

以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司就相關物業於2015年9月30日的估值而編製的報告全文，以供載入本文件。



香港灣仔港灣道26號

華潤大廈38樓3806室

電話：(852) 2529 6878 傳真：(852) 2529 6806

電郵：info@romagroup.com

<http://www.romagroup.com>

創美藥業股份有限公司

中國

廣東省

汕頭市

龍湖區

嵩山北路235號

敬啟者：

關於：中華人民共和國之各項物業

吾等遵照閣下指示，對創美藥業股份有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（連同 貴公司統稱為「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，吾等已進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以就該等物業於2015年9月30日（「估值日」）之市值向閣下提供意見，以供載入 貴公司日期為[編纂]的文件。

1. 估值基準

吾等對該等物業的估值乃吾等所認為有關物業的市值，就吾等所下定義而言，市值指「自願買賣雙方於適當市場推廣後基於公平交易原則，在知情、審慎及自願的情況下於估值日進行資產或負債交易的估計金額」。

市值被理解為資產或負債的估計價值，並無計及買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

2. 估值方法

基於該等物業的大部分樓宇及建築物乃為特定用途而建造，現時並無可識別市場可資比較對象。因此，該等樓宇及建築物按其折舊重置成本基準（而非直接比較法）進行評估。折舊重置成本法（「折舊重置成本」）乃基於土地現時用途的估計市值，加上

現有建築物當前重置成本，再減去實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化。實際上，由於欠缺市場可資比較項目，折舊重置成本法可用作特定物業市值的替代方法。吾等之估值未必代表處置物業可變現之金額，而折舊重置成本須視乎有關業務是否具有充足盈利能力而定。

3. 業權調查

就位於中國之物業而言，吾等已獲得中國物業相關業權文件的摘要副本。然而，吾等並無查證文件正本以核實有否任何修訂未有載於吾等所獲的文件副本。吾等在很大程度上依賴 貴集團及其中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所就中國物業業權提供之資料。所有文件僅供參考。

吾等亦依賴 貴集團及其中國法律顧問所提供之意見，即 貴集團擁有該等可自由轉讓之物業的合法且可執行業權，可於整個未屆滿年期內自由及不受干預地使用物業，惟須每年支付政府地租／土地使用費，且所有必須繳付之地價／應付購買代價須已繳清。

4. 估值假設

吾等之估值乃假設業主將該等物業按其現況於市場出售，且並無憑借任何可影響該等物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。

此外，並無計及任何有關或影響出售該等物業之選擇權或優先購買權，亦無就一次出售或售予單一買家之該等物業作出撥備。

5. 資料來源

於吾等的估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、該等物業之識別、佔用詳情、地盤／建築面積、樓齡及其他所有可影響該等物業價值事宜之意見。所有文件僅供參考。

吾等並無理由懷疑吾等所獲資料是否真實準確。吾等亦獲悉所獲資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲充分資料以達致知情意見，並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

6. 估值考慮因素

吾等已視察該等物業之外部及(於可能情況下)內部。吾等並無對該等物業進行結構測量。然而，於吾等視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等不能就該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞作出報告。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實有關該等物業之地盤/建築面積，惟吾等已假設吾等所獲文件所示的地盤/建築面積均屬正確。除另有指明外，估值證書所載所有尺寸、量度及面積均基於 貴集團向吾等提供的文件內所載資料，故僅為約數。

吾等的估值並未就該等物業之任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致之任何開支或稅項作出撥備。除另有指明外，吾等假設該等物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

吾等的估值乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項所載規定編製，符合香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2012年版本)及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則。

7. 備註

除另有指明外，吾等的估值所示貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)為單位。

隨函附奉吾等的估值及估值證書概要。

此 致

代表

羅馬國際評估有限公司

聯席董事
李偉健博士

BCom (Property) MFin PhD (BA)
MHKIS RPS (GP) AAPI CPV CPV (Business)

聯席董事
王飛

BA (Business Admin) MSc (Real Estate)
MRICS Registered Valuer

謹啟

[編纂]

附註：李偉健博士為註冊專業測量師(產業測量)，並為香港測量師學會及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區、歐洲及美洲國家擁有超過11年的估值經驗。

附註：王飛先生為特許測量師及註冊估值師，擁有16年香港物業估值、交易諮詢及項目顧問經驗及8年中國物業估值經驗，以及亞太地區、澳洲與大洋洲—巴布亞新幾內亞、法國、德國、波蘭、英國、美國、阿布達比(阿聯酋)及約旦的相關經驗。

估值概要

貴集團於中國持有及估用的物業

編號	物業	於2015年9月30日 現況下之市值
1.	中國廣東省佛山市禪城區 佛山大道北65號之一個商業發展項目	人民幣123,600,000元
2.	中國廣東省汕頭市龍湖區 嵩山北路235號之一個綜合發展項目	人民幣27,300,000元 (請參閱III-7頁 附註4)
	總計：	人民幣150,900,000元

估值證書

貴集團於中國持有及估用的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2015年 9月30日 現況下的市值
1.	中國 廣東省 佛山市 禪城區 佛山大道北 65號之 一個商業發展項目	該物業包含一幅地盤面積約16,828平方米的土地，其上所建樓宇及附屬建築物約於2008年竣工。 該物業的建築面積約26,376.25平方米。 該物業的土地使用權於2048年3月21日到期，作商服用地(商業)用途。	據悉，根據集團內部公司間的一項租約，該物業作商服用地(商業)用途。(見附註4)	人民幣 123,600,000元

附註：

1. 根據佛山市國土資源局於2010年10月14日發出的佛禪國用(2010)第1201161號《國有土地使用權證》，汕頭市創美藥業有限公司獲授該幅地盤面積16,828平方米之物業的土地使用權，年期於2048年3月21日屆滿，作商服用地(商業)用途。
2. 根據佛山市住房和城鄉建設局於2010年10月19日發出的粵房地權證佛字第0100049529號房屋所有權證，總建築面積約26,376.25平方米之物業由汕頭市創美藥業有限公司合法持有，作商服用地(商業)用途。
3. 根據日期為2015年5月25日的最高額抵押合約—第10500015020號，建築面積為26,376.25平方米的物業根據粵房地權證佛字第0100049529號房屋所有權證抵押予廣發銀行股份有限公司汕頭分行，以擔保最高人民幣390,000,000元之合約下的主要責任，抵押期為2015年5月25日至2020年5月25日。
4. 根據租賃協議，該幅地盤面積為16,828平方米且建築面積為26,376.25平方米的物業由貴公司全資附屬公司佛山創美藥業有限公司租用，租期自2014年10月1日起至2019年9月30日止，年租為人民幣2,719,560元，作商服用地(商業)用途。
5. 吾等的視察由王飛先生於2015年8月進行。

6. 根據吾等所獲資料，業權狀況及所授主要批文及許可證如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

7. 吾等已獲 貴集團法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中包括(但不限於)以下資料：

- a. 貴公司擁有該物業正式法定業權並有權轉讓該物業；
- b. 租賃協議有效、具有法律約束力並已根據相關法律進行登記；及
- c. 在轉讓、出售、租賃、再抵押或以其他方式處置上述已抵押的物業土地使用權及房屋所有權時， 貴公司須事先獲承押人同意書。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2015年 9月30日 現況下的市值
2.	中國 廣東省 汕頭市 龍湖區 嵩山北路235號之 一個綜合發展項目	該物業包含一幅地盤面積約16,406.8平方米的土地，其上所建樓宇及附屬建築物約於2008年竣工。 該物業的總建築面積約13,890.31平方米。 該物業的土地使用權為期50年，自2015年7月28日起作倉庫用途。	據悉，該物業由貴集團估用，作倉庫、配套辦公室及員工宿舍用途。	人民幣 27,300,000元 (見附註4)

附註：

- 根據汕頭市城鄉規劃局於2015年8月13日發出的確認函汕規函(2015)462號，地盤面積為16,406.8平方米的一幅土地，用作倉庫及辦公室的建築面積為11,348.51平方米一幅土地及用作員工宿舍的建築面積為2,541.8平方米一幅土地先前租賃自汕頭市龍湖區龍祥街道如龍經濟聯合社。創美藥業股份有限公司(「創美」)取得建築工程規劃許可證及規劃驗收批覆並無法律障礙。
- 根據2015年7月28日的《國有土地使用權證》第440501-2015-000013號，地盤面積為16,406.8平方米之物業的土地使用權授予創美，可於有效期50年內用作倉庫，代價為人民幣27,300,000元。
- 根據日期為2015年9月7日的《國有土地使用權證》汕國用(2015)第75000680號，地盤面積為16,406.8平方米之物業的土地使用權由創美擁有，用作倉庫，自2015年7月28日起計，為期50年。
- 對該物業估值時，總建築面積約13,890.31平方米的樓宇並無取得任何適當業權證明，因此我們認為並無商業價值。然而，謹供參考，假設該等樓宇及建築物(不包括土地)已獲得所有相關業權證明及該等樓宇可自由轉讓，吾等認為其於估值日的折舊重置成本為人民幣35,500,000元。
- 根據吾等所獲資料，業權狀況及所授主要批文及許可證如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	正在着手申請 (根據貴集團提供的資料)
建築工程規劃許可證	正在着手申請 (根據貴集團提供的資料)
- 吾等的視察由王飛先生於2015年8月進行。

7. 吾等已獲 貴集團法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中包括(但不限於)以下資料：
- a. 所有地價已悉數結清， 貴集團已獲《國有土地使用權證》，有權根據證書指定的期限及用途使用土地；
 - b. 員工宿舍、倉庫及配套辦公室不會被相關部門責令拆除，因員工宿舍、倉庫及配套辦公室欠缺業權證明而遭處罰的風險很低；及
 - c. 貴公司辦理建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證與房屋所有權證不存在法律障礙。