

附錄三

物業估值報告

下文為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團於中國所持物業權益於2026年1月31日之估值意見而出具之函件及估值報告全文，以供載入本文件。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心
27樓

中國
湖北省
武漢市
江夏區
九龍中路59號
武漢濱會生物科技股份有限公司
列位董事

指示、目的及估值日期

本行提述武漢濱會生物科技股份有限公司（「貴公司」）指示戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）就貴公司及／或其附屬公司（統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益之物業進行市場估值。茲確認本行已進行視察、作出相關查詢，並蒐集本行認為必要的進一步資料，藉以向貴公司表達本行對截至2026年1月31日（「估值日期」）物業價值的意見。

估值基準

本行就物業所作的估值反映其市場價值，其按照香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則2024年版界定為「經妥為市場推廣後，自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及非強迫情況下於估值日期所達成公平交易中買賣資產或負債之估計金額」。

本行確認，是次估值乃按照香港測量師學會估值準則、英國皇家特許測量師學會估值—全球標準及國際估值準則進行。

為物業進行估值時，本行已遵照香港聯合交易所有限公司刊發之證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的相關規定。

本行對物業之估值乃基於整體權益。

估值假設

本行對物業所作之估值，撇除因特殊條款或情況而被抬高或壓低之估計價格，例如非常規融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠，或僅特定擁有人或買方可得的任何價值元素。

附錄三

物業估值報告

於為物業進行估值之過程中，本行已依據 貴公司法律顧問國楓律師事務所就物業權屬及 貴公司中國物業權益所提供之資料及意見。除非相關法律意見另有說明，本行為物業進行估值時均假設 貴集團對物業擁有可依法強制執行之權利，並有權於所獲授土地相關使用期限未屆滿之整段期間自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓物業，且任何應付出讓金亦已悉數繳足。

就位於中國之物業而言，據 貴公司所提供之資料，關於權屬狀況及主要證書、批文與牌照之核發，已載於相關估值報告之附註。本行假設開發事項均已獲得相關政府機關之所有同意、批文及牌照，並無附帶苛刻條件或延誤。本行亦假設物業之設計及建造均符合當地規劃法規，並已獲相關部門批准。

本行於估值時並無計入物業任何押記、按揭或欠款，亦無計入出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除非另有說明，一概假設物業不受任何可能影響其價值之產權負擔、限制或任何繁重性質的支出所規限。

估值方法

於為該物業估值時，本行採用投資法。就投資法而言，本行將現有租賃(如有)所產生的租金收入，按適用資本化比率予以資本化，並對該物業每個組成部分的還原潛力作適當撥備。在使用投資法時，本行主要參考了物業內的出租情況以及其他類似用途物業的相關可比較租賃證據，並根據地點、交通便利程度、房齡、品質、面積、時間及其他相關因素進行適當調整。

資料來源

本行接納 貴集團就規劃批文或法定通知、地役權、年期、土地及建築物之識別、佔用詳情、用地及樓面面積、 貴集團應佔權益等事宜以及其他所有相關事項所提供之意見。

有關尺寸、量度及面積乃根據 貴公司提供予本行之文件副本或其他資料編製，故僅屬約數；本行並未實地進行量度。本行並無理由懷疑 貴公司所提供且對本次估值具重大影響之資料之真實性與準確性，並獲告知，提供予本行之資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

本行已獲得與物業相關之業權文件副本。此外，本行未有查驗文件正本，以覆核所有權或確認副本呈交予本行時未能顯示的任何修訂。本行亦無法確認中國物業之業權，因而倚賴 貴公司就其物業權益提供之意見。

就中國物業之業權而言，本行於估值過程中相當程度上倚賴 貴集團及其法律顧問國楓律師事務所所提供之資料。

附錄三

物業估值報告

現場勘查

本行武漢辦事處徐露女士(中國註冊房地產估價師)於2025年8月21日對物業的外觀及(在可行情況下)內部進行勘查。然而，本行並無進行結構勘測，但在勘查過程中，本行並無發現任何嚴重缺陷。此外，本行並無進行現場調查以確定土壤狀況及相關設施等是否適合任何未來開發。是次估值乃假設該等範疇均處於滿意狀態，且於施工期間不會產生任何額外開支或延誤。然而，本行無法就該物業不存在腐朽、蟲害或其他結構缺陷作出保證。本行並未對任何設施進行測試。本行之估值乃假設該等範疇均處於滿意狀態。

除非另有說明，本行並未詳細實地測量物業的用地及樓面面積以資覆核，並假設呈交予本行之文件所載面積資料均屬正確。

獨立性確認

本行謹此確認，戴德梁行及簽署人並無任何金錢或其他利益而可能對物業恰當估值構成衝突，或可被合理視為足以影響本行提供不偏不倚意見之能力。

本行亦確認，本行屬香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所指之獨立合資格估值師。

本估值報告僅供 貴公司將之納入其文件。

貨幣

除非另有說明，否則本行估值報告所載一切金額均以中國法定貨幣人民幣(「人民幣」)為單位。

謹隨附本行估值報告，敬請查閱。

代表
戴德梁行有限公司
大中華區估值及顧問服務部
高級董事
林淑敏
MRICS · MHKIS · R.P.S.(GP)
謹啟

2026年3月[•]日

附註：林淑敏女士為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量組)。林女士於大中華區及海外多個國家的專業物業估值及顧問服務方面擁有超過30年經驗。林女士具備充足的當前國內市場知識及可勝任估值工作的技能及理解。

附錄三

物業估值報告

估值報告

貴集團於中國持作自用之在建物業

物業	描述及年期	估用詳情	於2026年1月31日之現狀市值
工業開發項目，位於中國湖北省武漢市東湖新技術開發區九龍中路以東、神墩一路以西、中古巴生物製藥以南、武漢醫谷以北。	<p>物業包括建於一塊佔地面積約為16,647.19平方米的地段上之工業發展項目。</p> <p>根據貴集團提供的資料，物業之總建築面積約為39,571.52平方米，已於2025年竣工。</p> <p>物業位處東湖新技術開發區東側。周邊開發項目主要屬工業性質。根據貴集團提供之資料，物業規劃為工業用途。</p> <p>物業之土地使用權獲准作工業用途，年期將於2072年6月8日屆滿。</p>	於估值日期，物業乃作自用。	人民幣 171,000,000元 (人民幣一億七千一百萬元)

附註：

- (1) 根據武漢市自然資源和規劃局簽發的不動產權證書(鄂(2022)武漢東開不動產權第0075826號)，涵蓋16,647.19平方米總佔地面積的物業土地使用權歸屬於武漢濱會生物科技股份有限公司，年期將於2072年6月8日屆滿，作工業用途。

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據武漢市自然資源和規劃局東湖新技術開發區分局與武漢濱會生物科技股份有限公司於2022年6月9日訂立的土地使用權出讓合同，物業的土地使用權訂約授予武漢濱會生物科技股份有限公司，詳細內容如下：

(i)	佔地面積	:	16,647.19平方米
(ii)	用途	:	工業用途
(iii)	容積率	:	不少於1.5
(iv)	土地出讓金	:	人民幣8,990,000元
(v)	建築契諾	:	自合同簽訂起計1年內動工，並於動工當日起計2年內竣工

根據 貴集團的介紹及 貴公司中國法律顧問就物業出具的法律意見，物業已在建設用地規劃許可證的有效期內動工。根據相關政府機關發出的證書，自2023年1月1日至估值日期，概無因違反法律及法規而就土地管理及建設規劃產生行政處罰，而據 貴集團告知，毋需向相關政府機關繳付額外出讓金。

- (3) 根據武漢市自然資源和規劃局東湖新技術開發區分局於2022年7月22日簽發的建設用地規劃許可證(武自規(東開)地[2022]045號)，總佔地面積為16,647.19平方米的工程地盤符合城市規劃要求。
- (4) 根據武漢市自然資源和規劃局東湖新技術開發區分局於2022年12月28日簽發的建設工程規劃許可證(武自規(東開)建[2022]155號)，總建築面積為39,571.52平方米的物業建築工程符合城市規劃要求並已獲批准。
- (5) 根據武漢東湖新技術開發區管理委員會於2023年6月26日簽發的建築工程施工許可證(420118202306260201號)，總建築面積為39,571.52平方米的擬建工程符合工程施工要求並獲准許施工。
- (6) 根據東湖新技術開發區住房和城鄉建設局出具的聯合驗收檢驗意見書4201192207050001-LX-2025120100號，該物業的建築工程符合展開工程的規定。
- (7) 本行已獲得 貴公司中國法律顧問就物業出具之法律意見，內容載有(其中包括)以下資料：
- (a) 武漢濱會生物科技股份有限公司為物業之唯一合法土地使用人，並已獲政府核發相關權屬證書及實體批文；
- (b) 武漢濱會生物科技股份有限公司獲政府就興建物業的工程核發相關證書及批文；及
- (c) 除受法律意見中披露的抵押所規限外，於不動產權證書(大樓部分)簽發後，武漢濱會生物科技股份有限公司有權自由轉讓、出租或處置物業。