

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物業權益於[2023年12月31日]的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，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：

緒言

根據浙江同源康醫藥股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的指示，吾等對 貴集團於中華人民共和國（「中國」）所持物業權益（「該等物業」）進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就該等物業於[2023年12月31日]（「估值日」）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，市值基準則被英國皇家特許測量師學會界定為「經過適當推銷後，自願買方與自願賣方各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日達成資產或負債交易的公平交易估計金額」。

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證券上市規則（「上市規則」）第五章及第12項應用指引、英國皇家特許測量師學會（「英國皇家特許測量師學會」）發佈的皇家特許測量師學會估值－2022年全球準則及國際評估準則理事會不時發佈的國際評估準則。

估值假設

吾等對該等物業的估值不包括因特殊條款或情況（如非常規融資、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）而上漲或下跌的估計價格。

吾等的報告並無考慮被估值的任何該等物業的任何押記、按揭或欠款或進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

在吾等對中國該等物業進行估值的過程中，吾等倚賴 貴集團及其法律顧問君合律師事務所（「中國法律顧問」）就該等物業提供的意見。

在對該等物業進行估值時，吾等倚賴中國法律顧問於[●]就該等物業提供的法律意見（「中國法律意見」）。除另有說明外， 貴集團已合法取得該等物業的土地使用權。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。吾等假設已完全符合適用國家、省級及當地環境法規及法律。

估值方法

在對第一類物業權益進行估值時，如相關物業於估值日仍在興建中，吾等假設其將根據 貴集團向吾等提供的最新發展建議進行發展及落成。吾等已假設該等建議已獲批准。於得出吾等的估值意見時，吾等已採納比較法，參考相關市場可得的土地可比銷售證據，並考慮了於估值日與施工階段相關的應計建設成本和專業費用，以及完成發展項目預期產生的餘下成本和費用。吾等倚賴 貴集團就標的物業於估值日各建設階段所提供的應計建設成本及專業費用資料，而吾等並無發現與其他類似發展項目的應計建設成本及專業費用有任何重大不一致之處。

第二類物業權益採用市場法估值，市場法一般是比較標的物業鄰近地區類似物業的近期市場憑證。在將該等銷售與標的物業進行比較時，將考慮調整以反映各方面的差異，包括市場狀況、規模、位置、時間、樓齡、質量及任何其他相關因素。該方法通常用於對可獲得可靠市場憑證的物業進行估值。

業權調查

吾等已獲提供有關在中國的該等物業業權的文件副本。在可能的情況下，吾等已檢查文件正本，以核實該等物業於中國的現有業權及該等物業可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。所有文件僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為近似值。於估值過程中，吾等相當倚賴中國法律顧問就該等物業於中國的業權有效性發出的中國法律意見。

實地勘察

吾等已視察標的物業的外部，並在可能的情況下視察其內部。該項實地視察於2023年12月28日由分析師Josh Chow進行。彼在中國物業估值方面擁有超過兩年經驗。

在吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行實地勘察以確定地面狀況及設施是否適合於其上進行任何開發，亦無進行結構測量以確定該物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。此外，吾等並無對任何公用事業服務設施進行測試。吾等的估值乃基於該等方面皆令人滿意的假設而編製。吾等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

除另有指明外，吾等相當倚賴 貴集團或中國法律顧問或其他專業顧問就有關事項向吾等提供的資料，如法定通告、規劃許可、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展建議、物業證明、佔用情況、佔地面積、建築面積、有關年期、租期事宜及所有其他相關事宜。

吾等概無理由質疑 貴集團向吾等提供有關資料的真確性。吾等亦向 貴集團尋求確認，概無遺漏所提供資料的任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見且吾等概無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等並無進行詳細測量以核實有關物業的面積是否正確，但已假設吾等獲提供的業權文件及官方地盤圖所示面積均屬正確。所有文件及合同僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為近似值。並無進行實地測量。

限制條件

本報告內容乃摘錄及翻譯自以中文提供的相關文件，用字如有歧義，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以人民幣列值。

吾等的估值概述如下及隨附吾等的估值證書。

此致

中國浙江省湖州市
長興經濟開發區
明珠路1278號
長興世貿大廈
A座14層1403-2室
浙江同源康醫藥股份有限公司
董事會 台照

為及代表

艾華迪評估諮詢有限公司

皇家特許測量師學會註冊估值師

管理合夥人

彭頌邦

MRICS CFA FCPA FCPA Australia

謹啟

2024年[●]

附註：彭頌邦先生為皇家特許測量師學會會員及皇家特許測量師學會註冊估值師。其於香港、中國、美國及東亞和東南亞的物業估值方面擁有超過10年經驗。

價值概要

第一類－貴公司在中國持作開發的物業權益

序號	該物業	於[2023年	貴公司	貴公司
		12月31日]		應佔權益
		現況下的市值		
		人民幣元		人民幣元
1.	[中國浙江省湖州市 長興縣長興大道與 白溪大道交匯處]	[168,510,000]	[70]%	[117,957,000]
小計：		<u>[168,510,000]</u>		<u>[117,957,000]</u>

第二類－貴公司在中國持作出售的物業權益

序號	該物業	於[2023年	貴公司	貴公司
		12月31日]		應佔權益
		現況下的市值		
		人民幣元		人民幣元
2.	[中國上海市 松江區工業區V-53號]	[28,020,000]	[100]%	[28,020,000]
小計：		<u>[28,020,000]</u>		<u>[28,020,000]</u>
總計：		<u>[196,530,000]</u>		<u>[145,977,000]</u>

估值證書

第一類 – 貴公司在中國持作開發的物業權益

序號	該物業	描述及年期	佔用詳情	於[2023年 12月31日] 現況下的市值 人民幣元
1.	[中國 浙江省湖州市 長興縣長興大道與 白溪大道交匯處]	該物業包括佔地面積約46,139.00 平方米的一幅土地，正開發作工業 開發用途，總規劃建築面積約為 60,143.00平方米。	於估值日，一期開發 處於建設中，而開發 土地為持作未來開發 的空置土地。	[168,510,000] (貴公司 應佔70%權益： [117,957,000])
		據 貴集團告知，該物業的總建設成 本預計約為人民幣172,644,660元， 其中人民幣[139,912,338元]已於估值 日支付。		
		於估值日，部分物業處於開發中，計 劃於2024年2月竣工(「一期開發」)。 竣工後，一期開發的總規劃建築面積 將約為39,039.00平方米。		
		該物業的其餘部分為持作未來開發的 一幅空置土地(「開發土地」)。竣工 後，開發土地的總規劃建築面積將約 為21,104.00平方米。於估值日，並 無於開發土地上展開任何建設工程。		
		該物業位於湖州市長興縣，距長興站 約7.1公里及距無錫丁蜀機場約39.6 公里。		
		該物業土地使用權已授予作工業用途 的期限至2071年9月9日。		

附註：

- 根據[長興縣自然資源和規劃局]與長興康源製藥有限公司(「長興康源」，貴公司直接持有70%股權)日期為2021年6月30日的土地使用權出讓合同—[第3305222021A21113號]，佔地面積約46,139.00平方米的一幅土地的土地使用權已授予長興康源作工業用途，期限為50年，土地價款總額約人民幣25,890,000元。

如上述合同所示，該物業受以下重大開發條件所限：

許可用途.....	:	工業
容積率.....	:	≥1.2
最低許可計容建築面積....	:	55,366.80平方米
上蓋面積.....	:	≥35%
綠地率.....	:	≤50%
建築契約.....	:	[2022年3月30日前動工並於2023年9月29日前竣工]

2. 根據長興縣自然資源和規劃局發出的不動產權證（土地）— 浙(2021)長興縣不動產權第0034452號，總佔地面積約為46,139.00平方米的物業土地使用權已授予長興康源作工業用途，期限至2071年9月9日。
3. 根據建設用地規劃許可證—地字第330522202204002號，總佔地面積約46,139.00平方米的一幅土地的規劃許可已授予長興康源。
4. 根據長興康源的建設工程規劃許可證—建字第330522202204008號，總佔地面積約39,039.00平方米的一期開發建設工程已獲批建設。
5. 根據長興康源的建設工程施工許可證—第330522202204110201號，總佔地面積約39,039.00平方米的一期開發建設工程已獲相關地方機構批准施工。
6. 吾等已獲提供中國法律意見書，當中載有以下內容：
 - a. 長興康源已悉數結清所有土地價款並根據不動產權證的條款合法有效取得該物業的土地使用權；
 - b. 該物業的土地使用權未被質押、抵押或扣押；
 - c. 根據長興縣自然資源和規劃局發出的確認函，有關建設項目動工及竣工日期的建築規約已延長一年。長興康源已獲批准於2024年9月29日之前竣工；及
 - d. 根據長興縣住房和城鄉建設局出具的證明，於2022年1月1日至2023年12月28日期間長興康源並無因違反有關施工管理相關法律及法規而受到行政處罰。
7. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：

吾等估值土地使用權時已考慮及分析[3處]附近區域的土地出售可比情況。作工業用途的土地出售的地盤價介乎每平方米人民幣516元至每平方米人民幣627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。多層工業建築的重置成本介乎每平方米人民幣3,600元至每平方米人民幣3,900元；單層工業建築的重置成本介乎每平方米人民幣2,300元至每平方米人民幣3,800元；地下室的重置成本介乎每平方米人民幣5,000元至每平方米人民幣6,000元。估值採用的重置成本與吾等的研究結果一致。

估值證書

第二類 – 貴公司在中國持作出售的物業權益

序號	該物業	描述及年期	佔用詳情	於[2023年 12月31日] 現況下的市值 人民幣元
2.	[中國 上海市 松江區 工業區V-53號]	該物業包括佔地面積約31,982.30平方米的一幅土地。 該物業可用於最高可計容建築面積約63,959.30平方米的工業開發建設。 於估值日，並無於該物業上展開任何建設工程。 該物業位於上海市松江區，距松江南站約9公里及距上海虹橋國際機場約39.1公里。 該物業土地使用權已授予作工業用途的期限至2042年12月29日。	該物業於估值日空置。	[28,020,000] (貴公司應佔 [100]%權益： [28,020,000])

附註：

- 根據[上海市松江區規劃和自然資源局]與上海雅葆生物科技有限公司(「上海雅葆」，貴公司直接持有100%股權)日期為2022年11月10日的土地使用權出讓合同－滬松國有建設用地使用合同(2022)第74號，佔地面積約31,982.30平方米的一幅土地的土地使用權已授予[上海雅葆]作工業用途，期限為20年，土地價款總額約人民幣29,200,000元。

如上述合同所示，該物業受以下重大開發條件所限：

許可用途.....	:	工業
容積率.....	:	2.0
最高許可可計容建築面積....	:	63,959.30平方米
上蓋面積.....	:	37.91%
高度限制.....	:	≤30米
綠地率.....	:	20%
建築契約.....	:	[2023年7月2日前動工並於2026年7月2日前竣工]

2. 根據上海市自然資源確權登記局發出的不動產權證(土地)－滬(2023)松字不動產權第002542號，總佔地面積約為31,982.30平方米的物業土地使用權已授予上海雅葆作工業用途，期限至2042年12月29日。
3. 吾等已獲提供中國法律意見書，當中載有以下內容：
 - a. 上海雅葆已悉數結清所有土地價款並根據不動產權證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未被質押、抵押或扣押；及
 - c. 截至最後實際可行日期2024年1月22日(「最後實際可行日期」)，該物業尚未動工，因此違反了土地使用權出讓合同所載的建築規約，該規約要求於2023年7月2日前動工。工程延誤可超過六個月但不得超過一年。上海市松江區規劃和自然資源局有權對上海雅葆處以違約罰款人民幣1,168,000元。直至最後實際可行日期，上海雅葆尚未收到上海市松江區規劃和自然資源局有關違約罰款的任何通知或索償。
4. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：

吾等估值土地使用權時已考慮及分析[7處]附近區域的土地出售可比情況。作工業用途的土地出售的地盤價介乎每平方米人民幣900元至每平方米人民幣915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。