以下為獨立物業估值師博浩企業顧問有限公司就本集團於中華人民共和國持有的物業權益於2026年7月31日的估值而編製的函件全文及估值報告，以供載入本文件。

博浩企業顧問有限公司
香港灣仔
港灣道6-8號瑞安中心
24樓2401-02室

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國江蘇省無錫市江陰市安全路1號之工業廠房(「**該物業**」)之估值

緒言

吾等遵照　閣下的指示，對普萊醫藥(江蘇)股份有限公司(「**貴公司**」)或其附屬公司(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，吾等已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向　閣下提供吾等對物業於2026年7月31日(「**估值日期**」)現況下之市值之意見，以供載入　貴公司於本函件日期刊發之文件。

本函件構成吾等估值報告之一部分，其解釋了估值之基準及方法，並闡明是次估值之假設、估值考慮、業權調查及限制條件。

估值基礎

估值為吾等對市值(「**市值**」)之意見，所謂市值，就香港測量師學會所下定義而言，指「資產或負債經適當推銷後，自願買家及自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易之估計金額」。

估值準則

對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(「**上市規則**」)第五章及應用指引第12項以及香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)頒佈的香港測量師學會估值準則(2024年版)、皇家特許測量師學會(「**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(於2025年1月31日生效)及國際估值準則委員會(「**國際估值準則委員會**」)頒佈的國際估值準則(於2025年1月31日生效)所載的所有規定。

估值方法

根據皇家特許測量師學會估值 — 全球準則(於2025年1月31日生效)，目前有三種公認估值方法：市場法、收入法及成本法。

市場法是一種透過將標的資產與可取得價格資料的相同或類似資產進行比較而提供價值指標的方法。

收入法透過將未來現金流轉換為單一現值而提供價值指標。

成本法乃一種通過使用經濟原則而提供價值指標的方法，該原則是買家為一項資產支付的費用不會超過獲得同等效用的資產的成本，無論是通過購買或建設。

在對物業進行估值時，吾等已採用市場法，因該地區有足夠類似資產的市場資料。

業權調查

吾等已獲呈示有關物業權益的各份文件副本。然而，吾等並無檢查文件正本以核實物業權益的現有業權或未有載於交予吾等的文件副本內的任何修訂。吾等已假設所獲得的文件副本與其正本一致。所有文件均僅供參考。吾等在頗大程度上依賴 貴集團之中國法律顧問錦天城律師事務所就位於中國的物業權益業權之有效性所提供之資料。

面積量度及檢查

吾等之陳嘉華測量師(MRICS、MHKIS, R.P.S. (GP)、MCIREA、英國皇家特許測量師學會註冊估值師)已於2025年11月25日視察該物業。於吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重結構性損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無進行詳細實地測量以核實物業面積的準確性，惟已假設吾等獲提供之文件所示面積乃屬正確。所有尺寸、量度及面積均為約數。

此外，吾等並無進行實地調查以確定土地狀況及設施等是否適合未來的任何物業發展項目。吾等亦無就物業進行考古、生態或環境調查。吾等的估值乃基於該等方面均令人滿意，且於建設期間不會產生任何非經常性開支或延誤。

概無接獲命令進行或已進行環境影響研究。除估值報告已指明、界定及考慮者外，吾等確保已全面遵守適用的國家、省級及地方環境法規及法例。

吾等的估值乃基於物業於估值日期至查察日期之間的實際狀況並無重大變動而作出。

估值假設

在對物業權益進行估值時，吾等已假設業主於獲批年期屆滿前的整段期間有權不受干預地自由使用物業權益，並有權在不向政府機構或任何第三方支付任何進一步出讓金的情況下轉讓物業權益的剩餘期限。

吾等之估值乃假設業主在公開市場上按物業之現狀出售物業權益，而並無藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。此外，吾等於估值時並無考慮任何有關或影響出售該物業之任何選擇權或優先購買權，並假設不存在任何形式之強迫出售情況。

吾等的估值並無計及所評估物業權益的任何押記、按揭或欠款或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有訂明外，乃假設物業權益並無產權負擔、限制及足以影響其價值之繁重支出。

有關政府部門已就物業權益授出所有同意、批准及許可，且並無任何可能影響其價值的繁重條件或不當延誤。就估值報告所涵蓋的任何用途而言，已經或可以從任何地方、省級或國家政府、私人實體或組織取得或重續一切所需許可、同意或其他法律或行政授權。

除估值報告載明、界定及考慮的不合規事項外，所有適用的分區及用途規例與限制均獲遵守。然而，除估值報告另有註明外，吾等已假設物業權益之使用及修繕範圍並未超出所述物業權益之範圍，亦概無出現佔用或侵佔之情況。

限制條件

吾等甚為倚賴 貴集團提供之資料，並已接納就有關事宜向吾等提供之意見，尤其是(但不限於)租用權、規劃批准、法定通告、地役權、佔用詳情、規模及樓面面積、房間及設施表以及所有其他識別物業之相關事宜。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供資料之真實性及準確性。 貴集團亦已知會吾等，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

本估值僅用於本文所指定的用途， 閣下或第三方將本估值作為任何其他用途或為任何其他用途而依賴本估值均屬無效。未取得吾等書面同意前，不得於 閣下編製及／或派發予第三方的任何文件中引述吾等的名稱或估值報告的全部或部分內容。

備註

除另有說明外，所有金額均以人民幣(人民幣)列值。

吾等謹此確認，吾等獨立於 貴集團且與 貴集團概無關連，且並無擁有 貴集團、物業或本函件報告之價值之現時或預期權益。

隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

中華人民共和國
江蘇省
無錫市
江陰市
安全路1號
普萊醫藥(江蘇)股份有限公司
董事會 *台照*

為及代表
博浩企業顧問有限公司

陳嘉華測量師
MRICS、MHKIS, R.P.S.(GP)、MCIREA、英國皇家特許測量師學會註冊估值師
合夥人
謹啟

[2026年[•]]

陳嘉華測量師為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)、皇家特許測量師學會註冊估值師及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，於香港、澳門、中國及亞太區物業估值方面積累逾20年經驗。陳先生於2020年加入博浩企業顧問有限公司。

估值報告

貴集團於中國持有作自用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年7月31日現況下的市值
			人民幣
位於中國江蘇省無錫市江陰市安全路1號的工業廠房	該物業為一處工業廠房，包括一幅地盤面積約64,797平方米的土地，其上建有一幢5層高的辦公樓、一幢3層高的研發中心、一幢2層高的車間、一幢2層高的倉庫、一幢帶食堂的3層高宿舍、配套構築物及停車位，並於2019年竣工。 該物業的總建築面積約為27,695.56平方米。 車間及倉庫的淨高均為6.5米。 該物業的土地使用權已獲授予，作工業用途，年期至2067年3月30日屆滿。	據 貴公司告知，該物業的一部分(總建築面積約6,414.67平方米)已出租，租期為1年，由2026年1月1日開始至2026年12月31日屆滿，作辦公、生產及研發用途，而該物業的其餘部分於估值日期由貴集團自用。	110,000,000 (人民幣壹億壹仟萬圓整)

附註：

1. 根據日期為2017年2月10日的國有土地使用權出讓合同(合同編號：3202812017CR0009)，地盤面積約64,797平方米的該物業之土地使用權已授予江蘇普萊醫藥生物技術有限公司，作工業用途，年期50年，自合同日期起計。載列的主要開發條件如下：

   容積率 : 不低於0.8

   建築密度 : 不低於50%

   綠化率 : 不高於15%

2. 根據日期為2019年8月19日的不動產權證書(文件編號：蘇(2019)江陰市不動產權第0026677號)，地盤面積約64,797平方米的該物業之土地使用權已授予江蘇普萊醫藥生物技術有限公司，年期於2067年3月30日屆滿，作工業用途。

   此外，根據不動產權證書所規定，該物業樓宇之所有權(總建築面積約為27,695.56平方米)歸屬於江蘇普萊醫藥生物技術有限公司。詳情如下：

物業部分	樓層數目	概約建築面積
		(平方米)
1號樓宇.....	1	24.44
2號樓宇.....	1	186.81
3號樓宇.....	1	497.31
4號樓宇.....	3	3,665.06
5號樓宇.....	3	4,208.76
6號樓宇.....	1	39.16
7號樓宇.....	5	6,002.85
8號樓宇.....	1	81.56
9號樓宇.....	2	7,882.9
10號樓宇.....	1	96.47
11號樓宇.....	2	5,010.24
	總計	27,695.56

3. 根據江蘇普萊醫藥生物技術有限公司與江蘇普肽醫藥技術有限公司(「**承租人**」)訂立日期為2026年1月4日的租賃協議，該物業A座3樓、E座2樓、J座2樓及M座(總建築面積約6,414.67平方米)已出租予承租人，租期為1年，由2026年1月1日開始至2026年12月31日屆滿，作辦公、生產及研發用途，月租為人民幣128,293.4元，不包括水電費。經貴公司確認，承租人為貴公司的關連人士。

4. 根據由中國光大銀行股份有限公司無錫分行(承按人)與江蘇普萊醫藥生物技術有限公司(按揭人)於2025年4月23日訂立的最高貸款額抵押合同 — 錫光江陰銀抵綜2024第0144號，該物業已抵押予承按人，最高貸款額為人民幣100,000,000元。

5. 根據日期為2023年6月29日的營業執照(編號32028100020230629 0002)，江蘇普萊醫藥生物技術有限公司於2009年4月8日成立為有限公司，註冊資本為人民幣46,904,723元。

6. 吾等之陳嘉華測量師(MRICS、MHKIS, R.P.S. (GP)、MCIREA、英國皇家特許測量師學會註冊估值師)已於2025年11月25日視察該物業，該物業的外部及內部狀況為一般。

7. 該物業位於江陰市安全路東側，鄰近其與濱江東路之交界處。該地區的樓宇包括工廠綜合體、研究開發設施、倉庫及車間。江陰市中心區距離該物業約20分鐘車程，而無錫碩放機場及江陰站距離該物業分別約60分鐘及30分鐘車程。

8. 為該物業估值時，吾等已採用市場法，並經參考五個掛牌可資比較物業。該等掛牌可資比較對像乃自中國知名地產中介線上平台58.同城房產上收集，該平台被認為是中國一家主要及廣受歡迎的房源信息提供商。根據以下篩選條件，上述五項掛牌可資比較物業構成交易的詳盡清單。

掛牌可資比較物業	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
位置	江陰市華士鎮	江陰市華士鎮	江陰市華士鎮	江陰市華士鎮	江陰市華士鎮
物業類型	工廠	工廠	工廠	工廠	工廠
建築面積*(平方米)*	1,800	3,000	1,400	1,800	2,200
室外狀況	良好	良好	良好	良好	良好
淨高*(米)*	7.8	7.8	7.8	7.8	9.0
設施	辦公室、宿舍、食堂、停車場	辦公室、宿舍、食堂、停車場	食堂、停車場	宿舍、食堂、停車場	宿舍、食堂、停車場
[編纂]	2026年6月8日	2026年7月18日	2026年7月9日	2026年5月20日	2026年5月20日
掛牌價*(人民幣)*	8,600,000	13,000,000	6,300,000	9,000,000	9,000,000
掛牌單價*(人民幣／平方米)*	4,778	4,333	4,500	5,000	4,500

選擇可資比較物業的標準如下：

i. 地理位置於同一縣級市(即江陰市)內；

ii. 為工廠綜合體，設有辦公室、宿舍、食堂及停車場等設施；

iii. 可資比較物業的**[編纂]**為估值日期前兩個月內。

吾等已就可資比較物業與該物業在時間、交易性質、地點、物業類型、面積、室外狀況、淨高及設施等方面的差異考慮適當調整及分析。調整的一般基準為倘可資比較物業優於該物業，則向下調整。相反，倘可資比較物業次於或劣於該物業，則向上調整。調整幅度介乎-21%至-6.1%，詳情如下。

(i)	時間	:	0%		
(ii)	交易性質	:	-10%		
(iii)	地段	:	0%		
(iv)	物業類型	:	0%		
(v)	面積	:	-5.3%	–	-4.9%
(vi)	室外狀況	:	-5%	–	0%
(vii)	淨高	:	-2%	–	-0.8%
(viii)	設施	:	0%	–	15%

根據上述可資比較物業的分析，吾等得出該物業的經調整單價約為每平方米人民幣3,975元。

以下為對該物業與可資比較物業之間的差異所作各項調整因素之調整理據。

	因素		理據
(i)	時間	:	**[編纂]**為緊接估值日期前兩個月內。於估值日期至所有掛牌可資比較物業之**[編纂]**期間，市場狀況並無重大變化。就時間因素之調整率為零。
(ii)	交易性質	:	所有可資比較對像均由自願賣方掛牌出售，作出下調以反映自願賣方與自願買方之間的談判空間。
(iii)	地段	:	所有掛牌可資比較物業均位於同一地區。就位置因素之調整率為零。
(iv)	物業類型	:	所有可資比較物業均為工廠，與該物業相似。就物業類型因素之調整率為零。
(v)	面積	:	面積較大的物業的單價一般較低，反之亦然。對總建築面積小於該物業的可資比較物業進行向下調整，反之亦然。
(vi)	室外狀況	:	室外狀況為良好、一般及簡約的物業的單價分別為高、中等及低。
(vii)	淨高	:	淨高較高的物業的單價一般較高，反之亦然。
(viii)	設施	:	工廠綜合體通常會提供充足的宿舍、食堂、配套辦公室、停車位等設施。設施較多的物業的單價一般較高，反之亦然。

9. 誠如本公司告知，江蘇普萊醫藥生物技術有限公司已更名為普萊醫藥(江蘇)股份有限公司。

10. 貴公司確認，於估值日期：

    i. 除附註(4)所述的按揭外，該物業並無產權負擔、留置權、質押及按揭；

    ii. 並無違反與該物業有關之環境法規等環境問題；

    iii. 概無影響該物業之通知、待決訴訟、違法或業權瑕疵；

    iv. 並無建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及

    v. 並無計劃更改該物業用途。

11. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問錦天城律師事務所編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

    i. 普萊醫藥(江蘇)股份有限公司為該物業的擁有人，已合法及有效地取得該物業的土地使用權及樓宇所有權，並有權根據法律佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業；

    ii. 除附註(4)所述的按揭外，該物業不附帶任何按揭、質押、扣押及法律產權負擔而可能對該物業之所有權造成不利影響；

    iii. 附註(3)所述的租賃協議具法律約束力、有效及可強制執行，且受中國法律保護；及

    iv. 已取得下列文件：

        a. 國有土地使用權出讓合同

        b. 不動產權證書

        c. 最高貸款額抵押合同

        d. 營業執照

        e. 租賃協議