

要

和

---

## 目 錄

---

頁

|                        |  |
|------------------------|--|
| 釋義 .....               |  |
| 董事會函件 .....            |  |
| 獨立董事委員會函件 .....        |  |
| 嘉林資本函件 .....           |  |
| 2026年第一次臨時股東大會通知 ..... |  |
| 附錄一 - 一般資料 .....       |  |
| 附錄二 - 物業估值報告 .....     |  |



---

## 釋 義

---

|                       |   |                                                                                                    |
|-----------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「 股 」                 | 指 | 本公司股本中每股面值人民幣 1 元的境外上市外資普通股，其香港聯交所主板上市                                                             |
| 「 股股東 」               | 指 | 股持有人                                                                                               |
| 「 香港 」                | 指 | 中國香港特別行政區                                                                                          |
| 「《香港上市規則》」或<br>「上市規則」 | 指 | 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(經不時修訂、增補或以其他方式修改)                                                              |
| 「香港聯交所」<br>或「聯交所」     | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                                                                        |
| 「獨立董事委員會」             | 指 | 由全體獨立非執行董事(即鍾文堂女士、金玲女士及司徒永富先生)組成的獨立董事委員會，旨在就收購事項向獨立股東提供意見                                          |
| 「獨立財務顧問」或<br>「嘉林資本」   | 指 | 嘉林資本有限公司，一家根據《證券及期貨條例》(香港法例第 571 章)下可從事第 6 類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，被委任為獨立財務顧問就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議 |
| 「獨立非執行董事」             | 指 | 本公司的獨立非執行董事                                                                                        |
| 「獨立股東」                | 指 | 毋須於臨時股東大會上就批准收購事項放棄投票表決的股東                                                                         |
| 「獨立估值師」               | 指 | 亞太評估諮詢有限公司                                                                                         |
| 「最後實際可行日期」            | 指 | 2023 年 12 月 1 日，即本通函刊印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期                                                       |

---

## 釋 義

---

|           |   |                                               |
|-----------|---|-----------------------------------------------|
| 「網簽」      | 指 | 根據中國浙江省溫州市政府的有關規定，商品房買賣需通過政府規定的網絡售樓系統所進行的網簽備案 |
| 「中國」      | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣             |
| 「物業購買協議」  | 指 | 本公司於 年 月 日與國大投資簽署的物業購買協議                      |
| 「人民幣」     | 指 | 中國法定貨幣                                        |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 證券及期貨條例(香港法例第 章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改             |
| 「股份」      | 指 | 本公司的股份                                        |
| 「股東」      | 指 | 股份持有人                                         |
| 「平方米」     | 指 | 平方米                                           |
| 「監事」      | 指 | 本公司監事                                         |
| 「監事會」     | 指 | 本公司監事會                                        |
| 「該物業」     | 指 | 位於中國浙江省溫州市甌海區茶山街道高教園區商務中心二期第 - 樓的物業           |
| 「庫存股份」    | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義                                  |
| 「%」       | 指 | 百分比                                           |

本通函所載若干金額及百分比數字已經四捨五入至整數。因此，若干圖表總計一欄所示的數字或數字相加計算所得總數略有出入。



## 收購事項

於 年 月 日，董事會審議通過了關於收購事項的議案，本公司擬向國大投資購買該物業，代價為人民幣， 萬元。該物業擬作為教學科研場地使用。本公司已於 年 月 日與國大投資正式簽署物業購買協議。根據物業購買協議，物業購買協議須待獨立股東於臨時股東大會上批准物業購買協議及其項下擬進行之收購事項後方可生效。物業購買協議的主要條款概約載列如下：

簽署日期： 年 月 日

訂約方： ( ) 本公司，作為買方；及  
( ) 國大投資，作為賣方。

交易性質： 本公司擬同意收購，而國大投資擬同意出售該物業，但須受到物業購買協議所載條款及條件規限。

該物業： 該物業位於中國浙江省溫州市甌海區茶山街道高教園區商務中心二期第 - 樓，建築面積為， 平方米，土地使用權面積為 平方米。該物業規劃用途為住宿餐飲用地 賓館，土地使用權年限至 年 月 日止。該物業由國大投資開發，因此國大投資最初購買該物業的成本並不適用。僅供參考，管偉立先生於 年 月 日收購國大投資 %股權的代價為人民幣 百萬元，詳情請參見本公司日期為 年 月 日的公告。

該物業已設立抵押權，抵押權人為上海浦東發展銀行股份有限公司溫州分行。該物業於辦理網簽前需解除上述抵押。

於最後實際可行日期，該物業為國大投資所全資擁有。

---

## 董事會函件

---

交付和產權轉移  
登記：

本公司付清物業購買協議項下價款時，該物業即以當時狀態交付給本公司，無需辦理交接手續。國大投資應同時將該物業的土地使用權和房屋所有權證件及購房發票交付給本公司。網簽完成後 個工作日內，雙方共同向不動產登記機構提交完整材料，申請辦理該物業產權轉移登記(過戶登記)。國大投資須全程無條件配合，不得無故拖延、拒絕。

該物業自交付之日起，其物業服務相關費用均由本公司承擔，其損毀、滅失及其他一切風險亦由本公司承擔。

生效條件：

物業購買協議須待獨立股東於臨時股東大會上批准物業購買協議及其項下擬進行之收購事項後方可生效。

### 付款條款及釐定代價的基準

收購該物業的總代價為人民幣， 萬元(含稅)。該代價乃經訂約方參考獨立估值師基於市場比較法對物業於 年 月 日的評估市值進行的估值人民幣， 元後，根據市場公允價值公平協商而釐定。有關該物業的估值報告全文請參見本通函附錄二。

董事會已審閱估值報告，並與獨立估值師溝通其所採用的估值基準、估值方法及估值假設等。董事會注意到，獨立估值師採用市場比較法對物業進行估值。董事會亦注意到，獨立估值師已參考可資比較物業，並就該物業與可資比較物業之間的差異，包括交易狀況、佔地面積、樓層及其他屬性方面作出調整。董事會認為，有關可資比較物業的選取標準及調整因素屬合理，可為評估該物業於估值日期的市值提供適當參考。

## 董事會函件

根據估值報告，獨立估值師已採用市場比較法評估該物業於 年 月 日的市值，並參考溫州市甌海區茶山街道同一區域內與該物業屬性相近的可資比較公寓物業。鑒於可與該物業直接比較的已完成交易數量有限，獨立估值師採用了經核實的報價案例作為估值參考，並已透過實地查詢及與當地房地產代理訪談等方式核實該等報價的有效性及其市場參考性。董事會注意到，獨立估值師選取的三項可資比較物業均位於溫州市甌海區茶山街道，物業用途均為公寓，且在地理位置及配套設施等方面與該物業相近。該等可資比較物業的報價單價介乎每平方米人民幣， 元至人民幣， 元。經與獨立估值師討論後，董事會了解到，獨立估值師已就可資比較物業與該物業之間在交易情況、建築面積及樓層條件方面的差異分別作出 %、 %及 %的調整，整體調整幅度為 %，從而得出調整後單價介乎每平方米人民幣， 元至人民幣， 元，並釐定該物業經調整後平均價值約為每平方米人民幣， 元。具體而言，就交易情況而言，有關 %的下調調整反映報價通常包含議價空間並一般高於最終成交價格；就建築面積而言，可資比較物業的建築面積約為 至 平方米，明顯小於該物業的總建築面積約， 、 平方米，有關 %的下調調整旨在抵銷較小面積單位通常因總價門檻較低而具有的單價溢價；就樓層條件而言，有關 %的下調調整旨在反映可資比較物業相對該物業的樓層優勢。董事會亦了解該等調整符合正常市場慣例。鑒於該等因素，董事會認為上述調整屬公平合理及適當。

經考慮獨立估值師的資格、經驗及獨立性，估值報告所採用的估值基準、估值方法及估值假設等，以及該物業於 年 月 日的估值人民幣， ， 元，董事會認為估值報告所載估值屬公平合理，並可作為釐定代價的適當參考基準，而代價亦屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

此外，該物業需交納新建物業專項維修資金人民幣 元 平方米，共人民幣， 、 元。

根據物業購買協議，本公司應於物業購買協議生效之日起 個工作日內向國大投資支付總代價的 %，即人民幣， ， 元；本公司應於網簽時付清剩餘房價款和全部物業專項維修資金，即人民幣， ， 元。收購該物業的總代價將以本公司內部資源撥付。

---

## 董事會函件

---

根據《中華人民共和國民法典》第二百零九條，不動產物權的設立、變更、轉讓和消滅，經依法登記，發生效力；未經登記，不發生效力，但法律另有規定的除外。因此，網簽本身並不構成該物業所有權的轉移，而主要為商品房買賣的網上備案程序，具有規範交易、鎖定交易房源及公示合同內容等功能。本公司須於不動產登記部門辦妥該物業的權屬轉移登記後，方正式取得該物業的產權。

儘管如此，經考慮收購事項的背景、物業購買協議的條款安排、該物業的權屬狀況、當地商品房交易慣例及相關風險防控措施，董事會認為，本公司於網簽時付清剩餘房價款及全部物業專項維修資金的安排屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，理由如下：

- ( ) 鑒於國大投資為本公司的關連人士，且本公司對國大投資的背景、業務營運及該物業的權屬狀況具有充分了解，交易雙方之間的信息較為透明；加之該物業為現售商品房，已取得不動產權證書，權屬清晰，且該物業於辦理網簽前須解除抵押，使之具備網簽條件。國大投資已於物業購買協議中作出相關承諾及保障安排，包括如因該物業權屬瑕疵或權屬糾紛導致本公司遭受損失，國大投資須承擔相應賠償責任；
- ( ) 本公司理解，於網簽時結清剩餘房價款為溫州當地商品房交易的慣常安排之一，亦與當地商品房交易及備案流程相銜接。根據物業購買協議，網簽完成後 個工作日內，雙方應共同向不動產登記機構提交完整材料並申請辦理該物業的權屬轉移登記；如國大投資未能按約定期限配合辦理網簽或權屬轉移登記，本公司有權根據物業購買協議行使解除合同及索賠等救濟權利；
- ( ) 根據物業購買協議，本公司付清物業購買協議項下價款時，該物業即以當時狀態交付予本公司，該物業的使用權、收益權、日常管理權責全部轉移

---

## 董事會函件

---

至本公司。因此，於網簽時支付剩餘款項與本公司取得該物業的實際佔有、使用及管理安排相匹配，不存在單方利益受損情形；

( )

( )

---

## 董事會函件

---

就該物業辦理網簽手續的法律及監管依據而言，根據《住房城鄉建設部關於進一步規範和加強房屋網簽備案工作的指導意見》，房屋交易合同網上簽約備案是加強房地產行業管理、落實調控政策、規範市場秩序及維護交易各方合法權益的重要手段，並要求推行「先網簽備案、後不動產登記」的房屋交易流程。另根據《房屋交易合同網簽備案業務規範(試行)》第一條，在城市規劃區國有土地範圍內開展房屋轉讓、租賃和抵押等交易活動，實行房屋網簽備案，實現新建商品房和存量房買賣合同、房屋租賃合同、房屋抵押合同網簽備案全覆蓋。根據《房屋交易合同網簽備案業務規範(試行)》第二條，直轄市、設區的市房屋網簽備案系統，應包含所轄全部行政區(縣)房屋網簽備案信息，包括新建商品房買賣、存量房買賣、房屋租賃和房屋抵押等業務模塊，具備交易資金監管功能。開展房屋網簽備案，應使用統一的交易合同示範文本。

就浙江省溫州市地方規定而言，根據《溫州市區商品房網上銷售管理辦法》，為維護房地產市場正常秩序、規範商品房網上銷售行為、提高商品房房源信息透明度及保障商品房交易公開、公平、公正，溫州市區內商品房實行網上銷售及《商品房買賣合同》網上即時備案制度。

為進一步核實該物業買賣及權屬轉移登記所涉及的網簽要求，本公司已就收購事項項下該物業的過戶登記流程向住房和城鄉建設部門及浙江省溫州市甌海區不動產辦證處進行諮詢，並獲主管部門答覆，該物業的交易須依規完成網簽手續。因此，辦理網簽為該物業後續辦理不動產權屬轉移登記的必要程序之一。

## 訂約方資料

### 本公司

本公司是一家根據中國法律成立的股份有限公司，為中國最大的私家精神科醫療集團，運營遍佈中國多個地區、專注於提供精神科專科和老年康復服務的醫療機構網絡。本公司的最終實益擁有人為管偉立先生及王蓮月女士。

### 國大投資

國大投資為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事房地產開發經營、租賃及配套物業管理；基礎設施投資開發；高教園區商務中心配套服務項目開發；教育產業投資、旅遊投資開發。國大投資由管偉立先生直接持股  $\times\%$ ，由杭州景叁企業管理合夥企業(有限合夥)持股  $\times\%$ ，杭州景叁企業管理合夥企業(有限合夥)的最終實益擁有人為管偉立先生。

### 收購事項的理由及裨益

茲提述本公司日期分別為  $\times$  年  $\times$  月  $\times$  日、 $\times$  年  $\times$  月  $\times$  日及  $\times$  年  $\times$  月  $\times$  日之公告(「該等公告」)。誠如該等公告所述，溫州醫科大學與本公司於  $\times$  年  $\times$  月  $\times$  日簽訂《合作舉辦精神醫學學院框架協議》(「合作協議」)，聯合成立溫州醫科大學精神醫學學院(「精神醫學學院」)，致力於打造全國領先的精神醫學專業和學科，為社會培養更多的高質量精神醫學專門人才。精神醫學學院為溫州醫科大學下屬的二級學院，是本公司醫教研一體化戰略之核心載體之一。依據合作協議，本公司負有為精神醫學學院提供教學科研所需場地、房屋、設施和設備等固定資產及承擔相關費用之義務。

$\times$  年  $\times$  月，本公司收購國大投資  $\times\%$  的股權。由於國大投資持有適合作為精神醫學學院教學的場地和房屋(即該物業)，因此本公司按照合作協議的約定將該物業提供給精神醫學學院用於開展教學、科研、實訓使用，以確保實現本公司履行合作協議項下的義務及長期穩定推進合作辦學之目的。於  $\times$  年  $\times$  月，因本公司籌備  $\times$  股上市之需，鑒於中國監管機構不支持涉房業務公司在境內融資上市，為使本公司能夠順利在境內融資上市，本公司將其持有的國大投資的全部股份出售給本公司董事管偉立先生，從而剝離涉房業務，以便本公司能夠順利完成  $\times$  股上市。完成上述股權出售后，本公司不再持有該物業的任何權益。為繼續履行合作協議項下向精神醫學學院提供教學及科研場地的義務，自  $\times$  年起，本公司通過向溫州醫科大學提供資金支持的方枰供教

---

## 董事會函件

---

大學告知本公司，因其內部管理規定調整，需嚴格按照合作協議之安排由本公司直接提供相關教學科研場地，而不再接受通過資金支持方式租賃該物業之安排。為確保持續履行合作協議項下義務並保障精神醫學學院教學及科研活動之穩定開展，本公司擬

---

## 董事會函件

---

認可的重要考量因素。通過與精神醫學學院開展合作研究，本公司在提升科研水平及綜合影響力的同時，可減少大規模擴大科研人員團隊的費用支出，從而實現成本與效益的平衡；( )實現協同效應，強化科研及臨床能力：本公司可借助溫州醫科大學在醫學科研領域的專業能力及資源優勢，提升科研及臨床水平，並進一步增強雙方合作的協同效應；( )促進資源共享及業務協同發展：通過相關合作安排，高校科研及教學資源可與本公司醫療資源實現協同，有助於提升服務能力及業務發展水平，並支持教、研、醫一體化發展。

綜合上述因素，本公司認為，收購該物業並將其用於支持精神醫學學院的教學及科研活動，符合本公司整體發展戰略，有助於提升本公司的專業能力、服務水平及長期競爭力。

### 董事會意見

由於國大投資由本公司董事管偉立先生直接持股  $\quad\quad\quad\%$ ，及本公司董事王蓮月女士為管偉立先生的配偶，從而被視為與收購事項存在關連關係，因此管偉立先生及王蓮月女士於董事會通過有關收購事項的決議案時均已放棄投票。除以上披露者外，概無其他董事於收購事項中涉及任何重大利益，且無其他董事須就考慮及批准收購事項的董事會決議案放棄投票。

的董董；公局豁ジ増益攪 酤 丕發裙渤产生無本公司整體

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，由於國大投資由本公司董事管偉立先生直接持股 10.0%，故根據上市規則，國大投資為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司的關連交易。根據上市規則第十四章，由於物業購買協議及其項下擬進行之收購事項的最高適用百分比率超過 5%，因此收購事項須遵守上市規則第十四章項下有關申報、公告及尋求獨立股東批准的規定。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就物業購買協議及其項下擬進行之收購事項是否屬公平合理，且是否符合本公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就獨立股東於臨時股東大會上應如何投票向彼等提供意見。嘉林

最大 貳 F © 氏 銓 蓋 Z 獨疋 婁 孿儿 a 襪寫 替薨蠕 亥莖、粹; 趙 = 尺互 顛 延 4 ,

---

## 董事會函件

---

臨時股東大會適用的代表委任表格連同本通函一併向股東發出。該代表委任表格亦刊載於香港聯交所披露易網站( [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) )及本公司網站( [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) )。不論閣下能否出席臨時股東大會，務請盡早將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥。內資股股東須交回本公司註冊辦事處，H股股東須將代表委任表格交回香港

溫州康

---

## 嘉林資本函件

---

以下為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問嘉林資本就收購事項發出之函件全文，以供載入本通函。

---

## 嘉林資本函件

---

貴公司已成立由全體獨立非執行董事(即鐘文堂女士、金玲女士及司徒永富先生)組成的獨立董事委員會,以就( )收購事項的條款是否按一般商務條款訂立及是否屬公平合理;( )收購事項是否符合 貴公司及股東的整體利益及是否於 貴集團一般及日常業務過程中進行;及( )獨立股東如何在股東特別大會上就批准收購事項的決議案投票向獨立股東提供意見。吾等( 噴雁 采婆檳 雋籊礪 (成獲員任為立董財過黨問以就

---

## 嘉林資本函件

---

通函載有遵照上市規則而刊載之詳情，旨在提供有關 貴公司之資料，董事願就通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令通函或其所載任何陳述產生誤導。吾等(作為獨立財務顧問)不對通函任何部份內容承擔任何責任，惟本意見函件除外。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情見解，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司、國大投資或彼等相關附屬公司或聯繫人之業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無考慮因收購事項對 貴集團或股東產生之稅務影響。吾等之意見乃完全基於最後實際可行日期之金融、經濟、市場及其他狀況，以及吾等獲提供之資料。股東應注意，其後發展(包括任何市場及經濟狀況的重大變動)或會影響及 或改變吾等之意見，惟吾等概無責任就最後實際可行日期後發生的事件更新該意見，或更新、修訂或重新確定吾等之意見。此外，本函件所載內容不應詮釋為持有、出售或買入 貴公司任何股份或任何其他證券之推薦意見。

最後，倘本函件資料乃摘錄自己刊發或其他公開可得資料來源，嘉林資本負有責任確保有關資料準確摘錄自相關資料來源，而吾等並無責任對該等資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

### 所考慮的主要因素及理由

就收購事項達致意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### 收購事項之背景及理由

### 貴集團之資料

茲提述董事會函件， 貴公司是一家根據中國法律成立的股份有限公司，為中國最大的私家精神科醫療集團，運營遍佈中國多個地區、專注於提供精神科專科和老年康復服務的醫療機構網絡。 貴公司的最終實益擁有人為管偉立先生及王蓮月女士。

---

## 嘉林資本函件

---

以下為 貴集團截至 年 月 日止兩個年度的經審核合併財務資料，摘錄自 貴公司截至 年 月 日止年度的年度報告(「2025年年報」)：

截至2025年

---

## 嘉林資本函件

---

### 該物業之資料

茲提述董事會函件，該物業位於中國浙江省溫州市甌海區茶山街道高教園區商務中心二期第 - 樓，建築面積為 ， 平方米，土地使用權面積為 ， 平方米。該物業規劃用途為住宿餐飲用地 賓館，土地使用權年限至

外，精神醫學學院現已於該物業內安裝教學及科研所需的設備，包括若干精密儀器。倘搬遷相關設備，可能會增加損壞風險，並對教學及科研活動造成不利影響。

誠如上文「貴集團之資料」所提及，貴集團 年財年及 年財年之大部分收入來自自有醫院運營的精神醫療業務。吾等透過董事知悉 貴集團的成功及競爭優勢部分依賴 貴集團醫療機構的精神科醫生及其他醫療員工的數目及質素。貴集團未來的成功將在大程上取決於其物色、聘用及保留其醫療機構所有範疇中的高水準專業人士。收購事項擬改善精神醫學學院的研究與教學能力並擴充其設施，並穩定與溫州醫科大學的長期合作關係。

經考慮上述因素，特別是( ) 貴公司根據合作協議履行提供所需固定資產的義務( 據此，貴公司在任何情況下均須提供相關物業)；及( )與搬遷相比，於收購事項完成後將無須就裝修及設備安裝作出重大額外投資，且可避免搬遷過程中相關設備受損的風險，吾等認為，儘管收購事項並非於 貴集團的一般及日常業務過程中進行，惟其符合 貴公司及股東的整體利益。

#### 收購事項主要條款

以下為收購事項主要條款：

#### 日期

年 月 日

#### 訂約方

( ) 貴公司，作為買方；及

( ) 國大投資，作為賣方。

#### 交易性質及目標資產

貴公司擬同意收購，而國大投資擬同意出售該物業，但須受到物業購買協議所載條款及條件規限。

---

## 嘉林資本函件

---

該物業位於中國浙江省溫州市甌海區茶山街道高教園區商務中心二期第 - 樓，建築面積為 ， 平方米，土地使用權面積為 ， 平方米。該物業規劃用途為住宿餐飲用地 賓館，土地使用權年限至 年 月 日止。

該物業已設立抵押權，抵押權人為上海浦東發展銀行股份有限公司溫州分行。該物業於辦理網簽前需解除上述抵押。

貴公司付清物業購買協議項下價款時，該物業即以當時狀態交付給 貴公司，無需辦理交接手續。國大投資應同時將該物業的土地使用權和房屋所有權證件及購房發票交付給 貴公司。雙方應於網簽完成後三個工作日內共同向房地產登記機關提交完整的材料，申請辦理該物業的所有權轉讓登記( 轉讓登記 )。國大投資應全程無條件配合，不得無故拖延或拒絕。

該物業自交付之日起，其物業服務相關費用均由 貴公司承擔，其損毀、滅失及其他一切風險亦由 貴公司承擔。

### 代價及基準

收購該物業的總代價為人民幣 ，

- ( ) 估值包括就該物業編製並出具估值報告且不存在任何對估值報告的保證程度造成不利影響的限制；及
- ( ) 本公司及 或國大投資並無向獨立估值師作出任何正式或非正式陳述。

因此，吾等信納獨立估值師的聘用條款及工作範圍以及彼等編製評估報告的資質、能力及經驗。獨立估值師亦已與 貴公司、國大投資及其各自附屬公司或聯營公司確認其獨立性。

於編製估值報告時，獨立估值師採用市場法總結該物業的市值。茲提述估值報告且經獨立估值師確認，獨立估值師已考量各項基本估值方法。經吾等向獨立估值師進一步查詢，吾等理解：( )根據成本法，物業的市值乃參照在其當前狀況下購置或重建該物業的成本釐定；( )根據收益法，物業的市值乃參照物業所有權產生的租金收入釐定；及( )根據市場法，物業的市值乃參照同一地區類似物業的交易釐定。

基於上文吾等對估值方法的理解，吾等認為：

- ( ) 獨立估值師採用成本法計算該物業市值並不可行，因該物業為一幢大廈內四層樓高的單位，無法在不考慮建造整棟大廈相關固定成本的情況下，準確制定更換或重建該物業的成本。
- ( ) 由於該物業並非用以產生未來經濟利益，故收益法不適用於評估該物業的市值；及
- ( ) 由於同一地區有大量類似物業的交易，有足夠的交易資料供獨立估值師評估該物業的市值，因此市場法適用於評估該物業的市值。

---

## 嘉林資本函件

---

鑒於獨立估值師於採用市場法前已逐一考慮三種普遍採用的估值法的適用性；並經考慮上述不採用成本法及收益法的原因後，吾等同意獨立估值師採用市場法評估該

日期相近，吾等認同獨立估值師的意見，即在得出可比較物業的經調整單價時，不應就交易日期、用途、地點及交通便利程度以及裝修作出調整。

此外，經考慮到：( )可比較物業仍處於掛牌階段，而就該物業已訂立物業買賣協議；( )該物業的面積顯著大於可比較物業，通常會以較低的單價成交；及( )可比較物業均位於較該物業為高的樓層，而較高樓層物業單位的單價通常高於較低樓層的物業單位，吾等認為，採用上述調整因素以反映可比較物業與該物業之間的差異屬恰當。

為評估在釐定可資比較物業的經調整單位價格時所採用的上述折讓是否公平合理，吾等已搜尋與該物業位於同一地區且於引用來源擁有足夠上市資料的類似屋苑(就樓宇類型而言)，並注意到：

就位於較高樓層的物業單位而言，其平均單位要價較相同樓面面積的較低樓層物業單位(不包括毛坯房單位)溢價約 %。

就面積較小的物業單位而言，其平均單位要價較面積較大的物業單位(不包括毛坯房單位)溢價約 %。

我們認為就樓面層差採納 %的折讓符合市場慣例；而就單元面積差異採納的 %折讓反映該物業(包括四層高的單元，建築面積為

---

## 嘉林資本函件

---

於吾等與獨立估值師討論期間，吾等並無發現任何主要因素致令吾等懷疑就估值報告所採用的方法、主要基礎、假設及參數是否公平合理。

經考慮上述吾等就估值報告進行的盡職調查工作後，吾等認為估值報告所採用的主要基礎、假設及參數屬合理。

經考慮該物業的代價較該物業於 年 月 日的市值折讓約 %，吾等認為該物業的代價乃屬公平合理。

### 付款

除代價外，該物業需交納新建物業專項維修資金人民幣 元 平方米，共人民幣 ， 元。根據物業購買協議，貴公司應於物業購買協議簽訂生效之日起 個工作日內向國大投資支付總代價的 %，即人民幣 ， 元；貴公司應於網簽時付清剩餘房價款和全部物業專項維修資金，即人民幣 ， 元。

根據浙江省人民政府於 年 月 日頒佈的《浙江省物業專項維修資金管理辦法》，建設單位須先交存專項維修資金，待物業交付時向業主收取。此外，根據《溫州市物業專項維修資金管理辦法》，內設共有電梯的住宅及非住宅大廈之首期專項維修資金，業主按照所擁有物業的建築面積 元 平方米的標準交存。

根據平面圖，該物業設有電梯。基於政府訂明的首期專項維修資金人民幣 元 平方米以及該物業 ， 平方米的總建築面積，該物業的專項維修資金應為人民幣 ， 元。吾等認為，由貴公司向國大投資支付專項維修資金符合上文所述的專項維修資金管理辦法。

### 網簽

國大投資應在物業購買協議簽訂之日起二個月內解除該物業抵押，註銷抵押登記，使之具備網簽條件。若物業購買協議簽訂之日起六個月內，該物業仍不具備網簽條件的，貴公司有權解除物業購買協議。

該物業一旦具備網簽條件，國大投資應通知貴公司網簽，貴公司應在國大投資通知的期限內到國大投資處與國大投資一起完成網簽手續。

根據物業購買協議，在全數支付收購事項的代價後，該物業將按「現狀」基準交付予貴公司，以及所有使用權、收益權及日常管理權及責任將轉移予貴公司。此外，貴公司及國大投資應於網簽完成後三個營業日內共同向房地產登記機關提交相關資料，以便辦理該物業的所有權轉讓登記；而國大投資須全程無條件配合，無正當理由不得拖延或拒絕。倘國大投資未於協定時限內配合處理網簽或所有權轉讓登記，貴公司有權行使物業購買協議項下的補救權，包括終止合約及要求賠償。

綜上所述，吾等認為付款條款屬公平合理，且即使所有權轉讓登記未能於協定期限內完成，貴公司的權益將得到保障。

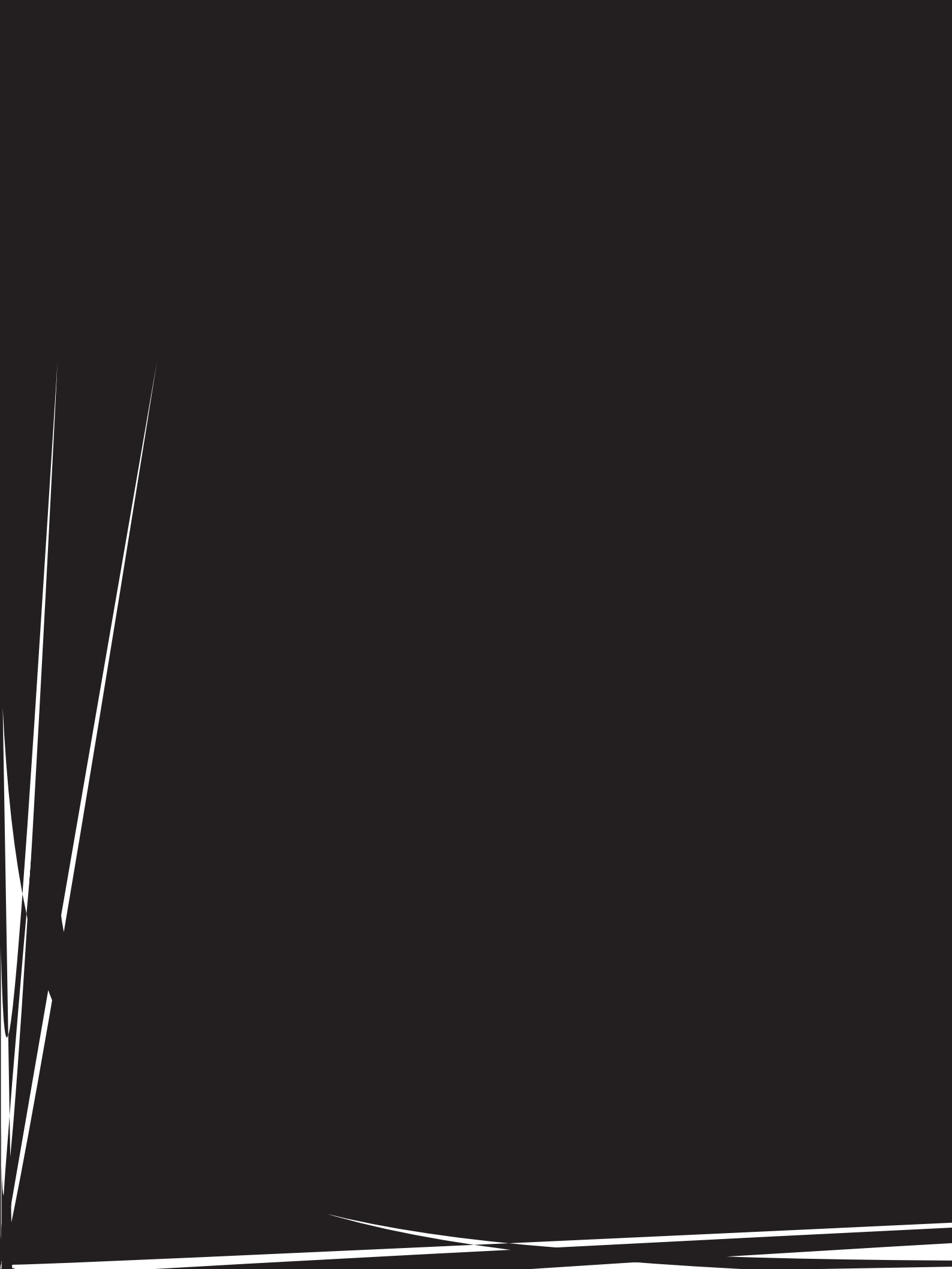
經考慮收購事項的主要條款後，吾等認為收購事項的條款為一般商業條款，並屬公平合理。

### 收購事項的潛在財務影響

經董事確認，收購事項完成後，該物業將由貴公司全資擁有。茲提述 年 年報，貴集團於 年 月 日的經審核合併資產淨值約為人民幣， 百萬元。收購事項對貴集團的資產淨值不會造成重大影響。

務請知悉，上述分析僅供說明，並不表示收購事項完成後貴集團之財務狀況。





# 2026年第一次臨時股東大會通知

附註：

## 臨時股東大會出席對象

### 1. 臨時股東大會出席資格及登記程序

- ( ) 暫停辦理股東名冊的過戶登記。為確定合資格出席臨時股東大會並於會上投票的股東名單，本公司於 年 月 日(星期二)至 年 月 日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記。
- ( ) 凡於 年 月 日(星期一)辦公時間結束後其姓名或名稱載於本公司股東名冊內的內資股股東和 股股東均有權出席臨時股東大會及於會上就所有提交大會的決議案投票。
- ( ) 欲參加臨時股東大會的 股股東最遲應於 年 月 日(星期一)下午 時 分前將股票及轉讓文件送往香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東 號合和中心 樓 - 號舖)辦理過戶登記手續。
- ( ) 股東或其代理人出席會議時應出示身份證明。如果出席會議的股東為法人，其法定代表人或經該法人的董事會、其他決策機構授權的人士應出示該法人的董事會或其他決策機構委任該人士出席臨時股東大會的決議的複印件方可出席會議。

### 2. 代理人

- ( ) 凡有權出席臨時股東大會並有表決權的股東均有權以書面形式委任一位或多位人士作為其代理人，代表其出席會議及投票。受委託代理人毋須為本公司股東。
- ( ) 股東須以書面形式委託代理人。該委託書由委託人簽署或由其以書面形式委託的代理人簽署。如果該委託書由委託人授權他人簽署，則授權其簽署的授權書或其他授權文件須經公證。
- ( ) 內資股股東最遲須在臨時股東大會(或其任何續會)召開前 小時(即 年 月 日(星期四)上午 時正前)將已公證的授權書或其他授權文件和投票代理委託書送達本公司辦公地址方為有效。 股股東應將上述有關文件於同一期限內送達香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 號合和中心 樓，方為有效。
- ( ) 股東或其代理人以投票方式行使表決權。

### 3. 其他事項

- ( ) 臨時股東大會不超過一個工作日。與會股東往返及食宿費自理。
- ( ) 本公司 股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司的地址為：香港灣仔皇后大道東 號合和中心 樓 - 號舖。
- ( ) 本公司辦公地址的聯繫資料如下：  
  
中國浙江省溫州市黃龍住宅區盛錦路 號  
郵政編碼：  
聯繫電話：( )  
傳真號碼：( )
- ( ) 臨時股東大會常設聯繫人為王健先生，其聯繫電話為( ) 。

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照《香港上市規則》而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 董事、監事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事、監事及最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第 部）的股份、相關股份或債權證中擁有（）根據證券及期貨條例第 部第 及 分部須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或（）記錄於根據證券及期貨條例第

| 董事姓名                 | 股份類型     | 權益性質   | 股份數目    | 股份總數    | 同類股份<br>概約百分比 <sup>(1)</sup> | 本公司<br>已發行股本<br>總額概約<br>百分比 <sup>(1)</sup> |
|----------------------|----------|--------|---------|---------|------------------------------|--------------------------------------------|
|                      |          |        |         |         |                              |                                            |
| 王健先生                 | 內資股<br>股 | 實益擁有人  | ， ( )   | ， ( )   | 、 %                          | 、 %                                        |
|                      |          | 實益擁有人  | ， ( )   | ， ( )   | 、 %                          | 、 %                                        |
| 徐永久先生 <sup>(1)</sup> | 內資股      | 受控法團權益 | ， ， ( ) | ， ， ( ) | 、 %                          | 、 %                                        |

附註：

( )： 好倉

( ) 持股百分比按於最後實際可行日期本公司已發行 ， ， 股內資股及 ， ， 股 股( 合共 ， ， 股 )計算。

( ) 管偉立先生為王蓮月女士的配偶，因此根據證券及期貨條例第 部，管偉立先生被視為於王蓮月女士所持有的內資股中擁有權益，而王蓮月女士被視為於管偉立先生所持有的內資股中擁有權益。管偉立先生、王蓮月女士及王紅月女士( 王蓮月女士的妹妹 )被視為一致行動人士，因此被視為共同於本公司 ， ， 股內資股及 ， 股 股中擁有權益。

( ) 徐永久先生持有上海金浙企業管理中心( 有限合夥 ) %的權益，而上海金浙企業管理中心( 有限合夥 )為溫州金寧股權投資合夥企業( 有限合夥 )的普通合夥人。因此，根據證券及期貨條例第 部，徐永久先生被視為於上述合夥企業持有的本公司所有內資股中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據任何本公司董事、監事或最高行政人員所知，概無本公司董事、監事或最高行政人員於本公司或其相聯法團( 定義見證券及期貨條例第 部 )的股份、相關股份或債權證中擁有( )根據證券及期貨條例第 部第 及 分部須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉( 包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉 )；或( )記錄於根據證券及期貨條例第 條須存置的登記冊內的權益或淡倉，或( )根據標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

### 3. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事及彼等各自的聯繫人於任何與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

#### 4. 董事權益

- ( ) 於最後實際可行日期，概無董事為另一家公司的董事或僱員，而該公司於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第 部第 及 分部的條文披露之權益或淡倉。
- ( ) 於最後實際可行日期，董事概無於與本集團訂立的仍然存續的及對本集團而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。
- ( ) 除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事自 年 月 日 (即本集團最近期刊發之經審核合併財務報表的結算日)以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或於本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 5. 董事及監事於本集團資產或本集團重大合約或安排中之權益

於最後實際可行日期，概無董事或監事於本集團任何成員公司自 年 月 日(即本集團最近期刊發之經審核合併財務報表的結算日)以來所收購、出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事或監事於本集團任何成員公司所訂立而於最後實際可行日期仍然有效及對本集團業務屬重大之任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

#### 6. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本公司及本集團任何成員公司並無涉及任何重大訴訟或索償，就董事所知，本集團並無任何成員公司有懸而未決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

#### 7. 重大合同

於本通函日期前兩年內，本集團任何成員公司概無訂立任何重大合同(於本集團日常業務中所訂立之合同除外)。

## 8. 主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第 條本公司存置之登記冊及經董事合理查詢後所知或確定，以下個人 實體(董事、監事或本公司最高行政人員除外)擁有根據證券及期貨條例第 部第 及 分部須向本公司及香港聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利在各情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值 %或以上的權益：

| 名稱 姓名                           | 股份類別 | 權益性質   | 股份數目    | 佔本公司<br>已發行股份                 |                            |
|---------------------------------|------|--------|---------|-------------------------------|----------------------------|
|                                 |      |        |         | 佔同類股份<br>概約百分比 <sup>(1)</sup> | 總數概約<br>百分比 <sup>(1)</sup> |
| 中央企業鄉村產業投資基金股份有限公司              | 內資股  | 實益擁有人  | , , ( ) | , %                           | , %                        |
| 上海金浙企業管理中心(有限合夥) <sup>(1)</sup> | 內資股  | 受控法團權益 | , , ( ) | , %                           | , %                        |
| 范寅 <sup>(1)</sup>               | 內資股  | 受控法團權益 | , , ( ) | , %                           | , %                        |
| 孫堅 <sup>(1)</sup>               | 內資股  | 受控法團權益 | , , ( ) | , %                           | , %                        |
| 上海金浦健股權投資管理有限公司 <sup>(1)</sup>  | 內資股  | 受控法團權益 | , , ( ) | , %                           | , %                        |
| 溫州金寧股權投資合夥企業(有限合夥)              | 內資股  | 實益擁有人  | , , ( ) | , %                           | , %                        |
| 徐誼 <sup>(1)</sup>               | 內資股  | 配偶權益   | , , ( ) | , %                           | , %                        |
|                                 | 股    | 配偶權益   | , ( )   | , %                           | , %                        |
| 上海檀英投資合夥企業(有限合夥)                | 內資股  | 實益擁有人  | , , ( ) | , %                           | , %                        |
| 上海樂進投資合夥企業(有限合夥) <sup>(1)</sup> | 內資股  | 受控法團權益 | , , ( ) | , %                           | , %                        |
| 林利軍                             | 內資股  | 受控法團權益 | , , ( ) | , %                           | , %                        |

| 名稱 姓名                                             | 股份類別 | 權益性質       | 股份數目    | 佔本公司<br>已發行股份                 |                            |
|---------------------------------------------------|------|------------|---------|-------------------------------|----------------------------|
|                                                   |      |            |         | 估同類股份<br>概約百分比 <sup>(1)</sup> | 總數概約<br>百分比 <sup>(1)</sup> |
| 上海正心谷投資管理有限公司<br>(前稱為上海盛歌投資管理有限公司) <sup>(1)</sup> | 內資股  | 受控法團權益     | , , ( ) | , %                           | , %                        |
| 萬得信息技術股份有限公司                                      | 內資股  | 受控法團權益     | , , ( ) | , %                           | , %                        |
| 上海荷花緣企業管理中心(有限合夥)                                 | 內資股  | 受控法團權益     | , , ( ) | , %                           | , %                        |
| 萬得影響力股權投資(嘉興)合夥企業<br>(有限合夥)(「萬得投資」)               | 內資股  | 實益擁有人      | , , ( ) | , %                           | , %                        |
| 中信証券投資有限公司                                        | 內資股  | 實益擁有人      | , , ( ) | , %                           | , %                        |
| 中信証券股份有限公司 <sup>(1)</sup>                         | 內資股  | 受控法團權益     | , , ( ) | , %                           | , %                        |
|                                                   | 股    | 投資經理       | , , ( ) | , %                           | , %                        |
|                                                   | 股    | 投資經理       | , , ( ) | , %                           | , %                        |
|                                                   | 股    | 實益擁有人      | , , ( ) | , %                           | , %                        |
| , . .                                             | 股    | 實益擁有人      | , , ( ) | , %                           | , %                        |
|                                                   | 股    | 受控法團權益     | , , ( ) | , %                           | , %                        |
| 鄒海麗                                               | 股    | 實益擁有人      | , , ( ) | , %                           | , %                        |
| 王紅月 <sup>(1)</sup>                                | 內資股  | 實益擁有人      | , , ( ) | , %                           | , %                        |
|                                                   |      | 與另一人共同持有權益 | , , ( ) | , %                           | , %                        |
|                                                   | 股    | 實益擁有人      | , ( )   | , %                           | , %                        |
|                                                   |      | 與另一人共同持有權益 | , ( )   | , %                           | , %                        |
|                                                   | 股    | 實益擁有人      | , , ( ) | , %                           | , %                        |
| ( )                                               | 股    | 受託人        | , , ( ) | , %                           | , %                        |

附註：

( )

## 9. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立或擬訂立任何服務合約，不包括可於一年內不付賠償(法定賠償除外)的到期或終止的服務合約。

## 10. 專家權益披露及同意書

以下乃為於本通函中提出意見或建議的專家(「專家」)的資格：

| 名稱         | 資格                                            |
|------------|-----------------------------------------------|
| 嘉林資本有限公司   | 一間可從事證券及期貨條例項下第<br>類(就機構融資提供意見)受規管<br>活動的持牌法團 |
| 亞太評估諮詢有限公司 | 獨立物業估值師                                       |

( ) 於最後實際可行日期，上述專家並無直接或間接擁有本集團任何成員公司的股權，亦無擁有可自行或委任他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否合法強制執行)。

( ) 於最後實際可行日期，上述專家並無於自 年 月 日(即本公司最近

11. 展示文件 h € < , œ Z ï ¯

以下為獨立物業估值師亞太評估諮詢有限公司就其於 年 月 日對本集團的物業權益估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



亞太評估諮詢有限公司

## 估值基準

吾等的估值基於市值進行。市值的定義為「資產或負債經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於評估基準日按公平原則進行交易的估計金額」。

## 估值方法

吾等已採取市場比較法對物業進行估值，當中假設物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考市場可得的可資比較的銷售交易。此方法以大眾接受的市場交易作為最佳的指標，並預先假定市場上有關交易證據可用以推斷同類土地物業的情況(可就可變因素予以調整)。

## 估值假設

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無涉及可影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排的利益。

吾等的報告並無考慮所估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值準則 客丰倅況煊由暴 廣 仝鯨磴疔 爸籬 陀蟋滉

## 資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供資料的真實性及準確性。吾等亦尋求並獲 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情的意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

## 文件及業權調查

吾等已獲提供有關物業權益的不動產權證，並已進行相關查詢。在可能情況下，吾等已查核文件正本，以核實位於中國的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賃修訂。

## 面積測量及視察

吾等並無進行詳細測量，以核實物業面積的準確性，惟吾等假設所獲的業權文件及正式地盤圖則所載的面積均準確無誤。所有文件和合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查，以確定地質狀況及設施等是否適合作任何發展用途。吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意且施工過程將不會產生難以預料的費用及延誤。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

季嘉昊已於 年 月進行實地視察，彼持有金融工程學士學位，並於物業估值方面擁有逾 年經驗。

貨幣

本報告所列的所有金額均以人民幣(「人民幣」)為單位。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

溫州康寧醫院股份有限公司

中國

香港

灣仔

皇后大道東 號

大新金融中心 樓

董事會 台照

代表

亞太評估諮詢有限公司

合夥人

程國棟

謹啟

年 月 日

附註：程國棟為特許測量師，於大中華地區、亞太地區、美國及加拿大資產估值方面有逾 年經驗。



、與當地房地產代理進行訪談，並確認該等報價屬同一區域內類似物業的市場一般報價範圍內。

所選三項可比物業均為區內公寓物業，與標的物業地理位置及配套設施相近。該等可比公寓單價區間為每平方米人民幣， 元至 ， 元。我們就可比物業與標的物業在交易狀況、佔地面積、樓層及其他屬性方面存在的差異作出適當調整與分析，從而釐定假設單價。調整總體原則為：若可比物業條件優於標的物業，則作下調調整；若可比物業條件遜色於標的物業，則作上調調整。

標的物業、三項可比物業詳情及調整事項載列如下，該可比物業清單為我方開展估值工作當日，按照上述篩選標準悉數選取所得。

|               |                                            |                                            |                                            |                                            |
|---------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 可比物業：         | 標的物業                                       | A                                          | B                                          | C                                          |
| 地點：           | 溫州市甌海區<br>茶山街道                             | 溫州市甌海區<br>茶山街道                             | 溫州市甌海區<br>茶山街道                             | 溫州市甌海區<br>茶山街道                             |
| 物業用途          | 公寓                                         | 公寓                                         | 公寓                                         | 公寓                                         |
| 交易情況          |                                            | 報價                                         | 報價                                         | 報價                                         |
| 交易日期          | 年 月                                        | 年 月                                        | 年 月                                        | 年 月                                        |
| 地段及交通條件       | 交通便利，公共運輸<br>網絡完善，設有多條<br>巴士路線，<br>且鄰近地鐵站。 | 交通便利，公共運輸<br>網絡完善，設有多條<br>巴士路線，<br>且鄰近地鐵站。 | 交通便利，公共運輸<br>網絡完善，設有多條<br>巴士路線，<br>且鄰近地鐵站。 | 交通便利，公共運輸<br>網絡完善，設有多條<br>巴士路線，<br>且鄰近地鐵站。 |
| 建築面積(平方米)     | ， 。                                        |                                            |                                            |                                            |
| 裝璜標準          | 狀況良好                                       | 狀況良好                                       | 狀況良好                                       | 狀況良好                                       |
| 樓層條件          | 中層                                         | 高層                                         | 高層                                         | 高層                                         |
| 土地使用權剩餘年限     | 年                                          | 年                                          | 年                                          | 年                                          |
| 交易單價(人民幣 平方米) |                                            | ， 。                                        | ， 。                                        | ， 。                                        |
| 調整因素：         |                                            |                                            |                                            |                                            |
| 物業用途          |                                            | 與標的物業相近                                    | 與標的物業相近                                    | 與標的物業相近                                    |
| 調整            |                                            |                                            |                                            |                                            |

| 可比物業：          | 標的物業 | A       | B       | C       |
|----------------|------|---------|---------|---------|
| 地段及交通條件        |      | 與標的物業相近 | 與標的物業相近 | 與標的物業相近 |
| 調整             |      | %       | %       | %       |
| 建築面積(平方米)      |      | 優於標的物業  | 優於標的物業  | 優於標的物業  |
| 調整             |      | %       | %       | %       |
| 裝修標準           |      | 與標的物業相近 | 與標的物業相近 | 與標的物業相近 |
| 調整             |      | %       | %       | %       |
| 樓層條件           |      | 優於標的物業  | 優於標的物業  | 優於標的物業  |
| 調整             |      | %       | %       | %       |
| 整體調整幅度         |      | %       | %       | %       |
| 調整後單價(人民幣/平方米) |      | ,       | ,       | ,       |

本次估值所應用的調整系數主要源自調查期間進行的實地視察及與當地房地產代理的訪談，這為了解目標地區特定的典型價格差距、樓層溢價及面積溢價提供了切實的市場洞察。根據專業標準《房地產估值中的可比證據》( ) ( 年 月第一版 ) 第 節，估值師須就影響物業價值的各項因素作出調整。該標準明確指出，若干調整可能需要估值師根據其經驗及對當地市場的了解作出定性判斷。因此，以下調整乃基於上述指引，結合估值師的專業知識及針對該地區的市場調查而釐定。

為調整報價與實際成交價之間的差異，對可比物業的單價統一作出 % 的下調。此舉反映初始放盤中隱含的典型議價空間，而該等初始放盤價通常高於最終成交價。

由於自然採光較佳、視野較開闊及通風較佳，高層單位通常較低層單位享有明顯的溢價。然而，標的物業位於低層，而所選可比物業則位於高層。為抵銷可比物業中隱含的高層溢價並確保與標的物業的價值水平一致，對該等高層可比較案例的單價作出 % 的下調。

在當地市場，面積較小的獨立單位通常因總投資門檻較低而呈現較高的單價(即「規模溢價」)。相反，標的物業包括整層，且建築面積較大，故其單價本質上較低。因此，對所選面積較小的可比物業作出 % 的下調，以抵銷該規模溢價並確保可比性。

另亦參考了中華人民共和國住房和城鄉建設部發佈的《房地產估價規範》( )，以及中國資產評估協會出版的權威估值教科書的實務指引。該等資料來源規定，任何單一調整因素不應超過 %，總淨調整幅度不應超過 %，且可比物業經調整後的最高及最低單價比值不應超過 1.2。本次估值所應用的所有調整均嚴格限制在該等規定範圍內，證明了方法的合規性及合理性。

經分析該三項可比物業，該物業經調整後平均價值為約每平方米人民幣 元。