

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就本公司持有的物業權益於2021年12月31日的估值而發出的函件全文及估值證書，乃為載入本文件而編製。



香港灣仔駱克道188號兆安中心23樓

電話：(852) 3702 7338 傳真：(852) 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

指示

吾等謹遵照樂普生物科技股份有限公司（「貴公司」）的指示，對 貴公司所持有位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益（「該物業」）進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以就有關物業權益於2021年12月31日（「估值日期」）的市值向 閣下提供意見。

估值標準

於對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第5章及第12項應用指引、由英國皇家特許測量師學會（「英國皇家特許測量師學會」）刊發的英國皇家特許測量師學會估值－2020年全球準則及國際評估準則理事會不時刊發的國際評估準則的所有規定。

估值基準

吾等的估值乃按市值基準進行，而根據英國皇家特許測量師學會的定義，市值為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易將其易手可取得的估計金額」。

估值假設

吾等對該物業的估值並不包括因特別條款或情況（例如反常融資、售後租回安排、任何與銷售相關的人士給予的特別對價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷）引致估計價格的增減。

吾等的報告並無考慮任何估物業權益的任何押記、按揭或欠款或出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有註明外，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。

對位於中國的該物業進行估值時，吾等假設按名義土地使用年費計算的該物業於指定年期內的可轉讓土地使用權已出讓，且任何土地出讓金已悉數繳清。吾等倚賴 貴公司及其法律顧問中倫律師事務所（「中國法律顧問」）提供的有關該物業業權的意見。

在評估該物業時，我們倚賴中國法律顧問於[編纂]提供的有關物業權益的法律意見（「中國法律意見」），該法律意見認為 貴公司已合法取得該物業的土地使用權。該物業的受讓人或使用人擁有在整個獲授而未屆滿的期限內使用或轉讓該物業的自由且不受干擾的權利。

除報告註明者外，吾等亦假設該物業已交吉。

此外，吾等已假設該物業的設計及建造乃／將符合當地規劃法規及規定，並已／將獲相關機構正式檢驗及批准。

持續用途乃假設該物業將用於指定設計及建造的目的，或用於現時所適合的目的。處於持續用途中的該物業估值並不代表該物業於公開市場上按部分出售可能變現的金額。

概無接獲命令進行或作出環境影響研究。吾等假設已全面遵守適用的國家、省級及地方環境法規及法律。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或可以從任何地方、省級或國家政府或私營實體或組織獲得或重續所有必要的許可證、同意書或其他法律或行政授權。

除估值報告已指明、界定及考慮的違規情況外，吾等亦假設所有適用的土地規劃及使用規定及限制已獲遵守。此外，除報告註明者外，吾等假設土地使用及物業裝修均處於所述該物業範圍內，且概無任何侵用或侵佔。

吾等已進一步假設該物業於估值日期並無轉讓或牽涉任何具爭議性或不具爭議性的糾紛。吾等亦假設該物業於吾等視察當日至估值日期期間並無任何重大變動。

估值方法

於吾等的估值過程中，除非另有說明，否則吾等按照該物業的指定用途進行估值，並獲悉該物業將用作該等用途（以下稱為「持續用途」）。

於估值日期，對在建物業權益進行估值時，吾等假設此類物業將按照 貴公司向吾等提供的最近期開發計劃而開發並完工。吾等假設已獲得該等計劃的批文。於達致吾等估值意見時，吾等採用了比較法，即參考有關市場上現有之可供比較土地銷售證據，亦計及於估值日期有關建設階段的應計建築成本及專業費用，以及完成開發項目預期將產生的餘下成本及費用。吾等已依據 貴公司於估值日期根據該物業的不同建設階段提供的應計建築成本及專業費用資料，且吾等未發現該等資料與其他類似開發項目存在任何重大差異。

業權調查

吾等已獲得有關中國物業權益的業權文件副本。在可能情況下，吾等已查核文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及有關物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。所有文件均僅用於參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。於估值過程中，吾等在很大程度上倚賴中國法律顧問就中國物業權益業權有效性發出的中國法律意見。

實地調查

吾等已視察該物業的外部，並在可能情況下亦已視察其內部。實地視察由Leo Shen (估值師) 於2021年3月2日進行。然而，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況及設施是否適合建於其上的任何物業發展。吾等的估值乃按此等方面均為滿意的假設而編製。吾等已進一步假設該地區並無可能影響任何未來物業發展的嚴重污染或毒害。

資料來源

除另有註明者外，吾等在很大程度上倚賴 貴公司或中國法律顧問或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、開發計劃、該物業識別、佔用詳情、地盤面積、建築面積、年期、租約等事宜以及所有其他相關事宜而提供予吾等的資料。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，而吾等並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

吾等並無進行詳細量度以核實該物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供業權文件及官方地盤規劃上所示的面積均屬正確。所有文件及合約均僅作參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

限制條件

本報告摘錄及翻譯自相關中文文件的內容，如有用詞歧義，概以原文為準。

貨幣

除另有註明者外，本報告內提述的所有貨幣金額以人民幣列值。

下文隨附吾等的估值證書。

此 致

樂普生物科技股份有限公司

董事會 台照

中華人民共和國

上海市閔行區

蘇召路1628號

1幢C280室

代表

艾華迪評估諮詢有限公司

彭頌邦

MRICS CFA FCPA FCPA (澳洲)

英國皇家特許測量師學會註冊估值師

董事總經理

謹啟

2022年[●]

附註：彭頌邦先生為英國皇家特許測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會註冊估值師。彼於香港、中國、美國、加拿大、東亞及東南亞（包括新加坡、日本及韓國）等地的物業估值方面擁有逾10年經驗。

貴公司於中國持作發展之物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年 12月31日 現況下之市值 人民幣元
中國上海市閔行區浦江鎮萬芳路與聯航路交界的工業物業	<p>該物業包括總佔地面積約93,242.70平方米的兩幅地塊以及正在該等地塊上的多棟建設中工業廠房。</p> <p>1期開發計劃於2022年6月完工。完工後，所開發區域的總建築面積將約為108,550.33平方米。</p> <p>據 貴公司告知，1期開發的總建造費用估計約為人民幣705,500,000元，其中人民幣562,200,000元於估值日期已支付。</p> <p>2期開發預計將於2023年12月完工。完工後，開發項目的總建築面積將約為101,663.78平方米。</p> <p>據 貴公司告知，2期開發的總建築成本估計約為人民幣411,600,000元，於估值日期，其中人民幣6,500,000元已支付。</p> <p>該物業位於上海市，靠近浦江智谷，距離聯航路站約4公里，以及距離上海浦東國際機場40公里。</p> <p>該物業1期開發獲授的土地使用權將於2038年8月19日到期，用作工業用途；該物業2期開發獲授的土地使用權將於2040年6月14日到期，用作工業用途。</p>	於估值日期，該物業正在建設中。	698,700,000

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據上海市閔行區規劃和土地管理局及上海市閔行區規劃和自然資源局分別簽發的兩份國有土地使用權出讓合同，總佔地面積93,242.70平方米的該物業的土地使用權已授予 貴公司，作工業用途，土地使用期限為20年，總地價約為人民幣125,030,000元，詳情如下：—

序號	國有土地使用權		地價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)	最高 容積率	可建地上 計容面積 (平方米)
	出讓合同編號	合同日期				
i	滬閔規土(2018) 出讓合同第35號	2018年 8月8日	72,010,000	47,813.10	1.94	92,774.35
ii	滬閔規劃資源(2020) 出讓合同第32號	2020年 5月14日	53,020,000	45,429.60	2.00	90,409.69

2. 根據上海市自然資源確權登記局簽發的兩份不動產權證書，總佔地面積約93,242.70平方米的該物業的土地使用權已授予 貴公司，作工業用途，土地使用期限為20年。詳情如下：—

序號	不動產權證書編號	到期日	佔地面積 (平方米)
i	滬(2021)閔字不動產權第045624號	2038年8月19日	47,813.10
ii	滬(2020)閔字不動產權第051045號	2040年6月14日	45,429.60

3. 根據上海市閔行區規劃和土地管理局以及上海市閔行區規劃和自然資源局分別簽發的兩份建設用地規劃許可證，以 貴公司為受益人授出總佔地面積約93,242.70平方米的兩幅地塊的規劃許可，詳情如下：—

序號	建設用地規劃許可證編號	簽發日期	佔地面積 (平方米)	建議
				總建築面積 (平方米)
i	滬閔地(2018)EA31011220186053	2018年8月31日	47,813.10	—
ii	滬閔地(2020)EA310112202000339	2020年7月9日	45,429.60	95,241.11

4. 根據由上海市閔行區規劃和土地管理局簽發的以 貴公司為受益人的兩份建設工程規劃許可證—(i)日期為2018年9月30日的滬閔建(2018) FA31011220187664；及(ii)日期為2019年1月15日的滬閔建(2019) FA31011220196534，1期的開發建設已獲批准。

5. 根據上海市閔行區規劃和自然資源局簽發的以 貴公司為受益人的一份日期為2021年11月1日的建設工程規劃許可證—滬閔建(2021) FA310112202101143，2期的開發建設已獲批准。

附錄四

物業估值報告

6. 根據由上海市閔行區建設和管理委員會簽發的以 貴公司為受益人的兩份建築工程施工許可證－(i)日期為2018年10月9日的第1802MH0382D01號；及(ii)日期為2019年1月21日的第1802MH0382D02號，總建築面積約108,550.33平方米的建設工程已獲批准開工建設1期開發的地基及房屋。
7. 根據由上海市閔行區建設和管理委員會簽發的以 貴公司為受益人的兩份建築工程施工許可證－(i)日期為2021年6月25日的第310112202106250101號；及(ii)日期為2021年12月9日的第310112202112090401號，總建築面積約101,663.78平方米的建設工程已獲批准開工建設2期開發的地基及房屋。
8. 我們已獲提供中國法律意見，包括(其中包括)下列各項：－
 - a. 貴公司根據不動產權證書下的條款合法有效取得該物業的土地使用權；
 - b. 貴公司有權在整個獲授而未屆滿的期限內合法使用土地使用權，土地使用權並無附帶任何產權負擔；
 - c. 該物業1期開發涉及的土地使用權及在建工程均已質押；及
 - d. 貴公司合法有效地取得有關該物業1期及2期開發建設的許可及批文。
9. 於估值過程中，吾等已參考項目鄰近可比較土地的四份交易價格參考。吾等所採用的單位價格範圍介乎每平方米人民幣600元至人民幣900元。吾等所假設的單位價格與上述價格參考一致。吾等已就該等價格參考的單位價格作出適當調整，以反映得出關鍵假設時的因素，包括但不限於時間、地點及規模。
10. 主要證書／許可證／文件概述如下：－
 - a. 不動產權證 有
 - b. 建設用地規劃許可證 有
 - c. 建設工程規劃許可證 有
 - d. 建築工程施工許可證 有