

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就本集團的物業於二零一六年三月三十一日的估值意見編製的函件全文及估值證書，以供載入本文件。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大厦16樓

敬啟者：

### 估值指示、目的及日期

吾等遵照雅各臣科研製藥有限公司（「貴公司」）指示，對雅各臣科研製藥有限公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在香港所持的物業權益進行估值。吾等確認已檢視有關物業、作出有關查詢並取得吾等認為必需的其他進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零一六年三月三十一日的價值意見。

### 估值基準

吾等對物業的估值乃指其市值，根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一二年版）的定義，市值指「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行公平交易的估計款項」。

### 估值假設

吾等對物業進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一二年版）的規定。

吾等對物業的估值並不包括因特別條款或情況（如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特殊代價或優惠或任何特別價值因素）所引致的估計價格上升或下跌。

吾等的估值並無考慮有關物業涉及的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不涉及可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及支銷。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值方法

吾等已採用直接比較法，經參考於有關市場上可供比較的銷售交易以假設物業按現況出售，且就轉讓代價的轉讓權及計算參照香港科技園公司所持租賃狀況並評估香港科技園公司的應付代價金額。

### 資料來源

吾等估值時相當依賴 貴集團及 貴公司法律顧問就物業業權所提供的資料。

吾等已接納 貴集團提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、樓宇落成日期、停車位數目、佔用詳情、地盤及建築面積、 貴集團應佔權益及所有其他相關事項的意見。

估值證書所載尺寸、量度及面積均按吾等獲提供的資料而定，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值重要的資料是否真實準確。 貴集團亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

### 業權調查

吾等已就物業向土地註冊處作出查詢。然而，吾等並無查閱文件正本以核實業權或查明可能不存在於提供予吾等的副本是否存在任何修訂。

### 實地視察

吾等香港辦事處的助理經理Thomas Tam及Joanna Cheung於二零一六年三月四日曾視察物業的外部並於可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構調查，惟吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。吾等並無測試任何設施。除另有說明外，吾等未能進行詳細實地丈量，以核實物業的地盤及建築面積，而吾等已假設吾等獲提供的文件所示面積均正確無誤。

隨函附上吾等的估值證書。

此 致

香港  
九龍  
觀塘  
觀塘道388號  
創紀之城1期  
第一座23樓2313-2318室  
雅各臣科研製藥有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
估值及諮詢服務高級董事  
陳家輝

註冊專業測量師(產業組)  
中國房地產註冊估價師  
MSc, MHKIS,  
謹啟

### [編纂]

附註： 陳家輝先生為註冊專業測量師(產業組)，擁有逾28年香港及中國物業估值經驗。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 持有作自用的物業 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值
新界大埔大埔 工業邨大順街7號	該物業包括一幢 於一九八二年落成的 4層高建築物，附有閣樓	物業目前由 貴集團估用。	3,418,000港元
大埔市地段第1號 D段第7分節及 其延展部分	並可容納車間、辦公室、 實驗室、倉庫及地下的 停車位。  該物業的總建築面積約為 97,414平方尺(9,050.02平方米)。  該物業註冊地盤面積約為 37,177平方尺(3,453.80平方米)。  該物業由香港科技園公司 按官契持有，年期於二零四七 年六月二十七日屆滿。該物 業現時應付政府地稅 相等於該物業當時每年 應課差餉租值的3%。		(貴集團應佔 全部權益： 3,418,000港元)  (見附註(5))

#### 附註：

- 根據就日期為二零零七年五月三日的原租賃作出的二零一一年七月二十二日轉讓租賃(「租賃」)，該物業由正美藥品有限公司(「承租人」)持有，租賃期由二零零三年五月七日起至二零四七年六月二十七日止，由香港科技園公司(前稱「香港工業邨公司」)(「該公司」)出租。承租人為 貴集團全資附屬公司。
- 該公司及承租人訂立租賃，以禁止轉讓該物業。倘承租人有意於租賃期內任何時間轉讓該物業，承租人須首先向該公司提呈交回無產權承擔的權益的建議及將物業交吉，代價乃根據租賃訂的公式計算。倘該公司於六個星期內不接受建議，則被視作拒絕，承租人可在受租賃訂明的條件規限下以轉讓方式出售該物業。
- 然而，倘該公司接納承租人提出交還該物業，則租賃規定該公司應付的代價將為下文第(A)或(B)項的較低者：
  - 下列兩項金額總和減百分之十：
    - 就所述土地而言，相當於理論上應佔所述土地(參閱租賃)地價的百分之八十(80%)的 $1/t$ 分數(「 $t$ 」分之一)，乘以於完成交還當日據此批租且尚未屆滿的所述租賃期內的完整年數後所得的總和，並就此而言，符號「 $t$ 」意指或代表自二零四七年六月二十七日開始日期起期間內的完整年度數目及其任何分數(不足一年亦視作一個完整年度)，及
    - 就根據所述租賃協議授出的所述建築物(包括當中任何樓宇配件及固定裝置)而言，其應佔金額1,939,669港元(參閱租賃)須按每年折舊率計算折舊的193,966.90港元或部分，其自所述租賃協議日期至該公司接納交還當日(如接納)止期間，或倘於所述租賃協議

日期後有重建工程，根據所述租賃協議條文或本租賃，上述土地上所有建築物已於該公司接納交還當日(如接納)由新建築物取代，將按租賃第一附表規定的方式釐定，並須按百分之五(5%)的年率計算的折舊作出折讓；或就上述土地上的首幢建築物的上述重置成本的部分；或倘有重建工程，上述土地上所有建築物已由新建築物取代，則按所述土地根據於該公司接納交還當日(如接納)重建之第一幢建築物獲發入伙紙或臨時入伙紙日期(以較早者為準)起計。

或

- (B) 就所述土地及建築物(包括當中任何樓宇配件及固定裝置)兩者而言，按其於該公司接納交還(如接納)當日，並以本報告第一附件所規定的方式釐定的市值(惟須扣減百分之十)。
- (4) 根據日期為二零十五年九月八日的大埔分區計劃大綱第S/TP/26號，該物業被劃為「其他特殊用途(工業邨)用途」。
- (5) 在達致吾等對市值的估值時，吾等已假設該公司已於估值當日獲交還及接納該物業，代價乃根據上文(3)所述交還代價條文計算。