

以下為獨立估值師西門(遠東)有限公司就本集團之物業權益於二零零五年十月三十一日之價值進行估值之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



Sallmanns

企業估值及顧問

www.sallmanns.com

西門

香港灣仔
駱克道188號
兆安中心22字樓
電話：(852) 2169 6000
傳真：(852) 2528 5079

敬啟者：

茲遵照閣下指示，對利君國際醫藥(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)於其中擁有權益並位於中華人民共和國(「中國」)及香港之物業進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必要之有關進一步資料，以便向閣下提供吾等對有關物業權益於二零零五年十月三十一日(「估值日」)之資本值之意見。

吾等對物業權益進行估值，乃指市場價值。市場價值乃定義為「自願買家與自願賣家就有關物業經適當推銷後於估值日達成物業易手之公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。

吾等採用直接比較法對第一類第4、5及8項物業權益進行估值，其乃假設該項物業權益按現有狀況交吉，並參考有關市場內之可供比較的銷售交易進行銷售。

基於位於中國的物業的樓宇及構築物性質，市場上並立時可資比較的銷售，因此第一類及第三類中第1、2、3、6及7項物業的物業權益已按其折舊重置成本作出估值。

折舊重置成本定義為「物業重置(重建)的現時成本減實際耗損及一切相關形式的陳舊和優化」。此乃按土地現有用途的市值的估計，加上改進重置(重建)的現時成本減實際耗損及一切相關形式的陳舊和優化。物業權益的折舊成本受有關業務潛在盈利能力的充裕程度所限。

進行第二類現時興建中物業的物業權益估值時，吾等假設此等物業將依照 貴集團提供的最新發展建議發展及完工。吾等就估值作出意見時，已考慮有關興建階段於估值日的建築成本及專業費用及完成發展所耗的其餘成本及費用。

就 貴集團租用之第四類及第五類物業權益而言，吾等並無賦予該類物業權益任何商業價值，原因為該類物業僅屬短期租賃性質或不得轉讓或分租，或缺乏可觀租金溢利。

吾等所作之估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以便抬高物業權益之價值取利。

吾等之報告並無考慮任何該等物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引；英國皇家特許測量師學會出版之評值及評估準則（二零零三年五月第五版）；以及香港測量師學會出版之物業估值準則（二零零五年一月第一版）之所有規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納就年期、規劃批文或法定通告、地役權、佔用情況、租賃情況及所有其他有關事項向吾等提供之建議。

吾等已獲提供有關該等物業權益之各類所有權文件（包括國有土地使用權證書、房屋所有權證及正式平面圖）之副本及作出相關查詢。在可能情況下，吾等亦曾查核文件正本以核實該等於中國之物業權益之業權或該等物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或任何租賃修訂條款。吾等很大程度上已依賴 貴公司中國法律顧問北京市海問律師事務所就 貴集團物業權益業權之有效性而提供之意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關物業之地盤面積，但已假設交予吾等之文件及正式平面圖所載之地盤面積正確無誤。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察有關物業之外部，在可能情況下亦已視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察期間，吾等並無發現任何嚴重損壞。惟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。吾等亦無測試任何樓宇設備。

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，亦曾尋求並獲得 貴集團確認，所提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情之意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有指明外，本報告所列之所有金額均以人民幣呈示。

吾等之估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

利君國際醫藥(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
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

二零零五年十二月二日

附註：彭樂賢為特許測量師，在評估中國物業方面擁有22年經驗，而在評估香港、英國及亞太地區物業方面則擁有25年經驗。

估值概要

第一類－貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零五年 十月三十一日 應佔 的資本值 人民幣
1.	中國 陝西省 西安 蓮湖區 漢城南路151號 西區 一幅土地的一部份及 多幢樓宇	8,311,000	80%	6,649,000
2.	中國 陝西省 西安 蓮湖區 漢城南路151號 東區 兩幅土地的多個部份及 多幢樓宇及構築物	129,750,000	80%	103,800,000
3.	中國 陝西省 西安 長安區 王寺鎮 紅光路 一幅土地、一個倉庫及多項構築物	1,027,000	80%	822,000
4.	中國 北京 朝陽區 農展館南路 9號院2號樓 906室	2,845,000	80%	2,276,000

附錄三 物業估值

編號	物業	於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零五年 十月三十一日 應佔 的資本值 人民幣
5.	中國 北京 通州區 帥府園 住宅小區 34號樓212室	436,000	80%	349,000
6.	中國 陝西省 渭南 東風大街北側 一幅土地及多幢樓宇及構築物	30,075,000	40.8%	12,271,000
7.	中國 陝西省 西安 經濟技術開發區 未央路東面 一個停車場、一幢商業樓宇 及一幅空置土地	3,666,000	80%	2,933,000
8.	中國 天津 南開區 位於黃河道及廣開新街交界 台北花園 第3座一個雙層公寓	無商業價值	80%	無商業價值
		小計：		<u>129,100,000</u>

第二類－貴集團於中國持有的發展中物業權益

編號	物業	於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零五年 十月三十一日 應佔 的資本值 人民幣
9.	中國 陝西省 西安 蓮湖區 陳傢寨村 一幅土地及一個 興建中的倉庫	無商業價值	80%	無商業價值
		小計：		無

第三類－貴集團於中國已訂約轉讓的物業權益

編號	物業	於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零五年 十月三十一日 應佔 的資本值 人民幣
10.	中國 陝西省 渭南 西南京路11號 一幅土地及多幢 樓宇	無商業價值	40.8 %	無商業價值
		小計：		無

附錄三 物業估值

282

第四類－貴集團於中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
11.	中國 陝西省 西安 三橋鎮 三橋路226號 兩個商業單位	無商業價值
12.	中國 陝西省 西安 萬壽北路66號 7個辦公室單位及 3個商業單位	無商業價值
13.	中國 陝西省 西安 酒十路 一個貯存單位	無商業價值
14.	中國 陝西省 西安 蓮湖區 漢城路中段 6個商業單位	無商業價值
15.	中國 陝西省 西安 高新路南段 含光佳苑 A座2501室	無商業價值

小計：

無

第五類－貴集團於香港租用及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
16.	香港 灣仔 港灣道1號 會展廣場 辦公大樓16樓1606室	無商業價值
	小計：	<u>無</u>
	總計：	<u><u>129,100,000</u></u>

估值證書

第一類－貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
1.	中國 陝西省 西安 蓮湖區 漢城南路151號 西區 一幅土地的 一部份及多幢樓宇	該物業包括地盤面積約為 20,609.60平方米的一幅土地的一 部份，該幅土地上建有於一九六零 年至一九九五年分多個階段落成的 27幢樓宇。 該等樓宇的總建築面積約為 17,150.73平方米。 該等樓宇包括多個車間、倉庫、辦公 室大樓及配電房等。 該物業的土地使用權已租予 貴集 團作營運、辦公室及其他合法用途， 於二零零七年十二月三十一日屆 滿。	該物業現時由 貴集團佔 用作生產及附屬辦公室用 途。	8,311,000 (貴集團應佔的 80%權益： 人民幣6,649,000元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證書西蓮國用(2001)第676號，利君集團有限責任公司(「利君集團」)(西安利君製藥有限責任公司(「西安利君」)的股東)獲授地盤面積約為36,074.10平方米，該幅土地的土地使用權作工業用途，年期於二零四九年三月七日屆滿。
2. 根據西安利君與利君集團於二零零五年十月十六日訂立的土地使用權租賃協議，附註1所述的土地中地盤面積約為20,609.6平方米的一部份以月租每平方米人民幣4元租予西安利君作營運、辦公室及其他合法用途，由二零零五年七月一日起至二零零七年十二月三十一日止。

根據土地使用權租賃協議，利君集團已承諾支持西安利君的業務及發展：—

- (i) 利君集團承諾在土地使用權租予 貴集團的期間內，不會全部或部份轉讓該土地使用權；
- (ii) 倘有關土地使用權租賃協議屆滿後， 貴集團能提供任何其他第三方所提供之相同條款，則利君集團須授予 貴集團優先重續協議的權利；
- (iii) 倘 貴集團能提供任何其他第三方所提供之相同條款，則利君集團須授予 貴集團優先購買該土地使用權的權利；及

- (iv) 倘西安利君於租賃期間轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售樓宇予第三方，利君集團將同意以同一方法出售有關租賃土地予同一方。
3. 根據6項房屋所有權證－西安市房權證蓮湖區字第1025108015-2-2-10~1號、1025108015-2-2-22~1號、1025108015-2-2-28~1號、1025108015-2-2-38~1號、1025108015-2-2-5~1號及1025108015-2-2-43~1號，該物業總建築面積約為17,150.73平方米的27幢樓宇由西安利君擁有。
4. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供法律意見，其中包括下列各項：
- (i) 該物業的房屋所有權證由 貴集團合法擁有， 貴集團可轉讓、分租及抵押該物業；
 - (ii) 根據相關中國法律，土地使用權租賃協議為有效、具約束力及可強制執行， 貴集團可合法佔用及使用該物業的土地使用權；及
 - (iii) 該物業並無抵押或任何其他產權負擔規限。
5. 吾等進行估值期間，吾等評定該27幢樓宇為具有商業價值，但將有關土地的土地使用權評定為無商業價值，此乃由於該物業之土地使用權乃租予 貴集團。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
2.	中國 陝西省 西安 蓮湖區 漢城南路151號 東區 兩幅土地的 多個部份及 多幢樓宇及構築物	<p>該物業包括總地盤面積約為80,615.67平方米的兩幅土地的多個部份，該等土地上建有於一九五零年至二零零五年分多個階段落成的80幢樓宇及其他附屬構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為74,382.02平方米。</p> <p>該等樓宇包括多個車間、辦公室大樓、多個配電房及多個倉庫等。</p> <p>構築物主要包括道路、牆壁、棚屋及多個生產加工池。</p> <p>該物業的土地使用權已租予貴集團作營運、辦公室及其他合法用途，於二零零七年十二月三十一日屆滿。</p>	除租予西安利君股東的該物業的一部份外，該物業現時由貴集團佔用作生產及附屬辦公室用途。（請參閱附註5）	129,750,000 (貴集團應佔的 80%權益： 人民幣103,800,000元)

附註：

1. 根據兩項國有土地使用權證書—西蓮國用(2001)第638號及西蓮國用(2001)出字第919號，利君集團有限責任公司（「利君集團」）（西安利君製藥有限責任公司（「西安利君」）的股東）獲授總地盤面積約為131,639.9平方米的兩幅土地的土地使用權作工業用途，年期分別於二零四九年三月七日及二零四五年十二月十一日屆滿。
2. 根據利君集團與西安利君於二零零五年十月十六日訂立的土地使用權租賃協議，附註1所述的兩幅土地中總地盤面積約為80,615.67平方米的多個部份以月租每平方米人民幣4元租予西安利君作營運、辦公室及其他合法用途，由二零零五年七月一日起至二零零七年十二月三十一日止。

根據土地使用權租賃協議，利君集團已承諾支持西安利君的業務及發展：—

- (i) 利君集團承諾在土地使用權租予貴集團的期間內，不會全部或部份轉讓該土地使用權；
- (ii) 倘有關土地使用權租賃協議屆滿後，貴集團能提供任何其他第三方所提供之相同條款，則利君集團須授予貴集團優先重續協議的權利；

- (iii) 倘 貴集團能提供任何其他第三方所提供之相同條款，則利君集團須授予 貴集團優先購買該土地使用權的權利；及
- (iv) 倘西安利君於租賃期間轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售樓宇予第三方，利君集團將同意以同一方法出售有關租賃土地予同一方。
3. 根據19項房屋所有權證－西安市房權證蓮湖區字第1050108011-13-5~1號、1050108011-13-10~1號、1050108011-13-26~1號、1050108011-13-31~1號、1050108011-13-153~1號、1050108011-13-113~1號、1050108011-13-41~1號、1050108011-13-118~1號、1050108011-13-36~1號、1050108011-13-47~1號、1050108011-13-56~1號、1050108011-13-61~1號、1050108011-13-66~1號、1050108011-13-77~1號、1050108011-13-87~1號、1050108011-13-89~1號、1050108011-13-94~1號、1050108011-13-99~1號及1050108011-13-129~1號，該等總建築面積約為68,134.16平方米的92座（包括90幢）樓宇由西安利君擁有。
- 據西安利君確認，記錄於上述房屋所有權證內14座總建築面積約為6,816.76平方米的樓宇在估值日已經拆卸。
- 根據一項房屋所有權證－西安市房權證蓮湖區字第1050108011-13-156號，2座（包括3幢）總建築面積約為12,764.62平方米的樓宇由西安利君製藥股份有限公司（西安利君前身）所擁有。
4. 吾等並未獲提供其餘樓宇（建築面積約為300平方米）之任何業權文件。
5. 根據西安利君與利君集團於二零零五年十月十六日訂立的房屋租賃協議，一幢辦公室大樓總建築面積約為1,178平方米的4樓以年租人民幣200,000元租予利君集團，包括水電費及通訊費用，為期三年，由二零零五年一月一日起至二零零七年十二月三十一日止。
6. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供法律意見，其中包括下列各項：
- (i) 該物業的79幢樓宇具產權證，其房屋所有權證由 貴集團合法擁有，並可由 貴集團轉讓、分租及抵押；
- (ii) 以西安利君的名義取得房地產所有權證－西安市房權證蓮湖區字第1050108011-13-156號並無任何重大法律障礙；
- (iii) 根據相關中國法律，土地使用權租賃協議為有效、具約束力及可強制執行， 貴集團可合法佔用及使用該物業的土地使用權；及
- (iv) 該物業並無抵押或任何其他產權負擔規限。
7. 由於其餘樓宇（建築面積約為300平方米）並無任何正式業權文件，故吾等對該物業進行估值時，評定其餘樓宇為無商業價值。惟作參考而言，吾等認為假設已取得所有有關業權文件，該樓宇（土地除外）於估值日的資本值為人民幣288,000元。
8. 吾等進行估值期間，吾等評定該79幢具產權證的樓宇及構築物為具有商業價值，但有關土地的土地使用權乃評定為無商業價值，此乃由於該物業之土地使用權乃租予 貴集團。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
3.	中國 陝西省 西安 長安區 王寺鎮 紅光路 一幅土地、 一個倉庫及多項構 築物	該物業包括地盤面積約為 12,542.73 平方米的一幅土地，該幅 土地上建有約於二零零二年落成的 一個單層倉庫及其他附屬構築物。	該物業現時由 貴集團佔 用作貯存用途。	1,027,000 (貴集團應佔的 80%權益： 人民幣822,000元)
		倉庫的建築面積約為 76.17 平方米。		
		構築物主要包括道路、牆壁、棚屋及 防火池。		
		該物業的土地使用權已出租作營 運、辦公室及其他合法用途，於二零 零七年十二月三十一日屆滿。		

附註：

1. 根據國有土地使用權證書——長安國用(2001)字第113號，利君集團有限責任公司(「利君集團」)(西安利君製藥有限責任公司(「西安利君」)的股東)獲授地盤面積約為**12,542.73**平方米的一幅土地的土地使用權作貯存用途，年期於二零四九年三月七日屆滿。
2. 根據西安利君與利君集團於二零零五年十月十六日訂立的土地使用權租賃協議，地盤面積約為**12,542.73**平方米的一幅土地以月租每平方米人民幣4元租予西安利君作營運、辦公室及其他合法用途，由二零零五年七月一日起至二零零七年十二月三十一日止。

根據土地使用權租賃協議，利君集團已承諾支持西安利君的業務及發展：—

- (i) 利君集團承諾在土地使用權租予 貴集團的期間內，不會全部或部份轉讓該土地使用權；
- (ii) 倘有關土地使用權租賃協議屆滿後， 貴集團能提供任何其他第三方所提供之相同條款，則利君集團須授予 貴集團優先重續協議的權利；
- (iii) 倘 貴集團能提供任何其他第三方所提供之相同條款，則利君集團須授予 貴集團優先購買該土地使用權的權利；及

- (iv) 倘西安利君於租賃期間轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售樓宇予第三方，利君集團將同意以同一方法出售有關租賃土地予同一方。
3. 根據房屋所有權證——西安市房權證長安區字第14-0058號，一幢建築面積約為76.17平方米的樓宇由西安利君擁有。
4. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供法律意見，其中包括下列各項：
- (i) 該物業的房屋所有權證由 貴集團合法擁有，並可由 貴集團轉讓、分租及抵押；
 - (ii) 根據相關中國法律，土地使用權租賃協議為有效、具約束力及可強制執行， 貴集團可合法佔用及使用該物業的土地使用權；及
 - (iii) 該物業並無抵押或任何其他產權負擔規限。
5. 吾等進行估值期間，吾等評定該倉庫及構築物為具有商業價值，但有關土地的的土地使用權乃評定為無商業價值，此乃由於該物業之土地使用權乃租予 貴集團。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
4.	中國 北京 朝陽區 農展館南路 9號院 2號樓906室	該物業包括約於二零零三年落成的一幢28層高綜合大樓8樓的一個單位。 該物業的建築面積約為229.42平方米。	該物業現時由 貴集團佔用作住宅及辦公室用途。	2,845,000 (貴集團應佔的 80%權益： 人民幣2,276,000元)

附註：

1. 根據西安利君製藥股份有限公司(「利君股份」·西安利君製藥有限責任公司(「西安利君」)的前身·而西安利君則為 貴集團擁有80%權益的附屬公司)與北京世紀京華房地產開發有限公司(「賣方」)於二零零三年三月二十七日訂立的買賣合約·賣方同意以代價人民幣2,121,447元出售該建築面積約為229.42平方米的物業予利君股份。
2. 根據房屋所有權證——京房權證朝股04字第00111號·該建築面積約為229.42平方米的物業由利君股份擁有。
3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供法律意見·其中包括下列各項：
 - (i) 該物業的房屋所有權證由 貴集團合法擁有·並可由 貴集團可自由轉讓·分租·抵押或處置；
 - (ii) 以西安利君的名義取得房屋所有權證並無重大法律障礙；及
 - (iii) 該物業並無抵押或任何其他產權負擔規限。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
5.	中國 北京 通州區 帥府園 住宅小區 34號樓212室	該物業包括約於二零零零年落成的一幢4層高綜合大樓1樓的一個單位。 該物業的建築面積約為136.36平方米。	該物業現時由 貴集團佔用作住宅及辦公室用途。	436,000 (貴集團應佔的 80%權益： 人民幣349,000元)

附註：

1. 根據房屋所有權證——京房權證通涉字第0506138號，該建築面積約為136.36平方米的物業由西安利君製藥有限責任公司（貴集團擁有80%權益的附屬公司）擁有。
2. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供法律意見，其中包括下列各項：
 - (i) 該物業的房屋所有權證由 貴集團合法擁有，並可由 貴集團自由轉讓、分租、抵押或處置；及
 - (ii) 該物業並無抵押或任何其他產權負擔規限。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
6.	中國 陝西省 渭南 東風大街北側 一幅土地及 多幢樓宇及構築物	該物業包括一幅地盤面積約為 53,333.6 平方米的土地，該幅土地 上建有於二零零四年落成的 9 幢樓 宇及 7 個附屬構築物。 該等樓宇的總建築面積約為 8,320.11 平方米。 該等樓宇及構築物包括兩個車間、 一個鍋爐室、一個配電房、兩個會客 室、道路、公園、牆壁、閘門、貯水器 及草坪等。 該物業的土地使用權已授出作工業 用途，年期於二零五年七月十四 日屆滿。	該物業現時由 貴集團佔 用作生產及辦公室用途。	30,075,000 (貴集團應佔的 40.8% 權益： 人民幣 12,271,000 元)

附註：

- 根據國有土地使用權證書渭高土發國用(2004)字第05號，陝西利君恒心堂藥業有限公司(「恒心堂」，由西安利君製藥有限責任公司擁有**51%**權益的附屬公司)獲授一幅地盤面積約為**53,333.6**平方米的土地的土地使用權作工業用途，年期於二零五年七月十四日屆滿。
- 根據恒心堂與陝西省渭南市高新區規劃土地局於二零零三年七月十五日訂立之國有土地使用權授予證書，一幅地盤面積約為**53,333.6**平方米的土地的土地使用權乃根據合約授予恒心堂作工業用途。地價為人民幣**2,000,000**元。
- 根據兩項房屋所有權證-渭房權證登有字第**230139**及**230140**號，總建築面積約為**8,320.11**平方米的物業的樓宇由恒心堂擁有。
- 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供法律意見，其中包括下列各項：
 - 該物業的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團可自由轉讓、分租、抵押或處置，並毋需額外支付任何土地溢價；
 - 該物業的房屋所有權證由 貴集團合法擁有，並可由 貴集團自由轉讓、分租、抵押或處置；及
 - 一幅地盤面積約為**26,522.5**平方米的土地的部份於二零零四年七月三十日起至二零零六年七月二十九日止期間受一項就人民幣**5,000,000**元的貸款而授予中國農業銀行渭南分行臨渭區支行的抵押所規限。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
7.	中國 陝西省 西安 經濟技術開發區 未央路東面 一個停車場、一幢 商業樓宇及一幅空 置土地	該物業包括位於兩幅總地盤面積約 為21,265.6平方米的土地的兩部份 (A部份及B部份)。	A部份現時由 貴集團佔 用作停車場及商業用途。 B部份現時為空置。	3,666,000 (貴集團應佔的 80%權益： 人民幣2,933,000元)
		A部份：		
		A部份包括於二零零五年五月落成 的一個有80個車位的地下停車場及 一幢單層商業樓宇。		
		A部份的總建築面積約為4,360平方 米。		
		A部份位於一幅地盤面積約為 15,114.6平方米的土地，該土地上 另建有四幢多層式住宅樓宇，總建 築面積約為53,684平方米。停車場 設於四幢住宅樓宇之地底。西安利 君確認，該四幢住宅樓宇乃由 貴 集團僱員擁有及佔用，故吾等未有 就其作出估值。		

估值證書

於二零零五年
十月三十一日
現況下的資本值
人民幣

編號 物業 概況及年期 估用詳情

B部份：

B部份為一幅地盤面積約為6,151平方米的空置土地，該幅土地曾進行清拆工作。貴集團計劃發展一幢總建築面積估計約為31,695平方米的24層高綜合大樓。

該物業的土地使用權已授出作多用途發展，年期於二零五零年一月屆滿。

附註：

1. 根據國有土地使用權證書——西經國用(2004出字)第62號，西安利君製藥股份有限公司(「利君股份」，西安利君製藥有限責任公司(「西安利君」)的前身，而西安利君則為貴集團擁有80%權益的附屬公司)獲授地盤面積約為15,114.60平方米的A部份的土地使用權作多用途發展，年期於二零五零年一月屆滿。

根據國有土地使用權證書——西經國用(2004出字)第63號，西安利君獲授地盤面積約為6,151平方米的B部份的土地使用權作多用途發展，年期於二零五零年一月屆滿。

2. 吾等在進行物業估值時，由於貴集團仍未能取得有關業權文件，故吾等評定A部份為無商業價值。
3. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供法律意見，其中包括下列各項：
 - (i) B部份土地的的土地使用權由貴集團合法擁有，貴集團可自由轉讓、分租、抵押或處置，並無需額外支付任何土地溢價；
 - (ii) 貴集團於取得房屋所有權證後可合法轉讓、租賃或抵押A部份；
 - (iii) 以西安利君名義取得A部份的土地使用權證並無重大法律障礙；及
 - (iv) 該物業並無抵押或任何其他產權負擔規限。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
8.	中國 天津 南開區 位於黃河道及廣開 新街交界 台北花園 第3座一個雙層公 寓	該物業包括約於二零零五年落成的一幢7層高綜合大樓3至4樓一個雙層公寓。 該物業總建築面積約為249.5平方米。	該物業現時由 貴集團佔用作住宅及辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據西安利君製藥股份有限公司(「利君股份」·西安利君製藥有限責任公司(「西安利君」)的前身·而西安利君則為 貴集團擁有80%權益的附屬公司)與天津凱華房地產開發有限公司(「賣方」)於二零零二年十二月三十日訂立的一項天津市商品房買賣合約·賣方同意以代價人民幣1,395,453元出售該建築面積約為249.5平方米的物業予利君股份。
2. 根據 貴集團的意見·該物業的房屋所有權證正在申請之中。
3. 於進行估值時·吾等評定該物業為無商業價值·因該物業無任何適當的業權文件。然而·為供參考之用·吾等認為假設已獲得所有有關所有權證書以及可自由轉讓該物業·該物業於估值日的資本值為人民幣1,622,000元。
4. 根據 貴公司中國法律顧問提供的法律意見·其中包括以下各項:
 - (i) 根據中國法律·天津市商品房買賣合約為合法及有效·該物業之相關款項已由 貴集團全數償付; 及
 - (ii) 該物業並無抵押或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的發展中物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
9.	中國 陝西省 西安 蓮湖區 陳傢寨村 一幅土地及 興建中的倉庫	該物業包括一幅地盤面積約為 4,020平方米的土地，該幅土地上正 興建一個兩層高倉庫。 該項發展預訂於二零零五年十二月 完成。該建築物完工後的建築面積 計劃約為2,784平方米。	該物業現正興建中，並將 於完工時由 貴集團佔用 作貯存用途。	無商業價值
		總建築成本估計約為人民幣 6,150,000元，其中約人民幣 5,780,759元已於估值日支付。		
		已租賃該物業的土地使用權予 貴 集團作貯存用途，自一九九九年一 月一日起，為期20年		

附註：

1. 根據西安利君製藥股份有限公司（「利君股份」，西安利君製藥有限責任公司的前身，而西安利君製藥有限責任公司則為 貴集團擁有80%權益的附屬公司）與西安市蓮湖區陳傢寨村村民委員會（「地主」）訂立的土地使用權租賃協議及補充協議，一幅地盤面積約為4,020平方米的土地以年租人民幣50,000元租予利君股份作貯存用途，為期20年，由一九九九年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止。
2. 由於 貴集團不可自由轉讓、分租或抵押該物業的土地使用權，故吾等對該物業進行估值時，評定該物業為無商業價值。
3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供法律意見，其中包括下列各項：
 - (i) 該物業的土地使用權為一幅集體擁有土地，不可授出、轉讓或分租作非農業用途；及
 - (ii) 土地使用權租賃協議並非遵照相關中國法律或法規訂立，故或不可強制執行。因此，有關政府當局或會要求西安利君終止有關租賃，並將該幅土地空置。

估值證書

第三類－貴集團於中國已訂約轉讓的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
10.	中國 陝西省 渭南 西南京路11號一幅 土地及多幢樓宇	該物業包括一幅地盤面積約為 13,412.28 平方米的土地，該幅土地 上興建的 35 座（包括 17 幢）樓宇於 1970 年代至 1990 年代期間分多個 階段落成。 該等樓宇總建築面積約為 9,308.38 平方米。 已授予該物業的土地使用權作工業 用途。	該物業現時為空置。	無商業價值

附註：

1. 根據國有土地使用權證書——渭城國用(2004)第126號，陝西利君恒心堂藥業有限公司（「恒心堂」，為西安利君製藥有限責任公司擁有51%權益的附屬公司）獲授地盤面積約為**13,412.28**平方米的一幅土地的土地使用權作工業用途。
2. 根據房屋所有權證——渭房有字第210224號，建築面積約為**9,308.38**平方米的樓宇的物業由恒心堂擁有。
3. 根據恒心堂與陝西齊月置業有限責任公司（「承讓人」）於二零零四年八月十八日訂立的土地使用權轉讓合約及補充合約，該物業將以代價人民幣**5,290,000**元轉讓予承讓人。有關法律文件將於二零零六年六月三十日前呈交承讓人。
4. 吾等在進行估值時，基於該物業須遵守附註3所述及的轉讓合約，貴集團不得自由轉讓、分租或抵押該物業，故評定該物業為無商業價值。
5. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - (i) 根據有關中國法例，貴集團已合法取得該物業的土地使用權，並可轉讓該物業的土地使用權；及
 - (ii) 該土地使用權轉讓合約根據中國法律為有效、具約束力，且受保護。

估值證書

第四類－貴集團於中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
11.	中國 陝西省 西安 三橋鎮 三橋路226號 兩個商業單位	該物業包括約於二零零二年落成的單層樓宇的兩個商業單位。 該物業的總建築面積約為160平方米。 該物業乃向獨立第三方租用，為期4年，由二零零四年一月一日開始。	該物業現時由 貴集團佔用作商業用途。	無商業價值

附註：

1. 根據西安漢邦躍進汽車服務有限公司（「出租人」）與西安利君製藥股份有限公司（「利君股份」，西安利君製藥有限責任公司的前身，而西安利君製藥有限責任公司則為 貴集團擁有80%權益的附屬公司）訂立的租賃協議及補充協議，兩個總建築面積約為160平方米的單位以年租人民幣65,000元租予利君股份，不包括水電費及管理費，為期4年，由二零零四年一月一日開始。
2. 吾等獲 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性提供法律意見，其中包括下列各項：
 - (i) 出租人無法向 貴集團提供任何該物業的正式物業所有權證書，因此，中國法律顧問無法確認出租人是否有權將物業出租或分租，以及租賃協議是否有效及強制執行；及
 - (ii) 因此， 貴集團佔用該物業或未受中國法律保障。

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
12. 中國 陝西省 西安 萬壽北路66號 7個辦公室單位及 3個商業單位	該物業包括約於一九九五年落成的一幢單層樓宇的7個辦公室單位及3個商業單位。 該物業的總建築面積約為198平方米。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室及商業用途。	無商業價值
	該物業乃向獨立第三方租用，年期分別由二零零三年五月一日及二零零四年四月三十日開始。		

附註：

1. 根據惠宏醫藥經營部（「惠宏」）與西安利君製藥股份有限公司（「利君股份」，西安利君製藥有限責任公司的前身，而西安利君製藥有限責任公司則為 貴集團擁有80%權益的附屬公司）訂立的租賃協議，7個總建築面積約為100平方米的辦公室單位以年租人民幣15,000元租予利君股份，不包括水電費及管理費，為期2年，由二零零四年四月三十日開始。
2. 根據惠宏與利君股份訂立的租賃協議，3個總建築面積約為98平方米的商業單位以年租人民幣94,080元租予利君股份，不包括水電費及管理費，年期為3年，由二零零三年五月一日開始。
3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性提供法律意見，其中包括下列各項：
 - (i) 該物業由惠宏向獨立第三方陝西汽車集團有限公司萬壽社區管理中心租賃，並未能判斷惠宏是否有權分租該物業予其他各方，以及租賃協議是否有效及可強制執行；及
 - (ii) 就此， 貴集團佔用該物業或未受中國法律保障。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
13.	中國 陝西省 西安 酒十路 一個貯存單位	該物業包括約於一九九五年落成的單層樓宇的一個貯存單位。 該物業的建築面積約為600平方米。 該物業乃向獨立第三方租用，為期3年，由二零零三年九月一日開始。	該物業現時由 貴集團佔用作貯存用途。	無商業價值

附註：

1. 根據惠宏醫藥經營部（「惠宏」）與西安利君製藥股份有限公司（「利君股份」，西安利君製藥有限責任公司的前身，而西安利君製藥有限責任公司則為 貴集團擁有80%權益的附屬公司）訂立的租賃協議，一個建築面積約為600平方米的單位以年租人民幣93,600元租予利君股份作貯存用途，不包括水電費及管理費，為期3年，由二零零三年九月一日開始。
2. 吾等獲 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性提供法律意見，其中包括下列各項：
 - (i) 該物業由惠宏向獨立第三方陝西西鐵對外經濟發展有限公司租賃，並未能判斷惠宏是否有權分租該物業予其他各方，以及租賃協議是否有效及可強制執行；及
 - (ii) 就此， 貴集團佔用該物業或未受中國法律保障。

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
14. 中國 陝西省 西安 蓮湖區 漢城路 中段 6個商業單位	該物業包括約於一九八八年落成的 單層樓宇的6個商業單位。 該物業的總建築面積約為120平方 米。 該物業乃向獨立第三方租用，為期 1年，由二零零五年四月一日開始。	該物業現時由 貴集團佔 用作商業用途。	無商業價值

附註：

1. 根據西安市陳傢寨村民委員會（「出租人」）與西安利君製藥有限公司（「西安利君」，為 貴集團擁有80%權益的附屬公司）訂立的租賃協議，6個總建築面積約為120平方米的單位以年租人民幣79,200元租予西安利君，為期1年，由二零零五年四月一日開始。
2. 吾等獲 貴公司中國法律顧問就該物業的租賃協議的合法性提供法律意見，其中包括下列各項：
 - (i) 出租人無法向 貴集團提供任何該物業的正式物業所有權證書，因此，中國法律顧問無法確認出租人是否有權將物業出租或分租，以及租賃協議是否有效及強制執行；及
 - (ii) 就此， 貴集團佔用該物業或未受中國法律保障。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
15.	中國 陝西省 西安 高新路南段 含光佳苑A座 2501室	該物業包括約於二零零四年落成的 26層高綜合大樓的25樓之辦公室 單位。 該物業的建築面積約為208平方 米。	該物業現時由 貴集團佔 用作辦公室用途。 該物業乃向獨立第三方租用，為期 一年，由二零零五年五月一日開始。	無商業價值

附註：

1. 根據曹鴻智（「出租人」）與陝西利君恒心堂藥業有限公司（「恒心堂」，由西安利君製藥有限責任公司擁有51%權益的附屬公司）訂立的租賃協議，建築面積約為208平方米的單位以月租人民幣4,000元租予恒心堂，不包括水電費及管理費，為期1年，由二零零五年五月一日開始。
2. 吾等獲 貴公司中國法律顧問就該物業之租賃協議之合法性提供法律意見，其中包括下列各項：
 - (i) 出租人未能向 貴集團提供該物業任何正式物業所有權證書，因此，中國法律顧問未能確認出租人是否有權出租或分租該物業，以及租賃協議是否有效及可強制執行；及
 - (ii) 就此， 貴集團佔用該物業或未受中國法律保障。

估值證書

第五類－貴集團於香港租用及佔用的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
16. 香港 灣仔 港灣道1號 會展廣場 辦公大樓 16樓1606室	該物業包括約於1990年落成座落 10層高商業平台上的39層高辦公 室大廈16樓的1個辦公室單位。	該物業現時由 貴公司佔 用作辦公室用途。	無商業價值
	該物業的建築面積約為212.87平方 米。		
	根據日期為二零零五年五月十三日 的租賃協議，該物業乃 貴公司向 獨立第三方租用，為期兩年，由二 零零五年四月二十五日起至二零零 七年四月二十四日（包括首尾兩日在 內），月租94,917港元，不包括差 餉、空調費用及管理費。		