

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所持物業於2015年11月30日進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



仲量聯行

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：

吾等茲遵照閣下的指示，就興科蓉醫藥控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業進行估值。吾等確認，吾等曾視察物業以及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的進一步資料，以就有關物業權益於2015年11月30日（「估值日期」）的市場價值向閣下提供意見。

吾等的估值基於市場價值進行。吾等界定市場價值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等採用比較法對第一類物業權益進行估值，假設物業權益在現況下交吉出售以及參考相關市場的可資比較銷售交易。基於比較物業與估值的物業的地點、大小及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析。

對第二類截至估值日期在建物業權益進行估值時，我們假設該等物業均已根據貴集團向吾等提供的最新開發方案開發及完成。於達致吾等的估值意見時，吾等採用比較法，參考相關市場的可資比較銷售紀錄，並考慮截至估值日期的應計建築成本及建設階段相關的專業費用以及預期完成開發項目所需的剩餘成本及費用。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮就所評估物業權益欠負的任何押記、按揭或債項計提撥備，亦無考慮就出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等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《香港測量師學會估值準則》以及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等於很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及其他有關事項的意見。

吾等獲提供有關物業權益的多份業權文件副本，包括房屋所有權證及正式圖則，並已作出相關查詢。吾等亦已在可行的情況下查閱文件正本以核實中國物業權益的現有業權及物業權益或任何租賃修訂所附的任何重大產權負擔。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問中倫律師事務所有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何開發工程。吾等於進行估值時，乃假設該等方面均為良好，建設期間不會產生額外成本亦不會發生延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能確定該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吳興雯女士及鐘堃先生分別於2015年12月及2016年2月視察該等物業。吳興雯女士有1年中國物業估值經驗，鐘堃先生有3年中國物業估值經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴公司確認所提供的資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除非另有說明，所有在本報告列示的貨幣單位均為人民幣。

吾等的估值概要載於下文，隨函附奉估值證書。

此致

興科蓉醫藥控股有限公司
中國
四川省
成都市
高新區
天府大道北段1700號
環球中心E5-1805室
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

[編纂]

附註：

姚贈榮為特許測量師，擁有21年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區相關經驗。

附錄四

物業估值報告

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持有並佔用的物業權益

編號	物業	於2015年11月30日 現況下的市場價值 人民幣元
1.	中國 四川省 成都市 高新西區 新文路22號 8-1-2座	8,860,000
2.	中國 四川省 成都市 高新區 天府大道北段1700號 環球中心第3座 2號入口1805至1809室	51,185,000
3.	中國 四川省 成都市 雙流區 川大西路1號 52-3號樓、53-4號樓	12,548,000
	小計：	<u>72,593,000</u>

第二類 — 貴集團於中國持有的在建物業權益

編號	物業	於2015年11月30日 現況下的市場價值 人民幣元
4.	中國 四川省 成都市 雙流區 公興街道 正公路南面 在建的雙流貨倉	無商業價值
	小計：	<u>無</u>
	總計：	<u><u>72,593,000</u></u>

估值證書

第一類 一 貴集團於中國持有並佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年11月30日 現況下的市場價值 人民幣元
1.	中國 四川省 成都市 高新西區 新文路22號 8-1-2座	該物業為一幢於2010年落成的 5層高辦公樓宇。 該物業位於高新西區新文路， 設備完善，公共交通便利。 該物業的建築面積約為1,330.41 平方米。	於估值日期，該物 業由 貴集團佔用 作辦公室用途。	8,860,000

附註：

1. 根據房屋所有權證—成房權證監證字第3434880號，該物業建築面積約1,330.41平方米由 貴公司全資附屬公司四川興科蓉藥業有限責任公司（「四川興科蓉藥業」）擁有。
2. 根據日期為2014年1月6日的抵押合同，此物業及第2號物業已抵押予成都銀行股份有限公司郫縣支行（「該銀行」），作為該銀行與四川興科蓉藥業訂立的貸款合同本金責任金額人民幣40,700,000元的擔保，擔保期為2014年1月6日至2017年1月5日。
3. 於估值時，吾等已指定該物業鄰近特點相近的多個相關銷售紀錄進行分析。該等可比較物業的辦公室單位價格介乎每平方米人民幣6,500元至每平方米人民幣7,143元。就可比較物業與該物業在位置、面積及其他特點的不同之處作出適當的調整及分析後，吾等認為該物業的假定平均價格為每平方米人民幣6,660元。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括：
 - a. 四川興科蓉藥業合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用該物業；及
 - b. 如獲該銀行事先書面同意，四川興科蓉藥業有權出讓、出租或再按揭或以其他方式處置該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年11月30日 現況下的市場價值 人民幣元
2.	中國 四川省 成都市 高新區 天府大道北段 1700號 環球中心第3座 2號入口 1805至1809室	該物業為一幢於2010年落成的 19層高辦公大樓第18層的5個 單位。 該物業位於高新區天府大道 北段，設備完善，公共交通便利。 該物業的總建築面積約為 2,214.54平方米。 根據我們的實地視察，貴集 團在該物業建了一間閣樓。貴 集團表示，目前該物業總可用 面積約為3,914.54平方米(包括 閣樓可用面積約1,700平方米)。	於估值日期，該物 業由貴集團佔用 作辦公室用途。	51,185,000

附註：

1. 根據房屋所有權證—成房權證監證字第3699602、3699618、3699629、3699632及3699647號，該物業建築面積約2,214.54平方米由貴公司全資附屬公司四川興科蓉藥業有限責任公司(「四川興科蓉藥業」)擁有。
2. 根據日期為2014年1月6日的抵押合同，此物業及第1號物業已抵押予成都銀行股份有限公司郫縣支行(「該銀行」)，作為該銀行與四川興科蓉藥業訂立的貸款合同本金責任金額人民幣40,700,000元的擔保，擔保期為2014年1月6日至2017年1月5日。
3. 於估值時，吾等已指定該物業鄰近特點相近的多個相關銷售紀錄進行分析。該等可比較物業的辦公室單位價格介乎每平方米人民幣22,000元至每平方米人民幣25,500元。就可比較物業與該物業在位置、面積及其他特點的不同之處作出適當的調整及分析後，吾等認為該物業的假定平均價格為每平方米人民幣23,113元。
4. 該物業建有閣樓。我們基於房屋所有權證所列的建築面積估值，並不包括閣樓的可用面積。此外，我們並無計及該閣樓的拆遷成本，亦無計及該閣樓增值。因此，我們對該物業估值時，閣樓並無商業價值。然而，我們認為該閣樓於估值日的已折舊重置成本應為人民幣20,301,000元，惟僅供參考。
5. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括：
 - a. 四川興科蓉藥業合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用該物業；及
 - b. 如獲該銀行事先書面同意，四川興科蓉藥業有權出讓、出租或再按揭或以其他方式處置該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年11月30日 現況下的市場價值 人民幣元
3.	中國 四川省 成都市 雙流區 川大西路1號 52-3號樓、 53-4號樓	該物業為於2010年落成的兩座 3層高住宅樓宇第1至3層。 該物業位於雙流區川大西路， 設備完善，公共交通便利。 該物業的建築面積約為783.73 平方米。	於估值日期，該物 業由 貴集團佔用 作住宅用途。	12,548,000

附註：

1. 根據兩份房屋所有權證——雙房權證監證字第1301237及1301238號，該物業總建築面積約783.73平方米由 貴公司全資附屬公司四川興科蓉藥業有限責任公司（「四川興科蓉藥業」）擁有。
2. 根據日期為2015年10月30日的抵押合同，該物業已抵押予中國銀行股份有限公司成都金牛支行（「該銀行」），作為該銀行與四川興科蓉藥業訂立的貸款合同本金責任金額人民幣20,000,000元的擔保，擔保期自2015年10月30日起計為期一年。
3. 於估值時，吾等已指定該物業鄰近特點相近的多個相關銷售紀錄進行分析。該等可比較物業的住宅單位價格介乎每平方米人民幣15,528元至每平方米人民幣16,623元。就可比較物業與該物業在位置、面積及其他特點的不同之處作出適當的調整及分析後，吾等認為該物業的假定平均價格為每平方米人民幣16,011元。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括：
 - a. 四川興科蓉藥業合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用該物業；及
 - b. 如獲該銀行事先書面同意，四川興科蓉藥業有權出讓、出租或再按揭或以其他方式處置該物業。

估值證書

第二類 一 貴集團於中國持有的在建物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年11月30日 現況下的市場價值 人民幣元
4.	中國 四川省 成都市 雙流區 公興街道 正公路南面 在建的雙流貨倉	該物業為一幅地盤面積約 40,000.02平方米的土地及一個 於估值日期仍然在建的貨倉。 該物業位於雙流區公興街道 正公路，公共交通便利。 該發展項目預計於2017年竣 工。竣工後，該發展項目的總 建築面積約為87,000平方米。 本公司表示，總發展成本估計 約為人民幣156,406,000元，而 截至估值日期，已動用其中約 人民幣64,899,000元。	於估值日期，該物 業仍在施工。	無商業價值

附註：

- 對該物業進行估值時，吾等認為尚未取得任何業權證書及施工許可的物業並無商業價值。然而，為方便參考，吾等認為假設已取得作工業用途的土地使用權證及所有相關施工許可並可自由轉讓該物業，該物業於估值日期的市場價值應為人民幣92,000,000元。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括：
 - 目前正在申請土地使用權及規劃與施工權。雙流縣國土資源局、雙流縣城鄉建設局及雙流縣規劃管理局分別表示正在辦理簽發該等文件，且上述地方部門應不會實施行政處分。此外，當 貴集團完成該等地方部門規定的必要程序後， 貴集團獲得土地使用權證及房屋所有權證不會有任何法律障礙。