

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就 貴集團持有的物業於2021年1月31日的估值而編製的函件全文及估值證書，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
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

茲遵照 閣下指示對歸創通橋醫療科技股份有限公司（「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2021年1月31日（「估值日期」）的市值向 閣下提供意見。

我們的估值乃基於市值進行。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」。

對於估值日期正在開發中的物業權益進行估值時，我們假設有關物業將根據 貴集團提供予我們的最新開發方案開發及完工。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土地可資比較銷售憑證，亦計及於估值日期的建築階段相關的應計建築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 貴集團根據標的物業於估值日期的建築階段提供的應計建築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的資料存在任何重大差異。

我們的估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。

我們的報告並無就所估值任何物業權益欠負的任何押記、按揭或款項作出撥備，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。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、限制及支銷。

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－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》及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

我們在很大程度上倚賴 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。

我們已獲提供有關該物業權益的國有土地使用權證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及其他正式圖則等產權文件的副本，並已作出相關查詢。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國浩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。

我們已實地視察物業的外部，並在可能的情況下視察其內部，且已獲得 貴公司提供的標的物業的照片。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及延誤。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，我們未能確定物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。我們並無對任何設施進行測試。

物業的實地視察乃由Yiyun Ding女士於2021年2月23日進行，其已獲得專業會計碩士學位，於中國物業估值方面擁有4年經驗。

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。

我們獲指示僅按估值日期提供我們的估值意見。有關意見基於截至估值日期存在的經濟、市場和其他存在的條件，以及向我們提供的資料而作出，我們概無義務就此後發生的事件更新或以其他方式修改該等材料。特別是，於2020年3月11日宣佈新型冠狀病毒(COVID-19)全球大流行以來，COVID-19疫情已對全球經濟活動造成嚴重破壞。截至報告日期，中國經濟正在逐步復甦，預計對商業活動的干擾將穩步減少。我們也注意到，該等特定市場部門的市場活動和市場情緒保持穩定。然而，由於疫情期間全球經濟復甦步伐的不確定性，可能會對未來的房地產市場產生影響，故我們仍持謹慎態度。因此，我們建議 閣下經常檢討物業的估值。

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

歸創通橋醫療科技股份有限公司

董事會 台照

中國

浙江省

杭州市

餘杭區

科技大道18號

1幢1、2層

為及代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

資深董事

姚贈榮

MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

[日期]

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有27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

貴集團於中國所持開發中物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年1月31日 在現況下的市值 人民幣元
位於中國 浙江省 杭州市 餘杭區 金星二路以東、 科技一路以北的 一幅土地及3棟 在建樓宇和 一棟警衛室	物業包括佔地面積約14,921.80平方米的一幅土地，以及於估值日期在上述地塊上在建的3棟樓宇（稱為1至3號樓）及一棟警衛室。據 貴集團所告知，在建樓宇計劃於2021年4月竣工。 在建的3棟樓宇和一棟警衛室總規劃建築面積約為37,901.89平方米。竣工後，該等樓宇將用作研發、生產、倉儲、辦公及配套用途。估計在建工程的總建築成本約為人民幣135,000,000元，其中約人民幣134,000,000元已於估值日期產生。	於估值日期，物業正在建設中。	152,200,000
	已授予物業的土地使用權將於2067年12月10日屆滿，用作工業用途。		

附註：

1. 根據日期為2017年11月14日的國有土地使用權出讓合同 — 第3301102017A21104號，一幅佔地面積約為14,922.00平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予歸創通橋醫療科技股份有限公司（「歸創通橋醫療科技」，其前身為「浙江歸創醫療器械有限公司」），到期日為2067年12月10日，用作工業用途。土地出讓金為人民幣14,550,000元。
2. 根據國有土地使用權證 — 浙(2018)餘杭區不動產權第0103217號，佔地面積約為14,921.80平方米的物業的土地使用權已出讓予歸創通橋醫療科技，到期日為2067年12月10日，用作工業用途。
3. 根據以歸創通橋醫療科技為受益人的建設工程規劃許可證 — 建字第330115201834023號，總規劃建築面積約37,901.89平方米的物業在建工程已獲批准興建。

附錄三

物業估值報告

4. 根據以歸創通橋醫療科技為受益人的建設工程規劃許可證－第330110201904240201號，相關地方當局已發放許可證，准許興建總建築面積約37,901.89平方米的物業。
5. 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，其中包括以下各項：
 - (a) 物業已作按揭；及
 - (b) 歸創通橋醫療科技合法有效擁有物業。歸創通橋醫療科技有權佔有、使用、租賃、轉讓或以其他方式處置物業，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物業按揭部份的房屋所有權。
6. 由於物業為 貴集團持有的主要資產，我們認為物業屬重大物業。該重大物業詳情如下：
 - a) 物業位置的總體描述 : 物業位於中國浙江省杭州市餘杭區金星二路以東、科技一路以北，四周由中國（杭州）人工智能小鎮包圍。物業毗鄰國道G235，交通便利；享有477路和2411路公交線路等公共交通服務資源。物業距杭州西站（在建）約10分鐘車程，前往上海更為便捷。
 - b) 物業的產權負擔、留置權、質押、按揭的詳情 : 根據一份按揭合同－2019年（科創）字第00434號，建築面積約14,921.80平方米的物業的土地使用權及該地塊上的建築物的所有權受限於一項以中國工商銀行杭州科技支行為受益人的抵押按揭，以取得最高金額為人民幣30,000,000元的銀行貸款，抵押期由2019年12月24日起至2025年12月23日止。
 - c) 環保事項 : 據 貴集團所告知，物業預計將於2021年6月通過環境保護驗收。
 - 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、改善或開發的未來計劃及估計相關成本 : 據 貴集團所告知，在建工程計劃於2021年4月竣工。估計總建築成本約為人民幣135,000,000元。