
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有恒大健康產業集團有限公司的證券，應立即將本通函送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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



恒大健康產業集團
EVERGRANDE HEALTH INDUSTRY GROUP

EVERGRANDE HEALTH INDUSTRY GROUP LIMITED

恒大健康產業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：708)

主要交易
收購河南省鄭州市滎陽市11宗
地塊使用權

董事會函件載於本通函第4至8頁。

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

本通函內所載任何關於本集團業務發展的前瞻性陳述及其中所載的任何事項能否達成、會否真正發生或會否實現或是否完整或正確，均並無保證。本公司股東及／或有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，不應過分依賴本通函所披露的資料。如有疑問，任何股東或有意投資者應諮詢專業顧問的意見。

2017年10月26日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	9
附錄二 — 一般資料	13
附錄三 — 物業估值報告	18

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為2017年9月7日的公告，內容有關競投事項；
「競投事項」	指	本公司透過其附屬公司於2017年9月7日由收購人競得該等地塊的國有建設用地使用權；
「董事會」	指	本公司董事會；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「本公司」	指	恒大健康產業集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市及買賣；
「控股股東」	指	Evergrande Health Industry Holdings Limited，本公司的控股股東，直接持有本公司6,479,500,000股股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股份約74.99%；
「國富浩華」	指	Crowe Horwath First Trust Appraisal Pte Ltd；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；

釋 義

「該等地塊」	指	中國河南省鄭州市滎陽市滎政儲(2017)9-7號(商服用地)、滎政儲(2017)12-3號(居住用地)、滎政儲(2017)13-2號(居住用地)、滎政儲(2017)14-2號(居住用地)、滎政儲(2017)15號(居住用地)、滎政儲(2017)16-3號(商服用地)、滎政儲(2017)45-1號(商服用地)、滎政儲(2017)47-4號(居住用地)、滎政儲(2017)48-1號(居住用地)、滎政儲(2017)50-1號(居住用地)、滎政儲(2017)52-1號(商服用地)地塊；
「最後實際可行日期」	指	2017年10月23日，即本通函付印前確定本通函中若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「物業估值報告」	指	合資格估值師國富浩華根據上市規則就該等地塊編製的估值報告，並已載入本通函附錄三；
「收購人」	指	鄭州恒澤通健康置業有限公司，一間於中國註冊成立的公司，並為本公司的全資附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司普通股；
「股東」	指	股份的持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「出售人」	指	滎陽市國土資源局；
「滎陽土地收購」	指	根據滎陽土地收購協議收購該等地塊的土地使用權；

釋 義

- 「滎陽土地收購協議」 指 收購人與出售人就滎陽土地收購所訂立日期為2017年9月18日的合共11份《國有建設土地使用權出讓合同》，經不時補充及修訂，各自為1份「滎陽土地收購協議」；
- 「滎陽土地成交確認書」 指 收購人就購買該等地塊之土地使用權於2017年9月8日簽訂的合共11份相關的土地成交確認書；及
- 「%」 指 百分比。

於本通函內，人民幣乃按1港元兌人民幣0.8301元之匯率換算為港元，僅供說明用途。

* 僅供識別



恒大健康产业集团
EVERGRANDE HEALTH INDUSTRY GROUP

EVERGRANDE HEALTH INDUSTRY GROUP LIMITED

恒大健康產業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：708)

執行董事：

談朝暉女士(主席)

韓笑然先生

註冊辦事處：

香港

金鐘道88號

太古廣場一座

1501-1507室

獨立非執行董事：

周承炎先生

郭建文先生

謝武先生

敬啟者：

主要交易

收購河南省鄭州市滎陽市11宗
地塊使用權

緒言

茲提述該公告，內容有關競投事項。本通函旨在向閣下提供有關滎陽土地收購的進一步詳情。誠如該公告所披露，收購人訂立滎陽土地成交確認書。其後，收購人與出售人訂立滎陽土地收購協議。

董事會函件

滎陽土地收購協議

- 日期 : 2017年9月18日
- 出售人 : 滎陽市國土資源局
- 收購人 : 鄭州恒澤通健康置業有限公司
- 該等地塊的位置 : 該等地塊位於中國河南省鄭州市滎陽區的以下地點 :
- (1) 康體西路與滎澤大道交叉口東南側 ;
 - (2) 滎澤東一路與康體西路交叉口東南側 ;
 - (3) 滎澤東一路與悅來西路交叉口東北側 ;
 - (4) 飛龍路與康體西路交叉口東南側 ;
 - (5) 飛龍路與悅來西路交叉口東北側 ;
 - (6) 織機路與悅來西路交叉口西北側 ;
 - (7) 滎澤大道與生命谷南二路交叉口東北側 ;
 - (8) 京襄路與滎澤東一路交叉口東南側 ;
 - (9) 京襄路與飛龍路交叉口西南側 ;
 - (10) 飛龍路與京襄路交叉口東南側 ; 及
 - (11) 京襄路與織機路交叉口西南側
- 該等地塊的
總面積 : 該等地塊總面積為438,239.55平方米 ; 而地上總建築面積
則約為965,392.81平方米。
- 土地使用權年期 : 該等地塊的土地使用權年期分別為70年(住宅用途)及40
年(商業用途)。
- 代價 : 人民幣1,829,900,000元(相等於約2,204,433,201港元)

董事會函件

預期地塊交付日 ： 2017年12月18日前

預期付款條款 ： 將於2017年10月18日前支付全部代價

代價

滎陽土地收購的總代價為人民幣1,829,900,000元(相等於約2,204,433,201港元)，由本集團以內部資源撥付。

經考慮(1)毗鄰地塊之交易價格；及(2)下文「交易的理由及裨益」一節所述，健康體驗中心及其他設施或能帶來之裨益，滎陽土地收購之代價乃經公開掛牌競價方式釐定。

根據物業估值報告，該等地塊於2017年9月7日的資產價值為人民幣1,900,000,000元(相等於約2,277,904,328港元)，物業估值報告全文載列於本通函附錄三。

有關本集團的資料

本集團的主要業務為「互聯網+」社區健康管理、高端國際醫院、養老產業、醫學美容及抗衰老以及旅行、飲食和生活信息雜誌及內容銷售。

有關出售人的資料

出售人為中國滎陽市的政府部門，並為鄭州市政府轄下機關。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，滎陽市政府(即出售人所隸屬之機關)為政府機構，而滎陽市政府及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方，亦非本公司關連人士。

關於中國河南省鄭州市滎陽市鄭州滎陽健康園區「鄭州恒大國際健康未來城」

鄭州滎陽健康園區是鄭州都市區西部新城的組成部分，總面積117平方公里，由滎陽政府規劃及建設，致力於打造醫療保健、科教研發、休閒養生、生態宜居等

董事會函件

功能板塊，努力建設中國中部地區乃至全國醫療、健康服務中心。

該等地塊位於鄭州滎陽健康園區，將用作興建健康體驗中心、五星級保健酒店及國內外大中型醫藥企業總部基地(均為鄭州恒大國際健康未來城的一部分)。

交易的理由及裨益

本集團專注於社區健康管理和長者居家關照服務；攜手布萊根和婦女醫院(哈佛醫學主要教學醫院)等建立最新腫瘤早期預防、精準治療和持續康復的國際醫療集團；與國際頂級醫學美容及抗衰老機構共同提供亞洲先進的醫學美容及抗衰老服務，為全國各地家庭提供全方位、全生命周期的科學健康服務。「鄭州恒大國際健康未來城」實現家以健康為本，同時建設成中國中部地區乃至全國具有標杆示範意義的健康城市、生態城市和宜居城市。

該等地塊將用於建設健康體驗中心、五星級養生酒店以及國內外大中型醫藥企業總部基地，同時將以全新的「1+N」(家庭+養老、養生、醫療、抗衰老、醫學美容、文娛、運動、天倫之樂、多彩生活等)及防、治、養相結合的全生命周期的健康生活方式為理念，以頤養、長樂、康益、親子及相關配套為載體，打造中國中部地區乃至全國具有標杆示範意義的全齡化健康社區。

鑒於上述的理由及裨益，董事相信競投事項、滎陽土地收購協議、滎陽土地收購及據此擬進行之交易條款屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則之涵義

根據上市規則，由於滎陽土地收購的適用最高百分比率高於25%但低於100%，滎陽土地收購構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則之公告及股東批准規定。

董事會函件

根據上市規則，主要交易須獲股東批准。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，由於概無股東於交易中擁有重大權益，倘本公司就批准交易召開股東大會，概無股東須放棄投票。

誠如該公告所披露，本公司已按上市規則第14.44條獲得控股股東之書面股東批准，以取代召開股東大會。因此，毋須就考慮滎陽土地收購召開股東大會。控股股東直接持有6,479,500,000股股份，佔於最後實際可行日期之已發行股份約74.99%。

推薦建議

董事認為，滎陽土地收購協議的條款及條件屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益，並建議股東投票贊成決議案，以批准滎陽土地收購(倘需就此舉行股東大會)。

額外資料

謹請閣下亦垂注本通函各附錄所載之額外資料。

本通函內所載任何關於本集團業務發展的前瞻性陳述及其中所載的任何事項能否達成、會否真正發生或會否實現或是否完整或正確，均並無保證。本公司股東及／或有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，不應過分依賴本通函所披露的資料。如有疑問，任何股東或有意投資者應諮詢專業顧問的意見。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
恒大健康產業集團有限公司
主席
談朝暉
謹啟

2017年10月26日

1. 綜合財務報表

本集團截至2017年6月30日止六個月、截至2016年12月31日止十二個月、截至2015年12月31日止十八個月及截至2014年6月30日止十二個月各自之財務資料分別披露於以下刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk/>)及本公司指定網站(<http://www.irasia.com/listco/hk/evergrandehealth/>)的文件：

- (a) 本公司於2014年10月3日刊登截至2014年6月30日止十二個月之年報(第56至118頁)：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/1003/LTN201410031231_c.pdf；
- (b) 本公司於2016年4月28日刊登截至2015年12月31日止十八個月之年報(第40至102頁)：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0428/LTN20160428508_c.pdf；
- (c) 本公司於2017年4月28日刊登截至2016年12月31日止十二個月之年報(第52至120頁)：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0428/LTN20170428615_C.pdf；及
- (d) 本公司於2017年9月27日刊登截至2017年6月30日止六個月之中期報告(第17至44頁)：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0927/LTN20170927692_C.pdf。

2. 債務

於2017年8月31日(即印發本通函前確定載入本集團債務陳述之最後實際可行日期)營業時間結束後，本集團總貸款約為4,197,885,000港元，當中包括(i)以本集團現金存款約409,589,000港元抵押及不具擔保之約401,397,000港元銀行借款；(ii)以海南博鰲地塊在建工程抵押，由本集團控股公司作企業擔保之約481,869,000港元銀行貸款；(iii)以本集團一間附屬公司之全部已發行股本90.01%作抵押及不具擔保股份之62,000,000港元借款；(iv)以三亞地塊在建工程抵押，由本集團於附屬公司三亞恒大健康醫療有限公司及廣州市凱尚健康產業有限公司之股份及本集團控股公司作企業擔保之約1,204,674,000港元銀行借款；(v)以西安地塊及地塊在建工程抵押，由本集團控股公司作企業擔保之約1,204,674,000港元銀行貸款；(vi)由本集團控股公司作不具抵押企業擔保之約843,271,000港元其他借款。

於2017年8月31日，本集團已為本集團物業單位之若干買家提供按揭財政擔保約127,090,000港元，擔保該等買家之償還責任。

除上文所述者及日常業務中集團內負債及一般應付款項外，於2017年8月31日營業時間結束後，本集團並無任何已發行及未償還、獲授權或以其他方式設立但已發行之重大債務證券，或性質上屬本集團借款之條款或其他借款或債務，包括銀行透支及承兌負債或承兌信貸或租購承擔、按揭、抵押、擔保或其他重大或有負債。

就本債務陳述而言，外幣已按2017年8月31日當時之概約匯率兌換為港幣。

除上文所述者外，董事並不知悉本集團債務狀況及或然負債自2017年8月31日以來有任何重大不利變動。

3. 重大不利變動

董事確認，彼等並不知悉本集團之財務或交易狀況自2016年12月31日（即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日）以來有任何重大不利變動。

於2017年9月，本集團已提取約36,140,000港元之借款，由控股公司擔保。

4. 營運資金

董事認為，考慮到本集團之內部資源，包括從營運所得之現金流量、現有借款及現時可用之融資，在並無不可預見之情況下，本集團將有充裕之營運資金以應付由本通函日期起計最少未來十二個月之現時所需。

5. 本集團之財務及交易前景

- 媒體分部

展望未來，本集團預計數碼世界的市場營銷競爭將持續激烈且充滿挑戰。本集團會繼續努力不懈，以創新手法經營內容出版業務，為客戶提供具分析意義的數據以及成效顯著的解決方案。

誠如日期為2017年9月26日之公告所披露，Right Bliss Limited(本公司之全資附屬公司)與Future Blossom Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為楊受成產業控股間接全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，Future Blossom Limited有條件同意收購而Right Bliss Limited有條件同意出售新傳媒集團有限公司股本中9,001股每股面值1.00美元的普通股及結欠Right Bliss Limited的全部股東貸款，代價為63,000,000港元。交易須待該協議所載若干條件獲達致(或豁免，如適用)，方告完成(「完成交易」)。完成交易後，本公司將不再持有新傳媒集團有限公司(媒體分部之營運分支)之任何權益，並將不會營運媒體分部。

- **健康管理分部**

醫療服務業務展望

在國際醫院方面，博鰲恒大國際醫院將按計劃下半年實現試運營，並通過穩健運營，不斷提升質量，逐步搭建並完善高端醫療服務體系，為成為立足中國、輻射東南亞、邁向全球的世界一流醫院奠定基礎。醫院初期以乳腺癌、肺癌和肝病為切入點，重點打造特色專科，並逐步向其他醫療服務線延伸擴展。

同時，本集團還將繼續推進與全國各地三級甲等醫院建立戰略合作，整合各地三級甲等醫院資源，構建第二診療、遠程診療、轉診直通車、綠色通道等服務平台。最終形成分佈全國的分級醫療網絡，實現優質醫療資源延伸至社區，讓居民在家門口即可享受到國際頂級醫院的醫療健康服務。

在社區健康管理方面，將繼續深入與各地優質醫療資源合作，結合國家政策，構建基於社區的預防、診斷、治療、康復、保健服務的社區健康管理體系，並以醫美及抗衰老服務為健康管理體系的補充；與台灣、日本機構在長照管理中心、社區康復中心、人才培訓與認證等領域開展合作與探索。

三亞海棠灣恒大•養生谷同步引入社區健康管理理念，為客戶提供全新的頤養生活體驗。

全齡化健康服務「養生空間」業務展望

2017年下半年，本集團將陸續在全國重點城市打造「恒大•養生谷」。同時，將進一步整合國內外優質醫養資源，為恒大•養生谷提供「醫、食、住、遊、學、健、護、保」的全方位醫養服務。

其他展望

本集團將積極探索與保險等金融機構的合作，逐步搭建與國家醫療保險對接，構建涵蓋多種保險的健康保障體系，摸索出適合中國國情且能有效結合醫療服務與醫療保險的「凱撒模式」。

同時，本集團還將不斷探索與金融、旅遊、互聯網、運動、休閒、食品等多產業跨界融合，孵化大健康新產業、新業態、新模式。

6. 滎陽土地收購之財務影響

緊隨滎陽土地收購完成後，人民幣1,829,900,000元（相當於約2,204,433,201港元）的土地使用權將於總資產扣賬，而相同金額將作為應付款項記入總負債。因此，本公司的綜合資產淨值並無受到任何財務影響。誠如本通函上文「董事會函件」內「代價」一節所披露，代價以內部資源撥支。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則規定而提供有關本公司之資料，董事願共同及個別就本通函承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，亦並無遺漏其他事項致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

2. 董事權益披露

於最後實際可行日期，董事、主要行政人員或其各自的連絡人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的任何股份、相關股份及債券中，擁有任何須根據證券及期貨條例第XV部第352條規定存置的登記冊所記錄權益及淡倉，或須根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	所持權益性質	於股份的 權益	股權概約 百分比
談朝暉女士(附註)	實益擁有人	3,290,000 (好倉)	0.04%

附註：3,290,000股股份由談朝暉女士實益擁有。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指之登記冊之任何權益及淡倉，或擁有根據上市規則附錄10所載之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，就任何董事或本公司主要行政人員所深知，除董事或本公司主要行政人員外，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有按照證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在

任何情況下均可於本公司股東大會上享有投票權利之任何類別股本面值10%或以上之權益：

股東名稱	所持權益性質	於股份的權益	股權概約百分比
中國恒大集團(附註)	主要股東所控制的公司權益	6,479,550,000	74.99%

附註：於所持有的6,479,550,000股股份當中，6,479,500,000股股份由Evergrande Health Industry Holdings Limited持有，而50,000股股份則由Acelin Global Limited持有，兩間公司均由中國恒大集團全資擁有。於最後實際可行日期，(i)談朝暉女士為本公司控股股東中國恒大集團一間附屬公司之僱員；(ii)韓笑然先生為中國恒大集團四間附屬公司之董事及中國恒大集團一間附屬公司之僱員；及(iii)周承炎先生為中國恒大集團之獨立非執行董事及恒騰網絡集團有限公司之獨立非執行董事。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有任何現有或建議訂立之服務合約(不包括在一年內到期或可由僱主在一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之合約)。

5. 重大合約

於最後實際可行日期，本集團成員公司於本通函刊發前兩年內已訂立下列重大或可能屬重大之合約(並非在日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 日期為2015年10月28日之《國有建設用地使用權出讓合同》，內容有關按代價約人民幣93,400,000元收購中國海南省瓊海市地塊之土地使用權，其詳情載於本公司日期為2015年10月19日之公告；
- (b) 日期為2015年12月23日之《國有建設用地使用權出讓合同》，內容有關按代價約人民幣55,100,000元收購中國海南省儋州地塊之土地使用權，其詳情載於本公司日期為2015年12月22日之公告；

- (c) 日期為2016年2月1日之《國有建設用地使用權出讓合同》，內容有關按代價約人民幣491,000,000元收購中國三亞地塊之土地使用權，其詳情載於本公司日期為2016年1月27日之公告；
- (d) 日期為2016年6月29日之買賣協議，內容有關出售New Monday Publishing Limited之全部股權，其詳情載於本公司日期為2016年6月29日之公告；
- (e) 日期為2016年12月16日之《國有建設用地使用權出讓合同》，內容有關按代價約人民幣733,300,000元收購中國陝西省西安市長安區地塊之土地使用權，其詳情載於本公司日期為2016年12月5日之公告；
- (f) 滎陽地塊收購協議；及
- (g) 日期為2017年9月26日之買賣協議，內容有關出售新傳媒集團有限公司股本中9,001股每股面值1.00美元的普通股及結欠Right Bliss Limited的全部股東貸款，代價為63,000,000港元，詳情載於本公司日期為2017年9月26日之公告。

6. 專家及同意

以下為專家(其報告全文載於本通函)的資格：

名稱	資格
國富浩華	合資格物業估值師
通商律師事務所	中國法律顧問

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函內收錄的形式及內容載入其函件及／或報告全文及／或引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

上述專家已確認，於最後實際可行日期：

- (a) 其並無於本集團任何成員公司中持有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何證券之權利(不論可否依法強制執行)；及

- (b) 其並無於本集團任何成員公司自2016年12月31日(即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日)以來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。

7. 訴訟及申索

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何其他成員公司概無涉及任何訴訟或申索，且本公司或本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

8. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於從事與本集團競爭或可能競爭的業務之公司中擁有任何個人權益。

9. 董事於重要合約之權益

本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司概無參與訂立任何董事於其中直接或間接擁有重大權益、於最後實際可行日期仍然存續而與本公司業務有關之重要合約。

10. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2016年12月31日(即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日)以來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。

11. 一般資料

- (a) 本通函之中英文版如有任何歧義，概以英文版為準。
- (b) 本公司之公司秘書為方家俊，彼為香港律師會會員及香港合資格律師。
- (c) 本公司之註冊辦事處及主要營業地點位於香港金鐘道88號太古廣場一座1501-1507室。
- (d) 本公司之股份過戶登記處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

12. 備查文件

下列文件將於本通函日期起直至2017年11月10日(包括該日)止任何平日(不包括公眾假期)之一般辦公時間內,在本公司之香港主要營業地點(地址為香港金鐘道88號太古廣場一座1501-1507室)可供查閱:

- (a) 本公司之組織章程細則;
- (b) 本公司截至2016年12月31日止十二個月、截至2015年12月31日止十八個月及截至2014年6月30日止十二個月之年報;
- (c) 本公司截至2017年6月30日止六個月之中期報告;
- (d) 本附錄「重大合約」一節所指之重大合約;
- (e) 物業估值報告,其全文載於本通函附錄三;
- (f) 本附錄「專家及同意」一節所指之同意書;
- (g) 本公司根據上市規則第14章載列之規定發出之日期為2017年1月25日及2017年10月19日之通函;及
- (h) 本通函。

以下為獨立估值師Crow Horwath First Trust Appraisal Pte Ltd.就其對物業權益於2017年9月7日所進行估值發出之函件及估值證書全文，以供載入本通函。



敬啟者：

關於：恒大健康產業集團有限公司將收購於中華人民共和國鄭州市11宗地塊之估值

按照吾等獲發對恒大健康產業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)將於中華人民共和國(「中國」)收購之若干物業權益進行估值(詳情載於隨附之估值證書內)之指示，吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於**2017年9月7日**(「土地收購日期」及「估值日期」)之資本值之意見，僅供貴公司載入與相關主要交易有關之公眾通函內。

估值基準

吾等按市值基準進行估值，所謂市值指「資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期以公平交易方式易手之估計金額」。

此估值已遵守香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業評估準則》、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估價—專業標準》及國際估價標準委員會

頒佈之《國際估值準則》。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12號所載規定。

估值假設

除另有說明外，吾等之估值乃假設業主將物業在公開市場上出售，且並無獲得或承擔遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之利益或負擔，導致物業權益之價值可能會受到影響。

吾等之估值並無考慮物業權益所欠負之任何押記、按揭或款項，亦無考慮進行銷售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業權益並無任何可能會影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

吾等已採用比較法對物業權益進行估值。比較法乃根據可資比較物業之已變現價格或現行詢價進行比較，對物業權益進行估值。吾等挑選及分析大小、特性及位置相若之可資比較物業，並仔細權衡各項物業所有有關優勢及不足，以公平比較各自之資本值。

資料來源

於估值過程中，吾等已倚賴 貴公司之中國法律顧問通商律師事務所之法律意見，並已就物業權益取得若干所有權文件。然而，吾等並無翻查文件正本，以核實擁有權或並無於吾等所獲提供副本顯示之任何修訂。所有文件僅用作參考。

吾等於相當程度上倚賴 貴集團及該等物業擁有人提供之資料，尤其是(包括但不限於)有關銷售報告、規劃審批、法定通告、地役權、租約、地盤面積、建築面積、發展計劃、建築成本、過往表現等紀錄。吾等於查核吾等獲提供之資料及作出相關查詢時，已採取合理審慎原則。

該等物業之實地視察由羅珏瑜女士於2017年10月進行。負責視察之人員於房地產估值業擁有約10年經驗。吾等已視察該物業外部。吾等並無進行詳細測量工作，以核實該等物業之面積是否正確，惟已假設吾等所獲提供之業權文件及政府地盤平面圖所示面積為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

於估值過程中，吾等並未發現任何重大問題。然而，吾等並無進行任何結構測量工作或檢查任何樓宇服務。因此，吾等無法呈報物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之損壞。吾等並無進行實地考察以確定底土狀況及裝備等方面是否適宜用作計劃發展及日後任何發展用途。吾等並無就該等物業或任何鄰近土地之過去或現時用途進行調查，以確定該等物業有否因此等用途或位置而產生或可能產生污染問題，因而假設該等情況並不存在。

除另有說明外，吾等假設該等土地之可轉讓土地使用權已獲批准可在各自指定年期以象徵式土地使用年費出讓，並已全數繳清應支付之土地出讓地價。除另有說明外，我們亦假設 貴集團於整個授出條款期內對該等物業擁有可實施的所有權及擁有自由及不受中斷的權利佔用、使用、轉讓、租賃或出讓物業。

責任範圍

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團確認，所提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除非另有說明，否則所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)列值。

負責估值師可提供客觀及無偏見估值，並有能力進行估值工作。本報告內吾等有關物業估值之發現或結論僅就上述目的及僅於估值日期有效，並僅供 貴公司使用。吾等或吾等之人員一概毋須因本報告而向法院或任何政府機構提供證供或出席聆訊，且估值師並不對任何其他人士承擔任何責任。

未經吾等書面批准其可能登載之形式及內容前，本報告全文或其任何部分或對此作出之任何提述一概不得載入任何已刊載之文件、通函或陳述，亦不得以任何方式刊載。

吾等就損失或損害賠償承擔之法律責任，僅限於按照所有其他顧問及專家(如獲委任)被視為已就其服務向 貴公司提供約定承諾，以及經考慮彼等須就有關損失或損害賠償承擔之責任程度，被視為應向 貴公司支付所分擔之適當金額，在相同基準下經計及吾等就有關損失或損害賠償應負之責任而合理應付之數額。

吾等就上述法律行動或法律程序所產生任何損失或損害賠償承擔之法律責任，不論前述條文為何，在任何情況下僅以不超過吾等就本委聘協定之費用金額之十(10)倍或500,000港元為限(以較低者為準)。無論如何，吾等不會就任何相應、特殊、偶然或懲罰性損失、損害賠償或開支(包括但不限於溢利損失、機會成本等)承擔法律責任，即使已被告知其有可能出現亦然。為免生疑問，吾等承擔之責任不應超過根據前述條文計算之金額及本條款所規定之金額(以較低者為準)。

貴集團須就吾等基於因委聘而獲得之資料於任何時間以任何方式被追討、支付或產生任何申索、法律責任、費用及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間)，向吾等及吾等之人員作出彌償，並使吾等免受上述損害，惟倘任何有關損失、開支、損害賠償或法律責任最終被確定為因吾等於進行工作時之嚴重疏忽、不當行為、蓄意失責或欺詐而引致則除外。此項條文於是次委聘終止(不論任何原因)後仍然有效。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

中國
廣州市
天河區
黃埔大道西78號
恒大中心
恒大健康產業集團有限公司
董事會 台照

代表

Crowe Horwath First Trust Appraisal Pte Ltd

盧銘恩 MRICS, MHKIS

謹啟

日期：2017年10月26日

附註：盧先生為皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。盧先生擁有約13年中國物業估值經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年9月7日 現況下之市值
中國鄭州市 滎陽市滎澤路 11宗地塊	<p>該物業包括11宗地塊，總地盤面積約為438,289.55平方米。</p> <p>該物業擬用作居住、商服及酒店用途，規劃總建築面積約965,392.81平方米。</p> <p>該物業之土地使用已授出，由交易完成日起計，年限居住70年，酒店餐飲及商服金融40年。</p>	於估值日期，相關地塊為空置。	<p>人民幣</p> <p>1,900,000,000元</p> <p>(人民幣拾玖億圓)</p>

附註：

- (a) 根據以下土地使用權合約，該物業已授予鄭州恒澤通健康置業有限公司。合約詳情摘錄如下：

合約編號	用途	發行日期	土地面積(平方米)
410182-CR-2017-006	商服金融	2017年9月18日	49,847.8
410182-CR-2017-007	居住	2017年9月18日	49,629.94
410182-CR-2017-008	居住	2017年9月18日	41,803.3
410182-CR-2017-009	居住	2017年9月18日	41,576.58
410182-CR-2017-010	居住	2017年9月18日	43,986.2
410182-CR-2017-011	酒店餐飲	2017年9月18日	7,647.72
410182-CR-2017-012	商服金融	2017年9月18日	66,475.74
410182-CR-2017-013	居住	2017年9月18日	29,274.85
410182-CR-2017-014	居住	2017年9月18日	29,362.47
410182-CR-2017-015	居住	2017年9月18日	44,049.15
410182-CR-2017-016	酒店餐飲	2017年9月18日	<u>34,635.8</u>
總計：			<u>438,289.55</u>

- (b) 根據該等合約，發展商須於2018年6月18日或之前開發該等地塊，工程須於2020年6月18日或之前完成。
- (c) 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問發出之物業權益法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- (i) 鄭州恒澤通健康置業有限公司已與滎陽國土資源局訂立11宗土地之使用權合約；
- (ii) 根據該等合約， 貴公司須於2017年10月18日或之前支付地價；
- (iii) 支付地價後，授出土地使用權將自由合法使用；及

- (iv) 貴公司有權使用及開發土地。
- (d) 就本估值而言，吾等已根據若干假設達致吾等之估值意見，現概述如下：
 - (i) 貴集團合法擁有該物業具有妥善業權之土地使用權全部，有權於土地使用權餘下年期佔用、使用、按揭、租賃及轉讓該物業，而無需向當地或海外買家支付任何額外土地出讓金、出讓金或其他繁重付款；
 - (ii) 該物業於估值日期以現有狀態及狀況出售；及
 - (iii) 該物業之設計、結構及工程乃遵照當地有關當局之規管及批准。