

以下為獨立估值師西門(遠東)有限公司有關本公司在中國之物業權益於二零零一年十二月三十一日之估值之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本配售章程。



特許測量師、物業顧問
土地及樓宇、機器及設備估值師
財務及無形資產估值師

西門

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

敬啟者：

茲遵照 閣下指示，對東北虎藥業股份有限公司(下文稱為「貴公司」)於中華人民共和國(「中國」)持有之物業權益進行估值。吾等證實曾實地視察及作出適當查詢，並取得吾等認為必需之其他資料，以向 閣下提供吾等對該等物業權益於二零零一年十二月三十一日之價值之意見。

估值乃吾等所認為物業應有之公平市值。公平市值之定義為自願買賣之雙方在對全部有關事實均有相當認識、非強迫、對雙方公平且考慮到在有關物業持續現有營運之情況下，買賣該等持續使用物業之估計成交金額。

基於第一類物業之樓宇及建築物之性質，並不存在同類市場交易。因此，該等物業權益乃根據折舊重置成本估值。折舊重置成本為「土地在現有用途下之價值或在同地點假設重置地盤之價值，加上樓宇與其他地盤工程之重置總成本之總和，然後就樓齡、狀況、經濟或功能過時及環境等因素（該等因素或會使現有物業之價值低於重置物業之價值）作出適當扣減而得出之價值」。

有關估值並不一定代表在公開市場出售相關物業權益可套現之金額，而採用之該估值基準乃由於缺乏經常有同類交易之市場，因為此方法可提供可靠之物業權益價值指標。

貴公司租用之第二類物業權益，由於租期短暫、不能轉讓或轉租或未能帶來可觀之租金收入，故無商業價值。

對本公司之中國物業權益進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第8章所載之所有規定，並符合香港測量師學會於二零零零年三月刊發之香港物業資產估值指引（第二版）。

吾等並無詳細量度地盤面積，以核實有關物業之地盤面積是否正確，但假定所獲文件及正式地盤圖則所示之地盤面積為正確。根據吾等對同類中國物業之估值經驗，吾等認為該等假定乃屬合理。一切文件及合約均只作為參考，而所載之所有尺寸、量度及面積乃為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察隨附估值證書所列物業之外部，並在可能情況下視察該等物業之內部，且已獲提供進行估值所需之資料。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。吾等因此未能確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等亦無進行任何樓宇設施之測試。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司及 貴公司之中國法律顧問北京市海問律師事務所提供之資料，並接納吾等所獲有關圖則審批或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、出租、租金、地盤與建築面積及其他有關事宜之意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已向 貴公司徵求並獲得 貴公司確認，所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲提供充足資料以達致知情之意見，且並無理由懷疑 貴公司有隱瞞重要資料。

吾等獲提供有關 貴公司所擁有中國物業權益之各份業權文件、租約及正式地盤圖則之副本，但吾等並無查閱文件正本，以核證業權或確定是否有未顯示於副本之任何修訂。由於中國土地登記制度之限制，吾等未能查閱文件正本，以核證物業權益之現有業權或任何或會涉及物業權益之重大輾轉。

吾等之估值乃假設該等物業權益可在公開市場出售而無憑藉延期合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可影響該等物業權益價值之類似安排。此外，吾等並無考慮有關或可影響出售該等物業權益之權利或優先權，且假設並不存在任何形式之強迫出售情況。

對 貴公司物業權益進行估值時，吾等信賴 貴公司中國律師之意見，認為 貴公司擁有該等物業權益有效而可執行之業權，於整個業權剩餘有效期間可自由轉讓及一直使用該等物業權益，惟須支付每年之差餉／土地使用費，且已全數繳足所有應付地租／收購價。

吾等之估值並無考慮該等物業權益之任何抵押、按揭或欠負金額，亦無考慮在出售成交時可能承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

除另有說明外，所有款項均以人民幣為單位。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國
吉林省
吉林市
吉林高新技術開發區
江南大街恒山路
C區16號大廈13號
東北虎藥業股份有限公司

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

二零零二年二月二十日

註：彭樂賢為特許測量師，擁有19年中國物業估值經驗，並累積22年香港、英國及亞太區物業之估值經驗。

估值概要

第一類－貴公司於中國擁有及佔用之物業權益

物業	二零零一年 十二月三十一日 現況下公平市值 人民幣
1. 位於 中國 吉林省 吉林市 船營區 農林街27-2號 之土地、多幢樓宇及建築物	20,028,000元
2. 位於 中國 吉林省 吉林市 船營區 長春路 歡喜2號之土地及一幢樓宇	1,722,000元
小計：	21,750,000元

第二類－貴公司於中國租用及佔用之物業權益

物業	二零零一年 十二月三十一日 現況下公平市值 人民幣
3. 位於 中國 吉林省 吉林市 吉林高新技術開發區 江南大街 恒山路 C區16號大廈12-13號 之一幢樓宇	無商業價值
合計：	21,750,000元

估值證書

第一類－貴公司於中國擁有及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零一年 十二月三十一日 現況下公平市值 人民幣
1. 位於 中國 吉林省 吉林市 船營區 農林街27-2號 之土地、多幢樓 宇及建築物	該物業包括一幅土地、13 幢樓宇及8座構築物。 土地面積約為23,445平方 米。該13幢樓宇之總建築 面積約為16,459平方米， 由一九七四年至二零零一 年分階段落成。 該等樓宇及構築物主要包 括一座綜合大樓、6個工 場、一間實驗室、一間飯 堂、車房、道路及一座大 閘。 該物業獲批50年土地使用 權，至二零五零年六月二 十九日屆滿。	該物業現時由 貴公 司用作製藥生產及配 套研究用途。	20,028,000元 (附註4)

附註：

- 根據吉林市國土資源局於二零零二年一月二十八日發出之國有土地使用權證吉市國用(2002)字第020410021號，有關土地之土地使用權批予 貴公司，至二零五零年六月二十九日止，為期50年，僅可作工業用途。
- 根據吉林市房地產管理局於二零零一年十二月十一日發出登記號碼分別為吉林市房權證船字第GF10000158至GF10000160號、第GF10000162至GF10000168號；二零零零年十一月二十九日發出第GF10000066號及二零零一年二月十四日發出第GF10000092號有關該12幢樓宇之12份房屋擁有權證，該等樓宇由 貴公司合法擁有。
- 據 貴公司中國法律顧問之意見：
 - 該幅土地及已獲發房屋擁有權證之12幢樓宇之土地使用權屬 貴公司合法擁有。
 - 房屋擁有權證登記號碼吉林市房權證船字第GF10000066及GF10000092號 貴公司所擁有總建築面積分別為3,979.10平方米及2,779.08平方米之綜合大樓及工場大樓，已按揭予中國建設銀行吉林鐵路專業支行(「該銀行」)，以獲取人民幣8,000,000元之貸款，自二零零一年五月九日至二零零二年五月八日，為期12個月。根據中國法規，該兩幢樓宇所佔用土地之土地使用權亦按揭予該銀行。
 - 房屋擁有權證登記號碼為吉林市房權證船字第GF10000163號而總建築面積為1,773平方米之工場大樓，已按揭予該銀行，以獲取人民幣5,000,000元之貸款，自二零零一年十一月六日至二零零二年十一月五日，為期12個月。根據中國法規，該樓宇所佔用土地之土地使用權亦按揭予該銀行。

- (4) 除已按揭部份外，貴公司合法擁有之土地之相關土地使用權概無涉及按揭或其他輾轉，可由貴公司自由轉讓、出租或按揭。
 - (5) 未獲得該銀行之書面許可，貴公司不得轉讓、出租、轉按或以其他方式處置該等已按揭樓宇。
 - (6) 除該三幢已按揭樓宇外，貴公司合法擁有之樓宇概無涉及按揭或其他輾轉、均可由貴公司自由轉讓、出租或按揭。
 - (7) 於二零零一年五月落成建築面積約2,436平方米(根據建設項目規劃許可證)之工場(13幢樓宇之一)之房產擁有權證正在申請之中。貴公司已取得建設工程規劃許可證(副本)及建設用地批准書。於二零零一年十二月十七日，吉林市規劃局已發出文件——市規竣工(2001)字130號《吉林市城市建設工程工程竣工測量通知單》，通知已開始該樓宇竣工之實地測量工作。當獲得建設工程施工許可證後，貴公司可申請該工場大樓之房產擁有權證。
4. 由於未知正辦理申請房產擁有權證之工場大樓可否轉讓，吾等未能衡量該工場大樓之商業價值，因此在估值時，吾等並無包括建築面積約2,436平方米之工場(13幢樓宇之一)之價值。於估值日期，吾等認為該工場大樓之折舊重置成本為人民幣3,800,000元。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零一年 十二月三十一日 現況下公平市值 人民幣
2. 位於 中國 吉林省 吉林市 船營區 長春路 歡喜2號之土地 及一幢樓宇	該物業包括一幅土地及一 幢兩層高樓宇。 土地面積約為1,468平方 米，而樓宇之總建築面積 約為1,900平方米，約於一 九九七年落成。 該物業獲批50年土地使用 權，至二零五一年四月五 日屆滿。	該物業現時由 貴公 司用作為貨倉。	1,722,000元

附註：

- 根據吉林市國土資源局於二零零二年一月二十八日發出之國有土地使用證吉市國用(2002)字第020410020號，該物業之土地使用權批予 貴公司，截至二零五一年四月五日止，為期50年，僅可作倉儲用途。
- 根據吉林市房地產管理局於二零零一年十二月十一日發出登記號碼為吉林市房權證船字第GF10000161號有關該幢樓宇之房屋擁有權證，該幢樓宇由 貴公司合法擁有。
- 據 貴公司中國法律顧問之意見：
 - 該幅土地及該幢樓宇之土地使用權屬 貴公司合法擁有。
 - 房屋擁有權證登記號碼為吉林市房權證船字第GF10000161號而總建築面積為1,900平方米之貨倉大樓，已按揭予中國建設銀行吉林鐵路專業支行（「該銀行」），以獲取人民幣5,000,000元之貸款，自二零零一年十一月六日至二零零二年十一月五日，為期12個月。根據中國法規，貨倉大樓所佔用土地之土地使用權亦按揭予該銀行。
 - 未獲該銀行之書面許可， 貴公司不得轉讓、出租、轉按或以其他方式處置該等已按揭之樓宇。

第二類－貴公司於中國租用及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零一年 十二月三十一日 現況下公平市值 人民幣
3. 位於 中國 吉林省 吉林市 吉林高新技術 開發區 江南大街 恒山路 C區16號大廈 12-13號 之一幢樓宇	該物業包括於一九九五年 落成之一幢3層高樓宇。 該物業乃作辦公室用途， 總建築面積約為377平方 米。 根據於一九九九年六月二 十四日簽訂之租約， 貴 公司以年租人民幣70,000 元租用該物業，租期由一 九九九年七月一日至二零 零五年七月一日，為期6 年。租金不包括水電、暖 氣及電話費。	該物業現時由 貴公 司用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據 貴公司法律顧問提供之意見：
 - a. 根據中國法律，有關租約乃有效、具有法律約束力及可執行；
 - b. 根據租約， 貴公司可合法佔用該物業。