

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

以下為獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就本集團所有物業權益於二零一一年二月二十八日的估值所發出，以供收錄於本文件而編製的函件全文、估值概要及估值證書。

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：

吾等謹遵照閣下的指示，對中國泰凌醫藥集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及中國香港特別行政區（「香港」）所持有的物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，藉以向閣下提呈吾等對有關物業權益於二零一一年二月二十八日（「估值日」）的市值的意見，以供載入本文件。

吾等的估值乃吾等對物業權益市值的意見。所謂市值，就吾等所下的定義而言，指「自願買方與自願賣方於適當營銷後基於公平原則交易，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日買賣物業的估計金額」。

於對第一類物業權益進行估值時，吾等兼採市場及折舊重置成本法，分別對該物業的土地部分以及土地上的樓宇及構築物進行評估。因此，兩結果的總和代表該物業整體市值。吾等對土地部分進行估值時，乃參考標準地價及吾等在當地可取得的銷售證據。鑒於該等樓宇及構築物的性質不能按照市值估值，因此乃按照其折舊後重置成本的基準進行估值。折

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

舊重置成本法乃考慮當時樓宇及裝修的重置(重建)成本，再按實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化作出扣減。一般而言，在欠缺可資比較銷售的已知市場情況下，折舊重置成本法可為物業價值提供最可靠的價值指標。此方法須業務具備足夠的盈利潛力。

至於 貴集團於中國及香港租用的第二及第三類物業權益，主要由於禁止轉讓或分租及缺乏重大溢利租金或該等權益屬短期性質，故吾等認為該等權益並無商業價值。

吾等的估值乃假設業主於公開市場將現況下的物業權益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安排，以提高該等物業權益的價值。此外，吾等於估值時並無計及任何形式的強制出售情況。

吾等並無就物業權益的所有權向中國相關政府機關進行查冊。就香港的物業權益而言，吾等曾於土地註冊處進行查冊。吾等獲提供有關中國物業權益的所有權文件的若干節錄部分。然而，吾等沒有查證文件正本以核實所有權、產權負擔或查證是否仍有未收錄於所提供副本中的任何後續修訂。吾等對該等中國物業權益進行估值時，乃依賴 貴集團中國法律顧問金杜律師事務所提供的法律意見(「中國法律意見」)。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納 貴集團給予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃、土地及樓面面積，以及物業識別與其他相關事宜的意見。吾等亦獲 貴集團知會，所提供的資料並無隱瞞或遺漏重大事實。所有文件僅供參考用途。

估值證書所載一切尺寸、量度及面積乃根據 貴集團提供予吾等的文件所載資料而作出，並僅為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下，亦曾視察該等物業的內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦未檢查木工或遮蓋、隱藏或不可達到的其他建築部分，因此，吾等無法呈報此等物業的任何部分並無損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等的估值並無考慮任何押記、按揭或物業權益的欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

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

吾等的估值乃根據香港測量師學會出版的物業估值準則(二零零五年第一版)所載的規定及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項應用指引所編製。

除另有說明外，吾等的估值所列款額均為人民幣(「人民幣」)。而計算二零一一年二月二十八日於中國的物業價值時所用的匯率為1港元兌人民幣0.844元。人民幣兌港元(「港元」)的匯率自當日至本函件發出日期期間並無重大波動。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

中國泰凌醫藥集團有限公司
香港中環
皇后大道中5號
衡怡大廈23樓
2301-3室
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
MRICS MHKIS MSc(e-com)
謹啟

二零一一年●月●日

附註： 特許測量師何繼光先生MRICS MHKIS MSc(e-com)於香港物業估值方面擁有逾二十四年經驗，並擁有逾十七年的中國物業估值經驗。

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

估值概要

物業	於二零一一年 二月二十八日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於二零一一年 二月二十八日 貴集團應佔 現況下的市值
第一類－ 貴集團於中國擁有及佔用的物業權益			
1. 位於 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 華凌街1號的 一個工業綜合廠區	人民幣 16,500,000元 (相當於 19,550,000港元)	80%	人民幣 13,200,000元 (相當於 15,640,000港元)
2. 位於 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園 星華街東面的 一個工業綜合廠區	人民幣 19,260,000元 (相當於 22,820,000港元)	100%	人民幣 19,260,000元 (相當於 22,820,000港元)
	小計：		
	人民幣 35,760,000元 (相當於 42,370,000港元)		人民幣 32,460,000元 (相當於 38,460,000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

物業	於二零一一年 二月二十八日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於二零一一年 二月二十八日 貴集團應佔 現況下的市值
第二類－ 貴集團於中國租用及佔用的物業權益			
3. 中國 上海市 徐匯區 肇嘉浜路333號 亞太企業大樓 10樓的一部份及一個停車位	無商業價值	100%	無
4. 中國 上海市 浦東新區 港城路888號 2棟105室	無商業價值	100%	無
5. 中國 上海市 浦東新區 民生路600號 16座503室	無商業價值	100%	無
6. 中國 上海市 浦東新區 外高橋保稅區 加太路78號 1樓東部份	無商業價值	100%	無
7. 中國 上海市 浦東新區 外高橋保稅區 加太路78號 1樓東南部份	無商業價值	100%	無
8. 位於 中國 上海市 浦東新區 康橋工業區 秀沿路289號 的一幢樓宇	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	於二零一一年 二月二十八日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於二零一一年 二月二十八日 貴集團應佔 現況下的市值
9. 中國 江蘇省 泰州市 泰州醫藥高新技術產業園 藥城大道8號 4樓402-404室	無商業價值	100%	無
10. 中國 廣東省 廣州市 天河區 林和西路3-15號 耀中廣場3611室	無商業價值	100%	無
11. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 夏茅儲運中心 C棟倉庫1樓	無商業價值	100%	無
12. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 夏茅物流中心 C號倉庫東座 1樓部份	無商業價值	100%	無
13. 中國 海南省 海口市 金盤工業區 金馬大廈 2樓B室及 5樓H1室	無商業價值	100%	無
14. 中國 北京市 中關村科技園區 科創五路2號 光聯工業區 二期2棟1樓及2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	於二零一一年 二月二十八日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於二零一一年 二月二十八日 貴集團應佔 現況下的市值
15. 中國 北京市 朝陽區 建國路89號 華貿中心商務樓 16棟910室	無商業價值	100%	無
16. 中國 江蘇省 泰州市 泰州醫藥高新技術產業園 藥城大道1號部份	無商業價值	100%	無
17. 中國 江蘇省 泰州市 泰州醫藥高新技術產業園 藥城大道1號 303室	無商業價值	100%	無
18. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 師惠坊鄰里中心 1棟101室	無商業價值	100%	無
19. 中國 海南省 海口市 玉沙路16號 富豪花園 C座南樓 2508室	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	於二零一一年 二月二十八日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於二零一一年 二月二十八日 貴集團應佔 現況下的市值
20. 中國 海南省 海口市 玉沙路16號 富豪花園 C座南樓 2506室	無商業價值	100%	無
	小計：	無	無
第三類－ 貴集團於香港租用及佔用的物業權益			
21. 香港中環 皇后大道中5號 衡怡大廈23樓 2301-3室	無商業價值	100%	無
	小計：	無	無
	總計：	人民幣 35,760,000元 (相當於 42,370,000港元)	人民幣 32,460,000元 (相當於 38,460,000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

估值證書

第一類－ 貴集團於中國擁有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的市值
1. 位於 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 華凌街1號的 一個工業 綜合廠區	該物業包括一幅土地面積約為 49,998.98平方米的土地連同建於 其上的3幢樓宇。 該等樓宇包括一幢辦公樓宇、一 個車間及一間警衛室，總建築面 積約為20,447.2平方米，已於二 零零九年落成。 該物業的土地使用權已授出，於 二零五六年五月十七日屆滿，作 工業用途。	該物業現時由 貴 集團佔用作生產、 儲存及辦公室用 途。	人民幣 16,500,000元 (相當於 19,550,000港元) 貴集團應佔權益 80% 於二零一一年 二月二十八日 貴集團應佔 現況下的市值 人民幣 13,200,000元 (相當於 15,640,000港元)

附註：

- 根據中新蘇州工業園區開發有限公司(「甲方」)與蘇州第壹制藥有限公司(「乙方」)於二零零六年五月十八日訂立的國有土地使用權出讓合約(文件編號：110443)，甲方同意將土地面積約49,998.98平方米的物業的土地使用權授予乙方，作工業用途，代價為人民幣4,499,908.20元。
- 根據一份國有土地使用權證(文件編號：蘇工園國用(2006)第01074號)，土地面積約為49,998.98平方米的物業土地使用權已授予蘇州第壹制藥有限公司，於二零五六年五月十七日屆滿，作工業用途。
- 根據蘇州工業園規劃建設局於二零零六年九月一日發出的建設用地規劃許可證(文件編號：C20060011-01)，土地面積約為4.9999公頃的物業已獲准由蘇州第壹制藥有限公司發展。
- 根據蘇州工業園規劃建設局於二零零八年六月十二日發出的建設工程規劃許可證(文件編號建字第20081725號)，總建築面積為28,285平方米的物業建設工程符合城市建設規定，已獲審批。
- 根據蘇州工業園規劃建設局於二零零八年七月一日發出的建設工程施工許可證(文件編號320594200807010101)，建築面積為7,323平方米的物業建設工程符合施工規定，已獲審批。

根據蘇州工業園規劃建設局於二零零八年九月二十三日發出的建設工程施工許可證(文件編號320594200809230101)，建築面積為11,988平方米的物業建設工程符合施工規定，已獲審批。

6. 於物業估值時，吾等並無賦予未取得房屋所有權證的辦公樓宇、車間及警衛室任何商業價值。然而，作為參考用途，假設已取得相關業權所有權證並可自由轉讓，則吾等認為，該等樓宇於估值日的折舊重置成本將為人民幣106,500,000元(相當於約126,180,000港元)(貴集團應佔80%權益：人民幣85,200,000元(相當於約100,940,000港元))。
7. 蘇州第壹制藥有限公司為 貴公司間接擁有80%權益的附屬公司。
8. 中國法律意見指出(其中包括)下列各項：
 - (i) 蘇州第壹制藥有限公司已取得該物業的土地使用權。
 - (ii) 蘇州第壹制藥有限公司已申請該等樓宇的竣工驗收證。於取得竣工驗收證及符合所有規定法律程序後，蘇州第壹制藥有限公司在取得該等樓宇房屋所有權證方面將不存在任何法律障礙。

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	概況	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的市值
2. 位於 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園 星華街 東面的一個 工業綜合廠區	該物業包括一幅土地面積約為 57,921.06平方米的土地連同建於 其上的3幢樓宇。 該樓宇包括一個發電中心、一座 倉庫及一個警衛室，總建築面積 約為6,584.02平方米，於二零零 九年至二零一零年期間分階段落 成。 該物業的土地使用權已授出，於 二零五七年七月二十九日屆滿， 作工業用途。	該物業現時由 貴 集團佔用作進一步 發展。	人民幣 19,260,000元 (相當於 22,820,000港元) 貴集團應佔權益 100% 於二零一一年 二月二十八日 貴集團應佔 現況下的市值 人民幣 19,260,000元 (相當於 22,820,000港元)

附註：

- 根據中新蘇州工業園區開發有限公司（「甲方」）與泰凌醫藥（蘇州）有限公司（「乙方」）於二零零七年七月三十日訂立的國有土地使用權出讓合約（文件編號：110537），甲方同意將土地面積約57,921.06平方米的物業的土地使用權授予乙方，作工業用途，代價為人民幣11,676,885.70元。
- 根據一份國有土地使用權證（文件編號：蘇工園國用(2009)第00090號），土地面積約為57,921.06平方米的物業土地使用權已授予泰凌醫藥（中國）有限公司，於二零五七年七月二十九日屆滿，作工業用途。
- 根據蘇州工業園規劃建設局於二零零七年十二月二十日發出的建設用地規劃許可證（文件編號：C20070015-01），土地面積約為5.792公頃的物業已獲准由泰凌醫藥（蘇州）有限公司（現為泰凌醫藥（中國）有限公司）發展。
- 根據蘇州工業園規劃建設局於二零零九年七月八日發出的建設工程規劃許可證（文件編號建字第20091347號），總建築面積為5,194平方米的物業建設工程符合城市建設規定，已獲審批。
- 根據蘇州工業園規劃建設局於二零零八年七月七日發出的建設工程施工許可證（文件編號320594200807070301），建築面積為1,313平方米的物業建設工程符合施工規定，已獲審批。
- 根據蘇州工業園規劃建設局於二零零九年十二月十八日發出的建設工程施工許可證（文件編號820594200912180101），建築面積為5,239.5平方米的物業建設工程符合施工規定，已獲審批。
- 該物業已按揭於中國工商銀行股份有限公司蘇州相城分行，銀行借款額為人民幣35,000,000元，於二零一一年五月二十日屆滿。

8. 於物業估值時，吾等並無賦予未取得房屋所有權證的樓宇任何商業價值。然而，作為參考用途，假設已取得相關業權所有權證並可自由轉讓，則吾等認為，該樓宇於估值日的折舊重置成本將約為人民幣31,400,000元（相當於約37,200,000港元）。
9. 泰凌醫藥（中國）有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
10. 中國法律意見指出（其中包括）下列各項：
 - (i) 泰凌醫藥（中國）有限公司已取得該物業的土地使用權。
 - (ii) 於符合所有規定法律程序後，泰凌醫藥（中國）有限公司在取得該等樓宇房屋所有權證方面將不存在任何法律障礙。

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

第二類一 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的市值
3. 中國 上海市 徐匯區 肇嘉浜路333號 亞太企業大樓 10樓的一部份 及一個停車位	<p>該物業包括一幢於二零零一年落成的18層高樓宇10樓部份及一個停車位。</p> <p>該物業(不包括停車位)的建築面積約為1,753.52平方米。</p>	<p>該物業由上海城開(集團)有限公司(獨立第三方)出租予泰凌同舟醫藥(上海)有限公司，租期由二零零八年七月十一日至二零一一年七月十日，月租為人民幣225,812.18元。</p> <p>該物業樓面面積約453.71平方米的部分轉租予泰凌醫藥信息諮詢(上海)有限公司，年期由二零零九年一月十一日至二零一一年七月十日，月租為人民幣57,961.45元。</p> <p>該物業現時由貴集團佔用作辦公室及停車場用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 泰凌同舟醫藥(上海)有限公司為貴公司間接全資附屬公司。
2. 泰凌醫藥信息諮詢(上海)有限公司為貴公司間接全資附屬公司。
3. 中國法律意見指出(其中包括)下列各項：
 - (i) 該物業由出租方擁有。
 - (ii) 出租方已同意泰凌同舟醫藥(上海)有限公司將該物業轉租予泰凌醫藥信息諮詢(上海)有限公司。
 - (iii) 泰凌同舟醫藥(上海)有限公司及泰凌醫藥信息諮詢(上海)有限公司在租賃協議的期限內有權佔用和使用該物業。

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

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的市值
4. 中國 上海市 浦東新區 港城路888號 2棟105室	該物業包括一幢於一九九四年落成的2層高樓宇2樓的一個辦公單位。 該物業的建築面積約為30平方米。	該物業由上海浦東高江建築裝潢有限公司(獨立第三方)出租予泰凌同舟醫藥(上海)有限公司，租期由二零零八年七月十五日至二零一一年七月十四日，月租為人民幣1,000元。 該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 泰凌同舟醫藥(上海)有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
2. 中國法律意見指出(其中包括)下列各項：
 - (i) 該物業由出租方擁有。
 - (ii) 由於該物業的土地使用權屬集體土地性質，故泰凌同舟醫藥(上海)有限公司或無權出租該物業。

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

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的市值
5. 中國 上海市 浦東新區 民生路600號 16座503室	該物業包括一幢於二零零五年落成的18層高樓宇5樓的一個辦公單位。 該物業的建築面積約為30平方米。	該物業乃由上海陸帆海事服務有限公司(獨立第三方)出租予泰凌同舟醫藥諮詢(上海)有限公司，租期由二零一零年一月十一日至二零一三年一月十日為期三年，年租為人民幣12,000元。 該物業目前由貴集團用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 泰凌同舟醫藥諮詢(上海)有限公司為貴公司的間接全資附屬公司。
2. 中國法律意見指出(其中包括)下列各項：
 - (i) 該物業乃由出租人擁有。
 - (ii) 泰凌同舟醫藥諮詢(上海)有限公司在租賃協議的期限內有權佔用和使用該物業。

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

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的市值
6. 中國 上海市 浦東新區 外高橋保稅區 加太路78號 1樓東北部份	該物業包括一幢於二零零零年落成的單層樓宇的一部份。 該物業的建築面積約為 1,026平方米。	該物業乃由上海外高橋保稅區玖益物資貿易有限公司(獨立第三方)出租予泰凌醫藥貿易(上海)有限公司，租期由二零一零年六月十八日至二零一一年六月十七日，月租為人民幣 36,799.54 元。 該物業目前由 貴集團用作倉庫。	無商業價值

附註：

1. 泰凌醫藥貿易(上海)有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 中國法律意見指出(其中包括)下列各項：
 - (i) 該物業乃由出租人擁有。
 - (ii) 泰凌醫藥貿易(上海)有限公司在租賃協議的期限內有權佔用和使用該物業。

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

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的市值
7. 中國 上海市 浦東新區 外高橋保稅區 加太路78號 1樓東南部份	該物業包括一幢於二零零零年落成的單層樓宇的一部份。 該物業的建築面積約為 300平方米。	該物業乃由上海外高橋保稅區玖益物資貿易有限公司(獨立第三方)出租予泰凌同舟醫藥諮詢(上海)有限公司，租期由二零一零年六月十八日至二零一一年六月十七日，月租為人民幣10,760.1元。 該物業已轉租予泰凌同舟醫藥(上海)有限公司，年期由二零一零年六月十八日至二零一一年六月十七日，月租為人民幣 10,760.1元。 該物業目前由 貴集團用作倉庫。	無商業價值

附註：

1. 泰凌同舟醫藥諮詢(上海)有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 泰凌同舟醫藥(上海)有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
3. 中國法律意見指出(其中包括)下列各項：
 - (i) 該物業乃由出租人擁有。
 - (ii) 出租方已同意泰凌醫藥信息諮詢(上海)有限公司將該物業轉租予泰凌同舟醫藥(上海)有限公司。
 - (iii) 泰凌同舟醫藥諮詢(上海)有限公司及泰凌同舟醫藥諮詢(上海)有限公司在租賃協議的期限內有權佔用和使用該物業。

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

			於二零一一年 二月二十八日 現況下的市值
物業	概況	佔用詳情	
8. 位於 中國 上海市 浦東新區 康橋工業區 秀沿路289號 的一幢樓宇	該物業包括一幢於二零零四年落成的兩層高樓宇。 該物業的建築面積約為 1,910平方米。	該物業乃由上海 薈斯貿易有限公司(獨立第三方)出租予泰凌同舟醫藥(上海)有限公司，租期由二零一一年二月九日至二零一四年二月八日，半年租金為人民幣 326,610元。 該物業目前由 貴集團用作倉庫。	無商業價值

附註：

1. 泰凌同舟醫藥(上海)有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 中國法律意見指出(其中包括)下列各項：
 - (i) 該物業乃由出租人擁有。
 - (ii) 及泰凌同舟醫藥(上海)有限公司在租賃協議的期限內有權佔用和使用該物業。

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

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的市值
9. 中國 江蘇省 泰州市 泰州醫藥高新 技術產業園 藥城大道8號 4樓402-404室	該物業包括一幢於二零零七年落成的8層高樓宇4樓的3個辦公單位。 該物業的建築面積約為 241平方米。	該物業乃由泰州華信藥業投資有限公司(獨立第三方)出租予泰凌醫藥(江蘇)有限公司，租期由二零零九年九月十五日至二零一一年九月十四日，年租為人民幣96,400元。 該物業目前由 貴集團用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 泰凌醫藥(江蘇)有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 中國法律意見指出(其中包括)下列各項：
 - (i) 該物業乃由出租人擁有。
 - (ii) 泰凌醫藥(江蘇)有限公司在租賃協議的期限內有權佔用和使用該物業。

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

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的市值
10. 中國 廣東省 廣州市 天河區 林和西路3-15號 耀中廣場3611室	該物業包括一幢於二零零七年落成的43層高樓宇36樓的一個辦公單位。 該物業的建築面積約為 211.22平方米。	該物業乃由廣州耀中房地產發展有限公司(獨立第三方)出租予廣東泰凌醫藥有限公司，租期由二零一零年八月十五日至二零一一年八月十四日，月租為人民幣 28,937 元。 該物業目前由 貴集團用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 廣東泰凌醫藥有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 中國法律意見指出(其中包括)下列各項：
 - (i) 該物業乃由出租人擁有。
 - (ii) 廣東泰凌醫藥有限公司在租賃協議的期限內有權佔用和使用該物業。

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

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的市值
11. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 夏茅儲運中心 C棟倉庫1樓	該物業包括一幢於一九八零年落成的5層高樓宇1樓全層。 該物業的建築面積約為 690平方米。	該物業乃由中捷通信有限公司(獨立第三方)出租予廣東泰凌醫藥有限公司，租期於二零一一年十月三十一日屆滿，月租為人民幣17,940元。 該物業目前由 貴集團用作倉庫。	無商業價值

附註：

1. 廣東泰凌醫藥有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 中國法律意見指出(其中包括)下列各項：
 - (i) 該物業乃由出租人擁有。
 - (ii) 廣東泰凌醫藥有限公司在租賃協議的期限內有權佔用和使用該物業。

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

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的市值
12. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 夏茅物流中心 C號倉庫東座 1樓部份	該物業包括一幢於一九八零年落成的5層高樓宇1樓的一部份。 該物業的樓面面積約為50平方米。	該物業乃由中捷通信有限公司(獨立第三方)出租予廣東泰凌醫藥有限公司，租期由二零一一年一月一日至二零一一年十月三十一日，月租為人民幣1,150元。 該物業目前由 貴集團用作倉庫及辦公室。	無商業價值

附註：

1. 廣東泰凌醫藥有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 中國法律意見指出(其中包括)下列各項：
 - (i) 該物業乃由出租人擁有。
 - (ii) 廣東泰凌醫藥有限公司在租賃協議的期限內有權佔用和使用該物業。

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

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的市值
13. 中國 海南省 海口市 金盤工業區 金馬大廈 2樓B室及 5樓H1室	該物業包括一幢於一九八五年落成的6層高樓宇2樓及5樓的兩個單位。 該物業的總建築面積約為1,043.61平方米。	該物業乃由海馬投資集團股份有限公司(獨立第三方)出租予海南泰凌生物製品有限公司，租期由二零一零年八月一日至二零一一年七月三十一日，月租為人民幣8,348.88元。 該物業目前由 貴集團用作倉庫。	無商業價值

附註：

1. 海南泰凌生物製品有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 中國法律意見指出(其中包括)下列各項：
 - (i) 出租人無法提供該物業的房屋所有權證。
 - (ii) 倘若該物業並非出租人所有，海南泰凌生物製品有限公司可能無權租用該物業。

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

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的市值
14. 中國 北京市 中關村科技園區 科創五路2號 光聯工業區 二期2棟1樓 及2樓	該物業包括一幢於二零零六年落成的4層高樓宇1樓及2樓全層。 該物業的總建築面積約為2,759.3平方米。	該物業乃由北京光聯投資管理有限公司(獨立第三方)出租予泰凌同舟(北京)醫藥有限公司，租期由二零零八年二月一日至二零一三年一月三十一日，目前年租為人民幣844,345.8元。 該物業目前由 貴集團用作辦公室及倉庫。	無商業價值

附註：

1. 泰凌同舟(北京)醫藥有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 中國法律意見指出(其中包括)下列各項：
 - (i) 該物業乃由出租人擁有。
 - (ii) 泰凌同舟(北京)醫藥有限公司在租賃協議的期限內有權佔用和使用該物業。

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

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的市值
15. 中國 北京市 朝陽區 建國路89號 華貿中心商務樓 16棟910室	該物業包括一幢於二零零五年落成的12層高樓宇9樓的一個辦公單位。 該物業的建築面積約為 311.7平方米。	該物業乃由北京國華置業有限公司(獨立第三方)出租予泰凌同舟(北京)醫藥有限公司，租期由二零一零年三月二十五日至二零一二年三月二十四日，月租為人民幣45,000元。 該物業目前由 貴集團用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 泰凌同舟(北京)醫藥有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 中國法律意見指出(其中包括)下列各項：
 - (i) 該物業乃由出租人擁有。
 - (ii) 泰凌同舟(北京)醫藥有限公司在租賃協議的期限內有權佔用和使用該物業。

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

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的市值
16. 中國 江蘇省 泰州市 泰州醫藥高新 技術產業園 藥城大道 1號部份	該物業包括一幢於二零零六年落成的8層高樓宇的一部份。 該物業的建築面積約為80平方米。	該物業乃由泰州華信藥業投資有限公司(獨立第三方)出租予泰凌(中國)醫藥投資有限公司，租期由二零零九年八月三十日起為期三年，年租為人民幣60,000元。 該物業目前由 貴集團用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 泰凌(中國)醫藥投資有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 中國法律意見指出(其中包括)下列各項：
 - (i) 該物業乃由出租人擁有。
 - (ii) 泰凌(中國)醫藥投資有限公司在租賃協議的期限內有權佔用和使用該物業。

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

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的市值
17. 中國 江蘇省 泰州市 泰州醫藥高新 技術產業園 藥城大道1號 303室	該物業包括一幢於二零零六年落成的8層高樓宇3樓的一個單位。 該物業的建築面積約為80平方米。	該物業乃由泰州華信藥業投資有限公司(獨立第三方)出租予泰凌醫藥(江蘇)有限公司，租期由二零零九年三月二十日起為期三年，年租為人民幣30,000元。 該物業目前由 貴集團用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 泰凌醫藥(江蘇)有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 中國法律意見指出(其中包括)下列各項：
 - (i) 該物業乃由出租人擁有。
 - (ii) 泰凌醫藥(江蘇)有限公司在租賃協議的期限內有權佔用和使用該物業。

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

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的市值
18. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 師惠坊鄰里中心 1棟101室	該物業包括一幢於二零零三年落成的3層高樓宇的一個辦公單位。 該物業的建築面積約為 673.1平方米。	該物業乃由上海浦東發展銀行蘇州分行工業園區支行(獨立第三方)出租予泰凌醫藥(中國)有限公司，租期由二零零七年一月二十日至二零一一年十二月三十一日，年租為人民幣 10,000元。 該物業目前由 貴集團用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 泰凌醫藥(中國)有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 中國法律意見指出(其中包括)下列各項：
 - (i) 該物業乃由出租人擁有。
 - (ii) 泰凌醫藥(中國)有限公司在租賃協議的期限內有權佔用和使用該物業。

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

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的市值
19. 中國 海南省 海口市 玉沙路16號 富豪花園 C座南樓 2508室	該物業包括一幢於二零零一年落成的28層高樓宇第25層的一個單位。 該物業的建築面積約為134.04平方米。	該物業乃由李婕(獨立第三方)出租予海南泰凌生物製品有限公司，租期由二零一零年一月一日至二零一二年十二月三十一日，為期三年，月租為人民幣2,400元。 該物業目前由 貴集團用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 海南泰凌生物製品有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 中國法律意見指出(其中包括)下列各項：
 - (i) 該物業乃由出租人擁有。
 - (ii) 海南泰凌生物製品有限公司在租賃協議的期限內有權佔用和使用該物業。

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

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的市值
20. 中國 海南省 海口市 玉沙路16號 富豪花園 C座南樓 2506室	該物業包括一幢於二零零一年落成的28層高樓字第25層的一個單位。 該物業的建築面積約為143.54平方米。	該物業乃由孫定忠（獨立第三方）出租予海南泰凌生物製品有限公司，租期由二零一零年一月一日至二零一二年十二月三十一日，為期三年，月租為人民幣2,500元。 該物業目前由 貴集團用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 海南泰凌生物製品有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 中國法律意見指出(其中包括)下列各項：
 - (i) 該物業乃由出租人擁有。
 - (ii) 海南泰凌生物製品有限公司在租賃協議的期限內有權佔用和使用該物業。

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

第三類－ 貴集團於香港租用及佔用的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下的市值
21. 香港中環 皇后大道中5號 衡怡大廈23樓 2301-3室	<p>該物業包括一幢於一九九七年落成的32層高商業樓23樓的3個辦公單位。</p> <p>該物業的建築面積約為2,893平方呎(268.77平方米)。</p>	<p>該物業乃由 Holita Company Limited (獨立第三方) 出租予泰凌醫藥(香港)有限公司，租期由二零零九年十月十五日至二零一二年十月十四日為期三年，月租為173,580港元(不包括管理費、差餉及其他支出)。</p> <p>該物業由 貴集團用作辦公室。</p>	無商業價值

附註：

1. 據土地註冊處記錄，該物業目前的註冊業主為出租人 Holita Company Limited。
2. 該物業於一九九七年六月二十七日抵押予恆生銀行有限公司，註冊摘要編號為 UB7179997。
3. 該物業於二零零五年七月七日另行抵押予恆生銀行有限公司，註冊摘要編號為 05071402060275。
4. 泰凌醫藥(香港)有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。