

以下為獨立物業估值師威格斯(香港)有限公司就其對本公司及其附屬公司持有的物業於二零零二年四月三十日的估值所編製，以供轉載於本招股章程的函件連同估值概要及估值證書全文：

威格斯(香港)有限公司
國際物業估值師

香港
九龍尖沙咀
彌敦道23號
美麗華大廈
1607-12室

VIGERS
威格斯

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對李氏大藥廠控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)在香港、中華人民共和國(「中國」)所持有的物業權益進行估值，吾等證實曾視察該等物業，作出有關查詢及蒐集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下呈述吾等對此等物業權益於二零零二年四月三十日的公開市值的意見。

吾等的估值乃根據公開市值所作出的意見。所謂公開市值，就吾等所下定義而言乃指—『物業的權益於估值日在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售的最高價：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日前，有一段合理時間(視乎物業的性質及市況)可適當地在市場推銷該項權益、協商價格及條款，以及完成銷售；
- (c) 於任何較早假定交換合約的日期，市況、價值水平及其他情況與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣的有意買家的任何追加出價；及
- (e) 雙方在知情、審慎及非強迫的情況下進行交易。』

在進行 貴集團擁有在中國的第一組第一項物業估值時，吾等就物業土地部分採用公開市值法估值，而位於其上的建築物則採用折餘重建成本法估值。兩者的總和為整幢物業的市值。除此以外，在進行土地估值時，吾等亦有參考安徽省標準土地價格及當地的銷售情況。由於建築物的性質關係，吾等未能為其進行公開市值法估值，因而採用折餘重建成本法估值。折餘重建成本法依據現時於當地的類似建築物的重建成本或更換被估值的建築物至新的狀況，並已從觀察該物業狀況及從現時物質上、功能上或經濟上的廢除考慮其應計折舊。折餘重建成本法於缺乏已知市場的可比較銷售時，提供最可靠的物業估值指標。

由於第二類及第三類物業禁止分租或另外由於缺乏重大溢利租金，故此並無 貴集團應佔商業價值。

吾等假定業主於公開市場將該物業權益於現況下出售而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排，以便抬高該物業權益的價值。

吾等未獲提供有關物業權益的業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實業權或確定是否有在任何租賃修訂(吾等並未從送交的副本發現任何修訂)。所有文件及租約只可用作參考。所有呎吋量度及面積均為約數。

在對物業編號1至6進行評估時，吾等依據 貴集團的中國法律顧問的法律意見（「中國法律意見」）。

依據中國法律意見，吾等瞭解物業編號1的現時的所有權、授予重大批文、特許權及文件如下：

- (a) 國有土地使用權證 有
- (b) 房產權證 有

吾等曾視察估價物業的外貌，並在可能的情況下視察該等樓宇的內部。然而，吾等並無進行結構測量及木工或其他覆蓋、未暴露或不可接觸的建築物設施進行探測。因此，無法呈報該等物業是否確無損毀。

吾等在很大程度上依賴 閣下所提供的資料及已接納提供吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、地盤及樓面面積，以及確認 貴集團擁有有效物業權益之物業權益等事宜所提供之意見。

吾等的報告並無考慮該等物業權所欠負的任何抵押、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，吾等假設該等物業權益概無附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

除非另有指明，所有金額均以人民幣為單位。吾等於二零零二年四月三十日就中國物業權益的估值所採用的匯率為1港元=人民幣1.06元，由該日至本函件日期間，上述的匯率並無重大波動。

吾等隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

李氏大藥廠控股有限公司
香港
皇后大道中181號
新紀元廣場(低座)1905室
列位董事 台照

代表
威格斯(香港)有限公司
何繼光
註冊專業測量師
MRICS, AHKIS
董事
謹啟

二零零二年七月三日

註：何繼光為註冊專業測量師，MRICS，AHKIS，在香港及澳門進行物業估值方面擁有廣泛經驗，並在中國的物業估值方面擁有逾9年經驗。

估值概要

物業	於二零零二年 四月三十日 現況下的資本值
第一類－ 貴集團於中國擁有的物業	
1. 中國安徽省合肥市高新技術產業開發區 長江西路669號的工廠綜合大樓	人民幣13,000,000元 (相等於12,264,000港元)
第二類－ 貴集團於中國租賃的物業	
2. 中國安徽省合肥市長江西路898號 新加坡花園五樓509室的宿舍	無商業價值
3. 中國北京市東城區東單北大街3號 青年會大樓4樓415室的辦公室	無商業價值
4. 中國上海市黃浦區西藏中路728號 美欣大廈802室的辦公室	無商業價值
5. 中國廣東省廣州市先烈中路75號 穗豐大廈7樓A05室的辦公室	無商業價值
6. 中國廣東省廣州市天河區恒福路94號 淘金大廈1102室的宿舍	無商業價值
第三類－ 貴集團於香港租賃的物業	
7. 香港皇后大道中181號 新紀元廣場低座19樓1905室的辦公室	無商業價值
總數：	
人民幣13,000,000 (相等於12,264,000港元)	

估值證書

第一類－ 貴集團於中國擁有的物業

			於二零零二年 四月三十日 現況下的資本值									
物業	概況及年期	佔用詳情										
1. 中國 安徽省 合肥市 高新技術產業 開發區 長江西路 669號的工廠 綜合大樓	該物業包括一幢兩層高的工廠大廈、一幢四層高貨倉及一層高配電房於一地盤地盤面積為八千平方米之上，此等大樓分別於一九九八年及一九九九年落成。 該物業的概約總建築面積，如下： <table><tr><td>工廠大廈</td><td>2,502.00平方米</td><td>(26,931.53平方呎)</td></tr><tr><td>貨倉／配電房</td><td>664.86平方米</td><td>(7,156.55平方呎)</td></tr><tr><td>總數：</td><td>3,166.86 平方米</td><td>(34,088.08 平方呎)</td></tr></table>	工廠大廈	2,502.00平方米	(26,931.53平方呎)	貨倉／配電房	664.86平方米	(7,156.55平方呎)	總數：	3,166.86 平方米	(34,088.08 平方呎)	該物業現被 貴集團作為工廠、辦公室、實驗室及貨倉用途。	人民幣 13,000,000元 (相等於 12,264,000港元)
工廠大廈	2,502.00平方米	(26,931.53平方呎)										
貨倉／配電房	664.86平方米	(7,156.55平方呎)										
總數：	3,166.86 平方米	(34,088.08 平方呎)										

備註：

1. 根據國有土地使用權證（文件編號：合國用（藉出）字第0447號），該物業地盤面積為八千平方米，授予合肥兆峰科大藥業有限公司（「兆科」）作為工業用途，年期為五十年，由一九九八年四月開始至二零四八年四月終結。

2. 根據房產權證（文件編號：合肥市房權證產字第017539號），總建築面積為二千五百零二平方米的工廠大廈的房產權授予兆科。

3. 根據房產權證（文件編號：房地權合產字第016692號）總建築面積為六百六十四點八六平方米的貨倉及配電房的房產權授予兆科。

4. 根據中國法律意見，吾等明白業權現況、主要批文的授出、該物業的特許權及文件如下：

(a) 國有土地使用權證

有

(b) 房產權證

有

5. 中國法律意見認為：

- (i) 兆科已獲得面積8,000平方米的一個地盤的土地使用權，年期為五十年。
- (ii) 兆科已獲得兩份房產權證及擁有該物業(工廠大廈、貨倉／配電房)，總建築面積合共為3,166.86平方米，並有權使用、出租、抵押及轉讓該物業。
- (iii) 該物業須受以下抵押限制：
 - (a) 於二零零零年二月十五日，抵押予中國銀行合肥市高新技術產業開發區分行，以獲取金額人民幣2,000,000元，為期181日。
 - (b) 於二零零一年四月四日，抵押予中國銀行合肥市高新技術產業開發區分行，以獲取金額人民幣500,000元，為期183日。
 - (c) 於二零零一年六月十八日，抵押予安徽省信托投資公司合肥分公司，以獲取金額人民幣4,900,000元，為期729日。
 - (d) 兆科合法持有的土地使用權須受限於二零零零年六月二日向安徽省科學技術廳的抵押，為期由二零零零年六月二日至二零零一年六月二日。該抵押仍然有效。

第二類－ 貴集團於中國租賃的物業

			於二零零二年 四月三十日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 中國 安徽省 合肥市 長江西路 898號 新加坡花園 五樓509室 的宿舍	該物業為一棟於一九九七年落成的七層高大廈五樓一個住宅單位。 該物業總建築面積約為一百五十平方米(一千六百一十四點六平方呎)。	該物業現由一名獨立第三者租予 貴集團，由二零零零年八月二十日起，為期一年，並已續租一年，月租為人民幣七百元。 該物業現被 貴集團用作員工宿舍。	無商業價值
附註：中國法律意見表示，由於業主未能提供適當的證書及／或許可證(包括有關房屋所有權證及房屋租賃證書)，該物業之租約在法律效力上具有瑕疵。缺乏適當的證書或許可證有可能導致該物業之租約被認定無效。			
3. 中國 北京市 東城區 東單北大街 3號 青年會大樓 4樓415室 的辦公室	該物業為一棟於一九九八年落成的10層高大廈四樓一個辦公室。 該物業總建築面積約七十點二九平方米(七百五十六點六平方呎)。	該物業現由一獨立第三者租予 貴集團，由二零零一年十二月十八日起，為期一年，月租為人民幣六千六百二十八元。 該物業現被 貴集團用作其分公司辦事處。	無商業價值
附註：中國法律意見表示，由於業主未能提供適當的證書及／或許可證(包括有關房屋所有權證及房屋租賃證書)，該物業之租約在法律效力上具有瑕疵。缺乏適當的證書或許可證有可能導致該物業之租約被認定無效。			

於二零零二年
四月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	
4. 中國 上海市 黃浦區 西藏中路 728號美欣 大廈802室 的辦公室	本物業為一棟於二零零二年落成的 25層大廈一個辦公室。 該物業建築面積約四十八平方米(五 百一十六點六七平方呎)。	該物業現由一獨立 第三者租予 貴集 團，由二零零二年 三月十八日起，為 期一年，月租為人 民幣三千一百三十 六元，不包括管理 費每月人民幣八百 六十四元。 該物業現被 貴集 團用作為其分公司 辦事處。	無商業價值

附註：中國法律意見表示，由於業主未能提供適當的證書及／或許可證(包括有關房屋所有權證及房屋租賃證書)，該物業之租約在法律效力上具有瑕疵，並有可能導致該物業之租約被認定無效。

5. 中國 廣東省 廣州市先烈中路 75號穗豐大廈 7樓A05室 的辦公室	本物業為一棟於一九八五年落成的8 層大廈七樓一個辦公室。 該物業建築面積約九十三點一三平 方米(一千零二點四五平方呎)。	該物業現由一獨立 第三者租予 貴集 團，由二零零一年 九月二十七日起， 為期一年，月租為 人民幣五千七百七 十四點零六元。 該物業現被 貴集 團用作為其銷售總 辦事處。	無商業價值
--	---	---	-------

附註：中國法律意見表示，由於業主未能提供適當的證書及／或許可證(包括有關房屋所有權證及房屋租賃證書)，該物業之租約在法律效力上具有瑕疵，並有可能導致該物業之租約被認定無效。

於二零零二年 四月三十日 現況下的資本值			
物業	概況及年期	佔用詳情	
6. 中國 廣東省 廣州市 天河區 恒福路94號 淘金大廈 1102室 的宿舍	本物業為一棟於一九八六年落成的 15層高大廈一個住宅單位。 該物業建築面積約一百零三平方米 (一千一百零八點六九平方呎)。	該物業現由一獨立 第三者租予 貴集 團，由二零零一年 十月六日起，為期 一年，月租為人民 幣三千元正。 該物業現被 貴集 團用作為員工宿 舍。	無商業價值

附註：中國法律意見表示，由於業主未能提供適當的證書及／或許可證(包括有關房屋所有權證及房屋租賃證書)，該物業之租約在法律效力上具有瑕疵，並有可能導致該物業之租約被認定無效。

第三類－ 貴集團於香港租賃的物業

			於二零零二年 四月三十日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
7. 香港 皇后大道中 181號 新紀元廣場 低座19樓 1905室 的辦公室	本物業為一棟於一九九八年落成的二十九層商業大廈 (不包括地下層) 十九樓一個辦公室。 該物業建築面積約二千一百八十八平方呎 (二百零三點二七平方米)。	該物業現由一獨立第三者租予 貴集團，由二零零一年十月一日起至二零零三年九月三十日，為期二年，月租為港幣四萬三千七百六十元，不包括差餉、冷氣、管理費用及其他費用及免租期合共2個月：(i)由二零零一年十月一日至二零零一年十月三十一日及(ii)由二零零二年十月一日至二零零二年十月三十一日。 該物業現被 貴集團用作為辦公室。	無商業價值