

## 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其對本集團所持物業權益於2026年6月30日的估值發出的函件全文及估值證書，乃為載入本文件而編製。



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：

吾等遵照 閣下指示，對杭州邦順製藥股份有限公司（「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」）持有的物業權益進行估值，吾等確認已進行勘察、作出相關查詢及查冊，並獲得吾等認為必要的其他資料，以就該物業權益於2026年6月30日（「估值日期」）的市場價值向 閣下提供意見。

吾等的估值乃基於市場價值進行。市場價值界定為「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方於公平交易中，在各自均知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期交換資產或負債所涉及的估計金額」。

於評估該物業權益時，吾等假設該物業將按照 貴集團提供予吾等的最新開發規劃進行開發及竣工。於達致吾等的估值意見時，吾等採納比較法，參考相關市場上可獲得的土地可比銷售憑證，並經考慮於估值日期與建設階段相關的應計建設成本及專業費用，以及預期為完成開發而將產生的餘下成本及費用。吾等倚賴 貴集團根據該物業於估值日期的不同建設階段所提供的應計建設成本及專業費用資料，且吾等並未發現該等資料與其他類似開發項目存在重大不一致之處。

比較法以獲廣泛接納的市場交易作為最佳指標，並預先假設市場上相關交易證據可用於推斷類似物業，惟須就可變因素作出調整。鑒於相關土地可比銷售交易可得，吾等因此採用比較法，該方法符合市場慣例。吾等的估值乃基於賣方在市場上出售該物業權益時並無附帶任何可能影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排的假設而作出。

## 附錄三

## 物業估值報告

吾等在報告中並無考慮所估值的物業權益的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設物業概無附帶任何可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重支出。

為物業權益進行估值時，吾等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、英國皇家特許測量師學會發佈的《RICS評估－全球標準》、香港測量師學會發佈的《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會發佈的《國際估值準則》所載的一切規定。

吾等已在很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並已接納 貴集團就業權、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事宜向吾等提供的意見。

吾等已獲提供產權文件，包括不動產權證及與該物業權益相關的其他官方圖則，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱原始文件，以核實該物業權益在中國現有的業權及可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等已在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問天冊律師事務所就該物業權益在中國的有效性所提供的意見。

吾等並無詳細測量以核實該物業面積的準確性，但已假設吾等所獲產權文件及官方地盤圖則所示面積均正確無誤。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等已視察該物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行勘察，以確定地面狀況及設施是否適合在其上進行開發。吾等的估值乃基於該等方面均屬良好且建設過程中不會產生意外成本及延誤的假設而編製。此外，吾等並無進行結構勘測，但在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無對任何設施進行測試。

Michael Mai先生於2026年8月19日對該物業進行視察，彼擁有逾6年中國物業估值經驗。

氣候變化、可持續發展、韌性及ESG正日益影響投資方式，原因是其可能影響租金及資本增值前景，以及過時風險。不符合市場預期的可持續性發展特徵的物業可能意味著更高的投資風險，尤其是當租戶日益關注ESG對工作空間運營的影響時，可能對空置率及租金水平造成影響。此觀點於英國皇家特許測量師學會近期發佈的指導文件《商業物業估值中的ESG與可持續發展(第四版)》中得到佐證。

儘管部分可持續發展及ESG舉措被認為具有主觀性和無形性，但無法始終以可量化證據予以佐證。根據吾等的研究及對本地市場的了解，儘管業界認為ESG標準正成為越來越多投資授權的一部分，但目前尚無任何直接且實質性的證據表明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。然而，能源效益等更具實質性的裨益可在運營成本中實現。吾等尚未就此開展全面的資產及市場調研。儘管目前尚無直接且實質性的證據表明市場正在就ESG作出定價調整，但吾等將持續監測市場動態及情緒。

## 附錄三

## 物業估值報告

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除非另有說明，本報告所載所有貨幣數字均以人民幣列示。

下文隨附吾等的估值證書，謹請 閣下垂注。

此 致

杭州邦順製藥股份有限公司

中國

浙江省

杭州市

余杭區良渚街道

金昌路2069號

9幢2單元

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

[日期]

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有32年香港及中國物業估值經驗以及亞太地區相關經驗。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

#### 貴集團在中國持有的開發中物業權益

| 物業                             | 概況及年期                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 佔用詳情                           | 於估值<br>日期現況下<br>的市場價值<br><br>人民幣元 |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| 位於中國浙江省紹興市上虞區雲帆道88號的一項在建工業開發項目 | <p data-bbox="582 527 987 646">該物業位於上虞區雲帆道88號，東臨雲帆道與江渚路交叉口，距紹興北站約30分鐘車程。該地區為工業區，基礎設施完善成熟。</p> <p data-bbox="582 689 987 1034">該物業包括一幅佔地面積約為33,461.00平方米的土地，於估值日期正在開發為一項工業發展項目。於估值日期，該物業的部分工程正在施工（「在建工程」），並預期將於2027年12月竣工。據 貴集團告知，於竣工後，在建工程的規劃總建築面積將約為26,846.29平方米。於估值日期，該物業餘下部分的建築工程尚未動工，該部分的規劃總建築面積約為9,326.30平方米。</p> <p data-bbox="582 1076 987 1134">該物業建築物的分類、用途及規劃總建築面積詳情載於附註6。</p> <p data-bbox="582 1176 987 1295">據 貴集團告知，該物業在建工程的建設成本估計約為人民幣137,300,000元，其中約人民幣63,200,000元已於估值日期產生。</p> <p data-bbox="582 1338 987 1417">該物業的土地使用權已獲授予，期限於2074年7月14日屆滿，用於工業用途。</p> | 於估值日期，該物業的部分正在施工，而該物業的餘下部分為空地。 | 85,900,000                        |

#### 附註：

1. 根據日期為2024年6月21日的《國有土地使用權出讓合同 — 第3306022024A21313號》，該物業佔地面積約33,461.00平方米的土地使用權已訂約出讓予邦順藥業（紹興）有限公司（「邦順紹興」，貴公司的全資附屬公司），作工業用途。補地價為人民幣16,570,000元。
2. 根據《建設用地規劃許可證 — 地字第3306022024YG0074462號》，邦順紹興已獲准對該佔地面積約33,461.00平方米的物業進行規劃。
3. 根據《不動產權證（土地）— 浙(2024)紹興市不動產權第0049850號》，該物業一幅佔地面積約33,461.00平方米的土地之土地使用權已授予邦順紹興，期限為50年，於2074年7月14日屆滿，作工業用途。
4. 根據以邦順紹興為受益人的《建設工程規劃許可證 — 建字第3306022025GG0016515號》，該物業總建築面積約26,846.29平方米的部分已獲准進行建設。

## 附錄三

## 物業估值報告

5. 根據兩份以邦順紹興為受益人的《建築工程施工許可證 — 第330652202409230101號及第330652202502200101號》，相關地方當局已批准對總建築面積約為26,846.29平方米的物業的部分進行動工。

6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃總建築面積載列如下：

| 用途              | 規劃總建築面積<br>(平方米) |
|-----------------|------------------|
| 車間 .....        | 23,389.33        |
| 倉庫 .....        | 5,484.52         |
| 附屬辦公室 .....     | 7,139.45         |
| 附屬設施 .....      | 159.29           |
| <b>總計 .....</b> | <b>36,172.59</b> |

7. 吾等的估值乃基於以下基準及分析作出：

在進行估值過程中，吾等已識別並分析該地區與標的地塊具有相似特徵（如性質、用途、面積、布局及物業便利性等）的各類相關土地銷售案例。所選可比案例均為位於該物業附近、用途相同且條件及配套設施與本物業地塊相似的土地銷售案例。該等工業用地可比銷售案例的樓面價介乎每平方米人民幣609元至人民幣662元。針對可比土地銷售案例與本物業地塊在時間、位置及物理特徵等方面的差異，吾等進行適當的調整與分析，從而得出該物業的假設樓面價。對於面積、布局等物理特徵以及交通便利性等區位因素，調整的一般原則為：若可比地塊優於該物業，則進行下調；反之，若可比地塊劣於或不如該物業，則進行上調。

8. 吾等已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中包含但不限於以下內容：

- a. 邦順紹興合法及有效擁有該物業的土地使用權；及
- b. 邦順紹興已就該物業合法取得《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》及《建築工程施工許可證》。

9. 主要證書／批文概要如下：

- a. 《國有土地使用權出讓合同》 有
- b. 《不動產權證（土地）》 有
- c. 《建設用地規劃許可證》 有
- d. 《建設工程規劃許可證》 有
- e. 《建築工程施工許可證》 有
- f. 《建設工程竣工驗收證書／表》 不適用
- g. 《房屋所有權證》／《不動產權證書》（樓宇） 不適用