

以下為世邦魏理仕有限公司就其於2010年10月31日對本集團的所有物業權益所進行的估值而編製的估值函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

4/F Three Exchange Square
8 Connaught Place
Central, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830
香港中環康樂廣場八號交易廣場第三期四樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830
www.cbre.com.hk

地產代理(公司)牌照號碼
Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

我們根據閣下的指示，對中國動物保健品有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(以下統稱為「**貴集團**」)於中華人民共和國(「**中國**」)持有的物業權益進行估值。我們確認曾進行有關視察及作出有關查詢，並取得我們認為必要的進一步資料，以向閣下提供我們對該等物業權益於2010年10月31日(「**估值日**」)的資本值的意見。

我們按市值基準進行估值。所謂市值，我們定義為「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。

除非另有說明，我們的估值乃按照香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)頒布的「香港測量師學會物業估值準則第一版」編製。我們亦已遵守公司條例(第32章)附表3第46段，及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「**上市規則**」)第5章、應用指引第12項及應用指引第16項所載的一切規定。

我們已假設業主於公開市場出售物業，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以抬高或降低此等物業權益的價值。

除非另有說明，否則所有物業權益均以比較法進行估值，並假設每項物業均可以交吉形式出售。比較基於實際交易所變現的價格或對可比較物業的出價為基準。類似面積、特性和地點的可比較物業會進行分析，並審慎衡量每項物業各自的優點和缺點，以達致公平價值比較。

對 貴集團於中國所持有作佔用及開發用途的第一類物業權益進行估值時，我們以直接比較法對各項有關物業權益進行估值。我們假設各項有關物業權益均以其現時狀況交吉出售，並經參考相關市場上可比較銷售交易。

對 貴集團於中國租用的第二類物業權益而言，我們認為該等物業權益並無商業價值，主要由於它們不得轉讓或分租，或因沒有重大的利潤租金。

我們對位於中國的物業權益進行估值時，乃依賴 貴集團的中國法律顧問競天公誠律師事務所提供的法律意見（「**中國法律意見**」）。我們獲提供有關該等物業權益的業權文件的摘要，惟我們並無查閱文件正本以核實所有權或是否有任何修訂並未見於我們所取得的副本。所有文件僅用作參考。

我們頗為依賴 貴公司提供的資料，尤其但不限於銷售記錄、規劃批准、法定通告、地役權、租賃及建築面積等資料。我們並無進行實地計量。估值證書內的一切尺寸、量度及面積僅屬約數。於檢查所獲資料及作出相關查詢時，我們已採取一切合理審慎措施。我們無理由懷疑 貴公司提供給我們估值所依據的重要資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團告知，我們獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

我們已就是次估值範圍查驗有關物業。於查驗過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行結構性檢查，亦無測試建築物的設施。因此，我們無法匯報有關物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們並無就任何未來發展實地查驗地基狀況及設施等方面的質素。

我們進行估值時，並無考慮物業權益所欠負的任何押記、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設物業權益概無涉及任何可影響其價值的繁重權益負擔、限制及支銷。

除另有說明外，一切貨幣款額乃以人民幣（「人民幣」）列賬。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國
北京市
亦莊經濟開發區
康定街6號
中國動物保健品有限公司
董事會 台照

代表
世邦魏理仕有限公司
估值及諮詢服務部
董事
盧銘恩
謹啓

2010年12月15日

附註： 盧銘恩先生為英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員，彼擁有逾七年於中國及香港估值的經驗。

估值概要

物業權益	於2010年 10月31日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於2010年10月31日 貴集團應佔 資本值 (人民幣元)
第一類 — 貴集團於中國持有作佔用及開發用途的物業權益			
1. 位於中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 和林格爾縣 盛樂經濟園 北四街 一座綜合工業大樓	64,700,000	60%	38,820,000
2. 位於中國 山西省 晉中市 太谷縣 山西農業大學南部 一座綜合工業大樓	34,000,000	72%	24,480,000
		第一類小計：	63,300,000
第二類 — 貴集團於中國租用的物業權益			
3. 中國 北京市 亦莊經濟開發區 康定街6號 第6及第7座部分			無商業價值
4. 位於中國 河北省 石家莊市 石家莊高新技術產業開發區 燕山大街148號 一座綜合工業大樓			無商業價值
5. 中國 河北省 深州市 工業城 緯二路 一座綜合工業大樓			無商業價值
6. 位於中國 瀋陽市、合肥市及成都市 的七個租賃物業			無商業價值
		第二類小計：	無商業價值
		總計：	63,300,000

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有作佔用及開發用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年10月31日
			現況下的資本值 (人民幣元)
1. 位於中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 和林格爾縣 盛樂經濟園 北四街 一座綜合工業大樓	該物業佔用一塊面積約為135,860平方米的用地(「該用地」)，該物業包括多個工場、辦公室及設施，總建築面積約為20,368.02平方米。 誠如 貴集團所告知，該發展項目將分兩期進行，包括多個工場、辦公室及設施，總建築面積約為62,604.62平方米。第1期現已竣工，而第2期仍為空置土地。 該物業的第1期已於2010年2月竣工。 貴集團根據國有土地使用權證持有該物業的土地使用權，土地使用期將於2059年5月31日屆滿，作工業用途。	該物業的第1期目前由 貴集團佔用作廠房用途，而該物業的第2期則仍為空置土地。	64,700,000 (貴集團應佔60% 權益：人民幣 38,820,000元)

附註：

- a) 根據和林格爾縣人民政府與內蒙古必威安泰生物科技有限公司訂立日期為2008年7月10日的合約，該用地的土地使用權(佔地約135,860平方米)已按總代價人民幣6,113,700元出讓予 貴集團。
- b) 根據和林格爾縣人民政府發出日期為2009年12月3日的國有土地使用權證和林格爾(2009)國用字第0000319號，該用地的土地使用權(佔地約135,860平方米)已出讓予內蒙古必威安泰生物科技有限公司作工業用途，土地使用期將於2059年5月31日屆滿。
- c) 根據和林格爾縣人民政府發出日期為2010年2月8日的房地產權證房權證明字第183021001672號，該物業的房屋所有權(總建築面積約20,368.62平方米)已出讓予內蒙古必威安泰生物科技有限公司。
- d) 該物業的分配價值明確分析為土地部分佔人民幣8,200,000元；樓宇部分佔人民幣56,500,000元。

- e) 我們已獲 貴集團的法律顧問提供就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i) 貴集團所擁有的國有土地使用權證及房地產權證為合法有效。
 - ii) 貴集團合法擁有位於和林格爾縣盛樂經濟園的五幢樓宇，建築面積分別為4,261.24平方米、6,609.1平方米、9,172.59平方米、42.71平方米及282.98平方米。根據房地產權證及中國法律， 貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業。
 - iii) 根據國有土地使用權證， 貴集團合法擁有一塊工業用地(佔地135,860平方米)的土地使用權，屆滿日期為2059年5月31日。
 - iv) 就我們所知，上述樓宇及土地使用權並不受限於任何根據中國法律註冊的按揭。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年10月31日
			現況下的資本值 (人民幣元)
2. 位於中國 山西省 晉中市 太谷縣 山西農業大學南部 一座綜合工業大樓	該物業佔用一塊面積約為52,367.51平方米的用地(「該用地」)，該物業包括多個工場、辦公室及設施及一幢新建成樓宇，總建築面積約為15,497.06平方米。 該物業於1970年代至2004年期間竣工。 貴集團根據國有土地使用權證持有該物業的土地使用權，土地使用期將於2053年9月16日屆滿，作工業用途。	該物業目前由 貴集團佔用作廠房用途。	34,000,000 (貴集團應佔72%權益： 人民幣24,480,000元)

附註：

- a) 根據太谷縣人民政府發出日期為2004年11月16日的國有土地使用權證太國用(2004)第676號，該用地的土地使用權(佔地約52,367.51平方米)已出讓予山西隆克爾生物製藥有限公司作工業用途，土地使用期將於2053年9月16日屆滿。
- b) 根據太谷縣人民政府發出的下列房屋所有權證，房屋所有權(總建築面積約為15,119.98平方米)已出讓予 貴集團。

單位編號	房屋所有權證編號	建築面積 (平方米)
1	房權證太權證	1,152.48
2	字第09062號	6,301.68
1	房權證太權證	282.75
2	字第09063號	7,383.07
總計：		15,119.98

- c) 誠如 貴公司所告知，該物業的3幢樓宇(總建築面積約462.92平方米)已遭拆卸。
- d) 誠如 貴公司所告知，該物業的新建成樓宇(總建築面積約840平方米)已豎立於上文附註c)所述的已拆卸樓宇的位置上。倘 貴集團取得該部分的房屋所有權證，則該物業於2010年10月31日現況下的資本值合共為人民幣34,300,000元(貴集團應佔72%權益：人民幣24,696,000元)。
- e) 我們已獲 貴集團的法律顧問提供就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i) 貴集團擁有的國有土地使用權證及房地產權證第09062號及第09063號為合法有效。

- ii) 根據房地產權證第09062號及據 貴集團所闡述，撤除已拆卸樓宇(建築面積為462.92平方米)外， 貴集團合法擁有以紅磚結構建成的樓宇(建築面積為1,152.48平方米)及以混合結架建成的樓宇(建築面積為6,301.68平方米)。根據房地產權證第09062號及中國法律， 貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及以其他方式處置該物業。
- iii) 根據房地產權證第09062號， 貴集團合法擁有以簡單結構建成的樓宇(建築面積為282.75平方米)及以混合結架建成的樓宇(建築面積為7,383.07平方米)。根據房地產權證第09063號及中國法律， 貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及以其他方式處置該物業。
- iv) 根據國有土地使用權證及太谷縣土地資源局於2010年7月30日發出的證明， 貴集團合法擁有獲出讓的一塊工業用地(佔地52,367.51平方米)的土地使用權，屆滿日期為2053年9月16日。
- v) 就我們所知，上述樓宇及土地使用權並不受限於任何根據中國法律註冊的按揭。
- vi) 有關並無房地產權證的樓宇， 貴集團合法擁有國有土地使用權證，然而 貴集團並無提供任何規劃、建築及環境許可證等及相關政府機關發出的接納文件。因此，根據中國法律，政府有權要求拆卸該等樓宇或處罰 貴集團。取得相關許可證、登記及房地產權證後， 貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國租用的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於2010年10月31日 現況下的資本值 (人民幣元)								
3. 中國 北京市 亦莊經濟開發區 康定街6號 第6及第7座部分	該發展項目佔用一塊面積約為19,048.87平方米的用地，該發展項目包括兩座工業樓宇(即第6座及第7座)，總建築面積約為16,433.41平方米。 各樓宇的建築面積概述如下：	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室及宿舍用途。	無商業價值								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第6座</td> <td>11,480.07</td> </tr> <tr> <td>第7座</td> <td><u>4,953.34</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u><u>16,433.41</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	第6座	11,480.07	第7座	<u>4,953.34</u>	總計	<u><u>16,433.41</u></u>		
樓宇	建築面積 (平方米)										
第6座	11,480.07										
第7座	<u>4,953.34</u>										
總計	<u><u>16,433.41</u></u>										
	誠如 貴集團所告知，該發展項目已於2008年竣工。										
	該物業包括發展項目的部分(總建築面積約為12,000平方米)。										
	北京海辰瑞安科技有限公司租賃該物業予 貴集團，為期32個月，於2012年12月31日屆滿，年租為人民幣4,000,000元。										

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權證，該用地的土地使用權(總佔地約19,048.87平方米)已出讓予 貴集團。

國有土地使用權證編號	發出日期	用地面積 (平方米)	屆滿日期
開有限國用(2003)第59號	2005年7月13日	8,768.10	2053年11月25日
開有限國用(2003)第2號			
穗府國用(2000)字第特151號	2003年3月11日	<u>10,280.60</u>	2053年3月10日
	合計：	<u><u>19,048.87</u></u>	

- b) 根據北京市建設委員會發出的下列房屋所有權證，房屋所有權(總建築面積約為16,433.41平方米)已出讓予 貴集團。

單位編號	房屋所有權證編號	建築面積 (平方米)
6	X京房權證開股字第00319號	11,480.07
7	X京房權證開股字第006343號	4,953.34
總計：		<u>16,433.41</u>

- c) 根據北京海辰瑞安科技有限公司(「甲方」)與 貴集團附屬公司北京海思科瑞科技有限公司(「乙方」)於2010年7月30日訂立的租賃協議，甲方同意租賃該物業的部分(建築面積約為12,000平方米)予乙方，由2010年5月1日開始為期32個月，於2012年12月31日屆滿，年租為人民幣4,000,000元。
- d) 根據乙方與 貴集團附屬公司北京健翔和牧生物科技有限公司(「丙方」)於2010年8月11日訂立的分租協議，乙方同意租賃該物業的部分(第6座208號單位，總建築面積約為200平方米)予丙方，由2010年5月1日開始為期32個月，於2012年12月31日屆滿，年租為人民幣70,000元。
- e) 我們獲告知，擁有人為 貴集團的關連方。
- f) 我們已獲 貴集團的法律顧問提供就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i) 該租賃協議為合法、有效、對訂約雙方具有約束力並已獲登記。國有土地使用權證開有限國用(2003)第2號、開有限國用(2003)第59號及房地產權證X京房權證開股字第00319號及X京房權證開股字第006343號為合法有效。
 - ii) 根據該租賃協議，甲方租賃該樓宇(建築面積為12,000平方米)及土地使用權(佔地約19,048.7平方米)予 貴集團，租期由2010年5月1日起至2012年12月31日止。根據該租賃協議及中國法律，乙方有權佔用及使用該物業。
 - iii) 該分租協議為合法、有效、對訂約雙方具有約束力並已獲登記。乙方已取得甲方就乙方將該物業部分分租予丙方的書面同意書。
 - iv) 甲方已取得就乙方分租該物業部分予丙方的有關業權文件。
 - v) 根據該分租協議，乙方分租第6座208號單位予丙方，租期由2010年5月1日起至2012年12月31日止。根據該分租協議及中國法律，丙方有權佔用及使用該物業部分。我們並無發現任何違反使用條文的情況。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2010年10月31日
			現況下的資本值 (人民幣元)
4. 位於中國 河北省 石家莊市 石家莊高新技術產業開發區 燕山大街148號 一座綜合工業大樓	該發展項目佔用一塊面積約為39,900平方米的用地(「該用地」)，該發展項目包括五幢一層高的倉庫及廠房樓宇和兩幢配套樓宇作辦公室及宿舍用途，總建築面積約為18,579.58平方米。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室、宿舍、倉庫及工場用途。	無商業價值
	各樓宇的建築面積概述如下：		
	樓宇	建築面積 (平方米)	
	005	1,006.79	
	010	1,006.79	
	003	9,321.28	
	008	1,322.30	
	009	<u>1,989.30</u>	
	總計	<u>14,646.46</u>	
	誠如 貴集團所告知，該發展項目已於2008年竣工。		
	該物業包括發展項目的部分(總建築面積約為13,335.19平方米)。		
	石家莊麥迪森動物保健品有限公司租賃該物業予 貴集團，為期32個月，於2012年12月31日屆滿，年租為人民幣4,100,000元。		

附註：

- a) 根據石家莊市土地及資源局發出日期為2006年1月17日的國有土地使用權證石開(東)國用(2006)第103號，該用地的土地使用權(佔地約39,900平方米)已出讓予石家莊麥迪森動物保健品有限公司作工業用途，土地使用期將於2053年9月11日屆滿。

- b) 根據石家莊市房地產管理局發出的下列房屋所有權證，房屋所有權(總建築面積約為14,646.46平方米)已出讓予 貴集團。

單位編號	房屋所有權證編號	建築面積 (平方米)
003	石房權證開字第780000140號	9,321.28
005	石房權證開字第780000139號	1,006.79
010		1,006.79
008	石房權證開字第780000167號	1,322.30
009		<u>1,989.30</u>
總計：		<u>14,646.46</u>

- c) 誠如 貴集團所告知， 貴集團現在申請兩座倉庫及廠房樓宇(總建築面積約為3,933.12平方米)的房屋所有權證。

- d) 根據石家莊麥迪森動物保健品有限公司(「甲方」)與 貴集團(「乙方」)於2010年7月30日訂立的下列租賃協議，甲方同意租賃該物業的多個部分(總建築面積約為13,335.19平方米)予乙方，由2010年5月1日開始為期32個月，於2012年12月31日屆滿。

編號	建築面積 (平方米)	年租 (人民幣元)
1	451.36	140,000
2	2,213.10	680,000
3	451.36	140,000
4	451.36	140,000
5	451.36	140,000
6	451.36	140,000
7	2,213.10	680,000
8	2,216.15	680,000
9	2,222.94	680,000
10	<u>2,213.10</u>	<u>680,000</u>
合計：		<u>4,100,000</u>

- e) 我們已獲告知，擁有人為 貴集團的關連方。

- f) 我們已獲 貴集團的法律顧問提供就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- i) 國有土地使用權證石開(東)國用(2006)及房地產權證第780000139號及第780000140號為合法有效。
- ii) 甲方已取得租賃協議下的物業業權文件。該租賃協議為合法、有效、對訂約雙方具有約束力並已獲登記。根據該租賃協議及中國法律， 貴集團有權佔用及使用該物業。我們並無發現任何違反使用條文的情況。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年10月31日												
			現況下的資本值 (人民幣元)												
5. 中國 河北省 深州市 工業城 緯二路 一座綜合工業大樓	該物業佔用一塊面積約為11,067平方米的用地(「該用地」)，該物業包括四幢多層高的工業樓宇，總建築面積約為4,374.3平方米。 各樓宇的建築面積概述如下：	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室及工場用途。	無商業價值												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1,689.90</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>764.00</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>1,743.10</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td><u>177.30</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u><u>4,374.30</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	1	1,689.90	2	764.00	3	1,743.10	4	<u>177.30</u>	總計	<u><u>4,374.30</u></u>		
樓宇	建築面積 (平方米)														
1	1,689.90														
2	764.00														
3	1,743.10														
4	<u>177.30</u>														
總計	<u><u>4,374.30</u></u>														
	誠如 貴集團所告知，該物業已於2002年前後竣工。														
	深州保吉安獸藥技術諮詢服務有限公司租賃該物業予 貴集團，為期32個月，於2012年12月31日屆滿，年租為人民幣700,000元。														

附註：

- a) 根據深州市人民政府發出日期為2007年11月的國有土地使用權證深國用(2007)東區第002號，該用地的土地使用權(佔地約11,067平方米)已出讓予深州保吉安獸藥技術諮詢服務有限公司作工業用途，土地使用期將於2052年1月27日屆滿。
- b) 根據深州市房地產局發出的房屋所有權證房權證字第8530-28-94號，該物業的房屋所有權(總建築面積為4,374.3平方米)已出讓予 貴集團作工業用途。
- c) 根據深州保吉安獸藥技術諮詢服務有限公司(甲方)與 貴集團(乙方)於2010年7月30日訂立的租賃協議，甲方同意租賃該物業(總建築面積約為4,374.30平方米)予乙方，由2010年5月1日開始為期32個月，於2012年12月31日屆滿，年租為人民幣700,000元。
- d) 我們獲告知，擁有人為 貴集團的關連方。

- e) 我們已獲 貴集團的法律顧問提供就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i) 該租賃協議為合法、有效、對訂約雙方具有約束力並已獲登記。國有土地使用權證及房地產權證為合法有效。
 - ii) 根據該租賃協議，甲方租賃該樓宇(建築面積為4,374.3平方米)及土地使用權(佔地約11,067平方米)予 貴集團，租期由2010年5月1日起至2012年12月31日止。根據該租賃協議及中國法律， 貴集團有權佔用及使用該物業。我們並無發現任何違反使用條文的情況。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年10月31日
			現況下的資本值 (人民幣元)
6. 位於中國 瀋陽市、合肥市及 成都市 的七個租賃物業	該物業包括於瀋陽市、合肥市及成都市的 七幢樓宇，營運作為代表辦公室。	該物業目前由 貴集團佔 用作代表辦公室用途。	無商業價值

附註：

- a) 我們獲告知，出租人為 貴集團的獨立第三方。
- b) 根據 貴集團提供的租賃協議，出租物業的若干詳情載列如下：

編號	出租人	物業地址	出租		年租 (人民幣元)
			面積 (平方米)	租期	
1	瀋陽津澤物流有限公司	瀋陽市於洪區張士 水果批發市場1號門	200	2010年1月1日至 2010年12月31日	38,560
2	瀋陽海一角實業有限公司	瀋陽市於洪區微山湖街 65號該公司市場內的 貨攤	並無 界定	2010年1月1日至 2010年12月31日	46,213
3	合肥市光大建築 工程有限公司	合肥市大楊鎮夾塘村	650	2010年1月1日至 2010年12月31日	30,500
4	合肥商業儲運有限責任公司 阜陽北路分行	出租倉庫	500	2010年1月1日至 2010年12月31日	48,000
5	馮貴根	成都市金牛區天回鎮 明月中心村第5段5號單 位第10號	並無 界定	2010年1月1日至 2010年12月31日	16,000
6	任永貴	成都市成華區青龍鎮 十陵村第九段	並無 界定	2010年1月1日至 2010年12月31日	16,200
7	吳志勇	成都市成華區青龍鎮 十陵村	並無 界定	2010年1月1日至 2010年12月31日	18,000

- c) 我們已獲 貴集團的法律顧問提供就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i) 出租人並無提供相關的房屋所有權證，出租人可能無權租出該等物業。
 - ii) 倘出租人並無相關物業業權文件，則取得相關房屋所有權證之前隨時可終止該等租賃協議。