

以下為獨立物業估值師西門(遠東)有限公司就其對本集團之物業權益於二零零三年八月三十一日之估值編製，以供收錄於本招股章程之函件、估值概要及估值證書全文：



Sallmanns

企業估值及顧問

www.sallmanns.com

西門

香港灣仔道165-171號
樂基中心15樓
電話：(852) 2169 6000
傳真：(852) 2528 5079

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對博智國際藥業控股有限公司(以下稱為「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於香港及中華人民共和國(「中國」)擁有權益之物業權益進行估值。吾等證實曾進行實地視察、作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下呈報吾等對有關物業權益於二零零三年八月三十一日之價值之意見。

在可行之情況下，吾等對物業權益之估值，乃吾等對公開市值之意見。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業權益假設在下列情況於估值日期以現金代價無條件完成出售而取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 在估值日之前，有一段合理時間(視乎物業之性質及市道)適當推銷該項權益、協商價格及條款以及完成銷售；
- (c) 在任何較早假設交換合同之日期之市道、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊權益之準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。」

就第一類物業權益而言，吾等之估值乃吾等對物業公平市值之意見。公平市值之定義為繼續使用中之有關資產預期有自願買方及自願賣方在公平及非強迫，且各方均對一切有關事實有相當認識之情況下買賣，並繼續有關物業之現時運作，以作為繼續進行中業務之部分估計價值。

基於建於第一類物業權益上之樓宇及建築物性質，市場並無確定之銷售可資比較，因此該物業權益已按其折舊重置成本作出估值。折舊重置成本之定義為「供現有用途之土地或在原址之名義重置地盤之價值總額，以及建築物及其他地盤工程總重置成本就樓齡、狀況、經濟或功能耗損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該等現有物業對於現有佔用者之價值較全新重置為少。」此估值意見不一定代表在公開市場出售有關資產而變現之數額。採用此基準之原因為欠缺一個經確立具有可資比較交易之市場，惟此項方法一般為不具有已知市場下提供最為可靠之物業權益價值指標。

由 貴集團租賃的第二及第三類物業權益，基於其短期性質或不可轉讓或分租或其他原因而缺乏主要盈利租金，故並無商業價值。

吾等之估值乃假設業主於公開市場將現況下之物業權益求售而並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值。

評估物業時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則第12項應用指引及香港測量師學會於二零零零年三月印行的物業資產估值指引(第二版)所載之全部規定。

在估值過程中，吾等已獲呈示與 貴集團在中國持有之物業權益之各類相關文件及正式圖則副本。鑑於中國土地註冊制度之性質，吾等未能查閱文件正本，以核實物業權益目前之所有權或該等物業權益可能附有之任何重大產權負擔。故此，吾等已倚賴由 貴集團中國法律顧問所提供有關中國物業權益權屬的意見及資料。

吾等並無進行詳細實地測量，以證實有關物業權益面積之準確性，但已假設交予吾等之文件及正式圖則所載之面積乃屬正確。所有文件及合同均僅供參考用途，而所有尺寸、量度及面積由於是基於 貴集團向吾等提供之文件所載資料，故均為約數。

吾等曾視察隨附之估值證書所述物業權益之外部，並在可能情況下，亦曾視察各物業權益之內部，並獲提供吾等進行估值所需之資料。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報此等物業權益確屬無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何樓宇設備進行測試。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納給予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、佔用情況、租賃、樓面面積及其他一切在辨識物業權益方面之有關事項之意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。 貴集團亦已表示，所提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等無理由懷疑有任何資料遭隱瞞。

吾等之估值並無考慮出售時可能產生之任何費用、抵押或所估物業權益所附帶欠款或任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概不附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

除另有說明外，吾等之估值所列款額均為港元。吾等將物業權益之價值換算為港元時所採用之匯率為人民幣1.061元兌1港元，且自估值日期至撰寫本函件日期期間，匯率並無出現任何重大波動。

吾等之估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港
九龍
鴻圖道1號
21字樓工業第15號工廠單位
博智國際藥業控股有限公司
列位董事 台照

代表
西門(遠東)有限公司
董事
彭樂賢
BSc FRICS FHKIS
謹啟

二零零三年十一月十一日

附註：彭樂賢為特許測量師，在中國具有20年物業估值經驗，另於香港、英國及亞太區亦具有23年物業估值經驗。

估值概要

物業

於二零零三年
八月三十一日
現況下之公平市值
港元

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用之物業權益

1. 位於 中國 福建省 福清市 宏路鎮 龍塘村 融僑技術經濟開發區 的一幅土地、各類樓宇及構築物	17,190,000
	<hr/>
小計：	<hr/> <u>17,190,000</u>

物業

於二零零三年
八月三十一日
現況下之公開市值
港元

第二類 — 貴集團於中國租用及佔用之物業權益

2. 中國	
福建省	
福州市	無商業價值
古田路121號	
華福大廈	
5字樓D室	
	<hr/>
小計：	零
	<hr/>

第三類 — 貴集團於香港租用及佔用之物業權益

3. 香港	無商業價值
九龍	
鴻圖道1號	
21字樓工業第15號工廠單位	
	<hr/>
小計：	零
	<hr/>
總計：	17,190,000
	<hr/> <hr/>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國租用及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 八月三十一日 現況下的公平市值	
			港元	
1. 位於 中國 福建省 福清市 宏路鎮 龍塘村 融僑技術經濟 開發區 的一幅土地、 各類樓宇及 構築物	<p>該物業包括地盤面積約15,086平方米(162,386平方呎)的一幅土地，其上蓋建有12幢樓宇及一些附設的構築物，於1995年至2002年期間分階段落成。</p> <p>上述12幢樓宇之總建築面積約為8,512.94平方米(91,633平方呎)。</p> <p>主要樓宇包括一幢綜合樓宇、車間、倉庫、一間發電室及一間保安室。</p> <p>構築物主要包括引水道、工棚及水缸。</p> <p>土地之土地使用權經已授出，年期為27年，自2002年7月9日始。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作製藥之用。	17,190,000	

附註：

- (i) 根據福清市人民政府於二零零二年十一月十二日簽發之國有土地使用權證書融宏國用(2002)字第06597號，福建省福清藥業有限公司(「福清藥業」)(貴公司全資附屬公司)獲授該幅地盤面積約15,086平方米之土地之土地使用權，為期27年，自二零零二年七月九日開始，用作工業用途。
- (ii) 根據福清市人民政府於一九九九年十一月七日、二零零二年六月二十八日及二零零三年五月二十七日簽發之四張房屋所有權證書(融房權證R字第9907304、9907305、0202442、0305526號)，福清藥業持有總建築面積合共約8,512.94平方米之12幢樓宇。
- (iii) 貴集團中國法律顧問已向吾等提供法律意見，其中包括以下資料：
 - (1) 福清藥業已獲授該物業之土地使用權之合法權利；及
 - (2) 該物業由福清藥業合法擁有，並未作任何抵押或任何其他產權負擔，且能由 貴集團自由轉讓、出租或抵押，無需任何土地溢價。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國租用及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 八月三十一日 現況下的公開市值 港元
2. 中國 福建省 福州市 古田路121號 華福大廈 5字樓D室	該物業包括一個位於一幢33層(包括地庫)高的綜合樓宇內5樓的辦公室單位，該綜合樓宇約於1996年落成。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室之用。	無商業價值
	該物業之總建築面積約為169.24平方米(1,822平方呎)。		
	該物業由一個獨立第三方租予 貴公司，為期1年，自2003年4月1日起至2004年3月31日屆滿，月租為人民幣4,231元，不包括管理費及水電費。		

附註：

- (i) 貴集團之中國法律顧問已向吾等提供法律意見，其中包括以下資料：
- (1) 物業租賃協議已於福清市房地產管理局登記，並於二零零三年四月十日發出房屋租賃證書融房租證第200300351號。
 - (2) 本租賃協議根據中國法律為有效、具有法律約束力且可予執行。

估值證書

第三類 — 貴集團於香港租用及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 八月三十一日 現況下的公開市值 港元
3. 香港 九龍 鴻圖道1號 21字樓工業 第15號 工廠單位	<p data-bbox="297 479 683 572">該物業包括一個位於一幢33層高的工業大樓內第21樓的工廠單位，該工業大樓約於1994年落成。</p> <p data-bbox="297 618 683 711">該物業之總建築面積約為113.3平方米(1,220平方呎)及實用面積約79.3平方米(854平方呎)。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作工業及附屬辦公室之用。	無商業價值
	<p data-bbox="297 757 683 986">該物業由一個獨立第三方租予 Long Master International Ltd. (貴公司全資附屬公司)，租期為九個月，另可再續期一年。租期自2003年4月12日起，月租為10,000港元，包括地稅、差餉及管理費，但不包括水電費。</p>		

附註：

- (i) 該物業由三個註冊擁有人以分權共有方式持有。