

附錄四

物業估值報告

以下為獨立估值師第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司就本集團於2026年3月31日所持物業之市值意見而編製的函件及估值報告全文，以供載入本文件。



第一太平戴維斯(中國)
估值及專業顧問有限公司
香港太古城
英皇道1111號
12樓1208室

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

savills.com

敬啟者：

指示

吾等遵照山東安得醫療用品股份有限公司(「貴公司」)向吾等發出的指示，就 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)所持物業進行估值，吾等確認已就相關物業進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為就本次估值所必需之進一步資料，以就物業於2026年3月31日(「估值日」)之市值向 閣下提供意見。

估值基準

吾等的估值乃代表吾等對相關物業之市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，是指「在進行適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日經公平磋商，在知情、審慎及非強逼的情況下進行一項資產或負債交易的估計金額」。

此外，市值理解為不考慮買賣(或交易)成本，且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項，就一項資產或負債所估計之價值。

吾等的估值乃根據最新版本的皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)估值——全球標準(自2025年1月31日起生效)所載規定進行，該標準涵蓋國際評估準則(「國際評估準則」)，以及皇家特許測量師學會或相關司法管轄區的補充條文(如適用)。吾等亦遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載的規定。

附錄四

物業估值報告

估值師身份及地位

是次估值工作由吾等之黃國鈞先生負責。黃國鈞先生現任第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)主管兼董事總經理，為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中國房地產估價師與房地產經紀人學會(「CIREA」)會員，具備超過25年的中國各類物業估值經驗，對相關市場擁有足夠的了解、具備充分的技能及知識，能夠稱職地處理是次估值工作。

於接受 貴公司委託就物業提供是次估值服務之前，吾等於過去12個月內未曾參與該物業之估值工作。

吾等獨立於 貴集團。吾等並未察覺任何可能導致吾等於是次估值工作中存在潛在利益衝突之情況。吾等確認，吾等可就該物業提供客觀及公正之估值。

估值方法

就物業已落成部分之估值而言，鑒於該物業之樓宇及構築物的性質及所在位置，市場上未必容易取得相關的可比銷售資料，故吾等採用成本法，參考折舊重置成本進行估值。折舊重置成本的定義為「替換一項資產至其現代等效資產的現行成本，扣除實體損耗及所有相關形式的陳舊化及優化調整後之金額」。其基礎為估算土地現有用途的市值，加上改善設施的重置(重建)的現行成本，再扣除實體損耗及所有相關形式的陳舊化及優化調整。物業的折舊重置成本以相關業務具備充裕的潛在盈利能力為前提。於吾等的估值中，此方法適用於整個綜合體或發展項目作為一個整體權益，且不假設對綜合體或發展項目進行逐項出售。就物業的土地部分而言，吾等採用直接比較法，假設以現狀出售並附帶即時空置管有權，並參考市場上可供取得的可比銷售交易進行估值。

就 貴集團持有以供未來發展的空地部分而言，吾等採用直接比較法，假設物業權益以現狀出售並附帶即時空置管有權，並參考市場上可供取得的可比銷售交易進行估值。

業權調查

吾等已獲提供有關物業業權文件之副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定是否存在任何修訂未載於吾等所獲提供的副本。於估值過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料及 貴集團之法律顧問上海市錦天城律師事務所(「貴集團中國法律顧問」)出具的有關物業業權之法律意見。

可持續及ESG考慮因素

ESG標準是一套可用於衡量業務或投資在可持續發展方面表現的標準，且越來越多的房地產估值已採納該等標準。於物業層面，其涵蓋環境及氣候影響、樓宇對租戶／佔用人及當地社區的健康及福祉的影響，以及如何管理樓宇以鼓勵可持續發展的實踐。

附錄四

物業估值報告

儘管如此，量化ESG對價值的影響需要專業知識，且其影響需要一定時間方會得以體現，數據分析對於理解ESG績效如何轉化為價值至關重要。

就該等方面而言，吾等並非可持續發展及ESG事宜評估方面的專家，故吾等無法量化ESG事宜(如有)對價值的潛在影響。如有需要，建議閣下就ESG事宜作進一步查詢及／或獲取更多來自專業人士或專家的意見。

資料來源

於估值過程中，吾等在頗大程度上依賴貴集團所提供的資料，並就規劃批准、法定公告、地役權、年期、佔用詳情、租約詳情、土地與樓面面積、ESG事宜(如有)及所有其他相關事宜接納貴集團所提供的意見。估值報告所列的尺寸、量度及面積均基於吾等所獲提供文件所載的資料，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑貴集團向吾等所提供而對吾等估值頗為重要的資料的真實性及準確性。吾等亦已向貴集團尋求確認，所提供的資料並無遺漏任何重要事實。

估值假設

就中國物業之估值而言，除另有說明外，吾等編製估值乃基於該物業已取得按年度名義土地使用費獲批各特定年期的可轉讓土地使用權，且任何應付土地出讓金均已悉數繳清。因此，除另有說明外，吾等的估值亦基於該物業之擁有人擁有有效法定業權，且於獲授的整段相關未屆滿土地年期內可自由且不受干擾地佔用、使用、轉讓、出租或轉讓該物業。

吾等的估值並無就任何物業之任何押記、按揭或所欠款項，或出售時可能產生的任何費用或稅項作出任何撥備。除另有說明外，吾等假設該物業並無任何可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等已視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部。是次實地視察由吾等之李永春先生(高級助理董事)及吳榮碧女士(高級經理)於2026年2月5日進行。李永春先生及吳榮碧女士在中國物業估值方面的資歷及經驗如下：

李永春先生為CIREA會員，具備超過18年的中國物業估值經驗；及吳榮碧女士為CIREA會員及中國註冊土地估價師，具備超過20年的中國物業估值經驗。

於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。

附錄四

物業估值報告

市場狀況評論

中東地區持續的地緣政治緊張局勢及軍事衝突已對全球經濟及金融市場造成劇烈波動與不確定性。局勢的持續演變可能導致市場謹慎度增加、投資意願受到潛在衝擊，並使特定行業及地區的成交數據清晰度下降。鑒於上述動盪背景及本地經濟環境，須注意本次估值乃在該等情況下作出。此外，於市況波動期間，投資者行為可能迅速轉變。因此，本報告所載結論僅於估值日有效，並建議定期檢視該物業之估值。為免生疑問，吾等的估值並不根據「重大估值不確定性」(定義見皇家特許測量師學會估值 — 全球標準)作出申報。

責任限制

第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司並無編製、審閱或授權本文件所載的任何其他資料，且除 貴公司所編製並載入本文件的估值報告外，概不因本文件的內容承擔任何責任。

貨幣

除另有說明外，所有金額均以人民幣(「人民幣」)列示。

隨函附奉吾等的估值報告。

此致

中國
山東省淄博市
高新區
尊賢路999號
山東安得醫療用品股份有限公司
列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司

黃國鈞

MRICS CIREA

主管兼董事總經理

2026年5月15日

附註：黃國鈞先生為專業測量師、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CIREA會員，在評估中國物業方面擁有超過25年經驗。

附件

附錄四

物業估值報告

估值報告

貴集團於中國自用物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年3月31日 現況下之市值
位於中國山東省淄博市高新區尊賢路999號的工業綜合體（「該物業」）	該物業包括五幅土地，總用地面積約為194,045.00平方米，擬於其上發展一個工業綜合體（「該發展項目」）。 該發展項目位於淄博市高新區尊賢路沿線，周邊以各類工業廠房為主，距淄博北火車站約5公里，距濟南遙牆國際機場約93公里。 根據 貴集團提供的資料，該物業包括已落成部分及空地部分。 已落成部分 據 貴集團告知，該物業的已落成部分包括四幅土地，總用地面積約為170,881.00平方米，其上已建有12幢樓宇，總建築面積（「建築面積」）約為101,395.41平方米，連同附屬構築物。該物業的上述部分分批於2005年至2025年間落成。 樓宇主要包括廠房、辦公室、倉庫、宿舍樓及飯堂。附屬構築物主要包括內部道路、圍牆、停車場、自行車棚、水箱及其他相關場地設施。 該部分物業的土地使用權已獲批准作工業用途，年期為50年，分別於2048年11月22日及2071年11月23日屆滿。 空地部分 據 貴集團告知，該部分物業包括一幅用地面積約為23,164.00平方米的土地，擬發展為廠房，建議建築面積為8,300平方米。 該部分物業的土地使用權已獲批准作工業用途，年期為50年，於2074年1月4日屆滿。	已落成部分 於估值日，由 貴集團用作生產、辦公、員工宿舍及附屬用途。 空地部分 於估值日，為空地。	人民幣 354,100,000元 (人民幣叁億伍仟肆佰 壹拾萬元整)

附錄四

物業估值報告

附註：

- 根據2023年12月6日簽訂的國有土地使用權出讓合同 — 淄高新01 2023 021號，該物業空地用地面積約23,164.00平方米的土地使用權已以人民幣11,030,000元的土地出讓總價款授予山東安得醫療用品股份有限公司（「安得醫療」），年期為50年，用途為工業用地。
- 根據十一份不動產權證書，該物業五幅土地總用地面積約194,045.00平方米的土地使用權及總建築面積約101,395.41平方米的房屋所有權已授予安得醫療，用途為工業用地。上述證書詳情如下：

編號	證書編號	土地使用權屆滿日期	用地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	魯(2022)淄博高新區不動產權第0007480號			9,980.01
2	魯(2022)淄博高新區不動產權第0007481號	2048年11月22日	47,061.00	7,143.24
3	魯(2022)淄博高新區不動產權第0007482號			4,731.21
4	魯(2022)淄博高新區不動產權第0006154號			5,192.25
5	魯(2022)淄博高新區不動產權第0006159號	2048年11月22日	44,936.00	625.37
6	魯(2022)淄博高新區不動產權第0005991號			11,691.08
7	魯(2022)淄博高新區不動產權第0006030號			4,612.55
8	魯(2025)淄博高新區不動產權第0008391號			5,299.23
9	魯(2022)淄博高新區不動產權第0005988號	2048年11月22日	35,515.00	30,921.37
10	魯(2024)淄博高新區不動產權第0004800號	2071年11月23日	43,369.00	21,199.10
11	魯(2024)淄博高新區不動產權第0000314號	2074年1月4日	23,164.00	
總計			194,045.00	101,395.41

- 根據2026年3月3日頒發的建築工程施工許可證（編號：370301202603030101），空地部分將發展為廠房，建議建築面積約8,300平方米。建設合約期為2026年3月15日至2028年3月25日，且該許可證要求 貴集團須於三個月內展開建設工程，否則須重新申請。誠如 貴集團告知，於估值日，物業並無進行任何建設工程，亦無產生任何建築開支。於估值日，吾等就該部分物業按空置土地評估。

- 該物業市值明細如下：

部分	於估值日之市值
已落成部分	人民幣342,700,000元
空地部分	人民幣11,400,000元
總計	人民幣354,100,000元

- 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問出具的有關物業業權之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：

- 安得醫療為該物業的合法擁有人，有權佔用、使用、出租及處置該物業；及
- 物業並無附帶任何按揭、查封、其他產權負擔及物業權利限制。