

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河南宏力醫院持有的物業權益於2020年3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。



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
鰂魚涌英皇道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（「河南宏力醫院」）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2020年3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「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日以公平交易方式就物業進行交易的估計金額」。

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

附錄三

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。

對於估值日處於施工階段的在建（「**在建**」）物業部分進行估值時，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。

附錄三

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，且於施工期間不會產生任何難以預料的成本及延誤。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。

新冠肺炎疫情(COVID-19)於2020年3月11日被世界衛生組織宣佈為「全球大流行」，其爆發對全球金融市場產生了影響。許多國家實行了出行限制。

市場活動正受到多方面的影響。截至估值日，吾等認為，吾等可以降低先前市場證據在進行比較時的權重，並告知評估意見。事實上，目前市場對COVID-19的反應意味著，吾等正面臨一系列前所未有的情況，並據此作出判斷。

因此，根據RICS紅皮書全球標準的VPS 3和VPGA 10，吾等的評估基於「重大評估不確定性」進行報告。因此，與通常情況相比，吾等的評估具有不確定性和較高的謹慎性。鑒於COVID-19可能對房地產市場產生未知的潛在影響，吾等建議 閣下經常複查評估。

吾等接到指示僅根據估值日提供吾等的估值意見。此乃基於截至估值日存在的經濟、市場及其他情況以及吾等可獲得的資料，而此後吾等概無責任就該等事件更新或以其他方式修訂該等資料。尤其是，COVID-19的爆發對全球經濟活動造成嚴重破壞。這種破壞增加了實現租金／收入預測的風險。其亦可能會對投資環境產生負面影響，從而對任何形式的規定收益率以及任何資產的流動性產生負面影響。截至報告日期，尚不確定這種破壞將會持續的時間以及其對經濟的影響程度。因此，其會導致波動性及不確定性，即使在短期內估值可能會出現重大及出乎意料的變化。磋商出售所需的時間亦可能會大幅超過正常預計的時間，這亦反映物業的性質及規模。

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
Floor 4, Willow House
Cricket Square
Grand Cayman KY1-9010
Cayman Islands

董事會 台照

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 RPS (GP)
謹啟

2020年6月24日

附註：姚贈榮乃特許測量師，彼擁有26年香港及中國物業估值經驗，亦於亞太地區擁有相關經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 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329,236.26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（「建築面積」）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、一幢病房大樓、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11月落成並建於所述部分地塊上。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285,050,000元，截至估值日已產生其中約人民幣204,134,850元。</p> <p>該物業的土地使用權期限為50年，到期日為2053年4月14日及2059年5月12日，供綜合及醫療用途。</p>	<p>於估值日，物業的已落成大樓由河南宏力醫院持作醫院經營業務，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>該在建物業於估值日乃處於施工階段。</p>	588,000,000

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，乃由河南宏力醫院擁有。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河南宏力醫院，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

附錄三

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首層及第二層的多個單位已租賃予2名屬 貴公司關連方的租戶，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。
- 根據發給河南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。
- 根據發給河南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。
- 誠如 貴公司告知，在建部分的相關佔地面積約為95,469平方米。
- 於估值日，該在建物業（猶如已竣工）市值估計為人民幣317,800,000元。
- 根據中國工商銀行長垣縣支行與河南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。
- 根據渤海銀行股份有限公司鄭州支行與河南宏力醫院訂立的最高金額抵押合同，該物業總建築面積約為12,995.26平方米的4幢樓宇（房地產權證書－豫(2019)長垣縣不動產權第0005680、0005682、0005683及0005686號）已作抵押最高金額貸款人民幣48,000,000元，到期日為2021年12月23日。

附錄三

物業估值報告

9. 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. 河南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7及8所述物業的5幢樓宇已抵押。除該物業分部分樓宇被抵押外，河南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地塊及樓宇；
 - c. 附註2所述租賃協議合法有效。河南宏力醫院有權以出租人身份出租物業的該等部分；及
 - d. 河南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。
10. 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，距新鄉市市中心約85公里，距長垣火車站約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 : 該物業的服務中心和4幢宿舍大樓受兩份抵押合同所規限（參閱附註7及8）。
 - (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個月在建工程的發展計劃所需建設成本將約為人民幣80,900,000元。
11. 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，吾等認為於估值日相關組別的市值載列如下：

組別	於估值日 現況下的市值 (人民幣元)
I組－持作經營	348,000,000
II組－持作開發	240,000,000
總計：	<u>588,000,000</u>