

附錄三

物業估值報告

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團於中國持有物業權益於2026年4月30日估值的意見而編製的函件及估值報告全文，以供載入本文件。



愛爾眼科醫院集團股份有限公司
中國湖南省長沙市天心區
芙蓉南路一段188號
愛爾眼科大廈
列位董事

香港鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊港島東中心
27樓

2026年5月

指示、目的及估值日期

我們提述愛爾眼科醫院集團股份有限公司（「貴公司」）指示戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）就 貴公司及／或其附屬公司（統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業進行市場估值。茲確認我們已進行視察、作出相關查詢，並搜集我們認為必要的進一步資料，藉以向 貴公司表達我們對截至2026年4月30日（「估值日期」）物業價值的意見。

估值基準

我們對物業的估值指其市值，而根據香港測量師學會頒布的**香港測量師學會估值準則**（2024年版），市值的定義為「資產或負債經適當營銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

我們確認，估值乃按照香港測量師學會估值準則、英國皇家特許測量師學會估值－全球標準及國際估值準則進行。

為物業進行估值時，我們已遵照香港聯合交易所有限公司刊發的證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的相關規定。

我們對物業的估值乃基於整體權益。

估值假設

我們對物業所作估值，撇除因特殊條款或情況而被抬高或壓低的估計價格，例如非常規融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠，或僅特定擁有人或買方可得的任何價值元素。

於為物業進行估值的過程中，我們已依據 貴公司法律顧問湖南啟元律師事務所就物業權屬及 貴公司中國物業權益所提供的資料及意見。除非相關法律意見另有說明，我們為物業進行估值時均假設 貴集團對物業擁有可依法強制執行的權利，並有權於所獲授土地相關使用期限未屆滿的整段期間自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓物業，且任何應付出让金亦已悉數繳足。

附錄三

物業估值報告

就位於中國的物業而言，據 貴公司所提供的資料，關於權屬狀況及主要證書、批文與牌照的核發，已載於相關估值報告的附註。我們假設開發事項均已獲得相關政府機關的所有同意、批文及牌照，並無附帶苛刻條件或延誤。我們亦假設物業的設計及建造均符合當地規劃法規，並已獲相關部門批准。

我們於估值時並無計入物業任何押記、按揭或欠款，亦無計入出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除非另有說明，一概假設物業不受任何可能影響其價值的產權負擔、限制或任何繁重性質的支出所規限。

可持續發展以及環境、社會及管治

可持續發展以及環境、社會及管治（「ESG」）因素是部分市場參與者在決策時可能考慮並可能反映在定價中的因素。在我們的估值過程中，我們已在適用範圍內，根據當前市場參與者的標準，考慮了通過視察、 貴公司提供或通知我們的資料所觀察到的物業的重要可持續發展特徵。為避免疑問，我們的估值不構成ESG風險評估或評級，這超出了我們的專業範疇，且需要超出估值範圍之外的額外專家建議。

估值方法

於為該物業估值時，我們採用投資法。就投資法而言，我們將現有租賃（如有）所產生的租金收入，按適用資本化比率予以資本化，並對該物業每個組成部分的還原潛力作適當撥備。我們亦已參照相關市場中可取得的類似成交案例進行交叉核對。在同一地區內，涉及規模相近、性質相同且租賃結構相似的物業交易並不常見。另一方面，由於投資物業部分通過租賃安排產生租金收入，且此類租金比較數據較易取得，我們認為常用於評估投資用途物業的投資法是為該物業估值的最佳方法。

在使用投資法時，我們主要參考了物業內的出租情況以及其他類似用途物業的相關可比較租賃證據，並根據地點、交通便利程度、房齡、品質、面積、時間及其他相關因素進行適當調整。

本估值所採用的資本化率，乃基於我們對同類用途物業收益率進行適當調整後的分析結果。該等資本化率乃參考市場對同類用途可比物業的一般預期收益率而估算，其中隱含地反映物業的類型及質量、未來租金增長的預期、資本增值以及相關風險因素。鑒於經分析的相關用途類別交易收益率，所採用的資本化率屬合理，並符合市場慣例。

資料來源

於估值過程中，我們在相當程度上倚賴 貴集團及其法律顧問湖南啟元律師事務所提供的有關該物業業權及 貴集團於該物業所擁有權益的資料。我們接納 貴集團就規劃批文或法定通知、地役權、年期、土地及建築物識別、佔用詳情、用地及樓面面積、 貴集團應佔權益等事宜以及其他所有相關事項所提供的意見。

有關尺寸、量度及面積乃根據 貴公司提供予我們的文件副本或其他資料編製，故僅屬約數；我們並未實地進行量度。我們並無理由懷疑 貴公司所提供且對本次估值具重大影響的資料的真實性與準確性，並獲告知，提供予我們的資料並無遺漏任何重大事實。

附錄三

物業估值報告

業權調查

我們已獲得與物業相關的業權文件副本，但未進行任何土地業權查冊。此外，我們未有查驗文件正本，以覆核所有權或確認副本呈交予我們時未能顯示的任何修訂。我們亦無法確認中國物業的業權，因而倚賴 貴公司就其物業權益提供的意見。

就中國物業之業權而言，我們於估值過程中相當程度上倚賴 貴集團及其法律顧問湖南啟元律師事務所提供的資料。

現場勘查

我們深圳辦事處Alex Wei先生（經理，金融學碩士，6年工作經驗）於2026年3月23日對物業的外觀及（在可行情況下）內部進行勘查。然而，我們並無進行結構勘測，但在勘查過程中，我們並無發現任何嚴重缺陷。此外，我們並無進行現場調查以確定土壤狀況及相關設施等是否適合任何未來開發。是次估值乃假設該等範疇均處於滿意狀態，且於施工期間不會產生任何額外開支或延誤。然而，我們無法就該物業不存在腐朽、蟲害或其他結構缺陷作出保證。我們並未對任何設施進行測試。我們的估值乃假設該等範疇均處於滿意狀態。

除非另有說明，我們並未詳細實地測量物業的用地及樓面面積以資覆核，並假設呈交予我們的文件所載面積資料均屬正確。

獨立性確認

我們謹此確認，戴德梁行及簽署人並無任何金錢或其他利益而可能對物業恰當估值構成衝突，或可被合理視為足以影響我們提供不偏不倚意見的能力。

我們亦確認，我們屬香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所指的獨立合資格估值師。

本估值報告僅供 貴公司將之納入其文件。

貨幣

除非另有說明，否則我們估值報告所載一切金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）為單位。

謹隨附我們估值報告，敬請查閱。

為及代表
戴德梁行有限公司
林淑敏
大中華區估值及顧問服務部
高級董事
MRICS、MHKIS、R.P.S.(GP)
謹啟

附註：林淑敏女士為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量組）。林女士於大中華區及海外多個國家的專業物業估值及顧問服務方面擁有超過30年經驗。林女士具備充足的當前國內市場知識及可勝任估值工作的技能及理解。

附錄三

物業估值報告

估值報告

貴集團於中國持有的物業

物業	描述及年期	佔用詳情	於2026年4月30日的現狀市值
中國深圳市南山區 濱海大道北粵海街道 廣晟科創大廈	物業包括建於一幅佔地面積約為4,827.37平方米的土地上的樓宇。 該物業的總建築面積為38,776.12平方米。 該物業於2023年竣工。 該物業位於南山區中心地帶。周邊開發項目主要為工業及寫字樓。 該物業的土地使用權已獲准作工業、研發及生產、商業及食堂設施用途，有效期至2060年7月1日。	於估值日期，該物業中總建築面積為35,609平方米的部分已出租，其中最新租約將於2033年2月28日到期，月租金總額為人民幣3,690,000元（不含增值稅及物業管理費）。 該物業的其餘部分由業主自用。	人民幣1,050,000,000元 （人民幣十億五千萬元）

附註：-

- (1) 根據深圳市國土資源局簽發的不動產權證書第(2025) 0312947號，該物業（地塊面積4,827.37平方米，總建築面積38,776.12平方米）的不動產所有權屬於深圳市愛爾醫療科技股份有限公司，年期將於2060年7月1日屆滿，作工業、研發及生產、商業及食堂設施用途。
- (2) 我們已獲得由 貴公司中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 深圳市愛爾醫療科技股份有限公司已取得該物業的不動產權證書；及
 - (b) 深圳市愛爾醫療科技股份有限公司有權轉讓、出租及處置該物業。