

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對優他製藥持有的物業權益於2019年4月30日所進行估值之函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本文件而編製。



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
7th Floor, One Taikoo Place
979 King's Road
Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Company Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

錦欣生殖醫療集團有限公司(「貴公司」，為於開曼群島成立的獲豁免有限公司)(作為買方)董事會宣佈，於2019年2月11日與成都優他有限責任公司(「優他製藥」，為根據中國法律成立的有限公司)(作為賣方)訂立購股協議，以從優他製藥收購其於成都錦奕的全部股權(「股份轉讓」)。成都錦奕將成為物業持有公司，擁有位於中國成都錦江區畢昇路66號及88號1號樓及總建築面積為42,659.64平方米的物業的全部權益。此外，同日，貴公司(作為買方)與優他製藥(作為賣方)訂立物業轉讓協議，收購位於中國四川成都錦江區畢昇路66號及88號及總建築面積為38,646.31平方米的停車場及附屬設施。

吾等遵照閣下指示，對優他製藥持有的物業權益進行估值，吾等證實曾進行視察，作出有關查詢及搜集並獲得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下呈述吾等對該等物業權益於2019年4月30日(「估值日期」)的市場價值的意見。

吾等之估值乃基於市場價值進行。市場價值被界定為「在進行適當的市場推廣後，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」。

吾等採用直接比較法就優他製藥持有的物業進行估值，即假設物業權益在其現況下可即時交吉出售，並參考有關市場上可供作比較的銷售交易。該方法以大眾接受的市場交易作為最佳指標，並預先假定市場上相關交易證據可用以推斷同類物業的交易價格（或會因各種因素而調整）。

吾等作出之估值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，以致影響物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮任何所估物業權益欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重性產權負擔、限制及支銷。

在進行物業權益估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第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－2017年全球準則》；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出版的《國際估值準則》所載的一切規定。

吾等於很大程度上倚賴 貴公司提供的資料，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、租賃及所有其他有關事項的意見。

吾等獲提供有關物業權益的多份業權文件副本，包括國有土地使用權證、房地產權證及其他正式圖則，並已作出相關查詢。吾等亦已在可行的情況下查閱文件正本以核實中國物業權益的現有業權及物業權益或任何租賃修訂所附的任何重大產權負擔。吾等在頗大程度上倚賴 貴公司中國法律顧問北京市中倫律師事務所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。所有文件及合約僅用作參考，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開發工程。吾等於進行估值時，乃假設該等方面均為良好，建設期間不會產生額外成本亦不會發生延誤。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。

Elaine Huang女士於2018年11月15日視察該等物業。彼具備約兩年中國物業估值經驗。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴公司確認所提供的資料概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意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

所有在本報告列示的貨幣單位均為人民幣。

謹請 閣下留意隨附之估值概要及證書。

此致

錦欣生殖醫療集團有限公司

中國

四川

成都

錦江區

靜沙北路301號

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

[日期]

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有25年香港及中國物業估值經驗以及亞太地區相關經驗。

估值概要

編號	物業	建築面積 (平方米)	於2019年
			4月30日 現況下之市值 人民幣元
1.	位於中國四川省成都錦江區畢昇路66號及88號的優他1號樓	42,659.64	678,000,000
2.	位於中國四川省成都錦江區畢昇路66號及88號的停車場及附屬設施	38,646.31	零
	總計：	81,305.95	678,000,000

附註：

- (1) 就2號物業而言，因為轉讓2號物業需受限於錦江區科信局的批准，所以我們並無賦予2號物業商業價值。然而，就參考用途而言，我們認為2號物業於估值日的參考值為人民幣60,000,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 人民幣元
1.	位於中國 四川省 成都 錦江區 畢昇路66號及 88號的 優他1號樓	<p>優他中心項目位於成都錦江區畢昇路66號及88號，公共交通便利，所處區域為錦江區創意產業商務區，聚集專注於創意、現代信息服務及數碼出版的集團公司。</p> <p>優他中心項目佔用一幅地盤面積約16,088.62平方米的地塊，已發展為兩座工業研究樓宇並於2016年建成。</p> <p>優他1號樓（「該物業」）為地上工業研究樓宇，建築面積約為42,659.64平方米。該物業用作成都西囡婦科醫院（「成都西囡醫院」），而其翻新及裝飾已於2018年12月完成。</p> <p>該物業的土地使用權期限至2058年1月8日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業用作成都西囡醫院。	678,000,000

附註：

1. 根據日期為2008年1月9日的國有土地使用權證，一幅地盤面積約46,678.16平方米的地塊土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約授予優他製藥50年，作工業用途。土地出讓金約人民幣5,601,379元。據 貴公司告知，土地出讓金已悉數支付。
2. 根據國有土地使用權證成國用(2012)第410號，一幅地盤面積約16,088.62平方米的地塊土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予優他製藥，期限至2058年1月8日屆滿，作工業用途。
3. 根據一項不動產權證(川(2018)成都市不動產權第0155026號)，優他製藥擁有建築面積約42,659.64平方米的該物業，作工業用途。
4. 根據成都錦昇醫院管理有限公司(「錦昇醫院管理」)、四川恒康發展有限責任公司(「恒康」)、闕文彬及優他製藥日期為2018年2月10日的購買協議，建築面積約118,252.19平方米的優他中心項目(包括該物業)已由錦昇醫院管理購買，總價約人民幣760,000,000元。倘測量報告與不動產權證所載該物業建築面積差異低於2%，則將不會對購買價作出調整。
5. 根據建設工程施工安全監督備案表JJ-AJ-2018-0017，成都西囡醫院新址建設項目(該物業)的翻新及裝修已經竣工並通過驗收。
6. 據 貴公司告知，該物業的翻新及醫療機構裝修成本估計將約為人民幣200,677,951元。根據已簽署合約，約人民幣159,399,250元已於估值日期付清。最終的翻新及醫療機構裝修成本受完工結算規限。
7. 吾等估值乃根據以下基準及分析而作出：
 - a. 吾等已識別及分析區內與該物業特點相近的各類相關銷售憑證。該等可資比較物業的單價介乎人民幣12,000元至人民幣16,000元。已考慮可資比較物業與該物業在位置、面積、用途、裝飾及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析以得出該物業的假設單價。
8. 貴公司中國法律顧問已向吾等提供有關該物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)：
 - a. 該物業的實際用途與不動產權證所載用途之間的差異對成都西囡醫院的經營造成實質性不利影響的風險較低；
 - b. 取得不動產權證後，成都錦奕可依法持有、使用及租賃該物業；
 - c. 轉讓該物業受限於創業產業商務區管理委員會及錦江區科學技術局批准；
 - d. 根據中國法律，作醫療及衛生設施用途的該物業不得依法予以抵押；及
 - e. 截止法律意見出具日，成都西囡醫院已經抵押給四川天府金融租賃服務有限公司，根據成都西囡醫院確認，該物業不存在權屬爭議。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下之市值 人民幣元
2.	位於中國 四川省 成都 錦江區 畢昇路66號 及88號 的停車場及 附屬設施	<p>優他中心項目位於成都錦江區畢昇路66號及88號，公共交通便利，所處區域為錦江區創意產業商務區，聚集專注於創意、現代信息服務及數碼出版的集團公司。</p> <p>優他中心項目佔用一幅地盤面積約16,088.62平方米的地塊，已發展為兩座工業研究樓宇並於2016年建成。</p> <p>停車場及附屬設施(「該物業」)包括602個停車位及配套設施，總建築面積約為38,646.31平方米。</p> <p>該物業的土地使用權期限至2058年1月8日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業用作成都西囡醫院。	零

附註：

1. 根據日期為2008年1月9日的國有土地使用權證，一幅地盤面積約46,678.16平方米的地塊土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約授予優他製藥50年，作工業用途。土地出讓金約人民幣5,601,379元。據 貴公司告知，土地出讓金已悉數支付。

附錄三

物業估值報告

2. 根據國有土地使用權證成國用(2012)第410號，一幅地盤面積約16,088.62平方米的地塊土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予優他製藥，期限至2058年1月8日屆滿，作工業用途。
3. 根據兩項不動產權證(川(2018)成都市不動產權第0155027號及第0155032號)，優他製藥擁有總建築面積約38,646.31平方米的該物業，作工業用途。地下土地使用權並無參與地上國有土地使用權的分配。
4. 根據成都錦昇醫院管理有限公司(「錦昇醫院管理」)、四川恒康發展有限責任公司(「恒康」)、闕文彬及優他製藥日期為2018年2月10日的購買協議，建築面積約118,252.19平方米的優他中心項目(包括該物業)已由錦昇醫院管理購買，總價約人民幣760,000,000元。倘測量報告與不動產權證所載該物業建築面積差異低於2%，則將不會對購買價作出調整。
5. 於估值日期，因為轉讓該物業需受限於錦江區科信局的批准，所以我們並無賦予該物業商業價值。然而，就參考用途而言，我們認為該物業於估值日的參考值(不包括土地)為人民幣60,000,000元。
6. 吾等估值乃根據以下基準及分析而作出：
 - a. 吾等已識別及分析區內與該物業特點相近的各類相關銷售憑證。該等可資比較物業的停車位單價介乎人民幣100,000元至人民幣120,000元。已考慮可資比較物業與該物業在位置、面積及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析以得出該物業的假設單價。
7. 貴公司中國法律顧問已向吾等提供有關該物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)：
 - a. 優他製藥已合法獲得附註3所述的不動產權證並有權合法擁用該物業；及
 - b. 物業轉讓需受限於創業產業商務區管委會和錦江區科信局的批准。