

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於二零一五年七月三十一日持有的物業進行估值而編製的函件全文、估值概述及估值證書，以供載入本文件。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓  
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001  
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，就金斯瑞生物科技股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業進行估值。吾等確認，吾等曾進行視察以及作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必需的進一步資料，以向閣下提供吾等對有關物業權益於二零一五年七月三十一日（「估值日期」）的市場價值的意見。

吾等的估值基於市場價值進行。市場價值的定義為「在進行適當的推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

對第一類物業權益進行估值時，鑒於該物業樓宇及結構物的性質及其所處的特定位置，不大可能出現可資比較的相關市場成交個案，因此物業權益乃按成本法參考其折舊重置成本進行估值。

折舊重置成本之定義為「以其當前等價資產重置一項資產的當前成本，扣減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。其乃根據目前土地用途的估計市場價值，加上有關改造的當前重置（再生產）成本，扣減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化計算。對地塊進行估值時，參考當地可用的銷售證據。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的潛在獲利能力而定。在吾等的估值中，其作為唯一權益適用於整個建築群或開發項目，並假定未對該建築群或開發項目進行零碎交易。

鑒於第二類物業權益於估值日期尚未轉讓予 貴集團，故有關物業的所有權並未歸屬予 貴集團，因此吾等並無賦予有關物業權益任何商業價值。

吾等的估值時乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排獲取利益，以致影響物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮任何評估物業權益欠負的任何押記、抵押或債項，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設有關於物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券[編纂]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—專業準則》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》，以及國際評估準則理事會出版的《國際評估準則》所載的所有要求。

吾等於很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事項的意見。

吾等已獲提供多份有關物業權益的業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證及正式圖則，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本以核實中國物業權益的現有業權，以及物業權益有否附帶任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問方達律師事務所所提供有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等之估值乃假設上述各方面均令人滿意，且於施工期間不會引致任何不可預期的開支及延誤而編製。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

許雯婷女士及丁偉瑋女士於二零一五年五月對該等物業進行視察。許雯婷女士為中國註冊資產評估師，擁有4年中國物業估值經驗。丁偉瑋女士擁有4年中國物業估值經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料的真實性和準確性。吾等亦已尋求並獲 貴公司確定，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信息，以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

除另有指明外，本報告所載全部金額均以人民幣(人民幣)列值。

下文概述吾等的估值，並隨附有關估值證書。

此 致

中國  
江蘇省  
南京市  
江寧科學園  
雍熙路28號  
金斯瑞生物科技股份有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
董事  
姚贈榮  
*MRICS MHKIS RPS (GP)*  
謹啟

二零一五年 ●

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21年經驗，亦於亞太區擁有相關經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一五年 七月三十一日 現況下的市值
		人民幣元
1.	位於中國 江蘇省 南京市 雍熙路28號的兩幅土地、 多幢樓宇及建築物	208,762,000

第二類 — 貴集團訂約將於中國待取得的物業權益

編號	物業	於二零一五年 七月三十一日 現況下的市值
		人民幣元
2.	位於中國 江蘇省 南京市 雍熙路28號的一幅土地	無商業價值
	總計：	208,762,000

估值證書

第一類一貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年七月三十一日現況下的市值 人民幣元
1.	位於中國江蘇省南京市雍熙路28號的兩幅土地、多幢樓宇及建築物	<p>物業包括兩幅土地，總地盤面積約71,838.18平方米及七幢樓宇及多項建於其上的建築物，於二零一零年至二零一二年期間分階段竣工。</p> <p>樓宇主要包括實驗樓、廠房及倉庫，總建築面積約為31,187.33平方米。</p> <p>建築物主要包括消防水池、污水處理缸及綠化景觀。</p> <p>物業已獲授予土地使用權，年期將於二零六零年十一月十七日及二零六一年十一月十日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，物業由貴集團佔用作辦公、工業及配套用途。	208,762,000

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證—寧江國用(2011)第29448號及寧江國用(2014)第04287號，地盤總面積約71,838.18平方米的物業的土地使用權已授予南京金斯瑞生物科技有限公司(「GS中國」)，為貴公司的間接全資附屬公司，年期將於二零六零年十一月十七日及二零六一年十一月十日屆滿，作工業用途。
2. 根據六份房屋所有權證—寧房權證江初字第JN00424557號、第JN00424558號、第JN00424559號、第JN00424563號、第JN00424566號及第JN00424562號，GS中國擁有物業的六幢樓宇，總建築面積約為29,744.03平方米。
3. 進行物業估值時，由於建築面積約1,443.3平方米的一號倉庫尚未取得房屋所有權證、我們評估其無任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關業權證書均已取得且物業樓宇可自由轉讓，則該物業樓宇(不包括土地)於估值日期的折舊重置成本為人民幣2,937,000元。
4. 我們已獲貴公司中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，其中包括以下各項：
  - a. GS中國已取得附註1及2所述土地使用權證及房屋所有權證。根據土地使用權證所述條款，並受限於相關土地使用權出讓合同的條款和條件，GS中國有權根據中國法律法規規定轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等土地使用權及樓宇；
  - b. 根據貴集團確認，物業不受任何抵押或法院查封；及

- c. 就附註3所述樓宇而言，GS中國尚未取得建設工程施工許可證及建設工程竣工驗收證明，且未完成竣工驗收消防備案。根據相關法律法規，GS中國或需受強制作出改正及承擔相關罰款。

6. 由於物業乃 貴集團持有的主要資產，故我們認為物業為重大物業。

重大物業的詳情

- a) 物業位置綜述 : 物業位於南京市江寧區雍熙路西及東面及景佑路南面。物業地形呈規則體形狀，毗鄰星喬威泰克汽車零部份公司。
- 由地鐵一號綫南醫大•江蘇經貿學院站約十五分鐘穿梭巴車程。
- b) 該物業的產權負擔、留置權、擔保及抵押的詳情 : 無
- c) 擔保及環境問題 : 未曾進行環境研究。
- d) 調查、通告、待決訴訟、違法或業權欠妥的詳情 : 一號倉的房屋所有權証尚未獲取。
- e) 該物業的建設、翻新、修繕或發展的未來計劃及估計相關成本 : 誠如 貴集團所告知，於本文件日期後十二個月概無計劃新的重大發展或翻新。

估值證書

第二類 — 貴集團訂約將於中國待取得的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 七月三十一日 現況下的市值  人民幣元
2.	位於中國 江蘇省 南京市 雍熙路28號的 一幅土地	物業包括一幅土地， 地盤面積約60,762.40 平方米。  物業位於南京市江寧高 新園月華路以北、乾德 路以東。	物業現時空置。	無商業價值

附註：

1. 根據一份日期為二零一四年七月十五日的國有土地使用權出讓合約—3201212014CR0070號，物業的土地使用權已訂約出讓予南京金斯瑞生物科技有限公司（「GS中國」），為貴公司的間接全資附屬公司，詳情如下：

地盤面積	:	60,762.40平方米
土地用途	:	工業
土地年期	:	50年
容積率	:	1.0至1.5
土地出讓金	:	人民幣23,700,000元

2. 於估值日期，物業並未轉讓予貴集團，故物業的業權並未歸於貴集團。因此，我們並未賦予物業商業價值。然而，（作參考用途）我們認為，於估值日期，物業的市值為人民幣36,579,000元，惟須待貴集團已取得相關業權證書及貴集團有權自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售物業後，方可作實。
3. 我們已獲貴公司的中國法律顧問方達律師事務所就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
  - a. GS中國將於完成土地使用權登記流程並取得相關土地使用權證後取得物業的土地使用權。