

以下為獨立估價師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對贛州和美藥業股份有限公司持有的選定物業權益於2025年10月31日所進行估值的函件全文及估值證書，乃為載入本文件而編製。



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：

吾等遵照閣下指示，對贛州和美藥業股份有限公司（「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，吾等證實曾進行視察，作出有關查詢、調查及搜集吾等認為必要的其他資料，以向閣下呈述吾等對該等物業權益於2025年10月31日（「估值日期」）的市場價值的意見。

選定的物業權益構成非物業活動的一部分，每項物業的賬面值佔本集團資產總值的15%或以上，因此物業權益的估值須載於本文件。

吾等的估值乃基於市場價值進行。市場價值被界定為「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換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」。

鑒於物業的建築物及構築物性質及其所處的特定位置，不大可能有可資比較的相關市場成交案例，因此，物業權益已參考其折舊重置成本採用成本法進行估值。

折舊重置成本的定義為「重置資產的現時成本，以其目前等值資產扣減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。折舊重置成本乃根據按土地現有用途估算的市值，加改善工程的現時重置成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化的扣減而計算。於計算土地部分的價值時，已參考所在地的銷售證據。物業權益的折舊重置成本受到有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力所限。吾等估值時，折舊重置成本應用於整個綜合大樓或發展項目以作單一權益，並假設該綜合大樓或發展項目並無零星交易。

吾等作出的估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重性產權負擔、限制及支銷。

為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十二項應用指引、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》所載的一切規定。

吾等於很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供土地使用權出讓合同、房地產權證及有關物業權益的其他官方圖則，並已進行相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本，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－金杜律師事務所就中國物業權益的有效性提供的意見。

吾等並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但已假設吾等所獲業權文件及正式地盤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。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，以確定地面狀況及設施是否適合在其上進行開發。吾等編製估值時乃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，但在吾等視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能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。

寇思陽女士於2025年4月9日進行了實地視察，她擁有建築學碩士學位，並在中國房地產行業有6年的評估經驗。

氣候變化、可持續發展、韌性和ESG對投資方式的影響與日俱增，原因是其可能影響租金和資本增值的前景，並加劇資產淘汰風險。不符合市場預期的可持續性特徵的物業可能意味著更高的投資風險，尤其是隨著佔有者日益關注ESG對運營工作環境的影響，這可能對空置率及租金水平造成影響，從皇家特許測量師學會近期發佈的指導文件《商業地產估值與戰略建議中的可持續性和ESG (第三版)》中可見一斑。

儘管部分可持續發展及ESG舉措被認為具有主觀性和無形性，但無法始終以可量化證據證明。根據我們的研究和對本地市場的了解，儘管ESG標準正逐漸被納入越來越多的投資重點中，但並無直接且實質性的證據表明ESG已對與標的物業類似性質的資產的投資行為及／或定價考量產生具體影響。然而，能源效率等更具實質性的效益可在運營成本中實現。我們尚未就此開展全面的資產及市場調研。儘管當前並無直接且實質性的證據表明市場正在就ESG進行定價調整，但我們將持續監測市場動態及情緒。

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 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要資料遭隱瞞。

除非另有說明，所有在本報告闡述的貨幣數字均為人民幣。

謹請閣下留意隨附的估值證書。

此致

贛州和美藥業股份有限公司
中華人民共和國
江西省
贛州市
信豐縣
高新技術產業園區西區
綠源大道西段
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

2025年[•]

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選定物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年 10月31日 現況下 的市場價值 人民幣元
位於中國江西省吉安市峽江縣水邊鎮工業園區2塊土地、17棟建築物和各種構築物	<p>該物業包括兩塊總佔地面積約為46,083.44平方米的土地，以及於2013年12月至2022年3月期間竣工的建於土地之上的17棟建築物和各種附屬構築物。17棟建築物的總建築面積約為22,848.40平方米，均為用於研發、生產、倉儲、辦公及配套用途的工業建築物。</p> <p>這些建築物主要包括圍牆、水池、車庫和道路。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予期限，到期日為2056年9月10日和2070年5月25日，用於工業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業由貴集團佔用作研發、生產、倉儲、辦公及配套用途。</p>	93,600,000

註釋：

1. 根據《國有土地使用權出讓合同—36202009060012》及《國有土地使用權批准轉讓申請書》，該物業總佔地面積約為46,083.44平方米的土地使用權已訂約出讓予峽江和美藥業有限公司（「峽江和美」，貴公司的全資附屬公司），自2006年9月11日和2020年5月26日起，為期50年。地價總額為人民幣2,713,200元。
2. 根據11份不動產業權證—贛(2024)峽江縣不動產權第0000063、0000091、0000098、0000099、0000103、0000104、0000105、0000106、0000110、0000113及0000118號，該物業總佔地面積約為46,083.44平方米的土地使用權已出讓予峽江和美，到期日分別為2056年9月10日和2070年5月25日，用於工業用途。該物業總建築面積約為22,848.40平方米的建築物由峽江和美擁有，用於工業用途。
3. 吾等已獲得貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
 - (a) 根據抵押合同，註釋2所述物業的土地使用權和建築物所有權須抵押予一名獨立第三方；及
 - (b) 峽江和美合法有效地佔有該物業。峽江和美有權佔有、使用、租賃、轉讓或以其他方式處置註釋2所述物業的土地使用權和建築物所有權，並在獲得抵押權人同意的情況下轉讓、租賃、再抵押或以其他方式處置該物業的抵押部分。

4. 由於該物業為 貴集團持有的主要資產，吾等認為該物業屬重大物業。重大物業的詳情

- a) 物業位置的一般描述 : 該物業位於中國江西省吉安市峽江縣水邊鎮工業園區。周圍是工業園區。該物業毗鄰月華路和工業二路，交通便利，公共交通四通八達，如峽江5路和16路公交線路。該物業距離峽江高鐵站約15分鐘車程。
- b) 物業產權負擔、留置權、
質押、抵押的詳情 : 根據抵押合同－第HMYY-DYHT-201910號以及3份不動產登記證－贛(2025)峽江縣不動產證明第0000474、0000475、0000496號，該物業佔地面積約為46,083.44平方米的土地使用權及該物業建築面積約為22,848.40平方米的建築物所有權須抵押予峽江縣工業園區建設投資有限公司作為抵押品，最高金額為人民幣60,000,000元，抵押期限自2020年3月12日至2027年3月12日。
- c) 環境問題 : 據 貴集團告知，根據峽江和美藥業有限公司原料藥中試車間建設項目環境影響報告書的兩份意見書，該物業已於2013年10月和2022年5月通過環保驗收。
- d) 調查、通知、未決訴訟、
違法行為或業權缺陷的詳情 : 無。
- e) 物業的未來建設、翻新、
改善或開發計劃及
估計相關費用 : 據 貴公司告知， 貴公司未來沒有對該物業的建設、翻新、改善和開發計劃。