
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢股票經紀、持牌證券商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的廣東康華醫療集團股份有限公司的股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀、持牌證券商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



廣東康華醫療集團股份有限公司 GUANGDONG KANGHUA HEALTHCARE GROUP CO., LTD.*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：3689)

主要交易及關連交易 二零二六年租賃協議 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至18頁。

獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第19至20頁。

獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件載於本通函第21至37頁。

股東特別大會謹訂於二零二六年三月三日(星期二)下午三時正假座中國廣東省東莞市南城區東莞大道1000號東莞康華醫院行政中心二樓會議室一舉行，大會通告載於本通函第68至70頁。

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格，亦登載於香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.kanghuagp.com)。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按代表委任表格上印列之指示填妥表格，並最遲須於股東特別大會(即二零二六年三月二日下午三時正前)或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間二十四小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

本通函所述之所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件	19
獨立財務顧問函件	21
附錄一 — 本集團之財務資料	38
附錄二 — 估值報告	42
附錄三 — 一般資料	58
股東特別大會通告	68

釋 義

除文義另有所指外，本通函內下列詞彙具有以下涵義。

「二零二六年康華醫院租賃協議」	指	康華醫院(作為承租人)與康華集團(作為出租人)訂立的租賃協議，詳情載於「董事會函件－2.1二零二六年康華醫院租賃協議」
「二零二六年租賃協議」	指	二零二六年康華醫院租賃協議、二零二六年仁康醫院租賃協議及二零二六年仁康護理院租賃協議的統稱
「二零二六年仁康護理院租賃協議」	指	仁康護理院(作為承租人)與同力實業(作為出租人)訂立的租賃協議，詳情載於「董事會函件－2.3二零二六年仁康護理院租賃協議」
「二零二六年仁康醫院租賃協議」	指	仁康醫院(作為承租人)與同力實業(作為出租人)訂立的租賃協議，詳情載於「董事會函件－2.2二零二六年仁康醫院租賃協議」
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	廣東康華醫療集團股份有限公司，一家根據中國法律成立的股份有限公司，其H股於香港聯交所主板上市(股份代號：3689)
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，以人民幣認購及繳足，且為目前未在任何證券交易所上市或買賣的非上市股份

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司擬於二零二六年三月三日(星期二)下午三時正假座中國廣東省東莞市南城區東莞大道1000號東莞康華醫院行政中心二樓會議室一召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准二零二六年租賃協議及其項下擬進行的各自交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的外資上市普通股，於香港聯交所主板上市並以港元買賣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立董事委員會」	指	董事會成立的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，旨在就將於股東特別大會上提出以批准二零二六年租賃協議的相關決議案向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	於決議案中擁有重大權益且須於股東特別大會上就決議案放棄投票的股東以外的股東
「康帝實業」	指	康帝實業有限公司，一家於二零一四年七月二十五日在中國成立的有限責任公司，其股權由王政仁先生及王毅仁先生各持有50%，彼等均為王氏家族的成員及王君揚先生的堂兄弟姊妹。康帝實業於仁康醫院持有15%的股權

釋 義

「康華集團」	指	東莞市康華投資集團有限公司，一家於二零零二年三月二十九日在中國成立的有限責任公司，並為一名控股股東，持有本公司約59.06%權益，其分別由王君揚先生及王嘉威先生擁有97.46%及2.54%
「康華醫院」	指	東莞康華醫院有限公司，一家於二零零五年九月十五日在中國成立的有限責任公司，且為本公司的全資附屬公司
「康華醫院租賃協議」	指	康華醫院與康華集團訂立日期為二零一六年四月十日的租賃協議，其主要條款載於招股章程「關連交易－不獲豁免持續關連交易－1.康華醫院租賃協議」
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司以及彼等各自的關連人士、最終實益擁有人或聯繫人且與彼等概無關連的人士，或就公司而言，指該公司或其最終實益擁有人
「最後實際可行日期」	指	二零二六年二月二日，即本通函付印前為釐定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	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
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

釋 義

「先前披露」	指	本公司就康華醫院租賃協議及仁康醫院租賃協議所作的先前披露，包括(i)招股章程「關連交易－不獲豁免持續關連交易」一節；及(ii)本公司日期分別為二零一八年十二月十九日、二零二一年十二月二十三日、二零二二年十二月十六日、二零二三年二月六日的公告
「招股章程」	指	本公司日期為二零一六年十月二十七日的招股章程
「浚博資本」	指	浚博資本有限公司，一間可進行證券及期貨條例所界定第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為就決議案向獨立董事委員會及獨立股東提供意見而委任的獨立財務顧問
「仁康護理院」	指	東莞仁康護理院有限公司，一家於二零一七年九月二十七日在中國成立的有限責任公司，且為仁康醫院的全資附屬公司
「仁康醫院」	指	東莞仁康醫院有限公司，一家於二零零五年八月二十三日在中國成立的有限責任公司，其股權分別由本公司、康帝實業、張丹丹女士及王愛兒女士持有57%、15%、15%及13%
「仁康醫院租賃協議」	指	仁康醫院與同力實業訂立日期為二零一六年四月十日的租賃協議，其主要條款載於招股章程「關連交易－不獲豁免持續關連交易－2.仁康醫院租賃協議」
「決議案」	指	將於股東特別大會上提出以批准二零二六年租賃協議的相關決議案
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份，包括內資股及H股
「股東」	指	本公司股本中股份的持有人
「附屬公司」	指	具有公司條例(香港法例第622章)所賦予的涵義
「同力實業」	指	東莞市同力實業有限公司，一家於二零零三年六月二十三日在中國成立的有限責任公司。同力實業並無任何股東持有其超過30%的股權。其最終由王氏家族成員(包括本公司執行董事(即王君揚先生、陳旺枝先生、王偉雄先生及王愛勤女士))擁有
「王氏家族」	指	本集團創辦人已故王金城先生的家庭成員，包括(i)其子女；(ii)其兄弟姊妹；(iii)其兄弟姊妹的配偶；及(iv)其兄弟姊妹的子女
「%」	指	百分比



廣東康華醫療集團股份有限公司
GUANGDONG KANGHUA HEALTHCARE GROUP CO., LTD.*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：3689)

執行董事：

王君揚先生(主席)

陳旺枝先生(行政總裁)

王偉雄先生(副主席)

王愛勤女士

註冊辦事處：

中國

廣東省東莞市

南城街道

東莞康華醫院

門診一區3樓

非執行董事：

蔣析文先生

中國總部及主要營業地點：

中國

廣東省東莞市

東莞大道1000號

獨立非執行董事：

陳可冀醫生

林小玲女士

陳星能先生

香港主要營業地點：

香港

新界葵芳

興芳路223號

新都會廣場第二座3207室

敬啟者：

主要交易及關連交易
二零二六年租賃協議
及
股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二五年十二月二十二日的公告，內容有關二零二六年租賃協議。

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)有關二零二六年租賃協議及其項下擬進行交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會推薦建議；(iii)獨立財務顧問意見；及(iv)召開股東特別大會的通告。

2. 二零二六年租賃協議

為提供更多背景資料，茲亦提述先前披露，內容有關本集團向本公司若干關連人士租賃康華醫院及仁康醫院營運相關物業。本集團於向其關連人士租賃的土地及樓宇上經營康華醫院及仁康醫院。就本公司於二零一六年上市而言，本集團訂立康華醫院租賃協議及仁康醫院租賃協議，期限為十年，旨在確保康華醫院及仁康醫院的無間斷營運。相關年度上限每三年續期一次，其詳情載於先前披露。康華醫院租賃協議及仁康醫院租賃協議各項均已於二零二五年十二月三十一日屆滿。

訂約方已訂立二零二六年租賃協議，以確保本集團相關成員公司(作為承租人)將可持續受惠於相關營運物業的使用，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日(包括首尾兩日)止為期三年。

就二零二六年仁康護理院租賃協議而言，租賃標的物先前已涵蓋於仁康醫院租賃協議項下，乃由於本集團最初直接透過醫院實體經營其養老業務。鑒於該業務持續增長並成為本集團的獨立業務分部，仁康醫院已成立一間全資附屬公司仁康護理院以經營該業務。為精簡本集團養老業務作為獨立業務分部的架構及報告，本集團已與同力實業(作為出租人)訂立二零二六年仁康護理院租賃協議(作為一份獨立租賃協議)，預期於仁康醫院租賃協議屆滿前生效。

二零二六年租賃協議項下應付的租金為固定租金，並不涉及任何可變租金。

董事會函件

2.1 二零二六年康華醫院租賃協議

二零二六年康華醫院租賃協議的主要條款載列如下：

日期：二零二五年十二月二十二日

訂約方：(a) 康華集團(作為出租人)

(b) 康華醫院(作為承租人)

物業位置：東莞市南城區東莞大道

租賃期限：二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日(包括首尾兩日)

根據租賃實際
可用樓面面積：356,587.70平方米

租金：	截至十二月三十一日止年度		
	二零二六年 人民幣千元	二零二七年 人民幣千元	二零二八年 人民幣千元
年租	72,001	75,601	79,381
月租	6,000	6,300	6,615

過往交易金額：	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
年租	47,947	51,303	54,894

附註：此乃康華醫院根據康華醫院租賃協議向康華集團支付的過往交易金額。

付款條款：租金須按月支付。每月租金必須於該月三十日前支付。

其他費用：租賃項下並無擬定管理費或其他重大開支。

用途：供康華醫院營運及員工住宿之用。

董事會函件

- 終止：**倘出現以下情況，出租人可終止租賃協議：(i)承租人在無合理理由下故意逾期超過90日仍未支付月租；或(ii)承租人將物業用於非法用途。
- 續租：**於租期屆滿時，承租人享有優先續租權，可按租賃協議相同條款續租三年，續租協議須經雙方協商並達成。
- 優先購買權：**倘出租人決定出售物業，須事先通知承租人。承租人有優先購買權，可按相同條款以當時公平市價(或由雙方共同委任之獨立第三方估值師釐定之價格)購買物業。
- 維修保養：**於租賃期內，承租人須負責相關物業之維修保養。承租人要求對樓宇或設施進行之任何改裝或翻新，其費用概由承租人承擔。
- 先決條件：**本公司已履行其於上市規則項下的責任，包括刊發日期為二零二五年十二月二十二日的公告、寄發本通函及獲得獨立股東批准。

2.2 二零二六年仁康醫院租賃協議

二零二六年仁康醫院租賃協議的主要條款載列如下：

- 日期：**二零二五年十二月二十二日
- 訂約方：**
(a) 同力實業(作為出租人)
(b) 仁康醫院(作為承租人)
- 物業位置：**東莞市厚街鎮溪頭村東溪路88號
- 租賃期限：**二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日(包括首尾兩日)
- 根據租賃實際
可用樓面面積：**69,758.54平方米

董事會函件

租金：	截至十二月三十一日止年度		
	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年租	13,394	14,063	14,766
月租	1,116	1,172	1,231

過往交易金額：	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年租	8,659	9,739	10,927

附註：此乃仁康醫院根據仁康醫院租賃協議向同力實業支付的過往交易金額。

付款條款： 租金須按月支付。每月租金必須於該月三十日前支付。

其他費用： 租賃項下並無擬定管理費或其他重大開支。

用途： 供仁康醫院營運及員工住宿之用。

終止： 倘出現以下情況，出租人可終止租賃協議：(i)承租人在無合理理由下故意逾期超過90日仍未支付月租；或(ii)承租人將物業用於非法用途。

續租： 於租期屆滿時，承租人享有優先續租權，可按租賃協議相同條款續租三年，續租協議須經雙方協商並達成。

優先購買權： 倘出租人決定出售物業，須事先通知承租人。承租人有優先購買權，可按相同條款以當時公平市價(或由雙方共同委任之獨立第三方估值師釐定之價格)購買物業。

維修保養： 於租賃期內，承租人須負責相關物業之維修保養。承租人要求對樓宇或設施進行之任何改裝或翻新，其費用概由承租人承擔。

董事會函件

先決條件： 本公司已履行其於上市規則項下的責任，包括刊發日期為二零二五年十二月二十二日有關該租賃的公告、寄發本通函及獲得獨立股東批准。

2.3 二零二六年仁康護理院租賃協議

二零二六年仁康護理院租賃協議的主要條款載列如下：

日期： 二零二五年十二月二十二日

訂約方： (a) 同力實業(作為出租人)
(b) 仁康護理院(作為承租人)

物業位置： 東莞市厚街鎮溪頭村東溪路88號

租賃期限： 二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日(包括首尾兩日)

**根據租賃實際
可用樓面面積：** 3,865.16平方米

租金：	截至十二月三十一日止年度		
	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年租	775	813	854
月租	65	68	71

過往交易金額： 本租賃項下無過往交易金額，因為本租賃標的事項先前已涵蓋於仁康醫院租賃協議項下。

付款條款： 租金須按月支付。每月租金必須於該月三十日前支付。

其他費用： 租賃項下並無擬定管理費或其他重大開支。

用途： 供仁康護理院營運及員工住宿之用。

- 終止：**倘出現以下情況，出租人可終止租賃協議：(i)承租人在無合理理由下故意逾期超過90日仍未支付月租；或(ii)承租人將物業用於非法用途。
- 續租：**於租期屆滿時，承租人享有優先續租權，可按租賃協議相同條款續租三年，續租協議須經雙方協商並達成。
- 優先購買權：**倘出租人決定出售物業，須事先通知承租人。承租人有優先購買權，可按相同條款以當時公平市價(或由雙方共同委任之獨立第三方估值師釐定之價格)購買物業。
- 維修保養：**於租賃期內，承租人須負責相關物業之維修保養。承租人要求對樓宇或設施進行之任何改裝或翻新，其費用概由承租人承擔。
- 先決條件：**本公司已履行其於上市規則項下的責任，包括刊發日期為二零二五年十二月二十二日有關該租賃的公告、寄發本通函及獲得獨立股東批准。

鑑於上市規則第14A.36條的規定，在訂立二零二六年租賃協議的任何續期或本集團與本公司任何關連人士之間的任何其他潛在交易前，本公司財務部及相關人員將評估相關上市規則涵義並尋求專業意見(視乎情況而定)，以確保本公司的關連交易僅在獲得股東批准(如上市規則第14A章規定)後方會生效。

3. 訂立二零二六年租賃協議的財務影響

待二零二六年租賃協議的先決條件達成後，本集團根據二零二六年租賃協議按國際財務報告準則第16號將予確認的使用權資產未經審核價值約為人民幣257.3百萬元，乃參考二零二六年租賃協議項下應付租金總額的現值並按約3.48%的增量借款利率折現計算。

董事會函件

各份二零二六年租賃協議項下將予確認的未經審核使用權資產如下：

人民幣千元

二零二六年康華醫院租賃協議	215,013
二零二六年仁康醫院租賃協議	39,996
二零二六年仁康護理院租賃協議	2,313
	<hr/>
總計	257,322

待二零二六年租賃協議的先決條件達成後，根據二零二六年租賃協議，本集團的綜合資產總額將增加約人民幣257.3百萬元，同時將於綜合財務狀況表確認相應金額約人民幣257.3百萬元的租賃負債。

根據二零二六年租賃協議，使用權資產將於租賃期內按直線法計提折舊，每年折舊開支約為人民幣85.8百萬元，並將計入綜合損益及其他全面收益表。租賃負債的利息開支將按租賃負債賬面值每年約3.48%的利率確認。

4. 二零二六年租賃協議的理由及裨益

本集團於中國廣東省東莞經營康華醫院、仁康醫院及仁康護理院。彼等各自並無擁有涉及其營運的土地及樓宇。因此，二零二六年租賃協議對彼等的無間斷持續營運至關重要。

誠如「2.二零二六年租賃協議」所論述，仁康護理院成立為仁康醫院的全資附屬公司及獨立實體，以經營本集團的養老業務分部。仁康護理院目前佔用的場地（位於仁康醫院的物業內）先前已涵蓋於仁康醫院租賃協議項下。為精簡本集團養老業務作為獨立業務分部的架構及報告，本集團已與同力實業（作為出租人）訂立二零二六年仁康護理院租賃協議（作為一份獨立租賃協議），預期於仁康醫院租賃協議屆滿前生效。

董事(包括於考慮獨立財務顧問的意見後的獨立非執行董事)認為二零二六年租賃協議項下擬進行的交易乃於本集團的日常及一般業務過程中訂立，而其條款(尤其包括租金)屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。特別是，二零二六年租賃協議的條款乃由訂約方經公平磋商後釐定，而租金乃經參考以下各項釐定：

- (i) 鄰近地區可資比較物業的現行市場租金。本公司已委聘獨立估值師對月租進行估值。請參閱附錄二的估值報告。於二零二五年十一月三十日，(a)二零二六年康華醫院租賃協議項下物業的每月市場租金估值為人民幣6,029,000元；(b)二零二六年仁康醫院租賃協議項下物業的每月市場租金估值為人民幣1,123,000元；及(c)二零二六年仁康護理院租賃協議項下物業的每月市場租金估值為人民幣64,900元，與二零二六年租賃協議項下協定的租金水平一致。估值師已參考公開市場上可得的要價可資比較數據，採用市場法對該等物業進行估值；及
- (ii) 考慮到二零二七年及二零二八年每年5%的增幅，與中國的國內生產總值增長目標一致。

5. 訂約方資料

本集團主要從事於中國提供醫院服務、提供復康及其他醫療服務、提供血液透析服務及提供老年醫療服務。

康華醫院(其營運位於廣東省東莞市南城區)及仁康醫院(其營運位於廣東省東莞市厚街鎮)為本集團擁有及經營的綜合醫院。兩者均構成本集團的醫院服務分部。

仁康護理院(其營運位於仁康醫院的物業內)為本集團擁有及經營的養老服務供應商。其構成本集團的老年醫療服務分部。

康華集團及同力實業各自為於中國成立的有限公司，主要從事投資控股。

6. 上市規則涵義

國際財務報告準則第16號及收購使用權資產

根據國際財務報告準則第16號，本集團成員公司作為承租人訂立二零二六年租賃協議將要求本公司確認二零二六年租賃協議項下相關物業的使用權。因此，根據上市規則，訂立二零二六年租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本公司收購資產。就上市規則第14A.81及14A.82條而言，根據二零二六年租賃協議將予確認的使用權資產已合併計算。

預期將於本公司的綜合財務狀況表確認估計總值約人民幣257.3百萬元的使用權資產。

由於將由本公司根據二零二六年租賃協議確認的收購使用權資產的相關最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於100%，故二零二六年租賃協議及其項下擬進行的交易構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准的規定。

關連交易

據本公司所深知，於最後實際可行日期，康華集團及同力實業各自為本公司的關連人士：

- 鑑於康華集團持有本公司10%以上已發行股本總數，故其屬於上市規則第14.07(1)條項下的主要股東及關連人士。
- 王氏家族成員(包括本公司執行董事(即王君揚先生、陳旺枝先生、王偉雄先生及王愛勤女士))控制同力實業50%以上的股權，故同力實業被視為上市規則第14.07(4)條項下的關連人士。

因此，二零二六年租賃協議，即本集團(i)根據二零二六年康華醫院租賃協議與康華集團進行的交易；(ii)根據二零二六年仁康醫院租賃協議與同力實業進行的交易；及(iii)根據二零二六年仁康護理院租賃協議與同力實業進行的交易，構成本公司根據上市規則第14A章項下的關連交易。

鑑於(a)王君揚先生於康華集團及同力實業擁有權益；及(b)陳旺枝先生、王偉雄先生及王愛勤女士各自於同力實業擁有權益，故王君揚先生、陳旺枝先生、王偉雄先生及王愛勤女士(均為執行董事)各被視為於二零二六年租賃協議擁有重大權益，並已就涉及該等協議的董事會決議案放棄投票。

7. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會，由全體三名獨立非執行董事組成，旨在於考慮獨立財務顧問推薦建議後，就二零二六年租賃協議各項及其項下擬進行交易的條款是否公平合理，以及其項下擬進行的各自交易是否按正常商業條款、於本集團日常及一般業務過程中訂立並符合本公司及其股東的整體利益，向獨立股東提供意見，並就獨立股東於股東特別大會上應如何投票提供意見。請參閱本通函第19至20頁載列的獨立董事委員會函件。

宏博資本有限公司已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。請參閱本通函第21至37頁載列的獨立財務顧問函件。

8. 股東特別大會

本公司將予召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准二零二六年租賃協議及其項下擬進行的交易。股東特別大會通告載於本通函第68至70頁。根據上市規則的規定，於股東特別大會作出的一切投票將以投票表決方式進行。本公司於股東特別大會後將投票表決結果公告根據上市規則第13.39(5)條規定的方式刊發。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。擬委任代表出席股東特別大會並於會上投票之股東，務請按隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格，並盡快交回本公司之香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓(就H股持有人而言)，或本公司之香港主要營業地點，地址為香港新界葵芳興芳路223號新都會廣場第二座3207室(就內資股持有人而言)，惟無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間二十四小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視作撤銷。

據董事會所知、所悉及所信，並經作出一切合理查詢後，王氏家族成員及其聯繫人，即康華集團（持有197,500,000股內資股，佔本公司已發行股本總額約59.06%）、興達物業（持有27,500,000股內資股，佔本公司已發行股本總額約8.22%）及興業集團（持有25,000,000股內資股，佔本公司已發行股本總額約7.48%），須就批准二零二六年租賃協議各項及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。康華集團、興達物業及興業集團於最後實際可行日期合共持有250,000,000股內資股，佔本公司已發行股本約74.8%。

除上文披露者外，據董事所知、所悉及所信，並經作出一切合理查詢後，於最後實際可行日期，概無其他股東於二零二六年租賃協議中擁有重大權益，因此概無其他股東須於股東特別大會上就批准二零二六年租賃協議各項及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

9. 停止辦理H股過戶登記及釐定出席股東特別大會的資格

本公司將於二零二六年二月二十六日（星期四）至二零二六年三月三日（星期二）（包括首尾兩天）期間暫停辦理H股過戶登記，在此期間暫停H股股份過戶。為符合資格出席股東特別大會並就於會上提呈的所有決議案投票，於二零二六年三月三日（星期二）名列本公司股東名冊的股東有權出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有H股股份過戶文件連同相關股票須於二零二六年二月二十五日（星期三）下午四時三十分前送達本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）以辦理登記手續。

10. 推薦建議

董事會（包括經考慮獨立財務顧問的意見後的獨立非執行董事）認為，二零二六年租賃協議及其項下擬進行的各項交易的條款（包括租金）屬公平合理，乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關各項二零二六年租賃協議及其項下擬進行的各項交易的普通決議案。

董事會函件

11. 補充資料

閣下應垂注本通函第19至20頁所載的獨立董事委員會函件、本通函第21至37頁所載的獨立財務顧問函件，以及本通函附錄所載的補充資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
廣東康華醫療集團股份有限公司
主席
王君揚

二零二六年二月四日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就二零二六年租賃協議致獨立股東之推薦建議函件全文，乃為載入本通函而編製。



廣東康華醫療集團股份有限公司
GUANGDONG KANGHUA HEALTHCARE GROUP CO., LTD.*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：3689)

敬啟者：

主要及關連交易
二零二六年租賃協議

吾等提述本公司日期為二零二六年二月四日向股東刊發之通函(「**通函**」)，本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，就吾等在考慮獨立財務顧問之推薦建議後，認為各項二零二六年租賃協議之條款及其項下擬進行的交易是否公平合理，以及相關交易是否按正常商業條款於本集團日常及一般業務過程中進行並符合本公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見，並就獨立股東於股東特別大會上如何投票提供建議。

宏博資本有限公司已獲董事會委任為獨立財務顧問，就二零二六年租賃協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問之意見詳情，連同其意見理由、所作主要假設及達致該等意見所考慮的主要因素，載於通函第21至37頁之獨立財務顧問函件內。

務請閣下亦垂注通函第6至18頁所載之董事會函件及通函附錄所載之補充資料。

獨立董事委員會函件

經考慮董事會函件所載資料、二零二六年租賃協議之條款及其項下擬進行之各項交易，以及獨立財務顧問於其意見函件中所考慮之因素、理由及所發表之意見後，吾等認為各項二零二六年租賃協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，且相關交易乃按正常商業條款於本集團日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關各項二零二六年租賃協議及其項下擬進行之各項交易之普通決議案。

列位獨立股東 台照

代表

廣東康華醫療集團股份有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

陳可冀醫生

獨立非執行董事

林小玲女士

獨立非執行董事

陳星能先生

謹啟

二零二六年二月四日

以下為獨立財務顧問法博資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

主要及關連交易 二零二六年租賃協議

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就二零二六年租賃協議及其項下擬進行交易（「該等交易」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東刊發日期為二零二六年二月四日之通函（「通函」）所載之「董事會函件」（「董事會函件」），而本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一六年四月十日，貴集團已分別與康華集團及同力實業訂立康華醫院租賃協議及仁康醫院租賃協議，期限自二零一六年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止為期十年。由於康華醫院租賃協議及仁康醫院租賃協議將於二零二五年十二月三十一日屆滿，訂約方已訂立二零二六年租賃協議，以確保 貴集團相關成員公司（作為承租人）將可持續受惠於相關營運物業的使用，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日（包括首尾兩日）止為期三年。

獨立財務顧問函件

根據國際財務報告準則第16號，貴集團成員公司作為承租人訂立二零二六年租賃協議將要求貴公司確認二零二六年租賃協議項下相關物業的使用權。因此，根據上市規則，訂立二零二六年租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為貴公司收購資產。就上市規則第14A.81及14A.82條而言，根據二零二六年租賃協議將予確認的使用權資產已合併計算。預期將於貴公司的綜合財務狀況表確認估計總值約人民幣257,300,000元的使用權資產。

由於將由貴公司根據二零二六年租賃協議確認的收購使用權資產的相關最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於100%，故二零二六年租賃協議及其項下擬進行的交易構成貴公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准的規定。

於最後實際可行日期，根據上市規則第14A章，康華集團及同力實業各自為貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，二零二六年租賃協議項下擬進行的交易構成貴公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事(即陳可冀醫生、林小玲女士及陳星能先生)組成)已成立，以就(i)訂立二零二六年租賃協議是否於貴集團之日常及一般業務過程中進行；及(ii)二零二六年租賃協議之條款是否按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益，以及就投票，向獨立股東提供意見。吾等(即泓博資本)已獲委任為獨立財務顧問，以就相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

於最後實際可行日期，吾等與貴集團、康華集團及同力實業並無擁有可能合理被視為與吾等獨立性相關之任何關係或利益。於過去兩年內，貴集團、康華集團或同力實業與吾等並無委聘關係。除就委任為獨立財務顧問而已付或應付予吾等的一般專業費用外，並無存在吾等已收取貴集團或二零二六年租賃協議的任何其他訂約方的任何費用或好處的其他安排。因此，根據上市規則第13.84條的規定，吾等獨立於貴公司，並因此有資格就二零二六年租賃協議及其項下擬進行交易提供獨立意見。

吾等意見之基礎

於達致吾等的意見及建議時，吾等已倚賴(i)通函所載或提述的資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問提供的資料；(iii)董事及 貴集團管理層所表達之意見及陳述；及(iv)吾等就相關公開資料之審閱。吾等已假設所獲一切資料，以及向吾等表達或通函所載或提述的陳述及意見於通函日期在各方面均屬真實、準確及完整，並可加以倚賴。吾等亦已假設通函所載之所有聲明及於通函作出或提述之陳述於作出時皆屬真實，且於最後實際可行日期仍屬真實，而董事及 貴集團管理層之所有信念、意見及意向陳述以及通函所載或提述之該等陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及 貴集團管理層提供的資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求並獲確認通函所提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏重大事實，且董事及 貴集團管理層向吾等提供的一切資料或聲明於作出時及直至通函日期在各方面均屬真實準確、完整且無誤導成份。

吾等認為，吾等已審閱現時可獲得之足夠資料以達致知情見解，並可倚賴通函所載資料之準確性，而為推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及 貴集團管理層所提供的資料、作出之陳述或表達之意見進行獨立核實，亦未就 貴集團或其各主要股東、附屬公司或聯繫人之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

所考慮之主要因素及理由

吾等就二零二六年租賃協議之條款達致意見及建議時，已考慮下文所載之主要因素及理由：

1. 貴集團、康華集團及同力實業之資料

(i) 貴集團

貴集團為中國公認的醫院運營商及醫療服務供應商，以「蒼生為念•厚德載醫」為使命。貴集團主要從事提供醫院服務、康復及其他醫療服務、血液透析服務及老年醫療服務。

獨立財務顧問函件

以下載列 貴集團(a)截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度(分別簡稱「二零二三財年」及「二零二四財年」)的綜合財務資料摘要(摘錄自 貴公司二零二四財年的年報)；及(b)截至二零二四年及二零二五年六月三十日止六個月(分別簡稱「二零二四年首六個月」及「二零二五年首六個月」)的綜合財務資料摘要(摘錄自 貴公司二零二五年首六個月的中期報告(「二零二五年中期報告」))：

	二零二三財年	二零二四財年	二零二四年 首六個月	二零二五年 首六個月
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收益	2,041,858	2,055,670	984,518	981,535
— 醫院服務	1,887,888	1,838,532	880,750	873,298
— 康復及其他醫療服務	141,243	128,449	59,708	58,596
— 血液透析服務	—	75,770	37,092	42,711
— 老年醫療服務	12,727	12,919	6,968	6,930
毛利	364,370	321,873	146,399	158,533
其他收入	46,279	53,521	21,154	22,752
其他開支、收益及虧損淨額	(6)	(7,333)	(9,888)	(1,775)
預期信貸虧損模式項下之減值虧損撥備淨額	(2,768)	(4,277)	(3,236)	(10,209)
出售附屬公司收益淨額	—	—	—	19,208
投資物業公平值變動虧損	—	—	—	(300)
應佔聯營公司業績	—	—	—	(18,358)
行政開支	(242,391)	(277,102)	(140,468)	(108,754)
融資成本	(12,055)	(23,627)	(17,061)	(8,113)
除稅前溢利／(虧損)	153,429	63,055	(3,100)	52,984
所得稅開支	(62,406)	(52,582)	(21,557)	(20,413)
股東應佔溢利／(虧損)	121,062	15,337	(19,542)	41,642

二零二四財年與二零二三財年比較

貴集團的收益於二零二三財年及二零二四財年分別約為人民幣2,041.9百萬元及人民幣2,055.7百萬元，保持相對穩定。

貴集團的毛利由二零二三財年的約人民幣364.4百萬元減少約11.7%至二零二四財年的約人民幣321.9百萬元，主要是由於(a)醫院服務分部的收益減少；(b) 貴集團患者於住院及體檢服務的平均開支減少；(c)二零二四年一月收購血液透析服務業務的影響；及(d)康心醫院的財務表現有所惡化，仍以負毛利率運營所致。

貴集團於二零二四財年錄得股東應佔溢利約人民幣15.3百萬元，較二零二三財年的約人民幣121.1百萬元大幅減少約87.3%。該減少主要是由於(a)上述毛利減少；(b)行政開支增加約人民幣34.7百萬元，主要由於(1)一般薪金水平上漲及於二零二四年一月收購血液透析服務業務的影響；(2)租賃開支及物業管理開支增加；(3)維修及保養開支以及其他主要行政開支(包括辦公室開支以及交際及交通開支)增加；及(4)醫療糾紛索償開支撥備增加；及(c)融資成本增加約人民幣11.6百萬元，主要由於二零二四財年隨著全額償還銀行貸款，剩餘未攤銷銀行安排費一次性計入損益，導致其他融資費用增加所致。

二零二五年首六個月與二零二四年首六個月比較

貴集團的收益於二零二四年首六個月及二零二五年首六個月分別約為人民幣984.5百萬元及人民幣981.5百萬元，保持相對穩定。

貴集團的毛利由二零二四年首六個月的約人民幣146.4百萬元增加約8.3%至二零二五年首六個月的約人民幣158.5百萬元，主要是由於(a)出售55%股權後，康心醫院的收益成本完全不再綜合併入 貴集團的收益成本；(b)儘管患者就診次數減少，但整體平均患者支出增加；及(c) 貴集團血液透析服務分部的營運表現持續改善所致。

貴集團錄得由二零二四年首六個月股東應佔虧損約人民幣19.5百萬元轉為二零二五年首六個月股東應佔溢利約人民幣41.6百萬元。該轉虧為盈主要是由於(a)上述毛利增加；(b)其他開支及虧損淨額減少約人民幣8.1百萬元，主要由於 貴集團於二零二四年首六個月錄得按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損約人民幣11.4百萬

元，而該虧損於二零二五年首六個月並非經常性；(c)出售附屬公司收益淨額增加約人民幣19.2百萬元；(d)行政開支減少約人民幣31.7百萬元，主要由於(1)出售55%股權後，康心醫院的行政成本不再併入 貴集團；及(2) 貴集團於二零二五年首六個月採取措施執行嚴格的成本控制政策；及(e)融資成本減少約人民幣8.9百萬元所致。

(ii) 康華集團及同力實業

康華集團及同力實業各自為於中國成立的有限公司，主要從事投資控股。

2. 訂立二零二六年租賃協議的理由及裨益

貴集團多年來一直向康華集團租賃康華醫院及向同力實業租賃仁康醫院。誠如上文「1. 貴集團、康華集團及同力實業之資料－(i) 貴集團」分節所披露，提供醫院服務為 貴集團的主要業務，分別佔其二零二三財年、二零二四財年及二零二五年首六個月總收益約92.5%、89.4%及89.0%。 貴集團的醫院服務分部主要由其自營綜合醫院組成，即康華醫院(其營運位於廣東省東莞市南城區)及仁康醫院(其營運位於廣東省東莞市厚街鎮)。此外，提供老年醫療服務為 貴集團的主要業務之一，分別佔其二零二三財年、二零二四財年及二零二五年首六個月總收益約0.6%、0.6%及0.7%。 貴集團的老年醫療服務分部代表仁康護理院(其營運位於仁康醫院的物業內)的營運。因此，康華醫院、仁康醫院及仁康護理院的持續營運對 貴集團的業務營運及財務表現至關重要。

貴集團於中國廣東省東莞經營康華醫院、仁康醫院及仁康護理院。彼等各自並無擁有涉及其營運的土地及樓宇。因此，二零二六年租賃協議對彼等的無間斷持續營運至關重要。於二零一六年四月十日， 貴集團已分別與康華集團及同力實業訂立康華醫院租賃協議及仁康醫院租賃協議，期限自二零一六年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止為期十年。由於康華醫院租賃協議及仁康醫院租賃協議將於二零二五年十二月三十一日屆滿，訂約方已訂立二零二六年租賃協議，以確保 貴集團相關成員公司(作為承租人)將可持續受惠於相關營運物業的使用，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日(包括首尾兩日)止為期三年。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所載，仁康護理院成立為仁康醫院的全資附屬公司及獨立實體，以經營貴集團的養老業務分部。仁康護理院目前佔用的場地(位於仁康醫院的物業內)先前已涵蓋於仁康醫院租賃協議項下。為精簡貴集團養老業務作為獨立業務分部的架構及報告，貴集團已與同力實業(作為出租人)訂立二零二六年仁康護理院租賃協議(作為一份獨立租賃協議)，預期於仁康醫院租賃協議屆滿前生效。

基於上文所述，吾等同意董事之意見，即訂立二零二六年租賃協議及其項下擬進行之交易乃於貴集團之日常及一般業務過程中進行，且符合貴公司及股東之整體利益。

3. 二零二六年租賃協議

二零二六年租賃協議的條款詳情載於董事會函件，概述如下：

(i) 二零二六年康華醫院租賃協議

日期：	二零二五年十二月二十二日		
訂約方：	康華集團(作為出租人)；及康華醫院(作為承租人)		
物業位置：	東莞市南城區東莞大道		
租賃期限：	二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日(包括首尾兩日)		
根據租賃實際可用樓面面積：	356,587.70平方米		
租金：	截至十二月三十一日止年度		
	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年租	72,001	75,601	79,381
月租	6,000	6,300	6,615
每月單位租金 (每平方米 人民幣元)	16.8	17.7	18.6

獨立財務顧問函件

過往交易金額：

截至十二月三十一日止年度

二零二三年 二零二四年 二零二五年
人民幣千元 人民幣千元 人民幣千元

年租 47,947 51,303 54,894

附註：此乃康華醫院根據康華醫院租賃協議向康華集團支付的過往交易金額。

付款條款：

租金須按月支付。每月租金必須於該月三十日前支付。

其他費用：

根據租約概無擬收取的管理費或其他重大開支。

用途：

供康華醫院營運及員工住宿之用。

終止：

倘出現以下情況，出租人可終止租賃協議：(a)承租人在無合理理由下故意逾期超過90日仍未支付月租；或(b)承租人將物業用於非法用途。

續租：

於租期屆滿時，承租人享有優先續租權，可按租賃協議相同條款續租三年，續租協議須經雙方協商並達成。

優先購買權：

倘出租人決定出售物業，須事先通知承租人。承租人有優先購買權，可按相同條款以當時公平市價(或由雙方共同委任之獨立第三方估值師釐定之價格)購買物業。

維修保養：

於租賃期內，承租人須負責相關物業之維修保養。承租人要求對樓宇或設施進行之任何改裝或翻新，其費用概由承租人承擔。

獨立財務顧問函件

先決條件：貴公司已履行其於上市規則項下的責任，包括發表日期為二零二五年十二月二十二日的公告、寄發本通函及獲得獨立股東批准。

(ii) 二零二六年仁康醫院租賃協議

日期：二零二五年十二月二十二日

訂約方：同力實業(作為出租人)；及仁康醫院(作為承租人)

物業位置：東莞市厚街鎮溪頭村東溪路88號

租賃期限：二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日(包括首尾兩日)

根據租賃實際可用樓面面積：69,758.54平方米

租金：	截至十二月三十一日止年度		
	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年租	13,394	14,063	14,766
月租	1,116	1,172	1,231
每月單位租金 (每平方米 人民幣元)	16.0	16.8	17.6

過往交易金額：	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年租	8,659	9,739	10,927

附註：此乃仁康醫院根據仁康醫院租賃協議向同力實業支付的過往交易金額。

付款條款：租金須按月支付。每月租金必須於該月三十日前支付。

其他費用：根據租約概無擬收取的管理費或其他重大開支。

獨立財務顧問函件

- 用途：** 供仁康醫院營運及員工住宿之用。
- 終止：** 倘出現以下情況，出租人可終止租賃協議：(a)承租人在無合理理由下故意逾期超過90日仍未支付月租；或(b)承租人將物業用於非法用途。
- 續租：** 於租期屆滿時，承租人享有優先續租權，可按租賃協議相同條款續租三年，續租協議須經雙方協商並達成。
- 優先購買權：** 倘出租人決定出售物業，須事先通知承租人。承租人有優先購買權，可按相同條款以當時公平市價(或由雙方共同委任之獨立第三方估值師釐定之價格)購買物業。
- 維修保養：** 於租賃期內，承租人須負責相關物業之維修保養。承租人要求對樓宇或設施進行之任何改裝或翻新，其費用概由承租人承擔。
- 先決條件：** 貴公司已履行其於上市規則項下的責任，包括發表日期為二零二五年十二月二十二日內容有關租賃的公告、寄發本通函及獲得獨立股東批准。

(iii) 二零二六年仁康護理院租賃協議

- 日期：** 二零二五年十二月二十二日
- 訂約方：** 同力實業(作為出租人)；及仁康護理院(作為承租人)
- 物業位置：** 東莞市厚街鎮溪頭村東溪路88號
- 租賃期限：** 二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日(包括首尾兩日)

獨立財務顧問函件

根據租賃實際可用樓面
面積： 3,865.16平方米

租金：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年租	775	813	854
月租	65	68	71
每月單位租金 (每平方米 人民幣元)	16.8	17.6	18.4

過往交易金額： 本租賃項下無過往交易金額，因為本租賃標的事項先前已涵蓋於仁康醫院租賃協議項下。

付款條款： 租金須按月支付。每月租金必須於該月三十日前支付。

其他費用： 根據租約概無擬收取的管理費或其他重大開支。

用途： 供仁康護理院營運及員工住宿之用。

終止： 倘出現以下情況，出租人可終止租賃協議：(a)承租人在無合理理由下故意逾期超過90日仍未支付月租；或(b)承租人將物業用於非法用途。

續租： 於租期屆滿時，承租人享有優先續租權，可按租賃協議相同條款續租三年，續租協議須經雙方協商並達成。

優先購買權： 倘出租人決定出售物業，須事先通知承租人。承租人有優先購買權，可按相同條款以當時公平市價(或由雙方共同委任之獨立第三方估值師釐定之價格)購買物業。

獨立財務顧問函件

維修保養：於租賃期內，承租人須負責相關物業之維修保養。承租人要求對樓宇或設施進行之任何改裝或翻新，其費用概由承租人承擔。

先決條件：貴公司已履行其於上市規則項下的責任，包括發表日期為二零二五年十二月二十二日內容有關租賃的公告、寄發本通函及獲得獨立股東批准。

誠如董事會函件所披露，二零二六年租賃協議的條款乃由訂約方經公平磋商後釐定，而租金乃經參考以下各項釐定：(i)鄰近地區可資比較物業的現行市場租金。貴公司已委聘獨立估值師（「獨立估值師」）對月租進行估值。於二零二五年十一月三十日，(a)二零二六年康華醫院租賃協議項下物業的每月市場租金估值為人民幣6,029,000元；(b)二零二六年仁康醫院租賃協議項下物業的每月市場租金估值為人民幣1,123,000元；及(c)二零二六年仁康護理院租賃協議項下物業的每月市場租金估值為人民幣64,900元，與二零二六年租賃協議項下協定的租金水平一致。獨立估值師已參考公開市場上可得的租金可資比較數據，採用市場法對該等物業進行估值；及(ii)考慮到二零二七年及二零二八年每年5%的增幅，與中國的國內生產總值增長目標一致。

根據二零二六年租賃協議的條款，租金須按月支付，且每月租金必須於該月三十日前支付。按月支付租金為業主與租戶於一般租賃協議中經公平磋商後最常採用的支付條款，且被視為公平合理。

經考慮(i)上文詳述訂立二零二六年租賃協議的理由及裨益；(ii)貴集團根據二零二六年租賃協議應付的租金乃經參考(其中包括)獨立估值師採用市場法編製的估值報告所示康華醫院、仁康醫院及仁康護理院(統稱「該等物業」)於二零二五年十一月三十日的公平市場租金而釐定；及(iii)二零二六年租賃協議項下的按月支付租金為一般租賃協議中最常採用的支付條款，吾等認為二零二六年租賃協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

4. 評估二零二六年租賃協議項下應付的租金

誠如董事會函件所披露，貴集團根據二零二六年租賃協議應付的租金乃經參考(i)獨立估值師採用市場法編製的估值報告(「估值報告」)所示該等物業於二零二五年十一月三十日的公平市場租金；及(ii)考慮到二零二七年及二零二八年每年5%的增幅(與中國的國內生產總值增長目標一致)而釐定。估值報告全文載於通函附錄二，建議獨立股東全文閱讀。

吾等已與獨立估值師進行面談，查詢其於中國物業租賃估值方面的資歷及經驗，以及其獨立性。吾等在審閱貴公司與獨立估值師之間的委聘書及獨立估值師提供的其他相關資料時，得悉獨立估值師為於中國進行估值工作的合資格資產評估公司，且獨立估值師的負責人員為特許測量師，於進行估值方面擁有多年經驗，且對於評估位於中國的類似資產具備充分資歷及經驗。吾等亦就其獨立性向獨立估值師作出查詢，獲悉獨立估值師獨立於貴集團、康華集團及同力實業。獨立估值師確認，除與其獲委任為獨立估值師有關而已付或應付予彼等的正常專業費用外，並無存在其他安排使彼等將從貴集團、康華集團或同力實業收取任何費用或利益。吾等亦已審閱獨立估值師的委聘條款，特別是有關其工作範圍的條款。吾等注意到，其工作範圍就達致須作出的意見而言屬適當，且工作範圍並無可能對獨立估值師於估值報告中作出的保證程度造成不利影響的限制。吾等亦已根據上市規則第13.80條附註(1)(d)的規定就獨立估值師及其有關估值報告的工作執行所需工作。基於上述各項，吾等對獨立估值師的委聘條款以及其進行該等物業租賃估值的資歷及經驗表示滿意，並認為獨立估值師的工作範圍屬適當。因此，吾等認為依賴其工作及意見屬適當。

誠如估值報告所載並經獨立估值師確認，該等物業的租賃估值乃根據香港測量師學會所頒佈並於二零二四年十二月三十一日起生效的香港測量師學會估值標準(二零二四年)，並參考國際評估準則委員會頒佈並於二零二五年一月三十一日起生效的國際估值準則；以及上市規則第5章及實務指引第12項的要求進行。

吾等已與獨立估值師就進行該等物業租賃估值所採納的方法、基準及假設進行討論。吾等得悉獨立估值師參考公開市場上可獲得的可資比較租賃採納市場法。吾等從獨立估值師獲悉，該方法被公認為中國物業租賃估值最獲認可的估值方法。此涉及對同一鄰近地區類似物業的近期可資比較租賃進行分析。基於上述，吾等認為獨立估值師採納的估值方法在確立該等物業的公平市場租金方面屬合理及可接受。吾等得悉，在評估該等物業的公平市場租金時，獨立估值師已考慮所涉及物業類型及其位置的當前市場租金狀況，審查該等物業鄰近地區類似物業的可資比較租金，並在市場租金的基礎上進行市場租賃估值，市場租金定義為「經適當推銷後，自願出租人與自願承租人在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期按適當租賃條款以公平交易方式租賃房地產權益的估計金額」。考慮到(i)根據上述方法、基準及假設，獨立估值師已考慮位於該等物業附近類似物業的近期市場證據，以反映該等物業的公平市場租金；(ii)根據吾等對獨立估值師所開展工作的審閱(包括與獨立估值師討論以了解方法、基準及假設)，吾等在與獨立估值師討論或審閱其工作時，並無發現任何異常情況；及(iii)吾等已審閱聯交所其他上市公司進行的類似物業租賃估值，並注意到該等方法、基準及假設獲普遍採用，因此，吾等認為獨立估值師為釐定該等物業公平市場租金而採納的方法、基準及假設屬適當。

據獨立估值師告知，可資比較租賃(「可資比較項目」)乃根據(其中包括)(i)相關可資比較項目的時間(於估值日前約6個月內)；(ii)位置(即該等物業所在的東莞市)；及(iii)各自的准許用途(即醫療設施或土地)進行篩選。吾等從獨立估值師進一步獲悉，根據其分析，該等物業鄰近地區缺乏與該等物業土地用途相同(即作為醫院)的物業類型的相關租賃證據。相反，彼等已將標準擴大至適用於醫療設施的商業土地使用權物業。根據上述準則，獨立估值師已就該等物業的各標的樓宇詳盡選取三個最相關的租賃可資比較項目，並就康華醫院的空置土地部分選取四個最相關的租賃可資比較項目。就吾等的盡職審查而言，吾等已取得可資比較項目的資料，如位置、用途、日期、完工年份、可出租面積、租賃期限、裝修標準等，以及由獨立估值師編製的詳細比較及調整分析。根據吾等的審閱，吾等得悉(i)可資比較項目的位置處於相關物業的鄰近地區；(ii)可資比較項目與相關物業具有相似特徵；(iii)可資比較項目的日期接近估值日；(iv)可資比較項目的詳情源自網上公共領域；及(v)獨立估值師已根據包括可資比較項目與該等物業在性質、位置、樓齡、規模、建築質量及裝修標準等方面的差異在內的因素作出必要調整。考慮到上述因素，吾等

同意獨立估值師的意見，認為可資比較物業的選取標準屬公平合理，且可資比較項目適用作釐定該等物業的公平市場租金。儘管可資比較項目乃根據適用於醫療設施之商業土地使用權物業之擴大準則選取，惟考慮到(i)公共領域缺乏與該等物業具有相同土地用途(即醫院)的物業類型的相關租賃證據；(ii)可資比較項目為適用於醫療設施之商業物業。換言之，可資比較項目可用作醫院，與該等物業用途相同；及(iii)可資比較項目的位置處於相關物業的鄰近地區，吾等認為可資比較項目與相關物業具有相似特徵。

吾等獲獨立估值師進一步告知，已考慮該等物業與可資比較項目之間在(其中包括)性質、位置、樓齡、規模、建築質量及裝修標準上的不同而作出調整。吾等與獨立估值師已討論所應用的調整，並了解到此乃租賃估值普遍採用的調整因素，且獨立估值師已運用其專業判斷及進行類似評估工作的經驗，在採用有關調整時對各項因素分配權重比例，此做法與香港測量師學會估值標準所規定的方式相同。就此而言，吾等亦進行獨立研究並得悉，根據國際估值標準委員會發佈的國際估值標準中「IVS105估值途徑及方法」一節所述，專業人員應就可資比較項目與目標資產間的任何重大差異進行調整。或須進行調整的常見差異的例子可能包括(其中包括)重要的物理特徵(樓齡、規模、規格等)及地理位置。根據吾等對可資比較項目資料(包括但不限於可資比較項目的地址、物業類型、完工年份、可出租面積、月租、性質、日期、租賃期限及裝修標準)的討論及審閱，吾等注意到獨立估值師已根據可資比較項目與該等物業在(其中包括)性質、位置、樓齡、規模、建築質量及裝修標準方面的差異作出必要調整。由於上述調整因素包括樓齡、規模、規格(即建築質量及裝修標準)及地理位置，均為國際估值標準中提到的常見調整因素，吾等認為獨立估值師考慮的因素符合國際估值標準。一般而言，倘相關物業在上述因素方面勝於可資比較項目，則會進行上調，反之亦然。就此而言，吾等已與獨立估值師討論可資比較項目與該等物業在上述各項因素上的差異，以及所作出的相應上調或下調。吾等注意到：(i)性質調整乃考慮到透過租金談判獲得的潛在租金折扣；(ii)位置調整乃考慮到交通連接的便利性及顯著性，從而反映物業的通達度；(iii)規模調整乃考慮到因可資比較物業與該等物業相比總平方呎數或可用空間差

異所導致的潛在價值變動；及(iv)樓齡、建築質量及裝修標準的調整乃考慮到物業實體狀況及任何已進行改良工程的影響。根據吾等的討論及吾等對可資比較項目資料的審閱，吾等認為獨立估值師所作出的調整乃屬恰當。在對可資比較項目的單位月租作出調整後，獨立估值師將可資比較項目的平均經調整單位月租用作該等物業的公平市場租金。

經考慮(i)可資比較項目乃為進行該等物業租賃估值而適當選取；(ii)得出該等物業公平市場租金所採用的調整因素在租賃估值中被廣泛採納；及(iii)調整乃根據獨立估值師的專業判斷及經驗並按照香港測量師學會估值標準進行，吾等認為該等物業的公平市場租金屬公平合理。

為進行交叉核對，於二零二五年十二月十五日，吾等審閱了從獨立物業代理網站(即貝殼)摘錄有關東莞市南城區及厚街鎮內類似商業物業的相關租賃證據，內容涉及可供租賃的商業物業及其每月單位租金。由於貝殼僅有住宅物業及商業物業兩大物業類別，故吾等在審閱中選取了商業物業。根據吾等的審閱，吾等注意到撇除三項每月單位租金極高的異常值(介乎人民幣40元至人民幣65元)(因其位於國際甲級寫字樓內)後，東莞市南城區(即康華醫院所在地點)餘下九項商業物業的每月單位租金介乎人民幣12元至人民幣33元(中位值為人民幣18元)，而東莞市厚街鎮(即仁康醫院及仁康護理院所在地點)八項商業物業的每月單位租金則介乎人民幣13元至人民幣25元(中位值為人民幣17元)。因此，吾等認為 貴集團就該等物業應付的每月租金與位於相似地點的可資比較商業物業大致相符。

關於每年5%的租金增長率，吾等從獨立估值師獲悉，該年度增長率乃根據其與相關房地產代理的交流及相關經驗得出。此外，吾等已將建議增長率與東莞及中國的歷史國內生產總值增長率進行比較。根據東莞市統計局資料，東莞二零二四年及二零二五年前三季度的國內生產總值增長率分別約為4.6%及4.5%。根據國家統計局資料，中國二零二四年及二零二五年前三季度的國內生產總值增長率分別約為5.0%及5.2%。因此，吾等認為建議的租金增長率與東莞及中國的歷史國內生產總值增長率相符，因此屬公平合理。

基於上述，吾等認為就 貴公司及獨立股東而言， 貴集團根據二零二六年租賃協議應付的租金屬公平合理。

獨立財務顧問函件

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為訂立二零二六年租賃協議乃於貴集團之日常及一般業務過程中進行，且二零二六年租賃協議之條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等本身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准二零二六年租賃協議之決議案。

此 致

廣東康華醫療集團股份有限公司
香港
新界葵芳
興芳路223號
新都會廣場第二座3207室

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
浚博資本有限公司
董事總經理
梁浩銘
謹啟

二零二六年二月四日

梁浩銘先生是浚博資本有限公司的持牌人及負責人員，彼於證券及期貨事務監察委員會註冊從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並在企業融資行業擁有逾十年經驗。

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二五年六月三十日止六個月之財務資料詳情於下列文件披露，該等文件已於香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.kanghuagp.com)刊發：

- (a) 本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，載於本公司於二零二三年四月二十六日刊發的截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報第174頁至第288頁：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0426/2023042600750_c.pdf

- (b) 本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，載於本公司於二零二四年四月二十五日刊發的截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報第173頁至第288頁：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0425/2024042501117_c.pdf

- (c) 本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，載於本公司於二零二五年四月二十五日刊發的截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報第175頁至第292頁：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0425/2025042501727_c.pdf

- (d) 本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務報表，載於本公司於二零二五年九月二十三日刊發之截至二零二五年六月三十日止六個月之中報第63頁至第102頁：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0923/2025092300251_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二五年十一月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有以下負債：

	人民幣千元
有抵押銀行貸款(浮動利率)(附註(a))	78,390
無抵押銀行貸款(浮動利率)(附註(b))	213,021
租賃負債	42,252
	<u>333,663</u>

銀行借款

- (a) 該銀行貸款由以下各項擔保：(i)本公司及本集團主席王君揚先生提供的財務擔保；及(ii)本公司一間附屬公司持有的租賃土地。
- (b) 該銀行貸款為無抵押且財務擔保由本公司及本集團主席王君揚先生提供。

租賃負債

於二零二五年十一月三十日，總額為人民幣42.3百萬元之所有租賃負債均由租賃按金作抵押且並無擔保。

其他

除上文所披露者外，本集團並無任何已發行及未償還之債務證券，亦無任何已授權或以其他方式設定但未發行之債務證券，且並無其他定期貸款(無論有擔保、無擔保、有抵押(不論是由發行人或第三方提供抵押品)或無抵押)。本集團並無其他借貸或性質屬借貸之債務，包括銀行透支及承兌下的負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔(無論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押之借貸及債項)。除上文披露者外，本集團並無其他抵押及押記。

或然負債

本集團受制於法律訴訟及於日常業務中主要由病人提出的醫療糾紛索賠。醫療糾紛的撥備是根據有關期間結束時可能和尚未了結的進行中索賠個案狀況而作出，主要考慮本集團將面臨的任何司法判決或法院裁決。於二零二五年十一月三十日，本集團尚未了結的醫療糾紛索賠總額約為人民幣9.6百萬元，而有部份醫療糾紛未有列明索賠金額。根據本集團作出的評估，於二零二五年十一月三十日，本集團已計提約人民幣5.0百萬元的撥備，並計入本集團的應付賬款及其他應付款項及撥備中。餘下索賠金額人民幣4.6百萬元之現金流出無法於司法鑒定前充分可靠地釐定。因此，本集團並無就此作出撥備。

於二零二五年十一月三十日，本集團並無會對本集團之財務狀況或經營產生重大影響之其他或然負債或擔保。

3. 營運資金

董事經作出適當及審慎查詢後認為，經考慮二零二六年租賃協議項下擬進行交易之影響、本集團之內部資源、經營活動所得現金流量及本集團可獲得之融資後，本集團有足夠營運資金以滿足其自本通函日期起至少未來12個月之需求。

本公司已按照上市規則第14.66(12)條之規定，取得本公司核數師之相關函件。

4. 重大不利變動

董事確認，自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起，直至最後實際可行日期，本集團之財務或貿易狀況並無重大不利變動。

5. 本集團之財務及貿易前景

本集團為中國的醫院運營商及醫療服務供應商。

本集團目前運營四大業務分部：(i)提供醫院服務；(ii)提供康復及其他醫療服務；(iii)提供血液透析服務；及(iv)提供老年醫療服務。

於短期至中期而言，本集團預計收益及就診人次表現將受差異化、高價值之臨床服務需求、門診及康復吞吐量擴張，以及對血液透析及老年護理方案之持續需求所帶動。本集團將在維持審慎財務紀律及現金流管理之同時，追求該等分部之增長。

將影響貿易狀況之行業背景包括持續之監管改革、對初級及社區護理的重視增加、替代付費機制(如DRG/DIP模式)之逐步推行，以及更廣泛之社會保險覆蓋。該等變化可能產生雙重影響：隨著時間推移，其可能增加患者之可及性及就診量，同時亦對報銷及報銷組合之波動構成上調壓力。本集團預期，高端專科之數量增長與營運效率提升之結合，將成為抵銷任何單位報銷率收縮之核心。

旨在支持財務表現之關鍵戰略舉措包括：招聘及挽留資深臨床學科帶頭人以打造高利潤專科服務；優化臨床科室結構及門診流程以提高就診頻率及病床周轉率；開發差異化、高價值之服務線以獲取更高之病例組合及每名患者收益；以及擴大支持循環收益之輔助服務(如康復及慢性病管理)。本集團亦將尋求付費試點及病歷管理規範化方面之合作，以參與不斷演變之報銷模式並降低收入週期風險。

成本及利潤率管理仍將是重中之重。本集團計劃實施更嚴格之人工成本控制，包括使人員配置與需求相匹配之勞動力規劃、針對性之生產力舉措，以及持續投資於流程改進及數字工具以降低單位成本。資本配置將根據回報門檻及流動性需求進行評估，並優先考慮可提高利用率或提升利潤率之項目。

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團擬租賃之物業之估值發出之函件、估值總覽及估值證書之全文，以供載入本通函。本附錄所界定之詞彙僅適用於本附錄。

泓亮諮詢及評估有限公司
香港
德輔道中308號
16樓1602-4室



敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照閣下指示，評估廣東康華醫療集團股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）擬租賃位於中華人民共和國（「中國」）之物業的市場租金，以作公開披露用途。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以就物業於二零二五年十一月三十日（「估值日期」）的市場租金向閣下提供意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會所頒佈並於二零二四年十二月三十一日生效之香港測量師學會估值準則（二零二四年），並參考國際評估準則委員會所頒佈並於二零二五年一月三十一日生效之《國際估值準則》；以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定而編製。

估值基準

吾等之估值乃按市場租金基準作出。市場租金之定義為「在進行適當市場推銷後，由自願出租方及承租方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，按適當租賃條款，於估值日期租賃地產物業權益之公平交易估計金額」。

估值假設

吾等之估值乃假設出租人於公開市場出租物業時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響物業租金價值之類似安排獲利而作出。

概無就所估物業所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出租時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，物業乃假定並無附帶可能影響其租金價值之產權負擔、限制及支出。

由於物業權益乃以長期土地使用權持有，故吾等已假設擁有人於整個土地使用權未屆滿期內擁有自由且不受干擾地出租物業的權利。

估值方法

於評估 貴集團擬租賃之物業的市場租金時，吾等採用市場法。

市場法乃公認為對大部分形式的物業進行估值最為被接受之估值方法。其涉及分析近期類似物業的市場憑證，以便與所估物業作比較。各項可資比較物業乃按其單位租金作出分析；各項可資比較物業的特質其後與標的物業作比較，倘有任何差異，單位租金將予調整，以達致對標的物業而言屬恰當的單位租金。該調整乃透過就多項因素（如時間、位置、樓齡、樓宇質素等）對單位租金作出百分比調整而作出。

土地年期及業權調查

吾等已獲提供有關物業權益業權之文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或核實可能並無顯示於吾等獲提供之副本中的任何修訂。吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料。

吾等依賴 貴集團之中國法律顧問通商律師事務所就位於中國之物業業權所提供之意見。吾等概不對該等資料之任何詮釋承擔責任，該等詮釋更應屬法律顧問之責任範圍。

本函件及估值證書所披露的所有法律文件僅供參考。吾等對本函件、估值總覽及估值證書所載有關物業法定業權的任何法律事宜概不負責。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴集團及法律顧問就位於中國之物業業權所提供之資料。吾等亦已接納就物業識別、佔用詳情、面積及所有其他相關事宜向吾等提供之意見。估值所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之文件所載的資料為基準，故僅為約數。

吾等亦獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。吾等相信，編製吾等之估值所使用之假設屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。

視察及調查

吾等已視察物業的外部及內部。儘管於視察時並非所有範圍均可內進視察，吾等已盡力視察物業的所有範圍，且於必要時進行調查。吾等之調查乃獨立進行，且不以任何方式受任何第三方的影響。

吾等並無測試物業的任何服務設備，因此無法呈報其現況。吾等並無對物業進行任何結構測量，因此無法對結構狀況進行評價。吾等並無進行任何實地調查，以確定地面狀況是否適合任何未來發展。吾等編製估值時，乃假設該等方面均令人滿意，且毋須支付額外費用或出現延誤。

吾等並無進行任何實地量度，以核實物業面積的準確性，惟假設文件所示或從圖則推斷的面積均屬正確。所有文件及圖則僅供參考，因此所有尺寸、量度及面積均為約數。

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有金額均以人民幣（「人民幣」）計值。

隨函附奉估值證書。

此 致

廣東康華醫療集團股份有限公司

香港新界

葵芳興芳路223號

新都會廣場第二座3207室

董事會 台照

為及代表

泓亮諮詢及評估有限公司

執行董事

張杰雄

BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP)

MCIREA MHIREA

皇家特許測量師學會註冊估值師

中國註冊房地產估價師

認可ESG策劃師CEP®

董事總經理

張翹楚

BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP)

MCIREA MHKSI MISCM MHIREA FHKIoD

皇家特許測量師學會註冊估值師

中國註冊房地產估價師及經紀人

認可ESG策劃師CEP®

謹啟

二零二六年二月四日

附註：

張翹楚為香港測量師學會資深會員、皇家特許測量師學會資深會員、根據香港測量師註冊條例(第417章)註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、香港董事學會資深會員、皇家特許測量師學會註冊估值師、中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人以及認可ESG策劃師CEP®。彼具備合適資格進行估值工作，並在評估標的地區此種規模和性質的固定及無形資產方面擁有超過28年經驗。

張杰雄為香港測量師學會資深會員、皇家特許測量師學會會員、根據香港測量師註冊條例(第417章)註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員、香港地產行政師學會會員、皇家特許測量師學會註冊估值師、中華人民共和國註冊房地產估價師及認可ESG策劃師CEP®。彼具備合適資格進行估值工作，並在評估標的地區此種規模和性質的固定及無形資產方面擁有超過17年經驗。

估值總覽

本集團擬於中國租賃之物業

編號	物業	於二零二五年 十一月三十日 現況下之 每月市場租金
1	中國廣東省東莞市東莞大道東莞康華醫院	人民幣6,029,000元
2	中國廣東省東莞市厚街鎮東溪路88號東莞仁康醫院	人民幣1,123,000元
3	中國廣東省東莞市厚街鎮東溪路88號東莞仁康護理院	人民幣64,900元
總計：		<u>人民幣7,216,900元</u>

估值證書

本集團擬於中國租賃之物業

				於二零二五年 十一月三十日 現況下之 每月市場租金																																		
編號	物業	概況及年期	佔用詳情																																			
1	中國廣東省東莞市東莞大道東莞康華醫院	<p>該物業包括建於兩幅土地上的十三幢醫院大樓及一幅空置土地。</p> <p>根據不動產權證書及指示方提供的資料，標的樓宇的總建築面積(「建築面積」)約為291,207.44平方米(「平方米」)。空置土地的地盤面積約為65,380.26平方米。</p> <p>物業面積明細如下：</p> <table><tr><th>部分</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>醫技樓</td><td>101,096.57</td></tr><tr><td>住院樓1區</td><td>12,504.09</td></tr><tr><td>住院樓2區</td><td>13,953.26</td></tr><tr><td>住院樓3區</td><td>12,040.69</td></tr><tr><td>住院樓5區</td><td>14,236.56</td></tr><tr><td>住院樓6區</td><td>14,527.58</td></tr><tr><td>門診樓</td><td>30,913.12</td></tr><tr><td>急診樓</td><td>15,197.06</td></tr><tr><td>VIP住院樓</td><td>24,168.26</td></tr><tr><td>辦公樓</td><td>10,128.18</td></tr><tr><td>1號附屬樓</td><td>8,818.32</td></tr><tr><td>2號附屬樓</td><td>29,192.75</td></tr><tr><td>設備房</td><td>4,431.00</td></tr><tr><td>總計：</td><td>291,207.44</td></tr><tr><td></td><td>地盤面積 (平方米)</td></tr><tr><td>空置土地</td><td>65,380.26</td></tr></table> <p>根據指示方提供的資料，標的樓宇於二零零七年至二零一三年期間分階段落成。</p> <p>該物業的土地使用權獲准許作公共設施用途，期限至二零五三年一月二十六日屆滿。</p>	部分	建築面積 (平方米)	醫技樓	101,096.57	住院樓1區	12,504.09	住院樓2區	13,953.26	住院樓3區	12,040.69	住院樓5區	14,236.56	住院樓6區	14,527.58	門診樓	30,913.12	急診樓	15,197.06	VIP住院樓	24,168.26	辦公樓	10,128.18	1號附屬樓	8,818.32	2號附屬樓	29,192.75	設備房	4,431.00	總計：	291,207.44		地盤面積 (平方米)	空置土地	65,380.26	<p>據吾等實地視察及指示方提供之資料顯示，該物業目前被佔用作醫院，並將根據一項租約出租，租期於二零二八年十二月三十一日屆滿，首年每月租金為人民幣6,000,110元，其後每年遞增5%。</p>	<p>人民幣 6,029,000元 (人民幣 六百零二萬九千元)</p>
部分	建築面積 (平方米)																																					
醫技樓	101,096.57																																					
住院樓1區	12,504.09																																					
住院樓2區	13,953.26																																					
住院樓3區	12,040.69																																					
住院樓5區	14,236.56																																					
住院樓6區	14,527.58																																					
門診樓	30,913.12																																					
急診樓	15,197.06																																					
VIP住院樓	24,168.26																																					
辦公樓	10,128.18																																					
1號附屬樓	8,818.32																																					
2號附屬樓	29,192.75																																					
設備房	4,431.00																																					
總計：	291,207.44																																					
	地盤面積 (平方米)																																					
空置土地	65,380.26																																					

附註：

1. 該物業由王曉玥*MSc* (皇家特許測量師學會見習會員、香港測量師學會見習會員)於二零二五年十二月五日視察。
2. 估值及本證書乃由張翹楚(*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP)*、*MCIREA MHKSI MISC MHIREA FHKIoD*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人、認可*ESG*策劃師*CEP®*)及張杰雄(*BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP)*、*MCIREA MHIREA*、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師、認可*ESG*策劃師*CEP®*)編製。
3. 根據東莞市自然資源局於二零二五年一月八日發出的不動產權證書，總建築面積約286,776.44平方米之標的樓宇的土地使用權及房屋所有權由東莞市康華投資集團有限公司合法擁有。標的樓宇的土地使用權獲准作公共設施用途，期限至二零五三年一月二十六日屆滿。

不動產權證書詳情概述如下：

證書編號	樓宇	建築面積 (平方米)
粵(2025)東莞不動產權第0003961號	醫技樓	101,096.57
粵(2025)東莞不動產權第0003897號	住院樓1區	12,504.09
粵(2025)東莞不動產權第0004001號	住院樓2區	13,953.26
粵(2025)東莞不動產權第0004087號	住院樓3區	12,040.69
粵(2025)東莞不動產權第0004020號	住院樓5區	14,236.56
粵(2025)東莞不動產權第0003919號	住院樓6區	14,527.58
粵(2025)東莞不動產權第0003621號	門診樓	30,913.12
粵(2025)東莞不動產權第0003933號	急診樓	15,197.06
粵(2025)東莞不動產權第0004017號	VIP住院樓	24,168.26
粵(2025)東莞不動產權第0003953號	辦公樓	10,128.18
粵(2025)東莞不動產權第0004006號	1號附屬樓	8,818.32
粵(2025)東莞不動產權第0004030號	2號附屬樓	29,192.75
總計：		286,776.44

4. 根據東莞市人民政府於二零一二年十一月二十七日發出的國有土地使用證(東府國用(2003)第特78-2號)，地盤面積為65,380.26平方米之空置土地的土地使用權已授予東莞市康華投資集團有限公司，作公共設施用途，期限至二零五三年一月二十六日屆滿。
5. 據本公司告知，建築面積約4,431.00平方米之設備房尚未取得房屋所有權之正式權屬證書。在估值過程中，吾等並未賦予該設備房任何商業租金價值。
6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國廣東省東莞市東莞大道。

交通：深圳寶安國際機場及東莞火車站分別距離該物業約57.7公里及25.8公里。

周邊區域性質：該區域主要為東莞之住宅及工業區。

7. 根據吾等的市場研究及分析，經評估的市場租金每年遞增5%。

8. 吾等已獲提供通商律師事務所就該物業發出的法律意見書，其中載有(其中包括)以下內容：

- (a) 東莞市康華投資集團有限公司已依法取得該物業的不動產權證書；
- (b) 該物業受東莞市康華投資集團有限公司(作為抵押人)與中國工商銀行股份有限公司(東莞厚街支行)及中國銀行股份有限公司(東莞分行)(作為抵押權人)訂立的抵押協議規限；
- (c) 在抵押權人同意的前提下，東莞市康華投資集團有限公司有權佔用、使用、出租、抵押或以其他方式法律手段處置該物業；
- (d) 除上述抵押外，該物業不受任何查封或其他權利限制。

9. 在對該物業標的樓宇進行估值之過程中，吾等已考慮及分析鄰近地區的可資比較租賃項目。

吾等已根據以下篩選標準詳盡收集所有可資比較租賃項目：

物業類型：可供租賃作醫療場所的物業

建築面積(平方米)：>5,000

位置：位於中國廣東省東莞市內

時間：估值日期起計6個月內

基於上述篩選標準，三個可資比較租賃項目按建築面積計算的單位租金介乎每月每平方米人民幣16.69元至人民幣20.42元。經就性質、位置、樓齡、面積、質素及裝修標準等不同特質進行適當調整後，所採納之可資比較項目之單位租金調整至介乎每月每平方米人民幣18.99元至人民幣20.01元（按建築面積計算），隨後按平均權重計算，得出所採納之單位租金為每月每平方米人民幣19.40元（按建築面積計算）。可資比較租賃項目詳情及調整概述如下：

	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
發展項目名稱	永安路1號	新基商業發展項目	萬江中心
地址	永安路1號	莞太路南城段128號	萬江路3號
城市	東莞	東莞	東莞
省份	廣東	廣東	廣東
物業類型	可供租賃作 醫療場所的物業	可供租賃作 醫療場所的物業	可供租賃作 醫療場所的物業
完工年份	一九九三年	二零零五年	二零零五年
建築面積(平方米)	10,787.62	7,346.00	50,000
每月租金(人民幣)	180,000	150,000	1,000,000
單位租金 (人民幣／平方米／月)	16.69	20.42	20.00
日期	二零二五年十月	二零二五年十月	二零二五年十月
來源	58.com	58.com	58.com
調整			
性質	(5.0%)	(5.0%)	(5.0%)
位置	30.0%	5.0%	5.0%
樓齡	4.7%	0.7%	0.7%
質素	2.5%	2.5%	2.5%
面積	(13.8%)	(14.0%)	(11.8%)
裝修標準	5.0%	5.0%	5.0%
經調整單位租金 (人民幣／平方米／月)	20.01	18.99	19.06

通過將上述採納之單位租金每月每平方米人民幣19.40元（湊整至小數點後一位）應用於該物業之標的樓宇，吾等得出每月租金估值約為人民幣5,563,000元。

在對該物業空置土地部分進行估值之過程中，吾等已考慮及分析鄰近地區的可資比較租賃項目。

吾等已根據以下篩選標準詳盡收集所有可資比較租賃項目：

物業類型	:	非住宅土地
地盤面積(平方米)	:	>1,000
位置	:	位於中國廣東省東莞市內
時間	:	估值日期起計6個月內

基於上述篩選標準，四個可資比較租賃項目按地盤面積計算的單位租金介乎每月每平方米人民幣7.31元至人民幣9.00元。經就性質、位置及面積等不同特質進行適當調整後，所採納之可資比較項目之單位租金調整至介乎每月每平方米人民幣6.50元至人民幣7.63元(按地盤面積計算)，隨後按平均權重計算，得出所採納之單位租金為每月每平方米人民幣7.13元(按地盤面積計算)。可資比較租賃項目詳情及調整概述如下：

	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3	可資比較項目4
發展項目名稱	梅塘空置地塊	石馬工業區空置地塊	低涌工業區空置地塊	寮步鎮空置地塊
地址	梅塘社區	石馬建設路	高龍西路	東升路
城市	東莞	東莞	東莞	東莞
省份	廣東	廣東	廣東	廣東
物業類型	非住宅土地	非住宅土地	非住宅土地	非住宅土地
地盤面積(平方米)	3,000	20,000	5,000	1,300
每月租金(人民幣)	24,000	160,000	45,000	9,500
單位租金(人民幣/平方米/月)	8.00	8.00	9.00	7.31
日期	二零二五年十一月	二零二五年十一月	二零二五年十一月	二零二五年十一月
來源	58.com	58.com	58.com	58.com
調整				
性質	(5.0%)	(5.0%)	(5.0%)	(5.0%)
位置	0.0%	0.0%	(5.0%)	0.0%
面積	(6.2%)	(4.5%)	(6.0%)	(6.4%)
經調整單位租金 (人民幣/平方米/月)	7.13	7.26	7.63	6.50

通過將上述採納之單位租金每月每平方米人民幣7.13元(湊整至小數點後兩位)應用於該物業之空置土地，吾等得出每月租金估值為約人民幣466,000元。

透過將標的樓宇與空置土地的市場租金相加，我們得出該物業的總市場租金約為每月人民幣6,029,000元。

				於二零二五年 十一月三十日 現況下之 每月市場租金																		
編號	物業	概況及年期	佔用詳情																			
2	中國廣東省東莞市厚街鎮東溪路88號東莞仁康醫院	<p>該物業包括建於一幅土地上的七幢醫院大樓。</p> <p>根據七份不動產權證書及指示方提供的資料，該物業的建築面積約為70,159.62平方米。</p> <p>物業面積明細如下：</p> <table><tr><th>部分</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>宿舍樓C</td><td>2,693.74</td></tr><tr><td>宿舍樓B</td><td>9,157.23</td></tr><tr><td>宿舍樓A</td><td>7,290.34</td></tr><tr><td>住院樓</td><td>22,385.46</td></tr><tr><td>門診樓</td><td>17,943.75</td></tr><tr><td>醫技樓</td><td>6,164.15</td></tr><tr><td>綜合服務樓</td><td>4,524.95</td></tr><tr><td>總計：</td><td><u><u>70,159.62</u></u></td></tr></table> <p>根據指示方提供的資料，該物業於約二零零九年落成。</p> <p>該物業的土地使用權獲准許作醫院用途，期限至二零五四年五月十七日屆滿。</p>	部分	建築面積 (平方米)	宿舍樓C	2,693.74	宿舍樓B	9,157.23	宿舍樓A	7,290.34	住院樓	22,385.46	門診樓	17,943.75	醫技樓	6,164.15	綜合服務樓	4,524.95	總計：	<u><u>70,159.62</u></u>	<p>據吾等實地視察及指示方提供之資料顯示，該物業目前被佔用作醫院，並將根據一項租約出租，租期於二零二八年十二月三十一日屆滿，首年每月租金約為人民幣1,116,137元，其後每年遞增5%。</p>	人民幣1,123,000元 (人民幣一百一十二萬三千元)
部分	建築面積 (平方米)																					
宿舍樓C	2,693.74																					
宿舍樓B	9,157.23																					
宿舍樓A	7,290.34																					
住院樓	22,385.46																					
門診樓	17,943.75																					
醫技樓	6,164.15																					
綜合服務樓	4,524.95																					
總計：	<u><u>70,159.62</u></u>																					

附註：

- 該物業由王曉玥MSc(皇家特許測量師學會見習會員、香港測量師學會見習會員)於二零二五年十二月五日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚(BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP)、MCIREA MHKSI MISCMMHIREA FHKIoD、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人、認可ESG策劃師CEP®)及張杰雄(BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP)、MCIREA MHIREA、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師、認可ESG策劃師CEP®)編製。
- 根據東莞市房產管理局於二零零九年十一月五日發出的七份不動產權證書，總建築面積約73,265.62平方米之物業的土地使用權及房屋所有權由東莞市同力實業有限公司合法擁有。該物業的土地使用權獲准許作醫院用途，期限至二零五四年五月十七日屆滿。

不動產權證書詳情概述如下：

證書編號	樓宇	建築面積 (平方米)
粵房地權證莞字第1600079595號	宿舍樓C	2,693.74
粵房地權證莞字第1600079596號	宿舍樓B	9,157.23
粵房地權證莞字第1600079597號	宿舍樓A	7,290.34
粵房地權證莞字第1600079598號*	住院樓	25,491.46
粵房地權證莞字第1600079599號	急診樓	17,943.75
粵房地權證莞字第1600079600號	醫技樓	6,164.15
粵房地權證莞字第1600079601號	綜合服務樓	4,524.95
總計：		73,265.62

根據指示方提供的資料，住院樓中建築面積為3,106.00平方米的部分已作為東莞仁康護理院（構成物業編號3）營運。經扣除物業編號3的建築面積後，分配予物業編號2的住院樓部分建築面積為22,385.46平方米，而物業編號2的總建築面積為70,159.62平方米。

4. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國廣東省東莞市厚街鎮東溪路88號。

交通：深圳寶安國際機場及虎門火車站分別距離該物業約46.8公里及6.4公里。

周邊區域性質：該區域主要為東莞之住宅及商業區。

5. 根據吾等的市場研究及分析，經評估的市場租金每年遞增5%。

6. 吾等已獲提供通商律師事務所就該物業發出的法律意見書，其中載有(其中包括)以下內容：

- (a) 東莞市同力實業有限公司已依法取得該物業的不動產權證書；
- (b) 東莞市同力實業有限公司有權佔用、使用、出租、抵押或以其他法律手段處置該物業；及
- (c) 該物業不受任何查封或其他權利限制。

7. 在對該物業進行估值之過程中，吾等已考慮及分析鄰近地區的可資比較租賃項目。

吾等已根據以下篩選標準詳盡收集所有可資比較租賃項目：

物業類型：可供租賃作醫療場所的物業

建築面積(平方米)：>5,000

位置：位於中國廣東省東莞市內

時間：估值日期起計6個月內

基於上述篩選標準，三個可資比較租賃項目按建築面積計算的單位租金介乎每月每平方米人民幣16.69元至人民幣20.42元。經就性質、位置、樓齡、面積、質素及裝修標準等不同特質進行適當調整後，所採納之可資比較項目之單位租金調整至介乎每月每平方米人民幣15.38元至人民幣17.44元(按建築面積計算)，隨後按平均權重計算，得出所採納之單位租金為每月每平方米人民幣16.10元(按建築面積計算)。可資比較租賃項目詳情及調整概述如下：

	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
發展項目名稱	永安路1號	新基商業發展項目	萬江中心
地址	永安路1號	莞太路南城段128號	萬江路3號
城市	東莞	東莞	東莞
省份	廣東	廣東	廣東
物業類型	可供租賃作醫療場所的物業	可供租賃作醫療場所的物業	可供租賃作醫療場所的物業
完工年份	一九九三年	二零零五年	二零零五年
建築面積(平方米)	10,787.62	7,346.00	50,000.00
每月租金(人民幣)	180,000	150,000	1,000,000
單位租金 (人民幣／平方米／月)	16.69	20.42	20.00
日期	二零二五年十月	二零二五年十月	二零二五年十月
來源	58.com	58.com	58.com
調整			
性質	(5.0%)	(5.0%)	(5.0%)
位置	0.0%	(25.0%)	(25.0%)
樓齡	5.3%	1.3%	1.3%
質素	2.0%	2.0%	2.0%
面積	(2.9%)	(3.1%)	(1.0%)
裝修標準	5.0%	5.0%	5.0%
經調整單位租金 (人民幣／平方米／月)	17.35	15.29	15.30

通過將上述採納之單位租金每月每平方米人民幣16.00元(湊整至小數點後一位)應用於該物業，吾等得出每月租金估值約為人民幣1,123,000元。

於二零二五年
十一月三十日
現況下之
每月市場租金

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	每月市場租金								
3	中國廣東省東莞市厚街鎮東溪路88號東莞仁康護理院	<p>該物業包括東莞仁康醫院住院樓的13層及14層。</p> <p>根據一份不動產權證書及指示方提供的資料，該物業的建築面積約為3,865.16平方米。</p> <p>該物業面積細分載列如下：</p> <table><thead><tr><th>部分</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住院樓部分</td><td>3,106.00</td></tr><tr><td>地下室單位</td><td>759.16</td></tr><tr><td>總計：</td><td><u><u>3,865.16</u></u></td></tr></tbody></table> <p>根據指示方提供的資料，該物業於約二零零九年落成。</p> <p>該物業的土地使用權獲准許作醫院用途，期限至二零五四年五月十七日屆滿。</p>	部分	建築面積 (平方米)	住院樓部分	3,106.00	地下室單位	759.16	總計：	<u><u>3,865.16</u></u>	<p>據吾等實地視察及指示方提供之資料顯示，該物業目前被佔用作養老中心，並將根據一項租約出租，租期於二零二八年十二月三十一日屆滿，首年每月租金約為人民幣64,548元，其後每年遞增5%。</p>	人民幣64,900元 (人民幣六萬四千九百元)
部分	建築面積 (平方米)											
住院樓部分	3,106.00											
地下室單位	759.16											
總計：	<u><u>3,865.16</u></u>											

附註：

- 該物業由王曉玥MSc(皇家特許測量師學會見習會員、香港測量師學會見習會員)於二零二五年十二月五日視察。
 - 估值及本證書乃由張翹楚(BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP)、MCIREA MHKSI MISC MHIREA FHKIoD、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人、認可ESG策劃師CEP®)及張杰雄(BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP)、MCIREA MHIREA、皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師、認可ESG策劃師CEP®)編製。
 - 根據東莞市房產管理局於二零零九年十一月五日發出一份不動產權證書，總建築面積約25,491.46平方米之整幢住院樓的土地使用權及房屋所有權由東莞市同力實業有限公司合法擁有。標的樓宇的土地使用權獲准許作醫院用途，期限至二零五四年五月十七日屆滿。
- 根據指示方提供的資料，作為東莞仁康護理院營運之該物業僅佔用住院樓中建築面積為3,106平方米之部分。
- 據本公司告知，物業建築面積約759.16平方米之地下室單位尚未獲發適當的房屋所有權權屬證書。在吾等估值過程中，吾等並無對該地下室單位賦予任何商業租金價值。

5. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

- 位置：該物業位於中國廣東省東莞市厚街鎮東溪路88號。
- 交通：深圳寶安國際機場及虎門火車站分別距離該物業約46.8公里及6.4公里。
- 周邊區域性質：該區域主要為東莞之住宅及商業區。

6. 根據吾等的市場研究及分析，經評估的市場租金每年遞增5%。

7. 吾等已獲提供通商律師事務所就該物業發出的法律意見書，其中載有(其中包括)以下內容：

- (a) 東莞市同力實業有限公司已依法取得該物業的不動產權證書；
- (b) 東莞市同力實業有限公司有權佔用、使用、出租、抵押或以其他法律手段處置該物業；及
- (c) 該物業不受任何查封或其他權利限制。

8. 在對該物業進行估值之過程中，吾等已考慮及分析鄰近地區的可資比較租賃項目。

吾等已根據以下篩選標準詳盡收集所有可資比較租賃項目：

- 物業類型：可供租賃作醫療場所的物業
- 建築面積(平方米)：>1,000且<5,000
- 位置：位於中國廣東省東莞市內
- 時間：估值日期起計6個月內

基於上述篩選標準，三個可資比較租賃項目按建築面積計算的單位租金介乎每月每平方米人民幣21.30元至人民幣28.57元。經就性質、位置、樓齡、面積、質素及裝修標準等不同特質進行適當調整後，所採納之可資比較項目之單位租金調整至介乎每月每平方米人民幣19.29元至人民幣23.03元（按建築面積計算），隨後按平均權重計算，得出所採納之單位租金為每月每平方米人民幣20.90元（按建築面積計算）。可資比較租賃項目詳情及調整概述如下：

	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
發展項目名稱	漢思財富大廈	大紳國際商務會所	金菊園酒店
地址			
城市	東莞	東莞	東莞
省份	廣東	廣東	廣東
物業類型	可供租賃作 醫療場所的物業	可供租賃作 醫療場所的物業	可供租賃作 醫療場所的物業
完工年份	二零二四年	一九九九年	二零一四年
建築面積(平方米)	1,400	4,460	1,500
每月租金(人民幣)	40,000	95,000	33,000
單位租金 (人民幣／平方米／月)	28.57	21.30	22.00
日期	二零二五年十一月	二零二五年十一月	二零二五年十一月
來源	58.com	58.com	58.com
調整			
性質	(5.0%)	(5.0%)	(5.0%)
位置	(7.5%)	(5.0%)	(3.0%)
樓齡	(5.0%)	3.3%	(1.7%)
質素	0.0%	0.0%	0.0%
面積	(3.4%)	2.7%	(3.2%)
裝修標準	0.0%	0.0%	0.0%
經調整單位租金 (人民幣／平方米／月)	23.03	20.41	19.29

通過將上述採納之單位租金每月每平方米人民幣20.90元（湊整至小數點後一位）應用於該物業，吾等得出每月租金估值約為人民幣64,900元。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉

董事、監事及最高行政人員於證券的權益

於最後實際可行日期，董事、監事及本公司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）之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或當作擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司存放之登記冊之權益及淡倉；或根據標準守則須知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 本公司

董事姓名	股份類別	權益性質	股份數目	相同類別股份	估本公司
				所佔概約 百分比 ⁽⁵⁾	已發行股 本總額之概約 百分比 ⁽⁵⁾
王君揚先生	內資股	於受控制 法團的權益 ⁽¹⁾	222,500,000股 (好倉)	89%	66.54%
陳旺枝先生	內資股	於受控制法團 的權益 ⁽²⁾ ； 配偶之家族 權益 ⁽³⁾	27,500,000股 (好倉)	11%	8.22%
王愛勤女士	內資股	於受控制法團 的權益 ⁽²⁾ ； 配偶之家族 權益 ⁽³⁾	27,500,000股 (好倉)	11%	8.22%

董事姓名	股份類別	權益性質	股份數目	相同類別股份	佔本公司
				所佔概約百分比 ⁽⁵⁾	已發行股本總額之概約百分比 ⁽⁵⁾
王偉雄先生	內資股	於受控制法團的權益 ⁽⁴⁾	25,000,000股 (好倉)	10%	7.48%

附註：

- (1) 王君揚先生持有(i)康華集團97.46%權益，而康華集團則持有197,500,000股內資股(好倉)；及(ii)興業集團50%權益(直接持有2%及透過受控制法團東莞市康華投資發展有限公司間接持有48%)，而興業集團則持有25,000,000股內資股(好倉)。因此，根據證券及期貨條例，王君揚先生被視為透過於受控制法團的權益於222,500,000股內資股中擁有權益。
- (2) 陳旺枝先生及王愛勤女士各自持有興達物業50%權益，而興達物業則持有27,500,000股內資股(好倉)。因此，根據證券及期貨條例，陳旺枝先生及王愛勤女士均被視為透過於受控制法團的權益於27,500,000股內資股中擁有權益。
- (3) 由於陳旺枝先生與王愛勤女士為夫妻，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於彼等合計持有的所有股份中擁有權益。
- (4) 王偉雄先生持有浩亨國際(定義見下文)34.0%權益，浩亨國際持有偉順物業(定義見下文)100%權益，偉順物業持有康偉實業(定義見下文)100%權益，而康偉實業則持有興業集團48.0%權益。興業集團持有25,000,000股內資股。由於王偉雄先生控制興業集團股東大會三分之一以上的投票權，根據證券及期貨條例，王偉雄先生被視為於興業集團擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (5) 持股百分比乃按本公司於最後實際可行日期已發行的250,000,000股內資股及84,394,000股H股計算。

(b) 本公司之相聯法團

董事姓名	相聯法團	權益性質	佔相聯法團權益
			之概約百分比
王君揚先生	康華集團	實益擁有人	97.46%

董事姓名	相聯法團	權益性質	佔相聯法團權益之概約百分比
王君揚先生	興業集團	實益擁有人； 於受控制法團的權益 ⁽¹⁾	50%
王偉雄先生	興業集團	於受控制法團的權益 ⁽²⁾	48%
陳旺枝先生	興達物業	實益擁有人； 配偶之家族權益	100%
王愛勤女士	興達物業	實益擁有人； 配偶之家族權益	100%

附註：

- (1) 王君揚先生持有(i)康華集團的97.46%權益，而康華集團則持有197,500,000股內資股(好倉)；及(ii)興業集團的50%權益(直接持有2%及透過受控制法團東莞市康華投資發展有限公司間接持有48%)，而興業集團則持有25,000,000股內資股(好倉)。因此，根據證券及期貨條例，王君揚先生被視為透過於受控制法團的權益而於222,500,000股內資股中擁有權益。
- (2) 王偉雄先生持有浩亨國際(定義見下文)34.0%權益，而浩亨國際持有偉順物業(定義見下文)100%權益，而偉順物業持有康偉實業(定義見下文)100%權益，而康偉實業持有興業集團48.0%權益。由於王偉雄先生於康偉實業的股東大會上控制超過三分之一的投票權，基於證券及期貨條例，王偉雄先生被視為於康偉實業擁有的興業集團的相同權益中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事會所知，概無本公司董事、監事或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）之股份、相關股份及債權證中擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉（包括本公司董事、監事及最高行政人員根據證券及期貨條例之該等條文被視為或被當作擁有的權益及淡倉）；(ii)須列入由本公司按證券及期貨條例第352條存置之登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

主要股東權益

於最後實際可行日期，按照本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊，及就董事所知或經作出合理查詢後可確定，以下人士／實體於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及香港聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有於本公司股東大會上在任何情況下有權投票的任何類別股本中面值5%或以上的權益：

(a) 於本公司股份的權益

姓名／名稱	股份類別	權益性質	股份數目	佔本公司已 相同類別股份 發行股本總額	
				所佔概約 百分比 ⁽⁶⁾	概約 百分比 ⁽⁶⁾
王君揚先生	內資股	於受控制法團 的權益 ⁽¹⁾	222,500,000股 (好倉)	89%	66.54%
康華集團	內資股	實益擁有人 ⁽¹⁾	197,500,000股 (好倉)	79%	59.06%
陳旺枝先生	內資股	於受控制法團 的權益 ⁽²⁾ ； 配偶的家族權益 ⁽³⁾	27,500,000股 (好倉)	11%	8.22%
王愛勤女士	內資股	於受控制法團 的權益 ⁽²⁾ ； 配偶的家族權益 ⁽³⁾	27,500,000股 (好倉)	11%	8.22%

姓名／名稱	股份類別	權益性質	股份數目	佔本公司已 相同類別股份 發行股本總額	
				所佔概約 百分比 ⁽⁶⁾	概約 百分比 ⁽⁶⁾
興達物業	內資股	實益擁有人 ⁽²⁾	27,500,000股 (好倉)	11%	8.22%
興業集團	內資股	實益擁有人 ⁽⁴⁾	25,000,000股 (好倉)	10%	7.48%
王偉雄先生	內資股	於受控制法團 的權益 ⁽⁴⁾	25,000,000股 (好倉)	10%	7.48%
浩亨國際投資 有限公司 (「浩亨國際」)	內資股	於受控制法團 的權益 ⁽⁴⁾	25,000,000股 (好倉)	10%	7.48%
東莞市偉順物業投 資有限公司 (「偉順物業」)	內資股	於受控制法團 的權益 ⁽⁴⁾	25,000,000股 (好倉)	10%	7.48%
東莞市康偉實業投 資有限公司 (「康偉實業」)	內資股	於受控制法團的權益 ⁽⁴⁾	25,000,000股 (好倉)	10%	7.48%
王志揚	H股	實益擁有人	22,500,000股 (好倉)	26.67%	6.73%
林利軍 (「林先生」)	H股	於受控制法團的權益 ⁽⁵⁾	11,146,200股 (好倉)	13.21%	3.33%
LVC Assets Management Limited	H股	於受控制法團的權益 ⁽⁵⁾	11,146,200股 (好倉)	13.21%	3.33%

姓名／名稱	股份類別	權益性質	股份數目	佔本公司已 相同類別股份 發行股本總額	
				所佔概約 百分比 ⁽⁶⁾	概約 百分比 ⁽⁶⁾
LVC KH Investment L.P.	H股	實益擁有人 ⁽⁵⁾	11,146,200股 (好倉)	13.21%	3.33%
海天(香港)控股有 限公司(前稱「海 天(香港)金融發 展有限公司」)	H股	實益擁有人	5,052,600股 (好倉)	5.98%	1.51%
Mialkos Tomasz Jakub	H股	實益擁有人	5,080,900股 (好倉)	6.02%	1.52%
詹永祥	H股	實益擁有人	5,021,966股 (好倉)	5.95%	1.50%
王嘉賢	H股	實益擁有人	4,320,900股 (好倉)	5.12%	1.29%

附註：

- (1) 王君揚先生持有(i)康華集團的97.46%權益，而康華集團則持有197,500,000股內資股(好倉)；及(ii)興業集團的50%權益(直接持有2%及透過受控制法團東莞市康華投資發展有限公司間接持有48%)，而興業集團則持有25,000,000股內資股(好倉)。因此，根據證券及期貨條例，王君揚先生被視為透過於受控制法團的權益而於222,500,000股內資股中擁有權益。
- (2) 陳旺枝先生及王愛勤女士各自持有興達物業的50%權益，而興達物業則持有27,500,000股內資股(好倉)。因此，根據證券及期貨條例，陳旺枝先生及王愛勤女士均被視為透過於受控制法團的權益而於27,500,000股內資股中擁有權益。
- (3) 由於陳旺枝先生及王愛勤女士為夫妻，故基於證券及期貨條例，其各自被視為於彼等合共持有的所有股份中擁有權益。

- (4) 王偉雄先生持有浩亨國際34.0%權益，而浩亨國際持有偉順物業100%權益，而偉順物業持有康偉實業100%權益，而康偉實業持有興業集團48.0%權益。興業集團持有25,000,000股內資股。由於王偉雄先生於興業集團的股東大會上控制超過三分之一的投票權，基於證券及期貨條例，康偉實業、偉順物業、浩亨國際及王偉雄先生各自被視為於興業集團擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (5) 林先生持有LVC Assets Management Limited 100%權益，而LVC Assets Management Limited控制LVC KH Investment L.P.。基於證券及期貨條例，林先生及LVC Assets Management Limited各自被視為於LVC KH Investment L.P.擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (6) 持股比例以本公司於最後實際可行日期已發行的250,000,000股內資股及84,394,000股H股計算。

(b) 本集團其他成員公司的主要股東

股東姓名	本集團成員		主要股東持
	公司名稱	權益性質	有權益概約百分比
康帝實業 ⁽¹⁾⁽²⁾	仁康醫院	實益擁有人	15%
張丹丹女士 ⁽¹⁾⁽³⁾	仁康醫院	實益擁有人	15%
王愛兒女士 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	仁康醫院	實益擁有人	15%

附註：

- (1) 根據委託管理協議，康帝實業、張丹丹女士及王愛兒女士各自均不可撤回地將其於仁康醫院任何股東大會的全部投票權歸屬於本公司。
- (2) 王政仁先生及王可瑩女士各自於康帝實業持有50%股權，其全部為王氏家族的成員及王君揚先生的表親。
- (3) 張丹丹女士是王氏家族成員及王君揚先生的孀母。
- (4) 王愛兒女士是王氏家族成員及王君揚先生的姑母。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無其他人士於或被視作或當作於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露，或記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內的權益或淡倉。

(b) 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立任何現有及擬訂立之服務合約，惟於一年內屆滿或可由本集團相關成員公司終止且毋須支付賠償（法定賠償除外）之合約除外。

(c) 董事於本集團合約及資產之權益及其他權益

於最後實際可行日期，除二零二六年租賃協議項下擬進行之租賃安排外，自二零二四年十二月三十一日（即本集團最近期已刊發經審核賬目之編製日期）以來，於本公司或其任何附屬公司所收購或出售或租賃，或擬由本公司或其任何附屬公司收購或出售或租賃之任何資產中，董事概無擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，除董事之服務合約及二零二六年租賃協議項下擬進行之租賃安排外，董事概無於本公司或其任何附屬公司所訂立且於本通函日期仍然存續並與本集團業務有關之重大合約或安排中擁有重大權益。

(d) 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，董事及其各自之緊密聯繫人概無於任何與本集團業務競爭或可能構成競爭（不論直接或間接）之業務中擁有權益。

3. 專家資格及同意書

以下為於本通函內發表意見或提供建議之專家資格：

名稱	資格
宏博資本有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

名稱	資格
泓亮諮詢及評估有限公司	專業物業估值師

上述各專家已就刊發本通函發出其書面同意書，同意按本通函所載形式及內容載入其函件及提述其名稱，且至今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無擁有任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，自二零二四年十二月三十一日（即本集團最近期經審核財務報表之編製日期）以來，於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或擬由本集團任何成員公司收購、出售或租賃之任何資產中，上述各專家概無擁有任何直接或間接權益。

4. 重大收購

本集團成員公司概無收購或同意收購或擬收購任何業務或一間公司股本之權益，而其利潤或資產對本公司核數師報告或下期已刊發賬目之數據有或將作出重大貢獻。

5. 重大訴訟

於最後實際可行日期，就董事所深知、所悉及所信，本公司或本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且董事亦不知悉本集團任何成員公司有任何待決或面臨威脅之重大訴訟或索償。

6. 重大合約

於緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團成員公司概無訂立任何於日常業務過程以外且對本集團屬重大的合約。

7. 一般事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於中國廣東省東莞市南城街道東莞康華醫院門診一區3樓。
- (b) 本公司於中國之主要營業地點及總部位於中國廣東省東莞市東莞大道1000號。

- (c) 本公司於香港之主要營業地點位於香港新界葵芳興芳路223號新都會廣場第二座3207室。
- (d) 本公司H股股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (e) 本公司之聯席公司秘書為黃偉恒先生及周慶齡女士。黃偉恒先生為香港會計師公會執業會計師及澳洲執業會計師。周慶齡女士自二零一三年起為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會之資深會員。

8. 展示文件

自本通函日期起計14天期間內，下列各項文件之副本將登載於香港聯交所網站(www.hkexnews.com)及本公司網站(www.kanghuagp.com)：

- (1) 二零二六年康華醫院租賃協議；
- (2) 二零二六年仁康醫院租賃協議；
- (3) 二零二六年仁康護理院租賃協議；
- (4) 泓亮諮詢及評估有限公司之物業估值報告，其全文載於本通函第42至57頁；
- (5) 獨立財務顧問之意見函件，其全文載於本通函第21至37頁；及
- (6) 本附錄「3.專家資格及同意書」一段所述專家之書面同意書。

9. 雜項

本通函及隨附委任代表表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。



廣東康華醫療集團股份有限公司
GUANGDONG KANGHUA HEALTHCARE GROUP CO., LTD.*
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：3689)

股東特別大會通告

茲通告廣東康華醫療集團股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年三月三日(星期二)下午三時正假座中國廣東省東莞市南城區東莞大道1000號東莞康華醫院行政中心二樓會議室一舉行為股東特別大會(「股東特別大會」)，以審議並酌情通過下列決議案：

普通決議案

1. 「動議：確認、批准及追認二零二六年康華醫院租賃協議(定義見本公司日期為二零二六年二月四日之通函(「通函」))及其項下擬進行之交易；及授權本公司董事(「董事」)簽署、執行、加蓋印章(如需要)及交付所有有關文件，並採取彼等認為就與二零二六年康華醫院租賃協議及其項下擬進行之交易有關或為實施或使其生效而言屬必要、理想、權宜或適當之行動。」
2. 「動議：確認、批准及追認二零二六年仁康醫院租賃協議(定義見通函)及其項下擬進行之交易；及授權董事簽署、執行、加蓋印章(如需要)及交付所有有關文件，並採取彼等認為就與二零二六年仁康醫院租賃協議及其項下擬進行之交易有關或為實施或使其生效而言屬必要、理想、權宜或適當之行動。」

股東特別大會通告

3. 「動議：確認、批准及追認二零二六年仁康護理院租賃協議(定義見通函)及其項下擬進行之交易；及授權董事簽署、執行、加蓋印章(如需要)及交付所有有關文件，並採取彼等認為就與二零二六年仁康護理院租賃協議及其項下擬進行之交易有關或為實施或使其生效而言屬必要、理想、權宜或適當之行動。」

承董事會命
廣東康華醫療集團股份有限公司
主席
王君揚先生

香港，二零二六年二月四日

於本通告日期，董事會成員包括：

執行董事：

王君揚先生(主席)
陳旺枝先生(行政總裁)
王偉雄先生(副主席)
王愛勤女士

獨立非執行董事：

陳可冀醫生
林小玲女士
陳星能先生

非執行董事：

蔣析文先生

附註：

1. 停止辦理H股過戶登記及釐定出席股東特別大會的資格

本公司將於二零二六年二月二十六日(星期四)至二零二六年三月三日(星期二)(包括首尾兩天)期間暫停辦理H股過戶登記，在此期間暫停H股股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並就於會上提呈的所有決議案投票，所有H股股份過戶文件連同相關股票須於二零二六年二月二十五日(星期三)下午四時三十分前送達本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)以辦理登記手續。

2. 委任代表

- (a) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，均可以書面形式委任一位或多位代表出席大會及代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (b) 委任代表的委託書必須由委託人親自簽署或由其書面正式授權的代理人簽署，或倘委託人為法人實體，應加蓋印章或由其董事或正式授權的代理人簽署。如委託書由委託人的代理人簽署，則授權此代理人簽字的授權書或其他授權文件須經過公證。

股東特別大會通告

- (c) H股持有人最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間二十四小時前(即於二零二六年三月二日下午三時正前)將代表委任表格及經公證的授權書或其他授權文件(如有)送達本公司H股證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親自出席大會並於會上投票。
- (d) 於股東特別大會上的任何投票將以投票方式表決。

3. 出席股東特別大會之登記程序

- (a) 股東或其代表出席股東特別大會時應出示身份證明。倘股東為法人，其法定代表人或董事會或其他權力機構授權的其他人士須提供該股東的董事會或其他權力機構委任該名人士出席大會的決議文本方可出席股東特別大會。
- (b) 擬親自或委派代表出席股東特別大會的本公司股東，應於二零二六年三月二日(星期一)下午三時正或之前將填妥的出席股東特別大會代表委任表格交回：(a)本公司之香港主要營業地點(就內資股持有人而言)，地址為香港新界葵芳興芳路223號新都會廣場第二座3207室；或(b)香港中央證券登記有限公司(就H股持有人而言)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (c) 股東可親身、郵寄或以傳真方式將上述代表委任表格交回本公司香港主要營業地點(就內資股持有人而言)或香港中央證券登記有限公司(就H股持有人而言)之辦事處。
- (d) 出席股東特別大會的股東或受委代表，應該就需要投票的每一項決議案，明確表示贊成或反對。於計算通過議案所需的大多數時包括棄權票。

4. 股東特別大會表決方式

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.39(4)條規定，股東於股東大會上所做的任何表決須以投票方式進行。因此，股東特別大會主席將要求以投票表決方式就股東特別大會上提呈之所有決議案進行表決。

5. 其他事項

- (a) 預期股東特別大會需時不超過半天。
- (b) 股東出席股東特別大會之往返及食宿費用自理。本公司H股證券登記處之地址為：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。