

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就本公司持有之物業權益於[2025年10月31日]之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本文件。



香港灣仔  
告士打道108號光大中心24樓2401-06室

電話：+852 3702 7338 傳真：+852 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

## 指示

我們遵照聖桐特醫(青島)營養健康科技股份有限公司(「貴公司」)及其子公司(以下統稱為「貴集團」)之指示，對 貴公司所持有位於中華人民共和國(「中國」)之物業權益(「物業」)進行估值。我們確認已進行視察，作出相關查詢及調查，並已取得我們認為必要的有關進一步資料，以就物業於[2025年10月31日](「估值日期」)的市值向閣下提供意見。

## 估值基準及估值標準

我們之估值乃按市值基準進行，根據皇家特許測量師學會之定義，市值為「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，於估值日期以公平交易將其易手可取得的估計金額」。

在對物業進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則（「上市規則」）第5章及應用指引第12號、皇家特許測量師學會（「RICS」）頒佈的RICS估值－2024年全球準則及國際評估準則理事會不時頒佈的國際評估準則所載的所有規定。

### 估值假設

我們對物業的估值未計及因特殊條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊對價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷）所致的估計價格升值或貶值。

我們之報告並無考慮任何估物業之任何抵押、按揭或欠款或進行買賣時可能產生之任何費用或稅項。除另有註明外，我們假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

在對位於中國的物業進行估值時，我們依賴 貴集團提供的資料並已考慮其法律顧問（即北京市金杜律師事務所）（「中國法律顧問」）就物業業權向 貴集團提供的意見。

在對物業進行估值時，我們參照中國法律顧問於[•]就物業提供的法律意見（「中國法律意見」）。除另有註明外， 貴集團已合法取得物業的土地使用權。

概無接獲命令進行或作出環境影響研究。我們假設已完全遵守適用國家、省級及當地環境法規及法律。

### 估值方法

在對物業進行估值時，由於標的物業的樓宇及結構的性質使然，並無現成的可資比較市場銷售資料。我們已按折舊重置成本基準對物業權益進行估值。折舊重置成本定義為「以現時等值資產重置一項資產的現時成本減去就實際損耗及所有陳舊及優化相關形式作出的扣減」。其根據土地現有用途的估計市值，加上樓宇包括裝修在內的當前重置（重建）成本，減去就實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化而作出的扣減計算。

## 業權調查

我們已獲提供有關位於中國物業業權的文件副本。在可能情況下，我們已檢查文件正本，以核實位於中國物業的現有業權及物業或任何租賃修訂可能附帶的任何重大產權負擔。所有文件僅用作參考，所有尺寸、量度及面積均為近似值。於估值過程中，我們參照中國法律顧問就位於中國物業的業權有效性出具的中國法律意見。

## 實地調查

我們已視察標的物業的外部，並在可能情況下視察其內部。實地視察由Ryman He (經理) 於2025年3月25日至2025年3月27日期間進行。彼為資產評估師並於位於中國物業估值方面擁有逾5年經驗。

在我們的視察過程中，我們並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們並無進行實地調查以確定土地狀況及設施是否適合於其上進行任何開發，亦無進行結構測量以確定物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。此外，並無對任何公用設施進行測試。我們的估值是基於該等方面實為滿意的假設而編製。我們進一步假設該地區並無可能影響任何未來發展的嚴重污染或毒害。

## 資料來源

除非另有說明，否則我們在很大程度上依賴 貴集團就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、開發方案、物業識別、佔用詳情、地盤面積、樓面面積、年期、租約等事宜以及所有其他相關事宜而向我們提供的資料。

我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供的資料的真實性及準確性。我們亦已尋求 貴集團確認所提供資料並無遺漏任何重大因素。我們認為，我們已獲提供足夠資料以達致知情意見，而我們並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

我們並無進行詳細量度以核實物業的面積是否準確，但已假設我們獲提供的業權文件及官方地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合同僅用作參考，所有尺寸、量度及面積均為近似值。並無進行現場測量。

### 條件限制

本報告內容摘自並翻譯自所提供的相關中文文件，如出現措辭不一致的，以原文為準。

### 貨幣

除非另有說明，否則本報告所有金額均以人民幣列值。

下文隨附我們的估值證書。

此致

聖桐特醫(青島)營養健康科技股份有限公司

中國

山東青島

黃島區

寨子山路167號

董事會 台照

為及代表

艾華迪評估諮詢有限公司

首席合夥人

彭頌邦

*MRICS CFA FCPA FCPA* 澳大利亞

*RICS* 註冊估值師

謹啟

2025年[•]

附註：彭頌邦先生為皇家特許測量師學會(RICS)會員及RICS註冊估值師。彭先生於香港、中國、美國、東亞及東南亞的物業估值方面擁有超過15年經驗。

估值證書

貴公司於中國持作自用的物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於[2025年 10月31日]現有 狀態下的市值  人民幣元
1.	中國山東省青島市黃島區寨子山路167號	<p>該物業包括三棟1至2層高的工業建築，總建築面積約為31,754.69平方米。</p> <p>於估值日期，該物業持作自用。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業已於2017年1月落成。</p> <p>該物業位於青島市黃島區寨子山路與聖源路交叉口，距離青島地鐵世紀大道站約1.8公里，距離青島西站約12.2公里。</p> <p>該物業已獲批土地使用權，於2051年11月29日屆滿，用作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用，用作生產及物流用途。	[69,470,000]  (全部權益歸 貴公司所有： [69,470,000])

附註：

- 根據青島市黃島區自然資源局發出的不動產權證書－魯(2024)青島市黃島區不動產權第0566241號，總地盤面積約47,209.70平方米(用作工業用途)於2051年11月29日屆滿的物業的土地使用權以及總建築面積約31,754.69平方米(用作辦公用途)的物業的房屋所有權已歸屬於青島聖桐營養食品有限公司(「青島聖桐」，現更名為聖桐特醫(青島)營養健康科技股份有限公司，「貴公司」)。
- 我們已獲提供中國法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - 青島聖桐根據《不動產權證書》的條款合法地取得該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - 該物業並無任何產權負擔；及

- c. 由於 貴公司未就該物業的一項已竣工改造建設項目申請辦理建設工程施工許可證、竣工驗收備案及消防驗收備案，故存在若干法律缺陷。相關政府部門可能責令公司整改並處以罰款。然而，由於以下情況：
- i. 根據相關規定或政府部門在約談中的確認，自2022年1月1日起，如果項目投資額不超過1百萬或建築面積不超過500平方米，青島市的建築及市政基礎設施項目可以豁免申請建設工程施工許可證；
  - ii. 根據 貴公司書面說明及信用報告，或政府部門在約談中的確認，於報告期內 貴公司並無在發展改革、自然資源與規劃、住房和城鄉建設、消防安全等領域上受到調查、整改、行政處罰、嚴重失信等的違法違規記錄；及
  - iii. 貴公司並未被政府部門責令整改、處以罰款及行政處罰。

該等缺陷不會對生產、經營或本次發行產生重大不利影響。

3. 在我們估值的過程中，我們假設該物業可在無法律阻礙的情況下轉讓。
4. 我們的估值根據以下基礎及分析作出：

在對土地使用權進行估值時，我們考慮並分析6項附近可資比較土地出讓。經調整土地出讓地價為每平方米人民幣480元至人民幣680元（就工業樓宇而言）。估值所採用的單價與相關可資比較土地的單價一致，並就地點、時間及規模作出適當調整。

對於樓宇部分，該樓宇的當前重置成本乃透過釐定與被評估樓宇具有相同服務能力的現代替代樓宇的建築成本評估。根據我們對當地建築成本的研究，經調整工業樓宇的重置成本介乎[每平方米人民幣1,200元至每平方米人民幣1,900元]。估值所採用的重置成本與我們的研究結果一致。