

以下為獨立物業估值師亞太評估諮詢有限公司就其於2019年9月30日對本集團選定物業權益的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本文件內。



亞太評估諮詢有限公司
香港
灣仔
駱克道300號
僑阜商業大廈
12樓A座

敬啟者：

估值指示、目的及日期

吾等謹遵閣下指示，對康龍化成（北京）新藥技術股份有限公司（「**貴公司**」）及其子公司（以下統稱為「**貴集團**」）於中華人民共和國（「**中國**」）持有的選定物業權益進行估值。吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必要的其他資料，以就選定物業權益於2019年9月30日（「**估值日**」）的市值向閣下提供吾等的意見。

就本報告而言，「物業業務」指持有（直接或間接）及／或開發用作出租或保留作為投資的物業，或購買或開發供日後出售、日後出租或保留作為投資的物業。任何其他物業權益均分類為「非物業業務」。本報告所述選定物業指構成貴集團非物業業務（佔貴集團總資產15%或以上的賬面值）的物業權益。除本報告所述物業權益外，貴集團並無任何構成貴集團物業業務的物業權益。

估值基準

吾等的估值基於市值進行。市值的定義為「資產或負債經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受協迫的情況下於估值日期按公平原則進行交易的估計金額」。

估值方法

基於物業的樓宇及構築物性質及特定建址，不大可能有可資比較的相關市場成交個案，因此物業的樓宇及構築物採用折舊重置成本法估值。

折舊重置成本的定義為「目前以最新等值資產置換有關資產的成本（扣減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化）」。折舊重置成本乃基於土地現時用途的估計市值，加上物業裝修的目前重置成本，再減去實際損耗及所有相關形式的陳舊和優化計算。於釐定土地價值時，吾等已參考當地所得的銷售憑證。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力而定。於吾等的估值中，上述成本法適用於作為單一權益的整個建築群或開發項目，並假設未對該等建築群或開發項目進行零碎交易。

估值假設

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無涉及可影響物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排的利益。

吾等的報告並無考慮所估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，及在出售或出租過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值標準

吾等對物業權益進行估值時，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－專業準則、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發行的國際估值準則的所有規定。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供資料的真實性及準確性。吾等亦尋求並獲 貴集團確定，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資料，以達致知情的意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

文件及業權調查

吾等已獲提供有關該等物業權益的不動產權證及物業購買協議等各項業權文件副本，並已進行相關查詢。在可能情況下，吾等已查核文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴貴公司的中國法律顧問－中倫律師事務所就中國物業權益的有效性提供的意見。

面積測量及觀察

吾等並無進行詳細的實地測量，以核實物業面積的準確性，惟吾等假設所獲的業權文件及正式地盤圖則所載的面積均準確無誤。所有文件及合同均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查，以確定地質狀況及設施等是否適合作任何發展用途。吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等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。

實地考察由皇家特許測量師學會會員及於中國物業估值方面有逾19年經驗的程國棟先生、於中國物業估值方面擁有15年經驗的董艷麗女士及於中國物業估值擁有2年經驗的鄭嘉宇女士於2019年6月12日進行。

貨幣

本報告所列的所有金額均以人民幣為單位。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致
中華人民共和國
北京市
北京經濟技術開發區
泰河路6號
康龍化成（北京）新藥技術股份有限公司

董事會 台照

代表
亞太評估諮詢有限公司

執行董事
程國棟
MRICS
謹啟

[編纂]

附註：程國棟為特許測量師，於中國、香港及亞太地區資產估值方面擁有19年經驗。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現況下的市值
1.	位於中國北京市北京經濟技術開發區泰河路6號的一幅地塊、15幢樓宇及若干構築物	<p>該物業包括地盤面積約為57,256.9平方米的一幅地塊、其上建設的15幢樓宇及若干構築物（已於2012年至2014年間分階段竣工）。</p> <p>該15幢樓宇的總建築面積約為121,886.61平方米，主要包括辦公樓、實驗室大樓、倉儲大樓、綜合大樓及鍋爐室。</p> <p>該等構築物主要包括道路、停車場、大門、圍牆及其他配套設施。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2059年6月29日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作研發用途。	人民幣 1,112,660,000元

附註：

1. 根據不動產權證—京(2017)開不動產權第0019850號，地盤面積約為57,256.9平方米的一幅地塊的土地使用權已授予康龍化成（北京）新藥技術股份有限公司（「貴公司」），年期於2059年6月29日屆滿，作工業用途。總建築面積約為121,886.61平方米的15幢樓宇由 貴公司擁有，有關詳情載列如下：

編號	已命名樓宇編號	樓宇名稱	建築面積 (平方米)
1.	1號樓	辦公樓	16,101.87
2.	2號樓	化學、生物實驗樓	17,742.02
3.	3號樓	實驗樓	17,391.05
4.	5號樓	實驗樓	6,004.13
5.	6號樓	實驗樓	4,900.27
6.	7號樓	實驗樓	5,729.10
7.	8號樓	實驗樓	4,600.65
8.	9號樓	加氫實驗樓	630.11
9.	10號樓	庫房	2,478.94
10.	11號樓	特殊庫房	185.19
11.	12號樓	實驗樓	2,085.58
12.	16號樓	化學實驗樓	10,927.27
13.	17號樓	化學實驗樓	10,927.27
14.	15號及18號樓	實驗樓和綜合樓	22,026.25
15.	鍋爐房	鍋爐房	156.91
合計：			121,886.61

2. 根據 貴公司與北京康泰博科技發展有限公司（「北京康泰博」）於2016年12月1日訂立的物業購買協議，地盤面積約為57,256.9平方米的一幅地塊及總建築面積約為121,886.61平方米的15幢樓宇的土地使用權已訂約由北京康泰博以總代價人民幣968,390,000元出售予 貴公司。
3. 貴公司的中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - a. 根據中國法律，該物業的不動產權證為合法、有效及可強制執行；
 - b. 該物業的土地使用權及房屋所有權由 貴公司抵押；
 - c. 該物業概無其他按揭、抵押或其他第三方權利，亦無涉及任何糾紛；及
 - d. 貴公司有權自由佔用及使用該物業的土地使用權及房屋所有權，且將不受任何第三方的限制。