

以下為獨立物業估值師亞太評估諮詢有限公司就其於2023年11月30日對本集團持有的選定物業權益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。



CONSULTING & APPRAISAL

亞太評估

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

敬啟者：

#### 估值指示、目的及日期

吾等謹遵閣下指示，對江蘇荃信生物醫藥股份有限公司（「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」）持有的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的其他資料，以就選定物業權益於2023年11月30日（「評估基準日」）的市值向閣下提供吾等的意見。

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。

## 估值基準

吾等的估值基於市值進行。市值的定義為「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評估基準日按公平原則進行交易的估計金額」。

## 估值方法

基於第一類物業的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，因此物業的樓宇及構築物參照其折舊後重置成本採用成本法估值。

折舊後重置成本的定義為「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）」。折舊後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及優化計算。於釐定土地價值時，吾等已參考當地所得的銷售憑證。物業權益的折舊後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，並假設未對該建築群或開發項目進行零碎交易。

吾等已採取市場比較法對第二類的部分物業進行估值，當中假設土地物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考市場可得的可供比較的土地銷售交易。此方法以大眾接受的市場交易作為最佳的指標，並預先假定市場上有關交易證據可用以推斷同類土地物業的情況（可就可變因素予以調整）。

## 估值假設

吾等的估值乃假設賣方在市場出售選定物業權益時，並無涉及可影響選定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值選定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

吾等對選定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、英國皇家特許測量師學會出版的英國皇家特許測量師學會估值準則(全球版)、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

吾等已獲提供有關選定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，以核實中國選定物業權益的現有業權以及選定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一君合律師事務所就中國選定物業權益的有效性提供的意見。

## 面積測量及視察

吾等並無進行詳細測量，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。

Kay Liu已於2023年9月25日進行實地視察，彼為中國註冊資產評估師，於中國物業估值方面擁有逾9年經驗。

**貨幣**

本報告所列的所有金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

江蘇荃信生物醫藥股份有限公司

中國

江蘇省

泰州市

藥城大道907號

1號樓1310室

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

[編纂]

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22年經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團在中國持有及佔用的物業權益

第二類 — 貴集團在中國持有待開發的物業權益

物業	於評估基準日	於評估基準日	貴集團 應佔權益	於評估基準日
	現況下的市值	現況下的市值		貴集團應佔 總市值
	人民幣元	人民幣元		人民幣元
	第一類：	第二類：		
位於中國江蘇省泰州市醫藥高新技術 產業開發區藥城大道南側、華佗路 西側的一幅地塊、6幢樓宇及多個 構築物	278,429,000	8,000,000	66%	189,043,000
<b>總計：</b>	<b>278,429,000</b>	<b>8,000,000</b>	<b>-</b>	<b>189,043,000</b>

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於評估基準日 現況下的市值 人民幣元
位於中國江蘇省泰州市醫藥高新技術產業開發區藥城大道南側、華佗路西側的一幅地塊、6幢樓宇及多個構築物	<p>該物業包括一幅宗地面積約57,977.00平方米的地塊(其中該物業一期部分佔地面積約40,770.06平方米)及其上於2021年竣工的6幢樓宇及多個構築物(分為第一類)。於評估基準日，該物業二期為佔地面積約17,206.94平方米的待開發空地(分為第二類)。</p> <p>樓宇及構築物的總建築面積約為43,571.43平方米，主要包括寫字樓、倉庫及廠房、大門、連廊及污水處理設施等。</p> <p>該物業的土地使用權已授予 貴集團，年期於2069年3月13日屆滿，作工業用途。</p>	於評估基準日，該物業一期由 貴集團佔用作生產及配套用途，而該物業二期為待開發空地。	286,429,000 ( 貴集團應佔 66%權益： 189,043,000)

附註：

1. 根據一份不動產權證 — 蘇(2019)泰州不動產權第0003129號，宗地面積約57,977.00平方米的一幅地塊的土地使用權已授予江蘇賽孚士生物技術有限公司(「賽孚士」，為 貴公司間接非全資附屬公司)，年期於2069年3月13日屆滿，作工業用途。

## 附錄四

## 估值報告

2. 根據一份不動產權證－蘇(2023)泰州市不動產權第0004234號，總建築面積約43,571.43平方米的9幢樓宇及構築物以及4個連廊由賽孚士擁有。詳情載列如下：

編號	用途	建築面積 (平方米)
1	研發綜合樓	11,701.43
2	質檢／中試大樓	8,498.13
3	原液／製劑綜合樓	13,002.48
4	主倉庫	3,801.49
5	中央動力站	5,765.10
6	1號大門	26.02
7	2號大門	26.02
8	化學品庫	108.00
9	污水處理設施	342.00
10	連廊1	81.69
11	連廊2	54.31
12	連廊3	73.57
13	連廊4	91.19
	<b>總計</b>	<b>43,571.43</b>

3. 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：

- 貴集團合法擁有附註1所述物業的土地使用權，作生產經營用途。
- 貴集團合法擁有附註2所述樓宇及構築物的物業權益，作生產經營用途。
- 該物業的土地及樓宇已予以按揭。承按人為上海浦東發展銀行股份有限公司泰州分行。

4. 就本報告而言，該物業根據其所持用途分為以下類別，吾等認為各類別於評估基準日現況下的市值載列如下：

類別	於評估基準日 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團在中國持有及佔用的物業權益	278,429,000
第二類－貴集團在中國持有待開發的物業權益	8,000,000
<b>總計：</b>	<b>286,429,000</b>