

DUFF & PHELPS

致 康希諾生物股份公司
中國天津市經濟開發區西區
南大街185號生物醫藥園
4樓401-420室

敬啟者：

吾等遵照 閣下指示就康希諾生物股份公司（「貴公司」、其附屬公司及其共同控制實體（以下統稱為「貴集團」）位於中華人民共和國（「中國」）天津之物業（「物業」或「物業權益」）進行估值。吾等確認已對物業進行視察，並作出有關查詢及取得吾等認為必要的有關進一步資料，以便提供該項物業權益於2018年12月31日（簡稱「估值日」）的市值。

本函件為吾等之估值報告一部分，載有估值基準及估值方法，並闡明吾等所作之假設、對該物業業權調查及限制條件。

概無第三方有權依賴本估值報告，亦無任何第三方接納或持有本估值報告時產生任何明確或隱含的第三方實益權利。

估值基準

吾等的估值為吾等對**市值**的意見。按香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則所下定義，市值乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則在知情、審慎及自願的情況下於估值日交易資產或負債的估計金額」。

按理解**市值**為所估計資產及負債的價值，而並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項的價值。

此估計具體而言不包括因與銷售相關人士授予的特殊代價或優惠而上漲或下跌的估計價格，或任何特殊價值因素。

估值方法

該估值乃根據該等建築物及構築物（稱為「建築物」）的折舊重置成本釐定。折舊重置成本的定義為該等建築物的總重置成本，計及就使用年期、狀況、經濟／外觀及功能耗損程度及環境因素等作出適當扣減後的價值。所有此等因素均可能導致現有建築物相對佔用業務的價值較重置新物業為低。就土地而言，吾等已參考當地類似交易。

業權調查

我們已獲提供有關物業權益之業權的文件副本。然而，因中國現行的註冊制度，概無進行任何針對合法業權或任何附屬物業的負債的調查。吾等亦並無為審核所有權或審核可能未出現於交付吾等的副本的任何修訂審議文件正本。

吾等極度依賴貴公司提供的數據及已審閱中國法律顧問天元律師事務所就位於中國的物業提供的法律意見。

本函件所披露所有法律文件及估值證書僅供參考，吾等概不會就有關本函件及估值證書所載該等物業權益的合法業權以及估值證書的任何法律事項承擔責任。

假設

吾等的估值乃假設所有者以現況於市場出售物業權益，並無憑借遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益價值。

在吾等的估值中，並無就有關物業涉及的任何質押、抵押或款項或出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，所有物業權益概不涉及可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等假設物業權益業主不受干涉地自由使用、租賃或抵押物業權益。吾等亦假設物業權益可自由出售或轉讓。

吾等對物業權益進行估值時乃假設該物業根據提呈予吾等的開發計劃或建設規劃開發。吾等假設有關於政府機關已授出該等在地盤上已建或待建建築物及構築物的所有

同意書、批文及許可證。此外，吾等已假設除另有指明外，所有在地塊上已建建築物及構築物均由所有者持有或准許由所有者佔用。

除非估值證書內已列明、界定及認為違規，否則吾等假設已遵循所有適用分區制、土地使用法規及其他限制。此外，除非估值證書另有註明，否則吾等假設土地使用及改善工程均於所述物業權益範圍內進行，亦不存在土地侵佔或侵入的情況。

有關該物業的其他特定假設（如有）已載於有關估值證書附註。

限制條件

吾等在頗大程度上依賴貴公司所提供數據並接納貴公司提供予吾等的有關法定通告、地役權、年期、佔用情況、地盤面積及樓面面積以及其他一切有關事項的建議。估值證書所載尺寸及面積乃以閣下提供予吾等的文件所載數據作基準，因此僅為約數。

經檢查所有相關文件後，吾等並無理由懷疑所獲提供數據的真實性及準確性。吾等假設所提供數據概無遺漏任何重大事項以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等並無進行詳盡實地測量，以核實有關物業的土地或樓宇面積，惟吾等假設所獲提供的面積為準確無誤。所有尺寸及面積僅為約數。

本行的李新女士已於2018年5月23日就估值證書所載物業進行視察，惟吾等並無進行結構測量，因而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。吾等並無進行實地調查，以確定該物業地盤的地面狀況及設施的適合性。

吾等並未收到進行環境影響研究的指示，亦無進行環境影響研究。吾等假設適用的國家、省及地方各級的環境法規及法律已獲全面遵守，除非在報告中另有說明、定義及考慮。吾等亦假設所有由地方、省或國家政府機關或私營實體或團體就本報告所涵蓋的任何用途而發出的必要牌照、同意書或其他立法或行政授權已經或將可獲得或可予重續。

備註

對該等物業權益進行估值時，吾等已遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》（第32章）附表3第34(2)及(3)段、香港聯合交易所有限公司頒布的證券上市規則第五章及第12項應用指引及香港測量師學會出版的香港測量師學會評估標準（2017年版本）的所有規定。

吾等謹此證明，吾等並無於物業或所報告價值中擁有現時或潛在權益。

本估值報告受吾等的假設及限制條件規限。

除另有說明外，本報告內所有貨幣金額均以人民幣列值。

隨函附奉估值證書。

為及代表

D&P China (HK) Limited

董事

陳勁翔

CFA, MRICS, MHKIS, MCIREA, RPS(GP)

謹啟

[●]

附註：

陳勁翔先生為特許測量師及註冊專業測量師，擁有逾20年中國物業估值的經驗。陳先生已被納入香港測量師學會的《有關上市事宜的文件及通函所載或提述以及有關收購與合併的估值所進行估值工作的物業估值師名冊》。

李新女士為中國註冊房地產估價師，擁有逾20年中國物業估值經驗。

估值概要

物業	於2018年 12月31日 現況下的市值 (元人民幣)
中國天津經濟技術開發區西區之土地 (宗地號1201104000020350000) 及其上之廠房	<u>277,013,000</u>
合計：	<u><u>277,013,000</u></u>

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 12月31日 現況下的市值
中國天津市經濟技術開發區西區之土地（宗地號1201104000020350000）及其上之廠房	<p>該物業包括一幅工地面積為65,001.8平方米的工業用地，以及其上的幾座工業樓宇。</p> <p>據告知，該樓宇於2018年已落成，落成後的總建築面積約為38,716.21平方米。</p> <p>該物業的土地使用年期為2015年3月18日至2065年3月17日，作工業用途。</p>	基本建設工程已完成，截至估值日，該物業目前正等待的正式生產。	277,013,000元 人民幣

附註：

1. 根據一份由天津市國土資源和房屋管理局於2017年4月20日核發的國有土地使用證津(2017)開發區不動產權第1004122號，該物業的土地使用權由康希諾生物股份公司（「康希諾生物」）持有作工業用途，年期於2015年3月18日開始，至2065年3月17日屆滿。
2. 根據三份由天津經濟技術開發區（南港工業區）管理委員會於2016年6月6日、2017年3月15日及2018年7月11日核發的建築工程施工許可證編號：1211192016060601111、1211192017031501111及1211192018071101111號，該物業的建設工程的展開已獲批准。
3. 根據兩份由天津經濟技術開發區建設工程管理中心於2018年6月27日核發的建設工程竣工驗收備案通知書編號：建備J2018-046及J2018-047號，該物業的建設工程已竣工。
4. 根據由天津市國土資源和房屋管理局於2018年8月24日核發的不動產權證津(2018)開發區不動產權第1006903號，該物業的房屋所有權已授予康希諾生物。

附錄三

物業估值報告

5. 根據三項不動產登記證明，自2016年8月22日至2022年8月22日，該物業已抵押予上海浦東發展銀行股份有限公司天津分行，總金額約為150,000,000元人民幣。主要詳情已列於下表：

編號	文件編號	註冊日期	金額 (元人民幣)	借貸期限
1	津(2016)開發區不動產證明第3002712號	2016年9月30日	70,000,000	2016年8月22日至2022年8月22日
2	津(2016)開發區不動產證明第3003479號	2016年12月12日	40,600,000	2016年8月22日至2022年8月22日
3	津(2017)開發區不動產證明第3001344號	2017年9月29日	39,400,000	2016年8月22日至2022年8月22日
合計			150,000,000	

6. 該物業的建設工程已基本完成。據告知，截至估值日，已支付建設工程的總成本約為231,754,343元人民幣，未支付款項約為40,357,808元人民幣。然而，在吾等的估值過程中，吾等對市值的意見反映該物業於估值日的現有實際狀況。

7. 中國法律意見指出（其中包括）：

- (a) 受限於前述抵押，康希諾生物有該物業的土地使用權及房屋所有權，有權（惟須視土地使用權是否抵押而定）在土地使用年期內根據中國法律及在土地使用權的用途、範圍及期限內擁有、使用、受益於、處置（包括但不限於轉讓、出租、抵押）或以其他合法方式處置該物業的土地使用權及所有權。
- (b) 康希諾生物已就該物業目前的在建工程取得現階段應取得的許可、備案及天津經濟技術開發區管委會的適當批准。

8. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

釐定該物業的市值時，吾等已針對特定建造的港口物業採用普遍接受的成本法。就土地部分而言，吾等已參考兩處於近期在鄰近地區交易的可資比較工業用地。該等可資比較土地之單位價格介乎每平方米316元人民幣與每平方米404元人民幣之間。就該物業之土地及可資比較土地之特徵差異而言，吾等已作出適當調整。該物業土地所採用的平均單位價格約為每平方米364元人民幣。

對於樓宇和場地的改造，已根據於市場上搜集到的工業物業成本數據估計更新成本，同時我們已計及泊位和堆場等某些特定結構的原始成本。折舊乃基於所觀察到的條件，並考慮到改善及剩餘土地年期的年期及經濟年限。樓宇所採用的平均單位價格約為每平方米6,500元人民幣。