

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公布之內容概不負責，對其準確性或完整性亦無發表聲明，並明確表示概不會就因本公布全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



CHINA EVERGRANDE NEW ENERGY VEHICLE GROUP LIMITED

中國恒大新能源汽車集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：708)

- (1) 關連交易—出售兩家附屬公司的全部股權；及
- (2) 持續關連交易—物業管理服務

出售事項

於2020年9月11日，廣州恒澤及嘉麗澤旅遊（各為本公司的間接附屬公司）與金碧物業分別訂立恒大恒康股份轉讓協議及嘉麗澤股份轉讓協議。據此，廣州恒澤及嘉麗澤旅遊分別同意出售，而金碧物業同意收購恒大恒康及嘉麗澤物業管理的全部股權。

於本公告日期，恒大恒康及嘉麗澤物業管理分別為本公司的間接附屬公司，其各自的全部股權分別由本公司的間接全資附屬公司廣州恒澤及間接附屬公司嘉麗澤旅遊擁有。出售事項完成後，本集團將不再持有恒大恒康及嘉麗澤物業管理的任何股權，其業績將不再於本公司的業績中反映。

持續關連交易

於本公告日期，恒大恒康及嘉麗澤物業管理分別向本集團提供物業管理服務。在出售事項完成後，恒大恒康及嘉麗澤物業管理將分別成為中國恒大的間接附屬公司，並預期繼續向本集團提供物業管理服務。因此，該等物業管理服務的提供將構成本公司的持續關連交易。就此，中國恒大與本公司於2020年9月11日訂立物業管理框架協議。

上市規則之涵義

出售事項

於本公告日期，中國恒大為本公司之控股股東。故根據上市規則第14A章，中國恒大為本公司之關連人士。金碧物業為中國恒大之間接附屬公司，故金碧物業根據上市規則屬本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項及其項下擬進行的交易構成本公司之關連交易。

鑒於根據上市規則就出售事項計算的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，故根據上市規則第十四A章，出售事項及其項下擬進行的交易須遵守申報及公告的規定，但獲豁免遵守有關通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

物業管理框架協議項下的持續關連交易

根據上市規則第14A章，物業管理框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司之持續關連交易。

鑒於根據上市規則就物業管理框架協議項下交易的最高建議年度上限計算的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，物業管理框架協議及其項下擬進行的交易須遵守申報及公告的規定，但獲豁免遵守有關通函(包括獨立財務顧問意見)及獨立股東批准的規定。

(一) 出售事項

於2020年9月11日，廣州恒澤及嘉麗澤旅遊(各為本公司的間接附屬公司)與金碧物業分別訂立恒大恒康股份轉讓協議及嘉麗澤股份轉讓協議。據此，廣州恒澤及嘉麗澤旅遊分別同意出售，而金碧物業同意收購恒大恒康及嘉麗澤物業管理的全部股權。

於本公告日期，恒大恒康及嘉麗澤物業管理分別為本公司的間接附屬公司，其各自的全部股權分別由本公司的間接全資附屬公司廣州恒澤及間接附屬公司嘉麗澤旅遊擁有。出售事項完成後，本集團將不再持有恒大恒康及嘉麗澤物業管理的任何股權，其業績將不再於本公司的業績中反映。有關恒大恒康及嘉麗澤物業管理之進一步資料載於本公告「有關恒大恒康及嘉麗澤物業管理的資料」一節。

恒大恒康股份轉讓協議

恒大恒康股份轉讓協議的主要條款載列如下：

- 日期： 2020年9月11日
- 訂約方： (i) 廣州恒澤(作為轉讓方，為本公司的間接全資附屬公司)
(ii) 金碧物業(作為受讓方，為本公司控股股東中國恒大的間接附屬公司)
- 目標公司： 恒大恒康
- 對價： 人民幣46,856,700元(相等於約港幣52,948,071元)
- 對價基準： 對價乃由訂約方按一般商業條款及參考恒大恒康於2020年6月30日之淨資產估值人民幣46,856,700元(相等於約港幣52,948,071元)後，經公平磋商所釐定。
- 對價支付： 對價將由金碧物業於2020年9月20日前以現金支付予廣州恒澤。

於恒大恒康股份轉讓協議項下的股權轉讓完成後，本公司將不再持有恒大恒康之任何股權，故重慶恒健之全部股權亦將間接由金碧物業取得。

嘉麗澤股份轉讓協議

嘉麗澤股份轉讓協議的主要條款載列如下：

日期： 2020年9月11日

訂約方： (i) 嘉麗澤旅遊(作為轉讓方，為本公司持股80%的間接附屬公司)
(ii) 金碧物業(作為受讓方，為本公司控股股東中國恒大的間接附屬公司)

目標公司： 嘉麗澤物業管理

對價： 人民幣684,400元(相等於約港幣773,372元)

對價基準： 對價乃由訂約方按一般商業條款及參考嘉麗澤物業管理於2020年6月30日之淨資產估值人民幣684,400元(相等於約港幣773,372元)後，經公平磋商所釐定。

對價支付： 對價將由金碧物業於2020年12月31日前以現金支付予嘉麗澤旅遊。

於嘉麗澤股份轉讓協議項下的股權轉讓完成後，本公司不再持有嘉麗澤物業管理之任何股權。

董事認為，出售事項之條款及條件(包括恒大恒康股份轉讓協議及嘉麗澤股份轉讓協議項下之對價)屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

有關本集團及訂約方的資料

本公司

本公司為於香港註冊成立之有限公司，本集團主營新能源汽車科技研發、生產及銷售服務，亦從事互聯網+社區健康管理、國際醫院、養老及康復產業等健康管理業務。

廣州恒澤

廣州恒澤為一家於中國成立之有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司。廣州恒澤主要在中國從事健康醫養服務、健康管理與諮詢服務、養老產業、社區居家養老服務業務、醫院管理、美容服務及護理服務等。

嘉麗澤旅遊

嘉麗澤旅遊為一家於中國成立之有限責任公司，為本公司持有80%股權的間接附屬公司。嘉麗澤旅遊主要在中國內地從事旅遊項目開發及酒店經營等業務。

金碧物業

金碧物業為一家於中國成立之有限責任公司，為本公司控股股東中國恒大的間接附屬公司。金碧物業主要從事提供：

- (a) 居住物業和其他物業(包括商業物業)的物業管理服務，包括管家、秩序、保潔綠化、維修保養及停車場管理等；
- (b) 為非物業業主提供增值服務，包括交付前服務(工地管理、樣板房及售樓處服務、規劃與諮詢服務等)、車位協銷、交付前清潔、交付前驗收服務、保修期內維修服務等；及
- (c) 為物業業主和居民提供增值服務，包括社區資產運營、園區空間管理服務、社區經營及創新服務、社區生活及其他服務等。

有關恒大恒康及嘉麗澤物業管理的資料

於本公告日期，恒大恒康及嘉麗澤物業管理分別由廣州恒澤及嘉麗澤旅遊(本公司的間接附屬公司)擁有全部股權。

恒大恒康

恒大恒康為一家於2018年依照中國法律成立並合法存續的有限責任公司，其註冊資本為人民幣50,000,000元，主要資產為其於重慶恒健之全部股權。重慶恒健為於中國成立之有限公司，主要在中國從事物業管理業務。

下表為根據中國會計準則編製恒大恒康截至2018年及2019年12月31日止兩個財政年度以及截至2020年6月30日止首六個月之財務業績摘要：

| | 截至2018年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣元 | 截至2019年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣元 | 截至2020年 6月30日止 首六個月 (未經審核) 人民幣元 |
|-------------------|---|---|---|
| 除稅及非經常性項目前溢利／(虧損) | 925 | 2,312,484 | 5,121,484 |
| 除稅及非經常性項目後溢利／(虧損) | 925 | 2,160,639 | 5,212,702 |

嘉麗澤物業管理

嘉麗澤物業管理為一家依照中國法律成立並合法存續的有限責任公司，其註冊資本為人民幣500,000元，主要在中國從事物業管理業務，於2019年之前並無運營任何業務。

下表為根據中國會計準則編製嘉麗澤物業管理截至2018年及2019年12月31日止兩個財政年度以及截至2020年6月30日止首六個月之財務業績摘要：

| | 截至2019年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣元 | 截至2020年 6月30日止 首六個月 (未經審核) 人民幣元 |
|-------------------|---|---|
| 除稅及非經常性項目前溢利／(虧損) | 665,150 | (121,749) |
| 除稅及非經常性項目後溢利／(虧損) | 665,150 | (216,174) |

出售事項之理由及裨益

出售事項完成後，恒大恒康及嘉麗澤物業管理將分別成為中國恒大間接附屬公司，將使本集團能夠集中其資源，致力開發其整車制做業務，全力推進恒馳產品的研發，不斷完善產品結構，全面覆蓋新能源汽車市場。同時，出售事項亦將使本公司控股股東中國恒大整合其於集團裏的物業管理板塊的控制及管理。

完成出售事項後，基於出售事項所收取的總對價（即人民幣47,541,000元）、恒大恒康及嘉麗澤物業的的財務資料及估值，本集團預期出售事項不會為本集團產生重大損益。出售之所得款項淨額（扣除費用後）擬由本集團作為一般營運資金使用。

各董事（包括獨立非執行董事（周承炎先生除外））認為，恒大恒康股份轉讓協議及嘉麗澤股份轉讓協議及其項下擬進行的交易屬公平合理，並按正常商業條款進行，且出售事項符合本公司及其股東的整體利益。

（二）持續關連交易

於本公告日期，恒大恒康及嘉麗澤物業管理分別向本集團提供物業管理服務。在出售事項完成後，恒大恒康及嘉麗澤物業管理將分別成為中國恒大的間接附屬公司，並預期繼續向本集團提供物業管理服務。因此，該等物業管理服務的提供將構成本公司的持續關連交易。就此，中國恒大與本公司於2020年9月11日訂立物業管理框架協議。

物業管理框架協議

物業管理框架協議的主要條款載列如下：

日期： 2020年9月11日

訂約方： (i) 中國恒大（作為服務提供方）

(ii) 本公司（作為服務接受方）

協議期限： 2020年9月11日至2022年12月31日

根據物業服務框架協議，在符合上市規則相關規定的前提下，雙方可於物業服務框架協議期限屆滿前三十日內，重新簽訂物業管理框架協議。

**服務範圍及
定價政策：**

由中國恒大及其附屬公司向本集團提供(1)物業基礎服務、(2)非業主增值服務及(3)社區增值服務。有關各項服務的主要範圍及其定價政策載列如下：

- (1) 物業基礎服務涵蓋為本集團旗下項目包括(但不限於)就已交付且未售物業及未售車位、汽車基地及汽車研究院提供秩序維護、保潔綠化、公共設施維護的服務等，其應付費用應參照當地政府指導價及周邊地區同等檔次服務的價格釐定；
- (2) 非業主增值服務涵蓋：
 - (a) 為本集團旗下項目提供工地管理，包括(但不限於)案場服務、工程諮詢及圖紙會審服務，其應付金額應參考實際成本加適用稅款釐定；
 - (b) 為本集團旗下項目於交付前針對房屋戶內進行質量驗收工作，包括(但不限於)開展驗收工作，安排裝修單位整改及物業複檢服務，其應付金額應基於實際面積參考市場收費準則釐定；
 - (c) 為本集團旗下項目提供維保修業主服務，包括(但不限於)質保期業主服務、現場問題核實、協調維修與監督工作、報修結單及材料管理等服務及質保期維修服務。就質保期業主服務而言，其應付金額應基於實際面積參考市場收費準則釐定。就質保期維修服務而言，其應付金額應按照實際維修量及參考市場中類似服務供應商制定的價格，或中國恒大或本公司其中一方與獨立第三方就類似服務協定的價格釐定；

- (d) 為本集團旗下項目提供保潔服務，包括(但不限於)交付開荒及日常保潔服務，其應付金額應參照市場實際保潔人工成本及酬金後按成本加成15-20%的收費準則釐定；
 - (e) 為本集團旗下項目提供車位協銷與介紹服務，包括(但不限於)車位協銷服務。就車位協銷與介紹服務而言，其應付金額應按照10-12元/月/個車位收費準則釐定。就車位協銷服務而言，其應付金額應按照車位協銷成交金額計取2%-5%獎勵的收費基準釐定；及
 - (f) 為本集團旗下項目提供未售商鋪租賃代管服務，包括(但不限於)一站式資產管理服務，其應付金額應按照租賃期內合約金額中15%-20%的收費準則釐定；及
- (3) 為本集團旗下的康養配套提供委託經營，包括會所的物業經營管理及運營收支管理服務，其應付金額應按照相關實體營業收入10%-15%比例的收費準則釐定。

物業服務框架協議項下的各種服務費主要是參考服務之整體素質及市場公允價格，並根據本公司現行採購服務的詢價和定價流程來確定。具體而言，本公司將按照本集團各項目的特定需求和所需的各項服務，參照其他物業管理公司提供的同類報價以及適度考慮市場上同類服務的價格波幅，在保障本公司合理利益且確保物業服務框架協議項下條款不遜於任何獨立第三方向本集團所提供的條款的基礎上與中國恒大協商確定費用。

歷史交易金額

本集團截至2019年12月31日止財政年度，就恒大恒康及嘉麗澤物業管理提供的物業管理服務所錄得之交易金額為人民幣13,467,899.04元(相當於約港幣15,218,725.92元)。

建議年度上限

以下為物業管理框架協議項下交易截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個財政年度之建議年度上限。

| | 建議年度上限 | | |
|--|--------------|--------------|--------------|
| | 截至12月31日止年度 | | |
| | 2020年 人民幣 | 2021年 人民幣 | 2022年 人民幣 |
| | 123,300,000 | 206,200,000 | 279,800,000 |

建議年度上限的釐定基準

上文所載建議年度上限乃基於如下因素釐定：

- (i) 截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額；
- (ii) 經參考(其中包括)本集團將予開發及由恒大恒康及嘉麗澤物業管理管理的估計總樓面面積作出的對物業管理服務的預期需求；
- (iii) 同等檔次物業管理服務的市場公允價格；及
- (iv) 中國恒大於物業管理服務的資格及經驗、其服務範圍及定價。

本集團在尋找物業管理服務提供方時，通過公開招標程序挑選適當的服務提供方。公開招標所採取的整體程序包括：(1)招標人在當地政府主管部門認可的公共媒介上發布招標公告，載明招標人的名稱和地址，招標項目的基本情況以及獲取招標文件的辦法等事項；(2)投標人根據招標公告的要求編製投標文件並及時投標；(3)由本集團組建獨立的評標委員會，根據招標公告要求及綜合考慮投標人的企業知名度、聲譽、服務價格及服務方案質量等，對所有的投標文件進行評審，並確定中標人。

訂立物業管理框架協議的理由及裨益

本集團目前於中國持有及經營多個養生谷社區、商業物業及其他項目，對物業管理服務有龐大的需求。中國恒大作為一家世界500強企業，在各種物業管理服務方面具有豐富的經驗及實力，充足的軟硬件資源和完善的服務、管理體制，能夠按本集團的需求就其項目提供優質及全面的物業管理及基礎服務。綜合以上，董事會認為與中國恒大簽訂物業管理框架協議符合本公司及其股東整體的利益。

上市規則之涵義

出售事項

於本公告日期，中國恒大為本公司之控股股東。故根據上市規則第14A章，中國恒大為本公司之關連人士。金碧物業為中國恒大之間接附屬公司，故金碧物業根據上市規則屬本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項及其項下擬進行的交易構成本公司之關連交易。

鑒於根據上市規則就出售事項計算的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，故根據上市規則第十四A章，出售事項及其項下擬進行的交易須遵守申報及公告的規定，但獲豁免遵守有關通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

物業管理框架協議項下的持續關連交易

根據上市規則第14A章，物業管理框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司之持續關連交易。

鑒於根據上市規則就物業管理框架協議項下交易的最高建議年度上限計算的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，物業管理框架協議及其項下擬進行的交易須遵守申報及公告的規定，但獲豁免遵守有關通函(包括獨立財務顧問意見)及獨立股東批准的規定。

董事會(包括本公司獨立非執行董事(周承炎先生除外))認為，出售事項、物業管理框架協議及其項下擬進行的交易屬公平合理，按正常商業條款進行，且物業管理框架協議條款乃按不遜於獨立第三方向本集團提供之條款訂立，對本集團業務發展有利並符合本公司及股東整體利益。由於本公司之獨立非執行董事周承炎先生亦為中國恒大的獨立非執行董事，本公司認為周承炎先生被視為於出售事項、物業管理框架協議及其項下擬進行的交易中擁有重大利益。因此，周承炎先生已於相關董事會決議案中放棄表決權。除上文所披露者外，並無其他董事於出售事項、物業管理框架協議或其項下擬進行的交易中擁有重大利益，亦無其他董事於相關董事會決議案中放棄表決權。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞匯具有以下涵義：

| | | |
|--------|---|--|
| 「聯繫人」 | 指 | 與上市規則中該詞的涵義相同 |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「中國恒大」 | 指 | 中國恒大集團，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，為本公司控股股東，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3333) |
| 「重慶恒健」 | 指 | 重慶恒健物業管理有限公司，於中國成立之有限公司，其全部股權於此公告日期由恒大恒康持有 |
| 「本公司」 | 指 | 中國恒大新能源汽車集團有限公司(前稱恒大健康產業集團有限公司)，一家於香港註冊成立的有限責任公司，其股份在聯交所上市(股票代號：708) |
| 「關連人士」 | 指 | 與上市規則中該詞的涵義相同 |
| 「關連交易」 | 指 | 與上市規則中該詞的涵義相同 |
| 「控股股東」 | 指 | 與上市規則中該詞的涵義相同 |

| | | |
|--------------|---|--|
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 本公司分別根據恒大恒康股份轉讓協議及嘉麗澤股份轉讓協議的條款及條件向中國恒大出售恒大恒康及嘉麗澤物業管理的全部股權的出售事項 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「廣州恒澤」 | 指 | 廣州恒澤養生服務有限公司 |
| 「恒大恒康」 | 指 | 恒大恒康物業有限公司 |
| 「恒大恒康股份轉讓協議」 | 指 | 廣州恒澤與金碧物業就轉讓恒大恒康的全部股權訂立的日期為2020年9月11日的股份轉讓協議 |
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣港元 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「金碧物業」 | 指 | 金碧物業有限公司 |
| 「嘉麗澤物業管理」 | 指 | 昆明嘉麗澤物業管理有限公司 |
| 「嘉麗澤股份轉讓協議」 | 指 | 嘉麗澤旅遊與金碧物業就轉讓嘉麗澤物業管理的全部股權訂立的日期為2020年9月11日的股份轉讓協議 |
| 「嘉麗澤旅遊」 | 指 | 昆明嘉麗澤旅遊文化有限公司 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「百分比率」 | 指 | 與上市規則中該詞的涵義相同 |

| | | |
|----------------|---|--|
| 「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 |
| 「中國會計準則」 | 指 | 中國公認的會計準則 |
| 「物業管理 框架協議」 | 指 | 本公司與中國恒大就訂立的日期為2020年9月11日的物業管理 框架協議 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「股份」 | 指 | 本公司之普通股 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股東 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「附屬公司」 | 指 | 與上市規則中該詞的涵義相同 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

承董事會命
中國恒大新能源汽車集團有限公司
董事長
時守明

香港，2020年9月13日

於本公告日期，本公司之執行董事為時守明先生、劉永灼先生及秦立永先生；而本公司之獨立非執行董事為周承炎先生、郭建文先生及謝武先生。

就本公告而言，人民幣兌港元乃按人民幣1元兌1.13港元之概約匯率換算，僅供說明。概不表示任何港元或人民幣款項本應能夠或可以按上述匯率或任何其他匯率換算。