

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本集團所持物業權益於2026年3月31日的估值而發出的函件、價值概要及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港英皇道979號太古坊一座7樓  
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001  
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」或「吾等」）獲寧波三星醫療電氣股份有限公司（「貴公司」）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」）所持物業權益的市值提供意見。吾等遵照 閣下的指示，確認吾等已進行視察、作出相關查詢及查冊，並獲得吾等認為必要的進一步資料，以就該物業權益於2026年3月31日（「估值日期」）的市值向 閣下提供意見。

吾等乃按市值基準進行估值。市值界定為「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方於公平交易中，在各自均知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期交換資產或負債所涉及的估計金額」。

吾等已於估值時採用收入法對該物業權益進行估值，當中經考慮該物業自現有租約產生及／或於現有市場所能達致的租金收入，並適當計及租約的復歸收入潛力，然後按適當的資本化率進行資本化以釐定市值。

吾等的估值乃基於一項假設，即賣方在市場上出售該物業權益時，概無可影響該物業權益價值的延期合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排的利益。

吾等的報告並無計及任何接受估值的該物業權益的任何押記、按揭或欠款，亦無就因促成出售而可能產生的任何開支或稅項。除非另有說明，否則假設該物業概無受任何可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重開支所影響。

對該物業權益進行估值時，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》第五章及第12項應用指引所載的所有規定；皇家特許測量師學會刊發的《皇家特許測量師學會估值－全球準則》；香港測量師學會刊發的《香港測量師學會估值準則》；以及國際估值準則理事會刊發的《國際估值準則》。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接納就有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃等事宜及所有其他相關事宜所給予吾等的意見。

吾等已獲提供若干有關中國物業權益的房地產權證及其他業權文件的副本，並已進行相關查詢。然而，吾等並無查閱文件正本，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－競天公誠律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

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。吾等亦已獲 貴集團告知，所獲提供的資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為所獲提供的資料足以令吾等達致知情的意見，且吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

吾等並無進行詳細測量，以核實物業面積的準確性，惟已假設所獲文件及正式地盤圖則所示面積為正確無誤。所有文件僅供參考，且所有尺寸、測量值及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等已視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施是否適合在其上進行任何開發。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就任何設施進行測試。

Frank Yuen先生於2026年5月12日進行現場勘察，Frank Yuen先生於為中國物業估值方面擁有7年經驗。

除另有說明外，本報告呈列的全部金額均以人民幣為單位。

下文隨附吾等的估值證書以供 閣下垂注。

此 致

寧波三星醫療電氣股份有限公司

中國

浙江省寧波市

鄞州區姜山鎮

鄞州工業園

董事會 台照

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
高級董事  
姚贈榮  
MRICS MHKIS R.P.S. (GP)  
謹啟

[日期]

附註：姚贈榮為特許測量師，在香港及中國物業估值方面具備32年經驗以及在亞太地區具備相關經驗。

估值證書

貴集團於中國持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
位於中國浙江省寧波市寧波 高新技術產業開發區 新梅路518號的工業園	<p>該物業為工業園，位於寧波市的寧波高新技術產業開發區內晶輝路以南、清逸路以北、劍蘭路以東及新梅路以西。該物業所在位置為發展成熟的工業區，交通網絡便利。</p> <p>該物業包括一幅佔地面積約182,597.00平方米的地塊，以及建於該地塊上的29幢建築物。</p> <p>該物業的建築物於2018年至2023年期間分階段竣工，總建築面積（「<b>建築面積</b>」）約為275,284.75平方米，其詳情載於附註4。</p> <p>該物業的土地使用權已授出作工業用途，屆滿日期為2062年9月27日。</p>	該物業部分已出租予不同承租人，用作車間、辦公室、宿舍及配套用途，而該物業剩餘部分於估值日期為空置（見附註3）。	1,210,000,000

附註：

1. 根據寧波市自然資源和規劃局發出的房地產權證－浙(2021)寧波市高新不動產權第0161592號，該物業佔地面積約為182,597.00平方米的地塊的土地使用權，已授予寧波奧克斯產業管理有限公司（「寧波奧克斯產業管理」，一家貴公司的全資附屬公司）作工業用途，屆滿日期為2062年9月27日。
2. 根據寧波市自然資源和規劃局發出的房地產權證－浙(2023)寧波市高新不動產權第0104380號，該物業總建築面積約為275,284.75平方米的29幢建築物，由寧波奧克斯產業管理擁有，該物業相關的土地使用權佔地面積約為182,597.00平方米已授予寧波奧克斯產業管理作工業用途，屆滿日期為2062年9月27日。
3. 根據各項租賃協議及補充協議，於估值日期，該物業總可出租面積約205,710.49平方米的部分已出租予貴公司的多間全資附屬公司及多名獨立第三方，用作車間、辦公室、宿舍及配套用途，屆滿日期介乎2026年4月5日至2036年4月10日，而每年現時租金總額約為人民幣67,680,000元。

## 附錄三

## 物業估值報告

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

建築物	建築面積 (平方米)
車間1號	3,974.76
車間2號	3,974.76
車間3號	3,974.76
車間4號	3,974.76
車間5號	9,102.18
車間6號	3,974.76
車間7號	3,904.54
車間8號	3,974.76
車間9號	3,974.76
車間10號	3,974.76
車間11號	3,974.76
車間12號	14,166.31
車間13號	15,906.06
車間14號	15,173.65
車間15號	14,167.26
車間16號	15,906.06
車間17號	14,809.81
車間18號	665.19
A幢及B幢	96,726.35
C幢	10,940.60
宿舍1號及2號	15,329.92
辦公大樓	8,398.21
員工食堂	4,101.29
配氣間	84.79
3個警衛室	129.69
<b>總計：</b>	<b>275,284.75</b>

5. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：

- a. 在進行估值時，吾等已考慮 貴集團提供的租金表及現有租賃協議中的實際租金，並與位於同一商圈及／或合理距離內的類似物業比較。吾等採用市場租金計算：(i) 佔用面積現有租賃到期後的復歸租金收入，及(ii) 空置面積的租金收入；
- b. 於估值日期，可比單位的每月單位租金為車間每平方米人民幣24.00元至人民幣27.50元、辦公室、宿舍及配套單位每平方米人民幣33.00元至人民幣40.50元。可比物業與該物業在位置、大小及其他特徵方面的差異已進行適當調整及分析，以得出該物業的市場租金；及
- c. 基於吾等的研究，於估值日期，類似物業的穩定市場回報率介乎5.5%至6.5%。考慮到該物業的位置、租賃年期及其他特徵，吾等已於估值應用6.0%的市場回報率。

6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 寧波奧克斯產業管理為該物業的唯一合法擁有人；
- b. 根據相關中國法律，寧波奧克斯產業管理有權自由佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業；
- c. 該物業概無附帶抵押、強制徵用、查封或任何其他第三方權益；及
- d. 寧波奧克斯產業管理與 貴公司的多間全資附屬公司及多名獨立第三方就該物業訂立的租賃協議及補充協議受中國法律保護，且對雙方均具有法律約束力。