

以下為獨立物業估值師利駿行測量師有限公司就本集團的物業權益於二零零一年三月三十一日的價值所持意見發出的函件全文連同估值概要及估值證書，以便載入本公司於二零零一年六月十九日刊發的招股章程內。



利駿行測量師有限公司
LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited

加拿大 • 香港 • 中國 • 菲律賓
註冊專業測量師 •
廠房及機器估值師 •
商業及金融服務估值師

香港
德輔道中199號
維德廣場
1506室

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對億勝生物科技有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）持有的各項物業權益進行估值。吾等證實曾視察有關物業、作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下呈述吾等對有關物業權益於二零零一年三月三十一日（「估值日期」）的價值的意見。

吾等對該等物業的估值是以公開市值為基準。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期在下列假定情況下，以現金代價無條件完成出售而可合理取得的最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日期前，有一段合理時間（視乎物業性質和市道）將物業權益適當地在市場推出銷售、協商價格及條款、以及完成交易；

- (c) 於任何較早的假定交換合約日期的市況、價值水平及其他情況均與估值日期相同；
- (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、審慎和非強迫的情況下進行交易」。

第一組及第二組物業由 貴集團分別在香港及中國租用，由於不得轉讓或分租或缺乏重大溢利租金，故並無商業價值。

吾等在頗大程度上均依賴 貴集團及 貴集團中國法律顧問所提供的資料，並接納向吾等提供有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用情況、出租情況、租金、地點及樓面面積及一切其他有關事宜的意見。

吾等並無實地仔細量度以查證有關物業的地盤面積是否準確，惟已假設所獲提供的該等文件及官方地盤圖則為正確。根據吾等對香港及中國同類物業的估值經驗，吾等認為所作假設乃屬合理。所有文件及合約僅供參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察估價物業的外觀，亦在情況許可下視察該等物業的內部，而就是次視察吾等已得到為進行估值而要求的資料。然而，吾等並無進行結構測量、調查或檢查，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法匯報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等亦無進行任何樓宇設備測試。

吾等的估值並無考慮該等物業的任何抵押、按揭或債項。除另有說明者外，吾等假設所有物業權益概不附帶可影響其各自價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

是次估值的範圍已參考 貴集團提供物業清單而決定。清單上所有物業均已包括在本估值證書內。 貴集團已向吾等確定，除清單所列明者外， 貴集團並無其他物業權益。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦尋求並獲取 貴集團確認，在所提供的資料中並無遺漏任何重大事項。吾等認為吾等獲提供充足資料以達致明智的意見，並無理由懷疑有任何重大資料隱瞞。

除非另有說明，所有款額均以港元列出。

吾等的估值概要載於下文，並隨函附奉估值證書。

此致

香港
干諾道中168-200號
信德中心
招商局大廈28樓18室
億勝生物科技有限公司
列位董事 台照

代表
利駿行測量師有限公司
董事
張華富

B.SC. MRICS AHKIS RPS MCI Arb

謹啓

二零零一年六月十九日

附註：張華富為註冊專業測量師，在香港及中華人民共和國物業估值方面擁有逾七年經驗。

估值概要

第一組 — 貴集團在香港租用的物業

物業	於二零零一年 三月三十一日 現況下的資本價值 港元
1. 香港 干諾道中168－200號 信德中心 招商局大廈28樓18室	無商業價值
2. 香港 文咸西街81－85號 建南大廈16樓A室	無商業價值
	<hr/>
	小計： 無

第二組 — 貴集團在中華人民共和國租用的物業

物業	於二零零一年 三月三十一日 現況下的資本價值 港元
1. 中華人民共和國 廣東省 珠海市 明珠北路 東大電子工業城 A03座 1樓及2樓	無商業價值
2. 中華人民共和國 深圳市 高新科技園南區 高新南路1號樓 中國科技開發院 辦公大樓 2樓 兩個辦公室	無商業價值
3. 中華人民共和國 深圳市 高新科技園南區 高新南路1號樓 中國科技開發院 辦公大樓 1樓及2樓 兩個辦公室	無商業價值
	<hr/> 小計： 無 總計： 無

估值證書

第一組 — 貴集團在香港租用的物業

物業	簡介及佔用情況	租用詳情	於二零零一年 三月三十一日 現況下的資本價值 港元
1. 香港 干諾道中168-200號 信德中心 招商局大廈 28樓18室	<p data-bbox="391 471 694 637">該物業包括一個約於一九八六年落成的30層高寫字樓大廈(座落於一個八層高的商用/停車平台的上)的28樓的寫字樓單位。</p> <p data-bbox="391 681 694 774">該物業的總建築樓面面積約為1,613平方呎(149.9平方米)。</p> <p data-bbox="391 818 694 880">該物業由 貴集團佔用，作辦公室用途。</p>	見下文附註	無商業價值

附註：

- 根據一項於二零零零年八月二十九日訂立並以註冊摘要號碼8179764登記於土地註冊處的租賃協議(「租賃協議」)，該物業租予本公司的間接全資附屬公司億勝生物製藥有限公司，年期為六個月，由二零零零年九月一日起至二零零一年二月二十八日止，月租為24,195港元，不包括差餉、空調收費及管理費。億勝控股有限公司可選擇在租約年期屆滿前向業主發出不少於三個月的書面通知，由租約年期屆滿起，將租約續約兩年。

根據日期為二零零一年五月二十九日由業主發出並由億勝生物製藥有限公司加簽的確認書，租約已續約，由二零零一年三月一日起至二零零三年二月二十八日屆滿，為期兩年，每月租金為29,034港元，不包括差餉、空調收費及管理費。

物業	簡介及佔用情況	租用詳情	於二零零一年 三月三十一日 現況下的資本價值 港元
2. 香港 文咸西街81-85號 建南大廈 16樓A室	<p>該物業包括一個於一九八六年落成的22層高商用／住宅多用途大廈16樓的住宅單位。</p> <p>該物業的實用面積約為365平方呎(33.9平方米)。</p> <p>該物業由 貴集團佔用，作員工宿舍用途。</p>	<p>該物業由 貴集團向獨立第三方租用，年期為兩年，於二零零零年二月一日開始，二零零二年一月三十一日屆滿。 貴集團有權於租用年期的第二年向業主發出一個月通知終止租約。該物業的月租5,200港元，包括政府地租但不包括差餉和管理費。</p>	無商業價值

附註：租戶為 貴公司的間接全資附屬公司億勝生物製藥有限公司。

第二組 — 貴集團在中華人民共和國租用的物業

物業	簡介及佔用情況	租用詳情	於二零零一年
			三月三十一日 現況下的資本價值 港元
1. 中華人民共和國 廣東省 珠海市 明珠北路 東大電子工業城 A03座 1樓及2樓	該物業包括於一九九五年落成的七層高商業大廈的1樓及2樓。 該物業的建築樓面總面積約為2,232.11平方米。 該物業由 貴集團佔用，作生產、倉庫及辦公室用途。	見下文附註	無商業價值

附註：

- 該物業由 貴集團向珠海經濟特區東大集團股份有限公司租用，年期為五年零一日，由一九九九年四月十五日起至二零零四年四月十五日止，月租為人民幣22,321.1元，每月管理費為人民幣2,678.53元。租戶為「珠海東大生物製藥有限公司」（現稱為珠海億勝生物製藥有限公司，是一間在中國成立的全外資投資企業，其84.69%權益由億勝生物製藥有限公司持有，其餘15.31%由 PharmaCap Corp. 持有）。
- 根據一項由珠海經濟特區東大集團股份有限公司與珠海億勝生物製藥有限公司於二零零零年八月一日訂立的補充協議，記錄了(其中包括)以下各項：
 - 由二零零零年六月二十日起，租戶名稱由珠海東大生物製藥有限公司更改為珠海億勝生物製藥有限公司；
 - 新月租及每月管理費分別為人民幣11,160.55元及人民幣2,678.53元。新年期為10年，由一九九九年四月十五日起計。
- 由一九九九年二月十九日至一九九九年十二月三十一日及截至二零零零年十二月三十一日止年度，向中國珠海經濟特區東大集團股份有限公司支付的租金支出分別為309,969港元及279,507港元。於一九九九年六月三十日至二零零零年六月三十日期間，珠海經濟特區東大集團股份有限公司持有本公司附屬公司珠海億勝生物製藥有限公司30%少數股東權益。

於二零零一年

三月三十一日

現況下的資本價值
港元

物業	簡介及佔用情況	租用詳情	現況下的資本價值 港元
2. 中華人民共和國 深圳市 高新科技園南區 高新南路一號樓 中國科技開發院 辦公大樓2樓 兩個辦公室	該物業包括於一九九九年落成的五層高辦公大樓2樓的兩個辦公室。 該物業的建築樓面總面積約為934.2平方米。 該物業由 貴集團佔用，作辦公室用途。	該物業由 貴集團向中國科技開發院租用，年期由二零零一年一月一日起至二零零五年三月十五日止，月租總額為人民幣56,049.06元，不包括水電費、衛生費、管理費及空調費用。	無商業價值

附註：

1. 租戶為「珠海億勝生物製藥有限公司」。
2. 截至二零零零年十二月三十一日止年度，向中國科技開發院支付的租務按金和上期及租金開支分別為758,749港元及287,172港元。中國科技開發院持有本公司附屬公司深圳億勝醫藥科技發展有限公司34%少數股東權益。

以上已付款項乃就原先的租賃協議而支付，租賃協議的建築樓面總面積約1,852.07平方米。此項原先租賃協議的年期為五年零一日，由二零零零年三月十五日起至二零零五年三月十五日屆滿，月租為人民幣111,124.2元，不包括每月管理費人民幣11,124.2元、每月樓宇保養費用人民幣463.02元、每月空調保養費用人民幣4,444.97元、空調費用及水電費。

			於二零零一年 三月三十一日 現況下的資本價值 港元
物業	簡介及佔用情況	租用詳情	
3. 中華人民共和國 深圳市 高新科技園南區 高新南路一號樓 中國科技開發院 辦公大樓 1樓及2樓 兩個辦公室	該物業包括於一九九九年落成的五層高辦公大樓1樓及2樓的兩個辦公室。 該物業的建築樓面總面積約為535.8平方米。 該物業由 貴集團佔用，作辦公室用途。	該物業由 貴集團向中國科技開發院租用，年期由二零零一年一月一日起至二零零五年三月十五日止，月租總額為人民幣32,149.86元，不包括管理費(每月人民幣3,214.99元)及空調維修費用(每月人民幣1,285.99元)。	無商業價值

附註：

1. 租戶為深圳億勝醫藥科技發展有限公司，為一間在中國成立的中外合資合營企業，由億勝生物製藥擁有66%權益，其餘34%權益由中國科技開發院擁有。
2. 截至二零零零年十二月三十一日止年度，向中國科技開發院支付的租務按金和上期及租金開支分別為758,749港元及287,172港元。中國科技開發院持有本公司附屬公司深圳億勝醫藥科技發展有限公司34%少數股東權益。

以上已付款項乃就原先的租賃協議而支付，租賃協議的建築樓面總面積約1,852.07平方米。此項原先租賃協議的年期為五年零一日，由二零零零年三月十五日起至二零零五年三月十五日屆滿，月租為人民幣111,124.2元，不包括每月管理費人民幣11,124.2元、每月樓宇保養費用人民幣463.02元、每月空調保養費用人民幣4,444.97元、空調費用及水電費。