

以下為獨立物業估值師西門(遠東)有限公司就本集團持有的物業權益於二零零七年六月三十日的估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



企業估值及顧問  
www.sallmanns.com

西  
門

香港灣仔  
駱克道188號  
兆安中心22樓  
電話: (852) 2169 6000  
傳真: (852) 2528 5079

敬啟者：

茲遵照閣下的指示，對大成食品(亞洲)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」)、香港、越南社會主義共和國(「越南」)及馬來西亞擁有權益的物業進行估值。我們確認曾進行視察及作出有關查詢及調查，並蒐集我們認為必要的其他資料，以向閣下呈述我們對有關物業權益於二零零七年六月三十日(「估值日」)的資本值的意見。

我們對物業權益所作的估值是我們對物業權益的市值的意見。所謂市值，就我們所下的定義而言，是指「自願買家及自願賣家於適當的推銷後，在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日達成公平交易的估計交易金額」。

我們採用直接比較法對位於中國、越南及馬來西亞的物業權益進行估值，並假設該項物業權益按現有狀況即時交吉出售及參考有關市場內可供比較的銷售交易。

由於中國、越南及馬來西亞物業樓宇及建築物的性質，並無現有的市場交易可資比較，故物業權益按折舊重置成本法進行估值。

折舊重置成本指「物業的目前重置(或重建)成本，減去實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。其乃根據目前土地用途的估計市值，再加物業裝修的目前重置(或重建)成本，再按實際損耗及所有相關陳舊及優化作出扣減計算。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否有足夠的潛在盈利能力而定。

對目前正在興建的物業權益進行估值時，我們假設其將會根據 貴集團向我們提供的最新發展建議書發展及竣工。於得出我們的估值意見時，我們已計及於估值日有關興建階段的建築成本及專業費用，以及完成發展項目的成本及費用餘額。

由於 貴集團租用的第五類至第七類物業權益屬短期租賃性質或不得轉讓或分租，又或缺乏可觀租金溢利，故此我們並無賦予該等物業權益商業價值。

我們進行估值時，乃假設賣方於市場出售物業權益，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何其他類似安排，以影響該等物業權益的價值。

我們的估值報告並無考慮所估值的任何物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

於進行物業權益估值時，我們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項應用指引所載的一切規定、皇家特許測量師學會出版且自二零零三年五月起生效的《皇家特許測量師學會的估價及估值準則》(第五版)以及香港測量師學會出版自二零零五年一月一日起生效的《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第一版)所載的一切規定。

我們在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納提供予我們有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用情況、出租以及所有其他相關資料的意見。

我們已獲提供有關物業權益的各種業權文件副本，包括有關物業的國有土地使用權證、房屋所有權證、房地產權證及正式圖則，並作出有關查詢。於可能情況下，我們已查閱文件正本以核實於中國的該等物業權益的現有業權，或確定物業權益可能附有的任何重大產權負擔或租賃修訂。我們在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問金杜律師事務所所

提供有關對 貴集團於中國的物業權益的業權有效性的意見。我們亦在很大程度上依賴貴公司越南法律顧問Vision & Associates Legal所提供有關對 貴集團於越南的物業權益的業權有效性的意見。

我們並未就該等物業進行詳細實地測量以確認地盤面積的準確性，惟已假設交予我們的文件及正式圖則中所示的地盤面積均屬正確。所有文件及合約僅作參考之用，而所有尺寸、量度和面積均為約數。我們並無進行任何實地量度。

我們曾視察該等物業的外部，及在可能情況下，亦曾視察物業的內部。然而，我們未曾進行結構測量，但在視察過程中，我們並無發現任何嚴重損毀。然而，我們無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦未曾就任何設施進行測試。

我們並無理由懷疑由 貴集團提供予我們的資料的真確性及準確性，我們亦已向 貴集團尋求確認其所提供的資料並無遺漏任何重大事項。我們認為已獲充份資料以得出知情的意見，且無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

除另有說明外，本報告所載一切貨幣數字均以人民幣為單位。我們的估值所採用的匯率約為1港元兌人民幣0.97元，1馬幣兌人民幣2.204元及1美元兌人民幣7.585元，與估值日適用之匯率相若。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書。

此致

大成食品(亞洲)有限公司  
董事會 台照

代表  
西門(遠東)有限公司  
董事  
彭樂賢  
B.Sc. FRICS FHKIS  
謹啟

二零零七年九月二十日

附註：彭樂賢為特許測量師，在中國物業估值方面擁有24年經驗及在香港、英國及亞太區(包括馬來西亞及越南)物業估值方面擁有27年經驗。

## 估值概要

## 第一類 — 貴集團於中國擁有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零七年 六月三十日 現況下的資本值 人民幣
1.	位於 中國 遼寧省 營口市 大石橋市 金橋鎮 新民村 金橋街 新民屯里 兩幅土地、多幢樓宇及構築物	9,250,000 (約等於 1,220,000美元)
2.	位於 中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 沙嶺傢俱工業園 一幅土地、多幢樓宇及構築物	29,150,000 (約等於 3,843,000美元)
3.	位於 中國 遼寧省 鐵嶺市 經濟開發區三委 一幅土地、多幢樓宇及構築物	8,400,000 (約等於 1,107,000美元)
4.	位於 中國 遼寧省 鐵嶺市 昌圖縣 八面城鎮 橋西村 一幅土地、多幢樓宇及構築物	9,610,000 (約等於 1,267,000美元)

編號	物業	於二零零七年 六月三十日 現況下的資本值 人民幣
5.	位於 中國 遼寧省 營口市 大石橋市 永安鎮 橋台堡村 一幅土地、多幢樓宇及構築物	10,590,000 (約等於 1,396,000美元)
6.	位於 中國 山東省 安丘市 濰徐南路 東首 三幅土地、多幢樓宇及構築物	6,460,000 (約等於 852,000美元)
7.	位於 中國 安徽省 蚌埠市固鎮縣 連城鎮 固蚌路西側 七幅土地、多幢樓宇及構築物	25,750,000 (約等於 3,395,000美元)
8.	中國 北京 雅寶公寓 第3幢1單元503號	無商業價值
9.	中國 天津 南開區 水上公園西路 水雲花園公寓1號樓 2門201、401及501室 以及3門301及302室 以及3號車庫	無商業價值

編號	物業	於二零零七年 六月三十日 現況下的資本值 人民幣
10.	位於 中國 天津 西青區 津靜路88號 一幅土地、多幢樓宇及構築物	53,210,000 (約等於 7,015,000美元)
11.	位於 中國 天津 西青區 楊柳青鎮 大柳灘村以東 一幅土地、多幢樓宇及構築物	97,580,000 (約等於 12,865,000美元)
12.	位於 中國 天津 西青區 楊柳青鎮 大柳灘村北 津同公路南 一幅土地、多幢樓宇及構築物	199,800,000 (約等於 26,341,000美元)
13.	中國 天津 南開區 王頂堤 鶴園北里4號樓 101-107、201-207、301-307、 401-407、501-507及601-607房	8,320,000 (約等於 1,097,000美元)
14.	位於 中國 遼寧省 大連市 瓦房店市 炮台鎮 三家居民委 一幅土地及多幢樓宇	26,810,000 (約等於 3,535,000美元)

編號	物業	於二零零七年 六月三十日 現況下的資本值 人民幣
15.	位於 中國 遼寧省 大連市 瓦房店市 炮台鎮 甲爐村 炮台路15號 一幅土地及多幢樓宇	7,830,000 (約等於 1,032,000美元)
16.	位於 中國 遼寧省 大連市 瓦房店市 炮台鎮 馬爐村 天馬路26號 一幅土地及多幢樓宇	50,850,000 (約等於 6,704,000美元)
17.	位於 中國 遼寧省 大連市 瓦房店市 炮台鎮 馬爐村 一幅土地及一幢樓宇	25,610,000 (約等於 3,376,000美元)
18.	位於 中國 遼寧省 大連市 瓦房店市 炮台鎮 炮台村及大馮村 一幅土地及多幢樓宇	無商業價值

編號	物業	於二零零七年 六月三十日 現況下的資本值 人民幣
19.	位於 中國 遼寧省 大連市 瓦房店市 炮台鎮 炮台村 兩幅土地及多幢樓宇	32,810,000 (約等於 4,326,000美元)
20.	位於 中國 上海 松江區 茸北鎮 茸平路48號 一幅土地及多幢樓宇	21,380,000 (約等於 2,819,000美元)
21.	位於 中國 黑龍江省 哈爾濱市 利民經濟技術開發區 哈黑副路東側 一幅土地、多幢樓宇及構築物	5,850,000 (約等於 771,000美元)
22.	位於 中國 湖南省 長沙市 望城縣 台商投資區 泰嘉路58號 一幅土地、多幢樓宇及構築物	8,320,000 (約等於 1,097,000美元)
小計：		637,580,000 (約等於 84,058,000美元)

## 第二類 — 貴集團於越南持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零七年 六月三十日 現況下的資本值 人民幣
23.	位於Song May Industrial Park, Bac Son Village, Trang Bom District, Dong Nai Province, Socialist Republic of Vietnam 的一幅土地、多幢樓宇及構築物	25,675,000 (約等於 3,385,000美元)
24.	位於Tan Truong Village, Cam Giang District, Hai Duong Province, Socialist Republic of Vietnam的一幅土地、多幢樓宇及構築物	22,452,000 (約等於 2,960,000美元)
	小計：	48,127,000 (約等於 6,345,000美元)

## 第三類 — 貴集團於馬來西亞持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零七年 六月三十日 現況下的資本值 人民幣
25.	H.S.(D) 252217, Lot PTD No. 120716, Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, State of Johor Darul Takzim Malaysia	5,287,000 (約等於 697,000美元)
	小計：	5,287,000 (約等於 697,000美元)

## 第四類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業權益

編號	物業	於二零零七年 六月三十日 現況下的資本值 人民幣
26.	位於 中國 遼寧省 大連市 瓦房店市 炮台鎮 三家居民委 一幅土地	540,000 (約等於 71,000美元)
		小計： 540,000 (約等於 71,000美元)

## 第五類 — 貴集團於香港租用及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零七年 六月三十日 現況下的資本值 人民幣
27.	九龍 尖沙咀 廣東道25號 港威大廈1座 1806室	無商業價值
		小計： 無

## 第六類 — 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零七年 六月三十日 現況下的資本值 人民幣
28.	中國 北京 建國門內大街18號 恆基中心辦公樓 1座22層 2202-2205單元	無商業價值
29.	位於 中國 四川省 成都市 蛟龍工業港 雙流園區 新川藏路4座 一幅土地及一幢樓宇	無商業價值
30.	位於 中國 遼寧省 燈塔市 沈旦轄民營經濟開發區 沈旦堡鎮 小堡村 一幅土地及多幢樓宇	無商業價值
31.	位於 中國 遼寧省 鐵嶺市 經濟開發區 城南街一委 一幅土地及多幢樓宇	無商業價值
32.	位於 中國 遼寧省 鐵嶺市 經濟開發區 繁盛路1號 一幅土地及多幢樓宇	無商業價值

編號	物業	於二零零七年 六月三十日 現況下的資本值 人民幣
33.	中國 北京 建國門內大街18號 恆基中心辦公樓 1座22層 2201及2214單元	無商業價值
34.	中國 北京 雅寶公寓 北樓 2301單位	無商業價值
35.	中國 北京 雅寶公寓 北樓 2503單位	無商業價值
36.	位於 中國 遼寧省 興城市 興海北路 一幅土地及多幢樓宇	無商業價值
37.	位於 中國 天津 紅橋區 湘潭路8號 一個商業單位	無商業價值
38.	中國 天津 河北區 小關大街與東河沿大街交口處 裕天家園 10號樓1層1號	無商業價值
39.	中國 天津 河西區 利民道39號1層	無商業價值

編號	物業	於二零零七年 六月三十日 現況下的資本值 人民幣
40.	中國 山東省 青島 平度市 香港路 華僑科技園 一幅土地及多幢樓宇	無商業價值
41.	中國 天津 西青區 辛口鎮 當城村東的 貨倉及工場	無商業價值
42.	中國 遼寧省 大連市 中山區 人民路68號 宏譽商業大廈 23層1室	無商業價值
43.	位於 中國 遼寧省 大連市 瓦房店市 炮台鎮 炮台村 一幢樓宇	無商業價值
44.	中國 廣東省 廣州市 海珠區 濱江西路100號 701-703室	無商業價值

編號	物業	於二零零七年 六月三十日 現況下的資本值 人民幣
45.	中國 天津 河東區 新開路 巨福園商務大廈 B座816室	無商業價值
46.	位於 中國 上海 閔行區 通海路333號 一個貨倉	無商業價值
47.	位於 中國 吉林省 長春市 青年路 6471號 多幢樓宇	無商業價值
小計：		無

## 第七類 — 貴集團於馬來西亞租用及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零七年 六月三十日 現況下的資本值 人民幣
48.	No. 12, Hala Rapat Baru 23, Kawasan Peindustrian Kinta Jaya, 31350 Ipoh, Perak, Malaysia	無商業價值
49.	Sublot No. 6 of Parent Lot 270 to 282, Block 6, Muara Tuang Land District, 9th Mile, Penrissen Road, Kuching, Sarawak Darul Ehsan Malaysia	無商業價值

編號	物業	於二零零七年 六月三十日 現況下的資本值 人民幣
50.	No. 11, Jalan Senangin Satu, Taman Tanjung, Tanjung Sepat, Selangor Darul Ehsan Malaysia	無商業價值
		小計： 無
		總計： 691,534,000 (約等於 91,171,000美元)

## 估值證書

## 第一類－ 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
1. 位於 中國 遼寧省 營口市 大石橋市 金橋鎮 新民村 金橋街 新民屯里 兩幅土地、 多幢樓宇及 構築物	<p>該物業包括兩幅總地盤面積約為35,470平方米的土地，其上建有於一九九五年至二零零一年間分階段落成的多幢樓宇及構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為8,715.85平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工廠樓宇、變壓器房、泵房、貨倉、食堂、宿舍、辦公樓宇等。</p> <p>該等構築物主要包括廁所、儲物室、池塘等。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於二零四五年八月三十日屆滿。</p>	該物業現由大成農牧(營口)有限公司租用作生產／辦公室／宿舍用途。	9,250,000 (約等於 1,220,000美元)

## 附註：

1. 根據大石橋市人民政府於一九九六年五月八日發出的兩份國有土地使用權證一大市國用(96)字第030號及第031號，兩幅總地盤面積約為35,470平方米的土地的使用權已授予遼寧大成農牧實業有限公司(「遼寧大成」)，為期50年，於二零四五年八月三十日屆滿，限作工業用途。
2. 根據大石橋市人民政府發出的十六份房屋所有權證，該16幢樓宇(總建築面積約為8,715.85平方米)的房屋所有權歸遼寧大成所有。
3. 遼寧大成為 貴公司間接全資附屬公司。
4. 根據遼寧大成與大成農牧(營口)有限公司(「營口大成」， 貴公司一間間接全資附屬公司)於二零零零年五月二十一日簽訂的租賃協議，全部物業現租予大成農牧(營口)有限公司，自二零零零年八月一日起至二零一零年七月三十一日屆滿，年租金人民幣2,000,000元(約等於263,678美元)。

5. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括下列各項：
- (i) 該物業的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團可自由轉讓、分租、抵押或以其他方式處理該物業。
  - (ii) 該等樓宇(總建築面積為8,715.85平方米)的房屋所有權由 貴集團合法擁有， 貴集團可自由轉讓、分租、抵押或以其他方式處理該物業。
  - (iii) 該物業並無抵押或任何其他產權負擔。
  - (iv) 附註4所載租賃協議有效，營口大成有權使用該物業。該租賃協議已於有關政府部門登記。出租方有權出租該物業且該物業的現有用途並無抵觸規定用途。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
2. 位於 中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 沙嶺傢俱 工業園 一幅土地、 多幢樓宇及 構築物	<p data-bbox="464 465 855 692">該物業包括一幅地盤面積約為66,672.6平方米的土地（第060501170號地塊），其上建有於二零零六年至二零零七年間分階段落成的多幢樓宇及多幢構築物。</p> <p data-bbox="464 724 855 799">該等樓宇的總建築面積約為14,734.38平方米。</p> <p data-bbox="464 832 855 940">該等樓宇主要包括工廠樓宇、變壓器房、貨倉、食堂、宿舍、辦公樓宇等。</p> <p data-bbox="464 972 855 1047">該等構築物主要包括自行車棚及甜玉米棚。</p> <p data-bbox="464 1080 855 1146">該物業已獲授土地使用權，於二零零七年一月一日屆滿。</p>	該物業正在興建中作 貴集團生產／辦公室／宿舍用途。	29,150,000 (約等於 3,843,000美元)

## 附註：

1. 根據瀋陽市于洪區城市房屋拆遷管理辦公室（甲方）與遼寧大成農牧實業有限公司（「遼寧大成」）（乙方）於二零零六年六月十三日簽訂的補償協議，甲方已補償乙方一幅地盤面積為100畝的土地（作為乙方兩塊土地的收地補償），限作工業建設用途。
2. 根據瀋陽市規劃和國土資源局于洪分局（甲方）與遼寧大成（乙方）於二零零七年三月十七日簽訂的國有土地使用權合約，該物業（地盤面積約為66,672.6平方米）的土地使用權由甲方授予乙方，為期50年，於二零零七年一月一日屆滿，限作工業用途，代價為人民幣6,333,897元（約等於835,056美元）。
3. 根據瀋陽市人民政府發出的國有土地使用權證－瀋陽國用(2007)第YH04931號，該物業（總地盤面積約為66,672.6平方米）的土地的使用權已授予遼寧大成，於二零零七年一月一日屆滿，限作工業用途。
4. 根據瀋陽市房產局於二零零七年七月十六日發出的三項房屋所有權證－瀋房權證于洪字第139269、139270及139271號及於二零零七年八月八日發出的三項房屋所有權證－瀋房權證于洪字第006886、006887及006888號，總建築面積約為14,734.38平方米的該等樓宇的房屋所有權由遼寧大成擁有。
5. 遼寧大成為 貴公司間接全資附屬公司。

6. 根據遼寧大成(甲方)與大成農牧(鐵嶺)有限公司(乙方)〔鐵嶺大成〕，貴公司一間間接全資附屬公司)於二零零七年四月二十日訂立的一項租賃協議，該物業建築面積約50平方米之一部分已由甲方租予乙方，租期五年，自二零零七年五月一日始至二零一二年四月三十日屆滿，首兩年租金免除。
7. 根據遼寧大成(甲方)與大成農技飼料(瀋陽)有限公司(乙方)〔瀋陽大成〕，貴公司一間間接全資附屬公司)於二零零七年四月二十日訂立的一項租賃協議，該物業建築面積約100平方米之一部分已由甲方租予乙方，租期五年，自二零零七年五月一日始至二零一二年四月三十日屆滿，首兩年租金免除。
8. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 該物業的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團可自由轉讓、分租、抵押或以其他方式處理該物業。
  - (ii) 貴集團合法擁有總建築面積為14,734.38平方米的該物業的房屋所有權，並可自由轉讓、分租、抵押或以其他方式處理該物業。
  - (iii) 上文附註6及附註7所述租約合法有效。鐵嶺大成及瀋陽大成均有權使用該物業。該等租約已在相關房屋管理局進行登記。出租人有權租出該物業，而該物業的現有使用並無違反任何已訂明用途。
  - (iv) 該物業並無附帶抵押或任何其他產權負擔。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
3. 位於 中國 遼寧省 鐵嶺市 經濟開發區 三委 一幅土地、 多幢樓宇 及構築物	該物業包括一幅地盤面積約為 19,550平方米的土地(第586號地 塊)，其上建有於二零零一年至 二零零二年間分階段落成的多幢 樓宇及多幢構築物。	該物業現由大成農 牧(鐵嶺)有限公司 (「鐵嶺大成」)佔用 作生產／辦公室用 途。	8,400,000 (約等於 1,107,000美元)
	該等樓宇的總建築面積約為 6,957.65平方米。		
	該等樓宇主要包括工廠樓宇、貨 倉及辦公樓宇等。		
	該等構築物主要包括邊籬、道 路、水管及大門等。		
	該物業已獲授土地使用權，為期 50年，於二零五零年六月十九日 屆滿。		

## 附註：

1. 根據鐵嶺市規劃和國土資源局發出的國有土地使用權證－鐵嶺國用(2003)字第0703586號，一幅地盤面積約為19,550平方米的土地的使用權已授予大成農牧(鐵嶺)有限公司，為期50年，於二零五零年六月十九日屆滿，限作工業用途。
2. 根據鐵嶺市房產局發出的四份房屋所有權證－鐵嶺市房權證開發區字第211208-000560-0、211208-000561-0、211208-000562-0、211208-000563-0號，該物業(總建築面積約為6,957.65平方米)的房屋所有權歸大成農牧(鐵嶺)有限公司所有。
3. 鐵嶺大成為 貴公司間接全資附屬公司。
4. 根據大成農牧(鐵嶺)有限公司(甲方)與鐵嶺大成商貿有限公司(乙方)(「鐵嶺商貿」， 貴公司一間間接全資附屬公司，鐵嶺大成持有鐵嶺商貿55%的權益)簽訂的租賃協議，該物業中建築面積約為64平方米的一部分已由甲方租予乙方，自二零零四年四月五日起至二零一零年四月五日屆滿，月租金人民幣1,200元(約等於158美元)。

5. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括下列各項：
- (i) 該物業的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團可自由轉讓、分租、抵押或以其他方式處理該物業。
  - (ii) 該等總建築面積為6,957.65平方米的樓宇的房屋所有權由 貴集團合法擁有， 貴集團可自由轉讓、分租、抵押或以其他方式處理該物業。
  - (iii) 除上文附註4所載租賃協議外，該物業並無抵押或任何其他產權負擔。
  - (iv) 附註4所載租賃協議有效並且根據該租賃協議，鐵嶺大成商貿有限公司有權使用相關租賃物業。該租賃協議已於有關房屋管理部門登記。出租方有權出租該物業且該物業的現有用途並無抵觸規定用途。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
4. 位於 中國 遼寧省 鐵嶺市 昌圖縣 八面城鎮 橋西村 一幅土地、 多幢樓宇及 構築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約為40,000平方米的土地（第02180139號地塊），其上建有於一九九七年至二零零四年間分階段落成的多幢樓宇及多幢構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為7,500.96平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工廠樓宇、辦公樓宇、貨倉及宿舍等。</p> <p>該等構築物主要包括邊籬及道路等。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，為期50年，於二零四七年四月十日屆滿。</p>	該物業現由大成農牧（鐵嶺）有限公司（「鐵嶺大成」）佔用作生產／辦公室／住宅用途。	9,610,000 (約等於 1,267,000美元)

## 附註：

1. 根據昌圖縣國土資源局發出的國有土地使用權證—昌國資發國用(2004)字第012770138號，一幅地盤面積約為40,000平方米的土地的使用權已授予鐵嶺大成，為期50年，於二零四七年四月十日屆滿，限作工業用途。
2. 根據鐵嶺市人民政府發出的十六份房屋所有權證—昌村房權證八面城字第A-001至P-001號，該物業（總建築面積約為7,500.96平方米）的房屋所有權歸鐵嶺大成所有。
3. 鐵嶺大成為 貴公司間接全資附屬公司。
4. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 該物業的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團可自由轉讓、分租、抵押或以其他方式處理該物業。
  - (ii) 該等樓宇（總建築面積為7,500.96平方米）的房屋所有權由 貴集團合法擁有， 貴集團可自由轉讓、分租、抵押或以其他方式處理該物業。
  - (iii) 該物業並無抵押或任何其他產權負擔。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
5. 位於 中國 遼寧省 營口市 大石橋市 永安鎮 橋台堡村 一幅土地、 多幢樓宇及 構築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約為29,988平方米的土地，其上建有於一九九七年至一九九九年間分期段落成的多幢樓宇及構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為6,120.77平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工廠樓宇、變壓器房、洗手間、警衛室、貨倉、宿舍、綜合樓宇等。</p> <p>該等構築物主要包括高筒倉。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於二零四七年三月二十五日屆滿。</p>	該物業現由 貴集團佔用作生產／辦公室／宿舍用途。	10,590,000 (約等於 1,396,000美元)

## 附註：

1. 根據大石橋市人民政府於一九九七年七月二十一日發出的國有土地使用權證一大市國用(97)字第32號，一幅地盤面積約為29,988平方米的土地的使用權已授予大成農牧(營口)有限公司(「營口大成」)，為期50年，於二零四七年三月二十五日屆滿，限作工業用途。
2. 根據大石橋市人民政府於二零零二年十二月二十七日發出的十份房屋所有權證一大房執字第B-400012至B-400015號、第B-400017至B-400022號，該等樓宇(總建築面積約為6,120.77平方米)的房屋所有權歸營口大成所有。
3. 營口大成為 貴公司間接全資附屬公司。
4. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 該物業的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團可自由轉讓、分租、抵押或以其他方式處理該物業。
  - (ii) 該等樓宇(總建築面積為6,120.77平方米)的房屋所有權由 貴集團合法擁有， 貴集團可自由轉讓、分租、抵押或以其他方式處理該物業。
  - (iii) 該物業並無抵押或任何其他產權負擔。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
6. 位於 中國 山東省 安丘市 濰徐南路 東首 三幅土地、 多幢樓宇及 構築物	<p>該物業包括三幅總地盤面積約為20,259平方米的土地（第0513237A號、第0513237B1號及第0513237C1號地塊），其上建有於一九九一年至二零零零年間分階段落成的多幢樓宇及一個蓄水池。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為7,450.81平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工場、辦公樓宇、食堂等。</p> <p>該物業已獲授予之土地使用權年期不等，於二零五零年八月至二零五六年三月屆滿，限作工業用途。</p>	該物業現由 貴集團佔用作生產及配套辦公室用途。	6,460,000 (約等於 852,000美元)

## 附註：

1. 根據三份國有土地使用權證—安國用(2006)字第064、091及217號，一幅地盤面積約為20,259平方米的物業的土地使用權已授予大成萬達(天津)有限公司安丘分公司，年期不等，於二零五零年八月、二零五六年三月及二零五一年十一月屆滿，限作工業用途。
2. 根據三份房屋所有權證—濰安房權證市直自管字第001180、001181及001219號，該等樓宇(總建築面積約為7,450.81平方米)歸大成萬達(天津)有限公司安丘分公司所有。
3. 大成萬達(天津)有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
4. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 該物業的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團可自由轉讓、分租、抵押或以其他方式處理該物業。
  - (ii) 該等樓宇(總建築面積為7,450.81平方米)的房屋所有權由 貴集團合法擁有， 貴集團可自由轉讓、分租、抵押或以其他方式處理該物業。
  - (iii) 該物業並無抵押或任何其他產權負擔。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
7. 位於 中國 安徽省 蚌埠市 固鎮縣 連城鎮 固蚌路西側 七幅土地、 多幢樓宇及 構築物	<p>該物業包括七幅總地盤面積約為140,755.01平方米的土地，其上建有於一九九四年至二零零六年間分階段落成的多幢樓宇及構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為35,373.18平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工業樓宇、辦公樓宇、宿舍及警衛室等。</p> <p>該等構築物主要包括單車棚、儲物室、廁所等。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於二零五三年八月二十日屆滿，限作工業用途。</p>	該物業現由 貴集團佔用作工業用途。	25,750,000 (約等於 3,395,000美元)

## 附註：

1. 根據固鎮縣人民政府於二零零六年十二月十九日發出的七份國有土地使用權證一固國用(2006)第2320800593至2320800599號，七幅總地盤面積約為140,755.01平方米的土地的使用權已授予大成萬達(天津)有限公司(「天津大成」)蚌埠分公司，於二零五三年八月二十日屆滿，限作工業用途。
2. 根據固鎮縣房屋管理局於二零零六年十二月十九日及二零零六年十二月十八日發出的七份房屋所有權證一房地權港澳台字第06071至06077號及分別於二零零七年六月十六日、二零零七年一月十六日及二零零七年五月二十三日發出的四份房屋所有權證一房地權固連港澳台字第07002、07004、07020及07021號，43幢樓宇(總建築面積約為35,373.18平方米)的房屋所有權歸天津大成蚌埠分公司所有。
3. 天津大成為 貴公司間接全資附屬公司。
4. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 該物業的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團可自由轉讓、分租、抵押或以其他方式處理該物業。
  - (ii) 該等樓宇(總建築面積為35,373.18平方米)的房屋所有權由 貴集團合法擁有， 貴集團可自由轉讓、分租、抵押或以其他方式處理該物業。
  - (iii) 該物業並無抵押或任何其他產權負擔。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
8. 中國 北京 雅寶公寓 第3幢1單元 503號	該物業包括一幢於一九九四年落成 的九層住宅樓宇的一個單位。  該物業的建築面積約為278.82平 方米。	該物業現由 貴集 團佔用作員工宿舍 用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據北京萬信房地產開發有限公司與康地萬達(天津)有限公司北京辦事處於二零零六年三月六日簽訂的商品房買賣合約，該物業(建築面積約為278.82平方米)訂約出售予康地萬達(天津)有限公司北京辦事處，代價為人民幣2,800,000元(約等於369,150美元)。
2. 根據 貴集團告知，康地萬達(天津)有限公司已就該物業支付賬款為人民幣1,400,000元(約等於184,575美元)。
3. 康地萬達(天津)有限公司(大成萬達(天津)有限公司的前身)為 貴公司間接全資附屬公司。
4. 在估值該物業時，我們並無賦予未獲任何房地產權證的物業任何商業價值。然而，作為參考，我們認為在假設已取得所有相關權證的情況下，該物業於估值日的資本值將為人民幣2,790,000元(約等於368,000美元)。
5. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 根據大成萬達(天津)有限公司(前稱康地萬達(天津)有限公司)告知，該物業的土地使用權證及房屋所有權證目前正在辦理中。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
9. 中國 天津 南開區 水上公園西路 水雲花園公寓 1號樓2門 201、401及 501室 以及3門301及 302室 以及3號 車庫	該物業包括一幢於一九九一年落成 的六層住宅樓宇的五個單位及 一個車庫。  該物業的總建築面積約為906.18 平方米。  該物業已獲劃撥土地使用權，於 二零四二年十月二十五日屆滿。	該物業現由 貴集 團佔用作宿舍用 途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據天津規劃和國土資源局於二零零二年九月二十三日發出的六份國有土地使用權證——津單國用(2002)字第273-278號，一幅總地盤面積約為540.7平方米的物業的土地使用權已劃撥予康地萬達(天津)有限公司(大成萬達(天津)有限公司(「天津大成」)之前身)，於二零四二年十月二十五日屆滿，限作住宅用途。
2. 根據天津房地產產權市場管理處於一九九五年十二月十九日發出的六份房屋所有權證——津合房字第0707-0712號，該物業(總建築面積約為906.18平方米)的房屋所有權歸康地萬達(天津)有限公司(天津大成之前身)所有。
3. 天津大成為 貴公司間接全資附屬公司。
4. 在估值該物業時，我們並無賦予獲劃撥土地使用權的物業任何商業價值。然而，作為參考，我們認為在假設已取得授予的土地使用權證的情況下，該物業於估值日的資本值將為人民幣7,110,000元(約等於937,000美元)。
5. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 大成萬達(天津)有限公司有權於獲得有關土地管理部門同意後分租、轉讓、抵押或以其他方式處理該物業的土地使用權及房屋所有權。
  - (ii) 該物業的土地使用權及房產所有權並無抵押或任何其他產權負擔。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
10. 位於 中國 天津 西青區 津靜路88號 一幅土地、 多幢樓宇及 構築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約為49,473平方米的土地，其上建有於一九八六年至二零零七年間分階段落成的多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為32,041.02平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工場、辦公室、宿舍、食堂、警衛室等。</p> <p>該等構築物主要包括邊籬、道路、停車場等。</p> <p>該物業已獲租賃土地使用權，於二零四二年十月二十五日屆滿。</p>	該物業現由 貴集團佔用作生產用途。	53,210,000 (約等於 7,015,000美元)

## 附註：

1. 根據天津市土地管理局(甲方)與康地萬達(天津)有限公司(大成萬達(天津)有限公司(「天津大成」)的前身)簽訂的土地使用權租賃協議(「土地租賃協議」)，一幅總地盤面積約為708,111.5平方米的土地(包括第10、11及12號物業的土地)的使用權已由甲方租賃予天津大成，自一九九九年六月十八日起至二零四二年十月二十五日屆滿，年租金總計人民幣141,622.3元(約等於18,671美元)。
2. 根據天津西青區規劃和國土資源局於二零零六年十二月二十一日發出的國有土地使用權證一西青單國用(2006)第144號，一幅地盤面積約為49,473平方米的物業的土地使用權已租賃予大成萬達(天津)有限公司(「天津大成」)，於二零四二年十月二十五日屆滿，限作工業用途。
3. 根據天津國土資源和房屋管理局於二零零七年七月十八日發出的房屋所有權證一房權證津字第111030750097號，該物業(總建築面積約為32,041.02平方米)的房屋所有權歸天津大成所有。
4. 天津大成為 貴公司間接全資附屬公司。
5. 根據 貴集團告知，該土地使用權由天津市土地管理局租予 貴集團，為取得國有土地長期使用權(租期超過10年者)的其中一項合法途徑。據此， 貴集團僅須支付使用租金而非支付獲授該土地使用權的出讓金。 貴集團旨在取得該土地使用權作生產用途，故毋須擁有該土地。因此，從經濟角度看， 貴集團認為，向有關部門租賃該土地長期使用權更具成本效益。

6. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括下列各項：
- (i) 於取得有關土地管理部門事先同意後，該物業的土地使用權（以租賃方式）及房屋所有權由 貴集團合法擁有， 貴集團可自由轉讓、分租、抵押或以其他方式處理該物業。根據天津西青區規劃和國土資源局於二零零七年四月三十日的答覆，該物業的土地使用權可依法轉讓、分租、抵押。
  - (ii) 該物業並無抵押或任何其他產權負擔。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
11. 位於 中國 天津 西青區 楊柳青鎮 大柳灘村以東 一幅土地、 多幢樓宇及 構築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約為209,116.1平方米的土地，其上建有於一九九二年至二零零四年間分階段落成的多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為45,040.88平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工場、辦公室、宿舍、雞舍、警衛室等。</p> <p>該等構築物主要包括邊籬、道路等。</p> <p>該物業已獲租賃土地使用權，於二零四二年十月二十五日屆滿。</p>	<p>該物業現由 貴集團佔用作生產及飼養用途。</p>	<p>97,580,000 (約等於 12,865,000美元)</p>

## 附註：

1. 根據天津市土地管理局(甲方)與康地萬達(天津)有限公司(大成萬達(天津)有限公司(「天津大成」)的前身)簽訂的土地使用權租賃協議(「土地租賃協議」)，一幅總地盤面積約為708,111.5平方米的土地(包括第10、11及12號物業的土地)的使用權已由甲方租賃予天津大成，自一九九九年六月十八日起至二零四二年十月二十五日屆滿，年租金總計人民幣141,622.3元(約等於18,671美元)。
2. 根據天津西青區規劃和國土資源局於二零零六年十二月二十一日發出的國有土地使用權證—西青單國用(2006)第145號，一幅地盤面積約為209,116.1平方米的物業的土地使用權已租賃予大成萬達(天津)有限公司(「天津大成」)，於二零四二年十月二十五日屆滿，限作飼養用途。
3. 根據天津國土資源和房屋管理局發出的房屋所有權證—房權證津房字第000017343號，該物業(總建築面積約為45,040.88平方米)的房屋所有權歸天津大成所有。
4. 天津大成為 貴公司間接全資附屬公司。
5. 根據 貴集團告知，該土地使用權由天津市土地管理局租予 貴集團，為取得國有土地長期使用權(租期超過10年者)的其中一項合法途徑。據此， 貴集團僅須支付使用租金而非支付獲授該土地使用權的出讓金。 貴集團旨在取得該土地使用權作生產用途故毋須擁有該土地。因此，從經濟角度看， 貴集團認為，向有關部門租賃該土地長期使用權更具成本效益。

6. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括下列各項：
- (i) 於取得有關土地管理部門事先同意後，該物業的土地使用權（以租賃方式）及房屋所有權由 貴集團合法擁有， 貴集團可自由轉讓、分租、抵押或以其他方式處理該物業。根據天津西青區規劃和國土資源局於二零零七年四月三十日的答覆，該物業的土地使用權可依法轉讓、分租、抵押。
  - (ii) 該物業並無抵押或任何其他產權負擔。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
12. 位於 中國 天津 西青區 楊柳青鎮 大柳灘村北 津同公路南 一幅土地、 多幢樓宇及 構築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約為449,522.4平方米的土地(第01-18-17號地塊)，其上建有於一九八六年至二零零七年間分階段落成的多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為67,651.25平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工場、辦公室、宿舍、雞舍、警衛室等。</p> <p>該等構築物主要包括邊籬、道路等。</p> <p>該物業已獲租賃土地使用權，於二零四二年十月二十五日屆滿。</p>	該物業現由 貴集團佔用作生產及飼養用途。	199,800,000 (約等於 26,341,000美元)

## 附註：

1. 根據天津市土地管理局(甲方)與康地萬達(天津)有限公司(大成萬達(天津)有限公司(「天津大成」)的前身)簽訂的土地使用權租賃協議(「土地租賃協議」)，一幅總地盤面積約為708,111.5平方米的土地(包括第10、11及12號物業的土地)的使用權已由甲方租賃予天津大成，自一九九九年六月十八日起至二零四二年十月二十五日屆滿，年租金總計人民幣141,622.3元(約等於18,671美元)。
2. 根據天津西青區規劃和國土資源局於二零零六年十二月二十一日發出的國有土地使用權證—西青單國用(2006)第146號，一幅地盤面積約為449,522.4平方米的物業的土地使用權租賃予大成萬達(天津)有限公司(「天津大成」)，於二零四二年十月二十五日屆滿，限作飼養用途。
3. 根據天津國土資源和房屋管理局於二零零七年七月十八日發出的房屋所有權證—房權證津字第111030750096號，該物業(總建築面積約為67,651.25平方米)歸天津大成所有。
4. 天津大成為 貴公司間接全資附屬公司。

5. 根據 貴集團告知，該土地使用權由天津市土地管理局租予 貴集團，為取得國有土地長期使用權(租期超過10年者)的其中一項合法途徑。據此， 貴集團僅須支付使用租金而非支付獲授該土地使用權的出讓金。 貴集團旨在取得該土地使用權作生產用途故毋須擁有該土地。因此，從經濟角度看， 貴集團認為，向有關部門租賃該土地長期使用權更具成本效益。
6. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 於取得有關土地管理部門事先同意後，該物業的土地使用權(以租賃方式)及房屋所有權由 貴集團合法擁有， 貴集團可自由轉讓、分租、抵押或以其他方式處理該物業。根據天津西青區規劃和國土資源局於二零零七年四月三十日的答覆，該物業的土地使用權可依法轉讓、分租、抵押。
  - (ii) 該物業並無抵押或任何其他產權負擔。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
13. 中國 天津 南開區 王頂堤 鶴園北里 4號樓 101-107、 201-207、 301-307、 401-407、 501-507及 601-607房	該物業包括一幢於一九八九年落成 的六層住宅樓宇。  該等樓宇的總建築面積約為 1,849.16平方米。	該物業現由 貴集 團佔用作宿舍用 途。	8,320,000 (約等於 1,097,000美元)

## 附註：

1. 根據天津南開區房地產管理局於二零零七年七月三十一日發出的兩份房地產權證—津字第104020750480及104020750483號，一幅總建築面積約為1,849.16平方米的物業歸大成萬達(天津)有限公司(「天津大成」)所有。
2. 天津大成為 貴公司間接全資附屬公司。
3. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，並可自由轉讓、分租、抵押或以其他方式處理該物業。
  - (ii) 該物業並無抵押或任何其他產權負擔。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
14. 位於 中國 遼寧省 大連市 瓦房店市 炮台鎮 三家居民委 一幅土地及 多幢樓宇	<p data-bbox="464 491 855 685">該物業包括一幅地盤面積約為46,082平方米的土地(第1100058號地塊)，其上建有於一九九七至二零零二年間分階段落成的19幢樓宇「已落成樓宇」。</p> <p data-bbox="464 717 855 793">該等樓宇的總建築面積約為23,856.93平方米。</p> <p data-bbox="464 825 855 901">該等樓宇主要包括工廠樓宇、貨倉、辦公樓宇及宿舍等。</p> <p data-bbox="464 933 855 1289">除建於上述土地上的已落成樓宇外，於估值日，另有一剛建成並正進行驗收的樓宇(「在建樓宇」)。該在建樓宇的總投資估計約為人民幣4,772,700元(約等於629,229美元)，其中於估值日已支付人民幣840,000元(約等於110,745美元)。該在建樓宇的總建築面積約為1,008平方米。</p> <p data-bbox="464 1321 855 1429">該物業已獲授土地使用權，為期50年，於二零四六年十月七日屆滿。</p>	該物業現由大成食品(大連)有限公司(「大連大成」)佔用作生產／辦公室／住宅用途。	26,810,000 (約等於 3,535,000美元)

## 附註：

1. 根據瓦房店市規劃和國土資源局發出的國有土地使用權證—瓦國用(1997)第0017號，一幅地盤面積約為46,082平方米的土地的使用權授予大連大成，為期50年，於二零四六年十月七日屆滿，限作工業用途。
2. 根據大連市人民政府發出的十九份房屋所有權證—房權證瓦公字第09150001至09150019號，該物業(總建築面積約為23,856.93平方米)的房屋所有權歸大連大成所有。
3. 大連大成為 貴公司間接非全資附屬公司。
4. 根據於二零零六年十月二十三日由瓦房店市規劃局發出的建築工程規劃許可證第2006027號，在建樓宇已獲批准建設。

5. 根據於二零零七年五月二十四日由瓦房店市城鄉建築管理局發出的建築工程施工許可證第210219200705240101號，在建樓宇獲批准施工建設。
6. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 該物業的土地使用權由 貴集團合法擁有。
  - (ii) 該等樓宇(總建築面積為23,856.93平方米)的房屋所有權由 貴集團合法擁有。
  - (iii) 根據二零零六年十月十七日簽訂的抵押合約，一幅地盤面積為46,082平方米的土地的使用權已抵押予上海浦東發展銀行大連分行，於二零零九年十月十七日屆滿。
  - (iv) 於取得上述銀行事先同意後， 貴集團有權租賃、轉讓、抵押或以其他方式處理該物業的土地使用權及房屋所有權。
  - (v) 貴集團已獲取有關建築許可證以開始附註4及附註5所述的在建樓宇施工建設。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
15. 位於 中國 遼寧省 大連市 瓦房店市 炮台鎮 甲爐村 炮台路15號 一幅土地及 多幢樓宇	<p>該物業包括一幅地盤面積約為16,430平方米的土地(第1100057號地塊)，其上建有於一九九七年至二零零零年間分階段落成的6幢樓宇。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為6,005.42平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工廠樓宇、貨倉、辦公樓宇及宿舍等。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，為期50年，於二零四六年十月七日屆滿。</p>	該物業現由大成食品(大連)有限公司(「大連大成」)佔用作生產／辦公室／住宅用途。	7,830,000 (約等於 1,032,000美元)

## 附註：

1. 根據瓦房店市規劃和國土資源局發出的國有土地使用權證—瓦國用(1997)第0027號，一幅地盤面積約為16,430平方米的土地的使用權授予大連大成，為期50年，於二零四六年十月七日屆滿，限作工業用途。
2. 根據大連市人民政府發出的六份房屋所有權證—房權證瓦公字第09240001至09240006號，該物業(總建築面積約為6,005.42平方米)的房屋所有權歸大連大成所有。
3. 大連大成為 貴公司間接非全資附屬公司。
4. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 該物業的土地使用權由 貴集團合法擁有。
  - (ii) 該等樓宇(總建築面積為6,005.42平方米)的房屋所有權由 貴集團合法擁有。
  - (iii) 根據二零零六年十月十七日簽訂的抵押合約，一幅地盤面積約為16,430平方米的土地的使用權已抵押予上海浦東發展銀行大連分行，於二零零九年十月十七日屆滿。
  - (iv) 於取得上述銀行事先同意後， 貴集團有權租賃、轉讓、抵押或以其他方式處理該物業的土地使用權及房屋所有權。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
16. 位於 中國 遼寧省 大連市 瓦房店市 炮台鎮 馬爐村 天馬路26號 一幅土地及 多幢樓宇	<p>該物業包括一幅地盤面積約為69,803平方米的土地，其上建有於一九九七年至二零零二年間分階段落成的12幢樓宇。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為36,180.94平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工廠樓宇、貨倉及宿舍等。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，為期50年，於二零四六年十月七日屆滿。</p>	該物業現由大成食品(大連)有限公司(「大連大成」)佔用作生產／住宅用途。	50,850,000 (約等於 6,704,000美元)

## 附註：

1. 根據瓦房店市規劃和國土資源局發出的國有土地使用權證—瓦國用(2001)第0095號，一幅地盤面積約為69,803平方米的土地的使用權授予大連大成，為期50年，於二零四六年十月七日屆滿，限作工業用途。
2. 根據大連市人民政府發出的十二份房屋所有權證—房權證瓦公字第09260001至09260003號及第09260005至09260013號，該物業(總建築面積約為36,180.94平方米)的房屋所有權歸大連大成所有。
3. 大連大成為 貴公司間接非全資附屬公司。
4. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 該物業的土地使用權由 貴集團合法擁有。
  - (ii) 該等樓宇(總建築面積為36,180.94平方米)的房屋所有權由 貴集團合法擁有。
  - (iii) 根據二零零六年十月十七日簽訂的抵押合約，一幅地盤面積為69,803平方米的土地的使用權已抵押予上海浦東發展銀行大連分行，於二零零九年十月十七日屆滿。
  - (iv) 於取得上述銀行事先同意後， 貴集團有權租賃、轉讓、抵押或以其他方式處理該物業的土地使用權及房屋所有權。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
17. 位於 中國 遼寧省 大連市 瓦房店市 炮台鎮 馬爐村 一幅土地及 一幢樓宇	該物業包括一幅地盤面積約為 36,596平方米的土地，其上建有 於二零零一年落成的一幢工廠樓 宇。  該工廠樓宇的建築面積約為 16,216平方米。  該物業已獲授土地使用權，為期 50年，於二零四六年十月七日屆 滿。	該物業現由大成食 品(大連)有限公司 (「大連大成」)及大 成美食(大連)有限 公司(「大連美食」) 佔用作生產用途。	25,610,000 (約等於 3,376,000美元)

## 附註：

1. 根據瓦房店市規劃和國土資源局發出的國有土地使用權證—瓦國用(2001)第0096號，一幅地盤面積約為36,596平方米的土地的使用權授予大成食品(大連)有限公司，為期50年，於二零四六年十月七日屆滿，限作工業用途。
2. 根據大連市人民政府發出的房屋所有權證—房權證瓦公字第09260004號，該物業(總建築面積約為16,216平方米)的房屋所有權歸大連大成所有。
3. 大連大成為 貴公司間接非全資附屬公司。
4. 根據大連大成與大連美食於二零零一年二月八日簽訂的集團內租賃協議，建築面積為15,000平方米的物業已租賃予大連美食(貴公司一間間接非全資附屬公司)，該租賃期自二零零一年三月一日起至二零一一年三月一日止，免租金，限作生產用途。
5. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 該物業土地使用權由 貴集團合法擁有。
  - (ii) 總建築面積為16,216平方米的該等樓宇的房屋所有權由 貴集團合法擁有。
  - (iii) 根據於二零零六年八月十一日的一份抵押合約，總建築面積為16,216平方米的該等樓宇的房屋所有權及一幅地盤面積約為36,596平方米的土地的土地使用權須受一項以南洋商業銀行有限公司大連支行為受益人，有效期由二零零六年七月一日起至二零零七年十二月三十一日止的按揭限制。

- (iv) 倘事先已經上述銀行同意，貴集團有權租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (v) 附註4所述的租賃協議具有約束力且屬有效，且大成美食(大連)有限公司擁有合法權利佔用該物業。出租方有權出租該物業且該物業現有用途並無抵觸規定用途。
- (vi) 附註4所述的租賃協議並未於有關房地產管理部門登記。然而，未登記並不會導致租賃協議失效，且承租方毋須就此承擔任何法律責任。因此，租賃協議仍然有效、具約束力，並可根據中國法律及法規予以執行。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
18. 位於 中國 遼寧省 大連市 瓦房店市 炮台鎮 炮台村及 大馮村 一幅土地及 多幢樓宇	<p>該物業包括一幅地盤面積約為374,212平方米的土地，其上建有於一九九七年至二零零一年間分階段落成的29幢樓宇。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為31,194.27平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括雞舍、貨倉、辦公樓宇等。</p> <p>該物業已獲租賃土地使用權，為期50年，於二零四六年十月八日屆滿。</p>	該物業現由大成食品(大連)有限公司(「大連大成」)佔用作生產／辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據瓦房店市規劃和國土資源局發出的國有土地使用權證一瓦國用(2007)第205號，一幅地盤面積約為374,212平方米的土地的使用權已租賃予大連大成。
2. 根據大連市城鄉規劃和國土局(甲方)與大連大成(乙方)於一九九六年六月十九日簽訂的土地使用權合約，該土地使用權租賃予乙方，為期50年。
3. 根據瓦房店市人民政府發出的二十九份房屋所有權證一房權證瓦公字第09210001-09210029號，該物業(總建築面積約為31,194.27平方米)的房屋所有權歸大連大成所有。
4. 大連大成為 貴公司間接非全資附屬公司。
5. 在估值該物業時，我們並無賦予該項不能轉讓的物業任何商業價值。然而，作為參考，我們認為在假設已取得出讓的土地使用權證及相關業權證及該物業可自由轉讓的情況下，該樓宇(不包括土地)於估值日的資本值將為人民幣18,360,000元(約等於2,421,000美元)。
6. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 根據附註2所載土地使用權合約， 貴集團不得轉讓、分租、抵押該物業的土地使用權及房屋所有權。然而， 貴集團有權根據合約的條件使用該物業。
  - (ii) 該物業並無抵押或任何其他產權負擔。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
19. 位於 中國 遼寧省 大連市 瓦房店市 炮台鎮 炮台村 兩幅土地及 多幢樓宇	<p>該物業包括兩幅地盤面積約為22,767平方米的土地，其上建有於一九五五年至一九九九年間分階段落成的8幢樓宇。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為19,597.37平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工廠樓宇、貨倉、辦公樓宇及宿舍等。</p> <p>兩幅土地已獲授土地使用權，分別於二零五一年四月九日及二零四五年七月十八日屆滿。</p>	<p>該物業現由大成宮產食品(大連)有限公司(「宮產食品」)佔用作生產／辦公室／住宅用途。</p>	<p>32,810,000 (約等於 4,326,000美元)</p>

## 附註：

1. 根據瓦房店市規劃和國土資源局發出的兩份國有土地使用權證—瓦國用(2001)字第0209號及瓦(讓)國用(1996)第001號，兩幅地盤面積約為22,767平方米的土地的使用權授予宮產食品，分別於二零五一年四月九日及二零四五年七月十八日屆滿，作住宅及工業用途。
2. 根據大連市人民政府發出的八份房屋所有權證—房權證瓦公字第09250001至09250008號，該物業(總建築面積約為19,597.37平方米)的房屋所有權歸宮產食品所有。
3. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 根據二零零六年九月十四日簽訂的抵押合約，總建築面積約為12,808.75平方米的樓宇及一幅地盤面積約為13,253平方米的土地的使用權已抵押予南洋商業銀行有限公司大連分行，自二零零六年七月一日至二零零七年十二月三十一日屆滿。除上述情況外，餘下地盤面積約為9,514平方米的一幅土地及建築面積約為6,788.62平方米的樓宇並無抵押或任何其他產權負擔。
  - (ii) 根據附註3(i)所載的抵押合約(具法律約束力及可執行效力)， 貴集團可自由轉讓、分租、再抵押或以其他方式處理該物業的土地使用權及房屋所有權，惟須事先獲得上述銀行正式審批。

- (iii) 餘留物業的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團可自由轉讓、分租、抵押或以其他方式處理該物業。
- (iv) 該等樓宇(總建築面積為6,788.62平方米)的房屋所有權由 貴集團合法擁有， 貴集團可自由轉讓、分租、抵押或以其他方式處理該物業。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
20. 位於 中國 上海 松江區 茸北鎮 茸平路48號 一幅土地及 多幢樓宇	<p>該物業包括一幅地盤面積約為28,898平方米的土地，其上建有於一九九八年落成的6幢樓宇。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為4,097平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工業樓宇、辦公樓宇、宿舍及警衛室等。</p>	<p>該物業現由大成美食(上海)有限公司(「上海美食」)佔用作工業用途(2幢在建樓宇除外)。</p>	<p>21,380,000 (約等於 2,819,000美元)</p>
	<p>於估值日，2幢樓宇仍在在建中，且計劃於二零零七年竣工(「在建樓宇」)。該在建樓宇總投資估計約為人民幣2,080,000元(約等於274,225美元)，於估值日已支付建設成本約為人民幣1,900,781.71元(約等於250,597美元)。該樓宇落成後的建築面積約為2,622平方米。</p>		
	<p>該物業已獲授土地使用權，於二零四六年十一月三日屆滿。</p>		

## 附註：

1. 根據房地產產權證—滬房地市字(2001)第002518號，一幅地盤面積約為28,898平方米使用期至二零四六年十一月三日的土地及6幢總建築面積約為4,097平方米的樓宇的土地使用權由上海美食擁有。
2. 上海美食為 貴公司間接全資附屬公司。
3. 根據授予上海美食的一項建設工程規劃許可證—松滬建2006第(17060929F03113)號，總建築面積約為2,622平方米的2幢樓宇的建設已獲審批。
4. 根據建設工程施工許可證—第06CISJ0039D01號，大成美食(上海)有限公司已獲有關當地部門批准在在建物業上施工。

5. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括下列各項：
- (i) 該物業的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團可自由轉讓、分租、抵押或以其他方式處理該物業。
  - (ii) 該等樓宇(總建築面積為4,097平方米)的房屋所有權由 貴集團合法擁有， 貴集團可自由轉讓、分租、抵押或以其他方式處理該物業。
  - (iii) 該物業並無抵押或任何其他產權負擔。
  - (iv) 貴集團已獲取有關建設許可證以開始附註3及4所述的樓宇施工建設。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
21. 位於 中國 黑龍江省 哈爾濱市 利民經濟技術 開發區 哈黑副路東側 一幅土地、 多幢樓宇 及構築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約為20,044平方米的土地(第KF-82號地塊)，其上建有於一九九七年至二零零六年間分階段落成的多幢樓宇及多幢構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為5,267.23平方米。</p> <p>該物業主要包括工廠樓宇、貨倉、餐廳及辦公樓宇等。</p> <p>該等構築物主要包括大門及圍牆等。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，為期50年，於二零五五年四月六日屆滿。</p>	<p>該物業現由大成農牧(黑龍江)有限公司(「黑龍江大成」)佔用作生產／儲藏室／辦公室用途。</p>	<p>5,850,000 (約等於 771,000美元)</p>

## 附註：

1. 根據哈爾濱明天飼料有限公司(甲方)與黑龍江大成(乙方)於二零零五年四月六日簽訂的國有土地使用權轉讓合約，地盤面積約為20,044平方米的物業的土地使用權由甲方轉讓予乙方，為期50年，自本合約簽訂日期起生效，代價為人民幣200,440元，約等於26,426美元，限作工業用途。
2. 根據哈爾濱市呼蘭區人民政府發出的國有土地使用權證—呼國用(2005)第0296號，一幅地盤面積約為20,044平方米的土地的使用權授予黑龍江大成，為期50年，於二零五五年四月六日屆滿，限作工業用途。
3. 根據九份房屋所有權證—由哈爾濱利民經濟技術開發區房產事業管理分局發出的房屋所有權證字第JD001016至JD001019號及由哈爾濱市房產住宅局發出的哈房權證字第JD001187至JD001191號，該物業(總建築面積約為5,267.23平方米)的房屋所有權歸黑龍江大成所有。
4. 黑龍江大成為 貴公司間接全資附屬公司。

5. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括下列各項：
- (i) 該物業的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團可自由轉讓、分租、抵押或以其他方式處理該物業。
  - (ii) 該等樓宇（總建築面積為5,267.23平方米）的房屋所有權由 貴集團合法擁有， 貴集團可自由轉讓、分租、抵押或以其他方式處理該物業。
  - (iii) 該物業並無抵押或任何其他產權負擔。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
22. 位於 中國 湖南省 長沙市 望城縣 台商投資區 泰嘉路58號 一幅土地、 多幢樓宇及 構築物	<p data-bbox="464 463 853 614">該物業包括一幅地盤面積約為17,527.1平方米的土地，其上建有於二零零六年落成的7幢樓宇。</p> <p data-bbox="464 642 853 711">該等樓宇的總建築面積約為4,256.8平方米。</p> <p data-bbox="464 739 853 808">該等樓宇主要包括工廠樓宇、貨倉及宿舍等。</p> <p data-bbox="464 836 853 905">該等構築物主要包括道路、圍牆等。</p> <p data-bbox="464 933 853 1056">該物業已獲授土地使用權，為期50年，於二零五七年五月十四日屆滿。</p>	該物業現由湖南大成科技飼料有限公司(「湖南大成」)佔用作生產／住宅用途。	8,320,000 (約等於 1,097,000美元)

## 附註：

1. 根據湖南省台商投資區管理委員會與湖南大成科技飼料有限公司於二零零六年九月二十八日簽訂的土地使用權合約，該物業土地使用權授予湖南大成，為期50年，限作工業用途，代價為人民幣2,580,000元(約等於340,145美元)。
2. 根據望城縣國土資源局發出的國有土地使用權證一望國用(2007)字第161號，一幅地盤面積約為17,527.1平方米的土地的使用權已授予湖南大成，於二零五七年五月十四日屆滿，限作工業用途。
3. 根據望城縣房地產管理局發出的六項房屋所有權證一望房權證高字第00028499至00028500號及00028551至00028554號，該物業(總建築面積約為4,256.8平方米)的房屋所有權歸湖南大成所有。
4. 湖南大成為 貴公司間接全資附屬公司。
5. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 該物業的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團可自由轉讓、分租、抵押或以其他方式處理該物業。
  - (ii) 該樓宇(總建築面積為4,256.8平方米)的房屋所有權由 貴集團合法擁有， 貴集團可自由轉讓，分租、抵押及以其他方式處理該物業。
  - (iii) 該物業並無抵押或任何其他產權負擔。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於越南持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
23. 位於Song May Industrial Park, Bac Son Village, Trang Bom District, Dong Nai Province, Socialist Republic of Vietnam的一幅土地、多幢樓宇及構築物	<p>該物業包括一幅總地盤面積約為61,041.9平方米的方形租賃土地，其上建有多幢樓宇及構築物。</p> <p>該等樓宇包括於一九九七年至二零零四年間分階段落成的8幢筒倉／貨倉樓宇、2個飼料磨坊及多幢配套構築物。</p> <p>該工廠／貨倉樓宇的總建築面積約為31,410平方米，另有建築面積為8,491平方米的配套樓宇、辦公室、飼料磨坊構築物及宿舍。</p> <p>該等樓宇主要包括筒倉／貨倉樓宇、辦公場所及宿舍樓宇等。</p> <p>該等構築物主要包括邊籬、貨車停車場及內部道路等。</p> <p>該物業已獲授租賃土地使用權，自一九九九年七月一日起至二零三零年五月二十四日屆滿。</p>	該物業現由 貴集團佔用作飼料磨坊、貨倉、配套辦公室及宿舍用途。	3,385,000美元 (約等於人民幣 25,675,000元)

## 附註：

1. 根據同奈省人民委員會於二零零零年六月二十日發出的土地使用權證，一幅地盤面積約為61,041.9平方米的土地的使用權已授予亞洲營養技術(越南)有限公司(「亞洲營養技術(越南)」)，自一九九九年七月一日起至二零三零年五月二十四日屆滿，限作飼料磨坊用途。
2. 亞洲營養技術(越南)為 貴公司非全資附屬公司。
3. 我們已獲 貴公司越南法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 亞洲營養技術(越南)根據土地租賃協議以土地使用者的身份擁有清晰妥善的業權，並為租賃土地上建築工程的擁有人。
  - (ii) 該等樓宇的部分受一項抵押所規限。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
24. 位於Tan Truong Village, Cam Giang District, Hai Duong Province, Socialist Republic of Vietnam的一幅土地、多幢樓宇及構築物	<p>該物業包括一幅總地盤面積為41,184.5平方米的矩形租賃土地，其上建有多幢樓宇及構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為20,224平方米，包括於二零零四年落成的6幢筒倉／貨倉樓宇、1幢飼料磨坊及多幢配套構築物。</p> <p>該等樓宇主要包括貨倉、筒倉、辦公場所及宿舍樓宇等。</p> <p>該等構築物主要包括邊籬、貨車停車場及內部道路等。</p> <p>該物業已獲授租賃土地使用權，為期50年，於二零五三年三月十四日屆滿。</p>	<p>該物業現由 貴集團佔用作飼料磨坊、筒倉／貨倉、配套辦公室及宿舍用途。</p>	<p>2,960,000美元 (約等於人民幣 22,452,000元)</p>

## 附註：

1. 根據同奈省人民委員會於二零零四年十二月二十八日發出的土地使用權證及於二零零三年一月二十二日發出的投資許可證，一幅地盤面積約為41,184.5平方米的土地的使用權已授予亞洲營養技術(河內)有限公司(「亞洲營養技術(河內)」)，為期50年，於二零五三年三月十四日屆滿，限作飼料磨坊用途。
2. 亞洲營養技術(河內)為 貴公司非全資附屬公司。
3. 我們已獲 貴公司越南法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 亞洲營養技術(河內)以土地使用權證持有人的身份擁有清晰妥善的業權，為有效土地租賃協議的承租人及租賃土地上建築工程的擁有人。
  - (ii) 該等樓宇受一項抵押所規限。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於馬來西亞持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
25. H . S . ( D ) 252217, Lot PTD No. 120716, Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, State of Johor Darul Takzim, Malaysia  PLO 551, Zone 12, Jalan Keluli, Pasir Gudang Industrial Area, 81700 Pasir Gudang, Johor Darul Takzim Malaysia	<p>該物業包括一幅地盤面積約為0.8094公頃（8,094平方米或87,121平方尺）的工業用地，其上建有一個單層獨立式工廠，附加1幢兩層辦公樓及警衛室。</p> <p>該等樓宇於一九九六年落成，總建築面積約為2,420平方米（26,049平方尺）。</p> <p>該物業已獲授租賃土地使用權，為期60年，於二零五六年九月十八日屆滿。</p>	<p>該物業現由大成營養技術公司（「馬來西亞大成」）佔用作營運辦公室用途。</p>	<p>697,000美元 （約等於人民幣5,287,000元）</p>

附註：

1. 該物業註冊擁有人為馬來西亞大成（貴公司間接全資附屬公司）。
2. Pasir Gudang Local Authority於一九九六年四月十六日發出該物業適佔證書。
3. 該物業押記於Hongkong Bank Malaysia Berhad（現為HSBC Bank Malaysia Berhad）及Bank Utama (Malaysia) Berhad（現為RHB Bank Berhad）。

## 估值證書

## 第四類 — 貴集團於中國持作日後發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
26. 位於 中國 遼寧省 大連市 瓦房店市 炮台鎮 三家居民委 一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約為 3,850平方米的計劃開發的土 地。	該物業目前空置。	540,000 (約等於 71,000美元)

## 附註：

1. 根據國有土地使用權證—瓦國用(2007)字第220號，一幅面積約為3,850平方米的土地的使用權已授予鐵嶺大成，於二零五一年十二月二十三日屆滿，限作工業用途。
2. 鐵嶺大成為 貴公司間接全資附屬公司。
3. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 該物業的土地使用權由 貴集團合法擁有， 貴集團可自由轉讓、分租、抵押或以其他方式處理該物業。
  - (ii) 該物業並無抵押或任何其他產權負擔。

## 估值證書

## 第五類 — 貴集團於香港租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
27. 九龍 尖沙咀 廣東道25號 港威大廈1座 1806室	<p data-bbox="464 577 855 685">該物業包括一幢於一九九四年前後落成的32層樓宇的第18層的一個單位。</p> <p data-bbox="464 739 855 804">該物業的建築面積約為1,910平方米。</p> <p data-bbox="464 858 855 1125">該物業由獨立第三方 Harbour City Estates Limited 租賃予大成食品(香港)有限公司，自二零零四年十一月二十六日起至二零零七年十一月二十五日屆滿，月租金為30,560港元(約等於3,909美元)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據大成食品(香港)有限公司(乙方)與Harbour City Estates Limited(甲方)於二零零四年六月二十五日簽訂的租賃協議，該物業由甲方租賃予乙方，自二零零四年十一月二十六日起至二零零七年十一月二十五日屆滿，月租金為30,560港元(約等於3,909美元)。
2. 根據Harbour City Estates Limited、大成食品(香港)有限公司與大成萬達(香港)有限公司(「香港大成」，貴公司一家間接全資附屬公司)於二零零七年七月十二日訂立的一項租賃轉讓，大成食品(香港)有限公司擁有的所有房產、權力、業權及權益均已轉讓予香港大成，由二零零七年七月一日起生效。
3. 該物業業主為 貴公司獨立第三方。

## 估值證書

## 第六類 — 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
28. 中國 北京 建國門內大街 18號 恆基中心 辦公樓 1座22層 2202-2205單元	<p>該物業包括一幢於一九九二年前後落成的24層樓宇的第22層的四個單位。</p> <p>該物業的建築面積約為519.99平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方王佳子租賃予遼寧大成農牧實業有限公司北京分公司，自二零零七年一月五日起至二零一零年一月四日屆滿，每年租金為人民幣75,399元（約等於9,941美元）。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

- 根據遼寧大成農牧實業有限公司（乙方）與獨立第三方王佳子（甲方）於二零零六年十月二十日簽訂的租賃協議，該物業由甲方租賃予乙方，自二零零七年一月五日起至二零一零年一月四日屆滿，每年租金為人民幣75,399元（約等於9,941美元）。
- 根據遼寧大成農牧實業有限公司（「遼寧大成」）（貴公司間接全資附屬公司）與北京漢亞商貿有限公司（「北京商貿」）（貴公司間接全資附屬公司）簽訂的集團內租賃協議，2202室的物業（建築面積為136.6平方米）分租賃予北京漢亞商貿有限公司，自二零零七年五月一日起至二零一零年一月四日屆滿，限作辦公室用途。
- 根據遼寧大成農牧實業有限公司（「遼寧大成」）（貴公司間接全資附屬公司）與大成美食（上海）有限公司（「上海美食」）（貴公司間接全資附屬公司）簽訂的集團內租賃協議，2203室的物業已分租賃予上海美食，自二零零七年一月六日起至二零一零年一月四日屆滿，年租金為人民幣120,000元（約等於15,821美元），限作辦公室用途。
- 根據 貴集團的確認，出租人確認該物業不受任何按揭所規限。
- 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，當中包括下列各項：
  - 出租方已取得該物業所有權並有權出租該物業且該物業的現有用途並無抵觸規定用途。
  - 該物業租賃協議有效、具約束力及可執行效力， 貴集團依法有權使用該物業。

- (iii) 租賃協議於有關房地產管理部門登記。
- (iv) 上文附註2及3所載租賃有效且根據租賃條款，北京漢亞商貿有限公司及大成美食(上海)有限公司有權使用相關租賃物業。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
29. 位於 中國 四川省 成都市 蛟龍工業港 雙流園區 新川藏路4座 一幅土地及 一幢樓宇	<p>該物業包括一幅地盤面積約為6,979.04平方米的土地，其上建有於二零零五年前後落成的多幢樓宇。</p> <p>該物業的建築面積約為3,250平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方雙流縣蛟龍投資有限責任公司租賃予遼寧大成農牧實業有限公司（「遼寧大成」），自二零零五年七月一日起至二零一五年七月一日屆滿，年租金為人民幣300,000元（約等於39,552美元）。該租賃協議將於屆滿前續約。</p>	該物業現由 貴集團佔用作工業用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據遼寧大成（乙方）與獨立第三方雙流縣蛟龍投資有限責任公司（甲方）於二零零五年五月三十一日簽訂的租賃協議，該物業由甲方租賃予乙方，自二零零五年七月一日起至二零一五年七月一日屆滿，年租金為人民幣300,000元（約等於39,552美元）。
2. 遼寧大成為 貴公司間接全資附屬公司。
3. 為符合法規規定， 貴公司正尋找另一新物業，繼而終止現有租賃協議。於選擇適合生產的物業時， 貴公司需考慮多種因素，包括該物業的生產能力、安全性、狀況、成本、環境條件及取得相關證書及許可證之可行性。此外，根據估值結果， 貴公司可能購買或租賃新物業，且預期該搬遷將於若干月內完成。倘出租方那時仍未提供該物業相關業權證，該租賃協議將於二零零七年年終終止。
4. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 承租方未能提供該物業任何業權證，故租賃協議的效力未能確定。倘租賃協議確認為無效，出租方須向擁有人返還該租賃物業。因此，倘於二零零七年十二月三十一日前承租方未能提供該物業有關業權證，遼寧大成農牧實業有限公司承諾將終止該租賃協議。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
30. 位於 中國 遼寧省 燈塔市 沈旦轄民營 經濟開發區 沈旦堡鎮 小堡村 一幅土地及 多幢樓宇	<p data-bbox="464 493 855 685">該物業包括一幅地盤面積約為28,556.68平方米的土地，其上建有於一九九五年至一九九六年間分階段落成的多幢樓宇及構築物。</p> <p data-bbox="464 735 855 806">該等樓宇的總建築面積約為10,959.43平方米。</p> <p data-bbox="464 855 855 927">該等樓宇主要包括工廠樓宇、宿舍、貨倉、泵房、辦公樓宇等。</p> <p data-bbox="464 976 855 1002">該構築物主要包括一蓄水池。</p>	該物業現由 貴集團佔用作生產／辦公室／宿舍用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據遼陽華日食品有限公司與遼寧大成農牧實業有限公司（「遼寧大成」）於二零零五年十月二十八日簽訂的租賃協議，該物業由獨立第三方遼陽華日食品有限公司租賃予遼寧大成農牧實業有限公司，為期10年，自二零零五年十二月一日起至二零一五年十二月一日屆滿，年租金為人民幣1,560,000元（約等於205,669美元）。
2. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 該租賃協議已於有關房屋管理部門登記。
  - (ii) 根據二零零六年十一月九日法院下達之命令，該物業由法庭查封。但該物業獲封後尚未進行拍賣。然而，根據中華人民共和國合同法第229條規定，租賃物在租賃期間發生所有權變動的，不影響租賃合同的效力。因此，按照中國法律法規，根據該租賃協議，即使該物業獲封並將予以拍賣，遼寧大成農牧實業有限公司仍有權使用該物業直至二零一五年。
  - (iii) 該物業的現有用途並無抵觸規定用途。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
31. 位於 中國 遼寧省 鐵嶺市 經濟開發區 城南街一委 一幅土地及 多幢樓宇	<p>該物業包括一幅地盤面積約為45,940平方米的土地(第464號地塊)，其上建有於一九九六年前後落成的10幢樓宇。</p> <p>該物業的建築面積約為9,029.75平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方鐵嶺市種畜場肉禽加工廠租賃予大成農牧(鐵嶺)有限公司(「鐵嶺大成」)，自一九九九年六月二十四日起至二零零九年六月二十三日屆滿，年租金為人民幣2,100,000元(約等於276,862美元)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作生產用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據鐵嶺大成(乙方)與鐵嶺市種畜場肉禽加工廠(甲方)於一九九九年六月二十四日簽訂的租賃協議，該物業由甲方租賃予乙方，自一九九九年六月二十四日起至二零零九年六月二十三日屆滿，年租金為人民幣2,100,000元(約等於276,862美元)。
2. 鐵嶺大成為 貴公司間接全資附屬公司。
3. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 該物業因債務問題予以抵押。該物業產權尚未確定且該租賃協議未能登記。但是，租賃協議的有效性不受租賃協議的未登記狀態影響。倘所租賃物業業權或權利的真正第三方提出任何索償， 貴集團對該物業的使用可能受到影響。
  - (ii) 誠如 貴集團告知，自鐵嶺大成於一九九九年租用該物業以來，並無任何第三方對該物業行使擁有權或對該物業業權提出任何索償，而鐵嶺經濟開發區房產局已確認，該物業並無登記任何租賃協議。因此，於租賃期間 貴集團由於第三方行使權利而被迫遷離該物業的可能性甚微。

- (iii) 按照鐵嶺大成與中國信達資產管理公司(瀋陽)辦事處於二零零七年七月三十一日訂立的債權轉讓協議，鐵嶺大成已收購該物業的債權人權利，遂成為鐵嶺市種畜場肉禽加工廠的債權人。此外，按照遼寧省高級人民法院於二零零七年七月三十一日發出的「民事裁定書」(2003遼執一字第72-5號)，法院已批准鐵嶺市種畜場肉禽加工廠轉讓該物業的業權予鐵嶺大成，以償還債務。因此，貴集團欲取得該物業的所有業權證書並無任何實際法律障礙。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
32. 位於 中國 遼寧省 鐵嶺市 經濟開發區 繁盛路 1號 一幅土地及 多幢樓宇	<p>該物業包括一幅地盤面積約為4,922平方米的土地(第686號地塊)，其上建有於一九九五年前後落成的2幢樓宇。</p> <p>該物業的建築面積約為3,654.56平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方鐵嶺市天築建設工程有限公司租賃予大成農牧(鐵嶺)有限公司(「鐵嶺大成」)，自二零零七年一月一日起至二零零九年十二月三十一日屆滿，年租金為人民幣700,000元(約等於92,287美元)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作生產用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據鐵嶺大成(乙方)與鐵嶺市天築建設工程有限公司(甲方)於二零零六年十二月一日簽訂的租賃協議，該物業由甲方租賃予乙方，自二零零七年一月一日起至二零零九年十二月三十一日屆滿，年租金為人民幣700,000元(約等於92,287美元)。
2. 鐵嶺大成為 貴公司間接全資附屬公司。
3. 根據出租人的確認，該物業不受任何抵押所規限。
4. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 出租方已取得該物業所有權並有權出租該物業且該物業的現有用途並無抵觸規定用途。
  - (ii) 該租賃協議有效、具約束力及可執行效力， 貴集團依法有權使用該物業。
  - (iii) 該租賃協議已於有關房屋管理部門登記。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
33. 中國 北京 建國門內大街 18號 恆基中心 辦公樓 1座22層 2201及 2214單元	<p>該物業包括一幢於一九九二年落成的24層辦公樓宇第22層的兩個單元。</p> <p>該物業的建築面積約為172.69平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方王佳子租賃予大成農牧(鐵嶺)有限公司(「鐵嶺大成」)，自二零零七年一月五日起至二零一零年一月四日屆滿，年租金為人民幣300,480元(約等於39,615美元)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據鐵嶺大成(乙方)與獨立第三方王佳子(甲方)於二零零六年十月二十日簽訂的租賃協議，該物業由甲方租賃予乙方，自二零零七年一月五日起至二零一零年一月四日屆滿，年租金為人民幣300,480元(約等於39,615美元)。
2. 鐵嶺大成為 貴公司間接全資附屬公司。
3. 根據 貴集團的確認，出租人確認該物業不受任何抵押所規限。
4. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 出租方已取得該物業所有權並有權出租該物業且該物業的現有用途並無抵觸規定用途。
  - (ii) 該物業租賃協議有效、具約束力及可執行效力， 貴集團依法有權使用該物業。
  - (iii) 該租賃協議已於有關房地產管理部門登記。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
34. 中國 北京 雅寶公寓 北樓2301單位	<p data-bbox="464 493 855 601">該物業包括一幢於一九九四年前後落成的9層樓宇第3層的一個單位。</p> <p data-bbox="464 653 855 724">該物業的建築面積約為278.82平方米。</p> <p data-bbox="464 771 855 1002">該物業由獨立第三方趙濤租賃予大成農牧(鐵嶺)有限公司(「鐵嶺大成」)，自二零零七年四月四日起至二零零八年十月三日屆滿，年租金為人民幣132,000元(約等於17,403美元)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據鐵嶺大成(乙方)與獨立第三方趙濤(甲方)於二零零七年三月三十日簽訂的租賃協議，該物業由甲方租賃予乙方，自二零零七年四月四日起至二零零八年十月三日屆滿，年租金為人民幣132,000元(約等於17,403美元)。
2. 鐵嶺大成為 貴公司間接全資附屬公司。
3. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 出租方未能提供該物業任何業權證，故租賃協議的效力未能確定。倘租賃協議確認為無效，承租方須向擁有人返還該租賃物業。然而，根據租賃協議，承租方仍有權向出租方索償任何損失。
  - (ii) 誠如鐵嶺大成所告悉，該物業僅供作員工宿舍用途，不是用於生產經營。另覓物業取替亦不困難。再者，主要股東已承諾就租賃物業的任何損失作出賠償。因此，上述事件不會對 貴公司的生產經營構成重大不利影響。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
35. 中國 北京 雅寶公寓 北樓2503單位	<p data-bbox="464 493 855 601">該物業包括一幢於一九九四年前後落成的9層辦公樓宇第5層的一個單位。</p> <p data-bbox="464 653 855 724">該物業的建築面積約為278.82平方米。</p> <p data-bbox="464 771 855 1121">該物業由獨立第三方趙濤租賃予大成農牧(鐵嶺)有限公司(「鐵嶺大成」)，自二零零六年十月一日起至二零零七年九月三十日屆滿，年租金為人民幣192,000元(約等於25,313美元)。租約按同一年度租金續期，期限由二零零七年十月一日起至二零零八年九月三十日止到期。</p>	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據鐵嶺大成(乙方)與獨立第三方趙濤(甲方)於二零零六年九月二十五日簽訂的租賃協議，該物業由甲方租賃予乙方，自二零零六年十月一日起至二零零七年九月三十日屆滿，年租金為人民幣192,000元(約等於25,313美元)。租約按同一年度租金續期，期限由二零零七年十月一日起至二零零八年九月三十日止到期。
2. 鐵嶺大成為 貴公司間接全資附屬公司。
3. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 出租方未能提供該物業任何業權證，故租賃協議的效力未能確定。倘租賃協議確認為無效，承租方須向擁有人返還該租賃物業。然而，根據租賃協議，承租方仍有權向出租方索償任何損失。
  - (ii) 誠如鐵嶺大成所告悉，該物業僅供作員工宿舍用途，不是用於生產經營。另覓物業取替亦不困難。再者，主要股東已承諾就租賃物業的任何損失作出賠償。因此，上述事件不會對 貴公司的生產經營構成重大不利影響。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
36. 位於 中國 遼寧省 興城市 興海北路 一幅土地及 多幢樓宇	該物業包括一幅地盤面積約為 12,315.6平方米的土地，其上建 有於一九九四年落成的4幢樓 宇。  該等樓宇的總建築面積約為 4,656.49平方米。  該等樓宇主要包括工廠樓宇、辦 公樓宇及秤室。	該物業現由 貴集 團佔用作生產／辦 公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據遼寧歐林飼料開發有限公司與大成農牧(營口)有限公司(「營口大成」)簽訂的租賃協議，該物業由獨立第三方遼寧歐林飼料開發有限公司租賃予營口大成，為期3年，自二零零五年一月一日起至二零零七年十二月三十一日屆滿，年租金為人民幣400,000元(約等於52,736美元)。該租賃協議續約至二零一二年十二月三十一日。
2. 根據出租人的確認，該物業不受任何抵押所規限。
3. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 出租方已取得該物業所有權並有權出租該物業且該物業的現有用途並無抵觸規定用途。
  - (ii) 該物業租賃協議有效、具約束力及可執行效力， 貴集團依法有權使用該物業。
  - (iii) 該物業已於有關房屋管理部門登記。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
37. 位於 中國 天津 紅橋區 湘潭路8號 一個商業單位	<p>該物業包括一幢於一九八五年落成的5層樓宇的一個商業單位。</p> <p>該物業的建築面積約為98平方米。</p> <p>該物業由關連人士大成食品(天津)有限公司租賃予大成萬達(天津)有限公司(「天津大成」)，自二零零六年十月起至二零零八年三月屆滿，年租金為人民幣60,000元(約等於7,910美元)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據天津大成與大成食品(天津)有限公司(甲方)於二零零六年十月十七日簽訂的租賃協議，建築面積約為98平方米的物業由甲方租賃予天津大成，自二零零六年十月起至二零零八年三月屆滿，年租金為人民幣60,000元(約等於7,910美元)。
2. 天津大成為 貴公司間接全資附屬公司。
3. 根據出租人的確認，該物業不受任何抵押所規限。
4. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 出租方已獲該物業所有權證。出租方有權出租該物業且該物業的現有用途並無抵觸規定用途。
  - (ii) 該物業租賃協議有效、具約束力及可執行效力，天津大成有權使用該物業。
  - (iii) 該租賃協議已於有關房屋管理部門登記。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
38. 中國 天津 河北區 小關大街與 東河沿大街 交口處 裕天家園 10號樓1層1號	<p>該物業包括一幢於二零零一年落成的7層樓宇的一個商業單位。</p> <p>該物業的建築面積約為70平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方曾桂強租賃予大成萬達(天津)有限公司(「天津大成」)，為期3年，自二零零六年十一月一日起至二零零九年十月三十一日屆滿，年租金為人民幣37,600元(約等於4,957美元)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據天津大成與獨立第三方曾桂強(甲方)簽訂的租賃協議，建築面積約為70平方米的物業由甲方租賃予天津大成，為期3年，自二零零六年十一月一日起至二零零九年十月三十一日屆滿，年租金為人民幣37,600元(約等於4,957美元)。
2. 天津大成為 貴公司間接全資附屬公司。
3. 根據出租人的確認，該物業受一項抵押所規限。
4. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 雖然出租方並無提供該物業所有權文件，但是租賃已獲登記，因此，出租方有權出租該物業且該物業的現有用途並無抵觸規定用途。
  - (ii) 該物業租賃協議有效、具約束力及可執行效力，天津大成有權使用該物業。
  - (iii) 該租賃協議已於有關房屋管理部門登記。
  - (iv) 根據出租方曾桂強的確認，該物業受一項抵押所規限及期限至二零一一年一月二日。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
39. 中國 天津 河西區 利民道39號 1層	該物業包括一幢於二零零二年落成 的6層樓宇的一個商業單位。  該物業的建築面積約為217.16平 方米。	該物業現由 貴集 團佔用作零售用 途。	無商業價值
	該物業由獨立第三方中國醫藥物資 供銷華北公司租賃予大成萬達 (天津)有限公司(「天津大成」)， 為期一年半，自二零零七年一月一 日起至二零零八年六月三十日屆滿， 年租金為人民幣180,000元(約等 於23,731美元)。		

## 附註：

1. 根據天津大成與中國醫藥物資供銷華北公司(甲方)簽訂的租賃協議，該物業由甲方租賃予天津大成，為期一年半，自二零零七年一月一日起至二零零八年六月三十日屆滿，年租金為人民幣180,000元(約等於23,731美元)。
2. 天津大成為 貴公司間接全資附屬公司。
3. 根據出租人確認，該物業不受任何抵押所規限。
4. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 出租方已獲該物業所有權證。出租方有權出租該物業且該物業的現有用途並無抵觸規定用途。
  - (ii) 該物業租賃協議有效、具約束力及可執行效力，天津大成有權使用該物業。
  - (iii) 該租賃協議已於有關房屋管理部門登記。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
40. 中國 山東省 青島 平度市 香港路 華僑科技園 一幅土地及 多幢樓宇	<p>該物業包括一幅土地(第370283-104-17-46號地塊)及於二零零四年落成的若干樓宇。</p> <p>該土地的地盤面積約為14,300平方米，其上建有總建築面積約為3,310平方米的若干樓宇。</p> <p>該物業由獨立第三方青島金塔工程有限公司租賃予康地萬達(天津)有限公司(為大成萬達(天津)有限公司的前身) (「天津大成」)，為期4年，自二零零四年九月二十六日起，年租金為人民幣198,600元(約等於26,183美元)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作生產用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據康地萬達(天津)有限公司(為大成萬達(天津)有限公司的前身) (「天津大成」) (乙方) 與青島金塔工程有限公司(甲方) 於二零零四年九月二十六日簽訂的租賃協議，該物業由甲方租賃予乙方，為期4年，自二零零四年九月二十六日起，年租金為人民幣198,600元(約等於26,183美元)。
2. 天津大成為 貴公司間接全資附屬公司。
3. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 天津大成使用上述建於集體土地上的物業不符合土地管理法規規定。然而，根據國務院於二零零四年十月二十一日之發出的「關於深化改革嚴格土地管理的決定」，倘使用該物業符合有關規劃法規，村民集體所有的建設用地的使用權可依法流轉。並且，該土地的使用已獲有關土地局審批及登記。因此，因使用該土地遭當地土地部門處罰的可能性很微。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
41. 中國 天津 西青區 辛口鎮 當城村東的 貨倉及工場	<p>該物業包括一幢於一九九七年落成的單層樓宇的一個貨倉及工場。</p> <p>該物業的總建築面積約為10,407.6平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方天津金鷹農產品有限公司租賃予康地萬達(天津)有限公司(為大成萬達(天津)有限公司的前身) (「天津大成」)，為期10年，自二零零五年二月一日起至二零一五年一月三十一日屆滿，年租金為人民幣280,000元(約等於36,915美元)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作工場及貨倉用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據康地萬達(天津)有限公司(為大成萬達(天津)有限公司的前身) (「天津大成」) (乙方)與天津金鷹農產品有限公司(甲方)於二零零五年一月十三日簽訂的租賃協議，該物業由甲方租賃予乙方，為期10年，自二零零五年二月一日起至二零一五年一月三十一日屆滿，年租金為人民幣280,000元(約等於36,915美元)。
2. 天津大成為 貴公司間接全資附屬公司。
3. 為符合法規規定， 貴公司正尋找另一新物業，繼而終止現有租賃協議。於選擇適合生產的物業時， 貴公司需考慮多種因素，包括該物業的生產能力、安全性、狀況、成本、環境條件及取得相關證書及許可證之可行性。此外，根據估值結果， 貴公司可能購買或租賃新物業，且預期該搬遷將於若干月內完成。所以該租賃協議將於二零零七年年終終止。
4. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 天津大成使用上述建於集體土地上的物業不符合有關規定且出租方可能會受到處罰。然而，天津大成有權向出租方索賠任何損失。因此，天津達成承諾將於二零零七年十二月三十一日前終止該租賃協議且不會再於該物業上繼續生產。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
42. 中國 遼寧省 大連市 中山區 人民路68號 宏譽商業大廈 23層1室	<p>該物業包括一幢於一九九六年前後落成的26層樓宇第23層的一個單位。</p> <p>該物業的建築面積約為200.13平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方大連宏譽大廈有限公司租賃予大成食品(大連)有限公司(「大連大成」)，為期1年，自二零零七年三月一日起，月租金為人民幣10,420元(約等於1,374美元)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據大連大成(乙方)與大連宏譽大廈有限公司(甲方)簽訂的租賃協議，該物業由甲方租賃予乙方，為期1年，自二零零七年三月一日起，月租金為人民幣10,420元(約等於1,374美元)。
2. 大連大成為 貴公司間接非全資附屬公司。
3. 根據出租方的確認，該物業不受任何抵押所規限。
4. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 出租方已獲該物業所有權證。出租方有權出租該物業且該物業的現有用途並無抵觸規定用途。
  - (ii) 該物業租賃協議有效、具約束力及可執行效力， 貴集團依法有權使用該物業。
  - (iii) 該租賃協議已於有關房屋管理部門登記。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
43. 位於 中國 遼寧省 大連市 瓦房店市 炮台鎮 炮台村 一幢樓宇	<p>該物業包括一幢於一九九七年前後落成的1層工廠樓宇。</p> <p>該物業的建築面積約為1,100平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方瓦房店市炮台外貿加工廠租賃予永康食品(大連)有限公司(「永康食品」)，自二零零二年三月十一日起至二零零七年九月十二日屆滿，年租金為人民幣62,000元(約等於8,174美元)。永康食品於租約屆滿後將不會使用該物業。</p>	該物業現由 貴集團佔用作生產用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據永康食品(乙方)與瓦房店市炮台外貿加工廠(甲方)於二零零二年三月十一日簽訂的租賃協議，該物業由甲方租賃予乙方，自二零零二年三月十一日起至二零零七年九月十二日屆滿，年租金為人民幣62,000元(約等於8,174美元)。
2. 永康食品為Miyasun-Great Wall附屬公司。
3. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 出租人未能提供該物業任何業權證，故租賃協議的效力未能確定。倘租賃協議確認為無效，承租方須向擁有人返還該租賃物業。然而，根據租賃協議，承租方仍有權向出租方索償任何損失。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
44. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 濱江西路 100號 701-703室	<p>該物業包括一幢於一九七一年落成的7層辦公樓宇第7層的三個單位。</p> <p>該物業的建築面積約為112.77平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方廣州遠洋物業管理有限公司租賃予大成美食（上海）有限公司（「上海美食」），自二零零六年十月一日起至二零零八年十月三十一日屆滿，年租金為人民幣52,800元（約等於6,961美元）。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據上海美食（乙方）與廣州遠洋物業管理有限公司（甲方）於二零零七年三月三十日簽訂的租賃協議，該物業由甲方租賃予乙方，自二零零六年十月一日起至二零零八年十月三十一日屆滿，年租金為人民幣52,800元（約等於6,961美元）。
2. 上海美食為 貴公司間接全資附屬公司。
3. 我們獲 貴集團確認，出租方確認該物業不受任何抵押所規限。
4. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 出租方已取得該物業所有權並有權出租該物業且該物業的現有用途並無抵觸規定用途。
  - (ii) 該物業租賃協議有效、具約束力及可執行效力， 貴集團依法有權使用該物業。
  - (iii) 該租賃協議已於有關房屋管理部門登記。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
45. 中國 天津 河東區 新開路 巨福園 商務大廈 B座816室	<p>該物業包括一幢於一九九六年落成的8層商業樓宇的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的建築面積約為120.26平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方天津開發區福光房地產開發有限公司租賃予大成美食(上海)有限公司(「上海美食」)，自二零零六年十一月八日起至二零零七年十一月七日屆滿，年租金為人民幣26,400元(約等於3,481美元)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據上海美食與天津開發區福光房地產開發有限公司(甲方)簽訂的租賃協議，該物業由甲方租賃予上海美食，自二零零六年十一月八日起至二零零七年十一月七日屆滿，年租金為人民幣26,400元(約等於3,481美元)。
2. 上海美食為 貴公司間接全資附屬公司。
3. 根據出租方的確認，該物業受一項抵押所規限。
4. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 出租方已取得該物業之業權證，有權出租該建於劃撥土地上的物業。該物業的租賃協議有效，且上海美食有權使用該物業。
  - (ii) 該租賃協議已於有關房屋管理部門登記。
  - (iii) 該物業的現有用途並無抵觸規定用途。
  - (iv) 根據出租方的確認，該物業於二零零六年一月已受一項抵押所規限。如果抵押權人於租賃期間行使抵押權，則上海美食可能面臨不能承租的風險。由於該租賃協議將於二零零七年十一月七日屆滿，且至今亦未收到抵押權人行使抵押權的通知。因此，物業已抵押不會對上海美食在天津的經營產生實質不利影響。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
46. 位於 中國 上海 閔行區 通海路333號 一個貨倉	<p data-bbox="464 493 855 562">該物業包括一幢於一九九九年前後落成的1層工廠樓宇。</p> <p data-bbox="464 612 855 681">該物業的建築面積約為1,650平方米。</p> <p data-bbox="464 730 855 1002">該物業由獨立第三方上海吳涇冷藏公司租賃予大成美食(上海)有限公司(「上海美食」)，自二零零七年一月十二日起至二零零八年一月十一日屆滿，租金為人民幣2.1元/平方米(約等於0.3美元/平方米)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作儲藏室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據上海美食(乙方)與獨立第三方上海吳涇冷藏公司(甲方)於二零零七年一月十二日簽訂的租賃協議，該物業由甲方租賃予乙方，自二零零七年一月十二日起至二零零八年一月十一日屆滿，租金為人民幣2.1元/平方米(約等於0.3美元/平方米)。
2. 上海美食為 貴公司間接全資附屬公司。
3. 根據出租人的確認，該物業不受任何抵押所規限。
4. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 出租方已取得該物業之業權證，有權出租該建於劃撥土地上的物業。該物業的租賃協議有效，且上海美食有權使用該物業。
  - (ii) 該租賃協議已於有關房地產管理部門登記。
  - (iii) 該物業的現有用途並無抵觸規定用途。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
47. 位於 中國 吉林省 長春市 青年路 6471號 多幢樓宇	<p>該物業包括四幢於一九九七年前後落成的工廠及辦公室樓宇。</p> <p>該物業的建築面積約為2,100平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方吉林省惠宇糧油飼料有限公司租賃予東北農牧(長春)有限公司(「長春農牧」)，自二零零七年三月一日起至二零一零年二月二十八日屆滿，年租金為人民幣700,000元(約等於92,287美元)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室／貨倉用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據長春農牧(乙方)與吉林省惠宇糧油飼料有限公司(甲方)於二零零七年二月二十八日簽訂的租賃協議，該物業由甲方租賃予乙方，自二零零七年三月一日起至二零一零年二月二十八日屆滿，年租金為人民幣700,000元(約等於92,287美元)。
2. 長春農牧為 貴公司間接全資附屬公司。
3. 根據出租方的確認，該物業不受任何抵押所規限。
4. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 出租方已取得該物業所有權並有權出租該物業且該物業的現有用途並無抵觸規定用途。
  - (ii) 該物業租賃協議有效、具約束力及可執行效力， 貴集團依法有權使用該物業。
  - (iii) 該租賃協議已於有關房屋管理部門登記。

## 估值證書

## 第七類 — 貴集團於馬來西亞租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
48. No. 12, Hala Rapat Baru 23, Kawasan Peindustrian Kinta Jaya, 31350 Ipoh, Perak, Malaysia	<p>該物業包括一幢一層半的半獨立式樓宇。</p> <p>該樓宇的建築面積約為253.62平方米(2,730平方尺)。</p> <p>該物業根據Chou Yen Ling(「業主」)與Great Wall Nutrition Technologies Sdn. Bhd.(「馬來西亞大成」)(「承租方」)於二零零六年十二月三十日簽訂的租賃協議持有，為期3年，自二零零七年一月一日起至二零零九年十二月三十一日屆滿，月租金為1,000馬幣(相當於291美元)，有權以不超過所載租金40%的租金續租2年。</p>	該物業現由 Great Wall Nutrition Technologies Sdn. Bhd.(「馬來西亞大成」)佔用作印刷廠及貴集團區域辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業業主為 貴公司獨立第三方。
2. 馬來西亞大成為 貴公司間接全資附屬公司。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
49. Sublot No. 6 of Parent Lot 270 to 282, Block 6, Muara Tuang Land District, 9th Mile, Penrissen Road, Kuching, Sarawak Darul Ehsan, Malaysia	<p>該物業包括一幢雙層辦公室樓宇。</p> <p>該樓宇於一九九八年前後落成，建築面積約為310.29平方米(3,340平方尺)。</p> <p>該物業根據Tan Chaw Wu(「業主」)與Great Wall Nutrition Technologies Sdn. Bhd.(「馬來西亞大成」)(「承租方」)於二零零七年四月一日簽訂的租賃協議持有，為期6年，自二零零四年四月一日起至二零一零年三月三十一日屆滿，月租金為1,800馬幣(相當於523美元)。該租賃協議將於屆滿前續約。</p>	該物業現由Great Wall Nutrition Technologies Sdn. Bhd.(「馬來西亞大成」)佔用作貴集團營運辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業業主為 貴公司獨立第三方。
2. 馬來西亞大成為 貴公司間接全資附屬公司。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
50. No. 11, Jalan Senangin Satu, Taman Tanjung, Tanjung Sepat, Selangor Darul Ehsan, Malaysia	<p>該物業包括一幢雙層商住房屋的地下。</p> <p>該樓宇建築面積約為130.06平方米(1,400平方尺)。</p> <p>該物業根據Chua Sia Hoo(「業主」)與Pang Hee Chuan(Great Wall Nutrition Technologies Sdn. Bhd.(「馬來西亞大成」)董事及管理層)(「承租方」)於二零零五年十一月二日簽訂的租賃協議持有，為期2年，自二零零五年十一月十五日起至二零零七年十一月十四日屆滿，月租金為500馬幣(相當於145美元)。</p>	<p>該物業現由Great Wall Nutrition Technologies Sdn. Bhd.(「馬來西亞大成」)佔用作貴集團營運辦公室用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 該物業業主為 貴公司獨立第三方。
2. 馬來西亞大成為 貴公司間接全資附屬公司。