

附錄三

物業估值報告

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就貝達藥業股份有限公司持有的甄選物業權益於2026年6月30日的估值所編製的函件及估值證書全文，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
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

我們遵照閣下指示，對貝達藥業股份有限公司（「貴公司」）及其子公司（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，我們確認我們已進行視察，作出相關查詢、調查並搜集我們認為屬必要的其他資料，以向閣下提供我們對物業權益於2026年6月30日（「估值日期」）的市值的意見。

選定物業權益構成非物業活動的一部分，且每項物業的賬面值佔貴集團總資產的15%或以上，故物業權益的估值須載入本文件。

我們的估值按市值基準進行。市值界定為「一項資產或負債於估值日期經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在雙方知情、審慎及無強迫之情況下進行交易之估計金額」。

鑒於物業的建築物及構築物的性質及其所處特定位置，不大可能輕易獲得可資比較的相關市場銷售，故物業權益乃經參考折舊重置成本後使用成本法進行估值。

折舊重置成本指「以現代等價資產重置一項資產的現行成本減去實際損耗扣減及所有相關形式的陳舊及優化」。其乃根據土地現時用途的估計市值，加上改造的目前重置（重建）成本，減實際損耗扣減及所有相關形式的陳舊及優化計算。我們在計算土地部分的價值時已參考當地可取得的銷售憑證。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的潛在盈利能力而定。在我們的估值中，其適用於作為單一權益的整個綜合建築物或發展項目，且假設整個綜合建築物或發展項目並無進行零散交易。

我們的估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後返租、合營公司、管理協議或任何類似安排來影響物業權益的價值。

附錄三

物業估值報告

我們的報告並無就所估值任何物業權益欠負的任何押記、按揭或款項作出撥備，亦無考慮在進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，假設該物業概無涉及可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

對物業權益進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值－全球準則》；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》所載的所有規定。

我們在很大程度上依賴貴集團提供的資料，並接納我們所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、使用情況、租賃等事宜及所有其他相關事宜的意見。

我們已獲提供多份業權文件副本，包括與物業權益相關的國有土地使用權出讓合同、房地產權證及其他正式圖則，並已作出有關查詢。我們已在可能的情況下審閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權，以及任何可能附帶於物業權益或任何租約修訂本的重大產權負擔。我們在很大程度上依賴貴公司中國法律顧問浙江天冊律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

我們並無進行詳細測量以核實物業面積的準確性，但已假設我們所獲業權文件及正式地盤圖則所示的面積均屬正確無誤。所有文件及合約僅供參考，且所有尺寸、測量及面積均為約數。我們並無進行實地測量工作。

我們曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。我們於進行估值時，乃假設該等方面均為良好。此外，我們並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們未能報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。我們並無對任何設施進行測試。

朱秋瓊女士（彼為中國合資格土地估價師，並於中國房地產行業擁有15年估值經驗）已於2025年7月進行地盤視察。然而，我們並無進行調查，以確定土地狀況及設施是否適合在其上進行任何開發。我們於編製估值時乃假設該等方面均為良好。此外，我們並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們並無對任何設施進行測試。

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（第四版）」支持。

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。

附錄三

物業估值報告

我們並無理由懷疑貴集團向我們提供的資料的真實性及準確性。我們亦已向貴集團尋求確認，所提供資料概無遺漏任何重大因素。我們認為，我們已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明外，本報告載述的所有貨幣數字均以人民幣為單位。

我們的估值證書附於下文，以供閣下垂注。

中國
浙江省
杭州市
臨平經濟技術開發區
興中路355號
貝達藥業股份有限公司

董事會 台照

為及代表
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

2026年[●]

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，並於亞太地區擁有相關經驗。

附錄三

物業估值報告

估值證書

貴集團於中國持有及佔用的選定物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	於2026年6月30日 現況下的市值 人民幣元
位於中國浙江省杭州市臨平區 綠洲路177號的一幅土地、 15棟工業樓宇及各項構築物	該物業名為貝達夢工場國際創新中心，包括一幅佔地面積約為94,934.00平方米的土地及15棟工業樓宇及建於其上的各項結構物。 該等15棟工業樓宇（含該等樓宇下方的一層地下車庫）總建築面積約為275,362.76平方米，將用作研發、辦公、商業及停車用途。該物業詳情載於附註7。 構築物主要包括管線及道路。 該物業的土地使用權已獲授用作工業用途，期限於2070年9月6日屆滿。	於估值日期，部分該物業已租賃予獨立第三方作商業用途和辦公室用途，而該物業的餘下部分處於空置狀態。	1,702,000,000

附註：

- 根據日期為2020年9月1日的國有土地使用權出讓合同 — 第3301102020A21028號，佔地面積約94,934.00平方米的物業的土地使用權已訂約授予貝達夢工場（浙江）醫藥控股有限公司（「貝達夢工場」，貴公司擁有100%股權的子公司）用作工業用途，期限為自土地交付日期起計50年。該地塊的容積率介乎1.5至2.0。地價為人民幣49,900,000元。
- 根據浙江省不動產權證書 — 浙(2025)杭州市不動產權第0268521號，佔地面積約94,934.00平方米的物業的土地使用權已授予貝達夢工場用作工業用途，期限於2070年9月6日屆滿。該物業總建築面積約189,858.48平方米的部分由貝達夢工場擁有。
- 根據以貝達夢工場為受益人的建設工程規劃許可證 — 建字第330110202137011號，規劃總建築面積約為275,536.00平方米的物業（含15棟工業樓宇及該等樓宇下方的一層地下車庫）已獲准進行建設。
- 根據以貝達夢工場為受益人的建築工程施工許可證 — 第330110202102250101號，相關地方部門已批准該物業動工，規劃總建築面積約為275,536.00平方米（含15棟工業樓宇及該等樓宇下方的一層地下車庫）。
- 根據以貝達夢工場為受益人的房屋建築工程竣工驗收備案表 — 第33011320250226101號，總建築面積約為275,358.22平方米的物業（含15棟工業樓宇及該等樓宇下方的一層地下車庫）已竣工並通過驗收。
- 根據房屋測繪成果報告書 — 第2024-001925號，該物業的總建築面積約為275,362.76平方米（含15棟工業樓宇及該等樓宇下方的一層地下車庫）。

附錄三

物業估值報告

7. 根據貝達夢工場提供的資料，該物業的具體建築面積載列如下：

物業項目	用途	樓層	建築面積 (平方米)	停車位數量
1號樓	研發、辦公及商業 (第1至15號樓)	1至4樓	7,238.23	不適用
2號和3號樓		1至12樓	40,859.61	不適用
4號和12號樓		1至15樓	34,571.74	不適用
5號和11號樓		1至15樓	36,675.35	不適用
6號樓		1至5樓	4,186.07	不適用
7號樓		1至5樓	3,759.40	不適用
8號樓		1至5樓	3,759.40	不適用
9號樓		1至5樓	4,923.48	不適用
10號樓		1至5樓	3,759.94	不適用
13號和14號樓		1至12樓	40,861.71	不適用
15號樓		1至4樓	9,263.55	不適用
地庫		B1	85,504.28	1,800
總計：			275,362.76	1,800

8. 我們已獲得貴公司中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，包括（其中包括）以下各項：

- (a) 根據按揭合同—浦上銀團(2022)0001號高抵01號及不動產權證書—浙(2025)杭州市不動產證明第0136027號，附註2中所述物業的土地使用權及房屋所有權已抵押；及
- (b) 貝達夢工場合法有效擁有該物業。

9. 由於該物業為貴集團持有的主要資產，我們認為該物業屬重大物業。重大物業詳情

- a) 該物業位置的總體描述：該物業位於中國浙江省杭州市臨平區綠洲路177號，周邊各類工業綜合體林立，毗鄰綠洲路、望梅高架路及臨平大道，交通便利，公共交通發達，如公交线路2655M路及425路。
- b) 該物業的產權負擔、留置：根據按揭合同—浦上銀團(2022)0001號高抵01號及不動產權證書—浙(2025)杭州市不動產證明第0136027號，該物業以作為抵押品抵押予上海浦東發展銀行股份有限公司杭州拱墅支行及上海銀行股份有限公司杭州分行，以為按揭合同項下的責任提供擔保，貸款金額為人民幣859,940,000元，期限為2022年8月31日至2028年6月13日。
- c) 環境問題：誠如貴公司所告知，根據杭州市生態環境局於2021年2月就貝達夢工場生產項目出具的文件—杭環餘改備2021-20號，從環境保護角度來看，該物業的建設屬可行。
- d) 調查、通告、待決訴訟、違：無。
法或業權瑕疵的詳情
- e) 建設、翻新、修繕或發展該：誠如貴公司所告知，貴公司並無建設、翻新、修繕及發展該
物業的未來計劃及估計相關
成本