

以下為獨立估值師第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司就本集團所持物業於2023年2月28日的估值意見而編製的函件全文、估值概要及估值報告，以供載入本文件。



第一太平戴維斯(中國)  
估值及專業顧問有限公司  
香港中環  
英皇道1111號太古城  
12樓1208室

電話：(852) 2801 6100  
傳真：(852) 2530 0756

savills.com

敬啟者：

## 指示

吾等遵照閣下的指示，對北京綠竹生物技術股份有限公司(「貴公司」)及／或其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)擁有權益的物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於2023年2月28日(「估值日期」)的市值之意見，以供載入公開[編纂]文件。

## 估值基準

吾等對各項物業的估值乃吾等對其市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

此外，市值被理解為所估計資產或負債的價值，當中並無考慮買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等之估值乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之香港測量師學會估值準則(2020年版)(包括國際估值準則(「國際估值準則」))及(如適用)香港測量師學會或司法權區之相關補充條文進行。吾等亦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項應用指引所載的規定。

### 估值師之身份及地位

有關估值工作由劉振權先生處理。劉先生為第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司(「SVPSCL」)之董事及香港測量師學會(產業測量組)會員，於中國物業估值方面擁有逾29年經驗，並對相關市場擁有充分知識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

於閣下指示吾等就該等物業提供估值服務之前，SVPSCL於過去12個月並無參與該等物業的估值。

吾等獨立於貴公司及其附屬公司。吾等概不知悉任何事件會導致SVPSCL或劉先生於有關活動中產生潛在利益衝突。吾等確認，SVPSCL及劉先生均可就該等物業提供客觀及公正的估值。

### 物業分類及估值方法

對貴集團於中國持有的發展中物業第1號物業進行估值時，吾等乃基於該物業將根據貴集團向吾等提供的最新發展計劃發展及竣工而對其進行估值。吾等假設已就發展計劃自相關政府機關取得所有同意、批准及許可，且並無繁重條件或延誤。於達致吾等的估值意見時，吾等已採用直接比較法，參考市場上可獲得的可資比較銷售交易，亦計及完成開發將產生的成本，以反映已竣工開發項目的質量。

對貴集團於中國持作未來發展的第2號物業進行估值時，吾等採用直接比較法對該物業進行估值，並參考市場上可資比較物業的銷售額。

### 所有權調查

吾等已獲提供有關該等物業的業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定有否任何修訂未有載於吾等獲提供的副本。於估值過程中，吾等在頗大程度上依賴貴集團提供的資料及貴集團法律顧問通商律師事務所就該等物業的業權發出的法律意見。

### 資料來源

吾等在頗大程度上依賴貴集團所提供的資料，並已接納有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、竣工日期、樓面面積及所有其他相關事宜的資料。估值報告所載的尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供的文件所載資料為基準，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑貴集團向吾等提供對吾等之估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦獲貴集團告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。

## 估值假設

對位於中國的物業進行估值時，除另有指明外，吾等已假設該等物業已按名義年度土地使用費獲批特定年期的可轉讓土地使用權，且已悉數支付任何應付土地出讓金。除另有說明外，吾等亦假設 貴集團擁有該等物業的合法業權，並可於獲批的整段未屆滿年期內自由及不受干擾地佔用、使用、轉讓、租賃或出讓該等物業。

吾等的估值並無考慮任何物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及在出售成交時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。

## 實地視察

吾等曾視察該等物業之外部，並在可能情況下視察其內部。物業的實地視察由我們的姚慧女士於2023年2月進行。姚女士於中國物業估值方面擁有逾8年經驗。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

## 貨幣

除另有說明外，所有金額均以人民幣（「人民幣」）列值。

隨函附奉吾等之估值概要及估值報告。

此 致

北京綠竹生物技術股份有限公司  
中國  
北京市  
通州區  
張家灣  
廣通街3號  
列位董事 台照

代表  
第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司  
董事  
劉振權  
*MRICS MHKIS RPS (GP)*  
謹啟

[編纂]

附註：劉振權先生為專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾29年經驗。

附錄三

物業估值報告

估值概要

編號	物業	於2023年		
		於2023年 2月28日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於2023年 2月28日 貴集團應佔 現況下之市值
<b>第一類— 貴集團於中國持有的發展中物業</b>				
1.	中國 廣東省 珠海市 金灣區 三灶鎮 翔天東路及安灣南路 定家灣項目一期	189,000,000	100%	189,000,000
		小計：		
		<u>189,000,000</u>		<u>189,000,000</u>
<b>第二類— 貴集團於中國持作未來發展的物業</b>				
2.	中國 廣東省 珠海市 金灣區 三灶鎮 翔天東路及安灣南路 定家灣項目二期	7,800,000	100%	7,800,000
		小計：		
		<u>7,800,000</u>		<u>7,800,000</u>
		<b>合計：</b>		
		<b><u>196,800,000</u></b>		<b><u>196,800,000</u></b>

估值報告

第一類－ 貴集團於中國持有的發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年
				2月28日 現況下的市值
1.	中國 廣東省 珠海市 金灣區 三灶鎮 翔天東路及 安灣南路 定家灣項目一期	定家灣項目 (「該發展項目」)為建 於一幅地盤面積為 69,366.15平方米的土地 上的工業發展項目。  該發展項目位於珠海金 灣區三灶鎮。周邊為工 業區，部分低層樓宇散 落在該地區的主要道路 上。從該物業至珠海市 中心需耗時約40分鐘車 程。  根據貴集團提供的資 料，該物業於竣工後 的總建築面積將約為 71,560.00平方米。該物 業的用途及概約建築面 積詳情如下：	於估值日期， 該物業處於建 設中。	人民幣 189,000,000元 (人民幣 壹億捌仟 玖佰萬元)  (貴集團應佔 100%權益)： 人民幣 189,000,000元 (人民幣 壹億捌仟 玖佰萬元)

附錄三

物業估值報告

於2023年

2月28日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
		用途	概約 建築面積 面積 (平方米)	
		生產廠房 (1號樓)	23,780.00	
		生產廠房 (2號樓)	15,000.00	
		生產廠房 (3號樓)	15,000.00	
		生產廠房 (4號樓)	15,000.00	
		綜合 電力中心 (7號樓)	2,410.00	
		動物實驗室 (8號樓)	200.00	
		垃圾站 (9號樓)	100.00	
		1號警衛室	40.00	
		2號警衛室	30.00	
		合計：	<b><u>71,560.00</u></b>	

## 附錄三

## 物業估值報告

於2023年

2月28日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
----	----	-------	------	--------

據貴集團告知，該物業於2022年4月開始施工，並計劃於2023年4月竣工。

該物業已獲授土地使用權，於2071年1月14日屆滿，作工業用途。

### 附註：

1. 根據日期為2021年1月6日的國有土地出讓合同—第440404-2021-000001號，該物業地盤面積為69,366.15平方米的一幅土地的使用權已授予 貴公司的一間全資附屬公司綠竹生物製藥(珠海市)有限公司(「珠海綠洲」)，為期50年，作工業用途，土地出讓金為人民幣25,596,110元。  
據 貴集團告知，該物業僅包括上述合同所述地塊的一部分。
2. 根據日期為2021年4月15日的國有土地使用證—粵(2021)珠海市不動產權第0035989號，地盤面積為69,366.15平方米的土地使用權已授予珠海綠洲，於2071年1月14日屆滿，作工業用途。  
據 貴集團告知，該物業僅包括上述證書所述地塊的部分。
3. 根據日期為2021年1月18日的建設用地規劃許可證—地字第440404202100005號，珠海綠洲獲准使用地盤面積為69,366.15平方米的地塊，作工業用途。  
據 貴集團告知，該物業僅包括上述許可證所述地塊的一部分。
4. 根據日期為2021年8月30日的建設工程規劃許可證—建字(金灣)2021-093號，該物業的批准建設規模為71,560.00平方米。
5. 根據日期為2022年4月11日的建設工程施工許可證—第440404202204110199號，該物業建設規模為71,560.00平方米的建設工程獲准開工。
6. 據 貴集團告知，於估值日期產生的總建築成本約為人民幣151,000,000元，而完成該物業的估計未付建築成本將約為人民幣54,000,000元。吾等於估值時已考慮上述金額。
7. 該物業(猶如於估值日期已竣工)的市值估計為人民幣276,000,000元。
8. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 珠海綠洲合法擁有該物業，有權轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置該物業。
9. 對該物業(猶如已竣工)進行估值時，吾等已參考與該物業具有類似特徵的類似開發項目的多項市場可資比較項目。該等可資比較物業的工業單位單價介乎每平方米人民幣3,200元至人民幣5,500元。於達致主要假設時，已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映包括但不限於位置、規模、樓齡及樓宇質量等因素。

第二類－ 貴集團於中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年
				2月28日 現況下的市值
2.	中國 廣東省 珠海市 金灣區 三灶鎮 翔天東路及 安灣南路 定家灣項目二期	定家灣項目 (「該發展項目」)為建 於一幅地盤面積為 69,366.15平方米的土地 上的工業發展項目。  該發展項目位於珠海金 灣區三灶鎮。周邊為工 業區，部分低層樓宇散 落在該地區的主要道路 上。從該物業至珠海市 中心需耗時約40分鐘車 程。  根據貴集團提供的資 料，該物業於竣工後 的總建築面積將約為 54,090.00平方米。  該物業已獲授土地使用 權，於2071年1月14日屆 滿，作工業用途。	於估值日期， 該物業為空 置土地。	人民幣 7,800,000元 (人民幣 柒佰捌拾萬元)  (本集團應佔 100%權益： 人民幣 7,800,000元) (人民幣 柒佰捌拾萬元)

附註：

1. 根據日期為2021年1月6日的國有土地出讓合同—第440404-2021-000001號，該物業地盤面積為69,366.15平方米的一幅土地的使用權已授予 貴公司的一間全資附屬公司綠竹生物製藥(珠海市)有限公司(「珠海綠洲」)，為期50年，作工業用途，土地出讓金為人民幣25,596,110元。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述合同所述地塊的一部分。

2. 根據日期為2021年4月15日的國有土地使用證—粵(2021)珠海市不動產權第0035989號，地盤面積為69,366.15平方米的土地使用權已授予珠海綠洲，於2071年1月14日屆滿，作工業用途。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述證書所述地塊的部分。

3. 根據日期為2021年1月18日的建設用地規劃許可證—地字第440404202100005號，珠海綠洲獲准使用地盤面積為69,366.15平方米的地塊，作工業用途。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述許可證所述地塊的一部分。

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i 珠海綠洲合法擁有該物業，有權轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置該物業。

5. 在對該物業進行估值時，吾等已參考多項與該物業特點相近的工業用地銷售交易。可資比較物業的樓面地價介乎每平方米人民幣168元至人民幣170元。於達致主要假設時，已對該等交易的樓面地價作出適當調整，以反映包括但不限於土地使用年期、交通便利程度、周邊環境及位置等因素。