

以下為獨立物業估值師亞太評估諮詢有限公司就其於2022年5月31日對本集團選定物業權益之估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



亞太評估諮詢有限公司

香港

灣仔

駱克道300號

僑阜商業大廈

12樓A室

[編纂]

敬啟者：

#### 估值指示、目的及日期

吾等謹遵閣下指示，對百奧賽圖(北京)醫藥科技股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有之選定物業權益進行估值。吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必要之其他資料，以就選定物業權益於2022年5月31日(「估值日期」)之市值向閣下提供吾等之意見。

選定物業權益構成貴集團非物業活動的一部分，其賬面值佔貴集團總資產的15%或以上，因此物業權益的估值報告須載入本文件。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值基準

吾等的估值基於市值進行。市值之定義為「資產或負債經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期按公平原則進行交易的估計金額」。

### 估值方法

基於物業之樓宇及構築物性質及特定建址，不大可能有可資比較之相關市場成交個案，因此物業之樓宇及構築物採用折舊重置成本法估值。

折舊重置成本之定義為「目前以最新等值資產置換有關資產的成本(扣減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化)」。折舊重置成本乃基於土地現時用途的估計市值，加上物業裝修的目前重置成本，再減去實際損耗及所有相關形式的陳舊和優化計算。於釐定土地價值時，吾等已參考當地所得之銷售憑證。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力而定。於吾等的估值中，上述成本法適用於作為單一權益的整個建築群或開發項目，並假設未對該等建築群或開發項目進行零碎交易。

### 估值假設

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無涉及可影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排的利益。

吾等的報告並無考慮所估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，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。

### 估值準則

吾等對物業權益進行估值時，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—專業準則、

香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則及國際估值準則委員會發佈的國際估值準則的所有規定。

### 資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供資料的真實性及準確性。吾等亦尋求並獲 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，以達致知情的意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

### 文件及業權調查

吾等已獲提供有關物業權益的不動產權證、其他官方許可證等各項業權文件副本，並已進行相關查詢。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。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問——中倫律師事務所就中國物業權益的有效性提供的意見。

### 面積測量及觀察

吾等並無進行詳細的測量，以核實物業面積的準確性，惟吾等假設所獲的業權文件及正式地盤圖則所載的面積均準確無誤。所有文件和合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查，以確定地質狀況及設施等是否適合作任何發展用途。吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意且施工過程將不會產生難以預料的費用及延誤。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

實地視察由程國棟先生(為皇家特許測量師學會會員，於中國物業估值方面有逾21年經驗)及郭堅女士(於中國物業估值方面有4年經驗)於2021年6月23日進行。

**貨幣**

本報告所列之所有金額均以人民幣為單位。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

百奧賽圖(北京)醫藥科技股份有限公司  
中國  
北京市大興區  
大興生物醫藥產業基地  
寶參南街12號院  
董事會 台照

代表  
亞太評估諮詢有限公司

執行董事  
程國棟  
MRICS  
謹啟

附註：程國棟為特許測量師，於大中華地區、亞太地區、美國及加拿大資產估值方面有21年經驗。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值概要

縮寫：

第一類 — 貴集團訂約收購的中國物業權益

第二類 — 貴集團在中國持有的發展中物業權益

編號	物業	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	於估值日期 現況下的總市值 人民幣元
		第一類：	第二類：	
1.	位於中國江蘇省南通市海門區臨江新區原江堤以南、臨江大道以北的海門動物中心二期的一幅土地及12幢樓宇以及海門動物中心三期的一幅土地及3幢在建樓宇	無商業價值 <sup>(1)</sup>	219,370,000	219,370,000
	總計：	<u>無商業價值</u>	<u>219,370,000</u>	<u>219,370,000</u>

附註：

- (1) 對於無適當所有權證的部分，吾等未賦予彼等任何商業價值，然而，作為參考，吾等認為，倘若貴集團已取得相關所有權證，且貴集團有權自由轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，則該物業部分於估值日期的資本價值將為人民幣453,607,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
1.	位於中國江蘇省南通市海門區臨江新區原江堤以南、臨江大道以北的海門動物中心二期的一幅土地及12幢樓宇以及海門動物中心三期的一幅土地及3幢在建樓宇	<p>該物業包括：(i)一幅總佔地面積約65,393.00平方米的土地及其上建設的於2020年竣工的12幢樓宇（「海門動物中心二期」，分為第一類）；及(ii)一幅總佔地面積約51,099.00平方米的土地及於估值日期其上正在建設的3幢樓宇（「海門動物中心三期」，分為第二類）。</p> <p>海門動物中心二期12幢樓宇的總建築面積約77,434.33平方米，包括辦公樓、實驗樓、廠房及附屬建築。</p> <p>據 貴集團告知，海門動物中心三期的樓宇計劃於2023年12月竣工。竣工後，該等樓宇的總建築面積將為約61,086.55平方米。該等樓宇的總建設成本估計約人民幣600,000,000元，截至估值日期已支付其中約人民幣200,367,000元。</p> <p>海門動物中心二期的土地使用權將由 貴集團收購作工業用途。</p> <p>海門動物中心三期的土地使用權已授予 貴集團，年期於2069年9月22日屆滿，作工業用途。</p>	海門動物中心二期現由 貴集團估用作生產用途，海門動物中心三期現時正在建設。	219,370,000

## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

1. 貴集團已與海門豪羅凱實業有限公司及海門市臨江新區管理委員會訂立合作協議及補充協議，以收購海門動物中心二期。據 貴集團告知，總代價將為約人民幣378,722,000元。
2. 截至估值日期，海門動物中心二期尚未轉讓予 貴集團，故該物業的所有權尚未歸屬於 貴集團。因此，吾等未賦予海門動物中心二期任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為，倘若 貴集團已取得相關所有權證，且 貴集團有權自由轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，則海門動物中心二期於估值日期的資本價值將為人民幣453,607,000元。
3. 經 貴集團確認，截至估值日期， 貴集團已就購買海門動物中心二期支付約人民幣29,520,000元款項。
4. 根據抵押合約 — 第32100620190025945號，海門豪羅凱實業有限公司已將海門動物中心二期抵押予中國農業銀行海門支行及江蘇海門農村商業銀行。
5. 根據不動產權證 — 蘇(2019)海門市不動產權第0043928號，總佔地面積約51,099.00平方米的海門動物中心三期土地使用權已授予百奧賽圖江蘇基因生物技術有限公司(「百奧賽圖江蘇」)，年期於2069年9月22日屆滿，作工業用途。
6. 根據授予百奧賽圖江蘇的建設工程規劃許可證 — 建字第320684202060001號，海門動物中心三期總建築面積約61,086.55平方米的3幢樓宇已獲批准建設。
7. 根據授予百奧賽圖江蘇的建築工程施工許可證 — 第320684202006030101號，當地相關部門已批准開始海門動物中心三期總建築面積約61,086.55平方米的3幢樓宇的建築工程。
8. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - a. 百奧賽圖江蘇擁有海門動物中心二期土地及樓宇的使用權，但尚未取得相應證書。百奧賽圖江蘇日後可根據合作協議取得相應證書；
  - b. 海門動物中心二期的土地及樓宇由海門豪羅凱實業有限公司抵押；
  - c. 百奧賽圖江蘇合法擁有海門動物中心三期的土地使用權，是該地塊的唯一合法土地使用人。海門動物中心三期物業的土地使用權不受抵押、扣押及其他權利限制；
  - d. 就海門動物中心三期的在建樓宇而言，百奧賽圖江蘇已獲得相關建設工程規劃許可及施工許可證。
9. 就本報告而言，該物業根據其所持用途分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類 — 貴集團訂約收購的中國物業權益	無商業價值
第二類 — 貴集團在中國持有的發展中物業權益	219,370,000
總計：	<b>219,370,000</b>