

附錄三

物業估值報告

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、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



香港灣仔告士打道108号光大中心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

根據江蘇知原藥業股份有限公司（「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（「該等物業」）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，市值基準則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」。

對該等物業進行估值時，吾等已遵照由香港聯合交易所有限公司頒布的證券上市規則（「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。

物業權益的分類

於估值過程中，吾等首先根據 貴公司持有的權益類型對受評估物業進行分類，並分為以下組別：

組別I－ 貴公司於中國持作業主自用的物業權益

組別II－ 貴公司於中國持作發展的物業權益

附錄三

物業估值報告

估值假設

吾等對該等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，吾等假設該等物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

在對位於中國的該等物業進行估值的過程中，吾等倚賴 貴公司及其法律顧問北京市中倫律師事務所（「中國法律顧問」）就該等物業業權所提供的意見。

對該等物業進行估值時，吾等倚賴中國法律顧問於[●]就該等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等物業的土地使用權。

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

對組別I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。

對組別II物業進行估值時，倘相關物業於估值日期正在興建中，吾等假設其將根據 貴公司向吾等提供之最新發展建議發展及竣工。吾等假設該等建議已獲批准。於達致吾等之估值意見時，吾等已採用比較法，參考相關市場可取得之土地可資比較銷售證據，並已計及於估值日期與建築階段相關之應計建築成本及專業費用，以及完成發展項目預期產生之餘下成本及費用。吾等依賴 貴公司就標的物業於估值日期之不同建築階段提供之應計建築成本及專業費用資料，吾等並無發現與其他類似發展項目者有任何重大不一致之處。

業權調查

吾等已獲提供有關位於中國的該等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等物業的現有業權及該等物業可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。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等物業的業權有效性發出的中國法律意見。

附錄三

物業估值報告

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。實地視察由Arya Lin (經理) 及Zoey Zhuang (高級分析師) 於2026年6月5日進行。Arya Lin為資產評估師。彼等於中國物業估值方面分別擁有逾5年及3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等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。

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。

下文載列吾等之估值概要，且隨函附奉估值證書。

此致

中國
江蘇省無錫市錫山區
錫北鎮工業園區涇新路35號
江蘇知原藥業股份有限公司
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
彭頌邦
MRICS CFA FCPA FCPA (澳洲)
RICS註冊估值師
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

估值概要

組別I－貴公司於中國持作業主自用的物業權益

序號	物業	於[2026年4月30日] 現況下之市值 人民幣元	貴公司 應佔權益	於[2026年4月30日] 貴公司應佔市值 人民幣元
1.	中國江蘇省無錫市錫山區錫北鎮涇新路35號	[174,880,000]	100%	[174,880,000]
	小計：	<u>[174,880,000]</u>		<u>[174,880,000]</u>

組別II－貴公司於中國持作發展的物業權益

序號	物業	於[2026年4月30日] 現況下之市值 人民幣元	貴公司 應佔權益	於[2026年4月30日] 貴公司應佔市值 人民幣元
1.	中國江蘇省無錫市錫山區錫北鎮西新路東、 涇新路北	[317,990,000]	100%	[317,990,000]
	小計：	<u>[317,990,000]</u>		<u>[317,990,000]</u>
	總計：	<u>[492,870,000]</u>		<u>[492,870,000]</u>

附錄三

物業估值報告

估值證書

組別I－貴公司於中國持作業主自用的物業權益

序號	物業	描述及年期	佔用詳情	於[2026年4月30日] 現況下之市值 人民幣元
1.	中國江蘇省 無錫市錫山區 錫北鎮涇新路 35號	該物業包括十棟1層至3層的工業樓 宇，總建築面積約32,682.05平方米。 於估值日期，該物業持作業主自用。	於估值日期，該 物業由 貴公 司佔用， 作製藥用途。	[174,880,000] (貴公司應佔 100%權益： [174,880,000])
		據 貴公司告知，該物業於2014年 至2023年分期竣工。		
		該物業位於無錫市錫山區涇新路， 距離無錫東站約12公里，距離蘇南 碩放國際機場約26公里。		
		該物業獲授土地使用權的期限至 2062年3月21日，作工業用途。		

附註：

1.

根據無錫市自然資源和規劃局出具的不動產權證－蘇(2024)無錫市不動產權第0039196號，該物業的土地使用權（總佔地面積約37,746.00平方米，於2062年3月21日屆滿，作工業用途）及該物業的樓宇所有權（總建築面積約32,682.05平方米，作工業用途）已歸屬於江蘇知原藥業股份有限公司（「知原」）。
2.

在進行估值過程中，由於知原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338.50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420,000元（假設其使用權可在不受法律阻礙的情況下於市場上自由轉讓）。
3.

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)
組別I－貴公司於中國持作業主自用的物業權益.....	工業	24,130.32
	倉庫	3,137.34
	辦公樓	4,186.35
	輔助	1,228.04
	總計：	32,682.05

附錄三

物業估值報告

4. 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取得該物業的土地使用權及樓宇所有權；及
- b. 該物業並無抵押、查封，亦不附帶任何其他產權負擔。

5. 於估值過程中，吾等假設該物業可在不受法律阻礙的情況下轉讓。

6. 吾等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3處土地出售可資比較物業。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543元至每平方米人民幣544元。估值採用的單價在就位置、時間及面積等方面進行適當調整後與相關可資比較物業的單價一致。

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，工業樓宇的經調整重置成本介乎每平方米人民幣4,900元至每平方米人民幣5,900元，倉庫的經調整重置成本介乎每平方米人民幣4,200元至每平方米人民幣4,500元，辦公樓宇的經調整重置成本介乎每平方米人民幣5,400元至每平方米人民幣5,800元及輔助樓宇的經調整重置成本介乎每平方米人民幣5,200元至每平方米人民幣7,100元。估值採用的重置成本與吾等的研究結果一致。

附錄三

物業估值報告

估值證書

組別II－貴公司於中國持作發展的物業權益

序號	物業	描述及年期	佔用詳情	於[2026年4月30日] 現況下之市值 人民幣元
1.	中國江蘇省 無錫市錫山區 錫北鎮西新路 東、涇新路北	該物業包括一幅佔地面積約81,814.00平方米的土地，現正發展為一個工業發展項目，規劃總建築面積約為48,274.00平方米（「發展項目」）。 於估值日期，該物業正在發展中，預期於2026年8月竣工。於竣工後，該物業的規劃總建築面積將約為48,274.00平方米。 據貴公司告知，該物業的總建築成本估計約為人民幣291,095,210元，其中人民幣118,498,616元已於估值日期支付。 分類、用途及面積詳情載於附註6。 該發展項目位於無錫市錫山區西新路，距離無錫東站約12公里，距離蘇南碩放國際機場約26公里。 該發展項目獲授土地使用權的期限至2074年8月8日，作工業用途。	於估值日期，該物業仍在興建中。	[317,990,000] （貴公司應佔100%權益： [317,990,000]）

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據無錫市自然資源和規劃局與江蘇知原藥業股份有限公司（「知原」）訂立日期為2024年8月5日的土地使用權出讓合同－3202832024CR0016，一幅佔地面積約81,814.00平方米的土地的土地使用權已授予知原作工業用途，為期50年，總地價約為人民幣49,090,000元。

據前述合同所披露，該地塊受以下重大開發條件所限：

獲准用途	：	工業
容積率	：	≥1.5
最低許可計容建築面積	：	122,721平方米
上蓋面積	：	待根據獲批規劃方案確定
綠地率	：	待根據獲批規劃方案確定
高度限制	：	無高度限制，惟須符合相關省級及市政法規。
建築契約	：	2025年8月13日前動工並於2027年8月13日前竣工

2. 根據無錫市自然資源和規劃局出具的不動產權證（土地）－蘇(2024)無錫市不動產權第0131506號，該發展項目的土地使用權（總佔地面積約81,814.00平方米）已授予知原，於2074年8月8日屆滿，作工業用途。
3. 根據建築用地規劃許可證－地字第3202052024YG0058486號，一幅總佔地面積約81,814.00平方米的土地規劃許可證已授予知原。
4. 根據2份以知原為受益人的建築工程規劃許可證－建字第3202052024GG0144411號及建字第3202052025GG0030519號，總建築面積約48,274.00平方米的發展項目建築工程已獲批准施工。
5. 根據2份以知原為受益人的建築工程施工許可證－第320205202412310201號及第320205202504100101號，有關地方當局已批准總建築面積約48,274.00平方米的發展項目建築工程開始施工。
6. 據 貴公司告知，該物業的詳情載列如下：

分類	用途	規劃建築面積 (平方米)
組別II－貴公司於中國持作發展的物業權益.....	工業	20,759.00
	倉庫	12,611.00
	辦公樓	11,384.00
	輔助	3,520.00
	總計：	48,274.00

7. 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取得該物業的土地使用權；
- b. 貴公司已就該物業的相應建築階段取得必要的批准及許可證；及
- c. 該物業的土地使用權已抵押予招商銀行股份有限公司無錫分行；
- d. 該物業不附帶任何其他產權負擔。
8. 於估值過程中，吾等假設該物業可在不受法律阻礙的情況下轉讓。
9. 吾等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3處土地出售可資比較物業。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595元至每平方米人民幣596元。估值採用的單價在就位置、時間及面積等方面進行適當調整後與相關可資比較物業的單價一致。

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，工業樓宇的經調整重置成本介乎每平方米人民幣5,900元至每平方米人民幣6,800元，倉庫的經調整重置成本介乎每平方米人民幣5,200元至每平方米人民幣5,400元，辦公樓宇的經調整重置成本介乎每平方米人民幣6,900元至每平方米人民幣7,500元及輔助樓宇的經調整重置成本介乎每平方米人民幣6,200元至每平方米人民幣8,000元。估值採用的重置成本與吾等的研究結果一致。