

以下為獨立估值師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團物業權益於2013年9月30日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



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：

我們遵照閣下的指示，對康臣藥業集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）的物業進行估值，我們確認已進行視察、作出有關查詢及查冊，並取得我們認為必要的其他資料，以向閣下提供我們對有關物業權益於2013年9月30日（「估值日」）的資本值的意見。

我們的估值乃按市值基準而進行。市值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎而非強迫的情況下於估值日進行公平交易的估計款項」。

我們已採用直接比較法對第一類物業中的第4至7號物業的物業權益進行估值，該法假設該等物業權益於其現況下以即時交吉方式，並參照相關市場上的可比銷售交易進行銷售。估值中考慮到可比物業和標的物業之間於位置、大小和其他特徵上的差異而作出適當的調整和分析。

由於第一類第1號甲部及第2、3及8號物業的建築物及構築物的性質及所處特定位置，不大可能有相關的可資比較之銷售交易進行估值，故該等物業權益參考其折舊重置成本以成本法估值。

折舊重置成本定義為「以現代等價物資產替換一項資產所花費的現時成本減去實際損耗以及各種相關形式的陳舊及優化」。此乃根據土地現有用途對市值作出估計，加上為改善進行重置（重建）的現有成本，再按實際損耗以及各種相關形式的陳舊及優化作出扣減計算。計算土地部分的價值時已參考當地的銷售憑證。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力而定。在我們的估值中，它適用於作為單一權益的整個綜合建築或發展項目，且假設該綜合建築或發展項目不會分拆以進行交易。

對現時仍然在建的第一類第1號物業乙部的物業權益進行估值時，我們假設物業將會根據 貴集團向我們提供的最近期發展方案發展及竣工。在達致我們的估值意見時，我們已計及物業於估值日所處建設階段的相關建設成本及專業費用，以及完成發展所支銷的餘下成本及費用。

我們的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無受惠於會影響物業權益的價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

我們的報告並無考慮所估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們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。

我們對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值專業準則、香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則及國際估值準則委員會出版的國際估值準則的所有規定。

我們相當依賴 貴集團所提供的資料，並接納我們所獲提供有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所其他相關事項的意見。

我們已獲提供有關該等物業權益的國有土地使用證、房屋所有權證及官方圖則等各項業權文件副本，並已進行相關查詢。在可能情況下，我們已查核文件正本，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賃修訂。我們在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問—競天公誠律師事務所就中國物業權益的有效性提供的意見。

我們並無進行詳細的測量，以核實物業面積的準確性，惟我們假設所獲的業權文件及正式地盤圖則所示的面積均準確無誤。所有文件和合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無進行實地量度。

我們曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行調查以確定地質狀況及設施等是否適合在其上作任何發展用途。我們的估值乃假設該等方面均令人滿意，而施工期間並無產生意外的成本及延誤。此外，我們並無進行結構性測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。我們並無測試任何設施。

實地視察首先於2012年4月和6月由王丙岩先生及喻偉先生進行。其後於2013年11月由陳玉女士和唐晟蔚女士重新視察。王丙岩先生及喻偉先生是中國註冊房地產估價師；至於陳玉女士，她在中國物業估值方面擁有逾5年經驗；而唐晟蔚女士則擁有逾1年經驗。

我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供的資料的真實性和準確性。我們亦已尋求 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。我們認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

下文概述我們的估值，並隨附有關於估值證書。

此致

康臣藥業集團有限公司

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

2013年12月9日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有19年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

## 估值概要

## 第一類 – 貴集團在中國擁有及佔用的物業權益

| 編號 | 物業  | 於2013年<br>9月30日<br>現況下的<br>資本值<br>人民幣元 | 貴集團<br>應佔權益 | 於2013年<br>9月30日<br>貴集團應佔<br>資本值<br>人民幣元 |
|----|---|--|-------------|---|
| 1. | 中國<br>廣東省<br>廣州市<br>廣州經濟技術開發區<br>東鵬大道71號<br>一幅土地、7幢建築物及<br>多項構築物            | 102,468,000                            | 100%        | 102,468,000                             |
| 2. | 位於中國<br>內蒙古自治區<br>通遼市<br>科左後旗<br>鐵東工業園區<br>304國道東側的<br>一幅土地、4幢建築物及<br>多項構築物 | 26,298,000                             | 100%        | 26,298,000                              |
| 3. | 位於中國<br>內蒙古自治區<br>通遼市<br>科左後旗<br>甘旗卡鎮<br>迎賓大道北的<br>6幅土地、多幢建築物及<br>多項構築物     | 44,240,000                             | 100%        | 44,240,000                              |
| 4. | 中國<br>廣東省<br>廣州市<br>白雲區<br>京溪路53號<br>春蘭花園30幢<br>404及504室                    | 1,864,000                              | 100%        | 1,864,000                               |

| 編號  | 物業  | 於2013年                       | 貴集團<br>應佔權益 | 於2013年                        |
|-----|---|------------------------------|-------------|-------------------------------|
|     |   | 9月30日<br>現況下的<br>資本值<br>人民幣元 |             | 9月30日<br>貴集團應佔<br>資本值<br>人民幣元 |
| 5.  | 位於中國<br>廣東省<br>廣州市<br>廣州經濟技術開發區<br>春暉二街<br>宏康花園<br>6個住宅單位                     | 4,394,000                    | 100%        | 4,394,000                     |
| 6.  | 中國<br>廣東省<br>增城市<br>新塘鎮<br>碧桂園鳳凰城<br>鳳揚苑<br>十六街9號<br>一幅土地及<br>一棟住宅樓           | 4,780,000                    | 100%        | 4,780,000                     |
| 7.  | 位於中國<br>內蒙古自治區<br>通遼市<br>科左後旗<br>甘旗卡鎮<br>大青沟街<br>疊翠園2棟<br>221至223室            | 無商業價值                        | 100%        | 無商業價值                         |
| 8.  | 位於中國<br>內蒙古自治區<br>通遼市<br>科左後旗<br>甘旗卡鎮<br>康源小區<br>3棟304及4棟301、302、<br>305與306室 | 無商業價值                        | 100%        | 無商業價值                         |
| 總計： |   | <b>184,044,000</b>           |             | <b>184,044,000</b>            |

## 估值證書

## 第一類 – 貴集團在中國擁有及佔用的物業權益

| 編號        | 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情 | 於2013年           |               |    |   |            |    |   |            |    |   |         |    |   |          |           |          |                    |   |
|-----------|--|--|------|------------------|---------------|----|---|------------|----|---|------------|----|---|---------|----|---|----------|-----------|----------|--------------------|---|
|           |  |  |      | 9月30日<br>現況下的資本值 |               |    |   |            |    |   |            |    |   |         |    |   |          |           |          |                    |   |
|           |  |  |      | 人民幣元             |               |    |   |            |    |   |            |    |   |         |    |   |          |           |          |                    |   |
| 1.        | 中國<br>廣東省<br>廣州市<br>廣州經濟技術開發區<br>東鵬大道71號<br>一幅土地、<br>7幢建築物及<br>多項構築物 | <p>該物業包括地盤面積約41,037平方米的一幅土地以及建於其上的7幢建築物及多項構築物，於2003年至2009年間分階段落成。（「甲部」）</p> <p>該物業位於廣州市東鵬大道東側和軍工路南面廣州經濟技術開發區內。該物業位處一個已發展工業區內，有多條主要道路連接，如廣園快速路和開發大道，交通四通八達。</p> <p>甲部建築物的總建築面積約為15,749.4109平方米，該等建築物的用途及各自建築面積的詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目數目</th> <th>建築面積<br/>(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產</td> <td>2</td> <td>9,261.0888</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>1</td> <td>6,081.2957</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>1</td> <td>70.3106</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>3</td> <td>336.7158</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>7</b></td> <td><b>15,749.4109</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>構築物主要包括廠區內道路及景觀設施。</p> <p>除甲部外，該物業亦包括位於甲部土地上的在建中工業大廈。（「乙部」）</p> <p>貴集團告知，乙部的發展預定在2014年1月完成。完成後，乙部的建築面積將約為6,180平方米。</p> <p>乙部的建築成本估計約人民幣35,000,000元，其中約人民幣34,047,000元已於估值日支付。</p> <p>該物業已獲授50年的土地使用權，於2049年11月28日屆滿，作工業用途。</p> | 用途   | 項目數目             | 建築面積<br>(平方米) | 生產 | 2 | 9,261.0888 | 辦公 | 1 | 6,081.2957 | 倉庫 | 1 | 70.3106 | 配套 | 3 | 336.7158 | <b>總計</b> | <b>7</b> | <b>15,749.4109</b> | <p>該物業目前由 貴集團佔用作生產、辦公、儲存及配套用途，而乙部目前為在建中。</p> <p>102,468,000</p> <p>貴集團應佔<br/>100%權益：<br/>人民幣<br/>102,468,000元</p> |
| 用途        | 項目數目   | 建築面積<br>(平方米)  |      |                  |               |    |   |            |    |   |            |    |   |         |    |   |          |           |          |                    |   |
| 生產        | 2  | 9,261.0888   |      |                  |               |    |   |            |    |   |            |    |   |         |    |   |          |           |          |                    |   |
| 辦公        | 1  | 6,081.2957   |      |                  |               |    |   |            |    |   |            |    |   |         |    |   |          |           |          |                    |   |
| 倉庫        | 1  | 70.3106  |      |                  |               |    |   |            |    |   |            |    |   |         |    |   |          |           |          |                    |   |
| 配套        | 3  | 336.7158   |      |                  |               |    |   |            |    |   |            |    |   |         |    |   |          |           |          |                    |   |
| <b>總計</b> | <b>7</b>   | <b>15,749.4109</b>   |      |                  |               |    |   |            |    |   |            |    |   |         |    |   |          |           |          |                    |   |

附註：

1. 根據國有土地使用權證－穗開國用(2011)字第008號，地盤面積約41,037平方米的一幅土地的土地使用權已授予廣州康臣藥業有限公司（「廣州康臣」，為 貴公司的全資附屬公司），為期50年，於2049年11月28日屆滿，作工業用途。
2. 根據房屋所有權證－粵房地權證穗字第0550002149號，總建築面積約15,749.4109平方米的7幢建築物由廣州康臣擁有。
3. 根據授予廣州康臣的建設用地規劃許可證－穗城規（開）第字(2000)3號，有關該物業土地規劃的許可已授予廣州康臣。
4. 根據授予廣州康臣的建設工程規劃許可證－穗開規建證(2012)39號，乙部已獲准施工。
5. 根據授予廣州康臣的建設工程施工許可證－穗開建施(2012)83號，已獲有關地方機關許可展開乙部的建築工程。
6. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 貴集團合法擁有附註1所提及物業的土地使用權，有權根據中國法律轉讓、租賃、抵押及以其他方式合法處置該等土地使用權而毋須支付任何額外開支；
  - b. 貴集團是附註2所提及建築物的房屋所有權的唯一合法擁有人，有權合法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押及以其他方式處置該等建築物而毋須支付任何額外開支；
  - c. 該物業的土地及建築物並無受限於任何其他擔保、抵押、扣押或其他權利限制；及
  - d. 貴集團在申請附註4至5所述建築物的房屋所有權證方面概無法律障礙。

## 估值證書

| 編號        | 物業  | 概況及年期   | 佔用詳情 | 於2013年<br>9月30日 |               |    |   |           |    |   |       |           |          |                  |   |
|-----------|---|---|------|-----------------|---------------|----|---|-----------|----|---|-------|-----------|----------|------------------|---|
|           |   |   |      | 現況下的資本值<br>人民幣元 |               |    |   |           |    |   |       |           |          |                  |   |
| 2.        | 位於中國<br>內蒙古自治區<br>通遼市<br>科左後旗<br>鐵東工業園區<br>304國道東側的<br>一幅土地、<br>4幢建築物及<br>多項構築物 | <p>該物業包括地盤面積約53,642平方米的一幅土地以及建於其上的4幢建築物及多項構築物，於2007年及2013年落成。</p> <p>該物業位於通遼市304國道東側，有多條主要道路連接，而且鄰近305省道和甘旗卡火車站。</p> <p>建築物的總建築面積約為10,997.75平方米，該等建築物的用途及各自建築面積的詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目數目</th> <th>建築面積<br/>(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產</td> <td>3</td> <td>10,339.95</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>1</td> <td>657.8</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>4</b></td> <td><b>10,997.75</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>構築物主要包括廠房區域邊界走道、道路、車庫及蓄水池。</p> <p>該物業已獲授50年的土地使用權，於2056年10月11日屆滿，作工業用途。</p> | 用途   | 項目數目            | 建築面積<br>(平方米) | 生產 | 3 | 10,339.95 | 配套 | 1 | 657.8 | <b>總計</b> | <b>4</b> | <b>10,997.75</b> | <p>該物業目前由 貴集團佔用作生產及配套用途。</p> <p>26,298,000</p> <p>貴集團應佔<br/>100%權益：<br/>人民幣<br/>26,298,000元</p> |
| 用途        | 項目數目  | 建築面積<br>(平方米)   |      |                 |               |    |   |           |    |   |       |           |          |                  |   |
| 生產        | 3   | 10,339.95   |      |                 |               |    |   |           |    |   |       |           |          |                  |   |
| 配套        | 1   | 657.8   |      |                 |               |    |   |           |    |   |       |           |          |                  |   |
| <b>總計</b> | <b>4</b>  | <b>10,997.75</b>  |      |                 |               |    |   |           |    |   |       |           |          |                  |   |

## 附註：

- 根據國有土地使用權證—後國用(2006)第09654號，地盤面積約53,642平方米的一幅土地的土地使用權已授予康臣藥業(內蒙古)有限責任公司(「康臣內蒙古」，為 貴公司的全資附屬公司)，為期50年，於2056年10月11日屆滿，作工業用途。
- 根據房屋所有權證—後房權證甘旗卡字第1013號，總建築面積約8,666.96平方米的2幢工業大廈及一幢配套大廈由康臣內蒙古擁有。
- 對於該物業建築面積約2,330.79平方米的餘下工業建築物，我們尚未獲提供任何房屋所有權證。
- 根據授予康臣內蒙古的建設用地規劃許可證—地字第15 2011-044號，有關該物業土地規劃的許可已授予康臣內蒙古。
- 根據授予康臣內蒙古的建設工程規劃許可證—建字第15 2011-044號，附註3所提及的建築面積約2,330.79平方米的一幢工業大廈已獲准施工。
- 根據授予康臣內蒙古的建設工程施工許可證—第152323201105020102號，已獲有關地方機關許可展開附註3所提及工業大廈的建築工程。



7. 對該物業估值時，我們將附註3所提及未取得房屋所有權證的該物業的工業大廈評定為無商業價值。然而，為方便參考，假設已取得全部相關業權證書且該建築物可自由轉讓，我們認為建築物（不包括土地）於估值日的折舊重置成本為人民幣4,565,000元。
8. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- a. 貴集團合法擁有附註1所提及物業的土地使用權，有權根據中國法律轉讓、租賃、抵押及以其他方式合法處置該等土地使用權而毋須支付任何額外開支；
  - b. 貴集團是附註2所提及建築物的房屋所有權的唯一合法擁有人，有權合法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押及以其他方式處置該等建築物而毋須支付任何額外開支；
  - c. 該物業的土地及建築物並無受限於任何其他擔保、抵押、扣押或其他權利限制；及
  - d. 正在向有關機關申請附註7所提及工業大廈的業權證書， 貴集團在取得工業大廈的業權證書方面概無法律障礙。

## 估值證書

| 編號        | 物業  | 概況及年期  | 佔用詳情 | 於2013年<br>9月30日<br>現況下的資本值 |               |    |   |           |    |   |         |    |    |          |           |           |                  |   |
|-----------|---|--|------|----------------------------|---------------|----|---|-----------|----|---|---------|----|----|----------|-----------|-----------|------------------|---|
|           |   |  |      | 人民幣元                       |               |    |   |           |    |   |         |    |    |          |           |           |                  |   |
| 3.        | 位於中國<br>內蒙古自治區<br>通遼市<br>科左後旗<br>甘旗卡鎮<br>迎賓大道北的<br>6幅土地、<br>多幢建築物及<br>多項構築物 | <p>該物業包括總地盤面積約132,491.5平方米的六幅土地以及建於其上的44幢建築物及多項構築物，於1972年至2013年間分不同階段落成。</p> <p>該物業位於通遼市甘旗卡鎮迎賓大道北，有多條主要道路連接，而且鄰近305省道和甘旗卡火車站。</p> <p>建築物的總建築面積約為34,236.59平方米，該等建築物的用途及各自建築面積的詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>項目數目</th> <th>建築面積<br/>(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產</td> <td>9</td> <td>19,118.05</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>3</td> <td>6,548.4</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>32</td> <td>8,570.14</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>44</b></td> <td><b>34,236.59</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>構築物主要包括廠區內道路、車庫及蓄水池。</p> <p>該物業已獲授50年的土地使用權，屆滿日期介乎2052年9月30日至2059年8月，作工業用途。</p> | 用途   | 項目數目                       | 建築面積<br>(平方米) | 生產 | 9 | 19,118.05 | 辦公 | 3 | 6,548.4 | 配套 | 32 | 8,570.14 | <b>總計</b> | <b>44</b> | <b>34,236.59</b> | <p>該物業目前由 貴集團佔用作生產、辦公及配套用途，但不計入該物業已出租予獨立第三方的一部分（見附註8）。</p> <p>44,240,000</p> <p>貴集團應佔<br/>100%權益：<br/>人民幣<br/>44,240,000元</p> |
| 用途        | 項目數目  | 建築面積<br>(平方米)  |      |                            |               |    |   |           |    |   |         |    |    |          |           |           |                  |   |
| 生產        | 9   | 19,118.05  |      |                            |               |    |   |           |    |   |         |    |    |          |           |           |                  |   |
| 辦公        | 3   | 6,548.4  |      |                            |               |    |   |           |    |   |         |    |    |          |           |           |                  |   |
| 配套        | 32  | 8,570.14   |      |                            |               |    |   |           |    |   |         |    |    |          |           |           |                  |   |
| <b>總計</b> | <b>44</b>   | <b>34,236.59</b>   |      |                            |               |    |   |           |    |   |         |    |    |          |           |           |                  |   |

## 附註：

1. 根據6項國有土地使用權證，該物業的土地使用權已授予內蒙古康源藥業有限公司（「康源」，為 貴公司的全資附屬公司），為期50年，作工業用途，有關詳情如下：

| 國有土地使用權證          | 地盤面積<br>(平方米)    | 屆滿日期       | 頒發日期       |
|-------------------|------------------|------------|------------|
| 後國用(2003)字第08313號 | 6,400            | 2052-9-30  | 2003-9-27  |
| 後國用(2003)字第08411號 | 3,508.14         | 2053-12-19 | 2003-12-29 |
| 後國用(2009)字第11747號 | 72,620           | 2052-9-30  | 2009-5-21  |
| 後國用(2009)字第11964號 | 16,998.16        | 2059-8     | 2009-8-20  |
| 後國用(2012)字第15090號 | 7,638            | 2053-11-18 | 2012-12-13 |
| 後國用(2012)字第15091號 | 25,327.2         | 2053-11-11 | 2012-12-13 |
| <b>總計：</b>        | <b>132,491.5</b> |            |            |

2. 根據4項房屋所有權證 — 房權證鐵東藥廠字第號、房權證鐵東藥廠字第號、房權證化工廠字第號及房權證字第號，總建築面積約24,033.67平方米的42幢建築物及多項構築物由康源擁有。

3. 對於該物業總建築面積約10,202.92平方米的餘下2幢建築物，我們尚未獲提供任何房屋所有權證。
4. 根據授予康源的2項建設用地規劃許可證 — 地字第15 2010-049及15 2011-043號，有關該物業土地規劃的許可已授予康源。
5. 根據授予康源的2項建設工程規劃許可證 — 建字第15 2010-049及15 2011-043號，附註3提及的2幢建築物已獲准施工。
6. 根據授予康源的2項建設工程施工許可證 — 第152323201009120101及152323201105020101號，已獲有關地方機關許可展開附註3所提及2幢大廈的建築工程。
7. 根據建設工程竣工驗收證 — 後規建設驗收2013第15號，附註3提及建築面積約5,686平方米的2幢建築物中一幢已獲審批符合城鄉規劃要求。
8. 根據康源與 貴公司的獨立第三方北京莊迪浩禾生物醫學科技有限公司（「承租人」）訂立的租賃協議，該物業一幢可租賃面積約2,200平方米的工業大廈已租予承租人，由2005年11月1日起至2015年10月31日屆滿，為期10年，首三年每年租金人民幣100,000元，最後七年每年租金人民幣150,000元，不包括水電及其他費用。
9. 對該物業估值時，我們將附註3所提及未取得房屋所有權證的2幢建築物評定為無商業價值。然而，為方便參考，假設已取得全部相關業權證書且該等建築物可自由轉讓，我們認為該等建築物（不包括土地）於估值日的折舊重置成本為人民幣20,486,000元。
10. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 貴集團合法擁有附註1所提及物業的土地使用權，有權根據中國法律轉讓、租賃、抵押及以其他方式合法處置該等土地使用權而毋須支付任何額外開支；
  - b. 貴集團是附註2所提及建築物的房屋所有權的唯一合法擁有人，有權合法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押及以其他方式處置該等建築物而毋須支付任何額外開支；
  - c. 該物業的土地及建築物並無受限於任何其他擔保、抵押、扣押或其他權利限制；
  - d. 附註8提及的租賃協議屬合法有效，並可對相關方強制執行；及
  - e. 對於附註9所提及未取得相關業權證書的2幢建築物，基於 貴集團已取得相關建設工程竣工驗收證書的先決條件下， 貴集團在取得業權證書方面概無法律障礙。

## 估值證書

| 編號 | 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情                      | 於2013年<br>9月30日  |
|----|--|---|---------------------------|--|
|    |  |   |                           | 現況下的資本值<br>人民幣元  |
| 4. | 中國<br>廣東省<br>廣州市<br>白雲區<br>京溪路53號<br>春蘭花園30幢<br>404及504室 | <p>該物業包括一幢於1998年落成的9層高住宅大廈（稱為春蘭花園30幢）第4及5層的2個住宅單位。</p> <p>該物業位於廣州市白雲區京溪路53號，設有完善的公共交通網絡，而且鄰近京溪地鐵站。該物業周邊為住宅社區，靠近白雲山風景區。</p> <p>該物業住宅單位的總建築面積約為98.6平方米。</p> <p>該物業已獲授70年的土地使用權，自1993年1月8日起開始，作住宅用途。</p> | <p>該物業目前由 貴集團佔用作住宅用途。</p> | <p>1,864,000</p> <p>貴集團應佔<br/>100%權益：<br/>人民幣<br/>1,864,000元</p> |

## 附註：

1. 根據2項房地產權證－粵房地權證穗字第0150194254及0150194255號，總建築面積約98.6平方米的2個住宅單位由廣州康臣藥業有限公司（「廣州康臣」，為 貴公司的全資附屬公司）擁有，以及有關土地使用權獲授的年期為70年，自1993年1月8日起開始，作住宅用途。
2. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 貴集團是該物業的唯一合法擁有人，有權合法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押及以其他方式處置該物業而毋須支付任何額外開支；及
  - b. 該物業並無受限於任何其他擔保、抵押、扣押或其他權利限制。

## 估值證書

| 編號 | 物業  | 概況及年期   | 佔用詳情               | 於2013年   |
|----|---|---|--------------------|--|
|    |   |   |                    | 9月30日<br>現況下的資本值                                       |
|    |   |   |                    | 人民幣元   |
| 5. | 位於中國<br>廣東省<br>廣州市<br>廣州經濟技術開發區<br>春暉二街<br>宏康花園<br>6個住宅單位 | 該物業包括兩幢於2000年落成的7層高住宅大廈（稱為宏康花園8幢及10幢）第2及7層的6個住宅單位。<br><br>該物業位於廣州市廣州經濟技術開發區內的春暉二街，設有完善的公共交通網絡，而且鄰近多條主要道路，如開創大道和廣深西大道。該物業周邊為住宅社區，並設有良好的公共設施。<br><br>該物業住宅單位的總建築面積約為543.8322平方米。<br><br>該物業已獲授70年的土地使用權，自1994年5月24日起開始，作住宅用途。 | 該物業目前由 貴集團佔用作住宅用途。 | 4,394,000<br><br>貴集團應佔<br>100%權益：<br>人民幣<br>4,394,000元 |

## 附註：

1. 根據6項房地產權證一穗房地證字第0806291至0806293及0806296至0806298號，總建築面積約543.8322平方米的6個住宅單位（8幢208室及705室至707室以及10幢702室及703室）由廣州康臣藥業有限公司（「廣州康臣」，為 貴公司的全資附屬公司）擁有，以及有關土地使用權獲授的年期為70年，自1994年5月24日起開始，作住宅用途。
2. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 貴集團是該物業的唯一合法擁有人，有權合法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押及以其他方式處置該物業而毋須支付任何額外開支；及
  - b. 該物業並無受限於任何其他擔保、抵押、扣押或其他權利限制。

## 估值證書

| 編號 | 物業  | 概況及年期   | 佔用詳情               | 於2013年   |
|----|---|---|--------------------|--|
|    |   |   |                    | 9月30日<br>現況下的資本值   |
|    |   |   |                    | 人民幣元   |
| 6. | 中國<br>廣東省<br>增城市<br>新塘鎮<br>碧桂園<br>鳳凰城<br>鳳揚苑<br>十六街9號<br>一幅土地及<br>一棟住宅樓 | <p>該物業包括一幅地盤面積約為156.68平方米的土地及在該土地上建成的一幢3層高住宅大廈，它位於在2011年落成的住宅區（稱為碧桂園鳳凰城）內。</p> <p>該物業位於一個設有良好公共設施的高檔住宅社區內，而且鄰近廣園快速路和新新大道。</p> <p>該住宅大廈的建築面積約為246.37平方米。</p> <p>該物業已獲授70年的土地使用權，於2074年6月28日屆滿，作住宅用途。</p> | 該物業目前由 貴集團佔用作住宅用途。 | <p>4,780,000</p> <p>貴集團應佔<br/>100%權益：<br/>人民幣<br/>4,780,000元</p> |

## 附註：

1. 根據房地產權證－穗房地權證穗字第1220035669號，建築面積約246.37平方米的住宅大廈由廣州康臣藥物研究有限公司（「康臣研究」，為 貴公司的全資附屬公司）擁有，而地盤面積約156.68平方米已獲授70年的相關土地使用權，於2074年6月28日屆滿，作住宅用途。
2. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 貴集團是該物業的唯一合法擁有人，有權合法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押及以其他方式處置該物業而毋須支付任何額外開支；及
  - b. 該物業並無受限於任何其他擔保、抵押、扣押或其他權利限制。

## 估值證書

| 編號 | 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情               | 於2013年<br>9月30日 |
|----|--|--|--------------------|-----------------|
|    |  |  |                    | 現況下的資本值<br>人民幣元 |
| 7. | 位於中國<br>內蒙古自治區<br>通遼市<br>科左後旗<br>甘旗卡鎮<br>大青溝街<br>疊翠園2棟<br>221至223室 | 該物業包括一幢於2007年落成的6層高住宅大廈（稱為疊翠園2幢）第2層的3個住宅單位。<br><br>該物業位於通遼市甘旗卡鎮大青溝街北側，接近鎮中心，而且設有完善的公共設施。<br><br>該物業的總建築面積約為192.1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. 根據3項房屋所有權證－房權證交通隊字第2699至2701號，總建築面積約192.1平方米的3個住宅單位由貴公司全資附屬公司康臣藥業（內蒙古）有限公司擁有。
2. 我們並無獲提供任何該物業土地使用權證。
3. 在物業估值期間，對於並無取得有關土地使用權證的物業，我們並無授予商業價值。然而，為方便參考，假設 貴集團已取得全部有關業權證書及該物業可自由轉讓，我們認為該物業於估值日的資本價值應為人民幣416,000元。
4. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 由於 貴集團已取得該物業的房屋所有權證但並無取得有關的國有土地使用權證， 貴集團是該物業的合法擁有人，但並無權利合法轉讓或抵押該物業；及
  - b. 該物業並無受限於任何其他擔保、抵押、扣押或其他權利限制。

## 估值證書

| 編號 | 物業  | 概況及年期  | 佔用詳情              | 於2013年<br>9月30日 |
|----|---|--|-------------------|-----------------|
|    |   |  |                   | 現況下的資本值<br>人民幣元 |
| 8. | 位於中國<br>內蒙古自治區<br>通遼市<br>科左後旗<br>甘旗卡鎮<br>康源小區<br>3棟304及<br>4棟301、302、<br>305與306室 | 該物業包括兩幢於2004年落成的5層高住宅大廈（稱為康源小區3幢及4幢）第3層的5個住宅單位。<br><br>該物業位於通遼市甘旗卡鎮304國道南面和大青溝街北側，有多條道路連接，交通四通八達，而且設有完善的公共設施，如學校、醫院和零售商店。<br><br>該物業住宅單位的總建築面積約為519.94平方米。<br><br>該物業的土地使用權已租予內蒙古康源藥業有限公司（「康源」，為貴公司的全資附屬公司），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. 根據5項國有土地使用權證－後國用(2012)第15088、15089及15092至15094號，該物業總地盤面積約357.19平方米的土地使用權已租予康源，作住宅用途。租約將於2022年6月26日到期。
2. 我們尚未獲提供該物業的任何房屋所有權證。
3. 對該物業估值時，我們將建於租賃土地上及未取得房屋所有權證的該物業評定為無商業價值。然而，為方便參考，假設貴集團已取得全部相關業權證書且該物業可自由轉讓，我們認為該物業（不包括該土地）於估值日的折舊重置成本為人民幣462,000元。
4. 我們已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 貴集團合法租賃附註1所提及物業的土地使用權，有權根據中國法律於取得有關土地機構同意後轉讓、分租及抵押該等土地使用權；
  - b. 該物業的土地並無受限於任何其他擔保、抵押、扣押或其他權利限制；及
  - c. 鑑於貴集團沒有提供該物業的5個住宅單位的任何相關房屋所有權證，故此貴公司的中國法律顧問不能確認住宅單位是否由貴集團合法擁有，以及貴集團在取得相關房屋所有權證前不能轉讓或抵押有關住宅單位。