

---

## 此乃要件 請即處理

---

本封面頁所用的詞彙與本要約文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

閣下如對本要約文件或要約任何方面有任何疑問，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天安卓健有限公司之股份，應立即將本要約文件連同隨附的代表委任表格及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。

本要約文件應與隨附接納表格一併閱讀，表格內容構成要約條款及條件的一部分。

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要約文件及隨附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，概不對因本要約文件及隨附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。

---



天安卓健有限公司

TIAN AN MEDICARE LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 383)

(1) 萬基證券有限公司代表

天安卓健有限公司提出

有條件現金要約

按每股股份港幣1.1元回購最多達70,000,000股股份

及

(2) 股東特別大會通告

本公司之財務顧問



百利勤金融有限公司

獨立董事委員會之獨立財務顧問



旭倫企業融資有限公司

---

董事會函件載於本要約文件第9頁至第20頁。萬基證券函件載於本要約文件第21頁至第29頁，當中載有(其中包括)要約條款的詳情。獨立董事委員會致股東之函件載於本要約文件第30頁至第31頁，當中載有其就有關要約的推薦意見。獨立財務顧問旭倫之函件載於本要約文件第32頁至第51頁，當中載有其就有關要約向獨立董事委員會及股東提供的意見。

託管人、代名人及受託人如需要或有意將本要約文件及／或隨附接納表格轉發往香港以外的任何司法轄區，應細閱本要約文件附錄一內「海外股東」一節項下各段。

本公司謹定於二零二六年五月十八日(星期一)上午十一時三十分(或緊隨於同日上午十一時在同一地點舉行的本公司二零二六年股東週年大會結束或休會後)假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層1-2號宴會廳舉行股東特別大會，股東特別大會通告載於本要約文件第158至159頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上所印列之指示填妥表格，並盡快交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，或使用本公司寄發之通知信函上所提供之用戶名稱及密碼，透過指定網址(<https://evoting.vistra.com>)交回，惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任何續會或延會之指定舉行時間四十八小時前交回。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會或延會(視情況而定)，並於會上投票。

二零二六年四月二十八日

---

## 目 錄

---

	頁次
預期時間表 .....	1
釋義 .....	4
董事會函件 .....	9
萬基證券函件 .....	21
獨立董事委員會函件.....	30
旭倫函件 .....	32
附錄一 — 要約之條款.....	52
附錄二 — 本集團之財務資料.....	67
附錄三 — 本集團之未經審核備考財務資料 .....	78
附錄四 — 物業估值報告.....	84
附錄五 — 一般資料.....	143
股東特別大會通告 .....	158
隨附文件	
— 股東特別大會代表委任表格	
— 接納表格	

---

## 預期時間表

---

下文所載的時間表僅供說明之用，且可予更改。如該時間表有任何變動，本公司將會刊發公佈。

寄發本要約文件、股東特別大會通告、 股東特別大會代表委任表格及接納表格.....	二零二六年四月二十八日(星期二)
遞交股份過戶文件以符合資格出席 股東特別大會之最後時間 .....	二零二六年五月十二日(星期二) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記 (首尾兩日包括在內) .....	二零二六年五月十三日(星期三)至 二零二六年五月十八日(星期一)
遞交股東特別大會代表委任表格之最後時間 .....	二零二六年五月十六日 (星期六)上午十一時三十分
股東特別大會 .....	二零二六年五月十八日(星期一) 上午十一時三十分 (或緊隨於同日上午十一時 在同一地點舉行的本公司 二零二六年股東週年大會結束或 休會後)
公佈股東特別大會結果及要約是否成為無條件.....	不遲於二零二六年 五月十八日(星期一)下午七時正
遞交接納表格之最後時間及根據股東名冊記錄釐定 股東參與要約的權利之 最後時間(附註1至3及5) .....	二零二六年六月一日(星期一) 下午四時正
要約完結日期(附註5) .....	二零二六年六月一日(星期一)
記錄日期.....	二零二六年六月一日(星期一)
於聯交所網站刊登要約結果公佈(附註5) .....	不遲於二零二六年 六月一日(星期一)下午七時正
(i)寄發支票予接納股東及(ii)(倘適用) 寄發根據要約提交接納但並未獲回購的股份之 股票之最後日期(附註4及5) .....	二零二六年六月十日(星期三)

---

## 預期時間表

---

附註：

1. 於二零二六年五月二十八日(星期四)後之股份買賣根據聯交所規則將不會在記錄日期前獲結算。
2. 假設有關要約之決議案將獲股東批准且要約於二零二六年五月十八日(星期一)(即股東特別大會當日)成為無條件,要約將於其後十四(14)日之期間內可供接納且不會獲延長。
3. 如要接納要約,合資格股東須於二零二六年六月一日(星期一)下午四時正或之前,將已按照本要約文件及接納表格所載指示(該等指示構成要約條款及條件之一部分)填妥之接納表格交回過戶登記處。
4. 本公司將在不遲於要約完結後七(7)個營業日(定義見收購守則)內根據要約向接納股東支付應付之股款總金額(惟須就向該等接納股東回購之股份扣除應付之賣方從價印花稅)。
5. 若於下列任何最後期限(「**關鍵最後期限**」),香港政府發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或極端情況,或發出黑色暴雨警告(統稱「**惡劣天氣情況**」):
  - (a) 接納要約之最後時間以及提交及刊發截止公佈之最後時間;
  - (b) 要約可成為或宣佈為無條件之最後時間及日期;
  - (c) 本公司寄發或郵寄相關股票或提供股票以供領取之最後日期;及
  - (d) 就有效接納寄發要約項下應付股款之最後日期,
    - (i) 倘任何惡劣天氣情況於任何關鍵最後期限中午十二時正前任何當地時間在香港生效但於中午十二時正後及/或其後不再生效,則有關關鍵最後期限將仍為同一營業日(定義見收購守則);或

---

## 預期時間表

---

- (ii) 倘任何惡劣天氣情況於任何關鍵最後期限中午十二時正及／或之後的任何當地時間在香港生效，則有關關鍵最後期限將重訂為於中午十二時正及／或之後的任何時間並無任何該等警告或情況於香港生效的下一個營業日（定義見收購守則）或執行人員根據收購守則可能批准的有關其他日期。

倘任何惡劣天氣情況導致預期時間表出現任何變更，本公司將另行刊發公佈。

本要約文件所述之所有時間及日期均指香港時間及日期。

---

## 釋 義

---

於本要約文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「接納股東」	指	接納要約之合資格股東
「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，一家在香港註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：373）
「該公佈」	指	本公司日期為二零二六年三月二十三日有關（其中包括）要約之公佈
「董事會」	指	董事會
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司建立及運作之中央結算及交收系統
「該等守則」	指	收購守則及股份回購守則
「本公司」	指	天安卓健有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：383），為天安及聯合集團之間接非全資附屬公司
「該條件」	指	本要約文件「董事會函件」中「要約之條件」一節所載要約受限之條件
「德勤」	指	香港德勤•關黃陳方會計師行，本公司之申報會計師
「董事」	指	本公司之董事
「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或任何獲其轉授權力之人士

---

## 釋 義

---

「Fareast Global」	指	Fareast Global Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，為本公司的控股股東，亦為天安的直接全資附屬公司
「接納表格」	指	就要約連同要約文件一併寄發予股東以供該等人士使用之接納表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算(代理人)有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	就要約向股東提供意見而成立之獨立董事委員會，由除作為股東外於要約概無權益之所有非執行董事(即李成輝先生、王大鈞先生、周海英先生、高兆元先生及張園園女士)及所有獨立非執行董事(即夏曉寧博士、王永權博士、楊麗琛女士及曹丹先生)組成
「獨立財務顧問」或「旭倫」	指	旭倫企業融資有限公司，一間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，為獲委任就要約向獨立董事委員會及股東提供意見之獨立財務顧問
「最後交易日」	指	二零二六年三月十三日，即該公佈刊發前股份於聯交所之最後交易日
「最後接納時間」	指	過戶登記處收取由合資格股東提交的接納表格之最後時間，即二零二六年六月一日(星期一)(或本公司根據該等守則的規定所公佈之較後日期)下午四時正

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	二零二六年四月二十四日，即本要約文件付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最高數目」	指	根據要約將予回購之最高股份數目，即合共70,000,000股股份，佔於該公佈日期及最後實際可行日期已發行股份約6.48%
「萬基證券」	指	萬基證券有限公司，一間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）及第9類（資產管理）受規管活動的持牌法團，作為本公司的代理人發出要約
「李明治先生」	指	李明治先生，李成輝先生的父親，而李成輝先生為非執行董事
「要約」	指	由萬基證券代表本公司作出按要約價向所有合資格股東回購股份（以最高數目為限）之有條件現金要約
「要約文件」	指	本文件（連同股東特別大會代表委任表格及接納表格）
「要約期」	指	具有收購守則所賦予之涵義，自該公佈日期（即二零二六年三月二十三日）起計及直至要約截止或失效日期為止（視乎情況而定）
「要約價」	指	每股股份港幣1.1元
「海外股東」	指	於股東名冊所示地址位於香港境外之股東
「百利勤金融」	指	百利勤金融有限公司，本公司就要約的財務顧問，一間根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

---

## 釋 義

---

「中國」	指	中華人民共和國，僅就本要約文件而言，不包括台灣、香港及中華人民共和國澳門特別行政區
「合資格股東」	指	於記錄日期名列股東名冊之股東
「記錄日期」	指	要約之記錄日期，為股東特別大會日期後第14日（即二零二六年六月一日（星期一））
「股東名冊」	指	本公司股東名冊
「過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司，即本公司之香港股份過戶登記分處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓
「有關期間」	指	二零二五年九月二十三日（即要約期開始之日前六個月當日）至最後實際可行日期（包括該日）止之期間
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二六年五月十八日（星期一）上午十一時三十分（或緊隨於同日上午十一時在同一地點舉行的本公司二零二六年股東週年大會結束或休會後）假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層1-2號宴會廳召開之股東特別大會或其任何續會或延會（視情況而定），以考慮及酌情批准有關要約之普通決議案
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股份回購守則」	指	香港股份回購守則

---

## 釋 義

---

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「天安」	指	天安中國投資有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：28），為聯合集團之間接非全資附屬公司
「所有權文件」	指	有關股票證明書、過戶收據及／或股份擁有權之其他所有權文件（及／或任何就此所需之獲信納彌償保證）
「%」	指	百分比



天安卓健有限公司

TIAN AN MEDICARE LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號:383)

執行董事：

江木賢先生

郭美保先生

非執行董事：

李成輝先生(主席)

王大鈞先生

周海英先生

高兆元先生

張園園女士

獨立非執行董事：

夏曉寧博士

王永權博士

楊麗琛女士

曹 丹先生

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

香港之總辦事處及主要營業地點：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈

19樓1904B-5室

敬啟者：

**(1)萬基證券有限公司代表**

**天安卓健有限公司提出**

**有條件現金要約**

**按每股股份港幣1.1元回購最多達70,000,000股股份**

**及**

**(2)股東特別大會通告**

**緒言**

於二零二六年三月二十三日，董事會宣佈萬基證券將代表本公司提出要約，待該條件達成後，按每股股份港幣1.1元的價格回購並註銷最多達最高數目的股份（即70,000,000股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份約6.48%）。

---

## 董事會函件

---

本要約文件旨在向閣下提供(其中包括):(i)有關要約之資料;(ii)獨立董事委員會函件,當中載有其就要約向股東提出之推薦建議;(iii)獨立財務顧問旭倫之函件,當中載有其就要約是否公平合理,以及是否接納要約及投票事宜向獨立董事委員會及股東提供之意見;及(iv)股東特別大會通告。

本要約文件隨附之接納表格僅供有意接納要約之合資格股東使用。

### 要約

由萬基證券代表本公司按每股股份港幣1.1元的價格回購並註銷的股份數目將不超過最高數目(即70,000,000股股份),佔於最後實際可行日期已發行股份約6.48%。

要約並無設有條件須就接納而提交任何最低股份數目或根據要約回購任何最低股份數目。

要約將完全根據該等守則提出。

### 要約價

按每股股份港幣1.1元的要約價計算,本公司於最後實際可行日期全部已發行股份的價值約為港幣1,188,600,000元。

要約價較:

- 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股港幣4.76元溢價1.05%;
- 股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股港幣0.95元溢價約15.79%;
- 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後5個交易日在聯交所所報的平均收市價每股港幣0.95元溢價約15.79%;
- 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後10個交易日在聯交所所報的平均收市價每股港幣0.93元溢價約18.28%;

---

## 董事會函件

---

- 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後30個交易日在聯交所所報的平均收市價每股港幣0.93元溢價約18.28%;
- 根據本公司於二零二五年十二月三十一日最近經審核綜合財務報表的股東應佔本集團每股股份經審核資產淨值約港幣1.64元(根據於二零二五年十二月三十一日股東應佔經審核綜合資產淨值港幣1,773,356,000元及已發行1,080,975,457股股份計算)折讓約32.93%;及
- 股東應佔本集團每股股份未經審核經調整綜合資產淨值約港幣1.65元(根據於二零二五年十二月三十一日股東應佔經審核綜合資產淨值(已按本要約文件附錄四所載物業估值報告就截至二零二六年二月二十八日的物業估值進行調整)港幣1,779,142,000元及已發行1,080,975,457股股份計算)折讓約33.33%。

要約價乃經計及(其中包括)(i)上文所載股份於聯交所過往的交易價格,尤其是要約價每股股份港幣1.1元較截至最後交易日(包括該日)的近期市場價格溢價約15.79%至18.28%,其與自二零二四年三月以來在聯交所網站公佈之香港股份回購交易所提供之溢價大致相符,該等交易之要約價較相關平均收市價的平均溢價介乎約15.0%至30.1%;(ii)本集團過往的財務業績,尤其是其於二零二五年十二月三十一日的無限制銀行結餘及現金約港幣743,000,000元;及(iii)當前市場狀況及情緒而釐定,有關詳情於下文「提出要約之理由」一節進一步詳述。

### 財務資源之確認

倘要約獲全面接納,按要約價計算,本公司將須向接納股東支付現金合共為港幣77,000,000元。本公司擬以本集團內部資源為要約提供資金。

百利勤金融(本公司之財務顧問)信納本公司具備充足財務資源以根據本要約文件所述之要約條款應付要約獲全面接納。

### 要約之條件

要約須待獲得股東在股東特別大會上就要約以投票表決方式超過50%票數批准後方可作實。

## 董事會函件

該條件不可獲豁免。

要約須待該條件獲全面達成後方可作實。倘股東不通過批准要約之決議案，則要約將不會進行並立即失效。

要約並無設有條件須就接納而提交任何最低股份數目。

於最後實際可行日期，除金額約為港幣7,000元的過往年度若干無人認領的股息外，本公司並無任何已宣派且尚未派付之股息或其他分派。本公司無意在要約結束前宣佈、宣派或派付任何股息。

### 不可撤銷承諾

於最後實際可行日期，本公司或與本公司一致行動之人士概無接獲任何就接納要約而作出不可撤銷之承諾（包括Fareast Global）。

### 股權架構

下表列示本公司於最後實際可行日期的現有股權架構以及緊隨要約完成後的股權架構，乃假設(i)所有股東將全面接納要約；(ii)於最後實際可行日期起至要約完成日期(包括當日)止將不會發行額外股份；及(iii)除本公司根據要約將向股東購回股份外，概無收購或出售股東所持股份：

股東名稱	於最後實際可行日期		緊隨要約完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
<b>Fareast Global及其一致行動人士</b>				
Fareast Global <sup>(附註1)</sup>	556,097,010	51.47%	520,071,380	51.47%
	<sup>(附註2)</sup>			
李明治先生 <sup>(附註1及6)</sup>	53,641,500	4.96%	50,166,443	4.96%
小計：	609,738,510	56.43%	570,237,823	56.43%
Cool Clouds Limited (「Cool Clouds」) <sup>(附註3)</sup>	200,000,000	18.51%	187,043,401	18.51%
<b>公眾股東</b>				
Victor Beauty Investments Limited (「Victor Beauty」) <sup>(附註4)</sup>	100,000,000	9.25%	93,521,700	9.25%
Vigor Online Offshore Limited (「Vigor」) <sup>(附註5)</sup>	97,514,540	9.02%	91,197,256	9.02%
其他股東	73,277,407	6.79%	68,530,277	6.79%

## 董事會函件

股東名稱	於最後實際可行日期		緊隨要約完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
小計：	270,791,947	25.06%	253,249,233	25.06%
	<u>1,080,530,457</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,010,530,457</u>	<u>100.00%</u>
公眾股東(包括李明治先生) <sup>(附註1及7)</sup>	324,433,447	30.02%	303,415,676	30.02%

附註：

- 有關權益由天安之直接全資附屬公司Fareast Global持有，故天安被視作擁有Fareast Global所持有之股份之權益。聯合集團(透過其全資附屬公司)間接擁有天安已發行股份總數約56.94%之權益，故被視作擁有天安所持有之股份之權益。董事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%(包括李成輝先生之個人權益)，故被視作擁有聯合集團(透過天安)所持有之股份之權益。
- Fareast Global於緊接最後實際可行日期前十二個月持續持有已發行股份超過50%。
- Cool Clouds為Resuccess Investments Limited之全資附屬公司，而Resuccess Investments Limited則為同方股份有限公司(一間證券於上海證券交易所交易的公司(股票代碼：600100))之全資附屬公司。
- Victor Beauty為CM International Capital Limited之全資附屬公司，而CM International Capital Limited則為中民投國際資本有限公司(「中民投國際」)之全資附屬公司。中民投國際由CMI Financial Holding Corporation(「CMIF」)持有約77.4%之權益。CMIF為中民投亞洲資產管理有限公司之全資附屬公司，而中民投亞洲資產管理有限公司則為中國民生投資股份有限公司之全資附屬公司。
- Vigor Online為China Spirit Limited之全資附屬公司，而China Spirit Limited則由莊舜而女士全資擁有。
- 李明治先生是李成輝先生的父親，而李成輝先生是董事及天安和聯合集團的董事。根據收購守則，李明治先生被推定與Fareast Global一致行動。
- 由於李明治先生並非本公司的核心關連人士(定義見上市規則)，因此根據上市規則被視為公眾人士。

假設(i)股東將全面接納要約；(ii)於最後實際可行日期起至要約完成日期(包括當日)止將不會發行額外股份；及(iii)除本公司根據要約將向股東購回股份外，概無

---

## 董事會函件

---

收購或出售股東所持股份，公眾股東將持有超過25%的已發行股份。因此，於要約完成後，本公司將符合上市規則第13.32B條有關公眾持股量的規定。

除李成輝先生於股份的間接權益外，概無董事(i)於股份中擁有任何權益；或(ii)擁有或控制任何股份或任何購股權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份的證券。

### 提出要約之理由

超過五年以來，股份成交價一直較本集團之每股應佔資產淨值有所折讓。過去十二個月及截至最後實際可行日期，股份在聯交所所報的最高每股收市價為二零二五年七月二日的港幣1.14元，而股份在聯交所所報的最低每股收市價為二零二五年五月十九日的港幣0.70元。股份於最後交易日的收市價為每股港幣0.95元，較二零二五年十二月三十一日股東應佔本集團每股股份經審核資產淨值約港幣1.64元折讓約42.07%。

儘管本公司於該公佈日期前六個月期間內已透過場內股份回購方式回購2,130,000股股份，惟經考慮現行市況及買賣流通量，本公司認為透過持續場內回購達至擬定購回規模可能需要較長時期，且面臨執行的不確定性。因此，本公司認為要約乃更具架構的方法，為全體股東提供公平及平等機會參與本公司之股份回購，並為股東提供替代退出機會，可按高於股份現行市價之溢價出售其股份（倘彼等願意），同時讓本公司可於確定時限內回購股份至最高數目。

要約展現本公司對長期前景及內在價值的信心，從而向市場及本公司的利益持份者（包括員工及客戶）發出正面信號，並為股東提供按要約價格以變現其全部或部分投資為現金的機會。

鑑於上述因素，董事會（獨立董事委員會成員除外，彼等將於要約文件中發表意見及在相關董事會決議中放棄投票的非執行董事高兆元先生）認為要約符合本公司及其股東的最佳利益，因為該要約將：(a)為接受要約的股東提供機會，使其可選擇出售股份以獲取現金，或保留彼等所持股份增加其於本公司的持股比例，以參與本公司未來發展；及(b)將提升本集團每股綜合資產淨值，從而惠及全體股東。

---

## 董事會函件

---

在確定本公司根據要約須回購的股份最高數目時，董事會已計及本集團可用於滿足要約的財務資源。

### 其他安排

於最後實際可行日期：

- (i) 除上文標題為「股權架構」分段所披露者外，本公司及其一致行動人士概無擁有或控制或指示任何本公司股份的投票權或權利或可換股證券、認股權證、購股權或任何其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (ii) 概無任何由本公司及／或其一致行動人士所擁有、控制或指示或已訂立的有關本公司的未償還衍生工具；
- (iii) 本公司及其一致行動人士概無收到接納或拒絕要約的不可撤回承諾；
- (iv) 概無任何有關屬於收購守則規則22註釋8所述類別，且可能對要約構成重大影響之安排(不論以期權、彌償或其他方式)；
- (v) 除上文「要約之條件」一節所述條件外，並無本公司或其一致行動人士參與的協議或安排，涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引要約先決條件或條件之情況；
- (vi) 本公司(或其一致行動人士)概無借入或借出的本公司相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)；
- (vii) 除要約項下應付之要約價外，概無本公司或其任何一致行動人士就要約向任何股東支付或將支付任何形式之代價、補償或利益；及
- (viii) 概無(1)任何股東或其任何一致行動人士作為一方；與(2)本公司、其任何一致行動人士、其附屬公司或關聯公司作為另一方訂立諒解、安排、協議或特別交易。

---

## 董事會函件

---

### 有關本集團之資料

本公司為投資控股公司。本集團之主要業務為於香港及中國之投資、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、提供財務服務及策略投資。

於最後實際可行日期，本公司由Fareast Global持有約51.47%權益，而Fareast Global則為聯交所主板上市公司天安(股份代號：28)之直接全資附屬公司，聯合集團持有天安約56.94%的股份，而天安則為聯交所主板上市公司聯合集團(股份代號：373)之間接非全資附屬公司。於最後實際可行日期，聯合集團由全權信託Lee and Lee Trust(包括李成輝先生之個人權益)實益擁有約74.99%權益。

### 本集團之未來意向

緊隨要約完成後，本公司擬繼續經營本集團現有主要業務。除於日常業務過程中之外，本公司無意終止本集團僱員的僱傭關係，亦無意處置或重新調配本集團的固定資產。

本公司無意根據百慕達一九八一年公司法第102及103條(如適用)於要約後強制收購少數股東所持股份之權利。

### 要約之財務影響

根據收購守則附表III，要約之財務影響載於下文，而本集團於要約完成後之未經審核備考財務資料則載於本要約文件附錄三，當中說明要約對本集團的每股股份虧損、每股股份資產淨值、負債及營運資金(以流動資產淨值列示)之財務影響。

### 每股股份虧損

根據本要約文件附錄三所載本集團之未經審核備考財務資料，假設要約獲全面接納已於二零二五年一月一日完成及已根據要約獲回購最高數目，截至二零二五年十二月三十一日止年度之每股股份基本虧損會因而由每股股份港幣2.48仙增加約6.85%至每股股份港幣2.65仙。

---

## 董事會函件

---

### 每股股份資產淨值

根據本要約文件附錄三所載本集團之未經審核備考財務資料，假設要約獲全面接納已於二零二五年一月一日完成及已根據要約獲回購最高數目，於二零二五年十二月三十一日之每股股份資產淨值會因而由每股股份港幣1.64元增加約2.44%至每股股份港幣1.68元。

### 負債

要約將以現金支付並以本集團內部資源撥付。於要約完成後，於二零二五年十二月三十一日之負債將維持不變，約為港幣1,689,800,000元。

### 營運資金

根據本要約文件附錄三所載本集團之未經審核備考財務資料，假設要約獲全面接納已於二零二五年十二月三十一日完成及已根據要約獲回購最高數目，本集團於二零二五年十二月三十一日之營運資金（以流動資產淨值列示）將由約港幣114,200,000元減少約69.00%至約港幣35,400,000元。

董事確認，假設要約獲全面接納，本集團於要約完成後將具備充足營運資金以應付其日常營運需求。

基於上文所述，並經考慮要約代價之資金撥付方式後，本公司認為，完成要約將不會對本集團的每股股份虧損、每股股份資產淨值、負債或營運資金構成重大不利影響。

### 公眾持股量及維持本公司之上市地位

聯交所已表明：

(a) 倘於要約完成時，聯交所相信：

- 股份交易中存在或可能存在虛假市場；或
- 不存在或可能不存在有序市場，

則其將考慮行使其酌情權暫停股份買賣；及

(b) 倘於要約完成時，上市發行人存在公眾持股量嚴重不足（定義見第13.32F條）之情況，則：

- 聯交所將會為其上市股份的名稱加上指定標記；及

---

## 董事會函件

---

- 倘發行人自出現公眾持股量嚴重不足情況之日起計的連續18個月內未能重新符合第13.32B條的規定，則聯交所會將發行人的股份除牌。

本公司擬繼續在聯交所上市。董事將共同及個別向聯交所承諾，倘於要約完成時，本公司未能符合第13.32B條的規定，彼等將採取適當措施，以確保本公司盡快符合規則第13.32B條的規定。

為免生疑，誠如上文「股權架構」一節所披露，假設(i)合資格股東將全面接納要約；(ii)於最後實際可行日期起至要約完成日期(包括該日)止將不會發行額外股份；及(iii)除本公司將根據要約向股東購回的股份外，將不會收購或出售股東所持的股份，公眾股東將持有超過25%的已發行股份，因此，於要約完成後，本公司將符合上市規則第13.32B條有關公眾持股量的規定。

### 該等守則之涵義

基於須受要約規限之股份最高數目，預期要約獲全面接納將不會導致本公司控制權變動，亦不會導致任何股東收購投票權，以致產生須根據收購守則規則26提出強制性要約之責任。

根據股份回購守則，要約構成本公司以全面要約方式進行股份回購。以全面要約方式進行股份回購必須獲得於要約中並無擁有重大權益(有別於所有其他股東之權益)之股東於親身或以受委代表出席為考慮要約而正式召開及舉行之股東大會上以大多數票表決批准，方告作實。

要約須待股東於股東特別大會上親身或由其受委代表以投票表決方式通過普通決議案批准要約後，方可作實。由於概無股東於要約中擁有重大權益(有別於其他股東之權益)，故概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

由除作為股東外於要約概無權益之所有非執行董事，即李成輝先生、王大鈞先生、周海英先生、高兆元先生及張園園女士，及所有獨立非執行董事，即夏曉寧博士、王永權博士、楊麗琛女士及曹丹先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就要約向股東提供意見。

---

## 董事會函件

---

獨立董事委員會已批准任命旭倫為獨立財務顧問，以就要約對股東而言是否屬公平合理、是否符合本公司及股東的整體利益，及就接納及投票事宜向獨立董事委員會及股東提供意見。

股東務請注意，彼等就擬於股東特別大會上提呈以批准要約的決議案之投票決定不應影響其是否接納要約之決定。即使彼等投票贊成或反對擬於股東特別大會上提呈之決議案，彼等仍可自由選擇接納或拒絕要約。

### 股東特別大會

本公司謹定於二零二六年五月十八日(星期一)上午十一時三十分(或緊隨於同日上午十一時在同一地點舉行的本公司二零二六年股東週年大會結束或休會後)假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層1-2號宴會廳舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准有關要約之決議案。

召開股東特別大會之通告載於本要約文件第158頁至第159頁，亦隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上所印列之指示填妥表格，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，或使用本公司寄發之通知信函上所提供之用戶名稱及密碼，透過指定網址(<https://evoting.vistra.com>)交回，惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任何續會或延會之指定舉行時間四十八小時前交回。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會或延會(視情況而定)，並於會上投票。

### 推薦建議

務請閣下垂注本要約文件第30頁至第31頁所載之獨立董事委員會函件及本要約文件第32頁至第51頁所載之旭倫函件，後者載有(其中包括)旭倫就要約向獨立董事委員會及股東提供之意見以及其作出有關意見時所考慮之主要因素及理由。

---

## 董事會函件

---

經考慮獨立董事委員會函件及上文「提出要約之理由」一節所述之所有其他因素後，董事會（不包括獨立董事委員會成員，其意見載於本要約文件第30頁至第31頁之獨立董事委員會函件）認為，雖然要約並非於本集團之一般及日常業務過程中進行，但要約屬公平合理，並符合股東之整體利益。因此，董事會（不包括獨立董事委員會成員，其意見載於本要約文件第30頁至第31頁之獨立董事委員會函件）推薦股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准要約之決議案。

### 其他資料

務請閣下同時垂注本要約文件第21頁至第29頁之萬基證券函件及附錄一所載之要約條款、本要約文件附錄二所載本集團之財務資料、本要約文件附錄三所載本集團之未經審核備考財務資料、本要約文件附錄四所載之物業估值報告及本要約文件附錄五所載之一般資料。

股東及潛在投資者務請注意，要約須待該條件獲達成後方可作實，故要約可能會或可能不會成為無條件。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事，如有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
天安卓健有限公司  
執行董事  
江木賢  
謹啟

二零二六年四月二十八日

---

## 萬基證券函件

---

萬基證券有限公司

敬啟者：

**萬基證券有限公司代表  
天安卓健有限公司提出  
有條件現金要約  
按每股股份港幣1.1元回購最多達70,000,000股股份**

### 緒言

於二零二六年三月二十三日，董事會宣佈萬基證券將代表 貴公司提出要約，在該條件的規限下，按每股股份港幣1.1元的價格回購並註銷最多達最高數目的股份（即70,000,000股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份約6.48%）。

要約完全根據該等守則提出。合資格股東可透過交回接納表格之方式接納要約，按每股股份港幣1.1元的要約價將彼等的股份售予 貴公司。

貴公司將予回購的股份不會超過最高數目。根據要約擬回購之股份數目沒有最低限制。

本函件構成本要約文件之一部分，並載列要約條款之詳情。要約條款及條件之進一步詳情載於本要約文件附錄一及隨附之接納表格。

### 要約

要約將由萬基證券代表 貴公司提出，按以下基準回購最多達最高數目的股份（即70,000,000股股份），惟須待該條件達成後，方可作實：

每股股份 ..... 現金港幣1.1元

所有合資格股東均有權透過提交接納表格之方式接納要約，按下文「要約之其他條款」一節所載之基準將其任何數目的股份售予 貴公司。

---

## 萬基證券函件

---

要約之條款如下：

- (i) 萬基證券將代表 貴公司向股東提出要約，按要約價回購最多達最高數目的股份；
- (ii) 合資格股東可按要約價就彼等所持的任何數目股份接納要約，最多為彼等所持有的全部股份（惟須受下文「要約之其他條款」一節所述的下調程序所規限）；
- (iii) 要約不以提交某個最低股份數目以供回購作為條件；
- (iv) 所有有效提交以供接納的股份將予回購，惟根據要約回購的股份總數不會超過最高數目。倘有效提交以供接納的股份數目超過最高數目，則會按比例下調向每名接納股東回購的股份數目，以使 貴公司所回購的股份總數相等於最高數目。有關下調程序的進一步詳情載於下文「要約之其他條款」一節；
- (v) 於要約獲宣佈已成為無條件後，除非根據收購守則規則19.2，否則由 貴公司或其代表正式獲取的接納表格將不可撤銷亦不得撤回；
- (vi) 股份將以現金回購，毋須支付經紀佣金、徵費及交易費用，惟賣方就所回購的股份須繳付的印花稅將從應付予接納股東之款項中扣除，並由 貴公司代表接納股東繳付；
- (vii) 所回購的股份將被註銷，且將不會享有於註銷日期後任何記錄日期所宣派的任何股息。 貴公司的已發行股本將按回購股份的面值減少；及
- (viii) 將予回購的股份概不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權或任何性質的其他第三方權利。故此，接納股東提交接納表格，即被視為構成該接納股東向萬基證券及 貴公司保證所出售的股份不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權或任何性質的其他第三方權利。

---

## 萬基證券函件

---

誠如下文「要約之條件」一節所述，根據股份回購守則，要約將須獲得股東於股東大會上以投票表決方式大多數票批准。

於最後實際可行日期，除1,080,530,457股已發行股份外，貴公司並無其他類別的證券、尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份的其他證券。

### 要約價

按每股股份港幣1.1元的要約價計算，貴公司於最後實際可行日期全部已發行股份的價值約為港幣1,188,600,000元。

要約價較：

- 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股港幣4.76元溢價1.05%；
- 股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股港幣0.95元溢價約15.79%；
- 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後五(5)個交易日在聯交所所報的平均收市價每股港幣0.95元溢價約15.79%；
- 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後十(10)個交易日在聯交所所報的平均收市價每股港幣0.93元溢價約18.28%；
- 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後三十(30)個交易日在聯交所所報的平均收市價每股港幣0.93元溢價約18.28%；
- 根據貴公司於二零二五年十二月三十一日最近經審核綜合財務報表的股東應佔貴集團每股股份經審核資產淨值約港幣1.64元(根據於二零二五年十二月三十一日股東應佔經審核綜合資產淨值港幣1,773,356,000元及已發行1,080,975,457股股份計算)折讓約32.93%；及

---

## 萬基證券函件

---

- 根據股東應佔 貴集團每股股份未經審核經調整綜合資產淨值約港幣1.65元(根據於二零二五年十二月三十一日股東應佔經審核綜合資產淨值(根據本要約文件附錄四所載物業估值報告就截至二零二六年二月二十八日的物業估值進行調整)港幣1,779,142,000元及已發行1,080,975,457股股份計算)折讓約33.33%。

要約價乃經計及(其中包括)(i)上文所載股份於聯交所過往的交易價格,尤其是要約價每股股份港幣1.1元較截至最後交易日(包括該日)的近期市場價格溢價約15.79%至18.28%,其與自二零二四年三月以來在聯交所網站公佈之香港股份回購交易所提供之溢價大致相符,該等交易之要約價較相關平均收市價的平均溢價介乎約15.0%至30.1%;(ii)貴集團過往的財務業績,尤其是其於二零二五年十二月三十一日的無限制銀行結餘及現金約港幣743,000,000元;以及(iii)當前市場狀況及情緒而釐定,有關詳情於本要約文件「董事會函件—提出要約之理由」一節進一步詳述。

倘要約獲全面接納,按要約價計算, 貴公司將須向接納股東支付現金合共為港幣77,000,000元。 貴公司擬以 貴集團內部資源為要約提供資金。

百利勤金融( 貴公司之財務顧問)信納 貴公司具備充足財務資源以根據本要約文件所述之要約條款應付要約獲全面接納。

### 要約之條件

要約須待獲得股東在股東特別大會上就要約以投票表決方式超過50%票數批准後方可作實。

該條件不可獲豁免。

倘要約獲宣佈為無條件,尚未提交彼等的股份以接納要約的合資格股東將可於其後14日的期間內提交彼等的股份以接納要約。

於要約獲宣佈已成為無條件後,除非根據收購守則規則19.2,否則 貴公司及/或萬基證券正式獲取的接納表格將不可撤銷亦不得撤回。所有根據要約回購之股份將被註銷。

---

## 萬基證券函件

---

將以現金回購的股份可免付經紀佣金、徵費及交易費，惟接納股東應付之賣方從價印花稅（按根據要約將予回購的股份之市值或 貴公司就相關要約之接納而應付之代價（以較高者為準）之0.10%稅率計算）將從應付予接納股東之款項中扣除。 貴公司將安排代表接納股東繳付賣方從價印花稅。

待要約成為無條件後，任何接納股東接納要約即被視為構成該股東的保證，確保由該股東根據要約出售的所有股份不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權或任何性質的其他第三方權利，並連同其所累計或附帶的一切權利（包括但不限於收取於註銷日期或之後所宣派、作出或派付的股息及其他分派（如有）的權利）予以出售。

### 要約之其他條款

股東可就其所持有的部份或全部股權接納要約。倘收到的有效接納所涉的股份數目為最高數目或較少數目，則有效接納的所有股份將予回購。倘收到的有效接納所涉的股份數目超過最高數目，則 貴公司將根據下列公式釐定向每名接納股東回購的股份總數：

$$\frac{A}{B} \times C$$

A = 70,000,000，即最高數目

B = 所有接納股東根據要約所提交以供接納的股份總數

C = 相關個別接納股東根據要約所提交以供接納的股份總數

因此，接納股東所提交的股份最終不一定獲悉數回購。 貴公司將予回購的股份總數不會超過最高數目。 貴公司根據上述公式對接納作出任何下調及處理零碎股份的決定，將為最終決定且對所有股東均具約束力。

於最後實際可行日期， 貴公司或與 貴公司一致行動之人士概無接獲任何就接納要約而作出不可撤銷之承諾（包括Fareast Global）。

---

## 萬基證券函件

---

### 海外股東

向身為香港境外司法轄區的公民、居民或國民之股東提呈要約可能須受相關司法轄區的法律所規限。相關司法轄區的法律或會禁止向海外股東提呈要約或規定須就要約遵守若干備案、登記或其他規定。

各有意接納要約的海外股東，均有責任確保彼已就此完全遵守相關司法轄區的法律，包括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或法定要求。無論股東以任何形式接納要約，將被視作構成該股東向 貴公司及萬基證券聲明及保證，表示其已遵守及遵從所有適用當地法律及規定。股東如有疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

根據股東名冊，於最後實際可行日期， 貴公司有下列登記地址位於香港境外的海外股東：

司法轄區	海外股東人數	股份數目	概約百分比
瑞士	1	63	0.000006%
德國	2	684	0.000063%
英國	1	4,000	0.000370%
馬來西亞	2	5,600	0.000518%
泰國	1	800	0.000074%
英屬處女群島	1	100,000,000	9.254714%

於最後實際可行日期， 貴公司已作出查詢並得悉，根據瑞士、德國、英國、馬來西亞、泰國及英屬處女群島的適用法律及法規，該等司法轄區的任何監管機構或證券交易所對於將要約延伸至相關海外股東並無任何監管限制。因此，要約將延伸至登記地址位於瑞士、德國、英國、馬來西亞、泰國及英屬處女群島的海外股東，而本要約文件及接納表格將寄送予該等海外股東。

### 接納程序

如欲接納要約，合資格股東應按本要約文件所載指示及接納表格上印備之指示填妥並交回隨附之接納表格。本要約文件所載指示應與接納表格上之指示（有關指示屬要約條款及條件之一部分）一併閱讀。

填妥之接納表格，連同不少於相關合資格股東擬接納要約之股份數目的有關所有權文件，須在接獲接納表格後盡快以郵寄或親身交回過戶登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓），信封上須註明「**天卓健有限公司—回購要約**」，惟無論如何須不遲於二零二六年六月一日（星期一）下午四時正（香港時間）或 貴公司可能根據收購守則決定並公佈的較後時間及／或日期送達過戶登記處，方為有效。

除非要約按照收購守則獲延展或修訂，否則於最後接納時間後接獲的接納表格將不獲受理。

倘由登記持有人以外的人士簽署接納表格，則須將適當的授權證明文件（例如遺囑認證的授予書或經核證的授權書副本）連同填妥的接納表格送交過戶登記處。

概不會就獲取任何接納表格或所有權文件發出收據。

過戶登記處僅會接納每名合資格股東遞交一份接納表格於要約獲宣佈已成為無條件後，除非根據收購守則規則19.2，正式獲取的接納表格將不可撤銷亦不得撤回。

### 零碎股份

股份目前以每手5,000股股份的買賣單位進行買賣。貴公司目前無意因要約而改變每手買賣單位。合資格股東務請注意，接納要約或會導致彼等持有零碎股份。將提供之對盤服務的詳情載於本要約文件附錄一「要約的條款及條件」一節內「7.零碎股份」。

### 代名人登記股份

為確保所有股東獲得公平對待，以代名人身份為超過一名實益擁有人持有股份的登記股東，應在實際可行情況下分開處理每名實益擁有人的股份。以代名人名義登記其投資的股份實益擁有人(包括透過中央結算系統持有股份權益者)如欲接納要約，務必就其對要約的意向向其代名人代理作出指示。

### 對文件之責任

任何股東所遞交或寄發或遞交或寄發予任何股東的所有通訊、通告、接納表格、所有權文件及匯款，將由彼等或彼等的指定代理人遞交或寄發或遞交或寄發予彼等或彼等的指定代理人，郵誤風險由股東自行承擔，而 貴公司、萬基證券、過戶登記處或彼等各自的任何董事或參與要約之任何其他人士概不會就因此產生的任何損失或任何其他負債承擔任何責任。

### 結算

待要約成為無條件，且在過戶登記處在不遲於最後接納時間收到正式填妥的齊全或視為已齊全的接納表格(隨附相關所有權文件)的情況下，過戶登記處將以平郵方式通知相關接納股東回購其股份的事宜。同時，過戶登記處會以平郵方式盡快惟於任何情況下須在不遲於要約結束後七(7)個營業日(定義見收購守則)內寄發根據要約應付該接納股東的全數匯款(惟須按上文「要約之條件」一節所披露扣除應就回購股份支付的賣方從價印花稅)，郵誤風險概由該接納股東承擔。

倘 貴公司並無悉數回購接納股東之股份，則該等餘下股份的所有權文件或經置換的股票將盡快惟無論如何須在不遲於要約完成後七(7)個營業日(定義見收購守則)內以平郵方式寄回或寄予該接納股東，郵誤風險概由該接納股東承擔。

倘要約並無成為無條件，則所有權文件將在不遲於要約撤回或失效後七(7)個營業日(定義見收購守則)內以平郵方式寄回及／或寄予各接納股東，郵誤風險概由各接納股東自行承擔。倘任何接納股東已寄發一份或以上過戶收據，同時該股東的代表已就此領取一張或以上的股票，則會以平郵方式向該接納股東寄發有關股票(而非過戶收據)，郵誤風險概由該接納股東自行承擔。

---

## 萬基證券函件

---

### 印花稅

由接納股東應付之賣方從價印花稅(按根據要約將予回購的股份之市值或 貴公司就相關要約之接納而應付之代價(以較高者為準)之0.10%稅率計算)將從應付予接納股東之款項中扣除。 貴公司將安排代表接納股東繳付賣方從價印花稅。

### 稅項

合資格股東如對接納要約之稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。務請注意， 貴公司、其最終實益擁有人及與彼等任何一方一致行動的人士、萬基證券、獨立財務顧問、過戶登記處或彼等各自的任何董事或參與要約的任何人士概不會就任何人士因接納要約而產生的任何稅務影響或法律責任承擔任何責任。

### 股東特別大會

貴公司謹定於二零二六年五月十八日(星期一)上午十一時三十分(或緊隨於同日上午十一時在同一地點舉行的 貴公司二零二六年股東週年大會結束或休會後)假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層1-2號宴會廳舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准有關要約之決議案，召開股東特別大會之通告載於本要約文件第158頁至第159頁，本要約文件亦隨附股東特別大會適用之代表委任表格。

### 一般事項

股東務請審慎考慮本要約文件所載董事會函件內之資料、獨立董事委員會之推薦建議及旭倫之意見，並在彼等認為適合的情況下諮詢彼等之專業顧問。

閣下亦請同時垂注本要約文件各附錄(構成本要約文件之一部分)所載資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
萬基證券有限公司  
董事  
張礎宇  
謹啟

二零二六年四月二十八日

---

## 獨立董事委員會函件

---

以下乃獨立董事委員會就要約致股東的函件全文，以供載入本要約文件。



天 安 卓 健 有 限 公 司

TIAN AN MEDICARE LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 383)

敬啟者：

**萬基證券有限公司  
代表天安卓健有限公司  
提出有條件現金要約  
按每股股份港幣1.1元  
回購最多達70,000,000股股份**

吾等獲董事會委任組成獨立董事委員會，以就要約向閣下提供意見。要約詳情載於本公司於二零二六年四月二十八日刊發文件（「要約文件」，本函件為其中一部份）內的董事會函件中。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與要約文件所界定者具相同涵義。

務請閣下垂注要約文件第32頁至第51頁所載的旭倫函件（當中載有其就要約致吾等及股東的意見及推薦建議，以及作出有關意見及推薦建議的主要因素及理由）。

鑑於旭倫所考慮的因素及理由以及其意見（載於上述意見函件），吾等認為要約的條款對股東而言屬公平合理，且要約符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議股東於股東特別大會上投票贊成批准要約的決議案。

---

## 獨立董事委員會函件

---

吾等亦贊同旭倫建議合資格股東接納要約的意見。然而，合資格股東於要約期內應留意股份的市場價格。倘於要約期內股份的市場價格高於要約價，而出售所得款項(扣除交易成本)超過根據要約可收取的款項淨額，則有意變現其於本公司全部或部份投資的合資格股東應在情況許可下尋求於市場上出售股份而不接納要約。反之，如合資格股東於考慮要約文件所載的資料後欲於要約完成後參與本集團的未來發展，彼等應考慮保留其全部或部份股份。

此 致

列位股東 台照

### 獨立董事委員會

**李成輝先生**  
非執行董事

**王大鈞先生**  
非執行董事

**周海英先生**  
非執行董事

**高兆元先生**  
非執行董事

**張園園女士**  
非執行董事

**夏曉寧博士**  
獨立非執行董事

**王永權博士**  
獨立非執行董事

**楊麗琛女士**  
獨立非執行董事

**曹丹先生**  
獨立非執行董事

二零二六年四月二十八日

---

## 旭倫函件

---

下文為就要約而獲委任為獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問旭倫企業融資有限公司所編製並為載入要約文件而編製之函件全文。



香港  
金鐘道89號力寶中心  
第2座32樓3203室

敬啟者：

**萬基證券有限公司  
代表天安卓健有限公司  
提出有條件現金要約  
按每股股份港幣1.1元  
回購最多達70,000,000股股份**

### 序言

茲提述吾等獲委任為獨立董事委員會及股東就要約之獨立財務顧問一事，相關詳情載於二零二六年四月二十八日之要約文件內之董事會函件（「**董事會函件**」）及萬基證券函件（「**萬基證券函件**」），本函件為要約文件之一部分。除非文意另有所指，否則本函所用詞彙應具有要約文件中所界定的相同涵義。

於二零二六年三月二十三日，董事會宣佈，萬基證券將代表 貴公司提出要約，要約價每股港幣1.1元，在符合該條件的前提下，回購最高數目70,000,000股股份（佔於最後實際可行日期已發行股份約6.48%）以作註銷。

獨立董事委員會由全體非執行董事（即李成輝先生、王大鈞先生、周海英先生、高兆元先生及張園園女士）以及全體獨立非執行董事（即夏曉寧博士、王永權博士、楊麗琛女士及曹丹先生）組成，該等人士除李成輝先生作為股東外，於要約中並無任何權益。獨立董事委員會現已成立，以就要約向股東提供意見。

獨立董事委員會已批准委任吾等為獨立財務顧問，以就要約對股東而言是否公平合理、是否符合 貴公司及股東整體利益，以及就接納及投票事宜，向獨立董事委員會及股東提供意見。

### 吾等的獨立性

於緊接要約期開始前兩年內直至最後實際可行日期(包括該日)止，吾等並不知悉吾等與 貴公司、董事、 貴公司的主要股東或任何被視為或被推定為與上述任何一方一致行動之人士之間，存在任何直接或間接之關係或權益，而該等關係或權益可合理地被視為與旭倫企業融資有限公司以獨立財務顧問身份之獨立性有關。

除因獲委任為獨立財務顧問而應向吾等支付的正常專業費用外，並不存在任何安排，使吾等將從 貴公司、董事、 貴公司的主要股東或任何被視為或被推定為與上述任何一方一致行動之人士獲得任何費用或利益。因此，吾等具備獨立性，可就要約向獨立董事委員會及股東提供公正且獨立的意見。

### 吾等意見之基礎

在達致吾等的意見時，吾等已依賴要約文件所載或提及的陳述、資料、意見、信念及聲明，以及 貴集團、其顧問、其管理團隊(「**管理層**」)及／或董事向吾等提供的資料及聲明。吾等假定，吾等於達致意見時所倚賴之該等資料及陳述，以及向吾等作出之任何聲明，於最後實際可行日期在所有重大方面均屬真實、準確及完整，且任何重大變動(如有)將根據收購守則第9.1條盡快通知股東。

吾等亦假定， 貴集團、其顧問、管理層及／或董事於要約文件中所作出的所有信念、意見、預期及意向陳述，均是在進行適當查詢及審慎考慮後合理地作出。吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料被隱瞞，亦無理由質疑要約文件所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或 貴集團、其顧問、管理層及／或董事所表達並已向吾等提供的意見之合理性。吾等的意見乃基於董事的聲明及確認，即就要約而言，並無與任何人士訂立任何未披露的私人協議或安排，亦無任何默示諒解。

吾等已取得並審閱由Norton Appraisals Holdings Limited(「**獨立估值師**」)編製的物業估值報告(「**估值報告**」)。吾等已審閱獨立估值師的委聘條款，並注意到估值報告乃(i)根據香港測量師學會發佈的二零二四年香港測量師學會估值準則；及(ii)遵守上市規則第五章及應用指引第12號以及收購守則第11條編製。吾等亦已評估獨立估值師關於編製估值報告的資格、經驗及獨立性。吾等知悉，獨立估值師董事王明坤先生及獨立估值師副董事潘毅先生為估值報告的負責人。王明坤先生為註冊專業

---

## 旭倫函件

---

測量師、香港測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會會員，於香港及中國從事物業估值擁有超過35年經驗。潘毅先生為英國皇家特許測量師學會會員及特許金融分析師，於香港及中國從事物業估值擁有超過12年經驗。獨立估值師亦確認其獨立於 貴集團。

吾等認為，吾等已採取充分且必要的步驟，據此為吾等的意見奠定合理基礎並形成知情觀點。董事共同及個別承擔要約文件所載資料準確性的全部責任，並確認，經作出一切合理查詢後，據彼等所知，要約文件所表達的意見乃經審慎周詳考慮後得出，且要約文件並無遺漏任何其他事實，致使要約文件中的任何陳述產生誤導。吾等認為，吾等已獲取足夠資料以達致知情觀點，並為吾等的建議提供合理依據。然而，吾等並未就 貴集團的業務及事務、財務狀況及未來前景進行任何獨立深入調查。

鑒於股東接納或不接納要約所產生的稅務影響因個人情況而異，吾等並未就此進行評估。身為海外居民或須就證券交易繳納海外稅款或香港稅款的股東，應考慮本身的稅務狀況。如有任何疑問，應諮詢本身的專業顧問。

### 所考慮之主要因素及理由

就要約達致意見時，吾等已考慮以下主要因素：

#### 1. 貴集團之背景資料

貴公司為投資控股公司。 貴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，於香港及中國提供財務服務以及策略投資。

## 旭倫函件

於最後實際可行日期，貴公司約51.47%股權由Fareast Global持有，而Fareast Global為天安的直接全資附屬公司；天安為聯交所主板上市公司(股份代號：28)，由聯合集團擁有約56.94%權益，為聯合集團的間接非全資附屬公司，聯合集團為聯交所主板上市公司(股份代號：373)。於最後實際可行日期，聯合集團約74.99%的權益由Lee and Lee Trust(包括李成輝先生的個人權益)實益擁有，該信託為一項酌情信託。

下表載列 貴集團截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合主要財務資料，該等資料摘錄自 貴公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度報告(「二零二五年年報」)：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收入	1,638,180	1,627,199
—醫療	1,582,283	1,581,036
—護老	51,463	41,827
—物業發展	155	—
—物業投資	4,279	4,336
—財務服務	—	—
—證券買賣及投資	—	—
毛利	309,548	336,220
除稅前(虧損)/溢利	(469)	57,004
—醫療	119,077	119,991
—護老	(107,195)	(46,334)
—物業發展	(3,928)	(4,000)
—物業投資	(19,480)	(8,363)
—財務服務	(48)	1,301
—證券買賣及投資	4,159	(1,762)
—未分配收入/(開支)(附註)	6,946	(3,829)
年度(虧損)/溢利	(20,806)	41,976
貴公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(26,816)	28,773

## 旭倫函件

	於十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
非流動資產	2,250,623	2,179,670
流動資產	1,297,911	1,359,207
流動負債	1,183,728	1,165,696
非流動負債	506,066	478,352
權益	1,858,740	1,894,829
貴公司擁有人應佔之權益	1,773,356	1,818,974

附註：未分配收入／(開支)包括其他收益和虧損、其他收入、外匯淨收益或虧損、中央企業開支和財務成本，以上各項無法分配至各個分部。

誠如上表所示，吾等注意到 貴集團於截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度的收入保持相對穩定，約為港幣1,600,000,000元。根據二零二四年年報和二零二五年年報，在受監管的行業營運須符合廣泛的監管要求，例如有關醫療保險支付和結算的醫療政策以及診斷相關集團支付改革的實施等。醫療分部(即在中國經營醫院)的收入於截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度分別約為港幣1,581,000,000元及港幣1,582,300,000元，保持大致穩定，佔截至二零二五年十二月三十一日止年度總收入約96.6%。根據二零二五年年報，儘管 貴集團護老分部收入由截至二零二四年十二月三十一日止年度約港幣41,800,000元增加至截至二零二五年十二月三十一日止年度約港幣51,500,000元，惟護老分部錄得的虧損由截至二零二四年十二月三十一日止年度約港幣46,300,000元進一步擴大至截至二零二五年十二月三十一日止年度約港幣107,200,000元。有關虧損增加主要由於投資物業公允價值虧損約港幣52,200,000元(二零二四年：約港幣6,200,000元)、可供售之發展中物業撥備港幣22,000,000元(二零二四年：約港幣8,500,000元)及持作出售之物業撥備約港幣9,300,000元(二零二四年：港幣1,200,000元)。另一方面，醫療分部的溢利於截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度亦保持穩定，分別約為港幣120,000,000元及港幣119,100,000元。然而， 貴集團截至二零二五年十二月三十一日止年度來自醫療分部的溢利，在很大程度上被以下各項所抵銷：(i)投資物業之公允價值虧損約港幣74,100,000元(二零二四年：約港幣16,900,000元)；(ii)可供出售之發展中物業撥備約港幣23,900,000元(二零二四年：約港幣11,000,000元)；及(iii)持作出售之物業撥備約港幣10,300,000元(二零二四年：約港幣1,700,000元)。因此， 貴集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得 貴公司擁有人應佔虧損約港幣26,800,000元，而截至二零二四

---

## 旭倫函件

---

年十二月三十一日止年度則錄得 貴公司擁有人應佔溢利約港幣28,800,000元。經考慮上述因素後，吾等認為截至二零二五年十二月三十一日止年度的虧損主要歸因於房地產市場的波動，而非 貴集團核心醫療分部的相關經營業績嚴重惡化。

如上表所示，總資產於二零二四年及二零二五年十二月三十一日保持相對穩定，約為港幣3,500,000,000元。於二零二五年十二月三十一日的總資產主要包括物業、廠房及設備約港幣1,662,600,000元（二零二四年：約港幣1,541,600,000元），銀行存款及現金、質押銀行存款及受限制銀行存款合計約港幣820,300,000元（二零二四年：約港幣892,900,000元），以及投資物業約港幣475,100,000元（二零二四年：約港幣525,400,000元）。於二零二五年十二月三十一日的總負債較二零二四年十二月三十一日輕微增加約2.8%。於二零二五年十二月三十一日的總負債主要包括流動及非流動借款合計約港幣891,700,000元（二零二四年：約港幣833,400,000元）、存款、預收款項及應計費用約港幣403,200,000元（二零二四年：約港幣450,100,000元）及應付賬款約港幣139,300,000元（二零二四年：約港幣133,400,000元）。總負債增加主要歸因於非流動負債增加約5.8%，尤其是於二零二五年十二月三十一日確認約港幣37,700,000元的非流動其他應付款項（二零二四年：港幣零元）。 貴公司擁有人應佔權益於二零二五年十二月三十一日減少約2.5%，反映年內錄得 貴公司擁有人應佔虧損。

整體而言，吾等注意到 貴集團的資產負債表依然具有償付能力，於二零二五年十二月三十一日， 貴公司擁有人應佔的總權益約為港幣1,773,400,000元。然而， 貴公司擁有人應佔的權益較二零二四年十二月三十一日的約港幣1,819,000,000元減少約2.5%至二零二五年十二月三十一日的約港幣1,773,400,000元，加上二零二五財政年度由盈轉虧，反映出中國及香港物業市場表現波動，對 貴集團財務表現構成不利影響。吾等認為，如中國及香港物業市場持續惡化， 貴集團核心醫療分部的溢利可能繼續被物業相關的公允價值虧損及撥備大幅抵銷，繼而進一步削弱 貴集團的權益基礎及財務狀況。

## 2. 行業概覽

貴集團主要從事中國境內的醫院營運業務。根據二零二五年年報，截至二零二五年十二月三十一日止年度來自中國境內醫院營運的收入約佔總收入

---

## 旭倫函件

---

的96.6%。鑒於上述情況，貴集團的財務表現與中國醫療及醫院行業的營運環境密切相關，該行業的概況載列如下。

根據國家衛生健康委員會（「**國家衛生健康委員會**」）於二零二五年十二月二日發布的二零二四年中華人民共和國衛生健康發展統計公報（「**二零二四年國家衛生健康委員會公報**」），中國的醫療總支出在二零二三年及二零二四年分別維持在約人民幣9,057,600,000,000元及人民幣9,089,600,000,000元，增幅約為0.4%，整體呈現相對穩定。根據二零二四年國家衛生健康委員會公報，中國的醫療衛生總支出包括政府醫療衛生支出、社會醫療衛生支出（包括醫療保險基金支出）和個人醫療衛生支出。

根據二零二四年國家衛生健康委員會公報，二零二四年中國醫院數量增長約0.9%。因此，醫院數量增長率高於同期醫療總支出的增長率。尤其注意，中國最高級別的三級醫院（貴集團擁有兩家醫院，且兩家均為三級醫院）的數量從二零二三年的3,855家增加到二零二四年的4,111家，增幅約為6.6%。另一方面，國家衛生健康委員會公報進一步指出，與二零二三年相比，二零二四年三級醫院門診平均每次就診費用下降約1.0%，住院平均每次就診費用下降約6.2%。此外，三級醫院病床佔用率也略有下降，從二零二三年的約91.1%降至二零二四年的約89.6%，出院患者平均住院天數也從二零二三年的約8.1天縮短至二零二四年的約7.8天。吾等認為，二零二四年三級醫院數量的增加，以及門診和住院平均每次就診費用、病床佔用率和平均住院天數的同步下降，顯示三級醫院的服務供過於求，也反映出中國的三級醫院營運者的收入環境趨緊。

儘管中國的總醫療支出保持相對穩定，但醫院營運商的成本基礎卻持續擴大。根據二零二四年國家衛生健康委員會公報，二零二四年中國醫療衛生單位的從業人員數量增長了約3.6%。此外，根據中國國家統計局於二零二五年五月十七日發布的二零二四年城鎮單位在職人員年平均工資統計公報，二零二四年城鎮私營部門衛生及社會服務單位的年平均工資較二零二三年增長約1.1%。醫療人員數目約3.6%的增長率及年平均工資約1.1%的增長率，均較同期醫療總支出約0.4%的增長率為高，顯示中國醫院營運商的員工成本負擔有所增加。吾等亦在部分可比較公司（將於本獨立財務顧問函件第4.4段中界定

及討論)觀察到相同趨勢，包括明基醫院集團股份有限公司(股票代碼：2581)，該公司報告截至二零二五年十二月三十一日止年度的收入增長約2.2%，而員工福利開支則增長約7.6%。

經計及上述因素，吾等認為，中國醫院產業，尤其是貴集團所處的三級醫院領域，正面對充滿挑戰的經營環境，其特點包括：(i)醫療總支出增長放緩；(ii)醫療容量擴張加速，尤其是在三級醫院層面，導致人均費用下降、病床佔用率降低、平均住院時間縮短；及(iii)員工成本負擔結構性增加幅度超過收入增長。吾等認為，該等產業動態可能在短期內持續對三級醫院業者的收入和成本構成壓力，並對貴集團改善財務表現的前景構成重大不利影響。吾等認為，有意以高於現行市場價格的溢價、並能確切變現名下投資的股東，接受要約乃屬合理。

### 3. 要約

#### 3.1 要約

由萬基證券代表 貴公司按每股港幣1.1元的價格回購並註銷的股份數目將不超過最高數目(即70,000,000股股份)，佔於最後實際可行日期已發行股份約6.48%。

要約並無設有條件須就接納而提交任何最低股份數目或根據要約回購任何最低數目股份。

有關要約條款的進一步詳情，請參閱要約文件附錄一。

#### 3.2 條件

要約須待獲得股東在股東特別大會上就要約以投票表決方式超過50%票數批准後方可作實。

該條件不可獲豁免。

要約須待該條件獲全面達成後方可作實。倘股東不通過批准要約之決議案，則要約將不會進行並立即失效。

### 3.3 就 貴公司及股東角度而言的要約理由

吾等已從 貴公司及股東的角度，對要約的理由進行如下考量。

#### 就 貴公司角度而言

誠如董事會函件所披露，董事會認為，過去五年多以來，股份成交價一直低於 貴集團每股資產淨值。吾等注意到，於緊接最後交易日前的十二(12)個月期間內，股份於聯交所所報的最高收市價為二零二五年七月二日的每股港幣1.14元，而股份於聯交所所報的最低收市價為二零二五年五月十九日的每股港幣0.70元。股份於最後交易日的收市價為每股港幣0.95元，較 貴集團於二零二五年十二月三十一日股東應佔每股股份經審核資產淨值約港幣1.64元折讓約42.07%。

儘管 貴公司於該公佈日期前六個月期間內已透過市場回購方式回購了2,130,000股股份，但鑒於當前市場狀況及交易流通量， 貴公司認為若透過持續進行市場回購來達成擬定的回購規模，可能需要較長的時間，且執行結果存在不確定性。因此， 貴公司認為，要約是一種更具系統性的方法，能為所有股東提供公平且平等的機會參與 貴公司的股份回購，並為股東提供另一種退出機會，讓彼等在有意出售股份時，能以高於股份現行市價的溢價出售名下股份，同時亦讓 貴公司能在確定的時間框架內，回購最多達最高數目的股份。

要約彰顯了 貴公司對其長遠前景及內在價值的信心，從而向市場以及包括員工和客戶在內的 貴公司利益相關者傳遞積極訊號。

#### 就股東的角度而言

要約為接納股東提供機會，使其能以高於現行市價的溢價變現名下部分或全部投資。

---

## 旭倫函件

---

對於保留全部或部分持股的股東而言，貴公司回購股份將提高其於貴公司所佔的權益比例，並讓彼等得以參與貴公司未來的發展前景。此外，貴公司回購股份將提高貴集團的每股綜合資產淨值，從而惠及所有股東。

就此而言，吾等認為要約符合股東的整體利益。

### 4. 要約價分析

#### 4.1 要約價

每股要約價港幣1.1元較：

- 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股港幣1.05元溢價4.76%；
- 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股港幣0.95元溢價約15.79%；
- 股份於截至及包括最後交易日止最後五(5)個交易日在聯交所所報平均收市價每股港幣0.95元溢價約15.79%；
- 股份於截至及包括最後交易日止最後十(10)個交易日在聯交所所報平均收市價每股港幣0.93元溢價約18.28%；
- 股份於截至及包括最後交易日止最後三十(30)個交易日在聯交所所報平均收市價每股港幣0.93元溢價約18.28%；
- 根據貴公司於二零二五年十二月三十一日的最近期經審核綜合財務報表所示的股東應佔貴集團每股股份經審核資產淨值約港幣1.64元(根據於二零二五年十二月三十一日的股東應佔經審核綜合資產淨值港幣1,773,356,000元及已發行1,080,975,457股股份計算)折讓約32.93%；及

## 旭倫函件

- 一 股東應佔 貴集團每股股份未經審核經調整綜合資產淨值約港幣1.65元(根據於二零二五年十二月三十一日的股東應佔經審核綜合資產淨值港幣1,779,142,000元(已根據本要約文件附錄四所載物業估值報告就於二零二六年二月二十八日的物業估值作出調整)及於二零二五年十二月三十一日已發行1,080,975,457股股份計算)折讓約33.33%。

根據董事會函件，要約價乃經計及(其中包括)股份在聯交所的過往成交價、 貴集團的過往財務表現以及現行市況及市場情緒後釐定。

### 4.2 股份過往價格表現

吾等已審閱股份於最後交易日(即二零二六年三月十三日)前十二(12)個月期間的收市價。吾等已審閱由二零二五年三月十四日起至最後實際可行日期止期間(「回顧期間」)。下圖說明回顧期間的過往股價：



資料來源：聯交所網站資料

事件一：刊發截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報

事件二：刊發截至二零二五年六月三十日止六個月之盈利警告公佈

事件三：刊發截至二零二五年六月三十日止六個月之中期業績公佈

---

## 旭倫函件

---

事件四：刊發截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告

事件五：刊發有關 貴公司更換核數師之公佈

事件六：刊發有關裝修工程協議之須予披露交易之公佈

事件七：刊發有關周海英先生由執行董事調任為非執行董事之公佈

事件八：刊發截至二零二五年十二月三十一日止年度之盈利警告公佈

事件九：刊發截至二零二五年十二月三十一日止年度之全年業績公佈及最後交易日

事件十：刊發該公佈

事件十一：刊發該二零二五年年報

吾等注意到，在回顧期間內，股份價格整體呈上升趨勢，股份收市價由二零二五年三月十四日的每股港幣0.77元上升至二零二六年三月十三日的每股港幣0.95元。吾等亦已就上述上升趨勢與 貴公司管理層進行討論，並獲悉除上文所述事件外，彼等並不知悉有任何特定原因導致股份收市價呈上升趨勢。

根據聯交所報價，股份於回顧期間的最低及最高收市價分別為二零二五年五月十九日錄得的每股港幣0.70元及二零二五年七月二日錄得的每股港幣1.14元。要約價港幣1.1元較(i)回顧期間每股最低收市價溢價約57.1%；及(ii)回顧期間每股最高收市價折讓約3.5%。此外，在回顧期間的273個交易日中，有263個交易日之交易價格低於要約價，9個交易日之交易價格與要約價相同，而僅有1個交易日之交易價格高於要約價。

**股東務請注意，上述所載資料並非股份未來表現之指標，而股份價格可能較最後實際可行日期之收市價上升或下跌。**

## 旭 倫 函 件

### 4.3 股份過往流通量

除股份的每日收市價外，吾等亦已審閱於回顧期間及直至最後交易日每月的日均成交量，以及股份日均成交量相對(i)相關時間已發行股份總數；及(ii)公眾所持股份總數的百分比：

月份	股份每月 總成交量 股份數目	交易日數 天	股份日均 成交量 股份數目	日均成交量 佔已發行 股份總數 的百分比 (附註1) %	日均成交量 佔公眾所持 股份總數 的百分比 (附註2) %
<b>二零二五年</b>					
三月(自二零二五年 三月十四日起)	32,400	12	2,700	0.0002	0.0008
四月	1,488,600	19	78,347	0.0073	0.0241
五月	521,995	20	26,100	0.0024	0.0080
六月	352,000	21	16,762	0.0016	0.0052
七月	763,400	22	34,700	0.0032	0.0107
八月	1,462,440	21	69,640	0.0064	0.0215
九月	231,500	22	10,523	0.0010	0.0032
十月	525,700	20	26,285	0.0024	0.0081
十一月	1,282,267	20	64,113	0.0059	0.0198
十二月	272,009	21	12,953	0.0012	0.0040
<b>二零二六年</b>					
一月	357,440	21	17,021	0.0016	0.0052
二月	25,400	17	1,494	0.0001	0.0005
三月	3,159,500	22	143,614	0.0133	0.0443
— 三月二日至三月 十三日(即最後交 易日)	114,500	10	11,450	0.0011	0.0035
— 三月十四日至三月 三十一日	3,045,000	12	253,750	0.0235	0.0782
四月(直至最後 實際可行日期)	518,015	15	34,534	0.0032	0.0106

資料來源：聯交所網站資料

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，已發行股份總數為1,080,530,457股。
- (2) 於最後實際可行日期，由公眾人士(包括李明治先生)持有的股份總數為324,433,447股。

如上表所示，回顧期間內股份的平均每日成交量介乎約1,494股至約143,614股，約佔已發行股份總數的0.0001%至0.0133%，或約佔公眾人士持有股份總數的0.0005%至0.0443%。

相對於 貴公司的已發行股本總額，股份的過往成交量較為稀疏落，回顧期間內平均每日成交量佔已發行股份總數的百分比一直低於0.1%。鑑於股份缺乏流通量，股東在公開市場出售大量名下股份可能會引發股價暴跌。

鑑於股份過往的平均每日成交量疏落，有關流通量是否足以讓股東可在公開市場出售大量股份而不對股價造成下行壓力，存在不確定性。因此，吾等認為，如股東擬變現其部分或全部股份投資，則要約可為股東提供確定的退出途徑，惟前提是要約未獲悉數接納（即交回以供回購的股份數量不足70,000,000股）。

#### 4.4 可資比較分析

為進一步評估要約價之公平性及合理性，吾等已考慮採用市盈率（「**市盈率**」）分析法。吾等注意到其中一間可資比較公司及 貴公司本身均處於虧損狀態，故吾等認為市盈率作為獨立的估值指標在該等情況下可能並非有意義的分析。因此，吾等已比較市賬率（「**市賬率**」）分析法及市銷率（「**市銷率**」）分析法，從而將要約價與可資比較公司的市值進行對比。

誠如二零二五年年報所述， 貴集團截至二零二五年十二月三十一日止年度約96.6%的收入來自醫療分部，即於中國經營醫院。因此，吾等根據以下標準選取可資比較公司：(i)股份於聯交所主板上市；(ii)超過80%的收入來自於中國經營醫院；(iii)超過80%的收入來自中國；及(iv)可資比較公司來自醫院經營及中國的分部收入可於其最新刊發的財務報告中識別。吾等對符合上述所有標準的聯交所主板上市公司進行詳盡的搜尋。基於上述甄選標準及盡吾等最大努力進行搜尋，吾等識別出七(7)間可資比較公司（「**可資比較公司**」），並相信已根據上述甄選標準盡列可資比較公司。吾等將研究結果載於下表：

## 旭倫函件

公司名稱 (股份代號)	主要業務	股價 (附註1) (港幣 元)	市值 (附註2) (港幣 百萬元)	市賬率 (附註3) 倍	市銷率 (附註4) 倍
華潤醫療控股有限公司 (股份代號：1515)	主要從事(i)提供綜合醫療服務；(ii)提供醫院管理服務、銷售藥品、醫療器械及醫療耗材以及提供其他服務	2.85	3,695.5	0.50	0.35
溫州康寧醫院股份有限公司(股份代號：2120)	主要從事經營自有醫院及其他醫療保健相關業務	9.08	657.0	0.49	0.36
明基醫院集團股份有限公司(股份代號：2581)	主要透過中國的多學科私營營利性綜合醫院提供醫療保健服務	3.58	1,116.8	0.49	0.36
佰澤醫療集團 (股份代號：2609)	主要專注於中國的醫院業務、醫院管理業務及藥品、醫療設備及耗材供應	3.49	4,601.3	2.66	3.62
廣東康華醫療集團股份有限公司 (股份代號：3689)	主要於中國提供醫院服務、提供康復及其他醫療保健服務、提供血液透析服務及提供長者醫療保健服務	2.00	666.8	0.39	0.29
弘和仁愛醫療集團 有限公司(股份代號：3869)	主要於中國(i)營運及管理醫院；(ii)向醫院提供管理服務、供應鏈服務及其他輔助服務；及(iii)銷售藥品	3.98	550.0	0.96	0.33
海吉亞醫療控股有限公司(股份代號：6078)	主要透過全資擁有的中國私營營利性醫院提供醫療保健服務	11.81	7,276.3	0.94	1.60
			最低	0.39	0.29
			最高	2.66	3.62
			平均	0.91	0.99
			中位數	0.50	0.36
貴公司 (股份代號：383)	主要於中國經營醫院	1.1 (附註5)	1,188.6 (附註6)	0.67 (附註7)	0.73 (附註8)

資料來源：聯交所網站資料

---

## 旭倫函件

---

附註：

- (1) 股價乃按最後交易日的收市價計算。
- (2) 市值乃按最後交易日的已發行股份(包括內資股(如適用))數目及收市價計算。
- (3) 市賬率乃按最後交易日的市值除以節錄自最近期刊發的年報/中期報告或業績公佈的股權持有人應佔資產淨值計算。
- (4) 市銷率乃按最後交易日的市值除以節錄自最近期公佈的年報或年度業績公佈的收入計算。
- (5) 要約價為每股港幣1.1元。
- (6) 貴集團的隱含市值乃使用要約價及 貴集團於最後實際可行日期的已發行股本1,080,530,457股股份計算。
- (7) 隱含市賬率乃使用隱含市值除以於二零二五年十二月三十一日的未經審核經調整綜合資產淨值(已就二零二六年二月二十八日的物業估值作調整)約港幣1,800,000,000元計算。
- (8) 隱含市銷率乃使用隱含市值除以節錄自二零二五年年報於二零二五年十二月三十一日的收入約港幣1,600,000,000元計算。

吾等亦將要約價隱含的 貴公司市賬率與可資比較公司進行比較。如上表所示，可資比較公司的市賬率範圍為0.39倍至2.66倍，平均約0.91倍，中位數約0.50倍。要約項下 貴公司的隱含市賬率約為0.67倍，(i)處於可資比較公司的範圍內；及(ii)低於可資比較公司的平均水平但高於中位值。

吾等也將要約價隱含的 貴公司市銷率與可資比較公司的市銷率進行比較。如上表所示，可資比較公司的市銷率介乎0.29倍至3.62倍之間，平均值約為0.99倍，中位數約為0.36倍。 貴公司按照要約隱含市銷率約為0.73倍，(i)處於可資比較公司的範圍內；(ii)高於可資比較公司的中位數但低於其平均值。

經計及(i)隱含市賬率處於行業範圍內，且高於可資比較公司的中位數，及(ii)隱含市銷率處於行業範圍內，且高於可資比較公司的中位數，吾等認為，就此而言，要約價與大多數可資比較公司相比屬相對優惠的價格，因此就股東而言屬公平合理。

## 旭倫函件

### 4.5 與其他股份回購案例的比較

吾等亦已分析於最後交易日(即二零二六年三月十三日)前兩年期間及截至最後實際可行日期止在聯交所網站所公佈透過全面要約方式進行的可資比較回購交易(不包括與私有化有關的回購交易)。吾等認為,涵蓋約兩年期間的審閱期屬恰當,因為該等可資比較交易被認為與評估近期有關股份回購的市場慣例相關。吾等已對聯交所的網站進行詳盡的搜尋,查找在緊接最後交易日前兩年期間內及截至最後實際可行日期發佈公告的公司。根據上述標準及盡吾等最大努力進行搜尋,吾等識別出五項可資比較交易(「可資比較交易」),並相信已根據以上甄選標準盡列可資比較公司。

就所識別的每項可資比較交易,吾等將要約價與(a)各自要約公佈刊發前最後交易日的收市價;及(b)截至及包括各自公佈刊發前最後交易日止最後五(5)個、十(10)個及三十(30)個交易日的平均收市價進行比較。下文載列可資比較交易的概要:

公佈日期	公司名稱 (股份代號)	主要業務	擬購回股份 百分比	要約規模 (港幣百萬元)	要約價較 最後交易日 收市價溢價	要約價較截至 及包括最後 交易日止最後 五(5)個交易日 平均收市價 溢價	要約價較截至 及包括最後 交易日止最後 十(10)個交易日 平均收市價 溢價	要約價較截至 及包括最後 交易日止最後 三十(30)個 交易日 平均收市價 溢價
二零二五年 三月二十七日	創維集團有限公司 (股份代號: 751)	主要從事智能電 視、家庭接入系 統、其他產品的 製造及銷售以及 其他產品貿易	15.7%	1,089	15.2%	15.8%	14.9%	16.0%
二零二四年 十二月六日	中國建材股份有限 公司(股份代號: 3323)	主要從事建築材料 的生產及銷售	18.5%	3,392	15.1%	16.7%	19.8%	19.5%
二零二四年 十月二十三日	中國博奇環保(控 股)有限公司(股 份代號:2377)	主要提供獨立煙氣 處理服務及環保 解決方案	15.0%	181	16.5%	37.3%	52.7%	66.8%
二零二四年 七月十九日	知乎(股份代號: 2390)	主要從事經營線上 問答社區	15.9%	427	7.2% (附註)	10.0% (附註)	9.6% (附註)	14.9% (附註)
二零二四年 五月二十二日	香港科技探索有限 公司(股份代號: 1137)	主要從事電子商務 業務	11.3%	215	20.8%	23.0%	23.1%	33.2%
				最低	7.2%	10.0%	9.6%	14.9%
				最高	20.8%	37.3%	52.7%	66.8%
				平均值	15.0%	20.6%	24.0%	30.1%
				中位數	15.2%	16.7%	19.8%	19.5%
要約價				6.5%	77	15.8%	15.8%	18.32

資料來源:聯交所網站

附註:根據聯交所所報股份價格計算

如上表所載，要約價較(a)最後交易日的股份收市價溢價15.8%；及(b)截至及包括最後交易日止最後五(5)個、十(10)個及三十(30)個交易日的股份平均收市價分別溢價15.8%、18.3%及18.3%。要約價較最後交易日的股份收市價及最後五(5)個、十(10)個及三十(30)個交易日的股份收市價的溢價均處於可資比較交易的範圍內。 貴公司於最後交易日的股份收市價溢價高於可資比較交易的平均值和中位數，而過去五(5)個、十(10)個和三十(30)個交易日的股份收市價溢價低於可資比較交易的平均值和中位數。

### 4.6 章節概要

儘管過去五(5)個、十(10)個和三十(30)個交易日的股份收市價溢價均低於可資比較交易的平均值和中位數，但考慮到：

- (i) 港幣1.1元的要約價(a)較回顧期間的股份最低收市價溢價約57.1%；(b)較回顧期間的股份平均收市溢價約19.3%；及(c)較回顧期間的股份收市價中位數溢價約18.3%；
- (ii) 在回顧期間的273個交易日中，263個交易日的交易價低於要約價，9個交易日的交易價等於要約價，僅有1個交易日的交易價高於要約價；
- (iii) 在回顧期間的股份歷史交易量相對於 貴公司已發行股本總額而言較為疏落，而要約為有意將名下股份投資變現的股東提供確切的退出途徑；及
- (iv) 要約價隱含的， 貴公司市賬率和市銷率均處於可資比較公司的範圍內，且高於中位數，

吾等認為要約價公平合理，並認為要約為有意將名下投資變現的股東提供退出選項。

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，尤其是：

- (i) 鑑於上文「行業概覽」所討論的中國醫院營運商收入環境趨緊及員工成本負擔增加；
- (ii) 要約價每股港幣1.1元(a)較於股份回顧期間的最低收市價溢價約57.1%；(b)較股份於回顧期間的平均收市價溢價約19.3%；及(c)較股份於回顧期間的收市價中位數溢價約18.3%；
- (iii) 於回顧期間的273個交易日中，有263個交易日的交易價格低於要約價，9個交易日的交易價格等於要約價，僅有1個交易日的交易價格高於要約價；
- (iv) 要約為接納股東提供按高於現行市價的溢價變現其部分或全部投資的機會；
- (v) 對於保留全部或部分持股的股東而言，貴公司回購股份將增加彼等於貴公司的權益比例，並讓該等股東參與貴公司的未來發展。此外，貴公司回購股份具有提升貴集團綜合每股資產淨值之效，從而使全體股東受益；
- (vi) 相對於貴公司的已發行股本總額，回顧期間內股份的過往成交量較為疏落；如股東擬變現其部分或全部股份投資，則要約可為股東提供確定的退出途徑，惟前提是要約未獲悉數接納（即交回以供回購的股份數量不足70,000,000股）；及
- (vii) 要約價隱含的貴公司市賬率及市銷率處於可資比較公司的範圍內且高於中位數，

吾等認為，要約的條款就股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議股東於股東特別大會上投票贊成批准要約的決議案，並接納要約。

由於各個別獨立股東之投資目標及／或處境不一，吾等建議可能須就要約文件任何方面或應採取之行動獲取意見之股東諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律

---

## 旭倫函件

---

師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。此外，彼等務請細閱要約文件、其附錄及隨附的接納表格所載有關接納要約之程序。

此 致

獨立董事委員會及股東 台照

代表

旭倫企業融資有限公司

董事總經理

董事總經理

梁傑明

沈永業

二零二六年四月二十八日

梁傑明先生根據證券及期貨條例獲發牌照可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，現為旭倫企業融資有限公司的負責人員及保薦人主管。梁先生擁有超過十五年企業融資行業經驗。

沈永業先生根據證券及期貨條例獲發牌照可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，現為旭倫企業融資有限公司的負責人員。沈先生擁有超過十一年企業融資行業經驗。

萬基證券代表本公司向合資格股東提出要約，按本要約文件所載的條款及條件的規限下回購股份並予以註銷。要約的條款及條件載列如下。

## I. 要約的條款及條件

### 1. 要約

本公司將按要約價回購最多達最高數目（即70,000,000股）的股份。

### 2. 條件

要約須待獲得股東在股東特別大會上就要約以投票表決方式超過50%票數批准後方可作實。

該條件不可獲豁免。

要約須待該條件獲全面達成後方可作實。倘股東不通過批准要約之決議案，則要約將不會進行並立即失效。

要約並無設有條件須就接納而提交任何最低股份數目。

### 3. 最高數目

本公司根據要約回購股份的最高數目為70,000,000股，佔於最後實際可行日期的已發行股份約6.48%。

### 4. 合資格股東

要約向於最後接納時間名列股東名冊的所有合資格股東提出。

### 5. 接納

5.1 合資格股東可於不遲於最後接納時間透過向過戶登記處遞交一份已填妥的接納表格（連同相關所有權文件）按要約價就其所持有的部份或所有股份接納要約（惟須受下文「I.要約的條款及條件— 6.根據要約回購股份」一節所述的下調程序所規限）。每股股份僅可獲接納供本公司回購一次。

- 5.2 要約價將以現金支付。
- 5.3 於要約已成為或獲宣佈已成為無條件後，填妥並獲過戶登記處收取的接納表格將不可撤銷亦不得撤回，除非符合收購守則規則19.2的規定及本附錄一下文「I.要約的條款及條件— 9.不可撤銷的接納及撤回權」一節所述。
- 5.4 獲本公司回購的所有股份將免付經紀佣金、徵費及交易費，惟接納股東將須繳付賣方從價印花稅（按根據要約將予回購的股份之市值或本公司就相關要約之接納而應付之代價（以較高者為準）之0.10%稅率計算）。應繳付的印花稅相關金額將由本公司從根據要約應支付予接納股東的款項中扣除。本公司將根據香港法例第117章印花稅條例代表接納股東向印花稅署安排繳付賣方從價印花稅。
- 5.5 所有根據要約回購的股份將根據本公司的公司細則及百慕達適用法例予以註銷，且於註銷後並無權利收取任何股息或其他分派。
- 5.6 待要約成為無條件後，接納股東按上文第5.1段所述方式遞交接納表格將被視為構成其向萬基證券及本公司作出保證，表示該接納股東根據要約出售的所有股份已獲繳足股款並由該接納股東持有且並不附帶任何留置權、押記、購股權、申索權、衡平權益、不利權益、優先購買權或第三方權利或任何形式的產權負擔，並連同相關股份累計或附帶的所有權利（包括但不限於收取於股份註銷日期或之後所宣派、作出或派付的股息或其他分派（如有）的權利）一併售出。

## 6. 根據要約回購股份

- 6.1 合資格股東可就其持有的部份或所有股份接納要約。待要約成為無條件後，(i)倘收到的有效接納所涉的股份數目為最高數目或較少數目，則獲有效接納的所有股份將予回購；及(ii)倘收到的有效接納所涉的股份數目超過最高數目，則本公司將根據下列公式釐定向每名接納股東回購的股份總數：

$$\frac{A}{B} \times C$$

A = 70,000,000，即最高數目

B = 所有接納股東根據要約就接納所提交的股份總數

C = 相關個別接納股東根據要約就接納所提交的股份總數

- 6.2 因此，接納股東就接納所提交的股份最終不一定獲悉數回購。
- 6.3 零碎股份將不會獲根據要約回購，因此本公司根據上述公式將向各接納股東收購的股份數目，將由本公司酌情取捨至最接近的整數。
- 6.4 本公司將予回購的股份總數不會超過最高數目。本公司根據上述公式對接納作出任何下調及處理零碎股份的決定，將為最終決定且對所有接納股東均具約束力。

## 7. 零碎股份

- 7.1 股份目前以每手5,000股股份的買賣單位進行買賣。本公司目前無意因要約而改變每手買賣單位。接納股東務請注意，接納要約或會導致彼等持有零碎股份。
- 7.2 本公司已委任萬基證券（地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈18樓1804-5室，辦公時間為上午九時正至下午六時正，電話號碼為(852) 26527120）為指定代理人為按竭誠基準提供服務，於要約完成當日起計六星期內在市場就零碎股份提供對盤買賣，讓股東可出售彼等所持的零碎股份或將彼等的零碎股份補足至完整每手買賣單位5,000股股份。建議有意就零碎股份對盤的股東可透過撥打上述萬基證券之電話號碼提前預約。股東務請注意，並不保證一定可為零碎股份對盤。有關安排的進一步詳情將於要約成為無條件後適時公佈。

## 8. 接納期間

- 8.1 要約自本要約文件日期起可供接納。倘該條件獲達成，要約將於其後額外十四(14)日的期間內可供接納而不會獲延長。接納表格須經正式填妥，連同有關數目股份(不少於相關合資格股東根據要約擬提交可供接納的股份數目)的所有權文件於最後接納時間(目前預期為二零二六年六月一日(星期一)(或本公司在取得執行人員事先同意後決定及公佈的較後日期)下午四時正(香港時間)或之前遞交予過戶登記處並獲其收取，方為有效。
- 8.2 該條件預期將於二零二六年五月十八日(星期一)(即股東特別大會或其任何續會或延會(視情況而定)的日期)獲達成。本公司可延後該日期，惟須取得執行人員事先同意。

## 9. 不可撤銷的接納及撤回權

於要約已成為或獲宣佈已成為無條件後，填妥並獲過戶登記處收取的接納表格將不可撤銷亦不得撤回，惟根據收購守則規則19.2者除外，載列如下。

倘本公司未能遵守本附錄一下文「VII. —公佈」一節所載的規定，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就要約提交接納的合資格股東授出撤回權，直至符合收購守則規則19的規定為止。

在此情況下，當合資格股東撤回其接納時，本公司須盡快且無論如何不遲於其後七(7)個營業日(定義見收購守則)將隨接納表格一併遞交的所有權文件，以普通郵遞方式寄回予相關合資格股東，郵寄風險由合資格股東自行承擔。

**10. 一般事項**

- 10.1 本公司將回購的股份必須已獲繳足股款，股份的法定及實益所有權將轉讓予本公司以供隨後於股東名冊上註銷，及股份均不附帶任何留置權、押記、購股權、申索權、衡平權益、不利權益、優先購買權或第三方權利或任何形式的產權負擔，並連同相關股份累計或附帶的所有權利(包括但不限於收取於股份註銷日期或之後所宣派、作出或派付的股息或其他分派(如有)的權利)一併售出。
- 10.2 合資格股東可按照本要約文件所載及接納表格上所印列之指示(其構成要約條款及條件的一部份)填妥並交回接納表格以接納要約。倘未遵照本要約文件及接納表格所載程序，則接納表格可告無效而被拒絕受理。
- 10.3 要約及其一切接納、接納表格以及根據該等條款所採取或作出或被視為採取或作出的一切行動均受香港法例規管，並按其詮釋。遞交接納表格將構成願受香港法院的非專有司法管轄權管轄。
- 10.4 任何人士沒有收到要約文件及／或接納表格將不會令要約的任何方面失效。該等文件的額外刊印本於本要約文件寄發日期起至最後接納時間止(首尾兩日包括在內)辦公時間星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正至下午四時三十分(香港時間)，在過戶登記處的辦事處可供任何合資格股東索取，於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.tiananmedicare.com.hk](http://www.tiananmedicare.com.hk))亦可供查閱。
- 10.5 本公司保留在任何適用法例或監管要求下修訂要約價的權利。倘作出有關修訂(為免生疑，將不包括更改最高數目)，將會向合資格股東寄發補充文件及新的接納表格。任何經修訂的要約將於經修訂要約文件日期後最少十四(14)日可供接納。倘本公司在要約過程中修訂要約的條款，則所有合資格股東(不論是否已接納要約)均可享有經修訂的條款。
- 10.6 接納要約的權利屬各合資格股東個人所有，合資格股東不得以他人為受益人出讓或放棄或以其他方式轉讓該權利。

- 10.7 有關根據本文所載條款回購的股份數目、就回購所支付的價格或該價格的任何變更，以及任何接納的有效性、形式、資格(包括收取時間)及付款的接受，將由本公司全權酌情決定，其決定將屬最終決定及對各方均具約束力(適用法例或該等守則另有規定者除外)。本公司保留絕對權利，可拒絕受理任何或全部其釐定為形式不當的接納或本公司認為屬不合法的接納或就此付款。除條件外，本公司亦保留豁免要約的任何條款(一般性或就特別情況而言)的絕對權利(惟其行使必須符合該等守則的規定或獲得執行人員的同意)，以及豁免任何特定股份的接納或其任何特定持有人的任何欠妥或不合規則之處。除非所有欠妥或不合規則之處已獲修補或獲豁免，否則股份接納可告無效而被拒絕受理。倘獲豁免，則根據要約而支付的代價將於接納表格在各方面均已填妥及被本公司信納的所有權文件已獲收取後方予寄發。本公司、萬基證券、過戶登記處或彼等各自的任何董事或參與要約的任何其他人士概無亦不會有責任就股份接納的任何欠妥或不合規則之處發出通知，亦不會就沒有發出任何該等通知而承擔任何責任。
- 10.8 由任何合資格股東遞交或寄發或遞交或寄發予任何合資格股東的所有通訊、通告、接納表格、所有權文件及款項將由彼等或彼等指定的代理遞交或寄發或遞交或寄發予彼等或彼等指定的代理，郵誤風險由彼等自行承擔，而本公司、萬基證券、過戶登記處或彼等各自的任何董事或參與要約的任何其他人士概不會承擔因此而引致的任何損失或任何其他責任。
- 10.9 倘任何合資格股東就填寫接納表格需要任何協助或就接納及交收程序或要約的任何其他類似方面有任何疑問，合資格股東可於二零二六年四月二十八日(星期二)至二零二六年五月二十九日(星期五)(首尾兩日包括在內)期間的星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正至下午五時正(香港時間)以及要約截止日期(即二零二六年六月一日(星期一))上午九時正至下午四時正(香港時間)聯絡過戶登記處，熱線電話為(852) 2980 1333。

## II. 接納及交收程序

### 1. 接納的一般程序

- 1.1 如欲接納要約，合資格股東應根據本要約文件所載指示及接納表格上印列的指示填妥並交回隨附的接納表格。本要約文件所載指示應與接納表格上的指示(其構成要約條款及條件的一部份)一併閱讀。
- 1.2 已填妥的接納表格連同不少於相關合資格股東欲接納要約所涉及股份數目的有關所有權文件，應於收到接納表格後盡快以郵寄或專人送遞方式交回過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，信封面請註明「**天卓健有限公司—回購要約**」，惟無論如何須於不遲於二零二六年六月一日(星期一)下午四時正(香港時間)(或本公司根據收購守則可能決定及公佈的較後時間及/或日期)前送達過戶登記處，方為有效。
- 1.3 除非要約根據收購守則獲延期或修訂，否則於最後接納時間後收取的接納表格將不獲受理。
- 1.4 倘接納表格由登記持有人以外的人士簽署，則必須於遞交已填妥的接納表格時向過戶登記處一併遞交適當的授權證明文件(例如遺產承辦書或經核證的授權書副本)。
- 1.5 概不會就獲取任何接納表格或所有權文件發出收據。
- 1.6 本公司保留權利以全權酌情就任何接納展開調查(不論本附錄一所載的陳述及保證是否由相關合資格股東妥善作出)，而倘作出調查後本公司因此決定(因任何理由)任何該等陳述及/或保證並非妥善作出，則該項接納可告無效而被拒絕受理。
- 1.7 過戶登記處僅會接受每名合資格股東遞交一份接納表格。

## 2. 代名人持股

2.1 倘有關合資格股東股份的所有權文件乃以代名人公司(包括在中央結算系統持有的股份)的名義或其本人以外的名義登記,而該名合資格股東(就其所持的全部或部份股份)欲接納要約,則其必須:

- (a) 在代名人可能訂定的期限(該期限或早於要約指定的截止日期)或之前,向代名人公司或其他代名人遞交所有權文件並發出指示,授權彼代表其接納要約及要求彼向過戶登記處遞交已填妥的接納表格連同所有權文件;或
- (b) 安排由本公司透過過戶登記處將股份以其名義登記,並向過戶登記處送交已填妥的接納表格連同所有權文件;或
- (c) 倘其股份乃透過中央結算系統寄存於其持牌證券經紀/託管銀行,指示其經紀/託管銀行授權香港結算於香港結算設定的期限或之前代表其接納要約。為確保符合香港結算設定的期限,合資格股東應向其經紀/託管銀行查詢處理其指示所需時間並向其經紀/託管銀行發出所需指示;或
- (d) 倘合資格股東的股份已寄存於中央結算系統的投資者戶口,則須於香港結算設定的期限或之前透過結算通電話系統或中央結算系統互聯網系統發出指示。

2.2 由代名人持有股份的合資格股東應確保彼等盡快採取上述適當行動,以給予其代名人足夠時間於最後接納時間前代表其完成接納程序。

### 3. 近期轉讓

倘合資格股東已遞交股份轉讓文件以登記於其名下但尚未收到的股票，且欲接納要約，則該合資格股東仍應填妥接納表格，並連同經其正式簽署的過戶收據於最後接納時間或之前送交過戶登記處。此舉將被視為不可撤銷地授權本公司及／或萬基證券及／或彼等各自的代理代表其於相關股票發出時向本公司或過戶登記處領取及根據要約的條款送交相關股票，猶如其乃隨接納表格送交過戶登記處。

### 4. 遺失或未能出示股票

- 4.1 倘未能出示及／或遺失所有權文件，而合資格股東欲接納要約，則該合資格股東仍應填妥接納表格並於不遲於最後接納時間將其送達過戶登記處，而所有權文件應於其後盡快且在任何情況下於最後接納時間前送交過戶登記處。
- 4.2 即使不附有所有權文件，要約的接納可由本公司酌情視為有效，惟在該等情況下應付的現金代價將待過戶登記處收妥相關所有權文件（或倘屬所有權文件遺失的情況，則在有關所有權文件已獲註銷及股東名冊已獲更新）後，方予寄發。
- 4.3 倘合資格股東遺失其所有權文件，彼應致函過戶登記處並要求就所遺失的所有權文件提供一份彌償保證函表格（視情況而定），依照提供的指示填妥有關保證函表格後，連同接納表格及可提供的任何所有權文件以郵遞或專人送遞方式在最後接納時間之前交回過戶登記處。在該等情況下，合資格股東將獲告知彼所需支付予過戶登記處的費用。

### 5. 額外接納表格

倘合資格股東遺失隨附的接納表格或原有表格不能使用而要求再發出一份新表格，該合資格股東應致函過戶登記處或親臨過戶登記處的辦事處要求額外索取一份接納表格以供其填寫。另外，該合資格股東亦可於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))或本公司網站([www.tiananmedicare.com.hk](http://www.tiananmedicare.com.hk))下載接納表格。

## 6. 交收

- 6.1 待要約成為無條件後，而填妥的接納表格連同相關所有權文件已由過戶登記處於最後接納時間或之前收妥且於各方面乃或被視為齊全妥當，則過戶登記處將以平郵方式通知相關接納股東其將獲回購股份。同時，過戶登記處會盡快惟無論如何在不遲於要約結束後七(7)個營業日(定義見收購守則)內以平郵方式寄發根據要約應支付予該接納股東的全數款項(惟須按上文「要約的條款及條件」一節第5.4段作出扣減)，郵誤風險概由該接納股東自行承擔。
- 6.2 倘本公司並無悉數回購接納股東提交的股份，則有關股份餘額的所有權文件或該等股份的替代股票將盡快惟無論如何在不遲於要約結束後七(7)個營業日(定義見收購守則)內以平郵方式退回或發送予該接納股東，郵誤風險概由該接納股東自行承擔。
- 6.3 倘要約未能成為無條件，則所有權文件將在不遲於要約撤回或以其他方式失效後七(7)個營業日(定義見收購守則)內以平郵方式退回及／或發送予各接納股東，郵誤風險概由各接納股東自行承擔。倘任何接納股東送交一份或多份過戶收據，且已代表該接納股東收取一張或多張的股票，則會以平郵方式向該接納股東發送有關股票以取代過戶收據，郵誤風險概由該接納股東自行承擔。

## 7. 新合資格股東

任何新合資格股東均可於二零二六年四月二十八日(星期二)至要約截止日期(即二零二六年六月一日(星期一))(首尾兩日包括在內)期間的營業時間內向過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)索取本要約文件副本及隨附的代表委任表格及接納表格。有關股東亦可聯絡過戶登記處(透過上文「I.要約的條款及條件」一節第10.9段所述的一般電話查詢熱線),要求將本要約文件副本、隨附的代表委任表格及接納表格(倘適用)寄往彼於股東名冊所記錄的登記地址。

## III. 海外股東

根據股東名冊,於最後實際可行日期,本公司有下列登記地址位於香港境外的海外股東:

司法轄區	海外股東人數
瑞士	1
德國	2
英國	1
馬來西亞	2
泰國	1
英屬處女群島	1

於最後實際可行日期,本公司已作出查詢並得悉,根據瑞士、德國、英國、馬來西亞、泰國及英屬處女群島的適用法律及法規,該等司法轄區的任何監管機構或證券交易所對於將要約延伸至相關海外股東並無任何監管限制。因此,要約將延伸至登記地址位於瑞士、德國、英國、馬來西亞、泰國及英屬處女群島的海外股東,而本要約文件及接納表格將寄送予該等海外股東。

每名欲接納要約的海外股東，均有責任確保彼已就此完全遵守相關司法轄區的法例，包括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或法定要求。任何股東就要約的任何接納，即被視作構成該股東向本公司及萬基證券作出聲明及保證，表示其已遵守及遵從所有當地適用法例及規定。股東如有疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

#### IV. 合資格股東接納要約的效力

各合資格股東或其代表一經簽署接納表格，即不可撤回地向本公司及萬基證券承諾、陳述、保證及同意（亦對其本人、其遺產代理人、繼承人、繼任人及受讓人具約束力）：

##### 1. 聲明及保證

透過向過戶登記處遞交已填妥的接納表格及所有權文件，即表示接納股東向本公司及萬基證券聲明及保證：

- (a) 彼有全部權力及授權就接納交回、出售、出讓及轉讓接納表格中指明以供回購的所有股份，而該等股份已獲繳足股款，且不附帶任何留置權、押記、購股權、申索權、衡平權益、不利權益、優先購買權或第三方權利或任何形式的產權負擔，並連同該等股份累計或附帶的所有權利（包括但不限於收取於股份註銷日期或之後所宣派、作出或派付的股息或其他分派（如有）的權利）一併售出；及
- (b) 倘彼為海外股東，則彼已完全遵守任何適用法例或監管規定，且根據有關司法轄區的法例，彼可合法接納要約。

##### 2. 委任及授權

簽署接納表格構成：

- (a) 不可撤銷地委任本公司或萬基證券的任何董事或高級職員或彼等可能指定的任何其他人士作為有關接納股東的代理（「代理」）；及

- (b) 不可撤銷地指示代理酌情代表有關接納股東填妥並簽署接納表格及／或任何其他文件，並採取代理認為就本公司回購該接納股東相關的部份或全部股份（由本公司絕對酌情決定）而言屬必要、合宜或合適的一切其他行動或事宜。

### 3. 承諾

簽署接納表格即表示彼：

- (a) 同意追認及確認本公司或任何代理根據要約的條款適當行使其權力及／或授權而可能作出或完成的各項及每項行動或事宜；
- (b) 承諾向過戶登記處遞交接納要約所涉的股份的所有權文件或獲本公司接受的一項或多項彌償保證（用以替代所有權文件）或促使於其後盡快惟無論如何不遲於最後接納時間向過戶登記處遞交有關文件；
- (c) 接受將接納表格的條文及本要約文件中的其他條款及條件視為已納入要約的條款及條件；
- (d) 承諾在本公司可能認為屬必要、合宜或合適的情況下，就其接納要約簽署可能需要的任何其他文件、採取可能需要的任何其他行動及作出可能需要的任何其他保證，包括但不限於完成回購彼已接納要約所涉的任何股份，而有關股份概不附帶任何留置權、押記、購股權、申索權、衡平權益、不利權益、優先購買權或第三方權利或任何形式的產權負擔，並連同該等股份累計或附帶的所有權利（包括但不限於收取於股份註銷日期或之後所宣派、作出或派付的股息或其他分派（如有）的權利）一併售出，及／或完備據此明確給予的任何授權；
- (e) 授權本公司或代理以平郵方式將其有權收取的代價寄往接納表格第三(3)格中所填寫排名首位的持有人的登記地址，郵誤風險概由其自行承擔；及
- (f) 就要約或接納表格而產生或相關的一切事宜接受香港法院的司法管轄權管轄。

## V. 印花稅

由接納股東應付之賣方從價印花稅(按根據要約將予回購的股份之市值或本公司就相關要約之接納而應付之代價(以較高者為準)之0.10%稅率計算)將從應付予接納股東之款項中扣除。本公司將安排代表接納股東繳付賣方從價印花稅。

## VI. 稅項

合資格股東如對接納要約的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。務請注意，本公司、其最終實益擁有人及任何與彼等一致行動的人士、萬基證券、獨立財務顧問、過戶登記處或彼等各自的任何董事或參與要約的任何人士概不會就任何人士因接納要約而產生的任何稅務影響或法律責任承擔任何責任。

## VII. 公佈

1. 於股東特別大會(或其任何續會或延會(視情況而定)，會上將提呈要約供股東批准)後，本公司將透過聯交所網站公佈股東特別大會的結果及要約是否成為無條件。
2. 本公司須於要約截止日期下午六時正之前(或執行人員可能批准的較後時間)就要約截止及結果的相關決定知會執行人員及聯交所，並須於當日下午七時正之前透過聯交所網站刊發公佈以載明要約已截止。該公佈的草擬本必須於下午六時正之前呈交執行人員及聯交所批准，並於同日下午七時正之前透過聯交所網站刊發。除非要約失效，該公佈須載明(其中包括)收守則規則19.1所規定的詳情，載列如下：
  - (a) 所接獲接納要約的股份總數；
  - (b) 本公司或其一致行動人士於要約期開始前所持有、控制或指示的股份總數；
  - (c) 本公司或其一致行動人士已收購或同意將予收購的股份總數；

- (d) 本公司或其一致行動人士所借入或借出的本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的詳情,惟已轉借或售出的任何借入股份除外;
  - (e) 該等數額佔本公司相關類別已發行股本的百分比及佔投票權的百分比;及
  - (f) 釐定各股東按比例應得權利的方式的詳情。
3. 在計算接納表格所代表的股份數目時,並非在各方面均屬無誤或尚待核實的接納數目將另行列出。

### VIII. 詮釋

1. 本要約文件中提述的合資格股東包括因收購或轉讓股份而有權簽署接納表格的人士,而倘超過一名人士簽署接納表格,則本要約文件的條文共同及個別適用於彼等。
2. 本要約文件及接納表格中提述的男性用語涵蓋女性及中性,而提述的單數亦包括眾數,反之亦然。

## 1. 財務概要

以下為本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的財務業績概要，乃摘錄自本公司截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度的年度報告。

## 截至十二月三十一日止年度

	二零二五年	二零二四年	二零二三年 (經重列)
	港幣千元 (經審核)	港幣千元 (經審核)	港幣千元 (經審核)
收入	1,638,180	1,627,199	1,568,824
貨物及服務成本	<u>(1,328,632)</u>	<u>(1,290,979)</u>	<u>(1,278,490)</u>
毛利	309,548	336,220	290,334
其他收益及虧損以及其他收入	(56,695)	(19,549)	33,749
銷售及分銷成本	(7,409)	(6,871)	(5,751)
行政支出	<u>(223,540)</u>	<u>(223,682)</u>	<u>(229,720)</u>
經營溢利	21,904	86,118	88,612
融資成本	<u>(22,373)</u>	<u>(29,114)</u>	<u>(47,807)</u>
除稅前(虧損)/溢利	(469)	57,004	40,805
所得稅開支	<u>(20,337)</u>	<u>(15,028)</u>	<u>(14,912)</u>
年度(虧損)/溢利	<u><u>(20,806)</u></u>	<u><u>41,976</u></u>	<u><u>25,893</u></u>
應佔：			
本公司擁有人	(26,816)	28,773	14,678
非控股權益	<u>6,010</u>	<u>13,203</u>	<u>11,215</u>
	<u><u>(20,806)</u></u>	<u><u>41,976</u></u>	<u><u>25,893</u></u>
每股(虧損)/盈利			
基本	(2.48港仙)	2.65港仙	1.59港仙
攤薄	不適用	不適用	不適用

## 截至十二月三十一日止年度

	二零二五年	二零二四年	二零二三年 (經重列)
	港幣千元 (經審核)	港幣千元 (經審核)	港幣千元 (經審核)
向本公司擁有人分派之股息	零	21,663	10,860
每股股份之股息	零	2港仙	1港仙
其他全面收益／(開支)：			
其後可能被重新分類至 損益之項目：			
換算海外業務所產生之匯兌差額	9,919	(7,111)	1,923
年度全面(開支)／收益總額	(10,887)	34,865	27,816
應佔：			
本公司擁有人	(20,416)	22,404	9,297
非控股權益	9,529	12,461	18,519
	<u>(10,887)</u>	<u>34,865</u>	<u>27,816</u>

除上文所披露者外，並無與本集團截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務報表有關的重大收入或開支項目。

時任的本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就本集團截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度各年的經審核綜合財務報表發表任何修訂或保留意見或強調事項或與持續經營相關的重大不確定因素，而現任的本公司核數師德勤並無就本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表發表任何修訂或保留意見或強調事項或與持續經營相關的重大不確定因素。

誠如本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度報告所披露，由於會計政策變動，於二零二三年一月一日及二零二三年十二月三十一日之綜合財務狀況報表內之比較數字，以及截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及綜合權益變動表內之比較數字已予重列，其摘錄如下：

#### 4. 有關土地及樓宇計量的會計政策的變動

本集團在初始確認後重新評估本集團持有的租賃土地及樓宇的會計政策，包括於香港之租賃土地及樓宇、於中華人民共和國(香港除外，「中國」)之醫院大樓以及於中國之其他樓宇(合稱「土地及樓宇」)。本集團以往採用重估模式計算土地及樓宇的賬面值，即在初始確認後，土地及樓宇根據獨立專業合資格估值師的年度估值，減去其後的累計折舊及減值虧損(如有)，按公允價值列賬。

本集團選擇改變計量土地及樓宇的會計政策，因為本集團相信，成本模式可使本集團與其控股公司的會計政策以及行業慣例一致，並更可靠地反映本集團的相關營運表現。根據成本模式，土地及樓宇按其成本減去累計折舊及累計減值虧損計量。本集團對成本模式進行追溯應用，並對於二零二三年一月一日及二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況報表、截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及綜合權益變動表中的對比數字進行重列。

## 截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合損益表

	過往列報 港幣千元	影響 港幣千元	經重列 港幣千元
貨物及服務成本	1,282,604	(4,114)	1,278,490
毛利	286,220	4,114	290,334
行政支出	231,007	(1,287)	229,720
經營溢利	83,211	5,401	88,612
除稅前溢利	35,404	5,401	40,805
年度溢利	20,492	5,401	25,893
應佔：			
本公司擁有人	11,295	3,383	14,678
非控股權益	9,197	2,018	11,215
	<u>20,492</u>	<u>5,401</u>	<u>25,893</u>
每股基本盈利	1.22港仙	0.37港仙	1.59港仙

## 截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表

	過往列報 港幣千元	影響 港幣千元	經重列 港幣千元
年度溢利	20,492	5,401	25,893
其他全面收益：			
其後可能被重新分類至損益之 項目：			
換算海外業務所產生之匯兌 差額	1,054	869	1,923
將不會被重新分類至損益之 項目：			
重估計入物業、廠房及設備之 租賃土地及樓宇之收益	847	(847)	–
重估計入物業、廠房及設備之 租賃土地及樓宇產生之遞延 稅項	(201)	201	–
年內其他全面收益(扣除稅項)	1,700	223	1,923
年內全面收益總額	<u>22,192</u>	<u>5,624</u>	<u>27,816</u>
應佔：			
本公司擁有人	8,255	1,042	9,297
非控股權益	13,937	4,582	18,519
	<u>22,192</u>	<u>5,624</u>	<u>27,816</u>

## 於二零二三年十二月三十一日之綜合財務狀況報表

	過往列報 港幣千元	影響 港幣千元	經重列 港幣千元
物業、廠房及設備	1,564,586	(81,142)	1,483,444
非流動資產總額	2,256,627	(81,142)	2,175,485
資產總值減流動負債	2,472,523	(81,142)	2,391,381
遞延稅項負債	71,394	(42,444)	28,950
非流動負債總額	562,180	(42,444)	519,736
資產淨值	1,910,343	(38,698)	1,871,645
儲備	1,861,629	(64,238)	1,797,391
本公司擁有人應佔之權益	1,872,489	(64,238)	1,808,251
非控股權益	37,854	25,540	63,394
權益總額	<u>1,910,343</u>	<u>(38,698)</u>	<u>1,871,645</u>

## 於二零二三年一月一日之綜合財務狀況報表

	過往列報 港幣千元	影響 港幣千元	經重列 港幣千元
物業、廠房及設備	1,480,940	(86,685)	1,394,255
非流動資產總額	2,199,101	(86,685)	2,112,416
資產總值減流動負債	2,101,816	(86,685)	2,015,131
遞延稅項負債	71,766	(42,363)	29,403
非流動負債總額	522,957	(42,363)	480,594
資產淨值	1,578,859	(44,322)	1,534,537
儲備	1,547,702	(65,280)	1,482,422
本公司擁有人應佔之權益	1,554,942	(65,280)	1,489,662
非控股權益	23,917	20,958	44,875
權益總額	<u>1,578,859</u>	<u>(44,322)</u>	<u>1,534,537</u>

除上文所披露者外，適用於截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度的會計政策並無變動，導致財務數字在重大程度上不具可比性。

## 2. 綜合財務報表

本公司須在本要約文件中載列或引述(i)本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表(「二零二三年財務報表」)；(ii)本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表(「二零二四年財務報表」)；及(iii)本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表(「二零二五年財務報表」)所示的綜合財務狀況報表、綜合現金流量表以及任何其他主要報表，連同與理解上述財務資料有重大關係的相關已刊發財務報表的附註。

二零二三年財務報表載於二零二四年四月十六日刊發的本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度報告第50頁至第145頁。本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度報告已登載於聯交所及本公司的網站。請亦參閱以下直接鏈接：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0416/2024041601158\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0416/2024041601158_c.pdf)

二零二四年財務報表載於二零二五年四月十日刊發的本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度報告第46頁至第157頁。本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度報告已登載於聯交所及本公司的網站。請亦參閱以下直接鏈接：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0410/2025041001074\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0410/2025041001074_c.pdf)

二零二五年財務報表載於二零二六年四月十六日刊發的本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度報告第49頁至第153頁。本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度報告已登載於聯交所及本公司的網站。請亦參閱以下直接鏈接：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0416/2026041600661\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0416/2026041600661_c.pdf)

二零二三年財務報表、二零二四年財務報表及二零二五年財務報表(但不包括載列該等報表的本公司截至二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止年度的年度報告的任何其他部份)均以引述方式載入本要約文件，並構成本要約文件的一部份。

### 3. 債務

於二零二六年二月二十八日(即於本要約文件刊發前就編製本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團擁有以下債務:

於二零二六年二月二十八日,本集團有未償還借款總額約港幣997,135,000元,包括有抵押銀行借貸約港幣202,313,000元、無抵押銀行借貸約港幣424,367,000元以及無抵押定期貸款約港幣370,455,000元。

於二零二六年二月二十八日,本集團(作為承租人)有租賃負債約港幣607,000元。

於二零二六年二月二十八日,港幣5,834,000元的持作買賣之投資、港幣724,186,000元的若干樓宇(計入物業、廠房及設備)、港幣22,761,000元的若干使用權資產、港幣28,375,000元的若干投資物業及港幣76,045,000元的有抵押銀行存款已抵押予銀行及一間證券經紀行,以作為本集團獲授信貸融資的擔保。

除上文披露者及集團內公司間的負債外,於二零二六年二月二十八日,本集團並無任何其他已發行但未償還或任何同意將發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(正常貿易票據及應付款項除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購或其他融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 4. 財務及經營前景

本集團的財務及經營前景如下:

#### 醫療分部:

在政府政策引導與技術創新的雙重驅動下,國內醫療服務產業環境持續朝標準化、智能化及包容性方向發展。國內醫療領域在面臨差異化定位與適應性轉型等嚴峻產業挑戰的同時,亦呈現出品質提升、效率增進及結構調整並行的趨勢。本集團的醫療事業部正於此受監管的產業中營運,並須遵守廣泛的監管要求。

於二零二六年,在業務發展方面,該分部將重點關注提升醫療服務的實質層面,強化醫院醫療服務質量,提升經營能力,並認真落實削減成本及提高效率的策略。此舉旨在確保日常經營任務有效執行,同時秉持對卓越醫療服務及可持續發展的承諾。

另外，該分部位於中國南京及昆明的兩家醫院將提升患者服務質量及人文關懷水平，措施包括床旁結算、智能預約及自助入院辦理。通過嚴格管理門診諮詢，提高排班靈活性，並以「一醫一患一室」的諮詢模式提高患者隱私。醫院亦將試行「免陪護病房」及規範化的第三方護理管理。

在認證準備方面，醫院將嚴格遵循其所處省份的最新評估指引，積極邀請評估專家提供指導，並組織互訪交流。醫院將組織針對性的研討會，以解決自評及專家評審中發現的問題，確保各項工作無縫銜接。此外，醫院將監察核心醫療機構指標，以確保統計可靠性，並通過制度化、標準化的實踐，鼓勵員工參與及持續改進，從而促進質量文化的建設。各部門將通力合作，明確數據質量管理的責任。

在專科發展及技術方面，兩家醫院均將致力於整合先進的醫療技術、微創手術及精準診斷方法，以提升專科技術水平並擴大治療能力。就南京醫院而言，此包括在心內、慢性病管理、多學科協作、康復服務、專科門診及綜合患者護理等領域開展創新技術，以提升患者滿意度。昆明醫院則致力於填補核醫學、放射腫瘤學、精神科及高壓氧治療等領域的空白，並專注於先進設備及優質服務。其目標是建立一支綜合人才團隊，完善質量管理體系，並透過加強創傷中心、胸痛中心及卒中中心，提升急診救治能力。

成本管控仍為兩家醫院的首要任務。醫院將實施動態預算管理，從源頭控制成本並按季度評估績效。醫院將引入智慧監控系統，即時追蹤醫療保險支出，盡量減少違規行為。成本會計將更加精細化，重點關注疾病類別及臨床路徑，同時透過協作優化高風險領域。

#### **護老分部：**

本集團的護老分部在政府政策嚴格調整，以及來自鄰近護老機構及護老服務行業競爭加劇的情況下，仍維持安老院、護老分部及護老醫院的穩定運作，並持續精簡營運流程，提升營運效率。

於二零二六年，該分部將專注於：(i)提升質量；(ii)提高效率；及(iii)擴大規模(例如德頤醫院二期)。最終目標是將天地健康城打造成中國上海市青浦區朱家角鎮最可靠的健康社區。

在社區營運方面，該分部將致力於透過創新內容設計，加深社區成員的參與，以提升服務水平，目標是打造高頻次、高價值的內容以吸引新成員。該分部將採用更精細的方法，辨識各產品線的核心客戶特徵、行為及痛點，建構動態需求矩陣，進而指導精準行銷及產品優化。建立品牌賬戶矩陣，充分利用短視頻及直播，並與行業意見領袖合作，對有效追蹤銷售轉化率將至關重要。

在物業管理服務方面，該分部的服務模式將從以物業為中心轉向以人為本，在娛樂、社交互動及居家護理等領域提供個人化及定製化的服務。

為德頤醫院營運方面，該分部計劃打破部門壁壘，建立靈活高效的組織協作機制，以增強各業務單位的整體營運效率與協調性。就德頤醫院二期而言，該分部將以此為契機，著力推動創新內容設計與整體服務質量提升，打造標準化、專業化的升級服務體系。

### 其他影響本集團的市場因素

隨著地緣政治競爭持續升溫，全球貿易緊張局勢隨之加劇，加上全球金融市場及資本流動波動，本集團的營運環境可能面臨嚴峻挑戰。鑑於本集團的投資活動涉及不同市場及貨幣的風險，此類不確定性可能影響(包括但不限於)資產估值、匯率波動、利率及信貸供應，以及整體市場情緒。本集團將保持審慎態度，密切檢討及調整其業務及投資策略以及其整體投資組合，以更能適應當前的經濟及投資格局，並為股東創造更高價值及回報。

## 5. 未經審核經調整每股綜合資產淨值

下文載列截至二零二五年十二月三十一日的股東應佔本集團未經審核綜合資產淨值已根據本要約文件附錄四所載物業估值報告中的物業權益重估作出調整（「未經審核經調整資產淨值」）的計算詳情和未經審核經調整每股資產淨值：

港幣元

截至二零二五年十二月三十一日的股東 應佔本集團經審核綜合資產淨值 (附註1)	1,773,356,000
調整：	
截至二零二六年二月二十八日的股東 應佔物業權益估值產生的公允價值虧損 (附註2)	(625,000)
換算海外業務所產生之匯兌差額	<u>6,411,000</u>
未經審核經調整資產淨值	<u><u>1,779,142,000</u></u>
未經審核經調整每股資產淨值 (附註3)	<u><u>1.65</u></u>

附註：

1. 以本集團截至二零二五年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況報表為基礎。
2. 指截至二零二六年二月二十八日的股東應佔本集團所持現況物業權益的市值虧絀（由 Norton Appraisals Holdings Limited 評估）與截至二零二五年十二月三十一日的股東應佔相應賬面值之間的比較而導致的公允價值虧損。
3. 以截至二零二五年十二月三十一日的已發行股份1,080,975,457股為基礎。

## 6. 重大變動

董事確認，於最後實際可行日期，本集團的財務或經營狀況或前景自二零二五年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核賬目的編製日期）以來並無重大變動。

以下為根據本集團最近期刊發的截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度報告所載本集團於二零二五年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況報表編製的本集團於二零二五年十二月三十一日的未經審核備考經調整每股股份資產淨值，其已根據上市規則第4.29條就要約的影響作出調整，當中假設要約已於二零二五年十二月三十一日完成，以說明要約對本集團財務狀況的影響。因其僅作說明用途而編製及其假設性質使然，其未必能真實反映本集團於要約實際完成時或未來任何日期的每股股份資產淨值。

	本集團於 二零二五年 十二月 三十一日 之經審核 資產淨值 港幣千元	備考調整 港幣千元 (附註1)	本集團於 二零二五年 十二月 三十一日 之未經審核 備考經調整 資產淨值 港幣千元
非流動資產	2,250,623	–	2,250,623
流動資產*	1,297,911	(78,800)	1,219,111
流動負債	1,183,728	–	1,183,728
流動資產淨值	114,183	(78,800)	35,383
非流動負債	506,066	–	506,066
資產淨值	1,858,740	(78,800)	1,779,940
本公司擁有人應佔權益	1,773,356	(78,800)	1,694,556
非控股權益	85,384	–	85,384
權益總額	1,858,740	(78,800)	1,779,940
*包括：			
銀行結餘及現金	743,016	(78,800)	664,216
	港幣元		港幣元
每股股份資產淨值(附註2及3)	1.64(附註2)		1.68(附註3)

附註：

1. 反映按要約價每股股份港幣1.1元回購70,000,000股股份的應付現金代價港幣77,000,000元及要約直接應佔的估計開支港幣1,800,000元(假設本公司將回購的最高數目股份根據要約獲全面接納)。該等開支主要包括法律費用、財務顧問費及其他專業費用，乃因權益交易產生，並入賬列作權益的減項。
2. 緊接要約完成前本集團的經審核每股股份資產淨值乃根據於二零二五年十二月三十一日之本公司擁有人應佔本集團經審核資產淨值港幣1,773,356,000元及於二零二五年十二月三十一日已發行股份1,080,845,457股(不包括於截至二零二五年十二月三十一日止年度回購並於二零二六年一月註銷的130,000股股份)計算。
3. 緊隨要約完成後本集團的未經審核備考經調整每股股份資產淨值乃根據於二零二五年十二月三十一日的本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整資產淨值港幣1,694,556,000元及要約完成後已發行股份1,010,845,457股(不包括於截至二零二五年十二月三十一日止年度回購並於二零二六年一月註銷的130,000股股份)計算，該股數為1,080,845,457股已發行股份(上文所詳述緊接要約完成前的已發行股份數目，當中不包括於截至二零二五年十二月三十一日止年度回購並於二零二六年一月註銷的130,000股股份)減回購的70,000,000股股份得出(假設要約已於二零二五年十二月三十一日完成，且要約獲全數接納至最高數目的股份)。
4. 上述未經審核備考財務資料並無作出調整以反映本集團於二零二五年十二月三十一日之後的任何經營業績或所訂立的其他交易。

以下為本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的未經審核備考經調整每股股份虧損，乃按本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度報告所示截至二零二五年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔經審核綜合虧損計算，並已就要約的影響作出調整，猶如要約已於截至二零二五年十二月三十一日止年度開始時完成。

此乃根據上市規則第4.29條編製，當中假設要約已於二零二五年一月一日完成，以說明要約對本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的每股股份虧損的影響。因其僅作說明用途及其假設性質使然，其未必能真實反映本集團於要約實際完成時或任何未來期間的每股股份虧損。

	截至二零二五年十二月三十一日止年度		
	經審核 港幣千元	備考調整	未經審核 備考經調整 港幣千元
計算本公司擁有人應佔年度每股 股份基本虧損所用的虧損	(26,816)	-	(26,816)
<u>股份數目</u>			
計算每股股份基本虧損所用的 普通股加權平均數	1,083,129,101	(70,000,000)	1,013,129,101
	港仙		港仙
每股股份虧損(基本)(附註5及6)	<u>(2.48)</u>		<u>(2.65)</u>

## 附註：

5. 本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核每股股份基本虧損乃根據截至二零二五年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔經審核綜合虧損港幣26,816,000元以及普通股加權平均數1,083,129,101股(已就反映年內所購回股份的影響作出調整)計算。
6. 本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之未經審核備考經調整每股股份基本虧損乃根據截至二零二五年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔經審核綜合虧損港幣26,816,000元以及普通股加權平均數1,083,129,101股(已就反映年內所購回股份的影響作出調整)減所回購的70,000,000股股份計算(就計算每股股份基本虧損而言,猶如要約已於二零二五年一月一日完成,且要約獲全數接納至最高數目的股份)。
7. 上述未經審核備考財務資料並無作出調整以反映本集團於二零二五年十二月三十一日之後的任何經營業績或所訂立的其他交易。

以下為本公司獨立申報會計師德勤·關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就編製未經審核備考財務資料以供載入本要約文件而發出的獨立申報會計師核證報告全文。



## 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出的核證報告

### 致天卓健有限公司各董事

吾等已完成就天卓健有限公司(「貴公司」)及其附屬公司之董事僅作說明用途所編製的 貴公司及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料的核證工作並作出報告。該未經審核備考財務資料包括 貴集團於二零二五年十二月三十一日的未經審核備考經調整每股股份資產淨值,以及 貴集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的未經審核備考經調整每股股份虧損及相關附註,其載於 貴公司刊發日期為二零二六年四月二十八日之要約文件(「要約文件」)附錄三第78頁至第80頁。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載述於要約文件附錄三第78頁至第80頁。

董事所編製的未經審核備考財務資料乃為說明萬基證券有限公司代表 貴公司按每股股份港幣1.1元回購最多達70,000,000股 貴公司股份的建議有條件現金要約(「要約」)對 貴集團於二零二五年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的每股虧損的影響,猶如要約已分別於二零二五年十二月三十一日及二零二五年一月一日已發生。於編製過程中,董事已從 貴集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的財務報表(就此已刊發核數師報告)中摘錄有關 貴集團財務狀況及每股虧損的資料。

### 董事就未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段的規定,並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

### 吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》的獨立性規定和其他道德規範，該等守則以誠信、客觀、專業能力和應有審慎、保密性及專業行為作為基本準則。

本會計師行應用香港會計師公會頒佈的香港質量管理準則第1號「進行財務報表審核或審閱或其他核證或相關服務委聘的會計師行的質量管理」，其要求會計師行設計、實施及運作一套質量管理系統，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用的法律及監管規定的政策及程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告。對於吾等於過往就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於刊發報告當日對該等報告的收件人承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證工作」進行工作。該準則要求申報會計師須規劃及執行情序，以合理核證董事是否已根據上市規則第4.29段之規定及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是項工作而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編製未經審核備考財務資料時所採用的任何過往財務資料的任何報告或意見，吾等於是次工作過程中亦並無對編製未經審核備考財務資料所採用的財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函內的未經審核備考財務資料僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如有關事件或交易已於就說明用途所選定的較早日期發生或進行。因此，吾等不會就該事件或交易於二零二五年十二月三十一日或二零二五年一月一日的實際結果將如呈列般作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用準則妥為編製作報告的合理核證工作涉及多項程序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時採用的適用準則是否為呈列事件或交易直接造成的重大影響提供合理基準，並就下列各項取得充分適當的憑證：

- 相關備考調整是否適當反映該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選定程序取決於申報會計師的判斷，當中考慮到申報會計師對 貴集團性質、編製未經審核備考財務資料所涉及的事件或交易，以及其他相關工作情況的理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已取得充分恰當的憑證，為吾等的意見提供基礎。

## 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整屬恰當。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

二零二六年四月二十八日

以下為獨立估值師Norton Appraisals Holdings Limited就其對物業於二零二六年二月二十八日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值報告，以供載入本要約文件。



香港北角  
規殼街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

茲遵照天安卓健有限公司(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二零二六年二月二十八日(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(二零二四年版)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、第六類及第七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廣東廣信君達律師事務所及廣東華商律師事務所（以下簡稱「**中國法律顧問**」）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。

於對 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13及14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13及14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。

### 實地視察

於二零二六年一月及二月，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）視察位於中國昆明市及連雲港市的物業之外部；王梓澧先生（彼持有測量學士學位）視察位於中國廣州及肇興以及香港的物業之外部；及王明坤先生（彼負責是次物業估值）視察位於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《公司收購及合併守則》規則11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（二零二四年）所載之規則。

### 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幣元列出。吾等估值時採用之概約匯率為適用之港幣1元兌人民幣0.88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  
告士打道138號  
聯合鹿島大廈19樓1904B-5室  
天安卓健有限公司  
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

二零二六年四月二十八日

*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35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12年經驗。

## 估值概要

物業	於二零二六年 二月二十八日現 況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零二六年 二月二十八日 現況下的 市值 (港幣元)
<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	425,000,000	100%	425,000,000
小計：	425,000,000		425,000,000
<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	83,700,000	100%	83,700,000
小計：	83,700,000		83,700,000
<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	33,100,000	100%	33,100,000
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	17,400,000	100%	17,400,000

物業	於二零二六年 二月二十八日現 況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零二六年 二月二十八日 現況下的 市值 (港幣元)
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	26,500,000	100%	26,500,000
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	96,400,000	100%	96,400,000
小計：	173,400,000		173,400,000
<b>第四類—貴集團於中國持有作投資之物業</b>			
7 中國廣東省廣州市天河區天河北路233號中信廣場寫字樓45層4504B-4506單元	15,600,000	100%	15,600,000
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23號別墅	1,500,000	100%	1,500,000
9 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	1,900,000	100%	1,900,000
10 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	288,500,000	100%	288,500,000
小計：	307,500,000		307,500,000

物業	於二零二六年 二月二十八日現 況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零二六年 二月二十八日 現況下的 市值 (港幣元)
<b>第五類－貴集團於香港持有作自用之物業</b>			
11 新界屯門新平街2號屯門工業中心12樓F4單元	4,870,000	100%	4,870,000
12 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	12,500,000	100%	12,500,000
小計：	17,370,000		17,370,000
<b>第六類－貴集團於中國持有作自用之物業</b>			
13 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	294,000,000	100%	294,000,000
14 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	596,000,000	80%	476,800,000
15 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幢4個商鋪	無商業價值	80%	無商業價值
16 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	10,400,000	80%	8,320,000

物業	於二零二六年 二月二十八日現 況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零二六年 二月二十八日 現況下的 市值 (港幣元)
17 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)	198,000,000	100%	198,000,000
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57幢1、2號樓24個住宅單元	18,900,000	100%	18,900,000
小計：	1,117,300,000		996,020,000

#### 第七類－貴集團於中國持作出售及開發中待售物業

19 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	9,800,000	100%	9,800,000
20 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	34,800,000	80%	27,840,000
21 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388個車位	62,400,000	100%	62,400,000
22 中國江蘇省連雲港市開發區出口加工區外廣場一塊土地	21,000,000	100%	21,000,000
23 中國上海青浦區朱家角鎮康業路888弄天地健康城7幢	112,300,000	100%	112,300,000

物業	於二零二六年 二月二十八日現 況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零二六年 二月二十八日 現況下的 市值 (港幣元)
24 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4507- 4508A單元	9,000,000	100%	9,000,000
	<hr/>		<hr/>
	小計：		
	249,300,000		242,340,000
	總計：		
	<b>2,373,570,000</b>		<b>2,245,330,000</b>

## 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	佔用詳情	於二零二六年 二月二十八日 現況下的市值 (港幣元)
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	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。	該物業目前在建，計劃於二零二六年底竣工。	425,000,000  (貴集團應佔 100%權益： 425,000,000)
	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。		
	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。		

於二零二六年  
二月二十八日  
現況下的市值  
(港幣元)

物業 概況及年期 佔用詳情

面積劃分明細載列如下：

用途	建築面積	
	地上建築 (平方米)	地下建築 (平方米)
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。

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」)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，該物業發展的II期預期將於二零二六年年底竣工。
- viii) 據 貴集團告知，於二零二六年二月二十八日該物業發展的未完成工程價值約為港幣201,600,000元。於評估過程中，吾等已計及上述建設成本。
- ix) 該物業發展項目II期的「落成後資本值」約為港幣696,000,000元。
- x) 該物業樓宇及土地部分之市值明細分別為港幣351,000,000元及港幣74,000,000元，僅供參考。

#### 第四節：中國法律意見

- xi) 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	於二零二六年 二月二十八日 現況下之市值 (港幣元)
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	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。	該物業現時空置,且於估值日期 貴集團並無提供發展計劃。	83,700,000  (貴集團應佔 100%權益: 83,700,000)
	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。從該目標地塊開車前往昆明長水國際機場耗時約50分鐘。		
	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。		
	誠如 貴公司所告知,於估值日期並無取得相關規劃許可證。		
	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。		

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二零二七年十二月二十六日,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二零二七年十二月二十六日,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	於二零二六年 二月二十八日 現況下之市值 (港幣元)
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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>E及F單位訂有租約，租期為3年，於二零二六年二月二十八日屆滿，每月總租金為港幣38,432元(不含管理費及差餉)，而其餘單位則空置。一樓L1號停車位按每月租金港幣3,100元出租，租期3年，於二零二六年三月三十一屆滿。</p>	<p>33,100,000</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 33,100,000)</p>
觀塘內地段第24號1,200份之72份 (「該地段」)			

## 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	於二零二六年 二月二十八日 現況下之市值 (港幣元)																																																
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。從該地段開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 colspan="2">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。	17,400,000  (貴集團應佔 100%權益： 17,400,000)
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232056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234108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	於二零二六年 二月二十八日 現況下之市值 (港幣元)
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，月租為港幣48,708元(不含管理費及差餉)。	26,500,000  (貴集團應佔 100%權益： 26,500,000)

## 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	於二零二六年 二月二十八日 現況下之市值 (港幣元)
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，於二零二六年七月十五日屆滿，月租為港幣266,312元(不含管理費及差餉)。</p>	<p>96,400,000</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 96,400,000)</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	於二零二六年 二月二十八日 現況下之市值 (港幣元)
7 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 4504B-4506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4504B-4506號辦公單位，總建築面積約為736.61平方米(7,929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>	<p>該物業訂有兩份獨立租賃協，每月總租金收益為人民幣47,879.65元，租期相同，均於二零三一年一月十五日屆滿。</p>	<p>15,600,000</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 15,600,000)</p>

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，該發展項目的4504B-4508A單元(即45層南面部分)(總建築面積1,184.61平方米)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；
  - (b) 展和有限公司有權開發、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) 展和有限公司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	於二零二六年 二月二十八日 現況下之市值 (港幣元)
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。	1,500,000
	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。		(貴集團應佔 100%權益： 1,500,000)
	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	於二零二六年 二月二十八日 現況下之市值 (港幣元)
9 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)。  該物業土地使用權獲授共同年限70年，作住宅用途。	該物業目前空置。	1,900,000  (貴集團應佔100%權益： 1,900,000)

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	於二零二六年 二月二十八日 現況下之市值 (港幣元)
10 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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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：</p>	該物業按多項租約出租。	288,500,000  (貴集團應佔 100%權益： 288,500,000)

物業	概況及年期		佔用詳情	於二零二六年 二月二十八日 現況下之市值 (港幣元)
	樓幢編號	用途		建築面積 (平方米)
	9、11	服務式公寓	17,116.76	
	6、29、36、 39 (部分)	零售店／購物商場	<u>9,334.57</u>	
			<u>26,451.33</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) 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；
  - (c) 德地已正式組成並有效存續為有限責任公司；及
  - (d) 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	於二零二六年 二月二十八日 現況下之市值 (港幣元)
11 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。	4,870,000
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)。		(貴集團應佔 100%權益： 4,870,000)
	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	於二零二六年 二月二十八日 現況下之市值 (港幣元)
12 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。	12,500,000  (貴集團應佔 100%權益： 12,500,000)

## 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	於二零二六年 二月二十八日 現況下之市值 (港幣元)
13 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	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(II期)以及位於滇池國家旅遊度假區的療養院大樓。	該物業目前由業主自用，作醫院用途。	294,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 294,000,000)
	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。從該物業開車至昆明長水國際機場需時約50分鐘。		
	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。		

於二零二六年  
二月二十八日  
現況下之市值  
(港幣元)

物業 概況及年期 佔用詳情

建築面積明細之詳情載列如下：

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>

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。

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」)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。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 二月二十八日 現況下之市值 (港幣元)
14 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	<p data-bbox="539 442 983 576">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。</p> <p data-bbox="539 629 983 842">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。</p> <p data-bbox="539 889 983 989">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。</p>	該物業目前由業主自用作醫院用途。	<p data-bbox="1227 442 1367 466">596,000,000</p> <p data-bbox="1227 512 1367 612">(貴集團應佔 80%權益： 476,800,000)</p>

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港幣487,000,000元及港幣109,000,000元，僅供參考。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 二月二十八日 現況下之市值 (港幣元)
15 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幢4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幢的4個地面商舖單位，總建築面積為971.38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4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及15528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4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及00105991號，該物業（總建築面積為971.38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	於二零二六年 二月二十八日 現況下之市值 (港幣元)
16 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。	10,400,000  (貴集團應佔 80%權益: 8,320,000)
	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	於二零二六年 二月二十八日 現況下之市值 (港幣元)
17 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)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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：</p>	該物業現時由業主自用。	198,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 198,000,000)

物業	概況及年期		佔用詳情	於二零二六年 二月二十八日 現況下之市值 (港幣元)
	樓棟號	用途		
	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>20,350.43</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) 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
- (c) 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	於二零二六年 二月二十八日 現況下之市值 (港幣元)
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57幢1、2號樓24個住宅單元	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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四月八日止，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	<p>18,900,000</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 18,900,000)</p>

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) 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。

## 第七類一 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	於二零二六年 二月二十八日 現況下之市值 (港幣元)
19 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。  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／停車位用途。	該物業目前空置。	9,800,000  (貴集團應佔 100%權益： 9,800,000)

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129份房地產所有權證，該物業(包括該發展項目總計129個地庫停車位，其中32個位於A區、45個位於B區、48個位於C區及4個位於D區)的業權歸屬於昆明同仁實業有限公司(「昆明同仁實業」)，其資產及負債已由 貴公司之間接全資附屬公司昆明同仁醫院(「昆明同仁醫院」)吸收合併。

#### 第二節：公司背景

- ii) 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

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) 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	於二零二六年 二月二十八日 現況下之市值 (港幣元)
20 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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	該物業目前空置。	<p>34,800,000</p> <p>(貴集團應佔 80%權益： 27,840,000)</p>

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五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	於二零二六年 二月二十八日 現況下之市值 (港幣元)
21 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388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。	62,400,000  (貴集團應佔 100%權益： 62,400,000)
	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 388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：		

物業	概況及年期		佔用詳情	於二零二六年 二月二十八日 現況下之市值 (港幣元)
	序號	單位		
	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	於二零二六年 二月二十八日 現況下之市值 (港幣元)
22 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。從該土地開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>	<p>該物業現時空置，且於估值日期 貴集團並無提供發展計劃。</p>	<p>21,000,000</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 21,000,000)</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	於二零二六年 二月二十八日 現況下之市值 (港幣元)
23 中國上海青浦區 朱家角鎮康業路 888弄天地健康城 7幢	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>該物業目前空置，正待進行內部裝修／翻新工程。</p>	<p>112,300,000</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 112,300,000)</p>

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。
- iv) 誠如 貴集團告知，截至二零二六年二月二十八日尚未支付的裝修／翻新成本約為港幣20,300,000元。在吾等的估值成本中，吾等已考慮上述裝修／翻新成本。
- v) 該物業發展項目的「落成後資本價值」約為港幣145,000,000元。

#### 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) 德地擁有該物業之土地使用權及房屋所有權；
- (b) 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
- (c) 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	於二零二六年 二月二十八日 現況下之市值 (港幣元)
24 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 4507-4508A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4507-4508A辦公單位，總建築面積約為448平方米(4,822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，正待進行內部裝飾。	9,000,000  (貴集團應佔 100%權益： 9,000,000)

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，該發展項目的4504B-4508A單元(即45層南面部分)(總建築面積1,184.61平方米)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。
- ii) 誠如 貴集團告知，截至二零二六年二月二十八日的建議裝修成本約為港幣910,000元。在吾等的估值過程中，吾等已考慮上述裝修成本。
- iii) 該物業開發項目的「落成後資本價值」約為港幣10,400,000元。

#### 第二節：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) 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。

## 1. 責任聲明

本要約文件載有為遵照上市規則及該等守則而提供有關要約及本公司的資料。全體董事對本要約文件所載資料的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，本要約文件所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本要約文件並無遺漏其他事實，致使本要約文件內所載任何聲明有所誤導。

## 2. 股本

本公司於最後實際可行日期及緊隨要約完成後（假設要約獲全面接納）的法定及已發行股本載列如下：

<i>法定</i>		<i>港幣元</i>
<u>30,000,000,000</u>	股股份，於最後實際可行日期	<u>300,000,000</u>
<i>已發行及繳足或入賬列為繳足</i>		
<u>1,080,530,457</u>	股股份，於最後實際可行日期	<u>10,805,304.57</u>
(70,000,000)	股股份，建議回購及註銷	(700,000)
<u>1,010,530,457</u>	股股份，於要約完成時	<u>10,105,304.57</u>

所有已發行股份各自在各方面享有同等權益，包括股本、股息及投票的權利。

除本公司於二零二六年一月回購之315,000股股份外，自二零二五年十二月三十一日（即緊接上一財政年度末）起直至最後實際可行日期，本公司並未發行或回購任何股份。

於最後實際可行日期，除已發行1,080,530,457股股份外，本公司並無其他類別的證券、尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或可交換為股份的其他證券。

於緊接要約期於二零二六年三月二十三日開始之前兩個財政年度內，本公司並無進行任何股本重組。

本公司於緊接本要約文件日期前12個月期間所回購股份的詳情載列如下：

回購日期	股份數目	每股平均價 (港幣元)	總代價 (港幣元)
二零二五年四月三十日	175,000	0.78	136,500
二零二五年五月二十九日	25,000	0.75	18,750
二零二五年五月三十日	15,000	0.75	11,250
二零二五年六月四日	25,000	0.78	19,500
二零二五年六月十二日	10,000	0.80	8,000
二零二五年六月十八日	200,000	0.80	160,000
二零二五年六月二十六日	25,000	0.81	20,250
二零二五年八月二十八日	10,000	0.85	8,500
二零二五年九月十一日	75,000	0.90	67,500
二零二五年九月十五日	10,000	0.90	9,000
二零二五年九月二十三日	95,000	0.90	85,500
二零二五年九月二十九日	25,000	0.90	22,500
二零二五年十月二日	5,000	0.90	4,500
二零二五年十月十日	200,000	0.92	184,000
二零二五年十月二十七日	75,000	0.97	72,750
二零二五年十一月十一日	10,000	0.99	9,900
二零二五年十一月十二日	5,000	1.00	5,000
二零二五年十一月十七日	75,000	1.00	75,000
二零二五年十一月十八日	15,000	1.00	15,000
二零二五年十一月十九日	1,145,000	1.00	1,145,000
二零二五年十二月五日	5,000	1.03	5,150
二零二五年十二月十一日	65,000	1.03	66,950
二零二五年十二月十二日	60,000	1.03	61,800
二零二五年十二月十七日	40,000	1.03	41,200
二零二五年十二月十九日	80,000	1.03	82,400
二零二五年十二月二十四日	5,000	1.03	5,150
二零二五年十二月二十九日	5,000	1.03	5,150
二零二六年一月七日	40,000	1.03	41,200
二零二六年一月九日	45,000	1.03	46,350
二零二六年一月十二日	100,000	1.03	103,000
二零二六年一月十九日	70,000	1.03	72,100
二零二六年一月二十三日	60,000	1.03	61,800
總計：	<u>2,795,000</u>		

本公司於緊接要約期開始前兩年內並未發行任何股份。

### 3. 已宣派／派付股息

於緊接本要約文件日期前兩個年度期間內，本公司就截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度，分別宣派每股2.0港仙及每股1.0港仙之現金股息，該等股息已分別於二零二五年六月二十七日及二零二四年八月二日全數派付，惟該兩個年度尚有未領取股息約港幣7,000元。

本公司股息政策旨在為股東提供合理及可持續回報，同時維持財務狀況穩定，使本公司得以充分利用不時出現的任何投資及擴張機遇。

本公司於股東大會上可不時宣派任何幣種的股息以派付予股東，惟所宣派的股息不得超過董事會建議的金額。股息可從本公司的溢利（已變現或未變現）或由董事釐定不再需要在溢利中預留的任何儲備中宣派及派付。

根據公司細則，董事有權派付中期股息，惟須獲本公司的溢利作理據支持。

董事會建議或宣派股息須考慮本集團營運之財務表現、本集團之財務條件及狀況、本集團之資本開支及發展要求、本公司之累計盈利、本集團之資產負債水平及流動資金狀況、可能對本集團財務表現及狀況造成影響之一般經濟及投資狀況及前景，以及董事會可能認為有關的其他因素。

本公司無意在要約截止前宣佈、宣派或派付任何股息，亦無意變更其股息政策。

### 4. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益

於最後實際可行日期，本公司董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XV部）的股份、相關股份或債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之相關條文被當作或視為由彼等擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於當中所述之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所或根據收購守則須予披露之權益及淡倉如下：

董事姓名	公司名稱	擁有權益的 股份及相關股份 之數目	佔已發行股份 總數之 概約百分比	權益性質
李成輝 (「李先生」)	本公司 (附註2)	556,097,010 (附註1)	51.47%	其他權益
	聯合集團 (附註3)	2,635,105,180 (附註1)	74.99%	458,420股屬個人權益(以實益擁有人身份持有)及2,634,646,760股屬其他權益
	天安 (附註4)	834,809,096 (附註1)	56.94%	其他權益
	亞證地產有限公司 (「亞證地產」) (附註5)	930,376,898 (附註1)	74.98%	其他權益
	新鴻基有限公司 (「新鴻基」) (附註6)	1,444,479,575 (附註1)	73.51%	其他權益

附註：

1. 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。Lee and Lee Trust控制聯合集團已發行股份總數約74.99% (包括李先生之個人權益)。
2. 基於李先生於聯合集團之權益，彼被視作擁有聯合集團透過天安於本公司股份中之權益。
3. 於最後實際可行日期，聯合集團為天安之控股公司及本公司之最終控股公司，因此彼為本公司之相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)。
4. 於最後實際可行日期，天安為本公司之控股公司，因此彼為本公司之相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)。
5. 於最後實際可行日期，亞證地產為天安之非全資擁有附屬公司，因此彼為本公司之相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)。
6. 於最後實際可行日期，新鴻基為聯合集團之非全資擁有附屬公司，因此彼為本公司之相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)。
7. 上述所有權益均屬好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之規定須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之相關條文被當作或視為由彼等擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊內之任何權益及淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所或根據收購守則須予披露之任何權益及淡倉。

## 5. 主要股東之權益

於最後實際可行日期，除本公司董事或最高行政人員外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露之權益及／或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須載入本公司存置之登記冊內之權益及／或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團的任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上的權益，或根據收購守則的要求須予披露之權益及／或淡倉：

股東姓名／名稱	身份		擁有權益的 股份或相關 股份數目	佔已發行股份 總數的 概約百分比
天安	受控法團持有	(附註1)	556,097,010	51.47%
聯合集團	受控法團持有	(附註3)	556,097,010 (附註2)	51.47%
Lee and Lee Trust	受控法團持有	(附註4)	556,097,010 (附註2)	51.47%
Cool Clouds Limited (「Cool Clouds」)	實益擁有人		200,000,000	18.51%
Resuccess Investments Limited (「Resuccess」)	受控法團持有	(附註5)	200,000,000	18.51%
同方股份有限公司 (「同方股份」)	受控法團持有	(附註5)	200,000,000	18.51%

股東姓名／名稱	身份		擁有權益的 股份或相關 股份數目	佔已發行股份 總數的 概約百分比
Victor Beauty Investments Limited (「Victor Beauty」)	實益擁有人		100,000,000	9.25%
CM International Capital Limited (「CMIC」)	受控法團持有	(附註6)	100,000,000	9.25%
中民投國際資本有限公司 (「中民投國際」)	受控法團持有	(附註6)	100,000,000	9.25%
CMI Financial Holding Corporation (「CMIF」)	受控法團持有	(附註6)	100,000,000	9.25%
中民投亞洲資產管理有限公司 (「中民投」)	受控法團持有	(附註6)	100,000,000	9.25%
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6)	100,000,000	9.25%
Vigor Online Offshore Limited (「Vigor」)	實益擁有人		97,514,540	9.02%
China Spirit Limited (「China Spirit」)	受控法團持有	(附註7)	97,514,540	9.02%
莊舜而女士 (「莊女士」)	受控法團持有	(附註8)	97,514,540	9.02%

附註：

- 有關權益由天安之全資附屬公司Fareast Global持有，故天安被視作擁有Fareast Global所持有之股份之權益。
- 該權益指天安持有之同一批556,097,010股股份。
- 聯合集團(透過其全資附屬公司)間接擁有天安已發行股份總數約56.94%之權益，故被視作擁有天安所持有之股份之權益。

4. 董事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。Lee and Lee Trust控制聯合集團已發行股份總數約74.99% (包括李先生之個人權益)，故被視作擁有聯合集團 (透過天安) 所持有之股份之權益。
5. 有關權益由Resuccess之全資附屬公司Cool Clouds持有，而Resuccess為同方股份之全資附屬公司，故同方股份被視作擁有Cool Clouds所持有股份之權益。
6. 有關權益由CMIC之全資附屬公司Victor Beauty持有，而CMIC為中民投國際之全資附屬公司。中民投國際由CMIF擁有約77.4%。CMIF為中民投之全資附屬公司，而中民投為中國民生投資之全資附屬公司，故中國民生投資被視作擁有Victor Beauty所持有之股份之權益。
7. 有關權益由China Spirit之全資附屬公司Vigor持有，故China Spirit被視作擁有Vigor所持有之股份之權益。
8. 莊女士擁有China Spirit全部已發行股本，故被視作擁有China Spirit所持有之股份之權益。
9. 上述所有權益均屬好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉於本公司按證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊的記錄中，有任何其他人士於本公司股份及相關股份中擁有或被視為或當作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團的任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上的權益，或根據收購守則的要求須予披露之權益或淡倉。

## 6. 本公司的其他權益

於最後實際可行日期：

- (i) 除於本要約文件內董事會函件中標題為「股權架構」的一節，以及本附錄五中標題為「4. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益」及「5. 主要股東之權益」所披露外，概無董事或與任何彼等一致行動之任何人士於任何股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或有關任何股份的衍生工具中擁有權益；
- (ii) 概無人士已不可撤回地承諾接納或拒絕要約；
- (iii) 除本附錄五標題為「5. 主要股東之權益」的一節所披露者外，概無任何股東持有本公司10%或以上投票權；及

- (iv) 本公司或任何董事或任何與彼等一致行動之任何人士概無借入或借出任何股份或涉及與股份有關的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

## 7. 證券買賣

本公司並無／不會於該公佈日期起至要約完結、失效或被撤銷(視情況而定)當日(包括該日)止期間進行任何場內股份回購。

於有關期間內，除本公司於本附錄五標題為「2. 股本」一節所披露之股份回購外，(i)本公司、董事或與任何彼等一致行動之任何人士、(ii)於最後實際可行日期前已不可撤回地承諾接納或拒絕要約之任何人士，以及(iii)持有本公司10%或以上投票權之股東，均未有就任何股份或任何股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具進行有償交易。

## 8. 市價

下表列示於(i)二零二六年四月二十四日(即最後實際可行日期)；(ii)二零二六年三月十三日(即最後交易日，亦為股份於二零二六年三月十六日暫停買賣前的最後完整交易日)；及(iii)有關期間內各曆月之最後一個交易日股份在聯交所所報的每股收市價。

日期	每股收市價 港幣元
二零二五年九月三十日	0.90
二零二五年十月三十一日	0.99
二零二五年十一月二十八日	1.00
二零二五年十二月三十一日	1.03
二零二六年一月三十日	0.93
二零二六年二月二十七日	0.93
二零二六年三月十三日，即最後交易日，亦為股份於 二零二六年三月十六日暫停買賣前的最後完整交易日	0.95
二零二六年三月三十一日	1.04
最後實際可行日期	1.05

## 9. 最高及最低收市價

於有關期間內，股份在聯交所所報的最高及最低每股收市價分別為於二零二六年四月十三日至十七日及二零二六年四月二十日至二十一日之每股股份港幣1.10元及於二零二六年三月二日及二零二六年三月三日之每股股份港幣0.87元。

## 10. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何現有或擬簽訂的服務合約，而該等合約(i)於要約期開始日期前6個月內訂立或經修訂(包括連續性及固定年期的合約)(以及任何已被經有關合約取代或修訂的較早合約)；或(ii)通知期為12個月或以上的持續性合約；或(iii)期限超過12個月之固定年期合約(不論其通知期長短)。

董事	開始日期	初始到期日	服務條款	根據服務合約應支付的 薪酬金額，不包括任何 退休金支付安排
<i>執行董事</i>				
江木賢	二零二二年 十月二十七日	二零二四年 十月二十六日	初始任期為兩年，並可自動 續期，每次期限為兩年	每月薪酬為港幣150,000 元，另加一個月 年終雙糧及酌情 花紅(附註1及2)
郭美保	二零一八年 九月二十二日	二零二零年 九月二十一日	初始任期為兩年，並可自動 續期，每次期限為兩年	每月薪酬為人民幣100,000 元，另加一個月年終雙 糧及酌情花紅(附註2)
<i>非執行董事</i>				
李成輝	二零二三年十月十日	二零二五年十月九日	初始期限為兩年，並可自動 續期，每次期限為兩年	每年港幣150,000元 (附註1)
王大鈞	二零二三年十月十日	二零二五年十月九日	初始期限為兩年，並可自動 續期，每次期限為兩年	每年港幣150,000元 (附註1)
周海英	二零二六年 一月十六日	二零二八年 一月十五日	初始任期為兩年，並可自動 續期，每次期限為兩年	無
高兆元	二零二二年 十月二十七日	二零二四年 十月二十六日	初始任期為兩年；只要CM International Holding Pte. Ltd.持有本公司已發行股 本不少於5%，本協議即自 動續期，每次期限為兩年	每年港幣150,000元 (附註1)
張園園	二零二四年 十二月三十日	二零二六年 十二月二十九日	初始任期為兩年，並可自動 續期，每次期限為兩年	無

董事	開始日期	初始到期日	服務條款	根據服務合約應支付的 薪酬金額，不包括任何 退休金支付安排
<i>獨立非執行董事</i>				
夏曉寧	二零一六年 十二月八日	二零一八年 十二月七日	初始期限為兩年，並可自動 續期，每次期限為兩年	每年港幣220,000元 (附註1)
王永權	二零一八年 十二月六日	二零二零年 十二月七日	初始期限為兩年，並可自動 續期，每次期限為兩年	每年港幣180,000元
楊麗琛	二零一八年 十二月六日	二零二零年 十二月七日	初始期限為兩年，並可自動 續期，每次期限為兩年	每年港幣150,000元
曹丹	二零二四年 十二月三十日	二零二六年 十二月二十九日	初始期限為兩年，並可自動 續期，每次期限為兩年	每年港幣150,000元

附註：

- 下列董事的薪酬已按下列方式作出修訂：

董事姓名	薪酬	生效日期
江木賢	每月港幣160,000元	二零二三年四月一日
李成輝	無	二零二五年一月一日
王大鈞	無	二零二五年一月一日
高兆元	無	二零二五年一月一日
夏曉寧	每年港幣150,000元	二零一八年十二月六日

- 江木賢及郭美保有權收取董事會考慮彼等各自的表現及本集團的經營業績後全權酌情釐定的酌情花紅。

## 11. 重大訴訟

於二零二四年七月，本公司間接全資附屬公司同仁醫療產業集團有限公司（「同仁醫療」）於二零二四年七月接獲中國河南省焦作市中級人民法院發出的傳訊令狀，當中包括一份民事起訴狀，內容有關焦作市投資集團有限公司（「索賠人」）針對（其中包括）同仁醫療提出的索賠（「訴訟」）。索賠人要求同仁醫療等共同及個別對索賠人負有賠償責任，賠償金額約為人民幣143,000,000元。於二零二四年十二月，法院裁定駁回索賠人對同仁醫療的全部索賠，同仁醫療毋須對申索的人民幣143,000,000元共同及個別承擔責任。索賠人已於二零二五年一月就此裁定提出上訴。經尋求及審閱中國法律意見後，本公司認為訴訟並無法律依據，因此對本集團的經營及財務狀況並無重大影響。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦概無任何尚未了結或對其威脅的重大訴訟或索償要求。

## 12. 重大合約

以下為本集團成員公司緊接於要約期開始日期前兩個年度及截至最後實際可行日期內訂立重大或可能重大之合約（並非於一般業務過程中訂立或擬訂立的合約）：

- (i) 於二零二五年十一月十三日（交易時段後），昆明同仁醫院有限公司（本公司間接全資附屬公司）（作為委託方），與浙江舜傑建築集團股份有限公司（作為承建商）訂立裝修工程協議，據此為昆明同仁醫院二期進行裝飾及裝修工程，代價為人民幣129,834,285.77元。

### 13. 專家及同意書

以下為於本要約文件提供意見或建議的專家資格：

名稱	資格
百利勤金融	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
旭倫	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
萬基證券	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)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團
Norton Appraisals Holdings Limited	獨立物業估值師
德勤	執業會計師

上述專家各自已就刊發本要約文件發出同意書，同意按本要約文件所載形式及內容載入其函件或意見及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

### 14. 備查文件

以下文件的副本可於本要約文件日期起至要約仍可供接納期間內，(i)在本公司網站([www.tiananmedicare.com.hk](http://www.tiananmedicare.com.hk))及(ii)在證券及期貨事務監察委員會網站([www.sfc.hk](http://www.sfc.hk))上查閱：

- (i) 本公司的組織章程大綱及經第二次修訂及重述的公司細則；
- (ii) 本公司截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度的年報；
- (iii) 董事會函件，其全文載於本要約文件第9至20頁；
- (iv) 萬基證券函件，其全文載於本要約文件第21至29頁；

- (v) 獨立董事委員會函件，其全文載於本要約文件第30至31頁；
- (vi) 獨立財務顧問旭倫函件，其全文載於本要約文件第32至51頁；
- (vii) 德勤就本集團未經審核備考財務資料出具的報告，其全文載於本要約文件附錄三；
- (viii) Norton Appraisals Holdings Limited出具的物業估值報告，其全文載於本要約文件附錄四；
- (ix) 本附錄五「13. 專家及同意書」一節所述的同意書；
- (x) 本附錄五「12. 重大合約」一節所述的重大合約；及
- (xi) 本附錄五「10. 董事的服務合約」一節所述的服務合約。

## 15. 其他

- (i) 本公司的註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda。
- (ii) 本公司於香港的主要營業地點為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈19樓1904B-5室。
- (iii) 萬基證券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1804-5室。
- (iv) 百利勤金融的註冊辦事處為香港銅鑼灣恩平道28號利園二座28樓2861及2891室。
- (v) 獨立財務顧問旭倫的註冊辦事處為香港金鐘金鐘道89號力寶中心2座32樓3203室。
- (vi) 本公司一致行動集團的主要成員為Fareast Global、天安及董事。

(vii) Fareast Global的註冊辦事處為Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。

(viii) 天安的註冊辦事處為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。

---

## 股東特別大會通告

---



天 安 卓 健 有 限 公 司

TIAN AN MEDICARE LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 383)

茲通告天安卓健有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年五月十八日(星期一)上午十一時三十分(或緊隨於同日上午十一時在同一地點舉行的本公司二零二六年股東週年大會結束或休會後)假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層1-2號宴會廳召開股東特別大會(「大會」)(或其任何續會),以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司普通決議案:

### 普通決議案

「動議批准萬基證券有限公司代表本公司提出有條件現金要約(「要約」),按每股股份港幣1.1元的價格回購本公司股東(「股東」)所持有的本公司已發行的股本中每股面值港幣0.01元的股份(「股份」)最多達70,000,000股(惟須受於二零二六年四月二十八日寄發予股東的要約文件連同隨附的接納表格(其註有「A」字樣的副本已送呈大會並經由大會主席簡簽以資識別)所載列的條款及條件規限,且無損並附加於本公司根據股東在本公司舉行的股東週年大會上授予回購股份的一般性授權下的現有權限),並授權本公司董事為使要約生效或因應要約簽署彼等認為乃屬適宜、必要或合宜的所有有關文件(及(倘需要)根據本公司的組織章程大綱及公司細則在其上加蓋本公司印章)以及採取所有有關行動(包括但不限於根據要約完成股份回購)。」

承董事會命  
天安卓健有限公司  
公司秘書  
薛寶鈴

香港,二零二六年四月二十八日

註冊辦事處:

Victoria Place, 5th Floor  
31 Victoria Street  
Hamilton HM 10  
Bermuda

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 本大會通告所載之決議案將根據香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）以股數投票方式表決，而股數投票結果將根據上市規則於聯交所及本公司網站登載。
2. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派一位或以上代表出席，並於以股數投票表決時代為投票。所委任之代表毋須為本公司股東。
3. 隨附大會代表委任表格乙份。無論閣下能否親身出席大會，務請按照代表委任表格上印列之指示填妥該表格並盡快交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席大會或其任何續會或延會並於會上投票。如閣下在交回代表委任表格後出席大會，該表格將被視作撤回。
4. 代表委任表格連同任何其他據以簽署該代表委任表格的授權書或其他授權文件（如有），或該授權書或授權文件由公證人核證後的核證副本，須於大會或其任何續會或延會之指定舉行時間四十八小時前交回本公司之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，或透過指定網址(<https://evoting.vistra.com>)，使用本公司發出的通知函上提供的用戶名稱和密碼交回，方為有效。
5. 如任何股份為聯名登記持有人持有，該等人士中任何一人均可親身或由委任代表在大會上就該股份表決，一如其為唯一有資格人士；但如有多於一位該等聯名登記持有人親身出席或由委任代表出席大會，則上述出席人士中，其姓名或名稱在本公司股東名冊中就該股份排行最先者為唯一有資格就該股份表決之人士。
6. 為釐定股東出席大會並於會上投票的資格，本公司將由二零二六年五月十三日（星期三）至二零二六年五月十八日（星期一）（包括首尾兩天）暫停辦理本公司股份過戶登記，在此期間股份之轉讓手續將不予辦理。股東為符合資格出席大會並於會上投票，須於二零二六年五月十二日（星期二）下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，辦理股份過戶登記手續。符合資格出席大會的記錄日期為二零二六年五月十八日（星期一）。