

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就本公司所持物業權益於2026年4月30日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本文件。



香港灣仔告士打道108號光大中心24樓2401-06室

電話：+852 3702 7338 傳真：+852 3914 6388
info@avaval.com
www.avaval.com

敬啟者：

指示

根據智享生物(蘇州)股份有限公司(「貴公司」)的指示，吾等對 貴公司所持位於中華人民共和國(「中國」)的物業權益(「該物業」)進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就該物業於2026年4月30日(「估值日期」)的市值向 閣下提供意見。

估值基準及估值準則

吾等的估值乃按市值基準進行，市值基準被英國皇家特許測量師學會界定為「資產或負債經過適當推銷後，自願買方與自願賣方各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易將其易手可取得的估計金額」。

對該物業進行估值時，吾等已遵照由香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則(「上市規則」)第5章及第12項應用指引、由英國皇家特許測量師學會(「RICS」)刊發的英國皇家特許測量

附錄三

物業估值報告

師學會估值－全球準則(2024年版)及由國際估值準則理事會不時刊發的國際估值準則所載一切規定。

估值假設

吾等對該物業的估值不包括因特別條款或情況(例如反常融資、售後租回安排、任何與銷售相關的人士給予的特別對價或優惠，或任何特殊價值元素或買賣成本或任何相關稅項抵銷)引致的估計價格增減。

吾等的報告並無考慮接受估值的任何物業的任何押記、按揭或欠款或出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

在對位於中國的該物業進行估值的過程中，吾等倚賴 貴公司及其中國法律顧問君合律師事務所就該物業業權所提供的意見。

對該物業進行估值時，吾等倚賴中國法律顧問於[•]就該物業提供的法律意見(「**中國法律意見**」)。除另有說明外， 貴公司已合法取得該物業的土地使用權。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。吾等假設已完全遵守適用的國家、省級及當地環境法規及法律。

估值方法

對該物業進行估值時，由於標的物業的樓宇及結構物的性質使然，概無即時可取得的市場銷售可資比較資料。吾等按折舊重置成本對物業權益進行估值。折舊重置成本定義為「將一項資產置換為現時等效資產的當前成本，減去外在損耗及所有相關形式的陳舊及優化的扣減」，並根據現有土地用途的估計市值，另加該樓宇的當前重置(重建)(包括改造)成本，減去有關外在損耗及所有相關形式的陳舊及優化的扣減計算。

業權調查

吾等已獲提供有關位於中國的該物業業權的文件副本。在可能的情況下，吾等已檢查文件正本，以核實位於中國的該物業的現有業權及該物業可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修

附錄三

物業估值報告

訂。所有文件僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為近似值。於估值過程中，吾等相當倚賴中國法律顧問就位於中國的該物業的業權有效性發出的中國法律意見。

實地勘察

吾等已視察標的物業的外部，並在可能的情況下視察其內部。該項實地視察由彭頌邦(管理合夥人)於2025年12月15日進行。彼在中國物業估值方面擁有超過15年經驗。

吾等於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行實地勘查以確定地面狀況及設施是否適合於其上進行任何開發，亦無進行結構測量以確定該標的物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。此外，吾等並無對任何公用事業服務設施進行測試。吾等的估值乃基於該等方面皆令人滿意的假設而編製。吾等進一步假設該地區並無可能影響任何未來發展的嚴重污染或毒害。

資料來源

除另有說明外，吾等相當倚賴 貴公司、中國法律顧問或其他專業顧問就有關事項向吾等提供的資料，如法定通告、規劃許可、分區、地役權、年期、樓宇竣工日期、開發計劃、物業識別、佔用詳情、佔地面積、建築面積、有關年期、租期事宜及所有其他相關事宜。

吾等概無理由質疑 貴公司向吾等提供有關資料的真實性及準確性。吾等亦尋求 貴公司確認，所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見且吾等概無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等並無進行詳細測量以核實有關物業的面積是否正確，但已假設吾等獲提供的業權文件及官方地盤圖所示面積均屬正確。所有文件及合同僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為近似值。吾等並無進行實地測量。

限制條件

本報告內容乃摘錄及翻譯自獲提供的相關中文文件，倘用語有歧義，概以原文件為準。

附錄三

物業估值報告

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有貨幣金額以人民幣列值。

以下隨附吾等的估值證書。

此 致

中國

江蘇省蘇州市常熟市

東南街道銀河路96號

智享生物(蘇州)股份有限公司

董事會 台照

為及代表

艾華迪評估諮詢有限公司

管理合夥人

MRICS CFA FCPA FCPA (澳洲)

*RICS*註冊估值師

彭頌邦

謹啟

2026年[•]

附註： 彭頌邦先生為英國皇家特許測量師學會(RICS)會員及RICS註冊估值師。彼於香港、中國、美國及東亞和東南亞的物業估值方面擁有超過15年經驗。

附錄三

物業估值報告

最低許可可計容建築面積	:	80,118平方米
上蓋面積	:	≤60%
綠地率	:	≤20%
建築契約	:	2022年3月29日前動工並於2025年3月29日前竣工

2. 根據常熟市自然資源和規劃局出具的不動產權證一蘇(2023)常熟市不動產權第8173297號，該物業的土地使用權(總佔地面積約40,059.00平方米，於2071年3月27日屆滿，作工業用途)及該物業的樓宇所有權(總建築面積約87,360.50平方米，作工業用途)已歸屬於智享生物。

3. 在進行估值過程中，由於智享生物尚未取得樓宇所有權的適當業權證明，故吾等並無對總建築面積約85.28平方米的結構物賦予任何商業價值。就參考目的，吾等認為結構物使用權於估值日期的估計價值將為人民幣120,000元(假設其使用權可在市場上自由轉讓)。

4. 據 貴公司告知，該物業的詳情載列如下：

分類	用途	建築面積 (平方米)
貴公司於中國持作自用的物業權益	工業	85,742.54
	輔助	1,617.96
	總計：	87,360.50

5. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：–

- a. 貴公司已根據不動產權證的條款合法有效地取得該物業的土地使用權及樓宇所有權；
- b. 該物業存在以由中國農業銀行股份有限公司常熟分行、中國銀行股份有限公司蘇州工業園區分行及上海浦東發展銀行股份有限公司蘇州分行組成的銀行財團為受益人的按揭；
- c. 該物業概無任何其他產權負擔。

6. 吾等已根據以下基準及分析作出估值：

吾等進行土地使用權估值時已考慮及分析附近區域的4處土地出售可比物業。作工業用途的土地出售的經調整地盤價介乎每平方米人民幣570元至每平方米人民幣660元。估值採用的單價與相關可比物業的單價在位置、時間及面積等方面進行適當調整後一致。

就樓宇部分而言，樓宇的當前重置成本乃通過釐定與所估值樓宇具有相同服務能力的新式替代樓宇的建設成本進行評估。根據吾等對當地建設成本的研究，研發及辦公樓宇的經調整重置成本介乎每平方米人民幣5,000元至每平方米人民幣9,600元，工業樓宇的經調整重置成本介乎每平方米人民幣5,100元至每平方米人民幣15,400元，倉庫的經調整重置成本介乎每平方米人民幣4,500元至每平方米人民幣4,800元及輔助樓宇的經調整重置成本介乎每平方米人民幣8,300元至每平方米人民幣8,600元。估值採用的重置成本與吾等的研究結果一致。