

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團於2023年9月30日所持有的物業估值而發出的函件及估值報告全文，乃為載入本文件而編製。除另有界定外，本附錄所用詞彙與本文件所載列者具有相同含義。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心
27樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等按照閣下的指示對愛維艾夫醫院管理集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於其中擁有權益的位於中華人民共和國（「中國」）的物業（「物業」）進行估值（詳述於估值報告），吾等確認曾視察物業、作出相關查詢並取得吾等認為必要的有關其他資料，以便向閣下提供吾等對物業於2023年9月30日（「估值日期」）的價值的意見。

市值定義

吾等對物業的估值指其市值，根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則（2020年版），市值定義為「一項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等確認吾等的估值遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之規定及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2020年版）。

吾等的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊對價或優惠或特定擁有人或買方可得之任何價值因素）所引致的估價升跌。

在吾等對中國物業的估值過程中，吾等假定（除另行說明者外）物業於有關期限的可轉讓土地使用權已按名義年度土地使用費授出及任何應付地價已悉數繳付。吾等倚賴 貴集團及其法律顧問競天公誠律師事務所就物業的業權及 貴集團於物業的權益所提供的資料及意見。在對物業進行估值時，吾等已假設 貴集團對物業擁有可強制執行的業權並可於獲授的各土地使用期限屆滿前的整段期間內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業。

就位於中國的物業而言，根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及授出的主要證書、批文及執照載於有關估值報告的附註內。

吾等的估值並無考慮物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假定物業概無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支出。

估值方法

吾等採用折舊重置成本（「折舊重置成本」）法評估物業的市值，是由於物業的性質特殊，而並無現成的可資比較銷售。

折舊重置成本法要求對現時用途土地的市值估值，並估計樓宇及構築物的新重置成本，其後從中扣減樓齡、狀況及功能過時的撥備。一般而言，在缺乏已知可資比較市場銷售個案的情況下，折舊重置成本法是可靠的物業價值指標。吾等達致土地市值意見時，經參考土地所在地的可資比較土地銷售證據並使用市場比較法對物業進行估值。折舊重置成本法視乎有關業務有無充足的潛在盈利能力而定。

資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關物業業權的文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以核證提交吾等的副本並無出現任何修訂。

於估值過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團就中國物業向吾等提供的資料，並已接納 貴集團就規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、樓宇竣工日期、停車位數目、佔用詳情、地盤及樓面面積、總建築成本及於估值日期產生的建築成本、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項等事宜提供的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供的資料而釐定，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等對估值屬重要的資料的真確性及準確性。 貴集團亦已向吾等表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供有關中國物業業權的文件摘要，惟吾等並無就物業查冊。吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或核證提交吾等的副本並無出現任何修訂。吾等亦未能確定物業於中國的業權，故吾等依賴 貴集團及其法律顧問就 貴集團於物業的權益所給予的意見。

實地視察

吾等的高級分析師潘林恩先生（擁有學士學位資歷及3年物業估值經驗的高級估值師）已於2023年10月24日視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟吾等於視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法報告物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無對任何服務進行測試。除另有說明外，吾等並無進行實地測量，以核實該物業的地盤及樓面面積，並假設提交吾等的文件所示的面積均屬正確。

貨幣

除另有說明外，吾等估值所載所有金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附上估值報告。

此致

中華人民共和國
廣東省
深圳市
福田區
天安創新科技廣場A502單元
愛維艾夫醫院管理集團有限公司
列位董事 台照

為及代表
戴德梁行有限公司
估價及顧問服務部
高級董事

林淑敏

MHKIS, MRICS, RPS (GP)

謹啟

2023年[●]

附註：林淑敏女士為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量）。林女士於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及諮詢服務方面擁有超過30年經驗。林女士具備充足的勝任估值工作所需的現時市場知識、技巧及理解。

估值報告

於2023年

9月30日

現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值																					
中國 廣東省 湛江市 坡頭區 海盛路1816號 湛江久和醫院	<p>該物業於2021年竣工，是一間在一幅佔地面積約24,137.51平方米的土地上開發而成的醫院。</p> <p>該物業的建築面積詳情如下：-</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>層數</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>三棟醫院大樓</td> <td>4、7、11</td> <td>47,657.23</td> </tr> <tr> <td>機房</td> <td>1</td> <td>139.20</td> </tr> <tr> <td>污水處理廠</td> <td>1</td> <td>105.19</td> </tr> <tr> <td>垃圾處理站</td> <td>1</td> <td>50.80</td> </tr> <tr> <td>地下室</td> <td>1</td> <td>16,609.18</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td></td> <td><u>64,561.60</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	層數	建築面積 (平方米)	三棟醫院大樓	4、7、11	47,657.23	機房	1	139.20	污水處理廠	1	105.19	垃圾處理站	1	50.80	地下室	1	16,609.18	總計：		<u>64,561.60</u>	<p>截至估值日期，該物業已竣工並作為一家私立醫院運營。</p>	<p>人民幣 [編纂]元 (人民幣叁億肆仟玖佰陸拾萬元整) (貴集團應佔100%權益：人民幣349,600,000元)</p>
部分	層數	建築面積 (平方米)																						
三棟醫院大樓	4、7、11	47,657.23																						
機房	1	139.20																						
污水處理廠	1	105.19																						
垃圾處理站	1	50.80																						
地下室	1	16,609.18																						
總計：		<u>64,561.60</u>																						

該物業乃按土地使用權持有，於2066年8月19日到期，用作醫院用途。

附錄四

物業估值報告

附註：—

- (1) 根據湛江市自然資源局於2022年8月3日頒發的五份不動產權證書，佔地面積24,137.51平方米及建築面積64,561.60平方米的該物業不動產權已歸屬於湛江久和醫院有限公司，於2066年8月19日到期，用於醫院用途，詳情如下：—

證書編號	湛江市坡頭區海盛路1816號湛江久和醫院大樓	建築面積 (平方米)
(2022) 0075057	門診樓、住院病房樓及產後護理樓	47,657.23
(2022) 0075053	機房	139.20
(2022) 0075056	污水處理廠	105.19
(2022) 0075055	垃圾處理站	50.80
(2022) 0075058	地下室	16,609.18
	總計：	64,561.60

- (2) 根據日期為2023年5月5日的營業執照，湛江久和醫院有限公司於2010年1月26日成立為有限公司，註冊資本為人民幣5,000,000元。

- (3) 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問競天公誠律師事務所編製有關該物業的法律意見書，當中包括以下資料：—

- (a) 根據中國法律，該物業的不動產權證書屬合法、有效及可強制執行；
- (b) 該物業的不動產權已歸屬於湛江久和醫院有限公司；
- (c) 湛江久和醫院有限公司為該物業的唯一合法土地使用人，並已就該物業的建設自政府獲得相關證書及批准；及
- (d) 湛江久和醫院有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權。

- (4) 根據吾等獲提供的資料，所有權狀況以及主要批文及許可證授批情況如下：—

不動產權證書..... 有
營業執照..... 有