

以下為獨立評估師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就榮昌生物製藥（煙台）股份有限公司所持有物業於二零二零年三月三十一日的估值而發出的函件全文、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
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對榮昌生物製藥（煙台）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」）持有的物業進行估值，吾等確認，吾等曾進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的該進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零二零年三月三十一日（「估值日」）的市值的意見。

吾等的估值根據市值基準進行。吾等將市值界定為「經適當營銷後及在自願買方與自願賣方知情、審慎及不受脅迫的情況下，各方進行公平交易時於估值日買賣資產或負債的估計金額」。

由於 貴集團所持有及佔用第一類物業權益的樓宇及建築物的性質以及其所處特定位置，難以取得相關可比較市場銷售個案，相關物業權益乃按成本法進行估值，並參考其折舊重置成本。

折舊重置成本的定義為「以其當前現下資產重置一項資產的當前成本，減去有關外在損耗及所有相關形式的陳舊及優化的扣減」。此乃根據現有土地用途的估計市值，另加有關改造的當前重置成本，減去有關外在損耗及所有相關形式的陳舊及優化的扣減計算。在達致地塊的估值時，已參考當地可獲得的銷售證據。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的潛在獲利能力而定。於吾等的估值中，其作為一項獨特利益適用於整個綜合體或發展項目，且假設並無有關該綜合體或發展項目的零碎交易。

吾等並無賦予第二類物業權益商業價值，該類物業權益於估值日未轉讓予 貴集團，故該物業的業權並未歸屬於 貴集團。

吾等進行估值時，假設賣方在市場上出售該等物業權益，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。

吾等的報告並無考慮有關任何所估物業權益的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮於進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有列明者外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

於對物業權益進行估值時，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—全球準則、香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則以及國際估值準則委員會出版的國際估值準則所載的所有規定。

吾等相當倚賴 貴集團提供的資料，並採納 貴集團所提供的有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他有關事項的建議。

吾等已獲提供多份有關物業權益的業權文件副本，包括國有土地使用權證、房地產所有權證及其他官方計劃，並已作出有關查詢。吾等已於可能情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權，及該物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等相當倚賴 貴公司中國法律顧問北京市金杜律師事務所就中國物業權益有效性所提供的意見。

吾等並無進行詳細測量以核實有關物業面積的正確性，但已假設吾等所獲業權文件及正式平面圖則所示面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等已視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定其地面狀況及設施是否適合在其上進行任何發展項目。吾等編製估值時，已假設有關方面屬理想。此外，吾等並無進行架構測量，於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該物業是否無腐朽、蟲蛀或任何其他架構缺陷。吾等亦無對任何設施進行測試。

該物業於二零二零年五月八日由丁怡雲女士進行視察。丁怡雲女士已取得專業會計碩士學位並在中國物業估值方面擁有3年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈新型冠狀病毒疫情（新冠肺炎）為全球大流行病，對全球金融市場產生影響。許多國家實行旅行限制，眾多行業的市場活動受到影響。截至估值日，吾等認為於呈報吾等的估值意見中不必過於看重用於比較的過往市場證據。誠然，對新冠肺炎的當前應對意味着吾等作出判斷時面臨一個前所未有的環境。因此吾等的估值乃基於RICS Red Book Global的VPS 3及VPGA 10的「重大估值不確定性」進行報告。因此，吾等估值比通常情況下的估值更不確定，亦需更加謹慎。鑑於新冠肺炎未來可能對房地產市場產生未知影響，吾等建議閣下對於該物業的估值需頻繁進行回顧。

吾等按指示僅根據估值日提供吾等的估值意見。估值意見乃基於估值日存在的經濟、市場及其他條件以及截至估值日吾等獲得的資料，而吾等並無責任就估值日之後的事件更新或以其他方式修改該等材料。特別是，新冠肺炎疫情已導致全球經濟活動受到嚴重中斷。該中斷對租金／收入預測／假設的兌現增加了風險。這對投資情緒亦產生負面影響，從而對任何資產的任何形式的期望回報率及流動性產生負面影響。截

至報告日期，尚不確定該中斷將持續多久及對經濟產生多大的影響。因此，可能引發波動及不確定因素，估值可能在短時期內發生重大及意料之外的變動。磋商一項銷售所需的時間可能亦會大大超過通常的預期時間，這亦反應物業的性質及規模。讀者請注意吾等並無意提供截至本報告估值日之後任何日期的估值意見。

除另有說明者外，本報告呈列的所有貨幣單位均為人民幣（人民幣）。

下文隨附估值概要及估值證書以供閣下垂注。

此致

榮昌生物製藥（煙台）股份有限公司

中國

山東省

煙台經濟技術開發區

北京中路58號

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

二零二零年[●]

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面有26年經驗，亦於亞太地區擁有相關經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團在中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零二零年 三月三十一日 在現況下的市值 人民幣
1.	位於中國 山東省 煙台經濟技術開發區 北京中路58號的2幅地塊、 3棟樓宇及各類構築物	200,400,000
	小計：	200,400,000

第二類 — 貴集團在中國訂約收購的物業權益

編號	物業	於二零二零年 三月三十一日 在現況下的市值 人民幣
2.	位於中國 山東省 煙台市經濟開發區 B-41區南京大街南側的一幅土地	無商業價值
	小計：	零
	總計：	<u>200,400,000</u>

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	描述及期限	佔用詳情	於二零二零年 三月三十一日 在現況下的市值 人民幣元
1.	位於中國 山東省 煙台經濟技術開發區 北京中路58號 的2幅地塊、 3棟樓宇及 各類構築物	<p>該物業包括2幅總佔地面積約37,975.97平方米的地塊及建於其上、已於二零一五年至二零一八年分多期完工的3棟樓宇及各類構築物。</p> <p>3棟樓宇的總建築面積約為36,999.40平方米。這3棟樓宇屬工業大樓，作研發、生產及辦公用途。</p> <p>構築物主要包括棚戶、圍牆和道路。</p> <p>除已建成樓宇外，於估值日標的地塊上仍有抗體大樓在建（「在建樓宇」）。如貴集團所告知，在建樓宇計劃於二零二一年十二月完工。完工後，在建樓宇的建築面積將約為36,159.48平方米。總投資成本（包括建造成本及設備成本）估計約為人民幣323,403,500元，截至估值日已支付約人民幣18,120,000元。</p> <p>物業的土地使用權已獲批准作工業用途，期限屆滿日期分別為二零六一年六月六日及二零六二年六月七日。</p>	<p>於估值日，除總可出租面積約3,440.25平方米的物業部分出租予兩名關連方作冷庫、辦公室及實驗室用途外，該物業的餘下部分由貴集團持有，作研發、生產及辦公用途，且在建樓宇處於建造當中。</p>	200,400,000

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據2份國有土地使用證－煙國用(2012)第50042號及魯(2020)煙台市開不動產權第0002262號，總佔地面積約37,975.97平方米的物業的土地使用權已授予 貴公司作工業用途，期限屆滿日期分別為二零六一年六月六日及二零六二年六月七日。
2. 根據3份不動產權證－魯(2017)煙台市開不動產權第0001936號、魯(2017)煙台市開不動產權第0001935號及魯(2019)煙台市開不動產權第0013848號，3棟總建築面積約為36,999.40平方米的樓宇由 貴公司所擁有。
3. 根據權利人為 貴公司的建設工程規劃許可證－建字第370601202000019號，建築面積約36,159.48平方米的在建樓宇已獲得批准建造。
4. 根據權利人為 貴公司的建築工程施工許可證－第370603202003180101號，相關地方部門已批准建築面積約36,159.48平方米的在建樓宇開始施工。
5. 吾等已獲得由 貴公司中國法律顧問提供的一份關於物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
 - (a) 根據2份按揭合約，該物業部分房屋所有權受2份以2名獨立第三方為受益人的按揭所規限；
 - (b) 貴公司合法有效擁有該物業。 貴公司有權佔有、使用、租賃、轉讓或以其他方式處置該物業，經按揭人同意後可轉讓、租賃、再按揭或以其他方式處置該物業按揭部分的房屋所有權。
6. 根據 貴公司與關聯方煙台立達醫藥有限公司（「立達」）訂立的租賃協議，總可出租面積約41.47平方米的部分物業出租作冷庫用途，屆滿日期為二零二零年十二月三十一日。於估值日期的年度租金總額為人民幣74,400元（不包括水費和電費）。
7. 根據 貴公司與關聯方煙台邁百瑞國際生物醫藥有限公司（「邁百瑞」）訂立的租賃協議，總可出租面積約3,398.78平方米的部分物業出租作辦公室及實驗室用途，屆滿日期為二零二二年十二月三十一日。於估值日期的年度租金總額為人民幣1,081,200元（不包括水費和電費）。
8. 由於該物業為 貴集團持有的主要資產，吾等認為該物業屬重大物業。重大物業詳情如下：
 - (a) 該物業位置的總體描述：物業位於中國山東省煙台經濟技術開發區北京中路58號，四周由白銀河公園、住宅發展項目中建悅海和園及澎湖灣廣場包圍。該物業毗鄰國道G228，交通便利；享有28路和216路公交路線等公共交通服務資源。煙台蓬萊國際機場及煙台西站距該物業少於半小時車程。

- (b) 有關物業的產權負擔、留置權、質押、按揭的詳情 : 根據一份按揭合約－882022019高抵字第00017號，建築面積約15,592.52平方米的物業的生產和研發樓宇的所有權受限於一份以青島銀行煙台分行為受益人的抵押按揭，以取得最高為數人民幣26,000,000元的銀行貸款，抵押期由二零一九年六月十七日起至二零二二年六月十七日止。
- 根據一份按揭合約－煙銀(2019110112200200082)號，建築面積約21,406.88平方米的物業的一棟生產和辦公大樓所有權受限於一份以煙台銀行開發支行為受益人的抵押按揭，以取得最高為數人民幣66,147,200元的銀行貸款，抵押期由二零一九年九月六日起至二零二二年九月六日止。
- (c) 環保事項 : 據 貴集團所告知，根據兩份建設項目環境審批意見，該物業有部分已於二零一六年九月六日及二零一九年三月二十日完成並通過環境保護驗收。該物業餘下部分預計於二零二二年完成並通過環境保護驗收。
- (d) 有關調查、通告、待決訴訟、違反法律或業權瑕疵的詳情 : 無。
- (e) 物業建造、翻新、改善或發展的未來計劃及估計相關成本 : 據 貴集團告知，在建樓宇計劃於二零二一年十二月竣工。總投資估計為約人民幣323,403,500元。

附錄三

物業估值報告

第二類 — 貴集團在中國訂約收購的物業權益

編號	物業	描述及期限	佔用詳情	於二零二零年 三月三十一日 在現況下的市值 人民幣
2.	位於中國 山東省 煙台市經濟開發區 B-41區南京大街 南側的一幅土地	該物業包括一塊土地，地盤面積約為 69,726.50平方米，截至估值日為空置 地。 據 貴集團告知，3座抗體樓宇、1座 綜合倉庫、1座質量控制樓宇、2座附 屬樓宇及各類重要生產相關固定樓宇 設施及設備計劃於二零二一年開工建 設，預計於二零二四年完工。	於估值日， 該物業為荒地。	無商業價值

附註：

1. 根據 貴公司與煙台市自然資源和規劃局訂立的日期為二零二零年三月二十四日的國有建設用地使用權網上掛牌出讓成交確認書， 貴公司同意購買一幅佔地面積為69,726.50平方米的土地的使用權，總價為人民幣29,290,000元。
2. 於估值日，該物業尚未轉讓予 貴公司，故該物業的所有權尚未歸屬於 貴公司。因此，我們並無賦予該物業商業價值。
3. 據 貴公司告知，截至估價日， 貴公司完成該物業的土地平整及項目設計而產生的費用合共約為人民幣18,683,978.03元。
4. 吾等已獲得由 貴公司中國法律顧問提供的一份關於物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
 - a. 上述國有建設用地使用權網上掛牌出讓成交確認書屬合法有效。