

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

## 物業估值報告

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就其對本集團物業權益於二零一零年七月三十一日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



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，就四環醫藥控股集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「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，吾等曾進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的其他資料，以就有關物業權益於二零一零年七月三十一日（「估值日期」）的資本值向閣下提供意見。

吾等對物業權益的估值乃指市值。所謂市值，就吾等的定義而言，乃「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方於估值日期達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易。」

吾等採用直接比較法對第一類第1、4及5項物業的物業權益進行估值，即假設有關物業權益在現狀下可即時交吉出售，並參照相關市場中可資比較的销售交易。

吾等採用收益法對第二類第6及7項物業的物業權益進行估值，其中計及該等物業源自現有租約及在現時市場上可收取並已考慮租約的復歸收入潛力的租金收入，再將該租金收入資本化以按某一適當資本化比率釐定的市值。在適當情況下，吾等亦參考相關市場上可取得的可資比較銷售交易。

鑑於第一類第2及3項物業的樓宇及構築物的性質及其所在位置，不大可能有可資比較的相關市場成交個案，因此，吾等以折舊重置成本法對該等物業權益進行估值。

折舊重置成本為「以現代等價資產置換資產的現行成本，減去就實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化作出的扣減」，乃按土地現行用途的估計市值，加有關改造的現行重置（重

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

## 物業估值報告

建) 成本，再減去就實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化作出的扣減計算。物業權益的折舊重置成本須視乎有關業務是否有足夠潛在盈利能力而定。

對目前正在興建的貴集團第三類物業權益進行估值時，吾等假設其將按貴集團向吾等提供的最新發展方案發展及完成。於達致吾等的估值意見時，吾等已計及於估值日期與建築階段有關的建築成本及專業費用，以及完成發展項目所需支付的其餘成本及費用。

吾等將貴集團第四類物業權益評定為無商業價值，該等物業於估值日期並未轉讓予貴集團，因而其業權不屬於貴集團。

由於貴集團租用的第五類物業權益屬於短期租賃性質或不得轉租或分租，或因其他原因缺乏可觀租金溢利，故吾等評定該等物業權益為無商業價值。

吾等的估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮任何所評估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能涉及的任何開支或稅項。除另有說明外，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。

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頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值準則》；香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》；及國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等在很大程度上倚賴貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項的意見。

吾等已獲提供各類業權文件副本，包括與物業權益有關的國有土地使用權證、房屋所有權證、房地產權證及正式圖則，並已作出有關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本以核實中國物業權益的現有業權，以及物業權益有否附帶任何繁重產權負擔或任何租賃修訂。吾等在頗大程度上依賴貴公司中國法律顧問海問律師事務所提供的有關中國物業權益合法性的意見。

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

## 物業估值報告

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於進行估值時，乃假設該等方面的情況均為良好且在建設期間不會招致意外成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能確定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的真實性及準確性。吾等亦已徵求貴集團確認所提供資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除另有指明外，本報告內所列的所有金額均以人民幣為單位。

吾等的估值概述於下文，並隨附估值證書。

此致

四環醫藥控股集團有限公司

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

[日期]

附註：彭樂賢為特許測量師，擁有27年中國物業估值經驗及30年香港及英國物業估值經驗以及亞太區的有關經驗。

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

## 物業估值報告

### 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	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團應佔權益	於二零一零年 七月三十一日 貴集團應佔資本值 人民幣
1.	中國 海南省 海口市 龍華區 國貿大道48號 新達商務大廈 25樓2501及2505室及 2個地下泊車位	2,996,000	100%	2,996,000
2.	位於中國 北京市 通州區張家灣鎮 齊善庄村東的 一幅土地、多幢樓宇及構築物	32,119,000	100%	32,119,000
3.	中國 山東省 濟南市 高新技術產業開發區 天辰大街2518號的 一幅土地、多幢樓宇及構築物	20,802,000	60%	12,481,000
4.	中國 廣東省 深圳市 福田區福華三路88號 財富大廈 25樓25B、25C及25D室	18,779,000	100%	18,779,000

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

## 物業估值報告

編號	物業	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團應佔權益	於二零一零年 七月三十一日 貴集團應佔資本值 人民幣
5.	中國 上海市 閘北區 共和新路3699號 共和國際商務廣場 14樓1414及1415室	2,161,000	100%	2,161,000
小計：		<b>76,857,000</b>		<b>68,536,000</b>

### 第二類－貴集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團應佔權益	於二零一零年 七月三十一日 貴集團應佔資本值 人民幣
6.	中國 北京市 朝陽區 八里莊西里97號 住邦2000商務中心 一幢住宅及商業樓的 14樓1707室	3,794,000	100%	3,794,000
7.	中國 海南省 海口市 龍華區 國貿大道48號 新達商務大廈 31樓3105至3108室	5,526,000	100%	5,526,000
小計：		<b>9,320,000</b>		<b>9,320,000</b>

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

## 物業估值報告

### 第三類－貴集團於中國持作發展的物業權益

編號	物業	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團應佔權益	於二零一零年 七月三十一日 貴集團應佔資本值 人民幣
8.	位於中國 河北省 廊坊市 永清縣後奕鎮 李奉先村西的 一幅土地及多幢樓宇	3,989,000	51%	2,034,000
小計：		<b>3,989,000</b>		<b>2,034,000</b>

### 第四類－貴集團於中國訂約收購的物業權益

編號	物業	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
9.	中國 海南省 海口市 龍華區濱海大道85號 天邑國際大廈 26及27樓及6個地下泊車位	無商業價值
10.	中國 北京市 朝陽區 八里莊西里99號 住邦2000商務中心 一幢住宅及商業樓的 18樓2101至2103室及2105至2108室	無商業價值
小計：		<b>無</b>

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

## 物業估值報告

### 第五類－貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
11.	位於中國 海南省 海口市 洋浦經濟開發區 遠洋路西北段 一幢綜合樓的3樓一個單位	無商業價值
12.	位於中國 海南省 海口市 自由貿易區的 部分A06-2地段及 一幢寫字樓2樓的6個房間	無商業價值
13.	中國 山東省 濟南市高新技術產業開發區 崇華路1587號 黃金時代小區的5個住宅單位	無商業價值
14.	中國 山東省 濟南市 高新技術產業開發區 工業南路36號 鑫苑國際城市花園8號樓2樓203室	無商業價值
15.	位於中國 北京市 通州區 張家灣鎮 齊善庄村東的一幅土地	無商業價值

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

## 物業估值報告

編號	物業	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
16.	中國 北京市 海澱區上地 開拓路5號 中關村生物醫藥園 A區3樓1個實驗室單位及B區3樓4個實驗室單位	無商業價值
17.	中國 北京市石景山區 古城西街33號 笛浩生物創新基地 A號樓3樓	無商業價值
18.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 坂田街道 南坑村麒麟路9號 8號樓4樓及9號樓7樓	無商業價值
19.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 坂田街道 南坑村麒麟路9號 11號樓3樓	無商業價值
20.	位於中國 河北省 廊坊市 永清縣 後奕鎮 李奉先村西的一幅土地	無商業價值



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

## 物業估值報告

編號	物業	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
21.	中國 北京 東城區 建國門內大街7號 光華長安大廈 11樓26室	無商業價值
	小計：	無
		於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
	總計：	於二零一零年 七月三十一日 貴集團應佔資本值 人民幣
	<b>90,166,000</b>	<b>79,890,000</b>

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

## 物業估值報告

### 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	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
1.	中國 海南省 海口市 龍華區 國貿大道48號 新達商務大廈 25樓2501及 2505室及2個 地下泊車位	該物業包括一幢約於二零零二年落成的31層高住宅及商業樓宇(名為新達商務大廈)25樓的2個單位及2個地下泊車位。  該物業的總建築面積約為502.94平方米。  該物業獲授的土地使用權於二零五八年七月十九日到期，作綜合住宅用途。	該物業現由貴集團佔用作倉儲及停車位用途。	2,996,000  貴集團 應佔100%權益： 人民幣 2,996,000元

#### 附註：

1. 根據4份房屋國有土地使用權分割轉讓證明書－第200603019、200603023、200602671及200602672號，該物業(總分攤地盤面積約81.06平方米)的土地使用權已分割轉讓予貴公司的全資附屬公司海南四環醫藥有限公司(「海南四環」)，年期為五十年，於二零五八年七月十九日屆滿，作綜合住宅用途。
2. 根據4份房屋所有權證－海口市房權證海房字第HK060410、HK060413、HK066214及HK066220號，總建築面積約502.94平方米的2個住宅單位及2個地下泊車位由海南四環擁有。
3. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 貴集團已取該物業的房屋所有權證，有權使用、轉讓、租賃或抵押該物業。

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

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值  人民幣
2.	位於中國 北京市 通州區張家灣 鎮齊善庄 村東部的一幅 土地、多幢樓 宇及構築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約25,328.55平方米的土地及其上於一九九五年至二零一零年分期建成的8幢樓宇及一幢生產樓宇的一部分。</p> <p>有關樓宇的總建築面積約為15,304.85平方米。</p> <p>有關樓宇包括3幢生產樓宇及一幢生產樓宇的一部分、1幢倉儲樓宇、1幢寫字樓及3幢附屬樓宇。</p> <p>該物業獲授的土地使用權為期五十年，於二零五零年七月二十日到期，作工業用途。</p>	該物業現由貴集團估用作生產、倉儲、辦公室及配套用途。	<p>32,119,000</p> <p>貴集團 應佔100%權益： 人民幣 32,119,000元</p>

#### 附註：

- 根據北京國土資源局及貴公司的全資附屬公司北京四環制藥有限公司（「北京四環」）於二零零六年七月二十一日訂立的國有土地使用權證出讓合同，一幅土地（地盤面積約25,328.6平方米）的土地使用權已訂約授予北京四環，作工業用途。總地價為人民幣1,773,002元。
- 根據國有土地使用權證—京通國用(2006出)第042號，一幅土地（地盤面積約25,328.55平方米）的土地使用權已授予北京四環，為期五十年，於二零五零年七月二十日到期，作工業用途。
- 根據房屋所有權證—京房權證通股字第0611800號，總建築面積約10,444.95平方米的3幢樓宇由北京四環擁有。
- 至於該物業的其餘5幢樓宇及一幢生產樓宇的部分（總建築面積約為4,859.9平方米），吾等尚未獲提供任何房屋所有權證。
- 據貴集團告知，該物業一幢生產樓宇的部分（建築面積約為521平方米）乃建於該物業的地塊上，而該生產樓宇的其餘部分（建築面積約為260.5平方米）則建於第15項物業所述租用的相鄰地塊上。
- 對該物業估值時，吾等將附註4及5所述尚未取得任何房屋所有權證的5幢樓宇及一幢生產樓宇的部分（總建築面積約5,120.4平方米）評定為無商業價值。然而，為方便參考，假定房屋所有權證已全部取得且該等樓宇可自由轉讓，吾等認為該等樓宇（不包括土地）於估值日期的折舊重置成本總額為人民幣4,604,000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

## 物業估值報告

7. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，有權使用及轉讓該物業的土地使用權；
  - b. 貴集團已取得附註3所述樓宇的房屋所有權證，有權使用、轉讓、租賃或抵押該等樓宇；
  - c. 據貴集團告知，附註4所述的2幢總建築面積約1,407.4平方米的樓宇為臨時建築，尚未辦理臨時建設規劃手續。該等樓宇將有可能被命令於指定時限內拆除；及
  - d. 就附註4所述總建築面積約3,452.5平方米的其餘3幢樓宇及一幢生產樓宇的部分而言，該等樓宇或會被有關部門視為違法建築，而貴集團可能被命令於指定時限內拆除該等樓宇或遭受沒收或遭受處罰或其他行政處罰。

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

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值  人民幣
3.	中國 山東省 濟南市 高新技術產業 開發區 天辰大街 2518號 的一幅土地、 多幢樓宇及構 築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約13,348平方米的土地及其上於二零零三年至二零一零年分期建成的4幢樓宇及多個附屬構築物。</p> <p>有關樓宇的總建築面積約為7,719.57平方米。</p> <p>有關樓宇包括1幢寫字樓、1幢實驗樓及2幢附屬樓宇。</p> <p>有關構築物主要包括道路、圍牆、籃球場、車棚及閘門。</p> <p>該物業獲授的土地使用權為期五十年，於二零五二年六月二十三日到期，作工業用途。</p>	該物業現由貴集團佔用作辦公室、實驗室及配套用途。	<p>20,802,000</p> <p>貴集團 應佔60%權益： 人民幣 12,481,000元</p>

#### 附註：

- 根據濟南市高新技術產業開發區與貴公司擁有60%權益的附屬公司山東軒竹醫藥科技有限公司（「山東軒竹醫藥」）於二零零二年六月二十四日訂立的國有土地使用權證出讓合同—濟高管國土出讓合字(2002)年19號，一幅土地(地盤面積約13,348平方米)的土地使用權已訂約授予山東軒竹醫藥，作工業用途。總地價為人民幣1,022,456.8元。
- 根據日期為二零零五年九月六日的國有土地使用權證—高新國用(2005)第0100059號，該幅土地(地盤面積約13,348平方米)的土地使用權已授予山東軒竹醫藥，為期五十年，於二零五二年六月二十三日到期，作工業用途。
- 根據濟南市房產管理局於二零零七年五月八日簽發的2份房屋所有權證—濟房權證高字第011524及011525號，總建築面積約7,574.93平方米的2幢樓宇由山東軒竹醫藥擁有。
- 至於該物業的其餘2幢樓宇(總建築面積約144.64平方米)，吾等並未獲提供任何房屋所有權證。
- 對該物業估值時，吾等將附註4所述未取得任何房屋所有權證的2幢樓宇(總建築面積約144.64平方米)評定為無商業價值。然而，為方便參考，假定房屋所有權證已全部取得且該等樓宇可自由轉讓，吾等認為該等樓宇(不包括土地)於估值日期的折舊重置成本總額為人民幣65,000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

## 物業估值報告

6. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，有權使用及轉讓該物業的土地使用權；
  - b. 貴集團已取得附註3所述樓宇的房屋所有權證，有權使用、轉讓、租賃或抵押該等樓宇；及
  - c. 附註4所述樓宇或被有關部門視為違法建築，而貴集團可能被命令於指定時限內拆除該等樓宇或其樓宇被沒收或遭受任何處罰或任何其他行政處罰。

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

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
4.	中國 廣東省 深圳市 福田區 福華三路88號 財富大廈25樓 25B、25C及 25D室	該物業包括一幢約於二零零七年落成的54層高寫字樓(名為財富大廈)25樓的3個辦公室單位。  該物業的總建築面積約為553.94平方米。  該物業獲授的土地使用權為期五十年，由二零零零年六月二十六日起計，至二零五零年六月二十五日屆滿，作商業及辦公室用途。	該物業現由貴集團佔用作辦公室用途。	18,779,000  貴集團 應佔100%權益： 人民幣 18,779,000元

#### 附註：

1. 根據3份日期為二零零八年八月二十八日的商品房買賣合同，總建築面積約553.94平方米的3個辦公室單位已訂約售予貴公司的全資附屬公司深圳四環醫藥有限公司(「深圳四環」)，總代價為人民幣15,510,320元。
2. 根據3份房地產權證—深房地字第3000530734、3000530735及3000530440號，總建築面積約553.94平方米的3個辦公室單位由深圳四環擁有。
3. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，認為貴集團已取得該物業的房地產權證，有權使用、轉讓、租賃或抵押該物業。

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

## 物業估值報告

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
5.	中國 上海市 閘北區 共和新路3699 號共和國際商 務廣場14樓 1414及1415室	該物業包括一幢於二零零九年 落成的18層高商業樓宇(名為 共和國際商務廣場)14樓的2個 辦公室單位。 該物業的總建築面積約為 120.75平方米。	該物業現由貴集團佔 用作辦公室及倉儲用 途。	2,161,000 貴集團 應佔100%權益： 人民幣 2,161,000元

附註：

1. 根據2份商品房銷售合同，總建築面積約120.75平方米的2個辦公室單位已訂約售予貴公司的全資附屬公司海南四環醫藥有限公司(「海南四環」)，總代價為人民幣2,135,464元。
2. 根據上海規劃和國土資源管理局於二零一零年七月五日發出的2份房地產權證—滬房地閘字(2010)第011241號及011242號，2個總建築面積約120.75平方米的辦公室單位由海南四環擁有。
3. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，認為貴集團已取得該物業的房地產權證，有權使用、轉讓、租賃或抵押該物業。



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

## 物業估值報告

### 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	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值  人民幣
6.	中國 北京市 朝陽區 八里莊西里97 號 住邦2000商務 中心一幢住宅 及商業樓的14 樓1707室	該物業包括一幢約於二零零五 年落成的24層高住宅及商業樓 宇14樓的一個辦公室單位。  該物業的總建築面積約為 200.73平方米。  該物業獲授的土地使用權為期 七十年，於二零七三年二月二 十七日屆滿，作住宅用途。	該物業現租予獨立第 三方作辦公室用途。	3,794,000  貴集團 應佔100%權益： 人民幣 3,794,000元

#### 附註：

1. 根據日期為二零零四年二月十二日的國有土地使用權證—京朝國用(2004出)字第0029號，該物業所處地塊(地盤面積約3,885.34平方米)的土地使用權已授予北京住邦房地產開發有限責任公司(「北京住邦」)，作地下車庫用途的年期為五十年，於二零五三年二月二十七日屆滿，作住宅用途的年期為七十年，於二零七三年二月二十七日屆滿。
2. 根據貴公司的全資附屬公司海南四環醫藥有限公司(「海南四環」)及北京住邦於二零零八年八月二十八日訂立的商品房買賣合同，建築面積約200.73平方米的一個單位已訂約售予海南四環，總代價為人民幣2,470,456元。
3. 根據房屋所有權證—X京房權證朝字第612012號，建築面積約200.73平方米的一個單位由海南四環擁有。
4. 根據日期為二零一零年五月十八日的租賃協議，住邦2000 14樓1個單位(建築面積約200.73平方米)由海南四環租予貴公司的獨立第三方北京金石福森商貿有限公司，租期為一年，由二零一零年五月二十六日起計，至二零一二年五月二十五日屆滿，月租為人民幣21,800元。
5. 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 貴集團已取得該物業的房屋所有權證，有權使用、轉讓、租賃或抵押該物業；及
  - b. 該物業指定作住宅用途，然而，該物業目前出租予獨立第三方作辦公室用途，而並無徵求相同樓宇內有利害關係的其他樓宇單位業主(「有利害關係的樓宇業主」)同意。上述情況並不符合中國法律，並可能導致有利害關係的樓宇業主提出民事訴訟或仲裁，而貴集團可能因而蒙受由此產生的經濟損失。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年
				七月三十一日 現況下的資本值
				人民幣
7.	中國 海南省 海口市 龍華區 國貿大道48號 新達商務大廈 31樓 3105至3108室	該物業包括一幢約於二零零二年落成的31層高住宅及商業樓宇(名為新達商務大廈)31樓的4個單位。  該物業的總建築面積約為739.74平方米。  該物業獲授的土地使用權於二零五八年七月十九日到期，作綜合住宅用途。	該物業目前租予一位獨立第三方作辦公室用途。	5,526,000  貴集團 應佔100%權益： 人民幣 5,526,000元

附註：

1. 根據4份房屋國有土地使用權分割轉讓證明書一第200603070至200603073號，該物業(總分攤地盤面積約119.23平方米)的土地使用權已分割轉讓予貴公司的全資附屬公司海南四環醫藥有限公司(「海南四環」)，年期為五十年，於二零五八年七月十九日屆滿，作綜合住宅用途。
2. 根據4份房屋所有權證—海口市房權證海房字第HK042100、HK042101、HK042103及HK042104號，總建築面積約739.74平方米的4個住宅單位由海南四環擁有。
3. 根據日期為二零一零年四月十日的租賃協議，新達商務大廈31樓的4個單位(總建築面積約740平方米)由海南四環租予貴公司的獨立第三方海南中元投資有限公司，租期為一年，由二零一零年四月十日起計，至二零一一年四月十日屆滿，月租為人民幣42,180元，不包括管理費及水電費。
4. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 貴集團已取該物業的房屋所有權證，有權使用、轉讓、租賃或抵押該物業；及
  - b. 該物業屬住宅用途，然而，該物業目前出租予獨立第三方作辦公室用途，而並無徵求相同樓宇內有共同利益的其他樓宇單位業主(「有利害關係的樓宇業主」)同意。上述情況並不符合中國法律，並可能導致有利害關係的樓宇業主提出民事訴訟或仲裁，而貴集團可能因而蒙受由此產生的經濟損失。

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

## 物業估值報告

### 估值證書

#### 第三類－貴集團於中國持作發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
8.	位於中國 河北省 廊坊市 永清縣後奕鎮 李奉先村西的 一幅土地及多 幢樓宇	<p>該物業包括一幅地盤面積約33,333平方米的土地及於估值日期正在其上興建中的6幢樓宇。</p> <p>有關樓宇包括4幢生產樓宇、一幢寫字樓及一幢附屬樓宇，總規劃建築面積約為9,240.6平方米。</p> <p>據貴集團告知，該物業僅構成一個名為年產量300,000噸醫藥原料藥及醫藥中間體廠房的發展項目（「該發展項目」）的一部分。除該物業外，於估值日期，該發展項目亦包括1幢生產樓宇、3幢倉儲樓宇及2幢附屬樓宇，總規劃建築面積約3,350.38平方米，正在第20項物業所述的租賃地塊上興建中，毗鄰該物業所處的地塊。</p> <p>該發展項目預定將於二零一零年十月完成建設。據貴集團告知，截至估值日期已支付總建設成本約人民幣19,044,000元。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於二零五九年十月二十日到期，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業正在興建中。	<p>3,989,000</p> <p>貴集團 應佔51%權益： 人民幣 2,034,000元</p>

#### 附註：

- 根據永清縣國土資源局及貴公司擁有51%權益的附屬公司廊坊四環高博制藥有限公司（「廊坊四環」）於二零零九年十月二十日訂立的國有土地使用權出讓合同－C13102320090021號，一幅地盤面積約33,333平方米的土地的土地使用權已訂約授予廊坊四環，作工業用途。總地價為人民幣4,380,000元。

2. 根據國有土地使用權證—永國用(2009)第193號，該物業(地盤面積約33,333平方米)的土地使用權已授予廊坊四環，年期於二零五九年十月二十日屆滿，作工業用途。
3. 根據廊坊四環獲發的建設工程施工許可證—第131023X100010101號，建設工程已獲有關地方部門允許開工。
4. 對該物業估值時，吾等將該物業未取得任何建設用地規劃許可證及建築工程規劃許可證(建設工程施工許可證除外)的樓宇評定為無商業價值。然而，為方便參考，假定貴集團已取得有關建設用地規劃許可證及建築工程規劃許可證且該等樓宇可自由轉讓，吾等認為該等樓宇(不包括土地)於估值日期的折舊重置成本總額為人民幣17,100,000元。
5. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，有權使用及轉讓該物業的土地使用權；
  - b. 在貴集團已開始樓宇建設但尚未取得建設用地規劃許可證及建築工程規劃許可證的情況下，貴集團可能因未完全辦理建設工程規劃手續而被地方人民政府縣級以上城鄉規劃行政機關命令暫停建設工程；及
  - c. 由於未辦理有關手續，該物業的建設工程缺乏法定條件於建設工程完成後申請房屋所有權證。

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

## 物業估值報告

### 估值證書

#### 第四類－貴集團於中國訂約收購的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
9.	中國 海南省 海口市 龍華區濱海大道85號 天邑國際大廈	該物業包括一幢於二零一零年落成的45層高寫字樓(名為天邑國際大廈)26及27樓及6個地下泊車位。  該物業的總建築面積約為2,737.12平方米。	該物業現由貴集團佔用作辦公室用途，惟泊車位現為空置除外。	無商業價值
	26及27樓及6個地下泊車位			

#### 附註：

1. 根據日期均為二零零七年九月二十八日的12份商品房買賣合同及1份泊車位預售協議，該物業(總建築面積約2,737.12平方米)已訂約售予貴公司的全資附屬公司海南四環醫藥有限公司(「海南四環」)，總代價為人民幣23,813,104元。
2. 於估值日期，該物業尚未轉讓予貴集團，故其所有權尚未歸屬於貴集團。因此，吾等將該物業評定為無商業價值。然而，為方便參考，假定貴集團已取得有關所有權證且貴集團可自由轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業，吾等認為該物業於估值日期的資本值為人民幣38,776,000元。
3. 貴集團確認，截至估值日期，貴集團已全數支付購買該物業的代價。
4. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，認為貴集團在取得該物業房屋所有權證方面並無法律障礙。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
10.	中國 北京市 朝陽區 八里莊西里 99號 住邦2000 商務中心 一幢住宅及商 業樓18樓的 2101至2103室 及2105至2108 室	該物業包括一幢於二零零五年 落成的24層高住宅及商業樓宇 18樓的7個住宅單位。  該物業的總建築面積約為 1,695.8平方米。	該物業現由貴集團佔 用作辦公室用途，惟 2107室及部分2105和 2106室(包括部分公 共走廊)租予獨立第 三方作辦公室用途除 外。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零零九年十月十六日的7份商品房買賣合同，總建築面積約1,695.8平方米的7個住宅單位已訂約售予貴公司的全資附屬公司海南四環醫藥有限公司(「海南四環」)，總代價為人民幣27,980,000元。
2. 根據日期為二零一零年四月十九日的租賃協議，該物業2107室及部分2105和2106室(包括面積約2平方米的部分公共走廊)(可出租面積總額約371.06平方米)由海南四環租予貴公司的獨立第三方北京邦瀛建築規劃設計院，租期由二零一零年四月二十日起計，至二零一二年五月八日屆滿，月租為人民幣39,502.43元，包括管理費但不包括能源費及其他支銷，作辦公室用途。
3. 於估值日期，該物業尚未轉讓予貴集團，故其所有權尚未歸屬於貴集團。因此，吾等將該物業評定為無商業價值。然而，為方便參考，假定貴集團已取得有關所有權證且貴集團可自由轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業，吾等認為該物業於估值日期的資本值為人民幣33,479,000元。
4. 貴集團確認，截至估值日期，貴集團已全數支付購買該物業的代價。
5. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，認為貴集團在取得該物業房屋所有權證方面並無法律障礙。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
11.	位於中國 海南省 海口市 洋浦經濟 開發區 遠洋路西北段 的一幢綜合樓 3樓的一個單 位	<p>該物業包括一幢約於一九九四年落成的綜合樓宇3樓的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為106平方米。</p> <p>該物業由一位獨立第三方租賃予貴公司的全資附屬公司海南四環醫藥有限公司（「海南四環」），租期為一年，由二零零九年十一月十五日起計，至二零一零年十一月十四日屆滿，月租為人民幣2,400元，不包括水電費。</p>	該物業現由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一份租賃協議，該物業由一位獨立第三方（「出租人」）租賃予海南四環，租期為一年，由二零零九年十一月十五日起計，至二零一零年十一月十四日屆滿，月租為人民幣2,400元，不包括水電費。
2. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 由於出租人並無提供房屋所有權證，故無法確定出租人是否有權出租上述物業。倘出租人無權出租上述物業，有關租賃協議有可能會被獨立第三方或有關當局視為無效；及
  - b. 該物業並無辦理租賃登記手續。根據中國相關法律，出租人或會受到相關房地產管理部門的行政處罰。然而，未辦理租賃登記對貴集團於上述租賃協議項下的權利或租賃協議的有效性及其可執行性並無影響。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
12.	位於中國 海南省 海口市 自由貿易區 的部分 A06-2 地段及一幢寫 字樓2樓的6個 房間	<p>該物業包括一幅地盤面積約1,196平方米的土地的部分(「A部分」)及一幢約於二零零二年落成的寫字樓2樓的6個房間(「B部分」)。</p> <p>該物業B部分的總建築面積約為386平方米。</p> <p>該物業A部分由獨立第三方(「出租人」)租賃予貴公司的全資附屬公司海南四環心腦血管藥物研究院有限公司(「海南四環心腦血管藥物研究院」)，租期為五年，由二零零八年三月二十七日起計，至二零一三年三月二十六日屆滿，租金為零，但作為回報，出租人可在不影響海南四環心腦血管藥物研究院的正常運作下，免費使用後者的設施，並可於海南四環心腦血管藥物研究院搬遷後免費使用在A部分上的樓宇。</p> <p>該物業B部分由出租人租賃予海南四環心腦血管藥物研究院，租期為五年，由二零零八年七月一日起計，至二零一三年七月一日屆滿，年租為人民幣36,364元，不包括管理費、水電費及供熱費。</p>	<p>該物業現由貴集團估用作辦公室及實驗室用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據一份房屋租賃協議，該物業A部分由出租人租賃予海南四環心腦血管藥物研究院，租期為五年，由二零零八年三月二十七日起計，至二零一三年三月二十六日屆滿，租金為零。但作為回報，出租人可在不影響海南四環心腦血管藥物研究院的正常運作下，免費使用後者的設施，並可於海南四環心腦血管藥物研究院搬遷後免費使用在A部分上的樓宇。該物業B部分由出租人租賃予海南四環心腦血管藥物研究院，租期為五年，由二零零八年七月一日起計，至二零一三年七月一日屆滿，年租為人民幣36,364元，不包括管理費、水電費及供熱費。
2. 貴集團確認，海南四環心腦血管藥物研究院已在該物業A部分興建一所單層實驗室，建築面積約為1,195平方米。
3. 對該物業估值時，吾等將附註2所述未取得任何妥當所有權證的實驗室樓宇評定為無商業價值。然而，為方便參考，假定有關所有權證已全部取得且該樓宇可自由轉讓，吾等認為該樓宇(不包括土地)於估值日期的折舊重置成本為人民幣1,052,000元。



4. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 根據中國的法律規定，租賃協議屬合法有效，對雙方具約束力及可強制執行；
  - b. 貴集團有權按照租賃協議使用該物業B部分，受中國法律保護；
  - c. 貴集團已取得附註2及3所述樓宇的臨時建設工程規劃許可證；
  - d. 根據《城鄉規劃法》及《海南省城鄉規劃法規》，在城市、鎮規劃區內興建臨時樓宇須獲得市、縣人民政府的城鄉規劃機關的批准。使用年期不多於2年。使用附註2及3所述貴集團佔用的樓宇為臨時樓宇，其現有使用年期將於二零一零年十二月三十日屆滿。於使用年期屆滿時，貴集團可透過與出租人協商，要求延長使用年期至二零一一年十二月三十日。然而，倘未能延長使用年期，則附註2及3所述的樓宇將被拆除；及
  - e. 該物業B部分並無辦理租賃登記手續。根據中國相關法律，出租人或會受到相關房地產管理部門的行政處罰。然而，未辦理租賃登記對貴集團於上述租賃協議項下的權利或租賃協議的有效性及可執行性並無影響。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
13.	中國 山東省 濟南市高新技術產業開發區 崇華路1587號 黃金時代小區的5個住宅單位	<p>該物業包括五幢約於二零零五年落成的11層高住宅樓宇4至6樓的5個住宅單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為441.52平方米。</p> <p>該物業由多位獨立第三方租賃予貴公司擁有60%權益的附屬公司山東軒竹醫藥科技有限公司（「山東軒竹醫藥」），租期不一，屆滿日期介於二零一零年九月一日至二零一二年七月二十日，月租總額為人民幣8,350元，不包括管理費、水電費及供熱費。一個單位的租賃到期後吾等獲貴集團告知，租期按相同租金按月繼續。</p>	該物業現由貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

- 根據5份租賃協議，該物業由多位獨立第三方（「出租人」）租賃予山東軒竹醫藥，租期不一，屆滿日期介於二零一零年九月一日至二零一二年七月二十日，月租總額為人民幣8,350元，不包括管理費、水電費及供熱費，作住宅用途。吾等獲貴集團告知，一個單位的租賃到期後租期按相同租金按月繼續。
- 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - 按照中國法律，該物業總建築面積約為394.52平方米的4個住宅單位的租賃協議屬合法有效，並對雙方具約束力及可強制執行；
  - 貴集團有權按照有關租賃協議使用附註2a所述該物業的4個住宅單位，受中國法律保護；
  - 由於出租人並無提供該物業餘下住宅單位的房屋所有權證，故無法確定出租人是否有權出租該單位。倘出租人無權出租上述住宅單位，有關租賃協議有可能會被獨立第三方或有關當局視為無效；及
  - 該物業並無辦理租賃登記手續。根據中國相關法律，出租人可能受到相關房地產管理部門的行政處罰。然而，未辦理租賃登記對貴集團於上述租賃協議項下的權利或租賃協議的有效性及其可執行性並無影響。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
14.	中國 山東省 濟南市 高新技術產業 開發區 工業南路36號 鑫苑國際城市 花園8號樓2樓 203室	<p>該物業包括一幢約於二零零五年落成的24層高住宅樓宇2樓的一個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積約為80平方米。</p> <p>該物業由一位獨立第三方租賃予貴公司擁有60%權益的附屬公司山東軒竹醫藥科技有限公司(「山東軒竹醫藥」)，租期為半年，由二零一零年四月一日起計，至二零一零年九月三十日屆滿，月租為人民幣1,100元，不包括水電費及其他支銷。吾等獲貴集團告知，該租賃到期後按相同租金按月繼續。</p>	該物業現由貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一份租賃協議，該物業由一位獨立第三方(「出租人」)租賃予山東軒竹醫藥，租期為半年，由二零一零年四月一日起計，至二零一零年九月三十日屆滿，月租為人民幣1,100元，不包括水電費及其他支銷，作住宅用途。吾等獲貴集團告知，該租賃到期後按相同租金按月繼續。
2. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 由於出租人並無提供房屋所有權證，故無法確定出租人是否有權出租上述物業。倘出租人無權出租上述物業，有關租賃協議有可能會被獨立第三方或有關當局視為無效；及
  - b. 該物業並無辦理租賃登記手續。根據中國相關法律，出租人可能受到相關房地產管理部門的行政處罰。然而，未辦理租賃登記對貴集團於上述租賃協議項下的權利或租賃協議的有效性及其可執行性並無影響。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
15.	位於中國 北京市 通州區 張家灣鎮 齊善莊村東 的一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約 2,178平方米的土地的一部 分。  該物業由一位獨立第三方租賃 予貴公司的全資附屬公司北京 四環制藥有限公司（「北京四 環」），租期由二零零四年四月 二十三日起計，至二零二八年 六月十八日屆滿，一次性租金 付款為人民幣150,000元。	該物業現由貴集團佔 用作生產用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一份租賃協議，該物業由一位獨立第三方（「出租人」）租賃予北京四環，租期由二零零四年四月二十三日起計，至二零二八年六月十八日屆滿，一次性租金付款為人民幣150,000元。
2. 據貴集團告知，一幢生產樓宇的一部分（建築面積約為260.5平方米）乃建於該物業上，而該生產樓宇的其他部分（建築面積約為521平方米）則建於第2項物業所述擁有的相鄰地塊上。
3. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 未經土地管理部門批准，貴集團於租賃協議下的權利不受中國法律保護；及
  - b. 租賃協議項下物業為劃撥土地。附註2所述樓宇乃建於劃撥土地上並由貴集團使用，可能被有關土地管理部門視為非法佔用土地。此外，貴集團可能被命令拆除該樓宇或被城鎮及農村規劃部門沒收樓宇或罰款。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
16.	中國 北京市 海澱區上地 開拓路5號 中關村生物醫 藥園 A區3樓1個實 驗室單位及B 區3樓4個實 驗室單位	<p>該物業包括一幢約於二零零三年落成的5層高實驗室樓宇3樓的5個單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為435平方米。</p> <p>該物業由一位獨立第三方租賃予貴公司的全資附屬公司北京地澳林醫藥科技有限公司(「北京地澳林」)租期為一年，由二零一零年二月八日起計，至二零一一年二月七日屆滿，年租總額為人民幣460,776元，不包括管理費、水電費及其他支銷。</p>	該物業現由貴集團佔用作實驗室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據2份租賃協議，該物業由一位獨立第三方(「出租人」)租賃予北京地澳林，租期為一年，由二零一零年二月八日起計，至二零一一年二月七日屆滿，年租總額為人民幣460,776元，不包括管理費、水電費及其他支銷，作實驗室用途。
2. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 根據中國的法律規定，該物業的租賃協議屬合法有效，並對雙方具約束力及可強制執行；
  - b. 貴集團有權按照有關租賃協議使用該物業，受中國法律保護；及
  - c. 該物業並無辦理租賃登記手續。根據中國相關法律，出租人可能受到相關房地產管理部門的行政處罰。然而，未辦理租賃登記對貴集團於上述租賃協議項下的權利或租賃協議的有效性及其可執行性並無影響。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
17.	中國 北京市 石景山區 古城西街33號 笛洁生物創新 基地 A號樓3樓	<p>該物業包括一幢約於二零零八年落成的5層高寫字樓的3樓。</p> <p>該物業的總建築面積約為608平方米。</p> <p>該物業由一位獨立第三方租賃予貴公司的全資附屬公司北京四環制藥有限公司（「北京四環」），租期為六年，由二零一零年四月十八日起計，至二零一六年四月十八日屆滿，年租為人民幣221,920元，不包括管理費、水電費及其他支銷。</p>	該物業現由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據1份租賃協議，該物業由一位獨立第三方（「出租人」）租賃予北京四環，租期為六年，由二零一零年四月十八日起計，至二零一六年四月十八日屆滿，年租為人民幣221,920元，不包括管理費、水電費及其他支銷。
2. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 由於出租人並無提供房地產權證，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，有關租賃協議有可能會被獨立第三方或有關當局視為無效；及
  - b. 該物業並無辦理租賃登記手續。根據中國相關法律，出租人可能受到相關房地產管理部門的行政處罰。然而，未辦理租賃登記對貴集團於上述租賃協議項下的權利或租賃協議的有效性及其可執行性並無影響。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
18.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 坂田街道 南坑村 麒麟路9號 8號樓4樓及 9號樓7樓	<p>該物業包括均約於二零零二年落成的一幢6層高樓宇的4樓及一幢7層高樓宇的7樓。</p> <p>該物業的總建築面積約為1,400平方米。</p> <p>該物業由一位獨立第三方租賃予貴公司的全資附屬公司深圳四環醫藥有限公司（「深圳四環」），租期為五年，由二零零九年一月一日起計，至二零一三年十二月三十一日屆滿，年租總額為人民幣252,000元，不包括水電費及其他支銷。</p>	該物業現由貴集團佔用作倉儲及住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一份租賃協議，該物業由一位獨立第三方（「出租人」）租賃予深圳四環，租期為五年，由二零零九年一月一日起計，至二零一三年十二月三十一日屆滿，年租總額為人民幣252,000元，不包括水電費及其他支銷。
2. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 由於出租人並無提供房地產權證，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，有關租賃協議有可能會被獨立第三方或有關當局視為無效；及
  - b. 該物業並無辦理租賃登記手續。根據中國相關法律，出租人可能受到相關房地產管理部門的行政處罰。然而，未辦理租賃登記對貴集團於上述租賃協議項下的權利或租賃協議的有效性及其可執行性並無影響。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
19.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 坂田街道 南坑村 麒麟路9號 11號樓3樓	<p>該物業包括一幢約於二零零零年落成的7層高樓宇的3樓。</p> <p>該物業的建築面積約為400平方米。</p> <p>該物業由一位獨立第三方租賃予貴公司的全資附屬公司深圳四環醫藥有限公司（「深圳四環」），租期由二零一零年五月十日起計，至二零一二年三月一日屆滿，年租為人民幣72,000元，不包括管理費、水電費及其他支銷。</p>	該物業現由貴集團佔用作倉儲用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一份租賃協議，該物業由一位獨立第三方租賃予深圳四環，租期由二零一零年五月十日起計，至二零一二年三月一日屆滿，年租為人民幣72,000元，不包括管理費、水電費及其他支銷。
2. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 由於出租人並無提供房地產權證，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，有關租賃協議有可能會被獨立第三方或有關當局視為無效；及
  - b. 該物業並無辦理租賃登記手續。根據中國相關法律，出租人可能受到相關房地產管理部門的行政處罰。然而，未辦理租賃登記對貴集團於上述租賃協議項下的權利或租賃協議的有效性及其可執行性並無影響。



估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值
			人民幣
20. 位於中國 河北省 廊坊市 永清縣 後奕鎮 李奉先村西的一幅土地	<p>該物業包括一幅地盤面積約30畝（約20,000.1平方米）的土地。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予貴公司擁有51%權益的附屬公司廊坊四環高博制藥有限公司（「廊坊四環」），租期為半年，由二零零九年八月起計，至二零一零年一月屆滿，年租為每畝人民幣1,000元。土地租賃協議已按相同租金延長，年期至該物業發展項目的用地指標獲地方土地資源局批准為止。</p>	該物業一部分現由貴集團佔用作倉儲及附屬用途，一部分正在興建中。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零零九年十一月二十七日的土地租賃協議，該物業由一位獨立第三方（「出租人」）租賃予廊坊四環，租期為半年，由二零零九年八月起計，至二零一零年一月屆滿，年租為每畝人民幣1,000元。土地租賃協議已按相同租金延長，年期至該物業發展項目的用地指標獲地方土地資源局批准為止。
2. 據貴集團告知，於估值日期，1幢生產樓宇、3幢倉儲樓宇及2幢附屬樓宇（總建築面積約3,350.38平方米）正在該物業上興建，該物業構成第8項物業所述一個名為年產量300,000噸的醫藥原料藥及醫藥中間體廠房的發展項目的一部分。
3. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 附註2所述的該等樓宇缺乏法律依據，貴集團於土地租賃協議下的權利不受中國法律保護；及
  - b. 貴集團可能被有關土地管理部門視為非法佔用該物業而受到行政處罰，如在指定時限內歸還土地、恢復土地原狀及拆除該等樓宇。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值  人民幣
21.	中國北京 東城區建國 門內大街7號 光華長安大廈 11樓26室	<p>該物業包括一幢約於一九九六年落成的19層高寫字樓11樓的一個辦公單位。</p> <p>該物業的可出租面積約為114平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方出租予北京高端偉業生物技術有限公司（「高端生物技術」），年期為兩年，由二零零九年七月十八日起計，至二零一一年七月十七日屆滿，月租為人民幣14,952元，不包括管理費及其他支銷。</p>	該物業現由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一份租賃協議，該物業由獨立第三方（「出租人」）出租予高端生物技術，年期為兩年，由二零零九年七月十八日起計，至二零一一年七月十七日屆滿，月租為人民幣14,952元，不包括管理費及其他支銷，作辦公室用途。
2. 據貴集團告知，北京高端偉業生物技術有限公司為貴集團擁有60%權益的附屬公司北京高端偉業醫藥科技有限公司（「高端偉業」）的前稱。
3. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 根據中國的法律規定，該物業的租賃協議屬合法有效，對雙方具約束力及可強制執行；
  - b. 貴集團有權按照有關租賃協議使用該物業，受中國法律保護；及
  - c. 該物業並無辦理租賃登記手續。根據中國相關法律，出租人可能受到相關房地產管理部門的行政處罰。然而，未辦理租賃登記對貴集團於上述租賃協議項下的權利或租賃協議的有效性及其可執行性並無影響。