

以下是一家獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本集團物業權益於二零零七年八月三十一日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



savills
第一太平戴維斯

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

香港中環
交易廣場二期23樓

地產代理牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

吾等謹遵照閣下的指示對大成糖業控股有限公司(以下稱為「貴公司」)及其附屬公司和共同控制實體(統稱「貴集團」)在中華人民共和國(「中國」)持有的物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並蒐集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對物業權益於二零零七年八月三十一日(「估值日期」)價值的意見。

吾等對各物業的估值乃吾等所認為的市值。所謂市值，就吾等所下定義，即「某項物業於估值之日經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易的估算金額。」

市值為賣方於市場上合理取得的最佳價格及買方於市場上合理取得的最有利價格。此估算價值並不考慮因如非典型融資、售後租回安排、合作經營、管理協議、由任何與該銷售有

關人士所授予的特殊報酬或折讓，或任何特殊價值因素而帶來的增、減估算價值。估算該物業的市值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅費。

貴集團持有第一類物業作自用。對於第一類物業的各項樓宇及構築物，由於為特定用途而建造，並無市場同類交易可資比較，因此該等樓宇及構築物不能按直接比較法進行估值，故採用折舊重置成本對該等物業進行估值。吾等對「折舊重置成本」所下的定義，是吾等認為有關土地的現有用途價值，以及吾等對有關樓宇及構築物的全新重置成本（包括專業費用及財務支出）的估計，並就樓齡、物業狀況及功能過時作出調減。一般而言，在欠缺具可資比較銷售個案的已知市場的情況下，折舊重置成本法是最可靠的物業價值指標。

為 貴集團的第二類物業（即 貴集團將於香港租賃的物業）進行估值時，吾等認為該物業並無商業價值，理由是該物業不得轉讓或分租或並無大量租金溢利。

吾等獲提供有關該等中國物業的業權文件摘要副本，如房地產權證、房屋所有權證及土地使用權證等等。惟吾等並無查閱正本，以核實所有權或是否有任何修訂並未顯示於吾等所獲副本上。吾等在頗大程度上依賴 貴集團及其中國法律顧問環球律師事務所就該等物業提供有關物業的業權及其他法律事宜，並接納由 貴集團提供的有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、擁有權、樓宇落成日期、佔用詳情、地盤面積及建築面積及全部其他相關事項。隨附估值證書內全部尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲包含在文件中的資料計算，故僅為約數。吾等未能進行地盤及建築物實地測量，以核實該等物業的地盤及建築面積，但吾等假設所獲文件內列示的地盤及建築面積均屬正確。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供重要估值資料的真實性及準確性。 貴集團亦已向吾等表示所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察該等物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此未能確定滙報該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無測試任何設施。

吾等的估值並無就任何該等物業所附帶的任何抵押、按揭或債項作出任何扣減，亦無考慮出售時可能產生的任何支出或稅項。除另有說明外，吾等假設全部該等物業概無涉及任何可影響價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵循香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項的規定，以及香港測量師學會頒佈的物業估值準則（二零零五年一月第一版）。

除另有指明外，全部金額均以人民幣（「人民幣」）計值。

茲隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
41樓4109室
大成糖業控股有限公司
董事會 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事總經理
陳超國
MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)
謹啟

二零零七年九月十日

附註：特許產業測量師陳超國，M.Sc., F.R.I.C.S., F.H.K.I.S., M.C.I.Arb., R.P.S.(G.P.)，為合資格估值師，擁有約23年香港物業估值經驗，並擁有18年中國物業估值經驗。

估值概要

物業	於二零零七年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團 於二零零七年 八月三十一日 現況下的 應佔市值 人民幣元
第一類 — 貴集團在中國持有作自用的物業			
1. 位於中國 上海市 閔行區 江川路2017-1號的綜合工業大樓	22,350,000	100	22,350,000
2. 位於中國 上海市 閔行區 西疇路301號的綜合工業大樓	18,710,000	50	9,355,000
3. 位於中國 吉林省 長春市 綠園區 西環城路886號的綜合工業大樓	149,620,000	100	149,620,000
4. 位於中國 吉林省 長春市 綠園區 西環城路28號的綜合工業大樓	28,300,000	51	14,433,000
	小計：		
	218,980,000		195,758,000

物業	貴集團	
	於二零零七年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣元	於二零零七年 八月三十一日 現況下的 應佔市值 人民幣元
	貴集團 應佔權益 %	
第二類 — 貴集團在香港租賃的物業		
5. 香港 金鐘 夏慤道18號 海富中心 第2座2403室	無商業價值	無
	100	無
	小計：	無
		無
	總計：	195,758,000
	218,980,000	

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持有作自用的物業

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零七年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣元																				
1. 位於中國 上海市 閔行區 江川路 2017-1號的 綜合工業大樓	<p>該物業包括一幅面積約14,790.00平方米(159,200平方呎)的地盤。</p> <p>目前矗立於該地盤上為一處工業建築群，包括八幢於二零零零年至二零零三年間分階段落成的單層或多層鋼筋混凝土構築物的樓宇及其他配套設施。</p> <p>該物業的總建築樓面面積約6,970.79平方米(75,033平方呎)。該物業的用途及建築樓面面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築樓面面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產</td> <td>1,515.90</td> <td>16,317</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>1,785.74</td> <td>19,222</td> </tr> <tr> <td>倉儲</td> <td>1,668.75</td> <td>17,962</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>2,000.40</td> <td>21,532</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>6,970.79</u></td> <td><u>75,033</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權出讓期限至二零五一年十月十六日止為期50年，可作工業用途。</p>	用途	概約建築樓面面積		平方米	平方呎	生產	1,515.90	16,317	辦公室	1,785.74	19,222	倉儲	1,668.75	17,962	其他	2,000.40	21,532	總計：	<u>6,970.79</u>	<u>75,033</u>	貴集團佔用該物業作生產用途。	22,350,000 (貴集團應佔 100%權益： 22,350,000)
用途	概約建築樓面面積																						
	平方米	平方呎																					
生產	1,515.90	16,317																					
辦公室	1,785.74	19,222																					
倉儲	1,668.75	17,962																					
其他	2,000.40	21,532																					
總計：	<u>6,970.79</u>	<u>75,033</u>																					

附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零四年一月十七日頒發的房地產權證滬房地閔字(2004)第005758號，貴公司全資附屬公司上海好成食品發展有限公司(「好成」)持有該物業地盤面積約14,790.00平方米的土地使用權及建於其上總建築樓面面積約6,970.79平方米的樓宇，為期50年，至二零五一年十月十六日止，可作工業用途。
- 吾等獲得 貴集團中國法律顧問環球律師事務所提供該物業業權的法律意見，其中載有以下資料：

土地使用權

- 好成所持有的該物業土地使用權為合法有效。好成已取得上海市房屋土地資源管理局的全部相關必需批文。

- ii. 在土地使用權餘下年期內，好成有權以其他合法方式使用、租賃、轉讓、按揭或出售該物業的土地使用權。
- iii. 該物業的土地使用權不受任何種類的質押、按揭或其他權利的限制所規限。

房屋所有權

- iv. 好成所持有的該物業房屋所有權證為合法有效。好成已取得上海市房屋土地資源管理局的全部相關必需批文。
 - v. 好成有權以其他合法方式使用、租賃、轉讓、按揭或出售該等樓宇。
 - vi. 該物業的樓宇不受任何種類的質押、按揭或其他權利的限制所規限。
- (3) 好成使用該物業作擬定用途。

			於二零零七年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣元																	
物業	概況及年期	佔用情況																		
2. 位於中國 上海市 閔行區 西疇路 301號的 綜合工業大樓	<p>該物業包括一幅面積約16,100.00平方米(173,300平方呎)的地盤。</p> <p>目前矗立於該地盤上為一處工業建築群，包括六幢於二零零三年至二零零五年間分階段落成的單層或多層鋼筋混凝土構築物的樓宇及其他配套設施。</p> <p>該物業的總建築樓面面積約4,348.83平方米(46,811平方呎)。該物業的用途及建築樓面面積如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築樓面面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產</td> <td>2,409.23</td> <td>25,933</td> </tr> <tr> <td>倉儲</td> <td>1,695.90</td> <td>18,255</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>243.70</td> <td>2,623</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>4,348.83</u></td> <td><u>46,811</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權出讓期限至二零五三年八月十八日止為期50年，可作工業用途。</p>	用途	概約建築樓面面積		平方米	平方呎	生產	2,409.23	25,933	倉儲	1,695.90	18,255	其他	243.70	2,623	總計：	<u>4,348.83</u>	<u>46,811</u>	貴集團佔用該物業作生產用途。	18,710,000 (貴集團應佔 50%權益： 9,355,000)
用途	概約建築樓面面積																			
	平方米	平方呎																		
生產	2,409.23	25,933																		
倉儲	1,695.90	18,255																		
其他	243.70	2,623																		
總計：	<u>4,348.83</u>	<u>46,811</u>																		

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零五年九月五日頒發的房地產權證滬房地閔字(2005)第071069號，貴公司應佔50%權益的大成嘉吉高果糖(上海)有限公司(「大成嘉吉高果糖」)持有該物業地盤面積約16,100.00平方米的土地使用權及建於其上總建築樓面面積約4,348.83平方米的樓宇，為期50年，至二零五三年八月十八日止，可作工業用途。
- (2) 吾等獲得 貴集團中國法律顧問環球律師事務所提供該物業業權的法律意見，其中載有以下資料：

土地使用權

- i. 大成嘉吉高果糖所持有的該物業土地使用權為合法有效。大成嘉吉高果糖已取得上海市房屋土地資源管理局的全部相關必需批文。
- ii. 在土地使用權餘下年期內，大成嘉吉高果糖有權以其他合法方式使用、租賃、轉讓、按揭或出售該物業的土地使用權。

iii. 該物業的土地使用權不受任何種類的質押、按揭或其他權利的限制所規限。

房屋使用權

iv. 大成嘉吉高果糖所持有的該物業房屋所有權證為合法有效。大成嘉吉高果糖已取得上海市房屋土地資源管理局的全部相關必需批文。

v. 大成嘉吉高果糖有權以其他合法方式使用、租賃、轉讓、按揭或出售該等樓宇。

vi. 該物業的樓宇不受任何種類的質押、按揭或其他權利的限制所規限。

(3) 大成嘉吉高果糖使用該物業作擬定用途。

於二零零七年
八月三十一日
現況下的市值
人民幣元

物業	概況及年期	佔用情況	
3. 位於中國 吉林省 長春市 綠園區 西環城路 886號的 綜合工業大樓	該物業包括兩幅總面積約75,838平方米(816,320平方呎)的土地。 目前矗立於該地盤上為一處工業建築群，包括18幢於一九九八年至二零零七年間分階段落成的單層至三層鋼筋混凝土構築物的混凝土／磚塊建築的樓宇及其他配套設施。	建築樓面面積約5,854.15平方米的物業部分受限於一份租賃協議，年租為人民幣500,000元。租賃為期三年，至二零零九年六月四日屆滿。除此之外，貴集團佔用該物業其餘樓宇作生產用途。	149,620,000 (貴集團應佔 100%權益： 149,620,000)

該物業的總建築樓面面積約24,634.45平方米(265,164平方呎)。該物業的用途及建築樓面面積如下：

用途	概約建築樓面面積	
	平方米	平方呎
生產	16,991.49	182,896
辦公室	1,353.60	14,570
倉儲	6,084.84	65,497
其他	204.52	2,201
總計：	<u>24,634.45</u>	<u>265,164</u>

該物業的土地使用權出讓期限至二零三九年十月二十四日止，可作工業用途。

附註：

- 根據長春市國土資源局於二零零四年十一月十一日頒發的國有土地使用證長國用(2004)字第040001743號，貴公司全資附屬公司長春帝豪食品發展有限公司(「長春帝豪」)持有該土地地盤面積約63,163.00平方米的土地使用權，至二零三九年十月二十四日止，可作工業用途。
- 根據長春市國土資源局於二零零七年八月十五日頒發的國有土地使用證長國用(2007)第060007941號，長春帝豪獲出讓地盤面積為約為12,675平方米的的土地的使用權作工業用途，年期至二零三九年十月二十日屆滿。

- (3) 根據長春市房屋管理局頒發的18份房屋所有權證，長春帝豪持有總建築樓面面積約24,634.45平方米的18幢樓宇。此等房屋所有權證的詳情如下：

號碼	房屋所有權證號碼	建築樓面面積 (平方米)	簽發日期
1.	房權證長房權字第51000105號	890.23	二零零三年一月二十三日
2.	房權證長房權字第51000104號	4,693.27	二零零三年一月二十三日
3.	房權證長房權字第51000116號	4,642.83	二零零三年六月十九日
4.	房權證長房權字第5090000071號	18.84	二零零四年十一月十二日
5.	房權證長房權字第5090000072號	1,353.60	二零零四年十一月十二日
6.	房權證長房權字第5090000073號	256.80	二零零四年十一月十二日
7.	房權證長房權字第5090000074號	367.96	二零零四年十一月十二日
8.	房權證長房權字第5090000075號	145.70	二零零四年十一月十二日
9.	房權證長房權字第5090000076號	3,484.97	二零零四年十一月十二日
10.	房權證長房權字第5090000077號	1,520.67	二零零四年十一月十二日
11.	房權證長房權字第5090000078號	426.31	二零零四年十一月十二日
12.	房權證長房權字第5090000079號	220.00	二零零四年十一月十二日
13.	房權證長房權字第5090000080號	538.90	二零零四年十一月十二日
14.	房權證長房權字第5090000081號	39.98	二零零四年十一月十二日
15.	房權證長房權字第5090000082號	180.24	二零零四年十一月十二日
16.	房權證長房權字第5110000051號	3,686.10	二零零七年八月十五日
17.	房權證長房權字第5110000050號	2,072.61	二零零七年八月十五日
18.	房權證長房權字第5110000051號	95.44	二零零七年八月十五日
總計		24,634.45	

- (4) 根據長春帝豪與 貴公司全資附屬公司長春帝豪結晶糖開發實業有限公司(「帝豪結晶糖」)於二零零六年六月五日訂立的租賃協議，長春帝豪同意將物業中地盤面積約為3,632平方米及總建築樓面面積約5,854.15平方米的兩幢廠房出租予帝豪結晶糖，為期三年，至二零零六年六月四日屆滿，年租為人民幣500,000元。

- (5) 吾等獲得 貴集團中國法律顧問環球律師事務所提供該物業業權的法律意見，其中載有以下資料：

土地使用權

- i. 長春帝豪所持有的該物業土地使用權為合法有效。長春帝豪已取得長春市土地資源管理局的全部相關必需批文。
- ii. 在土地使用權餘下年期內，長春帝豪有權以其他合法方式使用、租賃、轉讓、按揭或出售該物業的土地使用權。
- iii. 該物業的土地使用權不受任何種類的質押、按揭或其他權利的限制所規限。

房屋所有權

- iv. 長春帝豪所持有的該物業房屋所有權證為合法有效。長春帝豪已取得長春市房屋管理局的所有相關必需批文。
- v. 長春帝豪有權以其他合法方式使用、租賃、轉讓、按揭或出售其持有房屋所有權證的該等樓宇。
- vi. 該物業的樓宇不受任何種類的質押、按揭或其他權利的限制所規限。

租賃協議

長春帝豪已獲出讓就上文附註(4)所述的物業部分的土地使用權及取得該等樓宇的房屋所有權。長春帝豪須取得非住宅房屋出租許可證及向有關部門提交租賃協議存檔，以使租賃有效及可合法執行。

大成生化集團已因長春帝豪延遲及／或未能獲取非住宅房屋出租許可證並向有關部門提交租賃協議以供存檔所引致的任何申索、損害、損失及支出，向大成澱粉糖集團提供彌償。

- (6) 長春帝豪使用該物業作擬定用途。

於二零零七年
八月三十一日
現況下的市值
人民幣元

物業	概況及年期	佔用情況	
4. 位於中國 吉林省 長春市 綠園區 西環城路 28號的 綜合工業大樓	該物業包括兩幅總地盤面積約31,667.00平方米(340,864平方呎)的土地。 目前矗立於該等地盤上為一處工業建築群，包括四幢於二零零五年落成的單層或多層鋼筋混凝土構築物的樓宇及其他配套設施。 該物業的總建築樓面面積約7,172.94平方米(77,210平方呎)。該物業的用途及建築樓面面積如下：	貴集團佔用該物業作生產用途。	28,300,000 (貴集團應佔 51%權益： 14,433,000)

該物業的總建築樓面面積約7,172.94平方米(77,210平方呎)。該物業的用途及建築樓面面積如下：

用途	概約建築樓面面積	
	平方米	平方呎
生產	6,560.83	70,621
辦公室	127.41	1,371
倉儲	121.85	1,312
其他	362.85	3,906
總計：	<u>7,172.94</u>	<u>77,210</u>

該物業的土地使用權出讓期限至二零三九年十月二十日止，可作工業用途。

附註：

- (1) 根據長春市土地資源管理局分別於二零零五年五月十九日及二零零五年五月三十日頒發的兩份國有土地使用權證長國用(2005)字第060003161號及060003462號，貴公司應佔51%權益的長春大成日研糖醇開發有限公司(「長春大成日研」)持有該物業總地盤面積約31,667.00平方米的土地使用權，兩者期限均至二零三九年十月二十日止，可作工業用途。

- (2) 根據長春市房屋管理局頒發的四份房屋所有權證，長春大成日研持有總建築樓面面積約7,172.94平方米的四幢樓宇。此等房屋所有權證的詳情如下：

號碼	房屋所有權證號碼	建築樓面面積 (平方米)	簽發日期
1	房權證長房權字第5100000044號	127.41	二零零七年八月十五日
2	房權證長房權字第5100000045號	121.85	二零零七年八月十五日
3	房權證長房權字第5100000046號	362.85	二零零七年八月十五日
4	房權證長房權字第5100000047號	6,560.83	二零零七年八月十五日
	總計	<u>7,172.94</u>	

- (3) 吾等獲得 貴集團中國法律顧問環球律師事務所提供該物業業權的法律意見，其中載有以下資料：

土地使用權

- i. 長春大成日研所持有的該物業土地使用權為合法有效。長春大成日研已取得長春市土地資源管理局的全部相關必需批文。
- ii. 在土地使用權餘下年期內，長春大成日研有權以其他合法方式使用、租賃、轉讓、按揭或出售該物業的土地使用權。
- iii. 該物業的土地使用權不受任何種類的質押、按揭或其他權利的限制所規限。

房屋所有權

- iv. 長春大成日研所持有的總建築樓面面積約7,172.94平方米的物業的房屋所有權證為合法有效。長春大成日研已取得長春市房屋管理局的所有相關必需批文。
- v. 長春大成日研有權以其他合法方式使用、租賃、轉讓、按揭或出售該等樓宇。
- vi. 該物業的樓宇不受任何種類的質押、按揭或其他權利的限制所規限。

- (4) 長春大成日研使用該物業作擬定用途。

第二類 — 貴集團將於香港租賃的物業

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零七年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣元
5. 香港 金鐘 夏慤道18號 海富中心 第2座2403室	<p data-bbox="313 405 692 495">該物業包括一幢於一九八零年落成的27層商業大廈24樓一個辦公室單位。</p> <p data-bbox="313 540 692 600">該物業的建築樓面面積約為345.50平方米(3,719平方呎)。</p> <p data-bbox="313 645 692 844">貴集團根據一份租賃協議租用該物業，租期由二零零七年十月一日起至二零零九年九月三十日止，為期三年，月租為130,165港元，不包括差餉、地租(如有)、管理費、空調費及其他租戶支銷。</p>	貴集團將於二零零七年十月一日佔用該物業作辦公室用途。	無商業價值 (貴集團應佔 100%權益：無)

附註：貴公司全資附屬公司大成糖業(香港)有限公司租用該物業。