

以下為獨立估價師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對貴集團所持物業於2015年8月31日所進行估值之函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本[編纂]而編製。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港皇后大道東1號太古廣場三期6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，對溫州康寧醫院股份有限公司（「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」）持有的物業進行估值，吾等證實曾進行視察，並作出有關查詢、調查及搜集吾等認為必要的進一步資料，以向閣下呈述吾等對該等物業權益於2015年8月31日（「估值日期」）的市值的意見。

吾等之估值基於市值進行。市值界定為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等已採用直接比較法對第一類物業權益進行估值，即假設物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考相關市場可資比較的銷售交易。

對第二類物業權益進行估值時，鑒於該等樓宇的性質及其所處的具體位置，目前並無相關市場可資比較的銷售交易。因此已採用成本法對該物業權益進行估值，即參考其折舊重置成本。

折舊重置成本乃界定為「以其現代等價資產重置一項資產的當前成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。其乃根據目前土地用途的估計市場價值，加有關改造的當前重置(重造)成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化計算。對地塊進行估值時，參考當地可用的銷售案例。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的潛在獲利能力而定。在吾等之估值中，其作為唯一權益適用於整個建築群或開發項目，且並未假定該建築群或開發項目會進行零碎交易。

吾等所進行的估值，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益時，並無因任何可能影響該等物業權益的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而從中受惠。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益尚欠的任何質押、按揭或債項，亦無考慮於出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有列明者外，吾等假設該等物業概無涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制或支銷。

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－專業準則》及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出版的《國際估值準則》所載的一切規定。

吾等相當倚賴貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用、租賃詳情和其他有關事項的建議。

吾等曾獲提供多份業權文件副本，包括與物業權益相關的國有土地使用證、房屋所有權證及正式圖則，並已作出有關查詢。吾等在可能情況下已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益或任何租約修訂可能附帶的任何重大產權負擔。吾等相當倚賴貴公司中國法律顧問天元律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無詳細測量以核實物業面積是否準確，惟假設吾等所獲業權文件和正式地盤圖則所示的面積均正確無誤。所有文件和合約僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地面狀況和設施是否適合在其上進行開發。吾等估值時假設該等方面的狀況均為良好且於施工期間並無預期以外的費用及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何設施。

周斯思先生已於2015年3月視察有關物業。周斯思先生為中國房地產估價師，擁有12年中國物業估值經驗。

吾等並無理由質疑貴集團提供予吾等之資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求並獲貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料，可達致知情意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除非另有說明，本報告內所述之貨幣金額單位均為人民幣。

吾等之估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

溫州康寧醫院股份有限公司  
中國浙江省溫州市  
黃龍住宅區  
盛錦路

董事會 台照

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
董事  
姚贈榮  
MRICS MHKIS RPS (GP)  
謹啟

2015年[11]月[10]日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有21年香港及中國物業估值經驗以及亞太地區相關經驗。

估值概要

第一類－貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於2015年8月31日 現況下的市值 人民幣
1.	中國 浙江省 溫州市 鹿城區 黃龍住宅區 盛錦路1號 東首1、2幢102、103、104及105室， 東首2幢302室以及1至24號地下停車位	16,235,000

第二類－貴集團於中國持有的開發中的物業權益

編號	物業	於2015年8月31日 現況下的市值 人民幣
2.	位於中國 浙江省 溫州市 鹿城區 盛錦路東側及營樓路南側 的溫州康寧醫院(部份在建，部分已竣工)	197,581,000
	合計：	<u><u>213,816,000</u></u>

估值證書

第一類－貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 8月31日 現況下的市值 人民幣
1.	中國 浙江省 溫州市 鹿城區 黃龍住宅區 盛錦路1號 東首1、2幢102、103、 104及105室，東首2幢 302室以及1至24號地下 停車位	該物業包括一幢六層高綜合樓1樓的 4個商業單位，3樓的1個住宅單位及 24個地下停車位，均於2009年竣工。  該物業單位的總樓面面積合共約為 706.59平方米(約618.27平方米為商 業單位，約88.32平方米為住宅單 位)。  該物業五個單位的土地使用權已獲 授作商住用途，年期分別於2046年7 月25日及2076年7月25日屆滿。	於估值日期，除部分物 業租賃予獨立第三方 外，貴集團佔用該物業 作商業、住宅及停車位 用途。	16,235,000

附註：

- (1) 根據五份國有土地使用證(溫國用(2014)第1-05038號、溫國用(2014)第1-05042號、溫國用(2015)第1-11833號、溫國用(2015)第1-11836號及溫國用(2015)第1-11842號)，該物業五個單位的土地使用權的攤分總地盤面積約為125.02平方米，已授予貴公司作商住用途，年期分別於2046年7月25日及2076年7月25日屆滿。
- (2) 根據5份房屋所有權證(溫房權證鹿城區第715438、729721、826751、826750及822297號)，該物業總樓面面積合共約為706.59平方米的5個單位由貴公司擁有。
- (3) 根據溫州明歐房地產開發有限公司與貴公司訂立的24份停車位購買協議，貴公司已以總金額人民幣2,220,000元購買24個地下停車位。
- (4) 根據貴公司與金國蘭所訂立日期為2015年3月20日的租賃協議，該物業102室總樓面面積約為52.68平方米的部分已租賃予金國蘭作商業用途，年期自2015年3月20日至2017年3月19日止，月租為人民幣2,000元。
- (5) 在對該物業估值時，吾等並無賦予該24個並無取得任何業權證書的地下停車位任何商業價值。然而，為作參考用途，假設已取得所有有關業權證書且該等停車位可自由轉讓，吾等認為該等停車位於估值日期的市值為人民幣2,880,000元。
- (6) 於估值時，吾等已識別及分析多個與標的物業性質相若的當地銷售案例。該等可資比較物業的商業單位的單位價格介乎人民幣22,000元/平方米至人民幣31,000元/平方米，住宅單位的單位價格介乎每平方米人民幣10,500元至每平方米人民幣12,900元，而各停車位的單位價格則介乎每個車位人民幣100,000元至人民幣120,000元。並已就可資比較物業與標的物業之間的地段、規模及其他特性的差異作出適當調整及分析，並得出標的物業的推定單位費率，即商業單位為人民幣24,772元/平方米，住宅單位為人民幣10,403元及停車位為人民幣120,000/個。
- (7) 吾等已獲貴公司中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中包括(其中包括)以下各項：
  - (a) 貴公司已取得附註1及2所述的土地使用權及房屋所有權。貴公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置總樓面面積合共約為706.59平方米的5個物業單位；

- (b) 貴公司尚未就附註3所述的24個地下停車位取得業權證書。貴公司有權佔用及使用該等停車位，且於取得相關業權證書後將有權轉讓、租賃及按揭該等停車位。由於該等停車位並非作營運用途，其業權瑕疵不會對貴集團的營運造成重大不利影響；及
- (c) 租賃協議對租約雙方具法律約束力。

估值證書

第二類－貴集團於中國所持開發中的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年8月31日 現況下的市值 人民幣														
2.	位於中國 浙江省 溫州市 鹿城區 盛錦路東側及 營樓路南側 的溫州康寧醫院(部份 在建，部分已竣工)	該物業包括地盤面積約18,635平方米的一幅土地及其上於估值日期正在施工的3幢大樓以及計劃施工的1幢大樓(「 <b>在建</b> 」樓宇)。  物業開發計劃於2017年11月竣工。竣工後，有關開發的總樓面面積將約為61,754.90平方米。有關詳情載列如下：	於估值日期，除貴集團佔用作醫院用途的4幢樓宇外，該物業正在施工中。	197,581,000														
			<table><thead><tr><th>項目</th><th>規劃總樓面 面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>門診大樓A</td><td>14,510.50</td></tr><tr><td>門診大樓B</td><td>29,581.60</td></tr><tr><td>醫療大樓</td><td>3,092.80</td></tr><tr><td>門衛室(待施工)</td><td>30.00</td></tr><tr><td>地下部份</td><td>14,540.00</td></tr><tr><td>合計：</td><td><b>61,754.90</b></td></tr></tbody></table>	項目	規劃總樓面 面積 (平方米)	門診大樓A	14,510.50	門診大樓B	29,581.60	醫療大樓	3,092.80	門衛室(待施工)	30.00	地下部份	14,540.00	合計：	<b>61,754.90</b>	
項目	規劃總樓面 面積 (平方米)																	
門診大樓A	14,510.50																	
門診大樓B	29,581.60																	
醫療大樓	3,092.80																	
門衛室(待施工)	30.00																	
地下部份	14,540.00																	
合計：	<b>61,754.90</b>																	
		誠如貴公司所告知，在建樓宇的估計總施工成本約為人民幣126,880,000元，當中人民幣66,650,132元於估值日期已支付。																
		除在建樓宇外，該物業亦包括於2013年竣工的總樓面面積合共約為15,451.04平方米的4幢醫療大樓(「 <b>竣工樓宇</b> 」)。																
		該物業的土地使用權已獲授作醫療用途，年期將於2059年11月15日屆滿。																

附註：

- (1) 根據一份日期為2013年5月13日的國有土地使用權出讓合同(3303012013A22036)，該物業的土地使用權已訂約授予貴公司，詳情如下：

地盤面積	:	18,635平方米
土地用途	:	醫療
土地年期	:	50年
容積率	:	0.80-2.90
地價	:	人民幣13,631,900元

- (2) 根據一份國有土地使用證(溫國用(2013)第324504號，該物業的一幅地盤面積約18,635平方米的的土地的土地使用權已授予貴公司作醫療用途，年期將於2059年11月15日屆滿。
- (3) 根據溫州市建設規劃局向貴公司發出一份建設工程規劃許可證(建字第2013-030100056號)，該物業總規劃樓面面積合共約61,754.90平方米的在建樓宇的建設工程已獲批准。
- (4) 根據溫州市住房和城鄉建設委員會向貴公司發出一份建築工程施工許可證(3303022013102804101號)，總樓面面積合共約61,754.90平方米的在建樓宇已獲批准施工。
- (5) 根據4份房屋所有權證(溫房權證鹿城區字第765065、730194、765067及765066號)，該物業總樓面面積合共約13,970.04平方米的4幢樓宇由貴公司擁有。
- (6) 在對該物業進行估值時，該物業的上述四幢樓宇的其中兩幢樓宇的擴展部分(總樓面面積合共約1,481平方米)尚未取得房屋所有權證，就該部份物業而言，吾等並無賦予其任何商業價值。然而，為作參考用途，假設已取得所有有關業權證書且該等單位可自由轉讓，吾等認為該部份物業(土地除外)於估值日期的折舊重置成本為人民幣4,537,000元。
- (7) 吾等已獲貴公司中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中包括(其中包括)以下各項：
  - (a) 貴公司已取得該物業的土地使用權，有權轉讓、租賃、按揭或另行處置該物業的土地使用權；
  - (b) 貴公司已取得附註5所述的房屋所有權證，有權轉讓、租賃、抵押或另行處置該物業的該等樓宇；
  - (c) 就在建樓宇而言，貴公司已就在建樓宇的有關施工階段取得所有所需批准及許可，且並無違反任何法律許可程序；及
  - (d) 附註6所述該物業的部份竣工樓宇並無取得任何施工批准。根據有關法律及法規，貴公司或須進行強制整改，並繳納最多相當於施工成本約10%的罰金。該部份樓宇所佔總樓面面積就貴公司所持全部總樓面面積而言相對較小，且該部份樓宇乃用作輔助用途。該部份樓宇的業權瑕疵將不會對貴集團營運造成重大不利影響。
- (8) 由於該物業為貴集團持有的主要資產，吾等認為該物業為一項重大物業。

#### 重大物業詳情

- |                                  |   |  |
|----------------------------------|---|--|
| (a) 物業地點概述                       | : | 該物業位於溫州市中心地帶鹿城區的盛錦路東側及營樓路南側。該物業地盤呈不規則形狀，與景山風景區相鄰。該物業交通便利，可從市區各個方向搭乘40、39、57、26、61及69號溫州公共汽車到達。 |
| (b) 該物業的產權負擔、留置權、抵押及按揭詳情         | : | 無  |
| (c) 環境問題                         | : | 並無進行環境研究。  |
| (d) 調查、通告、未決訴訟、違法或業權瑕疵詳情         | : | 樓面面積共約1,481平方米的部分竣工樓宇未取得房屋所有權證。  |
| (e) 有關該物業施工、翻新、改進或開發的未來計劃及估計相關成本 | : | 誠如貴集團所告知，估計在建樓宇的總施工成本約為人民幣126,880,000元，當中人民幣66,650,132元於估值日期估計相關成本已支付。有關開發計劃將於2017年11月竣工。      |