

---

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。

---



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**

**購買江蘇省南京市六合區3宗  
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。

2018年5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 .....     | 11 |
| 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2018年3月23日的公告，內容有關競投事項；  |
| 「競投事項」 | 指 | 本公司於2018年3月23日透過其附屬公司由競得人競得該等地塊的國有建設用地使用權；   |
| 「競得人」  | 指 | 南京恒康置業有限公司，一間於中國註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司；   |
| 「董事會」  | 指 | 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%；  |
| 「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 | 江蘇省南京市六合區2018年寧網掛(第2號) NO.2018G12號(醫療衛生用地、商服用地、老年公寓用地和二類居住用地)、NO.2018G13號(老年公寓用地、商服用地、商住混合用地、娛樂康體用地、二類居住用地和基層社區中心用地)、NO.2018G14號(商服用地和二類居住用地)地塊； |

---

## 釋 義

---

|                 |   |   |
|-----------------|---|---|
| 「最後實際可行日期」      | 指 | 2018年5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 | 國眾聯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；   |
| 「國眾聯」           | 指 | 國眾聯(香港)測量師行有限公司；  |
| 「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 | 南京市國土資源局；   |
| 「南京六合養生谷」       | 指 | 具有「交易的理由及裨益」一節賦予該詞的涵義   |
| 「南京土地收購協議」      | 指 | 競得人與出售人就南京土地收購所訂立日期為2018年4月13日的《國有建設用地使用權出讓合同》(經不時補充及修訂)，各自為一份「南京土地收購協議」； |
| 「南京土地成交<br>確認書」 | 指 | 競得人就收購該等地塊之土地使用權於2018年3月23日簽訂的合共三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0.80924元之匯率換算為港元，僅供說明用途。



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：

時守明先生(主席)

韓笑然先生

獨立非執行董事：

周承炎先生

郭建文先生

謝武先生

敬啟者：

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道38號

中國恒大中心

23樓

主要交易

購買江蘇省南京市六合區3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南京土地收購的進一步詳情。誠如該公告所披露，競得人訂立南京土地成交確認書。其後，競得人與出售人訂立南京土地收購協議。

---

## 董事會函件

---

### 南京土地收購協議

- 日期 : 2018年4月13日
- 出售人 : 南京市國土資源局
- 競得人 : 南京恒康置業有限公司，一間於中國註冊成立之公司，並為本公司全資附屬公司；
- 該等地塊的位置 : 該等地塊位於中國江蘇省南京市六合區
- 該等地塊的總面積 : 該等地塊總面積為566,957平方米，其中(i)NO.2018G12號地塊淨用地面積為242,674.97平方米，綜合容積率為1.43，地上總建築面積約為347,025.2平方米；(ii)NO.2018G13號地塊淨用地面積為212,951.50平方米，綜合容積率為1.5，地上總建築面積約為319,427.25平方米；(iii)NO.2018G14號地塊淨用地面積為111,330.65平方米，綜合容積率1.4，地上總建築面積則約為155,862.9平方米
- 土地使用權年期 : NO.2018G12號地塊的土地使用權年期分別為70年(住宅用途)、40年(商業用途)及50年(醫療衛生用途)；NO.2018G13號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)；NO.2018G14號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2,960,000,000元(相當於約3,657,752,953港元)
- 預期地塊交付日 : 2018年7月24日前
- 預期付款條款 : 將於2018年4月24日前支付全部代價

### 代價

南京土地收購的總代價為人民幣2,960,000,000元(相等於約3,657,752,953港元)，將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可能帶來之裨益，南京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2018年3月23日的資產價值為人民幣2,988,000,000元(相等於約3,692,353,319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會員服務體系下的健康養生、健康管理、高端醫療、健康養老等。

### 有關出售人之資料

出售人為中國南京市的政府部門，並為南京市政府轄下機關。

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

### 關於中國江蘇省南京市

南京市地處中國東部地區、長江下游、瀕江近海，經濟腹地廣，靠近上海，同為長三角經濟圈的三大核心城市之一，也是長三角地區及華東地區唯一的特大城市。南京是中國四大古都、首批國家歷史文化名城，是中華文化的重要發祥地，歷史上曾數次庇佑華夏之正朔，長期是中國南方的政治、經濟、文化中心。

### 交易的理由及裨益

本集團專注於會員服務體系下的健康養生、健康管理、健康保險、健康養老服務；同步布萊根和婦女醫院等國際標準及世界頂尖技術，建立會員終生健康跟蹤管理體系，進行多維度的科學生命管理。

同時，本集團倡導醫療保險與預防、醫療、康養為一體的創新服務理念，搭建會員制平台，通過整合世界一流養老養生、醫療及商業保險等資源，為會員提供全方位全生命週期的健康管理服務。南京六合養生谷（「南京六合養生谷」）實現家以健康為本，打造「一家三代兩居」健康養生新生活，同時助力於將南京建設成華東地區乃至全國具有標杆示範意義的健康城市、生態城市、智慧城市、國際城市和宜居城市。

該等地塊將用於建設一處國際專科醫院、健康體驗中心、會議飲食中心以及養老公寓，同時將以全方位全齡化健康養生生活方式為理念，以頤養園、長樂園、康益園、親子園及相關配套為載體，打造華東地區乃至全國具有標杆示範意義的全齡化健康社區，著力發展適應中等發達國家生活水準的現代生活方式。鑒於上述的理由及裨益，董事相信競投事項、南京土地收購及其項下擬進行之交易之條款公平合理及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，由於南京土地收購的適用最高百分比率高於25%但低於100%，南京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。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，由於概無股東於南京土地收購中擁有重大權益，倘本公司就批准交易召開股東大會，概無股東須放棄投票。本公司將無須就批准交易召開股東大會，原因為本公司已按上市規則第14.44條之許可



---

## 董事會函件

---

獲得本公司控股股東Evergrande Health Industry Holdings Limited(「控股股東」)之書面股東批准，以取代召開股東大會。控股股東直接持有本公司6,479,500,000股股份，佔本公司於本公告日期已發行股份約74.99%。

### 推薦建議

董事認為，南京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有關批准南京土地收購的決議案(倘需就此舉行股東大會)。

### 其他資料

謹請閣下亦垂注本通函各附錄所載之其他資料。

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  
時守明  
謹啟

2018年5月25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2017年12月31日止十二個月、截至2016年12月31日止十二個月及截至2015年12月31日止十八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](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0428/LTN20160428508_C.pdf)
- (b) 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](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0428/LTN20170428615_C.pdf)
- (c) 本公司於2018年4月30日刊登截至2017年12月31日止十二個月之年報(第56至126頁)：[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0430/LTN20180430653\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0430/LTN20180430653_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](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0927/LTN20170927692_C.pdf)

## 2. 債務

於2018年3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)營業時間結束後，本集團總借款為人民幣7,031,000,000元(相當於約8,688,399,000港元)，當中包括(i)以本集團現金存款約人民幣319,592,000元(相當於約394,929,000港元)抵押及不具擔保之人民幣313,200,000元(相當於約387,030,000港元)銀行貸款；(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人民幣400,000,000元(相當於約494,291,000港元)銀行貸款；(iii)以本集團控股公司作企業擔保及本集團一間附屬公司之全部已發行股本作抵押股份之人民幣326,200,000元(相當於約403,094,000港元)銀行貸款；(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人民幣500,000,000元(相當於約617,864,000港元)銀行貸款；(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人民幣1,000,000,000元(相當於約

1,235,727,000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人民幣4,491,600,000元(相當於約5,550,393,000港元)其他借款。

於2018年3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人民幣162,970,000元(相當於約201,385,000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2018年3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。

就本債務聲明而言，外幣已按2018年3月31日當時之概約匯率兌換為港元。

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2018年3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2017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、現有借款、現時可用之來自金融機構之融資及來自直接控股公司之不低於人民幣1,500,000,000元(相當於約1,853,591,000港元)之財政支援，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

#### 恒大•養生谷業務展望

本集團將進一步整合世界一流的養老養生、醫療及商業保險等資源，通過「租購旅」多方式會員制服務平台，為會員提供遊、學、禪、樂、情、膳、美、

住、健、護等388項養生服務、389項健康管理服務、90項養老服務、5大類保險、852項設備設施，覆蓋從孕前、嬰兒直到百歲老人的全生命周期，打造「一家三代兩居」健康養生生活新模式。

2018年，本集團將陸續在全國宜居養生地布局恒大•養生谷，除已開始布局拓展的7個宜居養生地外，擬新拓展9個宜居養生地，可容納46,000會員，未來5年還將布局30個以上宜居養生勝地服務於恒大健康會員。

未來將與金融、旅遊、互聯網等多領域展開合作，拓展更多的會員，為更多的人群提供健康服務。

### 醫療服務業務展望

博鰲恒大國際醫院—布萊根和婦女醫院附屬醫院已於2018年2月開業，憑藉先行區政策優勢及布萊根和婦女醫院技術支持，提供以乳腺癌和肝病為重點的醫療服務，從專注打造特色專科，逐步向其他醫療服務線延展。繼續引進國內外頂級醫療服務資源，積極與國內外科研機構開展合作，全力打造國際領先的一體化醫療科研轉換平臺。

同時，本集團將繼續深入與各地優質三甲醫院合作，完善由國際醫院、全國三甲醫院和恒和醫院組成的分級診療體系，不斷擴容恒大「醫聯體」。

## 6. 南京土地收購之財務影響

緊隨南京土地收購完成後，人民幣2,960,000,000元（相當於約3,657,752,953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聯繫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條規定本公司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」)知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 相聯法團的股份及相關股份的好倉

| 董事姓名 | 相聯法團的名稱 | 持有權益的身份 | 相聯法團的股份數目 | 佔相聯法團於最後實際可行日期已發行股本的百分比 |
|------|---------|---------|-----------|-------------------------|
| 時守明  | 中國恒大集團  | 實益擁有人   | 5,700,000 | 0.04%                   |

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<br>(附註) | 主要股東所控制<br>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)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(ii)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2016年6月29日有關出售New Monday Publishing Limited全部股權之買賣協議，有關詳情載於本公司日期為2016年6月29日之公告；
- (b) 日期為2016年12月16日有關以代價人民幣733.3百萬元收購中國陝西省西安市長安區地塊使用權之《國有建設用地使用權出讓合同》，有關詳情載於本公司日期為2016年12月5日之公告；

- (c) 日期為2017年9月18日有關以代價人民幣1,829.9百萬元收購中國河南省鄭州市滎陽市11宗地塊使用權之《國有建設用地使用權出讓合同》，有關詳情載於本公司日期為2017年9月7日之公告；
- (d) 日期為2017年9月26日有關出售新媒體集團有限公司股本中9,001股每股面值1.00美元的普通股以及新媒體集團有限公司結欠Right Bliss Limited代價為63百萬港元之全部股東貸款之買賣協議，有關詳情載於本公司日期為2017年9月26日之公告；
- (e) 日期各為2018年1月5日有關以代價人民幣839.76百萬元收購中國江蘇省鎮江市揚中市5宗地塊使用權之《國有建設用地使用權出讓合同》，有關詳情載於本公司日期為2017年12月22日之公告；及
- (f) 南京土地收購協議。

## 6. 專家及同意

以下為專家(其報告全文載於或於本通函中提述)的資格：

| 名稱      | 資格       |
|---------|----------|
| 國眾聯     | 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2017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2017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灣仔告士打道38號中國恒大大中心23樓。
- (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。

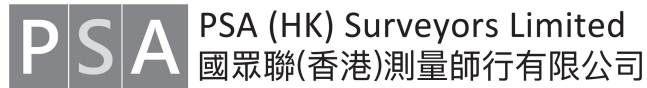


**12. 備查文件**

下列文件將於本通函日期起直至2018年6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(地址為香港灣仔告士打道38號中國恒大中心23樓)可供查閱:

- (a) 本公司之組織章程細則;
- (b) 本公司截至2017年12月31日止十二個月、截至2016年12月31日止十二個月及截至2015年12月31日止十八個月之年報;
- (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;及
- (g) 本通函。

以下為獨立物業估值師國眾聯就其對該等地塊於2018年3月23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：中華人民共和國江蘇省南京市六合區3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」)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，吾等已作出有關調查及查詢，並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2018年3月23日(「估值日期」)之市值之意見，僅供載入公眾通函內。

### 估值準則及基準

進行本次物業權益估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則(「證券上市規則」)第五章及應用指引第12號規定以及香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之《香港測量師學會物業評估準則》(二零一七年版本)所載之全部要求。

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」(由香港測量師學會定義)。

市值被理解為在不考慮銷售及購買(或交易)成本且並無抵銷任何相關稅收或潛在稅收的情況下，資產或負債的估計價值。

### 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 貴公司提供之資料，並接納在年期、規劃審批、法定通告、地役權、地盤面積、建築面積、發展計劃等事宜及所有其他相關事宜方面向吾等提供的建議。

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。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，吾等亦假設 貴公司於整個授出未屆滿年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。

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。吾等亦已徵求 貴公司確認，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。

### 實地視察

該等物業之實地視察由段雯瀚先生於2018年4月20日進行。吾等已就本次估值視察有關物業。吾等並無進行實際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。

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。

除非另有說明，否則所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）列值。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

中華人民共和國  
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  
國眾聯(香港)測量師行有限公司

---

董事總經理  
陳志華 *FHKIS MRICS MCIREA RPS(GP)*

2018年5月21日

附註： 陳志華先生為註冊專業測量師(產業測量)、香港測量師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會會員及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，彼擁有逾25年中國及香港估值經驗。

## 估值證書

| 物業                  | 概況及年期  | 佔用詳情           | 於2018年3月23日<br>現況下之市值                                   |
|---------------------|--|----------------|---|
| 中國江蘇省南京市<br>六合區3宗地塊 | <p>該物業包括3宗地塊，總地盤面積約為566,957平方米。</p> <p>該物業擬用作醫療衛生、養老、居住及商服用途，獲批總建築面積約為824,109平方米。</p> <p>該物業之土地使用權已授出，由物業移交日起計，年限為居住70年、商服40年、醫院50年。</p> | 於估值日期，相關地塊為空置。 | <p>人民幣</p> <p><b>2,988,000,000元</b> (人民幣貳拾玖億捌仟捌佰萬圓)</p> |

附註：

1. 根據以下國有用地使用權出讓合同，該物業已授予南京恒康置業有限公司。合約詳情概述如下：

| 合約編號             | 用途            | 合約日期       | 土地面積<br>(平方米)            |
|------------------|---------------|------------|--------------------------|
| 3201122018CR0008 | 醫療衛生、商服、養老、居住 | 2018年4月13日 | 242,674.97               |
| 3201122018CR0009 | 商服、居住、養老、社區中心 | 2018年4月13日 | 212,951.50               |
| 3201122018CR0007 | 商服、居住         | 2018年4月13日 | <u>111,330.65</u>        |
| 總計：              |               |            | <u><b>566,957.12</b></u> |

2. 根據該等合約，承授人須於2019年1月24日或之前開展建築工程，工程須於2022年1月24日或之前完成。
3. 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) 南京恒康置業有限公司已與南京市國土資源局訂立3宗土地之使用權合約；
  - (ii) 根據該等合約， 貴公司須於2018年4月24日或之前支付地價；
  - (iii) 全額支付地價後，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。

4. 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) 貴公司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。