

附錄三

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有物業權益於2025年7月31日之估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



香港灣仔告士打道108號光大中心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

吾等按照上海寶濟藥業股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）之指示，就 貴公司持有位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益（「該等物業」）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，以就吾等對該等物業於2025年7月31日（「估值日期」）之市值向 閣下提供意見。

估值基準及估值標準

吾等之估值乃按市值基準進行，根據皇家特許測量師學會之定義，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」。

於該等物業估值中，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5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－環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

估值報告

物業權益分類

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— 貴公司於中國持有作業主自用的物業權益

組別II— 貴公司於中國持有作發展的物業權益

估值假設

吾等對該等物業之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）所致之估計價格升值或貶值。

吾等之報告並無對任何該等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作出撥備。除另有註明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

在對位於中國的該等物業進行估值時，吾等依賴 貴集團及其法律顧問北京德恒律師事務所（「中國法律顧問」）就該等物業權屬所提供之意見。

在對該等物業進行估值時，吾等倚賴中國法律顧問於[●]提供的有關該等物業的法律意見（「中國法律意見」）。除另有註明外， 貴公司已合法取得該等物業之土地使用權。

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

為組別I物業權益進行估值時，由於標的物業的樓宇及結構性質，並無現成的市場銷售可資比較。吾等以折舊重置成本為基準對物業權益進行估值。折舊重置成本的定義為「以現代同等資產取代資產的當前成本減實體損耗及所有相關形式的陳舊及優化的扣減」。折舊重置成本是根據土地現有用途的市場價值估算，加上樓宇（包括改良）的重置（複製）當前成本減實體損耗及所有相關形式的陳舊及優化的扣減。

附錄三

估值報告

為組別II物業權益進行估值時，倘相關物業於估值日期正在興建中，吾等已假設其將根據 貴集團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 貴集團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。

權屬調查

吾等已獲提供有關位於中國的該等物業權屬之文件副本。在可能情況下，吾等已核查文件正本，以核實位於中國的該等物業之現有權屬以及該等物業可能附帶之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，吾等在很大程度上倚賴中國法律顧問就位於中國的該等物業之權屬有效性發出的中國法律意見。

實地視察

吾等已視察標的物業的外部，並在可能情況下視察其內部。實地視察由Turman Cheung (助理經理) 及Yerna Liu (分析師) 於2024年12月10日進行。彼等於中國物業估值方面擁有逾3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標的物業是否確無腐朽、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。吾等之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。

附錄三

估值報告

資料來源

除另有註明外，吾等在很大程度上倚賴 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、樓宇竣工日期、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之資料。

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 貴集團確認所提供之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隱瞞。

吾等並無進行詳細量度以核實有關該等物業面積之準確性，惟假設提供予吾等之業權文件及官方工地平面圖所示之面積屬正確。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。

條件限制

本報告內容乃摘錄及翻譯自所提供的相關中文文件，倘用語有歧義，概以原文件為準。

貨幣

除另有註明外，本報告所述之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

中國上海
寶山區羅新路28號
上海寶濟藥業股份有限公司
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 (澳洲)
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、美國以及東亞及東南亞等地之物業估值方面擁有逾10年經驗。

附 錄 三

估 值 報 告

估值概要

組別I－貴公司於中國持有作業主自用的物業權益

序號	物業	於2025年	貴公司 應佔權益	於2025年
		7月31日 現況下之市值		7月31日 貴公司 應佔市值
		人民幣元		人民幣元
1.	中國上海市寶山區 羅新路28及50號	191,680,000	100%	191,680,000
	小計：	191,680,000		191,680,000

組別II－貴公司於中國持有作發展的物業權益

序號	物業	於 2025年	貴公司 應佔權益	於2025年
		7月31日 現況下之市值		7月31日 貴公司 應佔市值
		人民幣元		人民幣元
2.	中國上海市寶山區 羅新東路555號	409,110,000	100%	409,110,000
	小計：	409,110,000		409,110,000
	總計：	600,790,000		600,790,000

附錄三

估值報告

估值證書

組別I－貴公司於中國持有作業主自用的物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年 7月31日 現況下 之市值 人民幣元
1.	中國上海市 寶山區羅新路 28及50號	該物業包括七幢1至3層高的 工業大廈，總建築面積約為 23,974.13平方米。 該物業於估值日期持有作業主 自用。	該物業於 估值日期 由 貴集團 佔用作生物 製藥用途。	191,680,000 (貴公司應佔 100%權益： 191,680,000)
		誠如 貴集團所告知，該物業 已於2007年竣工。		
		分類、用途及面積詳情載於附 註3。		
		該物業位於上海市寶山區羅新 路，距離上海地鐵美蘭湖站約 5公里，距離上海虹橋國際機 場約35公里。		
		該物業的土地使用權已獲授作 工業用途（於2055年12月13日 到期）。		

附註：

- 根據上海景峰製藥有限公司（「上海景峰」）與上海寶濟藥業股份有限公司（前稱上海寶濟藥業有限公司，「貴公司」）於2021年9月6日訂立的買賣協議（「買賣協議」），貴公司已訂約以總對價人民幣203,000,000元購買該物業。
- 根據上海市自然資源確權登記局出具的不動產權證書－滬(2023)寶字不動產權第038465號，該物業總地盤面積約62,777.10平方米（於2055年12月13日到期）作工業用途的土地使用權及該物業總建築面積約23,974.13平方米作工業用途的樓宇所有權已歸屬 貴公司。

附錄三

估值報告

3. 誠如 貴集團所告知，該物業詳情載列如下：

分類	用途	建築面積 (平方米)
組別I— 貴公司於中國持有作業主	工業	22,634.62
自用的物業權益	配套設施	1,339.51
	總計：	23,974.13

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書的條款取得該物業的土地使用權及房屋所有權；
- b. 除總建築面積約23,974.13平方米的樓宇外，地盤上亦有三幢未完工樓宇（「在建工程」）及臨時構築物（「臨時構築物」），總建築面積約500平方米，且尚未獲發適當所有權證書。
- i. 根據買賣合約的資料，沒有適當所有權證書的樓宇不包括在交易之內。根據相關建築許可證，在建工程由上海景峰興建。貴公司既不參與在建工程的施工過程、佔用或使用，亦非在建工程的擁有人。經當地政府部門確認，倘發生與在建工程有關的任何行政處罰，則責任方為上海景豐及建築工程承包商。
- 截至最後實際可行日期，貴公司未接獲任何整改指示，亦未因違反任何法律而受到調查或處罰。行政處罰的風險被視為低，預計不會對貴公司生產及經營產生重大不利影響；及
- ii. 臨時構築物並無用於主要生產或經營活動。貴公司並無因臨時構築物而受到處罰。預計不會對貴公司生產及經營產生重大不利影響。
- c. 該物業已抵押予上海浦東發展銀行股份有限公司寶山支行。

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：

於吾等對土地使用權進行估值時，吾等已考慮及分析鄰近4項可資比較的土地銷售。土地銷售的經調整土地價值就工業用途而言介乎每平方米人民幣1,790元至人民幣2,830元。估值中所採用單位價格就地點、時間及面積等方面作出適當調整後與相關可資比較物業的單位價格一致。

就樓宇部分而言，樓宇的當前重置成本乃通過釐定與被估值樓宇具有相同服務能力的現代替代樓宇的建築成本而評估。根據吾等對當地建築成本的研究，經調整重置成本就全裝工業樓宇而言介乎每平方米人民幣4,280元至每平方米人民幣5,240元。估值所採用的重置成本與吾等的研究結果一致。

附錄三

估值報告

估值證書

組別II－貴公司於中國持有作發展的物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年 7月31日 現況下之市值
				人民幣元
2.	中國上海市 寶山區羅新 東路555號	<p>該物業包括一幅地盤面積約36,860.50平方米的土地，現正發展為工業發展項目。</p> <p>於估值日期，該物業正在發展中，預期於2026年第二季度竣工並運營。於竣工後，該物業的規劃總建築面積將約為74,338.70平方米。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的總建築成本估計約為人民幣431,275,700元，其中人民幣355,709,467元已於估值日期支付。</p> <p>分類、用途及面積詳情載於附註6。</p> <p>該物業位於上海市寶山區羅新東路，距離上海地鐵美蘭湖站約5公里，距離上海虹橋國際機場約35公里。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授作工業用途（於2070年8月16日到期）。</p>	於估值日期，該物業仍在興建中。（ 貴公司應佔	<p>409,110,000</p> <p>100%權益：</p> <p>409,110,000)</p>

附註：

- 根據上海市寶山區規劃和自然資源局與上海寶濟藥業股份有限公司（前稱上海寶濟藥業有限公司，「貴公司」）訂立日期為2020年8月6日的土地使用權出讓合約－滬寶規劃資源(2020)出讓合同第28號，一幅地盤面積約36,860.50平方米的土地的使用權已授予 貴公司作工業用途，為期50年，總地價約為人民幣55,300,000元。

附錄三

估值報告

誠如上述合約所顯示，該物業須符合下列重大發展條件：

許可用途.....：工業
 容積率.....：2.0
 最大許可總建築面積.....：74,507.61平方米
 高度限制.....：≤30米
 最小地盤綠化覆蓋率.....：20%
 其他重大限制.....：公司不得興建非生產用途的樓宇，例如房屋、住宅單位或旅館。

2. 根據上海市自然資源確權登記局出具的不動產權證書（土地）－滬(2023)實字不動產權第038464號，總地盤面積約36,860.50平方米的物業的土地使用權已授予 貴公司作工業用途（於2070年8月16日到期）。
3. 根據建築用地規劃許可證－滬寶地(2020)EA310113202000636號， 貴公司已獲准規劃一幅總建築面積約36,860.50平方米的土地。
4. 根據 貴公司為受益人的建築工程規劃許可證－滬寶建(2021)FA310113202100559號，總建築面積約74,507.61平方米的物業建築工程已獲批准施工。

此外，根據法律文件－滬寶規劃資源許建變[2023]68號，上海市寶山區規劃和自然資源局已批准 貴公司申請將最高許可總建築面積由約74,507.61平方米放寬至約74,723.21平方米。

5. 根據 貴公司為受益人的建築工程施工許可證－310113202404080101號，有關地方當局已批准總建築面積約74,723.21平方米的物業建築工程開始施工。
6. 根據由上海市規劃和自然資源局認可的獨立測繪公司出具的報告，該物業的總建築面積經測量約為74,338.70平方米。
7. 誠如 貴集團告知，該物業的詳情載列如下：

分類	用途	總建築面積 (平方米)
組別II－貴公司於中國持有作	工業	57,308.40
發展的物業權益.....	配套設施	11,834.70
	停車場	5,195.60
	總計：	74,338.70

8. 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書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. 該物業已抵押予上海農村商業銀行股份有限公司松江支行。

附錄三

估值報告

9. 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。

10. 吾等根據以下基準及分析作出估值：

於吾等對土地使用權進行估值時，吾等已考慮及分析鄰近4項可資比較的土地銷售。土地銷售的經調整土地價值就工業用途而言介乎每平方米人民幣1,790元至人民幣2,830元。估值中所採用單位價格就地點、時間及面積等方面作出適當調整後與相關可資比較物業的單位價格一致。

就樓宇部分而言，樓宇的當前重置成本乃通過釐定與被估值樓宇具有相同服務能力的現代替代樓宇的建築成本而評估。根據吾等對當地建築成本的研究，經調整重置成本就全裝工業樓宇而言介乎每平方米人民幣4,810元至每平方米人民幣5,640元，就地庫而言則介乎每平方米人民幣6,720元至每平方米人民幣8,000元。