

## 本綜合文件乃要件 請即處理

閣下如對中國醫療網絡要約、本綜合文件及／或隨附接納表格任何方面或將採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有中國醫療網絡有限公司之股份，應立即將本綜合文件連同隨附接納表格送交買方或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附接納表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本綜合文件及隨附接納表格的全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本綜合文件應與隨附接納表格一併閱讀，表格內容構成中國醫療網絡要約之部分條款及條件。



天安中國投資有限公司

TIAN AN CHINA INVESTMENTS COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：28)

FAREAST GLOBAL LIMITED

(於英屬維京群島註冊成立之有限公司)



China Medical & HealthCare Group Limited

中國醫療網絡有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：383)

### 綜合文件

有關禹銘投資管理有限公司代表要約人

以強制有條件現金要約的方式

收購中國醫療網絡有限公司

全部已發行股份

(要約人及其一致行動人士已擁有及／或  
同意將予收購的該等股份除外)

要約人之財務顧問



YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED

禹銘投資管理有限公司

中國醫療網絡之財務顧問



英皇企業融資有限公司

Emperor Corporate Finance Limited

中國醫療網絡獨立董事委員會之獨立財務顧問



PELICAN FINANCIAL  
百利勤金融

本封面頁所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

禹銘函件載於本綜合文件第8至19頁，當中載有(其中包括)中國醫療網絡要約條款及條件之詳情。中國醫療網絡董事會函件載於本綜合文件第20至29頁。中國醫療網絡獨立董事委員會函件(載有其就中國醫療網絡要約向中國醫療網絡獨立股東提出之推薦意見)載於本綜合文件第30至31頁。中國醫療網絡獨立財務顧問函件(載有其就中國醫療網絡要約向中國醫療網絡獨立董事委員會提出之建議)載於本綜合文件第32至64頁。

中國醫療網絡要約之接納及結算程序載於本綜合文件附錄一第65至73頁及隨附接納表格。接納中國醫療網絡要約須在不遲於二零二三年九月二十一日(星期四)(即首個截止日期)下午四時正或要約人根據收購守則並經執行人員同意而可能決定並公佈之較後日期及／或時間，送交過戶登記處卓佳登捷時有限公司(地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓)。

將或擬將本綜合文件及／或隨附接納表格轉交香港境外任何司法權區之任何人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)，於採取任何行動前務請細閱本綜合文件「禹銘函件」內「海外中國醫療網絡股東」一節以及附錄一。擬接納中國醫療網絡要約之海外中國醫療網絡股東須自行全面遵守相關司法權區與接納中國醫療網絡要約相關之法律法規，包括取得任何可能必要之政府、外匯管制或其他同意及辦理任何登記或存檔，或遵守其他必要手續、監管及／或法律規定及支付有關司法權區應付之任何轉讓或其他稅項。海外中國醫療網絡股東於決定是否接納中國醫療網絡要約時務請諮詢專業意見。

\* 中文名稱僅供識別

二零二三年八月三十一日

---

## 目 錄

---

	頁次
預期時間表 .....	ii
釋義 .....	1
禹銘函件 .....	8
中國醫療網絡董事會函件 .....	20
中國醫療網絡獨立董事委員會函件 .....	30
中國醫療網絡獨立財務顧問函件 .....	32
附錄一 — 接納中國醫療網絡要約之其他條款及程序 .....	65
附錄二 — 中國醫療網絡集團之財務資料 .....	74
附錄三 — 物業估值報告 .....	80
附錄四 — 要約人之一般資料 .....	139
附錄五 — 中國醫療網絡之一般資料 .....	146
隨附文件 — 接納表格	

---

## 預期時間表

---

下文所載預期時間表僅供說明且可能有變動。倘時間表有任何變動，要約人、天安及中國醫療網絡將作出聯合公告。

二零二三年

本綜合文件及接納表格寄發日期及

中國醫療網絡要約開始日期(附註1) ..... 八月三十一日(星期四)

首個截止日期(附註2) ..... 九月二十一日(星期四)

於首個截止日期接納中國醫療網絡要約之

最後日期及時間(附註2) ..... 九月二十一日(星期四)

下午四時正

將於聯交所網站登載之於首個截止日期

中國醫療網絡要約結果公告 ..... 不遲於九月二十一日(星期四)

下午七時正

假設中國醫療網絡要約於首個截止日期

在所有方面成為或宣佈為無條件，於首個  
截止日期下午四時正或之前就中國醫療網絡  
要約項下接獲之有效接納匯寄應付

款項之最後日期(附註3) ..... 十月三日(星期二)

中國醫療網絡要約就接納而言可成為

或被宣佈成為無條件的最後日期及時間(附註4) ..... 不遲於十月三十日(星期一)

下午七時正

附註：

1. 中國醫療網絡要約於二零二三年八月三十一日(星期四)(即本綜合文件日期)提出，並於該日及自該日起可供接納直至首個截止日期下午四時正止。
2. 除非要約人根據收購守則修訂或延長中國醫療網絡要約，否則遞交接納要約的最後日期及時間為二零二三年九月二十一日(星期四)(即本綜合文件日期起計不少於二十一(21)日當日)下午四時正。根據收購守則，要約人有權延長中國醫療網絡要約直至其根據收購守則可能釐定(或根據收購守則經執行人員許可)的日期。要約人將就中國醫療網絡要約的任何延期刊發公告，

---

## 預期時間表

---

該公告將列明下一個截止日期，或倘屆時中國醫療網絡要約就接納而言成為無條件，則發表聲明列明中國醫療網絡要約將一直維持可供接納直至另行通知為止。倘屬後者，則必須於中國醫療網絡要約截止前向並未接納中國醫療網絡要約的該等中國醫療網絡獨立股東發出最少十四(14)日書面通知。

作為投資者戶口持有人於中央結算系統直接持有或透過經紀或託管商參與者間接持有中國醫療網絡股份的中國醫療網絡要約股份之實益擁有人倘有意接納中國醫療網絡要約，應注意根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則及香港中央結算(代理人)有限公司設定的任何期限向中央結算系統作出指示的時限規定。

3. 根據收購守則，有關中國醫療網絡要約交回中國醫療網絡要約股份代價的匯款(經扣除應付之賣方從價印花稅)將盡快惟無論如何須於過戶登記處接獲所有相關文件，令中國醫療網絡要約接納屬完整及有效的日期後的七(7)個營業日內以普通郵遞方式寄發予有效接納中國醫療網絡要約的該等中國醫療網絡獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。
4. 根據收購守則，除非取得執行人員同意，否則中國醫療網絡要約就接納而言不得於寄發初始綜合文件後第60日下午七時正後成為或宣佈為無條件。
5. 倘八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告：
  - (a) 於接納中國醫療網絡要約的最後日期及就中國醫療網絡要約的有效接納而寄發應付股款的最後日期中午十二時正前任何本地時間在香港生效，但於中午十二時正後除下，則接納中國醫療網絡要約的最後時間及寄發股款的最後時間將仍為同一營業日的下午四時正；
  - (b) 於接納中國醫療網絡要約的最後日期及就中國醫療網絡要約的有效接納而寄發應付股款的最後日期中午十二時正至下午四時正期間任何本地時間在香港生效，則接納中國醫療網絡要約的最後時間將重訂為下一個營業日下午四時正，寄發股款之日期將重訂為下一個營業日，而該營業日於上午九時正至下午四時正期間任何時間並無任何該等警告信號生效。

本綜合文件及接納表格內對日期及時間的所有提述均指香港日期及時間。

---

## 釋 義

---

本綜合文件中，除非文意另有所指，否則下列詞彙應具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「聯合集團」	指	聯合集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：373)
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「借款人A」	指	鄧耀東先生
「營業日」	指	聯交所開門進行業務交易之日
「Cashplus」	指	Cashplus Management Limited，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，由Lee and Lee Trust(全權信託)間接全資擁有(李先生及彼之兄弟姐妹為受託人)
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「截止日期」	指	首個截止日期，或如中國醫療網絡要約經延長，則根據收購守則在執行人員同意下，可能由要約人決定，並由要約人、天安及中國醫療網絡聯合公佈之任何其後截止日期
「中國醫療網絡」	指	中國醫療網絡有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行普通股於聯交所主板上市(股份代號：383)

---

## 釋 義

---

「中國醫療網絡收購」	指	(i) Fareast Global於二零二三年五月二十九日透過於聯交所進行場內交易按每股中國醫療網絡股份0.87港元收購115,000股中國醫療網絡除權股份；及(ii) Fareast Global分別於二零二三年五月三十一日及二零二三年六月一日透過於聯交所進行場內交易按每股0.01港元收購28,743,480股及52,560,000股未繳股款中國醫療網絡供股股份
「中國醫療網絡董事會」	指	中國醫療網絡之董事會
「中國醫療網絡董事」	指	中國醫療網絡之董事
「中國醫療網絡集團」	指	中國醫療網絡及其附屬公司
「中國醫療網絡獨立董事委員會」	指	中國醫療網絡董事會之獨立委員會，由高兆元先生、張健先生及夏曉寧博士組成，成立目的為就中國醫療網絡要約是否公平合理及是否接納中國醫療網絡要約向中國醫療網絡獨立股東提供推薦建議
「中國醫療網絡獨立財務顧問」	指	百利勤金融有限公司，一間可從事證券及期貨條例界定之第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，經中國醫療網絡獨立董事委員會批准由中國醫療網絡委任之獨立財務顧問，以就中國醫療網絡要約向中國醫療網絡獨立董事委員會提供意見
「中國醫療網絡獨立股東」	指	中國醫療網絡之股東(要約人及其一致行動人士(不包括借款人A)除外)
「中國醫療網絡要約」	指	禹銘代表要約人作出強制性有條件現金要約，以根據收購守則按中國醫療網絡要約價收購所有中國醫療網絡要約股份

---

## 釋 義

---

「中國醫療網絡要約價」	指	要約人向接納中國醫療網絡要約之中國醫療網絡獨立股東應付之每股中國醫療網絡要約股份0.89港元
「中國醫療網絡要約股份」	指	所有已發行中國醫療網絡股份(要約人及其一致行動人士(不包括借款人A)已擁有及/或將予收購的股份除外)
「中國醫療網絡供股」	指	按於記錄日期(即二零二三年五月二十三日)每持有兩(2)股已發行中國醫療網絡股份獲發一(1)股中國醫療網絡供股股份之基準以中國醫療網絡認購價進行的供股
「中國醫療網絡供股股份」	指	362,001,819股根據中國醫療網絡供股發行之中國醫療網絡股份
「中國醫療網絡股份」	指	中國醫療網絡股本中每股面值0.01港元的普通股
「中國醫療網絡股東」	指	中國醫療網絡之股東
「中國醫療網絡認購」	指	要約人申請按中國醫療網絡認購價認購合共302,741,720股中國醫療網絡供股股份，包括(i)以暫定配額認購46,438,240股中國醫療網絡供股股份；(ii)81,303,480股中國醫療網絡供股股份，作為未繳股款中國醫療網絡供股股份之承讓人；及(iii)透過額外申請認購175,000,000股中國醫療網絡供股股份
「中國醫療網絡認購價」	指	每股中國醫療網絡供股股份0.88港元
「公司法」	指	一九八一年百慕達公司法(經修訂)
「綜合文件」	指	由要約人、中國醫療網絡及天安根據收購守則聯合向全體中國醫療網絡獨立股東刊發之本綜合要約及答覆文件，當中載有(其中包括)中國醫療網絡要約之詳細條款
「法院」	指	百慕達最高法院

---

## 釋 義

---

「產權負擔」	指	按揭、押記、質押、留置權、選擇權、限制、優先購買權、優先認購權、第三方權利或權益、其他產權負擔或任何種類的抵押權益，或具有類似效力的其他類型優先安排(包括但不限於所有權轉讓或保留安排)
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表
「融資」	指	李先生及Cashplus根據融資協議分別向要約人授出最多為440百萬港元及300百萬港元之無抵押六個月期貸款融資，僅供要約人根據中國醫療網絡要約償付中國醫療網絡要約股份之代價
「融資協議」	指	李先生(作為貸款人)與要約人(作為借款人)就金額最多為440百萬港元之融資訂立日期為二零二三年六月七日之融資協議及Cashplus(作為貸款人)與要約人(作為借款人)就金額最多為300百萬港元之融資訂立日期為二零二三年六月七日之融資協議
「首個截止日期」	指	二零二三年九月二十一日(星期四)，即根據收購守則中國醫療網絡要約的首個截止日期
「接納表格」	指	有關中國醫療網絡要約的接納及過戶表格，其隨附於本綜合文件
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區



---

## 釋 義

---

「聯合公告」	指	要約人、天安、聯合集團及中國醫療網絡聯合刊發日期為二零二三年六月十六日的公告(經日期為二零二三年六月十九日的澄清公告作補充)，內容有關(其中包括)中國醫療網絡要約
「最後交易日」	指	二零二三年六月八日，即中國醫療網絡股份於聯合公告刊發前在聯交所的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二三年八月二十八日，即本綜合文件付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	聯交所主板(不包括期權市場)，由聯交所運作，獨立於聯交所GEM並與其並行運作
「李先生」	指	李成輝先生，聯合集團之行政總裁兼執行董事及天安之主席兼非執行董事
「李明治先生」	指	李明治先生，李先生的父親及要約人的聯繫人
「長原先生」	指	長原彰弘先生，聯合集團之非執行董事兼副主席及要約人的聯繫人
「宋先生」	指	宋增彬先生，天安之副主席兼執行董事
「莊女士」	指	莊舜而女士，中國醫療網絡之執行董事
「要約期」	指	自二零二三年六月十六日(即聯合公告日期)起至中國醫療網絡要約截止當日止期間

---

## 釋 義

---

「要約人」或 「Fareast Global」	指	Fareast Global Limited，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，為天安之全資附屬公司
「海外中國醫療網絡股東」	指	名列中國醫療網絡股東名冊且登記地址位於香港境外的中國醫療網絡股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「過戶登記處」	指	卓佳登捷時有限公司，中國醫療網絡之香港股份過戶登記分處，其地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓
「有關期間」	指	自二零二二年十二月十六日(即要約期開始前六個月之日)起至最後實際可行日期止(包括該日)期間
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「天安」	指	天安中國投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：28)，為聯合集團之間接非全資附屬公司
「天安董事」	指	天安之董事

---

## 釋 義

---

「天安集團」	指	天安及其附屬公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「禹銘」	指	禹銘投資管理有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，為要約人有關中國醫療網絡要約之財務顧問
「%」	指	百分比



敬啟者：

禹銘投資管理有限公司代表要約人  
以強制有條件現金要約的方式  
收購中國醫療網絡有限公司  
全部已發行股份  
(要約人及其一致行動人士已擁有及／或  
同意將予收購的該等股份除外)

緒言

茲提述有關(其中包括)中國醫療網絡要約的聯合公告。

緊隨中國醫療網絡收購後及於中國醫療網絡供股完成前，要約人及其一致行動人士擁有136,164,481股中國醫療網絡股份(包括要約人、李明治先生、長原先生、宋先生及借款人A分別持有的92,991,481股中國醫療網絡股份、36,101,000股中國醫療網絡股份、232,000股中國醫療網絡股份、80,000股中國醫療網絡股份及6,760,000股中國醫療網絡股份)，相當於根據中國醫療網絡供股發行362,001,819股中國醫療網絡供股股份前中國醫療網絡已發行股本總額約18.81%。

要約人根據中國醫療網絡供股申請按中國醫療網絡認購價認購合共302,741,720股中國醫療網絡供股股份，包括(i)以暫定配額認購46,438,240股中國醫療網絡供股股份；(ii)81,303,480股中國醫療網絡供股股份，作為未繳股款中國醫療網絡供股股份之承讓人；及(iii)透過額外申請認購175,000,000股中國醫療網絡供股股份。李明治先生及長原先生分別申請以暫定配額按中國醫療網絡認購價認購18,050,500股中國醫療網絡供股股份及116,000股中國醫療網絡供股股份。根據中國醫療網絡之供股結果，於二零二三年六月十六日，合共265,725,519股中國醫療網絡供股股份已配發及發行予要約人，包括(i)暫定配額之46,438,240股中國醫療網絡供股股份；(ii)81,303,480股中國醫療網絡供股股份，作

---

## 禹銘函件

---

為未繳股款中國醫療網絡供股股份之承讓人；及(iii)額外申請之137,983,799股中國醫療網絡供股股份，及18,050,500股中國醫療網絡供股股份及116,000股中國醫療網絡供股股份已分別自暫定配額配發及發行予李明治先生及長原先生。宋先生及借款人A並無申請認購任何中國醫療網絡供股股份。

緊隨中國醫療網絡供股完成後及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士擁有420,056,500股中國醫療網絡股份(包括分別由要約人、李明治先生、長原先生、宋先生及借款人A持有的358,717,000股中國醫療網絡股份、54,151,500股中國醫療網絡股份、348,000股中國醫療網絡股份、80,000股中國醫療網絡股份及6,760,000股中國醫療網絡股份)，相當於中國醫療網絡供股完成日期及最後實際可行日期中國醫療網絡已發行股本總額約38.68%。因此，要約人須根據收購守則規則26.1就所有已發行中國醫療網絡要約股份作出強制性有條件現金要約。

本函件為本綜合文件的一部分，並載有(其中包括)中國醫療網絡要約的主要條款、有關要約人的資料及其對中國醫療網絡的意向。中國醫療網絡要約的進一步詳情同時載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格。另請閣下於達致接納中國醫療網絡要約決定前，垂注本綜合文件所載第20至29頁的中國醫療網絡董事會函件、第30至31頁的中國醫療網絡獨立董事委員會函件及第32至64頁的中國醫療網絡獨立財務顧問函件。

### 中國醫療網絡要約

禹銘代表要約人作出中國醫療網絡要約，以根據收購守則按下文所載基準收購全部中國醫療網絡要約股份：

**每股中國醫療網絡要約股份..... 0.89港元**

每股中國醫療網絡要約股份之中國醫療網絡要約價0.89港元相當於(i)要約人根據中國醫療網絡供股支付每股中國醫療網絡供股股份之中國醫療網絡認購價0.88港元；及(ii)要約人就收購每股中國醫療網絡供股股份之未繳股款權利支付之代價0.01港元之總額。

於最後實際可行日期，中國醫療網絡有1,086,005,457股已發行中國醫療網絡股份，且並無尚未行使購股權、認股權證、衍生工具或可轉換或交換為中國醫療網絡股份或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的證券。

中國醫療網絡要約的其他條款及接納程序載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格。

## 中國醫療網絡要約之條件

中國醫療網絡要約須待要約人接獲中國醫療網絡要約股份之有效接納，連同要約人及其一致行動人士於要約期之前或期間已收購及／或同意將予收購之中國醫療網絡股份，將導致要約人及其一致行動人士持有超過中國醫療網絡50%投票權後，方可作實。

根據收購守則，倘中國醫療網絡要約在各方面成為或宣佈為無條件，中國醫療網絡要約將於其後不少於十四(14)日仍可供接納。要約人將於中國醫療網絡要約在各方面成為或宣佈為無條件時作出公告。

倘中國醫療網絡要約並無成為無條件，則中國醫療網絡要約將告失效。

**警告：**中國醫療網絡要約的完成須待上述條件獲達成後，方可作實。本綜合文件的刊發在任何方面均並非暗示中國醫療網絡要約將會完成。中國醫療網絡要約不一定會成為無條件，及倘中國醫療網絡要約並無成為無條件，則其將告失效。因此，中國醫療網絡獨立股東及中國醫療網絡潛在投資者在買賣中國醫療網絡證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取的行動有任何疑問，應諮詢彼等的股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

## 價值比較

每股中國醫療網絡要約股份之中國醫療網絡要約價0.89港元指：

- (a) 中國醫療網絡股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.90港元折讓約1.11%；
- (b) 於緊接最後交易日(包括該日)前連續五(5)個交易日在聯交所所報之平均收市價每股中國醫療網絡股份約0.89港元；
- (c) 於緊接最後交易日(包括該日)前連續十(10)個交易日在聯交所所報之平均收市價每股中國醫療網絡股份約0.88港元溢價約1.14%；

---

## 禹銘函件

---

- (d) 於緊接最後交易日(包括該日)前連續三十(30)個交易日在聯交所所報之平均收市價每股中國醫療網絡股份約0.94港元折讓約5.32%；
- (e) 緊接最後交易日(包括該日)前連續六十(60)個交易日在聯交所所報之平均收市價每股中國醫療網絡股份約0.97港元折讓約8.25%；
- (f) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股中國醫療網絡股份0.87港元溢價約2.30%；
- (g) 中國醫療網絡股東應佔未經審核綜合資產淨值每股中國醫療網絡股份約1.70港元(根據於二零二三年六月三十日中國醫療網絡股東應佔中國醫療網絡未經審核綜合資產淨值約1,850,757,000港元及於最後實際可行日期已發行1,086,005,457股中國醫療網絡股份計算)折讓約47.65%；及
- (h) 根據於二零二三年六月三十日中國醫療網絡股東應佔未經審核經調整綜合資產淨值約1,994,764,000港元(經計及本綜合文件附錄三 — 物業估值報告所載於二零二三年六月三十日中國醫療網絡集團物業的估值)及於最後實際可行日期已發行1,086,005,457股中國醫療網絡股份計算的中國醫療網絡股東應佔未經審核經調整綜合資產淨值每股中國醫療網絡股份約1.84港元折讓約51.63%。

### 最高及最低中國醫療網絡股價

於有關期間：

- a) 中國醫療網絡股份於聯交所所報之最高收市價為於二零二三年一月二十日之每股中國醫療網絡股份1.48港元；及
- b) 中國醫療網絡股份於聯交所所報之最低收市價為於二零二三年五月二十四日之每股中國醫療網絡股份0.84港元。

## 中國醫療網絡要約之代價

於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士擁有420,056,500股中國醫療網絡股份。合共672,708,957股中國醫療網絡要約股份(包括借款人A持有的6,760,000股中國醫療網絡股份)受限於中國醫療網絡要約。倘中國醫療網絡要約獲中國醫療網絡獨立股東悉數接納，要約人根據中國醫療網絡要約應付的總金額將為598,710,971.73港元。

## 確認財務資源

要約人擬以李先生及Cashplus根據融資協議向要約人授出之融資撥付中國醫療網絡要約。禹銘已就中國醫療網絡要約獲委任為要約人之財務顧問，並信納要約人具備充足財務資源以應付悉數接納中國醫療網絡要約。

要約人已確認，就融資支付利息、還款或為任何負債(或然負債或其他負債)作出抵押均不會在任何重大程度上取決於中國醫療網絡之業務。

## 接納中國醫療網絡要約之影響

透過有效接納中國醫療網絡要約，接納中國醫療網絡獨立股東將向要約人出售彼等提呈之已繳足中國醫療網絡要約股份(不附帶一切產權負擔)，連同於作出中國醫療網絡要約日期(即寄發本綜合文件日期)或之後隨附之一切權利，包括悉數收取記錄日期為寄發本綜合文件日期或之後所宣派、作出或派付之所有股息及其他分派(如有)之權利。

於最後實際可行日期，中國醫療網絡確認其並無宣派任何股息，且中國醫療網絡無意於截止日期前宣派、作出或派付任何股息或其他分派。

## 海外中國醫療網絡股東

要約人擬向全體中國醫療網絡獨立股東(包括海外中國醫療網絡股東)作出中國醫療網絡要約。然而，中國醫療網絡要約涉及一間於百慕達註冊成立之獲豁免公司之證券，並須遵守香港之程序及披露規定，而有關規定可能有別於其他司法權區。有意參與中國醫療網絡要約但登記地址位於香港境外之海外中國醫療網絡股東須遵守及可能受限於彼等各自司法權區有關彼等參與中國醫療網絡要約之法律及法規。身為香港境外司



法權區之公民、居民或國民之海外中國醫療網絡股東應遵守相關適用法律或監管規定，並於必要時尋求法律意見。有意接納中國醫療網絡要約之海外中國醫療網絡股東有責任自行全面遵守相關司法權區有關接納中國醫療網絡要約之法律及法規(包括取得可能需要之任何政府或其他同意，或遵守其他必要手續及支付有關接納海外中國醫療網絡股東就相關司法權區應付之任何轉讓或其他稅項)。

任何中國醫療網絡獨立股東及中國醫療網絡要約股份的實益擁有人作出的任何接納，將被視作構成該等中國醫療網絡獨立股東向要約人的聲明及保證，表示彼等已遵守當地法律及規定。如有疑問，海外中國醫療網絡股東應諮詢彼等的專業顧問。

### 印花稅

就接納中國醫療網絡要約而產生之賣方香港從價印花稅乃按(i)有關中國醫療網絡獨立股東接納的應付代價或(ii)中國醫療網絡股份市價(以較高者為準)計算的0.13%(或其部分)，將由要約人向接納中國醫療網絡要約的該等中國醫療網絡獨立股東的應付現金款項中扣除(倘印花稅計算中出現不足1.00港元之零頭，則印花稅將約整至最接近1.00港元)。要約人將根據香港法例第117章印花稅條例，代表接納中國醫療網絡要約的相關中國醫療網絡獨立股東安排支付賣方香港從價印花稅，並將就有關接納中國醫療網絡要約及轉讓中國醫療網絡股份支付買方香港從價印花稅。

### 有關要約人、天安及聯合集團的資料

要約人為一間於英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，為天安的全資附屬公司。要約人的主要業務為投資控股。李成偉先生、勞景祐先生、杜燦生先生及廖建新先生均為要約人之董事。

天安為一間於香港註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市。於最後實際可行日期，天安由(i)聯合集團擁有約55.83%，而聯合集團則由Lee and Lee Trust(全

權信託)實益擁有約74.99%(包括李先生之個人權益);(ii)PIA Ltd(以投資管理人身份持有)持有約18.03%;(iii)莊女士持有約9.74%;及(iv)陳健先生持有約7.03%。

天安的主要業務為投資控股。天安集團主要經營範圍包括：在中國內地開發住宅、別墅、辦公樓及商用物業，物業投資及物業管理，以及在香港之物業投資及物業管理。

聯合集團為一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。

聯合集團的主要業務為投資控股。其主要附屬公司的主要業務為物業發展(主要包括住宅、別墅、辦公大樓及商用物業)、物業投資、酒店相關業務、提供護老服務、物業管理、清潔及護衛服務、物流服務及提供財務融資、上市及非上市證券投資以及基金管理。

### 要約人對中國醫療網絡集團的意向

要約人擬於中國醫療網絡要約截止後繼續中國醫療網絡集團之現有業務，且無意對中國醫療網絡集團之業務提出任何重大變動或重新調配中國醫療網絡集團的固定資產(於其日常業務過程中進行者除外)。

於最後實際可行日期，要約人並無有關中國醫療網絡集團未來發展之任何具體計劃及策略。緊隨中國醫療網絡要約截止後，要約人將評估中國醫療網絡集團的財務狀況及運營，以制定中國醫療網絡集團的長期發展戰略並探索其他業務／投資機會，以促進其未來發展及強化其收入基礎。於最後實際可行日期，要約人尚未識別該等投資或業務機會。

要約人無意終止中國醫療網絡集團僱員的任何僱傭，亦無意處置或重新分配非中國醫療網絡集團日常及一般業務過程的資產。

要約人並無意向、諒解、責任、磋商或安排(不論達成與否)縮減、終止或出售中國醫療網絡集團之現有業務。

## 中國醫療網絡董事會組成之建議變動

要約人擬於中國醫療網絡要約截止後提名新中國醫療網絡董事加入中國醫療網絡董事會。於最後實際可行日期，要約人尚未決定提名候選人為新中國醫療網絡董事。中國醫療網絡董事會組成的任何變更及任何擬委任的新中國醫療網絡董事的履歷將根據收購守則及上市規則適時作出。

## 維持中國醫療網絡之上市地位及充足的公眾持股量

倘於中國醫療網絡要約截止時，公眾人士持股量少於中國醫療網絡適用之最低規定百分比(即中國醫療網絡股份的25%)，或聯交所認為：

- (a) 中國醫療網絡股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (b) 由公眾人士持有的中國醫療網絡股份不足以維持有序的市場，

則聯交所將考慮行使酌情權以暫停中國醫療網絡股份買賣。

要約人有意維持中國醫療網絡於聯交所的上市地位。要約人之董事及將予委任加入中國醫療網絡董事會的新董事(如有)已共同及個別向聯交所承諾採取適當措施，以確保中國醫療網絡股份有充足公眾持股量。要約人認為，於中國醫療網絡要約截止後將採取之適當行動將包括要約人配售足夠數目之已接納中國醫療網絡要約股份(如適用)。要約人及中國醫療網絡將於必要時就此刊發進一步公告。

然而，倘中國醫療網絡要約之接納水平達到公司法規定之強制收購水平及符合收購守則規則2.11之規定，則要約人擬於中國醫療網絡要約截止後行使其權力強制收購任何發行在外的中國醫療網絡股份。

根據公司法第102(1)條，倘中國醫療網絡要約於提出中國醫療網絡要約(即寄發本綜合文件，「**強制性收購權益期間**」)後四個月內獲持有中國醫療網絡股份價值不少於十分之九(中國醫療網絡股份要約人(或其代名人)或其附屬公司已於中國醫療網絡要約日期持有的中國醫療網絡股份除外)的中國醫療網絡獨立股東(惟該等中國醫療網絡獨立

股東不少於該等中國醫療網絡要約股份持有人數目的四分之三)批准(就此而言，指接納中國醫療網絡要約)，則要約人可於取得有關批准日期起計兩個月內隨時向任何異議中國醫療網絡股東發出強制性收購通知，表明其有意收購該等異議中國醫療網絡股東所持的中國醫療網絡股份。倘發出有關強制性收購通知，則除非法院另有命令，否則要約人將有權並必須按根據中國醫療網絡要約收購其他中國醫療網絡股份的相同條款收購異議中國醫療網絡股東所持中國醫療網絡股份。任何異議中國醫療網絡股東可於發出強制性收購通知當日起計一個月內向法院申請反對建議強制性收購。

此外，根據公司法第103(1)條，持有不少於95%已發行中國醫療網絡股份的持有人可向餘下中國醫療網絡股東發出強制性收購通知，表明其有意按通知所載的條款收購彼等之中國醫療網絡股份。發出該強制性收購通知後，該持有人將有權並必須收購餘下中國醫療網絡股東的中國醫療網絡股份，惟任何餘下中國醫療網絡股東向法院申請進行評價則除外。倘要約人(不論根據中國醫療網絡要約或以其他方式)進一步收購中國醫療網絡股份，以致其持有不少於95%已發行中國醫療網絡股份，則要約人將有權發出有關強制性收購通知。

倘中國醫療網絡要約股份的接納水平(或要約人對中國醫療網絡已發行股本總額的持股量)達至公司法第102(1)條(或第103(1)條)項下的指定門檻，且於強制性收購權益期間內，不少於90%的中國醫療網絡股份(要約人及其一致行動人士持有的股份除外)有效提呈接納，則要約人有意(但沒有責任)行使其於公司法第102(1)條或第103(1)條項下的權利，以及根據收購守則規則2.11強制性收購根據中國醫療網絡要約未由要約人或其一致行動人士收購的所有該等中國醫療網絡股份。

根據收購守則規則15.6，凡要約人已在本綜合文件中表明其有意向運用任何強制性收購的權力，自本綜合文件寄發日期起，中國醫療網絡要約可供接納之時間不得超過四個月，除非要約人屆時已經有權行使該強制性收購的權力，在這種情況下，要約人必須毫不拖延地行使該等權力。

於強制性收購程序完成後(如果已行使強制性收購權利)，則要約人將實益擁有中國醫療網絡100%股權，並將根據上市規則第6.15條申請撤回中國醫療網絡股份於聯交所的上市地位。

## 有關中國醫療網絡集團的資料

中國醫療網絡集團之主要業務為投資、管理及營運醫療及醫院業務、護老業務、買賣醫療設備及相關用品、物業投資及開發、證券買賣及投資，提供金融服務以及策略投資。

閣下務請垂注「中國醫療網絡董事會函件」內「有關中國醫療網絡集團的資料」一節以及本綜合文件附錄二、三及五所載有關中國醫療網絡集團的資料詳情。

## 中國醫療網絡要約之接納

### 接納程序

為接納中國醫療網絡要約，閣下應按照隨附接納表格上印備的指示填妥及簽署該表格，有關指示構成中國醫療網絡要約條款及條件的一部分。

已填妥及簽署的接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所規定並令人信納之彌償保證），無論如何須不遲於首個截止日期下午四時正或要約人可能根據收購守則在執行人員同意下釐定及公佈之較後時間及／或日期前，送抵過戶登記處（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓），並於信封上註明「中國醫療網絡要約」。

任何接納表格、股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所規定並令人信納之彌償保證）的接獲將不會獲發收據。

務請閣下垂注本綜合文件附錄一所載的「中國醫療網絡要約之其他條款及接納程序」及隨附接納表格。

## 中國醫療網絡要約結算

待中國醫療網絡要約成為或宣佈為無條件後及倘隨附接納表格連同相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所規定並令人信納之彌償保證）均

---

## 禹銘函件

---

為有效、完整及狀況良好，並不遲於首個截止日期下午四時正或要約人根據收購守則可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期由過戶登記處收訖，則有關根據中國醫療網絡要約提交之就中國醫療網絡要約股份應付各接納中國醫療網絡獨立股東之款項(減其應付之賣方從價印花稅(視情況而定))之支票，將於中國醫療網絡要約成為或宣佈為無條件日期及過戶登記處收到促使有關接納根據收購守則規則30.2附註1屬完整及有效之所有相關文件日期(以較後者為準)後七(7)個營業日內以平郵方式寄發至接納中國醫療網絡獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

根據中國醫療網絡要約應付任何接納中國醫療網絡獨立股東之代價，將根據本綜合文件及隨附接納表格所載之中國醫療網絡要約條款(有關支付賣方從價印花稅之條款除外)，由要約人全數支付，而不計及要約人可能有權或指稱有權對該中國醫療網絡獨立股東執行之任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

不足一仙的零碎款額將不獲支付，而應支付予接納中國醫療網絡要約的中國醫療網絡獨立股東的代價金額將向上湊整至最接近仙位。

倘中國醫療網絡在所有方面並無成為或宣佈為無條件，則過戶登記處收到之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)將盡快及無論如何於中國醫療網絡要約失效後十(10)日內以平郵方式退回已接納中國醫療網絡要約之中國醫療網絡獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

### 稅務意見

中國醫療網絡獨立股東如對彼等接納中國醫療網絡要約之稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等本身之專業顧問。謹此強調，要約人及其一致行動人士、禹銘、過戶登記處或彼等各自之任何董事或參與中國醫療網絡要約之任何其他人士概不就任何一名或多名人士因接納中國醫療網絡要約而產生之任何稅務影響或負債承擔任何責任。

## 一般事項

為確保所有中國醫療網絡獨立股東獲平等對待，以代名人身份為超過一名實益擁有人持有中國醫療網絡要約股份之該等中國醫療網絡獨立股東，應在切實可行之範圍內盡量獨立處理各實益擁有人所持股份。投資以代名人名義登記之中國醫療網絡股份實益擁有人如欲接納中國醫療網絡要約，必須就其對中國醫療網絡要約之意向向其代名人作出指示。

所有文件及股款將以平郵方式寄交中國醫療網絡獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等文件及股款將按照股東各自在股東名冊所示地址寄交，或倘為聯名持有人，則寄交名列上述股東名冊首位之股東，除非過戶登記處收到填妥及交回之隨附接納表格另行規定。要約人及其一致行動人士、禹銘、過戶登記處或彼等各自之任何董事或參與中國醫療網絡要約之任何其他人士概不會就傳送有關文件及匯款過程中出現之任何遺失或延誤或可能因此產生之任何其他責任負責。

## 其他資料

另請閣下垂注本綜合文件各附錄及隨附接納表格(構成本綜合文件之一部分)所載有關中國醫療網絡要約之其他資料。此外，務請閣下垂注本綜合文件所載之「中國醫療網絡董事會函件」、「中國醫療網絡獨立董事委員會函件」及「中國醫療網絡獨立財務顧問函件」所載中國醫療網絡獨立財務顧問致中國醫療網絡獨立董事委員會之意見函件。

此致

列位中國醫療網絡獨立股東 台照

代表  
禹銘投資管理有限公司  
董事總經理  
李華倫  
謹啟

二零二三年八月三十一日



**China Medical & HealthCare Group Limited**  
**中國醫療網絡有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：383)

**執行董事：**

莊舜而女士(副主席)

江木賢先生

郭美保先生

周海英先生

**註冊辦事處：**

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

**非執行董事：**

賴顯榮先生

高兆元先生

**香港之總辦事處及主要營業地點：**

香港灣仔

駱克道333號

亞洲聯合財務中心

47樓

**獨立非執行董事：**

張健先生

夏曉寧博士

王永權博士

楊麗琛女士

敬啟者：

禹銘投資管理有限公司代表要約人  
以強制有條件現金要約的方式  
收購中國醫療網絡有限公司  
全部已發行股份  
(要約人及其一致行動人士已擁有及／或  
同意將予收購的該等股份除外)

**緒言**

茲提述聯合公告，據此，要約人、天安、聯合集團及中國醫療網絡聯合公佈禹銘將為及代表要約人作出強制性有條件全面現金要約，以收購全部中國醫療網絡要約股份。

\* 中文名稱僅供識別



---

## 中國醫療網絡董事會函件

---

緊隨中國醫療網絡收購後及於中國醫療網絡供股完成前，要約人及其一致行動人士擁有136,164,481股中國醫療網絡股份(包括要約人、李明治先生、長原先生、宋先生及借款人A分別持有的92,991,481股中國醫療網絡股份、36,101,000股中國醫療網絡股份、232,000股中國醫療網絡股份、80,000股中國醫療網絡股份及6,760,000股中國醫療網絡股份)，相當於根據中國醫療網絡供股發行362,001,819股中國醫療網絡供股股份前中國醫療網絡已發行股本總額約18.81%。

要約人根據中國醫療網絡供股申請按中國醫療網絡認購價認購合共302,741,720股中國醫療網絡供股股份，包括(i)以暫定配額認購46,438,240股中國醫療網絡供股股份；(ii)81,303,480股中國醫療網絡供股股份，作為未繳股款中國醫療網絡供股股份之承讓人；及(iii)透過額外申請認購175,000,000股中國醫療網絡供股股份。李明治先生及長原先生分別申請以暫定配額按中國醫療網絡認購價認購18,050,500股中國醫療網絡供股股份及116,000股中國醫療網絡供股股份。根據中國醫療網絡之供股結果，於二零二三年六月十六日，合共265,725,519股中國醫療網絡供股股份已配發及發行予要約人，包括(i)暫定配額之46,438,240股中國醫療網絡供股股份；(ii)81,303,480股中國醫療網絡供股股份，作為未繳股款中國醫療網絡供股股份之承讓人；及(iii)額外申請之137,983,799股中國醫療網絡供股股份，及18,050,500股中國醫療網絡供股股份及116,000股中國醫療網絡供股股份已分別自暫定配額配發及發行予李明治先生及長原先生。宋先生及借款人A並無申請認購任何中國醫療網絡供股股份。

緊隨中國醫療網絡供股完成後及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士擁有420,056,500股中國醫療網絡股份(包括分別由要約人、李明治先生、長原先生、宋先生及借款人A持有的358,717,000股中國醫療網絡股份、54,151,500股中國醫療網絡股份、348,000股中國醫療網絡股份、80,000股中國醫療網絡股份及6,760,000股中國醫療網絡股份)，相當於於中國醫療網絡供股完成後及最後可行日期中國醫療網絡股份已發行股本總額約38.68%。因此，要約人須根據收購守則規則26.1就所有已發行中國醫療網絡要約股份作出強制性有條件現金要約。

本函件構成本綜合文件之一部分，旨在向閣下提供(其中包括)(i)中國醫療網絡要約之詳情(包括預期時間表及中國醫療網絡要約之條款)；(ii)中國醫療網絡獨立董事委員會就中國醫療網絡要約致中國醫療網絡獨立股東之推薦建議函件；(iii)中國醫療網絡獨立財務顧問就中國醫療網絡要約致中國醫療網絡獨立董事委員會之意見函件；及(iv)有關中國醫療網絡集團及要約人之資料，連同接納表格。除文義另有所指外，該等函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

### 中國醫療網絡獨立董事委員會

由高兆元先生、張健先生及夏曉寧博士組成之中國醫療網絡獨立董事委員會已由中國醫療網絡成立，以就中國醫療網絡要約之條款及條件(尤其是中國醫療網絡要約是否公平合理及是否接納中國醫療網絡要約)向中國醫療網絡獨立股東提供意見。

根據收購守則規則2.8，中國醫療網絡獨立董事委員會應由全體非執行及獨立非執行董事組成。由於(i)中國醫療網絡之獨立非執行董事楊麗琛女士亦為天安及聯合集團之獨立非執行董事；(ii)王永權博士為中國醫療網絡之獨立非執行董事，亦為亞太資源有限公司之獨立非執行董事，該公司由聯合集團擁有約43.50%權益；及(iii)賴顯榮先生為中國醫療網絡之非執行董事，亦為一間律師事務所之合夥人，該律師事務所為要約人就本公告項下擬進行之交易之法律顧問，就向中國醫療網絡獨立股東提供意見或推薦建議而言，該等中國醫療網絡董事並非獨立人士，且不會成為中國醫療網絡獨立董事委員會之成員。

百利勤金融有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就中國醫療網絡要約，尤其是其條款對於中國醫療網絡獨立股東而言是否公平合理以及是否接納中國醫療網絡要約向中國醫療網絡獨立股東提供意見。百利勤金融有限公司的委聘已獲中國醫療網絡獨立董事委員會批准。

務請閣下於採取任何有關中國醫療網絡要約之行動前，細閱致中國醫療網絡獨立股東之中國醫療網絡獨立董事委員會函件、中國醫療網絡獨立財務顧問函件、禹銘函件，以及本綜合文件各附錄所載之其他資料。

### 中國醫療網絡要約

#### 中國醫療網絡要約之主要條款

本綜合文件中禹銘函件所載中國醫療網絡要約之條款摘列如下。有關進一步詳情，建議閣下參考禹銘函件及接納表格。

---

## 中國醫療網絡董事會函件

---

禹銘代表要約人作出中國醫療網絡要約，以根據收購守則按下文所載基準收購全部中國醫療網絡要約股份：

**每股中國醫療網絡要約股份..... 0.89港元**

每股中國醫療網絡要約股份之中國醫療網絡要約價0.89港元相當於(i)要約人根據中國醫療網絡供股支付每股中國醫療網絡供股股份之中國醫療網絡認購價0.88港元；及(ii)要約人就收購每股中國醫療網絡供股股份之未繳股款權利支付之代價0.01港元之總額。

於最後實際可行日期，中國醫療網絡有1,086,005,457股已發行中國醫療網絡股份，且並無尚未行使購股權、認股權證、衍生工具或可轉換或交換為中國醫療網絡股份或其他相關證券(定義見收購守則規則22附註4)的證券。

中國醫療網絡要約的其他條款及接納程序載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格。

### 中國醫療網絡要約代價

於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士擁有420,056,500股中國醫療網絡股份。合共672,708,957股中國醫療網絡要約股份(包括借款人A持有的6,760,000股中國醫療網絡股份)受限於中國醫療網絡要約。倘中國醫療網絡要約獲中國醫療網絡獨立股東悉數接納，要約人根據中國醫療網絡要約應付的總金額將為598,710,971.73港元。

### 中國醫療網絡要約之條件

中國醫療網絡要約須待要約人接獲中國醫療網絡要約股份之有效接納，連同要約人及其一致行動人士於要約期之前或期間已收購及／或同意將予收購之中國醫療網絡股份，將導致要約人及其一致行動人士持有超過中國醫療網絡50%投票權後，方可作實。

根據收購守則，倘中國醫療網絡要約在各方面成為或宣佈為無條件，中國醫療網絡要約將於其後不少於十四(14)日仍可供接納。要約人將於中國醫療網絡要約在各方面成為或宣佈為無條件時作出公告。

倘中國醫療網絡要約並無成為無條件，則中國醫療網絡要約將告失效。

## 中國醫療網絡董事會函件

中國醫療網絡要約條款及中國醫療網絡要約接納程序的進一步詳情載於本綜合文件所載禹銘函件及附錄一以及隨附接納表格。

### 有關中國醫療網絡集團的資料

中國醫療網絡集團之主要業務為投資、管理及營運醫療及醫院業務、護老業務、買賣醫療設備及相關用品、物業投資及開發、證券買賣及投資，提供金融服務以及策略投資。

下表載列中國醫療網絡集團截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度的財務信息摘要(摘錄自中國醫療網絡截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報)，及截至二零二二年六月三十日及二零二三年六月三十日止六個月的財務信息摘要(摘錄自日期為二零二三年八月十八日的中國醫療網絡截至二零二三年六月三十日止六個月的中期業績公告及中國醫療網絡截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告)：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二二年	二零二三年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
總收入	1,465,679	1,437,863	736,020	764,419
除稅前(虧損)/利潤	(110,468)	(117,169)	(39,038)	2,802
年/期內(虧損)/利潤	(127,270)	(119,145)	(39,810)	564

	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零二一年	二零二二年	二零二二年	二零二三年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
總資產	3,489,538	3,232,534	3,342,776	3,439,059
淨資產	1,717,256	1,578,859	1,652,867	1,879,327

務請閣下垂注本綜合文件附錄二所載中國醫療網絡集團的其他財務資料。

## 中國醫療網絡董事會函件

### 中國醫療網絡的股權架構

下表載列中國醫療網絡於(i)緊隨中國醫療網絡收購後及於中國醫療網絡供股完成前；及(ii)緊隨中國醫療網絡供股完成後之股權架構：

	緊隨中國醫療網絡收購後及 於中國醫療網絡 供股完成前 中國醫療網絡		緊隨中國醫療網絡 供股完成後 中國醫療網絡	
	股份數目	%	股份數目	%
要約人(附註1)	92,991,481	12.84%	358,717,000	33.03%
李明治先生	36,101,000	4.99%	54,151,500	4.99%
長原先生	232,000	0.03%	348,000	0.03%
宋先生	80,000	0.01%	80,000	0.01%
借款人A(附註2)	6,760,000	0.93%	6,760,000	0.62%
<b>要約人及其一致行動人士</b>	<b>136,164,481</b>	<b>18.81%</b>	<b>420,056,500</b>	<b>38.68%</b>
Cool Clouds Limited(附註3)	200,000,000	27.62%	200,000,000	18.42%
莊女士(附註4)	130,244,457	17.99%	195,366,685	17.99%
Victor Beauty Investments Limited(附註5)	100,000,000	13.81%	100,000,000	9.21%
中國醫療網絡供股包銷商	—	0.00%	—	0.00%
其他中國醫療網絡公眾股東	157,594,700	21.77%	170,582,272	15.70%
<b>總額</b>	<b>724,003,638</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,086,005,457</b>	<b>100.00%</b>

附註：

1. 要約人為天安之全資附屬公司，而天安由(i)聯合集團擁有約55.83%權益，而聯合集團則由全權信託Lee and Lee Trust(包括李先生之個人權益)實益擁有約74.99%權益；(ii)PIA Ltd(以投資管理人身份持有)持有約18.03%；(iii)莊女士持有約9.74%；及(iv)陳健先生持有約7.03%。

於最後實際可行日期，57,486,960股中國醫療網絡股份(「有抵押中國醫療網絡股份」)(相當於最後實際可行日期中國醫療網絡已發行股本總額約5.29%)已由一名中國醫療網絡獨立股東(作為借款人)抵押予聯合集團之一間附屬公司(作為貸款人)，作為提供貸款之抵押證券。聯合集團作為其附屬公司之保證權益持有人，被視為於有抵押中國醫療網絡股

## 中國醫療網絡董事會函件

份中擁有權益。為免生疑問，有抵押中國醫療網絡股份(作為抵押權益)計作其他公眾中國醫療網絡股東持有的中國醫療網絡股份，而並不計作上文股權表中要約人持有的中國醫療網絡股份。

2. 借款人A(作為借款人)已向聯合集團之一間附屬公司(作為貸款人，「貸款人」)抵押6,760,000股中國醫療網絡股份(相當於最後實際可行日期中國醫療網絡已發行股本總額約0.62%)，作為提供貸款之抵押證券。有關貸款已違約，而貸款人已根據相關貸款協議行使6,760,000股中國醫療網絡股份之投票權。因此，借款人A被推定為與要約人一致行動。
3. Cool Clouds Limited為Resuccess Investments Limited的全資附屬公司，而後者由同方股份有限公司全資擁有。
4. 緊隨中國醫療網絡供股完成後，中國醫療網絡執行董事莊女士擁有928,125股中國醫療網絡股份。Vigor Online Offshore Limited擁有194,438,560股中國醫療網絡股份，並為China Spirit Limited之全資附屬公司，而China Spirit Limited由莊女士全資擁有。
5. Victor Beauty Investments Limited由中國民生投資股份有限公司間接全資擁有。
6. 除上文所載莊女士(中國醫療網絡之執行董事)外，於最後實際可行日期，概無中國醫療網絡董事持有任何中國醫療網絡股份。
7. 上表所載若干百分比已作四捨五入調整。

### 有關要約人、天安及聯合集團的資料

有關要約人、天安及聯合集團的其他資料，務請閣下垂注本綜合文件內禹銘函件所載「有關要約人、天安及聯合集團的資料」一節。

### 要約人對中國醫療網絡集團的意向

務請閣下垂注本綜合文件內禹銘函件所載「要約人對中國醫療網絡集團的意向」一段。

要約人擬於中國醫療網絡要約截止後繼續中國醫療網絡集團之現有業務，且無意對中國醫療網絡集團之業務提出任何重大變動或重新調配中國醫療網絡集團的固定資產(於其日常業務過程中進行者除外)。

於最後實際可行日期，要約人並無有關中國醫療網絡集團未來發展之任何具體計劃及策略。緊隨中國醫療網絡要約截止後，要約人將評估中國醫療網絡集團的財務狀

況及運營，以制定中國醫療網絡集團的長期發展戰略並探索其他業務／投資機會，以促進其未來發展及強化其收入基礎。於最後實際可行日期，要約人尚未識別該等投資或業務機會。

要約人無意終止中國醫療網絡集團僱員的任何僱傭，亦無意處置或重新分配非中國醫療網絡集團日常及一般業務過程的資產。

要約人並無意向、諒解、責任、磋商或安排(不論達成與否)縮減、終止或出售中國醫療網絡集團之現有業務。

### 中國醫療網絡董事會組成之建議變動

要約人擬於中國醫療網絡要約截止後提名新中國醫療網絡董事加入中國醫療網絡董事會。於最後實際可行日期，要約人尚未決定提名候選人為新中國醫療網絡董事。中國醫療網絡董事會組成的任何變更及任何擬委任的新中國醫療網絡董事的履歷將根據收購守則及上市規則適時作出。

### 維持中國醫療網絡之上市地位及充足的公眾持股量

倘於中國醫療網絡要約截止時，公眾人士持股量少於中國醫療網絡適用之最低規定百分比(即中國醫療網絡股份的25%)，或聯交所認為：

- (a) 中國醫療網絡股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (b) 由公眾人士持有的中國醫療網絡股份不足以維持有序的市場，

則聯交所將考慮行使酌情權以暫停中國醫療網絡股份買賣。

要約人擬維持中國醫療網絡於聯交所的上市地位。要約人之董事及將予委任加入中國醫療網絡董事會的新董事(如有)已共同及個別向聯交所承諾採取適當措施，以確保中國醫療網絡股份有充足公眾持股量。要約人認為，於中國醫療網絡要約截止後將採取之適當行動將包括要約人配售足夠數目之已接納中國醫療網絡要約股份(如適用)。要約人及中國醫療網絡將於必要時就此刊發進一步公告。

然而，倘中國醫療網絡要約的接納水平達致公司法就強制性收購所規定的訂明水平及滿足收購守則規則2.11的要求，則要約人有意行使其權力，強制收購中國醫療網絡要約截止後的任何發行在外之中國醫療網絡股份。

根據公司法第102(1)條，倘中國醫療網絡要約於提出中國醫療網絡要約(即寄發本綜合文件「**強制性收購權益期間**」)後四個月內獲中國醫療網絡股份(要約人或其附屬公司或其代名人已於中國醫療網絡要約日期持有的中國醫療網絡股份除外)價值不少於十分之九的中國醫療網絡獨立股東(惟該等中國醫療網絡獨立股東不少於該等中國醫療網絡要約股份持有人數目的四分之三)批准(就此而言，指接納中國醫療網絡要約)，則要約人可於取得有關批准日期起計兩個月內隨時向任何異議中國醫療網絡股東發出強制性收購通知，表明其有意收購該等異議中國醫療網絡股東所持的中國醫療網絡股份。倘發出有關強制性收購通知，則除非法院另有命令，否則要約人將有權並必須按根據中國醫療網絡要約收購其他中國醫療網絡股份的相同條款收購異議中國醫療網絡股東所持中國醫療網絡股份。任何異議中國醫療網絡股東可於發出強制性收購通知當日起計一個月內向法院申請反對建議強制性收購。

此外，根據公司法第103(1)條，持有不少於95%已發行中國醫療網絡股份的持有人可向餘下中國醫療網絡股東發出強制收購通知，表明其有意按通知所載條款收購彼等的中國醫療網絡股份。發出有關強制收購通知時，有關持有人將有權並必須向餘下中國醫療網絡股東收購中國醫療網絡股份，惟任何餘下中國醫療網絡股東向法院申請進行評價則除外。倘要約人(不論根據中國醫療網絡要約或以其他方式)進一步收購中國醫療網絡股份，以致其持有不少於95%已發行中國醫療網絡股份，則要約人將有權發出有關強制收購通知。

倘中國醫療網絡要約股份的接納水平(或要約人對中國醫療網絡已發行股本總額的持股量)達至公司法第102(1)條(或第103(1)條)項下的指定門檻，且於強制收購權益期間內，不少於90%的中國醫療網絡股份(要約人及其一致行動人士擁有的者除外)獲有效提呈接納，則要約人計劃(但沒有責任)行使其於公司法第102(1)條或第103(1)條項下的權利，以及根據收購守則規則2.11強制收購根據中國醫療網絡要約未由要約人或其一致行動人士收購的所有該等中國醫療網絡股份。



---

## 中國醫療網絡董事會函件

---

根據收購守則規則15.6，凡要約人已在本綜合文件中表明其意向行使其任何強制收購的權力，自本綜合文件寄發日期起，中國醫療網絡要約可供接納之時間不得超過四個月，除非要約人屆時已經有權行使該強制收購的權力，在這種情況下，要約人必須毫不拖延地行使該等權力。

於強制收購程序完成後(如果已行使強制收購權利)，則要約人將實益擁有中國醫療網絡100%股權，並將根據上市規則第6.15條申請撤回中國醫療網絡股份於聯交所的上市地位。

### 推薦建議

務請閣下垂注本綜合文件第30至31頁所載的中國醫療網絡獨立董事委員會函件及本綜合文件第32至64頁所載的中國醫療網絡獨立財務顧問函件，當中載有(其中包括)彼等就中國醫療網絡要約提出的意見及彼等於達致其推薦建議時所考慮的主要因素。

務請中國醫療網絡獨立股東就中國醫療網絡要約採取任何行動前細閱該等函件。

### 其他資料

務請閣下垂注本綜合文件附錄所載的其他資料。亦建議閣下細閱本綜合文件附錄一及隨附之接納表格，以獲取與接納中國醫療網絡要約的程序有關的進一步詳情。

在考慮就中國醫療網絡要約採取何種行動時，閣下亦應考慮閣下自身的稅務狀況(如有)，且如有任何疑問，請諮詢閣下自身的財務顧問。

此致

列位中國醫療網絡獨立股東 台照

承董事會命  
中國醫療網絡有限公司  
副主席  
莊舜而  
謹啟

二零二三年八月三十一日

以下所載為中國醫療網絡獨立董事委員會就中國醫療網絡要約發出的建議函件全文。



**China Medical & HealthCare Group Limited**

**中國醫療網絡有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：383)

敬啟者：

禹銘投資管理有限公司代表要約人  
以強制有條件現金要約的方式  
收購中國醫療網絡有限公司  
全部已發行股份  
(要約人及其一致行動人士已擁有及／或  
同意將予收購的該等股份除外)

吾等提述要約人、中國醫療網絡及天安聯合刊發日期為二零二三年八月三十一日的本綜合文件，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲中國醫療網絡董事委任成立中國醫療網絡獨立董事委員會，以考慮中國醫療網絡要約之條款，並就中國醫療網絡要約之條款對中國醫療網絡獨立股東而言是否屬公平合理及應否接納中國醫療網絡要約向閣下提供意見。吾等已宣佈，吾等屬獨立，並無於中國醫療網絡要約擁有直接或間接權益，且能夠考慮中國醫療網絡要約的條款並向中國醫療網絡獨立股東提供推薦建議。

經吾等批准，百利勤金融有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就中國醫療網絡要約及其條款及條件向吾等提供意見。有關其意見詳情及就中國醫療網絡要約達致其推薦建議時考慮的主要因素及理由載於本綜合文件第32至64頁的中國醫療網絡獨立財務顧問函件。

\* 中文名稱僅供識別

## 中國醫療網絡獨立董事委員會函件

吾等亦敬請閣下垂注本綜合文件第8至19頁所載的禹銘函件(其中載有(其中包括)與中國醫療網絡要約有關的資料)、本綜合文件第20至29頁所載的中國醫療網絡董事會函件(其中載有與中國醫療網絡集團有關的資料)、本綜合文件附錄所載的其他資料以及隨附中國醫療網絡要約條款及中國醫療網絡要約的接納及結算程序有關的接納表格。

### 推薦建議

經考慮中國醫療網絡獨立財務顧問的意見及推薦建議，尤其是其於達致中國醫療網絡獨立財務顧問函件所載其意見時所考慮的因素及理由，吾等認為中國醫療網絡要約的條款就中國醫療網絡獨立股東而言屬公平合理，因此吾等建議中國醫療網絡獨立股東接納中國醫療網絡要約。建議中國醫療網絡獨立股東閱讀本綜合文件第32至64頁所載的中國醫療網絡獨立財務顧問函件全文。

然而，正考慮變現全部或部分所持中國醫療網絡股份之中國醫療網絡獨立股東應密切監察要約期內中國醫療網絡股份之市價及流通性。倘要約期內中國醫療網絡股份的市價超過中國醫療網絡要約價，及銷售所得款項淨額(扣除交易成本)超過根據中國醫療網絡要約可收取的所得款項淨額，則中國醫療網絡獨立股東或有意考慮於市場出售其中國醫療網絡股份而非接納中國醫療網絡要約。

無論如何，務請中國醫療網絡獨立股東注意，變現或持有彼等投資之決定須視乎個別情況及投資目標而定。如有疑問，中國醫療網絡獨立股東應諮詢彼等自身之專業顧問以尋求意見。此外，吾等建議有意接納中國醫療網絡要約之中國醫療網絡獨立股東細閱本綜合文件附錄一及隨附之接納表格所詳述接納中國醫療網絡要約之程序。

此致

列位中國醫療網絡獨立股東 台照

代表

中國醫療網絡獨立董事委員會

高兆元先生  
非執行董事

張健先生  
獨立非執行董事

夏曉寧博士  
獨立非執行董事

謹啟

二零二三年八月三十一日

---

## 中國醫療網絡獨立財務顧問函件

---

以下是中國醫療網絡獨立財務顧問就中國醫療網絡要約向中國醫療網絡獨立董事會委員會及中國醫療網絡獨立股東發出的函件，旨在納入本綜合文件。



敬啟者：

禹銘投資管理有限公司代表要約人  
以強制有條件現金要約的方式  
收購中國醫療網絡有限公司  
全部已發行股份  
(要約人及其一致行動人士已擁有及／或  
同意將予收購的該等股份除外)

### 緒言

吾等謹此提述吾等就中國醫療網絡要約獲委任為中國醫療網絡獨立董事委員會及中國醫療網絡獨立股東的獨立財務顧問，詳情載於日期為二零二三年八月三十一日的要約人、天安及中國醫療網絡(「貴公司」)聯合發佈及發出的綜合要約及回應文件(「綜合文件」)所載的中國醫療網絡董事會函件(「董事會函件」)，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

茲提述由要約人、天安、聯合集團及中國醫療網絡聯合發佈的聯合公告，內容有關(其中包括)中國醫療網絡要約。亦提述日期為二零二三年五月五日、二零二三年五月九日、二零二三年五月二十三日及二零二三年六月十五日的中國醫療網絡集團公告

---

## 中國醫療網絡獨立財務顧問函件

---

以及日期為二零二三年五月二十四日有關中國醫療網絡供股的中國醫療網絡集團供股章程。於二零二三年六月十六日，貴公司透過供股發行362,001,819股中國醫療網絡供股股份，基準為每兩(2)股獲發一(1)股，認購價為每股中國醫療網絡供股股份0.88港元。

緊隨中國醫療網絡收購後及於中國醫療網絡供股完成前，要約人及其一致行動人士擁有136,164,481股中國醫療網絡股份，佔中國醫療網絡根據中國醫療網絡供股發行362,001,819股中國醫療網絡供股股份之前的已發行股本總額約18.81%。要約人申請根據中國醫療網絡供股按中國醫療網絡認購價認購共計302,741,720股中國醫療網絡供股股份。

緊隨中國醫療網絡供股完成後及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士擁有420,056,500股中國醫療網絡股份(包括由要約人、李明治先生、長原先生、宋先生及借款人A分別持有的358,717,000股中國醫療網絡股份、54,151,500股中國醫療網絡股份、348,000股中國醫療網絡股份、80,000股中國醫療網絡股份及6,760,000股中國醫療網絡股份)，相當於經發行362,001,819股中國醫療網絡供股股份後擴大的中國醫療網絡已發行股本總額約38.68%。因此，要約人須根據收購守則第26.1條就所有已發行中國醫療網絡要約股份作出強制性有條件現金要約。

上述內容的進一步詳情載於董事會函件。

就此而言，由所有在中國醫療網絡要約中概無直接或間接利益的非執行董事及獨立非執行董事(即高兆元先生、張健先生及夏曉寧博士)組成的中國醫療網絡獨立董事委員會已根據收購守則第2.1條及第2.8條成立，以就中國醫療網絡要約(尤其是就中國醫療網絡獨立股東而言，中國醫療網絡要約的條款對中國醫療網絡獨立股東而言是否公平合理以及是否接受中國醫療網絡要約)向中國醫療網絡獨立股東發表意見及作出推薦建議。

### 吾等的獨立性

百利勤金融有限公司(「百利勤」)與董事、行政總裁或中國醫療網絡主要股東、要約人或彼等各自的任何聯繫人，或由彼等任何一方控制的任何公司，或與彼等任何一方一致行動(或被推定為一致行動)的人士概無關連，故被視為適合向中國醫療網絡獨立董事委員會及中國醫療網絡獨立股東提供獨立意見。於最後實際可行日期，吾等與貴公司、要約人、其一致行動人士或其各自控股股東或與彼等任何一方一致行動(或被推定為一致行動)或對彼等任何一方擁有控制權的人士之間，不存在任何可合理視為妨礙百利勤就中國醫療網絡要約擔任中國醫療網絡獨立董事委員會及中國醫療網絡獨立股東的獨立財務顧問的獨立性之關係或利益(包括任何財務或其他專業顧問委聘關係)。

---

## 中國醫療網絡獨立財務顧問函件

---

於過去兩年，貴公司與吾等概無其他委聘關係。除就本次委任吾等為中國醫療網絡獨立財務顧問而應付吾等的一般專業費用外，概無存在任何百利勤將據此自貴公司或中國醫療網絡董事、貴公司行政總裁或中國醫療網絡主要股東或彼等各自的任何聯繫人收取任何費用或利益的安排，吾等亦不知悉存在任何情況或任何情況出現變動而影響吾等的獨立性。因此，吾等認為吾等符合資格就中國醫療網絡要約提供獨立意見。

吾等的職責為就(i)中國醫療網絡要約的條款就中國醫療網絡獨立股東而言是否公平合理；及(ii)中國醫療網絡獨立股東是否應或不應接受中國醫療網絡要約，向閣下提供吾等的獨立意見及推薦建議。

### 意見基準

於達致向中國醫療網絡獨立董事委員會提供的意見時，吾等已執行相關程序及吾等認為就達致意見而言屬必要的步驟。吾等的程序包括(其中包括)審閱綜合文件所載或提述及／或中國醫療網絡集團管理層提供的相關協議、文件及資料，並在一定程度上將其與相關公開資料、統計數字及市場數據、有關行業指引、規則及法規以及貴公司、中國醫療網絡董事及／或中國醫療網絡集團管理層提供的資料、事實及聲明及表達之意見進行核實。已審閱的文件包括但不限於貴公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報(「二零二一年年報」)、貴公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報(「二零二二年年報」)、貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期業績(「二零二三年中期業績」)、聯合公告、綜合文件(包括綜合文件附錄三所載物業估值報告)、及貴公司發佈的相關公告。吾等假設中國醫療網絡集團管理層提供的所有資料及聲明(中國醫療網絡集團管理層就此個別及共同承擔責任)於作出時屬真實及準確並於最後實際可行日期保持真實及準確。吾等亦假設中國醫療網絡董事於綜合文件所作出有關信念、意見、預期及意向之所有陳述，均於審慎查詢及周詳考慮後方合

---

## 中國醫療網絡獨立財務顧問函件

---

理作出。吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭到隱瞞，或質疑綜合文件所載資料及事實之真實性、準確性及完整性或 貴公司、其管理層及／或中國醫療網絡董事向吾等所表達意見的合理性。

中國醫療網絡董事願就綜合文件所載資料(不包括任何有關要約人、其聯繫人及彼等任何一方的一致行動人士的資料)的準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，綜合文件所表達的意見(不包括要約人的董事所表達之意見)乃經審慎周詳考慮後達致，且綜合文件概無遺漏任何其他事實，致使綜合文件所載任何聲明產生誤導成份。

要約人的董事願就綜合文件所載資料(不包括任何有關中國醫療網絡集團的資料)的準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，綜合文件所表達的意見(不包括中國醫療網絡董事所表達的意見)乃經審慎周詳考慮後達致，且綜合文件概無遺漏任何其他事實，致使綜合文件所載任何聲明產生誤導成份。

作為獨立財務顧問，吾等僅對此意見函負責，對綜合文件任何部分的內容概不負責。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情見解，並為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無對綜合文件載列以及中國醫療網絡董事及中國醫療網絡集團管理層向吾等提供的資料進行任何獨立核證，亦未對 貴公司及要約人或彼等各自的股東、附屬公司或聯繫人(如適用)的業務及事務或未來前景進行任何形式的深入調查。吾等亦無考慮中國醫療網絡集團或中國醫療網絡股東因中國醫療網絡要約而受到的稅務、監管及其他法律影響，因為該等影響取決於其具體情況。尤其是，身為香港以外司法管轄區的居民、公民或國民的海外中國醫療網絡股東應負責隨時自行了解並遵守任何適用的法律及監管規定。倘若在要約期內發生任何影響或改變吾等意見的後續重大變化，吾等將按照收購守則規則9.1儘快通知中國醫療網絡獨立董事委員會。

## 所考慮的主要因素

於達致有關中國醫療網絡要約的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

### 1. 中國醫療網絡要約的主要條款

誠如載於綜合文件的「禹銘函件」所載，禹銘代表要約人作出中國醫療網絡要約，以根據收購守則按下文所載基準收購全部中國醫療網絡要約股份：

每股中國醫療網絡要約股份 .....0.89港元

每股中國醫療網絡要約股份之中國醫療網絡要約價0.89港元相當於(i)要約人根據中國醫療網絡供股支付每股中國醫療網絡供股股份之中國醫療網絡認購價0.88港元；及(ii)要約人就收購每股中國醫療網絡供股股份之未繳股款權利支付之代價0.01港元之總額。

於最後實際可行日期，貴公司擁有1,086,005,457股已發行中國醫療網絡股份，且概無可轉換或交換為中國醫療網絡股份或其他相關證券(定義見收購守則規則22附註4)的尚未行使購股權、認股權證、衍生工具或證券。

於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士擁有420,056,500股中國醫療網絡股份。合共672,708,957股中國醫療網絡要約股份(包括借款人A持有的6,760,000股中國醫療網絡股份)受限於中國醫療網絡要約。倘中國醫療網絡要約獲中國醫療網絡獨立股東悉數接納，要約人根據中國醫療網絡要約應付的總金額將為598,710,971.73港元。

中國醫療網絡要約須待要約人接獲中國醫療網絡要約股份之有效接納，連同要約人及其一致行動人士於要約期之前或期間已收購及／或同意將予收購之中國醫療網絡股份，將導致要約人及其一致行動人士持有超過中國醫療網絡50%投票權後，方可作實。倘中國醫療網絡要約並無成為無條件，中國醫療網絡要約將失效。

### 2. 有關中國醫療網絡集團的背景資料

中國醫療網絡集團之主要業務為投資、管理及營運醫療及醫院業務、護老業務、買賣醫療設備及相關用品、物業投資及開發、證券買賣及投資，提供金融服務以及策略投資。



## 中國醫療網絡獨立財務顧問函件

### (a) 財務表現

下表1載列中國醫療網絡集團截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度的經審核財務業績(摘錄自二零二二年年報)概要，及中國醫療網絡集團截至二零二二年六月三十日及二零二三年六月三十日止六個月之未經審核財務業績(摘錄自二零二三年中期業績)之概要。

**表1：中國醫療網絡集團的財務業績概要**

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年	二零二三年	二零二二年
	(經審核) 千港元	(經審核) 千港元	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元
<i>收入明細</i>				
— 醫院費用及收費	1,382,134	1,372,032	733,887	705,153
— 提供護老相關服務及營養品 銷售	36,194	39,011	18,765	17,585
— 物業銷售	11,961	46,242	3,810	9,947
— 其他來源	7,574	6,210	4,489	3,335
出售持作買賣投資所得款項總 額	—	2,184	3,468	—
<b>總收入</b>	<b>1,437,863</b>	<b>1,465,679</b>	<b>764,419</b>	<b>736,020</b>
貨物及服務成本	(1,172,307)	(1,196,037)	(614,576)	(618,553)
<b>毛利</b>	<b>265,556</b>	<b>267,458</b>	<b>146,375</b>	<b>117,467</b>
毛利率	18.5%	18.2%	19.1%	16.0%
其他收益及虧損以及其他收入	(64,460)	(60,204)	4,077	(2,064)
銷售及分銷成本	(4,036)	(2,667)	(2,714)	(310)
行政支出	(255,214)	(222,764)	(118,416)	(122,560)
商譽減值虧損	—	(34,043)	—	—
融資成本	(59,015)	(58,248)	(26,520)	(31,571)
<b>除稅前(虧損)/利潤</b>	<b>(117,169)</b>	<b>(110,468)</b>	<b>2,802</b>	<b>(39,038)</b>
所得稅開支	(1,976)	(16,802)	(2,238)	(772)
<b>年/期內(虧損)/利潤</b>	<b>(119,145)</b>	<b>(127,270)</b>	<b>564</b>	<b>(39,810)</b>
<b>中國醫療網絡股東應佔虧損</b>	<b>(123,574)</b>	<b>(137,296)</b>	<b>(1,755)</b>	<b>(43,902)</b>

---

## 中國醫療網絡獨立財務顧問函件

---

根據二零二二年年報，截至二零二二年十二月三十一日止年度，中國醫療網絡集團錄得總收入約1,437.9百萬港元，其中約1,382百萬港元來自醫院費用及收費，約36.2百萬港元來自提供護老相關服務及營養品銷售，約12.0百萬港元來自銷售物業，以及約7.6百萬港元來自其他來源，包括租金收入及於香港及海外市場上市證券之股息收入。總收入與截至二零二一年十二月三十一日止年度的約1,465.7百萬港元相比，減少約1.9%，這主要是由於截至二零二二年十二月三十一日止年度的物業銷售減少約34.3百萬港元。

中國醫療網絡集團的毛利保持相對穩定，截至二零二二年十二月三十一日止年度約為265.6百萬港元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度約為267.5百萬港元。毛利率亦保持相對穩定，截至二零二二年十二月三十一日止年度約為18.5%，截至二零二一年十二月三十一日止年度約為18.2%。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，中國醫療網絡集團錄得中國醫療網絡股東應佔虧損約123.6百萬港元，與截至二零二一年十二月三十一日止年度的137.3百萬港元相比，減少約10.0%。該減少主要是由於截至二零二二年十二月三十一日止年度的所得稅開支減少約14.8百萬港元。此外，吾等注意到，二零二一年年報亦記錄截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得 貴公司擁有人應佔虧損約111.9百萬港元。

同時，由於上述中國醫療網絡集團的財務業績，每股中國醫療網絡股份的虧損從截至二零二一年十二月三十一日止年度的約18.96港仙減少至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約17.07港仙。

根據二零二三年中期業績，中國醫療網絡集團的總收入由二零二二年同期的約736.0百萬港元增加約3.9%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約764.4百萬港元，主要由於醫療保健分部的經營收入增加約28.7百萬港元，並被截至二零二三年六月三十日止六個月的物業銷售減少約6.1百萬港元所抵銷。截至二零二三年六月三十日止六個月，中國醫療網絡集團亦錄得貨物及服務成本較二零二二年同期減少約4.0百萬港元。因此，中國醫療網絡集團錄得毛利約146.4百萬港元，較二零二二年同期約117.5百萬港元增加約24.6%。毛利率亦由截至二零二二年六月三十日止六個月的16.0%上升至截至二零二三年六月三十日止六個月的19.1%。

## 中國醫療網絡獨立財務顧問函件

因此，中國醫療網絡集團於本期間錄得除稅後淨利潤約564,000港元，而二零二二年同期則錄得除稅後淨虧損約39.8百萬港元。截至二零二三年六月三十日止六個月，中國醫療網絡集團亦錄得 貴公司股東應佔虧損1.8百萬港元，較二零二二年同期 貴公司擁有人應佔虧損減少約96.0%。 貴公司股東應佔虧損減少主要由於(i)上述收入及毛利增加；(ii)醫用耗材成本下降；及(iii)融資成本減少，但部分被醫藥及藥品成本增加所抵銷。

### (b) 財務狀況

下表2載列二零二二年年報所載中國醫療網絡集團於二零二一年及二零二二年十二月三十一日之經審核綜合資產及負債概要及二零二三年中期業績所載中國醫療網絡集團於二零二三年六月三十日之未經審核綜合資產及負債概要：

表2：中國醫療網絡集團的財務狀況概要

	於二零二三年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	於二零二一年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
<b>總資產</b>			
— 非流動資產	2,162,953	2,199,101	2,507,443
— 流動資產	1,276,106	1,033,433	982,095
	<b>3,439,059</b>	<b>3,232,534</b>	<b>3,489,538</b>
<b>總負債</b>			
— 非流動負債	404,471	522,957	433,807
— 流動負債	1,155,261	1,130,718	1,338,475
	<b>1,559,732</b>	<b>1,653,675</b>	<b>1,772,282</b>
流動資產／(負債)淨額	<b>120,845</b>	<b>(97,285)</b>	<b>(356,380)</b>
資產淨值	<b>1,879,327</b>	<b>1,578,859</b>	<b>1,717,256</b>
中國醫療網絡股東應佔資產淨值	<b>1,850,757</b>	<b>1,554,942</b>	<b>1,700,597</b>

---

## 中國醫療網絡獨立財務顧問函件

---

中國醫療網絡集團於二零二二年十二月三十一日的總資產約為3,232.5百萬港元，主要包括(i)物業、廠房及設備約1,480.9百萬港元，包括中國的醫院樓宇以及醫療及電子設備；(ii)銀行結餘及現金(包括受限制及有抵押銀行存款)約614.1百萬港元；(iii)投資物業約557.1百萬港元；及(iv)可供出售之發展中物業約185.6百萬港元。

中國醫療網絡集團的非流動資產由二零二一年十二月三十一日的約2,507.4百萬港元減少約308.3百萬港元或12.3%至二零二二年十二月三十一日的約2,199.1百萬港元，主要是由於(i)於用途改變後，將賬面金額為186.0百萬港元的投資物業(非流動資產項下)轉入可供出售之發展中物業(流動資產項下)，(ii)物業、廠房及設備減少約60.9百萬港元；及(iii)使用權資產因折舊及匯兌差額而減少約22.2百萬港元。流動資產由二零二一年十二月三十一日的約982.1百萬港元增加約51.3百萬港元或5.2%至二零二二年十二月三十一日的約1,033.4百萬港元，主要是由於用途改變後將賬面金額為186.0百萬港元的投資物業(非流動資產項下)轉入可供出售之發展中物業(流動資產項下)，並被應收賬項、按金及預付款項減少約85.4百萬港元部分抵銷。

中國醫療網絡集團於二零二二年十二月三十一日的負債總額約為1,653.7百萬港元，主要包括(i)借款約933.6百萬港元；(ii)應付賬項、按金、預收款項及應計費用約419.7百萬港元；及(iii)即期稅項負債約111.5百萬港元。

於二零二二年十二月三十一日，中國醫療網絡集團的非流動負債約為523.0百萬港元，較二零二一年十二月三十一日的約433.8百萬港元增加約89.2百萬港元或20.6%。該增加主要是由於(i)長期借款增加約72.4百萬港元；及(ii)遞延稅項負債增加約18.0百萬港元。於二零二二年十二月三十一日，流動負債約為1,130.7百萬港元，較約1,338.5百萬港元減少約207.8百萬港元或15.5%。該減少主要是由於(i)應付賬項、按金、預收款項及應計費用減少約142.4百萬港元及(ii)流動借款減少約58.7百萬港元。

---

## 中國醫療網絡獨立財務顧問函件

---

因此，中國醫療網絡集團於二零二二年十二月三十一日的經審核中國醫療網絡股東應佔資產淨值約為1,554.9百萬港元，與二零二一年十二月三十一日的約1,700.6百萬港元相比，減少約8.6%。

於二零二二年十二月三十一日，以中國醫療網絡集團之借貸淨額(自總借款中扣除有抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行結餘及現金後)除以權益總額計算之中國醫療網絡集團負債比率約為20.2%。這意味著與二零二一年十二月三十一日的約16.5%相比，增加約3.7%。

根據二零二三年中期業績，中國醫療網絡集團於二零二三年六月三十日的總資產約為3,439.1百萬港元，較二零二二年十二月三十一日的3,232.5百萬港元增加約6.4%。非流動資產輕微減少約1.6%至2,163.0百萬港元，而流動資產則增加約242.7百萬港元或23.5%至1,276.1百萬港元。流動資產增加主要由於(i)銀行結餘及現金(包括受限制及有抵押銀行存款)增加約240.5百萬港元，主要來自於二零二三年六月十六日完成的供股所籌集的所得款項；及(ii)應收賬款、按金及預付款項增加約27.5百萬港元，部分被(i)持作出售之物業減少約12.0百萬港元；(ii)可供出售之發展中物業減少約8.8百萬港元；及(iii)持作交易之投資減少約4.1百萬港元所抵銷。

另一方面，中國醫療網絡集團的總負債由二零二二年十二月三十一日的1,653.7百萬港元減少約94.0百萬港元或5.7%至二零二三年六月三十日的約1,559.7百萬港元。於二零二三年六月三十日，非流動負債錄得減少約118.5百萬港元至404.5百萬港元，而於二零二三年六月三十日，流動負債錄得增加約24.5百萬港元至1,155.3百萬港元。非流動負債減少主要由於長期借款減少約120.0百萬港元，而流動負債增加主要由於應付賬款、按金、預收款項及應計費用增加約94.5百萬港元，部分被以下各項所抵銷：(i)短期借款減少約56.9百萬港元；及(ii)合約負債減少約10.2百萬港元。

因此，於二零二三年六月三十日，中國醫療網絡股東應佔中國醫療網絡集團未經審核資產淨值約為1,850.8百萬港元，較二零二二年十二月三十一日約1,554.9百萬港元增加約19.0%。

於二零二三年六月三十日，中國醫療網絡集團擁有淨現金頭寸，現金淨額對權益比率(按中國醫療網絡集團的現金淨額(從現金及現金等值中扣除總借款後)除以權益總額計算)約為5.2%。

有關中國醫療網絡集團財務資料的詳情，請參閱綜合文件附錄二。

基於上述情況，我們觀察到中國醫療網絡集團於二零二三年上半年的財務狀況顯示出改善的跡象，收入增加，運營效率提高，流動資金狀況增強。然而，值得注意的是，雖然二零二三年上半年的該等指標為正，但考慮到中國醫療網絡集團連續三個財政年度處於虧損狀態並有流動負債淨額，該等指標並不能保證未來的表現。中國醫療網絡集團的未來表現還將取決於市場條件、競爭和整體經濟表現等因素，這些因素將在下文討論。

### 3. 物業權益之估值及中國醫療網絡集團之經調整資產淨值

#### (a) 物業權益之估值

中國醫療網絡集團所持物業(「物業權益」)於二零二三年六月三十日之估值由獨立估值師普敦國際評估有限公司(「估值師」)進行。

吾等已與估值師討論，以查詢其對中國及香港類似物業權益進行估值的經驗及其獨立性。吾等亦已審閱估值師的委聘條款，尤其是其工作範圍。吾等注意到，其工作範圍適合形成須作出的意見，且工作範圍並無可能對估值師於綜合文件附錄三所載物業估值報告(「估值報告」)中作出的保證程度造成不利影響的限制。

估值師確認其已進行視察、作出相關查詢及取得估值報告所載之相關資料。吾等已與中國醫療網絡集團管理層討論，以了解物業權益之最新狀況及／或發展計劃。

誠如估值報告所載，於二零二三年六月三十日，中國醫療網絡集團應佔物業權益於現況下的總市值約為2,169.7百萬港元，其中1,940.3百萬港元位於中國及229.4百萬港元位於香港。

---

## 中國醫療網絡獨立財務顧問函件

---

誠如估值報告所述，估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零二零年版)所載之準則及指引、收購守則及上市規則第5章及第12項應用指引進行。吾等已審閱並與估值師討論有關達致物業權益價值所採納的方法、基準及假設的物業估值。尤其是，吾等已與估值師討論，以評估該等方法(即直接比較法、投資法及折舊重置成本法)是否適用於各類物業權益。吾等亦已審閱就若干物業公司的不同類型物業所採納的估值方法，並注意到估值報告所採納的方法屬常見。

吾等注意到，估值師依賴中國醫療網絡集團的中國法律顧問北京盈科(南京)律師事務所及廣東廣信君達律師事務所有關各項中國物業權益的業權。經參考就中國物業權益提供的法律意見，估值師對物業權益進行估值的基準為 貴公司於公開市場出售物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益的價值。

在對中國醫療網絡集團於中國持有之發展中的第一類物業權益進行估值時，吾等注意到估值師已按該物業將根據中國醫療網絡集團提供的最新發展計劃發展及竣工的基準對物業權益進行估值。於確定第一類物業權益的估值時，估值師已採用直接比較法，參考區內可資比較交易，亦已計及完成發展項目將耗用的建築成本，以反映物業的發展潛力及已竣工發展項目的質素。就第二類物業權益(即中國醫療網絡集團於中國持作日後發展之物業)而言，估值師已採納直接比較法，假設物業權益於空置狀況下出售，並參考相關市場可得的可供比較銷售憑證。吾等了解到，就第一類及第二類物業權益採用直接比較法符合此類物業的市場慣例，因此屬適當。

於估值第三及第四類物業權益(即中國醫療網絡集團於香港及中國持作投資之物業)時，估值師已採納一般用於估值投資物業的投資法，該等物業的市值為其年期價值的總和，其計算方法為將合約租賃期尚未屆滿的現有租金資本化及其復歸價值，而復歸價值乃根據估值日的現行市價，或(如適用)參考相關市場可供比較的銷售憑證，採用直接比較法，從續租／新出租或出售產生的資本化現行市場租金得出。吾等已與估

值師討論並了解到，於使用直接比較法時，估值師主要參考標的物業的出租情況以及用途相若物業的其他相關可資比較租金憑證，並作出適當調整，包括但不限於位置、交通便利程度、樓齡、質量、面積、時間及其他相關因素。吾等了解到，該等考慮因素在行業中普遍使用，並認為屬合理。

對第五類及第六類物業權益(即中國醫療網絡集團於香港及中國持作自用之物業)及第七類物業權益(即中國醫療網絡集團於中國持作出售及可供出售之開發中物業)進行估值時，估值師採用直接比較法對各項該等物業權益(第12及13號除外)進行估值，假設該等物業權益可按現況及以分層業權基準以空置方式出售，並參考相關市場上可獲得的可資比較銷售憑證。於對第六類第12及13號物業(現於中國南京市及昆明市作為醫院使用)估值時，估值師已按其繼續現時用途之基準對物業權益進行估值。由於樓房及建築的性質，並無可供比較之已確認市場成交，故樓房及建築並不能按成本比較進行估值。估值師已採用折舊重置成本法，結合估值師對該物業在現有用途下的土地價值的意見，以及將該物業的樓宇及構築物重建或重置至全新狀況的成本，然後就樓齡、狀況及所有相關形式的功能老化及優化作出扣減。

就中國醫療網絡集團分別於香港及中國租賃之第八及第九類物業權益而言，吾等注意到，估值師並無賦予該等物業權益任何商業價值，原因為該等物業權益屬短期租賃性質或禁止轉讓或分租或缺乏可觀租金利潤。

經考慮物業之性質及估值乃根據上述規定進行，吾等認為估值師就釐定物業權益之價值所採納之方法及基準屬適當，並可於評估中國醫療網絡要約價及本函件下文所討論之中國醫療網絡股東應佔經調整綜合資產淨值時加以依賴。



**(b) 經調整資產淨值**

於評估中國醫療網絡要約時，吾等已考慮附錄二所載中國醫療網絡股東應佔未經審核經調整綜合資產淨值（「經調整資產淨值」），乃根據於二零二三年六月三十日中國醫療網絡股東應佔未經審核經調整綜合資產淨值約1,994.8百萬港元（經計及本綜合文件附錄三—物業估值報告所載於二零二三年六月三十日中國醫療網絡集團物業的估值）及於最後實際可行日期已發行1,086,005,457股中國醫療網絡股份計算。經考慮本綜合文件附錄三所載之物業估值後，每股之經調整資產淨值約為每股中國醫療網絡股份1.84港元，較中國醫療網絡要約價每股股份0.89港元折讓約51.63%。有關進一步分析載於下文「評估中國醫療網絡要約價」一節。

**4. 中國醫療網絡集團的業務前景**

中國醫療網絡集團之主要業務為投資、管理及營運醫療及醫院業務、護老業務、買賣醫療設備及相關用品、物業投資及開發、證券買賣及投資，提供金融服務以及策略投資。根據二零二二年的年報，中國醫療網絡集團超過96.1%的收入來自醫院費用及收費，其中包括於中國的醫院運營。因此，吾等對中國醫療網絡集團的業務前景的分析將主要集中於醫療領域。

如二零二二年年報所述，中國醫療網絡集團的醫療分部擁有兩所綜合醫院及一所營運中診所，即南京醫院（「南京醫院」）、昆明醫院（「昆明醫院」）及南京仁杉綜合門診（「南京仁杉綜合門診」）。南京醫院為一所位於中國江蘇省南京市江寧開發區的三級乙等綜合醫院，營運41個臨床醫療技術科室。昆明醫院為中國醫療網絡集團位於中國雲南省昆明市的另一所三級甲等綜合醫院，營運42個臨床醫療技術科室。南京仁杉綜合門診是位於中國江蘇省南京市河西中央商務區高端商業大樓之高端綜合診所，於二零二二年十月開業，提供全科醫療、眼科、耳鼻喉科、口腔科及醫學美容等廣泛醫療服務。

關於醫院分類系統及三級醫院的簡要說明，請參閱下文概覽部分。

### 中國醫療衛生領域的概覽

中國的醫療服務供應商可分為三類：(i)醫院，主要分為公立醫院及非公立醫院；(ii)基層醫療機構，包括社區健康中心；及(iii)其他醫療機構，如疾病控制中心及特定疾病的專科機構。

根據中國國家衛生健康委員會於二零二三年五月十七日發佈的報告(「**國家衛健委報告**」)<sup>1</sup>，中國的醫療總支出從二零一七年的人民幣52,598億元增加至二零二一年的人人民幣76,845億元，於此期間的複合年增長率(「**複合年增長率**」)為10.6%。複合年增長率受人口老齡化加劇<sup>2</sup>(65歲或以上的總人口由二零一七年的11.4%上升至二零二二年的14.9%)以及各種原因(如不健康的生活方式、高社會及生活壓力以及環境污染)引起的慢性疾病患病率所推動。因此，在中國醫療服務行業中發揮重要作用的醫療機構(尤其是醫院)對醫療服務的需求不斷增長。於二零二一年，醫院服務門診病人總數的近45.8%及住院病人總數的約81.5%，凸顯了其在解決人口醫療需求方面的重要作用。

根據國家統計局公佈的數據<sup>3</sup>，中國醫院總數由二零一七年的31,056家增至二零二二年的約37,000家(其中25,000家為非公立醫院及12,000家為公立醫院)，複合年增長率為3.6%。與二零一七年的數據相比，吾等注意到，非公立醫院數量由18,759家增加約33.3%，而公立醫院數量由12,297家減少約2.4%，表明非公立醫院數量的增長速度高於整體市場。

此外，隨著經濟的持續增長及城市化的不斷推進，人均可支配收入由二零一七年的每年人民幣25,973.8元增至二零二二年的每年人民幣36,883元，複合年增長率為7.3%，導致私營醫療服務的購買力上升。進一步說明這一增長的是，二零二三年第一季度的人均可支配收入為人民幣10,870元，較二零二二年同期的人民幣10,345元增長5.1%。

<sup>1</sup> 請參閱中國國家衛生健康委員會發佈的二零二一年報告：  
<http://www.nhc.gov.cn/mohwsbwstjxxzx/tjtjn/202305/6ef68aac6bd14c1eb9375e01a0faa1fb/files/b05b3d958fc546d98261d165cea4adba.pdf>

<sup>2</sup> 請參閱國家統計局的人口數據：  
[http://www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202302/t20230228\\_1919011.html](http://www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202302/t20230228_1919011.html)

<sup>3</sup> 請參閱國家統計局的中國醫院總數：  
[https://www.gov.cn/guoqing/2023-03/10/content\\_5745876.htm](https://www.gov.cn/guoqing/2023-03/10/content_5745876.htm)

此外，在有利的政府政策(如下文所述)及因中國醫療資源稀缺及分佈不均而未滿足的醫療需求的推動下，就收入而言，私營醫療機構分部的增長速度高於整體市場，並預期將作出更多貢獻。與中國整體醫療服務市場(其收入由二零一六年的人民幣33,166億元增至二零二一年的人民幣54,824億元，複合年增長率為10.6%)相比，中國私營醫療機構的收入增長更大，由二零一六年的人民幣3,358億元增至二零二一年的人民幣8,710億元，複合年增長率為21.0%。此外，私營醫療機構數量迅速增長，由二零一六年的440,887家增至二零二一年的495,415家，複合年增長率為2.4%。

就醫院分類而言，中國的醫院被分為一級、二級及三級醫院，三級醫院代表最高評級，通常擁有500張以上病床，為多個地區提供高水平專科醫療衛生服務，並進行先進的教學及研究工作。此外，根據服務提供水平、規模、醫療技術、醫療設備以及管理及醫療質量，該三個級別根據《醫院分級管理標準》進一步細分為A、B及C級，旨在根據醫院的整體表現及符合規定標準對醫院進行評估及分類。評估系統的最高得分為1000分，包含多項標準，包括但不限於以下類別：(i)醫療管理及技術水平(480分)；(ii)醫院管理(140分)；(iii)教學及研究管理水平(105分)等。根據其評分，醫院分為三個級別：A、B及C級。A級代表各級的最高級別，要求900分或以上，B級醫院評分必須在750至899分之間，而C級代表各級的最低等級，包括評分低於749分的醫院。

根據國家衛健委報告，二零二一年有3,275家三級醫院，其中只有486家是非公立醫院。尤其是，江蘇省僅有27家三級非公立醫院，雲南省則僅有18家。

### 政府政策

如上所述，於二零一七年至二零二一年期間，非公立醫院的數量有所增加，而同期公立醫院卻在減少，這表明非公立醫院在行業中變得日益重要。中國政府相繼出台多項政策，支持和鼓勵社會辦醫療機構的發展。該等政策從醫療機構設置、人才培養及使用、醫療服務內容、醫療保險的支付等方面為社會辦醫療機構的發展及壯大指明方向，如：

1. 二零二一年六月，人力資源和社會保障部、國家衛生健康委員會、國家中醫藥管理局發佈《關於深化衛生技術人員職稱制度改革的實施意見》，其中規定社會辦醫衛生專業技術人員在職稱申報、評審方面與公立醫療機構衛生專業技術人員享有同等待遇，不受戶籍、人事檔案、不同辦醫主體等限制。
2. 二零二二年一月，國家衛生健康委員會發佈《醫療機構設置規劃指導原則(二零二一年至二零二五年)》，其中指出，將擴大社會辦醫療機構的空間，對社會辦醫區域總量和空間不作規劃限制。
3. 二零二二年五月，國務院辦公廳發佈《「十四五」國民健康規劃的通知》，其旨在不斷提升基本醫療衛生服務公平性和可及性，縮小城鄉、區域、人群之間的資源配置、服務能力差異。其將積極發展「互聯網+醫療健康」服務，完善互聯網診療收費政策，將符合條件的互聯網醫療服務按程序納入醫保支付範圍。

鑒於上文所述，預計醫療機構及醫院的數量將會增加，醫護人員的待遇亦會有所提高。該等政策旨在建立一個更加公平和可及的醫療系統，最終使患者及醫護人員均

受益。儘管預計中國的醫療支出將因上述因素(如人口老齡化及人均可支配收入增加)而增加，醫院的整體收入亦預期將會增加，但在該等政策下，其將由更多的機構分享，並且由於需要額外的勞動力支持及通脹，運營成本可能會上升。

### 吾等的分析

根據二零二二年年報，中國醫療網絡集團於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年，連續錄得 貴公司擁有人應佔虧損淨額分別約137.3百萬港元及123.6百萬港元，而於二零二一年及二零二二年十二月三十一日的流動負債淨額分別約為356.4百萬港元及97.3百萬港元，顯示出經營及財務方面的挑戰。鑒於中國醫療網絡集團正在建設昆明醫院的二期工程以及南京醫院的腫瘤及核醫學中心，並繼續發展高端門診南京仁杉綜合門診，其仍需要進一步的財政資源。此外，吾等注意到， 貴公司已透過中國醫療網絡供股為昆明醫院二期開發融資，並於二零二三年六月十六日完成，而進一步的股權融資可能受到上市規則第7.27B條的限制，即除非有特殊情況，否則12個月內的累計理論攤薄效應不得超過25%。此外，正如 貴公司在二零二三年五月二十四日的供股章程(經二零二三年五月二十三日的補充公告補充)中所述，就中國醫療網絡供股而言，由於根據《中華人民共和國民法典》的相關規定，昆明醫院的相關醫療用地和建築物被禁止作為獲得貸款的資產抵押，因此很難獲得長期的債務融資，而且短期債務融資亦不合適，因為長期項目的融資會有續期及再融資風險。因此，中國醫療網絡集團用該等資產作為抵押從金融機構獲得長期貸款的能力有限。該限制可能會帶來更多的財務挑戰，倘若確實需要更多的資金，中國醫療網絡集團須探索其他的資金來源或策略來滿足其未來發展的財務需求。

綜上所述，吾等認為，儘管中國的醫療保健領域預計在未來會有所增長，但有數個因素導致中國醫療網絡集團在短期內的盈利能力存在不確定性。如上所述，(i)醫院的收入將由更多的機構分享，因此預計會出現更多競爭；(ii)預期運營成本會增加，(iii)需要部署大量的初始資本來進行醫院的後期建設及繼續發展高端門診，包括建築成本、設備採購、安裝、校準及維護。此外，新成立的中心可能需要一些時間來實現每月收支平衡，而收回初始投資則需要更長時間。儘管中國醫療網絡集團於二零二三年上半年的財務狀況有所改善，但鑒於中國醫療網絡集團面臨各種經營及財務挑戰，中國醫療網絡集團能否維持其目前的收支平衡狀況或甚至改善其財務業績仍不確定。

## 5. 有關要約人、天安及聯合集團的資料

要約人為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，為天安的全資附屬公司。要約人的主要業務為投資控股。李成偉先生、勞景祐先生、杜燦生先生及廖建新先生均為要約人之董事。

天安為一間於香港註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市。於本聯合公告日期，聯合集團擁有天安約55.83%，而聯合集團則由Lee and Lee Trust (全權信託) 實益擁有約74.99% (包括李先生的個人權益)。

天安的主要業務為投資控股。天安集團主要經營範圍包括：在中國內地開發住宅、別墅、辦公樓及商用物業，物業投資及物業管理，以及在香港之物業投資及物業管理。

聯合集團為一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。

聯合集團的主要業務為投資控股。其主要附屬公司的主要業務為物業發展 (主要包括住宅、別墅、辦公大樓及商用物業)、物業投資、酒店相關業務、提供護老服務、物業管理、清潔及護衛服務、物流服務及提供財務融資、上市及非上市證券投資以及基金管理。

## 6. 要約人對中國醫療網絡集團的意向

根據天安日期為二零二三年八月十八日之通函，於作出訂立中國醫療網絡收購事項、中國醫療網絡認購及中國醫療網絡要約之決定時，要約人乃基於其對中國醫療網絡集團長期前景及增長之信念，表明儘管未來存在不確定因素，要約人願意長期承擔風險。

且誠如綜合文件所載「禹銘函件」所述，要約人擬於中國醫療網絡要約截止後繼續 貴集團之現有業務，且無意對中國醫療網絡集團之業務提出任何重大變動或重新調配中國醫療網絡集團之固定資產 (於其日常業務過程中進行者除外)。

---

## 中國醫療網絡獨立財務顧問函件

---

於最後實際可行日期，要約人並無有關中國醫療網絡集團未來發展之任何具體計劃及策略。緊隨中國醫療網絡要約截止後，要約人將評估中國醫療網絡集團的財務狀況及運營，以制定中國醫療網絡集團的長期發展戰略並探索其他業務／投資機會，以促進其未來發展及強化其收入基礎。於最後實際可行日期，要約人尚未識別該等投資或業務機會。

要約人無意終止中國醫療網絡集團僱員的任何僱傭，亦無意處置或重新分配非中國醫療網絡集團日常及一般業務過程的資產。

要約人並無意向、諒解、責任、磋商或安排(不論達成與否)以縮減、終止或出售中國醫療網絡集團之現有業務。

要約人擬於中國醫療網絡要約截止後提名新中國醫療網絡董事加入中國醫療網絡董事會。於最後實際可行日期，要約人尚未決定提名候選人為新中國醫療網絡董事。中國醫療網絡董事會組成的任何變更及任何擬委任的新中國醫療網絡董事的履歷將根據收購守則及上市規則適時作出。

### 7. 維持 貴公司之上市地位及充足的公眾持股量

聯交所表示，倘於中國醫療網絡要約截止時，公眾人士持股量少於 貴公司適用之最低規定百分比(即已發行股份的25%)，或聯交所認為：

- (i) 中國醫療網絡股份存在或可能存在虛假市場；或
- (ii) 由公眾人士持有的中國醫療網絡股份不足以維持有序的市場，

則其將考慮行使酌情權以暫停中國醫療網絡股份買賣。

要約人有意維持中國醫療網絡於聯交所的上市地位。要約人之董事及將予委任加入中國醫療網絡董事會的新董事(如有)已共同及個別向聯交所承諾採取適當措施，以

---

## 中國醫療網絡獨立財務顧問函件

---

確保中國醫療網絡股份有充足公眾持股量。要約人認為，於中國醫療網絡要約截止後將採取之適當行動將包括要約人配售足夠數目之已接納中國醫療網絡要約股份(如適用)。要約人及 貴公司將於必要時就此刊發進一步公告。

然而，倘中國醫療網絡要約的接納水平達致公司法就強制性收購所規定的訂明水平及滿足收購守則規則2.11的要求，則要約人亦有意行使其權力，強制收購中國醫療網絡要約截止後的任何發行在外中國醫療網絡股份。

根據公司法第102(1)條，倘中國醫療網絡要約於提出中國醫療網絡要約(即寄發綜合文件「**強制性收購權益期間**」)後四個月內獲中國醫療網絡股份(要約人或其附屬公司或其代名人已於中國醫療網絡要約日期持有的中國醫療網絡股份除外)價值不少於十分之九的中國醫療網絡獨立股東(惟該等中國醫療網絡獨立股東不少於該等中國醫療網絡要約股份持有人數目的四分之三)批准(就此而言，指接納中國醫療網絡要約)，則要約人可於取得有關批准日期起計兩個月內隨時向任何異議中國醫療網絡股東發出強制性收購通知，表明其有意收購該等異議中國醫療網絡股東所持的中國醫療網絡股份。倘發出有關強制性收購通知，則除非百慕達最高法院(「**法院**」)另有命令，否則要約人將有權並必須按根據中國醫療網絡要約收購其他中國醫療網絡股份的相同條款收購異議中國醫療網絡股東所持中國醫療網絡股份。任何異議中國醫療網絡股東可於發出強制性收購通知當日起計一個月內向法院申請反對建議強制性收購。

此外，根據公司法第103(1)條，持有不少於95%已發行中國醫療網絡股份的持有人可向餘下中國醫療網絡股東發出強制性收購通知，表明其有意按通知所載的條款收購其中國醫療網絡股份。發出該強制性收購通知後，該持有人將有權並必須收購餘下中國醫療網絡股東的中國醫療網絡股份，惟倘任何餘下中國醫療網絡股東向法院申請進行評價則除外。倘要約人(不論根據中國醫療網絡要約或以其他方式)進一步收購中國醫療網絡股份，以致其持有不少於95%已發行中國醫療網絡股份，則要約人將有權發出有關強制性收購通知。

倘中國醫療網絡要約股份的接納水平(或要約人對中國醫療網絡已發行股本總額的持股量)達至公司法第102(1)條(或第103(1)條)項下的指定門檻，且於強制性收購權益期間內，不少於90%的中國醫療網絡股份(要約人及其一致行動人士持有的股份除外)有



---

## 中國醫療網絡獨立財務顧問函件

---

效提呈接納，則要約人有意(但非必須)行使其於公司法第102(1)條或第103(1)條項下的權利，以及根據收購守則規則2.11強制性收購根據中國醫療網絡要約未由要約人或其一致行動人士收購的所有該等中國醫療網絡股份。

根據收購守則規則15.6，凡要約人已在綜合文件中表明其有意行使任何強制性收購的權力，中國醫療網絡要約自綜合文件寄發日期起不可維持四個月以上仍可供接納，除非要約人屆時已經有權行使該強制性收購的權力，在這種情況下，要約人必須毫不拖延地行使該等權力。

於強制性收購程序完成後(如果已行使強制性收購權利)，則要約人將實益擁有中國醫療網絡100%股權，並將根據上市規則第6.15條申請撤回中國醫療網絡股份於聯交所的上市地位。

誠如綜合文件「禹銘函件」所載，緊隨中國醫療網絡供股完成後及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士擁有420,056,500股中國醫療網絡股份，相當於中國醫療網絡供股完成日期及最後實際可行日期中國醫療網絡已發行股本總額約38.68%。

誠如上文所述，倘中國醫療網絡要約的接納水平達到公司法規定強制收購的規定水平，且符合收購守則第2.11條的規定，則要約人有意於中國醫療網絡要約截止後行使強制收購任何發行在外中國醫療網絡股份的權力。鑒於中國醫療網絡集團近年的未來前景及財務業績不明朗，我們認為，倘中國醫療網絡集團的表現受到不確定性的負面影響，中國醫療網絡要約為中國醫療網絡獨立股東提供了一個機會，可按中國醫療網絡要約價將其於 貴公司的投資變現為現金。

8. 對中國醫療網絡要約的主要條款的評估

在考慮中國醫療網絡要約條款的公平性和合理性時，吾等已進行以下分析：

(a) 價值比較

每股中國醫療網絡股份之中國醫療網絡要約價0.89港元指：

- (i) 較中國醫療網絡股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.90港元折讓約1.11%；
- (ii) 較緊接最後交易日(包括該日)前連續五(5)個交易日在聯交所所報之平均收市價每股中國醫療網絡股份約0.89港元溢價約0%；
- (iii) 較緊接最後交易日(包括該日)前連續十(10)個交易日在聯交所所報之平均收市價每股中國醫療網絡股份約0.88港元溢價約1.14%；
- (iv) 較緊接最後交易日(包括該日)前連續三十(30)個交易日在聯交所所報之平均收市價每股中國醫療網絡股份約0.94港元折讓約5.32%；
- (v) 較緊接最後交易日(包括該日)前連續六十(60)個交易日在聯交所所報之平均收市價每股中國醫療網絡股份約0.97港元折讓約8.25%；
- (vi) 較最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份0.87港元溢價約2.30%；
- (vii) 較中國醫療網絡股東應佔未經審核綜合資產淨值每股中國醫療網絡股份(「每股中國醫療網絡股份資產淨值」)約1.70港元(根據於二零二三年六月三十日中國醫療網絡股東應佔中國醫療網絡未經審核綜合資產淨值約1,850.8百萬港元及於最後實際可行日期已發行1,086,005,457股中國醫療網絡股份計算)折讓約47.65%；及
- (viii) 根據於二零二二年六月三十日中國醫療網絡股東應佔未經審核經調整綜合資產淨值約1,994.8百萬港元(經計及本綜合文件附錄三—物業估值報告所載於二零二三年六月三十日中國醫療網絡集團物業的估值)及於最後實際可行

## 中國醫療網絡獨立財務顧問函件

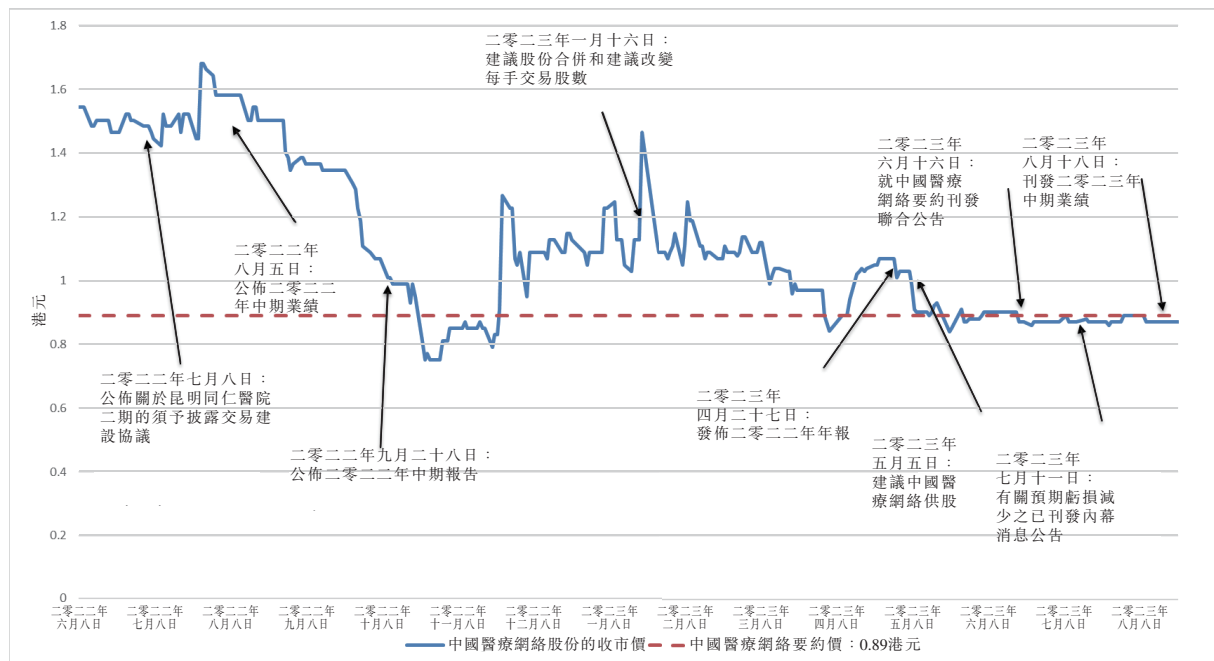
日期已發行1,086,005,457股中國醫療網絡股份計算的中國醫療網絡股東應佔未經審核經調整綜合資產淨值每股中國醫療網絡股份(「每股中國醫療網絡股份經調整資產淨值」)約1.84港元折讓約51.63%。

如上所述，要約價接近中國醫療網絡股份在聯交所的近期收市價。

### (b) 歷史股價表現

吾等已透過審閱自二零二二年六月八日(即最後交易日前一年當日)起直至最後實際可行日期(包括該日)止期間(「回顧期」)在聯交所所報的中國醫療網絡股份的每日收市價，分析中國醫療網絡股份的歷史收市價及中國醫療網絡要約價。吾等認為該段於最後實際可行日期前約一年的抽查期已經足夠，因為其代表一個合理期間，可提供有關中國醫療網絡股份近期價格表現的整體概覽。下圖載列於回顧期內，中國醫療網絡股份在聯交所的每日收市價。

圖表1：回顧期內中國醫療網絡股份的歷史每日收市價



資料來源：聯交所網站

---

## 中國醫療網絡獨立財務顧問函件

---

如上圖所示，於回顧期內，中國醫療網絡股份的收市價介乎於每股中國醫療網絡股份0.75港元至1.68港元之間，平均價格約為每股中國醫療網絡股份1.11港元。於最後交易日，中國醫療網絡股份的收市價為0.90港元。因此，中國醫療網絡要約價每股中國醫療網絡要約股份0.89港元，屬於中國醫療網絡股份收市價的範圍內，並較回顧期內中國醫療網絡股份的平均價格折讓約19.7%，以及較中國醫療網絡股份於最後交易日的收市價折讓約1.11%。

吾等注意到，自二零二二年六月八日起，中國醫療網絡股份的價格一直在波動，並於二零二二年七月二十七日達到最高的每股中國醫療網絡股份1.68港元，吾等注意到，貴公司並不知悉有任何特定因素會導致中國醫療網絡股份的價格上升。此後，中國醫療網絡股份的價格呈下降趨勢，並在二零二二年十月二十五日創下每股中國醫療網絡股份0.75港元的最低價。我們注意到，於二零二二年八月至二零二二年十月期間，恒生指數不斷下跌，其最低點為二零二二年十月三十一日的14,687.02點，而股份價格的下跌與恒生指數的下跌基本一致；因此我們認為，股價的下跌可能是由於當時市場情緒低迷所致。隨後，中國醫療網絡股份的收市價一直在每股中國醫療網絡股份0.75港元及每股中國醫療網絡股份0.87港元之間波動，直至二零二二年十一月二十四日止，並在該日大幅上漲，達到每股中國醫療網絡股份1.27港元。我們已與貴公司討論中國醫療網絡股份價格的飆升，並得知貴公司並不知悉有任何特定因素會導致該情況。於二零二三年一月十六日，貴公司建議股份合併及改變每手股數(其於二零二三年二月二十二日完成)，中國醫療網絡股份價格自每股中國醫療網絡股份1.03港元開始上升，並在二零二三年一月二十日達到每股中國醫療網絡股份1.46港元，然後在第二個交易日跌至每股中國醫療網絡股份1.13港元。此後，中國醫療網絡股份的收市價繼續下降至二零二三年四月六日的每股中國醫療網絡股份0.84港元，及在每股中國醫療網絡股份0.84港元至1.07港元之間波動，並於最後交易日報收0.90港元。

於最後交易日翌日起至二零二三年六月十九日止期間，中國醫療網絡股份暫停買賣，並於二零二三年六月二十日恢復買賣。其後，中國醫療網絡股份之收市價並無重大變動，於最後實際可行日期之收市價為0.87港元。

鑒於自二零二三年五月十日起直至最後實際可行日期，中國醫療網絡股份的收市價一直在接近中國醫療網絡要約價的水平波動，倘若中國醫療網絡股份的交易價繼續高於中國醫療網絡要約價，獨立股東可在公開市場上以高於中國醫療網絡要約價的價格出售其中國醫療網絡股份，而不接受中國醫療網絡要約。中國醫療網絡獨立股東在決定接受中國醫療網絡要約前，應考慮本函件不同部分所載各項因素的整體觀點。

(c) 股份的流通性

除上述分析外，吾等亦已審閱中國醫療網絡股份於回顧期內之交易流通性。下表載列回顧期內中國醫療網絡股份在聯交所之成交量。

表3：回顧期內中國醫療網絡股份的歷史月成交量

月份	交易天數	平均每日 成交量 (附註1)	平均每日 成交量佔 公眾持有的 已發行中國 醫療網絡股份 總數的百分比 (附註2)	平均每日 成交量佔 已發行中國 醫療網絡股份 總數的百分比 (附註3)
<b>二零二二年</b>				
六月	17	16,588	0.000%	0.000%
七月	20	14,203	0.000%	0.000%
八月	23	27,621	0.000%	0.000%
九月	21	37,146	0.000%	0.000%
十月	20	45,197	0.000%	0.000%
十一月	22	9,155	0.000%	0.000%
十二月	20	13,994	0.000%	0.000%
<b>二零二三年</b>				
一月	18	29,968	0.000%	0.000%
二月	20	18,968	0.003%	0.003%
三月	23	15,850	0.002%	0.003%
四月	17	6,180	0.001%	0.001%
五月	21	45,625	0.006%	0.008%
六月 (附註4)	14	206,924	0.031%	0.019%
七月	20	31,995	0.003%	0.005%
八月 (附註5)	20	9,330	0.001%	0.001%
<b>最低</b>			0.000%	0.000%
<b>平均</b>			0.003%	0.003%
<b>最高</b>			0.031%	0.019%

資料來源：聯交所網站

## 中國醫療網絡獨立財務顧問函件

附註：

1. 平均每日成交量是按該月／該期間的中國醫療網絡股份總成交量除以該月／該期間的交易天數計算。
2. 公眾中國醫療網絡股東持有的中國醫療網絡股份乃基於董事會函件中「中國醫療網絡的股權架構」一節所載資料。
3. 按中國醫療網絡股份平均每日成交量除以各月月末或最後實際可行日期(如適用)的 貴公司已發行股本總數計算。
4. 中國醫療網絡股份自二零二三年六月九日上午九時正起暫停買賣，並於二零二三年六月二十日上午九時正恢復買賣。
5. 自二零二三年八月一日至最後實際可行日期的期間。

如上表所載，於回顧期內，中國醫療網絡股份的平均每日成交量偏低，介乎(i)各月月底已發行股份總數的約零至0.019%之間，平均約為0.003%；及(ii)公眾持有已發行中國醫療網絡股份總數的約零至0.031%之間，平均約為0.003%。

考慮到上述中國醫療網絡股份的歷史成交量偏低，無法確定中國醫療網絡股份是否有足夠的流動性，以使中國醫療網絡要約股東可在公開市場上出售大量中國醫療網絡股份而不會對其股價造成不利影響。因此，中國醫療網絡股份的歷史市場交易價未必反映中國醫療網絡要約股東在公開市場上出售其中國醫療網絡股份所能獲得的收益，因此中國醫療網絡要約可能為中國醫療網絡獨立股東(尤其是持有大量中國醫療網絡股份的股東)提供機會，按中國醫療網絡要約價出售其部分或全部中國醫療網絡股份(若其願意)。

### (d) 可資比較分析

在評估中國醫療網絡要約價是否公平合理時，吾等已識別一份詳盡的聯交所主板上市公司名單，該等公司(i)主要從事投資、管理及營運醫療及醫院業務；及(ii)市值介乎900.0百萬港元至1,300.0百萬港元，原因是(i) 貴公司於最後交易日的市值約為944.8百萬港元乃按於最後交易日之收市價每股中國醫療網絡股份0.87港元乘以於最後實際可行日期之已發行中國醫療網絡股份總數1,086,005,457股計算得出；及(ii)中國醫療網絡集團

---

## 中國醫療網絡獨立財務顧問函件

---

在中國醫療網絡要約下的隱含市值或總價值約為966.5百萬港元(「隱含市值」)，該隱含市值乃由中國醫療網絡要約價每股中國醫療網絡股份0.89港元乘以最後實際可行日期的已發行中國醫療網絡股份總數1,086,005,457股得出。根據上述準則，吾等已識別以下兩家可資比較上市公司(「可資比較公司」)。

吾等認為吾等之甄選準則及可資比較公司均屬公平合理，因為(i)與 貴公司一樣，可資比較公司均於聯交所主板上市，主要從事醫療及醫院業務，其業務為其最近財政年度的收入作出超過60%貢獻；(ii)其收入均來自中國；及(iii)可資比較公司及 貴公司於最後交易日的市值介乎900.0百萬港元至1,300.0百萬港元，因此可資比較公司的股份表現(或市值)以及賬面價值將提供公平及有意義的比較參考。然而，應當注意的是，可資比較公司的業務和前景與中國醫療網絡集團並不相同，我們並無對可資比較公司的業務、運營及前景進行任何調查。吾等已考慮市盈率(「市盈率」)及市賬率(「市賬率」)(即比較公司股份估值時最常採用的兩項估值基準)，以對照可資比較公司的股份評估中國醫療網絡股份(隱含於中國醫療網絡要約價中)。然而，由於中國醫療網絡集團截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得淨虧損，對 貴集團和可比公司的市盈率進行分析並不適用，因而我們轉為採用市銷率(「市銷率」)來替代市盈率，市銷率通常用於評估無盈利或產生虧損的公司，因為收入是公司財務業績的最重要參數。另一方面，考慮到中國醫療網絡集團的業務性質，及有形資產(包括投資物業、物業、廠房及設備、使用權資產、購置物業、廠房及設備的按金、存貨、可供出售之發展中物業和持作出售之物業)佔其二零二二年十二月三十一日總資產的77.7%以上，因此亦適合採用市賬率進行評估。

## 中國醫療網絡獨立財務顧問函件

下表載列(i)根據可資比較公司於最後交易日的收市價及各自最新年報所披露的最新公佈財務資料計算的其市賬率及市銷率；及(ii)根據中國醫療網絡要約價及其二零二三年中期業績計算的中國醫療網絡集團隱含市賬率。

**表4：中國醫療網絡集團及可資比較公司的市賬率及市銷率分析**

公司	股份代號	市值 (附註1) (概約 百萬港元)	醫療及 醫院服務		市賬率 (附註2) (倍)	較資產淨值 溢價/ 折讓 (附註3) (%)	市銷率 (附註4) (倍)
			收入分成 %	來自中國的 收入分成 %			
弘和仁愛醫療集團有限公司 (「弘和仁愛醫療集團有限公司」)	3869	912.1	99.0	100.0	3.24	224.26	0.73
宏力醫療管理集團有限公司 (「宏力」)	9906	1,260.0	63.6	100.0	2.08	108.47	1.57
最高：		1,260.00			3.24	224.26	1.57
最低：		912.10			2.08	108.47	0.73
平均及中值：		1,086.00			2.66	166.36	1.15
中國醫療網絡集團(隱含於 中國醫療網絡要約中)		966.5 (附註5)	96.1	99.6	0.52 (附註6)	(47.65)	0.67 (附註7)
中國醫療網絡集團(隱含於 中國醫療網絡要約連同 經調整資產淨值)					0.48 (附註8)	(51.63)	0.67 (附註7)

資料來源：聯交所網站



## 中國醫療網絡獨立財務顧問函件

附註：

1. 可資比較公司的市值是根據可資比較公司於最後交易日的收市價及已發行股份總數計算。
2. 市賬率是透過將各自市值除以可獲得的公司最新年報中所載各自的公司擁有人應佔綜合權益計算。
3. 可資比較公司較資產淨值之溢價乃參考其市賬率計算。
4. 市銷率是透過將各自市值除以可獲得的公司最新年報中所載各自的收入計算。
5. 貴公司市值乃根據中國醫療網絡要約價每股股份0.89港元及於最後可行日期已發行中國醫療網絡股份總數1,086,005,457股計算。
6. 貴公司的隱含市賬率是根據中國醫療網絡要約價代表的 貴公司市值及二零二三年中期業績所載二零二三年六月三十日未經審核的 貴公司權益持有人應佔資產淨值計算。
7. 貴公司的隱含市銷率是根據中國醫療網絡要約價代表的 貴公司市值及二零二二年年報所載中國醫療網絡集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核收入計算。
8. 貴公司的隱含市賬率(經調整資產淨值)乃根據 貴公司之市值(即中國醫療網絡要約價及經調整資產淨值)計算。

如上表所示，兩家可資比較公司的市賬率約為2.08倍及3.24倍，平均及中值約為2.66倍。因此，中國醫療網絡要約價的隱含市賬率約為0.52倍，而中國醫療網絡要約價的隱含市賬率(經調整資產淨值約為0.48倍)低於兩家可資比較公司的市賬率。

吾等亦注意到，可資比較公司的資產淨值溢價約為108.47%及224.26%，平均及中值約為166.36%。相反，中國醫療網絡要約價較 貴公司經調整每股資產淨值的折讓約為51.63%，低於可資比較公司的資產淨值溢價。可資比較公司的市賬率及資產淨值溢價與中國醫療網絡要約價所隱含者之間的差異可能是由於可資比較公司的財務狀況不同，宏力獲利，而弘和仁愛醫療集團有限公司儘管錄得虧損，其資產淨值遠低於中國醫療網絡集團的資產淨值，約為中國醫療網絡集團的七分之一。

此外，可資比較公司的市銷率約為0.62倍及約為1.57倍，平均及中值約為1.15倍。中國醫療網絡要約價的隱含市銷率約為0.67倍，低於兩家可資比較公司的市銷率。

儘管如此，投資者可能會考慮盈利能力和財務健康等方面，這可能會影響對風險和未來增長潛力的看法，從而影響估值。此外，還需要注意的是，中國醫療網絡集團的資產大多缺乏流動性，主要由物業、廠房和設備組成，包括醫院和醫療設備，因此，由於難以實現這些缺乏流動性資產的價值，將中國醫療網絡要約價與每股中國醫療網絡股份的資產淨值和每股中國醫療網絡股份的經調整資產淨值進行比較的相關性有限。因此，上述可比分析作為中國醫療網絡獨立股東在考慮中國醫療網絡要約時的額外參考，僅用於說明目的。

### 推薦建議

根據我們的上述分析，經考慮以下內容：

- (i) 儘管中國醫療網絡集團於二零二三年上半年轉虧為盈，但中國醫療網絡集團於過往連續三個財政年度處於虧損狀態及錄得淨流動負債。儘管中國的醫療保健領域預計在未來將因上述因素(如人口老齡化及人均可支配收入增加)而增長，但醫院的收入將由更多的機構分享，而且預計運營成本的增加及需要投入大量初始資金以建設醫院的其他階段及繼續發展高端門診診所，會給中國醫療網絡集團的未來業績和前景帶來挑戰和不確定性(如上文「中國醫療網絡集團的業務前景」一節所討論)；
- (ii) 儘管於回顧期大部分時間內，中國醫療網絡股份的收市價高於中國醫療網絡要約價，但中國醫療網絡股份的過往成交量較低，介乎於同期公眾中國醫療網絡股東所持中國醫療網絡股份總數的零至0.031%。鑒於中國醫療網絡股份的過往成交量較低，無法確定中國醫療網絡股份是否有足夠的流動性供中國醫療網絡獨立股東在公開市場出售其中國醫療網絡股份，尤其是擁有大量中國醫療網絡股份的股東，而不會壓低中國醫療網絡股份價格。因此，中國醫療網絡股份的過往市場成交價未必反映中國醫療網絡獨立股東於公開市場出售其中國醫療網絡股份後可收取的所得款項，因此，中國醫療網絡要約可為中國醫療網絡獨立股東(尤其是持有大量中國醫療網絡股份的股東)提供

機會，按中國醫療網絡要約價出售其部分或全部中國醫療網絡股份(倘彼等有意如此行事)。在此情況下，中國醫療網絡要約可為彼等提供變現其投資的機會；

- (iii) 儘管於自二零二二年十一月中旬起直至二零二三年五月五日公佈中國醫療網絡供股期間約90%的交易日，中國醫療網絡股份的交易價格高於中國醫療網絡要約價，但自二零二二年七月底以來，中國醫療網絡股份的收市價呈整體下跌趨勢，而自二零二三年五月十一日起，以及在最後交易日後，中國醫療網絡股份的交易價在接近中國醫療網絡要約價的水平波動；因此，中國醫療網絡股份的交易價能否在中國醫療網絡要約期內及之後保持在高於中國醫療網絡要約價的水平，存在不確定性；
- (iv) 自二零二二年十一月中旬起直至二零二三年五月五日公佈中國醫療網絡供股期間約90%的交易日，中國醫療網絡股份的交易價格高於中國醫療網絡要約價，且儘管中國醫療網絡要約價較聯交所於最後一個交易日所報收市價每股中國醫療網絡股份0.90港元折讓約1.11%，但實際上相當於緊接最後一個交易日(包括最後一個交易日)前五(5)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股股份約0.89港元；及較聯交所所報每股中國醫療網絡股份於最後實際可行日期之收市價0.87港元溢價約2.30%；及
- (v) 誠如天安日期為二零二三年八月十八日有關中國醫療網絡認購之通函所述，(其中包括)中國醫療網絡認購價為每股中國醫療網絡供股股份0.88港元，旨在為 貴公司籌集新資金，為昆明醫院二期發展提供部分資金。 貴公司及要約人對中國醫療網絡集團的潛力有更長遠的觀點，尤其是於相關發展完成後。因此，中國醫療網絡供股可能吸引與要約人的長期觀點一致的投資者，並隨後觸發中國醫療網絡要約。此外，根據 貴公司日期為二零二三年五月二十四日有關中國醫療網絡供股之通函， 貴公司認為中國醫療網絡認購價屬公平合理。然而，值得注意的是，上述觀點與中國醫療網絡股東在考慮中國醫療網絡要約價時不相關，原因在於就不同情況而言。因此，考慮到中國醫療網絡股份的低流動性、上文所述 貴公司面臨的不確定經營環境及香港

## 中國醫療網絡獨立財務顧問函件

近期股市不穩，中國醫療網絡要約價每股中國醫療網絡要約股份0.89港元(較中國醫療網絡認購價溢價0.01港元)屬公平合理，為無意長期持有其投資的中國醫療網絡股東提供即時退出機會。由於中國醫療網絡股東可能難以在公開市場變現其中國醫療網絡股份，因此股東可即時變現其投資；

吾等認為，就中國醫療網絡的獨立股東而言，中國醫療網絡要約的條款乃屬公平合理。因此，我們建議中國醫療網絡獨立董事委員會建議中國醫療網絡獨立股東接納中國醫療網絡要約。然而，我們提醒希望變現部分或全部中國醫療網絡股份投資的中國醫療網絡獨立股東，在要約期密切留意中國醫療網絡股份的市價及流通性，如出售所得款項(扣除所有交易成本)超過根據中國醫療網絡要約應收的金額，則可考慮在公開市場出售其中國醫療網絡股份，而非接受中國醫療網絡要約。

誠如「禹銘函件」所述，要約人擬於中國醫療網絡要約截止後提名新中國醫療網絡董事加入中國醫療網絡董事會，並為中國醫療網絡集團制定長期策略，並探索其他業務／投資機會以加強其未來發展，不接納中國醫療網絡要約的中國醫療網絡獨立股東可能從要約人就中國醫療網絡集團長期(尤其是於相關發展完成後)將探索的新管理或新業務／投資機會中獲益。然而，鑒於任何潛在未來長期計劃可能會或可能不會實現，不接納中國醫療網絡要約的中國醫療網絡獨立股東仍將受限於中國醫療網絡集團業務未來前景的不確定性。

由於各中國醫療網絡獨立股東有不同的投資目標及／或情況，吾等建議中國醫療網絡獨立董事委員會亦建議可能需要就綜合文件之任何方面或應採取之行動尋求意見之中國醫療網絡獨立股東諮詢持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。此外，彼等應仔細閱讀綜合文件、其附錄及隨附接納表格中規定的接納中國醫療網絡要約的程序。

此 致

中國醫療網絡有限公司的獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
百利勤金融有限公司  
董事總經理  
李德光\*  
謹啟

二零二三年八月三十一日

\* 李德光先生根據證券及期貨條例註冊為負責人員，可為百利勤金融有限公司從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於會計及金融服務行業擁有逾30年經驗。

## 1. 接納程序

- (a) 倘閣下接納中國醫療網絡要約，閣下應根據隨附之接納表格所列印之指示填妥及簽署表格，該等指示構成中國醫療網絡要約條款其中一部分。
- (b) 倘有關閣下中國醫療網絡要約股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證)乃以閣下之名義登記，而閣下有意接納與中國醫療網絡要約股份有關的中國醫療網絡要約，則閣下應將已填妥並簽署之接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證)交回過戶登記處(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)(信封封面註明「中國醫療網絡要約」)，惟無論如何不遲於首個截止日期下午四時正(或要約人經執行人員同意並根據收購守則可能釐定並公佈之較後時間及／或日期)交回。
- (c) 倘有關閣下中國醫療網絡要約股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證)乃以代名人公司名義或以閣下本身以外之名義登記，而閣下有意就閣下所持有之中國醫療網絡要約股份(不論全部或部分)接納中國醫療網絡要約，則閣下必須：
- (i) 將閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證)送交予代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納中國醫療網絡要約，並要求其將已填妥並簽署之接納表格連同閣下擬接納中國醫療網絡要約之中國醫療網絡要約股份數目之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證)送交過戶登記處；
- (ii) 透過過戶登記處安排中國醫療網絡以閣下之名義登記中國醫療網絡要約股份，並將已填妥及簽署之接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證)交回過戶登記處；或

- (iii) 倘閣下之中國醫療網絡要約股份已透過中央結算系統寄存於閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，應指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行以授權香港結算，於香港結算訂定之最後限期或之前，代表閣下接納中國醫療網絡要約。為遵守香港結算訂定之最後限期，閣下應向閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢有關處理閣下指示之所需時間，並按閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行之要求向其發出指示；或
- (iv) 倘閣下之中國醫療網絡要約股份已存入閣下於中央結算系統之投資者戶口持有人賬戶，則閣下應於香港結算訂定之最後限期或之前（一般為過戶登記處必須接收中國醫療網絡要約接納之截止日期前一(1)個營業日），透過結算通電話系統或中央結算系統互聯網系統授權指示。
- (d) 倘閣下已遞交有關將閣下任何中國醫療網絡要約股份以閣下名義登記之過戶文件，但尚未接獲有關股票，且有意就閣下之中國醫療網絡要約股份接納中國醫療網絡要約，則仍須填妥及簽署接納表格，並連同經閣下正式簽署之過戶收據一併交回過戶登記處。此舉將構成授權要約人及／或禹銘或彼等各自之代理人，代表閣下於相關股票發出後從中國醫療網絡或過戶登記處領取有關股票及將其送交過戶登記處，猶如有關股票乃與接納表格一併送交過戶登記處。
- (e) 倘有關閣下中國醫療網絡要約股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證）無法即時交出及／或已遺失（視乎情況而定），而閣下有意就閣下之中國醫療網絡要約股份接納中國醫療網絡要約，則閣下應填妥並簽署接納表格，並連同表明閣下已遺失或無法即時交出一份或以上與閣下中國醫療網絡要約股份有關的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件之函件，一併送

交過戶登記處。倘閣下尋回或已可即時交出有關文件，則其後應盡快將有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件交回過戶登記處。倘閣下已遺失股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件，亦應致函過戶登記處索取彌償保證，然後按其上指示填妥後交回過戶登記處。

- (f) 中國醫療網絡要約之接納須待過戶登記處不遲於首個截止日期下午四時正(或要約人經執行人員同意並根據收購守則可能釐定並公佈之較後時間及／或日期)接獲填妥並簽署之接納表格，且過戶登記處已記錄接納表格及本段規定之相關文件，並符合下列各項後，方被視為有效：
- (i) 接納表格隨附相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證)及倘有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證)並非以閣下之名義登記，其他可確立閣下成為相關中國醫療網絡要約股份登記持有人權利之文件(例如一張由登記持有人簽立之空白或以接納人為受益人已妥為加蓋印章之相關中國醫療網絡要約股份過戶文件)；
  - (ii) 接納表格來自登記中國醫療網絡獨立股東或其個人代表(惟僅限登記持股量，且有關接納僅可涉及(f)段另一分段未計及之中國醫療網絡要約股份)；或
  - (iii) 接納表格經過戶登記處或聯交所核證。
- (g) 倘接納表格由登記中國醫療網絡獨立股東以外人士簽立，則必須出示過戶登記處信納之適當授權證明文件。
- (h) 就接納中國醫療網絡要約股份而產生之賣方香港從價印花稅乃按有關中國醫療網絡獨立股東接納的應付代價或中國醫療網絡要約股份的市價(以較高者為準)計算的0.13%(或其部分)，將從要約人應付相關中國醫療網絡獨立股東的現金款項中扣除(倘計算得出的印花稅包括不足1港元的部分，則印花稅

將向上湊整至最接近的1港元)。要約人將根據香港法例第117章印花稅條例，代表相關接納中國醫療網絡要約的相關中國醫療網絡獨立股東安排支付賣方的香港從價印花稅，並就接納中國醫療網絡要約及轉讓中國醫療網絡要約股份支付買方的香港從價印花稅。

- (i) 概不就接獲任何接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證)發出收據。

## 2. 接納期限及修訂

- (a) 除非中國醫療網絡要約先前曾在執行人員同意的情況下經延長或修訂，否則根據收購守則，接納表格必須根據相關接納表格上印列之指示在首個截止日期下午四時正前交回過戶登記處，且中國醫療網絡要約將於截止日期截止。
- (b) 要約人及中國醫療網絡將在不遲於首個截止日期下午七時正前透過聯交所網站聯合刊發公佈，載明中國醫療網絡要約的結果及要約是否已延長、修訂或屆滿。
- (c) 倘中國醫療網絡要約獲延期，該延期之公告將列明下一個截止日期或中國醫療網絡要約將繼續可供接納直至另行通知。如屬後者，於中國醫療網絡要約截止前須向並無接納中國醫療網絡要約之該等中國醫療網絡獨立股東發出至少十四(14)日書面通知。
- (d) 倘於中國醫療網絡要約進行過程中要約人修訂中國醫療網絡要約之條款，則全體中國醫療網絡獨立股東(不論彼等是否已接納中國醫療網絡要約)將有權根據經修訂條款接納經修訂中國醫療網絡要約。經修訂中國醫療網絡要約必須在經修訂要約文件寄發日期後持續供接納至少十四(14)天，且不得於截止日期之前截止。
- (e) 倘截止日期獲延長，則除文義另有所指外，本綜合文件及接納表格內對截止日期之任何提述須被視為對其後截止日期之提述。



### 3. 公告

- (a) 要約人必須於截止日期下午六時正(或執行人員可能在特殊情況下允許之較後日期及/或時間)或之前，通知執行人員及聯交所其有關中國醫療網絡要約修訂、延期或屆滿之決定。要約人必須於截止日期下午七時正或之前於聯交所網站發出公告，說明中國醫療網絡要約是否已修訂、延期或屆滿及收購守則規則19.1規定之其他資料。

有關公告必須列明下列各項：

- (i) 已接獲中國醫療網絡要約所涉及之中國醫療網絡股份及中國醫療網絡要約股份權利總數；
- (ii) 要約人或其一致行動人士在要約期開始之前已持有、控制或指示之中國醫療網絡股份及中國醫療網絡股份權利總數；
- (iii) 由要約人或其一致行動人士在要約期內取得或協議取得之中國醫療網絡股份及中國醫療網絡股份權利總數；
- (iv) 要約人或其任何一致行動人士借用或借出之中國醫療網絡任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之詳情，但如所借用之任何股份已被轉借或出售則除外；及
- (v) 上述股份數目在中國醫療網絡有關股本類別及表決權中所佔之百分比。

### 4. 撤回權利

- (a) 中國醫療網絡獨立股東所提交之中國醫療網絡要約之接納將不可撤銷，亦不得撤回，惟除下文(b)分段所列的情況或符合收購守則規則17的規定除外，後者規定在首個截止日期後的二十一(21)天後，倘中國醫療網絡要約就接納而言仍未成為無條件，中國醫療網絡要約接納者有權撤回其接納。

- (b) 倘要約人無法遵守上文「公告」一段所載的規定，執行人員可根據收購守則規則19.2，要求按執行人員接納的條款向已提出接納中國醫療網絡要約的中國醫療網絡獨立股東授予撤回權利，直至符合有關規定為止。

在有關情況下，倘中國醫療網絡獨立股東撤回接納，要約人應盡快但無論如何在十(10)天內將相關股票及／或過戶收據(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)連同接納表格以平郵方式寄還予中國醫療網絡獨立股東。

## 5. 結算

- (a) 一旦中國醫療網絡要約在所有方面成為或被宣佈為無條件，則接納中國醫療網絡要約所涉及之現金(減賣方從價印花稅)將盡快以支票結算，但無論如何須於以下日期(以較後者為準)後七(7)個營業日內作出：(i)中國醫療網絡要約在所有方面成為或被宣佈為無條件；或(ii)中國醫療網絡於香港的股份過戶登記處於不遲於首個截止日期下午四時正接獲已填妥之中國醫療網絡要約之接納及該等接納所涉及之相關所有權文件，並根據收購守則規則20.1及規則30.2附註1完整及有效。每張支票將以平郵方式寄發至相關中國醫療網絡獨立股東之接納表格內指明地址，郵誤風險概由該股東自行承擔。
- (b) 任何接納中國醫療網絡獨立股東根據中國醫療網絡要約有權收取的代價將由要約人根據本綜合文件(包括本附錄)及隨附接納表格所載中國醫療網絡要約的條款悉數支付(有關賣方香港從價印花稅的款項除外(視情況而定))，當中並無考慮任何留置權、抵銷權、反申索或要約人可對或聲稱可對有關中國醫療網絡獨立股東行使的其他類似權利。
- (c) 不足一港仙之金額將不予支付，應付予接納中國醫療網絡要約之中國醫療網絡獨立股東之現金代價金額將向上約整至最接近的港仙。

- (d) 倘中國醫療網絡在所有方面並無成為或宣佈為無條件，則過戶登記處收到之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)將盡快及無論如何於中國醫療網絡要約失效後十(10)日內以平郵方式退回已接納中國醫療網絡要約之中國醫療網絡獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

## 6. 海外中國醫療網絡股東

要約人擬令中國醫療網絡要約適用於所有中國醫療網絡獨立股東(包括海外中國醫療網絡股東)。然而，中國醫療網絡要約乃就一家於百慕達註冊成立之獲豁免公司的證券提出，並須遵守香港的程序及披露規定，而該等程序及規定可能有別於其他司法權區。擬參與中國醫療網絡要約但登記地址為香港境外的海外中國醫療網絡股東，須遵守彼等各自所在司法權區有關參與中國醫療網絡要約的法例及法規並受其所規限。屬於香港境外司法權區公民、居民或國民的海外中國醫療網絡股東，須遵守相關適用法律或監管規定，並於必要時就要約尋求法律意見。擬接納中國醫療網絡要約的海外中國醫療網絡股東，須全權負責自行確定就接納中國醫療網絡要約而全面遵守相關司法權區的法例及規例(包括就該等司法權區取得任何可能需要的政府或其他同意，或遵守其他必要的手續及支付任何應收有關接納海外中國醫療網絡股東的轉讓稅或其他稅項)。

有關任何中國醫療網絡獨立股東及中國醫療網絡要約股份海外實益擁有人作出的任何接納，將被視作構成該中國醫療網絡獨立股東向要約人的聲明及保證，表示彼已遵守當地法例及規定。如有疑問，海外中國醫療網絡股東應諮詢本身的專業顧問。

## 7. 稅務影響

要約人、天安、中國醫療網絡、禹銘、中國醫療網絡獨立財務顧問、過戶登記處及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與中國醫療網絡要約之任何其他人士概無向中國醫療網絡獨立股東提供有關彼等個別稅務影響之意見。中國醫療網絡獨立股東如對接納或拒絕中國醫療網絡要約之稅務影響有任何疑問，建

議諮詢彼等之專業顧問。謹此強調，要約人、天安、中國醫療網絡、禹銘、中國醫療網絡獨立財務顧問、過戶登記處及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與中國醫療網絡要約之任何其他人士概無對任何人士因接納或拒絕中國醫療網絡要約之任何稅務影響或責任負責。

## 8. 一般事項

- (a) 中國醫療網絡獨立股東將送交或發出或由彼等發出之所有通訊、通知、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或就此所需令人信納之任何彌償保證)及款項將由彼等或彼等之指定代理以平郵方式收發，郵誤風險概由彼等自行承擔。就中國醫療網絡獨立股而言，該等通訊、通知、文件及款項將按中國醫療網絡獨立股東於相關接納表格上列明之地址向彼等寄發。要約人、要約人的最終實益擁有人、中國醫療網絡及其一致行動人士、禹銘、中國醫療網絡獨立財務顧問、過戶登記處或任何彼等各自之董事、高級職員或聯繫人或參與中國醫療網絡要約之任何其他人士概無就郵遞上之任何損失或延誤或可能就此產生之有關其他責任承擔任何責任。
- (b) 任何人士接納中國醫療網絡要約將被視為構成有關人士向要約人、天安、禹銘及中國醫療網絡作出保證，即有關人士根據中國醫療網絡要約出售所收購之中國醫療網絡要約股份不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權及屬任何性質之任何其他第三方權利，連同隨附的一切權利，包括悉數收取於作出中國醫療網絡要約當日(即寄發本綜合文件日期)或之後宣派、派付或作出全部股息及其他分派(如有)的權利。
- (c) 任何代名人接納中國醫療網絡要約將被視為構成有關代名人向要約人作出保證，即接納表格所示之中國醫療網絡要約股份數目為有關代名人獲實益擁有人授權代其接納中國醫療網絡要約之股份總數。
- (d) 接納表格所載條文構成中國醫療網絡要約條款之一部分。

- (e) 意外漏發本綜合文件及／或接納表格或其中任何一份文件予任何獲作出中國醫療網絡要約之人士，將不會導致要約在任何方面失效。
- (f) 中國醫療網絡要約及所有接納將受香港法例規管及按其詮釋。中國醫療網絡獨立股東或其代表簽署接納表格將構成該中國醫療網絡獨立股東同意香港法院具有解決有關中國醫療網絡要約可能產生之任何糾紛之獨家司法管轄權。
- (g) 正式簽署接納表格將構成不可撤銷地授權要約人及／或禹銘(或要約人及／或禹銘可能指定之有關人士)代表接納中國醫療網絡要約之人士填寫及簽署任何文件，並作出任何其他可能屬必要或權宜之行動，以使有關已接納中國醫療網絡要約之人士所涉及之中國醫療網絡要約股份歸屬予要約人(或其可能指定之有關人士)。
- (h) 中國醫療網絡要約乃根據收購守則作出。
- (i) 本綜合文件及接納表格對中國醫療網絡要約之提述包括其任何延長及／或修訂。
- (j) 中國醫療網絡獨立股東於作出決定時，須分別依賴彼等本身對中國醫療網絡集團及中國醫療網絡要約條款(包括所涉及之好處及風險)所作之審查。本綜合文件之內容(包括當中所載任何一般意見或推薦建議)連同接納表格不得詮釋為任何要約人、天安、中國醫療網絡、禹銘或彼等各自之專業顧問所提出之任何法律或商業意見的部分。中國醫療網絡獨立股東應諮詢彼等本身之專業顧問以尋求專業意見。
- (k) 就詮釋而言，本綜合文件及隨附之接納表格之英文版本與中文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 1. 中國醫療網絡集團之財務資料概要

下表載列於中國醫療網絡年報所披露之中國醫療網絡集團截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止財政年度各年以及中國醫療網絡日期為二零二三年八月十八日之二零二三年中期業績公告所披露之截至二零二二年六月三十日及二零二三年六月三十日止六個月之若干綜合財務資料概要。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (經審核) 千港元	二零二一年 (經審核) 千港元	二零二二年 (經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
收益	1,194,148	1,463,495	1,437,863	736,020	760,951
商品及服務成本	(973,416)	(1,196,037)	(1,172,307)	(618,553)	(614,576)
毛利	220,732	267,458	265,556	117,467	146,375
其他收益及虧損及其他收入	(39,289)	(60,204)	(64,460)	(2,064)	4,077
銷售及分銷成本	(3,352)	(2,667)	(4,036)	(310)	(2,714)
行政開支	(224,731)	(222,764)	(255,214)	(122,560)	(118,416)
商譽減值虧損	—	(34,043)	—	—	—
經營(虧損)/利潤	(46,640)	(52,220)	(58,154)	(7,467)	29,322
財務成本	(49,922)	(58,248)	(59,015)	(31,571)	(26,520)
除稅前(虧損)/利潤	(96,562)	(110,468)	(117,169)	(39,038)	2,802
所得稅開支	(8,577)	(16,802)	(1,976)	(772)	(2,238)
年/期內(虧損)/利潤	<u>(105,139)</u>	<u>(127,270)</u>	<u>(119,145)</u>	<u>(39,810)</u>	<u>564</u>
以下各項應佔年/期內(虧損)/利潤：					
中國醫療網絡擁有人	(111,928)	(137,296)	(123,574)	(43,902)	(1,755)
非控股權益	6,789	10,026	4,429	4,092	2,319
年/期內其他全面收入，扣除稅項	95,312	43,892	(19,252)	(24,579)	(9,388)
年/期內全面收入總額	<u>(9,827)</u>	<u>(83,378)</u>	<u>(138,397)</u>	<u>(64,389)</u>	<u>(8,824)</u>
以下各項應佔年/期內全面收入總額：					
中國醫療網絡擁有人	(19,552)	(84,477)	(145,655)	(67,499)	(13,477)
非控股權益	9,725	1,099	7,258	3,110	4,653

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (經審核) 港元 (經重列)	二零二一年 (經審核) 港元 (經重列)	二零二二年 (經審核) 港元 (經重列)	二零二二年 (未經審核) 港元 (經重列)	二零二三年 (未經審核) 港元
中國醫療網絡擁有人應佔每股基本及攤薄虧損	(15.35)仙	(18.82)仙	(16.94)仙	(6.02)仙	(0.23)仙
每股股息	—	—	—	—	—

除上文所披露者外，並無與中國醫療網絡集團截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止財政年度各年以及截至二零二二年六月三十日及二零二三年六月三十日止六個月之綜合財務報表有關的屬重大的其他收入或開支。中國醫療網絡集團的會計政策概無會導致其綜合財務報表中的數字在很大程度上不具有可比性的任何變動。

除下文所披露的與持續經營有關的重大不確定性外，德勤•關黃陳方會計師就中國醫療網絡集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表發出的核數師報告及羅申美會計師事務所就中國醫療網絡集團截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表發出的核數師報告並不包含任何與持續經營有關的修改意見、強調事項或重大不確定性。

誠如羅申美會計師事務所就中國醫療網絡集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表發出的核數師報告所載，中國醫療網絡集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度產生淨虧損約127,270,000港元，且截至該日期，中國醫療網絡集團的流動負債超出其流動資產約356,380,000港元。誠如二零二一年年報第78至79頁截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表附註2所示，該等狀況表示可能存在會對中國醫療網絡集團持續經營能力產生懷疑的重大不確定因素。於報告期後，中國醫療網絡集團能夠獲得若干銀行同意再融資銀行借款約106,500,000港元(目前計入二零二一年十二月三十一日的流動負債)。此外，中國醫療網絡集團亦能夠將來自金融機構的未提取中期備用貸款融資的信貸額度由300,000,000港元增加至415,000,000港元。管理層認為，該中期備用貸款融資令中國醫療網絡集團以非流動借款為其流動負債再融資時更具靈活性。管理層亦認為，鑒於中國醫療網絡集團的負債比率相對較低，其能夠於必要時籌集額外融資。管理層進一步考慮，截至二零二一年十二月三十一日止年度

的虧損淨額主要包括若干非現金項目，例如就應收貸款及商譽確認的減值虧損，因此淨虧損對現金流量的影響將極小。鑒於上述，核數師認為持續經營假設屬適當，且核數師並未就有關事項修改其意見。

## 2. 綜合財務報表

中國醫療網絡集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二二年及二零二三年六月三十日止六個月的綜合財務報表載於以下文件，該等文件已於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及中國醫療網絡網站(<http://www.cmhg.com.hk>)刊發：

- (i) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，中國醫療網絡於二零二一年四月二十九日刊發的二零二零年年報第68至184頁  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042902740\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042902740_c.pdf)；
- (ii) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，中國醫療網絡於二零二二年四月二十八日刊發的二零二一年年報第71至157頁  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042802208\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042802208_c.pdf)；
- (iii) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，中國醫療網絡於二零二三年四月二十七日刊發的二零二二年年報第78至173頁  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042704223\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042704223_c.pdf)；
- (iv) 截至二零二二年六月三十日止六個月，中國醫療網絡於二零二二年九月二十八日刊發的二零二二年中期報告第1至34頁  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0928/2022092800663\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0928/2022092800663_c.pdf)；  
及
- (v) 截至二零二三年六月三十日止六個月，中國醫療網絡於二零二三年八月十八日刊發的二零二三年中期業績公告第1至15頁  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0818/2023081801853\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0818/2023081801853_c.pdf).



### 3. 債務

於二零二三年六月三十日(即本綜合文件付印前確定中國醫療網絡集團債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，中國醫療網絡集團的債務如下：

於二零二三年六月三十日，中國醫療網絡集團的未償還借貸總額約為756,698,000港元，包括有抵押銀行借款約111,952,000港元、無抵押銀行借款約346,443,000港元、有抵押其他借款約14,275,000港元及無抵押有期貸款約284,028,000港元。

於二零二三年六月三十日，中國醫療網絡集團作為承租人的租賃負債約為42,245,000港元。

於二零二三年六月三十日，持作買賣之投資約8,007,000港元、若干樓宇(計入物業、廠房及設備)約226,700,000港元、若干投資物業約312,735,000港元、若干可供出售之發展中物業約140,000,000港元、有抵押銀行存款約32,310,000港元及若干醫療設備(計入物業、廠房及設備)約54,689,000港元已抵押予銀行、財務機構、證券經紀行及融資租賃供應商，作為中國醫療網絡集團獲授信貸融資之擔保。

除上文所披露者及除集團內公司間負債外，於二零二三年六月三十日營業時間結束時，中國醫療網絡集團並無任何已發行及未贖回或同意發行之借款資本、其他債務證券或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據及貿易應付款項除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購或其他融資租約承擔、擔保或其他或然負債。

### 4. 每股中國醫療網絡股份未經審核經調整資產淨值

下表載列於二零二三年六月三十日中國醫療網絡股東應佔中國醫療網絡集團未經審核綜合資產淨值(經本綜合文件附錄三所載物業估值報告內之物業權益重估調整)(「未經審核經調整資產淨值」)及每股中國醫療網絡股份未經審核經調整資產淨值之計算詳情：

港元

於二零二三年六月三十日中國醫療網絡股東	1,850,757,000
應佔中國醫療網絡集團未經審核綜合資產淨值(附註1)	
調整：	
中國醫療網絡股東於二零二三年六月三十日應佔物業權益估值	
之公允價值收益(附註2)	323,305,000
應佔公允價值收益之遞延稅項(附註3)	(179,298,000)
	<u>1,994,764,000</u>
未經審核經調整資產淨值	
	<u>1.84</u>
每股中國醫療網絡股份未經審核經調整資產淨值(附註4)	

附註：

1. 根據中國醫療網絡集團於二零二三年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況報表。
2. 即中國醫療網絡股東於二零二三年六月三十日應佔中國醫療網絡集團所持物業權益於現況下的市值(經Norton Appraisals Holdings Limited估值)超出中國醫療網絡股東於二零二三年六月三十日應佔相應賬面值所產生的公允價值收益。
3. 即中國醫療網絡集團物業權益應佔公允價值收益之潛在中國企業所得稅及中國土地增值稅。
4. 根據於最後實際可行日期已發行的1,086,005,457股中國醫療網絡股份計算。

## 5. 重大變動

除下文所披露者、本綜合文件所披露之中國醫療網絡供股及所載之中國醫療網絡要約外，於最後實際可行日期，中國醫療網絡董事確認，自二零二二年十二月三十一日(即中國醫療網絡集團最新經審核綜合財務報表之編製日期)起及直至最後實際可行日期(包括該日)，中國醫療網絡集團的財務或經營狀況或前景並無出現任何重大變動。

根據於二零二三年八月十八日刊發中國醫療網絡集團截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核中期業績，中國醫療網絡集團錄得總收益約764.4百萬港元，較截至二零二二年六月三十日止六個月(「二零二二年上半年」)的總收益約736.0百萬港元增加約3.9%。中國醫療網絡集團亦錄得中國醫療網絡股東應佔虧損1.8百萬港元，較二零

二二年上半年之中國醫療網絡股東應佔虧損減少約96.0%。中國醫療網絡股東應佔虧損減少乃主要由於(i)醫療分部之經營收益增加；(ii)醫療耗材成本減少；惟部分被(iii)醫藥及藥品成本增加所抵銷。

## 6. 其他事項

中國醫療網絡已於二零二三年七月十一日宣佈，預期截至二零二三年五月三十一日止五個月的虧損較二零二二年同期的虧損及截至二零二二年六月三十日止六個月的虧損減少。就收購守則規則10而言，截至二零二三年五月三十日止五個月中國醫療網絡股東應佔估計虧損構成盈利預測。於日期為二零二三年七月十一日之中國醫療網絡公告內之盈利預測並不符合收購守則規則10所規定之標準。根據收購守則應用指引2，中國醫療網絡財務顧問及核數師或顧問會計師就盈利預測發出的報告須載入下次發送至中國醫療網絡股東的文件（「**盈利預測報告**」）。

中國醫療網絡截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核中期業績（「**中國醫療網絡中期業績**」）於二零二三年八月十八日刊發，即寄發本綜合文件前。因此，根據收購守則規則10將盈利預測報告載入寄發予中國醫療網絡股東的下一份文件的規定已被刊發中國醫療網絡中期業績所取代。

以下為獨立估值師Norton Appraisals Holdings Limited就其對物業於二零二三年六月三十日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值報告，以供載入本綜合文件。



香港北角  
蜆殼街9-23號  
秀明中心21樓E室  
電話：(852) 2810 7337  
傳真：(852) 2810 6337

敬啟者：

### 估值指示、目的及日期

茲遵照中國醫療網絡有限公司(以下稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之指示，對 貴集團於中華人民共和國(以下稱「中國」)所持之物業(「物業」)進行估值。吾等證實曾進行實地視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向 閣下提供吾等對該等物業權益於二零二三年六月三十日(以下稱「估值日」)之估值意見的公眾文件。

### 市值的定義

吾等的估值乃吾等根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)按「市場價值」基準對物業估值的意見。所謂「市場價值」，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日進行公平交易的估計金額」。

吾等之估值乃假設 貴集團在公開市場將物業出售而無憑藉遞延條款合約、售後租回、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值。

## 業權調查

吾等已於相關土地註冊處對該等位於香港的物業進行業權查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或釐定是否存在吾等所獲副本並無顯示的任何租賃修訂。

就第一類、第二類、第四類、第六類、第七類及第九類各項位於中國的物業的業權而言，吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料及其中國法律顧問北京盈科(南京)律師事務所及廣東廣信君達律師事務所(以下簡稱「中國法律顧問」)於二零二三年八月二十四日提供的法律意見。

## 估值方法

於對第一類由 貴集團於中國持有之發展中物業進行物業權益估值時，吾等乃以該等物業將按照 貴集團提供予吾等之最新發展計劃發展及建成作為基準，對該物業進行估值。於達致吾等之估值意見時，吾等乃採用直接比較法經參考當地可比較之交易，並對該等可比較之交易的單價作出調整，包括但不限於位置、規模、周邊環境、樓齡及樓宇狀況，亦已考慮完成發展項目所須之建築成本後進行估值，以反映該物業之發展潛力及該物業竣工時之品質。「落成後資本值」指吾等對假設發展項目於估值日落成的總售價的意見。

於對第二類由 貴集團於中國持有作日後發展之物業進行物業權益估值時，吾等採用直接比較法(假設於現況下銷售該等物業時可即時交吉出售，並已參照於有關市場上可供比較之銷售憑證)對該等物業權益進行估值。

於對第三類及第四類由 貴集團於香港及中國持有作投資用途之物業進行物業權益估值時，吾等乃採用投資法(一般用於投資物業估值)，該物業的市值為其年期及復歸價值的總和，而年期價值乃通過資本化其合約租賃未屆滿年期的現有租金及其復歸價值計算，而復歸價值乃通過資本化根據估值日期的現行市價計算的續租／新租賃或出售所產生的現行市場租金得出，或(如適用)採用直接比較法，並參照於有關市場上可供比較之銷售憑證。

對 貴集團於香港及中國持作自用的第五類及第六類以及 貴集團於中國持作出售及開發中待售的第七類物業進行權益估值時，吾等採用直接比較法對各項該等物業權益(第12及13項除外)進行估值，假設該等物業可按現況及以分層業權方式以交吉方式出售，並參考有關市場上可資比較的銷售憑證。

於對 貴集團第六類第12及13號物業(現於中國南京市及昆明市作為醫院使用)估值時，吾等已按其繼續現時用途之基準對物業進行權益估值。由於其樓房及建築性質獨特，並無可供比較之已確認市場成交，及其樓房及建築並不能按成本比較進行估值。於達致吾等之估值意見時，吾等乃採用折舊重置成本法，總括吾等按其現有用途之土地價值及重建或重置該等樓房及建築的建築成本，然後就樓齡、狀況及所有相關形式的功能耗損及優化作出扣減。

由於 貴集團分別於香港及中國租用的第八及第九類物業屬短期租賃性質或不得轉讓或分租或缺乏可觀租金利潤，故吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

### 實地視察

吾等已由聯席董事潘毅先生(彼持有雷丁大學物業投資碩士學位)、王梓澧先生(彼持有測量學士學位)及王明坤先生(彼負責是次物業估值)於二零二三年三月分別視察位於中國昆明市及連雲港市；廣州及香港；上海及南京市的物業之外部，並在可能情況下視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或其他損壞。

此外，吾等並無進行任何實地調查，以確定地質條件之適當性、是否受污染及為未來發展提供屋宇設備／或其適當性。吾等編製估值時乃假設該等方面令人滿意及於建築期內並無產生非經常性開支或延誤。吾等並無進行實地量度，以證實有關物業之地盤及建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等之文件及正式地盤平面圖所示之面積乃屬正確。

## 假設及基準

吾等在很大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，並接納吾等所獲提供有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、大廈落成日期、佔用詳情、租賃概況、發展計劃、已投入之建築成本、估計未付建築成本、地盤及建築面積及在辨別物業中之所有其他相關事宜之意見。

吾等之估值並無考慮任何物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅務。除另有說明者外，吾等假設物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值已遵照證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》及香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則中第5章及應用附註第12項之指引及香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則(二零二零年)所載之所有規則。

## 潛在稅項負債

誠如 貴集團管理層所告知，倘物業按估值金額出售，則出售物業所產生的稅項負債將對於第三類及第五類項下 貴集團於香港持作投資／自用的物業包括印花稅(交易金額的累進稅率介乎1.5%至8.5%)及利得稅(收益(非資本收益)的16.5%)；就第一類、第二類、第四類、第六類及第七類 貴集團於中國持作發展／投資／自用／銷售的物業而言，包括土地增值稅(淨增值金額的30%至60%減可扣稅)、企業所得稅(收益的15%至25%)及印花稅(交易金額的0.05%)。 貴集團確認，其有意出售第七類 貴集團於中國持作銷售的物業，而並無計劃亦無意出售餘下物業。因此，除第七類項下的中國持作出售物業外，出售該等物業產生的潛在稅項負債於不久將來實現的可能性甚微。

## 貨幣

除另有說明者外，吾等估值時之所有金額均以港元列出。吾等估值時採用之概約匯率為適用之1港元兌人民幣0.9277元，與估值當日之匯率相若。

隨函附奉吾等之估值概要及估值報告。

此 致

香港灣仔  
駱克道333號  
亞洲聯合財務中心47樓  
中國醫療網絡有限公司  
列位董事 台照

代表

**Norton Appraisals Holdings Limited**

王明坤 *MHKIS, RPS (G.P.), MCIREA*  
董事

潘毅 *MRICS, CFA, FRM*  
聯席董事

二零二三年八月三十一日

附註：王明坤先生為註冊專業測量師，在香港及中國之物業估值方面有逾32年經驗。

潘毅先生為英國皇家特許測量師學會會員，於香港及中國物業估值方面擁有逾9年經驗。



## 估值概要

物業	於二零二三年 六月三十日現 況下的市值 (港元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零二三年 六月三十日 現況下的 市值的權益 (港元)
<b>第一類 — 貴集團於中國持有之發展中物業</b>			
1 昆明同仁醫院擴建工程(II期)， 位於中國雲南省昆明市滇池國家 旅遊度假區金河社區廣福路1099 號	99,800,000	100%	99,800,000
小計：	99,800,000		99,800,000
<b>第二類 — 貴集團於中國持有作日後發展之物業</b>			
2 位於中國雲南省昆明市滇池國家 旅遊度假區金河社區廣福路1099 號的昆明同仁醫院院區餘下地塊	86,300,000	100%	86,300,000
小計：	86,300,000		86,300,000

物業	於二零二三年 六月三十日現 況下的市值 (港元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零二三年 六月三十日 現況下的 市值的權益 (港元)	
<b>第三類 — 貴集團於香港持有作投資之物業</b>				
3	九龍觀塘巧明街109號榮昌工業大廈14樓A至F號廠房和地下L1號貨車停車位	42,200,000	100%	42,200,000
4	新界粉嶺沙頭角丈量約份第40號地段第3及150號A段、地段第175號A段餘段、地段第190及246號以及地段第299號餘段，丈量約份第41號地段第218號、地段第230號A段及地段第339號D段餘段	15,100,000	100%	15,100,000
5	九龍觀塘巧明街106號冠力工業大廈1樓1號工場和2樓3號工場	35,300,000	100%	35,300,000
6	九龍觀塘開源道72號溢財中心5樓A、B單元和地下7號車位	114,500,000	100%	114,500,000
	小計：	207,100,000		207,100,000

物業	於二零二三年 六月三十日現 況下的市值 (港元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零二三年 六月三十日 現況下的 市值的權益 (港元)
<b>第四類 — 貴集團於中國持有作投資之物業</b>			
7 中國廣東省肇慶市高要區回龍鎮 劉村管理區肇慶高爾夫度假村23 號別墅	1,850,000	100%	1,850,000
8 中國廣東省肇慶市高要區回龍鎮 劉村管理區肇慶高爾夫度假村63 棟A1、B1、A2、B2、A3和B3單元	2,370,000	100%	2,370,000
9 中國上海青浦區朱家角鎮康業路 888弄天地健康城第6、9、11、 29、36和39幢(部分)若干部分	335,800,000	100%	335,800,000
小計：	340,020,000		340,020,000
<b>第五類 — 貴集團於香港持有作自用之物業</b>			
10 新界屯門新平街2號屯門工業中 心12樓F4單元	6,330,000	100%	6,330,000

物業	於二零二三年 六月三十日現 況下的市值 (港元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零二三年 六月三十日 現況下的 市值的權益 (港元)
11 九龍觀塘巧明街109號榮昌工業大廈15樓工廠單元A和B和其各自位於14樓的天台平台	16,000,000	100%	16,000,000
小計：	22,330,000		22,330,000

#### 第六類 — 貴集團於中國持有作自用之物業

12 中國雲南省昆明市滇池國家旅遊度假區金河社區廣福路1099號昆明同仁醫院及其附屬建築	329,000,000	100%	329,000,000
13 中國江蘇省南京市江寧經濟技術開發區吉印大道2007號南京同仁醫院及其附屬建築和老年康復中心	636,500,000	80%	509,200,000
14 中國江蘇省南京市江寧區文心街28號康博花園親情公寓1、2幢12個商鋪	無商業價值	80%	無商業價值

物業	於二零二三年 六月三十日現 況下的市值 (港元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零二三年 六月三十日 現況下的 市值的權益 (港元)
15 中國江蘇省南京市江寧區文心街 28號康博花園第4期康雅苑(康橋 水岸)9、10幢之3個住宅單元	14,100,000	80%	11,280,000
16 中國上海青浦區朱家角鎮康業路 888弄天地健康城12、13和39幢 (部分)	226,700,000	100%	226,700,000
17 中國雲南省昆明市滇池國家旅遊 度假區廣福路滇池印象花園一期 57幢1、2號樓24個住宅單元	22,000,000	100%	22,000,000
小計：	1,228,300,000		1,098,180,000
<b>第七類 — 貴集團於中國持作出售及開發中待售物業</b>			
18 中國雲南省昆明市滇池國家旅遊 度假區廣福路滇池印象花園一期 129個車位	11,100,000	100%	11,100,000

物業	於二零二三年 六月三十日現 況下的市值 (港元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零二三年 六月三十日 現況下的 市值的權益 (港元)
19 中國江蘇省南京市江寧區文心街28號康雅苑(康橋水岸)(4期)10、11幢5個住宅單位和康博花園162個車位	45,400,000	80%	36,320,000
20 中國上海青浦區朱家角鎮康業路888弄天地健康城11個未售住宅單位和390個車位	72,900,000	100%	72,900,000
21 中國江蘇省連雲港市開發區出口加工區外廣場一塊土地	24,500,000	100%	24,500,000
22 中國上海青浦區朱家角鎮康業路888弄天地健康城7幢	140,000,000	100%	140,000,000
23 中國廣東省廣州市天河區天河北路233號中信廣場寫字樓45層4B-8A單元	31,100,000	100%	31,100,000
小計：	325,000,000		315,920,000

物業	於二零二三年 六月三十日現 況下的市值 (港元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零二三年 六月三十日 現況下的 市值的權益 (港元)
<b>第八類 — 貴集團於香港租賃之物業</b>			
24 香港灣仔駱克道333號亞洲聯合 財務中心47樓全層	無商業價值	100%	無商業價值
小計：	無商業價值		無商業價值
<b>第九類 — 貴集團於中國租賃之物業</b>			
25 中國江蘇省南京市建鄴區應天大 街888號金鷹天地C座16樓和17樓	無商業價值	100%	無商業價值
26 中國深圳福田區深圳天安數碼城 數碼時代大廈主樓2601-A3室	無商業價值	80%	無商業價值
小計：	無商業價值		無商業價值
總計：	<u>2,308,850,000</u>		<u>2,169,650,000</u>

## 估值報告

## 第一類 — 貴集團於中國持有之發展中物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二三年 六月三十日 現況下的市值 (港元)																	
1 昆明同仁醫院擴建工程(II期)，位於中國雲南省昆明市滇池國家旅遊度假區金河社區廣福路1099號	<p>昆明同仁醫院院區(「該發展項目」)為綜合醫院／護理／醫療項目，地盤面積為177,085平方米，包括現有昆明同仁醫院及建議擴建昆明同仁醫院二期以及位於滇池國家旅遊度假區的療養院樓宇。</p> <p>滇池地區於一九九二年獲國務院批准為國家旅遊度假區，目前擁有酒店、高爾夫球場及博物館等不同旅遊景點。從標的場地至昆明長水國際機場需時約50分鐘。</p> <p>該物業的分攤地盤面積為56,504平方米，將發展為三幢2至9層高的醫院／附屬樓宇(即昆明同仁醫院二期)，總建築面積為65,941平方米。</p> <p>面積劃分明細載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積(平方米)</th> </tr> <tr> <th>地上建築</th> <th>地下建築</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>綜合住院樓</td> <td>35,290</td> <td>12,300</td> </tr> <tr> <td>專科醫院</td> <td>4,898</td> <td>1,389</td> </tr> <tr> <td>康復醫學樓</td> <td>9,064</td> <td>3,000</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>49,252</u></td> <td><u>16,689</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該發展項目已獲授土地使用權，於二零七二年十二月二十六日屆滿，作醫療／慈善／科學教育用地。</p>	用途	建築面積(平方米)		地上建築	地下建築	綜合住院樓	35,290	12,300	專科醫院	4,898	1,389	康復醫學樓	9,064	3,000	合計：	<u>49,252</u>	<u>16,689</u>	該物業目前在建，計劃於二零二五年底竣工。	99,800,000  (貴集團應佔 100%權益：99,800,000)
用途	建築面積(平方米)																			
	地上建築	地下建築																		
綜合住院樓	35,290	12,300																		
專科醫院	4,898	1,389																		
康復醫學樓	9,064	3,000																		
合計：	<u>49,252</u>	<u>16,689</u>																		



附註：

### 第一節：業權文件

- i) 根據雲南省昆明市國土資源局(出讓方)與 貴公司間接全資附屬公司昆明同仁實業開發有限公司(受讓方)(「昆明同仁實業」)，(其資產及負債已於二零二二年一月由昆明同仁醫院(定義見下文)吸收合併)訂立之土地使用權出讓合約(昆國土資出(2004)一合同字第285號)，出讓方向受讓方出讓該發展項目之土地使用權，佔地面積192,017平方米，土地使用權年期為50年，作醫療衛生用地。
- ii) 根據日期為二零二三年一月二十九日之不動產權證(雲(2023)西山區不動產權第0030921號)，該發展項目部分面積(即171,672.02平方米)之土地使用權由 貴公司間接全資附屬公司昆明同仁醫院有限公司(「昆明同仁醫院」)持有，年期自二零二二年十二月二十七日起至二零七二年十二月二十六日，作醫衛慈善用地。
- iii) 根據日期為二零二三年一月二十九日之不動產權證(雲(2023)西山區不動產權第0030920號)，該發展項目部分面積(即5,412.73平方米)之土地使用權由昆明同仁醫院持有，年期自二零二二年十二月二十七日起至二零七二年十二月二十六日，作科教用地。

### 第二節：公司背景

- iv) 根據日期為二零二零年十一月十二日之營業執照第9153010067873418XQ號，昆明同仁醫院註冊成立，註冊資本為人民幣80,000,000元，經營期自二零零八年九月十二日起。

### 第三節：物業狀況

- v) 昆明市規劃局於二零零三年九月二十六日就總面積約373,335.20平方米之兩塊土地(目標地塊為其中一部分)以昆明同仁實業之名義出具兩份建設用地規劃許可證(昆規地證(2003)2179號及昆規地證(2003)2180號)。兩塊土地中面積約200,001平方米之其中一塊土地許可用途為醫療衛生，面積約173,334.20平方米之另一塊土地許可用途為配套小區。
- vi) 根據日期為二零二二年二月二十三日以昆明同仁醫院為名義出具之建設工程規劃許可證(建字第昆明市第202200055號)，總建築面積約48,640.60平方米(地上建築)及17,380.84平方米(地下建築)之昆明同仁醫院II期已獲准開發。
- vii) 據 貴集團告知，於二零二三年六月三十日已支出及未支付之建築成本分別約為23,700,000港元及220,000,000港元。於評估過程中，吾等已計及上述建設成本。
- viii) 該物業發展項目II期的「落成後資本值」約為363,500,000港元。
- ix) 該物業樓宇及土地部分之市值明細分別為23,700,000港元及76,100,000港元，僅供參考。

## 第四節：中國法律意見

- x) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 昆明同仁醫院已獲得該物業土地使用權；
  - (b) 昆明同仁醫院有權開發、佔用、使用、出售及租賃該物業，並有權以轉讓、租賃、抵押及出售土地使用權的方式自由轉讓該物業的土地使用權；
  - (c) 該物業並不涉及任何按揭或第三方產權負擔；及
  - (d) 昆明同仁醫院為正式成立並有效存續之有限責任公司。

## 第二類 — 貴集團於中國持有作日後發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 六月三十日 現況下之市值 (港元)
2 中國雲南省昆明市滇池國家旅遊度假區金河社區廣福路1099號的昆明同仁醫院院區餘下地塊	<p>昆明同仁醫院院區(「該發展項目」)為醫院／護理／醫療一體項目，佔地面積177,085平方米，包括地處滇池國家旅遊度假區之現有昆明同仁醫院及擬擴展之昆明同仁醫院(II期)以及養老院。</p> <p>滇池區域於一九九二年獲國務院批准為國家旅遊度假區，現已擁有多個旅遊景點，如酒店、高爾夫球場及博物館。從該目標地塊驅車前往昆明長水國際機場耗時約50分鐘。</p> <p>該物業由該發展項目佔地面積64,056平方米的未開發地塊組成，計劃建設成總建築面積108,919.07平方米(地上建築)及44,908.40平方米(地下建築)的多個養老院。</p> <p>誠如 貴公司所告知，於估值日期並無取得相關規劃許可證。</p> <p>該發展項目已獲授土地使用權，年期於二零七二年十二月二十六日屆滿，作醫療／慈善／科學教育用地。</p>	該物業現時空置。	86,300,000  (貴集團應佔 100%權益： 86,300,000)

附註：

第一節：業權文件

- i) 根據雲南省昆明市國土資源局(出讓方)與 貴公司間接全資附屬公司昆明同仁實業開發有限公司(受讓方)(「昆明同仁實業」，其資產及負債已於二零二二年一月由昆明同仁醫院(定義見下文)吸收合併)訂立之土地使用權出讓合約(昆國土資出(2004)合同字第285號)，出讓方向受讓方出讓該發展項目之土地使用權，佔地面積192,017平方米，土地使用權年期為50年，作醫療衛生用地。

- ii) 根據日期為二零二三年一月二十九日之不動產權證(雲(2023)西山區不動產權第0030921號)，該發展項目部分面積(即171,672.02平方米)之土地使用權由 貴公司間接全資附屬公司昆明同仁醫院有限公司(「昆明同仁醫院有限公司」)持有，年期自二零二二年十二月二十七日起至二零七二年十二月二十六日，作醫衛慈善用地。
- iii) 根據日期為二零二三年一月二十九日之不動產權證(雲(2023)西山區不動產權第0030920號)，該發展項目部分面積(即5,412.73平方米)之土地使用權由昆明同仁醫院持有，年期自二零二二年十二月二十七日起至二零七二年十二月二十六日，作科教用地。

#### 第二節：公司背景

- iv) 根據日期為二零二零年十一月十二日之營業執照第9153010067873418XQ號，昆明同仁醫院註冊成立，註冊資本為人民幣80,000,000元，經營期自二零零八年九月十二日起。

#### 第三節：物業狀況

- v) 昆明市規劃局於二零零三年九月二十六日就總面積約373,335.20平方米之兩塊土地(目標地塊為其中一部分)以昆明同仁實業之名義出具兩份建設用地規劃許可證(昆規地證(2003)2179號及昆規地證(2003)2180號)。兩塊土地中面積約200,001平方米之其中一塊土地許可用途為醫療衛生，面積約173,334.20平方米之另一塊土地許可用途為配套社區。

#### 第四節：中國法律意見

- vi) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (a) 昆明同仁醫院已獲得該物業土地使用權；
  - (b) 昆明同仁醫院有權開發、佔用、使用、出售及租賃該物業，並有權以轉讓、租賃、抵押及出售土地使用權的方式自由轉讓該物業的土地使用權；
  - (c) 該物業並不涉及任何按揭或第三方產權負擔；及
  - (d) 昆明同仁醫院為正式成立並有效存續之有限責任公司。

## 第三類 — 貴集團於香港持有作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 六月三十日 現況下之市值 (港元)
3 九龍觀塘巧明街109號榮昌工業大廈14樓A至F號廠房和地下L1號貨車停車位	榮昌工業大廈為一棟16層樓的工業大廈，於一九八八年完工，位於觀塘傳統工業區。從該物業步行前往觀塘地鐵站耗時約5分鐘。	14樓單位按多項租期出租，每月總租金合共104,532港元(不含管理費及差餉)，最遲租期於二零二六年二月二十八日屆滿。	42,200,000
觀塘內地段第24號1,200份之72份(「該地段」)	該物業包括總建築面積約642.70平方米(6,918平方呎)的14樓的全部六間廠房單位及該工業大廈一樓停車位。  該地段根據政府租契持有，年期自一九五五年七月一日起為期21年，已另行續期21年。該期限已法定延長至二零四七年六月三十日。	共104,532港元(不含管理費及差餉)，最遲租期於二零二六年二月二十八日屆滿。一樓L1號停車位按每月租金3,100港元出租，租期3年，於二零二六年三月三十一屆滿。	(貴集團應佔 100%權益： 42,200,000)

## 附註：

該物業登記所有人為 貴公司間接全資附屬公司Star Paging Properties Limited，請參閱日期為一九八八年五月十八日註冊摘要編號UB3735388之文書，現稱為星光電訊置業有限公司，請參閱日期為一九九六年四月十六日註冊摘要編號UB6912050之文書。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 六月三十日 現況下之市值 (港元)																																																
4 新界粉嶺沙頭角丈量約份第40號地段第3及150號A段、地段第175號A段餘段、地段第190及246號以及地段第299號餘段、丈量約份第41號地段第218號、地段第230號A段及地段第339號D段餘段(「該地段」)	<p>該農業地段位於香港最北部郊區沙頭角。僅持有禁區許可證的人士可出入該區域。從該地段驅車前往上水地鐵站耗時約15分鐘。</p> <p>該物業由沙頭角多個農業地段組成及總佔地面積約4,910.72平方米(52,859平方呎)。有關佔地面積明細詳情列示如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>丈量約份</th> <th>地段編號</th> <th colspan="2">佔地面積</th> </tr> <tr> <th></th> <th></th> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>40</td> <td>第3號A段</td> <td>1,268.6</td> <td>13,655</td> </tr> <tr> <td>40</td> <td>第150號A段</td> <td>459.9</td> <td>4,950</td> </tr> <tr> <td>40</td> <td>第246號</td> <td>364.2</td> <td>3,920</td> </tr> <tr> <td>40</td> <td>第299號餘段</td> <td>738.8</td> <td>7,952</td> </tr> <tr> <td>40</td> <td>第175號A段餘段</td> <td>354.7</td> <td>3,818</td> </tr> <tr> <td>40</td> <td>第190號</td> <td>382.9</td> <td>4,122</td> </tr> <tr> <td>41</td> <td>第218號</td> <td>647.5</td> <td>6,970</td> </tr> <tr> <td>41</td> <td>第230號A段</td> <td>593.6</td> <td>6,390</td> </tr> <tr> <td>41</td> <td>第339號D段餘段</td> <td>100.5</td> <td>1,082</td> </tr> <tr> <td></td> <td>合計</td> <td><u>4,910.7</u></td> <td><u>52,859</u></td> </tr> </tbody> </table>	丈量約份	地段編號	佔地面積				(平方米)	(平方呎)	40	第3號A段	1,268.6	13,655	40	第150號A段	459.9	4,950	40	第246號	364.2	3,920	40	第299號餘段	738.8	7,952	40	第175號A段餘段	354.7	3,818	40	第190號	382.9	4,122	41	第218號	647.5	6,970	41	第230號A段	593.6	6,390	41	第339號D段餘段	100.5	1,082		合計	<u>4,910.7</u>	<u>52,859</u>	該物業現時空置。	15,100,000  (貴集團應佔 100%權益： 15,100,000)
丈量約份	地段編號	佔地面積																																																	
		(平方米)	(平方呎)																																																
40	第3號A段	1,268.6	13,655																																																
40	第150號A段	459.9	4,950																																																
40	第246號	364.2	3,920																																																
40	第299號餘段	738.8	7,952																																																
40	第175號A段餘段	354.7	3,818																																																
40	第190號	382.9	4,122																																																
41	第218號	647.5	6,970																																																
41	第230號A段	593.6	6,390																																																
41	第339號D段餘段	100.5	1,082																																																
	合計	<u>4,910.7</u>	<u>52,859</u>																																																

該物業根據政府租契持有，年期自一八九八年七月一日起為期75年，可再續期24年。該期限已按法定延長至二零四七年六月三十日。

附註：

- i) 該物業地段第3號A段、第150號A段、第190號、第246號及第175號A段餘段登記所有人為貴公司間接全資附屬公司Star Paging Properties Limited(現稱為星光電訊置業有限公司)，請參閱日期為一九八九年二月十五日註冊摘要編號N29998之文書。
- ii) 該物業地段第299號餘段登記所有人為Star Paging Properties Limited(現稱為星光電訊置業有限公司)，請參閱日期為一九八九年八月十日註冊摘要編號N232056之文書。

- iii) 該物業地段第218號及第230號A段登記所有人為Star Paging Properties Limited (現稱為星光電訊置業有限公司)，請參閱日期為一九八九年十一月三十日註冊摘要編號N234108之文書。
- iv) 該物業地段第339號D段餘段登記所有人為Star Paging Properties Limited (現稱為星光電訊置業有限公司)，請參閱日期為二零零五年九月三十日編號05102200940010交換契據。
- v) 根據《分區計劃大綱核准圖編號S/NE-STK/2》，該物業各地段受限於以下分區用途：

丈量約份	地段編號	分區
40	第3號A段	「V」
40	第150號A段	「V」
40	第246號	「V」
40	第299號餘段	「V」
40	第175號A段餘段	並無分區
40	第190號	並無分區
41	第218號	Rec (1)
41	第230號A段	Rec (1)
41	第339號D段餘段	Rec (1)

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 六月三十日 現況下之市值 (港元)
5 九龍觀塘巧明街106號冠力工業大廈1樓1號工場和2樓3號工場  觀塘內地段第26號1,148份之56份(該「地段」)	冠力工業大廈為一幢於一九八九年落成的16層工業大廈。  該物業包括冠力工業大廈1樓及2樓的2個工業用單位，總建築面積約528.52平方米(5,689平方呎)。  該地段按一份政府租契持有，自一九五五年七月一日起，為期21年，可再續期21年。該期限已法定延長至二零四七年六月三十日。	該物業1號工場的租期為3年，於二零二四年四月一日屆滿，月租為32,844港元(不含管理費及差餉)，而該物業3號工場的租期為3年，於二零二六年三月四日屆滿，月租為48,708港元(不含管理費及差餉)。	35,300,000  (貴集團應佔 100%權益： 35,300,000)

## 附註：

- i) 該物業1號工場之登記業主為 貴公司之間接全資附屬公司Star Paging Properties Limited，請參閱日期為一九九零年二月二十日註冊摘要編號UB4348067之文書，現稱為星光電訊置業有限公司，請參閱日期為一九九六年四月十六日註冊摘要編號UB6912050之文書。
- ii) 該物業3號工場之登記業主為Star Paging Properties Limited(參閱日期為一九九零年二月二十日註冊摘要編號UB4348068之文書)，現稱為星光電訊置業有限公司(請參閱日期為一九九六年四月十六日註冊摘要編號UB6912050之文書)。



物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 六月三十日 現況下之市值 (港元)
6 九龍觀塘開源道72號 溢財中心5樓A、B單 元和地下7號車位  觀塘內地段第87號 2,000份之101份(該 「地段」)	<p>溢財中心為一幢於一九八六年落成的16層(含地庫)工業大廈。</p> <p>該物業包括溢財中心5樓的2個工業用單位，總建築面積為約1,683.85平方米(18,125平方呎)，以及地庫的一個私人停車位。</p> <p>該地段按一份政府租契持有，自一九五五年七月一日起，為期21年，可再續期21年。該期限已按法定延長至二零四七年六月三十日。</p>	<p>該物業租約為2年，於二零二四年七月十五日屆滿，月租為257,050港元(不含管理費及差餉)。</p>	<p>114,500,000</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 114,500,000)</p>

## 附註：

該物業之登記業主為 貴公司之間接全資附屬公司Forepower Limited，請參閱日期為一九九五年一月十一日註冊摘要編號UB6217397及UB6217398之文書。

## 第四類 — 貴集團於中國持有作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 六月三十日 現況下之市值 (港元)
7 中國廣東省肇慶市高要區回龍鎮劉村管理區肇慶高爾夫度假村23號別墅	肇慶高爾夫度假村(「該發展項目」)，由一個9洞高爾夫球場、一個18洞高爾夫球場、一間會所、一間高爾夫酒店及配套會所設施，連同別墅／公寓／酒店發展項目所組成。	該物業目前空置。	1,850,000  (貴集團應佔 100%權益： 1,850,000)
	該發展項目位於肇慶市高要區。高要位於西江南岸，於一九九三年晉升為縣級市，並於二零一五年重返市區地位。高要區擁有多個政府部門、公共設施及工業項目。該物業開車前往廣州白雲國際機場需時約80分鐘。		
	該物業包括一幅地盤面積約920.27平方米(9,906平方呎)的地塊上的一幢2層高花園洋房，建築面積為278.2515平方米(2,995平方呎)，於一九九五年落成。		
	已獲授該物業之土地使用權，土地使用年期將於二零六二年十二月十九日屆滿，作住宅用途。		

附註：

第一節：業權文件

- i) 根據高要區土地管理局於二零零三年十月二十四日發出的國有土地使用權證高要國用(2003)字第060039號，該物業(地盤面積為920.27平方米)的土地使用權已授予 貴公司之間接外資全資附屬公司盈光有限公司，土地使用權年期於二零六二年十二月十九日屆滿，作住宅用途。
- ii) 根據日期為二零零四年七月五日的房地產權證粵房地證字第2614481號，該物業(建築面積為278.2515平方米(2,995平方呎))房屋所有權已歸屬於盈光有限公司。

## 第二節：中國法律意見

- iii) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 盈光有限公司擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (b) 盈光有限公司有權佔用、使用、出售及租賃該物業，並有權以轉讓、租賃、抵押及出售土地使用權的方式自由轉讓該物業的土地使用權；
  - (c) 該物業並不涉及任何按揭或第三方產權負擔；及
  - (d) 盈光有限公司已正式組成並有效存續為有限責任公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 六月三十日 現況下之市值 (港元)
8 中國廣東省肇慶市高要區回龍鎮劉村管理區肇慶高爾夫度假村63棟A1、B1、A2、B2、A3和B3單元	肇慶高爾夫渡假村(「該發展項目」)，由一個9洞高爾夫球場、一個18洞高爾夫球場、一間會所、一間高爾夫酒店及配套會所設施，連同別墅／公寓／酒店發展項目所組成。	該物業目前空置。	2,370,000
	該物業包含一幢於一九九五年落成的3層住宅樓的全部六個住宅單位，總建築面積約為542.26平方米(5,838平方呎)。		(貴集團應佔100%權益： 2,370,000)
	該物業土地使用權獲授共同年限70年，作住宅用途。		

附註：

#### 第一節：業權文件

- i) 根據日期分別為二零零三年八月一日及二零零三年十一月十二日的六份房地產權證，該物業(總建築面積為542.26平方米)的土地使用權及房屋所有權已授予 貴公司之間接外資全資附屬公司建迪有限公司，作住宅用途，詳情如下：

證書編號	發出日期	樓層	單元號	建築面積 (平方米) (平方呎)	
粵房地證字第1835236號	二零零三年八月一日	第1層	A1	90.05	969
粵房地證字第1835237號	二零零三年八月一日	第2層	A2	90.54	975
粵房地證字第1846668號	二零零三年十一月十二日	第3層	A3	90.54	975
粵房地證字第1835238號	二零零三年八月一日	第1層	B1	90.05	969
粵房地證字第1846670號	二零零三年十一月十二日	第2層	B2	90.54	975
粵房地證字第1846669號	二零零三年十一月十二日	第3層	B3	90.54	975
			總計：	<u>542.26</u>	<u>5,838</u>

## 第二節：中國法律意見

- ii) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 建迪有限公司擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (b) 建迪有限公司有權佔用、使用、出售及租賃該物業，並有權以轉讓、租賃、抵押及出售土地使用權的方式自由轉讓該物業的土地使用權；
  - (c) 該物業並不涉及任何按揭或第三方產權負擔；及
  - (d) 建迪有限公司已正式組成並有效存續為有限責任公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 六月三十日 現況下之市值 (港元)												
9 中國上海青浦區 朱家角鎮康業路 888弄天地健康城 第6、9、11、29、 36和39幢(部分) 若干部分	天地健康城，為一個綜合醫療保健及安老院舍發展項目(「該發展項目」)，包括26幢5至7層的公寓樓、4幢12層的服務式公寓、一幢6層的療養院、一幢4層的會所、3幢2至4層的商舖及多項配套設施，約於二零一五年前後竣工。	該物業按多項租約出租。	335,800,000  (貴集團應佔 100%權益： 335,800,000)												
	該發展項目位於上海青浦區，該地區位於上海最西邊。青浦區主要為上海的住宅及工業郊區，亦有若干購物商場及文化場所。從該發展項目開車至上海虹橋機場需時約40分鐘。														
	該物業包括該發展項目的多個部分，總建築面積為26,451.33平方米。建築面積明細之詳情載列如下：														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="453 1108 544 1136">樓幢編號</th> <th data-bbox="612 1108 660 1136">用途</th> <th data-bbox="836 1108 932 1187">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="453 1251 564 1327">9、11 6、29、36、</td> <td data-bbox="612 1251 724 1278">服務式公寓</td> <td data-bbox="847 1251 932 1278">17,116.76</td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 1342 564 1370">39(部分)</td> <td data-bbox="612 1342 788 1370">零售店／購物商場</td> <td data-bbox="847 1342 932 1370"><u>9,334.57</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td data-bbox="847 1442 932 1485"><u><u>26,451.33</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	樓幢編號	用途	建築面積 (平方米)	9、11 6、29、36、	服務式公寓	17,116.76	39(部分)	零售店／購物商場	<u>9,334.57</u>			<u><u>26,451.33</u></u>		
樓幢編號	用途	建築面積 (平方米)													
9、11 6、29、36、	服務式公寓	17,116.76													
39(部分)	零售店／購物商場	<u>9,334.57</u>													
		<u><u>26,451.33</u></u>													
	已獲授該發展項目之土地使用權，年期於二零五三年二月十五日屆滿，作商業用途。														

附註：

#### 第一節：業權文件

- i) 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局於二零一六年及二零一八年發出的四份房地產權證第(2016) 007629號、(2016) 007632號、(2016) 020584號及(2018) 025736號，該發展項目地盤面積為107,516.6平方米的土地使用權及總建築面積為171,478.56平方米的房屋所有權已歸屬於 貴公司的間接全資附屬公司德地置業發展(上海)有限公司(「德地」)，共同土地使用期限於二零五三年二月十五日屆滿，作商業用途。

#### 第二節：公司背景

- ii) 根據日期為二零二零年三月二十四日的營業執照第00000002202003240008號，德地已成立，註冊資本為人民幣388,000,000元，經營期自二零一二年八月二十一日起至二零五二年八月二十日。

#### 第三節：物業狀況

- iii) 根據日期為二零一三年十二月十六日的建設工程規劃許可證滬青建(2013) FA31011820135777號及日期為二零一四年三月十七日的建設工程規劃許可證滬青建(2014) FA31011820144324號，總建築面積為185,969.56平方米的該發展項目的建築工程(包括地庫停車場30,883.82平方米)已獲批准。

#### 第四節：中國法律意見

- iv) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 德地擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (b) 該物業受限於一項以上海農商銀行(青浦支行)為受益人的物業抵押貸款擔保，總貸款金額為人民幣80,000,000元，期限自二零二二年十二月二十三日至二零二五年六月二十三日；除此之外，該物業並無任何按揭或其他第三方產權負擔。
  - (c) 德地有權佔用、使用、出售及租賃該物業，並有權於取得貸款人同意後以轉讓、租賃、抵押及出售土地使用權的方式自由轉讓該物業的土地使用權；
  - (d) 德地已正式組成並有效存續為有限責任公司；及
  - (e) 上述租約為有效，對雙方均具法律約束力。

## 第五類 — 貴集團於香港持有作自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 六月三十日 現況下之市值 (港元)
10 新界屯門新平街2號 屯門工業中心12樓F4 單元	屯門工業中心為一幢於一九七九年前後落成的 16層工業大廈，坐落於屯門區傳統工業區。從該 物業步行到屯門地鐵站需時5分鐘。	該物業目前由業主自 用。	6,330,000  (貴集團應佔 100%權益： 6,330,000)
屯門市地段第76號 3,712份之10份(該「地 段」)	該物業包括屯門工業中心12樓一個工場單位，建 築面積約為230.58平方米(2,482平方呎)。  該地段根據新批租約第TM2152號持有，自一八九八 年七月一日起為期99年。年期已按法定規定延長至 二零四七年六月三十日。		

## 附註：

該物業之登記業主為 貴公司之間接全資附屬公司星光電訊置業有限公司，請參閱日期為一九九六年四月十六日註冊摘要編號TM761185之文書。



物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 六月三十日 現況下之市值 (港元)
11 九龍觀塘巧明街109號榮昌工業大廈15樓工廠單元A和B和其各自位於14樓的天台平台  觀塘內地段第24號1,200份之32份(該「地段」)	永祥工業大廈為一幢於一九八八年落成的16層工業大廈。  該物業包括位於工業大廈15樓的兩個工廠單位及相應的天台平台，總建築面積約為291.16平方米(3,134平方呎)，不包括天台平台面積約160.72平方米(1,730平方呎)。  該地段按一份政府租契持有，自一九五五年七月一日起，為期21年，可再續期21年。該期限已法定延長至二零四七年六月三十日。	該物業目前由業主自用。	16,000,000  (貴集團應佔 100%權益： 16,000,000)

## 附註：

該物業之登記業主為 貴公司之間接全資附屬公司Star Paging Properties Limited，請參閱日期為一九八八年五月十八日註冊摘要編號UB3735388之文書，現稱為星光電訊置業有限公司，請參閱日期為一九九六年四月十六日註冊摘要編號UB6912050之文書。

## 第六類 — 貴集團於中國持有作自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 六月三十日 現況下之市值 (港元)										
12 中國雲南省昆明市滇池國家旅遊度假區金河社區廣福路1099號昆明同仁醫院及其附屬建築	<p>昆明同仁醫院院區(「該發展項目」)為綜合醫院／護理／醫療項目，總地盤面積為177,085平方米，包括現有昆明同仁醫院及擬擴建昆明同仁醫院(二期)以及位於滇池國家旅遊度假區的療養院大樓。</p> <p>滇池地區於一九九二年獲國務院批准為國家旅遊度假區，目前擁有酒店、高爾夫球場及博物館等不同旅遊景點。從標的場地開車至昆明長水國際機場需時約50分鐘。</p> <p>該物業為現有昆明同仁醫院綜合大樓，由於二零一零年前後落成的四棟單層至9層高樓宇，包括門診樓、醫院樓、住院樓及配套樓宇所組成，分攤地盤面積為56,524平方米，總建築面積為66,449.89平方米。</p> <p>建築面積明細之詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>醫院建築</td> <td>52,064.78</td> </tr> <tr> <td>(地庫)</td> <td>13,935.83</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>449.28</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>66,449.89</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>已獲授該發展項目之土地使用權，年期於二零七二年十二月二十六日屆滿，作醫療／慈善／科學教育用地。</p>	用途	建築面積 (平方米)	醫院建築	52,064.78	(地庫)	13,935.83	其他	449.28	總計：	<u>66,449.89</u>	<p>該物業目前由業主自用，作醫院用途。</p>	<p>329,000,000</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 329,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
醫院建築	52,064.78												
(地庫)	13,935.83												
其他	449.28												
總計：	<u>66,449.89</u>												

附註：

### 第一節：業權文件

- i) 根據雲南省昆明市國土資源局(出讓方)與 貴公司間接全資附屬公司昆明同仁實業開發有限公司(受讓方)(「昆明同仁實業」,其資產及負債已於二零二二年一月由昆明同仁醫院(定義見下文)吸收合併)訂立之土地使用權出讓合約(昆國土資出(2004)一合同字第285號),出讓方向受讓方出讓該發展項目之土地使用權,佔地面積192,017平方米,土地使用權年期為50年,作醫療衛生用地。
- ii) 根據日期為二零二三年一月二十九日之不動產權證(雲(2023)西山區不動產權第0030921號),該發展項目部分面積(即171,672.02平方米)之土地使用權由 貴公司間接全資附屬公司昆明同仁醫院有限公司(「昆明同仁醫院」)持有,年期自二零二二年十二月二十七日起至二零七二年十二月二十六日,作醫衛慈善用地(醫衛慈善用地)。
- iii) 根據日期為二零二三年一月二十九日之不動產權證(雲(2023)西山區不動產權第0030920號),該發展項目部分面積(即5,412.73平方米)之土地使用權由昆明同仁醫院持有,年期自二零二二年十二月二十七日起至二零七二年十二月二十六日,作科教用地(科教用地)。
- iv) 根據日期為二零二一年十一月五日的兩份不動產權證雲(2021)西山區不動產權第0669277及0669278號,該物業的土地使用權及所有權歸屬於昆明同仁醫院,年期自二零零四年八月六日起至二零五四年八月五日屆滿,作醫療/慈善用地。

### 第二節：公司背景

- v) 根據日期為二零二零年十一月十二日的營業執照第9153010067873418XQ號,昆明同仁醫院以註冊資本人民幣80,000,000元成立,經營期自二零零八年九月十二日開始。

### 第三節：物業狀況

- vi) 昆明市規劃局於二零零三年九月二十六日以昆明同仁實業之名義出具總面積約373,335.20平方米之兩幅土地(有關地塊為其中一部分)之兩份建設用地規劃許可證(昆規地證(2003)2179號及昆規地證(2003)2180號)。該兩幅地塊中一幅面積約200,001平方米之土地之許可用途為醫療衛生用地,另一幅面積約173,334.20平方米之土地之許可用途為配套生活社區用地。
- vii) 誠如昆明市規劃局於二零零六年十月十七日以昆明同仁實業之名義出具之建設工程規劃許可證(昆規建證(2005)2234號)顯示,已批准於有關地塊開發建築面積約70,780平方米(地上建築)及18,830平方米(地下建築)之昆明同仁醫院及配套社區。
- viii) 誠如昆明滇池國家旅遊度假區建設局於二零零五年十二月十五日出具之建設工程施工許可證(建字2005第025號)所示,建築面積約70,780平方米(地上建築)及18,830平方米(地下建築)的進行標的樓宇已獲批准施工。

**第四節：中國法律意見**

- ix) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 昆明同仁醫院擁有該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (b) 昆明同仁醫院有權佔用、使用、出售及租賃該物業，並有權以轉讓、租賃、抵押及出售土地使用權的方式自由轉讓該物業的土地使用權；
  - (c) 該物業並不涉及任何按揭或第三方產權負擔；及
  - (d) 昆明同仁醫院已正式組織及有效存續為有限責任公司。

**第五節：其他**

- x) 該物業樓宇及土地部分的市值明細分別為253,000,000港元及76,000,000港元，僅供參考。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二三年 六月三十日 現況下之市值 (港元)
13 中國江蘇省南京市江寧經濟技術開發區吉印大道2007號南京同仁醫院及其附屬建築和老年康復中心	南京同仁醫院(「該發展項目」)位於南京市江寧經濟技術開發區。附近為本地大學、公園及若干住宅高層。從該物業前往南京祿口國際機場需時約30分鐘。	該物業目前由業主自用作醫院用途。	636,500,000
	該物業包括多幢樓宇(不包括D座)，建於三幅總地盤面積為160,143.11平方米的土地上，包括一幢12層高(另加兩層地庫)的醫院大樓及三幢3至4層高的老年康復中心。上述樓宇的總建築面積約為139,289平方米(含31,250平方米的地庫)，於二零零七年前後竣工。		(貴集團應佔80%權益： 509,200,000)
	該發展項目已獲授土地使用權，分別於二零五四年五月一日及二零五五年十一月二十日屆滿，作醫療衛生用地。		

附註：

#### 第一節：業權文件

- i) 根據南京市國土資源局(「國土局」)於二零一六年九月八日出具之不動產權證第蘇(2016)寧江不動產權第0019301號，面積為24,051.20平方米之標的地塊部分之土地使用權由南京同仁醫院有限公司(「南京同仁醫院」，貴公司間接擁有80%權益之附屬公司)持有，年期於二零五四年五月一日屆滿，作醫療衛生用地。
- ii) 根據國土局出具之日期為二零一六年八月五日的不動產權證第蘇(2016)寧江不動產權第0019302號，面積為91,162.31平方米的標的地塊部分之土地使用權由南京同仁醫院持有，年期於二零五四年五月一日屆滿，作醫療衛生用地。
- iii) 根據國土局於二零一六年九月二十二日出具之不動產權證第蘇(2016)寧江不動產權第0021995號，標的地塊部分(面積為44,929.60平方米)連同三棟老年康復樓宇(總建築面積為18,289.36平方米)之土地使用權由南京同仁醫院持有，年期於二零五四年十一月二十日屆滿，作醫療衛生用地。

#### 第二節：公司背景

- iv) 根據日期為二零一九年十一月十一日之營業執照第320121000202201190130號，南京同仁醫院已成立，註冊資本為人民幣50,000,000元，經營期為二零零七年九月九日至二零三七年八月八日。

**第三節：物業狀況**

- v) 根據南京市江寧區城市規劃局分別於二零零三年十二月十一日、二零零四年十二月七日及二零零五年一月二十六日以南京同仁醫院名義出具的三份建設工程規劃許可證(江寧建字(2003)第859號、江寧建字(2004)第1012號及江寧建字(2005)第0052號)，已批准建設建築面積為89,750平方米(地上建築)及31,250平方米(地下建築)之物業醫院大樓。
- vi) 根據南京市江寧區城市規劃局於二零零六年六月二十四日以南京同仁醫院的名義出具的建設工程規劃許可證(江寧建字(2006)第384號)，已批准建設總建築面積為18,756平方米的三座物業老年康復中心。

**第四節：中國法律意見**

- vii) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 南京同仁醫院擁有該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (b) 南京同仁醫院有權佔用、使用、出售及租賃該物業，並有權以轉讓、租賃、抵押及出售土地使用權的方式自由轉讓該物業的土地使用權；
  - (c) 南京同仁醫院正向相關部門申請登記醫院樓宇之所有權，且應無繁重法律障礙；
  - (d) 該物業並不涉及任何按揭或第三方產權負擔；及
  - (e) 南京同仁醫院已正式組織及有效存續為有限責任公司。

**第五節：其他**

- viii) 該物業樓宇及土地部分的市值明細分別為533,000,000港元及103,500,000港元，僅供參考。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 六月三十日 現況下之市值 (港元)
14 中國江蘇省南京市江寧區文心街28號康博花園親情公寓1、2幢12個商舖	康博花園(「該發展項目」)為位於江寧區的37幢綜合住宅發展項目，總建築面積為244,213平方米，並分四期發展，於二零零九年至二零一六年前後竣工。	該物業現時由業主自用。	無商業價值  (貴集團應佔 80%權益： 無商業價值)
	江寧區為南京市經濟技術開發區，毗鄰當地大學、公園及若干住宅高層。從該物業前往南京祿口國際機場需時約30分鐘。		
	該物業包括該發展項目1、2幢的12個地面商舖單位，總建築面積為1,943.92平方米，於二零零九年前後竣工。		
	該物業已獲授土地使用權，年期至二零四六年十月十二日止，作批發及零售用途。		

附註：

#### 第一節：業權文件

- i) 根據12份日期均為二零零九年六月二十日的國有土地使用權證第江寧國用(2009)第15545、15548、15528、15537、15546、15538、15544、15543、15531、15532、15526號及日期為二零零九年六月第十五日的第14816號，該物業的土地使用權已授予南京同仁實業有限公司(「南京同仁實業」，貴公司間接擁有80%權益的附屬公司)，年期於二零四六年十月十二日屆滿，作批發及零售用途。
- ii) 根據12份日期均為二零零九年六月八日的房屋所有權證第江寧房權證東山字第JN00105987、00105989、00105990、00105991、00105993、00105994、00105996、00105997、00105999、00106000、00106007、00106006號，該物業(總建築面積為1,943.92平方米)的所有權已歸屬於南京同仁實業。

#### 第二節：公司背景

- iii) 根據日期為二零一九年十一月十一日的營業執照第320121000201911110536號，南京同仁實業已成立，註冊資本為人民幣80,000,000元，經營期為二零零三年八月十九日至二零二三年七月四日。

**第三節：物業狀況**

- iv) 根據南京同仁實業於二零一六年十月九日發出的承諾函，南京同仁實業同意將該物業的使用權轉讓予江寧區秣陵街道辦事處。

**第四節：中國法律意見**

- v) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 南京同仁實業擁有該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (b) 根據上文附註(iv)所述的承諾函，該物業的使用權受到限制；及
  - (c) 南京同仁實業已正式組織及有效存續為有限責任公司。

**第五節：其他**

- vi) 由於南京同仁實業無權以轉讓或出租方式轉讓該物業的土地使用權，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。



物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 六月三十日 現況下之市值 (港元)
15 中國江蘇省南京市江寧區文心街28號康博花園第4期康雅苑(康橋水岸)9、10幢之3個住宅單元	康博花園(「該發展項目」)為位於江寧區的37幢綜合住宅發展項目，總建築面積為244,213平方米，並分四期發展，於二零零九年至二零一六年前後竣工。	該物業現時由業主自用。	14,100,000  (貴集團應佔 80%權益： 11,280,000)
	江寧區為南京市經濟技術開發區，毗鄰當地大學、公園及若干住宅高層。從該物業前往南京祿口國際機場需時約30分鐘。		
	該物業包括該發展項目第9、10幢3套住宅，總建築面積為327.74平方米(3,528平方呎)，於二零一六年前後竣工。		
	該物業已獲授土地使用權，年期直至二零七六年十月十二日為止，作住宅用途。		

附註：

#### 第一節：業權文件

- i) 根據日期為二零一六年四月十一日的三份房屋所有權證第寧房權証江商字第JN00255783、JN00255785及JN00255796號，總建築面積為327.74平方米的該物業(9幢408及1404室及10幢1606室)的業權已歸屬於南京同仁實業有限公司(「南京同仁實業」，貴公司間接擁有80%權益的附屬公司)，作住宅用途。
- ii) 根據日期為二零零六年十一月二十三日的國有土地使用權證第(2006)16924號，該發展項目部分地盤面積為13,086.1平方米的土地使用權已授予南京同仁實業，為期70年，作住宅用途。
- iii) 根據日期為二零零八年十月十六日的國有土地使用權證第(2008)18109號，該發展項目部分地盤面積為127,467.1平方米的土地使用權已授予南京同仁實業，為期70年，作城市混合住宅用途。

**第二節：公司背景**

- iv) 根據日期為二零一九年十一月十一日的營業執照第320121000201911110536號，南京同仁實業已成立，註冊資本為人民幣80,000,000元，經營期為二零零三年八月十九日至二零二三年七月四日。

**第三節：中國法律意見**

- v) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 南京同仁實業擁有該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (b) 南京同仁實業有權佔用、使用、出售及租賃該物業，並有權以轉讓、租賃、抵押及出售土地使用權的方式自由轉讓該物業的土地使用權；
  - (c) 該物業並不涉及任何按揭或第三方產權負擔；及
  - (d) 南京同仁實業已正式組織及有效存續為有限責任公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 六月三十日 現況下之市值 (港元)
16 中國上海青浦區朱家角鎮康業路888弄天地健康城12、13和39幢(部分)	天地健康城，為一個綜合醫療保健及安老院舍發展項目(「該發展項目」)，包括26幢5至7層的公寓樓、4幢12層的服務式公寓、一幢6層的療養院、一幢4層的會所、3幢2至4層的商舖及多項配套設施，於二零一五年前後竣工。	該物業現時由業主自用。	226,700,000  (貴集團應佔 100%權益： 226,700,000)

該發展項目位於上海青浦區，該地區位於上海最西邊。青浦區主要為上海的住宅及工業郊區，亦有若干購物商場及文化場所。從該發展項目開車至上海虹橋機場需時約40分鐘。

該物業包括兩幢療養大樓及一間會所，總建築面積為20,350.43平方米。建築面積明細之詳情載列如下：

樓棟號	用途	建築面積 (平方米)
12	療養	8,663.12
13	療養	4,502.76
39(部分)	會所	<u>7,184.55</u>
	總計	<u><u>20,350.43</u></u>

該發展項目已獲授土地使用權，作商業用途，於二零五三年二月十五日屆滿。

附註：

#### 第一節：業權文件

- i) 根據上海市住房保障管理局及上海市規劃國土資源管理局於二零一六年及二零一八年發出的四份房地產權證第(2016) 007629號、第(2016) 007632號、第(2016) 020584號及(2018) 025736，該發展項目地盤面積為107,516.6平方米的土地使用權及總建築面積為171,478.56平方米的房屋所有權已歸屬德地置業發展(上海)有限公司(「德地」)(貴公司的間接全資附屬公司)，作商業用途之共有土地使用權期限於二零五三年二月十五日屆滿。

#### 第二節：公司背景

- ii) 根據日期為二零二零年三月二十四日的營業執照第00000002202003240008號，德地已成立，註冊資本為人民幣388,000,000元，經營期為二零一二年八月二十一日至二零五二年八月二十日。

#### 第三節：物業狀況

- iii) 根據日期為二零一三年十二月十六日的建設工程規劃許可證滬青建(2013) FA31011820135777號及日期為二零一四年三月十七日的建設工程規劃許可證滬青建(2014) FA31011820144324號，總建築面積為185,969.56平方米的該發展項目的建築工程(包括地庫停車場30,883.82平方米)已獲批准。

#### 第四節：中國法律意見

- iv) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 德地擁有該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (b) 該物業受限於一項以上海農商銀行(青浦支行)為受益人的物業抵押貸款擔保，總貸款金額為人民幣80,000,000元，期限自二零二二年十二月二十三日至二零二五年六月二十三日；除此之外，該物業並無任何按揭或其他第三方產權負擔。
  - (c) 德地有權佔用、使用、出售及租賃該物業，並有權於取得貸款人同意後以轉讓、租賃、抵押及出售土地使用權的方式自由轉讓該物業的土地使用權；及
  - (d) 德地已正式組織及有效存續為有限責任公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 六月三十日 現況下之市值 (港元)
17 中國雲南省昆明市滇池國家旅遊度假區廣福路滇池印象花園一期57幢1、2號樓24個住宅單元	滇池印象花園(「該開發項目」)為位於昆明市滇池國家旅遊度假區的78幢大型住宅開發項目。其於一九九二年獲國務院批准為國家旅遊度假區，現時擁有酒店、高爾夫球場及博物館等不同旅遊景點。從該土地至昆明長水國際機場需時約50分鐘。	該物業目前空置。	22,000,000  (貴集團應佔 100%權益： 22,000,000)
	該等物業包括該發展項目一期的24個住宅單位，總建築面積為1,701.12平方米(18,311平方呎)，已於二零零六年竣工。		
	該物業已獲授土地使用權，年期由二零零四年八月六日起至二零七四年八月五日止，作住宅用途。		

附註：

#### 第一節：業權文件

- i) 根據昆明市自然資源和規劃局出具的24份不動產所有權證，該物業(包括該發展項目第57棟1號樓801室及2號樓301-304室、401-404室、501-504室、601-604室、701-704室、1004室、1101室及1104室)的業權(總建築面積為1,701.12平方米)，連同年期由二零零四年八月六日起至二零七四年八月五日止，作城市住宅用途的土地使用權歸屬於 貴公司的間接全資附屬公司昆明同仁實業有限公司(「昆明同仁實業」)，其資產及負債已於二零二二年一月由 貴公司之間接全資附屬公司昆明同仁醫院(定義見下文)吸收合併。
- ii) 據日期為二零二三年一月二十九日之不動產權證(雲(2023)西山區不動產權第0030921號)，該發展項目部分面積(即171,672.02平方米)之土地使用權由 貴公司之間接全資附屬公司昆明同仁醫院有限公司(「昆明同仁醫院」)持有，年期自二零二二年十二月二十七日起至二零七二年十二月二十六日，作醫衛慈善用地。

#### 第二節：公司背景

- iii) 根據日期為二零二零年十一月十二日的營業執照第9153010067873418XQ號，昆明同仁醫院已成立，註冊資本為人民幣80,000,000元，經營期自二零零八年九月十二日開始。

## 第三節：中國法律意見

- iv) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 昆明同仁醫院擁有該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (b) 昆明同仁醫院有權佔用、使用、出售及租賃該物業，並有權以轉讓、租賃、抵押及出售土地使用權的方式自由轉讓該物業的土地使用權；
  - (c) 該物業並不涉及任何按揭或第三方產權負擔；及
  - (d) 昆明同仁醫院已正式組織及有效存續為有限責任公司。

## 第七類 — 貴集團於中國持作出售及開發中待售物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 六月三十日 現況下之市值 (港元)
18 中國雲南省昆明市滇池國家旅遊度假區廣福路滇池印象花園一期129個車位	滇池印象花園(「該開發項目」)為位於昆明市滇池國家旅遊度假區的78幢大型住宅開發項目。其於一九九二年獲國務院批准為國家旅遊度假區，現時擁有酒店、高爾夫球場及博物館等不同旅遊景點。從該土地至昆明長水國際機場需時約50分鐘。	該物業目前空置。	11,100,000
	該等物業包括該發展項目一期的總計129個停車位，已於二零零六年竣工。		(貴集團應佔 100%權益： 11,100,000)
	該物業已獲授土地使用權，年期由二零零四年八月六日起至二零七四年八月五日止，作住宅用途。		

附註：

#### 第一節：業權文件

- i) 根據昆明市自然資源和規劃局出具的24份房地產所有權證，該物業(包括該發展項目第57棟1號樓801室及2號樓301-304室、401-404室、501-504室、601-604室、701-704室、1004室、1101室及1104室)的業權(總建築面積為1,701.12平方米)，連同年期由二零零四年八月六日起至二零七四年八月五日止，作城市住宅用途的土地使用權歸屬於 貴公司的間接全資附屬公司昆明同仁實業有限公司(「昆明同仁實業」)，其資產及負債已於二零二二年一月由 貴公司之間接全資附屬公司昆明同仁醫院(定義見下文)吸收合併。
- ii) 據日期為二零二三年一月二十九日之不動產權證(雲(2023)西山區不動產權第0030921號)，該發展項目部分面積(即171,672.02平方米)之土地使用權由 貴公司之間接全資附屬公司昆明同仁醫院有限公司(「昆明同仁醫院」)持有，年期自二零二二年十二月二十七日起至二零七二年十二月二十六日，作醫衛慈善用地。

#### 第二節：公司背景

- iii) 根據日期為二零二零年十一月十二日的營業執照第9153010067873418XQ號，昆明同仁醫院已成立，註冊資本為人民幣80,000,000元，經營期自二零零八年九月十二日開始。

## 第三節：中國法律意見

- iv) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 昆明同仁醫院擁有該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (b) 昆明同仁醫院有權佔用、使用、出售及租賃該物業，並有權以轉讓、租賃、抵押及出售土地使用權的方式自由轉讓該物業的土地使用權；
  - (c) 該物業並不涉及任何按揭或第三方產權負擔；及
  - (d) 昆明同仁醫院已正式組織及有效存續為有限責任公司。



物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 六月三十日 現況下之市值 (港元)
19 中國江蘇省南京市江寧區文心街28號康雅苑(康橋水岸)(4期)10、11幢5個住宅單位和康博花園162個車位	康博花園(「該發展項目」)為位於江寧區的37幢綜合住宅發展項目，總建築面積為244,213平方米，並分四期發展，於二零零九年至二零一六年前後竣工。  江寧區為南京市經濟技術開發區，毗鄰當地大學、公園及若干住宅高層。從該物業前往南京祿口國際機場需時約30分鐘。	該物業目前空置。	45,400,000  (貴集團應佔 80%權益： 36,320,000)
	該物業包括10、11幢(4期)5套住宅，總建築面積為591.52平方米(6,367平方呎)，以及在二零一六年前後完成的發展項目的162個車位。		
	該物業項目已獲授土地使用權，年期至二零七六年十月十二日止，作住宅用途。		

附註：

#### 第一節：業權文件

- i) 根據日期為二零一六年四月十一日的六份房屋所有權證寧房權證江商字第JN00255790號、第JN00255792號、第JN00255793號、第JN00255794號及第JN00255787號，總建築面積為591.52平方米的物業(10幢1106、1306、1406及1506室及11幢1604室)的業權已轉讓予 貴公司間接擁有80%權益的附屬公司南京同仁實業有限公司(「南京同仁實業」)。
- ii) 根據日期為二零零六年十一月二十三日的國有土地使用權證第(2006)16924號，該發展項目部分地盤面積為13,086.1平方米的土地使用權已授予南京同仁實業，為期70年，作住宅用途。
- iii) 根據日期為二零零八年十月十六日的國有土地使用權證第(2008)18109號，該發展項目部分地盤面積為127,467.1平方米的土地使用權已授予南京同仁實業，為期70年，作城市混合住宅用途。

**第二節：公司背景**

- iv) 根據日期為二零一九年十一月十一日的營業執照第320121000201911110536號，南京同仁實業已成立，註冊資本為人民幣80,000,000元，經營期自二零零三年八月十九日至二零二三年七月四日。

**第三節：中國法律意見**

- v) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 南京同仁實業擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (b) 南京同仁實業有權佔用、使用、出售及租賃該物業，並有權以轉讓、租賃、抵押及出售土地使用權的方式自由轉讓該物業的土地使用權；
  - (c) 該物業並不涉及任何按揭或第三方產權負擔；及
  - (d) 南京同仁實業已正式組織及有效存續為有限責任公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 六月三十日 現況下之市值 (港元)
20 中國上海青浦區朱家角鎮康業路888弄天地健康城11個未售住宅單位和390個停車位	天地健康城，為一個綜合醫療保健及安老院舍發展項目(「該發展項目」)，包括26幢5至7層的公寓樓、4幢12層的服務式公寓、一幢6層的療養院、一幢4層的會所、3幢2至4層的商舖及多項配套設施，於二零一五年前後竣工。	該物業目前空置。	72,900,000  (貴集團應佔 100%權益： 72,900,000)

該發展項目位於上海青浦區，該地區位於上海最西邊。青浦區主要為上海的住宅及工業郊區，亦有若干購物商場及文化場所。從該發展項目開車至上海虹橋機場需時約40分鐘。

該物業包括該發展項目的11個未售單位及390個地庫停車位，總建築面積為17,079.56平方米。(包括15,708.38平方米停車位)。建築面積明細之詳情載列如下：

序號	單位	建築面積 (平方米)
33	301	142.32
40	201	142.20
47	202	142.22
16	301	58.57
27	201	142.22
63	202	139.14
57	602	119.48
62	202	120.51
58	201	122.05
58	202	142.22
2	102	100.39
合計：		<u>1,371.32</u>

該發展項目已獲授土地使用權，作商業用途，一般期限於二零五三年二月十五日屆滿。

附註：

#### 第一節：業權文件

- i) 根據上海市住房保障管理局及上海市規劃國土資源管理局於二零一六年及二零一八年發佈的四份房地產權證第(2016) 007629號、第(2016) 007632號、第(2016) 020584號及第(2018) 025736號，該發展項目地盤面積為107,516.6平方米的土地使用權及總建築面積為171,478.56平方米的房屋所有權已歸屬德地置業發展(上海)有限公司(「德地」，貴公司之間接全資附屬公司)，作商業用途之共有土地使用權期限於二零五三年二月十五日屆滿。

#### 第二節：公司背景

- ii) 根據日期為二零二零年三月二十四日的營業執照第00000002202003240008號，德地已成立，註冊資本為人民幣388,000,000元，經營期為二零一二年八月二十一日至二零五二年八月二十日。

#### 第三節：物業狀況

- iii) 根據日期為二零一三年十二月十六日的建設工程規劃許可證滬青建(2013) FA31011820135777號及日期為二零一四年三月十七日的建設工程規劃許可證滬青建(2014) FA31011820144324號，總建築面積為185,969.56平方米的該發展項目的建築工程(包括地庫停車場30,883.82平方米)已獲批准。

#### 第四節：中國法律意見

- iv) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 德地擁有該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (b) 德地有權佔用、使用、出售及租賃該物業，並有權以轉讓、租賃、抵押及出售土地使用權的方式自由轉讓該物業的土地使用權；
  - (c) 該物業並無任何按揭或其他第三方產權負擔；及
  - (d) 德地已正式組織及有效存續為有限責任公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 六月三十日 現況下之市值 (港元)
21 中國江蘇省連雲港市開發區出口加工區外廣場一塊土地	<p>該物業位於連雲港市連雲港經濟技術開發區，該開發區為首個國家級開發區，地處連雲港市中心，目前為多個高新技術產業的產業基地。從該物業驅車前往連雲港花果山機場耗時約40分鐘。</p> <p>該物業由一塊佔地面積6,665平方米的矩形土地組成。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期40年，直至二零四六年十一月二十二日為止，作商務／金融用地。</p>	該物業現時空置。	<p>24,500,000</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 24,500,000)</p>

附註：

#### 第一節：業權文件

- i) 根據江蘇省連雲港市國土資源局(「國土局」)與貴公司間接全資附屬公司連雲港嘉泰城市發展有限公司(「嘉泰」，現稱為連雲港嘉泰建設工程有限公司)於二零零六年十月二十三日訂立之國有土地使用權第001480號出讓合約(稱為「土地出讓合約」)，國土局同意以人民幣5,100,000元的總代價向嘉泰出讓該物業之土地使用權。土地出讓合約規定之主要條件概述如下：

- |     |        |   |                           |
|-----|--------|---|---------------------------|
| (a) | 地點     | : | 連雲港市出口加工區停車場地塊            |
| (b) | 地段編號   | : | LTC 2006-52#              |
| (c) | 佔地面積   | : | 6,665.20平方米               |
| (d) | 用途     | : | 商業／辦公用途                   |
| (e) | 土地使用年期 | : | 40年                       |
| (f) | 容積率    | : | 不超過3.5                    |
| (g) | 建築密度   | : | 不超過50%                    |
| (h) | 高度限制   | : | 不超過100米                   |
| (i) | 綠化面積   | : | 不低於20%                    |
| (j) | 建築規約   | : | 嘉泰同意於二零零七年三月三十日或之前開始開發該物業 |

- ii) 根據嘉泰與其間接全資附屬公司連雲港海畔房地產開發有限公司(「海畔」)於二零一零年四月十二日訂立之國有土地使用權轉讓合約，嘉泰同意以零代價將該物業的土地使用權連同該物業之樓宇及構築物的餘下年期轉讓予海畔。
- iii) 根據國土局於二零一六年一月十二日出具之國有土地使用權證(連國用(2016)字第000162號)，該物業佔地面積6,665.5平方米之土地使用權已出讓予海畔，年期直至二零四六年十一月二十二日，作商務金融用地。

### 第二節：公司背景

- iv) 根據日期為二零一九年九月三日之營業執照第320791000201909030018號，海畔已成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，經營期自二零零七年二月九日至二零五七年二月八日。經營範圍為房地產開發、經營、管理及銷售。

### 第三節：中國法律意見

- v) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (a) 海畔已獲得該物業土地使用權；
  - (b) 海畔有權開發、佔用、使用、出售及租賃該物業，並有權以轉讓、租賃、抵押及出售土地使用權的方式自由轉讓該物業的土地使用權；
  - (c) 該物業並不涉及任何按揭或第三方產權負擔；及
  - (d) 海畔為正式成立並有效存續之有限責任公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 六月三十日 現況下之市值 (港元)
22 中國上海青浦區朱家角鎮康業路888弄天地健康城7幢	天地健康城，為一個綜合醫療保健及安老院舍發展項目(「該發展項目」)，包括26幢5至7層的公寓樓、4幢12層的服務式公寓、一幢6層的療養院、一幢4層的會所、3幢2至4層的商舖及多項配套設施，於二零一五年前後竣工。	該物業目前空置。	140,000,000  (貴集團應佔 100%權益： 140,000,000)
	該發展項目位於上海青浦區，該地區位於上海最西邊。青浦區主要為上海的住宅及工業郊區，亦有若干購物商場及文化場所。從該發展項目開車至上海虹橋機場需時約40分鐘。		
	該物業包括該發展項目第7座的服務式公寓大樓，建築面積為8,686.88平方米。		
	該發展項目已獲授土地使用權，作商業用途，一般期限於二零五三年二月十五日屆滿。		

附註：

#### 第一節：業權文件

- i) 根據上海市住房保障管理局及上海市規劃國土資源管理局於二零一六年及二零一八年發佈的四份房地產權證第(2016) 007629號、第(2016) 007632號、第(2016) 020584號及第(2018) 025736號，該發展項目地盤面積為107,516.6平方米的土地使用權及總建築面積為171,478.56平方米的房屋所有權已歸屬德地置業發展(上海)有限公司(「德地」，貴公司的間接全資附屬公司)，作商業用途之共有土地使用權期限於二零五三年二月十五日屆滿。

#### 第二節：公司背景

- ii) 根據日期為二零二零年三月二十四日的營業執照第00000002202003240008號，德地已成立，註冊資本為人民幣388,000,000元，經營期為二零一二年八月二十一日至二零五二年八月二十日。

**第三節：物業狀況**

- iii) 根據日期為二零一三年十二月十六日的建設工程規劃許可證滬青建(2013) FA31011820135777號及日期為二零一四年三月十七日的建設工程規劃許可證滬青建(2014) FA31011820144324號，總建築面積為185,969.56平方米的該發展項目的建築工程(包括地庫停車場30,883.82平方米)已獲批准。

**第四節：中國法律意見**

- iv) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 德地擁有該物業之土地使用權及房屋所有權；
- (b) 該物業受限於一項以上海農商銀行(青浦支行)為受益人的物業抵押貸款擔保，總貸款金額為人民幣80,000,000元，期限自二零二二年十二月二十三日至二零二五年六月二十三日；除此之外，該物業並無任何按揭或其他第三方產權負擔；
- (c) 德地有權開發、佔用、使用、出售及租賃該物業，並有權於取得貸款人同意後以轉讓、租賃、抵押及出售土地使用權的方式自由轉讓該物業的土地使用權；及
- (d) 德地已正式組織及有效存續為有限責任公司。



物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 六月三十日 現況下之市值 (港元)
23 中國廣東省廣州市天河區河北路233號 中信廣場寫字樓45層 4B-8A單元	<p>中信廣場(「該發展項目」)是一個商業/住宅綜合項目，包括一幢80層高的辦公樓、兩幢38層高的服務式公寓大樓、一幢4層高的購物商場(連接上述所有大樓)及一個2層的地庫停車場。該綜合項目於一九九七年落成。</p> <p>該發展項目位於廣州市天河區，為廣州市中心商業區。該地區周邊有商業辦公樓及當地大學。從該物業驅車前往廣州白雲國際機場需時約45分鐘。</p> <p>該物業包括該發展項目辦公大樓45樓(南側)的多個辦公單位，總建築面積約為1,184.61平方米(12,751平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，自一九九四年九月三十日起為期50年，作辦公室用途。</p>	該物業目前空置。	31,100,000  (貴集團應佔 100%權益： 31,100,000)

附註：

第一節：業權文件

- i) 根據日期為二零零二年三月十八日的房地產權證書第0650183號，該物業1,184.61平方米的建築面積(即45層南面部分)的土地使用權及房屋所有權已授予展和有限公司(貴公司之間接外商獨資附屬公司)，由一九九四年九月三十日起為期50年，作辦公室用途。

第二節：中國法律意見

- ii) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 展和有限公司擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (b) 展和有限公司有權佔用、使用、出售及租賃該物業，並有權以轉讓、租賃、抵押及出售土地使用權的方式自由轉讓該物業的土地使用權；
  - (c) 該物業並不涉及任何按揭或第三方產權負擔；及
  - (d) 展和有限公司已正式組織及有效存續為有限責任公司。

## 第八類 — 貴集團於香港租賃之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 六月三十日 現況下之市值 (港元)
24 香港灣仔駱克道333號亞洲聯合財務中心47樓全層	亞洲聯合財務中心(「該發展項目」)為一幢約於二零二零年落成之47層高(不設4樓、13樓、14樓、24樓、34樓及44樓)綜合商業/辦公室大廈,設有60個停車位,位於灣仔之核心商業區。從該物業步行至灣仔地鐵站需時約10分鐘。  該物業包括該發展項目47樓的整個辦公室單位,總建築面積為517.47平方米,約於二零二零年落成。	該物業的租期為2年,自二零二一年十二月一日起至二零二三年十一月三十日止,月租為216,116港元(不包括管理費及服務費)。	無商業價值  (貴集團應佔 100%權益: 無商業價值)

## 附註:

- i) 根據Jaffe Development Limited(「業主」)與貴公司間接全資附屬公司星光電訊集團有限公司(「租客」)訂立的租賃協議,業主同意向租客出租該物業,自二零二一年十二月一日起至二零二三年十一月三十日止為期2年,月租為216,116港元(不包括管理費及服務費)。
- ii) 吾等並無賦予該物業任何商業價值,原因為租賃屬短期性質或禁止轉讓或缺乏可觀租金利潤。

## 第九類 — 貴集團於中國租賃之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 六月三十日 現況下之市值 (港元)
25 中國江蘇省南京市建鄴區應天大街888號金鷹天地C座16樓和17樓	金鷹天地為位於南京市建鄴區的三棟摩天大樓。建鄴區是華東地區的金融服務中心，配備金融總部、展覽及運動設施。從該物業驅車前往南京祿口國際機場需時約40分鐘。  該物業包括於二零一九年落成的58層高辦公大樓的16樓及17樓全層，總建築面積為3,938.53平方米。	該物業的租期為10年，現時年租為人民幣4,791,880元(不包括管理費及開支)。	無商業價值  (貴集團應佔100%權益： 無商業價值)

附註：

## 第一節：業權文件

- i) 根據南京建鄴金鷹置業有限公司(已更名為南京建鄴金鷹科技發展有限公司，以下簡稱「業主」)與深圳市明治醫療投資有限公司(「明治」，貴公司間接全資附屬公司)訂立的日期為二零二一年十月二十一日的第T30004號租賃協議(「租賃」)，業主同意向租客出租該物業，自二零二一年十二月一日起至二零三一年十一月三十日止為期10年，相關年度租金如下：

年份	年租 (人民幣元)
1	3,833,504
2	4,791,880
3	5,750,256
4	6,037,764
5	6,037,764
6	6,037,764
7	6,339,660
8	6,339,660
9	6,339,660
10	6,339,660

- ii) 根據業主、明治及南京仁杉門診部有限公司(「租客」，貴公司另一間間接全資附屬公司)於二零二一年十一月二十六日訂立的「租賃訂約方變更協議」，所有訂約方同意將租賃產生的所有租客權利及義務轉讓予租客。

**第二節：公司背景**

- iii) 根據營業執照第91320105MA279號，南京仁杉門診有限公司(「仁杉」)已成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，經營期自二零二一年十月二十二日至未註明日期。

**第三節：中國法律意見**

- iv) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 上述租約為有效及對雙方均具法律約束力；及
  - (b) 仁杉已正式組成，有效存續為有限責任公司。

**第四節：其他**

- v) 吾等並無賦予該物業任何商業價值，原因為禁止轉讓租賃或缺乏可觀租金利潤。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二三年 六月三十日 現況下之市值 (港元)
26 中國深圳市福田區深圳天安數碼城數碼時代大廈主樓2601-A3室	<p>深圳天安數碼城(「該發展項目」)包括多幢工業／辦公大樓、網絡技術大廈、住宅物業、公寓、多功能會所及技術服務中心。</p> <p>天安數碼時代大廈為位於深圳市中心商業區福田區的雙幢寫字樓發展項目。福田區周圍有眾多高層寫字樓及政府大廈。從該物業驅車前往深圳寶安國際機場需時約30分鐘。</p>	<p>該物業的租期自二零二一年十二月一日起至二零二三年十二月三十一日止，月租為人民幣39,270元(不包括管理費及開支)。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(貴集團應佔 80%權益： 無商業價值)</p>
	<p>該物業包括該發展項目主樓的一個辦公室單位，建築面積約為357平方米。</p>		
	<p>該樓宇已獲授土地使用權，年期直至二零五一年四月二十八日，作辦公／商業用途。</p>		

附註：

#### 第一節：業權文件

- i) 根據天安投資(深圳)有限公司(「業主」)與南京同仁醫院有限公司(「南京同仁醫院」)(「租客」，貴公司間接擁有80%權益的附屬公司)訂立的租賃協議，業主同意向租客出租該物業，自二零二一年十二月一日起至二零二三年十二月三十一日止為期3年，月租為人民幣39,270元(不包括管理費及開支)。

#### 第二節：公司背景

- ii) 根據日期為二零一九年十一月十一日的營業執照第320121000201911110536號，南京同仁醫院已成立，註冊資本為人民幣80,000,000元，經營期自二零零三年八月十九日至二零二三年七月四日。

第三節：中國法律意見

iii) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 上述租約為有效及對雙方均具法律約束力；及
- (b) 南京同仁醫院已正式組織及有效存續為有限責任公司。

第四節：其他

iv) 由於租賃屬短期性質或缺乏可觀租金利潤，吾等並無賦予該物業任何商業價值。

## 1. 責任聲明

要約人之董事願就本綜合文件所載資料(有關中國醫療網絡、天安、彼等之聯繫人及彼等任何一方之一致行動人士之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件所表達之意見(中國醫療網絡及天安之董事(不包括要約人之董事)所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

天安董事願就本綜合文件所載資料(有關中國醫療網絡、其聯繫人及其一致行動人士之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件所表達之意見(中國醫療網絡之董事(不包括天安董事)所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，致使本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

## 2. 市場價格

下表顯示中國醫療網絡股份於(i)有關期間內每個曆月的最後營業日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所所報的收市價：

日期	每股中國醫療網絡股份 收市價 港元
二零二二年十二月三十日	1.10
二零二三年一月三十一日	1.08
二零二三年二月二十八日	1.09
二零二三年三月三十一日	0.98
二零二三年四月二十八日	1.08
二零二三年五月三十一日	0.87
二零二三年六月八日(即最後交易日)	0.90
二零二三年六月三十日	0.87
二零二三年七月三十一日	0.87
二零二三年八月二十八日(即最後實際可行日期)	0.87

於有關期間：

- (a) 中國醫療網絡股份於聯交所所報之最高收市價為於二零二三年一月二十日之每股中國醫療網絡股份1.48港元；及
- (b) 中國醫療網絡股份於聯交所所報之最低收市價為於二零二三年五月二十四日之每股中國醫療網絡股份0.84港元。

### 3. 權益披露

於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士擁有420,056,500股中國醫療網絡股份(包括要約人、李明治先生、長原先生、宋先生及借款人A分別持有的358,717,000股中國醫療網絡股份、54,151,500股中國醫療網絡股份、348,000股中國醫療網絡股份、80,000股中國醫療網絡股份及6,760,000股中國醫療網絡股份)，相當於中國醫療網絡於最後實際可行日期已發行股本總額約38.68%。

借款人A(作為借款人)已向聯合集團之一間附屬公司(作為貸款人，「貸款人」)抵押6,760,000股中國醫療網絡股份(相當於最後實際可行日期中國醫療網絡已發行股本總額約0.62%)，作為提供貸款之抵押品。有關貸款已違約，而貸款人已根據相關貸款協議行使6,760,000股中國醫療網絡股份之投票權。因此，借款人A被推定為與要約人一致行動。

於最後實際可行日期，57,486,960股中國醫療網絡股份(「有抵押中國醫療網絡股份」)(相當於最後實際可行日期中國醫療網絡已發行股本總額約5.29%)已由一名中國醫療網絡獨立股東(作為借款人)抵押予聯合集團之一間附屬公司(作為貸款人)，作為提供貸款之抵押證券。聯合集團作為其附屬公司之保證權益持有人，被視為於有抵押中國醫療網絡股份中擁有權益。為免生疑問，有抵押中國醫療網絡股份(作為抵押權益)計作其他公眾中國醫療網絡股東持有的中國醫療網絡股份，而並不計作於最後實際可行日期由要約人持有的358,717,000股中國醫療網絡股份。



於有關期間，要約人及其一致行動人士買賣中國醫療網絡股份、相關中國醫療網絡股份、債權證或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)如下：

#### 中國醫療網絡認購

於二零二三年六月十六日，要約人及其一致行動人士按中國醫療網絡認購價獲配發及發行以下中國醫療網絡供股股份：

姓名	申請認購的 中國醫療網絡 供股股份數目	獲配發的 中國醫療網絡 供股股份數目
要約人	302,741,720	265,725,519
李明治先生	18,050,500	18,050,500
長原先生	116,000	116,000

#### 中國醫療網絡收購

於二零二三年五月二十九日，要約人以每股中國醫療網絡股份0.87港元透過於聯交所進行場內交易，以100,050港元的代價收購115,000股除權中國醫療網絡股份。

於二零二三年五月三十一日及二零二三年六月一日，要約人透過於聯交所進行場內交易，以每股0.01港元分別收購28,743,480股及52,560,000股未繳股款中國醫療網絡供股股份，總代價為813,034.80港元。

#### 出售未繳股款中國醫療網絡供股股份

於二零二三年五月三十日，借款人A透過於聯交所進行場內交易，以每股0.019港元出售3,380,000股未繳股款中國醫療網絡供股股份，代價為64,220港元。

#### 4. 權益及交易的額外披露以及其他安排

要約人確認：

- (a) 除上文「3.權益披露」一節所披露者外，要約人及其任何一致行動人士於有關期間概無買賣中國醫療網絡之任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (b) 除上文「3.權益披露」一節所披露者外，於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士概無擁有或控制或指示任何中國醫療網絡股份或中國醫療網絡可換股證券、認股權證、購股權或中國醫療網絡任何其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之任何投票權或權利；
- (c) 概無人士不可撤回地承諾接納或拒絕中國醫療網絡要約；
- (d) 於最後實際可行日期，要約人或其一致行動人士概無與任何其他人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式)；
- (e) 於有關期間，要約人(或其一致行動人士)概無借入或借出中國醫療網絡之有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (f) 要約人或其一致行動人士概無與任何中國醫療網絡董事、近期中國醫療網絡董事、中國醫療網絡獨立股東或近期中國醫療網絡獨立股東之間存在任何與中國醫療網絡要約有關或取決於中國醫療網絡要約的協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；
- (g) 概無根據中國醫療網絡要約所收購之任何證券將轉讓、抵押或質押予任何其他人士之協議、安排或諒解；
- (h) 要約人概無作為訂約一方訂立當中與其可能會或可能不會援引或尋求援引中國醫療網絡要約之先決條件或條件之情況有關之協議或安排；

- (i) 要約人概無訂立任何中國醫療網絡董事於其中擁有重大個人權益之重大合約；
- (j) 概無已經或將會向任何中國醫療網絡董事提供利益(適用法律規定項下的法定補償除外)作為離職補償或與中國醫療網絡要約有關的其他補償；
- (k) 要約人或其一致行動人士(作為一方)與中國醫療網絡、其附屬公司或聯營公司(作為另一方)之間概無構成特別交易(定義見收購守則規則25)之諒解、安排或協議；
- (l) 任何中國醫療網絡獨立股東與要約人及／或其一致行動人士概無構成特別交易(定義見收購守則規則25)之諒解、安排或協議；及
- (m) 除中國醫療網絡要約價外，要約人或其一致行動人士概無就中國醫療網絡要約向任何中國醫療網絡獨立股東支付或將支付任何形式之其他代價、補償或利益。

## 5. 專家資格及同意書

以下為本綜合文件載有其已發表意見或建議的專家之資格：

名稱	資格
禹銘	根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團

禹銘已就刊發本綜合文件發出同意書，同意按本綜合文件所載形式及內容載入其函件全文及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 6. 一般事項

- (a) 要約人由天安全資擁有。要約人一致行動集團之主要成員為要約人及天安。

- (b) 要約人之董事會由李成偉先生、勞景祐先生、杜燦生先生及廖建新先生組成。
- (c) 天安之董事會由執行董事宋增彬先生(副主席)、李成偉先生(董事總經理)、勞景祐先生及杜燦生先生；非執行董事李成輝先生(主席)及鄭慕智博士；以及獨立非執行董事鄭鑄輝先生、姜國芳先生、金惠志先生、魏華生先生及楊麗琛女士組成。
- (d) 於最後實際可行日期，天安由聯合集團擁有約55.83%權益。聯合集團之董事會由執行董事李成輝先生(行政總裁)、勞景祐先生及麥伯雄先生；非執行董事狄亞法先生(主席)、長原彰弘先生(副主席)及李淑慧女士；以及獨立非執行董事白禮德先生、Alan Stephen Jones先生、楊麗琛女士及周國榮先生組成。
- (e) 於最後實際可行日期，李先生連同李淑慧女士及李成煌先生均為Lee and Lee Trust(全權信託)之信託人。彼等透過Lee and Lee Trust合共擁有聯合集團已發行股份總數約74.99%(包括李先生之個人權益)。
- (f) 要約人的註冊辦事處地址為Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。
- (g) 要約人一致行動集團(包括要約人及天安)之通訊地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。
- (h) 禹銘為要約人之財務顧問，並代表要約人作出中國醫療網絡要約。禹銘的註冊辦事處為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈18樓1801室。

## 7. 展示文件

由本綜合文件日期起直至截止日期(包括該日)，下列文件之副本刊登於中國醫療網絡網站<http://www.cmhg.com.hk>及證監會網站<http://www.sfc.hk>可供查閱：

- (1) 要約人之組織章程大綱及細則；

- (2) 融資協議；
- (3) 禹銘函件，其全文載於本綜合文件第8至19頁；及
- (4) 本綜合文件附錄四「專家資格及同意書」一節所述的同意書。

## 1. 責任聲明

本綜合文件載有遵照收購守則提供之詳情，旨在提供有關要約、要約人及中國醫療網絡集團之資料。

中國醫療網絡董事願就本綜合文件所載資料(任何與要約人及要約人一致行動人士有關的資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本綜合文件內所表達意見(要約人之董事所表達意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實致使本綜合文件內所載之任何陳述有所誤導。

## 2. 股本

於最後實際可行日期，中國醫療網絡的法定及已發行股本如下：

法定：	港元
30,000,000,000股中國醫療網絡股份	<u>300,000,000.00</u>
已發行：	
1,086,005,457股中國醫療網絡股份	<u>10,860,054.57</u>

所有已發行之中國醫療網絡股份彼此之間在所有方面享有同等地位，包括有關投票、股息及資本回報之權利。

於最後實際可行日期，除1,086,005,457股已發行中國醫療網絡股份外，中國醫療網絡並無其他類別之證券、尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為中國醫療網絡股份之其他證券。已發行之中國醫療網絡股份於聯交所主板上市及買賣。概無中國醫療網絡之證券於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求批准中國醫療網絡之證券於任何其他證券交易所上市及買賣。

於最後實際可行日期，中國醫療網絡並無有關中國醫療網絡所發行之股份的尚未行使購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券。

除中國醫療網絡之供股完成後發行362,001,819股中國醫療網絡供股股份外，自中國醫療網絡上一個財政年度結束(即二零二二年十二月三十一日)以來，中國醫療網絡並無發行任何中國醫療網絡股份。

### 3. 中國醫療網絡董事之權益披露

於最後實際可行日期，中國醫療網絡董事及中國醫療網絡行政總裁(包括彼等各自之聯繫人)於中國醫療網絡及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之中國醫療網絡股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會中國醫療網絡及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之條文彼等被視為或當作擁有之權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊之權益及淡倉；(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會中國醫療網絡及聯交所之權益及淡倉；或(d)根據收購守則將於本綜合文件披露之權益及淡倉如下：

中國醫療網絡 股東姓名	中國醫療網絡之股份數目					概約持股 百分比
	個人權益	家族權益	企業權益	其他權益	總權益	
莊女士	928,125	—	194,438,560 <sup>(附註)</sup>	—	195,366,685	17.99%

附註：

- (i) 莊女士擁有928,125股中國醫療網絡股份之實益權益。就企業權益而言，Vigor Online Offshore Limited (「Vigor」) (China Spirit Limited (「China Spirit」) 之全資擁有附屬公司) 擁有194,438,560股中國醫療網絡股份。莊女士於China Spirit擁有100%實益權益。因此，莊女士被視為擁有Vigor擁有權益之194,438,560股中國醫療網絡股份之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，中國醫療網絡董事並不知悉任何其他人士(中國醫療網絡董事及中國醫療網絡最高行政人員除外)於中國醫療網絡之股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向中國醫療網絡披露之權益或淡倉，或任何其他主要股東擁有已記錄於中國醫療網絡根據證券及期貨條例第336條須備存之登記冊內之權益或淡倉。

### 4. 中國醫療網絡主要股東之權益披露

於最後實際可行日期，中國醫療網絡根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊、目前可得資料及就中國醫療網絡董事所知，於股份或中國醫療網絡相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向中國醫療網絡披露之權益或淡倉，或

直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於中國醫療網絡或任何其他公司(為中國醫療網絡集團之成員公司)之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益或有關該等股本之任何購股權之人士或實體如下：

於中國醫療網絡股份之好倉

中國醫療網絡股東 姓名／名稱	身份		所持中國醫療 網絡股份數目	概約持股 百分比
同方股份有限公司 (「同方股份」)	受控法團持有	(附註1)	200,000,000	18.42%
Resuccess Investments Limited (「Resuccess」)	受控法團持有	(附註1)	200,000,000	18.42%
Cool Clouds Limited (「Cool Clouds」)	實益擁有人	(附註1)	200,000,000	18.42%
莊女士	實益擁有人	(附註2)	928,125	0.09%
	受控法團持有	(附註2)	194,438,560	17.90%
China Spirit Limited (「China Spirit」)	受控法團持有	(附註2)	194,438,560	17.90%
Vigor Online Offshore Limited (「Vigor」)	實益擁有人	(附註2)	194,438,560	17.90%
中國民生投資股份有限公司 (「中國民生投資」)	受控法團持有	(附註3)	100,000,000	9.21%
中民投亞洲資產管理有限公司 (「中民投」)	受控法團持有	(附註3)	100,000,000	9.21%
CMI Financial Holding Corporation (「CMIF」)	受控法團持有	(附註3)	100,000,000	9.21%



中國醫療網絡股東 姓名／名稱	身份		所持中國醫療 網絡股份數目	概約持股 百分比
中民投國際資本有限公司 (「中民投國際資本」)	受控法團持有	(附註3)	100,000,000	9.21%
CM International Capital Limited (「CMIC」)	受控法團持有	(附註3)	100,000,000	9.21%
Victor Beauty Investments Limited (「Victor Beauty」)	實益擁有人	(附註3)	100,000,000	9.21%
丁沫妍女士(「丁女士」)	受控法團持有	(附註4)	57,486,960	5.29%
明泰集團有限公司 (「明泰」)	受控法團持有	(附註4)	57,486,960	5.29%
Greatime Management Corp. (「Greatime」)	實益擁有人	(附註4)	57,486,960	5.29%
李成輝先生	受控法團持有	(附註5)	422,963,960	38.94%
李淑慧女士	受控法團持有	(附註5)	422,963,960	38.94%
李成煌先生	受控法團持有	(附註5)	422,963,960	38.94%
聯合集團	受控法團持有	(附註5)	422,963,960	38.94%
新鴻基有限公司 (「新鴻基」)	受控法團持有	(附註5)	64,246,960	5.91%
Shipshape Investments Limited (「Shipshape」)	受控法團持有	(附註5)	64,246,960	5.91%
Itso Limited (「Itso」)	保證權益持有人	(附註5)	57,486,960	5.29%
Fareast Global	實益擁有人	(附註5)	358,717,000	33.03%

中國醫療網絡股東 姓名／名稱	身份	所持中國醫療 網絡股份數目	概約持股 百分比
天安	受控法團持有 (附註5)	358,717,000	33.03%

附註：

股權百分比乃按於最後實際可行日期中國醫療網絡已發行股本1,086,005,457股股份計算。

1. Cool Clouds (Resuccess之全資擁有附屬公司) 擁有200,000,000股中國醫療網絡股份。同方股份於最後實際可行日期為Resuccess之唯一股東。因此，Resuccess及同方股份被視為擁有Cool Clouds擁有權益之200,000,000股中國醫療網絡股份之權益。
2. 莊女士擁有928,125股中國醫療網絡股份之實益權益。就企業權益而言，Vigor (China Spirit之全資擁有附屬公司) 擁有194,438,560股中國醫療網絡股份。莊女士於China Spirit擁有100%實益權益。因此，莊女士被視為擁有Vigor擁有權益之194,438,560股中國醫療網絡股份之權益。
3. Victor Beauty (CMIC之全資擁有附屬公司) 擁有100,000,000股中國醫療網絡股份。於最後實際可行日期CMIC為中民投國際資本之全資擁有附屬公司，而中民投國際資本為中國民生投資之全資擁有附屬公司(由其直接持有22.60%權益及透過CMIF及中民投間接持有77.40%權益)。CMIF為中民投之全資擁有附屬公司，而中民投為中國民生投資之全資擁有附屬公司。因此，CMIC、中民投國際資本、CMIF、中民投及中國民生投資均被視為擁有100,000,000股中國醫療網絡股份之權益。
4. Greatime (明泰之全資擁有附屬公司) 擁有57,486,960股中國醫療網絡股份。丁女士於明泰擁有100%實益權益。因此，丁女士被視為擁有57,486,960股中國醫療網絡股份之權益。
5. Fareast Global (天安之全資擁有附屬公司) 擁有358,717,000股中國醫療網絡股份，而天安則由聯合集團透過其附屬公司全資擁有的China Elite Holdings Limited擁有約55.83%。

Itso (Shipshape之全資擁有附屬公司) 作為保證權益持有人持有57,486,960股中國醫療網絡股份及新鴻基結構融資有限公司 (Shipshape之全資擁有附屬公司) 作為證券持有人持有6,760,000股中國醫療網絡股份。Shipshape為新鴻基之全資擁有附屬公司。新鴻基由聯合集團透過其附屬公司擁有約73.33%。

李成輝先生連同李淑慧女士及李成煌先生均為Lee and Lee Trust (全權信託) 之信託人。Lee and Lee Trust控制聯合集團已發行股份總數約74.99% (包括李成輝先生的個人權益)，因此彼等被視為於聯合集團擁有權益的股份中擁有權益。

6. 上表所載若干百分比已作四捨五入調整。

除上文所披露者外，就中國醫療網絡董事所知，於最後實際可行日期，概無其他人士於中國醫療網絡股份或中國醫療網絡相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向中國醫療網絡披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利

可在任何情況下於中國醫療網絡或任何其他公司(為中國醫療網絡集團成員公司)之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益或有關該等股本之任何購股權。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士於中國醫療網絡股份或中國醫療網絡相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須由中國醫療網絡存置之登記冊所記錄之任何權益或淡倉。

## 5. 買賣中國醫療網絡證券

於有關期間，

- (a) 除下文所披露之莊女士以中國醫療網絡認購價認購中國醫療網絡供股股份外，中國醫療網絡董事概無買賣任何中國醫療網絡股份或有關任何中國醫療網絡股份或中國醫療網絡證券之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；

日期	描述
二零二三年六月十六日	莊女士認購309,375股中國醫療網絡供股股份
二零二三年六月十六日	Vigor(莊女士間接全資擁有之公司)認購64,810,853股中國醫療網絡供股股份

- (b) 中國醫療網絡或中國醫療網絡集團任何成員公司的退休基金或收購守則項下「聯繫人」定義第(2)類別所指的中國醫療網絡的任何顧問(包括中國醫療網絡獨立財務顧問，但不包括獲豁免自營買賣商(定義見收購守則))概無擁有或控制任何中國醫療網絡股份或有關任何中國醫療網絡股份或中國醫療網絡證券的任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，且概無有關人士買賣任何中國醫療網絡股份或有關任何中國醫療網絡股份或中國醫療網絡證券的任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (c) 概無人士與中國醫療網絡或根據收購守則項下「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類別為中國醫療網絡聯繫人之任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排，且概無有關人士買賣任何中國醫療網絡股份或有關任何中國醫療網絡股份或中國醫療網絡證券之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；

- (d) 概無中國醫療網絡股份或有關任何中國醫療網絡股份或中國醫療網絡證券的任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與中國醫療網絡有關連的基金經理(獲豁免基金經理除外)全權管理，且概無有關人士買賣任何中國醫療網絡股份或有關任何中國醫療網絡股份或中國醫療網絡證券的任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (e) 概無人士不可撤回地承諾接納或拒絕中國醫療網絡要約；
- (f) 中國醫療網絡或任何中國醫療網絡董事概無借入或借出任何中國醫療網絡股份或有關任何中國醫療網絡股份或中國醫療網絡證券的任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (g) 任何中國醫療網絡股東與中國醫療網絡、其附屬公司或聯營公司之間並無任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)；
- (h) 除本附錄「3.中國醫療網絡董事之權益披露」一段所披露者外，概無中國醫療網絡董事於中國醫療網絡持有任何實益股權，致使彼等有權接納或拒絕中國醫療網絡要約；及
- (i) 於最後實際可行日期，莊女士擁有195,366,685股中國醫療網絡股份，且擬就其部分或全部實益權益接受中國醫療網絡要約。

## 6. 要約人之股權及股份買賣

除本附錄「3.中國醫療網絡董事之權益披露」及「4.中國醫療網絡主要股東之權益披露」各段所披露者外，中國醫療網絡或任何中國醫療網絡董事概無於要約人股份中擁有任何權益，且概無有關人士(包括中國醫療網絡)於有關期間買賣要約人股份。

## 7. 其他權益披露

於最後實際可行日期：

- (a) 概無或不會向任何中國醫療網絡董事提供利益(法定賠償除外)作為離職補償或與中國醫療網絡要約有關之其他補償；
- (b) 任何中國醫療網絡董事概無與任何其他人士訂立以中國醫療網絡要約之結果為條件或取決於其結果或在其他方面與中國醫療網絡要約有關之協議或安排；及
- (c) 要約人並無訂立任何中國醫療網絡董事於其中擁有重大個人權益之重大合約。

## 8. 重大合約

以下為中國醫療網絡集團成員公司於緊接要約期開始日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約(並非於中國醫療網絡集團進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 中國醫療網絡與結好證券有限公司(作為包銷商)就中國醫療網絡供股訂立日期為二零二三年五月五日之包銷協議，據此，結好證券有限公司同意認購或促使認購362,001,819股中國醫療網絡供股股份；及
- (b) 中國醫療網絡之間接全資附屬公司與浙江舜傑建築集團股份有限公司就建設昆明醫院二期訂立日期為二零二二年七月八日之建設協議，代價為人民幣225,916,266元。

## 9. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無就中國醫療網絡董事與中國醫療網絡或其任何附屬公司或聯營公司訂立以下服務合約：(i)於要約期開始日期前六個月內訂立或修訂(包括持續及固定年期合約)；(ii)通知期為12個月或以上的持續合約；(iii)有效期超過12個月(不論通知期)的固定年期合約；或(iv)於有關期間已修訂。

## 10. 專家及同意書

以下為中國醫療網絡委聘之專家(其函件或意見載於本綜合文件)之資格：

名稱	資格
百利勤金融有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為中國醫療網絡獨立董事委員會有關中國醫療網絡要約之獨立財務顧問
Norton Appraisals Holdings Limited	獨立物業估值師
英皇企業融資有限公司	根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為中國醫療網絡有關中國醫療網絡要約之財務顧問

百利勤金融有限公司、Norton Appraisals Holdings Limited及英皇企業融資有限公司各自己就刊發本綜合文件發出同意書，同意按綜合文件所載形式及內容載入其函件或意見全文及／或引述其名稱(視情況而定)，且迄今並無撤回其同意書。

## 11. 訴訟

於最後實際可行日期，中國醫療網絡集團成員公司概無涉及任何將對中國醫療網絡集團營運造成重大不利影響之訴訟或仲裁或申索，且據中國醫療網絡董事所知，中國醫療網絡集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之訴訟、仲裁或申索而將對中國醫療網絡集團營運造成重大不利影響。

## 12. 一般事項

- (a) 中國醫療網絡之註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda。

- (b) 中國醫療網絡於香港之主要營業地點為香港灣仔駱克道333號亞洲聯合財務中心47樓。
- (c) 中國醫療網絡的公司秘書為梁玉儀女士。
- (d) 中國醫療網絡之過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 中國醫療網絡獨立財務顧問百利勤金融有限公司之註冊辦事處位於香港銅鑼灣恩平道28號利園二期28樓2861及2891室。
- (f) 中國醫療網絡之財務顧問英皇企業融資有限公司之註冊辦事處位於香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心23樓。
- (g) 本綜合文件及隨附之接納表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

### 13. 展示文件

下列文件的文本將自本綜合文件日期起直至截止日期(包括新該日)止於中國醫療網絡網站(<http://www.cmhg.com.hk>)及證監會網站(<http://www.sfc.hk>)可供查閱：

- (a) 中國醫療網絡之組織章程大綱及新公司細則；
- (b) 中國醫療網絡截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度之年報；
- (c) 中國醫療網絡日期為二零二三年八月十八日之公告，內容有關中國醫療網絡集團截至二零二三年六月三十日止六個月的中期業績；
- (d) Norton Appraisals Holdings Limited之物業估值報告，其概要載於本綜合文件附錄三；
- (e) 中國醫療網絡董事會函件，其全文載於本綜合文件；
- (f) 中國醫療網絡獨立董事委員會函件，其全文載於本綜合文件；

- (g) 中國醫療網絡獨立財務顧問函件，其全文載於本綜合文件；
- (h) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；
- (i) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及
- (j) 本綜合文件及隨附之接納表格。