

以下為獨立物業估值師亞太評估諮詢有限公司就其對本集團的選定物業權益於2025年10月31日的估值而編製的函件及估值證書全文，以供載入本文件。



亞太評估諮詢有限公司

香港

灣仔

駱克道300號

僑阜商業大廈

12樓A座

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等遵照閣下指示，對蓮池醫院集團股份有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的選定物業權益進行估值。吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必需的其他資料，以就物業權益於2025年10月31日（「估值日期」）的市值向閣下提供吾等的意見。

附錄三

物業估值報告

選定物業權益乃 貴集團非物業業務的一部分，其賬面價值佔 貴集團總資產的15%或以上，因此本文件須載有該物業權益的估值報告。

估值基準

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

估值方法

鑑於該等物業的樓宇及構築物的性質以及其所在具體位置，難以取得相關的市場可資比較銷售案例，故該等物業的樓宇及構築物乃按成本法並參考其折舊重置成本進行估值。

折舊重置成本乃界定為「以其現代等價資產重置一項資產的當前成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。其乃根據目前土地用途的估計市值，加有關改造的當前重置成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化計算。對土地部分進行估值時，我們主要採用基準地價法得出有關土地價值的結論。估值過程中，我們參考了當地土地管理局公佈的基準地價，並考量了相關物業的自身特點。

估值假設

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

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

估值標準

在評估物業權益時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會刊發的《皇家特許測量師學會估值 — 專業準則》；香港測量師學會刊發的《香港測量師學會估值準則》和國際估值準則委員會刊發的《國際估值準則》所載的一切規定。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性。 貴集團亦已向吾等確認，所提供的資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供充分資料，以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

文件及業權調查

吾等已獲提供有關該等物業權益的不動產權證書及其他官方許可證等各項業權文件副本，並已進行相關查詢。在可能情況下，吾等已查核文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問通商律師事務所就中國物業權益的有效性提供的意見。

面積測量及視察

吾等並無進行詳細的測量，以核實該等物業面積的準確性，惟吾等假設所獲的業權文件及正式地盤圖則所載的面積均準確無誤。所有文件及合同均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

附錄三

物業估值報告

吾等已視察物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並未進行調查，以確定地面狀況及服務是否適合在其上進行開發。在編製評估時吾等假設上述方面狀況良好且建設過程中不會產生意外成本及延誤。此外，吾等並未進行結構性測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無對任何服務進行測試。

實地視察已於2025年12月10日由劉雨辰女士進行。劉女士持有專業會計碩士學位，並擁有逾7年的中國物業估值經驗。

貨幣

本報告所載的全部貨幣金額均以人民幣元為單位。

下文隨附吾等的估值證書，以供閣下審閱。

此 致

蓮池醫院集團股份有限公司

中國

山東省

淄博市

張店區

西五路北首

董事會 台照

代表

亞太評估諮詢有限公司

程國棟

合夥人

英國皇家特許測量師

謹啟

[•]

附註：程國棟為一名特許測量師，在大中華區、亞太區、美國及加拿大擁有逾20年的資產估值經驗。

估值證書

貴集團於中國持有及估用的物業權益

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期
				現況下的市值
				人民幣
1.	位於中國山東省淄博市高新區中潤大道86號的一幅土地及一幢樓宇	該物業包括一幅佔地面積約為9,243.00平方米的土地，以及建於其上的1幢樓宇（於2025年竣工）。 該樓宇的總建築面積約為42,826.45平方米。 貴集團已獲授該物業的土地使用權，期限至2071年10月10日屆滿，作醫療保健用途。	該物業目前由 貴集團佔用作醫療保健用途。	277,615,000元

附註：

1. 淄博蓮池骨科醫院有限公司（下稱「蓮池骨科」）為 貴公司的全資子公司。
2. 根據日期為2021年9月26日的國有建設用地使用權出讓合同（淄高新-01-2021-002號），一幅佔地面積約為8,503.00平方米的土地使用權已訂約授予蓮池骨科，用途為醫療保健，使用權期限為自土地交付日期起計50年。該地價款為人民幣12,770,000元。
3. 根據日期為2023年1月30日的國有建設用地使用權出讓合同（淄高新-01-2023-002號），一幅佔地面積約為740.00平方米的土地使用權已訂約授予蓮池骨科，用途為醫療保健，使用權期限為自土地交付日期起計50年。該地價款為人民幣112,000元。

附錄三

物業估值報告

4. 根據魯(2025)淄博高新區不動產權第0007512號不動產權證書，一幅佔地面積約為9,243.00平方米的土地使用權已授予蓮池骨科，使用權期限於2071年10月10日屆滿，用途為醫療保健。蓮池骨科擁有一幢總建築面積約為42,826.45平方米的樓宇。
5. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的以下法律意見，包括(其中包括)以下：
 - a. 就 貴公司及其子公司已取得所有權證書的土地使用權及樓宇而言， 貴公司及其子公司依法擁有該等土地使用權及樓宇所有權。在所有權證書載明的有效期限內， 貴公司及其子公司依法有權依據中國法律法規獨立佔有、使用、捐贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權。