

以下是獨立估值師西門(遠東)有限公司(獨立估值師)就 貴集團的物業權益為載入本招股章程於截止二零零五年十二月三十一日止估值所發出的函件、估值概要及估值證書全文。



企業估值及顧問

www.sallmanns.com

西
門

香港
灣仔
駱克道188號
兆安中心22字樓
電話：(852) 2169 6000
傳真：(852) 2528 5079

敬啟者，

茲遵照 閣下指示，對中生北控生物科技股份有限公司(以下稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)在中華人民共和國(以下簡稱「中國」)持有之物業進行估值，吾等確認已曾視察該等物業，作出相關查詢，並收集吾等認為所必需之進一步資料，以便向 閣下呈報吾等對有關物業權益於二零零五年十二月三十一日(以下稱「估值日」)之資本值之意見。

吾等對物業權益之估值，代表吾等對市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，指「自願買家及自願賣家經適當推銷後於估值日達成物業易手之預計公平交易金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫之情況下自願交易。」

有鑒於 貴集團在中國所有物業建築之性質，不易得到市場上可比較的銷售案例，因此第一類物業權益價值按折舊重置成本釐定。

所謂折舊重置成本，乃指「物業所需之現行重置（或重建）成本，減實際損耗及任何形式之陳舊及優化」。此乃根據對土地在現有用途下市場價值之估計，加上物業裝修之現行重置（或重建）成本，並再按實際損耗及任何形式之陳舊及優化作出扣減。物業權益的折舊重置成本受有關業務的足夠盈利能力所限。

在評估在建工程第二類物業權益時，吾等假設其可按照 貴集團向吾等提供之最新發展建議開發及竣工。在達致吾等之估值意見時，吾等已計及截至估值日有關建築階段之建築成本及專業費用，以及竣工時之剩餘成本及費用。

吾等為第三類物業進行估值時，由於該等物業因租約短暫的性質而並無商業價值或對轉租及或轉讓有所限制或由於缺乏可觀的租金利潤，故吾等認為該等物業不具備商業價值。

吾等之估值乃假設賣家按物業權益之市值出售該等物業權益，當中不享有延期合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可影響物業權益價值之類似安排之利益。

吾等之估值並無考慮任何物業權益之任何抵押、按揭或所欠負之債項或出售時可能承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

於吾等為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在創業板頒佈之證券上市規則第8項內所載之所有規定；（英國）皇家特許測量員協會出版的評估標準（二零零三年五月第五版）；及由香港測量師學會刊發之香港物業資產估值指引（二零零五年一月第一版）內所載之所有規定。

在進行估值時，吾等在頗大程度上有賴於 貴集團提供之資料，並接受有關年限、規劃許可、法令規定、地役權、佔用詳情、租賃等所有相關事宜的建議。

吾等已獲提供有關物業權益之各類所有權檔，包括國有土地使用權證、房屋所有權證及正式圖則之副本。吾等已在可能情況下查閱文件正本，以核實該等物業於中國之現時業權，該等物業或任何租賃修改可能附帶的任何重大產權負擔。吾等已在頗大程度上依賴 貴公司之中國法律顧問君澤君法律事務所就該等物業權之業權所提供之意見。

吾等並無進行詳細實地量度，以證實有關物業地盤面積之準確性，但已假設交予吾等之文件及正式圖則所載之地盤面積乃屬正確。所有文件及合約均僅供參考用途，而所有呎吋、量度及面積均為約數。吾等並無作出實地量度。

吾等曾視察物業之外部，並在可能情況下，亦曾視察各物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報此等物業確屬無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何服務進行測試。

吾等並無理由懷疑貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求及獲得貴集團之確認，所提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等所獲提供之資料足以令吾等作出有根據之判斷，且無理由懷疑有任何資料遭隱瞞。

除另有說明外，本報告內所列款額均為人民幣。

吾等之估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

中國
北京市
昌平區
科技園區
超前路
27號
中生北控生物科技股份有限公司
董事會 台照

代表
西門(遠東)有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

二零零六年二月十六日

附註： 彭樂賢為特許測量師，在中國具有23年物業估值經驗，另於香港、英國及亞太區亦具有26年物業估值經驗。

估值概要

第一類：貴集團在中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	於 二零零五年 十二月三十一日 現況下之資本價值 人民幣	貴集團應佔 權益	於二零零五年 十二月三十一日 貴集團現況下 應佔之資本價值 人民幣
1.	中國北京市 昌平區 科技園區 超前路27號 一塊土地、 若干樓宇 及構築物	41,148,000	100%	41,148,000

第二類：貴集團在中國持有之發展中物業權益

2.	中國北京市 昌平區 科技園區 超前路29號 一塊土地、若干 在建樓宇及 在建構築物	43,389,000	80%	34,711,000
	小計：	<u>84,537,000</u>		<u>75,859,000</u>

第三類：貴集團在中國租用及佔用之物業權益

編號	物業	於二零零五年 十二月三十一日 貴集團現況下 應佔之資本價值 人民幣
3.	中國北京市 朝陽區 大屯路15號 三棟樓宇及兩間辦公室	無商業價值
4.	中國 河北省石家莊市 長安區 棉五住宅區 三十三棟1單元504室	無商業價值
5.	中國 上海市 零陵路585號愛邦大廈 第14層D座	無商業價值
6.	中國 湖南省長沙市 天星區芙蓉南路名成大廈 A單元905室	無商業價值
7.	中國 江蘇省南京市 鼓樓區童家巷 62號502室	無商業價值

編號	物業	於二零零五年 十二月三十一日 貴集團現況下 應佔之資本價值 人民幣
8.	中國 重慶市渝中區榆州路 立源地住宅區172號 一棟建築物的6層2號	無商業價值
9.	中國 安徽省合肥市 蜀山區史河路 9棟302室	無商業價值
10.	中國 江蘇省蘇州市 干將東路 728號1棟402室	無商業價值
11.	中國 河北省武漢市 橋口區青年路5號 3棟1單元4層2室	無商業價值

編號	物業	於二零零五年 十二月三十一日 貴集團現況下 應佔之資本價值 人民幣
12.	中國 河南省鄭州市 金水區紅專二街 省信息中心住宅樓3單元202室	無商業價值
13.	中國 甘肅省蘭州市 城關區立德巷 51號501室	無商業價值
14.	中國 浙江省杭州市 拱墅區假山路 假山新村住宅區6棟1單元502室	無商業價值
15.	中國 四川省成都市 武侯區大石西路119號 時尚星座大廈502室	無商業價值

編號	物業	於二零零五年 十二月三十一日 貴集團現況下 應佔之資本價值 人民幣
16.	中國 山西省太原市 小店區東崗路 剛玉住宅區3區 7棟3單元201室	無商業價值
17.	中國 山東省濟南市 建設路建興住宅區 九棟1單元201室	無商業價值
18.	中國 黑龍江省哈爾濱市 南崗區 大自然家園 5棟4單元303室	無商業價值
	小計：	<u>無</u>
	合計：	<u>75,859,000</u>

估值證書

第一類：貴集團在中國持用並佔用之物業

物業	概況及年限	佔用詳情	於二零零五年 十二月三十一日 現況下之資本值 人民幣
1. 中國 北京市 昌平區 科技園區超前 路27號的土地、若干樓宇 及構築物	該物業包括一幅總面積約 為24,782.96平方米的土地 及在其上已於二零零五年 完工的三棟樓宇及各種相 關構築物。 該等樓宇總建築面積約為 10,401.14平方米	該物業目前被 貴集 團用於主要辦公室 及生產廠房。	41,148,000 貴集團佔有100% 權益 人民幣 41,148,000元
	該等建築包括三層工業廠 房、一間倉庫及一間接待 室。		
	相關建築包括圍牆、道路 及大門等		
	該物業土地使用權期限為 50年，二零五三年八月三 日到期。		

附註：

1. 根據北京市昌平區國土資源和房屋管理局頒發的國有土地使用權證—京朝國用(2003出)字第115號，土地面積約為24,782.96平方米，本公司已獲授權該幅土地的土地使用權，僅作工業用途，為期50年，將於二零五三年八月三日屆滿。
2. 根據北京市建設委員會頒發的日期為二零零五年十月十二日的建築所有權證書—京房權證昌股字第30643號，三棟總建築面積約為10,401.14平方米的樓宇屬貴公司所有。
3. 貴公司中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見；其中包括下列各項：
 - (i) 該物業的土地使用權及樓宇已作抵押；
 - (ii) 該物業的土地使用權在法律上屬貴公司所有及可在獲承押人批准後進行轉讓；及
 - (iii) 該物業的樓宇所有權在法律上屬貴公司所有及可在獲承押人批准後進行轉讓。

估值證書

第二類：貴集團在中國持有之發展中物業權益

物業	概況及年限	佔用詳情	於二零零五年 十二月三十一日 現況下之資本值 人民幣
2. 中國北京市昌平區科技園區超前路29號的土地、若干在建樓宇及構築物	該物業包括一幅總面積約23,984.09平方米的土地和在其上已在建設中的一棟辦公樓、一棟工業建築物、一間倉庫及各項輔助性建築（「在建物業」）。	該物業正在發展中	43,389,000 貴集團佔有權益 80%： 34,711,000
	該等在建物業的建築預期於二零零六年初期完工。預計該等在建物業於完成時的總樓面面積約為12,049平方米。		
	估計在建物業的總建築投資約為人民37,011,000元，當中約人民幣26,138,000元已於估值日期償清。		
	該用地已獲授土地使用權，年限為期五十年並於二零五三年三月二十八日屆滿。		

附註：

1. 根據北京市國土資源和房屋管理局頒發的國有土地使用權證—京朝國用(2003出)字第65號，土地面積約為23,984.09平方米，北京百奧藥業有限責任公司已獲授權該幅土地的土地使用權，該土地使用權將於批二零五三年三月二十八日屆滿，長達五十年且僅用於工業用途。本公司擁有北京百奧藥業有限責任公司80%的權益。
2. 依照兩項建設工程施工許可證，政府相關管理部門已批准該物業的興建工程。
3. 貴公司中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，其中包括下列各項：
 - (i) 根據北京百奧藥業有限責任公司與北京銀行上地支行(「銀行」)簽訂的貸款合約，該物業為以銀行為受益人的按揭物業，代價為人民幣10,000,000元，有效期自二零零五年十月十一日開始至二零零六年十月十一日屆滿。銀行貸款由獨立第三方擔保，本集團以該物業費用人民幣10,000,000元抵押予獨立第三方；
 - (ii) 該物業的土地使用權在法律上歸 貴集團所有，並可在獲承押人批准後進行轉讓；及
 - (iii) 在建物業的建築經有關政府部門批准屬合法， 貴集團在完成在建物業後並無任何實質性法律障礙獲得相關物業所有權證書及 貴集團在獲承押人批准後可對在建物業進行轉讓。

估值證書

第三類： 貴集團在中國租用及點用之物業權益

物業	概況及年限	佔用詳情	於二零零五年 十二月三十一日 現況下之資本值 人民幣
3. 中國北京市朝陽區大屯路15號三棟建築物及兩間辦公室	該物業包括約於一九九零年落成的三棟單層樓宇及六層辦公大樓的一層的兩室。	該物業現時由百奧藥業佔有，作生產、科學研究及輔助辦公用途	無商業價值
	該物業的總建築樓面面積約1,670平方米。		
	根據二零零二年十月二十八日簽訂的租賃協議，本公司關連方中科院生物物理研究所（「生物物理所」）向北京百奧藥業有限責任公司（「百奧藥業」）租出該物業，租期從二零零二年一月一日開始至二零零六年十二月三十一日屆滿，該物業的租金於2005年為人民幣931,844元，不含水電費。		

附註：

1. 百奧藥業為本公司持有其80%權益的本公司的附屬公司。
2. 由百奧藥業於一棟單層建築物的頂部建造的構造簡易的倉庫，建築樓面面積約為610平方米，目前由百奧藥業用於倉儲。因附註3(iv)所述之該倉庫的所有權性質，吾等未將其列入估值。
3. 貴公司中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見其中包括下列各項：
 - (i) 該物業之業主為中國科學院及相關建築所有權證書尚未獲得。因此，有關政府部門或可要求中國科學院獲得建築所有權證書及規定百奧藥業作為承租人可不必承擔任何法律責任。中國科學院已批准生物物理所將物業租予百奧藥業；
 - (ii) 該租約有效且可強制執行；
 - (iii) 出租人應向有關政府部門對其出租屋進行登記及百奧藥業作為承租人無須承擔任何法律責任；
 - (iv) 就附註2所述之倉庫：
 - (a) 生物物理所已批准百奧藥業城建造簡易之倉庫且無須承擔民事責任及城建風險；
 - (b) 百奧藥業進行城建應獲得負責工程、城建及城市規劃的有關行政部門的相關批准；
 - (c) 百奧藥業在城建之前並未獲得該等部門的批准因而其行為違反了《中國城市規劃法》及《中國建築法》相關規定，故有關部門可對百奧藥業採取一定措施，包括(i)在出租方生物物理所的協助下，百奧藥業可能須再次申請建築規劃批准及建築工程批准；(ii)倘上文所提及的再次申請未得到批准，則百奧藥業可能必須拆除倉庫；(iii)百奧藥業可能遭致罰款，而截至本招股章程刊發日期，有關部門並未對該情況下的違反制定清晰的罰款說明，因而目前尚無法計量罰款數目；
 - (d) 上述潛在的法律後果屬行政後果而非刑事或民事後果；及百奧藥業須就附加建築物引致的任何損失承擔責任；及
 - (e) 根據生物物理所與貴公司(為其本身及代表百奧藥業)簽署的彌償保證契據，生物物理所承諾就本集團任何成員直接蒙受或承擔的任何損失做出賠償，不論直接或間接產生於、有關或由於下列情況：
 - (i) 負責建設及／或城鎮規劃的有關中國行政管理部門或其他政府部門可(a)對本集團徵收罰金、罰款及／或提出申索；或(b)要求百奧藥業重新提交申請，以取得有關施工及規劃許可；或(c)要求百奧藥業拆除倉庫；或(d)要求百奧藥業遷出租賃物業；或
 - (ii) 百奧藥業在租賃物業的租期屆滿之日(即二零零六年十二月三十一日)前，出於上文(i)所述以外的任何原因被要求遷出租賃物業。

估值證書

物業	概況及年限	佔用詳情	於二零零五年 十二月三十一日 現況下之資本值 人民幣
4. 中國河北省石家莊市長安區棉五住宅區三十三棟1單元504室	<p data-bbox="312 439 655 596">該物業包括一棟約於一九八零年落成的7層高的住宅樓的5層一個辦公單元。</p> <p data-bbox="312 651 655 727">該物業的總建築樓面面積約68平方米。</p> <p data-bbox="312 782 655 1155">一獨立第三方向本公司持有其80%權益的本公司附屬公司，北京百興藥業有限責任公司（「百興藥業」）租賃該物業，租期從二零零六年一月一日開始至二零零六年十二月三十一日屆滿年租金為人民幣10,800元，不含水電費。</p>	該物業現時百興藥業佔用，作辦公用途。	無商業價值

估值證書

物業	概況及年限	佔用詳情	於二零零五年 十二月三十一日 現況下之資本值 人民幣
5. 中國 上海市 零陵路585號 愛邦大廈 第14層D座	<p data-bbox="312 439 655 596">該物業包括於一九八零年 左右落成，一棟20層的辦 公樓的第14層的一間辦公 單元。</p> <p data-bbox="312 651 655 727">該物業的總建築樓面面積 約100平方米。</p> <p data-bbox="312 782 655 1155">一獨立第三方向本公司持 有其80%權益的本公司附 屬公司，北京百奧藥業有 責任公司（「百奧藥業」）租 賃該物業，租期從二零零 五年十一月一日開始至二 零零六年十月三十一日屆 滿，年租金為人民幣 49,200元，不含水電費。</p>	該物業現時百奧藥 業佔用，作辦公用 途。	無商業價值

估值證書

物業	概況及年限	佔用詳情	於二零零五年 十二月三十一日 現況下之資本值 人民幣
6. 中國 湖南省長沙市 天星區芙蓉南 路名成大廈 A單元905室	<p data-bbox="312 439 655 596">該物業包括於一九九零年 左右落成，一棟22層的住 宅樓的第9層的一間辦公 單元。</p> <p data-bbox="312 651 655 727">該物業總樓面面積約104 平方米。</p> <p data-bbox="312 782 655 1155">一獨立第三方向本公司擁 有其80%權益的本公司附 屬公司，北京百奧藥業有 限責任公司（「百奧藥業」） 租賃該物業，租期從二零 零五年四月二十一日至二 零零六年四月二十日屆 滿，年租金為人民幣 16,200元，不含水電費。</p>	該物業現時百奧藥 業佔用，作辦公用 途。	無商業價值

估值證書

物業	概況及年限	佔用詳情	於二零零五年 十二月三十一日 現況下之資本值 人民幣
7. 中國 江蘇省南京市 鼓樓區 童家巷 62號502室	<p data-bbox="312 439 655 596">該物業包括於一九八零年 左右落成，一棟6層的住 宅樓的第5層的一間辦公 單元。</p> <p data-bbox="312 651 655 727">該物業總樓面面積約50平 方米。</p> <p data-bbox="312 782 655 1153">一獨立第三方向本公司擁 有其80%權益的本公司附 屬公司，北京百奧藥業有 限責任公司（「百奧藥業」） 租賃該物業，租期從二零 零五年四月十一日至二零 零六年四月十一日屆滿， 年租金為人民幣18,000 元，不含水電費。</p>	該物業現時百奧藥 業佔用，作辦公用 途。	無商業價值

估值證書

物業	概況及年限	佔用詳情	於二零零五年 十二月三十一日 現況下之資本值 人民幣
8. 中國 重慶市渝 中區榆州路 立源地 住宅區172號 一棟建築物 的6層2號	該物業包括於二零零零年 左右落成，一棟12層的住 宅樓的第6層的一間辦公 單元。 該物業總樓面面積約55平 方米。	該物業現時百奧葯 業佔用，作辦公用 途。	無商業價值
	一獨立第三方向本公司擁 有其80%權益的本公司附 屬公司，北京百奧葯業有 限責任公司（「百奧葯業」） 租賃該物業，租期從二零 零五年五月二十六日至二 零零六年五月二十五日屆 滿，年租金為人民幣 12,000元，不含水電費。		

估值證書

物業	概況及年限	佔用詳情	於二零零五年 十二月三十一日 現況下之資本值 人民幣
9. 中國 安徽省合肥市 蜀山區史河路 9棟302室	<p data-bbox="312 439 666 596">該物業包括於二零零零年 左右落成，一棟6層的住 宅樓的第3層的一間辦公 單元。</p> <p data-bbox="312 653 666 727">該物業總樓面面積約80.92 平方米。</p>	<p data-bbox="703 439 948 550">該物業現時百奧藥 業佔用，作辦公用 途。</p>	<p data-bbox="1103 439 1259 469">無商業價值</p>
	<p data-bbox="312 782 666 1153">一獨立第三方向本公司擁 有其80%權益的本公司附 屬公司，北京百奧藥業有 限責任公司（「百奧藥業」） 租賃該物業，租期從二零 零五年三月十五日至二零 零六年三月十五日屆滿， 年租金為人民幣10,800 元，不含水電費。</p>		

估值證書

物業	概況及年限	佔用詳情	於二零零五年 十二月三十一日 現況下之資本值 人民幣
10. 中國 江蘇省蘇州市 干將東路 728號1棟 402室	<p data-bbox="312 439 655 600">該物業包括於一九八零年 左右落成，一棟4層的住 宅樓的第4層的一間辦公 單元。</p> <p data-bbox="312 651 655 731">該物業總樓面面積約58平 方米。</p> <p data-bbox="312 782 655 1153">一獨立第三方向本公司擁 有其80%權益的本公司附 屬公司，北京百奧藥業有 限責任公司（「百奧藥業」） 租賃該物業，租期從二零 零五年三月七日至二零零 六年三月七日屆滿，年租 金為人民幣15,600元，不 含水電費。</p>	該物業現時百奧藥 業佔用，作辦公用 途。	無商業價值

估值證書

物業	概況及年限	佔用詳情	於二零零五年 十二月三十一日 現況下之資本值 人民幣
11. 中國 湖北省武漢市 橋口區 青年路5號 3棟1單元4層 2室	<p data-bbox="312 439 655 596">該物業包括於一九八零年 左右落成，一棟7層的住 宅樓的第4層的一間辦公 單元。</p> <p data-bbox="312 653 655 727">該物業總樓面面積約85.3 平方米。</p>	<p data-bbox="701 439 948 550">該物業現時百奧藥 業佔用，作辦公用 途。</p>	無商業價值
	<p data-bbox="312 782 655 1153">一獨立第三方向本公司擁 有其80%權益的本公司附 屬公司，北京百奧藥業有 限責任公司（「百奧藥業」） 租賃該物業，租期從二零 零六年一月十三日至二零 零七年一月十三日屆滿， 年租金為人民幣13,200 元，不含水電費。</p>		

估值證書

物業	概況及年限	佔用詳情	於二零零五年 十二月三十一日 現況下之資本值 人民幣
12. 中國 河南省鄭州市 金水區 紅專二街 省信息中心 住宅區3單元 202室	該物業包括於一九八零年 左右落成，一棟5層的住 宅樓的第2層的一間辦公 單元。 該物業總樓面面積約60平 方米。	該物業現時百奧藥 業佔用，作辦公用 途。	無商業價值
	一獨立第三方向本公司擁 有其80%權益的本公司附 屬公司，北京百奧藥業有 限責任公司（「百奧藥業」） 租賃該物業，租期從二零 零六年一月一日至二零零 六年十二月三十一日屆 滿，年租金為人民幣7,200 元，含水電費。		

估值證書

物業	概況及年限	佔用詳情	於二零零五年 十二月三十一日 現況下之資本值 人民幣
13. 中國 甘肅省蘭州市 城關區 立德巷 51號501室	<p data-bbox="312 449 655 606">該物業包括於一九九一年左右落成，一棟5層的住宅樓的第5層的一間辦公單元。</p> <p data-bbox="312 661 655 737">該物業總樓面面積約60平方米。</p> <p data-bbox="312 792 655 1161">一獨立第三方向本公司擁有其80%權益的本公司附屬公司、北京百奧藥業有限責任公司（「百奧藥業」）租賃該物業，積期從二零零五年七月十五日至二零零六年七月十五日屆滿，年租金為人民幣7,200元，不含水電費。</p>	該物業現時百奧藥業佔用，作辦公用途。	無商業價值

估值證書

物業	概況及年限	佔用詳情	於二零零五年 十二月三十一日 現況下之資本值 人民幣
14. 中國 浙江省杭州市 拱墅區 假山路 假山新村 住宅區6棟 1單元502室	<p>該物業包括於一九九零年 左右落成，一棟7層的住 宅樓的第5層的一間辦公 單元。</p> <p>該物業總樓面面積約88平 方米。</p>	<p>該物業現時百奧葯 業佔用，作辦公用 途。</p>	<p>無商業價值</p>
	<p>一獨立第三方向本公司擁 有其80%權益的本公司附 屬公司，北京百奧葯業有 限責任公司（「百奧葯業」） 租賃該物業，租期從二零 零五年七月二十日至二零 零六年七月十九日屆滿， 年租金為人民幣20,400 元，不含水電費。</p>		

估值證書

物業	概況及年限	佔用詳情	於二零零五年 十二月三十一日 現況下之資本值 人民幣
15. 中國 四川省成都市 武侯區大石 西路119號 時尚星座大廈 502室	<p data-bbox="312 439 655 596">該物業包括於一九九零 年左右落成，一棟9層的 住宅樓的第5層的一間辦 公單元。</p> <p data-bbox="312 651 655 727">該物業總樓面面積約63平 方米。</p> <p data-bbox="312 782 655 1155">一獨立第三方向本公司擁 有其80%權益的本公司附 屬公司，北京百奧藥業有 限責任公司（「百奧藥業」） 租賃該物業，租期從二零 零四年十一月二十日至二 零零六年十一月十九日屆 滿，年租金為人民幣 13,200元，不含水電費。</p>	該物業現時百奧藥 業佔用，作辦公用 途。	無商業價值

估值證書

物業	概況及年限	佔用詳情	於二零零五年 十二月三十一日 現況下之資本值 人民幣
16. 中國 山西省太原市 小店區東崗路 剛玉 住宅區3區 7棟3單元 201室	<p data-bbox="312 439 655 596">該物業包括於二零零四年左右落成，一棟6層的住宅樓的第2層的一間辦公單元。</p> <p data-bbox="312 651 655 727">該物業總樓面面積約95平方米。</p> <p data-bbox="312 782 655 1153">一獨立第三方向本公司擁有其80%權益的本公司附屬公司，北京百奧藥業有限責任公司（「百奧藥業」）租賃該物業，租期從二零零四年九月三十日至二零零七年九月三十日屆滿，年租金為人民幣10,200元，不含水電費。</p>	<p data-bbox="701 439 948 550">該物業現時百奧藥業佔用，作辦公用途。</p>	<p data-bbox="1101 439 1259 469">無商業價值</p>

估值證書

物業	概況及年限	佔用詳情	於二零零五年 十二月三十一日 現況下之資本值 人民幣
17. 中國 山東省濟南市 建設路 建興住宅區 九棟1單元 201室	<p data-bbox="312 439 655 596">該物業包括於一九九零年 左右落成，一棟6層的住 宅樓的第2層的一間辦公 單元。</p> <p data-bbox="312 651 655 727">該物業總樓面面積約65平 方米。</p> <p data-bbox="312 782 655 1153">一獨立第三方向本公司擁 有其80%權益的本公司附 屬公司，北京百奧藥業有 限責任公司（「百奧藥業」） 租賃該物業，租期從二零 零五年三月七日至二零零 六年三月六日屆滿，年租 金為人民幣9,600元，不含 水電費。</p>	該物業現時百奧藥 業佔用，作辦公用 途。	無商業價值

估值證書

物業	概況及年限	佔用詳情	於二零零五年 十二月三十一日 現況下之資本值 人民幣
18. 中國 黑龍江省哈爾濱市 南崗區 大自然家園 5棟4單元 203室	該物業包括位於一棟7層住宅樓宇中3樓的一間辦公室，於二零零三年前後竣工。 該物業總建築面積約為114平方米。	該物業目前被百奧藥業用作辦公用途。	無商業價值
	該物業由獨立第三方租賃予本公司擁有80%權益的附屬公司－北京百奧藥業有限責任公司（「百奧藥業」），租期從二零零五年九月一日開始，至二零零六年八月三十一日屆滿，年租金為人民10,800元，不包括水電費。		

附註：

1. 貴公司中國法律顧問就4至18號物業權益所提供的法律意見其中包括下列各項：
 - i. 有關4-18號物業的租約屬合法並可強制執行；
 - ii. 4-10號物業出租人已提供物業的相關房屋所有權證書；

- iii. 11-18號物業出租人尚未提供相關物業的房屋所有權證書，而該等物業的租賃欠妥。若因所有權引至爭論，相關租賃協議可能就此終止。但是，根據 貴集團的解釋，如引至爭議， 貴集團可另尋其它合適之替代物業，而該等欠妥物業租賃之終止就 貴集團之經營而言無關緊要，不會給百奧藥業造成任何法律風險，不利影響及法律責任；及
- iv. 有關4-18號物業尚未獲得相關政府部門的租賃登記，然而，百奧藥業無須承擔因出租屋缺少相關租賃登記引致的任何法律責任或風險。