

以下為獨立估值師邦盟滙駿評估有限公司對本集團在香港之物業權益於二零零二年六月三十日之估值發出之函件、估值概要及估值證書全文，以收納於本招股章程內。

**BMI APPRAISALS LIMITED****邦盟滙駿評估有限公司**

香港灣仔港灣道25號海港中心1405-06室

電話：(852) 2802 2191

圖文傳真：(852) 2802 0331

電郵：info@bmi-appraisals.com

網址：http://www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對龍發製藥集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（總稱「貴集團」）位於香港之物業權益進行估值。吾等證實曾進行視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以向閣下呈述吾等對有關物業權益於二零零二年六月三十日之公開市值之意見。

估值基準

吾等之物業估值乃吾等對貴集團所持有之每項物業權益的公開市值之意見。所謂公開市值，就吾等所下之定義而言，乃指「某項物業之權益假定在下列情況下於估值日出售，可無條件完成出售而合理取得最高現金代價：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日之前有一段合理期間可就物業之性質及市況將物業權益推出市場出售、議定價格及條款與完成出售；

- (c) 如預定交換合約之日期早於估值日，則該日物業之市況、價值水平及其他情況與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊權益準買家之任何追加出價；及
- (e) 雙方在知情、審慎及不受脅迫情況下交易。」

估值方法

對於 貴集團租用／獲暫准租用及佔用之所有物業權益，由於其於公開市場之不可轉讓性或於各自之租賃及／或租用協議中被禁止轉租及／或轉讓，或缺乏市值及實質性收益租金，吾等認為無商業價值。

業權查冊

吾等並無查找有關物業之業權，亦無仔細檢查業權文件之正本以核實業權之擁有權。然而，吾等已獲 貴集團提供租用／暫准租用之物業之租約／暫准租用租約副本。所有文件僅供參考之用。

估值假設及考慮因素

吾等之估值乃假設於公開市場將該等物業求售而無憑藉任何遞延條件合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值。

吾等曾視察該等物業之外部，及在可能情況下，亦曾視察物業之內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未曾進行結構測量，亦未曾測試該等物業所提供之設備。故此，吾等無法呈報此等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

於吾等之估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並接納 貴集團提供予吾等有關規劃批文、法定通告、地役權、使用年期、佔用情況、地盤／樓面面積，以及其他相關資料。

估值證書中所包括之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之租約及其他文件所載之資料，故此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供之資料之真確性。 貴集團亦已向吾等確認，其所提供之資料並無遺漏任何重大事項。

吾等之估值中並無考慮該等物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及在出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有聲明外，吾等假設該等物業概不附帶任何可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

吾等乃遵照香港測量師學會出版之《物業資產估值指引》（第二版）而編製。

吾等之估值乃根據普遍採納之估值程序而編製，並經已遵守香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則之規定。

備註

除另有說明者外，所有款項均以港元呈列。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
觀塘
開源道64號
源成中心
20樓2003B-5室
龍發製藥集團有限公司
列位董事 台照

代表
邦盟滙駿評估有限公司
董事
鄭澤豪

BSc. MUD MRICS AHKIS MCI Arb AFA MIIM
謹啟

二零零二年八月二十七日

附註：鄭澤豪先生為特許測量師，在香港、中華人民共和國及亞太區之物業估值方面擁有逾10年經驗。

估值概要

編號 物業

於二零零二年
六月三十日
現況下之公開市值
港元

貴集團於香港租用／獲准租用及佔用之物業權益

- | | | |
|----|--|-------|
| 1. | 香港
九龍
觀塘
成業街6號
摩登倉
8樓1至5號單位及
18樓1至5號單位 | 無商業價值 |
| 2. | 香港
九龍
觀塘
成業街6號
摩登倉
11樓1至5號單位 | 無商業價值 |
| 3. | 香港
九龍
觀塘
開源道64號
源成中心
19樓1號單位 | 無商業價值 |
| 4. | 香港
九龍
觀塘
開源道64號
源成中心
20樓3A、3B及5號單位 | 無商業價值 |

編號	物業	於二零零二年 六月三十日 現況下之公開市值 港元
5.	香港 九龍 觀塘 開源道64號 源成中心 20樓8號單位	無商業價值
6.	香港 九龍 觀塘 開源道64號 源成中心 地庫29號泊車位	無商業價值
7.	香港 九龍 觀塘 開源道64號 源成中心 地下9號泊車位	無商業價值
合計：		<hr/> <u>零</u>

估值證書

貴集團於香港租用／獲准租用及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 六月三十日 現況下之公開市值 港元
1.	香港 九龍 觀塘 成業街6號 摩登倉 8樓1至5號單位及 18樓1至5號單位	該物業包括一幢約於1996年落成之多層工業樓宇8樓一個相連單位及18樓另一個相連單位。 該物業之總建築面積約為9,196平方呎。	該物業目前由 貴集團佔用作貨倉之用。	無商業價值
		該物業由 貴集團根據一項由 Bandick Limited於二零零一年四月十八日訂立之租賃協議持有，租賃期由二零零一年四月二十八日起始至二零零三年四月二十七日止，為期兩年，月租80,005.2港元，不包括差餉及地租。本公司之董事確認Bandick Limited乃與本公司或其附屬公司之任何董事、行政總裁、主要股東或彼等各自之任何聯繫人士概無關連之獨立人士。		
		該物業祇准被佔用作租戶生產及製造小藥丸及藥片之貨倉及配套辦公室之用途。		

附註： 該物業之租戶為 貴集團全資附屬公司龍發製藥(香港)有限公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 六月三十日 現況下之公開市值 港元
2.	香港 九龍 觀塘 成業街6號 摩登倉 11樓1至5號單位	<p data-bbox="528 524 879 622">該物業包括一幢約於1996年落成之多層工業樓宇11樓一個相連單位。</p> <p data-bbox="528 674 879 734">該物業之總建築面積約為4,598平方呎。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作貨倉之用。	無商業價值
		<p data-bbox="528 786 879 1294">該物業由 貴集團根據一項由 Bandick Limited 於二零零二年六月七日訂立之租賃協議持有，租賃期由二零零二年六月六日起始至二零零三年六月五日止，為期一年，月租39,083港元，不包括差餉及地租。該物業有一段30日的免租期，即由二零零二年六月六日至二零零二年七月五日。本公司之董事確認 Bandick Limited 乃與本公司或其附屬公司之任何董事、行政總裁、主要股東或彼等各自之任何聯繫人士概無關連之獨立人士。</p>		
		<p data-bbox="528 1346 879 1442">該物業祇准被佔用作租戶生產及製造小藥丸及藥片之貨倉及配套辦公室之用途。</p>		

附註： 該物業之租戶為 貴集團全資附屬公司龍發製藥（香港）有限公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 六月三十日 現況下之公開市值 港元
3.	香港 九龍 觀塘 開源道64號 源成中心 19樓1號單位	<p data-bbox="528 528 884 629">該物業包括一幢約於1995年落成之多層工業樓宇19樓一個單位。</p> <p data-bbox="528 678 884 741">該物業之實用面積約為1,675平方呎。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作工業及配套辦公室之用。	無商業價值
		<p data-bbox="528 790 884 1379">該物業由 貴集團根據一項由 Unigrade International Limited 於二零零零年十一月二十四日訂立之租賃協議持有，租賃期由二零零一年三月一日起始，至二零零三年十一月十五日止，為期兩年零八個半月，月租25,000港元，不包括差餉、空調、管理費及其他支銷。該物業有三段免租期，分別為租賃協議有效期內之所有三月份整月。本公司之董事確認 Unigrade International Limited 乃與本公司或其附屬公司之任何董事、行政總裁、主要股東或彼等各自之任何聯繫人士概無關連之獨立人士。</p>		
		<p data-bbox="528 1429 884 1520">該物業祇准被佔用作工業／貨倉／辦公室配套及直接關於工業或貨倉運作之用途。</p>		

附註： 該物業之租戶為 貴集團全資附屬公司龍發製藥（香港）有限公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 六月三十日 現況下之公開市值 港元
4.	香港 九龍 觀塘 開源道64號 源成中心 20樓3A、3B及5號 單位	<p data-bbox="528 528 884 629">該物業包括一幢約於1995年落成之多層工業樓宇20樓一個相連單位。</p> <p data-bbox="528 678 884 779">該物業之總建築面積約為2,859平方呎，而總實用面積則約為1,955平方呎。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作工業及配套辦公室之用。	無商業價值
		<p data-bbox="528 824 884 1451">該物業由 貴集團根據一項由 Unigrade International Limited 於二零零二年六月十六日訂立之租賃協議持有，租賃期由二零零二年六月十六日起始，至二零零三年十一月十五日止，為期一年零五個月，月租33,000港元，不包括差餉、空調、管理費及其他支銷。該物業有一段一個月的免租期，即由二零零二年十一月十六日至二零零二年十二月十五日。本公司之董事確認Unigrade International Limited乃與本公司或其附屬公司之任何董事、行政總裁、主要股東或彼等各自之任何聯繫人士概無關連之獨立人士。</p>		
		<p data-bbox="528 1496 884 1597">該物業祇准被佔用作工業／貨倉／辦公室配套及直接關於工業或貨倉運作之用途。</p>		

- 附註：1. 該物業之租戶為 貴集團之全資附屬公司龍發製藥（香港）有限公司。
2. 根據於二零零二年八月二十三日簽訂的補充租賃協議， 貴公司、香港健康報有限公司及國際健康協會（香港）有限公司獲准加入成為該物業之租戶。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 六月三十日 現況下之公開市值 港元
5.	香港 九龍 觀塘 開源道64號 源成中心 20樓8號單位	<p>該物業包括一幢約於1995年落成之多層工業樓宇20樓一個單位。</p> <p>該物業之總建築面積約835平方呎，而其實用面積則約為571平方呎。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作工業及配套辦公室之用。	無商業價值
		<p>該物業由 貴集團根據一項由 Unigrade International Limited 於二零零二年五月二十二日訂立之租賃協議持有，租賃期由二零零二年五月二十八日起始，至二零零四年五月二十七日止，為期兩年，月租7,932.5港元，不包括差餉、空調、管理費及其他支銷。該租約包括兩段共兩個半月的免租期，分別為由二零零二年五月二十八日至二零零二年七月十二日，及由二零零四年四月二十八日至二零零四年五月二十七日。本公司之董事確認 Unigrade International Limited 乃與本公司或其附屬公司之任何董事、行政總裁、主要股東或彼等各自之任何聯繫人士概無關連之獨立人士。</p> <p>該物業祇准被佔用作工業／貨倉／辦公室配套及直接關於工業或貨倉運作之用途。</p>		

附註： 該物業之租戶為 貴集團之全資附屬公司龍發製藥(香港)有限公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 六月三十日 現況下之公開市值 港元
6.	香港 九龍 觀塘 開源道64號 源成中心 地庫29號泊車位	<p>該物業包括一幢約於1995年落成之多層工業樓宇地庫一個汽車泊車位。</p> <p>該物業由 貴集團根據Unigrade International Limited於二零零二年一月二十九日訂立之獲准租用租約持有，租用期由二零零一年十一月十六日起始，至二零零二年十一月十五日止，為期一年，每月租金2,800港元。本公司之董事確認 Unigrade International Limited乃與本公司或其附屬公司之任何董事、行政總裁、主要股東或彼等各自之任何聯繫人士概無關連之獨立人士。</p> <p>倘持證人終止作為樓宇內單位（汽車或貨車泊車位除外）佔用人，本租約將予終止。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作汽車停泊之用。	無商業價值

附註： 該物業之租戶為 貴集團之全資附屬公司龍發製藥（香港）有限公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 六月三十日 現況下之公開市值 港元
7.	香港 九龍 觀塘 開源道64號 源成中心 地下L9號泊車位	<p data-bbox="528 528 884 624">該物業包括一幢約於1995年落成之多層工業樓宇地下一個貨車泊車位。</p> <p data-bbox="528 678 884 1111">該物業由 貴集團根據Unigrade International Limited於二零零二年六月六日訂立之獲准租用租約持有，租用期由二零零二年四月一日起始，至二零零三年三月三十一日止，為期一年，每月租金5,000港元。本公司之董事確認Unigrade International Limited乃與本公司或其附屬公司之任何董事、行政總裁、主要股東或彼等各自之任何聯繫人士概無關連之獨立人士。</p> <p data-bbox="528 1160 884 1258">倘持證人終止作為樓宇內單位（汽車或貨車泊車位除外）佔用人，本租約將予終止。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作貨車停泊之用。	無商業價值

附註： 該物業之租戶為 貴集團之全資附屬公司龍發製藥（香港）有限公司。