

以下為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之物業權益於二零零七年九月三十日之估值所編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



電話：(852) 2801 6100  
傳真：(852) 2501 5590

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：

吾等遵照閣下指示，對統一企業中國控股有限公司（「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」）擁有權益之多項物業進行估值。吾等確認已進行視察，作出有關查詢，並獲得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零七年九月三十日市值之意見，以供載入首次公開發售文件。

吾等對每項物業權益之估值均代表吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅逼之情況下於估值日期買賣一項物業之估計金額。」

市場價值乃賣方於市場上合理地獲得最高售價及買方於市場上合理地取得之最優惠價格。該估計不包括透過諸如非一般融資、銷售及售後租回安排、合資經營、管理協議、任何與該銷售相關之人士給予之特別代價或優惠，或任何特別價值元素等特別條款或情況，所導致之估值漲價或跌價。物業市場價格之估計不會考慮買賣成本，亦不會將任何有關稅項抵銷。

在吾等對位於中國之物業估值時，除非另有說明，吾等假設按各指定年期支付名義土地使用年費之物業已獲授可轉讓土地使用權，且已繳足任何應付土地出讓金。吾等依賴有關各物業之所有權之資料。在對該等物業進行估值時，除非另有說明，吾等假設 貴集團擁有該等物業之可強制執行業權，及於各獲批之年期屆滿前整段期間內不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等物業之權利。

對第一類及第二類之部份物業進行估值時，吾等已採用直接比較法進行估值，此乃假設物業可即時交吉進行銷售及參考市場可資比較交易作出。對於第一類物業之其餘物業而言，基於建設該等物業之建築物及構築物之特定目的，市場上並無有現有可辨悉個案可資比較。故該等建築物及構築物不可基於直接比較法進行估值，因此，該等物業已按折舊重置成本估值。吾等對「折舊重置成本」所下定義為吾等所認為有關土地在現行用途之價值，以及重置該等建築物及構築物之估計成本（包括專業收費及財務費用），並按年期、使用狀況及功能退化等因素作出相應折減。當市場缺乏既有可資比較銷售交易時，折舊重置成本法一般為最可靠之物業估值指標。

就第三類租賃物業而言，吾等並未賦予該等物業任何商業價值，因為該等物業受禁轉租或分租或缺少可觀之租金利潤及／或其各自之租約屬短期性質。

吾等獲提供有關該等物業之業權文件摘要，惟並無查閱正本，以核實是否有任何修訂並未顯示於吾等所獲副本上。吾等於進行估值時，在頗大程度上依賴 貴集團及其中國法律顧問瀚一律師事務所就該等物業提供之業權資料。吾等亦接納提供予吾等之有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展建議書、估計建築成本、預計完成日期、地盤及建築面積以及所有相關事項之意見。估值證書所列尺寸、量度及面積乃依據吾等獲提供之資料為基準，故僅為約數。概無進行實地量度。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值屬重大資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。

吾等曾視察該等物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而由於吾等並無進行結構測量，故此未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行檢測。吾等亦無進行任何實地調查，以釐訂土地狀況及設施等是否適合作日後發展之用途。吾等估值已假設各方面均令人滿意，而發展期間不會引致任何特殊費用或延誤。

吾等進行估值時，並無考慮物業所欠付之任何抵押、按揭或欠款，或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

於編製估值報告過程中，吾等已遵守香港測量師學會制定之《物業估值準則》(二零零五年第一版)所載之規定。除了香港聯合交易所有限公司發佈之證券上市規則第5.01條、5.06條及19.10(6)條和第16項應用指引第3(a)段外，吾等已遵守上述上市規則第5章和第12項及16項應用指引。貴集團已就上述規定之指定章節及有關公告要求向聯交所申請豁免刊載於招股章程。

除另有說明外，全部金額均以人民幣列示。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國  
上海  
長寧區  
長寧路1027號  
兆豐廣場33樓  
統一企業中國控股有限公司  
列位董事 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

二零零七年十二月四日

附註： 陳超國MSc., FRICS, FHKIS, MCI Arb, RPS (GP)為合資格估值師，在香港物業估值方面擁有約23年經驗，並於中國物業估值方面亦擁有約18年經驗。

## 估值概要

於二零零七年

九月三十日

序號 物業

現況下之資本值

## 第一類－貴集團於中國持有之物業權益

- |    |  |                 |
|----|--|-----------------|
| 1. | 中國<br>安徽省<br>合肥市<br>錦綉大道182號之<br>綜合工業樓宇        | 人民幣91,000,000元  |
| 2. | 中國<br>黑龍江省<br>哈爾濱市<br>平房區<br>青島路之<br>綜合工業樓宇    | 人民幣75,600,000元  |
| 3. | 中國<br>黑龍江省<br>哈爾濱市<br>南崗區<br>贛水路15號<br>2棟A座及B座 | 人民幣3,760,000元   |
| 4. | 中國<br>江西省<br>南昌市<br>青山湖區<br>民強路99號之<br>綜合工業樓宇  | 人民幣84,000,000元  |
| 5. | 中國<br>遼寧省<br>瀋陽市<br>經濟技術開發區6號街15號之<br>綜合工業樓宇   | 人民幣142,700,000元 |

序號	物業	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
6.	中國 福建省 福州市 經濟技術開發區 快安延伸區 13號地塊之 綜合工業樓宇	人民幣79,300,000元
7.	中國 河南省 鄭州市 鄭州港區 新港大道東和空港三路北 綜合工業樓宇	人民幣70,000,000元
8.	中國 江蘇省 蘇州市 昆山 昆山經濟開發區 青陽路301號之 綜合工業樓宇	人民幣97,500,000元
9.	中國 新疆維吾爾族自治區 烏魯木齊 烏魯木齊經濟技術開發區 迎賓路18號之 綜合工業樓宇	人民幣26,900,000元
10.	中國 湖北省 武漢市 東西湖區 107國道及蔬八支溝東之 綜合工業樓宇	人民幣56,000,000元

於二零零七年

九月三十日

序號 物業

現況下之資本值

- |     |   |                 |
|-----|---|-----------------|
| 11. | 中國<br>湖北省<br>武漢市<br>江漢區<br>東舜花園B3棟<br>901號至906號、1001號至<br>1006號及1104號至1106號 | 人民幣6,400,000元   |
| 12. | 中國<br>廣東省<br>廣州市<br>黃埔區<br>南崗鎮<br>鄭南路788號之<br>綜合工業樓宇                        | 人民幣253,000,000元 |
| 13. | 中國<br>四川省<br>成都市<br>天府鄉<br>金義村之<br>綜合工業樓宇                                   | 人民幣110,000,000元 |
| 14. | 中國<br>四川省<br>成都市<br>溫江縣<br>金馬鎮新村之<br>綜合工業樓宇                                 | 無商業價值           |
| 15. | 中國<br>湖北省<br>武漢市<br>東西湖區<br>新城七路西之<br>綜合工業樓宇                                | 人民幣64,000,000元  |

序號	物業	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
16.	中國 北京 朝陽區 北城東路8號 F座 704號及804號	人民幣5,480,000元
小計：		人民幣1,165,640,000元
<b>第二類－貴集團於中國持作未來發展之物業權益</b>		
17.	位於中國上海市長寧區 221街坊17丘之地塊	人民幣32,500,000元
小計：		人民幣32,500,000元
<b>第三類－貴集團於中國租賃之物業權益</b>		
18.	合肥統一企業有限公司租賃之物業	無商業價值
19.	哈爾濱統一企業有限公司租賃之物業	無商業價值
20.	南昌統一企業有限公司租賃之物業	無商業價值
21.	瀋陽統一企業有限公司租賃之物業	無商業價值
22.	福州統一企業有限公司租賃之物業	無商業價值
23.	鄭州統一企業有限公司租賃之物業	無商業價值
24.	新疆統一企業食品有限公司租賃之物業	無商業價值
25.	昆山統一企業食品有限公司租賃之物業	無商業價值

序號 物業	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
26. 成都統一企業食品有限公司租賃之物業	無商業價值
27. 統一企業(中國)投資有限公司持有之物業	無商業價值
28. 武漢統一企業食品有限公司租賃之物業	無商業價值
29. 北京統一飲品有限公司租賃之物業	無商業價值
30. 四川弘通商貿有限責任公司租賃之物業	無商業價值
31. 統一(上海)商貿有限公司租賃之物業	無商業價值
32. 北京統一食品有限公司租賃之物業	無商業價值
33. 廣州統一企業有限公司租賃之物業	無商業價值
34. 廣州統一健康食品科技有限公司租賃之物業	無商業價值
35. 廣州萬盛實業有限公司租賃之物業	無商業價值
小計：	零
總計：	人民幣1,198,140,000元



## 估值證書

## 第一類－貴集團於中國持有之物業權益

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
1.	中國 安徽省 合肥市 錦綉大道182號 之綜合工業 樓宇	<p>該物業包括一綜合工業樓宇建於一幅土地面積約為78,087.00平方米(840,528平方呎)之地塊上。</p> <p>該綜合工業樓宇包括有8幢廠房及配套樓宇，總建築面積約為73,470.26平方米(790,834平方呎)。多幢建築物於一九九九年至二零零七年竣工。</p> <p>該物業之土地使用權已授出作工業用途，使用期限自一九九九年二月一日起計為期50年。</p>	該物業由 貴集團佔用作生產及配套用途。	人民幣 91,000,000元

## 附註：

- (1) 根據合肥市土地管理局發出之國有土地使用證合經區國用(99)字第003號，一幅面積為78,087.00平方米之地塊之土地使用權已授予 貴公司之間接全資附屬公司合肥統一企業有限公司(「合肥統一」)作工業用途，使用期限自一九九九年二月一日起計為期50年。
- (2) 根據獲提供之資料，合肥統一乃按如下方式持有物業樓宇：

土地類別	樓宇幢數	概約總建築面積 (平方米)	有房屋所有權證 樓宇之總建築面積 (平方米)	無房屋 所有權證樓宇 之總建築面積 (平方米)
出讓土地.....	8	73,470.26	54,870.26	18,600

- (3) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：

## 土地使用權

- i. 就出讓土地而言， 貴集團已獲得國有土地使用證。出讓土地之土地使用權由 貴集團合法持有。根據中國法律， 貴集團有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以任何其他合法方式處置該等土地使用權；

## 房屋所有權

- ii. 上文附註(2)所述有房屋所有權證並建於出讓土地上之樓宇由 貴集團合法持有。根據中國法律， 貴集團有權佔用、使用、抵押、出租、轉讓或以任何其他合法方式處置該等樓宇。
- iii. 貴集團有權以合法方式出租、抵押、轉讓或處置上文附註(2)所述之商品房樓宇，及
- iv. 就餘下無房屋所有權證之樓宇而言，待彼獲授房屋所有權證後， 貴集團有權使用及佔有該樓宇。

## 估值證書

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
2.	中國 黑龍江省 哈爾濱市 平房區 青島路之 綜合工業樓宇	<p>該物業包括一綜合工業樓宇建於一幅土地面積約為78,537.10平方米(845,373平方呎)之地塊上。</p> <p>該綜合工業樓宇包括有7幢廠房及配套樓宇總建築面積約為45,313.95平方米(487,759平方呎)。多幢建築物於一九九九年竣工。</p> <p>該物業之土地使用權已授出作工業用途，使用期限為50年，於二零四八年十二月二十三日屆滿。</p>	該物業由 貴集團佔用作生產及配套用途。	人民幣 75,600,000元

## 附註：

- (1) 根據哈爾濱市土地管理局發出之國有土地使用證哈國用(99)字第177號，一幅面積為78,537.10平方米之地塊之土地使用權已授予 貴公司之間接全資附屬公司哈爾濱統一企業有限公司(「哈爾濱統一」)作工業用途，使用期限為50年，於二零四八年十二月二十三日屆滿。
- (2) 根據獲提供之資料，哈爾濱統一乃按如下方式持有物業樓宇：

土地類別	樓宇幢數	概約總建築面積 (平方米)	有房屋所有權證 樓宇之總建築面積 (平方米)	無房屋 所有權證樓宇 之總建築面積 (平方米)
出讓土地.....	7	45,313.95	40,002.45	5,311.50

- (3) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：

## 土地使用權

- i. 就出讓土地而言， 貴集團已獲得國有土地使用證。出讓土地之土地使用權由 貴集團合法持有。根據中國法律， 貴集團有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以任何其他合法方式處置該等土地使用權。

## 房屋所有權

- ii. 上文附註(2)所述有房屋所有權證並建於出讓土地上之樓宇由 貴集團合法持有。根據中國法律， 貴集團有權佔用、使用、抵押、出租、轉讓或以任何其他合法方式處置該等樓宇；
- iii. 貴集團有權以合法方式出租、抵押、轉讓或處置上文附註(2)所述之商品房樓宇；及
- iv. 就餘下無房屋所有權證之樓宇而言，待彼等獲授房屋所有權證後， 貴集團有權使用及佔有該等樓宇。

## 估值證書

於二零零七年

九月三十日

現況下之資本值

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	現況下之資本值
3.	中國 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 贛水路15號 2棟A座及B座	該物業包括於一九九五年 竣工之四層高樓宇之兩個 單位。  該物業之總建築面積約為 729.57平方米(7,853平方 呎)。	該物業由 貴集團佔 用作住宅用途。	人民幣 3,760,000元

## 附註：

- (1) 根據兩份房屋產權證哈房權證開國字第00074084號及00074085號，該物業之房屋所有權已歸屬於 貴公司之間接全資附屬公司哈爾濱統一企業有限公司（「哈爾濱統一」）。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 哈爾濱統一為該物業之合法擁有人；
  - ii. 哈爾濱統一有權使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處理該物業；及
  - iii. 該物業並無被抵押。

## 估值證書

於二零零七年

九月三十日

現況下之資本值

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	現況下之資本值
4.	中國 江西省 南昌市 青山湖區 民強路 99號之 綜合工業樓宇	該物業包括一綜合工業樓宇建於一幅土地面積約為129,870.00平方米(1,397,921平方呎)之地塊上。  該綜合工業樓宇包括有13幢廠房及配套樓宇，總建築面積約為39,033.24平方米(420,154平方呎)。多幢建築物於二零零一年至二零零四年竣工。  該物業之土地使用權已授出作工業用途，使用期限為50年，於二零五一年四月二十五日屆滿。	該物業由 貴集團佔用作生產及配套用途。	人民幣 84,000,000元

附註：

- (1) 根據南昌市國土資源局發出之國有土地使用證洪土國用登郊(2001)第087號，一幅面積為129,870.00平方米之地塊之土地使用權已授予 貴公司之間接全資附屬公司南昌統一企業有限公司(「南昌統一」)作工業用途，使用期限為50年，於二零五一年四月二十五日屆滿。
- (2) 根據獲提供之資料，南昌統一乃按如下方式持有物業樓宇：

土地類別	樓宇幢數	概約總建築面積 (平方米)	無房屋	
			有房屋所有權證 樓宇之總建築面積 (平方米)	所有權證樓宇 之總建築面積 (平方米)
出讓土地.....	13	39,033.24	39,033.24	0

- (3) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 南昌統一已收購該物業之土地使用權，並有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權。
  - ii. 南昌統一已取得該物業樓宇之房屋所有權，並有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權。
  - iii. 該物業並無被抵押。

## 估值證書

於二零零七年

九月三十日

現況下之資本值

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	現況下之資本值
5.	中國 遼寧省 瀋陽市 經濟技術 開發區6號街 15號之 綜合工業樓宇	<p>該物業包括一綜合工業樓宇建於一幅土地面積約為96,605.00平方米(1,039,856平方呎)之地塊上。</p> <p>該綜合工業樓宇包括有13幢廠房及配套樓宇，總建築面積為約52,540.90平方米(565,550平方呎)。多幢建築物於一九九六年至二零零一年竣工。</p> <p>該物業之土地使用權已授出作工業用途，使用期限為50年，於二零四五年六月十二日屆滿。</p>	該物業由 貴集團佔用作生產及配套用途。	人民幣 142,700,000元

附註：

- (1) 根據瀋陽市國土資源局發出之國有土地使用證瀋開國用(2006)字第0000076號，一幅面積為96,605.00平方米之地塊之土地使用權已授予 貴公司之間接全資附屬公司瀋陽統一企業有限公司(「瀋陽統一」)作工業用途，使用期限為50年，於二零四五年六月十二日屆滿。
- (2) 根據獲提供之資料，瀋陽統一乃按如下方式持有物業樓宇：

土地類別	樓宇幢數	概約總建築面積 (平方米)	無房屋	
			有房屋所有權證 樓宇之總建築面積 (平方米)	所有權證樓宇 之總建築面積 (平方米)
出讓土地.....	13	52,540.90	52,540.90	0

- (3) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 瀋陽統一已收購該物業之土地使用權，並有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權。
  - ii. 瀋陽統一已取得該物業樓宇之房屋所有權，並有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權。
  - iii. 該物業並無被抵押。

## 估值證書

於二零零七年

九月三十日

現況下之資本值

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	現況下之資本值
6.	中國 福建省 福州市 經濟技術 開發區 快安延伸區 13號地塊之 綜合工業樓宇	該物業包括一綜合工業樓宇建於一幅土地面積約為102,705.50平方米(1,105,522平方呎)之地塊上。  該綜合工業樓宇包括有11幢廠房、倉庫及配套樓宇，總建築面積為約38,544.27平方米(414,891平方呎)。多幢建築物於二零零二年至二零零五年竣工。  該物業之土地使用權已授出作工業用途，使用期限為50年，於二零五二年十二月四日屆滿。	該物業由 貴集團佔用作生產及配套用途。	人民幣 79,300,000元

## 附註：

(1) 根據福州市國土資源局發出之國有土地使用證榕馬國用(2004)第HD0000105號，一幅面積為102,705.50平方米之地塊之土地使用權已授予 貴公司之間接全資附屬公司福州統一企業有限公司(「福州統一」)作工業用途，使用期限為50年，於二零四五年十二月四日屆滿。

(2) 根據獲提供之資料，福州統一乃按如下方式持有物業樓宇：

土地類別	樓宇幢數	概約總建築面積 (平方米)	無房屋	
			有房屋所有權證 樓宇之總建築面積 (平方米)	所有權證樓宇 之總建築面積 (平方米)
出讓土地.....	11	38,544.27	37,030.27	1,514.00

(3) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：

## 土地所有權

i. 就出讓土地而言， 貴集團已獲得國有土地使用證。出讓土地之土地使用權由 貴集團合法持有。根據中國法律， 貴集團有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以任何其他合法方式處置該等土地使用權；及

## 房屋所有權

ii. 上文附註(2)所述有房屋所有權證並建於出讓土地上之樓宇由 貴集團合法持有。根據中國法律， 貴集團有權佔用、使用、抵押、出租、轉讓或以任何其他合法方式處置該等樓宇；

iii. 貴集團有權以合法方式出租、抵押、轉讓或處置上文附註(2)所述之商品房樓宇；及

iv. 就餘下無房屋所有權證之樓宇而言，待彼獲授房屋所有權證後， 貴集團有權使用及佔有該樓宇。

## 估值證書

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
7.	中國 河南省 鄭州市 鄭州港區 新港大道東 和空港三路北 綜合工業樓宇	<p>該物業包括一綜合工業樓宇建於一幅土地面積約為104,294.38平方米(1,122,625平方呎)之地塊上。</p> <p>該綜合工業樓宇包括有9幢廠房、倉庫及配套樓宇，總建築面積為約50,970.65平方米(548,648平方呎)。多幢建築物於二零零四年至二零零七年竣工。</p> <p>該物業之土地使用權已授出作工業用途，使用期限自二零零四年一月三十一日起計為期50年。</p>	該物業由 貴集團佔用作生產及配套用途。	人民幣 70,000,000元

## 附註：

- (1) 根據鄭州市國土資源局發出之國有土地使用證新土國用(2004)字第010號，一幅面積為104,294.38平方米之地塊之土地使用權已授予 貴公司之間接全資附屬公司鄭州統一企業有限公司(「鄭州統一」)作工業用途，使用期限自二零零四年一月三十一日起計為期50年。
- (2) 根據獲提供之資料，鄭州統一乃按如下方式持有物業樓宇：

土地類別	樓宇幢數	概約總建築面積 (平方米)	有房屋所有權證	無房屋
			樓宇之總建築面積 (平方米)	所有權證樓宇 之總建築面積 (平方米)
出讓土地.....	9	50,970.65	50,970.65	0

- (3) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 鄭州統一已收購該物業之土地使用權，並有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權。
  - ii. 鄭州統一已取得該物業樓宇之房屋所有權，並有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權。
  - iii. 該物業並無被抵押。

## 估值證書

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
8.	中國 江蘇省 蘇州市 昆山 昆山經濟 開發區 青陽路301號之 綜合工業樓宇	該物業包括一綜合工業樓宇建於一幅土地面積約為132,524.55平方米(1,426,494平方呎)之地塊上。  該綜合工業樓宇包括有12幢廠房、倉庫及配套樓宇，總建築面積約為75,548.00平方米(813,199平方呎)。多幢建築物於一九九四年至二零零六年竣工。  該物業之土地使用權已授出作工業用途，使用期限為50年，於二零四三年九月十日屆滿。	該物業由 貴集團佔用作生產及配套用途。	人民幣 97,500,000元

## 附註：

- (1) 根據昆山市市政府發出之國有土地使用證昆國用(95)第C-086號，一幅面積為132,524.55平方米之地塊之土地使用權已授予 貴公司之間接全資附屬公司昆山統一企業有限公司(「昆山統一」)作工業用途，使用期限為50年，於二零四三年九月十日屆滿。
- (2) 根據獲提供之資料，昆山統一乃按如下方式持有物業樓宇：

土地類別	樓宇幢數	概約總建築面積 (平方米)	有房屋所有權證 樓宇之總建築面積 (平方米)	無房屋 所有權證樓宇 之總建築面積 (平方米)
出讓土地.....	12	75,548.00	26,017.00	49,531.00

- (3) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：

## 土地所有權

- i. 就出讓土地而言， 貴集團已獲得國有土地使用證。出讓土地之土地使用權由 貴集團合法持有。根據中國法律， 貴集團有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以任何其他合法方式處置該等土地使用權；及

## 房屋所有權

- ii. 上文附註(2)所述有房屋所有權證並建於出讓土地上之樓宇由 貴集團合法持有。根據中國法律， 貴集團有權佔用、使用、抵押、出租、轉讓或以任何其他合法方式處置該等樓宇；
- iii. 貴集團有權以合法方式出租、抵押、轉讓或處置上文附註(2)所述之商品房樓宇；及
- iv. 就餘下無房屋所有權證之樓宇而言，待彼等獲授房屋所有權證後， 貴集團有權使用及佔有該等樓宇。



## 估值證書

於二零零七年

九月三十日

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	現況下之資本值
9.	中國 新疆維吾爾族 自治區 烏魯木齊 烏魯木齊經濟 技術開發區 迎賓路18號之 綜合工業樓宇	該物業包括一綜合工業樓宇建於一幅土地面積約為67,048.41平方米(721,709平方呎)之地塊上。  該綜合工業樓宇包括有18幢廠房、倉庫及配套樓宇，總建築面積為約17,514.63平方米(188,527平方呎)。多幢建築物於一九九三年至二零零六年竣工。  該物業之土地使用權已授出作工業用途，使用期限於二零五六年四月十五日屆滿。	該物業由 貴集團佔用作生產及配套用途。	人民幣 26,900,000元

## 附註：

(1) 根據國有土地使用證烏國用(2007)第0022414號，一幅面積為67,048.41平方米之地塊之土地使用權已授予 貴公司之間接全資附屬公司新疆統一企業食品有限公司(「新疆統一」)作工業用途，使用期限於二零五六年四月十五日屆滿。

(2) 根據獲提供之資料，新疆統一乃按如下方式持有物業樓宇：

土地類別	樓宇幢數	概約總建築面積 (平方米)	有房屋所有權證 樓宇之總建築面積 (平方米)	無房屋 所有權證樓宇 之總建築面積 (平方米)
出讓土地.....	18	17,514.63	17,396.27	118.36

(3) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：

## 土地所有權

i. 就出讓土地而言， 貴集團已獲得國有土地使用證。出讓土地之土地使用權由 貴集團合法持有。根據中國法律， 貴集團有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以任何其他合法方式處置該等土地使用權；及

## 房屋所有權

ii. 上文附註(2)所述有房屋所有權證並建於出讓土地上之樓宇由 貴集團合法持有。根據中國法律， 貴集團有權佔用、使用、抵押、出租、轉讓或以任何其他合法方式處置該等樓宇；

iii. 貴集團有權以合法方式出租、抵押、轉讓或處置上文附註(2)所述之商品房樓宇；及

iv. 就餘下無房屋所有權證之樓宇而言，待彼等獲授房屋所有權證後， 貴集團有權使用及佔有該等樓宇。

## 估值證書

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
10.	中國 湖北省 武漢市 東西湖區 新城8路東 107國道及 疏八支溝東之 綜合工業樓宇	該物業包括一綜合工業樓宇建於土地總面積約為112,653.69平方米(1,212,604平方呎)之2幅地塊上。  該綜合工業樓宇包括有22幢廠房及宿舍，總建築面積約為46,151.95平方米(496,780平方呎)。多幢建築物於一九九三年至二零零零年竣工。  該批授土地之土地使用權已授出，為期50年由一九九三年七月七日起計。	該物業由 貴集團佔用作生產及配套用途。	人民幣 56,000,000元 參閱附註(3)及(4)

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用證，2幅總地盤面積約為112,653.69平方米之工業用地之土地使用權已授予 貴公司之間接全資附屬公司武漢統一企業食品有限公司(「武漢統一」)，其詳情如下：

權證編號	土地類別	地盤面積 (平方米)	土地使用年限
東國用(1994)字第050101001號 . . . . .	出讓土地	23,333.45	50年 由一九九三年 七月七日起計
東國用(1995)字第050101002號 . . . . .	劃撥土地	89,320.24	不適用

- (2) 根據獲提供之資料，乃按如下方式持有物業樓宇：

土地類別	樓宇幢數	概約總建築面積 (平方米)	有房屋	無房屋
			所有權證樓宇 之總建築面積 (平方米)	所有權證樓宇 之總建築面積 (平方米)
23,333.45平方米之出讓土地 . . . .	8	7,814.95	7,814.95	0
89,320.22平方米之劃撥土地 . . . .	14	38,337.00	38,337.00	0
	<u>22</u>	<u>46,151.95</u>	<u>46,151.95</u>	<u>0</u>

- (3) 根據國有土地使用證東國用(1995)字第050101002號，一幅地盤面積為89,320.24平方米之土地被分類為劃撥土地。由於不具有法定土地使用權，故吾等並無賦予該土地任何商業價值。

- (4) 假設該劃撥土地已付清所有土地出讓金並且擁有國有土地使用證，則該地於二零零七年九月三十日現況下之市值為人民幣11,600,000元。
- (5) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
- i. 武漢統一已收購該土地面積為23,333.45平方米之出讓土地之土地使用權，並有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權。
  - ii. 武漢統一已取得建於該物業出讓土地上樓宇之房屋所有權，並有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權。
  - iii. 武漢統一現正為上述劃撥土地申請有關國有土地使用權證，且有關機關已表示將盡快發出該等權證。
  - iv. 武漢統一已取得建於該物業劃撥土地上樓宇之房屋所有權，且於獲授有關國有土地使用證後，有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權。
  - v. 該物業並無被抵押。

## 估值證書

於二零零七年  
九月三十日

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	現況下之資本值
11.	中國 湖北省 武漢市 江漢區 東舜花園 B3棟901號至 906號、1001號 至1006號及 1104號至1106號	該物業包括東舜花園14個住宅單位。  該物業之總建築面積約為1,422.33平方米(15,310平方呎)。  該物業之土地使用權已授出作住宅用途，使用期限於二零四四年七月二十五日屆滿。	該物業由 貴集團佔用作住宅用途。	人民幣 6,400,000元

附註：

(1) 根據十四份土地使用權證，該物業總土地面積約為94.88平方米，詳情如下：

權證編號	用途	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
江國用(商2002字)第55533號	住宅	6.8	二零四四年七月二十五日
江國用(商2002字)第55534號	住宅	6.6	二零四四年七月二十五日
江國用(商2002字)第55535號	住宅	6.88	二零四四年七月二十五日
江國用(商2002字)第55536號	住宅	6.88	二零四四年七月二十五日
江國用(商2002字)第55537號	住宅	6.6	二零四四年七月二十五日
江國用(商2002字)第55538號	住宅	6.8	二零四四年七月二十五日
江國用(商2002字)第55539號	住宅	6.8	二零四四年七月二十五日
江國用(商2002字)第55540號	住宅	6.6	二零四四年七月二十五日
江國用(商2002字)第55541號	住宅	6.88	二零四四年七月二十五日
江國用(商2002字)第55542號	住宅	6.88	二零四四年七月二十五日
江國用(商2002字)第55543號	住宅	6.6	二零四四年七月二十五日
江國用(商2002字)第55544號	住宅	6.8	二零四四年七月二十五日
江國用(商2002字)第55545號	住宅	6.88	二零四四年七月二十五日
江國用(商2002字)第55546號	住宅	6.88	二零四四年七月二十五日

(2) 根據十四份房屋所有權證武房權證市字第200202823號至200202836號，該物業之房屋所有權已歸屬於 貴公司之間接全資附屬公司武漢統一企業食品有限公司(「武漢統一」)。

(3) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：

- i. 武漢統一為該物業之合法擁有人；
- ii. 武漢統一有權使用、租賃、抵押或以其他方式處理該物業；及
- iii. 該物業並無被抵押。

## 估值證書

於二零零七年

九月三十日

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	現況下之資本值
12.	中國 廣東省 廣州市 黃埔區 南崗鎮 鄭南路788號 之綜合工業 樓宇	該物業包括一綜合工業樓宇建於土地面積約為143,183.63平方米(1,541,229平方呎)之地塊上。  該綜合工業樓宇包括有17幢廠房、倉庫及配套樓宇，總建築面積約為82,192.35平方米(884,718平方呎)。多幢建築物於一九九六年至二零零五年竣工。  土地使用權已授出作工業用途，使用期限於二零四七年十二月十九日屆滿。	該物業由 貴集團佔用作生產及配套用途。	人民幣 253,000,000元

附註：

- (1) 根據廣州市房地產證穗房地證字第C5191748號，一幅面積為143,183.63平方米之土地已授予廣州統一企業有限公司(「廣州統一」)用作工業用途，使用期限於二零四七年十二月十九日屆滿。
- (2) 根據吾等所獲提供之信息，出讓土地上共建有十七幢已獲得房屋所有權證之樓宇。
- (3) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 廣州統一已收購該物業之土地使用權，並有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權。
  - ii. 廣州統一已取得該物業樓宇之房屋所有權，並有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權。
  - iii. 該物業並無被抵押。

## 估值證書

於二零零七年

九月三十日

現況下之資本值

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	現況下之資本值
13.	中國 四川省 成都市 天府鄉 金義村之 綜合工業樓宇	<p>該物業包括一綜合工業樓宇建於一幅土地盤面積約為139,180.19平方米(1,498,136平方呎)之地塊上。</p> <p>該綜合工業樓宇包括有20幢廠房、倉庫及配套樓宇，總建築面積約為60,370.51平方米(649,828平方呎)。多幢建築物於一九九四年至二零零三年竣工。</p> <p>該物業之土地使用權已授出作工業用途，使用期限為70年，於二零六三年二月二十一日屆滿。</p>	該物業由 貴集團佔用作生產及配套用途。	人民幣 110,000,000

附註：

(1) 根據國有土地使用證溫國用(2001)字第3278號，一幅面積為139,180.19平方米之地塊之土地使用權已授予 貴公司之間接全資附屬公司成都統一企業食品有限公司(「成都統一」)作工業用途，使用期限為70年，於二零六三年二月二十一日屆滿。

(2) 根據獲提供之資料，客戶乃按如下方式持有物業樓宇：

土地類別	樓宇幢數	概約總建築面積 (平方米)	有房屋	無房屋
			所有權證樓宇 之總建築面積 (平方米)	所有權證樓宇 之總建築面積 (平方米)
出讓土地.....	20	60,370.51	60,370.51	0

(3) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：

- i. 成都統一已收購該物業之土地使用權，並有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權。
- ii. 成都統一已取得該物業樓宇之房屋所有權，並有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權。
- iii. 該物業並無被抵押。

## 估值證書

				於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	
14.	中國 四川省 成都市 溫江縣 金馬鎮新村 之綜合工業 樓宇	該物業包括一綜合工業樓宇建於一幅土地面積約為3,200.00平方米(34,445平方呎)之地塊上。  該綜合工業樓宇包括4幢有倉庫及配套樓宇，總建築面積約為1,097平方米(11,808平方呎)。多幢建築物於一九九四年竣工。	該物業由 貴集團佔用作配套用途。	無商業價值  參閱附註(3)及(4)

## 附註：

(1) 根據國有土地使用證溫國用(2002)字第3343號，本公司之間接全資附屬公司成都統一企業食品有限公司(「成都統一」)收購一幅地盤面積約為3,200.00平方米之地塊之土地使用權，該劃撥土地準許作住宅用途。

(2) 根據獲提供之資料，客戶乃按如下方式持有物業樓宇：

土地類別	樓宇幢數	概約總建築面積 (平方米)	有房屋	無房屋
			所有權證樓宇 之總建築面積 (平方米)	所有權證樓宇 之總建築面積 (平方米)
劃撥土地.....	4	1,097.00	1,097.00	0

(3) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：

i. 因其為一幅劃撥土地，故成都統一無權收購該物業之土地所有權。

ii. 成都統一無權擁有建築於該物業之上的樓宇。

(4) 註冊為國有土地使用權證溫國用(2002)字第3343號之地塊為劃撥土地，故吾等並未賦予其任何商業價值。

## 估值證書

於二零零七年

九月三十日

現況下之資本值

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	現況下之資本值
15.	中國 湖北省 武漢市 東西湖區 新城七路西之 綜合工業樓宇	<p>該物業包括一綜合工業樓宇建於一幅土地面積約為97,120.29平方米(1,045,403平方呎)之地塊上。</p> <p>該綜合工業樓宇包括有7幢廠房、倉庫及配套樓宇，總建築面積約為37,578.24平方米(404,492平方呎)。已於二零零五年至二零零七年竣工。</p> <p>該物業之土地使用權已授出作工業用途，使用期限為50年，已於至二零五八年七月三日屆滿。</p>	該物業由 貴集團佔用作生產及配套用途。	人民幣64,000,000元

## 附註：

- (1) 根據國有土地使用證東國用(2007)字第050101005號，一幅面積為97,120.29平方米之地塊之土地使用權已授予 貴公司之間接全資附屬公司武漢統一企業食品有限公司(「武漢統一」)作工業用途，使用期限為50年，已於二零五八年七月三日屆滿。
- (2) 根據獲提供之資料，武漢統一乃按如下方式持有物業樓宇：

土地類別	樓宇幢數 (%)	概約總建築面積 (平方米)	有房屋	無房屋
			所有權證樓宇 之總建築面積 (平方米)	所有權證樓宇 之總建築面積 (平方米)
出讓土地.....	7	37,578.24	4,070.24	33,508.00

- (3) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：

## 土地使用權

- i. 就出讓土地而言， 貴集團已獲得國有土地使用證。出讓土地之土地使用權由 貴集團合法持有。根據中國法律， 貴集團有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以任何其他合法方式處置該等土地使用權；及

## 房屋所有權

- ii. 上文附註(2)所述有房屋所有權證並建於出讓土地上之樓宇由貴集團合法持有。根據中國法律， 貴集團有權佔用、使用、抵押、出租、轉讓或以任何其他合法方式處置該等樓宇；
- iii. 貴集團有權以合法方式出租、抵押、轉讓或處置上文附註(2)所述之商品房樓宇；及
- iv. 就無房屋所有權證之樓宇而言，待彼等獲授房屋所有權證後， 貴集團有權使用及佔有該等樓宇。



## 估值證書

於二零零七年

九月三十日

現況下之資本值

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	現況下之資本值
16.	中國 北京 朝陽區 北城東路8號 F座 704號及804號	該物業包括一幢於一九九零年竣工之17層高住宅樓宇七層及八層之兩個單位。  該物業之總建築面積約為406.16平方米(4,372平方呎)。	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍。	人民幣 5,480,000元

## 附註：

- (1) 根據兩份房屋所有權證第0090465號及0090466號，總建築面積為406.16平方米之物業之房屋所有權證已歸屬於 貴公司之間接全資附屬公司統一中國投資有限公司(「統一中國投資」)
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 統一中國投資為該物業之合法擁有人；
  - ii. 統一中國投資有權使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處理該物業；及
  - iii. 該物業並無被抵押。

## 估值證書

## 第二類－貴集團於中國持作未來發展之物業權益

				於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	
17.	位於中國上海 長寧區 221街坊17丘之 地塊	該物業包括一塊土地面積 約為10,002.00平方米 (107,662平方呎)之工業用 地。  該物業之土地使用權已授 出作工業用途，使用期限 為期50年。	該物業現為空置。	人民幣 32,500,000元

## 附註：

- (1) 根據日期為二零零七年六月五日之上海市國有土地使用權出讓合同，本公司之間接全資附屬公司統一中國投資有限公司（「統一中國投資」）已向上海市長寧房屋土地管理局支付人民幣31,206,200元之土地出讓金以收購位於上海一幅地盤面積為10,002.00平方米之地塊，該物業之土地使用權已授出作工業用途，使用期限為期五十年；
- (2) 根據提供之資料，統一中國投資已於二零零七年八月二日向上海房屋土地資源管理局支付人民幣31,206,200元之土地出讓金。國有土地使用證正在申請辦理中。
- (3) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 統一中國投資將無障礙地收購該物業之土地使用權。
  - ii. 統一中國投資將有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使權。

## 估值證書

## 第三類－貴集團於中國之租賃物業權益

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
18.	合肥統一 企業有限公司 租賃之物業	<p>該物業包含位於安徽省合肥市之一幢三層高樓宇之一個辦公室單位。</p> <p>該物業之建築面積約為500平方米(5,382平方呎)，於二零零二年竣工。</p> <p>該物業由合肥統一向王桂榮(獨立方)租用，為期三年，於二零零九年十一月三十日屆滿，每年租金為人民幣120,000元。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

- (1) 該物業之承租人是合肥統一企業有限公司(「合肥統一」)為 貴公司之間接全資附屬公司。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 根據中國法律，該租賃協議乃有效，有約束力且可予強制執行。
  - ii. 該租賃協議未經登記。
  - iii. 出租人擁有該物業之法定業權，有權將該物業租予合肥統一。
  - iv. 根據中國法律，儘管該租賃協議未經登記，惟其有效性及 貴集團使用該物業之權利並不受影響。

## 估值證書

於二零零七年

九月三十日

現況下之資本值

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	現況下之資本值
19.	哈爾濱統一企業有限公司租賃之物業	<p>該物業包括位於黑龍江省之兩個辦公室單位及一間倉庫。</p> <p>該等物業之總建築面積約為1,180.00平方米(12,702平方呎)。</p> <p>該等物業由 貴集團按不同租期租賃，每年租金總額為人民幣143,000元。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室及倉庫用途。	無商業價值

附註：

- (1) 該等物業之承租人是哈爾濱統一企業有限公司(「哈爾濱統一」)，為 貴公司之間接全資附屬公司。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 該租賃協議有效、具約束力並可根據中國法律予以執行。
  - ii. 該等租賃協議未經登記。
  - iii. 出租人擁有該等物業之法定業權，有權將該等物業租予哈爾濱統一。
  - iv. 根據中國法律，儘管該等租賃協議未經登記，惟其有效性及 貴集團使用該等物業之權利並不受影響。

## 估值證書

於二零零七年

九月三十日

現況下之資本值

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	現況下之資本值
20.	南昌統一企業有限公司租賃之物業	<p>該等物業包含位於江西省南昌一座五層高樓宇之一層、四層及五層。</p> <p>該物業之總建築面積約為400.00平方米(4,306平方呎)。</p> <p>該等物業由南昌統一向南昌市工人文化宮(獨立方)租用，為期一年，於二零零八年五月二十五日屆滿，每年租金為人民幣153,120.00元。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室及倉儲用途。	無商業價值

## 附註：

- (1) 該等物業之承租人是南昌統一企業有限公司(「南昌統一」)，為 貴公司之間接全資附屬公司。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 根據中國法律，該租賃協議乃有效，有約束力且可予強制執行。
  - ii. 該租賃協議未經登記。
  - iii. 出租人擁有該等物業之法定業權，有權將該等物業租予南昌統一。
  - iv. 根據中國法律，儘管該租賃協議未經登記，惟其有效性及 貴集團使用該等物業之權利並不受影響。

## 估值證書

於二零零七年

九月三十日

現況下之資本值

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	現況下之資本值
21.	瀋陽統一企業有限公司租賃之物業	<p>該等物業包括四個分佈於不同城市之辦公室單位。</p> <p>該物業之總建築面積約為1,003.80平方米(10,805平方呎)。</p> <p>該等物業由 貴集團按不同租期租賃，每年租金總額為人民幣286,713元。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

- (1) 該等物業之承租人是瀋陽統一企業有限公司(「瀋陽統一」)，為 貴公司之間接全資附屬公司。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 該租賃協議有效、具約束力並可根據中國法律予以執行。
  - ii. 該等租賃協議未經登記。
  - iii. 出租人擁有該等物業之法定業權，有權將該等物業租予瀋陽統一。
  - iv. 根據中國法律，儘管該等租賃協議未經登記，惟其有效性及 貴集團使用該等物業之權利並不受影響。

## 估值證書

於二零零七年

九月三十日

現況下之資本值

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	現況下之資本值
22.	福州統一企業有限公司租賃之物業	<p>該等物業包括分佈於不同省份之一間倉庫及五個辦公室單位。</p> <p>該物業之總建築面積約為2,635.28平方米(28,366平方呎)。</p> <p>該等物業由 貴集團按不同租期租賃，每年租金總額為人民幣351,691.20元。</p>	<p>該等物業由 貴集團佔用作廠房、辦公室及倉儲用途。</p>	無商業價值

## 附註：

- (1) 該等物業之承租人是福州統一企業有限公司(「福州統一」)，為 貴公司之間接全資附屬公司。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 該租賃協議有效、具約束力並可根據中國法律予以執行。
  - ii. 該等租賃協議未經登記。
  - iii. 出租人擁有該等物業之法定業權，有權將該等物業租予福州統一。
  - iv. 根據中國法律，儘管該等租賃協議未經登記，惟其有效性及 貴集團使用該等物業之權利並不受影響。

## 估值證書

於二零零七年

九月三十日

現況下之資本值

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	現況下之資本值
23.	鄭州統一 企業有限公司 租賃之物業	該等物業包括分佈於不同 省份之兩間倉庫及四個辦 公室單位。  該物業之總建築面積約為 5,973.01平方米(64,293 平方呎)。  該等物業由 貴集團按不 同租期租賃，每年租金總 額為人民幣958,096.32 元。	該等物業由 貴集團 佔用作辦公室及倉儲 用途。	無商業價值

## 附註：

- (1) 該等物業之承租人是鄭州統一企業有限公司(「鄭州統一」)，為 貴公司之間接全資附屬公司。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 該租賃協議有效、具約束力並可根據中國法律予以執行。
  - ii. 該等租賃協議未經登記。
  - iii. 出租人擁有該等物業之法定業權，有權將該等物業租予鄭州統一。
  - iv. 根據中國法律，儘管該等租賃協議未經登記，惟其有效性及 貴集團使用該等物業之權利並不受影響。



## 估值證書

於二零零七年

九月三十日

現況下之資本值

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	現況下之資本值
24.	新疆統一企業 食品有限公司 租賃之物業	<p>該等物業包括分佈於不同省份之一間住宅、五個辦公室單位及一間營銷單位。</p> <p>該等物業之總建築面積約為2,469.45平方米(26,581平方呎)。</p> <p>該等物業由 貴集團按不同租期租賃，每年租金總額為人民幣244,578.00元。</p>	<p>該等物業由 貴集團佔用作住宅、辦公室及營銷用途。</p>	無商業價值

## 附註：

- (1) 該等物業之承租人是新疆統一企業食品有限公司(「新疆統一」)，為 貴公司之間接全資附屬公司。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 該租賃協議有效、具約束力並可根據中國法律予以執行。
  - ii. 該等租賃協議未經登記。
  - iii. 出租人擁有該等物業之法定業權，有權將該等物業租予新疆統一。
  - iv. 根據中國法律，儘管該等租賃協議未經登記，惟其有效性及 貴集團使用該等物業之權利並不受影響。

## 估值證書

於二零零七年

九月三十日

現況下之資本值

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	現況下之資本值
25.	昆山統一企業 食品有限公司 租賃之物業	<p>該等物業包括分佈於不同省份之一間營銷單位、十一間倉庫及二十一間辦公室單位。</p> <p>該等物業之總建築面積約為36,245.92平方米(390,151平方呎)。</p> <p>該等物業由 貴集團按不同租期租賃，每年租金總額為人民幣6,109,342.85元。</p>	<p>該等物業由 貴集團佔用作營銷、辦公室及倉儲用途。</p>	無商業價值

## 附註：

- (1) 該等物業之承租人是昆山統一企業食品有限公司(「昆山統一」)，為 貴公司之間接全資附屬公司。
- (2) 根據獲提供之資料，位於上海之一間建築面積為12,783.00平方米之倉庫乃租賃自松江統一企業有限公司，租期自二零零五年七月一日起至二零一五年六月三十日止為期十年，每年租金為人民幣1,755,468元。
- (3) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 該租賃協議有效、具約束力並可根據中國法律予以執行。
  - ii. 該等租賃協議未經登記。
  - iii. 出租人擁有該等物業之法定業權，有權將該等物業租予昆山統一。
  - iv. 根據中國法律，儘管該等租賃協議未經登記，惟其有效性及 貴集團使用該等物業之權利並不受影響。

## 估值證書

於二零零七年

九月三十日

現況下之資本值

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	現況下之資本值
26.	成都統一企業 食品有限公司 租賃之物業	<p>該等物業包括分佈於不同省份之兩間營銷單位、六間倉庫及十六個辦公室單位。</p> <p>該等物業之總建築面積約為7,726.11平方米(83,164平方呎)。</p> <p>該等物業由 貴集團按不同租期租賃，每年租金總額為人民幣1,339,154.10元。</p>	該等物業目前由 貴集團佔用作辦公室、營銷及倉儲用途。	無商業價值

## 附註：

- (1) 該等物業之承租人是成都統一企業食品有限公司(「成都統一」)，為 貴公司之間接全資附屬公司。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 該租賃協議有效、具約束力並可根據中國法律予以執行。
  - ii. 該等租賃協議未經登記。
  - iii. 出租人擁有該等物業之法定業權，有權將該等物業租予成都統一。
  - iv. 根據中國法律，儘管該等租賃協議未經登記，惟其有效性及 貴集團使用該等物業之權利並不受影響。

## 估值證書

於二零零七年  
九月三十日

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	現況下之資本值
27.	統一企業(中國)投資有限公司持有之物業	<p>該物業包括位於上海兆豐廣場33樓之一個辦公室單位</p> <p>該等物業之建築面積約為1,905.45平方米(20,510平方呎)，已於二零零二年竣工。</p> <p>該物業由上海百寧房產發展有限公司(獨立方)租用三年，至二零零八年十月三十一日屆滿，每年租金為人民幣2,086,467.60元。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

- (1) 該物業之承租人是統一(中國)投資有限公司(「統一中國投資」)，為 貴公司之間接全資附屬公司。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 該租賃協議有效、具約束力並可根據中國法律予以執行。
  - ii. 該物業之出租人已獲得該等物業之業權文件，且該租賃協議已經註冊。

## 估值證書

於二零零七年

九月三十日

現況下之資本值

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	現況下之資本值
28.	武漢統一企業 食品有限公司 租賃之物業	<p>該等物業包括分佈於不同省份之八間倉庫、一間住宅、一個泊車位及二十個辦公室單位。</p> <p>該等物業之總建築面積約為13,193.67平方米(142,017平方呎)。</p> <p>該等物業由 貴集團按不同租期租賃，每年租金總額為人民幣1,837,706元。</p>	該等物業由 貴集團佔用作辦公室、泊車及倉儲用途。	無商業價值

附註：

- (1) 該等物業之承租人是武漢統一企業食品有限公司(「武漢統一」)，為 貴公司之間接全資附屬公司。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 該租賃協議有效、具約束力並可根據中國法律予以執行。
  - ii. 該等租賃協議未經登記。
  - iii. 出租人擁有該等物業之法定業權，有權將該等物業租予武漢統一。
  - iv. 根據中國法律，儘管該等租賃協議未經登記，惟其有效性及 貴集團使用該等物業之權利並不受影響。

## 估值證書

於二零零七年

九月三十日

現況下之資本值

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	現況下之資本值
29.	北京統一飲品有限公司租賃之物業	<p>該等物業包括分佈於不同省份之一間營銷單位、六間倉庫、三間廠房及八個辦公室單位。</p> <p>該等物業之總建築面積約為42,745.49平方米(460,112平方呎)。</p> <p>該等物業由 貴集團按不同租期租賃，每年租金總額為人民幣5,266,860.20元。</p>	該等物業由 貴集團佔用作辦公室生產、倉儲及營銷用途。	無商業價值

附註：

- (1) 該等物業之承租人是北京統一飲品有限公司(「北京統一飲品」)，為 貴公司之間接全資附屬公司。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 該租賃協議有效、具約束力並可根據中國法律予以執行。
  - ii. 該等租賃協議未經登記。
  - iii. 出租人擁有該等物業之法定業權，有權將該等物業租予北京統一飲品。
  - iv. 根據中國法律，儘管該等租賃協議未經登記，惟其有效性及 貴集團使用該等物業之權利並不受影響。

## 估值證書

於二零零七年

九月三十日

現況下之資本值

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	現況下之資本值
30.	四川弘通商貿 有限責任公司 租賃之物業	<p>該等物業包括分佈於不同省份之一間營銷單位、兩間倉庫、四間住宅及三個辦公室單位。</p> <p>該等物業之總建築面積約為5,709.75平方米(61,460平方呎)。</p> <p>該等物業由 貴集團按不同租期租賃，每年租金總額為人民幣1,078,017.36元。</p>	該等物業由 貴集團佔用作辦公室、營銷、員工宿舍及倉儲用途。	無商業價值

## 附註：

- (1) 該等物業之承租人是四川弘通商貿有限責任公司(「四川弘通」)，為 貴公司之全資附屬公司。
- (2) 根據獲提供之資料，十項物業中之一項乃租賃自 貴集團，詳情如下：
  - 位於上海市民益路一間建築面積約3,214平方米之倉庫乃租賃自昆山統一企業食品有限公司上海分公司，租期一年，於二零零七年十二月三十一日屆滿，每年租金總額之23%由昆山統一企業食品有限公司上海分公司支付。
- (3) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 該租賃協議有效、具約束力並可根據中國法律予以執行。
  - ii. 該等租賃協議未經登記。
  - iii. 出租人擁有該等物業之法定業權，有權將該等物業租予四川弘通。
  - iv. 根據中國法律，儘管該等租賃協議未經登記，惟其有效性及 貴集團使用該等物業之權利並不受影響。

## 估值證書

於二零零七年

九月三十日

現況下之資本值

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	現況下之資本值
31.	統一(上海)商貿有限公司租賃之物業	<p>該等物業包括分佈於不同城市之五個辦公室單位。</p> <p>該等物業之總建築面積約為558.53平方米(6,012平方呎)。</p> <p>該等物業由 貴集團按不同租期租賃，每年租金總額為人民幣403,033.20元。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- (1) 該等物業之承租人是統一(上海)商貿有限公司(「統一上海商貿」)，為 貴公司之間接全資附屬公司。
- (2) 根據獲提供之資料，五項物業中三項乃租賃自 貴集團，詳情如下：
  - 兆豐廣場33樓辦公室單位之一部份乃由統一中國投資有限公司分租，租期一年，於二零零七年十月十六日到期，每年租金人民幣180,000元。
  - 位於武漢之一間附帶倉庫之辦公室乃租賃自武漢統一企業食品有限公司，租期至二零零八年五月一日屆滿，每年租金人民幣7,200元。
  - 位於成都之一個辦公室單位乃租賃自成都統一企業食品有限公司，租期至二零零七年十二月三十一日屆滿，正就租金進行協商。
- (3) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 該租賃協議有效、具約束力並可根據中國法律予以執行。
  - ii. 該等租賃協議未經登記。
  - iii. 出租人擁有該等物業之法定業權，有權將該等物業租予統一上海商貿。
  - iv. 根據中國法律，儘管該等租賃協議未經登記，惟其有效性及 貴集團使用該等物業之權利並不受影響。



## 估值證書

於二零零七年

九月三十日

現況下之資本值

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	現況下之資本值
32.	北京統一食品有限公司租賃之物業	<p>該等物業包括分佈於不同省份之二間廠房、七間倉庫及七間辦公室單位。</p> <p>該等物業之總建築面積約為43,231.02平方米(465,339平方呎)。</p> <p>該等物業由 貴集團按不同租期租賃，每年租金總額為人民幣4,799,402.92元。</p>	<p>該等物業由 貴集團佔用作辦公室、倉庫及生產用途。</p>	無商業價值

## 附註：

- (1) 該等物業之承租人是北京統一食品有限公司(「北京統一食品」)，為 貴公司之間接全資附屬公司。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 該租賃協議有效、具約束力並可根據中國法律予以執行。
  - ii. 該等租賃協議未經登記。
  - iii. 出租人擁有該等物業之法定業權，有權將該等物業租予北京統一食品。
  - iv. 根據中國法律，儘管該等租賃協議未經登記，惟其有效性及 貴集團使用該等物業之權利並不受影響。

## 估值證書

於二零零七年

九月三十日

現況下之資本值

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	現況下之資本值
33.	廣州統一 企業有限公司 租賃之物業	<p>該等物業包括分佈於廣州不同地區之一間倉庫、五間住宅及13個辦公室單位。</p> <p>該等物業之總建築面積約為9,441.26平方米(101,626平方呎)。</p> <p>該等物業由 貴集團按不同租期租賃，每年租金總額為人民幣1,943,853.60元。</p>	該等物業由 貴集團佔用作辦公室、住宅及倉儲用途。	無商業價值

附註：

- (1) 該等物業之承租人是廣州統一企業有限公司(「廣州統一」)，為 貴公司之間接全資附屬公司。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 該租賃協議有效、具約束力並可根據中國法律予以執行。
  - ii. 該等租賃協議未經登記。
  - iii. 出租人擁有該等物業之法定業權，有權將該等物業租予廣州統一。
  - iv. 根據中國法律，儘管該等租賃協議未經登記，惟其有效性及 貴集團使用該等物業之權利並不受影響。

## 估值證書

於二零零七年

九月三十日

現況下之資本值

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	現況下之資本值
34.	廣州統一健康食品科技有限公司租賃之物業	<p>該物業包括位於廣東省廣州市康南路788號之一間廠房。</p> <p>該物業之總建築面積約為4,609.00平方米(49,611平方呎)，已於一九九五年竣工。</p> <p>該等物業由廣州統一健康食品科技向廣州統一企業有限公司(關連第三方)租用，於二零二五年九月三十日屆滿，為期20年，每年租金為人民幣663,696元。</p>	該物業由 貴集團佔用作生產用途。	無商業價值

附註：

- (1) 該等物業之承租人廣州統一健康食品科技有限公司(「廣州統一健康食品」)為 貴公司之間接全資附屬公司。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 該租賃協議有效、具約束力並可根據中國法律予以執行。
  - ii. 該租賃協議未經登記。
  - iii. 出租人擁有該物業之法定業權，有權將該物業租予廣州統一健康食品。
  - iv. 根據中國法律，儘管該租賃協議未經登記，惟其有效性及 貴集團使用該物業之權利並不受影響。

## 估值證書

於二零零七年

九月三十日

現況下之資本值

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	現況下之資本值
35.	廣州萬盛實業有限公司租賃之物業	<p>該物業包括位於廣東省廣州市康南路788號二樓之一間營銷單位。</p> <p>該物業之建築面積約為50.00平方米(538平方呎)，已於一九九五年竣工。</p> <p>該物業由廣州萬盛向廣州統一企業有限公司(關連方)租用，租約為33年，於二零三八年六月一日屆滿。</p>	該物業由 貴集團佔用作營銷用途。	無商業價值

附註：

- (1) 該等物業之承租人是廣州萬盛實業有限公司，為 貴公司之全資附屬公司。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 該租賃協議有效、具約束力並可根據中國法律予以執行。
  - ii. 該物業之出租人已獲得該物業之業權文件，且該租賃協議已經註冊。