

附錄三

物業估值報告

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團於2026年3月31日在中國持有的物業權益估值意見所編製的函件全文及估值報告，以供載入本文件。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心
27樓

指示、目的及估值日期

茲提述北京質肽生物醫藥科技有限公司（「貴公司」）委託戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）就 貴公司及／或其子公司（於下文統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業進行市場估值。吾等確認已視察該物業，作出相關查詢並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以向 貴公司提供吾等對該物業於2026年3月31日（「估值日期」）的價值的意見。

估值基準

吾等對各物業的估值指其市值，而根據香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則（2024年版）》，市值界定為「一項資產或負債經適當市場推銷後，於估值日期由自願買方與自願賣方在知情、審慎及非強迫的情況下按公平原則進行交易的估計金額」。

吾等確認，本次估值乃按照香港測量師學會估值準則、RICS全球估值標準及國際估值標準進行。

在對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司刊發的證券上市規則第5章及應用指引第12項所載的規定。

吾等對各物業的估值均以整體權益為基準。

估值假設

吾等對各物業的估值並無考慮特殊條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士給予的特別代價或優惠，或僅對特定業主或買家給予的任何價值因素）引致之估價升跌。

附錄三

物業估值報告

在對該等物業進行估值過程中，吾等依賴 貴公司法律顧問君合律師事務所就該等物業的產權及 貴集團於中國境內該等物業所享有的權益提供的資料及意見。除各份法律意見另有披露外，吾等在估值時假設： 貴集團對該等物業擁有可強制執行的產權，並在相關獲批的土地使用年期剩餘期限內，可不受阻礙地使用、佔用或轉讓該等物業，且所有應支付的土地出讓金／溢價已悉數繳清。

根據 貴公司提供的資料，有關中國境內物業的產權狀況、主要證書、批文及許可證的頒發情況載於各份估值報告附註。吾等假設該等項目已取得相關政府部門的所有同意、批文及許可證，且並無附帶嚴苛條件或出現延誤；亦假設該等物業的設計及建造符合當地規劃法規，並已獲相關部門批准。

吾等在估值中並未就該等物業的任何抵押、按揭、欠款，或出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明者外，假設該等物業概不附帶可能影響其價值的任何產權負擔、限制及性質嚴苛的支出。

可持續發展及環境、社會及管治

可持續發展及環境、社會及管治（「ESG」）因素為部分市場參與者在決策時可能考慮的因素，並可能反映於定價中。在估值過程中，吾等已在適用情況下，按當前市場參與者的一般考慮程度，計入經實地視察及 貴公司提供或告知的物業重大可持續發展特徵。為免生疑問，本估值並不構成ESG風險評估或評級，該等工作超出估值師專業範疇，且需獲取本估值範圍以外的額外專業意見。

估值方法

於中國境內租賃予 貴集團的物業，因禁止轉讓或缺乏可觀盈利租金等原因，被視為無商業價值。

資料來源

吾等估值時，相當依賴 貴集團及其法律顧問君合律師事務所就物業產權及 貴集團於該等物業所享有的權益提供的資料。吾等已採納 貴集團就規劃批文、法定通告、地役權、產權年期、土地及樓宇的憑證、佔用詳情、地盤及建築面積、 貴集團應佔權益及所有其他相關事項提供的意見。

尺寸、計量數據及面積均基於 貴公司提供的文件副本或其他資料，因此僅為近似值。吾等並無進行實地丈量。吾等無理由懷疑 貴公司所提供對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性，且已獲告知，提供予吾等的資料並無遺漏任何重要事實。

附錄三

物業估值報告

業權調查

吾等已獲提供有關物業的產權文件副本，但並無進行任何土地產權查冊。此外，吾等並無查閱文件正本以核實所有權，或確定是否存在吾等所獲副本未有顯示的任何修訂。吾等亦無法核實中國境內物業的產權狀況，因此依賴 貴公司就其於該等物業所享有權益提供的意見。

在估值過程中，吾等在相當程度上依賴 貴集團及其法律顧問君合律師事務所就中國境內物業產權所提供的資料。

實地視察

吾等的北京辦事處的Eric Liu先生及Wang Peng先生已於2026年3月視察該等物業的外觀，並在可行情況下視察內部。然而，吾等並無進行結構勘測；惟在視察過程中，吾等並未發現任何嚴重損毀。此外，吾等並未實地視察以確定土壤狀況及公用設施等對未來發展的適用性。吾等的估值乃基於該等方面均符合要求、且施工期間不會產生額外開支或延誤的假設而編製。但吾等無法聲明該等物業不存在腐朽、蟲蛀或其他結構損毀，亦未對任何公用設施進行測試。吾等的估值均基於該等方面狀況良好的假設而作出。

除另有披露外，吾等並無進行詳細實地丈量以核實物業的地盤及樓面面積，並假設所獲文件上顯示的面積均正確無誤。

獨立性確認

吾等謹此確認戴德梁行有限公司及以下簽署人並無任何金錢利益或有與該物業進行適當估值存在衝突的其他利益，或可能合理被視為對其提供不偏不倚意見的能力造成影響。

吾等亦確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所指的獨立合資格估值師。

本估值報告僅供 貴公司用於載入其文件之用。

貨幣

除另有指明外，吾等估值的所有金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列值。

茲隨函附上估值摘要及本估值報告，敬請查閱。

中國
北京
昌平區
生命科學園路20號
7號樓101室
北京質肽生物醫藥科技有限公司
列位董事 台照

為及代表
戴德梁行有限公司
大中華區估值及顧問服務部
高級董事
Grace Lam
MRICS, MHKIS, R.P.S.(GP)
謹啟

2026年4月[•]日

附註： Grace Lam為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量組）。Lam女士於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及諮詢服務擁有逾30年經驗。Lam女士具備充足的當前國家市場知識，並具備勝任估值工作所需的技能及理解。

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

估值概要

貴集團於中國租賃的物業

於2026年3月31日
現況下的市值

- | | | |
|----|---|-------|
| 1. | 中國
泰州
中國醫藥城22號
15-1號樓1層及15-2號樓1層 | 無商業價值 |
| 2. | 中國北京市
昌平區
生命園路
20號院7號樓
101室、102室、104室、204室、205室、209室、210室 | 無商業價值 |
| 3. | 中國
北京市
昌平區
生命園路29號
E302-1室、E302室及A101室 | 無商業價值 |

附錄三

物業估值報告

估值報告

貴集團於中國租賃的物業

				於2026年3月31日 現況下的市值
	物業	概況及年限	估用詳情	
1.	中國 泰州 中國醫藥城22號 15-1號樓1層及15-2號樓1層	物業由三個單元組成，位於一個高新技術開區內。 物業總建築面積為13,171.21平方米。 周邊開發主要為工業性質。	於估值日期，物業受兩份不同期限的租約約束，最新租約將於2029年8月19日屆滿，月租金為每平方米人民幣150元，且由貴集團用作辦公、研發及生產用途。	無商業價值

附註：

- (1) 我們已獲得由貴公司中國法律顧問就物業出具的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 根據貴集團提供的資料及聲明，物業出租人已提供有效的所有權證明文件，及證明物業業主同意或授權出租物業的書面憑證。
- (b) 貴集團及其子公司有權根據相關租賃協議使用該租賃物業。

附錄三

物業估值報告

估值報告

		於2026年3月31日 現況下的市值	
物業	概況及年限	佔用詳情	
2. 中國北京市 昌平區 生命園路 20號院7號樓 101室、102室、104室、204室、 205室、209室、210室	物業由七個單元組成，位於一個高新技術開區內。 物業總建築面積為 1,638.55平方米。 周邊開發主要為工業性質。	於估值日期，物業受一份租約約束，租期將於2028年5月31日屆滿，且由貴集團用作辦公、研發實驗及倉庫用途。	無商業價值

附註：

- (1) 我們已獲得由貴公司中國法律顧問就物業出具的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 根據貴集團提供的資料及聲明，物業出租人已提供有效的所有權證明文件，及證明物業業主同意或授權出租物業的書面憑證。
 - (b) 貴集團及其子公司有權根據相關租賃協議使用該租賃物業。

附錄三

物業估值報告

	物業	概況及年限	佔用詳情	於2026年3月31日 現況下的市值
3.	中國 北京市 昌平區 生命園路29號 E302-1室、E302室及A101室	物業由三個單元組成，位於一個高新技術開區內。 物業總建築面積為1,010.57平方米。 周邊開發主要為工業性質。	於估值日期，物業受兩份不同期限的租約約束，最新租約將於2028年5月31日屆滿，日租金為每平方米人民幣3元，且由 貴集團用作辦公、研發實驗及倉庫用途。	無商業價值

附註：

- (1) 我們已獲得由 貴公司中國法律顧問就物業出具的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 根據 貴集團提供的資料及聲明，物業出租人已提供有效的所有權證明文件，及證明物業業主同意或授權出租物業的書面憑證。
 - (b) 貴集團及其子公司有權根據相關租賃協議使用該租賃物業。