

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本集團持有的物業權益於2023年11月30日的估值發出的函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本文件而編製。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號
太古坊1座7樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對陸道培醫療集團（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值，吾等確認，吾等已視察相關物業、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必需的其他資料，以就物業權益於2023年11月30日（「估值日期」）的市值向閣下提供吾等的意見。

吾等的估值基於市值進行。市值之定義為「資產或負債經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期按公平原則進行交易的估計金額」。

於估值日對第一類在建中物業權益進行估值時，吾等假設其將按照貴集團提供予吾等之最新開發方案開發及竣工。於達致吾等的估值意見時，吾等已採納比較法，經參考相關市場可得的土地可資比較銷售證據，亦已考慮於估值日期的應計建築成本及與建築階段有關的專業費用。吾等依賴貴集團於估值日期根據物業建築的不同階段提供的應計建築成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等資料與其他類似發展項目的資料存在任何重大差異。

吾等已採取比較法對第二類貴集團持作未來發展的物業權益進行估值，當中假設物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考相關市場可得的可供比較銷售交易。此方法以大眾接受的市場交易作為最佳的指標，並預先假定市場上有關交易證據可用以推斷同類物業的情況（可就可變因素予以調整）。

吾等進行估值時，假設賣方在市場上出售物業權益，而並無附帶任何足以影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮有關任何所估物業權益的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮於進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有所述者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

在進行物業權益估值時，吾等遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值－全球準則》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》以及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》之全部規定。

吾等在頗大程度上倚賴貴集團提供之資料，並接納吾等所獲有關保有權、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、分租及其他一切有關事項之意見。

吾等已獲提供多份業權文件，包括不動產權證（土地）、建設工程規劃許可證以及與物業權益相關的其他官方規劃，並已進行相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業權益之現有業權以及物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴貴公司之中國法律顧問－北京市通商律師事務所就中國物業權益之有效性提供之意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於進行估值時假設該等方面均為良好，而且在施工過程中不會發生意外費用和延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟在吾等之視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

Gloria Wang女士和Sienna Wang女士於2024年1月對物業進行檢查。Gloria Wang女士是中國註冊房地產估價師，在中國房地產估價方面擁有超過10年的經驗。Sienna Wang女士畢業於墨爾本大學，獲授房地產碩士學位，擁有3年中國房地產估價經驗。

吾等並無理由懷疑貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求貴集團確認，所提供的資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

本報告所載的全部金額均以人民幣為單位。

以下隨附吾等的估值概要及估值證書，敬請閣下注意。

此致

陸道培醫療集團

4th Floor

Harbour Place

103 South Church Street

P.O. Box 10240

Grand Cayman KY1-1002

Cayman Islands

董事會 台照

為及代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

資深董事

姚贈榮

MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

2024年[●]月[●]日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有30年經驗，且於亞太地區擁有相關經驗。

估值概要

第一類－貴集團持有的開發中之中國物業權益

序號	物業	於2023年11月30日 現況下的市值 人民幣元
1.	位於中國河北省廊坊市燕郊高新技術產業開發區 思菩蘭路東側、望舒街南側的一塊土地(2號地塊) 和一棟在建建築物及各種建築物	710,500,000
	小計：	<u>710,500,000</u>

第二類－貴集團持作未來發展之中國物業權益

序號	物業	於2023年11月30日 現況下的市值 人民幣元
2.	位於中國河北省廊坊市燕郊高新技術產業開發區 燕靈路西側、望舒街南側的2塊土地(1號、3號地塊)	82,600,000
	小計：	<u>82,600,000</u>
	總計：	<u>793,100,000</u>

估值證書

第一類 — 貴集團持有的開發中之中國物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值
				人民幣元
1.	位於中國河北省廊坊市燕郊 高新技術產業開發區思菩蘭 路東側、望舒街南側的一塊 土地(2號地塊)和一棟在建 建築物及各種建築物	河北燕達陸道培醫院項目(「該項目」)佔用3塊地(1號、2號 和3號地塊)，總佔地面積約64,690平方米，將開發為一座 擁有多個樓宇及建築物的醫院。竣工後，該項目總建築面 積(「總建築面積」)約為238,722.91平方米。該項目為分期開 發，2號地塊目前正在施工中；1號和3號地塊為空地。	於估值日期，該物 業正在建設中。	710,500,000

該物業包括項目的2號地塊，佔地面積約39,939.95平方米，
以及截至估值日期正在其上建造的一棟建築和各種附屬結構
(「CIP」)。

CIP的規劃總建築面積約為149,384.03平方米，詳情如下：

用途	計劃總建築面積
	(平方米)
醫療綜合樓	78,689.24
核酸檢測站	174.73
液氧站	87.37
污水站	301.26
地下車庫及配套設施	70,131.43
總計：	149,384.03

根據貴集團的建議，CIP計劃於2024年12月完成。CIP的
估計建設成本約為人民幣885,280,000元，其中約人民幣
568,090,000元已於估值日期支付。

該物業的土地使用權已授予，有效期至2071年11月22日，用
於醫療和衛生用途。

附註：

1. 根據日期為2021年10月25日的《國有土地使用權出讓合約》，將一塊佔地面積約64,690平方米的土地（包括該物業的土地）的土地使用權授予河北燕達陸道培醫院有限公司（「河北燕達陸道培醫院」，貴公司的全資附屬公司），有效期至2071年11月22日，用於醫療保健。土地溢價為人民幣188,200,000元。
2. 根據日期為2021年11月26日的不動產產權證書（土地）— 冀2021三河市不動產權第0028307號，一塊佔地面積約64,690平方米的土地（包括該物業的土地）的土地使用權已授予河北燕達陸道培醫院，有效期至2071年11月22日，用於醫療衛生用途。
3. 根據日期為2024年1月8日的區域劃分調查報告，附註1和2中提到的地塊分為三個地塊（地塊編號1、2和3）。該物業所在的2號地塊的佔地面積約為39,939.95平方米。
4. 根據以河北燕達陸道培醫院為受益人的《建設工程規劃許可證》建字第1310822021SH113號，該項目（包括該物業）計劃總建築面積約238,722.91平方米，已批准建設。
5. 根據以河北燕達陸道培醫院為受益人的《施工開工許可證》第131082202208265101號，相關地方當局已批准開始部分項目的施工，總計劃建築面積約為149,384.03平方米。
6. 該物業於估值日期的市值估計為人民幣1,076,300,000元。
7. 根據中國銀行股份有限公司燕郊分行與河北燕達陸道培醫院簽訂的抵押合同，不動產權證— 冀2021三河市不動產權第0028307號，佔地面積約為64,690平方米的土地的抵押貸款為人民幣1,050,000,000元，於2035年12月31日到期。
8. 貴公司的中國法律顧問已向我們提供了一份關於物業權益的法律意見書，其中包括以下內容：
 - a. 河北燕達陸道培醫院是該物業的所有人，有權合法佔有、使用、轉讓、捐贈、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；
 - b. 河北燕達陸道培醫院已完成該土地的抵押登記手續。倘河北燕達陸道培醫院未能履行其財務義務或其他特定條件，從而觸發抵押權的實施，中國銀行股份有限公司燕郊分行有權通過折價收購、拍賣或出售的方式從上述國有土地使用權中獲得優先補償；及
 - c. 河北燕達陸道培醫院在未取得施工許可證和消防設計審查意見的情況下進行前期施工，受到相關部門行政處罰的風險較低。

9. 該物業竣工後將為貴集團貢獻很大一部分收入，我們認為該物業為貴集團持有的重要物業：

重要物業的詳情

- (a) 物業位置的一般描述 : 該物業位於廊坊市燕郊高新技術產業開發區，距離北京中央商務區約40公里。該物業北側為Yanda Medical Health Business Center，南側擬興建公園。該物業周邊地區交通便利，配套設施齊全。
- (b) 該物業產權負擔、留置權、質押或按揭的詳情 : 該物業的土地已抵押（請參閱附註7）。
- (c) 環境問題 : 尚未進行環境影響評估。
- (d) 調查、通知、待決訴訟、違反法律或業權瑕疵的詳情 : 無
- (e) 該物業未來的施工、翻新、裝修或開發計劃 : 誠如貴公司所告知，自本文件簽署之日起的未來12個月內，開發廠房所需的資本支出為人民幣605,200,000元。

估值證書

第二類 — 貴集團持作未來發展之中國物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現狀下的市值 人民幣元
2.	位於中國河北省廊坊市燕郊 高新技術產業開發區燕靈路 西側、望舒街南側的2塊土 地(1號、3號地塊)	河北燕達陸道培醫院項目(「該項目」)佔用3塊地(1號、2號 和3號地塊)，總佔地面積約64,690平方米，將開發為一座 擁有多個樓宇及建築物的醫院。竣工後，該項目總建築面 積(「總建築面積」)約為238,722.91平方米。該項目為分期開 發，2號地塊目前正在施工中，1號和3號地塊為空地。 該物業包括該項目的1號和3號地塊，佔地總面積約24,750.05 平方米。 該物業已獲授土地使用權作醫療健康用途，於2071年11月22 日到期。	於估值日期，該物 業為空地。	82,600,000

附註：

1. 根據日期為2021年10月25日的《國有土地使用權出讓合約》，佔地面積約為64,690平方米的地塊(包括該物業)的土地使用權已簽約出讓給河北燕達陸道培醫院有限公司(「河北燕達陸道培醫院」，貴公司的全資附屬公司)作醫療健康用途，於2071年11月22日到期。地價為人民幣188,200,000元。
2. 根據日期為2021年11月26日的不動產權證—冀2021三河市不動產權第0028307號，佔地面積約為64,690.00平方米的地塊(包括該物業)的土地使用權已出讓給河北燕達陸道培醫院作醫療健康用途，於2071年11月22日到期。
3. 根據日期為2024年1月8日的分區測量報告，附註1和2中所提及的地塊分為三塊(1號、2號和3號地塊)。該物業1號地塊和3號地塊的佔地面積分別約為8,008.08平方米和16,741.97平方米。
4. 根據河北燕達獲授的《建設工程規劃許可證》—建字第1310822021SH113號，規劃總建築面積約為238,722.91平方米的該項目(包括該物業)已獲批准建設。根據貴集團所告知，該物業的建設(規劃總建築面積約為89,338.88平方米)於估值日期尚未開始。
5. 根據中國銀行股份有限公司燕郊分行與河北燕達陸道培醫院訂立的抵押合同，不動產權證—冀2021三河市不動產權第0028307號，佔地面積約為64,690平方米的土地的抵押貸款為人民幣1,050,000,000元，於2035年12月31日到期。
6. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
 - a. 河北燕達陸道培醫院為該物業的所有者，有權合法佔用、使用、轉讓、捐贈、租賃、抵押或以其他手段處置該物業；及
 - b. 河北燕達陸道培醫院已完成該土地的抵押登記程序。如果河北燕達陸道培醫院未能履行其財務責任或其他規定條件，從而觸發抵押權的實現，中國銀行有限公司燕郊分行有權透過折價收購、拍賣或出售等方式獲得上述國有土地的優先受償。