

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團物業權益於2012年9月30日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對惠生工程技術服務有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）所持位處中華人民共和國（「中國」）的物業進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並獲取吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提出吾等所認為該等物業權益於2012年9月30日（「估值日」）的資本值。

該等物業包括一處在建物業（竣工後，該物業賬面值很可能會佔貴集團總資產15%以上）及其餘四處資本總值亦佔自有物業總值頗大部分的物業。因此，貴公司認為該等物業的物業估值亦為須予披露的重要資料。

吾等對物業權益的估值乃吾等所認為的市值，按吾等所界定，市值指「物業經適當市場推廣後，由自願買賣雙方於估值日在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行公平交易達成的估計金額」。

吾等採用直接比較法對第一類第3號及第三類第5號物業的物業權益進行估值，假設物業權益按現狀即時交吉出售，並參考有關市場可資比較之出售交易計算。已考慮可資比較物業與目標物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析。

由於第一類中第1及2號物業的物業權益之樓宇及構築物性質及所處特定位置，不大可

能有可資比較的相關市場銷售，故參照折舊重置成本按成本法對有關物業權益進行估值。

折舊重置成本的定義為「將資產置換為其現代相當資產的目前成本減去實際損耗以及各種相關形式的陳舊及優化」。此乃基於土地現時用途的估計市值，加上有關改造的目前重置(重建)成本，再減去實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化。計算土地部分的價值時已參考當地的銷售憑證。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力。吾等的估值中，上述成本法適用於作為單一權益的整個廠區或發展，且假設該等廠區或發展不會拆散地交易。

評估第4號在建物業的物業權益時，吾等假設該物業將根據 貴集團提供予吾等的最新開發計劃開發及完工。吾等經考慮物業於估值日與施工階段相關的施工成本及專業費用以及完成開發將要支出的餘下成本及費用得出估值意見。

吾等的估值乃假設賣方於市場出售該物業權益，且並無可影響該物業權益價值的延期合同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮所估物業權益的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時或須承擔的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值—專業準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的一切規定。

吾等頗為倚賴 貴集團所提供的資料，並接納吾等所獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的多份業權文件副本，包括國有土地使用證、房屋所有權證及房地產權證，並作出有關查詢。吾等於可能情況下已查閱文件正本，以核實該等中國物業權益的現有業權，並確定該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修

訂。吾等頗為倚賴 貴公司中國法律顧問北京嘉源律師事務所有關該等中國物業權益有效性的意見。

吾等並無詳細測量該等物業以核實有關面積是否真確，惟吾等假設所獲業權文件及正式圖則所顯示的面積準確無誤。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無作任何實地測量。

吾等曾視察該等物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查以確定土地狀況及設施是否適合開發。吾等進行估值時假設該等方面均符合要求且施工期間不會出現意外的成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何樓宇設施。

吾等已於2011年9月視察該等物業，其後李小元女士、李丹女士及梁綱先生於2012年10月進行複察。李小元女士有五年物業估值經驗，李丹女士為中國房地產估價師，而梁綱先生為英國皇家特許測量師學會見習會員。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料是否真實及準確。吾等亦已獲 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重要內容。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑有瞞報任何重要資料。

除另有指明外，本報告所列全部金額均指人民幣（「人民幣」）。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

惠生工程技術服務有限公司
Clifton House,
75 Fort Street,
P.O. Box 1350,
George Town,
Grand Cayman, KY1-1108,
Cayman Islands.
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

2012年12月13日

附註：姚贈榮為特許測量師，具有18年香港及中國物業估值經驗，亦具有亞太區相關經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於2012年9月30日	貴集團應佔權益	於2012年9月30日
		現況下的資本值		貴集團應佔資本值
		人民幣元		人民幣元
1.	中國 上海 浦東新區 張衡路1399號 的一幅土地、多幢樓宇及構築物	191,777,000	75%	143,833,000
2.	中國 江蘇省 揚州市 邗江工業園 的三幅土地、多幢樓宇及構築物	68,575,000	100%	68,575,000
3.	中國 河南省 鄭州市 鄭東新區 商務外環路14號 順馳第一國際大廈 26層2601至2604室 及27層2701至2704室	47,808,000	75%	35,856,000
	小計：	<u>308,160,000</u>		<u>248,264,000</u>

第二類 — 貴集團於中國所持正在開發的物業權益

編號	物業	於2012年9月30日	貴集團應佔權益	於2012年9月30日
		現況下的資本值		貴集團應佔資本值
		人民幣元		人民幣元
4.	中國 上海 浦東新區 中科路699號的 一幅土地(地塊編號：B-3-6) 及7幢在建樓宇	809,216,000	75%	606,912,000
	小計：	<u>809,216,000</u>		<u>606,912,000</u>

第三類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	於2012年9月30日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	於2012年9月30日 貴集團應佔資本值
		人民幣元		人民幣元
5.	中國 北京 朝陽區 東三環中路7號 北京財富中心4座 3901單元	36,291,000	75%	27,218,000
	小計：	<u>36,291,000</u>		<u>27,218,000</u>
		於2012年9月30日 現況下的資本值		於2012年9月30日 貴集團應佔資本值
		人民幣元		人民幣元
	總計：	<u>1,153,667,000</u>		<u>882,394,000</u>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年9月30日										
				現況下之資本值										
				人民幣元										
1.	中國 上海 浦東新區 張衡路 1399號 的一幅土 地、 多幢樓宇及 構築物	該物業包括地盤面積約20,000平方米的一幅土地及於2004年至2006年間分期落成的8幢樓宇與多項配套構築物。 樓宇總建築面積為約25,689.68平方米，樓宇各種用途的概約建築面積列示如下：	該物業現由 貴集團佔用作工業、辦公室及配套用途，惟部分出租予若干關聯方作辦公室及工業用途的4幢樓宇除外(見附註2至4)。	191,777,000 貴集團應佔 75%權益： 人民幣 143,833,000 元										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工業</td> <td>8,859.38</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>13,507.92</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>3,322.38</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>25,689.68</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	工業	8,859.38	辦公室	13,507.92	配套	3,322.38	總計	25,689.68		
用途	建築面積 (平方米)													
工業	8,859.38													
辦公室	13,507.92													
配套	3,322.38													
總計	25,689.68													
		構築物主要包括道路、車庫及圍牆等。												
		該物業已獲出讓土地使用權，自2002年7月10日起至2052年7月9日屆滿，為期50年，作工業用途。												

附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局於2010年3月5日發出的房地產權證 — 滬房地浦字(2010)第018998號，總建築面積約25,689.68平方米的8幢樓宇由 貴公司擁有75%權益的附屬公司惠生工程(中國)有限公司(「惠生工程」)擁有。地盤面積約20,000平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予惠生工程，為期50年，自2002年7月10日起至2052年7月9日屆滿，作工業用途。
- 根據 貴公司關聯方上海澤潤生物科技有限公司(「澤潤生物科技」)與惠生工程於2011年5月10日簽訂的租約，該物業1及2號辦公樓中總建築面積約佔2,130.4平方米的部分及8號工業樓中總建築面積約佔4,749.66平方米的部分出租予澤潤生物科技，租期自2011年1月1日起為期3年，年租金總額為人民幣4,269,077.23元，不包括管理費與水電費。
根據2011年6月10日的修訂協議，調整出租物業面積及總租金後，該物業1及2號辦公樓中總建築面積約佔2,330.4平方米的部分及8號工業樓中總建築面積約佔5,049.66平方米的部分出租予澤潤生物科技，租期自2011年7月1日起至2013年12月31日屆滿，年租金總額為人民幣4,579,327.23元，不包括管理費與水電費。

- 根據澤潤生物科技、貴公司關聯方嘉和生物藥業有限公司(「嘉和生物藥業」)與惠生工程於2011年12月20日訂立的修訂協議，進一步調整出租物業面積及總租金後，該物業1及2號辦公樓中總建築面積約佔2,840.54平方米的部分及8號工業樓中總建築面積約佔5,049.66平方米的部分出租予澤潤生物科技，租期自2012年1月1日起至2013年12月31日屆滿，年租金總額為人民幣4,895,869.1元，不包括管理費與水電費。
3. 根據 貴公司關聯方上海惠生通訊技術有限公司(「惠生通訊」)與惠生工程於2011年5月10日簽訂的租約，該物業4號辦公樓中建築面積約佔718平方米的部分出租予惠生通訊，租期自2011年1月1日起為期3年，年租人民幣466,484.6元，不包括管理費與水電費。
 4. 根據 貴公司關聯方惠生(南通)重工有限公司(「惠生南通」)與惠生工程於2011年5月10日簽訂的租約，該物業4號辦公樓中建築面積約佔748平方米的部分出租予惠生南通，租期自2011年1月1日起為期3年，年租人民幣485,975.6元，不包括管理費與水電費。
 5. 根據2010年4月13日及2010年7月21日的兩份最高額抵押合同，該物業已抵押予中國農業銀行上海金橋支行作為合共人民幣190,000,000元銀行貸款的抵押品，抵押期分別於2013年4月12日及2013年7月20日屆滿。
 6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 惠生工程合法獲得物業的土地使用權，有權於土地使用權期限內出售物業的土地使用權；
 - b. 惠生工程合法獲得物業的房屋所有權，可使用、出租、轉讓及抵押或以其他方式合法出售物業樓宇；及
 - c. 未獲承押人同意，惠生工程不得於抵押期轉讓抵押物業，惟承讓人代表抵押人償清債務以終止抵押權除外。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年9月30日 現況下之資本值										
2.	中國 江蘇省 揚州市 邗江工業園 的三幅土 地、多幢樓 宇及構築物	該物業包括總地盤面積約 97,790.22平方米的三幅土地 及於2005年至2006年間分期落 成的11幢樓宇與多項配套構築 物。 樓宇總建築面積為約29,144.56 平方米，樓宇各種用途的概約建 築面積列示如下：	該物業現由 貴集 團佔用作工業、辦 公室及配套用途。	人民幣元 68,575,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 68,575,000元										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工業</td> <td>21,740.10</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>3,620.30</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>3,784.16</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>29,144.56</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	工業	21,740.10	辦公室	3,620.30	配套	3,784.16	總計：	29,144.56		
用途	建築面積 (平方米)													
工業	21,740.10													
辦公室	3,620.30													
配套	3,784.16													
總計：	29,144.56													
		構築物主要包括道路、車庫及圍 牆等。												
		該物業已獲出讓土地使用權， 分別至2054年7月27日及2055 年12月23日屆滿，為期50年， 作工業用途。												

附註：

- 根據三份國有土地使用證 — 日期為2007年1月15日的揚邗國用(2004)第04350-1及04350-2號及日期為2005年12月30日的揚邗國用(2005)第051834號，總地盤面積約97,790.22平方米的三幅土地的土地使用權已出讓予 貴公司間接全資附屬公司惠生(揚州)化工機械有限公司(「惠生揚州」)，為期50年，至2054年7月27日及2055年12月23日屆滿，作工業用途。
- 根據揚州市房產管理局發出的十份房屋所有權證 — 揚房權證邗字第025985至025987號、第029094至029096號、第037850至037851號、第038083及039249號，總建築面積約29,114.84平方米的10幢樓宇由惠生揚州擁有。
- 對於建築面積約29.72平方米的警衛室，吾等尚未獲提供任何業權證書。
- 對該物業進行估值時，吾等並無賦予附註3所述未獲任何業權證書的樓宇任何商業價值。然而，為作參考用途，吾等認為，假設已獲所有相關所有權證書及樓宇可自由轉讓，該樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本為人民幣52,000元。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 惠生揚州合法獲得物業的土地使用權，可於土地使用權期限內出售物業的土地使用權；
 - 惠生揚州合法獲得附註2所述部分物業的房屋所有權，有權使用、出租、轉讓及抵押或以其他方式合法出售物業樓宇；及
 - 一旦獲授樓宇房屋所有權，惠生揚州將擁有附註3所述警衛室的房屋所有權。由於警衛室的建築面積佔物業總建築面積小部分，由惠生揚州持作配套用途，故缺乏警衛室業權證書對惠生揚州營運不會有重大不利影響。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年9月30日
				現況下之資本值
				人民幣元
3.	中國 河南省 鄭州市 鄭東新區 商務外環路 14號 順馳 第一國際大廈	該物業包括約於2008年建成的 一幢27層高辦公樓26及27層的 八個單位。 該物業總建築面積為約2,397.56 平方米。 該物業已獲出讓土地使用權，自 2004年8月3日起至2044年8月3 日屆滿，為期40年，作辦公室 用途。	該物業現由 貴集 團佔用作辦公室用 途。	47,808,000 貴集團應佔 75%權益： 人民幣 35,856,000元

附註：

- 根據2008年10月15日的一份商品房買賣合同，該物業由 貴公司擁有75%權益的附屬公司上海惠生化工工程有限公司(後稱惠生工程(中國)有限公司(「惠生工程」))以總代價人民幣17,432,066元購入。
- 根據鄭州市房地產管理局發出的八份房屋所有權證 — 鄭房權證字第 1201099232 至 1201099235、1201099237、1201099239、1201099240及1201099242號，總建築面積約2,397.56平方米的物業由惠生工程擁有。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
惠生工程合法獲得物業的房屋所有權，有權使用、出租、轉讓及抵押或以其他方式合法處置物業。根據中華人民共和國物權法，轉讓樓宇時，該等樓宇所涉土地使用權須一併處理。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國所持正在開發的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年9月30日
				現況下之資本值
				人民幣元
4.	中國 上海 浦東新區 中科路699 號的 一幅土地 (地塊編號： B-3-6)及7幢 在建樓宇	該物業包括一幅地盤面積約 43,044平方米的土地，其上有7 幢在建樓宇(「在建樓宇」)。 該物業計劃於2013年5月竣工。 該物業竣工後的樓宇總建築面 積約為129,002平方米。 該物業已獲出讓土地使用權，自 2011年12月2日起至2056年11 月29日屆滿，作工業用途。	該物業現時在建。	809,216,000 貴集團應佔 75%權益： 人民幣 606,912,000元

附註：

- 根據上海張江(集團)有限公司與 貴公司擁有75%權益的附屬公司惠生工程(中國)有限公司(「惠生工程」)於2011年12月2日簽訂的在建工程轉讓合同，一幅於轉讓日期地盤面積約43,044平方米土地的土地使用權及其上總計劃建築面積約36,359平方米的在建樓宇已協定轉讓予惠生工程，直至2056年11月29日屆滿，作工業用途，總代價為人民幣303,523,471.62元。
- 根據2012年3月1日的房地產權證 — 滬房地浦字(2012)第007140號，一幅地盤面積約43,044平方米的土地之土地使用權已出讓予惠生工程，自2011年12月2日起至2056年11月29日屆滿，作工業用途。
- 根據建設工程規劃許可證 — 建字第(2011)FA31011520119057號，在建樓宇已獲准施工。
- 根據建築工程施工許可證 — 第310115201003190201號，當地相關機關已授出許可，在建樓宇可開始施工。
- 惠生工程估計在建樓宇的總建設成本約為人民幣932,000,000元，截至估值日已支付人民幣620,707,000元。
- 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該項物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 惠生工程乃合法取得該物業的土地使用權，有權於土地使用權期限內處置物業的土地使用權；及
 - 惠生工程已取得附註3及4所述必要建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，合法及完全擁有在建樓宇的施工權。
- 竣工後，該物業的賬面值很可能會佔 貴集團總資產的15%以上；吾等認為該物業為 貴集團持有的重大物業。

重大物業詳情

- a) 物業位置概述 : 該物業位於上海市張江高科技園區中科路北側、向陽路東側、金科路西側及海科路南側。該物業呈梯形，附近樓宇多為中低層工業樓。
- 該物業有多條公路主幹道到上海市區，交通便利。此外，上海浦東國際機場位於上海東南邊，距該物業約18公里。
- b) 物業產權負擔、留置權、抵押或按揭詳情 : 無
- c) 環保問題 : 根據2010年4月27日授出的環境影響報告表批文滬浦環保環表決字(2010)第467號，上海市浦東新區環保市容局同意發展該物業。
- d) 調查、通告、未決訴訟、違法或業權欠缺詳情 : 無
- e) 物業施工、翻新、修葺或開發的未來計劃及估計相關成本 : 惠生工程估計在建樓宇的總建設成本約人民幣932,000,000元。於估值日期，在建樓宇的未付建設成本估計約為人民幣311,293,000元，計劃於2013年5月完工。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年9月30日
				現況下之資本值
				人民幣元
5.	中國 北京 朝陽區 東三環中路 7號 北京財富 中心4座 3901單元	該物業包括約於2005年建成的一幢40層高辦公樓39層的一個單位。 該物業建築面積為約676.56平方米。 已授出該物業的土地使用權，至2053年5月13日屆滿，作辦公室用途。	該物業現出租予獨立第三方作辦公室用途。	36,291,000 貴集團應佔 75%權益： 人民幣 27,218,000元

附註：

- 根據北京市國土資源局於2010年2月4日發出的國有土地使用證 — 京朝私國用(2010出)第0600915號，一幅分攤地盤面積約93.42平方米土地的土地使用權已出讓予 貴公司擁有75%權益的附屬公司惠生工程(中國)有限公司(「惠生工程」)，至2053年5月13日屆滿，作辦公室用途。
- 根據北京市建設委員會發出的房屋所有權證 — X京房權證朝字第797360號，建築面積約676.56平方米的物業由惠生工程擁有。
- 根據高能控股有限公司(獨立第三方，「承租人」)與惠生工程於2012年3月16日簽訂的租約，建築面積約676.56平方米的物業出租予承租人，自2012年4月28日起至2013年4月27日止為期一年，月租為人民幣175,877.41元，不包括管理費與水電費。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
惠生工程合法獲得物業的土地使用權及房屋所有權，有權使用、出租、轉讓及抵押或以其他方式合法處置物業。