

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就其於二零一五年五月三十一日位於中國之該等物業作出估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本[編纂]。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

33rd Floor, Shui On Centre, Nos. 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心33樓
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

緒言

吾等根據中智藥業控股有限公司（「貴公司」）向吾等發出之指示，就 貴公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）持有位於中華人民共和國（「中國」）之該等物業作出估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為屬必需的該等其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零一五年五月三十一日（「估值日」）之市值之意見。

估值基準

吾等對有關該等物業之估值乃基於市值作出，市值之定義為「資產或負債在適當市場推銷後由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及非強迫之情況下於估值日達成公平交易之估計金額」。

物業分類

於吾等之估值過程中，該等物業組合乃按以下組別分類：

- 第一類 — 貴集團於中國部分持作自用及部分持作投資之該等物業
- 第二類 — 貴集團於中國持作日後開發之物業

估值方法

就第1及2號物業而言，吾等採用折舊重置成本法。折舊重置成本之定義為「作現有用途的土地或相同地區內名義上重置地盤的價值與樓宇及其他地盤工程新重置成本的總和，當中隨後可能會就樓齡、狀況、經濟或功能損耗及環境因素等作出適當扣減；上述所有因素均可能導致現有物業的價值低於新近重置現時佔用物業的價值」。使用此基準是由於既有市場並無可資比較的交易作為基準，在欠缺已知二手市場的情況下，此基準通常能夠提供最可靠的資產估值指標。此估值意見須視乎業務與所動用的資產總值比較是否具有充足的盈利能力而定。

在對第3及5號物業進行估值時，我們乃按市場基準以比較法進行，假設該等物業以現況交吉出售及參照有關市場上可資比較之銷售證據而作出估值。我們已就該等物業與可資比較物業在所有有關因素方面之差異作出適當調整。於適用時，我們亦已採用投資法，計入根據現有租約持有之物業部分之目前租金收入及倘經已或將會出租予租戶之復歸租金潛力。

業權調查

吾等已獲提供業權文件副本，並已獲 貴集團告知概無編製其他相關文件。然而，吾等並無查證文件正本以核實擁有權，亦無法確定有否任何修訂文件未有載於吾等所獲的副本中。在吾等的估值過程中，吾等依賴 貴集團中國法律顧問金杜律師事務所就位於中國的該等物業的業權所提供的意見及資料。所有文件僅作參考用途。

估值假設

吾等進行估值時亦假設該等物業在市場出售時並無附帶任何遞延條款合約利益、售後租回、合資合約、管理協議或任何其他類似安排藉以影響該等物業之價值。

此外，吾等於估值時亦無計入任何有關或影響該等物業出售之任何選擇權或優先購買權，並假設並無出現任何方式之強迫出售之情況。

估值考慮因素

林澤民先生(香港測量師學會會員)於二零一四年十二月進行實地視察。吾等曾視察該等物業之外部，並在可能情況下視察該等物業之內部。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量。吾等因此未能報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等亦無對任何設施進行測試。

在吾等的估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通知、地役權、年期、樓宇竣工日期、佔用詳情、地盤／建築面積、該等物業識別資料及其他相關資料之該等事宜之意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該等物業之地盤／建築面積，惟吾等假設於交付予吾等之文件所示之地盤／建築面積為準確無誤。估值證書內之尺寸、計量及面積乃按 貴集團向吾等提供之文件所載資料為基準，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性，且吾等亦倚賴 閣下之確認，提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。

吾等進行估值時並無就該等物業之任何押記、按揭或欠款或進行出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。

除另有說明者外，吾等假設該等物業概無附帶任何繁重產權負擔、限制及開銷以致影響其價值。

吾等之估值乃根據香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)編製。

吾等之估值乃根據公認估值程序編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則。

備註

除另有說明者外，本函件所列全部金額均以人民幣計值，且並未就任何外匯轉移作出撥備。

本函件隨附吾等之估值概要及估值證書。

此 致

中國
廣東省
中山市
火炬開發區
康泰南路3號
中智藥業控股有限公司
列位董事 台照

代表
中和邦盟評估有限公司
高級董事
陳詠芬

BSc., MSc., MRICS, MHKIS, RPS(GP)

謹啟

二零一五年六月三十日

附註： 陳詠芬女士為香港測量師學會(產業測量)會員，分別於香港物業估值及中華人民共和國物業估值擁有逾22年及16年經驗。

附錄三

物業估值

估值概要

第一類一貴集團於中國部分持作自用及部分持作投資之物業

編號	物業	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值 人民幣
1.	位於中國 廣東省 中山市 火炬開發區 康泰路南3號之 五幅土地、多幢樓宇及構築物	36,100,000
2.	位於中國 廣東省 中山市 西區 廣豐村工業大道3號之 一幅土地、多幢樓宇及構築物	40,500,000
3.	位於中國 廣東省 中山市 東區 柏苑路195號之 多個店舖單位	14,000,000
4.	位於中國 廣東省 中山市 火炬開發區 衛生站第三期之 多個住宅單位	無商業價值
	小計：	<u>90,600,000</u>

附錄三

物業估值

第二類一貴集團於中國持作日後開發之物業

編號	物業	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值 人民幣
5.	位於中國 廣東省 中山市 火炬開發區 廣濟西路及康泰路交界之 兩幅土地	4,200,000
	小計：	<u>4,200,000</u>
	總計：	<u><u>94,800,000</u></u>

估值證書

第一類一貴集團於中國部分持作自用及部分持作投資之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值 人民幣
1.	位於中國 廣東省 中山市 火炬開發區 康泰路南3號之五幅 土地、多幢樓宇及構 築物	該物業包括五幅總地盤面 積約32,379.4平方米之土 地，以及建於其上於二零 零三年至二零零九年分多 個階段竣工的5幢樓宇及多 幢配套構築物。 該物業之樓宇之總建築面 積(「建築面積」)約為 20,971.8平方米。 該等樓宇主要包括車間、 倉庫及配套辦公室。 該物業已獲授土地使用 權，分為多個年期，於二 零四八年五月二十一日屆 滿，作工業用途。	該物業由 貴集 團佔用作工業用 途。	36,100,000

附註：

1. 根據五份國有土地使用證一中府國用(2005)第151028號至151032號，總地盤面積為32,379.4平方米之該物業之土地使用權已授予中山市中智藥業集團有限公司(「中智藥業」)，分為多個年期，於二零四八年五月二十一日屆滿，作工業用途。
2. 根據五份房產所有權證一粵房地證字第C3466575號、C4060313號及C5527112號至C5527114號，該物業之五幢總建築面積為20,971.8平方米之樓宇由中智藥業合法擁有。該物業總建築面積約7,324.92平方米之一部分出租予 貴公司的綜合入賬聯屬公司中山市中智中藥飲片有限公司，於二零一七年八月三十一日屆滿。
3. 貴集團的中國法律顧問之意見載有(其中包括)下列各項：
 - a. 該物業之土地使用權及房屋所有權依法歸屬於中智藥業，而中智藥業有權於市場上自由佔用、使用、轉讓、租賃、按揭及出售該物業；
 - b. 根據兩份日期均為二零一二年二月二十七日之最高額按揭合同2012抵字第26號及第27號，該物業受限於以中國建設銀行中山分行為受益人之按揭；及

- c. 該物業並無受限於任何查封、凍結、其他類別之房產權益限制、第三方利益之存在或不符合該物業用途之中國法律的情況。
4. 中智藥業為 貴公司之全資附屬公司。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值 人民幣
2.	位於中國 廣東省 中山市 西區 廣豐村工業大道3號 之一幅土地、多幢樓 宇及構築物	該物業包括一幅地盤面積 約32,422.5平方米之土地， 以及建於其上於二零零七 年竣工的六幢樓宇及多幢 配套構築物。 該物業之樓宇之總建築面 積(「建築面積」)約為 25,728.31平方米。 該等樓宇主要包括車間、 倉庫及配套辦公室。 該物業已獲授土地使用 權，於二零四八年八月十 九日屆滿，作工業用途。	該物業由 貴集 團佔用作工業用 途。	40,500,000

附註：

1. 根據一份國有土地使用證一中府國用(2007)第200554號，地盤面積為32,422.5平方米之該物業之土地使用權已授予中山市恒生藥業有限公司(「恒生藥業」)，於二零四八年八月十九日屆滿，作工業用途。
2. 根據一份房產所有權證一粵房地證字第C5290088號，該物業之六幢總建築面積為25,728.31平方米之樓宇由恒生藥業合法擁有。
3. 貴集團的中國法律顧問之意見載有(其中包括)下列各項：
 - a. 該物業之土地使用權及房屋所有權依法歸屬於恒生藥業，而恒生藥業有權於市場上自由佔用、使用、轉讓、租賃、按揭及出售該物業；
 - b. 根據一份日期為二零一一年七月十一日之最高額按揭合同，該物業受限於以中山市農村信用合作聯社火炬開發區信用社為受益人之按揭；及
 - c. 該物業並無受限於任何查封、凍結、其他類別之房產權益限制、第三方利益之存在或不符合該物業用途之中國法律的情況。
4. 恒生藥業為 貴公司之全資附屬公司。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值 人民幣
3.	位於中國 廣東省 中山市 東區 柏苑路195號之多個 店舖單位	該物業包括於二零零零年 年代竣工的中高層綜合樓 宇的多間地下店舖單位。 該物業之總建築面積(「建 築面積」)約為634.44平方 米。 該物業已獲授土地使用 權，於二零四一年十一月 十四日屆滿，作商業用 途。	該物業建築面積 為45平方米的部分 已獲租賃。 該物業餘下部分 由貴集團佔用 作零售用途。	14,000,000

附註：

1. 根據五份國有土地使用證一中府國用(2004)第216373號、216375號及216378號至216380號，總分攤地盤面積為102.78平方米之該物業之土地使用權已授予中山市中智大藥房連鎖有限公司(「中智連鎖」)，於二零四一年十一月十四日屆滿，作商業用途。
2. 根據五份房地產權證一粵房地證字第C2590420號至C2590424號，總建築面積為634.44平方米之該物業由中智連鎖合法擁有。
3. 根據日期為二零一三年六月的租賃合同，該物業建築面積為45平方米的部分出租予一名獨立第三方，為期3年，於二零一六年六月十四日屆滿，首年月租為人民幣3,000元、第二年為人民幣3,300元及第三年為人民幣3,630元(不包括相關開支)。
4. 貴集團的中國法律顧問之意見載有(其中包括)下列各項：
 - a. 該物業之土地使用權及房屋所有權依法歸屬於中智連鎖，而中智連鎖有權於市場上自由佔用、使用、轉讓、租賃、按揭及出售該物業；及
 - b. 該物業並無受限於任何按揭、查封、凍結、其他類別之房產權益限制、第三方利益之存在或不符合該物業用途之中國法律的情況。
5. 中智連鎖為貴公司之全資附屬公司。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值 人民幣
4.	位於中國 廣東省 中山市 火炬開發區 衛生站第三期之多個 住宅單位	該物業包括於二零零零年 年代竣工的多幢中高層住 宅樓宇的多個住宅單位。 該物業之總建築面積（「建 築面積」）約為1,600.022平 方米。	該物業由 貴集 團佔用作宿舍用 途。	無商業價值

附註：

1. 根據四份日期分別為二零零三年九月三日、二零零四年五月三日及二零零四年五月二十七日的買賣合同，該物業已由中山市中智藥業集團有限公司（「中智藥業」）按總代價人民幣1,502,842.8元訂約購買。
2. 就總建築面積為1,600.022平方米的該物業而言，吾等並無獲提供任何業權證書。於吾等進行估值時，由於並無取得該物業的相關業權證書，故吾等並無給予該物業任何商業價值。
3. 貴集團的中國法律顧問之意見載有（其中包括）下列各項：

中智藥業有權佔用及使用該物業。
4. 中智藥業為 貴公司之全資附屬公司。

估值證書

第二類一貴集團於中國持作日後開發之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值 人民幣
5.	位於中國 廣東省 中山市 火炬開發區 廣濟西路及康泰路交 界之兩幅土地	該物業包括兩幅總地盤面 積約7,069.9平方米之土 地。 該物業已獲授土地使用 權，最遲於二零四八年 七月二十九日屆滿， 作工業用途。	該物業乃空置。	4,200,000

附註：

1. 根據一份日期為二零零五年五月八日的國有土地使用權轉讓合同書，該物業之土地使用權已按土地出讓金人民幣1,696,000元訂約授予中山市中智藥業集團有限公司（「中智藥業」），作工業及配套用途。
2. 根據兩份國有土地使用證一中府國用(2005)第150633號及150595號，總地盤面積為7,069.9平方米之該物業之土地使用權已授予中智藥業，最遲於二零四八年七月二十九日屆滿，作工業用途。
3. 貴集團的中國法律顧問之意見載有(其中包括)下列各項：
 - a. 該物業之土地使用權依法歸屬於中智藥業，而中智藥業有權於市場上自由佔用、使用、轉讓、租賃、按揭及出售該物業；
 - b. 根據兩份日期均為二零一二年二月二十七日之最高額按揭合同2012抵字第26號及第27號，該物業之土地使用權受限於以中國建設銀行中山分行為受益人之按揭；及
 - c. 該物業並無受限於任何查封、凍結、其他類別之房產權益限制、第三方利益之存在或不符合該物業用途之中國法律的情況。
4. 中智藥業為 貴公司之全資附屬公司。