

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所持物業權益於2025年10月31日的估值編製的函件全文、估值概要及估值證書，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：

吾等遵照閣下的指示對廣東丸美生物技術股份有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的有關進一步資料，以就物業權益於2025年10月31日（「估值日期」）的市值向閣下提供吾等的意見。

吾等的估值根據市值基準進行。市值界定為「經適當推銷後，在自願買方與自願賣方知情、審慎及不受脅迫的情況下，各方進行公平交易時於估值日期買賣資產或負債的估計金額」。

吾等採用收益法對貴集團持作投資的物業權益進行估值，經計及其現有租約所產生及／或在現有市場上可收取的物業租金收入，並就租賃的復歸收入潛力給予適當考慮，再按適當的資本化率進行資本化以釐定市值。亦會在適當情況下參考相關市場上可獲得的可資比較銷售交易。

吾等的估值乃假設賣方在市場上出售物業權益時不附帶任何足以影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之利益。

吾等的報告並無就任何所估物業權益的任何抵押、按揭或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有所述者外，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。

於對物業權益進行估值時，吾等遵循香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值—全球準則》；香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則理事會頒佈之《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等相當倚賴 貴集團提供的資料，並採納吾等獲提供的有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及所有其他有關事項的意見。

吾等已獲提供各種業權文件副本，包括國有土地使用權出讓合同、不動產權證、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、建築工程竣工驗收表及有關物業權益的其他正式圖則，並已作出有關查詢。吾等已於可能情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權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 貴公司中國法律顧問廣東信達律師事務所提供有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無進行詳細測量以核實物業面積是否正確，惟已假設吾等獲提供的業權文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考及所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等已視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定其地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展項目。吾等編製估值時，乃假設該等方面均屬理想。此外，吾等亦無進行任何結構測量，惟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。吾等亦無測試任何設施。

Jason Chen先生於2025年11月13日對該物業進行視察，其為中國註冊資產評估師並於中國物業估值方面擁有逾6年經驗。

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性特徵的物業，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已反映於與標的物業性質相若的資產的特定投資行為及／或定價考量中，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。

吾等並無理由質疑 貴集團所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲足夠資料以達致知情觀點，且並無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重要資料。

除另有所述者外，本報告呈列的所有貨幣單位均為人民幣(人民幣)。

吾等的估值概要及估值證書附於下文，以供 閣下垂注。

中國
廣東省
廣州市
海珠區
新港東路69號
丸美大廈11樓
廣東丸美生物技術股份有限公司
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

[日期]

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，並於亞太地區擁有相關經驗。

估值概要

簡稱：

第一類： 貴集團於中國持作自用的物業權益

第二類： 貴集團於中國持作投資的物業權益

物業	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的總市值 (人民幣元)
	第一類：	第二類：	總計：
中國			
廣東省			
廣州市			
海珠區			
新港東路69號			
丸美大廈.....	885,400,000	554,600,000	1,440,000,000

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
中國 廣東省 廣州市 海珠區 新港東路69號 丸美大廈.....	<p>該物業位於新港東路69號，距廣州火車站約15分鐘車程。該地段為成熟的辦公及商業區，基礎設施完善。</p> <p>該物業佔地面積約5,770.00平方米，開發為一座辦公及商業大廈，總建築面積約為67,766.72平方米，於2025年6月竣工。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，於估值日期，該物業的地下室及28樓正在進行室內裝修，預計仍需產生的裝修成本約為人民幣42,900,000元。</p> <p>該物業獲授的商業用途土地使用權於2060年12月23日屆滿，辦公用途土地使用權於2070年12月23日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業部分出租予第三方作商業用途，部分供 貴集團自用，其餘部分空置。</p>	1,440,000,000

附註：

1. 根據日期為2020年12月25日的國有土地使用權出讓合同－440105-2020-000004，佔地面積約5,770.00平方米的該物業之土地使用權已訂約出讓予 貴公司之全資子公司廣州禾美實業有限公司（「廣州禾美」），作商業及辦公用途。土地出讓金為人民幣716,060,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證－地字第440105202100871號，佔地面積約5,770.00平方米的該物業之規劃許可已授予廣州禾美。
3. 根據國有土地使用證－粵(2021)廣州市不動產權第00031220號，佔地面積約5,770.00平方米的該物業之土地使用權已授予廣州禾美，作商業用途的土地使用權於2060年12月23日屆滿，辦公用途的土地使用權於2070年12月23日屆滿。
4. 根據廣州禾美獲授的建設工程規劃許可證－建字第440105202218887號，建築面積約67,960.25平方米的該物業已獲准建設。
5. 根據廣州禾美獲授的兩份建築工程施工許可證－第440105202209270101號及第440105202304170201號，相關地方當局已批准總建築面積約67,960.25平方米的該物業開始施工。

附錄三

物業估值報告

6. 根據廣州禾美獲授的建築工程竣工驗收表，該物業已竣工並通過驗收。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	總建築面積 (平方米)
第一類－貴集團於中國持作自用的物業權益	辦公	14,180.39
	商業	9,965.90
	配套	7,326.94
	地下室	16,636.85
	小計：	48,110.08
第二類－貴集團於中國持作投資的物業權益	辦公	19,656.54
	小計：	19,656.64
	總計：	67,766.72

8. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 於進行估值時，我們已考慮現有租賃協議中的實際租金，亦已識別及分析該地段與標的物業具有相似特徵（如該物業的用途、面積、佈局及可及性）的物業之各種相關租賃憑證。該等可比物業的辦公室單位月租金介乎每平方米人民幣120元至人民幣140元，一樓商業單位月租金介乎每平方米人民幣420元至人民幣550元，停車位月租金介乎每車位人民幣1,000元至人民幣1,500元；及
- b. 於估值日期，根據吾等對該物業周邊區域進行的市場研究，辦公用途的穩定市場收益率介乎5.0%至6.0%，商業用途的穩定市場收益率介乎5.5%至6.5%，停車位的穩定市場收益率介乎3.5%至4.5%。經計及該物業的位置、風險及特徵，我們在估值中採用的市場收益率為辦公用途5.25%、商業用途5.75%及停車位4.0%。
9. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
- a. 廣州禾美合法有效擁有該物業的土地使用權；及
- b. 廣州禾美已依法就該物業取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，並通過驗收。廣州禾美正在申請相關房地產所有權證書，且廣州禾美在向相關政府部門提交所需申請材料及文件後，在取得相關房屋所有權證書方面不存在法律障礙。
10. 主要證書／批文概述如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 是
- b. 國有土地使用證 是
- c. 建設用地規劃許可證 是
- d. 建設工程規劃許可證 是
- e. 建築工程施工許可證 是
- f. 建築工程竣工驗收證書／表 是

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團於中國持作自用的物業權益	885,400,000
第二類－貴集團於中國持作投資的物業權益	554,600,000
總計：.....	1,440,000,000