

以下為獨立物業估值師亞太評估諮詢有限公司就本集團選定物業權益於2023年11月30日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本文件。



亞太評估諮詢有限公司
香港
灣仔
駱克道300號
僑阜商業大廈
12樓A室

敬啟者：

估值指示、目的及日期

吾等謹遵閣下指示，對北京康樂衛士生物技術股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的選定物業權益進行估值。吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必要的其他資料，以就物業權益於2023年11月30日（「估值日期」）的市值向閣下提供吾等的意見。

選定物業權益構成貴集團非物業活動的一部分，其賬面值佔貴集團資產總值的15%或以上，因此物業權益的估值報告須載入本文件。

估值基準

吾等的估值基於市值進行。市值的定義為「資產或負債經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期按公平原則進行交易的估計金額」。

估值方法

基於物業的樓宇及構築物的性質及特定建址，不大可能有可資比較的相關市場成交個案，因此物業的樓宇及構築物採用折舊重置成本法估值。

折舊重置成本的定義為「目前以最新等值資產置換有關資產的成本（扣減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化）」。折舊重置成本乃基於土地現時用途的估計市值，加上物業裝修的目前重置成本，再減去實際損耗及所有相關形式的陳舊和優化計算。於釐定土地價值時，吾等已參考當地所得的銷售憑證。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力而定。於吾等的估值中，上述成本法適用於作為單一權益的整個建築群或開發項目，並假設未對該等建築群或開發項目進行零碎交易。

估值假設

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無涉及可影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排的利益。

吾等的報告並無考慮所估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，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。

估值準則

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出版的皇家特許測量師學會估值一

專業準則、香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則及國際估值準則委員會發佈的國際估值準則的所有規定。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供資料的真實性及準確性。吾等亦尋求並獲 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情的意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

文件及業權調查

吾等已獲提供有關物業權益的不動產權證、其他官方許可證等各項業權文件副本，並已進行相關查詢。在可能情況下，吾等已查核文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問－中倫律師事務所就中國物業權益的有效性提供的意見。

面積測量及觀察

吾等並無進行詳細的測量，以核實物業面積的準確性，惟吾等假設所獲的業權文件及正式地盤圖則所載的面積均準確無誤。所有文件和合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查，以確定地質狀況及設施等是否適合作任何發展用途。吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意且施工過程將不會產生難以預料的費用及延誤。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

實地視察由尚潔女士（為皇家特許測量師學會會員、中國執業估值師，於中國物業估值方面有逾6年經驗）及董艷麗女士（於中國物業估值方面有18年經驗）於2023年12月進行。

貨幣

本報告所列的所有金額均以人民幣為單位。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

北京康樂衛士生物技術股份有限公司

中國

北京市

北京經濟技術開發區

榮昌東街7號

A2幢201、202

董事會 台照

代表

亞太評估諮詢有限公司

執行董事

程國棟

MRICS

謹啟

2024年[●]

附註：程國棟為特許測量師，於大中華地區、亞太地區、美國及加拿大資產估值方面有22年經驗。

估值證書

貴集團在中國持有並佔有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
1.	中國雲南省昆明市 滇中新區臨空產業園 向賢路508號的一幅地塊、 9幢建築物、在建中的 各類構築物及2幢建築物	該物業包括一幅地盤面積約 93,341.19平方米的土地及 在其上修建9幢建築物及各 類配套構築物，於2023年8 月竣工。 9幢建築物的總建築面積約 69,013.65平方米，包括一 棟辦公樓及8幢工業大樓。 構築物主要包括道路和圍 牆。 除了上述已竣工建築物外， 於估值日期，尚有在建的2 幢建築物及各類配套構築物 （「在建工程」）。在建工程 計劃於2024年6月竣工。竣 工後，在建工程的建築面積 約為11,242.61平方米。在 建工程的總建築成本預計約 為人民幣145,978,000元， 其中截至估值日期已支付人 民幣68,263,000元。 該物業獲授的土地使用權 期限於2070年10月29日屆 滿，作工業用途。	於估值日期，該物業的竣 工部分已經用作生產、辦 公室及配套用途，而剩餘 部分物業還在建設中。	111,881,000

附註：

- 根據日期為2020年11月12日的國有土地使用權出讓合同（CR 53空港第2020010號），地盤面積約為93,341.19平方米的地塊的土地使用權，將以合約的方式出讓於雲南滇中立康實業開發有限公司（「雲南滇中立康」，為貴公司100%的附屬公司），為期50年，作工業用途，自土地交付日期起計。地價為人民幣35,842,560元。
- 根據不動產權證一雲(2021)官渡區不動產權第0038317號，地盤面積約為93,341.19平方米的地塊的土地使用權，已經出讓於雲南滇中立康，期限於2070年10月29日屆滿，作工業用途。

3. 根據雲南滇中立康獲授的建設工程規劃許可證－建字第雲滇中新區空港202100007號，總建築面積約為74,953.70平方米各類構築物的建設已獲批。
4. 根據雲南滇中立康獲授的2份建設工程施工許可證－第530111202107010301號和第5301112021112300201號，當地相關主管部門已批准，可開展總建築面積約為74,953.39平方米各類構築物的建設工程。
5. 至於9幢總建築面積約為69,013.65平方米的已竣工建築物而言，吾等並未獲提供任何業權證。
6. 貴公司的中國法律顧問已向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括以下方面：
 - a. 雲南滇中立康依法持有該物業的土地使用權，並有權依法使用、轉讓或處置該土地。
 - b. 雲南滇中立康已獲得與該物業的建築施工相關的建設工程規劃許可證和建設工程施工許可證。
7. 在對該物業進行估值時，吾等依賴上述法律意見，而對附註5所述的該物業的9幢建築物因沒有取得任何適當的業權證並無賦予任何商業價值。然則，出於參考目的，吾等認為，假設所有相關業權證已獲得且可以自由轉讓的前提下，於估值日期，該等建築物的折舊重置成本（不包括土地因素）將為人民幣383,418,000元。