

以下是獨立物業估值師邦盟滙駿評估有限公司就評估 貴集團於二零零三年四月三十日之物業權益所發出之函件、估值概要及估值證書全文，以供載於本上市文件內。



## 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 至 06 室

電話：(852) 2802 2191

傳真：(852) 2802 0331

電郵：info@bmi-appraisals.com

網址：http://www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

茲遵照閣下之指示，對維奧生物科技控股有限公司（「貴公司」）及各附屬公司（統稱「貴集團」）在澳洲、香港、澳門及中華人民共和國（「中國」）之物業權益進行估值。吾等證實曾進行實地視察及作出有關查詢，並搜集吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零三年四月三十日（「估值日」）之公開市值之意見。

#### 估值基準

吾等之估值乃吾等對各相關物業權益公開市值之意見。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業權益於估值日在下列假定情況下無條件完成出售，可合理取得之最高現金代價：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日之前，有一段合理時間（就物業之性質及市道而言）適當推銷權益，並可就價格及條款達成協定並完成出售；
- (c) 在估值日與任何早前交換合約之假設日期，物業之市道、價值水平和其他環境因素均相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣的預期買家之任何追加出價；及

(e) 交易各方均在知情、審慎及無強迫之情況下作出交易。」

## 物業分類

在吾等估值過程中，貴集團所擁有的物業權益組合分為以下類別：

第一類	—	貴集團於澳洲持有作自用的物業權益
第二類	—	貴集團於中國持有作自用的物業權益
第三類	—	貴集團於中國持有待開發的物業權益
第四類	—	貴集團於香港租用／獲許可使用的物業權益
第五類	—	貴集團於澳門租用之物業權益
第六類	—	貴集團於中國租用之物業權益

## 估值方法

### 第一類

在對第一類中第一項物業進行估值時，吾等參考相關市場上現有的可資比較的銷售例子，按公開市場基準以比較法對其進行評估，並假設在現況下交吉出售。

### 第二類

由於此物業權益的固有使用性質且缺乏可資比較的市場銷售例子，故吾等以折舊重置成本法對此物業權益進行估值。折舊重置成本法乃指「作現有用途的土地或在原址重置地盤的假設價值，加上樓宇、結構及其他地盤工程的新增重置成本的總額，並就物業的樓齡、狀況、經濟或功能損耗程度及環境因素等作出適當扣減；所有此等因素均可能導致現時佔用物業之價值比重置成本為低。」此價值的意見並不一定代表於公開市場出售該等資產可獲得之款項，而需按業務盈利能力相對於所運用資產總值是否足夠而定。採用此基準乃因缺乏具有可資比較的已建立市場所致。然而，此方法一般可在無已知二手市場的情況下提供最可靠的資產價值指標。

### 第三類

對正在開發的物業進行估值時，吾等已假設該等物業將按照貴集團各個開發計劃進行開發並竣工。在達致吾等之估值意見過程中，吾等參考該地區可資比較之交易，以比較法對該土地進行估值，並已計入已支付之建築成本及專業費用以及完成此項開發有待支出的剩餘部分。

#### 第四、五及六類

為 貴集團租用／獲許可使用之物業權益作出估值時，由於其不可轉讓性，或各出租、許可及／或租賃協議中禁止分租及／或轉讓，或缺乏可銷售及可觀租金溢利，吾等認為其概無商業價值。

#### 業權查冊

##### 第一類

吾等曾獲提供物業權益之業權文件摘要副件，並獲 貴集團知會，除此之外並無編製其他有關文件。然而，吾等無法仔細查閱文件正本以核實業權或查核是否存在並未載於提供予吾等的副本上的任何修訂文件。所有文件只作參考用途。

##### 第二及第三類

吾等曾獲提供物業權益之業權文件摘要副件，並獲 貴集團知會，除此之外並無編製其他有關文件。此外，由於中國土地登記制度的性質，吾等無法查閱文件正本以核實業權或查核是否存在並未載於提供予吾等的副本上的任何修訂文件。因此，吾等在估值過程中，吾等倚賴 貴集團及其中國法律顧問就該等中國物業權益業權所提供的意見及資料。

##### 第四及第五類

吾等曾獲提供 貴集團許可租用之物業權益之許可及租賃協議副件。然而，吾等無法查閱文件正本以確定是否存在並未載於提供予吾等的副本上的任何修訂文件。所有文件、許可及租賃文件只作參考用途。

##### 第六類

吾等曾獲 貴集團提供於中國租用之物業權益之租賃協議副件。由於中國土地登記制度的性質，吾等無法查閱文件正本以核實業權或查核是否存在並未載於提供予吾等的副本上的任何修訂文件。因此，吾等在估值過程中，倚賴 貴集團及其中國法律顧問就該等中國租賃物業權益之合法性所提供的意見及資料。所有文件及租賃文件只作參考用途。

#### 估值假設

吾等的估值乃假設物業權益可於公開市場出售而並無附帶任何可影響物業權益的遞延條款合同、售後租回、合營項目、管理協定或任何其他類似安排的利益。此外，吾等的估值中並無計及任何有關或進行物業權益出售的認購權或優先購買權，且假設並無以任何方法進行強迫出售情況。

就為第二及第三類物業權益進行估值時，吾等乃倚賴 貴集團之法律顧問及中國法律顧問所提供的意見，認為 貴集團對物業權益擁有有效及可執行的業權，而該等物業權益可以自由轉讓，並可在全數繳付每年政府地租／土地使用費及所有所需地價／應付購買代價後，於獲批之年期屆滿前的整段期間內不受干預地自由使用物業。

吾等對各物業作出個別考慮後而對各物業進行估值。吾等並無計入物業售予某方所給予之任何折扣，亦無計入倘若該等物業以組合方式在同一時間出售對其價值之影響。

## 估值考慮

吾等曾視察載於所附估值證書內的物業的外部狀況，並在可能情況下亦視察其內部狀況。於視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故吾等無法呈報就該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他損壞。吾等亦並無就任何樓宇設施進行測試。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，並接納有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／樓面面積、物業識別及所有其他相關資料。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關物業的地盤／樓面面積是否正確，惟吾等假設提供予吾等的文件中所示的地盤／樓面面積乃正確無訛。估值證書所載的尺寸、量度及面積乃根據 貴集團向吾等提供的文件所載資料所得，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團知會，該等資料並無遺漏任何重大事實以達致知情意見，吾等亦無任何理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

吾等的估值並無考慮估物業所拖欠的任何抵押、按揭或債項，並無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設全部物業概無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等的估值乃根據香港測量師學會刊發的《香港物業資產估值指引》(第二版)所編製。

吾等的估值乃根據普遍採納的估值程序而編製，並符合香港聯合交易所有限公司的《證券上市規則》的規定。

## 備註

除有另外說明外，所有款項均以港元呈列。本報告採用的匯率為估值日的平均匯率，即為每1港元兌人民幣1.06元、1美元兌7.8港元及1澳元兌5港元。該日期至本函件刊發當日期間，匯率並無大幅波動。

隨函附奉吾等編製的估值概要及估值證書。

此致

維奧生物科技控股有限公司  
香港  
灣仔  
軒尼詩道303號  
華創大廈18樓  
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 MBA MRICS MHKIS MCIArb AFA MIIM F.CIM*

謹啓

二零零三年六月三十日

附註：鄭澤豪先生為特許測量師，於香港、澳門、中國及亞太地區物業估值方面有11年經驗。

## 估值概要

編號	物業	於二零零三年 四月三十日 之現況下公開市值 港元	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零三年 四月三十日 應佔價值 港元
<b>第一類－ 貴集團於澳洲持有作自用的物業權益</b>				
1.	位於澳洲 維多利亞省Rowville 20 Kingsley Close之 土地及一座樓宇	5,800,000	100%	5,800,000
<b>小計</b>		<b>5,800,000</b>		<b>5,800,000</b>
<b>第二類－ 貴集團於中國持有作自用的物業權益</b>				
2.	位於中國 四川省 成都市 溫江縣 柳城鎮 向陽路南區328號之土地、 樓宇及構築物	22,490,000	85%	19,116,500
<b>小計</b>		<b>22,490,000</b>		<b>19,116,500</b>
<b>第三類－ 貴集團於中國持有待開發的物業權益</b>				
3.	位於中國 四川省 成都市 溫江縣 柳城鎮 向陽路328號 城南經濟區 之開發項目	5,200,000	85%	4,420,000
4.	位於中國 四川省 成都市 溫江縣 柳城鎮 向陽路330號 城南經濟區 之開發項目	10,700,000	85%	9,095,000

編號	物業	於二零零三年 四月三十日 之現況下公開市值 港元	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零三年 四月三十日 應佔價值 港元
5.	位於中國 湖北省 武漢市 東湖高新科技開發區 武漢大學科技園 之開發項目	25,000,000	95%	23,750,000
小計		<b>40,900,000</b>		<b>37,265,000</b>

#### 第四類－ 貴集團於香港租用／獲許可使用的物業權益

6.	香港 灣仔 軒尼詩道303號 華創大廈 18樓	無商業價值	100%	無
7.	香港 灣仔 謝斐道239號 世紀閣 11樓B室	無商業價值	100%	無
8.	香港 太古城 太古灣道8號 海景花園 海棠苑 15樓C室	無商業價值	100%	無
小計		無		無

#### 第五類－ 貴集團於澳門租用之物業權益

9.	澳門 板樟堂街 16F-16L號 顯利商業中心 8樓E93室	無商業價值	100%	無
小計		無		無

編號	物業	於二零零三年 四月三十日 之現況下公開市值 港元	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零三年 四月三十日 應佔價值 港元
<b>第六類 – 貴集團於中國租用之物業權益</b>				
10.	中國 四川省 成都市 營門口路251號 民光商廈 724房	無商業價值	95%	無
11.	中國 四川省 成都市 金牛區 西安南路63號 金座大廈 502及503A室	無商業價值	85%	無
12.	位於 中國 四川省 成都市 金牛區 金牛鄉 躍進村9組 倉庫及辦公室	無商業價值	85%	無
13.	中國 四川省 成都市 溫江縣 向陽路149號 1號樓2單元 11號6樓	無商業價值	100%	無
14.	中國 四川省 綿陽市 涪城區 富樂路6號 48座1室	無商業價值	95%	無

編號	物業	於二零零三年 四月三十日 之現況下公開市值 港元	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零三年 四月三十日 應佔價值 港元
15.	中國 重慶市 渝中區 棗子嵐垭正街52號 3單元4-2號	無商業價值	95%	無
16.	中國 貴州省 貴陽市 雲岩區 松山路57號 商住樓B2幢 5單元8層1號	無商業價值	95%	無
17.	中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 玉泉區 友誼小區19號 甲A14室	無商業價值	95%	無
18.	中國 廣西省 南寧市 桃源路59號 大院 27棟3單元 2-5號	無商業價值	95%	無
19.	中國 陝西省 西安市 橫巷 市委家屬樓 1號樓4單元47號	無商業價值	95%	無
20.	中國 浙江省 杭州市 西湖區 莫干山路 文北巷27號 東樓 6樓6013及6015室	無商業價值	95%	無

編號	物業	於二零零三年 四月三十日 之現況下公開市值 港元	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零三年 四月三十日 應佔價值 港元
21.	中國 江西省 南昌市 東湖區 東湖路8號 203室	無商業價值	95%	無
22.	中國 甘肅省 蘭州市 貢元巷 47號101室	無商業價值	95%	無
23.	中國 遼寧省 瀋陽市 沈河區 小北關街 202巷30號	無商業價值	95%	無
24.	中國 黑龍江省 哈爾濱市 道里區 通江街76號 1座1樓1單位	無商業價值	95%	無
25.	中國 新疆維吾爾自治區 烏魯木齊市 天山區 龍泉街66號	無商業價值	85%	無
26.	中國 天津市 南開區 師北里 9號樓1門102室	無商業價值	95%	無

編號	物業	貴集團	
		於二零零三年 四月三十日 之現況下公開市值 港元	於二零零三年 四月三十日 應佔價值 港元
27.	中國 河南省 鄭州市 金水區 健康路161號 2號樓2單元19號	無商業價值	95% 無
28.	中國 安徽省 合肥市 青陽路 安居苑58棟605室	無商業價值	95% 無
29.	中國 河北省 石家莊市 長安區 青園街15號 東苑小區 1-3-301室	無商業價值	95% 無
30.	中國 湖北省 武漢市 武昌區 彭劉楊路 232號天合商業大樓9層	無商業價值	95% 無
31.	中國 湖北省 武漢市 武昌區 彭劉楊路232號 天合商業大樓1層東門	無商業價值	95% 無

編號	物業	於二零零三年		貴集團	
		於二零零三年 四月三十日 之現況下公開市值 港元	應佔權益	於二零零三年 四月三十日 應佔價值 港元	
32.	中國 湖北省 武漢市 武昌區 小洪山中區44號 中國科學院武漢分院288棟	無商業價值	95%		無
33.	中國湖北省 武漢市武昌區 首義小區 36小區2單元301室	無商業價值	95%		無
34.	中國 湖北省 武漢市 武昌區 首義小區 32棟204室	無商業價值	95%		無
35.	中國 湖北省 武漢市 武昌區南湖 松濤苑B6棟 2單元404室	無商業價值	95%		無
36.	位於 中國 湖北省 武漢市武昌區 武泰閘陸家街 290號之倉庫	無商業價值	95%		無

編號	物業	於二零零三年 四月三十日 之現況下公開市值 港元	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零三年 四月三十日 應佔價值 港元
37.	中國 湖北省 武漢市 東湖開發區 茅店社區 6棟3門	無商業價值	95%	無
38.	中國 吉林省 長春市 通化路17號 4門514室	無商業價值	95%	無
39.	中國 山東省 濟南市 大橋路150號 大院	無商業價值	95%	無
40.	中國 福建省 福州市 台江區 國貨西路88號 A座401單位	無商業價值	95%	無
41.	中國 江蘇省 南京市 下關區 燕江園 15幢 2單元602室	無商業價值	95%	無
42.	中國 江蘇省 蘇州市 觀景新村 30幢110室	無商業價值	95%	無
43.	中國 北京 豐台區 東鐵營順院 四條甲20號院 3號樓1-1201室	無商業價值	95%	無

編號	物業	於二零零三年 四月三十日 之現況下公開市值 港元	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零三年 四月三十日 應佔價值 港元
44.	中國 山西省 太原市 迎澤大街330號 13號樓4樓	無商業價值	95%	無
45.	中國 海南省 海口市 南沙路 (原稱南航路) 39號 昌茂花園 13幢810室	無商業價值	95%	無
46.	中國 廣東省 佛山市 蓮花路112號 606房	無商業價值	95%	無
47.	中國 寧夏回族自治區 銀川市 新月小區 4號 3單元302室	無商業價值	95%	無
48.	中國 上海 浦東新區 張江鎮 沔北路58弄 202號102-A室	無商業價值	100%	無
49.	中國 上海 漢口路515號 滙金大廈 12樓01室	無商業價值	95%	無
	小計	無		無
	合計：	<b>69,190,000</b>		<b>62,181,500</b>

## 估值證書

## 第一類 – 貴集團於澳洲持有作自用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
1.	位於澳洲 維多利亞省 Rowville 20 Kingsley Close 之土地 及一座樓宇  LP 216274 第9地段之全部	<p data-bbox="340 523 680 646">該物業位於墨爾本中心商業區 周邊東區Rowville的已發展工 業區裏。該物業距墨爾本中心 商業區約二十分鐘車程。</p> <p data-bbox="340 683 680 806">該物業由包括一幅大致為梯形 的平整土地，其上建有一倉庫 大樓，其中包括二零零二年落 成的兩層辦公樓。</p> <p data-bbox="340 842 680 934">該幅土地之地盤面積約為1,309 平方米，按當地城市規劃被劃 分為「工業1區」。</p> <p data-bbox="340 970 680 1061">該物業的總樓宇面積約為940 平方米，包括一幢建築面積約 235平方米的兩層辦公樓。</p> <p data-bbox="340 1098 680 1189">停車場設施包括9個露天停車 場、4個有蓋停車場當中包括一 個傷殘人仕停車場。</p> <p data-bbox="340 1225 644 1255">該物業獲永久土地使用權。</p>	該物業目前空置，將 由 貴集團佔用作研究 及開發用途。	5,800,000  (貴集團應佔 100%權益： 5,800,000)

## 附註：

1. 該物業登記的房產證號為9892 Folio 110，該房產以925,000澳元的代價轉讓予Darsawye Pty Ltd (「Darsawye」)。
2. Darsawye為 貴公司之全資附屬公司。
3. 吾等乃按以下假設編製估值：
  - a. Darsawye擁有該物業的正式合法業權，且有權在土地使用權的餘下期限內轉讓該物業而無需向政府支付額外土地金額或其他繁重付款；
  - b. 所有應付土地代價及輔助設施服務費用已獲悉數繳付；
  - c. 該物業的設計及建築乃符合當地地方規劃規定，並已取得有關政府機構的審批；及
  - d. 該物業可自由出售予本地及海外買家。

## 估值證書

## 第二類一 貴集團於中國持有作自用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
2.	位於中國 四川省 成都市 溫江縣 柳城鎮 向陽路南區 328號之土地、 樓宇及建築物	<p data-bbox="340 523 680 646">該物業包括一幅總地盤面積約為26,657.5平方米的土地(批號:1/23/34),其上建有七幢樓宇及其他構築物。</p> <p data-bbox="340 683 680 902">該物業包括於二零零一年左右落成的一間保安室、一幢研究及開發大樓、兩幢生產車間、一幢發電房、一幢廠房及機器維修室及一間鍋爐房;總建築面積約為8,103.93平方米(87,231平方呎)。</p> <p data-bbox="340 938 680 1029">其他構築物包括於二零零一年左右建成的一間酒精倉庫和一間水泵房。</p> <p data-bbox="340 1066 680 1157">該物業之土地使用權為期五十年,於二零五零年十二月二十五日屆滿。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作工業及輔助辦公室。	22,490,000  ( 貴集團應佔 85%權益: 19,116,500)

## 附註:

1. 根據溫江縣國土局和四川省康拜藥業有限公司(現名四川維奧藥製藥有限公司「四川維奧」)訂立的三項國有土地使用權出讓合同,溫國土(2000)出讓合同第103號、104號及105號,前者同意將該物業之土地使用權轉讓予後者,土地轉讓金為人民幣3,738,671.17元,土地使用期為50年。
2. 根據溫江縣國土資源局於二零零二年三月十五日簽發的國有土地使用證,溫國用(2002)字第3309號,四川維奧合法擁有該物業(地盤面積26,657.5平方米)的土地使用權以作工業之用,使用期於二零五零年十二月二十五日屆滿。
3. 根據兩幢樓宇的房屋所有權證,溫房權證監權字第0013949號及0013950號,簽發日期為二零零一年三月二十二日,總建築面積為8,103.93平方米的七幢樓宇,由四川康拜藥業有限公司(現名四川維奧)合法擁有。
4. 四川維奧為 貴公司間接擁有85%的附屬公司。
5. 根據四川維奧與中國工商銀行四川省分行營業部草市支行分別於二零零二年三月十九日及二零零三年三月二十一日簽訂的最高額抵押合同(2002年草市(抵)字第0009號)及外匯借款合同(2003年(草市)字第0075號),前者抵押該物業樓宇,以貸款500,000美元,貸款期為十二個月,自提取貸款之日,即二零零三年四月二十一日起計。

6. 根據四川康拜藥業有限公司(現名四川維奧)與中國工商銀行四川省分行營業部草市支行於二零零一年六月二十九日簽訂的抵押合同(2001年草項抵字第02號)和固定資產借款合同(2001年草項字第02號),前者抵押該物業之土地使用權以貸款人民幣8,000,000元,貸款期為四十八個月,自二零零一年六月二十九日至二零零五年六月二十八日。
7. 根據四川康拜藥業有限公司(現名四川維奧)與中國工商銀行四川省分行營業部草市支行分別於二零零二年三月十九日及二零零一年六月二十九日簽訂的最高額抵押合同(2002年草市(抵)字第0009號)和固定資產借款合同(2001年草項字第01號),前者抵押該物業之樓宇,貸款人民幣7,000,000元,貸款期為三十六個月,自二零零一年六月二十九日至二零零四年六月二十八日。
8. 中國法律顧問給予 貴公司之意見其中包括下列各項:
- 該物業由四川維奧合法擁有;
  - 四川維奧可自由使用、出租、轉讓或抵押該物業;及
  - 該物業之使用乃符合國有土地使用證及房屋所有權證所載之指定用途。
9. 貴公司提供業權情況及主要批文證書如下:
- |             |   |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證     | 有 |
| 房屋所有權證      | 有 |
| 營業執照        | 有 |
10. 吾等乃按以下假設編製估值:
- 四川維奧擁有該物業的正式合法業權,且有權在土地使用權的餘下期限內轉讓該物業而無需向政府支付額外土地金額或其他繁重付款;
  - 所有應付土地代價及輔助設施服務之費用已獲悉數繳付;
  - 該物業的設計及建築乃符合當地地方規劃規定,並已取得有關政府機構的審批;及
  - 該物業可自由出售予本地及海外買家。

## 估值證書

## 第三類一 貴集團於中國持有待開發的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
3.	位於中國 四川省 成都市 溫江縣 柳城鎮 向陽路 城南經濟區 328號之 開發項目	該物業包括一幅地盤面積約為12,288.5平方米的長方形平整土地(批號:1/23/35),其上為正進行內部裝修之樓宇。  該樓宇將為一幢三層的建築面積為1,664平方米(17,911平方呎)的綜合樓宇。  該物業的土地使用權為期五十年,將於二零五一年三月二十五日屆滿。	該物業目前已落成,並正進行內部裝修。	5,200,000  ( 貴集團應佔 85%權益: 4,420,000)

## 附註:

1. 根據溫江縣國土局和四川省康拜藥業有限公司(現名四川維奧)於二零零一年二月二十一日訂立的國有土地使用權出讓合同,溫國土(2001)出讓合同第20號,前者同意將該物業之土地使用權轉讓予後者,土地轉讓金為人民幣1,762,657.8元,為期為50年。其他重要開發條款及條件呈列如下:
  - a. 開發用途 : 生產車間
  - b. 房屋契約 : 該計劃已獲批准,並將於各自之國有土地使用權合同簽署之日起兩年內進行開發。
2. 根據溫江縣國土資源局於二零零二年三月十五日簽發的國有土地使用證,溫國用(2002)字第3404號,四川維奧擁有該物業(地盤面積12,288.5平方米)的土地使用權作為工業之用,使用期於二零五一年三月二十五日屆滿。
3. 根據成都市溫江區規劃局於二零零二年十一月十一日簽發的建設工程規劃許可證,城規管(2002)第106號,四川維奧獲許可在該物業上開發一幢建築面積1,664平方米的綜合樓宇。
4. 根據成都市溫江區城鄉建設局於二零零二年十二月三十日簽發的建築工程施工許可證,510123200212300301號,四川維奧獲許可在該物業上開發一幢總建築面積1,664平方米的綜合樓。
5. 按照 貴公司提供的資料,該工程的開發詳情概括如下:
  - a. 目前開發階段 : 該樓宇的施工工程於估值日經已完成,並正進行內部裝修。
  - b. 進行/完成開發的預期成本 : 該項目的總成本預計約為人民幣3,000,000元,其中,直至估值日,已使用約人民幣2,000,000元。

- c. 完工後的預計資本值 : 該項目完工後的資本值預計為人民幣5,500,000元。
6. 按照 貴公司提供的資料,主要工程項目已完成,而該物業的內部裝修仍在進行中。 貴公司將於裝修工程完成後申請房屋所有權證。董事預期, 貴公司將於作出申請後六個月內獲發房屋所有權證。
7. 四川維奧為 貴公司間接擁有85%的附屬公司。
8. 根據四川康拜藥業有限公司(現名四川維奧)與中國工商銀行四川省分行營銷部草市支行於二零零一年六月二十九日簽訂的抵押合同(2001年草項抵字第02號)和固定資產借款合同(2001年草項字第02號),前者抵押該物業之土地使用權以貸款人民幣8,000,000元,貸款期為四十八個月,自二零零一年六月二十九日至二零零五年六月二十八日。
9. 中國法律顧問給予 貴公司之意見其中包括下列各項:
- 有關之土地使用權歸四川維奧所有,因此有權開發及興建該物業,而四川維奧已進行所有就興建綜合大樓所需之規劃及施工程序;
  - 四川維奧合法持有該物業之土地使用權;及
  - 在完成開發該物業後,四川維奧在領取房屋所有權證方面不會有任何法律阻礙。
10. 貴公司提供業權情況及主要批文證書如下:
- |             |   |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證     | 有 |
| 房屋所有權證      | 無 |
| 建設工程規劃許可證   | 有 |
| 建設工程施工許可證   | 有 |
| 營業執照        | 有 |
11. 吾等乃按以下假設編製估值:
- 四川維奧擁有該物業的正式合法業權,且有權在土地使用權的餘下期限內轉讓該物業而無需向政府支付額外土地金額或其他繁重付款;
  - 所有應付土地代價及輔助設施服務之其他費用已悉數繳付;
  - 該物業的設計及建築乃符合當地地方規劃規定,並已取得有關政府機構的審批;及
  - 該物業可自由出售予本地及海外買家。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
4. 位於 中國 四川省 成都市 溫江縣 柳城鎮 向陽路 城南經濟區 330號之 開發項目	該物業包括一幅地盤面積約為 18,626.7平方米的長方形平整 土地(批號:1/23/20),其上為一 幢在建的研究及開發大樓。  該樓宇將為一幢總建築面積約 為3,125平方米(33,638平方呎) 的單層研究及開發大樓。  該物業的土地使用權為期五十 年,將於二零五一年二月二十 日屆滿。	該物業目前在建設中。	10,700,000  (貴集團應佔之 85%權益: 9,095,000)

## 附註:

1. 根據溫江縣國土局和四川省康拜藥業有限公司(現名四川維奧)分別於二零零一年二月二十一日及二零零一年三月二十六日訂立的兩項國有土地使用權出讓合同,溫國土(2001)出讓合同第16號及第44號,前者同意將該物業之土地使用權轉讓予後者,土地轉讓金為人民幣2,977,896.12元,土地使用權為期50年。其他重要開發條款及條件呈列如下:
  - a. 開發用途 : 工業生產、辦公室及輔助設施
  - b. 房屋契約 : 該計劃已獲批准,並將於各自之國有土地使用權出讓合同簽署之日期起兩年內進行開發。
2. 根據溫江縣國土資源局於二零零二年三月十五日簽發的國有土地使用證,溫國用(2002)字第3403號,四川維奧合法擁有該物業(地盤面積18,626.7平方米)的土地使用權作為工業之用,使用期於二零五一年二月二十日屆滿。
3. 根據成都市溫江區規劃局於二零零二年十一月十一日簽發的建設工程規劃許可證,城規管(2002)第107號,維奧(四川)生物科技有限公司(「維奧(四川)」)獲許可在該物業上開發一幢建築面積3,125平方米的研究及開發樓。
4. 根據成都市溫江區城鄉建設局於二零零二年十二月三十日簽發的建築工程施工許可證,第510123200212300201號,維奧(四川)獲許可在該物業上開發一幢建築面積3,165平方米的研究及開發樓。
5. 按照 貴公司提供的資料,該工程的開發詳情概括如下:
  - a. 目前開發階段 : 該樓宇於估值日已完成大約55%。
  - b. 預期完成日期 : 該樓宇預期於二零零四年一月完工。

- c. 進行／完成開發的預期成本 : 該項目的總成本預計約為人民幣14,400,000元，其中，直至估值日，已使用約人民幣10,000,000元。
- d. 完工後的預計資本值 : 該項目完工後的資本值預計為人民幣15,000,000元。
6. 據 貴公司所告知，將於工程完成後申請房屋所有權證。董事預期，房屋所有權證將於提出申請後6個月內獲簽發予 貴公司。
7. 四川維奧為 貴公司間接擁有85%的附屬公司，而維奧（四川）是 貴公司間接全資擁有附屬公司。
8. 根據四川省康拜藥業有限公司（現名四川維奧）與中國工商銀行四川省分行營銷部草市支行於二零零一年六月二十九日簽訂的抵押合同（2001年草項抵字第02號）和固定資產借款合同（2001年草項字第02號），前者抵押該物業之土地使用權以貸款人民幣8,000,000元，貸款期為四十八個月，自二零零一年六月二十九日至二零零五年六月二十八日。
9. 根據維奧（四川）與四川維奧於二零零三年三月三日訂立之協議（「協議」），在完成開發後，前者將會按成本向後者轉讓該物業之樓宇部分。前者將會繼續支付餘下之開發工程費用直至工程完成為止。完成開發之房屋所有權將會以後者之名義登記。
10. 中國法律顧問給予 貴公司之意見其中包括下列各項：
- 有關之土地使用權歸四川維奧所有，因此有權開發及興建該物業，而維奧（四川）已進行所有就興建綜合大樓所需之規劃及施工程序；
  - 上述由維奧（四川）與四川維奧訂立之協議在法律上有效；
  - 四川維奧合法持有該物業之土地使用權；及
  - 在完成開發該物業後，四川維奧在領取房屋所有權證方面不會有任何法律阻礙。
11. 貴公司提供業權情況及主要批文證書如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證     | 有 |
| 房屋所有權證      | 無 |
| 建設工程規劃許可證   | 有 |
| 建築工程施工許可證   | 有 |
| 營業執照        | 有 |
12. 吾等乃按以下假設編製估值：
- 四川維奧及維奧（四川）擁有該物業的合法業權，且有權在土地使用權的餘下期限內轉讓該物業而無需向政府支付額外土地金額或其他繁重付款；
  - 所有應付土地代價及輔助設施服務之其他費用已悉數繳付；
  - 該物業的設計及建築乃符合當地地方規劃規定，並已取得有關政府機構的審批；及
  - 該物業可自由出售予本地及海外買家。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
5. 中國 湖北省 武漢市 東湖高新科技 開發區 武漢 大學科技園之 開發項目	<p>該物業包括一幅地盤面積為34,844.72平方米的土地，其上為分兩期（「一期」和「二期」）開發的工廠綜合大樓。</p> <p>一期工程包括在建的四幢樓宇和其他構築物，該等樓宇包括一幢生產廠房、一幢辦公綜合樓、一幢發電廠房及一個員工培訓中心及員工食堂，總建築面積合共約為13,692平方米。其他構築物包括一間水泵房、主入口及污水處理廠房。</p> <p>二期工程擬包括約於二零零四年六月完成的兩幢樓宇及其他構築物。該等樓宇包括一間基因工程實驗室、一間動物房及一幢生產廠房。</p> <p>該物業的土地使用權將於二零七二年八月三十日屆滿。</p>	該物業一期正在建設中，而二期尚未動工。	25,000,000  (貴集團應佔95% 權益： 23,750,000)

## 附註：

1. 根據武漢弘博高校設施投資開發有限責任公司與武漢天奧製藥有限公司（現名武漢維奧醫藥有限公司「武漢維奧」）於二零零二年五月六日簽訂的土地轉讓協議，前者同意將該物業的土地使用權出讓給後者，土地轉讓代價為人民幣13,750,000元。
2. 根據武漢市國土資源局於二零零三年一月二十九日簽發的國有土地使用證，武新國用(2003)字第010號，武漢維奧合法擁有該物業（地盤面積34,844.72平方米）的土地使用權作為工業之用，使用期於二零七二年八月三十日屆滿。
3. 根據武漢城市規劃管理局東湖高技術開發區分局分別於二零零二年九月二日及二零零二年十二月三日簽發的兩份建設工程規劃許可證，0507344號及0507352號，武漢天奧製藥有限公司（現名武漢維奧）獲得許可在該物業上開發總建築面積6,317平方米的員工培訓及活動中心以及建築面積7,300平方米的天奧製藥廠區一期工程。
4. 根據武漢市東湖新技術開發區建築市場管理站市場管理科於二零零二年九月十八日簽發的建築工程施工許可證，第420108200207260101號，武漢天奧製藥有限公司（現名武漢維奧）獲許可在該物業上施工，開發建築面積為13,692平方米的GMP改造工程。
5. 武漢維奧是 貴公司間接擁有95%的附屬公司。

6. 按照 貴公司提供的資料，該工程的開發詳情概括如下：
- a. 目前開發階段 : 該樓宇於估值日已完成約75%，而於估值日期二期工程尚未動工。
  - b. 預期完成日期 : 一期預期約於二零零三年七月完工。
  - c. 進行／完成工程的預期成本 : 一期工程總成本預計約為人民幣32,000,000元，其中，直至估值日，已使用約人民幣24,420,000元。於估值日，二期工程之預算尚未完成。
  - d. 完工後的預計資本值 : 第一期完工後的資本值預計為人民幣40,000,000元。
7. 據 貴公司所告知，將於工程完成後申請房屋所有權證。董事預期，房屋所有權證將於提出申請後6個月內獲簽發予 貴公司。
8. 中國法律顧問提供給 貴公司的意見其中包括下列各項：
- a. 該物業法定屬於武漢維奧；及
  - b. 武漢維奧可於獲授之土地使用權年間自由出租、轉讓或抵押該物業。
9. 貴公司提供業權情況及主要證書如下：
- |             |     |
|-------------|-----|
| 土地轉讓協議      | 有   |
| 國有土地使用權出讓合同 | 不適用 |
| 國有土地使用證     | 有   |
| 房屋所有權證      | 無   |
| 建設工程規劃許可證   | 有   |
| 建築工程施工許可證   | 有   |
| 營業執照        | 有   |
10. 吾等乃按以下假設編製估值：
- a. 武漢維奧擁有該物業的正式合法業權，且有權在土地使用權的餘下期限內轉讓該物業而無需向政府支付額外土地金額或其他繁重付款；
  - b. 所有應付土地代價及輔助設施服務之其他費用已悉數繳付；
  - c. 該物業的設計及建築乃符合地方規劃規定，並已取得有關政府機構的審批；及
  - d. 該物業可自由出售予本地及海外買家。

## 估值證書

## 第四類 – 貴集團於香港租用／獲許可使用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
6.	香港 灣仔 軒尼詩道303號 華創大廈 18樓	<p data-bbox="336 523 683 612">該物業包括一幢於一九九五年左右落成的共28層的辦公樓，佔18樓全層的辦公室空間。</p> <p data-bbox="336 651 683 710">該物業的建築面積約為325.16平方米(3,500平方呎)。</p> <p data-bbox="336 749 683 1093">該物業由 貴集團根據於二零零二年五月十六日與獨立第三方業主簽訂的一項租賃協議租得，租期為兩年，自二零零二年五月二日開始，至於二零零四年五月一日(包括首尾兩日)屆滿，租金為每月34,230港元，不包括稅費、政府租金、管理費、空調費及其他支出。本集團可選擇按公開市場租金續租兩年。</p> <p data-bbox="336 1132 683 1191">根據上述租賃協議，該物業只允許作辦公室之用。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

## 附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接全資附屬公司弘勝有限公司。
2. 根據租賃協議，承租人有權享有以下免租金期：
  - 二零零二年五月二日至二零零二年六月一日；
  - 二零零二年六月二日至二零零二年七月一日；
  - 二零零三年五月二日至二零零三年六月一日；及
  - 二零零四年四月二日至二零零四年五月一日。

於免租金期間，承租人須負責承擔並繳付所有的稅費、管理費、空調費及產生自租用該物業的所有支出。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
7. 香港 灣仔 謝斐道239號 世紀閣 11樓B室	<p data-bbox="336 434 683 527">該物業包括一幢於一九九八年左右落成的20層的公寓樓的11樓的一間公寓。</p> <p data-bbox="336 561 683 625">該物業的建築面積約為55.74平方米（600平方呎）。</p> <p data-bbox="336 659 683 1042">貴集團根據一項於二零零三年三月十日與一個獨立的第三方發許可證人簽訂的許可協定，獲得該物業的使用許可，使用期為六個月零十六日，自二零零二年十二月十六日開始，至二零零三年六月三十日屆滿，許可費為每月15,500港元，包括管理費、政府租金、稅費、房間整理費及煤氣及水供應以及電話費但不包括電費及長途電話費。</p> <p data-bbox="336 1076 683 1136">根據許可協定，該物業只允許作住宿之用。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作董事宿舍。	無商業價值

## 附註：

1. 根據特許協議，該物業的特許持有人為 貴公司間接全資附屬公司弘勝有限公司。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
8. 香港太古城 太古灣道8號 海景花園 海棠苑 15樓C室	<p data-bbox="336 434 683 527">該物業包括於一九八五年左右落成的一幢32層住宅樓15樓的一個住宅單位。</p> <p data-bbox="336 561 683 625">該物業的建築面積約為74.32平方米（800平方呎）。</p> <p data-bbox="336 659 683 1008">該物業由 貴公司根據一項與獨立第三方業主於二零零二年二月一日簽訂的租賃協議租得，租期為兩年，自二零零二年二月五日起，至二零零四年二月四日（包括首尾兩日），租金為每月22,000港元，包括差餉、管理費及所有雜費，惟不包括水費、電費、煤氣費、電話費及其他與該物業有關的應付費用。</p> <p data-bbox="336 1042 683 1104">根據該租賃協議，該物業只允許作住宅之用。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作董事宿舍。	無商業價值

## 附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接全資附屬公司裕高飛控股有限公司。
2. 根據租賃協議，承租人有權享有於自二零零二年二月一日至二零零二年二月四日期間四天免租期，於免租期內，承租人須負責水電費、煤氣費、電話費、及其他與該物業相關的支出。
3. 根據租賃協議，承租人同意該物業及該物業任何部分應由裕高飛控股有限公司的董事及其直系家庭成員佔用。
4. 根據租賃協議，承租人有權於首十二個月租期屆滿後，可以不少於一個月之書面通知或向業主支付一個月代通知金，終止租賃協議。

## 估值證書

## 第五類－ 貴集團於澳門租用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
9.	澳門 板樟堂街 16F -16L號 顯利商業中心 8樓E93室	<p data-bbox="336 519 683 614">該物業包括一幢於一九九零年 左右落成的8層辦公樓的8樓的 辦公室單位。</p> <p data-bbox="336 646 683 710">該物業的實用面積約為25.87平 方米(278平方呎)。</p> <p data-bbox="336 742 683 1008">該物業由 貴集團根據於二零 零二年十月三日與獨立第三方 業主簽訂的租賃協議租得，租 期為兩年，自二零零二年十月 一日起，至二零零四年九月三 十日屆滿，租金為每月2,200港 元，不包括管理費(每月300港 元)、水費及電費。</p> <p data-bbox="336 1040 683 1093">根據該租賃協議，該物業只允 許作辦公室之用。</p>	該物業目前由 貴集團 佔用作辦公室。	無商業價值

## 附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接全資附屬公司茈莎芭(澳門離岸商業服務)有限公司。

## 估值證書

## 第六類 — 貴集團於中國租用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
10.	中國 四川省 成都市 營門口路251號 民光商廈 724房	<p>該物業包括一幢於一九九八年左右落成的10層商業樓的7樓的一個辦公單位。</p> <p>該物業的建築面積約為37.52平方米(404平方呎)。</p> <p>該物業由 貴集團根據與獨立第三方業主於二零零三年一月一日簽訂之租賃協議租得，租期為兩年，自二零零三年一月五日開始，至二零零五年一月四日屆滿，租金為每月人民幣720元，不包括水電費及其他相關費用。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值
		<p>根據該租賃協議，該物業只允許用作辦公室之用。</p>		

## 附註：

- 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢維奧。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
11. 中國四川省 成都市金牛區 西安南路63號 金座大廈 502及503A室	<p>該物業包括一幢於二零零零年 左右落成的8層商業樓的5樓的 兩個辦公單位。</p> <p>該物業的總建築面積約 為411.67平方米(4,431平方 呎)。</p>	該物業目前由 貴集團 佔用作辦公室。	無商業價值
	<p>該物業由 貴集團根據與獨立 第三方業主於二零零一年八月 十日年簽訂之租賃協議租得， 租期為兩年，自二零零一年九 月十五日開始，至二零零三年 九月十四日屆滿，月租金為每 平方米人民幣28元，合共年租 金為人民幣138,321元，包括管 理費及公共設施維修費，並按 附註2之所述檢討租金。</p>		
	<p>根據該租賃協議，該物業只允 許用作辦公室之用。</p>		

## 附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有85%的附屬公司四川維奧。
2. 根據租賃協議，第二年的月單位租金將為第一年的月租金每平方米加人民幣2元。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
12. 位於 中國 四川省 成都市 金牛區 金牛鄉 躍進村9組 倉庫及 辦公室	<p data-bbox="336 434 683 527">該物業包括一幢於二零零零年 左右落成的兩層倉庫樓的一間 倉庫和36個辦公室。</p> <p data-bbox="336 561 683 689">倉庫的總建築面積約為990平 方米(10,656平方呎)，而附屬 辦公室的總建築面積約為1,007 平方米(10,839平方呎)。</p> <p data-bbox="336 723 683 1008">該物業由 貴集團根據與獨立 第三方業主於二零零二年十月 二十四日簽訂之租賃協議租 得，租期為九年，自二零零二 年七月十一日開始，至二零一 一年七月十日屆滿，租金為每 月人民幣16,000元，不包括水 電費，並可如附註2所述進行 租金調整。</p> <p data-bbox="336 1042 683 1104">根據該租賃協議，該物業只允 許用作倉庫及辦公室之用。</p>	該物業目前由 貴集團 佔用作倉庫及附屬辦公 室。	無商業價值

## 附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有85%的附屬公司四川維奧。
2. 根據租賃協議，第六年的每月租金將由雙方另行訂立協議檢討。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
13. 中國 四川省 成都市 溫江縣 向陽路149號 1號樓2單元 11號6樓	<p data-bbox="336 431 683 527">該物業包括一幢於一九九五年左右落成的6層住宅樓的6樓的一個住宅單位。</p> <p data-bbox="336 559 683 623">該物業的建築面積約為120.1平方米(1,293平方呎)。</p> <p data-bbox="336 655 683 910">該物業由 貴集團根據與獨立第三方業主於二零零二年八月七日簽訂之租賃協議租得，租期為一年，自二零零二年八月七日開始，至二零零三年八月六日屆滿，租金為每月人民幣550元，不包括水電費、電話、電視費、衛生費及管理費。</p> <p data-bbox="336 942 683 1006">根據該租賃協議，該物業只允許用作住宅之用。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接全資擁有附屬公司維奧(四川)。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
14. 中國 四川省 綿陽市 涪城區 富樂路6號 48座1室	<p>該物業包括一幢於一九八七年左右落成的7層住宅樓4樓的一個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積為75.67平方米(815平方呎)。</p>	該物業現目前由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值
	<p>該物業由 貴集團根據與獨立第三方業主於二零零三年三月四日簽訂之租賃協議租得，租期為一年，自二零零三年三月五日開始，至二零零四年三月四日屆滿，租金為每月人民幣600元，不包括水電費、煤氣費、電話費、衛生費及保安費。</p> <p>根據該項租賃協議，該物業只允許用作辦公室之用。</p>		

附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢維奧。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
15. 中國 重慶市 渝中區 棗子嵐壩正街 52號 3單元 4-2號	<p data-bbox="336 434 683 534">該物業包括一幢於一九九一年左右落成的7層住宅樓之1樓的1個住宅單位。</p> <p data-bbox="336 561 683 629">該物業的建築面積約為78.56平方米(846平方呎)。</p> <p data-bbox="336 661 683 953">該物業由 貴集團根據與獨立第三方業主於二零零三年一月二十五日簽訂之租賃協議租得，租期為一年，自二零零三年一月二十五日開始，二零零四年一月二十四日屆滿，租金為每月人民幣1,800元，包括管理費，但不包括水電費、煤氣費、電話費、衛生費及保安費。</p> <p data-bbox="336 981 683 1042">根據該租賃協議，該物業只允許用作辦公室之用。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

## 附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢維奧。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
16. 中國 貴州省 貴陽市 雲岩區 松山路57號 商住樓 B2幢5單元8層 1號	<p data-bbox="340 438 680 527">該物業包括一幢於一九九五年左右落成的8層住宅樓的8樓的一個住宅單位。</p> <p data-bbox="340 566 680 625">該物業的建築面積約為81.05平方米(872平方呎)。</p> <p data-bbox="340 663 680 944">該物業由 貴集團根據與獨立第三方業主於二零零三年一月十五日簽訂之租賃協議租得，租期為一年，自二零零三年一月十五日開始，二零零四年一月十四日屆滿，租金為每月人民幣1,000元，不包括水電費、衛生費、電話費、煤氣費及有線費。</p> <p data-bbox="340 983 680 1042">根據該租賃協議，該物業只允許用作辦公室之用。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

## 附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢維奧。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
17. 中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 玉泉區 友誼小區 19號甲A14室	該物業包括一幢於一九九七年 左右落成的6層商業樓的地下 的一個辦公單位。  該物業的建築面積約為54平方 米(581平方呎)。	該物業目前由 貴集團 佔用作辦公室。	無商業價值
	該物業由 貴集團根據與獨立 第三方業主於二零零三年一月 三日簽訂之租賃協議租得，租 期為兩年，自二零零三年一月 三日開始，至二零零五年一月 二日屆滿，租金為每月人民幣 500元，不包括水電費及暖氣 費。  根據該租賃協議，該物業只允 許用作辦公室之用。		

## 附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢天奧製藥有限公司（現名武漢維奧）。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
18. 中國 廣西省 南寧市 桃源路59號 大院 27棟 3單元2-5號	<p data-bbox="336 434 683 527">該物業包括一幢於一九八五年左右落成的6層住宅樓的1樓的一個住宅單位。</p> <p data-bbox="336 561 683 625">該物業的建築面積約為64.58平方米(695平方呎)。</p> <p data-bbox="336 659 683 917">該物業由 貴集團根據與獨立第三方業主於二零零三年一月十六日簽訂之租賃協議租得，租期為一年，自二零零三年一月一日開始，二零零三年十二月三十一日屆滿，租金為每月人民幣700元，不包括水電費、管理費及清潔費。</p> <p data-bbox="336 951 683 1008">根據該租賃協議，該物業只允許用作辦公室之用。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

## 附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢天奧製藥有限公司(現名武漢維奧)。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
19. 中國 陝西省 西安市 橫巷 市委家屬樓 1號樓4單元 47號	該物業包括一幢於二零零二年 五月左右落成的6層住宅樓的3 樓的一個住宅單位。	該物業目前由 貴集團 佔用作辦公室。	無商業價值
	該物業的建築面積約為79.10平 方米(851平方呎)。		
	該物業由 貴集團根據與獨立 第三方業主於二零零三年一月 十七日簽訂之租賃協議租得， 租期為三年，自二零零三年一 月十七日開始，二零零六年一 月十六日屆滿，租金為每月人 民幣1,200元，不包括水電費、管 理費、電話費、有綫費及其他相 關費用。		
	根據該租賃協議，該物業只允 許用作辦公室之用。		

## 附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢天奧製藥有限公司(現名武漢維奧)。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
20. 中國 浙江省 杭州市 西湖區 莫干山路 文北巷27號 東樓 6樓6013及 6015室	<p data-bbox="336 434 683 527">該物業包括一幢於一九八五年左右落成的7層住宅樓的6樓的兩個辦公單位。</p> <p data-bbox="336 561 683 625">該物業的總建築面積約為82.13平方米(884平方呎)。</p> <p data-bbox="336 659 683 917">該物業由 貴集團根據與獨立第三方業主於二零零三年一月一日簽訂之租賃協議租得，租期為一年，自二零零三年一月一日開始，二零零三年十二月三十一日屆滿，租金為每月人民幣1,500元，不包括電費及其他相關費用。</p> <p data-bbox="336 951 683 1008">根據該租賃協議，該物業只允許用作辦公室之用。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

## 附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢天奧製藥有限公司(現名武漢維奧)。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
21. 中國 江西省 南昌市 東湖區 東湖路 8號203室	<p data-bbox="336 438 683 527">該物業包括一幢於一九九三年左右落成的7層住宅樓的2樓的一個住宅單位。</p> <p data-bbox="336 566 683 625">該物業的建築面積約為115.51平方米(1,243平方呎)。</p> <p data-bbox="336 663 683 915">該物業由 貴集團根據與獨立第三方業主於二零零三年一月一日簽訂之租賃協議租得，租期為兩年，自二零零三年一月一日開始，至二零零五年一月一日屆滿，租金為每月人民幣500元，不包括水電費及電話費。</p> <p data-bbox="336 953 683 1008">根據該租賃協議，該物業只允許用作辦公室之用。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

## 附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢天奧製藥有限公司（現名武漢維奧）。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
22. 中國 甘肅省 蘭州市 貢元巷 47號101室	<p>該物業包括一幢於一九九九年左右落成的9層住宅樓的地下的一個住宅單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為67.83平方米(730平方呎)。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值
	<p>該物業由 貴集團根據與獨立第三方業主於二零零三年二月十五日簽訂之租賃協議租得，租期為一年，自二零零三年三月十五日開始，至二零零四年三月十六日屆滿，租金為每年人民幣9,600元，不包括水電費、暖氣費、電視費、清潔費及管理費及其他相關費用。</p>		
	<p>根據該租賃協議，該物業只允許用作辦公室之用。</p>		

## 附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢維奧。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
23. 中國 遼寧省 瀋陽市 沈河區 小北關街 202巷30號	<p>該物業包括一幢於一九九八年左右落成的6層住宅樓的3樓的一個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積約為105.9平方米(1,133平方呎)。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值
	<p>該物業由 貴集團根據與獨立第三方業主於二零零三年二月十三日簽訂之租賃協議租得，租期為一季，自二零零三年二月十五日開始，至二零零三年五月十五日屆滿，並根據二零零三年五月十五日的租賃續約協議續約六個月，自二零零三年五月十五日開始，二零零三年十一月十五日屆滿。租金為每月人民幣1,200元，包括暖氣費，但不包括水電費及其他相關費用。</p> <p>根據該租賃協議，該物業只允許用作辦公室之用。</p>		

## 附註：

1. 根據租賃協議及租賃續約協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢維奧。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
24. 中國 黑龍江省 哈爾濱市 道里區 通江街76號 1座1樓1單位	該物業包括一幢於一九八四年 左右落成的6層住宅樓的1樓的 一個住宅單位。  該物業的建築面積約為37平方 米(398平方呎)。	該物業目前由 貴集團 佔用作辦公室。	無商業價值
	該物業由 貴集團根據與獨立 第三方業主於二零零三年一月 一日簽訂之租賃協議租得，租 期為一年，自二零零三年一月 一日開始，二零零四年一月一 日屆滿，租金為每月人民幣 1,000元，不包括水電費、煤氣費 電話費、清潔費、保安費及其他 相關費用。		
	根據該租賃協議，該物業只允 許用作辦公室之用。		

## 附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢天奧製藥有限公司（現名武漢維奧）。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
25. 中國新疆 維吾爾族自治 區 烏魯木齊市 天山區 龍泉街 66號	<p data-bbox="336 434 683 527">該物業包括一幢於一九九六年左右落成的7層住宅樓的2樓的一個住宅單位。</p> <p data-bbox="336 561 683 625">該物業的建築面積約為62平方米(667平方呎)。</p> <p data-bbox="336 659 683 917">該物業由 貴集團根據與獨立第三方業主於二零零三年一月六日簽訂之租賃協議租得，租期為一年，自二零零三年一月六日開始，至二零零四年一月五日屆滿，租金為每月人民幣700元，不包括水費、電費、暖氣費、電話費及其他相關支出。</p> <p data-bbox="336 951 683 1010">根據該租賃協議，該物業只允許用作辦公室之用。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

## 附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢天奧製藥有限公司(現名武漢維奧)。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
26. 中國 天津市 南開區 師北里 9號樓1門102室	該物業包括一幢於一九九六年 左右落成的6層樓宇的1樓的一 個住宅單位。  該物業的建築面積約為45.12平 方米(486平方呎)。	該物業目前由 貴集團 佔用作辦公室。	無商業價值
	該物業由 貴集團根據與獨立 第三方業主於二零零三年一月 十四日簽訂之租賃協議租得， 租期為一年，自二零零三年一 月十五日開始，至二零零四年 一月十四日屆滿，租金為每月 人民幣1,280元，不包括水電費、 暖氣費、清潔費及其他相關費 用。		
	根據該租賃協議，該物業只允 許用作辦公室之用。		

## 附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢天奧製藥有限公司(現名武漢維奧)。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
27. 中國 河南省 鄭州市 金水區 健康路161號 2號樓2單元 19號	<p>該物業包括一幢於一九九六年左右落成的7層住宅樓的3樓的一個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積約為132.84平方米(1,430平方呎)。</p> <p>該物業由 貴集團根據與獨立第三方業主於二零零三年一月八日簽訂之租賃協議租得，租期為一年，自二零零三年一月八日開始，至二零零四年一月七日屆滿，租金為每月人民幣1,000元，不包括水電費、暖氣費及管理費，以及其他相關費用。</p> <p>根據該租賃協議，該物業只允許用作辦公室之用。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

## 附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢天奧製藥有限公司（現名武漢維奧）。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
28. 中國 安徽省 合肥市 青陽路 安居苑 58棟605室	<p data-bbox="336 434 683 527">該物業包括一幢於一九九六年左右落成的6層住宅樓的6樓的一個住宅單位。</p> <p data-bbox="336 561 683 625">該物業的建築面積約為104.97平方米(1,130平方呎)。</p> <p data-bbox="336 659 683 880">該物業由 貴集團根據與獨立第三方業主於二零零三年二月十三日簽訂之租賃協議租得，租期為兩年，自二零零三年二月十三日開始，至二零零五年二月十二日屆滿，租金為每月人民幣750元。</p> <p data-bbox="336 915 683 978">根據該租賃協議，該物業只允許用作辦公室之用。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

## 附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢天奧製藥有限公司（現名武漢維奧）。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
29. 中國 河北省 石家莊市 長安區 青園街15號 東苑小區 1-3-301室	<p>該物業包括一幢於一九九二年左右落成的7層住宅樓的3樓的一個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積約為61.69平方米(664平方呎)。</p> <p>該物業由 貴集團根據與獨立第三方業主於二零零三年一月一日簽訂之租賃協議租得，租期為兩年，自二零零三年一月一日開始，至二零零四年十二月三十日屆滿，租金為每月人民幣800元，不包括水電費、暖氣費、煤氣費、電話費、有綫費、清潔費及其他相關費用。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值
	根據該租賃協議，該物業只允許用作辦公室之用。		

## 附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢維奧。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
30. 中國 湖北省 武漢市 武昌區 彭劉楊路 232號 天合商業大樓 9層	<p>該物業包括一幢於一九九五年左右落成的9層辦公樓的一個佔用9樓全層辦公單位。</p> <p>該物業的建築面積約為766.65平方米(8,252平方呎)。</p> <p>該物業由 貴集團根據與一名為關連人士(詳情請參閱「業務」一節中「關連交易」一段)於二零零一年三月十五日簽訂之租賃協議租得,租期為六年,自二零零一年一月一日開始,二零零六年十二月三十一日屆滿,每月租金為每月人民幣13,799.7元。</p> <p>根據該租賃協議,該物業只允許用作辦公室之用。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

## 附註:

1. 根據租賃協議,該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢天奧製藥有限公司(現名武漢維奧)。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
31. 中國 湖北省 武漢市 武昌區 彭劉楊路 232號 天合商業大樓 1層東門	<p>該物業包括一幢於一九九五年左右落成的9層辦公樓的1樓的兩個商用單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為100平方米(1,067平方呎)。</p> <p>該物業由 貴集團根據與為本公司關連人士(詳情請參閱「業務」一節中「關連交易」一段)的業主於二零零二年三月八日簽訂之租賃協議租得,租期為三年零九個月,自二零零二年三月三十一日開始,二零零五年十二月三十一日屆滿,根據租賃協議,於租賃期間, 貴集團向業主的20名員工提供膳食,以替代租金及其他相關費用。</p> <p>根據該租賃協議,該物業只允許用作食堂之用。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作員工食堂。	無商業價值

## 附註:

1. 根據租賃協議,該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢天奧製藥有限公司(現名武漢維奧)。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
32. 中國湖北省 武漢市 武昌區 小洪山 中區44號 中國科學院 武漢分院 288棟	<p>該物業包括一幢於一九八五年左右落成的4層綜合樓。</p> <p>該物業的總建築面積約為2,000平方米(21,528平方呎)。</p> <p>該物業由 貴集團根據與獨立第三方業主於二零零一年十二月二十五日簽訂之租賃協議租得,租期為兩年,自二零零二年一月一日開始,至二零零三年十二月三十一日屆滿,租金為每月人民幣20,000元。</p> <p>根據該租賃協議,該物業只允許用作生產之用。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作生產之用。	無商業價值

## 附註:

1. 根據租賃協議,該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢天奧製藥有限公司(現名武漢維奧)。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
33. 中國 湖北省 武漢市 武昌區 首義小區 36小區2單元 301室	<p data-bbox="336 438 683 527">該物業包括一幢於一九九零年 左右落成的9層住宅樓3樓的一 個住宅單位。</p> <p data-bbox="336 566 683 625">該物業的建築面積約為89.27平 方米(961平方呎)。</p> <p data-bbox="336 663 683 949">該物業由 貴集團根據與獨立 第三方業主於二零零二年七月 十五日簽訂之租賃協議租得， 租期為一年，自二零零二年七 月十五日開始，至二零零三年 七月十四日屆滿，根據租賃協 議，於租賃期間，租金為每月人 民幣800元，不包括水電費和其 他相關費用。</p> <p data-bbox="336 987 683 1044">根據該租賃協議，該物業只允 許用作住宅之用。</p>	該物業目前由 貴集團 佔用作員工宿舍。	無商業價值

## 附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢天奧製藥有限公司（現名武漢維奧）。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
34. 中國湖北省 武漢市 武昌區 首義小區 32棟204室	該物業包括一幢於一九九零年 左右落成的9層住宅樓2樓的一 個住宅單位。  該物業的建築面積約為74.83平 方米(805平方呎)。	該物業目前由 貴集團 佔用作員工宿舍。	無商業價值
	該物業由 貴集團根據與獨立 第三方業主於二零零二年七月 二日簽訂之租賃協議租得，租 期為一年，自二零零二年七月 三日開始，至二零零三年七月 三日屆滿，根據租賃協議，於租 賃期間，租金為每月人民幣600 元，不包括管理費、水電費、電 話費及其他相關費用。		
	根據該租賃協議，該物業只允 許用作商住之用。		

## 附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢天奧製藥有限公司（現名武漢維奧）。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
35. 中國 湖北省 武漢市 武昌區 南湖松濤苑 B6棟2單元 404室	<p data-bbox="336 434 683 527">該物業包括一幢於一九九九年左右落成的6層住宅樓4樓的一個住宅單位。</p> <p data-bbox="336 561 683 625">該物業的建築面積約為110平方米(1,184平方呎)。</p> <p data-bbox="336 659 683 944">該物業由 貴集團根據與獨立第三方業主於二零零二年十二月二十五日簽訂之租賃協議租得，租期為一年，自二零零三年一月一日開始，至二零零三年十二月三十一日屆滿，根據租賃協議，於租賃期間，租金為每月人民幣550元，不包括水費、電話費及管理費。</p> <p data-bbox="336 978 683 1042">根據該租賃協議，該物業只允許用作住宅之用。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作員工宿舍。	無商業價值

## 附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢維奧。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
36. 位於 中國 湖北省 武漢市 武昌區 武泰閘 陸家街 290號之倉庫	<p data-bbox="336 434 683 527">該物業包括一幢於一九九三年左右落成的8層工業樓地下樓的一個倉庫。</p> <p data-bbox="336 561 683 625">該物業的建築面積約為300平方米(3,229平方呎)。</p> <p data-bbox="336 659 683 978">該物業由 貴集團根據與獨立第三方業主於二零零二年十二月十一日簽訂之租賃協議租得，租期為兩年，自二零零二年十二月二十五日開始，二零零四年十二月二十五日屆滿，根據租賃協議，於租賃期間，月租金為每平方米人民幣10元，合計為人民幣3,000元，包括水電費。</p> <p data-bbox="336 1012 683 1072">根據該租賃協議，該物業只允許用作倉庫之用。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作倉庫。	無商業價值

## 附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢維奧。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
37. 中國 湖北省 武漢市 東湖開發區 茅店社區 6棟3號門	<p data-bbox="336 434 683 527">該物業包括一幢於二零零一年左右落成的4層複式住宅樓2樓的一個住宅單位。</p> <p data-bbox="336 561 683 625">該物業的建築面積約為160平方米(1,722平方呎)。</p> <p data-bbox="336 659 683 944">該物業由 貴集團根據與獨立第三方業主於二零零二年十一月二十六日簽訂之租賃協議租得，租期為一年，自二零零二年十二月一日開始，至二零零三年十一月三十日屆滿，根據租賃協議，於租賃期間，租金為每月人民幣900元，不包括水電費和其他相關支出。</p> <p data-bbox="336 978 683 1042">根據該租賃協議，該物業只允許用作住宅之用。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作員工宿舍。	無商業價值

## 附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢維奧。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
38. 中國 吉林省 長春市 通化路17號 4門 514室	該物業包括一幢於一九九五年 左右落成的7層住宅樓5樓的一 個住宅單位。  該物業的建築面積約為73.99平 方米(796平方呎)。	該物業目前由 貴集團 佔用作辦公室。	無商業價值
	該物業由 貴集團根據與獨立 第三方業主於二零零三年二月 四日簽訂之租賃協議租得，租 期為一年，自二零零三年二月 四日開始，至二零零四年二月 三日屆滿，根據租賃協議，於租 賃期間，租金為每月人民幣 1,000元，包括暖氣費，但不包括 水電費、煤氣費、電話費、電視 費、清潔費、保安費及其他相關 費用。		
	根據該租賃協議，該物業只允 許用作辦公室之用。		

## 附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢天奧製藥有限公司（現名武漢維奧）。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
39. 中國 山東省 濟南市 大橋路150號 大院	<p data-bbox="336 434 683 527">該物業包括一幢於一九九零年 左右落成的2層辦公樓1樓的一 個辦公單位。</p> <p data-bbox="336 561 683 625">該物業的建築面積約為18.75平 方米(202平方呎)。</p> <p data-bbox="336 659 683 915">該物業由 貴集團根據與獨立 第三方業主於二零零三年二月 二十五日簽訂之租賃協議租 得,租期為一年,自二零零三年 二月二十五日開始,至二零零 四年二月二十四日屆滿,根據 租賃協議,於租賃期間,租金為 每月人民幣275元。</p> <p data-bbox="336 949 683 1008">根據該租賃協議,該物業只允 許用作辦公室之用。</p>	該物業目前由 貴集團 佔用作辦公室。	無商業價值

## 附註:

1. 根據租賃協議,該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢天奧製藥有限公司(現名武漢維奧)。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
40. 中國 福建省 福州市 台江區 國貨西路88號 A座 401單位	<p data-bbox="336 434 683 527">該物業包括一幢於一九九四年左右落成的7層住宅樓4樓的一個住宅單位。</p> <p data-bbox="336 561 683 625">該物業的建築面積約為82平方米(883平方呎)。</p> <p data-bbox="336 659 683 981">該物業由 貴集團根據與獨立第三方業主於二零零三年一月一日簽訂之租賃協議租得，租期為兩年，自二零零三年一月一日開始，至二零零五年一月一日屆滿，根據租賃協議，於租賃期間，租金為每月人民幣1,000元，不包括水電費、中央電視費、煤氣費、清潔費及管理費。</p> <p data-bbox="336 1015 683 1072">根據該租賃協議，該物業只允許用作住宅之用。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

## 附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢天奧製藥有限公司(現名武漢維奧)。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
41. 中國 江蘇省 南京市 下關區 燕江園 15幢2單元 602室	<p data-bbox="336 434 683 527">該物業包括一幢於一九九八年左右落成的6層住宅樓的6樓的一個住宅單位。</p> <p data-bbox="336 561 683 625">該物業的建築面積約為28.8平方米(310平方呎)。</p> <p data-bbox="336 659 683 944">該物業由 貴集團根據與獨立第三方業主於二零零三年一月一日簽訂之租賃協議租得，租期為一年，自二零零三年一月一日開始，至二零零三年十二月三十一日屆滿，根據租賃協議，於租賃期間，租金為每月人民幣1,000元，不包括水電費及其他相關費用。</p> <p data-bbox="336 978 683 1042">根據該租賃協議，該物業只允許用作辦公室之用。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

## 附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢天奧製藥有限公司(現名武漢維奧)。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
42. 中國 江蘇省 蘇州市 觀景新村 30幢110室	<p data-bbox="336 434 683 527">該物業包括一幢於一九九七年左右落成的17層住宅樓的地下的一個住宅單位。</p> <p data-bbox="336 561 683 625">該物業的建築面積約76.66平方米(825平方呎)。</p> <p data-bbox="336 659 683 944">該物業由 貴集團根據與獨立第三方業主於二零零三年一月二十日簽訂之租賃協議租得，租期為一年，自二零零三年一月二十日開始，至二零零四年一月十九日屆滿，根據租賃協議，於租賃期間，租金為每月人民幣650元，不包括管理費、電話費、水電費及其他相關費用。</p> <p data-bbox="336 978 683 1042">根據該項租賃協議，該物業只允許作辦公室之用。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢維奧。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
43. 中國 北京 豐台區 東鐵營順 四條甲 20號院 3號樓1-1201室	<p data-bbox="336 434 683 527">該物業包括一幢於一九九七年左右落成的7層住宅樓的9樓的一個住宅單位。</p> <p data-bbox="336 561 683 625">該物業的總建築面積約為58.93平方米(634平方呎)。</p> <p data-bbox="336 659 683 981">該物業由 貴集團根據與獨立第三方業主於二零零三年二月二十日簽訂之租賃協議租得，租期為三年，自二零零三年二月二十日開始，至二零零六年二月二十日屆滿，根據租賃協議，於租賃期間，租金為每月人民幣3,000元，包括暖氣費及管理費，但不包括水電費、煤氣費及電話費。</p> <p data-bbox="336 1015 683 1072">根據該租賃協議，該物業只允許用作辦公室之用。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%之附屬公司武漢維奧。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
44. 中國 山西省 太原市 迎澤大街 330號 13號樓 4樓	<p data-bbox="336 434 683 527">該物業包括一幢於二零零一年左右落成的4層住宅樓4樓的一個住宅單位。</p> <p data-bbox="336 561 683 625">該物業的建築面積約為65.5平方米(705平方呎)。</p> <p data-bbox="336 659 683 915">該物業由 貴集團根據與獨立第三方業主於二零零三年二月十三日簽訂之租賃協議租得，租期為一年，自二零零三年二月十五日開始，至二零零四年二月十四日屆滿，根據租賃協議，於租賃期間，租金為每年9,600元。</p> <p data-bbox="336 949 683 1010">根據該租賃協議，該物業只允許用作辦公室之用。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢維奧。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
45. 中國 海南省 海口市 南沙路 (原稱南航路) 39號 昌茂花園 13幢810室	<p>該物業包括一幢於一九九九年左右落成的9層住宅樓9樓的一個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積約為113.66平方米(1,223平方呎)。</p> <p>該物業由 貴集團根據與獨立第三方業主於二零零三年三月十五日簽訂之租賃協議租得，租期為一年，自二零零三年四月一日開始，二零零四年四月一日屆滿，根據租賃協議，於租賃期間，租金為每月人民幣1,200元，不包括管理費及水電費、電視費及其他相關費用。</p> <p>根據該租賃協議，該物業只允許用作辦公室之用。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢維奧。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
46. 中國 廣東省 佛山市 蓮花路112號 606房	該物業包括一幢於一九九八年 左右落成的10層住宅樓5樓的 一個住宅單位。  該物業的建築面積約為103.43 平方米(1,113平方呎)。	該物業目前由 貴集團 佔用作辦公室用途。	無商業價值
	該物業由 貴集團根據與獨立 第三方業主於二零零三年二月 十五日簽訂之租賃協議租得， 租期為一年，自二零零三年二 月十八日開始，至二零零四年 二月十七日屆滿，根據租賃協 議，於租賃期間，租金為每月人 民幣1,200元，不包括水電費、電 話費、清潔費及保安費用及其 他相關費用。		
	根據該租賃協議，該物業只允 許用作辦公室之用。		

附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢維奧。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
47.	中國 寧夏回族自治區 銀川市 新月小區4號 3單元302室	該物業包括一幢於一九八九年 左右落成的6層住宅樓3樓的一 個住宅單位。  該物業的建築面積約為90.67平 方米(976平方呎)。	該物業目前由 貴集團 佔用作辦公室用途。	無商業價值
		該物業由 貴集團根據與獨立 第三方業主於二零零三年三月 十二日簽訂之租賃協議租得， 租期為一年，自二零零三年三 月十三日開始，至二零零四年 三月十三日屆滿，根據租賃協 議，於租賃期間，租金為每月人 民幣550元，不包括水電費、及 暖氣費、管理費、有綫費及清潔 費。		
		根據該租賃協議，該物業只允 許用作辦公室之用。		

## 附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%的附屬公司武漢維奧。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
48. 中國 上海 浦東新區 張江鎮 沔北路58弄 202號102-A室	該物業包括一幢於一九八六年 落成的單層工業大樓一樓一個 住宅單位。  該物業的建築面積為30平方米 (322.96平方呎)。	該物業目前由 貴集團 佔用作辦公室用途。	無商業價值
	該物業由 貴集團根據與獨立 第三方業主於二零零三年三月 一日簽訂之租賃協議租得，租 期為三年，自二零零三年二月 十八日開始，至二零零六年二 月十七日屆滿，租金為每月人 民幣834元，年租為人民幣 10,000元。		
	根據該租賃協議，該物業只允 許用作辦公室之用。		

附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接全資附屬公司維奧生物科技諮詢(上海)有限公司的代表金璋。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年 四月三十日之 現況下公開市值 港元
49. 中國 上海 漢口路 515號 滙金大廈 12樓01室	<p>該物業包括一幢於一九九八年左右落成的20層商業樓的12樓的一個辦工單位。</p> <p>該物業的建築面積約為69平方米(743平方呎)。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
	<p>該物業由 貴集團根據與獨立第三方業主於二零零三年二月二十八日簽訂之租賃協議租得，租期為一年零六個月，自二零零三年三月一日開始，至二零零四年八月三十一日屆滿，租金為每月人民幣5,000元，包括管理費，但不包括電費及電話費。</p> <p>根據該租賃協議，該物業只允許用作辦公室之用。</p>		

附註：

1. 根據租賃協議，該物業的承租人為 貴公司間接擁有95%之附屬公司武漢維奧。