

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就科興生物製藥股份有限公司持有的選定物業權益於2025年8月31日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本文件。



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：

吾等遵照閣下指示，對科興生物製藥股份有限公司（「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，吾等確認曾進行視察，作出有關查詢及調查並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以向閣下呈述吾等對物業權益於2025年8月31日（「估值日期」）的市場價值的意見。

選定物業權益構成非物業業務的一部分，其賬面值佔貴集團總資產賬面值之15%或以上，因此，該物業權益的估值報告須載於本文件。

吾等之估值基於市場價值進行。吾等界定市場價值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

鑒於物業之建築物及構築物性質以及其所處之特定位置，不大可能有可資比較之相關市場銷售個案。因此，物業權益乃以按成本法並經參考其折舊重置成本進行估值。

折舊重置成本乃界定為「以其當前等價資產重置一項資產的當前成本，扣減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。其乃根據目前土地用途的估計市場價值，加有關改造的當前重置成本，扣減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化計算。對地塊進行估值時，已參考當地可用的銷售證據。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的潛在獲利能力而定。在吾等之估值中，其作為唯一權益適用於整個建築群或開發項目，且假定未對該建築群或開發項目進行零碎交易。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售物業權益，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮任何估值之物業權益欠負的任何質押、按揭或債項，亦無考慮於出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有列明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

在進行物業權益估值時，吾等遵照香港聯合交易所有限公司頒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出版的《皇家特許測量師學會估值－全球準則》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會估值準則》以及國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等在相當程度上倚賴 貴集團提供的資料，並採納吾等所獲有關年期、規劃批文、法定通知、地役權、佔用、租賃詳情和所有其他有關事項的建議。

吾等曾獲提供多份有關物業權益的房地產權證及其他官方文件副本，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查核文件正本，以核實中國物業權益的現有產權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等相當倚賴 貴公司的中國法律顧問嘉源律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但假設吾等所獲產權文件及正式平面圖所示的面積均正確無誤。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。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，以確定地面狀況和設施是否適合在其上進行開發。吾等估值時假設該等方面的狀況均為良好。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何設施。

於2025年9月4日，顧毓喆先生對物業進行視察。彼於中國物業估值方面擁有超過13年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求並獲 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等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大資料遭隱瞞。

氣候變化、可持續發展、韌性及ESG正日益影響投資方法，原因為該等因素可能會影響租金和資本增長的前景以及面臨淘汰風險。不符合市場預期的可持續發展特徵的物業，可能隱含更高投資風險，特別是當租戶更加意識到ESG對運營地的影響時，可能會影響空置率及租金水平。該觀點得到皇家特許測量師學會最近發佈的指導說明「商業物業估值及戰略意見中的可持續發展和ESG (第三版)」支持。

儘管部分可持續發展及ESG舉措被視為主觀及無形，並不總能以可量化證據展示。根據我們的研究及對當地市場的了解，尚未有任何直接及有形證據顯示ESG已反映於與目標物業性質相若的資產的特定投資行為及／或定價考慮中，儘管吾等承認ESG標準正在成為越來越多投資授權的一部分。然而，更多有形裨益(如能源效率)可以在運營成本中實現。我們尚未就此進行全面的資產及市場調查。儘管目前並無直接有形證據表明市場正為ESG調整定價，但我們將持續關注市場走勢及市場情緒。

除非另有說明，本報告闡述的所有貨幣數字均為人民幣。

務請閣下垂注吾等以下隨附之估值證書。

此致

中國  
山東省  
濟南市章丘區  
埠村街道  
創業路2666號  
科興生物製藥股份有限公司  
董事會 台照

[日期]

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

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

貴集團於中國持有及佔用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年																																																			
			8月31日 現狀下的市值																																																			
			人民幣元																																																			
科興生物谷 中國 山東省 濟南市 章丘區 創業路2666號	<p>名為科興生物谷的標的物業佔有4幅總佔地面積約87,497平方米的土地，其已發展成一個工業園區，於2013年至2023年期間落成15幢工業樓宇。</p> <p>該物業的總建築面積約116,448.12平方米。詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>樓層數</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>研發中心</td> <td>13</td> <td>16,122.65</td> </tr> <tr> <td>綜合辦公樓</td> <td>11</td> <td>10,938.34</td> </tr> <tr> <td>廠房A</td> <td>9</td> <td>23,967.90</td> </tr> <tr> <td>廠房B</td> <td>8</td> <td>23,462.63</td> </tr> <tr> <td>廠房1</td> <td>12</td> <td>22,108.83</td> </tr> <tr> <td>廠房2</td> <td>8</td> <td>14,802.00</td> </tr> <tr> <td>輔房1</td> <td>2</td> <td>559.73</td> </tr> <tr> <td>輔房2</td> <td>1</td> <td>307.51</td> </tr> <tr> <td>實驗動物房</td> <td>5</td> <td>2,077.20</td> </tr> <tr> <td>庫房1</td> <td>1</td> <td>599.95</td> </tr> <tr> <td>庫房2</td> <td>1</td> <td>883.87</td> </tr> <tr> <td>西門衛室</td> <td>1</td> <td>60.22</td> </tr> <tr> <td>北門衛室</td> <td>1</td> <td>24.00</td> </tr> <tr> <td>污水站</td> <td>1</td> <td>66.09</td> </tr> <tr> <td>變電站</td> <td>1</td> <td>467.20</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td></td> <td><b><u>116,448.12</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	樓層數	總建築面積 (平方米)	研發中心	13	16,122.65	綜合辦公樓	11	10,938.34	廠房A	9	23,967.90	廠房B	8	23,462.63	廠房1	12	22,108.83	廠房2	8	14,802.00	輔房1	2	559.73	輔房2	1	307.51	實驗動物房	5	2,077.20	庫房1	1	599.95	庫房2	1	883.87	西門衛室	1	60.22	北門衛室	1	24.00	污水站	1	66.09	變電站	1	467.20	<b>總計：</b>		<b><u>116,448.12</u></b>	<p>於估值日期，該物業由貴集團佔有，作辦公室、生產、研發、倉儲、宿舍及配套用途。</p>	700,500,000
用途	樓層數	總建築面積 (平方米)																																																				
研發中心	13	16,122.65																																																				
綜合辦公樓	11	10,938.34																																																				
廠房A	9	23,967.90																																																				
廠房B	8	23,462.63																																																				
廠房1	12	22,108.83																																																				
廠房2	8	14,802.00																																																				
輔房1	2	559.73																																																				
輔房2	1	307.51																																																				
實驗動物房	5	2,077.20																																																				
庫房1	1	599.95																																																				
庫房2	1	883.87																																																				
西門衛室	1	60.22																																																				
北門衛室	1	24.00																																																				
污水站	1	66.09																																																				
變電站	1	467.20																																																				
<b>總計：</b>		<b><u>116,448.12</u></b>																																																				
	<p>該物業的土地使用權已獲授作工業用途，年期分別於2056年12月31日、2059年6月28日、2061年3月14日及2067年6月30日屆滿。</p>																																																					

## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

1. 根據15份房地產權證，總建築面積約116,448.12平方米的該物業15幢工業樓宇乃由 貴公司所擁有。4幅總佔地面積約87,497平方米的土地的相關土地使用權已獲授作工業用途，年期分別於2056年12月31日、2059年6月28日、2061年3月14日及2067年6月30日屆滿。詳情載列如下：

房地產權證編號	用途	總建築面積 (平方米)	土地使用權 屆滿日期
魯(2020)章丘區不動產權第0000799號 . . . . .	綜合辦公樓	10,938.34	2061年3月14日
魯(2020)章丘區不動產權第0000800號 . . . . .	廠房B	23,462.63	2061年3月14日
魯(2020)章丘區不動產權第0006223號 . . . . .	西門衛室	60.22	2061年3月14日
魯(2020)章丘區不動產權第0006224號 . . . . .	輔房1	559.73	2061年3月14日
魯(2020)章丘區不動產權第0006225號 . . . . .	北門衛室	24.00	2061年3月14日
魯(2020)章丘區不動產權第0006226號 . . . . .	污水站	66.09	2061年3月14日
魯(2021)章丘區不動產權第0006285號 . . . . .	廠房1	22,108.83	2067年6月30日
魯(2021)章丘區不動產權第0006286號 . . . . .	廠房2	14,802.00	2067年6月30日
魯(2021)章丘區不動產權第0028557號 . . . . .	實驗動物房	2,077.20	2056年12月31日
魯(2021)章丘區不動產權第0028558號 . . . . .	變電站	467.20	2056年12月31日
魯(2024)章丘區不動產權第0011747號 . . . . .	廠房A	23,967.90	2061年3月14日
魯(2024)章丘區不動產權第0011748號 . . . . .	研發中心	16,122.65	2061年3月14日
魯(2025)章丘區不動產權第0015252號 . . . . .	輔房2	307.51	2061年3月14日
魯(2025)章丘區不動產權第0016339號 . . . . .	庫房1	599.95	2059年6月28日
魯(2025)章丘區不動產權第0016340號 . . . . .	庫房2	883.87	2059年6月28日
總計：. . . . .		<b><u>116,448.12</u></b>	

2. 根據按揭合同－編號755HT202002076804，該物業的一幅土地、廠房1及廠房2已按揭予招商銀行股份有限公司深圳分行，以取得本金額為人民幣220,000,000元的貸款。貸款期限於2020年5月12日開始及計劃於2028年5月12日屆滿。
3. 根據按揭合同－2024年圳中銀蛇地字第0006號，該物業的研發中心及廠房A已按揭予中國銀行股份有限公司前海蛇口分行，以取得本金額為人民幣290,000,000元的貸款。貸款期限於2021年9月14日開始及計劃於2029年9月14日屆滿。
4. 根據按揭合同－2024年圳中銀蛇地字第0012號，該物業的綜合辦公樓及廠房B已按揭予中國銀行股份有限公司前海蛇口分行，以取得本金額為人民幣180,000,000元的貸款。貸款期限於2024年10月15日開始及計劃於2026年9月6日屆滿。

5. 吾等已獲 貴公司之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)下列各項：
- a. 貴公司合法取得該物業的土地使用權；
  - b. 貴公司已取得該物業的房地產權證；
  - c. 該物業的所有權清晰，無重大財產權爭議或尚未解決的潛在爭議；
  - d. 除附註2至4所述之按揭外，該物業並無其他按揭、資產凍結、扣押及其他權利限制；及
  - e. 貴公司有權依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業。

6. 該物業乃 貴公司於中國境內唯一營運中的生產基地，吾等認為該物業為 貴集團所持有的重大物業：

重大物業的詳情

- a. 該物業位置的綜述 : 科興生物谷位於濟南市章丘區創業路2666號。在正常交通情況下，距離濟南遙牆國際機場約45分鐘車程，距離章丘火車站約15分鐘車程。該物業所在地是一個發展完善的工業區，擁有多個工業園區。
- b. 該物業的產權負擔、留置權、抵押及按揭詳情 : 見附註2至4
- c. 環境問題 : 據 貴公司告知，已進行環境評估並獲當地環境部門批准。
- d. 調查、通告、待決訴訟、違法或產權瑕疵詳情 : 見附註5
- e. 該物業施工、翻新、裝修或發展的未來計劃 : 據 貴公司告知，自本文件日期起計未來12個月內並無計劃進行新的重大發展。