

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所持物業權益於二零零九年十月三十一日之估值而編撰以供載入本招股章程的函件、估值概要及估值證書全文。



第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
香港中環交易廣場二座23樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等按照閣下指示，對中國玉米油股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）擁有權益及位於中華人民共和國（「中國」）的物業進行估值。吾等確認曾進行現場視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必需的其他資料，以便向閣下提供吾等就該等物業權益於二零零九年十月三十一日之價值之意見，以供載入首次公開發售文件。

吾等對各物業的估值乃吾等對其市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業於估值日經適當推銷後，一宗由自願買方及自願賣方公平磋商的交易，在知情、審慎及自願的情況下的估計金額」。

市值是賣方於市場上合理獲得的最高售價及買方於市場上合理取得的最有利價格。此估值具體而言並不考慮因非典型融資、售後租回安排、合營企業、管理協議，與銷售有關的人士所作出的特別考慮因素或特許權，或任何特殊價值成分而有所增減的估計價格。物業市值的估計並無考慮買賣成本，亦無扣減任何相關稅項。

在對中國的物業進行估值的過程中，除另有指明外，吾等假設有關物業之土地使用權已獲批准可在各自指定年期以象徵式土地使用年費出讓，並已全數繳清應支付之出讓價。除另有指明外，吾等亦假設物業擁有人於整個授出條款期內對物業擁有正式業權，以及擁有自由及不受中斷的權利使用、佔用或轉讓物業。

在對貴集團於中國持有作自用的第一類物業權益進行估值時，由於已建成的樓宇及構建物的性質，而並無現成可比較的市場案例，故無法以直接比較法對該等樓宇及構建物進行估值。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的價值，以及重新重置該等樓宇及構建物的估計成本(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。在市場並無市場出售案例的情況下，折舊重置成本法一般可提供最可靠物業價值的意見。

至於第二類由貴集團於中國所租用的物業，由於不可分租及轉讓或缺乏可觀的租金盈利，故吾等認為該等物業並無商業價值。

吾等獲提供有關物業業權文件的摘錄。然而，吾等並無檢查文件正本以查明是否出現任何交遞予吾等的版本沒有出現的修改。吾等於估值過程中就有關物業的業權在頗大程度上依賴貴集團及其中國法律顧問國浩律師集團(上海)事務所就中國法律所提供的資料。吾等亦接納吾等所獲貴公司有關圖則批文或法定公告、地役權、年期、佔用情況、租賃詳情、物業確認、地盤及樓面面積及所有相關事宜的意見。估值書所列的尺寸、量度及面積基於貴公司所提供的資料，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理懷疑貴集團向吾等提供就估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲貴集團告知，所提供的資料並無遺漏重大事實。

吾等曾視察該等物業的外貌，並在情況許可下視察其內部狀況。於進行視察的過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故吾等無法呈報該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或其他損毀。吾等並無測試任何設施。

吾等進行估值時並無考慮該等物業之任何押記、按揭或欠款，以及出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除非另有註明，吾等假設物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

吾等於編製估值報告時已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第五章及應用指引第12項，以及香港測量師學會出版的物業估值準則(二零零五年第一版)。

除另有指明外，所有金額均以人民幣呈列。

吾等謹此隨附吾等的估值概要及估值證書。

此致

中國
山東省
濱州市
鄒平縣
韓店工業園
中國玉米油股份有限公司
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

二零零九年十二月八日

附註：陳超國為合資格估值師，在評估香港物業方面擁有約25年經驗，並於中國物業估值方面擁有約20年經驗。

估值概要

第一類—貴集團在中國持有自用的物業權益

編號	物業	於二零零九年 十月三十一日 現況下的資本值
1.	位於中國 山東省 濱州市 鄒平縣 韓店鎮開河村的工業園	人民幣27,600,000元
2.	位於中國 山東省 濱州市 鄒平縣 韓店鎮白橋村的工業園	人民幣56,300,000元
3.	位於中國 山東省 濱州市 鄒平縣 韓店鎮小王陀村的工業園	人民幣34,600,000元
		小計： 人民幣118,500,000元

第二類—貴集團在中國租用的物業權益

4.	中國 浙江省 杭州市下城區朝暉路168號 元豐欽合國際1號樓1202室	無商業價值
5.	中國 北京市 宣武區廣安門南濱河路甲25號 金工宏洋大廈A座508房間	無商業價值

編號	物業	於二零零九年 十月三十一日 現況下的資本值
6.	中國 山東省 濟南市市中區 泉城路268號 永安大廈1101室	無商業價值
7.	中國 河北省 武漢市橋口區寶豐路23號 天驕國際大廈1303室	無商業價值
8.	中國 廣東省 廣州市荔灣區 東漵北路570號 柏宜商務中心大廈3008室	無商業價值
9.	中國 重慶市渝中區 中山二路73號 信誠苑1單元12-6號房屋	無商業價值
10.	中國 山西省 西安市碑林區 友誼東路 紫晶大廈西單元15層2號房屋	無商業價值
小計：		零
總計：		<u>人民幣118,500,000元</u>

估值證書

第一類—貴集團在中國持有自用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零九年 十月三十一日 現況下的資本值
1.	位於中國山東省 濱州市 鄒平縣 韓店鎮 開河村的工業園	<p>該物業包括一幅 佔地約52,160.00 平方米(561,450平 方尺)的土地，其 上建有一個工業 園。</p> <p>該物業包括13幢 單層至兩層高工 業、倉庫、辦公 室及配套樓宇， 總建築面積約 為22,232.65平方 米(239,312平方 尺)，於二零零九 年落成。</p> <p>該物業獲授的土 地使用權於二零 五九年九月二十 日屆滿，作工業 用途。</p>	該物業由貴集團 佔用，主要作生 產、辦公室及倉 庫用途。	人民幣 27,600,000元

附註：

1. 根據由鄒平縣人民政府於二零零九年九月二十一日發出的國有土地使用證鄒國用(2009)第100124號，面積為52,160.0平方米之該物業的土地使用權授予貴集團的間接全資附屬公司山東三星玉米產業科技有限公司(「玉米產業」)，於二零五九年九月二十日屆滿，作工業用途。
2. 根據於二零零九年七月三十一日發出的房屋所有權證濱州市房權證鄒平縣字第002947號，總建築面積為22,232.65平方米之該物業的房屋所有權歸屬於玉米產業。

根據物業轉讓協議，物業的房屋所有權已於二零零九年七月一日以人民幣16,874,360元的代價轉讓予玉米產業。
3. 吾等獲中國法律顧問提供有關該物業所有權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業的土地使用權及房屋所有權由玉米產業合法持有；
 - (ii) 玉米產業有權出租、轉讓或按揭該物業的土地使用權；
 - (iii) 玉米產業有權佔用、出租、轉讓或按揭該物業的房屋所有權；及
 - (iv) 該物業並無任何按揭或產權負擔。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零九年 十月三十一日 現況下的資本值
2.	位於中國 山東省 濱州市 鄒平縣 韓店鎮白橋村的 工業園	<p>該物業包括一幅佔地約60,201.47平方米(648,009平方尺)的土地，其上建有一個工業園。</p> <p>該物業包括13幢單層至5層高工業、倉庫、辦公室、宿舍及配套樓宇，總建築面積約為37,365.32平方米(402,200平方尺)，於二零零三年至二零零六年間落成。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於二零零五年一月二十二日屆滿，作工業用途。</p>	該物業由貴集團佔用，主要作生產、辦公室、宿舍及倉庫用途。	人民幣 56,300,000元

附註：

1. 根據由鄒平縣人民政府於二零零九年七月二十二日發出的國有土地使用證鄒國用(2009)第100121號，面積為60,201.47平方米之該物業的土地使用權授予玉米產業，於二零零五年一月二十二日屆滿，作工業用途。

如所告知，該物業的土地使用權已於二零零九年七月以總代價人民幣11,739,000元轉讓予玉米產業。
2. 根據於二零零七年十一月十日及二零零九年九月二十一日發出的三份房屋所有權證鄒平縣房權証韓店公字第HDG00016(1)，HDG00016(2)號及鄒平縣房權証韓店私字第HDG00029號，總建築面積為37,365.32平方米之該物業的房屋所有權歸屬於玉米產業。
3. 吾等獲中國法律顧問提供有關該物業所有權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業的土地使用權及房屋所有權由玉米產業合法持有；
 - (ii) 玉米產業有權出租、轉讓或按揭該物業的土地使用權；
 - (iii) 玉米產業有權佔用、出租、轉讓或按揭該物業的房屋所有權；及
 - (iv) 該物業並無任何按揭或產權負擔。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零零九年 十月三十一日 現況下的資本值
3.	位於中國 山東省 濱州市 鄒平縣韓店鎮 小王陀村的 工業園	該物業包括一幅 佔地約70,328.51 平方米(757,016平 方尺)的土地，其 上建有一個工業 園。	該物業由貴集團 佔用，主要作生 產、辦公室及倉 庫用途。	人民幣 34,600,000元
		該物業包括18幢 單層至4層高工 業、倉庫、辦公 室及配套樓宇， 總建築面積約 為15,463.01平方 米(166,444平方 尺)，於二零零零 年至二零零八年 間落成。		
		該物業獲授的土 地使用权於二 零五六年一月 二十二日屆滿， 作工業用途。		

附註：

1. 根據由鄒平縣人民政府於二零零九年七月二十二日發出的國有土地使用證鄒國用(2009)第100120號，面積為70,328.51平方米之該物業的土地使用权授予玉米產業，於二零五六年一月二十二日屆滿，作工業用途。

如所告知，該物業的土地使用权已於二零零九年七月以總代價人民幣13,713,700元轉讓予玉米產業。
2. 根據於二零零九年五月二十五日發出的四份房屋所有權證鄒平縣房權証韓店公字第HDG00018(1)至HDG00018(4)號，總建築面積為15,463.01平方米之該物業的房屋所有權歸屬於玉米產業。
3. 吾等獲中國法律顧問提供有關該物業所有權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業的土地使用权及房屋所有權由玉米產業合法持有；
 - (ii) 玉米產業有權出租、轉讓或按揭該物業的土地使用权；
 - (iii) 玉米產業有權佔用、出租、轉讓或按揭該物業的房屋所有權；及
 - (iv) 該物業並無任何按揭或產權負擔。

第二類－貴集團在中國租用的物業權益

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	二零零九年 十月三十一日 現況下的資本值
4.	中國 浙江省 杭州市下城區 朝暉路168號 元豐鈦合國際1號 樓1202室	該物業包括一個辦公室單位，其位於一幢於二零零八年落成的3層高商業樓層上興建的27層高寫字樓12樓。	該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值
		該物業的建築面積約為75.16平方米(809平方尺)。		
		該物業的租期由二零零八年十一月一日起至二零零九年十月三十一日止，月租為人民幣5,000元，不包括管理費及其他費用。		
		該租約已續約一年，由二零零九年十一月一日起至二零一零年十月三十一日，年租為人民幣70,000元，不包括管理費及其他費用。		

附註：

1. 該物業由獨立第三方陳碧玉(「出租人」)租予玉米產業。
2. 吾等獲中國法律顧問提供有關該物業所有權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 出租人已取得該物業的房屋所有權及有權將該物業租予玉米產業；及
 - (ii) 租賃協議已經註冊，並為合法及有效。

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	二零零九年 十月三十一日 現況下的資本值
5.	中國 北京市 宣武區 廣安門南濱河路 甲25號 金工宏洋大廈 A座508房間	<p data-bbox="608 342 831 576">該物業包括一個辦公室單位，其位於一座於二零零五年落成的兩層高地庫上興建的13層高寫字樓5樓。</p> <p data-bbox="608 625 831 719">該物業的建築面積約為75.80平方米(816平方尺)。</p> <p data-bbox="608 761 831 1102">該物業附有租賃協議，年期由二零零九年十月二十四日起至二零一零年十月二十三日止，月租約為人民幣5,303元，不包括管理費及其他費用。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 該物業由獨立第三方北京世紀金工宏洋物業管理有限公司(「出租人」)租予玉米產業。
2. 吾等獲中國法律顧問提供有關該物業所有權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 出租人已取得該物業的房屋所有權及有權將該物業租予玉米產業；及
 - (ii) 租賃協議已經註冊，並為合法及有效。

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	二零零九年 十月三十一日 現況下的資本值
6.	中國 山東省 濟南市 市中區 泉城路268號 永安大廈1101室	<p data-bbox="608 346 831 619">該物業包括一個辦公室單位，其位於一座於二零零五年落成的兩層高地庫上興建的17層高寫字樓／商業樓宇11樓。</p> <p data-bbox="608 661 831 757">該物業的建築面積約為186.00平方米(2,002平方尺)。</p> <p data-bbox="608 800 831 1104">該物業附有租賃協議，年期由二零零九年一月一日起至二零零九年十二月三十一日止，月租為人民幣4,000元，不包括管理費及其他費用。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 該物業由獨立第三方趙德雨(「出租人」)租予玉米產業。
2. 吾等獲中國法律顧問提供有關該物業所有權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 出租人已取得該物業的房屋所有權及有權將該物業租予玉米產業；及
 - (ii) 租賃協議已經註冊，並為合法及有效。

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	二零零九年 十月三十一日 現況下的資本值
7.	中國 河北省 武漢市 橋口區 寶豐路23號 天驕國際大廈 1303室	<p data-bbox="608 346 831 549">該物業包括一個辦公室單位，其位於一幢於二零零四年落成的24層高寫字樓／商業樓宇13樓。</p> <p data-bbox="608 591 831 687">該物業的建築面積約為91.06平方米(980平方尺)。</p> <p data-bbox="608 729 831 1034">該物業附有租賃協議，年期由二零零八年十月二十五日起至二零一零年十月二十四日止，月租為人民幣2,500元，不包括管理費及其他費用。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 該物業由獨立第三方張國華(「出租人」)租予張彬先生。如所告知，張彬先生為玉米產業的代理人。
2. 吾等獲中國法律顧問提供有關該物業所有權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 出租人已取得該物業的房屋所有權及有權將該物業租予玉米產業；及
 - (ii) 租賃協議已經註冊，並為合法及有效。

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	二零零九年 十月三十一日 現況下的資本值
8.	中國 廣東省 廣州市 荔灣區東漵北路 570號 柏宜商務中心大廈 3008室	<p data-bbox="608 346 831 549">該物業包括一個辦公室單位，其位於一幢於一九九一年落成的4層高寫字樓3樓。</p> <p data-bbox="608 591 831 687">該物業的建築面積約為65.00平方米(700平方尺)。</p> <p data-bbox="608 729 831 1227">該物業附有租賃協議，年期由二零零八年十二月一日起至二零零九年十一月三十日止，月租為人民幣2,600元，不包括管理費及其他費用。該租約已續約一年，由二零零九年十二月一日起至二零一零年十一月三十日，月租約為人民幣2,730元。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 該物業由獨立第三方吳廣標(「出租人」)租予玉米產業。
2. 吾等獲中國法律顧問提供有關該物業所有權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 出租人已取得該物業的房屋所有權及有權將該物業租予玉米產業；及
 - (ii) 租賃協議已經註冊，並為合法及有效。

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	二零零九年 十月三十一日 現況下的資本值
9.	中國 重慶市 渝中區 中山二路73號 信誠苑 1單元12-6號房屋	<p data-bbox="608 346 831 549">該物業包括一個辦公室單位，其位於一幢於一九九五年落成 的22層高寫字樓12樓。</p> <p data-bbox="608 591 831 687">該物業的建築面積約為120.00平方米(1,292平方尺)。</p> <p data-bbox="608 729 831 1032">該物業附有租賃協議，年期由二零零九年四月一日起至二零一零年三月三十一日止，月租為人民幣1,300元，不包括管理費及其他費用。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 該物業由獨立第三方方永忠(「出租人」)租予玉米產業。
2. 吾等獲中國法律顧問提供有關該物業所有權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 出租人已取得該物業的房屋所有權及有權將該物業租予玉米產業；及
 - (ii) 租賃協議已經註冊，並為合法及有效。

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	二零零九年 十月三十一日 現況下的資本值
10.	中國 山西省 西安市 碑林區 友誼東路 紫晶大廈西單元 15層2號房屋	<p data-bbox="608 346 831 512">該物業包括一個辦公室單位，其位於一幢於二零零二年落成的25層高寫字樓15樓。</p> <p data-bbox="608 555 831 651">該物業的建築面積約為110.00平方米(1,184平方尺)。</p> <p data-bbox="608 693 831 995">該物業附有租賃協議，年期由二零零八年十月二十四日起至二零一零年十月二十四日止，月租為人民幣2,000元，不包括管理費及其他費用。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 該物業由獨立第三方張法生(「出租人」)租予玉米產業。
2. 吾等獲中國法律顧問提供有關該物業所有權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 出租人已取得該物業的房屋所有權及有權將該物業租予玉米產業；及
 - (ii) 租賃協議已經註冊，並為合法及有效。