

以下為獨立估值師西門(遠東)有限公司就其對本公司的物業權益作出於二零零一年五月三十一日的估值而發出的函件全文、估值概要及估值證書，以備載入本招股章程內：—



特許測量師、物業顧問  
土地、大廈、廠房及機器設備估值師  
財務及無形資產估值師

香港灣仔道165-171號  
三聯大廈15樓  
電話：(852) 2169 6000  
傳真：(852) 2528 5079

西  
門

敬啟者：

吾等茲遵照閣下的指示，對中遠威生物製藥有限公司(以下稱為「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)擁有權益的物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢並已取得吾等認為必需的進一步資料，以便向閣下呈述吾等對該等相關物業於二零零一年五月三十一日的價值的意見。

吾等對該等物業權益的估值乃為吾等對公開市值的意見。所謂公開市值，就吾等所下的定義而言，乃指「某項物業的權益假定在下列情況下於估值日可合理地預期無條件完成出售而取得的最高價格：—

- (a) 賣方自願出售；
- (b) 於估值日的前有一段合理期間(就物業的性質及市況而定)可將物業權益適當地推銷、議定價格及條款和完成出售；
- (c) 如預定交換合約的日期早於估值日，則該日的市況、價值水平及其他情況與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣的準買家的任何追加出價；及
- (e) 雙方在知情、審慎及自願之情況下進行交易。」

吾等乃根據公開市場基準假定物業可交吉出售而對有關物業權益進行估值，估值時亦參考市場上可資比較的交易。此估值方法根據普遍接納以市價為最佳的價值指標，並假設近期市場上的交易可作同類物業的參考，惟須就若干因素而調整。

吾等的估值乃假設業主於公開市場將該等物業以現況求售，而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，以便影響該等物業的價值。

由於缺乏可資比較的佐證，吾等未能就第五項物業提供公開市值，故吾等對該物業的估值，為吾等對其公允市值的意見。公允市值的定義為自願買家及自願賣家預期買賣持續使用的資產的估計數額，而雙方均在自願之情況下及取得所有有關事實的合理知識，而雙方在作為一項持續經營業務有關資產的現時持續營運中均擁有股權。

由於 貴集團所租用／佔用的第三類物業權益主要為短期性質或禁止轉讓或分租或因缺乏可觀利潤租金，故無商業價值。根據創業板上市規則，吾等並無將 貴集團按經營租賃所持有的物業權益的全文載於本估值報告中。

於評估在中國的物業權益時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司發出的證券上市規則，創業板上市規則第8章所載的所有規定。

吾等並未進行詳細實地測量，以核實相關物業的地盤面積是否準確，但已假設交付予吾等的文件及官方地盤圖則所載的地盤面積為正確無誤。根據吾等評估中國類似物業的經驗，吾等認為所作出的假設乃屬合理。所有文件及合約均只用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為近似值。概無進行實地測量。

吾等的估值在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納提供予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、租金、地盤及建築面積以及所有其他有關事項的意見。

吾等獲呈示有關 貴集團在中國所擁有的物業的不同業權文件及官方地盤圖則副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實業權，或查核未載於交予吾等的副本中的任何租賃修訂條款。由於中國土地註冊制度的性質，吾等未能查閱文件正本以核實物業的現時業權或該物業可能附有的任何重大產權負擔。

吾等曾視察隨函附上的估值證書載列的物業的外貌，並於可能情況下視察物業的內部。吾等已獲提供吾等為估值而要求的有關資料。然而，吾等並無進行結構測量，但於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。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損壞。吾等並無對任何上述設施進行測試。

吾等的報告並無考慮該等物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，或出售成交時可能須承擔的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

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。吾等亦徵詢及獲得 貴集團確認其提供的資料並無遺漏關鍵內容。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以作出明理的意見，及並無理由懷疑尚有任何未予提供的關鍵資料。

除文義另有所指外，估值報告的所有金額均以人民幣列值。

吾等的估值概述載列如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港  
銅鑼灣  
告士打道255-257號  
信和廣場3105室  
中遠威生物製藥有限公司  
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

二零零一年七月十六日

附註：特許測量師彭樂賢在評估香港、中國、英國及亞太地區物業方面擁有豐富經驗。

## 估值概要

## 第一類 — 貴集團在中國擁有及佔用的物業權益

物業	於二零零一年 五月三十一日 現況下的公開市值 人民幣
1. 中國 上海市 金工路172號 金鵬苑 16號樓4層01,02室、5層01,02室及6層01,02室	1,380,000
2. 中國 上海市 法華鎮路555號 法華門大廈 B幢503室	1,004,000
3. 中國 江蘇省 南京市 常府街85-8號 新大都廣場 01幢 2004室	820,000
4. 中國 上海市 浦東新區 金橋路1399號 國際醫藥貿易展覽大廈 24層1-6室	12,370,000
	_____
小計：	15,574,000
	_____

## 第二類 — 貴集團在中國擁有作未來發展的物業權益

物業	於二零零一年 五月三十一日 現況下的公允市值 人民幣
5. 中國 山西省 太谷縣 北汪鄉 龜齡山莊2號 一幅土地	3,930,000
	小計： 3,930,000

## 第三類 — 貴集團在中國及香港租用的物業權益

物業	於二零零一年 五月三十一日 現況下的公開市值 人民幣
6. 中國河南省鄭州市金水區經八路14號院付19號604室	無商業價值
7. 中國安徽省合肥市鳳陽路88號14室	無商業價值
8. 中國四川省成都市大壩西街29號天府公寓16樓B座	無商業價值
9. 中國湖北省武漢市江岸區車站路6號12J房屋	無商業價值
10. 中國甘肅省蘭州市城關區周家莊33號602、609、613及615室	無商業價值
11. 中國廣東省廣州市天河區天河北路410號怡僑大樓1108室	無商業價值
12. 中國山西省太原市開化寺街181號 華宇購物中心12層1208A、B及C室	無商業價值
13. 香港銅鑼灣告士打道255-257號信和廣場3105室	無商業價值
	小計： 無
	總計： 19,504,000

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團在中國擁有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零一年
			五月三十一日 現況下的公開市值 人民幣
1. 中國 上海市 金工路172弄 金鵬苑 16號4層01,02室 5層01,02室及 6層01,02室	該物業乃一幢於一九九七年落成的6層高住宅大樓4樓、5樓及6樓的六個單位。  該物業的樓面面積約476.34平方米。  該物業的土地使用權出讓年期由二零零零年起計為期70年。	該物業可作住宅用途，現時由貴集團佔用作僱員宿舍。	1,380,000元

附註：—

- 根據由上海房屋土地資源管理局於二零零零年十月二十七日發出的6張房地產所有權證(滬房地浦字(2000)第069109至069114號)，該物業由貴集團的全資附屬公司山西中遠威藥業有限公司(「中遠威藥業」)所擁用。
- 貴集團中國法律顧問所提供的意見表明該物業由中遠威藥業合法擁有，而中遠威藥業可自由轉讓、租賃或按揭該物業。

## 估值證書

於二零零一年  
五月三十一日  
現況下的公開市值  
人民幣

物業	概況及年期	佔用詳情	1,004,000元
2. 中國 上海市 法華鎮路 555號 法華門大廈 B幢503室	該物業乃一幢於一九九七年落成的15層高住宅大樓5樓的一個單位。  該物業的樓面面積約154.76平方米。	該物業可作住宅用途，現時由 貴集團佔用作僱員宿舍。	1,004,000元
	該物業的土地使用權出讓年期由二零零零年九月四日至二零六四年二月二十三日止。		

## 附註：—

1. 根據由上海房屋土地資源管理局於二零零零年九月二十二日發出的1張房地產所有權證(滬房地市字(2000)第006025號)，該物業由 貴集團的全資附屬公司中遠威藥業所擁有。
2. 貴集團中國法律顧問所提供的意見表明該物業由中遠威藥業合法擁有，而中遠威藥業可自由轉讓、租賃或按揭該物業。

## 估值證書

於二零零一年  
五月三十一日  
現況下的公開市值  
人民幣

物業	概況及年期	佔用詳情	
3. 中國 江蘇省 南京市 常府街 85-8號 新大都廣場 01幢 2004室	該物業乃一幢於二零零零年落成的30層高綜合大樓的20樓一個辦公室單位。  該物業的樓面面積約154.25平方米。  該物業的土地使用權出讓年期由一九九八年五月七日起計為期50年。	該物業可作辦公室用途，現時由貴集團佔用作辦公室。	820,000元

## 附註：—

1. 根據於二零零零年一月二十六日訂立的南京市商品房銷售合同，中遠威藥業以人民幣820,000元的代價購入該物業。購買價已全數支付及貴集團正進行申請該物業的房地產所有權證。
2. 中國法律顧問的意見表明，並無可預知的法定事由阻礙中遠威藥業取得房地產所有權證。
3. 吾等的估值乃假設中遠威藥業已取得房地產所有權證，並有權將該物業轉讓、租賃或按揭。



## 估值證書

於二零零一年  
五月三十一日  
現況下的公開市值  
人民幣

物業	概況及年期	佔用詳情	12,370,000
4. 中國 上海市 浦東新區 金橋路1399號 國際醫藥貿易 展覽大廈 24層1-6室	<p>該物業乃一幢於一九九五年落成的28層高綜合大樓的24層6個單元。</p> <p>該物業的樓面面積約933.6平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期為50年，由一九九五年三月十七日起計。</p>	該物業可作多用途大樓，現時由 貴集團佔用作辦公室。	12,370,000

## 附註：—

1. 根據由上海房屋土地資源管理局於二零零一年四月十六日發出的1張房地產所有權證（滬房地浦字（2001）第033679號），該物業由 貴集團的全資附屬公司中遠威藥業所擁用。
2. 貴集團中國法律顧問所提供的意見表明該物業由中遠威藥業合法擁有，以及中遠威藥業可自由轉讓、租賃或按揭該物業。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團在中國擁有作未來發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零一年 五月三十一日 現況下的公允市值 人民幣
5. 中國 山西省 太谷縣 北汪鄉 龜齡山莊2號 一幅土地	<p data-bbox="337 491 678 550">該物業乃一幅面積約33,260平方米的土地。</p> <p data-bbox="337 596 678 792">吾等從 貴集團獲悉，將在該土地上建立一座製藥廠房。於落成時將在該土地上豎立的大樓及結構物的樓面面積約為10,400平方米，而總投資額估計約為人民幣30,000,000元。</p> <p data-bbox="337 838 678 897">預測興建期由二零零零年十月起至二零零一年十二月止。</p> <p data-bbox="337 943 678 1034">該物業的土地使用權出讓年期由二零零零年十一月十七日起計為期40年。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作未來發展用途。	3,930,000元

## 附註：—

1. 根據由山西省太谷縣土地及礦產資源局於二零零零年十一月七日發出的國有土地使用權證(太國(2000)市地字第053號)，該物業的土地使用權由中遠威藥業持有，由二零零零年十一月十七日起計為期40年，並只限作工業用途。
2. 根據 貴集團中國法律顧問所提供的意見表明該物業的土地使用權屬於中遠威藥業，而中遠威藥業可自由轉讓、租賃或按揭該土地使用權。