

以下為獨立物業估值師亞太評估諮詢有限公司就其於2026年2月28日對本集團選定物業權益的估值所編製之函件及估值證書全文，以供載入本文件。



亞太評估諮詢有限公司  
香港  
灣仔  
駱克道300號  
僑阜商業大廈  
12樓A座

敬啟者：

#### 指示、目的及估值日期

根據閣下的指示，對上海滙倫醫藥股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的選定物業權益進行估值。吾等確認，吾等曾進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的相關進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於2026年2月28日（「估值日期」）的市值的意見。

選定物業權益構成貴集團非物業業務的一部分，其賬面值為貴集團總資產的15%或以上，因此該物業權益的估值報告須載入本文件。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值基準

吾等之估值乃按市場價值基準進行。市場價值定義為「於估值日期，資產或負債在經過適當市場推廣後，買賣雙方在知情、審慎及無強迫情況下，按公平交易原則進行交換之估計金額」。

### 估值方法

由於物業之樓宇及構築物性質及其所處特定位置，市場上未必有現成可資比較之相關銷售交易，故物業之樓宇及構築物乃參考其折舊重置成本並按成本法進行估值。

折舊重置成本定義為「以現代同等資產重置資產之現時成本，扣除實體損耗及所有相關形式之陳舊與優化」。此方法基於土地現有用途之市場價值估計，加上改良工程之現時成本，再扣除實體損耗及所有相關形式之陳舊與優化。在確定土地部分價值時，已參考當地可獲得之銷售證據。物業權益之折舊重置成本須視乎相關業務是否具備足夠潛在盈利能力。於估值中，該方法適用於整個綜合項目或發展項目作為單一權益，並不假設該綜合項目或發展項目會分拆交易。

### 估值假設

吾等的估值乃基於賣方在市場上出售物業權益時，並無享有延期合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何可能影響物業權益價值之類似安排之假設下進行。

本報告並無就任何已估物業權益所涉及之押記、按揭或欠款，或進行出售時可能產生之開支或稅項作出撥備。除非另有說明，否則假設物業並無可能影響其價值之產權負擔、限制及繁重性質之支出。

### 估值標準

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12項所載之所有規定。英國皇家特許測量師學會頒佈的英國皇家特許測量師學會估值 — 專業準則、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則，及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則進行。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 資料來源

吾等在相當大程度上依賴 貴集團提供之資料，並接納就業權、規劃批准、法定通知、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事宜向吾等提供之意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認所提供之資料並無遺漏重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以作出知情的判斷，且並無理由懷疑任何重大資料被隱瞞。

### 文件及業權調查

吾等已查閱各種業權文件副本，包括房地產權證書及其他與物業權益相關之官方許可證，並已作出相關查詢。如可能，吾等已查閱原始文件以核實中國物業權益之現有業權及可能附於物業權益之任何重大產權負擔或租約修訂。吾等相當依賴 貴公司之中國法律顧問——德恆上海律師事務所就有關中國物業權益有效性所提供之意見。

### 面積測量及視察

吾等並未進行詳細測量以核實物業面積之準確性，惟已假設交予吾等的業權文件及官方地盤平面圖所示面積為正確。所有文件及合約僅作參考用途，所有尺寸、測量及面積均為近似值。並未進行實地測量。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並未進行調查，以確定地面條件及服務是否適合在其上進行任何開發。吾等的估值乃基於假設該等方面滿足要求且在施工期間不會產生意外成本及延誤的假設而編製。此外，吾等並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，吾等未能報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何建築設施。

實地視察於2025年7月由Genma Liang女士開展，其為註冊中國資產評估師成員，並擁有2年資產評估經驗。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

---

## 附錄三

## 物業估值報告

---

### 貨幣

本報告所述的所有金額均以人民幣計值。

下文隨附吾等的估值證書，以供閣下垂注。

此 致

中國  
上海市  
徐匯區  
東安路562號1001室 — 1002室  
上海滙倫醫藥股份有限公司  
董事會 台照

為及代表  
亞太評估諮詢有限公司  
謹啟

合夥人  
**David G. D. Cheng**  
*MRICS*

2026年[•]

附註： David G. D. Cheng為特許測量師，於大中華區、亞太區、美國及加拿大資產評估擁有20逾年的經驗。

估值證書

貴集團於中國持有及估用的物業權益

編號	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
1.	一幅土地、21幢樓宇及多項構築物，位於中國湖北省宜昌市枝江市姚家港化工園區高石崗路7號	<p>該物業包括一幅地盤面積約126,307.80平方米的土地，以及於其上建成的21幢於2023年竣工的樓宇及多項附屬構築物。</p> <p>該21幢樓宇的總建築面積約為[65,877.76]平方米，包括4個車間、6個倉庫、3個警衛室、一幢辦公樓、一幢物流樓、一幢實驗樓、一幢中央控制樓及4幢附屬樓宇。</p> <p>構築物主要包括水箱、廢水處理池、收集池、消防工程、罐區、道路及圍牆。</p> <p>該物業的土地使用權已授予 貴集團，作工業用途，期限至2070年6月8日屆滿。</p>	該物業目前由 貴集團佔用，作生產及附屬用途。	116,677,000

附註：

1. 根據日期為2020年4月29日的《國有建設用地使用權出讓合同》(編號：E-YC(ZJ) 20-00000721)，一幅地盤面積約126,307.90平方米的土地的土地使用權獲協議授予上海滙倫湖北制藥有限公司(「湖北滙倫」)，作工業用途，期限50年，自土地交付之日起計。土地出讓金為人民幣30,300,000元。
2. 根據《不動產權證書》(編號：鄂(2025)枝江市不動產權第0010646號)，一幅地盤面積約126,307.80平方米的土地的土地使用權已授予湖北滙倫，作工業用途，期限至2070年6月8日屆滿。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 對於總建築面積約[65,877.76]平方米的21幢樓宇，除以下文件外，我們未獲提供任何業權證書：
  - a. 根據3份以湖北滙倫為受益人的《建設工程規劃許可證》(編號：建字地第420583202100076、420583202100125、420583202100227號)，總建築面積約76,982.46平方米的多幢樓宇(包括該物業的樓宇)已獲批准建設。
  - b. 根據5份以湖北滙倫為受益人的《建設工程施工許可證》(編號：420583202103150101、420583202103150201、420583202105130101、420583202105130201、420583202204210101)，相關地方主管部門[已]批准總建築面積約65,556.61平方米的多幢樓宇開始建設工作。
  - c. 根據13份《建設工程竣工驗收備案表》，總建築面積約[58,159.92]平方米的13幢樓宇已竣工並通過驗收。
4. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業權益提供法律意見，其中包括以下要點：
  - a. 該物業的土地使用權已設立抵押。
  - b. 附註3所述樓宇已取得《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》及《建設工程施工許可證》。湖北滙倫目前正在申請該等樓宇的所有權證書。取得所有權證書不存在實質性障礙。
5. 在對該物業進行估值時，吾等未就附註3所述未取得妥善業權證書的該物業樓宇賦予任何商業價值。然而，僅供參考，吾等認為，假設已取得相關業權證書且可自由轉讓，於估值日期其(不含土地部分)的折舊重置成本約為人民幣154,733,000元。