

以下為戴德梁行有限公司就其對本集團之香港及中國物業權益，於二零零三年三月三十一日進行之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以收錄於本招股章程。誠如本招股章程附錄六「備查文件」一段所述，有關函件、估值概要及估值證書均可供查閱。



敬啟者：

茲遵照閣下之指示，對華園控股有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於附奉之估值概要所列明之在香港及中華人民共和國（「中國」）所持有之物業權益進行估值，吾等證實曾視察該等物業，作出有關查詢，並搜集吾等認為必要之其他資料，以向閣下呈述吾等對此等物業權益於二零零三年三月三十一日（「估值日」）之價值之意見。

除另有說明者外，吾等對各項物業權益之估值即有關物業權益之公開市值。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業權益於估值日在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售，預計可合理取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日之前，有一段合理時間（視乎物業之性質及市況）適當推銷權益、協商價格及條款，並完成銷售；

- (c) 於任何較早假定交換合約之日，市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣之有意買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及並無強迫之情況下進行交易。」

吾等之估值假定 貴集團於公開市場將物業權益出售而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，以影響該等物業權益價值。

評估 貴集團根據於一九九七年六月三十日前屆滿之官契在香港之物業權益時，吾等已考慮英國政府與中華人民共和國政府訂立之聯合聲明附錄三，有關香港問題及新界土地契約（續期）條例所載之條款，該等官契可在毋須補地價之情況下，續期至二零四七年六月三十日，而地稅則自續期之日起按應課差餉租值之3%徵收。

對中國物業權益進行估值時，吾等假定有關物業權益已獲授予各項特定年限之可轉讓土地使用權（須每年繳付象徵式土地使用費），且任何應付地價已悉數繳付。吾等假定該等物業權益之承授人及使用者，於各所授予期間尚未屆滿時，一直擁有使用或轉讓該等物業權益之不受限制及不間斷權利。對於該等物業權益之業權及 貴集團於該等物業之權益，吾等依賴 貴集團及 貴公司之中國法律顧問廣東恒益律師事務所所提供之意見。

在評估 貴集團於香港所擁有之第一類物業權益之價值時，吾等已評估各項有關物業權益在現況下之價值，並採用公開市值基準假定銷售能即時騰空交出及參考可資比較之市場案例。

在評估 貴集團於中國持有之第二類物業權益時，吾等採納折舊後重置成本（「折舊後重置成本」）法。折舊後重置成本要求土地以現時用途之公開市值作出估值，並估計該樓宇及結構之新重置成本，其中扣除樓齡、樓宇狀況及功能性陳舊。在吾等達成對該等土地公開市值之意見時，吾等以比較法進行估值，並參考有關市場可資比較之銷售案例。

貴集團在香港及中國分別租賃或認可使用之第三及四類物業權益，並無商業價值，此乃由於該等物業禁止出讓或欠缺重大溢利租金所致。

吾等之估值並無考慮任何抵押、按揭、物業權益所負債項或出售時可能涉及之任何費用或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業權益概無涉及可影響其價值之繁重負擔、限制及支出。

就 貴集團在香港擁有之物業權益而言，吾等未獲提供有關物業權益之業權文件副本。然而，吾等已向有關之土地註冊處進行查冊。吾等已獲提供有關中國物業權益之業權文件副本摘要，以及有關 貴集團在香港及中國租賃之物業之租約副本。

然而，吾等並無查冊文件正本，以核實所有權或確定吾等所獲副本可能並無載述之任何修訂。在估值過程中，吾等頗大程度上依賴 貴集團及 貴公司之中國法律顧問廣東恒益律師事務所給予吾等之資料，並接納給予吾等有關規劃許可或法定通告、地役權、年期、物業識別、樓宇落成日期、佔用詳情、地塊及建築面積、地塊及平面圖、租用詳情及所有其他相關事宜之意見。

附奉之估值證書所載之尺寸、量度及面積，均以吾等所獲資料為基準，故僅為約數。吾等並無進行實地量度，以確定該等物業之地塊及建築面積，吾等並假定所獲文件副本所載之面積均為正確。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等對估值甚為重要之資料之真確性及準確性。吾等亦已獲 貴集團知會，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察各項物業之外貌，並在情況許可下視察其內部。然而，吾等並無進行實地考察，以決定土壤狀況及設施是否適合用作未來發展。吾等估值乃假定該等方面均為滿意，並假定在建築期內將不會產生非經常開支或延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，亦無發現任何嚴重損毀。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損壞。吾等亦無對其任何設施進行測試。除另有說明者外，吾等並無進行詳細實地測量，以核實該等物業之建築面積，而吾等假設所獲文件副本中所列之面積均為正確。

除另有說明者外，吾等估值中所呈列之所有金額，均以港元為單位，所採用之匯率為估值日當日之概約匯率，即1港元 = 1.06人民幣，自估值日至本函件刊發期間，匯率並無出現任何重大波動。

吾等隨函附奉估值概要及吾等之估值證書。

此致

香港
新界
沙田
火炭
禾寮坑路2-16號
安盛工業大廈2字樓
華園控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
黃儉邦
註冊專業測量師
(產業測量組)
M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

二零零三年六月十二日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，在香港物業估值方面擁有逾18年經驗，及在中國物業估值方面擁有逾10年經驗。

估值概要

| 物業 | 於二零零三年 三月三十一日 現況下之資本值 港元 | 於二零零三年 三月三十一日 貴集團應佔 現況下之資本值 港元 |
|--|-----------------------------------|--|
| 第一類 – 貴集團於香港擁有之物業權益 | | |
| 1. 香港 新界 沙田 火炭 禾寮坑路2-16號 安盛工業大廈 2字樓C工場(包括平台)、 2字樓D工場及7號停車位 | 2,100,000 | 2,100,000 |
| 2. 香港 九龍 荔枝角 美孚新邨第七期 荔灣道10-16號 萬事達廣場1-11, 15-17號 1樓333號及333A號停車位 | 400,000 | 400,000 |
| | 小計： | 2,500,000 |
| 第二類 – 貴集團於中國持有之物業權益 | | |
| 3. 位於廣東省 廣州市 花都區 建設北路178號 之華園工業大樓 | 42,000,000 | 42,000,000 |
| 4. 位於廣東省 廣州市 花都區 建設北路178號 之樂高工業大樓 | 10,600,000 | 6,869,860 |
| | 小計： | 48,869,860 |
| | 總計： | 55,100,000 |
| | | 51,369,860 |

於二零零三年
三月三十一日
現況下之資本值
港元

物業

第三類 — 貴集團於香港租賃之物業權益

- | | | |
|----|---|-------|
| 5. | 香港 新界 沙田 火炭 禾寮坑路2-16號 安盛工業大廈 2字樓A及B工場 | 無商業價值 |
| 6. | 香港 新界 沙田 火炭 禾寮坑路2-16號 安盛工業大廈 9字樓C工場 | 無商業價值 |
| 7. | 香港 新界 沙田 火炭 禾寮坑路2-16號 安盛工業大廈 11字樓A工場 | 無商業價值 |
| 8. | 香港 新界 沙田 火炭 禾寮坑路2-16號 安盛工業大廈 11字樓B工場 | 無商業價值 |
| 9. | 香港 新界 沙田 火炭 禾寮坑路2-16號 安盛工業大廈 12字樓A工場 | 無商業價值 |

| 物業 | 於二零零三年 三月三十一日 現況下之資本值 港元 |
|---|-----------------------------------|
| 10. 香港 新界 沙田 火炭 禾寮坑路2-16號 安盛工業大廈 12字樓B工場 | 無商業價值 |
| 11. 香港 新界 沙田 火炭 禾寮坑路2-16號 安盛工業大廈 12字樓C工場及19號停車位 | 無商業價值 |
| 12. 香港 新界 沙田 火炭 禾寮坑路2-16號 安盛工業大廈 12字樓D工場 | 無商業價值 |
| 13. 香港 新界 沙田 火炭 禾寮坑路2-16號 安盛工業大廈 2號停車位 | 無商業價值 |
| 14. 香港 新界 沙田 火炭 禾寮坑路2-16號 安盛工業大廈 8號及10號停車位 | 無商業價值 |

於二零零三年
三月三十一日
現況下之資本值
港元

| 物業 | |
|--|-------|
| 15. 香港 新界 沙田 火炭 禾寮坑路2-16號 安盛工業大廈 16號停車位 | 無商業價值 |
| 第四類 – 貴集團於中國租賃之物業權益 | |
| 16. 廣西自治區 南寧市 新陽北一路 正新花園 2棟1單元 3層301號房 | 無商業價值 |
| 17. 湖北省 武漢市 漢口 中山大道707號 數碼港大廈 19層1909號單位 | 無商業價值 |
| 18. 湖南省 長沙市 雨花區 韶山北路298號 3層318及328號單位 | 無商業價值 |
| 19. 雲南省 昆明市 西園路 船房綜合樓 6層606及608號單位 | 無商業價值 |
| 20. 北京市 朝陽區 和平里西街 1號院C號樓 首鋼辦公大樓 3層305號單位之部分 | 無商業價值 |

於二零零三年
三月三十一日
現況下之資本值
港元

物業

21. 遼寧省
瀋陽市
和平區
南京北街21號
10層1001號及1002號單位
無商業價值
22. 吉林省
長春市
朝陽區
同志街64號
火炬大廈
13層1308號單位
無商業價值
23. 遼寧省
大連市
沙河口區
沙園街4號
1層1-3號單位
無商業價值

估值證書

第一類 — 貴集團於香港擁有之物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零三年 三月三十一日 現況下之資本值 |
|---|---|-------------------------|-----------------------------|
| 1. 香港 新界 沙田 火炭 禾寮坑路2-16號 安盛工業大廈 2字樓C工場(包括 平台)、2字樓D工 場及7號停車位 | 該物業包括一幢於一九七八年落成之13層高工業大廈內，2字樓之兩個工業單位及其相關平台及地下之一個停車位。 該工業單位之總建築面積約為761.80平方米(8,200平方呎)。該平台面積約為30.01平方米(323平方呎)。 | 該物業目前由貴集團佔用作工場、倉庫及泊車用途。 | 2,100,000港元 |
| 沙田市地段7號 1913份 之73份 | 該物業按官地契約持有，由一八九八年七月一日起，為期99年減最後3日，法定續期至二零四七年六月三十日為止。該物業目前應付之地稅，相等於該物業目前每年應課稅差餉租值3%。 | | |

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為 貴公司之一家全資附屬公司裕億發展有限公司。
- (2) 該物業以一切金額，根據一項法律抵押按予中國工商銀行(亞洲)有限公司。
- (3) 該物業現租予 貴公司之一家全資附屬公司華園食品(香港)有限公司，由二零零三年一月一日起至二零零五年十二月三十一日止，為期三年，月租27,000港元(不包括差餉及管理費)。

於二零零三年
三月三十一日
現況下之資本值

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 現況下之資本值 |
|--|---|-------------------|-----------|
| 2. 香港 九龍 荔枝角 美孚新邨第七期 荔灣道10-16號 萬事達廣場 1-11, 15-17號 1樓333號及 333A號停車位 新九龍內地段 5086號12728份之 1份 | 該物業包括一幢6層高平台(包括地下低層至高層平台)(其上建有住宅大樓)1樓之兩個停車位。該平台於一九七六年落成。 該物業按官地契約持有,由一八九八年七月一日起為期為99年減最後3日,並已法定續期至二零四七年六月三十日為止。該物業目前應付之地稅,相當於該物業目前每年應課稅差餉租值3%。 | 該物業現由 貴集團佔用作泊車用途。 | 400,000港元 |

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為華園食品(香港)有限公司。
- (2) 該物業以一切金額,根據一項按揭按予道亨銀行有限公司。

第二類 – 貴集團於中國持有之物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零三年三月三十一日現況下之資本值 |
|-------------------------------|--|---------------------------------|---------------------|
| 3. 位於廣東省廣州市花都區建設北路178號之華園工業大樓 | <p>該物業包括一幢座落於一幅地塊面積約為18,863.00平方米(203,041平方呎)之土地上之工業綜合大樓。</p> <p>該物業之工業綜合大樓包括5幢單層至5層高廠房、1幢6層高宿舍、1幢4層高辦公樓，以及其他配套構築物。該工業用綜合大樓於一九九七年至一九九九年期間落成。</p> <p>該物業之總建築面積約為29,744.87平方米(320,174平方呎)(不包括該等配套構築物之面積)。</p> <p>該物業土地使用權已授出作工業用途，年期由一九九二年十一月七日至二零四二年十一月六日止。</p> | 該物業目前由貴集團佔用作工場、倉庫、配套辦公室及其他配套用途。 | 42,000,000港元 |

附註：

- 根據花縣土地管理局於一九九二年十一月七日發出之國有土地使用證(92) 11013711號，該物業(地塊面積18,863.30平方米)之土地使用權乃授予華園(廣州)食品有限公司(貴公司之全資附屬公司)，年期由一九九二年十一月七日至二零四二年十一月六日止，作工業用途。
- 根據廣州市花都區國土房產管理局發出之七份房地產權證，該物業(總建築面積29,744.87平方米)之房地產權乃歸華園(廣州)食品有限公司所有。該等證書之詳情(其中包括)如下：

| 證號 | 簽發日期 | 樓宇 | 層數 | 建築面積 平方米 |
|---------|------------|------|----|------------------|
| 2696592 | 二零零一年二月十五日 | 發電機房 | 1 | 538.11 |
| 2696593 | 二零零一年二月十五日 | 宿舍 | 6 | 5,436.32 |
| 2696594 | 二零零一年二月十五日 | 廠房 | 5 | 4,244.42 |
| 2696595 | 二零零一年二月十五日 | 鍋爐房 | 3 | 1,071.96 |
| 2696596 | 二零零一年二月十五日 | 冷藏庫 | 2 | 1,195.00 |
| 2696597 | 二零零一年二月十五日 | 廠房 | 4 | 14,912.57 |
| 0180104 | 二零零一年六月七日 | 辦公樓 | 4 | 2,346.49 |
| | | 合共 | | <u>29,744.87</u> |

- 根據花縣國土局與華園(廣州)食品有限公司於一九九二年九月五日訂立之土地使用權出讓合同及其補充合同，花縣國土局已同意向華園(廣州)食品有限公司授出該物業(地塊面積為18,863.30平方米)之土地使用權，作興建生產工廠(工業用途)，年期由一九九二年十一月七日起至二零四二年十一月六日止。地塊之土地出讓金、補償及公共配套設施之其他費用總計為人民幣2,424,427.02元。

- (4) 根據於二零零二年一月二十五日發出之營業執照447511號，華園(廣州)食品有限公司以註冊資本4,500,000美元成立，經營期由一九九五年十二月一日至二零零九年十二月一日止。
- (5) 貴公司之中國法律顧問之意見(其中包括)為：
- (i) 華園(廣州)食品有限公司(以下統稱為「華園(廣州)」)正式成立為有限責任公司，並為一家有效之獨立法律實體。華園(廣州)之全面繳足註冊資本為4,500,000美元。
 - (ii) 華園(廣州)為該物業(總地塊面積為18,863平方米)唯一合法土地使用權持有人，土地使用年期由一九九二年十一月七日至二零四二年十一月六日止，並作工業用途。
 - (iii) 華園(廣州)為該物業(總建築面積為29,744.87平方米)唯一合法房屋所有權持有人，並作工業用途。
 - (iv) 該物業乃抵押予中國工商銀行廣州市花都支行。華園(廣州)可按中國法律，轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售上述樓宇，連同各自之土地使用權，而毋須向中國有關當局額外支付土地補償或其他繁重款項，唯須事先取得該抵押銀行同意。
 - (v) 該物業並不附帶任何不必要之繁重負擔或不尋常契據、條款或限制。
 - (vi) 貴集團已悉數繳付土地出讓金、補償及公共配套設施之其他費用。
- (6) 吾等依賴上述法律意見，並按以下基準編製吾等之估值：
- (i) 華園(廣州)擁有該物業之適當法定所有權，並可於餘下之土地使用權期內轉讓該物業，而毋須向中國有關當局額外支付土地補償或其他繁重款項。
 - (ii) 所有土地出讓金、補償及公共配套設施之其他費用，均已悉數繳付。
 - (iii) 該發展項目之設計及建設已遵照當地規劃規定，並已經有關當局批准。
 - (iv) 該物業可自由出售予本地及海外買家。
- (7) 根據 貴集團所提供之資料及上述法律意見，所有權狀況及授出主要批文與許可證之情況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房地產權證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

於二零零三年
三月三十一日
現況下之資本值

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 現況下之資本值 |
|---|--|------------------------------|----------------------------|
| 4. 位於廣東省 廣州市 花都區 建設北路178號 之樂高工業大樓 | <p>該物業包括一幢座落於一幅地塊面積約為9,615.86平方米(103,505平方呎)之土地上之工業綜合大樓。</p> <p>該物業之工業綜合大樓包括1幢2層高廠房、1幢2層高配套樓、2幢4層高宿舍，以及其他配套構築物。該工業用綜合大樓於一九八九年落成。</p> <p>該物業之總建築面積約為10,499.29平方米(113,014平方呎)(不包括該等配套構築物之面積)。</p> <p>該物業土地使用權已授予作工業用途，年期由二零零三年四月四日至二零五三年四月三日止。</p> | 該物業目前由貴集團佔用作工場、配套辦公室及其他配套用途。 | 10,600,000港元 (見下文附註(5)) |

附註：

- 根據花都市人民政府於一九九六年六月十一日發出之國有土地使用證(96) 11026051號，該物業(地塊面積9,615.86平方米)之土地使用權，乃歸廣州樂高食品企業有限公司(為一家中外合作經營企業，貴公司之一家全資附屬公司持有其約64.81%註冊資本)所有，年期由二零零三年四月四日至二零五三年四月三日止，作工業用途。
- 根據廣州花都市房地產管理局發出之四份房屋所有權證，該物業(總建築面積10,499.29平方米)之房屋所有權乃歸廣州樂高食品企業有限公司所有。該等證書之詳情(其中包括)如下：

| 證號 | 樓宇 | 層數 | 建築面積 平方米 |
|---------|----|----|------------------|
| 4061078 | 宿舍 | 4 | 878.00 |
| 4061820 | 廠房 | 2 | 7,236.34 |
| 4061152 | 配套 | 2 | 500.64 |
| 4061160 | 宿舍 | 4 | 1,884.31 |
| | | 合共 | <u>10,499.29</u> |

- 根據於二零零二年一月十五日發出之營業執照447673號，廣州樂高食品企業有限公司以註冊資本2,810,000美元成立，經營期由一九八九年三月二十四日至二零一九年三月二十四日。

- (4) 貴公司中國法律顧問之意見(其中包括)為:
- (i) 廣州樂高食品企業有限公司(以下統稱為「樂高食品」)根據中國法律,正式註冊成立為有限責任公司,並為一家有效之獨立法律實體。樂高食品之全面繳足註冊資本為2,810,000美元。
 - (ii) 樂高食品為該物業(總地塊面積為9,615.86平方米)唯一合法土地使用權持有人,土地使用年期由二零零三年四月四日至二零五三年四月三日止,並作工業用途。
 - (iii) 樂高食品為該物業(總建築面積為10,499.29平方米)唯一合法房屋所有權持有人,並作工業用途。
 - (iv) 該物業乃抵押予中國建設銀行花都支行。樂高食品可按中國法律,轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售上述物業之樓宇,連同各自之土地使用權,而毋須向中國有關當局額外支付土地補價或其他繁重款項,唯須事先取得該抵押銀行同意。
 - (v) 該物業並不附帶任何不必要之繁重負擔或不尋常條款或限制。
 - (vi) 貴集團已悉數繳付土地出讓金、補償及公共配套設施之其他費用。
- (5) 根據有關之中外合作經營企業協議連同其補充協議,樂高食品為一間中外合作經營企業,其註冊資本由 貴公司之一家全資附屬公司持有約64.81%。根據上述協議,樂高食品之資產將於合營企業年期屆滿後按各自合營方之注資比例攤分。由於 貴集團擁有樂高食品約64.81%之資本權益,因此 貴集團應佔該物業之資本值為6,869,860港元。
- (6) 吾等依賴上述法律意見,並按以下基準編製吾等之估值:
- (i) 樂高食品擁有該物業之所有權,並可於餘下之土地使用權期內轉讓該物業,而毋須向中國有關當局額外支付土地補價或其他繁重款項。
 - (ii) 所有土地出讓金、補償及公共配套設施之其他費用,均已悉數繳付。
 - (iii) 該發展項目之設計及建設已遵照當地規劃規定,並已經有關當局批准。
 - (iv) 該物業可自由出售予本地及海外買家。
- (7) 根據 貴集團所提供之資料及上述法律意見,所有權狀況及授出主要批文與許可證之情況如下:

| | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

第三類 — 貴集團於香港租賃之物業權益

於二零零三年
三月三十一日
現況下之資本值

| 物業 | 概況及租約詳情 | 無商業價值 |
|--|---|-------|
| 5. 香港 新界 沙田 火炭 禾寮坑路2-16號 安盛工業大廈 2字樓A及B工場 | <p>該物業包括一幢於一九七八年落成之13層高工業大廈內，2字樓之兩個工業單位。</p> <p>該物業總建築面積約為761.80平方米(8,200平方呎)。目前由 貴集團佔作倉庫及附屬寫字樓。</p> <p>該物業目前由大東超級市場有限公司(由 貴公司董事最終控制)租予華園食品(香港)有限公司(貴公司之全資附屬公司)，為期三年，由二零零三年一月一日起至二零零五年十二月三十一日止，月租24,000港元，不包括差餉及管理費。</p> | 無商業價值 |
| 6. 香港 新界 沙田 火炭 禾寮坑路2-16號 安盛工業大廈 9字樓C工場 | <p>該物業包括一幢於一九七八年落成之13層高工業大廈內，9字樓之一個工業單位。</p> <p>該物業建築面積約為362.32平方米(3,900平方呎)。目前由 貴集團佔用作倉庫。</p> <p>該物業目前由一獨立第三者租予華園食品(香港)有限公司(貴公司之全資附屬公司)，為期兩年，由二零零二年十一月一日起至二零零四年十月三十一日止，月租13,000港元，不包括差餉及管理費。</p> | 無商業價值 |
| 7. 香港 新界 沙田 火炭 禾寮坑路2-16號 安盛工業大廈 11字樓A工場 | <p>該物業包括一幢於一九七八年落成之13層高工業大廈內，11字樓之一個工業單位。</p> <p>該物業建築面積約為362.32平方米(3,900平方呎)。目前由 貴集團佔用作倉庫。</p> <p>該物業目前由一獨立第三者租予華園食品(香港)有限公司(貴公司之全資附屬公司)，為期一年，由二零零三年四月一日起至二零零四年三月三十一日止，月租12,500港元，包括差餉及管理費。</p> | 無商業價值 |

於二零零三年
三月三十一日
現況下之資本值

| 物業 | 概況及租約詳情 | 無商業價值 |
|--|---|-------|
| 8. 香港 新界 沙田 火炭 禾寮坑路2-16號 安盛工業大廈 11字樓B工場 | <p>該物業包括一幢於一九七八年落成之13層高工業大廈內，11字樓之一個工業單位。</p> <p>該物業建築面積約為399.48平方米（4,300平方呎）。目前由 貴集團佔用作倉庫。</p> <p>該物業目前由博安發展有限公司（由 貴公司董事最終控制）租予華園食品（香港）有限公司（ 貴公司之全資附屬公司），為期三年，由二零零三年一月一日起至二零零五年十二月三十一日止，月租13,000港元，不包括差餉及管理費。</p> | 無商業價值 |
| 9. 香港 新界 沙田 火炭 禾寮坑路2-16號 安盛工業大廈 12字樓A工場 | <p>該物業包括一幢於一九七八年落成之13層高工業大廈內，12字樓之一個工業單位。</p> <p>該物業建築面積約為362.32平方米（3,900平方呎）。目前由 貴集團佔用作工場。</p> <p>該物業目前由畢清培、畢家偉、畢濟棠、梁惠玲（統稱為 貴公司董事）及畢濟良租予華園食品（香港）有限公司（ 貴公司之全資附屬公司），為期三年，由二零零三年一月一日起至二零零五年十二月三十一日止，月租12,000港元，不包括差餉及管理費。</p> | 無商業價值 |
| 10. 香港 新界 沙田 火炭 禾寮坑路2-16號 安盛工業大廈 12字樓B工場 | <p>該物業包括一幢於一九七八年落成之13層高工業大廈內，12字樓之一個工業單位。</p> <p>該物業建築面積約為399.48平方米（4,300平方呎）。目前由 貴集團佔用作工場。</p> <p>該物業目前由畢清培及梁惠玲（均為 貴公司董事）租予華園食品（香港）有限公司（ 貴公司之全資附屬公司），為期三年，由二零零三年一月一日起至二零零五年十二月三十一日止，月租13,000港元，不包括差餉及管理費。</p> | 無商業價值 |

於二零零三年
三月三十一日
現況下之資本值

| 物業 | 概況及租約詳情 | 無商業價值 |
|---|--|-------|
| 11. 香港 新界 沙田 火炭 禾寮坑路2-16號 安盛工業大廈 12字樓C工場及 19號停車位 | <p>該物業包括一幢於一九七八年落成之13層高工業大廈內，12字樓之一個工業單位及地下一個停車位。</p> <p>該物業建築面積約為362.32平方米(3,900平方呎)(不包括停車位)。目前由 貴集團佔用作倉庫及泊車用途。</p> <p>該物業目前由幸運天投資有限公司(由 貴公司董事最終控制)租予華園食品(香港)有限公司(貴公司之全資附屬公司)，為期三年，由二零零三年一月一日起至二零零五年十二月三十一日止，月租15,000港元，不包括差餉及管理費。</p> | 無商業價值 |
| 12. 香港 新界 沙田 火炭 禾寮坑路2-16號 安盛工業大廈 12字樓D工場 | <p>該物業包括一幢於一九七八年落成之13層高工業大廈內，12字樓之一個工業單位。</p> <p>該物業建築面積約為399.48平方米(4,300平方呎)。目前由 貴集團佔用作工場。</p> <p>該物業目前由畢家偉(貴公司董事)及畢濟良租予華園食品(香港)有限公司(貴公司之全資附屬公司)，為期三年，由二零零三年一月一日起至二零零五年十二月三十一日止，月租13,000港元，不包括差餉及管理費。</p> | 無商業價值 |
| 13. 香港 新界 沙田 火炭 禾寮坑路2-16號 安盛工業大廈 2號停車位 | <p>該物業包括一幢於一九七八年落成之13層高工業大廈內，地下之一個停車位。</p> <p>該物業目前由一獨立第三者租予華園食品(香港)有限公司(貴公司之全資附屬公司)，為期一年，由二零零三年四月一日起至二零零四年三月三十一日止，月租4,800港元，包括差餉但不包括管理費。</p> | 無商業價值 |
| 14. 香港 新界 沙田 火炭 禾寮坑路2-16號 安盛工業大廈 8號及10號停車位 | <p>該物業包括一幢於一九七八年落成之13層高工業大廈內，地下之兩個停車位。</p> <p>該物業目前由畢清培(貴公司董事)租予華園食品(香港)有限公司(貴公司之全資附屬公司)，為期三年，由二零零三年一月一日起至二零零五年十二月三十一日止，為期三年，月租6,000港元，不包括差餉及管理費。</p> | 無商業價值 |

於二零零三年
三月三十一日
現況下之資本值

| 物業 | 概況及租約詳情 | |
|---|---|-------|
| 15. 香港 新界 沙田 火炭 禾寮坑路2-16號 安盛工業大廈 16號停車位 | <p>該物業包括一幢於一九七八年落成之13層高工業大廈內，地下之一個停車位。</p> <p>該物業目前由一獨立第三者按月特許予華園食品(香港)有限公司(貴公司之全資附屬公司)使用，月費為3,500港元。</p> | 無商業價值 |

第四類 — 貴集團於中國租賃之物業權益

| | | |
|---|---|-------|
| 16. 廣西自治區 南寧市 新陽北一路 正新花園 2棟1單元 3層301號房 | <p>該物業包括一幢於一九八五年落成之6層高大樓內，3層之一個單位。</p> <p>該物業建築面積約為73.22平方米(788平方呎)。目前由貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業目前由一獨立第三者租予廣州樂高食品企業有限公司(為一家中外合作經營企業，貴公司之一家全資附屬公司持有其註冊資本約64.81%)之南寧分公司，為期一年，由二零零三年二月一日起至二零零四年一月三十一日止，月租人民幣1,000元，不包括管理費及水電費。</p> | 無商業價值 |
| 17. 湖北省 武漢市 漢口 中山大道707號 數碼港大廈 19層1909號單位 | <p>該物業包括一幢於二零零二年落成之26層高辦公大樓內，19層之一個辦公單位。</p> <p>該物業建築面積約為102.00平方米(1,098平方呎)。目前由貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業目前由一獨立第三者租予廣州樂高食品企業有限公司(為一家中外合作經營企業，貴公司之一家全資附屬公司持有其註冊資本約64.81%)之武漢分公司，年期由二零零二年九月二十七日起至二零零三年九月二十七日止，月租人民幣2,000元，不包括管理費及水電費。</p> | 無商業價值 |

於二零零三年
三月三十一日
現況下之資本值

| 物業 | 概況及租約詳情 | 無商業價值 |
|--|--|-------|
| 18. 湖南省 長沙市 雨花區 韶山北路 298號 3層318號及328號 單位 | <p>該物業包括一幢於一九九五年落成之6層高大樓內，3層之兩個辦公單位。</p> <p>該物業總建築面積約為48平方米(517平方呎)。目前由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業目前由一獨立第三者租予廣州樂高食品企業有限公司(為一家中外合作經營企業， 貴公司之一家全資附屬公司持有其註冊資本約64.81%)之長沙分公司，為期一年，自二零零三年一月一日起至二零零三年十二月三十一日止，每季租金人民幣2,400元，不包括管理費及水電費。</p> | 無商業價值 |
| 19. 雲南省 昆明市 西園路 船房綜合樓 6層606及 608號單位 | <p>該物業包括一幢於二零零一年落成之7層高大樓內，6層之兩個單位。</p> <p>該物業建築面積約為34平方米(366平方呎)。目前由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業目前由一獨立第三者租予華園(廣州)食品有限公司(為一家中外合作經營企業， 貴公司之一家全資附屬公司持有其註冊資本約64.81%)之南寧分公司之昆明代辦處，自二零零二年十二月十五日起，並於二零零三年十二月十五日止，年租人民幣6,528元，不包括管理費及水電費。</p> | 無商業價值 |
| 20. 北京市 朝陽區 和平里西街 1號院C號樓 首鋼辦公大樓 3層305號單位 之部分 | <p>該物業包括一幢於一九九零年代落成之5層高大樓內，3層之一個辦公單位。</p> <p>該物業建築面積約為48.20平方米(519平方呎)。目前由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業目前由一獨立第三者租予廣州樂高食品企業有限公司(為一家中外合作經營企業， 貴公司之一家全資附屬公司持有其註冊資本約64.81%)之北京分公司，為期一年，由二零零三年四月十八日起至二零零四年四月十七日止，月租人民幣3,225.38元，包括管理費及水電費。</p> | 無商業價值 |

於二零零三年
三月三十一日
現況下之資本值
港元

| 物業 | 概況及租約詳情 | 無商業價值 |
|--|---|-------|
| 21. 遼寧省 瀋陽市 和平區 南京北街21號 10層1001號及 1002號單位 | <p>該物業包括一幢於一九九三年落成之15層高連地庫之辦公大樓內，10層之兩個辦公單位。</p> <p>該物業總建築面積約為93.15平方米（1,003平方呎）。目前由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業之1001號單位，目前由一獨立第三者租予廣州樂高食品企業有限公司（為一家中外合作經營企業， 貴公司之一家全資附屬公司持有其註冊資本約64.81%）之瀋陽分公司，為期一年，由二零零三年六月十一日起至二零零四年六月十日止，年租金為人民幣28,050元，包括管理費但不包括水電費。該物業之1002號單位乃租予華園食品（廣州）有限公司（ 貴集團全資擁有之附屬公司）之瀋陽分公司，為期一年，由二零零三年六月十一日起至二零零四年六月十日止，年租人民幣9,900元，包括管理費但不包括水電費。</p> | 無商業價值 |
| 22. 吉林省 長春市 朝陽區 同志街64號 火炬大廈 13層1308號單位 | <p>該物業包括一幢於一九九五年落成之18層高連地庫之大樓內，13層之一個辦公單位。</p> <p>該物業建築面積約為57.78平方米（622平方呎）。目前由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業目前由一獨立第三者租予廣州樂高食品企業有限公司（為一家中外合作經營企業， 貴公司之一家全資附屬公司持有其註冊資本約64.81%）之長春分公司，由二零零二年十二月三十一日起至二零零三年十二月三十一日止，年租人民幣38,000元，包括基本水電費。</p> | 無商業價值 |
| 23. 遼寧省 大連市 沙河口區 沙園街4號 1層1-3號單位 | <p>該物業包括一幢於一九九九年落成之6層高大樓內，1層之一個單位。</p> <p>該物業建築面積約為64.40平方米（693平方呎）。目前由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業目前由一獨立第三者租予廣州樂高食品企業有限公司（為一家中外合作經營企業， 貴公司之一家全資附屬公司持有其註冊資本約64.81%）之大連分公司，由二零零二年八月二十日起至二零零三年八月二十日止，年租人民幣7,200元，不包括水電費。</p> | 無商業價值 |