

以下為獨立估值師衡匯評估及顧問有限公司就本集團物業權益於2025年11月30日的估值發出的函件及估值證書全文，乃為載入本文件而編製。

衡匯評估及顧問有限公司

香港灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心
29樓2905室



敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等遵照山東漢方製藥股份有限公司(「**貴公司**」)的指示，就 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「**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，吾等已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為屬必要的有關進一步資料，以向 閣下提供吾等關於該等物業權益於2025年11月30日(「**估值日期**」)市值的意見，以載入文件。

估值基準

吾等的估值乃根據香港測量師學會(香港測量師學會)頒佈的香港測量師學會估值準則(2024年)及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項應用指引所載規定編製。

吾等的估值乃吾等對物業權益市值的意見。就吾等所下定義而言，市值指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。

估值方法

對第一項物業權益進行估值時，我們採用市場法與折舊重置成本法相結合的方式，分別評估該物業的土地部分及土地上的樓宇與構築物。因此，兩項評估結果之總和即代表該物業整體的市值。土地部分之估值，乃參考當地標準地價及可獲取之成交證據。因樓宇及構築物性質無法以市價為基礎估值，故採用折舊重置成本法進行估值。折舊重置成本法考量樓宇及改良工程之現行重置(再造)成本，並扣除物理性損耗、各類相關陳舊性折舊及優化折舊。當缺乏可比銷售案例構成的已知市場時，折舊重置成本法通常能提供最可靠之物業價值指標。

對第二項物業權益進行估值時，根據收入資本化法對該物業進行估值。收入資本法為投資物業常用的估值方法。現有租約的租金收入按各份已訂約租約的未屆滿年期進行資本化，空置單位則假設於估值日期各自按市場租金租出。現有租約屆滿後，假設各單位按估值日期現時市場租金出租，繼而就該物業土地使用權的餘下年期予以資本化。該物業的市值相等於租期內收入的資本化價值、作出適當遞延的複歸收入資本化價值及空置單位的資本化價值的總和。

估值假設

吾等之估值乃假設業主將該物業權益按現狀於公開市場出售而無憑藉遞延條款合約、回租、合資經營、管理協議或任何類似安排以增加物業權益價值。此外，吾等在估值時假設並無出現任何形式的強迫銷售情況。

吾等並未在中國相關政府機構就物業權益進行查冊。吾等已獲提供有關於中國的物業權益之若干業權文件摘要。然而，吾等並無查證文件正本以核實擁有權、產權負擔或是否存在並無在提交予吾等之文件文本上顯示之任何後續修訂。

吾等在相當程度上依賴 貴公司提供之資料，並接納 貴公司給予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、佔地及建築面積及物業辨識及其他相關事宜等之意見。吾等亦已獲 貴公司告知，提供予吾等的資料中並無隱瞞或遺漏任何重要事實。所有文件僅用作參考。

估值證書所載之所有尺寸、量度及面積乃根據由 貴公司提供予吾等之文件中所載的資料計算，並僅為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等已視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無視察物業內遭覆蓋、遮蔽或不可通達之木構件或其他部分，因此，吾等未能匯報該物業之任何有關部分是否確無損壞。吾等並無測試任何服務。

吾等之估值並無考慮該物業權益所欠負之任何押記、按揭或款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項。除非另有注明，否則吾等假設該物業權益並無附帶任何足以影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

貨幣

除非另有注明，否則所有貨幣金額乃以人民幣（「人民幣」）列示。於2025年11月30日對中國的物業進行估值時所用匯率為人民幣1元=1.1港元。於該日至本函件日期人民幣兌港元的匯率並無重大波動。

隨函附奉估值證書。

此 致

為及代表
衡匯評估及顧問有限公司
註冊專業測量師(GP)
MRICS MHKIS MSc (e-com)
中國房地產估價師
董事總經理
何繼光
謹啟

山東漢方製藥股份有限公司
中國
山東省
濟南市
濟北開發區
強盛街
董事會 台照

2025年[•]月[•]日

附註：何繼光先生為特許測量師，MRICS MHKIS MSc (e-com)，於進行香港物業估值方面擁有逾三十三年經驗，並於進行中國物業估值方面擁有逾二十八年經驗。

估值概要

物業	於估值日期 現況下之市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔 估值日期 現況下之市值
第一類： 貴集團於中國持有作為自用物業之物業權益			
1. 位於中國山東省濟南市 濟陽區黃河大道以南、 銀河路以西的工業園區	人民幣504,900,000元 (相當於約555,390,000港元)	100%	人民幣504,900,000元 (相當於約555,390,000港 元)
第二類： 貴集團於中國持有作為投資物業之物業權益			
2. 位於中國山東省濟南市 曆下區工業南路以南、 奧體西路以西的商業綜 合體	人民幣76,700,000元 (相當於約84,370,000港元)	100%	人民幣76,700,000元 (相當於約84,370,000港元)
	總計：		
	人民幣581,600,000元 (相當於約639,760,000港元)		人民幣581,600,000元 (相當於約639,760,000港 元)

估值證書

第一類： 貴集團於中國持有作為自用物業之物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期現況下之市值
1. 位於中國山東省濟南市濟陽區黃河大道以南、銀河路以西的工業園區	該物業包括一幅佔地面積約166,497.00平方米之土地，其上建有於2024年至2025年間落成之11幢樓宇。 樓宇之總建築面積約為122,944.60平方米。該樓宇主要包括一幢綜合大樓、車間、倉庫及警衛室。 該物業獲授之土地使用權期限為50年，自2021年3月15日起計並於2071年3月14日屆滿，作工業用途。	該物業由 貴集團佔用作工業用途。	人民幣 504,900,000元 (相當於約 555,390,000港元) 貴集團應佔權益 100% 貴集團應佔估值日期現況下之市值 人民幣 504,900,000元 (相當於約 555,390,000港元)

附註：

1. 根據一份日期為2021年2月20日的《土地使用權出讓合同》，該物業(佔地面積約為166,497.00平方米)之土地使用權，已以人民幣63,940,000元之代價授予山東漢方製藥股份有限公司。
2. 根據不動產權證書(證號：魯(2021)濟陽區不動產權第0001908號)，佔地面積約166,497.00平方米的該物業之土地使用權已授予山東漢方製藥股份有限公司，年期為自2021年3月15日起計50年並將於2071年3月14日屆滿，作工業用途。

附錄三

物業估值報告

3. 根據11份不動產權證書，該物業上建造的11棟總建築面積約122,944.60平方米的樓宇歸屬於山東漢方製藥股份有限公司。詳情如下：

編號	不動產權證書	樓宇名稱	結構	樓層	竣工日期	建築面積 (平方米)
1	魯(2025)濟陽區不動產權第0010323號	警衛室	框架結構	1	2024年9月16日	136.32
2	魯(2025)濟陽區不動產權第0010328號	車間	框架結構	3	2024年7月1日	12,385.88
3	魯(2025)濟陽區不動產權第0010305號	車間	框架結構	8	2024年7月1日	32,027.77
4	魯(2025)濟陽區不動產權第0010311號	勤務控制室	框架結構	1	2024年7月1日	171.87
5	值班室魯(2025)濟陽區不動產權第0010325號	設備間	框架結構	2	2024年7月1日	481.22
6	魯(2025)濟陽區不動產權第0010326號	倉庫	框架結構	4	2024年7月1日	25,371.72
7	魯(2025)濟陽區不動產權第0010308號	倉庫	框架結構	1	2024年7月1日	274.32
8	魯(2025)濟陽區不動產權第0010309號	車間	框架結構	4	2024年7月1日	10,733.36
9	魯(2025)濟陽區不動產權第0010327號	倉庫	框架結構	4	2024年9月16日	14,559.82
10	魯(2025)濟陽區不動產權第0010324號	動力中心	框架結構	2	2024年7月1日	1,892.48
11	魯(2025)濟陽區不動產權第0010307號	工業	框架結構	9	2025年6月29日	24,909.84
					總計：	122,944.60

4. 根據濟南濟陽區自然資源局於2021年3月11日簽發的建設用地規劃許可證(證號：地字第370115202103112014號)，佔地面積約166,497.00平方米的該物業規劃為工業用途。
5. 根據濟南濟陽區自然資源局於2021年8月2日簽發的建設工程規劃許可證(編號：370115202108023045)，總建築面積為271,405.66平方米的該物業的建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
6. 根據濟南濟陽區行政審批服務局於2022年5月20日簽發的建築工程施工許可證(編號：370115202205200201(2022044))，總建築面積為107,658.00平方米的該物業的建築工程獲准動工。
7. 根據濟南濟陽區行政審批服務局於2023年1月11日簽發的建築工程施工許可證(編號：370115202301110101(2023002))，總建築面積為30,965.00平方米的該物業的建築工程獲准動工。
8. 根據濟南濟陽區行政審批服務局於2025年5月22日簽發的建築工程施工許可證(編號：370115202505220101(2025029))，總建築面積為15,924.64平方米的該物業的建築工程獲准動工。
9. 根據濟南濟陽區住房和城鄉建設局簽發的竣工驗收備案單(編號：JY202424033-7)，警衛室面積為33.9平方米的商品房已於2024年7月1日竣工。
10. 根據 貴集團提供之最高額抵押合同(合同編號：37100620240040870)，該物業(不包括警衛室)已抵押予中國農業銀行股份有限公司濟南濟陽支行，代價為人民幣195,000,000元，自2022年6月16日起至2027年6月15日止為期五年。

11. 中國法律意見表明(其中包括)以下各項：
- (i) 該物業的登記所有權人已取得相關產權證，並擁有該物業的法定所有權。
 - (ii) 物業之登記擁有人可依法佔有、使用、受益於及處置物業之物業權。當前，誠如 貴公司所確認，除上文第10項抵押外，有關物業並不存在任何其他產權負擔，包括抵押、扣押、凍結或未決訴訟。
 - (iii) 所有物業的抵押登記程序均已完成，抵押權自登記時設立，且具備法律效力。
12. 貴公司所提供的業權狀況以及主要批文及許可授予情況如下：
- | | | |
|-------|--------------|---|
| (i) | 不動產權證書(土地部分) | 是 |
| (ii) | 不動產權證書(樓宇部分) | 是 |
| (iii) | 建設用地規劃許可證 | 是 |
| (iv) | 建設工程規劃許可證 | 是 |
| (v) | 建築工程施工許可證 | 是 |
| (vi) | 竣工驗收備案表 | 是 |
| (vii) | 抵押合同 | 是 |
13. 於達致吾等之估值時，吾等已作出下列假設：
- (i) 業主有權在土地使用權年期之整段未屆滿期間佔有、使用該物業、享有該物業利益及以其他方式出售該物業予任何第三方(不論是國內外)，而毋須向政府繳付任何額外地價或其他巨額費用；
 - (ii) 所有地價及配套公用設施之其他成本已悉數支付；及
 - (iii) 該物業不受任何可能對物業之業權造成不利影響之其他按揭、指令及其他法定產權負擔限制。
14. 5幢在建樓宇已獲頒建築工程施工許可證，惟尚未取得物業土地部分之不動產權證書(如宿舍、車間等)。截至估值日期，在建建造項目對應的竣工價值為人民幣81,680,000元。 貴公司已實際支付人民幣67,300,000元。
15. 該物業由高級估值師朱蘊玉女士於2025年11月3日進行視察。

估值證書

第二類：貴集團於中國持有作為投資物業之物業權益

物業	概況及年期	估用情況	於估值日期現況下之市值
2. 中國山東省濟南市曆下區工業南路以南、奧體西路以西綠地國際金融中心8號樓1至3層	該物業為一棟於2025年竣工的三層商業樓宇。 該物業總建築面積約為2,582.69平方米，詳情如下：	該物業現有租約，自2025年7月1日起計為期14.5年並於2039年12月31日屆滿，作商業用途。	人民幣76,700,000元 (相當於約84,370,000港元)
			貴集團應佔權益
	單位	建築面積 (平方米)	月租明細：
			100%
	101	198.95	第一年至第三年：
	102	74.46	人民幣99元/平方米
	103	104.03	
	104	93.95	第四年至第六年：
	105	210.35	人民幣123元/平方米
	106	99.43	
	107	119.14	第七年至第八年：
	108	40.14	人民幣148元/平方米
	109	92.7	
	110	71.41	第九年：
	201	127.8	人民幣161元/平方米
	202	151.7	
	203	135.08	第十年至第十一年：
	204	178.24	人民幣173元/平方米
	205	140.17	
	301	248.53	第十二年：
	302	47.88	人民幣185元/平方米
	303	178.8	
	304	179.42	第十三年至第十五年：
	305	90.51	人民幣198元/平方米
	總計	2,582.69	該物業現正進行裝修。

該物業獲授之土地使用權權期限為40年，自2017年7月31日起計為期40年並於2057年7月30日屆滿，作商業及金融用途。

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據不動產權證書(證號：魯(2018)濟南市不動產權第0149855號)，佔地面積約28,868.10平方米的該物業土地使用權已授予綠地集團濟南魯舜置業有限公司，年期為自2017年7月31日起計40年並將於2057年7月30日屆滿，作商業及金融用途。
2. 根據濟南市規劃局於2017年9月22日簽發的建設用地規劃許可證(證號：地字第370102201700215號)，佔地面積約28,868.10平方米的該物業規劃為商業及企業用途。
3. 根據濟南市自然資源和規劃局簽發的建設工程規劃許可證(編號：建字第370102202000407)，總建築面積為24,670平方米的該物業的建設工程符合建設工程規定，並已獲核准。
4. 根據濟南市行政審批服務局於2020年10月16日簽發的建築工程施工許可證(編號：370100202010161301)(2020093)，該物業的建築工程獲准動工。
5. 根據濟南市行政審批服務局簽發的商品房預售許可證(編號：濟建預許第202402010085號)，面積為2,582.69平方米的商品房獲准出售。
6. 根據日期為2024年12月9日的濟南市商品房買賣合同，山東漢方製藥股份有限公司以人民幣76,549,408元之代價購得綠地國際金融中心8號樓。
7. 根據房屋租賃合同，總建築面積約2,582.59平方米的該物業已出租予濟南興福商業運營有限公司作出租及辦公用途，租期自2025年7月1日起至2039年12月31日止。

租金詳情如下：

年度	租期	租金
		(人民幣元)
1	2025年7月1日至2026年6月30日	1,530,988
2	2026年7月1日至2027年6月30日	3,061,976
3	2027年7月1日至2028年6月30日	3,061,976
4	2028年7月1日至2029年6月30日	3,827,470
5	2029年7月1日至2030年6月30日	3,827,470
6	2030年7月1日至2031年6月30日	3,827,470
7	2031年7月1日至2032年6月30日	4,592,964
8	2032年7月1日至2033年6月30日	4,592,964
9	2033年7月1日至2034年6月30日	4,975,712
10	2034年7月1日至2035年6月30日	5,358,459
11	2035年7月1日至2036年6月30日	5,358,459
12	2036年7月1日至2037年6月30日	5,741,206
13	2037年7月1日至2038年6月30日	6,123,953
14	2038年7月1日至2039年6月30日	6,123,953
15	2039年7月1日至2039年12月31日	3,061,976
總計：		65,066,996

8. 根據濟南市行政審批服務局簽發的竣工驗收備案表(編號：37010101202509010010)，面積為2,858.78平方米的商品房已於2025年9月28日竣工。

附錄三

物業估值報告

9. 中國法律意見表明(其中包括)以下各項：

- (i) 誠如 貴公司所確認，該物業之不動產權證書當前處於申請階段。倘 貴公司根據法律及法規向主管不動產登記機關提交獲取證書所需之所有材料，則 貴公司於合法取得期限為40年(預期於2057年7月30日屆滿，視乎不動產權證書所記錄詳情而定)、指定用於商業用途之不動產權證書方面並無實質法律障礙。一經獲得證書， 貴公司將有權作為物業權利持有人依法佔有、使用、受益於及處置物業權利。
- (ii) 根據 貴公司之確認，物業並無任何對其土地或物業用途產生重大不利影響之法律程序或權利限制，如抵押、扣押、凍結或未決訴訟。

10. 貴公司所提供的業權狀況以及主要批文及許可授予情況如下：

- | | | |
|--------|--------------|---|
| (i) | 不動產權證書(土地部分) | 是 |
| (ii) | 建設用地規劃許可證 | 是 |
| (iii) | 建設工程規劃許可證 | 是 |
| (iv) | 建築工程施工許可證 | 是 |
| (v) | 商品房預售許可證 | 是 |
| (vi) | 購買協議 | 是 |
| (vii) | 房屋租賃合同 | 是 |
| (viii) | 竣工驗收備案表 | 是 |

11. 於達致吾等之估值時，吾等已作出下列假設：

- (i) 業主有權在土地使用權年期之整段未屆滿期間佔有、使用該物業、享有該物業利益及以其他方式出售該物業予任何第三方(不論是國內外)，而毋須向政府繳付任何額外地價或其他巨額費用；
- (ii) 所有地價及配套公用設施之其他成本已悉數支付；及
- (iii) 該物業不受任何可能對物業之業權造成不利影響之按揭、指令及其他法定產權負擔限制。

12. 估值技術	輸入值	加權平均數
收入資本化法	每平方米的估計每月市場租賃值	人民幣185元 (相當於約204港元)
	資本化率	5%

13. 該物業由高級估值師朱蘊玉女士於2025年11月4日進行視察。