

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

以下為由獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就其於二零一零年六月三十日對本集團在中華人民共和國及香港持有的物業權益進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。

威格斯資產評估顧問有限公司

國際資產評估顧問

香港

九龍

觀塘道398號

嘉域大廈10樓



敬啟者：

按照閣下的指示，我們就康哲藥業控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）及中國香港特別行政區（「香港」）所持物業權益進行估值，我們確認我們已經就此進行了調查，做出了相關的詢證、並取得了我們認為有必要的其他資料，以向閣下提供我們對該等物業權益於二零一零年六月三十日（「估值日期」）的市值的意見，以供載入貴公司於本函件日期刊發的文件。

我們的估值為我們對物業權益的市值的意見，我們對市值的定義為「物業經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及非強迫情況下於估值日期進行公平交易的預計款額」。

於對第一類貴集團於中國持作自用的物業權益中第1項物業權益進行估值時，我們混合採用市場法及折舊重置成本法，分別對該物業的土地部分以及其上的樓宇及構築物進行評估。因此，兩種方法所得結果的總和代表該物業整體市值。我們對土地部分進行估值時，乃參考常德市的基準地價及我們在當地可取得的銷售例證。由於樓宇及構築物的性質不能

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

以市值估值，故以折舊重置成本法進行估值。折舊重置成本法乃根該等樓宇及裝修的現時重置(重建)成本減去就實際損耗及所有相關陳舊及優化作出的扣減而計算。一般而言，在欠缺可資比較市場銷售個案的情況下，折舊重置成本法為最可靠的物業價值指標。此方法受到該業務的潛在盈利能力是否足夠所規限。

於對第一類 貴集團於中國持作自用的物業權益中第2項物業權益進行估值時，我們採用直接比較法，參照於公開市場的可資比較交易，並按交吉狀況基準進行估值。

於對第二類 貴集團在中國持作未來發展的物業權益進行估值時，我們採用直接比較法，參照於深圳市的基準地價及我們在當地可取得的銷售例證進行估值。

就第三類及第四類物業權益，由於屬短期性質，禁止轉讓或分租，或者缺乏可觀租金利潤，故此，我們將該等物業定為無商業價值。

我們於估值時，假設業主將該等物業權益按現狀在公開市場上求售，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的安排，以提高該等物業權益的價值而獲益。此外，我們的估值亦無假設任何形式的強迫銷售。

我們已就位於香港的物業在相關土地註冊處進行查冊而未就位於中國的物業在中國相關政府機構就物業權益進行查冊。我們已獲提供有關中國物業權益的若干業權文件摘要。然而，我們並無查證文件正本以核實擁有權、產權負擔或是否存在並無在提交予我們的文件副本上顯示的任何後續修訂。於就中國物業權益進行估值時，我們依賴 貴集團中國法律顧問中倫律師事務所提供的法律意見(「中國法律意見」)。

我們在相當程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納 貴公司給予我們有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、土地及建築面積及物業辨識及其他相關事宜等的意見。我們並無理由懷疑由 貴公司向我們提供對估值屬重要資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團知會，提供予我們的資料中並無隱瞞或遺漏任何重要事實，而我們並無理由懷疑有任何重要資料獲隱瞞。所有文件僅用作參考。我們認為我們已獲提供充分資料以達成知情意見。

估值證書所載的所有尺寸、量度及面積乃根據由 貴集團提供予我們的文件中所載的資料計算，並僅為約數。我們並無進行實地量度。

我們於審查過程中曾視察物業外部，並在可能情況下視察其內部。我們於審查過程中並未發現任何嚴重損毀。然而，我們並無進行結構測量，亦無查察物業內遭覆蓋、遮蔽或不可通達的木構件或其他部分，因此，儘管我們於審查過程並未注意到任何嚴重損壞，我們未能匯報該等物業權益的任何有關部分是否確無損壞。我們並無測試任何設施。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

我們的估值並無考慮該等物業權益所欠負的任何押記、按揭或債項，以及出售時可能產生的任何開支或稅項。除非另有註明，否則我們假設該等物業權益並無附帶任何足以影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

於就物業權益進行估值時，我們已完全遵守由香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)、英國皇家特許測量師學會頒佈的評值及評估準則(二零零七年第六版)及香港聯合交易所有限公司發佈的證券[●]規則第5章及第12項應用指引規定。

除非另有說明，所有貨幣均以港元(HK\$)列值。於二零一零年六月三十日對中國物業權益進行估值所採用的匯率為1港元兌人民幣0.8747元。該日至本函件日期止該貨幣兌港元的匯率並無重大波動。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
英皇道510號
港運城
港運大廈
21樓6室
康哲藥業控股有限公司
列位董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
董事總經理
何繼光
註冊專業測量師(產業測量組)
MRICS MHKIS MSC(e-com)

●年●月●日

附註：何繼光先生(特許測量師，MRICS MHKIS MSC(e-com))具備逾24年的香港物業估值經驗以及逾17年的中國、台灣、澳門及亞太地區的物業估值經驗。何先生於一九八九年加盟威格斯。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值概要

第一類－ 貴集團於中國持作自用的物業權益

| 物業 | 於二零一零年 六月三十日 現況下市值 | 貴集團 應佔權益 | 貴集團於 二零一零年 六月三十日 現況下市值 |
|--|--|-------------|--|
| 1. 位於中國湖南省 常德市澧縣 澧陽鎮澹陽居 委會(亦 稱為臨江西路7號) 的土地及房屋 | 人民幣 15,100,000元 (相當於約 17,260,000港元) | 100% | 人民幣 15,100,000元 (相當於約 17,260,000港元) |
| 2. 中國廣東省 深圳市羅湖區 人民南路 房地產大廈 14層B1室 | 人民幣 1,300,000元 (相當於約 1,490,000港元) | 100% | 人民幣 1,300,000元 (相當於約 1,490,000港元) |
| 小計 | 人民幣 16,400,000元 (相當於約 18,750,000港元) | | 人民幣 16,400,000元 (相當於約 18,750,000港元) |

第二類－ 貴集團於中國持作未來發展的物業權益

| | | | |
|--|--|------|--|
| 3. 位於中國廣東省 深圳市龍崗區 坪山新區大工業區坑梓鎮 的一塊土地 (地段編號：G14315-0115) | 人民幣 19,400,000元 (相當於約 22,180,000港元) | 100% | 人民幣 19,400,000元 (相當於約 22,180,000港元) |
|--|--|------|--|

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值概要

第三類－ 貴集團於香港租賃的物業權益

| 物業 | 於二零一零年 六月三十日 現況下市值 | 貴集團 應佔權益 | 貴集團於 二零一零年 六月三十日 現況下市值 |
|--|--------------------------|-------------|---------------------------------|
| 4. 香港 英皇道510號 港運城 港運大廈 21樓6室 | 無商業價值 | 100% | 無 |

第四類－ 貴集團於中國租賃的物業權益

| 物業 | 於二零一零年 六月三十日 現況下市值 | 貴集團 應佔權益 | 貴集團於 二零一零年 六月三十日 現況下市值 |
|---|--------------------------|-------------|---------------------------------|
| 5. 中國 廣東省 深圳市南山區 南山科技園北區朗山路11號 同方信息港 A棟6樓及8樓 | 無商業價值 | 100% | 無 |

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

| 物業 | 於二零一零年 六月三十日 現況下市值 | 貴集團 應佔權益 | 貴集團於 二零一零年 六月三十日 現況下市值 |
|--|--------------------------|-------------|---------------------------------|
| 6. 中國 廣東省 深圳市南山區 西麗茶光路1063號 A區3樓 | 無商業價值 | 100% | 無 |
| 7. 中國廣東省廣州市 越秀區沿江中路313號 康富來國際大廈 13樓1303室 | 無商業價值 | 55% | 無 |
| 8. 中國湖南省常德市 澧縣澧陽鎮解放北路 曉鐘街 呈院落式 原棉麻公司貨倉 | 無商業價值 | 100% | 無 |
| | 小計 | | 無 |
| | 總計 | | 無 |
| | 人民幣 35,800,000元 | | 人民幣 35,800,000元 |
| | (相當於約 40,930,000港元) | | (相當於約 40,930,000港元) |
| | 40,930,000港元 | | 40,930,000港元 |

估值證書

第一類－ 貴集團於中國持作自用的物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一零年 六月三十日 現況下市值 |
|---|---|-------------------------|---|
| 1. 位於中國 湖南省 常德市 澧縣 澧陽鎮 澧陽村居 委會(亦稱 為臨江西路 7號) 的土地及房屋 | 該物業包括一幅土地及其上於一九八零年至二零零六年間落成的16幢單層至5層高房屋及構築物。 該物業的土地面積及總建築面積分別約為35,014.68平方米及11,955.85平方米。 該物業獲授土地使用權於二零四七年一月十一日屆滿，用於工礦倉儲用途。 | 該物業目前由 貴集團佔用，作為工業及輔助用途。 | 人民幣 15,100,000元 (相當於約 17,260,000港元) 貴集團應佔權益 100% 貴集團於 二零一零年 六月三十日 現況下市值 人民幣 15,100,000元 (相當於約 17,260,000港元) |

附註：

- 根據一份國有土地使用權證(文件號：澧國用(2009)第350號)，該物業約35,014.68平方米土地面積的土地使用權被授予康哲(湖南)製藥有限公司，用作工礦倉儲之用，於二零四七年一月十一日期滿。
- 根據16份房屋所有權證，此16幢房屋總建築面積約11,955.85平方米，所有權被授予康哲(湖南)製藥有限公司。詳情概述如下：

| 樓宇 | 概約建築面積 (平方米) | 完工年份 | 樓層數 | 房屋所有權證 (文件號) |
|--------------|-----------------|------|-----|---------------------|
| 辦公樓 | 624.08 | 2000 | 2 | 澧房權證澧陽鎮字第710000297號 |
| 廠房 | 672.49 | 2000 | 1 | 澧房權證澧陽鎮字第710000302號 |
| 水針車間 | 2,848.88 | 2001 | 2 | 澧房權證澧陽鎮字第710000303號 |
| 門衛 | 26.70 | 1987 | 1 | 澧房權證澧陽鎮字第710000300號 |
| 辦公室/車間 | 1,789.31 | 1987 | 2 | 澧房權證澧陽鎮字第710000304號 |
| 宿舍 | 1,331.17 | 2001 | 5 | 澧房權證澧陽鎮字第710000292號 |

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

| 樓宇 | 概約建築面積 (平方米) | 完工年份 | 樓層數 | 房屋所有權證 (文件號) |
|--------------|-----------------|------|-----|---------------------|
| 配電器室 | 57.24 | 1990 | 1 | 禮房權證禮陽鎮字第710000299號 |
| 貨倉 | 359.15 | 2000 | 1 | 禮房權證禮陽鎮字第710000290號 |
| 鍋爐房 | 160.06 | 1997 | 1 | 禮房權證禮陽鎮字第710000294號 |
| 發電機房 | 34.50 | 1989 | 1 | 禮房權證禮陽鎮字第710000295號 |
| 辦公室／車間 | 31.17 | 1989 | 1 | 禮房權證禮陽鎮字第710000293號 |
| 原料車間 | 773.36 | 2005 | 2 | 禮房權證禮陽鎮字第710000289號 |
| 固體車間 | 1,520.57 | 2003 | 1 | 禮房權證禮陽鎮字第710000288號 |
| 動物房 | 194.37 | 1987 | 1 | 禮房權證禮陽鎮字第710000298號 |
| 檢驗中心 | 520.82 | 1980 | 2 | 禮房權證禮陽鎮字第710000291號 |
| UDCA車間 | 1,011.98 | 2006 | 2 | 禮房權證禮陽鎮字第710000296號 |
| 合計 | 11,955.85 | | | |

3. 根據 貴集團提供的資料，康哲（湖南）製藥有限公司是一家在中國成立的中外合資企業，為 貴公司的全資附屬公司。
4. 我們已經獲得由 貴集團中國法律顧問中倫律師事務所就物業所提供的法律意見，其中包括以下資料：
 - (a) 康哲（湖南）製藥有限公司是該物業目前登記所有者，有權於市場佔有、使用、轉讓、租賃及抵押該物業；及
 - (b) 該物業不附帶可能對該物業擁有權造成不利影響的抵押、指令及其他法律負擔。

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一零年 六月三十日 現況下市值 |
|---|--|-----------------------------------|---|
| 2. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 人民南路 房地產大廈 14層 B1室 | 該物業為一幢約於一九八六年落成的17層綜合樓14層的一個單元。 該物業建築面積約179.35平方米。 該物業獲授土地使用權於一九八一年八月六日起計至二零三一年八月五日期滿，為期50年，用於商業及金融用途。 | 目前該物業由康哲(深圳)醫療器械有限公司佔用，用於辦公和倉儲用途。 | 人民幣 1,300,000元 (相當於約 1,490,000港元) |
| | | | 貴集團應佔權益 100% 貴集團於 二零一零年 六月三十日 現況下市值 人民幣 1,300,000元 (相當於約 1,490,000港元) |

附註：

- 根據一份房地產權證(文件號：深房地字第2000254492號)，該物業建築面積約179.35平方米的所有權由深圳市康哲藥業有限公司擁有。
如上述房地產權證規定，該物業的土地使用權被授予深圳市康哲藥業有限公司，為期50年，於一九八一年八月六日起計至二零三一年八月五日期滿，用於商業及金融用途。
- 根據貴集團提供的資料，深圳市康哲藥業有限公司為於中國成立的外商獨資企業，是貴公司的全資附屬公司。
- 根據深圳市康哲藥業有限公司於二零一零年三月一日刊發的公佈，康哲(深圳)醫療器械有限公司在二零一零年三月一日至二零一四年三月一日期間可佔用該物業。
- 我們已獲得由貴集團中國法律顧問中倫律師事務所就該物業提供的法律意見，其中包括以下資料：
 - 深圳市康哲藥業有限公司為該物業目前登記所有者，有權於市場佔有、使用、轉讓、租賃及抵押該物業；及
 - 該物業不附帶可能對該物業所有權造成不利影響的抵押、指令及其他法律負擔。

估值證書

第二類－ 貴集團於中國持作未來發展的物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一零年 六月三十日 現況下市值 |
|--|---|-----------|--|
| 3. 位於中國廣東省深圳市龍崗區坪山新區大工業區坑梓鎮的一塊土地（地段編號：G14315-0115） | <p>該物業包括土地面積約36,422.4平方米的一塊工業用地。</p> <p>該物業獲授土地所有權於二零一零年一月十五日起計至二零一零年一月十四日屆滿，為期50年，作工業用途。</p> | 該物業目前為空地。 | <p>人民幣 19,400,000元</p> <p>（相當於約 22,180,000港元</p> <p>貴集團應佔權益 100%</p> <p>貴集團於 二零一零年 六月三十日 現況下市值 人民幣 19,400,000元</p> <p>（相當於約 22,180,000港元</p> |

附註：

- 根據深圳市規劃和國土資源委員會坪山管理局（甲方）與深圳市康哲藥業有限公司（乙方）於二零一零年一月十五日簽署的一份國有土地使用權出讓合同（文件號：深地合字（2009）5063號），該物業土地面積約36,422.4平方米，由甲方轉讓予乙方，年限為50年，起計日期為二零一零年一月十五日，到期日為二零一零年一月十四日，作工業用途，代價為人民幣19,300,500元。
根據上述國有土地使用權出讓合同，相關發展規定概述如下：
 - 准許土地覆蓋率： 少於或等於40%
 - 准許容積率： 小於或等於2.2
 - 准許樓層： 多層
 - 綠化率： 不小於30%
 - 停車位： 不小於229個停車位
 - 預計竣工日期 二零一二年一月十四日前
- 根據一份房地產權證（文件號：深房地字第6000412991號），該物業土地面積約36,422.4平方米，授予深圳市康哲藥業有限公司為期50年，於二零一零年一月十五日起計至二零一零年一月十四日期滿，用於工業用途。
- 根據日期為二零一零年六月三十日的《建設用地規劃許可證》（文件號：深規土許PS-2010-0018號），該物業將開發用於工業及輔助用途，估計總建築面積約80,130平米，其中，廠房建築面積及輔助辦公室建築面積估計分別約為76,630平米及3,500平米。根據 貴集團提供的資料，該物業開發將於二零一二年初完成。此外，該物業西和南邊界12米內，與及東和北邊界9米內，不得興建任何房屋或其部份。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

4. 根據 貴集團提供的資料，深圳市康哲藥業有限公司為於中國成立的外商獨資企業，是貴公司的全資附屬公司。
5. 我們已獲得由 貴集團中國法律顧問中倫律師事務所就該物業提供的法律意見，其中包括以下資料：
 - (a) 深圳市康哲藥業有限公司是該物業目前登記所有者，有權在市場上佔有、使用、轉讓、租賃及抵押該物業；
 - (b) 地價已完全結清；及
 - (c) 該物業不附帶可能會對該物業造成不利影響的抵押、指令或其他法律負擔。

估值證書

第三類－ 貴集團於香港租賃的物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一零年 六月三十日 現況下市值 |
|--|---|--|--------------------------|
| 4. 香港 英皇道 510號 港運城 港運大廈 21樓6室 | <p>該物業為一幢於一九九七年落成的27層辦公樓21層的一個單位。</p> <p>該物業總建築面積及可出售面積分別為約1,964 平方呎及1,351 平方呎。</p> | <p>該物業由獨立第三方出租給CMS國際投資有限公司，租期為三年，始於二零零七年十一月一日，於二零一零年十月三十一日到期，月租為68,544 港元，不包括空調費、管理費及其他所有支出。</p> <p>該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。</p> | 無商業價值 |

附註：

1. 根據土地登記冊，目前該物業的登記所有者是出租人，即Island Communication Investments Limited。
2. 根據 貴集團提供的資料，出租人是獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
3. 根據 貴集團提供的資料，CMS國際投資有限公司是一家在英屬處女群島註冊成立的公司，是 貴公司的全資附屬公司。
4. 該物業位於在北角分區計劃大綱圖中劃分為「商業／住宅(3)」的一個區域。

估值證書

第四類－ 貴集團於中國租賃的物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一零年 六月三十日 現況下市值 |
|---|--|---|--------------------------|
| 5. 中國 廣東省 深圳市 南山區 南山科技園 北區 朗山路11號 同方信息港 A棟6樓及 8樓 | 該物業包括一幢約於二零零七年落成的12層(不包括2層地下室)辦公樓的6層及8層全層。 該物業總建築面積約為2,451.14平方米。 | 該物業目前由獨立第三方出租給深圳市康哲藥業有限公司，租期始於二零一零年一月十八日，於二零一二年三月七日期滿，月租為人民幣98,046元，不包括管理費及其他營運支出。 該物業現由 貴集團佔用作辦公用途。 | 無商業價值 |

附註：

1. 根據一份房地產權證(文件號：深房地字第4000388861號)，該物業的所有權被授予出租人，即深圳市同方控股有限公司。
按照上述房地產所有權證規定，該物業的土地使用權被授予深圳市同方控股有限公司，年期為50年，始於二零零三年五月十九日，終於二零五三年五月十八日，用於高新園區之用。
2. 根據 貴集團提供的資料，出租人是獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
3. 根據 貴集團提供的資料，深圳市康哲藥業有限公司為於中國成立的外商獨資企業，是貴公司的全資附屬公司。
4. 我們已獲得由 貴集團中國法律顧問中倫律師事務所提供有關 貴集團物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (a) 出租人為該物業目前的登記所有者，有權出租該物業予深圳市康哲藥業有限公司。深圳市康哲藥業有限公司與出租人簽署的租賃合約有效且具有法律效力；
 - (b) 租賃合約已正式在相關政府機構進行登記；及
 - (c) 該物業受抵押限制。租約可能無效，除非獲得抵押權人同意。然而，對深圳市康哲藥業有限公司而言，在此地理位置租賃相似的物業並不難，故此舉不會對深圳市康哲藥業有限公司的業務產生重大影響。

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一零年 六月三十日 現況下市值 |
|--|--|---|--------------------------|
| 6. 中國 廣東省 深圳市 南山區 西麗茶光路 1063號 A區3樓 | 該物業包括一幢約於二零零零年落成的8層工業大樓的3層全層。 該物業總建築面積約為 2,383 平方米。 | 該物業現由獨立第三方出租給深圳市康哲藥業有限公司，租期為兩年，始於二零零九年十月一日，於二零一一年九月三十日到期，月租為人民幣 65,532.5元，不包括管理費及其他營運支出。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室及倉儲用途。 | 無商業價值 |

附註：

1. 根據一份房地產權證(文件號：深房地字第4000340325號)，該物業的土地使用權被授予出租人，即深圳市一本投資發展有限公司，期限為50年，始於二零零六年三月二十日，終於二零五六年三月十九日，用於倉儲之用。
2. 根據 貴集團提供的資料，出租人是獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
3. 根據 貴集團提供的資料，深圳市康哲藥業有限公司為於中國成立的外商獨資企業，是貴公司的全資附屬公司。
4. 我們已獲得由 貴集團中國法律顧問中倫律師事務所就物業提供的法律意見，其中包括以下資料：
 - (a) 出租人現為該物業的登記所有者，有權將該物業出租給深圳市康哲藥業有限公司。出租人與深圳市康哲藥業有限公司達成的租賃協議有效且具有法律效力；
 - (b) 租賃協議已正式在相關政府機構進行登記；及
 - (c) 該物業於出租人與深圳市康哲藥業有限公司訂立租賃協議後受抵押限制。因此，不會對深圳市康哲藥業有限公司於租賃期內佔用該物業造成任何不利影響。

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零二零年 六月三十日 現況下市值 |
|---------------------------------------|---|---|--------------------------|
| 7. 中國廣東省廣州市越秀區沿江中路313號康富來國際大廈13樓1303室 | <p>該物業包括一幢約於二零零二年落成的26層綜合大樓(不包括一層的地下室)13層的一個單位。</p> <p>該物業建築面積約為 263.58平方米。</p> | <p>該物業現由獨立第三方出租給廣東蘭太康虹醫藥有限公司，租期始於二零零九年十一月十六日，於二零一零年十一月十五日到期，月租為人民幣12,651.84元，不包括管理費及其他營運支出。</p> <p>該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。</p> | 無商業價值 |

附註：

1. 根據一份房地產權證(文件號：粵房地證字第C3904620號)，該物業所有權被授予廣州市康富來地產開發有限公司。
2. 根據 貴集團提供的資料，出租人是獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
3. 根據 貴集團提供的資料，廣東蘭太康虹醫藥有限公司為於中國成立的公司，由 貴公司間接擁有55%權益。
4. 我們已獲得 貴集團中國法律顧問中倫律師事務所就物業提供的法律意見，其中包括以下資料：
 - (a) 出租人是該物業目前登記所有者，有權將該物業出租予廣東蘭太康虹醫藥有限公司。出租人與廣東蘭太康虹醫藥有限公司達成的租賃協議有效且具有法律效力；
 - (b) 租賃協議已正式在相關政府機構進行登記；及
 - (c) 該物業透過備忘錄第2006登記 1065011號，抵押予星展銀行(香港)有限公司深圳分行。除非獲得抵押權人同意，否則租約可能無效。然而，對廣東蘭太康虹醫藥有限公司而言，在此地理位置租賃相似的物業並不難，故此舉不會對廣東蘭太康虹醫藥有限公司的業務產生重大影響。

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一零年 六月三十日 現況下市值 |
|--|---|--|--------------------------|
| 8. 中國湖南省 常德市 澧縣澧陽鎮 解放北路 曉鍾街 呈院落式 原棉麻公司 貨倉 | 該物業包括一個約於一九八八年落成的三層貨倉。 該物業的總建築面積約為1,477.77平方米。 | 該物業現由獨立第三方出租給常德康哲醫藥科技有限公司，租期為5年，始於二零零八年六月一日，於二零一三年五月三十一日到期。從二零零八年六月一日至二零一一年五月三十一日免月租；從二零一一年六月一日至二零一三年五月三十一日將協商租金。 該物業現由 貴集團佔用作倉儲用途。 | 無商業價值 |

附註：

1. 根據房屋所有權證(文件號：澧房權證澧陽鎮第00042826號)，該物業貨倉總建築面積約1,477.77平方米的所有權被授予澧縣城市建設投資開發公司，作倉儲用途。
2. 根據澧縣城市建設投資開發公司(出租人)和康哲(湖南)製藥有限公司(承租人)於二零零八年六月二十日簽署的一份租賃協議，出租人將該物業出租給承租人，期限為5年，起始日為二零零八年六月一日，到期日為二零一三年五月三十一日。二零零八年六月一日至二零一一年五月三十一日免租金，從二零一一年六月一日至二零一三年五月三十一日，租金將協商確定。
3. 根據康哲(湖南)製藥有限公司(轉租人)和常德康哲醫藥科技有限公司(子承租人)於二零零八年六月二十日簽署的一份轉租協議，該物業由轉租人租賃給子承租人，期限為5年，始於二零零八年六月一日，到期日為二零一三年五月三十一日。二零零八年六月一日至二零一一年五月三十一日免租金，從二零一一年六月一日至二零一三年五月三十一日，租金將協商確定。
4. 根據二零一零年三月十六日澧縣城市建設投資開發公司(出租人)、康哲(湖南)製藥有限公司(承租人)與常德康哲醫藥科技有限公司(子承租人)訂立的一份補充租賃協議，該物業總建築面積約1,477.77平方米從承租人轉給子承租人，其條件與附註4所述者相同。
5. 根據 貴集團提供的資料，出租人是獨立第三方，與 貴集團任何董事或其各自聯繫人並無關連。
6. 根據 貴集團提供的資料，康哲(湖南)製藥有限公司是一家在中國成立的中外合資企業，是 貴公司的全資附屬公司；常德康哲醫藥科技有限公司是一家在中國成立的公司，是 貴公司的全資附屬公司。

7. 我們已獲得由 貴集團中國法律顧問中倫律師事務所就物業提供的法律意見，其中包括以下資料：
- (a) 出租人是該物業的登記所有者，有權將該物業出租給 貴集團。出租人與康哲(湖南)製藥有限公司簽署的租賃協議有效且具有法律效力。因此，康哲(湖南)製藥有限公司與常德康哲醫藥科技有限公司所簽署的子租賃協議亦有效且具有法律效力；
 - (b) 該租賃協議未正式在相關政府機構進行登記，但這不會對此項租賃的效力及常德康哲醫藥科技有限公司對該物業的使用權造成任何不利影響；及
 - (c) 該物業於出租人與康哲(湖南)製藥有限公司簽訂租賃協議之後受抵押限制。因此，不會對常德康哲醫藥科技有限公司在租賃期間佔用物業造成任何重大不利影響。