
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
收購中國陝西省西安市
地塊使用權

董事會函件載於本通函第3至7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1月25日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 本集團之財務資料	8
附錄二 — 一般資料	12
附錄三 — 物業估值報告	16

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2016年12月5日的公告，內容有關競投事項；
「艾華迪評估諮詢」	指	艾華迪評估諮詢有限公司；
「競投事項」	指	本公司透過其附屬公司於2016年12月5日由競得人競得該等地塊的國有建設用地使用權；
「競得人」	指	廣州市凱尚健康產業有限公司，一家於中國註冊成立的公司，並為本公司的全資附屬公司；
「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，一家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%；
「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；
「該等地塊」	指	中國陝西省西安市長安區CA06-29-1地塊及CA06-29-2地塊；
「最後實際可行日期」	指	2017年1月20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；

釋 義

「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	合資格估值師艾華迪評估諮詢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；
「受讓人」	指	西安恒寧健康置業有限公司，一家於中國成立的公司，並為廣州市凱尚健康產業有限公司的全資附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國的法定貨幣；
「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；
「出讓人」	指	西安市國土資源局；
「西安土地收購」	指	根據西安土地收購協議收購該等地塊的土地使用權；
「西安土地協議」	指	競得人與出讓人就西安土地收購所訂立日期為2016年12月16日的《西安市國有建設用地使用權出讓合同》，經不時補充及修訂；
「西安土地收購競投確認」	指	競得人所簽訂日期為2016年12月5日的《CA06-29-1號國有建設用地使用權網上掛牌出讓成交確認書》及《CA06-29-2號國有建設用地使用權網上掛牌出讓成交確認書》；及
「%」	指	百分比。

於本通函內，人民幣乃按人民幣1元兌1.11793港元之匯率換算為港元，僅供說明用途。



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)

彭晟先生(行政總裁)

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
收購中國陝西省西安市
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西安土地收購的進一步詳情。誠如該公告所披露，競得人訂立西安土地競投確認。期後，競得人與出讓人訂立西安土地收購協議。

董事會函件

西安土地收購協議

- 日期 : 2016年12月16日
- 出讓人 : 西安市國土資源局
- 受讓人 : 西安恒寧健康置業有限公司
- 該等地塊的位置 : 中國陝西省西安市長安區子午大道東側(CA06-29-1)及神禾二路南側(CA06-29-2)
- 該等地塊的地盤面積 : 該等地塊的總地盤面積為159,426.13平方米,其中:
(a) CA06-29-1地塊淨用地面積為74,286.84平方米,容積率不大於2.5及不少於1.8,地上建築面積約130,370至187,630平方米;及
(b) CA06-29-2地塊淨用地面積為85,139.29平方米,容積率不大於2.1及不少於1.4,地上建築面積約117,098至175,646平方米
- 土地使用權年期 : (a) CA06-29-1地塊:土地使用權年期住宅70年、商服40年;
(b) CA06-29-2地塊:土地使用權年期住宅70年、商服40年
- 代價 : 人民幣733,300,000元(相等於約819,778,069港元)
- 按金 : 人民幣200,000,000元(相等於約223,586,000港元)
- 預期地塊交付日 : 2017年6月30日前
- 預期付款期 : 2017年6月30日前支付人民幣166,650,000元(相等於約186,303,035港元);2017年12月15日前支付人民幣366,650,000元(相等於約409,889,035港元)

代價及付款期

西安土地收購的總代價為人民幣733,300,000元(相等於約819,778,069港元)，其預期將由本集團以內部資源撥付。

西安土地收購之代價乃經公開掛牌競價方式釐定。按金人民幣200,000,000元(相等於約223,586,000港元)已獲支付。2017年6月30日前須支付人民幣166,650,000元(相等於約186,303,035港元)，而2017年12月15日前須支付人民幣366,650,000元(相等於約409,889,035港元)。

於2016年12月31日，該等地塊的資產價值為人民幣747,510,000元(相等於約835,663,854港元)，該價值乃根據物業估值報告得出，其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。

有關出讓人的資料

出讓人為中國西安市的政府部門，並為西安市政府轄下機關。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，西安市政府(即出讓人所隸屬之機關)為政府機構，而西安市政府及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司的關連人士的第三方。

西安土地收購的理由及裨益

本集團的企業願景為踐行「健康中國」國家戰略及提升老百姓健康生活品質。戰略方向為優質醫療服務，完善健康保障及發展大健康產業。本集團從事(其中包括)發展醫療、醫養、醫美及抗衰老等業務，致力結合保險金融，提供科學、全方位、全生命週期的健康服務。中國社會人口老齡化問題日益嚴重，而養老資源相當匱乏。解決日益突出的養老服務供需矛盾，發展養老產業符合國家政策和需求。長安區科教智力資源條塊分割、難以轉化等問題突出，「恒大健康共創空間」實現家以健

董事會函件

康為本，同時成為中國西北區域全方位全生命週期的醫療健康與養老服務，並提供科教智力資源合理轉化解決方案的典型標杆。

本公司計劃攜手頂級機構，引入一流人才，充分利用對該等地塊的國家扶持政策，在該等地塊建設養老養生社區，結合保險金融，提供科學、全方位、全生命週期的健康服務，打造優質的養老養生產業，並結合當地優良的高校資源，豐富學生雙創生活。

鑒於上述的理由及裨益，本公司董事相信競投事項、西安土地收購及其項下擬進行交易之條款屬公平合理，並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，由於西安土地收購的適用百分比率之最高者高於25%但低於100%，西安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。

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，毋須就考慮西安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，西安土地收購協議的條款及條件屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益，且建議股東投票贊成決議案，批准西安土地收購(倘必須就此舉行股東大會)。

董事會函件

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1月25日

1. 綜合財務報表

本集團截至2016年6月30日止六個月、截至2015年12月31日止十八個月、截至2014年6月30日止十二個月及截至2013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2013年10月9日刊登截至2013年6月30日止十二個月之年報(第56至116頁)：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/1009/LTN20131009187_c.pdf
- (b) 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；
- (c) 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；及
- (d) 本公司於2016年9月26日刊登截至2016年6月30日止六個月之中期報告(第17至45頁)：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0926/LTN20160926363_c.pdf。

2. 債務

於2016年11月30日(即於本通函付印前就確定本集團債務的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的總借款約為1,955,960,000港元，包括(i)以本集團的現金存款約380,313,000港元抵押的銀行貸款約372,707,000港元；(ii)以本集團附屬公司的已發行股本總額的90.01%之股份押記作抵押的借款62,000,000港元；(iii)以三亞土地之在建工程作抵押、本集團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由本集團之控股公司提供之公司擔保作擔保之銀行貸款約559,284,000港元；及(iv)由中國恒大集團之附屬公司提供的無抵押及無擔保貸款約961,969,000港元。

除上文所述及除集團內公司間負債以及於日常業務過程中之一般貿易應付款項外，於2016年11月30日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及發行在外的重大債務證券，以及已授權或另行增設但未發行或屬本集團借款性質的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或尚未清償按揭及押記或擔保或其他重大或然負債。

就本債務聲明而言，外幣金額已按於2016年11月30日的概約匯率換算為港元。

於2016年12月，本集團已提取以三亞土地之在建工程作抵押、本集團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由本集團之控股公司提供之公司擔保作擔保之銀行貸款約391,499,000港元。

除上文所述者外，董事並不知悉本集團之債務狀況及或然負債自2016年11月30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2015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。

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、現有銀行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

本集團健康產業分部展望

本集團的願景為踐行「健康中國」策略及提升老百姓生活品質、提供優質醫療服務、完善健康保險覆蓋面及發展健康產業。業務包括健康頤養小區、國際醫院、社區醫養、醫學美容及抗衰老等業務，致力結合保險金融，提供科學、全方位、全生命周期的健康服務。

2016年為業務發展加速的時期。本集團針對人口快速老齡化的現狀及社區居民對生活品質提升的需求，著力研發大型健康頤養社區項目；旨在透過已開業之健康管理中心及醫學美容醫院開發優質產品、服務及營銷計劃及活動，以增加收益及探求設立可持續的業務模式，從而達致標準化發展並致力拓展市場規模。本集團亦旨在按計劃推廣國際醫院。同時，本集團旨在進一步鞏固團隊精神及建立文化、增強內部監控系統及程序，並提高管理效率，以支持業務發展。

1. 健康頤養小區業務

本集團完成了對健康頤養小區項目的定義及定位，並研究制定了國內首個大型社區健康頤養生活標準，努力將社區打造為集家庭醫生、健康管理、康復治療、養老服務、社區互聯網+、O2O生活於一體的健康頤養樂活生態圈，並將在此基礎上陸續在全國範圍進行拓展。目前數個項目正在建設。

2. 國際醫院

本公司正攜手世界級醫療和研究機構，引入國際一流人才，建設臨床、教學和科研三位一體的國際高端醫院和研發平臺，針對複雜性較高、對人類健康威脅較大的疾病，引進和發展先進的設備、技術和臨床治療手段，造福廣大患者，惠及民生。

博鰲恒大國際醫院—布萊根和婦女醫院附屬醫院擬將於2017年內開業。目前正在緊鑼密鼓地施工中。

3. 社區健康管理及養老業務

社區健康管理及養老業務正積極推出一系列的健康管理活動，以在社區建立15分鐘健康服務圈，包括提供健康教育、預防疾病、基礎醫療、體檢、康復管理、養老及其他健康管理服務。

4. 醫學美容及抗衰老業務

本公司擬繼續進行天津恒大原辰美容醫院的運營管理工作，重點發展美容外科、美容皮膚科、美容口腔科和美容中醫等學科，進一步優化經營模式、標準和流程、拓展市場規模及提升盈利能力。本公司亦在中國主要城市建設小型化妝品中心，形成連鎖服務網絡。

本集團媒體分部展望

有見中國金融市場波動及持續經濟增長放緩，本集團於2017年對國內經濟仍感到憂慮，將採取審慎措施以紓緩風險及盡量降低營運成本，亦會策略性地探索新業務。本集團擬繼續鞏固其作為大型內容供應商的新定位，並加強所有印刷及數碼媒體的自有平台，尤其有關生活及娛樂、旅遊、運動趨勢等類別。

儘管營運環境競爭激烈，本集團仍充滿信心，憑藉我們於打造創意內容及為客戶建設策略性綜合營銷平台方面的根本優勢、穩固經驗及回應瞬息萬變市場的適應力及創造力，本集團將維持競爭力及達致增長。

6. 西安土地收購之財務影響

緊隨西安土地收購完成後，土地使用權達人民幣733,300,000元（相當於約819,778,069港元）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「代價及付款期」一節所披露，代價將以內部資源撥支。本集團已就土地投標支付按金人民幣200,000,000元（相當於約223,586,000港元）。土地付款之餘額將分期支付。本集團相信將具有足夠資金支付土地付款之往後分期款項。

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，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所載上市公司董事進行證券交易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。

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1月23日之租賃協議，內容有關按每月租金1,225,000港元租賃該物業，其詳情載於本公司日期為2015年1月29日之通函；
- (b) 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；
- (c) 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；
- (d) 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；
- (e) 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；及
- (f) 西安土地收購協議。

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
艾華迪評估諮詢	合資格物業估值師

艾華迪評估諮詢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。

艾華迪評估諮詢已確認，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2015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2015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2月9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2015年12月31日止十八個月及截至2014年6月30日止年度之年報；
- (c) 本公司截至2015年6月30日止十二個月、截至2014年12月31日止六個月及截至2013年12月31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；及
- (g) 本通函。

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就2016年12月31日之物業權益之估值而編製，以供載入本通函之函件及估值證書全文。



香港灣仔駱克道188號兆安中心23樓

電話：(852) 3702 7338 傳真：(852) 3914 6388
info@avaval.com
www.avaval.com

敬啟者：

指示

吾等謹遵照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「貴集團」)之指示，對其於中華人民共和國(「中國」)之物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢和查冊，並取得吾等認為必要之其他資料，藉以向閣下提呈吾等對有關物業權益於2016年12月31日(「估值日期」)市值之意見。

估價前提

有關估值乃吾等對市值的意見，所謂市值，根據香港測量師學會的定義，指「資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易將其易手可取得的估計金額」。

估值基準

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈證券上市規則(「上市規則」)第5章及第12項應用指引、香港測量師學會所刊發《香港測量師學會估值準則》(2012年版)及國際估值準則理事會不時刊發的《國際估值準則》列載的一切規定。

經 貴集團確認，該等地塊之會計處理乃基於香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則進行。

吾等的估值並無計及因特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷)所致的估計價格升值或貶值。

吾等的估值亦不包括倘資產將於估值日出售而可能產生的潛在稅務負擔，包括但不限於利得稅、營業稅、土地增值稅、資本增值稅及於估值日生效的任何其他相關稅項。

估值方法

於對物業權益進行估值時，吾等參考吾等評估物業權益時所用的可資比較市場交易後於估值中採納市場法。此項方法乃以公認市場交易為最佳指標之依據，並假定可從市場相關交易推斷出類似物業的情況，惟須考慮當中涉及的變量因素。

業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關物業權益的文件摘要副本。於可行情況下，吾等已查閱文件正本以核實中國物業權益的現時業權及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或吾等所獲提供副本中未有列示的任何修訂。

然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或確定任何修改。鑒於中國的現行登記制度並不將登記資料供公眾人士查閱，吾等並無對中國物業權益的業權及其可能附帶的重大產權負擔進行查證。於吾等進行估值時，吾等主要依賴 貴公司中國法律顧問一通商律師事務所就中國物業的業權有效性提供的法律意見。

實地視察

吾等曾視察受評估物業的外觀，並在可能情況下，視察其內部。該次視察由 Raymond Chan 先生(經理)於2016年12月19日至2016年12月20日期間展開。然而，吾等並無受委託進行結構勘測，亦無安排調查設備。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等乃於考慮裝置及設備的一般外觀、表觀標準及使用時間以及公用設施的情況後就該等物業的整體狀況發表意見。然而，

必須強調的是，儘管吾等已就物業是否遭受損壞或可能存在會影響吾等估值的潛在損壞情況向閣下提供意見，於吾等進行視察時，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等並無測試任何樓宇設備。吾等已假設水電及電話等公用設施均齊全且並無遭受任何損壞。

吾等並無受委託進行仔細實地測量，以證實有關物業之土地面積之準確性，惟假設吾等獲提供之面積數據準確無誤。根據吾等對同類物業的估值經驗，吾等認為有關假設屬合理。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或設施是否適合建於或將建於其上之任何物業發展。吾等亦無就物業權益進行考古、生態或環境調查。吾等之估值乃按此等方面均為滿意之假設以及於建築期間將不會產生任何額外支出或出現延誤。倘發現物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損害，或物業曾經或正用作污染用途，吾等保留權利修訂吾等對價值之意見。

資料來源

除另有註明者外，吾等在很大程度上倚賴貴公司或法律或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、地盤面積、建築面積、有關年期的事宜、租約以及所有其他相關事宜給予吾等之資料。估值證書所載的尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供的文件所載資料而作出，故此僅為約數及作參考之用。吾等並無核查原圖則、發展商樓書及類似文件以作核證。

吾等並無理由懷疑貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

估值假設

就按長期土地使用權持有之物業而言，吾等假設物業權益之可轉讓土地使用權已按象徵式土地使用費出讓，及任何應付之土地出讓金亦已全數繳清。除另有註明者外，吾等亦已假設物業之相關業權持有人擁有物業權益之可強制執行業權，並可於獲批之土地使用年期屆滿前不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、押記、按揭或以其他方式處置物業，而毋須進一步尋求政府批准及向政府支付額外土地出讓金。除報告另有說明外，吾等亦假設有關於物業已交吉。

此外，吾等已假設物業的設計及構造會／將會符合當地規劃規定及要求，以及已／將獲相關機構正式審查及批准。

持續用途乃假設該等物業將用於指定設計及建造的目的，或用於現時所適合的目的。持續用途物業的估值並不代表該物業在公開市場上逐部份出售可實現的金額。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。吾等假設已完全符合適用國家、省級及當地環境法規及法律。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或可以從任何地方、省級或國家政府或私營實體或組織獲得或重續所有必要的執照、同意書或其他法律或行政權力。

除估值報告已指明、界定及考慮之違規情況外，吾等亦假設所有適用之分區及使用規定及限制已得到遵守。此外，吾等假設土地使用及物業裝修均位於所述物業的範圍內，且無任何侵用或侵佔現象，惟報告另有指明者則除外。

吾等之報告並無考慮任何估物業權益之任何押記、按揭或欠款或進行買賣時可能產生之任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已進一步假設物業於估值日期並無轉移或牽涉任何具爭議性或不具爭議性之爭議事項。吾等亦假設該等物業於吾等視察當日至估值日期間並無任何重大變動。

限制條件

本報告內容乃摘錄及翻譯自有關中文文件者，用字如有歧義，概以原文件為準。

貨幣

除另有註明外，所有款額均以人民幣列值。隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

香港金鐘道88號
太古廣場一座1501-1507室
恒大健康產業集團有限公司
董事會 台照

代表
艾華迪評估諮詢有限公司
註冊專業測量師(產業測量)
董事
區永源
MHKIS(GP) AAPI MSc(RE)
謹啟

2017年1月25日

附註：區永源先生持有香港大學房地產理學碩士學位。彼亦為香港測量師學會會員(產業測量)及澳洲物業協會會員。此外，彼為測量師註冊管理局之註冊專業測量師(產業測量)。彼於香港、中國、美國、加拿大、東亞及東南亞(包括新加坡、日本及韓國)物業估值方面擁有超過11年經驗。

估值證書

貴集團於中國訂約收購之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年
			12月31日 貴公司應佔市值 人民幣元
位於中國陝西省西安市 長安區子午大道東側、 神禾二路南側的 兩幅土地。	<p>該物業包括兩幅總地盤面積約為 159,426.13平方米之土地。</p> <p>該物業位於長安區北側，距離西 安火車站約30公里，距離西安咸 陽國際機場50公里。</p> <p>該物業的土地使用權年期已獲授 予，住宅用途為70年及商服用途 為40年。</p>	該物業於估值日 期屬空置。	無商業價值 (請參閱附註2)

附註：

- 根據日期為2016年12月16日的兩份國有建設用地使用權出讓合同第2604101號及第2613101號，兩幅總地盤面積約159,426.13平方米之土地的土地使用權已授予本公司之全資附屬公司廣州市凱尚健康產業有限公司，住宅用途為期70年及商服用途為期40年，總土地出讓金為人民幣733,300,000元。

誠如上述國有建設用地使用權出讓合同所披露，該物業須符合以下重大發展條件：

(i) 國有建設用地使用權出讓合同第2604101號

地盤面積	74,286.84平方米
土地使用	住宅／商服
土地使用年期	70／40年
容積率	≥ 1.8及 ≤ 2.5
地盤覆蓋率	≤ 35%
綠化覆蓋率	≥ 31%

(ii) 國有建設用地使用權出讓合同第2613101號

地盤面積	85,139.29平方米
土地使用	住宅／商服
土地使用年期	70／40年
容積率	≥ 1.4及 ≤ 2.1
地盤覆蓋率	≤ 33%
綠化覆蓋率	≥ 33%

2. 在對該物業進行估值時，由於該物業之相關所有權證書尚未取得，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為假設所有相關所有權證書已取得及該物業可自由轉讓，則於估值日期之參考價值將為人民幣747,510,000元。
3. 貴公司之中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 廣州市凱尚健康產業有限公司已合法取得國有建設用地使用權出讓合同。其在獲得國有土地使用權證方面並無任何法律障礙，而廣州市凱尚健康產業有限公司已結清土地使用權出讓金。
4. 主要證書／許可證概要列示如下：
- | | |
|------------------|---|
| a. 國有建設用地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用權證 | 無 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 無 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 無 |
| e. 建設工程施工許可證 | 無 |