

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就其對本集團物業權益於二零零九年七月三十一日所進行估值之函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本招股書而編製。



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：

吾等已遵照閣下指示，對澳優乳業股份有限公司（「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」）持有權益的物業進行估值。吾等確認曾視察物業、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需之其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零九年七月三十一日（「估值日」）之資本值之意見。

吾等對該等物業權益之估值指市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫之情況下在估值日進行交易之估計金額」。

基於第一類物業權益之樓宇及構築物性質以及該類物業所處之特定位置，現時可能並無可資比較之相關市場交易。因此，吾等採用折舊重置成本法對該類物業權益進行估值。

折舊重置成本法指「現時物業重置（或重建）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，加上進行改善的目前重置（或重建）成本，再按實際損耗以及各種相關陳舊及優化作出扣減計算。物業權益之折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠之潛在盈利能力而定。

第二類由貴集團所租用物業權益因屬於短期租賃性質或因不得轉讓或分租或因缺乏有高額利潤的租金，故吾等並無給予該等物業權益任何商業價值。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮所估物業權益欠負的任何質押、抵押借款或債項，亦無考慮於出售成交時可能涉及之任何開支或稅項。除另有列明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

進行物業權益估值時，吾等已遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒布之皇家特許測量師學會估值準則(第六版)及香港測量師學會頒布之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載之一切規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並接納 貴集團就年期、規劃批覆、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事項而向吾等提供之意見。

吾等已獲出示多份有關物業權益之業權文件副本，包括有關物業權益之國有土地使用權證、房屋所有權證，並已在中國作出有關查詢。吾等已盡可能查閱文件正本，以核實中國物業權益之現有業權，以及物業權益可能附帶之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 貴公司之中國法律顧問競天公誠律師事務所就 貴集團於中國之物業權益之業權有效性所提供意見。

吾等並無進行詳細測量，以核實物業之地盤面積是否正確，惟已假設吾等所獲文件及正式地盤圖則載列之地盤面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以釐定地面狀況及設施是否適合繼續運作。吾等之估值乃假設該等物業在上述方面情況屬良好。此外，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已徵求並獲 貴集團確認，其提供之資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲足夠資料以達致知情觀點，且並無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重要資料。

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

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands
澳優乳業股份有限公司
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

二零零九年九月二十四日

附註： 彭樂賢為特許測量師，彼擁有26年中國地區之物業估值經驗，並擁有29年香港、英國及亞太區之物業估值經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	於二零零九年 七月三十一日 現況下之資本值 人民幣	貴集團應佔權益	於二零零九年 七月三十一日 貴集團應佔資本值 人民幣
1.	位於中國 湖南省 望城縣 高塘嶺鎮 旺旺東路2號 之一幅土地、 8幢樓宇及 多座構築物	54,098,000	100%	54,098,000
小計：		<u>54,098,000</u>		<u>54,098,000</u>

第二類 — 貴集團於中國租用及佔用之物業權益

編號	物業	於二零零九年 七月三十一日 現況下之資本值 人民幣	貴集團應佔權益	於二零零九年 七月三十一日 貴集團應佔資本值 人民幣
2.	中國 湖南省 長沙市 芙蓉區 黃興中路168號 新大新大廈A幢9樓	無商業價值	100%	無商業價值
小計：		<u>無</u>		<u>無</u>
總計：		<u>54,098,000</u>		<u>54,098,000</u>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 七月三十一日 現況下之資本值 人民幣
1.	位於中國 湖南省 望城縣 高塘嶺鎮 旺旺東路2號之 一幅土地、 8幢樓宇及 多座構築物	該物業包括地盤面積約為44,334平方米之一幅土地及其上建有之8幢樓宇以及多座輔助構築物，於二零零一年十月至二零零六年八月期間不同階段落成。 該等樓宇之總建築面積約為21,936.41平方米。 該等樓宇主要包括一幢工業樓宇、2幢辦公樓宇、3個守衛室、一個鍋爐房及一個浴室。 該等構築物主要包括雕像、牆壁、道路及綠化。 該項物業獲授之土地使用權將於二零零五年七月三十一日屆滿，作工業用途。	該物業目前由 貴集團佔用作生產、配套及辦公室用途。	54,098,000 貴集團應佔全部權益： 人民幣54,098,000元

附註：

1. 澳優乳品(湖南)有限公司(「澳優湖南」)為 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 根據編號為望變更國用(2007)第620號之國有土地使用權證，一幅地盤面積約為44,334平方米之土地的土地使用權已授予澳優湖南作工業用途，將於二零零五年七月三十一日屆滿。
3. 根據編號為望房權證高字第00030022號至第00030029號之8份房屋所有權證，總建築面積約為21,936.41平方米之8幢樓宇由澳優湖南擁有。
4. 根據澳優湖南與長沙市商業銀行東塘支行所訂立日期為二零零八年七月二十五日編號為望房押字2008-(1760-1767)之房地產抵押合同，一幅地盤面積約為44,334平方米之土地的土地使用權及總建築面積約為

21,936.41平方米之8幢樓宇已作出涉及由二零零八年七月二十五日開始至二零一一年七月二十五日屆滿為期36個月且最高貸款金額為人民幣30,000,000元之抵押。

5. 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就物業權益發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 澳優湖南已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權，故擁有合法權利使用、佔用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處置該物業；
 - b. 除上文披露之抵押外，該物業不受抵押、查封、擔保或任何其他產權負擔所規限；及
 - c. 在轉讓、出租、再抵押或以其他方式處置該物業時，澳優湖南應事先向抵押權人取得書面同意。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國租用及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 七月三十一日 現況下之資本值 人民幣
2.	中國 湖南省 長沙市 芙蓉區 黃興中路168號 新大新大廈 A幢9樓	<p>該物業包括一幢24層高之商業及住宅樓宇之9樓全層，約於二零零一年六月落成。</p> <p>該物業之可租賃總面積約為1,200平方米。</p> <p>該物業乃租予澳優乳品(湖南)有限公司，由二零零八年十二月一日開始至二零一零年十一月三十日屆滿為期兩年，月租為人民幣35,000元，包括管理費、升降機維修費、飲用水及水電費。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 澳優乳品(湖南)有限公司(「澳優湖南」)為貴公司之間接附屬公司。
2. 根據租賃協議，該物業由貴公司之關連人士長沙新大新物業管理有限公司(「新大新物業」)租予澳優湖南，由二零零八年十二月一日開始至二零一零年十一月三十日屆滿為期兩年，月租為人民幣35,000元，包括管理費、升降機維修費、飲用水及水電費。
3. 根據編號為長房權証芙蓉字第00581490號之房屋所有權證，總樓面面積約為14,907.25平方米之新大新大廈一部分(包括物業)由長沙新大新置業有限公司(「業主」)擁有。
4. 根據業主、業主之母公司長沙新大新集團有限公司與新大新物業所訂立日期為二零零三年一月一日之資產委託管理協議，新大新物業有權代業主及長沙新大新集團有限公司出租上文附註3所述物業部分。

5. 根據長沙市房地產管理局所發出日期為二零零九年六月五日編號為芙蓉長房租証字第090157號之樓宇租賃權證 (Building Tenancy Certificate)，有關租賃協議已經登記，年期自二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日止為期一年。
6. 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就該物業項下租賃協議之有效性發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 新大新物業已自該物業之業主取得授權函件，因而擁有將該物業租予澳優湖南之合法權利；及
 - b. 租賃協議符合中國法律，且對簽署雙方均有效力、具約束力及可予執行。