

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對 貴集團物業權益於二零一二年七月三十一日所進行估值之函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本文件而編製。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對上海復星醫藥(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」)持有的物業進行估值，吾等證實曾進行視察，作出有關查詢及調查及搜集吾等認為必要的其他資料，以向閣下呈述吾等對該等物業權益於二零一二年七月三十一日(「估值日期」)的資本值的意見。

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自願進行交易」。

中國沒有所有權土地與租賃權土地的概念。於二十世紀五十年代，中國在公有化運動中廢除了土地私有權。此後，土地所有權的唯一形式是「社會主義公有制」，並分為國家所有及集體所有兩類。土地由國家無償「劃撥」給指定的使用者(通常是國有企業)且土地使用期無限制，但土地使用者亦不能以任何方式將土地出讓予其他方。因此，在對此等土地進行估值時，吾等將按此等土地不擁有「任何商業價值」處理。

於一九九五年一月，《中華人民共和國城市房地產管理法》開始實施。其對過往所立法規作出補充，確立了土地的商品地位。土地使用者(包括國有企業)擁有「土地使用權」後可出讓、租賃或抵押土地。通常，為了獲得該土地使用權，必須繳納土地出讓金之後才能將「劃撥土地」重新歸類於「出讓土地」。土地由國家出讓，出讓金以土地管理局設定的基準地價(經定期審核)為基礎。該土地的估值可以參照各地的基準地價以及市場價格確定。

## 附錄四

## 物業估值

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的現有可供比較的銷售交易後，對第一類的第1、3、4、6、9、11、12、14、19至22、25、26及30號物業的物業權益、第二類的第42號物業的物業權益及第四類物業權益進行估值。

基於第一類及第二類餘下物業的樓宇及構築物的性質，以及其所處的特殊位置，不大可能有相關的可資比較市場銷售個案，故該等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(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潛在獲利能力而定。

在對目前正在施工的第一類第5、7、8、13、28、37、39及40項及第三類物業權益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，吾等已計及與截至估值日的建設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。

由於第五類的物業權益於估值日期並未出讓至 貴集團，且該等物業的業權並未歸屬於 貴集團，故吾等認為第五類的物業權益並無商業價值。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮所估物業權益欠負的任何質押、抵押借款或債項，亦無考慮於出售成交時可能涉及之任何開支或稅項。除另有列明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

在進行物業權益估值時，吾等遵照[●]、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值—專業準則》及香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》；以及國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》所載的一切規定。

吾等相當依賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用、租賃詳情和其他一切有關事項的意見。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

吾等曾獲展示多份有關物業權益的業權文件副本，包括國有土地使用證、房屋所有權證、房地產權證和正式圖則，並已作出有關查詢。吾等在可能情況下已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等相當依賴 貴公司中國法律顧問瑛明律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無詳細測量物業以核實面積是否準確，但假設吾等所獲業權文件和正式地盤圖則所示的面積均正確無誤。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行實地調查，以確定土地狀況和設施是否適合在其上進行開發。吾等估值時假設該等方面的狀況均為良好，亦無任何會於工程期間產生的未預期成本和延誤。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中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壞，亦無測試任何設施。

於二零一二年三月至二零一二年九月期間，李丹女士、曹琦先生、高景棠先生及梁綱先生進行現場視察。李丹女士及曹琦先生為中國房地產估價師；高景棠先生為中國合資格的土地估價師及梁綱先生則為英國皇家特許測量師學會的見習會員。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料是否真實準確。吾等亦已徵求並獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，可達致知情的意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除另有列明外，本報告所列金額均為人民幣(人民幣)。

吾等的估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此 致

上海復星醫藥(集團)股份有限公司  
中華人民共和國  
上海  
復興東路二號

董事會 台照

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
董事  
姚贈榮  
MRICS MHKIS RPS(GP)  
謹啟

[●]

附註： 姚贈榮為特許測量師，擁有18年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區相關經驗。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 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	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一二年 七月三十一日 貴集團應佔資本值 人民幣
1.	中國 上海 普陀區 西康路255號 一幢樓宇的8樓	28,569,000	100%	28,569,000
2.	中國 重慶 江北區 橋北村 164號、213號 至220號及233號 一幅土地及五幢樓宇	無商業價值	51%	無商業價值
3.	中國 四川省 成都市 金牛區 二環路 北三段163號 四棟1單元 7樓1室及2室	1,907,000	51%	973,000
4.	中國 上海 徐匯區 欽州路900號 一幢樓宇的1911室	無商業價值	51%	無商業價值
5.	中國 重慶 渝北區 星光大道100號 一幅土地、六幢樓宇、 多項構築物及兩幢 在建樓宇	248,629,000	51%	126,801,000

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一二年 七月三十一日 貴集團應佔資本值 人民幣
6.	中國 重慶 北部新區 金渝大道81號 58棟8樓的803室及804室	1,950,000	51%	995,000
7.	中國 江蘇省 徐州市 金山橋開發區 楊山北路6號 三幅土地、10幢樓宇、 多項構築物及一幢 在建樓宇	171,770,000	97.76%	167,922,000
8.	中國 江蘇省 徐州市 金山橋開發區 蟠桃山南路9號 兩幅土地、五幢樓宇、 多項構築物及一幢 在建樓宇	81,007,000	97.76%	79,192,000
9.	中國 江蘇省 徐州市 銅沛路 千禧龍小區17號 4單元502室	297,000	97.76%	290,000

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一二年 七月三十一日 貴集團應佔資本值 人民幣
10.	中國 廣西壯族自治區 桂林市 象山區 上海路17號 一幅土地、49幢樓宇及 多項構築物	82,611,000	94.25%	77,861,000
11.	中國 廣西壯族自治區 桂林市 安新南路15號 濟江苑4棟 1單元502室	1,179,000	94.25%	1,111,000
12.	中國 廣西壯族自治區 桂林市 七星區 會仙路9號 3棟2號402室、 3號501室 及1棟1號402室、 2號401室、 及3號401室	無商業價值	94.25%	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一二年 七月三十一日 貴集團應佔資本值 人民幣
13.	中國 廣西壯族自治區 桂林市 七星區 七里店路43號 兩幅土地、35幢樓宇、 多項構築物及10幢 在建樓宇	307,882,000	94.25%	290,179,000
14.	中國 上海 長寧區 大寧路 700弄28號 一幢樓宇的402室	無商業價值	94.25%	無商業價值
15.	中國 廣西壯族自治區 桂林市 象山區 平山北路11號 一幅土地、10幢樓宇及 多項構築物	9,185,000	94.25%	8,657,000
16.	中國 重慶 南岸經濟開發區 雙龍大道2號 一幅土地、三幢樓宇及 多項構築物	21,094,000	51%	10,758,000

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一二年 七月三十一日 貴集團應佔資本值 人民幣
17.	中國 重慶 長壽區 晏家化南一路3號 兩幅土地、六幢樓宇及 多項構築物	34,898,000	51%	17,798,000
18.	中國 河北省 邢台市 臨西縣 平安大街88號 兩幅土地、12幢樓宇及 多項構築物	47,000,000	83.1%	39,057,000
19.	中國 上海 虹口區 東漢陽路328號 一樓的一個商舖	5,374,000	99.76%	5,361,000
20.	中國 上海 閔行區 吉杉路177號 一幢樓宇的1至2樓的 部分	2,736,000	99.76%	2,729,000
21.	中國 上海 黃浦區 中華路292號 一幢樓宇的1樓	14,807,000	99.76%	14,771,000

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一二年 七月三十一日 貴集團應佔資本值 人民幣
22.	中國 上海 普陀區 曹楊路673號 一樓的一個商舖	無商業價值	99.76%	無商業價值
23.	中國 上海 閔行區 友東路500號 一幅土地及14幢樓宇	49,471,000	51%	25,230,000
24.	中國 上海 寶山區 撫遠路2151號 一幅土地及15幢樓宇	116,441,000	100%	116,441,000
25.	中國 上海 寶山區 羅店鎮 永順路 81弄16號 一幢樓宇的501、502、 601及602室	4,442,000	100%	4,442,000
26.	中國 廣東省 廣州市 越秀區 較場西路6號 一幢樓宇的1302室	1,251,000	100%	1,251,000

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一二年 七月三十一日 貴集團應佔資本值 人民幣
27.	中國 上海 寶山區 城銀路830號 一幅土地及五幢樓宇	68,690,000	100%	68,690,000
28.	中國 上海 徐匯區 宜山路1289號 一幅土地、七幢樓宇、 多項構築物及 一幢在建樓宇	216,500,000	100%	216,500,000
29.	中國 重慶 南岸區 涂山路 564、565、570 及571號 四幅土地、15幢樓宇及 多項構築物	13,522,000	56.89%	7,693,000
30.	中國 重慶 南岸區 涂山路568號 3單元33樓7、8及9室	1,062,000	56.89%	604,000
31.	中國 重慶 長壽區 晏家化中大道4號 兩幅土地、四幢樓宇及 多項構築物	17,379,000	56.62%	9,840,000

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一二年 七月三十一日 貴集團應佔資本值 人民幣
32.	中國 江蘇省 淮安市 明遠西路8號 兩幅土地、九幢樓宇及 多項構築物	20,258,000	51%	10,332,000
33.	中國 江蘇省 淮安市 解放東路14號 一幅土地及一幢樓宇	無商業價值	51%	無商業價值
34.	中國 四川省 成都市 武科東三路12號 一幅土地、五幢樓宇及 多項構築物	61,365,000	51%	31,296,000
35.	中國 湖南省 鳳凰縣 沱江鎮 土橋路33號 一幅土地、11幢樓宇及 多項構築物	26,873,000	61.27%	16,465,000
36.	中國 湖北省 公安縣 斗湖堤 沿江路1號及47號 四幅土地、110幢樓宇及 多項構築物	55,480,000	51%	28,295,000

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一二年 七月三十一日 貴集團應佔資本值 人民幣
37.	中國 遼寧省 瀋陽市 渾南新區 新洛街6號 兩幅土地、七幢樓宇及 一幢在建樓宇	64,113,000	74%	47,444,000
38.	中國 河北省 邯鄲市 高新技術園區 309國道18號 一幅土地及六幢樓宇	63,100,000	60.68%	38,289,000
39.	中國 遼寧省 大連市 大連開發區 鐵山中路1號 一幅土地、六幢樓宇、 多項構築物 及一幢在建樓宇	135,694,000	75%	101,771,000
40.	位於 中國 安徽省 合肥市 瑤海工業園 新海大道北邊 的兩幅土地、一幢樓宇 及一幢在建樓宇	156,500,000	70%	109,550,000

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一二年 七月三十一日 貴集團應佔資本值 人民幣
41.	中國 湖南省 岳陽市 岳陽樓區 洞庭大道1號 三幅土地、八幢樓宇及 多項構築物	144,124,000	55%	79,268,000
小計：		<u>2,277,160,000</u>		<u>1,786,425,000</u>

### 第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一二年 七月三十一日 貴集團應佔資本值 人民幣
42.	中國 上海 普陀區 真北路2922號 及2924號 一樓的兩個商業單位	1,919,000	97%	1,861,000
43.	位於 中國 浙江省 湖州市 安吉縣 遞鋪鎮 陽光工業園 的三幅土地、 三幢樓宇及多 項構築物	65,223,000	100%	65,223,000
小計：		<u>67,142,000</u>		<u>67,084,000</u>

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 第三類 — 貴集團於中國持有的發展中物業權益

編號	物業	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一二年 七月三十一日 貴集團應佔資本值 人民幣
44.	位於 中國 湖北省 公安縣 青吉工業園 的一幅土地及21幢 在建樓宇	194,031,000	51%	98,956,000
45.	位於 中國 上海 金山區 朱行鎮 18街坊 的一幅土地及四幢 在建樓宇	44,692,000	68.43%	30,583,000
	小計：	<u>238,723,000</u>		<u>129,539,000</u>

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 第四類 — 貴集團於中國就未來發展持有的物業權益

編號	物業	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一二年 七月三十一日 貴集團應佔資本值 人民幣
46.	位於 中國 河北省 邯鄲市 邯鄲縣 代召鄉 西井頭村南邊 的一幅土地	3,876,000	60.68%	2,352,000
47.	位於 中國 遼寧省 大連市 金州新區 雙D港 的一幅土地	18,826,000	75%	14,120,000
48.	位於 中國 廣西壯族自治區 桂林市 象山區 環城西一路 的一幅土地	2,066,000	94.25%	1,947,000
49.	位於 中國 上海 浦東新區 張江鎮 韓蕩村的 一幅土地(批號112/3丘)	127,809,000	100%	127,809,000
	小計：	<u>152,577,000</u>		<u>146,228,000</u>

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 第五類 — 貴集團於中國已訂約收購的物業權益

編號	物業	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一二年 七月三十一日 貴集團應佔資本值 人民幣
50.	位於 中國 重慶 化工園區南區 的13#-1號的地塊	無商業價值	56.89%	無商業價值
	小計：	<u>無</u>		<u>無</u>
	總計：	<u>2,735,602,000</u>		<u>2,129,276,000</u>

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 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	於二零一二年
				七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
1.	中國 上海 普陀區 西康路255號的 一幢樓宇的8樓	該物業包括於二零零八年落成的一幢19層寫字樓的8樓。  該物業的建築面積約為1,298.57平方米。  該物業已獲出讓土地使用權，到期日為二零五九年二月十七日，作科研用途。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室。	28,569,000

#### 附註：

1. 根據一份房地產權證 — 滬房地普字(2010)第006405號，建築面積約為1,298.57平方米的該物業由 貴公司擁有。 貴公司已獲出讓該物業的相關土地使用權，到期日為二零五九年二月十七日，作科研用途。
2. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團擁有該物業的房屋所有權及相應土地使用權；及
  - b. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
2.	中國 重慶 江北區 橋北村 164號、213號至 220號及233號 一幅土地及五幢 樓宇	<p>該物業包括地盤面積約為4,605平方米的一幅土地及建於其上於一九七二年至一九九七年間分階段落成的五幢樓宇。</p> <p>該等樓宇總建築面積約4,949.58平方米。</p> <p>該等樓宇包括四幢員工宿舍及一幢辦公樓。</p>	<p>該物業目前由 貴集團估用作員工宿舍及辦公室，出租予一名獨立第三方的物業部分除外。</p>	無商業用途

附註：

1. 重慶藥友製藥有限責任公司(「藥友製藥」)為 貴公司擁有51%權益的附屬公司。
2. 根據五份房屋所有權證 — 北區字第09806號及第09807號，以及房權證103字第119211號、072321號及000709號，總建築面積約4,949.58平方米的五幢樓宇由藥友製藥擁有。
3. 根據一份租賃協議，建築面積約1,650平方米的物業部分出租予一名獨立第三方，年期3年，由二零一零年四月一日起至二零一三年三月三十一日屆滿，每年租金為人民幣217,800元。
4. 對該物業估值時，對於尚未取得合適土地使用證的物業，吾等並無賦予其商業價值。然而，為方便參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，而該等樓宇亦可自由轉讓，該物業樓宇(不包括土地)於估值日期的折舊重置成本將為人民幣4,365,000元。
5. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 誠如 貴集團所告知，該等樓宇的相應土地使用權由重慶藥友製藥有限責任公司的國有股東持有，而該等樓宇並非作生產及經營用途，不會影響 貴集團的經營；及
  - b. 租賃協議具法律約束力及可執行。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
3.	中國 四川省 成都市 金牛區 二環路 北三段163號 四棟 1單元7樓1室 及2室	該物業包括一幢於一九九八年落成的7層住宅樓宇7樓的兩個單位。  該等單位總建築面積約為264.86平方米。  該物業已獲出讓土地使用權，到期日為二零六九年八月八日，作住宅用途。	該物業目前由 貴集團佔用作員工宿舍。	1,907,000  貴集團應佔 51%權益： 973,000

附註：

1. 重慶藥友製藥有限責任公司(「藥友製藥」)為 貴公司擁有51%權益的附屬公司。
2. 根據兩份國有土地使用證 — 金國用(2005)第更20225號及第更20226號，藥友製藥已獲出讓該物業的土地使用權，到期日為二零六九年八月八日，作住宅用途。
3. 根據一份房屋所有權證—蓉房權證成房監證字第0237477號，建築面積約264.86平方米的該物業由藥友製藥擁有。
4. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團擁有該物業的房屋所有權及相應土地使用權；及
  - b. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
4.	中國 上海 徐匯區 欽州路900號 一幢樓宇的 1911室	該物業包括於一九九八年落成的一幢29層住宅樓宇19樓的一個單位。  該單位的總建築面積約為86.29平方米。  貴集團已獲出讓該物業的土地使用權，作住宅用途。	該物業目前由 貴集團佔用作員工宿舍。	無商業價值

#### 附註：

1. 重慶藥友製藥有限責任公司（「藥友製藥」）為 貴公司擁有51%權益的附屬公司。
2. 根據一份房地產權證 — 滬房地徐字(2005)第023320號，建築面積約86.29平方米的該物業由藥友製藥擁有。藥友製藥已獲出讓該物業的相關土地使用權，作住宅用途。
3. 對該物業估值時，對於屬劃撥土地性質的物業，吾等並無賦予其商業價值。然而，為方便參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，而該物業亦可自由轉讓，該物業於估值日期的資本值將為人民幣1,898,000元。
4. 吾等已獲 貴公司的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）以下事項：
  - a. 貴集團有權佔用、使用、收益、或經批准轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業及相應土地使用權。然而，倘 貴集團擬轉讓、出租或抵押該物業及相應土地使用權，則須向有關土地管理機關辦理土地出讓手續，並補交土地出讓金或土地增值收益金。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
5.	中國 重慶 渝北區 星光大道100號 一幅土地、 六幢樓宇、 多項幢構築物及 兩幢在建樓宇	<p>該物業包括地盤面積約109,201.6平方米的一幅土地、建於其上於二零零四年及二零一一年間分階段落成的六幢樓宇及多項構築物。</p> <p>該樓宇的總建築面積約為53,961.2平方米。</p> <p>該樓宇主要包括多幢工業樓宇及一幢辦公樓及倉庫。</p> <p>該等構築物主要包括圍牆及道路。</p> <p>該物業亦包括兩幢興建中的樓宇（「在建樓宇」）。落成後，該樓宇的總建築面積將約為14,713平方米。誠如 貴集團所告知，在建樓宇定於二零一二年十一月落成。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，到期日為二零五四年十月一日及二零五四年十一月八日，作工業用途。</p>	<p>該物業目前由 貴集團佔用作辦公室及工業用途，興建中的在建樓宇除外。</p>	<p>248,629,000</p> <p>貴集團應佔 51%權益： 126,801,000</p>

#### 附註：

- 重慶藥友製藥有限責任公司（「藥友製藥」）為 貴公司擁有51%權益的附屬公司。
- 根據四份房地產權證—北新高112房地證2007字第06169號至第06171號及112房地證2010字第021509號，該物業總建築面積約42,237.89平方米的四幢樓宇由藥友製藥擁有。藥友製藥已獲出讓該物業的相關土地使用權，到期日為二零五四年十月一日及二零五四年十一月八日，作工業用途。
- 根據一份向藥友製藥發出的建設工程規劃許可證—建第60024020098004號，在建樓宇已獲准施工。
- 根據一份向藥友製藥發出的建築工程施工許可證—北部新區2009099號，有關地方機關已批准在建樓宇開始施工。
- 誠如 貴集團所告知，在建樓宇的總建築成本預計約為人民幣46,021,469元，當中約人民幣39,175,604元截至估值日期經已繳足。

6. 對該物業估值時，對於尚未取得房屋所有權證，總建築面積約11,723.31平方米的兩幢樓宇，吾等並無賦予其商業價值。然而，為方便參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，而物業亦可自由轉讓，該樓宇(不包括土地)於估值日期的折舊重置成本將為人民幣32,869,000元。
7. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置該樓宇及附註2所述的相應土地使用權；
  - b. 貴集團已取得在建樓宇的相關建築批文，待在建樓宇完成所有竣工驗收手續後， 貴集團取得房屋所有權證並無法律障礙；
  - c. 待附註6所述建築面積約4,591.31平方米的兩幢樓宇中其中一幢完工並完成所有竣工驗收手續後， 貴集團取得其房地產權證並無法律障礙；及
  - d. 誠如 貴集團所確認，附註6所述建築面積約7,132平方米的樓宇的房屋所有權證正在申請當中。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
6.	中國 重慶 北部新區 金渝大道81號 58棟8樓的 803室及804室	該物業包括於二零一零年落成的一幢32層住宅樓宇8樓的兩個單位。  該等單位的總建築面積約為336.23平方米。  該物業已獲出讓土地使用權，到期日為二零五四年五月二十日，作住宅用途。	該物業目前由 貴集團佔用作住宅用途	1,950,000  貴集團應佔 51%權益： 995,000

附註：

1. 重慶藥友製藥有限責任公司(「藥友製藥」)為 貴公司擁有51%權益的附屬公司。
2. 根據兩份房地產權證 — 113房地證2011字第08624號及第08625號，總建築面積約336.23平方米的兩個單位由藥友製藥擁有。藥友製藥已獲出讓該物業的相關土地使用權，到期日為二零五四年五月二十日，作住宅用途。
3. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團擁有該物業的房屋所有權及相應土地使用權；及
  - b. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
7.	中國 江蘇省 徐州市 金山橋開發區 楊山北路6號 三幅土地、 十幢樓宇、 多項構築物及 一幢在建樓宇	<p>該物業包括總地盤面積約78,652平方米的三幅土地、建於其上於二零零零年及二零零八年落成的十幢樓宇及多幢構築物。</p> <p>該樓宇的總建築面積約21,097.01平方米。</p> <p>該樓宇主要包括多幢工業樓宇、一幢辦公樓及多間警衛室。</p> <p>該等構築物主要包括圍牆及道路。</p> <p>該物業亦包括一幢興建中的樓宇（「在建樓宇」）。落成後，該樓宇的建築面積將約為19,113.2平方米。誠如 貴集團所告知，在建樓宇定於二零一二年十二月落成。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，年期於二零四九年六月三十日至二零五六年三月十四日間屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業目前由 貴集團佔用作辦公室、工業及配套用途，興建中的在建樓宇除外。</p>	<p>171,770,000</p> <p>貴集團應佔 97.76%權益： 167,922,000</p>

附註：

1. 江蘇萬邦生化醫藥股份有限公司（「萬邦醫藥」）為 貴公司擁有97.76%權益的附屬公司。
2. 根據三份國有土地使用證—徐土國用(2002)字第12039號及第12040號以及徐土國用(2006)第25041號，萬邦醫藥已獲出讓總地盤面積約78,652平方米的三幅土地的土地使用權，年期於二零四九年六月三十日及二零五六年三月十四日間屆滿，作工業用途。
3. 根據三份房屋所有權證—徐房權證金山橋字第3938號、第3939號及11022號，該物業總建築面積約21,013.76平方米的九幢樓宇由萬邦醫藥擁有。
4. 根據一份向萬邦醫藥發出的建設工程劃許可證—第2011JS04號，在建樓宇已獲准施工。
5. 根據一份向萬邦醫藥發出的建築工程施工許可證—徐建施證第J20101057號，有關地方機關已批准在建樓宇開始施工。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

6. 誠如 貴集團所告知，在建樓宇的建築成本預計約為人民幣249,320,000元，當中約人民幣138,299,269元截至估值日期經已繳足。
7. 根據一份按揭合約，該物業總建築面積約21,013.76平方米的九幢樓宇已作抵押，作為銀行貸款的抵押品，年期由二零零六年十一月八日起至二零一三年十一月七日屆滿。
8. 對該物業估值時，對於尚未取得房屋所有權證，建築面積約83.25平方米的樓宇，吾等並無賦予其商業價值。然而，為方便參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，而樓宇亦可自由轉讓，該樓宇(不包括土地)於估值日期的折舊重置成本將為人民幣107,000元。
9. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團擁有該等樓宇及附註2及3所述土地的房屋所有權及相應土地使用權。 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置上述土地及樓宇，惟不可在未經抵押權人事先同意或知會抵押權人並使用轉讓所得款項事先償付抵押責任的情況下轉讓及出租已抵押的物業部分；
  - b. 附註8所述的樓宇為臨時樓宇， 貴集團並無計劃申請房屋所有權證；及
  - c. 貴集團已取得在建樓宇的相關建築批文，待在建樓宇完成所有竣工驗收手續後， 貴集團取得房屋所有權證並無法律障礙。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
8.	中國 江蘇省 徐州市 金山橋開發區 蟠桃山 南路9號 兩幅土地、 五幢樓宇、 多項構築物 及一幢在建樓宇	<p>該物業包括總地盤面積約49,840.8平方米的三幅土地、建於其上於二零零六年及二零零九年落成的五幢樓宇及多項構築物。</p> <p>該等樓宇總建築面積約7,463.27平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括多幢工業樓宇、一幢辦公樓及多間門衛室。</p> <p>該等構築物主要包括圍牆及道路。</p> <p>該物業亦包括一幢興建中的樓宇（「在建樓宇」）。落成後，該樓宇的建築面積將約為9,670.78平方米。誠如 貴集團所告知，在建樓宇定於二零一二年十二月落成。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，年期於二零五四年九月三十日及二零五九年二月三日間屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業目前由 貴集團佔用作辦公室、工業及配套用途，興建中的在建樓宇除外。</p>	<p>81,007,000</p> <p>貴集團應佔 97.76%權益： 79,192,000</p>

#### 附註：

1. 江蘇萬邦生化醫藥股份有限公司（「萬邦醫藥」）為 貴公司擁有97.76%權益的附屬公司。
2. 根據兩份國有土地使用證—徐土國用(2007)第10613號及徐土國用(2009)第03674號，萬邦醫藥已獲出讓該物業總地盤面積約49,840.8平方米的兩幅土地的土地使用權，年期於二零五四年九月三十日及二零五九年二月三日間屆滿，作工業用途。
3. 根據兩份房屋所有權證—徐房權證金山橋字第10453號及第4502號，該物業總建築面積約7,463.27平方米的五幢樓宇由萬邦醫藥擁有。
4. 根據一份向萬邦醫藥發出的建設工程規劃許可證—第2009JS02號，在建樓宇已獲准施工。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

5. 根據一份向萬邦醫藥發出的建築工程施工許可證—徐建施字證第J2011044號，有關地方機關已批准在建樓宇開始施工。
6. 誠如 貴集團所告知，在建樓宇的建築成本預計約為人民幣171,814,500元，當中約人民幣62,973,930元截至估值日期經已繳足。
7. 根據一份按揭合約，該物業總建築面積約7,463.27平方米的五幢樓宇已作抵押，作為銀行貸款的抵押品，年期由二零零六年十一月八日起至二零一三年十一月七日屆滿。
8. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團擁有該物業的房屋所有權及相應土地使用權。 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置該物業，惟不可在未經抵押權人事先同意或知會抵押權人並使用轉讓所得款項事先償付抵押責任的情況下轉讓及出租已抵押的物業部分；及
  - b. 貴集團已取得在建樓宇的相關建築批文，待在建樓宇完成所有竣工驗收手續後， 貴集團取得房屋所有權證並無法律障礙。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
9.	中國 江蘇省 徐州市 銅沛路 千禧龍小區17號 4單元502室	該物業包括於二零零一年落成的一幢7層住宅樓宇5樓的一個單位。  該單位的建築面積約為38.02平方米。  該物業已獲出讓土地使用權，到期日為二零七零年十二月二十六日，作住宅用途。	該物業目前由 貴集團佔用作住宅用途。	297,000  貴集團應佔 97.76%權益： 290,000

#### 附註：

1. 江蘇萬邦生化醫藥股份有限公司(「萬邦醫藥」)為 貴公司擁有97.76%權益的附屬公司。
2. 根據一份國有土地使用證—徐土國用(2010)第24373號，萬邦醫藥已獲出讓該物業的土地使用權，到期日為二零七零年十二月二十六日，作住宅用途。
3. 根據一份房屋所有權證—徐房權證鼓樓字第91541號，建築面積約38.02平方米的該物業由萬邦醫藥擁有。
4. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團擁有該物業的房屋所有權及相應土地使用權；及
  - b. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置該物業。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
10.	中國 廣西壯族自治區 桂林市 象山區 上海路17號 一幅土地、 49幢樓宇及 多項構築物	<p>該物業包括地盤面積約79,134平方米的一幅土地、建於其上於一九六零年至二零零四年間分階段落成的49幢樓宇及多項構築物。</p> <p>該樓宇的總建築面積約40,662.72平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括多幢工業樓宇、多間倉庫、一幢辦公樓及一間門衛室。</p> <p>該等構築物主要包括圍牆及道路。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，到期日為二零五四年五月十四日，作工業用途。</p>	<p>該物業目前由 貴集團佔用作辦公室、工業、倉儲及配套用途。</p>	<p>82,611,000</p> <p>貴集團應佔 94.25%權益： 77,861,000</p>

#### 附註：

1. 桂林南藥股份有限公司(「桂林南藥」)為 貴公司擁有94.25%權益的附屬公司。
2. 根據一份國有土地使用證一貴國用(2004)字第000314號，桂林南藥已獲出讓該物業地盤面積約79,134平方米的一幅土地的土地使用權，到期日為二零五四年五月十四日，作工業用途。
3. 根據48份房屋所有權證一桂林市房權證象山區字第30111365號、第30112101號至第30112103號、第30112113號、第30112114號、第30112119號至第30112121號、第301121223號至第30112125號、第30112127號、第30112130號至第30112135號、第30112137號至第30112150號、第30112185號至第30112187號、第30112194號至第30112197號、第30112200號、第30128616號、第30140004號、第30140005號、第30140006號、第30140007號、第30140087號及第30140094號，該物業總建築面積約40,442.72平方米的48幢樓宇由桂林南藥擁有。
4. 對該物業估值時，對於尚未取得房屋所有權證，建築面積約220平方米的樓宇，吾等並無賦予其商業價值。然而，為方便參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，而該樓宇亦可自由轉讓，該樓宇(不包括土地)於估值日期的折舊重置成本將為人民幣148,000元。
5. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團擁有附註2及3所述樓宇及土地的房屋所有權及相應土地使用權。 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置上述土地及樓宇；及
  - b. 附註4所述樓宇作配套用途， 貴集團並無計劃申請房屋所有權證。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
11.	中國 廣西壯族自治區 桂林市 安新南路15號 瀋江苑 4棟1單元502室	該物業包括於二零零八年落成的一幢6層住宅樓宇5樓的一個單位。  該單位的建築面積約為120.27平方米。  該物業已獲出讓土地使用權，到期日為二零七四年八月三十日，作住宅用途。	該物業目前由 貴集團佔用作住宅用途。	1,179,000  貴集團應佔 94.25%權益： 1,111,000

附註：

1. 桂林南藥股份有限公司（「桂林南藥」）為 貴公司擁有94.25%權益的附屬公司。
2. 根據一份國有土地使用證—桂市國用(2010)第000621號，桂林南藥已獲出讓該物業的土地使用權，到期日為二零七四年八月三十日，作住宅用途。
3. 根據一份房屋所有權證—桂林市房權證象山區字第30302028號，建築面積約120.27平方米的物業由桂林南藥擁有。
4. 吾等已獲 貴公司的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）以下事項：
  - a. 貴集團擁有該物業的房屋所有權及相應土地使用權；及
  - b. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
12.	中國 廣西壯族自治區 桂林市 七星區 會仙路9號 3棟2號402室、 3號501室 及1棟1號402室、 2號401室、 及3號401室	該物業包括於二零零八年落成的兩幢6層住宅樓宇4及5樓的五個單位。  該等單位的總建築面積約為413.21平方米。	該物業目前由 貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 桂林南藥股份有限公司(「桂林南藥」)為 貴公司擁有94.25%權益的附屬公司。
2. 根據五份房屋所有權證—桂林市房權證七星區字第30293453號、第30293454號、第30295463號、第30297209號及第30297219號，總建築面積約413.21平方米的五個單位由桂林南藥擁有。
3. 對該物業估值時，對於尚未取得土地使用證的物業，吾等並無賦予其商業價值。然而，為方便參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，而該等單元亦可自由轉讓，該物業於估值日期的資本值將為人民幣2,994,000元。
4. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團已取得上述單位的房屋所有權。誠如 貴集團所告知，會於開發商完成發展項目的全部工程後一同申請該等單位的相關土地使用證。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
13.	中國 廣西壯族自治區 桂林市 七星區 七里店路43號 兩幅土地、 35幢樓宇、 多項構築物及 十幢在建樓宇	<p>該物業包括總地盤面積約122,941.68平方米的兩幅土地、建於其上於一九六六年至二零零四年間分階段落成的35幢樓宇及多項構築物。</p> <p>該樓宇的總建築面積約為29,570.63平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括多幢工業樓宇、多間倉庫、一幢辦公樓及多幢員工宿舍。</p> <p>該等構築物主要包括圍牆及道路。</p> <p>該物業亦包括十幢興建中的樓宇（「在建樓宇」）。落成後，該樓宇的總建築面積將約為58,475.78平方米。誠如 貴集團所告知，在建樓宇定於二零一二年十一月落成。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，作工業用途的到期日為二零五四年五月十四日，作住宅用途的到期日為二零七四年二月六日。</p>	<p>該物業目前由 貴集團佔用作辦公室、工業、倉儲及配套用途，興建中的在建樓宇除外。</p>	<p>307,882,000</p> <p>貴集團應佔 94.25%權益： 290,179,000</p>

#### 附註：

1. 桂林南藥股份有限公司（「桂林南藥」）為 貴公司擁有94.25%權益的附屬公司。
2. 根據兩份國有土地使用證—桂國用(2004)字第000312號及第000313號，桂林南藥已獲出讓該物業總地盤面積約122,941.68平方米的兩幅土地的土地使用權，作工業用途的到期日為二零五四年五月十四日，作住宅用途的到期日為二零七四年二月六日。
3. 根據32份房屋所有權證—桂林市房權證七星區字第30112104至第30112108號、第30112167號、第30112173號、第30112174號、第30112176至第30112184號、第30112188號、第30140081號、第30140089號、第30140090號、第30140093號、第30140368號、第30140369號、第30140371號、第30153682至第30153687號及第30202091號，該物業總建築面積約29,488.63平方米的33幢樓宇由桂林南藥擁有。
4. 根據十份向桂林南藥發出的建設工程規劃許可證—(2005)第517號及建字第450301200800169號、第450301200800273號、第450301200800471號、第450301200800472號、第450301200900277號、第450301200900377號、第450301201000090號、第450301201100003號、第450301201100152號，在建樓宇已獲准施工。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

5. 根據八份向桂林南藥發出的建築工程施工許可證—有關地方機關已批准在建樓宇開始施工。
6. 誠如 貴集團所告知，在建樓宇的投資總額預計約為人民幣348,000,000元，當中約人民幣209,603,697元截至估值日期經已繳足。
7. 對該物業估值時，對於尚未取得房屋所有權證的兩幢總建築面積約82平方米的樓宇，吾等並無賦予其商業價值。然而，為方便參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，而該等樓宇亦可自由轉讓，該等樓宇(不包括土地)於估值日期的折舊重置成本將為人民幣54,000元。
8. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團擁有附註2及3所述樓宇及土地的房屋所有權及相應土地使用權。 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置上述土地及樓宇；
  - b. 附註7所述的樓宇用作配套用途， 貴集團並無計劃申請房屋所有權證；及
  - c. 貴集團已取得在建樓宇的相關建築批文，待在建樓宇完成所有竣工驗收手續後， 貴集團取得房屋所有權證並無法律障礙。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
14.	中國 上海 長寧區 大寧路 700弄28號 一幢樓宇的402室	該物業包括於一九九五年落成的一幢4層住宅樓宇4樓的一個單位。  該單位的建築面積約為116.61平方米。  桂林南藥已獲出讓該物業的土地使用權，作住宅用途。	該物業目前由 貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 桂林南藥股份有限公司（「桂林南藥」）為 貴公司擁有94.25%權益的附屬公司。
2. 根據一份房地產權證—滬房地開字(2005)第019005號，建築面積約116.61平方米的一個單位由桂林南藥擁有。桂林南藥已獲出讓該物業的相關土地使用權，作住宅用途。
3. 對該物業估值時，對於屬劃撥土地性質的物業，吾等並無賦予其商業價值。然而，為方便參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，而該單元亦可自由轉讓，該物業於估值日期的資本值將為人民幣1,924,000元。
4. 吾等已獲 貴公司的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）以下事項：
  - a. 貴集團有權佔用、使用、收益、或經批准轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業及相關土地使用權。然而，倘 貴集團擬轉讓、出租或抵押該物業及相應土地使用權，則須向有關土地管理機關辦理土地出讓手續，並補交土地出讓金或土地增值收益金。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
15.	中國 廣西壯族自治區 桂林市 象山區 平山北路11號 一幅土地、 十幢樓宇及 多項構築物	<p>該物業包括地盤面積約15,515.2平方米的一幅土地、建於其上於一九八三年及一九八四年落成的十幢樓宇及多項構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為3,392平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括多幢工業樓宇、多間倉庫、一幢辦公樓及一間門衛室。</p> <p>該等構築物主要包括圍牆及道路。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，到期日為二零五四年五月十四日，作工業用途。</p>	<p>該物業目前由 貴集團佔用作辦公室、工業、倉儲及配套用途。</p>	<p>9,185,000</p> <p>貴集團應佔 94.25%權益： 8,657,000</p>

附註：

1. 桂林南藥股份有限公司（「桂林南藥」）為 貴公司擁有94.25%權益的附屬公司。
2. 根據一份國有土地使用證—桂國用(2004)字第000315號，桂林南藥已獲出讓該物業地盤面積約15,515.2平方米的一幅土地的土地使用權，到期日為二零五四年五月十四日，作工業用途。
3. 根據九份房屋所有權證—桂林市房權證象山區字第30140003號、第30140009號、第30140021號、第30140023號、第30140092號、第30140095號、第30153664號、第30153665及第30153667號，該物業總建築面積約3,374平方米的九幢樓宇由桂林南藥擁有。
4. 對該物業估值時，對於尚未取得房屋所有權證，建築面積約18平方米的一幢樓宇，吾等並無賦予其商業價值。然而，為方便參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，而該樓宇亦可自由轉讓，該樓宇（不包括土地）於估值日期的折舊重置成本將為人民幣6,000元。
5. 吾等已獲 貴公司的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）以下事項：
  - a. 貴集團擁有附註2及3所述樓宇及土地的房屋所有權及相應土地使用權。 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置上述土地及樓宇；及
  - b. 附註4所述的樓宇用作配套用途， 貴集團並無計劃申請房屋所有權證。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
16.	中國 重慶 南岸經濟開發區 雙龍大道2號 一幅土地、 三幢樓宇及 多項構築物	該物業包括地盤面積約20,667平方米的一幅土地、建於其上於二零零三年落成的三幢樓宇及多項構築物。  該等樓宇的總建築面積約為7,592.29平方米。  該等樓宇包括兩幢工業樓宇及一幢辦公樓。  該等構築物主要包括圍牆及道路。  該物業已獲出讓土地使用權，到期日為二零五零年七月二十三日，作商業用途。	該物業目前由 貴集團估用作辦公室及工業用途。	21,094,000  貴集團應佔 51%權益： 10,758,000

附註：

1. 重慶凱林製藥有限公司(「凱林製藥」)為 貴公司擁有51%權益的附屬公司。
2. 根據一份房地產權證—111房地證2010字第07456號，該物業總建築面積約7,592.29平方米的三幢樓宇由凱林製藥擁有。凱林製藥已獲出讓地盤面積約20,677平方米的一幅土地的土地使用權，到期日為二零五零年七月二十三日，作商業用途。
3. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團擁有該物業中該等樓宇及土地的房屋所有權及相應土地使用權；及
  - b. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
17.	中國 重慶 長壽區 晏家化南一路3號 兩幅土地、 六幢樓宇及 多項構築物	<p>該物業包括總地盤面積約44,449.3平方米的兩幅土地、建於其上於二零零六年落成的六幢樓宇及多項構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為12,221.96平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括多幢工業樓宇、多間倉庫及一間員工餐廳。</p> <p>該等構築物主要包括圍牆及道路。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，到期日為二零五五年一月二十日及二零五六年十二月十二日，作工業用途。</p>	<p>該物業目前由 貴集團佔用作工業、倉儲及配套用途。</p>	<p>34,898,000</p> <p>貴集團應佔 51%權益： 17,798,000</p>

#### 附註：

1. 重慶凱林製藥有限公司(「凱林製藥」)為 貴公司擁有51%權益的附屬公司。
2. 根據一份房地產權證—206房地證2009字第13247號及13249號，該物業總建築面積約12,221.96平方米的六幢樓宇由凱林製藥擁有。凱林製藥已獲出讓總地盤面積約44,449.3平方米的兩幅土地的土地使用權，到期日為二零五五年一月二十日及二零五六年十二月十二日，作工業用途。
3. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團擁有該物業中該等樓宇及土地的房屋所有權及相應土地使用權；及
  - b. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
18.	中國 河北省 邢台市 臨西縣 平安大街88號 兩幅土地、 12幢樓宇及 多項構築物	<p>該物業包括總地盤面積約67,333.44平方米的兩幅土地，建於其上於二零零二年及二零零六年分階段落成的12幢樓宇及多項構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為20,795.35平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括多幢工業樓宇、多間倉庫、一幢辦公樓及一間警衛室。</p> <p>該等構築物主要包括圍牆及道路。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，到期日為二零五四年十二月一日及二零五五年二月一日，作工業用途。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室、工業、倉儲及配套用途。	47,000,000  貴集團應佔 83.1%權益： 39,057,000

附註：

1. 河北萬邦復臨藥業有限公司(「萬邦復臨」)為 貴公司擁有83.1%權益的附屬公司。
2. 根據兩份國有土地使用證—臨土國用(2004)第20040222號及臨土國用(2004)第20050026號，萬邦復臨已獲出讓總地盤面積約67,333.44平方米的兩幅土地的土地使用權，到期日為二零五四年十二月一日及二零五五年二月一日，作工業用途。
3. 根據兩份房屋所有權證—邢房權證臨西字第6122號及7024號，該物業總建築面積約20,795.35平方米的12幢樓宇由桂林南藥擁有。
4. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團擁有該物業中該等樓宇及土地的房屋所有權及相應土地使用權；及
  - b. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
19.	中國 上海 虹口區 東漢陽路328號 一樓的一個商舖	該物業包括於一九九八年落成的一幢14層綜合樓宇的1樓。  該物業的建築面積約為127.95平方米。  該物業已獲出讓土地使用權，作住宅用途，並無界定年期及到期日。	該物業目前由貴集團佔用作零售用途。	5,374,000  貴集團應佔 99.76%權益： 5,361,000

附註：

1. 上海復美益星大藥房連鎖經營有限公司(「復美大藥房」)為貴公司擁有99.76%權益的附屬公司。
2. 根據一份房地產權證—滬房地虹字(2002)第019411號，建築面積約127.95平方米的該物業由復美大藥房擁有。該物業的獲准用途為作零售之用。復美大藥房已獲出讓相關土地使用權，作住宅用途，並無界定年期及到期日。
3. 吾等已獲貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團擁有該物業的房屋所有權及相應土地使用權；及
  - b. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
20.	中國 上海 閔行區 吉杉路 177號 一幢樓宇的 1至2樓的部分	該物業包括於二零零三年落成的一幢13層綜合樓宇1至2樓的部分。  該物業的建築面積約118.96平方米。  該物業已獲出讓土地使用權，作住宅用途，並無界定年期及到期日。	該物業目前由 貴集團佔用作零售用途。	2,736,000  貴集團應佔 99.76%權益： 2,729,000

附註：

1. 上海復美益星大藥房連鎖經營有限公司(「復美大藥房」)為 貴公司擁有99.76%權益的附屬公司。
2. 根據一份房地產權證—滬房地閔字(2003)第038919號，建築面積約118.96平方米的該物業由復美大藥房擁有。該物業的獲准用途為作零售之用。復美大藥房已獲出讓相關土地使用權，作住宅用途，並無界定年期及到期日。
3. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團擁有該物業的房屋所有權及相應土地使用權；及
  - b. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
21.	中國 上海 黃浦區 中華路292號 一幢樓宇的1樓	該物業包括於一九八零年落成的一幢5層綜合樓宇的1樓。  該單位的建築面積約為236.53平方米。  該物業已獲出讓土地使用權，作住宅用途，並無界定年期及到期日。	該物業目前由貴集團佔用作零售用途。	14,807,000  貴集團應佔 99.76%權益： 14,771,000

附註：

1. 上海復美益星大藥房連鎖經營有限公司(「復美大藥房」)為 貴公司擁有99.76%權益的附屬公司。
2. 根據一份房地產權證一滬房地黃字(2008)第002416號，建築面積約236.53平方米的一個單位由復美大藥房擁有。該物業的獲准用途為作零售之用。復美大藥房已獲出讓相關土地使用權，作住宅用途，並無界定年期及到期日。
3. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團擁有該物業的房屋所有權及相應土地使用權；及
  - b. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
22.	中國 上海 普陀區 曹楊路673號 一樓的一個商舖	該物業包括於一九七零年落成的一幢6層綜合樓宇1樓的一個單位。 該等單位的建築面積約為100平方米。	該物業目前由貴集團佔用作商業用途。	無商業價值

#### 附註：

1. 上海復美益星大藥房連鎖經營有限公司(「復美大藥房」)為 貴公司擁有99.76%權益的附屬公司。
2. 對該物業估值時，對於尚未取得任何業權證書的物業，吾等並無賦予其商業價值。然而，為方便參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，而該單位亦可自由轉讓，該單位於估值日期的市值將為人民幣3,650,000元。
3. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 誠如 貴集團所告知，無法申請該物業的房地產權證，但可找到替代物業，故不會影響 貴集團的經營。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
23.	中國 上海 閔行區 友東路500號 一幅土地及 14幢樓宇	<p>該物業包括地盤面積約16,162.7平方米的一幅土地及建於其上於二零零零年至二零零八年間分階段落成的14幢樓宇。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為10,592.47平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括多幢工業樓宇、多間倉庫、一幢辦公樓及一間門衛室。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，到期日為二零五三年五月九日，作工業用途。</p>	<p>該物業目前由貴集團估用作辦公室、工業、倉儲及配套用途，出租予四名獨立第三方的物業部分除外。</p>	<p>49,471,000</p> <p>貴集團應佔 51%權益： 25,230,000</p>

附註：

- 上海輸血技術有限公司(「輸血技術」)為 貴公司擁有51%權益的附屬公司。
- 根據一份房地產權證—滬房地閔字(2003)第031290號，該物業總建築面積約9,497.39平方米的五幢樓宇由輸血技術擁有。輸血技術已獲出讓地盤面積約16,162.7平方米的一幅土地的土地使用權，到期日為二零五三年五月九日，作工業用途。
- 對該物業估值時，對於尚未取得任何業權證書，總建築面積約1,095.08平方米的九幢樓宇，吾等並無賦予其商業價值。然而，為方便參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，而該等樓宇亦可自由轉讓，該等樓宇(不包括土地)於估值日期的折舊重置成本將為人民幣1,891,000元。
- 根據四份租賃協議，總建築面積約1,921.07平方米的物業部分已按不同租期出租予四名獨立第三方，到期日為二零一五年十二月三十一日，作辦公室用途，每年租金總額為人民幣543,120元。
- 根據一份按揭合約，總建築面積約9,497.39平方米的五幢樓宇已作抵押，作為銀行貸款的抵押品，年期由二零一零年四月二日起至二零一五年四月二日屆滿。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

6. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置附註2所述的樓宇及土地，惟不可在未經抵押權人事先同意或知會抵押權人並使用轉讓所得款項事先償付抵押責任的情況下轉讓及出租已抵押的物業部分；
  - b. 待附註3所述樓宇完工並完成相關竣工驗收手續後， 貴集團取得其房屋所有權證並無法律障礙；及
  - c. 租賃協議具法律約束力及可執行。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
24.	中國 上海 寶山區 撫遠路2151號 一幅土地及 15幢樓宇	<p>該物業包括地盤面積約69,697.4平方米的一幅土地及建於其上於二零零三年落成 的15幢樓宇。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為20,535.7平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括多幢工業樓宇、多間倉庫、一幢辦公樓及多間門衛室。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，到期日為二零五七年六月二十八日，作工業用途。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公室、工業、倉儲及配套用途。	<p>116,441,000</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 116,441,000</p>

附註：

1. 上海朝暉藥業有限公司(「朝暉藥業」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份房地產權證一滬房地實字(2008)第015177號，該物業總建築面積約20,535.7平方米的15幢樓宇由朝暉藥業擁有。朝暉藥業已獲出讓地盤面積約69,697.4平方米的一幅土地的土地使用權，到期日為二零五七年六月二十八日，作工業用途。
3. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團擁有該物業的房屋所有權及相應土地使用權；及
  - b. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
25.	中國 上海 寶山區 羅店鎮 永順路 81弄16號 一幢樓宇的501、 502、601及602室	該物業包括於二零零一年落成的一幢6 層住宅樓宇5及6樓的四個單位。 該等單位的總建築面積約370.18平方 米。 該物業已獲出讓土地使用權，作住宅 用途，並無界定年期及到期日。	該物業目前由 貴集團佔用作住 宅用途。	4,442,000  貴集團應佔 100%權益： 4,442,000

附註：

1. 上海朝暉藥業有限公司(「朝暉藥業」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份房地產權證—滬房地寶字(2008)第033681號、第033683號、第033684號及第033689號，總建築面積約370.18平方米的四個單位由朝暉藥業擁有。朝暉藥業已獲出讓該物業的相關土地使用權，作住宅用途，並無界定年期及到期日。
3. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團擁有該物業的房屋所有權及相應土地使用權；及
  - b. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
26.	中國 廣東省 廣州市 越秀區 較場西路6號 一幢樓宇的 1302室	該物業包括於二零零零年落成的一幢 31層住宅樓宇13樓的一個單位。  該單位的建築面積約為59.57平方米。  該物業已獲出讓土地使用權，由一九 九五年六月十三日起計，為期70年， 作住宅用途。	該物業目前由 貴集團佔用作住 宅用途。	1,251,000  貴集團應佔 100%權益： 1,251,000

附註：

1. 上海復星長征醫學科學有限公司(「復星長征」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份房地產權證—粵房地證字第C4439052號，建築面積約59.57平方米的一個單位由復星長征擁有。復星長征已獲出讓該物業的相關土地使用權，由一九九五年六月十三日起計，為期70年，作住宅用途。
3. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團擁有該物業的房屋所有權及相應土地使用權；及
  - b. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
27.	中國 上海 寶山區 城銀路830號 一幅土地及 五幢樓宇	<p>該物業包括地盤面積約10,044.9平方米的一幅土地及建於其上於二零一一年落成的五幢樓宇。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為17,288.79平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括一幢工業樓宇、一幢辦公樓及多間門衛室。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，到期日為二零五九年五月九日，作工業用途。</p>	<p>該物業目前由貴集團佔用作辦公室、工業及配套用途。</p>	<p>68,690,000</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 68,690,000</p>

附註：

1. 上海復星長征醫學科學有限公司(「復星長征」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份房地產權證一滬房地實字(2011)第045089號，該物業總建築面積約17,288.79平方米的五幢樓宇由復星長征擁有。復星長征已獲出讓地盤面積約10,044.9平方米的一幅土地的土地使用權，到期日為二零五九年五月九日，作工業用途。
3. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團擁有該物業的房屋所有權及相應土地使用權；及
  - b. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
28.	中國 上海 徐匯區 宜山路1289號 一幅土地、 七幢樓宇、 多項構築物及 一幢在建樓宇	<p>該物業包括總地盤面積約19,944平方米的一幅土地、建於其上於二零零零年及二零一零年落成的七幢樓宇及多項構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約28,809.55平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括一幢工業樓宇、多幢辦公樓及多間門衛室。</p> <p>該等構築物主要包括圍牆及道路。</p> <p>該物業亦包含一幢興建中的樓宇(「在建樓宇」)。落成後，該樓宇的建築面積將約為17,125.79平方米。誠如 貴集團所告知，在建樓宇定於二零一三年十月落成。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，到期日為二零五三年一月九日，作工業用途。</p>	<p>該物業目前由貴集團估用作辦公室、工業及配套用途，出租予多名獨立第三方及三名關連人士的物業部分除外。</p>	<p>216,500,000</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 216,500,000</p>

附註：

1. 上海克隆生物高技術有限公司(「上海克隆」)為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據一份房地產權證一滬房地徐字(2010)第019786號，該物業總建築面積約28,809.55平方米的七幢樓宇由上海克隆擁有。地盤面積約19,944平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予上海克隆，到期日為二零五三年一月九日，作工業用途。
3. 根據一份向上海克隆發出的建設工程規劃許可證—滬徐建(2011)FA31010420114004，在建樓宇已獲准施工。
4. 根據一份向上海克隆發出的建築工程施工許可證，有關地方機關已批准在建樓宇開始施工。
5. 誠如 貴集團所告知，在建樓宇的總建築成本預計約為人民幣70,093,600元，當中約人民幣5,162,999元截至估值日期經已繳足。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

6. 根據23份租賃協議，總建築面積約10,625.66平方米的部分物業，分別以不同租期出租予多名獨立第三方及三名關連人士用作辦公室用途，年期於二零一二年十二月三十一日及二零一五年七月三十一日間屆滿，每年租金總額為人民幣7,949,856元。
7. 吾等已獲貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團擁有該物業的房屋所有權及相應土地使用權；
  - b. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置該物業；
  - c. 貴集團已取得在建樓宇的相關建築批文，待在建樓宇完成所有竣工驗收手續後，貴集團取得房地產權證並無法律障礙；及
  - d. 租賃協議具法律約束力並可執行。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
29.	中國 重慶 南岸區 涂山路 564、565、570及 571號四幅土地、 15幢樓宇及 多項構築物	<p>該物業包括總地盤面積約16,846平方米的四幅土地、建於其上於一九八一年至一九九五年的不同階段落成的15幢樓宇及多項構築物。</p> <p>該等樓宇總建築面積約10,956.1平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括一幢辦公樓、多間倉庫及多幢員工宿舍。</p> <p>該等構築物主要包括圍牆及道路。</p> <p>該物業的一幅土地已獲出讓土地使用權，到期日為二零五三年四月十五日，作辦公室用途。貴集團獲出讓該物業的餘下三幅土地的土地使用權，作辦公室及住宅用途。</p>	<p>該物業目前由貴集團佔用作辦公室、工業及配套用途。</p>	<p>13,522,000</p> <p>貴集團應佔 56.89%權益： 7,693,000</p>

附註：

- 重慶醫藥工業研究院有限公司（「醫藥工業研究院」）為貴公司擁有56.89%權益的附屬公司。
- 根據一份國有土地使用證—渝國用(2003)第891號，該物業地盤面積約為13,427平方米一幅土地的土地使用權已出讓予醫藥工業研究院，到期日為二零五三年四月十五日，作辦公室用途。
- 根據三份國有土地使用證—南國用(99)字第3546號、南國用(2002)字第07253號及南國用(2003)字第06886號，該物業總地盤面積約為3,419平方米三幅土地的土地使用權已出讓予醫藥工業研究院，作辦公室及住宅用途。
- 根據三份房屋所有權證—房權證106字第088924號、第088925號及第088926號，該物業總建築面積約10,331平方米的12幢樓宇由醫藥工業研究院擁有。該等樓宇建於附註2所述的土地上。
- 根據一份房屋所有權證—房權證106字第088922號，該物業總建築面積約625.1平方米的三幢樓宇由醫藥工業研究院擁有。該等樓宇建於附註3所述的土地上。

6. 對該物業估值時，對於屬劃撥土地性質，總地盤面積約3,419平方米的三幅土地及總建築面積約625.1平方米的三幢樓宇，吾等並無賦予商業價值。然而，為方便參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，而該等樓宇亦可自由轉讓，該等樓宇(不包括土地)於估值日期的折舊重置成本將為人民幣364,000元。
7. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置附註2及4所述的該等物業的樓宇及土地;及
  - b. 貴集團有權佔用、使用、收益或經批准轉讓、出租、按揭或以其他方式處置附註3及5所述的該等物業的樓宇及土地。然而倘 貴集團擬轉讓、出租或抵押該等物業的樓宇及土地，則須向有關土地管理機關辦理土地出讓手續，並補交土地出讓金或土地增值收益金。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
30.	中國 重慶 南岸區 涂山路568號 3單元33樓 7、8及9室	該物業包括於二零零七年落成的33層住宅樓33樓的三個單位。  該等單位總建築面積約為163.31平方米。  該物業已獲出讓土地使用權，到期日為二零五四年四月二十二日，作住宅用途。	該物業目前由貴集團佔用作住宅用途。	1,062,000  貴集團應佔 56.89%權益： 604,000

附註：

1. 重慶醫藥工業研究院有限公司（「醫藥工業研究院」）為貴公司擁有56.89%權益的附屬公司。
2. 根據三份房地產權證—106房地證2009字第27243號、第27245號及第27254號，總建築面積約為163.31平方米的三個單位乃由醫藥工業研究院擁有。該物業相關土地使用權已出讓予醫藥工業研究院，到期日為二零五四年四月二十二日，作住宅用途。
3. 吾等已獲貴公司的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）以下事項：
  - a. 貴集團擁有該物業的房屋所有權及相應土地使用權；及
  - b. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
31.	中國 重慶 長壽區 晏家化中大道 4號兩幅土地、 四幢樓宇及 多項構築物	<p>該物業包括地盤面積約22,900平方米的兩幅土地、建於其上於二零零七年落成的四幢樓宇及多項構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為5,482.78平方米。</p> <p>該樓宇主要包括多幢工業樓宇及一間倉庫。</p> <p>該等構築物主要包括圍牆及道路。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，到期日為二零五六年八月十八日，作工業用途。</p>	<p>該物業目前由貴集團佔用作工業、倉儲及配套用途。</p>	<p>17,379,000</p> <p>貴集團應佔 56.62%權益： 9,840,000</p>

附註：

1. 重慶康樂製藥有限公司（「康樂製藥」）為 貴公司擁有56.62%權益的附屬公司。
2. 根據一份國有土地使用證—長國用(2012)字第014號，該物業地盤面積約4,557.5平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予康樂製藥，到期日為二零五六年八月十八日，作工業用途。
3. 根據四份房地產權證—206房地證2008字第06731號至第06734號，該物業總建築面積約為5,482.78平方米的四幢樓宇乃由康樂製藥擁有。地盤面積約18,342.5平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予康樂製藥，到期日為二零五六年八月十八日，作工業用途。
4. 根據一份按揭合約，該物業已作按揭，作為銀行貸款的抵押品，年期由二零一二年二月二十日起至二零一三年二月十九日屆滿。
5. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團擁有該物業的房屋所有權及相應土地使用權；及
  - b. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置該物業，惟不可在未經抵押權人事先同意或知會抵押權人並使用轉讓所得款項事先償付抵押責任的情況下轉讓及出租已抵押的物業部分。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
32.	中國 江蘇省 淮安市 明遠西路8號 兩幅土地、 九幢樓宇及 多項構築物	<p>該物業包括兩幅地盤面積約31,375.5平方米的 土地、建於其上於二零零七年 落成的九幢樓宇及多項構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為16,659.13平 方米。</p> <p>該等樓宇主要包括多幢工業樓宇、一 幢辦公樓及一間員工餐廳。</p> <p>該等構築物主要包括圍牆及道路。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，到期日 為二零五一年七月二十九日及二零五 六年十月八日，作工業用途。</p>	<p>該物業目前由 貴集團佔用作工 業、倉儲及配套 用途。</p>	<p>20,258,000</p> <p>貴集團應佔 51%權益： 10,332,000</p>

#### 附註：

1. 淮陰醫療器械有限公司(「淮陰醫療」)為 貴公司擁有51%權益的附屬公司。
2. 根據兩份國有土地使用證—淮國用(2001)字第P0250號及淮P國用(2006出)第1562號，該物業總地盤面積約31,375.5平方米的兩幅土地的土地使用權已出讓予淮陰醫療，到期日為二零五一年七月二十九日及二零五六年十月八日，作工業用途。
3. 根據兩份房屋所有權證—房權證淮房字第200208832號、淮房權證公元字第200803002號，該物業總建築面積約16,659.13平方米的九幢樓宇由淮陰醫療擁有。
4. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團擁有該物業的房屋所有權及相應土地使用權；及
  - b. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
33.	中國 江蘇省 淮安市 解放東路14號 一幅土地及 一幢樓宇	該物業包括地盤面積約250平方米的一幅土地、建於其上於一九八九年落成的2層住宅樓宇。  該樓宇的建築面積約為500平方米。  貴集團已獲劃撥該物業的土地使用權，作住宅用途。	該物業目前由貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

#### 附註：

1. 淮陰醫療器械有限公司(「淮陰醫療」)為貴公司擁有51%權益的附屬公司。
2. 根據一份國有土地使用證—淮國用(1998)字第P01092號，該物業的土地使用權已劃撥予淮陰醫療器械廠(前稱淮陰醫療)，作住宅用途。
3. 對該物業估值時，對於屬劃撥土地性質的物業，吾等並無賦予商業價值。然而，為方便參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，而樓宇亦可自由轉讓，該物業的樓宇(不包括土地)於估值日期的折舊重置成本將為人民幣172,000元。
4. 吾等已獲貴公司的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)以下事項：
  - a. 誠如貴集團所告知，該樓宇為臨時樓宇，貴集團並無計劃申請房屋所有權證。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
34.	中國 四川省 成都市 武科東三路12號 一幅土地、 五幢樓宇及 多項構築物	<p>該物業包括地盤面積約31,322.14平方米的一幅土地、建於其上於二零零五年落成的五幢樓宇及多項構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為7,972.76平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括一幢工業樓宇、一間倉庫及多間門衛室。</p> <p>該等構築物主要包括圍牆及道路。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，到期日為二零五三年十月二十七日，作工業用途。</p>	<p>該物業目前由貴集團佔用作工業、倉儲及配套用途。</p>	<p>61,365,000</p> <p>貴集團應佔 51%權益： 31,296,000</p>

附註：

1. 四川合信藥業有限責任公司(「合信藥業」)為 貴公司擁有51%權益的附屬公司。
2. 根據一份國有土地使用證—成國用(2003)字第1578號，該物業地盤面積約31,322.14平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予合信藥業，到期日為二零五三年十月二十七日，作工業用途。
3. 根據五份房屋所有權證—成房權證監證字第1243732號、第1243736號、第1243738號、第1243741號及第1243743號，該物業總建築面積約7,972.76平方米的五幢樓宇由合信藥業擁有。
4. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團擁有該物業的房屋所有權及相應土地使用權；及
  - b. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
35.	中國 湖南省 鳳凰縣 沱江鎮 土橋路33號 一幅土地、 11幢樓宇及 多項構築物	<p>該物業包括地盤面積約45,173.33平方米的一幅土地、建於其上於一九八六年及二零零六年的不同階段落成的11幢樓宇及多項構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為7,691.62平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括多幢工業樓宇、倉庫及一幢辦公樓。</p> <p>該等構築物主要包括圍牆及道路。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，到期日為二零五四年六月九日，作工業用途。</p>	<p>該物業目前由貴集團估用作工業、辦公室、倉儲及配套用途。</p>	<p>26,873,000</p> <p>貴集團應佔 61.27%權益： 16,465,000</p>

附註：

1. 鳳凰縣江山科技發展有限公司(「鳳凰江山」)為貴公司擁有61.27%權益的附屬公司。
2. 根據一份國有土地使用證—鳳國用(2004)字第G010081號，該物業地盤面積約45,173.33平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予鳳凰江山，到期日為二零五四年六月九日，作工業用途。
3. 根據四份房屋所有權證—鳳房權證沱其鎮字第00010305號、第00010306號、第00007554號及鳳房權證沱其鎮字第00012105號，該物業總建築面積約為7,691.62平方米的11幢樓宇由鳳凰江山擁有。
4. 吾等已獲貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團擁有該物業的房屋所有權及相應土地使用權；及
  - b. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
36.	中國 湖北省 公安縣 斗湖堤 沿江路1號及 47號四幅土地、 110幢樓宇 及多項構築物	<p>該物業包括地盤面積約135,799.84平方米的四幅土地、於二零零一年至二零零九年間的不同階段落成的110幢樓宇及建於該土地上的多項構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約71,755.41平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括多幢工業樓宇、倉庫、辦公樓及門衛室。</p> <p>該等構築物主要包括圍牆、工棚及道路。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，到期日為二零三三年七月二十二日及二零五三年七月二十一日，作工業用途。</p>	<p>該物業目前部分由貴集團佔用作工業、辦公室、倉儲及配套用途及部分空置。</p>	<p>55,480,000</p> <p>貴集團應佔 51%權益： 28,295,000</p>

附註：

- 湖北新生源生物工程股份有限公司（「新生源」）為貴公司擁有51%權益的附屬公司。
- 根據四份國有土地使用證—公土資國用(2003)第0708號及第2882號、公土資國用(2004)第0801號及公安國土(2001)字第08258號，該物業總地盤面積約135,799.84平方米的四幅土地的土地使用權已出讓予新生源，到期日為二零三三年七月二十二日及二零五三年七月二十一日，作工業用途。
- 根據74份房屋所有權證—公房權證城字第00021051號至第00021055號、第00021079號至第00021082號、第00028464號至第00028474號、第00028528號至第00028537號、第00032824號、第00038825號、第00038827號、第00038831號至第00038836號、第00038838號至第00038842號、第00033126號、第00033127號、第00034288號至第00034300號、第00034676號至第00034678號至第00034982號及公房權證(2005)字第0008000013號至第0008000023號，該物業總建築面積約為51,801.09平方米的74幢樓宇由新生源擁有。
- 對該物業估值時，對於尚未取得房屋所有權證，總建築面積約19,954.32平方米的36幢樓宇，吾等並無賦予商業價值。然而，為方便參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，而該等樓宇亦可自由轉讓，該等樓宇（不包括土地）於估值日期的折舊重置成本將為人民幣10,690,000元。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

---

## 附錄四

## 物業估值

---

5. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 誠如 貴集團所確認，附註4所述的樓宇生產設施已搬遷至另一個地方，上述樓宇將不再使用，而該等樓宇沒有房屋所有權證，將不會影響 貴集團的生產及經營；及
  - b. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置附註2及3所述的物業及土地。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
37.	中國 遼寧省 瀋陽市 渾南新區 新洛街6號 兩幅土地、 七幢樓宇 及一幢在建樓宇	<p>該物業包括總地盤面積約35,126.48平方米的兩幅土地及建於其上於二零零二年落成的七幢樓宇。</p> <p>該樓宇的總建築面積約15,976.79平方米。</p> <p>該樓宇主要包括多幢工業樓宇、一幢辦公樓及多間門衛室。</p> <p>該等構築物主要包括圍牆及道路。</p> <p>該物業亦包括一幢興建中的工業樓宇（「在建樓宇」）。落成後，該樓宇的總建築面積將約為7,294.18平方米。誠如貴集團所告知，在建樓宇定於二零一二年十二月落成。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，到期日為二零四二年十二月二十九日及二零五零年五月七日，作工業用途。</p>	<p>該物業目前由貴集團估用作工業、辦公室及配套用途，興建中的在建樓宇除外。</p>	<p>64,113,000</p> <p>貴集團應佔 74%權益： 47,444,000</p>

#### 附註：

- 瀋陽紅旗製藥有限公司（「瀋陽紅旗製藥」）為貴公司擁有74%權益的附屬公司。
- 根據兩份國有土地使用證—瀋南國用(2002)字第0005號及瀋南國用(2005)字第001號，該物業總地盤面積約35,126.48平方米的兩幅土地的土地使用權已出讓予瀋陽紅旗製藥，到期日為二零四二年十二月二十九日及二零五零年五月七日，作工業用途。
- 根據七份房屋所有權證—瀋南權證渾南新區字第002945號至第002951號，該物業總建築面積約15,976.79平方米的七幢樓宇由瀋陽紅旗製藥擁有。
- 根據一份向瀋陽紅旗製藥發出的建設工程規劃許可證—建字第210112201010068號，在建樓宇已獲准施工。
- 根據一份向瀋陽紅旗製藥發出的建築工程施工許可證—第210130201011021201號，有關地方機關已批准在建樓宇開始施工。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

---

## 附錄四

## 物業估值

---

6. 誠如 貴集團所告知，在建樓宇的總建築成本預計約為人民幣26,000,000元，當中約人民幣10,431,177元截至估值日期經已繳足。
7. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團擁有該物業的房屋所有權及相關土地使用權；
  - b. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置該物業；及
  - c. 貴集團已取得在建樓宇的相關建築批文，待在建樓宇完成建築竣工驗收手續後， 貴集團取得房屋所有權證並無法律障礙。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
38.	中國 河北省 邯鄲市 高新技術園區 309國道18號 一幅土地及 六幢樓宇	該物業包括地盤面積約 45,888平方米的一幅土地及建於其上於 二零零四年落成的六幢樓宇。  該樓宇的總建築面積約 44,968平方米。  該樓宇包括五幢工業樓宇及一幢辦公 樓。  該物業已獲出讓土地使用 權，到期日為二零五二年四月一日， 作工業用途。	該物業目前由 貴集團佔用作 工業及辦公室 用途。	63,100,000  貴集團應佔 60.68%權益： 38,289,000

附註：

1. 邯鄲摩羅丹藥業股份有限公司(「摩羅丹藥業」)為 貴公司擁有60.68%權益的附屬公司。
2. 根據一份國有土地使用證—邯縣國用(2010 B)第0735號，該物業地盤面積約45,888平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予摩羅丹藥業，到期日為二零五二年四月一日，作工業用途。
3. 根據四份房屋所有權證—邯縣房權證字第0006904號至第0006907號，該物業總建築面積約44,968平方米的六幢樓宇由摩羅丹藥業擁有。
4. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團擁有該物業的房屋所有權及相關土地使用權；及
  - b. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置該等物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年七月三十一日現況下的資本值 人民幣
39.	中國 遼寧省 大連市 大連開發區 鐵山中路1號 一幅土地、六幢樓宇、 多項構築物及一幢在 建樓宇	<p>該物業包括地盤面積約27,662平方米的一幅土地及建於其上於二零零四年至二零一零年分階段落成的七幢樓宇及多項構築物。</p> <p>該樓宇的總建築面積約7,871.57平方米。</p> <p>該樓宇主要包括多幢工業樓宇、一幢辦公樓、一間倉庫及一間員工餐廳。</p> <p>該等構築物主要包括圍牆及道路。</p> <p>該物業亦包括一幢興建中的樓宇(「在建樓宇」)。落成後，該樓宇的建築面積將約為10,332平方米。誠如 貴集團所告知，在建樓宇定於二零一三年三月落成。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，到期日為二零五四年九月二十日，作工業用途。</p>	<p>該物業目前由貴集團估用作工業、倉儲、辦公室及配套用途(在建樓宇除外)。</p>	<p>135,694,000</p> <p>貴集團應佔 75%權益： 101,771,000</p>

附註：

1. 大連雅立峰生物製藥有限公司(「大連雅立峰」)為 貴公司擁有75%權益的附屬公司。
2. 根據一份國有土地使用證—大開國用(2006)字第0116號，該物業地盤面積約27,662平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予大連雅立峰，到期日為二零五四年九月二十日，作工業用途。
3. 根據兩份房屋所有權證—大房權證開字第A43540號及第A78063號，該物業總建築面積約5,999.52平方米的兩幢樓宇由大連雅立峰擁有。
4. 根據一份向大連雅立峰發出的建設工程規劃許可證—建字第210213201010058號，在建樓宇已獲准施工。
5. 根據一份向大連雅立峰發出的建築工程施工許可證，有關地方機關已批准在建樓宇開始施工。
6. 誠如 貴集團所告知，在建樓宇的總建築成本預計約為人民幣100,000,000元，當中約人民幣82,130,830.97元截至估值日期經已繳足。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

7. 對該物業估值時，對於尚未取得房屋所有權證，總建築面積約1,872.05平方米的四幢樓宇，吾等並無賦予其商業價值。然而，為方便參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，而該等樓宇亦可自由轉讓，該樓宇(不包括土地)於估值日期的折舊重置成本將為人民幣2,113,000元。
8. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置附註2及3所述的土地使用權及該等樓宇；
  - b. 貴集團已取得在建樓宇的相關建築批文，待在建樓宇完成所有竣工驗收手續後， 貴集團取得房屋所有權證並無法律障礙；及
  - c. 誠如 貴集團所確認，附註7所述的房屋所有權證正在申請當中。該等樓宇很容易找到替代物業，因此將不會對大連雅立峰產生重大不利影響。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
40.	位於 中國 安徽省 合肥市 瑤海工業園 新海大道北邊 的兩幅土地、 一幢樓宇 及一幢在建樓宇	<p>該物業包括總地盤面積約23,916.72平方米的兩幅土地及建於其上於二零零五年落成的一幢樓宇。</p> <p>該樓宇的建築面積約6,743.21平方米。</p> <p>該樓宇主要包括一幢興建中的樓宇（「在建樓宇」）。落成後，該樓宇的建築面積將約為34,020.70平方米。誠如貴集團所告知，在建樓宇定於二零一二年十月落成。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，到期日為二零五六年七月三十一日及二零五七年八月三十日，作醫院用途。</p>	<p>該物業目前由貴集團佔用作醫院用途，興建中的在建樓宇除外。</p>	<p>156,500,000</p> <p>貴集團應佔 70%權益： 109,550,000</p>

附註：

- 安徽省濟民腫瘤醫院（「濟民腫瘤醫院」）為貴公司擁有70%權益的附屬公司。
- 根據兩份國有土地使用證—合新站國用(2011)第16號及第17號，該物業總地盤面積約23,916.72平方米的兩幅土地的土地使用權已出讓予濟民腫瘤醫院，到期日為二零五六年七月三十一日及二零五七年八月三十日，作醫院用途。
- 根據一份房屋所有權證—房地權證合字第110138448號，建築面積約6,743.21平方米的一幢樓宇由濟民腫瘤醫院擁有。
- 根據一份向濟民腫瘤醫院發出的建設工程規劃許可證—合規建民許2007786號，在建樓宇已獲准施工。
- 根據一份向濟民腫瘤醫院發出的建築工程施工許可證—第10009070057號，有關地方機關已批准在建樓宇開始施工。
- 誠如貴集團所告知，在建樓宇的總建築成本預計約為人民幣102,500,000元，當中約人民幣96,275,257元截至估值日期經已繳足。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

---

## 附錄四

## 物業估值

---

7. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團擁有該物業的房屋所有權及相應土地使用權。 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置該物業；及
  - b. 貴集團已取得在建樓宇的相關建築批文，待在建樓宇完成所有竣工驗收手續後， 貴集團取得房屋所有權證並無法律障礙。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
41.	中國 湖南省 岳陽市 岳陽樓區 洞庭大道1號 三幅土地、 八幢樓宇 及多項構築物	<p>該物業包括總地盤面積約26,663平方米的三幅土地、建於其上一九八五年及二零零八年間分階段落成的八幢樓宇及多項構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為35,878.55平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括多幢醫院大樓、一幢辦公樓及一間餐廳。</p> <p>該等構築物主要包括圍牆及道路。</p> <p>該物業已獲出讓土地使用權，到期日為二零五七年四月五日，作醫療衛生用途。</p>	該物業目前由貴集團佔用作醫院用途。	144,124,000  貴集團應佔 55%權益： 79,268,000

附註：

- 岳陽廣濟醫院有限公司(「廣濟醫院」)及湖南省廣濟置業有限公司(「湖南廣濟」)為貴公司擁有55%權益的附屬公司。
- 根據三份國有土地使用證—湘國用(2007)第223號至第225號，湖南廣濟已獲出讓總地盤面積約26,663平方米的三幅土地的土地使用權，到期日為二零五七年四月五日，作醫療衛生用途。
- 根據兩份房屋所有權證—岳房權證岳陽樓區字第158375號及第158376號。總建築面積約8,560.59平方米的兩幢樓宇由廣濟醫院擁有。
- 根據五份房屋所有權證—岳房權證岳陽樓區字第184549號及第312446號至第312449號，總建築面積約26,170.96平方米的五幢樓宇由湖南廣濟擁有。
- 對該物業估值時，對於尚未取得房屋所有權證，建築面積約1,147平方米的一幢樓宇，吾等並無賦予其商業價值。然而，為方便參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，而樓宇亦可自由轉讓，該樓宇(不包括土地)於估值日期的折舊重置成本將為人民幣1,428,000元。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

---

## 附錄四

## 物業估值

---

6. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 附註3所述的該等兩幢樓宇的相應土地使用權由廣濟醫院根據土地租賃協議向湖南廣濟出租。該土地租賃協議尚未向相關部門登記，未登記的土地租賃協議不會影響土地租賃協議的有效性。
  - b. 誠如 貴集團所確認，附註5所述的樓宇將於二零一三年六月前清拆。清拆後很容易找到替代物業，且將不會對廣濟醫院產生重大不利影響。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 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	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
42.	中國 上海 普陀區 真北路2922號 及2924號 一樓的兩個 商業單位	該物業包括於一九九七年落成的一幢6層綜合樓宇1樓的兩個單位。  該等單位的總建築面積約為149.32平方米。  該物業其中一個單位已獲出讓土地使用權，作住宅用途，並無界定年期及到期日。貴集團已獲劃撥該物業其餘單位的土地使用權，作商業用途。	該物業目前出租予一獨立第三方作商業用途。	1,919,000  貴集團應佔 97%權益： 1,861,000

附註：

- 上海復星藥業有限公司（「復星藥業」）為貴公司擁有97%權益的附屬公司。
- 根據一份房地產權證—滬房地普字(2000)第054189號，建築面積約75.25平方米的一個單位由復星藥業擁有。該物業的獲准用途為作零售之用。復星藥業已獲出讓相關土地使用權，作住宅用途，並無界定年期及到期日。
- 根據一份房地產權證—滬房地普字(2001)第000081號，建築面積約74.07平方米的一個單位由復星藥業擁有。該物業的獲准用途為作零售之用。復星藥業已獲劃撥相關土地使用權，作商業用途。
- 根據一份租賃協議，該物業已出租予一獨立第三方，年期由二零一二年七月十日起至二零一四年七月九日屆滿，每年租金為人民幣100,000元。
- 對該物業估值時，對於屬劃撥土地性質，建築面積約74.07平方米的一個單位，吾等並無賦予其商業價值。然而，為方便參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，而該單位亦可自由轉讓，該單位於估值日期的市值將為人民幣1,867,000元。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

---

## 附錄四

## 物業估值

---

6. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
- a. 貴集團擁有附註2所述單位的房屋所有權及相應土地使用權，並有權佔用、使用、出租、按揭、收益或以其他方式處置該單位；
  - b. 貴集團有權佔用、使用、收益或經批准轉讓、出租、按揭或以其他方式處置附註3所述的單位。然而，倘 貴集團擬轉讓、出租或抵押該單位，則須向有關土地管理機關辦理土地出讓手續，並補交土地出讓金或土地增值收益金；及
  - c. 租賃協議具法律約束力及可執行。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
43.	位於 中國 浙江省 湖州市 安吉縣 遞鋪鎮 陽光工業園 的三幅土地、 三幢樓宇 及多項構築物	該物業包括總地盤面積約 27,923.25平方米的三幅土地、建 於其上於二零零七年落成的三幢 樓宇及多項構築物。  該等樓宇的總建築面積約為 28,223.91平方米。  該等樓宇主要包括兩幢工業樓宇 及一幢辦公樓。  該等構築物主要包括圍牆及道 路。  該物業已獲出讓土地使用權，到 期日為二零五五年一月十七日， 作工業用途。	該物業目前出租予一名 獨立第三方，作工業及 辦公室用途。	65,223,000  貴集團應佔 100%權益： 65,223,000

附註：

1. 安吉創新科技有限公司（「安吉科技」）為 貴公司全資附屬公司。
2. 根據三份國有土地使用證—安吉國用(2010)第08105號至第08107號，總地盤面積約27,923.25平方米的三幅土地的土地使用權已出讓予安吉科技，到期日為二零五五年一月十七日，作工業用途。
3. 根據三份房屋所有權證—安房權證遞鋪字第31026號、第31027號及第40110號，總建築面積約為28,223.91平方米的三幢樓宇由安吉科技擁有。
4. 根據一份租賃協議，該物業已租賃予一名獨立第三方，年期自二零一二年四月一日起至二零一五年三月三十一日屆滿，每年租金總額為人民幣2,300,000元。
5. 吾等已獲 貴公司的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）以下事項：
  - a. 貴集團擁有該物業的房屋所有權及相應土地使用權；及
  - b. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置該物業；及
  - c. 租賃協議具法律約束力及可執行。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持有的發展中物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
44.	位於 中國 湖北省 公安縣 青吉工業園 的一幅土地及 21幢在建樓宇	該物業包括地盤面積約392,520.58平方米的一幅土地及建於其上的21幢興建中的樓宇(「在建樓宇」)。  誠如 貴集團所告知，在建樓宇定於二零一二年十一月落成。落成後，該等樓宇的總建築面積將約為137,593平方米。  該物業已獲出讓土地使用權，到期日為二零六一年一月十日，作工業用途。	該物業目前在建。	194,031,000  貴集團應佔 51%權益： 98,956,000

附註：

1. 湖北新生源生物工程股份有限公司(「新生源」)為 貴公司擁有51%權益的附屬公司。
2. 根據一份國有土地使用證—公國用(2011)第0179號，該物業地盤面積約392,520.58平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予新生源，到期日為二零六一年一月十日，作工業用途。
3. 根據三份向新生源發出的建設工程規劃許可證—建字第GA2011068號、第GA2011170號及第GA2011171號，在建樓宇已獲准施工。
4. 根據三份向新生源發出的建築工程施工許可證—第422423201106120101號、第422423201106120102號及第422423201109080000號，有關地方機關已批准在建樓宇開始施工。
5. 誠如 貴集團所告知，在建樓宇的總建築成本預計約為人民幣390,170,380元，當中約人民幣144,018,464元截至估值日期經已繳足。
6. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團擁有該物業的土地使用權；
  - b. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置該物業；及
  - c. 貴集團已取得在建樓宇的相關建築批文，待在建樓宇完成建築竣工驗收手續後， 貴集團取得房屋所有權證並無法律障礙。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
45.	位於 中國 上海 金山區 朱行鎮 18街坊 的一幅土地及 四幢在建樓宇	該物業包括地盤面積約52,838.2平方米的一幅土地及四幢興建中的樓宇(「在建樓宇」)。  誠如 貴集團所告知，在建樓宇定於二零一三年六月落成。落成後，該等樓宇的總建築面積將約為20,653.85平方米。  該物業已獲出讓土地使用權，到期日為二零一一年十月十五日，作工業用途。	該物業目前正在建。	44,692,000  貴集團應佔 68.43%權益： 30,583,000

#### 附註：

1. 上海凱茂生物醫藥有限公司(「凱茂生物」)為 貴公司擁有68.43%權益的附屬公司。
2. 根據上海金山區規劃和土地管理局與凱茂生物於二零一一年八月二十三日簽訂的一份國有土地使用權出讓合同—滬金規土(2011)出讓合同第110號，地盤面積約52,838.2平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予凱茂生物，年期為50年，作工業用途。土地出讓金為人民幣16,920,000元。
3. 根據一份房地產權證—滬房地金字(2012)第007956號，凱茂生物已獲出讓一幅地盤面積約52,838.2平方米土地的土地使用權，到期日為二零一一年十月十五日，作工業用途。
4. 根據一份向凱茂生物發出的建設工程規劃許可證—滬金建(2012)FA31011620120305，在建樓宇已獲准施工。
5. 根據一份向凱茂生物發出的建築工程施工許可證，有關地方機關已批准在建樓宇開始施工。
6. 誠如 貴集團所告知，在建樓宇的總建築成本預計約為人民幣69,113,000元，當中約人民幣25,192,633元截至估值日期經已繳足。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

---

## 附錄四

## 物業估值

---

7. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團擁有該物業的土地使用權；
  - b. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置該物業；及
  - c. 貴集團已取得在建樓宇的相關建築批文，待在建樓宇完成建築竣工驗收手續後， 貴集團取得房屋所有權證並無法律障礙。

估值證書

第四類 — 貴集團於中國就未來發展持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年
				七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
46.	位於 中國 河北省 邯鄲市 邯鄲縣 代召鄉 西井頭村南邊 的一幅土地	該物業包括地盤面積約8,500.49平方米的一幅土地。  該物業已獲出讓土地使用權，無確定年期及到期日，作工業用途。	該物業目前為部分空置部分由貴集團佔用作為臨時露天倉儲用途。	3,876,000  貴集團應佔 60.68%權益： 2,352,000

附註：

1. 邯鄲縣滙通家具有限公司(「滙通家具」)為貴公司擁有60.68%權益的附屬公司。
2. 根據一份國有土地使用證—邯縣國用(95)字第0162號，一幅地盤面積約8,500.49平方米的土地已授予滙通家具，無確定年期及到期日，作工業用途。
3. 吾等已獲貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團擁有該物業的土地使用權；及
  - b. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年
				七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
47.	位於 中國 遼寧省 大連市 金州新區 雙D港 的一幅土地	該物業包括地盤面積約52,089平方米的一幅土地。  該物業已獲出讓土地使用權，到期日為二零一一年七月二十一日，作工業用途。	該物業目前為空置。	18,826,000
				貴集團應佔 75%權益： 14,120,000

附註：

1. 大連雅立峰生物製藥有限公司(「大連雅立峰」)為 貴公司擁有75%權益的附屬公司。
2. 根據一份國有土地使用證一大開國用(2012)字第0029號，地盤面積約52,089平方米的一幅土地已授予大連雅立峰，到期日為二零一一年七月二十一日，作工業用途。
3. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團擁有該物業的土地使用權；及
  - b. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年
				七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
48.	位於 中國 廣西壯族自治區 桂林市 象山區 環城西一路 的一幅土地	該物業包括地盤面積約4,145平方米的一幅土地。  該物業已獲出讓土地使用權，到期日為二零五四年五月十四日，作工業用途。	該物業目前為部分空置 部分由 貴集團佔用 作為臨時露天倉儲用 途。	2,066,000  貴集團應佔 94.25%權益： 1,947,000

附註：

1. 桂林南藥股份有限公司（「桂林南藥」）為 貴公司擁有94.25%權益的附屬公司。
2. 根據一份國有土地使用證—桂國用(2004)字第000317號，地盤面積約4,145平方米的一幅土地已授予桂林南藥，到期日為二零五四年五月十四日，作工業用途。
3. 吾等已獲 貴公司的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）以下事項：
  - a. 貴集團擁有該物業的土地使用權；及
  - b. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
49.	位於 中國 上海 浦東新區 張江鎮 韓蕩村的 一幅土地 (批號112/3丘)	該物業包括地盤面積約40,806.4平方米的一幅土地。  該物業已獲出讓土地使用權，到期日為二零六二年四月二十三日，作科研設計用途。	該物業目前空置。	127,809,000  貴集團應佔 100%權益： 127,809,000

附註：

1. 上海復盛醫藥科技發展有限公司(「復盛醫藥」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據一份國有土地使用權出讓合同—上海市浦東新區規劃和土地管理局與復盛醫藥於二零一二年一月三十一日訂立的滬浦規土(2012)出讓合同第9號，地盤面積約40,806.4平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予復盛醫藥，為期50年，作科研設計用途。土地出讓金為人民幣125,330,000元。
3. 根據一份房地產權證—滬房地浦字(2012)第013423號，復盛醫藥已獲出讓該物業的土地使用權，到期日為二零六二年四月二十三日，作科研設計用途。
4. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 貴集團擁有該物業的土地使用權；及
  - b. 貴集團有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭、收益或以其他方式處置該物業。

估值證書

第五類 — 貴集團於中國已訂約收購的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
50.	位於 中國 重慶 化工園區南區 的13#-1號的地塊	該物業包括地盤面積約180畝(或 約120,000.6平方米的一幅土地。	該物業目前為空置。	無商業價值

附註：

1. 重慶醫藥工業研究院有限公司(「醫藥工業研究院」)為 貴公司擁有56.89%權益的附屬公司。
2. 根據項目投資協議及補充協議，地盤面積約180畝(或約120,000.6平方米的一幅土地)已訂約授予 貴集團，為期50年，作工業用途。土地出讓金為人民幣27,490,000元，可就土地管理機關發出的最終土地勘界報告所載的總地盤面積予以修訂。
3. 吾等已獲 貴公司的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)以下事項：
  - a. 待完成土地出讓手續、簽署土地使用權出讓合同及付清土地出讓金後， 貴集團取得該物業土地使用權並無法律障礙。