

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本集團物業於二零一零年七月三十一日的估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場二座23樓

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照：C-023750

savills.com

敬啟者：

吾等按照閣下指示對碧生源控股有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下稱「貴集團」）擁有權益的位於中華人民共和國（「中國」）的物業進行估值。吾等確認曾視察、作出有關查詢並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零一零年七月三十一日的價值的意見。

吾等對各物業的估值均代表吾等對其市值的意見，吾等定義市值為「在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日期買賣物業的估計金額。」

市值乃賣方在市場上可合理取得的最高價格，亦為買方在市場上可合理取得的最優惠價格。此估計尤其排除因特別條款或情況（例如非典型融資、出售及售後租回安排、合資企業、管理協議、與出售有關之人士所授予的特殊對價或優惠，或任何特別價值的因素）而增加或減少的估計價格。評估物業的市值並無考慮買賣成本，亦無抵銷任何有關稅項。

在對中國的物業估值過程中，除另有指明外，吾等假設有關於物業之土地使用權已獲批准可在各自的指定年期以象徵式土地使用年費出讓，並已繳清應付土地出讓金。除另有指明外，吾等亦假設物業擁有人對物業擁有適當的合法業權，擁有自由及不受干擾的權利於各自的整個未屆滿授出年期內使用、佔用或轉讓該物業。

對第一類由貴集團於中國持作自用的1號及2號物業估值時，由於樓宇及構築物均已建成，而並無現成可比較市場案例，故無法以直接比較法對該等樓宇及構築物估值。因此，

該等物業按折舊重置成本估值。吾等對「折舊重置成本」的定義為吾等所認為有關土地在現行用途的價值，以及重置該等樓宇及構築物的估計成本(包括專業費用及財務費用)，並按年期、使用狀況及功能退化等因素作出相應扣減。在市場並無市場出售案例的情況下，折舊重置成本法一般可提供最可靠物業價值的意見。就3號及4號物業而言，吾等假設該等物業均交吉出售，經參考市場可比較交易，採用直接比較法計算。

對貴集團所持有而正在發展的第二類物業進行估值時，吾等乃基於貴集團所提供的最新發展計劃書，使用折舊重置成本法並參考於估值日當時的成本及建築進度。吾等亦假設有相關發展已獲有關政府部門授出一切同意、批文及許可證，且並無附帶任何繁重條件或不合理的延誤。

對貴集團於中國持作未來發展的第三類物業進行估值時，由於該物業現時的業權缺陷，故此吾等認為並無商業價值。

對貴集團於中國租用的第四類物業進行估值時，由於各租約的短期性質或該等物業不得轉讓或分租或缺乏可觀租金盈利，故此吾等認為該等物業並無商業價值。

吾等獲提供有關該等物業的業權文件摘要。然而，吾等並無查閱正本，以核實是否有任何並未顯示於吾等所獲副本上的修訂。吾等在估值過程中，頗為依賴貴集團及其中國法律顧問環球律師事務所根據中國法律所提供有關物業業權的資料。吾等亦接納所獲有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展建議、建設成本、地盤面積及樓面面積以及所有相關事項的意見。估值證書內所有呎寸、量度及面積乃根據吾等所獲資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑貴集團所提供予吾等對估值屬重大的資料的真實性和準確性。貴集團亦已向吾等表示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以達至知情意見。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察該等物業的內部。吾等視察該等物業過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等的估值並無考慮任何物業所欠負的任何押記、按揭或欠款，或在銷售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶任何會影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明外，所有金額均以人民幣(「人民幣」)列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理
陳超國
MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)
謹啟

附註： 陳超國為合資格估值師，擁有約25年香港物業估值經驗，並擁有約20年中國物業估值經驗。

附錄四

物業估值

估值概要

編號 物業	於二零一零年		於二零一零年
	七月三十一日		七月三十一日
	現況下的資本值	貴集團應佔權益	貴集團應佔資本值
第一類 — 貴集團於中國持作自用的物業			
1. 位於中國 廣東省 珠海市 金灣區三灶鎮生物醫藥產業園的 一個工業中心	人民幣 9,600,000元	83.33%	人民幣 7,999,680元
2. 位於中國 北京市 房山區 竇店鎮 下坡店村的一個工業中心	人民幣 168,300,000元	100%	人民幣 168,300,000元
3. 位於中國 北京市 房山區 竇店鎮 下坡店村 騰龍家園C4棟的多個住宅單位	人民幣 33,100,000元	100%	人民幣 33,100,000元
4. 位於中國 北京市 房山區 竇店鎮 提香草堂87棟的多個住宅單位	人民幣 13,600,000元	100%	人民幣 13,600,000元
	小計：		
	人民幣 224,600,000元		人民幣 222,999,680元

附錄四

物業估值

編號 物業	於二零一零年 七月三十一日		於二零一零年 七月三十一日	
	現況下的資本值	貴集團應佔權益	貴集團應佔資本值	
第二類 — 貴集團於中國所持有的正在發展的物業				
5. 位於中國 北京市 房山區 竇店鎮 下坡店村的兩幢樓宇	人民幣 7,900,000元	100%	人民幣 7,900,000元	
	小計：		人民幣 7,900,000元	人民幣 7,900,000元
第三類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業				
6. 位於中國 北京市 房山區 城關街道 房山工業區 A區的一幅地	無商業價值		無商業價值	
	小計：		零	零
第四類 — 貴集團於中國租用的物業				
7. 貴集團於中國租用的多項物業	無商業價值		無商業價值	
	小計：		零	零
	總計：		人民幣 232,500,000元	人民幣 230,899,680元

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作自用的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值
1.	位於中國 廣東省 珠海市 金灣區 三灶鎮 生物醫藥 產業園的 一個工業中心	該物業包括一幅地盤面積約 10,000.20平方米(107,642平方呎) 的土地，其上建有於二零零四年 落成的兩棟樓宇及多項構築物。 該等樓宇包括一棟兩層高工場 及一層高倉庫，總建築面積約為 2,696.54平方米(29,026平方呎)。	該物業現時空置。	人民幣 9,600,000元 (貴集團 應佔83.33% 權益： 人民幣 7,999,680元)
		該物業獲授的土地使用權於二零 五三年五月十四日屆滿，作工業 用途。		

- (1) 根據房地產權證 — 粵房地證字第C0840480號，地盤面積約10,000.20平方米的該物業的土地使用權已授予貴公司擁有83.33%的子公司珠海市奇佳藥業有限公司(「珠海奇佳」)，於二零五三年五月十四日屆滿，作工業用途。
- (2) 根據房屋所有權證 — 粵房地權證珠字第0200008964號，建築面積約2,696.54平方米的該物業的房屋所有權屬於珠海奇佳。
- (3) 吾等獲貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 珠海奇佳已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，在上述房地產權證所述期限內有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該土地使用權及房屋所有權；及
 - (ii) 該土地使用權及房屋所有權不受任何抵押、查封或第三方權利所限制。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值
2.	位於中國北京市房山區竇店鎮下坡店村的一個工業中心	<p>該物業包括三幅總佔地盤面積約101,976.63平方米(1,097,676平方呎)的土地，其上建有於二零零一年及二零一零年落成的八棟樓宇及多項構築物。</p> <p>該等樓宇包括一棟七層高的辦公樓、兩棟一至二層高的工場、兩棟一層高的倉庫及三棟一層高的配套樓宇，總建築面積約為19,464.81平方米(209,519平方呎)。</p> <p>該物業獲授的土地使用權三份年期同時生效，分別於二零五四年二月二日及二零五八年一月二十七日屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業由貴集團估用作工業、辦公室、倉庫及配套設施用途。</p>	<p>人民幣 168,300,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣 168,300,000元)</p> <p>(詳情請參見附註5)</p>

- (1) 根據兩份日期分別為二零零三年四月十五日及二零零八年一月二十八日的國有土地使用權出讓合同 — 京房房地出讓權[合]字(2003)第047號及京房地出讓權[合]字(2008)第001號，同意將總地盤面積約101,975.995平方米的兩幅土地的土地使用權以總對價人民幣59,152,330元授予貴公司的全資子公司北京澳特舒爾保健品開發有限公司(「北京澳特舒爾」)，為期50年，作工業用途。
- (2) 根據三份國有土地使用證 — 京房國用(2004)字第032號以及京房國用(2008出)字第00048及00049號，總地盤面積約101,976.63平方米的該物業的土地使用權已授予北京澳特舒爾，三份年期同時生效，分別於二零五四年二月二日及二零五八年一月二十七日屆滿，作工業用途。
- (3) 根據兩份房屋所有權證 — 京房權證房外字第0500002號及京房權證房字第034431號，總建築面積約17,240.91平方米的該物業的房屋所有權屬於北京澳特舒爾。
- (4) 吾等獲貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 按附註2及3所述，北京澳特舒爾已取得有關土地使用權及房屋所有權。除抵押合約所載限制外，北京澳特舒爾在上述國有土地使用證所述期限內有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該土地使用權及房屋所有權；

- (ii) 國有土地使用證—京房國用(2004)字第032號及京房國用(2008出)字第00048及00049號以及房屋所有權證—京房權證房外字第0500002號受多項抵押限制。除非取得承按人的書面同意，否則北京澳特舒爾不得轉移、轉讓、出租、出售、授出、再抵押或以其他方式處置已抵押的土地使用權及房屋所有權，北京澳特舒爾亦不得作出任何事宜使有關已抵押部份貶值；
 - (iii) 除上述抵押外，該土地使用權及房屋所有權不受任何其他抵押、查封或第三方權利所限制；
 - (iv) 北京澳特舒爾有權使用位於該物業西面並無房屋所有權證的倉庫，是由於該倉庫於取得國有土地使用證前已存在。根據北京澳特舒爾的確認書，由於北京澳特舒爾購買土地使用權時已賠償原業主，並已取得相關國有土地使用證，因此概無任何第三方對使用該倉庫有任何疑問。然而該等倉庫存在發生權屬糾紛或被拆除的風險。根據北京澳特舒爾的確認，使用該等倉庫不會對其生產及經營有任何實質影響；及
 - (v) 對於總建築面積約783.00平方米並無房屋所有權證的樓宇，北京澳特舒爾亦無取得該等樓宇的相關施工許可。有關管理部門可勒令北京澳特舒爾停止施工、拆除樓宇或支付罰款。根據北京澳特舒爾的確認，該等樓宇不會對北京澳特舒爾的生產及經營有實質影響，而北京澳特舒爾現正申請該等樓宇的相關建設批文。
- (5) 吾等在估值過程中，認為總建築面積約2,223.90平方米的樓宇並無任何商業價值，乃因貴集團並無獲得該等部份的有效房屋所有權證。該等樓宇於二零一零年七月三十一日的折舊重置成本約為人民幣2,800,000元，僅供參考。

附錄四

物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值
4.	位於中國 北京市 房山區 竇店鎮 提香草堂87棟 的多個 住宅單位	該物業包括於二零零九年落成的一棟四層高住宅樓宇2至4層的9個住宅單位。 該物業的總建築面積約為969.61平方米(10,437平方呎)。	該物業現時空置。	人民幣 13,600,000元 (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 13,600,000元)

(1) 根據北京錦繡花園投資發展有限公司與 貴公司的全資子公司北京澳特舒爾保健品開發有限公司(「北京澳特舒爾」)於二零零九年十二月二十二日訂立的9份商品房現房買賣合同，總建築面積約969.61平方米的物業以總對價人民幣8,669,510元售予北京澳特舒爾，作住宅用途。

(2) 吾等獲貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：

(i) 上述商品房現房買賣合同屬有效；及

(ii) 根據上述商品房現房買賣合同以及中國有關法律及法規，北京澳特舒爾有權申請該物業的房屋所有權證。

附錄四

物業估值

第二類 — 貴集團於中國所持有的正在發展物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值
5.	位於中國北京市房山區竇店鎮下坡店村的兩幢樓宇	該物業包括兩幅地盤總面積約95,309.64平方米(1,025,913平方呎)的土地，其上建有兩棟在建樓宇。 擬建樓宇包括一棟一層高倉庫及一棟兩層高食堂，落成後的總建築面積將約為4,359.00平方米(46,920平方呎)。 該物業獲授的土地使用權兩份年期同時生效，於二零五八年一月二十七日屆滿，作工業用途。	該物業現時仍在建設。	人民幣7,900,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣7,900,000元) (詳情請參見附註9)

- (1) 根據日期為二零零八年一月二十八日國有土地使用權出讓合同 — 京房地出讓權[合]字(2008)第001號，同意將地盤面積約95,308.995平方米的一幅土地的土地使用權以對價人民幣58,885,650元授予貴公司的全資子公司北京澳特舒爾保健品開發有限公司(「北京澳特舒爾」)，為期50年，作工業用途。
- (2) 根據兩份國有土地使用證 — 京房國用(2008出)字第00048及00049號，總地盤面積約95,309.64平方米物業的土地使用權已授予北京澳特舒爾，兩份年期同時生效，於二零五八年一月二十七日屆滿，作工業用途。
- (3) 根據建設用地規劃許可證 — 2007貴(房)字第0006號，北京澳特舒爾獲准開發一幅地盤面積為95,308.995平方米的土地。
- (4) 根據建設工程規劃許可證 — 2010規(房)建字第0028號，總建築面積約4,359.00平方米物業的規劃建設工程已獲准動工。
- (5) 根據建築工程施工許可證 — [2010]施建字第0845號，總建築面積約4,359.00平方米物業的規劃建設工程已獲准動工。
- (6) 貴集團表示，估計完成擬建發展項目的成本約人民幣11,100,000元，截至二零一零年七月三十一日，已支銷約人民幣8,090,000元。
- (7) 吾等認為，假設擬建發展項目於二零一零年七月三十一日已落成，則其資本價值應約為人民幣11,000,000元。
- (8) 吾等獲貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 北京澳特舒爾已獲得附註2所述的土地使用權。除抵押合約所載限制外，北京澳特舒爾在上述國有土地使用證所述期限內有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該土地使用權；

- (ii) 上述國有土地使用證受多項抵押限制。除非取得承押人的書面同意，否則北京澳特舒爾不得轉移、轉讓、出租、出售、授出、再抵押或以其他方式處置已抵押的土地使用權。北京澳特舒爾亦不得作出任何事宜使有關已抵押部份貶值；
 - (iii) 除上述抵押外，該土地使用權不受任何其他抵押、查封或第三方權利所限制；及
 - (iv) 北京澳特舒爾就相關物業建設工程之現有進度合法擁有所有必要批文及許可證。
- (9) 進行估值時，吾等僅為擬建樓宇指定折舊重置成本，而土地使用權的資本值計入第2號物業。

第三類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值
6.	位於中國北京市房山區城關街道房山工業區A區的一幅土地	該物業包括兩幅總地盤面積約69,981.66平方米(753,283平方呎)的土地。 該物業獲授的土地使用權二份年期同時生效，於二零一零年三月二十三日屆滿，作工業用途。	該物業現時空置以供日後開發。	無商業價值

- (1) 根據日期為二零一零年三月二十四日的國有土地使用權出讓合同 — 京房地出讓權(合)字[2010]第001號及其補充協議，同意將地盤面積約69,981.656平方米的一幅土地的土地使用權以對價人民幣55,877,500元授予貴公司的全資子公司北京碧生源食品飲料有限公司(「碧生源食品飲料」)，為期50年，作工業用途。
- (2) 根據兩份國有土地使用證 — 京房國用(2010出)第00047及00053號，總地盤面積約69,981.66平方米的該物業的土地使用權已授予碧生源食品飲料，兩份年期同時生效，於二零一零年三月二十三日屆滿，作工業用途。
- (3) 吾等獲貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 根據碧生源食品飲料的確認，碧生源食品飲料已償清政府土地溢利人民幣5,668,514元，但仍有人民幣13,210,074元的地價尚未償還。碧生源食品飲料須根據上述國有土地使用權出讓合同及其補充協議支付該等尚未償還的地價；
 - (ii) 碧生源食品飲料已取得該物業的國有土地使用證，將有權於悉數結清地價後在上述國有土地使用證所述期限內有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該土地使用權；及
 - (iii) 該土地使用權不受任何抵押、查封或第三方權利所限制。
- (4) 由於該物業的土地使用權不能在市場自由轉讓，吾等認為該物業並無商業價值。倘該物業可在市場自由轉讓，則其於二零一零年七月三十一日的資本值為人民幣56,100,000元。

附錄四

物業估值

第四類 — 貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值
7.	貴集團於中國租用的多項物業	<p>該物業包括於一九八零年至二零一零年落成之85項租賃物業。</p> <p>該等物業的用途及建築面積詳情載列如下：</p>	該物業由貴集團估用作辦公室、住宅及倉儲用途。	無商業價值

	概約面積	
	平方米	平方呎
住宅及辦公室	3,073.75	33,086
住宅	422.22	4,545
辦公室	8,028.95	86,424
倉庫	3,128.00	33,670
總計	14,652.92	157,725

貴集團以不同租約租用該等物業，最後一份於二零一二年十二月三十一日屆滿，月租總額約人民幣522,000元。

- (1) 吾等獲貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 部份租賃物業之租約為合法、有效及可執行，承租人有權根據租約所載規定合法使用該等租賃物業；
 - (ii) 由於部份租賃物業的出租人無法提供相關房屋所有權證或其他批文，故無法確定該等租戶是否有權出租有關物業。倘該等業主或其他權利人行使權利撤回租賃物業，則貴集團或須物色其他物業以代替該租賃物業；
 - (iii) 由於部份租賃物業的出租人無法提供相關批文，故無法確定租約是否已登記。由於租約並未規定訂約雙方同意將租約登記程序作為令租約協議生效的必要條件而使用，因此無論是否登記，均不會影響租約的效力；及
 - (iv) 總建築面積約432.00平方米租賃物業的一份租約已登記。