
此乃要件 請即處理

閣下對本通函的任何內容或應採取的行動**如有任何疑問**，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、執業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的碧生源控股有限公司股份全部**出售或轉讓**，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手出售或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



碧生源控股有限公司

BESUNYEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：926)

**非常重大的出售事項
出售目標公司100%股權
及
股東特別大會通告**

碧生源控股有限公司謹訂於二零一九年二月二十二日下午三時三十分假座香港金鐘金鐘道88號太古廣場香港港麗酒店7樓顯利廳舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第74至75頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格印列的指示填妥表格，盡快但無論如何於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間前不少於48小時，交回本公司之香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一九年二月四日

目 錄

	頁碼
釋義	1
董事會函件	5
I. 序言	6
II. 出售目標公司100%股權	6
III. 上市規則之涵義	15
IV. 股東特別大會	16
V. 推薦建議	16
VI. 其他資料	16
附錄一 — 本集團之財務資料	17
附錄二 — 目標集團之財務資料	20
附錄三 — 餘下集團之管理層討論及分析	35
附錄四 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	41
附錄五 — 物業估值報告	54
附錄六 — 一般資料	67
股東特別大會通告	74

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下含義：

「工商」	指 適用的工商管理當局
「奧利新」	指 珠海奧利新醫藥有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限責任公司
「組織章程細則」	指 本公司之組織章程細則(經不時修訂)
「北京澳特舒爾」	指 北京澳特舒爾保健品開發有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「碧生源大廈」	指 碧生源大廈，位於北京市海澱區西四環北路160號玲瓏天地D座
「碧生源食品飲料」	指 北京碧生源食品飲料有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司，於本通函日期100%由西藏碧生源商貿擁有
「碧生源物業」	指 北京碧生源物業管理有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限責任公司，於本通函日期為本公司之間接全資附屬公司
「碧創投資」	指 霍爾果斯碧生源創業投資有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「董事會」	指 董事會
「工作日」	指 除週六、周日及新加坡和中國所有法定節假日之外的日曆日
「本公司」	指 碧生源控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」或「交割」	指 根據股權轉讓協議之條款完成出售事項
「關連人士」	指 具有上市規則賦予之涵義

釋 義

「代價」	指	買方根據股權轉讓協議之條款及條件就出售事項應付賣方之代價
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據股權轉讓協議，由賣方向買方出售目標公司100%股權
「股東特別大會」	指	將於二零一九年二月二十二日下午三時三十分假座香港金鐘金鐘道88號太古廣場香港港麗酒店7樓顯利廳召開及舉行的本公司股東特別大會或其任何續會
「股權轉讓協議」	指	買方與賣方就出售事項於二零一八年十二月三十一日訂立之股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的人士或公司
「康百納」	指	珠海康百納藥業有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限責任公司
「最後實際可行日期」	指	二零一九年二月一日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「品茶」	指	北京品茶在線電子商務有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限責任公司

釋 義

「物業估值報告」	指	由獨立估值師亞太評估諮詢有限公司於二零一八年十二月十日出具的物業估值報告，載有碧生源大廈截至二零一八年十一月三十日採用收益法評估之市場值
「買方」	指	Tosalco Pte. Ltd.，一間根據新加坡法律註冊成立之有限責任公司
「餘下集團」	指	除目標集團外的本集團
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股份之持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00000833333美元之普通股
「新加坡」	指	新加坡共和國
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	北京暢升商務諮詢有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限責任公司，於本通函日期為本公司之間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「西藏碧生源商貿」	指	西藏碧生源商貿有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限責任公司
「兩茶」	指	碧生源牌常潤茶和碧生源牌常菁茶
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「賣方」	指	阿利雲山(北京)商務諮詢有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「源遠流長基金」	指	寧波源遠流長投資中心(有限合夥)，一間根據中國法律註冊成立之有限合夥企業

釋 義

「中航拓宏」	指	中航拓宏(西安)置業有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司
「中山萬漢」	指	中山萬漢製藥有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限責任公司
「中山萬遠」	指	中山萬遠新藥研發有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限責任公司



碧生源控股有限公司
BESUNYEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：926)

執行董事：

趙一弘先生 (董事長及首席執行官)

高雁女士 (副董事長)

非執行董事：

卓福民先生

獨立非執行董事：

黃晶生先生

任光明先生

何願平先生

註冊辦事處：

Portcullis (Cayman) Ltd.

The Grand Pavilion Commercial Centre

Oleander Way, 802 West Bay Road

P.O. Box 32052

Grand Cayman KY1-1208

Cayman Islands

中國主要營業地點：

中國

北京市海澱區

西四環北路160號

玲瓏天地碧生源大廈10樓

(郵編：100036)

香港營業地點：

香港

灣仔港灣道26號

華潤大廈13樓1303室

敬啟者：

非常重大的出售事項
出售目標公司100%股權
及
股東特別大會通告

I. 序言

茲提述本公司日期為二零一八年十二月三十一日之有關出售事項之公告。本通函旨在向閣下提供：(i)有關出售事項之進一步資料；及(ii)股東特別大會通告，以使閣下可就投票贊成或反對將於股東特別大會上提呈之決議案作出知情決定。

II. 出售目標公司100%股權

於二零一八年十二月三十一日(交易時段後)，賣方(本公司間接全資附屬公司)及買方訂立股權轉讓協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意收購目標公司100%股權，代價為人民幣5.55億元，全部將由買方以現金支付。於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，且目標集團成員公司之財務業績將不再併入本集團財務報表。

股權轉讓協議的主要條款如下：

日期：

二零一八年十二月三十一日

訂約方：

- (1) 賣方：阿利雲山(北京)商務諮詢有限公司
- (2) 買方：Tosalco Pte. Ltd.

就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的獨立第三方。

將予出售之資產

根據股權轉讓協議，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意收購目標公司100%股權。內部重組(詳見以下「內部重組」一節之披露)結束後且於交割前，目標公司將持有碧生源物業(亦為一家本公司間接全資附屬公司)100%股權，碧生源物業為碧生源大廈的註冊持有人。

碧生源大廈位於北京市海澱區西四環北路160號玲瓏天地D座，為一棟地上十一層的建築及部分地下停車場，總建築面積為11,628.21平方米。截至本通函日期，碧生源

大廈的3,235.89平方米由本集團辦公使用，該部分由本集團持作固定資產；8,392.32平方米由碧生源物業出租予獨立第三方，該部分由本集團持作投資性房地產。

於二零一八年九月三十日，碧生源大廈的未經審核淨賬面值為約人民幣284,943,000元。根據物業估值報告，碧生源大廈於二零一八年十一月三十日之經評估市場值為人民幣480,000,000元。根據上市規則第五章要求編製的物業估值報告，請參見附錄五。

代價及其支付

代價為人民幣5.55億元，該等代價系參考目標公司及碧生源物業各自於二零一八年十二月三十一日之預編淨資產(假設內部重組屆時已完成)，即約人民幣311,641,000元和人民幣311,641,000元，和載於物業估值報告之碧生源大廈截至二零一八年十一月三十日的評估值，即人民幣480,000,000元，經公平協商釐定。雙方同意，將於內部重組完成後對目標公司100%股權進行評估，以對上述代價進行確認。

代價將按以下安排，由買方向賣方進行支付：

- (1) 股權轉讓協議約定的交割的先決條件全部達成後的十(10)個工作日內，買方將向賣方支付代價的90% (「首付款」)；及
- (2) 交割完成滿一年的十(10)個工作日內，如未發生股權轉讓協議約定的賣方應向買方支付違約金或經雙方確認的其他款項的情形，買方將向賣方支付代價的10% (「尾款」)。

代價的調整

在交割日後的五(5)個工作日內，賣方應編製目標公司截至交割日的資產負債表。如果發生調整事項並導致目標公司於交割日的資產負債表與目標公司截至二零一九年二月二十八日(預計交割日)的預編資產負債表之間存在超過人民幣50,000元的差異，則代價會做相應調整，即買方應在調整金額確定後五(5)個工作日內將差額支付至賣方指定帳戶(如相比代價調增)，或賣方應在調整金額確定後五(5)個工作日內將差額支付

至買方指定帳戶(如相比代價調減)。如果未發生調整事項或者差額不超過人民幣50,000元,則代價保持不變。

「調整事項」主要包括股權轉讓協議簽署日至交割日期間的下列活動:(i)目標公司分配股息;(ii)通過收取服務費轉移目標公司的資金;以及(iii)在目標公司帳簿中記錄不合理的費用。

目標公司於預期交割日的預編財務報表根據歷史成本進行編製,實際交割日的財務報表編製也將會以此為編製基礎。另外,根據本公司管理層的初步判斷,目標公司預計不會產生調整事項。綜上所述,董事認為調整事項不會對交易對價產生重大影響,交易對價公平合理且符合公司和股東的整體利益。

內部重組

內部重組按如下方式進行(「**內部重組**」):(1)目標公司在二零一八年十二月三十一日之前將持有碧生源物業60%的股權(「**第一階段重組**」);(2)目標公司將於二零一九年一月十五日或之前自北京澳特舒爾受讓碧生源物業40%的股權,從而持有碧生源物業100%的股權,且目標公司對碧生源物業享有的人民幣3億元債權已轉為股權(「**第二階段重組**」)。

截至最後實際可行日期,內部重組已經完成。

保函

- (1) 股權轉讓協議已簽署且目標公司持有碧生源物業的60%股權後的八(8)個工作日內,買方向本公司出具金額為代價的20%的保函,保函的有效期至二零一九年二月二十八日。若交割日晚於二零一九年二月二十八日,則雙方順延保函的有效期至雙方補充確認的交割日。買方向本公司提供上述保函的同時,本公司應退還買方向本公司出具的金額為400萬美元的保函(出具日期為二零一八年十一月十九日)。若股權轉讓協議生效的前提條件未達成且買方未予豁免(如買方有權豁免),買方有權單方面終止並收回該銀行保函。

董事會函件

二零一八年十一月十九日出具的金額為400萬美元的保函系參照代價的5%確定。提供此等保函是允許買方對目標公司開展盡職調查的前提。

- (2) 雙方辦理出售事項的工商登記且買方收到工商局出具的《准予變更登記通知書》或工商登記辦理回執後在五(5)個工作日內，買方向本公司出具金額為代價的70%的保函，保函的有效期至二零一九年二月二十八日。若交割日晚於二零一九年二月二十八日，則雙方順延保函的有效期至雙方補充確認的交割日。若交割的先決條件未達成且買方未予豁免(如買方有權豁免)，買方有權單方面終止並收回該銀行保函及上述金額為代價20%的保函。
- (3) 本公司應於買方支付首付款同時返還買方已經提供的上述所有保函，包括金額為400萬美元的保函(如有)、金額為代價20%的保函及金額為代價70%的保函。
- (4) 賣方或其指定的關聯方應在買方支付首付款前向買方指定的境內關聯方出具保函，保函的有效期應至股權轉讓協議所列的本次交易涉及的待解決事項全部解決完畢之日或保函所載具體期限，保函的金額應能夠涵蓋該部分整改費用。如賣方或其指定的關聯方未能在買方支付首付款前提供該保函，買方有權在支付首付款時，足額扣除待解決事項中截至交割日應解決而尚未解決事項對應的費用。

股權轉讓協議生效的前提條件

股權轉讓協議自雙方簽訂之日起成立，自以下前提條件全部滿足或為買方豁免後生效。被買方豁免的前提條件將成為賣方的交割義務：

- (1) 內部重組的工商變更登記完成，賣方向買方提供了相應材料，該等內部重組所涉及的全部事項應符合相關法律法規的要求且就本次交易的交易架構已經取得了買方的認可；

董事會函件

- (2) 賣方與買方應當各自取得適用於出售事項的批准，取得本公司股東大會對出售事項的批准，且賣方應取得聯交所對於出售事項公告及通函的批准；
- (3) 賣方或其指定的關聯方與買方或其指定的境內第三方簽署碧生源大廈10層及11層的租賃合同；及
- (4) 雙方就股權轉讓協議所列的待解決事項涉及的整改方案、整改費用的處理方案達成一致，並由賣方或其指定的關聯方向買方指定的境內關聯方提供能夠涵蓋該部分整改費用的全部整改保函。

買方有權豁免上述全部條件(除條件(2)不可豁免外)。截至最後實際可行日期，條件(3)已滿足。

交割的先決條件

交割應於以下條件獲滿足或為買方豁免後進行。如買方豁免全部或部分先決條件後選擇繼續履行股權轉讓協議，則被豁免的先決條件成為賣方的交割後義務，賣方應於交割後六十(60)日內完成交割後義務：

- (1) 股權轉讓協議生效的前提條件均已滿足或為買方豁免；
- (2) 出售事項的工商登記已經完成，目標公司已經領取新的營業執照；
- (3) 買方已向本公司提供股權轉讓協議約定的保函；
- (4) 雙方已按股權轉讓協議約定足額完稅，並辦理完畢商委備案及外匯信息登記手續；
- (5) 賣方對於股權轉讓協議所列的待解決事項(包括但不限於對目標公司及碧生源物業對截至交割日的關聯方往來款進行清理，並達到買方的要求)以及所需費

董事會函件

用已經妥善解決／達成解決方案並取得了買方的書面認可，賣方已經出具能夠涵蓋該部分費用的全部整改保函；及

- (6) 經買方確認，二零一九年一月一日至交割時的碧生源大廈的租賃收入已足額預留於碧生源物業賬面，且雙方確認該等預留的租賃收入不適用代價的調整。

買方有權豁免上述全部條件(除條件(3)不可豁免外)。截至最後實際可行日期，條件(3)已滿足。

交割

賣方應於交割的先決條件均被滿足或為買方豁免之日起五(5)個工作日內，提供並促使目標公司向買方提供項目交接清單中所列項目，以及股權轉讓協議簽署之日至交割日目標公司在其日常經營中新增的文件、資料、物品等；且賣方應將目標公司、碧生源物業和碧生源大廈按交割日現狀交付給買方。賣方完成上述事項的當日為交割日。自交割日起，目標公司、碧生源大廈的權利義務及風險均由買方整體承擔。

無論因不可抗力或賣方、買方的原因，若雙方於二零一九年八月三十一日或之前未能完成股權轉讓協議項下的交割，任何一方均有權書面通知對方終止股權轉讓協議。

工商登記

股權轉讓協議簽訂且買方向本公司出具金額為代價的20%的保函後，賣方及目標公司應於五(5)個工作日內於北京工商網上登記平台確認本次交易工商登記所需材料，此後雙方應相互配合準備股權轉讓工商變更登記所需申請文件，辦理股權轉讓登記手續，買方將保管當地工商行政管理部門出具的《准予變更登記通知書》或工商登記辦理回執，賣方應於材料遞交後十(10)個工作日內辦理完畢工商登記手續。自買方向本公司出具金額為代價的70%的保函後，目標公司之新營業執照應由買方領取並保管。

如股權轉讓協議終止或因協議生效的前提條件未達成導致股權轉讓協議未生效的，買方承諾將應賣方之要求為股權轉讓的撤銷程序和步驟盡力提供任何必需的協助，包括但不限於協助完成商委備案、恢復由賣方持有目標公司股權的工商登記、外匯信息變更的撤銷及變更登記手續、撤銷預提所得稅的申報、返還預提所得稅以及退還保函等。

特別違約責任

若任何一方有以下特別違約行為，其應當向另一方支付人民幣6,000萬元的違約賠償金。特別違約行為是指：

(1) 對於賣方而言：

- a. 任何故意阻礙出售事項之工商登記、商委備案、繳納稅款、目標公司外匯信息登記的行為；
- b. 任何故意阻礙交割的先決條件發生的行為；
- c. 任何惡意做出聲明與保證的行為；及
- d. 除因買方或不可抗力事件的原因外，未能完成交割，且持續超過六(6)個月導致交割無法達成。

(2) 對於買方而言：

- a. 任何故意阻礙交割的先決條件發生的行為；
- b. 未能及時將代價(無論部分還是全部)支付至賣方，且經賣方催告後，十(10)日內仍未能支付；
- c. 任何惡意做出聲明與保證的行為；及
- d. 除因賣方或不可抗力事件的原因外，未能完成交割，且持續超過六(6)個月導致交割無法達成。

目標公司和碧生源物業之資料

目標公司為根據中國法律註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司，並且是為本交易持有碧生源物業的載體。目標公司於二零一八年七月合法成立。截至二零一八年九月三十日，由於第一階段重組尚未完成，目標公司未經審計的淨資產為零，自成立日至二零一八年九月三十日期間目標公司未經審計的淨利潤(除稅前和除稅後)為零。截至最後實際可行日期，目標公司已經實現對碧生源物業全部股權的完全控股。

碧生源物業為一間根據中國法律註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司，其主要資產是碧生源大廈，主要業務是出租商業及辦公用房。

根據本通函附錄二所載列之目標集團簡明綜合財務信息(已經由羅兵咸永道會計師事務所審閱)，目標集團於二零一八年九月三十日之未經審核綜合資產總值為約人民幣335,399,000元，目標集團於二零一八年九月三十日之未經審核綜合資產淨值為約人民幣13,851,000元(擁有欠付一家本集團成員公司的債務人民幣3億元¹)。下表為截至二零一七年十二月三十一日止財政年度及二零一八年九月三十日止九個月之目標集團之未經審核綜合收入及其他財務數據：

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 ^註 人民幣元	截至二零一八年 九月三十日 止九個月 人民幣元
收入	1,990,000	17,861,000
毛利	1,035,000	9,320,000
經營性利潤	721,000	5,491,000
財務成本	(1,734,000)	(15,657,000)
虧損淨額(除稅前)	1,013,000	10,166,000
虧損淨額(除稅後)	1,013,000	10,166,000

註：碧生源物業設立於二零一七年六月。本列所披露的為自碧生源物業設立之日起至二零一七年十二月三十一日的財務數據。

¹ 第二階段重組過程中，目標公司將成為該等債務的債權人；第二階段重組結束後，目標公司對碧生源物業享有的該等人民幣3億元債權將全部轉為股權。截至最後實際可行日期，第二階段重組已全部完成。

有關本集團及訂約方的一般資料

本集團

本集團為中國的功能保健茶產品的領先供應商，主要從事功能保健茶及藥品的研究開發、生產、銷售及推廣業務。

賣方

賣方為一間根據中國法律註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司，持有目標公司100%股權，其主要從事向本集團成員提供諮詢服務。

買方

買方為一間根據新加坡法律註冊成立之有限責任公司，其主要從事於房地產投資、開發和運營等相關業務，為吉寶置業中國之全資附屬公司。

吉寶置業中國是吉寶企業旗下負責房地產業務的子公司 — 吉寶置業的全資子公司。吉寶企業是一家擁有多元業務的公司，致力為客戶提供強勁的可持續城鎮化解決方案，以滿足對能源、基礎設施、清潔環境、高品質住宅和辦公樓，以及互聯互通的需求。吉寶置業的業務遍佈亞洲各地，包括新加坡、中國、越南、印尼、菲律賓等市場。在中國，公司專注於開發城鎮項目、住宅、親水項目、商業地產以及綜合體項目。多年來，吉寶置業中國旗下的房地產組合已擴展至中國近十座城市。目前，吉寶置業中國擁有約20個項目，所擁有的地塊可建造逾2萬套住宅。吉寶置業中國同時也是中新政府間的合作項目 — 中新天津生態城(簡稱「生態城」)的投資者，以及吉寶集團在生態城中的生態開發項目的開發商。

出售事項之財務影響

假設出售事項於二零一八年六月三十日完成，在考慮國際會計準則第17號「租賃」預計產生之影響後，預期將錄得收益約人民幣2.13億元，乃經參考(i)代價(即人民幣5.55億元)，(ii)目標集團於二零一八年六月三十日之未經審核資產淨值(即約人民幣2.81億元)以及出售事項之交易成本、稅費及開支(即約人民幣0.51億元)及(iii)售後回租導致之遞延收益(即約人民幣0.1億元)。請參考附錄四中附註二(c)(x)按國際會計準則第16號計算的預期收益，國際會計準則第16號將於二零一九年一月一日生效。有關計算乃僅供說明而提供之估計，本集團可實現之實際收益將視乎目標集團於出售事項完成時之實際賬面值而定。

資產及負債

根據本通函附錄四所載餘下集團之未經審核備考財務資料，假設完成已於二零一八年六月三十日落實，則餘下集團之未經審核備考綜合資產總值及負債總值應分別約為人民幣16.37億元及人民幣3.11億元。

盈利

根據本通函附錄四所載餘下集團之未經審核備考財務資料，假設完成已於二零一八年一月一日落實，於截至二零一八年六月三十日止之六個月，餘下集團之未經審核備考除稅後綜合盈利約為人民幣1.8億元。

進行出售事項之理由及裨益

董事會相信，出售事項為通過出售該物業變現可觀收入之良機。出售事項所得款項淨額約為人民幣5.2億元(即出售事項所得款項減相關開支)。本集團現時擬將出售事項所得款項淨額用作以下用途：(i)約人民幣1.2億元用於補充本集團日常營運資金，以擴張本集團現有業務並增加市場投放；(ii)約人民幣1.5億元用於償還貸款，以降低本集團的財務成本；及(iii)餘下約人民幣2.5億元用於向股東派付股息，和／或用於潛在投資(如有良好投資機遇)，惟須以實際情況及董事會不時決議為準。

為了確保本集團在出售事項完成後能夠繼續在現有辦公地點辦公，使得本集團業務運作不受出售事項的影響，本集團間接全資附屬公司北京澳特舒爾已於股權轉讓協議簽署當日與碧生源物業簽署了一份房屋租賃合同(「房屋租賃合同」)，以向碧生源物業租用碧生源大廈10層及11層(建築面積合計：1,984.98平方米)做辦公用途(「租賃事項」)。該等租賃的租期為三年，自出售事項交割日起算，租金為人民幣9.5元／平方米／天(含增值稅)。

III. 上市規則之涵義

由於出售事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，故出售事項構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准之規定。

董事會函件

由於根據使用權資產的價值計算的租賃事項的所有適用百分比率(定義見上市規則)低於5%，故租賃事項不構成上市規則第14章項下本公司之須於公佈的交易。

IV. 股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第74頁至第75頁。會上將提呈普通決議案以就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易尋求股東批准。就本公司所知，概無股東於股權轉讓協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上就有關股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

根據現有組織章程細則，於本公司股東大會上，除會議主席可秉誠容許純粹與程序或行政事宜相關的決議案以舉手方式表決外，任何股東表決須以投票方式進行。因此，將於股東特別大會上考慮及酌情批准之決議案將由股東以投票方式表決。

V. 推薦建議

經考慮本函件所載理由，董事認為，股權轉讓協議及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議全體股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。

VI. 其他資料

閣下請垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
董事長
趙一弘
謹啟

二零一九年二月四日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一七年十二月三十一日止三個財政年度之經審核綜合財務報告已於下列文件中披露，而該等文件已於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://ir.besunyen.com>)登載：

- 本公司於二零一八年四月十九日所發佈之截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(第97至183頁)；
- 本公司於二零一七年四月三日所發佈之截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報(第96至163頁)；及
- 本公司於二零一六年三月二十九日所發佈之截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度(第64至127頁)。

2. 債務聲明

借款

於二零一八年十二月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有尚未償還債務合共人民幣150,000,000元，包括(i)有擔保銀行貸款人民幣120,000,000元；及(ii)無擔保銀行貸款人民幣30,000,000元。

質押

於二零一八年十二月三十一日，價值約人民幣18,468,000元之土地使用權已抵押予中山農村商業銀行，以作為人民幣20,000,000元的短期借款的抵押品。此外，於二零一八年十二月三十一日，價值約人民幣6,392,000元之土地使用權及價值約人民幣88,273,000元之樓宇已抵押予外部第三方擔保公司，以作為人民幣100,000,000元的本集團短期借款擔保的抵押品。

或有負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團概無重大或有負債或擔保。

除本通函前述或其他部分披露者以及於一般業務過程中的集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於二零一八年十二月三十一日營業時間結束時，本集團並無已發行及發行在外或同意發行之任何其他借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃承擔、擔保或其他或有負債。

3. 重大不利變動

董事確認，自二零一七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報告之結算日）起至最後實際可行日期止，除本公司日期為二零一八年五月六日及二零一八年十二月二十六日之盈利預警公告所披露外，本集團之財務或經營狀況或前景概無任何重大不利變動。

4. 營運資金

經計及本集團之業務前景、本集團可獲得之財務資源包括可持續獲得融資，在完成出售事項後且在未有不可預見之情形的情況下，董事認為，本集團擁有充裕營運資金，可滿足目前自本通函日期起計至少未來十二個月之需要。

5. 本集團之財務及經營前景

二零一六年，英國醫學雜誌《柳葉刀》發表全球成年人體重調查報告，結果顯示全球承認肥胖人口已經超過體重較輕人群，而中國肥胖人群的絕對數量已達世界第一，其中，中國男性肥胖人數4,320萬人，女性肥胖人數4,640萬人。根據國家統計局的統計顯示，中國人口超重率和肥胖率均不斷上升。自一九九二年至二零一五年，超重率從13%增長至30%，肥胖率亦自3%增長至12%。肥胖人群不斷增加，使得減肥行業的市場規模在二零一五年達到了人民幣900億元。

同時，根據智研諮詢於二零一七年八月發表的《2017–2022年中國保健品市場深度評估與投資前景分析報告》，二零一八年至二零二二年，中國減肥藥市場規模預計約分步達到人民幣約49億元、54億元、62億元、70億元及75億元。

同時臨床醫學調查表明，我國便秘患病率為3%–17.6%，成人慢性便秘患病率為4%–6%，並隨年齡增長而升高，60歲以上高達22%。男女患病率之比最高達1：4.5，而且正逐年上升。流行病學調查資料顯示，中國總體便秘人群佔總人口的：8%–12%，即1–1.5億人群，中國的腸道健康產品市場在人民幣100億元以上。

截至二零一八年十二月三十一日，本集團銷售團隊覆蓋全國31個省、自治區及直轄市。共有兩茶及來利牌奧利司他經銷商63家，分銷商232家。整個銷售團隊共服務近100,000家

OTC藥房的終端零售店。同時，本集團線上銷售渠道覆蓋了天貓及京東等主流電商渠道，本集團能充分利用上述優勢，以支持中山萬漢生產的碧生源牌奧利司他實現更加快速、有效的進入市場。

二零一八年九月起，在傳統渠道，本集團進一步調整了銷售團隊的分配機制，將骨幹人員的績效考核模式由原來的「業績提成」轉變為「經營成果分享」，即虛擬股份機制。由於這個激勵政策的改變，且基於二零一八年上半年本公司清理渠道清理市場之後打造了良性的營銷體系，目前我們已經初步看到了經營成果的反應，相信在二零一九年本公司經營業績將較二零一八年會有所提升。

在電商渠道，本集團由原來集中在北京的團隊，在二零一八年陸續分出北京站(京東系)、杭州站(阿里系)、廣州站(拼多多、唯品會系)，各站毗鄰客戶、走進客戶，與客戶在一起，改變原有作業方式，深入瞭解各平台特性、策略、成功模式。經過一年歷練，已建立與平台客戶深厚關係，打造符合各平台特性的運營模式。展望二零一九，電商渠道將繼續尋求新電商合作機會，提高溢利及股東回報。

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)為本通函之目的所出具報告全文。



羅兵咸永道

北京暢升商務諮詢有限公司之歷史財務資料的審閱報告
(於中華人民共和國成立的有限公司)

致碧生源控股有限公司董事會

引言

本所(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第22至34頁之歷史財務資料，此等歷史財務資料包括北京暢升商務諮詢有限公司(以下簡稱「出售公司」)及其附屬公司(以下統稱「出售集團」)於二零一七年十二月三十一日以及二零一八年九月三十日之簡明匯總資產負債表，於二零一七年六月二日起至二零一七年十二月三十一日止期間，於二零一七年六月二日起至二零一七年九月三十日止期間以及截至二零一八年九月三十日止九個月期間的簡明匯總全面收益表、權益變動表和現金流量表，以及解釋附註(「歷史財務資料」)。編製歷史財務資料的目的，僅是因應香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.68(2)(a)(i)(A)段的規定，以供載入碧生源控股有限公司(「貴公司」)就出售出售集團而出具的通函中。

貴公司董事須負責按照歷史財務資料附註3及附註4所載的呈列與編製基準以及上市規則第14.68(2)(a)(i)段呈列與編製歷史財務資料。董事亦負責管理層釐定為使編製的歷史財務資料不存在不論由於欺詐或錯誤導致重大錯誤陳述的有關內部控制。歷史財務資料並不包括充足數據以構成國際會計準則理事會頒布之國際會計準則第1號「財務報表呈報」所界定的完整財務報表或國際會計準則第34號「中期財務報告」所界定的中期財務報告。我們的責任在於根據我們協議之委聘條款基於我們之審閱就本歷史財務資料達成結論，並僅向閣下全體彙報，而不作任何其他用途。我們不就本報告之內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

審閱範圍

我們已根據國際審計與鑒證準則委員會頒布之國際審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」及參考香港會計師公會頒布之實務守則第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」進行審閱工作。歷史財務資料之審閱包括詢問(主要對負責財務及會計事務之人士)，以及採納分析及其他審閱程序。審閱之範圍遠小於根據國際審計準則進行之審計，故我們無法確保我們已知悉可通過審計識別之所有重大事項。因此，我們並不表達審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信出售集團在相關財務期間的歷史財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註3及附註4所載的呈列與編製基準編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一九年二月四日

簡明匯總全面收益表

		二零一七年 六月二日起 至二零一七年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 六月二日 起至二零一七年 九月三十日 止期間 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一八年 九月三十日 止九個月期間 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	1,990	—	17,861
銷售成本		(955)	—	(8,541)
毛利		1,035	—	9,320
行政開支		(314)	—	(3,829)
財務成本		(1,734)	—	(15,657)
除所得稅前虧損		(1,013)	—	(10,166)
所得稅開支		—	—	—
期內虧損		(1,013)	—	(10,166)

簡明匯總資產負債表

	附註	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	2,009	1,953
土地使用權	7	235,054	228,476
投資物業	8	70,134	68,171
其他非流動資產	9	<u>12,809</u>	<u>10,739</u>
非流動資產總值		<u>320,006</u>	<u>309,339</u>
流動資產			
按金、預付款項及其他應收款項	9	10,597	24,663
現金及現金等價物		<u>430</u>	<u>1,397</u>
流動資產總值		<u>11,027</u>	<u>26,060</u>
資產總值		<u>331,033</u>	<u>335,399</u>
權益及負債			
權益			
匯總資本	10	500	500
其他儲備	11	24,530	24,530
累計虧損		<u>(1,013)</u>	<u>(11,179)</u>
權益總額		<u>24,017</u>	<u>13,851</u>
負債			
非流動負債			
其他非流動負債		<u>1,296</u>	<u>1,296</u>
非流動負債總額		<u>1,296</u>	<u>1,296</u>
流動負債			
其他應付款項及應計開支	13	4,956	4,490
借款	12	<u>300,764</u>	<u>315,762</u>
流動負債總額		<u>305,720</u>	<u>320,252</u>
負債總額		<u>307,016</u>	<u>321,548</u>
權益及負債總額		<u>331,033</u>	<u>335,399</u>

簡明匯總權益變動表

	匯總資本 人民幣千元 (未經審核) (附註10)	其他儲備 人民幣千元 (未經審核) (附註11)	累計虧損 人民幣千元 (未經審核)	權益總額 人民幣千元 (未經審核)
二零一七年六月二日起至 二零一七年十二月三十一日 止期間				
於二零一七年六月二日之結餘	—	—	—	—
期內全面虧損總額	—	—	(1,013)	(1,013)
與股東以股東身份進行之交易： 股東出資	500	24,530	—	25,030
於二零一七年十二月三十一日 之結餘	<u>500</u>	<u>24,530</u>	<u>(1,013)</u>	<u>24,017</u>
二零一八年一月一日起至 二零一八年九月三十日止期間				
於二零一八年一月一日之結餘	500	24,530	(1,013)	24,017
期內全面虧損總額	—	—	(10,166)	(10,166)
於二零一八年九月三十日之結餘	<u>500</u>	<u>24,530</u>	<u>(11,179)</u>	<u>13,851</u>
二零一七年六月二日起至 二零一七年九月三十日止期間				
於二零一七年六月二日之結餘	—	—	—	—
與股東以股東身份進行之交易： 股東出資	500	—	—	500
於二零一七年九月三十日之結餘	<u>500</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>500</u>

簡明匯總現金流量表

	二零一七年 六月二日起至 二零一七年十二月 三十一日止期間 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 六月二日起 至二零一七年 九月三十日 止期間 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一八年 九月三十日 止九個月期間 人民幣千元 (未經審核)
來自經營活動的現金流量			
經營(所用)／所得現金	<u>(70)</u>	<u>—</u>	<u>12,917</u>
來自經營活動的現金 (流出)／流入淨額	<u><u>(70)</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>12,917</u></u>
來自投資活動的現金流量			
預付關聯方款項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(11,950)</u>
來自投資活動的現金流出淨額	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>(11,950)</u></u>
來自融資活動的現金流量			
股東出資所得款	<u>500</u>	<u>500</u>	<u>—</u>
來自融資活動的現金流入淨額	<u><u>500</u></u>	<u><u>500</u></u>	<u><u>—</u></u>
現金及現金等價物增加淨額	430	500	967
期初現金及現金等價物	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>430</u>
期末現金及現金等價物	<u><u>430</u></u>	<u><u>500</u></u>	<u><u>1,397</u></u>

出售集團歷史財務資料附註

1. 一般資料

碧生源控股有限公司(「貴公司」)根據開曼群島公司法(二零一零年修訂版)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。二零一零年九月二十九日貴公司以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)作為第一上市地上市。貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)的主要業務為生產及銷售功能保健茶產品以及減肥及其他藥品。

於二零一八年十二月三十一日,阿利雲山(北京)商務諮詢有限公司(「賣方」),一貴公司全資持有之子公司與Tosalco Pte. Ltd.「買方」訂立買賣協定(「買賣協定」)。據此買賣協議,賣方附條件同意出售且買方附條件同意收購北京暢升商務諮詢有限公司(「出售公司」,貴公司成立於二零一八年七月十八日的子公司)100%股權,其現金代價為約人民幣555.0百萬元(「建議出售事項」)。

出售公司是以持有北京碧生源物業管理有限公司(「碧生源物業」)股權投資為目的成立的載體公司,碧生源物業成立於二零一七年六月二日,為一處物業的註冊持有公司,該物業位於北京市海澱區西四環北路160號玲瓏天地D座,為一棟地上十一層的建築及部分地下停車場,總建築面積為11,628.21平方米(「碧生源大廈」)。

此簡明匯總財務資料之編製目的為呈列出售公司及碧生源物業(統稱「出售集團」)之匯總財務資料,僅為列入貴公司發佈建議出售事項之通函所用(「歷史財務資料」)。

此歷史財務資料未經審核,且除另有註明外,資料以人民幣(「元」)呈列。

2. 內部重組

為實現建議出售事項,貴集團於二零一八年九月三十日之後完成以下各步重組(「內部重組」):

- (a) 於二零一八年十一月二十六日,北京澳特舒爾保健品開發有限公司(「北京澳特舒爾」),一間貴公司之全資子公司,將原持有的60%碧生源物業股權轉讓至出售集團;
- (b) 於二零一九年一月三日,北京澳特舒爾將持有碧生源物業剩餘40%股權轉讓至出售集團;
- (c) 於二零一九年一月五日,將碧生源物業原欠同集團同級子公司借款人民幣300百萬元轉讓為欠出售公司借款(「碧生源物業借款」)。通過此次債務轉讓,出售公司獲得(i)應收碧生源物業前述金額貸款;以及(ii)欠同集團子公司前述金額借款(「出售公司借款」)。二零一九年一月五日,同集團子公司將出售公司借款進一步轉為欠阿利雲山借款,阿利雲山為出售集團之直接控股公司。阿利雲山獲得(i)應收出售公司前述金額貸款;以及(ii)欠同集團子公司前述金額借款;以及,

- (d) 隨後，於二零一九年一月九日，阿利雲山與出售集團將出售公司借款及碧生源物業借款分別轉換為對出售公司及碧生源物業的永久股權投資。

3. 列報基準

歷史財務資料包括出售公司及碧生源物業之匯總層面財務資料，其假定為內部重組自碧生源物業成立之日起已經完成。出售公司於二零一八年七月十八日註冊成立，其於碧生源物業成立之日尚未有任何業務；因此，各期間的歷史財務資料主要代表碧生源物業自二零一七年六月二日成立以來的財務資料。

4. 編製基準

- (a) 歷史財務資料已按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14.68(2)(a)(i)(A)段編製，並僅用以載入貴公司就建議出售事項發佈之通函。有關資料不足以構成國際會計準則第1號「財務報表的列報」所定義整套財務報表及國際會計師公會所頒佈國際會計準則第34號「中期財務報告」界定的整套簡明財務報表所需資料。有關資料應與貴公司截至二零一七年十二月三十一日止之年度報告以及貴公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告一併閱讀。
- (b) 截至二零一八年九月三十日，出售集團之流動負債超過流動資產約人民幣294,192,000元，出售集團的流動負債主要包括欠同集團同級子公司借款人民幣315,762,000元（附註12）。在內部重組完成後，上述借款已轉換為出售集團權益，因此不再償還。

基於上述，貴公司董事認為，出售集團於可見未來（不少於自報告期末起計十二個月期間）將可繼續營運。因此，貴公司董事於編製歷史財務資料時採納持續經營基準。

- (c) 簡明財務資料根據貴公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報及貴公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告所載出售集團採納的會計政策編製。除下文所述外，有關政策於一切列報期間一致應用。

(i) 出售集團採用新準則及修訂準則

以下新準則須於二零一八年一月一日起之財政年度強制採用，並適用於出售集團：

- 國際財務報告準則第9號「金融工具」；以及
- 國際財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收益」。

出售集團在此歷史財務資料提前採用國際財務報告準則第3號修訂「業務的定義」。

有關採用上述新準則及修訂準則細節，請參閱附註14。

(ii) 適用於出售集團新準則未提前採用

國際財務報告準則第16號「租賃」已經公佈且適用於出售集團，但該準則在二零一八年一月一日起之財政年度內並非強制性採用。出售集團在此歷史財務資料中未提前採用國際財務報告準則第16號。

國際財務報告準則第16號取消經營租賃及融資租賃之間區別，因此將導致在租賃方資產負債表上確認幾乎所有租賃合同。根據新準則，資產（使用租賃物品的權利）以及支付租金的財務負債將被確認。短期及低值租賃合同除外。

出租方會計處理不會發生重大變化。

新標準要求自二零一九年一月一日起之後的財政年度強制採用。出售集團計畫通過追溯調整法採用該準則，即於二零一九年一月一日，採用該準則之累積影響將確認為累計損失，對比期間將不再重述。出售集團為出租方，因此未有重大影響。

5. 收益

	二零一七年 六月二日起至 二零一七年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 六月二日起至 二零一七年 九月三十日 止期間 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一八年 九月三十日 止九個月期間 人民幣千元 (未經審核)
租賃收入	1,990	—	17,861

6. 物業、廠房及設備

	建築及設施 人民幣千元 (未經審核)
二零一七年六月二日起至二零一七年十二月三十一日止期間	
期初帳面淨值	—
添置(附註)	2,015
折舊支出	<u>(6)</u>
期末帳面淨值	<u><u>2,009</u></u>
於二零一七年十二月三十一日	
成本	2,015
累計折舊	<u>(6)</u>
帳面淨值	<u><u>2,009</u></u>
截至二零一八年九月三十日止九個月期間	
期初帳面淨值	2,009
添置	—
折舊支出	<u>(56)</u>
期末帳面淨值	<u><u>1,953</u></u>
於二零一八年九月三十日	
成本	2,015
累計折舊	<u>(62)</u>
帳面淨值	<u><u>1,953</u></u>

附註：

二零一七年十一月，如附註1所述，北京澳特舒爾將碧生源大廈以及一筆貸款注入碧生源物業(「轉讓」)，此貸款為北京澳特舒爾欠同集團子公司貸款。此注入根據國際財務報告準則第3號(修訂)「業務的定義」不符合業務合併，因為碧生源物業獲得總資產的公允價值主要集中在單一資產(即碧生源大廈)上。相應地，碧生源大廈以及欠同集團子公司貸款分別以其公允價值人民幣323,560,000元以及人民幣299,030,000元進行初始確認。

碧生源大廈總建築面積為11,628.21平方米。其中，建築面積70.69平方米(成本約為人民幣2,015,000元)用作碧生源物業辦公場所，被列入不動產、廠場和設備。碧生源大廈剩餘部分，建築面積分別為3,165.2平方米及8,392.32平方米(總成本約為人民幣70,352,000元)，租賃給其他同集團子公司和獨立協力廠商，此部分被列為投資物業(附註8)。附註7所披露之成本為人民幣235,785,000元土地使用權，為碧生源大廈建造地之預付經營租賃款項。

7. 土地使用權

人民幣千元
(未經審核)

二零一七年六月二日起至二零一七年十二月三十一日止期間

期初帳面淨值	—
添置(附註6)	235,785
攤銷支出	<u>(731)</u>

期末帳面淨值	<u><u>235,054</u></u>
--------	-----------------------

於二零一七年十二月三十一日

成本	235,785
累計攤銷	<u>(731)</u>

帳面淨值	<u><u>235,054</u></u>
------	-----------------------

截至二零一八年九月三十日止九個月期間

期初帳面淨值	235,054
攤銷支出	<u>(6,578)</u>

期末帳面淨值	<u><u>228,476</u></u>
--------	-----------------------

於二零一八年九月三十日

成本	235,785
累計攤銷	<u>(7,309)</u>

帳面淨值	<u><u>228,476</u></u>
------	-----------------------

8. 投資物業

人民幣千元
(未經審核)

二零一七年六月二日起至二零一七年十二月三十一日止期間

期初帳面淨值	—
添置(附註6)	70,352
折舊支出	(218)

期末帳面淨值 70,134

於二零一七年十二月三十一日

成本	70,352
累計折舊	(218)

帳面淨值 70,134

截至二零一八年九月三十日止九個月期間

期初帳面淨值	70,134
折舊支出	(1,963)

期末帳面淨值 68,171

於二零一八年九月三十日

成本	70,352
累計折舊	(2,181)

帳面淨值 68,171

9. 按金、預付款項及其他應收款項

	於	
	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)
可抵扣增值稅(a)	2,400	2,382
關聯方應收款項 — 北京澳特舒爾(b)		
— 應收關聯方租金	561	2,130
— 協力廠商租賃收入，由北京澳特舒爾代替碧生源物業徵收	6,340	6,905
— 房屋押金，由北京澳特舒爾代替碧生源物業徵收	1,296	1,296
— 預付北京澳特舒爾款項	—	11,950
	<u>10,597</u>	<u>24,663</u>

附註：

(a) 可抵扣增值稅來自附註6所述轉讓。於二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，未來十

二個月內使用可抵扣增值稅稅額估計值分別為人民幣2,400,000元和人民幣2,382,000元。剩餘可抵扣增值稅稅額預計在各自資產負債表日之後十二個月後期間內使用，金額分別為人民幣12,809,000元及人民幣10,739,000元，該部分在簡明匯總資產負債表中被劃分入「其他非流動資產」。

(b) 同集團子公司，北京澳特舒爾之應付款項無擔保，免息，無固定還款條款。

10. 合併資本

	於	
	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)
合併資本	500	500

於二零一七年六月，北京澳特舒爾之全資子公司碧生源物業成立。二零一七年七月二十七日，北京澳特舒爾全額支付代表碧生源物業授權股份的合併資本。

11. 其他儲備

	於	
	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)
其他儲備	24,530	24,530

如附註6所述，北京澳特舒爾於二零一七年十一月向碧生源物業注入公允價值為人民幣323,560,000元的碧生源大廈以及公允價值為人民幣299,030,000元的所欠同集團子公司貸款。向碧生源物業注入淨資產之公允價值為人民幣24,530,000元，已記入其他儲備。

12. 借款

於二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，出售集團借款如下：

	於	
	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)
計入流動負債		
借款 — 欠同集團子公司，無抵押	300,764	315,762

二零一七年十一月，北京澳特舒爾向碧生源物業注入一筆應付同集團子公司北京碧生源商貿有限公司之貸款，該貸款的帳面金額為人民幣300,000,000元(附註6)。碧生源物業以人民幣299,030,000元之公允價值初始確認這筆借款，隨後按攤余成本進行計量。

該借款無擔保，原償還日為二零一七年十二月三十一日，隨後延長至二零一八年十二月三十一日。二零一七年十二月三十一日之前，該借款按每年3%的名義固定利率計息，利率從二零一八年一月一日起提高至每年6.96%。

如附註2.(d)所述，作為內部重組的一部分，人民幣300,000,000元借款的本金隨後於二零一九年一月九日轉換為出售集團之「權益」。

13. 其他應付款項及應計開支

	於	
	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)
客戶預付款項	4,954	2,933
應付稅項及附加費	2	1,448
其他	—	109
	4,956	4,490

14. 會計政策變動

(i) 出售集團採用新準則及修訂準則

出售集團自二零一八年一月一日起已採納國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號，此將導致特定會計政策發生變動。

國際財務報告準則第9號

出售集團已評估於開始應用國際財務報告準則第9號當日適用於貴集團收取所持金融資產的合約現金流量有關的業務模式及條款，並得出對金融資產分類並無影響的結論。

出售集團根據國際財務報告準則第9號對其租賃應收款及其他應收款之減值方法進行修訂。出售集團採用國際財務報告準則第9號規定之預期信貸損失一般模式。出售集團應收賬款主要包括信用風險最小的關聯方應付款項，因此，減值方法修訂並未對出售集團造成任何重大財務影響。

國際財務報告準則第15號

採用國際財務報告準則第15號對出售集團歷史財務資料無重大影響，因為出售集團租金收入不屬於國際財務報告準則第15號之範圍。

(ii) 準則的提前採用的影響及解釋

出售集團自「國際財務報告準則第3號修正」發佈之日起提前採用該修正準則：

國際財務報告準則第3號修訂 — 業務的定義

該修訂闡明業務的定義，目的是協助各實體確定交易是應作為企業合併還是作為資產購置入帳。該修訂：

- 闡明交易要被視為一項業務，被收購的項目及資產需至少包括可對實質性產出能力有重大貢獻的投入及實質性進程；
- 移除原有對市場參與者是否有能力替換所缺投入及進程並持續產出之能力之評估要求；
- 增加指導和說明性案例以說明各實體評估是否已獲得實質性進程；
- 縮小業務及產出的定義，注重向客戶提供的產品及服務，不再提及降低成本的能力；以及
- 增加一個可選的集中性測試，該測試可簡化評估一系列必須的活動和資產是否為業務。

該修訂於二零二零年一月一日起生效，允許提前採用。貴公司提前採用並選擇追溯適用交易。在附註6中所描述之轉讓在應用國際財務報告準則第3號修正時不符合業務合併，而被視為資產交易，因為所收購的總資產之主要公允價值基本上均集中於一項資產(或一組類似資產)上。

15. 資產負債表日後事項

二零一八年九月三十日之後，貴集團完成包括出售集團在內重組步驟(包括碧生源物業借款及出售公司借款的資本化)，詳見附註2。

業務回顧及管理層討論與分析

於進行出售事項後，餘下集團將繼續經營現有業務。下文載列餘下集團截至二零一七年十二月三十一日止財政年度及截至二零一八年六月三十日止六個月之管理層討論與分析。

分部資料

餘下集團之業務分為兩個分部，即茶產品分部及減肥及其他藥品分部。餘下集團截至二零一七年十二月三十一日止財政年度及二零一八年六月三十日止六個月每個業務分部之收益及溢利或虧損如下：

	茶產品分部 人民幣千元	減肥藥及 其他藥品 分部 人民幣千元
截至二零一七年十二月三十一日止財政年度		
收益	474,001	68,869
分部業績	86,761	(12,118)
截至二零一八年六月三十日止六個月		
收益	139,201	28,468
分部業績	12,135	(7,329)

於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，餘下集團繼續通過增加在品牌、研發與食品安全上的投入，以及積極調整業務運作模式和營銷策略來增加運營效益，已逐步完善大健康全產業鏈，並持續深耕OTC連鎖和終端，在維持兩茶穩定發展的同時，堅持貫徹「一豎兩橫」戰略指導方針，推出碧生源牌奧利司他膠囊以及梅羊羊牌開塞露等新產品，為實現餘下集團產品新的銷售增長點提供助力。

中山萬漢與中山萬遠作為從事藥品生產、研發和銷售的現代化公司，與國內外眾多科研機構、高等院校有諸多年的交流合作，產品已取得藥品生產批件和新版GMP證書。餘下集團憑藉中山萬漢與中山萬遠的研發優勢，擴大產品線範圍，在醫藥行業不斷儲備新產品、完善醫藥產品鏈，以深入的品種分析為基礎，對產品進行精準功能定位及市場定位，形成了系列化的品種定位方案。在減肥藥領域，中山萬漢生產的碧生源牌奧利司他膠囊成功上市銷售並深受消費者喜愛，同時，餘下集團根據市場需求不斷增加減肥藥產品品種。正在研發的奧利司他咀嚼片，有望成為國內奧利司他的新劑型，服用方便，劑量降低，副反應更少；奧

利司他的第二代產品 — 新奧利司他片也在研發階段，減重效果與奧利司他膠囊相當，但胃腸道不良反應低於後者。隨著奧利司他系列產品的不斷擴充，餘下集團將逐步實現減肥藥領域的整體、更高增長。

在電商領域，餘下集團亦緊跟消費者需求，不斷推出新產品。二零一七年共完成上線產品6款。

於截至二零一八年六月三十日止六個月，餘下集團不斷儲備新產品，完善產品鏈。與原料供應商、代加工廠聯合開發了營養代餐系列產品、益生菌新配方產品、保健食品以及營養膳食補充劑等一系列產品。

餘下集團將按照「一豎兩橫」的產品戰略，利用銷售新系統，進一步提高管理效率，支持一線銷售員工，持續深耕OTC連鎖和終端，加強研發團隊建設，繼續開展清咽、護肝、營養代餐、益生菌等新產品的項目研發，並與原料供應商及代加工廠商聯合開發草本功能新產品項目。同時，借助於中山萬漢與中山萬遠的研發優勢及產品儲備，餘下集團將不斷擴大產品線，通過自主研發、委託加工等方式引進新品，提升產品競爭力，完善集團大健康產業的整體佈局。

流動資金及資本來源

於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，餘下集團營運所需資金及資本開支主要來源於營運活動產生的現金流量及首次公開發售及發行股份所得款項。

於截至二零一八年六月三十日止六個月，餘下集團營運所需資金及資本開支主要來源於營運活動產生的現金流量及籌資所得款項。

現金流量

於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，現金及現金等價物淨減少人民幣74,651千元。

於截至二零一八年六月三十日止六個月，現金及現金等價物淨增加人民幣555,187千元。

銀行結餘、現金及銀行借貸

餘下集團銀行結餘及現金包括現金及現金等價物、初始存款期超過三個月的定期存款以及受限制銀行存款。

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團銀行結餘及現金為人民幣83.3百萬元。於二零一八年六月三十日為人民幣641.3百萬元。此外，截至二零一八年六月三十日，餘下集團的銀行借款為人民幣150百萬元。

資本開支

於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，餘下集團的資本開支為人民幣30.9百萬元，主要包括物業、廠房及設備，以及無形資產開支。

於截至二零一八年六月三十日止六個月，餘下集團的資本開支為人民幣14.9百萬元，主要包括廠房建設及購買生產設備的開支。

存貨

餘下集團的存貨包括原材料及包裝材料、在製品(半成品)及成品。於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度餘下集團的存貨總額為人民幣17.7百萬元。於截至二零一八年六月三十日止六個月餘下集團的存貨總額為人民幣22.1百萬元。

外匯匯率風險

餘下集團絕大部分營業收入、銷售成本和費用，以及行政開支等均以人民幣計值。除部分銀行存款以港元及美元計值外，餘下集團大部分資產及負債亦以人民幣計值。由於人民幣為餘下集團的功能貨幣，故外匯匯率風險主要來自以港元及美元計值的資產。

截至二零一七年十二月三十一日止財政年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，餘下集團概無購買任何外匯及利率衍生產品或對沖工具。

重大收購或出售事項

於二零一七年三月十日及二零一七年七月二十五日，北京澳特舒爾分別與中航拓宏及碧生源食品飲料訂立股權轉讓協議及其補充協議，據此，(i)北京澳特舒爾同意出售及中航拓宏同意收購碧生源食品飲料的100%股權權益，總代價為人民幣75,000,000元；及(ii)碧生源食品飲料同意償還債務人民幣50,000,000元予北京澳特舒爾。待完成股權轉讓後，碧生源食

品飲料將不再為本公司附屬公司。股權轉讓的所得款項及碧生源食品飲料所償還債務將由北京澳特舒爾應用於其業務營運及戰略投資。有關詳情，請參閱日期為於二零一七年三月十日及二零一七年七月二十五日的本公司公告。

於二零一七年三月十日及二零一七年七月二十八日，北京澳特舒爾、中山萬遠、中山萬漢、珠海市銀辰投資顧問有限責任公司、珠海佳泰成長投資有限公司、羅東方女士、趙銳先生、鄒永先生及彭韋女士(統稱「賣方」)分別訂立投資協議(「投資協議」)及其補充協議。根據投資協議：(i)北京澳特舒爾有條件同意購買而中山萬漢的賣方有條件同意出售中山萬漢的39.66%股權，代價為人民幣77,100,000元；及(ii)北京澳特舒爾有條件同意以現金向中山萬漢及中山萬遠注資，總額為人民幣60,600,000元。根據補充協議，北京澳特舒爾在投資協議項下的全部權利和義務由餘下集團另一附屬公司碧創投資承接。投資協議完成後，碧創投資將持有中山萬漢及中山萬遠各51%的股權。此交易將使得餘下集團於醫藥的研發、生產及醫藥電商取得更全面的資質，亦為餘下集團於醫藥領域的全面佈局及發展奠下良好基礎。有關詳情，請參閱日期為於二零一七年三月十日及二零一七年七月二十八日的本公司公告。

於二零一七年七月二十八日，碧創投資、康百納、奧利新及其股東訂立投資協議，據此：(i)碧創投資同意購買，且康百納的股東同意出售康百納的100%股權，總代價為人民幣6,000,000元；及(ii)碧創投資同意購買，且奧利新的股東同意出售奧利新的100%股權，總代價為人民幣1,500,000元。交易完成後，康百納及奧利新將成為本公司間接全資附屬公司。有關詳情，請參閱日期為於二零一七年七月二十八日的本公司公告。

除上述披露外，餘下集團於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度內概無有關附屬公司、聯營公司及合營公司的其他重大收購及出售事項。

餘下集團於截至二零一八年六月三十日止六個月內概無有關附屬公司、聯營公司及合營公司的重大收購及出售事項。

持有的重大投資以及未來作重大投資或購入資本資產的計劃

由餘下集團持有89%股份、總承諾出資額為人民幣100.0百萬元的源遠流長基金，主要專注保健產業、TMT(科技、媒體及電訊)產業及消費者產業等的投資項目，以及若干早期階段合夥企業的投資。於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度內，餘下集團向源遠流長基金注資人民幣19.6百萬元，而源遠流長基金向一個互聯網健康類項目作出投資，金額總計人民幣20.0百萬元。於截至二零一八年六月三十日止六個月內，源遠流長基金並無投資新項目。

除上述披露外，餘下集團於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度及截至二零一八年六月三十日止六個月內概無持有其他重大投資。

除本通函披露外，於最後實際可行日期，餘下集團並無其他重大投資或購入資本資產的計劃。

資產抵押

於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，餘下集團附屬公司中山萬遠向中山農村商業銀行股份有限公司火炬開發區支行抵押其賬面價值為人民幣19.4百萬元的土地使用權，作為餘下集團附屬公司中山萬漢人民幣20.0百萬元銀行借款的抵押品。

於截至二零一八年六月三十日止六個月，餘下集團通過向銀行及擔保公司抵押賬面淨值總計為人民幣90.2百萬元的樓宇及賬面淨值總計為人民幣25.1百萬元的土地使用權共獲得銀行借款人民幣120.0百萬元。

資產負債率

餘下集團截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之資產負債率(總負債除以總資產的百分比)為17.79%。

餘下集團截至二零一八年六月三十日止六個月之資產負債率(總負債除以總資產的百分比)為18.98%。

或然負債及擔保

截至二零一七年十二月三十一日，餘下集團並無重大或然負債及擔保。

截至二零一八年六月三十日，餘下集團並無重大或然負債及擔保。

資本承擔

於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，餘下集團已訂約但尚未產生的物業、廠房及設備資本開支為人民幣12.7百萬元。

於截至二零一八年六月三十日止六個月，餘下集團已訂約但尚未產生的物業、廠房及設備資本開支為人民幣9.6百萬元。

人力資源管理

於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，餘下集團在中國大陸及香港有1,020名僱員，其中包括由僱傭代理僱用的25名促銷人員，總員工成本(包括董事薪酬及以股份支付的非現金開支)為人民幣161.7百萬元。

於截至二零一八年六月三十日止六個月，餘下集團在中國及香港有1,117名僱員，其中包括由僱傭代理僱用的22名促銷人員，總員工成本(包括董事薪酬)為人民幣69.2百萬元。

餘下集團僱員薪酬乃參考個人表現、工作經驗、資歷及當前行業慣例而釐訂。除基本薪酬及法定退休福利計劃外，僱員福利亦包括僱員的酌情花紅及購股權。

餘下集團重視合適人才的招募、激勵和保留。董事和部分高中級管理人員根據本公司分別於二零一零年四月三十日及二零一零年九月八日採納的首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃享有購股權，以激勵員工，鼓勵他們為提高餘下集團價值、並促進餘下集團的長期發展而不懈努力。本公司亦採用一項受限制股份獎勵計劃，以授予合資格僱員限制性股份。

餘下集團重視並致力於投入員工的持續教育和培訓，以不斷提升員工的知識、技能和協作精神。餘下集團經常根據需要給相關的工作人員提供內部及外部的培訓課程。

1. 餘下集團的未經審計備考財務資料

下文列示作說明用途的餘下集團未經審計備考綜合資產負債表、未經審計備考綜合全面收益表及未經審計簡明綜合現金流量表（「未經審計備考財務資料」），其乃根據上市規則第4.29段及下文所載附註基準編製，以說明該出售事項之影響，就未經審計備考綜合資產負債表而言，已假設該交易於二零一八年六月三十日發生；而就未經審計備考綜合全面收益表及未經審計備考綜合現金流量表而言，已假設該交易於二零一八年一月一日發生。

未經審計備考財務資料已編製，惟僅供說明用途，由於其假設性質，其未必真實反映餘下集團之財務狀況、財務業績或現金流量，就財務狀況而言，已假設該處置已於二零一八年六月三十日完成，或就財務業績及現金流量而言，已假設該交易已於二零一八年一月一日完成，亦已假設該交易已於任何未來日期完成時的有關情況。

未經審計備考綜合資產負債表

	貴集團於 二零一八年 六月三十日 之簡明 中期綜合 資產負債表 (未經審計)						備考調整	餘下集團於 二零一八年 六月三十日 之備考綜合 資產負債表 (未經審計)	
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2(a))	人民幣千元 (附註2(b))	人民幣千元 (附註2(c))	人民幣千元 (附註2(c))	人民幣千元 (附註2(c))		人民幣千元	人民幣千元
資產									
非流動資產									
物業、廠房及設備	240,290	(1,971)	(26,421)	1,031					212,929
土地使用權	341,294	(230,669)		7,990					118,615
投資物業	170,094	(68,825)	26,421	5,446					133,136
無形資產	193,252								193,252
非流動按金	9,948								9,948
使用權益法核算的投資	89,730								89,730
遞延所得稅資產	62,894					(31,906)			30,988
其他非流動資產	—	(11,500)		11,500			1,818		(1,818)
非流動資產總額	<u>1,107,502</u>								<u>790,416</u>
流動資產									
存貨	22,121								22,121
貿易應收款項及應收票據	39,855								39,855
按金、預付款項及其他應收款項	46,600	(20,118)	(1,224)	3,908	17,432				46,598
已抵押銀行存款	2								2
初始存款期超過三個月的定期 存款	4,191								4,191
現金及現金等價物	<u>98,821</u>	(66)				(14,853)	553,182		<u>637,084</u>
分類為持有待售的資產	211,590								749,851
	<u>96,396</u>								<u>96,396</u>
流動資產總額	<u>307,986</u>								<u>846,247</u>
資產總額	<u><u>1,415,488</u></u>								<u><u>1,636,663</u></u>

	貴集團於 二零一八年 六月三十日 之簡明 中期綜合 資產負債表 (未經審計)						備考調整	餘下集團於 二零一八年 六月三十日 之備考綜合 資產負債表 (未經審計)	
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2(a))	人民幣千元 (附註2(b))	人民幣千元 (附註2(c))	人民幣千元 (附註2(c))	人民幣千元 (附註2(c))		人民幣千元	人民幣千元
權益及負債									
貴公司擁有人應佔權益									
股本	94								94
股份溢價	1,120,685								1,120,685
其他儲備	322,090								322,090
累計虧損	<u>(409,786)</u>						212,539		<u>(197,247)</u>
	1,033,083								1,245,622
非控股權益	<u>80,369</u>								<u>80,369</u>
權益總額	<u>1,113,452</u>								<u>1,325,991</u>
負債									
非流動負債									
遞延政府補助	20,398								20,398
遞延所得稅負債	38,671								38,671
其他非流動負債	<u>1,296</u>	(1,296)					6,845		<u>6,845</u>
	<u>60,365</u>								<u>65,914</u>
流動負債									
貿易應付款項及應付票據	5,501								5,501
其他應付款項及應計開支	51,166	(3,515)	(1,224)				3,422		49,849
合約負債	27,464								27,464
借款	150,000	(310,542)				10,542	300,000		150,000
當期所得稅負債	<u>174</u>					4,404			<u>4,578</u>
	<u>234,305</u>								<u>237,392</u>
與分類為持有待售的資產有關的 負債	<u>7,366</u>								<u>7,366</u>
流動負債總額	241,671								244,758
負債總額	<u>302,036</u>								<u>310,672</u>
權益及負債總額	<u>1,415,488</u>								<u>1,636,663</u>

未經審計備考綜合全面收益表

	貴集團						餘下集團
	截至						
	二零一八年 六月三十日 止六個月之 簡明綜合 全面收益表 (未經審計)						
人民幣千元 (附註1)	備考調整				人民幣千元 (附註3(d))	人民幣千元 (附註3(d))	
	人民幣千元 (附註3(a))	人民幣千元 (附註3(b))	人民幣千元 (附註3(c))	人民幣千元 (附註3(c))	人民幣千元 (附註3(d))	人民幣千元	
收益	167,669	(11,901)	11,901			167,669	
銷售成本	<u>(46,088)</u>	5,694	(5,694)			<u>(46,088)</u>	
毛利	121,581	121,581					
其他收入	12,360		(8,861)			3,499	
銷售及市場營銷 開支	(105,200)					(105,200)	
行政開支	(51,591)	1,990	1,409	(14,853)	1,827	(61,218)	
研究及開發成本	(11,575)					(11,575)	
其他開支	(3,760)		2,664			(1,096)	
其他收益淨額	2,411				259,593	262,004	
財務成本	(2,856)	10,437	(10,437)			(2,856)	
應佔使用權益法 核算的投資虧損	<u>(4,329)</u>					<u>(4,329)</u>	
所得稅前 (虧損)/收益	(42,959)					200,810	
所得稅抵免	<u>14,087</u>				(35,633)	274	
期內(虧損)/收益	(28,872)					179,538	
期內綜合 (虧損)/收益 總額	<u>(28,872)</u>					<u>179,538</u>	

未經審計備考綜合現金流量表

	貴集團					餘下集團
	截至二零一八年六月三十日止六個月的簡明綜合現金流量表(未經審計)					截至二零一八年六月三十日止六個月的備考綜合現金流量表(未經審計)
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註3(a))	人民幣千元 (附註3(c))	備考調整		人民幣千元
				人民幣千元 (附註3(c))	人民幣千元 (附註3(c))	
經營活動現金流量						
經營活動所用現金	(94,444)	(8,849)			(5,356)	(108,649)
已付所得稅	(560)					(560)
已收利息	122					122
經營活動現金流出淨額	(94,882)					(109,087)
投資活動現金流量						
購買短期投資	(64,050)					(64,050)
短期投資到期的所得款項	64,329					64,329
初始存款期超過三個月的定期存款增加	(6)					(6)
提取已抵押銀行存款	296					296
購買物業、廠房及設備	(14,670)					(14,670)
一間合資公司的分派	2,053					2,053
預收目標集團款項	—	9,214				9,214
出售子公司所得款項	—		555,000	(14,853)		540,147
投資活動的現金流入／(流出)淨額	(12,048)					537,313
融資活動的現金流量						
借款的所得款項	130,000					130,000
已付銀行借款利息及其他財務成本	(4,735)					(4,735)
融資活動的現金流入淨額	125,265					125,265
現金及現金等價物增加淨額	18,335	365	555,000	(14,853)	(5,356)	553,491
期初現金及現金等價物	78,790	430				79,220
匯率變動對現金及現金等價物的影響	1,696					1,696
期末現金及現金等價物	98,821					634,407

餘下集團未經審計備考財務資料附註

1. 二零一八年六月三十日未經審計簡明綜合資產負債表，截至二零一八年六月三十日止六個月期間未經審計簡明綜合全面收益表及未經審計簡明綜合現金流量表，該等金額摘錄自貴集團已刊發的截至二零一八年六月三十日止六個月期間中期報告。
2. 已就未經審計備考綜合資產負債表作出以下備考調整，並已假設出售事項於二零一八年六月三十日進行：
 - (a) 該等經調整金額代表假設出售事項於二零一八年六月三十日完成，取消確認目標集團於二零一八年六月三十日的資產及負債所涉及的金額。目標集團的資產及負債資料摘錄自目標集團於二零一八年六月三十日的未經審計簡明匯總資產負債表。
 - (b) 調整金額代表為保持餘下集團與目標集團之間列報一致性需要進行重分類的項目。
 - (c) 該等經調整金額假設出售事項於二零一八年六月三十日進行時有關出售事項的估計收益，計算結果如下：

		人民幣千元
對價	附註(i)	555,000
減：於二零一八年六月三十日目標集團資產淨額	附註(ii)	(281,031)
歸屬於出售事項的交易成本	附註(vii)	(14,020)
與出售事項相關的印花稅	附註(viii)	(833)
按適用稅率計算的出售事項預估所得稅	附註(ix)	(36,310)
因售後回租產生的遞延淨收益	附註(x)	(10,267)
		212,539
預估出售事項淨收益		212,539

附註：

- (i) 根據股權轉讓協議，出售對價為人民幣555百萬元。在交割日起五個工作日內，賣方應編製目標公司於交割日的資產負債表。如本通函中董事會函件「調整代價」分節所述，如果發生任何調整事件並導致目標公司於交割日的資產負債表與目標公司於二零一九年二月二十八日（預期交割日）的預編財務報表之間的差異超過人民幣50,000元，應付代價應進行相應調整。

(ii) 目標集團於二零一八年六月三十日的資產淨額由如下方式確定：

人民幣千元

於二零一八年六月三十日目標集團擁有人應佔目標公司淨資產賬面價值	附註(iii)	17,796
二零一八年六月三十日目標集團欠貴集團子公司的內部公司間貸款資本化金額	附註(iv)	300,000
轉回合併層面由於股東注資確認的公允價值調整	附註(v)	(29,875)
豁免目標集團於二零一八年六月三十日應收貴集團的款項結餘	附註(vi)	<u>(6,890)</u>
於二零一八年六月三十日目標集團資產淨額		<u><u>281,031</u></u>

(iii) 目標公司擁有人應佔目標集團資產淨額於二零一八年六月三十日賬面價值數據取自目標集團於二零一八年六月三十日的未經審計簡明匯總資產負債表。

(iv) 根據本通函中董事會函件「內部重組」分節，碧生源物業所欠目標公司的人民幣300百萬元債務，應轉為目標公司所持碧生源物業永久股權。

(v) 於二零一七年十一月，北京澳特舒爾將公允價值為人民幣323,560,000元的碧生源大廈注入碧生源物業作為資本投入。這一調整代表基於完成出售事項而需轉回合併層面由於注資產生的公允價值調整。

(vi) 根據本通函中董事會函件「交割先決條件」分節，目標集團應收貴集團的款項結餘將在完成前豁免。

(vii) 由出售事項產生預計交易成本，即出售事項直接產生的成本及開支，預計人民幣14.0百萬元將由貴集團承擔，並將以現金清償。

(viii) 與建議出售事項有關的預估印花稅，即在中華人民共和國應繳納的印花稅預計為人民幣832,500元，按人民幣555百萬元代價以0.05%的稅率計算。

(ix) 與建議出售事項收益有關的估計所得稅，即中國企業所得稅，基於15%的稅率和轉讓目標公司股權所產生的應納稅處置收益計算。

(x) 根據股權轉讓協議，貴集團與目標集團就碧生源大廈第10層及11層簽訂了財產租賃合同（「財產租賃合同」）（「回租」）。由於交易對價超過碧生源大廈的公允價值，根據國際會計準則第17號「租賃」，出售事項中金額為人民幣10,267,000元的部分所得應延遲確認。

為準備未經審計備考財務資料中，貴集團採用國際會計準則第17號「租賃」進行會計列報。自二零一九年一月一日，貴集團將在租賃交易中採用國際財務報告準則第16號「租賃」進行會計列報。國際財務報告準則第16號定義了租賃以及對租賃的確認和衡量，並建立了向財務報表使用者報告關於承租人和出租人租賃活動的有用信息的原則。經營租賃都將在貴集團的資產負債表中核算是國際財務報告準則第16號關鍵變化，銷售和回租交易的變化亦與貴集團有關。

關於售後回租交易，國際財務報告準則第16號與國際會計準則第17號相比，對餘下集團的財務影響主要包括：(1)將確認額外淨負債人民幣27,155,000元；(2)根據物業租賃合同，在三年租賃期內延遲將確認約人民幣2,924,000元的額外收益。

由於在交割日採用國際財務報告準則第16號，目標集團淨資產的最終價值以及出售事項的預估收益可能與之前列報金額不同。

- (d) 就編製餘下集團的未經審計備考綜合資產負債表而言，除以上附註外，並無作出其他調整以反映於二零一八年六月三十日後的經營業績或貴集團參與的其他交易。
3. 已就未經審計簡明綜合全面收益表及未經審計備考綜合現金流量表作出以下備考調整，並已假設出售事項於二零一八年一月一日進行：
- (a) 有關調整剔除目標集團截至二零一八年六月三十日止六個月的業績及現金流量，假設出售事項已於二零一八年一月一日完成。目標集團的全面收益及現金流量資料摘錄自目標集團截至二零一八年六月三十日止期間的未經審計簡明匯總全面收益表及現金流量表。
- (b) 調整金額為需被抵銷的餘下集團與目標集團之間的交易事項，以及為保持餘下集團與目標集團之間的披露一致性需要進行重分類的項目。
- (c) 該經調整金額假設出售事項於二零一八年一月一日進行時有關出售事項的估計收益，計算結果如下：

		人民幣千元
對價	附註2(c)(i)	555,000
減：於二零一八年六月三十日目標集團資產淨額	附註(i)	(285,140)
歸屬於出售事項的交易成本	附註2(c)(vii)	(14,020)
與出售事項相關的印花稅	附註2(c)(viii)	(833)
按適用稅率計算的出售事項預估所得稅	附註2(c)(ix)	(35,633)
因售後回租產生的遞延淨收益	附註2(c)(x)	(10,267)
預估出售事項淨收益		<u>209,107</u>

- (i) 目標集團於二零一八年一月一日的資產淨額由如下方式確定：

人民幣千元

於二零一八年六月三十日目標公司擁有人應佔目標公司淨資產賬面價值	附註(ii)	24,018
二零一八年六月三十日目標集團欠集團子公司的內部公司間貸款資本化金額	附註2(c)(iv)	300,000
轉回合併層面由於股東注資確認的公允價值調整	附註2(c)(v)	(31,496)
豁免目標集團於二零一八年六月三十日應收貴集團的款項結餘	附註2(c)(vi)	<u>(7,382)</u>
於二零一八年六月三十日目標集團資產淨額		<u><u>285,140</u></u>

- (ii) 目標公司擁有人應佔目標集團資產淨額於二零一八年一月一日賬面價值數據取自目標集團於二零一八年一月一日的未經審計簡明匯總資產負債表。

- (d) 這些金額包括：1) 本通函中董事會函件「出售事項理由及裨益」分節中所述由貴集團支付的物業租賃合約所述的租金及管理費；2) 附註2(c)(x)所述攤銷遞延收益；3) 本集團承擔的相應所得稅。

如附註2(c)(x)所述，本集團將採用國際財務報告準則第16號，自二零一九年一月一日起生效。本集團初始確認使用權資產是反映部分保留使用權賬面金額。假設出售事項發生在二零一八年一月一日，與國際會計準則第17號相比，對餘下集團的財務影響主要包括：(1) 將額外確認淨負債人民幣26,210,000元；(2) 根據物業租賃合同，在三年租賃期內將額外確認遞延收益約人民幣2,822,000元。

由於在交割日採用國際財務報告準則第16號，目標集團淨資產的最終價值以及出售事項的預估收益可能與之前列報金額不同。

- (e) 就編製餘下集團的未經審計備考綜合綜合收益表及餘下集團的未經審計備考綜合現金流量表而言，除以上附註外，並無作出其他調整以反映於二零一八年一月一日後的經營業績或貴集團參與的其他交易。未經審計備考財務資料並未考慮於二零一八年十二月三十一日公司所披露之處置碧生源食品飲料100%股權。
- (f) 預期上述調整將不會對餘下集團的未經審計備考綜合全面收益表及未經審計備考綜合現金流量表造成持續影響。

4. 由於目標集團及餘下集團於交割日期的淨資產值可能有別於餘下集團未經審計備考財務資料所用金額，故目標集團淨資產的最終價值以及出售事項的預估收益可能與之前列報金額不同。

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告，以供載入本通函內。



獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑒證報告

致碧生源控股有限公司

列位董事

本所已對除北京暢升商務諮詢有限公司及其附屬公司(「目標集團」)以外的碧生源控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)(統稱「餘下集團」)的未經審計備考財務資料(由貴公司董事編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審計備考財務數據報括貴公司就擬出售目標集團(「出售事項」)而於二零一九年二月四日刊發的通函中第41至50頁內所載有關於二零一八年六月三十日的未經審計備考綜合資產負債表、截至二零一八年六月三十日止期間的未經審計備考綜合利潤表、截至二零一八年六月三十日止期間的未經審計備考綜合現金流量表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。貴公司董事用於編製未經審計備考財務數據的適用標準載於第41至50頁。

未經審計備考財務資料由貴公司董事編製，以說明該項出售事項對貴集團於二零一八年六月三十日的財務狀況以及截至二零一八年六月三十日止期間貴集團財務表現和現金流量可能造成的影響，猶如該項交易分別於二零一八年六月三十日及二零一八年一月一日已經發生。在此過程中，貴公司董事從貴集團截至二零一八年六月三十日止期間的財務報表中摘錄有關貴集團財務狀況、財務表現和現金流量的資料，而上述財務報表已公佈審閱報告。

貴公司董事對未經審計備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒布的會計指引第7號編製備考財務資料以加載投資通函內(「會計指引第7號」)，編製未經審計備考財務資料。

我們的獨立性和質量控制

我們已遵守會計師公會頒布的*職業會計師道德守則*中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用會計師公會頒布的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師對未經審計備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據會計師公會頒布的香港鑒證業務準則第3420號，就編製招股章程內備考財務數據作出報告的鑒證業務執行我們的工作。該準則要求我們計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29及參考會計師公會頒布的會計指引第7號編製未經審計備考財務數據採集合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務數據時所使用的歷史財務數據而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審計備考財務數據時所使用的財務數據進行審計或審閱。

將未經審計備考財務數據報括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務數據的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該項出售事項於二零一八年六月三十日及二零一八年一月一日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審計備考財務數據是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務數據的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及

- 未經審計備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的瞭解、與編製未經審計備考財務數據有關的事項或交易以及其他相關業務情況的瞭解。

本業務也包括評估未經審計備考財務數據的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

- a) 未經審計備考財務資料已由貴公司董事按照所述基準適當編製；
- b) 該基準與貴集團的會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務數據而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一九年二月四日

以下為獨立估值師亞太評估諮詢有限公司就本集團持有的物業權益於2018年11月30日的估值編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



CONSULTING & APPRAISAL

亞太評估

亞太評估諮詢有限公司

香港銅鑼灣

希慎道33號

利園一期19樓1907室

敬啟者：

指示、目的及估值日期

亞太評估諮詢有限公司（「**亞太評估**」或「**吾等**」）獲碧生源控股有限公司（「**貴公司**」）的指示就位於中華人民共和國（「**中國**」）北京市的物業提供估值服務，以進行披露。該物業由北京碧生源物業管理有限公司（一間根據中國法律註冊成立之有限責任公司，**貴公司**之間接全資附屬公司）。吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必要之其他資料，以就物業權益於2018年11月30日（「**估值日**」）之市值向閣下提供吾等之意見。

估值基準

吾等就物業權益的估值基於市值進行。市值之定義為「經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受協迫的情況下於估值日期按公平原則就物業進行交易的估計金額」。

估值方法

我們於估值中採用收入法，經計及自現有租約所獲取的物業淨租金收入及／或於現有市場中可獲得的淨租金收入，並計及租賃的潛在複歸收入做出適當的考慮，再將該租金收入按適當的資本化率資本化以釐定市值。公式如下：

$$P = \frac{A}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

P — 現值(租約內價值和復歸價值)

A — 年金(淨租金收入或復歸收入，請參閱附註3a)

r — 資本化率(即市場收益率，請參閱附註3b)

n — 收益年期(即剩餘年限，請參閱附註3d)

估值假設

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無涉及可影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排的利益。

吾等的報告並無考慮所估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項(包括土地增值稅)。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

由於具體情況，物業權益乃根據估值證書註腳所載的特別假設估值。

估值標準

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值一專業準則、香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則及國際估值準則委員會發行的國際估值準則的所有規定。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並接納就權屬、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知，所提供資料概無遺漏任何重大事項以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

文件及業權調查

吾等已獲提供有關該等物業權益的國有土地使用證、房屋所有權證、其他官方許可證等各項業權檔副本，並已進行相關查詢。但是，吾等未查核檔正本，以核實業權或任何修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資訊，並接受了有關權屬，規劃審批，法定通知，地役權，入住詳情，租賃和所有其他相關事宜的建議。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供資料的真實性及準確性。吾等亦尋求並獲 貴公司確定，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情的意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

面積測量及觀察

吾等並無進行詳細的實地測量，以核實物業面積的準確性，惟吾等假設所獲的業權檔及正式地盤圖則所載的面積均準確無誤。所有檔和合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查，以確定地質狀況及設施是否適合作任何發展用途。吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意且施工過程將不會產生難以預料的費用及延誤。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

實地考察由於中國物業估值方面有逾14年經驗的董豔麗女士於2018年10月25日進行。

貨幣

除另有說明外，本報告所列之所有金額均以人民幣為單位。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

The Grand Pavilion Commercial Centre Oleander Way,
802 West Bay Road
P.O. Box 32052
Grand Cayman KY1-1208
Cayman Islands
碧生源控股有限公司
董事會 台照

代表
亞太評估諮詢有限公司

執行董事
程國棟
MRICS
謹啟

2019年2月4日

附註：程國棟為皇家特許測量師學會會員，於中國、香港及亞太地區資產估值方面擁有18年經驗。

估值概要

簡稱：

分類一：集團持作自用的位於中國的已落成物業

分類二：集團持作投資的位於中國的已落成物業

序號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值 人民幣元	現況下的市值 人民幣元	現況下的 市值總值 人民幣元
		分類一：	分類二：	合計：
1.	中國 北京市 海澱區 北四環西路160號 玲瓏天地D座 1-11層和地下一層的部分	106,000,000	374,000,000	480,000,000
	合計：	106,000,000	374,000,000	480,000,000

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的 市值 人民幣元
1.	中國 北京市 海澱區 北四環西路160號 玲瓏天地D座 1-11層和地下一層 的部分	玲瓏天地D座於2011年竣工。該地區交通便利，靠近北京地鐵6號線海澱五路居站。 該物業包括兩部分：(1)1樓的商業單位，10-11樓的多個辦公室單位及地下一層的22個停車位，總建築面積約為3,235.89平方米。(分類為第一類)和(2)1-2樓的多個商業單位，3-9樓的多個辦公單位及地下一層的1個停車位，總建築面積約為8,392.32平方米。(分類為第二類)	該物業目前租予多個租戶作為零售、辦公和停車用途，除了一個可出租面積約70.69平方米的辦公單位由北京碧生源物業管理有限公司佔用作為辦公用途。	480,000,000

附註：

1. 根據124份房地產權證(僅限建築物)，總建築面積約為11,628.21平方米的物業由北京碧生源物業管理有限公司持有，房地產權證詳情如下：

編號	單位號	證書編號	用途	建築面積 (平方米)
1	106	京(2017)海不動產權第0052620號	零售	864.49
2	206	京(2017)海不動產權第0057296號	零售	1,239.8
3	330	京(2017)海不動產權第0056171號	辦公	115.61
4	331	京(2017)海不動產權第0056159號	辦公	114.51
5	332	京(2017)海不動產權第0056162號	辦公	110.69
6	333	京(2017)海不動產權第0057597號	辦公	104.89
7	335	京(2017)海不動產權第0056356號	辦公	57.51
8	336	京(2017)海不動產權第0056364號	辦公	79.48

編號	單位號	證書編號	用途	建築面積 (平方米)
9	337	京(2017)海不動產權第0056351號	辦公	77.11
10	338	京(2017)海不動產權第0056352號	辦公	77.11
11	339	京(2017)海不動產權第0056164號	辦公	77.11
12	340	京(2017)海不動產權第0057288號	辦公	77.11
13	341	京(2017)海不動產權第0056395號	辦公	76.68
14	430	京(2017)海不動產權第0057286號	辦公	107.34
15	431	京(2017)海不動產權第0056169號	辦公	106.36
16	432	京(2017)海不動產權第0056346號	辦公	106.03
17	433	京(2017)海不動產權第0056438號	辦公	100.47
18	435	京(2017)海不動產權第0056427號	辦公	55.09
19	436	京(2017)海不動產權第0056423號	辦公	76.13
20	437	京(2017)海不動產權第0056432號	辦公	73.86
21	438	京(2017)海不動產權第0056366號	辦公	73.86
22	439	京(2017)海不動產權第0056358號	辦公	73.86
23	440	京(2017)海不動產權第0056418號	辦公	73.86
24	441	京(2017)海不動產權第0056420號	辦公	73.45
25	527	京(2017)海不動產權第0056413號	辦公	108.69
26	528	京(2017)海不動產權第0056416號	辦公	107.7
27	529	京(2017)海不動產權第0056429號	辦公	107.37
28	530	京(2017)海不動產權第0056410號	辦公	101.74
29	531	京(2017)海不動產權第0056403號	辦公	55.79
30	532	京(2017)海不動產權第0056398號	辦公	77.09
31	533	京(2017)海不動產權第0056436號	辦公	74.79
32	535	京(2017)海不動產權第0056362號	辦公	74.79
33	536	京(2017)海不動產權第0056380號	辦公	74.79

編號	單位號	證書編號	用途	建築面積 (平方米)
34	537	京(2017)海不動產權第0056373號	辦公	74.79
35	538	京(2017)海不動產權第0056370號	辦公	74.38
36	627	京(2017)海不動產權第0056376號	辦公	108.69
37	628	京(2017)海不動產權第0056391號	辦公	107.7
38	629	京(2017)海不動產權第0056382號	辦公	107.37
39	630	京(2017)海不動產權第0056357號	辦公	101.74
40	631	京(2017)海不動產權第0056394號	辦公	55.78
41	632	京(2017)海不動產權第0056414號	辦公	77.09
42	633	京(2017)海不動產權第0056405號	辦公	74.79
43	635	京(2017)海不動產權第0056350號	辦公	74.79
44	636	京(2017)海不動產權第0056412號	辦公	74.79
45	637	京(2017)海不動產權第0056353號	辦公	74.79
46	638	京(2017)海不動產權第0056411號	辦公	74.38
47	727	京(2017)海不動產權第0056388號	辦公	108.69
48	728	京(2017)海不動產權第0056126號	辦公	107.7
49	729	京(2017)海不動產權第0056131號	辦公	107.37
50	730	京(2017)海不動產權第0056122號	辦公	101.74
51	731	京(2017)海不動產權第0056130號	辦公	55.78
52	732	京(2017)海不動產權第0056129號	辦公	77.09
53	733	京(2017)海不動產權第0056372號	辦公	74.79
54	735	京(2017)海不動產權第0056347號	辦公	74.79
55	736	京(2017)海不動產權第0056378號	辦公	74.79
56	737	京(2017)海不動產權第0056374號	辦公	74.79
57	738	京(2017)海不動產權第0056128號	辦公	74.38
58	827	京(2017)海不動產權第0058308號	辦公	108.69
59	828	京(2017)海不動產權第0056127號	辦公	107.7

編號	單位號	證書編號	用途	建築面積 (平方米)
60	829	京(2017)海不動產權第0056121號	辦公	107.37
61	830	京(2017)海不動產權第0056120號	辦公	101.74
62	831	京(2017)海不動產權第0056371號	辦公	55.78
63	832	京(2017)海不動產權第0056182號	辦公	77.09
64	833	京(2017)海不動產權第0056175號	辦公	74.79
65	835	京(2017)海不動產權第0056428號	辦公	74.79
66	836	京(2017)海不動產權第0056421號	辦公	74.79
67	837	京(2017)海不動產權第0056437號	辦公	74.79
68	838	京(2017)海不動產權第0056174號	辦公	74.38
69	927	京(2017)海不動產權第0056367號	辦公	108.66
70	928	京(2017)海不動產權第0056386號	辦公	107.66
71	929	京(2017)海不動產權第0056434號	辦公	107.33
72	930	京(2017)海不動產權第0056193號	辦公	101.71
73	931	京(2017)海不動產權第0056379號	辦公	55.77
74	932	京(2017)海不動產權第0056383號	辦公	77.07
75	933	京(2017)海不動產權第0056359號	辦公	74.77
76	935	京(2017)海不動產權第0056192號	辦公	74.77
77	936	京(2017)海不動產權第0056431號	辦公	74.77
78	937	京(2017)海不動產權第0056390號	辦公	74.77
79	938	京(2017)海不動產權第0056396號	辦公	74.36
80	1007	京(2017)海不動產權第0056399號	辦公	124.97
81	1008	京(2017)海不動產權第0056402號	辦公	101.7
82	1009	京(2017)海不動產權第0056404號	辦公	101.38
83	1010	京(2017)海不動產權第0056408號	辦公	96.07
84	1011	京(2017)海不動產權第0056430號	辦公	98.62
85	1012	京(2017)海不動產權第0056392號	辦公	112.58

編號	單位號	證書編號	用途	建築面積 (平方米)
86	1015	京(2017)海不動產權第0057291號	辦公	70.62
87	1016	京(2017)海不動產權第0056381號	辦公	70.62
88	1017	京(2017)海不動產權第0056321號	辦公	70.62
89	1018	京(2017)海不動產權第0056355號	辦公	70.62
90	1019	京(2017)海不動產權第0057629號	辦公	72.95
91	1107	京(2017)海不動產權第0056393號	辦公	127.62
92	1108	京(2017)海不動產權第0056385號	辦公	101.79
93	1110	京(2017)海不動產權第0057297號	辦公	101.48
94	1111	京(2017)海不動產權第0057287號	辦公	96.16
95	1112	京(2017)海不動產權第0057292號	辦公	98.71
96	1115	京(2017)海不動產權第0057289號	辦公	112.69
97	1116	京(2017)海不動產權第0057298號	辦公	70.69
98	1117	京(2017)海不動產權第0057299號	辦公	70.69
99	1118	京(2017)海不動產權第0057290號	辦公	70.69
100	1119	京(2017)海不動產權第0056365號	辦公	70.69
101	1109	京(2017)海不動產權第0057300號	辦公	73.02
102	-1108	京(2017)海不動產權第0056387號	車位	43.11
103	-1109	京(2017)海不動產權第0056389號	車位	43.11
104	-1107	京(2017)海不動產權第0056397號	車位	43.11
105	-1103	京(2017)海不動產權第0056348號	車位	43.11
106	-1105	京(2017)海不動產權第0056400號	車位	43.11
107	-1106	京(2017)海不動產權第0056361號	車位	43.11

編號	單位號	證書編號	用途	建築面積 (平方米)
108	-1198	京(2017)海不動產權第0056415號	車位	43.11
109	-1199	京(2017)海不動產權第0058317號	車位	43.11
110	-1200	京(2017)海不動產權第0056377號	車位	43.11
111	-1201	京(2017)海不動產權第0056442號	車位	43.11
112	-1202	京(2017)海不動產權第0056384號	車位	43.11
113	-1203	京(2017)海不動產權第0057639號	車位	43.11
114	-1205	京(2017)海不動產權第0057635號	車位	43.11
115	-1206	京(2017)海不動產權第0057646號	車位	43.11
116	-1207	京(2017)海不動產權第0057643號	車位	43.11
117	-1208	京(2017)海不動產權第0057644號	車位	43.11
118	-1209	京(2017)海不動產權第0056425號	車位	43.11
119	-1210	京(2017)海不動產權第0056426號	車位	43.11
120	-1211	京(2017)海不動產權第0056424號	車位	43.11
121	-1212	京(2017)海不動產權第0056422號	車位	43.11
122	-1215	京(2017)海不動產權第0056440號	車位	43.11
123	-1216	京(2017)海不動產權第0057301號	車位	43.11
124	-1217	京(2017)海不動產權第0057295號	車位	43.11
合計				11,628.21

2. 根據北京碧生源物業管理有限公司與多個租戶訂立的多項租賃協議，總可出租面積約為11,557.52平方米的多個零售和辦公室單位及23個停車位已出租予多個租戶作為零售，辦公及停車用途，大多數年期介於3至6年，2018年的應收年租金總額約為人民幣25,264,344元，不包括管理費。
3. 吾等的評估基於以下基礎和主要假設：
- a. 於進行估值時，吾等已參考租賃期的年金和復歸期的年金。對於租賃期內的年金，吾等參考了物業的現行租金。對於復歸期的年金，吾等參考了與該物業同區其他類似物業的平均市場租金。可比較之辦公物業的市場租金介乎每平方米每日人民幣7.0元至人民幣7.8元，不包括管理費。可比較之零售物業的首層市場租金介於每平方米每日人民幣12.0元至人民幣12.5元，不包括管理費。可比較之停車場的每月租金為人民幣800至人民幣1,000元，不包括管理費。吾等對可比較物業與物業之間的位置，裝飾及其他特徵的差異進行適當調整和分析，以得出平均市場租金。

以下是可比因素的具體細節：

項目名稱	地址	單位租金	用途
玲瓏天地	海澱西四環和玲瓏路的交界處	7.5元/平方米/天	辦公
惠科大廈	海澱西四環和玲瓏路的交界處	7.8元/平方米/天	辦公
數碼大廈	海澱區東三環人民大學地鐵口附近	7.0元/平方米/天	辦公
五路居地鐵口附近底商	海澱區五路居地鐵站	13元/平方米/天	商業
五路居地鐵口附近底商	海澱區五路居地鐵站	12.5元/平方米/天	商業
五路居地鐵口附近底商	海澱區五路居地鐵站	13元/平方米/天	商業
玲瓏天地	海澱西四環和玲瓏路的交界處	1,000元/個/月	車庫
惠科大廈	海澱西四環和玲瓏路的交界處	1,000元/個/月	車庫
數碼大廈	海澱區東三環人民大學地鐵口附近	800元/個/月	車庫

- b. 吾等已收集並分析了該物業類似區域內零售物業和辦公物業的多項近期銷售交易，並注意到與零售物業和辦公物業有關的該等交易。截至估值日，穩定的市場收益率介乎4%至5.5%。考慮到物業的位置和其他特徵，吾等已將辦公物業的市場收益率5%，零售物業的市場收益率5.5%，停車位的市場收益率3%作為估值的資本化率。

- c. 吾等假設的上述市場租金與該物業內及同區其他類似物業的近期租賃水平一致。經吾等對所收集的可資比較物業銷售交易進行分析後得出的市場收益率，所採用的市場收益率為合理。
- d. 於估值中，吾等假設辦公物業／停車位和零售物業的投資期限於該物業土地使用權到期時終止，終止日期分別是2049年6月10日和2059年6月10日，因此截至估值日辦公物業／停車位部分的剩餘年限約為30.5年，零售物業部分的剩餘年限約為40.5年。
4. 為本報告之目的，根據其持有用途，該物業被分為以下類別，各類別於估值日期在其現狀下的市值載列如下：

分類	於估值日期 現況下的 市值 人民幣元
分類一：集團持作自用的位於中國的已落成物業	106,000,000
分類二：集團持作投資的位於中國的已落成物業	374,000,000
合計：	<u><u>480,000,000</u></u>

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料。董事願就本通函之資料共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，無誤導或欺騙成分，且並無遺漏其他事項，足以致使本文所載任何聲明或本通函有所誤導。

2. 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(如有)(包括根據證券及期貨條例的該等條文董事及主要行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司置存的登記冊內的權益或淡倉，或根據本公司所採納的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

董事／ 最高行政人員姓名	權益性質	股份／ 購股權數目	佔已發行股份總 數的概約 百分比(%) ⁽⁷⁾
趙一弘先生	實益擁有人、配偶權益、 全權信託基金創辦人及 董事所控制法團權益 ⁽¹⁾⁽³⁾	873,255,216 ^{(1)(L)}	53.57%
高雁女士	實益擁有人及配偶權益 ⁽²⁾⁽³⁾	873,255,216 ^{(2)(L)}	53.57%
卓福民先生	實益擁有人及配偶權益	1,136,000 ^{(4)(L)}	0.07%
黃晶生先生	實益擁有人	1,100,000 ^{(5)(L)}	0.07%
任光明先生	實益擁有人	970,000 ^{(6)(L)}	0.06%

- (1) 執行董事趙一弘先生實益擁有根據首次公開發售前購股權計劃授出的24,000,000份購股權、根據購股權計劃授出的4,000,000份購股權及直接擁有1,741,000股股份。就證券及期貨條例而言，趙先生亦被視為或當作擁有以下股份／購股權權益：
 - (i) 趙先生所控制的公司Foreshore Holding Group Limited實益擁有的816,259,176股股份；
 - (ii) 趙先生所控制的公司Better Day Holdings Limited實益擁有的14,255,040股股份；及
 - (iii) 趙先生配偶高雁女士實益擁有的根據首次公開發售前購股權計劃授出的12,000,000份購股權及根據購股權計劃授出的1,000,000份購股權。
- (2) 執行董事高雁女士實益擁有根據首次公開發售前購股權計劃授出的12,000,000份購股權及根據購股權計劃授出的1,000,000份購股權。就證券及期貨條例而言，高女士亦被視為或當作擁有以下股份／購股權權益：
 - (i) 高女士配偶趙一弘先生實益擁有的1,741,000股股份；
 - (ii) 視為由趙先生(作為Foreshore Holding Group Limited的控股股東)實益擁有的816,259,176股股份；
 - (iii) 視為由趙先生(作為Better Day Holdings Limited的控股股東)實益擁有的14,255,040股股份；及
 - (iv) 趙先生實益擁有的根據首次公開發售前購股權計劃授出的24,000,000份購股權及根據購股權計劃授出的4,000,000份購股權。
- (3) Foreshore Holding Group Limited已發行股本的84.15%由Sea Network Holdings Limited直接擁有。Sea Network Holdings Limited全部已發行股本由KCS Trust Limited(以其作為趙一弘先生(作為授予人)為本身及其家族成員利益成立的家族信託的受託人的身份)持有。
- (4) 非執行董事卓福民先生實益擁有根據首次公開發售前購股權計劃授出的400,000份購股權及根據購股權計劃授出的600,000份購股權。就證券及期貨條例而言，卓先生亦被視為或當作擁有其妻子實益擁有的136,000股股份權益。
- (5) 獨立非執行董事黃晶生先生實益擁有根據首次公開發售前購股權計劃授出的500,000份購股權及根據購股權計劃授出的600,000份購股權。
- (6) 獨立非執行董事任光明先生實益擁有根據購股權計劃授出的600,000份購股權及370,000股股份。
- (7) 該百分比乃以1,630,207,820股股份(即於最後實際可行日期本公司已發行的股份數目)為基礎計算。

* 「L」表示有關人士於該等股份的好倉。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的任何其他權益或淡倉；或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何其他權益或淡倉。

3. 主要股東於股份及相關股份的權益

於最後實際可行日期，就本公司任何董事或主要行政人員所知，以下人士（本公司董事或主要行政人員除外）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須知會本公司的權益或淡倉：

主要股東	股份數目	佔已發行股份 總數的概約 百分比(%) ⁽³⁾
Foreshore Holding Group Limited ⁽¹⁾	816,259,176 ^(L)	50.07%
Sea Network Holdings Limited ⁽¹⁾	816,259,176 ^(L)	50.07%
達盟信託服務(香港)有限公司 ⁽¹⁾	816,259,176 ^(L)	50.07%
Alliedray Holdings Limited ⁽³⁾	816,259,176 ^(L)	50.07%
殷秋萍女士 ⁽³⁾	816,259,176 ^(L)	50.07%
彭躉女士 ⁽²⁾	128,115,000 ^(L)	7.86%
Everyoung Investment Holdings Limited ⁽²⁾	123,750,000 ^(L)	7.59%

(1) Foreshore Holding Group Limited已發行股本之84.15%由Sea Network Holdings Limited直接擁有。Sea Network Holdings Limited全部已發行股本由達盟信託服務(香港)有限公司(以其作為趙一弘先生(作為授予人)為本身及其家族成員的利益成立的家族信託的受託人的身份)持有。

(2) Everyoung Investment Holdings Limited全部已發行股本由彭躉女士直接擁有。彭女士實益擁有4,365,000股股份。

(3) Alliedray Holdings Limited於2018年12月10日取得對816,259,176股股份的保證權益。Alliedray Holdings Limited已發行股本之90%由殷秋萍女士直接擁有。

(4) 該百分比乃以1,630,207,820股股份(即於最後實際可行日期本公司已發行的股份數目)為基礎計算。

* [L]表示有關人士於該等股份的好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據本公司任何董事或主要行政人員所知，概無其他人士（本公司董事或主要行政人員除外）於股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部所規定向本公司披露的權益或淡倉，亦無直接或間接擁有附帶可在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的投票權的任何類別股本面值10%或以上的權益，亦無擁有該股本的任何購股權。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司概無訂立或擬訂立本集團不可在一年內免付賠償（法定賠償除外）的情況下終止的服務合約。

5. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，董事或其聯繫人概無於與本集團直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務（本集團業務除外）中擁有權益。

6. 於本集團資產中的權益或對本集團而言屬重大的合同或安排

於最後實際可行日期，概無董事：

- (i) 自二零一七年十二月三十一日（即本集團編製最近期刊發經審核綜合賬目之日期）以來，於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益；或
- (ii) 於截至本通函日期仍然存續的並對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或索償要求及本公司或其任何附屬公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償要求。

8. 重大合約

於最後實際可行日期前兩年內本公司及其附屬公司所訂立重大合約如下(即非於一般業務過程中訂立之合約)：

- (i) 北京澳特舒爾、中航拓宏及碧生源食品飲料分別於二零一七年三月十日、二零一七年七月二十五日所訂立之股權轉讓協議及其補充協議，以及北京澳特舒爾、中航拓宏、碧生源食品飲料與西藏碧生源商貿於二零一八年十二月三十一日所訂立之股權轉讓協議補充協議二，內容有關北京澳特舒爾／西藏碧生源商貿向中航拓宏出售碧生源食品飲料的100%股權權益，代價為人民幣75,000,000元；
- (ii) 北京澳特舒爾、中山萬漢的賣方、中山萬遠的賣方、中山萬漢及中山萬遠於二零一七年三月十日所訂立之投資協議，以及碧創投資、北京澳特舒爾、中山萬漢的賣方、中山萬遠的賣方、中山萬漢及中山萬遠於二零一七年七月二十八日所訂立投資協議之補充協議，內容有關北京澳特舒爾／碧創投資收購中山萬漢39.66%股權，代價為人民幣77,100,000元，以及向中山萬漢及中山萬遠作出現金注資，總額為人民幣60,000,000元；
- (iii) 本公司與認購人，即李姣芝女士、王繼寧先生、羅學志先生及Everyoung Investment Holdings Limited，於二零一七年三月十日所訂立之股份認購協議，內容有關根據一般授權認購本公司發行及配發之165,000,000股新股，每股認購價為0.5港元；
- (iv) 北京澳特舒爾、品茶、趙一弘先生及高雁女士於二零一七年七月二十五日所訂立之終止協議，以終止北京澳特舒爾、品茶、趙一弘先生於二零一一年三月二十八日所訂立之獨家業務合作協議、股權質押合同、獨家購買權合同及授權委託書，及其相關確認和承諾函；
- (v) 北京澳特舒爾與趙一弘先生於二零一七年七月二十五日所訂立之股權轉讓協議，據此，趙先生同意向北京澳特舒爾轉讓品茶的100%股權，北京澳特舒爾無需支付代價；
- (vi) 碧創投資、賣方、奧利新及康百納於二零一七年七月二十八日所訂立之投資協議，內容有關碧創投資收購奧利新及康百納100%股權，代價分別為人民幣1,500,000元及人民幣6,000,000元；

(vii) 本公司與認購人Aurum Credo Limited於二零一八年五月六日所訂立之股份認購協議，內容有關根據一般授權以認購價每股0.5港元認購本公司發行及配發之293,041,564股新股，以及本公司與Aurum Credo Limited於二零一八年九月二十八日所訂立之終止協議以終止該股份認購協議；及

(viii) 賣方與買方於二零一八年十二月三十一日所訂立之股權轉讓協議，內容有關賣方向買方出售目標公司100%股權，代價為人民幣5.55億元。

9. 專家及同意書

以下為於本通函提供意見或載有其建議的專家的資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
亞太評估諮詢有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，羅兵咸永道會計師事務所及亞太評估諮詢有限公司各自已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義載入其報告或函件(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，羅兵咸永道會計師事務所及亞太評估諮詢有限公司概無於本公司或本集團任何成員公司持有任何股權，亦無擁有任何權利(不論是否可依法執行)以認購或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司的任何證券。

於最後實際可行日期，羅兵咸永道會計師事務所及亞太評估諮詢有限公司概無於自二零一七年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的結算日)以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 一般事項

- (i) 本公司的註冊辦事處為Portcullis (Cayman) Ltd., The Grand Pavilion Commercial Centre, Oleander Way, 802 West Bay Road, P.O. Box 32052, Grand Cayman KY1-1208, Cayman Islands。
- (ii) 本公司香港證券登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

- (iii) 本公司於中國的主要營業地點為中國北京市海澱區西四環北路160號玲瓏天地碧生源大廈10樓(郵編：100036)。
- (iv) 本公司的公司秘書為區立明先生，區先生為香港會計師公會、香港特許秘書公會與英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (v) 本通函的中英文版本如有歧義，應以英文版本為準。

11. 備查文件

下列文件的副本於本通函日期起至二零一九年二月十八日止的一般辦公時間內，可於本公司的香港營業地點(地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈13樓1303室)查閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (ii) 本公司之年報，當中載有本公司截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務報表；
- (iii) 羅兵咸永道會計師事務所就審閱目標集團未經審核簡明綜合財務資料作出之報告，其全文載於本通函附錄二；
- (iv) 羅兵咸永道會計師事務所就餘下集團之未經審核備考財務資料作出之報告，其全文載於本通函附錄四；
- (v) 亞太評估諮詢有限公司編製之物業估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (vi) 本附錄六「專家及同意書」一段所指的同意書；
- (vii) 本附錄六「重大合約」一段所指的合約；及
- (viii) 本通函。



碧生源控股有限公司
BESUNYEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：926)

股東特別大會通告

茲通告碧生源控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年二月二十二日下午三時三十分假座香港金鐘金鐘道88號太古廣場香港港麗酒店7樓顯利廳舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司的普通決議案：

普通決議案

「動議

謹此批准日期為二零一八年十二月三十一日有關出售事項之股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)(註有「A」字樣之協議副本已送交大會並經大會主席簡簽以資識別)之條款及其項下擬進行之交易，以及謹此授權本公司任何一位董事，代表本公司簽署、蓋章、執行、完成、履行及交付所有該等協議、文據、文件及契據，並採取其絕對酌情權下可能認為必須、權宜、適宜或合宜的所有該等行動或事宜，並採取一切有關步驟，以落實股權轉讓協議，以及其附帶的所有事宜。」

承董事會命
碧生源控股有限公司
公司秘書
區立明

香港，二零一九年二月四日

股東特別大會通告

於本通告日期，執行董事為趙一弘先生(董事長及首席執行官)及高雁女士(副董事長)；非執行董事為卓福民先生；而獨立非執行董事為黃晶生先生、任光明先生及何願平先生。

附註：

- (1) 凡有權出席上述大會並於會上投票的股東可委派一名或(倘其持有兩股股份或以上)多名代表出席，並在本公司的組織章程細則條文規限下代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，須交回本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，惟無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回，方為有效。
- (3) 本公司將由二零一九年二月十九日起至二零一九年二月二十二日止(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。於該期間內，概不辦理本公司股份的過戶手續。確定出席大會的資格的記錄日期將為二零一九年二月二十二日。為符合資格出席大會，所有填妥的過戶表格連同有關股票不得遲於二零一九年二月十八日下午四時三十分送抵本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (4) 隨函附奉大會適用的代表委任表格。