

附錄三

物業評估報告

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就本集團所持有物業權益於[2025年5月31日]的估值而編製的函件、價值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



敬啟者：

指示

吾等按照福建海西新藥創制股份有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(以下統稱為「**貴集團**」)的指示，就 貴集團持有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、作出相關查詢及搜尋，並取得吾等認為必要的進一步資料，以就吾等對該物業於2025年5月31日(「**估值日期**」)的市值向 閣下提供意見。

估值基準及估值標準

吾等的估值乃按市值基準進行，根據皇家特許測量師學會的定義，市值為「經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易方式就資產或負債進行交易的估計金額」。

於該物業估值中，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**」)第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會(「**RICS**」)頒佈的RICS估值—2024年全球準則以及國際估值準則理事會不時頒佈的國際估值準則之所有規定。

附 錄 三

物 業 評 估 報 告

估 值 假 設

吾等對該物業的估值不包括因特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊對價或優惠、或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷)所致的估計價格升值或貶值。

吾等的報告並無考慮任何該受估物業的任何抵押、按揭或欠款或進行出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設該物業概不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時，吾等依賴 貴集團及其法律顧問[北京市競天公誠律師事務所]([**競天公誠**])及北京德恒律師事務所([**德恒**]) (以下統稱為「**中國法律顧問**」)就該物業權屬所提供的意見。

在對該物業進行估值時，吾等依賴中國法律顧問於●提供的有關該物業的法律意見([**中國法律意見**])。除非另有註明，否則 貴集團已合法取得該物業的土地使用權。

概無接獲指令進行或作出環境影響研究。吾等假設已全面遵守適用的國家、省級及當地環境法規及法律。

估 值 方 法

在對該物業權益進行估值時，如相關物業於估值日期處於建設中，吾等假設其將根據 貴集團向吾等提供的最新開發建議進行開發及落成。吾等已假設該等建議已獲批准。於達致吾等的估值意見時，吾等已採用比較法，參考相關市場可得的土地可比銷售證據，並考慮到於估值日期與建設階段相關的應計建設成本及專業費用，以及完成開發項目預期產生的餘下成本及費用。吾等依賴 貴集團所提供的有關標的物業於估值日期各建設階段應計建設成本及專業費用資料，而吾等並無發現該等資料與其他類似開發項目的資料存在任何重大不一致之處。

附 錄 三

物 業 評 估 報 告

權 屬 調 查

吾等已獲提供有關位於中國的該物業權屬的文件副本。在可能情況下，吾等已核查文件正本，以核實位於中國的該物業之現有權屬以及該物業可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。所有文件僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。於估值過程中，吾等在很大程度上依賴中國法律顧問就位於中國的該物業之權屬有效性發出的中國法律意見。

實 地 視 察

吾等已視察對象物業的外部，並在可能情況下視察其內部。實地視察由 Bobby Chan (助理經理) 於 2024 年 11 月 13 日進行。彼為特許測量師並於中國物業估值方面擁有逾 5 年經驗。

在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重瑕疵。然而，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況及設施是否適合建於其上之任何發展，亦無進行結構測量以確定該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構瑕疵。此外，吾等亦無對任何公用設施進行測試。吾等的估值乃按假設各方面均為滿意而編製。吾等已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

除另有註明外，吾等在很大程度上依賴 貴集團或中國法律顧問或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、地盤面積、建築面積、有關年期、租約等事宜以及所有其他相關事宜向吾等提供的資料。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

吾等並無進行詳細量度以核實有關該等物業面積的準確性，惟假設提供予吾等的業權文件及官方地盤規劃所示之面積屬正確。所有文件及合約乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

附 錄 三

物 業 評 估 報 告

條 件 限 制

本報告內容乃摘錄及翻譯自有關中文文件者，倘用語有歧義，概以原文件為準。

貨 幣

除另有註明外，本報告所述的所有貨幣金額均以人民幣列值。

下文載列吾等的估值概要，且隨函附奉估值證書。

此 致

中國福建省福州市倉山區
建新鎮金達路177號B座三樓、四樓
福建海西新藥創制股份有限公司
董事會 台照

代表
艾華迪評估諮詢有限公司
首席合夥人
彭頌邦
MRICS CFA FCPA FCPA (澳大利亞)
RICS註冊估值師
謹啟

2025年 ●

附註：彭頌邦先生為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、東亞及東南亞等地的物業估值方面擁有逾10年經驗。

附 錄 三

物 業 評 估 報 告

估 值 概 要

貴 公 司 於 中 國 持 有 作 發 展 的 物 業 權 益

編 號	物 業	於[2025年 5月31日] 現 況 下 的 市 值 人 民 幣 元	貴 公 司 應 佔 權 益	於[2025年 5月31日] 貴 公 司 應 佔 市 值 人 民 幣 元
1.	[中國福建省福州市長樂區 金濱路南側、澤竹路東側]	[225,840,000]	[100]%	[225,840,000]

附 錄 三

物 業 評 估 報 告

估 值 證 書

貴 公 司 於 中 國 持 有 作 發 展 的 物 業 權 益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於[2025年 5月31日] 現況下的市值 人民幣元
1.	[中國福建省福州市長樂區金濱路南側、澤竹路東側]	該物業包括一塊地盤面積約56,352.00平方米的土地，發展作為工業開發項目，總規劃建築面積約為[90,102.11]平方米。	於估值日期，一期發展項目正在建設中，而發展用地則為持有作未來發展的閒置土地。	[225,840,000] (貴公司應佔 100%權益： [225,840,000])
		於估值日期，該物業的部分正在開發中，預計於2025年5月完工(「一期發展項目」)。於完工後，一期發展項目總規劃建築面積約為51,552.56平方米。		
		據 貴集團告知，一期發展項目的總建築成本估預計約為人民幣[205,090,285]元，其中於估值日期已支付人民幣[191,895,866]元。		
		該物業的其餘部分是為未來發展而持有的一塊閒置土地(「發展用地」)。於完工後，發展用地總規劃建築面積約為[38,549.55]平方米。於估價日期，發展用地尚未開始任何建築工程。		
		該物業位於福州市長樂區，距離長樂東火車站約7.3公里，距離福州長樂國際機場約16.4公里。		
		該物業獲授的土地使用權於2073年1月15日屆滿，作工業用途。		

附錄三

物業評估報告

附註：

1. 根據[福州市長樂區自然資源和規劃局]與海西新藥創制(福州)有限公司(「海西新藥」，貴公司直接擁有其100%股權)訂立日期為2022年10月27日的土地使用權出讓合同—[編號35018220221027G023]，海西新藥已獲授予地盤面積約56,352.00平方米的地塊之土地使用權，為期50年，用於工業用途，土地價款總額約為人民幣26,100,000元。

如上述合同所示，該物業受以下重大開發條件所規限：

許可用途	:	工業
容積率	:	≥1.3及≤2.0
高度限制	:	≤50米
綠地率	:	≥15%及≤20%

2. 根據福州市自然資源與規劃局發出的不動產權證(土地)一閩(2023)長樂區不動產權第0002778號，該物業總地盤面積約56,352.00平方米的土地使用權已授予海西新藥，期限至2073年1月15日屆滿，用於工業用途。
3. 根據建設用地規劃許可證—地字第350182202300004號，海西新藥已獲授予總地盤面積約56,352.00平方米的地塊的規劃許可。
4. 根據向海西新藥發出的建設工程規劃許可證—建字第350182202300077號，發展項目總建築面積約61,713.13平方米部分的建設工程已獲准施工。

經 貴集團確認，該物業構成上述許可證中的一部分。

5. 根據向海西新藥發出的建設工程施工許可證—第350112202306160101號，發展項目總建築面積約61,713.13平方米部分的建設工程已獲相關地方當局批准開始施工。

經 貴集團確認，該物業構成上述許可證中的一部分。

6. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括下列資料：

- a. 海西新藥已悉數結清所有土地價款並根據不動產權證(土地)的條款合法有效取得該物業的土地使用權；及
- b. 該物業的土地使用權並無用作質押、抵押或被扣押。

7. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：

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每平方米土地價值介乎人民幣[525]元至人民幣[528]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。

就建築部分而言，建築的當前重置成本乃通過釐定與所估值建築具有相同服務能力的新式替代建築的建設成本進行評估。調整後重置成本介乎每平方米人民幣[2,690]元至每平方米人民幣[4,820]元。估值採用的重置成本與吾等的研究結果一致。