

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。

附錄三

物業估值

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對中國物業權益於二零一零年九月三十日的價值意見編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

估值指示、目的及日期

吾等按照閣下的指示對深圳市金活醫藥有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下合稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）所持物業權益進行市場估值。吾等確認已檢視有關物業、作出有關查詢，並取得吾等認為必需的其他資料，以便就該等物業權益於二零一零年九月三十日（「估值日」）的價值向貴集團發表意見。

估值基準

吾等就各項物業權益的估值代表其市值，就香港測量師學會的物業估值準則而言，市值是指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、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易的估計金額。

估值假設

吾等的估值並不計及特殊融資、銷售及售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素等特殊條款或情況而導致估計價格的增減。

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。

附錄三

物業估值

對位於中國的物業權益進行估值時，吾等假設各物業權益在支付象徵式土地使用年費後按各自指定期限獲授可轉讓的土地使用權，並已清償應繳的所有地價。吾等亦假設物業權益受讓人或使用者可於整段獲授的剩餘期限內在不受幹擾的情況下自由使用或轉讓物業權益。

吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問北京市海問律師事務所有關各項中國物業權益所有權及 貴集團於中國的物業權益的意見。所有權狀況及主要批文及許可證的批授情況(根據 貴集團提供的資料)及中國法律意見載列於估值證書附註內。

吾等的估值並無考慮物業權益所涉及的任何抵押、按揭或欠款，亦不考慮出售時可能承擔的任何開支或稅項。除另有列明外，吾等假設該等物業權益概無涉及任何可影響其價值的重大產權負擔、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證券[●]第5章及應用指引第12項及香港測量師學會刊發的物業估值準則(二零零五年第一版)所載的規定。

估值方法

估值 貴集團於中國持有及佔用的第一類物業權益時，吾等透過直接比較法加以估值，並假設業主按空置現狀交吉出售物業，亦參照有關市場可供比較的銷售交易。

估值 貴集團於中國佔用的第二類物業權益時，吾等透過直接比較法估值該物業，並參照有關市場可供比較的銷售憑證(如有)及從物業權益的潛在收入即定限額獲取該物業權益現有租賃應收租金淨額。

就 貴集團於中國持作未來發展的第三類物業權益而言，吾等透過直接比較法加以估值，並參照相關市場可供比較的土地交易。

貴集團於中國租賃第四類物業權益，由於禁制轉讓、分租或缺乏可觀租金溢利，故無商業價值。

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。

附錄三

物業估值

資料來源

在估值過程中，吾等頗大程度上依賴 貴集團及其中國法律顧問北京市海問律師事務所提供的資料，並接納吾等獲提供的有關圖則審批或法定通告、地役權、年期、租賃詳情、地盤與建築面積及所有其他相關事宜的意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積均以吾等獲提供文件所載的資料為基礎，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑吾等獲提供的重要估值資料的真實性及準確性。 貴集團亦向吾等表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

查核所有權

吾等獲提供有關中國物業權益所有權的文件摘要。然而，吾等並無查冊文件正本，以確定擁有權或核實是否存在吾等所獲副本上未載列的任何修訂。在估值過程中，吾等頗大程度上依賴 貴集團及其中國法律顧問提供的資料，並接納吾等獲提供的有關圖則審批或法定通告、地役權、年期、物業識別、發展計劃、建造成本、物業配套設施成本、佔用詳情、租賃詳情、地盤與建築面積、 貴集團應佔物業權益及所有其他相關事宜的意見。

實地視察

吾等曾視察物業的外部，並在可能的情況下視察物業的內部。雖然吾等並無進行結構測量，吾等亦無測試任何服務。於視察過程中，吾等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害。吾等並無進行實地調查，確定土壤狀況及服務等是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求及在建築期間不會有超出預期的額外開支或延誤。吾等並無進行仔細的實地測量核實物業的地盤及建築面積，吾等乃假設遞交予吾等的文件所載地盤及建築面積均屬正確。

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。

附錄三

物業估值

貨幣

除另有指明外，估值證書內所有貨幣金額均為人民幣(中國官方貨幣)。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國
深圳市
人民南路東側
天安國際大廈A座10樓
金活醫藥集團有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝
註冊專業測量師(GP)
註冊中國房地產估值師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

二零一零年 ●

附註： 陳家輝先生為註冊專業測量師，在中國、香港及澳門物業估值方面具有逾22年經驗。

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。

附錄三

物業估值

物業	估值概要		於二零一零年
	於二零一零年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元	貴集團應佔 權益 %	九月三十日 現況下 貴集團應佔 的資本值 人民幣元
第一類－貴集團於中國持有及佔用的物業權益			
1. 中國 上海 靜安區 延安西路 376弄22號 永興商務樓 9層西側B單位	4,400,000	100	4,400,000
	小計：		4,400,000
第二類－貴集團於中國持作投資用途的物業權益			
2. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區解放路 金世界商場 地庫的一部分	50,000,000	100	50,000,000
	小計：		50,000,000
第三類－貴集團於中國持作未來發展的物業權益			
3. 中國 廣東省 珠海市 香洲區 前山工業區的一幅工業用地	8,300,000	50%	4,150,000
	小計：		4,150,000

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。

附錄三

物業估值

物業	於二零一零年	貴集團應佔 權益 %	於二零一零年
	九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元		九月三十日 現況下 貴集團應佔 的資本值 人民幣元
第四類－貴集團於中國租賃的物業			
4. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區人民南路 天安國際大廈A座 1001至1008室	無商業價值		無商業價值
5. 中國 廣東省 深圳市龍崗區 龍東沙貝壩 新意物流綜合樓 301A、302B、303A、 304B、401A及402B	無商業價值		無商業價值
6. 中國湖北省 武漢市洪山區 洪山鄉南湖村 寶安中海公寓A棟602室	無商業價值		無商業價值
7. 中國 江蘇省 無錫市 北大街32號 5樓502室	無商業價值		無商業價值
8. 中國 江西省 南昌市 西湖區西湖路85號 7樓西702室	無商業價值		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。

附錄三

物業估值

物業	於二零一零年	貴集團應佔 權益 %	於二零一零年
	九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元		九月三十日 現況下 貴集團應佔 的資本值 人民幣元
第四類－貴集團於中國租賃的物業			
9. 中國 山西省 太原市 迎澤區南內環街 12樓A27室	無商業價值		無商業價值
10. 中國 福建省 福州市 台江區 五一中路177號 7樓702室	無商業價值		無商業價值
11. 中國 北京市 海澱區 萬柳星標家園 7棟1樓4單位	無商業價值		無商業價值
12. 中國 陝西省 西安市蓮湖區 水電三局招待所 2號附屬樓4樓419單元 及1樓1單元	無商業價值		無商業價值
13. 中國 甘肅省 蘭州市城關區 白銀路123號 新聞大廈1015室	無商業價值		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。

附錄三

物業估值

物業	於二零一零年	貴集團應佔	於二零一零年
	九月三十日		九月三十日
	現況下的	權益	現況下
	資本值	%	貴集團應佔
	人民幣元		的資本值
			人民幣元

第四類－貴集團於中國租賃的物業

14. 中國 安徽省 合肥市 沿河西路 綠波廊小區9棟104室	無商業價值		無商業價值
15. 中國 河南省 鄭州市 金水區東黃家菴路3棟 1單位101室	無商業價值		無商業價值
16. 中國 浙江省 杭州市 江幹區 慶春東路66-8號 15棟6樓7028室	無商業價值		無商業價值
17. 中國 廣西省 南寧市 思賢路43號 辦公樓 2樓204室	無商業價值		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。

附錄三

物業估值

物業	於二零一零年	貴集團應佔	於二零一零年
	九月三十日		九月三十日
	現況下的	權益	現況下
	資本值	%	貴集團應佔
	人民幣元		的資本值
			人民幣元

第四類－貴集團於中國租賃的物業

18. 中國 廣東省 珠海市 香洲區銀樺路566號 報業大廈 6樓北面	無商業價值		無商業價值
19. 中國 廣東省 珠海市 南屏科技工業園 屏西三路7號 B棟1樓	無商業價值		無商業價值
	小計：		<u>無商業價值</u>

第五類－貴集團於香港租賃的物業權益

20. 香港 莊士敦道18號 嘉寧大廈14樓H室	無商業價值		無商業價值
內地段第7722號 的1/235份			
	總計：		<u><u>58,550,000</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

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下 的資本值
1. 中國 上海 靜安區 延安西路 376弄22號 永興商務樓 9層西側B單位	該物業包括一幢於一九九六年落成的12層高商業樓宇9樓的一個辦公單位。 該物業總建築面積約為204.14平方米。 根據上海市房地產權證，該物業的土地所有權證已歸屬 貴集團作辦公室用途，無指定期限。	該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	人民幣 4,400,000元

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零九年九月二十八日發出的上海市房地產權證第(2009)006035號，該物業(包括獲分配地盤面積19.50平方米及建築面積204.14平方米)的土地使用權及房屋所有權歸深圳市金活醫藥有限公司用作辦公室用途，無指定期限。
- (2) 根據上海金活實業有限公司(「甲方」)與深圳市金活醫藥有限公司(「乙方」)於二零零九年九月十五日訂立的第795922號買賣協議，甲方同意將該物業出售予乙方，代價為人民幣3,820,000元。
- (3) 根據日期為二零零九年二月二十三日的營業執照第440301503328289號，深圳市金活醫藥有限公司成立時的註冊資本為人民幣80,000,000元，有效經營期為一九九六年四月十九日至二零一六年十二月二十九日。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，當中載有以下資料：
 - (i) 深圳市金活醫藥有限公司擁有該物業的適當法定所有權，有權在土地使用權剩餘年期內轉讓該物業而毋須向政府支付額外地價或其他繁苛款項，惟在交易物業時須繳稅及支付費用；
 - (ii) 該物業可自由出售予第三方；及
 - (iii) 該物業不附帶任何按揭。

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。

附錄三

物業估值

- (iv) 土地作辦公用途的最長期限為50年。根據向上海市靜安區規劃和土地管理局的口頭諮詢，當地政府同意該樓宇的落成日期為一九九六年，且假設同時獲授土地使用權，則土地使用期限最後於二零四六年到期。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

上海市房地產權證	有
買賣協議	有
營業執照	有

估值證書

第二類—貴集團於中國持有作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年九月三十日現況下的資本值
2. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區解放路 金世界商場 地庫的一部分	<p>該物業包括金世界商場地下設備室的一個商業區域，金世界商場乃於二零零一年落成的商業開發項目。</p> <p>該物業總建築面積約為956平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權為期40年，由二零零零年九月十一日起，至二零四零年九月十日止，作商業用途。</p>	<p>該物業建築面積439平方米的部分乃租予一獨立第三方，租期由二零一零年一月一日至二零一二年四月三十日，月租初定為人民幣53,239.73元，自二零一零年五月一日起每年增加5%。</p> <p>該物業建築面積517平方米的部分乃租予一獨立第三方，租期由二零一零年一月八日至二零一二年十月七日，月租為人民幣62,699.20元。</p>	人民幣 50,000,000元

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年八月十四日的房地產權證第2000416242號，該物業(總建築面積為956平方米)的土地使用權及房屋所有權授予深圳市金活醫藥有限公司，年期為40年，由二零零零年九月十一日起，至二零四零年九月十日止，作商業用途，詳情如下：

房地產權證編號	單位	用途	建築面積 (平方米)
20000416242	設備室，為金世界商場地庫的一部分	商業	956

- (2) 根據日期為二零零九年二月二十三日的營業執照第440301503328289號，深圳市金活醫藥有限公司成立時的註冊資本為人民幣80,000,000元，有效經營期為一九九六年四月十九日至二零一六年十二月二十九日。

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。

附錄三

物業估值

- (3) 吾等已獲提供 貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，當中載有以下資料：
- (i) 深圳市金活醫藥有限公司持有該物業的妥善法定所有權，有權在土地使用權剩餘年期內轉讓該物業而毋須向政府支付額外地價或其他繁苛款項，惟在交易物業時須繳稅及支付費用；
 - (ii) 該物業不附帶任何按揭；及
 - (iii) 該物業可出售予第三方，惟須獲得按揭同意。
 - (iv) 該兩項租賃乃於當地房產局登記。
- (4) 根據 貴公司提供的資料，所有權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------|---|
| 房地產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第三類－貴集團於中國持有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 九月三十日 現況下 的資本值
3. 中國 廣東省 珠海市 香洲區 前山工業區的一幅工業用地	該物業包括一幅地盤面積約10,376.67平方米的土地。 該物業已獲授土地使用權，於二零五七年十二月十九日屆滿。 根據 貴集團指出，該物業將計劃發展為物流倉庫及辦公室，並預定於二零一一年竣工。 根據法律意見，有關土地使用權已獲授出作工業用途。	截至估值日期，該物業為閑置土地。	人民幣 8,300,000元 (貴集團應佔50% 權益人民幣 4,150,000元)

附註：

- (1) 根據珠海市房地產登記中心發行的房地產權證，該地盤面積10,376.67平方米的物業的土地使用權已授予珠海市金明醫藥有限公司，於二零五七年十二月十九日屆滿，詳情如下：

地點	：	珠海市香洲區前山工業區
地段編號	：	B0506015
地盤面積	：	10,376.67平方米
使用期限	：	於二零五七年十二月十九日屆滿

- (2) 根據珠海市香洲正方控股有限公司(甲方)與珠海市金明醫藥有限公司(乙方)訂立的珠海市國有土地使用權轉讓合同書，該物業(包括10,376.67平方米的地盤面積)的土地使用權已轉讓予乙方，總代價為人民幣7,783,000元，於二零五七年十二月十九日屆滿，作工業用途。

- (3) 吾等已獲提供 貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，當中載有以下資料：

- (i) 珠海市金明醫藥有限公司擁有該物業的適當法定所有權，有權在土地使用權剩餘年期內轉讓該物業而毋須向政府支付額外地價或其他繁苛款項，惟在交易物業時須繳稅及支付費用；
- (ii) 該物業不附帶任何按揭；及
- (iii) 根據地方法規，該物業可自由出售予第三方。

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。

(4) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

房地產權證	有
珠海市國有土地	
使用權轉讓合同書	有

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。

估值證書

第四類—貴集團於中國租賃的物業權益

物業	概況及租賃詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下 的資本值
4. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區人民南路 天安國際 大廈A座 1001至1008室	<p>該物業包括一幢於一九九三年左右落成的34層高商業樓宇10樓的八個單位。</p> <p>該物業總建築面積約為832.30平方米。該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。</p> <p>該物業租予深圳市金活醫藥有限公司，租期由二零零九年一月一日至二零一一年十二月三十一日為期三年，首年月租為人民幣45,776.5元，而第二年及第三年的租金將根據深圳市房地產業協會發出的相關指引作出調整，不包括管理費及服務收費。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 該物業租予 貴公司的間接控股公司深圳市金活醫藥有限公司。
- (2) 根據中國法律意見，出租人有權出租該物業。租約已在有關部門登記，屬合法、有效、對雙方具約束力及可強制執行。

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。

估值證書

於二零一零年
九月三十日
現況下
的資本值

物業	概況及租賃詳情	
5. 中國 廣東省 深圳市龍崗區 龍東沙貝壢 新意物流綜合樓 301A、302B、 303A、304B、 401A及402B	<p>該物業包括一幢於二零零三年左右落成的5層高工業樓宇的六個單位。</p> <p>該物業總建築面積約為6,406.42平方米。該物業由貴集團佔用作倉庫用途。</p> <p>該物業租予深圳市金活醫藥有限公司，租期由二零零九年三月一日至二零一三年二月二十八日為期四年，前三年月租為人民幣38,438.52元，不包括管理費及服務收費。第四年租金待雙方商定。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 該物業租予 貴公司的間接控股公司深圳市金活醫藥有限公司。
- (2) 根據中國法律意見，出租人有權出租該物業。該物業受按揭規限，但 貴集團確認租賃協議並無限制。租約已在有關部門登記，屬合法、有效、對雙方具約束力及可強制執行。

估值證書

於二零一零年
九月三十日
現況下
的資本值

物業	概況及租賃詳情	
6. 中國湖北省 武漢市洪山區 洪山鄉南湖村 寶安中海公寓 A棟602室	<p>該物業包括一幢於二零零七年左右落成的18層高商業樓宇6樓的一個單位。</p> <p>該物業總建築面積約131.12平方米，由 貴集團佔用作辦公室用途。</p> <p>該物業租予武漢市金活信息諮詢服務有限責任公司，租期由二零零九年五月一日至二零一二年四月三十日為期一年，月租為人民幣2,000元。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 該物業租予 貴公司的間接控股公司武漢市金活信息諮詢服務有限責任公司。
- (2) 根據中國法律意見，出租人有權出租該物業。租約未妥善登記，但不會對 貴集團對該物業的使用權產生重大不利影響。該物業受按揭規限，但 貴集團確認租賃協議並無限制。租約已在有關部門登記，屬合法、有效、對雙方具約束力及可強制執行。

估值證書

於二零一零年
九月三十日
現況下
的資本值

物業	概況及租賃詳情	
7. 中國 江蘇省 無錫市 北大街32號 5樓502室	<p>該物業包括一幢於一九八零年代落成的6層高商業樓宇5樓的一個單位。</p> <p>該物業總建築面積約941.51平方米，由 貴集團佔用作辦公室用途。</p> <p>該物業租予無錫市金活信息諮詢服務有限責任公司，租期由二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日為期一年，月租為人民幣28,800元。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 該物業租予 貴公司的間接控股公司無錫市金活信息諮詢服務有限責任公司。
- (2) 根據中國法律意見，出租人有權出租該物業。租約未妥善登記，但不會對 貴集團對該物業的使用權產生重大不利影響。租約屬合法、有效、對雙方具約束力及受無法對第三方進行真誠辯護的風險的規限。

估值證書

於二零一零年
九月三十日
現況下
的資本值

物業	概況及租賃詳情	
8. 中國 江西省 南昌市 西湖區 西湖路85號 7樓西702室	<p>該物業包括一幢於二零零一年左右落成的8層高綜合樓宇7樓的一個單位。</p> <p>該物業總建築面積約99.05平方米，由 貴集團佔用作辦公室用途。</p> <p>該物業租予南昌市金活信息諮詢服務有限責任公司，租期由二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日，月租為人民幣1,800元。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 該物業租予 貴公司的間接控股公司南昌市金活信息諮詢服務有限責任公司。
- (2) 根據中國法律意見，出租人有權出租該物業。租約未妥善登記，但不會對 貴集團對該物業的使用權產生重大不利影響。租約屬合法、有效、對雙方具約束力及受無法對第三方進行真誠辯護的風險的規限。

估值證書

於二零一零年
九月三十日
現況下
的資本值

物業	概況及租賃詳情	
9. 中國 山西省 太原市 迎澤區南內環街 12樓A27室	<p>該物業包括一幢於一九九九年左右落成的24層高綜合樓宇12樓的一個單位。</p> <p>該物業總建築面積約127平方米，由 貴集團估用作辦公室用途。</p> <p>該物業租予太原市金活企業信息諮詢服務有限公司，租期由二零一零年七月十一日至二零一一年七月十日為期一年，月租為人民幣1,800元。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 該物業租予 貴公司的間接控股公司太原市金活企業信息諮詢服務有限公司。
- (2) 根據中國法律意見，出租人有權出租該物業。租約已在有關部門登記，屬合法、有效、對雙方具約束力及可強制執行。

估值證書

於二零一零年
九月三十日
現況下
的資本值

物業	概況及租賃詳情	
10. 中國 福建省 福州市 台江區 五一中路177號 7樓702室	<p>該物業包括一幢於一九九二年左右落成的7層高綜合樓宇7樓的一個單位。</p> <p>該物業總建築面積約60平方米，由 貴集團佔用作辦公室用途。</p> <p>該物業租予福州市金活企業信息諮詢服務有限公司，租期由二零一零年六月一日至二零一一年三月三十一日為期一年，月租為人民幣3,000元。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 該物業租予 貴公司的間接控股公司福州市金活企業信息諮詢服務有限公司。
- (2) 根據中國法律意見，出租人有權出租該物業。租約未妥善登記，但不會對 貴集團對該物業的使用權產生重大不利影響。租約屬合法、有效、對雙方具約束力及受無法對第三方進行真誠辯護的風險的規限。

估值證書

於二零一零年
九月三十日
現況下
的資本值

物業	概況及租賃詳情	
11. 中國 北京市 海澱區 萬柳星標家園 7棟1樓4單位	<p>該物業包括一幢於一九九零年代落成的13層高綜合樓宇一樓的一個單位。</p> <p>該物業總建築面積約70平方米，由 貴集團佔用作辦公室用途。</p> <p>該物業分租予北京市金活信息諮詢服務有限責任公司，租期由二零零九年四月十二日至二零一四年四月十一日為期五年，月租為人民幣8,517元。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 該物業分租予 貴公司的間接控股公司北京市金活信息諮詢服務有限責任公司。
- (2) 根據中國法律意見，出租人有權出租該物業。該物業受按揭規限，但 貴集團確認租賃協議並無限制。租約未妥善登記，但不會對 貴集團對該物業的使用權產生重大不利影響。分租租約屬合法、有效、在業主同意的期限內對雙方具約束力，惟在有關同意屆滿後有關分租或會被視為無效。

估值證書

於二零一零年
九月三十日
現況下
的資本值

物業	概況及租賃詳情	
12. 中國 陝西省 西安市蓮湖區 水電三局招待所 2號附屬樓4樓 419單元及1樓 1單元	<p>該物業包括一幢於一九八零年代落成的7層高綜合樓宇的兩個單位。</p> <p>該物業總建築面積約54平方米，分別由 貴集團佔用作住宅及辦公室用途。</p> <p>該物業租予西安市金活信息諮詢服務有限責任公司，租期由二零零九年十月二十四日至二零一零年十月二十四日為期一年，月租為人民幣1,650元。該租約已續期一年，由二零一零年十月二十四日至二零一一年十月二十四日止，月租為人民幣1,600元。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 該物業租予 貴公司的間接控股公司西安市金活信息諮詢服務有限責任公司。
- (2) 根據中國法律意見，租約未妥善登記，故或會受無法對第三方進行真誠辯護的風險的規限，但不會對 貴集團對該物業的使用權產生重大不利影響。由於並無獲業主提供有關租賃的同意書，故出租人是否有權出租物業並不確定，如無權，則西安市金活信息諮詢服務有限責任公司有權向出租人申索虧損。

估值證書

於二零一零年
九月三十日
現況下
的資本值

物業	概況及租賃詳情	
13. 中國 甘肅省 蘭州市城關區 白銀路123號 新聞大廈1015室	<p>該物業包括一幢於一九九六年左右落成的22層高商業樓宇10樓的一個單位。</p> <p>該物業總建築面積約34.02平方米，由 貴集團佔用作辦公室用途。</p> <p>該物業租予蘭州市金活信息諮詢服務有限責任公司，租期由二零零九年十二月二十七日至二零一零年十二月二十六日為期一年，月租為人民幣1,000元。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 該物業租予 貴公司的間接控股公司蘭州市金活信息諮詢服務有限責任公司。
- (2) 根據中國法律意見，出租人有權出租該物業。租約已在有關部門登記，屬合法、有效、對雙方具約束力及可強制執行。

估值證書

於二零一零年
九月三十日
現況下
的資本值

物業	概況及租賃詳情	
14. 中國 安徽省 合肥市 沿河西路 綠波廊小區 9棟104室	<p>該物業包括一幢於一九九六年年左右落成的6層高住宅樓宇1樓的一個單位。</p> <p>該物業總建築面積約82.96平方米，由 貴集團佔用作辦公室用途。</p> <p>該物業租予合肥市金活信息諮詢服務有限責任公司，租期由二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日為期一年，月租為人民幣2,000元。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 該物業租予 貴公司的間接控股公司合肥市金活信息諮詢服務有限責任公司。
- (2) 根據中國法律意見，出租人有權出租該物業。租約已在有關部門登記，屬合法、有效、對雙方具約束力及可強制執行。

估值證書

於二零一零年
九月三十日
現況下
的資本值

物業	概況及租賃詳情	
15. 中國 河南省 鄭州市 金水區 黃家菴東路3棟 1單位101室	該物業包括一幢綜合樓宇1樓的一個單位。 該物業總建築面積約129.63平方米，由 貴集團佔用作辦公室用途。 該物業租予鄭州市金活信息諮詢服務有限責任公司，租期由二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日為期一年，月租為人民幣1,800元。	無商業價值

附註：

- (1) 該物業租予 貴公司的間接控股公司鄭州市金活信息諮詢服務有限責任公司。
- (2) 根據中國法律意見，出租人有權出租該物業。租約已在有關部門登記，屬合法、有效、對雙方具約束力及可強制執行。

估值證書

於二零一零年
九月三十日
現況下
的資本值

物業	概況及租賃詳情	
16. 中國 浙江省 杭州市 江幹區 慶春東路66-8號 15棟6樓7028室	<p>該物業包括一幢於一九九三年左右落成的6層高辦公樓宇6樓的一個單位。</p> <p>該物業總建築面積約41.25平方米，由 貴集團佔用作辦公室用途。</p> <p>該物業租予杭州金活信息諮詢服務有限公司，租期由二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日為期一年，年租為人民幣30,113元。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 該物業租予 貴公司的間接控股公司杭州金活信息諮詢服務有限公司。
- (2) 根據中國法律意見，出租人有權出租該物業。租約已在有關部門登記，屬合法、有效、對雙方具約束力及可強制執行。

估值證書

於二零一零年
九月三十日
現況下
的資本值

物業	概況及租賃詳情	
17. 中國 廣西省 南寧市 思賢路43號 辦公樓 2樓204室	<p>該物業包括一幢於一九八九年左右落成的7層高商業樓宇2樓的一個單位。</p> <p>該物業總建築面積約27平方米，由 貴集團佔用作辦公室用途。</p> <p>該物業租予南寧市金活商務服務有限公司，租期由二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日為期十二個月，月租為人民幣790元。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 該物業租予 貴公司的間接控股公司南寧市金活商務服務有限公司。
- (2) 根據中國法律意見，出租人有權出租該物業。租約未妥善登記，但不會對 貴集團對該物業的使用權產生重大不利影響。租約屬合法、有效、對雙方具約束力及受無法對第三方進行真誠辯護的風險的規限。

估值證書

於二零一零年
九月三十日
現況下
的資本值

物業	概況及租賃詳情	
18. 中國 廣東省 珠海市 香洲區銀樺路 566號 報業大廈 6樓北面	<p>該物業包括一幢於二零零二年左右落成的16層高商業樓宇6樓的一個單位。</p> <p>該物業總建築面積約399平方米，由 貴集團估用作辦公室用途。</p> <p>該物業租予珠海市金明醫藥有限公司，租期由二零零八年四月一日至二零一二年四月一日，月租為人民幣18,573元。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 該物業租予 貴公司的間接控股公司珠海市金明醫藥有限公司。
- (2) 根據中國法律意見，租約未妥善登記，故或會受無法對第三方進行真誠辯護的風險的規限，但不會對 貴集團對該物業的使用權產生重大不利影響。出租人並無獲發業權文件，故出租人是否有權出租物業並不確定，如無權，則珠海市金明醫藥有限公司有權向出租人申索虧損。

估值證書

於二零一零年
九月三十日
現況下
的資本值

物業	概況及租賃詳情	
19. 中國 廣東省 珠海市 南屏科技工業園 屏西三路7號 B棟1樓	<p>該物業包括一幢於二零零六年左右落成的單層工業樓宇1樓的一個單位。</p> <p>該物業總建築面積約1,300平方米，由 貴集團佔用作倉儲用途。</p> <p>該物業租予珠海市金明醫藥有限公司，租期由二零零八年三月八日至二零一一年三月七日為期三年，現時月租為人民幣23,400元。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 該物業分租予 貴公司於中國間接控股公司珠海市金明醫藥有限公司。
- (2) 根據中國法律意見，出租人有權出租該物業。租約未妥善登記，但不會對 貴集團對該物業的使用權產生重大不利影響。租約屬合法、有效、對雙方具約束力及可強制執行。

估值證書

第五類 — 貴集團於香港租賃的物業權益

物業	概況及租賃詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下 的資本值
20. 香港莊士敦道 18號嘉寧大廈 14樓H室 內地段 第7722號 的1/235份	<p>該物業包括一幢於一九六五年落成的17層高綜合樓宇14樓的一個住宅單位。</p> <p>該物業的可銷售樓面面積約為360平方呎(33.44平方米)。</p> <p>該物業租予金活藥業健康發展有限公司，租期由二零零九年九月九日至二零一一年九月八日為期兩年，月租10,000港元，包括管理費及差餉。</p>	無商業價值