

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租賃的物業權益於2026年1月31日的估值而出具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：

茲遵照閣下指示對劑泰科技(北京)股份有限公司(「**貴公司**」)(下文連同其旗下其他附屬公司統稱「**貴集團**」)的全資附屬公司Metis Therapeutics Inc.租賃位於101 Cambridge Park Drive, Cambridge, Massachusetts, the United States的物業權益進行估值，吾等確認，吾等已經視察以及進行相關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的有關進一步資料，以就有關物業權益於2026年1月31日(「**估值日期**」)的市值向閣下提供吾等的意見。

吾等的估值乃按市值基準進行。市值指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家於估值日期在知情、審慎及不受脅迫的情況下達成的公平交易的估計金額」。

對該由**貴集團**於美國租賃的物業權益進行估值時，鑒於其為租賃性質且禁止轉讓，故吾等並未對該物業賦予任何商業價值。

對該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布的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒布的《皇家特許測量師學會估值－全球準則》、香港測量師學會頒布的《香港測量師學會物業估值準則》及國際評估準則理事會頒布的《國際評估準則》所載的所有規定。

吾等在很大程度上依賴**貴集團**提供的資料，並接納吾等所獲給予有關期限、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事宜的意見。

吾等已獲展示與該物業權益有關的租賃協議文本及其他正式圖則，並已作出相關查詢。在可行的情況下，吾等已查驗原始文件，以核實該物業權益在美國的現有權屬情況及是否附帶任何重大產權負擔或租賃修訂。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等並無進行詳盡量度，以核實物業面積的準確性，惟已假設所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積為正確無誤。所有文件及合同僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等已查勘該物業的外部，並在可行情形下查勘其內部。然而，吾等並未就地基狀況及配套設施對該物業是否適合發展用途進行調查。吾等的估值乃建基於上述方面均屬令人信納的假設而編製。此外，吾等並未進行結構勘察，惟在查勘過程中並未發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法確認該物業是否不存在腐爛、蟲害或其他任何結構性缺陷，亦未就任何配套設施進行測試。

Corey Gustafson先生於2025年7月1日進行實地視察，彼為美國Appraisal Institute會員，擁有24年於美國從事物業估值工作的經驗。

氣候變化、可持續發展、抗逆力及ESG因素正日益影響投資策略，因其可能影響租金及資本增長前景，並加劇資產淘汰風險。不符合市場預期的可持續發展特徵的物業可能面臨更高投資風險，尤其在租戶對ESG因素影響運營工作空間日益重視的情況下，此等因素可能影響空置率及租金水平。此觀點獲皇家特許測量師學會近期發布的《商業物業估值及策略建議中的可持續發展與ESG因素(第三版)》指引所支持。

儘管部分可持續發展及ESG舉措被視為主觀且無形，其未必總能以量化證據體現。根據吾等的研究及對地方市場的認知，就與標的物業性質相似的資產而言，目前尚未有直接且具體的證據顯示ESG因素已反映於實際投資行為及／或定價考量中，惟須承認ESG標準確已逐漸成為眾多投資委託書的組成部分。然而，能源效益等更具實質性的優勢則能於營運成本中實現。吾等未就此開展全面資產及市場調研。儘管目前未有直接且具體的證據表明市場正因ESG因素調整定價，吾等將持續監測市場動向及情緒變化。

除另有指明外，於本報告內列示的所有金額均以美元為單位。

隨附吾等的估值證書。

此致

中華人民共和國
北京市大興區
中關村科技園
大興生物醫藥產業基地
天河西路21號
13號樓
2層201室
劑泰科技(北京)股份有限公司
董事會 台照

為及代表
**Jones Lang LaSalle Valuation and
Advisory Services Limited**
高級董事
Robert Dowdall
MAI
謹啟

為及代表
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

[編纂]

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有32年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區及美國相關經驗。

估值證書

貴集團於美國租賃的物業權益

物業	描述及期限	佔用詳情	於2026年1月31日 現況下的市值 美元															
美國馬薩諸塞州劍橋市 101 Cambridge Park Drive 3樓的辦公室及 實驗室、1樓的儲藏室 及閣樓的設備室	<p>該物業位於劍橋市101 Cambridge Park Drive。物業所處位置位於北劍橋Alewife區域，該區域為快速發展的科技及生命科學走廊，交通便利，毗鄰MBTA Red Line station及Route 2。該物業位於商業辦公園區，園內進駐有Forrester Research及Pfizer等知名公司，周邊配套設施齊全，包括Fresh Pond Shopping Center、餐廳以及Alewife Brook及Fresh Pond Reservations戶外休閒空間。</p> <p>標的樓宇包括一幢5層高的生命科學大樓，建築面積為約161,040平方尺(14,960平方米)。該樓宇於2023年落成，整體狀況極佳。其適用於多種用途，包括辦公室、研發及實驗室用途。</p> <p>根據租賃協議，該物業包括位於標的樓宇3樓的辦公室及實驗室、1樓的儲藏室及閣樓的設備室，可出租總面積為約15,523平方尺(1,442平方米)，作辦公室及實驗室用途。詳情載列如下：</p>	<p>於估值日期，該物業由貴集團承租，並轉租予一名租戶作辦公及實驗室用途。</p>	無商業價值															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>物業</th> <th>樓層</th> <th>建築面積 (平方尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室及 實驗室</td> <td>3樓</td> <td>14,788</td> </tr> <tr> <td>儲藏室</td> <td>1樓</td> <td>138</td> </tr> <tr> <td>設備室</td> <td>閣樓</td> <td>597</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td></td> <td>15,523</td> </tr> </tbody> </table>	物業	樓層	建築面積 (平方尺)	辦公室及 實驗室	3樓	14,788	儲藏室	1樓	138	設備室	閣樓	597	總計：		15,523		
物業	樓層	建築面積 (平方尺)																
辦公室及 實驗室	3樓	14,788																
儲藏室	1樓	138																
設備室	閣樓	597																
總計：		15,523																
	<p>該物業按租賃物業權益持有。</p>																	

附註：

1. 根據一份2025 City of Cambridge稅務評估文本，該物業的註冊擁有人為HCP/KING 87 CPD, LLC。根據CoStar的資料，該實體為Healthpeak Properties的附屬公司，其為一家全國性醫療保健／生命科學的房地產投資信託基金。
2. 根據土地使用規劃，該物業所處地塊劃為「O-2A」辦公區，為主要用作辦公室及實驗室用途的區域，容許更高密度的發展。
3. 經查閱與物業業權及物業的產權負擔或限制相關的所有權證書及不動產查詢記錄，吾等認為該物業並無對其價值構成不利影響的地役權、侵佔、限制或產權負擔。
4. 根據一份租賃協議，該物業的可出租面積約為15,523平方尺（1,442平方米），由 貴公司直接全資擁有的附屬公司Metis Therapeutics Inc.（「Metis Therapeutics」）承租，租期為8年，將於2031年2月28日屆滿（附有5年續期選擇權），可作辦公及實驗室用途。於估值日期，該物業的年租金為1,852,689.45美元。
5. 根據分租協議，該物業的可出租面積約為15,523平方尺（1,442平方米），由Metis Therapeutics分租作辦公室及實驗室用途，租期為兩年，將於2026年5月12日屆滿（附有兩次一年續期選擇權）。於估值日期，該物業的年租金為1,343,050美元。
6. 鑒於租賃性質及禁止轉讓的規定，吾等並未賦予該物業任何商業價值。