

## 附錄六

## 物業估值

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司為載入本文件而對本集團截至2011年2月28日的物業權益進行估值而發出的函件全文、估值概要及估值證書。



JONES LANG  
LASALLE<sup>®</sup> SALLMANNS

仲量聯行西門有限公司

仲量聯行西門有限公司  
香港皇后大道東1號  
太古廣場三座6樓  
電話號碼: +852 2169 6000 傳真號碼+852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

茲遵照 閣下指示，對上海醫藥集團股份有限公司（「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」）、香港及蘇丹持有的物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察及作出有關查詢與查冊，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便向 閣下提供吾等對該等物業權益於2011年2月28日（「估值日」）的資本值的意見。

就本報告而言，吾等已根據物業性質將物業權益劃分為四類，即第一類－貴集團於中國持有及佔用的物業權益、第二類－貴集團於香港擁有及佔用的物業權益、第三類－貴集團於蘇丹擁有及佔用的物業權益及第四類－貴集團於中國租賃及佔用的物業權益。第一類物業下的14個子類別乃根據 貴公司及其直接控股附屬公司的名稱或地點劃分，而第四類為租賃物業。各子類別下的物業權益乃由 貴公司或一家直接控股附屬公司及其位於中國各省、自治區或直轄市的附屬公司所持有。

吾等對物業權益的估值，乃指市場價值。吾等界定市場價值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日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自願進行交易」。

吾等已採用直接比較法，假定物業在其現有狀態下即時交吉進行銷售與參考相關市場之現有可供比較之銷售交易後，對 貴集團所持有的部分第一類、第二類及第三類物業權益進行估值。

## 附錄六

## 物業估值

基於部分第一類物業及第三類物業的樓宇的構建性質，以及其所處的特殊位置，故很可能並無相關可資比較的市場銷售個案，物業權益是按其折舊重置成本基準進行估值。

折舊重置成本乃界定為「以其現代等價資產重置一項資產的當前成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。其乃根據目前土地用途的估計市值，加有關改造的當前重置（或重建）成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化計算。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的獲利能力而定。

在對目前正在施工的第一類第3、7及11項部分物業的物業權益進行估值時，吾等已假設該等物業將會按照 貴集團向吾等提供的最新發展計劃發展及完工。於達致估值意見時，吾等已慮及與截至估值日的施工階段有關的建築成本及專業費用，以及為完成項目而將會產生的餘下成本及費用。

貴集團租用的第四類物業權益屬短期租用性質，或不得轉讓或分租，或缺乏可觀租金利潤，因此吾等並無賦予其商業價值。

於估值日， 貴集團於中國持有90塊土地，總佔地面積約2,315,906.31平方米。其中，總佔地面積約1,668,788.4平方米的47塊土地為獲授國有土地使用證（「土地使用證」）的出讓土地，總佔地面積約420,146.64平方米的27塊土地為獲授土地使用證的劃撥土地，總佔地面積約105,846.6平方米的6塊土地為獲授土地使用證的集體用地，剩餘總佔地面積約121,124.67平方米的10塊土地未獲得任何適當的土地所有證。

於估值日， 貴集團於中國持有1,386項樓宇或單位，總建築面積約為1,389,382.52平方米。其中，總建築面積約1,101,485.21平方米的1,133項樓宇或單位已獲授房屋所有權證（「房屋所有權證」）或房地產權證（「房地產權證」），總建築面積約287,897.31平方米的253項樓宇或單位未獲得任何房屋所有權證或房地產權證。

於估值日， 貴集團於香港擁有總建築面積約39.9平方米的一個單位。

於估值日， 貴集團亦於蘇丹擁有一塊土地及4幢樓宇，佔地面積及總建築面積分別約18,371平方米及3,300平方米。

於估值日， 貴集團於中國租賃總佔地面積約213,456.46平方米的16塊土地。

於估值日， 貴集團亦於中國租賃815項物業，其中，總建築面積約228,585.7平方米的784項物業乃租自不同獨立第三方，而總建築面積約217,106.12平方米的31項物業乃租自 貴公司2名關聯方。

## 附錄六

## 物業估值

吾等的估值乃假設賣方於市場出售物業權益而並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮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，吾等已遵從皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》及國際評估準則理事會頒佈的《國際評估準則》所載的一切規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，亦接納吾等所獲有關年期、規劃批覆、法定公告、地役權、佔用詳情、出租及一切其他相關資料的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的國有土地使用證、房屋所有權證、房地產權證及正式圖則等多項業權文件的副本，並已作出有關查詢。吾等已在可能的情況下查閱文件正文，以核實中國物業權益的現有業權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。吾等在頗大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問國浩律師集團（上海）事務所就位於中國的物業權益的有效性而發表的意見。

吾等並無進行詳盡實地量度，以核實物業的面積是否正確，惟假設所獲所有權文件及正式場地圖則所列的面積均屬正確。所有文件及合同僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部，惟於蘇丹的物業除外。然而，吾等並無進行調查以確定地面狀況及設施是否適合任何發展。吾等進行估值時假設在此等方面均符合要求及於施工過程中不會產生意料之外的成本及延誤。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。吾等並無檢驗任何設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料的真確性。吾等亦已徵求並獲 貴公司確定，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲足夠資料以達致知情的意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

## 附錄六

## 物業估值

除另有指明外，本報告所載全部金額均以人民幣為單位。在對第二類及第三類物業權益進行估值時，吾等已採用與估值日現行匯率相若的匯率，即1港元兌人民幣0.8436元、1美元兌2.6930蘇丹鎊及1美元兌人民幣6.5752元。

吾等的估值概要如下，並隨附估值證書。

此致

上海醫藥集團股份有限公司  
中國上海市  
盧灣區  
太倉路200號  
董事會 台照

代表  
仲量聯行西門有限公司

首席評估師  
彭樂賢  
B.Sc. FRICS FHKIS

董事  
朱寶全  
MRICS

謹啟

2011年〔●〕月〔●〕日

附註：

1. 彭樂賢為特許測量師，擁有28年中國物業估值經驗，擁有31年香港及英國物業估值經驗，並擁有亞太區及部分非洲國家相關估值經驗。
2. 朱寶全為特許測量師，擁有13年中國物業估值經驗。

**附錄六**

**物業估值**

**估值概要**

**第一類 – 貴集團於中國持有及估用的物業權益**

編號	物業	於2011年2月28日	貴集團
		現況下的資本值	於2011年2月28日
		人民幣	應估的資本值
			人民幣
1.	貴公司 於中國廣東省及上海 持有的多項物業	246,553,000	246,553,000
2.	上海醫藥進出口有限公司 於中國上海 持有的一個單位	無商業價值	無商業價值
3.	上海醫藥分銷控股有限公司 及其附屬公司 於中國安徽省、北京、貴州省、廣東省、 河南省、湖北省、江蘇省、遼寧省、上海、 天津及浙江省持有的多項物業	993,234,000	695,906,000
4.	上海禾豐製藥有限公司 於中國上海 持有的多項物業	38,276,000	19,139,000
5.	上海信誼藥廠有限公司 及其附屬公司 於中國上海 持有的多項物業	138,281,000	136,710,000

<b>附錄六</b>	<b>物業估值</b>
------------	-------------

編號	物業	於2011年2月28日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 於2011年2月28日 應估的資本值 人民幣
6.	上海第一生化藥業有限公司 及其附屬公司 於中國上海 持有的多項物業	無商業價值	無商業價值
7.	上海市藥材有限公司 及其附屬公司 於中國海南省、四川省、上海 及浙江省 持有的多項物業	544,461,000	456,790,000
8.	青島國風藥業股份有限公司 及其附屬公司 於中國山東省 持有的多項物業	302,452,000	187,895,000
9.	上海中華藥業有限公司 於中國福建省 持有的一個單位	802,000	802,000
10.	中西三維 及其附屬公司 於中國上海 持有的多項物業	119,819,000	116,798,000
11.	常州藥業股份有限公司 及其附屬公司 於中國江蘇省、內蒙古自治區及天津 持有的多項物業	498,155,000	268,177,000

## 附錄六

## 物業估值

編號	物業	於2011年2月28日	貴集團
		現況下的資本值	於2011年2月28日
		人民幣	應估的資本值
		人民幣	人民幣
12.	上海實業聯合集團藥業有限公司 及其附屬公司 於中國上海 持有的多項物業	61,505,000	60,658,000
13.	上海醫療器械股份有限公司 及其附屬公司 於中國江蘇省及上海 持有的多項物業	9,150,000	9,150,000
14.	上海實業醫藥科技(集團)有限公司的 附屬公司於中國北京、福建省、廣東省、 遼寧省、四川省及浙江省 持有的多項物業	387,680,000	211,894,000
	<b>小計：</b>	<b>3,340,368,000</b>	<b>2,410,472,000</b>

### 第二類 – 貴集團於香港擁有及佔用的物業權益

編號	物業	於2011年2月28日	貴集團
		現況下的資本值	於2011年2月28日
		人民幣	應估的資本值
		人民幣	人民幣
15.	香港 銅鑼灣 軒尼詩道385-391號 軒寧大廈 5樓B室	2,531,000	1,291,000
	<b>小計：</b>	<b>2,531,000</b>	<b>1,291,000</b>

## 附錄六

## 物業估值

### 第三類 – 貴集團於蘇丹擁有及佔用的物業權益

編號	物業	於2011年2月28日	貴集團
		現況下的資本值	於2011年2月28日
		人民幣	應佔的資本值
			人民幣
16.	上海醫藥分銷控股有限公司的 附屬公司於蘇丹喀土穆北喀土穆Kafori區 持有的多項物業	38,777,000	21,327,000
	小計：	<u>38,777,000</u>	<u>21,327,000</u>

### 第四類 – 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於2011年2月28日	貴集團
		現況下的資本值	於2011年2月28日
		人民幣	應佔的資本值
			人民幣
17.	815項位於中國的租賃物業	無商業價值	無商業價值
	小計：	無	無
	總計：	<u>3,381,676,000</u>	<u>2,433,090,000</u>



## 附錄六

## 物業估值

### 估值證書

#### 第一類 – 貴集團於中國持有及估用的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 2月28日 現況下的資本值
				人民幣
1.	貴公司於中國廣東省及上海持有的多項物業	該等物業包括總建築面積約為35,966.88平方米的30項樓宇或單位，於1995年至2008年間分階段完成。  該等物業的用途及建築面積詳情如下：	該等物業現由 貴集團估用作辦公、倉儲及住宅用途，惟總建築面積約為15,237平方米的部分空置除外。	246,553,000  貴集團應佔權益： 人民幣 246,553,000元
		用途	面積 (平方米)	
		辦公 .....	30,100.88	
		倉儲 .....	4,858.00	
		住宅 .....	1,008.00	
		合計：.....	35,966.88	

#### 附註：

- 根據12份房地產權證， 貴集團已取得該等物業總建築面積約11,350平方米的12項樓宇或單位的房屋所有權，且上述12項樓宇或單位的相關土地使用權已授予 貴集團。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團有權佔用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述物業。
- 根據一份土地使用證、一份房地產權證及一份房屋所有權證， 貴集團已取得該等物業總建築面積約16,320.88平方米的16項樓宇或單位的房屋所有權，且上述16項樓宇或單位的相關土地使用權已劃撥予 貴集團。

根據 貴公司中國法律顧問的意見：

  - 就列於政府規劃之內的15項總建築面積約15,237平方米的樓宇或單位而言， 貴集團目前未能完成相關土地出讓程序。 貴集團有權佔用及使用上述樓宇及單位；及
  - 就餘下總建築面積約1,083.88平方米的樓宇而言， 貴集團有權佔用、使用或在獲批情況下轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述樓宇。然而，如果 貴集團擬轉讓、出租或抵押樓宇，則 貴集團須於相關土地部門完成土地出讓程序，並補交土地出讓金或土地增值收益。
- 吾等未獲提供總建築面積約8,296平方米的2幢樓宇的土地使用證及房屋所有權證。

根據 貴公司中國法律顧問的意見，在通過出讓取得有關房屋所有權證及土地使用證後， 貴集團將有權佔用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述樓宇或單位。
- 在對該等物業進行估值時，吾等並未賦予附註2及3所提及物業任何商業價值，因為尚未獲得正式的土地使用證及／或房屋所有權證。然而，為供參考，吾等認為，假設已獲得所有相關業權證明且該等物業可自由轉讓，該等物業於估值日的資本值為人民幣340,203,000元。

## 附錄六

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 2月28日 現況下的資本值 人民幣
2.	上海醫藥進出口有限公司於中國上海持有的一個單位	該物業包括一幢於1999年完工的24層高樓宇10樓的一個辦公單位。 該物業的建築面積約為65平方米。	該物業現由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 上海醫藥進出口有限公司乃 貴公司一家全資附屬公司。
2. 該物業建築面積約65.5平方米的單位已獲得房屋所有權證，但並未獲得土地使用證。  
根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團有權佔用及使用上述單位。
3. 在對該物業進行估值時，吾等並未賦予該物業任何商業價值，因為其未獲得正式的土地使用證。然而，為供參考，吾等認為，假設已獲得所有相關業權證明且該物業可自由轉讓，該物業於估值日的資本值為人民幣1,980,000元。

## 附錄六

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年
				2月28日 現況下的資本值
				人民幣
3.	上海醫藥分銷控股有限公司及其附屬公司於中國安徽省、北京、貴州省、廣東省、河南省、湖北省、江蘇省、遼寧省、上海、天津及浙江省持有的多項物業	<p>該等物業包括16塊總佔地面積約353,038.77平方米的土地及其上所建總建築面積約152,762.45平方米的98幢樓宇。</p> <p>該等物業亦包括總建築面積約101,100.12平方米的232項樓宇或單位。</p> <p>該等樓宇或單位的總建築面積約為253,862.57平方米，於1947年至2010年間分階段完工。</p>	該等物業現由 貴集團估用作辦公、商業、工業、倉儲、住宅及輔助用途，惟目前興建中的在建樓宇及出租予不同獨立第三方的部分物業除外（請參閱附註12）。	<p>993,234,000</p> <p>貴集團應佔權益：</p> <p>人民幣 695,906,000元</p>

該等物業的用途及建築面積詳情如下：

用途	面積 (平方米)
辦公	51,770.22
商業	40,370.81
工業	32,972.19
倉儲	112,898.62
住宅	4,669.68
輔助	11,181.05
合計：	<u>253,862.57</u>

該等物業亦包括一塊總佔地面積約4,213平方米的土地及3幢目前興建中的在建樓宇（「在建樓宇」）。在建樓宇預期將於2011年5月竣工。竣工後，在建樓宇的規劃建築面積約為2,915平方米。

附註：

- 上海醫藥分銷控股有限公司乃 貴公司一家全資附屬公司。
- 根據6份房地產買賣合同，該等物業中總建築面積約5,296.28平方米的6項樓宇或單位乃由 貴集團以總對價人民幣23,084,757元購得。
- 根據112份土地使用證、70份房地產權證及86份房屋所有權證， 貴集團已取得該等物業中總建築面積約115,815.03平方米的193項樓宇或單位的房屋所有權，且193項樓宇或單位（包括10塊總佔地面積約185,009.64平方米的土地）的相關土地使用權已授予 貴集團。

## 附錄六

## 物業估值

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團有權佔用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地及樓宇。

4. 對於在附註2所提及土地上建設該等物業中總建築面積約45,467.01平方米的19幢樓宇，吾等未獲提供房屋所有權證。

根據 貴公司中國法律顧問的意見，在獲得相關房屋所有權證後， 貴集團將有權佔用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述樓宇。

5. 根據13份土地使用證、16份房地產權證及10份房屋所有權證， 貴集團已取得該等物業中總建築面積約73,187.32平方米的71項樓宇或單位的房屋所有權，且71項樓宇或單位（包括4塊總佔地面積約157,925.13平方米的土地）的相關土地使用權已劃撥予 貴集團。

根據 貴公司中國法律顧問的意見：

(i) 就列於政府規劃之內之27幢總建築面積約44,768.6平方米的樓宇及2塊總佔地面積為139,589平方米土地的相關土地使用權而言， 貴集團目前未能完成相關土地出讓程序。 貴集團有權佔用及使用上述土地及樓宇；及

(ii) 就餘下44項總建築面積約28,418.72平方米的樓宇或單位及44項樓宇或單位（包括2塊總佔地面積約18,336.13平方米的土地）的相關土地使用權而言， 貴集團有權佔用、使用或在獲批情況下轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地及樓宇。然而，如果 貴集團擬轉讓、出租或抵押土地及樓宇，則 貴集團須於相關土地部門完成土地出讓程序，並補交土地出讓金或土地增值收益。

6. 根據34份房屋所有權證，該等物業中總建築面積約15,815.85平方米的34項樓宇或單位的房屋所有權已由 貴集團獲得，但並未獲得相關土地使用證。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團有權佔用及使用上述樓宇或單位。

7. 根據一份房地產權證及一份土地使用權租賃協議， 貴集團已取得該等物業中總建築面積約1,152.9平方米的一幢樓宇的房屋所有權，且 貴集團已向關聯方租賃一塊佔地面積約319平方米的土地的相關土地使用權，租期將於2012年3月31日屆滿，年租金為人民幣300,000元。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團有權佔用及使用上述樓宇。

8. 吾等未獲提供總建築面積約2,424.46平方米的12項樓宇或單位及佔地面積為9,785平方米的土地的土地使用證及房屋所有權證。

根據 貴公司中國法律顧問的意見：

(i) 就列於政府規劃之內的一塊佔地面積為9,785平方米的土地而言， 貴集團目前未能完成相關土地出讓程序，但這並不影響 貴集團佔用及使用有關土地的能力；及

(ii) 就餘下13項總建築面積約10,080.46平方米的樓宇或單位而言， 貴集團在通過土地出讓取得有關房屋所有權證及土地使用證後，將有權佔用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述樓宇或單位。

9. 根據一份土地使用證，一塊佔地面積約為4,213平方米的土地的土地使用權已授予 貴集團，且其上正興建在建樓宇。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團有權佔用、使用、收益、轉讓、出租及抵押附註9所提及土地。

10. 吾等未獲提供總規劃建築面積約2,915平方米的3項在建樓宇的施工許可證。

## 附錄六

## 物業估值

11. 誠如 貴集團告知，在建樓宇的總建築成本估計約為人民幣4,709,000元，其中約人民幣3,157,341元已於估值日支付。  
  
根據 貴公司中國法律顧問的意見，倘 貴集團在在建樓宇完工前仍未取得施工許可證，則其或會受到有關機構責罰。
12. 根據 貴集團與不同獨立第三方簽訂的37份租賃協議，總建築面積約46,175.32平方米的部分物業出租予不同獨立第三方，租期到期日介乎2011年4月30日至2023年4月30日之間，年租總額為人民幣20,549,776元。
13. 根據多份抵押合同，該等物業中部分總建築面積約34,024.35平方米的42項樓宇或單位（如附註3及5所述）用作抵押銀行貸款。  
  
根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團有權佔用、使用或在抵押權人批准下轉讓、抵押或以其他方式處置上述樓宇或單位。
14. 在對該等物業進行估值時，吾等並未賦予附註4至8及附註10所提及物業任何商業價值，因為尚未獲得正式的土地使用證及／或房屋所有權證或施工許可證。然而，為供參考，吾等認為，假設已獲得所有相關業權證明且該等物業可自由轉讓，該等物業（不包括土地）於估值日的資本值為人民幣473,376,000元。

## 附錄六

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年										
				2月28日 現況下的資本值										
				人民幣										
4.	上海禾豐製藥有限公司於中國上海持有的多項物業	<p>該等物業包括一塊佔地面積約20,000平方米的一塊土地及其上所建3幢總建築面積約16,548.47平方米的樓宇。</p> <p>該等物業亦包括總建築面積約199.89平方米的2個單位。</p> <p>該等樓宇或單位的總建築面積約為16,748.36平方米，於1992年至2005年間分階段完工。</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>15,698.97</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>199.89</td> </tr> <tr> <td>輔助</td> <td>849.50</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>16,748.36</td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	工業	15,698.97	住宅	199.89	輔助	849.50	合計	16,748.36	<p>該等物業現由 貴集團估用作工業、住宅及輔助用途。</p>	<p>38,276,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 19,139,000元</p>
用途	面積 (平方米)													
工業	15,698.97													
住宅	199.89													
輔助	849.50													
合計	16,748.36													

附註：

- 上海禾豐製藥有限公司乃 貴公司擁有50%權益的附屬公司。
- 根據一份土地使用證、一份房地產權證及一份房屋所有權證， 貴集團已取得該等物業中總建築面積約15,820.38平方米的一幢樓宇及一個單位的房屋所有權，上述物業（包括一塊佔地面積約20,000平方米的土地）的相關土地使用權已授予 貴集團。  
  
根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團有權估用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地及樓宇。
- 根據一份房地產權證，該等物業中總建築面積約78.48平方米的一個單位的房屋所有權已由 貴集團獲得，且單位的相關土地使用權已劃撥予 貴集團。  
  
根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團有權估用、使用或在獲批情況下轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述單位。然而，如果 貴集團擬轉讓、出租或抵押單位，則 貴集團須於相關土地部門完成土地出讓程序，並補交土地出讓金或土地增值收益。
- 對在附註2所提及土地上建設該等物業中總建築面積約849.5平方米的2幢樓宇，吾等未獲提供房屋所有權證。  
  
根據 貴公司中國法律顧問的意見，在獲得相關房屋所有權證後， 貴集團將有權估用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述樓宇。
- 在對該等物業進行估值時，吾等並未賦予附註3及4所提及物業任何商業價值，因為尚未獲得正式的土地使用證及／或房屋所有權證。然而，為供參考，吾等認為，假設已獲得所有相關業權證明且該等物業可自由轉讓，該等物業（不包括土地）於估值日的資本值為人民幣2,662,000元。

**附錄六**

**物業估值**

**估值證書**

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年													
				2月28日 現況下的資本值													
				人民幣													
5.	上海信誼藥廠有限公司及其附屬公司於中國上海持有的多項物業	<p>該等物業包括總佔地面積約為302,314.04平方米的21塊土地及其上所建總建築面積約為159,069.32平方米的157幢樓宇。</p> <p>該等物業亦包括建築面積約為16,802平方米的一幢樓宇。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為175,871.32平方米，乃於1986年至2009年間分階段完工。</p> <p>該等物業的用途及建築面積的詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>18,976.03</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>16,802.00</td> </tr> <tr> <td>工業</td> <td>98,635.28</td> </tr> <tr> <td>倉儲</td> <td>11,473.36</td> </tr> <tr> <td>輔助</td> <td>29,984.65</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>175,871.32</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	辦公	18,976.03	商業	16,802.00	工業	98,635.28	倉儲	11,473.36	輔助	29,984.65	合計	<u>175,871.32</u>	<p>該等物業目前由 貴集團估用作辦公、商業、工業、倉儲及輔助用途，惟其中一幢租予獨立第三方的樓宇除外（請參閱附註12）。</p> <p>138,281,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 136,710,000元</p>
用途	面積 (平方米)																
辦公	18,976.03																
商業	16,802.00																
工業	98,635.28																
倉儲	11,473.36																
輔助	29,984.65																
合計	<u>175,871.32</u>																

附註：

- 上海信誼藥廠有限公司乃 貴公司一家全資附屬公司。
- 根據5份房地產權證， 貴集團已取得該等物業中總建築面積約為21,462.45平方米的15幢樓宇的房屋所有權，總佔地面積約為55,502平方米的5塊土地的相應土地使用權已授予 貴集團。  
  
根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團有權估用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地及樓宇。
- 對於在附註2所提及土地上建設該等物業中建築面積約為8,805平方米的2幢樓宇，吾等並未獲提供任何房屋所有權證。  
  
根據 貴公司中國法律顧問的意見，在獲得相關房屋所有權證後， 貴集團將有權估用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述樓宇。
- 根據一份土地使用證、4份房地產權證及一份房屋所有權證， 貴集團已取得該等物業中總建築面積約為48,042.07平方米的44幢樓宇的房屋所有權，總佔地面積約為42,616平方米的4塊土地的相應土地使用權亦已劃撥予 貴集團。

## 附錄六

## 物業估值

根據 貴公司中國法律顧問的意見：

- (i) 就列於政府規劃之內的7幢總建築面積約6,388.71平方米的樓宇及一塊佔地面積為7,804平方米土地的相關土地使用權而言， 貴集團目前未能完成相關土地出讓程序。 貴集團有權佔用及使用上述土地及樓宇；及
- (ii) 就餘下37項總建築面積約41,653.36平方米的樓宇或單位及37項樓宇或單位（包括3塊總佔地面積約34,812平方米的土地）的相關土地使用權而言， 貴集團有權佔用、使用或在獲批情況下轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地及樓宇。然而，如果 貴集團擬轉讓、出租或抵押土地及樓宇，則 貴集團須於相關土地部門完成土地出讓程序，並補交土地出讓金或土地增值收益。

5. 對於在附註4所提及土地上建設該等物業中總建築面積約為610.22平方米的2幢樓宇，吾等並未獲提供任何房屋所有權證。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團在通過土地出讓取得有關房屋所有權證及土地使用證後，將有權佔用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述樓宇。

6. 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為13,145.11平方米的13幢樓宇的房屋所有權，總佔地面積約為37,908平方米的2塊土地的相應土地使用權屬集體擁有。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團有權佔用、使用或在獲批情況下轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地及樓宇。然而，如果 貴集團擬轉讓、出租或抵押土地及樓宇，則 貴集團須於相關土地部門完成土地出讓程序，並補交土地出讓金或土地增值收益。

7. 對於在附註6所提及土地上建設總建築面積約為1,931.49平方米的2幢樓宇，吾等並未獲提供任何房屋所有權證。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團在通過土地出讓取得有關房屋所有權證及土地使用證後，將有權佔用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述樓宇或單位。

8. 根據一份房地產權證及一份土地租賃協議， 貴集團已取得該等物業中總建築面積約為30,680.87平方米的13幢樓宇的房屋所有權，佔地面積約為60,492平方米的一塊土地的相應土地使用權已租賃予 貴集團，租期將於2040年12月31日屆滿。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團有權佔用及使用上述樓宇。

9. 根據3份房地產權證， 貴集團已取得該等物業中總建築面積約為18,333.71平方米的25幢樓宇的房屋所有權，總佔地面積約為43,392平方米的3塊土地的相應集體土地使用權已租賃予 貴集團。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團有權佔用及使用上述樓宇。

10. 誠如 貴集團告知， 貴集團已租賃3塊總佔地面積約為24,711.04平方米的土地並於土地上建造總建築面積約為8,542.47平方米的20幢樓宇。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團在通過出讓取得有關土地使用證及房屋所有權證後，將有權佔用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地及樓宇。

11. 吾等並未獲提供總佔地面積約為37,693平方米的3塊土地及土地上建設總建築面積約為24,317.93平方米的22幢樓宇的土地使用證及房屋所有權證。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團在通過出讓取得有關土地使用證及房屋所有權證後，將有權佔用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地及樓宇。



## 附錄六

## 物業估值

12. 根據 貴集團與獨立第三方訂立的租賃協議，該等物業中建築面積約為10,000平方米的一幢樓宇乃租賃予獨立第三方，租期於2024年12月31日到期，年租金為人民幣6,386,620元。
13. 在對該等物業進行估值時，吾等並未賦予附註3至11所提及物業任何商業價值，因為尚未獲得正式的土地使用證及／或房屋所有權證。然而，為供參考，吾等認為，假設已獲得所有相關業權證明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278,368,000元。

## 附錄六

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 2月28日												
				現況下的資本值 人民幣												
6.	上海第一生化藥業有限公司及其附屬公司於中國上海持有的多項物業	<p>該等物業包括總佔地面積約為77,754.6平方米的4塊土地及其上所建總建築面積約為35,812.91平方米的40幢樓宇。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為43,793.91平方米，乃於1985年至2010年間分階段完工。</p> <p>該等物業的用途及建築面積的詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>5,854.38</td> </tr> <tr> <td>工業</td> <td>33,944.26</td> </tr> <tr> <td>倉儲</td> <td>1,143.36</td> </tr> <tr> <td>輔助</td> <td>2,851.91</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>43,793.91</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	辦公	5,854.38	工業	33,944.26	倉儲	1,143.36	輔助	2,851.91	合計	<u>43,793.91</u>	該等物業目前由貴集團估用作辦公、工業、倉儲及輔助用途。	無商業價值
用途	面積 (平方米)															
辦公	5,854.38															
工業	33,944.26															
倉儲	1,143.36															
輔助	2,851.91															
合計	<u>43,793.91</u>															

附註：

- 上海第一生化藥業有限公司乃 貴公司一家全資附屬公司。
- 根據一份房地產權證，貴集團已取得該等物業中總建築面積約為27,565.61平方米的17幢樓宇的房屋所有權，佔地面積約為38,633平方米的一塊土地的相應土地使用權亦已劃撥予 貴集團。  
  
根據 貴公司中國法律顧問的意見，貴集團有權估用及使用上述樓宇。在完成土地出讓程序後，貴集團在取得土地使用證方面並無任何法律障礙。
- 吾等並未獲提供就該等物業中2幢於附註2所述土地上總建築面積約為252.8平方米的樓宇的房屋所有權證。  
  
根據 貴公司中國法律顧問的意見，貴集團在取得相關房屋所有權證後，將有權估用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述房屋。
- 根據一份土地使用權租賃協議，該等物業中佔地面積約為14,342平方米的一塊土地的土地使用權已由獨立第三方租予 貴集團作工業用途，年租金為人民幣757,257.6元。誠如 貴集團告知，該等物業中建築面積約為4,660平方米的一幢樓宇建於上述租賃土地上。  
  
根據 貴公司中國法律顧問的意見，貴集團在通過出讓取得有關土地使用證及房屋所有權證後，將有權估用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地及樓宇。
- 根據一份土地使用權租賃協議，該等物業中佔地面積約為9,060平方米的一塊土地的集體土地使用權已由關聯方租予 貴集團作工業用途，租期到期日為2014年12月31日，年租金為人民幣81,540元。誠如 貴集團告知，該等物業中總建築面積約為3,587.3平方米的18幢樓宇建於上述租賃土地上。

## 附錄六

## 物業估值

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團在通過出讓取得有關土地使用證及房屋所有權證後，將有權佔用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地及樓宇。

6. 吾等並未獲提供一塊佔地面積約為15,719.6平方米土地的土地使用證及土地上建設總建築面積約為7,728.2平方米的2幢樓宇的房屋所有權證。

7. 根據日期為2006年11月30日的國有土地使用權出讓合同，該等物業中佔地面積約15,719.6平方米的一塊土地的土地使用權已通過訂約出讓予 貴集團作工業用途。土地溢價為人民幣1,391,185元。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團在通過土地出讓取得有關房屋所有權證及土地使用證後，將有權佔用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地及樓宇。 貴集團在取得土地使用證方面並無任何法律障礙。

8. 在對該等物業進行估值時，吾等並未賦予該等物業任何商業價值，因為尚未獲得正式的土地使用證及／或房屋所有權證。然而，為供參考，吾等認為，假設已獲得所有相關業權證明且該等物業可自由轉讓，則該等物業（不包括土地）於估值日的折舊重置成本為人民幣85,561,000元。

**附錄六**

**物業估值**

**估值證書**

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年											
				2月28日 現況下的資本值											
				人民幣											
7.	上海市藥材有限公司及其附屬公司於中國海南省、四川省、上海及浙江省持有的多項物業	<p>該等物業包括總佔地面積約為193,337.42平方米的8塊土地及其上所建總建築面積約為91,209.4平方米的114幢樓宇。</p> <p>該等物業亦包括總建築面積約為11,783.11平方米的9個單位。</p> <p>該等樓宇或單位的總建築面積約為102,992.51平方米，乃於1968年至2010年間分階段完工。</p> <p>該等物業的用途及建築面積的詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公 .....</td> <td>19,793.04</td> </tr> <tr> <td>工業 .....</td> <td>41,198.24</td> </tr> <tr> <td>住宅 .....</td> <td>839.27</td> </tr> <tr> <td>輔助 .....</td> <td>41,161.96</td> </tr> <tr> <td>合計：.....</td> <td><u>102,992.51</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業亦包括2塊總佔地面積約49,710.07平方米的土地及9幢目前興建中的在建樓宇（「在建樓宇」）。在建樓宇預期將於2011年6月竣工。竣工後，在建樓宇的規劃建築面積約為34,046.9平方米。</p>	用途	面積 (平方米)	辦公 .....	19,793.04	工業 .....	41,198.24	住宅 .....	839.27	輔助 .....	41,161.96	合計：.....	<u>102,992.51</u>	<p>該等物業目前由 貴集團估用作辦公、工業、住宅及輔助用途，惟目前興建中的在建樓宇及出租予不同獨立第三方的部分物業除外（請參閱附註14）。</p> <p>544,461,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 456,790,000元</p>
用途	面積 (平方米)														
辦公 .....	19,793.04														
工業 .....	41,198.24														
住宅 .....	839.27														
輔助 .....	41,161.96														
合計：.....	<u>102,992.51</u>														

附註：

- 上海市藥材有限公司乃 貴公司一家全資附屬公司。
  - 根據9份房地產權證， 貴集團已取得該等物業中總建築面積約為31,990.96平方米的16項樓宇或單位的房屋所有權，16項樓宇或單位（包括佔地面積約為81,267平方米的一塊土地）的相應土地使用權已授予 貴集團。
- 根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團有權估用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地及樓宇。

## 附錄六

## 物業估值

3. 根據一份土地使用證、5份房地產權證及一份房屋所有權證，貴集團已取得該等物業中總建築面積約為41,223.61平方米的62幢樓宇的房屋所有權，總佔地面積約為82,907平方米的5塊土地的相應土地使用權已劃撥予貴集團。
4. 對於在附註3所提及土地上建設該等物業中總建築面積約為5,265.17平方米的20幢樓宇，吾等並未獲提供任何房屋所有權證。  
  
根據貴公司中國法律顧問的意見，附註3及4所提及的上述土地及樓宇列於政府規劃中，貴集團目前未能完成相關土地出讓程序，但這並不影響貴集團佔用及使用有關土地及樓宇的能力。
5. 根據一份房地產權證，貴集團已取得該等物業中總建築面積約為3,309.27平方米的2幢樓宇的房屋所有權，佔地面積約為17,693.42平方米的一塊土地的相應土地使用權已租賃予貴集團。吾等並未獲提供於上述租賃土地上所建餘下總建築面積約697平方米的2幢樓宇的房屋所有權證。  
  
根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團有權佔用及使用總建築面積約3,309.27平方米的2幢樓宇。在通過出讓取得相關房屋所有權證及土地使用證後，貴集團將有權佔用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置餘下總建築面積約697平方米的2幢樓宇。
6. 根據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為187.86平方米的2個單位的房屋所有權。然而，並未取得相關土地使用證。  
  
根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團有權佔用及使用上述樓宇。
7. 吾等並未獲提供該等物業中總建築面積約為8,580.47平方米的4幢樓宇的土地使用證及房屋所有權證。  
  
根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團在通過出讓取得有關房屋所有權證及土地使用證後，將有權佔用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述樓宇。
8. 誠如貴集團告知，貴集團已租賃一塊佔地面積約為11,470平方米的土地及並於上述租賃土地上建設該等物業中總建築面積約為11,738.17平方米的15幢樓宇。  
  
根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團在通過出讓取得有關土地使用證及房屋所有權證後，將有權佔用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述樓宇。
9. 我們並未獲提供總佔地面積約為49,710.07平方米的2塊土地的土地使用證，在建樓宇即建於該等土地上。  
  
根據貴公司中國法律顧問的意見，在完成相關土地出讓程序後，貴集團可合法佔用、使用、收益、轉讓、出租及抵押上述總佔地面積約49,710.07平方米的土地。對於上述佔地面積約35,710平方米的土地之一，貴集團在取得土地使用證方面並無任何法律障礙。
10. 根據2項建設工程規劃許可證建字滬奉建(2008)第20080117F00145號及滬奉建(2008)第20080807F01913號，總規劃建築面積約為22,539平方米的3幢在建樓宇的建設獲准施工。
11. 根據2項建設工程施工許可證，附註10所提及3幢在建樓宇的施工已獲相關地方當局批准。
12. 吾等尚未獲提供總規劃建築面積約為11,507.92平方米的餘下6幢在建樓宇的施工許可證。

## 附錄六

## 物業估值

13. 誠如 貴集團告知，在建樓宇的預計總建築成本約人民幣109,158,874元，其中約人民幣100,115,564元已於估值日支付。
- 根據 貴公司中國法律顧問的意見：
- (i) 貴集團已就總規劃建築面積約22,539平方米（附註10提及）的3幢在建樓宇取得所須的施工許可證。竣工後， 貴集團在取得房屋所有權證方面並無任何法律障礙；
  - (ii) 關於餘下6幢總規劃建築面積約11,507.92平方米的在建樓宇，倘 貴集團在建設在建樓宇前仍未取得施工許可證，則其或會受有關機構責罰。
14. 根據 貴集團與不同獨立第三方訂立的4份租賃協議，總建築面積約為946.52平方米的部分物業已租予不同獨立第三方作辦公之用，租期於2012年2月28日到期，年租金總額為人民幣742,421元。
15. 根據多份抵押合同，附註2及3所提及部分物業中40項總建築面積約23,925.18平方米的樓宇或單位用作抵押銀行貸款。
- 根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團有權佔用、使用或在抵押權人批准下轉讓、抵押或以其他方式處置上述樓宇。
16. 在對該等物業進行估值時，吾等並未賦予附註3至12所提及物業任何商業價值，因為尚未獲得正式的土地使用證及／或房屋所有權證或施工許可證。然而，為供參考，吾等認為，假設已獲得所有相關業權證明且該等物業可自由轉讓，該等物業（不包括土地）於估值日的資本值為人民幣169,470,000元。

**附錄六**

**物業估值**

**估值證書**

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年															
				2月28日 現況下的資本值 人民幣															
8.	青島國風藥業股份有限公司及其附屬公司於中國山東省持有的多項物業	<p>該等物業包括總佔地面積約為393,647.31平方米的9塊土地及其上所建的總建築面積約為122,587.42平方米的53幢樓宇。</p> <p>該等物業亦包括總建築面積約為1,966.72平方米的8個單位。</p> <p>該等樓宇或單位的總建築面積約為124,554.14平方米，乃於1969年至2006年間分階段完工。</p> <p>該等物業的用途及建築面積的詳情載列如下：</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>辦公</td> <td>23,938.80</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>9,177.60</td> </tr> <tr> <td>工業</td> <td>70,715.66</td> </tr> <tr> <td>倉儲</td> <td>10,292.35</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>349.01</td> </tr> <tr> <td>輔助</td> <td>10,080.72</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>124,554.14</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	辦公	23,938.80	商業	9,177.60	工業	70,715.66	倉儲	10,292.35	住宅	349.01	輔助	10,080.72	合計	<u>124,554.14</u>	<p>該等物業目前由 貴集團估用作辦公、商業、工業、倉儲、住宅及輔助用途，惟出租予不同獨立第三方的部分物業除外（請參閱附註8）。</p> <p>302,452,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 187,895,000元</p>
用途	面積 (平方米)																		
辦公	23,938.80																		
商業	9,177.60																		
工業	70,715.66																		
倉儲	10,292.35																		
住宅	349.01																		
輔助	10,080.72																		
合計	<u>124,554.14</u>																		

附註：

- 青島國風藥業股份有限公司乃 貴公司擁有63.93%權益的一家附屬公司。
- 根據2份土地使用證、4份房地產權證及一份房屋所有權證， 貴集團已取得該等物業中總建築面積約為85,356.95平方米的26項樓宇或單位的房屋所有權，26項樓宇或單位（包括總佔地面積約為380,526.2平方米的4塊土地）的相應土地使用權已授予 貴集團。
- 根據多份抵押合同，部分物業中總佔地面積約375,898.2平方米的3塊土地及總建築面積約82,677.87平方米的19幢樓宇（如附註2所提及）用作抵押銀行貸款。  
  
根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團有權佔用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地及樓宇，惟抵押部分（可在獲得抵押權人批准後轉讓、抵押或以其他方式處置）除外。
- 對於附註2所提及土地上建設的總建築面積約為29,307.99平方米的18幢樓宇，吾等並未獲提供任何房屋所有權證。  
  
根據 貴公司的中國法律顧問的意見，在獲得相關房屋所有權證後， 貴集團將有權佔用、使用、收益、轉讓、出租或以其他方式處置上述樓宇。

## 附錄六

## 物業估值

5. 根據3份土地使用證、3份房地產權證及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為3,671.41平方米的9項樓宇或單位的房屋所有權，9項樓宇或單位（包括總佔地面積約為5,171.11平方米的3塊土地）的相應土地使用權已劃撥予貴集團。

根據貴公司法律顧問的意見，貴集團有權佔用、使用或在獲批情況下轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地及樓宇。然而，如果貴集團擬轉讓、出租或抵押土地及樓宇，則貴集團須於相關土地部門完成土地出讓程序，並補交土地出讓金或土地增值收益。

6. 根據5份房屋所有權證，該等物業中總建築面積約為5,987.58平方米的6項樓宇或單位的房屋所有權。然而，吾等並未獲提供上述6項樓宇或單位（包括總建築面積約為7,950平方米的2塊土地）的相應土地使用權的土地使用證。

根據貴公司法律顧問的意見，貴集團有權佔用及使用上述樓宇。在通過土地出讓取得相關土地使用證後，貴集團將有權佔用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地。

7. 吾等並未獲提供該等物業中總建築面積約為230.21平方米的2個單位的土地使用證及房屋所有權證。

根據貴公司的中國法律顧問的意見，在通過出讓取得相關房屋所有權證及土地使用證後，貴集團將有權佔用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述單位。

8. 根據貴集團與不同獨立第三方訂立的14份租賃協議，總建築面積約為20,081,37平方米的部分物業已租賃予不同獨立第三方作辦公及商業之用，租期到期日介乎2011年11月30日至2018年8月30日之間，年租金總額為人民幣5,421,500元。

9. 在對該等物業進行估值時，吾等並未賦予附註4至7所提及物業任何商業價值，因為尚未獲得正式的土地使用證及／或房屋所有權證。然而，為供參考，吾等認為，假設已獲得所有相關業權證明且該等物業可自由轉讓，該等物業（不包括土地）於估值日的資本值為人民幣91,862,000元。



## 附錄六

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 2月28日 現況下的資本值 人民幣
9.	上海中華藥業有限公司於中國福建省持有的一個單元	該物業包括一幢於1980年完工的2層高住宅樓宇第2層的一個單位。  該物業的建築面積約為102.81平方米。	該物業目前空置。	802,000  貴集團應佔權益： 人民幣 802,000元

附註：

1. 上海中華藥業有限公司乃 貴公司一家全家附屬公司。
2. 根據一份房地產權證， 貴集團已取得該物業的房屋所有權及其相關土地使用權已授予 貴集團。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團有權佔用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述物業。

## 附錄六

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 2月28日												
				現況下的資本值 人民幣												
10.	中西三維及其附屬公司於中國上海持有的多項物業	<p>該等物業包括總佔地面積約為217,847平方米的8塊土地及其上所建的總建築面積約為121,912.69平方米的150幢樓宇。</p> <p>該等物業亦包括總建築面積約為2,284.32平方米的3個單位。</p> <p>該等樓宇或單位的總建築面積約為124,197.01平方米，乃於1958年至2010年間分階段完工。</p> <p>該等物業的用途及建築面積的詳情載列如下：</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>辦公</td> <td>6,105.42</td> </tr> <tr> <td>工業</td> <td>93,330.54</td> </tr> <tr> <td>倉儲</td> <td>10,260.91</td> </tr> <tr> <td>輔助</td> <td>14,500.14</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>124,197.01</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	辦公	6,105.42	工業	93,330.54	倉儲	10,260.91	輔助	14,500.14	合計：	<u>124,197.01</u>	<p>該等物業目前由貴集團估用作辦公、工業、倉儲及輔助用途，惟出租予不同獨立第三方的部分物業除外（請參閱附註8）。</p>	<p>119,819,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 116,798,000元</p>
用途	面積 (平方米)															
辦公	6,105.42															
工業	93,330.54															
倉儲	10,260.91															
輔助	14,500.14															
合計：	<u>124,197.01</u>															

附註：

1. 中西三維乃 貴公司一家全資附屬公司。
2. 根據4份房地產權證，貴集團已取得該等物業中總建築面積約為24,387.98平方米的37項樓宇或單位的房屋所有權，37項樓宇或單位（包括總佔地面積約為131,747平方米的4塊土地）的相應土地使用權已授予 貴集團。  
  
根據 貴公司中國法律顧問的意見，貴集團有權估用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地及樓宇。
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為73,923.03平方米的97項樓宇或單位的房屋所有權，總佔地面積約為49,826平方米的2塊土地的相應土地使用權亦已劃撥予 貴集團。  
  
根據 貴公司中國法律顧問的意見：
  - (i) 就列於政府規劃之內的總建築面積約58,304.76平方米的72項樓宇或單位及72項樓宇或單位（包括一塊佔地面積為12,696平方米的土地）的相應土地使用權而言，貴集團目前未能完成相關土地出讓程序。貴集團有權估用及使用上述土地及樓宇；及

## 附錄六

## 物業估值

- (ii) 就餘下總建築面積約15,618.27平方米的25項樓宇或單位及25項樓宇或單位（包括一塊佔地面積約37,130平方米的土地）的相應土地使用權而言，貴集團有權佔用、使用或在獲批情況下轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地及樓宇。然而，如果貴集團擬轉讓、出租或抵押土地及樓宇，則貴集團須於相關土地部門完成土地出讓程序，並補交土地出讓金或土地增值收益。
4. 對於在附註3所提及土地上建設該等物業中總建築面積約為6,649.75平方米的2幢樓宇，吾等並未獲提供任何房屋所有權證。
- 根據貴公司中國法律顧問的意見，在通過土地出讓取得有關房屋所有權證及土地使用證後，貴集團將有權佔用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述樓宇或單位。
- 根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團有權佔用、使用或在抵押權人批准下轉讓、抵押或以其他方式處置上述樓宇。
5. 根據一份房地產權證，貴集團已取得該等物業中建築面積約為12,468.25平方米的一幢樓宇的房屋所有權，佔地面積約為26,355平方米的一塊土地的相應土地使用權屬集體性質。
- 根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團有權佔用、使用或在獲批情況下轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地及樓宇。然而，如果貴集團擬轉讓、出租或抵押土地及樓宇，則貴集團須於相關土地部門完成土地出讓程序，並補交土地出讓金或土地增值收益。
6. 根據一份土地使用權租賃協議，一位獨立第三方將佔地面積約為9,919平方米的一塊集體土地的土地使用權出租予貴集團作工業用途，租期未定，年租金總額為人民幣400,000元。
7. 根據一份土地使用證和一份房屋所有權證，貴集團已取得該等物業中總建築面積約為6,768平方米的16幢樓宇的房屋所有權，該塊土地乃附註6提及的租賃土地。
- 根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團有權佔用及使用上述樓宇。
8. 根據貴集團與不同獨立第三方簽訂的2份租賃協議，總建築面積約為1,522.88平方米的部分物業乃出租予不同獨立第三方，作辦公用途，租期到期日分別為2013年3月31日及2016年9月3日，年租金總額為人民幣660,000元。
9. 在對該等物業進行估值時，吾等並未賦予附註3至5及7所提及物業任何商業價值，因為尚未獲得正式的土地使用證及／或房屋所有權證。然而，為供參考，吾等認為，假設已獲得所有相關業權證明且該等物業可自由轉讓，該等物業（不包括土地）於估值日的資本值為人民幣91,212,000元。

## 附錄六

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年																
				2月28日 現況下的資本值																
				人民幣																
11.	常州藥業股份有限公司及其附屬公司於中國江蘇省、內蒙古自治區及天津持有的多項物業	<p>該等物業包括總佔地面積約為206,377.99平方米的10塊土地及其上所建的總建築面積約為125,912.91平方米的103幢樓宇。</p> <p>該等物業亦包括總建築面積約為51,748.9平方米的140項樓宇或單位。</p> <p>該等樓宇或單位的總建築面積約為177,661.81平方米，乃於1975年至2010年間分階段完工。</p> <p>該等物業的用途及建築面積的詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公.....</td> <td>44,447.59</td> </tr> <tr> <td>商業.....</td> <td>17,039.44</td> </tr> <tr> <td>工業.....</td> <td>59,560.76</td> </tr> <tr> <td>倉儲.....</td> <td>47,494.77</td> </tr> <tr> <td>住宅.....</td> <td>1,456.21</td> </tr> <tr> <td>輔助.....</td> <td>7,663.04</td> </tr> <tr> <td>合計：.....</td> <td><u>177,661.81</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業亦包括一塊佔地面積約10,086.67平方米的土地及4幢目前興建中的在建樓宇（「在建樓宇」）。在建樓宇預期將於2011年5月竣工。竣工後，在建樓宇的規劃建築面積約為10,385.49平方米。</p>	用途	面積 (平方米)	辦公.....	44,447.59	商業.....	17,039.44	工業.....	59,560.76	倉儲.....	47,494.77	住宅.....	1,456.21	輔助.....	7,663.04	合計：.....	<u>177,661.81</u>	<p>該等物業目前由貴集團估用作辦公、商業、工業、倉儲、住宅及輔助用途，惟目前興建中的在建樓宇及出租予不同獨立第三方的部分物業除外（請參閱附註13）。</p>	<p>498,155,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 268,177,000元</p>
用途	面積 (平方米)																			
辦公.....	44,447.59																			
商業.....	17,039.44																			
工業.....	59,560.76																			
倉儲.....	47,494.77																			
住宅.....	1,456.21																			
輔助.....	7,663.04																			
合計：.....	<u>177,661.81</u>																			

附註：

- 常州藥業股份有限公司乃 貴公司擁有62.69%權益的一家附屬公司。
- 根據25份土地使用證及148份房屋所有權證， 貴集團已取得該等物業中總建築面積約為135,161.41平方米的178項樓宇或單位的房屋所有權，178項樓宇或單位（包括總佔地面積約為216,207.16平方米的10塊土地）的相應土地使用權已授予 貴集團。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團有權估用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地及樓宇。

## 附錄六

## 物業估值

3. 對於在附註2所提及土地上建設該等物業中總建築面積約為36,531.43平方米的46幢樓宇，吾等並未獲提供任何房屋所有權證。  
  
根據 貴公司中國法律顧問的意見，在獲得相關房屋所有權證後， 貴集團將有權佔用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述樓宇。
4. 根據3份土地使用證及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為2,177.49平方米的3個單位的房屋所有權，3個單位的相應土地使用權亦已劃撥予 貴集團。  
  
根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團有權佔用、使用或在獲批情況下轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述單位。然而，如果 貴集團擬轉讓、出租或抵押單位，則 貴集團須於相關土地部門完成土地出讓程序，並補交土地出讓金或土地增值收益。
5. 根據一份土地使用證，佔地面積約為257.5平方米的一塊土地已劃撥予 貴集團。  
  
根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團有權佔用、使用或在獲批情況下轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地。然而，如果 貴集團擬轉讓、出租或抵押土地，則 貴集團須於相關土地部門完成土地出讓程序，並補交土地出讓金或土地增值收益。
6. 根據一份土地使用證，該等物業中總建築面積約585.5平方米的3幢樓宇的土地使用權已劃撥予 貴集團。然而，尚未取得相關房屋所有權證。  
  
根據 貴公司中國法律顧問的意見，在通過出讓取得有關房屋所有權證及土地使用證後， 貴集團將有權佔用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述樓宇或單位。
7. 根據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為3,205.98平方米的13項樓宇或單位的房屋所有權。然而，其並未獲得相關的土地使用證。  
  
根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團有權佔用及使用上述樓宇。
8. 根據一份土地使用證，一塊佔地面積約為10,086.67平方米的土地的土地使用權已授予 貴集團，且其上正興建在建樓宇。  
  
根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團有權佔用、使用、收益、轉讓、出租及抵押附註8所提及土地。
9. 根據2項建設工程規劃許可證—建字第150402200910022號及第1504022100022號，總規劃建築面積約為10,385.49平方米的在建樓宇的建設獲准施工。
10. 根據一項建設工程施工許可證，規劃建築面積約為8,036.79平方米的在建樓宇的建設施工已獲相關地方當局批准。吾等尚未獲提供總規劃建築面積約為2,348.7平方米的餘下3幢在建樓宇的施工許可證。
11. 誠如 貴集團告知，在建樓宇的總建築成本估計約為人民幣17,700,000元，其中約人民幣13,014,220元已於估值日支付。  
  
根據 貴公司中國法律顧問的意見：
  - (i) 貴集團已就規劃建築面積約8,036.79平方米的一幢在建樓宇取得所須的施工許可證。竣工後， 貴集團在取得房屋所有權證方面並無任何法律障礙；
  - (ii) 關於餘下3幢總規劃建築面積約2,348.7平方米的在建樓宇，倘 貴集團在建設在建樓宇前仍未取得施工許可證，則其或會受有關機構責罰。

## 附錄六

## 物業估值

12. 根據兩份按揭合同，附註2所提及部分物業總佔地面積約為30,507.49平方米的3塊土地及總建築面積約為17,711.11平方米的2幢樓宇就銀行貸款作抵押的按揭。  
  
根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團有權佔用、使用或在抵押權人批准下轉讓、抵押或以其他方式處置上述土地及樓宇。
13. 根據 貴集團與不同獨立第三方簽訂的68份租賃協議，總建築面積約為24,263.43平方米的部分物業乃出租予不同獨立第三方，作辦公用途，租期到期日介乎2011年7月31日至2023年9月30日之間，年租金總額為人民幣9,176,215元。
14. 在對該等物業進行估值時，吾等並未賦予附註3至7所提及物業任何商業價值及附註10所提及的部分在建樓宇，因為尚未獲得正式的土地使用證及／或房屋所有權證或施工許可證。然而，為供參考，吾等認為，假設已獲得所有相關業權證明且該等物業可自由轉讓，該等物業（不包括土地）於估值日的資本值為人民幣68,927,000元。

## 附錄六

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年														
				2月28日 現況下的資本值														
				人民幣														
12.	上海實業聯合集團藥業有限公司及其附屬公司於中國上海持有的多項物業	<p>該等物業包括總佔地面積約為87,261.6平方米的3塊土地及其上所建的總建築面積約為26,323.57平方米的25幢樓宇。</p> <p>該等物業亦包括總建築面積約為7,987.9平方米的5項樓宇或單位。</p> <p>該等樓宇或單位的總建築面積約為34,311.47平方米，乃於1984年至2005年間分階段完工。</p> <p>該等物業的用途及建築面積的詳情載列如下：</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>辦公</td> <td>6,741,000</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,178.40</td> </tr> <tr> <td>工業</td> <td>26,050.27</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>68.50</td> </tr> <tr> <td>輔助</td> <td>273.30</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>34,311.47</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	辦公	6,741,000	商業	1,178.40	工業	26,050.27	住宅	68.50	輔助	273.30	合計	<u>34,311.47</u>	<p>該等物業目前由貴集團估用作辦公、商業、工業、住宅及輔助用途。</p>	<p>61,505,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 60,658,000元</p>
用途	面積 (平方米)																	
辦公	6,741,000																	
商業	1,178.40																	
工業	26,050.27																	
住宅	68.50																	
輔助	273.30																	
合計	<u>34,311.47</u>																	

附註：

- 上海實業聯合集團藥業有限公司乃 貴公司一家全資附屬公司。
- 根據3份房地產權證，貴集團已取得該等物業中總建築面積約為19,423.21平方米的14項樓宇或單位的房屋所有權，14項樓宇或單位（包括佔地面積約為78,528平方米的土地）的相應土地使用權已授予 貴集團。  
  
根據 貴公司中國法律顧問的意見，貴集團有權估用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地及樓宇。
- 根據3份房地產權證，貴集團已取得該等物業中總建築面積約為7,766平方米的3個單位的房屋所有權，3個單位的相應土地使用權已劃撥予 貴集團。  
  
根據 貴公司中國法律顧問的意見，貴集團有權估用、使用或在獲批情況下轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述單位。然而，如果 貴集團擬轉讓、出租或抵押單位，則 貴集團須於相關土地部門完成土地出讓程序，並補交土地出讓金或土地增值收益。
- 根據2份房地產權證，總建築面積約7,081.1平方米的12幢樓宇的房屋所有權及佔地面積約8,733.6平方米的2塊土地的相應土地使用權屬集體所有性質。  
  
根據 貴公司中國法律顧問的意見，貴集團有權估用及使用上述樓宇，且 貴集團在獲得土地使用證方面並無任何法律障礙。

## 附錄六

## 物業估值

5. 對於在附註4所提及土地上建設該等物業中建築面積約為41.16平方米的一幢樓宇，吾等並未獲提供任何房屋所有權證。  
  
根據 貴公司中國法律顧問的意見，在通過土地出讓取得有關房屋所有權證及土地使用證後， 貴集團有權佔用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述樓宇。
6. 根據各抵押合同，部分物業中佔地面積約8,733.6平方米的2塊土地及總建築面積約7,762.5平方米的14幢樓宇（如附註2及4所述）用作抵押銀行貸款。  
  
根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團有權佔用、使用或在抵押權人批准下轉讓、抵押或以其他方式處置上述土地及樓宇。
7. 在對該等物業進行估值時，吾等並未賦予附註3至5所提及物業任何商業價值，因為尚未獲得正式的土地使用證及／或房屋所有權證。然而，為供參考，吾等認為，假設已獲得所有相關業權證明且該等物業可自由轉讓，該等物業（不包括土地）於估值日的資本值為人民幣108,073,000元。



**附錄六**

**物業估值**

**估值證書**

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年															
				2月28日 現況下的資本值 人民幣															
13.	上海醫療器械股份有限公司及其附屬公司於中國江蘇省及上海持有的多項物業	<p>該等物業包括12塊總佔地面積約97,985.9平方米的土地及其上所建47幢總建築面積約68,058.79平方米的樓宇。</p> <p>該等物業亦包括總建築面積約550.44平方米的3個單位。</p> <p>該等樓宇或單位的總建築面積約為68,609.23平方米，於1936年至2010年間分階段完工。</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</td> <td>9,352.97</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>550.44</td> </tr> <tr> <td>工業</td> <td>44,990.82</td> </tr> <tr> <td>倉儲</td> <td>10,316.07</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>476.60</td> </tr> <tr> <td>輔助</td> <td>2,922.33</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>68,609.23</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	辦公	9,352.97	商業	550.44	工業	44,990.82	倉儲	10,316.07	住宅	476.60	輔助	2,922.33	合計	<u>68,609.23</u>	<p>該等物業現由 貴集團估用作辦公、商業、工業、倉儲、住宅及輔助用途。</p> <p>9,150,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 9,150,000元</p>
用途	面積 (平方米)																		
辦公	9,352.97																		
商業	550.44																		
工業	44,990.82																		
倉儲	10,316.07																		
住宅	476.60																		
輔助	2,922.33																		
合計	<u>68,609.23</u>																		

附註：

- 上海醫療器械股份有限公司乃 貴公司一家全資附屬公司。
- 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230.44平方米的2個單位的房屋所有權，且2個單位的相關土地使用權已授予 貴集團。  
  
根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團有權估用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述單位。
- 根據7份房地產權證， 貴集團已取得該等物業中總建築面積約39,548.61平方米的21幢樓宇的房屋所有權，且21幢樓宇（包括總佔地面積約42,810.9平方米的7塊土地）的相關土地使用權已劃撥予 貴集團。  
  
根據 貴公司中國法律顧問的意見：
  - 關於總建築面積約16,262.41平方米的12幢樓宇及總佔地面積約10,570平方米的5塊土地的相應土地使用權， 貴集團有權估用、使用或在獲批情況下轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地及樓宇。然而，如果 貴集團擬轉讓、出租或抵押土地及樓宇，則 貴集團須於相關土地部門完成土地出讓程序，並補交土地出讓金或土地增值收益；

## 附錄六

## 物業估值

- (ii) 關於總建築面積約22,016.2平方米的7幢樓宇及佔地面積約30,886平方米的一塊土地的相應土地使用權，貴集團已訂立一份搬遷協議，這並不影響 貴集團的運營；及
- (iii) 就列於政府規劃之內的總建築面積約1,270平方米的餘下2幢樓宇及佔地面積約為1,354.9平方米的一塊土地的相應土地使用權而言， 貴集團目前未能完成相關土地出讓程序。 貴集團有權佔用及使用上述土地及樓宇。
4. 對於在附註3(ii)所提及土地上建設該等物業中建築面積約2,628.75平方米的2幢樓宇，吾等未獲提供房屋所有權證。
- 根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團已訂立一份搬遷協議，這並不影響 貴集團的運營。
5. 根據一份土地使用證，該等物業中建築面積約320平方米的一幢樓宇的相關土地使用權已劃撥予 貴集團，然而，並未獲得相關的房屋所有權證。
- 根據 貴公司中國法律顧問的意見，在通過土地出讓取得有關房屋所有權證及土地使用證後， 貴集團將有權佔用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述樓宇。
6. 根據一份房地產權證， 貴集團已取得該等物業中總建築面積約11,345.36平方米的10幢樓宇的房屋所有權，而一塊佔地面積約32,850平方米土地的相關土地使用權屬集體所有。
- 根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團有權佔用、使用或在獲批情況下轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地及樓宇。然而，如果 貴集團擬轉讓、出租或抵押土地及樓宇，則 貴集團須於相關土地部門完成土地出讓程序，並補交土地出讓金或土地增值收益。
7. 根據一份土地使用權租賃協議，該等物業中佔地面積約11,484平方米的一塊劃撥土地由獨立第三方出租予 貴集團，租期到期日為2012年12月31日，年租為人民幣500,000元。誠如 貴集團所告知，該等物業中總建築面積約6,190.72平方米的4幢樓宇建於上述租賃土地上。
- 根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團在通過出讓取得有關土地使用證及房屋所有權證後，將有權佔用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地及樓宇。
8. 根據一份土地使用證和一份房屋所有權證， 貴集團已取得該等物業中總建築面積約2,628.38平方米的6幢樓宇的房屋所有權，而一塊佔地面積約7,912平方米的集體土地的相關土地使用權出租予 貴集團。吾等未獲提供建於上述租賃土地上總建築面積約2,840.97平方米的2幢樓宇的房屋所有權證。
- 根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團有權佔用及使用總建築面積約2,628.38平方米的6幢樓宇。在通過出讓取得有關土地使用證及房屋所有權證後， 貴集團有權佔用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置總建築面積約2,840.97平方米的2幢樓宇。
9. 吾等未獲提供建於一塊佔地面積約267平方米土地上一幢建築面積約506平方米的樓宇的土地使用證及房屋所有權證。
- 根據 貴公司中國法律顧問的意見，在取得有關房屋所有權證及土地使用證後， 貴集團將合法佔用及使用上述土地及樓宇。
10. 誠如 貴集團所告知， 貴集團租賃一塊佔地面積約2,662平方米的集體土地，並於其上興建一幢建築面積約2,370平方米的樓宇。
- 根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團在通過出讓取得有關土地使用證及房屋所有權證後，將有權佔用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地及樓宇。
11. 在對該等物業進行估值時，吾等並未賦予附註3至10所述物業任何商業價值，因為尚未獲得正式的土地使用證及／或房屋所有權證。然而，為供參考，吾等認為，假設已獲得所有相關業權證明且該等物業可自由轉讓，該等物業（不包括土地）於估值日的資本值為人民幣88,725,000元。

**附錄六**

**物業估值**

**估值證書**

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年															
				2月28日 現況下的資本值 人民幣															
14.	上海實業醫藥科技(集團)有限公司的附屬公司於中國北京、福建省、廣東省、遼寧省、四川省及浙江省持有的多項物業	<p>該等物業包括10塊總佔地面積約515,788.4平方米的土地及其上所建155幢總建築面積約227,057.81平方米的樓宇。</p> <p>該等物業亦包括總建築面積約3,587.69平方米的6項樓宇或單位。</p> <p>該等樓宇或單位的總建築面積約為230,645.5平方米，於1957年至2009年間分階段完工。</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</td> <td>10,982.57</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,117.14</td> </tr> <tr> <td>工業</td> <td>135,224.52</td> </tr> <tr> <td>倉儲</td> <td>34,609.13</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>7,690.71</td> </tr> <tr> <td>輔助</td> <td>39,021.43</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>230,645.50</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	辦公	10,982.57	商業	3,117.14	工業	135,224.52	倉儲	34,609.13	住宅	7,690.71	輔助	39,021.43	合計：	<u>230,645.50</u>	<p>該等物業現由貴集團估用作辦公、商業、工業、倉儲、住宅及輔助用途，惟出租予不同獨立第三方的部分物業除外(請參閱附註6)。</p> <p>387,680,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 211,894,000元</p>
用途	面積 (平方米)																		
辦公	10,982.57																		
商業	3,117.14																		
工業	135,224.52																		
倉儲	34,609.13																		
住宅	7,690.71																		
輔助	39,021.43																		
合計：	<u>230,645.50</u>																		

**附註：**

- 上海實業醫藥科技(集團)有限公司乃 貴公司一家全資附屬公司。
- 根據11份土地使用證、一份房地產權證及129份房屋所有權證，貴集團已取得該等物業中總建築面積約174,560.06平方米的137項樓宇或單位的房屋所有權，而137項樓宇或單位(包括10塊總佔地面積約515,788.4平方米的土地)的相關土地使用權已授予 貴集團。
- 根據一份抵押合同，附註2所述部分物業中佔地面積約6,925平方米的一塊土地及建築面積約3,219.72平方米的一幢樓宇用作抵押銀行貸款。  
  
根據 貴公司中國法律顧問的意見，貴集團有權估用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地及樓宇，惟抵押部分(可在獲得抵押權人批准後轉讓、抵押或以其他方式處置)除外。
- 對於在附註2所提及土地上建設該等物業中建築面積約55,941.64平方米的23幢樓宇，吾等未獲提供房屋所有權證。  
  
根據 貴公司中國法律顧問的意見，在取得有關房屋所有權證後，貴集團將有權估用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述樓宇。關於總建築面積約46,024.57平方米的9幢樓宇，貴集團在取得房屋所有權證方面並無任何法律障礙。

## 附錄六

## 物業估值

5. 根據一份房屋所有權證，該等物業中建築面積約143.8平方米的一個單位的房屋所有權，然而，並未獲得相關的土地使用證。

根據 貴公司法律顧問的意見， 貴集團有權佔用及使用上述單位。

6. 根據 貴集團與不同獨立第三方簽訂的2份租賃協議，總建築面積約為2,282.52平方米的部分物業乃出租予不同獨立第三方，租期到期日介乎2011年8月31日至2016年8月31日之間，年租金總額為人民幣2,040,000元。

7. 在對該等物業進行估值時，吾等並未賦予附註4及5所述物業任何商業價值，因為尚未獲得正式的土地使用證及／或房屋所有權證。然而，為供參考，吾等認為，假設已獲得所有相關業權證明且該等物業可自由轉讓，該等物業（不包括土地）於估值日的資本值為人民幣67,954,000元。

## 附錄六

## 物業估值

### 估值證書

#### 第二類－貴集團於香港擁有及估用的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年 2月28日 現況下的資本值 人民幣
15.	香港 銅鑼灣 軒尼詩道385-391 號 軒寧大廈 5樓B室	該物業包括一幢約於1972年完工的19層高住宅樓宇5樓的一個單位。  該物業的建築面積約為39.9平方米（429.48平方英尺）。  該物業根據一份政府租約持有，租期由1928年12月1日起計99年。	該物業現由貴集團估用作員工宿舍用途。	2,531,000  貴集團應佔權益： 人民幣 1,291,000元

附註：

1. 上海醫藥分銷控股有限公司乃貴公司一家全資附屬公司。
2. 該物業的登記業主為Siful Limited，請參閱日期為2007年8月20日的登記摘要第07083100910144號。

## 附錄六

## 物業估值

### 估值證書

#### 第三類 – 貴集團於蘇丹擁有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年								
				2月28日 現況下的資本值								
				人民幣								
16.	上海醫藥分銷控股有限公司的附屬公司於蘇丹喀土穆北喀土穆Kafori區持有的多項物業	<p>該等物業包括一塊佔地面積約18,371平方米的 土地及其上所建3幢總建築面積約2,500平方米 的樓宇。</p> <p>該等物業亦包括一幢建築面積約800平方米的 樓宇。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為3,300平方米，於 2002年至2005年間分階段完工。</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: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工業.....</td> <td>2,500</td> </tr> <tr> <td>住宅.....</td> <td>800</td> </tr> <tr> <td>合計：.....</td> <td><u>3,300</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	工業.....	2,500	住宅.....	800	合計：.....	<u>3,300</u>	<p>該等物業現由 貴 集團佔用作工業及 住宅用途。</p>	<p>38,777,000</p> <p>貴集團應佔權益： 人民幣 21,327,000元</p>
用途	面積 (平方米)											
工業.....	2,500											
住宅.....	800											
合計：.....	<u>3,300</u>											

附註：

- 上海醫藥分銷控股有限公司乃 貴公司一家全資附屬公司。
- 根據日期為2010年1月18日的銷售協議，該等物業中建築面積約800平方米的一幢樓宇乃 貴集團以對價1,005,000蘇丹鎊購得。
- 根據3份業權證，該等物業由 貴集團擁有。

**附錄六**

**物業估值**

**估值證書**

**第四類 – 貴集團於中國租賃及估用的物業權益**

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2011年															
				2月28日 現況下的資本值															
				人民幣															
17.	815項位於中國的租賃物業	<p>該等物業包括總建築面積約445,691.82平方米的815項樓宇或單位，主要於1910年至2000年間分階段完工。</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>117,990.51</td> </tr> <tr> <td>辦公.....</td> <td>49,852.12</td> </tr> <tr> <td>倉儲.....</td> <td>150,128.42</td> </tr> <tr> <td>商業.....</td> <td>126,318.37</td> </tr> <tr> <td>住宅.....</td> <td>1,386.40</td> </tr> <tr> <td>輔助.....</td> <td>16.00</td> </tr> <tr> <td>合計：.....</td> <td><u>445,691.82</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業由不同獨立第三方及2名關聯方（「出租人」）出租予 貴集團，租期各異。</p>	用途	面積 (平方米)	工業.....	117,990.51	辦公.....	49,852.12	倉儲.....	150,128.42	商業.....	126,318.37	住宅.....	1,386.40	輔助.....	16.00	合計：.....	<u>445,691.82</u>	<p>該等物業現由 貴集團估用作工業、辦公、倉儲、商業、住宅及輔助用途。</p> <p>無商業價值</p>
用途	面積 (平方米)																		
工業.....	117,990.51																		
辦公.....	49,852.12																		
倉儲.....	150,128.42																		
商業.....	126,318.37																		
住宅.....	1,386.40																		
輔助.....	16.00																		
合計：.....	<u>445,691.82</u>																		

**附註：**

1. 根據多份租賃協議，784項總建築面積約228,585.7平方米的樓宇或單位由不同獨立第三方出租予 貴集團，租期各異，年租總額為人民幣144,056,730.64元，作工業、辦公、倉儲、商業、住宅及輔助用途。
2. 根據12份租賃協議，31項總建築面積約217,106.12平方米的樓宇或單位由 貴公司2名關聯方出租，租期各異，年租總額為人民幣32,757,679.69元。
3. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問發出的有關該等物業租賃協議合法性的法律意見，其中包括以下方面：
  - (i) 有關上述該等物業，出租人已就總建築面積約373,889.37平方米的446項物業提供房屋所有權證及／或於當地有關部門的登記註冊。有關租賃協議仍為有效；及
  - (ii) 有關餘下總建築面積約71,802.45平方米的369項物業（出租人尚未就該等物業提供有關房屋所有權證），總建築面積約7,957平方米的6項物業的出租人已提供書面確認函，承諾將向 貴集團賠償任何因產權欠缺所引致的任何損失。此外，上海醫藥（集團）有限公司承諾將向 貴集團賠償任何因餘下363項物業（即有關出租人尚未提供書面確認函的物業）的產權欠缺所引致的任何損失。出租物業的相關業權證明缺失將不會對 貴集團的業務構成重大不利影響。