

以下為獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司就其於2010年8月31日對本集團的物業權益的估值的函件全文、估值概要及估值證書，乃編製以供載入本招股章程。

## 威格斯資產評估顧問有限公司

國際資產評估顧問

香港  
九龍  
觀塘  
觀塘道398號  
嘉域大廈  
10樓



敬啟者：

吾等謹遵閣下指示，對雅士利國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及美利堅合眾國（「美國」）所持有之物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，藉以向閣下提供吾等對該等物業權益於2010年8月31日（「估值日」）之市值之意見，以供載入本招股章程。

吾等之估值乃吾等對物業權益市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，指「自願買方與自願賣方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日買賣物業之估計價值」。

對第一類的第1、2、5、7、8及9號物業權益（貴集團在中國持有及佔用的物業權益）及第三類的第11號物業權益（貴集團將在中國收購及佔用的物業權益）進行估值時，吾等混合採用市場法及折舊重置成本法，分別對該等物業之土地部分以及其上所建樓宇及構築物進行評估。因此，兩種方法所得結果之總和代表該等物業整體之市值。吾等對土地部分進行估值時，已參考在當地可取得之基準地價及銷售案例。由於樓宇及構築物

之性質無法以市值基礎進行估值，故以折舊重置成本法進行估值。折舊重置成本法乃考慮該等樓宇及修繕之現時重置(重建)成本減去就實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化作出之扣減。一般而言，在欠缺可資比較市場銷售案例之情況下，折舊重置成本法為最可靠之物業價值指標。此方法受到業務潛在盈利能力是否足夠所規限。

對第一類的第3、4及6號物業權益(貴集團在中國持有及佔用的物業權益)及第二類的第10號物業權益(貴集團在中國持作投資的物業權益)及第五類的第15號物業權益(貴集團在美國持作投資的物業權益)，吾等採用直接比較法，並經參考公開市場的可資比較交易及按已交吉為基準。

對於第四類的第12、13及14號物業權益(貴集團在中國租賃的物業權益)，吾等並無賦予任何商業價值，主要因該等權益被禁止轉讓或分租、缺乏可觀租金溢利或屬短期性質。

吾等之估值乃假設業主在公開市場於現況下出售該等物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以提高該等物業權益之價值。此外，吾等於估值時並無假設有任何方式之強迫銷售情形。

吾等並未於中國及美國有關政府部門對該等物業權益進行業權查冊。吾等已獲提供有關於中國之物業權益之業權文件之若干節錄文本，然而，吾等並無檢查文件正本以核實所有權、產權負擔或核實吾等獲提供之副本是否存在任何未有顯示之其後修訂。對物業權益進行估值時，吾等依賴 貴集團中國法律顧問天元律師事務所提供之法律意見(「中國法律意見」)。

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供之資料，亦接納 貴公司就圖則審批或法定公告、地役權、年期、佔用詳情、出租、佔地及樓面面積等事宜、識別物業以及其他相關事宜而向吾等發出之意見。吾等亦獲 貴公司告知，提供予吾等之資料並無隱瞞或遺漏重大事實。所有文件僅供參考用途。

估值證書所載全部尺寸、量度及面積均以吾等獲 貴公司提供之文件所載資料為基準，僅為約數。吾等並無進行任何實地測量。

吾等已視察該等物業外部，於可行情況下亦有視察物業內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無查察木結構或被覆蓋、遮蔽或不可通達之構築物其他部分。因此，吾等未能報告該等物業任何有關部分是否確無損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等之估值並無考慮該等物業權益之任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮出售成交可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概無涉及可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對第五類第15號物業權益進行估值時，已參考National Realty Consultants的Ronald P. Little先生及Tommie Crowell先生就該物業編製的估值報告而得出。Ronald P. Little先生持有MAI designation of the Appraisal Institute及Texas State Certified General Real Estate Appraiser的資歷。Tommie Crowell先生持有MAI and SRA designations of the Appraisal Institute及Texas State Certified General Real Estate Appraiser的資歷。

吾等進行估值時，已遵照香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則（2005年第一版）及香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引載列之規定。

除另有指明外，所有金額均以港元呈列。對位於中國及美國之物業權益於2010年8月31日之估值所採用之匯率如下：

國家／地區	貨幣	於2010年8月31日之匯率
中國	人民幣	1港元兌人民幣0.87元
美國	美元	1港元兌0.13美元

於估值當日至本函件日期期間，該等貨幣兌港元之匯率並無重大波動。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

中國  
廣東省  
潮州市  
潮安大道  
雅士利工業城  
郵編：515638  
雅士利國際控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
威格斯資產評估顧問有限公司  
董事總經理  
何繼光  
註冊專業測量師  
MRICS MHKIS MSc(e-com)  
謹啟

2010年10月20日

附註：何繼光先生為特許測量師，並擁有MRICS MHKIS MSc(e-com)資格，於香港物業估值方面擁有逾二十二年經驗，於中國物業估值方面亦擁有逾十五年經驗。此外，何繼光先生在美國、加拿大、日本、印度、新加坡、澳洲及英國均有豐富的租賃物業估值經驗。

## 估值概要

## 第一類一貴集團在中國持有及佔用的物業權益

物業	於2010年8月31日		貴集團應佔
	現況下的市值	貴集團應佔權益	於2010年8月31日 現況下的市值
1. 中國廣東省潮州市潮安縣潮安大道東段火車站前雅士利工業城之多幢樓宇	人民幣 55,300,000元  (相等於約 63,560,000港元)	100%	人民幣 55,300,000元  (相等於約 63,560,000港元)
2. 中國廣東省潮州市潮安縣潮安大道與站前路交界西南角之工業園區	人民幣 117,800,000元  (相等於約 135,400,000港元)	100%	人民幣 117,800,000元  (相等於約 135,400,000港元)
3. 中國廣東省潮州市潮安縣城區大道旁華裕豪庭十棟202、502室，十一棟601、701室，十二棟302、402室，十三棟401、501室，十四棟402室，十五棟501室，十六棟402室，十八棟303、403室，十九棟204室，二十棟204、302、304及404室，停車位第19號、21號、41號、45號、126號及127號	人民幣 9,100,000元  (相等於約 10,460,000港元)	100%	人民幣 9,100,000元  (相等於約 10,460,000港元)
4. 中國廣東省潮州市潮安縣城區大道旁華裕豪庭十二棟1201室	人民幣720,000元  (相等於約 828,000港元)	100%	人民幣720,000元  (相等於約 828,000港元)

物業	於2010年8月31日 現況下的市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔 於2010年8月31日 現況下的市值
5. 中國廣東省廣州市黃埔區 廣州開發區東區宏遠路8號之 工業園區	人民幣 121,200,000元  (相等於約 139,310,000港元)	95%	人民幣 115,140,000元  (相等於約 132,340,000港元)
6. 中國廣東省廣州市越秀區 越秀南路185號創舉商務大廈 1401-1403室、1501-1503室、 1601室、1603室、1701-1702室 及1801-1802室，停車位第101- 104號、第202-204號、第222- 226號及第232-234號	人民幣 70,330,000元  (相等於約 80,840,000港元)	95%	人民幣 66,810,000元  (相等於約 76,790,000港元)
7. 中國黑龍江省齊齊哈爾市泰來 縣湯池鎮齊白路西之工業園區	人民幣 34,000,000元  (相等於約 39,080,000港元)	100%	人民幣 34,000,000元  (相等於約 39,080,000港元)
8. 中國山西省朔州市應縣 四環東路南龍泉村西北之 工業園區	人民幣 110,990,000元  (相等於約 127,570,000港元)	100%	人民幣 110,990,000元  (相等於約 127,570,000港元)
9. 中國河南省鄭州市管城回族區 十五大街以西及航海東路以南 的廠房發展項目	人民幣 23,250,000元  (相等於約 26,720,000港元)	100%	人民幣 23,250,000元  (相等於約 26,720,000港元)
小計	人民幣 542,690,000元  (相等於約 623,768,000港元)		人民幣 533,110,000元  (相等於約 612,748,000港元)

## 第二類—貴集團在中國持作投資的物業權益

物業	於2010年8月31日 現況下的市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔 於2010年8月31日 現況下的市值
10. 中國廣東省廣州市越秀區 越秀南路185號創舉商務大廈 801-803室、901-903室、1001- 1003室、1101-1103室、 1201-1203室、1301-1303室及 1602室	人民幣 95,560,000元  (相等於約 109,840,000港元)	95%	人民幣 90,782,000元  (相等於約 104,347,000港元)
小計	人民幣 95,560,000元  (相等於約 <u>109,840,000港元</u> )		人民幣 90,782,000元  (相等於約 <u>104,347,000港元</u> )

## 第三類—貴集團將在中國收購及佔用的物業權益

物業	於2010年8月31日 現況下的市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔 於2010年8月31日 現況下的市值
11. 位於中國河南省鄭州市 管城回族區航海東路以南 及經開十四路以東的廠房 發展項目	無商業價值	100%	無
小計	無		無

## 第四類—貴集團在中國租賃的物業權益

物業	於2010年8月31日 現況下的市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔 於2010年8月31日 現況下的市值
12. 中國廣東省潮州市潮安縣 潮安大道西龍坑工業區 (焦山公路旁)的工業園區	無商業價值	100%	無
13. 中國上海市長寧區延安西路1033 號901、902室	無商業價值	100%	無
14. 中國四川省成都市錦江區 三觀塘路16號18-1棟7樓14室	無商業價值	100%	無
小計	無		無

## 第五類—貴集團在美國持作投資的物業權益

物業	於2010年8月31日 現況下的市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔 於2010年8月31日 現況下的市值
15. Lot 12, Block 1, Orchard Lake Estate, Section 1, Fort Bend County, Texas, the United States of America	293,704美元  (相等於約 2,259,000港元)	100%	293,704美元  (相等於約 2,259,000港元)
小計	<b>293,704美元</b>		<b>293,704美元</b>
總計	<u><b>735,867,000港元</b></u>		<u><b>719,354,000港元</b></u>

## 估值證書

## 第一類一貴集團在中國持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的市值
1. 中國廣東省潮州市 潮安縣潮安大道東段 火車站前雅士利工業城 之多幢樓宇	<p>該物業包括2幅土地及建於其上並於1998年至2002年期間落成的12幢樓宇。</p> <p>該物業的總地盤面積約為30,050平方米，總建築面積約為57,356.32平方米，其中9幢總建築面積約53,525.32平方米的樓宇已取得房屋所有權證，而總建築面積約3,831平方米的其餘3幢樓宇及辦公室B 5樓則並未取得房屋所有權證。該物業土地部分及樓宇部分的詳情概述於附註1、2及3。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，屆滿日期為2047年3月4日，作工業用途。</p>	該物業由 貴集團佔用作廠房及配套用途。	<p>人民幣55,300,000元</p> <p>(相等於約63,560,000港元)</p> <p>(見下文附註4)</p> <p><b>貴集團應佔權益</b> 100%</p> <p><b>貴集團應佔</b> <b>於2010年8月31日</b> <b>現況下的市值</b> 人民幣55,300,000元</p> <p>(相等於約63,560,000港元)</p>

## 附註：

1. 根據2份土地使用權證(文件編號：安國用(2008)第特1875及1876號)，總地盤面積約30,050平方米的物業的土地使用權已授予廣東雅士利集團有限公司(「廣東雅士利」)，於2047年3月4日屆滿，作工業用途，該2幅土地的詳情概述如下：

土地使用權證(文件編號)	地盤面積 (平方米)	用途
安國用(2008)第特1875號	14,325.33	工業
安國用(2008)第特1876號	15,724.67	工業
總計	<u>30,050</u>	

2. 根據10份房屋所有權證(文件編號：粵房地證字第C5295244、C5295259、C5295260、C5295261、C5295257、C5295256、C5295255、C5295245、C5295251及C5295252號)，總建築面積約53,525.32平方米的樓宇部分的擁有權已歸屬於廣東雅士利。



3. 該物業的樓宇部分包括總建築面積約57,356.32平方米的12幢樓宇，其中，9幢總建築面積約53,525.32平方米的樓宇已取得房屋所有權證，而總建築面積約3,831平方米的其餘3幢樓宇及辦公室B 5樓則並未取得房屋所有權證。樓宇部分的詳情已概述如下：

樓宇	建築面積 (平方米)	層數	落成年度	房地產所有權證(文件編號)
辦公室A	4,879.01	6	1998年	粵房地證字第C5295244號
辦公室B	7,476	4	1998年	粵房地證字第C5295259號
廠房C1	4,788	4	1998年	粵房地證字第C5295260號
廠房C2	4,788	4	1998年	粵房地證字第C5295261號
宿舍	10,314.78	6	1998年	粵房地證字第C5295257號
守衛室	118.01	1	1998年	粵房地證字第C5295256號
廠房N1	3,326.4	4	2000年	粵房地證字第C5295255號
廠房C3	4,894.92	4	1998年	粵房地證字第C5295245號
廠房N2	8,626.8	6	2000年	粵房地證字第C5295251號
	4,313.4			粵房地證字第C5295252號
小型市場及車間	760	1	2002年	不適用
烤房	252	1	2000年	不適用
工程科(原麥車間 邊上)	950	1	1998年	不適用
辦公室B 5樓	<u>1,869</u>	1	2002年	不適用
總計	<u><u>57,356.32</u></u>			

4. 就上文附註3所述未有房屋所有權證的總建築面積約3,831平方米的3幢樓宇及辦公室B 5樓，吾等並無賦予任何商業價值。就參考而言，假設該3幢樓宇及辦公室B 5樓可於公開市場自由轉讓及已獲房屋所有權證，該3幢樓宇及辦公室B 5樓於估值日的折舊重置成本為人民幣3,300,000元(相等於約3,790,000港元)。
5. 廣東雅士利為 貴公司的間接全資附屬公司。
6. 中國法律意見載述(其中包括)如下：
- (i) 該物業(未有房屋所有權證的樓宇除外)的擁有權合法歸屬於廣東雅士利。
  - (ii) 廣東雅士利合法有權佔用、使用、租賃、按揭及出售該物業(未有房屋所有權證的樓宇除外)。
  - (iii) 該物業受限於按揭。於按揭期間，未經承按人同意，廣東雅士利不得轉讓該物業。
  - (iv) 法律意見並不預期就上文附註3所述未取得房屋所有權證的樓宇取得房屋所有權證有法律障礙。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的市值
2. 中國廣東省潮州市潮安縣潮安大道與站前路交界西南角之工業園區	<p>該物業包括一幅土地及建於其上並於2007年至2010年期間落成的10幢樓宇及其他構築物。</p> <p>該物業的總地盤面積約為124,670平方米，總建築面積約為96,926.77平方米，其中5幢總建築面積約79,020.77平方米的樓宇已取得房屋所有權證，而總建築面積約17,906平方米的其餘5幢樓宇則並未取得房屋所有權證。該物業樓宇部分的詳情概述於附註2及3。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，屆滿日期為2055年7月17日，作廠房及配套設施用途。</p>	<p>該物業由 貴集團佔用作廠房及配套用途。</p> <p>建築面積約7,760平方米的紙盒車間的一部分被租賃予潮安縣必勝裝潢印務有限公司，自2008年5月1日起至2018年4月30日屆滿，月租為人民幣93,120元。建築面積約6,025平方米的罐頭生產車間被租賃予潮安縣必勝裝潢印務有限公司，自2009年11月1日起至2019年10月31日屆滿，月租為人民幣72,300元。</p>	<p>人民幣117,800,000元</p> <p>(相等於約135,400,000港元)</p> <p>(見下文附註4)</p> <p><b>貴集團應佔權益</b> 100%</p> <p><b>貴集團應佔於2010年8月31日現況下的市值</b> 人民幣117,800,000元</p> <p>(相等於約135,400,000港元)</p>

## 附註：

- 根據土地使用權證(文件編號：安國用(2008)第特1891號)，地盤面積約124,670平方米的物業的土地使用權已授予廣東雅士利集團有限公司(「廣東雅士利」)，屆滿日期為2055年7月17日，作廠房及配套設施用途。
- 根據7份房屋所有權證(文件編號：粵房地證字第(C5295249、C5295250、C5295248、C5295247、C5295246、C5296796及C5296797號)，總建築面積約79,020.77平方米的樓宇部分的擁有權已歸屬於廣東雅士利。

3. 該物業的樓宇部分包括總建築面積約96,926.77平方米的10幢樓宇，其中，5幢總建築面積約79,020.77平方米的樓宇已取得房屋所有權證，而總建築面積約17,906平方米的其餘5幢樓宇則並未取得房屋所有權證。樓宇部分的詳情已概述如下：

樓宇	建築面積 (平方米)	層數	落成年度	房屋所有權證 (文件編號)
宿舍	12,809.6	5	2007年	粵房地證字第C5295246號
奶粉車間	11,069.96	2	2007年	粵房地證字第C5295247號
	9,833.13			粵房地證字第C5295248號
	10,327.02			粵房地證字第C5295249號
紙盒車間	15,527.36	4	2007年	粵房地證字第C5295250號
罐頭生產車間	6,025.7	2	2008年	粵房地證字第C5296796號
米粉車間	13,428	4	2008年	粵房地證字第C5296797號
小型市場	50	1	2008年	不適用
機房	360	1	2007年	不適用
奶粉倉庫	15,000	1	2007年	不適用
烤房	2,436	1	2010年	不適用
司機休息室	60	1	2007年	不適用
總計	<u>96,926.77</u>			

4. 就上文附註3所述未有房屋所有權證的總建築面積約17,906平方米的5幢樓宇及構築物，吾等並無賦予任何商業價值。就參考而言，假設該5幢樓宇及構築物可於公開市場自由轉讓及已獲房屋所有權證以及構築物可於公開市場自由轉讓，該5幢樓宇及構築物於估值日的折舊重置成本分別為人民幣15,000,000元(相等於約17,240,000港元)及人民幣5,000,000元(相等於約5,750,000港元)。
5. 根據按揭合約(文件編號2008年抵字第0802003號)，該物業之土地部分乃於2008年5月20日至2013年5月19日受限於以中國工商銀行(潮安分行)為受益人之按揭，以擔保貸款上限人民幣71,000,000元。
6. 根據按揭合約(文件編號2008年抵字第021208號)，該物業之土地部分及該等樓宇(宿舍、奶粉車間及紙盒車間)乃於2008年12月15日至2013年12月14日受限於以中國工商銀行(潮安分行)為受益人之按揭，以擔保貸款上限人民幣198,000,000元。
7. 廣東雅士利為 貴公司的間接全資附屬公司。
8. 潮安縣必勝裝潢印務有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
9. 中國法律意見載述(其中包括)如下：
- 該物業(未有房屋所有權證的樓宇除外)的擁有權合法歸屬於廣東雅士利。
  - 廣東雅士利合法有權佔用、使用、按揭、租賃及出售該物業。
  - 該物業受限於按揭。於按揭期間，未經承按人同意，廣東雅士利不得轉讓該物業。
  - 該租賃並未於適當政府機關登記。然而，該租賃對雙方均具有合法約束力。承租人有權於租賃期間使用該物業。訂立抵押合同前紙盒車間已出租，原租賃關係不受該抵押權影響。抵押權設立後罐頭生產車間出租，因此該租賃受限於承按人之權利。
  - 法律意見並不預期就上文附註3所述未取得房屋所有權證的樓宇取得房屋所有權證有法律障礙。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日
			現況下的市值
3. 中國廣東省潮州市潮安縣城區大道旁華裕豪庭十棟202、502室，十一棟601、701室，十二棟302、402室，十三棟401、501室，十四棟402室，十五棟501室，十六棟402室，十八棟303、403室，十九棟204室，二十棟204、302、304及404室，停車位第19號、21號、41號、45號，126號及127號	該物業包括位於華裕豪庭內多幢住宅樓宇的18個住宅單位及6個停車位，於2005年落成。  住宅部分的建築面積約為2,997.52平方米，而停車位部分的建築面積則約為94.67平方米。  該物業已獲授土地使用權，為期70年，屆滿日期為2069年11月29日，作商業／住宅用途。	該物業由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	人民幣9,100,000元  (相等於約10,460,000港元)  <b>貴集團應佔權益</b>  100%  <b>貴集團應佔</b> <b>於2010年8月31日</b> <b>現況下的市值</b> 人民幣9,100,000元  (相等於約10,460,000港元)

## 附註：

- 根據汕頭市華福房地產開發有限公司(賣方)及廣東雅士利集團有限公司(「廣東雅士利」)(買方)於2006年5月8日至2007年4月4日訂立的24份買賣協議，總建築面積約2,997.52平方米的物業及6個停車位同意由買方購買，總代價為人民幣4,541,326元。
- 根據上述的買賣協議，該物業已獲授土地使用權，為期70年，屆滿日期為2069年11月29日，作商業／住宅用途。
- 根據24份房地產所有權證(文件編號：粵房地證字第C5295281、C5295280、C5295279、C5295278、C5295277、C5295276、C5295275、C5295274、C5295273、C5295272、C5295299、C5295283、C5295282、C5295270、C5295284、C5295285、C5295286、C5295287、C5295288、C5295289、C5295290、C5295291、C5295292及C5295293號)，總建築面積約3,092.19平方米的物業的擁有權已歸屬於廣東雅士利集團股份有限公司。
- 該物業包括總建築面積約3,092.19平方米的18個住宅單元及6個停車位。各單元的建築面積明細如下：

編號	單元號碼	建築面積 (平方米)	用途	房地產所有權證 (文件編號)
1.	10棟202室	160.21	住宅	粵房地證字第C5295281號
2.	10棟502室	160.21	住宅	粵房地證字第C5295280號
3.	11棟601室	189.09	住宅	粵房地證字第C5295279號
4.	11棟701室	189.09	住宅	粵房地證字第C5295278號
5.	12棟302室	194.87	住宅	粵房地證字第C5295277號
6.	12棟402室	194.87	住宅	粵房地證字第C5295276號
7.	13棟401室	167.19	住宅	粵房地證字第C5295275號

編號	單元號碼	建築面積 (平方米)	用途	房地產所有權證 (文件編號)
8.	13棟501室	167.19	住宅	粵房地證字第C5295274號
9.	14棟402室	155.79	住宅	粵房地證字第C5295273號
10.	15棟501室	146.86	住宅	粵房地證字第C5295272號
11.	16棟402室	155.02	住宅	粵房地證字第C5295299號
12.	18棟303室	154.55	住宅	粵房地證字第C5295283號
13.	18棟403室	154.55	住宅	粵房地證字第C5295282號
14.	19棟204室	164.56	住宅	粵房地證字第C5295270號
15.	20棟204室	155.43	住宅	粵房地證字第C5295284號
16.	20棟302室	177.18	住宅	粵房地證字第C5295285號
17.	20棟304室	155.43	住宅	粵房地證字第C5295286號
18.	20棟404室	155.43	住宅	粵房地證字第C5295287號
	小計	2,997.52		
19.	停車位第19號	15.4	停車位	粵房地證字第C5295288號
20.	停車位第21號	15.13	停車位	粵房地證字第C5295289號
21.	停車位第41號	13.75	停車位	粵房地證字第C5295290號
22.	停車位第45號	15.95	停車位	粵房地證字第C5295291號
23.	停車位第126號	16.8	停車位	粵房地證字第C5295292號
24.	停車位第127號	17.64	停車位	粵房地證字第C5295293號
	小計	94.67		
	總計	3,092.19		

5. 根據 貴公司，廣東雅士利集團股份有限公司前稱廣東雅士利集團有限公司。
6. 廣東雅士利為 貴公司的間接全資附屬公司。
7. 中國法律意見載述(其中包括)如下：
  - (i) 該物業的擁有權合法歸屬於廣東雅士利。
  - (ii) 廣東雅士利合法有權佔用、使用、租賃、按揭及出售該物業。
  - (iii) 該物業並無受限於按揭。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的市值
4. 中國廣東省潮州市潮安縣城區大道旁華裕豪庭十二棟1201室	<p>該物業包括於2005年落成的華裕豪庭內一幢13層高住宅樓宇的一個住宅單元。</p> <p>該物業的建築面積約224.9平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，為期70年，屆滿日期為2069年11月29日，作商業／住宅用途。</p>	該物業由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	<p>人民幣720,000元</p> <p>(相等於約828,000港元)</p> <p><b>貴集團應佔權益</b></p> <p>100%</p> <p><b>貴集團應佔</b></p> <p><b>於2010年8月31日</b></p> <p><b>現況下的市值</b></p> <p>人民幣720,000元</p> <p>(相等於約828,000港元)</p>

## 附註：

- 根據房地產所有權證(文件編號：粵房地證字第C5295005)，建築面積約224.85平方米的該物業的擁有權已歸屬於潮安縣利成貿易有限公司(「利成」)。
- 根據汕頭市華福房地產開發有限公司(賣方)與利成(買方)於2007年12月19日訂立的買賣協議，建築面積224.85平方米的該物業已協定由買方按總代價人民幣621,665元購買。
- 根據上述的買賣協議，該物業已獲授土地使用權，為期70年，屆滿日期為2069年11月29日，作商業／住宅用途。
- 利成(潮安縣利成貿易有限公司)是 貴公司的間接全資附屬公司。
- 中國法律意見載述(其中包括)如下：
  - 該物業的擁有權合法歸屬於利成。
  - 利成合法有權佔用、使用、租賃、按揭及出售該物業。
  - 該物業並無受限於按揭。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的市值
5. 中國廣東省廣州市 黃埔區廣州開發區 東區宏遠路8號之 工業園區	<p>該物業包括一幅土地及建於其上並於2009年落成的三層高廠房及一層高守衛室。</p> <p>該物業的地盤面積約為52,500平方米，總建築面積約為36,535.69平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，為期50年，屆滿日期為2058年8月12日，作工業、採礦及倉庫用途。</p>	該物業由 貴集團 主要佔用作廠房 用途。	<p>人民幣121,200,000元</p> <p>(相等於 約139,310,000港元)</p> <p>(見下文附註4)</p> <p><b>貴集團應佔權益</b> 95%</p> <p><b>貴集團應佔</b> <b>於2010年8月31日</b> <b>現況下的市值</b> 人民幣115,140,000元</p> <p>(相等於 約132,340,000港元)</p>

## 附註：

- 根據於2009年2月17日發出的國有土地使用權證(文件編號：09國用(05)第000006號)，土地面積約52,500平方米的物業的土地使用權已授予施恩(廣州)嬰幼兒營養品有限公司(「施恩(廣州)」)，作工業、採礦及倉庫用途。土地用途須遵守國有土地使用權出讓合同(文件編號：穗國地出合440116-2008-000056)。
- 根據廣州市國土資源和房屋管理局(下文稱為「授出人」)及施恩(廣州)於2008年8月13日訂立的國有土地使用權出讓合同(文件編號：穗國地出合440116-2008-000056)(下文稱為「合同」)，授出人同意授出地盤面積約52,500平方米的土地的土地使用權予施恩(廣州)，為期50年，由2008年8月13日開始至2058年8月12日屆滿，作工業用途(M2)，土地使用出讓費為人民幣31,500,000元。合同載有(其中包括)以下主要條件：
  - 總地盤面積：59,903平方米
  - 獲許可土地用途：工作用途(M2)
  - 地積比率：0.6-2
  - 地盤覆蓋率：35%-55%
  - 層數：少於或等於4層
  - 樓宇高度：少於或等於25米
  - 綠化空間比率：25%-35%
- 根據房屋所有權證(文件編號：粵房地權證穗字第510004074號)，總建築面積36,535.69平方米的2幢樓宇已歸屬於施恩(廣州)，作工業用途。

4. 就參考而言，假設該等構築物有資格於公開市場中轉讓，其於估值日的折舊重置成本為人民幣9,280,000元(相等於約10,670,000港元)。
5. 施恩(廣州)為 貴公司間接持有95%的附屬公司。
6. 中國法律意見載述(其中包括)如下：
  - (i) 該物業的擁有權合法歸屬於施恩(廣州)。
  - (ii) 施恩(廣州)合法有權佔用、使用、租賃、按揭及出售該物業。
  - (iii) 該物業並無受限於按揭。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的市值
6. 中國廣東省廣州市越秀區越秀南路185號創舉商務大廈1401-1403室、1501-1503室、1601室、1603室、1701-1702室及1801-1802室，停車位第101-104號、第202-204號、第222-226號及第232-234號	該物業包括12個辦公室單元及15個停車位，位於一棟29層高的樓宇各層，該樓宇於2007年落成。  辦公室部分的建築面積約3,980.5平方米，停車位部分的總建築面積則約177.3平方米。  該物業已獲授土地使用權，由2004年10月15日開始為期50年，作商業服務用途。	除第14層為空置外，物業的其餘部分主要由業主佔用作辦公室用途。	人民幣70,330,000元  (相等於約80,840,000港元)  貴集團應佔權益 95%  貴集團應佔 於2010年8月31日 現況下的市值 人民幣66,810,000元  (相等於約76,790,000港元)

## 附註：

- 根據廣州市高城房地產開發有限公司(賣方)與施恩(廣州)嬰幼兒營養品有限公司(「施恩(廣州)」)(買方)於2007年3月19日至2009年2月27日訂立的27份買賣協議，買方同意分別以代價人民幣43,980,240元及人民幣4,130,000元，購買建築面積3,996.87平方米的12個辦公室單元以及15個停車位。
- 根據27份房地產所有權證(文件編號：粵房地證字第C6905327、C6858799、C6858800、C6858601、C6858602、C6858603、C6858604、C6858606、C6858607、C6858608、C6858609、C6858610及C6858956號；粵房地證穗字第0120013187及0120013181；粵房地證字第C6852800；粵房地證穗字第0120024261及0120024260號；粵房地證字第C6858957、C6858960、C6858961、C6858963、C6858964、C6858965、C6858969、C6858970及C6852801號)，該物業的土地使用權由2004年10月15日開始，為期50年，作商業服務用途。
- 誠如規定，建築面積約3,980.5平方米的12個辦公室單元以及建築面積約177.2781平方米的15個停車位之擁有權已歸屬於施恩(廣州)。各單元的建築面積明細如下：

編號	單元號碼	建築面積 (平方米)	用途	房地產所有權證 (文件編號)
1.	1401室	323.1299	非住宅	粵房地證字第C6905327號
2.	1402室	224.8209	非住宅	粵房地證字第C6858799號
3.	1403室	334.5076	非住宅	粵房地證字第C6858800號
4.	1501室	323.1299	非住宅	粵房地證字第C6858601號
5.	1502室	224.8209	非住宅	粵房地證字第C6858602號
6.	1503室	334.5076	非住宅	粵房地證字第C6858603號
7.	1601室	323.1299	非住宅	粵房地證字第C6858604號
8.	1603室	334.5076	非住宅	粵房地證字第C6858606號
9.	1701室	413.7286	非住宅	粵房地證字第C6858607號

編號	單元號碼	建築面積 (平方米)	用途	房地產所有權證 (文件編號)
10.	1702室	365.2378	非住宅	粵房地證字第C6858608號
11.	1801室	413.7286	非住宅	粵房地證字第C6858609號
12.	1802室	365.2378	非住宅	粵房地證字第C6858610號
	小計	<u>3,980.4871</u>		
13.	於B1的1號停車位	11.9548	非住宅	粵房地證字第C6858956號
14.	於B1的2號停車位	11.56	停車位	粵房地證穗字第0120013187號
15.	於B1的3號停車位	11.56	停車位	粵房地證穗字第0120013181號
16.	於B1的4號停車位	11.9548	非住宅	粵房地證字第C6852800號
17.	於B2的2號停車位	11.69	停車位	粵房地證穗字第0120024261號
18.	於B2的3號停車位	11.69	停車位	粵房地證穗字第0120024260號
19.	於B2的4號停車位	11.9921	非住宅	粵房地證字第C6858957號
20.	於B2的22號停車位	12.138	非住宅	粵房地證字第C6858960號
21.	於B2的23號停車位	11.526	非住宅	粵房地證字第C6858961號
22.	於B2的24號停車位	12.138	非住宅	粵房地證字第C6858963號
23.	於B2的25號停車位	13.056	非住宅	粵房地證字第C6858964號
24.	於B2的26號停車位	10.7184	非住宅	粵房地證字第C6858965號
25.	於B2的32號停車位	11.6	非住宅	粵房地證字第C6858969號
26.	於B2的33號停車位	11.6	非住宅	粵房地證字第C6858970號
27.	於B2的34號停車位	12.1	非住宅	粵房地證字第C6852801號
	小計	<u>177.2781</u>		
	總計	<u><u>4,157.7652</u></u>		

4. 施恩(廣州)為 貴公司間接持有95%的附屬公司。

5. 中國法律意見載述(其中包括)如下:

(i) 該物業的擁有權合法歸屬於施恩(廣州)。

(ii) 施恩(廣州)合法有權使用、租賃、按揭及出售該物業。

(iii) 除於B1的2號及3號停車位以及於B2的2號及3號停車位外,該物業的其他單元受限於按揭。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的市值
7. 中國黑龍江省齊齊哈爾市泰來縣湯池鎮齊白路西之工業園區	<p>該物業包括一幅土地及建於其上並於1992年至2008年期間落成的14幢樓宇及多幢構築物。</p> <p>該物業的地盤面積約為73,206平方米，總建築面積約為25,996.09平方米。該物業樓宇部分的詳情概述於附註3及4。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，屆滿日期為2055年6月30日，作工業用途。</p>	該物業由 貴集團佔用作廠房、倉庫及配套用途。	<p>人民幣34,000,000元</p> <p>(相等於約39,080,000港元)</p> <p>(見下文附註5)</p> <p><b>貴集團應佔權益</b> 100%</p> <p><b>貴集團應佔</b> 於2010年8月31日 現況下的市值 人民幣34,000,000元</p> <p>(相等於約39,080,000港元)</p>

## 附註：

- 根據黑龍江省齊齊哈爾市國有土地資源局(甲方)及黑龍江雅士利乳業有限公司(「黑龍江雅士利」)(乙方)於2005年6月30日訂立的國有土地使用權出讓合同，甲方已同意轉讓地盤面積約73,206平方米的物業的土地使用權，自甲方將該土地轉交予乙方當日開始，為期50年，作工業用途，代價為人民幣2,928,240元。
- 根據土地使用權證(文件編號：齊土籍國用(2005)第0100438號)，地盤面積約73,206平方米的物業的土地使用權已授予黑龍江雅士利，屆滿日期為2055年6月30日，作工業用途。
- 根據14份房屋所有權證(文件編號：房權証泰字第44021號(文件編號38575的重新發行本)、房權証泰字第44022號(文件編號38576的重新發行本)、泰房權証字第38577號、38578號、38579號、38580號、房權証泰字第44023號(文件編號38581的重新發行本)、泰房權証字第38582號、38583號、38584號、38585號、38586號、38587號及38588號)，總建築面積約25,996.09平方米的樓宇部分的擁有權已歸屬於黑龍江雅士利。
- 該物業的樓宇部分包括14幢樓宇，總建築面積約為25,996.09平方米。樓宇部分的詳情已概述如下：

樓宇	建築面積 (平方米)	層數	獲許可 用途	房地產所有權證 (文件編號)
倉庫 . . . . .	1,545.19	3	工業	房權証泰字第44021號(文件編號38575的重新發行本)

樓宇	建築面積 (平方米)	層數	獲許可 用途	房地產所有權證 (文件編號)
北門守衛室 . . . . .	52.34	1	守衛室	房權証泰字第44022號 (文件編號38576 的重新發行本)
宿舍 . . . . .	2,953.64	3	其他 (食堂/ 宿舍)	泰房權証字第38577號
南門守衛室 . . . . .	70.2	1	其他 (守衛室)	泰房權証字第38578號
烤房 . . . . .	1,804.09	1	工業 (烤房)	泰房權証字第38579號
污水處理廠 . . . . .	319.6	1	其他 (車間)	泰房權証字第38580號
儲油室 . . . . .	542.5	1	倉庫	房權証泰字第44023號 (文件編號38581 的重新發行本)
辦公室 . . . . .	760.29	3	其他 (宿舍)	泰房權証字第38582號
臨時倉庫 . . . . .	1,612.18	1	倉庫	泰房權証字第38583號
新倉庫 . . . . .	2,472.12	1	倉庫	泰房權証字第38584號
主廠房主樓 . . . . .	5,406.32	6	工業	泰房權証字第38585號
主廠房配套樓 . . . . .	7,491.37	2	工業	泰房權証字第38586號
硬件零部件室 . . . . .	158.7	1	工業	泰房權証字第38587號
停車位 . . . . .	807.55	1	其他 (停車場)	泰房權証字第38588號
總計 . . . . .	<u>25,996.09</u>			

5. 就參考而言，假設該等構築物可於公開市場轉讓，該等構築物於估值日的折舊重置成本為人民幣3,880,000元(相等於約4,460,000港元)。
6. 黑龍江雅士利為 貴公司的間接全資附屬公司。
7. 中國法律意見載述(其中包括)如下：
  - (i) 該物業的擁有權合法歸屬於黑龍江雅士利。
  - (ii) 黑龍江雅士利合法有權佔用、使用、租賃、按揭及出售該物業。
  - (iii) 該物業並無受限於按揭。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的市值
8. 中國山西省朔州市應縣四環東路南龍泉村西北之工業園區	<p>該物業包括一幅土地及建於其上並於2007年至2008年期間落成的16幢樓宇。</p> <p>該物業的地盤面積約為245,200平方米，總建築面積約為64,806.55平方米，其中9幢總建築面積約48,430.51平方米的樓宇已取得房屋所有權證，而總建築面積約16,376.05平方米的其餘7幢樓宇及宿舍（5樓）的擴建部分則並未取得房屋所有權證。該物業樓宇部分的詳情概述於附註3至5。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，屆滿日期為2057年2月1日，作工業用途。</p>	該物業由 貴集團佔用作廠房及配套用途。	<p>人民幣110,990,000元</p> <p>(相等於約127,570,000港元)</p> <p>(見下文附註6)</p> <p><b>貴集團應佔權益</b> 100%</p> <p><b>貴集團應佔</b> 於2010年8月31日 現況下的市值 人民幣110,990,000元</p> <p>(相等於約127,570,000港元)</p>

## 附註：

- 根據山西省朔州市應縣國土資源局（甲方）及山西雅士利乳業有限公司（「山西雅士利」）（乙方）於2007年2月1日訂立的國有土地使用權出讓合同（文件編號：GF-2000-2601），甲方已同意轉讓地盤面積約245,200平方米的物業的土地使用權，為期50年，自甲方轉移該土地予乙方當日開始，作工業用途，代價為人民幣14,712,000元。
- 根據土地使用權證（文件編號：應國用(2007)第2014號），地盤面積約245,200平方米的物業的土地使用權已授予山西雅士利，屆滿日期為2057年2月1日，作工業用途。
- 根據為登記房屋所有權的測量報告（文件編號：丙測資字44104001），建築面積的明細如下：

樓宇	建築面積 (平方米)	層數	落成年度
辦公室	1,836.858	3	2008年
宿舍（1樓-4樓）	5,537.52	4	2008年
通廊	1,230	2	2008年
主生產車間	11,397.85	7	2008年
配套車間	15,841.28	2	2008年
烤房	4,240.368	3	2008年
包裝車間	7,020	1	2008年
停車場	958.5	1	2008年
洗車房	368.128	1	2008年
總計	<u>48,430.51</u>		

4. 根據日期為2008年12月31日的房屋所有權證(文件編號：房權證應房字第01830號)，總建築面積約48,430.510平方米的樓宇部分的擁有權已歸屬於山西雅士利。建築面積的明細如下：

建築面積 (平方米)	層數	獲許用途
7,374.38	3-4	宿舍、辦公室
1,230	2	通廊
39,826.13	1-7	車間、烤房、停車場、洗車房
<u>48,430.51</u>		

5. 該物業的樓宇部分包括16幢樓宇，總建築面積約64,806.55平方米，其中，總建築面積約48,430.51平方米的9幢樓宇已取得房屋所有權證，而總建築面積約16,376.05平方米的其餘7幢樓宇及宿舍(5樓)的擴建部分則並未取得房屋所有權證。樓宇部分的詳情已概述如下：

樓宇	建築面積 (平方米)	層數	房屋所有權證 (文件編號)
辦公室 . . . . .	1,836.858	3	房權證應房字第01830號
宿舍(1樓-4樓) . . .	5,537.52	4	房權證應房字第01830號
通廊 . . . . .	1,230	2	房權證應房字第01830號
主生產車間 . . . . .	11,397.85	7	房權證應房字第01830號
配套車間 . . . . .	15,841.28	2	房權證應房字第01830號
烤房 . . . . .	4,240.368	3	房權證應房字第01830號
包裝車間 . . . . .	7,020	1	房權證應房字第01830號
停車場 . . . . .	958.5	1	房權證應房字第01830號
洗車房 . . . . .	368.128	1	房權證應房字第01830號
新倉庫 . . . . .	14,234.9	1	不適用
宿舍(5樓) . . . . .	1,388	1	不適用
倉庫連辦公室 . . . .	239.2	1	不適用
銷售店 . . . . .	155	1	不適用
保安室 . . . . .	20.7	1	不適用
東大守衛室 . . . . .	51	1	不適用
物流守衛室 . . . . .	51	1	不適用
污水處理廠房 . . . .	236.25	1	不適用
總計 . . . . .	<u>64,806.55</u>		

6. 就並未取得房屋所有權證的樓宇及正在興建的烤房而言，吾等並無賦予任何商業價值。然而，就參考而言，假設該物業可於公開市場轉讓，總建築面積約16,376.05平方米的上述樓宇於估值日的折舊重置成本為人民幣16,216,000元(相等於約18,640,000港元)、構築物為人民幣8,291,000元(相等於約9,530,000港元)及在建烤房為人民幣1,740,000元(相等於約2,000,000港元)。
7. 山西雅士利為 貴公司的間接全資附屬公司。

8. 中國法律意見載述(其中包括)如下:
- (i) 該物業(未有房屋所有權證的樓宇除外)的擁有權合法歸屬於山西雅士利。
  - (ii) 山西雅士利合法有權佔用、使用、租賃、按揭及出售該物業(未有房屋所有權證的樓宇除外)。
  - (iii) 該物業並無受限於按揭。
  - (iv) 法律意見並不預期就上文附註5所述未取得房屋所有權證的樓宇及正在興建的烤房取得房屋所有權證有法律障礙。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的市值
9. 中國河南省鄭州市管城回族區十五大街以西及航海東路以南的廠房發展項目	<p>該物業包括一幅土地及一幢在建樓宇。</p> <p>該物業的地盤面積約為60,544.4平方米。一個車間正在興建中。建議車間於完成後的建築面積將約為25,400平方米。</p> <p>根據已接獲的資料，建議車間計劃於2011年12月落成。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，屆滿日期為2058年9月17日，作工業用途。</p>	該物業正在興建中。	<p>人民幣 23,250,000元</p> <p>(相等於 約26,720,000港元)</p> <p>(見下文附註6)</p> <p>貴集團應佔權益 100%</p> <p>貴集團應佔 於2010年8月31日 現況下的市值 人民幣23,250,000元</p> <p>(相等於 約26,720,000港元)</p>

## 附註：

- 根據鄭州國土資源局(下文稱為「授出人」)及雅士利(鄭州)營養品有限公司(「雅士利(鄭州)」)於2008年4月24日訂立的國有土地使用權出讓合同(下文統稱為「合同」)，授出人同意授出總地盤面積約60,544.4平方米的物業的土地使用權予雅士利(鄭州)，由發出國有土地使用權證當日開始，為期50年，作工業用途，土地出讓費為人民幣23,250,000元。合同載有(其中包括)以下主要條件：

主樓性質	:	工業
地積比率	:	1, 1.2
地盤覆蓋率	:	不少於35%
綠化空間比率	:	不多於20%
- 根據土地使用權證(文件編號：鄭國用(2008)字第0644號)，地盤面積約60,544.4平方米的物業的土地使用權(地盤編號：JJ1-100-145)已授予雅士利(鄭州)，屆滿日期為2058年9月17日，作工業用途。
- 根據鄭州經濟技術開發區規劃環保局向雅士利(鄭州)出具的建設用地規劃許可證(文件編號：2008鄭城規地許字(K04)號)，該物業的准許建築地盤面積約為60,544.4平方米。



4. 根據所提供的資料，該物業仍未取得建設規劃許可證、建設工程施工許可證及房屋所有權證，計劃車間的建築面積根據鄭州經濟技術開發區規劃環保局於2007年10月發出的設計方案批准函件釐定。吾等根據此建築面積得出估值。
5. 根據所提供的資料，於2010年8月31日已支銷的估計建築費用(不包括土地成本)合共為人民幣4,210,000元，而完成發展項目的尚未支付建築費用約為人民幣39,970,000元。於估值過程中，吾等已計及上述建築費用。
6. 計劃車間的房屋所有權證仍未取得，因此其不能於公開市場自由轉讓，吾等沒有賦予其商業價值。就參考而言，假設已取得建設規劃許可證、建設工程施工許可證及房屋所有權證，該物業於估值日的折舊重置成本為人民幣4,210,000元(相等約4,840,000港元)。
7. 雅士利(鄭州)為 貴公司的間接全資附屬公司。
8. 中國法律意見載述(其中包括)如下：
  - (i) 該土地及在建樓宇的擁有權已合法歸屬於雅士利(鄭州)。
  - (ii) 雅士利(鄭州)合法有權佔用、使用、租賃、按揭及出售該土地。
  - (iii) 該物業並無受限於按揭。
  - (iv) 法律意見並不預期就在建樓宇落成後取得房屋所有權證有法律障礙。

## 估值證書

## 第二類一貴集團在中國持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的市值
10. 中國廣東省廣州市越秀區越秀南路185號創舉商務大廈801-803室、901-903室、1001-1003室、1101-1103室、1201-1203室、1301-1303室及1602室	該物業包括位於一幢於2007年落成的29層高樓宇內多個樓層的19個辦公室單元。  辦公室部分的建築面積約5,877.8平方米。  該物業已獲授土地使用權，由2004年10月15日起為期50年，作商業服務用途。	該物業附帶多份租約，最後年期於2019年2月20日屆滿，年租金約人民幣4,457,701.8元。租賃詳情概述於附註4。  該物業由租戶佔用作辦公室用途。	人民幣 95,560,000元  (相等於 約109,840,000港元)  貴集團應佔權益 95%  貴集團應佔 於2010年8月31日 現況下的市值 人民幣90,782,000元  (相等於 約104,347,000港元)

## 附註：

- 根據廣州市高城房地產開發有限公司(賣方)與施恩(廣州)嬰幼兒營養品有限公司(「施恩(廣州)」)(買方)於2007年3月19日至2007年9月11日訂立的19份買賣協議，建築面積為5,898.99平方米的辦公室部分已協定由買方按代價人民幣64,857,400元購買。
- 根據19份房地產所有權證(文件編號：粵房地證字第C6905309、C6905310、C6905311、C6905312、C6905313、C6905314、C6905315、C6905316、C6905317、C6905318、C6905319、C6905320、C6905321、C6905322、C6905323、C6905324、C6905325、C6905326、C6858605號)，該物業的土地使用權由2004年10月15日起為期50年，作商業服務用途。
- 誠如規定，建築面積約5,877.8平方米的19個辦公室單元的擁有權已歸屬於施恩(廣州)。每個單元的建築面積明細如下：

編號	單元編號	建築面積 (平方米)	用途	房地產所有權證 (文件編號)
1.	801室	507.7111	非住宅	粵房地證字第C6905309號
2.	802室	268.1196	非住宅	粵房地證字第C6905310號
3.	803室	285.7302	非住宅	粵房地證字第C6905311號
4.	901室	507.7111	非住宅	粵房地證字第C6905312號
5.	902室	268.1196	非住宅	粵房地證字第C6905313號
6.	903室	285.7302	非住宅	粵房地證字第C6905314號
7.	1001室	323.1299	非住宅	粵房地證字第C6905315號
8.	1002室	224.8209	非住宅	粵房地證字第C6905316號

編號	單元編號	建築面積 (平方米)	用途	房地產所有權證 (文件編號)
9.	1003室	334.5076	非住宅	粵房地證字第C6905317號
10.	1101室	323.1299	非住宅	粵房地證字第C6905318號
11.	1102室	224.8209	非住宅	粵房地證字第C6905319號
12.	1103室	334.5076	非住宅	粵房地證字第C6905320號
13.	1201室	323.1299	非住宅	粵房地證字第C6905321號
14.	1202室	224.8209	非住宅	粵房地證字第C6905322號
15.	1203室	334.5076	非住宅	粵房地證字第C6905323號
16.	1301室	323.1299	非住宅	粵房地證字第C6905324號
17.	1302室	224.8209	非住宅	粵房地證字第C6905325號
18.	1303室	334.5076	非住宅	粵房地證字第C6905326號
19.	1602室	224.8209	非住宅	粵房地證字第C6858605號
	總計	<u>5,877.7763</u>		

4. 根據8份租賃協議，總建築面積約5,876.3984平方米的物業部分附帶租約，詳情如下：

物業租賃部分	租戶	租期	年租金	概約 建築面積 (平方米)
801、802、 803室	卓望數碼技術(深 圳)有限公司	2010年2月8日至 2011年2月7日	人民幣955,404元	1,061.56
901A及903室	廣東數字證書認證 中心有限公司	2009年9月10日至 2014年10月31日	免租期由2009年9月10日至2009年 10月25日， 人民幣359,136元由2009年10月26 日至2011年10月31日； 人民幣377,088元由2011年11月1 日至2012年10月31日； 人民幣395,940元由2012年11月1 日至2013年10月31日；及 人民幣415,740元由2013年11月1 日至2014年10月31日。	516
901B及902室	高婷	2009年12月28日至 2015年3月10日	免租期由2009年12月28日至 2010年3月10日， 人民幣379,320元由2010年3月 11日至2012年3月10日； 人民幣390,696元由2012年3月 11日至2013年3月10日； 人民幣402,420元由2013年3月 11日至2014年3月10日；及 人民幣414,492元由2014年3月 11日至2015年3月10日。	545

物業租賃部分	租戶	租期	年租金	概約 建築面積 (平方米)
1001、1002 及1003室	卓望數碼技術(深 圳)有限公司	2009年11月18日至 2010年11月17日	人民幣794,214元	882.46
1101、1102及 1103室	廣州聚焦網絡技術 有限公司	2010年1月10日至 2012年3月31日	免租期由2010年1月10日至2010年 3月31日及 人民幣614,192.16元由2010年4 月1日至2012年3月31日。	882.46
1201、1202及 1203室	廣東太平網聯廣告 有限公司	2009年10月1日至 2014年9月30日	人民幣582,422.52元由2009年10月 1日至2010年9月30日； 人民幣611,543.64元由2010年10 月1日至2011年9月30日； 人民幣642,120.84元由2011年10 月1日至2012年9月30日； 人民幣674,226.84元由2012年10 月1日至2013年9月30日；及 人民幣707,938.2元由2013年10 月1日至2014年9月30日。	882.4584
1301、1302及 1303室	林惠敏	2010年1月1日至 2015年2月28日	免租期由2010年1月1日至2010年2 月28日； 人民幣593,013.12元由2010年3 月1日至2012年2月28日； 人民幣614,192.16元由2012年3 月1日至2013年2月28日；及 人民幣635,371.2元由2013年3月 1日至2015年2月28日。	882.46
1602室	廣州裕乾進出口貿 易有限公司 (廣州裕乾)	2009年2月20日至 2019年2月20日	人民幣180,000元	224
總計			目前租金 人民幣4,457,701.8元	<u>5,876.3984</u>

5. 施恩(廣州)為 貴公司間接持有95%的附屬公司。
6. 廣州裕乾為 貴公司的間接全資附屬公司。
7. 中國法律意見載述(其中包括)如下：
  - (i) 該物業的擁有權合法歸屬於施恩(廣州)。
  - (ii) 施恩(廣州)合法有權佔用、使用、租賃、按揭及出售該物業。
  - (iii) 該物業受限於按揭。
  - (iv) 施恩(廣州)(出租人)及廣州裕乾(承租人)之間的租賃協議對雙方具約束力。承租人於租期內有權使用該物業。有關租賃已向適用政府當局登記。1602室已用作其所規定之用途。1602室受租賃協議簽訂前的按揭所限，該租賃受限於承按人之權利。

## 估值證書

## 第三類一貴集團將在中國收購及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的市值																		
11. 位於中國河南省鄭州市管城回族區航海東路以南及經開十四路以東的廠房發展項目	<p>該物業包括一幅土地及在建的樓宇。</p> <p>該物業的地盤面積約為85,267.12平方米，有多幢樓宇正在興建。擬建樓宇落成後的建築面積約為58,600平方米。樓宇落成後的建築面積將概約如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>3,000</td> </tr> <tr> <td>宿舍</td> <td>18,000</td> </tr> <tr> <td>食堂</td> <td>3,100</td> </tr> <tr> <td>嬰兒奶粉包裝車間</td> <td>30,000</td> </tr> <tr> <td>冷藏庫車間</td> <td>2,000</td> </tr> <tr> <td>污水處理車間</td> <td>1,500</td> </tr> <tr> <td>電氣室</td> <td>1,000</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>58,600</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>根據所提供的資料，擬建的樓宇定於2012年4月落成。</p> <p>根據買賣協議，該物業已獲授土地使用權，自2010年11月26日起為期50年，作工業用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	辦公室	3,000	宿舍	18,000	食堂	3,100	嬰兒奶粉包裝車間	30,000	冷藏庫車間	2,000	污水處理車間	1,500	電氣室	1,000	總計：	<u>58,600</u>	<p>該辦公室、食堂及嬰兒奶粉包裝車間正在興建中。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(見下文附註5至6)</p> <p>貴集團應佔權益 100%</p> <p>貴集團應佔 於2010年8月31日 現況下的市值 無</p>
用途	建築面積 (平方米)																				
辦公室	3,000																				
宿舍	18,000																				
食堂	3,100																				
嬰兒奶粉包裝車間	30,000																				
冷藏庫車間	2,000																				
污水處理車間	1,500																				
電氣室	1,000																				
總計：	<u>58,600</u>																				

附註：

1. 根據鄭州市國有土地資源局(下文稱為「授出人」)及雅士利(鄭州)營養品有限公司(「雅士利(鄭州)」)於2010年8月30日訂立的國有土地使用權出讓合同(下文統稱為「合同」)，授出人同意授出總地盤面積約85,267.12平方米的物業的土地使用權予雅士利(鄭州)，由2010年11月26日開始為期50年，作工業用途，土地出讓費為人民幣22,920,000元。合同載有(其中包括)以下主要條件：

主樓性質	:	工業
地積比率	:	不少於1
地盤覆蓋率	:	不少於30%
綠化空間比率	:	不多於20%

2. 根據 貴公司提供的資料，該物業並未獲發國有土地使用權證。
3. 根據所提供的資料，該物業仍未取得建設用地許可證、建設規劃許可證、建設工程施工許可證及房屋所有權證，擬建樓宇的建築面積根據鄭州經濟技術開發區規劃環保局於2007年10月發出的設計方案批准函件釐定。吾等根據此建築面積得出估值。
4. 根據所提供的資料，於2010年8月31日已支銷的估計建築費用(不包括土地成本)合共為人民幣14,630,000元，而完成發展項目的尚未支付建築費用約為人民幣96,920,000元。於估值過程中，吾等已計及上述建築費用。
5. 該物業的土地使用權證仍未取得，因此其不能於市場自由轉讓，吾等沒有賦予其商業價值。就參考而言，假設於估值日已取得土地使用權證，而所有土地使用費、補償及公用設施相關費用已經全數結付，為人民幣27,290,000元(相等於約31,370,000港元)。
6. 擬建的辦公室、食堂、嬰兒奶粉包裝車間及宿舍的土地使用權證及房屋所有權證仍未取得，因此擬建樓宇不能於市場自由轉讓，吾等沒有賦予擬建樓宇商業價值。就參考而言，假設於估值日，已取得建設用地許可證、建設規劃許可證、建設工程施工許可證、土地使用權證及房屋所有權證，上述總建築面積約54,100平方米的擬建樓宇的折舊重置成本為人民幣14,630,000元(相等於約16,820,000港元)。
7. 雅士利(鄭州)為 貴公司的間接全資附屬公司。
8. 中國法律意見載述(其中包括)如下：
  - (i) 雅士利(鄭州)已根據合同規定的時限，支付土地出讓費的保證金。
  - (ii) 法律意見並不預期取得土地使用權證有法律障礙。
  - (iii) 根據鄭州經濟技術開發區建設局、鄭州經濟技術開發區規劃環保局及鄭州經濟技術開發區房地產管理局於2010年8月31日所發出的文件，法律意見認為鄭州雅士利有權建築正在興建的樓宇，而並不預期在完成後取得房屋所有權證有法律障礙。

## 估值證書

## 第四類一貴集團在中國租賃的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的市值
12. 中國廣東省潮州市潮安縣潮安大道西龍坑工業區(焦山公路旁)的工業園區	<p>該物業包括一幅土地及其上四幢約於2006年落成的樓宇。</p> <p>該物業的總地盤面積約為17,176平方米。該樓宇包括一個車間、一個倉庫、一個宿舍及一個烤房，總建築面積約18,613平方米。</p>	<p>該物業由關連方租予潮安縣必勝裝潢印務有限公司(「必勝」)，由2008年4月1日起至2018年3月30日屆滿，月租金為人民幣223,356元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作廠房、倉庫及配套用途。</p>	無商業價值

## 附註：

1. 中國法律意見已載述：
  - (i) 由於該物業是建於一幅性質屬集體所有制土地的土地上，故此承租人並不受中國法律保障。然而，承租人並非使用該物業作經營主要業務，若租賃協議並無執行效力或土地行政機關要求承租人搬離該物業，潛在風險不會對 貴集團經營業務造成重大不利影響。
2. 根據 貴公司提供的資料，該物業的出租人乃關連方。
3. 必勝為 貴公司的間接全資附屬公司。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的市值
13. 中國上海市長寧區延安西路1033號901、902室	<p>該物業包括位於一幢約於2006年落成的32層高(不包括2層高之地庫)樓宇內9樓的一個辦公室單元。</p> <p>該物業的建築面積約為400.36平方米。</p>	<p>該物業由關連方租予上海雅士利食品有限公司(「上海雅士利」)，年期由2009年1月1日起至2010年12月31日屆滿，月租金為人民幣5,000元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。</p>	無商業價值

## 附註：

1. 根據 貴公司提供的資料，該物業的出租人乃關連方。
2. 上海雅士利為 貴公司的間接全資附屬公司。
3. 中國法律顧問已載述：
  - (i) 出租人擁有租賃該物業的法定業權。
  - (ii) 該租賃仍未向適當政府機關登記。然而，租賃對雙方均具法律約束力。承租人於租期內有權使用該物業。
  - (iii) 該物業並無受限於按揭。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的市值
14. 中國四川省成都市錦江區三觀塘路16號18-1棟7樓14室	<p>該物業包括位於一幢約於2004年落成的11層高樓宇內7樓的一個住宅單元。</p> <p>該物業的建築面積約為132.25平方米。</p>	<p>該物業由獨立第三方租予廣東雅士利集團股份有限公司(「廣東雅士利」)，年期由2010年6月10日起至2012年6月9日屆滿，月租金為人民幣2,600元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作附屬辦公室用途。</p>	無商業價值

## 附註：

1. 根據 貴公司所提供的資料，出租人乃獨立第三方，與 貴公司任何董事或彼等各自的任何聯繫人概無關連及獨立於 貴公司任何董事或彼等各自的任何聯繫人。
2. 廣東雅士利為 貴公司的間接全資附屬公司。
3. 中國法律意見已載述：
  - (i) 出租人擁有租賃該物業的法定業權。
  - (ii) 該租賃已向適當政府機關登記。然而，租賃對雙方均具法律約束力。承租人於租期內有權使用該物業。
  - (iii) 該物業之用途與指定用途不符。然而，中國法律並無指明不符合指定用途使用該物業的法律後果。不符合指定用途並不會為廣東雅士利帶來重大影響。

## 估值證書

## 第五類—貴集團在美國持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的市值
15. Lot 12, Block 1, Orchard Lake Estate, Section 1, Fort Bend County, Texas, the United States of America	<p>該物業包括一塊土地及約於2001年於該地落成的1.5層獨立式洋房。</p> <p>該物業佔地面積約959.1平方米。</p> <p>該物業的總建築面積約324.9平方米。</p>	<p>該物業由 Scient International USA., Inc. (「美國施恩」) 租予 Teresa Ton，年期由2010年6月1日起至2011年5月31日屆滿，月租金為900美元。</p> <p>該物業被佔用作住宅用途。</p>	<p>293,704美元</p> <p>(相等於約2,259,000港元)</p> <p><b>貴集團應佔權益</b> 100%</p> <p><b>貴集團應佔</b> 於2010年8月31日 現況下的市值 293,704美元</p> <p>(相等於約2,259,000港元)</p>

## 附註：

- 根據Fort Bend County Clerk辦事處所記錄的保證契據，該物業的正式位置為Lot 12, Block 1, Orchard Lake Estates, Section 1，而顯示的該物業擁有人為美國施恩。
- 根據於Fort Bend County Clerk辦事處進行的公開記錄調查，該物業並無受限於按揭。
- 吾等之估值意見為根據National Realty Consultants的Ronald P. Little先生及Tommie Crowell先生負責的估值報告而得出。Ronald P. Little先生持有MAI designation of the Appraisal Institute及Texas State Certified General Real Estate Appraiser的資歷；Tommie Crowell先生持有MAI and SRA designation of the Appraisal Institute及Texas State Certified General Real Estate Appraiser的資歷。
- 美國施恩為 貴公司的間接全資附屬公司。