

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下中國抗體製藥有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅作參考用途，並不構成提出收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或邀約。



SinoMab BioScience Limited
中國抗體製藥有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：3681)

(1) 主要交易 — 出售蘇州物業及設施；及
(2) 股東特別大會通告

中國抗體製藥有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年九月七日(星期一)上午十時正假座香港中環紅棉路8號東昌大廈14樓3室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函EGM-1至EGM-2頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印備的指示填妥該表格，並盡快且無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於48小時前，交回本公司香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。在此情況下，代表委任文據將被視為已撤銷。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。本通函連同代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinomab.com)。

二零二六年八月二十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開放辦理業務之日(不包括星期六、星期日，以及香港政府公布因超強颱風引致的「極端情況」生效，或於上午九時正至中午十二時正期間懸掛或維持懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號且於中午十二時正或之前仍未除下，或於上午九時正至中午十二時正期間懸掛或維持生效黑色暴雨警告信號且於中午十二時正或之前仍未取消之任何日子)
「本公司」	指	中國抗體製藥有限公司，於二零零一年四月二十七日在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：03681)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議的條款及條件向買方出售目標資產
「股東特別大會」	指	本公司為考慮及酌情批准出售事項及其項下擬進行交易而將於二零二六年九月七日(星期一)上午十時正假座香港中環紅棉路8號東昌大廈14樓3室召開及舉行的股東特別大會或其任何續會
「本集團」或「我們」	指	本公司、其附屬公司及綜合聯屬實體
「擔保人」	指	蘇州宜聯生物醫藥有限公司，於二零二零年七月八日根據中國法律成立的有限公司，為一名獨立第三方
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立第三方」	指	就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非關連人士(定義見上市規則)的人士或公司
「最後實際可行日期」	指	二零二六年八月十八日(星期二)，即本通函付印前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「買方」	指	蘇州宜工品源生物醫藥有限公司，於二零二一年九月三日根據中國法律成立的有限公司，為擔保人的全資附屬公司及一名獨立第三方
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	由賣方、買方及擔保人就買賣目標資產於二零二六年七月六日訂立的買賣協議
「股份」	指	本公司已發行股本中的普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

釋 義

「目標資產」	指	位於蘇州工業園區金谷路以東、江韻路以北地塊的國有建設用地使用權，連同其上位於蘇州工業園區金海路59號的廠房物業、附屬設施、相關裝置及固定設備以及所有附屬或與其相關的資產、權利及權益
「增值稅」	指	中國增值稅
「賣方」	指	杏聯藥業(蘇州)有限公司，於二零一八年七月三十日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「%」	指	百分比



SinoMab BioScience Limited
中國抗體製藥有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：3681)

執行董事：

梁瑞安博士(主席兼首席執行官)

非執行董事：

王小素女士

薛蕾女士

張健民博士

註冊辦事處：

香港

新界

白石角

香港科學園

科技大道西15號

303及305至307室

獨立非執行董事：

George William Hunter CAUTHERLEY 先生

韓炳祖先生

李志明博士

李之秀女士

申楠先生

敬啟者：

(1) 主要交易 — 出售蘇州物業及設施；及
(2) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二六年七月六日、二零二六年七月二十七日及二零二六年八月十日之公告，內容有關出售目標資產之主要交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項及其項下擬進行之交易的詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)目標資產的獨立物業估值；(iv)股東特別大會通告及代表委任表格；以及(v)上市規則所規定的其他資料。

買賣協議

日期

二零二六年七月六日(交易時段後)

訂約方

- (1) 賣方；
- (2) 買方；及
- (3) 擔保人。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方、擔保人及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予出售之資產

目標資產包括位於中國蘇州工業園區的一幅工業用地之土地使用權，該地塊總佔地面積約為43,158.21平方米，連同其上興建的10棟樓宇及地下空間。該等樓宇及地下空間的總建築面積約為71,315.23平方米，主要包括2棟工業大廈、1棟辦公樓、2個倉庫、5棟附屬建築及240個地下停車位以及其上的裝置及固定設備(包括建築設備安裝，如電力系統、消防安全系統、空調、照明、IT系統等，以及辦公室家具)，有關詳情載於本通函附錄二。

本集團於二零二零年六月購入該地塊，收購成本為人民幣15,890,000元(不包括交易成本)。建築工程歷時約四年，總建築成本約為人民幣325,976,000元。

代價及釐定基準

出售事項的總代價為人民幣280,000,000元，應以現金支付，該金額乃經訂約方考慮(其中包括)下列因素後，經公平磋商後釐定：

- (1) 目標資產位於蘇州工業園區的優越且獨特的地理位置，包括其鄰近公共交通基礎設施(步行片刻即可抵達地鐵站)；
- (2) 目標資產的現況及隨時可投入使用，包括物業內已完成的裝修工程及已安裝的配套設施；

- (3) 該製造設施專為商業規模的大分子生物製劑生產而設計及建構，包括定製的結構特徵、強化的樓面承重能力、加高的樓面至天花板高度，以及其他旨在配合專用生物製藥製造設備(包括生物反應器)安裝與運作的規格；及
- (4) 當前市場狀況及目標資產周邊可比工業物業的租金收入(經資本化處理以得出市場價值)。

本公司已委聘一名獨立專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「估值師」)對目標資產進行估值。根據估值師進行的估值，目標資產於二零二六年六月三十日的市場價值為人民幣265,000,000元。有關估值的進一步詳情及物業估值報告於本通函附錄二披露。

董事會已審閱估值師的資歷及工作程序。董事會注意到，負責進行實地視察的人員均為中國註冊房地產估價師，並在中國擁有逾十年的物業估值經驗。董事會亦注意到，該估值是由一家具豐富中國物業估值經驗的專業估值師事務所編製，而實地視察僅屬估值過程的一部分。在編製估值時，估值師亦審閱了與目標資產相關的業權文件及物業資料，進行了市場研究，並分析了市場租金憑證及其他相關市場數據。董事會亦已審閱估值師的委聘條款，並注意到其工作範圍與所需出具的意見相符，且應付予估值師的費用並不取決於目標資產的評估值或出售事項的結果。董事會並不知悉估值師與本公司、買方或彼等各自的聯繫人之間存在任何會被合理視為影響其獨立性的關係。經審閱估值師的資質、經驗及工作程序，並根據估值師提供的確認及資料，據董事作出一切合理查詢後所知，估值師為獨立合資格估值師，並具備對目標資產進行估值的適當專業資格及經驗。

此外，董事會已審閱物業估值報告，並與估值師討論工作範圍、估值方法以及估值所採納的主要假設及參數。董事會注意到，估值師採用收益法對目標資產進行估值，透過將可達致的市場租金所產生的租金收入資本化，並適當考慮復歸收入潛力及經計及土地使用權的價值。董事會進一步注意到，市場法曾獲考慮惟最終未有採用，原因是蘇州工業園區內涉及類似規模、規格及地點的工業及生物醫藥物業的直接可比銷售交易稀缺，且相關交易詳情難以獲取。此外，董事會認為成本法並不適用，因其主要反映資產的重置或重建成本，並不

能直接反映願意購買的買方在考慮目標資產的收益能力及當前市場對目標資產的觀感後願意支付的價格。經與估值師討論後，董事會認為收益法為對目標資產最合適的估值方法，該方法已考慮其性質、特點及產生租金收入的潛力，並反映市場參與者一般如何評估可比物業的價值。董事會進一步注意到，估值師所採納的主要輸入數據，包括市場租金率、空置率調整及資本化收益率，均參考市場數據及相關市場內可比工業物業而釐定，並與同類工業物業估值中常用者一致。

董事會亦已審閱估值師所挑選的可比物業，並與估值師討論挑選基準，以及為反映物業之間差異而作出的調整。董事會特別注意到，估值師所採納的市場租金率及資本化收益率乃參考蘇州工業園區內可比工業物業及同類物業的現行市場收益率而釐定。

經審閱估值報告並與估值師討論後，董事會並不知悉估值中所使用的任何不尋常假設、參數、可比項目或調整，亦不知悉有任何理由質疑所採納估值方法的恰當性。

經考慮上述事項後，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項的代價屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

付款條款

代價應按以下分期方式支付：

- (1) 擔保人先前根據一份不具約束力的條款書所支付的人民幣2.8百萬元按金應計入首期付款；
- (2) 於先決條件獲滿足後10個營業日內，買方應支付額外人民幣53.2百萬元；
- (3) 於向中國相關主管機關提交產權轉讓申請及相關文件後，買方應支付額外人民幣196.0百萬元；及
- (4) 餘下的10%(即人民幣28.0百萬元)應於完成時支付。

所有於完成前支付的款項應存入受共同監管的託管賬戶。

買方應促使取得一份以賣方為受益人、金額相當於最終付款金額的不可撤銷且見索即付的銀行保函。根據買賣協議，擔保人亦同意以連帶責任方式，就買方於買賣協議項下的付款義務向賣方提供擔保。

董事會函件

增值稅約人民幣25.2百萬元(可予調整)應由買方承擔，若該等增值稅由賣方支付，則買方應向賣方作出償付。

先決條件

出售事項的完成須待(其中包括)下列先決條件獲達成後，方可作實：

- (1) 完成蘇州工業園區內工業用地轉讓所需的審批程序，並已取得相關政府機關的一切必要批准、同意、備案或確認；
- (2) 不存在任何政府機關或蘇州工業園區管理委員會要求賣方退還先前已獲授予的任何政府優惠、補貼或財政支持，亦不存在任何可能導致賣方承擔責任、導致土地使用權被收回或以其他方式妨礙目標資產轉讓完成的情況；
- (3) 不存在任何政府機關或蘇州工業園區管理委員會要求買方承擔賣方就目標資產所涉及的任何投資承諾、稅務承諾、責任或其他義務；
- (4) 賣方已完成所有必要的內部審批程序，並已取得出售事項所需的股東及／或董事會批准；及
- (5) 買方已完成所有必要的內部審批程序，並已取得收購目標資產所需的股東及／或董事會批准。

於最後實際可行日期，上述條件概無達成。

根據買賣協議，上述任何先決條件均不可由協議任何一方予以豁免。如任何先決條件未能於買賣協議日期後90日內獲達成，則買賣協議將自動終止，而所有已支付款項應無息退還予買方。

完成

完成將於目標資產的法定所有權轉讓登記及交接確認書簽署完成後落實，屆時管有權、風險及利益將轉移至買方。

訂約方已同意目標資產將按「現狀」基準交付。完成後，買方須對目標資產進行現場檢查，並就交付時目標資產的狀況或狀態提出任何異議，而訂約方須於三日內尋求協定該等已識別問題所產生的損失金額。儘管完成，賣方仍須根

據適用法律法規，就出售事項完成前已存在或可歸因於賣方開發或建築活動，且經相關政府部門釐定為賣方責任的任何環境問題(包括土壤及地下水污染)負責，並將承擔該等環境問題的所有風險管理、控制及整改工程，以及就由此產生的直接損失(包括為遵守政府要求或第三方索償而產生的成本)向買方作出彌償。

訂約方資料

本集團

本公司為一間根據香港法律註冊成立的有限責任公司，其股份自二零一九年十一月十二日起於聯交所主板上市。本集團主要從事治療免疫系統疾病療法的研發、製造及商業化，主要為以單克隆抗體為基礎的生物製劑。

賣方為一間根據中國法律註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司，主要從事藥品的研發。

買方及擔保人

買方為一間根據中國法律註冊成立的有限責任公司，為擔保人的全資附屬公司，主要從事腫瘤抗體偶聯藥物療法的製造。

擔保人為一間根據中國法律註冊成立的生物製藥公司，主要從事創新藥物的早期研發、臨床前研究及臨床開發，專注於抗體偶聯藥物(ADCs)及相關療法的開發。

據董事作出一切合理查詢後所知，根據本公司可得資料，買方及擔保人最終由薛彤彤博士及 Jiaqiang Cai 博士(各自為一名獨立第三方)控制。

出售事項的財務影響及所得款項用途

於二零二六年六月三十日，目標資產的綜合賬面淨值為約人民幣336,341,000元。本集團預期於出售事項中確認估計一次性非經營開支虧損約人民幣56,341,000元，即代價與賬面淨值之間的差額(不包括相關稅項及開支)。出售事項的實際虧損將由本公司核數師審核，可能與上述金額存在差異。

出售事項的所得款項淨額將主要用於償還本集團未償還銀行借款，總額約為人民幣230百萬元，其中約人民幣143百萬元以目標資產的按揭作抵押。償還有關銀行借款後的剩餘所得款項淨額，約80%擬用於本集團管線產品的研發及臨床研究，特別是目前在澳洲進行的SM17的2期臨床研究(預期將於二零二六年第三季度啟動)，以及約20%用於一般營運資金用途，包括專業費用及其他一般行政開支。

由於出售事項，本集團之總資產預期將減少約人民幣56.34百萬元，而總負債預期減少約人民幣230百萬元。除上文所述未經審核虧損外，出售事項預期不會對本集團之盈利構成任何重大影響。

出售事項的理由及裨益

本集團為一間臨床階段生物製藥公司，主要從事基於單克隆抗體的療法的研發及商業化。

目標資產包括位於中國蘇州獨墅湖高等教育區的一個工業綜合體。本集團於二零二零年六月取得相關土地使用權，原計劃將目標資產開發為其第二個生產基地，以滿足其預期的長期商業化規模製造需求。目標資產於二零二零年十一月開始建設。

此後，本集團的管線組合、開發優先次序及營運模式持續演變。董事會目前的策略重點是推進SM17(目前處於2期臨床研究)及其他管線產品的臨床開發，並積極尋求業務發展機會，包括潛在的對外授權及戰略合作安排。董事會認為，本集團目前對臨床前研究及臨床試驗材料的製造需求，可通過外部製造安排(包括與已建立的合約開發及製造機構合作)得到充分支持。經考慮其管線產品的開發進度、預期製造需求及營運需求後，董事會得出結論，輕資產營運模式更能支持其當前的策略優先事項。作為此策略方向的一部分，本集團於二零二六年三月終止了其海南生產設施的租約，並約於同期就出售事項展開磋商。

在評估出售事項時，董事會已考慮中國當前的經濟環境及物業市場狀況。儘管蘇州工業園區仍為成熟的生物科技及工業樞紐，惟工業物業市場依然充滿挑戰。根據市場數據，新增工業用地供應及交易活動已有所放緩，且工業物業租金持續面臨下行壓力。因此，董事會認為，市況可能繼續影響工業物業的估值及出售前景。

董事會函件

董事會注意到，目標資產的獨立估值低於其賬面值。董事會了解到，目標資產的賬面值反映本集團產生的歷史收購及建設成本，而獨立評估值則代表目標資產於估值日期的市場價值，該價值採用收益法並參考可達到的市場租金、復歸收入潛力及當前市況而釐定。因此，董事會認為賬面值與市場價值乃按不同基準編製，兩者不可直接比較。

經審閱估值師採納的估值方法、假設及關鍵參數(包括估值中所用的市場租金證據及資本化率)後，董事會認為該估值適當反映了目標資產於估值日期的市場價值。董事會進一步注意到，代價人民幣280百萬元超出獨立評估值人民幣265百萬元，因此較目標資產的市場價值存在溢價。

在評估出售事項的公平性及合理性時，董事會亦考慮了當前市況及未來市場前景。董事會尤其注意到，中國的建築材料價格及建築成本自二零二一年見頂以來持續下跌。根據國家統計局公佈的數據，建築材料購進價格指數由二零二一年六月的102.5下降至二零二六年六月的94.4。因此，建造可資比較廠房物業的成本已大幅下降。儘管該等因素並未直接反映在採用收益法編製的估值中，惟董事會認為，建築成本下降的環境可能會降低可資比較工業設施的重置成本，並可能對未來物業價值及投資回報構成下行壓力。

經考慮本集團的戰略重點、目標資產持續產生的持有成本以及當前工業物業市場狀況後，董事會認為，出售事項為本集團提供良機，以較獨立估值人民幣265百萬元溢價約5.7%的代價變現目標資產的價值。董事會認為，出售事項將使本集團能夠釋放目前鎖定於目標資產的資本，減低其面臨的工業物業市場風險，並將資源重新配置至其核心研發活動。基於上述情況，且鑒於出售事項使本集團得以按高於獨立評估值市場價值的代價變現目標資產的價值，董事會認為代價與目標資產賬面值之間的差額屬公平合理，且出售事項符合本公司及其股東的整體利益。

出售事項所得款項淨額預期將有助增強本集團的營運資金狀況及改善現金流量，從而提供額外財務靈活性，以支持本集團的研發活動、臨床計劃、管線推進及其他營運需求。

因此，董事會認為出售事項將使本集團能夠將財務及管理資源集中於其核心業務，並符合其長期策略發展。

經考慮上述因素後，董事會認為出售事項的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於出售事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%惟低於75%，出售事項構成上市規則第14章項下本公司的一項主要交易，因此須遵守申報、公告、通函及股東批准的規定。

一般事項

股東特別大會將予召開及舉行，以供股東以投票方式考慮及酌情批准出售事項及其項下擬進行之交易。據董事經一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無股東於出售事項及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上就有關批准出售事項及其項下擬進行之交易的普通決議案放棄投票。

本公司謹訂於二零二六年九月七日(星期一)上午十時正假座香港中環紅棉路8號東昌大廈14樓3室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。閣下無論能否出席股東特別大會並於會上投票，務請按照隨附代表委任表格上印備之指示填妥及簽署該表格，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，且在任何情況下最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票，在此情況下，委任代表之文書將被視作已撤銷。

股東特別大會上提呈之普通決議案將以投票方式進行表決。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二六年九月二日(星期三)至二零二六年九月七日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二六年九月一日(星期二)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)。釐定股東出席股東特別大會並於會上投票權利之記錄日期為二零二六年九月七日(星期一)。

董事會函件

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項及其項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，故推薦所有股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載之股東特別大會通告及其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中國抗體製藥有限公司
執行董事、主席兼首席執行官
梁瑞安博士

二零二六年八月二十一日

1. 本集團的財務概要

本集團的進一步資料於最近三(3)份已刊發的年報及截至二零二五年十二月三十一日止年度的全年業績公告中披露，該等文件的文本可於以下超鏈接查閱：

- (a) 於二零二六年四月二十七日刊發的本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的經審核財務報表(第91頁至第157頁)；

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0427/2026042701478_c.pdf)

- (b) 於二零二五年四月二十四日刊發的本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核財務報表(第79頁至第147頁)；及

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0424/2025042402084_c.pdf)

- (c) 於二零二四年四月二十六日刊發的本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核財務報表(第117頁至第181頁)。

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042600681_c.pdf)

2. 營運資金

董事認為，在沒有不可預見的情況下，經審慎周詳查詢並計及本集團可動用的財務資源(包括現金及現金等價物、可用銀行融資及出售事項產生的代價)後，本集團將有足夠的營運資金以滿足其於本通函日期起計至少未來十二個月內的需求。本公司已按上市規則第14.66(12)條的規定取得相關確認。

3. 債務聲明

於二零二六年六月三十日營業結束時，本集團有下列銀行借款及租賃負債：

	附註	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元
銀行借款(非流動、有抵押、無擔保)	(i)	88,284
銀行借款(流動、有抵押、無擔保)	(i), (ii)	57,868
銀行借款(非流動、無抵押、無擔保)		57,555
銀行借款(流動、無抵押、無擔保)		56,504
租賃負債(流動、無擔保)		4,285
租賃負債(非流動、無擔保)		2,337
		<u>266,833</u>

附註：

- (i) 未償還金額合共約人民幣143百萬元之銀行借款以目標資產(於二零二六年六月三十日的賬面淨值約為人民幣336,341,000元)按揭作抵押，並將於完成前以出售事項所得款項淨額全數償還；及

- (ii) 未償還金額約人民幣2,732,500元的銀行借款以本集團金額約人民幣11,919,000元的存款質押作抵押。

除上述者或本通函其他部分所披露者外，及除集團內公司間負債外，於二零二六年六月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他相似債務、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他或然負債，亦無任何授權或另行設立但未發行的債務證券。

董事已確認，除上文所披露者外，本集團之債務及或然負債自二零二六年六月三十日以來及直至最後實際可行日期概無任何重大變動。

4. 本集團之財務及貿易前景

我們是聚焦研發、生產及商業化創新藥物以治療免疫性疾病的生物製藥公司。

自成立以來，我們始終堅持創新、差異化及戰略性成長，該等承諾持續推動我們前進，使我們成為開發變革性療法的先驅，專注於自身免疫疾病、神經退行性疾病及其他衰竭性疾病，並致力於解決未滿足醫療需求。

誠如本公司二零二五年年報所披露，我們持續投入早期研發，拓展具有全球首創及同類最優潛力的自身免疫性疾病管線。

於二零二五年，本公司的主要產品SM17是全球首創(FIC)靶向IL-25受體的人源化單抗。該藥物具有治療特應性皮炎(「AD」)、哮喘、特發性肺纖維化(IPF)、炎症性腸病(「IBD」)(包括克羅恩病與潰瘍性結腸炎、慢性鼻竇炎伴鼻息肉(CRSwNP)及其他免疫性疾病的潛力。在中國，SM17分別於二零二三年八月十一日及二零二三年九月八日獲中國國家藥監局批准治療哮喘及AD的IND申請。本公司於二零二五年四月七日公佈了SM17用於治療中重度AD患者的1b期正面頂線結果。頂線結果顯示，SM17作為一種新型生物製劑，在治療AD方面具有強大潛力，展現出優於現有AD主流療法的止癢效果，且皮膚清除率可媲美甚至超越領先療法。值得注意的是，SM17在止癢速度與持久性方面均優於其他靶向生物製劑，並具有良好的安全性，避免了Janus激酶抑制劑(JAK抑制劑)相關安全性風險。憑藉該等優勢，SM17有望成為治療AD的同類首創兼同類最佳療法，為患者提供快速症狀緩解與持久皮膚改善的同時，具備出色的效益風險比。

除了在中國治療中重度AD的1b期研究中取得令人鼓舞的積極結果外，該藥物在適應症拓展方面進一步實現突破，獲得了中國國家藥品監督管理局針對IBD的新藥研究申請(「IND」)批准。今年三月，該藥物在中國開展的AD治療2

期臨床試驗完成首例患者給藥，入組患者預計將在今年年底前完成既定訪視。SM17在給藥途徑轉換的1期橋接研究中也取得了良好的頂線結果，該等研究數據將用於支持IBD適應症直接推進至2期臨床開發階段。

兩款新候選藥物——抗CGC抗體及雙特異性抗體候選藥物(bsAb)的臨床前研究亦取得重大進展，分別有望用於治療斑禿、白癜風及其他自身免疫性疾病。於二零二六年五月，我們的抗CGC抗體臨床前研究結果在二零二六年國際皮膚病研究學會(SID)年會上公佈，該大會是皮膚病研究領域最具影響力的國際學術會議之一。我們計劃最早於二零二六年第四季度提交該藥物用於斑禿治療的IND申請。至於bsAb，我們目前正在優化其化學、生產及控制程序(CMC)，並在非人靈長類動物中開展毒性測試，計劃最早於二零二七年上半年提交IND申請。

尋求管線資產對外授權是本公司的核心策略之一。我們已開發出一條覆蓋臨床前、臨床及註冊前階段的同類首創資產管線，用於治療各種炎症及免疫性疾病。於二零二一年九月初，我們將主要產品SN1011(聚焦腎病治療領域)成功對外授權給戰略合作夥伴，該對外授權產品此後已在臨床研究中取得進展。

為加速創新候選藥物研發進程及加強我們的商業化及業務開發能力，我們正積極尋找及識別合作及／或合作關係的機會，包括但不限於引進及向外特許授權。管理層團隊積極參與全球醫療健康會議，包括摩根大通醫療健康大會及國際生物技術大會等。會上，我們的候選藥物(尤其是SM17及其他臨床前管線)獲得了潛在合作夥伴、龍頭製藥公司及資本市場參與者的高度積極反饋。

為落實資源配置優化與營運彈性提升的策略方針，我們正逐步轉型為輕資產製造模式。儘管我們現有的設施在早期的法規框架下是不可或缺的，惟目前將生產外包給合約開發與製造機構(CDMO)的趨勢提供了顯著成本優勢。我們正在依據市場需求與合作契機，將製造業務轉移至外部供應商。

未來，我們將堅持差異化創新原則，聚焦自身免疫性疾病領域的首創及同類最優創新療法研發，憑藉獨特的定位，為公司潛在對外授權合作及長期穩健發展注入強勁動力，以期為股東創造最大回報。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團持有之物業權益於二零二六年六月三十日之估值編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
7th Floor, One Taikoo Place
979 King's Road Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Company Licence No.: C-030171

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：

根據杏聯藥業(蘇州)有限公司(「賣方」，中國抗體製藥有限公司(「貴公司」，以下連同賣方及 貴公司統稱為「貴集團」)的全資附屬公司)、蘇州宜聯生物醫藥有限公司(「擔保人」)與蘇州宜工品源生物醫藥有限公司(「買方」，擔保人的全資附屬公司)於二零二六年七月六日訂立的買賣協議，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購目標資產。

根據所提供的資料，物業(亦稱目標資產)位於蘇州工業園區金海路59號。物業包括一幅地塊連同其上建築物、附屬構築物及設施。

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」或「吾等」)獲指示就位於中華人民共和國(「中國」)的物業權益提供估值服務，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的有關進一步資料，以就物業權益於二零二六年六月三十日(「估值日期」)的市值向閣下提供吾等的意見。

吾等的估值根據市值基準進行。市值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫之情況下在估值日期進行交易之估計金額」。

由於本地市場直接可資比較的銷售交易稀缺，且相關交易詳情難以獲取，故未有採用比較法。此外，成本法亦不適用，因其主要反映物業的重置或重建成本，並不能直接反映自願買方在考慮物業的收益能力及當前市場對該物業的觀感後願意支付的價格。因此，吾等於估值時採用收益法，將物業在現有市場中可實現的租金收入納入考量，並對租約的潛在收入(包括樓宇及土地使用權租賃)作出適當撥備，然後按適當的資本化率進行資本化以釐定市值。

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益，且並無受惠於可能影響物業權益價值之遞延條款合約、回租、合營、管理協議或任何類似安排的情況下作出。

吾等的報告並無就任何所估物業權益的任何抵押、按揭或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有所述者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引；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，香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則，及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則所載的一切規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、出租以及所有其他相關事宜的意見。

吾等已獲出示房地產權證及其他物業權益相關正式圖則等產權文件的副本及作出相關查詢。在可能情況下，吾等曾查核文件正本以核實該等於中國的物業權益的現有業權，以及確定該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂條款。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問北京德恒(蘇州)律師事務所就於中國的物業權益的有效性發出的意見。

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。吾等亦已尋求並獲 貴集團確認，所提供的資料概無遺漏任何重大因素。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到隱瞞。

吾等並無進行詳盡量度，以核實物業面積是否準確，但已假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施是否適合任何開發。吾等的估值乃假設該等方面均符合要求而編製。此外，吾等亦無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

物業視察乃由中國房地產估價師張博龍及李昕於二零二六年七月十七日進行。彼等於中國物業估值方面擁有逾10年經驗。

本報告所列的一切金額均以人民幣(「人民幣」)為單位。

氣候變化、可持續性、韌性及環境、社會及管治(ESG)對投資考量的影響越來越大，原因為該等因素可能會影響租金和資本增長的前景以及導致面臨淘汰風險。不符合市場預期的可持續性特徵的物業，可能意味著更高的投資風險，特別是當租戶更加意識到ESG對運營地的影響時，可能會影響空置率及租金水平。英國皇家特許測量師學會近期發佈的指引附註《商業物業估值中的可持續性和ESG(第四版)》對該觀點表示支持。

部分可持續性及ESG舉措被視為主觀及無形，並不總能以可量化證據展示。根據吾等的研究及對當地市場的了解，儘管ESG標準獲認可為越來越多投資授權的一部分，尚未有任何直接及確實證據表明ESG已於與標的物業性質相若的資產的特定投資行為及／或定價考量中得以體現。然而，更多實質性裨益(如能源效率)可以在運營成本中實現。吾等尚未就此進行全面的資產及市場調查。儘管目前並無直接確實證據表明市場正就ESG作出定價調整，但吾等將持續監察市場走勢及情緒。

隨函附奉估值證書。

此 致

香港
新界
白石角香港科學園
科技大道西15號
303及305至307室

中國抗體製藥有限公司
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
MRICS MHKIS R.P.S. (GP)
姚贈榮
謹啟

二零二六年八月二十一日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有32年經驗，並於亞太區擁有相關經驗。

估值證書

貴集團於中國持有供自用的物業權益

物業	描述及期限	佔用詳情	於估值日期 的現況下市值 人民幣元
中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 金海路59號 工業綜合體	該物業包括一幅土地，地盤面積約為43,158.21平方米，其上建有10幢樓宇及地下區域，於2025年落成。 樓宇及地下區域的總建築面積約為71,315.23平方米，主要包括2座工業樓宇、1座辦公樓、2座倉庫、5座附屬樓及240個地下停車位，詳情載於附註8。 該物業的土地使用權已獲授出，為期至2050年6月23日屆滿，作工業用途。	於估值日期，該物業為空置。	265,000,000

附註：

- 根據房地產權證書蘇(2026)蘇州工業園區不動產權第0000050號，該物業10幢樓宇及地下區域的總建築面積約為71,315.23平方米，由貴公司全資附屬公司杏聯藥業(蘇州)有限公司擁有。一幅地盤面積約為43,158.21平方米土地的相關土地使用權已授予杏聯藥業(蘇州)有限公司，年期至2050年6月23日屆滿，作工業用途。
- 根據日期分別為2021年7月23日及2023年9月1日的最高額抵押合同HTC322988800ZGDB202100171及補充協議HTU322988800FBWB2023N003J，該物業已抵押予中國建設銀行蘇州工業園區支行，作為擔保一系列合約項下本金義務的抵押品，最高金額為人民幣158,400,000元，擔保期限自2021年9月10日至2031年9月9日。

3. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 杏聯藥業(蘇州)有限公司合法擁有上述土地使用權及附註1所述樓宇的所有權，依法享有對該物業的完全佔有、使用、收益及處分權利，並可於土地使用權剩餘期限內以轉讓、抵押、租賃或其他合法方式處置該物業；
 - b. 抵押登記手續已依法辦理登記，抵押權自登記時依法設立並具有法律效力。抵押權人有權在擔保範圍內就上述抵押物業優先受償；及
 - c. 除所披露按揭外，該物業並無任何產權負擔、留置權及質押，亦不存在因查冊、通知或違法行為所衍生之任何產權瑕疵。
4. 該物業位於蘇州工業園區，該園區為全國首要的生物科技與高科技產業集群。受惠於利好產業政策，本分區內高標準製造廠房需求強勁，新增土地供應則持續緊縮。受上述堅實市場基本面帶動，蘇州工業園區同類工業及研發物業維持穩定高出租率，租戶續租意願強。因此，同類工業資產資本價值抗跌性良好，高標準廠房市場租金獲有力支撐，預計維持平穩走勢。
5. 由於建築用於工業、倉儲、辦公、地下停車場及輔助用途。鑒於當地市場中可直接比較的銷售交易稀少，且相關交易細節難以獲取。於實地視察期間，吾等曾向本地代理查詢及搜索多個交易數據庫，但無法根據可資比較挑選標準獲得相關的可資比較交易詳情，因此未採用市場法。相反，由於市場上存在可與評估標的物業進行比較的類似物業近期租賃證據，吾等在估值中採用了收益法，綜合考慮該物業在現有市場中可實現的租金收入，並適當計入租約的租金潛力，隨後以適當的資本化率進行資本化，從而確定其市場價值。

在進行估值時，吾等已識別及分析來自房地產代理網站同區內多項近期市場租金證據，並作出了相關查詢。該等可資比較租金案例位於鄰近地區，且與標的物業具有相似特徵，並根據以下篩選準則選取可資比較物業：

- a. 可資比較物業的報價日期應在三個月內；
- b. 可資比較物業的用途應相同，均為工業物業、辦公室及停車位；
- c. 可資比較物業應處於相同商業週期及／或在5千米內；及
- d. 可資比較物業的總建築面積應超過1,000平方米。

該等可資比較物業的單位租金範圍為：一樓工業物業及倉庫每月每平方米人民幣33.5元至38.6元，辦公單元每月每平方米人民幣35.6元至38.7元，地下停車位每月每個車位人民幣300元至330元，且吾等已就可資比較物業與標的物業之間在位置、維護狀況及其他特徵等方面的差異，進行適當的調整與分析。吾等將各調整因素匯總以得出總調整額。對維護狀況、佈局等物理特徵以及可達性等位置因素的調整，其一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則進行下調；反之，倘可資比較物業不及該物業或吸引力較低，則進行上調。以叫租調整係數為例，可資比較物業的單位租金乃基於單位叫租取得，此按市場慣例通常留有下列下調協商空間（於此情況下，根據向本地代理的查詢及吾等考慮當前市況後的專業判斷，已允許叫租下調2%）。可資比較物業的詳情及調整載列如下。根據吾等在對該物業進行估值時所採用的上述選取準則，可資比較物業的清單已屬詳盡無遺。

可資比較租賃物業(工業物業及倉庫)

可資比較物業 位置	A 蘇州工業園區 金雞湖大道99號	B 蘇州工業園區 東富路35號	C 蘇州工業園區 東昌路88號
用途	工業	工業	工業
樓層	一樓	一樓	一樓
總建築面積(平方米)	2,000	1,000	1,000
竣工年份	2013年	2017年	2010年
單位叫租 (人民幣元/ 平方米/月)	38.6	33.5	36.5
調整因素：			
叫租	-2%	-2%	-2%
位置及交通便利性	0%	0%	0%
保養狀況	4%	2%	4%
佈局	0%	3%	0%
物業管理	0%	3%	0%
總調整	2%	6%	2%
經調整單位租金 (人民幣元/ 平方米/月， 四捨五入至 小數點後一位)	39.4	35.5	37.2

根據對可資比較租賃物業的分析，物業內一樓工業物業及倉庫的市場租金經調整後平均單價約為每月每平方米人民幣37.4元。經考慮樓層調整後，得出工業物業及倉庫的平均租金單價。假設結構性空置率為5%，物業工業物業及倉庫可達致的潛在收入將於剩餘土地使用權年期約24年內計算。該等收入按市場收益率6.0%進行資本化，得出於2026年6月30日估值日期的資本價值，此乃假設該等建築物可由業主自由轉讓或處置，並無任何限制。有關參數詳情載列如下：

樓宇名稱	樓層	市場租金 (人民幣元／ 平方米／月)	樓層調整 係數 ⁽¹⁾	可達致 潛在收入 ⁽²⁾ (人民幣元)	於2026年 6月30日的 資本價值 (人民幣元)
工業樓宇A	1樓	37.4	100%	1,470,000	
	2樓	26.2	70%	360,000	
	3樓	22.4	60%	910,000	
	4樓	22.4	60%	830,000	
	小計			3,570,000	44,800,000
工業樓宇B	1樓	37.4	100%	5,010,000	
	2樓	26.2	70%	3,610,000	
	3樓	22.4	60%	3,160,000	
	小計			11,780,000	147,800,000
倉庫A	1樓	37.4	100%	910,000	
	2樓	26.2	70%	440,000	
	小計			1,350,000	16,900,000
倉庫B	1樓	37.4	100%	82,000	
	小計			82,000	1,000,000

附註：

- (1) 本次估值所採用的樓層調整係數，乃根據與當地房地產經紀商諮詢及物業數據庫而釐定。三層及四層的租金調整係數為一樓的60%，而二樓則為一樓的70%。
- (2) 可達致潛在收入乃按年度市場租金及5%的結構性空置率計算。

可資比較租賃物業(辦公單位)

可資比較 位置	A 蘇州工業園區 新澤路1號	B 蘇州工業園區 創苑路236號	C 蘇州工業園區 金芳路18號
用途	辦公室	辦公室	辦公室
樓層	中層	中層	中層
建築面積(平方米)	2,800	3,000	1,482
竣工年份	2026年	2011年	2010年
單位租金要價 (人民幣元/ 平方米/月)	36.5	38.7	35.6
調整因素：			
租金要價	-2%	-2%	-2%
維護狀況	0%	2%	2%
裝修	2%	-2%	2%
佈局	0%	0%	3%
物業管理	0%	0%	6%
總調整	0%	-2%	11%
經調整單位租金 (人民幣元/ 平方米/月， 四捨五入至 小數點後一位)	36.5	37.9	39.5

根據對可資比較租賃物業的分析，該物業辦公單位市場租金的經調整平均單位租金約為每平方米每月人民幣38.0元。假設結構性空置率為5%，則該物業辦公樓於現有市場狀況下，在餘下約24年的土地使用權期限內可實現的潛在收入約為每年人民幣3.52百萬元。該收入按6.0%的市場回報率資本化，得出於估值日期2026年6月30日的資本價值為人民幣44,200,000元，當中假設該物業可由業主在不受任何限制的情況下自由轉讓或處置。

可資比較租金(地下停車位)

可資比較 位置	A 蘇州工業園區 新發路28號	B 蘇州工業園區 創苑路236號	C 蘇州工業園區 新昌路28號
用途	停車位	停車位	停車位
竣工年份	2020年	2022年	2018年
單位租金要價 (人民幣元/ 車位/月)	300	300	330
調整因素：			
租金要價	-2%	-2%	-2%
位置及通達性	0%	0%	-5%
總調整	-2%	-2%	-7%
經調整單位租金 (人民幣元/ 車位/月)	294	294	307

根據對可資比較租賃物業的分析，該物業地下停車位市場租金的經調整平均單位租金約為每個車位每月人民幣300元(經四捨五入至最接近的十位數後)。假設結構性空置率為5%，則該物業地下停車位於現有市場狀況下，在餘下約24年的土地使用權期限內可實現的潛在收入約為每年人民幣820,000元。該收入按6.0%的市場回報率資本化，得出於估值日期2026年6月30日的資本價值為人民幣10,300,000元，當中假設其可由業主在不受任何限制的情況下自由轉讓或處置。

6. 吾等已就市場出租率進行了充分的市場研究及查詢。吾等與當地地產代理進行了溝通，並取得出租率(介乎85%至95%)市場資料。根據中新集團2025年年報，中新集團(「中新集團」)在蘇州工業園區內擁有及營運約200萬平方米的自有載體，包括標準廠房、定制廠房、研發辦公室及長租公寓，綜合出租率超過91%。考慮到該物業的品質優勢及該區缺乏新供應的情況，並參考中新集團最近期披露的出租率水平，吾等對出租率進行上調並對標的物業採用了5%的結構性空置率。
7. 根據吾等的研究，同類物業的穩定市場回報率介乎5.5%至6.5%。此區間乃源自標的物業周邊地區所選取個別銷售交易的收益率。應注意，該等交易涉及小型、分散的單位，因此不能作為市場法下的直接可資比較實例。然而，銷售交易可提供有關當前市場回報率分析的參考性證據。考慮到該物業的位置、風險及特性，吾等已於估值中採用6.0%的市場回報率作為資本化率。
8. 根據房地產測量報告及貴集團提供的資料，該物業各建築物於估值日期按其現況計算的建築面積及市場價值載列如下：

建築物／區域	座號	樓層	建築面積 (平方米)	停車位 數目	於估值日期 的現況下 市值 ⁽¹⁾
警衛室	1	1樓	64.66		不適用 ⁽²⁾
辦公樓	2	1樓至6樓	8,136.09		44,200,000
工業樓宇A	3	1樓至4樓	11,473.13		44,800,000
工業樓宇B	4	1樓至3樓	36,218.94		147,800,000
公用設施站	5	1樓至3樓	3,353.16		不適用 ⁽²⁾
倉庫A	6	1樓至2樓	3,601.21		16,900,000
變電站A	7	1樓	60.79		不適用 ⁽²⁾
變電站B	8	1樓	60.79		不適用 ⁽²⁾
倉庫B	9	1樓	192.86		1,000,000
污水處理站	10	1樓至2樓	330.39		不適用 ⁽²⁾
地庫		地下1層	7,823.21	240	10,300,000
合計：			<u>71,315.23</u>	<u>240</u>	<u>265,000,000</u>

附註：

- (1) 吾等謹告知由於該建築物以其現有狀況存在，該物業的價值乃作為一不可分割的整體。任何價值拆分均屬模擬性質，而所陳述的各項數字並不代表該建築物倘各自獨立及分開出售時的市場價值。
- (2) 吾等並未就該等附屬建築物單獨評定價值，原因為該等建築物用於支持物業其他主要運營活動，其價值已全面反映並納入產生收入的建築物或區域的整體估值中。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司的資料。各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完整，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，致令本通函或其所載任何陳述有所誤導。

2. 董事及最高行政人員的權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條須記入登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

董事／最高行政 人員姓名	身份／權益性質 ⁽¹⁾	股份數目	概約股權 百分比 ⁽²⁾
梁瑞安博士 ⁽³⁾	受控法團權益	129,729,200	9.36%

附註：

- (1) 所列的所有權益均為好倉。
- (2) 於最後實際可行日期，本公司持有1,386,638,336股已發行股份。
- (3) 該等股份由梁博士全資擁有的Skytech Technology持有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員及／或彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司存置的登記冊的任何權益及淡倉，或根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

除本段所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文而須予披露的權益之公司的董事或僱員。

3. 根據證券及期貨條例作出之股東權益披露

於最後實際可行日期，據董事所知，下列人士／實體（並非本公司董事或最高行政人員）於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文已向本公司及聯交所披露及須記錄於根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的權益或淡倉如下：

股東姓名／名稱	身份／權益性質 ⁽¹⁾	股份數目	概約股權百分比 ⁽²⁾
劉文溢博士 ⁽⁴⁾	受控法團權益及配偶權益	119,680,379	8.63%
強靜先生 ⁽⁵⁾	實益權益、受控法團權益及配偶權益	119,680,379	8.63%
海南海藥股份有限公司 ⁽⁹⁾	實益權益	158,882,115	11.46%
上海杏澤投資管理有限公司 ⁽⁶⁾⁽⁷⁾⁽⁸⁾	受控法團權益	109,681,579	7.91%

股東姓名／名稱	身份／權益性質 ⁽¹⁾	股份數目	概約股權百分比 ⁽²⁾
上海月溢投資中心 (有限合夥) ⁽⁶⁾⁽⁸⁾	受控法團權益	109,681,579	7.91%
Skytech Technology ⁽³⁾	實益權益	129,729,200	9.36%
Apricot Oversea Holdings Limited ⁽⁶⁾	實益權益	72,178,716	5.21%
West Biolake Holdings Limited ⁽⁷⁾	實益權益	28,117,504	2.03%
中信銀行股份有限公司 海口分行 ⁽⁹⁾	於股份中擁有抵押 權益的人士	158,882,115	11.46%

附註：

- (1) 所列的所有權益均為好倉。
- (2) 於最後實際可行日期，本公司擁有1,386,638,336股已發行股份。
- (3) Skytech Technology為一間由梁瑞安博士全資擁有的公司。
- (4) 於最後實際可行日期，109,681,579股股份由上海杏澤投資管理有限公司及上海月溢投資中心(有限合夥)(「月溢投資」)透過Apricot Oversea Holdings Limited及West Biolake Holdings Limited(皆由劉文溢博士最終控制)持有。劉文溢博士為前非執行董事，其辭任自二零二四年九月二十六日起生效。根據證券及期貨條例，劉博士被視為於該等股份中擁有權益。其他9,998,800股股份的權益由強靜先生通過其全資擁有的格擎生物科技有限公司持有。劉博士為強先生的配偶，根據證券及期貨條例，其被視為於9,998,800股股份中擁有權益。
- (5) 於最後實際可行日期，9,998,800股股份由強靜先生通過其全資擁有的格擎生物科技有限公司持有。其他109,681,579股股份的權益由上海杏澤投資管理有限公司及月溢投資透過Apricot Oversea Holdings Limited及West Biolake Holdings Limited(皆由前非執行董事劉文溢博士最終控制)持有。強先生為劉博士的配偶，根據證券及期貨條例，其被視為於該等股份中擁有權益。
- (6) Apricot Oversea Holdings Limited為杏澤興禾及上海健益興禾創業投資中心(有限合夥)(「健益興禾」)的海外控股平台。上海杏澤投資管理有限公司為健益興禾的普通合夥人。上海杏澤投資管理有限公司及月溢投資為杏澤興禾的聯合普通合夥人。根據證券及期貨條例，上海杏澤投資管理有限公司及月溢投資均被視為於Apricot Oversea Holding Limited所持有的股份中擁有權益。
- (7) West Biolake Holdings Limited為杏澤興瞻的海外控股平台。上海杏澤投資管理有限公司為杏澤興瞻的普通合夥人。根據證券及期貨條例，上海杏澤投資管理有限公司被視為於West Biolake Holdings Limited所持有的股份中擁有權益。

- (8) 除上海杏澤投資管理有限公司根據證券及期貨條例被視作於West Biolake Holdings Limited及Apricot Oversea Holdings Limited擁有權益外，上海杏澤投資管理有限公司為杏澤興贍的普通合夥人。
- (9) 根據海南海藥股份有限公司(「海南海藥」)將158,882,115股股份抵押予中信銀行股份有限公司海口分行(「中信銀行」)的股份質押，中信銀行持有海南海藥實益擁有的158,882,115股股份的抵押權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉任何其他人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條款須披露予本公司或記錄於根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置的登記冊內的任何權益或淡倉。

4. 董事的權益

於最後實際可行日期：

- (1) 除本集團業務外，董事或彼等各自的聯繫人概無擁有任何直接或間接與本集團業務競爭或很可能競爭的業務或權益；
- (2) 除於一年內屆滿或可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之合約外，概無董事已經或擬與本公司或本集團任何成員公司訂立任何服務合約；及
- (3) 自二零二五年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日)以來，概無董事直接或間接於任何本集團成員公司(i)所收購或出售；或(ii)出租；或(iii)擬收購或出售；或(iv)出租的任何資產中擁有任何權益。

此外，概無董事於最後實際可行日期存續且就本集團之業務而言屬關係重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，董事亦不知悉任何待決或對本集團任何成員公司構成威脅或針對本集團任何成員公司之有關重大訴訟程序、仲裁或申索。

6. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，自二零二五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)起至最後實際可行日期(包括該日)，本集團之財務或貿易狀況或前景並無任何重大不利變動。

7. 專家資格及同意書

以下專家已就本通函載入其名稱及／或意見發出書面同意書，且並無撤回：

名稱	資格
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立物業估值師

上述專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函之形式及內容轉載其函件或報告(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。專家函件已於本通函日期發出，以供載入本通函。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(無論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述專家並無直接或間接於自二零二五年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來由本集團任何成員公司收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何權益。

8. 重大合約

除下文所披露者外，本集團任何成員公司於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期概無訂立任何重大合約(並非於一般業務過程中訂立的合約)：

- (a) 買賣協議；
- (b) 本公司(作為發行人)與二十三名獨立第三方(作為認購人)訂立日期為二零二五年七月二十二日之各份認購協議，據此，認購人已有條件同意認購，而本公司已有條件同意根據一般授權按每股認購股份2.03港元之認購價，配發及發行合共182,072,400股認購股份，相當於經配發及

發行認購股份擴大後之本公司已發行股本約13.13%，有關詳情載於本公司日期為二零二五年七月二十二日、二零二五年八月十五日及二零二五年八月二十九日之公告；及

- (c) 本公司(作為發行人)與二十六名獨立第三方(作為認購人)訂立日期為二零二五年五月十三日之各份認購協議，據此，認購人已有條件同意認購，而本公司已有條件同意根據一般授權按每股認購股份1.10港元之認購價，配發及發行合共112,810,817股認購股份，相當於經配發及發行認購股份擴大後之本公司已發行股本約9.37%，有關詳情載於本公司日期為二零二五年五月十三日及二零二五年五月二十九日之公告。

9. 展示文件

下列文件的副本將於自本通函日期起不少於14日期間刊登於本公司網站(www.sinomab.com)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk/>)：

- (a) 買賣協議；
- (b) 本通函附錄二所載目標資產估值報告；及
- (c) 本附錄「專家資格及同意書」一段所指之書面同意書。

10. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書為賴煒琪女士，彼為香港會計師公會資深會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處及主要營業地點為香港新界白石角香港科學園科技大道西15號303及305至307室。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (d) 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。



SINOMAB

SinoMab BioScience Limited
中國抗體製藥有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：3681)

股東特別大會通告

茲通告中國抗體製藥有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年九月七日(星期一)上午十時正假座香港中環紅棉路8號東昌大廈14樓3室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)以下普通決議案。除非文義另有所指，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二六年八月二十一日的通函(「通函」，本通告為其組成部分)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認由本公司全資附屬公司杏聯藥業(蘇州)有限公司(作為賣方)、蘇州宜工品源生物醫藥有限公司(作為買方)及蘇州宜聯生物醫藥有限公司(作為擔保人)就出售位於蘇州工業園區金谷路以東、江韻路以北地塊的國有建設用地使用權，連同其上位於蘇州工業園區金海路59號的廠房物業、附屬設施、相關裝置及固定設備以及所有附屬或與其相關的資產、權利及權益訂立的日期為二零二六年七月六日的買賣協議(「買賣協議」)(其副本已於股東特別大會上提呈並由股東特別大會主席註記「A」及簡簽以供識別)，總代價為人民幣280,000,000元，以及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權任何一位董事採取其全權酌情認為必要、適當或適宜的一切行動及事宜，並簽署、簽立、交付及批准所有文件、文書及協議(親筆簽署或(如需)連同另一名董事或董事會授權的其他人士加蓋本公司公章)，以實施出售事項及其項下擬進行的交易並使之生效。」

承董事會命

中國抗體製藥有限公司

執行董事、主席兼首席執行官

梁瑞安博士

香港，二零二六年八月二十一日

股東特別大會通告

附註：

1. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，除大會主席決定容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，大會上所有決議案均須以投票方式表決。投票表決結果將根據上市規則刊載於香港交易及結算所有限公司及本公司網站。
2. 凡有權出席大會並於會上發言及投票之任何本公司股東，均有權委任一名受委代表或(倘持有兩股或以上股份)多名受委代表代其出席以及發言及投票。受委任代表毋須為本公司股東。如委派多於一名代表，必須在有關代表委任表格內指明每一名受委代表所代表的股份總數。每位親身或由受委代表出席的股東就其持有的每一股股份均有一票表決權。
3. 代表委任表格連同授權簽署該表格之任何授權文件(如有)或該等授權文件之副本，最遲須於大會或其續會(視情況而定)指定舉行時間48小時(不包括公眾假期當天的任何時間)前(即不遲於二零二六年九月四日(星期五)上午十時正)送達本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上表決或以投票方式表決，在此情況下，委任受委代表之文據將被視作已撤銷論。
4. 釐定股東出席大會並在會上發言及投票的資格之記錄日期為二零二六年九月七日(星期一)。本公司將於二零二六年九月二日(星期三)至二零二六年九月七日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會及在會上發言及投票，本公司股份的未登記持有人務請確保於二零二六年九月一日(星期二)下午四時三十分前將所有過戶文件連同相關股票送達本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，以辦理過戶登記手續。
5. 倘二零二六年九月七日(星期一)上午六時正或其後任何時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或超級颱風造成的「極端情況」或黑色暴雨警告生效，股東特別大會將不會於二零二六年九月七日(星期一)舉行，並押後至較後日期，如大會押後，本公司將於實際可行情況下盡快於香港交易及結算所有限公司及本公司網站登載公告。股東如對上述安排有任何疑問，請於星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正至下午五時正期間致電香港中央證券登記有限公司客戶服務熱線(852) 2862 8555。
6. 本通告內所述時間及日期均為香港時間及日期。

於本通告日期，本公司執行董事為梁瑞安博士，本公司非執行董事為薛蕾女士、王小素女士及張健民博士，以及本公司獨立非執行董事為George William Hunter CAUTHERLEY先生、韓炳祖先生、李志明博士、李之秀女士及申楠先生。