

以下為接獲自獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就東曜藥業股份有限公司持有的選定物業權益於2019年8月31日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，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
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

茲遵照閣下指示，對東曜藥業股份有限公司（「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」）持有的物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察及作出有關查詢與調查，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於2019年8月31日（「估值日」）之市值的意見。

由於選定物業權益構成非物業業務的一部分，而每項物業的賬面值佔貴集團總資產的15%或以上，故該物業權益的估值須納入文件。

吾等的估值乃於市值基準上進行。吾等界定市值為「在進行適當的營銷後，由自願買方及自願賣方於估值日達成資產或負債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進行交易」。

鑒於貴集團所持有或佔用物業的樓宇及構築物的性質以及其所在的特定位置，難以取得相關市場可資比較銷售交易。相關物業權益乃按成本法進行估值，並參考彼等之折舊重置成本。

折舊重置成本之定義為「以現代之等價資產置換資產之目前成本，減實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化」。其乃根據土地現行用途之估計市值，加上裝修之目前重置成本，減實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化計算。於釐定土地的價值時，吾等

附錄三

物業估值報告

已參考當地所得之銷售憑證。物業權益之折舊重置成本視乎有關業務有否足夠之潛在盈利能力而定。於吾等之估值中，其應用整個綜合建築物或發展項目作為單一權益，而並無假設進行綜合大樓或發展項目的零碎交易。

吾等之估值乃假設賣方於市場上出售物業權益，而並無附帶任何足以影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之利益。

吾等之報告並無考慮所估物業權益之任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、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－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公佈的《國際估值準則》的所有規定。

吾等頗大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，並接納 貴集團向吾等提供有關年期、圖則審批、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃情況及一切其他有關事宜之意見。

吾等已收到各種業權文件之副本，包括不動產權證以及與物業權益有關的其他官方計劃，並已作出相關查詢。在可能的情況下，我們已審閱原件以核實在中國的物業權益之現有所有權，以及可能附加於物業權益或任何租賃修訂的任何重大業權負擔。吾等很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問金杜律師事務所就中國物業權益之有效性所提供的意見。

吾等並無進行詳細丈量以核實該物業之面積之準確性，但已假設交予吾等之業權文件及正式地盤圖則所載之面積正確無誤。所有業權文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行實地丈量。

吾等曾視察有關物業之外部，在可能情況下亦已視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地面狀況及設施是否適宜作任何發展。吾等乃基於有關方面均令人滿意之假設進行估值。再者，吾等並無進行結構調查，惟於吾等視察期間，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

朱秋琼女士及丁怡雲女士於2019年3月曾對該物業進行視察。朱秋琼女士為一名中國土地估值師並於中國物業估值行業擁有逾7年經驗。丁怡雲女士已獲得專業會計碩士學位並於中國物業估值行業擁有2年經驗。

附錄三

物業估值報告

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已自 貴集團取得確認，所提供資料並無重大遺漏。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達至知情之意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明者外，本報告所載所有金額均以人民幣列值。

吾等之下列估值概要及隨函附奉估值證書予 閣下垂註。

此 致

東曜藥業股份有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心54樓

董事會 台照

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

高級董事

姚贈榮

MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

[編纂]

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

估值證書

貴集團於中國持有及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年
			8月31日 現況下的市值
			人民幣元
位於中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 長陽街 120號的 一幅土地、 5幢樓宇及 多幢構築物	該物業包括地盤面積約49,849.04平方米的一幅 土地及於其上建設的5幢樓宇及多項配套構築物， 乃於2012年至2018年分不同階段落成。 該5幢樓宇總建築面積約22,624.41平方米。該等 樓宇包括2幢工業樓宇、一間儲藏室及配套樓宇。 該等構築物主要包括棚屋、圍欄及臨時辦公室。 該物業的土地使用權獲批作工業用途，租期至 2060年8月17日屆滿。	於估值日，該物業 由 貴集團佔用作 生產及配套辦公室 用途。	110,400,000

附註：

- 根據不動產權證(蘇(2019)蘇州工業園區不動產權第0000003號)，該物業(總地盤面積約49,849.04平方米)的土地使用權已授予東曜藥業股份有限公司(「東曜藥業」，貴公司的一間直接全資附屬公司)作工業用途，租期至2060年8月17日屆滿，及總建築面積約22,624.41平方米的5幢樓宇由東曜藥業擁有。
- 吾等已獲由 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)下列內容：

誠如附註1所述，東曜藥業依法持有該物業的土地使用權及房屋所有權，並有權依法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業。
- 由於該物業為 貴集團持有的主要資產，吾等認為該物業為重大物業。該重大物業之詳情
 - 該物業位置綜述 : 該物業位於中國江蘇省蘇州市蘇州工業園區長陽街120號。蘇州工業園區為重要的中新合作開發項目。其亦可通達蘇嘉杭高速公路，以及滬寧鐵路及京滬高鐵。
 - 該物業的產權負擔、留置權、抵押及按揭之詳情 : 無。

附錄三

物業估值報告

- c) 環境事宜 : 據 貴集團告知，根據多份環境文件，該物業部分已完工並且已通過環境保護驗收。該物業的剩餘部分預計將於2019年10月竣工並通過環境保護驗收。
- d) 調查、通告、待決訴訟、違法或業權瑕疵之詳情 : 無。
- e) 該物業的未來建設、翻新、修繕或發展計劃及估計相關成本 : 據 貴集團告知，一棟工業樓宇計劃於2020年動工興建並預計於2021年竣工。總投資估計約為人民幣53,000,000元。