

以下為獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司就其對本集團於2020年2月29日於中國所持物業權益進行估值的函件全文及估值證書，乃為載入本文件而編製。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問



香港
九龍
觀塘道388號
創紀之城一期
渣打中心27樓

敬啟者：

吾等謹遵照閣下之指示，對Kintor Pharmaceutical Limited（「貴公司」）持有位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要之有關其他資料，藉以向閣下提供吾等對該物業權益於2020年2月29日（「估值日」）之市值之意見，以供載入文件。

吾等之估值乃吾等對物業權益之市值之意見。所謂市值，就吾等所下之定義而言，指「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估價日預計可交換的金額」。

於對物業權益進行估值時，吾等兼採市場法及折舊重置成本法，分別對該物業之土地部分以及土地上之樓宇及構築物進行評估。因此，兩項結果之總和代表該物業之整體市值。於對土地部分進行估值時，吾等已參考標準地價及吾等在當地可取得之銷售證據。由於該等樓宇及構築物本身性質使然無法按照市值進行估值，因此已按照其折舊重置成本進行估值。折舊重置成本法考慮樓宇及修繕之現時重置（重建）成本減去就實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化作出之扣減。在缺乏以可資比較銷售為基礎之已知市場的情況下，折舊重置成本法一般為物業提供最可靠之價值指標。

吾等之估值乃假設業主按物業權益之現況於公開市場上出售物業權益，且並無得益於遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排以提高物業權益之價值而作出。此外，吾等之估值並無假設任何形式之強迫出售情況。

吾等並無就物業權益於中國相關政府機關進行業權查冊。吾等已獲提供有關物業權益之所有權文件之若干節錄部分。然而，吾等並無檢查文件正本以核實擁有權、產權負擔或是否存在可能未有出現於提交予吾等之副本之任何其後修訂。在對物業權益進行估值時，吾等依賴貴公司之中國法律顧問錦天城律師事務所提供之法律意見（「中國法律意見」）。

吾等在頗大程度上依賴貴公司所提供之資料，並已接納貴公司給予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、地盤及建築面積等有關事宜，以及識別該物業及其他相關事宜之意見。吾等亦已獲貴公司告知，吾等獲提供之資料並無遭隱瞞或遺漏重大事實。所有文件僅供參考用途。

載於估值證書之所有尺寸、量度及面積均以貴公司提供予吾等之文件所載之資料為依據，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等已視察有關物業之外部，並在可能情況下視察物業內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無視察木工或構築物被遮蓋、隱藏或不可到達之其他部分，故吾等無法呈報有關物業之任何有關部分是否並無缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等之估值並無考慮物業權益之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益並無可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等乃根據香港測量師學會（香港測量師學會）所頒佈之《香港測量師學會估值準則》（2017年版）及香港聯合交易所有限公司所頒佈之《證券上市規則》第五章以及第十二項應用指引所載規定進行估值。

除另有說明外，所有呈列之金額均為港元（港元）。於2020年2月29日在對位於中國之物業權益進行估值時所用之匯率為1港元兌人民幣0.897元。人民幣（人民幣）兌港元之匯率於該日至本函件日期期間並無重大波動。

隨函附奉估值證書。

此致

Kintor Pharmaceutical Limited
P.O. Box 2075, #31 The Strand
46 Canal Point Drive
Grand Cayman KY1-1105
Cayman Islands
列位董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
董事總經理
何繼光
註冊專業測量師（產業測量組）
MRICS MHKIS MSc(e-com)
中國房地產估值師
謹啟

2020年[●]

附註：

特許測量師何繼光先生擁有MRICS MHKIS MSc(e-com)資格，於進行香港物業估值方面擁有逾三十一年經驗，且於進行中國物業估值方面擁有逾二十五年經驗。

估值證書

貴集團於中國持有之發展中物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年 2月29日 現況下之市值
位於中國江蘇省蘇州市蘇州工業園區青丘街與松北路交匯處西北側的工業綜合體	該物業包括地盤面積為約19,998.42平方米之一副土地及正於其上建造的7棟樓宇。 該等樓宇正在建造中，總建築面積將約為16,656.76平方米，計劃於2020年7月竣工。 該等樓宇主要包括一處車間、一處實驗室、一處辦公室、一處倉庫及附屬樓宇。 該物業獲授予之土地使用權期限將於2067年6月6日屆滿，作工業用途。	於估值日，該物業之上部結構已竣工及該物業正在進行機電安裝工程。	人民幣[115,350,000]元 (相當於約[128,600,000]港元) 貴集團應佔物業權益 100% 於2020年2月29日 貴集團應佔 現況下之市值 人民幣[115,350,000]元 (相當於約[128,600,000]港元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同（文件編號：第3205032017CR0012號），地盤面積為約19,998.42平方米之一副土地之土地使用權已訂約出讓予蘇州開拓藥業股份有限公司（「蘇州開拓」），為期50年，作工業用途。土地出讓金為人民幣9,640,000元。
2. 根據一份房屋所有權證（文件編號：蘇(2017)蘇州工業園區不動產權第0000166號），地盤面積約19,998.42平方米之物業之土地使用權已出讓予蘇州開拓，期限將於2067年6月6日屆滿，作工業用途。
3. 根據一份建設用地規劃許可證（文件編號：地字第C20170003-01號），地盤面積約2公頃之物業獲許可進行開發。
4. 根據三份建設工程規劃許可證（文件編號：第20171639號、第20182906號及第20191126號），總建築面積約16,566.25平方米之物業之建設工程符合建設工程規定及已獲批准。

附錄三

物業估值

5. 根據三份建設工程施工許可證（文件編號：第320594201812070101號、第320594201906030101號及第320594201912030101），總建築面積約16,523.30平方米之物業之建設工程符合工程施工規定及已獲批准。
6. 據貴集團告知，該等樓宇之總建設成本估計為約人民幣[124,500,000]元，其中約人民幣[69,470,000]元截至估值日已結清。
7. 於估值日，於擬進行開發項目竣工時之資本價值為約人民幣[143,260,000]元。
8. 蘇州開拓為貴公司之間接全資附屬公司。
9. 中國法律顧問表達的意見（其中包括）如下：
 - (i) 蘇州開拓已取得房屋所有權證並已合法獲得該物業的土地使用權。蘇州開拓為唯一合法土地使用權擁有人及有權透過其他遵守中國法律之方法佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或處理該物業之土地使用權。
 - (ii) 蘇州開拓已取得該物業之建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證及有權開發該物業。
 - (iii) 該物業並無附帶任何按揭、押記及第三方產權負擔。
10. 根據中國法律意見及貴公司提供的資料，業權狀況及獲授之主要批文及許可證如下：

(i) 國有土地使用權出讓合同	有
(ii) 房屋所有權證	有
(iii) 建設用地規劃許可證	有
(iv) 建設工程規劃許可證	有
(v) 建設工程施工許可證	有
11. 金廣為先生（中國房地產估值師）曾於2020年3月2日視察該物業。