

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）股份有限公司持有的物業於二零二零年八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八月三十一日（「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，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，相關物業權益乃參考其折舊重置成本按成本法進行估值。

折舊重置成本的定義為「以其現在等價資產重置一項資產的當前成本，減去有關實際損耗的扣減及所有相關形式的陳舊及優化」。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，減去有關實際損耗的扣減及所有相關形式的陳舊及優化計算。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盈利能力而定。於吾等的估值中，其作為一項獨特權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。

吾等已對 貴集團就未來發展持有的第二類物業權益按比較法進行估值，假設物業權益可以現況即時交吉出售，並參照相關市場上的可比較銷售交易。此方法依賴市場交易獲廣泛接受作為最佳指標，並預先假定可以市場上相關交易的證據可對類似物業作出推算，惟受可變因素所限。

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，也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。

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。

吾等已獲提供多份業權文件副本，包括國有土地使用權證、房地產所有權證及有關物業權益的其他官方計劃，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，及該等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，惟已假設吾等所獲提供的業權文件及正式平面圖所示面積均屬正確。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。吾等並無進行實地量度。

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，以確定其地質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，已假設有關於方面屬理想。此外，吾等並無進行結構測量，於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該等物業是否無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等也無對任何設施進行測試。

該等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 貴集團向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等也已尋求 貴集團確認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，以達致知情意見，且無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

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、市場及其他狀況以及截至估值日吾等獲得的資料，而吾等並無責任就自估值日起的事件更新或以其他方式修改該等材料。特別是，自新型冠狀病毒（COVID-19）疫情於二零二零年三月十一日宣佈為全球大流行，已導致全球經濟活動受到嚴重干擾。截至報告日期，中國經濟正在逐漸復甦，且預期業務活動干擾的影響將逐步減低。我們也注意到該特定市場的市場活動及市場氣氛維持穩定。然而，由於疫情下全球經濟復甦步伐存在不確定因素，且日後可能對房地產市場有的影響，吾等保持謹慎態度。故此，吾等建議 閣下經常評估該等物業的估值。

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

自由貿易試驗區煙台片區

煙台開發區

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[●]月[●]日

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，也於亞太地區擁有相關經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團在中國擁有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零二零年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣
1.	位於中國 山東省 自由貿易試驗區煙台片區 煙台開發區 北京中路58號的2幅地塊、 3棟樓宇及多個構築物	299,300,000
	小計：	<u>299,300,000</u>

第二類 — 貴集團在中國持作未來發展的物業

編號	物業	於二零二零年 八月三十一日 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地塊	101,100,000
	小計：	<u>101,100,000</u>
	總計：	<u><u>400,400,000</u></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 八月三十一日 現況下的市值 人民幣元
1.	位於中國 山東省 自由貿易試驗區 煙台片區 煙台開發區 北京中路58號 的2幅地塊、 3棟樓宇及 多個構築物	<p>該物業包括總佔地面積約37,975.97平方米的2幅地塊及建於其上、已於二零一五年至二零一八年分多期完工的3棟樓宇及多個構築物。</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三月完工。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（包括建造成本及基礎設施設備成本）估計約為人民幣323,403,500元，其中約人民幣61,470,000元於估值日已產生。</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，該物業的餘下已建成部分由 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>	299,300,000

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據1份國有土地使用權證－煙國用(2012)第50042號及1份不動產權證－魯(2020)煙台市開不動產權第0002261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，總建築面積約為36,999.40平方米的3棟樓宇由 貴公司所擁有。
3. 根據建設用地規劃許可證－地字第370601201200005號， 貴公司已獲批准就佔地面積約26,664平方米的部分項目進行規劃。
4. 根據以 貴公司為受益人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。
5. 根據以為 貴公司為受益人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。
6. 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，該物業部分的房屋所有權受以2名獨立第三方為受益人的2份按揭所規限；及
 - (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，並須經按揭人同意方可轉讓、租賃、再按揭或以其他方式處置該物業按揭部分；及
 - (c) 貴公司已向相關政府部門取得該物業建設工程的相關必要批文。
7. 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，可出租面積約41.47平方米的物業部分出租作冷庫用途，屆滿日期為二零二零年十二月三十一日。於估值日的年度租金總額為人民幣74,400元（不包括水費和電費）。
8. 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，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，屆滿日期為二零二零年十二月三十一日。於估值日的年度租金總額為人民幣1,081,200元（不包括水費和電費）。
9. 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。該重大物業詳情如下：
 - (a) 該物業位置的總體描述： 物業位於中國山東省自由貿易試驗區煙台片區煙台開發區北京中路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。

附錄三

物業估值報告

- (b) 該物業的產權負擔、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，該物業總建築面積約15,592.52平方米的兩棟樓宇的房屋所有權受限於一項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，該物業建築面積約21,406.88平方米的餘下大樓的房屋所有權受限於一項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，根據兩份建設項目竣工環境保護驗收意見，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工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工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三月竣工。總投資成本估計約為人民幣323,403,500元。

附錄三

物業估值報告

第二類 — 貴集團在中國持作未來發展的物業

編號	物業	描述及期限	佔用詳情	於二零二零年 八月三十一日
				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	該物業包括一幅土地，佔地面積約為69,726.50平方米，於估值日為空地。 據 貴集團所告知，三座抗體樓宇、一座綜合倉庫、一座質量控制樓宇、兩座附屬樓宇及各類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。該物業的土地使用權已獲批准作工業用途，於二零七零年四月二日屆滿。	於估值日， 該物業為荒地。	101,100,000

附註：

- 根據日期為二零二零年四月三日的國有土地使用權出讓合同 — 第3706112020B00559號，該物業佔地面積約為69,726.50平方米的土地使用權已訂約授予 貴公司，自土地交付日期起為期50年，作工業用途。土地出讓金為人民幣29,290,000元。
- 根據不動產權證（就土地而言）魯(2020)煙台市開不動產權第0005649號，該物業佔地面積約為69,726.50平方米的物業的土地使用權已授予 貴公司作工業用途，有關年期於二零七零年四月二日屆滿。
- 根據日期為二零二零年四月二十日的建設用地規劃許可證 — 地字第370601202000020號， 貴公司已獲批准就佔地面積約69,726.50平方米的項目進行規劃。
- 於估值時，吾等已識別及分析有關土地所在地點與標的物業具有相近特徵的多項相關銷售憑證。該等可比較工業用地地點的單位價格介乎每平方米人民幣421元至人民幣424元。為達致該物業的假設單位價值，已考慮可比較物業與標的物業之間的地點、大小及其他特徵差異的恰當調整及分析。
- 據 貴公司告知，該物業計劃於二零二二年六月完工。總投資成本估計約為人民幣1,386,130,700元，於估值日已產生其中約人民幣69,834,477.72元的場地改善費用（如建築設計、挖掘基坑及建設和安裝地源熱泵）。估值已計及該等已產生費用。
- 吾等已獲得 貴公司中國法律顧問一份關於物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
 - 貴公司合法有效擁有該物業的土地使用權。 貴公司有權佔用、使用、租賃、轉讓或以其他方式處置該物業的土地使用權。