

## 附錄三

## 估值報告

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就君綺生醫股份有限公司租賃之物業權益於2026年3月31日之估值編製之函件全文及估值證書，以供載入本文件。



仲量聯行

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  
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對君綺生醫股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)於台灣租賃之物業權益進行估值，吾等確認已進行視察、進行相關查詢及搜索，並獲得吾等認為屬必要的有關進一步資料，以便為閣下提供吾等對物業權益於2026年3月31日(「估值日期」)的市值的意見。

吾等的估值乃按市值作為評估基準。市值界定為「在進行適當的市場推廣後由自願買方及自願賣方在各自知情、審慎及不受脅迫的情況下，就資產或負債於估值日期進行公平交易之估計價值」。

在對貴集團於台灣租賃之物業權益進行估值時，由於租賃土地性質且禁止轉讓，吾等並無賦予物業商業價值。

於對物業權益進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章、皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值－全球準則、香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則以及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則所載的所有規定。

吾等很大程度上倚賴貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、建築面積、規劃許可、地盤狀況、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及其他一切有關事項的建議。

吾等已獲提供多份有關物業權益的租賃協議及其他官方圖則，並已作出有關查詢。吾等已於可能情況下查閱文件正本，以核實台灣物業權益的現有業權，及該物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。

## 附錄三

## 估值報告

吾等並無理由質疑 貴集團所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲足夠資料以達致知情觀點，且並無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重要資料。

吾等並無進行詳細的實地測量以核實有關物業面積的正確性，但已假設吾等所獲提供文件所示面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部(除非吾等已另行接獲指示)。然而，吾等並無進行調查，以確定地面狀況和設施是否在其上進行開發。吾等估值時假設在該等方面的狀況均為良好。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何設施。

郭貞佑於2026年4月進行現場視察，彼於台灣物業估值方面有1年經驗。

### 貨幣

除另有註明外，本報告所載所有貨幣金額均以新台幣計值。

氣候變化、可持續發展、韌性及ESG正日益影響投資方法，原因為該等因素可能會影響租金和資本增長的前景以及面臨淘汰風險。不符合市場預期的可持續性特徵的物業，可能隱含更高投資風險，特別是當租戶更加意識到ESG對運營地的影響時，可能會影響空置率及租金水平。該觀點得到皇家特許測量師學會最近發佈的指導說明「商業物業估值及戰略意見中的可持續發展和ESG(第三版)」支持。

## 附錄三

## 估值報告

儘管部分可持續發展及ESG舉措被視為主觀及無形，並不總能以可量化證據展示。根據我們的研究及對當地市場的了解，尚未有任何直接及有形證據顯示ESG已反映於與標的物業性質相若的資產的特定投資行為及／或定價考量中，儘管吾等承認ESG標準正在成為越來越多投資授權的一部分。然而，更多有形裨益(如能源效率)可以在運營成本中實現。我們尚未就此進行全面的資產及市場調查。儘管目前並無直接有形證據表明市場正為ESG調整定價，但我們將持續關注市場走勢及市場情緒。

吾等的估值概要及估值證書附於下文，以供閣下垂注。

此 致

台灣  
台北市信義區  
松智路1號7樓  
(郵編110)  
君綺生醫股份有限公司

董事會 台照

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

[•]

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有32年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

## 附錄三

## 估值報告

### 估值概要

#### 貴集團於台灣租賃的物業權益

| 編號  | 物業                                             | 於2026年3月31日<br>現況下之市值<br>新台幣 |
|-----|------------------------------------------------|------------------------------|
| 1.  | 台灣<br>台北市信義區<br>松智路1號7樓及6個停車位(郵編110)           | 無商業價值                        |
| 2.  | 台灣<br>台北市<br>忠孝西路6號1樓及13樓及2個停車位(郵編103)         | 無商業價值                        |
| 3.  | 台灣<br>台北市<br>忠孝東路四段30號10樓至11樓(郵編106)           | 無商業價值                        |
| 4.  | 台灣<br>台北市信義區<br>松智路1號5樓A2及B2及2個停車位(郵編110)      | 無商業價值                        |
| 5.  | 台灣<br>台中市西區<br>中興街183號10樓及3個停車位(郵編403)         | 無商業價值                        |
| 6.  | 台灣<br>高雄市<br>左營區<br>博愛二路322號1樓至2樓及8個停車位(郵編813) | 無商業價值                        |
| 7.  | 台灣<br>台北市<br>南京東路二段111號2樓及7個停車位(郵編104)         | 無商業價值                        |
| 8.  | 台灣<br>新竹縣<br>竹北市<br>光明六路東二段58號1樓至2樓(郵編302)     | 無商業價值                        |
| 9.  | 台灣<br>台北市松山區<br>敦化南路一段25號2樓至3樓及2個停車位(郵編105)    | 無商業價值                        |
| 總計： |                                                | 無                            |

## 附錄三

## 估值報告

### 估值證書

| 編號 | 物業                                       | 概況及年期                                                                                                                                                                                                                                                  | 估用詳情                                               | 於2026年3月31日<br>現況下之市值<br>新台幣 |
|----|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------|
| 1. | 台灣<br>台北市信義區<br>松智路1號7樓及<br>6個停車位(郵編110) | <p>物業位於台北市信義區松智路一棟商業大樓的7樓，地處台北市的主要中央商務區。該地段以甲級寫字樓及高級零售物業為特色，並以台北101及信義購物區為核心。該區域公共交通便利，可經由台北市政府捷運站及完善的道路網絡到達，同時配備功能齊全的配套設施，包括酒店、百貨公司、餐廳及金融機構。</p> <p>標的物業所在大樓由一棟於2009年落成的27層高的商業大樓另加五層地下室組成。</p> <p>據 貴集團告知，物業的建築面積約為2,246平方米(679.37坪)，用作辦公室及診所用途。</p> | 於估值日期，物業由 貴集團租賃並轉租予一名租戶作辦公室及診所用途，而物業的其餘部分則由 貴集團自用。 | 無商業價值                        |

#### 附註：

- 根據一份租賃協議，於估值日期，建築面積約為2,246平方米(679.37坪)的物業由 貴集團租賃，租期由2024年12月1日起至2029年4月30日屆滿，用作辦公室及診所用途，月租金為新台幣2,547,637元(不包括增值稅、管理費及水電費)。
- 根據一份分租協議，於估值日期，建築面積約為1,082平方米(327.30坪)的部分物業由 貴集團進行分租，租期由2026年1月1日起至2027年12月31日屆滿，用作辦公室及診所用途，月租金為新台幣(包括增值稅、管理費及水電費)。
- 由於租賃性質且禁止轉讓，吾等並無賦予物業商業價值。

## 附錄三

## 估值報告

### 估值證書

| 編號 | 物業                                         | 概況及年期                                                                                        | 估用詳情                                               | 於2026年3月31日<br>現況下之市值<br>新台幣 |
|----|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------|
| 2. | 台灣<br>台北市<br>忠孝西路6號1樓及13樓<br>及2個停車位(郵編103) | 物業位於忠孝西路一棟商業大樓的1樓及13樓，正對台北的台北車站。該地段為核心商業及交通節點，整合了捷運、台鐵、高鐵及城際巴士服務。周邊包括辦公室、酒店、零售商場及政府設施以及商業配套。 | 於估值日期，物業由 貴集團租賃並轉租予多名租戶作辦公室及診所用途，而物業的其餘部分則由 貴集團自用。 | 無商業價值                        |
|    |                                            | 標的物業所在大樓由一棟於1985年落成的19層高的商業大樓另加三層地下室組成。                                                      |                                                    |                              |
|    |                                            | 據 貴集團告知，物業的建築面積約為1,157平方米(350.10坪)，用作辦公室及診所用途。                                               |                                                    |                              |

#### 附註：

- 根據一份租賃協議，於估值日期，建築面積約為646平方米(195.30坪)的部分物業由 貴集團租賃，租期由2024年1月1日起至2028年12月31日屆滿，用作辦公室及診所用途，月租金為新台幣390,600元(包括增值稅、管理費及水電費)。
- 根據一份租賃協議及一份補充協議，於估值日期，建築面積約為95平方米(28.80坪)的部分物業由 貴集團租賃，租期由2024年1月1日起至2028年12月31日屆滿，用作辦公室及診所用途，月租金為新台幣57,600元(包括增值稅、管理費及水電費)。
- 根據一份租賃協議，於估值日期，建築面積約為417平方米(126坪)的部分物業由 貴集團租賃，租期由2025年10月1日起至2030年9月30日屆滿，用作辦公室及診所用途，月租金為新台幣525,000元(包括增值稅、管理費及水電費)。
- 根據2份分租協議，於估值日期，總建築約為1,062平方米(321.30坪)的部分物業由 貴集團進行分租，租期由2026年1月1日起至2027年12月31日屆滿，用作辦公室及診所用途，總月租金為新台幣1,304,000元(包括增值稅、管理費及水電費)。
- 由於租賃性質且禁止轉讓，吾等並無賦予物業商業價值。

## 附錄三

## 估值報告

| 編號 | 物業                                       | 概況及年期                                                                                                                                                                              | 佔用詳情                                               | 於2026年3月31日   |
|----|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------|
|    |                                          |                                                                                                                                                                                    |                                                    | 現況下之市值<br>新台幣 |
| 3. | 台灣<br>台北市<br>忠孝東路四段30號10樓<br>至11樓(郵編106) | 物業位於台北忠孝東路四段一棟商業大樓的10樓及11樓。該區域為混合用途地帶，配備主要街道零售商店、辦公大樓及生活配套設施。物業鄰近忠孝復興捷運站，可便捷搭乘板南線與文湖線。<br><br>標的物業所在大樓由一棟於2006年落成的12層高的商業大樓組成。<br><br>據 貴集團告知，物業的建築面積約為424平方米(128.33坪)，用作辦公室及診所用途。 | 於估值日期，物業由 貴集團租賃並轉租予一名租戶作辦公室及診所用途，而物業的其餘部分則由 貴集團自用。 | 無商業價值         |

### 附註：

- 根據一份租賃協議，於估值日期，建築面積約為424平方米(128.33坪)的物業由 貴集團租賃，租期由2026年1月1日起至2032年12月31日屆滿，用作辦公室及診所用途，月租金為新台幣594,000元(包括增值稅、管理費及水電費)。
- 根據一份分租協議，於估值日期，建築面積約為105平方米(31.75坪)的部分物業由 貴集團進行分租，租期由2026年1月1日起至2027年12月31日屆滿，用作辦公室及診所用途，月租金為新台幣533,500元(包括增值稅、管理費及水電費)。
- 由於租賃性質且禁止轉讓，吾等並無賦予物業商業價值。

## 附錄三

## 估值報告

| 編號 | 物業                                            | 概況及年期                                                                                                                                   | 佔用詳情                                               | 於2026年3月31日<br>現況下之市值<br>新台幣 |
|----|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------|
| 4. | 台灣<br>台北市信義區<br>松智路1號5樓A2及B2及<br>2個停車位(郵編110) | 物業位於台北市信義區(台北市的主要中央商業區)松智路一棟商業大樓的5樓。該地段以甲級寫字樓及高端零售項目為特色，並以台北101大樓及信義購物區作為核心支撐。該地區公共交通便利，可通過台北捷運市政府站到達，道路網絡完善，並配有眾多設施，包括酒店、百貨商店、餐廳及金融機構。 | 於估值日期，物業由 貴集團租賃並轉租予一名租戶作辦公室及診所用途，而物業的其餘部分則由 貴集團自用。 | 無商業價值                        |
|    |                                               | 標的物業所在大樓由一棟於2009年落成的27層高的商業大樓另加五層地下室組成。                                                                                                 |                                                    |                              |
|    |                                               | 據 貴集團告知，物業的建築面積約為1,159平方米(350.46坪)，用作辦公室及診所用途。                                                                                          |                                                    |                              |

### 附註：

- 根據一份租賃協議及一份補充協議，於估值日期，建築面積約為1,159平方米(350.46坪)的物業由 貴集團租賃，租期由2025年4月1日起至2027年10月31日屆滿，用作辦公室及診所用途，月租金為新台幣1,371,700元(不包括增值稅、管理費及水電費)。
- 根據一份分租協議，於估值日期，建築面積約為522平方米(157.92坪)的部分物業由 貴集團進行分租，租期由2026年1月1日起至2027年12月31日屆滿，用作辦公室及診所用途，月租金為新台幣1,594,000元(包括增值稅、管理費及水電費)。
- 由於租賃性質且禁止轉讓，吾等並無賦予物業商業價值。

## 附錄三

## 估值報告

| 編號 | 物業                                         | 概況及年期                                                                                                                                                                                                                                      | 佔用詳情                                                               | 於2026年3月31日<br>現況下之市值<br>新台幣 |
|----|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 5. | 台灣<br>台中市西區<br>中興街183號10樓及3個<br>停車位(郵編403) | 物業位於台中市西區中興街一棟<br>商業大樓的10樓。該地段為成熟<br>的辦公與住宅區域，鄰近國立台<br>灣美術館等文化及市政機關。該<br>位置道路網絡完善，並配備各類<br>生活配套設施，如銀行、餐廳、<br>零售商店及專業服務。<br><br>標的物業所在大樓由一棟於1994<br>年落成的12層高的商業大樓另加<br>三層地下室組成。<br><br>據 貴集團告知，物業的建築面<br>積約為712平方米(215.40坪)，用<br>作辦公室及診所用途。 | 於估值日期，物業由 貴<br>集團租賃並轉租予一名<br>租戶作辦公室及診所用<br>途，而物業的其餘部分則<br>由 貴集團自用。 | 無商業價值                        |

### 附註：

- 根據一份租賃協議，於估值日期，建築面積約為712平方米(215.40坪)的物業由 貴集團租賃，租期由2025年5月1日起至2030年4月30日屆滿，用作辦公室及診所用途，月租金為新台幣181,565元(包括增值稅，不包括管理費及水電費)。
- 根據一份分租協議，於估值日期，建築面積約為356平方米(107.7坪)的物業由 貴集團進行分租，租期由2026年1月1日起至2027年12月31日屆滿，用作辦公室及診所用途，月租金為新台幣115,000元(包括增值稅，不包括管理費及水電費)。
- 由於租賃性質且禁止轉讓，吾等並無賦予物業商業價值。

## 附錄三

## 估值報告

| 編號 | 物業                                                 | 概況及年期                                                                                                                                                                                           | 估用詳情                                               | 於2026年3月31日   |
|----|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------|
|    |                                                    |                                                                                                                                                                                                 |                                                    | 現況下之市值<br>新台幣 |
| 6. | 台灣<br>高雄市<br>左營區<br>博愛二路322號1樓至2樓<br>及8個停車位(郵編813) | 物業位於高雄市左營區博愛二路一棟商業大樓的1樓及2樓。該地段為黃金商業區，是連接高鐵左營站區域與高雄市核心地帶的重要通道。周邊發展項目包括辦公室、零售商店、醫療設施及住宅社區，並可便利搭乘捷運。<br><br>標的物業所在大樓由一棟於2021年落成的28層高的商業大樓組成。<br><br>據 貴集團告知，物業的建築面積約為1,437平方米(434.84坪)，用作辦公室及診所用途。 | 於估值日期，物業由 貴集團租賃並轉租予一名租戶作辦公室及診所用途，而物業的其餘部分則由 貴集團自用。 | 無商業價值         |

### 附註：

- 根據一份租賃協議及三份補充協議，於估值日期，建築面積約為1,437平方米(434.84坪)的物業由 貴集團租賃，租期由2022年3月4日起至2032年3月3日屆滿，用作辦公室及診所用途，月租金為新台幣556,000元(包括增值稅，不包括管理費及水電費)。
- 根據一份分租協議，於估值日期，建築面積約為866平方米(261.83坪)的部分物業由 貴集團進行分租，租期由2026年1月1日起至2027年12月31日屆滿，用作辦公室及診所用途，月租金為新台幣963,000元(包括增值稅，不包括管理費及水電費)。
- 由於租賃性質且禁止轉讓，吾等並無賦予物業商業價值。

## 附錄三

## 估值報告

| 編號 | 物業                                         | 概況及年期                                                                                                                                                                                                             | 佔用詳情                                                      | 於2026年3月31日<br>現況下之市值<br>新台幣 |
|----|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------|
| 7. | 台灣<br>台北市<br>南京東路二段111號2樓<br>及7個停車位(郵編104) | <p>物業位於台北市松山區南京東路二段一棟商業大樓的2樓。該地段為成熟的辦公及商業區域，以企業總部、專業服務公司及金融機構為特色。該區域交通便利，可經由松江南京捷運站及主要巴士路線到達，並且鄰近各類餐飲及零售設施。</p> <p>標的物業所在大樓由一棟於1975年落成的14層高的商業大樓及兩層地下室組成。</p> <p>據 貴集團告知，物業的建築面積約為923平方米(279.11坪)，用作辦公室及診所用途。</p> | <p>於估值日期，物業由 貴集團租賃並轉租予一名租戶作辦公室及診所用途，而物業的其餘部分則由 貴集團自用。</p> | 無商業價值                        |

### 附註：

- 根據一份租賃協議，於估值日期，建築面積約為923平方米(279.11坪)的物業由 貴集團租賃，租期由2023年4月16日起至2028年4月30日屆滿，用作辦公室及診所用途，月租金為新台幣930,000元(包括增值稅，不包括管理費及水電費)。
- 根據一份分租協議，於估值日期，建築面積約為461平方米(139.56坪)的部分物業由 貴集團進行分租，租期由2026年1月1日起至2027年12月31日屆滿，用作辦公室及診所用途，月租金為新台幣558,000元(包括增值稅，不包括管理費及水電費)。
- 由於租賃性質且禁止轉讓，吾等並無賦予物業商業價值。

## 附錄三

## 估值報告

| 編號 | 物業                                             | 概況及年期                                                                                                                                                                                                          | 佔用詳情                                               | 於2026年3月31日   |
|----|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------|
|    |                                                |                                                                                                                                                                                                                |                                                    | 現況下之市值<br>新台幣 |
| 8. | 台灣<br>新竹縣<br>竹北市<br>光明六路東二段58號1樓<br>至2樓(郵編302) | 物業位於新竹縣主要的行政及商業中心竹北市的光明六路東二段。該地段為快速發展中的混合用途區域，與新竹科學園區及新竹高鐵站緊密相連。周邊用途包括現代化辦公大樓、零售綜合體、政府辦公樓及住宅開發項目，並配備完善的都市基礎設施及生活配套。<br><br>標的物業所在大樓由一棟於2007年落成的2層高的商業大樓組成。<br><br>據 貴集團告知，物業的建築面積約為770平方米(233.00坪)，用作辦公室及診所用途。 | 於估值日期，物業由 貴集團租賃並轉租予一名租戶作辦公室及診所用途，而物業的其餘部分則由 貴集團自用。 | 無商業價值         |

### 附註：

- 根據一份租賃協議，於估值日期，建築面積約為770平方米(233.00坪)的物業由 貴集團租賃，租期由2024年6月1日起至2031年4月30日屆滿，用作辦公室及診所用途，月租金為新台幣333,900元(包括增值稅，不包括管理費及水電費)。
- 根據一份分租協議，於估值日期，建築面積約為578平方米(174.74坪)的部分物業由 貴集團進行分租，租期由2026年1月1日起至2027年12月31日屆滿，用作辦公室及診所用途，月租金為新台幣1,096,000元(包括增值稅、管理費及水電費)。
- 由於租賃性質且禁止轉讓，吾等並無賦予物業商業價值。

## 附錄三

## 估值報告

| 編號 | 物業                                                  | 概況及年期                                                                                                                                                                                                     | 佔用詳情                                               | 於2026年3月31日<br>現況下之市值<br>新台幣 |
|----|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------|
| 9. | 台灣<br>台北市松山區<br>敦化南路一段25號2樓<br>至3樓及2個停車位(郵編<br>105) | 物業包括位於台北市松山區敦化南路一段一棟商業大樓的2樓及3樓。該地段為成熟的優質商業區，以辦公大樓、臨街零售商店及餐旅服務為特色。該物業交通便利，可經由忠孝敦化捷運站輕鬆抵達，且鄰近敦化南路林蔭大道。<br><br>標的物業所在大樓由一棟於1983年落成的12層高的商業大樓另加兩層地下室組成。<br><br>據 貴集團告知，物業的建築面積約為1,865平方米(564.12坪)，用作辦公室及診所用途。 | 於估值日期，物業由 貴集團租賃並轉租予一名租戶作辦公室及診所用途，而物業的其餘部分則由 貴集團自用。 | 無商業價值                        |

### 附註：

1. 根據一份租賃協議及一份補充協議，於估值日期，建築面積約為1,865平方米(564.12坪)的物業由 貴集團租賃，租期由2022年11月1日起至2031年10月31日屆滿，用作辦公室及診所用途，月租金為新台幣1,130,000元(不包括增值稅、管理費及水電費)。
2. 根據一份分租協議，於估值日期，建築面積約為1,277平方米(386.42坪)的部分物業由 貴集團進行分租，租期由2026年1月1日起至2027年12月31日屆滿，用作辦公室及診所用途，月租金為新台幣456,000元(包括增值稅、管理費及水電費)。
3. 由於租賃性質且禁止轉讓，吾等並無賦予物業商業價值。