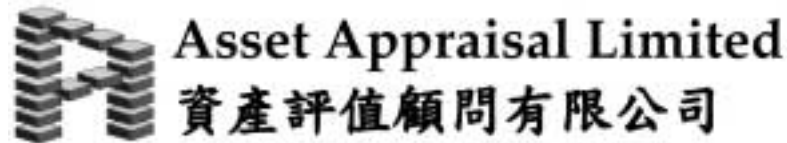


以下為獨立物業估值師資產評值顧問有限公司就本集團所持物業權益於二零零八年七月三十一日的估值編撰的函件全文及估值證書，以供載入本招股章程。



Rm 1303 13/F Beverly House  
No. 93-107 Lockhart Road Wanchai HK  
香港灣仔駱克道93-107號  
利臨大廈13樓1303室  
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國（「中國」）的物業估值

根據華熙生物科技有限公司（「貴公司」）的指示對 貴公司或其附屬公司（統稱為「貴集團」）所持位於中國的物業權益（「物業」）進行估值，吾等確認已對物業進行視察，並作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以向 閣下提供吾等對物業於二零零八年七月三十一日（「估值日」）市值的意見。

### 估值基準

吾等對物業的估值即其市值，定義為「物業經適當推銷後，自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日以公平交易將物業易手的估計金額」。

### 業權

吾等獲提供有關物業的法律文件副本。此外，吾等依賴中國法律顧問北京市通商律師事務所向 貴公司提供有關 貴集團於物業權益性質的中國相關法律及法規的法律意見（「中國法律意見」）。其重要內容概述於本函件隨附的估值證書內。

## 估值方法

吾等已採用比較法，比較可比較物業的變現價格或市價對物業進行估值。大小、性質及位置相若的可比較物業乃經分析及審慎權衡每項物業各自的利弊，以公平比較資本值。

## 假設

吾等的估值假設業主在市場出售物業，而並無可影響其價值的遞延條款合同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排的利益。

由於業主獲政府授出長期土地使用權而持有物業，吾等假設業主於其土地使用權整個未屆滿期內有權自由而不受干擾地使用物業。

吾等估值的其他特殊假設(如有)將載於本函件隨附的估值證書附註內。

## 限制條件

吾等的報告並無考慮估價物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業並無可影響其價值的重大產權負擔、限制及支銷。

吾等相當依賴 貴集團提供的資料，亦接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租約等事宜及所有其他相關事宜的意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實物業的樓面面積是否準確，惟假設吾等所獲法律文件顯示的樓面面積為正確。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等已視察物業樓宇及構築物的外部，並在可行情況下視察其內部。然而，吾等並無對物業進行結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何明顯損壞。然而，吾等無法呈報所視察樓宇及構築物是否並無任何腐朽、蟲蛀或結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設施及設備。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料是否真實準確。吾等亦獲 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料達致知情意見，且並無理由懷疑遭隱瞞任何重大資料。

在對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司的證券上市規則第5章及應用指引第12項；香港測量師學會頒佈並由二零零五年一月一日起生效的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)載列的所有規定。

除另有說明外，本報告所述的所有貨幣金額均以人民幣(人民幣)列值。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

中華人民共和國  
山東省  
濟南市  
濟南市高新技術產業開發區  
天辰大街678號  
華熙生物科技有限公司  
董事會 台照

代表  
資產評估顧問有限公司  
董事  
劉詩詠  
*MFin MHKIS AAPI RPS(GP)*  
謹啟

二零零八年九月十九日

劉詩詠為香港測量師學會會員、澳洲物業學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。彼名列香港測量師學會有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊、香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，在香港、澳門及中國擁有逾10年的物業估值經驗。

## 估值證書

## 第一類－ 貴集團持有及佔用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 七月三十一日 現況下的市值 人民幣
中國 山東省 濟南市 濟南市高新 技術產業開發區 天辰大街678號 的工廠綜合大樓	<p data-bbox="427 577 831 730">該物業包括面積為51,983平方米的一幅土地，其上建有10幢1至5層高的樓宇。全部樓宇均於二零零六年落成。</p> <p data-bbox="427 763 831 916">上述樓宇包括辦公樓宇、材料車間、培訓中心、危險物品倉庫、回收酒精車間、污水處理場及變壓房。</p> <p data-bbox="427 949 831 1014">上述樓宇的總建築面積為16,628.26平方米。</p> <p data-bbox="427 1048 831 1200">此外，於估值日，4層高工業樓宇(第二期)的建設工程已新近竣工。第二期的總建築面積為18,609.74平方米。</p> <p data-bbox="427 1234 831 1330">該物業涉及的土地使用權年期為50年，至二零五四年十二月十六日屆滿。</p>	該物業由 貴集團佔用作車間、倉庫及輔助辦公室。	92,200,000

## 附註：

1. 根據濟南市國土資源局與山東福瑞達生物化工有限公司（貴公司擁有91.5%權益的附屬公司）於二零零四年十二月十六日訂立的土地使用權出讓合同（參考編號：濟國土資合字(2004)511號），後者以代價人民幣11,540,226元收購該物業的土地使用權。如日期為二零零五年一月六日的收據所示，上述土地購買價已全數支付。
2. 誠如日期為二零零五年四月十四日的土地使用權證（參考編號：高新國用(2005)第010013號）訂明，該物業的土地使用權由山東福瑞達生物化工有限公司持有，土地使用權年期為50年，於二零五四年十二月十六日屆滿，作工業用途。
3. 誠如日期皆為二零零六年四月六日的七份房屋所有權證（參考編號：濟房權證高字第009190至009196號）訂明，該物業的上述樓宇（不包括第二期）由山東福瑞達生物化工有限公司持有。
4. 誠如上述房屋所有權證訂明，上述已落成樓宇（不包括第二期）已抵押予中國銀行－濟南分行。
5. 誠如日期為二零零八年三月二十七日的建設工程規劃許可證訂明，山東福瑞達生物化工有限公司已獲准進行第二期建築面積為18,609.74平方米的建設工程。

6. 中國律師對該物業的意見概述如下：
- 6.1 山東福瑞達生物化工有限公司已全數支付該物業的土地出讓金，並已取得該物業的土地使用權證及房屋所有權證；及
  - 6.2 該物業的土地使用權及上述已落成樓宇(不包括第二期)已抵押予中國銀行－濟南分行；
  - 6.3 該物業的土地使用權及上述已落成樓宇(不包括第二期)可自由轉讓、租賃、按揭或出售；
  - 6.4 山東福瑞達生物化工有限公司已獲得建設土地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程許可證。因此，山東福瑞達生物化工有限公司已獲得上述第二期建設工程建設所需的所有批文。