

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選定物業權益於2025年10月31日的估值而編製的函件及估值證書全文，以供載入本文件。



Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
7th Floor, One Taikoo Place
979 King's Road, Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Company Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等茲遵照閣下的指示，就北京同仁堂醫養投資股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的選定物業權益進行估值。吾等確認，吾等曾視察物業及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的詳細資料，以就有關選定物業權益於2025年10月31日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

選定物業權益屬於非物業活動的一部分，且其賬面值佔貴集團總資產的15%或以上，因此物業權益的估值需包含在本文件中。

吾等乃根據市值基準進行估值。市值的定義為「在進行適當的市場推廣後，由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就資產或負債達成公平交易的估計金額」。

由於該物業建築物和結構的性質及其所處的特殊位置，不太可能有現成的相關市場可資比較銷售。因此，物業權益參照其折舊重置成本以成本法進行估值。

折舊重置成本的定義為「用其現時同等資產替換某項資產的現行成本減去物理損耗以及所有相關形式的陳舊和優化等」。其基於對土地現有用途的市值估算，加上目前的更新重置成本，減去物理損耗和所有相關形式的陳舊和優化。在計算土地部分的價值時，參考了基準地價的相關規定，該基準地價由當地政府評估和批准，作為土地出讓交易的價格基準。物業權益的折舊重置成本視乎相關業務是否具備足夠的潛在盈利能力。在我們的估值中，其適用於作為單一權益的整個綜合項目或開發項目，且假設該綜合項目或開發項目不會進行分拆交易。

吾等的估值乃假設賣方在並無遞延期限合約利益、售後回租、合資經營、管理協議或任何可能影響物業權益價值的類似安排情況下，於市場出售物業權益。

吾等的報告並無就任何已估物業權益的任何押記、按揭或欠款作出撥備，亦無就進行銷售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設物業概不附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

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頒佈之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頒佈之《皇家特許測量師學會估值－全球準則》、香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會頒佈之《國際估值準則》的所有規定。

吾等在很大程度上依賴貴集團所提供的資料，並已接受向吾等提出之有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供多個業權文件副本，包括國有土地使用權證、不動產權證及其他有關物業權益的正式圖則，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱有關文件正本，以核實中國境內物業權益的現有業權及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴貴公司中國法律顧問天元律師事務所就中國境內物業權益有效性所提供的意見。

吾等並無理由懷疑貴集團向吾等提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求貴集團確認所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，且吾等概無理由懷疑任何重大資料被隱瞞。

吾等並無進行詳盡量度以核實物業面積的準確性，惟假設所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積正確無誤。所有文件及合約僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行現場測量。

吾等已視察物業的外部，並在可能情況下視察物業的內部。然而，吾等並無進行調查以釐定土地狀況及配套設施是否適合任何開發。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就任何配套設施進行測試。

物業視察乃由趙聞謙女士於2024年5月14日及由李小元女士於2025年10月13日（彼等均為中國註冊房地產估價師並於中國物業估值方面分別擁有逾5年及15年經驗）進行。

本報告中所有貨幣數字均以人民幣計量。

氣候變化、可持續發展、韌性及ESG正日益影響投資方法，原因為該等因素可能會影響租金和資本增長的前景並使物業更易面臨淘汰風險。不符合市場預期的可持續性特徵的物業，可能隱含更高投資風險，特別是當租戶更加意識到ESG對運營場所的影響時，可能會影響空置率及租金水平。該觀點得到皇家特許測量師學會最近發佈的指導說明「商業物業估值及戰略意見中的可持續發展和ESG（第三版）」支持。

儘管部分可持續發展及ESG舉措被視為主觀及無形，並不總能以可量化證據驗證。根據吾等的研究及對當地市場的了解，尚未有任何直接及有形證據顯示ESG已反映於與標的物業性質相若的資產的特定投資行為及／或定價考量中，儘管吾等承認ESG標準正在成為越來越多投資授權的一部分。然而，更多有形裨益（如能源效率）可以在運營成本中體現。吾等尚未就此進行全面的資產及市場調查。儘管目前並無直接及有形證據表明市場正為ESG調整定價，但吾等將持續關注市場走勢及市場情緒。

隨附吾等的估值證書。

此 致

中國
北京市
東城區
廣渠門內大街47號
雍貴中心
A座5層
北京同仁堂醫養投資股份有限公司
董事會 台照

為及代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS R.P.S. (GP)
謹啟

[編纂]

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有31年香港及中國物業估值經驗，並具備亞太區相關從業經驗。

估值證書

貴集團於中國持有的選定物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 人民幣元
一幢位於 中國 河北省 保定市 競秀區 瑞祥大街 470號的 醫院綜合樓	<p>該物業包括一幅佔地面積約為19,069平方米的地塊、該土地上興建的三幢樓宇及多項附屬建築物（已於2018年及2019年竣工）。</p> <p>該物業的三幢樓宇包括一幢醫院綜合大樓、一幢六層辦公大樓及一幢三層附屬大樓，總建築面積（「總建築面積」）約為47,829.75平方米。醫院綜合大樓由一幢13層的門診樓和一幢六層的住院樓組成，兩幢樓之間由第4層及第5層的走廊相連。建築結構主要包括附屬設施、道路和圍牆。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期將於2065年11月21日屆滿，用作醫療及保健服務用途。</p>	<p>於估值日期，該物業處於空置狀態，惟該物業辦公大樓的一至三層及該物業附屬大樓的一間警衛室由貴集團佔用作辦公室及附屬用途。</p>	<p>249,600,000 (請參閱附註5)</p>

附註：

1. 根據國有土地使用權證－保定市國用(2015)第130600-006954號，一幅佔地面積約為19,069平方米的地塊的土地使用權已授予北京同仁堂(保定)直隸中醫醫院有限公司（「同仁堂保定」，貴公司的一家非全資附屬公司），用作醫療及保健服務用途，年期於2065年11月21日屆滿。
2. 根據不動產權證－冀(2019)保定市不動產權第0023077號，該物業一幅佔地面積約為19,069平方米的地塊的土地使用權已授予同仁堂保定，用作醫療及保健服務用途，年期於2065年11月21日屆滿，該地塊上興建的醫院綜合大樓，總建築面積約為43,322.56平方米，由同仁堂保定擁有。
3. 就興建於附註1所述地塊上的該物業總建築面積約4,507.19平方米的六層辦公大樓及三層附屬大樓而言，吾等並無獲提供任何業權證書。

4. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括以下各項：
- a. 除附註3所述兩幢樓宇外，貴集團已依法取得及擁有該物業的不動產權，且除附註4(b)及4(c)所述者外，該物業概無其他限制；
 - b. 就該物業的三層附屬大樓而言，貴集團因未單獨辦理施工申請程序而無法取得該樓宇的不動產權證，存在主管部門可能責令限期拆除該樓宇並處以罰款的風險；
 - c. 就興建於附註1所述國有土地使用權證項下地塊上的該物業的六層辦公大樓而言，誠如貴集團所告知，該樓宇乃於同仁堂保定取得該地塊的土地使用權前由第三方建造，而貴集團無法取得該樓宇的規劃許可及所有權狀況。因此，貴集團無法取得該樓宇的不動產權證。如果該樓宇不符合當前的建設規劃狀況，則存在主管部門可能責令限期拆除該樓宇的風險；及
 - d. 同仁堂保定實際佔用及使用附註4(b)及4(c)所述兩幢無業權證書的樓宇，不會對貴集團的業務營運造成重大不利影響，亦不會對貴集團[編纂]構成重大法律障礙。
5. 對該物業進行估值時，吾等已依賴上述法律意見，且認為附註3所述該物業未取得適當的產權證書的兩幢樓宇並無任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設貴集團已取得所有適當的產權證書且可自由轉讓該等樓宇，該等樓宇於估值日期的折舊重置成本將為人民幣15,100,000元。