

以下來自獨立估值師漢華評值有限公司就本集團於2010年2月28日的物業權益的估值的函件全文、估值概要及估值證書，乃編製以供載入本招股章程。



GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED
漢 華 評 值 有 限 公 司

香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
2703室

敬啟者：

茲遵照 閣下指示，對朗生醫藥控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）的物業進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢並蒐集吾等認為必需的有關其他資料，以呈報該等物業於2010年2月28日（「估值日期」）的資本值。

本函件構成吾等的估值報告的一部份，闡釋估值的基準及方法，以及說明所作出的假設、業權查冊及限制條件。

估值基準

該估值乃吾等對市值作出的意見，所謂市值，就吾等所下定義，乃指：

「自願買家與自願賣家就有關物業經適當推銷後於估值日期達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易。」

於吾等進行估值時，吾等已依照物業的擬定用途進行估值，並得悉該等物業將用作該等用途(以下稱為「持續用途」)。

估值方法

除另有說明外，所有物業乃運用比較法進行估值，有關比較乃根據實際成交價或按可資比較物業的市價而作出。吾等就各項物業之所有個別利弊，分析及仔細衡量面積、質素及地點相若的可資比較物業，以對其資本值作出公平比較。

就第1至2號專用物業而言，鑑於該等已落成樓宇及建築物的性質使然，其並無可識別的市場比照，因此吾等採用成本法對物業進行估值。此估值方法採用目前重置成本以達致於估值日期該物業被佔用進行業務的價值。

此估值方法(即成本法)乃基於對土地現行用途的市值的估計，加上物業裝修的當前重置成本總額，再減去就按實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化所作撥備計算。

在缺乏已知市場比照時，成本法一般為物業價值的最可靠指標。

假設

吾等的估值乃假設業主按其持續用途及目前狀況下出售物業，且並無憑藉任何遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以提高物業價值。

持續用途乃假設該等物業將用於指定及建造的目的，或用於現時所採用的目的。持續用途物業的估值並不代表該物業在公開市場上逐部分出售可變現的金額。

對於根據長期土地使用權持有的物業，吾等假設物業的業主有權利自由且不受干擾地在各項土地使用權的整段未屆滿期間使用或轉讓該等物業。吾等在估值時亦假設，該等物業可於公開市場自由出售及轉讓予第三方，而毋須向有關政府機關支付任何額外費用。除另有說明外，吾等亦假設有關物業已交吉。

吾等假設有關於政府機關已經就其上建成的樓宇及建築物授出一切同意書、批文及執照。此外，吾等亦假設於地盤上興建的所有樓宇及建築物均由業主持有或獲准由業主佔用。

除估值報告已聲明、界定及考慮的不遵守情況外，吾等假設已遵守所有適用的分區及使用法規與限制。此外，吾等假設土地利用及物業裝修均位於所述物業的界線以內，概無任何侵用或侵佔現象，惟報告另有指出者除外。

概無安排或作出環境影響研究。吾等假設適用的國家、省及地方環境法規及法律已獲全面遵守。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等假設已經或能夠從任何地方、省或國家政府或私人實體或組織獲得或重續一切必要的執照、同意或其他法律或行政權限。

各物業的其他特別假設(如有)載於有關估值證書的附註部份。

業權調查

就歸類為第一類在中國擁有的物業而言，吾等已獲提供業權文件副本。然而，鑑於中國現有的登記制度並不將登記資料供公眾人士查閱，吾等未能對物業所附的法律業權或任何重大責任進行調查。

就歸類為第二類由 貴集團租用的物業而言，吾等已獲提供租賃協議副本。然而，吾等並無查察文件正本，以核實業權或確定是否存有吾等所獲副本並無出現的任何修訂。

於吾等進行估值時，吾等依賴金誠同達律師事務所(「中國法律顧問」)就接受估值的中國物業的法律業權出具的業權報告所述的法律意見。

本報告披露的所有法律文件僅作參考用途，吾等對本報告所載與物業權益之法律業權有關之任何法律事宜概不負責。

限制條件

吾等曾視察隨附估值證書所載物業之外貌，並在可能情況下，視察其內部。然而，吾等並無進行任何結構測量，故未能就物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞作出報告。此外，亦無測試任何樓宇設備。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實有關物業之土地或樓宇面積是否準確，惟已假設吾等所獲之法律文件所示之面積均準確無誤。根據對類似物業之估值經驗，吾等認為所作假設乃屬合理。所有文件及合同僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等並無進行土質調查，以釐定任何物業發展之地面狀況或設施是否合適。

吾等並無調查與 貴集團任何特定生產流程有關的任何行業安全、環境及健康相關法規。吾等假設所有必要的許可證、程序及措施已按政府法規及指引落實。

經核實所有相關文件後，吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供之資料，並接納 貴集團就圖則批文、法定通告、地役權、年期、佔用、租金、地盤與樓面面積事宜以及識別 貴集團擁有有效權益的物業時向吾等提供的意見。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真確性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，該等資料並無遺漏令吾等達致知情意見的任何重大事實，吾等亦無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

吾等的估值並無考慮任何估值的物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮在達致出售時可能產生的任何開支或稅項。

除另有說明外，吾等假設該等權益概無涉及任何可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

由於物業位於中國，而中國乃相對發展不足的市場，故此該等假設往往會根據不完善市場憑證作出。可能賦予物業的價值範圍視乎作出的假設而定。儘管估值師在達致價值時已行使其專業判斷，但報告的讀者務須謹慎考慮在估值報告內披露之該等假設的性質，並應於詮釋估值報告時審慎行事。

估值意見

貴集團所持物業之估值數字載於隨附之估值概要及其各自之估值證書。

被歸類為第二類由 貴集團以租賃協議向獨立第三方租用的物業，由於包括非轉讓條文或由於無重大利潤租金或屬短期性質，故並無商業價值。

備註

吾等編製估值報告時，乃根據公認的估值程序，並符合香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》的規定，包括但不限於第5章及應用指引第12項。

在為物業權益估值時，吾等已遵照香港測量師學會頒佈並於2005年1月1日生效的《香港測量師學會物業估值準則》(2005年第一版)所載之規定。

所有物業價值均以美元列值。在適用情況下，採用1美元兌人民幣6.80元的匯率，此匯率是估值日期的通行匯率。

隨函附奉估值概要及估值證書。

本估值報告乃根據吾等的一般服務條件發出。

此 致

朗生醫藥控股有限公司
列位董事 台照
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈12樓
1203-4室

代表
漢華評值有限公司
英國皇家特許測量師
香港註冊專業測量師
董事總經理

葉國光
土地經濟學士
法學博士
謹啟

2010年4月27日

附註： 葉國光先生為特許測量師兼註冊專業測量師，自1992年起累積了豐富的中國物業估值經驗。

估值概要

編號	物業	於2010年 2月28日的市值
第一類 — 貴集團持有作自用的物業權益		
1.	中國 浙江省寧波市 鄞州區高橋鎮 新聯村 15-14-514、15-14-515及 15-14-528號地塊 寧波立華製藥有限公司 佔用的土地和樓宇	9,660,000美元
2.	中國 浙江省寧波市 鎮海區蟹浦鎮 鳳鳴路899號 寧波立華植物提取技術有限公司 佔用的土地、樓宇和建築物	5,220,000美元
3.	中國 浙江省寧波市 鄞州區下應街道 啓明路818號14幢109號	840,000美元
小計：		<u>15,720,000美元</u>
第二類 — 貴集團在中國租用的物業權益		
4.	中國 廣東省深圳市 華強北路4002號 長興大廈B座29樓	無商業價值
5.	中國 廣東省 深圳市龍崗區 坂田街道雪象社區 上雪荷樹路 新基匯工業園1棟1樓	無商業價值
6.	中國 廣東省 深圳市龍崗區 坂田街道雪象社區 上雪荷樹路 新基匯工業園4棟3樓北	無商業價值
小計：		<u>無商業價值</u>
總計：		<u>15,720,000美元</u>

估值證書

第一類 — 貴集團持有作自用的物業權益

編號	物業	概況	佔用詳情	於2010年 2月28日的市值																								
1.	中國 浙江省寧波市 鄞州區高橋鎮 新聯村 15-14-514、 15-14-515及 15-14-528號地塊 寧波立華製藥 有限公司 佔用的土地和樓宇	該物業包含三幅土地(「該等土地」)，土地面積為42,529.10平方米，有十座樓宇(「該等樓宇」)建在該等土地上。該等樓宇於2004年至2008年竣工。 該等樓宇的總建築面積約為13,758.59平方米。明細詳情如下： <table><tr><th>樓宇</th><th>座數</th><th>層數</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>工廠</td><td>2</td><td>1</td><td>7,663.17</td></tr><tr><td>貨倉</td><td>2</td><td>1-2</td><td>2,087.24</td></tr><tr><td>辦公室 . .</td><td>1</td><td>3</td><td>2,125.40</td></tr><tr><td>配套建築物</td><td>5</td><td>1-2</td><td>1,882.78</td></tr><tr><td>總計：. . .</td><td>10</td><td></td><td>13,758.59</td></tr></table> 於估值日期，正在興建針劑車間，建築面積約為6,473平方米。此外，於估值日期，GSP貨倉及自治工程中心和GMP的改裝工程正在進行中。誠如寧波立華告知，在建工程已於2009年年底竣工。 該物業以三份國有土地使用權證持有，最遲於2056年11月18日屆滿，作工業用途。	樓宇	座數	層數	建築面積 (平方米)	工廠	2	1	7,663.17	貨倉	2	1-2	2,087.24	辦公室 . .	1	3	2,125.40	配套建築物	5	1-2	1,882.78	總計：. . .	10		13,758.59	該物業目前由 貴集團佔用作為製藥廠。	9,660,000美元
樓宇	座數	層數	建築面積 (平方米)																									
工廠	2	1	7,663.17																									
貨倉	2	1-2	2,087.24																									
辦公室 . .	1	3	2,125.40																									
配套建築物	5	1-2	1,882.78																									
總計：. . .	10		13,758.59																									

附註：

- (i) 根據於2008年12月9日至2009年8月13日發出的三份國有土地使用權證，該等土地的土地使用權已授予寧波立華製藥有限公司(「寧波立華」)，貴公司的全資附屬公司)。詳情如下：

土地使用權證編號	土地性質	土地用途	土地面積 (平方米)	土地使用權期限
甬鄞國用(2008)第15-08098號	出讓	工業	8,117.80	將於2053年 7月30日屆滿
甬鄞國用(2008)第15-08099號	出讓	工業	28,561.30	將於2053年 7月30日屆滿
甬鄞國用(2009)第15-06065號	出讓	工業	5,850.00	將於2056年 11月18日屆滿
		總計：	42,529.10	

- (ii) 該物業土地於2002年9月27日按購置成本人民幣7,680,000元購買。
- (iii) 根據三份房屋所有權證(鄞房權證高字第200819710、200819711及200904730號)，該等樓宇的總建築面積為13,758.59平方米，由寧波立華持有。
- (iv) 寧波立華已取得建設用地規劃許可證((2005)浙規第證026610)、建築工程規劃許可證(建字第(2009)浙規(建)證第0260714號)及建築工程施工許可證(330227200905110101)，據此，寧波立華獲批准建造GSP貨倉及車間，建築面積約為6,473平方米。
- (v) 就在建工程而言，約259,000美元的建築成本反映截至估值日期地盤實際施工狀況產生的建築成本。已產生的成本已計入估值內。
- (vi) 中國法律顧問的意見概述如下：
 - (a) 寧波立華已於2008年12月9日或2009年8月13日取得三份國有土地使用權證，據此，該等土地的土地使用權已授予寧波立華，作工業用途，土地使用權期限於2053年7月30日或2056年11月18日屆滿。
 - (b) 寧波立華已全數清償該等土地的土地出讓金。
 - (c) 寧波立華已於2008年11月26日或2009年3月26日就該等樓宇取得三份房屋所有權證。
 - (d) 寧波立華為該等土地的土地使用權及該等樓宇的房屋所有權的合法持有人。於土地使用權期限，除該等被按揭的土地及樓宇外，寧波立華有權使用、佔用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該等土地及該等樓宇。就該等被按揭的土地及樓宇而言，倘若獲得按揭人同意，寧波立華有權使用及佔用，亦有權租賃、按揭或轉讓該物業。
 - (e) 就於估值日期正在興建的GSP貨倉及車間而言，寧波立華已從相關機關取得所需批文或許可。寧波立華有權使用、佔用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式合法出售在建工程。
 - (f) 土地使用權證(甬鄞國用(2008)第15-08099號)項下的土地以及房屋所有權證(鄞房權證高字第200819710及200819711號)項下的樓宇受限於以中國銀行寧波江東分行為受益人的按揭。

估值證書

編號	物業	概況	估用詳情	於2010年 2月28日的市值																				
2.	中國 浙江省寧波市 鎮海區蟹浦鎮 鳳鳴路899號 寧波立華植物提取 技術有限公司 佔用的土地、樓宇和 建築物	該物業包含一幅土地(「該幅土地」)，土地面積為21,120平方米，有七座樓宇(「該等樓宇」)建於該幅土地上。該等樓宇於2007年竣工。 該等樓宇的總建築面積約為5,639.73平方米。明細詳情如下： <table><thead><tr><th>樓宇</th><th>座數</th><th>層數</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>工廠</td><td>3</td><td>1-4</td><td>4,396.47</td></tr><tr><td>貨倉</td><td>2</td><td>1</td><td>1,154.54</td></tr><tr><td>配套建築物</td><td>2</td><td>1</td><td>88.72</td></tr><tr><td>總計：. . .</td><td>7</td><td></td><td>5,639.73</td></tr></tbody></table> 該等建築物包含餐廳、圍牆、鋼棚等。 該物業以一份國有土地使用權證持有，於2055年9月29日屆滿，作工業用途。	樓宇	座數	層數	建築面積 (平方米)	工廠	3	1-4	4,396.47	貨倉	2	1	1,154.54	配套建築物	2	1	88.72	總計：. . .	7		5,639.73	該物業目前由 貴集團佔用作為植提廠。 於估值日期，該物業的部分包含原料車間及提取車間，總建築面積為3,746.55平方米，已出租予寧波立華(貴公司的全資附屬公司)，作生產用途，租期由2010年1月1日至2010年12月31日止，每月租金為人民幣30,000元。	5,220,000美元
樓宇	座數	層數	建築面積 (平方米)																					
工廠	3	1-4	4,396.47																					
貨倉	2	1	1,154.54																					
配套建築物	2	1	88.72																					
總計：. . .	7		5,639.73																					

附註：

- (i) 根據寧波市人民政府於2007年6月22日發出的一份國有土地使用權證(鎮國用(2007)第0003949號)，該幅土地的土地使用權已授予寧波立華植物提取技術有限公司(「立華植提」，為貴公司的全資附屬公司)，於2055年9月29日屆滿，作工業用途。
- (ii) 該物業的該幅土地於2006年12月31日購入，收購成本為人民幣5,068,800元。
- (iii) 根據七份房屋所有權證(房權證鎮蟹字第2009002232至2009002238號)，該等樓宇的總建築面積為5,639.73平方米，由立華植提持有。
- (iv) 中國法律顧問的意見概述如下：
- (a) 立華植提已於2007年6月22日取得一份國有土地使用權證，據此，該幅土地的土地使用權已授予立華植提，作工業用途，土地使用權期限於2055年9月29日屆滿。
- (b) 立華植提已全數清償該幅土地的土地出讓金。
- (c) 立華植提已於2009年3月25日就該等樓宇取得七份房屋所有權證。
- (d) 立華植提為該幅土地的土地使用權及該等樓宇的房屋所有權的合法持有人。於土地使用權期限，倘若獲得按揭人同意，立華植提有權使用及佔用，亦有權租賃、按揭或轉讓該物業。
- (e) 該物業受限於以華夏銀行寧波分行為受益人的按揭。

估值證書

編號	物業	概況	佔用詳情	於2010年 2月28日的市值
3.	中國 浙江省 寧波市 鄞州區 下應街道 啓明路818號 14幢109號	該物業包含一幅土地(「該幅土地」)，土地面積為360.70平方米，有一座四層高的樓宇(「該樓宇」)建於該幅土地上。該樓宇於2009年竣工。 該樓宇的建築面積約為866.66平方米。 該物業以國有土地使用權證持有，於2056年11月17日屆滿，作工業用途。	該物業目前由寧波朗生佔用作為辦公室。	840,000美元

附註：

- (i) 根據寧波市人民政府於2009年12月14日發出的一份國有土地使用權證(甬鄞國用(2009)第09-05416號)，該幅土地的土地使用權已授予寧波朗生醫藥有限公司(「寧波朗生」，貴公司的全資附屬公司)，於2056年11月17日屆滿，作工業用途。
- (ii) 根據寧波市房屋管理局於2009年11月30日發出的房屋所有權證(甬房權證鄞州區字第200964035號)，該樓宇由寧波朗生持有，作工業用途。
- (iii) 該物業乃根據日期為2009年11月9日的協議購入，收購成本為人民幣5,000,000元。
- (iv) 中國法律顧問的意見概述如下：
- (a) 寧波朗生為該幅土地的土地使用權及該樓宇的房屋所有權的合法持有人。
- (b) 於土地使用權期限，寧波朗生有權使用、佔用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該幅土地及該樓宇。

估值證書

第二類 — 貴集團在中國租用的物業權益

編號	物業	概況及佔用	於2010年 2月28日的市值 無商業價值
4.	中國 廣東省深圳市 華強北路4002號 長興大廈B座29樓	該物業包含一座1996年竣工的29層辦公室樓宇其中一層。 該物業的建築面積約為920平方米。 該物業乃根據一份2007年5月15日訂立的租賃協議持有，深圳市長城投資控股股份有限公司為出租人，朗生醫藥(深圳)有限公司(「深圳朗生」，貴公司的全資附屬公司)為承租人，租期由2007年5月15日起至2010年5月31日止，為期三年，每月租金首年為人民幣64,400元，第二年為人民幣66,700元，第三年為人民幣73,600元，不包括管理費。 該租賃不可轉讓。 該物業目前由深圳朗生佔用作辦公室。	

附註：

中國法律顧問的意見概述如下：

- (a) 該租賃協議為合法、有效及具有法律約束力。
- (b) 根據該租賃協議，出租人有權租賃該物業，深圳朗生有權使用該物業。
- (c) 該租賃協議已於深圳福田區房屋租賃管理局登記。

估值證書

編號	物業	概況及佔用	於2010年 2月28日的市值
5.	中國 廣東省 深圳市龍崗區 坂田街道 雪象社區 上雪荷樹路 新基匯工業園 1棟1樓	該物業包含一座2007年竣工的五層工業樓宇其中一層。 該物業的建築面積約為500平方米。 該物業乃根據一份2009年9月1日訂立的租賃協議持有，深圳市新基匯實業有限公司為出租人，朗生醫藥(深圳)有限公司(「深圳朗生」，貴公司的全資附屬公司)為承租人，租期由2009年8月28日至2010年6月28日，每月租金為人民幣10,000元。 該租賃不可轉讓。 該物業目前由深圳朗生佔用作貨倉。	無商業價值

附註：

中國法律顧問的意見概述如下：

- (a) 該租賃協議已於深圳市龍崗區房屋租賃管理辦公室登記。
- (b) 中國法律顧問並無接獲該物業的任何業權文件及任何確認物業擁有人同意出租該物業的文件。
- (c) 倘出租人被證實為並無該物業的擁有權或物業擁有人並無同意出租該物業，則存在深圳朗生可能無權繼續使用該物業的風險。
- (d) 深圳朗生確認，該區可以找到類似房產作為替代，而倘出現該租賃協議將須終止且深圳朗生需要搬遷的情況，該搬遷將不會對貴集團的營運造成重大不利影響。

估值證書

編號	物業	概況及佔用	於2010年 2月28日的市值
6.	中國 廣東省 深圳市龍崗區 坂田街道 雪象社區 上雪荷樹路 新基匯工業園 4棟3樓北	該物業包含一座2007年竣工的五層工業樓宇若干空間。 該物業的建築面積約為568平方米。 該物業乃根據一份2009年11月12日訂立的租賃協議持有，陳基偉為出租人，朗生醫藥(深圳)有限公司(「深圳朗生」，貴公司的全資附屬公司)為承租人，租期由2009年10月10日至2010年6月28日，每月租金為人民幣9,656元。 該租賃不可轉讓。 該物業目前由深圳朗生佔用作貨倉。	無商業價值

附註：

中國法律顧問的意見概述如下：

- (a) 該租賃協議已於深圳市龍崗區房屋租賃管理辦公室登記。
- (b) 中國法律顧問並無接獲該物業的任何業權文件及任何確認物業擁有人同意出租該物業的文件。
- (c) 倘出租人被證實為並無該物業的擁有權或物業擁有人並無同意出租該物業，則存在深圳朗生可能無權繼續使用該物業的風險。
- (d) 深圳朗生確認，該區可以找到類似房產作為替代，而倘出現該租賃協議將須終止且深圳朗生需要搬遷的情況，該搬遷將不會對貴集團的營運造成重大不利影響。