

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團選定物業權益於2025年9月30日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
7th Floor, One Taikoo Place
979 King's Road
Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Company Licence No.: C-030171

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：

吾等遵照閣下指示，對江西生物製品研究所股份有限公司（「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」）的擁有權益的選定物業進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並獲取吾等認為必要的其他資料，以便就物業權益於2025年9月30日（「估值日期」）的市值向閣下提供吾等的意見。

按照貴公司的指示，吾等已對貴公司所擁有的若干選定物業權益進行估值。未經吾等估值的物業權益包括：(i)作為貴公司物業業務一部分且賬面金額低於貴公司總資產1%的物業權益，而該等未經估值的物業權益的賬面金額合計不超過貴公司總資產的10%，或(ii)並非貴公司物業業務一部分且其賬面金額低於貴公司總資產15%的物業權益。

吾等的估值乃按市值基準進行。市值的定義為「一項資產或負債經適當市場推廣後，自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

附錄三

物業估值報告

由於組別一第1項物業的建築物及構築物的性質及其所處的特定位置，不大可能輕易獲得可資比較的相關市場銷售個案。因此，已參考其折舊重置成本以成本法對物業權益進行估值。折舊重置成本的定義為「以其現代等同資產替代一項資產的目前成本減實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化」。此乃根據現有土地用途的估計市值，加上重置(重建)裝修工程的目前成本，再按實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化作出扣減。於釐定土地部分的價值時，吾等已參考當地所得的銷售憑證。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力而定。於吾等的估值中，其適用於作為單一權益的整個綜合項目或發展項目，且假設該等綜合項目或發展項目不會拆散地交易。

吾等採用收入法對組別二第2項物業的物業權益進行估值，計及物業於其現有租約下產生及／或於現行市場可取得的租金淨收入，並適當考慮租約的復歸收入潛力，再將該租金淨收入按適當的資本化比率資本化來釐定市值。在適當情況下，吾等亦已參考相關市場可資比較的銷售交易個案。

吾等採用直接比較法對組別二第3項及第4項物業的物業權益進行估值，當中假設物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考相關市場上的可資比較的銷售交易個案。

吾等的估值乃假設賣方於市場出售物業權益，且並無可影響物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無就所估值的物業權益的任何押記、抵押或欠款，以及就出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶任何可影響其價值的產權負擔、限制及繁重性質的支出。

吾等對物業權益估值時，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、皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值 — 全球準則、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則所載的所有規定。

吾等頗為依賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲提供有關規劃審批、法定通告、地役權及所有其他相關事宜的意見。

附錄三

物業估值報告

吾等已獲提供業權文件副本，包括國有土地使用權出讓合同、不動產權證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、物業銷售合同、租賃協議及其他與物業權益相關的業權文件並已進行相關查詢。然而，吾等並無審查文件正本，並假設所取得的文件副本與彼等的正本一致。吾等在一定程度上依賴 貴公司中國法律顧問 — 北京市康達律師事務所就中國物業權益的有效性出具的意見。

吾等並無詳細測量物業以核實有關面積是否真確，惟吾等假設所獲文件及正式地盤圖則所載的面積準確無誤。所有文件及合同僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外貌，並在可行情況下視察其內部，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。吾等於編製估值時乃假設該等方面均令人滿意。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中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損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

物業視察由黃雪瑩於2025年3月4日至2025年3月13日期間進行，並其為特許測量師及中國房地產估價師，並於中國物業估值方面擁有逾13年經驗。

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。吾等亦已向 貴集團尋求確認，所提供的資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑有瞞報任何重要資料。

除另有說明外，本報告所述的所有金額均以人民幣計值。

氣候變化、可持續發展、抗逆能力及環境、社會和管治(ESG)因素正日益影響投資策略，乃由於其可能關乎租金及資本增值之前景，以及物業面臨淘汰之風險。未能符合市場預期可持續標準的物業或會構成較高投資風險，尤其當租戶愈發意識到ESG對營運工作環境的影響時，彼等可能導致空置及影響租金水平。皇家特許測量師學會於近期頒佈的「商業物業估值與策略建議之可持續發展及ESG(第二版)」指引註釋中亦支持此觀點。儘管部分可持續發展及ESG措施具有主觀性且具有無形特徵，彼等無法始終以量化數據呈現。儘管ESG

附錄三

物業估值報告

準則正逐漸被納入越來越多的投資授權中，但根據吾等的研究及對本地市場的了解，目前尚未有直接明確的證據顯示，與標的物業性質相似的資產在具體投資行為及／或定價考量上已反映ESG因素。然而，能源效率等更多實質效益可在營運成本中實現。吾等未就此進行全面資產審查及市場調查。目前雖無確切證據顯示市場已將ESG因素納入定價調整，吾等仍將持續追蹤市場動向及情緒。

以下隨附吾等的估值概要及估值證書，敬請閣下垂注。

此致

江西生物製品研究所股份有限公司

中華人民共和國

江西省

吉安市

井岡山經濟技術開發區

火炬大道198號

董事會 台照

為及代表

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

2025年10月[•]

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有31年經驗，並擁有亞太區有關經驗。

附錄三

物業估值報告

估值概要

組別一 — 貴集團於中國持有及佔用之物業權益

序號	物業	於2025年9月30日 現況下之市值 人民幣元
1.	位於中國 內蒙古自治區 赤峰市 元寶山區 赤峰高新技術產業開發區 元寶山產業園的 赤峰博恩藥業有限公司廠區	105,000,000
	小計：	<u>105,000,000</u>

組別二 — 貴集團於中國持作投資用途之物業權益

序號	物業	於2025年9月30日 現況下之市值 人民幣元
2.	位於中國 重慶市 江北區 慶雲路16號的 重慶國金中心T2棟3個辦公單元	8,240,000
3.	位於中國 海南省 海口市 秀英區 美安科技新城南區 美安三街23號 美安南區福鄰中心20個住宅單元	無商業價值 (請參閱附註1)

附錄三

物業估值報告

序號	物業	於2025年9月30日 現況下之市值 人民幣元
4.	位於中國 海南省 海口市 秀英區 藥谷一橫路6號的 藥谷人才房4個住宅單元	無商業價值 (請參閱附註2)
	小計：	<u>8,240,000</u>
	合計：	<u><u>113,240,000</u></u>

附註：

- 於估值日期，組別二第3項物業尚未取得任何業權證書。因此，吾等未賦予其商業價值。然而，就參考而言，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書及該物業可自由轉讓，組別二第3項物業於估值日期之市值將為人民幣24,265,116元。
- 於估值日期，組別二第4項物業尚未取得任何業權證書。因此，吾等未賦予其商業價值。然而，就參考而言，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書及該物業可自由轉讓，組別二第4項物業於估值日期之市值將為人民幣2,999,040元。

估值證書

組別一 — 貴集團於中國持有及佔用之物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年9月30日 現況下之市值 人民幣元
1.	位於中國 內蒙古自治區 赤峰市 元寶山區 赤峰高新技術產業 開發區 元寶山產業園的 赤峰博恩藥業有限 公司廠區	<p>赤峰博恩藥業有限公司廠區位於赤峰高新技術產業開發區元寶山產業園。赤峰高新技術產業開發區為內蒙古自治區一流開發區，規劃用地約77.9平方千米，建築面積約54.4平方千米。元寶山產業園是赤峰高新技術產業開發區四大園區之一。該物業所在地區為新開發地區，市政設施及便利設施等公共設施正在進一步完善中。</p> <p>該物業包括3幅土地，總地盤面積約為53,975.06平方米，及其上興建的各種建築物及構築物。</p>	於估值日期，該物業13幢樓宇的建築工程(不包括內部裝修)已竣工。該等樓宇的室內裝修已接近完工，基本達到預期的可使用狀態。	105,000,000

附錄三

物業估值報告

於2025年9月30日
現況下之市值
人民幣元

序號 物業

概況及年期

佔用詳情

該物業1號地塊的地盤面積約為33,334.59平方米，其上建有9幢樓宇，總建築面積約為17,344.25平方米。該等樓宇的建築工程（不包括內部裝修）已於2023年竣工。此外，1號地塊已預留小部分空置土地，以供日後興建2號車間。有關該等9幢樓宇的詳情載列如下：

樓宇名稱	建築面積 (平方米)
綜合樓	1,001.15
1號車間	6,495.50
疫苗車間	411.25
宿舍樓	2,177.60
物料庫	700.00
動物房	2,200.00
附屬用房	800.00
研發中心	3,498.75
門衛	<u>60.00</u>
總計：	<u><u>17,344.25</u></u>

附錄三

物業估值報告

於2025年9月30日
現況下之市值
人民幣元

序號 物業

概況及年期

佔用詳情

該物業2號地塊的地盤面積約為16,863.47平方米，其上建有4幢樓宇，總建築面積約為11,226.32平方米。該等樓宇的建築工程（不包括內部裝修）已於2023年完工。有關該等樓宇的詳情載列如下：

樓宇名稱	建築面積 (平方米)
3號車間	3,739.20
4號車間	7,233.13
危險品倉庫	144.00
污水處理房	<u>109.99</u>
總計：	<u>11,226.32</u>

該物業3號地塊的地盤面積約為3,777.00平方米，計劃興建總規劃建築面積約為1,541.00平方米的1號及2號倉庫。

附錄三

物業估值報告

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年9月30日 現況下之市值 人民幣元
		該物業的構築物主要包括一個地下事故水池、一個應急污水處理蓄水池、圍牆及道路。		
		該物業1號地塊的土地使用權已獲授，為期50年，於2068年6月28日屆滿，作工業用途。該物業2號地塊的土地使用權已獲授，為期50年，於2070年11月15日屆滿，作工業用途。該物業3號地塊的土地使用權已獲授，為期50年，於2073年9月14日屆滿，作工業用途。		

附註：

1. 根據日期為2018年6月29日的國有土地使用權出讓合同 — (蒙)0005430，地盤面積約為33,334.59平方米的地塊(該物業1號地塊)的土地使用權已承包出讓予赤峰博恩藥業有限公司(「赤峰博恩藥業」，貴公司全資子公司之一)，為期50年，作工業用途。地價為人民幣4,800,181元。
2. 根據日期為2020年11月16日的國有土地使用權出讓合同 — (蒙)0005515，地盤面積約為16,863.47平方米的地塊(該物業2號地塊)的土地使用權已承包出讓予赤峰博恩藥業，為期50年，作工業用途。地價為人民幣2,428,340元。
3. 根據日期為2023年9月15日的國有土地使用權出讓合同 — (蒙)0005587，地盤面積約為3,777.00平方米的地塊(該物業3號地塊)的土地使用權已承包出讓予赤峰博恩藥業，為期50年，作工業用途。地價為人民幣543,888元。
4. 根據不動產權證書(土地) — 蒙(2018)元寶山區不動產權第0010774號，地盤面積約為33,334.59平方米的地塊(該物業的1號地塊)的土地使用權已授予赤峰博恩藥業，為期50年，於2068年6月28日屆滿，作工業用途。

附錄三

物業估值報告

5. 根據不動產權證書(土地) — 蒙(2021)元寶山區不動產權第0008156號，地盤面積約為16,863.47平方米的地塊(該物業的2號地塊)的土地使用權已授予赤峰博恩藥業，為期50年，於2070年11月15日屆滿，作工業用途。
6. 根據不動產權證書(土地) — 蒙(2023)元寶山區不動產權第0006706號，地盤面積約為3,777.00平方米的地塊(該物業的3號地塊)的土地使用權已授予赤峰博恩藥業，為期50年，於2073年9月14日屆滿，作工業用途。
7. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第150403201810011號，地盤面積約33,334.59平方米的地塊(該物業的1號地塊)的規劃許可已授予赤峰博恩藥業。
8. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第150403202110002號，地盤面積約16,863.47平方米的地塊(該物業的2號地塊)的規劃許可已授予赤峰博恩藥業。
9. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第1504032023YG0008345號，地盤面積約3,777.00平方米的地塊(該物業的3號地塊)的規劃許可已授予赤峰博恩藥業。
10. 根據建設工程規劃許可證 — 建字第150403202110009號，該物業的1號地塊已獲批興建9幢樓宇，總建築面積約17,344.25平方米。
11. 根據建設工程規劃許可證 — 建字第150403202210007號，該物業的2號地塊已獲批興建4幢樓宇(總建築面積約為11,226.32平方米)及一個地下事故水池。
12. 根據建設工程規劃許可證 — 建字第1504032024GG0034474號，該物業的3號地塊已獲批興建2幢樓宇(總建築面積約為1,541.00平方米)及一個應急污水處理蓄水池。
13. 根據赤峰博恩藥業獲發的兩份建築工程施工許可證 — 150403202110007號及150403202110012號，有關地方部門已批准於該物業的1號地塊動工興建9幢樓宇，總建築面積約為17,344.25平方米。
14. 根據赤峰博恩藥業獲發的兩份建築工程施工許可證 — 150403202210005號及150403202210006號，有關地方部門已批准於該物業的2號地塊動工興建4幢樓宇，總建築面積約為11,226.32平方米。
15. 根據6份建設工程竣工驗收證明、1份單位工程質量核實意見書及1份建設工程質量服務報告，該物業1號地塊的9幢樓宇的建築工程已於2023年4月及2023年11月期間竣工。
16. 根據2份建設工程質量技術檢查意見書及一份建設工程質量服務報告，該物業2號地塊的4幢樓宇的建築工程已於2023年6月竣工。
17. 根據3份建設工程竣工驗收證明，該物業1號地塊路網及該物業外部設施網絡的建築工程已於2022年11月及2023年5月竣工。

附錄三

物業估值報告

18. 根據13份不動產權證書 — 蒙(2025)元寶山區不動產權第0008875號、第0008876號、第0008877號、第0008879號、第0008882號、第0008883號、第0008884號、第0008885號、第0008887號、第0008888號、第0008889號、第0008890號及第0008898號，赤峰博恩藥業擁有13棟樓宇，總建築面積約28,570.57平方米。相關土地使用權已授予赤峰博恩藥業，用於工業用途，使用期限各異，期限介乎2068年6月28日至2070年11月15日。
19. 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. 赤峰博恩藥業合法擁有該物業地塊的土地使用權及樓宇的不動產所有權。

估值證書

組別二 — 貴集團於中國持作投資用途之物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年9月30日 現況下之市值 人民幣元										
2.	位於中國 重慶市 江北區 慶雲路16號的 重慶國金中心T2棟3 個辦公單元	<p>重慶國金中心位於江北嘴中央商務區，為該區最大規模的綜合發展項目。項目建築面積約660,000平方米，包括一棟300米高地標性摩天大樓、一座高端購物中心、4幢甲級寫字樓(即T2、T3、T5及T6)及一家豪華酒店。項目與地鐵6號線及9號線換乘站無縫銜接，交通十分便利。</p> <p>該物業由重慶國金中心T2棟30層的一個辦公單元及31層的兩個辦公單元組成。重慶國金中心T2棟於2015年建成，為一棟34層的寫字樓，地上32層，地下2層。該物業的總建築面積約518.12平方米，詳情載列如下：</p> <table><thead><tr><th>單元號</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>3006</td><td>174.88</td></tr><tr><td>3106</td><td>174.88</td></tr><tr><td>3107</td><td><u>168.36</u></td></tr><tr><td>總計：</td><td><u>518.12</u></td></tr></tbody></table> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業及金融用途，於2051年8月4日屆滿。</p>	單元號	建築面積 (平方米)	3006	174.88	3106	174.88	3107	<u>168.36</u>	總計：	<u>518.12</u>	於估值日期，物業處於空置狀態。	8,240,000
單元號	建築面積 (平方米)													
3006	174.88													
3106	174.88													
3107	<u>168.36</u>													
總計：	<u>518.12</u>													

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據日期介乎2015年7月23日至2017年4月11日的三份重慶物業銷售合同 — 合同編號分別為CQ-103-00800790、CQ-6097640及CQ-6097649，總建築面積約518.12平方米的物業已由江西生物製品研究所（「江西研究所」，貴公司的前身）訂約購買，總代價為人民幣12,131,986元。
2. 根據三份不動產權證 — 渝(2022)江北區不動產權第000129026號、000129049號及000129225號，總建築面積約518.12平方米的3個單元由貴公司擁有。該等單元的相關土地使用權已授予貴公司，期限為40年，於2051年8月4日屆滿，用於商業及金融用途。
3. 吾等的估值乃根據以下基礎及分析進行：
 - a. 對物業進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已與同一商圈及／或合理步行範圍內的類似物業作比較。吾等在計算(i)已佔用區域現有租賃協議屆滿後的復歸租金收入及(ii)空置區域的租金收入時採納市場租金；
 - b. 於估值日期，可資比較物業的辦公單元每月單位租金介乎每平方米人民幣95元至人民幣105元。基於可資比較物業與該物業在位置、裝修、佈局、竣工年份及其他特徵等多個方面的差異，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的市場租金。我們綜合各項調整因素以得出總調整。調整的一般基準為倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不如該物業或較為遜色，則進行向上調整。基於對可資比較物業的分析，該物業於估值日期的每月市場單位租金為每平方米人民幣103.3元。
 - c. 根據吾等的調研，相似辦公物業的穩定市場收益率介乎4.25%至4.75%。經考慮該物業的位置及特徵後，吾等於估值時對辦公單元採用4.50%的市場收益率。
4. 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. 貴公司依法擁有該物業的不動產所有權。

附錄三

物業估值報告

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年9月30日 現況下之市值 人民幣元
3.	位於中國 海南省 海口市 秀英區 美安科技新城南區 美安三街23號 美安南區福鄰中心 20個住宅單元	美安南區福鄰中心位於美安三街與安嶺二路的交界處。項目包括5棟住宅樓，住宅單元超300個。美安南區福鄰中心為海口的安居工程之一。所在區域為新開發區，市政設施及公共配套等公共設施正在進一步建設中。	於估值日期，該物業1號樓的4個單元、2號樓的5個單元及5號樓2號入口的6個單元(總建築面積約1,687.62平方米)租予數名獨立第三方作住宅用途；該物業剩餘的5個單元(總建築面積約559.15平方米)處於空置狀態。	無商業價值 (請參閱附註4)

附錄三

物業估值報告

於2025年9月30日
現況下之市值
人民幣元

序號 物業

概況及年期

估用詳情

該物業由美安南區福鄰中心1號樓的4個住宅單元、2號樓的6個住宅單元、5號樓第1入口的2個住宅單元及5號樓第2入口的8個住宅單元組成。1號樓、2號樓及5號樓於2022年建成，均為14層住宅樓，地上13層，地下1層。該物業的總建築面積約2,246.77平方米，詳情載列如下：

樓棟號 入口號 單元號 建築面積
(平方米)

1	—	501	124.33
1	—	502	92.83
1	—	503	92.83
1	—	505	124.33
2	—	501	124.33
2	—	502	92.83
2	—	605	124.33
2	—	705	124.33
2	—	905	124.33
2	—	1005	124.33
5	1	902	92.94
5	1	903	92.94
5	2	601	124.47
5	2	901	124.47
5	2	1001	124.47
5	2	1002	92.94
5	2	1101	129.93
5	2	1102	92.94
5	2	1201	129.93
5	2	1202	92.94

總計：2,246.77

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據日期為2021年8月16日的《美安南區福鄰中心項目訂購意向書》，總建築面積約2,246.77平方米的20個住宅單元已由海南藥物研究所有限責任公司（「海南藥物研究所」，貴公司的全資子公司）訂約購買，總代價為人民幣24,265,116元。經 貴集團確認，總代價已於估值日期悉數支付。
2. 根據日期為2023年3月21日的《人才房訂購意向書之補充協議》，海南藥物研究所所訂購的20個住宅單元已符合簽訂《安居型商品房買賣合同》的條件，但海南藥物因個人原因申請延期簽約。該補充協議的雙方確認，延期期限不得超過3年（自簽署補充協議之日起計）。購買該等單元的最終交易價格將以測繪報告的面積為準，實行多退少補原則。
3. 根據6份租賃協議，該物業的15個住宅單元（總建築面積約1,687.62平方米）租予數名獨立第三方，到期日介乎2025年12月31日至2027年9月14日，總月租租金為人民幣32,600元，不包括管理費、水費及電費。
4. 於估值日期，該物業尚未取得任何業權證書。因此，吾等未賦予其商業價值。然而，就參考而言，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書及該等單位可自由轉讓，該物業於估值日期之市值將為人民幣24,265,116元。
5. 吾等的估值乃根據以下基礎及分析進行：
 - a. 美安南區福鄰中心屬海口市安居工程之一。該項目的住宅單元售價受相關政策限制，實行固定單價。於估值日期，美安南區福鄰中心可資比較物業的住宅單元價格為每平方米人民幣10,800元。
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. 附註1所述之意向書及附註2所述之補充協議均具法律效力且屬有效。不存在其他可能限制使用權之抵押、質押或司法查封情形。

附錄三

物業估值報告

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年9月30日 現況下之市值 人民幣元																		
4.	位於中國 海南省 海口市 秀英區 藥谷一橫路6號的 藥谷人才房4個住宅 單元	<p>藥谷人才房位於藥谷一橫路，南海大道附近。該項目包括4棟住宅樓。藥谷人才房屬海口市安居工程之一。所在區域為開發區，項目周圍有多個住宅項目及工廠。</p> <p>該物業由藥谷人才房N2棟的2個住宅單元及N3棟的2個住宅單元組成。N2棟及N3棟於2022年建成，均為22層住宅樓，地上21層，地下1層。該物業的總建築面積約249.92平方米，詳情載列如下：</p>	<p>於估值日期，該物業N2棟的1個單元及N3棟的2個單元(建築面積約187.38平方米)租予數名獨立第三方作住宅用途；該物業剩餘單元(總建築面積約62.54平方米)處於空置狀態。</p>	無商業價值 (請參閱附註4)																		
		<table><thead><tr><th>樓棟號</th><th>單元號</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>N2</td><td>709</td><td>62.54</td></tr><tr><td>N2</td><td>1909</td><td>62.54</td></tr><tr><td>N3</td><td>909</td><td>62.42</td></tr><tr><td>N3</td><td>1910</td><td><u>62.42</u></td></tr><tr><td></td><td>總計：</td><td><u>249.92</u></td></tr></tbody></table>	樓棟號	單元號	建築面積 (平方米)	N2	709	62.54	N2	1909	62.54	N3	909	62.42	N3	1910	<u>62.42</u>		總計：	<u>249.92</u>		
樓棟號	單元號	建築面積 (平方米)																				
N2	709	62.54																				
N2	1909	62.54																				
N3	909	62.42																				
N3	1910	<u>62.42</u>																				
	總計：	<u>249.92</u>																				

附註：

- 根據日期為2021年8月16日的《藥谷安居人才房項目訂購意向書》，總建築面積約677.31平方米(包括物業)的10個住宅單元已由海南藥物研究所有限責任公司(「海南藥物研究所」，貴公司的全資子公司)訂約購買，總代價為人民幣8,127,840元。經本集團確認，總代價已於估值日期悉數支付。

附錄三

物業估值報告

2. 根據日期為2023年8月3日的《人住房訂購意向書之補充協議》，總建築面積約677.07平方米(包括物業)的10個住宅單元已由海南藥物研究所訂約購買，總代價為人民幣8,127,840元。該10個住宅單元已符合簽訂《安居型商品房買賣合同》的條件，但海南藥物研究所因個人原因申請延期簽約。該補充協議的雙方確認，延期期限不得超過3年(自簽署補充協議之日起計)。
3. 根據3份租賃協議，該物業的3個住宅單元(建築面積約187.38平方米)租予數名獨立第三方，到期日介乎2025年12月4日及2026年3月31日，總月租租金為人民幣5,300元，不包括管理費、水費及電費。
4. 於估值日期，該物業尚未取得任何業權證書。因此，吾等未賦予其商業價值。然而，就參考而言，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書及該等單位可自由轉讓，該物業於估值日期之市值將為人民幣2,999,040元。
5. 吾等的估值乃根據以下基礎及分析進行：
 - a. 藥谷人才房屬海口市安居工程之一。該項目的住宅單元售價受相關政策限制，實行固定單價。於估值日期，藥谷人才房可資比較物業的住宅單元價格為每平方米人民幣12,000元。
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. 附註1所述之意向書及附註2所述之補充協議均具法律效力且屬有效。不存在其他可能限制使用權之抵押、質押或司法查封情形。