

以下為獨立估值師北京高力國際土地房地產資產評估有限公司就其於2025年11月30日對本公司持有的選定物業權益的估值發出的函件全文及估值詳情，乃為載入本文件而編製。

北京高力國際土地房地產資產評估有限公司

北京市朝陽區
建國路91號
金地廣場A座507室



敬啟者：

關於：成都景澤生物製藥有限公司工廠綜合建築物（「該物業」），位於中華人民共和國成都市溫江區金馬鎮光明社區九組，湧泉街道雙堰社區三組

指示

我們提述成都景澤生物製藥有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）指示我們對 貴集團在中華人民共和國（「中國」）持有及佔用的選定物業權益進行估值，我們確認曾視察物業、作出有關查詢及調查，並取得我們認為必要的有關進一步資料，以向 閣下提供我們對該物業權益於2025年11月30日（「估值日」）的市值的意見，以供[編纂]之用。

選定物業權益構成 貴集團非物業業務的一部分，而其賬面值佔 貴集團資產總值15%或以上，因此該物業權益的估值報告須納入本[編纂]文件。

估值基準

我們的估值以市值為基準，我們將市值定義為「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，在公平交易中於估值日交換資產或負債的估計金額」。

市值乃理解為並無考慮買賣（或交易）成本，亦無扣減任何相關稅項或潛在稅項的資產或負債的估計價值。

該估計尤其不包括因任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素所致的估計價格升值或貶值。

估值準則

在對物業權益進行估值時，我們完全遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引、英國皇家特許測量師學會（「RICS」）頒佈的RICS估值－2024年全球準則（已納入國際估值準則理事會（IVSC）的國際估值準則）所載規定。

估值師的資格

該估值由胡建明（RICS註冊號碼：0837243）編製。胡建明為RICS資深會員及Colliers Appraisal & Advisory Services Co., Ltd.（“Colliers”）於中國估值和諮詢服務的執行董事，具備進行估值的合適資格，並於中國此規模及性質的物業估值方面擁有逾26年經驗。

我們以RICS發佈的最新版「RICS全球估值準則」（已納入國際估值準則）所界定的獨立估值師身份行事。

估值師及Colliers均不知悉有任何金錢利益或衝突可合理地被視為能夠影響對物業權益價值作出公正及客觀意見的能力。

估值方法

鑒於物業中竣工樓宇的性質及所處的地理位置，市場上並無同類市場銷售個案可資比較，我們對物業中的樓宇乃按成本法進行估值。

成本法提供價值指標時所採用的經濟原則為買方將不會為資產支付多於獲得資產作相同用途的成本（不論透過購買或透過建造取得），惟涉及不當時間、不便、風險或其他因素則除外。此方法透過計算資產當時的重置或重造成本及扣減實際損耗及所有其他相關形式的折舊情況，提供價值指標。

我們採用市場法對物業的土地部分進行估值。市場法通過比較標的資產與可獲得價格信息的相同或類似資產提供價值指標。通過分析自願買方與賣方之間符合「公平」交易條件的該等銷售，在比較該等銷售價格以評估標的資產價值時，會對規模、地點、設施及其他相關因素進行調整。此方法通常用於在有類似性質資產的可靠銷售證據的情況下對資產進行估值。

資料來源

儘管我們已盡可能進行獨立查詢，但我們在很大程度上依賴 貴公司及 貴公司法律顧問就中國物業業權提供的資料。我們亦已接納我們所獲提供的該等資料為真實及正確，以作估值用途。此包括所有權、地盤及建築面積、樓層平面圖、地役權、年期、確定物業權益等事宜及所有其他相關事項。

我們亦獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為我們已獲提供足夠資料以達致知情意見。我們相信，編製估值所用假設屬合理，並無理由懷疑 貴公司向我們提供對估值屬重大的資料的真實性及準確性。

業權文件

我們已獲提供有關物業的業權文件的副本或摘錄，並已盡可能作出相關查詢。鑒於中國土地註冊制度的性質，我們並無查閱原始文件以核實物業的現有業權或物業可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。我們假設物業的全面及妥當業權均已取得，及所有應付土地出讓金或土地使用權費已悉數結清。

我們已倚賴 貴公司的法律顧問北京市天元律師事務所就中國物業業權出具日期為[2025年*]的法律意見所提供的意見。我們概不對該等資料的任何詮釋承擔責任，有關詮釋應屬法律顧問的專業範疇。

本函件及估值詳情所披露的所有法律文件僅供參考。我們概不會就本函件及估值詳情所載與物業的合法業權有關的任何法律事項承擔任何責任。

假設及聲明

我們進行估值時已假設，業主能夠不借助延期條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或可能影響該物業價值的任何類似安排於公開市場出售物業。

我們於估值中並無考慮該物業的任何押記、按揭或欠款或進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除非另有說明，否則假設該物業並無可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

[我們進行估值時已假設：

- 上文「資料來源」一節所載由 貴公司及 貴公司法律顧問北京市天元律師事務所提供的有關物業業權的資料屬真實及正確；
- 取得相關建築物所有權證書不存在重大法律障礙，所有應付土地出讓金或土地使用權費已悉數結清；
- 物業並無任何污染及環境問題或危害；
- 有關發展、佔用及使用物業所需的一切必要批准及證書均正式取得並完全有效；
- 就本估值報告所依據物業的任何用途而言，已取得任何及所有必要牌照、許可證、證書及授權，且續期並無困難；及
- 物業權益能夠自由地在市場上進行轉讓、按揭、轉租或以其他方式處置。]

環境、社會及管治考慮因素

當我們的意見乃基於《國際評估準則》時，我們已考慮i) 我們視察物業時容易發現的重大環境、社會及管治因素及ii) 我們認為對我們的意見有重大影響的因素。此乃《國際評估準則》的要求。在我們的意見中，我們已竭力分析是否有任何重大環境、社會及管治因素影響評估價值。務請知悉，我們是物業估值師，並不具備進行環境審核或對與物業相關的任何實體在社會責任或企業治理方面的合規性進行審核的專業知識。此類評估超出我們意見的範圍及目的。鑒於我們的觀察屬概括性質，閣下應就上述事項徵詢具體意見。

實地測量

我們並無進行實地測量，以驗證有關該物業地盤面積的正確性，但假設提供予我們的文件及平面圖中顯示的面積在所有方面均真實及正確。所有文件及合同均僅用作參考，所有的尺寸、測量值及面積均為近似值。

實地視察

我們已視察物業外部，並在可能的情況下視察物業內部。物業的實地視察由胡建明於2025年[6月[●]日]完成。我們在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行結構測量，亦無檢查木構件或被遮蓋、隱藏或不可通達的其他構築物部分，故我們無法呈報該物業的任何有關部分是否並無損壞。我們亦無對任何設施進行測試。

請注意，我們並無調查以確定土地狀況及設施等是否適合未來發展。我們的估值乃假設上述方面均令人滿意而編製。

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有貨幣數字均以人民幣計值。

隨附我們的估值詳情。

此致

成都景澤生物製藥有限公司

董事會 台照

代表

北京高力國際土地房地產資產評估有限公司

胡建明

FRICS AICFC

執行董事

中國估價及諮詢服務

*RICS*會員編號：0837243

2025年[12月[●]日]

附註：胡建明先生為註冊及獨立估值師，擁有超過26年的房地產行業和資產評估行業從業經驗。其估值經驗涵蓋中國內地。胡先生為英國皇家特許測量師學會資深會員。

估值詳情

物業	描述及年期	佔用詳情	於2025年 11月30日 現況下的市值																		
成都景澤生物製藥有限公司工廠綜合建築物，位於中華人民共和國成都市溫江區金馬鎮光明社區九組，湧泉街道雙堰社區三組	<p>該物業位於溫江區騎士大道溫泉大道三段以北、楊柳西路以西，距離地鐵13號線明光站約2公里。該地塊位於溫江生物醫藥產業園區，周邊公共設施完善，公共交通便利。</p> <p>該物業包括四棟建築物，包括一棟三層主樓、兩棟單層建築（用於車間用途）以及一棟單層門衛室。該物業的核證總建築面積為13,731.67平方米，總佔地面積為67,969.54平方米。據悉，門衛室和三層主樓（用於車間用途）於[2022年]建成，兩棟單層建築於[2023年]建成。</p> <p>該物業的詳細核證建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>層數／用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1號建築</td> <td>3／車間</td> <td>12,934.36</td> </tr> <tr> <td>2號建築</td> <td>1／門衛室</td> <td>68.33</td> </tr> <tr> <td>3號建築</td> <td>1／車間</td> <td>162.56</td> </tr> <tr> <td>4號建築</td> <td>1／車間</td> <td>566.42</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td></td> <td>13,731.67</td> </tr> </tbody> </table> <p>根據所提供的不動產權證書，該物業的土地使用權已分別獲批用於工業用途，有效期分別至2038年11月13日和2040年3月19日。</p>	部分	層數／用途	建築面積 (平方米)	1號建築	3／車間	12,934.36	2號建築	1／門衛室	68.33	3號建築	1／車間	162.56	4號建築	1／車間	566.42	總計		13,731.67	<p>在檢查之日，該物業為自用，並處於正常運營狀態。</p>	<p>人民幣 [90,010,000]元 (人民幣九千萬 零一十萬元)</p>
部分	層數／用途	建築面積 (平方米)																			
1號建築	3／車間	12,934.36																			
2號建築	1／門衛室	68.33																			
3號建築	1／車間	162.56																			
4號建築	1／車間	566.42																			
總計		13,731.67																			

附註：

- (1) 根據成都市市場監督管理局簽發的營業執照，成都景澤生物製藥有限公司（「成都景澤」）為有限責任公司。

企業名稱：..... 成都景澤生物製藥有限公司
 社會信用代碼..... 91510115MA6DH8X55N
 類型..... 有限責任公司（法人實體獨資擁有）
 法定代表人..... 彭紅衛
 註冊資本..... 人民幣78,675,300元
 成立日期..... [2017年9月7日]

附錄三

物業估值報告

地址 成都市溫江區成都海峽兩岸科技產業開發園雙堰路1166號
 經營範圍..... [授權商品；藥品委託生產；藥品進出口；藥品零售；藥品生產；第三類醫療器械經營。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以相關部門批准文件或許可證件為準) 一般項目：第二類醫療器械銷售；第一類醫療器械銷售；細胞技術研發和應用；醫學研究和試驗發展；技術服務、技術開發、技術諮詢、技術交流、技術轉讓、技術推廣；技術進出口；生物化工產品技術研發；貨物進出口。(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)]

(2) 根據2020年9月3日簽發的《變更登記核准通知書(溫江)登記內變字[2020]第10936號》，成都溫江區市場監督管理局已批准將公司名稱由成都研澤生物技術有限公司變更為成都景澤。

(3) 根據以下《國有建設用地使用權出讓合同》以及於2022年11月25日簽署的增資協議，該物業的土地使用權已分別以[人民幣4,959,165.60元和人民幣12,327,935.00元]出讓給成都景澤。具體信息如下：

編號	合同編號	日期	用途	佔地面積 (平方米)
1.....	510115-2018-C-016	2018年10月10日	工業	30,612.16
2.....	510115-2020-C-014	2020年2月14日	工業	37,357.38
總計...				67,969.54

(4) 根據以下不動產權證書，該物業的土地使用權已授予成都景澤。具體信息如下：

編號	證書編號	日期	用途	佔地面積 (平方米)
1.....	川[2024]溫江不動產權第0025874號	2024年6月24日	工業	30,612.16
2.....	川[2023]溫江不動產權第0031437號	2023年5月19日	工業	37,357.38
總計...				67,969.54

根據下列房地產所有權證書，該物業之樓宇所有權(總建築面積為13,731.67平方米)歸成都景澤所有，作工業用途，期限分別至2038年11月13日及2040年3月19日屆滿。有關證書之詳情載列如下：

編號	證書編號	日期	總建築面積(平方米)	用途	用途土地使用權期限屆滿日期
1.....	川[2025]溫江不動產權第0048252號	2025年11月21日	廠房： 12,934.36 警衛室： 68.33	工業	2038年11月13日
2.....	川[2025]溫江不動產權第0048251號	2025年11月21日	廠房： 566.42 廠房： 162.56	工業	2040年3月19日
總計...			13,731.67		

附錄三

物業估值報告

(6) 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於成都市溫江區騎士大道溫泉大道三段以北、楊柳西路以西。
交通	距離地鐵13號線明光站及G213國道步行約26分鐘。成都溫江再生資源市場距離該物業約3分鐘車程。成都西站及成都天府國際機場分別距離該物業約15公里及82公里。周邊出租車及公交車便利。
周邊地區性質	該物業位於溫江生物醫藥產業園區，為醫藥健康產業集聚區。周邊分佈藥明康德健康產業園、成都醫學城三醫智造中心、聯東U谷•成都醫學城科技企業港、羅欣藥業及麥蒂辛生物醫藥等高品質產業園區。

(7) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問北京市天元律師事務所就該物業出具的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：

- i. 成都景澤已取得兩幅地塊的不動產權證書並合法擁有相關土地使用權，總面積為67,969.54平方米。
- ii. 成都景澤已取得4棟建築(總建築面積為13,779.89平方米)的建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證和建築工程施工許可證以及環保驗收合格證、建築工程竣工驗收合格報告及消防驗收文件，但未辦理竣工驗收備案手續且未取得不動產權證書。
- iii. 根據成都景澤提供的最新資料，辦理竣工驗收備案手續及取得不動產權證書延遲是由於建設項目規劃調整所致。經與政府部門溝通，發行人須先：(i)完成規劃驗收，及(ii)辦理建築工程施工許可證變更手續。其後完成竣工驗收備案方可申辦房產證。成都景澤的信用中國(四川成都)市場主體專用信用報告(無違法違規證明版)顯示，截至2025年2月28日並無受到「城管／住建」行政處罰。
- iv. 成都景澤正積極辦理竣工驗收備案及不動產權證書手續。根據對相關政府部門的訪談，貴公司中國法律顧問認為：(i)[只要我們持續辦理相關手續並準備及提交全部所需材料，就上述四棟建築的瑕疵問題被主管部門處以重大行政處罰的可能性較低；及(ii)成都景澤完成竣工驗收備案及取得不動產權屬證書不存在實質性法律障礙。
- v. 根據成都景澤、成都九聯、景澤生物醫藥(合肥)股份有限公司與彭紅衛於2024年5月22日簽訂的「抵押合同」，成都景澤以該不動產所涉及的土地使用權和建築物及機器設備，為成都九聯對成都景澤享有的所有債權和權益(包括本金債務、利息、違約金及損害賠償金)提供擔保。該擔保還包括執行債權及擔保權利所產生的所有合理費用。成都景澤已於2024年7月1日完成30,612.16平方米土地面積的抵押登記，但37,357.38平方米土地面積的抵押登記尚未完成。]

(8) 根據業主提供的資料，主要批文及牌照的業權及授出情況如下：

文件／批文	是否具備
國有土地使用權出讓合同.....	是
土地不動產權證書.....	是
房屋不動產權證書.....	是
建設用地規劃許可證.....	是
建築工程規劃許可證.....	是
建築工程施工許可證.....	是
建築工程竣工驗收報告.....	是
營業執照.....	是