



亞太資產評估及顧問有限公司
香港九龍麼地道62號永安廣場3樓309室
電話：(852) 2357 0085
傳真：(852) 2951 0799

敬啟者：

關於： 對青島滬鵠口腔醫療科技有限公司在中華人民共和國持有之物業（「該物業」）
進行估值

根據青島滬鵠口腔醫療科技有限公司（「貴公司」）的委託，要求我們就 貴公司位於中華人民共和國（「中國」）的該物業之市場價值提供意見，我們確認已進行相關查詢並獲取我們認為為出具意見所必需的進一步資料，以就於2025年12月31日（「估值日」）該物業之市場價格提供意見，用於納入本文件。

估值基礎

我們對該物業的估值為我們對其市場價值的意見。我們將市場價值界定為：「在估值日，經適當推銷後，於公平交易原則下，一名自願買方與一名自願賣方在雙方均知情、審慎且無強迫的情況下進行交易時，某項資產或負債應當交換的估計金額」。

市場價值為賣方在市場上合理可取得的最佳價格，亦為買方在市場上合理可取得的最有利價格。該估計明確排除因特殊條款或情況而被抬高或壓低的價格，例如延期條款合同、非典型融資、售後回租安排、合資、管理協議或任何類似安排、與出售相關人士給予的特殊考慮或優惠，或任何特殊價值成分。物業的市場價值亦在不考慮買賣成本及不抵銷任何相關稅費的情況下作出估計。

我們獨立於 貴公司。本估值按國際估值準則理事會發佈的《國際估值準則》(International Valuation Standards)以及香港測量師學會發佈的《HKIS 估值準則2024》(HKIS Valuation Standards 2024)編製，並已遵守香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》第五章及執業指引第12號的規定。

估值方法

就該物業（目前由 貴公司開發建設中）進行估值時，我們假設相關開發將按 貴公司向我們提供的最新開發方案完成。我們的價值意見主要採用比較法 (Comparison Approach)，參考市場上可獲得的相關可比成交證據。在應用該方法時，我們已就估值日該物業的建造階段作出適當調整，包括考慮截至估值日已發生的建造成本及專業費用，以及完成該等開發項目所需的估計成本及費用。我們依賴 貴公司提供的累計建造成本及專業費用資料，且我們認為該等資料屬合理並與相關市場其他類似開發項目大致一致。

估值假設

對位於中國的該物業進行估值時，除非另有說明，我們根據以下基準編製估值：該物業已按各自的特定年期以名義年度土地使用費獲授可轉讓土地使用權，且任何應付的土地出讓金已全數繳清。根據所提供的權屬文件，在現行中國法律法規下，不存在對該物業的佔用、使用、轉讓、出租或處置構成重大法律障礙或限制的情形。因此，除非另有說明，我們基於以下假設編製估值：該物業所有權人對該物業擁有良好且可交易的法定產權，並有權在各自未屆滿的土地使用年期內自由且不受干擾地佔用、使用、轉讓、出租或以其他方式處置該物業。

我們的報告未就該物業上的任何押記、按揭或欠款，亦未就完成出售可能產生的任何費用或稅項作出扣減或預留。除非另有說明，我們假設該物業不存在會影響其價值的任何產權負擔、限制或沉重性質的支出。

權屬與假設

我們已獲提供與該物業相關的權屬文件副本。然而，我們未查閱原件以核實所有權或確認副本未顯示的任何修訂。

為進行估值，我們假設該物業可在市場上自由轉讓，而無須支付額外土地出讓金或繁重費用。

信息來源

在估值過程中，我們在相當程度上依賴 貴公司提供的信息，並接受其就規劃批文、法定通知、地役權、年期、佔用情況、開發方案、建造成本總額及未付金額、預計竣工日期、用地及建築面積等以及其他相關事項所提供的意見。本估值報告所載尺寸、測量及面積均基於所提供文件所含信息，故僅為約數。我們未進行現場測量。我們沒有理由懷疑 貴公司向我們提供且對本估值具有重大影響的信息之真實性及準確性。 貴公司亦告知我們，其所提供的信息並無遺漏任何重大事實。我們認為所獲資料足以使我們形成知情意見。

現場查勘

我們已進行現場查勘，但未對任何設施服務進行測試。我們亦未進行地質或場地調查以確定地基條件或設施服務是否適合於該地塊進行任何物業開發。我們未進行結構勘查，且無法檢查被覆蓋、未外露或無法進入的木作及結構其他部分。因此，我們無法報告該物業不存在腐朽、蟲害或任何結構性缺陷。我們亦未對任何樓宇設施進行測試。本估值乃基於上述方面均屬令人滿意的假設編製。

該物業的現場查勘由Joe Z.H. Zhang先生及郭亮先生於2026年2月9日進行。

責任限制

本估值報告之出具基於以下理解：截至估值日， 貴公司已向我們提供其所知可能影響該物業估值的一切重大信息。儘管我們已基於截至估值日可得信息以應有審慎編製本估值，但除非另行受託，我們對估值日後發生的任何事件或情況而需更新本估值不承擔責任。

我們的估值基於以下假設：上述法律意見所述事項於估值日均為真實、準確且可執行。該等事項如有任何變動，可能對本報告所載價值造成重大影響。

管理層對事實的確認

本估值報告草稿及我們的計算已提交 貴公司審閱。 貴公司已審閱草稿並向我們出具書面確認：據其所知及所信，本估值報告所載事實信息在所有重大方面均屬準確及完整，且與本委聘相關並應披露予我們的重大事項並無遺漏。

備註

未經我們書面批准其出現的形式及上下文，本估值報告整體或任何部分或對其任何引用，均不得載入任何文件、通函或聲明。

按我們的慣例，我們必須聲明：本報告及估值僅供收件方使用，我們不就其內容之整體或任何部分對任何第三方承擔責任。

貨幣

除另有說明外，我們的估值中所有金額均以人民幣列示。

估值報告附後。

此致

P.O. Box 31119, Grand Pavilion, Hibiscus Way
802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205
Cayman Islands

Huge Dental Limited

列位董事 台照

代表

亞太資產評估及顧問有限公司

盧基信

(MRICS、CPA、CFA、FRM) 董事

張智豪

(MRICS、特許估值測量師、CPA (澳洲)、FRM)
副董事

謹啟

2026年[●]

附註：盧基信先生為英國皇家特許測量師學會會員(MRICS)，亦為註冊會計師(CPA)、特許金融分析師(CFA)及金融風險管理師(FRM)會員／持證人。彼於亞太區擁有19年涵蓋物業、企業及金融工具等範疇之豐富及多元化估值經驗。

張智豪先生為RICS特許估值測量師、MRICS、CPA及FRM，於香港、中國內地及東南亞擁有逾14年全面的估值、顧問及房地產諮詢經驗。

估值報告

物業	描述及年期	佔用詳情	於2025年 12月31日 之現狀市值
中國山東省青島市青島國家高新技術產業開發區滬鵠口腔醫療器械科技園一期	滬鵠口腔醫療器械科技園一期為一項工業發展項目(「該項目」)，位於山東省青島市青島國家高新技術產業開發區。 該開發項目佔用一幅地塊，用地面積約40,000平方米，正在開發為工業發展項目。於估值日，該物業仍在施工中，預計於2026年3月竣工。據 貴公司告知，竣工後該物業的總建築面積約為43,930.6平方米。 貴公司提供的該物業開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣90,570,000元，其中截至估值日已發生約人民幣79,647,000元。 該物業的土地使用權獲授作工業用途，期限至2070年9月17日屆滿。	於估值日，該物業仍在施工中。	人民幣 152,097,000元

附註：

1. 根據《國有土地使用權證》—魯(2022)青島市高新區不動產權第0038689號，該項目一幅總用地面積約40,000平方米之地塊的土地使用權已授予青島滬鵠口腔醫療科技有限公司(「青島滬鵠」，為 貴公司全資附屬公司)，期限至2070年9月17日屆滿，作工業用途。
2. 根據《建設用地規劃許可證》—地字第370200202216040號，就上述用地面積約40,000平方米地塊之規劃，已向青島滬鵠授予許可。
3. 根據向青島滬鵠核發的《建設工程規劃許可證》—建字第370200202216033號，該物業總建築面積約43,930.6平方米的建設工程已獲批准。根據該許可證，上述建築面積反映了依據《青自然資規高變審字[2022]第40號》及《青自然資規高變審字[2025]第18號》對原規劃方案的獲批變更。
4. 根據向青島滬鵠核發的《建築工程施工許可證(開工許可)》—編號370215202208010101，相關地方主管部門批准啟動該物業總建築面積約42,810.5平方米的施工，該面積為後續規劃變更前的原批准開發規模。

5. 假設該物業於估值日已竣工，其市場價值估計約為人民幣163,020,000元。
6. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括（但不限於）：
 - i. 該物業不受任何按揭及查封影響；
 - ii. 青島滬鴿已依據相關《國有建設用地使用權出讓合同》依法取得該物業的國有土地使用權，且土地出讓金已全額結清；以及
 - iii. 根據現行中國法律法規，不存在對該物業轉讓或處置構成重大法律障礙或限制的情形。

* * * * *