
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
收購中國三亞市
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。

2016年3月24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	11
附錄三 — 物業估值報告	15

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1月27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2016年1月27日成功競得該等地塊的國有建設用地使用權；
「競得人」	指	三亞恒合融醫院投資管理有限公司，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；
「商業服務業用地」	指	位於中國海南省三亞市海棠灣林旺片區的F-4-1地塊；
「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%；
「國富浩華(香港)」	指	國富浩華(香港)諮詢評估有限公司；
「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；
「醫院用地」	指	位於中國海南省三亞市海棠灣林旺片區的F-3-2地塊；

釋 義

「該等地塊」	指	商業服務業用地及醫院用地；
「最後實際可行日期」	指	2016年3月21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(香港)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；
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國的法定貨幣；
「三亞土地收購」	指	根據三亞土地收購協議收購該等地塊的土地使用權；
「三亞土地收購協議」	指	競得人與出售人於2016年2月1日就三亞土地收購訂立的《國有建設用地使用權掛牌出讓合同》；
「三亞土地收購競投確認」	指	競得人於2016年1月27日簽訂的《三亞市國有建設用地使用權掛牌出讓成交確認書》；
「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	三亞市國土環境資源局；及
「%」	指	百分比。

於本通函內，人民幣乃按人民幣1元兌0.842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

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
收購中國三亞市
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三亞土地收購的進一步詳情。誠如該公告所披露，競得人於2016年1月27日訂立三亞土地收購競投確認。競得人與出售人於2016年2月1日訂立三亞土地收購協議。

董事會函件

三亞土地收購協議

- 日期 : 2016年2月1日
- 出售人 : 出售人
- 購買人 : 競得人
- 該等地塊的位置 : 中國海南省三亞市海棠灣林旺片區的F-3-2及F-4-1地塊
- 該等地塊的地盤面積 : 總面積為151,906.64平方米，包括：
(a) 醫院用地：80,096.18平方米；及
(b) 商業服務業用地：71,810.46平方米
- 土地使用權年期 : (a) 醫院用地：50年；及
(b) 商業服務業用地：40年
- 土地使用權性質 : 醫院用地：供醫療、衛生及慈善用途；及
商業服務用地：供商業活動及其他服務用途
- 代價 : 人民幣491,000,000元(相等於約583,135,392港元)
- 預期付款期 : 於訂立三亞土地收購協議之日起60日內一次性以現金方式付清。

代價及付款期

三亞土地收購的總代價為人民幣491,000,000元(相等於約583,135,392港元)，並預期本集團將以內部資源及控股股東之控股公司恒大地產集團有限公司之全資附屬公司的免息貸款撥付。由於上述貸款構成上市規則所界定之「財務援助」並(i)按正常或更佳商業條款進行；及(ii)並無以本集團資產抵押，故其獲全面豁免遵守根據上市規則第14A.90條的公告、通函及股東批准規定。

三亞土地收購之代價為經公開掛牌競價方式釐定。該代價在訂立三亞土地收購協議之日起60日內一次性以現金方式付清。

董事會函件

於2016年1月27日，該等地塊的資產價值為人民幣490,000,000元（相等於約581,947,743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。

有關出售人的資料

出售人為中國三亞市的政府部門，並為三亞市政府轄下機關。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，三亞市政府（即出售人所隸屬之機關）為政府機構，其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，且並非本公司的關連人士。

三亞土地收購的理由及裨益

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。國內頂尖醫療技術設備及醫學資源相對匱乏，對高端醫院的需求日益突出。本公司認為，三亞海棠灣由於獨特的地理和氣候條件，具備優良的瀕海環境，好的空氣質量，便利的國際國內交通，是於中國建設高端國際醫院的極佳區域，也契合中國中央政府和當地政府大力推動發展健康醫療產業的政策導向。

該等地塊所在地海棠灣片區定位為醫學研究、科研發展、國際交流、旅遊度假的生態圈。在上述取得的該等地塊上，本公司計劃攜手世界級機構，引入國際一流人才設備和技術，開設高端國際專科醫院，同時提供適度綜合醫療服務，並結合當地優良的自然環境，打造優質的養老養生和抗衰老產業，為中國、東南亞乃至全球客戶提供高端醫療保健服務。此新型高端國際醫院計劃攜手國際和國內頂級合作夥伴，引入先進的醫院管理、尖端的醫療技術，用於臨床實踐；同時本公司和國際國

董事會函件

內頂級學術機構合作，形成以臨床、教學和科研為依託的可持續發展模式。此外，本公司的目標為利用中國政府扶持政策，開展推進中外醫學交流與科研的合作，加快醫學新理論和新技术在疾病預防和治療中的應用，不斷提升疾病預防、診斷、治療和康復水平。這也標誌著本集團精心規劃的高端國際醫院產業開始進入實施階段。本集團希望此新型高端國際醫院將是此前本集團在海南省乃至全國佈局的醫療機構的領頭羊，它的建設意味著本集團在中國醫療網絡的佈局全面展開，以及本集團四大主要業務板塊「互聯網+」社區健康管理、高端國際醫院、養老產業、醫學美容及抗衰老全面落地。

鑑於上述的理由及裨益，董事相信競投事項及三亞土地收購之條款公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

根據上市規則，由於三亞土地收購的適用百分比率之最高者高於25%但低於100%，三亞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。

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，毋須就考慮三亞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，三亞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，批准三亞土地收購(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

2016年3月24日

1. 綜合財務報表

本集團截至2015年12月31日止十八個月以及截至2014年6月30日及2013年6月30日止年度各自之經審核財務資料分別披露於本公司於2016年3月23日刊發的業績公告以及於2014年10月3日(第54至118頁)及2013年10月9日(第54至116頁)於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司指定網站(<http://www.irasia.com/listco/hk/evergrandehealth/>)刊登的年報。

本集團截至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日止六個月各期間之未經審核中期財務資料分別披露於本公司於2015年9月29日(第21至47頁)、2015年3月4日(第12至28頁)及2014年3月7日(第9至22頁)於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司指定網站(<http://www.irasia.com/listco/hk/evergrandehealth/>)刊登的中期報告。

2. 債務

於2016年1月31日(即本通函付印前確定本集團債務之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有總借款約236,383,000港元,包括(i)以本集團的現金存款約59,382,000港元抵押的無擔保銀行貸款約58,195,000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無擔保借款75,000,000港元; 及(iii)由控股股東之控股公司恒大地產集團有限公司的附屬公司提供的無抵押及無擔保財務援助約103,188,000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1月31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。

就本債項聲明而言,外幣金額已按於2016年1月31日的概約匯率換算為港元。

於2016年2月,本集團已提取以本集團的現金存款約344,418,000港元作抵押的銀行貸款約337,530,000港元。財務援助約95,012,000港元乃由控股股東之控股公司恒大地產集團有限公司的附屬公司墊付。

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1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、從營運所得之現金流量及現時可用之融資，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以來之現時所需。

5. 本集團之財務及交易前景

本集團健康產業分部展望

2016年為業務發展加速的時期。根據市場發展趨勢、其本身定位及客戶需求，本集團旨在透過已開業之十二家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、養老及專科康復項目。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. 「互聯網+」社區健康管理業務

已開業的「互聯網+」社區健康管理中心正積極推出一系列的健康管理活動。基於基礎醫療、體檢、非傳染性疾病管理及康復管理，以及不同範疇的疾病特性，中心提供檢測如鼻咽癌等癌症及心血管疾病服務以及呼吸系統檢查，並透過中央平台推廣該等服務。於2015年12月31日，本集團已成功開設十二間「互聯網+」社區健康管理中心。

2. 國際醫院

興建博鰲恒大國際醫學中心擬如計劃於2016年內完成，並將開始內部裝修。同時，其目標為歡迎2016年博鰲恒大健康論壇的相關領袖實地到訪。本集團擬推出三亞國際醫院項目，而深圳醫院項目則擬進行協調。

3. 養老

計劃將於中國廣州、深圳、北京、上海、濟南及其他中心城市推行八項社區養老項目，提供居家養老服務。本公司將積極探求社區互聯網健康管理，並與已深入社區的養老團體、財務及保險公司合作。

4. 醫學美容及抗衰老業務

本公司將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。本公司將在中國海南、上海、深圳及重慶等地建設兩家具有不同技術優勢的醫學美容醫院，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，本集團於來年2016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. 三亞土地收購之財務影響

緊隨完成三亞土地收購後及假設人民幣491,000,000元(相等於583,135,392港元)將以內部資源及(誠如上文「代價及付款期」一節所披露)控股股東之控股公司恒大地產集團有限公司之全資附屬公司的財務援助償付，本集團之資產總值及負債總額將增加人民幣491,000,000元(相等於583,135,392港元)。本公司認為緊隨三亞土地收購後將不會對本集團的盈利造成任何重大影響。

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，就彼等所深知及所確信，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
恒大地產集團有限公司(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，兩間公司均由恒大地產集團有限公司全資擁有。

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2014年12月23日之買賣協議，內容有關按代價約414,700,000港元出售物業（「該物業」），其詳情載於本公司日期為2015年1月29日之通函及本公司日期為2015年2月27日之公告；
- (b) 日期為2014年12月23日之買賣協議，內容有關按代價約10,300,000港元出售本公司附屬公司之9.99%已發行股本，其詳情載於本公司日期為2015年1月29日之通函及本公司日期為2015年2月27日之公告；
- (c) 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；
- (d) 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；
- (e) 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；及
- (f) 三亞土地收購協議。

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
國富浩華(香港)	合資格物業估值師

國富浩華(香港)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。

國富浩華(香港)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2014年6月30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2014年6月30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2016年4月8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日止十八個月之業績公告；
- (c) 本公司截至2014年6月30日及2013年6月30日止兩個年度之年報；
- (d) 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；
- (e) 本附錄「重大合約」一節所指之重大合約；
- (f) 物業估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (g) 本附錄「專家及同意」一節所指之同意書；及
- (h) 本通函。



國富浩華(香港)諮詢評估有限公司
Crowe Horwath (HK) Consulting & Valuation Limited
Member Crowe Horwath International

香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓
9/F Leighton Centre,
77 Leighton Road,
Causeway Bay, Hong Kong
電話 Main +852 2894 6888
傳真 Fax +852 2895 3752
www.crowehorwath.hk

我司檔案編號：VC/LLO/1234/2016

報告日期：2016年3月4日

恒大健康產業集團有限公司

香港金鐘道88號

太古廣場一期1501-1507室

敬啟者：

關於：恒大健康產業集團有限公司(「貴公司」)
於中華人民共和國(「中國」)收購之海南省三亞市海棠灣林旺片區
F-3-2及F-4-1地塊(「目標項目」)之評估服務

吾等遵照恒大健康產業集團有限公司(「貴公司」)之指示，對 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)新近收購之海南省三亞市海棠灣林旺片區F-3-2及F-4-1地塊(「該等物業」)進行估值。吾等確認曾進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為必需之進一步資料，以便向 貴公司提供吾等對該等房地產於2016年1月27日(「估值日」)物業權益市值之意見，以供 閣下刊發通函之用。

估值基準

吾等之估值乃按市值基準進行。市值被定義為「一項資產或負債經過適當市場營銷後，自願買方與自願賣方基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行交易之估計價值」。

此估值已遵守香港測量師學會頒布之香港測量師學會估值準則、皇家特許測量師學會頒布之RICS估價一專業標準及國際估價準則委員會頒布之國際估價標準。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第5章及第12項應用指引所載的所有規定。

估值假設

吾等進行估值時，已假設業主將該等物業於公開市場出售，而並無憑借遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值而獲益或造成負擔；亦無考慮該等物業權益欠負之任何押記、抵押或款項，以及在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業權益概無涉及任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

就空地之物業權益而言，吾等採用直接比較法對每項物業權益估值。按直接比較法估值之物業權益包括基於可資比較物業之變現價格或目前出價之比較，選取面積、特質及地點類似之可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業所有有關優缺點，以達致資本值之公平比較。

資料來源

於估值過程中，吾等獲 貴公司提供有關該等物業權益之若干業權文件。然而，吾等並未就文件正本進行查冊以核實業權或任何向吾等提供之副本並無顯示之變更。所有文件僅作參考之用。吾等頗大程度上依賴 貴集團及／或其中國法律顧問通商律師事務所所提供數據，尤其包括但不限於規劃批准、法定通知、地役權、佔用情況、地盤面積及規劃建築面積等。吾等已合理審慎地查核吾等獲提供之數據及進行相關查詢。吾等亦無理由懷疑 貴集團及／或其中國法律顧問所提供對估值有重大影響的資料之真實性及準確性。

羅珏瑜(國富浩華(香港)諮詢評估有限公司之董事)已於2016年2月進行該等物業之實地視察。吾等已視察該等物業之外部。吾等並無視察該等物業中有被覆蓋、遮蔽或不可通達之部份，並假設該等部份之狀況良好。吾等並無進行詳細測量，以核實該等物業面積之準確性，惟吾等假設所獲之業權文件及現場實際面積均準確無誤。所有文件和合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等並無進行實地考察以確定土地狀況及服務等方面是否適宜日後任何發展。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。

在對位於中國之該等物業進行估值時，除另有指明外，吾等假設該等物業已獲批特定年期之可轉讓土地使用權且已悉數繳納任何應付土地轉讓出讓金，而每年的土地使用費，如有，亦只是名義上的金額。除另有指明外，吾等亦假設 貴集團對該等物業擁有有效的業權，並擁有於已授出未屆滿之整個期限內佔用、使用、轉讓、租賃或出讓該等物業不受干擾之自由權利。

責任範圍

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之數據之真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴公司確認所提供之數據並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠數據以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重要數據遭隱瞞。

所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)列值。

於本報告中，吾等有關該等物業之估值結果或結論僅可作陳述用途及僅適用於估值日，且僅供 貴公司使用。吾等或吾等之人員一概毋須因本報告而向法庭或任何政府機關提供證供或出席聆訊，且估值師並不對任何其他人士承擔責任。

本報告全部或任何部分或其任何引述，概不得在未獲吾等書面批准之情況下以所示之形式及內容收錄於任何出版文件、通函或聲明，或以任何形式出版。

吾等就損失或損害所承擔之責任，僅限於經計及吾等之責任後，以及所有其他顧問及專家(倘獲委任)就其服務而被視為向 貴公司已提供之合約承擔，以及視作向 貴公司支付有關供款(如適當)，在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔之責任後，根據相同基準而吾等合理應付之款項。

吾等就上述行動或訴訟所招致之任何損失或損害而承擔之責任，儘管上文條文所述，在任何情況下局限於不超過吾等就是次委聘協議之費用之十倍或五十萬港元(以較低者為準)之金額。無論如何，吾等不會就任何相應、特殊、偶然或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於溢利虧損、機會成本等)承擔責任，即使已獲告知可能出現上述情況下，亦概不就上述情況負責。為免產生疑問，吾等之責任不應超過根據上述條文計算之金額及本條款所規定之金額之較低者。

貴公司須就吾等因與吾等之工作報告有關及根據該等所得資料而每次以任何形式被追討、支付或產生之任何索償、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入時間)向吾等作出彌償保證，並確使吾等及吾等之人員免受任何損害；惟倘任何該等損失、開支、損害或責任最終被確定為純粹因吾等在進行工作時疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所引致者則除外。此項規定於吾等因任何原因終止是次委聘後仍然有效。

隨函附奉估值概要及吾等之估值證書。

此 致

恒大健康產業集團有限公司董事會 台照
香港金鐘道88號
太古廣場一期1501-1507室

謹此代表
國富浩華(香港)諮詢評估有限公司
董事
盧銘恩
MRICS MHKIS
謹啟

2016年3月4日

附註： 盧銘恩先生為國富浩華(香港)諮詢評估有限公司之董事，彼亦為英國皇家特許測量師學會會員(MRICS)及香港測量師學會(MHKIS)會員。盧先生擁有逾12年在中華人民共和國、香港、其他亞太區、歐洲及美國的物資估值經驗。

估值概要

	於2016年 1月27日 現況下之市值 (人民幣)
物業權益	
1. 中國海南省三亞市海棠灣林旺片區F-3-2地塊	132,000,000元
2. 中國海南省三亞市海棠灣林旺片區F-4-1地塊	<u>358,000,000元</u>
小計：	<u><u>490,000,000元</u></u>

估值證書

			於2016年 1月27日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
1. 中國 海南省 三亞市 海棠灣林旺片區 F-3-2地塊	F-3-2地塊佔地約為80,096.2平方米，規劃總建築面積約為120,144.27平方米。 該物業位於海棠灣林旺片區，土地規劃用途為醫院用地。該地塊由海南省國土資源廳於2016年1月掛牌出讓，2016年1月27日由恒大健康產業集團有限公司透過其附屬公司(三亞恒合融醫院投資管理有限公司)競得。該物業持作開發，目前尚未有詳細建設規劃。 該物業之土地使用權年期為自成交之日起50年。	於估值日，該物業為空地。	人民幣132,000,000元 (人民幣 一億三千二百萬元)

附註：

- (a) 根據三亞恒合融醫院投資管理有限公司與海南南部拍賣市場有限公司於2016年1月22日簽署的《競買協議書》，約定三亞恒合融醫院投資管理有限公司應持有效證明文件及競買保證金人民幣29,230,000元憑證向掛牌公司辦理競買登記手續。同日，三亞恒合融醫院投資管理有限公司向三亞市國土環境資源局支付了人民幣29,230,000元的競買保證金，取得了競買資格。
- (b) 根據三亞恒合融醫院投資管理有限公司與掛牌公司於2016年1月27日簽訂的《三亞市國有建設用地使用權掛牌出讓成交確認書》，三亞恒合融醫院投資管理有限公司以491,000,000元人民幣的報價競得了海棠灣地塊(即第1號及第2號物業)的國有建設用地使用權。
- (c) 根據三亞恒合融醫院投資管理有限公司與三亞市國土環境資源局於2016年2月1日簽訂的編號為SY2016001的《國有建設用地使用權出讓合同》，該發展項目佔用宗地編號為2016-001之地塊，出讓宗地面積為151,906.64平方米。其中F-3-2地塊的面積為80,096.18平方米，用地規劃性質為醫院用地，使用年限為50年。三亞恒合融醫院投資管理有限公司應於土地出讓合同簽訂之日起60日內，一次性付清土地出讓金491,000,000元人民幣。

- (d) 根據三亞恒合融醫院投資管理有限公司之聲明與承諾函，貴公司已按照《成交確認書》的約定，正在與三亞市國土環境資源局辦理簽署《國有建設用地使用權出讓合同》的內部蓋章程序，土地出讓合同預計將於2016年3月初正式簽署完畢。
- (e) 根據三亞恒合融醫院投資管理有限公司之聲明與承諾函，貴公司將按照土地出讓合同的約定，按時繳納土地出讓金及相關稅費；同時，該公司已與三亞市環境國土資源局進行過溝通，不會因為土地出讓合同的簽署問題而受到相關部門的任何處罰。
- (f) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
- i. 三亞恒合融醫院投資管理有限公司已簽署了《成交確認書》，合法競得了海棠灣地塊的國有建設用地使用權，並按照《成交確認書》的約定，與三亞市國土環境資源局簽署了土地出讓合同；
 - ii. 就土地出讓合同項下已掛牌出讓但尚未取得國有土地使用證的土地，三亞恒合融醫院投資管理有限公司在按照土地出讓合同的約定繳納土地出讓金後，在獲取合法有效的國有土地使用證方面不存在實質性法律障礙。

估值證書

			於2016年 1月27日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 中國 海南省 三亞市 海棠灣林旺片區 F-4-1地塊	F-4-1地塊佔地約為71,810.46平方米，規劃總建築面積約為73,964.77平方米。 該物業位於海棠灣林旺片區，土地規劃用途為商業服務業用地。該地塊由海南省國土資源廳於2016年1月掛牌出讓，2016年1月27日由恒大健康產業集團有限公司透過其附屬公司(三亞恒合融醫院投資管理有限公司)競得。該物業持作開發，目前尚未有詳細建設規劃。 該物業之土地使用權年期為自成交之日起40年。	於估值日，該物業為空地。	人民幣358,000,000元 (人民幣 三億五千八百萬元)

附註：

- (a) 根據三亞恒合融醫院投資管理有限公司與海南南部拍賣市場有限公司於2016年1月22日簽署的《競買協議書》，約定三亞恒合融醫院投資管理有限公司應持有效證明文件及競買保證金人民幣292,230,000元憑證向掛牌公司辦理競買登記手續。同日，三亞恒合融醫院投資管理有限公司向三亞市國土環境資源局支付了人民幣292,230,000元的競買保證金，取得了競買資格。
- (b) 根據三亞恒合融醫院投資管理有限公司與掛牌公司於2016年1月27日簽訂的《三亞市國有建設用地使用權掛牌出讓成交確認書》，三亞恒合融醫院投資管理有限公司以491,000,000元人民幣的報價競得了海棠灣地塊(即第1號及第2號物業)的國有建設用地使用權。
- (c) 根據三亞恒合融醫院投資管理有限公司與三亞市國土環境資源局於2016年2月1日簽訂的編號為SY2016001的《國有建設用地使用權出讓合同》，該發展項目佔用宗地編號為2016-001之地塊，出讓宗地面積為151,906.64平方米。其中F-4-1地塊的面積為71,810.46平方米，用地規劃性質為商業服務用地(其他商服用地)，使用年限為40年。三亞恒合融醫院投資管理有限公司應於土地出讓合同簽訂之日起60日內，一次性付清土地出讓金491,000,000元人民幣。

- (d) 根據三亞恒合融醫院投資管理有限公司之聲明與承諾函，貴公司已按照《成交確認書》的約定，正在與三亞市國土環境資源局辦理簽署《國有建設用地使用權出讓合同》的內部蓋章程序，土地出讓合同預計將於2016年3月初正式簽署完畢。
- (e) 根據三亞恒合融醫院投資管理有限公司之聲明與承諾函，貴公司將按照土地出讓合同的約定，按時繳納土地出讓金及相關稅費；同時，貴公司已與三亞市國土環境資源局進行過溝通，不會因為土地出讓合同的簽署問題而受到相關部門的任何處罰。
- (f) 吾等已獲提供貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
- i. 三亞恒合融醫院投資管理有限公司已簽署了《成交確認書》，合法競得了海棠灣地塊的國有建設用地使用權，並按照《成交確認書》的約定，與三亞市國土環境資源局簽署了土地出讓合同；
 - ii. 就土地出讓合同項下已掛牌出讓但尚未取得國有土地使用證的土地，三亞恒合融醫院投資管理有限公司在按照土地出讓合同的約定繳納土地出讓金後，在獲取合法有效的國有土地使用證方面不存在實質性法律障礙。