

附錄五

物業估值

以下是獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團於2009年6月30日的物業權益進行的估值所發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。按本文件「附錄十 — 送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所述，估值報告全文可供公眾查閱。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited
17/F Dorset House Taikoo Place
979 King's Road Quarry Bay Hong Kong
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001
Licence No: C-030171

仲量聯行西門有限公司
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊多盛大廈17樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對國藥控股股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並搜集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供有關物業權益於2009年6月30日（「估值日」）的資本值的意見。

吾等根據物業的性質將物業權益分為四大類，即第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益、第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益、第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業權益及第四類 — 貴集團於中國租用及佔用的物業權益，並根據貴公司及其直接控制的附屬公司的名稱將第一、二及三類物業細分為20類。第四類物業為租賃物業。各分類物業權益由貴公司或直接控制的附屬公司及其附屬公司持有，位於中國各省、自治區或直轄市。

吾等對物業權益的估值指市值。吾等界定市值為「物業經適當市場推廣後於估值日由自願買家和自願賣家在知情、審慎而不受強迫的情況下公平交易的估計金額」。

吾等在許可的情況下採用直接比較法，假設物業權益在現況下出售且即時交吉，並參考有關市場的同類銷售交易，對第一類及第三類物業權益進行估值。

由於位於中國的若干部分第一類物業樓宇和構築物的性質及其所處位置特殊，不大可能有

附錄五

物業估值

相關市場銷售交易以資比較，故該等物業權益按折舊重置成本法進行估值。

折舊重置成本指「物業的目前重置(重建)成本扣除實際損耗和一切相關形式的陳舊和優化費用」。折舊重置成本根據土地現時用途的估計市值，加上修葺的目前重置(重建)成本，再扣除實際損耗和一切相關形式的陳舊和優化費用計算。物業權益的折舊重置成本須視乎有關業務是否具備足夠獲利潛力而定。

對目前建設中的第一類第10號物業權益進行估值時，吾等假設該物業將根據 貴集團向吾等提供的最新開發計劃開發及竣工。吾等達致估值意見時，已計及有關物業建設階段於估值日的建設成本及專業費用，以及預計完成物業開發所需其餘成本及費用。

吾等按收入法對第二類物業權益估值。收入法計入現有租賃及市場現時可得物業租金收入淨額及適當考慮租賃的獲利潛力，再將物業權益按適當資本化比率計算資本以釐定市值，亦參考(如適用)相關市場的同類銷售交易。

由於 貴集團租用的第四類物業權益屬短期租賃協議或不能轉讓或分租或缺乏可觀租金收入，故吾等認為該等物業權益並無商業價值。

於估值日， 貴集團於中國持有總地盤面積約777,450.97平方米的35幅土地，其中總地盤面積約589,139.36平方米的21幅土地為已獲授國有土地使用權證(「土地使用權證」)的出讓土地，而總地盤面積約66,593.44平方米的9幅土地為已獲發土地使用權證的劃撥土地，但餘下5幅總地盤面積約121,718.17平方米的土地尚未取得任何合適業權證。

於估值日， 貴集團於中國持有總建築面積約425,099.82平方米的310幢樓宇或單位，其中總建築面積約376,794.03平方米的254幢樓宇或單位已獲得房屋所有權證(「房屋所有權證」)或房地產權證(「房地產權證」)，而總建築面積約48,305.79平方米的56幢樓宇或單位尚未獲得任何房屋所有權證或房地產權證。

於估值日， 貴集團於中國亦租用611項物業，其中總建築面積約183,409.7平方米的603項物業租自不同獨立第三方，而總建築面積約7,289.5平方米的8項物業則租自 貴公司的3名關連人士。

吾等的估值假設賣方在市場上出售該等物業權益時，並無牽涉任何可影響該等物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以獲取利益。

吾等的報告並無考慮所估值的物業權益的任何抵押、按揭或欠付債項，或在出售成交時可

附錄五

物業估值

能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制和支銷。

吾等相當依賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用及租賃詳情和其他一切有關事項的意見。

吾等曾獲展示多份有關物業權益的業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證、房地產權證和正式圖則，並已作出有關查詢。吾等在可能情況下已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等相當依賴 貴公司中國法律顧問瑛明律師事務所就中國物業權益的業權有效性所提供的意見。

吾等並無詳細測量物業以核實面積是否準確，但假設吾等所獲業權文件和正式地盤圖則所示的面積均正確無誤。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外貌，並在可能情況下視察內部。然而，吾等並無進行調查，以確定土地狀況和設施是否適合在其上進行開發。吾等估值時假設該等方面的狀況均為良好，亦無任何會於工程期間產生的未預期成本和延誤。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重損壞。然而，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，亦無測試任何設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料是否真實準確。吾等亦已徵求並獲 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，可達致知情的意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

本報告所列金額均為人民幣。

吾等的估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此致

中國
上海
福州路221號
郵編：200002
國藥控股股份有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行西門有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

2009年●月●日

附註： 彭樂賢為特許測量師，擁有26年中國物業估值經驗及29年香港、英國及亞太區物業估值經驗。

附錄五

物業估值

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	2009年6月30日 現況下 的資本值 人民幣元	2009年6月30日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
1.	貴公司於中國遼寧省及廣東省持有的3項物業	無商業價值	無商業價值
2.	中國醫藥集團上海公司 於中國上海持有的多項物業	8,117,000	8,117,000
3.	上海沃愷化學試劑有限公司 於中國上海持有的4項物業	無商業價值	無商業價值
4.	北京國藥天元物業管理有限公司及其附屬公司 於中國北京持有的多項物業	無商業價值	無商業價值
5.	國藥控股天津有限公司及其附屬公司 於中國天津持有的多項物業	19,133,000	19,133,000
6.	國藥控股瀋陽有限公司及其附屬公司 於中國遼寧省持有的多項物業	116,004,000	115,908,000
7.	國藥集團西北醫藥有限公司之附屬公司 於中國陝西省持有的一幅租賃土地及其上5幢樓宇	無商業價值	無商業價值
8.	國藥控股國大藥房有限公司之附屬公司 於中國天津、北京、江蘇省及浙江省 持有的多項物業	36,236,000	32,118,000
9.	國藥控股蘇州有限公司 於中國江蘇省持有的1個單位	4,487,000	3,141,000

附錄五

物業估值

編號	物業	2009年6月30日 現況下 的資本值 人民幣元	2009年6月30日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
10.	國藥集團醫藥物流有限公司及其附屬公司 於中國廣東省、天津及上海持有的多項物業	335,746,000	335,746,000
11.	深圳一致藥業股份有限公司及其附屬公司 於中國廣西省、廣東省、江蘇省及上海持有的 多項物業	357,742,000	121,336,000
12.	國藥控股浙江有限公司 於中國浙江省持有的4個單位	8,374,000	7,207,000
13.	國藥集團藥業股份有限公司及其附屬公司 於中國安徽省及北京持有的多項物業	169,456,000	51,760,000
14.	國藥集團西南醫藥有限公司 於中國重慶持有的1個住宅單位	219,000	148,000
15.	國藥控股江蘇有限公司 於中國江蘇省持有的多項物業	101,741,000	65,968,000
16.	國藥集團化學試劑有限公司的附屬公司 於中國江蘇省及上海持有的多項物業	911,000	547,000
	小計：	1,158,166,000	761,129,000

附錄五

物業估值

第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	2009年6月30日 現況下的 資本值 人民幣元	2009年6月30日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
17.	國藥控股湖北有限公司 於中國湖北省持有的1個單位	1,251,000	876,000
小計：		<u>1,251,000</u>	<u>876,000</u>

第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業權益

編號	物業	2009年6月30日 現況下的 資本值 人民幣元	2009年6月30日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
18.	國藥集團醫藥物流有限公司 於中國上海持有的一幅土地	無商業價值	無商業價值
19.	深圳一致藥業股份有限公司及其附屬公司 於中國廣東省持有的3幅土地	52,100,000	19,970,000
20.	國藥控股瀋陽有限公司 於中國遼寧省持有的一幅土地	28,667,000	28,667,000
小計：		<u>80,767,000</u>	<u>48,637,000</u>

第四類 — 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	2009年6月30日 現況下的 資本值 人民幣元	2009年6月30日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
21.	位於中國的611項租賃物業	無商業價值	無商業價值
小計：		<u>零</u>	<u>零</u>
總計：		<u>1,240,184,000</u>	<u>810,642,000</u>

附錄五

物業估值

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	2009年6月30日
				現況下的資本值 人民幣元
1.	貴公司 於中國 遼寧省及 廣東省 持有的3項 物業	該等物業包括於1997年及 1998年落成的1幢辦公大樓及 2個住宅單位。 該等物業的總建築面積約為 2,769.14平方米。	除2個住宅單位空 置外，該物業現 由貴集團佔用作 辦公室。	無商業價值

附註：

1. 該物業建築面積約2,578.7平方米的1幢辦公大樓已取得房屋所有權證，惟尚未取得相關土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔用、使用或在獲批准的情況下轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該樓宇及相關土地使用權。然而，倘貴集團計劃轉讓、出租或按揭該樓宇，則須向有關土地管理機關辦理土地出讓手續，並補交土地出讓金或土地增值收益金。

2. 吾等未獲提供其餘以貴集團名義登記物業中總建築面積約190.44平方米的2個單位的相關房屋所有權證及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴公司申請更改該2個單位房屋所有權證及土地使用權證的登記名稱並無法律障礙。

3. 進行物業估值時，由於尚未取得適當土地使用權證及／或房屋所有權證，故此吾等認為該等物業並無任何商業價值。然而，為方便參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證且該等物業可自由轉讓，則該等物業於估值日的資本值為人民幣10,275,000元。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2009年6月30日 現況下的資本值 人民幣元										
2.	中國醫藥集團上海公司於中國上海持有的多項物業	<p>該等物業包括地盤面積約3,706平方米的1幅土地及其上總建築面積約9,416平方米的5幢樓宇。</p> <p>該等物業亦包括總建築面積約291.21平方米的2個住宅單位。</p> <p>該等樓宇及單位總建築面積約9,707.21平方米，於1967年至2006年間分階段落成。</p> <p>該等物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>3,624.00</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>5,792.00</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>291.21</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>9,707.21</td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	辦公室	3,624.00	倉庫	5,792.00	住宅	291.21	總計：	9,707.21	<p>除若干部分物業租予多名獨立第三方外，該等物業現由貴集團佔用作辦公室、倉庫及住宅。(見附註5)</p>	<p>8,117,000</p> <p>貴集團 應佔權益： 人民幣 8,117,000元</p>
用途	面積 (平方米)													
辦公室	3,624.00													
倉庫	5,792.00													
住宅	291.21													
總計：	9,707.21													

附註：

- 中國醫藥集團上海公司為貴公司的全資附屬公司。
- 根據日期為2007年11月12日的房屋購買合同，貴集團以對價人民幣4,300,000元購買建築面積約171.72平方米的1個單位。
- 根據2份房地產權證，貴集團已取得物業中總建築面積約291.21平方米的2個單位之房屋所有權，並獲授相應土地使用權。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團擁有2個單位的房屋所有權及相關土地使用權，可佔用、使用、收益、出租、按揭、轉讓或以其他方式處置該2個單位。

- 根據1份土地使用權證及1份房屋所有權證，貴集團已取得該等物業中總建築面積約9,416平方米的5幢樓宇之房屋所有權，並獲地盤面積約3,706平方米的1幅土地之相應劃撥土地使用權。

附錄五

物業估值

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團可佔用、使用或在獲批准的情況下轉讓、出租、按揭或以其他方式處置上述土地及樓宇。然而，倘 貴集團計劃轉讓、出租或按揭該等土地及樓宇，則須向有關土地管理機關辦理土地出讓手續，並補交土地出讓金或土地增值收益金。

5. 根據3份租賃協議，總建築面積約1,715平方米的部分物業租予多名獨立第三方作倉庫，年租總額為人民幣555,060元，租期介乎2010年3月31日至2010年8月14日間屆滿。

根據 貴公司中國法律顧問的意見，上述租賃協議均屬有效。

6. 進行物業估值時，由於尚未取得適當土地使用權證，故此吾等認為附註4所述的土地及其上的5幢樓宇並無任何商業價值。然而，為方便參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證且該等樓宇可自由轉讓，則5幢樓宇(不包括土地)於估值日的折舊重置成本為人民幣4,063,000元。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2009年6月30日 現況下的資本值 人民幣元
3.	上海沃愷化學試劑有限公司於中國上海持有的4項物業	<p>該等物業包括於1989年至1995年間分階段落成的1個單位及3幢樓宇。</p> <p>該等物業的總建築面積約為6,381.46平方米。</p>	總建築面積約4,290.8平方米的2幢樓宇現時空置，而餘下的一幢樓宇租予一名獨立第三方(附註4)。該單位現由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 上海沃愷化學試劑有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據3份土地使用權證及3份房屋所有權證， 貴集團已取得總建築面積約3,288.66平方米之一個單位及2幢樓宇的房屋所有權，並獲相應劃撥土地使用權。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團可佔用、使用或在獲批准的情況下轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業。然而，倘 貴集團計劃轉讓、出租或按揭該物業，則須向有關土地管理機關辦理土地出讓手續，並補交土地出讓金或土地增值收益金。

3. 根據附註2所述土地使用權證， 貴集團已獲劃撥餘下總建築面積約3,092.8平方米樓宇的相應土地使用權證，惟尚未獲得相關房屋所有權證。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團完成土地出讓程序並取得上述樓宇的房屋所有權證後，將會擁有該等樓宇的房屋所有權及相應土地使用權。

4. 根據1份租賃協議，附註2所述建築面積約1,473平方米的1幢樓宇出租予獨立第三方作商業用途，年租人民幣110,000元，租期於2010年3月31日屆滿。

根據 貴公司中國法律顧問的意見，上述租賃協議乃屬有效。

5. 對該等物業估值時，由於尚未取得適當土地使用權證及／或房屋所有權證，故此吾等認為該等物業並無任何商業價值。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2009年6月30日 現況下的資本值 人民幣元												
4.	北京 國藥天元 物業管理 有限公司及 其附屬公司於 中國北京 持有的多項 物業	<p>該等物業包括地盤面積約37,588平方米的1幅土地及其上總建築面積約12,233.2平方米的4幢樓宇。</p> <p>該等物業亦包括總建築面積約17,221.21平方米的14幢樓宇或單位。</p> <p>該等樓宇及單位總建築面積約29,454.41平方米，於1980年至2001年分階段落成。</p> <p>該等物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>3,485.31</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>12,415.00</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>12,167.40</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>1,386.70</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>29,454.41</td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	商業	3,485.31	辦公室	12,415.00	倉庫	12,167.40	配套	1,386.70	總計：	29,454.41	除若干部分物業租予多名獨立第三方外，該等物業現由貴集團佔用作商業、辦公室、倉庫及配套用途。(見附註6)	無商業價值
用途	面積 (平方米)															
商業	3,485.31															
辦公室	12,415.00															
倉庫	12,167.40															
配套	1,386.70															
總計：	29,454.41															

附註：

- 北京國藥天元物業管理有限公司為貴公司的全資附屬公司。
- 根據1份土地使用權證及1份房屋所有權證，貴集團已取得該等物業中建築面積為1,434.4平方米的1幢樓宇的房屋所有權，並獲相應劃撥土地使用權。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔用、使用或在獲批准的情況下轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該樓宇及相關土地使用權。然而，倘貴集團計劃轉讓、出租或按揭該樓宇及相關土地使用權，則須向有關土地管理機關辦理土地出讓手續，並補交土地出讓金或土地增值收益金。

- 根據3份房屋所有權證，該等物業中總建築面積約14,976.29平方米的10幢樓宇或單位已取得房屋所有權證，惟尚未取得相關土地使用權證。

附錄五

物業估值

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團可佔用、使用或在獲批准的情況下轉讓、出租、按揭或以其他方式處置上述樓宇及相關土地。然而，倘 貴集團計劃轉讓、出租或按揭該等樓宇及相關土地使用權，則須向有關土地管理機關辦理土地出讓手續，並補交土地出讓金或土地增值收益金。

4. 對於建於地盤面積37,588平方米的1幅土地上總建築面積約12,233.2平方米的4幢樓宇，吾等已獲提供其中總建築面積11,733.2平方米的3幢樓宇的房屋所有權證。然而，吾等並無取得該幅土地的土地使用權證及一幢建築面積約500平方米之樓宇的房屋所有權證。

根據 貴公司中國法律顧問的意見：

- (i) 上述物業中，地盤面積約37,588平方米的1幅土地已列入政府規劃，因此 貴集團現時無法辦理土地出讓手續，惟並不影響 貴集團佔用及使用有關土地及其上樓宇；
 - (ii) 對於總建築面積約11,733.2平方米的3幢樓宇， 貴集團可佔用、使用或在獲批准的情況下轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該等樓宇及相關土地。然而，倘 貴集團計劃轉讓、租用或按揭該等樓宇及相關土地使用權，則須向有關土地管理機關辦理土地出讓手續，並補交土地出讓金或土地增值收益金；及
 - (iii) 對於建築面積500平方米的1幢樓宇， 貴集團將於取得房屋所有權證及土地使用權證後擁有房屋所有權及相關土地使用權。
5. 吾等並無獲提供餘下總建築面積約810.52平方米樓宇或單位的土地使用權證及房屋所有權證。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團取得上述樓宇及單位的相關房屋所有權證及土地使用權證後，將會擁有該等樓宇及單位的房屋所有權及相關土地使用權。

6. 根據10份租賃協議，總建築面積約16,739.7平方米的部分物業租予多名獨立第三方作商業、辦公室及倉庫，年租總額為人民幣7,090,459元，租期介乎2009年12月31日至2017年5月1日間屆滿。

根據 貴公司中國法律顧問的意見，有關擁有適當業權證的物業的8份租賃協議均屬有效。 貴集團未取得餘下2份租賃協議所涉租賃物業的相關業權證對 貴集團業務不會有重大不利影響。

7. 進行物業估值時，由於尚未取得適當土地使用權證及／或房屋所有權證，故此吾等認為該等物業並無任何商業價值。然而，為方便參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證且該等物業可自由轉讓，則該等物業(不包括附註4所述土地)於估值日的資本值為人民幣234,911,000元。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2009年6月30日 現況下的資本值 人民幣元														
5.	國藥控股天津有限公司及其附屬公司於中國天津持有的多項物業	<p>該等物業包括總地盤面積約71,505.16平方米的3幅土地及其上總建築面積約29,897.11平方米的16幢樓宇。</p> <p>該等物業亦包括總建築面積約2,962.65平方米的12個單位。</p> <p>該等樓宇及單位總建築面積約32,859.76平方米，於1950年至2005年分階段落成。</p> <p>該等物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>9,582.88</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,992.25</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>18,372.36</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>521.31</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>2,390.96</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>32,859.76</td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	辦公室	9,582.88	商業	1,992.25	倉庫	18,372.36	住宅	521.31	配套	2,390.96	總計：	32,859.76	<p>除租予一名獨立第三方的若干部分物業外，該等物業現由貴集團佔用作辦公室、商業、倉庫、住宅及配套用途。(見附註5)</p>	<p>19,133,000</p> <p>貴集團 應佔權益： 人民幣 19,133,000元</p>
用途	面積 (平方米)																	
辦公室	9,582.88																	
商業	1,992.25																	
倉庫	18,372.36																	
住宅	521.31																	
配套	2,390.96																	
總計：	32,859.76																	

附註：

- 國藥控股天津有限公司為 貴公司擁有90%權益的附屬公司，餘下10%股權由中國醫藥集團上海公司持有。
- 根據1份土地使用權證、1份房屋所有權證及2份房地產權證，貴集團已取得物業中總建築面積約10,633.23平方米之5幢樓宇及2個單位的房屋所有權，並獲授該5幢樓宇及2個單位(包括地盤面積約58,718.36平方米之1幅土地)的相應土地使用權。

根據 貴公司中國法律顧問的意見，貴集團擁有上述土地及樓宇的房屋所有權及相關土地使用權。貴集團可佔用、使用、收益、出租、按揭、轉讓或以其他方式處置上述土地及樓宇。
- 根據3份土地使用權證、3份房屋所有權證及6份房地產權證，貴集團已取得該等物業中總建築面積約22,046.3平方米之11幢樓宇及9個單位的房屋所有權，並獲該11幢樓宇及9個單位(包括總地盤面積約12,786.8平方米之2幅土地)相應的劃撥土地使用權。

附錄五

物業估值

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團可佔用、使用或在獲批准的情況下轉讓、出租、按揭或以其他方式處置上述土地及樓宇。然而，倘 貴集團計劃轉讓、出租或按揭該等土地及樓宇，則須向有關土地管理機關申請辦理土地出讓手續，並補交土地出讓金或土地增值收益金。

4. 根據1份房屋所有權證，該等物業中建築面積約180.23平方米的1個單位已取得房屋所有權證，惟尚未取得土地使用權證。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團可佔用、使用或在獲批准的情況下轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該單位及相關土地使用權。然而，倘 貴集團計劃轉讓、出租或按揭有關物業，則須向有關土地管理機關辦理土地出讓手續，並補交土地出讓金或土地增值收益金。

5. 根據1份租賃協議，建築面積約156平方米的部分物業租予獨立第三方作商業用途，年租人民幣120,000元，租期於2013年8月14日屆滿。

根據 貴公司中國法律顧問的意見，上述租賃協議乃屬有效。

6. 進行物業估值時，由於尚未取得適當土地使用權證及／或房屋所有權證，故此吾等認為附註3及4所述的物業並無任何商業價值。然而，為方便參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證且該等物業可自由轉讓，則該等物業(不包括附註3所述2幅土地)於估值日的資本值為人民幣33,136,000元。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2009年6月30日 現況下的資本值 人民幣元												
6.	國藥控股 瀋陽有限公司 及其附屬公司 於中國 遼寧省 持有的多項 物業	<p>該等物業包括地盤面積約85,751平方米的一幅土地及其上總建築面積約10,716平方米的26幢樓宇及多個構築物。</p> <p>該等物業亦包括總建築面積約6,703.37平方米的6幢樓宇或單位。</p> <p>該等樓宇及單位總建築面積約17,419.37平方米，於1952年至1999年分階段落成。</p> <p>該等物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>5,952.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>504.37</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>10,716.00</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>247.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>17,419.37</td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	辦公室	5,952.00	商業	504.37	倉庫	10,716.00	配套	247.00	總計：	17,419.37	<p>除若干部分物業租予多名獨立第三方外，該等物業現由貴集團佔用作商業及配套用途。 (見附註4)</p>	<p>116,004,000</p> <p>貴集團 應佔權益： 人民幣 115,908,000元</p>
用途	面積 (平方米)															
辦公室	5,952.00															
商業	504.37															
倉庫	10,716.00															
配套	247.00															
總計：	17,419.37															

附註：

1. 國藥控股瀋陽有限公司為貴公司持有90%權益的附屬公司，餘下10%股權由中國醫藥集團上海公司持有。
2. 根據4份土地使用權證及30份房屋所有權證，貴集團已取得該等物業中總建築面積約17,159.37平方米的30幢樓宇或單位的房屋所有權，並獲30幢樓宇或單位(包括地盤面積約85,751平方米的1幅劃撥土地)相應的劃撥土地使用權。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團擁有上述土地及樓宇的房屋所有權及相關土地使用權，可佔用、使用、收益、出租、按揭、轉讓或以其他方式處置上述土地及樓宇。

附錄五

物業估值

3. 根據1份土地使用權證及2份房屋所有權證，貴集團已取得該等物業中總建築面積約260平方米的2個單位的房屋所有權，並獲相應劃撥土地使用權。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔用、使用或在獲批准的情況下轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該2個單位及相關土地使用權。然而，倘貴集團計劃轉讓、出租或按揭有關單位，則須向有關土地管理機關辦理土地出讓手續，並補交土地出讓金或土地增值收益金。

4. 根據3份租賃協議，總建築面積約1,718平方米的部分物業租予多名獨立第三方作商業用途，年租總額為人民幣1,080,000元，租期介乎2009年12月31日至2017年4月1日屆滿。

根據貴公司中國法律顧問的意見，上述租賃協議均屬有效。

5. 進行物業估值時，由於尚未取得適當土地使用權證，故此吾等認為附註3所述的部分物業並無任何商業價值。然而，為方便參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證，且該2個單位可自由轉讓，則該等物業於估值日的資本值為人民幣1,755,000元。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2009年6月30日										
				現況下的資本值 人民幣元										
7.	國藥集團西北醫藥有限公司之附屬公司於中國陝西省持有的一幅租賃土地及其上5幢樓宇	<p>該物業包括一幅地盤面積約1,468.9平方米的租賃土地及其上建約於1984年落成的5幢大樓。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為4,915.92平方米。</p> <p>該等物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>2,405.84</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>2,131.05</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>379.03</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>4,915.92</td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	辦公室	2,405.84	住宅	2,131.05	配套	379.03	總計：	4,915.92	除若干部分物業租予1名獨立第三方外，該物業由貴集團佔用作辦公室、住宅及配套用途。(見附註3)	無商業價值
用途	面積 (平方米)													
辦公室	2,405.84													
住宅	2,131.05													
配套	379.03													
總計：	4,915.92													

附註：

1. 國藥集團西北醫藥有限公司為 貴公司擁有60%權益的附屬公司。
2. 根據1份土地使用權租賃協議、1份土地使用權證及1份房屋所有權證， 貴集團已取得建築面積約4,915.92平方米的5幢樓宇的房屋所有權，並已租用相應土地使用權。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團已取得該等物業的房屋所有權，並租賃相關土地使用權，可佔用及使用有關物業。然而，根據土地使用權租賃協議，倘 貴公司計劃出租有關物業，則須事先經土地管理機構批准。此外，物業不得轉讓及按揭。

3. 根據1份租賃協議，該物業一幢辦公大樓建築面積約500平方米的部分租予獨立第三方作辦公室，年租為人民幣600,000元，租期於2018年11月30日屆滿。

根據 貴公司中國法律顧問的意見，上述租賃協議乃屬有效。

4. 進行物業估值時，由於尚未取得適當土地使用權證，故此吾等認為該物業並無任何商業價值。然而，為方便參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證且該物業可自由轉讓，則該物業於估值日的資本值為人民幣14,951,000元。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2009年6月30日
				現況下的資本值 人民幣元
8.	國藥控股 國大藥房 有限公司 之附屬公司 於中國 天津、北京、 江蘇省及 浙江省 持有的多項 物業	該等物業包括於1995年至 2005年分階段落成的19幢樓 宇或單位。 該等物業的總建築面積約為 3,771.79平方米。	除若干部分物業租 予多名獨立第三 方外，該等物業現 由 貴集團佔用作 商業用途。(見附 註5)	36,236,000 貴集團 應佔權益： 人民幣 32,118,000元

附註：

- 國藥控股國大藥房有限公司為 貴公司擁有99%權益的附屬公司。
- 根據3份土地使用權證、4份房地產權證及8份房屋所有權證， 貴集團已取得該等物業中總建築面積約2,195.81平方米的12幢樓宇的房屋所有權，並獲授相應土地使用權。
根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團擁有12幢樓宇的房屋所有權證及相關土地使用權，可佔用、使用、收益、出租、按揭、轉讓或以其他方式處置上述樓宇。
- 根據2份土地使用權證、2份房地產權證及2份房屋所有權證， 貴集團已取得該等物業中總建築面積約865.7平方米的4個單位的房屋所有權，並獲相應劃撥土地使用權。
根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團可佔用、使用或在獲批准的情況下轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該4個單位及相關土地使用權。然而，倘 貴集團計劃轉讓、出租或按揭有關單位，則須向有關土地管理機關辦理土地出讓手續，並補交土地出讓金或土地增值收益金。
- 根據3份房屋所有權證，該等物業中總建築面積約710.28平方米的3個單位已取得房屋所有權證，惟尚未取得相關土地使用權證。
根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團可佔用、使用或在獲批准的情況下轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該3個單位及相關土地使用權。然而，倘 貴集團計劃轉讓、出租或按揭該3個單位，則須向有關土地管理機關辦理土地出讓手續，並補交土地出讓金或土地增值收益金。
- 根據6份租賃協議，總建築面積約757.38平方米的部分物業租予多名獨立第三方作商業用途，年租總額為人民幣673,900元，租期介乎2009年8月24日至2012年6月30日屆滿。
根據 貴公司中國法律顧問的意見，有關擁有適當業權證的物業的5份租賃協議均屬有效。 貴集團未取得餘下1份租賃協議所涉租賃物業的適當業權證對 貴集團業務不會有重大不利影響。
- 進行物業估值時，由於尚未取得適當土地使用權證及／或房屋所有權證，故此吾等認為附註3及4所述的物業並無任何商業價值。然而，為方便參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證且該等物業可自由轉讓，則該等物業於估值日的資本值為人民幣21,049,000元。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2009年6月30日 現況下的資本值 人民幣元
9.	國藥控股 蘇州有限公司 於中國 江蘇省 持有的 1個單位	該物業為於1998年落成的 1幢12層高樓宇第12層的1個 單位。 該物業的建築面積約為560.84 平方米。	該物業現由 貴集 團佔用作辦公室。	4,487,000 貴集團 應佔權益： 人民幣 3,141,000元

附註：

1. 國藥控股蘇州有限公司為 貴公司擁有70%權益的附屬公司。
2. 根據房屋購買合同， 貴集團以對價人民幣2,944,410元購買建築面積約560.84平方米的1個單位。
3. 根據1份土地使用權證及1份房屋所有權證， 貴集團已取得建築面積約560.84平方米的物業的房屋所有權，並獲授相應土地使用權。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團擁有相關物業的房屋所有權及相應土地使用權，可佔用、使用、收益、出租、按揭、轉讓或以其他方式處置該物業。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2009年6月30日 現況下的資本值 人民幣元										
10.	國藥集團醫藥物流有限公司及其附屬公司於中國廣東省、天津及上海持有的多項物業	<p>該等物業包括總地盤面積約92,897.2平方米的3幅土地以及其上總建築面積約69,377.07平方米的11幢樓宇及多個構築物。</p> <p>該等樓宇於2006年至2009年分階段落成。</p> <p>該等物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>10,870.62</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>58,126.68</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>379.77</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>69,377.07</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業亦包括地盤面積約10,420.9平方米的一幅土地及一幢目前在建樓宇(「在建樓宇」)。在建樓宇計劃於2009年12月落成。該在建樓宇竣工後的計劃建築面積約16,003平方米。</p>	用途	面積 (平方米)	辦公室	10,870.62	倉庫	58,126.68	配套	379.77	總計：	69,377.07	<p>除在建樓宇外，該等物業現由貴集團佔用作辦公室、倉庫及配套用途。</p>	<p>335,746,000</p> <p>貴集團 應佔權益： 人民幣 335,746,000元</p>
用途	面積 (平方米)													
辦公室	10,870.62													
倉庫	58,126.68													
配套	379.77													
總計：	69,377.07													

附註：

1. 國藥集團醫藥物流有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據4份國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約103,318.1平方米的4幅土地的土地使用權已訂約轉讓予 貴集團，總土地出讓金為人民幣10,599,932.33元。
3. 根據2份房地產權證， 貴集團已取得該等物業中總建築面積約49,690.07平方米的10幢樓宇的房屋所有權，並獲授總地盤面積約57,931.2平方米的2幅土地的土地使用權。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團擁有上述樓宇的房屋所有權以及土地使用權。 貴集團可佔用、使用、收益、出租、按揭、轉讓或以其他方式處置上述物業。

附錄五

物業估值

4. 根據1份土地使用權證，貴集團獲授1幅地盤面積34,966平方米之土地的土地使用權。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團擁有上述土地的土地使用權，可佔用、使用、收益、出租、按揭、轉讓或以其他方式處置上述物業。
5. 吾等並無獲提供建於附註4所述土地上建築面積約19,687平方米的1幢樓宇的房屋所有權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團已取得該樓宇的全部建設批文，獲取該樓宇的房屋所有權證並無法律障礙。
6. 吾等未獲提供一幅地盤面積約10,420.9平方米土地的土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團已與有關土地管理機關簽訂土地使用權出讓合同，並繳足有關土地出讓金。獲取土地使用權證並無法律障礙。
7. 根據建設工程規劃許可證－2009保稅建證第0037號，計劃總建築面積約16,003平方米的在建樓宇建設工程已獲准施工。
8. 根據1份建設工程施工許可證，相關地方機關已批准在建樓宇建設工程施工。
9. 貴集團表示，預計在建樓宇總建設成本約為人民幣51,304,700元，截至估值日已支付其中約人民幣1,929,111.59元。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團已取得在建樓宇的全部建設批文，在建樓宇竣工後獲取房屋所有權證並無法律障礙。
10. 進行物業估值時，由於尚未取得適當房屋所有權證或土地使用權證，故此吾等認為附註5及6所述的物業及在建樓宇並無任何商業價值。然而，為方便參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證且物業可自由轉讓，則該等物業於估值日的資本值為人民幣83,202,000元。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2009年6月30日 現況下的資本值 人民幣元																
11.	深圳一致藥業股份有限公司及其附屬公司於中國廣西省、廣東省、江蘇省及上海持有的多項物業	<p>該等物業包括總地盤面積約142,594.07平方米的10幅土地以及其上總建築面積約91,481平方米的61幢樓宇及多個構築物。</p> <p>該等物業亦包括總建築面積約63,058.66平方米的55幢樓宇或單位。</p> <p>該等樓宇及單位總建築面積約154,539.66平方米，於1965年至2009年間分階段落成。</p> <p>該等物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>28,524.33</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>20,357.45</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>43,495.62</td> </tr> <tr> <td>工業</td> <td>45,632.90</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>12,526.67</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>4,002.69</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>154,539.66</td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	辦公室	28,524.33	商業	20,357.45	倉庫	43,495.62	工業	45,632.90	住宅	12,526.67	配套	4,002.69	總計：	154,539.66	<p>除若干部分物業租予多名獨立第三方外，該等物業現由貴集團佔用作辦公室、商業、倉庫、工業、住宅及配套用途。(見附註6)</p>	<p>357,742,000</p> <p>貴集團 應佔權益： 人民幣 121,336,000元</p>
用途	面積 (平方米)																			
辦公室	28,524.33																			
商業	20,357.45																			
倉庫	43,495.62																			
工業	45,632.90																			
住宅	12,526.67																			
配套	4,002.69																			
總計：	154,539.66																			

附註：

1. 深圳一致藥業股份有限公司為 貴公司擁有38.33%權益的附屬公司。
2. 根據14份土地使用權證、41份房地產權證及23份房屋所有權證，貴集團已取得總建築面積約111,373.76平方米的76幢樓宇或單位的房屋所有權，並獲授該76幢樓宇或單位(包括總地盤面積約120,144.51平方米的7幅土地)的土地使用權。

根據 貴公司中國法律顧問的意見，貴集團擁有總建築面積約111,373.76平方米的76幢樓宇或單位的房屋所有權以及總地盤面積約120,144.51平方米的7幅土地的土地使用權。貴集團可佔用、使用、收益、出租、按揭、轉讓或以其他方式處置上述土地及樓宇。

附錄五

物業估值

3. 根據8份房地產權證，貴集團已取得總建築面積約33,206.06平方米的11幢樓宇或單位的房屋所有權證，並獲該11幢樓宇或單位(包括總地盤面積約22,449.56平方米的3幅土地)的劃撥土地使用權。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔用、使用或在獲批准的情況下轉讓、出租、按揭或以其他方式處置上述土地及樓宇。然而，倘貴集團計劃轉讓、出租或按揭該物業，則須向有關土地管理機關辦理土地出讓手續，並補交土地出讓金或土地增值收益金。

4. 根據3份房屋所有權證，貴集團已取得該等物業中總建築面積約902.12平方米的3幢樓宇的房屋所有權證，惟尚未取得相關土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔用、使用或在獲批准的情況下轉讓、出租、按揭或以其他方式處置上述土地樓宇及相關土地使用權。然而，倘貴集團計劃轉讓、出租或按揭上述樓宇，則須向有關土地管理機關辦理土地出讓手續，並補交土地出讓金或土地增值收益金。

5. 吾等未獲得其餘總建築面積約9,057.72平方米的26幢樓宇或單位之土地使用權證及／或房屋所有權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團辦妥獲出讓土地或取得建築批文並取得房屋所有權證的相關手續後，將合法擁有總建築面積約9,057.72平方米的26幢樓宇或單位的房屋所有權。

6. 根據69份租賃協議，總建築面積約18,622.79平方米的部分物業租予多名獨立第三方作辦公室、商業、倉庫及住宅用途，年租總額為人民幣7,951,718.41元，租期介乎2009年9月30日至2017年9月30日屆滿。

根據貴公司中國法律顧問的意見，有關擁有業權證的物業的68份租賃協議合法。餘下1份租賃協議所涉租賃物業尚未取得適當所有權證對貴集團業務不會有重大不利影響。

7. 進行物業估值時，由於尚未取得適當土地使用權證及／或房屋所有權證，故此吾等認為附註3至5所述的物業並無任何商業價值。然而，為方便參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證且該等物業可自由轉讓，則該等物業(不包括土地)於估值日的資本值為人民幣152,344,000元。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2009年6月30日 現況下的資本值 人民幣元
12.	國藥控股 浙江有限 公司 於中國 浙江省 持有的 4個單位	該物業包括1幢於2004年落成的24層高辦公大樓第16層的4個單位。 該物業的建築面積約為620.28平方米。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	8,374,000 貴集團 應佔權益： 人民幣 7,207,000元

附註：

1. 國藥控股浙江有限公司為 貴公司擁有86.05%權益的附屬公司。
2. 根據4份土地使用權證及4份房屋所有權證， 貴集團已取得建築面積約620.28平方米物業的房屋所有權，並獲授相應土地使用權。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團擁有相關物業的房屋所有權及相關土地使用權。 貴集團可佔用、使用、收益、出租、按揭、轉讓或以其他方式處置有關物業。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2009年6月30日															
				現況下的資本值 人民幣元															
13.	國藥集團藥業股份有限公司及其附屬公司於中國安徽省及北京市持有的多項物業	<p>該等物業包括總地盤面積約53,009.4平方米的4幅土地及其上總建築面積約46,463.73平方米的19幢樓宇以及多個構築物。</p> <p>該等物業亦包括總建築面積約1,055.88平方米的12個單位。</p> <p>該等樓宇及單位總建築面積約47,519.61平方米，於1983年至2005年間分階段落成。</p> <p>該等物業的用途及建築面積詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工業</td> <td>16,278.52</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>9,462.99</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>17,996.51</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>291.64</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>2,725.71</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>764.24</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>47,519.61</td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	工業	16,278.52	辦公室	9,462.99	倉庫	17,996.51	商業	291.64	配套	2,725.71	住宅	764.24	總計：	47,519.61	<p>該等物業現由 貴集團佔用作工業、辦公室、倉庫、商業、配套及住宅用途。</p> <p>169,456,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 51,760,000元</p>
用途	面積 (平方米)																		
工業	16,278.52																		
辦公室	9,462.99																		
倉庫	17,996.51																		
商業	291.64																		
配套	2,725.71																		
住宅	764.24																		
總計：	47,519.61																		

附註：

- 國藥集團藥業股份有限公司為 貴公司擁有44.01%權益的附屬公司。
- 根據5份土地使用權證及20份房屋所有權證， 貴集團已取得總建築面積約46,755.37平方米的21幢樓宇或單位的房屋所有權，並已獲授該21幢樓宇或單位(包括總地盤面積約53,009.4平方米的4幅土地)的土地使用權。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團擁有總建築面積約46,755.37平方米的21幢樓宇或單位的房屋所有權及總地盤面積約53,009.4平方米的4幅土地的土地使用權。 貴集團可佔用、使用、收益、出租、按揭、轉讓或以其他方式處置上述物業。

- 吾等未獲提供該等物業中餘下總建築面積約764.24平方米的10個單位之土地使用權證及房屋所有權證。

根據 貴公司中國法律顧問的意見，總建築面積約764.24平方米的10個單位用作 貴集團員工宿舍。缺少該等單位的業權對 貴公司無重大影響。

附錄五

物業估值

4. 進行物業估值時，由於尚未取得適當土地使用權證及／或房屋所有權證，故此吾等認為附註3所述的10個單位並無任何商業價值。然而，為方便參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證且該10個單位可自由轉讓，則該等單位於估值日的資本值為人民幣2,904,000元。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2009年6月30日 現況下的資本值 人民幣元
14.	國藥集團西南醫藥有限公司於中國重慶持有的1個住宅單位	該物業為於2001年落成的1幢樓宇第13層的1個住宅單位。 該物業的建築面積約為68.4平方米。	該物業現時空置。	219,000 貴集團 應佔權益： 人民幣 148,000元

附註：

1. 國藥集團西南醫藥有限公司為 貴公司擁有67.45%權益的附屬公司。
2. 根據1份土地使用權證及1份房屋所有權證， 貴集團已取得建築面積約68.4平方米的物業的房屋所有權，並獲授相應土地使用權。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團擁有相關物業的房屋所有權及相關土地使用權，可佔用、使用、收益、出租、按揭、轉讓或以其他方式處置該物業。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2009年6月30日 現況下的資本值 人民幣元												
15.	國藥控股江蘇有限公司於中國江蘇省持有的多項物業	<p>該等物業包括總地盤面積約29,665.48平方米的4幅土地以及其上總建築面積約21,383.1平方米的4幢樓宇。</p> <p>該等物業亦包括總建築面積約9,404.25平方米的13幢樓宇或單位。</p> <p>該等樓宇及單位總建築面積約30,787.35平方米，於1949年至1998年間分階段落成。</p> <p>該等物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工業</td> <td>2,139.87</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>19,243.23</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>8,717.83</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>686.42</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>30,787.35</td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	工業	2,139.87	倉庫	19,243.23	商業	8,717.83	住宅	686.42	總計：	30,787.35	<p>除物業的一部份租予一名獨立第三方外，該等物業現由貴集團佔用作工業、倉庫、商業及住宅用途。(見附註6)</p>	<p>101,741,000</p> <p>貴集團 應佔權益： 人民幣 65,968,000元</p>
用途	面積 (平方米)															
工業	2,139.87															
倉庫	19,243.23															
商業	8,717.83															
住宅	686.42															
總計：	30,787.35															

附註：

1. 國藥控股江蘇有限公司為 貴公司擁有64.84%權益的附屬公司。
2. 根據10份土地使用權證及11份房屋所有權證， 貴集團已取得該等物業中總建築面積約10,458.89平方米的10幢樓宇或單位的房屋所有權，並獲授該10幢樓宇或單位(包括地盤面積約2,014.4平方米的1幅土地)的土地使用權。
3. 根據抵押合同，若干部分物業已用作銀行貸款的抵押，抵押期於2009年9月18日屆滿，總額為人民幣24,000,000元。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團擁有總建築面積約10,458.89平方米的10幢樓宇或單位的房屋所有權以及地盤面積約2,014.4平方米的1幅土地的土地使用權。 貴集團可佔用、使用、收益、出租、按揭、轉讓或以其他方式處置上述物業，惟上述轉讓已按揭的部分物業須取得承按人批准。

附錄五

物業估值

4. 根據6份土地使用權證及6份房屋所有權證，貴集團已取得總建築面積約20,190.51平方米的6幢樓宇或單位的房屋所有權，並獲該6幢樓宇或單位(包括總地盤面積約27,651.08平方米的3幅土地)的劃撥土地使用權。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔用、使用或在獲批准的情況下轉讓、出租、按揭或以其他方式處置上述土地及樓宇。然而，倘貴集團計劃轉讓、出租或按揭上述土地、樓宇及單位，則須向有關土地管理機關辦理土地出讓手續，並補交土地出讓金或土地增值收益金。

5. 貴公司未獲提供該等物業中餘下建築面積約137.95平方米的單位之土地使用權證及房屋所有權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，取得房屋所有權證及土地使用權證後，貴集團將擁有該單位及相關土地使用權。

6. 根據1份租賃協議，建築面積約2,960平方米的部分物業租予一名獨立第三方作辦公室，年租人民幣1,500,000元，租期於2012年9月30日屆滿。

根據貴公司中國法律顧問的意見，上述租賃協議乃屬有效。

7. 進行物業估值時，由於尚未取得適當土地使用權證及／或房屋所有權證，故此吾等認為附註4及5所述的物業並無任何商業價值。然而，為方便參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證且該等物業可自由轉讓，則該等物業(不包括附註4所述3幅土地)於估值日的資本值為人民幣17,405,000元。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2009年6月30日 現況下的資本值 人民幣元
16.	國藥集團 化學試劑 有限公司的 附屬公司 於中國 江蘇省及上 海 持有的 多項物業	該等物業包括總地盤面積 約30,765.4平方米的2幅土 地及建於其上建築面積約 14,065.12平方米的11幢樓 宇，亦包括建築面積約73.91 平方米的一個住宅單位。 該等樓宇及單位總建築面積 約14,139.03平方米，於1995 年及2009年落成。 該等物業的用途及建築面積 詳情如下：	該等物業現由 貴 集團佔用作住宅、 辦公室、倉庫及配 套用途。	911,000 貴集團 應佔權益： 人民幣 547,000元
		用途	面積 (平方米)	
		住宅	73.91	
		辦公室	1,426.65	
		倉庫	12,277.76	
		配套	360.71	
		總計：	14,139.03	

附註：

1. 國藥集團化學試劑有限公司為 貴公司擁有90%權益的附屬公司，餘下10%股權由中國醫藥集團上海公司持有。
2. 根據1份土地使用權證， 貴集團獲授地盤面積約4,487.3平方米之1幅土地的土地使用權。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團已取得上述土地的土地使用權證。於土地使用權證所規定期間， 貴集團可佔用、使用、轉讓、收益、出租、按揭或以其他方式處置土地使用權。
3. 根據日期為2009年6月12日的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約26,278.1平方米之土地的土地使用權已訂約授予 貴集團，土地出讓金為人民幣9,300,000元。
4. 吾等未獲提供地盤面積約26,278.1平方米(見附註3)的土地之土地使用權證。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團取得有關土地使用權證並無法律障礙。

附錄五

物業估值

5. 根據日期為2009年3月18日的房屋購買合同，貴集團以對價人民幣185,000元購買建築面積約73.91平方米的1個住宅單位。
6. 根據房地產權證，貴集團已取得建築面積約73.91平方米的1個住宅單位之房屋所有權，並獲相應劃撥土地使用權。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔用、使用或在獲批准的情況下轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該單位及相關土地使用權。然而，倘貴集團計劃轉讓、出租或按揭該物業，則須向有關土地管理機關辦理土地出讓手續，並補交土地出讓金或土地增值收益金。

7. 吾等未獲提供餘下總建築面積約14,065.12平方米之11幢樓宇之房屋所有權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見：

- (i) 貴集團將於取得附註2所述出讓土地上所建總建築面積約600平方米之一幢樓宇之房屋所有權證後擁有該樓宇的房屋所有權。
 - (ii) 貴集團已就未取得土地使用權證的土地上所建餘下總建築面積約13,465.12平方米之10幢樓宇與有關土地管理機關簽訂土地使用權出讓合同，並繳足有關土地出讓金。貴集團確認將於取得土地使用權證後完成相關建設批文手續。
8. 進行物業估值時，由於尚未取得適當土地使用權證及房屋所有權證，故此吾等認為附註3、6及7所述的物業並無任何商業價值。然而，為方便參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證且該等物業可自由轉讓，則該等物業於估值日的資本值為人民幣29,284,000元。

附錄五

物業估值

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2009年6月30日 現況下的資本值 人民幣元
17.	國藥控股 湖北有限公 司 於中國 湖北省 持有的1個單 位	該物業包括於1996年落成的1 幢27層高辦公大樓16樓的1個 單位。 該物業建築面積約為208.52平 方米。	該物業現租予1名 獨立第三方作辦公 室。	1,251,000 貴集團 應佔權益： 人民幣 876,000元

附註：

1. 國藥控股湖北有限公司為 貴公司擁有70%權益的附屬公司。
2. 根據1份土地使用權證及1份房屋所有權證， 貴集團已取得建築面積約208.52平方米物業的房屋所有權，並獲授相應土地使用權。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團擁有相關物業的房屋所有權及相關土地使用權，可佔用、使用、收益、出租、按揭、轉讓或以其他方式處置該物業。

3. 根據租賃協議，該物業租予一名獨立第三方作辦公室，年租為人民幣57,552元，租期於2010年7月31日屆滿。

根據 貴公司中國法律顧問的意見，上述租賃協議乃屬有效。

附錄五

物業估值

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2009年6月30日 現況下的資本值 人民幣元
18.	國藥集團醫藥物流有限公司於中國上海持有的一幅土地	該物業為一幅地盤面積約42,599平方米的土地。 該物業已獲授土地使用權，為期50年，作倉儲用途。	該物業現時空置。	無商業價值

附註：

1. 國藥集團醫藥物流有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份國有土地使用權出讓合同，地盤面積約42,599平方米之一幅土地的土地使用權已訂約授予 貴集團，土地出讓金為人民幣6,388,450.47元。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團已與有關土地管理機關簽訂土地使用權出讓合同，並繳足有關土地出讓金。 貴集團取得土地使用權證並無法律障礙。

3. 進行物業估值時，由於尚未取得適當土地使用權證，故此吾等認為該物業並無任何商業價值。然而，為方便參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證且該物業可自由轉讓，則該物業於估值日的資本值為人民幣134,826,000元。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2009年6月30日 現況下的資本值 人民幣元
19.	深圳一致藥業股份有限公司及其附屬公司於中國廣東省持有的3幅土地	該物業包括3幅總地盤面積約110,282.36平方米的土地。 2幅土地已獲授土地使用權，為期50年，作工業用途。	該物業現時空置。	52,100,000 貴集團 應佔權益： 人民幣 19,970,000元

附註：

1. 深圳一致藥業股份有限公司為 貴公司擁有38.33%權益的附屬公司。
2. 根據國有土地使用權出讓合同，地盤面積約6,101.88平方米之土地的土地使用權已訂約授予 貴集團，土地出讓金為人民幣3,319,100元。
3. 根據兩份國有土地使用權證， 貴集團已取得總地盤面積約105,450.19平方米之兩幅土地（包括附註2所述土地）的土地使用權，租期分別於2050年1月24日及2058年10月16日屆滿，作工業用途。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團擁有總地盤面積約105,450.19平方米之2幅土地的土地使用權，可佔用、使用、收益、出租、按揭、轉讓或以其他方式處置該物業。

4. 吾等未獲提供餘下地盤面積約4,832.17平方米之土地的土地使用權證。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團正在申請地盤面積約4,832.17平方米之土地的相關土地出讓手續。

5. 進行物業估值時，由於尚未取得適當土地使用權證，故此吾等認為附註4所述土地並無任何商業價值。

附錄五

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2009年6月30日 現況下的資本值 人民幣元
20.	國藥控股瀋陽有限公司於中國遼寧省持有的一幅土地	該物業為一幅地盤面積約66,667平方米的土地。 該物業已獲授土地使用權，將於2059年2月9日屆滿，作工業用途。	該物業現時空置。	28,667,000 貴集團 應佔權益： 人民幣 28,667,000元

附註：

1. 國藥控股瀋陽有限公司為 貴公司持有90%權益的附屬公司，餘下10%股權由中國醫藥集團上海公司持有。
2. 根據國有土地使用權出讓合同，地盤面積約66,667平方米之土地的土地使用權已訂約授予 貴集團，土地出讓金為人民幣24,733,457元。
3. 根據國有土地使用權證， 貴集團已取得地盤面積約66,667平方米之土地的土地使用權，租期於2059年2月9日屆滿，作工業用途。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團擁有地盤面積約66,667平方米之土地的土地使用權，可佔用、使用、收益、出租、按揭、轉讓或以其他方式處置該物業。

附錄五

物業估值

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	2009年6月30日															
				現況下的資本值 人民幣元															
21.	位於中國的611項租賃物業	<p>該等物業包括於1940年代至2000年代分階段落成總建築面積約190,699.2平方米的611幢樓宇或單位。</p> <p>該等物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工業</td> <td>3,815.16</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>32,714.42</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>66,423.12</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>86,055.69</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>885.83</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>804.98</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>190,699.20</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業由多名獨立第三方及3名關連人士(合稱「出租人」)租予貴集團，租期各異。</p>	用途	面積 (平方米)	工業	3,815.16	辦公室	32,714.42	倉庫	66,423.12	商業	86,055.69	住宅	885.83	配套	804.98	總計：	190,699.20	<p>該等物業現由貴集團佔用作工業、辦公、倉庫、商業、住宅及配套用途。</p> <p>無商業價值</p>
用途	面積 (平方米)																		
工業	3,815.16																		
辦公室	32,714.42																		
倉庫	66,423.12																		
商業	86,055.69																		
住宅	885.83																		
配套	804.98																		
總計：	190,699.20																		

附註：

- 根據多份租賃協議，貴集團自多名獨立第三方租用總建築面積約183,409.7平方米的603幢樓宇或單位，作工業、辦公、倉庫、商業、住宅及配套用途，年租總額人民幣87,137,586.42元，租期各異。
- 根據8份租賃協議，貴公司自3名關連人士租用總建築面積約7,289.5平方米的8幢樓宇或單位，年租總額人民幣7,435,873.12元，租期各異。
- 吾等已獲貴公司中國法律顧問就該等租賃協議的合法性提供的法律意見，其中包括：
 - 對於上述物業，出租人已提供總建築面積約138,646.67平方米的474項物業的房屋所有權證及／或業主的分租同意書或於地方機構的登記。相關租約均屬有效。

附錄五

物業估值

- (ii) 對於餘下總建築面積約52,052.53平方米的137項物業，出租人並未提供相關房屋所有權證及／或業主的分租同意書或於地方機構的登記。相關租賃協議未必受中國法律保護。然而，總建築面積約46,049.93平方米的106項物業的出租人已提供書面確認函，承諾會彌償 貴集團因業權缺失而蒙受的任何損失。租賃物業尚未取得相關業權證對 貴集團業務不會有重大不利影響。
- (iii) 貴公司確認，該等物業的現有用途符合租賃協議指定的用途；及
- (iv) 總建築面積約28,599.06平方米的61項物業已抵押。