

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就本公司所持物業權益於2025年8月31日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本文件。



香港灣仔告士打道108號光大中心24樓2401-06室

電話：+852 3702 7338      傳真：+852 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

## 緒言

根據禮邦醫藥（江蘇）股份有限公司（「貴公司」）之指示，吾等對 貴公司所持位於中華人民共和國（「中國」）物業權益（「物業」）進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就物業於2025年8月31日（「估值日期」）之市值向 閣下提供意見。

## 估值基準及估值標準

我們的估值乃按市值基準進行，皇家特許測量師學會將其界定為「經過適當推銷後，自願買方與自願賣方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第五章及第12項應用指引、英國皇家特許測量師學會（「英國皇家特許測量師學會」）發布的皇家特許測量師學會估值－2024年全球準則及國際評估準則理事會不時發布的國際評估準則。

### 估值假設

吾等之物業估值已撇除特殊條款或情況而引致的價格高企或縮減，如非常規融資、出售及租回安排、任何出售相關人士授出之特定代價或折讓，或買賣的特定價值或成本的任何方面或抵銷任何相關稅項等。

吾等之報告並無考慮任何估物業之任何抵押、按揭或欠款或進行買賣時可能產生之任何費用或稅項。除非另有說明，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

對中國物業進行估值的過程中，吾等已依賴 貴公司及其法律顧問中倫律師事務所（「中國法律顧問」）就物業的業權提供的建議。

對物業進行估值時，吾等已依賴中國法律顧問於[●]就物業提供的法律意見（「中國法律意見」）。除非另有說明， 貴公司已合法取得物業的土地使用權。

概無安排或作出環境影響研究。吾等假設已完全符合適用國家、省級及當地環境法規及法律。

### 估值方法

進行物業估值時，由於樓宇及標的物業的結構性質使然，市場上並無即時可用的可比銷售項目。吾等已按折舊重置成本基準對物業權益進行估值。折舊重置成本的定義為「以其現代等價資產重置一項資產的現時成本減功能損耗以及廢棄及優化所有相關形式的扣減額」。其基準為土地現時用途的估計市值，加樓宇（包括裝修）重置（重建）的現時成本，減功能損耗以及廢棄及優化所有相關形式的扣減額。

## 業權調查

吾等已獲提供有關在中國之物業業權文件副本。在可能的情況下，吾等已審查原件，以核實物業在中國的現有業權以及可能附加於物業的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。於吾等的估值過程中，吾等相當依賴中國法律顧問就中國物業業權有效性出具的中國法律意見。

## 實地視察

吾等已視察標的物業的外部，並在可能情況下視察其內部。實地視察由Bobby Chan (助理經理) 於2025年9月16日進行。彼為特許測量師並於中國物業估值方面擁有五年以上經驗。

在視察過程中，我們並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況及設施是否適合建於其上之任何物業發展，亦無進行結構調查，以確定標的物業是否無腐爛、蟲害或任何其他結構缺陷。此外，吾等並無對任何公用事業服務進行測試。吾等之估值乃按假設此等方面均為滿意而編製。吾等進一步假設該地區並無可能影響任何未來發展的嚴重污染或毒害。

## 信息來源

除非另有說明，吾等在很大程度上依賴 貴公司、中國法律顧問或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇竣工日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、地盤面積、建築面積、有關年期、租約事宜以及所有其他相關事宜給予吾等之資料。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積之準確性，惟假設提供予吾等之業權文件及官方地盤規劃所示之面積屬正確。所有文件及合約乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

## 限制條件

本報告內容乃摘錄及翻譯自有關中文文件，如措辭存在歧義，概以原文件為準。

## 貨幣

除非另有說明，本報告中所有貨幣金額均為人民幣。

吾等的估值證書附於下文。

此致

中國江蘇省揚州市邗江區高新區金莊路7號7幢  
禮邦醫藥(江蘇)股份有限公司  
董事會 台照

為及代表

艾華迪評估諮詢有限公司

皇家特許測量師學會註冊估值師

董事總經理

彭頌邦

MRICS CFA FCPA FCPA Australia

謹啟

2025年[●]

註： 彭頌邦先生為皇家特許測量師學會會員及皇家特許測量師學會註冊估值師。彼於香港、中國、美國、東亞及東南亞的物業估值方面擁有超過10年經驗。

估值證書

貴公司於中國持作自用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年
				8月31日 現況下的市值
				人民幣元
1.	中國江蘇省 揚州市高新區 金莊路7號	該物業包含16幢1至6層高工業樓宇，總建築面積約為53,711.52平方米。  於估值日期，該物業持作自用。  據 貴公司告知，該物業於2024年落成。  該物業位於揚州市金莊路7號，距離揚州火車站約16.0公里，距離揚州泰州國際機場約55.2公里。  該物業已獲授土地使用權，於2051年11月21日屆滿，作工業用途。	於估值日期，該物業由 貴公司佔用。	416,630,000  ( 貴公司應佔 100%權益： 416,630,000)

附註：

- 根據揚州市規劃和自然資源局與禮邦生物醫藥(江蘇)有限公司(「禮邦生物醫藥」，現已更名為禮邦醫藥(江蘇)股份有限公司(「貴公司」))於2021年11月8日簽訂的土地使用權出讓合同—第3210272021CR0032號，佔地面積約70,740.00平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司，作工業用途，年期為30年，土地出讓金總額約為人民幣13,369,860元。

如上述合同所示，該物業受以下重大開發條件所限：

許可用途.....	工業
容積率.....	≥ 1.0但≤ 2.0
高度限制.....	≤ 24米
上蓋面積.....	≥ 40%但≤ 50%
綠地率.....	≥ 10%但≤ 15%

### 附錄三

### 物業估值報告

2. 根據揚州市規劃和自然資源局出具的16份不動產權證書，該物業的土地使用權及房屋所有權歸 貴公司所有，具體情況如下：

編號	證書號碼	土地用途	樓宇用途	到期日	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 . . . . .	蘇(2025)揚州市不動產權第0061421號	工業	工業	2051年11月21日	70,740.00	5,861.40
2 . . . . .	蘇(2025)揚州市不動產權第0061419號	工業	工業	2051年11月21日	70,740.00	1,587.84
3 . . . . .	蘇(2025)揚州市不動產權第0061444號	工業	工業	2051年11月21日	70,740.00	7,986.87
4 . . . . .	蘇(2025)揚州市不動產權第0061453號	工業	工業	2051年11月21日	70,740.00	6,324.29
5 . . . . .	蘇(2025)揚州市不動產權第0061443號	工業	工業	2051年11月21日	70,740.00	16,298.13
6 . . . . .	蘇(2025)揚州市不動產權第0061416號	工業	工業	2051年11月21日	70,740.00	6,226.57
7 . . . . .	蘇(2025)揚州市不動產權第0061451號	工業	工業	2051年11月21日	70,740.00	3,896.65
8 . . . . .	蘇(2025)揚州市不動產權第0061445號	工業	工業	2051年11月21日	70,740.00	2,960.74
9 . . . . .	蘇(2025)揚州市不動產權第0061452號	工業	工業	2051年11月21日	70,740.00	117.03
10 . . . . .	蘇(2025)揚州市不動產權第0061447號	工業	工業	2051年11月21日	70,740.00	662.13
11 . . . . .	蘇(2025)揚州市不動產權第0061449號	工業	工業	2051年11月21日	70,740.00	662.13
12 . . . . .	蘇(2025)揚州市不動產權第0061430號	工業	工業	2051年11月21日	70,740.00	805.48
13 . . . . .	蘇(2025)揚州市不動產權第0061418號	工業	工業	2051年11月21日	70,740.00	150.67
14 . . . . .	蘇(2025)揚州市不動產權第0061450號	工業	工業	2051年11月21日	70,740.00	75.55
15 . . . . .	蘇(2025)揚州市不動產權第0061457號	工業	工業	2051年11月21日	70,740.00	24.40
16 . . . . .	蘇(2025)揚州市不動產權第0061446號	工業	工業	2051年11月21日	70,740.00	71.64
總計：						<b>53,711.52</b>

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 據 貴公司告知，該物業的詳情列載如下：

分類	用途	建築面積 (平方米)
貴公司於中國持作自用的物業權益 .....	工業	53,460.90
	配套	250.62
	<b>總計：</b>	<b>53,711.52</b>

4. 吾等獲提供中國法律意見，其中包括下列資料：

- a. 貴公司已根據不動產權證書條款合法、有效地取得該物業的土地使用權及房屋所有權；
- b. 該物業的土地使用權已質押予中國銀行股份有限公司揚州分行；及
- c. 該物業並無任何其他產權負擔。

5. 估值乃按以下基準及分析作出：

於吾等評估土地使用權價值的過程中，吾等已考慮及分析鄰近地區3個土地出售可比較項目。就工業用途而言，土地出售項目的用地價值介乎每平方米人民幣297元至人民幣298元。就位置、時間及面積等方面作適當調整後，估值所採用的單位價格與有關可比較物業的單位價格一致。

關於樓宇部分，吾等已確定與被估值樓宇具有相同服務能力的現時替代樓宇的建造成本，藉此評估樓宇的當前重置成本。根據吾等對當地建築成本的研究，工業樓宇的經調整重置成本介乎每平方米人民幣4,100元至每平方米人民幣9,800元，配套樓宇則介乎每平方米人民幣9,700元至每平方米人民幣12,600元。於估值中採用的重置成本與吾等的研究結果一致。