據不動產權證（土地）一新(2021)烏魯木齊不動產權第65006031375號，地盤面積約59,801.54平方米的土地（附註1所述同一土地）的土地使用權已授予烏魯木齊新雲岳，作住宅用途部分於2070年8月7日屆滿，作商業用途部分於2060年8月7日屆滿。
3. 根據日期為2020年8月8日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約31,070.89平方米的土地的土地使用權已訂約授予烏魯木齊新雲岳，自土地交付日期起計為期50年（作住宅用途）及40年（作商業用途）。土地代價為人民幣68,000,000元。據 貴集團告知，尚未就土地取得業權證書。
4. 根據烏魯木齊新雲岳獲授的3份建築工程規劃許可證—建字第650103202001483-1至3號，新疆恒大御湖郡項目總規劃建築面積約243,663.60平方米的在建部分已獲批准建設。
5. 根據烏魯木齊新雲岳獲授的2份建築工程施工許可證—第650102202009220101及650102202009100101號，有關地方部門已就規劃建築面積約243,663.60平方米的新疆恒大御湖郡項目授出施工許可。
6. 根據14份預售許可證，烏魯木齊新雲岳有權向買方出售新疆恒大御湖郡項目其中一部分（總建築面積約114,278.72平方米）。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業在建部分的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	173,790.46	
	零售	2,773.14	
	辦公室	2,681.22	
	配套	2,773.68	
	地下停車位	<u>61,645.10</u>	<u>1,133</u>
	總計：	<u><u>243,663.60</u></u>	<u><u>1,133</u></u>

8. 據 貴集團告知，在建部分總建築面積約68,058.79平方米的多個住宅及零售單位以及16個停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣295,241,659元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

9. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
- a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣4,000元至人民幣7,500元、地面零售單位每平方米人民幣8,000元至人民幣15,000元、辦公室單位每平方米人民幣4,000元至人民幣6,500元及停車位每個人民幣30,000元至人民幣70,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
  - b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣1,000元至人民幣1,750元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
10. 該物業在建部分（假設已竣工）於估值日期的市值估計為人民幣873,200,000元（不含增值稅）。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- a. 貴集團已悉數支付附註1及2所述土地部分的土地出讓金，並已取得相關不動產權證（土地）；
  - b. 貴集團尚未悉數支付附註1及3所述餘下土地部分的土地出讓金，亦未就土地取得相關不動產權證；
  - c. 貴集團已取得附註4至5所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；及
  - d. 貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。
12. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見；由於尚未取得業權證書，吾等並無賦予該物業的土地部分任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設已悉數支付土地代價、已取得所有相關業權證書且該物業可作為清理及空置地盤自由轉讓，該物業土地部分於估值日期在清理及空置地盤狀況下的市值將為人民幣31,100,000元。
13. 主要證書／批文概列如下：
- |                |    |
|----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有  |
| b. 不動產權證（土地）   | 部分 |
| c. 建築工程規劃許可證   | 部分 |
| d. 建築工程施工許可證   | 部分 |
| e. 預售許可證       | 部分 |

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的獲分類為以下類別，吾等認為各類別截至估值日期於現況下的市值如下：

類別	截至估值日期 於現況下的市值 (人民幣)
第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業	257,000,000
第六類—貴集團及合營企業已訂約將予收購的物業	<u>無商業價值</u>
總計：	<u><u>257,000,000</u></u>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
45.	新疆恒大御瀾灣項目，位於中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市沙依巴克區倉房溝路東側及菜園街南側	<p data-bbox="555 406 943 570">新疆恒大御瀾灣項目位於新疆維吾爾自治區烏魯木齊市沙依巴克區。該地區為發展中住宅區，現正進一步完善公共交通網絡及設施。</p> <p data-bbox="555 612 943 885">該物業佔用2幅總地盤面積約103,897.26平方米的土地，現正開發為住宅及商業綜合體。截至估值日期，該項目一幅土地(「在建部分」)仍在施工中，預計於2024年竣工；餘下一幅地盤面積約39,932.89平方米的土地(「土地部分」)則空置作未來發展。</p> <p data-bbox="555 927 943 1091">該物業包括規劃建築面積約169,479.01平方米的在建部分(詳情載於附註7)及計容積率建築面積約39,932.89平方米的土地部分。</p> <p data-bbox="555 1134 943 1298">據 貴集團告知，在建部分的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣519,200,000元，其中約人民幣109,200,000元已於估值日期前產生。</p> <p data-bbox="555 1340 943 1474">該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2070年5月28日屆滿，作商業用途部分於2060年5月28日屆滿。</p>	於估值日期，該物業的在建部分仍在施工中，土地部分則空置作未來發展。	261,000,000 (見附註12)

附註：

1. 根據2份日期為2020年8月12日及2020年10月13日的國有土地使用權出讓合同，2幅總地盤面積約103,897.26平方米的土地的土地使用權已訂約授予烏魯木齊新林置業有限公司（「烏魯木齊新林」，貴公司的全資附屬公司），自土地交付日期起計為期50年（作住宅用途）及40年（作商業用途）。土地代價為人民幣305,000,000.00元。據貴集團告知，地盤面積約63,964.37平方米的土地部分已支付土地代價，餘下部分則尚未支付土地代價。
2. 根據不動產權證（土地）一新(2022)烏魯木齊不動產權第0286242號，地盤面積約63,964.37平方米的土地的土地使用權已授予烏魯木齊新林，作住宅用途部分於2070年5月28日屆滿，作商業用途部分於2060年5月28日屆滿。
3. 據貴集團告知，尚未就該物業地盤面積約39,932.89平方米的地塊取得業權證書。
4. 根據烏魯木齊新林獲授的建築工程規劃許可證一建字第650103202001471號，新疆恒大御瀾灣項目規劃建築面積約169,479.01平方米的在建部分已獲批准建設。
5. 根據烏魯木齊新林獲授的建築工程施工許可證一第650103202009250101號，有關地方部門已就新疆恒大御瀾灣項目規劃建築面積約169,479.01平方米的在建部分授出施工許可。
6. 根據12份預售許可證，烏魯木齊新林有權向買方出售新疆恒大御瀾灣項目其中一部分（總建築面積約105,394.57平方米）。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業在建部分的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	118,309.00	
	零售	2,354.03	
	辦公室	3,134.67	
	幼兒園	4,300.70	
	配套	221.68	
	地下停車位	41,158.93	1,170
	總計：	<b>169,479.01</b>	<b>1,170</b>

8. 據貴集團告知，在建部分總建築面積約84,179.28平方米的多個住宅及零售單位以及43個停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣486,446,900元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

9. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
- a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣4,000元至人民幣7,500元、地面零售單位每平方米人民幣8,000元至人民幣16,000元、辦公室單位每平方米人民幣4,000元至人民幣6,500元及停車位每個人民幣30,000元至人民幣60,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
  - b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣1,300元至人民幣1,900元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
10. 該物業在建部分（假設已竣工）於估值日期的市值估計為人民幣803,300,000元（不含增值稅）。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- a. 貴集團已悉數支付附註1及2所述土地部分的土地出讓金，並已取得相關不動產權證（土地）；
  - b. 貴集團尚未悉數支付附註1及3所述餘下土地部分的土地出讓金，亦未就土地取得相關不動產權證；
  - c. 貴集團已取得附註4至5所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；及
  - d. 貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。
12. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見；由於尚未取得業權證書，吾等並無賦予該物業的土地部分任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設已悉數支付土地代價、已取得所有相關業權證書且可作為清理及空置地盤自由轉讓，該物業土地部分於估值日期在清理及空置地盤狀況下的市值將為人民幣63,900,000元。
13. 主要證書／批文概列如下：
- |                |    |
|----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有  |
| b. 不動產權證（土地）   | 部分 |
| c. 建築工程規劃許可證   | 部分 |
| d. 建築工程施工許可證   | 部分 |
| e. 預售許可證       | 部分 |



14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的獲分類為以下類別，吾等認為各類別截至估值日期於現況下的市值如下：

類別	截至估值日期 於現況下的市值 (人民幣)
第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業	261,000,000
第六類—貴集團及合營企業已訂約將予收購的物業	<u>無商業價值</u>
總計：	<u><u>261,000,000</u></u>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
46.	昆明恒大國際健康城項目，位於中國雲南省昆明市嵩明縣楊林鎮1號道路與2號道路交匯處	<p>昆明恒大國際健康城項目位於昆明市東北部嵩明縣郊區。該地區擁有優秀自然景觀及溫泉資源，現正進一步完善公共交通網絡及設施。</p>	<p>於估值日期，該物業的A部分空置待售，該物業的B部分仍在施工中，該物業的C部分為可供未來發展的空地，該物業的D部分由 貴集團持作自用，該物業的E部分由 貴集團持作投資用途。</p>	551,400,000 (見附註14)
		<p>該項目佔用37幅總地盤面積約1,690,166.18平方米的土地，現正開發為住宅及商業綜合體。該項目其中一部分已於2010年至2020年間竣工(「竣工部分」)，該項目另有一部分(「在建部分」)截至估值日期仍在施工中，預計於2023年12月竣工，該項目餘下部分包括15幅截至估值日期空置作未來發展的土地(「土地部分」)。</p>		
		<p>竣工部分佔用14幅土地，包括各類商廈、別墅、住宅大樓、公寓、辦公室大樓、會議中心及體育館。竣工部分其中一部分已出售並交付予買方，其餘部分則由 貴集團持作自用或空置待售。</p>		
		<p>該物業由五個部分組成：</p>		
		<p><b>A部分</b>包括竣工部分的未售別墅、住宅單位、公寓及高爾夫俱樂部大樓，總建築面積約為54,339.88平方米。</p>		

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
		<p data-bbox="555 342 938 474"><b>B部分</b>包括該項目的在建部分，佔用8幅總地盤面積約533,589.53平方米的土地，總規劃建築面積約為680,704.78平方米。</p> <p data-bbox="555 517 954 683">據 貴集團告知，B部分的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣3,618,000,000元，其中約人民幣2,548,900,000元已於估值日期前產生。</p> <p data-bbox="555 725 922 785">A部分及B部分的詳情載於附註8。</p> <p data-bbox="555 827 922 959"><b>C部分</b>包括該項目的土地部分，總地盤面積約為740,164.25平方米，計容積率建築面積約為829,496.68平方米。</p> <p data-bbox="555 1002 954 1202"><b>D部分</b>包括該項目竣工部分的一部分，包括辦公樓、宿舍、會議中心、體育館、酒店及14幢商廈，於2012年至2014年間竣工。D部分的總建築面積約為61,431.09平方米。</p> <p data-bbox="555 1244 938 1376"><b>E部分</b>包括該項目竣工部分的15幢零售大樓、電影院及會所，總建築面積約為21,860.02平方米，先後於2012年及2013年落成。</p> <p data-bbox="555 1419 938 1551">該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2079年4月15日至2088年10月29日屆滿，作商業用途部分於2061年3月22日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據19份國有土地使用權證及18份不動產權證(土地)，37幅總地盤面積約1,690,166.18平方米的土地(包括該物業)的土地使用權已分別訂約授予昆明嘉麗澤旅遊文化有限公司(「嘉麗澤旅遊文化」，貴公司擁有80%權益的附屬公司)及昆明嘉麗澤特色小鎮置業有限公司(「嘉麗澤特色小鎮置業」，貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途部分於2079年4月15日至2088年10月29日屆滿，作商業用途部分於2061年3月22日屆滿。
2. 根據3份不動產權證(樓宇)一雲(2017)嵩明縣不動產權第0003127號、雲(2018)嵩明縣不動產權第0000030號及雲(2019)嵩明縣不動產權第0000775號，該物業A部分總建築面積約10,758.53平方米的2幢未售別墅及高爾夫俱樂部大樓由嘉麗澤旅遊文化所擁有。
3. 根據30份不動產權證(樓宇)，該物業總建築面積約83,291.11平方米的D部分及E部分由嘉麗澤旅遊文化所擁有。
4. 根據嘉麗澤旅遊文化及嘉麗澤特色小鎮置業獲授的22份建築工程規劃許可證，該項目總規劃建築面積約1,087,874.95平方米的部分(包括該物業A、B、D及E部分)已獲批准建設。
5. 根據嘉麗澤旅遊文化及嘉麗澤特色小鎮置業獲授的23份建築工程施工許可證，有關地方部門已就該項目總規劃建築面積約1,087,926.18平方米的部分(包括該物業A、B、D及E部分)授出施工許可。
6. 根據18份預售許可證，嘉麗澤旅遊文化及嘉麗澤特色小鎮置業有權向買方出售昆明恒大國際健康城項目其中一部分(包括該物業A部分及B部分，總建築面積約1,083,966.57平方米)。
7. 根據嘉麗澤旅遊文化及嘉麗澤特色小鎮置業獲授的14份建築工程竣工驗收證，該項目總建築面積約402,699.97平方米的部分(包括該物業A、D及E部分)已竣工並通過驗收。

8. 根據 貴集團提供的資料，該物業A部分及B部分的建築面積／規劃建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積／ 規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類— A部分	別墅	41,510.16	
	住宅	2,438.36	
	公寓	494.90	
	高爾夫俱樂部	<u>9,896.46</u>	
	小計	<u>54,339.88</u>	<u>零</u>
第二類— B部分	別墅	67,874.47	
	住宅	375,256.56	
	零售	11,282.54	
	配套	54,345.87	
	地下停車位	<u>171,945.34</u>	<u>4,708</u>
	小計	<u>680,704.78</u>	<u>4,708</u>
合計：		<u>735,044.66</u>	<u>4,708</u>

9. 據 貴集團告知，該物業B部分總建築面積約223,852.49平方米的多個別墅、公寓、住宅及零售單位已出售予多名第三方，總代價為人民幣1,735,898,191元。該物業大多數單位尚未合法實際轉讓，然而，據 貴集團告知，出售代價已於估值日期確認為收益，而該等單位的成本並未於 貴集團賬目中反映。因此，吾等的估值並無考慮該物業有關部分的代價。

10. 據 貴集團告知，該物業A部分及B部分總建築面積約161,052.77平方米的多個別墅、住宅及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣770,559,125元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

11. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：

- a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：別墅每平方米人民幣15,000元至人民幣18,000元、住宅單位每平方米人民幣7,300元至人民幣7,800元、公寓單位每平方米人民幣6,000元至人民幣7,000元、辦公室平方米人民幣5,200元至人民幣6,400元、零售單位每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元及停車位每個人民幣40,000元至人民幣50,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
- b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣860元至人民幣920元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。

12. 該物業B部分(在建部分)(假設已竣工)(不包括附註9所述部分)於估值日期的市值估計為人民幣1,962,400,000元(不含增值稅)。
13. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 貴集團已悉數支付該物業項下土地的土地出讓金，並已取得不動產權證(土地)；
  - b. 貴集團已取得附註1至5及7所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
  - c. 該物業A部分多幢未售別墅及住宅單位、B部分5幅土地及其上建築工程、C部分15幅土地以及E部分一個零售單位已被抵押及查封；及
  - d. 除上述情況外， 貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。
14. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見；由於該物業其中一部分(包括A部分、B部分及C部分總建築面積約22,678.73平方米的多幢未售別墅及住宅單位以及E部分建築面積約725平方米的一個零售單位)已被查封，吾等並無賦予其任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書且該物業可不受任何限制地由 貴集團自由轉讓或處置，該物業有關部分(不包括附註9所述部分)於估值日期的市值將為人民幣3,839,500,000元。
15. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
  - b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地) 有
  - c. 建築工程規劃許可證 部分
  - d. 建築工程施工許可證 部分
  - e. 預售許可證 部分
  - f. 建築工程竣工驗收證 部分
  - g. 不動產權證(樓宇) 部分

16. 就本報告而言，該物業根據其持有目的獲分類為以下類別，吾等認為各類別截至估值日期於現況下的市值如下：

類別	截至估值日期 於現況下的市值 (人民幣)
第一類—貴集團及合營企業持作出售的物業	188,100,000
第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業	無商業價值
第三類—貴集團及合營企業持作未來發展的物業	無商業價值
第四類—貴集團持作自用的物業	246,400,000
第五類—貴集團持作投資的物業	<u>116,900,000</u>
總計：	<u><u>551,400,000</u></u>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
47.	中國雲南省昆明市 官渡區廣福路6009 號昆明星體花園29 個商鋪	該物業包括29個零售單位，位於 昆明星體花園3號、38號、47號、 49號、50號、56號、64號及D5號 樓，總建築面積約為5,227.23平方 米，於2009年竣工。	於估值日期，該 物業總建築面積 約1,056.40平方 米的部分出租予 4名租戶作零售 及幼兒園用途， 其餘部分則空 置。	11,000,000 (見附註5)

## 附註：

1. 根據29份房屋所有權證，建築面積約5,227.23平方米的該物業由昆明嘉麗澤旅遊文化有限公司(「嘉麗澤旅遊文化」，貴公司擁有80%權益的附屬公司)所擁有。
2. 根據4份租賃協議，該物業總建築面積約1,056.4平方米的部分已出租予4名租戶，最後到期日為2028年1月31日，作零售及幼兒園用途。年租總額約為人民幣309,683元，不包括管理費。
3. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣5,910元至人民幣6,250元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 貴集團已取得該物業的房屋所有權證；
  - b. 該物業總建築面積約3,330.97平方米的部分已被查封；
  - c. 該物業總建築面積約1,896.26平方米的部分已被抵押；及
  - d. 除上述情況外，貴集團並無就該物業設置任何按揭或保證。



5. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見；由於該物業總建築面積約3,330.97平方米的部分已被查封，吾等並無賦予其任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設該物業有關部分可不受任何限制地由 貴集團自由轉讓或處置，其於估值日期的市值將為人民幣19,200,000元。
6. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「第五類—貴集團持作投資的物業」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
48.	中國雲南省昆明市官渡區廣福路北側與彩雲北路西側昆明星天地商業廣場S10號樓	該物業包括一幢位於昆明星天地商業廣場樓高三層(包括地庫)的商廈，總建築面積約為25,191.62平方米，於2008年竣工。	於估值日期，該物業總建築面積約20,784.93平方米的部分出租予不同租戶作零售用途，其餘部分則空置。	無商業價值 (見附註5)

## 附註：

- 根據2份房屋所有權證—昆房產證(昆明市)字第201520489及201520552號，建築面積約25,191.62平方米的該物業由昆明嘉麗澤旅遊文化有限公司(「嘉麗澤旅遊文化」，貴公司擁有80%權益的附屬公司)所擁有。
- 根據多份租賃協議，該物業總建築面積約20,784.93平方米的部分已出租予多名租戶，最後到期日為2028年5月31日，作零售用途。年租總額約為人民幣9,302,275元，不包括管理費。
- 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣15,390元至人民幣15,730元(地面零售單位)。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 貴集團已取得該物業的房屋所有權證；及
  - 房屋所有權證昆房產證(昆明市)字第201520552號項下部分物業已被查封及抵押，而房屋所有權證昆房產證(昆明市)字第201520489號項下其餘部分物業已被查封。
- 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見；由於該物業已被查封，吾等並無賦予其任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設該物業有關部分可不受任何限制地由 貴集團自由轉讓或處置，其於估值日期的市值將為人民幣264,100,000元。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「第五類—貴集團持作投資的物業」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至估值日期於 現況下的市值 人民幣
49.	金華恒大養生谷項目，位於中國浙江省金華市婺城區琳湖街與文博路交匯處	金華恒大養生谷項目位於金華市婺城區。該地區為發展中住宅區，現正進一步完善公共交通網絡及設施。	於估值日期，該物業的在建部分仍在施工中，土地部分則空置作進一步發展。	無商業價值 (見附註11)
		金華恒大養生谷項目佔用7幅總地盤面積約377,073平方米的土地，現正開發為住宅及商業綜合體。該項目其中一部分已於2022年12月竣工(「竣工部分」)，該項目另有一部分(「在建部分」)截至估值日期仍在施工中，預計於2023年12月竣工，餘下部分則空置作進一步發展(「土地部分」)。		
		該物業包括該項目規劃建築面積約412,665.37平方米的在建部分(詳情載於附註6)及該項目計容積率建築面積約44,110.40平方米的土地部分。		
		據 貴集團告知，該物業在建部分的總建築成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣1,957,700,000元，其中約人民幣1,238,900,000元已於估值日期前產生。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2088年10月14日屆滿，作體育及娛樂用途部分於2068年10月14日屆滿，作商業用途部分於2058年10月14日屆滿。		

附註：

1. 根據7份日期為2018年9月7日的國有土地使用權出讓合同，7幅總地盤面積約377,073平方米的土地的土地使用權已訂約授予金華恒合置業有限公司(「金華恒合」，貴公司擁有75%權益的合營企業)，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)、50年(作體育及娛樂用途)及40年(作商業用途)。土地代價為人民幣623,608,280元。據貴集團告知，土地代價已悉數支付。
2. 根據7份不動產權證(土地)，7幅總地盤面積約377,073平方米的土地的土地使用權已授予金華恒合，作住宅用途部分於2088年10月14日屆滿，作體育及娛樂用途部分於2068年10月14日屆滿，作商業用途部分於2058年10月14日屆滿。
3. 根據金華恒合獲授的6份建築工程規劃許可證，金華恒大養生谷項目總規劃建築面積約598,823.87平方米的部分已獲批准建設。
4. 根據金華恒合獲授的5份建築工程施工許可證一第330702202001220101、330791202004170201、330791202004200301、330791202004200501及330791202203210101號，有關地方部門已就金華恒大養生谷項目總規劃建築面積約555,937.06平方米的部分授出施工許可。
5. 根據13份預售許可證，金華恒合有權向買方出售金華恒大養生谷項目其中一部分(總建築面積約308,865.50平方米)。
6. 根據金華恒合提供的資料，該物業在建部分的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類	住宅	196,157.82	
	商業(四大園)	26,973.97	
	幼兒園	5,150.31	
	配套	2,064.69	
	地庫(包括停車位)	<u>182,318.58</u>	<u>3,476</u>
	<b>總計：</b>	<b><u>412,665.37</u></b>	<b><u>3,476</u></b>

7. 據金華恒合告知，該物業總建築面積約191,784.17平方米的多個住宅單位及停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,314,325,815元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等對該物業市值的供參考意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

8. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
- a. 吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣6,000元至人民幣7,500元、商業單位每平方米人民幣4,000元至人民幣6,000元及停車位每個人民幣50,000元至人民幣70,000元。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出該物業的假設單價；及
  - b. 吾等亦已參考區內與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣1,400元至人民幣1,600元（作住宅用途）及每平方米人民幣500元至人民幣700元（作商業用途）。吾等已計及可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，從而得出吾等的假設樓面價。
9. 該物業在建部分（假設已竣工）於估值日期的市值估計為人民幣1,512,900,000元（不含增值稅）。
10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- a. 金華恒合已悉數支付附註1及2所述該物業項下土地的土地出讓金，並已取得不動產權證；
  - b. 金華恒合已取得附註3及4所述的許可、批文及證書，且該等許可、批文及證書並無被撤銷、吊銷或廢除；
  - c. 根據金華恒合提供的資料，不動產權證一浙(2019)金華市不動產權第0037952號項下建築工程尚未取得建築工程施工許可證，因而面臨被責令停工、限期改正、罰款及其他行政處分的法律風險；
  - d. 不動產權證浙(2019)金華市不動產權第0037949、0037950及0037952號項下土地以及建於其上的建築物已被查封；及
  - d. 除上述情況外，金華恒合並無就該物業設置任何按揭或保證。
11. 對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見；由於該物業其中一部分已被查封，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書並可自由轉讓，該物業於估值日期的市值將為人民幣1,347,100,000元。
12. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
  - b. 不動產權證(土地) 有
  - c. 建築工程規劃許可證 部分
  - d. 建築工程施工許可證 部分
  - e. 預售許可證 部分

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的獲分類為以下類別，吾等認為各類別截至估值日期於現況下的市值如下：

類別	截至估值日期 於現況下的市值 (人民幣)
第二類—貴集團及合營企業持有的發展中物業	無商業價值
第三類—貴集團及合營企業持作未來發展的物業	無商業價值
總計：	<u>零</u>

## 1. 緒言

以下為作說明用途之於2021年6月30日的未經審核備考綜合財務狀況表，以及截至2020年12月31日止年度未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表以及出售事項完成後本集團(不包括出售集團)(「餘下集團」)的相關附註(「未經審核備考財務資料」)的概要，其已按下文所載附註之基準就說明出售事項(i)在出售事項已於2021年6月30日完成情況下對未經審核備考綜合財務狀況表的影響；及(ii)在出售事項已於2020年1月1日完成的情況下對截至2020年12月31日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表的影響而編製。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃經作出下文所載有事實支持及直接歸因於出售事項之有關出售事項之備考調整後，根據本集團於2021年6月30日之未經審核綜合財務狀況表(乃摘錄自己刊發之2021年中報)編製。

餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃經作出下文所載有事實支持及直接歸因於出售事項之有關出售事項之備考調整後，根據本集團截至2020年12月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(乃摘錄自己刊發2020年年報)編製。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事根據上市規則第4.29段，基於彼等之判斷、估計及假設編製，僅供說明用途，且由於其假設性質，故其未必真實反映餘下集團於2021年6月30日或任何未來日期之財務狀況，或餘下集團於截至2020年12月31日止年度或任何未來期間之財務表現及現金流量。

未經審核備考財務資料應與本集團之過往財務資料(載於已刊發之2021年中報及2020年年報)及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

## 2a. 餘下集團於2021年6月30日之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團	備考調整		餘下集團
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	21,294,077	(2,220,203)	—	19,073,874
使用權資產	5,493,443	(316,815)	—	5,176,628
投資物業	908,800	(938,100)	—	(29,300)
無形資產	11,990,210	(311,388)	—	11,678,822
商譽	5,964,172	—	—	5,964,172
貿易應收款項	72,849	(41,862)	—	30,987
預付款項	1,284,037	(380)	—	1,283,657
以權益法入賬之投資	1,060,075	(438,507)	—	621,568
按公平值計入損益之金融 資產	5,034,197	(349,876)	—	4,684,321
遞延所得稅資產	<u>407,717</u>	(270,908)	—	<u>136,809</u>
	<u>53,509,577</u>	(4,888,039)	—	<u>48,621,538</u>
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項及預 付稅項	12,456,381	(6,512,909)	—	5,943,472
預付款項	6,505,462	(5,924,905)	—	580,557
開發中物業及持作出售已 竣工物業	78,873,236	(73,003,062)	—	5,870,174
存貨	319,017	—	—	319,017
合約收購成本	714,876	(601,355)	—	113,521
按公平值計入損益之金融 資產	198,259	—	—	198,259
受限制現金	2,936,427	(3,447,149)	—	(510,722)
現金及現金等價物	<u>9,577,100</u>	(9,183,588)	—	<u>393,512</u>
	<u>111,580,758</u>	(98,672,968)	—	<u>12,907,790</u>
<b>總資產</b>	<u>165,090,335</u>	(103,561,007)	—	<u>61,529,328</u>



	本集團 人民幣千元 (附註1)	備考調整 人民幣千元 (附註2)	備考調整 人民幣千元 (附註3)	餘下集團 人民幣千元
<b>權益</b>				
本公司擁有人應佔權益				
股本及股份溢價	25,562,422	—	—	25,562,422
儲備	3,301,820	39,195	—	3,341,015
累計虧損	<u>(17,784,010)</u>	(871,994)	(7,000)	<u>(18,663,004)</u>
	<u>11,080,232</u>	(832,799)	(7,000)	<u>10,240,433</u>
非控股權益	<u>995,434</u>	16	—	<u>995,450</u>
<b>虧絀總額</b>	<u><u>12,075,666</u></u>	(832,783)	(7,000)	<u><u>11,235,883</u></u>
<b>流動負債</b>				
合約負債	35,884,516	(20,576,486)	—	15,308,030
租賃負債	269,718	(33,948)	—	235,770
衍生金融負債	300,383	—	—	300,383
貿易及其他應付款項	73,045,007	(60,986,264)	7,000	12,065,743
借款	13,268,475	(6,811,568)	—	6,456,907
即期所得稅負債	<u>1,811,962</u>	(1,634,642)	—	<u>177,320</u>
	<u>124,580,061</u>	(90,042,908)	7,000	<u>34,544,153</u>
<b>非流動負債</b>				
租賃負債	636,674	(32,425)	—	604,249
遞延收入	3,816,604	(10,000)	—	3,806,604
借款	21,821,897	(11,815,737)	—	10,006,160
遞延所得稅負債	<u>2,159,433</u>	(827,154)	—	<u>1,332,279</u>
	<u>28,434,608</u>	(12,685,316)	—	<u>15,749,292</u>
<b>總負債</b>	<u><u>153,014,669</u></u>	(102,728,224)	7,000	<u><u>50,293,445</u></u>
<b>虧絀及負債總額</b>	<u><u>165,090,335</u></u>	(103,561,007)	—	<u><u>61,529,328</u></u>

## 2b. 餘下集團截至2020年12月31日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團	備考調整		餘下集團
	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	人民幣千元 (附註6)	人民幣千元
收益	15,486,625	(15,298,551)	—	188,074
銷售成本	<u>(12,791,802)</u>	12,452,855	—	<u>(338,947)</u>
毛利	2,694,823	(2,845,696)	—	(150,873)
其他(虧損)/收入淨額	(6,909)	1,540	—	(5,369)
其他收益淨額	214,636	8,592	—	223,228
銷售及營銷費用	(2,237,848)	1,558,629	—	(679,219)
行政費用	(5,114,518)	554,112	(7,000)	(4,567,406)
金融資產減值虧損淨額	(37,022)	37,187	—	165
投資物業的公平值虧損	<u>(126,420)</u>	126,420	—	<u>—</u>
經營虧損	(4,613,258)	(559,216)	(7,000)	(5,179,474)
財務費用淨額	(2,695,131)	(31,869)	—	(2,727,000)
分佔以權益法入賬之投資虧損	(59,173)	35,787	—	(23,386)
按公平值計入損益之金融資產的公平值虧損	<u>(27,701)</u>	14,846	—	<u>(12,855)</u>
除稅前虧損	(7,395,263)	(540,452)	(7,000)	(7,942,715)
所得稅開支	<u>(269,644)</u>	472,326	—	<u>202,682</u>
年內虧損	<u><u>(7,664,907)</u></u>	(68,126)	(7,000)	<u><u>(7,740,033)</u></u>

	本集團	備考調整		餘下集團
	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	人民幣千元 (附註6)	人民幣千元
其他全面收益：				
可能重新分類至損益之 項目：				
貨幣換算差額	<u>2,749,478</u>	138,589	—	<u>2,888,067</u>
年內全面虧損總額	<u>(4,915,429)</u>	70,463	(7,000)	<u>(4,851,966)</u>
以下人士應佔虧損：				
本公司擁有人	(7,394,075)	(83,794)	(7,000)	(7,484,869)
非控股權益	<u>(270,832)</u>	15,668	—	<u>(255,164)</u>
年內虧損	<u>(7,664,907)</u>	(68,126)	(7,000)	<u>(7,740,033)</u>
以下人士應佔全面虧損 總額：				
本公司擁有人	(4,557,182)	54,795	(7,000)	(4,509,387)
非控股權益	<u>(358,247)</u>	15,668	—	<u>(342,579)</u>
年內全面虧損總額	<u>(4,915,429)</u>	70,463	(7,000)	<u>(4,851,966)</u>

## 2c. 餘下集團截至2020年12月31日止年度之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團		備考調整		餘下集團
	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	人民幣千元 (附註6)	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動之現金流量</b>					
來自／(用於)經營之現金	4,010,029	(3,421,556)	—	—	588,473
已付利息	(4,492,411)	2,043,695	—	—	(2,448,716)
已付所得稅	<u>(1,478,770)</u>	176,110	—	—	<u>(1,302,660)</u>
用於經營活動之現金淨額	<u>(1,961,152)</u>	(1,201,751)	—	—	<u>3,162,903</u>
<b>投資活動之現金流量</b>					
購置物業、廠房及設備及 在建工程	(5,883,302)	366,970	—	—	(5,516,332)
購置無形資產	(3,819,237)	316,408	—	—	(3,502,829)
購置使用權資產	(1,276,216)	2,553	—	—	(1,273,663)
以權益法入賬之投資	(602,633)	—	—	—	(602,633)
按公平值計入損益之金融 資產投資	(2,000)	—	—	—	(2,000)
來自與建築相關的政府補 助之所得款項	1,098,234	(852,107)	—	—	246,127
已收利息	146,351	(70,503)	—	—	75,848
合營企業償還之款項	1,161,403	(731,062)	—	—	430,341
聯營公司償還之款項	65,193	(13,920)	—	—	51,273
由合營企業轉為附屬公司 的付款淨額	(5,622)	—	—	—	(5,622)
出售物業、廚房及設備	<u>3,089</u>	(2,012)	—	—	<u>1,077</u>
用於投資活動之現金淨額	<u>(9,114,740)</u>	(983,673)	—	—	<u>(10,098,413)</u>

	本集團	備考調整		餘下集團
	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	人民幣千元 (附註6)	人民幣千元
<b>融資活動之現金流量</b>				
借款所得款項	42,391,773	(13,493,592)	—	28,898,181
償還借款	(30,393,471)	10,878,154	—	(19,515,317)
就私人配售發行的普通股 收購附屬公司權益而控制 權不變	3,349,923 (4,614,371)	—	—	3,349,923 (4,614,371)
來自非控股權益之注資	1,035,176	—	—	1,035,176
租賃付款本金部分	<u>(231,620)</u>	60,853	—	<u>(170,767)</u>
來自融資活動之現金淨額	<u>11,537,410</u>	(2,554,585)	—	<u>8,982,825</u>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>				
年初之現金及現金等價物	461,518	(4,740,009)	—	(4,278,491)
現金及現金等價物之匯兌差 異影響	9,857,780	(4,469,509)	—	5,388,271
	<u>156,941</u>	25,930	—	<u>182,871</u>
年末之現金及現金等價物	<u>10,476,239</u>	(9,183,588)	—	<u>1,292,651</u>

## 餘下集團未經審核備考財務資料的附註

- (1) 該金額乃摘錄自本公司已刊發截至2021年6月30日止六個月的中期報告中所載本集團於2021年6月30日的未經審核簡明綜合財務狀況表。
- (2) 該調整乃指取消納入出售集團於2020年12月31日的資產及負債，猶如出售事項已於2021年6月30日完成。有關結餘乃摘錄自出售集團於2020年12月31日的未經審核財務資料。
- (3) 由於僅須就出售事項支付名義代價人民幣2元，本公司預期將不會從出售事項收取任何所得款項淨額。

該金額指估計應付交易成本為人民幣7,000,000元，包括出售事項所涉及的會計、法律、估值及其他專業服務費用及相關印花稅。

- (4) 該金額乃摘錄自本公司已刊發截至2020年12月31日止年度的年報中所載本集團截至2020年12月31日止年度的經審核綜合損益及其他全面收益表以及經審核綜合現金流量表。
- (5) 該調整乃指取消納入本通函所載出售集團截至2020年12月31日止年度的財務表現及現金流量，猶如出售事項已於2020年1月1日完成。有關結餘乃摘錄自出售集團截至2020年12月31日止年度的未經審核財務資料。
- (6) 由於僅須就出售事項支付名義代價人民幣2元，本公司預期將不會從出售事項收取任何所得款項淨額。

該金額指估計應付交易成本為人民幣7,000,000元，包括出售事項所涉及的會計、法律、估值及其他專業服務費用及相關印花稅。



上會相誠會計師事務所有限公司  
香港九龍尖沙咀天文臺道8號19樓1903A-1905室  
T: +852 2774 2188 F: +852 2774 2322  
www.prism.com.hk

Member Firm of 

香港灣仔  
告士打道38號  
中國恒大中心  
15樓  
中國恒大新能源汽車集團有限公司  
董事會

敬啟者：

### 有關彙編備考財務資料的保證報告

吾等已對中國恒大新能源汽車集團有限公司(「**貴公司**」)董事就編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)備考財務資料完成核證工作並作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括 貴公司就出售事項所刊發備考報告的A部所載於2021年6月30日的未經審核備考綜合財務狀況表以及截至2020年12月31日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表及相關附註。本公司董事編製備考財務資料所依據適用標準於備考報告的A部闡述。

備考財務資料乃由 貴公司董事編製，以說明出售事項對 貴集團於2020年12月31日財務狀況的影響，猶如出售事項已於2021年6月30日完成。作為有關過程一部分， 貴公司董事已自 貴集團截至2021年6月30日止期間的簡明綜合財務報表摘錄有關 貴集團於2021年6月30日財務狀況的資料，而上述報表已公佈審核報告。

### 董事對備考財務資料的責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製備考財務資料。

### 吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範，該等規範建基於正直、客觀、專業能力及審慎、保密性及專業行為等基本原則。

本所採用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘工作的事務所之質量控制」，據此設有全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業標準及適用法律及監管規定的成文政策及程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任為對備考財務資料發表意見並向閣下報告。就吾等過往用於編製備考財務資料的任何財務資料所發出的報告而言，除於該等報告出具日期對報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製章程所載備考財務資料作出報告之核證委聘」進行工作。該準則要求申報會計師計劃及實施程序以就貴公司董事有否編製備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，吾等並無責任更新或重新發表就編製備考財務資料時所用任何過往財務資料而發表的任何報告或意見，且在是次委聘過程當中，吾等並無對編製備考財務資料時所用財務資料進行審核或審閱。

備考財務資料僅為說明出售事項對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如出售事項已在為作說明用途而選擇的較早日期完成。因此，吾等概不保證在2020年12月31日完成的出售事項的實際結果會與所呈列者相同。



就備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作出報告的合理核證委聘涉及實施程序以評估 貴公司董事用作編製備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列該事件或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的憑證：

- 相關備考調整是否按照該等標準妥善編製；及
- 備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團的性質、與編製備考財務資料有關的事件或交易以及其他相關業務狀況的了解。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等認為，吾等已獲取充分而適當的憑證，作為吾等意見的基礎。

#### 意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所載基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

上會栢誠會計師事務所有限公司

執業會計師

李國麟

執業證書編號：P06294

香港

下文載列有關餘下集團截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的經營業績及財務狀況的管理層討論與分析。

餘下集團主要從事新能源汽車業務。於最後可行日期，餘下集團亦包括天津項目及南寧項目。餘下集團有關天津項目及南寧項目的現時計劃載列如下：

**(i) 天津項目**

天津項目之住宅單位已售出。預期住宅單位將於2023年6月底前交付予買家。於上述交付完成後，天津國能將不再持有天津項目的任何物業權益。於住宅單位交付予買家後，天津國能將不再從事物業開發業務。因此，天津國能不構成出售集團的一部分。

**(ii) 南寧項目**

本集團擬盡快出售廣西立馳（其持有處於開發階段的南寧項目），並傾向與其他項目一併出售。就此而言，本集團一直與有關各方就出售廣西立馳的全部股權進行討論。然而，鑑於南寧項目仍處於開發階段，且部分住宅單位將於本年度交付予買家，本公司於最後可行日期尚未能與相關訂約方達成共識。本集團目前正與相關訂約方尋求替代方案，且鑑於上述交付住宅單位，故需要額外時間進行磋商。本集團計劃於2023年9月前完成出售廣西立馳。

於出售事項完成後，餘下集團將繼續聚焦於其主要業務，即經營新能源汽車分部。餘下集團於2020財年、2021財年及2022財年的管理層討論與分析載列如下。

## 業務及財務回顧

## 分部資料

餘下集團主要從事新能源汽車銷售業務，其次為銷售鋰電池及汽車零部件以及提供技術服務。下表載列於所示年度餘下集團按業務分部劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
新能源汽車分部	—	—	55,404
鋰電池、汽車零部件及技術服務分部	<u>187,533</u>	<u>75,827</u>	<u>76,839</u>
<b>總計</b>	<u><u>187,533</u></u>	<u><u>75,827</u></u>	<u><u>132,243</u></u>

於2020財年，餘下集團的收益由2019財年約人民幣661百萬元減少約71.6%至約人民幣188百萬元，主要由於預期2019財年新電池產品的進一步改革及升級而出售餘下集團的電池存貨導致銷售電池的收益減少。餘下集團的經營虧損約為人民幣80億元。

於2021財年，餘下集團的收益由2020財年的人民幣188百萬元減少約59.6%至約人民幣76百萬元，主要由於鋰電池銷售進一步減少。餘下集團的經營虧損約為人民幣250億元。

於2022財年，餘下集團的收益由2021年的人民幣76百萬元增加約73.7%至約人民幣132百萬元。有關收益增加乃主要由於銷售餘下集團的恒馳5車型所致。於2022年7月6日，餘下集團已開始該車型的預訂。截至2022年12月31日，餘下集團已接獲39,280台恒馳5的銷售訂單，並已交付324台。餘下集團的經營虧損減少至約人民幣110億元。

## 新能源汽車分部

在新能源汽車業務方面，餘下集團致力成為全球主要新能源汽車企業之一，目標是於2035年前實現年度產銷量超過5百萬台汽車。餘下集團亦深信，新能源汽車產業發展將長期向好。隨著汽車的電動化、智能化、網聯化浪潮來襲，汽車產品形態、產業形態發生不可逆的結構性轉變。隨著《新能源汽車產業發展規劃(2021-2035年)》發佈，中國於技術創新、產業生態、融合發展、基礎設施、開放合作等方

面加大佈局及基建，進一步推動產業中長期健康發展；具體措施上，國家在新能源汽車消費、使用、基礎設施建設等方面推行多項財稅政策支持，同時進一步提高和優化對電動車整車製造技術相關的標準與要求，保障產業持續健康發展。例如，2020年4月23日，財政部、工信部、科技部、發改委四部委聯合發佈了《關於完善新能源汽車推廣應用財政補貼政策的通知》，宣佈將新能源汽車推廣應用財政補貼政策實施期限延長至2022年底。

為把握有關行業機遇，餘下集團旨在加強其硬件設計及高端製造方面的技術研發與創新，以及軟件及服務能力，全力推進新能源汽車業務持續發展壯大。

於2020年，餘下集團推出恒馳六款車型的設計，包括恒馳1(電動轎車)、恒馳2(電動運動／豪華轎車)、恒馳3(電動大型超豪華運動型多用途車)、恒馳4(電動大型超豪華多功能休旅車(七人座))、恒馳5(電動豪華運動型多用途車)及恒馳6(電動豪華跨界運動型多用途車)。

於2021年，餘下集團與騰訊及百度合作，經過接近兩年的發展，推出恒馳智能汽車操作系統。該系統旨在利用人工智能助理「小馳」等各種技術，在未來推出的汽車中創建智能座艙。同年，餘下集團亦發佈恒馳AVP自動泊車系統，該系統融合超聲波雷達、毫米波雷達、高清環視攝像頭等多種傳感器，可精準識別車輛位置及周圍障礙物，實現窄路巡航、行人避讓、車輛避障、自動跟車及停位自動識別等一系列特定場景下的無人駕駛功能。

於2022年，餘下集團開始恒馳5的預訂，並已接獲39,280台的銷售訂單，其中324台已於年內交付。

### 鋰電池、汽車零部件及技術服務分部

在動力電池技術方面，於2020年，餘下集團在全國按照工業4.0標準建設揚州、鄭州等多個基地。該等基地的主要重點工作包括材料合成、電解液、電池模組及封裝技術的研發、熱管理及其他方面。

於2021年，餘下集團進一步於深圳、上海及大阪設立研發基地，重點佈局鋰離子電池、固態電池、電池材料、電池管理系統，以及下一代電池技術的前瞻開發及應用。

同年，餘下集團於中國及海外申請合共3,012項專利，其中1,355項已獲授專利。該等專利涵蓋純電動底盤架構、懸架系統、轉向控制、整車控制、熱管理系統、電芯、電池模組、電池管理系統、電機和電控、電子電氣架構、車身和內外飾、車聯網、自動駕駛等核心領域。隨著技術及產品研發工作的開展，餘下集團的專利數量正在持續更新。

於2022年，餘下集團已在全球申請合共3,566項類似研究領域的專利，其中1,827項已獲授專利。餘下集團亦籌備於北京、上海、廣州及深圳等城市設立展覽及體驗中心、銷售中心以及售後服務中心，構建強大的線上綫下交易閉環。該等中心的主要功能包括推廣餘下集團的品牌、汽車銷售及用戶體驗，以及提供售後保養及維修服務，如汽車交付、機器維修及钣噴服務。

### 流動資金、財務資源、資產負債比率及資本架構

#### 流動資金

於2020年、2021年及2022年12月31日，餘下集團的淨流動資產/(負債)分別為約人民幣1,894百萬元、人民幣(26,662)百萬元及人民幣(34,289)百萬元，而餘下集團的總資產則分別為約人民幣64,499百萬元、人民幣58,002百萬元及人民幣51,347百萬元。

#### 財務資源

於2020年、2021年及2022年12月31日，餘下集團的現金及現金等價物分別為約人民幣1,293百萬元、人民幣1,287百萬元及人民幣189百萬元，以及銀行及其他借款總額分別為約人民幣53,579百萬元、人民幣25,156百萬元及人民幣25,926百萬元。

## 資本架構

董事會管理營運資金的方針為確保流動資產足以滿足其到期負債，以避免承擔無法接受之虧損或損害餘下集團的聲譽。餘下集團的資產組合主要由其股東資金與銀行及其他借款提供資金，如下所示：

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
餘下集團的股東權益	(6,833,456)	(4,222,421)	(11,885,689)
餘下集團的銀行及其他借款	53,578,954	25,155,973	25,925,764

根據貸款協議中的協定預期還款日期並撇除任何按要求還款條款的影響，餘下集團的銀行及其他借款應按下列期限償還：

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
第一年內	9,478,962	13,884,913	13,613,638
第一年後	<u>44,099,992</u>	<u>11,271,060</u>	<u>12,312,126</u>
總計	<u>53,578,954</u>	<u>25,155,973</u>	<u>25,925,764</u>
銀行及其他借款的年利率	<u>8.73%</u>	<u>9%</u>	<u>9%</u>

## 資本承諾

於2020年12月31日，餘下集團與其注資有關的資本承諾為約人民幣15,432百萬元。於2021年12月31日，餘下集團與其注資有關的資本承諾為約人民幣18,260百萬元，涉及建設餘下集團在揚州、鄭州及國內其他地區的動力電池技術基地。於2022年12月31日，餘下集團並無重大資本承諾。

### 資產負債比率

於2020年、2021年及2022年12月31日，餘下集團的資產負債比率並不適用，原因是本集團分別錄得淨虧絀約人民幣6,834百萬元、人民幣4,222百萬元及人民幣11,886百萬元。資產負債比率的定義為計息借款總額除以總權益。

### 外匯風險

餘下集團的貨幣資產及負債以及業務交易主要以人民幣計值。於2020財年、2021財年及2022財年，餘下集團並無外幣對沖政策。然而，管理層一直監察外匯風險，並將於必要時考慮對沖重大外幣風險。餘下集團面臨的外匯風險主要來自與美元掛鈎的貨幣。其收入來源大部分以人民幣計值，而其銀行借款利息及本金的還款則以美元計值。貨幣之間的任何大幅波動可能對餘下集團造成重大影響。此外，人民幣兌外幣受限於政府實施的外匯管制規則及規例。餘下集團設有長期外匯風險管理政策並使用遠期合約及各種衍生工具降低相關風險。

### 重大投資

於2020財年、2021財年及2022財年，餘下集團並無重大投資。

### 重大收購及出售事項

於2020財年、2021財年及2022財年，餘下集團並無持有任何其他重大投資，亦無作出有關附屬公司或聯營公司的任何重大收購或出售事項。

### 資產抵押

於2020年、2021年及2022年12月31日，餘下集團的借款分別為人民幣53,579百萬元、人民幣25,156百萬元及人民幣25,926百萬元，以餘下集團分別總計為人民幣7,930百萬元、人民幣10,707百萬元及人民幣10,456百萬元的物業、廠房及設備、使用權資產、開發中物業、持作出售已竣工物業、受限制現金以及若干附屬公司股權的質押作為抵押。

### 或然負債

於2020年及2021年12月31日，餘下集團並無重大或然負債，而於2022年12月31日，餘下集團就待決訴訟產生或然負債約人民幣348百萬。



### 僱員及購股權計劃

於2020年、2021年及2022年12月31日，餘下集團分別僱用7,109名、4,294名及3,628名僱員。截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，餘下集團的員工成本（包括董事酬金）分別為約人民幣1,761百萬元、人民幣2,416百萬元及人民幣1,395百萬元。餘下集團為僱員提供有競爭力的薪酬待遇、酌情獎金及社會保險福利。薪酬乃經參照市場條件及個別員工的表現、資格及經驗釐定。餘下集團亦提供適當員工培訓及發展，以推動餘下集團的可持續發展。

為激勵或獎勵本公司員工及董事，本公司於2018年6月6日採納一項購股權計劃。自採納該購股權計劃以來及截至2020年12月31日，除本公司於2020年11月6日刊發的公告所披露於同日授出購股權外，本公司概無根據該購股權計劃授出任何其他新購股權或採納任何其他購股權計劃。於2020年12月31日，(i)購股權計劃項下298,820,000份已授出購股權尚未行使；(ii)購股權計劃項下3,940,000份已授出購股權已經失效；及(iii)概無購股權計劃項下已授出購股權被註銷。

### 資本支出

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，餘下集團的資本支出分別為約人民幣10,293百萬元、人民幣5,220百萬元及人民幣1,801百萬元，用於為中國的生產工廠收購物業、廠房及設備、無形資產及土地使用權。除資本支出外，餘下集團並無重大收購事項、出售事項及投資。

### 餘下集團的風險管理

餘下集團面臨各類風險，包括業務風險、政策風險、貨幣風險、利率風險及流動資金風險。

### 業務風險

由於(i)餘下集團所經營業務的格局及性質；(ii)其經營的若干範疇；及(iii)其發展歷史，餘下集團面臨各種業務風險，其中包括以下各項：

- 餘下集團的經營歷史有限，及至2022年方交付其首款車型，因此作為新進軍新能源汽車行業的企業，餘下集團將繼續面臨重大挑戰；



- 由於經營歷史有限，餘下集團可能難以預判及適應不斷變動的市況（包括消費者喜好及競爭格局方面的變化）及難以在複雜且不斷變動的監管環境中經營；
- 餘下集團可能仍需要更多時間及投資提升其營運效率及規模經濟效應，及以安全及具有成本效益的方式操作生產設施；
- 作為相對新進的品牌，餘下集團將需要投放更多時間及精力以提高其市場滲透率，以便在競爭業已非常激烈的乘用車市場上競爭。餘下集團亦須籌劃更進一步的投資及營銷規劃，以找出其目標客戶的最新口味及喜好，助力日後於車輛及軟件開發方面的工作；
- 如餘下集團的車型（如恒馳車型）及其最新的軟件系統（如AI助理「小馳」）未能提供良好的出行體驗及符合客戶的期望，其業務、經營業績及聲譽將蒙受重大不利影響；
- 有關車型及軟件在設計或製造上可能存有令其性能不如預期所想的瑕疵，或會導致重大維護、保養或召回成本，並損害餘下集團的業務營運及安全方面的聲譽；及
- 中國乘用車市場空間廣闊，惟競爭激烈，對新能源汽車的需求可能屬週期性，此取決於市場最新趨勢及政府舉措。鑑於餘下集團同時亦須與傳統的內燃機汽車及混合動力汽車競爭，所面臨的競爭將更為激烈。影響競爭的因素亦可能包括（其中包括）產品質量及功能、創新及開發時間、定價、可靠性、安全性、能源效率、銷售及營銷能力、分銷網絡、客戶服務及融資條款。競爭一旦加劇，則可能導致車輛單位銷量下降及庫存增加，繼而可能令價格面臨下行壓力，並對餘下集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

### 政策風險

餘下集團在中國經營新能源汽車業務，而政府已頒佈及落實購買新能源汽車可獲稅務優惠等一系列法律法規及有利的行業政策以支持新能源汽車的發展。中國現有法律法規的任何增訂或修訂或需求減少均可能影響餘下集團的財務狀況及業績。

有關政策方面的變動可能包括增加或削減對新能源汽車客戶的稅務優惠，或引入或取消促進相關領域技術進步的研發補助。

### 貨幣風險

餘下集團主要附屬公司在中國經營業務，而餘下集團綜合財務報表的呈列貨幣為港幣。餘下集團絕大部分收益、銷售成本及經營開支均以人民幣計值。因有關股東貸款的利息及本金以美元計值，部分境外支付以美元或歐元計值，匯率如有任何大幅波動，均可能產生重大影響。餘下集團目前並無設置外匯對沖政策，董事會密切監測外匯風險，因人民幣兌美元或任何其他外幣出現任何貶值或升值可能導致對資產、負債及資產淨值構成影響。

### 利率風險

餘下集團面臨與按固定利率計息的受限制銀行存款、銀行及其他借款有關的公平值利率風險。於2020財年、2021財年及2022財年，餘下集團的銀行及其他借款分別約為人民幣53,579百萬元、人民幣25,156百萬元及人民幣25,926百萬元，銀行及其他借款的年利率則分別約為8.73%、9.00%及9.00%。考慮到最近期市況及全球利率的變化，加上預期利率在短期內將繼續上升，董事監測利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

### 流動資金風險

流動資金風險指餘下集團無法履行其到期債務時所產生的風險。於2020年、2021年及2022年12月31日，餘下集團的流動資產／(負債)淨額分別約為人民幣1,894百萬元、人民幣(26,662)百萬元及人民幣(34,289)百萬元。為管理流動資金風險，餘下集團將持續監測現金流量並尋求可能的融資方案(包括股權融資及債務融資)，以確保餘下集團能滿足其融資需要。

### 展望與未來計劃

餘下集團相信，新能源汽車行業正在蓬勃發展。於最後可行日期，餘下集團已向客戶交付超過900台恒馳5。然而，由於資金不足，本集團的天津工廠於最後可行日期暫緩生產恒馳5。餘下集團將持續開展技能培訓及各項設施的質量改善及提升工作。餘下集團擬通過出售部分非核心資產和引入戰略投資來籌集資金，以便於2023年5月恢復向供應商付款和天津工廠的生產能力。在研發領域，餘下集團將繼續加強研發投資及鞏固研發基礎。在加快核心技術研發以引領智能電動車技術創新及發展的同時，餘下集團亦將繼續專注於研發新車型，為用戶提供面向未來的、科

技豪華的智能電動車產品。在生產製造領域，餘下集團爭取推進天津、上海、廣州等整車研製基地及揚州、鄭州等零部件研製基地的正式投產工作，力爭順利完成產能目標。在營銷體系方面，餘下集團將繼續推進展示體驗中心、銷售中心、售後服務中心的佈局與裝修開業，並進一步拓寬銷售渠道，以人為本，聚焦用戶體驗，繼續完善全生命周期服務體系，致力於為用戶提供貼心服務。

餘下集團將密切關注行業發展及轉型趨勢，繼續實施戰略發展計劃，緊貼當前趨勢，把握經濟復甦帶來的未來投資機遇，並持續努力優化其投資組合及降低經營成本，藉此提升餘下集團的價值及市場競爭力。餘下集團將不斷優化其資本架構及業務組合，從而持續改善其財務狀況。餘下集團將致力於審慎把握投資機遇，同時優化資本架構及業務組合，務求為股東帶來最大利益。

## 1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則的規定提供的有關本公司的資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且無遺漏任何其他事實，以致其所載任何聲明或本通函有所誤導。

## 2. 權益披露

### (i) 董事及主要行政人員的權益

於最後可行日期，董事、主要行政人員及各自的其聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有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之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指之登記冊之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (a) 於本公司之股份權益

董事姓名	權益性質	股份權益 數量	概約持股 百分比
劉永灼	實質擁有人 (附註1)	21,653,500	0.22%
秦立永	實質擁有人 (附註2)	3,386,000	0.03%
肖恩	實質擁有人 (附註3)	24,600,000	0.25%
周承炎	實質擁有人 (附註4)	300,000	0.00%
郭建文	實質擁有人 (附註4)	300,000	0.00%
謝武	實質擁有人 (附註4)	300,000	0.00%

附註：

於最後可行日期：

- (1) 劉永灼先生擁有21,653,500股股份的權益，其中1,653,500股股份由劉先生直接持有，而20,000,000股股份則以購股權形式持有。
- (2) 秦立永先生擁有3,386,000股股份的權益，其中1,386,000股股份由秦先生直接持有，而2,000,000股股份則以購股權形式持有。

- (3) 肖恩先生擁有24,600,000股股份的權益，其中4,600,000股股份由肖先生直接持有，而20,000,000股股份則以購股權形式持有。
- (4) 周承炎先生、郭建文先生及謝武先生各自擁有300,000股股份的權益，均以購股權形式持有。

**(b) 於本公司相聯法團之股份權益**

董事姓名	相聯法團之名稱	權益性質	股份權益數量	概約持股百分比
劉永灼	中國恒大集團	實質擁有人	20,600,000 <sup>(附註2)</sup>	0.16%
	恒大物業集團有限公司 <sup>(附註1)</sup>	實質擁有人	548,500	0.00%
秦立永	中國恒大集團	實質擁有人	4,136,000 <sup>(附註3)</sup>	0.03%
周承炎	中國恒大集團	實質擁有人	1,000,000 <sup>(附註4)</sup>	0.01%
肖恩	中國恒大集團	實質擁有人	20,600,000 <sup>(附註5)</sup>	0.16%
	中國儒意控股有限公司	實質擁有人	4,000,000	0.04%

附註：

於最後可行日期：

- (1) 恒大物業集團有限公司為中國恒大集團的附屬公司。
- (2) 劉永灼先生擁有中國恒大集團20,600,000股股份的權益，所有股份均以購股權形式持有；劉先生亦擁有恒大物業集團有限公司548,500股股份的權益，所有股份均由劉先生直接持有。
- (3) 秦立永先生擁有中國恒大集團4,136,000股股份的權益，其中2,936,000股股份由秦先生直接持有，而1,200,000股股份則以購股權形式持有。
- (4) 周承炎先生直接持有中國恒大集團1,000,000股股份。
- (5) 肖恩先生擁有中國恒大集團20,600,000股股份的權益，所有股份均以購股權形式持有；肖先生亦擁有中國儒意控股有限公司4,000,000股股份的權益，所有股份均由肖先生直接持有。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司主要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)之股份、相關股份及債權證中，擁有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，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指之登記冊的任何權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

**(ii) 主要股東的權益**

於最後可行日期，就任何董事或本公司主要行政人員所深知，除董事或本公司主要行政人員外，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有按照證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上：

股東名稱	所持權益性質	於股份的 權益	概約持股 百分比 (附註)
中國恒大集團	實質擁有人；以及主要股東所控制的公司權益	6,347,948,000	58.54%

附註：於所持有的6,347,948,000股股份當中，128,398,000股股份以實質擁有人的身份持有，6,219,500,000股股份由Evergrande Health Industry Holdings Limited持有，而50,000股股份則由Acelin Global Limited持有，兩間公司均由中國恒大集團全資擁有。

**3. 董事於合約及資產的權益****(i) 於合約的權益**

於最後可行日期，本集團任何成員公司並無訂立於最後可行日期存續且董事於其中擁有重大權益及對本集團業務而言屬重大的合約或安排。

**(ii) 於資產的權益**

董事概無於本集團任何成員公司自2020年12月31日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

**4. 競爭權益**

於最後可行日期，董事（包括獨立非執行董事）及彼等之緊密聯繫人概無被視為於根據上市規則與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

## 5. 服務合約

於最後可行日期，概無董事訂有任何現有或建議訂立任何並非在一年內到期或可由本集團在一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之合約。

## 6. 重大合約

本集團成員公司於本通函刊發前兩年內已訂立下列合約(並非在日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) National Electric Vehicle Sweden AB(作為賣方)、BD Auto and Energy Ltd.(作為買方)、恒大新能源汽車投資控股集團有限公司及恒大新能源汽車控股(香港)有限公司所訂立日期為2021年10月20日有關買賣Protean Electric Holdings Limited的協議，據此，National Electric Vehicle Sweden AB同意出售，而BD Auto and Energy Ltd.同意購買Protean Electric Holdings Limited全部已發行股本，代價為3,000,000美元；
- (b) eAx solutions GmbH(作為買方)與Evergrande hofer powertrain GmbH(作為賣方)、hofer powertrain Berlin GmbH及恒大恒馳新能源汽車控股(香港)有限公司所訂立日期為2021年10月29日的資產採購協議，據此，Evergrande hofer powertrain GmbH已同意出售而eAx solutions GmbH已同意購買與Evergrande hofer powertrain GmbH若干廠房有關的若干資產及合約；
- (c) 本公司、Evergrande Health Industry Holdings Limited與金利豐證券有限公司所訂立日期為2021年11月9日的配售及認購協議，據此，金利豐證券有限公司同意通過先舊後新配售方式，以每股2.86港元配售174,830,000股配售股份，而Evergrande Health Industry Holdings Limited同意認購根據一般授權配發及發行的認購股份，詳情請參閱本公司日期為2021年11月9日的公告；
- (d) Hubei TET Drive Technology Co Ltd.(作為賣方)與Saletta Traction Holdings B.V.(作為買方)所訂立日期為2021年11月10日的購股協議，據此，Hubei TET Drive Technology Co Ltd.同意出售，而Saletta Traction Holdings B.V.同意購買e-Traction Europe B.V.的已發行及發行在外股本，代價為2,000,000歐元；
- (e) 本公司、Evergrande Health Industry Holdings Limited與金利豐證券有限公司所訂立日期為2021年11月19日的配售及認購協議，據此，金利豐證券有限公司同意通過先舊後新配售方式，以每股3.00港元配售900,000,000股配售股



份，而Evergrande Health Industry Holdings Limited同意認購根據一般授權配發及發行的認購股份，詳情請參閱本公司日期為2021年11月19日的公告；及

(f) 買賣協議。

## 7. 訴訟

除下文所披露者外，於最後可行日期，據董事所知，概無任何針對本集團任何成員公司的未決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

截至最後可行日期，有38項裁定本集團敗訴的法院判決，所涉總金額約為人民幣5,210百萬元。其中，22項法院判決涉及逾期未還貸款，8項法院判決涉及各類合同（如建築材料及設備買賣協議）糾紛，8項法院判決涉及建築工程相關逾期付款。三類判決所涉金額分別約為人民幣3,962百萬元、人民幣798百萬元及人民幣450百萬元。

截至最後可行日期，本集團面臨86項未決或可能發生的重大訴訟或索賠，所涉總金額約為人民幣15,251百萬元。其中，16項訴訟或索賠涉及逾期未還貸款，15項訴訟或索賠涉及各類合同（如建築分包協議以及建築材料及設備買賣協議）糾紛，55項訴訟或索賠涉及建築工程相關逾期付款。三類訴訟或索賠所涉金額分別約為人民幣3,120百萬元、人民幣5,760百萬元及人民幣6,371百萬元。

## 8. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
邁時資本有限公司	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）受監管活動之持牌法團
上會栢誠會計師事務所有限公司	香港法例第50章專業會計師條例項下執業會計師



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

於最後可行日期，以上專家概無直接或間接擁有本集團任何成員公司的股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份的權利（不論是否可依法強制執行），且概無於本集團或其各自附屬公司自2020年12月31日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來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直接或間接權益。

以上專家各自己發出同意書，同意本通函的刊行以及按彼等各自的所載形式及涵義轉載其報告及提述彼等的名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 9. 一般事項

- (i) 本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址為香港灣仔告士打道38號中國恒大中心15樓。
- (ii) 本公司的股份過戶登記處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (iii) 本公司的公司秘書為方家俊，彼為香港律師會會員及香港合資格律師。
- (iv) 本通函及隨附的代表委任表格的中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

## 10. 展示文件

以下文件將於本通函日期起計14日止期間內在聯交所網站及本公司網站(<https://www.irasia.com/listco/hk/evergrandevehicle/>)上展示：

- (i) 本附錄上文「重大合約」一段中所提述的重大合約；
- (ii) 本通函附錄二所載的2020財年出售集團財務資料的審閱報告；
- (iii) 本通函附錄四所載有關餘下集團的未經審核備考財務資料的報告；

- (iv) 本通函附錄三所載由獨立物業估值師編製的估值報告；
- (v) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第23至51頁；及
- (vi) 本附錄上文「專家資格及同意書」一段所述的同意書。



CHINA EVERGRANDE NEW ENERGY VEHICLE GROUP LIMITED

中國恒大新能源汽車集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：708)

股東大會通告

茲通告中國恒大新能源汽車集團有限公司(「本公司」)謹訂於2023年5月12日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔告士打道38號中國恒大中心15樓舉行股東大會(「股東大會」)，藉以考慮並酌情通過本公司下列決議案。本股東大會通告中未有明確界定的字詞及詞彙具有本公司日期為2023年4月25日致本公司股東(「股東」)的通函(「通函」)所界定的相同涵義。

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此全面批准、確認及追認買賣協議(其註有「A」字樣的副本已提呈股東大會並由股東大會主席簡簽以資識別)以及根據買賣協議項下的條款及條件(進一步詳情載於通函)完成其項下擬進行的交易；
- (b) 授權本公司任何一名董事(「董事」)完成及進行本公司、該董事或(視情況而定)董事會可能認為屬必須、需要或權宜或符合本公司利益的一切行動及事宜或簽署或簽立其他文件或補充協議或簽署或簽立其他文件或補充協議或修訂，以落實買賣協議項下擬進行事宜的條款、其項下擬進行的所有交易以及其附帶或相關的所有其他事宜。」

承董事會命

中國恒大新能源汽車集團有限公司

董事長

肖恩

香港，2023年4月25日

# 股東大會通告

附註：

- (i) 凡有權出席上述通告召開之股東大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派一位或多位（如彼持有一股以上股份）代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (ii) 代表委任表格須由委任人或獲其正式書面授權之人士親筆簽署，如委任人為一間公司，代表委任表格須加蓋公司印鑑，或經由公司負責人或獲正式授權之人士親筆簽署，並連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或該授權書或授權文件核實副本，最遲須於股東大會或其續會舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
- (iii) 倘為任何股份的聯名持有人，任何一名聯名持有人可就有關股份（不論親身或透過受委任代表）投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘多於一名該等聯名持有人出席股東大會，則會接受名列首位者（不論親身或透過受委任代表）的投票，其他聯名持有人的投票不予點算，就此而言，排名先後乃以就聯名持有股份於股東名冊上登記的先後次序為準。
- (iv) 為確定股東有權出席上述會議並於會上投票，將暫停辦理本公司股東登記手續，相關詳情如下：  
  
遞交過戶文件最後限期：2023年5月8日（星期一）下午四時三十分  
  
暫停辦理股份過戶登記期間：2023年5月9日（星期二）至2023年5月12日（星期五）  
  
記錄日期：2023年5月12日（星期五）  
  
於上述暫停辦理期間，將暫停辦理任何股份過戶登記。為符合出席上述會議並在會上投票之資格，所有相關股票及已填妥之過戶表格，必須於上述遞交過戶文件之限期前交回本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司以辦理登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (v) 股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東大會及於會上投票。
- (vi) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.39(4)條，本通告所載所有決議案將於股東大會上以點票方式表決。倘主席以真誠原則決定允許對純粹有關程序或行政事宜之決議案表決，則該決議案以舉手方式表決。
- (vii) 若於上述股東大會當日上午九時正後至股東大會開始時間，懸掛八號或以上熱帶氣旋或「黑色」暴雨警告信號，則大會將延期舉行。本公司將於香港聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.irasia.com/listco/hk/evergrandevehicle/>)發佈公告以知會股東重新安排之會議日期、時間及地點。

於本通告日期，本公司之執行董事為肖恩先生、劉永灼先生及秦立永先生；而本公司之獨立非執行董事為周承炎先生、郭建文先生及謝武先生。