
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或對應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有名下之中國奧園集團股份有限公司之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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



中國奧園集團股份有限公司
China Aoyuan Group Limited
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：3883)

主要及關連交易
出售附屬公司權益

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函釋義具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至28頁。

本通函內所有日期及時間均指香港日期及時間。

本通函備有中英文版本，中英文本內容如出現差異，概以英文本為準。

香港，二零二二年九月二十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 - 本集團之財務資料	29
附錄二 - 估值報告	35
附錄三 - 一般資料	261

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「Ace Rise」	指	Ace Rise Profits Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「APGA」	指	Aoyuan Property Group (Australia) Pty Ltd ACN 600 594 125，一家根據澳大利亞法律註冊成立的有限公司
「APGA契據」	指	賣方及買方B就買賣APGA股份訂立之日期為二零二二年六月二十三日之有條件股份銷售契據
「APGA出售事項」	指	根據APGA契據的條款及條件出售APGA股份
「APGA集團」	指	APGA及其附屬公司
「APGA股東契據」	指	賣方、買方B及APGA就APGA將會訂立的日期為二零二二年六月二十四日的股東契據，並經日期為二零二二年八月四日的變更契據修訂
「APGA股份」	指	賣方將根據APGA契據出售之APGA已發行股本的49%
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	非星期六、星期日或公眾假期且澳大利亞悉尼的銀行通常開門營業之日
「本公司」	指	中國奧園集團股份有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的公司，其股份於聯交所上市(股份代號：3883)

釋 義

「公司A」	指	A.C.N. 657 824 701 Pty Ltd ACN 657 824 701，一家根據澳大利亞法律註冊成立的有限公司
「公司A契據」	指	賣方及買方A就買賣公司A股份訂立之日期為二零二二年六月二十三日之有條件股份銷售契據
「公司A出售事項」	指	根據公司A契據的條款及條件買賣公司A股份
「公司A股份」	指	賣方將根據公司A契據出售之公司A已發行股本的100%
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據股份銷售契據向買方出售APGA股份及公司A股份
「出售集團」	指	APGA集團及公司A
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)且連同其最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)的人士

釋 義

「Joy Pacific」	指	Joy Pacific Group Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為認購協議項下認購方
「最後實際可行日期」	指	二零二二年九月十九日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Liaw先生」	指	Adrian Liaw先生
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方A」	指	Silver Mako Pty Limited ACN 658 173 614，一家根據澳大利亞法律於新南威爾士州註冊的私人股份有限公司
「買方B」	指	Company B (Aust) Pty Limited ACN 658 173 687，一家根據澳大利亞法律於新南威爾士州註冊的私人股份有限公司
「買方」	指	買方A及買方B之統稱
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股份銷售契據」	指	APGA契據及公司A契據之統稱
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「賣方」	指	太豐集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司間接擁有之全資附屬公司
「澳元」	指	澳元，澳大利亞法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比。

本通函中，澳元乃按照1.00澳元兌5.41港元之匯率換算為港元。有關匯率僅作說明之用，並不代表任何港元或澳元金額已經、本能或可以按該匯率或任何其他匯率轉換。



中國奧園集團股份有限公司
China Aoyuan Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：3883)

執行董事：

郭梓文先生(主席)
郭梓寧先生(副主席兼行政總裁)
馬軍先生(聯席總裁)
陳志斌先生(聯席總裁兼首席財務官)

註冊辦事處：

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

獨立非執行董事：

徐景輝先生
張國強先生
李鏡波先生

香港主要營業地點：

香港
九龍尖沙咀
北京道1號
19樓1901-2室

敬啟者：

主要及關連交易
出售附屬公司權益

緒言

茲提述本公司日期為二零二二年六月二十三日、二零二二年七月十四日、二零二二年八月八日及二零二二年八月三十一日之公告，內容有關股份銷售契據及其項下擬進行之交易。

於二零二二年六月二十三日(交易時段後)，賣方(本公司間接擁有之全資附屬公司)與買方B訂立APGA契據，並與買方A訂立公司A契據。

董事會函件

股份銷售契據項下的所有先決條件均已獲達成，而出售事項已於二零二二年八月八日完成。

本通函旨在向閣下提供：(i)董事會函件(載有股份銷售契據及其項下擬進行之交易的進一步詳情)；及(ii)上市規則規定之其他資料。

背景

在訂立股份銷售契據前，出於將其全部澳大利亞資產投資組合變現從而獲得即時現金流入之主要意圖，本集團透過其自身業務網絡及金融中介展開要約邀請程序(「**要約邀請程序**」)，為其澳大利亞資產尋找潛在買家。

要約邀請程序包括基於下列預設甄選準則的系統化甄選及篩選程序，務求為本集團帶來最佳利益：

- (i) 優先考慮就本集團在澳大利亞的所有資產提出的要約，致使本集團能夠更有效地出售此等資產；
- (ii) 優先考慮先決條件較少且先決條件較易達成的要約，以盡量減低完成風險；
- (iii) 優先考慮在完成時為本集團帶來最大現金流入淨額的要約；及
- (iv) 優先考慮條款及條件較易處理且於完成後遭買家提出申索的風險最低的要約建議。

在甄選、篩選及潛在買方與本公司進一步溝通後，本公司接獲四項正式要約，包括由Liaw先生控制的實體提出之實際管理收購要約(「**Liaw先生要約**」)。在考慮所有接獲的正式要約之優點後，董事會基於下列原因而認為Liaw先生要約對本集團最為有利，並一致決議採納Liaw先生要約：

- (a) 買方將承擔APGA集團的所有資產及負債。本集團將毋須償還與其在澳大利亞的業務及營運有關的貸款及負債；

董事會函件

- (b) 本集團根據Liaw先生要約應收的現金所得款項淨額將為105百萬澳元，較出價最高的要約少5百萬澳元。然而，出價最高的要約項下之代價乃分期支付，而第二期付款存在不可忽視的不確定因素。此外，Liaw先生要約乃唯一符合上文所披露的所有其他三項甄選準則之要約；
- (c) Liaw先生要約毋須待對APGA集團的業務及營運進行任何盡職調查或作出任何保證，即可作出；及
- (d) 預期Liaw先生要約項下擬進行的交易毋須在澳大利亞取得特定的監管批准。

APGA契據及公司A契據的條款乃經本集團與Liaw先生進一步公平磋商後得出。

根據APGA契據，賣方有條件地同意出售，而買方B有條件地同意購買APGA股份，該等股份佔APGA已發行股本的49%，代價則為現金1.00澳元(相當於約5.41港元)。

根據公司A契據，賣方有條件地同意出售，而買方B有條件地同意購買公司A股份，該等股份佔公司A已發行股本的100%，代價則為現金1.00澳元(相當於約5.41港元)。

股份銷售契據的主要條款概述如下：

APGA契據

日期

二零二二年六月二十三日

訂約方

- (a) 賣方：太豐集團有限公司
- (b) 買方：Company B (Aust) Pty Limited ACN 658 173 687

將予出售之資產

根據APGA契據的條款及條件，賣方已有條件地同意出售，而買方B則有條件地同意購買APGA股份。

代價及付款條款

出售APGA股份的代價為1.00澳元(相當於約5.41港元)。代價應由買方B於完成APGA出售事項時以現金向賣方支付。

先決條件

APGA出售事項的完成有待達成(或豁免，視情況而定)以下條件：

- (a) 買方B已獲取其接受的證據，表明已取得本公司董事會及股東批准，且有關批准並未被撤回或撤銷；
- (b) 買方B已獲取其接受的證據，表明概無任何具司法管轄權的法院發出的臨時限制令、初步或永久禁令或其他頒令，亦無任何監管機構發出的生效中的初步或最終決定、裁定或命令，且概無其他阻止APGA契據項下擬進行之交易的法律或監管限制或行動正在生效中；
- (c) 買方B已獲取其接受的證據，表明所有與股東貸款重組(定義見下文)有關的步驟已按照訂約方議定的相關計劃實施，並符合相關文件的條款；
- (d) 買方B、賣方及APGA已訂立APGA股東契據；
- (e) 賣方已獲取有關出售或轉讓任何APGA股份(如有)的選擇權、優先購買權、優先或最後拒絕權或其他第三方權利或同意的不可撤銷豁免；
- (f) APGA已獲得外部資金，以按獲買方A信納之條款及條件向賣方支付105百萬澳元(相當於約568.1百萬港元)(「**有關金額**」)(誠如下文「股東貸款重組」一段所披露)；及
- (g) APGA已向賣方支付有關金額，令致其欠付賣方的所有債項將獲悉數解除及清付。

(d)段所載條件可由賣方及買方B豁免；(b)、(c)、(e)、(f)及(g)段所載條件可由買方B豁免；及(a)段所載條件不得獲豁免。

公司A契據

日期

二零二二年六月二十三日

訂約方

- (a) 賣方：太豐集團有限公司
- (b) 買方：Silver Mako Pty Limited ACN 658 173 614

將予出售之資產

根據公司A契據的條款及條件，賣方已有條件地同意出售，而買方A則有條件地同意購買公司A股份。

代價及付款條款

出售公司A股份的代價為1.00澳元(相當於約5.41港元)。代價應由買方A於完成公司A出售事項時以現金向賣方支付。

先決條件

公司A出售事項的完成有待達成(或豁免，視情況而定)以下條件：

- (a) APGA契據內的先決條件已根據其條款達成或豁免；
- (b) 買方A已獲取其接受的證據，表明已取得本公司董事會及股東批准，且有關批准並未被撤回或撤銷；
- (c) 買方A已獲取其接受的證據，表明概無任何具司法管轄權的法院發出的臨時限制令、初步或永久禁令或其他頒令，亦無任何監管機構發出的生效中的初步或最終決定、裁定或命令，且概無其他阻止公司A契據項下擬進行之交易的法律或監管限制或行動正在生效中；

- (d) 買方A已獲取其接受的證據，表明所有與股東貸款重組(定義見下文)有關的步驟已按照訂約方議定的相關計劃實施，並符合相關文件的條款；
- (e) 賣方已接獲有關出售或轉讓任何公司A股份(如有)的任何選擇權、優先購買權、優先或最後拒絕權或其他第三方權利或同意的不可撤銷豁免；
- (f) APGA已獲得外部資金，以按獲買方A信納之條款及條件向賣方支付有關金額(誠如下文「股東貸款重組」一段所披露)；及
- (g) APGA已向賣方支付有關金額，令致其欠付賣方的所有債項將獲悉數解除及清付。

(a)段所載條件可由賣方及買方A豁免；(c)至(g)段所載條件可由買方A豁免；及(b)段所載條件不得獲豁免。

股東貸款重組

於二零二二年五月三十一日，APGA欠付賣方的股東貸款總額(含本金及利息)約為384.6百萬澳元。作為根據股份銷售契據完成出售事項的先決條件之一，賣方及出售集團應對股東貸款進行重組(「股東貸款重組」)，據此，股東貸款將在本質上由賣方全部出讓予買方A，而賣方將就此收到APGA以現金支付的有關金額。根據股東貸款重組，APGA為償還股東貸款而擔保的有關金額的資金乃並最終由買方安排及由買方A、公司A及／或APGA(視情況而定)根據銀行融資或其他提供財務便利的安排，按獲買方A信納之條款及條件而借入。

於最後實際可行日期，股東貸款重組經已完成。由於獲結付股東貸款，加上賣方以總代價2澳元(相當於約10.82港元)出售其於APGA的49%股權及於公司A的100%股權，本集團已根據出售事項收到現金所得款項總額105,000,002澳元(相當於約568.1百萬港元)。

代價基準

於訂立股份銷售契據前，本集團已委聘獨立估值師對APGA於二零二二年三月三十一日(即估值日期)之全部股權進行估值(「估值」)(附註1)，依據為股東貸款不再被視作APGA的負債，因為根據股東貸款重組，股東貸款將在出售事項後本質上出讓予買方A。

考慮到(i)自提出Liaw先生要約並決定總要約價起，本集團與Liaw先生一直有意買賣本集團的全部澳大利亞資產；(ii)本集團的商業決定乃變現其整個澳大利亞資產組合以換取即時的現金流入，而出售APGA的49%股權(而非100%股權)將毋須在澳大利亞取得政府、監管或其他批准，從而節省時間及減低完成風險；(iii)為反映上述意向，藉APGA股東契據條款的施行，儘管本集團於出售事項完成後仍為持有APGA 51%股權的股東，本集團將不會對APGA董事會的組成或APGA的事務及營運具有控制權(如下文「APGA股東契據」一節進一步詳述)；及(iv)於出售事項完成後成為APGA的被動股東將不會對本集團產生任何財務影響，原因是本集團將不再對APGA具有資本承擔或任何繁重義務，而根據目前對APGA集團財務表現的評估，從APGA的可供分派溢利中獲得盈餘資金的可能性微乎其微，董事認為出售事項乃本集團在事實上出售於APGA的全部權益，因此將本集團根據出售事項應收的現金所得款項總額與APGA 100%股權(而非APGA 49%股權)的估值進行比較乃屬適當之舉。

根據以市場價值(「市場價值」)(附註2)和估計變現價格(「估計變現價格」)(附註3)為基礎對APGA的100%股權進行的估值，同時基於因股東貸款於出售事項後將會本質上轉讓予買方A而不再被視作APGA負債，市場價值及估計變現價格分別約為169百萬澳元及132百萬澳元。本集團根據出售事項已收之現金所得款項總額為105,000,002澳元，包括買賣APGA股份和公司A股份的代價以及償還股東貸款的資金，分別較市場價值和估計變現價格折價約37.9%及20.5%。董事會認為，估計變現價格作為現金所得款項總額計量基準更為合適，因為出售事項實際上乃通過單項交易同時出售APGA集團手頭全部物業項目，大宗買家或會期望在估計變現價格上獲得有吸引力的優惠。獨立估值師認為，根據彼等的經驗，對交易價格的有關折讓可能介乎估計變現價格／綜合評估價值的10-30%，視乎物業類型及質素以及澳大利亞物業市場的市場狀況而定。鑑於(i)APGA集團擁有的所有房物業項目包括約300個公寓單位及三塊土地；及(ii)通過單筆交易出售所有上述物業，因此董事會認為對估計變現價格因快速出售而作出該幅度的折讓並非不合理。

附註：

- (1) 根據上市規則第5.07條，有關於二零二二年六月三十日的APGA 100%股權之估值報告亦載於本通函附錄二第(ii)(a)部以供參考。
- (2) 市場價值之定義：自願買方及自願賣方於估值日期經公平磋商和適當營銷，在各方均知情、審慎及不受強迫的情況下交換資產或負債應獲得的估計金額。
- (3) 估計變現價格之定義：假設於更短時間內(被認為短於標準市場週期)實現出售，於估值日期交換資產或負債應獲得的估計價值。

估計變現價格法側重於「綜合」評估，特別是針對APGA集團目前手頭上的三個已完成項目的剩餘庫存(有關詳情，請參閱下文「有關出售集團的資料 – 企業資料 – APGA」一段)。在估計變現價格法中，乃假設所有剩餘庫存單位須在比標準營銷期更短的期間內於一筆大宗交易中變現，因而產生額外折扣。舉例來說，上述三個已完成的項目涉及的300多個公寓單位，需要盡快於當前市場上通過一筆大宗交易出售予一名買家，此舉將較於標準銷售期內單獨銷售公寓予大量不同買家更為困難。

考慮到市場條件限制、特定社區的銷售憑證以及行業經驗和其他因素，物業估值師合理地假設，由於剩餘庫存量，已完成的項目乃基於5至23個月的銷售期，而開發中項目則為1.5至3個月。此等假設乃於假設可行性模型或現金流模型中的輸入值，以得出估計變現價格值。

完成

APGA出售事項

根據APGA契據，APGA出售事項的完成應於以下日期落實：(i)(a)二零二二年七月二十九日；及(b)上述所有條件獲達成或豁免(視情況而定)後第五(5)個營業日之日(以較後者為準)；及(ii)公司A出售事項根據公司A契據之條款落實完成後一小時。

公司A出售事項

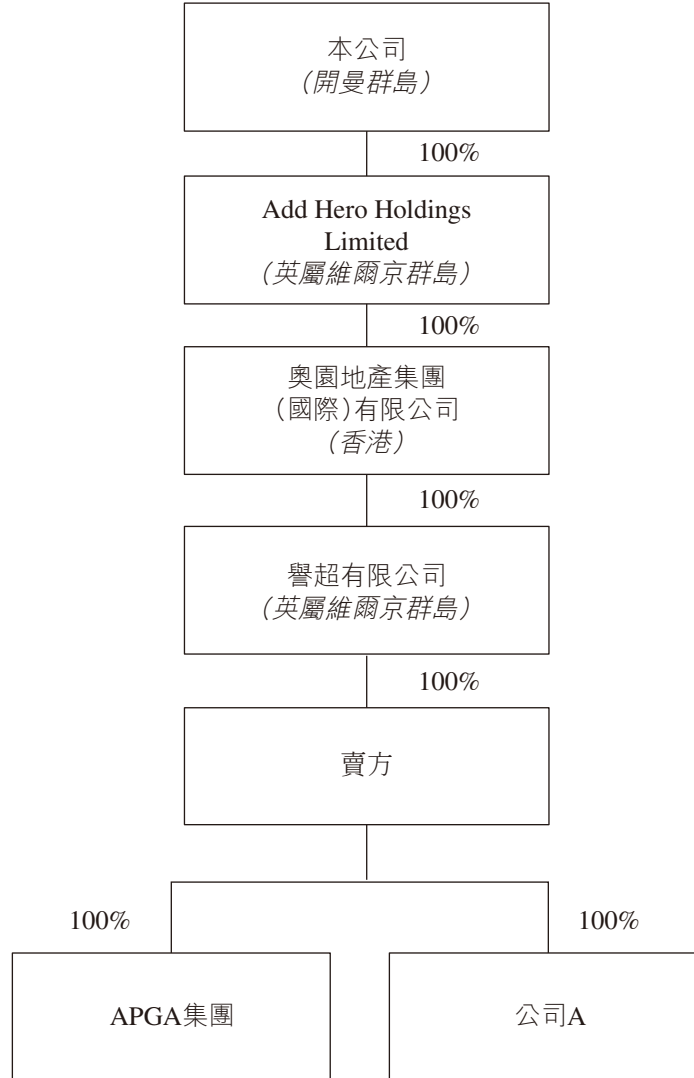
根據公司A契據，公司A出售事項的完成應於以下日期(以較後者為準)落實：(i)二零二二年七月二十九日；及(ii)上述所有條件獲達成或豁免(視情況而定)後第五(5)個營業日之日。就上述完成時間表而言，倘公司A契據獲終止，或倘完成乃根據公司A契據之條款得以作實，惟APGA契據之完成並無根據APGA契據之條款於完成日期作實，則(i)公司A契據項下之完成被視作並無作實；(ii)賣方須及時促成向買方B支付有關金額；及(iii)雙方須於彼等控制範圍內採取各種措施，解除於股東貸款重組及其他相關文件項下完成之前所採取的各項措施。

由於APGA契據及公司A契據項下的所有條件均已獲達成，出售事項已於二零二二年八月八日完成，而賣方已自買方收到代價金額及自APGA收到有關金額。

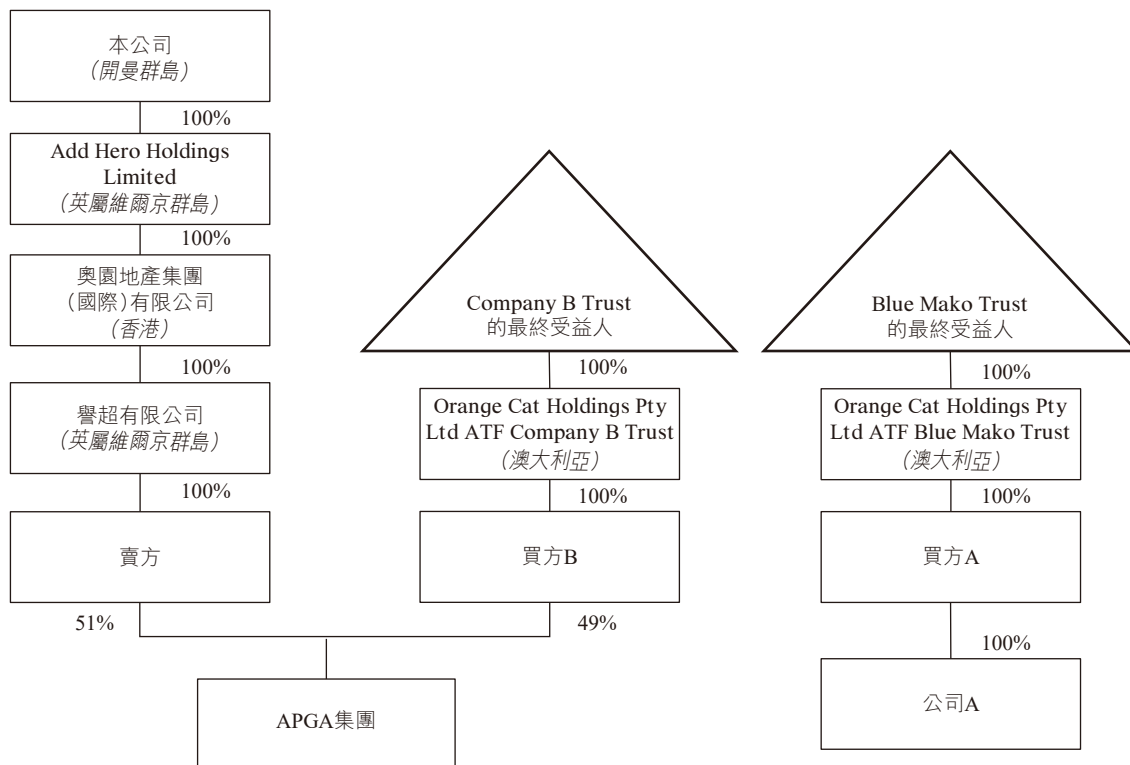
董事會函件

以下示意圖分別說明APGA及公司A於出售事項完成之前及之後的股權架構：

(i) 於出售事項完成前



(ii) 於出售事項完成後



出售事項完成後，本公司間接持有APGA已發行股本的51%，並不再持有公司A任何權益。根據賣方、買方B及APGA訂立的APGA股東契據的條款(誠如下文「APGA股東契據」一節所概述)，儘管賣方在完成後將持有APGA的51%已發行股本，其留下的剩餘權力僅影響APGA集團的事務及管理決策，不再對APGA集團擁有控制權。因此，出售集團不再為本公司之附屬公司，其業績亦將不再綜合入賬至本集團之財務報表。

APGA的該51%已發行股本將在本集團的綜合財務報表中被視為於聯營公司的權益。本公司核數師已同意上述會計處理方法，即儘管本公司持有APGA 51%已發行股份，藉APGA股東契約條款的施行，本公司對APGA集團並不具有控制權。

於最後實際可行日期，本公司並無計劃出售於APGA的餘下股權。

APGA股東契據

於二零二二年六月二十四日，賣方、買方B及APGA已訂立APGA股東契據，以規管各自在買方B成為APGA股東後有關APGA管理、經營及事務方面的權利及義務。訂約方於二零二二年八月四日進一步訂立變更契據，以修訂股東契據的若干條款。APGA股東契據將自出售事項完成當日（「生效日期」，即二零二二年八月八日）起生效。APGA股東契據的主要條款載列如下。

目標

APGA股東契據訂約方同意，訂立APGA股東契據的主要目標包括：

- (a) APGA集團將根據APFA股東契據條文，經營澳大利亞境內物業項目的銷售、發展、管理及交付業務；
- (b) 自生效日期起，APGA集團將根據業務規劃開展業務；
- (c) 自生效日期起，除與現有項目的完成及出售相關者及相關事項外，APGA集團將不再尋求任何新項目、投資或其他業務發展或擴張機會，包括訂立任何物業發展相關的新合約；
- (d) 業務中使用的品牌將作改動並以經APGA董事會批准的品牌代替；及
- (e) 於APGA集團的現有項目竣工及銷售後，業務將告終止，而在受APGA股東契據條文規限下，訂約方有意將APGA作清盤處理。

董事會構成及管理層

- (a) APGA的整體方向及管理由其董事會負責。
- (b) APGA董事會必須由最多四名及最少三名董事組成。於生效日期，董事會由三名名義董事組成，包括Liaw先生及APGA另外兩名現任董事及高級管理人員。買方B及賣方各自有權委任、罷免及更換兩名董事。

董事會函件

- (c) 就有關大部分APGA事宜的決議案而言，由委任董事的同一股東(「委任人」)委任且出席相關董事會會議的一名或多名提名董事有權(合共)就委任人可能向董事會委任的各董事投一票(不論委任人實際委任的董事人數)。
- (d) 如委任、罷免或取代董事將導致違反或構成各集團公司組成項下集團公司違反集團公司屬訂約方的任何協議，則股東不得委任、罷免或取代董事。
- (e) 董事會主席將由買方B委任、罷免及替換。Liaw先生將獲委任為APGA主席，自生效日期起生效。
- (f) APGA的若干行動需要董事所投票數的75%批准，包括但不限於出售附屬公司或收購新的附屬公司，宣佈及派發股息或其他分派，委任、罷免及替換大部分附屬公司的董事會成員及APGA的若干高級行政人員，批准超過特定金額的借款及／或支出，於日常業務過程之外創設或變動APGA集團資產的任何產權負擔，以及更改APGA集團旗下任何公司的名稱或彼等經營過程中使用的品牌。
- (g) 於生效日期，APGA董事會將委任Liaw先生為APGA行政總裁，其有權全面管理APGA的日常業務及營運。

- (h) APGA的若干事項需要股東所投票數的75%批准，包括但不限於發行任何證券或授予發行任何證券的權利、變更任何證券所附的權利、變更股本、修改章程、重大業務變動或業務終止、APGA清盤以及任命管理人、接管人或清算人。

股份出售

僅在以下情況下，股東方可出售其持有的APGA股份：

- (a) 各其他股東全權同意有關出售；
- (b) 倘於董事會或股東層面出現僵局情形，無法根據APGA股東契據的條款通過要求董事投出75%或以上贊成票的決議案或股東的一致或特別決議案(視乎情況而定)，亦無法通過APGA股東契據規定的機制得到解決，買方B或其代名人可以根據APGA股東契據的條款向每位股東發出通知，提出購買該股東的全部股份之要約；
- (c) 倘股東而非買方B發生APGA股東契據所述的違約事件，買方B或其代名人可購買該股東所有股份，惟須遵守APGA股東契據的條款；或
- (d) 股東告知APGA及其他股東，其有意轉讓其全部或部分股份，並告知建議轉讓詳情。其他股東可行使權利按彼等於APGA的持股比例收購有關待售股份的全部或部分。於完成上述要約程序後90個營業日內，銷售股東可隨時向合資格買家提呈發售所有待售股份，惟合資格買家獲得的銷售條款不得較銷售通知中針對其他股東的條款更為有利。「合資格買家」指(i)任何人士(倘銷售股東為買方B)；及(ii)買方B已全權批准的人士(倘銷售股東為買方B以外的股東)。為免生疑義，倘出售事項已根據上文(a)款獲得所有其他股東同意，本條文不適用。

股息及分派

於生效日期，APGA的股息政策是將其可供分配溢利中的盈餘資金分配予股東，惟受以下各項規限：(a)溢利確認及可用於分配的現金；(b)令其不時受制的任何銀行或其他資金要求；(c)經營及營運資金需求，包括用於支付稅項的資金；以及(d)適用法律的規定。

撥資

各股東同意無需向或代表APGA集團內任何公司提供任何性質的資金(包括通過貸款或認購證券之方式)，或任何形式的財務便利或擔保或任何其他類似的承諾或安慰。

APGA股東契據涵義

根據上文「董事會構成及管理層」一段所披露的APGA股東契據的條款，尤其是：

- (a) 鑒於APGA董事會最多有四名董事及最少有三名董事，而買方B及賣方各自有權委任兩名董事，APGA若干行動所需的董事會75%批准門檻意味著與該等事項有關的任何決議案均將需要訂約方委任的所有董事的一致投票，儘管賣方僅持有APGA簡單多數的已發行股份；
- (b) APGA若干事項需要股東所投票數的75%批准，意味著鑒於賣方與買方B的持股比例為51:49，故需要彼等一致批准；及
- (c) 鑒於上文(a)及(b)段所載之51:49的持股比例、董事會構成及投票機制，

儘管賣方將在完成出售事項後持有APGA的51%已發行股本，其對APGA的董事會構成或APGA的事務及營運不具控制權。因此，APGA集團不再為本公司之附屬公司，其業績亦將不再綜合入賬至本集團之財務報表。

有關出售集團的資料

企業資料

APGA

APGA為一家根據澳大利亞法律於二零一四年七月八日在新南威爾士州註冊的私人股份有限公司。APGA主要從事投資控股，其附屬公司主要於澳大利亞大悉尼地區從事物業發展。於最後實際可行日期，APGA共有24家附屬公司，擁有10個項目，其中4個項目已落成並售出。出售集團目前的六個物業項目(統稱「該等物業」)中，三個已竣工，其餘三個仍在建。

於APGA出售事項完成前，APGA的全部已發行股本由賣方擁有。APGA主要附屬公司則載列如下：

附屬公司名稱	註冊 成立地點	APGA 持有的實際 應佔股權	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	主要業務
Prime Development Project Pty Ltd	澳大利亞	100%	10,000 澳元	運營及管理
Prime Gordon Pty Ltd	澳大利亞	100%	1,000 澳元	物業發展，位於澳大利亞 Gordon的發展項目已於 二零二零年完工。
Prime Burwood Pty Ltd	澳大利亞	100%	1,000 澳元	物業發展，位於澳大利亞 Burwood的發展項目已 於二零二一年完工。
Prime Hurstville Pty Ltd	澳大利亞	100%	1,000 澳元	物業發展，於澳大利亞 Hurstville擁有一個新的 多用途發展項目，並於 二零二一年啟動預售。

董事會函件

附屬公司名稱	註冊 成立地點	APGA 持有的實際 應佔股權	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	主要業務
Prime Moss Vale Pty Ltd	澳大利亞	100%	1,000 澳元	物業發展，於Moss Vale 擁有一個分六個階段開發的綜合住宅社區，並於二零二一年啟動一期預售。
Prime Woollooware 4 Pty Ltd	澳大利亞	75%	1,000 澳元	物業發展，於澳大利亞 Woollooware Bay 擁有一個新的多用途發展項目，該項目已於二零一九年啟動。
Prime Parramatta Development Pty Ltd	澳大利亞	100%	1,000 澳元	物業發展，位於澳大利亞 Parramatta的發展項目已於二零二一年完工。

公司A

公司A為一家根據澳大利亞法律於二零二二年三月七日在新南威爾士州註冊的私人股份有限公司。公司A乃作為特殊目的載體而成立，其唯一宗旨為承擔股東的貸款重組。於公司A出售事項完成前，公司A的全部已發行股本由賣方擁有，且其為APGA的同系附屬公司。除其股本外，於公司A出售事項完成前，公司A概無持有任何資產或負債或擁有任何附屬公司。

財務資料

下文載列出售集團於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度按國際財務報告準則編製的若干綜合財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	未經審核	經審核
	千澳元	千澳元
總資產	732,534	824,757
(負債)／資產淨值，不包括非控制權益	(27,837)	4,256
收益	246,226	492,953
除稅前(虧損)／收益	(43,975)	20,444
除稅後(虧損)／收益	(32,093)	13,249

於最後實際可行日期，本公司二零二一年全年業績尚待刊發，因此上述有關出售集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核財務資料並非為擬將載入本集團財務資料或財務狀況的出售集團財務資料或財務狀況，該等財務資料或財務狀況須接受最終審核，並將適時刊發。

有關賣方及本集團的資料

賣方為一家註冊成立於香港的有限公司。於最後實際可行日期，賣方為本公司間接擁有之全資附屬公司，主要從事投資控股。

本集團主要從事物業發展及投資、城市更新、物業管理、文化旅遊、科技等業務。

有關買方的資料

買方B為一家於二零二二年三月二十一日根據澳大利亞法律於新南威爾士州註冊的私人股份有限公司。於最後實際可行日期，買方B的最終實益擁有人為Company B Trust，為Liaw先生的全權家族信託，於買方B的全部已發行股份中擁有權益。Liaw先生為APGA集團旗下若干公司之董事。

買方A為一家於二零二二年三月二十一日根據澳大利亞法律於新南威爾士州註冊的私人股份有限公司。於最後實際可行日期，買方A的最終實益擁有人為Blue Mako Trust，為Liaw先生的全權家族信託，於買方A的全部已發行股份中擁有權益。

本公司確認，於要約邀請程序中及直至訂立股份銷售契據日期，買方及其代表(包括Liaw先生)並未處於比其他投標人更有利的位置。為此，Liaw先生已放棄並且未參與本集團(包括出售集團層面)的任何決策過程，亦未知悉本集團(包括出售集團層面)有關以下方面的保密資料：(i)要約邀請、審核及甄選過程；及(ii)本公司管理層對出售事項條款及條件、出售集團的架構及對本集團的影響的審議及評估。

出售事項的財務影響及所得款項用途

股東貸款重組將令致APGA結欠賣方的全部股東貸款本質上轉讓予買方A，以向賣方支付105百萬澳元。賣方根據出售事項已收的現金所得款項總額為105,000,002澳元，包括由買方A撥資的105百萬澳元的股東貸款以及根據股份銷售契據支付的總現金代價2澳元。

根據股份銷售協議項下的總現金代價2澳元，及經考慮股東貸款重組的影響，本公司預期將自出售事項錄得約245.9百萬澳元的虧損(扣除相關交易成本前)，即本集團於出售事項項下已收的所得款項總額105,000,002澳元與出售集團的賬面值約350.9百萬澳元(相當於(i)二零二二年五月三十一日的本集團應佔出售集團負債淨值約33.7百萬澳元；與(ii)二零二二年五月三十一日的股東貸款約384.6百萬澳元之總和)之間的差額。出售事項的實際虧損可能與上述有所不同，並將根據出售集團的財務狀況及出售事項完成時未償還股東貸款的最終金額釐定，且有待最終審核。

經扣除出售事項應佔交易成本後，出售事項的所得款項淨額預期約為103.9百萬澳元，並擬按以下方式使用：(i)約15%將分配至支持本集團境外業務的日常經營開支；(ii)約25%將分配至支付有關本集團潛在債務重組計劃的專業費用及行政開支，主要包括本公司及其債權人的財務顧問以及香港及海外法律顧問之服務費，預算為期18個月；及(iii)約60%將分配至根據潛在債務重組計劃的重組資源。

出售事項的理由及裨益

獨立非執行董事已於與獨立財務顧問討論及計及獨立財務顧問的意見後考慮以下因素：

1. 本集團之流動資金問題

本集團自二零二一年下半年起一直受到中國房地產市場下行、相關國家宏觀調控政策及房地產板塊內公司難以通過境外資本市場的慣常渠道取得融資之不利影響。因此，本集團目前急需額外資本以達成其財務責任及應對其流動資金問題。

未還款事件

如本公司日期為二零二一年十二月二日的公告所披露，本公司的信貸評級被評級機構下調，導致於本公司及／或本集團成員公司為借款人或擔保人的若干境外融資安排下發生若干觸發事件。本公司(i)接獲債權人的通知，有關本公司和／或本集團成員公司為借款人或擔保人本金總額為約6.512億美元的融資因評級下調而要求償還；及(ii)於最後實際可行日期，本公司並無付款或就替代付款安排與該等債權人達成協議。

如本公司日期為二零二一年十二月二十八日的公告進一步披露，本公司接獲由若干債權人發出的傳訊令狀及申索背書，內容有關一筆金額為131.0百萬美元的債務連同應計利息及費用。該申索源自一份信貸協議項下聲稱由本公司日期為二零二一年十二月二日的公告所披露若干未還款事件觸發之違約事件。

物業合同銷售表現下跌

本集團的財務狀況因本集團業務放緩而進一步惡化，業務放緩乃歸因於近年市場持續低迷，打擊中國物業市場消費者信心。如本公司日期為二零二二年一月十九日的公告所披露，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得未經審核物業合同銷售金額約人民幣1,210.3億元，同比下跌約9.0%。如本公司日期為二零二二年八月十日的公告進一步披露，二零二二年一至七月本集團之未經審核物業合同銷售額累計約人民幣160.1億元，較去年同期下跌約79.3%。因此，本集團自二零二一年下半年起的營業額已受到不利影響，乃由於本集團一直難以按合理條款及價格變現其存貨及出售其資產。

財務狀況轉差

基於對本公司財務資料(可予審核)的初步評估，於二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結餘大幅減少，乃歸因於二零二一年下半年(a)負面房地產市場導致本集團的合同銷售額及現金收款；及(b)償還銀行及其他借款以及優先票據及債券。

鑑於上述者，本集團可能於其短期負債到期時經歷還款困難。然而，本集團已缺乏現金支付有關本集團潛在債務重組計劃的專業費用及行政開支，而有關費用預期將於近期將來進一步增加。

自二零二一年下半年以來，上述事件及因素已嚴重削弱本集團的整體財務狀況及降低其取得融資的能力。

2. 解除對APGA集團持續撥資

APGA集團作為新成立的發展商，在過去兩年已能夠如期交付其項目，惟財務表現尚欠穩健。

澳大利亞物業發展的發展週期普遍較長。APGA集團有大量可供銷售存貨，惟其變現時機因市場狀況及本集團財務疲弱而並不明確。因此，完成風險較大。

APGA集團的目前手頭物業當中，其中三個仍然發展中，因此將需要額外資金完成該等項目建設轉為可銷售存貨。由於流動資金問題，預期本集團將於近期將來不再能夠為APGA集團撥資。由於APGA集團就其部分項目有來自兩名獨立貸款人的建築貸款，缺乏新資金可能最終導致發生APGA集團相關建築貸款協議項下違約事件或審查事件，包括未能達成項目竣工時間表、項目公司停止從事其業務或項目公司違反相關項目文件。在有關情況下，有關該等建築貸款協議的貸款人將有權要求償還貸款，其將不可避免對本集團帶來進一步債務負擔。出售事項將迅速為本集團解除對三個項目持續撥資至竣工，並避免相關建築貸款協議項下違約風險。

3. 本集團應收現金所得款項總額

如上文段落所披露，本集團已委聘一名獨立估值師對於二零二二年三月三十一日的APGA 100%股權進行估值，有關估值以市場價值及估計變現價格基礎，基於因股東貸款於出售事項後將根據股東貸款重組而本質上轉讓予買方A而不再被視作APGA負債。

於對APGA的100%股權進行估值時，權益估值師採納成本法的總和法對APGA集團的資產及負債進行估值。於APGA集團的資產當中，該等物業為最重大資產，而本公司已委聘澳大利亞物業估值師對於二零二二年三月三十一日的該等物業進行估值，以納入評估本集團根據出售事項應收現金所得款項總額105,000,002澳元的權益估值之合理性。

基於估值，市場價值及估計變現價格分別約為169百萬澳元及132百萬澳元。本集團的應收現金所得款項總額105,000,002澳元包括買賣APGA股份及公司A股份的代價以及償還股東貸款，較市場價值折讓約37.9%及較估計變現價格折讓約20.5%。

董事(包括獨立非執行董事)已審閱估值報告(包括估值基準、估值方法及估值所用假設)，並認為在評估本集團根據出售事項應收現金所得款項總額就出售事項而言是否公平而合理的代價上依賴估值屬合適。董事(包括獨立非執行董事)認為，估計變現價格作為現金所得款項總額計量基準更為合適，因為出售事項實際上乃通過單項交易同時出售APGA集團全部物業，而估計變現價格折讓約20.5%將基於以下理由為可接受：

- (i) 鑑於(a) APGA集團的手頭物業包括約300個公寓單位及三塊土地；及(b)通過單筆交易出售所有物業，對估計變現價格因快速出售而作出該幅度的折讓並非不合理，大宗買家或會期望在估計變現價格上獲得有吸引力的優惠；及
- (ii) APGA的100%股權之估計變現價格及市場價值包括APGA集團的遞延稅項資產約97百萬澳元(來自累計稅項虧損)及遞延稅項負債約63.7百萬澳元(來自資產負債表內使用會計基礎及基稅基的資產或負債價值之間的暫時性差額)。不論APGA集團將不能夠動用稅項虧損並不明確，因為其取決於APGA集團日後將不有應課稅溢利。然而，遞延稅項負債為有關欠付但直至某未來日期前未到期的稅項之未來支付責任。基於其各自性質，APGA集團將何時及甚至能否變現遞延稅項資產並不明確。有見及此，倘自APGA的估計變現價格扣除所有遞延稅項資產價值，則下調最多為97百萬澳元，僅導致經調整估計變現價格35百萬澳元，遠低於所得款項105百萬澳元。

董事會函件

為改善流動性並獲得財務資源以滿足本集團的財務需求，本公司一直就中國及境外資產積極尋找潛在買家，且條款須符合本公司及其持份者的整體最佳利益。出售事項為有關計劃的一部分。儘管本公司將錄得出售事項虧損約245.9百萬澳元，就本集團對出售集團的總投資而言，該等虧損乃屬重大虧損，惟

- (i) 倘本集團繼續於澳大利亞的物業發展項目，將需要投入更多資金支持APGA集團，APGA集團之業務方可獨立產生足夠的現金流滿足其自身需求，如未能做到，本集團將面臨相關建築貸款協議項下違約風險；
- (ii) Liaw先生提出的要約已經是本集團於要約邀請程序接獲的要約當中最有利的要約；及
- (iii) 應是現時的最佳選擇，可緩解本集團目前的流動性問題。

經作出審慎評估並考慮上述整體所有狀況及因素，董事(包括獨立非執行董事)認為(i)進行出售事項對本公司及其持份者(包括股東)整體有利；(ii)出售事項的重大虧損乃屬不可避免；及(iii)出售事項(包括本集團根據出售事項應收現金所得款項總額)為正常商業條款，屬公平合理，並符合公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方的最終實益擁有人為Liaw先生(其為APGA集團旗下若干公司之董事並因此為本公司在附屬公司層面的關連人士)的全權家族信託。各買方均為Liaw先生的聯繫人，因此根據上市規則第14A章，彼等亦為本公司在附屬公司層面的關連人士。因此，出售事項構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。

董事會函件

鑒於(i)買方為本公司在附屬公司層面的關連人士；(ii)董事會已批准股份銷售契據及出售事項；及(iii)所有獨立非執行董事已確認，股份銷售契據的條款屬公平合理，及出售事項乃按正常商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益，出售事項僅須遵守申報及公告規定，並獲豁免遵守上市規則第14A.101條有關通函、獨立財務建議及股東批准的規定。

然而，由於根據上市規則第14.07條就股份銷售契據按合共基準計算的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於75%，故出售事項構成本公司的主要交易，且須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

董事於股份銷售契據及其項下擬進行的交易中概無擁有任何重大權益，彼等亦未就相關董事會決議放棄投票。

股東書面批准

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或其各自的聯繫人在股份銷售契據中擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准股份銷售契據及出售事項，並無股東須放棄投票。

於最後實際可行日期，Joy Pacific直接及間接持有合共1,660,925,625股股份，佔本公司已發行股份總數約56.01%。於二零二二年六月二十三日，本公司已獲得Joy Pacific對股份銷售契據及其項下擬進行交易的不可撤銷和無條件書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，該書面批准被予以接受以代替召開股東大會。

其他資料

謹請 閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

中國奧園集團股份有限公司

主席

郭梓文

謹啟

二零二二年九月二十三日

(A) 本集團之財務資料

本集團於截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止兩個年度各年的財務資料詳情披露於以下文件，刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<https://en.aoyuan.com.cn/>)，可分別於以下網址查閱：

- 刊發於二零二零年四月二十日的本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度報告，請參閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0420/2020042000913_c.pdf(第199至542頁)
- 刊發於二零二一年四月二十二日的本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度報告，請參閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0422/2021042201536_c.pdf(第185至450頁)

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務資料詳情仍在編製中。二零二一年年度業績的刊發時間尚未確認。董事會及本公司管理層將繼續與核數師密切合作，於切實可行情況下盡快刊發二零二一年年度業績及二零二一年年度報告。

(B) 債務聲明

於二零二二年七月三十一日(即寄付本通函前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業結束時，本集團之債務載列如下：

(i) 銀行及其他借貸

本集團的銀行及其他借貸約為人民幣76,946百萬元。若干銀行及其他借貸由物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業、受限制銀行存款、待售物業、於若干附屬公司的股權作抵押／由本集團擔保。

(ii) 優先票據及債券

本集團的優先票據及債券約為人民幣31,575百萬元，其中人民幣24,286百萬元為無抵押並由本公司附屬公司擔保，人民幣7,289百萬元為無抵押、無擔保。

(iii) 應付附屬公司非控股股東款項

本集團的應付附屬公司非控股股東款項約為人民幣3,479百萬元，其中人民幣300百萬元為非貿易性質、無抵押、有擔保，人民幣3,179百萬元為非貿易性質、無抵押、無擔保。

(iv) 應付合營企業款項

本集團的應付合營企業款項約為人民幣19,582百萬元，為非貿易性質、無抵押、無擔保。

(v) 應付聯營公司款項

本集團的應付聯營公司款項約為人民幣1,132百萬元，為非貿易性質、無抵押、無擔保。

(vi) 租賃負債

本集團的租賃負債約為人民幣481百萬元，為無抵押、無擔保。

(vii) 或然負債

本集團就買方之銀行按揭貸款、本集團合營企業及聯營企業銀行借款提供擔保額約人民幣85,806百萬元而承擔或然負債。

董事確認，除上文所述者及除日常業務過程中的集團內負債及一般貿易應付款項外，截至二零二二年七月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何重大的已發行及未償還、已獲授權或以其他方式設立但未發行的債務證券、有期貸款、其他借款或屬本集團借款性質的債務，包括銀行透支、承兌債務、承兌信貸、租購承擔、未償還按揭及押記或擔保或其他重大或然負債。

(C) 營運資金

誠如本公司日期為二零二一年十一月二十二日、二零二一年十二月二日、二零二二年一月十九日、二零二二年三月二十五日、二零二二年四月一日及二零二二年四月二十九日有關(其中包括)本集團面臨的流動資金問題之公告所載，本集團若干未付款行為已觸發其境外金融負債之違約事件。

自二零二一年十二月起，本集團便未償還優先票據以及若干銀行及其他借款的任何本金及利息分期付款，有關還款日期及到期日均已到期。於二零二二年七月三十一日，本集團未能償還(i)優先票據919百萬美元(相當於約人民幣6,199百萬元)，包括各到期日均於二零二二年一月到期的本金及利息分期付款；及(ii)若干銀行及其他借款，各到期日於二零二二年七月三十一日或之前到期。

未支付優先票據及若干境外銀行及其他借款的行為引致本集團於其他境外金融負債下的違約或交叉違約事件。於二零二二年七月三十一日，除上述優先票據及銀行及其他借款外，本集團具有違約或交叉違約條款的境外金融負債達人民幣21,982百萬元，當中包括銀行及其他借款人民幣3,895百萬元以及優先票據人民幣18,087百萬元。

有關情況表明存有重大不確定性，或會導致對本集團能否持續經營產生重大懷疑。

於編製本集團自本通函日期起12個月的營運資金預測時，本集團未能取得任何具法律約束力的協議，包括：(i)就逾期銀行及其他借款以及優先票據與相關貸款人達成修訂還款計劃的書面延期協議；(ii)就優先票據及境外金融負債與相關貸款人達成如下書面協議：貸款人將不會行使權力，要求在有關銀行及其他借款以及優先票據的既定合約還款日期前即時償還有關借款及票據(因未支付銀行及其他借款以及優先票據而產生的交叉違約所觸發)；(iii)對目前尚未到期但將於通函日期起12個月內到期償還的現有貸款作出續新確認。因此，根據已發生的現有違約／交叉違約事件，本集團無法確認其營運資金是否能如上市規則附錄1B第30段之規定，足以滿足本通函日期起未來至少12個月的現時需求。本集團已制定下列計劃來確保其具備充足營運資金滿足本通函日期起未來至少12個月所需：

- (i) 本集團將繼續實施流動資金問題緩解措施，與優先票據持有人以及貸款人(尤其是就境外金融負債)積極協商，以期就修訂還款計劃達成協定。特別是：
 - (a) 本集團一直與相關銀行及金融機構保持積極溝通，就包括優先票據、銀團融資、雙邊融資、無抵押融資及有抵押融資等境外債務進行談判及重組；

- (b) 本集團已與若干境內金融機構訂立合同安排，以延長現有境內融資安排人民幣22,016百萬元的期限；及
- (c) 集團一直與相關銀行及金融機構保持積極溝通，以協商若干境內金融融資安排人民幣20,000百萬元的到期日。

本集團亦委任財務顧問評估其資本架構，推動與優先票據持有人及貸款人的協商進程；

- (ii) 本集團將繼續採取積極措施，控制行政成本，維持對資本支出的管控。與二零二一年十二月三十一日相比，(a)截至本通函日期，本集團的員工人數已減少36%，而董事預計員工人數將按年減少40%；(b)截至本通函日期，本集團的平均員工成本已下降30%，而董事預計員工成本將按年下降35%；及(c)董事預計日常管理開支將按年下降40%；及
- (iii) 本集團將繼續尋求良機出售其外圍資產或業務。

考慮到本集團可動用的財務資源，包括內部產生的資金、出售事項所得款項淨額及現有借款，以及基於本集團能按預測更新銀行及其他借款以及優先票據的還款計劃，以及現有銀行及其他借款的相關貸款人及優先票據持有人不會行使其權利，要求在有關借款的既定合約還款日期前即時償還有關借款(因未支付優先票據以及銀行及其他借款而產生的交叉違約所觸發)的假設，在沒有不可預見的情況下，董事經適當及仔細考慮後認為，本集團的營運資金足以滿足其自本通函日期起未來至少十二個月的現時需求。

倘若上述計劃概無一項可有效實施，或變得成功，本集團將不會具有充足的營運資金滿足其自本通函日期起未來至少十二個月的需求。本公司將考慮並尋求其他合適的替代方案，包括但不限於潛在的股權或債務籌資活動，以確保本集團將具備充足的營運資金。未來若實施替代方案，本公司將另行刊發公告。

(D) 本集團之財務及經營前景

面對不景氣的中國房地產市場以及二零二一年以來國家出台的相關宏觀調控政策，本公司一直面臨流動性壓力，難以獲得典型的融資渠道。為改善流動性並獲得融資以滿足本集團的財務需求，本公司一直積極按符合本公司及其持份者整體最佳利益的條款尋求其中國和境外資產的潛在買家。出售事項即為該計劃一部分。

APGA集團作為澳大利亞新成立之開發商，於過去兩年已能如期交付項目，惟財務表現尚不穩定。若給予更多時間，其或許能渡過難關，發展為成熟的開發商，締造更為穩定的收入及盈利能力。然而，本集團的流動性問題已不允許其投入額外資金進一步培育APGA集團。本集團對現金的迫切需求另其不得不變現其澳大利亞資產。

本公司預期將就出售事項錄得虧損約245.9百萬澳元，就本集團於出售集團的總投資而言，無疑是重大虧損。然而，如上所論述，若本集團繼續運營其澳大利亞項目，其將需要向出售集團進一步注資支持，直至出售集團可獨立產生足夠的現金流來滿足其自身需求。在此情況下，出售事項似乎為目前可幫助本集團緩解當前流動資金緊張的最佳選擇，獲得即時現金103.9百萬澳元。因此，董事會(包括獨立非執行董事)認為出售引致的重大虧損不可避免。

經審慎評估上述情況及考慮當前市況後，董事認為進行出售事項並為本集團帶來流動資金對本公司及其持份者(包括股東)整體而言是有利的。董事會(包括獨立非執行董事)進一步認為，股份銷售契據及APGA股東契據的條款及條件(包括代價)為正常商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

扣除出售事項應佔交易成本後，出售事項所得款項淨額預計約為103.9百萬澳元，擬用作本集團的一般營運資金及滿足本集團更廣泛的流動資金需求，包括持續改善本集團財務狀況。本公司一直並將繼續與債權人積極溝通。

(E) 重大不利變動

除(i)本公司日期為二零二一年十一月二十二日、二零二一年十二月二日、二零二二年一月十九日、二零二二年三月二十五日、二零二二年三月三十一日及二零二二年四月二十九日的公告，內容有關(其中包括)本集團面臨的流動資金問題、若干本集團未支付款項引發其境外金融負債違約事件及延遲寄發本公司二零二一年年報；(ii)本公司日期為二零二二年三月三十一日內容有關(其中包括)股份於聯交所停牌的公告；(iii)本公司日期為二零二二年六月三十日有關(其中包括)復牌指引的公告；(iv)本公司日期為二零二二年八月五日內容有關(其中包括)本集團近期業務發展的公告；及(v)本公司日期為二零二二年八月三十一日內容有關延遲刊發二零二二年中期業績及寄發二零二二年中期報告的公告所披露者外，於最後實際可行日期，董事確認，本集團的財務或經營狀況自二零二零年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發的經審核財務報表之日)起並無任何重大不利變動。

(i)(a) 以下為估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司所發出為載入本通函而編製之有關於二零二二年三月三十一日的APGA 100%股權之估值報告全文。



第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
香港
太古城英皇道1111號
12樓1208室

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

EA牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

AOYUAN PROPERTY GROUP (AUSTRALIA) PTY LTD 100% 股權之估值

吾等已遵照指示代表奧園地產集團(國際)有限公司(「貴公司」)進行估值，以釐定Aoyuan Property Group (Australia) Pty Ltd(「目標公司」)100%股權(「該股權」)於二零二二年三月三十一日(「估值日期」)市場價值(「市場價值」)及估計變現價格(「估計變現價格」)(定義見下文)。

1. 目標公司之概述

目標公司為一間投資控股公司。其附屬公司及聯屬公司主要於澳大利亞從事物業發展、控股及銷售(連同目標公司統稱「目標集團」)。目標公司為 貴公司的全資附屬公司。

2. 估值目的及估值準則

本次估值旨在表述對目標公司100%股權於上述估值日期的市場價值及估計變現價格之獨立意見，以用於閣下內部參考及潛在公開披露。吾等理解到貴公司擬出售該股權(「擬定出售事項」)，因此於釐定該股權的市場價值及估計變現價格時需要若干特別假設以供閣下內部參考。

吾等的估值乃根據國際評估標準委員會所頒佈之國際評估標準(「國際評估標準」)編製。

根據國際評估標準(「國際評估標準」)，市場價值之定義為「自願買方及自願賣方於估值日期經公平磋商和適當營銷，在各方均知情、審慎及不受強迫的情況下交換資產或負債應獲得的估計金額」。

就閣下內部參考而言，估計變現價格之定義為「假設於更短時間內(被認為短於標準市場週期)實現出售，於估值日期交換資產或負債應獲得的估計價值」。

吾等承認，本報告可提供予貴公司作公開傳閱之用。然而，吾等不對除貴公司之外之任何人士就本報告內容或因本報告內容而產生之事宜承擔責任。倘其他人士選擇以任何形式依賴本報告內容，則完全由彼等自行承擔風險。

3. 資料來源

就估值而言，吾等於估值分析時依賴下列主要文件及資料。部分文件及資料已獲貴公司提供。其他資料來源於公開資料。吾等與貴公司管理層討論，以評估吾等所採納文件及資料之合理性及公平性。雖然吾等信納所採納文件及資料之合理性及公平性，但吾等明確表示概不就上述文件及資料之準確性承擔任何責任或義務。主要文件及資料包括但不限於下列各項：

- 目標公司的業務營運背景資料及相關公司資料；
- 目標集團的歷史財務資料；
- 整體及特定經濟環境的經濟前景以及影響目標公司、行業及市場之因素；及

- Savills Valuations Pty Ltd(一間獨立於 貴公司及目標公司的澳大利亞專業物業估值公司)發行供 貴公司內部參考的物業估值報告(「物業估值報告」)。

4. 估值方法及基準

於進行估值時，吾等已考慮三種公認之估值方法，包括收入法、市場法及成本法。該等方法各自適用於一種或多種情況，有時則可同時使用兩種或多種方法。是否採納一種特定方法將取決於估值目標之具體特徵及通用採納之方法而定。

4.1 市場法

根據國際評估標準，市場法透過將資產與現有價格資料之相同或可資比較(即類似)資產作出比較以提供指示價值。

在業務估值情況下，市場法估值乃分析估值目標及／或可資比較公司之近期股權交易並以估值目標對比所選擇之可資比較公司。

4.2 成本法

根據國際評估標準，成本法乃應用買方不會就某項資產支付多於獲得相同功能資產之成本(不論是經購買或建造方式獲得，除非需要過多時間、造成不便、風險或其他因素)之經濟原則提供指示價值。該方法透過計算資產現時之重置或重造成本及減去實質損耗及所有其他相關形式之老化後提供指示價值。

在業務估值情況下，成本法通常以總和法呈現，據此業務實體價值乃按其現有資產總值減去其負債價值計算。

4.3 收入法

根據國際評估標準，收入法透過將未來現金流量轉換為單一現值提供指示價值。根據收入法，資產價值乃參考有關資產產生之收入、現金流量或所節省成本之價值釐定。

在業務估值情況下，根據收入法，業務實體之價值主要按其未來現金流量之現值釐定，此現值通常是使用折現現金流量法計算。

5. 目標公司的估值分析

吾等並無採納市場法的指引交易法，乃由於並無整體上符合目標公司特徵的可資比較交易，目標集團內持有之各項物業具有的特定特徵無法由另一間公司的權益反映。吾等因相似理由而並無採納市場法當中使用可資比較公司的指引公司法，乃由於難以識別合適可資比較估值倍數以反映目標集團所持物業的特徵。

吾等並無採納收入法，乃由於目標公司或 貴公司並無就此估值目的提供詳盡未來現金流預測。

吾等就目標公司(作為一間投資控股公司)採納成本法的總和法，乃由於投資控股公司的價值來自其投資控股的價值。就目標公司而言，其透過其附屬公司的投資主要為物業發展公司，其價值主要來自物業發展項目，故使用成本法項下總和法為反映其各自價值的合適方法。吾等將使用合適方法估計所持投資價值，並採納其對目標公司財務狀況表內長期投資線項目的價值。

吾等已取得目標公司及目標集團於估值日期的財務狀況表，並注意到目標公司的資產及負債項目如下：

項目	資產	項目	負債
1.	物業、廠房及設備；	11.	遞延稅項負債；
2.	於附屬公司的投資；	12.	其他長期負債－太豐；
3.	遞延稅項資產；	13.	其他長期負債－GIC；
4.	無形資產；	14.	貿易及其他應付款；
5.	貿易及其他應收款；	15.	未攤銷成立費；
6.	應收集團內公司款項；	16.	應付關連方款項；及
7.	銀行及現金；	17.	稅項負債
8.	受限制銀行存款；		
9.	未攤銷成立費；及		
10.	其他流動資產		

基於與 貴公司的討論及吾等的分析，吾等理解到，除於下文討論的於附屬公司的投資、無形資產、其他長期負債－太豐及其他長期負債－GIC外，於估值日期其他資產及負債項目的賬面值與市場價值及估計變現價格相若，毋須作出調整。

由於若干從事物業發展的附屬公司／合營企業並非目標公司全資擁有，吾等已採納由下至上的方法計算目標公司應佔該等公司的權益價值，其市場價值透過「於附屬公司的投資」線項目反映。

吾等自 貴公司理解到，目標公司透過自其母公司太豐集團有限公司（「太豐」）及外部人士取得的資本作出公司間貸款，擔任其附屬公司的融資實體。因此，目標公司及其附屬公司之間於綜合入賬調整前在公司層面上存在重大集團間結餘。

就目標公司估值目的及基於閣下的指示，吾等的估值並無考慮目標集團內該等集團間結餘的可收回性，乃由於閣下認為該等集團間結餘將於目標公司的綜合財務報表內全數對銷。有關更多詳情及相關特別假設，請參閱項目2)於附屬公司的投資。

項目2)於附屬公司的投資

目標公司的於附屬公司的投資包括目標公司的直接附屬公司股權如下：

項目	附屬公司名稱	主要業務
1	Prime Development Project Pty Ltd	投資控股
2	Prime Capital Bluestone Pty Ltd	投資控股
3	Aoyuan Real Estate Services Pty Ltd	投資控股
4	Prime Centre Pty Ltd	投資控股
5	Prime & Famous Pty Ltd	投資控股
6	Prime Turrumurra Pty Ltd	物業發展
7	Prime ESP 1 Pty Ltd	投資控股
8	Prime Gordon Pty Ltd	物業發展
9	Prime Burwood Pty Ltd	物業發展
10	Prime Hurstville Pty Ltd	物業發展
11	Prime Moss Vale Pty Ltd	物業發展
12	Prime EBC Pty Ltd	投資控股
13	Prime Melrose Property Pty Ltd	投資控股
14	Prime Parramatta Pty Ltd	投資控股
15	Prime Bargo Pty Ltd	投資控股

有關貴公司提供的目標公司之集團圖表，請參閱附錄一以瞭解包括間接持有的附屬公司名單全文。

根據 貴公司提供於估值日期的管理賬目(基於目標公司核數師提供於二零二一年十二月三十一日的綜合入賬組合)及於二零二一年十二月三十一日至估值日期期間的變動，上述附屬公司(包括其附屬公司)所持資產及負債項目屬於以下分類：

項目	資產	項目	負債
I.	物業、廠房及設備；	XX.	應付集團間款項；
II.	於合營企業的投資；	XXI.	應付合營企業款項；
III.	於附屬公司的投資；	XXII.	應付CCH款項；
IV.	使用權資產(「使用權資產」)；	XXIII.	遞延稅項負債；
V.	向Aoyuan支付的利息；	XXIV.	應付所得稅；
VI.	物業發展項目；	XXV.	租賃負債；
VII.	發展費用；	XXVI.	貿易應付款；
VIII.	製成品存貨；	XXVII.	其他應付款；
IX.	貿易應收款；	XXVIII.	應付福利；
X.	其他應收款；	XXIX.	應付發展費用；
XI.	應收集團內公司款項；	XXX.	應計開支；
XII.	應收合營企業款項；	XXXI.	建設保證金；
XIII.	銀行及現金；	XXXII.	銀行貸款；
XIV.	受限制銀行存款；	XXXIII.	銀行貸款利息；
XV.	預付稅項；	XXXIV.	SG貸款；
XVI.	預付所得稅；	XXXV.	債務；
XVII.	遞延稅項資產；	XXXVI.	股東貸款；
XVIII.	撥備；及	XXXVII.	稅項負債；及
XIX.	其他流動資產	XXXVIII.	所得稅撥備

基於與 貴公司的討論及吾等的分析，吾等理解到，除於下文討論的於附屬公司的投資、向Aoyuan支付的利息、物業發展項目及製成品存貨外，於估值日期其他資產及負債項目的賬面值與市場價值及估計變現價格相若，毋須作出調整。

項目III. 於附屬公司的投資

根據 貴公司提供資料，於附屬公司的投資由Prime ESP 1 Pty Ltd、Prime EBC Pty Ltd及Prime Parramatta Pty Ltd(均為物業發展公司)持有。吾等採納本報告所述相同總和法為附屬公司的資產及負債進行估值以計算於附屬公司的投資之市場價值及估計變現價格。

項目V. 向Aoyuan支付的利息

基於與 貴公司的討論，該項目的性質為各附屬公司就物業發展項目應付目標公司款項的利息，作為存貨或物業發展項目成本的一部分撥充資本。由於物業價值作獨立考慮(見下文)，吾等並無為該估值日期的該等項目分配任何市場價值及估計變現價格，以免重複計算。

項目VI. 物業發展項目

附屬公司所持物業發展項目由Savills Valuations Pty Ltd.作獨立估值，由於吾等並非澳大利亞物業專家，吾等已依賴物業估值報告，並就物業發展項目採納物業估值報告內市場價值及估計變現價格。

根據物業估值報告，附屬公司所持物業發展項目的市場價值及估計變現價格概要如下：

附屬公司名稱	項目名稱	地址	賬面值 (百萬澳元)	市場價值 (百萬澳元)	估計變現 價格 (百萬澳元)
Prime Hurstville Pty Ltd	Mesa	61-75 Forest Road & 126 Durham Street, Hurstville	57.01	43.00	38.50
Prime Moss Vale Pty Ltd	Ashbourne Estate	141 Yarrawa Road and 32 Lovelle Street, Moss Vale	111.65	93.00	86.70
Prime Woollooware 4 Pty Ltd.	Woollooware Bay Town Centre	461 Captain Cook Drive, Woollooware	199.91	120.40	110.60

有關相關物業及估值的詳情，請參閱物業估值報告。

項目 VIII. 製成品存貨

附屬公司所持製成品存貨由 Savills Valuations Pty Ltd. 作獨立估值，由於吾等並非澳大利亞物業專家，吾等已依賴物業估值報告，並就製成品存貨採納物業估值報告內市場價值及估計變現價格。

根據物業估值報告，附屬公司所持製成品存貨的市場價值及估計變現價格概要如下：

附屬公司名稱	項目名稱	地址	賬面值 (百萬澳元)	市場價值 (百萬澳元)	估計變現 價格 (百萬澳元)
Prime Burwood Pty Ltd	Adela	1A Gloucester Avenue, Burwood NSW	31.16	28.70	25.80
Prime Gordon Pty Ltd	Altessa	888 Pacific Highway, Gordon NSW	11.76	10.90	9.85
Prime Parramatta Development Pty Ltd	The Lennox	12-14 Phillip Street & 331A-339 Church Street, Parramatta NSW	194.95	135.45	121.35

目標公司所持於附屬公司的投資的市場價值概要如下：

項目	附屬公司名稱	市場價值 (澳元)	估計變現 價格 (澳元)
1	Prime Development Project Pty Ltd	(2,007,652)	(2,007,652)
2	Prime Capital Bluestone Pty Ltd	(14,000,810)	(14,000,810)
3	Aoyuan Real Estate Services Pty Ltd	—	—
4	Prime Centre Pty Ltd	6,925,661	6,925,661
5	Prime & Famous Pty Ltd	1,095,705	1,095,705
6	Prime Turrumurra Pty Ltd	490,949	490,949
7	Prime ESP 1 Pty Ltd	25,483,247	25,483,247
8	Prime Gordon Pty Ltd	(2,710,003)	(3,760,003)
9	Prime Burwood Pty Ltd	(6,345,060)	(9,245,060)

項目	附屬公司名稱	市場價值 (澳元)	估計變現 價格 (澳元)
10	Prime Hurstville Pty Ltd	(20,958,604)	(25,458,604)
11	Prime Moss Vale Pty Ltd	(35,511,006)	(41,811,006)
12	Prime EBC Pty Ltd	(76,053,593)	(83,403,593)
13	Prime Melrose Property Pty Ltd	(2,511,814)	(2,511,814)
14	Prime Parramatta Pty Ltd	(66,469,995)	(80,569,995)
15	Prime Bargo Pty Ltd	<u>(3,857,238)</u>	<u>(3,857,238)</u>
	小計	(196,430,212)	(232,630,212)

上述負值主要來自各附屬公司應付目標公司款項以及物業發展項目／存貨降價。吾等已就閣下內部參考用途採納特別假設，該等負值將於目標公司的財務狀況表內於附屬公司的投資線項目反映，儘管權益的一般樓面價值基於有限公司的有限責任性質為零。

項目3)遞延稅項資產

就目標公司的遞延稅項資產估值而言，其為可結轉以抵銷未來稅項利益的稅後虧損。目標公司認為，日後將有就動用遞延稅項資產可扣稅的溢利，該意見的有效性已藉由於經審核財務報表確認遞延稅項資產確認，因此吾等已採納管理賬目內賬面值作為其於估值日期的市場價值及估計變現價格。

項目4)無形資產

就目標公司的無形資產估值而言，其乃有關若干已付不可退還初步開支。鑒於非貨幣資產並無未來經濟利益的性質，該金額已就估值目的撇銷。

項目12)其他長期負債 – 太豐

於估值日期，目標公司結欠太豐(「太豐貸款」)的未償付本金及利息總金額為381,852,487澳元，到期日各異及利率介乎0%至12%。

就擬定出售事項供閣下內部參考而言，閣下已指示吾等採納特別假設，其他長期負債 – 太豐(「太豐貸款」)將於估值日期即時到期。因此，就本估值而言，太豐貸款的價值假設為381.85百萬澳元，代替已反映原還款時間表的時間價值之賬面值349百萬澳元。

另一方面，由於吾等自閣下理解到，太豐貸款將於擬定出售事項中分配予買家，閣下已指示吾等採納特別假設，以就吾等對該股權的估值將太豐貸款自目標公司負債移除及將其視作權益。因此，吾等已基於閣下的指示及特別假設於申報該股權的價值時扣除太豐貸款。

項目13)其他長期負債 – GIC

GIC貸款的主要條款及條件乃摘錄自目標公司與Gresham Property Funds Management Limited(作為GPF No.8的受託人)(「就本報告而言即「GIC」」)日期為二零二一年十二月二十日的融資協議(「融資協議」)，載列如下。

本金額	200,000,000澳元
年期	財務結算日(第一次提取融資)起12個月，除非經延長
最低回報	35,000,000澳元(「最低回報」)，將連同本金還款支付

利率

基準利率加保證金的總和，當中：

- 基準利率指基準利率於澳大利亞金融市場報價、從事利率掉期及相關交易的金融機構或公司通常使用的基準利率。
- 保證金指：
 - 12.75%，如並無發生違約事項或公開市場事項。
 - 15.75%，如並無發生違約事項，但發生公開市場事項。
 - 17.75%，如發生違約事項，但並無發生公開市場事項。
 - 20.75%，如同時發生違約事項及公開市場事項。

公開市場事項

公開市場事項在目標公司於或向公開市場發行的任何債券或相似債務出現以下情況時發生：

- (a) 到期應付或可於其指定到期日、屆滿或還款日期之前被宣佈到期應付(惟目標公司選擇自願預付款項的情況除外)；或
- (b) 並無於到期時或任何書面適用寬限期內支付。

審閱事項

審閱事項於以下情況發生：

- (a) (擁有權變動)在無GIC事先通知下目標公司或其附屬公司的法律及實益擁有權出現任何變動；或
- (b) (控制權變動)控制目標公司或其附屬公司的人士或收得其控制權的一名或以上人士出現變動(由該本文件日期現行者變動)。

發生審閱事項的後果

目標公司必須：

- (a) 按財務訂約方要求向其提供所有必要資料，以讓GIC完成有關目標公司的「了解你的客戶」檢查；
- (b) 及時就閱事項與GIC真誠會面及協商，以協定策略修正或重組(包括GIC對目標公司的信貸風險處置)導致審閱事項的情況，包括(但不限於)重組融資條款以令GIC信納；及
- (c) 釐定以下其中一項：
 - a. 修改貸款協議的任何條款或條件，並要求提供額外抵押權益或擔保作為抵押；及
 - b. 註銷協議以及即時償還本金、最低回報及應計利息(如有)。

上文僅為摘錄。有關條款及條件全文，請參閱融資協議。

由於目標公司的擁有權變動將觸發上述審閱事項條款，賦予GIC權力以註銷融資協議及要求目標公司償還本金及最低回報合共235,000,000澳元，閣下已指示吾等採納特別假設，就閣下內部參考而言，GIC貸款於估值日期對目標公司的價值設為235,000,000澳元。

有關對目標公司的資產及負債作出之調整，請參閱附錄二。

項目15)未攤銷成立費

基於與貴公司的討論，未攤銷成立費乃有關以其他長期負債 – GIC(「GIC貸款」)的最低回報預付之款項。該金額將可用於下述來自GIC貸款的負債，而吾等已採納管理賬目內賬面值作為其於估值日期的市場價值及估計變現價格。

6. 備註

除另有規定外，所有貨幣金額均以澳元列示。

由於湊整原因，數字或不為總數。

本報告須根據隨附之假設及限制條件發佈。

7. 特別假設

於編製呈報數字時，吾等作出多項特別假設。主要特別假設載列如下：

- 附屬公司的負債將反映於目標公司財務狀況表內於附屬公司的投資線項目，儘管權益的一般樓面價值基於有限公司的有限責任性質為零；
- 太豐貸款的價值假設為381.85百萬澳元，並將自該股權於估值日期的價值扣除；及
- GIC貸款的價值為235百萬澳元，即於估值日期未償付本金及最低回報的總和。

8. 特定假設

於編製呈報數字時，吾等作出多項特定假設。主要特定假設載列如下：

- 就本估值而言，物業估值報告所載由Savills Valuations Pty Ltd編製的物業估值採納為相關物業的市場價值及估計變現價格；
- 概無可能大幅影響目標公司價值的或然負債、賬外負債及／或正在進行中的調查；
- 目標集團所持土地及物業的設計及建設符合地方規劃法規，並已獲相關政府部門批准；
- 除非另有所述，否則吾等假設目標集團對有關物業及土地擁有有效合法所有權，並於獲授之所有尚餘期間內有權自由及不受干擾地佔用、使用、出租或出讓該物業；及
- 貴公司提供及確認的財務及運營資料為準確及已正確記錄。目標公司將有足夠所須財政援助以持續經營。

9. 一般假設

於編製呈報數字時，吾等作出多項一般假設。該等假設包括：

- 業務經營所在國家或地區之現有政治、法律、技術、稅務、財政或經濟狀況不會有重大變動；
- 長期通脹率、利率及貨幣匯率與現行長期通脹率、利率及貨幣匯率不會存有重大差異；
- 目標公司將留聘充足管理層及技術人員以維持其持續經營之能力；
- 不會發生因疾病、國際危機、行業糾紛、行業事故或惡劣天氣狀況而出現會嚴重影響現有業務之重大業務中斷；

- 目標公司之業務不受任何法定通知影響，業務營運概不或不會導致違反任何法定規定。現時及將來均會一直遵守所有適用法律及法規；
- 業務概不或不會受限於可能致使目標公司違反其尚未履行之承諾或責任之任何不尋常或繁苛限制或產權負擔；及
- 目標公司之任何潛在壞賬不會對目標公司之價值造成重大影響。

10. 限制條件

吾等理解閣下將於作出有關目標公司之任何交易決定前另行開展盡職調查。閣下將不會僅依賴吾等之意見進行有關目標公司之任何交易。吾等之報告將僅用於內部參考，並不能代替貴公司管理層之任何管理決策或判斷。吾等之工作並不構成任何購買或出售建議。

吾等不會就超出一般預期估值師之能力或專業知識範圍而須具備法律或其他特殊專業知識之事項發表任何意見。吾等並無職責亦未獲指示對業務之合法性及目標公司擁有資產之情況發表意見。於吾等之估值過程中，吾等已假設資產已獲得一切必需登記，以及可於市場自由轉讓，且不會遭遇任何重大阻礙。

吾等已獲提供與目標公司有關之相關文件及財務資料副本之摘錄。吾等於達成市場價值之意見時依賴上述資料及來源於眾多數據庫之若干數據。然而，吾等並未檢查原始文件，以確定是否存有可能並無出現在吾等獲提供之副本上之任何修訂。吾等之工作很大程度上依賴貴公司提供的資料，以及並不構成審計及吾等無法就提供予吾等的資料給予鑑證。吾等之主要資料來源詳情載於本報告，吾等信納，於吾等報告所呈列的資料盡量與吾等工作中所獲提供之其他資料一致。吾等已作出相關查詢及獲得就本次估值而言被認為屬必要之進一步資料，然而，吾等不能保證資料來源之可靠性或準確性。吾等並無責任懷疑上述資料之真實性及準確性，而該等資料對估值而言乃屬重大。吾等亦已獲貴公司確認，所提供的資料中概無遺漏有關本次估值之重大事實。

估值之結論乃按照公認之估值程序及慣例進行，當中主要依賴使用多項假設及考慮多項不確定因素，該等假設及因素並非全部均可輕易量化或確定。此外，所採用之假設本身在業務、經濟及競爭方面受重大不確定因素及或然因素之影響，其中大多並非 貴公司、目標公司及吾等所能控制。儘管吾等已於估值中運用專業知識及審慎採納假設及其他相關重要因素，該等因素及假設仍然易受業務、經濟環境、競爭不確定因素或任何其他外部因素之突然變動所影響。吾等謹此強調，吾等報告所載之任何預期財務資料之實現乃取決於所依據假設之持續有效性。吾等毋需就任何預期財務資料之實現負上任何責任。實際結果可能有別於預期財務資料所示者，因為事件及情況經常不按預期般發生，而差異可能甚為重大。

根據吾等之標準慣例，吾等須說明本報告及估值乃為併入 貴公司之公開公佈以及僅供列明之收件人使用，概不就其全部或任何部分內容對任何第三方負責。

本報告及估值全部或任何部分或其任何參考不得在並無吾等之書面批准情況下以其將會呈現之形式及涵義載入任何文件、通函或聲明。

吾等概無責任就於本報告日期後所發生之事件或所知悉的資料更新吾等之報告。儘管如此，吾等保留權利(倘吾等認為乃屬必要)根據於估值日期所存在但於本報告日期後吾等方知悉之任何資料修訂吾等之估值。

吾等不應就本報告所述之估值出庭作供或出庭。倘需要任何進一步之服務，相應費用及所提供服務將由 貴公司償付，而該等額外工作或會於並無事先通知之情況下產生。

11. 管理層確認事實

本報告之草稿及吾等之計算已經送交 貴公司管理層。彼等已經審閱及口頭確認本報告所述事實及計算在所有重大方面均屬準確，及彼等並無知悉已被排除在外之與吾等聘用有關之任何重大事項。

12. 確認獨立性

吾等謹此確認，吾等於 貴公司、目標公司及彼等各自之控股公司、附屬公司及聯營公司或本報告所呈報之價值概無任何現有或潛在利益。

13. 估值意見

基於上述及附錄內所採用之方法及分析，吾等認為該股權於估值日期就上文所定義的兩個價值基準之價值估計如下：

百萬澳元	市場價值	估計變現價格
該股權	169	132

就 閣下參考而言，倘吾等並無採納自目標公司負債扣除太豐貸款的特別假設，且並無就吾等對該股權的估值將其視作權益，則太豐貸款的結餘381.85百萬澳元將須自上述者扣除，導致上述調整後出現負數金額及目標公司的淨負債狀況。基於目標公司的有限責任性質，該股權的下限為零，因此該股權在無該特別假設下的市場價值及估計變現價格將為零。

有關計算，請參閱附錄二。

世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈新冠疫情爆發為「全球大流行」，新冠疫情爆發已多方面影響日常生活及全球經濟。因此，吾等對目標公司100%股權呈報為受「重大估值不確定性」影響。所以，吾等的估值應以相對一般情況較低的確定性 – 及較高謹慎程度 – 使用。為免生疑問，於上文納入「重大估值不確定性」聲明並不代表無法依賴本估值。反而，吾等已納入該聲明以確保以下透明度 – 在目前特殊情況下 – 估值的確定性將較正常情況低。重大不確定性條款乃預防作用，並無使估值失效。鑒於新冠疫情可能對金融市場造成的未知將來影響，以及辨別短期影響及長期結構性變動的難度，吾等建議 閣下應經常對本報告所載估值進行評估。

吾等對價值之意見僅於估值日期作出。取決於各事實及情況，估值日期後之任何估值變動可能屬重大。

此 致

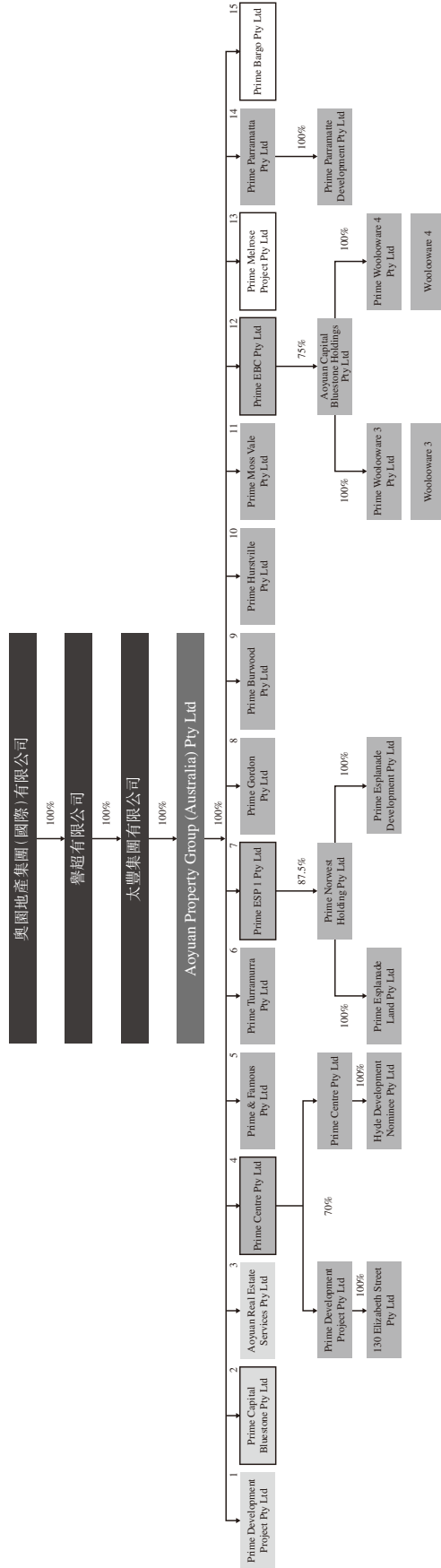
中國奧園集團股份有限公司
香港
九龍尖沙咀
北京道1號
19樓1901-2室
董事會 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事
潘宏烽
香港會計師公會會計師
中國註冊會計師協會非執業會計師
國際風險管理師
謹啟

二零二二年九月二十三日

附件

附錄一 -- 集團圖表



資料來源：貴公司

附錄二 – 對目標公司資產及負債作出的調整

	二零二二年 三月三十一日 賬面值 澳元	二零二二年 三月三十一日 市場價值調整 澳元	二零二二年 三月三十一日 市場價值 澳元	二零二二年 三月三十一日 估計變現價格 澳元
資產				
物業、廠房及設備	20,075	-	20,075	20,075
於附屬公司的投資	31,210	(197,861,422)	(196,430,212)	(232,630,212)
遞延稅項資產	96,980,536	-	96,980,536	96,980,536
無形資產	262,057	(262,057)	-	-
貿易及其他應收款	52,815	-	52,815	52,815
應收集團內公司款項	435,776,160	-	435,776,160	435,776,160
銀行及現金	11,854,962	-	11,854,962	11,854,962
受限制銀行存款	52,180,927	-	52,180,927	52,180,927
未攤銷成立費	-	3,647,260	3,647,260	3,647,260
其他流動資產	54	-	54	54
總資產	597,158,797	(194,476,220)	404,082,577	367,882,577
負債				
遞延稅項負債	86,764	-	86,764	86,764
其他長期負債 – 太豐	348,996,799	32,855,688	381,852,487	381,852,487
其他長期負債 – GIC	212,008,671	22,991,329	235,000,000	235,000,000
貿易及其他應付款	64,624	-	64,624	64,624
未攤銷成立費	(3,647,260)	3,647,260	-	-
應付關連方款項	264,358	-	264,358	264,358
稅項負債	119,787	-	119,787	119,787
總負債	557,893,741	59,494,277	617,388,019	617,388,019
調整前資產(負債)淨額	39,265,055	(253,970,497)	(213,305,441)	(249,505,441)
加：太豐貸款			381,852,487	381,852,487
扣除太豐貸款後的資產				
淨值			168,547,045	132,347,045
約整至			169,000,000	132,000,000

(i)(b) 以下為Savills Valuations Pty Ltd為載入APGA 100%股權之估值而編製之有關於二零二二年三月三十一日的APGA集團六個物業項目之估值報告全文：



香港
九龍尖沙咀
北京道1號
19樓1901-2
中國奧園集團股份有限公司
董事會

Savills Valuations Pty Ltd
澳大利亞商業號碼73 151 048 056
電郵speachey@savills.com.au
直線電話+61 (0) 2 8215 8853
傳真+61 (0) 2 8215 8859

Level 25
Governor Phillip Tower
1 Farrer Place
Sydney NSW 2000
Australia
電話+61 02 8215 8888
savills.com.au

有關：估值概要函件

物業：地址為1a Gloucester Avenue, Burwood, NSW, Australia的34個公寓單位 – 「Adela」

吾等根據Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd於二零二二年五月五日發出的指示，以提供估值報告概要，內容有關地址1a Gloucester Avenue, Burwood, NSW, Australia的34個公寓單位 – 「Adela」的「綜合」市場價值。吾等已根據Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd的指示為該物業編製日期為二零二二年三月三十一日的完整而全面的估值報告，以作內部報告用途。

本估值概要函件(「概要函件」)已編製作為由中國奧園集團股份有限公司作為出售估值物業的負責實體向香港聯合交易所有限公司呈交的一部分(根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章)。

吾等的完整估值報告乃根據澳大利亞房地產學會(Australian Property Institute)的當前估值標準及指引註釋、RICS估值- 二零二零年全球標準以及二零一九年八月生效的澳大利亞國家補充指引及國際估值標準(IVS)編製。

本概要函件應與估值報告(於二零二二年三月三十一日編製)一併閱讀，乃由於吾等注意到本概要函件並不包括吾等於估值報告中詳述的所有重要資料及假設。該估值報告載有物業的詳細描述，包括其當前配套、位置、影響價值的假設及當地市場特徵。

本概要函件附帶摘錄自估值報告的資料，包括關鍵假設。

吾等已根據該物業的永久業權作出估值評估。

由國際估值標準委員會(IVSC)定義並由澳大利亞房地產學會(API)採納的市場價值如下：

「市場價值是資產或負債於估值日期在公平交易中經適當的營銷後自願買方及自願賣方之間交換的估計金額，且交易在雙方各自充分知情、謹慎及並無強逼的情況下進行。」

吾等已根據上述市場價值定義評估該物業的「綜合」市場價值。此外，綜合銷售價的定義為

「綜合銷售價」是在單筆交易中出售的出售整個物業組合的總變現價值減經考慮法律及銷售成本、溢利及風險、持有成本及收購成本的折扣後的價值。

此外，吾等已被要求評估反映市場限制的估計可變現價格，該市場限制期間被認為比成功出售的標準市場所需期間為短。

吾等確認，估價師概無對物業權益進行適當估價造成衝突的金錢利益。

Savills Valuations Pty Ltd (「Savills」) 就製作該估值報告收取專業費用。

重大假設

- 透過剩餘現金流量分析評估的「綜合價值」反映多項因素，包括利率(借款)、單位的估值、公寓存貨的銷售率及可接受的績效利潤率。採用該方法的估值可能受上述任何一種情況的變動影響。

估值概要

已估值權益	100%永久業權
所有權詳情	多個地段- SP103737
註冊擁有人	Prime Burwood Pty Ltd.
區域	二零一二年Burwood地區環境計劃項下B4混合用途。
位置	標的物業位於悉尼中央商業區(CBD)以西約10公里的Burwood悉尼內西區，及位於Burwood議會管理的地方政府區域內。更具體地說，標的物位於Burwood火車站和中央商務區西北約800米處。具體而言，標的物業位於Burwood火車站及中央商業區西北方約800米距離。該開發項目北接Victoria Street，西接Park Road，東接Gloucester Avenue。週邊開發項目主要為中低檔住宅，位於開發項目的東面設零售物業(包括Westfield Burwood)。該地點位於Burwood Park附近。該開發項目的公共交通服務良好，Burwood火車站位於該項目的西面，提供火車及巴士服務。
物業描述	總開發項目包括「Adela」項目，該項目為位於Burwood的一個四棟樓宇的開發項目，合共103個公寓單位、公共天台區域及地牢停車場，於二零二一年九月完工。已評估的公寓單位包括34個空置公寓單位，為3個一房公寓單位、28個兩房公寓單位及3個三房公寓單位。該等公寓單位已設有良好的標準配置，廚房配有重組石檯面、不鏽鋼用具、管道空調及保安對講機。
產權負擔	隨附的所有權文件列出以下通知： <ul style="list-style-type: none"> ■ AR752180抵押予Gresham Property Investments Pty Ltd.
環境評論	根據API的《澳大利亞房地產指引註釋1 - 土地污染議題》(附錄二)的定義，標的物業目前用作公寓樓宇的用途不屬於「潛在污染活動、工業或土地用途」，及就潛在土地污染而言屬低風險土地使用。根據吾等近期的線上搜索，該標的物業並無包括在EPA的「已頒發證書及環境審計聲明清單」中。吾等亦注意到，截至估值日期，標的物業及週邊的直接開發項目不受Burwood城市規劃計劃下的「環境審計覆蓋」的約束。實地視察目測概無發現任何明顯的污染。儘管如此，吾等謹此告知閣下，吾等並無資格就土地的物理狀況提供建議，且吾等並不知悉該土地有任何岩土及/或環境缺陷。

環境評論(續)	此外，吾等並無看到任何表明土地污染或缺陷的環境審計或岩土報告。因此，該估值報告於假設並無實際或潛在的污染問題影響以下各項的前提下作出：-	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 物業的價值或營銷；或 ■ 該土地。 	
估值方法	總變現價值：直接比較法。 綜合價值：假設性拋售。	
視察日期	二零二二年五月十七日	
估值日期	二零二二年三月三十一日	
	市值 - 「目前市價」	受市場限制影響
總變現價值 (包括商品及服務稅)	\$39,104,000	\$35,187,000
總變現價值 (不包括商品及服務稅)	\$36,545,794	\$32,885,047
「綜合價值評估」 (包括商品及服務稅)	\$30,800,000	\$27,650,000
「綜合價值評估」 (不包括商品及服務稅)	\$28,700,000	\$25,800,000
編製者	Sandra Peachey FAPI	
	註冊執業估值師	
	Savills Valuations Pty Ltd	

估值方法

估值乃按物業、業權及用途並無受到整體估值報告所述者以外的任何事宜影響的基準釐定。此外，其亦假設擁有合理資源進行銷售談判及將物業推向市場。

鑒於標的物業的性質，吾等主要依靠直接比較法來評估個別公寓的價值，以及依賴假設開發法來評估綜合價值。

此方法利用吾等對估計的「總變現」價值的評估，其中吾等已扣除銷售成本及其他成本(包括持有成本、財務成本及利息)以及吾等採用的開發(溢利及風險)利潤，以得出估計綜合價值。

為確定個別公寓的價值，吾等依賴以下可比銷售：

標的綜合建築物

銷售	數量	最低面積 (平方米)	最高面積 (平方米)	最低價格	最高價格	平均價格	最低 每平方米 價格	最高 每平方米 價格	平均 每平方米 價格
1房	19	50	57	\$735,000	\$895,000	\$800,444	\$13,482	\$15,982	\$14,811
2房	35	74	89	\$915,000	\$1,342,600	\$1,171,782	\$11,731	\$16,575	\$14,963
3房	18	91	130	\$1,330,000	\$1,850,000	\$1,549,250	\$13,776	\$16,490	\$15,368

開發項目以外的可比銷售：

「IQ Burwood」15-19 Clarence Street, Burwood							
公寓數目	70個						
描述	ATLAS開發的中密度住宅公寓開發項目，由KANNFINCH建築師設計。智能建築物內的智能生活公寓設有自動觸控螢幕及語音指令技術。公寓擁有優質裝潢及設備。						
預售評論	經紀表示，70個公寓中尚有16個可供發售。付款期於六月屆滿。						
綜合概要		室內最低面積 (平方米)	室內最高面積 (平方米)	最低價格 (\$)	最高價格 (\$)	室內最低每 平方米 價格 (\$/平方米)	室內最高 每 平方米 價格 (\$/平方米)
單位類型							
1房		52	59	\$780,000	\$800,000	\$13,559	\$15,000
2房		80	90	\$1,130,000	\$1,300,000	\$14,125	\$14,444
3房		105	110	\$1,800,000	\$1,875,000	\$17,045	\$17,142
比較分析	位於Railway Parade的南側，與火車站的距離相若，但與Westfield及Burwood Park等當地設施距離較遠。公寓質素上乘，並添加了科技元素。公寓總體上具有可比性，吾等採用了相若至略低的每平方米價格。						

68-72 Railway Parade, Burwood							
公寓數目	121個						
描述	混合用途開發項目，位於毗鄰鐵路線的Burwood購物區。由建築師Aleksander Design Group設計。項目包括一棟8層高的混合用途建築物，內有121個單位(1房、2房及3房)，地下設有1個零售租戶。設有3層地下停車場，車位共163個。						
綜合概要	公寓擁有優質裝潢及設備，廚房配有石質工作枱面和不銹鋼器具，無框浴屏和全瓷磚浴室。 於二零二零年初落成。						
單位類型		室內最低面積 (平方米)	室內最高面積 (平方米)	最低價格 (\$)	最高價格 (\$)	室內最低每 平方米 價格 (\$/平方米)	室內最高 每 平方米 價格 (\$/平方米)
1房		58	62	\$617,000	\$677,000	\$10,919	\$10,638
2房		78	86	\$800,000	\$880,000	\$9,412	\$11,090
3房		92	104	\$900,000	\$1,040,000	\$9,519	\$10,097
比較分析	以樓花方式全數出售，表示銷售現已過時。開發項目毗鄰鐵路線，意味著會有嚴重的噪音污染。總體而言，標的公寓質素優越，較高每平方米價格實屬適當。						

7 Deane Street, Burwood							
公寓數目	154個						
描述	混合用途開發項目，30層中包含154個公寓及達1,000平方米的商業／零售樓面空間以及4層地下停車場。於二零二一年竣工。高層公寓享有區內及海景景觀。						
綜合概要	公寓裝潢質素上乘，開放式廚房配有石質工作枱面、不銹鋼器具、木質地板、中央空調、落地窗及門。						
單位類型		室內最低面積 (平方米)	室內最高面積 (平方米)	最低價格 (\$)	最高價格 (\$)	室內最低每 平方米 價格 (\$/平方米)	室內最高 每 平方米 價格 (\$/平方米)
1房		49	55	\$680,000	\$750,000	\$12,909	\$15,000
2房		74	85	\$955,000	\$1,290,000	\$12,402	\$16,506
比較分析	以樓花方式全數出售，表示銷售現已過時。項目位處地勢較高，高層可飽覽海港美景，與標的公寓相似。總體而言具有可比性，鑒於最近市場狀況改善，吾等採用了每平方米價格的上限。						

開發項目以外的可比銷售：

1房

地址	售價	分析		室內面積 (平方米)	房間	浴室	車位
		每平方 米價格	銷售日期				
L2/7 Conder Street, Burwood	\$785,000	\$15,344	二二年三月	58	1	1	1
描述：新開發項目2樓的現代1房公寓。設有地毯地板、落地窗、中央空調、附有無框浴屏的全瓷磚浴室。廚房配有凱撒石工作枱面、不銹鋼歐式器具。							
比較：位於類似規模的開發項目中質素稍高的公寓。略低的每平方米平均價格適用於標的1房單位。							
3/9 Clarence Street, Burwood	\$700,000	\$14,000	二二年三月	50	1	1	1
描述：地下的全新1房公寓。設有木地板、落地窗、附有無框浴屏的全瓷磚浴室。廚房配有凱撒石工作枱面、不銹鋼器具。							
比較：位於較小型開發項目質素稍差的公寓。略高的每平方米平均價格適用於標的1房單位。							
A501/31 Belmore Street, Burwood	\$725,000	\$11,507	二一年十二月	63	1	1	1
描述：二零一六年年左右落成位於5樓的1房公寓，附有超大露台。設有地毯和瓷磚地板、附有無框浴屏的全瓷磚浴室。廚房配有凱撒石工作枱面、不銹鋼歐式器具。公共設施包括遊樂場。							
比較：位於類似規模開發項目中較舊的公寓。考慮其屬全新，較高／較低的每平方米平均價格適用於標的1房單位。							
902c/8 Wynne Avenue, Burwood	\$725,000	\$13,942	二二年二月	52	1	1	1
描述：二零一五年左右落成位於10樓的1房公寓加書房，附有小陽台。設有地毯和瓷磚地板、附有浴屏的全瓷磚浴室。廚房配有凱撒石工作枱面、不銹鋼歐式器具。分體式空調。							
比較：位於類似規模開發項目中較舊的公寓。考慮其屬全新，較高／較低的每平方米平均價格適用於標的1房單位。							
1003/2a Elsie Street, Burwood	\$700,000	\$13,461	二二年一月	52	1	1	1
描述：二零一九年年左右落成位於10樓的1房公寓，附有小陽台。設有地毯和瓷磚地板、附有浴屏的全瓷磚浴室。廚房配有凱撒石工作枱面、不銹鋼歐式器具。客廳及臥室設有落地窗。							
比較：位於類似規模開發項目中較舊的公寓。考慮其屬全新，較高／較低的每平方米平均價格適用於標的1房單位。							

2房

地址	售價	分析		室內面積 (平方米)	房間	浴室	車位
		每平方 米價格	銷售日期				
2003/29 George Street, Burwood	\$1,120,000	\$13,333	二二年一月	84	2	2	1
描述：二零一八年落成的2房2浴室公寓，設有開放式客廳和飯廳、帶燃氣爐頭的石廚房、一體式洗碗機和不銹鋼器具。客廳鋪有木地板。							
比較：狀況良好的舊公寓。樓齡將表明較高的每平方米價格適用於標的2房單位。							
1406/2a Elsie Street, Burwood	\$1,160,000	\$13,647	二二年三月	85	2	2	2
描述：二零一九年年左右落成位於14樓的2房2浴室公寓，設有開放式客廳和飯廳、帶燃氣爐頭的石廚房、一體式洗碗機和不銹鋼器具。反向循環空調。城市景觀。							
比較：狀況良好的稍舊公寓。樓齡將表明較高的每平方米價格屬適合。							
7b/88 Burwood Road, Burwood	\$1,275,000	\$14,655	二二年一月	87	2	2	2
6b/88 Burwood Road, Burwood	\$1,262,500	\$14,680	二二年一月	86	2	2	2
描述：位於7樓的全新2房2浴室公寓，設有開放式客廳和飯廳、帶燃氣爐頭的石廚房、一體式洗碗機和不銹鋼器具。反向循環空調。鋪有人字形木地板。							
比較：質素相若的公寓。建議為標的公寓訂立相若的每平方米價格。							

地址	售價	分析		室內面積 (平方米)	房間	浴室	車位
		每平方米 價格	銷售日期				
707/9 Wilga Street Burwood	\$925,800	\$10,765	二二年三月	86	2	2	2
描述：二零一三年左右落成位於7樓的2房2浴室公寓，設有帶燃氣爐頭的石廚房、洗碗機和不銹鋼器具。鋪有拋光木材和地毯地板，入牆櫃，地下停車場。							
比較：公寓樓齡明顯較舊，標的公寓的每平方米價格應該較高。							
602c/1-17 Elsie Street, Burwood	\$1,142,000	\$12,977	二二年三月	88	2	2	1
描述：二零一一年落成的2房2浴室公寓，設有開放式客廳和飯廳、帶燃氣爐頭的石廚房、一體式洗碗機和不銹鋼器具。客廳鋪有木地板。							
比較：公寓樓齡明顯較舊，標的公寓的每平方米價格應該較高。							

評估的公寓價值如下：

公寓編號	批號	房間	室內 平方米	室外 平方米	總 平方米	車位	評估價值	分析		市場限制 每平方米 價格
								每平方米 價格	限制價值	
A105	10	2	74	12	86	1	\$1,122,000	\$15,162	\$1,010,000.00	\$13,649
A201	11	3	91	12	103	2	\$1,323,000	\$14,538	\$1,191,000.00	\$13,088
A202	12	2	78	11	89	1	\$1,137,000	\$14,577	\$1,023,000.00	\$13,115
A206	16	2	74	12	86	1	\$1,132,000	\$15,297	\$1,019,000.00	\$13,770
B101	31	2	81	10	91	1	\$1,117,000	\$13,790	\$1,005,000.00	\$12,407
B201	37	2	81	10	91	1	\$1,132,000	\$13,975	\$1,019,000.00	\$12,580
B202	38	2	80	11	91	1	\$1,196,000	\$14,950	\$1,076,000.00	\$13,450
B204	40	3	94	13	107	2	\$1,421,000	\$15,117	\$1,279,000.00	\$13,606
B301	43	2	81	10	91	1	\$1,142,000	\$14,099	\$1,028,000.00	\$12,691
B401	49	2	81	10	91	1	\$1,156,000	\$14,272	\$1,040,000.00	\$12,840
B501	55	2	81	10	91	1	\$1,196,000	\$14,765	\$1,076,000.00	\$13,284
B601	60	2	81	22	103	1	\$1,201,000	\$14,827	\$1,081,000.00	\$13,346
B701	65	2	82	22	104	1	\$1,274,000	\$15,537	\$1,147,000.00	\$13,988
BG01	27	2	80	33	113	1	\$1,107,000	\$13,838	\$996,000.00	\$12,450
BG04	30	2	78	34	112	1	\$1,142,000	\$14,641	\$1,028,000.00	\$13,179
C103	75	2	82	11	93	1	\$1,132,000	\$13,805	\$1,019,000.00	\$12,427
C104	76	2	88	12	100	1	\$1,225,000	\$13,920	\$1,103,000.00	\$12,534
C203	79	2	82	11	93	1	\$1,142,000	\$13,927	\$1,028,000.00	\$12,537
C204	80	2	88	12	100	1	\$1,240,000	\$14,091	\$1,116,000.00	\$12,682
C302	82	1	52	8	60	1	\$769,000	\$14,788	\$692,000.00	\$13,308
C303	83	2	82	11	93	1	\$1,156,000	\$14,098	\$1,040,000.00	\$12,683
C304	84	2	88	12	100	1	\$1,274,000	\$14,477	\$1,147,000.00	\$13,034
C404	88	2	88	12	100	1	\$1,274,000	\$14,477	\$1,147,000.00	\$13,034
CG01	70	3	96	35	131	2	\$1,372,000	\$14,292	\$1,235,000.00	\$12,865
D101	93	2	80	11	91	1	\$1,117,000	\$13,963	\$1,005,000.00	\$12,563
D103	95	2	75	10	85	1	\$1,098,000	\$14,640	\$988,000.00	\$13,173
D104	96	2	77	11	88	1	\$1,152,000	\$14,961	\$1,037,000.00	\$13,468
D201	97	2	80	11	91	1	\$1,127,000	\$14,088	\$1,014,000.00	\$12,675
D202	98	1	50	7	57	1	\$764,000	\$15,280	\$688,000.00	\$13,760
D203	99	2	75	10	85	1	\$1,098,000	\$14,640	\$988,000.00	\$13,173
D204	100	2	77	11	88	1	\$1,171,000	\$15,208	\$1,054,000.00	\$13,688
D302	102	1	50	7	57	1	\$779,000	\$15,580	\$701,000.00	\$14,020
D304	104	2	77	11	88	1	\$1,186,000	\$15,403	\$1,067,000.00	\$13,857
AG01	1	2	78	29	107	1	\$1,230,000	\$15,769	\$1,100,000.00	\$14,103
總計							\$39,104,000		\$35,187,000.00	

吾等對綜合價值作出的評估詳情如下：

市值

輸入值	金額／意見。						
總變現值	\$39,104,000，包括商品及服務稅。						
銷售率	吾等採納的銷售率為15個月期間內，每月銷售3.7間公寓。						
銷售成本	根據現有平均銷售佣金比率計算總變現額的2.2%。						
營銷成本	每間公寓\$2,500。						
法律成本	每間公寓\$1,000。						
地塊收購成本	購買價的6.9%，包括法律費用。						
建設／開發成本	不適用－開發已完成。						
利率	每年5.00%(基於100%債務資金及包括手續費)。						
建設期	不適用－開發已完成。						
持有成本	約每年\$419,520(包括市政管理費、水費、土地稅、樓層費)。						
發展商利潤率	<p>此類性質項目的預期利潤及風險系數通常介乎10%至15%。就標的項目採納合適的利潤及風險因素時，吾等考慮了以下因素：</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 公寓之後被認為可達到的銷售率； ➢ 當前市況； ➢ 所採納的公寓定價； ➢ 公寓相較市場的質量； ➢ 此資本價值範圍內的買方群體； ➢ 新的、現代公寓樓； ➢ 發展項目的規模及相關資本價值； ➢ 可比較發展項目分析； ➢ 內西區位置及當前市況。 <p>經考慮上述因素，吾等採納12.58%的利潤及風險系數，即假設新的公寓品質及內西區位置，取該範圍的中位數。</p>						
商品及服務稅負債	<p>吾等已獲告知合乎資格採用保證金規則*(Margin Rule)(7%)進行估值。基於此基準的計算如下：</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">住宅變現(包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$39,104,000</td> </tr> <tr> <td>減商品及服務稅</td> <td style="text-align: right;">\$2,558,206</td> </tr> <tr> <td>總變現值(不包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$36,545,794</td> </tr> </table> <p>附註：商品及服務稅負債已就剩餘現金流分析用途而使用，僅作說明之用。</p>	住宅變現(包括商品及服務稅)	\$39,104,000	減商品及服務稅	\$2,558,206	總變現值(不包括商品及服務稅)	\$36,545,794
住宅變現(包括商品及服務稅)	\$39,104,000						
減商品及服務稅	\$2,558,206						
總變現值(不包括商品及服務稅)	\$36,545,794						

可行性結論

吾等經過上述計算而得之「綜合」價值分別為\$30,800,000(包括商品及服務稅)及\$28,700,000(不包括商品及服務稅)(經湊整)。根據吾等的可行性分析，內部回報率為38.58%(包括利息)，淨發展利潤約為\$4,369,385，所有這些就此類性質的發展項目而言，似乎均屬合理。

「綜合」評估 – 反映市場制約(較可實現銷售的標準營銷期為少的較短期間)的估計可變現價

輸入值	金額／意見。						
總變現值	\$35,187,000，包括商品及服務稅。						
銷售率	吾等採納的銷售率為9個月期間內，每月銷售3.7間公寓。						
銷售成本	根據現有平均銷售佣金比率計算總變現額的2.2%。						
營銷成本	每間公寓\$2,500。						
法律成本	每間公寓\$1,000。						
地塊收購成本	購買價的6.9%，包括法律費用。						
建設／開發成本	不適用 – 開發已完成。						
利率	每年5.00%(基於100%債務資金及包括手續費)。						
建設期	不適用 – 開發已完成。						
持有成本	約每年\$419,520(包括市政管理費、水費、土地稅、樓層費)。						
發展商利潤率	<p>此類性質項目的預期利潤及風險系數通常介乎10%至15%。就標的項目採納合適的利潤及風險因素時，吾等考慮了以下因素：</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 公寓之後被認為可達到的銷售率； ➤ 當前市況； ➤ 所採納的公寓定價； ➤ 公寓相較市場的質量； ➤ 此資本價值範圍內的買方群體； ➤ 新的、現代公寓樓； ➤ 發展項目的規模及相關資本價值； ➤ 可比較發展項目分析； ➤ 內西區位置及當前市況。 <p>經考慮上述因素，吾等採納13.21%的利潤及風險系數，即假設新的公寓品質及內西區位置，取該範圍的中位數。</p>						
商品及服務稅負債	<p>吾等已獲告知合乎資格採用保證金規則*(Margin Rule)(7%)進行估值。基於此基準的計算如下：</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">住宅變現(包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$35,187,000</td> </tr> <tr> <td>減商品及服務稅</td> <td style="text-align: right;">\$2,301,955</td> </tr> <tr> <td>總變現值(不包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$32,885,046</td> </tr> </table> <p>附註：商品及服務稅負債已就剩餘現金流分析用途而使用，僅作說明之用。</p>	住宅變現(包括商品及服務稅)	\$35,187,000	減商品及服務稅	\$2,301,955	總變現值(不包括商品及服務稅)	\$32,885,046
住宅變現(包括商品及服務稅)	\$35,187,000						
減商品及服務稅	\$2,301,955						
總變現值(不包括商品及服務稅)	\$32,885,046						

可行性結論

吾等經過上述計算而得之「綜合」價值分別為\$27,650,000(包括商品及服務稅)及\$25,800,000(不包括商品及服務稅)(經湊整)。根據吾等的可行性分析，內部回報率為58.69%(包括利息)，淨發展利潤約為\$4,104,744，所有這些就此類性質的發展項目而言，似乎均屬合理。

依賴

評估報告全文由Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd作為該物業業主而依賴使用。

估值概要函乃為載入為出售資產而遞交至香港聯合交易所有限公司的呈交文件。

免責聲明

Savills Valuations Pty Ltd(下文簡稱Savills)已為Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd編製本概要函，協助其出售資產，而Savills特別聲明，除本概要函相關者外，倘呈交的文件有任何遺漏，或包含虛假或誤導性陳述，其不對任何人士負責。

本概要函須與吾等日期為二零二二年三月三十一日之估值報告一併閱讀，並受當中所載假設、限制、免責聲明及資質所規限。吾等建議讀者向Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd獲取完整的估值報告副本。

估值報告及本概要函嚴格受限於該等文件所載事項，閱讀時不應延伸(無論是暗示或其他方式)至任何相關文件中的任何其他事項。在不限制上述內容的情況下，對於因估值日期後房地產市場波動而遭受的任何損失、損害、費用或損壞(包括特殊、相應或經濟損害或損失)，吾等不承擔任何責任。

Savills依賴並參照第三方提供的資料(包括財務及市場資料)(「有關資料」)編製估值報告全文及本概要函。Savills已假設有關於資料為準確、可靠及完整，其並未就此測試有關資料。

本概要函或任何相關文件內對該物業價值的提述均摘錄自Savills估值報告。估值報告提請注意影響價值的關鍵問題和考慮因素，並提供詳細的評估和分析，以及重要關鍵假設、一般假設、免責聲明、限制及資格以及建議。由於此種性質的商業投資本質複雜，且近來市況有變及／或不明朗，Savills建議本概要函須連同評估報告一併閱讀及考慮。

Savills Valuations Pty Ltd對第三方不承擔任何責任，亦無意讓第三方依賴評估報告(與本概要函中提及的市場評估有關者除外)。吾等邀請可能會持有估值報告的其他各方在依賴估值報告前尋求吾等的書面同意，而吾等保留權利在尋求吾等同意的情況下審查有關內容。

本估價僅在估價之日有效。此處估值的價值或會在較短時間內發生重大及意外變化(包括因普遍市場變動或針對特定資產的特定因素而引起)。倘自估值日期起90天後(或在閣下意識到對估值會有任何影響的任何因素的較早日期)，因估值後續變動而產生的損失責任排除在外。

Savills同意，估值報告可備置於Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd.的註冊辦事處，以供查閱。

由根據專業標準立法*(Professional Standards Legislation)批准的計劃限制責任。

估值&顧問科

全國總監

Sandra Peachey FAPI

謹啟

二零二二年六月九日

關鍵假設

市場波動	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本次估值為截至估值日期的最新估值，並可能會因影響物業的外來或特定因素而改變。對於此類其後價值變化所造成的損失，吾等並不承擔責任。倘於估值日期起計滿三個月後(或倘影響物業價值的條件發生重大改變，則為更早的時間)依賴本次估值，吾等將不會承擔任何責任。
物理	<ul style="list-style-type: none"> ■ 估值師並不認為自身乃建築材料方面的專家，且無法通過目視檢查確定「覆蓋層」乃使用合規或不合規的建築產品(即可燃聚乙烯芯鋁複合板)建造。 ■ 本估值報告乃在下列情況下編製： <ul style="list-style-type: none"> (a) 假設所使用的建築材料以及該等材料的應用及安裝符合所有批文、監管規定及守則。 (b) 並未考慮因在物業發展項目中識別出不合規建築產品而可能產生的任何價值貶值。 <p>倘情況並非如此，吾等保留複審吾等的估值之權利。</p> <p>估值師強烈建議讀者調查建築構件的性質，並自行了解現有建築構件必須進行修復、更換或改造時可能產生的潛在風險及成本。</p>
綜合價值	<ul style="list-style-type: none"> ■ 通過剩餘現金流量分析法評定的「綜合價值」反映多項因素，包括利率(借貸利率)、單位的評定價值、公寓存貨的銷售率及可接受的履約保證金。通過此方法評定的價值可能會受到上述任何一種情況的變化所影響。
商品及服務稅	<ul style="list-style-type: none"> ■ 任何依賴方已採取一切適當措施，以減輕與商品及服務稅匯款自二零一八年七月一日起的變動相關之風險，即聯邦政府要求新住宅樓宇的買家將商品及服務稅作為結算的一部分直接匯給澳大利亞稅務局。 ■ 吾等已獲奧園地產集團(國際)有限公司提供使用保證金計劃資格的書面確認。將予應用的保證金價值與總可變現價值的7%成正比。
資本增值稅	<ul style="list-style-type: none"> ■ 根據二零一七年聯邦預算案，所有減輕與外國居民資本增值預扣稅計劃相關的風險之適當措施均發生變化，其中：\$750,000或以上的房地產之澳大利亞居民賣家必須在銷售結算時向買家提供澳大利亞稅務局簽發的免預扣稅證明，以避免買家預扣12.5%的購買價格並將其作為預扣稅匯給澳大利亞稅務局；而除非澳大利亞稅務局批准變更，否則外國居民賣方將被預扣12.5%的購買價格並匯給澳大利亞稅務局。
變現總額	<ul style="list-style-type: none"> ■ 變現總額評估反映公寓隨時間推移有序銷售，並不反映單獨評定的「綜合價值」。
環境保護與生態多樣性保護法案	<ul style="list-style-type: none"> ■ 標的物業不受一九九九年環境保護與生態多樣性保護法案(EPBC法案)所涵蓋的事項之任何影響，包括但不限於表列受威脅物種及生態群落或根據國際協議受保護的遷徙物種。
入住許可證	<ul style="list-style-type: none"> ■ 部分入住許可證(OC20-047)於二零二一年十月二十二日獲Metropolitan Building Approvals核證，以興建由4座塔樓組成並包括103個單位及兩層地庫停車場的住宅公寓樓。入住許可證不包括所有屋頂及燒烤場地。 ■ 吾等假設概無將影響公寓營銷的未完成工程/缺陷。
法人團體	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等並無對法人團體的記錄進行搜索，且吾等假設法人團體目前並無與資本支出計劃有關的付款責任。 ■ 吾等亦假設，所舉行會議的會議記錄中並無跡象顯示存在任何結構(或其他)方面的問題而可能導致業主須承擔特別徵費。吾等建議任何依賴方在墊付資金前核實法人團體的狀況及任何方面的問題。
視察	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等注意到，吾等並無獲提供進入所有個別單位的權限，惟吾等確實已視察每個單位類型。就本次估值而言，吾等假設該等未視察的單位在裝修方面與已視察的公寓之性質相同。
污染	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等假設標的物業並無高水平污染物。

產權負擔、限制、警告等	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等的估值乃基於該物業並無附設繁重產權負擔、限制、警告或其他障礙而可能影響價值而進行。吾等的估值乃基於該物業並無附設按揭、押記及其他財務留置權而進行。
營銷期	<ul style="list-style-type: none"> ■ 鑒於市場不願購買標的公寓的剩餘存貨，吾等假設標的公寓的標準營銷期可能為10個月。 ■ 反映市場限制的可變現價格(該市場限制期間被認為比成功出售的標準市場所需期間為短)假設銷售期較短，為7個月，並假設以較高的營銷預算及較保守的價值/價格來於更短的銷售期內吸引買家。
一般	<ul style="list-style-type: none"> ■ 銷售資料乃來自多個資料來源，包括RP資料及已登記政府銷售轉讓。儘管吾等明白有關資料乃屬可靠，吾等無法保證其準確性。 ■ 除非該提案中另有規定，否則據第一太平戴維斯所知，在接受閣下有關於該物業進行估值的指示時並不存在任何利益衝突，且該提案所載的估值師能夠提供客觀及公正的估值。 ■ 吾等確認，進行本次估值的估值師被認為具有適當水平的技能及能力，以按照專業標準完成估值，同時考慮到物業類型。 ■ 吾等建議依賴方對業權進行查冊，原因是第一太平戴維斯僅搜索了一個樣本批次，以確保業權上並無可能影響價值的標記。 ■ 所有公寓的業權均無附帶產權負擔，並已支付任何未付的發展捐款，且並無阻礙每個單位單獨或整體的潛在可實現銷售。

倘吾等的完整估值報告中的任何假設為不正確或不準確，則吾等保留修訂估值、報告及本概要報告的權利。



香港
九龍尖沙咀
北京道1號
19樓1901-2
中國奧園集團股份有限公司
董事會

Savills Valuations Pty Ltd
澳大利亞商業號碼73 151 048 056
電郵speachey@savills.com.au
直線電話+61 (0) 2 8215 8853
傳真+61 (0) 2 8215 8859

Level 25
Governor Phillip Tower
1 Farrer Place
Sydney NSW 2000
Australia
電話+61 02 8215 8888
savills.com.au

有關：估值概要函件

物業：地址為888 Pacific Highway, Gordon, NSW, Australia的15個公寓單位 – 「Altessa」

吾等根據Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd發出日期為二零二二年五月五日的指示，以提供估值報告概要，內容有關地址為888 Pacific Highway, Gordon, NSW, Australia的15個公寓單位「Altessa」的「綜合」市場價值。吾等已根據Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd的指示為該物業編製日期為二零二二年三月三十一日的完整而全面的估值報告，以作內部報告用途。

本估值概要函件(「概要函件」)已編製作為由中國奧園集團股份有限公司作為出售估物業的負責實體向香港聯合交易所有限公司呈交的一部分(根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章)。

吾等的完整估值報告乃根據澳大利亞房地產學會(Australian Property Institute)的當前估值標準及指引註釋、RICS估值- 二零二零年全球標準以及二零一九年八月生效的澳大利亞國家補充指引及國際估值標準(IVS)編製。

本概要函件應與估值報告(於二零二二年三月三十一日編製)一併閱讀，乃由於吾等注意到本概要函件並不包括吾等於估值報告中詳述的所有重要資料及假設。該估值報告載有物業的詳細描述，包括其當前配套、位置、影響價值的假設及當地市場特徵。

本概要函件附帶摘錄自估值報告的資料，包括關鍵假設。

吾等已根據該物業的永久業權作出估值評估。

由國際估值標準委員會(IVSC)定義並由澳大利亞房地產學會(API)採納的市場價值如下：

「市場價值是資產或負債於估值日期在公平交易中經適當的營銷後自願買方及自願賣方之間交換的估計金額，且交易在雙方各自充分知情、謹慎及並無強逼的情況下進行。」

吾等已根據上述市場價值定義評估該物業的「綜合」市場價值。此外，綜合銷售價的定義為

「綜合銷售價」是在單筆交易中出售的出售整個物業組合的總變現價值減經考慮法律及銷售成本、溢利及風險、持有成本及收購成本的折扣後的價值。

此外，吾等已被要求評估反映市場限制的估計可變現價格，該市場限制期間被認為比成功出售的標準市場所需期間為短。

吾等確認，估價師概無對物業權益進行適當估價造成衝突的金錢利益。

Savills Valuations Pty Ltd (「Savills」) 就製作該估值報告收取專業費用。

重大假設

- 透過剩餘現金流量分析評估的「綜合價值」反映多項因素，包括利率(借款)、單位的估值、公寓存貨的銷售率及可接受的績效利潤率。採用該方法的估值可能受上述任何一種情況的變動影響。

估值概要

已估值權益	100%永久業權
所有權詳情	多個地段- SP101278
註冊擁有人	Prime Gordon Pty Ltd.
區域	二零一五年Ku-ring-gai地區環境計劃項下B4混合用途
位置	標的物業位於悉尼Upper North Shore的Gordon內，距悉尼中央商業區(CBD)西北約14公里，位於由Ku-ring-gai議會管理的地區政府區域內。具體而言，標的物業位於Merriwa Street及Ryde Road之間的Pacific Highway的西側。該開發項目以東面的Pacific Highway及西面的Fitzsimons Lane為界。週邊開發項目主要包括Pacific Highway沿線的中密度公寓及零售物業以及西部的中等密度住宅物業。除此之外，主要是已建成的住宅。該開發項目公共交通服務良好，在該開發項目的東南方300米距離於Pacific Highway有巴士服務，及Gordon火車站位於東南方1公里距離。
物業描述	<p>總開發項目包括「Altessa」項目，為一個混合用途開發項目，由三座樓宇組成，包括合共143個公寓單位、位於地面並面向Pacific Highway的6個分契式零售套房、公共天台區域及地庫停車場。該開發項目於二零二零年七月完成。已評估的公寓單位包括2個一房公寓單位及13個兩房公寓單位。一房公寓單位的面積由50平方米至59平方米，外部面積由12平方米至17平方米。兩房公寓單位的內部面積為73平方米至89平方米，外部空間為13平方米至116平方米，外部空間為庭院或露台。</p> <p>該等公寓單位已設有良好的標準配置，廚房配有重組石檯面、不鏽鋼用具、管道空調及保安對講機。</p> <p>吾等注意到，已評估的公寓單位主要包括(9)個於A樓宇的一個公寓類型，該等公寓單位直接面向相鄰的開發項目，缺乏隱私度。</p>
產權負擔	<p>所有權文件示例列出以下通知：</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ AR752180抵押予Gresham Property Investments Pty Ltd.
環境評論	根據API的《澳大利亞房地產指引註釋1 - 土地污染議題》(附錄二)的定義，標的物業目前用作公寓樓宇的用途不屬於「潛在污染活動、工業或土地用途」，及就潛在土地污染而言屬低風險土地使用。

環境評論(續)	<p>根據吾等近期的線上搜索，該標的物業並無包括在EPA的「已頒發證書及環境審計聲明清單」中。吾等亦注意到，截至估值日期，標的物業及週邊的直接開發項目不受Ku-Ring-Gai城市規劃計劃下的「環境審計覆蓋」的約束。</p> <p>實地視察目測概無發現任何明顯的污染。儘管如此，吾等謹此告知閣下，吾等並無資格就土地的物理狀況提供建議，且吾等並不知悉該土地有任何岩土及／或環境缺陷。此外，吾等並無看到任何表明土地污染或缺陷的環境審計或岩土報告。因此，該估值報告於假設並無實際或潛在的污染問題影響以下各項的前題下作出：-</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 物業的價值或營銷；或 ■ 該土地。 	
估值方法	<p>總變現價值：直接比較法。 綜合價值：假設性拋售。</p>	
視察日期	二零二二年五月十七日	
估值日期	二零二二年三月三十一日	
	市值	受市場限制影響的價值
總變現價值 (包括商品及服務稅)	\$15,235,000	\$13,708,000
總變現價值 (不包括商品及服務稅)	\$13,850,000	\$12,461,818
「綜合價值評估」 (包括商品及服務稅)	\$12,000,000	\$10,850,000
「綜合價值評估」 (不包括商品及服務稅)	\$10,900,000	\$9,850,000
編製者	Sandra Peachey FAPI	
	註冊執業估值師	
	Savills Valuations Pty Ltd	

估值方法

吾等已根據永久業權基準評估估值。

估值乃按物業、業權及用途並無受到整體估值報告所述者以外的任何事宜影響的基準釐定。此外，其亦假設擁有合理資源進行銷售談判及將物業推向市場。

鑒於標的物業的性質，吾等主要依靠直接比較法來評估個別公寓的價值，以及依賴假設開發法來評估綜合價值。

此方法利用吾等對估計的「總變現」價值的評估，其中吾等已扣除銷售成本及其他成本(包括持有成本、財務成本及利息)以及吾等採用的開發(溢利及風險)利潤，以得出估計綜合價值。

為確定個別公寓的價值，吾等依賴以下可比銷售：

標的綜合建築物 — 二零二零年至二零二一年

預售	數量	最低面積 (平方米)	最高面積 (平方米)	最低價格	最高價格	平均價格	最低	最高	平均	總變現值
							每平方米 價格	每平方米 價格	每平方米 價格	
1房	22	50	68	\$650,000	\$760,000	\$700,682	\$10,662	\$14,038	\$13,202	\$15,415,000
2房	7	73	83	\$973,000	\$1,160,000	\$1,085,429	\$12,803	\$15,066	\$14,060	\$7,598,000

開發項目以外的可比銷售：

1房

地址	售價	分析 每平方米 價格	銷售日期	室內面積 (平方米)	房間	浴室	車位
210/17-23 Merriwa Street, Gordon	\$730,000	\$12,166	二零二二年四月	60	1	2	1
描述：「Gordon Grange」開發項目2樓的現代1房公寓。設有地毯地板、落地窗、附有無框浴屏的全瓷磚浴室、另一個設有洗衣機的洗手間。廚房配有凱撒石工作檯面、不銹鋼器具。							
位於規模相若開發項目質素接近的公寓。較大但樓齡較舊。由於樓面面積較小，較高的每平方米價格適用於標的1房單位。							
108/2-6 Pearson Ave, Gordon	\$720,000	\$12,631	二一年十二月	57	1	1	1
描述：「The Pearson」開發項目地下的全新1房公寓。設有木地板、落地窗、附有無框浴屏的全瓷磚浴室。廚房配有凱撒石檯面、不銹鋼器具。公共設施包括屋頂燒烤場和寵物友好區。							
位於規模較小開發項目質素接近的公寓。由於樓面面積較小，較高的每平方米價格適用於標的1房單位。							
308/71 Ridge Street, Gordon	\$645,000	\$10,789	二二年三月	57	1	1	1
描述：二零一七年落成的1房公寓，設有帶陽台的開放式客廳、帶石質工作檯面和燃氣爐頭的現代廚房、中央空調、內部洗衣房。附有保安的車位和存儲空間。							
質素較差的舊公寓。基於質素及樓齡，較高的每平方米價格屬恰當。							
41/904 Pacific Highway, Gordon	\$622,500	\$11,116	二一年十月	56	1	1	1
描述：二零一七年落成「Vertice」綜合建築物的1房公寓。設有橡木地板、帶陽台的開放式客廳、帶石質工作檯面和燃氣爐頭的現代廚房、中央空調、內部洗衣房。公共屋頂區域。							
質素相若的舊公寓。基於樓齡，較高的每平方米價格屬恰當。							
207/71 Ridge Street, Gordon	\$610,000	\$11,090	二二年三月	55	1	1	1
描述：二零一七年落成的1房公寓加獨立書房。設有帶陽台的開放式客廳、帶石質工作檯面和燃氣爐頭的現代廚房、中央空調、內部洗衣房。附有保安的車位和存儲空間。							
面積較大但質素較差的舊公寓。由於標的單位的質素優越但面積較小，相若價值屬恰當。							
209/5-7 Telegraph Road, Pymble	\$790,000	\$14,107	二一年十二月	56	1	1	1
描述：二零一八年落成「The Adeline」開發項目的1房公寓，附有保安的車位和存儲空間。設有帶燃氣爐頭、石質工作檯面和洗碗機的現代廚房、獨立書房、有蓋陽台。全瓷磚浴室，附有獨立浴缸和內部洗衣房。							
位於更遠離太平洋高速公路的小型開發項目位置優越的舊公寓。由於位置較差，較低的每平方米價格適用於標的1房單位。							

2房

地址	售價	分析 每平方米 價格	銷售日期	室內面積 (平方米)	房間	浴室	車位
703/904 Pacific Highway, Gordon	\$925,000	\$11,011	二二年四月	84	2	2	1
描述：二零一八年落成的2房2浴室公寓，設有開放式客廳和飯廳、帶燃氣爐頭的石廚房、一體式洗碗機和不銹鋼器具。客廳鋪有木地板。							
狀況良好的舊公寓。樓齡將表明較高的每平方米價格屬適合。							
732/3 McIntyre Street, Gordon	\$1,140,000	\$12,666	二一年十二月	90	2	2	2
503/3 McIntyre Street, Gordon	\$1,040,000	\$12,235	二二年三月	85	2	2	2
描述：二零一二年落成的2房2浴室公寓，設有開放式客廳和飯廳、獨立書房、帶燃氣爐頭、一體式洗碗機和不銹鋼器具的石廚房。綜合建築物設有健身房和桑拿。							
狀況良好的舊公寓。樓齡將表明較高的每平方米價格屬適合。							
106/71 Ridge Street, Gordon	\$921,000	\$11,370	二一年九月	81	2	2	1
描述：二零一七年落成的2房2浴室公寓，附有保安的地下車位和儲物籠。公寓設有開放式客廳和飯廳及學習區、廚房不銹鋼器具、燃氣爐頭、兩間全瓷磚浴室、內部洗衣房、有蓋陽台。							
狀況良好的舊公寓。樓齡將表明較高的每平方米價格屬適合。							

地址	售價	分析 每平方米 價格	銷售日期	室內面積 (平方米)	房間	浴室	車位
408/30-34 Henry Street, Gordon	\$1,050,000	\$12,804	二二年三月	82	2	2	1
描述：二零一七年落成的2房2浴室公寓，附有保安的地下車位和儲物籠。公寓設有開放式客廳和飯廳、廚房不銹鋼器具、燃氣爐頭、兩間全瓷磚浴室、內部洗衣房、有蓋陽台。							
狀況良好的舊公寓。樓齡將表明較高的每平方米價格屬適合。							
31/23-31 McIntyre Street, Gordon	\$1,032,000	\$12,000	二二年三月	86	2	2	1
描述：二零一一年落成的2房2浴室公寓，附有保安的地下車位和儲物籠。公寓設有開放式客廳和飯廳、全屋地毯、廚房不銹鋼器具、燃氣爐頭、兩間全瓷磚浴室、內部洗衣房、陽台。							
狀況良好的舊公寓。樓齡將表明較高的每平方米價格屬適合。							
206/2 Bobbin Head Road, Pymble	\$860,000	\$11,944	二二年一月	72	2	1	1
描述：二零一五年落成[Pymble Grand]綜合建築物的2房1浴室公寓。公寓設有開放式客廳/飯廳、帶石質工作枱面、燃氣爐頭和洗碗機的現代廚房。兩間臥室均設有入牆櫃。全瓷磚浴室、設有獨立洗衣房。							
狀況良好的舊公寓。樓齡將表明較高的每平方米價格屬適合。							
B708/1 Avon Road, Pymble	\$1,100,000	\$13,414	二一年十二月	82	2	2	1
描述：二零一八年落成封閉式社區的2房2浴室公寓。設有帶石質工作枱面和早餐吧的現代廚房、帶套廁和WIR的主人房、橡木地板、書房。建築物設施包括燒烤區、功能中心、圖書館、遊樂區和健身房。							
建築物內較舊的公寓，設施一流。較高的每平方米價格適用於較小的公寓，較低的每平方米價格適用於面積較大的2房公寓，原因為位置和建築物較差。							

評估的公寓價值如下：

公寓編號	批號	房間	室內 平方米	室外 平方米	總 平方米	車位	儲物室	評估價值	採用 每平方米 價格
B509	113	1房	50	17	67	1	0	\$686,000	\$13,720
AG04	10	2房	73	116	189	1	0	\$1,068,000	\$14,630
B311	93	2房	76	22	98	1	0	\$1,088,000	\$14,316
A104	17	2房	83	13	96	1	0	\$1,049,000	\$12,639
A105	18	2房	83	13	96	1	0	\$1,049,000	\$12,639
A204	25	2房	83	13	96	1	0	\$1,058,000	\$12,747
A205	26	2房	83	13	96	1	0	\$1,058,000	\$12,747
A304	33	2房	83	13	96	1	0	\$1,068,000	\$12,867
A305	34	2房	83	13	96	1	0	\$1,068,000	\$12,867
A404	41	2房	83	13	96	1	0	\$1,078,000	\$12,988
A405	42	2房	83	13	96	1	0	\$1,078,000	\$12,988
A503	48	2房	83	13	96	1	0	\$1,107,000	\$13,337
AL102	5	2房	89	18	107	1	0	\$990,000	\$11,124
B110	70	1房	59	12	71	1	0	\$690,000	\$11,695
B406	99	2房	84	18	102	1	0	\$1,100,000	\$13,095
總計			1,035					\$15,235,000	\$12,933

吾等對綜合價值作出的評估詳情如下：

市值

輸入值	金額／意見。						
總變現值	\$15,235,000，包括商品及服務稅。						
銷售率	吾等採納的銷售率為9個月期間內，每月銷售1.66間公寓。						
銷售成本	根據現有平均銷售佣金比率計算總變現額的2.2%。						
營銷成本	每間公寓\$2,500。						
法律成本	每間公寓\$1,000。						
地塊收購成本	購買價的6.9%，包括法律費用。						
建設／開發成本	不適用－開發已完成。						
利率	每年5.00%(基於100%債務資金及包括手續費)。						
建設期	不適用－開發已完成。						
持有成本	約每年\$186,900(包括市政管理費、水費、土地稅、樓層費)。						
發展商利潤率	<p>此類性質項目的預期利潤及風險系數通常介乎10%至15%。就標的項目採納合適的利潤及風險因素時，吾等考慮了以下因素：</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 公寓之後被認為可達到的銷售率； ➢ 當前市況； ➢ 所採納的公寓定價； ➢ 公寓相較市場的質量； ➢ 此資本價值範圍內的買方群體； ➢ 新的、現代公寓樓； ➢ 發展項目的規模及相關資本價值； ➢ 可比較發展項目分析； ➢ 上北岸位置及當前市況。 <p>經考慮上述因素，吾等採納12.48%的利潤及風險系數，即假設新的公寓品質及Gordon區位置，取該範圍的中位數。</p>						
商品及服務稅負債	<p>吾等已採納一般稅收規則計劃*(General Tax Rule Scheme)進行估值。基於此基準的計算如下：</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">住宅變現(包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$15,235,000</td> </tr> <tr> <td>減商品及服務稅</td> <td style="text-align: right;">\$1,385,000</td> </tr> <tr> <td>總變現值(不包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$13,850,000</td> </tr> </table> <p>附註：商品及服務稅負債已就剩餘現金流分析用途而使用，僅作說明之用。</p>	住宅變現(包括商品及服務稅)	\$15,235,000	減商品及服務稅	\$1,385,000	總變現值(不包括商品及服務稅)	\$13,850,000
住宅變現(包括商品及服務稅)	\$15,235,000						
減商品及服務稅	\$1,385,000						
總變現值(不包括商品及服務稅)	\$13,850,000						

可行性結論

吾等經過上述計算而得之「綜合」價值分別為\$12,000,000(包括商品及服務稅)及\$10,900,000(不包括商品及服務稅)(經湊整)。根據吾等的可行性分析，內部回報率為42.64%(包括利息)，淨發展利潤約為\$1,690,774，所有這些就此類性質的發展項目而言，似乎均屬合理。

「綜合」評估 — 反映市場制約(較可實現銷售的標準營銷期為少的較短期間)的估計可變現價

輸入值	金額／意見。						
總變現值	\$13,708,000，包括商品及服務稅。						
銷售率	吾等採納的銷售率為5個月期間內，每月銷售3間公寓。						
銷售成本	根據現有平均銷售佣金比率計算總變現額的2.2%。						
營銷成本	每間公寓\$4,500。						
法律成本	每間公寓\$1,000。						
地塊收購成本	購買價的6.9%，包括法律費用。						
建設／開發成本	不適用 – 開發已完成。						
利率	每年5.00%(基於100%債務資金及包括手續費)。						
建設期	不適用 – 開發已完成。						
持有成本	約每年\$186,900(包括市政管理費、水費、土地稅、樓層費)。						
發展商利潤率	<p>此類性質項目的預期利潤及風險系數通常介乎10%至15%。就標的項目採納合適的利潤及風險因素時，吾等考慮了以下因素：</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 每月銷售3間公寓的銷售率； ➢ 當前市況； ➢ 所採納的公寓定價； ➢ 公寓相較市場的質量； ➢ 此資本價值範圍內的買方群體； ➢ 新的、現代公寓樓； ➢ 發展項目的規模及相關資本價值； ➢ 可比較發展項目分析； ➢ 上北岸位置及當前市況。 <p>經考慮上述因素，吾等採納12.95%的利潤及風險系數，即假設新的公寓品質及Gordon區位置，取該範圍的中位數。</p>						
商品及服務稅負債	<p>吾等已採納一般稅收規則計劃*(General Tax Rule Scheme)進行估值。基於此基準的計算如下：</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">住宅變現(包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$13,708,000</td> </tr> <tr> <td>減商品及服務稅</td> <td style="text-align: right;">\$1,246,182</td> </tr> <tr> <td>總變現值(不包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$12,461,818</td> </tr> </table> <p>附註：商品及服務稅負債已就剩餘現金流分析用途而使用，僅作說明之用。</p>	住宅變現(包括商品及服務稅)	\$13,708,000	減商品及服務稅	\$1,246,182	總變現值(不包括商品及服務稅)	\$12,461,818
住宅變現(包括商品及服務稅)	\$13,708,000						
減商品及服務稅	\$1,246,182						
總變現值(不包括商品及服務稅)	\$12,461,818						

可行性結論

吾等經過上述計算而得之「綜合」價值分別為\$10,850,000(包括商品及服務稅)及\$9,850,000(不包括商品及服務稅)(經湊整)。根據吾等的可行性分析，內部回報率為84.56%(不包括利息)，淨發展利潤約為\$1,560,236，所有這些就此類性質的發展項目而言，似乎均屬合理。

依賴

評估報告全文由Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd作為該物業業主而依賴使用。

估值概要函乃為載入為出售資產而遞交至香港聯合交易所有限公司的呈交文件。

免責聲明

Savills Valuations Pty Ltd(下文簡稱Savills)已為Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd編製本概要函，協助其出售資產，而Savills特別聲明，除本概要函相關者外，倘呈交的文件有任何遺漏，或包含虛假或誤導性陳述，其不對任何人士負責。

本概要函須與吾等日期為二零二二年三月三十一日之估值報告一併閱讀，並受當中所載假設、限制、免責聲明及資質所規限。吾等建議讀者向Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd獲取完整的估值報告副本。

估值報告及本概要函嚴格受限於該等文件所載事項，閱讀時不應延伸(無論是暗示或其他方式)至任何相關文件中的任何其他事項。在不限制上述內容的情況下，對於因估值日期後房地產市場波動而遭受的任何損失、損害、費用或損壞(包括特殊、相應或經濟損害或損失)，吾等不承擔任何責任。

Savills依賴並參照第三方提供的資料(包括財務及市場資料)(「有關資料」)編製估值報告全文及本概要函。Savills已假設有關於資料為準確、可靠及完整，其並未就此測試有關資料。

本概要函或任何相關文件內對該物業價值的提述均摘錄自Savills估值報告。估值報告提請注意影響價值的關鍵問題和考慮因素，並提供詳細的評估和分析，以及重要關鍵假設、一般假設、免責聲明、限制及資格以及建議。由於此種性質的商業投資本質複雜，且近來市況有變及／或不明朗，Savills建議本概要函須連同評估報告一併閱讀及考慮。

Savills Valuations Pty Ltd對第三方不承擔任何責任，亦無意讓第三方依賴評估報告(與本概要函中提及的市場評估有關者除外)。吾等邀請可能會持有估值報告的其他各方在依賴估值報告前尋求吾等的書面同意，而吾等保留權利在尋求吾等同意的情況下審查有關內容。

本估價僅在估價之日有效。此處估值的價值或會在較短時間內發生重大及意外變化(包括因普遍市場變動或針對特定資產的特定因素而引起)。倘自估值日期起90天後(或在閣下意識到對估值會有任何影響的任何因素的較早日期)，因估值後續變動而產生的損失責任排除在外。

Savills同意，估值報告可備置於Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd.的註冊辦事處，以供查閱。

由根據專業標準立法*(Professional Standards Legislation)批准的計劃限制責任。

估值&顧問科

全國總監

Sandra Peachey FAPI

謹啟

二零二二年六月九日

關鍵假設

市場波動	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本次估值為截至估值日期的最新估值，並可能會因影響物業的外來或特定因素而改變。對於此類其後價值變化所造成的損失，吾等並不承擔責任。倘於估值日期起計滿三個月後(或倘影響物業價值的條件發生重大改變，則為更早的時間)依賴本次估值，吾等將不會承擔任何責任。
物理	<ul style="list-style-type: none"> ■ 估值師並不認為自身乃建築材料方面的專家，且無法通過目視檢查確定「覆蓋層」乃使用合規或不合規的建築產品(即可燃聚乙烯芯鋁複合板)建造。 ■ 本估值報告乃在下列情況下編製： <ul style="list-style-type: none"> (a) 假設所使用的建築材料以及該等材料的應用及安裝符合所有批文、監管規定及守則。 (b) 並未考慮因在物業發展項目中識別出不合規建築產品而可能產生的任何價值貶值。 <p>倘情況並非如此，吾等保留複審吾等的估值之權利。</p> <p>估值師強烈建議讀者調查建築構件的性質，並自行了解現有建築構件必須進行修復、更換或改造時可能產生的潛在風險及成本。</p>
綜合價值	<ul style="list-style-type: none"> ■ 通過剩餘現金流量分析法評定的「綜合價值」反映多項因素，包括利率(借貸利率)、單位的評定價值、公寓存貨的銷售率及可接受的履約保證金。通過此方法評定的價值可能會受到上述任何一種情況的變化所影響。
商品及服務稅	<ul style="list-style-type: none"> ■ 任何依賴方已採取一切適當措施，以減輕與商品及服務稅匯款自二零一八年七月一日起的變動相關之風險，即聯邦政府要求新住宅樓宇的買家將商品及服務稅作為結算的一部分直接匯給澳大利亞稅務局。 ■ 吾等尚未獲提供有關使用保證金計劃進行此發展項目的資格之獨立會計或法律意見。由於這超出吾等的調查範圍，吾等已在吾等的可行性及對吾等在不包括商品及服務稅基礎上的「猶如完成」價值中應用完整的與商品及服務稅相當的關稅。
資本增值稅	<ul style="list-style-type: none"> ■ 根據二零一七年聯邦預算案，所有減輕與外國居民資本增值預扣稅計劃相關的風險之適當措施均發生變化，其中：\$750,000或以上的房地產之澳大利亞居民賣家必須在銷售結算時向買家提供澳大利亞稅務局簽發的免預扣稅證明，以避免買家預扣12.5%的購買價格並將其作為預扣稅匯給澳大利亞稅務局；而除非澳大利亞稅務局批准變更，否則外國居民賣方將被預扣12.5%的購買價格並匯給澳大利亞稅務局。
變現總額	<ul style="list-style-type: none"> ■ 變現總額評估反映公寓隨時間推移有序銷售，並不反映單獨評定的「綜合價值」。
環境保護與生態多樣性保護法案	<ul style="list-style-type: none"> ■ 標的物業不受一九九九年環境保護與生態多樣性保護法案(EPBC法案)所涵蓋的事項之任何影響，包括但不限於表列受威脅物種及生態群落或根據國際協議受保護的遷徙物種。
入住許可證	<ul style="list-style-type: none"> ■ 最終入住許可證(No.9695-02-2020-FOC)於二零二零年七月三日獲AE&D Pty Ltd核證，以興建包括3幢建築物、147個單位、零售空間、地庫停車場及景觀美化工程以及修建工程MOD0006/19的(DA0180/14)混合用途發展項目。 ■ 吾等假設概無將影響公寓營銷的未完成工程/缺陷。
法人團體	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等並無對法人團體的記錄進行搜索，且吾等假設法人團體目前並無與資本支出計劃有關的付款責任。 ■ 吾等亦假設，所舉行會議的會議記錄中並無跡象顯示存在任何結構(或其他)方面的問題而可能導致業主須承擔特別徵費。吾等建議任何依賴方在墊付資金前核實法人團體的狀況及任何方面的問題。
視察	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等注意到，吾等並無獲提供進入所有個別單位的權限，惟吾等確實已視察每個單位類型。就本次估值而言，吾等假設該等未視察的單位在裝修方面與已視察的公寓之性質相同。
污染	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等假設標的物業並無高水平污染物。

產權負擔、限制、警告等	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等的估值乃基於該物業並無附設繁重產權負擔、限制、警告或其他障礙而可能影響價值而進行。吾等的估值乃基於該物業並無附設按揭、押記及其他財務留置權而進行。
營銷期	<ul style="list-style-type: none"> ■ 鑒於市場不願購買標的公寓的剩餘存貨，吾等假設標的公寓的標準營銷期可能為12個月。 ■ 反映市場限制的可變現價格(該市場限制期間被認為比成功出售的標準市場所需期間為短)假設銷售期較短，為5個月，並假設以較高的營銷預算及較保守的價值/價格來於更短的銷售期內吸引買家。
一般	<ul style="list-style-type: none"> ■ 銷售資料乃來自多個資料來源，包括RP資料及已登記政府銷售轉讓。儘管吾等明白有關資料乃屬可靠，吾等無法保證其準確性。 ■ 除非該提案中另有規定，否則據第一太平戴維斯所知，在接受閣下有關對該物業進行估值的指示時並不存在任何利益衝突，且該提案所載的估值師能夠提供客觀及公正的估值。 ■ 吾等確認，進行本次估值的估值師被認為具有適當水平的技能及能力，以按照專業標準完成估值，同時考慮到物業類型。 ■ 吾等建議依賴方對業權進行查冊，原因是第一太平戴維斯僅搜索了一個樣本批次，以確保業權上並無可能影響價值的標記。 ■ 所有公寓的業權均無附帶產權負擔，並已支付任何未付的發展捐款，且並無阻礙每個單位單獨或整體的潛在可實現銷售。

倘吾等的完整估值報告中的任何假設為不正確或不準確，則吾等保留修訂估值、報告及本概要報告的權利。



香港
九龍尖沙咀
北京道1號
19樓1901-2
中國奧園集團股份有限公司
董事會

Savills Valuations Pty Ltd
澳大利亞商業號碼73 151 048 056
電郵speachey@savills.com.au
直線電話+61 (0) 2 8215 8853
傳真+61 (0) 2 8215 8859

Level 25
Governor Phillip Tower
1 Farrer Place
Sydney NSW 2000
Australia
電話+61 02 8215 8888
savills.com.au

有關：估值概要函件

物業：地址為141 Yarrowa Road and 32 Lovelle Street, Moss Vale NSW, Australia – 「Ashbourne」

吾等根據Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd於二零二二年五月五日發出的指示，以提供估值報告概要，內容有關地址為141 Yarrowa Road and 32 Lovelle Street, Moss Vale NSW, Australia – 「Ashbourne」的物業的市場價值。吾等已根據Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd的指示為該物業編製日期為二零二二年三月三十一日的完整而全面的估值報告，以作內部報告用途。

本估值概要函件(「概要函件」)已編製作為由中國奧園集團股份有限公司作為出售估值物業的負責實體向香港聯合交易所有限公司呈交的一部分(根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章)。

吾等的完整估值報告乃根據澳大利亞房地產學會(Australian Property Institute)的當前估值標準及指引註釋、RICS估值-二零二零年全球標準以及二零一九年八月生效的澳大利亞國家補充指引及國際估值標準(IVS)編製。

本概要函件應與估值報告(於二零二二年三月三十一日編製)一併閱讀，乃由於吾等注意到本概要函件並不包括吾等於估值報告中詳述的所有重要資料及假設。該估值報告載有物業的詳細描述，包括其當前配套、位置、影響價值的假設及當地市場特徵。

本概要函件附帶摘錄自估值報告的資料，包括關鍵假設。

吾等已根據該物業的永久業權作出估值評估。

由國際估值標準委員會(IVSC)定義並由澳大利亞房地產學會(API)採納的市場價值如下：

「市場價值是資產或負債於估值日期在公平交易中經適當的營銷後自願買方及自願賣方之間交換的估計金額，且交易在雙方各自充分知情、謹慎及並無強逼的情況下進行。」

此外，吾等已被要求評估反映市場限制的估計可變現價格，該市場限制期間被認為比成功出售的標準市場所需期間為短。

吾等確認，估價師概無對物業權益進行適當估價造成衝突的金錢利益。

Savills Valuations Pty Ltd(「Savills」)就製作該估值報告收取專業費用，就該估值報告及本概要函件已收取的費用為20,500澳元(不包括商品及服務稅)。

重大假設

- 透過剩餘現金流量分析評估的土地價值反映多項因素，包括審批情況、土木工程費用、有關建設費用、利率(借款)、已完成單位的估值、施工前採納的預售、已完成存貨的銷售率及可接受的績效利潤率。採用該方法的土地估值可能受上述任何一種情況的變動影響。

估值概要

已估值權益	100%永久業權
所有權詳情	儲備計劃706194的地段3及儲備計劃866036的地段12。
註冊擁有人	Prime Moss Vale Pty Limited
先前銷售詳情	標的地塊於二零一八年五月以\$95,000,000購買。
區域	R2低密度住宅區、R5大地段住宅區、RE1公共休閒區、B1二零一零年的Wingecarribee地區環境計劃項下的鄰里中心。
位置	標的物業位於Moss Vale已開發地區的東南邊緣，距離市中心約2公里，位於Wingecarribee郡議會管理的地方政府區域內。Moss Vale位於被稱為Southern Highlands的地區，位於悉尼西南面約130公里，堪培拉東北面約160公里。具體而言，標的物業位於Moss Vale高爾夫球場以南、Yarrowong Road以東及Lovell Street以南。週邊開發項目主要包括北部已建成的住宅以及南部及東南部的農村土地。Moss Vale高爾夫球場接壤東北部。Moss Vale火車站位於市中心西北面約2公里
土地面積	約123.7公頃
產權負擔	所有權憑證上載有多項附註，倘需更多資料，請參閱估值報告全文。
物業描述(目前)	兩塊地型起伏的相連土地位於Moss Vale已發展區的東南邊緣，距離市中心約2公里。Moss Vale位於被稱為Southern Highlands的地區，位於悉尼西南面約130公里，人口為9,000人。
物業描述(完成時預期)	標的地塊面積為123.7公頃，可開發面積約110.1公頃，根據概念計劃將交付1,074個房屋地段及一個小型零售設施。 名為「Ashbourne」的項目擬按整體規劃分為6個主要階段開發，包括連續176個地段(3個零售地段)、294個地段、301個地段、66個地段、154個地段及83個地段。開發的第一階段包括174個地段，面積由450平方米至1,404平方米，已獲Wingecarribee議會批准，正等待南部區域規劃小組的批准，該小組正考慮整體規劃的各方面，其後將訂立自願規劃協議(VPA)。 於第一階段有126項預售交易(須待正式批准後方可作實)，總金額為\$61,592,140，所有該等交易均根據房地產設計指南獲得\$25,000的開始工程及景觀美化回扣。

<p>環境評論</p>	<p>根據API的《澳大利亞房地產指引註釋1 - 土地污染議題》(附錄二)的定義，標的物業目前用作農業的用途屬於「潛在污染活動、工業或土地用途」，及就潛在土地污染而言屬中風險土地使用。</p> <p>根據吾等近期的線上搜索，該標的物業並無包括在EPA的「已頒發證書及環境審計聲明清單」中。吾等亦注意到，截至估值日期，標的物業及週邊的直接開發項目不受Wingecarribee城市規劃計劃下的「環境審計覆蓋」的約束。</p> <p>實地視察目測概無發現任何明顯的污染。儘管如此，吾等謹此告知閣下，吾等並無資格就土地的物理狀況提供建議，且吾等並不知悉該土地有任何岩土及／或環境缺陷。</p> <p>此外，吾等並無看到任何表明土地污染或缺陷的環境審計或岩土報告。因此，該估值報告於假設並無實際或潛在的污染問題影響以下各項的前提下作出：-</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 物業的價值或營銷；或 ■ 該土地。 <p>可從具有適當資格的环境專家獲得有關物業並無受污染且概無受任何類型污染物影響的驗證。倘吾等隨後被告知任何污染及／或缺陷，吾等保留重新評估吾等的估值的權利。</p> <p>吾等注意到，吾等已獲指示方告知環境報告已編製，該報告表明過去的放牧活動可能導致農用化學物或重金屬污染，惟風險為低。吾等概無閱覽該等報告。</p>
<p>估值方法</p>	<p>直接比較法及假設可行性。</p>
<p>視察日期</p>	<p>二零二二年五月二十一日</p>
<p>估值日期</p>	<p>二零二二年三月三十一日</p>
<p>「目前」市值 (不包括商品及服務稅)</p>	<p>\$93,000,000</p>
<p>估計可變現價格，反映市場限制，該市場限制期間被認為比成功出售的標準市場所需期間為短 (不包括商品及服務稅)</p>	<p>\$86,700,000</p>
<p>編製者</p>	<p>Sandra Peachey FAPI</p>
	<p>註冊執業估值師</p>
	<p>Savills Valuations Pty Ltd</p>

估值方法

吾等已根據永久業權基準評估估值。

估值乃按物業、業權及用途並無受到整體估值報告所述者以外的任何事宜影響的基準釐定。此外，其亦假設擁有合理資源進行銷售談判及將物業推向市場。

鑒於標的物業的性質，吾等主要依靠直接比較法來評估個別公寓的價值，以及依賴直接比較法及假設開發法來評估地塊的現行市值。

假設開發法利用吾等對估計的「總變現」價值的評估，其中吾等已扣除銷售成本及其他成本(包括持有成本、財務成本及利息)以及吾等採用的開發(溢利及風險)利潤，以得出估計剩餘土地價值。

為確定個別批次的價值，吾等依賴以下可比銷售：

標的細分的銷售：

地塊面積(平方米)	出售 地塊數目	最低價值	最高價值	最低 每平方米 價格	最高 每平方米 價格	平均 每平方米 價格	總銷售額
400- 500	4	\$412,500	\$452,500	\$917	\$1,006	\$949	\$1,710,000
500- 600	1	\$442,500	\$442,500	\$776	\$776	\$776	\$442,500
600- 700	103	\$410,000	\$507,500	\$616	\$813	\$748	\$47,564,440
700- 800	10	\$455,200	\$500,000	\$596	\$688	\$639	\$4,770,700
800- 900	3	\$460,000	\$495,500	\$544	\$560	\$553	\$1,425,500
900-1000	3	\$515,000	\$546,500	\$536	\$590	\$551	\$1,561,500
1000+	2	\$447,500	\$520,000	\$318	\$389	\$354	\$967,500
總計	126						\$58,442,140

開發項目以外的可比銷售：

42 Banksia Drive, Colo Vale	
售價	\$515,000
銷售日期	二一年六月二十一日
地塊面積	765平方米
每平方米價格	\$673
描述	位於Moss Vale以北約20公里的Colo Vale小鎮，形狀規則、已完全清理、相對平坦的地塊。
評論	規則形狀的地塊，位置稍優，週邊發展較差。相若的每平方米土地面積價格適用於建議地塊。

2 Orchid Street, Colo Vale	
售價	\$575,000
銷售日期	二一年十一月十一日
地塊面積	1,001平方米
每平方米價格	\$574
描述	位於Moss Vale以北約20公里的Colo Vale小鎮，形狀規則、已完全清理、相對平坦的地塊。
評論	規則形狀的地塊，位置稍優，週邊發展較差。因為其整體較小，較高的每平方米土地面積價格適用於建議地塊。

75 Bowral Road, Mittagong	
售價	\$576,000
銷售日期	二一年六月十九日
地塊面積	763平方米
每平方米價格	\$754
描述	不規則形狀的地塊，失修且沒有價值。地塊位於Bowral Road的南面，交通流量中至高。
評論	規則形狀的地塊，位置稍優，但定位較低，週邊發展較差。相若的每平方米土地面積價格適用於建議地塊。

13 Green Street, Renwick	
售價	\$571,000
銷售日期	二一年五月八日
地塊面積	752平方米
每平方米價格	\$759
描述	Renwick Estate的水平角地塊，位於Mittagong北部約13公里處，靠近Mittagong。被新房屋包圍。
評論	規則形狀的角落地塊，位置稍優。較低的每平方米土地面積價格適用於建議地塊。

18 Green Street, Renwick	
售價	\$630,000
銷售日期	二一年七月十四日
地塊面積	608平方米
每平方米價格	\$1,036
描述	Renwick Estate的水平內地塊，位於Mittagong北部約13公里處，靠近Mittagong。被新房屋包圍。
評論	規則形狀的內地塊，位置稍優。建議為標的地塊設定較低價值。

45 Darraby Drive, Moss Vale	
售價	\$490,000
銷售日期	二二年三月二日
地塊面積	804平方米
每平方米價格	\$609
描述	水平戰斧形地塊，位於Moss Vale的Darraby Estate。
評論	較差的戰斧形地塊。建議為標的地塊設定較高價值。

39 Darraby Drive, Moss Vale	
售價	\$510,000
銷售日期	二一年十一月十六日
地塊面積	505平方米
每平方米價格	\$1,010
描述	傾斜的內地塊，位於Moss Vale的Darraby Estate。已建成屋苑已全數出售。
評論	不規則形狀的角落地塊，位於一個已建成屋苑中，位置稍優。建議為建議地塊設定較低的每平方米土地面積價格。

53 Darraby Drive, Moss Vale	
售價	\$420,000
銷售日期	二一年八月六日
地塊面積	752平方米
每平方米價格	\$559
描述	水平的內地塊，位於Moss Vale的Darraby Estate。已建成屋苑已全數出售。
評論	不規則形狀的角落地塊，位於一個已建成屋苑中，位置稍優。建議為建議地塊設定相若的每平方米土地面積價格。

16 Eliza Street, Moss Vale	
售價	\$571,000
銷售日期	二一年十二月三十日
地塊面積	829平方米
每平方米價格	\$688
描述	水平的內地塊，位於Moss Vale的Darraby Estate。已建成屋苑已全數出售。
評論	規則形狀的角落地塊，位置稍優，但定位較低，週邊發展較差。相若的每平方米土地面積價格適用於建議地塊。

22 Tyndall Street, Mittagong	
售價	\$685,000
銷售日期	二二年四月三十日
地塊面積	711平方米
每平方米價格	\$963
描述	水平的內地塊，位於發展成熟的Mittagong市鎮。
評論	規則形狀的角落地塊，位置優越。較低的每平方米土地面積價格適用於建議地塊。

評估的地塊價值如下：

階段	地塊	平均地塊價值	總變現值 (含商品及服務稅)
1	173	\$461,110	\$79,772,140
2	294	\$460,000	\$135,240,000
3	301	\$460,000	\$138,460,000
4	66	\$460,000	\$30,360,000
5	154	\$460,000	\$70,840,000
6	83	\$460,000	\$38,180,000
總住宅變現值			\$492,852,140

評估開發項目內零售地塊價值的可比銷售如下：

地址	售價	銷售日期	地塊面積	區域	整體地塊面積 每平方米價格
Lots 3 & 4 Digitaria Drive, Gregory Hills, NSW	\$9,008,800	二零年九月	11,261平方米	B5 Business Development	\$800/平方米
位於Gregory Hills 商業區和發展中住宅區內的空地。分區規定了一系列土地用途，包括輕工業、大型貨物、零售、教育和休閒。土地未經DA批准出售。土地位於認可私立醫院區正對面。					
Lots 1101 & 1102 Northbourne Drive, Marsden Park, NSW	\$8,850,000	二零年六月	25,272平方米	B2 Local Centre	\$350/平方米
位於總體規劃住宅區內的一塊空地。該地塊靠近路旁，四周分別為Elara Boulevard(向北)、Parish Street(向東)、Harvest Street(向南)和Northbourne Drive(向西)。地塊總體上是平坦的，大致清空。該物業位處Marsden Park近郊，位於悉尼中央商務區西北約52公里。					
81-91 Railway Terrace, Schofields	\$5,100,000	二零年四月	8,226平方米	B1 Neighbourhood Centre & E2	\$620/平方米
近期被私人開發商收購，用於發展為多個快餐店的商業土地。較小的地塊，總體上位於標的之優越位置。吾等認為，地塊內E2分區土地部分將相當於地塊的約30%面積。					
77-83 Maitland Road, Mayfield, NSW	\$8,900,000	一九年九月	13,990平方米	B2 Local Centre B6 Enterprise Corridor	\$636/平方米
該地塊包括多個不規則形狀的毗鄰地塊，靠Newcastle內城Mayfield近郊的Maitland Road。Woolworths位於馬路對面西北約150米處。					
326 Annangrove Road, Rouse Hill, NSW	\$10,200,000	一九年三月	16,035平方米	B5 Business Development	\$636/平方米
位於悉尼西北增長走廊Rouse Hill住宅區西北邊緣的一個發展中半農村地區。水平長方形地塊，擬用於混合用途服務站和多層商業開發。					
1079-1087 Great Western Highway, Minchinbury, NSW	\$15,028,200	一七年四月	45,500平方米	B2 Local Centre	\$330/平方米
該物業由兩幅長方形地塊組成，總體與道路高度處呈水平。由私人投資者出售予Leda Holdings。B5分區規定作多種用途，包括大型零售。					
1-5 Main Street, Mount Annan, NSW	\$15,000,000	一六年十一月	54,900平方米	B2 Local Centre	\$273/平方米
該物業由一幅長方形地塊組成，總體與道路高度處呈水平。緊鄰的開發項目包括Mount Annan Shopping Centre。B5分區規定作一系列零售用途。					
地址	售價	銷售日期	地塊面積	區域	整體地塊面積 每平方米價格
90-98 Glenmore Ridge Drive, Glenmore Park, NSW	\$7,220,000	一六年六月	21,110平方米	B2 Local Centre	\$342/平方米
一個由Darug Avenue、Glenmore Ridge Drive、Glenholme Drive和Deerubbin Drive為界的陡坎和平整島嶼地塊。該地塊位於一個名為Glenmore Ridge的總體規劃社區內。買方必須交付符合B2本地中心分區的社區購物中心(STCA)。					

在該地塊未獲批准的基礎上，吾等採用了每平方米地塊面積500元範圍內的近似中位數。

因此，總項目變現值為：

階段	地塊	平均地塊價值	總變現值(含商品及服務稅)
1	173	\$461,110	\$79,772,140
2	294	\$460,000	\$135,240,000
3	301	\$460,000	\$138,460,000
4	66	\$460,000	\$30,360,000
5	154	\$460,000	\$70,840,000
6	83	\$460,000	\$38,180,000
總住宅變現值			\$492,852,140
零售地塊			\$904,500
總項目變現值			\$493,756,640

用於估計當前地塊價值的可茲比較銷售詳情如下：

Retford Road, Bowral NSW	
售價	\$3,750,000
出售日期	二零一六年六月
賣方	教育及社區部* (Department of Education and Communities)
買方	Paloma Blanca Pastoral Pty Ltd & Willow Properties Pty Ltd
地盤面積	3公頃
最小地段面積	700平方米
潛在地段	32
分區	R2 – 低密度住宅
\$/公頃地盤面積	\$1,250,000
\$/潛在地段	\$117,187
意見	一塊幾乎呈長方形的大地塊，劃為R2低密度住宅。該地塊植被豐富，清空空地較少。該地塊三面臨街，最小地段面積為700平方米。
比較	位於Bowral鎮優越地段一塊規模小很多地塊的銷售(日期較久遠)。鑒於主題發展項目的規模遠大於比較項目，適當來看，每塊地段的費用應略低。

21 Ferguson Crescent, Mittagong NSW	
售價	\$3,700,000
出售日期	二零一六年九月
賣方	未知
買方	Walters
地盤面積	2.60公頃
最小地段面積	700平方米
潛在地段	33
分區	R2 – 低密度住宅
\$/公頃地盤面積	\$1,423,076
\$/潛在地段	\$112,121
意見	一塊大三角形地塊，劃為R2低密度住宅。該地塊的指示性方案涉及33個地段。地塊較為平整，現有的地塊增值建築包括一個苗圃及若干附屬的大棚。
比較	位於Bowral鎮優越地段一塊規模相對小很多地盤的銷售(日期較久遠)。鑒於主題發展項目的規模遠大於比較項目，適當來看，每塊地段的費用應略低。

博克斯山「The Gables」(未開發部分)	
售價	\$415,000,000
出售日期	二零二零年三月
賣方	Celestino
買方	Stockland
地盤面積	293公頃
最小地段面積	R2 – 低密度住宅
潛在地段	1,913
分區	\$193,413
\$/公頃地盤面積	\$1,262,798(經分析)
意見	The Gables的總體規劃包括75公頃綠地、一個4公頃的湖泊、一所K-12天主教學校以及各種地塊(由約240平方米的聯排別墅地段至約2,000平方米的大型住宅地段)。斯托克蘭*(Stockland)計劃於項目年期內交付約1,913塊地段。付款條款涵括預付款\$40,200,000及六年期內年度付款。根據現值計算，吾等評估該項目價值約為\$370,000,000。
比較	地塊面積大得多，且位置優越。鑒於地塊最終價格較低，建議對該地塊採用較低的每公頃費用。

Lot 111 DP 1200781 Macdonald Road, Bardia	
售價	\$148,244,850
出售日期	二零一七年三月
地盤面積	51.77公頃
分區	R1普通住宅
\$／公頃地盤面積	\$2,863,528
意見	不規則形狀的地塊，大部分已清理。臨近M5高速公路盡頭，劃分為立即開發區域。該地塊為填充地，週邊多為新開發土地。概無混合用途劃區，最小地塊低至125平方米。
比較	位置優越(位於悉尼西南方)、日期較久遠的出售。鑒於最小地段大小較小，故允許稍高密度。地盤較小。就目標土地而言，每公頃採用較低費用較為合適。

Bingara Gorge, Wilton	
售價	\$220,000,000
出售日期	二零二一年七月
賣方	聯實(Lendlease)
買方	Metro Property Development
地盤面積	112公頃
潛在地段	832
分區	R1 – 普通住宅 & RE1 – 公共休閒
\$／公頃地盤面積	\$1,964,285
意見	一組土地性質已劃定並獲批發展751個地段的地塊，另有81個地段正在考慮中。已訂立自願規劃協議*(VPA)。莊園內已交付904個地段，平均地段面積為665平方米。
比較	在標的物以北，毗鄰悉尼的一塊大小相若的地塊，出售時已獲全部批准，項目已部分完工，基礎設施亦已到位。吾等認為，對標的地盤採用較低的每公頃價格範圍較為合適。

「Clydesdale」， 1270 Richmond Road, Marsden Park	
售價	\$138,800,000
出售日期	二零一六年十二月
賣方	Vaughan Constructions
買方	Boyuan
地盤面積	215.1公頃
潛在地段	650個地段+300個單位
分區	E2、E3、R2、R3、RE1、RE2及SP2
\$／公頃地盤面積	\$2,759,443
意見	名為「Clydesdale」的不規則地塊，位於Marsden Park Growth Centre。該地塊擁有國家重要遺產文物，包括1840年代的宅基地、原住民遺物和及兩座陵園，為該地以及更廣泛地區的早期開拓者提供安息之地。地塊倚靠Richmond路西側，中間有一條私人道路貫穿。 總的可開發土地，即劃為R2中密度住宅及R3低密度住宅的土地，位於地塊西南部，面積約為50公頃。地塊在出售時已制定概念性總規劃(涉及650個地塊及320個公寓)及一期發展申請(DA: 2016SYW208，涉及275個地段、四個殘餘地段及兩個排水地段)。
比較	地塊面積雖然較大，但在獲全面批准出售的情況下，在西北地區的可用面積較小。鑒於標的面積較大，地理位置較差，吾等認為較低的價格範圍是合適的。

SE Wilton Precinct, Picton Road, Wilton	
售價	\$193,500,000
出售日期	二零一九年九月
賣方	Walker
買方	Risland
地盤面積	433.11公頃
潛在地段	3,500個地段
分區	城市發展、環境保護
\$／公頃地盤面積	\$730,229
意見	名為「South East Wilton Precinct」的不規則地塊，是「Wilton Greens」莊園所在地。該莊園是一個總體規劃莊園，將於20至30年內交付，包括約3,500個地段、學校、零售中心及大面積開放空間。
比較	地塊面積大得多，但可用面積較小，位置相當或略優。鑒於標的地塊面積較小，吾等認為較高的每公頃價格是合適的。

421 The Northern Road, Cobbitty	
售價	\$335,000,000
出售日期	二零二一年七月
賣方	Robert Jones
買方	Mirvac
地盤面積	79.77公頃
潛在地段	950個地段
分區	R2住宅、E2環境生活
\$／公頃地盤面積	\$4,199,573
意見	稱為「The Mews」莊園，是Mirvac在Cobbitty購買的一塊大的englobo地塊，潛在地段約有950個。地塊總規劃亦將包括一個運動場、鎮中心及社區設施，而河岸區將復墾並保留為公園用地。
比較	地塊面積較小，但可用面積較小，位置優越。鑒於標的地塊面積較小，吾等認為較低的每公頃價格是合適的。

Menangle Road, Menangle Park (稱之為Menangle North)	
售價	\$65,000,000
出售日期	二零一六年七月
賣方	金寶鎮市議會 (Campbelltown City Council)
買方	Dahua
地盤面積	134.24公頃
潛在地段	65公頃
分區	非城市－推遲事項
\$／公頃地盤面積	\$1,000,000
意見	四個地塊已面世。出售時包含一件推遲事項，潛在住宅地段約780個。位於Southwest Growth Corridor內。Dahua向Urban Growth收購第二塊臨近地塊。該地塊大部分已清理，偶有起伏區域。地塊將無償獻給議會作公園用途。
比較	緊鄰悉尼中央商務區，出售時規劃狀態佳。出售年份較久遠，於二零一六年交易。出售後有經歷市場改善。鑒於標的物位置略差，吾等認為略低的價格是合適的。

吾等按直接比較基準評估的地盤價值如下：

標的物	地盤面積(可用公頃)	地價	價值
地盤面積	110.1公頃	\$750,000	\$82,575,000
地盤面積	110.1公頃	\$800,000	\$88,080,000
中位數	110.1公頃	\$850,000	\$93,585,000
採納			\$93,500,000

標的物	配給土地數目	單價	價值
獲批配給土地	1,074	\$85,000	\$91,290,000
獲批配給土地	1,074	\$90,000	\$107,400,000
中位數	1,074	\$87,500	\$93,975,000
採納			\$94,000,000

地盤面積	\$93,500,000
------	--------------

獲批配給土地費	\$94,000,000
---------	--------------

採納為市值	\$93,000,000
-------	---------------------

吾等作出的假設發展評估詳列如下：

輸入值	金額／意見										
總變現值	\$493,756,640，包括商品及服務稅										
銷售率	吾等允許在項目存續期每月8塊配給土地的年吸收量。										
銷售成本	總變現額的2.2%										
營銷成本	每個地段\$4,000										
法律成本	每個地段\$7,500										
地塊收購成本	購買價的7.1%										
收購事項法律費用	\$200,000										
建設／開發成本	\$211,362,651，不包括商品及服務稅(如本報告第9節所述)										
利率	每年5.00%(基於100%債務資金及包括手續費)										
申請費用	\$750,000										
建設期	103個月，其中9個月為獲取相關批准的準備期。										
持有成本	約每年\$1,580,000(包括市政管理費及土地稅)										
發展商利潤率	此類性質項目的預期利潤及風險系數通常介乎20%至30%。就標的項目採納合適的利潤及風險因素時，吾等考慮了以下因素： <ul style="list-style-type: none"> ➢ 一期銷售，說明市場對價格的接受度； ➢ 尚未簽立第三方民事合約； ➢ QS已核證成本； ➢ 發展項目的規模及相關資本價值； ➢ 可比較發展項目分析； ➢ 區域位置。 <p>經考慮上述因素，吾等採納25.85%的利潤及風險系數，即所採納範圍的中位數。</p>										
商品及服務稅負債	吾等已採納一般稅收規則計劃*(General Tax Rule Scheme)進行估值。基於此基準的計算如下： <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">住宅變現(包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$492,852,140</td> </tr> <tr> <td>減商品及服務稅</td> <td style="text-align: right;">\$44,804,740</td> </tr> <tr> <td>住宅變現(不包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$448,047,400</td> </tr> <tr> <td>加零售</td> <td style="text-align: right;">\$904,500</td> </tr> <tr> <td>總變現值(不包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$448,951,900</td> </tr> </table> <p>附註：商品及服務稅負債已就剩餘現金流分析用途而使用，僅作說明之用。</p>	住宅變現(包括商品及服務稅)	\$492,852,140	減商品及服務稅	\$44,804,740	住宅變現(不包括商品及服務稅)	\$448,047,400	加零售	\$904,500	總變現值(不包括商品及服務稅)	\$448,951,900
住宅變現(包括商品及服務稅)	\$492,852,140										
減商品及服務稅	\$44,804,740										
住宅變現(不包括商品及服務稅)	\$448,047,400										
加零售	\$904,500										
總變現值(不包括商品及服務稅)	\$448,951,900										

可行性結論

吾等經過上述計算而得之殘值為\$93,193,750(不包括商品及服務稅)，經湊整後為\$93,000,000(不包括商品及服務稅)，以作實際估值之用。根據吾等的可行性分析，內部回報率為9.22%(包括利息)，淨發展利潤約為\$92,228,532，所有這些就此類性質的發展項目而言，似乎均屬合理。

吾等假設，發展跨度約10年的此等規模的發展項目的標準營銷期約為3至6個月，以便有意買家開展所需之盡職調查，為購買決策作出依據。

反映市場制約(較可實現銷售的標準營銷期為少的較短期間)的可變現價格假設銷售期較短，為1.5至3個月，並假設無法進行全面的盡職調查，所反映的價值也就更為保守。

為基於該等已採納的假設作出評估，吾等已將剩餘土地價值分析中的利潤與風險撥備上調至29%，從而得出剩餘土地價值\$86,700,000，並在此估值場景中採納。

依賴

評估報告全文由Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd作為該物業業主而依賴使用。

估值概要函乃為載入為出售資產而遞交至香港聯合交易所有限公司的呈交文件。

免責聲明

Savills Valuations Pty Ltd(下文簡稱Savills)已為Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd編製本概要函，協助其出售資產，而Savills特別聲明，除本概要函相關者外，倘呈交的文件有任何遺漏，或包含虛假或誤導性陳述，其不對任何人士負責。

本概要函須與吾等日期為二零二二年三月三十一日之估值報告一併閱讀，並受當中所載假設、限制、免責聲明及資質所規限。吾等建議讀者向Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd獲取完整的估值報告副本。

估值報告及本概要函嚴格受限於該等文件所載事項，閱讀時不應延伸(無論是暗示或其他方式)至任何相關文件中的任何其他事項。在不限制上述內容的情況下，對於因估值日期後房地產市場波動而遭受的任何損失、損害、費用或損壞(包括特殊、相應或經濟損害或損失)，吾等不承擔任何責任。

Savills依賴並參照第三方提供的資料(包括財務及市場資料)(「有關資料」)編製估值報告全文及本概要函。Savills已假設有關資料為準確、可靠及完整，其並未就此測試有關資料。

本概要函或任何相關文件內對該物業價值的提述均摘錄自Savills估值報告。估值報告提請注意影響價值的關鍵問題和考慮因素，並提供詳細的評估和分析，以及重要關鍵假設、一般假設、免責聲明、限制及資格以及建議。由於此種性質的商業投資本質複雜，且近來市況有變及／或不明朗，Savills建議本概要函須連同評估報告一併閱讀及考慮。

Savills Valuations Pty Ltd對第三方不承擔任何責任，亦無意讓第三方依賴評估報告(與本概要函中提及的市場評估有關者除外)。吾等邀請可能會持有估值報告的其他各方在依賴估值報告前尋求吾等的書面同意，而吾等保留權利在尋求吾等同意的情況下審查有關內容。

本估價僅在估價之日有效。此處估值的價值或會在較短時間內發生重大及意外變化(包括因普遍市場變動或針對特定資產的特定因素而引起)。倘自估值日期起90天後(或在閣下意識到對估值會有任何影響的任何因素的較早日期)，因估值後續變動而產生的損失責任排除在外。

Savills同意，估值報告可備置於Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd.的註冊辦事處，以供查閱。

由根據專業標準立法*(Professional Standards Legislation)批准的計劃限制責任。

估值&顧問科

全國總監

Sandra Peachey FAPI

謹啟

二零二二年六月九日

關鍵假設

市場波動	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本次估值為截至估值日期的最新估值，並可能會因影響物業的外來或特定因素而改變。對於此類其後價值變化所造成的損失，吾等並不承擔責任。倘於估值日期起計滿三個月後(或倘影響物業價值的條件發生重大改變，則為更早的時間)依賴本次估值，吾等將不會承擔任何責任。 ■ 本次估值乃以在不久將來進行發展及該地盤不會被「列入土地儲備」為條件。「現狀」價值僅為估值日期的當前價值。其並不適合作長期被動貸款。倘該地盤需要在較長時間內保持「現狀」，則地盤價值可能會降低，或可能會在考慮持有成本及市場環境變動以及建築成本的任何變化後降低。
物理	<ul style="list-style-type: none"> ■ 估值師並不認為自身乃建築材料方面的專家，且無法通過目視檢查物業確定在銷售辦事處建造或任何現有改進工程中包含的「覆蓋層」乃使用合規或不合規的建築產品(即可燃聚乙烯芯鋁複合板)建造。估值師並無看到或確認物業的合規證書及/或建築材料證書。 ■ 本估值報告乃在下列情況下編製： <ul style="list-style-type: none"> (a) 假設所使用的建築材料以及該等材料的應用及安裝符合所有批文、監管規定及守則。 (b) 並未考慮因在物業發展項目中識別出不合規建築產品而可能產生的任何價值貶值。 <p>倘情況並非如此，吾等保留複審吾等的估值之權利。</p> <p>估值師強烈建議讀者調查現有建築構件的性質，並自行了解現有/新建/未來/現時擬建的建築構件必須進行修復、更換或改造時可能產生的潛在風險及成本。</p>
建築成本	<ul style="list-style-type: none"> ■ Rider Levett Bucknell提供的土木建設工程估計(包括VPA工程及主要道路工程)(不包括商品及服務稅及或然費用)為\$146,052,240，相等於每個擬議住宅地塊\$135,989，而這被認為屬於可接受的市場參數範圍，並已於吾等的估值中採用。 ■ 已就設計費、市政捐款、應急費用及發展管理作出額外撥備。 ■ 吾等注意到澳園已對每個階段的批號進行一些小幅調整，並已更新專業費用。 ■ 根據Rider Levett Bucknell及奧園提供的文件，項目的建設及發展可按上述金額進行。吾等已採用所提供的建設及發展成本作為吾等指示的一部分。倘提供的成本被證明不足以交付項目，第一太平戴維斯保留相應複審本次估值的權利。 ■ 吾等並非工料測量師，亦非顧問工程師。吾等依賴所提供的成本估計，並以所提供及採用的成本屬準確為依據。吾等建議委聘獨立工料測量師進行確認。倘成本估計有別於當中採用者，則應將本報告送回估值師徵求意見，因此吾等保留修訂當中評估的權利。
土地價值	<ul style="list-style-type: none"> ■ 通過剩餘現金流量分析法評定的土地價值反映多項因素，包括批文狀況、土木建設工程成本、相關發展成本、利率(借貸利率)、已完成單位的評定價值、在施工前採用的預售、已完成存貨的銷售率及可接受的履約保證金。通過此方法評定的土地價值可能會受到上述任何一種情況的變化所影響。
商品及服務稅	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等尚未獲提供有關使用保證金計劃進行此發展項目的資格之獨立會計或法律意見。由於這超出吾等的調查範圍，吾等已在吾等的可行性及對吾等在不包括商品及服務稅基礎上的「猶如完成」價值中應用完整的與商品及服務稅相當的關稅。因此，發展成本的商品及服務稅將按10%進行評估，並於兩個月後匯出，而變現總額的商品及服務稅將按1/11進行評估。吾等的現金流量模型中的所有成本均在適用的情況下撇除商品及服務稅。 ■ 已採取一切適當措施，以減輕與商品及服務稅匯款自二零一八年七月一日起的變動相關之風險，即聯邦政府要求新住宅樓宇的買家將商品及服務稅作為結算的一部分直接匯給澳大利亞稅務局。

資本增值稅	<ul style="list-style-type: none"> ■ 根據二零一七年聯邦預算案，所有減輕與外國居民資本增值預扣稅計劃相關的風險之適當措施均發生變化，其中：\$750,000或以上的房地產之澳大利亞居民賣家必須在銷售結算時向買家提供澳大利亞稅務局簽發的免預扣稅證明，以避免買家預扣12.5%的購買價格並將其作為預扣稅匯給澳大利亞稅務局；而除非澳大利亞稅務局批准變更，否則外國居民賣方將被預扣12.5%的購買價格並匯給澳大利亞稅務局。
施工時限	<ul style="list-style-type: none"> ■ 根據奧園提供的意見及吾等假設的地段，吾等已就項目採用大約104個月的施工期。吾等假設此乃準確的預測，並已在吾等的剩餘現金流量分析中採用。
「猶如完成」評估	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「猶如完成」評估為本報告詳述的擬議發展項目的估計市場價值，當中假設所有建設工程於本報告日期已在所有方面圓滿完成。由於時間滯後及未知的未來市場狀況，估值反映估值師對在估值日期存在的市場狀況之看法，並不旨在預測未來市場狀況及實際完成日期的價值。
工程質量與合規	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「猶如完成」評估的基礎為擬議的改進工程將以合規方式使用新的優質材料並考慮現代建築技術進行建造。吾等的估值假設： <ul style="list-style-type: none"> - 完成後的建築物的詳細結構及公共設施報告並無披露導致重大開支的任何缺陷。 - 建築物將符合有關健康、建築及消防安全規定的所有相關法律規定，並將根據澳大利亞建築規範的規定建造。
環境保護與生態多樣性保護法案	<ul style="list-style-type: none"> ■ 標的物業不受一九九九年環境保護與生態多樣性保護法案(EPBC法案)所涵蓋的事項之任何影響，包括但不限於表列受威脅物種及生態群落或根據國際協議受保護的遷徙物種。
發展批文 (包括計劃及規格)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地盤並未持有任何正式的發展批文；然而，吾等已獲提供進行假定發展工程時所依賴的概念計劃及圖紙。倘概念計劃其後出現任何變動或其後的发展批文隱含繁重條件，則不得在首先徵詢第一太平戴維斯以重新評估對估值的任何影響前依賴本次估值。 ■ 吾等注意到，總體規劃已獲Wingecarribee Council批准，並正在等待Southern Regional Planning Panel的批准(其正在考慮總體規劃的各個方面)，隨後將達成自願規劃協議(VPA)。
污染	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等假設標的物業並無高水平污染物，因此在吾等的估值中並無考慮到地盤修復。
產權負擔、限制、警告等	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等的估值乃基於該物業並無附設繁重產權負擔、限制、警告或其他障礙而可能影響價值而進行。吾等的估值乃基於該物業並無附設按揭、押記及其他財務留置權而進行。
營銷期	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等假設具有此規模及項目年期大約為10年的發展項目之標準營銷期為3至6個月，務求允許準買家進行所需的盡職調查以作出知情的購買決定。 ■ 反映市場限制的可變現價格(該市場限制期間被認為比成功出售的標準市場所需期間為短)假設銷售期較短，為1.5至3個月，並假設無法進行全面的盡職調查，所反映的價值也就更為保守。
一般	<ul style="list-style-type: none"> ■ 銷售資料乃來自多個資料來源，包括RP資料及已登記政府銷售轉讓。儘管吾等明白有關資料乃屬可靠，吾等無法保證其準確性。 ■ 除非該提案中另有規定，否則據第一太平戴維斯所知，在接受閣下有關於該物業進行估值的指示時並不存在任何利益衝突，且該提案所載的估值師能夠提供客觀及公正的估值。 ■ 吾等確認，進行本次估值的估值師被認為具有適當水平的技能及能力，以按照專業標準完成估值，同時考慮到物業類型。

倘吾等的完整估值報告中的任何假設為不正確或不準確，則吾等保留修訂估值、報告及本概要報告的權利。



香港
九龍尖沙咀
北京道1號
19樓1901-2
中國奧園集團股份有限公司
董事會

Savills Valuations Pty Ltd
澳大利亞商業號碼73 151 048 056
電郵speachey@savills.com.au
直線電話+61 (0) 2 8215 8853
傳真+61 (0) 2 8215 8859

Level 25
Governor Phillip Tower
1 Farrer Place
Sydney NSW 2000
Australia
電話+61 02 8215 8888
savills.com.au

有關：估值概要函件

物業：地址為**61-75 Forest Road and 126 Durham Street, Hurstville NSW, Australia** – 「Mesa」

吾等根據Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd發出日期為二零二二年五月五日的指示，以提供估值報告概要，內容有關地址為61-75 Forest Road and 126 Durham Street, Hurstville NSW, Australia的物業「Mesa」的市場價值。吾等已根據Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd的指示為該物業編製日期為二零二二年三月三十一日的完整而全面的估值報告，以作內部報告用途。

本估值概要函件（「概要函件」）已編製作為由中國奧園集團股份有限公司作為出售估值物業的負責實體向香港聯合交易所有限公司呈交的一部分（根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章）。

吾等的完整估值報告乃根據澳大利亞房地產學會（Australian Property Institute）的當前估值標準及指引註釋、RICS估值- 二零二零年全球標準以及二零一九年八月生效的澳大利亞國家補充指引及國際估值標準（IVS）編製。

本概要函件應與估值報告（於二零二二年三月三十一日編製）一併閱讀，乃由於吾等注意到本概要函件並不包括吾等於估值報告中詳述的所有重要資料及假設。該估值報告載有物業的詳細描述，包括其當前配套、位置、影響價值的假設及當地市場特徵。

本概要函件附帶摘錄自估值報告的資料，包括關鍵假設。

吾等已根據該物業的永久業權作出估值評估。

由國際估值標準委員會（IVSC）定義並由澳大利亞房地產學會（API）採納的市場價值如下：

「市場價值是資產或負債於估值日期在公平交易中經適當的營銷後自願買方及自願賣方之間交換的估計金額，且交易在雙方各自充分知情、謹慎及並無強逼的情況下進行。」

此外，吾等已被要求評估反映市場限制的估計可變現價格，該市場限制期間被認為比成功出售的標準市場所需期間為短。

吾等確認，估價師概無對物業權益進行適當估價造成衝突的金錢利益。

Savills Valuations Pty Ltd(「Savills」)就製作該估值報告收取專業費用。

重大假設

- 透過剩餘現金流量分析評估的土地價值反映多項因素，包括審批情況、土木工程費用、有關建設費用、利率(借款)、已完成單位的估值、施工前採納的預售、已完成存貨的銷售率及可接受的績效利潤率。採用該方法的土地估值可能受上述任何一種情況的變動影響。

估值概要

已估值權益	100%永久業權
所有權詳情	儲備計劃225302的地段1、儲備計劃776275的地段101、儲備計劃776275的地段100、儲備計劃621395的地段10及儲備計劃12517的地段1-4。
註冊擁有人	Prime Hurstville Pty Ltd
近期銷售詳情	於二零一七年以\$50,000,000購買，該價格高於市場水平。
區域	根據二零二一年Georges River地區環境計劃項下「B4混合用途」。
土地面積	約8,551平方米
位置	標的物業位於Hurstville內，位於悉尼中央商業區西南陸路約16公里，由Georges River議會管理的地區政府區域內。具體而言，標的物業位於Hurstville的Forest Road及Durham Street的東北方角落。周圍的開發項目包括商業性質的舊式物業混合用地、輕工業用途、車場及更遠的舊式住宅公寓樓宇。一個名為「Beyond」的新混合用途開發項目正在標的土地的南面(對面)施工。Hurstville Westfield為一個地區規模的購物中心，位於該土地以西約900米。Hurstville火車站位於西邊約800米，Allawah站位於東南方450米，政府巴士服務於物業前方。
物業描述(目前)	八幅相連的地塊組成位於Hurstville的Forest Road及Durham Street東北角落的該土地。該土地從北向南中度傾斜。該土地目前正因各種商業建築而得到改善，吾等得知該等商業建築將被拆除，以作日後發展。 該土地持有延期開發批准，可建造一座可住宿的住宅公寓、零售及酒店用途的混合用途樓宇。
物業描述 (完成時預期)	DA 2020/0352為混合用途開發項目的拆除工程、修復及建造延期開發同意書，包括四(4)座樓宇，樓高介乎三(3)至二十(20)層，包含商業樓面空間、76間客房的酒店及超過260間四(4)層的公寓，並設有476個車位、景觀美化、工地工程及分契分拆。該開發項目的總建築面積(GFA)為33,118平方米。 自願規劃協議(VPA)已與Georges River議會協商，其中規定應支付額外捐款。 零售、酒店及住宅部分將細分為3個部分。 公寓分佈在4座稱為A-D的樓宇中，戶型為47個一房、23個一房+書房、87間2房、49間2房+書房、36間3房、16間3房加書房及2個4房的公寓單位。 該開發項目有20個公寓單位預售，總金額為\$15,941,000。 酒店部分包括位於樓宇D的42間服務式公寓(76間客房)。 零售部分超過3層，佔據地庫1樓、部分低層地面及部分高層地層。概無租賃承諾，租賃組合建議超市、酒類商店及23家專賣店。
產權負擔	所有權憑證上載有多項附註，倘需更多資料，請參閱估值報告全文。

環境評論	<p>鑑於物業的樓齡，存在石棉風險。因此，吾等建議在依賴本報告之前對該風險進行調查及審查。</p> <p>根據API的《澳大利亞房地產指引註釋1 - 土地污染議題》(附錄二)的定義，標的物業目前及過往用作車場用途屬於「潛在污染活動、工業或土地用途」，及就潛在土地污染而言屬高風險土地使用。</p> <p>根據吾等近期的線上搜索，該標的物業並無包括在EPA的「已頒發證書及環境審計聲明清單」中。吾等亦注意到，截至估值日期，標的物業及週邊的直接開發項目不受George River城市規劃計劃下的「環境審計覆蓋」的約束。</p> <p>吾等已收到ERM於2020年8月製定的整治行動計劃。該報告指出存在石油烴、萘、揮發性有機化合物和重金屬以及地下儲存罐。吾等假設，按照指示，所提供的成本允許對站點進行修復。</p> <p>Savills並無環境或污染風險方面的專業知識。鑑於場地當前及過往使用造成的污染風險，建議任何依賴方對其在場地污染以及污染物的潛在異地遷移方面所面臨的風險及潛在責任感到滿意。</p>		
估值方法	直接比較法及假設可行性		
視察日期	二零二二年五月二十三日		
估值日期	二零二二年三月三十一日		
「目前」市值(不包括商品及服務稅)	\$43,000,000		
估計可變現價格，反映市場限制，該市場限制期間被認為比成功出售的標準市場所需期間為短(不包括商品及服務稅)	\$38,500,000		
編製者	Sandra Peachey FAPI	Chris Paul AAPI	James Cassidy AAPI
	註冊執業估值師	註冊執業估值師	註冊執業估值師
	Savills Valuations Pty Ltd	Savills Valuations Pty Ltd	Savills Valuations Pty Ltd

估值方法

吾等已根據永久業權基準評估估值。

估值乃按物業、業權及用途並無受到整體估值報告所述者以外的任何事宜影響的基準釐定。此外，其亦假設擁有合理資源進行銷售談判及將物業推向市場。

鑒於標的物業的性質，吾等主要依靠直接比較法來評估個別公寓的價值，以及依賴資本化和貼現現金流量法來確定零售和酒店部分的價值。

直接比較法和假設開發法已用於評估地塊的當前市值。

假設開發法利用吾等對估計的「總變現」價值的評估，其中吾等已扣除銷售成本及其他成本(包括持有成本、財務成本及利息)以及吾等採用的開發(溢利及風險)利潤，以得出估計剩餘土地價值。

為確定個別公寓的價值，吾等依賴以下可比銷售：

標的開發項目的銷售：

座數	樓層	公寓編號	類型	臥室	浴室	室內 平方米	室外 平方米	車位	成交日期	合約價格	分析 每平方米 價格
B	1樓	B.106	2房	2	2	75	20	1	二零二一年七月二十日	\$788,000	\$10,507
B	2樓	B.206	2房	2	2	75	20	1	二零二一年七月十六日	\$798,000	\$10,640
B	2樓	B.208	1房+書房	1	1	55	9	1	二零二一年七月十六日	\$680,000	\$12,364
B	3樓	B.303	2房	2	2	75	29	1	二零二一年七月十九日	\$800,000	\$10,667
B	3樓	B.306	2房	2	2	75	44	1	二零二一年七月二十二日	\$800,000	\$10,667
B	3樓	B.307	3房+書房	3	2	108	151	2	二零二一年七月二十六日	\$1,150,000	\$10,648
B	5樓	B.505	2房	2	2	75.15	9	1	二零二一年七月二十一日	\$810,000	\$10,778
B	5樓	B.506	2房	2	2	75	9	1	二零二一年七月二十八日	\$820,000	\$10,933
B	5樓	B.507	3房+書房	3	2	108	12	2	二零二一年八月十一日	\$1,130,000	\$10,463
B	6樓	B.602	2房	2	2	76	10	1	二零二一年七月十六日	\$900,000	\$11,842
B	6樓	B.605	2房	2	2	75.15	9	1	二零二一年七月三十日	\$820,000	\$10,912
B	7樓	B.701	2房	2	2	76	10	1	二零二一年八月三日	\$925,000	\$12,171
B	7樓	B.705	2房	2	2	75.15	9	1	二零二一年七月十六日	\$820,000	\$10,912
B	7樓	B.706	2房	2	2	75	9	1	二零二一年七月十九日	\$835,000	\$11,133
C	5樓	C.502	1房	1	1	55	8	1	二零二一年八月十六日	\$599,000	\$10,891
C	5樓	C.505	1房	1	1	54	8	1	二零二一年七月二十一日	\$588,000	\$10,889
c	5樓	C.506	1房+雜物房	1	1	54	8	1	二一年十二月二十日	\$650,000	\$12,037
C	7樓	C.703	1房	1	1	57	9	1	二零二一年八月十二日	\$640,000	\$11,228
C	7樓	C.705	1房	1	1	54	8	1	二零二一年七月二十九日	\$600,000	\$11,111
D	7樓	D.702	2房	2	2	75	11	1	二零二一年七月二十三日	\$788,000	\$10,507
總計										\$15,941,000	\$11,013

開發項目以外的可比銷售：

「Beyond」93 Forest Road, Hurstville								
推出日期	二零一九年十月							
公寓數目	556個							
描述	位於Forest Road南側由Fridcorp開發的大型開發項目，於標的開發項目的對面，包括556個公寓的混合用途開發項目、4,345平方米的零售空間，包括位於2棟建築的Woolworths超市。公寓配置為202個1房、48個1房加書房、264個2房和42個3房單位。 公寓的客廳採用落地玻璃，臥室採用嵌入式衣櫥，廚房採用不銹鋼器具和石質工作枱面，浴室淋浴間採用半無框玻璃浴屏和全牆瓷磚，內部洗衣房配有乾衣機、木材、地毯和瓷磚地板。該開發項目共享屋頂區域和健身房。							
預售評論	至今已售出396個公寓							
綜合概要			室內最低 面積 (平方米)	室內最高 面積 (平方米)	最低價格 (\$)	最高價格 (\$)	室內最低 每平方米 價格 (\$/平方米)	室內最高 每平方米 價格 (\$/平方米)
	單位類型	數量						
	1房及1房+書房	250	50	60	\$585,000	\$800,000	\$11,700	\$13,417
	2房	264	76	92	\$805,000	\$1,025,000	\$10,000	\$11,413
	3房	42	94	103	\$1,270,000	\$1,300,000	\$12,740	\$13,830
比較分析	被認為是可比地點的相若優質開發項目。總體而言，相若的每平方米價格被認為適用於標的公寓。							

「Treacys Place」33-35 Treacy Street, Hurstville								
推出日期	二零二一年三月							
公寓數目	37個							
描述	<p>建造一個13層的混合用途開發項目，底層有2個零售單位(82平方米和128平方米)和37個公寓，包括6個1房、17個2房、10個3房和4個4房單位。</p> <p>公寓的客廳採用落地玻璃，臥室採用入牆式衣櫥，廚房採用歐式器具和石質工作枱面，浴室淋浴間採用無框玻璃浴屏和全牆瓷磚，內部洗衣房配有乾衣機、木材、空調、地毯和瓷磚地板。上層單位景觀開揚。</p> <p>預計於二零二二年十月落成。</p>							
預售評論	至今已售出18個公寓							
綜合概要			室內最低面積	室內最高面積	最低價格	最高價格	室內最低每平方價格	室內最高每平方價格
	單位類型	數量	(平方米)	(平方米)	(美元)	(美元)	(\$/平方米)	(\$/平方米)
	1房及1房+書房	6	52	60	\$595,000	\$685,000	\$11,417	\$11,442
	2房	17	77	90	\$749,000	\$910,000	\$10,000	\$10,111
	3房	10	112	112	\$1,150,000	\$1,175,000	\$12,740	\$10,491
	4房	4						
比較分析	較小規模的開發項目，提供質素相若的公寓。總體而言，相若的每平方米價格被認為適用於標的公寓。							

「Lotus Residence」105 Forest Road, Hurstville								
推出日期	二零二零年二月							
公寓數目	116個							
描述	<p>建造一個3-13層的混合用途開發項目，包括底層917平方米的可出租零售/商業總樓面面積(10個商業單位)，和建於其上的116個住宅單位，配置為16個1房、61個2房、23個3房和16個1房可改造單位。該開發項目的13層高的部分位於轉角處，建築物沿著Forest Rd向下延伸至7層和4層。</p> <p>公寓客廳設有落地玻璃，從上層可欣賞城市景觀，臥室採用入牆式衣櫥，廚房採用歐式器具和大理石工作枱面，浴室淋浴間採用半無框玻璃浴屏和全牆瓷磚，地毯、木材和瓷磚地板。該開發項目共享屋頂區域和寵物遊樂場。</p>							
預售評論	至今已售出72個公寓							
綜合概要			室內最低面積	室內最高面積	最低價格	最高價格	室內最低每平方價格	室內最高每平方價格
	單位類型	數量	(平方米)	(平方米)	(美元)	(美元)	(\$/平方米)	(\$/平方米)
	1房及1房+書房	32	50	58	\$518,000	\$780,000	\$11,453	\$13,423
	2房	61	76	90	\$810,000	\$1,010,000	\$9,998	\$11,289
	3房	23	92	112	\$1,125,000	\$1,235,000	\$12,324	\$13,150
比較分析	被認為是在可比地點上的優質開發項目。總體而言，稍低的每平方米價格被認為適用於標的公寓。							

「Grand H」12 Woniara Road, Hurstville						
公寓數目	383個					
描述	該開發項目於二零一九年落成，包括4棟A、B、C和D座的混合用途開發項目，分別為12、18和21層，包括一個社區空間、2個165平方米的商業出租舖位和383個住宅公寓，配置為120個1房、259個2房和4個3房單位。					
綜合概要	公寓臥室採用入牆式衣櫥，廚房採用不銹鋼器具和石質工作枱面，浴室淋浴間採用無框玻璃浴屏和全牆瓷磚，地毯和瓷磚地板。該開發項目共享屋頂區域。					
	單位編號	單位類型	銷售日期	售價	室內面積 (平方米)	室內 每平方米 價格 (\$/平方米)
	703	1房1浴室	二一年十月十四日	\$620,000	60	\$10,333
	102	1房1浴室	二一年十二月十四日	\$650,000	60	\$10,833
	506	1房1浴室	二一年九月十四日	\$626,000	57	\$10,928
	608	2房2浴室	二一年十月一日	\$800,000	80	\$10,000
	703	1房1浴室	二一年十月七日	\$620,000	56	\$11,071
	925	1房1浴室	二一年十一月八日	\$660,000	60	\$11,000
比較分析	較舊開發項目表明較高的每平方米價格適用於標的開發項目。					

「The Forest」456 Forest Road, Hurstville						
公寓數目	57個					
描述	該開發項目於二零二零年落成，包括5層混合用途開發項目，共57個單位，包括開放式、1房及2房單位，其中5間屬可改造，1個位於底層的零售場所和1個位於一樓的商業場所。					
綜合概要	公寓臥室採用入牆式衣櫥，廚房採用不銹鋼器具和石質工作枱面，浴室淋浴間採用半無框玻璃浴屏和全牆瓷磚，地毯和瓷磚地板。該開發項目共享屋頂區域。					
	單位編號	單位類型	銷售日期	售價	室內面積 (平方米)	室內 每平方米 價格 (\$/平方米)
	10	1房1浴室	二一年六月十五日	\$745,000	58	\$12,844
	49	1房1浴室	二一年七月十五日	\$599,800	50	\$11,996
比較分析	103	2房2浴室	二一年七月十二日	\$739,000	65	\$11,369
	較舊開發項目表明較高的每平方米價格適用於標的開發項目。					

評估的公寓價值如下：

公寓類型	數量	最低	最高	平均	最低	最高	最低	最高	平均	總變現值	
		面積 (平方米)	面積 (平方米)	面積 (平方米)	價格 (\$)	價格 (\$)	每平方 米價格 (\$/平方米)	每平方 米價格 (\$/平方米)	每平方 米價格 (\$/平方米)		
1房	47	54	61	55.6	\$588,000	\$730,000	\$652,064	\$10,526	\$13,273	\$11,730	\$30,647,000
1房+書房	16	53	61	58.8	\$630,000	\$730,000	\$693,125	\$11,475	\$12,364	\$11,778	\$11,090,000
1房+雜物房	7	54	54	54	\$620,000	\$670,000	\$645,714	\$11,481	\$12,407	\$11,958	\$4,540,000
2房	87	75	89	80.01	\$780,000	\$1,130,000	\$916,598	\$10,246	\$12,763	\$11,442	\$79,744,000
2房+書房	45	90	96	85.3	\$860,000	\$1,130,000	\$989,778	\$10,361	\$12,500	\$11,598	\$44,540,000
2房+雜物房	4	87	89	88	\$890,000	\$920,000	\$902,500	\$10,227	\$10,337	\$10,255	\$3,610,000
3房	36	94	109	102.1	\$1,040,000	\$1,370,000	\$1,243,611	\$9,720	\$13,505	\$12,199	\$44,770,000
3房+書房	14	108	143	114.3	\$1,130,000	\$1,620,000	\$1,364,286	\$10,000	\$13,889	\$11,957	\$19,100,000
3房+雜物房	2	113	113	113	\$1,490,000	\$1,525,000	\$1,505,000	\$13,186	\$13,451	\$13,319	\$3,010,000
4房	2	120	120	120	\$1,630,000	\$1,660,000	\$1,645,000	\$13,583	\$13,833	\$13,708	\$3,290,000
總計	260									\$11,730	\$244,341,000

評估開發項目中零售部分價值的可比銷售如下：

中心名稱	州份	GLA		售價	EMY	內部 回報率	每平方米	WALE
		(平方米)	銷售日期				價格 (\$/平方米)	
Beyond Hurstville	NSW	4,242	二一年十二月	\$41,500,000	4.72%	4.84%	\$9,783	13.28
Cherrybrook Village	NSW	9,382	二一年八月	\$132,800,000	4.74%	5.79%	\$14,154	3.03
Oatley Village Square	NSW	3,523	二一年八月	\$21,750,000	4.99%	4.50%	\$6,175	5.03
Coles Greenacre	NSW	4,739	二一年七月	\$40,500,000	4.00%	5.48%	\$8,546	7.83
Marketown East & West SC	NSW	26,376	二一年六月	\$150,500,000	5.52%	6.06%	\$5,706	5.53
Kiama Village	NSW	5,156	二一年六月	\$49,000,000	5.40%	6.00%	\$9,503	8.47
Lederer Cessnock	NSW	5,633	二一年六月	\$45,000,000	5.53%	6.47%	\$7,988	6.50
Lederer Corrimal	NSW	9,759	二一年六月	\$88,000,000	5.90%	6.21%	\$9,018	5.46
The Imperial Centre, Gosford	NSW	16,706	二一年六月	\$57,500,000	6.14%	6.56%	\$3,442	3.67
Goulburn Marketplace	NSW	7,584	二一年六月	\$48,000,000	5.70%	6.41%	\$6,329	7.16
Lederer Miranda	NSW	4,603	二一年六月	\$37,500,000	4.56%	5.75%	\$8,146	2.65
Richmond Mall	NSW	5,153	二一年六月	\$24,000,000	5.34%	6.15%	\$4,657	2.12
Woolworths Bulli	NSW	3,949	二一年六月	\$36,000,000	3.97%	4.14%	\$9,114	8.97
Swan Hill Square	VIC	3,452	二一年五月	\$20,100,000	4.97%	5.89%	\$5,823	5.25
Ropes Crossing Village	NSW	5,807	二一年一月	\$42,000,000	5.47%	6.66%	\$7,235	8.87
Caddens Corner	NSW	9,544	二一年十一月	\$66,000,000 [^]	5.24%	6.02%	\$6,915	9.66
Auburn Central	NSW	13,590	二零年十一月	\$129,500,000	5.93%	6.75%	\$9,529	6.62

零售部分的評估價值如下：

估值綜論		價值
資本化結果	@ 6.00%	\$46,500,000
10年淨現值	@ 7.00%	\$46,500,000
採納價值		\$46,500,000
10年內部回報率		6.98%
通過初始收益率		6.26%
等值市場收益率		6.00%
\$價值/平方米		\$10,393

評估開發項目中酒店部分價值的可比銷售如下：

日期	酒店	售價	房間	房間價格	通過 收益率	市場 收益率	終端 上限率	貼現率	5年內 部回報率	10年內 部回報率
二一年十月	1 Hosking Place, Sydney	\$26,500,000	49	\$540,816	4.55%	0.18%	5.00%	6.50%	6.84%	6.61%
二一年一月	Radisson Hotel & Suites	\$38,080,000	76	\$501,053	-	-	-	-	-	-
二零年二月	CitadelX, Pyrmont	\$28,700,000	60	\$478,333	5.02%	5.02%	5.00%	6.50%	-	6.58%
一九年十二月	Quest Macquarie Park	\$46,000,000	111	\$414,414	5.52%	5.52%	5.75%	7.50%	-	7.60%
一九年十二月	Adina Apartment Hotel Mascot	\$53,000,000	123	\$430,894	4.76%	4.93%	5.00%	6.50%	-	6.97%
一九年八月	Veriu Sydney Central	\$58,888,000	112	\$450,000	4.92%	5.55%	5.75%	7.50%	-	7.19%
一九年八月	Quest Mounts Bay Road Perth WA	\$22,425,000	71	\$315,845		6.89%	7.00%	8.50%		8.33%
一八年六月	Quest Springfield QLD	\$24,350,000	82	\$296,646	7.28%	7.28%	7.50%	9.00%		8.67%
一七年七月	Quest Penrith NSW	\$30,320,000	115	\$263,652	7.03%	6.91%	7.25%	8.75%		8.76%
標的估值	Proposed Quest Hurstville	\$22,000,000	76	\$289,474	6.22%	6.01%	6.50%	7.50%	-	7.93%
	低	\$22,425,000	49	\$263,652	4.55%	0.18%	5.00%	6.50%	6.84%	6.58%
	銷售中位數	\$30,320,000	82	\$430,894	5.02%	5.54%	5.75%	7.50%	6.84%	7.40%
	高	\$58,888,000	123	\$540,816	7.28%	7.28%	7.50%	9.00%	6.84%	8.76%

吾等在資本化法、貼現現金流量法及直接比較法下分別得出價值\$22,000,000、\$22,700,000及價值範圍\$21,280,000至\$22,800,000。

基於上述結果，吾等採用了一個假設完整的市場價值，受限於建議租賃\$22,000,000，此反映初始收益率6.22%、等值市場收益率6.01%、內部回報率7.93%及資本利率\$289,474/鑰匙，考慮到吾等整體估值報告中所載評論，此等數字均屬合理。

因此，總項目變現值為：

部分	變現值 (含商品及服務稅)
住宅	\$244,341,000
零售	\$46,500,000
酒店	\$22,000,000
總變現值	\$312,841,000

用於估計當前地塊價值的可茲比較銷售詳情如下：

地址	出售日期	出售價格	地盤面積 (平方米)	等量 單位收益	建築面積	\$/ 地盤面積 (平方米)	\$/單位	\$/建築 面積 (平方米)	DA審批	比較
224-240 Pitt Street, Merrylands	二一年十二月	\$75,000,000	15842	1012	83787	\$4,734	\$74,111	\$895	是	遜色
2-5 Halifax St, Macquarie Park	二一年八月	\$137,000,000	18463	950	82212	\$7,420	\$144,211	\$1,666	否	優越
37-41 Oxford St, Epping	二一年六月	\$55,000,000	4969	-	22361	\$11,069	-	\$2,460	否	優越
12 Hassall Street, Parramatta	二一年八月	\$68,000,000	2055	365	32840	\$33,090	\$186,301	\$2,071	待批准	優越
850-858 King George Road, South Hurstville	二一年八月	\$12,000,000	2024	60	5060	\$5,927	\$200,000	\$2,372	是	優越
247-273 and 277-281 Pennant Hills Road Carlingford	二零年十二月	\$68,500,000	27973	729	64339	\$2,449	\$93,278	\$1,065	是	更大， 故適用 較低價格
28 Elizabeth St, Liverpool	二一年六月	\$28,000,000	3600	399	36000	\$7,778	\$70,175	\$778	是	遜色
71-97 Regent St, Kogarah	一七年十月	\$37,000,000	4730	273	18920	\$7,822	\$135,531	\$1,956	否	優越

吾等按直接比較基準評估的地塊價值如下：

標的物	地盤面積	地價	價值
地盤面積	8,551平方米	\$4,750	\$40,617,250
地盤面積	8,551平方米	\$5,250	\$44,892,750
中位數	8,551平方米	\$5,000	\$42,755,000
採納			\$42,700,000

標的物	單位數目*	單價	價值
獲批單位	314	\$135,000	\$42,390,000
獲批單位	314	\$140,000	\$43,960,000
中位數	314	\$137,500	\$43,175,000
採納			\$43,100,000

標的物	建築面積	價格	價值
建築面積	33,118平方米	\$1,250	\$41,397,500
建築面積	33,118平方米	\$1,350	\$44,709,300
中位數	33,118平方米	\$1,300	\$43,053,400
採納			\$43,000,000

地盤面積	\$42,700,000
獲批單價	\$43,100,000
建築面積	\$43,000,000

採納為市值 \$43,000,000

*相等單位

吾等作出的假設性發展評估詳情如下：

輸入值	金額／意見。												
總變現值	住宅－\$244,341,000，包括商品及服務稅 零售－\$46,500,000，不包括商品及服務稅 酒店－\$22,000,000，不包括商品及服務稅												
銷售率	經參考現有預售情況，吾等假設餘下未售的公寓將偏離預期計劃，在建設期及建設完工後18個月內出售。吾等假設酒店及零售部分將在實際完工時交易。												
銷售成本	住宅－2.2% 零售－1.5% 酒店－1.5%												
營銷成本	住宅－每間公寓\$2,500 零售－\$30,000 酒店－\$30,000												
法律成本	住宅－每間公寓\$750 零售－\$25,000 酒店－\$25,000												
地塊收購成本	購買價的7.2%												
收購法律費用	\$150,000												
建設／開發成本	\$137,864,337，不包括商品及服務稅(如本報告第9節所述)												
利率	每年5.00%(基於100%債務資金及包括手續費)												
申請費用	\$400,000												
建設期	22個月												
持有成本	約每年\$380,000(包括市政管理費及土地稅)												
發展商利潤率	此類性質項目的預期利潤及風險系數通常介乎20%至25%。就標的項目採納合適的利潤及風險因素時，吾等考慮了以下因素： <ul style="list-style-type: none"> ➢ 迄今為止預售有限； ➢ 零售或酒店部分概無預先承諾； ➢ 尚未簽立第三方建築合約； ➢ QS未核證合約金額； ➢ 項目成本及收益參數基本已知； ➢ 發展項目的規模及相關資本價值； ➢ 可比較發展項目分析； ➢ 悉尼南部區域位置。 經考慮上述因素，吾等採納22.49%的利潤及風險系數，即所採納範圍的概約中位數。												
商品及服務稅負債	吾等已採納一般稅收規則計劃*(General Tax Rule Scheme)進行估值。基於此基準的計算如下： <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">住宅變現(包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$244,341,000</td> </tr> <tr> <td>減商品及服務稅</td> <td style="text-align: right;">\$22,212,818</td> </tr> <tr> <td>總變現值(不包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$222,128,182</td> </tr> <tr> <td>加：酒店</td> <td style="text-align: right;">\$22,000,000</td> </tr> <tr> <td>加：零售</td> <td style="text-align: right;">\$46,500,000</td> </tr> <tr> <td>總變現值(不包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$290,628,182</td> </tr> </table> <p>附註：商品及服務稅負債已就剩餘現金流分析用途而使用，僅作說明之用。</p>	住宅變現(包括商品及服務稅)	\$244,341,000	減商品及服務稅	\$22,212,818	總變現值(不包括商品及服務稅)	\$222,128,182	加：酒店	\$22,000,000	加：零售	\$46,500,000	總變現值(不包括商品及服務稅)	\$290,628,182
住宅變現(包括商品及服務稅)	\$244,341,000												
減商品及服務稅	\$22,212,818												
總變現值(不包括商品及服務稅)	\$222,128,182												
加：酒店	\$22,000,000												
加：零售	\$46,500,000												
總變現值(不包括商品及服務稅)	\$290,628,182												

可行性結論

吾等經過上述計算而得之殘值為\$42,984,912(不包括商品及服務稅)，經湊整後為\$43,000,000(不包括商品及服務稅)，以作實際估值之用。根據吾等的可行性分析，內部回報率為10.48%(包括利息)，淨發展利潤約為\$53,355,221，所有這些就此類性質的發展項目而言，似乎均屬合理。

吾等假設，此等規模的發展項目(集零售、酒店及住宅多重用途於一體，預先承諾有限，但有提前規劃)的標準營銷期約為3至6個月，以便有意買家開展所需之盡職調查，為購買決策作出依據。

反映市場制約(較可實現銷售的標準營銷期為少的較短期間)的可變現價格假設銷售期較短，為1.5至3個月，並假設無法進行全面的盡職調查，所反映的價值也就更為保守。

因此，實際而言，這種情況假設了有意買家會尋求增加風險撥備，以涵蓋盡職調查不全面的情況。

為基於該等已採納的假設作出評估，吾等已將剩餘土地價值分析中的利潤與風險撥備上調3個基點至25.5%，從而得出剩餘土地價值\$38,500,000，並在此估值場景中採納。

儘管吾等的分析可改變可行性研究的其他輸入值，如公寓價格、酒店及零售部分價值、銷售率及成本，但現實中公寓／組成部分的銷售率、已建成公寓／組成部分的價值以及開發成本不會改變。風險主要在於收購項目開發週期長，並無對項目所有方面進行探索，以確定有關收購是否為在知情情況下作出的明智收購。

可行性結論

吾等經過上述計算而得之殘值為\$38,585,459(不包括商品及服務稅)，經湊整後為\$38,500,000(不包括商品及服務稅)，以作實際估值之用。根據吾等的可行性分析，內部回報率為11.94%(包括利息)，淨發展利潤約為\$59,168,606，所有這些就此類性質的發展項目而言，似乎均屬合理。

依賴

評估報告全文由Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd作為該物業業主而依賴使用。

估值概要函乃為載入為出售資產而遞交至香港聯合交易所有限公司的呈交文件。

免責聲明

Savills Valuations Pty Ltd(下文簡稱Savills)已為Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd編製本概要函，協助其出售資產，而Savills特別聲明，除本概要函相關者外，倘呈交的文件有任何遺漏，或包含虛假或誤導性陳述，其不對任何人士負責。

本概要函須與吾等日期為二零二二年三月三十一日之估值報告一併閱讀，並受當中所載假設、限制、免責聲明及資質所規限。吾等建議讀者向Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd獲取完整的估值報告副本。

估值報告及本概要函嚴格受限於該等文件所載事項，閱讀時不應延伸(無論是暗示或其他方式)至任何相關文件中的任何其他事項。在不限制上述內容的情況下，對於因估值日期後房地產市場波動而遭受的任何損失、損害、費用或損壞(包括特殊、相應或經濟損害或損失)，吾等不承擔任何責任。

Savills依賴並參照第三方提供的資料(包括財務及市場資料)(「有關資料」)編製估值報告全文及本概要函。Savills已假設有關於資料為準確、可靠及完整，其並未就此測試有關資料。

本概要函或任何相關文件內對該物業價值的提述均摘錄自Savills估值報告。估值報告提請注意影響價值的關鍵問題和考慮因素，並提供詳細的評估和分析，以及重要關鍵假設、一般假設、免責聲明、限制及資格以及建議。由於此種性質的商業投資本質複雜，且近來市況有變及／或不明朗，Savills建議本概要函須連同評估報告一併閱讀及考慮。

Savills Valuations Pty Ltd對第三方不承擔任何責任，亦無意讓第三方依賴評估報告(與本概要函中提及的市場評估有關者除外)。吾等邀請可能會持有估值報告的其他各方在依賴估值報告前尋求吾等的書面同意，而吾等保留權利在尋求吾等同意的情況下審查有關內容。

本估價僅在估價之日有效。此處估值的價值或會在較短時間內發生重大及意外變化(包括因普遍市場變動或針對特定資產的特定因素而引起)。倘自估值日期起90天後(或在閣下意識到對估值會有任何影響的任何因素的較早日期)，因估值後續變動而產生的損失責任排除在外。

Savills同意，估值報告可備置於Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd.的註冊辦事處，以供查閱。

由根據專業標準立法*(Professional Standards Legislation)批准的計劃限制責任。

估值&顧問科

全國總監

Sandra Peachey FAPI

謹啟

二零二二年六月九日

關鍵假設

市場波動	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本次估值為截至估值日期的最新估值，並可能會因影響物業的外來或特定因素而改變。對於此類其後價值變化所造成的損失，吾等並不承擔責任。倘於估值日期起計滿三個月後(或倘影響物業價值的條件發生重大改變，則為更早的時間)依賴本次估值，吾等將不會承擔任何責任。 ■ 本次估值乃以在不久將來進行發展及該地盤不會被「列入土地儲備」為條件。「現狀」價值僅為估值日期的當前價值。其並不適合作長期被動貸款。倘該地盤需要在較長時間內保持「現狀」，則地盤價值可能會降低，或可能會在考慮持有成本及市場環境變動以及建築成本的任何變化後降低。
物理	<ul style="list-style-type: none"> ■ 估值師並不認為自身乃建築材料方面的專家，且無法通過目視檢查擬議計劃確定「覆蓋層」將使用合規或不合規的建築產品(即可燃聚乙烯芯鋁複合板)建造。估值師並無看到或確認發展項目的合規證書及/或建築材料證書。 <p>本估值報告乃在下列情況下編製：</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 假設所使用的建築材料以及該等材料的應用及安裝符合所有批文、監管規定及守則。 (b) 並未考慮因在發展項目中識別出不合規建築產品而可能產生的任何價值貶值。 <p>倘情況並非如此，吾等保留複審吾等的估值之權利。</p> <p>估值師強烈建議讀者調查現時擬建的建築構件的性質，並自行了解現時擬建的建築構件必須進行修復、更換或改造時可能產生的潛在風險及成本。</p>
建築成本	<ul style="list-style-type: none"> ■ 指示方提供的土木建設工程估計(不包括商品及服務稅及或然費用)為\$137,864,337，相等於每平方米建築面積\$4,162，而這被認為屬於可接受的市場參數範圍，並已於吾等的估值中採用。 ■ 根據指示方提供的文件，項目的建設及發展可按上述金額進行。吾等已採用所提供的建設及發展成本作為吾等指示的一部分。倘提供的成本被證明不足以交付項目，第一太平戴維斯保留相應複審本次估值的權利。 ■ 吾等並非工料測量師，亦非顧問工程師。吾等依賴所提供的成本估計，並以所提供及採用的成本屬準確為依據。吾等建議委聘獨立工料測量師進行確認。倘成本估計有別於當中採用者，則應將本報告送回估值師徵求意見，因此吾等保留修訂當中評估的權利
土地價值	<ul style="list-style-type: none"> ■ 通過剩餘現金流量分析法評定的土地價值反映多項因素，包括批文狀況、土木建設工程成本、相關發展成本、利率(借貸利率)、已完成單位的評定價值、在施工前採用的預售、已完成存貨的銷售率及可接受的履約保證金。通過此方法評定的土地價值可能會受到上述任何一種情況的變化所影響。
商品及服務稅	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等尚未獲提供有關使用保證金計劃進行此發展項目的資格之獨立會計或法律意見。由於這超出吾等的調查範圍，吾等已在吾等的可行性及對吾等在不包括商品及服務稅基礎上的「猶如完成」價值中應用完整的與商品及服務稅相當的關稅。因此，發展成本的商品及服務稅將按10%進行評估，並於兩個月後匯出，而變現總額的商品及服務稅將按1/11進行評估。吾等的現金流量模型中的所有成本均在適用的情況下撇除商品及服務稅。 ■ 已採取一切適當措施，以減輕與商品及服務稅匯款自二零一八年七月一日起的變動相關之風險，即聯邦政府要求新住宅樓宇的買家將商品及服務稅作為結算的一部分直接匯給澳大利亞稅務局。
資本增值稅	<ul style="list-style-type: none"> ■ 根據二零一七年聯邦預算案，所有減輕與外國居民資本增值預扣稅計劃相關的風險之適當措施均發生變化，其中：\$750,000或以上的房地產之澳大利亞居民賣家必須在銷售結算時向買家提供澳大利亞稅務局簽發的免預扣稅證明，以避免買家預扣12.5%的購買價格並將其作為預扣稅匯給澳大利亞稅務局；而除非澳大利亞稅務局批准變更，否則外國居民賣方將被預扣12.5%的購買價格並匯給澳大利亞稅務局。
施工時限	<ul style="list-style-type: none"> ■ 根據指示方提供的意見，吾等已就項目採用26個月的施工期及12個月的提前期。吾等假設此乃準確的預測，並已在吾等的剩餘現金流量分析中採用。
「猶如完成」評估	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「猶如完成」評估為本報告詳述的擬議發展項目的估計市場價值，當中假設所有建設工程於本報告日期已在所有方面圓滿完成。由於時間滯後及未知的未來市場狀況，估值反映估值師對在估值日期存在的市場狀況之看法，並不在預測未來市場狀況及實際完成日期的價值。

工程質量與合規	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「猶如完成」評估的基礎為擬議的改進工程將以合規方式使用新的優質材料並考慮現代建築技術進行建造。吾等的估值假設： <ul style="list-style-type: none"> - 完成後的建築物的詳細結構及公共設施報告並無披露導致重大開支的任何缺陷。 - 建築物將符合有關健康、建築及消防安全規定的所有相關法律規定，並將根據澳大利亞建築規範的規定建造。
環境保護與生態多樣性保護法案	<ul style="list-style-type: none"> ■ 標的物業不受一九九九年環境保護與生態多樣性保護法案(EPBC法案)所涵蓋的事項之任何影響，包括但不限於表列受威脅物種及生態群落或根據國際協議受保護的遷徙物種。
發展批文(包括計劃及規格)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等已獲提供標的發展項目的發展批文副本(包括已批准的計劃)。吾等假設發展項目將完全根據上述發展批文及批文所載的任何條件完成。倘發展批文或已批准的發展計劃其後出現任何變動，則不得在首先徵詢第一太平戴維斯以重新評估對估值的任何影響前依賴本次估值。
污染	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等已獲提供ERM於二零二零年八月編製的修復行動計劃。報告指出存在石油煙、萘、揮發性有機化合物及重金屬以及地下儲罐。 ■ 吾等已按指示假設所提供的成本可用於修復地盤。
產權負擔、限制、警告等	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等的估值乃基於該物業並無附設繁重產權負擔、限制、警告或其他障礙而可能影響價值而進行。吾等的估值乃基於該物業並無附設按揭、押記及其他財務留置權而進行。
營銷期	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等假設具有此規模以及超前規劃狀況、少量預售且並無酒店及零售區域的預先承諾的發展項目之標準營銷期為3至6個月，務求允許準買家進行所需的盡職調查以作出知情的購買決定。 ■ 反映市場限制的可變現價格(該市場限制期間被認為比成功出售的標準市場所需期間為短)假設銷售期較短，為1.5至3個月，並假設無法進行全面的盡職調查，所反映的價值也就更為保守。
一般	<ul style="list-style-type: none"> ■ 租賃及銷售資料乃來自多個資料來源，包括RP資料及已登記政府銷售轉讓。儘管吾等明白有關資料乃屬可靠，吾等無法保證其準確性。 ■ 除非該提案中另有規定，否則據第一太平戴維斯所知，在接受閣下有關於該物業進行估值的指示時並不存在任何利益衝突，且該提案所載的估值師能夠提供客觀及公正的估值。 ■ 吾等確認，進行本次估值的估值師被認為具有適當水平的技能及能力，以按照專業標準完成估值，同時考慮到物業類型。
服務式公寓酒店	<ul style="list-style-type: none"> ■ 擬議公寓酒店將按照與現有行業標準相稱的高級(4至4.5星級標準)服務式公寓酒店的標準建成，並在估值中概述。 ■ 受擬議租賃約束的服務式公寓酒店的價值取決於租賃業主維持足夠收益及溢利水平以履行其租金義務的能力。倘業務轉差及承租人難以履行租金義務，則物業的價值可能會受到負面影響。 ■ 擬議服務式公寓酒店將由Quest Apartment Hotels(或指定的特許經營商)根據非約束性租賃要約的擬議條款管理。倘租賃條款有別於此處採用者及非約束性租賃要約中概述者，吾等保留修訂估值的權利。 ■ 家具、固定裝置及設備以及機器及設備將歸物業業主所有，且資產登記冊或資產折舊表於出售物業時可供使用。家具、固定裝置及設備將在出售時轉讓予買家。 ■ 估值中包含的營業預測僅就評估適當市場租金之目的而進行。此外，公平可維持營業(FMT)的預測乃以合理高效的營運商作為依據。 ■ 此處所附的貼現現金流量之唯一目的乃協助釐定物業的市場價值，而吾等對未來租金收入流預測與市場租金變動相關的準確性不作任何擔保或保證。 ■ 吾等尚未獲提供法律意見，惟根據吾等的經驗，倘標的物業按持續經營基準出售，其將免繳商品及服務稅(前提是已符合若干商品及服務稅規定)，而吾等的分析已基於此意見；本次估值的任何用家應就此進行適當的查詢。倘上述任何假設被證明屬不正確，吾等保留在吾等認為有必要時修改此處提供的估值之權利。 ■ 所有經營酒店及保持全面營業所需的所有執照及批文將在完成時授予申請人，並將繼續不受限制。

倘吾等的完整估值報告中的任何假設為不正確或不準確，則吾等保留修訂估值、報告及本概要報告的權利。



香港
九龍尖沙咀
北京道1號
19樓1901-2
中國奧園集團股份有限公司
董事會

Savills Valuations Pty Ltd
澳大利亞商業號碼73 151 048 056
電郵speachey@savills.com.au
直線電話+61 (0) 2 8215 8853
傳真+61 (0) 2 8215 8859

Level 25
Governor Phillip Tower
1 Farrer Place
Sydney NSW 2000
Australia
電話+61 02 8215 8888
savills.com.au

有關：估值概要函件

物業：地址為12-14 Phillip Street & 331a-339 Church Street, Parramatta, NSW, Australia的253個公寓單位－「The Lennox」

吾等根據Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd於二零二二年五月五日發出的指示，以提供估值報告概要，內容有關地址為12-14 Phillip Street & 331a-339 Church Street, Parramatta, NSW, Australia－「The Lennox」的253個公寓單位的「綜合」市場價值。吾等已根據Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd的指示為該物業編製日期為二零二二年三月三十一日的完整而全面的估值報告，以作內部報告用途。

本估值概要函件(「概要函件」)已編製作為由中國奧園集團股份有限公司作為出售估值物業的負責實體向香港聯合交易所有限公司呈交的一部分(根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章)。

吾等的完整估值報告乃根據澳大利亞房地產學會(Australian Property Institute)的當前估值標準及指引註釋、RICS估值-二零二零年全球標準以及二零一九年八月生效的澳大利亞國家補充指引及國際估值標準(IVS)編製。

本概要函件應與估值報告(於二零二二年三月三十一日編製)一併閱讀，乃由於吾等注意到本概要函件並不包括吾等於估值報告中詳述的所有重要資料及假設。該估值報告載有物業的詳細描述，包括其當前配套、位置、影響價值的假設及當地市場特徵。

本概要函件附帶摘錄自估值報告的資料，包括關鍵假設。

吾等已根據該物業的永久業權作出估值評估。

由國際估值標準委員會(IVSC)定義並由澳大利亞房地產學會(API)採納的市場價值如下：

「市場價值是資產或負債於估值日期在公平交易中經適當的營銷後自願買方及自願賣方之間交換的估計金額，且交易在雙方各自充分知情、謹慎及並無強逼的情況下進行。」

吾等已根據上述市場價值定義評估該物業的綜合市場價值。此外，綜合銷售價的定義為

「綜合銷售價」是在單筆交易中出售的出售整個物業組合的總變現價值減經考慮法律及銷售成本、溢利及風險、持有成本及收購成本的折扣後的價值。

此外，吾等已被要求評估反映市場限制的估計可變現價格，該市場限制期間被認為比成功出售的標準市場所需期間為短。

吾等確認，估價師概無對物業權益進行適當估價造成衝突的金錢利益。

Savills Valuations Pty Ltd (「Savills」) 就製作該估值報告收取專業費用。

重大假設

- 透過剩餘現金流量分析評估的「綜合價值」反映多項因素，包括利率(借款)、單位的估值、公寓存貨的銷售率及可接受的績效利潤率。採用該方法的估值可能受上述任何一種情況的變動影響。

估值概要

已估值權益 所有權詳情	100%永久業權
	多個地段- SP102896
註冊擁有人	PCC Devco 1 Pty Limited.
區域	根據二零一一年Parramatta地方環境計劃項下B4混合用途、RE2私人休閒及RE1公共休閒。
位置	標的物業位於悉尼中西部的Parramatta內，距離悉尼中央商業區(CBD)以西約23公里，位於Parramatta地區議會管理的地區政府區域內。具體而言，標的物位於Parramatta火車站以北約800米，未來Parramatta Square重建項目位於Parramatta River南岸。該土地以東以Church Street為界，以南以Phillip Street為界。週邊開發項目包括多種用途及開發類別，包括住宅、商業、零售及娛樂用途。公共空間及公園位於該土地的北部的濱海地區。Riverside Theatre及Prince Alfred Park的該土地以北，位於Parramatta River北岸。該地點有良好公共交通服務，沿Church Street定期運營的巴士路線以及在Market及Church Streets亦有巴士站。該土地亦可步行至Parramatta火車站、巴士站及渡輪碼頭。
物業描述	標的公寓單位包括「The Lennox」項目內的253個公寓單位。該等公寓單位於二零二一年十二月完工，包括21個開放式單位、41個一房公寓單位、137個兩房的公寓單位、47個三房公寓單位、6個四房公寓單位及1個5房公寓單位。公共設施位於3樓，包括20米有蓋泳池、屋頂露台、健身房及共享娛樂空間。三層地牢停車場可通過大樓前方的斜坡進入，提供傳統及自動化泊車。 吾等注意到，該項目自二零一七年五月以來一直進行營銷，而有161個公寓單位已記錄為已成交(平均每月2.6個公寓單位)。
產權負擔	所有權憑證示例上載有多項資料，倘需更多附註，請參閱估值報告全文。
環境評論	根據API的《澳大利亞房地產指引註釋1 - 土地污染議題》(附錄二)的定義，標的物業目前用作公寓樓宇的用途不屬於「潛在污染活動、工業或土地用途」，及就潛在土地污染而言屬低風險土地使用。

環境評論(續)	<p>根據吾等近期的線上搜索，該標的物業並無包括在EPA的「已頒發證書及環境審計聲明清單」中。吾等亦注意到，截至估值日期，標的物業及週邊的直接開發項目不受Burwood城市規劃計劃下的「環境審計覆蓋」的約束。</p> <p>實地視察目測概無發現任何明顯的污染。儘管如此，吾等謹此告知閣下，吾等並無資格就土地的物理狀況提供建議，且吾等並不知悉該土地有任何岩土及／或環境缺陷。此外，吾等並無看到任何表明土地污染或缺陷的環境審計或岩土報告。因此，該估值報告於假設並無實際或潛在的污染問題影響以下各項的前題下作出：-</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 物業的價值或營銷；或 ■ 該土地。 	
估值方法	<p>總變現價值：直接比較法。 綜合價值：假設性拋售。</p>	
視察日期	二零二二年五月十二日	
估值日期	二零二二年三月三十一日	
	市值 - 「目前市價」	受市場限制影響
總變現價值 (包括商品及服務稅)	\$211,687,000	\$190,538,000
總變現價值 (不包括商品及服務稅)	\$192,442,727	\$173,216,364
「綜合價值評估」 (包括商品及服務稅)	\$149,000,000	\$133,500,000
「綜合價值評估」 (不包括商品及服務稅)	\$135,450,000	\$121,350,000
編製者	Sandra Peachey FAPI	
	註冊執業估值師	
	Savills Valuations Pty Ltd	

估值方法

吾等已根據永久業權基準評估估值。

估值乃按物業、業權及用途並無受到整體估值報告所述者以外的任何事宜影響的基準釐定。此外，其亦假設擁有合理資源進行銷售談判及將物業推向市場。

鑒於標的物業的性質，吾等主要依靠直接比較法來評估個別公寓的價值，以及依賴假設開發法來評估綜合價值。

此方法利用吾等對估計的「總變現」價值的評估，其中吾等已扣除銷售成本及其他成本(包括持有成本、財務成本及利息)以及吾等採用的開發(溢利及風險)利潤，以得出估計綜合價值。

為確定個別公寓的價值，吾等依賴以下可比銷售：

標的綜合建築物

吾等注意到以下關於標的發展項目自推出以來的售價詳情(注意這包括現在重新出售的52個公寓)：

預售	數量	最低面積	最高面積	最低價格	最高價格	平均價格	最低	最高	平均
		(平方米)	(平方米)				每平方米	每平方米	每平方米
開放式	23	40	40	\$435,000	\$545,000	\$490,000	\$10,875	\$13,625	\$12,250
1房	66	50	53	\$525,000	\$720,000	\$604,242	\$10,500	\$13,585	\$11,824
2房	123	72	95	\$670,000	\$1,055,000	\$949,899	\$9,306	\$12,991	\$10,974
3房	14	94	149	\$960,000	\$1,825,000	\$1,355,000	\$9,397	\$12,248	\$11,135
4房	1	192		\$2,400,000			\$12,500		
平均							\$778,487		\$11,267
總計	227								

開發項目以外的可比銷售：

「South Quarter – Stage 1」, 53–87 Church Street, Parramatta								
推出日期	二零一七年三月							
單位數目	413個							
描述	<p>地塊1 在Church Street對面建造一座12層高非住宅樓宇(主要批准一家包含270間客房的酒店和相關活動)，兩座住宅樓宇(21層和39層高)，共有524個公寓，地塊後方有一座3層高零售／商業裙樓，以及相關的景觀美化和廣場工程。</p> <p>地塊2 在Church Street對面建造一座10層高非住宅樓宇及一棟包含9層高非住宅樓面空間的混合用途大廈，地塊後方有一座22層高共有235個公寓的樓宇，以及相關的景觀美化和廣場工程。</p>							
預售概要	單位類型	室內 最低面積 (平方米)	室內 最高面積 (平方米)	最低價格 (\$)	最高價格 (\$)	室內最低 每平方米 價格 (\$/平方米)	室內最高 每平方米 價格 (\$/平方米)	室內平均 每平方米 價格 (\$/平方米)
	開放式	34	38	\$404,500	\$510,000	\$11,897	\$14,286	\$13,201
	1房	50.00	53.00	\$530,500	\$745,000	\$10,490	\$12,400	\$11,155
	2房	69	79	\$652,800	\$957,460	\$9,461	\$12,598	\$10,959
比較分析	被認為是一個定位較差的可比銷售。二零二零至二零二一年實現的價格被認為與標的發展項目可比。							

「The Galleria」, 23 Hassall Street, Parramatta								
推出日期	二零一八年三月							
單位數目	140個							
描述	<p>在一個20層高的混合用途開發項目中開發140個公寓，包括保留傳統住宅和翻新現有辦公樓。公寓配置為32個開放式／1房、103個2房和5個3房單位。工程已經竣工。</p> <p>公寓設有帶歐式不銹鋼器具的木質和石質廚房、鋪有地毯的臥室(帶內置家具)、全瓷磚浴室、通向陽台的落地玻璃門、中央空調、保安出入口、公共空中花園。向東可眺望中央商業區。</p>							
綜合概要	單位類型	室內 最低面積 (平方米)	室內 最高面積 (平方米)	最低價格 (\$)	最高價格 (\$)	室內最低 每平方米 價格 (\$/平方米)	室內最高 每平方米 價格 (\$/平方米)	室內平均 每平方米 價格 (\$/平方米)
	1房	50	55	\$589,000	\$679,000	\$11,780	\$12,345	\$12,042
	2房	72	85	\$688,000	\$865,000	\$9,555	\$10,321	\$9,978
	3房	95	105	\$950,000	\$1,025,000	\$9,761	\$10,000	\$9,972
比較分析	位置離火車站較近。地勢較低，意味著標的開發項目的平均值應更高。							

「PS I Love You」, 8 Phillip Street, Parramatta								
推出日期	二零一六年十二月							
單位數目	314個							
描述	<p>位於Parramatta中央商業區中心的一棟55層混合用途公寓樓，由35層住宅公寓和14層5星級設計師QT酒店組成。</p> <p>公寓包括開放式、1房、2房和3房住宅。該開發項目由Woods Bagot設計，包括戶外娛樂區、大理石飾面和Miele電器。此外，露天游泳池、水療中心、餐廳和頂樓酒吧Studio 54等設施可通過大樓內的電梯抵達。</p> <p>該開發項目的週邊環境包括較舊的商業／辦公樓、咖啡廳和餐館以及零售店。該地塊步行即可到達Parramatta River、Parramatta Park和Westfield Parramatta(約650米)。</p> <p>Parramatta火車站距離標的地塊約10分鐘步行路程。此外，Parramatta中央商業區均提供各種巴士服務。</p>							
綜合概要	單位類型	數量	室內 最低面積 (平方米)	室內 最高面積 (平方米)	最低價格 (\$)	最高價格 (\$)	室內最低 每平方米 價格 (\$/平方米)	室內最高 每平方米 價格 (\$/平方米)
	開放式	1	40	40	\$508,000	\$508,000	\$12,700	\$12,700
	1房+影音室	20	55	57	\$630,000	\$748,000	\$11,455	\$13,123
	1房+書房	13	50	54	\$610,000	\$628,000	\$11,630	\$12,200
	2房+影音室	8	75	76	\$906,000	\$987,000	\$12,080	\$12,987
	2房+書房	30	75	77	\$885,000	\$1,055,000	\$11,800	\$13,701
	3房+書房	3	100	102	\$1,350,000	\$1,460,000	\$13,500	\$14,314
	副PH房	1	96	96	\$1,365,000	\$1,365,000	\$14,219	\$14,219
	副PH 3房+ 書房	1	92	92	\$1,555,000	\$1,555,000	\$16,902	\$16,902
	PH 3房+ 書房	5	158	170	\$3,002,000	\$3,400,000	\$19,000	\$20,000
比較分析	位於標的開發項目旁邊的優質項目。以樓花方式配上高質素的裝潢出售。預售在強勁市場環境完成，這表明較低的平均每平方米價格是合適的。							

「Charles and George」- 180 George Street, Parramatta							
推出日期	二零一九年八月						
單位數目	753個						
描述	在George Street和Charles Street轉角處的裙樓上建造58層和66層高的混合用途建築物，包括2個全新底層零售單位、5層可停放640輛車的地下停車場、一個兒童看護中心、一個商業健身房、271個服務式公寓和753個住宅單位。配套設施包括1,000平方米的大型超市、室內游泳池、水療中心、桑拿和健身房以及1,200平方米的帶燒烤區的平台花園。 公寓可欣賞到整個大都市區的優質景觀，配備Bosch電器、石質廚房工作枱面、無框玻璃浴屏、客廳落地玻璃和高品質浴室配件。						
綜合概要		室內最低面積 (平方米)	室內最高面積 (平方米)	最低價格 (\$)	最高價格 (\$)	室內最低每平方 米價格 (\$/平方米)	室內最高每平方 米價格 (\$/平方米)
	單位類型						
	1房	50	62	\$531,000	\$731,000	\$10,620	\$11,790
	1房+書房	51	78	\$606,000	\$785,000	\$10,064	\$10,647
	2房	71	90	\$688,000	\$1,193,000	\$9,690	\$13,255
	3房	102	132	\$1,310,000	\$1,578,000	\$11,954	\$12,843
比較分析	高層建築被視為具有可比位置和品質的公寓。相若的每平方米價格適用於標的公寓。						

「Riva」, 30 Charles Street, Parramatta								
推出日期	二零一七年三月							
單位數目	146個							
描述	Meriton開發的中層開發項目面向Charles Street，毗鄰建設中的180 George Street開發項目。 公寓配置包括1房、2房、雙鑰匙和3房單位，部分為複式。 普通裝修，包括帶Bosch電器的石廚房、鋪有地毯的客廳、入牆櫃、無框玻璃淋浴間、中央空調。							
預售評論	該開發項目現已竣工，而以下為迄今為止的平均銷售量。RP資料記錄87宗銷售。							
綜合概要		室內最低面積 (平方米)	室內最高面積 (平方米)	最低價格 (\$)	最高價格 (\$)	室內最低每平方 米價格 (\$/平方米)	室內最高每平方 米價格 (\$/平方米)	室內平均 每平方 米價格 (\$/平方米)
	單位類型							
	開放式	35	42	\$430,000	\$440,000	\$10,476	\$12,285	\$11,921
	1房(無車位)	50	66	\$475,000	\$655,000	\$9,500	\$12,211	\$11,966
	2房(雙鑰匙)	95	102	\$855,000	\$880,000	\$8,627	\$9,095	\$8,856
	2房2浴室	74	83	\$780,000	\$982,000	\$9,945	\$10,986	\$10,211
	2房PH	95	105	\$980,000	\$1,070,000	\$9,761	\$10,000	\$9,972
	3房	103	125	\$1,100,000	\$1,235,000	\$9,880	\$10,679	\$10,326
比較分析	地勢較低。位置可比至優越。總體較差，考慮到最近市場走勢，吾等採用了更高的每平方米價格。							

[V By Crown] 45 Macquarie Street, Parramatta									
建造	二零一七年四月								
單位數目	514個								
描述	位於Parramatta中央商業區中心的Macquarie Street，緊鄰Parramatta Park。該標的將包括一個混合用途開發項目，提供4座住宅公寓樓(1、2、3和4號樓)，樓高19至29層，位於3層零售裙樓之上。總體配置提供514個住宅公寓、72個服務式公寓、2,952平方米商業辦公空間、1,240平方米商業零售空間、448平方米考古解說中心、665平方米會議中心和6層地下停車場。 公寓由Allen Jack+Cottier設計，裝潢質素上乘，包括石材瓷磚地板、石材和不銹鋼廚房，附歐式器具和高品質櫥櫃。臥室將包括入牆櫃、中央空調和可視對講機。公共設施包括一個25米的小型健身游泳池、桑拿浴室、健身房、劇院、圖書館、葡萄酒室和會議設施。								
單位	樓層	類型	室內面積	室外面積	車位	合約價格	轉售日期	轉售價格	\$/平方米
			(平方米)	(平方米)					
2.18	2	1房	52.6	8.2	1		二二年一月二十八日	\$565,000	\$10,741
3.13	3	1房	58	4	0	\$480,500	二一年三月十九日	\$565,000	\$9,741
6.01	6	1房+書房	58	22	1	\$467,950	二一年七月二十五日	\$580,000	\$10,000
8.10	8	2房	82	6	1	\$595,000	二一年九月二十二日	\$740,000	\$9,024
9.14	9	1房	50	3	1	\$567,000	二一年一月三十日	\$580,000	\$11,600
14.06	14	2房	90	8	1	\$710,000	二一年七月二十日	\$890,880	\$9,898
15.09	15	2房	84	0	1	\$564,000	二一年十二月十七日	\$730,000	\$8,690
15.10	15	2房	82	6	1	\$617,000	二一年六月二十四日	\$740,000	\$9,024
19.13	19	1房+書房	58	5	1		二一年十一月一日	\$622,000	\$10,724
20.17	20	2房	90	4	1	\$640,000	二一年五月十七日	\$680,000	\$7,555
21.06	21	3房	102	11	2	\$800,000	二一年四月十三日	\$985,000	\$9,656
22.06	22	3房	110	12	1	\$800,000	二一年三月六日	\$960,000	\$8,727
24.09	24	2房	82	6	1	\$675,000	二一年六月十八日	\$730,000	\$8,902
比較分析	優質公寓、現代設施和地勢相近，地理位置優越。考慮到樓況較新，略高的平均每平方米價格適用於標的公寓。								

[River Vistas] – 1A Morton Street, Parramatta									
建造	二零一六年								
單位數目	355個								
描述	位於Parramatta Rive北岸，Morton Street西側，離Parramatta CBD中央商業區2公里處。地塊曾為議會車站。 該開發項目包括6座住宅公寓樓(A-F座)，樓高4-11層，包含355個公寓和兩層地下停車場，可容納471輛汽車。單位配置為1房、1房加工作室、2房、2房加工作室、3房、3房加工作室。 A、B和C座將位於該地塊的北部，而D、E和F座將位於開發項目的南段，俯瞰Parramatta River。								
轉售評論	轉售分析的平均每平方米價格為\$8,272/平方米。								
轉售	樓層	類型	室內面積	室外面積	車位	再售日期	再售價格	\$/平方米	
			(平方米)	(平方米)					
33.02	3	3房	99	35	2	二一年六月四日	\$860,000	\$8,678	
68.11	6	1房	56	11	1	二一年四月十六日	\$515,000	\$9,196	
76.01	4	3房	118	106	2	二一年六月二十三日	\$910,000	\$7,711	
比較分析	位於Parramatta River北側較差的位置。層數4-11層較矮，樓齡較高。位置較差及地勢較低表明較高的每平方米價格適用於標的公寓。								

「Altitude」 – 330 Church Street, Parramatta								
建造	二零一七年							
單位數目	644個							
描述	<p>位於Parramatta中央商業區的北端，Phillip Street以南。該開發項目包括2座大廈，位於4層裙樓之上。低層包括8個零售租戶、住宅大堂，而1-3樓包括停車場。東座樓高27層，包含266個服務式公寓，配置為3個開放式、170個1房、66個2房和27個3房公寓。西座樓高50層，包含378個服務式公寓，配置為66個1房、292個2房和20個3房公寓。地下停車場可容納709輛車。</p> <p>內部單位裝潢乃平均標準，石廚房配有不銹鋼器具、瓷磚和地毯地板、入牆櫃、中央空調和保安出入口。</p>							
轉售	樓層	類型	室內面積 (平方米)	室外面積 (平方米)	車位	銷售日期	銷售價格	\$/平方米
402	4	2房	78	8	1	二一年六月七日	\$790,000	\$10,128
705	7	2房	70	8	1	二一年四月九日	\$712,888	\$10,184
1504	15	1房	51	5	0	二一年二月五日	\$515,000	\$10,098
1506	15	2房	78	8	1	二一年三月一日	\$705,000	\$9,038
1708	17	2房	76	8	1	二一年四月三十日	\$720,000	\$9,473
2603	26	1房	49	6	1	二一年五月二十七日	\$570,000	\$11,632
3202	32	2房	90	10	1	二一年二月二十四日	\$920,000	\$10,222
4103	41	3房	100	25	2	二一年六月十九日	\$1,050,000	\$10,500
5301	53	2房	72	10	1	二一年五月十一日	\$800,000	\$11,111
比較分析	具有現代裝潢及相若高度的高樓項目二手樓盤。儘管在較強的市場環境中談判銷售，但公寓的較舊性質反映出建議公寓將實現略高的每平方米價格。							

在基於市場價值的情景下評估的公寓價值如下：

類型	數量	最低面積	最高面積	平均面積	最低價格	最高價格	平均價格	最低每 平方米價格	最高 每平方米價格	平均每 平方米價格	總變現值
開放式	21	40	40	40	\$396,000	\$491,000	\$445,524	\$9,900	\$12,275	\$11,138	\$9,356,000
1房	41	50	53	52.1	\$447,000	\$641,000	\$570,195	\$9,540	\$12,094	\$10,935	\$23,378,000
2房	137	72	85	78.6	\$694,000	\$950,000	\$806,613	\$9,519	\$11,620	\$10,263	\$110,506,000
3房	47	94	149	112.7	\$882,000	\$1,672,000	\$1,220,213	\$9,383	\$11,611	\$10,786	\$57,350,000
4房	6	140	206	151	\$1,401,000	\$2,347,000	\$1,563,667	\$10,007	\$11,393	\$10,274	\$9,382,000
5房	1	153	153	153	\$1,715,000	\$1,715,000	\$1,715,000	\$11,209	\$11,209	\$11,209	\$1,715,000
	253										\$211,687,000

基於市場限制的評估公寓價值如下：

類型	數量	最低面積	最高面積	平均面積	最低價格	最高價格	平均價格	最低每 平方米價格	最高每 平方米價格	平均每 平方米價格	總變現值
開放式	21	40	40	40	\$356,000	\$442,000	\$401,000	\$8,900	\$11,050	\$10,025	\$8,421,000
1房	41	50	53	52.1	\$437,000	\$577,000	\$513,244	\$8,580	\$10,887	\$9,843	\$21,043,000
2房	137	72	85	78.6	\$625,000	\$855,000	\$726,000	\$8,570	\$10,456	\$9,237	\$99,462,000
3房	47	94	149	112.7	\$794,000	\$1,505,000	\$1,098,303	\$8,447	\$10,451	\$9,709	\$51,624,000
4房	6	140	206	151	\$1,261,000	\$2,112,000	\$1,407,333	\$9,007	\$10,252	\$9,247	\$8,444,000
5房	1	153	153	153	\$1,544,000	\$1,544,000	\$1,544,000	\$10,092	\$10,092	\$10,092	\$1,544,000
總計	253										\$190,538,000

吾等對綜合價值作出的評估詳情如下：

市值

輸入值	金額／意見。						
總變現值	\$211,687,000，包括商品及服務稅。						
銷售率	吾等採納的銷售率為50個月期間內，每月銷售5間公寓。						
銷售成本	根據現有平均銷售佣金比率計算總變現額的2.2%。						
營銷成本	每間公寓\$2,500。						
法律成本	每間公寓\$1,000。						
地塊收購成本	購買價的6.9%，包括法律費用。						
建設／開發成本	不適用 – 開發已完成。						
利率	每年5.00%(基於100%債務資金及包括手續費)。						
建設期	不適用 – 開發已完成。						
持有成本	約每年\$2,843,809(包括市政管理費、水費、土地稅、樓層費)。						
發展商利潤率	<p>此類性質項目的預期利潤及風險系數通常介乎10%至15%。就標的項目採納合適的利潤及風險因素時，吾等考慮了以下因素：</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 公寓之後被認為可達到的銷售率； ➢ 當前市況； ➢ 所採納的公寓定價； ➢ 公寓相較市場的質量； ➢ 此資本價值範圍內的買方群體； ➢ 新的、現代公寓樓； ➢ 發展項目的規模及相關資本價值； ➢ 可比較發展項目分析； ➢ Parramatta區位置及當前市況。 <p>經考慮上述因素，吾等採納12.57%的利潤及風險系數，即假設新的公寓品質及Parramatta區位置，取該範圍的中位數。</p>						
商品及服務稅負債	<p>吾等已採納一般稅收規則計劃*(General Tax Rule Scheme)進行估值。基於此基準的計算如下：</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">住宅變現(包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$211,687,000</td> </tr> <tr> <td>減商品及服務稅</td> <td style="text-align: right;">\$19,244,273</td> </tr> <tr> <td>總變現值(不包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$192,442,727</td> </tr> </table> <p>附註：商品及服務稅負債已就剩餘現金流分析用途而使用，僅作說明之用。</p>	住宅變現(包括商品及服務稅)	\$211,687,000	減商品及服務稅	\$19,244,273	總變現值(不包括商品及服務稅)	\$192,442,727
住宅變現(包括商品及服務稅)	\$211,687,000						
減商品及服務稅	\$19,244,273						
總變現值(不包括商品及服務稅)	\$192,442,727						

可行性結論

吾等經過上述計算而得之「綜合」價值分別為\$149,000,000(包括商品及服務稅)及\$135,450,000(不包括商品及服務稅)(經湊整)。根據吾等的可行性分析，內部回報率為10.93%(包括利息)，淨發展利潤約為\$23,633,181，所有這些就此類性質的發展項目而言，似乎均屬合理。

「綜知」評估－反映市場制約(較可實現銷售的標準營銷期為少的較短期間)的估計可變現價

輸入值	金額／意見。						
總變現值	\$190,538,000，包括商品及服務稅。						
銷售率	吾等採納的銷售率為42個月期間內，每月銷售6間公寓。						
銷售成本	根據現有平均銷售佣金比率計算總變現額的2.2%。						
營銷成本	每間公寓\$5,000。						
法律成本	每間公寓\$1,000。						
地塊收購成本	購買價的6.9%，包括法律費用。						
建設／開發成本	不適用－開發已完成。						
利率	每年5.00%(基於100%債務資金及包括手續費)。						
建設期	不適用－開發已完成。						
持有成本	約每年\$2,146,514(包括市政管理費、水費、土地稅、樓層費)。						
發展商利潤率	<p>此類性質項目的預期利潤及風險系數通常介乎10%至15%。就標的項目採納合適的利潤及風險因素時，吾等考慮了以下因素：</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 公寓之後被認為可達到的銷售率； ➢ 當前市況； ➢ 所採納的公寓定價； ➢ 公寓相較市場的質量； ➢ 此資本價值範圍內的買方群體； ➢ 新的、現代公寓樓； ➢ 發展項目的規模及相關資本價值； ➢ 可比較發展項目分析； ➢ Parramatta區位置及當前市況。 <p>經考慮上述因素，吾等採納14.42%的利潤及風險系數，鑒於公寓數量及採納較短的營銷期，取該範圍的較高點。</p>						
商品及服務稅負債	<p>吾等已採納一般稅收規則計劃*(General Tax Rule Scheme)進行估值。基於此基準的計算如下：</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">住宅變現(包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$190,538,000</td> </tr> <tr> <td>減商品及服務稅</td> <td style="text-align: right;">\$17,321,636</td> </tr> <tr> <td>總變現值(不包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$173,216,364</td> </tr> </table> <p>附註：商品及服務稅負債已就剩餘現金流分析用途而使用，僅作說明之用。</p>	住宅變現(包括商品及服務稅)	\$190,538,000	減商品及服務稅	\$17,321,636	總變現值(不包括商品及服務稅)	\$173,216,364
住宅變現(包括商品及服務稅)	\$190,538,000						
減商品及服務稅	\$17,321,636						
總變現值(不包括商品及服務稅)	\$173,216,364						

可行性結論

吾等經過上述計算而得之「綜合」價值分別為\$133,500,000(包括商品及服務稅)及\$121,350,000(不包括商品及服務稅)(經湊整)。根據吾等的可行性分析，內部回報率為13.22%(包括利息)，淨發展利潤約為\$24,019,251，所有這些就此類性質的發展項目而言，似乎均屬合理。

依賴

評估報告全文由Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd作為該物業業主而依賴使用。

估值概要函乃為載入為出售資產而遞交至香港聯合交易所有限公司的呈交文件。

免責聲明

Savills Valuations Pty Ltd(下文簡稱Savills)已為Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd編製本概要函，協助其出售資產，而Savills特別聲明，除本概要函相關者外，倘呈交的文件有任何遺漏，或包含虛假或誤導性陳述，其不對任何人士負責。

本概要函須與吾等日期為二零二二年三月三十一日之估值報告一併閱讀，並受當中所載假設、限制、免責聲明及資質所規限。吾等建議讀者向Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd獲取完整的估值報告副本。

估值報告及本概要函嚴格受限於該等文件所載事項，閱讀時不應延伸(無論是暗示或其他方式)至任何相關文件中的任何其他事項。在不限制上述內容的情況下，對於因估值日期後房地產市場波動而遭受的任何損失、損害、費用或損壞(包括特殊、相應或經濟損害或損失)，吾等不承擔任何責任。

Savills依賴並參照第三方提供的資料(包括財務及市場資料)(「有關資料」)編製估值報告全文及本概要函。Savills已假設有關於資料為準確、可靠及完整，其並未就此測試有關資料。

本概要函或任何相關文件內對該物業價值的提述均摘錄自Savills估值報告。估值報告提請注意影響價值的關鍵問題和考慮因素，並提供詳細的評估和分析，以及重要關鍵假設、一般假設、免責聲明、限制及資格以及建議。由於此種性質的商業投資本質複雜，且近來市況有變及／或不明朗，Savills建議本概要函須連同評估報告一併閱讀及考慮。

Savills Valuations Pty Ltd對第三方不承擔任何責任，亦無意讓第三方依賴評估報告(與本概要函中提及的市場評估有關者除外)。吾等邀請可能會持有估值報告的其他各方在依賴估值報告前尋求吾等的書面同意，而吾等保留權利在尋求吾等同意的情況下審查有關內容。

本估價僅在估價之日有效。此處估值的價值或會在較短時間內發生重大及意外變化(包括因普遍市場變動或針對特定資產的特定因素而引起)。倘自估值日期起90天後(或在閣下意識到對估值會有任何影響的任何因素的較早日期)，因估值後續變動而產生的損失責任排除在外。

Savills同意，估值報告可備置於Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd.的註冊辦事處，以供查閱。

由根據專業標準立法*(Professional Standards Legislation)批准的計劃限制責任。

估值&顧問科

全國總監

Sandra Peachey FAPI

謹啟

二零二二年六月九日

關鍵假設

市場波動	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本次估值為截至估值日期的最新估值，並可能會因影響物業的外來或特定因素而改變。對於此類其後價值變化所造成的損失，吾等並不承擔責任。倘於估值日期起計滿三個月後(或倘影響物業價值的條件發生重大改變，則為更早的時間)依賴本次估值，吾等將不會承擔任何責任。
物理	<ul style="list-style-type: none"> ■ 估值師並不認為自身乃建築材料方面的專家，且無法通過目視檢查確定「覆蓋層」乃使用合規或不合規的建築產品(即可燃聚乙烯芯鋁複合板)建造。 ■ 本估值報告乃在下列情況下編製： <ul style="list-style-type: none"> (a) 假設所使用的建築材料以及該等材料的應用及安裝符合所有批文、監管規定及守則。 (b) 並未考慮因在物業發展項目中識別出不合規建築產品而可能產生的任何價值貶值。 <p>倘情況並非如此，吾等保留複審吾等的估值之權利。</p> <p>估值師強烈建議讀者調查建築構件的性質，並自行了解現有建築構件必須進行修復、更換或改造時可能產生的潛在風險及成本。</p>
綜合價值	<ul style="list-style-type: none"> ■ 通過剩餘現金流量分析法評定的「綜合價值」反映多項因素，包括利率(借貸利率)、單位的評定價值、公寓存貨的銷售率及可接受的履約保證金。通過此方法評定的價值可能會受到上述任何一種情況的變化所影響。
商品及服務稅	<ul style="list-style-type: none"> ■ 任何依賴方已採取一切適當措施，以減輕與商品及服務稅匯款自二零一八年七月一日起的變動相關之風險，即聯邦政府要求新住宅樓宇的買家將商品及服務稅作為結算的一部分直接匯給澳大利亞稅務局。 ■ 吾等尚未獲提供有關使用保證金計劃進行此發展項目的資格之獨立會計或法律意見。由於這超出吾等的調查範圍，吾等已在吾等的可行性及對吾等在不包括商品及服務稅基礎上的「猶如完成」價值中應用完整的與商品及服務稅相當的關稅。
資本增值稅	<ul style="list-style-type: none"> ■ 根據二零一七年聯邦預算案，所有減輕與外國居民資本增值預扣稅計劃相關的風險之適當措施均發生變化，其中：\$750,000或以上的房地產之澳大利亞居民賣家必須在銷售結算時向買家提供澳大利亞稅務局簽發的免預扣稅證明，以避免買家預扣12.5%的購買價格並將其作為預扣稅匯給澳大利亞稅務局；而除非澳大利亞稅務局批准變更，否則外國居民賣方將被預扣12.5%的購買價格並匯給澳大利亞稅務局。
變現總額	<ul style="list-style-type: none"> ■ 變現總額評估反映公寓隨時間推移有序銷售，並不反映單獨評定的「綜合價值」，且說明對所評定的變現總額的折扣。
環境保護與生態多樣性保護法案	<ul style="list-style-type: none"> ■ 標的物業不受一九九九年環境保護與生態多樣性保護法案(EPBC法案)所涵蓋的事項之任何影響，包括但不限於表列受威脅物種及生態群落或根據國際協議受保護的遷徙物種。
入住許可證	<ul style="list-style-type: none"> ■ 最終入住許可證(No.9695-02-2020-FOC)於二零二零年七月三日獲AE&D Pty Ltd核證，以興建包括3幢建築物、147個單位、零售空間、地庫停車場及景觀美化工程以及修建工程MOD0006/19的(DA0180/14)混合用途發展項目。 ■ 吾等假設概無將影響公寓營銷的未完成工程/缺陷。
法人團體	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等並無對法人團體的記錄進行搜索，且吾等假設法人團體目前並無與資本支出計劃有關的付款責任。 ■ 吾等亦假設，所舉行會議的會議記錄中並無跡象顯示存在任何結構(或其他)方面的問題而可能導致業主須承擔特別徵費。吾等建議任何依賴方在墊付資金前核實法人團體的狀況及任何方面的問題。
視察	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等注意到，吾等並無獲提供進入所有個別單位的權限，惟吾等確實已視察每個單位類型。就本次估值而言，吾等假設該等未視察的單位在裝修方面與已視察的公寓之性質相同。
污染	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等假設標的物業並無高水平污染物。

產權負擔、限制、警告等	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等的估值乃基於該物業並無附設繁重產權負擔、限制、警告或其他障礙而可能影響價值而進行。吾等的估值乃基於該物業並無附設按揭、押記及其他財務留置權而進行。
營銷期	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等假設標的公寓在銷售情況下之標準營銷期可能為50個月或每個月5間公寓。 ■ 反映市場限制的可變現價格(該市場限制期間被認為比成功出售的標準市場所需期間為短)假設銷售期較短，為42個月或每個月6間公寓，並假設以較保守的價值/價格來於更短的銷售期內吸引買家，以及分配額外資金至營銷方面。
一般	<ul style="list-style-type: none"> ■ 銷售資料乃來自多個資料來源，包括RP資料及已登記政府銷售轉讓。儘管吾等明白有關資料乃屬可靠，吾等無法保證其準確性。 ■ 除非該提案中另有規定，否則據第一太平戴維斯所知，在接受閣下有關於該物業進行估值的指示時並不存在任何利益衝突，且該提案所載的估值師能夠提供客觀及公正的估值。 ■ 吾等確認，進行本次估值的估值師被認為具有適當水平的技能及能力，以按照專業標準完成估值，同時考慮到物業類型。 ■ 吾等建議依賴方對業權進行查冊，原因是第一太平戴維斯僅搜索了一個樣本批次，以確保業權上並無可能影響價值的標記。 ■ 所有公寓的業權均無附帶產權負擔，並已支付任何未付的發展捐款，且並無阻礙每個單位單獨或整體的潛在可實現銷售。

倘吾等的完整估值報告中的任何假設為不正確或不準確，則吾等保留修訂估值、報告及本概要報告的權利。



香港
九龍尖沙咀
北京道1號
19樓1901-2
中國奧園集團股份有限公司
董事會

Savills Valuations Pty Ltd
澳大利亞商業號碼73 151 048 056
電郵speachey@savills.com.au
直線電話+61 (0) 2 8215 8853
傳真+61 (0) 2 8215 8859

Level 25
Governor Phillip Tower
1 Farrer Place
Sydney NSW 2000
Australia
電話+61 02 8215 8888
savills.com.au

有關：估值概要函件

物業：地址為**461 Captain Cook Drive, Woollooware NSW, Australia** — 第四期 — 「**Woollooware Town Centre**」

吾等根據Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd於二零二二年五月五日發出的指示，以提供估值報告概要，內容有關地址為461 Captain Cook Drive, Woollooware NSW, Australia – 第四期 – 「Woollooware Town Centre」(包括截至當日止的工程價值)的市場價值。吾等已根據Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd的指示為該物業編製日期為二零二二年三月三十一日的完整而全面的估值報告，以作內部報告用途。

本估值概要函件(「概要函件」)已編製作為由中國奧園集團股份有限公司作為出售估價物業的負責實體向香港聯合交易所有限公司呈交的一部分(根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章)。

吾等的完整估值報告乃根據澳大利亞房地產學會(Australian Property Institute)的當前估值標準及指引註釋、RICS估值- 二零二零年全球標準以及二零一九年八月生效的澳大利亞國家補充指引及國際估值標準(IVS)編製。

本概要函件應與估值報告(於二零二二年三月三十一日編製)一併閱讀，乃由於吾等注意到本概要函件並不包括吾等於估值報告中詳述的所有重要資料及假設。該估值報告載有物業的詳細描述，包括其當前配套、位置、影響價值的假設及當地市場特徵。

本概要函件附帶摘錄自估值報告的資料，包括關鍵假設。

吾等已根據該物業的永久業權作出估值評估。

由國際估值標準委員會(IVSC)定義並由澳大利亞房地產學會(API)採納的市場價值如下：

「市場價值是資產或負債於估值日期在公平交易中經適當的營銷後自願買方及自願賣方之間交換的估計金額，且交易在雙方各自充分知情、謹慎及並無強逼的情況下進行。」

此外，吾等已被要求評估反映市場限制的估計可變現價格，該市場限制期間被認為比成功出售的標準市場所需期間為短。

吾等確認，估價師概無對物業權益進行適當估價造成衝突的金錢利益。

Savills Valuations Pty Ltd(「Savills」)就製作該估值報告收取專業費用，就該估值報告及本概要函件已收取的費用為20,500澳元(不包括商品及服務稅)。

重大假設

- 透過剩餘現金流量分析評估的土地價值反映多項因素，包括審批情況、土建工程費用、有關建設費用、利率(借款)、已完成單位的估值、施工前採納的預售、已完成存貨的銷售率及可接受的績效利潤率。採用該方法的土地估值可能受上述任何一種情況的變動影響。

估值概要

已估值權益	100%永久業權
所有權詳情	儲備計劃1232026的分契地段313及315以及儲備計劃1265238的地段3120
註冊擁有人	地段3120 – Prime Woollooware 4 Pty Ltd 地段313 – Sharks Retail Pty Limited & Cronulla -Sutherland Leagues Club Limited 地段315 – Prime Woollooware 4 Pty Ltd
近期銷售詳情	根據RP資料記錄，該土地的一部分(地段2儲備計劃1180482)於二零一七年以\$41,500,000的價格購買。二零一四年以\$5,000,000的價格購買儲備計劃1180482的地段1及分契計劃1232026中的地段314。該兩項銷售為關連銷售。 吾等獲悉，Aoyuan International已就第四期的重建項目訂立一份股權協議，總代價為\$50,100,000。
區域	二零一五年Sutherland議會地區環境計劃下的「B2地區中心」。
產權負擔	所有權憑證上載有多項附註，倘需更多資料，請參閱估值報告全文。
位置	標的物業位於Woollooware內，位於由Sutherland議會管理的地區政府區域內，距離悉尼CBD以南陸路約29公里。具體而言，標的物業位於Captain Cook Drive的北側，包括一部分土地曾經為Cronulla Sharks Leagues Club。週邊開發項目包括北面的Woollooware Bay、南面的Woollooware Golf Club、東面的Caltex服務站及西面的運動場Shark Park。Caringbah當地零售地帶位於西南方1.7公里，而區域性規模購物中心Miranda Westfield位於土地以西3.5公里。Woollooware火車站位於東南西約900米，政府巴士服務位於物業前方，提供前往火車站的巴士線。
土地面積	約2.783公頃
物業描述(目前)	標的物業包括一個已展開建築工程的發展地盤。截至估值日期及根據Coutts Consulting於二零二二年四月二十一日編製的第10號進度付款以及截至二零二二年三月三十一日的估計成本，工程已完成約30%。
物業描述(完成時預期)	DA18/1448於二零一二年八月二十五日獲批准，以建設Woollooware Bay市中心的第一階段，包括：部分拆除現有聯賽俱樂部及其他結構；新零售中心的收縮；聯賽俱樂部的3樓及4樓裝修；公共領域工程；基礎設施工程；酒店住宿的建設和使用；建造4座住宅公寓樓宇，包含255個住宅單位；辦公室租賃的建設及使用；建造幼兒中心及地面停車場；4個分契分拆地段及分階段建設及佔用證。最終設計須獲初始批准方可落實，包括24,892平方米的住宅總建築面積(255個公寓單位)、29,019平方米的零售／俱樂部／辦公室／託兒所總建築面積(主要租戶包括

	<p>Woolworths、Aldi、Dan Murphy's及4個大型零售業租戶以及12個商務套房)、5,132平方米的酒店總建築面積(71間客房)及1,764平方米的俱樂部甲板區。該開發項目將包括5座樓宇，並將提供1,127個泊車位。</p> <p>自願規劃協議(VPA)已與Sutherland議會協商，其中規定為新的自行車路線提供額外捐款，將住宅總建築面積的5%分配予經濟適用房屋，並以低於市場租金20%的價格向市場提供，分配12個單位予首次購房者。</p> <p>該開發項目共有222個公寓單位預售，總金額為\$236,173,864，且13個商業地段亦已全數預售。</p>
產權負擔	所有權憑證上載有多項附註，倘需更多資料，請參閱估值報告全文。
環境評論	<p>根據吾等近期的線上搜索，該標的物業並無包括在EPA的「已頒發證書及環境審計聲明清單」中。吾等亦注意到，截至估值日期，標的物業及週邊的直接開發項目不受Sutherland城市規劃計劃下的「環境審計覆蓋」的約束。</p> <p>根據API的《澳大利亞房地產指引註釋1 - 土地污染議題》(附錄二)的定義，標的物業目前及過往用作堆填用途屬於「潛在污染活動、工業或土地用途」，及就潛在土地污染而言屬高風險土地使用。</p> <p>吾等獲悉，在施工開始前，該土地被發現於土壤中含有大量石棉、甲烷氣體及受污染的堆填物，乃由於該土地過往被Sutherland議會用作堆填區。該土地的原始狀態被發現不適合用作建議重建計劃。</p> <p>修復該土地的方法為封蓋及包覆方法，即在表面上放置一個高能見度的無紡土工布層，以覆蓋所有受污染的材料，並延伸到物業週邊3米之外。在此之上安裝一層不透水的附加層。</p> <p>鑑於該等工作為長期環境計劃，將須作準備並進行持續監測。</p> <p>吾等假設，按照指示，所提供的費用已允許對該土地進行適當的修復。</p>
估值方法	直接比較法及假設可行性
視察日期	二零二二年五月十八日
估值日期	二零二一年三月三十一日
「目前」市值(不包括商品及服務稅)	\$120,400,000
估計可變現價格，反映市場限制，該市場限制期間被認為比成功出售的標準市場所需期間為短(不包括商品及服務稅)	\$110,600,000
編製者	Sandra Peachey FAPI Chris Paul AAPI James Cassidy AAPI
	註冊執業估值師 註冊執業估值師 註冊執業估值師
	Savills Valuations Pty Ltd Savills Valuations Pty Ltd Savills Valuations Pty Ltd

估值方法

吾等已根據永久業權基準評估估值。

估值乃按物業、業權及用途並無受到整體估值報告所述者以外的任何事宜影響的基準釐定。此外，其亦假設擁有合理資源進行銷售談判及將物業推向市場。

鑒於標的物業的性質，吾等依靠直接比較法來評估個別公寓和商業套房的價值，以及依賴資本化和貼現現金流量法來確定零售和酒店部分的假設完整價值。

直接比較法和假設開發法已用於評估地塊的當前市值。

假設開發法利用吾等對估計的「總變現」價值的評估，其中吾等已扣除銷售成本及其他成本(包括持有成本、財務成本及利息)以及吾等採用的開發(溢利及風險)利潤，以得出估計剩餘土地價值。

為確定個別公寓的價值，吾等依賴以下可比銷售：

標的開發項目的銷售：

類型	數量	最低	最高	平均	最低價格	最高價格	平均價格	最低	最高	平均	總變現值
		面積	面積	面積(平方				每平方	每平方	每平方	
		(平方米)	(平方米)	米)				米價格	米價格	米價格	
								(\$/平方米)	(\$/平方米)	(\$/平方米)	
1房	34	53	60.9	57.2	\$565,580	\$720,300	\$673,512	\$10,413	\$13,313	\$11,790	\$22,899,414
1房+影音室	15	53	60	55.5	\$635,000	\$725,000	\$675,329	\$10,677	\$13,220	\$12,182	\$10,128,590
1房+雜物房	39	53	67	58	\$623,040	\$735,000	\$683,923	\$9,873	\$13,473	\$11,854	\$26,672,990
2房	34	77	110	90	\$799,999	\$1,135,000	\$905,497	\$8,247	\$12,682	\$10,684	\$30,786,899
2房+影音室	11	78	90.5	84.6	\$907,200	\$1,134,000	\$948,472	\$10,064	\$12,530	\$11,191	\$10,433,200
2房+雜物房	42	81	102	89.7	\$874,000	\$1,220,000	\$977,829	\$9,175	\$13,480	\$10,914	\$41,068,850
3房	6	119	211.5	138.4	\$1,570,000	\$2,774,500	\$1,920,500	\$11,056	\$15,390	\$14,062	\$11,523,000
3房+影音室	8	110	116.2	113.2	\$1,610,000	\$1,850,000	\$1,745,714	\$14,636	\$15,920	\$15,409	\$12,220,000
3房+雜物房	26	91.6	173	124.6	\$1,635,000	\$3,059,799	\$1,927,035	\$13,159	\$24,419	\$15,570	\$50,102,922
3房PH	6	125.6	238	159.2	\$2,254,000	\$3,619,999	\$2,647,333	\$15,210	\$19,904	\$16,875	\$15,883,999
4房+雜物房	2	188	188	188	\$2,200,000	\$2,254,000	\$2,227,000	\$11,702	\$1,989	\$11,845	\$4,454,000
總計	222									\$12,545	\$236,173,864

開發項目以外的可比銷售：

第三期 - 「Woolooware Bay」 - 標的開發項目						
公寓數目	238個					
描述	包括4個獨立的建築外牆結構，可容納238個公寓、屋頂無邊泳池、社區活動室、燒烤和戶外健身站。公寓配置為92個1房、118個2房和28個3房單位。於二零二零年落成。 公寓臥室採用入牆式衣櫥，廚房採用不銹鋼器具和石質工作枱面，浴室淋浴間採用半無框玻璃浴屏和全牆瓷磚，內部洗衣房配有乾衣機，地毯和瓷磚地板，以及中央空調。					
近期銷售	單位編號	單位類型	銷售日期	售價	室內面積 (平方米)	室內 每平方米 價格 (\$/平方米)
	303	2房2浴室	二一年八月二十八日	\$940,500	84	\$11,196
	410	2房2浴室	二一年十月二十日	\$1,000,000	81	\$12,345
	806	2房2浴室	二一年十二月二十二日	\$1,050,000	82	\$12,804
	714	3房2浴室	二一年九月九日	\$3,400,000	152	\$22,368
比較分析	標的開發項目的早期階段提供質素相若的公寓。在第四期已經實現更高的水平，可抵禦市場波動，並且可以證明是合理的。					

第一至二期 - 「Woolooware Bay」 - 標的開發項目						
公寓數目	221個					
描述	Sharks leagues Club會址的合資開發項目，包括6棟8到18層的建築物。包括2個游泳池、會議區和燒烤區。 於二零一八年落成。 公寓臥室採用入牆式衣櫥，廚房採用不銹鋼器具和石質工作枱面，浴室淋浴間採用半無框玻璃浴屏和全牆瓷磚，內部洗衣房配有乾衣機，地毯和瓷磚地板，以及中央空調。					
近期銷售	單位編號	單位類型	銷售日期	售價	室內面積 (平方米)	室內 每平方米 價格 (\$/平方米)
	101	2房2浴室	二一年十月二十日	\$841,000	73	\$11,520
	102	3房2浴室	二一年八月十七日	\$1,515,000	111	\$13,648
	302	1房1浴室	二一年十二月二十二日	\$670,000	57	\$11,754
	403	1房1浴室	二一年九月二十七日	\$685,000	53	\$12,924
	402	2房2浴室	二一年八月十六日	\$845,000	85	\$9,941
	309	2房2浴室	二一年八月二十一日	\$1,015,000	88	\$11,534
	103	2房2浴室	二一年十二月十五日	\$910,000	80	\$11,375
	204	2房2浴室	二二年一月二十四日	\$940,000	82	\$11,463
	1005	2房2浴室	二一年十二月一日	\$1,000,000	82	\$12,195
	1105	2房2浴室	二一年九月三日	\$1,000,000	84	\$11,904
比較分析	標的開發項目的早期階段。公寓樓齡現已接近4年，標的公寓的價值應更高。					

「Acqua」5-7 Burke Road, Cronulla						
公寓數目	17個					
描述	<p>開發項目於二零二一年竣工，包括一棟5層高的住宅樓，共有17個公寓，配置為2個1房、14個2房和1個3房公寓單位。</p> <p>公寓的客廳採用落地玻璃，臥室採用入牆式衣櫥，廚房採用不銹鋼器具和石英石工作枱面，浴室淋浴間採用無框玻璃浴屏和全牆瓷磚，內部洗衣房配有乾衣機，工程木材、地毯和瓷磚地板，以及中央空調。頂層公寓設有Gaggenou電器，享有海洋和城市景觀。</p>					
二零二一年銷售					室內 每平方 米 價格 (\$/平方米)	
	單位編號	單位類型	銷售日期	售價	室內面積 (平方米)	
	Lot 2	2房2浴室	二一年五月二十八日	\$1,950,000	89	\$21,910
	Lot 5	2房2浴室	二一年四月二十四日	\$1,450,000	89	\$16,292
	Lot 6	2房2浴室	二一年三月十二日	\$1,450,000	88	\$16,477
	Lot 8	2房2浴室	二一年四月九日	\$1,450,000	87	\$16,666
	Lot 9	2房2浴室	二一年五月十一日	\$1,630,000	85	\$19,176
	Lot 10	2房2浴室	二一年五月六日	\$1,650,000	87	\$18,966
	Lot 11	2房2浴室	二一年六月二十三日	\$1,650,000	88	\$18,750
	Lot 12	2房2浴室	二一年九月三十日	\$1,650,000	87	\$18,966
	Lot 13	2房2浴室	二一年十月五日	\$1,850,000	88	\$21,023
	Lot 14	2房2浴室	二一年九月二日	\$1,850,000	88	\$21,023
	Lot 15	2房2浴室	二一年九月三日	\$1,850,000	86	\$21,512
	Lot 16	2房2浴室	二一年七月十三日	\$1,850,000	88	\$21,023
	Lot 17	3房3浴室	二一年六月十八日	\$3,500,000	139	\$25,179
比較分析	規模較小的開發項目，質素上乘。總體而言，建議為標的開發項目訂立較低的每平方米價格。					

「Tara Maree」6 Gerrale Street, Cronulla						
公寓數目	17個					
描述	<p>開發項目於二零一八年竣工，包括一棟7層高的住宅樓，共有12個單位，配置為1個1房、6個2房和5個3房公寓單位。</p> <p>公寓臥室採用入牆式衣櫥，廚房採用不銹鋼Miele器具和石質工作枱面，浴室淋浴間採用無框玻璃浴屏和全牆瓷磚及獨立浴缸，內部洗衣房配有乾衣機，地毯和瓷磚地板，以及中央空調。所有公寓均享有海景。</p>					
二零二一年銷售					室內 每平方 米 價格 (\$/平方米)	
	單位編號	單位類型	銷售日期	售價	室內面積 (平方米)	
	201	2房2浴室	二一年二月十八日	\$1,500,000	81	\$18,518
比較分析	規模較小的開發項目，質素上乘，位置優越。總體而言，建議為標的開發項目訂立較低的每平方米價格。					

[Wavelength] 49-57 Gerrale Street, Cronulla								
落成日期	二零一八年四月							
公寓數目	67個							
描述	建設一個混合用途開發項目，包括6個地下商業單位和67個住宅單位，以及4個屋頂游泳池和一個平台游泳池。公寓配置為14個1房、28個2房和25個3房單位。 公寓的客廳採用落地玻璃，臥室採用入牆式衣櫥，廚房採用歐式不銹鋼器具和石英石工作枱面，浴室淋浴間採用獨立浴缸、無框玻璃浴屏和全牆瓷磚，內部洗衣房配有乾衣機，工程木材、地毯和瓷磚地板，以及中央空調。公寓享有廣闊的海景。							
綜合概要			室內最低面積 (平方米)	室內最高面積 (平方米)	最低價格 (\$)	最高價格 (\$)	室內最低每平方價格 (\$/平方米)	室內最高每平方價格 (\$/平方米)
	單位類型	數量						
	1房	14	52	60	\$882,000	\$1,000,000	\$16,667	\$16,962
	2房	28	96	104	\$1,720,000	\$2,300,000	\$17,719	\$22,005
	3房	22	154	156	\$3,800,000	\$4,300,000	\$24,675	\$30,759
	頂層公寓	3	197	219	\$6,000,000	\$6,200,000	\$28,311	\$30,457
比較分析	被認為是在優越近海灘位置的優質開發項目。總體而言，較低的每平方米價格被認為適合標的公寓。							

[Ivori] 10 Clyde Avenue, Cronulla						
公寓數目	32個					
描述	開發項目於二零二一年竣工，包括一棟5層高的住宅樓，共有32個公寓，配置為10個1房、11個2房和11個3房公寓單位。 公寓臥室採用入牆步入式衣櫥，廚房採用不銹鋼Miele器具和石質工作枱面，浴室淋浴間採用無框玻璃浴屏和全牆瓷磚，內部洗衣房配有乾衣機，鑲木、地毯和瓷磚地板，以及中央空調。所有公寓均享有海景。					
二零二一年銷售	單位編號	單位類型	銷售日期	售價	室內面積 (平方米)	室內每平方價格 (\$/平方米)
	Lot 1	3房2浴室	二一年五月六日	\$2,200,000	135	\$16,296
	Lot 2	2房2浴室	二一年三月一日	\$1,735,000	107	\$16,215
	Lot 5	3房2浴室	二一年四月二十三日	\$2,110,000	135	\$15,630
	Lot 6	2房2浴室	二一年七月六日	\$1,700,000	105	\$16,190
	Lot 11	2房2浴室	二一年五月十日	\$1,620,000	90	\$18,000
	Lot 12	3房2浴室	二一年七月十六日	\$2,050,000	125	\$16,400
	Lot 14	2房2浴室	二一年九月二十一日	\$1,642,000	90	\$18,244
	Lot 15	3房2浴室	二一年三月四日	\$2,150,000	126	\$17,063
	Lot 17	2房2浴室	二一年十月二十二日	\$1,695,000	90	\$18,833
	Lot 18	3房2浴室	二一年六月二十二日	\$2,150,000	125	\$17,200
	Lot 19	2房2浴室	二一年三月二十九日	\$1,700,000	94	\$18,085
	Lot 20	2房2浴室	二一年七月九日	\$1,680,000	90	\$18,667
	Lot 24	3房3浴室	二一年七月十五日	\$2,200,000	125	\$17,600
	Lot 25	2房2浴室	二一年三月十七日	\$1,725,000	94	\$18,351
	Lot 28	3房2浴室	二一年十一月十九日	\$2,800,000	152	\$18,421
	Lot 29	3房2浴室	二一年九月二十日	\$2,950,000	149	\$19,799
比較分析	規模較小的開發項目，質素上乘，位置優越。總體而言，建議為標的開發項目訂立較低的每平方米價格。					

「Soul」131-133 Gerrale Street, Cronulla						
公寓數目	13個					
描述	靠近海灘的5層建築，可容納13套公寓。公寓配置為4個2房和9個3房單位。公寓配備Gaggenou電器、落地玻璃窗、廚房採用石質工作枱面和大理石防濺板、定制櫥櫃、加熱毛巾架、CBUS家庭自動化和帶燒烤爐的屋頂露台。					
二零二一年銷售						室內 每平方米 價格
	單位編號	單位類型	銷售日期	售價	室內面積 (平方米)	(\$/平方米)
	103	3房2浴室	二二年一月十三日	\$2,920,000	96	\$30,416
比較分析	規模較小的開發項目，質素上乘，位置優越。總體而言，建議為標的開發項目訂立較低的每平方米價格。					

「Victoria and George」- 6-16 Victoria Street, Kogarah, NSW						
推出日期	二零二零年三月					
公寓數目	83個					
描述	一座全新12層住宅公寓樓和2個列入遺產名錄的改造再利用陽台。公寓大樓將容納83個公寓，配置為21個1房、50個2房和12個3房單位。公寓設有附歐式電器的現代石廚房、仿木地板、客廳空調、無框玻璃浴屏的瓷磚浴室，公共屋頂露台，享有中央商業區和Botany Bay景觀。					
綜合概要					室內最低每平 方米價格	室內最高每平 方米價格
	單位類型	室內最低面 積(平方米)	室內最高面 積(平方米)	最低價格 (\$)	最高價格 (\$)	(\$/平方米)
	1房	50	62	\$585,000	\$632,000	\$10,985
	2房1浴室	75	83	\$695,000	\$890,000	\$9,266
	2房2浴室	76	89	\$729,000	\$932,000	\$9,592
	3房	94	122	\$943,000	\$1,120,000	\$8,956
比較分析	靠近城市的優質開發項目，但質量較差。較高的每平方米價格被認為適合標的公寓。					

標的項目開發中的評估公寓價值如下：

類型	數量	最低面積	最高面積	平均面積	最低價格	最高價格	平均價格	最低每平方米價格	最高每平方米價格	平均每平方米價格	總變現值
1房	33	53	60.9	57.3	\$625,000	\$720,300	\$676,782	\$10,413	\$13,313	\$11,830	\$22,333,834
1房(可負擔)	8	51	54	51.75	\$565,580	\$565,580	\$565,580	\$10,185	\$10,588	\$10,523	\$4,355,580
1房+影音室	15	53	60	55.5	\$635,000	\$725,000	\$675,329	\$10,677	\$13,220	\$12,182	\$10,128,590
1房+雜物房	42	53	67	58.4	\$623,040	\$735,000	\$683,923	\$9,873	\$13,473	\$11,821	\$28,862,990
2房	37	77	110	84.9	\$799,999	\$1,135,000	\$905,497	\$8,247	\$12,681	\$10,684	\$33,726,899
2房(可負擔)	6	77	88	81	\$750,000	\$760,000	\$753,333	\$8,636	\$9,870	\$9,335	\$4,520,000
2房+影音室	14	78	90.5	84.6	\$907,200	\$1,134,000	\$948,472	\$10,064	\$12,530	\$11,191	\$13,403,200
2房+雜物房	43	81	102	89.7	\$874,000	\$1,220,000	\$977,829	\$9,175	\$13,480	\$10,914	\$41,068,850
2房+雜物房(可負擔)	2	77	88	83	\$760,000	\$780,000	\$770,000	\$8,864	\$9,870	\$9,367	\$1,540,000
3房	6	119	211.5	138.4	\$1,570,000	\$2,774,500	\$1,920,500	\$11,056	\$15,390	\$14,062	\$11,523,000
3房+影音室	13	105	116.2	111	\$1,610,000	\$1,850,000	\$1,666,923	\$13,333	\$15,938	\$15,037	\$21,670,000
3房+雜物房	28	91.6	173	126	\$1,635,000	\$3,059,799	\$1,941,175	\$13,159	\$24,419	\$15,532	\$54,352,921
3房PH	6	125.6	238	159.2	\$2,254,000	\$3,619,999	\$2,647,333	\$15,210	\$19,904	\$16,875	\$15,883,999
4房+雜物房	2	188	188	188	\$2,200,000	\$2,254,000	\$2,227,000	\$11,702	\$1,989	\$11,845	\$4,454,000
總計	255										\$267,823,864

擬議開發項目的零售部分的收入評估如下：

評估開發項目中零售部分價值的可比銷售如下：

中心名稱	州份	GLA (平方米)	銷售日期	售價	等值市場收益率	內部回報率	售價／平方米
Mount Pleasant	QLD	22,331平方米	二一年八月	\$162,500,000	6.24%	6.29%	\$6,015
Coolalinga Central	NT	20,086平方米	二一年七月	\$83,000,000	6.75%	7.47%	\$4,132
Raymond Terrace	NSW	14,837平方米	二一年七月	\$87,550,000	5.75%	6.70%	\$5,901
Casey Central Shopping Centre	VIC	31,196平方米	二一年七月	\$225,018,000	5.25%	5.75%	\$7,123
Marketown East & West	NSW	26,376平方米	二一年六月	\$150,500,000	5.52%	6.06%	\$5,706
The Square Mirrabooka	WA	42,800平方米	二一年五月	\$195,000,000	6.51%	6.76%	\$4,556
Mildura Central	VIC	20,692平方米	二一年三月	\$81,100,000	7.47%	7.67%	\$3,919
Stockland Bundaberg	QLD	23,276平方米	二一年五月	\$140,000,000	6.78%	7.16%	\$6,015
Clifford Gardens Shopping Centre	QLD	27,729平方米	二一年四月	\$145,000,000	7.37%	7.40%	\$5,229
CS Square Shopping Centre	VIC	26,915平方米	二一年四月	\$136,501,000	6.11%	6.45%	\$4,830
標的物業	NSW	17,489平方米	二二年一月	\$185,000,000	5.50%	6.62%	\$10,578

考慮到吾等整體估值報告中列出的可用銷售憑證及關鍵事宜，並根據標的物業的投資屬性，吾等在資本化估值方法中採用**5.50%**的資本化率，在貼現現金流估值方法中，吾等選擇應用**6.50%**的貼現率(即10年目標內部收益率)和**5.75%**終端收益率，此反映比上文吾等採用的資本化率高**0.25%**的溢價。

估值綜論		價值
資本化結果	@ 5.50%	\$185,000,000
10年淨現值	@ 6.50%	\$187,000,000
採納價值		\$185,000,000
10年內部回報率		6.62%
通過初始收益率		5.62%
等值市場收益率		5.49%
\$價值/平方米		\$10,578

評估開發項目中酒店部分價值的可比銷售如下：

日期	酒店	售價	房間	房間價格	通過 收益率	市場 收益率	終端 上限率	貼現率	5年內 部回報率	10年內 部回報率
二一年十月	1 Hosking Place, Sydney	\$26,500,000	49	\$540,816	4.55%	0.18%	5.00%	6.50%	6.84%	6.61%
二一年一月	Radisson Hotel & Suites	\$38,080,000	76	\$501,053	-	-	-	-	-	-
二零年二月	CitadelX, Pymont	\$28,700,000	60	\$478,333	5.02%	5.02%	5.00%	6.50%	-	6.58%
一九年十二月	Quest Macquarie Park	\$46,000,000	111	\$414,414	5.52%	5.52%	5.75%	7.50%	-	7.60%
一九年十二月	Adina Apartment Hotel Mascot	\$53,000,000	123	\$430,894	4.76%	4.93%	5.00%	6.50%	-	6.97%
一九年八月	Veriu Sydney Central	\$58,888,000	112	\$450,000	4.92%	5.55%	5.75%	7.50%	-	7.19%
一九年八月	Quest Mounts Bay Road Perth WA	\$22,425,000	71	\$315,845		6.89%	7.00%	8.50%		8.33%
一八年六月	Quest Springfield QLD	\$24,350,000	82	\$296,646	7.28%	7.28%	7.50%	9.00%		8.67%
一七年七月	Quest Penrith NSW	\$30,320,000	115	\$263,652	7.03%	6.91%	7.25%	8.75%		8.76%
標的估值	Proposed Quest Woolooware	\$21,000,000	71	\$295,775	6.25%	6.04%	6.50%	7.50%		7.99%
	低	\$22,425,000	49	\$263,652	4.55%	0.18%	5.00%	6.50%	6.84%	6.58%
	銷售中位數	\$30,320,000	82	\$430,894	5.02%	5.54%	5.75%	7.50%	6.84%	7.40%
	高	\$58,888,000	123	\$540,816	7.28%	7.28%	7.50%	9.00%	6.84%	8.76%

吾等在資本化法、貼現現金流量法及直接比較法下分別得出價值\$21,000,000元、\$21,750,000及價值範圍\$20,590,000至\$22,010,000。

基於上述結果，吾等採用了一個假設完整的市場價值，受限於建議租賃\$21,000,000，此反映初始收益率6.25%、等值市場收益率6.04%、內部回報率7.99%及資本利率\$295,775/鑰匙，考慮到吾等整體估值報告中所載評論，此等數字均屬合理。

評估開發項目中辦公室部分價值的可比銷售如下：

地址	銷售日期	售價	可出租面積 (平方米)	車位	淨收入 (P/A)	淨樓層面積 (\$平方米)	初始收益率
13/152 Kingsway, Caringbah							
Lot 1	二零年九月一日	\$665,000	66	4	VP	\$10,083	VP
描述：一棟全新混合用途建築物的地下辦公室，有4個地下停車位。面向街道。							
比較：位於相若位置的現代商業辦公室。建議為標的商業空間訂立相若的每平方米價格。							
206/28-32 Kingsway, Caringbah							
Lot 1	二零年五月一日	\$765,000	75	1	\$49,536	\$10,200	4.8%
描述：位於Caringbah和Kingsway及Croydon Street轉角處的一樓辦公室，配備現代裝修和共用設施。包括1個地下停車位。							
比較：位於相若位置的現代商業辦公室。建議為標的商業空間訂立相若的每平方米價格。							
4 Railway Parade, Burwood							
Lot 21	二零年八月十八日	\$2,500,000	447	8	VP	\$5,593	VP
Lot 13	二零年七月十五日	\$1,815,000	248	3	VP	\$7,319	VP
描述：一座現代化的5層辦公樓，距離Burwood站300米。舖有地毯和分隔的辦公空間，設有2部乘客電梯。兩間辦公室均設有地下停車場。							
比較：位於較差位置的現代商業辦公室。建議為標的商業空間訂立較高的每平方米價格。							
230 Victoria Road, Gladesville							
Lot 2	二一年一月十五日	\$1,639,000	242	8	VP	\$6,773	VP
描述：一棟現代混合用途建築，底層零售和上層公寓。已售的樓層為底層，作為醫療用途。沒有內部裝修，有3個地下停車位。							
比較：現代底層套房，位置略遜。建議為標的商業空間訂立較高的每平方米價格。							
118-122 Church Street, Parramatta							
Lot 9及10	一九年十一月四日	\$4,650,000	585	4	VP	\$7,949	VP
描述：被稱為B1樓，位於Westfield對面的一棟28層住宅和商業混合建築物，包括80個住宅公寓、5層零售和商業空間以及4層地下停車場。於二零一三年五月竣工。包括舖有地毯的辦公空間和地下停車場，設有2部電梯。							
比較：位於成熟商業位置的現代商業辦公室。出售辦公室面積越大，建議為標的商業空間訂立較高的每平方米價格。							
Lot 42, 55 Phillip Street, Parramatta							
Lot 42	二一年三月十一日	\$2,150,000	164	2	VP	\$13,110	VP
Lot 41	二零年九月十一日	\$680,000	66	1	VP	\$10,303	VP
描述：前身為Shaw Stockbroking House，此前，Legal & General Court為一棟7層辦公樓，包括四層辦公空間、地下低層和上層零售空間以及可停放27輛汽車的2樓停車場，可通過Erby Place的坡道進入。低層於一九八六年進行了改造，並於二零零三年底進行了翻新。該建築於二零零六年底進行了升級和全面翻新。							
比較：位於優越商業區的優質商業空間。建議為標的商業空間訂立較低的每平方米價格。							
Woolooware Town Centre - 第三期							
Lot 56	一九年十月十日	\$370,000	35	1	VP	\$10,571	VP
Lot 57	一九年十月一日	\$450,000	42	1	VP	\$10,714	VP
Lot 58	一九年十月五日	\$1,053,000	104	2	VP	\$10,125	VP
描述：標的開發項目第三期的現代辦公室。略過時的銷售。							
比較：標的地段的良好價值憑證							
55 Miller Street, Pyrmont							
Lot 14	二一年七月十六日	\$1,300,000	122	1	VP	\$10,655	VP
Lot 18	二一年十一月三日	\$485,000	47	0	VP	\$10,319	VP
Lot 213	二一年二月一日	\$517,000	48	0	VP	\$10,770	VP
Lot 51	二零年十二月十八日	\$649,000	47	1	VP	\$13,808	VP
描述：二零零零年左右落成的7層商業建築物，配置了多個套房。靠近魚市場。							
比較：優越的地理位置，工作場所稍舊。標的商業空間價值的良好憑證。							

辦公室部分的評估價值如下：

建築物	批號	樓層	NLA	狀況	售價	分析\$/平方米	成交日期	採納價值	分析\$/平方米
E	1	2	68	成交	\$850,000	\$12,500	二零一九年九月十九日	\$850,000	\$12,500
E	2	2	73	成交	\$825,000	\$11,301	二零一九年十二月二十日	\$825,000	\$11,301
E	3	2	73	成交	\$900,000	\$12,329	二零二一年五月二十七日	\$900,000	\$12,329
E	4	2	37	成交	\$462,500	\$12,500	二零一九年十一月二十六日	\$462,500	\$12,500
E	5	2	61	成交	\$750,000	\$12,295	二零二一年九月十三日	\$750,000	\$12,295
E	6	3	75	成交	\$850,000	\$11,333	二零二一年十二月十五日	\$850,000	\$11,333
E	7	3	77	成交	\$850,000	\$11,039	二零二一年十月二十五日	\$850,000	\$11,039
E	8&9	3	104	成交	\$1,125,000	\$10,817	二零二零年一月二十九日	\$1,125,000	\$10,817
	10, 11 &								
E	12	3	150	成交	\$1,699,998	\$11,333	二零二零年十二月三日	\$1,699,998	\$11,333
E	13	2	64	成交	\$450,000	\$7,031	二零二一年八月三日	\$450,000	\$7,031
總計			782		\$8,762,498	\$11,205		\$8,762,498	\$11,205

因此，總項目變現值為：

部分	評估變現值
住宅	\$267,823,864
酒店	\$21,000,000
零售	\$185,000,000
商業	\$8,762,498
總變現值(含商品及服務稅)	\$482,586,362

用於估計當前地塊價值的可茲比較銷售詳情如下：

地址	出售日期	出售價格	地盤面積 (平方米)	等量 單位收益	建築面積	\$/ 地盤面積 (平方米)	\$/ 單位	\$/ 建築面積 (平方米)	DA審批	比較
224-240 Pitt Street, Merrylands	二一年十二月	\$75,000,000	15842	1012	87787	\$4,734	\$74,111	\$854	是	遜色
12 Hassall Street, Parramatta	二一年十月	\$68,000,000	2055	365	32840	\$33,090	\$186,301	\$2,071	否	優越
2 Halifax Street, Macquarie Park	二一年八月	\$137,000,000	18463	950	82212	\$7,420	\$144,211	\$1,666	否	優越
247-273 and 277-281 Pennant Hills Road Carlingford	二零年十二月	\$68,500,000	27973	729	64339	\$2,449	\$93,964	\$1,065	是	更大，故適用 較高價格
12-20 Berry St & 11-19 Holdsworth Ave, St Leonards	二一年六月	\$73,500,000	5105	165	16410	\$14,398	\$445,455	\$4,479	否	優越
54-56 Anderson Street, Chatswood	二一年六月	\$64,000,000	2216	-	11080	28,881	-	\$5,776	否	優越
28 Elizabeth St, Liverpool	二一年六月	\$28,000,000	3600	399	36000	\$7,778	\$70,175	\$778	否	遜色
37-41 Oxford St, Epping	二一年六月	\$55,000,000	4969	-	22361	\$11,069	-	\$2,460	否	優越
3-5 Parramatta Street, Cronulla	二零年二月	\$11,100,000	1530	25	2287	\$7,255	\$444,000	\$4,854	是	優越
67 Gerrale St, Cronulla	二二年二月	\$38,000,000	1327	20	4042	\$28,636	\$1,900,000	\$9,401	是	優越

吾等按直接比較基準評估的地塊價值如下：

標的物	單位數目	單價	價值
獲批單位	476	\$145,000	\$69,020,000
獲批單位	476	\$155,000	\$73,780,000
中位數	476	\$150,000	\$71,400,000
採納			\$71,400,000

標的物	建築面積(平方米)	價格	價值
建築面積	58,006平方米	\$1,150	\$66,706,900
建築面積	58,006平方米	\$1,250	\$72,507,500
中位數	58,006平方米	\$1,200	\$69,607,200
採納			\$69,600,000

獲批單價	\$71,400,000
建築面積	\$69,600,000

採納為市值	\$70,500,000
加：迄今為止的工程價值	\$49,900,000
所評估的當前市值	\$120,400,000

吾等作出的假設性發展評估詳情如下：

輸入值	金額／意見														
總變現值	住宅 - \$267,823,864，包括商品及服務稅 零售 - \$185,000,000，不包括商品及服務稅 酒店 - \$21,000,000，不包括商品及服務稅 寫字樓 - \$8,762,498，不包括商品及服務稅														
銷售率	經參考現有預售情況，吾等假設餘下未售的公寓(主要為經濟適用房)將偏離預期計劃，在建設期及建設完工後12個月內出售。吾等假設酒店及零售部分將在實際完工時交易，同時鑒於預售情況，吾等亦假設商業套間將在建設完工後三個月內交易。														
銷售成本	住宅 - 2.2% 零售 - 1.5% 酒店 - 1.5% 寫字樓 - 1.5%														
營銷成本	住宅 - 每間未售公寓\$3,000 零售 - \$100,000 酒店 - \$100,000 寫字樓 - 每套\$2,000														
法律成本	住宅 - 每間公寓\$1,000 零售 - \$75,000 酒店 - \$75,000 寫字樓 - 每套\$1,200														
地塊收購成本	購買價的7.21%														
收購法律費用	\$250,000														
完工成本	\$174,541,536，不包括商品及服務稅(如本報告第9節所述)														
利率	每年5.00%(基於100%債務資金及包括手續費)														
申請費用	\$1,100,000														
建設期	22個月竣工														
持有成本	約每年\$960,000(包括市政管理費及土地稅)														
發展商利潤率	此類性質項目的預期利潤及風險系數通常介乎20%至30%。就標的項目採納合適的利潤及風險因素時，吾等考慮了以下因素： <ul style="list-style-type: none"> > 在總清單價值的主要部分已被預先承諾的基礎上； > 建設已開工； > QS已核證合約金額； > 項目成本及收益參數基本已知； > 發展項目的規模及相關資本價值； > 可比較發展項目分析； > Sutherland區域位置。 經考慮上述因素，吾等採納25.01%的利潤及風險系數，即所採納範圍的概約中位數。														
商品及服務稅負債	吾等已採納一般稅收規則計劃*(General Tax Rule Scheme)進行估值。基於此基準的計算如下： <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">住宅變現(包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$267,823,864</td> </tr> <tr> <td>減商品及服務稅</td> <td style="text-align: right;">\$24,347,624</td> </tr> <tr> <td>總變現值(不包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$243,476,240</td> </tr> <tr> <td>加：酒店</td> <td style="text-align: right;">\$21,000,000</td> </tr> <tr> <td>加：零售</td> <td style="text-align: right;">\$185,000,000</td> </tr> <tr> <td>加：商業</td> <td style="text-align: right;">\$8,762,498</td> </tr> <tr> <td>總變現值(不包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$458,238,738</td> </tr> </table> 附註：商品及服務稅負債已就剩餘現金流分析用途而使用，僅作說明之用。	住宅變現(包括商品及服務稅)	\$267,823,864	減商品及服務稅	\$24,347,624	總變現值(不包括商品及服務稅)	\$243,476,240	加：酒店	\$21,000,000	加：零售	\$185,000,000	加：商業	\$8,762,498	總變現值(不包括商品及服務稅)	\$458,238,738
住宅變現(包括商品及服務稅)	\$267,823,864														
減商品及服務稅	\$24,347,624														
總變現值(不包括商品及服務稅)	\$243,476,240														
加：酒店	\$21,000,000														
加：零售	\$185,000,000														
加：商業	\$8,762,498														
總變現值(不包括商品及服務稅)	\$458,238,738														

可行性結論

吾等經過上述計算而得之殘值為\$12,400,000(不包括商品及服務稅)。根據吾等的可行性分析，內部回報率為19.5%(包括利息)，淨發展利潤約為\$91,687,150，所有這些就此類性質的發展項目而言，似乎均屬合理。

吾等假設，此等規模的發展項目(集零售、酒店及住宅多重用途於一體，預先承諾有限，但有提前規劃)的標準營銷期約為3至6個月，以便有意買家開展所需之盡職調查，為購買決策作出依據。

反映市場制約(較可實現銷售的標準營銷期為少的較短期間)的可變現價格假設銷售期較短，為1.5至3個月，並假設無法進行全面的盡職調查，所反映的價值也就更為保守。這對於像標的物這樣建設已開工的資產尤其重要，因為需要大量時間及盡職調查來確認建築合約及保證、預售合約以及對零售及酒店部分的預先承諾。

因此，實際而言，這種情況假設了有意買家會尋求增加風險撥備，以涵蓋盡職調查不全面的情況。

為基於該等已採納的假設作出評估，吾等已將剩餘土地價值分析中的利潤與風險撥備上調4個基點至29%，從而得出剩餘土地價值\$110,600,000，並在此估值場景中採納。

儘管吾等的分析可改變可行性研究的其他輸入值，如公寓價格、酒店及零售部分價值、銷售率及成本，但現實中公寓／組成部分的銷售率、已建成公寓／組成部分的價值以及開發成本不會改變。風險主要在於收購項目開發週期長，並無對項目所有方面進行探索，以確定有關收購是否為在知情情況下作出的明智收購。

可行性結論

吾等經過上述計算而得之殘值為\$110,600,000(不包括商品及服務稅)，以作實際估值之用。根據吾等的可行性分析，內部回報率為22.48%(包括利息)，淨發展利潤約為\$103,074,513，所有這些就此類性質的發展項目而言，似乎均屬合理。

依賴

評估報告全文由Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd作為該物業業主而依賴使用。

估值概要函乃為載入為出售資產而遞交至香港聯合交易所有限公司的呈交文件。

免責聲明

Savills Valuations Pty Ltd(下文簡稱Savills)已為Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd編製本概要函，協助其出售資產，而Savills特別聲明，除本概要函相關者外，倘呈交的文件有任何遺漏，或包含虛假或誤導性陳述，其不對任何人士負責。

本概要函須與吾等日期為二零二二年三月三十一日之估值報告一併閱讀，並受當中所載假設、限制、免責聲明及資質所規限。吾等建議讀者向Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd獲取完整的估值報告副本。

估值報告及本概要函嚴格受限於該等文件所載事項，閱讀時不應延伸(無論是暗示或其他方式)至任何相關文件中的任何其他事項。在不限制上述內容的情況下，對於因估值日期後房地產市場波動而遭受的任何損失、損害、費用或損壞(包括特殊、相應或經濟損害或損失)，吾等不承擔任何責任。

Savills依賴並參照第三方提供的資料(包括財務及市場資料)(「有關資料」)編製估值報告全文及本概要函。Savills已假設有關於資料為準確、可靠及完整，其並未就此測試有關資料。

本概要函或任何相關文件內對該物業價值的提述均摘錄自Savills估值報告。估值報告提請注意影響價值的關鍵問題和考慮因素，並提供詳細的評估和分析，以及重要關鍵假設、一般假設、免責聲明、限制及資格以及建議。由於此種性質的商業投資本質複雜，且近來市況有變及／或不明朗，Savills建議本概要函須連同評估報告一併閱讀及考慮。

Savills Valuations Pty Ltd對第三方不承擔任何責任，亦無意讓第三方依賴評估報告(與本概要函中提及的市場評估有關者除外)。吾等邀請可能會持有估值報告的其他各方在依賴估值報告前尋求吾等的書面同意，而吾等保留權利在尋求吾等同意的情況下審查有關內容。

本估價僅在估價之日有效。此處估值的價值或會在較短時間內發生重大及意外變化(包括因普遍市場變動或針對特定資產的特定因素而引起)。倘自估值日期起90天後(或在閣下意識到對估值會有任何影響的任何因素的較早日期)，因估值後續變動而產生的損失責任排除在外。

Savills同意，估值報告可備置於Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd.的註冊辦事處，以供查閱。

由根據專業標準立法*(Professional Standards Legislation)批准的計劃限制責任。

估值&顧問科

全國總監

Sandra Peachey FAPI

謹啟

二零二二年六月九日

關鍵假設

市場波動	<p>■ 本次估值為截至估值日期的最新估值，並可能會因影響物業的外來或特定因素而改變。對於此類其後價值變化所造成的損失，吾等並不承擔責任。倘於估值日期起計滿三個月後(或倘影響物業價值的條件發生重大改變，則為更早的時間)依賴本次估值，吾等將不會承擔任何責任。</p>
物理	<p>■ 估值師並不認為自身乃建築材料方面的專家，且無法通過目視檢查擬議計劃確定「覆蓋層」將使用合規或不合規的建築產品(即可燃聚乙烯芯鋁複合板)建造。估值師並無看到或確認發展項目的合規證書及/或建築材料證書。</p> <p>本估值報告乃在下列情況下編製：</p> <p>(a) 假設所使用的建築材料以及該等材料的應用及安裝符合所有批文、監管規定及守則。</p> <p>(b) 並未考慮因在發展項目中識別出不合規建築產品而可能產生的任何價值貶值。</p> <p>倘情況並非如此，吾等保留複審吾等的估值之權利。</p> <p>估值師強烈建議讀者調查現時擬建的建築構件的性質，並自行了解現時擬建的建築構件必須進行修復、更換或改造時可能產生的潛在風險及成本。</p>
建築成本	<p>■ 截至二零二二年三月由Coutts Consulting提供的發展項目完成成本(進度款10)(並經奧園改進)(不包括商品及服務稅及或然費用)為\$174,541,536，已用於本次評估。</p> <p>■ 吾等注意到，指示方已提供完成的額外成本，其中包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 未付市政捐款 - \$725,706 • 未完成基建工程 - \$1,400,000 • 額外批准的修改工程 - \$1,429,905 <p>■ 根據Coutts Consulting提供的文件及奧園提供的試算表，項目的建設及發展可按上述金額完成。吾等已採用完成成本作為吾等指示的一部分。倘提供的成本被證明不足以交付項目，第一太平戴維斯保留相應複審本次估值的權利。</p> <p>■ 吾等並非工料測量師，亦非顧問工程師。吾等依賴所提供的成本估計，並以所提供及採用的成本屬準確為依據。吾等建議委聘獨立工料測量師進行確認。倘成本估計有別於當中採用者，則應將本報告送回估值師徵求意見，因此吾等保留修訂當中評估的權利。</p>
土地價值	<p>■ 通過剩餘現金流量分析法評定的土地價值反映多項因素，包括批文狀況、土木建設工程成本、相關發展成本、利率(借貸利率)、已完成單位的評定價值、在施工前採用的預售、已完成存貨的銷售率及可接受的履約保證金。通過此方法評定的土地價值可能會受到上述任何一種情況的變化所影響。</p>
商品及服務稅	<p>■ 吾等尚未獲提供有關使用保證金計劃進行此發展項目的資格之獨立會計或法律意見。由於這超出吾等的調查範圍，吾等已在吾等的可行性及對吾等在不包括商品及服務稅基礎上的「猶如完成」價值中應用完整的與商品及服務稅相當的關稅。因此，發展成本的商品及服務稅將按10%進行評估，並於兩個月後匯出，而變現總額的商品及服務稅將按1/11進行評估。吾等的現金流量模型中的所有成本均在適用的情況下撇除商品及服務稅。</p> <p>■ 已採取一切適當措施，以減輕與商品及服務稅匯款自二零一八年七月一日起的變動相關之風險，即聯邦政府要求新住宅樓宇的買家將商品及服務稅作為結算的一部分直接匯給澳大利亞稅務局。</p>
資本增值稅	<p>■ 根據二零一七年聯邦預算案，所有減輕與外國居民資本增值預扣稅計劃相關的風險之適當措施均發生變化，其中：\$750,000或以上的房地產之澳大利亞居民賣家必須在銷售結算時向買家提供澳大利亞稅務局簽發的免預扣稅證明，以避免買家預扣12.5%的購買價格並將其作為預扣稅匯給澳大利亞稅務局；而除非澳大利亞稅務局批准變更，否則外國居民賣方將被預扣12.5%的購買價格並匯給澳大利亞稅務局。</p>

施工時限	■ 根據第10號Coutts進度報告中提供的意見，吾等已就完成項目採用22個月的施工期。吾等假設此乃準確的預測，並已在吾等的剩餘現金流量分析中採用。
「猶如完成」評估	■ 「猶如完成」評估為本報告詳述的擬議發展項目的估計市場價值，當中假設所有建設工程於本報告日期已在所有方面圓滿完成。由於時間滯後及未知的未來市場狀況，估值反映估值師對在估值日期存在的市場狀況之看法，並不旨在預測未來市場狀況及實際完成日期的價值。
工程質量與合規	■ 「猶如完成」評估的基礎為擬議的改進工程將以合規方式使用新的優質材料並考慮現代建築技術進行建造。吾等的估值假設： <ul style="list-style-type: none"> - 完成後的建築物的詳細結構及公共設施報告並無披露導致重大開支的任何缺陷。 - 建築物將符合有關健康、建築及消防安全規定的所有相關法律規定，並將根據澳大利亞建築規範的規定建造。
環境保護與生態多樣性保護法案	■ 標的物業不受一九九九年環境保護與生態多樣性保護法案(EPBC法案)所涵蓋的事項之任何影響，包括但不限於表列受威脅物種及生態群落或根據國際協議受保護的遷徙物種。
發展批文(包括計劃及規格)	■ 吾等已獲提供標的發展項目的發展批文副本(包括已批准的計劃)。吾等假設發展項目將完全根據上述發展批文及批文所載的任何條件完成。倘發展批文或已批准的發展計劃其後出現任何變動，則不得在首先徵詢第一太平戴維斯以重新評估對估值的任何影響前依賴本次估值。
污染	■ 在開始施工前，地盤被發現在土壤中含有大量石棉、甲烷氣體及受污染的填充物，原因是地盤的前身由Sutherland Council用作垃圾堆填區。地盤的原始狀態被認為不適合進行擬議的重建項目。 ■ 修復地盤的方法為封堵法，即在地面上放置一個高能見度的無紡土工布層，以覆蓋所有受污染的物料，並延伸至物業週邊3米以外。在此之上安裝一個不滲透的附加層。 ■ 鑒於進行此等工程，將需要編製長期環境計劃並持續進行監察。 ■ 吾等已按指示假設所提供的成本可用於修復地盤。
產權負擔、限制、警告等	■ 吾等的估值乃基於該物業並無附設繁重產權負擔、限制、警告或其他障礙而可能影響價值而進行。吾等的估值乃基於該物業並無附設按揭、押記及其他財務留置權而進行。
營銷期	■ 吾等假設具有此規模及超前預售狀況並已開始施工的發展項目之標準營銷期為3至6個月，務求允許準買家進行所需的盡職調查以作出知情的購買決定。 ■ 反映市場限制的可變現價格(該市場限制期間被認為比成功出售的標準市場所需期間為短)假設銷售期較短，為1.5至3個月，並假設無法進行全面的盡職調查，所反映的價值也就更為保守。
一般	■ 租賃及銷售資料乃來自多個資料來源，包括RP資料及已登記政府銷售轉讓。儘管吾等明白有關資料乃屬可靠，吾等無法保證其準確性。 ■ 除非該提案中另有規定，否則據第一太平戴維斯所知，在接受閣下有關於該物業進行估值的指示時並不存在任何利益衝突，且該提案所載的估值師能夠提供客觀及公正的估值。 ■ 吾等確認，進行本次估值的估值師被認為具有適當水平的技能及能力，以按照專業標準完成估值，同時考慮到物業類型。

倘吾等的完整估值報告中的任何假設為不正確或不準確，則吾等保留修訂估值、報告及本概要報告的權利。

(ii)(a) 以下為估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司所發出為載入本通函而編製之有關於二零二二年六月三十日的APGA 100%股權之估值報告全文。



第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
香港
太古城英皇道1111號
12樓1208室

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

EA牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

AOYUAN PROPERTY GROUP (AUSTRALIA) PTY LTD 100% 股權之估值

吾等已遵照指示代表奧園地產集團(國際)有限公司(「貴公司」)進行估值，以釐定Aoyuan Property Group (Australia) Pty Ltd(「目標公司」)100%股權(「該股權」)於二零二二年六月三十日(「估值日期」)市場價值(「市場價值」)及估計變現價格(「估計變現價格」)(定義見下文)。

1. 目標公司之概述

目標公司為一間投資控股公司。其附屬公司及聯屬公司主要於澳大利亞從事物業發展、控股及銷售(連同目標公司統稱「目標集團」)。目標公司為 貴公司的全資附屬公司。

2. 估值目的及估值準則

本次估值旨在表述對目標公司100%股權於上述估值日期的市場價值及估計變現價格之獨立意見，以用於閣下內部參考及潛在公開披露。吾等理解到貴公司擬出售該股權(「擬定出售事項」)，因此於釐定該股權的市場價值及估計變現價格時需要若干特別假設以供閣下內部參考。

吾等的估值乃根據國際評估標準委員會所頒佈之國際評估標準(「國際評估標準」)編製。

根據國際評估標準(「國際評估標準」)，市場價值之定義為「自願買方及自願賣方於估值日期經公平磋商和適當營銷，在各方均知情、審慎及不受強迫的情況下交換資產或負債應獲得的估計金額」。

就閣下內部參考而言，估計變現價格之定義為「假設於更短時間內(被認為短於標準市場週期)實現出售，於估值日期交換資產或負債應獲得的估計價值」。

吾等承認，本報告可提供予貴公司作公開傳閱之用。然而，吾等不對除貴公司之外之任何人士就本報告內容或因本報告內容而產生之事宜承擔責任。倘其他人士選擇以任何形式依賴本報告內容，則完全由彼等自行承擔風險。

3. 資料來源

就估值而言，吾等於估值分析時依賴下列主要文件及資料。部分文件及資料已獲貴公司提供。其他資料來源於公開資料。吾等與貴公司管理層討論，以評估吾等所採納文件及資料之合理性及公平性。雖然吾等信納所採納文件及資料之合理性及公平性，但吾等明確表示概不就上述文件及資料之準確性承擔任何責任或義務。主要文件及資料包括但不限於下列各項：

- 目標公司的業務營運背景資料及相關公司資料；
- 目標集團的歷史財務資料；
- 整體及特定經濟環境的經濟前景以及影響目標公司、行業及市場之因素；及

- Savills Valuations Pty Ltd(一間獨立於 貴公司及目標公司的澳大利亞專業物業估值公司)發行供 貴公司內部參考的物業估值報告(「物業估值報告」)。

4. 估值方法及基準

於進行估值時，吾等已考慮三種公認之估值方法，包括收入法、市場法及成本法。該等方法各自適用於一種或多種情況，有時則可同時使用兩種或多種方法。是否採納一種特定方法將取決於估值目標之具體特徵及通用採納之方法而定。

4.1 市場法

根據國際評估標準，市場法透過將資產與現有價格資料之相同或可資比較(即類似)資產作出比較以提供指示價值。

在業務估值情況下，市場法估值乃分析估值目標及／或可資比較公司之近期股權交易並以估值目標對比所選擇之可資比較公司。

4.2 成本法

根據國際評估標準，成本法乃應用買方不會就某項資產支付多於獲得相同功能資產之成本(不論是經購買或建造方式獲得，除非需要過多時間、造成不便、風險或其他因素)之經濟原則提供指示價值。該方法透過計算資產現時之重置或重造成本及減去實質損耗及所有其他相關形式之老化後提供指示價值。

在業務估值情況下，成本法通常以總和法呈現，據此業務實體價值乃按其現有資產總值減去其負債價值計算。

4.3 收入法

根據國際評估標準，收入法透過將未來現金流量轉換為單一現值提供指示價值。根據收入法，資產價值乃參考有關資產產生之收入、現金流量或所節省成本之價值釐定。

在業務估值情況下，根據收入法，業務實體之價值主要按其未來現金流量之現值釐定，此現值通常是使用折現現金流量法計算。

5. 目標公司的估值分析

吾等並無採納市場法的指引交易法，乃由於並無整體上符合目標公司特徵的可資比較交易，目標集團內持有之各項物業具有的特定特徵無法由另一間公司的權益反映。吾等因相似理由而並無採納市場法當中使用可資比較公司的指引公司法，乃由於難以識別合適可資比較估值倍數以反映目標集團所持物業的特徵。

吾等並無採納收入法，乃由於目標公司或 貴公司並無就此估值目的提供詳盡未來現金流預測。

吾等就目標公司(作為一間投資控股公司)採納成本法的總和法，乃由於投資控股公司的價值來自其投資控股的價值。就目標公司而言，其透過其附屬公司的投資主要為物業發展公司，其價值主要來自物業發展項目，故使用成本法項下總和法為反映其各自價值的合適方法。吾等將使用合適方法估計所持投資價值，並採納其對目標公司財務狀況表內長期投資線項目的價值。

吾等已取得目標公司及目標集團於估值日期的財務狀況表，並注意到目標公司的資產及負債項目如下：

項目	資產	項目	負債
1.	物業、廠房及設備；	12.	遞延稅項負債；
2.	於附屬公司的投資；	13.	其他長期負債－太豐；
3.	遞延稅項資產；	14.	其他長期負債－GIC；
4.	無形資產；	15.	貿易及其他應付款；
5.	貿易及其他應收款；	16.	未攤銷成立費；
6.	應收集團內公司款項；	17.	應付關連方款項；及
7.	應收關連方款項；	18.	稅項負債
8.	銀行及現金；		
9.	受限制銀行存款；		
10.	未攤銷成立費；及		
11.	其他流動資產		

基於與 貴公司的討論及吾等的分析，吾等理解到，除於下文討論的於附屬公司的投資、無形資產、其他長期負債－太豐及其他長期負債－GIC外，於估值日期其他資產及負債項目的賬面值與市場價值及估計變現價格相若，毋須作出調整。

由於若干從事物業發展的附屬公司／合營企業並非目標公司全資擁有，吾等已採納由下至上的方法計算目標公司應佔該等公司的權益價值，其市場價值透過「於附屬公司的投資」線項目反映。

吾等自 貴公司理解到，目標公司透過自其母公司太豐集團有限公司（「太豐」）及外部人士取得的資本作出公司間貸款，擔任其附屬公司的融資實體。因此，目標公司及其附屬公司之間於綜合入賬調整前在公司層面上存在重大集團間結餘。

就目標公司估值目的及基於閣下的指示，吾等的估值並無考慮目標集團內該等集團間結餘的可收回性，乃由於閣下認為該等集團間結餘將於目標公司的綜合財務報表內全數對銷。有關更多詳情及相關特別假設，請參閱項目2)於附屬公司的投資。

項目2)於附屬公司的投資

目標公司的於附屬公司的投資包括目標公司的直接附屬公司股權如下：

項目	附屬公司名稱	主要業務
1	Prime Development Project Pty Ltd	投資控股
2	Prime Capital Bluestone Pty Ltd	投資控股
3	Aoyuan Real Estate Services Pty Ltd	投資控股
4	Prime Centre Pty Ltd	投資控股
5	Prime & Famous Pty Ltd	投資控股
6	Prime Turrumurra Pty Ltd	物業發展
7	Prime ESP 1 Pty Ltd	投資控股
8	Prime Gordon Pty Ltd	物業發展
9	Prime Burwood Pty Ltd	物業發展
10	Prime Hurstville Pty Ltd	物業發展
11	Prime Moss Vale Pty Ltd	物業發展
12	Prime EBC Pty Ltd	投資控股
13	Prime Melrose Property Pty Ltd	投資控股
14	Prime Parramatta Pty Ltd	投資控股
15	Prime Bargo Pty Ltd	投資控股

有關貴公司提供的目標公司之集團圖表，請參閱附錄一以瞭解包括間接持有的附屬公司名單全文。

根據 貴公司提供於估值日期的管理賬目(基於目標公司核數師提供於二零二一年十二月三十一日的綜合入賬組合)及於二零二一年十二月三十一日至估值日期期間的變動，上述附屬公司(包括其附屬公司)所持資產及負債項目屬於以下分類：

項目	資產	項目	負債
I.	物業、廠房及設備；	XX.	應付集團間款項；
II.	於合營企業的投資；	XXI.	應付合營企業款項；
III.	於附屬公司的投資；	XXII.	應付CCH款項；
IV.	使用權資產(「使用權資產」)；	XXIII.	遞延稅項負債；
V.	向Aoyuan支付的利息；	XXIV.	應付所得稅；
VI.	物業發展項目；	XXV.	租賃負債；
VII.	發展費用；	XXVI.	貿易應付款；
VIII.	製成品存貨；	XXVII.	其他應付款；
IX.	貿易應收款；	XXVIII.	應付福利；
X.	其他應收款；	XXIX.	應付發展費用；
XI.	應收集團內公司款項；	XXX.	應計開支；
XII.	應收合營企業款項；	XXXI.	建設保證金；
XIII.	銀行及現金；	XXXII.	銀行貸款；
XIV.	受限制銀行存款；	XXXIII.	銀行貸款利息；
XV.	預付稅項；	XXXIV.	SG貸款；
XVI.	預付所得稅；	XXXV.	債務；
XVII.	遞延稅項資產；	XXXVI.	股東貸款；
XVIII.	撥備；及	XXXVII.	稅項負債；及
XIX.	其他流動資產	XXXVIII.	所得稅撥備

基於與 貴公司的討論及吾等的分析，吾等理解到，除於下文討論的於附屬公司的投資、向Aoyuan支付的利息、物業發展項目及製成品存貨外，於估值日期其他資產及負債項目的賬面值與市場價值及估計變現價格相若，毋須作出調整。

項目III. 於附屬公司的投資

根據 貴公司提供資料，於附屬公司的投資由Prime ESP 1 Pty Ltd、Prime EBC Pty Ltd及Prime Parramatta Pty Ltd(均為物業發展公司)持有。吾等採納本報告所述相同總和法為附屬公司的資產及負債進行估值以計算於附屬公司的投資之市場價值及估計變現價格。

項目V. 向Aoyuan支付的利息

基於與 貴公司的討論，該項目的性質為各附屬公司就物業發展項目應付目標公司款項的利息，作為存貨或物業發展項目成本的一部分撥充資本。由於物業價值作獨立考慮(見下文)，吾等並無為該估值日期的該等項目分配任何市場價值及估計變現價格，以免重複計算。

項目VI. 物業發展項目

附屬公司所持物業發展項目由Savills Valuations Pty Ltd.作獨立估值，由於吾等並非澳大利亞物業專家，吾等已依賴物業估值報告，並就物業發展項目採納物業估值報告內市場價值及估計變現價格。

根據物業估值報告，附屬公司所持物業發展項目的市場價值及估計變現價格概要如下：

附屬公司名稱	項目名稱	地址	賬面值 (百萬澳元)	市場價值 (百萬澳元)	估計變現 價格 (百萬澳元)
Prime Hurstville Pty Ltd	Mesa	61-75 Forest Road & 126 Durham Street, Hurstville	57.10	43.00	38.50
Prime Moss Vale Pty Ltd	Ashbourne Estate	141 Yarrawa Road and 32 Lovelle Street, Moss Vale	111.95	91.00	82.80
Prime Woollooware 4 Pty Ltd.	Woollooware Bay Town Centre	461 Captain Cook Drive, Woollooware	226.17	158.45	148.50

有關相關物業及估值的詳情，請參閱物業估值報告。

項目 VIII. 製成品存貨

附屬公司所持製成品存貨由 Savills Valuations Pty Ltd. 作獨立估值，由於吾等並非澳大利亞物業專家，吾等已依賴物業估值報告，並就製成品存貨採納物業估值報告內市場價值及估計變現價格。

根據物業估值報告，附屬公司所持製成品存貨的市場價值及估計變現價格概要如下：

附屬公司名稱	項目名稱	地址	賬面值 (百萬澳元)	市場價值 (百萬澳元)	估計變現 價格 (百萬澳元)
Prime Burwood Pty Ltd	Adela	1A Gloucester Avenue, Burwood NSW	30.25	28.00	25.19
Prime Gordon Pty Ltd	Altessa	888 Pacific Highway, Gordon NSW	9.08	8.45	7.60
Prime Parramatta Development Pty Ltd	The Lennox	12-14 Phillip Street & 331A-339 Church Street, Parramatta NSW	191.21	133.45	119.40

目標公司所持於附屬公司的投資的市場價值概要如下：

項目	附屬公司名稱	市場價值 (澳元)	估計變現 價格 (澳元)
1	Prime Development Project Pty Ltd	(3,535,474)	(3,535,474)
2	Prime Capital Bluestone Pty Ltd	(13,879,553)	(13,879,553)
3	Aoyuan Real Estate Services Pty Ltd	—	—
4	Prime Centre Pty Ltd	6,925,646	6,925,646
5	Prime & Famous Pty Ltd	1,095,049	1,095,049
6	Prime Turrumurra Pty Ltd	490,919	490,919
7	Prime ESP 1 Pty Ltd	24,158,158	24,158,158
8	Prime Gordon Pty Ltd	(2,333,812)	(3,183,812)
9	Prime Burwood Pty Ltd	(6,795,391)	(9,610,391)

項目	附屬公司名稱	市場價值 (澳元)	估計變現 價格 (澳元)
10	Prime Hurstville Pty Ltd	(21,946,679)	(26,446,679)
11	Prime Moss Vale Pty Ltd	(39,662,710)	(47,862,710)
12	Prime EBC Pty Ltd	(69,698,957)	(77,161,457)
13	Prime Melrose Property Pty Ltd	(2,512,368)	(2,512,368)
14	Prime Parramatta Pty Ltd	(64,232,895)	(78,282,895)
15	Prime Bargo Pty Ltd	(3,857,514)	(3,857,514)
	小計	(195,785,580)	(233,663,080)

上述負值主要來自各附屬公司應付目標公司款項以及物業發展項目／存貨降價。吾等已就閣下內部參考用途採納特別假設，該等負值將於目標公司的財務狀況表內於附屬公司的投資線項目反映，儘管權益的一般樓面價值基於有限公司的有限責任性質為零。

項目3)遞延稅項資產

就目標公司的遞延稅項資產估值而言，其為可結轉以抵銷未來稅項利益的稅後虧損。目標公司認為，日後將有就動用遞延稅項資產可扣稅的溢利，該意見的有效性已藉由於經審核財務報表確認遞延稅項資產確認，因此吾等已採納管理賬目內賬面值作為其於估值日期的市場價值及估計變現價格。

項目4)無形資產

就目標公司的無形資產估值而言，其乃有關若干已付不可退還初步開支。鑒於非貨幣資產並無未來經濟利益的性質，該金額已就估值目的撇銷。

項目10)未攤銷成立費

基於與 貴公司的討論，未攤銷成立費乃有關以其他長期負債 – GIC(「**GIC貸款**」)的最低回報預付之款項。該金額將可用於下述來自**GIC**貸款的負債，而吾等已採納管理賬目內賬面值作為其於估值日期的市場價值及估計變現價格。

項目13)其他長期負債 – 太豐

於估值日期，目標公司結欠太豐(「**太豐貸款**」)的未償付本金及利息總金額為385,075,062澳元，到期日各異及利率介乎0%至12%。

就擬定出售事項供 閣下內部參考而言， 閣下已指示吾等採納特別假設，其他長期負債 – 太豐(「**太豐貸款**」)將於估值日期即時到期。因此，就本估值而言，太豐貸款的價值假設為385.08百萬澳元，代替已反映原還款時間表的時間價值之賬面值352.22百萬澳元。

另一方面，由於吾等自 閣下理解到，太豐貸款將於擬定出售事項中分配予買家， 閣下已指示吾等採納特別假設，以就吾等對該股權的估值將太豐貸款自目標公司負債移除及將其視作權益。因此，吾等已基於 閣下的指示及特別假設於申報該股權的價值時扣除太豐貸款。

項目14)其他長期負債 – GIC

GIC貸款的主要條款及條件乃摘錄自目標公司與Gresham Property Funds Management Limited(作為GPF No.8的受託人)(「就本報告而言即「**GIC**」」)日期為二零二一年十二月二十日的融資協議(「**融資協議**」)，載列如下。

本金額	200,000,000澳元
年期	財務結算日(第一次提取融資)起12個月，除非經延長
最低回報	35,000,000澳元(「 最低回報 」)，將連同本金還款支付

利率

基準利率加保證金的總和，當中：

- 基準利率指基準利率於澳大利亞金融市場報價、從事利率掉期及相關交易的金融機構或公司通常使用的基準利率。
- 保證金指：
 - 12.75%，如並無發生違約事項或公開市場事項。
 - 15.75%，如並無發生違約事項，但發生公開市場事項。
 - 17.75%，如發生違約事項，但並無發生公開市場事項。
 - 20.75%，如同時發生違約事項及公開市場事項。

公開市場事項

公開市場事項在目標公司於或向公開市場發行的任何債券或相似債務出現以下情況時發生：

- (a) 到期應付或可於其指定到期日、屆滿或還款日期之前被宣佈到期應付(惟目標公司選擇自願預付款項的情況除外)；或
- (b) 並無於到期時或任何書面適用寬限期內支付。

審閱事項

審閱事項於以下情況發生：

- (a) (擁有權變動)在無GIC事先通知下目標公司或其附屬公司的法律及實益擁有權出現任何變動；或
- (b) (控制權變動)控制目標公司或其附屬公司的人士或收得其控制權的一名或以上人士出現變動(由該本文件日期現行者變動)。

發生審閱事項的後果

目標公司必須：

- (a) 按財務訂約方要求向其提供所有必要資料，以讓GIC完成有關目標公司的「了解你的客戶」檢查；
- (b) 及時就閱事項與GIC真誠會面及協商，以協定策略修正或重組(包括GIC對目標公司的信貸風險處置)導致審閱事項的情況，包括(但不限於)重組融資條款以令GIC信納；及
- (c) 釐定以下其中一項：
 - a. 修改貸款協議的任何條款或條件，並要求提供額外抵押權益或擔保作為抵押；及
 - b. 註銷協議以及即時償還本金、最低回報及應計利息(如有)。

上文僅為摘錄。有關條款及條件全文，請參閱融資協議。

由於目標公司的擁有權變動將觸發上述審閱事項條款，賦予GIC權力以註銷融資協議及要求目標公司償還本金及最低回報合共235,000,000澳元，閣下已指示吾等採納特別假設，就閣下內部參考而言，GIC貸款於估值日期對目標公司的價值設為235,000,000澳元。

有關對目標公司的資產及負債作出之調整，請參閱附錄二。

6. 備註

除另有規定外，所有貨幣金額均以澳元列示。

由於湊整原因，數字或不為總數。

本報告須根據隨附之假設及限制條件發佈。

7. 特別假設

於編製呈報數字時，吾等作出多項特別假設。主要特別假設載列如下：

- 附屬公司的負債將反映於目標公司財務狀況表內於附屬公司的投資線項目，儘管權益的一般樓面價值基於有限公司的有限責任性質為零；
- 太豐貸款的價值假設為385.08百萬澳元，並將自該股權於估值日期的價值扣除；及
- GIC貸款的價值為235百萬澳元，即於估值日期未償付本金及最低回報的總和。

8. 特定假設

於編製呈報數字時，吾等作出多項特定假設。主要特定假設載列如下：

- 就本估值而言，物業估值報告所載由Savills Valuations Pty Ltd編製的物業估值採納為相關物業的市場價值及估計變現價格；
- 概無可能大幅影響目標公司價值的或然負債、賬外負債及／或正在進行的調查；

- 目標集團所持土地及物業的設計及建設符合地方規劃法規，並已獲相關政府部門批准；
- 除非另有所述，否則吾等假設目標集團對有關物業及土地擁有有效合法所有權，並於獲授之所有尚餘期間內有權自由及不受干擾地佔用、使用、出租或出讓該物業；及
- 貴公司提供及確認的財務及運營資料為準確及已正確記錄。目標公司將有足夠所須財政援助以持續經營。

9. 一般假設

於編製呈報數字時，吾等作出多項一般假設。該等假設包括：

- 業務經營所在國家或地區之現有政治、法律、技術、稅務、財政或經濟狀況不會有重大變動；
- 長期通脹率、利率及貨幣匯率與現行長期通脹率、利率及貨幣匯率不會存有重大差異；
- 目標公司將留聘充足管理層及技術人員以維持其持續經營之能力；
- 不會發生因疾病、國際危機、行業糾紛、行業事故或惡劣天氣狀況而出現會嚴重影響現有業務之重大業務中斷；
- 目標公司之業務不受任何法定通知影響，業務營運概不或不會導致違反任何法定規定。現時及將來均會一直遵守所有適用法律及法規；
- 業務概不或不會受限於可能致使目標公司違反其尚未履行之承諾或責任之任何不尋常或繁苛限制或產權負擔；及
- 目標公司之任何潛在壞賬不會對目標公司之價值造成重大影響。

10. 限制條件

吾等理解閣下將於作出有關目標公司之任何交易決定前另行開展盡職調查。閣下將不會僅依賴吾等之意見進行有關目標公司之任何交易。吾等之報告將僅用於內部參考，並不能代替貴公司管理層之任何管理決策或判斷。吾等之工作並不構成任何購買或出售建議。

吾等不會就超出一般預期估值師之能力或專業知識範圍而須具備法律或其他特殊專業知識之事項發表任何意見。吾等並無職責亦未獲指示對業務之合法性及目標公司擁有資產之情況發表意見。於吾等之估值過程中，吾等已假設資產已獲得一切必需登記，以及可於市場自由轉讓，且不會遭遇任何重大阻礙。

吾等已獲提供與目標公司有關之相關文件及財務資料副本之摘錄。吾等於達成市場價值之意見時依賴上述資料及來源於眾多數據庫之若干數據。然而，吾等並未檢查原始文件，以確定是否存有可能並無出現在吾等獲提供之副本上之任何修訂。吾等之工作很大程度上依賴貴公司提供的資料，以及並不構成審計及吾等無法就提供予吾等的資料給予鑑證。吾等之主要資料來源詳情載於本報告，吾等信納，於吾等報告所呈列的資料盡量與吾等工作中所獲提供之其他資料一致。吾等已作出相關查詢及獲得就本次估值而言被認為屬必要之進一步資料，然而，吾等不能保證資料來源之可靠性或準確性。吾等並無責任懷疑上述資料之真實性及準確性，而該等資料對估值而言乃屬重大。吾等亦已獲貴公司確認，所提供的資料中概無遺漏有關本次估值之重大事實。

估值之結論乃按照公認之估值程序及慣例進行，當中主要依賴使用多項假設及考慮多項不確定因素，該等假設及因素並非全部均可輕易量化或確定。此外，所採用之假設本身在業務、經濟及競爭方面受重大不確定因素及或然因素之影響，其中大多並非貴公司、目標公司及吾等所能控制。儘管吾等已於估值中運用專業知識及審慎採納假設及其他相關重要因素，該等因素及假設仍然易受業務、經濟環境、競爭不確定因素或任何其他外部因素之突然變動所影響。吾等謹此強調，吾等報告所載之任何預期財務資料之實現乃取決於所依據假設之持續有效性。吾等毋需就任何預期財務資料之實現負上任何責任。實際結果可能有別於預期財務資料所示者，因為事件及情況經常不按預期般發生，而差異可能甚為重大。

根據吾等之標準慣例，吾等須說明本報告及估值乃為併入 貴公司之公開公佈以及僅供列明之收件人使用，概不就其全部或任何部分內容對任何第三方負責。

本報告及估值全部或任何部分或其任何參考不得在並無吾等之書面批准情況下以其將會呈現之形式及涵義載入任何文件、通函或聲明。

吾等概無責任就於本報告日期後所發生之事件或所知悉的資料更新吾等之報告。儘管如此，吾等保留權利(倘吾等認為乃屬必要)根據於估值日期所存在但於本報告日期後吾等方知悉之任何資料修訂吾等之估值。

吾等不應就本報告所述之估值出庭作供或出庭。倘需要任何進一步之服務，相應費用及所提供服務將由 貴公司償付，而該等額外工作或會於並無事先通知之情況下產生。

11. 管理層確認事實

本報告之草稿及吾等之計算已經送交 貴公司管理層。彼等已經審閱及口頭確認本報告所述事實及計算在所有重大方面均屬準確，及彼等並無知悉已被排除在外之與吾等聘用有關之任何重大事項。

12. 確認獨立性

吾等謹此確認，吾等於 貴公司、目標公司及彼等各自之控股公司、附屬公司及聯營公司或本報告所呈報之價值概無任何現有或潛在利益。

13. 估值意見

基於上述及附錄內所採用之方法及分析，吾等認為該股權於估值日期就上文所定義的兩個價值基準之價值估計如下：

百萬澳元	市場價值	估計變現價格
該股權	176	138

就閣下參考而言，倘吾等並無採納自目標公司負債扣除太豐貸款的特別假設，且並無就吾等對該股權的估值將其視作權益，則太豐貸款的結餘385.08百萬澳元將須自上述者扣除，導致上述調整後出現負數金額及目標公司的淨負債狀況。基於目標公司的有限責任性質，該股權的下限為零，因此該股權在無該特別假設下的市場價值及估計變現價格將為零。

有關計算，請參閱附錄二。

世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈新冠疫情爆發為「全球大流行」，新冠疫情爆發已多方面影響日常生活及全球經濟。因此，吾等對目標公司100%股權呈報為受「重大估值不確定性」影響。所以，吾等的估值應以相對一般情況較低的確定性 – 及較高謹慎程度 – 使用。為免生疑問，於上文納入「重大估值不確定性」聲明並不代表無法依賴本估值。反而，吾等已納入該聲明以確保以下透明度 – 在目前特殊情況下 – 估值的確定性將較正常情況低。重大不確定性條款乃預防作用，並無使估值失效。鑒於新冠疫情可能對金融市場造成的未知將來影響，以及辨別短期影響及長期結構性變動的難度，吾等建議閣下應經常對本報告所載估值進行評估。

吾等對價值之意見僅於估值日期作出。取決於各事實及情況，估值日期後之任何估值變動可能屬重大。

此 致

中國奧園集團股份有限公司
香港
九龍尖沙咀
北京道1號
19樓1901-2室
董事會 台照

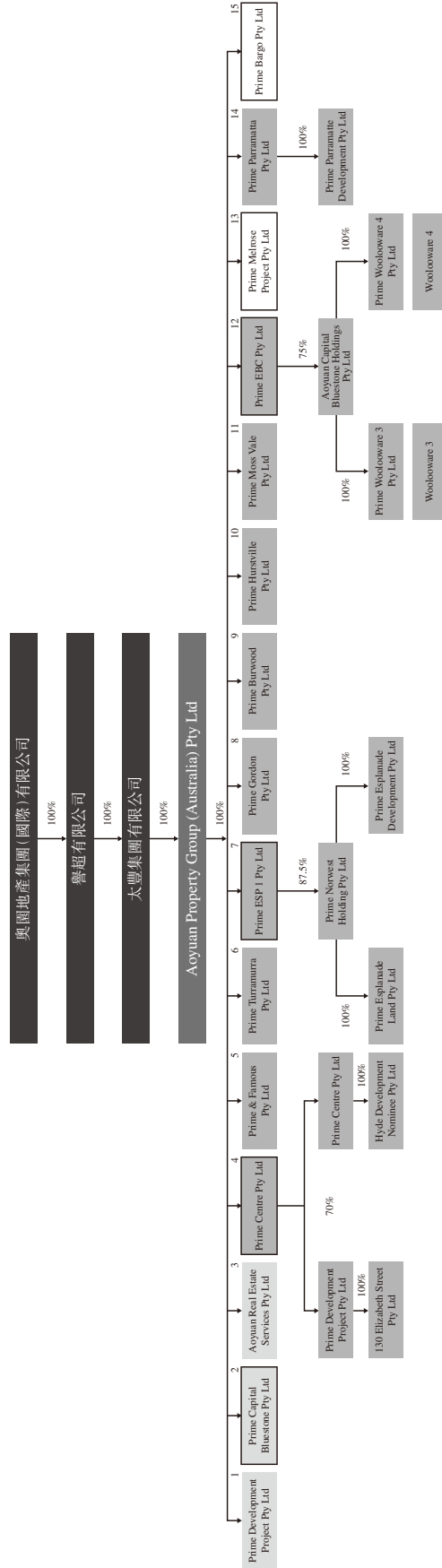
代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事
潘宏烽
香港會計師公會會計師
中國註冊會計師協會非執業會計師
國際風險管理師
謹啟

二零二二年九月二十三日

附件

附錄一 – 集團圖表

集團架構圖



資料來源：貴公司

附錄二 – 對目標公司資產及負債作出的調整

	二零二二年 六月三十日 賬面值 澳元	二零二二年 六月三十日 市場價值調整 澳元	二零二二年 六月三十日 市場價值 澳元	二零二二年 六月三十日 估計變現價格 澳元
資產				
物業、廠房及設備	20,075	-	20,075	20,075
於附屬公司的投資	31,210	(195,816,790)	(195,785,580)	(233,663,080)
遞延稅項資產	96,980,536	-	96,980,536	96,980,536
無形資產	262,057	(262,057)	-	-
貿易及其他應收款	78,892	-	78,892	78,892
應收集團內公司款項	441,148,442	-	441,148,442	441,148,442
應收關連方款項	-	258,781	258,781	258,781
銀行及現金	7,525,460	-	7,525,460	7,525,460
受限制銀行存款	57,485,360	-	57,485,360	57,485,360
未攤銷成立費	-	3,647,260	3,647,260	3,647,260
其他流動資產	54	-	54	54
總資產	603,532,087	(192,172,806)	411,359,281	373,481,781
負債				
遞延稅項負債	86,764	-	86,764	86,764
其他長期負債 – 太豐	352,219,374	32,855,688	385,075,062	385,075,062
其他長期負債 – GIC	220,588,497	14,411,503	235,000,000	235,000,000
貿易及其他應付款	144,170	-	144,170	144,170
未攤銷成立費	(3,647,260)	3,647,260	-	-
應付關連方款項	(258,781)	258,781	-	-
稅項負債	119,107	-	119,107	119,107
總負債	569,251,871	51,173,232	620,425,103	620,425,103
調整前資產(負債)淨額	34,280,216	(243,346,038)	(209,065,822)	(246,943,322)
加：太豐貸款			385,075,062	385,075,062
扣除太豐貸款後的資產			176,009,241	138,131,741
淨值			176,000,000	138,000,000
約整至			176,000,000	138,000,000

(ii)(b) 以下為Savills Valuations Pty Ltd為載入APGA 100%股權之估值而編製之有關於二零二二年六月三十日的APGA集團六個物業項目之估值報告全文：



香港
九龍尖沙咀
北京道1號
19樓1901-2
中國奧園集團股份有限公司
董事會

Savills Valuations Pty Ltd
澳大利亞商業號碼73 151 048 056
電郵speachey@savills.com.au
直線電話+61 (0) 2 8215 8853
傳真+61 (0) 2 8215 8859

Level 25
Governor Phillip Tower
1 Farrer Place
Sydney NSW 2000
Australia
電話+61 02 8215 8888
savills.com.au

有關：估值概要函件

物業：地址為1a Gloucester Avenue, Burwood, NSW, Australia的33個公寓單位 - 「Adela」

吾等根據Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd於二零二二年七月六日發出的指示，以提供估值報告概要，內容有關地址1a Gloucester Avenue, Burwood, NSW, Australia的33個公寓單位 - 「Adela」的「綜合」市場價值。吾等已根據Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd的指示為該物業編製日期為二零二二年六月三十日的完整而全面的估值報告，以作內部報告用途。

本估值概要函件(「概要函件」)已編製作為由中國奧園集團股份有限公司作為出售估值物業的負責實體向香港聯合交易所有限公司呈交的一部分(根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章)。

吾等的完整估值報告乃根據澳大利亞房地產學會(Australian Property Institute)的當前估值標準及指引註釋、RICS估值- 二零二零年全球標準以及二零一九年八月生效的澳大利亞國家補充指引及國際估值標準(IVS)編製。

本概要函件應與估值報告(於二零二二年六月三十日編製)一併閱讀，乃由於吾等注意到本概要函件並不包括吾等於估值報告中詳述的所有重要資料及假設。該估值報告載有物業的詳細描述，包括其當前配套、位置、影響價值的假設及當地市場特徵。

本概要函件附帶摘錄自估值報告的資料，包括關鍵假設。

吾等已根據該物業的永久業權作出估值評估。

由國際估值標準委員會(IVSC)定義並由澳大利亞房地產學會(API)採納的市場價值如下：

「市場價值是資產或負債於估值日期在公平交易中經適當的營銷後自願買方及自願賣方之間交換的估計金額，且交易在雙方各自充分知情、謹慎及並無強逼的情況下進行。」

吾等已根據上述市場價值定義評估該物業的「綜合」市場價值。此外，綜合銷售價的定義為

「綜合銷售價」是在單筆交易中出售的出售整個物業組合的總變現價值減經考慮法律及銷售成本、溢利及風險、持有成本及收購成本的折扣後的價值。

此外，吾等已被要求評估反映市場限制的估計可變現價格，該市場限制期間被認為比成功出售的標準市場所需期間為短。

吾等確認，估價師概無對物業權益進行適當估價造成衝突的金錢利益。

Savills Valuations Pty Ltd(「Savills」)就製作該估值報告收取專業費用。

重大假設

- 透過剩餘現金流量分析評估的「綜合價值」反映多項因素，包括利率(借款)、單位的估值、公寓存貨的銷售率及可接受的績效利潤率。採用該方法的估值可能受上述任何一種情況的變動影響。

估值概要

已估值權益	100%永久業權
所有權詳情	多個地段- SP103737
註冊擁有人	Prime Burwood Pty Ltd.
區域	二零一二年Burwood地區環境計劃項下B4混合用途。
位置	標的物業位於悉尼中央商業區(CBD)以西約10公里的Burwood悉尼內西區，及位於Burwood議會管理的地方政府區域內。更具體地說，標的物位於Burwood火車站和中央商務區西北約800米處。具體而言，標的物業位於Burwood火車站及中央商業區西北方約800米距離。該開發項目北接Victoria Street，西接Park Road，東接Gloucester Avenue。週邊開發項目主要為中低檔住宅，位於開發項目的東面設零售物業(包括Westfield Burwood)。該地點位於Burwood Park附近。該開發項目的公共交通服務良好，Burwood火車站位於該項目的西面，提供火車及巴士服務。
物業描述	總開發項目包括「Adela」項目，該項目為位於Burwood的一個四棟樓宇的開發項目，合共103個公寓單位、公共天台區域及地牢停車場，於二零二一年九月完工。已評估的公寓單位包括33個空置公寓單位，為3個一房公寓單位、27個兩房公寓單位及3個三房公寓單位。該等公寓單位已設有良好的標準配置，廚房配有重組石檯面、不鏽鋼用具、管道空調及保安對講機。
產權負擔	隨附的所有權文件列出以下通知： <ul style="list-style-type: none"> ■ AR752180抵押予Gresham Property Investments Pty Ltd.
環境評論	根據API的《澳大利亞房地產指引註釋1 - 土地污染議題》(附錄二)的定義，標的物業目前用作公寓樓宇的用途不屬於「潛在污染活動、工業或土地用途」，及就潛在土地污染而言屬低風險土地使用。根據吾等近期的線上搜索，該標的物業並無包括在EPA的「已頒發證書及環境審計聲明清單」中。吾等亦注意到，截至估值日期，標的物業及週邊的直接開發項目不受Burwood城市規劃計劃下的「環境審計覆蓋」的約束。實地視察目測概無發現任何明顯的污染。儘管如此，吾等謹此告知閣下，吾等並無資格就土地的物理狀況提供建議，且吾等並不知悉該土地有任何岩土及/或環境缺陷。

環境評論(續)	此外，吾等並無看到任何表明土地污染或缺陷的環境審計或岩土報告。因此，該估值報告於假設並無實際或潛在的污染問題影響以下各項的前題下作出：- ■ 物業的價值或營銷；或 ■ 該土地。	
估值方法	總變現價值：直接比較法。 綜合價值：假設性拋售。	
視察日期	二零二二年七月十二日	
估值日期	二零二二年六月三十日	
	市值 - 「目前市價」	受市場限制影響
總變現價值 (包括商品及服務稅)	\$38,110,000	\$34,282,000
總變現價值 (不包括商品及服務稅)	\$35,616,822	\$32,039,252
「綜合價值評估」 (包括商品及服務稅)	\$30,000,000	\$26,950,000
「綜合價值評估」 (不包括商品及服務稅)	\$28,000,000	\$25,185,000
編製者	Sandra Peachey FAPI	
	註冊執業估值師	
	Savills Valuations Pty Ltd	

估值方法

估值乃按物業、業權及用途並無受到整體估值報告所述者以外的任何事宜影響的基準釐定。此外，其亦假設擁有合理資源進行銷售談判及將物業推向市場。

鑒於標的物業的性質，吾等主要依靠直接比較法來評估個別公寓的價值，以及依賴假設開發法來評估綜合價值。

此方法利用吾等對估計的「總變現」價值的評估，其中吾等已扣除銷售成本及其他成本(包括持有成本、財務成本及利息)以及吾等採用的開發(溢利及風險)利潤，以得出估計綜合價值。

為確定個別公寓的價值，吾等依賴以下可比銷售：

標的綜合建築物

銷售	數量	最低面積 (平方米)	最高面積 (平方米)	最低價格	最高價格	平均價格	最低 每平方米 價格	最高 每平方米 價格	平均 每平方米 價格
1房	19	50	57	\$735,000	\$895,000	\$800,444	\$13,482	\$15,982	\$14,811
2房	35	74	89	\$915,000	\$1,342,600	\$1,171,789	\$10,113	\$14,593	\$12,689
3房	18	91	130	\$1,330,000	\$1,850,000	\$1,549,250	\$13,776	\$16,490	\$15,368

開發項目以外的可比銷售：

「IQ Burwood」15-19 Clarence Street, Burwood							
公寓數目	70個						
描述	ATLAS開發的中密度住宅公寓開發項目，由KANNFINCH建築師設計。智能建築物內的智能生活公寓設有自動觸控螢幕及語音指令技術。公寓擁有優質裝潢及設備。						
預售評論	經紀表示，70個公寓中尚有16個可供發售。付款期於六月屆滿。						
綜合概要		室內最低面積 (平方米)	室內最高面積 (平方米)	最低價格 (\$)	最高價格 (\$)	室內最低每 平方米 價格 (\$/平方米)	室內最高 每 平方米 價格 (\$/平方米)
單位類型							
1房		52	59	\$780,000	\$800,000	\$13,559	\$15,000
2房		80	90	\$1,130,000	\$1,300,000	\$14,125	\$14,444
3房		105	110	\$1,800,000	\$1,875,000	\$17,045	\$17,142
比較分析	位於Railway Parade的南側，與火車站的距離相若，但與Westfield及Burwood Park等當地設施距離較遠。公寓質素上乘，並添加了科技元素。公寓總體上具有可比性，吾等採用了相若至略低的每平方米價格。						

68-72 Railway Parade, Burwood							
公寓數目	121個						
描述	混合用途開發項目，位於毗鄰鐵路線的Burwood購物區。由建築師Aleksander Design Group設計。項目包括一棟8層高的混合用途建築物，內有121個單位(1房、2房及3房)，地下設有1個零售租戶。設有3層地下停車場，車位共163個。						
綜合概要	公寓擁有優質裝潢及設備，廚房配有石質工作枱面和不銹鋼器具，無框浴屏和全瓷磚浴室。 於二零二零年初落成。						
單位類型		室內最低面積 (平方米)	室內最高面積 (平方米)	最低價格 (\$)	最高價格 (\$)	室內最低每 平方米 價格 (\$/平方米)	室內最高 每 平方米 價格 (\$/平方米)
1房		58	62	\$617,000	\$677,000	\$10,919	\$10,638
2房		78	86	\$800,000	\$880,000	\$9,412	\$11,090
3房		92	104	\$900,000	\$1,040,000	\$9,519	\$10,097
比較分析	以樓花方式全數出售，表示銷售現已過時。開發項目毗鄰鐵路線，意味著會有嚴重的噪音污染。總體而言，標的公寓質素優越，較高每平方米價格實屬適當。						

7 Deane Street, Burwood							
公寓數目	154個						
描述	混合用途開發項目，30層中包含154個公寓及達1,000平方米的商業/零售樓面空間以及4層地下停車場。於二零二一年竣工。高層公寓享有區內及海景景觀。						
綜合概要	公寓裝潢質素上乘，開放式廚房配有石質工作枱面、不銹鋼器具、木質地板、中央空調、落地窗及門。						
單位類型		室內最低面積 (平方米)	室內最高面積 (平方米)	最低價格 (\$)	最高價格 (\$)	室內最低每 平方米 價格 (\$/平方米)	室內最高 每 平方米 價格 (\$/平方米)
1房		49	55	\$680,000	\$750,000	\$12,909	\$15,000
2房		74	85	\$955,000	\$1,290,000	\$12,402	\$16,506
比較分析	以樓花方式全數出售，表示銷售現已過時。項目位處地勢較高，高層可飽覽海港美景，與標的公寓相似。總體而言具有可比性，鑒於最近市場狀況改善，吾等採用了每平方米價格的上限。						

開發項目以外的可比銷售：

1房

地址	售價	分析		室內面積 (平方米)	房間	浴室	車位
		每平方米 價格	銷售日期				
703/36-38 Victoria St, Burwood	\$670,000	\$13,400	二二年六月	50	1	1	1
描述：「Victoria Tower」開發項目的現代1房公寓。位於七樓。設有地毯地板、分體式空調系統、附有浴屏的全瓷磚浴室。廚房配有凱撒石工作枱面、不銹鋼Smeg器具。設有陽台及車位。							
比較：位於類似規模的開發項目中稍舊的公寓。考慮其屬全新，較高的每平方米平均價格適用於標的1房單位。							
L2/7 Conder Street, Burwood	\$785,000	\$15,344	二二年五月	58	1	1	1
描述：新開發項目2樓的現代1房公寓。設有地毯地板、落地窗、中央空調、附有無框浴屏的全瓷磚浴室。廚房配有凱撒石工作枱面、不銹鋼歐式器具。							
比較：位於類似規模的開發項目中質素稍高的公寓。略低的每平方米平均價格適用於標的1房單位。							
3/9 Clarence Street, Burwood	\$700,000	\$14,000	二二年三月	50	1	1	1
描述：地下的全新1房公寓。設有木地板、落地窗、附有無框浴屏的全瓷磚浴室。廚房配有凱撒石工作枱面、不銹鋼器具。							
比較：位於較小型開發項目質素稍差的公寓。略高的每平方米平均價格適用於標的1房單位。							
A501/31 Belmore Street, Burwood	\$725,000	\$11,507	二一年十二月	63	1	1	1
描述：二零一六年年左右落成位於5樓的1房公寓，附有超大露台。設有地毯和瓷磚地板、附有無框浴屏的全瓷磚浴室。廚房配有凱撒石工作枱面、不銹鋼歐式器具。公共設施包括遊樂場。							
比較：位於類似規模開發項目中較舊的公寓。考慮其屬全新，較高的每平方米平均價格適用於標的1房單位。							
902c/8 Wynne Avenue, Burwood	\$725,000	\$13,942	二二年二月	52	1	1	1
描述：二零一五年左右落成位於10樓的1房公寓加書房，附有小陽台。設有地毯和瓷磚地板、附有浴屏的全瓷磚浴室。廚房配有凱撒石工作枱面、不銹鋼歐式器具。分體式空調。							
比較：位於類似規模開發項目中較舊的公寓。考慮其屬全新，較高的每平方米平均價格適用於標的1房單位。							
1003/2a Elsie Street, Burwood	\$700,000	\$13,461	二二年一月	52	1	1	1
描述：二零一九年年左右落成位於10樓的1房公寓，附有小陽台。設有地毯和瓷磚地板、附有浴屏的全瓷磚浴室。廚房配有凱撒石工作枱面、不銹鋼歐式器具。客廳及臥室設有落地窗。							
比較：位於類似規模開發項目中較舊的公寓。考慮其屬全新，較高的每平方米平均價格適用於標的1房單位。							

2房

地址	售價	分析		室內面積 (平方米)	房間	浴室	車位
		每平方米 價格	銷售日期				
806/2a Elsie Street, Burwood	\$1,380,000	\$16,428	二二年六月	84	2	2	1
描述：位於Lighthouse開發項目中二零一九年落成的2房2浴室公寓，設有學習區。設有瓷磚地板、內置家具、附Smeg器具的開放式廚房、中央空調、可欣賞花園和城市景觀的公共天台。							
比較：狀況良好的舊公寓。質素較大部分標的單位優越，表明較低的價格適用於標的2房單位。							
5/68 Railway Parade, Burwood	\$1,080,000	\$13,500	二二年六月	80	2	2	1
描述：二零二零年落成的2房2浴室公寓，設有落地窗、有蓋陽台、入牆櫃、中央空調、帶燃氣爐頭的石廚房、洗碗機和不銹鋼器具。公共天台區域。							
比較：狀況良好的舊公寓。樓齡將表明較高的價格適用於標的2房單位。							
602/43 Belmore Street, Burwood	\$1,065,000	\$12,987	二二年六月	82	2	2	1
描述：二零一九年落成的2房2浴室公寓，設有入牆櫃、廚房採用石質工作台面和Miele器具、附有學習區、中央空調、訪客視像對講系統、地毯和瓷磚地板。							
比較：狀況良好的舊公寓。樓齡將表明較高的價格適用於標的2房單位。							
2003/29 George Street, Burwood	\$1,120,000	\$13,333	二二年一月	84	2	2	1
描述：二零一八年落成的2房2浴室公寓，設有開放式客廳和飯廳、帶燃氣爐頭的石廚房、一體式洗碗機和不銹鋼器具。客廳鋪有木地板。							
比較：狀況良好的舊公寓。樓齡將表明較高的每平方米價格適用於標的2房單位。							
1406/2a Elsie Street, Burwood	\$1,160,000	\$13,647	二二年三月	85	2	2	2
描述：二零一九年左右落成位於14樓的2房2浴室公寓，設有開放式客廳和飯廳、帶燃氣爐頭的石廚房、一體式洗碗機和不銹鋼器具。反向循環空調。城市景觀。							
比較：狀況良好的稍舊公寓。樓齡將表明較高的每平方米價格屬適合。							
7b/88 Burwood Road, Burwood	\$1,275,000	\$14,655	二二年一月	87	2	2	2
6b/88 Burwood Road, Burwood	\$1,262,500	\$14,680	二二年一月	86	2	2	2
描述：位於7樓的全新2房2浴室公寓，設有開放式客廳和飯廳、帶燃氣爐頭的石廚房、一體式洗碗機和不銹鋼器具。反向循環空調。鋪有人字形木地板。							
比較：質素相若的公寓。建議為標的公寓訂立相若的每平方米價格。							
707/9 Wilga Street Burwood	\$925,800	\$10,765	二二年三月	86	2	2	2
描述：二零一三年左右落成位於7樓的2房2浴室公寓，設有帶燃氣爐頭的石廚房、洗碗機和不銹鋼器具。鋪有拋光木材和地毯地板，入牆櫃，地下停車場。							
比較：公寓樓齡明顯較舊，標的公寓的每平方米價格應該較高。							
602c/1-17 Elsie Street, Burwood	\$1,142,000	\$12,977	二二年三月	88	2	2	1
描述：二零一一年落成的2房2浴室公寓，設有開放式客廳和飯廳、帶燃氣爐頭的石廚房、一體式洗碗機和不銹鋼器具。客廳鋪有木地板。							
比較：公寓樓齡明顯較舊，標的公寓的每平方米價格應該較高。							

評估的公寓價值如下：

公寓編號	批號	房間	室內 平方米	室外 平方米	總 平方米	車位	評估價值	分析 每平方米 價格	市場 限制價值	市場限制 每平方米 價格
A105	10	2	74	12	86	1	\$1,122,000	\$15,162	\$1,010,000.00	\$13,649
A201	11	3	91	12	103	2	\$1,323,000	\$14,538	\$1,191,000.00	\$13,088
A202	12	2	78	11	89	1	\$1,137,000	\$14,577	\$1,023,000.00	\$13,115
A206	16	2	74	12	86	1	\$1,132,000	\$15,297	\$1,019,000.00	\$13,770
B101	31	2	81	10	91	1	\$1,117,000	\$13,790	\$1,005,000.00	\$12,407
B201	37	2	81	10	91	1	\$1,132,000	\$13,975	\$1,019,000.00	\$12,580
B202	38	2	80	11	91	1	\$1,196,000	\$14,950	\$1,076,000.00	\$13,450
B204	40	3	94	13	107	2	\$1,421,000	\$15,117	\$1,279,000.00	\$13,606
B301	43	2	81	10	91	1	\$1,142,000	\$14,099	\$1,028,000.00	\$12,691
B401	49	2	81	10	91	1	\$1,156,000	\$14,272	\$1,040,000.00	\$12,840
B501	55	2	81	10	91	1	\$1,196,000	\$14,765	\$1,076,000.00	\$13,284
B601	60	2	81	22	103	1	\$1,201,000	\$14,827	\$1,081,000.00	\$13,346
B701	65	2	82	22	104	1	\$1,274,000	\$15,537	\$1,147,000.00	\$13,988
BG01	27	2	80	33	113	1	\$1,107,000	\$13,838	\$996,000.00	\$12,450
BG04	30	2	78	34	112	1	\$1,142,000	\$14,641	\$1,028,000.00	\$13,179
C103	75	2	82	11	93	1	\$1,132,000	\$13,805	\$1,019,000.00	\$12,427
C104	76	2	88	12	100	1	\$1,225,000	\$13,920	\$1,103,000.00	\$12,534
C203	79	2	82	11	93	1	\$1,142,000	\$13,927	\$1,028,000.00	\$12,537
C204	80	2	88	12	100	1	\$1,240,000	\$14,091	\$1,116,000.00	\$12,682
C302	82	1	52	8	60	1	\$805,000	\$15,481	\$720,000.00	\$13,846
C303	83	2	82	11	93	1	\$1,195,000	\$14,573	\$1,075,000.00	\$13,110
C304	84	2	88	12	100	1	\$1,305,000	\$14,830	\$1,170,000.00	\$13,295
C404	88	2	88	12	100	1	\$1,274,000	\$14,477	\$1,147,000.00	\$13,034
CG01	70	3	96	35	131	2	\$1,425,000	\$14,844	\$1,280,000.00	\$13,333
D101	93	2	80	11	91	1	\$1,117,000	\$13,963	\$1,005,000.00	\$12,563
D103	95	2	75	10	85	1	\$1,098,000	\$14,640	\$988,000.00	\$13,173
D104	96	2	77	11	88	1	\$1,152,000	\$14,961	\$1,037,000.00	\$13,468
D201	97	2	80	11	91	1	\$1,127,000	\$14,088	\$1,014,000.00	\$12,675
D202	98	1	50	7	57	1	\$805,000	\$16,100	\$720,000.00	\$14,400
D203	99	2	75	10	85	1	\$1,098,000	\$14,640	\$988,000.00	\$13,173
D204	100	2	77	11	88	1	\$1,171,000	\$15,208	\$1,054,000.00	\$13,688
D302	102	1	50	7	57	1	\$815,000	\$16,300	\$733,000.00	\$14,660
D304	104	2	77	11	88	1	\$1,186,000	\$15,403	\$1,067,000.00	\$13,857
總計							\$38,110,000		\$34,282,000	

吾等對綜合價值作出的評估詳情如下：

市值

輸入值	金額／意見。						
總變現值	\$38,110,000，包括商品及服務稅。						
銷售率	吾等採納的銷售率為10個月期間內，每月銷售3.3間公寓。						
銷售成本	根據現有平均銷售佣金比率計算總變現額的2.2%。						
營銷成本	每間公寓\$3,500。						
法律成本	每間公寓\$1,000。						
地塊收購成本	購買價的6.8%，包括法律費用。						
建設／開發成本	不適用－開發已完成。						
利率	每年5.00%(基於100%債務資金及包括手續費)。						
建設期	不適用－開發已完成。						
持有成本	約每年\$415,090(包括市政管理費、水費、土地稅、樓層費)。						
發展商利潤率	<p>此類性質項目的預期利潤及風險系數通常介乎10%至15%。就標的項目採納合適的利潤及風險因素時，吾等考慮了以下因素：</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 公寓之後被認為可達到的銷售率； ➢ 當前市況； ➢ 所採納的公寓定價； ➢ 公寓相較市場的質量； ➢ 此資本價值範圍內的買方群體； ➢ 新的、現代公寓樓； ➢ 發展項目的規模及相關資本價值； ➢ 可比較發展項目分析； ➢ 內西區位置及當前市況。 <p>經考慮上述因素，吾等採納12.64%的利潤及風險系數，即假設新的公寓品質及內西區位置，取該範圍的中位數。</p>						
商品及服務稅負債	<p>吾等已獲告知合乎資格採用保證金規則*(Margin Rule)(7%)進行估值。基於此基準的計算如下：</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">住宅變現(包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$38,110,000</td> </tr> <tr> <td>減商品及服務稅</td> <td style="text-align: right;">\$2,493,178</td> </tr> <tr> <td>總變現值(不包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$35,616,822</td> </tr> </table> <p>附註：商品及服務稅負債已就剩餘現金流分析用途而使用，僅作說明之用。</p>	住宅變現(包括商品及服務稅)	\$38,110,000	減商品及服務稅	\$2,493,178	總變現值(不包括商品及服務稅)	\$35,616,822
住宅變現(包括商品及服務稅)	\$38,110,000						
減商品及服務稅	\$2,493,178						
總變現值(不包括商品及服務稅)	\$35,616,822						

可行性結論

吾等經過上述計算而得之「綜合」價值分別為\$30,000,000(包括商品及服務稅)及\$28,000,000(不包括商品及服務稅)(經湊整)。根據吾等的可行性分析，內部回報率為38.75%(包括利息)，淨發展利潤約為\$4,277,738，所有這些就此類性質的發展項目而言，似乎均屬合理。

「綜合」評估－反映市場制約(較可實現銷售的標準營銷期為少的較短期間)的估計可變現價

輸入值	金額／意見。						
總變現值	\$34,282,000，包括商品及服務稅。						
銷售率	吾等採納的銷售率為7個月期間內，每月銷售4.7間公寓。						
銷售成本	根據現有平均銷售佣金比率計算總變現額的2.2%。						
營銷成本	每間公寓\$4,500。						
法律成本	每間公寓\$1,000。						
地塊收購成本	購買價的6.8%，包括法律費用。						
建設／開發成本	不適用－開發已完成。						
利率	每年5.00%(基於100%債務資金及包括手續費)。						
建設期	不適用－開發已完成。						
持有成本	約每年\$415,090(包括市政管理費、水費、土地稅、樓層費)。						
發展商利潤率	<p>此類性質項目的預期利潤及風險系數通常介乎10%至15%。就標的項目採納合適的利潤及風險因素時，吾等考慮了以下因素：</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 公寓之後被認為可達到的銷售率； ➢ 當前市況； ➢ 所採納的公寓定價； ➢ 公寓相較市場的質量； ➢ 此資本價值範圍內的買方群體； ➢ 新的、現代公寓樓； ➢ 發展項目的規模及相關資本價值； ➢ 可比較發展項目分析； ➢ 內西區位置及當前市況。 <p>經考慮上述因素，吾等採納13.19%的利潤及風險系數，即假設新的公寓品質及內西區位置，取該範圍的中位數。</p>						
商品及服務稅負債	<p>吾等已獲告知合乎資格採用保證金規則*(Margin Rule)(7%)進行估值。基於此基準的計算如下：</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">住宅變現(包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$34,282,000</td> </tr> <tr> <td>減商品及服務稅</td> <td style="text-align: right;">\$2,242,748</td> </tr> <tr> <td>總變現值(不包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$32,039,252</td> </tr> </table> <p>附註：商品及服務稅負債已就剩餘現金流分析用途而使用，僅作說明之用。</p>	住宅變現(包括商品及服務稅)	\$34,282,000	減商品及服務稅	\$2,242,748	總變現值(不包括商品及服務稅)	\$32,039,252
住宅變現(包括商品及服務稅)	\$34,282,000						
減商品及服務稅	\$2,242,748						
總變現值(不包括商品及服務稅)	\$32,039,252						

可行性結論

吾等經過上述計算而得之「綜合」價值分別為\$26,950,000(包括商品及服務稅)及\$25,185,000(不包括商品及服務稅)(經湊整)。根據吾等的可行性分析，內部回報率為58.62%(包括利息)，淨發展利潤約為\$3,995,508，所有這些就此類性質的發展項目而言，似乎均屬合理。

依賴

評估報告全文由Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd作為該物業業主而依賴使用。

估值概要函乃為載入為出售資產而遞交至香港聯合交易所有限公司的呈交文件。

免責聲明

Savills Valuations Pty Ltd(下文簡稱Savills)已為Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd編製本概要函，協助其出售資產，而Savills特別聲明，除本概要函相關者外，倘呈交的文件有任何遺漏，或包含虛假或誤導性陳述，其不對任何人士負責。

本概要函須與吾等日期為二零二二年六月三十日之估值報告一併閱讀，並受當中所載假設、限制、免責聲明及資質所規限。吾等建議讀者向Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd獲取完整的估值報告副本。

估值報告及本概要函嚴格受限於該等文件所載事項，閱讀時不應延伸(無論是暗示或其他方式)至任何相關文件中的任何其他事項。在不限制上述內容的情況下，對於因估值日期後房地產市場波動而遭受的任何損失、損害、費用或損壞(包括特殊、相應或經濟損害或損失)，吾等不承擔任何責任。

Savills依賴並參照第三方提供的資料(包括財務及市場資料)(「有關資料」)編製估值報告全文及本概要函。Savills已假設有關於資料為準確、可靠及完整，其並未就此測試有關資料。

本概要函或任何相關文件內對該物業價值的提述均摘錄自Savills估值報告。估值報告提請注意影響價值的關鍵問題和考慮因素，並提供詳細的評估和分析，以及重要關鍵假設、一般假設、免責聲明、限制及資格以及建議。由於此種性質的商業投資本質複雜，且近來市況有變及／或不明朗，Savills建議本概要函須連同評估報告一併閱讀及考慮。

Savills Valuations Pty Ltd對第三方不承擔任何責任，亦無意讓第三方依賴評估報告(與本概要函中提及的市場評估有關者除外)。吾等邀請可能會持有估值報告的其他各方在依賴估值報告前尋求吾等的書面同意，而吾等保留權利在尋求吾等同意的情況下審查有關內容。

本估價僅在估價之日有效。此處估值的價值或會在較短時間內發生重大及意外變化(包括因普遍市場變動或針對特定資產的特定因素而引起)。倘自估值日期起90天後(或在閣下意識到對估值會有任何影響的任何因素的較早日期)，因估值後續變動而產生的損失責任排除在外。

Savills同意，估值報告可備置於Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd.的註冊辦事處，以供查閱。

由根據專業標準立法*(Professional Standards Legislation)批准的計劃限制責任。

估值&顧問科

全國總監

Sandra Peachey FAPI

謹啟

二零二二年八月一日

關鍵假設

市場波動	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本次估值為截至估值日期的最新估值，並可能會因影響物業的外來或特定因素而改變。對於此類其後價值變化所造成的損失，吾等並不承擔責任。倘於估值日期起計滿三個月後(或倘影響物業價值的條件發生重大改變，則為更早的時間)依賴本次估值，吾等將不會承擔任何責任。
物理	<ul style="list-style-type: none"> ■ 估值師並不認為自身乃建築材料方面的專家，且無法通過目視檢查確定「覆蓋層」乃使用合規或不合規的建築產品(即可燃聚乙烯芯鋁複合板)建造。 ■ 本估值報告乃在下列情況下編製： <ul style="list-style-type: none"> (a) 假設所使用的建築材料以及該等材料的應用及安裝符合所有批文、監管規定及守則。 (b) 並未考慮因在物業發展項目中識別出不合規建築產品而可能產生的任何價值貶值。 <p>倘情況並非如此，吾等保留複審吾等的估值之權利。</p> <p>估值師強烈建議讀者調查建築構件的性質，並自行了解現有建築構件必須進行修復、更換或改造時可能產生的潛在風險及成本。</p>
綜合價值	<ul style="list-style-type: none"> ■ 通過剩餘現金流量分析法評定的「綜合價值」反映多項因素，包括利率(借貸利率)、單位的評定價值、公寓存貨的銷售率及可接受的履約保證金。通過此方法評定的價值可能會受到上述任何一種情況的變化所影響。
商品及服務稅	<ul style="list-style-type: none"> ■ 任何依賴方已採取一切適當措施，以減輕與商品及服務稅匯款自二零一八年七月一日起的變動相關之風險，即聯邦政府要求新住宅樓宇的買家將商品及服務稅作為結算的一部分直接匯給澳大利亞稅務局。 ■ 吾等已獲奧園地產集團(國際)有限公司提供使用保證金計劃資格的書面確認。將予應用的保證金價值與總可變現價值的7%成正比。
資本增值稅	<ul style="list-style-type: none"> ■ 根據二零一七年聯邦預算案，所有減輕與外國居民資本增值預扣稅計劃相關的風險之適當措施均發生變化，其中：\$750,000或以上的房地產之澳大利亞居民賣家必須在銷售結算時向買家提供澳大利亞稅務局簽發的免預扣稅證明，以避免買家預扣12.5%的購買價格並將其作為預扣稅匯給澳大利亞稅務局；而除非澳大利亞稅務局批准變更，否則外國居民賣方將被預扣12.5%的購買價格並匯給澳大利亞稅務局。
變現總額	<ul style="list-style-type: none"> ■ 變現總額評估反映公寓隨時間推移有序銷售，並不反映單獨評定的「綜合價值」。
環境保護與生態多樣性保護法案	<ul style="list-style-type: none"> ■ 標的物業不受一九九九年環境保護與生態多樣性保護法案(EPBC法案)所涵蓋的事項之任何影響，包括但不限於表列受威脅物種及生態群落或根據國際協議受保護的遷徙物種。
入住許可證	<ul style="list-style-type: none"> ■ 部分入住許可證(OC20-047)於二零二一年十月二十二日獲Metropolitan Building Approvals核證，以興建由4座塔樓組成並包括103個單位及兩層地庫停車場的住宅公寓樓。入住許可證不包括所有屋頂及燒烤場地。 ■ 吾等假設概無將影響公寓營銷的未完成工程/缺陷
法人團體	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等並無對法人團體的記錄進行搜索，且吾等假設法人團體目前並無與資本支出計劃有關的付款責任。 ■ 吾等亦假設，所舉行會議的會議記錄中並無跡象顯示存在任何結構(或其他)方面的問題而可能導致業主須承擔特別徵費。吾等建議任何依賴方在墊付資金前核實法人團體的狀況及任何方面的問題。
視察	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等注意到，吾等並無獲提供進入所有個別單位的權限，惟吾等確實已視察每個單位類型。就本次估值而言，吾等假設該等未視察的單位在裝修方面與已視察的公寓之性質相同。
污染	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等假設標的物業並無高水平污染物。

產權負擔、限制、警告等	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等的估值乃基於該物業並無附設繁重產權負擔、限制、警告或其他障礙而可能影響價值而進行。吾等的估值乃基於該物業並無附設按揭、押記及其他財務留置權而進行。
營銷期	<ul style="list-style-type: none"> ■ 鑒於市場不願購買標的公寓的剩餘存貨，吾等假設標的公寓的標準營銷期可能為10個月。 ■ 反映市場限制的可變現價格(該市場限制期間被認為比成功出售的標準市場所需期間為短)假設銷售期較短，為7個月，並假設以較高的營銷預算及較保守的價值/價格來於更短的銷售期內吸引買家。
一般	<ul style="list-style-type: none"> ■ 銷售資料乃來自多個資料來源，包括RP資料及已登記政府銷售轉讓。儘管吾等明白有關資料乃屬可靠，吾等無法保證其準確性。 ■ 除非該提案中另有規定，否則據第一太平戴維斯所知，在接受閣下有關於該物業進行估值的指示時並不存在任何利益衝突，且該提案所載的估值師能夠提供客觀及公正的估值。 ■ 吾等確認，進行本次估值的估值師被認為具有適當水平的技能及能力，以按照專業標準完成估值，同時考慮到物業類型。 ■ 吾等建議依賴方對業權進行查冊，原因是第一太平戴維斯僅搜索了一個樣本批次，以確保業權上並無可能影響價值的標記。 ■ 所有公寓的業權均無附帶產權負擔，並已支付任何未付的發展捐款，且並無阻礙每個單位單獨或整體的潛在可實現銷售。 ■ 俄羅斯軍隊於二零二二年二月下旬入侵烏克蘭後，對全球經濟產生即時影響，部分原因為對俄羅斯實施制裁、石油和天然氣價格上漲以及限制烏克蘭和俄羅斯商品進口。自入侵之日起，澳洲經濟已經受到影響，包括通脹上升和利率上漲，吾等預計此將會影響房地產市場。 <p>儘管住宅物業市場表現繼續良好，惟吾等的估值是在極為嚴峻的經濟前景的背景下編製。鑒於當前的通脹壓力、生活成本危機及影響債務成本的利率上升，人們對澳洲經濟前景感到擔憂。雖然市場流動性良好，大量資金正在尋求機會，但持續的地緣政治困境、經濟不確定性和債務融資成本上升，可能會影響若干市場領域的定價，從而使價格從當前水平下跌。</p> <p>吾等強調估值日的重要性，並建議定期審查物業的價值。為免生疑問，吾等的估值並未報告為受「重大估值不確定性」影響。</p>

倘吾等的完整估值報告中的任何假設為不正確或不準確，則吾等保留修訂估值、報告及本概要報告的權利。



香港
九龍尖沙咀
北京道1號
19樓1901-2
中國奧園集團股份有限公司
董事會

Savills Valuations Pty Ltd
澳大利亞商業號碼73 151 048 056
電郵speachey@savills.com.au
直線電話+61 (0) 2 8215 8853
傳真+61 (0) 2 8215 8859

Level 25
Governor Phillip Tower
1 Farrer Place
Sydney NSW 2000
Australia
電話+61 02 8215 8888
savills.com.au

有關：估值概要函件

物業：地址為888 Pacific Highway, Gordon, NSW, Australia的11個公寓單位 - 「Altessa」

吾等根據Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd於二零二二年七月六日發出的指示，以提供估值報告概要，內容有關地址為888 Pacific Highway, Gordon, NSW, Australia的11個公寓單位「Altessa」的「綜合」市場價值。吾等已根據Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd的指示為該物業編製日期為二零二二年六月三十日的完整而全面的估值報告，以作內部報告用途。

本估值概要函件(「概要函件」)已編製作為由中國奧園集團股份有限公司作為出售估物業的負責實體向香港聯合交易所有限公司呈交的一部分(根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章)。

吾等的完整估值報告乃根據澳大利亞房地產學會(Australian Property Institute)的當前估值標準及指引註釋、RICS估值- 二零二零年全球標準以及二零一九年八月生效的澳大利亞國家補充指引及國際估值標準(IVS)編製。

本概要函件應與估值報告(於二零二二年六月三十日編製)一併閱讀，乃由於吾等注意到本概要函件並不包括吾等於估值報告中詳述的所有重要資料及假設。該估值報告載有物業的詳細描述，包括其當前配套、位置、影響價值的假設及當地市場特徵。

本概要函件附帶摘錄自估值報告的資料，包括關鍵假設。

吾等已根據該物業的永久業權作出估值評估。

由國際估值標準委員會(IVSC)定義並由澳大利亞房地產學會(API)採納的市場價值如下：

「市場價值是資產或負債於估值日期在公平交易中經適當的營銷後自願買方及自願賣方之間交換的估計金額，且交易在雙方各自充分知情、謹慎及並無強逼的情況下進行。」

吾等已根據上述市場價值定義評估該物業的「綜合」市場價值。此外，綜合銷售價的定義為

「綜合銷售價」是在單筆交易中出售的出售整個物業組合的總變現價值減經考慮法律及銷售成本、溢利及風險、持有成本及收購成本的折扣後的價值。

此外，吾等已被要求評估反映市場限制的估計可變現價格，該市場限制期間被認為比成功出售的標準市場所需期間為短。

吾等確認，估價師概無對物業權益進行適當估價造成衝突的金錢利益。

Savills Valuations Pty Ltd (「Savills」) 就製作該估值報告收取專業費用。

重大假設

- 透過剩餘現金流量分析評估的「綜合價值」反映多項因素，包括利率(借款)、單位的估值、公寓存貨的銷售率及可接受的績效利潤率。採用該方法的估值可能受上述任何一種情況的變動影響。

估值概要

已估值權益	100%永久業權
所有權詳情	多個地段- SP101278
註冊擁有人	Prime Gordon Pty Ltd.
區域	二零一五年Ku-ring-gai地區環境計劃項下B4混合用途
位置	標的物業位於悉尼Upper North Shore的Gordon內，距悉尼中央商業區(CBD)西北約14公里，位於由Ku-ring-gai議會管理的地區政府區域內。具體而言，標的物業位於Merriwa Street及Ryde Road之間的Pacific Highway的西側。該開發項目以東面的Pacific Highway及西面的Fitzsimons Lane為界。週邊開發項目主要包括Pacific Highway沿線的中密度公寓及零售物業以及西部的中等密度住宅物業。除此之外，主要是已建成的住宅。該開發項目公共交通服務良好，在該開發項目的東南方300米距離於Pacific Highway有巴士服務，及Gordon火車站位於東南方1公里距離。
物業描述	<p>總開發項目包括「Altessa」項目，為一個混合用途開發項目，由三座樓宇組成，包括合共143個公寓單位、位於地面並面向Pacific Highway的6個分契式零售套房、公共天台區域及地庫停車場。該開發項目於二零二零年七月完成。已評估的公寓單位包括11個兩房公寓單位。兩房公寓單位的內部面積為73平方米至89平方米，外部空間為13平方米至116平方米，外部空間為庭院或露台。</p> <p>該等公寓單位已設有良好的標準配置，廚房配有重組石檯面、不鏽鋼用具、管道空調及保安對講機。</p> <p>吾等注意到，已評估的公寓單位主要包括(9)個於A樓宇的一個公寓類型，該等公寓單位直接面向相鄰的開發項目，缺乏隱私度。</p>
產權負擔	<p>所有權文件示例列出以下通知：</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ AR752180抵押予Gresham Property Investments Pty Ltd.
環境評論	根據API的《澳大利亞房地產指引註釋1 - 土地污染議題》(附錄二)的定義，標的物業目前用作公寓樓宇的用途不屬於「潛在污染活動、工業或土地用途」，及就潛在土地污染而言屬低風險土地使用。

環境評論(續)	<p>根據吾等近期的線上搜索，該標的物業並無包括在EPA的「已頒發證書及環境審計聲明清單」中。吾等亦注意到，截至估值日期，標的物業及週邊的直接開發項目不受Ku-Ring-Gai城市規劃計劃下的「環境審計覆蓋」的約束。</p> <p>實地視察目測概無發現任何明顯的污染。儘管如此，吾等謹此告知閣下，吾等並無資格就土地的物理狀況提供建議，且吾等並不知悉該土地有任何岩土及／或環境缺陷。此外，吾等並無看到任何表明土地污染或缺陷的環境審計或岩土報告。因此，該估值報告於假設並無實際或潛在的污染問題影響以下各項的前題下作出：-</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 物業的價值或營銷；或 ■ 該土地。 	
估值方法	<p>總變現價值：直接比較法。 綜合價值：假設性拋售。</p>	
視察日期	二零二二年七月十二日	
估值日期	二零二二年六月三十日	
	市值	受市場限制影響的價值
總變現價值 (包括商品及服務稅)	\$11,768,000	\$10,589,000
總變現價值 (不包括商品及服務稅)	\$10,698,182	\$9,626,000
「綜合價值評估」 (包括商品及服務稅)	\$9,300,000	\$8,400,000
「綜合價值評估」 (不包括商品及服務稅)	\$8,450,000	\$7,600,000
編製者	Sandra Peachey FAPI	
	註冊執業估值師	
	Savills Valuations Pty Ltd	

估值方法

吾等已根據永久業權基準評估估值。

估值乃按物業、業權及用途並無受到整體估值報告所述者以外的任何事宜影響的基準釐定。此外，其亦假設擁有合理資源進行銷售談判及將物業推向市場。

鑒於標的物業的性質，吾等主要依靠直接比較法來評估個別公寓的價值，以及依賴假設開發法來評估綜合價值。

此方法利用吾等對估計的「總變現」價值的評估，其中吾等已扣除銷售成本及其他成本(包括持有成本、財務成本及利息)以及吾等採用的開發(溢利及風險)利潤，以得出估計綜合價值。

為確定個別公寓的價值，吾等依賴以下可比銷售：

標的綜合建築物 – 二零二零年至二零二一年(2房單位)

預售	數量	最低面積 (平方米)	最高面積 (平方米)	最低價格	最高價格	平均價格	最低	最高	平均	總變現值
							每平方米 價格	每平方米 價格	每平方米 價格	
2房	13	73	89	\$973,000	\$1,160,000	\$1,084,777	\$11,685	\$15,066	\$13,752	\$14,093,000

開發項目以外的可比銷售：

2房

地址	售價	分析 每平方米 價格	銷售日期	室內面積 (平方米)	房間	浴室	車位
26/16 Cecil Street, Gordon	\$1,033,800	\$11,747	二二年四月	88	2	2	1
描述：二零零八年落成的2房2浴室大公寓，設有開放式客廳和飯廳、附歐式器具和吧台的石廚房、入牆櫃、套廁、地毯和瓷磚地板、分體式空調系統。							
狀況良好的舊公寓。樓齡將表明較高的價格屬適合。							
17/8-18 McIntyre Street, Gordon	\$1,320,000	\$12,941	二二年六月	102	2	2	1
描述：位於「La Maison」綜合建築物中二零零八年落成的2房2浴室公寓。設有帶石質工作枱面、早餐吧及Smeg器具的現代廚房、帶套廁和WIR的主入房、橡木地板。建築物設施包括燒烤區、功能中心、圖書館、遊樂區和健身房。							
建築物內較舊的公寓，樓面面積較大。較高的價格屬適合，原因為標的屬於面積較小的公寓。							
13/61 Werona Avenue, Gordon	\$1,010,000	\$12,784	二二年五月	79	2	1	1
描述：位於Mirvac開發綜合建築物中一九七五年落成並經全面翻新的2房2浴室公寓。設有帶石質工作枱面、緩閉櫥櫃和大理石防濺板的全新廚房、WIR、瓷磚和地毯地板、帶浴缸的全面翻新浴室。							
較舊的公寓，樓面面積相若。考慮其屬全新，較高的價格適用於標的公寓。							
703/904 Pacific Highway, Gordon	\$925,000	\$11,011	二二年四月	84	2	2	1
描述：二零一八年落成的2房2浴室公寓，設有開放式客廳和飯廳、帶燃氣爐頭的石廚房、一體式洗碗機和不銹鋼器具。客廳鋪有木地板。							
狀況良好的舊公寓。樓齡將表明較高的每平方米價格屬適合。							
732/3 McIntyre Street, Gordon	\$1,140,000	\$12,666	二一年十二月	90	2	2	2
503/3 McIntyre Street, Gordon	\$1,040,000	\$12,235	二二年三月	85	2	2	2
描述：二零一二年落成的2房2浴室公寓，設有開放式客廳和飯廳、獨立書房、帶燃氣爐頭、一體式洗碗機和不銹鋼器具的石廚房。綜合建築物設有健身房和桑拿。							
狀況良好的舊公寓。樓齡將表明較高的每平方米價格屬適合。							
106/71 Ridge Street, Gordon	\$921,000	\$11,370	二一年九月	81	2	2	1
描述：二零一七年落成的2房2浴室公寓，附有保安的地下車位和儲物籠。公寓設有開放式客廳和飯廳及學習區、廚房不銹鋼器具、燃氣爐頭、兩間全瓷磚浴室、內部洗衣房、有蓋陽台。							
狀況良好的舊公寓。樓齡將表明較高的每平方米價格屬適合。							
408/30-34 Henry Street, Gordon	\$1,050,000	\$12,804	二二年三月	82	2	2	1
描述：二零一七年落成的2房2浴室公寓，附有保安的地下車位和儲物籠。公寓設有開放式客廳和飯廳、廚房不銹鋼器具、燃氣爐頭、兩間全瓷磚浴室、內部洗衣房、有蓋陽台。							
狀況良好的舊公寓。樓齡將表明較高的每平方米價格屬適合。							
31/23-31 McIntyre Street, Gordon	\$1,032,000	\$12,000	二二年三月	86	2	2	1
描述：二零一一年落成的2房2浴室公寓，附有保安的地下車位和儲物籠。公寓設有開放式客廳和飯廳、全屋地毯、廚房不銹鋼器具、燃氣爐頭、兩間全瓷磚浴室、內部洗衣房、陽台。							
狀況良好的舊公寓。樓齡將表明較高的每平方米價格屬適合。							

評估的公寓價值如下：

公寓編號	批號	房間	室內 平方米	室外 平方米	總 平方米	車位	評估價值	採用 每平方米 價格	強制售價	強制 每平方米 售價
AG04	10	2房	73	116	189	1	\$1,115,000	\$15,274	\$1,003,000	\$13,740
A104	17	2房	83	13	96	1	\$1,049,000	\$12,639	\$944,000	\$11,373
A105	18	2房	83	13	96	1	\$1,049,000	\$12,639	\$944,000	\$11,373
A204	25	2房	83	13	96	1	\$1,058,000	\$12,747	\$952,000	\$11,470
A205	26	2房	83	13	96	1	\$1,058,000	\$12,747	\$952,000	\$11,470
A304	33	2房	83	13	96	1	\$1,068,000	\$12,867	\$961,000	\$11,578
A305	34	2房	83	13	96	1	\$1,068,000	\$12,867	\$961,000	\$11,578
A404	41	2房	83	13	96	1	\$1,078,000	\$12,988	\$970,000	\$11,687
A405	42	2房	83	13	96	1	\$1,078,000	\$12,988	\$970,000	\$11,687
A503	48	2房	83	13	96	1	\$1,107,000	\$13,337	\$996,000	\$12,000
AL102	5	2房	89	18	107	1	\$1,040,000	\$11,685	\$936,000	\$10,517
總計			909				\$11,768,000		\$10,589,000	

吾等對綜合價值作出的評估詳情如下：

市值

輸入值	金額／意見。						
總變現值	\$11,768,000，包括商品及服務稅。						
銷售率	吾等採納的銷售率為6個月期間內，每月銷售1.83間公寓。						
銷售成本	根據現有平均銷售佣金比率計算總變現額的2.2%。						
營銷成本	每間公寓\$2,500。						
法律成本	每間公寓\$1,000。						
地塊收購成本	購買價的6.9%，包括法律費用。						
建設／開發成本	不適用－開發已完成。						
利率	每年5.00%(基於100%債務資金及包括手續費)。						
建設期	不適用－開發已完成。						
持有成本	約每年\$146,500(包括市政管理費、水費、土地稅、樓層費)。						
發展商利潤率	<p>此類性質項目的預期利潤及風險系數通常介乎10%至15%。就標的項目採納合適的利潤及風險因素時，吾等考慮了以下因素：</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 公寓之後被認為可達到的銷售率； ➢ 當前市況； ➢ 所採納的公寓定價； ➢ 公寓相較市場的質量； ➢ 此資本價值範圍內的買方群體； ➢ 新的、現代公寓樓； ➢ 發展項目的規模及相關資本價值； ➢ 可比較發展項目分析； ➢ 上北岸位置及當前市況。 <p>經考慮上述因素，吾等採納12.84%的利潤及風險系數，即假設新的公寓品質及Gordon區位置，取該範圍的中位數。</p>						
商品及服務稅負債	<p>吾等已採納一般稅收規則計劃*(General Tax Rule Scheme)進行估值。基於此基準的計算如下：</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">住宅變現(包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$11,768,000</td> </tr> <tr> <td>減商品及服務稅</td> <td style="text-align: right;">\$1,069,818</td> </tr> <tr> <td>總變現值(不包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$10,698,182</td> </tr> </table> <p>附註：商品及服務稅負債已就剩餘現金流分析用途而使用，僅作說明之用。</p>	住宅變現(包括商品及服務稅)	\$11,768,000	減商品及服務稅	\$1,069,818	總變現值(不包括商品及服務稅)	\$10,698,182
住宅變現(包括商品及服務稅)	\$11,768,000						
減商品及服務稅	\$1,069,818						
總變現值(不包括商品及服務稅)	\$10,698,182						

可行性結論

吾等經過上述計算而得之「綜合」價值分別為\$9,300,000(包括商品及服務稅)及\$8,450,000(不包括商品及服務稅)(經湊整)。根據吾等的可行性分析，內部回報率為68.06%(包括利息)，淨發展利潤約為\$1,338,684，所有這些就此類性質的發展項目而言，似乎均屬合理。

「綜合」評估－反映市場制約(較可實現銷售的標準營銷期為少的較短期間)的估計可變現價

輸入值	金額／意見。						
總變現值	\$10,589,000，包括商品及服務稅。						
銷售率	吾等採納的銷售率為4個月期間內，每月銷售2.75間公寓。						
銷售成本	根據現有平均銷售佣金比率計算總變現額的2.2%。						
營銷成本	每間公寓\$4,500。						
法律成本	每間公寓\$1,000。						
地塊收購成本	購買價的6.9%，包括法律費用。						
建設／開發成本	不適用－開發已完成。						
利率	每年5.00%(基於100%債務資金及包括手續費)。						
建設期	不適用－開發已完成。						
持有成本	約每年\$146,500(包括市政管理費、水費、土地稅、樓層費)。						
發展商利潤率	<p>此類性質項目的預期利潤及風險系數通常介乎10%至15%。就標的項目採納合適的利潤及風險因素時，吾等考慮了以下因素：</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 每月銷售2.75間公寓的銷售率； ➢ 當前市況； ➢ 所採納的公寓定價； ➢ 公寓相較市場的質量； ➢ 此資本價值範圍內的買方群體； ➢ 新的、現代公寓樓； ➢ 發展項目的規模及相關資本價值； ➢ 可比較發展項目分析； ➢ 上北岸位置及當前市況。 <p>經考慮上述因素，吾等採納12.57%的利潤及風險系數，即假設新的公寓品質及Gordon區位置，取該範圍的中位數。</p>						
商品及服務稅負債	<p>吾等已採納一般稅收規則計劃*(General Tax Rule Scheme)進行估值。基於此基準的計算如下：</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">住宅變現(包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$10,589,000</td> </tr> <tr> <td>減商品及服務稅</td> <td style="text-align: right;">\$962,636</td> </tr> <tr> <td>總變現值(不包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$9,626,364</td> </tr> </table> <p>附註：商品及服務稅負債已就剩餘現金流分析用途而使用，僅作說明之用。</p>	住宅變現(包括商品及服務稅)	\$10,589,000	減商品及服務稅	\$962,636	總變現值(不包括商品及服務稅)	\$9,626,364
住宅變現(包括商品及服務稅)	\$10,589,000						
減商品及服務稅	\$962,636						
總變現值(不包括商品及服務稅)	\$9,626,364						

可行性結論

吾等經過上述計算而得之「綜合」價值分別為\$8,400,000(包括商品及服務稅)及\$7,600,000(不包括商品及服務稅)(經湊整)。根據吾等的可行性分析，內部回報率為110.82%(不包括利息)，淨發展利潤約為\$1,182,046，所有這些就此類性質的發展項目而言，似乎均屬合理。

依賴

評估報告全文由Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd作為該物業業主而依賴使用。

估值概要函乃為載入為出售資產而遞交至香港聯合交易所有限公司的呈交文件。

免責聲明

Savills Valuations Pty Ltd(下文簡稱Savills)已為Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd編製本概要函，協助其出售資產，而Savills特別聲明，除本概要函相關者外，倘呈交的文件有任何遺漏，或包含虛假或誤導性陳述，其不對任何人士負責。

本概要函須與吾等日期為二零二二年六月三十日之估值報告一併閱讀，並受當中所載假設、限制、免責聲明及資質所規限。吾等建議讀者向Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd獲取完整的估值報告副本。

估值報告及本概要函嚴格受限於該等文件所載事項，閱讀時不應延伸(無論是暗示或其他方式)至任何相關文件中的任何其他事項。在不限制上述內容的情況下，對於因估值日期後房地產市場波動而遭受的任何損失、損害、費用或損壞(包括特殊、相應或經濟損害或損失)，吾等不承擔任何責任。

Savills依賴並參照第三方提供的資料(包括財務及市場資料)(「有關資料」)編製估值報告全文及本概要函。Savills已假設有關資料為準確、可靠及完整，其並未就此測試有關資料。

本概要函或任何相關文件內對該物業價值的提述均摘錄自Savills估值報告。估值報告提請注意影響價值的關鍵問題和考慮因素，並提供詳細的評估和分析，以及重要關鍵假設、一般假設、免責聲明、限制及資格以及建議。由於此種性質的商業投資本質複雜，且近來市況有變及／或不明朗，Savills建議本概要函須連同評估報告一併閱讀及考慮。

Savills Valuations Pty Ltd對第三方不承擔任何責任，亦無意讓第三方依賴評估報告(與本概要函中提及的市場評估有關者除外)。吾等邀請可能會持有估值報告的其他各方在依賴估值報告前尋求吾等的書面同意，而吾等保留權利在尋求吾等同意的情況下審查有關內容。

本估價僅在估價之日有效。此處估值的價值或會在較短時間內發生重大及意外變化(包括因普遍市場變動或針對特定資產的特定因素而引起)。倘自估值日期起90天後(或在閣下意識到對估值會有任何影響的任何因素的較早日期)，因估值後續變動而產生的損失責任排除在外。

Savills同意，估值報告可備置於Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd.的註冊辦事處，以供查閱。

由根據專業標準立法*(Professional Standards Legislation)批准的計劃限制責任。

估值&顧問科

全國總監

Sandra Peachey FAPI

謹啟

二零二二年八月一日

關鍵假設

市場波動	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本次估值為截至估值日期的最新估值，並可能會因影響物業的外來或特定因素而改變。對於此類其後價值變化所造成的損失，吾等並不承擔責任。倘於估值日期起計滿三個月後(或倘影響物業價值的條件發生重大改變，則為更早的時間)依賴本次估值，吾等將不會承擔任何責任。
物理	<ul style="list-style-type: none"> ■ 估值師並不認為自身乃建築材料方面的專家，且無法通過目視檢查確定「覆蓋層」乃使用合規或不合規的建築產品(即可燃聚乙烯芯鋁複合板)建造。 ■ 本估值報告乃在下列情況下編製： <ul style="list-style-type: none"> (a) 假設所使用的建築材料以及該等材料的應用及安裝符合所有批文、監管規定及守則。 (b) 並未考慮因在物業發展項目中識別出不合規建築產品而可能產生的任何價值貶值。 <p>倘情況並非如此，吾等保留複審吾等的估值之權利。</p> <p>估值師強烈建議讀者調查建築構件的性質，並自行了解現有建築構件必須進行修復、更換或改造時可能產生的潛在風險及成本。</p>
綜合價值	<ul style="list-style-type: none"> ■ 通過剩餘現金流量分析法評定的「綜合價值」反映多項因素，包括利率(借貸利率)、單位的評定價值、公寓存貨的銷售率及可接受的履約保證金。通過此方法評定的價值可能會受到上述任何一種情況的變化所影響。
商品及服務稅	<ul style="list-style-type: none"> ■ 任何依賴方已採取一切適當措施，以減輕與商品及服務稅匯款自二零一八年七月一日起的變動相關之風險，即聯邦政府要求新住宅樓宇的買家將商品及服務稅作為結算的一部分直接匯給澳大利亞稅務局。 ■ 吾等尚未獲提供有關使用保證金計劃進行此發展項目的資格之獨立會計或法律意見。由於這超出吾等的調查範圍，吾等已在吾等的可行性及對吾等在不包括商品及服務稅基礎上的「猶如完成」價值中應用完整的與商品及服務稅相當的關稅。
資本增值稅	<ul style="list-style-type: none"> ■ 根據二零一七年聯邦預算案，所有減輕與外國居民資本增值預扣稅計劃相關的風險之適當措施均發生變化，其中：\$750,000或以上的房地產之澳大利亞居民賣家必須在銷售結算時向買家提供澳大利亞稅務局簽發的免預扣稅證明，以避免買家預扣12.5%的購買價格並將其作為預扣稅匯給澳大利亞稅務局；而除非澳大利亞稅務局批准變更，否則外國居民賣方將被預扣12.5%的購買價格並匯給澳大利亞稅務局。
變現總額	<ul style="list-style-type: none"> ■ 變現總額評估反映公寓隨時間推移有序銷售，並不反映單獨評定的「綜合價值」。
環境保護與生態多樣性保護法案	<ul style="list-style-type: none"> ■ 標的物業不受一九九九年環境保護與生態多樣性保護法案(EPBC法案)所涵蓋的事項之任何影響，包括但不限於表列受威脅物種及生態群落或根據國際協議受保護的遷徙物種。
入住許可證	<ul style="list-style-type: none"> ■ 最終入住許可證(No.9695-02-2020-FOC)於二零二零年七月三日獲AE&D Pty Ltd核證，以興建包括3幢建築物、147個單位、零售空間、地庫停車場及景觀美化工程以及修建工程MOD0006/19的(DA0180/14)混合用途發展項目。 ■ 吾等假設概無將影響公寓營銷的未完成工程/缺陷。
法人團體	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等並無對法人團體的記錄進行搜索，且吾等假設法人團體目前並無與資本支出計劃有關的付款責任。 ■ 吾等亦假設，所舉行會議的會議記錄中並無跡象顯示存在任何結構(或其他)方面的問題而可能導致業主須承擔特別徵費。吾等建議任何依賴方在墊付資金前核實法人團體的狀況及任何方面的問題。
視察	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等注意到，吾等並無獲提供進入所有個別單位的權限，惟吾等確實已視察每個單位類型。就本次估值而言，吾等假設該等未視察的單位在裝修方面與已視察的公寓之性質相同。
污染	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等假設標的物業並無高水平污染物。

產權負擔、限制、警告等	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等的估值乃基於該物業並無附設繁重產權負擔、限制、警告或其他障礙而可能影響價值而進行。吾等的估值乃基於該物業並無附設按揭、押記及其他財務留置權而進行。
營銷期	<ul style="list-style-type: none"> ■ 鑒於市場不願購買標的公寓的剩餘存貨，吾等假設標的公寓的標準營銷期可能為12個月。 ■ 反映市場限制的可變現價格(該市場限制期間被認為比成功出售的標準市場所需期間為短)假設銷售期較短，為5個月，並假設以較高的營銷預算及較保守的價值/價格來於更短的銷售期內吸引買家。
一般	<ul style="list-style-type: none"> ■ 銷售資料乃來自多個資料來源，包括RP資料及已登記政府銷售轉讓。儘管吾等明白有關資料乃屬可靠，吾等無法保證其準確性。 ■ 除非該提案中另有規定，否則據第一太平戴維斯所知，在接受閣下有關對該物業進行估值的指示時並不存在任何利益衝突，且該提案所載的估值師能夠提供客觀及公正的估值。 ■ 吾等確認，進行本次估值的估值師被認為具有適當水平的技能及能力，以按照專業標準完成估值，同時考慮到物業類型。 ■ 吾等建議依賴方對業權進行查冊，原因是第一太平戴維斯僅搜索了一個樣本批次，以確保業權上並無可能影響價值的標記。 ■ 所有公寓的業權均無附帶產權負擔，並已支付任何未付的發展捐款，且並無阻礙每個單位單獨或整體的潛在可實現銷售。 ■ 俄羅斯軍隊於二零二二年二月下旬入侵烏克蘭後，對全球經濟產生即時影響，部分原因為對俄羅斯實施制裁、石油和天然氣價格上漲以及限制烏克蘭和俄羅斯商品進口。自入侵之日起，澳洲經濟已經受到影響，包括通脹上升和利率上漲，吾等預計此將會影響房地產市場。 <p>儘管住宅物業市場表現繼續良好，惟吾等的估值是在極為嚴峻的經濟前景的背景下編製。鑒於當前的通脹壓力、生活成本危機及影響債務成本的利率上升，人們對澳洲經濟前景感到擔憂。雖然市場流動性良好，大量資金正在尋求機會，但持續的地緣政治困境、經濟不確定性和債務融資成本上升，可能會影響若干市場領域的定價，從而使價格從當前水平下跌。</p> <p>吾等強調估值日的重要性，並建議定期審查物業的價值。為免生疑問，吾等的估值並未報告為受「重大估值不確定性」影響。</p>

倘吾等的完整估值報告中的任何假設為不正確或不準確，則吾等保留修訂估值、報告及本概要報告的權利。



香港
九龍尖沙咀
北京道1號
19樓1901-2
中國奧園集團股份有限公司
董事會

Savills Valuations Pty Ltd
澳大利亞商業號碼73 151 048 056
電郵speachey@savills.com.au
直線電話+61 (0) 2 8215 8853
傳真+61 (0) 2 8215 8859

Level 25
Governor Phillip Tower
1 Farrer Place
Sydney NSW 2000
Australia
電話+61 02 8215 8888
savills.com.au

有關：估值概要函件

物業：地址為141 Yarra Road and 32 Lovelle Street, Moss Vale NSW, Australia –「Ashbourne」

吾等根據Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd於二零二二年七月六日發出的指示，以提供估值報告概要，內容有關地址為141 Yarra Road and 32 Lovelle Street, Moss Vale NSW, Australia –「Ashbourne」的物業的市場價值。吾等已根據Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd的指示為該物業編製日期為二零二二年六月三十日的完整而全面的估值報告，以作內部報告用途。

本估值概要函件(「概要函件」)已編製作為由中國奧園集團股份有限公司作為出售估值物業的負責實體向香港聯合交易所有限公司呈交的一部分(根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章)。

吾等的完整估值報告乃根據澳大利亞房地產學會(Australian Property Institute)的當前估值標準及指引註釋、RICS估值-二零二零年全球標準以及二零一九年八月生效的澳大利亞國家補充指引及國際估值標準(IVS)編製。

本概要函件應與估值報告(於二零二二年六月三十日編製)一併閱讀，乃由於吾等注意到本概要函件並不包括吾等於估值報告中詳述的所有重要資料及假設。該估值報告載有物業的詳細描述，包括其當前配套、位置、影響價值的假設及當地市場特徵。

本概要函件附帶摘錄自估值報告的資料，包括關鍵假設。

吾等已根據該物業的永久業權作出估值評估。

由國際估值標準委員會(IVSC)定義並由澳大利亞房地產學會(API)採納的市場價值如下：

「市場價值是資產或負債於估值日期在公平交易中經適當的營銷後自願買方及自願賣方之間交換的估計金額，且交易在雙方各自充分知情、謹慎及並無強逼的情況下進行。」

此外，吾等已被要求評估反映市場限制的估計可變現價格，該市場限制期間被認為比成功出售的標準市場所需期間為短。

吾等確認，估價師概無對物業權益進行適當估價造成衝突的金錢利益。

Savills Valuations Pty Ltd(「Savills」)就製作該估值報告收取專業費用，並已就估值報告及本概要函件收取費用。

重大假設

- 透過剩餘現金流量分析評估的土地價值反映多項因素，包括審批情況、土木工程費用、有關建設費用、利率(借款)、已完成單位的估值、施工前採納的預售、已完成存貨的銷售率及可接受的績效利潤率。採用該方法的土地估值可能受上述任何一種情況的變動影響。

估值概要

已估值權益	100%永久業權
所有權詳情	儲備計劃706194的地段3及儲備計劃866036的地段12。
註冊擁有人	Prime Moss Vale Pty Limited
先前銷售詳情	標的地塊於二零一八年五月以\$95,000,000購買。
區域	R2低密度住宅區、R5大地段住宅區、RE1公共休閒區、B1二零一零年的Wingecarribee地區環境計劃項下的鄰里中心。
位置	標的物業位於Moss Vale已開發地區的東南邊緣，距離市中心約2公里，位於Wingecarribee郡議會管理的地方政府區域內。Moss Vale位於被稱為Southern Highlands的地區，位於悉尼西南面約130公里，堪培拉東北面約160公里。具體而言，標的物業位於Moss Vale高爾夫球場以南、Yarrowong Road以東及Lovell Street以南。週邊開發項目主要包括北部已建成的住宅以及南部及東南部的農村土地。Moss Vale高爾夫球場接壤東北部。Moss Vale火車站位於市中心西北面約2公里
土地面積	約123.7公頃
產權負擔	所有權憑證上載有多項附註，倘需更多資料，請參閱估值報告全文。
物業描述(目前)	兩塊地型起伏的相連土地位於Moss Vale已發展區的東南邊緣，距離市中心約2公里。Moss Vale位於被稱為Southern Highlands的地區，位於悉尼西南面約130公里，人口為9,000人。 標的地塊面積為123.7公頃，可開發面積約110.1公頃，根據概念計劃將交付1,074個房屋地段及一個小型零售設施。
物業描述(完成時預期)	名為「Ashbourne」的項目擬按整體規劃分為6個主要階段開發，包括連續176個地段(3個零售地段)、294個地段、301個地段、66個地段、154個地段及83個地段。開發的第一階段包括174個地段，面積由450平方米至1,404平方米，已獲Wingecarribee議會及南部區域規劃小組(DA 20/0227)批准。 於第一階段有126項預售交易(須待正式批准後方可作實)，總金額為\$61,592,140，所有該等交易均根據房地產設計指南獲得\$25,000的開始工程及景觀美化回扣。

<p>環境評論</p>	<p>根據API的《澳大利亞房地產指引註釋1 - 土地污染議題》(附錄二)的定義，標的物業目前用作農業的用途屬於「潛在污染活動、工業或土地用途」，及就潛在土地污染而言屬中風險土地使用。</p> <p>根據吾等近期的線上搜索，該標的物業並無包括在EPA的「已頒發證書及環境審計聲明清單」中。吾等亦注意到，截至估值日期，標的物業及週邊的直接開發項目不受Wingecarribee城市規劃計劃下的「環境審計覆蓋」的約束。</p> <p>實地視察目測概無發現任何明顯的污染。儘管如此，吾等謹此告知閣下，吾等並無資格就土地的物理狀況提供建議，且吾等並不知悉該土地有任何岩土及／或環境缺陷。</p> <p>此外，吾等並無看到任何表明土地污染或缺陷的環境審計或岩土報告。因此，該估值報告於假設並無實際或潛在的污染問題影響以下各項的前提下作出：-</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 物業的價值或營銷；或 ■ 該土地。 <p>可從具有適當資格的环境專家獲得有關物業並無受污染且概無受任何類型污染物影響的驗證。倘吾等隨後被告知任何污染及／或缺陷，吾等保留重新評估吾等的估值的權利。</p> <p>吾等注意到，吾等已獲指示方告知環境報告已編製，該報告表明過去的放牧活動可能導致農用化學物或重金屬污染，惟風險為低。吾等概無閱覽該等報告。</p>
<p>估值方法</p>	<p>直接比較法及假設可行性。</p>
<p>視察日期</p>	<p>二零二二年七月十二日</p>
<p>估值日期</p>	<p>二零二二年六月三十日</p>
<p>「目前」市值 (不包括商品及服務稅)</p>	<p>\$91,000,000</p>
<p>估計可變現價格，反映市場限制，該市場限制期間被認為比成功出售的標準市場所需期間為短 (不包括商品及服務稅)</p>	<p>\$82,800,000</p>
<p>編製者</p>	<p>Sandra Peachey FAPI</p>
<p></p>	<p>註冊執業估值師</p>
<p></p>	<p>Savills Valuations Pty Ltd</p>

估值方法

吾等已根據永久業權基準評估估值。

估值乃按物業、業權及用途並無受到整體估值報告所述者以外的任何事宜影響的基準釐定。此外，其亦假設擁有合理資源進行銷售談判及將物業推向市場。

鑒於標的物業的性質，吾等主要依靠直接比較法來評估個別公寓的價值，以及依賴直接比較法及假設開發法來評估地塊的現行市值。

假設開發法利用吾等對估計的「總變現」價值的評估，其中吾等已扣除銷售成本及其他成本(包括持有成本、財務成本及利息)以及吾等採用的開發(溢利及風險)利潤，以得出估計剩餘土地價值。

為確定個別批次的價值，吾等依賴以下可比銷售：

標的細分的銷售：

地塊面積(平方米)	出售 地塊數目	最低價值	最高價值	最低 每平方米 價格	最高 每平方米 價格	平均 每平方米 價格	總銷售額
400- 500	4	\$412,500	\$452,500	\$917	\$1,006	\$949	\$1,710,000
500- 600	1	\$442,500	\$442,500	\$776	\$776	\$776	\$442,500
600- 700	103	\$410,000	\$507,500	\$616	\$813	\$748	\$47,564,440
700- 800	10	\$455,200	\$500,000	\$596	\$688	\$639	\$4,770,700
800- 900	3	\$460,000	\$495,500	\$544	\$560	\$553	\$1,425,500
900- 1000	3	\$515,000	\$546,500	\$536	\$590	\$551	\$1,561,500
1000+	2	\$447,500	\$520,000	\$318	\$389	\$354	\$967,500
總計	126						\$58,442,140

開發項目以外的可比銷售：

42 Banksia Drive, Colo Vale	
售價	\$515,000
銷售日期	二一年六月二十一日
地塊面積	765平方米
每平方米價格	\$673
描述	位於Moss Vale以北約20公里的Colo Vale小鎮，形狀規則、已完全清理、相對平坦的地塊
評論	規則形狀的地塊，位置稍優，週邊發展較差。相若的每平方米土地面積價格適用於建議地塊。

2 Orchid Street, Colo Vale	
售價	\$575,000
銷售日期	二一年十一月十一日
地塊面積	1,001平方米
每平方米價格	\$574
描述	位於Moss Vale以北約20公里的Colo Vale小鎮，形狀規則、已完全清理、相對平坦的地塊
評論	規則形狀的地塊，位置稍優，週邊發展較差。因為其整體較小，較高的每平方米土地面積價格適用於建議地塊。

75 Bowral Road, Mittagong	
售價	\$576,000
銷售日期	二一年六月十九日
地塊面積	763平方米
每平方米價格	\$754
描述	不規則形狀的地塊，失修且沒有價值。地塊位於Bowral Road的南面，交通流量中至高。
評論	規則形狀的地塊，位置稍優，但定位較低，週邊發展較差。相若的每平方米土地面積價格適用於建議地塊。

13 Green Street, Renwick	
售價	\$571,000
銷售日期	二一年五月八日
地塊面積	752平方米
每平方米價格	\$759
描述	Renwick Estate的水平角地塊，位於Mittagong北部約13公里處，靠近Mittagong。被新房屋包圍
評論	規則形狀的角落地塊，位置稍優。較低的每平方米土地面積價格適用於建議地塊。

18 Green Street, Renwick	
售價	\$630,000
銷售日期	二一年七月十四日
地塊面積	608平方米
每平方米價格	\$1,036
描述	Renwick Estate的水平內地塊，位於Mittagong北部約13公里處，靠近Mittagong。被新房屋包圍
評論	規則形狀的內地塊，位置稍優。建議為標的地塊設定較低價值。

45 Darraby Drive, Moss Vale	
售價	\$490,000
銷售日期	二二年三月二日
地塊面積	804平方米
每平方米價格	\$609
描述	水平戰斧形地塊，位於Moss Vale的Darraby Estate。
評論	較差的戰斧形地塊。建議為標的地塊設定較高價值。

39 Darraby Drive, Moss Vale	
售價	\$510,000
銷售日期	二一年十一月十六日
地塊面積	505平方米
每平方米價格	\$1,010
描述	傾斜的內地塊，位於Moss Vale的Darraby Estate。已建成屋苑已全數出售。
評論	不規則形狀的角落地塊，位於一個已建成屋苑中，位置稍優。建議為建議地塊設定較低的每平方米土地面積價格。

53 Darraby Drive, Moss Vale	
售價	\$420,000
銷售日期	二一年八月六日
地塊面積	752平方米
每平方米價格	\$559
描述	水平的內地塊，位於Moss Vale的Darraby Estate。已建成屋苑已全數出售。
評論	不規則形狀的角落地塊，位於一個已建成屋苑中，位置稍優。建議為建議地塊設定相若的每平方米土地面積價格。

16 Eliza Street, Moss Vale	
售價	\$571,000
銷售日期	二一年十二月三十日
地塊面積	829平方米
每平方米價格	\$688
描述	水平的內地塊，位於Moss Vale的Darraby Estate。已建成屋苑已全數出售。
評論	規則形狀的角落地塊，位置稍優，但定位較低，週邊發展較差。相若的每平方米土地面積價格適用於建議地塊。

22 Tyndall Street, Mittagong	
售價	\$685,000
銷售日期	二二年四月三十日
地塊面積	711平方米
每平方米價格	\$963
描述	水平的內地塊，位於發展成熟的Mittagong市鎮。
評論	規則形狀的角落地塊，位置優越。較低的每平方米土地面積價格適用於建議地塊。

Lot 5, 42-48 Watson Road, Moss Vale	
售價	\$595,000
銷售日期	二二年二月四日
地塊面積	700平方米
每平方米價格	\$850
描述	Mittagong鎮內的水平內部地塊。
評論	位處優越位置的戰斧形地塊。較低的每平方米土地面積價格適用於建議地塊。

評估的地塊價值如下：

階段	地塊	平均地塊價值	總變現值 (含商品及服務稅)
1	173	\$461,110	\$79,772,140
2	294	\$475,000	\$139,650,000
3	301	\$475,000	\$142,975,000
4	66	\$475,000	\$31,350,000
5	154	\$475,000	\$73,150,000
6	83	\$475,000	\$39,425,000
總住宅變現值			\$506,322,140

評估開發項目內零售地塊價值的可比銷售如下：

地址	售價	銷售日期	地塊面積	區域	整體地塊面積 每平方米價格
Lots 3 & 4 Digitaria Drive, Gregory Hills, NSW	\$9,008,800	二零年九月	11,261平方米	B5 Business Development	\$800/平方米
位於Gregory Hills 商業區和發展中住宅區內的空地。分區規定了一系列土地用途，包括輕工業、大型貨物、零售、教育和休閒。土地未經DA批准出售。土地位於認可私立醫院區正對面。					
Lots 1101 & 1102 Northbourne Drive, Marsden Park, NSW	\$8,850,000	二零年六月	25,272平方米	B2 Local Centre	\$350/平方米
位於總體規劃住宅區內的一塊空地。該地塊靠近路旁，四周分別為Elara Boulevard(向北)、Parish Street(向東)、Harvest Street(向南)和Northbourne Drive(向西)。地塊總體上是平坦的，大致清空。該物業位處Marsden Park近郊，位於悉尼中央商務區西北約52公里。					
81-91 Railway Terrace, Schofields	\$5,100,000	二零年四月	8,226平方米	B1 Neighbourhood Centre & E2	\$620/平方米
近期被私人開發商收購，用於發展為多個快餐店的商業土地。較小的地塊，總體上位於標的之優越位置。吾等認為，地塊內E2分區土地部分將相當於地塊的約30%面積。					
77-83 Maitland Road, Mayfield, NSW	\$8,900,000	一九年九月	13,990平方米	B2 Local Centre B6 Enterprise Corridor	\$636/平方米
該地塊包括多個不規則形狀的毗鄰地塊，靠Newcastle內城Mayfield近郊的Maitland Road。Woolworths位於馬路對面西北約150米處。					
326 Annangrove Road, Rouse Hill, NSW	\$10,200,000	一九年三月	16,035平方米	B5 Business Development	\$636/平方米
位於悉尼西北增長走廊Rouse Hill住宅區西北邊緣的一個發展中半農村地區。水平長方形地塊，擬用於混合用途服務站和多層商業開發。					
1079-1087 Great Western Highway, Minchinbury, NSW	\$15,028,200	一七年四月	45,500平方米	B2 Local Centre	\$330/平方米
該物業由兩幅長方形地塊組成，總體與道路高度處呈水平。由私人投資者出售予Leda Holdings。B5分區規定作多種用途，包括大型零售。					
1-5 Main Street, Mount Annan, NSW	\$15,000,000	一六年十一月	54,900平方米	B2 Local Centre	\$273/平方米
該物業由一幅長方形地塊組成，總體與道路高度處呈水平。緊鄰的開發項目包括Mount Annan Shopping Centre。B5分區規定作一系列零售用途。					
90-98 Glenmore Ridge Drive, Glenmore Park, NSW	\$7,220,000	一六年六月	21,110平方米	B2 Local Centre	\$342/平方米
一個由Darug Avenue、Glenmore Ridge Drive、Glenholme Drive和Deerubbin Drive為界的陡坎和平整島嶼地塊。該地塊位於一個名為Glenmore Ridge的總體規劃社區內。買方必須交付符合B2本地中心分區的社區購物中心(STCA)。					

在該地塊未獲批准的基礎上，吾等採用了每平方米地塊面積\$500範圍內的近似中位數。

因此，總項目變現值為：

階段	地塊	平均地塊價值	總變現值(含商品及服務稅)
1	173	\$461,110	\$79,772,140
2	294	\$475,000	\$139,650,000
3	301	\$475,000	\$142,975,000
4	66	\$475,000	\$31,350,000
5	154	\$475,000	\$73,150,000
6	83	\$475,000	\$39,425,000
總住宅變現值			\$506,322,140
零售地塊			\$904,500
總項目變現值			\$507,226,640

用於估計當前地塊價值的可茲比較銷售詳情如下：

Retford Road, Bowral NSW	
售價	\$3,750,000
出售日期	二零一六年六月
賣方	教育及社區部* (Department of Education and Communities)
買方	Paloma Blanca Pastoral Pty Ltd & Willow Properties Pty Ltd
地盤面積	3公頃
最小地段面積	700平方米
潛在地段	32
分區	R2 – 低密度住宅
\$/公頃地盤面積	\$1,250,000
\$/潛在地段	\$117,187
意見	一塊幾乎呈長方形的大地塊，劃為R2低密度住宅。該地塊植被豐富，清空空地較少。該地塊三面臨街，最小地段面積為700平方米。
比較	位於Bowral鎮優越地段一塊規模小很多地塊的銷售(日期較久遠)。鑒於主題發展項目的規模遠大於比較項目，適當來看，每塊地段的費用應略低。

21 Ferguson Crescent, Mittagong NSW	
售價	\$3,700,000
出售日期	二零一六年九月
賣方	未知
買方	Walters
地盤面積	2.60公頃
最小地段面積	700平方米
潛在地段	33
分區	R2 – 低密度住宅
\$/公頃地盤面積	\$1,423,076
\$/潛在地段	\$112,121
意見	一塊大三角形地塊，劃為R2低密度住宅。該地塊的指示性方案涉及33個地段。地塊較為平整，現有的地塊增值建築包括一個苗圃及若干附屬的大棚。
比較	位於Bowral鎮優越地段一塊規模相對小很多地盤的銷售(日期較久遠)。鑒於主題發展項目的規模遠大於比較項目，適當來看，每塊地段的費用應略低。

博克斯山「The Gables」(未開發部分)	
售價	\$415,000,000
出售日期	二零二零年三月
賣方	Celestino
買方	Stockland
地盤面積	293公頃
最小地段面積	R2 – 低密度住宅
潛在地段	1,913
分區	\$193,413
\$/公頃地盤面積	\$1,262,798(經分析)
意見	The Gables的總體規劃包括75公頃綠地、一個4公頃的湖泊、一所K-12天主教學校以及各種地塊(由約240平方米的聯排別墅地段至約2,000平方米的大型住宅地段)。斯托克蘭*(Stockland)計劃於項目年內交付約1,913塊地段。付款條款涵括預付款\$40,200,000及六年期內年度付款。根據現值計算，吾等評估該項目價值約為\$370,000,000。
比較	地塊面積大得多，且位置優越。鑒於地塊最終價格較低，建議對該地塊採用較低的每公頃費用。

Lot 111 DP 1200781 Macdonald Road, Bardia	
售價	\$148,244,850
出售日期	二零一七年三月
地盤面積	51.77公頃
分區	R1普通住宅
\$/公頃地盤面積	\$2,863,528
意見	不規則形狀的地塊，大部分已清理。臨近M5高速公路盡頭，劃分為立即開發區域。該地塊為填充地，週邊多為新開發土地。概無混合用途劃區，最小地塊低至125平方米。
比較	位置優越(位於悉尼西南方)、日期較久遠的出售。鑒於最小地段大小較小，故允許稍高密度。地盤較小。就目標土地而言，每公頃採用較低費用較為合適。

Bingara Gorge, Wilton	
售價	\$220,000,000
出售日期	二零二一年七月
賣方	聯實(Lendlease)
買方	Metro Property Development
地盤面積	112公頃
潛在地段	832
分區	R1 – 普通住宅 & RE1 – 公共休閒
\$/公頃地盤面積	\$1,964,285
意見	一組土地性質已劃定並獲批發展751個地段的地塊，另有81個地段正在考慮中。已訂立自願規劃協議*(VPA)。莊園內已交付904個地段，平均地段面積為665平方米。
比較	在標的物以北，毗鄰悉尼的一塊大小相若的地塊，出售時已獲全部批准，項目已部分完工，基礎設施亦已到位。吾等認為，對標的地盤採用較低的每公頃價格範圍較為合適。

「Clydesdale」， 1270 Richmond Road, Marsden Park	
售價	\$138,800,000
出售日期	二零一六年十二月
賣方	Vaughan Constructions
買方	Boyuan
地盤面積	215.1公頃
潛在地段	650個地段+300個單位
分區	E2、E3、R2、R3、RE1、RE2及SP2
\$/公頃地盤面積	\$2,759,443
意見	名為「Clydesdale」的不規則地塊，位於Marsden Park Growth Centre。該地塊擁有國家重要遺產文物，包括1840年代的宅基地、原住民遺物和及兩座陵園，為該地以及更廣泛地區的早期開拓者提供安息之地。地塊倚靠Richmond路西側，中間有一條私人道路貫穿。 總的可開發土地，即劃為R2中密度住宅及R3低密度住宅的土地，位於地塊西南部，面積約為50公頃。地塊在出售時已制定概念性總規劃(涉及650個地塊及320個公寓)及一期發展申請(DA: 2016SYW208，涉及275個地段、四個殘餘地段及兩個排水地段)。
比較	地塊面積雖然較大，但在獲全面批准出售的情況下，在西北地區的可用面積較小。鑒於標的面積較大，地理位置較差，吾等認為較低的價格範圍是合適的。

SE Wilton Precinct, Picton Road, Wilton	
售價	\$193,500,000
出售日期	二零一九年九月
賣方	Walker
買方	Risland
地盤面積	433.11公頃
潛在地段	3,500個地段
分區	城市發展、環境保護
\$/公頃地盤面積	\$730,229
意見	名為「South East Wilton Precinct」的不規則地塊，是「Wilton Greens」莊園所在地。該莊園是一個總體規劃莊園，將於20至30年內交付，包括約3,500個地段、學校、零售中心及大面積開放空間。
比較	地塊面積大得多，但可用面積較小，位置相當或略優。鑒於標的地塊面積較小，吾等認為較高的每公頃價格是合適的。

421 The Northern Road, Cobbitty	
售價	\$335,000,000
出售日期	二零二一年七月
賣方	Robert Jones
買方	Mirvac
地盤面積	79.77公頃
潛在地段	950個地段
分區	R2住宅、E2環境生活
\$/公頃地盤面積	\$4,199,573
意見	稱為「The Mews」莊園，是Mirvac在Cobbitty購買的一塊大的englobo地塊，潛在地段約有950個。地塊總規劃亦將包括一個運動場、鎮中心及社區設施，而河岸區將復墾並保留為公園用地。
比較	地塊面積較小，但可用面積較小，位置優越。鑒於標的地塊面積較小，吾等認為較低的每公頃價格是合適的。

Menangle Road, Menangle Park (稱之為Menangle North)	
售價	\$65,000,000
出售日期	二零一六年七月
賣方	金寶鎮市議會 (Campbelltown City Council)
買方	Dahua
地盤面積	134.24公頃
潛在地段	65公頃
分區	非城市 - 推遲事項
\$/公頃地盤面積	\$1,000,000
意見	四個地塊已面世。出售時包含一件推遲事項，潛在住宅地段約780個。位於Southwest Growth Corridor內。Dahua向Urban Growth收購第二塊臨近地塊。該地塊大部分已清理，偶有起伏區域。地塊將無償獻給議會作公園用途。
比較	緊鄰悉尼中央商務區，出售時規劃狀態佳。出售年份較久遠，於二零一六年交易。出售後有經歷市場改善。鑒於標的物位置略差，吾等認為略低的價格是合適的。

203 Greendale Road, Bringelly	
售價	\$52,250,000
出售日期	二零二二年三月
賣方	Ascent Corporation
買方	Austral Brick Co Pty Ltd
地盤面積	120.8公頃
分區	RU1: Primary Production
\$/公頃地盤面積	\$432,533
意見	位於Southwest Growth Area邊界Greendale Road南側的不規則地塊。劃分為RU1初級生產區，最小地塊面積為40公頃。鄰近西悉尼機場。
比較	靠近悉尼中央商業區，出售時規劃狀況較差。建議為標的地塊設定較高的每公頃價格。

吾等按直接比較基準評估的地盤價值如下：

標的物	地盤面積(可用公頃)	地價	價值
地盤面積	110.1公頃	\$800,000	\$88,080,000
地盤面積	110.1公頃	\$850,000	\$93,585,000
中位數	110.1公頃	\$825,000	\$90,832,500
採納			\$91,000,000

標的物	配給土地數目	單價	價值
獲批配給土地	1,074	\$82,500	\$88,605,000
獲批配給土地	1,074	\$87,500	\$93,975,000
中位數	1,074	\$85,000	\$91,290,000
採納			\$91,000,000

地盤面積	\$91,000,000
------	--------------

獲批配給土地費	\$91,000,000
---------	--------------

採納為市值	\$91,000,000
-------	---------------------

吾等作出的假設發展評估詳列如下：

輸入值	金額／意見										
總變現值	\$507,226,640，包括商品及服務稅										
銷售率	吾等允許在項目存續期每月8塊配給土地的年吸收量。										
銷售成本	總變現額的2.0%										
營銷成本	每個地段\$4,000										
法律成本	每個地段\$750										
地塊收購成本	購買價的7.1%										
收購事項法律費用	\$200,000										
建設／開發成本	\$166,262,105，包括VPA工程及主要道路工程(不包括商品及服務稅及或然費用)										
利率	每年5.00%(基於100%債務資金及包括手續費)										
申請費用	\$750,000										
建設期	97個月。										
持有成本	約每年\$2,101,440(包括市政管理費及土地稅)										
發展商利潤率	此類性質項目的預期利潤及風險系數通常介乎20%至25%。就標的項目採納合適的利潤及風險因素時，吾等考慮了以下因素： <ul style="list-style-type: none"> ➢ 一期銷售，說明市場對價格的接受度； ➢ 已就一期獲授批准 ➢ 尚未簽立第三方民事合約； ➢ QS已核證成本，並因QS已達12個月而已提供適當的上調評論(即增加20%)； ➢ 發展項目的規模及相關資本價值； ➢ 可比較發展項目分析； ➢ 區域位置。 <p>經考慮上述因素，吾等採納23.59%的利潤及風險系數，反映現在已獲得批准。</p>										
商品及服務稅負債	吾等已採納一般稅收規則計劃*(General Tax Rule Scheme)進行估值。基於此基準的計算如下： <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">住宅變現(包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$506,322,140</td> </tr> <tr> <td>減商品及服務稅</td> <td style="text-align: right;">\$46,029,285</td> </tr> <tr> <td>住宅變現(不包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$460,292,855</td> </tr> <tr> <td>加零售</td> <td style="text-align: right;">\$904,500</td> </tr> <tr> <td>總變現值(不包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$461,197,355</td> </tr> </table> <p>附註：商品及服務稅負債已就剩餘現金流分析用途而使用，僅作說明之用。</p>	住宅變現(包括商品及服務稅)	\$506,322,140	減商品及服務稅	\$46,029,285	住宅變現(不包括商品及服務稅)	\$460,292,855	加零售	\$904,500	總變現值(不包括商品及服務稅)	\$461,197,355
住宅變現(包括商品及服務稅)	\$506,322,140										
減商品及服務稅	\$46,029,285										
住宅變現(不包括商品及服務稅)	\$460,292,855										
加零售	\$904,500										
總變現值(不包括商品及服務稅)	\$461,197,355										

可行性結論

吾等經過上述計算而得之殘值為\$90,190,465(不包括商品及服務稅)，經湊整後為\$91,000,000(不包括商品及服務稅)，以作實際估值之用。根據吾等的可行性分析，內部回報率為9.89%(包括利息)，淨發展利潤約為\$88,017,694，所有這些就此類性質的發展項目而言，似乎均屬合理。

吾等假設，發展跨度約10年的此等規模的發展項目的標準營銷期約為3至6個月，以便有意買家開展所需之盡職調查，為購買決策作出依據。

反映市場制約(較可實現銷售的標準營銷期為少的較短期間)的可變現價格假設銷售期較短，為1.5至3個月，並假設無法進行全面的盡職調查，所反映的價值也就更為保守。

為基於該等已採納的假設作出評估，吾等已將剩餘土地價值分析中的利潤與風險撥備上調至27.5%，從而得出剩餘土地價值\$82,800,000，並在此估值場景中採納。

依賴

評估報告全文由Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd作為該物業業主而依賴使用。

估值概要函乃為載入為出售資產而遞交至香港聯合交易所有限公司的呈交文件。

免責聲明

Savills Valuations Pty Ltd(下文簡稱Savills)已為Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd編製本概要函，協助其出售資產，而Savills特別聲明，除本概要函相關者外，倘呈交的文件有任何遺漏，或包含虛假或誤導性陳述，其不對任何人士負責。

本概要函須與吾等日期為二零二二年六月三十日之估值報告一併閱讀，並受當中所載假設、限制、免責聲明及資質所規限。吾等建議讀者向Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd獲取完整的估值報告副本。

估值報告及本概要函嚴格受限於該等文件所載事項，閱讀時不應延伸(無論是暗示或其他方式)至任何相關文件中的任何其他事項。在不限制上述內容的情況下，對於因估值日期後房地產市場波動而遭受的任何損失、損害、費用或損壞(包括特殊、相應或經濟損害或損失)，吾等不承擔任何責任。

Savills依賴並參照第三方提供的資料(包括財務及市場資料)(「有關資料」)編製估值報告全文及本概要函。Savills已假設有關於資料為準確、可靠及完整，其並未就此測試有關資料。

本概要函或任何相關文件內對該物業價值的提述均摘錄自Savills估值報告。估值報告提請注意影響價值的關鍵問題和考慮因素，並提供詳細的評估和分析，以及重要關鍵假設、一般假設、免責聲明、限制及資格以及建議。由於此種性質的商業投資本質複雜，且近來市況有變及／或不明朗，Savills建議本概要函須連同評估報告一併閱讀及考慮。

Savills Valuations Pty Ltd對第三方不承擔任何責任，亦無意讓第三方依賴評估報告(與本概要函中提及的市場評估有關者除外)。吾等邀請可能會持有估值報告的其他各方在依賴估值報告前尋求吾等的書面同意，而吾等保留權利在尋求吾等同意的情況下審查有關內容。

本估價僅在估價之日有效。此處估值的價值或會在較短時間內發生重大及意外變化(包括因普遍市場變動或針對特定資產的特定因素而引起)。倘自估值日期起90天後(或在閣下意識到對估值會有任何影響的任何因素的較早日期)，因估值後續變動而產生的損失責任排除在外。

Savills同意，估值報告可備置於Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd.的註冊辦事處，以供查閱。

由根據專業標準立法*(Professional Standards Legislation)批准的計劃限制責任。

估值&顧問科

全國總監

Sandra Peachey FAPI

謹啟

二零二二年八月一日

關鍵假設

市場波動	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本次估值為截至估值日期的最新估值，並可能會因影響物業的外來或特定因素而改變。對於此類其後價值變化所造成的損失，吾等並不承擔責任。倘於估值日期起計滿三個月後(或倘影響物業價值的條件發生重大改變，則為更早的時間)依賴本次估值，吾等將不會承擔任何責任。 ■ 本次估值乃以在不久將來進行發展及該地盤不會被「列入土地儲備」為條件。「現狀」價值僅為估值日期的當前價值。其並不適合作長期被動貸款。倘該地盤需要在較長時間內保持「現狀」，則地盤價值可能會降低，或可能會在考慮持有成本及市場環境變動以及建築成本的任何變化後降低。
物理	<ul style="list-style-type: none"> ■ 估值師並不認為自身乃建築材料方面的專家，且無法通過目視檢查物業確定在銷售辦事處建造或任何現有改進工程中包含的「覆蓋層」乃使用合規或不合規的建築產品(即可燃聚乙烯芯鋁複合板)建造。估值師並無看到或確認物業的合規證書及／或建築材料證書。 <p>本估值報告乃在下列情況下編製：</p> <p>(a) 假設所使用的建築材料以及該等材料的應用及安裝符合所有批文、監管規定及守則。</p> <p>(b) 並未考慮因在物業發展項目中識別出不合規建築產品而可能產生的任何價值貶值。</p> <p>倘情況並非如此，吾等保留複審吾等的估值之權利。</p> <p>估值師強烈建議讀者調查現有建築構件的性質，並自行了解現有／新建／未來／現時擬建的建築構件必須進行修復、更換或改造時可能產生的潛在風險及成本。</p>
建築成本	<ul style="list-style-type: none"> ■ Rider Levett Bucknell提供的土木建設工程估計(包括VPA工程及主要道路工程)(不包括商品及服務稅及或然費用)為\$166,262,105，相等於每個擬議住宅地塊\$154,806，而這被認為屬於可接受的市場參數範圍，並已於吾等的估值中採用。吾等注意到提供作估值目的之原始QS意見已根據奧園從Rider Levett Bucknell提供的文件而有所增加，該文件表明自提供原始意見以來平均價格已上漲約20%。 ■ 已就設計費、市政捐款、應急費用及發展管理作出額外撥備。 ■ 吾等注意到澳園已對每個階段的批號進行一些小幅調整，並已更新專業費用。 ■ 根據Rider Levett Bucknell及奧園提供的文件，項目的建設及發展可按上述金額進行。吾等已採用所提供的建設及發展成本作為吾等指示的一部分。倘提供的成本被證明不足以交付項目，第一太平戴維斯保留相應複審本次估值的權利。 ■ 吾等並非工料測量師，亦非顧問工程師。吾等依賴所提供的成本估計，並以所提供及採用的成本屬準確為依據。吾等建議委聘獨立工料測量師進行確認。倘成本估計有別於當中採用者，則應將本報告送回估值師徵求意見，因此吾等保留修訂當中評估的權利。
土地價值	<ul style="list-style-type: none"> ■ 通過剩餘現金流量分析法評定的土地價值反映多項因素，包括批文狀況、土木建設工程成本、相關發展成本、利率(借貸利率)、已完成單位的評定價值、在施工前採用的預售、已完成存貨的銷售率及可接受的履約保證金。通過此方法評定的土地價值可能會受到上述任何一種情況的變化所影響。
商品及服務稅	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等尚未獲提供有關使用保證金計劃進行此發展項目的資格之獨立會計或法律意見。由於這超出吾等的調查範圍，吾等已在吾等的可行性及對吾等在不包括商品及服務稅基礎上的「猶如完成」價值中應用完整的與商品及服務稅相當的關稅。因此，發展成本的商品及服務稅將按10%進行評估，並於兩個月後匯出，而變現總額的商品及服務稅將按1/11進行評估。吾等的現金流量模型中的所有成本均在適用的情況下撇除商品及服務稅。 ■ 已採取一切適當措施，以減輕與商品及服務稅匯款自二零一八年七月一日起的變動相關之風險，即聯邦政府要求新住宅樓宇的買家將商品及服務稅作為結算的一部分直接匯給澳大利亞稅務局。

資本增值稅	<ul style="list-style-type: none"> ■ 根據二零一七年聯邦預算案，所有減輕與外國居民資本增值預扣稅計劃相關的風險之適當措施均發生變化，其中：\$750,000或以上的房地產之澳大利亞居民賣家必須在銷售結算時向買家提供澳大利亞稅務局簽發的免預扣稅證明，以避免買家預扣12.5%的購買價格並將其作為預扣稅匯給澳大利亞稅務局；而除非澳大利亞稅務局批准變更，否則外國居民賣方將被預扣12.5%的購買價格並匯給澳大利亞稅務局。
施工時限	<ul style="list-style-type: none"> ■ 根據奧園提供的意見及吾等假設的地段，吾等已就項目採用大約97個月的施工期。吾等假設此乃準確的預測，並已在吾等的剩餘現金流量分析中採用。
「猶如完成」評估	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「猶如完成」評估為本報告詳述的擬議發展項目的估計市場價值，當中假設所有建設工程於本報告日期已在所有方面圓滿完成。由於時間滯後及未知的未來市場狀況，估值反映估值師對在估值日期存在的市場狀況之看法，並不旨在預測未來市場狀況及實際完成日期的價值。
工程質量與合規	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「猶如完成」評估的基礎為擬議的改進工程將以合規方式使用新的優質材料並考慮現代建築技術進行建造。吾等的估值假設： <ul style="list-style-type: none"> - 完成後的建築物的詳細結構及公共設施報告並無披露導致重大開支的任何缺陷。 - 建築物將符合有關健康、建築及消防安全規定的所有相關法律規定，並將根據澳大利亞建築規範的規定建造。
環境保護與生態多樣性保護法案	<ul style="list-style-type: none"> ■ 標的物業不受一九九九年環境保護與生態多樣性保護法案(EPBC法案)所涵蓋的事項之任何影響，包括但不限於表列受威脅物種及生態群落或根據國際協議受保護的遷徙物種。
發展批文 (包括計劃及規格)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地盤一期持有發展批文。吾等已就大部分分期數獲得提供進行假定發展工程時所依賴的概念計劃及圖紙。倘就後期期數而言，概念計劃其後出現任何變動或其後的發展批文隱含繁重條件，則不得在首先徵詢第一太平戴維斯以重新評估對估值的任何影響前依賴本次估值。
污染	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等假設標的物業並無高水平污染物，因此在吾等的估值中並無考慮到地盤修復。
產權負擔、限制、警告等	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等的估值乃基於該物業並無附設繁重產權負擔、限制、警告或其他障礙而可能影響價值而進行。吾等的估值乃基於該物業並無附設按揭、押記及其他財務留置權而進行。
營銷期	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等假設具有此規模及項目年期大約為10年的發展項目之標準營銷期為3至6個月，務求允許準買家進行所需的盡職調查以作出知情的購買決定。 ■ 反映市場限制的可變現價格(該市場限制期間被認為比成功出售的標準市場所需期間為短)假設銷售期較短，為1.5至3個月，並假設無法進行全面的盡職調查，所反映的價值也就更為保守。
一般	<ul style="list-style-type: none"> ■ 銷售資料乃來自多個資料來源，包括RP資料及已登記政府銷售轉讓。儘管吾等明白有關資料乃屬可靠，吾等無法保證其準確性。 ■ 除非該提案中另有規定，否則據第一太平戴維斯所知，在接受閣下有關於該物業進行估值的指示時並不存在任何利益衝突，且該提案所載的估值師能夠提供客觀及公正的估值。 ■ 吾等確認，進行本次估值的估值師被認為具有適當水平的技能及能力，以按照專業標準完成估值，同時考慮到物業類型。 ■ 俄羅斯軍隊於二零二二年二月下旬入侵烏克蘭後，對全球經濟產生即時影響，部分原因為對俄羅斯實施制裁、石油和天然氣價格上漲以及限制烏克蘭和俄羅斯商品進口。自入侵之日起，澳洲經濟已經受到影響，包括通脹上升和利率上漲，吾等預計此將會影響房地產市場。 <p>儘管住宅物業市場表現繼續良好，惟吾等的估值是在極為嚴峻的經濟前景的背景下編製。鑒於當前的通脹壓力、生活成本危機及影響債務成本的利率上升，人們對澳洲經濟前景感到擔</p>

	<p>憂。雖然市場流動性良好，大量資金正在尋求機會，但持續的地緣政治困境、經濟不確定性和債務融資成本上升，可能會影響若干市場領域的定價，從而使價格從當前水平下跌。</p> <p>■ 吾等強調估值日的重要性，並建議定期審查物業的價值。為免生疑問，吾等的估值並未報告為受「重大估值不確定性」影響。</p>
--	--

倘吾等的完整估值報告中的任何假設為不正確或不準確，則吾等保留修訂估值、報告及本概要報告的權利。



香港
九龍尖沙咀
北京道1號
19樓1901-2
中國奧園集團股份有限公司
董事會

Savills Valuations Pty Ltd
澳大利亞商業號碼73 151 048 056
電郵speachey@savills.com.au
直線電話+61 (0) 2 8215 8853
傳真+61 (0) 2 8215 8859

Level 25
Governor Phillip Tower
1 Farrer Place
Sydney NSW 2000
Australia
電話+61 02 8215 8888
savills.com.au

有關：估值概要函件

物業：地址為61-75 Forest Road and 126 Durham Street, Hurstville NSW, Australia –「Mesa」

吾等根據Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd於二零二二年七月六日發出的指示，以提供估值報告概要，內容有關地址為61-75 Forest Road and 126 Durham Street, Hurstville NSW, Australia的物業「Mesa」的市場價值。吾等已根據Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd的指示為該物業編製日期為二零二二年六月三十日的完整而全面的估值報告，以作內部報告用途。

本估值概要函件(「概要函件」)已編製作為由中國奧園集團股份有限公司作為出售估值物業的負責實體向香港聯合交易所有限公司呈交的一部分(根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章)。

吾等的完整估值報告乃根據澳大利亞房地產學會(Australian Property Institute)的當前估值標準及指引註釋、RICS估值-二零二零年全球標準以及二零一九年八月生效的澳大利亞國家補充指引及國際估值標準(IVS)編製。

本概要函件應與估值報告(於二零二二年六月三十日編製)一併閱讀，乃由於吾等注意到本概要函件並不包括吾等於估值報告中詳述的所有重要資料及假設。該估值報告載有物業的詳細描述，包括其當前配套、位置、影響價值的假設及當地市場特徵。

本概要函件附帶摘錄自估值報告的資料，包括關鍵假設。

吾等已根據該物業的永久業權作出估值評估。

由國際估值標準委員會(IVSC)定義並由澳大利亞房地產學會(API)採納的市場價值如下：

「市場價值是資產或負債於估值日期在公平交易中經適當的營銷後自願買方及自願賣方之間交換的估計金額，且交易在雙方各自充分知情、謹慎及並無強逼的情況下進行。」

此外，吾等已被要求評估反映市場限制的估計可變現價格，該市場限制期間被認為比成功出售的標準市場所需期間為短。

吾等確認，估價師概無對物業權益進行適當估價造成衝突的金錢利益。

Savills Valuations Pty Ltd(「Savills」)就製作該估值報告收取專業費用。

重大假設

- 透過剩餘現金流量分析評估的土地價值反映多項因素，包括審批情況、土木工程費用、有關建設費用、利率(借款)、已完成單位的估值、施工前採納的預售、已完成存貨的銷售率及可接受的績效利潤率。採用該方法的土地估值可能受上述任何一種情況的變動影響。

估值概要

已估值權益	100%永久業權
所有權詳情	儲備計劃225302的地段1、儲備計劃776275的地段101、儲備計劃776275的地段100、儲備計劃621395的地段10及儲備計劃12517的地段1-4。
註冊擁有人	Prime Hurstville Pty Ltd
近期銷售詳情	於二零一七年以\$50,000,000購買，該價格高於市場水平。
區域	根據二零二一年Georges River地區環境計劃項下「B4混合用途」。
土地面積	約8,551平方米
位置	標的物業位於Hurstville內，位於悉尼中央商業區西南陸路約16公里，由Georges River議會管理的地區政府區域內。具體而言，標的物業位於Hurstville的Forest Road及Durham Street的東北方角落。周圍的開發項目包括商業性質的舊式物業混合用地、輕工業用途、車場及更遠的舊式住宅公寓樓宇。一個名為「Beyond」的新混合用途開發項目正在標的土地的南面(對面)施工。Hurstville Westfield為一個地區規模的購物中心，位於該土地以西約900米。Hurstville火車站位於西邊約800米，Allawah站位於東南方450米，政府巴士服務於物業前方。
物業描述(目前)	八幅相連的地塊組成位於Hurstville的Forest Road及Durham Street東北角落的該土地。該土地從北向南中度傾斜。該土地目前正因各種商業建築而得到改善，吾等得知該等商業建築將被拆除，以作日後發展。 該土地持有延期開發批准，可建造一座可住宿的住宅公寓、零售及酒店用途的混合用途樓宇。
物業描述 (完成時預期)	DA 2020/0352為混合用途開發項目的拆除工程、修復及建造延期開發同意書，包括四(4)座樓宇，樓高介乎三(3)至二十(20)層，包含商業樓面空間、76間客房的酒店及超過260間四(4)層的公寓，並設有476個車位、景觀美化、工地工程及分契分拆。該開發項目的總建築面積(GFA)為33,118平方米。 自願規劃協議(VPA)已與Georges River議會協商，其中規定應支付額外捐款。 零售、酒店及住宅部分將細分為3個部分。 公寓分佈在4座稱為A-D的樓宇中，戶型為47個一房、23個一房+書房、87間2房、49間2房+書房、36間3房、16間3房加書房及2個4房的公寓單位。 該開發項目有20個公寓單位預售，總金額為\$15,941,000。 酒店部分包括位於樓宇D的42間服務式公寓(76間客房)。 零售部分超過3層，佔據地庫1樓、部分低層地面及部分高層地層。概無租賃承諾，租賃組合建議超市、酒類商店及23家專賣店。
產權負擔	所有權憑證上載有多項附註，倘需更多資料，請參閱估值報告全文。

環境評論	<p>鑑於物業的樓齡，存在石棉風險。因此，吾等建議在依賴本報告之前對該風險進行調查及審查。</p> <p>根據API的《澳大利亞房地產指引註釋1 - 土地污染議題》(附錄二)的定義，標的物業目前及過往用作車場用途屬於「潛在污染活動、工業或土地用途」，及就潛在土地污染而言屬高風險土地使用。</p> <p>根據吾等近期的線上搜索，該標的物業並無包括在EPA的「已頒發證書及環境審計聲明清單」中。吾等亦注意到，截至估值日期，標的物業及週邊的直接開發項目不受George River城市規劃計劃下的「環境審計覆蓋」的約束。</p> <p>吾等已收到ERM於2020年8月製定的整治行動計劃。該報告指出存在石油烴、萘、揮發性有機化合物和重金屬以及地下儲存罐。</p> <p>吾等假設，按照指示，所提供的成本允許對站點進行修復。</p> <p>Savills並無環境或污染風險方面的專業知識。鑑於場地當前及過往使用造成的污染風險，建議任何依賴方對其在場地污染以及污染物的潛在異地遷移方面所面臨的風險及潛在責任感到滿意。</p>		
估值方法	直接比較法及假設可行性		
視察日期	二零二二年七月十二日		
估值日期	二零二二年六月三十日		
「目前」市值(不包括商品及服務稅)	\$43,000,000		
估計可變現價格，反映市場限制，該市場限制期間被認為比成功出售的標準市場所需期間為短(不包括商品及服務稅)	\$38,500,000		
編製者	Sandra Peachey FAPI	Chris Paul AAPI	James Cassidy AAPI
	註冊執業估值師	註冊執業估值師	註冊執業估值師
	Savills Valuations Pty Ltd	Savills Valuations Pty Ltd	Savills Valuations Pty Ltd

估值方法

吾等已根據永久業權基準評估估值。

估值乃按物業、業權及用途並無受到整體估值報告所述者以外的任何事宜影響的基準釐定。此外，其亦假設擁有合理資源進行銷售談判及將物業推向市場。

鑒於標的物業的性質，吾等主要依靠直接比較法來評估個別公寓的價值，以及依賴資本化和貼現現金流量法來確定零售和酒店部分的價值。

直接比較法和假設開發法已用於評估地塊的當前市值。

假設開發法利用吾等對估計的「總變現」價值的評估，其中吾等已扣除銷售成本及其他成本(包括持有成本、財務成本及利息)以及吾等採用的開發(溢利及風險)利潤，以得出估計剩餘土地價值。

為確定個別公寓的價值，吾等依賴以下可比銷售：

標的開發項目的銷售：

座數	樓層	公寓編號	類型	臥室	浴室	室內 平方米	室外 平方米	車位	成交日期	合約價格	分析 每平方米 價格
B	1樓	B.106	2房	2	2	75	20	1	二零二一年七月二十日	\$788,000	\$10,507
B	2樓	B.206	2房	2	2	75	20	1	二零二一年七月十六日	\$798,000	\$10,640
B	2樓	B.208	1房+書房	1	1	55	9	1	二零二一年七月十六日	\$680,000	\$12,364
B	3樓	B.303	2房	2	2	75	29	1	二零二一年七月十九日	\$800,000	\$10,667
B	3樓	B.306	2房	2	2	75	44	1	二零二一年七月二十二日	\$800,000	\$10,667
B	3樓	B.307	3房+書房	3	2	108	151	2	二零二一年七月二十六日	\$1,150,000	\$10,648
B	5樓	B.505	2房	2	2	75.15	9	1	二零二一年七月二十一日	\$810,000	\$10,778
B	5樓	B.506	2房	2	2	75	9	1	二零二一年七月二十八日	\$820,000	\$10,933
B	5樓	B.507	3房+書房	3	2	108	12	2	二零二一年八月十一日	\$1,130,000	\$10,463
B	6樓	B.602	2房	2	2	76	10	1	二零二一年七月十六日	\$900,000	\$11,842
B	6樓	B.605	2房	2	2	75.15	9	1	二零二一年七月三十日	\$820,000	\$10,912
B	7樓	B.701	2房	2	2	76	10	1	二零二一年八月三日	\$925,000	\$12,171
B	7樓	B.705	2房	2	2	75.15	9	1	二零二一年七月十六日	\$820,000	\$10,912
B	7樓	B.706	2房	2	2	75	9	1	二零二一年七月十九日	\$835,000	\$11,133
C	5樓	C.502	1房	1	1	55	8	1	二零二一年八月十六日	\$599,000	\$10,891
C	5樓	C.505	1房	1	1	54	8	1	二零二一年七月二十一日	\$588,000	\$10,889
c	5樓	C.506	1房+雜物房	1	1	54	8	1	二一年十二月二十日	\$650,000	\$12,037
C	7樓	C.703	1房	1	1	57	9	1	二零二一年八月十二日	\$640,000	\$11,228
C	7樓	C.705	1房	1	1	54	8	1	二零二一年七月二十九日	\$600,000	\$11,111
D	7樓	D.702	2房	2	2	75	11	1	二零二一年七月二十三日	\$788,000	\$10,507
總計										\$15,941,000	\$11,013

開發項目以外的可比銷售：

「Beyond」93 Forest Road, Hurstville								
推出日期	二零一九年十月							
公寓數目	556個							
描述	位於Forest Road南側由Fridcorp開發的大型開發項目，於標的開發項目的對面，包括556個公寓的混合用途開發項目、4,345平方米的零售空間，包括位於2棟建築的Woolworths超市。公寓配置為202個1房、48個1房加書房、264個2房和42個3房單位。 公寓的客廳採用落地玻璃，臥室採用嵌入式衣櫥，廚房採用不銹鋼器具和石質工作枱面，浴室淋浴間採用半無框玻璃浴屏和全牆瓷磚，內部洗衣房配有乾衣機、木材、地毯和瓷磚地板。該開發項目共享屋頂區域和健身房。							
預售評論	至今已售出406個公寓							
綜合概要			室內最低 面積 (平方米)	室內最高 面積 (平方米)	最低價格 (\$)	最高價格 (\$)	室內最低 每平方米 價格 (\$/平方米)	室內最高 每平方米 價格 (\$/平方米)
	單位類型	數量						
	1房及1房+書房	250	50	60	\$585,000	\$800,000	\$11,700	\$13,417
	2房	264	76	92	\$805,000	\$1,025,000	\$10,000	\$11,413
	3房	42	94	103	\$1,270,000	\$1,300,000	\$12,740	\$13,830
比較分析	被認為是可比地點的相若優質開發項目。總體而言，相若的每平方米價格被認為適用於標的公寓。							

「Treacys Place」33-35 Treacy Street, Hurstville								
推出日期	二零二一年三月							
公寓數目	37個							
描述	<p>建造一個13層的混合用途開發項目，底層有2個零售單位(82平方米和128平方米)和37個公寓，包括6個1房、17個2房、10個3房和4個4房單位。</p> <p>公寓的客廳採用落地玻璃，臥室採用入牆式衣櫥，廚房採用歐式器具和石質工作枱面，浴室淋浴間採用無框玻璃浴屏和全牆瓷磚，內部洗衣房配有乾衣機、木材、空調、地毯和瓷磚地板。上層單位景觀開揚。</p> <p>預計於二零二二年十月落成。</p>							
預售評論	至今已售出24個公寓							
綜合概要			室內最低面積	室內最高面積	最低價格	最高價格	室內最低每平方價格	室內最高每平方價格
	單位類型	數量	(平方米)	(平方米)	(美元)	(美元)	(\$/平方米)	(\$/平方米)
	1房及1房+書房	6	52	60	\$595,000	\$685,000	\$11,417	\$11,442
	2房	17	77	90	\$749,000	\$910,000	\$10,000	\$10,111
	3房	10	112	112	\$1,150,000	\$1,175,000	\$12,740	\$10,491
	4房	4						
比較分析	較小規模的開發項目，提供質素相若的公寓。總體而言，相若的每平方米價格被認為適用於標的公寓。							

「Lotus Residence」105 Forest Road, Hurstville								
推出日期	二零二零年二月							
公寓數目	116個							
描述	<p>建造一個3-13層的混合用途開發項目，包括底層917平方米的可出租零售/商業總樓面面積(10個商業單位)，和建於其上的116個住宅單位，配置為16個1房、61個2房、23個3房和16個1房可改造單位。該開發項目的13層高的部分位於轉角處，建築物沿著Forest Rd向下延伸至7層和4層。</p> <p>公寓客廳設有落地玻璃，從上層可欣賞城市景觀，臥室採用入牆式衣櫥，廚房採用歐式器具和大理石工作枱面，浴室淋浴間採用半無框玻璃浴屏和全牆瓷磚，地毯、木材和瓷磚地板。該開發項目共享屋頂區域和寵物遊樂場。</p>							
預售評論	至今已售出86個公寓							
綜合概要			室內最低面積	室內最高面積	最低價格	最高價格	室內最低每平方價格	室內最高每平方價格
	單位類型	數量	(平方米)	(平方米)	(美元)	(美元)	(\$/平方米)	(\$/平方米)
	1房及1房+書房	32	50	58	\$518,000	\$785,000	\$11,510	\$13,511
	2房	61	76	90	\$810,000	\$1,025,000	\$9,999	\$11,284
	3房	23	92	112	\$1,125,000	\$1,235,000	\$12,324	\$13,150
比較分析	被認為是在可比地點上的優質開發項目。總體而言，稍低的每平方米價格被認為適用於標的公寓。							

「Grand H」12 Woniara Road, Hurstville						
公寓數目	383個					
描述	該開發項目於二零一九年落成，包括4棟A、B、C和D座的混合用途開發項目，分別為12、18和21層，包括一個社區空間、2個165平方米的商業出租舖位和383個住宅公寓，配置為120個1房、259個2房和4個3房單位。 公寓臥室採用入牆式衣櫥，廚房採用不銹鋼器具和石質工作枱面，浴室淋浴間採用無框玻璃浴屏和全牆瓷磚，地毯和瓷磚地板。該開發項目共享屋頂區域。					
綜合概要	單位編號	單位類型	銷售日期	售價	室內面積 (平方米)	室內 每平方米 價格 (\$/平方米)
	703	1房1浴室	二一年十月十四日	\$620,000	60	\$10,333
	102	1房1浴室	二一年十二月十四日	\$650,000	60	\$10,833
	305	1房1浴室	二二年五月十二日	\$650,000	59	\$11,016
	506	1房1浴室	二一年九月十四日	\$626,000	57	\$10,928
	608	2房2浴室	二一年十月一日	\$800,000	80	\$10,000
	703	1房1浴室	二一年十月七日	\$620,000	56	\$11,071
	905	1房1浴室	二一年十一月八日	\$660,000	60	\$11,000
比較分析	較舊開發項目表明較高的每平方米價格適用於標的開發項目。					

「The Forest」456 Forest Road, Hurstville						
公寓數目	57個					
描述	該開發項目於二零二零年落成，包括5層混合用途開發項目，共57個單位，包括開放式、1房及2房單位，其中5間屬可改造，1個位於底層的零售場所和1個位於一樓的商業場所。 公寓臥室採用入牆式衣櫥，廚房採用不銹鋼器具和石質工作枱面，浴室淋浴間採用半無框玻璃浴屏和全牆瓷磚，地毯和瓷磚地板。該開發項目共享屋頂區域。					
綜合概要	單位編號	單位類型	銷售日期	售價	室內面積 (平方米)	室內 每平方米 價格 (\$/平方米)
	1	1房	二二年二月十四日	\$570,000	50	\$11,400
	2	開放式	二二年五月三日	\$400,000	42	\$9,523
	19	1房	二一年十二月九日	\$565,000	51	\$11,078
	25	2房	二二年五月二十一日	\$785,000	78	\$10,064
	35	1房	二一年十一月二日	\$601,200	55	\$10,930
	43	2房	二二年三月四日	\$664,000	70	\$9,485
	51	2房	二二年四月十二日	\$660,000	70	\$9,428
	105	2房	二二年四月七日	\$665,000	70	\$9,500
	204	2房	二二年二月十八日	\$765,000	88	\$8,693
	205	2房	二二年三月十六日	\$666,000	73	\$9,123
	301	2房	二二年三月三十一日	\$673,000	66	\$10,196
	601	2房	二二年三月三十一日	\$680,000	70	\$9,614
	602	1房	二二年三月二十九日	\$580,000	50	\$11,600
比較分析	較舊開發項目表明較高的每平方米價格適用於標的開發項目。					

評估的公寓價值如下：

公寓類型	數量	最低面積 (平方米)	最高面積 (平方米)	平均面積 (平方米)	最低價格 (\$)	最高價格 (\$)	平均價格 (\$)	最低每平方米 價格 (\$/平方米)	最高每平方米 價格 (\$/平方米)	平均每平方米 價格 (\$/平方米)	總變現值
1房	47	54	61	55.6	\$588,000	\$730,000	\$652,064	\$10,526	\$13,273	\$11,730	\$30,647,000
1房+書房	16	53	61	58.8	\$630,000	\$730,000	\$693,125	\$11,475	\$12,364	\$11,778	\$11,090,000
1房+雜物房	7	54	54	54	\$620,000	\$670,000	\$645,714	\$11,481	\$12,407	\$11,958	\$4,540,000
2房	87	75	89	80.01	\$780,000	\$1,130,000	\$916,598	\$10,246	\$12,763	\$11,442	\$79,744,000
2房+書房	45	90	96	85.3	\$860,000	\$1,130,000	\$989,778	\$10,361	\$12,500	\$11,598	\$44,540,000
2房+雜物房	4	87	89	88	\$890,000	\$920,000	\$902,500	\$10,227	\$10,337	\$10,255	\$3,610,000
3房	36	94	109	102.1	\$1,040,000	\$1,370,000	\$1,243,611	\$9,720	\$13,505	\$12,199	\$44,770,000
3房+書房	14	108	143	114.3	\$1,130,000	\$1,620,000	\$1,364,286	\$10,000	\$13,889	\$11,957	\$19,100,000
3房+雜物房	2	113	113	113	\$1,490,000	\$1,525,000	\$1,505,000	\$13,186	\$13,451	\$13,319	\$3,010,000
4房	2	120	120	120	\$1,630,000	\$1,660,000	\$1,645,000	\$13,583	\$13,833	\$13,708	\$3,290,000
總計	260									\$11,730	\$244,341,000

評估開發項目中零售部分價值的可比銷售如下：

中心名稱	州份	GLA (平方米)	銷售日期	售價	EMY	內部 回報率	每平方米	WALE
							價格 (\$/平方米)	
Cameron Park Plaza	NSW	7,037	二二年五月	\$60,250,000	4.51%	5.50%	\$8,562	7.72
Tramsheds	NSW	5,952	二一年十二月	\$52,020,000	5.47%	6.10%	\$8,740	5.54
Market Plaza, Chipping Norton	NSW	4,356	二一年十二月	\$37,400,000	4.73%	5.06%	\$8,587	4.58
Beyond Hurstville	NSW	4,242	二一年十二月	\$41,500,000	4.72%	4.84%	\$9,783	13.28
Cherrybrook Village	NSW	9,382	二一年八月	\$132,800,000	4.74%	5.79%	\$14,154	3.03
Oatley Village Square	NSW	3,523	二一年八月	\$21,750,000	4.99%	4.50%	\$6,175	5.03
Coles Greenacre	NSW	4,739	二一年七月	\$40,500,000	4.00%	5.48%	\$8,546	7.83
Marketown East & West SC	NSW	26,376	二一年六月	\$150,500,000	5.52%	6.06%	\$5,706	5.53
Kiama Village	NSW	5,156	二一年六月	\$49,000,000	5.40%	6.00%	\$9,503	8.47
Lederer Cessnock	NSW	5,633	二一年六月	\$45,000,000	5.53%	6.47%	\$7,988	6.50
Lederer Corrimal	NSW	9,759	二一年六月	\$88,000,000	5.90%	6.21%	\$9,018	5.46
The Imperial Centre, Gosford	NSW	16,706	二一年六月	\$57,500,000	6.14%	6.56%	\$3,442	3.67
Goulburn Marketplace	NSW	7,584	二一年六月	\$48,000,000	5.70%	6.41%	\$6,329	7.16
Lederer Miranda	NSW	4,603	二一年六月	\$37,500,000	4.56%	5.75%	\$8,146	2.65
Richmond Mall	NSW	5,153	二一年六月	\$24,000,000	5.34%	6.15%	\$4,657	2.12
Woolworths Bulli	NSW	3,949	二一年六月	\$36,000,000	3.97%	4.14%	\$9,114	8.97
Swan Hill Square	VIC	3,452	二一年五月	\$20,100,000	4.97%	5.89%	\$5,823	5.25
Ropes Crossing Village	NSW	5,807	二一年一月	\$42,000,000	5.47%	6.66%	\$7,235	8.87
Caddens Corner	NSW	9,544	二一年十一月	\$66,000,000 ^A	5.24%	6.02%	\$6,915	9.66
Auburn Central	NSW	13,590	二零年十一月	\$129,500,000	5.93%	6.75%	\$9,529	6.62

零售部分的評估價值如下：

估值綜論	價值
資本化結果 @ 6.00%	\$46,500,000
10年淨現值 @ 7.00%	\$46,500,000
採納價值	\$46,500,000
10年內部回報率	6.98%
通過初始收益率	6.26%
等值市場收益率	6.00%
\$價值/平方米	\$10,393

評估開發項目中酒店部分價值的可比銷售如下：

日期	酒店	售價	房間	房間價格	通過 收益率	市場 收益率	終端 上限率	貼現率	5年內 部回報率	10年內 部回報率
二二年六月	Rydges North Sydney	\$75,000,000	169	\$443,787	5.14%	1.45%	5.25%	6.75%	6.57%	6.65%
二一年十月	Rydges Bankstown	\$28,000,000	120	\$233,333	-	1.97%	6.00%	7.50%	-	6.88%
二一年十月	1 Hosking Place, Sydney	\$26,500,000	49	\$540,816	4.55%	0.18%	5.00%	6.50%	6.84%	6.61%
二一年一月	Radisson Hotel & Suites	\$38,080,000	76	\$501,053	-	-	-	-	-	-
二零年二月	CitadelX, Pyrmont	\$28,700,000	60	\$478,333	5.02%	5.02%	5.00%	6.50%	-	6.58%
一九年十二月	Quest Macquarie Park	\$46,000,000	111	\$414,414	5.52%	5.52%	5.75%	7.50%	-	7.60%
一九年十二月	Adina Apartment Hotel Mascot	\$53,000,000	123	\$430,894	4.76%	4.93%	5.00%	6.50%	-	6.97%
一九年八月	Veriu Sydney Central	\$58,888,000	112	\$450,000	4.92%	5.55%	5.75%	7.50%	-	7.19%
一九年八月	Quest Mounts Bay Road Perth WA	\$22,425,000	71	\$315,845		6.89%	7.00%	8.50%		8.33%
一八年六月	Quest Springfield QLD	\$24,350,000	82	\$296,646	7.28%	7.28%	7.50%	9.00%		8.67%
一七年七月	Quest Penrith NSW	\$30,320,000	115	\$263,652	7.03%	6.91%	7.25%	8.75%		8.76%
標的估值	Proposed Quest Hurstville	\$22,000,000	76	\$289,474	6.13%	5.92%	6.50%	7.50%	-	7.46%
	低	\$22,425,000	49	\$233,333	4.55%	0.18%	5.00%	6.50%	6.57%	6.58%
	銷售中位數	\$30,320,000	111	\$430,894	5.08%	5.27%	5.75%	7.50%	6.71%	7.08%
	高	\$75,000,000	169	\$540,816	7.28%	7.28%	7.50%	9.00%	6.84%	8.76%

吾等在資本化法、貼現現金流量法及直接比較法下分別得出價值\$22,000,000、\$22,700,000及價值範圍\$21,280,000至\$22,800,000。

基於上述結果，吾等採用了一個假設完整的市場價值，受限於建議租賃\$22,000,000，此反映初始收益率6.22%、等值市場收益率6.01%、內部回報率7.93%及資本利率\$289,474/鑰匙，考慮到吾等整體估值報告中所載評論，此等數字均屬合理。

因此，總項目變現值為：

部分	變現值 (含商品及服務稅)
住宅	\$244,341,000
零售	\$46,500,000
酒店	\$22,000,000
總變現值	\$312,841,000

用於估計當前地塊價值的可茲比較銷售詳情如下：

地址	出售日期	出售價格	地盤面積 (平方米)	等量 單位收益	建築面積	\$/ 地盤面積 (平方米)	\$/單位	\$/建築 面積 (平方米)	DA審批	比較
56 Ashmore St & 165-475 Mitchell Rd, Erskineville	二二年六月	\$315,000,000	44,230	1,066	78,029	\$6,300	\$295,497	\$4,036	是	優越
2 Rose Street, Hurstville	二一年十二月	\$11,000,000	708	36	3,186	\$15,537	\$305,555	\$3,453	否	更小，故 價格較高
224-240 Pitt Street, Merrylands	二一年十二月	\$75,000,000	15842	1012	83787	\$4,734	\$74,111	\$895	是	遜色
2-5 Halifax St, Macquarie Park	二一年八月	\$137,000,000	18463	950	82212	\$7,420	\$144,211	\$1,666	否	優越
37-41 Oxford St, Epping	二一年六月	\$55,000,000	4969	-	22361	\$11,069	-	\$2,460	否	優越
12 Hassall Street, Parramatta	二一年八月	\$68,000,000	2055	365	32840	\$33,090	\$186,301	\$2,071	待批准	優越
850-858 King George Road, South Hurstville	二一年八月	\$12,000,000	2024	60	5060	\$5,927	\$200,000	\$2,372	是	優越
247-273 and 277-281 Pennant Hills Road Carlingford	二零年十二月	\$68,500,000	27973	729	64339	\$2,449	\$93,278	\$1,065	是	更大， 故適用 較低價格
28 Elizabeth St, Liverpool	二一年六月	\$28,000,000	3600	399	36000	\$7,778	\$70,175	\$778	是	遜色
71-97 Regent St, Kogarah	一七年十月	\$37,000,000	4730	273	18920	\$7,822	\$135,531	\$1,956	否	優越

吾等按直接比較基準評估的地塊價值如下：

標的物	地盤面積	地價	價值
地盤面積	8,551平方米	\$4,750	\$40,617,250
地盤面積	8,551平方米	\$5,250	\$44,892,750
中位數	8,551平方米	\$5,000	\$42,755,000
採納			\$42,700,000

標的物	單位數目*	單價	價值
獲批單位	314	\$135,000	\$42,390,000
獲批單位	314	\$140,000	\$43,960,000
中位數	314	\$137,500	\$43,175,000
採納			\$43,100,000

標的物	建築面積	價格	價值
建築面積	33,118平方米	\$1,250	\$41,397,500
建築面積	33,118平方米	\$1,350	\$44,709,300
中位數	33,118平方米	\$1,300	\$43,053,400
採納			\$43,000,000

地盤面積	\$42,700,000
獲批單價	\$43,100,000
建築面積	\$43,000,000

採納為市值	\$43,000,000
--------------	---------------------

*相等單位

吾等作出的假設性發展評估詳情如下：

輸入值	金額／意見。												
總變現值	住宅－\$244,341,000，包括商品及服務稅 零售－\$46,500,000，不包括商品及服務稅 酒店－\$22,000,000，不包括商品及服務稅												
銷售率	經參考現有預售情況，吾等假設餘下未售的公寓將偏離預期計劃，在建設期及建設完工後18個月內出售。吾等假設酒店及零售部分將在實際完工時交易。												
銷售成本	住宅－2.2% 零售－1.5% 酒店－1.5%												
營銷成本	住宅－每間公寓\$2,500 零售－\$30,000 酒店－\$30,000												
法律成本	住宅－每間公寓\$750 零售－\$25,000 酒店－\$25,000												
地塊收購成本	購買價的7.2%												
收購法律費用	\$150,000												
建設／開發成本	\$137,864,337，不包括商品及服務稅(如本報告第9節所述)												
利率	每年5.00%(基於100%債務資金及包括手續費)												
申請費用	\$400,000												
建設期	22個月												
持有成本	約每年\$380,000(包括市政管理費及土地稅)												
發展商利潤率	此類性質項目的預期利潤及風險系數通常介乎20%至25%。就標的項目採納合適的利潤及風險因素時，吾等考慮了以下因素： <ul style="list-style-type: none"> > 迄今為止預售有限； > 零售或酒店部分概無預先承諾； > 尚未簽立第三方建築合約； > QS未核證合約金額； > 項目成本及收益參數基本已知； > 發展項目的規模及相關資本價值； > 可比較發展項目分析； > 悉尼南部區域位置。 經考慮上述因素，吾等採納22.49%的利潤及風險系數，即所採納範圍的概約中位數。												
商品及服務稅負債	吾等已採納一般稅收規則計劃*(General Tax Rule Scheme)進行估值。基於此基準的計算如下： <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">住宅變現(包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$244,341,000</td> </tr> <tr> <td>減商品及服務稅</td> <td style="text-align: right;">\$22,212,818</td> </tr> <tr> <td>總變現值(不包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$222,128,182</td> </tr> <tr> <td>加：酒店</td> <td style="text-align: right;">\$22,000,000</td> </tr> <tr> <td>加：零售</td> <td style="text-align: right;">\$46,500,000</td> </tr> <tr> <td>總變現值(不包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$290,628,182</td> </tr> </table> <p>附註：商品及服務稅負債已就剩餘現金流分析用途而使用，僅作說明之用。</p>	住宅變現(包括商品及服務稅)	\$244,341,000	減商品及服務稅	\$22,212,818	總變現值(不包括商品及服務稅)	\$222,128,182	加：酒店	\$22,000,000	加：零售	\$46,500,000	總變現值(不包括商品及服務稅)	\$290,628,182
住宅變現(包括商品及服務稅)	\$244,341,000												
減商品及服務稅	\$22,212,818												
總變現值(不包括商品及服務稅)	\$222,128,182												
加：酒店	\$22,000,000												
加：零售	\$46,500,000												
總變現值(不包括商品及服務稅)	\$290,628,182												

可行性結論

吾等經過上述計算而得之殘值為\$42,984,912(不包括商品及服務稅)，經湊整後為\$43,000,000(不包括商品及服務稅)，以作實際估值之用。根據吾等的可行性分析，內部回報率為10.48%(包括利息)，淨發展利潤約為\$53,355,221，所有這些就此類性質的發展項目而言，似乎均屬合理。

吾等假設，此等規模的發展項目(集零售、酒店及住宅多重用途於一體，預先承諾有限，但有提前規劃)的標準營銷期約為3至6個月，以便有意買家開展所需之盡職調查，為購買決策作出依據。

反映市場制約(較可實現銷售的標準營銷期為少的較短期間)的可變現價格假設銷售期較短，為1.5至3個月，並假設無法進行全面的盡職調查，所反映的價值也就更為保守。

因此，實際而言，這種情況假設了有意買家會尋求增加風險撥備，以涵蓋盡職調查不全面的情況。

為基於該等已採納的假設作出評估，吾等已將剩餘土地價值分析中的利潤與風險撥備上調3個基點至25.5%，從而得出剩餘土地價值\$38,500,000，並在此估值場景中採納。

儘管吾等的分析可改變可行性研究的其他輸入值，如公寓價格、酒店及零售部分價值、銷售率及成本，但現實中公寓／組成部分的銷售率、已建成公寓／組成部分的價值以及開發成本不會改變。風險主要在於收購項目開發週期長，並無對項目所有方面進行探索，以確定有關收購是否為在知情情況下作出的明智收購。

可行性結論

吾等經過上述計算而得之殘值為\$38,585,459(不包括商品及服務稅)，經湊整後為\$38,500,000(不包括商品及服務稅)，以作實際估值之用。根據吾等的可行性分析，內部回報率為11.94%(包括利息)，淨發展利潤約為\$59,168,606，所有這些就此類性質的發展項目而言，似乎均屬合理。

依賴

評估報告全文由Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd作為該物業業主而依賴使用。

估值概要函乃為載入為出售資產而遞交至香港聯合交易所有限公司的呈交文件。

免責聲明

Savills Valuations Pty Ltd(下文簡稱Savills)已為Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd編製本概要函，協助其出售資產，而Savills特別聲明，除本概要函相關者外，倘呈交的文件有任何遺漏，或包含虛假或誤導性陳述，其不對任何人士負責。

本概要函須與吾等日期為二零二二年六月三十日之估值報告一併閱讀，並受當中所載假設、限制、免責聲明及資質所規限。吾等建議讀者向Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd獲取完整的估值報告副本。

估值報告及本概要函嚴格受限於該等文件所載事項，閱讀時不應延伸(無論是暗示或其他方式)至任何相關文件中的任何其他事項。在不限制上述內容的情況下，對於因估值日期後房地產市場波動而遭受的任何損失、損害、費用或損壞(包括特殊、相應或經濟損害或損失)，吾等不承擔任何責任。

Savills依賴並參照第三方提供的資料(包括財務及市場資料)(「有關資料」)編製估值報告全文及本概要函。Savills已假設有關於資料為準確、可靠及完整，其並未就此測試有關資料。

本概要函或任何相關文件內對該物業價值的提述均摘錄自Savills估值報告。估值報告提請注意影響價值的關鍵問題和考慮因素，並提供詳細的評估和分析，以及重要關鍵假設、一般假設、免責聲明、限制及資格以及建議。由於此種性質的商業投資本質複雜，且近來市況有變及／或不明朗，Savills建議本概要函須連同評估報告一併閱讀及考慮。

Savills Valuations Pty Ltd對第三方不承擔任何責任，亦無意讓第三方依賴評估報告(與本概要函中提及的市場評估有關者除外)。吾等邀請可能會持有估值報告的其他各方在依賴估值報告前尋求吾等的書面同意，而吾等保留權利在尋求吾等同意的情況下審查有關內容。

本估價僅在估價之日有效。此處估值的價值或會在較短時間內發生重大及意外變化(包括因普遍市場變動或針對特定資產的特定因素而引起)。倘自估值日期起90天後(或在閣下意識到對估值會有任何影響的任何因素的較早日期)，因估值後續變動而產生的損失責任排除在外。

Savills同意，估值報告可備置於Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd.的註冊辦事處，以供查閱。

由根據專業標準立法*(Professional Standards Legislation)批准的計劃限制責任。

估值&顧問科

全國總監

Sandra Peachey FAPI

謹啟

二零二二年八月一日

關鍵假設

市場波動	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本次估值為截至估值日期的最新估值，並可能會因影響物業的外來或特定因素而改變。對於此類其後價值變化所造成的損失，吾等並不承擔責任。倘於估值日期起計滿三個月後(或倘影響物業價值的條件發生重大改變，則為更早的時間)依賴本次估值，吾等將不會承擔任何責任。 ■ 本次估值乃以在不久將來進行發展及該地盤不會被「列入土地儲備」為條件。「現狀」價值僅為估值日期的當前價值。其並不適合作長期被動貸款。倘該地盤需要在較長時間內保持「現狀」，則地盤價值可能會降低，或可能會在考慮持有成本及市場環境變動以及建築成本的任何變化後降低。
物理	<ul style="list-style-type: none"> ■ 估值師並不認為自身乃建築材料方面的專家，且無法通過目視檢查擬議計劃確定「覆蓋層」將使用合規或不合規的建築產品(即可燃聚乙烯芯鋁複合板)建造。估值師並無看到或確認發展項目的合規證書及/或建築材料證書。 <p>本估值報告乃在下列情況下編製：</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 假設所使用的建築材料以及該等材料的應用及安裝符合所有批文、監管規定及守則。 (b) 並未考慮因在發展項目中識別出不合規建築產品而可能產生的任何價值貶值。 <p>倘情況並非如此，吾等保留複審吾等的估值之權利。</p> <p>估值師強烈建議讀者調查現時擬建的建築構件的性質，並自行了解現時擬建的建築構件必須進行修復、更換或改造時可能產生的潛在風險及成本。</p>
建築成本	<ul style="list-style-type: none"> ■ 指示方提供的土木建設工程估計(不包括商品及服務稅及或然費用)為\$137,864,337，相等於每平方米建築面積\$4,162，而這被認為屬於可接受的市場參數範圍，並已於吾等的估值中採用。 ■ 根據指示方提供的文件，項目的建設及發展可按上述金額進行。吾等已採用所提供的建設及發展成本作為吾等指示的一部分。倘提供的成本被證明不足以交付項目，第一太平戴維斯保留相應複審本次估值的權利。 ■ 吾等並非工料測量師，亦非顧問工程師。吾等依賴所提供的成本估計，並以所提供及採用的成本屬準確為依據。吾等建議委聘獨立工料測量師進行確認。倘成本估計有別於當中採用者，則應將本報告送回估值師徵求意見，因此吾等保留修訂當中評估的權利
土地價值	<ul style="list-style-type: none"> ■ 通過剩餘現金流量分析法評定的土地價值反映多項因素，包括批文狀況、土木建設工程成本、相關發展成本、利率(借貸利率)、已完成單位的評定價值、在施工前採用的預售、已完成存貨的銷售率及可接受的履約保證金。通過此方法評定的土地價值可能會受到上述任何一種情況的變化所影響。
商品及服務稅	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等尚未獲提供有關使用保證金計劃進行此發展項目的資格之獨立會計或法律意見。由於這超出吾等的調查範圍，吾等已在吾等的可行性及對吾等在不包括商品及服務稅基礎上的「猶如完成」價值中應用完整的與商品及服務稅相當的關稅。因此，發展成本的商品及服務稅將按10%進行評估，並於兩個月後匯出，而變現總額的商品及服務稅將按1/11進行評估。吾等的現金流量模型中的所有成本均在適用的情況下撇除商品及服務稅。 ■ 已採取一切適當措施，以減輕與商品及服務稅匯款自二零一八年七月一日起的變動相關之風險，即聯邦政府要求新住宅樓宇的買家將商品及服務稅作為結算的一部分直接匯給澳大利亞稅務局。
資本增值稅	<ul style="list-style-type: none"> ■ 根據二零一七年聯邦預算案，所有減輕與外國居民資本增值預扣稅計劃相關的風險之適當措施均發生變化，其中：\$750,000或以上的房地產之澳大利亞居民賣家必須在銷售結算時向買家提供澳大利亞稅務局簽發的免預扣稅證明，以避免買家預扣12.5%的購買價格並將其作為預扣稅匯給澳大利亞稅務局；而除非澳大利亞稅務局批准變更，否則外國居民賣方將被預扣12.5%的購買價格並匯給澳大利亞稅務局。
施工時限	<ul style="list-style-type: none"> ■ 根據指示方提供的意見，吾等已就項目採用26個月的施工期及12個月的提前期。吾等假設此乃準確的預測，並已在吾等的剩餘現金流量分析中採用。
「猶如完成」評估	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「猶如完成」評估為本報告詳述的擬議發展項目的估計市場價值，當中假設所有建設工程於本報告日期已在所有方面圓滿完成。由於時間滯後及未知的未來市場狀況，估值反映估值師對在估值日期存在的市場狀況之看法，並不在預測未來市場狀況及實際完成日期的價值。

工程質量與合規	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「猶如完成」評估的基礎為擬議的改進工程將以合規方式使用新的優質材料並考慮現代建築技術進行建造。吾等的估值假設： <ul style="list-style-type: none"> - 完成後的建築物的詳細結構及公共設施報告並無披露導致重大開支的任何缺陷。 - 建築物將符合有關健康、建築及消防安全規定的所有相關法律規定，並將根據澳大利亞建築規範的規定建造。
環境保護與生態多樣性保護法案	<ul style="list-style-type: none"> ■ 標的物業不受一九九九年環境保護與生態多樣性保護法案(EPBC法案)所涵蓋的事項之任何影響，包括但不限於表列受威脅物種及生態群落或根據國際協議受保護的遷徙物種。
發展批文(包括計劃及規格)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等已獲提供標的發展項目的發展批文副本(包括已批准的計劃)。吾等假設發展項目將完全根據上述發展批文及批文所載的任何條件完成。倘發展批文或已批准的發展計劃其後出現任何變動，則不得在首先徵詢第一太平戴維斯以重新評估對估值的任何影響前依賴本次估值。
污染	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等已獲提供ERM於二零二零年八月編製的修復行動計劃。報告指出存在石油煙、萘、揮發性有機化合物及重金屬以及地下儲罐。 ■ 吾等已按指示假設所提供的成本可用於修復地盤。
產權負擔、限制、警告等	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等的估值乃基於該物業並無附設繁重產權負擔、限制、警告或其他障礙而可能影響價值而進行。吾等的估值乃基於該物業並無附設按揭、押記及其他財務留置權而進行。
營銷期	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等假設具有此規模以及超前規劃狀況、少量預售且並無酒店及零售區域的預先承諾的發展項目之標準營銷期為3至6個月，務求允許準買家進行所需的盡職調查以作出知情的購買決定。 ■ 反映市場限制的可變現價格(該市場限制期間被認為比成功出售的標準市場所需期間為短)假設銷售期較短，為1.5至3個月，並假設無法進行全面的盡職調查，所反映的價值也就更為保守。
一般	<ul style="list-style-type: none"> ■ 租賃及銷售資料乃來自多個資料來源，包括RP資料及已登記政府銷售轉讓。儘管吾等明白有關資料乃屬可靠，吾等無法保證其準確性。 ■ 除非該提案中另有規定，否則據第一太平戴維斯所知，在接受閣下有關於該物業進行估值的指示時並不存在任何利益衝突，且該提案所載的估值師能夠提供客觀及公正的估值。 ■ 吾等確認，進行本次估值的估值師被認為具有適當水平的技能及能力，以按照專業標準完成估值，同時考慮到物業類型。 ■ 俄羅斯軍隊於二零二二年二月下旬入侵烏克蘭後，對全球經濟產生即時影響，部分原因為對俄羅斯實施制裁、石油和天然氣價格上漲以及限制烏克蘭和俄羅斯商品進口。自入侵之日起，澳洲經濟已經受到影響，包括通脹上升和利率上漲，吾等預計此將會影響房地產市場。 ■ 儘管住宅物業市場表現繼續良好，惟吾等的估值是在極為嚴峻的經濟前景的背景下編製。鑒於當前的通脹壓力、生活成本危機及影響債務成本的利率上升，人們對澳洲經濟前景感到擔憂。雖然市場流動性良好，大量資金正在尋求機會，但持續的地緣政治困境、經濟不確定性和債務融資成本上升，可能會影響若干市場領域的定價，從而使價格從當前水平下跌。 吾等強調估值日的重要性，並建議定期審查物業的價值。為免生疑問，吾等的估值並未報告為受「重大估值不確定性」影響。
服務式公寓酒店	<ul style="list-style-type: none"> ■ 擬議公寓酒店將按照與現有行業標準相稱的高級(4至4.5星級標準)服務式公寓酒店的標準建成，並在估值中概述。 ■ 受擬議租賃約束的服務式公寓酒店的價值取決於租賃業主維持足夠收益及溢利水平以履行其租金義務的能力。倘業務轉差及承租人難以履行租金義務，則物業的價值可能會受到負面影響。 ■ 擬議服務式公寓酒店將由Quest Apartment Hotels(或指定的特許經營商)根據非約束性租賃要約的擬議條款管理。倘租賃條款有別於此處採用者及非約束性租賃要約中概述者，吾等保留修訂估值的權利。 ■ 家具、固定裝置及設備以及機器及設備將歸物業業主所有，且資產登記冊或資產折舊表於出售物業時可供使用。家具、固定裝置及設備將在出售時轉讓予買家。 ■ 估值中包含的營業預測僅就評估適當市場租金之目的而進行。此外，公平可維持營業(FMT)的預測乃以合理高效的營運商作為依據。

-
- 此處所附的貼現現金流量之唯一目的乃協助釐定物業的市場價值，而吾等對未來租金收入流預測與市場租金變動相關的準確性不作任何擔保或保證。
 - 吾等尚未獲提供法律意見，惟根據吾等的經驗，倘標的物業按持續經營基準出售，其將免繳商品及服務稅(前提是已符合若干商品及服務稅規定)，而吾等的分析已基於此意見；本次估值的任何用家應就此進行適當的查詢。倘上述任何假設被證明屬不正確，吾等保留在吾等認為有必要時修改此處提供的估值之權利。
 - 所有經營酒店及保持全面營業所需的所有執照及批文將在完成時授予申請人，並將繼續不受限制。
-

倘吾等的完整估值報告中的任何假設為不正確或不準確，則吾等保留修訂估值、報告及本概要報告的權利。



香港
九龍尖沙咀
北京道1號
19樓1901-2
中國奧園集團股份有限公司
董事會

Savills Valuations Pty Ltd
澳大利亞商業號碼73 151 048 056
電郵speachey@savills.com.au
直線電話+61 (0) 2 8215 8853
傳真+61 (0) 2 8215 8859

Level 25
Governor Phillip Tower
1 Farrer Place
Sydney NSW 2000
Australia
電話+61 02 8215 8888
savills.com.au

有關：估值概要函件

物業：地址為12-14 Phillip Street & 331a-339 Church Street, Parramatta, NSW, Australia的248個公寓單位
- 「The Lennox」

吾等根據Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd於二零二二年七月六日發出的指示，以提供估值報告概要，內容有關地址為12-14 Phillip Street & 331a-339 Church Street, Parramatta, NSW, Australia - 「The Lennox」的248個公寓單位的「綜合」市場價值。吾等已根據Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd的指示為該物業編製日期為二零二二年六月三十日的完整而全面的估值報告，以作內部報告用途。

本估值概要函件(「概要函件」)已編製作為由中國奧園集團股份有限公司作為出售估值物業的負責實體向香港聯合交易所有限公司呈交的一部分(根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章)。

吾等的完整估值報告乃根據澳大利亞房地產學會(Australian Property Institute)的當前估值標準及指引註釋、RICS估值- 二零二零年全球標準以及二零一九年八月生效的澳大利亞國家補充指引及國際估值標準(IVS)編製。

本概要函件應與估值報告(於二零二二年六月三十日編製)一併閱讀，乃由於吾等注意到本概要函件並不包括吾等於估值報告中詳述的所有重要資料及假設。該估值報告載有物業的詳細描述，包括其當前配套、位置、影響價值的假設及當地市場特徵。

本概要函件附帶摘錄自估值報告的資料，包括關鍵假設。

吾等已根據該物業的永久業權作出估值評估。

由國際估值標準委員會(IVSC)定義並由澳大利亞房地產學會(API)採納的市場價值如下：

「市場價值是資產或負債於估值日期在公平交易中經適當的營銷後自願買方及自願賣方之間交換的估計金額，且交易在雙方各自充分知情、謹慎及並無強逼的情況下進行。」

吾等已根據上述市場價值定義評估該物業的綜合市場價值。此外，綜合銷售價的定義為

「綜合銷售價」是在單筆交易中出售的出售整個物業組合的總變現價值減經考慮法律及銷售成本、溢利及風險、持有成本及收購成本的折扣後的價值。

此外，吾等已被要求評估反映市場限制的估計可變現價格，該市場限制期間被認為比成功出售的標準市場所需期間為短。

吾等確認，估價師概無對物業權益進行適當估價造成衝突的金錢利益。

Savills Valuations Pty Ltd(「Savills」)就製作該估值報告收取專業費用。

重大假設

- 透過剩餘現金流量分析評估的「綜合價值」反映多項因素，包括利率(借款)、單位的估值、公寓存貨的銷售率及可接受的績效利潤率。採用該方法的估值可能受上述任何一種情況的變動影響。

估值概要

已估值權益	100%永久業權
所有權詳情	多個地段- SP102896
註冊擁有人	PCC Devco 1 Pty Limited.
區域	根據二零一一年Parramatta地方環境計劃項下B4混合用途、RE2私人休閒及RE1公共休閒。
位置	標的物業位於悉尼中西部的Parramatta內，距離悉尼中央商業區(CBD)以西約23公里，位於Parramatta地區議會管理的地區政府區域內。具體而言，標的物位於Parramatta火車站以北約800米，未來Parramatta Square重建項目位於Parramatta River南岸。該土地以東以Church Street為界，以南以Phillip Street為界。週邊開發項目包括多種用途及開發類別，包括住宅、商業、零售及娛樂用途。公共空間及公園位於該土地的北部的濱海地區。Riverside Theatre及Prince Alfred Park的該土地以北，位於Parramatta River北岸。該地點有良好公共交通服務，沿Church Street定期運營的巴士路線以及在Market及Church Streets亦有巴士站。該土地亦可步行至Parramatta火車站、巴士站及渡輪碼頭。
物業描述	標的公寓單位包括「The Lennox」項目內的248個公寓單位。該等公寓單位於二零二一年十二月完工，包括21個開放式單位、40個一房公寓單位、133個兩房的公寓單位、47個三房公寓單位、6個四房公寓單位及1個5房公寓單位。公共設施位於3樓，包括20米有蓋泳池、屋頂露台、健身室及共享娛樂空間。三層地牢停車場可通過大樓前方的斜坡進入，提供傳統及自動化泊車。 吾等注意到，該項目自二零一七年五月以來一直進行營銷，而有166個公寓單位已記錄為已成交(平均每月2.6個公寓單位)。
產權負擔	所有權憑證示例上載有多項資料，尚需更多附註，請參閱估值報告全文。

環境評論	<p>根據API的《澳大利亞房地產指引註釋1 - 土地污染議題》(附錄二)的定義，標的物業目前用作公寓樓宇的用途不屬於「潛在污染活動、工業或土地用途」，及就潛在土地污染而言屬低風險土地使用。</p> <p>根據吾等近期的線上搜索，該標的物業並無包括在EPA的「已頒發證書及環境審計聲明清單」中。吾等亦注意到，截至估值日期，標的物業及週邊的直接開發項目不受Burwood城市規劃計劃下的「環境審計覆蓋」的約束。</p> <p>實地視察目測概無發現任何明顯的污染。儘管如此，吾等謹此告知閣下，吾等並無資格就土地的物理狀況提供建議，且吾等並不知悉該土地有任何岩土及／或環境缺陷。此外，吾等並無看到任何表明土地污染或缺陷的環境審計或岩土報告。因此，該估值報告於假設並無實際或潛在的污染問題影響以下各項的前題下作出：-</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 物業的價值或營銷；或 ■ 該土地。 	
估值方法	<p>總變現價值：直接比較法。 綜合價值：假設性拋售。</p>	
視察日期	二零二二年七月十二日	
估值日期	二零二二年六月三十日	
	市值 - 「目前市價」	受市場限制影響
總變現價值 (包括商品及服務稅)	\$207,906,000	\$187,134,000
總變現價值 (不包括商品及服務稅)	\$189,005,455	\$170,121,818
「綜合價值評估」 (包括商品及服務稅)	\$146,800,000	\$131,350,000
「綜合價值評估」 (不包括商品及服務稅)	\$133,450,000	\$119,400,000
編製者	Sandra Peachey FAPI	
	註冊執業估值師	
	Savills Valuations Pty Ltd	

估值方法

吾等已根據永久業權基準評估估值。

估值乃按物業、業權及用途並無受到整體估值報告所述者以外的任何事宜影響的基準釐定。此外，其亦假設擁有合理資源進行銷售談判及將物業推向市場。

鑒於標的物業的性質，吾等主要依靠直接比較法來評估個別公寓的價值，以及依賴假設開發法來評估綜合價值。

此方法利用吾等對估計的「總變現」價值的評估，其中吾等已扣除銷售成本及其他成本(包括持有成本、財務成本及利息)以及吾等採用的開發(溢利及風險)利潤，以得出估計綜合價值。

為確定個別公寓的價值，吾等依賴以下可比銷售：

標的綜合建築物

吾等注意到以下關於標的發展項目自推出以來的售價詳情(注意這包括現在重新出售的52個公寓)：

預售	數量	最低面積 最高面積		最低價格	最高價格	平均價格	最低	最高	平均
		(平方米)	(平方米)				每平方米	每平方米	每平方米
開放式	23	40	40	\$435,000	\$545,000	\$490,000	\$10,875	\$13,625	\$12,250
1房	66	50	53	\$525,000	\$720,000	\$604,242	\$10,500	\$13,585	\$11,824
2房	123	72	95	\$670,000	\$1,055,000	\$949,899	\$9,306	\$12,991	\$10,974
3房	14	94	149	\$960,000	\$1,825,000	\$1,355,000	\$9,397	\$12,248	\$11,135
4房	1	192		\$2,400,000			\$12,500		
平均						\$778,487			\$11,267
總計	227								

開發項目以外的可比銷售：

「South Quarter – Stage 1」, 53–87 Church Street, Parramatta								
推出日期	二零一七年三月							
單位數目	413個							
描述	<p>地塊1 在Church Street對面建造一座12層高非住宅樓宇(主要批准一家包含270間客房的酒店和相關活動)，兩座住宅樓宇(21層和39層高)，共有524個公寓，地塊後方有一座3層高零售/商業裙樓，以及相關的景觀美化和廣場工程。</p> <p>地塊2 在Church Street對面建造一座10層高非住宅樓宇及一棟包含9層高非住宅樓面空間的混合用途大廈，地塊後方有一座22層高共有235個公寓的樓宇，以及相關的景觀美化和廣場工程。</p>							
預售概要	單位類型	室內 最低面積 (平方米)	室內 最高面積 (平方米)	最低價格 (\$)	最高價格 (\$)	室內最低 每平方米 價格 (\$/平方米)	室內最高 每平方米 價格 (\$/平方米)	室內平均 每平方米 價格 (\$/平方米)
	開放式	34	38	\$404,500	\$510,000	\$11,897	\$14,286	\$13,201
	1房	50.00	53.00	\$530,500	\$745,000	\$10,490	\$12,400	\$11,155
	2房	69	79	\$652,800	\$957,460	\$9,461	\$12,598	\$10,959
比較分析	被認為是一個定位較差的可比銷售。二零二零至二零二一年實現的價格被認為與標的發展項目可比。							

「The Galleria」, 23 Hassall Street, Parramatta								
推出日期	二零一八年三月							
單位數目	140個							
描述	<p>在一個20層高的混合用途開發項目中開發140個公寓，包括保留傳統住宅和翻新現有辦公樓。公寓配置為32個開放式／1房、103個2房和5個3房單位。工程已經竣工。</p> <p>公寓設有帶歐式不銹鋼器具的木質和石質廚房、鋪有地毯的臥室(帶內置家具)、全瓷磚浴室、通向陽台的落地玻璃門、中央空調、保安出入口、公共空中花園。向東可眺望中央商業區。</p>							
綜合概要	單位類型	室內 最低面積 (平方米)	室內 最高面積 (平方米)	最低價格 (\$)	最高價格 (\$)	室內最低 每平方米 價格 (\$/平方米)	室內最高 每平方米 價格 (\$/平方米)	室內平均 每平方米 價格 (\$/平方米)
	1房	50	55	\$589,000	\$679,000	\$11,780	\$12,345	\$12,042
	2房	72	85	\$688,000	\$865,000	\$9,555	\$10,321	\$9,978
	3房	95	105	\$950,000	\$1,025,000	\$9,761	\$10,000	\$9,972
比較分析	位置離火車站較近。地勢較低，意味著標的開發項目的平均值應更高。							

「PS I Love You」, 8 Phillip Street, Parramatta								
推出日期	二零一六年十二月							
單位數目	314個							
描述	<p>位於Parramatta中央商業區中心的一棟55層混合用途公寓樓，由35層住宅公寓和14層5星級設計師QT酒店組成。</p> <p>公寓包括開放式、1房、2房和3房住宅。該開發項目由Woods Bagot設計，包括戶外娛樂區、大理石飾面和Miele電器。此外，露天游泳池、水療中心、餐廳和頂樓酒吧Studio 54等設施可通過大樓內的電梯抵達。</p> <p>該開發項目的週邊環境包括較舊的商業／辦公樓、咖啡廳和餐館以及零售店。該地塊步行即可到達Parramatta River、Parramatta Park和Westfield Parramatta(約650米)。</p> <p>Parramatta火車站距離標的地塊約10分鐘步行路程。此外，Parramatta中央商業區均提供各種巴士服務。</p>							
綜合概要	單位類型	數量	室內 最低面積 (平方米)	室內 最高面積 (平方米)	最低價格 (\$)	最高價格 (\$)	室內最低 每平方米 價格 (\$/平方米)	室內最高 每平方米 價格 (\$/平方米)
	開放式	1	40	40	\$508,000	\$508,000	\$12,700	\$12,700
	1房+影音室	20	55	57	\$630,000	\$748,000	\$11,455	\$13,123
	1房+書房	13	50	54	\$610,000	\$628,000	\$11,630	\$12,200
	2房+影音室	8	75	76	\$906,000	\$987,000	\$12,080	\$12,987
	2房+書房	30	75	77	\$885,000	\$1,055,000	\$11,800	\$13,701
	3房+書房	3	100	102	\$1,350,000	\$1,460,000	\$13,500	\$14,314
	副P/H房	1	96	96	\$1,365,000	\$1,365,000	\$14,219	\$14,219
	副P/H 3房+ 書房	1	92	92	\$1,555,000	\$1,555,000	\$16,902	\$16,902
	P/H 3房+ 書房	5	158	170	\$3,002,000	\$3,400,000	\$19,000	\$20,000
比較分析	位於標的開發項目旁邊的優質項目。以樓花方式配上高質素的裝潢出售。預售在強勁市場環境完成，這表明較低的平均每平方米價格是合適的。							

「Charles and George」 – 180 George Street, Parramatta							
推出日期	二零一九年八月						
單位數目	753個						
描述	在George Street和Charles Street轉角處的裙樓上建造58層和66層高的混合用途建築物，包括2個全新底層零售單位、5層可停放640輛車的地下停車場、一個兒童看護中心、一個商業健身房、271個服務式公寓和753個住宅單位。配套設施包括1,000平方米的大型超市、室內游泳池、水療中心、桑拿和健身房以及1,200平方米的帶燒烤區的平台花園。						
綜合概要	公寓可欣賞到整個大都市區的優質景觀，配備Bosch電器、石質廚房工作枱面、無框玻璃浴屏、客廳落地玻璃和高品質浴室配件。						
	單位類型	室內最低面積 (平方米)	室內最高面積 (平方米)	最低價格 (\$)	最高價格 (\$)	室內最低每平方米價格 (\$/平方米)	室內最高每平方米價格 (\$/平方米)
	1房	50	62	\$531,000	\$731,000	\$10,620	\$11,790
	1房+書房	51	78	\$606,000	\$785,000	\$10,064	\$10,647
	2房	71	90	\$688,000	\$1,193,000	\$9,690	\$13,255
	3房	102	132	\$1,310,000	\$1,578,000	\$11,954	\$12,843
比較分析	高層建築被視為具有可比位置和品質的公寓。相若的每平方米價格適用於標的公寓。						

「Riva」, 30 Charles Street, Parramatta								
推出日期	二零一七年三月							
單位數目	146個							
描述	Meriton開發的中層開發項目面向Charles Street，毗鄰建設中的180 George Street開發項目。公寓配置包括1房、2房、雙鑰匙和3房單位，部分為複式。普通裝修，包括帶Bosch電器的石廚房、鋪有地毯的客廳、入牆櫃、無框玻璃淋浴間、中央空調。							
預售評論	該開發項目現已竣工，而以下為迄今為止的平均銷售量。RP資料記錄115宗銷售。							
綜合概要	單位類型	室內最低面積 (平方米)	室內最高面積 (平方米)	最低價格 (\$)	最高價格 (\$)	室內最低每平方米價格 (\$/平方米)	室內最高每平方米價格 (\$/平方米)	室內平均每平方米價格 (\$/平方米)
	開放式	35	42	\$430,000	\$452,000	\$10,476	\$12,285	\$11,923
	1房(無車位)	50	66	\$475,000	\$673,000	\$9,500	\$12,211	\$11,974
	2房(雙鑰匙)	95	102	\$855,000	\$892,000	\$8,627	\$9,095	\$8,858
	2房2浴室	74	83	\$780,000	\$985,000	\$9,945	\$10,986	\$10,252
	2房P/H	95	105	\$980,000	\$1,090,000	\$9,761	\$10,000	\$9,986
	3房	103	125	\$1,100,000	\$1,250,000	\$9,880	\$10,679	\$10,421
比較分析	地勢較低。位置可比至優越。總體較差，考慮到最近市場走勢，吾等採用了更高的每平方米價格。							

[V By Crown] 45 Macquarie Street, Parramatta											
建造	二零一七年四月										
單位數目	514個										
描述	位於Parramatta中央商業區中心的Macquarie Street，緊鄰Parramatta Park。該標的將包括一個混合用途開發項目，提供4座住宅公寓樓(1、2、3和4號樓)，樓高19至29層，位於3層零售裙樓之上。總體配置提供514個住宅公寓、72個服務式公寓、2,952平方米商業辦公空間、1,240平方米商業零售空間、448平方米考古解說中心、665平方米會議中心和6層地下停車場。 公寓由Allen Jack+Cottier設計，裝潢質素上乘，包括石材瓷磚地板、石材和不銹鋼廚房，附歐式器具和高品質櫥櫃。臥室將包括入牆櫃、中央空調和可視對講機。公共設施包括一個25米的小型健身游泳池、桑拿浴室、健身房、劇院、圖書館、葡萄酒室和會議設施。										
單位	樓層	類型	室內面積		室外面積		車位	合約價格	轉售日期	轉售價格	\$/平方米
			(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)					
2.18	2	1房	52.6	8.2	1			二二年一月二十八日	\$565,000	\$10,741	
3.13	3	1房	58	4	0	\$480,500		二一年三月十九日	\$565,000	\$9,741	
4.13	4	1房	58	6	1	\$489,000		二一年四月十五日	\$607,000	\$10,465	
4.14	4	1房	58	6	1	\$504,000		二一年五月十九日	\$600,000	\$10,344	
5.10	5	2房	82	8	1	\$580,000		二二年四月十一日	\$750,000	\$9,146	
6.01	6	1房+書房	58	22	1	\$467,950		二一年七月二十五日	\$580,000	\$10,000	
8.10	8	2房	82	6	1	\$595,000		二一年九月二十二日	\$740,000	\$9,024	
9.14	9	1房	50	3	1	\$567,000		二一年一月三十日	\$580,000	\$11,600	
9.26	9	開放式	40	4	0	\$350,000		二二年五月十二日	\$370,000	\$9,250	
12.10	12	2房	83	8	1	\$584,250		二二年四月三日	\$775,000	\$9,337	
14.06	14	2房	90	8	1	\$710,000		二一年七月二十日	\$890,880	\$9,898	
15.09	15	2房	84	0	1	\$564,000		二一年十二月十七日	\$730,000	\$8,690	
15.10	15	2房	82	6	1	\$617,000		二一年六月二十四日	\$740,000	\$9,024	
15.11	15	2房	80	6	1	\$637,000		二二年四月二十一日	\$720,000	\$9,000	
19.13	19	1房+書房	58	5	1			二一年十一月一日	\$622,000	\$10,724	
20.17	20	2房	90	4	1	\$640,000		二一年五月十七日	\$680,000	\$7,555	
21.06	21	3房	102	11	2	\$800,000		二一年四月十三日	\$985,000	\$9,656	
22.06	22	3房	110	12	1	\$800,000		二一年三月六日	\$960,000	\$8,727	
24.09	24	2房	82	6	1	\$675,000		二一年六月十八日	\$730,000	\$8,902	
比較分析	優質公寓、現代設施和地勢相近，地理位置優越。考慮到樓況較新，略高的平均每平方米價格適用於標的公寓。										

[River Vistas] – 1A Morton Street, Parramatta								
建造	二零一六年							
單位數目	355個							
描述	位於Parramatta Rive北岸，Morton Street西側，離Parramatta CBD中央商業區2公里處。地塊曾為議會車站。該開發項目包括6座住宅公寓樓(A-F座)，樓高4-11層，包含355個公寓和兩層地下停車場，可容納471輛汽車。單位配置為1房、1房加工作室、2房、2房加工作室、3房、3房加工作室。							
轉售評論	A、B和C座將位於該地塊的北部，而D、E和F座將位於開發項目的南段，俯瞰Parramatta River。							
轉售	轉售分析的平均每平方米價格為\$8,167/平方米。							
	樓層	類型	室內面積 (平方米)	室外面積 (平方米)	車位	再售日期	再售價格	\$/平方米
15.05	5	2房	79	11	1	二二年二月九日	\$625,000	\$7,911
21.11	2	2房+書房	85	18	1	二二年四月十二日	\$667,500	\$7,852
69.13	6	2房	81	8	1	二二年一月三十一日	\$670,000	\$8,271
61.107	6	3房	120	122	2	二二年七月一日	\$950,000	\$7,916
比較分析	位於Parramatta River北側較差的位置。層數4-11層較矮，樓齡較高。位置較差及地勢較低表明較高的每平方米價格適用於標的公寓。							

[Altitude] – 330 Church Street, Parramatta								
建造	二零一七年							
單位數目	644個							
描述	位於Parramatta中央商業區的北端，Phillip Street以南。該開發項目包括2座大廈，位於4層裙樓之上。低層包括8個零售租戶、住宅大堂，而1-3樓包括停車場。東座樓高27層，包含266個服務式公寓，配置為3個開放式、170個1房、66個2房和27個3房公寓。西座樓高50層，包含378個服務式公寓，配置為66個1房、292個2房和20個3房公寓。地下停車場可容納709輛車。							
轉售	內部單位裝潢乃平均標準，石廚房配有不銹鋼器具、瓷磚和地毯地板、入牆櫃、中央空調和保安出入口。							
	樓層	類型	室內面積 (平方米)	室外面積 (平方米)	車位	銷售日期	銷售價格	\$/平方米
402	4	2房	78	8	1	二一年六月七日	\$790,000	\$10,128
705	7	2房	70	8	1	二一年四月九日	\$712,888	\$10,184
1504	15	1房	51	5	0	二一年二月五日	\$515,000	\$10,098
1506	15	2房	78	8	1	二一年三月一日	\$705,000	\$9,038
1704	17	1房	50	6	1	二二年五月十日	\$525,000	\$10,500
1906	19	2房	80	6	1	二二年四月六日	\$725,000	\$9,062
2206	22	2房	79	10	1	二二年五月十四日	\$765,000	\$9,683
2805	28	3房	100	25	2	二二年三月十日	\$1,000,000	\$10,000
3002	30	2房	78	12	1	二二年二月十六日	\$875,000	\$11,217
3101	31	2房	83	8	1	二二年四月十五日	\$805,000	\$9,698
3501	35	2房	82	13	1	二二年四月二十三日	\$786,000	\$9,585
5401	54	3房	1146	44	2	二二年五月八日	\$2,000,000	\$13,698
比較分析	具有現代裝潢及相若高度的高樓項目二手樓盤。儘管在較強的市場環境中談判銷售，但公寓的較舊性質反映出建議公寓將實現略高的每平方米價格。							

在基於市場價值的情景下評估的公寓價值如下：

類型	數量	最低面積	最高面積	平均面積	最低價格	最高價格	平均價格	最低每 平方米價格	最高 每平方米價格	平均每 平方米價格	總變現值
開放式	21	40	40	40	\$396,000	\$491,000	\$445,524	\$9,900	\$12,275	\$11,138	\$9,356,000
1房	40	50	53	52.1	\$477,000	\$637,000	\$568,425	\$9,540	\$12,018	\$10,905	\$22,737,000
2房	133	72	85	78.6	\$644,000	\$950,000	\$807,263	\$8,944	\$11,620	\$10,278	\$107,366,000
3房	47	94	149	112.7	\$882,000	\$1,672,000	\$1,220,213	\$9,383	\$11,611	\$10,786	\$57,350,000
4房	6	140	206	151	\$1,401,000	\$2,347,000	\$1,563,667	\$10,007	\$11,393	\$10,274	\$9,382,000
5房	1	153	153	153	\$1,715,000	\$1,715,000	\$1,715,000	\$11,209	\$11,209	\$11,209	\$1,715,000
總計	248										\$207,906,000

基於市場限制的評估公寓價值如下：

類型	數量	最低面積	最高面積	平均面積	最低價格	最高價格	平均價格	最低每 平方米價格	最高每 平方米價格	平均每 平方米價格	總變現值
開放式	21	40	40	40	\$356,000	\$442,000	\$401,000	\$8,900	\$11,050	\$10,025	\$8,421,000
1房	40	50	53	52.1	\$437,000	\$577,000	\$513,244	\$8,580	\$10,887	\$9,843	\$20,466,000
2房	133	72	85	78.6	\$580,000	\$855,000	\$726,578	\$8,055	\$10,456	\$9,250	\$96,635,000
3房	47	94	149	112.7	\$794,000	\$1,505,000	\$1,098,303	\$8,447	\$10,451	\$9,709	\$51,624,000
4房	6	140	206	151	\$1,261,000	\$2,112,000	\$1,407,333	\$9,007	\$10,252	\$9,247	\$8,444,000
5房	1	153	153	153	\$1,544,000	\$1,544,000	\$1,544,000	\$10,092	\$10,092	\$10,092	\$1,544,000
總計	248										\$187,134,000

吾等對綜合價值作出的評估詳情如下：

市值

輸入值	金額／意見。						
總變現值	\$207,906,000，包括商品及服務稅。						
銷售率	吾等採納的銷售率為49個月期間內，每月銷售5間公寓。						
銷售成本	根據現有平均銷售佣金比率計算總變現額的3.0%。						
營銷成本	每間公寓\$2,500。						
法律成本	每間公寓\$1,000。						
地塊收購成本	購買價的6.9%，包括法律費用。						
建設／開發成本	不適用－開發已完成。						
利率	每年5.00%(基於100%債務資金及包括手續費)。						
建設期	不適用－開發已完成。						
持有成本	約每年\$2,800,680(包括市政管理費、水費、土地稅、樓層費)。						
發展商利潤率	<p>此類性質項目的預期利潤及風險系數通常介乎10%至15%。就標的項目採納合適的利潤及風險因素時，吾等考慮了以下因素：</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 公寓之後被認為可達到的銷售率。 ➢ 當前市況。 ➢ 所採納的公寓定價。 ➢ 公寓相較市場的質量。 ➢ 此資本價值範圍內的買方群體。 ➢ 新的、現代公寓樓。 ➢ 發展項目的規模及相關資本價值。 ➢ 可比較發展項目分析。 ➢ Parramatta區位置及當前市況。 <p>經考慮上述因素，吾等採納12.49%的利潤及風險系數，即假設新的公寓品質及Parramatta區位置，取該範圍的中位數。</p>						
商品及服務稅負債	<p>吾等已採納一般稅收規則計劃*(General Tax Rule Scheme)進行估值。基於此基準的計算如下：</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">住宅變現(包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$207,906,000</td> </tr> <tr> <td>減商品及服務稅</td> <td style="text-align: right;">\$18,900,545</td> </tr> <tr> <td>總變現值(不包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$189,005,455</td> </tr> </table> <p>附註：商品及服務稅負債已就剩餘現金流分析用途而使用，僅作說明之用。</p>	住宅變現(包括商品及服務稅)	\$207,906,000	減商品及服務稅	\$18,900,545	總變現值(不包括商品及服務稅)	\$189,005,455
住宅變現(包括商品及服務稅)	\$207,906,000						
減商品及服務稅	\$18,900,545						
總變現值(不包括商品及服務稅)	\$189,005,455						

可行性結論

吾等經過上述計算而得之「綜合」價值分別為\$146,800,000(包括商品及服務稅)及\$133,450,000(不包括商品及服務稅)(經湊整)。根據吾等的可行性分析，內部回報率為11.02%(包括利息)，淨發展利潤約為\$23,081,627，所有這些就此類性質的發展項目而言，似乎均屬合理。

「綜知」評估 – 反映市場制約(較可實現銷售的標準營銷期為少的較短期間)的估計可變現價

輸入值	金額／意見。						
總變現值	\$187,134,000，包括商品及服務稅。						
銷售率	吾等採納的銷售率為41個月期間內，每月銷售6間公寓。						
銷售成本	根據現有平均銷售佣金比率計算總變現額的3.0%。						
營銷成本	每間公寓\$5,000。						
法律成本	每間公寓\$1,000。						
地塊收購成本	購買價的6.9%，包括法律費用。						
建設／開發成本	不適用 – 開發已完成。						
利率	每年5.00%(基於100%債務資金及包括手續費)。						
建設期	不適用 – 開發已完成。						
持有成本	約每年\$2,800,860(包括市政管理費、水費、土地稅、樓層費)。						
發展商利潤率	<p>此類性質項目的預期利潤及風險系數通常介乎10%至15%。就標的項目採納合適的利潤及風險因素時，吾等考慮了以下因素：</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 公寓之後被認為可達到的銷售率。 ➢ 當前市況。 ➢ 所採納的公寓定價。 ➢ 公寓相較市場的質量。 ➢ 此資本價值範圍內的買方群體。 ➢ 新的、現代公寓樓。 ➢ 發展項目的規模及相關資本價值。 ➢ 可比較發展項目分析。 ➢ Parramatta區位置及當前市況。 <p>經考慮上述因素，吾等採納14.51%的利潤及風險系數，鑒於公寓數量及採納較短的營銷期，取該範圍的較高點。</p>						
商品及服務稅負債	<p>吾等已採納一般稅收規則計劃*(General Tax Rule Scheme)進行估值。基於此基準的計算如下：</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">住宅變現(包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$187,134,000</td> </tr> <tr> <td>減商品及服務稅</td> <td style="text-align: right;">\$17,012,182</td> </tr> <tr> <td>總變現值(不包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$170,121,818</td> </tr> </table> <p>附註：商品及服務稅負債已就剩餘現金流分析用途而使用，僅作說明之用。</p>	住宅變現(包括商品及服務稅)	\$187,134,000	減商品及服務稅	\$17,012,182	總變現值(不包括商品及服務稅)	\$170,121,818
住宅變現(包括商品及服務稅)	\$187,134,000						
減商品及服務稅	\$17,012,182						
總變現值(不包括商品及服務稅)	\$170,121,818						

可行性結論

吾等經過上述計算而得之「綜合」價值分別為\$131,350,000(包括商品及服務稅)及\$119,400,000(不包括商品及服務稅)(經湊整)。根據吾等的可行性分析，內部回報率為13.48%(包括利息)，淨發展利潤約為\$23,706,476，所有這些就此類性質的發展項目而言，似乎均屬合理。

依賴

評估報告全文由Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd作為該物業業主而依賴使用。

估值概要函乃為載入為出售資產而遞交至香港聯合交易所有限公司的呈交文件。

免責聲明

Savills Valuations Pty Ltd(下文簡稱Savills)已為Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd編製本概要函，協助其出售資產，而Savills特別聲明，除本概要函相關者外，倘呈交的文件有任何遺漏，或包含虛假或誤導性陳述，其不對任何人士負責。

本概要函須與吾等日期為二零二二年六月三十日之估值報告一併閱讀，並受當中所載假設、限制、免責聲明及資質所規限。吾等建議讀者向Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd獲取完整的估值報告副本。

估值報告及本概要函嚴格受限於該等文件所載事項，閱讀時不應延伸(無論是暗示或其他方式)至任何相關文件中的任何其他事項。在不限制上述內容的情況下，對於因估值日期後房地產市場波動而遭受的任何損失、損害、費用或損壞(包括特殊、相應或經濟損害或損失)，吾等不承擔任何責任。

Savills依賴並參照第三方提供的資料(包括財務及市場資料)(「有關資料」)編製估值報告全文及本概要函。Savills已假設有關於資料為準確、可靠及完整，其並未就此測試有關資料。

本概要函或任何相關文件內對該物業價值的提述均摘錄自Savills估值報告。估值報告提請注意影響價值的關鍵問題和考慮因素，並提供詳細的評估和分析，以及重要關鍵假設、一般假設、免責聲明、限制及資格以及建議。由於此種性質的商業投資本質複雜，且近來市況有變及／或不明朗，Savills建議本概要函須連同評估報告一併閱讀及考慮。

Savills Valuations Pty Ltd對第三方不承擔任何責任，亦無意讓第三方依賴評估報告(與本概要函中提及的市場評估有關者除外)。吾等邀請可能會持有估值報告的其他各方在依賴估值報告前尋求吾等的書面同意，而吾等保留權利在尋求吾等同意的情況下審查有關內容。

本估價僅在估價之日有效。此處估值的價值或會在較短時間內發生重大及意外變化(包括因普遍市場變動或針對特定資產的特定因素而引起)。倘自估值日期起90天後(或在閣下意識到對估值會有任何影響的任何因素的較早日期)，因估值後續變動而產生的損失責任排除在外。

Savills同意，估值報告可備置於Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd.的註冊辦事處，以供查閱。

由根據專業標準立法*(Professional Standards Legislation)批准的計劃限制責任。

估值&顧問科

全國總監

Sandra Peachey FAPI

謹啟

二零二二年八月一日

關鍵假設

市場波動	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本次估值為截至估值日期的最新估值，並可能會因影響物業的外來或特定因素而改變。對於此類其後價值變化所造成的損失，吾等並不承擔責任。倘於估值日期起計滿三個月後(或倘影響物業價值的條件發生重大改變，則為更早的時間)依賴本次估值，吾等將不會承擔任何責任。
物理	<ul style="list-style-type: none"> ■ 估值師並不認為自身乃建築材料方面的專家，且無法通過目視檢查確定「覆蓋層」乃使用合規或不合規的建築產品(即可燃聚乙烯芯鋁複合板)建造。 ■ 本估值報告乃在下列情況下編製： <ul style="list-style-type: none"> (a) 假設所使用的建築材料以及該等材料的應用及安裝符合所有批文、監管規定及守則。 (b) 並未考慮因在物業發展項目中識別出不合規建築產品而可能產生的任何價值貶值。 <p>倘情況並非如此，吾等保留複審吾等的估值之權利。</p> <p>估值師強烈建議讀者調查建築構件的性質，並自行了解現有建築構件必須進行修復、更換或改造時可能產生的潛在風險及成本。</p>
綜合價值	<ul style="list-style-type: none"> ■ 通過剩餘現金流量分析法評定的「綜合價值」反映多項因素，包括利率(借貸利率)、單位的評定價值、公寓存貨的銷售率及可接受的履約保證金。通過此方法評定的價值可能會受到上述任何一種情況的變化所影響。
商品及服務稅	<ul style="list-style-type: none"> ■ 任何依賴方已採取一切適當措施，以減輕與商品及服務稅匯款自二零一八年七月一日起的變動相關之風險，即聯邦政府要求新住宅樓宇的買家將商品及服務稅作為結算的一部分直接匯給澳大利亞稅務局。 ■ 吾等尚未獲提供有關使用保證金計劃進行此發展項目的資格之獨立會計或法律意見。由於這超出吾等的調查範圍，吾等已在吾等的可行性及對吾等在不包括商品及服務稅基礎上的「猶如完成」價值中應用完整的與商品及服務稅相當的關稅。
資本增值稅	<ul style="list-style-type: none"> ■ 根據二零一七年聯邦預算案，所有減輕與外國居民資本增值預扣稅計劃相關的風險之適當措施均發生變化，其中：\$750,000或以上的房地產之澳大利亞居民賣家必須在銷售結算時向買家提供澳大利亞稅務局簽發的免預扣稅證明，以避免買家預扣12.5%的購買價格並將其作為預扣稅匯給澳大利亞稅務局；而除非澳大利亞稅務局批准變更，否則外國居民賣方將被預扣12.5%的購買價格並匯給澳大利亞稅務局。
變現總額	<ul style="list-style-type: none"> ■ 變現總額評估反映公寓隨時間推移有序銷售，並不反映單獨評定的「綜合價值」，且說明對所評定的變現總額的折扣。
環境保護與生態多樣性保護法案	<ul style="list-style-type: none"> ■ 標的物業不受一九九九年環境保護與生態多樣性保護法案(EPBC法案)所涵蓋的事項之任何影響，包括但不限於表列受威脅物種及生態群落或根據國際協議受保護的遷徙物種。
入住許可證	<ul style="list-style-type: none"> ■ 最終入住許可證(No.9695-02-2020-FOC)於二零二零年七月三日獲AE&D Pty Ltd核證，以興建包括3幢建築物、147個單位、零售空間、地庫停車場及景觀美化工程以及修建工程MOD0006/19的(DA0180/14)混合用途發展項目。 ■ 吾等假設概無將影響公寓營銷的未完成工程/缺陷。
法人團體	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等並無對法人團體的記錄進行搜索，且吾等假設法人團體目前並無與資本支出計劃有關的付款責任。 ■ 吾等亦假設，所舉行會議的會議記錄中並無跡象顯示存在任何結構(或其他)方面的問題而可能導致業主須承擔特別徵費。吾等建議任何依賴方在墊付資金前核實法人團體的狀況及任何方面的問題。
視察	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等注意到，吾等並無獲提供進入所有個別單位的權限，惟吾等確實已視察每個單位類型。就本次估值而言，吾等假設該等未視察的單位在裝修方面與已視察的公寓之性質相同。
污染	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等假設標的物業並無高水平污染物。

產權負擔、限制、警告等	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等的估值乃基於該物業並無附設繁重產權負擔、限制、警告或其他障礙而可能影響價值而進行。吾等的估值乃基於該物業並無附設按揭、押記及其他財務留置權而進行。
營銷期	<ul style="list-style-type: none"> ■ 吾等假設標的公寓在銷售情況下之標準營銷期可能為50個月或每個月5間公寓。 ■ 反映市場限制的可變現價格(該市場限制期間被認為比成功出售的標準市場所需期間為短)假設銷售期較短，為42個月或每個月6間公寓，並假設以較保守的價值/價格來於更短的銷售期內吸引買家，以及分配額外資金至營銷方面。
一般	<ul style="list-style-type: none"> ■ 銷售資料乃來自多個資料來源，包括RP資料及已登記政府銷售轉讓。儘管吾等明白有關資料乃屬可靠，吾等無法保證其準確性。 ■ 除非該提案中另有規定，否則據第一太平戴維斯所知，在接受閣下有關於該物業進行估值的指示時並不存在任何利益衝突，且該提案所載的估值師能夠提供客觀及公正的估值。 ■ 吾等確認，進行本次估值的估值師被認為具有適當水平的技能及能力，以按照專業標準完成估值，同時考慮到物業類型。 ■ 吾等建議依賴方對業權進行查冊，原因是第一太平戴維斯僅搜索了一個樣本批次，以確保業權上並無可能影響價值的標記。 ■ 所有公寓的業權均無附帶產權負擔，並已支付任何未付的發展捐款，且並無阻礙每個單位單獨或整體的潛在可實現銷售。 ■ 俄羅斯軍隊於二零二二年二月下旬入侵烏克蘭後，對全球經濟產生即時影響，部分原因為對俄羅斯實施制裁、石油和天然氣價格上漲以及限制烏克蘭和俄羅斯商品進口。自入侵之日起，澳洲經濟已經受到影響，包括通脹上升和利率上漲，吾等預計此將會影響房地產市場。 <p>儘管住宅物業市場表現繼續良好，惟吾等的估值是在極為嚴峻的經濟前景的背景下編製。鑒於當前的通脹壓力、生活成本危機及影響債務成本的利率上升，人們對澳洲經濟前景感到擔憂。雖然市場流動性良好，大量資金正在尋求機會，但持續的地緣政治困境、經濟不確定性和債務融資成本上升，可能會影響若干市場領域的定價，從而使價格從當前水平下跌。</p> <p>吾等強調估值日的重要性，並建議定期審查物業的價值。為免生疑問，吾等的估值並未報告為受「重大估值不確定性」影響。</p>

倘吾等的完整估值報告中的任何假設為不正確或不準確，則吾等保留修訂估值、報告及本概要報告的權利。



香港
九龍尖沙咀
北京道1號
19樓1901-2
中國奧園集團股份有限公司
董事會

Savills Valuations Pty Ltd
澳大利亞商業號碼73 151 048 056
電郵speachey@savills.com.au
直線電話+61 (0) 2 8215 8853
傳真+61 (0) 2 8215 8859

Level 25
Governor Phillip Tower
1 Farrer Place
Sydney NSW 2000
Australia
電話+61 02 8215 8888
savills.com.au

有關：估值概要函件

物業：地址為461 Captain Cook Drive, Woolooware NSW, Australia – 第四期 – 「Woolooware Town Centre」

吾等根據Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd於二零二二年七月六日發出的指示，以提供估值報告概要，內容有關地址為461 Captain Cook Drive, Woolooware NSW, Australia – 第四期 – 「Woolooware Town Centre」(包括截至當日止的工程價值)的市場價值。吾等已根據Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd的指示為該物業編製日期為二零二二年六月三十日的完整而全面的估值報告，以作內部報告用途。

本估值概要函件(「概要函件」)已編製作為由中國奧園集團股份有限公司作為出售估物業的負責實體向香港聯合交易所有限公司呈交的一部分(根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章)。

吾等的完整估值報告乃根據澳大利亞房地產學會(Australian Property Institute)的當前估值標準及指引註釋、RICS估值- 二零二零年全球標準以及二零一九年八月生效的澳大利亞國家補充指引及國際估值標準(IVS)編製。

本概要函件應與估值報告(於二零二二年六月三十日編製)一併閱讀，乃由於吾等注意到本概要函件並不包括吾等於估值報告中詳述的所有重要資料及假設。該估值報告載有物業的詳細描述，包括其當前配套、位置、影響價值的假設及當地市場特徵。

本概要函件附帶摘錄自估值報告的資料，包括關鍵假設。

吾等已根據該物業的永久業權作出估值評估。

由國際估值標準委員會(IVSC)定義並由澳大利亞房地產學會(API)採納的市場價值如下：

「市場價值是資產或負債於估值日期在公平交易中經適當的營銷後自願買方及自願賣方之間交換的估計金額，且交易在雙方各自充分知情、謹慎及並無強逼的情況下進行。」

此外，吾等已被要求評估反映市場限制的估計可變現價格，該市場限制期間被認為比成功出售的標準市場所需期間為短。

吾等確認，估價師概無對物業權益進行適當估價造成衝突的金錢利益。

Savills Valuations Pty Ltd(「Savills」)就製作該估值報告收取專業費用，並已就估值報告及本概要函件收取費用。

重大假設

- 透過剩餘現金流量分析評估的土地價值反映多項因素，包括審批情況、土建工程費用、有關建設費用、利率(借款)、已完成單位的估值、施工前採納的預售、已完成存貨的銷售率及可接受的績效利潤率。採用該方法的土地估值可能受上述任何一種情況的變動影響。

估值概要

已估值權益	100%永久業權
所有權詳情	儲備計劃1232026的分契地段313及315以及儲備計劃1265238的地段3120
註冊擁有人	地段3120 – Prime Woollooware 4 Pty Ltd 地段313 – Sharks Retail Pty Limited & Cronulla -Sutherland Leagues Club Limited 地段315 – Prime Woollooware 4 Pty Ltd
近期銷售詳情	根據RP資料記錄，該土地的一部分(地段2儲備計劃1180482)於二零一七年以\$41,500,000的價格購買。二零一四年以\$5,000,000的價格購買儲備計劃1180482的地段1及分契計劃1232026中的地段314。該兩項銷售為關連銷售。 吾等獲悉，Aoyuan International已就第四期的重建項目訂立一份股權協議，總代價為\$50,100,000。
區域	二零一五年Sutherland議會地區環境計劃下的「B2地區中心」。
產權負擔	所有權憑證上載有多項附註，倘需更多資料，請參閱估值報告全文。
位置	標的物業位於Woollooware內，位於由Sutherland議會管理的地區政府區域內，距離悉尼CBD以南陸路約29公里。具體而言，標的物業位於Captain Cook Drive的北側，包括一部分土地曾經為Cronulla Sharks Leagues Club。週邊開發項目包括北面的Woollooware Bay、南面的Woollooware Golf Club、東面的Caltex服務站及西面的運動場Shark Park。Caringbah當地零售地帶位於西南方1.7公里，而區域性規模購物中心Miranda Westfield位於土地以西3.5公里。Woollooware火車站位於東南西約900米，政府巴士服務位於物業前方，提供前往火車站的巴士線。
土地面積	約2.783公頃
物業描述(目前)	標的物業包括一個已展開建築工程的發展地盤。截至估值日期，根據Coutts Consulting於二零二二年七月十七日編製的第13號進度付款以及奧園所提供截至二零二二年六月三十日的估計成本對賬試算表，工程已完成約43.8%。
物業描述(完成時預期)	DA18/1448於二零一二年八月二十五日獲批准，以建設Woollooware Bay市中心的第一階段，包括：部分拆除現有聯賽俱樂部及其他結構；新零售中心的收縮；聯賽俱樂部的3樓及4樓裝修；公共領域工程；基礎設施工程；酒店住宿的建設和使用；建造4座住宅公寓樓宇，包含255個住宅單位；辦公室租賃的建設及使用；建造幼兒中心及地面停車場；4個分契分拆地段及分階段建設及佔用證。最終設計須獲初始批准方可落實，包括24,892平方米的住宅總建築面積(255個公寓單位)、29,019平方米的零售／俱樂部／辦公室／託兒所總建築面積(主要租戶包括

<p>物業描述 (完成時預期)(續)</p>	<p>Woolworths、Aldi、Dan Murphy's及4個大型零售業租戶以及12個商務套房)、5,132平方米的酒店總建築面積(71間客房)及1,764平方米的俱樂部甲板區。該開發項目將包括5座樓宇，並將提供1,127個泊車位。</p> <p>自願規劃協議(VPA)已與Sutherland議會協商，其中規定為新的自行車路線提供額外捐款，將住宅總建築面積的5%分配予經濟適用房屋，並以低於市場租金20%的價格向市場提供，分配12個單位予首次購房者。</p> <p>該開發項目共有222個公寓單位預售，總金額為\$236,173,864，且13個商業地段亦已全數預售。</p>						
<p>產權負擔</p>	<p>所有權憑證上載有多項附註，倘需更多資料，請參閱估值報告全文。</p>						
<p>環境評論</p>	<p>根據吾等近期的線上搜索，該標的物業並無包括在EPA的「已頒發證書及環境審計聲明清單」中。吾等亦注意到，截至估值日期，標的物業及週邊的直接開發項目不受Sutherland城市規劃計劃下的「環境審計覆蓋」的約束。</p> <p>根據API的《澳大利亞房地產指引註釋1 - 土地污染議題》(附錄二)的定義，標的物業目前及過往用作堆填用途屬於「潛在污染活動、工業或土地用途」，及就潛在土地污染而言屬高風險土地使用。</p> <p>吾等獲悉，在施工開始前，該土地被發現於土壤中含有大量石棉、甲烷氣體及受污染的堆填物，乃由於該土地過往被Sutherland議會用作堆填區。該土地的原始狀態被發現不適合用作建議重建計劃。</p> <p>修復該土地的方法為封蓋及包覆方法，即在表面上放置一個高能見度的無紡土工布層，以覆蓋所有受污染的材料，並延伸到物業週邊3米之外。在此之上安裝一層不透水的附加層。</p> <p>鑑於該等工作為長期環境計劃，將須作準備並進行持續監測。</p> <p>吾等假設，按照指示，所提供的費用已允許對該土地進行適當的修復。</p>						
<p>估值方法</p>	<p>直接比較法及假設可行性</p>						
<p>視察日期</p>	<p>二零二二年七月十二日</p>						
<p>估值日期</p>	<p>二零二二年六月三十日</p>						
<p>「目前」市值(不包括商品及服務稅)(包括截至當日止的工程價值)</p>	<p>\$158,450,000</p>						
<p>估計可變現價格，反映市場限制，該市場限制期間被認為比成功出售的標準市場所需期間為短(不包括商品及服務稅)(包括截至當日止的工程價值)</p>	<p>\$148,500,000</p>						
<p>編製者</p>	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="470 1659 758 1734">Sandra Peachey FAPI 註冊執業估值師</td> <td data-bbox="766 1659 1053 1734">Chris Paul AAPI 註冊執業估值師</td> <td data-bbox="1061 1659 1348 1734">James Cassidy AAPI 註冊執業估值師</td> </tr> <tr> <td data-bbox="470 1744 758 1770">Savills Valuations Pty Ltd</td> <td data-bbox="766 1744 1053 1770">Savills Valuations Pty Ltd</td> <td data-bbox="1061 1744 1348 1770">Savills Valuations Pty Ltd</td> </tr> </table>	Sandra Peachey FAPI 註冊執業估值師	Chris Paul AAPI 註冊執業估值師	James Cassidy AAPI 註冊執業估值師	Savills Valuations Pty Ltd	Savills Valuations Pty Ltd	Savills Valuations Pty Ltd
Sandra Peachey FAPI 註冊執業估值師	Chris Paul AAPI 註冊執業估值師	James Cassidy AAPI 註冊執業估值師					
Savills Valuations Pty Ltd	Savills Valuations Pty Ltd	Savills Valuations Pty Ltd					

估值方法

吾等已根據永久業權基準評估估值。

估值乃按物業、業權及用途並無受到整體估值報告所述者以外的任何事宜影響的基準釐定。此外，其亦假設擁有合理資源進行銷售談判及將物業推向市場。

鑒於標的物業的性質，吾等依靠直接比較法來評估個別公寓和商業套房的價值，以及依賴資本化和貼現現金流量法來確定零售和酒店部分的假設完整價值。

直接比較法和假設開發法已用於評估地塊的當前市值(包括截至當日止的工程價值)。

假設開發法利用吾等對估計的「總變現」價值的評估，其中吾等已扣除銷售成本及其他成本(包括持有成本、財務成本及利息)以及吾等採用的開發(溢利及風險)利潤，以得出估計剩餘土地價值(包括截至當日止的工程價值)。

為確定個別公寓的價值，吾等依賴以下可比銷售：

標的開發項目的銷售：

類型	數量	最低	最高	平均	最低價格	最高價格	平均價格	最低	最高	平均	總變現值
		面積	面積	面積				每平方	每平方	每平方	
		(平方米)	(平方米)	(平方米)				米價格	米價格	米價格	
								(\$/平方米)	(\$/平方米)	(\$/平方米)	
1房	34	53	60.9	57.2	\$565,580	\$720,300	\$673,512	\$10,413	\$13,313	\$11,790	\$22,899,414
1房+影音室	15	53	60	55.5	\$635,000	\$725,000	\$675,329	\$10,677	\$13,220	\$12,182	\$10,128,590
1房+雜物房	39	53	67	58	\$623,040	\$735,000	\$683,923	\$9,873	\$13,473	\$11,854	\$26,672,990
2房	34	77	110	90	\$799,999	\$1,135,000	\$905,497	\$8,247	\$12,682	\$10,684	\$30,786,899
2房+影音室	11	78	90.5	84.6	\$907,200	\$1,134,000	\$948,472	\$10,064	\$12,530	\$11,191	\$10,433,200
2房+雜物房	42	81	102	89.7	\$874,000	\$1,220,000	\$977,829	\$9,175	\$13,480	\$10,914	\$41,068,850
3房	6	119	211.5	138.4	\$1,570,000	\$2,774,500	\$1,920,500	\$11,056	\$15,390	\$14,062	\$11,523,000
3房+影音室	8	110	116.2	113.2	\$1,610,000	\$1,850,000	\$1,745,714	\$14,636	\$15,920	\$15,409	\$12,220,000
3房+雜物房	26	91.6	173	124.6	\$1,635,000	\$3,059,799	\$1,927,035	\$13,159	\$24,419	\$15,570	\$50,102,922
3房PH	6	125.6	238	159.2	\$2,254,000	\$3,619,999	\$2,647,333	\$15,210	\$19,904	\$16,875	\$15,883,999
4房+雜物房	2	188	188	188	\$2,200,000	\$2,254,000	\$2,227,000	\$11,702	\$1,989	\$11,845	\$4,454,000
總計	222									\$12,545	\$236,173,864

開發項目以外的可比銷售：

第三期 - 「Woolooware Bay」- 標的開發項目						
公寓數目	238個					
描述	包括4個獨立的建築外牆結構，可容納238個公寓、屋頂無邊泳池、社區活動室、燒烤和戶外健身站。公寓配置為92個1房、118個2房和28個3房單位。於二零二零年落成。 公寓臥室採用入牆式衣櫥，廚房採用不銹鋼器具和石質工作枱面，浴室淋浴間採用半無框玻璃浴屏和全牆瓷磚，內部洗衣房配有乾衣機，地毯和瓷磚地板，以及中央空調。					
近期銷售	單位編號	單位類型	銷售日期	售價	室內面積 (平方米)	室內 每平方米 價格 (\$/平方米)
	204	2房2浴室	二二年六月三十日	\$1,055,000	85	\$12,411
	235	3房2浴室	二二年三月二十九日	\$1,600,000	120	\$13,333
	303	2房2浴室	二一年八月二十八日	\$940,500	84	\$11,196
	308	1房1浴室	二二年三月四日	\$727,500	50	\$14,550
	410	2房2浴室	二一年十月二十日	\$1,000,000	81	\$12,345
	507	2房2浴室	二二年五月二十五日	\$1,050,000	82	\$12,804
	806	2房2浴室	二一年十二月二十二日	\$1,050,000	82	\$12,804
	714	3房2浴室	二一年九月九日	\$3,400,000	152	\$22,368
比較分析	標的開發項目的早期階段提供質素相若的公寓。在第四期已經實現更高的水平，可抵禦市場波動，並且可以證明是合理的。					

第一至二期 - 「Woolooware Bay」- 標的開發項目						
公寓數目	221個					
描述	Sharks Leagues Club會址的合資開發項目，包括6棟8到18層的建築物。包括2個游泳池、會議區和燒烤區。 於二零一八年落成。 公寓臥室採用入牆式衣櫥，廚房採用不銹鋼器具和石質工作枱面，浴室淋浴間採用半無框玻璃浴屏和全牆瓷磚，內部洗衣房配有乾衣機，地毯和瓷磚地板，以及中央空調。					
近期銷售	單位編號	單位類型	銷售日期	售價	室內面積 (平方米)	室內 每平方米 價格 (\$/平方米)
	701	1房1浴室	二二年五月五日	\$715,000	50	\$14,300
	204	2房2浴室	二二年一月二十四日	\$940,000	82	\$11,463
	902	3房2浴室	二二年四月七日	\$1,775,000	108	\$16,435
	403	1房1浴室	二一年九月二十七日	\$685,000	53	\$12,924
	402	2房2浴室	二一年八月十六日	\$845,000	85	\$9,941
	309	2房2浴室	二一年八月二十一日	\$1,015,000	88	\$11,534
	103	2房2浴室	二一年十二月十五日	\$910,000	80	\$11,375
	204	2房2浴室	二二年一月二十四日	\$940,000	82	\$11,463
	1005	2房2浴室	二一年十二月一日	\$1,000,000	82	\$12,195
	1105	2房2浴室	二二年二月十七日	\$1,000,000	84	\$11,904
比較分析	標的開發項目的早期階段。公寓樓齡現已接近4年，標的公寓的價值應更高。					

「Acqua」5-7 Burke Road, Cronulla					
公寓數目	17個				
描述	<p>開發項目於二零二一年竣工，包括一棟5層高的住宅樓，共有17個公寓，配置為2個1房、14個2房和1個3房公寓單位。</p> <p>公寓的客廳採用落地玻璃，臥室採用入牆式衣櫥，廚房採用不銹鋼器具和石英石工作枱面，浴室淋浴間採用無框玻璃浴屏和全牆瓷磚，內部洗衣房配有乾衣機，工程木材、地毯和瓷磚地板，以及中央空調。頂層公寓設有Gaggenou電器，享有海洋和城市景觀。</p>				
二零二一年銷售					室內 每平方米 價格 (\$/平方米)
	單位編號	單位類型	銷售日期	售價	室內面積 (平方米)
	Lot 2	2房2浴室	二一年五月二十八日	\$1,950,000	89
	Lot 5	2房2浴室	二一年四月二十四日	\$1,450,000	89
	Lot 6	2房2浴室	二一年三月十二日	\$1,450,000	88
	Lot 8	2房2浴室	二一年四月九日	\$1,450,000	87
	Lot 9	2房2浴室	二一年五月十一日	\$1,630,000	85
	Lot 10	2房2浴室	二一年五月六日	\$1,650,000	87
	Lot 11	2房2浴室	二一年六月二十三日	\$1,650,000	88
	Lot 12	2房2浴室	二一年九月三十日	\$1,650,000	87
	Lot 13	2房2浴室	二一年十月五日	\$1,850,000	88
	Lot 14	2房2浴室	二一年九月二日	\$1,850,000	88
	Lot 15	2房2浴室	二一年九月三日	\$1,850,000	86
	Lot 16	2房2浴室	二一年七月十三日	\$1,850,000	88
	Lot 17	3房3浴室	二一年六月十八日	\$3,500,000	139
比較分析	規模較小的開發項目，質素上乘。總體而言，建議為標的開發項目訂立較低的每平方米價格。				

「Tara Maree」6 Gerrale Street, Cronulla					
公寓數目	17個				
描述	<p>開發項目於二零一八年竣工，包括一棟7層高的住宅樓，共有12個單位，配置為1個1房、6個2房和5個3房公寓單位。</p> <p>公寓臥室採用入牆式衣櫥，廚房採用不銹鋼Miele器具和石質工作枱面，浴室淋浴間採用無框玻璃浴屏和全牆瓷磚及獨立浴缸，內部洗衣房配有乾衣機，地毯和瓷磚地板，以及中央空調。所有公寓均享有海景。</p>				
二零二一年銷售					室內 每平方米 價格 (\$/平方米)
	單位編號	單位類型	銷售日期	售價	室內面積 (平方米)
	201	2房2浴室	二一年二月十八日	\$1,500,000	81
比較分析	規模較小的開發項目，質素上乘，位置優越。總體而言，建議為標的開發項目訂立較低的每平方米價格。				

[Wavelength] 49-57 Gerrale Street, Cronulla								
落成日期	二零一八年四月							
公寓數目	67個							
描述	建設一個混合用途開發項目，包括6個地下商業單位和67個住宅單位，以及4個屋頂游泳池和一個平台游泳池。公寓配置為14個1房、28個2房和25個3房單位。 公寓的客廳採用落地玻璃，臥室採用入牆式衣櫥，廚房採用歐式不銹鋼器具和石英石工作檯面，浴室淋浴間採用獨立浴缸、無框玻璃浴屏和全牆瓷磚，內部洗衣房配有乾衣機，工程木材、地毯和瓷磚地板，以及中央空調。公寓享有廣闊的海景。							
綜合概要			室內最低面積 (平方米)	室內最高面積 (平方米)	最低價格 (\$)	最高價格 (\$)	室內最低每平方價格 (\$/平方米)	室內最高每平方價格 (\$/平方米)
	單位類型	數量						
	1房	14	52	60	\$882,000	\$1,000,000	\$16,667	\$16,962
	2房	28	96	104	\$1,720,000	\$2,300,000	\$17,719	\$22,005
	3房	22	154	156	\$3,800,000	\$4,300,000	\$24,675	\$30,759
	頂層公寓	3	197	219	\$6,000,000	\$6,200,000	\$28,311	\$30,457
比較分析	被認為是在優越近海灘位置的優質開發項目。總體而言，較低的每平方米價格被認為適合標的公寓。							

[Ivori] 10 Clyde Avenue, Cronulla						
公寓數目	32個					
描述	開發項目於二零二一年竣工，包括一棟5層高的住宅樓，共有32個公寓，配置為10個1房、11個2房和11個3房公寓單位。 公寓臥室採用入牆步入式衣櫥，廚房採用不銹鋼Miele器具和石質工作檯面，浴室淋浴間採用無框玻璃浴屏和全牆瓷磚，內部洗衣房配有乾衣機，鑲木、地毯和瓷磚地板，以及中央空調。所有公寓均享有海景。					
二零二一年銷售	單位編號	單位類型	銷售日期	售價	室內面積 (平方米)	室內每平方價格 (\$/平方米)
	Lot 1	3房2浴室	二一年五月六日	\$2,200,000	135	\$16,296
	Lot 2	2房2浴室	二一年三月一日	\$1,735,000	107	\$16,215
	Lot 5	3房2浴室	二一年四月二十三日	\$2,110,000	135	\$15,630
	Lot 6	2房2浴室	二一年七月六日	\$1,700,000	105	\$16,190
	Lot 11	2房2浴室	二一年五月十日	\$1,620,000	90	\$18,000
	Lot 12	3房2浴室	二一年七月十六日	\$2,050,000	125	\$16,400
	Lot 14	2房2浴室	二一年九月二十一日	\$1,642,000	90	\$18,244
	Lot 15	3房2浴室	二一年三月四日	\$2,150,000	126	\$17,063
	Lot 17	2房2浴室	二一年十月二十二日	\$1,695,000	90	\$18,833
	Lot 18	3房2浴室	二一年六月二十二日	\$2,150,000	125	\$17,200
	Lot 19	2房2浴室	二一年三月二十九日	\$1,700,000	94	\$18,085
	Lot 20	2房2浴室	二一年七月九日	\$1,680,000	90	\$18,667
	Lot 24	3房3浴室	二一年七月十五日	\$2,200,000	125	\$17,600
	Lot 25	2房2浴室	二一年三月十七日	\$1,725,000	94	\$18,351
	Lot 28	3房2浴室	二一年十一月十九日	\$2,800,000	152	\$18,421
	Lot 29	3房2浴室	二一年九月二十日	\$2,950,000	149	\$19,799
比較分析	規模較小的開發項目，質素上乘，位置優越。總體而言，建議為標的開發項目訂立較低的每平方米價格。					

[Soul] 131-133 Gerrale Street, Cronulla						
公寓數目	13個					
描述	靠近海灘的5層建築，可容納13套公寓。公寓配置為4個2房和9個3房單位。公寓配備Gaggenou電器、落地玻璃窗、廚房採用石質工作枱面和大理石防濺板、定制櫥櫃、加熱毛巾架、CBUS家庭自動化和帶燒烤爐的屋頂露台。					
二零二一年銷售						室內 每平方米 價格
	單位編號	單位類型	銷售日期	售價	室內面積 (平方米)	(\$/平方米)
	103	3房2浴室	二二年一月十三日	\$2,920,000	96	\$30,416
比較分析	規模較小的開發項目，質素上乘，位置優越。總體而言，建議為標的開發項目訂立較低的每平方米價格。					

[Victoria and George] – 6-16 Victoria Street, Kogarah, NSW							
推出日期	二零二零年三月						
公寓數目	83個						
描述	一座全新12層住宅公寓樓和2個列入遺產名錄的改造再利用陽台。公寓大樓將容納83個公寓，配置為21個1房、50個2房和12個3房單位。公寓設有附歐式電器的現代石廚房、仿木地板、客廳空調、無框玻璃浴屏的瓷磚浴室，公共屋頂露台，享有中央商業區和Botany Bay景觀。						
綜合概要		室內最低 面積 (平方米)	室內最高 面積 (平方米)	最低價格 (\$)	最高價格 (\$)	室內最低 每平方 米 價格 (\$/平方米)	室內最高 每平方 米 價格 (\$/平方米)
	單位類型						
	1房	50	62	\$585,000	\$632,000	\$10,985	\$11,700
	2房1浴室	75	83	\$695,000	\$890,000	\$9,266	\$10,627
	2房2浴室	76	89	\$729,000	\$932,000	\$9,592	\$10,471
	3房	94	122	\$943,000	\$1,120,000	\$8,956	\$9,926
比較分析	靠近城市的優質開發項目，但質量較差。較高的每平方米價格被認為適合標的公寓。						

標的項目開發中的評估公寓價值如下：

類型	數量	最低面積	最高面積	平均面積	最低價格	最高價格	平均價格	最低每平方米價格	最高每平方米價格	平均每平方米價格	總變現值
1房	33	53	60.9	57.3	\$625,000	\$720,300	\$676,782	\$10,413	\$13,313	\$11,830	\$22,333,834
1房(可負擔)	8	51	54	51.75	\$565,580	\$565,580	\$565,580	\$10,185	\$10,588	\$10,523	\$4,355,580
1房+影音室	15	53	60	55.5	\$635,000	\$725,000	\$675,329	\$10,677	\$13,220	\$12,182	\$10,128,590
1房+雜物房	42	53	67	58.4	\$623,040	\$735,000	\$683,923	\$9,873	\$13,473	\$11,821	\$28,862,990
2房	37	77	110	84.9	\$799,999	\$1,135,000	\$905,497	\$8,247	\$12,681	\$10,684	\$33,726,899
2房(可負擔)	6	77	88	81	\$750,000	\$760,000	\$753,333	\$8,636	\$9,870	\$9,335	\$4,520,000
2房+影音室	14	78	90.5	84.6	\$907,200	\$1,134,000	\$948,472	\$10,064	\$12,530	\$11,191	\$13,403,200
2房+雜物房	43	81	102	89.7	\$874,000	\$1,220,000	\$977,829	\$9,175	\$13,480	\$10,914	\$41,068,850
2房+雜物房(可負擔)	2	77	88	83	\$760,000	\$780,000	\$770,000	\$8,864	\$9,870	\$9,367	\$1,540,000
3房	6	119	211.5	138.4	\$1,570,000	\$2,774,500	\$1,920,500	\$11,056	\$15,390	\$14,062	\$11,523,000
3房+影音室	13	105	116.2	111	\$1,610,000	\$1,850,000	\$1,666,923	\$13,333	\$15,938	\$15,037	\$21,670,000
3房+雜物房	28	91.6	173	126	\$1,635,000	\$3,059,799	\$1,941,175	\$13,159	\$24,419	\$15,532	\$54,352,921
3房PH	6	125.6	238	159.2	\$2,254,000	\$3,619,999	\$2,647,333	\$15,210	\$19,904	\$16,875	\$15,883,999
4房+雜物房	2	188	188	188	\$2,200,000	\$2,254,000	\$2,227,000	\$11,702	\$1,989	\$11,845	\$4,454,000
總計	255										\$267,823,864

擬議開發項目的零售部分的收入評估如下：

店舖	租戶名稱	GLAR	市場租金	
		現時 平方米	總市場租金 \$/年	\$/平方米
G01	Dan Murphy's	1,400.0	600,000	429
G02	Aldi Supermarket	1,538.0	602,896	392
G03	UFC Gym	1,043.0	438,900	421
1.01	Woolworths Supermarket	4,000.0	2,575,000	644
1.08	Shanes Meats	141.0	191,340	1,357
1.46	LT Learning Child Care	1,080.0	569,100	527
1.32	TWD Spa	70.0	92,784	1,325
1.33	TWD Spa	98.0	130,165	1,328
1.34	Lee M&A	90.0	119,782	1,331
1.3	Terry White Pharmacy	300.0	382,507	1,275
1.31	Medical centre	980.0	710,523	725
1.45	Lone Star	348.0	275,016	790
1.38	Wonder Sushi	107.0	141,002	1,318
1.24	Ocean Nails	75.0	108,752	1,450
1.25	Colour Lounge Hairdresser	84.0	120,122	1,430
1.28	Cronulla Barber	55.0	85,566	1,556
1.56	Rosetta Café	47.0	83,749	1,782
1.57	Shushi Junction	31.0	100,346	3,237
G.09 & 2.01	Snap Carwash	92.0	95,000	1,033
1.14	Cook& Baker	72.0	111,720	1,552
1.28	Independent Skin Care	85.0	123,250	1,450
1.43A	Masala Indian	266.0	334,005	1,256
MM	Balance Mini Major Space	1,629.0	814,500	500
Spec	Balance Specialty Space	3,590.0	3,410,500	950
Kiosks	Balance Kiosks	266.0	478,800	1,800
ATMs	Balance ATM's	2.0	-	-
總計		17,489.0	12,695,325	726

評估開發項目中零售部分價值的可比銷售如下：

中心名稱	州份	GLA (平方米)	銷售日期	售價	等值市場 收益率	內部 回報率	售價/ 平方米
Maitland Riverside Plaza	NSW	11,669平方米	二二年三月	\$46,000,000	5.46%	6.16%	\$3,942
Sapphire Marketplace	NSW	17,310平方米	二二年二月	\$54,050,000	6.56%	5.99%	\$3,122
Northgate Shopping Centre	WA	15,774平方米	二一年十月	\$71,225,000	5.92%	6.40%	\$4,515
Mount Pleasant	QLD	22,331平方米	二一年八月	\$162,500,000	6.24%	6.29%	\$6,015
Coolalinga Central	NT	20,086平方米	二一年七月	\$83,000,000	6.75%	7.47%	\$4,132
Raymond Terrace	NSW	14,837平方米	二一年七月	\$87,550,000	5.75%	6.70%	\$5,901
Casey Central Shopping Centre	VIC	31,196平方米	二一年七月	\$225,018,000	5.25%	5.75%	\$12,068
Marketown East & West	NSW	26,376平方米	二一年六月	\$150,500,000	5.52%	6.06%	\$5,706
The Square Mirrabooka	WA	42,800平方米	二一年五月	\$195,000,000	6.51%	6.76%	\$4,556
Mildura Central	VIC	20,692平方米	二一年三月	\$81,100,000	7.47%	7.67%	\$3,919
Stockland Bundaberg	QLD	23,276平方米	二一年五月	\$140,000,000	6.78%	7.16%	\$6,015
Clifford Gardens	QLD	27,729平方米	二一年四月	\$145,000,000	7.37%	7.40%	\$5,229
CS Square Shopping Centre	VIC	26,915平方米	二一年四月	\$136,501,000	6.11%	6.45%	\$4,830

考慮到吾等整體估值報告中列出的可用銷售憑證及關鍵事宜，並根據標的物業的投資屬性，吾等在資本化估值方法中採用**5.50%**的資本化率，在貼現現金流估值方法中，吾等選擇應用**6.50%**的貼現率(即10年目標內部收益率)和**5.75%**終端收益率，此反映比上文吾等採用的資本化率高**0.25%**的溢價。

估值綜論		價值
資本化結果	@ 5.50%	\$185,000,000
10年淨現值	@ 6.50%	\$187,000,000
採納價值		\$185,000,000
10年內部回報率		6.62%
通過初始收益率		5.62%
等值市場收益率		5.49%
\$價值/平方米		\$10,578

評估開發項目中酒店部分價值的可比銷售如下：

日期	酒店	售價	房間	房間價格	通過 收益率	市場 收益率	終端 上限率	貼現率	5年內 部回報率	10年內 部回報率
二二年六月	Rydges North Sydney	\$75,000,000	169	\$443,787	5.14%	1.45%	5.25%	6.75%	6.57%	6.65%
二一年十月	Rydges Bankstown	\$28,000,000	120	\$233,333	-	1.97%	6.00%	7.50%	-	6.88%
二一年十月	1 Hosking Place, Sydney	\$26,500,000	49	\$540,816	4.55%	0.18%	5.00%	6.50%	6.84%	6.61%
二一年一月	Radisson Hotel & Suites	\$38,080,000	76	\$501,053	-	-	-	-	-	-
二零年二月	CitadelX, Pyrmont	\$28,700,000	60	\$478,333	5.02%	5.02%	5.00%	6.50%	-	6.58%
一九年十二月	Quest Macquarie Park	\$46,000,000	111	\$414,414	5.52%	5.52%	5.75%	7.50%	-	7.60%
一九年十二月	Adina Apartment Hotel Mascot	\$53,000,000	123	\$430,894	4.76%	4.93%	5.00%	6.50%	-	6.97%
一九年八月	Veriu Sydney Central	\$58,888,000	112	\$450,000	4.92%	5.55%	5.75%	7.50%	-	7.19%
一九年八月	Quest Mounts Bay Road Perth WA	\$22,425,000	71	\$315,845	-	6.89%	7.00%	8.50%	-	8.33%
一八年六月	Quest Springfield QLD	\$24,350,000	82	\$296,646	7.28%	7.28%	7.50%	9.00%	-	8.67%
一七年七月	Quest Penrith NSW	\$30,320,000	115	\$263,652	7.03%	6.91%	7.25%	8.75%	-	8.76%
標的估值	Proposed Quest Woollooware	\$21,000,000	71	\$295,775	6.17%	5.96%	6.50%	7.50%		7.52%
	低	\$22,425,000	49	\$233,333	4.55%	0.18%	5.00%	6.50%	6.57%	6.58%
	銷售中位數	\$30,320,000	111	\$430,894	5.08%	5.27%	5.75%	7.50%	6.71%	7.08%
	高	\$75,000,000	169	\$540,816	7.28%	7.28%	7.50%	9.00%	6.84%	8.76%

吾等在資本化法、貼現現金流量法及直接比較法下分別得出價值\$21,000,000、\$21,750,000及價值範圍\$20,590,000至\$22,010,000。

基於上述結果，吾等採用了一個假設完整的市場價值，受限於建議租賃\$21,000,000，此反映初始收益率6.25%、等值市場收益率6.04%、內部回報率7.99%及資本利率\$295,775/鎊匙，考慮到吾等整體估值報告中所載評論，此等數字均屬合理。

評估開發項目中辦公室部分價值的可比銷售如下：

地址	銷售日期	售價	可出租面積 (平方米)	車位	淨收入 (P/A)	淨樓層面積 (\$平方米)	初始收益率
13/152 Kingsway, Caringbah							
Lot 1	二零年九月一日	\$665,000	66	4	VP	\$10,083	VP
描述：一棟全新混合用途建築物的地下辦公室，有4個地下停車位。面向街道。							
比較：位於相若位置的現代商業辦公室。建議為標的商業空間訂立相若的每平方米價格。							
206/28-32 Kingsway, Caringbah							
Lot 1	二零年五月一日	\$765,000	75	1	\$49,536	\$10,200	4.8%
描述：位於Caringbah和Kingsway及Croydon Street轉角處的一樓辦公室，配備現代裝修和共用設施。包括1個地下停車位。							
比較：位於相若位置的現代商業辦公室。建議為標的商業空間訂立相若的每平方米價格。							
4 Railway Parade, Burwood							
Lot 21	二零年八月十八日	\$2,500,000	447	8	VP	\$5,593	VP
Lot 13	二零年七月十五日	\$1,815,000	248	3	VP	\$7,319	VP
描述：一座現代化的5層辦公樓，距離Burwood站300米。鋪有地毯和分隔的辦公空間，設有2部乘客電梯。兩間辦公室均設有地下停車場。							
比較：位於較差位置的現代商業辦公室。建議為標的商業空間訂立較高的每平方米價格。							
230 Victoria Road, Gladesville							
Lot 2	二一年一月十五日	\$1,639,000	242	8	VP	\$6,773	VP
描述：一棟現代混合用途建築，底層零售和上層公寓。已售的樓層為底層，作為醫療用途。沒有內部裝修，有3個地下停車位。							
比較：現代底層套房，位置略遜。建議為標的商業空間訂立較高的每平方米價格。							
118-122 Church Street, Parramatta							
Lot 9及10	一九年十一月四日	\$4,650,000	585	4	VP	\$7,949	VP
描述：被稱為B1樓，位於Westfield對面的一棟28層住宅和商業混合建築物，包括80個住宅公寓、5層零售和商業空間以及4層地下停車場。於二零一三年五月竣工。包括鋪有地毯的辦公空間和地下停車場，設有2部電梯。							
比較：位於成熟商業位置的現代商業辦公室。出售辦公室面積越大，建議為標的商業空間訂立較高的每平方米價格。							
Lot 42, 55 Phillip Street, Parramatta							
Lot 42	二一年三月十一日	\$2,150,000	164	2	VP	\$13,110	VP
Lot 41	二零年九月十一日	\$680,000	66	1	VP	\$10,303	VP
描述：前身為Shaw Stockbroking House，此前，Legal & General Court為一棟7層辦公樓，包括四層辦公空間、地下低層和上層零售空間以及可停放27輛汽車的2樓停車場，可通過Erby Place的坡道進入。低層於一九八六年進行了改造，並於二零零三年進行了翻新。該建築於二零零六年底進行了升級和全面翻新。							
比較：位於優越商業區的優質商業空間。建議為標的商業空間訂立較低的每平方米價格。							

Woolooware Town Centre – 第三期

Lot 56	一九年十月十日	\$370,000	35	1	VP	\$10,571	VP
Lot 57	一九年十月一日	\$450,000	42	1	VP	\$10,714	VP
Lot 58	一九年十月五日	\$1,053,000	104	2	VP	\$10,125	VP

描述：標的開發項目第三期的現代辦公室。略過時的銷售。

比較：標的地段的良好價值憑證。

55 Miller Street, Pyrmont

Lot 14	二一年七月十六日	\$1,300,000	122	1	VP	\$10,655	VP
Lot 18	二一年十一月三日	\$485,000	47	0	VP	\$10,319	VP
Lot 213	二一年二月一日	\$517,000	48	0	VP	\$10,770	VP
Lot 51	二零年十二月十八日	\$649,000	47	1	VP	\$13,808	VP

描述：二零零零年左右落成的7層商業建築物，配置了多個套房。靠近魚市場。

比較：優越的地理位置，工作場所稍舊。標的商業空間價值的良好憑證。

辦公室部分的評估價值如下：

建築物	批號	樓層	NLA	狀況	售價	分析\$/平方米	成交日期	採納價值	分析\$/平方米
E	1	2	68	成交	\$850,000	\$12,500	二零一九年九月十九日	\$850,000	\$12,500
E	2	2	73	成交	\$825,000	\$11,301	二零一九年十二月二十日	\$825,000	\$11,301
E	3	2	73	成交	\$900,000	\$12,329	二零二一年五月二十七日	\$900,000	\$12,329
E	4	2	37	成交	\$462,500	\$12,500	二零一九年十一月二十六日	\$462,500	\$12,500
E	5	2	61	成交	\$750,000	\$12,295	二零二一年九月十三日	\$750,000	\$12,295
E	6	3	75	成交	\$850,000	\$11,333	二零二一年十二月十五日	\$850,000	\$11,333
E	7	3	77	成交	\$850,000	\$11,039	二零二一年十月二十五日	\$850,000	\$11,039
E	8&9	3	104	成交	\$1,125,000	\$10,817	二零二零年一月二十九日	\$1,125,000	\$10,817
	10, 11 &								
E	12	3	150	成交	\$1,699,998	\$11,333	二零二零年十二月三日	\$1,699,998	\$11,333
E	13	2	64	成交	\$450,000	\$7,031	二零二一年八月三日	\$450,000	\$7,031
總計			782		\$8,762,498	\$11,205		\$8,762,498	\$11,205

因此，總項目變現值為：

部分	評估變現值
住宅	\$267,823,864
酒店	\$21,000,000
零售	\$185,000,000
商業	\$8,762,498
總變現值(含商品及服務稅)	\$482,586,362

用於估計當前地塊價值的可茲比較銷售詳情如下：

地址	出售日期	出售價格	地盤面積 (平方米)	等量 單位收益	建築面積	\$/ 地盤面積 (平方米)	\$/ 單位	\$/ 建築面積 (平方米)	DA審批	比較
56 Ashmore St & 165-475 Mitchell Rd, Erskineville	二二年六月	\$315,000,000	44,230	1,066	78,029	\$6,300	\$295,497	\$4,036	是	優越
224-240 Pitt Street, Merrylands	二一年十二月	\$75,000,000	15842	1012	87787	\$4,734	\$74,111	\$854	是	遜色
12 Hassall Street, Parramatta	二一年十月	\$68,000,000	2055	365	32840	\$33,090	\$186,301	\$2,071	否	優越
2 Halifax Street, Macquarie Park	二一年八月	\$137,000,000	18463	950	82212	\$7,420	\$144,211	\$1,666	否	優越
247-273 and 277-281 Pennant Hills Road Carlingford	二零年十二月	\$68,500,000	27973	729	64339	\$2,449	\$93,964	\$1,065	是	更大，故適用 較高價格
12-20 Berry St & 11-19 Holdsworth Ave, St Leonards	二一年六月	\$73,500,000	5105	165	16410	\$14,398	\$445,455	\$4,479	否	優越
54-56 Anderson Street, Chatswood	二一年六月	\$64,000,000	2216	-	11080	\$28,881	-	\$5,776	否	優越
28 Elizabeth St, Liverpool	二一年六月	\$28,000,000	3600	399	36000	\$7,778	\$70,175	\$778	否	遜色
37-41 Oxford St, Epping	二一年六月	\$55,000,000	4969	-	22361	\$11,069	-	\$2,460	否	優越
3-5 Parramatta Street, Cronulla	二零年二月	\$11,100,000	1530	25	2287	\$7,255	\$444,000	\$4,854	是	優越
67 Gerrale St, Cronulla	二二年二月	\$38,000,000	1327	20	4042	\$28,636	\$1,900,000	\$9,401	是	優越

吾等按直接比較基準評估的地塊價值如下：

標的物	單位數目	單價	價值
獲批單位	476	\$145,000	\$69,020,000
獲批單位	476	\$155,000	\$73,780,000
中位數	476	\$150,000	\$71,400,000
採納			\$71,400,000

標的物	建築面積(平方米)	價格	價值
建築面積	58,006平方米	\$1,150	\$66,706,900
建築面積	58,006平方米	\$1,250	\$72,507,500
中位數	58,006平方米	\$1,200	\$69,607,200
採納			\$69,600,000

獲批單價	\$71,400,000
建築面積	\$69,600,000

採納為市值	\$70,500,000
加：迄今為止的工程價值	\$87,950,000
所評估的當前市值	\$158,450,000

吾等作出的假設性發展評估詳情如下：

輸入值	金額／意見														
總變現值	住宅 - \$267,823,864，包括商品及服務稅 零售 - \$185,000,000，不包括商品及服務稅 酒店 - \$21,000,000，不包括商品及服務稅 寫字樓 - \$8,762,498，不包括商品及服務稅														
銷售率	經參考現有預售情況，吾等假設餘下未售的公寓(主要為經濟適用房)將偏離預期計劃，在建設期及建設完工後12個月內出售。吾等假設酒店及零售部分將在實際完工時交易，同時鑒於預售情況，吾等亦假設商業套間將在建設完工後三個月內交易。														
銷售成本	住宅 - 2.2% 零售 - 1.5% 酒店 - 1.5% 寫字樓 - 1.5%														
營銷成本	住宅 - 每間未售公寓\$3,000 零售 - \$100,000 酒店 - \$100,000 寫字樓 - 每套\$2,000														
法律成本	住宅 - 每間公寓\$1,000 零售 - \$75,000 酒店 - \$75,000 寫字樓 - 每套\$1,200														
地塊收購成本	購買價的7.21%														
收購法律費用	\$250,000														
完工成本	\$141,846,320，不包括商品及服務稅														
利率	每年5.25%(基於100%債務資金及包括手續費)														
申請費用	\$1,100,000														
建設期	19個月竣工														
持有成本	約每年\$960,000(包括市政管理費及土地稅)														
發展商利潤率	此類性質項目的預期利潤及風險系數通常介乎20%至30%。就標的項目採納合適的利潤及風險因素時，吾等考慮了以下因素： <ul style="list-style-type: none"> > 在總清單價值的主要部分已被預先承諾的基礎上。 > 建設已開工，並已完成約43.8%。 > QS已核證合約金額。 > 項目成本及收益參數基本已知。 > 發展項目的規模及相關資本價值。 > 部分已落成項目的買方群體和買方對建築物保修的關注。 > 可比較發展項目分析。 > Sutherland區域位置。 經考慮上述因素，吾等採納 25.0% 的利潤及風險系數，即所採納範圍的概約中位數。														
商品及服務稅負債	吾等已採納一般稅收規則計劃*(General Tax Rule Scheme)進行估值。基於此基準的計算如下： <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">住宅變現(包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$267,823,864</td> </tr> <tr> <td>減商品及服務稅</td> <td style="text-align: right;">\$24,347,624</td> </tr> <tr> <td>總變現值(不包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$243,476,240</td> </tr> <tr> <td>加：酒店</td> <td style="text-align: right;">\$21,000,000</td> </tr> <tr> <td>加：零售</td> <td style="text-align: right;">\$185,000,000</td> </tr> <tr> <td>加：商業</td> <td style="text-align: right;">\$8,762,498</td> </tr> <tr> <td>總變現值(不包括商品及服務稅)</td> <td style="text-align: right;">\$458,238,738</td> </tr> </table> 附註：商品及服務稅負債已就剩餘現金流分析用途而使用，僅作說明之用。	住宅變現(包括商品及服務稅)	\$267,823,864	減商品及服務稅	\$24,347,624	總變現值(不包括商品及服務稅)	\$243,476,240	加：酒店	\$21,000,000	加：零售	\$185,000,000	加：商業	\$8,762,498	總變現值(不包括商品及服務稅)	\$458,238,738
住宅變現(包括商品及服務稅)	\$267,823,864														
減商品及服務稅	\$24,347,624														
總變現值(不包括商品及服務稅)	\$243,476,240														
加：酒店	\$21,000,000														
加：零售	\$185,000,000														
加：商業	\$8,762,498														
總變現值(不包括商品及服務稅)	\$458,238,738														

可行性結論

吾等經過上述計算而得之殘值為\$158,450,000(不包括商品及服務稅)(包括截至當日止的工程價值)。根據吾等的可行性分析，內部回報率為21.17%(包括利息)，淨發展利潤約為\$91,653,703，所有這些就此類性質的發展項目而言，似乎均屬合理。

吾等假設，此等規模的發展項目(集零售、酒店及住宅多重用途於一體，預先承諾有限，但有提前規劃)的標準營銷期約為3至6個月，以便有意買家開展所需之盡職調查，為購買決策作出依據。

反映市場制約(較可實現銷售的標準營銷期為少的較短期間)的可變現價格假設銷售期較短，為1.5至3個月，並假設無法進行全面的盡職調查，所反映的價值也就更為保守。這對於像標的物這樣建設已開工的資產尤其重要，因為需要大量時間及盡職調查來確認建築合約及保證、預售合約以及對零售及酒店部分的預先承諾。

因此，實際而言，這種情況假設了有意買家會尋求增加風險撥備，以涵蓋盡職調查不全面的情況。

為基於該等已採納的假設作出評估，吾等已將剩餘土地價值分析中的利潤與風險撥備上調4個基點至29%，從而得出剩餘土地價值\$148,500,000，並在此估值場景中採納。

儘管吾等的分析可改變可行性研究的其他輸入值，如公寓價格、酒店及零售部分價值、銷售率及成本，但現實中公寓／組成部分的銷售率、已建成公寓／組成部分的價值以及開發成本不會改變。風險主要在於收購項目開發週期長，並無對項目所有方面進行探索，以確定有關收購是否為在知情情況下作出的明智收購。

可行性結論

吾等經過上述計算而得之殘值為\$148,500,000(不包括商品及服務稅)(包括截至當日止的工程價值)，以作實際估值之用。根據吾等的可行性分析，內部回報率為24.37%(包括利息)，淨發展利潤約為\$103,106,383，所有這些就此類性質的發展項目而言，似乎均屬合理。

依賴

評估報告全文由Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd作為該物業業主而依賴使用。

估值概要函乃為載入為出售資產而遞交至香港聯合交易所有限公司的呈交文件。

免責聲明

Savills Valuations Pty Ltd(下文簡稱Savills)已為Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd編製本概要函，協助其出售資產，而Savills特別聲明，除本概要函相關者外，倘呈交的文件有任何遺漏，或包含虛假或誤導性陳述，其不對任何人士負責。

本概要函須與吾等日期為二零二二年三月三十一日之估值報告一併閱讀，並受當中所載假設、限制、免責聲明及資質所規限。吾等建議讀者向Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd獲取完整的估值報告副本。

估值報告及本概要函嚴格受限於該等文件所載事項，閱讀時不應延伸(無論是暗示或其他方式)至任何相關文件中的任何其他事項。在不限制上述內容的情況下，對於因估值日期後房地產市場波動而遭受的任何損失、損害、費用或損壞(包括特殊、相應或經濟損害或損失)，吾等不承擔任何責任。

Savills依賴並參照第三方提供的資料(包括財務及市場資料)(「有關資料」)編製估值報告全文及本概要函。Savills已假設有關於資料為準確、可靠及完整，其並未就此測試有關資料。

本概要函或任何相關文件內對該物業價值的提述均摘錄自Savills估值報告。估值報告提請注意影響價值的關鍵問題和考慮因素，並提供詳細的評估和分析，以及重要關鍵假設、一般假設、免責聲明、限制及資格以及建議。由於此種性質的商業投資本質複雜，且近來市況有變及／或不明朗，Savills建議本概要函須連同評估報告一併閱讀及考慮。

Savills Valuations Pty Ltd對第三方不承擔任何責任，亦無意讓第三方依賴評估報告(與本概要函中提及的市場評估有關者除外)。吾等邀請可能會持有估值報告的其他各方在依賴估值報告前尋求吾等的書面同意，而吾等保留權利在尋求吾等同意的情況下審查有關內容。

本估價僅在估價之日有效。此處估值的價值或會在較短時間內發生重大及意外變化(包括因普遍市場變動或針對特定資產的特定因素而引起)。倘自估值日期起90天後(或在閣下意識到對估值會有任何影響的任何因素的較早日期)，因估值後續變動而產生的損失責任排除在外。

Savills同意，估值報告可備置於Aoyuan Property Group (International) Pty Ltd.的註冊辦事處，以供查閱。

由根據專業標準立法*(Professional Standards Legislation)批准的計劃限制責任。

估值&顧問科

全國總監

Sandra Peachey FAPI

謹啟

二零二二年八月一日

關鍵假設

市場波動	<p>■ 本次估值為截至估值日期的最新估值，並可能會因影響物業的外來或特定因素而改變。對於此類其後價值變化所造成的損失，吾等並不承擔責任。倘於估值日期起計滿三個月後(或倘影響物業價值的條件發生重大改變，則為更早的時間)依賴本次估值，吾等將不會承擔任何責任。</p>
物理	<p>■ 估值師並不認為自身乃建築材料方面的專家，且無法通過目視檢查擬議計劃確定「覆蓋層」將使用合規或不合規的建築產品(即可燃聚乙烯芯鋁複合板)建造。估值師並無看到或確認發展項目的合規證書及/或建築材料證書。</p> <p>本估值報告乃在下列情況下編製：</p> <p>(a) 假設所使用的建築材料以及該等材料的應用及安裝符合所有批文、監管規定及守則。</p> <p>(b) 並未考慮因在發展項目中識別出不合規建築產品而可能產生的任何價值貶值。</p> <p>倘情況並非如此，吾等保留複審吾等的估值之權利。</p> <p>估值師強烈建議讀者調查現時擬建的建築構件的性質，並自行了解現時擬建的建築構件必須進行修復、更換或改造時可能產生的潛在風險及成本。</p>
建築成本	<p>■ 截至二零二二年六月由Coutts Consulting提供的發展項目完成成本(進度款13)(並經奧園改進)(不包括商品及服務稅及或然費用)為\$141,846,320，已用於本次評估。</p> <p>■ 吾等注意到，指示方已提供完成的額外成本，其中包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 未付市政捐款 – \$875,706 • 未完成基建工程 – \$1,248,544 <p>■ 根據Coutts Consulting提供的文件及奧園提供的試算表，項目的建設及發展可按上述金額完成。吾等已採用完成成本作為吾等指示的一部分。倘提供的成本被證明不足以交付項目，第一太平戴維斯保留相應複審本次估值的權利。</p> <p>■ 吾等並非工料測量師，亦非顧問工程師。吾等依賴所提供的成本估計，並以所提供及採用的成本屬準確為依據。吾等建議委聘獨立工料測量師進行確認。倘成本估計有別於當中採用者，則應將本報告送回估值師徵求意見，因此吾等保留修訂當中評估的權利</p>
土地價值	<p>■ 通過剩餘現金流量分析法評定的土地價值反映多項因素，包括批文狀況、土木建設工程成本、相關發展成本、利率(借貸利率)、已完成單位的評定價值、在施工前採用的預售、已完成存貨的銷售率及可接受的履約保證金。通過此方法評定的土地價值可能會受到上述任何一種情況的變化所影響。</p>
商品及服務稅	<p>■ 吾等尚未獲提供有關使用保證金計劃進行此發展項目的資格之獨立會計或法律意見。由於這超出吾等的調查範圍，吾等已在吾等的可行性及對吾等在不包括商品及服務稅基礎上的「猶如完成」價值中應用完整的與商品及服務稅相當的關稅。因此，發展成本的商品及服務稅將按10%進行評估，並於兩個月後匯出，而變現總額的商品及服務稅將按1/11進行評估。吾等的現金流量模型中的所有成本均在適用的情況下撇除商品及服務稅。</p> <p>■ 已採取一切適當措施，以減輕與商品及服務稅匯款自二零一八年七月一日起的變動相關之風險，即聯邦政府要求新住宅樓宇的買家將商品及服務稅作為結算的一部分直接匯給澳大利亞稅務局。</p>
資本增值稅	<p>■ 根據二零一七年聯邦預算案，所有減輕與外國居民資本增值預扣稅計劃相關的風險之適當措施均發生變化，其中：\$750,000或以上的房地產之澳大利亞居民賣家必須在銷售結算時向買家提供澳大利亞稅務局簽發的免預扣稅證明，以避免買家預扣12.5%的購買價格並將其作為預扣稅匯給澳大利亞稅務局；而除非澳大利亞稅務局批准變更，否則外國居民賣方將被預扣12.5%的購買價格並匯給澳大利亞稅務局。</p>

施工時限	■ 根據第13號Coutts進度報告中提供的意見，吾等已就完成項目採用19個月的施工期。吾等假設此乃準確的預測，並已在吾等的剩餘現金流量分析中採用。
「猶如完成」評估	■ 「猶如完成」評估為本報告詳述的擬議發展項目的估計市場價值，當中假設所有建設工程於本報告日期已在所有方面圓滿完成。由於時間滯後及未知的未來市場狀況，估值反映估值師對在估值日期存在的市場狀況之看法，並不旨在預測未來市場狀況及實際完成日期的價值。
工程質量與合規	■ 「猶如完成」評估的基礎為擬議的改進工程將以合規方式使用新的優質材料並考慮現代建築技術進行建造。吾等的估值假設： <ul style="list-style-type: none"> - 完成後的建築物的詳細結構及公共設施報告並無披露導致重大開支的任何缺陷。 - 建築物將符合有關健康、建築及消防安全規定的所有相關法律規定，並將根據澳大利亞建築規範的規定建造。
環境保護與生態 多樣性保護法案	■ 標的物業不受一九九九年環境保護與生態多樣性保護法案(EPBC法案)所涵蓋的事項之任何影響，包括但不限於表列受威脅物種及生態群落或根據國際協議受保護的遷徙物種。
發展批文(包括計劃 及規格)	■ 吾等已獲提供標的發展項目的發展批文副本(包括已批准的計劃)。吾等假設發展項目將完全根據上述發展批文及批文所載的任何條件完成。倘發展批文或已批准的發展計劃其後出現任何變動，則不得在首先徵詢第一太平戴維斯以重新評估對估值的任何影響前依賴本次估值。
污染	■ 在開始施工前，地盤被發現在土壤中含有大量石棉、甲烷氣體及受污染的填充物，原因是地盤的前身由Sutherland Council用作垃圾堆填區。地盤的原始狀態被認為不適合進行擬議的重建項目。 ■ 修復地盤的方法為封堵法，即在地面上放置一個高能見度的無紡土工布層，以覆蓋所有受污染的物料，並延伸至物業週邊3米以外。在此之上安裝一個不滲透的附加層。 ■ 鑒於進行此等工程，將需要編製長期環境計劃並持續進行監察。 ■ 吾等已按指示假設所提供的成本可用於修復地盤。
產權負擔、限制、 警告等	■ 吾等的估值乃基於該物業並無附設繁重產權負擔、限制、警告或其他障礙而可能影響價值而進行。吾等的估值乃基於該物業並無附設按揭、押記及其他財務留置權而進行。
營銷期	■ 吾等假設具有此規模及超前預售狀況並已開始施工的發展項目之標準營銷期為3至6個月，務求允許準買家進行所需的盡職調查以作出知情的購買決定。 ■ 反映市場限制的可變現價格(該市場限制期間被認為比成功出售的標準市場所需期間為短)假設銷售期較短，為1.5至3個月，並假設無法進行全面的盡職調查，所反映的價值也就更為保守。
一般	■ 租賃及銷售資料乃來自多個資料來源，包括RP資料及已登記政府銷售轉讓。儘管吾等明白有關資料乃屬可靠，吾等無法保證其準確性。 ■ 除非該提案中另有規定，否則據第一太平戴維斯所知，在接受閣下有關於該物業進行估值的指示時並不存在任何利益衝突，且該提案所載的估值師能夠提供客觀及公正的估值。 ■ 吾等確認，進行本次估值的估值師被認為具有適當水平的技能及能力，以按照專業標準完成估值，同時考慮到物業類型。 ■ 俄羅斯軍隊於二零二二年二月下旬入侵烏克蘭後，對全球經濟產生即時影響，部分原因為對俄羅斯實施制裁、石油和天然氣價格上漲以及限制烏克蘭和俄羅斯商品進口。自入侵之日起，澳洲經濟已經受到影響，包括通脹上升和利率上漲，吾等預計此將會影響房地產市場。

-
- 儘管住宅物業市場表現繼續良好，惟吾等的估值是在極為嚴峻的經濟前景的背景下編製。鑒於當前的通脹壓力、生活成本危機及影響債務成本的利率上升，人們對澳洲經濟前景感到擔憂。雖然市場流動性良好，大量資金正在尋求機會，但持續的地緣政治困境、經濟不確定性和債務融資成本上升，可能會影響若干市場領域的定價，從而使價格從當前水平下跌。
 - 吾等強調估值日的重要性，並建議定期審查物業的價值。為免生疑問，吾等的估值並未報告為受「重大估值不確定性」影響。
-

倘吾等的完整估值報告中的任何假設為不正確或不準確，則吾等保留修訂估值、報告及本概要報告的權利。

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則的規定而刊載，旨在提供有關本集團的資料。董事願意就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確及完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以致使本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 股本

(a) 本公司股本

本公司於最後實際可行日期的法定及已發行股本如下：

法定：

類別	每股面值	數目	總面值
普通股	0.01港元	100,000,000,000	1,000,000,000港元

已發行及繳足：

類別	每股面值	數目	總面值
普通股	0.01港元	2,965,571,354	29,655,713.54港元

所有現有已發行股份於所有方面享有同等權益，包括尤其於股息、投票權及股本方面。

概無本公司股本或債務證券之任何部分於任何其他證券交易所上市或買賣，且並無尋求或計劃尋求本公司之股份或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣。

概無訂立將放棄或同意放棄未來股息之安排。於最後實際可行日期，概無本集團任何成員公司之資本受購股權所限，或有條件或無條件地同意將受購股權所限。

於最後實際可行日期，本公司概無尚未行使或計劃發行以取得現金或其他項目之股份、購股權、認股權證、轉換權或任何股本或債務證券，且概無就發行或出售任何有關股本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

除(i)於二零二一年十月八日向Successful Lotus Limited配發及發行的107,875,000股股份(其詳情載於本公司日期為二零二一年九月二十七日及二零二一年十月八日之公告)及(ii)於二零二一年十二月二十八日向Joy Pacific Group Limite配發及發行161,813,000股股份(其詳情載於本公司日期為二零二一年九月二十七日及二零二一年十一月二日之公告以及本公司日期為二零二一年十一月八日之通函)外，自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期已刊發經審核財務報表之編製日期)起及直至最後實際可行日期(包括該日)，本公司概無配發及發行任何股份。

3. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員權益

於最後實際可行日期，本公司董事及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(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊之權益；或(c)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益如下：

(i) 於本公司股份及／或股本衍生工具相關股份中擁有的好倉：

董事姓名	持有權益之身份	股份／ 相關股份數目 (附註1)	佔已發行股本 概約百分比
郭梓文先生	The Golden Jade Trust之財產 授予人	1,660,925,625 (L) (附註2)	56.01%
郭梓寧先生 (附註3)			
馬軍先生	實益擁有人	3,500,000 (L)	0.12%
陳志斌先生	實益擁有人	1,250,000 (L)	0.04%

附註：

- 「L」指股份中的好倉。
- 於該1,660,925,625股股份當中，1,395,201,062股股份以Ace Rise之名義登記而265,724,563股普通股以Joy Pacific之名義登記。Ace Rise由Joy Pacific(由Sturgeon Limited全資持有)及合嘉投資有限公司(由本公司董事郭梓寧先生之配偶蘇超美女士全資擁有之公司)分別持有90%及10%權益；而Sturgeon Limited則由Arowana Holdings Ltd.全資擁有，彼等乃作為First Advisory Trust (Singapore) Limited之代名人，彼為The Golden Jade Trust受益人持有該等信託權益。The Golden Jade Trust為根據新加坡法律及法規設立之酌情家庭信託。The Golden Jade Trust之財產授予人為郭梓文先生及江敏兒女士(郭梓文先生之配偶)。

3. 自二零一三年四月股權轉讓完成後，Ace Rise由Joy Pacific(由Sturgeon Limited全資擁有)及合嘉投資有限公司(由本公司董事郭梓寧先生之配偶蘇超美女士全資擁有之公司)分別持有90%及10%權益。因此，郭梓寧先生被視為擁有本公司股份約4.70%的實際權益。由於Ace Rise根據證券及期貨條例並非郭梓寧先生或蘇超美女士之受控法團，故此根據證券及期貨條例郭梓寧先生並未就其於Ace Rise被視為擁有之權益提交通告。

- (ii) 於本公司相聯法團股份及／或相關股份中擁有的好倉：

董事姓名	相聯法團名稱	持有權益之身份	股份／相關股份數目	佔已發行股本概約百分比
郭梓寧先生	奧園健康生活集團有限公司	配偶權益	1,143,000 (L) (附註)	0.16%

附註：1,143,000股由郭梓寧先生之配偶蘇超美女士實益擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉)或根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊之任何權益或淡倉或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等之配偶或未成年子女獲授或持有可認購本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份之購股權或行使有關權利。

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，下列人士(並非本公司董事或主要行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或記錄於須由本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的任何權益或淡倉：

股東名稱	持有權益之身份	股份／相關 股份數目 (附註1)	佔已發行股本 概約百分比
江敏兒(附註2)	The Golden Jade Trust 之財產授予人	1,660,925,625 (L)	56.01%
Joy Pacific (附註2)	受控制公司權益 實益擁有人	1,395,201,062 (L) 265,724,563 (L)	47.05% 8.96%
Sturgeon Limited (附註2)	受控制公司權益	1,660,925,625 (L)	56.01%
Arowana Holdings Ltd. (附註2)	受控制公司權益	1,660,925,625 (L)	56.01%
First Advisory Trust (Singapore) Limited (附註2)	受託人	1,660,925,625 (L)	56.01%
Ace Rise (附註2)	實益擁有人	1,395,201,062 (L)	47.05%

附註：

- 「L」指股份中的好倉。
- Ace Rise由Joy Pacific(由Sturgeon Limited全資持有)及合嘉投資有限公司分別持有90%及10%權益；而Sturgeon Limited則由Arowana Holdings Ltd.全資擁有，彼等乃作為First Advisory Trust (Singapore) Limited之代名人，彼以受託人身份為The Golden Jade Trust受益人持有該等信託權益。The Golden Jade Trust為根據新加坡法律及法規設立之酌情家庭信託。本公司執行董事郭梓文先生及江敏兒女士(郭梓文先生之配偶)為The Golden Jade Trust之財產授予人。

4. 董事服務合約

各現任執行董事均已獲委以三年任期，惟須遵守本公司組織章程細則之董事退任及輪值退任條文。

各獨立非執行董事均已獲委以一年任期，年度薪酬載於其委任函內，且董事會根據本公司薪酬委員會的推薦建議可能酌情釐定其他酌情花紅，惟須遵守本公司組織章程細則之董事退任及輪值退任條文。

除於上文披露外，於最後實際可行日期，概無任何其他董事與本公司訂有不可由本公司於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的服務合約。

5. 董事於資產、合約或安排的權益

- (a) 於二零二一年六月十五日，本公司(作為發行人)及本公司若干附屬公司(作為擔保人)與德意志銀行、國泰君安國際、海通國際、瑞銀、中國銀行(香港)、東亞銀行有限公司、巴克萊、中金公司、民銀資本、招銀國際、中信銀行(國際)、高盛(亞洲)有限責任公司、摩根大通及渣打銀行就發行於二零二四年到期之200,000,000美元7.95%優先票據(「**發行票據**」)訂立購買協議。根據發行票據，本公司執行董事兼主席郭梓文先生及江敏兒女士(郭梓文先生之配偶)已共同購買合共5,000,000美元的優先票據。
- (b) 於二零二一年九月二十七日，本公司與Joy Pacific訂立認購協議，據此本公司有條件同意根據特別授權配發及發行而Joy Pacific有條件同意以現金按認購價每股認購股份3.708港元認購161,813,000股認購股份。Joy Pacific由Sturgeon Limited全資擁有，而Sturgeon Limited由Asia Square Holdings Ltd.全資擁有。Asia Square Holding Ltd.作為J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd.的代名人及受託人為全權家族信託The Golden Jade Trust的受益人以信託形式持有該等權益。The Golden Jade Trust的財產授予人為(i)執行董事、本公司主席兼控股股東郭梓文先生；及(ii)郭梓文先生的配偶江敏兒女士。上述認購事項已於二零二一年十二月二十八日完成及結清。

於最後實際可行日期，除於上文披露外，概無董事於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表之編製日期)起所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，除於上文披露外，概無董事於由本公司或其任何附屬公司訂立之任何合約(服務合約除外)或安排中擁有重大權益，而該等合約或安排於最後實際可行日期存續且對本集團業務而言屬重要。

6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事於被視為與本集團之業務構成競爭或可能構成競爭(不論直接或間接)的業務(不包括因代本公司持有本公司及／或本集團任何成員公司之權益而獲委任董事之有關業務)中擁有權益。

7. 重大不利變動

除(i)本公司日期為二零二一年十一月二十二日、二零二一年十二月二日、二零二二年一月十九日、二零二二年三月二十五日、二零二二年三月三十一日及二零二二年四月二十九日的公告，內容有關(其中包括)本集團面臨的流動資金問題、若干本集團未支付款項引發其境外金融負債違約事件及延遲寄發本公司二零二一年年報；(ii)本公司日期為二零二二年三月三十一日內容有關(其中包括)股份於聯交所停牌的公告；(iii)本公司日期為二零二二年六月三十日有關(其中包括)復牌指引的公告；(iv)本公司日期為二零二二年八月五日內容有關(其中包括)本集團近期業務發展的公告；及(v)本公司日期為二零二二年八月三十一日內容有關延遲刊發二零二二年中期業績及寄發二零二二年中期報告的公告所披露者外，於最後實際可行日期，董事確認，本集團的財務或經營狀況自二零二零年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發的經審核財務報表之日)起並無任何重大不利變動。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司均無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司或其任何附屬公司並無任何待裁決或面臨威脅之重大訴訟或申索。

9. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載觀點或意見的各位專家的資格：

名稱	資格
第一太平戴維斯估值及 專業顧問有限公司	獨立專業估值師
Savills Valuations Pty Ltd	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上述各專家自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表之編製日期)以來，概無於本集團任何成員公司所收購、出售、或租賃或本集團任何成員公司擬收購、或出售、或租賃之任何資產當中擁有任何直接或間接權益；及並無於本集團任何成員公司股本中擁有任何實益權益，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)。

上述專家各自已就刊發本通函發出同意書，同意於本通函內按其現有格式及內容載入其報告及意見並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

10. 重大合約

本公司或其任何附屬公司於緊接本通函日期前兩年及直至最後實際可行日期止訂立屬重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中所訂立之合約)如下：

- (a) APGA契據；
- (b) 公司A契據；
- (c) 奧園地產(香港)有限公司(作為賣方)與新永投資發展有限公司(作為買方)訂立日期為二零二一年十一月十二日的買賣協議，據此，奧園地產(香港)有限公司有條件同意出售及新永投資發展有限公司有條件同意收購名萬投資有限公司、雙福投資有限公司及裕康投資有限公司的全部已發行股本及相關股東貸款，代價為現金900,000,000港元；

- (d) 本公司(作為發行人)與Successful Lotus Limited(作為認購方)就按發行價每股3.708港元認購107,875,000股新股份訂立日期為二零二一年九月二十七日的認購協議；
- (e) 本公司(作為發行人)與Joy Pacific(作為認購方)就按發行價每股3.708港元認購161,813,000股新股份訂立日期為二零二一年九月二十七日的認購協議；
- (f) 本公司間接全資附屬公司深圳市凱弦投資有限責任公司(作為買方)與本公司間接非全資附屬公司奧園美谷科技股份有限公司(作為賣方)就轉讓京漢置業集團有限責任公司的100%股權、北京養嘉健康管理有限公司的100%股權及蓬萊華錄京漢养老服务有限公司的35%股權訂立日期為二零二一年七月十四日的正式股權轉讓協議；及
- (g) 本公司(作為轉讓方)與本公司直接全資附屬公司正星發展有限公司(作為受讓人)訂立日期為二零二一年二月十九日的股份轉讓協議，以轉讓明興有限公司的全部已發行股本，其通過由正星發展有限公司向本公司配發及發行一股普通股進行結算。

11. 一般事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (c) 本公司的聯席公司秘書為汪美珊女士(為香港會計師公會成員)及李美儀女士(為卓佳專業商務有限公司企業服務部執行董事及香港公司治理公會之資深會員)。
- (d) 如有任何歧義，概以本通函英文本為準。

12. 展示文件

下列文件之副本將由本通函日期起至其後14天期間刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及於本公司網站(<http://en.aoyuan.com.cn>)：

- (a) APGA契據；
- (b) 公司A契據；
- (c) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零二二年三月三十一日發出對APGA的100%股權之估值報告，全文載於本通函附錄二第(i)(a)部；
- (d) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零二二年六月三十日發出對APGA的100%股權之估值報告，全文載於本通函附錄二第(ii)(a)部；
- (e) Savills Valuations Pty Ltd於二零二二年三月三十一日發出對APGA集團的六個物業項目之估值報告，全文載於本通函附錄二第(i)(b)部；
- (f) Savills Valuations Pty Ltd於二零二二年六月三十日發出對APGA集團的六個物業項目之估值報告，全文載於本通函附錄二第(ii)(b)部；
- (g) 本附錄「9. 專家資格及同意書」一段所述之同意書；
- (h) 本公司截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止兩個財年的年度報告；
- (i) 本公司截至二零二一年六月三十日止六個月中期報告；及
- (j) 本通函。