

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團於二零一零年十月三十一日的物業權益進行的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



仲量聯行西門有限公司  
香港鰂魚涌英皇道979號太古坊多盛大廈17樓  
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼 C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對合生元國際控股有限公司（「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」）擁有權益的物業進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以便就有關物業權益於二零一零年十月三十一日（「估值日」）的資本值向閣下提供意見。

吾等對物業權益的估值是指其市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，是指「物業進行適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方經公平磋商後，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日達成交易的估計金額」。

吾等並無賦予由 貴集團租用的第一及第二組物業權益任何商業價值，此乃由於該等物業屬短期租賃或不得轉讓、分租或缺乏可觀的租金溢利。

在進行估值時，吾等假設賣方在市場出售物業權益，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。

吾等的估值報告並無考慮估值的物業權益所欠負的任何費用、抵押或債項，亦無考慮任何因出售而可能引致的開支或稅款。除另有說明外，吾等假設該等物業概無任何可能影響其價值的繁重債權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵守[●]所頒佈的證券[●]相關規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值準則、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則，以及國際評估準則委員會頒佈的國際估值準則的所有規定。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納給予吾等有關年期、規劃批覆、法定通告、地役權、佔用情況、租賃及一切其他相關事宜的意見。

吾等獲提供有關第二組物業權益的租賃協議並已安排在香港土地註冊處查冊。然而，吾等並無查核文件正本，以核實業權或查明任何修訂。

吾等已獲提供多份有關物業權益的租賃協議、房產證、產權證及官方圖則副本，並作出有關查詢。在可行情況下，吾等已查閱文件正本，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賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問北京市競天公誠就中國的物業權益的合法性所提供的法律意見。

吾等並無就該等物業進行詳細測量，以核實物業面積是否正確，惟吾等假設交給吾等的租賃協議或業權文件所載的面積均準確無誤。所有文件和合同僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行任何實地量度。

吾等曾視察物業的外貌，並在可能情況下視察其內部情況。然而，吾等並無進行調查以釐定該等物業所在土地的土地狀況及設施是否適合作任何發展。吾等進行估值時假設該等方面的情況理想。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中，吾等並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性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料的真實性和準確性。吾等亦已尋求並接獲 貴集團確認所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲得足夠資料，以達致知情見解，而吾等並無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

除另有說明外，本報告所列的一切金額數字均以人民幣(人民幣)為單位。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

合生元國際控股有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行西門有限公司  
董事  
彭樂賢  
B.Sc. FRICS FHKIS  
謹啟

[●]

附註： 彭樂賢為特許測量師，擁有 27年中國物業估值經驗及30年香港及英國物業經驗及亞太地區相關經驗。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值概要

#### 第一組 — 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一零年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
1.	中國 廣東省 廣州市 廣州經濟技術開發區 聯廣路187號的一幢工業樓宇及一幢辦公室樓宇	無商業價值
2.	中國 廣東省 廣州市天河區天河北路233號 中信廣場辦公樓11層1102、1103、1105、1109、 1110及1115單位、14層1402、1403及1407單位 以及15層1510單位	無商業價值
3.	中國 北京市 東城區建國門內大街8號 中糧廣場A座5樓06及07單位	無商業價值
4.	中國 上海 長寧區 延安西路728號 華敏翰尊大廈10樓10E室	無商業價值
5.	中國 江蘇省 南京市 鼓樓區中山北路8號 雲峰大廈28樓2801室	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一零年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
6.	中國 浙江省 杭州市 西湖區教工路18號 世貿麗晶城歐美中心1號樓5樓509室	無商業價值
7.	中國 遼寧省 瀋陽市 和平區南京北街109號 和泰運恒國際大廈A座7樓701室	無商業價值
8.	中國 山東省 青島市 市南區 香港中路40號 旗艦大廈29樓A2及B室	無商業價值
9.	中國 四川省 成都市 錦江區 人民南路二段18號 川信大廈15樓A-1室	無商業價值
10.	中國 湖南省 長沙市 芙蓉區五一大道456號 亞大時代大廈11樓01及03室	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一零年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
11.	中國 湖北省 武漢市 漢口區建設大道568號 新世界國貿大廈33樓07室	無商業價值
12.	中國 福建省 廈門市 思明區湖濱北路68號 人民保險大廈19樓1909及1910室	無商業價值
	小計：	零

### 第二組 – 貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一零年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
13.	香港 上環 干諾道中 168-200號 信德中心 西翼 22樓 2208室	無商業價值
	小計：	零
	總計：	零

估值證書

第一組－貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
1. 中國 廣東省 廣州市 廣州經濟技術 開發區 聯廣路187號 的一幢工業 樓宇及一幢 辦公室樓宇	<p>該物業包括一幢4層高的工業樓宇及一幢6層高的辦公室樓宇，於二零零七年落成。</p> <p>該物業的可出租總面積約為9,084.2平方米。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予本公司的全資附屬公司廣州市合生元生物製品有限公司（「廣州合生元」），年期由二零零七年十月一日起至二零一七年九月三十日屆滿，為期10年，月租為人民幣168,835.73元，不包括其他開支。自二零一零年十月一日起，該租金將每三年上漲5.5%。</p>	除工業樓宇第四層轉租予一名關連人士外，該物業現時由貴集團佔用作生產、倉庫及辦公室用途。	無商業價值

附註：

- 根據日期為二零零八年二月二十八日的一項租賃協議，該物業由獨立第三方廣州經濟技術開發區筆崗經濟發展總公司（「出租人」）出租予廣州合生元，年期由二零零七年十月一日起至二零一七年九月三十日屆滿，為期10年，月租為人民幣168,835.73元，不包括其他開支。自二零一零年十月一日起，該租金將每三年上漲5.5%。
- 根據日期為二零一零年十一月二十四日的房屋租賃協議，該物業的工業樓宇的第四層，樓面面積約1,500平方米已由廣州合生元租予貴公司一名關連人士廣州市合生元營養保健品有限公司，年期由二零一零年十一月二十四日起至二零一一年十二月三十一日屆滿，月租人民幣29,654元，包括其他開支。
- 吾等已獲貴公司中國法律顧問就物業租賃協議的合法性提供法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - 出租人具法律權力將物業租賃予本集團，並已就租賃協議進行登記；
  - 租賃協議及房屋租賃協議均為合法、有效並可對訂約方強制執行；
  - 貴集團有權根據租賃協議及中國法律佔用及使用該物業；及
  - 廣州合生元已獲出租人授權於租賃協議期內轉租該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
2. 中國 廣東省 廣州市 天河區 天河北路233 號中信廣場辦 公樓11層 1102、1103、 1105、1109、 1110及1115 單位、14層 1402、1403及 1407單位以及 15層1510單位	<p>該物業包括名為中信廣場的一幢80層高辦公樓11、14及15層的10個辦公單位，於一九九七年落成。</p> <p>該物業的可出租總面積約為1,560.07平方米。</p> <p>該物業由11名獨立第三方出租予本公司一間全資附屬公司廣州市合生元生物製品有限公司（「廣州合生元」），年期不等，屆滿日期介乎二零一一年八月二十五日至二零一二年八月三十一日，月租合共為人民幣222,868.22元，不包括管理費、水電費及其他開支。</p>	<p>該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。</p>	<p>無商業價值</p>

### 附註：

1. 根據日期為二零零八年八月二十三日及二零一零年七月二十七日的九項租賃協議，該物業由11名獨立第三方（「出租人」）出租予廣州合生元，年期不等，屆滿日期介乎二零一一年八月二十五日至二零一二年八月三十一日，月租合共為人民幣222,868.22元，不包括管理費、水電費及其他開支。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業租賃協議的合法性提供法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 出租人已取得該物業的相關業權證書，並已登記租賃協議；
  - b. 租賃協議為合法、有效並可對訂約方強制執行；及
  - c. 貴集團有權根據租賃協議及中國法律佔用及使用該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
3. 中國 北京市 東城區 建國門內大街 8號 中糧廣場A座5 樓06及07單位	<p>該物業包括名為中糧廣場A座的一幢14層高辦公室樓宇5樓的2個辦公室單位，於一九九六年落成。</p> <p>該物業的可出租總面積約為186平方米。</p>	<p>該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。</p>	<p>無商業價值</p>
	<p>該物業由一名獨立第三方出租予本公司的全資附屬公司廣州市合生元生物製品有限公司（「廣州合生元」），年期由二零一零年五月一日起至二零一二年四月三十日屆滿，為期2年，月租為人民幣31,620元，不包括管理費、水電費及其他開支。</p>		

### 附註：

1. 根據日期為二零一零年五月四日的一項租賃協議，該物業由一名獨立第三方北京中糧廣場發展有限公司（「出租人」）出租予廣州合生元，年期由二零一零年五月一日起至二零一二年四月三十日屆滿，為期2年，月租為人民幣31,620元，不包括管理費、水電費及其他開支。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業租賃協議的合法性提供法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 出租人已取得該物業的相關業權證書，而租賃協議尚未登記；
  - b. 租賃協議亦應登記，然而， 貴集團作為承租人不會就未能登記承擔責任，且 貴集團根據租賃協議享有的權利不會因未有登記而受影響；及
  - c. 貴集團有權根據租賃協議及中國法律佔用及使用該物業。



本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
4. 中國 上海 長寧區 延安西路728 號 華敏翰尊大廈 10樓10E室	<p>該物業包括名為華敏翰尊大廈的一幢28層高綜合大廈10樓的一個辦公室單位，於二零零四年落成。</p> <p>該物業的可出租面積約為250.4平方米。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
	<p>該物業由一名獨立第三方出租予本公司的全資附屬公司廣州市合生元生物製品有限公司（「廣州合生元」），年期由二零一零年十一月九日起至二零一三年十一月八日屆滿，為期3年，月租為人民幣33,000元，不包括管理費、水電費及其他開支。</p>		

### 附註：

1. 根據日期為二零一零年十月八日的一項租賃協議，該物業由一名獨立第三方王英亭（「出租人」）出租予廣州合生元，年期由二零一零年十一月九日起至二零一三年十一月八日屆滿，為期3年，月租為人民幣33,000元，不包括管理費、水電費及其他開支。  
如租賃協議所規定，該物業的佔用權應於二零一零年十月十一日前移交廣州合生元，而據 貴公司所告知，廣州合生元已於二零一零年十月十一日遷入該物業。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業租賃協議的合法性提供法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 出租人已取得該物業的相關業權證書，惟租賃協議尚未登記；
  - b. 租賃協議亦應登記，然而， 貴集團作為承租人不曾就未能登記承擔責任，且 貴集團根據租賃協議享有的權利不會因未有登記而受影響；及
  - c. 貴集團有權根據租賃協議及中國法律佔用及使用該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
5. 中國 江蘇省 南京市 鼓樓區 中山北路8號 雲峰大廈28樓 2801室	<p>該物業包括名為雲峰大廈的一幢28層高辦公室大樓28樓的一個辦公室單位，於二零零六年落成。</p> <p>該物業的可出租面積約為237平方米。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
	<p>該物業由一名獨立第三方出租予本公司的全資附屬公司廣州市合生元生物製品有限公司（「廣州合生元」），年期由二零一零年四月八日起至二零一二年四月八日屆滿，為期2年，月租為人民幣346,020元，不包括管理費、水電費及其他開支。</p>		

附註：

1. 根據日期為二零一零年四月八日的一項租賃協議，該物業由一名獨立第三方姚旭（「出租人」）出租予廣州合生元，年期由二零一零年四月八日起至二零一二年四月八日屆滿，為期2年，月租為人民幣346,020元，不包括管理費、水電費及其他開支。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業租賃協議的合法性提供法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 出租人已取得該物業的相關業權證書，並已就租賃協議進行登記；
  - b. 租賃協議為合法、有效並可對訂約方強制執行；及
  - c. 貴集團有權根據租賃協議及中國法律佔用及使用該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
6.	中國 浙江省 杭州市 西湖區 教工路18號 世貿麗晶城 歐美中心 1號樓5樓 509室	<p>該物業包括名為世貿麗晶城歐美中心的一幢23層高綜合大廈5樓的一個辦公室單位，於二零零八年落成。</p> <p>該物業的可出租面積約為137.43平方米。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予本公司的全資附屬公司廣州市合生元生物製品有限公司（「廣州合生元」），年期由二零零九年三月一日起至二零一一年二月二十八日屆滿，為期2年，月租為人民幣20,065元，不包括管理費、水電費及其他開支。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

### 附註：

1. 根據日期為二零零九年三月一日的一項租賃協議，該物業由一名獨立第三方殷凱（「出租人」）出租予廣州合生元，年期由二零零九年三月一日起至二零一一年二月二十八日屆滿，為期2年，月租為人民幣20,065元，不包括管理費、水電費及其他開支。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業租賃協議的合法性提供法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 出租人已取得該物業的相關業權證書，並已就租賃協議進行登記；
  - b. 租賃協議為合法、有效並可對訂約方強制執行；及
  - c. 貴集團有權根據租賃協議及中國法律佔用及使用該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
7. 中國 遼寧省 瀋陽市 和平區南京北 街109號 和泰運恒國際 大廈A座 7樓701室	<p>該物業包括名為和泰運恒國際大廈A座的一幢24層高綜合大廈7樓的一個辦公室單位，於二零零六年落成。</p> <p>該物業的可出租面積約為193.81平方米。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予本公司的全資附屬公司廣州市合生元生物製品有限公司（「廣州合生元」），年期由二零零九年十二月十一日起至二零一零年十二月十一日屆滿，為期1年，月租為人民幣7,335元，不包括電費及其他開支。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零零九年十二月八日的一項租賃協議，該物業由一名獨立第三方陶昕（「出租人」）出租予廣州合生元，年期由二零零九年十二月十一日起至二零一零年十二月十一日屆滿，為期1年，月租為人民幣7,335元，不包括電費及其他開支。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業租賃協議的合法性提供法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 出租人已取得該物業的相關業權證書，並已就租賃協議進行登記；
  - b. 租賃協議為合法、有效並可對訂約方強制執行；及
  - c. 貴集團有權根據租賃協議及中國法律佔用及使用該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
8. 中國 山東省 青島市 市南區 香港中路40號 旗艦大廈29樓 A2及B室	該物業包括名為旗艦大廈的一幢35層高綜合大廈29樓的2個辦公室單位，於二零零零年落成。  該物業的可出租總面積約為236.77平方米。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
	該物業由一名獨立第三方出租予本公司的全資附屬公司廣州市合生元生物製品有限公司（「廣州合生元」），年期由二零一零年六月十五日起至二零一一年六月十四日屆滿，為期1年，月租為人民幣21,605元，不包括管理費、水電費及其他開支。		

附註：

1. 根據一項租賃協議，該物業由一名獨立第三方新世界(青島)置業有限公司（「出租人」）出租予廣州合生元，年期由二零一零年六月十五日起至二零一一年六月十四日屆滿，為期1年，月租為人民幣21,605元，不包括管理費、水電費及其他開支。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業租賃協議的合法性提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 出租人已取得該物業的相關業權證書，並已就租賃協議進行登記；
  - b. 租賃協議為合法、有效並可對訂約方強制執行；及
  - c. 貴集團有權根據租賃協議及中國法律佔用及使用該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
9.	中國 四川省 成都市 錦江區人民南 路二段18號 川信大廈15樓 A-1室	<p>該物業包括名為川信大廈的一幢38層高辦公室樓宇15樓的一個辦公室單位，於一九九八年落成。</p> <p>該物業的可出租總面積約為245.63平方米。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予本公司的全資附屬公司廣州市合生元生物製品有限公司（「廣州合生元」），年期由二零一零年十一月一日起計至二零一一年十月三十一日屆滿，為期1年。月租為人民幣19,650.4元，不包括管理費、水電費及其他開支。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

### 附註：

1. 根據日期為二零一零年十一月一日的租賃協議，該物業由一名獨立第三方四川信託有限公司（「出租人」）出租予廣州合生元，年期由二零一零年十一月一日起計至二零一一年十月三十一日屆滿，為期1年。月租為人民幣19,650.4元，不包括管理費、水電費及其他開支。
2. 根據兩項於二零一零年十月三十一日屆滿的租賃協議，該物業自二零零九年十一月一日起已租予貴集團，每年租金人民幣235,804.8元，不包括管理費、水電費及其他開支。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業租賃協議的合法性提供法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 出租人已取得該物業的相關業權證書，並已就租賃協議進行登記；
  - b. 租賃協議為合法、有效並可對訂約方強制執行；及
  - c. 貴集團有權根據租賃協議及中國法律佔用及使用該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
10. 中國 湖南省 長沙市 芙蓉區五一大 道456號 亞大時代大廈 11樓01及03室	<p>該物業包括名為亞大時代大廈的一幢28層高辦公室樓宇11樓的2個辦公室單位，於二零零二年落成。</p> <p>該物業的可出租面積約為245.23平方米。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
	<p>該物業由一名獨立第三方出租予本公司的全資附屬公司廣州市合生元生物製品有限公司（「廣州合生元」），年期由二零一零年七月二十日起至二零一一年七月十九日屆滿，為期1年，月租為人民幣14,714元，不包括管理費及其他開支。</p>		

附註：

1. 根據日期為二零一零年六月十日的一項租賃協議，該物業由一名獨立第三方湖南亞大科技實業有限公司（「出租人」）出租予廣州合生元，年期由二零一零年七月二十日起至二零一一年七月十九日屆滿，為期1年，月租為人民幣14,714元，不包括管理費及其他開支。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業租賃協議的合法性提供法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 出租人已取得該物業的相關業權證書，尚未就租賃協議進行登記；
  - b. 租賃協議亦應登記，然而， 貴集團作為承租人不曾就未能登記承擔責任，且 貴集團根據租賃協議享有的權利不會因未有登記而受影響；及
  - c. 貴集團有權根據租賃協議及中國法律佔用及使用該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
11. 中國 湖北省 武漢市 漢口區 建設大道 568 號 新世界國貿大 廈 33 樓 07 室	<p>該物業包括名為新世界國貿大廈的一幢 55 層高綜合大廈 33 樓的一個辦公室單位，於二零零四年落成。</p> <p>該物業的可出租面積約為 227.34 平方米。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予本公司的全資附屬公司廣州市合生元生物製品有限公司（「廣州合生元」），年期由二零一零年五月二十七日起至二零一二年五月二十六日屆滿，為期 2 年，月租為人民幣 15,495.12 元，不包括管理費、水電費及其他開支。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

### 附註：

1. 根據日期為二零一零年四月二十日的一項租賃協議，該物業由一名獨立第三方新世界發展（武漢）有限公司（「出租人」）出租予廣州合生元，年期由二零一零年五月二十七日起至二零一二年五月二十六日屆滿，為期 2 年，月租為人民幣 15,495.12 元，不包括管理費、水電費及其他開支。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業租賃協議的合法性提供法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 出租人已取得該物業的相關業權證書，並已就租賃協議進行登記；
  - b. 租賃協議為合法、有效並可對訂約方強制執行；及
  - c. 貴集團有權根據租賃協議及中國法律佔用及使用該物業。



本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
12. 中國 福建省 廈門市 思明區 湖濱北路68號 人民保險大廈 19樓1909及 1910室	<p>該物業包括名為人民保險大廈的一幢28層高辦公室樓宇19樓的2個辦公室單位，於二零零一年落成。</p> <p>該物業的可出租總面積約為138.91平方米。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予本公司的全資附屬公司廣州市合生元生物製品有限公司（「廣州合生元」），年期由二零一零年四月一日起至二零一一年三月三十一日屆滿，為期1年，月租為人民幣8,473.51元，不包括管理費、水電費及其他開支。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

### 附註：

1. 根據日期為二零一零年三月二十三日的一項租賃協議，該物業由一名獨立第三方廈門興保職工培訓服務中心（「出租人」）出租予廣州合生元，年期由二零一零年四月一日起至二零一一年三月三十一日屆滿，為期1年，月租為人民幣8,473.51元，不包括管理費、水電費及其他開支。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業租賃協議的合法性提供法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 出租人具法律權力將物業租賃予本集團，並已就租賃協議進行登記；
  - b. 租賃協議為合法、有效並可對訂約方強制執行；及
  - c. 貴集團有權根據租賃協議及中國法律佔用及使用該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 第二組 – 貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
13.	香港 上環 干諾道中 168-200號 信德中心 西翼 22樓 2208室	<p>該物業包括一幢30層高辦公室／商業樓宇22樓一個辦公室單位，於一九八五年落成。</p> <p>該物業的總樓面面積約為1,402平方呎(130.25平方米)。</p> <p>根據合生元國際控股有限公司(作為承租人)與獨立第三方網龍香港有限公司(作為業主)訂立的租賃協議，該物業由 貴集團租賃，年期自二零一零年八月二十日起至二零一二年八月十九日止屆滿，為期2年，月租為30,432港元，不包括差餉、冷氣費、管理費及其他開支。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的登記擁有人為網龍香港有限公司。