



## 附錄二 物業估值

以下為獨立物業估值師利駿行測量師有限公司所發出就本集團物業於二零零一年十二月三十一日之估值而編製之函件及估值證書，以供收錄於本公司二零零二年二月二十五日之招股章程：



利駿行測量師有限公司

**L C H (Asia-Pacific) Surveyors Limited**

CANADA • HONG KONG • PRC • PHILIPPINES  
CHARTERED SURVEYORS • INTANGIBLE ASSET VALUERS • PLANT AND MACHINERY VALUERS  
BUSINESS & FINANCIAL SERVICES VALUERS

香港  
德輔道中199號  
維德廣場  
1506室

敬啟者：

吾等根據閣下之指示，對新醫藥控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）擁有權益之物業進行估值。吾等證實曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必需之其他資料，以便向閣下呈報吾等所認為有關物業權益於二零零一年十二月三十一日（「估值日」）之公開市值。

吾等對物業權益之估值乃根據公開市值之基準而作出，就吾等之定義而言，「公開市值」乃指「一項物業權益於估值日在下列假定情況下無條件出售而估計可取得之最高現金代價：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 在估值日前，有一段合理時間（視乎物業性質及市況）適當推銷物業權益、商議價格及條款，以及完成銷售；

- (c) 在任何較早之假設交換合約日期之市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣有意買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及自願之情況下進行交易。」

吾等認為本證書所列之物業權益不具任何商業價值，主要由於有關物業之租約屬短期性質或禁止轉讓或分租或缺乏可觀租金利潤。

吾等相當倚賴 貴集團所提供之資料，及已信納吾等所接獲有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃、租金、地盤與樓面面積及所有其他相關事宜之意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該物業之樓面面積是否正確，但吾等假設所接獲有關物業之文件及正式樓面圖則所示樓面面積正確無誤。所有文件及合同只作參考用途，而所有尺寸、量度及面積皆為約數。

吾等曾視察該等物業之外部，在可能之情況下亦已視察物業內部，並已就此獲得吾等估值所需資料。然而，吾等並無進行結構測量、調查或檢查，惟在視察過程中，吾等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性損壞。吾等亦無測試任何樓宇設備。

吾等之估值報告並無考慮有關物業權益所涉及之任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮進行銷售所承擔之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設有關於物業權益概不附帶任何可能影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等已獲呈示多份有關物業權益文件之副本，並前往土地註冊處進行查冊，惟吾等並無查閱文件正本，以核實吾等所獲提供之副本上可能未有作出之任何修改。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真確性。吾等向 貴集團取得確認，表示所提供資料並無重大遺漏。吾等認為已獲提供充足資料以達至知情見解，亦無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。



除另有說明者外，本估值報告所述金額全部均以港元為單位。

隨函附奉估值證書。

此 致

香港  
九龍  
紅磡  
榮光街52號  
榮輝商場2樓  
新醫藥控股有限公司  
列位董事 台照

代表

利駿行測量師有限公司

董事總經理

何展才

B.Sc. MRICS

高級經理

吳紅梅

B.Sc. MRICS AHKIS RPS (GP)

謹啟

二零零二年二月二十五日

附註：

1. 何展才先生自一九八八年起一直在香港、澳門、中國大陸、東南亞、芬蘭、加拿大及美國進行各方面之資產估值及顧問工作。
2. 吳紅梅女士為註冊專業測量師，在評估香港物業方面擁有6年以上經驗。

## 估值證書

### 貴集團於香港租用之物業

二零零一年  
十二月三十一日  
現況下之資本值  
港元

物業	概況及年期	租用詳情	無商業價值
香港 九龍 紅磡 榮光街52號 榮輝商場 1樓之一部份及 2樓全層	<p>該物業為一幢於一九九四年落成之20層高住宅／商業綜合大廈1樓之一部份及2樓全層。</p> <p>該物業之總出租面積約9,882平方呎(918.1平方米)。</p> <p>該物業現時由 貴集團佔用作零售、輔助辦公室及儲存倉庫用途。</p>	<p>該物業由 貴集團租用，為期兩年零四個月，由二零零零年十月一日起計至二零零三年一月三十一日，每月租金為75,000港元，包括差餉、管理費及地稅。</p>	

#### 附註：

1. 租戶為 貴公司之間接全資附屬公司暉富有限公司。
2. 由暉富有限公司及有關連人士暉港投資有限公司(「主要租戶」)就出租該物業而共同訂立之租賃協議乃屬分租協議性質，並根據兩項由主要租戶及威發置業有限公司(「業主」)於二零零零年八月二十四日分別訂立之主要租約而訂立。業主已就分租該物業及使用該物業作零售、輔助辦公室及儲存倉庫發出同意書。