

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宏力醫院持有的物業權益於2019年10月31日所進行估值的函件全文及估值證書，乃為載入本文件而編製。



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited  
7/F, 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  
鯉魚涌英皇道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：

吾等已遵照閣下指示，對宏力醫療管理集團有限公司（「貴公司」）擁有99%權益的附屬公司河南宏力醫院有限公司（「宏力醫院」）於中華人民共和國（「中國」）所持物業權益進行估值。吾等確認曾視察物業、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對該物業權益於2019年10月31日（「估值日」）的市場價值的意見。

吾等的估值乃按市場價值基準進行。所謂市值，乃指「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫之情況下在估值日進行交易之估計金額」。

基於物業的已完工樓宇及構築物性質以及其所處的特殊位置，並無現成可資比較相關市場銷售數據，吾等已參照物業的折舊重置成本採用成本法對其進行估值。

折舊重置成本法指「將資產置換為其現代相當資產的目前成本減去實際損耗以及各種相關形式的陳舊及優化」。此乃根據土地現有用途對市值作出估計，加上進行改善的目前重置成本，再按實際損耗以及各種相關陳舊及優化作出扣減計算。在得出土地部分的價值

## 附錄四

## 物業估值報告

時，乃參考當地可得的銷售憑證。物業權益之折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力而定。吾等的估值中，上述成本法適用於單一權益的整個綜合建築物或發展項目，且假設整個綜合建築物或發展項目不會拆散交易。

對在建（「在建」）物業進行估值時，吾等已假設其將按照 貴集團提供予吾等的最新發展方案發展及落成。在達至吾等的估值意見時，我們已採用比較法，方式為通過參考相關市場可得的土地相關可資比較銷售證據且已計及於估值日期與施工階段相關的應計建造成本及專業費用。吾等依賴 貴集團根據於估值日期物業的不同施工階段所提供的應計建造成本及專業費用資料，而吾等並無發現與其他類似開發項目有任何實質性的不一致。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該物業權益，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該物業權益的價值。

吾等之報告並無考慮所估物業權益欠負的任何按揭、抵押借款或債項，亦無考慮於出售成交時可能涉及的任何開支或稅項。除另有列明外，吾等假設該物業概無涉及任何可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

進行物業權益估值時，吾等已遵從香港聯合交易所有限公司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的皇家特許測量師學會估值－全球準則、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則、及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則所載的一切規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並接納 貴集團就年期、規劃批覆、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事項而向吾等提供之意見。

吾等已獲出示有關物業權益的房產所有權證及其他正式文件副本，並已作出有關查詢。吾等已盡可能查閱文件正本，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通商律師事務所就 貴集團於中國之物業權益之業權有效性所提供意見。

吾等並無進行詳細測量，以核實物業之地盤面積是否正確，惟已假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則載列之地盤面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地度量。

## 附錄四

## 物業估值報告

吾等已視察物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行查核，以確定地面狀況及設施是否適合在其上進行任何開發。吾等之估值乃假設該物業在上述方面情況屬良好。此外，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。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。

物業視察於2019年12月由王萍女士進行。王萍女士為中國註冊資產評估師，擁有11年中國地區的物業估值經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已徵求並獲 貴集團確認，其提供之資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲足夠資料以達致知情觀點，且並無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重要資料。

除另有說明外，本報告所列的一切金額數字均以人民幣為單位。

吾等的估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此致

宏力醫療管理集團有限公司  
The Grand Pavilion Commercial Centre  
Oleander Way, 802 West Bay Road  
P.O. Box 32052  
Grand Cayman KY1-1208  
Cayman Islands

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

2019年

附註：姚贈榮乃特許測量師，彼擁有25年香港及中國物業估值經驗，亦於亞太地區擁有相關經驗。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 估值證書

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
位於中國河南省 新鄉市長垣縣 博愛路8號的 河南宏力醫院	<p>名為河南宏力醫院的物業包括總佔地面積約329,236.25平方米的16幅土地、建於其上的23幢樓宇及多幢附屬構築物，乃於2006年至2013年間分多個階段落成。</p> <p>該等已完工樓宇的總建築面積（「<b>建築面積</b>」）約為128,438.22平方米。</p> <p>該等已完工樓宇包括一幢醫療綜合大樓、一幢患者大樓、一幢辦公大樓、一個服務中心、9幢宿舍樓、一個鍋爐房及9幢附屬大樓。構築物主要包括圍牆、水井、道路、工棚及噴泉。</p> <p>該物業亦包括一幢在建醫療大樓，預定於2020年落成。落成後，該在建物業的建築面積將約為52,453平方米。</p> <p>該在建物業的建設成本估計約為人民幣258,930,000元，截至估值日期其中人民幣162,535,430元已發生。</p> <p>該物業的土地使用權期限為50年，到期日於2053年4月14日至2059年5月12日，供綜合及醫療用途。</p>	<p>於估值日期，物業的落成部分由本集團佔用作醫院經營用途，惟可出租總面積約3,196.03平方米已部分出租予2名租戶作商業用途則除外。</p> <p>該在建物業的處於在建中。</p>	558,900,000

#### 附註：

- 根據24份房屋所有權證，已完工物業的樓宇總建築面積約為128,438.22平方米，乃由宏力醫院擁有。16幅地塊的總地盤面積約為329,236.26平方米，其土地使用權已授予宏力醫院，用於綜合及醫療用途，分別於2053年4月14日及2059年5月12日屆滿。詳情載列如下：

編號	證書編號	建築面積(平方米)	地盤面積(平方米)	簽發日期
(1)	豫(2017)長垣縣不動產權第0003658號	33,450.58	37,318.8	2017年5月25日
(2)	豫(2017)長垣縣不動產權第0003660號	29,032.52	計入上述	2017年5月25日
(3)	豫(2017)長垣縣不動產權第0003659號	1,179.71	計入上述	2017年5月25日
(4)	豫(2017)長垣縣不動產權第0003663號	225.36	計入上述	2017年5月25日
(5)	豫(2017)長垣縣不動產權第0003662號	52.13	計入上述	2017年5月25日
(6)	豫(2017)長垣縣不動產權第0003664號	66.69	計入上述	2017年5月25日

## 附錄四

## 物業估值報告

編號	證書編號	建築面積(平方米)	地盤面積(平方米)	簽發日期
(7)	豫(2016)長垣縣不動產權第0001947號	12,445.57	37,901.35	2016年8月30日
(8)	豫(2016)長垣縣不動產權第0001954號	5,802.49	計入上述	2016年8月30日
(9)	豫(2016)長垣縣不動產權第0001945號	466.53	計入上述	2016年8月30日
(10)	豫(2016)長垣縣不動產權第0001949號	104.00	計入上述	2016年8月30日
(11)	豫(2019)長垣縣不動產權第0008166號	4,051.62	8,142.55	2019年7月15日
(12)	豫(2019)長垣縣不動產權第0005677號	7,364.01	19,761.15	2019年5月17日
(13)	豫(2019)長垣縣不動產權第0005681號	3,570.89	5,823.57	2019年5月17日
(14)	豫(2019)長垣縣不動產權第0005686號	3,696.08	3,664.18	2019年5月17日
(15)	豫(2019)長垣縣不動產權第0005682號	3,696.08	6,006.33	2019年5月17日
(16)	豫(2019)長垣縣不動產權第0005680號	1,215.00	1,560.52	2019年5月17日
(17)	豫(2019)長垣縣不動產權第0005684號	1,603.72	1,557.61	2019年5月17日
(18)	豫(2019)長垣縣不動產權第0005679號	4,501.91	6,575.21	2019年5月17日
(19)	豫(2019)長垣縣不動產權第0005685號	4,388.10	4,585.57	2019年5月17日
(20)	豫(2019)長垣縣不動產權第0005683號	4,388.10	4,214.96	2019年5月17日
(21)	豫(2019)長垣縣不動產權第0005678號	5,843.08	5,566.56	2019年5月17日
(22)	豫(2019)長垣縣不動產權第0005663號	363.89	5,535.40	2019年5月17日
(23)	豫(2017)長垣縣不動產權第0003661號	930.16	37,272.50	2017年5月25日
(24)	豫(2016)長垣縣不動產權第0001832號	不適用	143,750.00	2016年8月23日
總計：		<u>128,438.22</u>	<u>329,236.26</u>	

- 根據2份租賃協議，可租賃總面積約3,196.03平方米的該物業服務中心大樓首層及第二層的多個單位已租賃予2名屬關連方的租戶，年租金總額為人民幣440,000元（不含水電費），租期於2020年12月31日屆滿。
- 根據發給宏力醫院的建設工程規劃許可證－長規建證副2009026號，在建物業規劃建築面積約52,453平方米已獲批准建設。
- 根據發給宏力醫院的建設工程施工許可證－410728201103280101號，相關地方當局已批准開始興建規劃建築面積約52,453平方米的在建物業。
- 於估值日期，該物業（猶如已竣工）市值估計為人民幣304,000,000元。
- 根據中國工商銀行長垣縣支行與宏力醫院訂立的最高金額抵押合同，該物業建築面積約為5,802.49平方米的服務中心（房地產權證書－豫(2016)長垣縣不動產權第0001954號）已作抵押最高金額貸款人民幣25,020,000元，到期日為2021年1月30日。

## 附錄四

## 物業估值報告

7. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問就物業權益發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 宏力醫院合法擁有附註1所述物業的土地使用權及房屋所有權，土地使用權在有效期內；
  - b. 附註6所述物業的服務中心已抵押。在該物業大樓被抵押的規限下，宏力醫院有權合法占有、使用，租賃、抵押及以其他方式處置該物業的土地及樓宇；
  - c. 附註2所述租賃協議合法有效。宏力醫院有權以出租人身份出租物業的若干部分；及
  - d. 宏力醫院已就在建工程的開發及施工取得必要批准及許可。

8. 該物業為 貴集團帶來很大部分收益，吾等認為該物業為 貴集團持有的重要物業：

### 重要物業詳情

- (a) 該物業所處地點的概述 : 該物業位於長垣縣西部，距新鄉市約85公里，距長垣火車站4公里。該物業周邊地區公共交通四通八達，並有配套設施。附近地區的發展項目主要為住宅發展項目。
- (b) 物業的產權負擔、留置權、質押、抵押詳情 : 物業的服務中心已抵押(參閱附註6)。
- (c) 環境問題 : 尚未進行環境影響評估。
- (d) 調查、通告、待決訴訟、違反法律或業權欠妥的詳情 : 無
- (e) 有關物業的建設、翻新、改善或發展的未來計劃 : 誠如 貴集團告知，由本文件起計未來12個月發展計劃所需資本開支將為人民幣96,400,000元。

9. 就本報告的目的而言，根據該物業持有的目的將該物業分為2組，吾等認為於估值日期相關組別的市值載列如下：

組別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
I組－持有及經營	349,000,000
II組－持有及開發	210,000,000
總計：	<u>558,900,000</u>