

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對 貴集團持有位於中國的該物業以現有狀況於2024年[3月31日]的市值意見所編製函件及估值報告全文，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

敬啟者：

有關：中國上海市嘉定區安亭鎮園國路1585號（前楊路118號）上海大學附屬孟超腫瘤醫院（「該物業」）

### 指示、目的及估值日期

我們遵照上海細胞治療集團有限公司（「貴公司」）指示對 貴公司或其附屬公司（「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的該物業進行估值，我們確認已進行視察、作出相關查詢並取得我們認為必需的其他資料，以便向 閣下提供我們對該物業以現有狀況於2024年[3月31日]（「估值日」）的市值的意見。

### 估值基準

我們對該物業的估值乃指其市值，其定義根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則（2020年版）為「某一項資產或負債經過適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願情況下於估值日進行交易的估計交易金額」。

我們對該物業之估值乃按整項權益基準進行。

## 估值假設

我們對該物業之估值概不計及因特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關人士授予之特殊代價或優惠、或僅限指定擁有人或買家之任何價值因素等特別條款或情況而對估計價格有所抬高或貶低。

我們確認我們已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2020年版)之規定。

我們參考 貴公司中國法律顧問(「法律顧問」)北京市中倫律師事務所的法律意見，以按名義年度土地使用費出讓該物業於各特定年期的可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付出讓金為假設編製估值。我們倚賴 貴公司所提供有關該物業業權及目標公司於該物業的權益之資料及意見，以及日期為2024年[●]的中國法律意見。我們乃以擁有人對該物業擁有可強制執行的業權且於整個已授出而未屆滿年期內有權自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓該物業為基準編製估值。

根據 貴公司所提供的資料而呈列的業權狀況以及主要證書、批文及許可的批授情況乃載於估值報告的附註。

我們的估值並無就該物業的任何押記、質押或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，該物業的估值乃基於並無可能影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及費用。

## 估值方法

鑒於該物業之特定性質及缺乏鄰近地區相同特徵物業之銷售交易，我們已主要採用折舊重置成本(「折舊重置成本」)法。折舊重置成本法乃基於土地現有用途的估計市值，另加其裝修工程之當前重置成本，再減去就實際損耗及所有相關形式陳舊及優化作出之撥備。至於土地部分，我們通常參考相關市場上可獲得之可資比較土地銷售憑證(可就(包括但不限於)位置、時間、大小等因素作出適當調整)。折舊重置成本法受實體從使用資產獲得的整體服務潛力所限，並充分考慮所採用之總資產。利用折舊重置成本法達致的市值適用於整個作為特別權益之綜合項目或發展項目，並無假設該綜合項目或發展項目之零碎交易。

## 資料來源

在我們估值過程中，我們倚賴 貴公司所提供有關該物業的資料，並已接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物色該物業、佔用詳情、建設成本、完成日期、地盤及建築面積的事項以及所有其他相關事項的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積均以我們所獲提供資料為基準，故此僅為約數。我們並無理由懷疑 貴公司向我們所提供對估值而言屬重要的資料是否真實準確。我們亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏重大事實。

我們謹此指出，我們獲提供的文件副本主要以中文編製，有關英譯本為我們對內容的理解。因此，我們建議 貴公司參閱文件的中文原文並自行諮詢 閣下的法律顧問有關該等文件的合法性及詮釋。

## 業權調查

我們獲 貴公司提供有關該物業現時業權的文件副本。然而，我們無法進行調查以核實該物業的所有權或查閱相關文件正本以核實所有權或確定有否任何修訂未有載於我們獲提供的副本。我們亦無法確定該物業的業權，故我們依賴 貴公司或 貴公司法律顧問就 貴公司於該物業的權益提供的意見。

## 實地視察

我們上海辦事處之估值師鄧凱軍（擁有土木工程學士學位，於中國具有10年物業估值經驗）已於2024年3月25日視察該物業之外部狀況，並在可能情況下視察其內部狀況。然而，我們並無進行結構測量，在視察過程中，我們並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之缺陷。我們並無對任何設施進行測試。

除另有說明者外，我們並未進行實地量度，以核實該物業之地盤及建築面積，而我們已假設我們獲提供之文件副本所示面積均正確無誤。

## 貨幣

除另行說明外，於我們的估值中，所有數額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

## 其他披露

我們謹此確認，戴德梁行有限公司及進行估值的估值師並無任何金錢或其他利益，而可能導致對該物業進行適當估值構成衝突或被合理視為對我們表達中立意見之能力構成影響。

隨函附奉估值報告供閣下參閱。

此致

中國  
上海市  
嘉定區  
安亭鎮  
園國路1585號（前楊路118號）  
上海細胞治療集團有限公司  
列位董事 台照

代表

戴德梁行有限公司

林淑敏

香港測量師學會資深會員、  
英國皇家特許測量師學會會員、  
註冊專業測量師（產業測量組）

大中華區估值及諮詢服務部

高級總監

謹啟

2024年[●]

附註：

- (1) 林淑敏女士是英國皇家特許測量師學會會員，香港測量師學會資深會員和註冊專業測量師（產業測量組）。林女士在大中華區和多個海外國家擁有超過30年的專業房地產估價和諮詢服務經驗。林女士擁有足夠的當前國內市場知識，以及勝任評估工作的技能和理解力。

估值報告

貴集團於中國持作自用的物業

物業	概況及租期	佔用詳情	於2024年3月31日 現況下的市值
<p>中國上海市嘉定區 安亭鎮 園國路1585號 (前楊路118號) 上海大學附屬 孟超腫瘤醫院</p>	<p>該物業為一個醫院發展項目，包括在一幅地盤面積為30,440.30平方米的地塊上建造的8棟樓宇。</p>	<p>於估值日，該物業由貴集團經營作為上海大學附屬孟超腫瘤醫院。</p>	<p>人民幣 [485,200,000]元 (肆億捌仟伍佰貳拾萬圓整)</p>
	<p>根據貴公司提供的不動產權證，該8棟樓宇總建築面積為44,273.09平方米，均已於2003年至2020年期間落成。</p>		<p>(貴集團應佔100%權益：人民幣 [485,200,000]元)</p>
	<p>該物業位於嘉定區安亭鎮前楊路與園國路的東南交界處。附近的開發項目主要用於工業用途。</p>		<p>(請參閱附註1)</p>
	<p>根據貴公司的資料，該物業作醫療用途；既無環境問題的處置或訴訟糾紛調查、通知、未決訴訟、違法或產權缺陷；亦無任何改變該物業用途的計劃。</p>		
	<p>該物業的土地使用權已作醫療衛生用途獲授出，土地使用年期為自2019年7月12日至2069年7月11日。</p>		

## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

- (1) 我們對該物業的估值僅包括醫院開發項目土地及樓宇部分的估值；醫療設備及器械不在估價範圍之內。
- (2) 根據上海市房地產登記局於2020年6月13日發出的不動產權證第(2020)018440號，該物業（地盤面積為30,440.30平方米及總建築面積為44,273.09平方米）的不動產權歸屬於上海細胞治療集團有限公司所有，土地使用年期為自2019年7月12日至2069年7月11日。詳情如下：

用途	層數	總建築面積平方米
設備用房.....	1	140.34
檢驗樓.....	4	4,486.94
1A號醫院主樓.....	3	24,769.66
1B號醫院主樓.....	3	12,950.06
2號樓放療中心.....	2	1,353.28
3號樓設備用房.....	1	529.23
4號生活垃圾樓.....	1	28.24
5號醫療垃圾樓.....	1	15.34
	總計：	<u>44,273.09</u>

- (3) 根據營業執照第91310000084104308E號，上海細胞治療集團有限公司於2013年11月29日成立，註冊資本為人民幣255,584,725元，經營期限為自2013年11月29日至2033年11月28日。
- (4) 我們已獲提供 貴公司法律顧問出具的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) [該物業的不動產權證根據中國法律有效、合法及可強制執行；
  - (ii) 國有土地使用權出讓合同所述的所有土地出讓金已支付及清償；
  - (iii) 上海細胞治療集團有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的相關證書及批文；
  - (iv) 上海細胞治療集團有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及樓宇所有權；及
  - (v) 該物業正受以上海農村商業銀行虹口分行為受益人之按揭所限制。]
- (5) 根據 貴公司所提供資料及法律顧問意見（「有」指已提供證書／許可證），業權狀況及主要批文及執照之批授情況：
 

不動產權證.....	有
國有土地使用權出讓合同.....	有
建設用地規劃許可證.....	有
建設工程規劃許可證.....	有
建築工程施工許可證.....	有
建設工程竣工驗收報告.....	有
營業執照.....	有
- (6) 於估值日，當地工業地塊的平均單位費率介乎每平方米人民幣[1,890]元至人民幣[4,400]元。