

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就康寧傑瑞生物製藥持有的物業權益於2019年10月31日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本招股章程。



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：

茲遵照閣下指示對康寧傑瑞生物製藥（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值，我們確認，我們曾進行視察以及作出有關查詢及調查，並取得我們認為屬必要的有關進一步資料，以就有關物業權益於2019年10月31日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

我們的估值乃按市值基準進行。市值指「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公平交易的交易估計金額，且雙方乃各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

對目前正在開發中的第一組物業權益進行估值時，我們已假設其將會根據貴集團向我們提供的最新開發計劃書開發並完成。於達致我們的估值意見時，我們已採納比較法，並參考相關市場可得的可資比較銷售憑證，亦已計及於估值日期的建設階段相關的應計建設成本及專業費用以及預期就完成開發而將予產生的餘下成本及費用。我們依賴貴集團於估值日期提供的應計建設成本及專業費用資料，且我們並無發現該等資料與其他類似開發項目所載者存在任何重大差異。

就我們的估值而言，開發中物業指已獲發建築工程施工許可證，但尚未獲發建築工程竣工及驗收證書／驗收表的房地產開發。

我們已按比較法對 貴集團持作未來開發的第二組物業權益進行估值，當中假設該等物業權益乃按現有狀況出售，能即時交吉，並參考市場可得的可資比較的銷售交易。此估值方法以大眾接受的市場交易作為最佳指標，亦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（可因各種因素予以調整）。

就我們的估值而言，用作未來開發的物業指尚未獲發建築工程施工許可證，但已取得國有土地使用證／房地產權證的房地產開發。

我們進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。

我們的報告並無就所估值任何物業權益欠付的任何押記、按揭或款項作出撥備，亦無就出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有指明外，我們假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

對物業權益進行估值時，我們已遵守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頒佈的《皇家特許測量師學會估值－2017年全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》及國際評估準則理事會頒佈的《國際評估準則》所載的所有規定。

我們在很大程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納我們所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃等事宜及所有其他有關事宜的意見。

貴集團已向我們出示產權文件，包括房地產權證及其他有關物業權益的正式圖則，而我們已就此作出相關查詢。我們已在可能情況下審閱文件正本，以查證中國物業權益的現有產權，以及任何可能附帶於物業權益或任何租約修訂本的重要產權負擔。我們相當依賴 貴公司的中國法律顧問－通商律師事務所就中國物業權益的有效性所給予的意見。

我們並無進行詳細測量以核實有關物業面積的準確性，惟已假設我們所獲提供有關產權文件及正式地盤圖則所示的面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、測量及面積均為約數。我們並無進行實地測量工作。

我們曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行調查，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。我們於編製估值時乃假設該等方面均令人滿意，且施工期間概無產生預期之外的成本或延誤。另外，我們並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，我們未能就物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞出具報告。我們並無對任何設施進行任何測試。

實地視察乃由Eric Lu先生於2019年4月進行。彼於中國物業估值方面擁有兩年以上的經驗並擁有房地產相關課題的學術背景。

我們並無理由懷疑 貴集團向我們所提供資料的真實性及準確性。我們亦已尋求並獲 貴集團確認所提供的資料概無遺漏任何重大因素。我們認為已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有指明外，本報告載述的所有貨幣數字均以人民幣為單位。

以下隨附我們的估值證書，敬請 閣下注意。

此致

康寧傑瑞生物製藥
董事會 台照
Cricket Square
Hutchins Drive, P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

為及代表
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

2019年12月2日

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，以及亞太地區的相關經驗。

估值證書

貴集團於中國持有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年10月31日 在現況下的市值 人民幣元
位於中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 鳳里街與方洲路交界處 東南側的一幅土地及四 棟在建樓宇	物業位於蘇州工業園區鳳里街與方洲路交界處的東南側。公共交通十分便利，距蘇州園區火車站約十五分鐘車程，距蘇州市中心約四十分鐘車程。物業位於高科技工業區。	於估值日期，A部分正在建設中，B部分為空地。	230,600,000
	物業的地塊佔地面積約為50,001.45平方米。物業包括於估值日期正在部分上述地塊之上建造的四棟樓宇（「A部分」）。		
	A部分將被開發為三棟工業樓宇及一棟綜合樓宇，總規劃建築面積約為53,867平方米，計劃於2019年12月竣工。據貴集團告知，該部分地塊的最大計容積率建築面積約為63,763.95平方米。		
	如貴集團告知，A部分的建設成本估計約為人民幣246,900,000元，其中約人民幣163,200,000元已於估值日期支付。		
	物業的土地使用權已獲授予，將於2065年11月19日屆滿，用作工業用途。		
	除A部分外，物業亦包括將在該目標地塊的剩餘部分之上建造的三棟工業樓宇及多棟配套樓宇（總規劃建築面積約為24,105平方米）（「B部分」）。據貴集團告知，該部分地塊的最大計容積率建築面積約為36,238.95平方米。B部分於估值日期尚未開工。		
	物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。		

附註：

- 根據日期為2015年11月20日的國有土地使用權出讓合同—第3205032015CR0023號，一幅佔地面積約為50,001.45平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予江蘇康寧傑瑞生物製藥有限公司（「江蘇康寧傑瑞」，貴公司的一家全資附屬公司），為期50年，用作工業用途。最大計容積率建築面積約為100,002.90平方米。土地出讓金為人民幣24,010,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第C20150009-01號，江蘇康寧傑瑞已獲准對一幅佔地面積約為5公頃的地塊進行規劃。
3. 根據房地產權證－蘇(2017)蘇州工業園區不動產權第0000022號，一幅佔地面積約為50,001.45平方米的的土地的使用權已被出讓予江蘇康寧傑瑞，到期日為2065年11月19日，用作工業用途。
4. 根據以江蘇康寧傑瑞為受益人的兩個建設工程規劃許可證－建字第20170769號及第20190551號，總建築面積約為54,679平方米的物業A部分已獲批准興建。
5. 根據以江蘇康寧傑瑞為受益人的建築工程施工許可證－第320594201802080201號，相關地方當局已發放許可證，准許開始興建總建築面積約為53,867平方米的物業A部分。
6. 根據 貴集團提供的資料，物業的規劃建築面積如下：

組別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第一組－貴集團持有正在開發	工業	34,438	
	綜合樓宇	5,948	
	配套設施	791	
	地庫	12,690	254
	小計：	53,867	254
第二組－貴集團持作未來開發	工業	23,555	
	配套設施	550	
	小計：	24,105	不適用
	合計：	77,972	254

7. 根據上文所述開發計劃書，倘A部分竣工時可在市場上自由轉讓，於估值日期的市值將為人民幣287,900,000元。
8. 我們根據以下基準及分析估值：

我們進行估值時，參照區內與物業特點相近的土地售價。用作工業用途的此等可資比較土地地盤的樓面價介乎每平方米人民幣210元至人民幣250元。我們考慮可資比較物業與物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析，以得出假設單價。
9. 根據最高額抵押合同及補充協議（統稱「合同」），該物業抵押予上海浦東發展銀行股份有限公司蘇州分行（「該行」），作為抵押以擔保合同項下總金額為人民幣111,402,682元的本金債務，貸款期限自2018年4月13日至2023年4月13日。
10. 我們已獲 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）以下各項：
 - a. 江蘇康寧傑瑞於土地使用權期限內依法擁有該物業的土地使用權。該物業的土地使用權抵押予該行。根據土地使用權抵押，江蘇康寧傑瑞有權根據中國法律法規佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該物業土地使用權；及
 - b. 江蘇康寧傑瑞已就該物業A部分的開發及施工取得所需的審批及許可證。

11. 就本報告而言，物業按其持有的用途分類為以下組別。我們認為，各組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 <i>(人民幣元)</i>
第一組－貴集團在中國持有正在開發	222,300,000
第二組－貴集團在中國持作未來開發	<u>8,300,000</u>
合計：	<u><u>230,600,000</u></u>