以下為獨立專業測量師利駿行測量師有限公司就本集團於二零一三年二月二十八日的物業權益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。

利駿行測量師有限公司
LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited
註冊專業測量師
廠房及機器估值師
商業及金融資產估值師

敬請　閣下留意，以下報告已根據由國際估值準則理事會頒佈的國際估值準則(二零一一年)(「國際估值準則」)及香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)(「香港測量師學會準則」)訂定的報告指引編製。兩項準則均允許估值師作出假設，而有關假設經(例如由　閣下之法律代表)進一步調查可能證實為不準確。任何例外情況已於下文列明。下文所加標題，僅為方便參考，並無限制或擴大有關標題所指段落的文字。本報告內中英文翻譯詞彙僅供識別，不具法律效力或涵義。本報告乃以英文格式編製及簽定，非英文之翻譯版本僅供參考且並非等同本報告。對本報告斷章取義行為乃屬不恰當，吾等概不就該等斷章取義部分承擔任何責任。謹此強調下文所呈列調查及結論乃以本招股章程之最後可行日期估值師得悉的文件及事實為基礎。倘獲提供其他文件及事實，則估值師保留修訂本報告及其結論的權利。

香港
德輔道中287-291號
長達大廈
17樓

敬啟者：

根據北京同仁堂國藥有限公司(下文稱為「貴公司」)管理層向吾等發出之指示，即為　貴公司或其附屬公司(連同　貴公司，下文統稱為「貴集團」)目前於香港、馬來西亞及中華人民共和國(下文稱為「中國」)持有之若干物業進行估值，吾等確認吾等已進行實地視察，作出相關查

詢，並且取得吾等認為必需之進一步資料，以支持吾等對該等物業權益於二零一三年二月二十八日(下文稱為「估值日期」)之調查結果及結論，以供　貴公司內部管理層參考。

吾等瞭解使用吾等的工作成果(不論呈報格式)將構成　貴公司進行盡職審查之一部分，然而，吾等並未受聘作出具體的出售或購買建議；或就融資安排提供意見。吾等亦瞭解使用吾等的工作成果，並不會代替　貴公司管理層於達致有關該等受評估物業的業務決策時應進行的其他盡職審查。吾等之工作僅為向　貴公司管理層提供其盡職審查工作之參考資料，但不可作為　貴公司之唯一參考資料。吾等對物業權益之價值之調查結果及結論已收錄於估值報告並於本日期呈交　貴公司。

應　貴公司管理層要求，吾等編製本概要報告(包括本函件、估值概要及估值證書)以概述吾等於估值報告內的估值結果及結論，以供載入本日期刊發的招股章程，以供　貴公司股東參考。本概要報告所用未定義的詞彙與估值報告內所界定者具相同涵義，而估值報告所採用的假設及限制亦適用於本概要報告。

估值及假設基準

根據國際估值準則(香港測量師學會準則亦依循有關準則)，共有兩項估值基準，分別為市值基準及非市值估值基準。在是次委聘中，吾等按照市值基準作出吾等對物業的估值結論。

「市值」一詞經香港測量師學會準則界定為「物業經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願的情況下於估值日期交易所換取的估計金額」。

除另文所指外，吾等於估值日期就　貴集團所持有之物業進行估值時，乃假設：

1. 於各項物業中擁有合法權益的一方必須有權可於整段獲授而未屆滿之年期內自由及不受干擾地轉讓相關物業權益，且已全數支付應付地價；及

2. 於各項物業中擁有合法權益的一方可以該相關物業權益的現況在市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後回租、合營企業、管理協議或任何其他類似安排抬高有關物業權益的價值。

此外，除非另有註明，吾等於估值日期就　貴集團第二及三類物業進行估值時，乃進一步假設：

1. 於各項物業中擁有合法權益的一方擁有有關物業權益的絕對業權；

2. 各項物業已就其出售取得相關政府批准，且可在市場出售及轉讓而概無任何產權負擔(包括但不限於交易費用)；及

3. 該等物業可於估值日期按其現有用途於市場自由出售及轉讓予本地及海外買家而概無任何產權負擔，且毋須向政府支付任何地價。

評估　貴集團根據若干於一九九七年六月三十日前屆滿之政府租契持有之香港物業權益之價值時，吾等已考慮《中華人民共和國政府和英國政府關於香港問題的聯合聲明》附件三及一九八八年新界土地契約(續期)條例所載之規定，該等租約已獲續期至二零四七年六月三十日而毋須補地價，惟由續期日起每年須繳付相當於當時該等物業的每年應課差餉租值3%之地租。

倘並非如以上任何情況，則會對報告所述估值有不利影響。

估值方法

按絕對業權基準計算物業市值時一般採納三種方法，即銷售比較法(亦稱市場法)、成本法及收入法。

於考慮第一類第1項物業及第三類第11項物業之整體及固有特點後，吾等採用折舊重置成本(「折舊重置成本」)法。折舊重置成本法乃程序估值方法並應用成本法評估特定物業，例如該等物業。採用此方法需要估計土地就其現有用途而言之市值，以及估計樓宇及其他地盤工程之新重置成本，隨後經計及地盤平整成本及該等樓宇接駁公用設施費用後就老化、缺陷及性能過時作出扣減。

該等物業之估值乃假設經合理考慮所採用全部資產之價值及營運性質後，對該等物業是否具備充分業務盈利潛力進行測試。

採用此方法，須假設土地獲得重置現有樓宇之規劃批准，且於評估土地時，須考慮土地以現有樓宇及地盤工程發展之方式，及其實現土地全部潛在價值之程度。當考慮一個假想之重置地盤時，一般應視其具有與實際地盤相同之實物及位置特徵，惟不包括與現有用途無關或無價值之實際地盤特徵。於考慮樓宇時，樓宇全部重置成本須考慮從一個新地盤至樓宇落成後，可於估值日期入伙及用作現時用途所需之一切事宜。估計該等成本並非將來興建樓宇之成本，而是指該工程已於適當時間施工而使樓宇於估值日期可供佔用之成本。

吾等有必要申明，吾等對該兩項物業各自之估值意見未必表明在公開市場零散出售該物業之土地或若干樓宇可能變現之金額。

除另有註明外，於評估第一類餘下物業以及第二類物業時，吾等採用銷售比較法，假設各項物業於估值日期乃交吉出售。此方法考慮同類或替代物業之銷售、供應或放盤詳情及相關市場數據，計算理性投資者就具有相若用途及絕對業權之同類物業所須支付之物業價值。然而，吾等已計及第一類第8項物業及第二類第10項物業各自的現有租期因素，並就吾等之估值考慮上述兩項物業各自之逆轉權益。

除另有註明外，吾等並無按重建基準就該等物業進行任何估值，而對其他可能進行之發展方案及相關經濟之研究，並不屬於吾等工作報告之範圍。

可能影響呈報估值之事項

為進行估值，吾等已採納所提供文件副本載列之面積，而並無進一步核實。倘其後確定所採納面積並非最近批准，吾等保留權利相應修訂吾等之報告及估值。

吾等於估值時並無考慮該等估值物業所涉及之任何抵押、按揭、未付地價或欠款，亦無考慮各項物業於出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設物業概無可影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及開支。

於吾等之估值中，吾等假設第一類第1項物業可予銷售及購買(受有關租賃之條款及條件所限)而無任何(包括但不限於有關機構)法律障礙。倘並非上述情況，將會對報告估值造成重大影響。謹請　閣下自行對此進行合法盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

吾等亦假設第二類及第三類物業可在市場上銷售及購買而無任何(特別是來自監管機構)法律障礙。倘並非上述情況，將會對報告估值造成重大影響。謹請　閣下自行對此進行合法盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

於本招股章程之最後可行日期，吾等並無發現任何有關該等物業而可能影響吾等估值結果之任何負面消息。因此，吾等無法呈報及評論有關消息(如有)對該等物業之影響。然而，倘其後確定於估值日期確實存在該等消息，則吾等保留權利調整本報告所載估值。

業權之確定

貴公司管理層就是次委聘向吾等提供必要文件之副本，以支持擁有物業合法權益的一方(就此而言即　貴集團)有權在整段已獲授之未屆滿年期內，自由及不受干擾地在不受任何產權負擔規限下轉讓、按揭或出租其有關物業權益(就此而言即絕對業權)，且已悉數支付任何應付地價或完成餘下手續。然而，吾等與　貴公司管理層協定之估值程序並無要求吾等對擁有合法權益的一方從有關當局獲得該物業之方式之合法性及正規性進行法律盡職審查。吾等與　貴公司之管理層同意，此乃　貴公司管理層法律顧問之責任。因此，吾等概不對該等物業業權之來源及連續性負責或承擔任何責任。

吾等已就第一類物業向土地註冊處進行查冊。吾等對調查資料所載內容不承擔任何責任，亦不對於吾等調查時並未記錄之物業承擔任何責任。

就第二類物業而言，吾等僅依賴貴公司管理層所給予有關物業之合法業權之文件副本及法律意見副本。吾等獲悉法律意見乃由貴集團之法律顧問Raja, Darryl & Loh於二零一三年四月二十四日編製。

就第三類物業而言，中國土地註冊制度禁止吾等就有關當局備案之物業原件進行查冊、核實合法業權或核實呈交吾等之副本中可能並未列出之任何重大產權負擔。就估值而言，吾等僅依賴　貴公司管理層就有關物業之合法業權所提供之中國法律意見副本。吾等獲悉，中國法律意見由合資格中國法律顧問天銀律師事務所於二零一三年四月二十四日編製。

吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，故吾等並不具備資格確定該等物業之業權，亦無法匯報物業是否存在任何已登記之產權負擔。然而，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第8章所載之規定，並於吾等的估值中僅依賴　貴公司管理層所提供之文件副本及若干法律意見副本。吾等概不就該等法律意見負責或承擔任何責任。

在吾等之報告中，吾等假設　貴集團已從有關機構取得一切批文及／或認可證明以擁有受估值物業，而　貴集團於繼續擁有有關物業之法律業權方面並無任何(特別是來自監管機構)法律障礙。倘並非如此，則會嚴重影響吾等於本報告之估值結果或結論。務請　閣下對有關事宜自行作出法律盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

根據香港測量師學會準則之估值準則4視察及查驗該等物業

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內部，且已就此獲得此項委聘所需資料。麥健航先生與倪逸麟先生(畢業生見習測量師)、高級測量師吳紅梅及何展才於二零一一年一月至二零一三年四月期間視察物業。吾等並未視察該等物業被覆蓋、遮閉或無法進入之部分，並假設該等部分處於合理狀況。吾等無法就該等物業之狀況發表任何意見或建議，而吾等之估值結果不得視作有關該等物業狀況之任何推定聲明或陳述。吾等並無進行結構測量、查驗或檢查，但在視察過程中，吾等並無發現該等物業有任何嚴重缺陷。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缺陷。吾等亦無測試任何設施(如有)，且無法鑒定被覆蓋、遮閉或無法進入之設施。

吾等並無進行實地測量以查證該等物業之面積是否正確，惟吾等假設獲提供之有關文件及正式規劃平面圖所示面積為準確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等有關物業估值之委聘及協定程序並不包括核實該等物業法定地界之獨立土地測量。吾等謹此表明，吾等並非專業土地測量師，因此吾等無法查證或確定獲提供之文件所示該等物業之法定地界是否準確。吾等對此概不負責。　貴公司管理層或擁有該等物業權益之人士應自行進行法定地界盡職審查工作。

吾等並未安排進行任何查驗，以確定該等物業之建築是否使用或加入任何有害或危險物料。因此，吾等概不就該等物業之有關風險作出報告。因此吾等之估值並無考慮該等因素。

吾等並不知悉就該等物業進行的任何環境審核或其他環境查驗或土壤勘察，而可能反映任何污染問題或出現污染之可能性。吾等於履行職責時按指示假設該等物業不曾用作污染或會導致污染之用途。吾等並無查驗該等物業或任何鄰近土地過往或現時的用途，以確定該等物業

會否因有關用途或地點而導致或可能導致污染，因而假設該等情況並不存在。然而，倘該等物業或任何鄰近土地於日後出現污染、滲漏或環境污染，或該等場所曾經或目前用於會產生污染的用途，則現時報告估值或會減低；或估值結果受到影響。

資料來源及根據香港測量師學會準則之估值準則5核實資料來源

於吾等之估值過程中，吾等已獲提供有關該等物業之文件副本，並已參考該等副本，惟未向有關機構及／或機關作出進一步核實。吾等之估值程序並無要求吾等進行任何查冊或查驗文件正本以核實所有權或呈交予吾等之副本中可能未有列出之任何修訂。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，因此，吾等無法就　貴公司管理層所提供文件之合法性及效力發表建議及評論。

吾等僅依賴　貴公司管理層或其委任人員所提供資料，未有進一步核實，並已全面接納有關規劃批文或法定通告、地點、業權、地役權、年期、佔用情況、租賃、土地及樓面面積以及所有其他相關事項之所獲意見。

工作範圍乃經參考　貴公司管理層所提供之物業清單而釐定。清單所列之所有物業已載於吾等之報告。　貴公司管理層已向吾等確認並無擁有交予吾等之清單所列者以外之物業權益。

吾等之估值僅依據吾等所獲建議及資料而編製。吾等僅向當地物業市場業界人士作出有限一般查詢，故無法核實及查明有關人士所提出之建議是否準確無誤。吾等概不負責或承擔責任。

吾等報告全部或部分乃依據其他人士所提供資料，有關資料相信屬於可靠，惟並未全部核實。吾等之估值程序並不構成對所獲資料之審核、審閱或編纂。因此，吾等概不就由其他人士提供用作編製吾等工作結果之任何數據、建議、意見或估計之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等進行估值時採納其他專業人士、外界數據供應商及　貴公司管理層或其所委聘人士提供之工作結果，當中彼等所採納以得出彼等數字之假設及重要事項亦適用於本報告。吾等進行之程序毋須提供審核工作可能所需之所有憑證，而由於吾等並無進行審核，因此，吾等不會發表任何審核意見。

吾等不會就　貴公司管理層或其所委聘人士未有向吾等提供之資料承擔任何責任。此外，吾等已尋求並獲得　貴公司管理層或其所委聘人士確認，所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等之分析及估值乃根據　貴公司已向吾等全面披露可能對吾等之工作構成影響之重大及潛在事實而進行。

吾等並無理由懷疑　貴公司管理層或其指定人士向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，並無理由懷疑　貴公司隱瞞任何重大資料。

除另有指明外，所有貨幣金額均以港元(「港元」)為單位。吾等對馬來西亞之物業進行估值時所採用之匯率乃為估值日期之現行匯率，即為0.398馬來西亞林吉特兑1港元，以及吾等對中國之物業進行估值時所採用之匯率乃為估值日期之現行匯率，即人民幣0.801元兑1港元。自估值日期至本概要報告日期內並無出現重大匯率波動。

本概要報告之限制條件

吾等於本概要報告內對該等物業之估值調查結果及結論僅就所述目的及僅於估值日期有效。吾等或吾等之人員概毋須因本概要報告而向法庭或任何政府機關提供證供或出席聆訊，且估值師並不對任何其他人士承擔任何責任。

吾等進行估值時，乃假設該等物業之結構未曾進行任何未經授權之改建、擴建或增建，而有關視察及本報告之使用並非旨在為該等物業進行樓宇測量。　貴公司或在各物業持有權益之人士在所有情況下應進行其本身之樓宇測量盡職審查工作。吾等亦已假設該等物業概無腐朽及潛在危險或採用不適當材料及技術。

吾等不會就市況及當地政府政策之變動負責，亦無責任修訂本概要報告以反映本報告日期後出現或吾等始獲悉之事件或情況。

本概要報告全部或任何部分或其任何引述，在未獲吾等書面批准其載入形式及內容前，概不得載入任何刊發文件、招股章程或聲明，或以任何方式刊發。然而，吾等同意於本招股章程內刊載本概要報告，以供　貴公司股東參考。

吾等就是項委聘已提供之服務所涉及之責任上限(不論是基於合約、疏忽或其他方面之訴訟形式)乃以吾等就產生責任之服務或工作成果部分而獲支付之收費為限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等亦概不就相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於溢利損失、機會成本等)負責。

經協定，貴公司須就吾等因就工作結果而提供之資料，於任何時間以任何形式被追討、支付或產生之任何申索、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入時間)向吾等作出彌償保證，並使吾等及吾等之人員免於承擔有關責任；惟倘任何該等損失、開支、損害或責任最終確定為純粹因吾等之委聘團隊於進行工作時嚴重疏忽所引致者則除外。該項規定於是項委聘因任何原因終止後仍然有效。

聲明

隨附之估值證書乃根據香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第八章所載規定以及國際估值準則及香港測量師學會準則所載報告指引而編製。估值由符合估值資格之估值師以外界估值師身份進行。

吾等將保留本概要報告及詳盡估值報告之副本連同編製本報告之數據，而該等數據及文件將遵照香港法例由本報告日期起保存六年，隨後將會銷毀。吾等認為該等記錄屬機密資料，未經　貴公司授權及事先與吾等作出安排，吾等將不允許任何人士取閱有關記錄，惟執法機關或法庭頒令則除外。此外，吾等將　貴公司之資料加入吾等之客戶名單以供日後參考。

該等物業之分析或估值純粹依賴本報告所作出之假設，且並非全部可輕易予以量化或準確查證。倘有關假設部分或全部於以後日期證實失實，將會對所報告之估值調查結果或結論造成重大影響。

吾等謹此證明，是項服務之費用並不因吾等之結論而更改，而吾等於該等物業、　貴集團或所報告估值中概無擁有任何重大利益。

吾等之估值概述如下，並隨附估值證書。

此致

香港
新界大埔
大埔工業邨
大景街3號
北京同仁堂國藥有限公司
董事會　台照

代表
利駿行測量師有限公司

董事總經理
何展才*BSc PgD MSc RPS (GP) (PFM)*
謹啟

參與估值師：
麥健航先生 *BSc*
倪逸麟先生 *BSc*

二零一三年四月二十五日

何展才先生自一九八八年起一直於香港、澳門、台灣、中國大陸、菲律賓、越南、馬來西亞、新加坡、泰國、孟加拉、日本、澳大利亞、哈薩克斯坦、馬達加斯加、蘇格蘭、芬蘭、德國、瑞士、波蘭、巴西、阿根廷、圭亞那、委內瑞拉、加拿大及美利堅合眾國為不同目的進行資產估值及／或顧問工作。彼為香港測量師學會會員及香港測量師學會所出版有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函及估值所進行估值工作之物業估值師名冊內之估值師。

估值概要

第一類 － 貴集團於香港持有及／或佔用及按市值基準估值之物業

	物業	於二零一三年二月二十八日在其現況下的估值金額 *港元*	貴集團權益	貴集團於二零一三年二月二十八日應佔其現況下之估值金額 *港元*
1.	位於大埔市地段第13號K分段第1小分段及增批部分(即香港新界大埔大埔工業邨大景街3號)之綜合工業園	106,500,000	100%	106,500,000
2.	香港 新界 大埔 頌雅路8號 頌雅苑A座 (亦稱為頌真閣) 22樓12室	2,890,000	不適用	無
3.	香港 新界 大埔 安慈路4號 昌運中心 華昌閣(4座) 4樓G室	2,980,000	100%	2,980,000
4.	香港 新界 大埔 安埔里2號 新興花園 (康民閣) 5座8樓A室	3,510,000	100%	3,510,000

	物業	於二零一三年二月二十八日在其現況下的估值金額 *港元*	貴集團權益	貴集團於二零一三年二月二十八日應佔其現況下之估值金額 *港元*
5.	香港 新界 大埔 汀角路61號 樂賢居 16樓E室	4,930,000	不適用	無
6.	香港 新界 大埔 汀角路61號 樂賢居 32樓E室及 5樓807號泊車位	5,650,000	100%	5,650,000
7.	香港 新界 大埔 汀角路61號 樂賢居 17樓F室	2,830,000	100%	2,830,000
8.	香港 灣仔 港灣道1號 會展廣場 辦公大樓14樓 1405、1406 及1407室	98,600,000	100%	98,600,000
	小計：	**227,890,000港元**		**220,070,000港元**

第二類 － 貴集團於馬來西亞持有、佔用及按市值基準估值之物業

	物業	於二零一三年二月二十八日在其現況下的估值金額 *港元*	貴集團權益	貴集團於二零一三年二月二十八日應佔其現況下之估值金額 *港元*
9.	位於馬來西亞10100 Pulau Pinang 72及74號 Lebuh Campbell (稱為第1334及第1335號地段， Section 18， Town of Georgetown North-East District State of Pulau Pinang) 一幢樓高三層的大廈	10,040,000	60%	6,020,000
10.	位於47300 Petaling Jaya Selangor 馬來西亞42號， Jalan SS 2/67 (稱為第25564號地段 Daerah Petaling Bandar Petaling Jaya State of Selangor) 一幢樓高四層的大廈	12,550,000	60%	7,530,000
	小計：	**22,590,000港元**		**13,550,000港元**

第三類 － 貴集團於中國持有待售及按市值基準估值之物業

	物業	於二零一三年二月二十八日在其現況下的估值金額 *港元*	貴集團權益	貴集團於二零一三年二月二十八日應佔其現況下之估值金額 *港元*
11.	位於 中國河北省 唐山市玉田縣 玉泰工業園區 南側的綜合工業園	130,000,000	68%	88,400,000
	小計：	**130,000,000港元**		**88,400,000港元**
	總計：	**380,480,000港元**		**322,020,000港元**

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團於二零一三年二月二十八日應佔其現況下之估值金額
1. 位於大埔市地段第13號K分段第1小分段及增批部分(即大景街3號)香港新界大埔工業邨之綜合工業園	該物業包括一幅地盤面積約11,700平方米之土地連同建於其上之一幢三層高工場及一幢三層高輔助辦公大樓。該綜合工業園約於二零零六年落成。 根據吾等所得之資料，該物業之總建築面積約為109,554平方尺(10,177.82平方米)。 該物業之土地使用權期限直至二零四七年六月二十七日，作興建工廠樓宇及配置機器、廠房及設備用途。 應付政府地租為該物業每年應課差餉租值的3%。	吾等已視察該物業，並獲 貴公司管理層確認，該物業由 貴集團佔用作工場、倉庫及輔助辦公室用途。	106,500,000港元 (100%權益)

附註：

1. 該地段註冊擁有人為香港科技園公司(請參閱於二零零一年五月十五日訂立之樓契)，已於二零零一年五月十七日在土地註冊處登記(備忘編號：TP663440)。

2. 根據該地段之土地註冊記錄，該地段已登記下列產權負擔：

   - 以北京同仁堂國藥有限公司為受益人日期為二零零四年十二月二十三日之租約，已於二零零五年一月十九日在土地註冊處登記(備忘編號：TP737087)；及

   - 以北京同仁堂國藥有限公司為受益人日期為二零一二年十一月五日之租約，已於二零一二年十一月八日在土地註冊處登記(備忘編號：12110802580128)。

第一類 － 貴集團於香港持有及／或佔用及按市值基準估值之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團於二零一三年二月二十八日應佔其現況下之估值金額
2. 香港新界大埔頌雅路8號頌雅苑A座(亦稱頌真閣)22樓12室 大埔市地段89號第57853份之31份(「該地段」)	該物業包括一幢約於一九九一年落成之35層高住宅樓宇內位於22樓之一個住宅單位。 該物業之樓面總面積約為642平方呎(59.64平方米)，而該物業之可售面積約為489平方呎(45.40平方米)。 該地段根據政府租契持有，自一九九零年一月二十四日起至二零四七年六月三十日屆滿。 應付政府地租為該物業每年應課差餉租值的3%。	吾等已視察該物業，並獲 貴公司管理層確認，該物業由 貴公司佔用作員工宿舍用途。	無 *(見附註4)*

附註：

1. 該物業註冊擁有人為北京同仁堂國藥有限公司(下文稱為「貴公司」)(請參閱於二零零五年十二月二日訂立之樓契)，已於二零零五年十二月三十日在土地註冊處登記(備忘編號：05123000140066)。

2. 根據該物業的土地註冊記錄，該物業已登記下列產權負擔：

   － 香港房屋委員會發出日期為一九九九年十一月二十五日的解除轉讓限制證明書，已於一九九九年十二月十四日在土地註冊處登記(備忘編號：TP618601)。

3. 根據 貴公司簽署日期為二零零六年七月之聲明，該物業由中國北京同仁堂集團有限責任公司(下文統稱「同仁堂集團公司」)以信託方式持有。

4. 根據上文附註3所述 貴公司所提供的信託聲明，該物業的最終擁有人為同仁堂集團公司。據 貴公司確認， 貴公司的財務報表並未包括該物業。因此，吾等並無賦予 貴集團應佔該項物業權益任何市值。倘情況並非如此， 貴集團於該物業應佔的市值為2,890,000港元。

物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團於二零一三年二月二十八日應佔其現況下之估值金額
3. 香港新界大埔安慈路4號昌運中心華昌閣(4座)4樓G室 大埔市地段3號第58213份之40份(「該地段」)	該物業包括一幢約於一九八八年落成建於設有地庫停車場的3層花園／零售平台上之25層高住宅樓宇內位於4樓之一個住宅單位。 該物業之樓面總面積及可售面積分別約為451平方呎(41.90平方米)及339平方呎(31.5平方米)。 該地段乃根據新批約第TP11815號持有，由一八九八年七月一日開始，租期已按條例延續至二零四七年六月三十日。 應付政府地租為該物業每年應課税差餉租值的3%。	吾等已視察該物業，並獲 貴公司管理層確認，該物業由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	2,980,000港元 (100%權益)

附註：

該物業註冊擁有人為北京同仁堂國藥有限公司(請參閱於二零一三年一月二十一日訂立之樓契)，已於二零一三年二月六日在土地註冊處登記(備忘編號：13020601240035)。

物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團於二零一三年二月二十八日應佔其現況下之估值金額
4. 香港新界大埔安埔里2號新興花園5座(康民閣)8樓A室 大埔市地段26號第64,299份之47份(「該地段」)	該物業(約於一九八六年落成)包括建於設有地庫停車場之2層商場平台上之18層住宅樓宇內位於8樓之一個住宅單位。 該物業之樓面總面積及可售面積分別為約685平方呎(63.64平方米)及591平方呎(54.90平方米)。 該地段乃根據新批約第12063號持有，自一八九八年七月一日起為期99年。租期已按條例延續至二零四七年六月三十日。 應付政府地租為該物業每年應課差餉租值的3%。	吾等已視察該物業，並獲　貴公司管理層確認，該物業由　貴集團佔用作員工宿舍用途。	3,510,000港元 (100%權益)

附註：

1. 該物業註冊擁有人為北京同仁堂國藥有限公司(請參閱於二零零五年二月二十八日訂立之樓契)，已於二零零五年三月十七日在土地註冊處登記(備忘編號：05031702360010)。

2. 根據該物業的土地註冊記錄，該物業已登記下列產權負擔：

   — 香港房屋委員會發出日期為二零零四年九月八日的解除轉讓限制證明書，已於二零零五年一月二十七日在土地註冊處登記(備忘編號：TP737643)。

物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團於二零一三年二月二十八日應佔其現況下之估值金額
5. 香港新界大埔汀角路61號樂賢居16樓E室 丈量約份第11約第1662號地段A段及丈量約份第11約第1662號地段餘段之份數11,377份之69份(「該地段」)	該物業包括一幢約於一九九五年落建位於7層停車場／花園平台上之29層高住宅樓宇內位於16樓之一個住宅單位。 該物業之樓面總面積及可售面積分別約為925平方呎(85.93平方米)及690平方呎(64.10平方米)。 該地段乃根據新批約第TP9657號持有，由一八九八年七月一日起為期99年。租期已按條例延續至二零四七年六月三十日。 應付政府地租為該物業每年應課差餉租值的3%。	吾等已視察該物業，並獲　貴公司管理層確認，該物業由　貴集團佔用作員工宿舍用途。	無 *(見附註3)*

附註：

1. 該物業註冊擁有人為北京同仁堂國藥有限公司(以下稱為「貴公司」)(請參閱於二零零五年十一月二十一日訂立之樓契)，已於二零零五年十二月十五日在土地註冊處登記(備忘編號：05121500370175)。

2. 根據　貴公司簽署日期為二零零六年七月之聲明，該物業由中國北京同仁堂集團有限責任公司(下文統稱「同仁堂集團公司」)以信託方式持有。

3. 根據上文附註2所述　貴公司所提供的信託聲明，該物業的最終擁有人為同仁堂集團公司。據　貴公司確認，　貴公司的財務報表並未包括該物業。因此，吾等並無賦予　貴集團應佔該項物業任何市值。倘情況並非如此，　貴集團於該物業應佔的市值為4,930,000港元。

物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團於二零一三年二月二十八日應佔其現況下之估值金額
6. 香港新界大埔汀角路61號樂賢居32樓E室及5樓807號泊車位 丈量約份第11約第1662號地段A段及丈量約份第11約第1662號地段餘段之份數11,377份之84份(「該地段」)	該物業包括一幢建於7層停車場／花園平台上之29層高住宅樓宇內位於32樓之一個住宅單位及5樓之一個停車場／花園平台。該樓宇約於一九九五年落成。 該物業之樓面總面積及可銷售面積分別約為925平方呎(85.93平方米)及690平方呎(64.1平方米)。 該地段乃根據新批約第TP9657號持有，由一八九八年七月一日開始，為期99年。租期已按條例延續至二零四七年六月三十日。 應付政府地租為該物業每年應課差餉租值的3%。	吾等已視察該物業，並獲　貴公司管理層確認，該物業由　貴集團佔用作員工宿舍用途。	5,650,000港元 (100%權益)

附註：

該物業註冊擁有人為北京同仁堂國藥有限公司(請參閱於二零零五年一月十二日訂立之樓契)，已於二零零五年二月五日在土地註冊處登記(備忘編號：TP738315)。

物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團於二零一三年二月二十八日應佔其現況下之估值金額
7. 香港新界大埔汀角路61號樂賢居17樓F室 丈量約份第11約第1662號地段A段及丈量約份第11約第1662號地段餘段之第11,377份之39份(「該地段」)	該物業(約於一九九五年落成)包括建於7層停車場／花園平台上29層住宅樓宇內位於17樓之一個住宅單位。 該物業之樓面總面積及可售面積分別為約520平方呎(48.31平方米)及377平方呎(35.0平方米)。 該地段乃根據新批約第TP9657號持有，自一八九八年七月一日起為期99年。租期已按條例延續至二零四七年六月三十日。 應付政府地租為該物業每年應課差餉租值的3%。	吾等已視察該物業，並獲　貴公司管理層確認，該物業由　貴集團佔用作員工宿舍用途。	2,830,000港元 (100%權益)

附註：

該物業註冊擁有人為北京同仁堂國藥有限公司)(請參閱於二零零七年七月六日訂立之樓契)，已於二零零七年八月二日在土地註冊處登記(備忘編號：07080200650478)。

	物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團於二零一三年二月二十八日應佔其現況下之估值金額
8.	香港 灣仔 港灣道1號 會展廣場 辦公大樓14樓 1405、1406 及1407室 內地段第8593號 10,726／4,000,000 份份數之27,661／ 64,170份(「該地 段」)	該物業包括位於一幢於一九九零年前後落成位於15層(包括閣樓及地下室)停車場／花園／零售平台上的39層高辦公大樓14樓之三個毗鄰辦公室單位。 該物業之可售總面積約為2,695平方呎(250.37平方米)。 該地段根據政府租契持有，由一九八五年二月十九日起計，為期75年。 該地段的政府地租為每年1,000港元。	吾等已視察該物業，並獲貴公司管理層確認，該物業的租期由二零一零年十二月十七日起至二零一三年十二月十六日止，為期三年，月租154,070港元，不包括差餉及地租、管理費、空調費及其他開支。 該物業由第三方佔用作辦公室用途。	98,600,000港元 (100%權益)

附註：

1. 該物業註冊擁有人為北京同仁堂國藥有限公司(請參閱於二零一三年一月三十一日訂立之樓契)，已於二零一三年二月二十六日在土地註冊處登記(備忘編號：13022601210101)。

2. 誠如 貴公司管理層所告知， 貴公司擬在現有租期屆滿後收回該物業自用。

第二類 － 貴集團於馬來西亞持有、佔用及按市值基準估值之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團於二零一三年二月二十八日應佔其現況下之估值金額
9. 位於馬來西亞10100 Pulau Pinang 72及74號 Lebuh Campbell（稱為第1334及第1335號地段，Section 18，Town of Georgetown North-East District, State of Pualau Pinang）一幢樓高三層的大廈	該物業包括兩幅毗鄰土地，總地盤面積約419平方米，以及其上所建的一間三層店舖（約於一九五二年落成）。 根據吾等所得之資料，該物業之樓面總面積合計約為1,110.31平方米。 該物業根據業權編號GRN46863及GRN46864以永久業權持有。	吾等已視察該物業，並獲貴公司管理層確認，由貴集團根據「Kedai Ubat Peking Tongrentang (M) Sdn Bhd」之商業名稱佔用作零售及員工宿舍用途。	10,040,000港元 （100%權益） 6,020,000港元 （60%權益）

附註：

1. 該物業註冊擁有人為 貴公司擁有60%權益的附屬公司北京同仁堂（馬來西亞）有限公司（下文稱為「北京同仁堂」）。

2. 根據 貴集團之法律顧問Raja, Darryl & Loh於二零一三年四月二十四日編製之法律意見如下：

   (i) 北京同仁堂乃該物業的註冊擁有人；

   (ii) 該物業並無產權負擔；及

   (iii) 該權利須受北京同仁堂施加的合約限制（如有）規限。根據馬來西亞法律，北京同仁堂有權全權酌情使用、轉移、轉讓、租賃或按揭該物業。

物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團於二零一三年二月二十八日應佔其現況下之估值金額
10. 位於馬來西亞47300 Petaling Jaya Selangor 42號 Jalan SS 2/67 (稱為第 25564號地段 Daerah Petaling Bandar Petaling Jaya State of Selangor) 一幢樓高四層的大廈	該物業包括一幅地盤面積約156.072平方米的土地，以及其上所建的一間約於一九七一年落成的四層店舖。 根據吾等所得之資料，該物業之樓面總面積約為608.702平方米。 該物業根據業權編號H.S. (D)161484以永久業權持有。	吾等已視察該物業，並獲　貴公司管理層確認，該物業閣樓的租期由二零一三年三月一日起至二零一五年二月二十八日止，為期兩年，月租2,500馬來西亞林吉特。該物業餘下部份由　貴集團根據「Kedai Ubat Peking Tongrentang (M) Sdn Bhd」之商業名稱佔用作零售、辦公及員工宿舍用途。	12,550,000港元 （100%權益） 7,530,000港元 （60%權益）

附註：

1. 該物業註冊擁有人為　貴公司擁有60%權益的附屬公司北京同仁堂(馬來西亞)有限公司(下文稱為「北京同仁堂」)。

2. 該物業由北京同仁堂通過於二零一二年七月二十七日訂立之買賣協議以代價5,000,000馬來西亞林吉特購買。

3. 根據　貴集團之法律顧問Raja, Darryl of Loh於二零一三年四月二十四日編製之法律意見如下：

   (i) 北京同仁堂乃該物業的註冊擁有人；

   (ii) 該物業已押記予馬來西亞中國銀行；及

   (iii) 根據馬來西亞法律，北京同仁堂有權全權酌情使用、轉移、轉讓、租賃或按揭該物業。有關權利須受下列各項規限：

   - 馬來西亞中國銀行授予北京同仁堂以資助收購此物業的貸款條款；及
   - 對北京同仁堂施加的合約限制(如有)。

第三類 － 貴集團於中國持有待售並按市值基準估值的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團於二零一三年二月二十八日應佔其現況下之估值金額
11. 位於中國河北省唐山市玉田縣玉泰工業園區南側的綜合工業園	該物業包括一幅地盤面積約112,547平方米的土地(見下文附註1)以及建於該土地的8幢不同主要樓宇及建築物。 樓宇及建築物包括於二零一二年十二月落成的一幢四層綜合樓宇、兩幢一層至兩層工場、一個一層倉庫及四幢一層至兩層配套設施樓宇。樓面總面積合共約為25,412.1平方米*(見下文附註5)*。 該物業的土地使用權期限直至二零六一年一月，作工業用途。	據 貴公司管理層所視察及確認，該物業由 貴集團佔用作生產、輔助辦公室、倉庫及其他配套設施用途。	130,000,000港元 (100%權益) 88,400,000港元 (68%權益) *(見附註6)*

附註：

1. 該幅土地由國家擁有，而其使用權則由國家透過以下方式授予 貴公司擁有68%權益的附屬公司北京同仁堂(唐山)營養保健品有限公司(下文稱為「同仁堂(唐山)」)：

   (i) 根據玉田縣財政局與同仁堂(唐山)於二零一零年十二月八日訂立的協議，一幅地盤面積約為112,548平方米的土地被出讓予同仁堂(唐山)，代價為人民幣24,873,100元。

   (ii) 根據玉田縣人民政府發出的國有土地使用權證(玉田國用(2011)第601號)，該幅地盤面積約為112,547平方米的土地的合法擁有人為同仁堂(唐山)，期限直至二零六一年一月，作工業用途。

2. 根據二零一零年十二月二十二日建設用地規劃許可證(即地字第1302292010012001號),同仁堂(唐山)獲准依照指定用途開發該物業,建築面積為73,880平方米。

3. 根據二零一一年一月四日建設工程規劃許可證(即建字第13022920110001號),同仁堂(唐山)獲准建造廠房及相關設施,落成後建築面積將為23,468平方米。

4. 根據二零一一年四月九日建築工程施工許可證(編號130229X110020201),同仁堂(唐山)獲准建造樓宇及相關工程,落成後建築面積將為21,738平方米。

5. 根據二零一二年十二月發出的8份建設工程竣工驗收報告,該物業樓宇及結構之樓面總面積約25,412.1平方米,並於二零一二年十二月二十八日按合格標準落成。報告所涉各主要樓宇及架構的面積細明如下:

樓宇(層數)		**樓面總面積(平方米)**
(i).	綜合樓宇(4層)	4,932.0
(ii).	工場(2層)	12,340.0
(iii).	工場(2層)	2,196.0
(iv).	倉庫(1層)	2,270.0
(v).	渦爐房(1層)	1,071.0
(vi).	供電房(1層)	370.0
(vii).	泵房及水箱(1層)	856.1
(viii).	辦公大樓(2層)	1,377.0
	合計:	25,412.1

6. 吾等獲告知,於估值日期,樓宇及結構所產生建築成本約為人民幣70,990,000元。於吾等之估值中,吾等已將該成本計入估值。

7. 根據 貴公司所提供的資料, 貴公司於二零一三年三月四日訂立協議,向同仁堂國藥集團公司轉讓同仁堂(唐山)68%權益。據悉,預期相關法律程序將於二零一三年五月底完成。

8. 根據日期為二零一二年六月十四日的企業法人營業執照副本,同仁堂(唐山)為一間有限公司(中外合營公司),經營期自二零一零年九月十三日起至二零二零年九月十二日止。

9. 貴集團的中國法律顧問天銀律師事務所於二零一三年四月二十四日編製的法律意見如下:

(i) 同仁堂(唐山)為於二零一零年九月十三日於中國註冊成立的有限責任公司,由貴公司、同仁堂科技有限公司、亳州市京樵醫藥有限責任公司及河北省唐山佳億包裝工業有限公司分別持有其68%、6%、6%及20%。

(ii) 同仁堂(唐山)合法取得該物業的土地使用權;

(iii) 同仁堂(唐山)於土地使用權期限內有權佔用、使用、轉讓、租賃或按揭該物業用地;

(iv) 同仁堂(唐山)不受任何擔保及其他產權負擔所規限。