

以下為獨立估價師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對鳳凰醫療集團有限公司物業權益於二零一三年九月三十日所進行估值之函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本售股章程而編製。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對鳳凰醫療集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）對中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值，吾等證實曾進行視察，作出有關查詢、調查及搜集吾等認為必要的其他資料，以向閣下呈述吾等對該等物業權益於二零一三年九月三十日（「估值日期」）的資本值的意見。

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

由於位於中國物業的樓宇及構築物的性質，並無可資比較市場銷售個案，故該等樓宇及構築物乃以成本法按其折舊重置成本基準進行估值。

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

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

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

在進行物業權益估值時，吾等遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值－專業準則》及香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》；以及國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》所載的一切規定。

吾等相當倚賴貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用、租賃詳情和其他一切有關事項的建議。

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

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

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

於二零一三年六月二十四日至二零一三年六月二十八日期間，Stephanie Sun女士對物業進行了視察，Stephanie Sun女士獲得奧克蘭大學房地產碩士（一級榮譽學位）和工商管理碩士學位。Stephanie是紐西蘭房地產學會會員，擁有六年亞太地區和中國物業估值經驗。

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

除非另有說明，所有在本報告闡述的貨幣單位均為人民幣。

隨函附奉估值證書。

此致

鳳凰醫療集團有限公司
香港
金鐘道88號
太古廣場二座
1214-1215單元

董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零一三年十一月十八日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有19年香港及中國物業估值經驗以及亞太地區相關經驗。

估值證書

貴集團於中國持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
位於中國北京西城區儒福裡6號的一幅地、25棟樓宇及多個構築物	<p>該物業包括一幅佔地面積約為18,998.76平方米的土地、其上建造的25棟樓宇及多個構築物（於一九八零年至二零一三年間在不同階段內竣工）。</p> <p>樓宇總建築面積約為30,150.26平方米。</p> <p>上述樓宇包括診療大樓、辦公樓／醫學檢查中心以及其他輔助樓宇。</p> <p>構築物主要包括道路和花園圍欄。</p> <p>該物業地塊已獲授土地使用權，用途為醫療及慈善，使用權期限至二零六零年八月二十四日。</p>	該物業現時由貴集團佔用作醫院。	<p>244,666,000</p> <p>貴公司應佔80%權益：人民幣195,733,000元</p>

附註：

- 北京市健宮醫院有限公司（「健宮醫院」）80%的權益由貴公司擁有。
- 根據國有土地使用權證—京西國用（2011年出）第10045號，有關一幅佔地面積約為18,998.76平方米土地的土地使用權已授予健宮醫院，該土地使用權期限為50年，於二零六零年八月二十四日到期，土地用途為醫療及慈善。
- 根據房屋所有權證—X京房權證西字第072091號，總建築面積約為21,434.2平方米的16棟樓宇由健宮醫院擁有。根據貴集團提供的資訊，在對其中5棟樓宇進行的翻新和擴建工程（6,756.72平方米）竣工後，上述16棟樓宇的實際總建築面積從21,434.2平方米變為28,190.92平方米。
- 對於總建築面積約為1,959.34平方米的餘下9棟樓宇，吾等未獲提供相關產權文件。

5. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
- 健宮醫院已獲得附註2和3所述的土地和樓宇（樓宇擴建部分除外）的合法業權證明書，有權根據業權證明書所載的使用條款佔用、使用、轉讓、租賃或以其他方式處置該等土地和樓宇；
 - 就附註3所述擴建部分及附註4所述的無業權文件的9棟樓宇而言，根據相關中國法律、規則及法規，健宮醫院可能會因在獲得必要施工許可前開始施工及未經當地機構在樓宇竣工時進行必要檢查和審批而使用相關樓宇，而面臨罰款。在滿足相關政府機構的規劃和施工條件，且相關檢查和審批程序完成後，健宮醫院要獲得施工許可和業權證明書並無重大法律障礙；及
 - 根據適用中國法律、規則及法規規定，倘醫院的醫療建築及土地用於醫療目的，不論有無所有權證，均不得用作借款抵押品。因此，健宮醫院無權抵押附註2、3和4所述的土地和建築。
6. 在對該物業估值時，吾等倚賴上述法律意見，並未對附註3所述樓宇擴建部分及附註4所述的無業權文件的9棟樓宇賦予商業價值。然而，為參考目的，吾等認為，該等建築物（不包括土地要素）在估值日的折舊重置成本為人民幣21,591,000元（假設所有相關業權證明書均已獲取，該等建築物可自由轉讓）。
7. 該物業為貴集團提供很大一部分收益，吾等認為該物業是貴集團持有的重要物業：

重要物業詳情

- | | | |
|-----|------------------------|--|
| (a) | 物業位置概述 | 目標物業（北京健宮醫院）位於連接陶然亭街道的儒福裡路北側。該物業鄰近菜市口路，是北京交通主幹道之一。物業附近有許多公共交通設施，例如，地鐵4號線及北京南站。此外，陶然亭公園座落於目標物業，從健宮醫院走路就可到達。 |
| (b) | 該物業的產權負擔、留置權、質押、按揭詳情 | 無 |
| (c) | 環境問題 | 尚未進行環境影響評估。 |
| (d) | 調查、通知、未決訴訟、違反法律或業權缺陷詳情 | 貴集團尚未為樓宇擴建部分（6,756.72平方米）和9棟樓宇（1,959.34平方米）（兩者的總建築面積約為8,716.06平方米）獲得業權證明書。有關業權缺陷的樓宇的詳情，請參閱附註3和4。吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見。詳情請參閱附註5。 |
| (e) | 物業的未來施工、翻新、修繕或開發計劃 | 貴公司指出，自本文件簽發之日起12個月內，並無新的大型開發物業計劃。 |