

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就博瑞生物醫藥(蘇州)股份有限公司持有的選定物業權益於2025年9月30日的估值所編製的函件及估值證書全文，以供載入本文件。



仲量聯行

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
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

我們遵照閣下的指示，對博瑞生物醫藥(蘇州)股份有限公司(「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」)持有的選定物業權益進行估值，我們確認我們已進行視察，作出相關查詢、調查並搜集我們認為必要的其他資料，以向閣下提供我們對物業權益於2025年9月30日(「估值日期」)的市值的意見。

選定物業權益構成賬面值佔貴集團資產總值1%或以上的物業業務一部分，因此須將此物業權益的估值報告納入本文件內。

構成物業業務一部分但未估值的物業權益的賬面值低於貴集團資產總值的1%，而構成物業業務一部分但未估值的物業權益的賬面總值則少於貴集團於估值日期的資產總值10%。概無構成非物業業務一部分的單一物業權益賬面值為貴集團資產總值的15%或以上。

我們按市值進行估值。市值界定為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，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

我們採用收益法對物業權益進行估值，計及現有租約產生及／或於現有市場中可取得的物業租金收入，並已適當考慮租約的潛在復歸收入，再將該租金收入按適當資本化比率作資本化以釐定市場價值。

我們作出的估值乃假設賣方於市場出售此物業權益時並不附帶延期履行合約、售後租回、合資、管理協議或任何類似安排的利益，以致可能影響此物業權益的價值。

我們的報告並未考慮任何所估物業權益存在的任何抵押、按揭或債項，也並未考慮出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設此物業並不附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

在對此物業權益進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司發佈的證券上市規則第5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《香港測量師學會評估準則》及國際評估準則理事會發佈的《國際評估準則》所載的全部規定。

我們在很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並已接納我們所獲有關年期、規劃審批、法定通知、地役權、佔用詳情、出租及所有其他相關事宜的意見。

我們已獲提供有關此物業權益的不動產權證書，並已進行相關查詢。我們已在可能情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有所有權以及此物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。我們在很大程度上依賴 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提供的意見。

我們並未詳細測量以核實物業面積是否準確，但已假設我們所獲所有權文件及官方場地圖則所示的面積均正確無誤。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。我們並未進行實地測量。

我們已視察此物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並未進行調查，以確定地面狀況及設施是否適合在其上進行開發。我們編製估值時乃假設該等方面的狀況均屬良好。此外，我們並未進行結構測量，但在我們視察過程中並未發現任何嚴重缺陷。然

附錄三

物業估值報告

而，我們無法就該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷出具報告，亦無檢測任何設施。

顧毓喆先生在2025年8月13日視察此物業。彼在中國物業估值領域擁有超過13年經驗。

我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們的資料的真實性及準確性。我們亦已徵求 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大因素。我們認為已獲提供足夠資料，可達致知情的意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

氣候的變化、可持續性要求、韌性發展和ESG(即環境、社會及管治)正日益影響著投資者對投資方法的選擇，這源於它們對租金和資本的增長前景，以及物業能否保持與時俱進的可能影響。與市場可持續性預期不符合的物業將可能產生較高的投資性風險，特別是在物業使用者日益關注ESG對物業營運的情況下，物業的空置率和租金水平亦會受到影響。皇家特許測量師學會在其最近發佈的指導文件《商業地產估值和戰略建議中的可持續性和ESG(第三版)》中亦提及了這一觀點。

有些可持續性和ESG的標準被認為是主觀和難以確定的，且並不均能得到可量化的證據予以論證。基於我們的研究和本地市場知識，儘管人們承認在越來越多的投資委託中，符合ESG標準已經成為其中一部分，但尚無任何直接和確定性的證據表明ESG標準在特定的投資行為及／或對與目標物業性質相似的資產定價考量中得到反映。然而，更多可確定的利益，例如能源效率則可在運營成本中得以體現。我們在這方面還未進行全面的資產和市場調查。儘管目前還沒有直接和切實的證據表明市場正在根據現有的ESG標準調整價格，但我們將持續監測市場走勢和觀點。

除另有指明外，本報告所列的所有貨幣數字均為人民幣(人民幣)。

下文隨附我們的估值證書，敬請 閣下垂注。

此 致

中華人民共和國
江蘇省
蘇州市
蘇州工業園區
星湖街218號
C25-28棟
博瑞生物醫藥(蘇州)股份有限公司
董事會 台照

為及代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
資深董事
姚贈榮
MRICS MHKIS R.P.S. (GP)

[日期]

附註： 姚贈榮為特許測量師，擁有31年香港及中國物業估值經驗以及亞太地區相關經驗。

估值證書

貴集團於中國持有作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2025年9月30日現 況下的市值 人民幣元															
中國 山東省 棗莊市 嶧城區 峨山鎮 華山路18號 博澤格霖工業園區其中 部分	<p>博澤格霖工業園區位於棗莊市嶧城區華山路與上海路交匯處的東南側。在正常交通狀況下，其距離棗莊火車站及臨沂啟陽國際機場分別約70分鐘及約90分鐘車程。該物業所在地區為新開發的工業區，包含多個工業園區。</p> <p>博澤格霖工業園區佔用一幅佔地面積約26,844平方米的地塊，其於2021年至2025年期間被開發為工業園區。</p> <p>誠如 貴公司所告知，構成博澤格霖工業園區其中部分的物業包括9幢工業建築物(四間工廠、一個倉庫、一座變電站、一間鍋爐房、一間泵房及一個廢水池)，總建築面積為約15,063.23平方米。詳情載列如下：</p>	於估值日期，該物業被出租予一名關連人士作研發、生產及辦公室用途。	72,250,000															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>層數</th> <th>總建築 面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工廠</td> <td>1-4</td> <td>13,654.74</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>1</td> <td>711.36</td> </tr> <tr> <td>工業(變電站、 鍋爐房、泵 房、廢水池)</td> <td>1-2</td> <td><u>697.13</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td></td> <td><u>15,063.23</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	層數	總建築 面積 (平方米)	工廠	1-4	13,654.74	倉庫	1	711.36	工業(變電站、 鍋爐房、泵 房、廢水池)	1-2	<u>697.13</u>	總計：		<u>15,063.23</u>		
用途	層數	總建築 面積 (平方米)																
工廠	1-4	13,654.74																
倉庫	1	711.36																
工業(變電站、 鍋爐房、泵 房、廢水池)	1-2	<u>697.13</u>																
總計：		<u>15,063.23</u>																
	<p>該物業已獲授土地使用權作工業用途，於2071年1月14日屆滿。</p>																	

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據日期為2020年12月22日的國有建設用地使用權出讓合同 — 棗莊01-2020(嶧城)第39號，一幅佔地面積約26,844平方米的地塊之土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約授予 貴公司的全資附屬公司博原製藥(山東)有限公司(「博原山東」)作工業用途，自土地交付日期起計期限為50年。土地出讓金總額為人民幣12,130,000元。
2. 根據9份不動產權證書 — 魯(2021)棗莊市不動產權第2011975號、魯(2024)棗莊市不動產權第2008086號、第2008087號、第2008089號至第2008093號及魯(2025)棗莊市不動產權第2004709號，博原山東擁有總建築面積約15,063.23平方米的該物業。該物業的有關土地使用權已授予博原山東作工業用途，期限為50年，於2071年1月14日屆滿。
3. 根據資產租賃協議，該物業及建於該物業場址上的一系列資產(包括機器、設備、設施、傢俬、廠區道路、供電系統、供水及排水系統、配套設施)以及員工宿舍均被出租予 貴公司的關連人士博澤格霖(山東)藥業有限公司，期限於2028年5月31日屆滿。截至估值日期的總月租約為人民幣2,532,000元，包括該物業及上述其他資產的租金，但不包括管理費、水費、電費及其他支出。
4. 我們的估值乃根據以下基準及分析作出：
 - a. 我們已考慮現有租賃協議(如有)的實際租金並與位於該物業類似地區的類似發展項目作比較，於計算市場租金時考慮以下各項：(1)於佔用面積現有租賃到期後的復歸租金收入，及(2)空置面積的租金收入；
 - b. 該等可比較工廠及貨倉單位的單位月租介乎每平方米人民幣30元至人民幣32元；及
 - c. 基於我們對該物業周邊區域工業市場的研究，穩定市場收益率介乎6.5%至7.5%。
5. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問一份關於物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
 - a. 博原山東已依法取得該物業土地使用權的產權證書。博原山東依法享有對該物業土地使用權的佔用、使用、獲得收益及處置權利。該物業的土地使用權屬真實、合法且有效，並無任何重大產權爭議或衝突；及
 - b. 博原山東已依法取得該物業建築物的產權證書。博原山東依法享有對該物業建築物的佔用、使用、獲得收益及處置權利。該物業的建築物擁有權屬真實、合法且有效，並無任何重大產權爭議或衝突。