

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司所編製有關對本集團於二零一零年七月三十一日的物業權益估值的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited  
17/F Dorset House Taikoo Place  
979 King's Road Quarry Bay Hong Kong  
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001  
Licence No: C-030171

仲量聯行西門有限公司  
香港鰂魚涌英皇道979號太古坊多盛大廈17樓  
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼 C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對環球乳業控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就有關物業權益於二零一零年七月三十一日（「估值日」）的資本值向閣下提供意見。

吾等對物業權益的估值乃指市場價值。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

由於在中國的1號物業及3號物業所涉樓宇及構築物的性質而並無可資比較的市場交易，物業權益因此已按折舊重置成本法進行估值。

折舊重置成本乃界定為「將資產置換為其現代相當資產的目前成本減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化費用」。其乃根據目前土地用途的估計市值，加有關改造的目前重置成本減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化計算。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的獲利能力而定。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

吾等已採用直接比較法，對2號物業的物業權益進行估值，當中假設物業權益在現況下騰空交吉，並參考有關市場上可資比較的銷售交易。

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，從而影響該物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮所估值的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，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值準則；香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則；以及國際估值準則委員會出版之國際估值準則所載的一切規定。

吾等在頗大程度上依賴貴集團提供的資料，並已接納提供予吾等有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃情況以及所有其他相關事宜的意見。

吾等曾獲出示有關物業權益的各種業權文件副本，包括國有土地使用權證及房屋所有權證，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件的正本以核實位於中國的物業權益目前的業權、物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在頗大程度上依賴貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所就貴集團於中國的物業權益是否有效所提供的意見。

吾等並無進行詳細實地量度以核實有關物業的地盤面積是否準確，惟已假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則中所示的地盤面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並無進行任何實地量度。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何實地勘察，以確定土地狀況及設施是否適合用作日後發展。吾等假設各方面條件均屬良好而進行估值。此外，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無就任何設施進行測試。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

吾等並無理由懷疑貴集團提供予吾等的資料是否真實及準確。吾等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。吾等認為已獲足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重要資料遭到隱瞞。

除另有說明外，本報告內所列金額一律以人民幣為單位。

吾等的估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此致

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O.Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands  
環球乳業控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
仲量聯行西門有限公司  
董事  
彭樂賢  
B.Sc. FRICS FHKIS  
謹啟

二零一零年

附註：彭樂賢為特許測量師，在中國物業估值行業擁有27年經驗，並在香港、英國及亞太區物業估值行業擁有30年經驗。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值概要

#### 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號 物業	於二零一零年		於二零一零年
	七月三十一日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	七月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
1. 位於中國 黑龍江省 大慶市 高新技術產業開發區 安薩路北面的兩幅土地、 23幢樓宇及若干構築物	160,290,000	100%	160,290,000
2. 位於中國 黑龍江省 大慶市 薩爾圖區 東風新村 世紀廣場 D棟16室	619,000	100%	619,000
3. 位於中國 黑龍江省 五常市 牛家鎮 工業園 華雨路北面的一幅土地、 8幢樓宇及若干構築物	93,597,000	100%	93,597,000
	小計：		
	<u>254,506,000</u>		<u>254,506,000</u>

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣元
1.	位於中國黑龍江省大慶市高新技術產業開發區安薩路北面的兩幅土地、23幢樓宇及若干構築物	<p>該物業包括兩幅總地盤面積約188,447.35平方米的土地，其上建有於一九七零年至二零零九年分若干期落成的23幢樓宇及若干配套構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為40,174.61平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括一幢辦公樓、一間宿舍、一間餐廳、多幢工業樓宇、貨倉、車庫、鍋爐房及一間警衛室。</p> <p>有關構築物主要包括邊界圍欄、圍牆、道路及一個水池。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，分別於二零五六年十二月二十五日及二零六零年五月三日屆滿，作工業用途。</p>	該物業現時由貴集團佔用作生產用途。	160,290,000 貴集團應佔100%權益： 人民幣160,290,000元

#### 附註：

- 根據日期為二零零六年十二月二十五日的國有土地使用權出讓合約，地盤面積約為188,134.85平方米的一幅土地的土地使用權已訂約授予大慶乳品廠有限責任公司（貴公司全資附屬公司）作工業用途，年期為50年，於二零五六年十二月二十五日屆滿。地價為人民幣6,716,415元。
- 根據國有土地使用權證大慶市國用(2007)第001032號，地盤面積約為188,134.85平方米的一幅土地的土地使用權已授予大慶乳品廠有限責任公司，於二零五六年十二月二十五日屆滿，作工業用途。
- 根據國有土地使用權證大慶國用(2010)第900797號，地盤面積約為312.5平方米的一幅土地的土地使用權已授予大慶乳品廠有限責任公司，於二零六零年五月三日屆滿，作工業用途。
- 根據23份房屋所有權證慶房權證開發區字第NA338042、NA401160、NA401171及NA402496號，慶房權證龍鳳區字第00024979、00024983、00026502、00026503、00026509、00026512、00026518、00026519、00026522、00026500、00026541、00026543、00026549、00026578、00029317、00029318、00029319、00030318及00030319號，總建築面積約40,174.61平方米的23幢樓宇由大慶乳品廠有限責任公司擁有。
- 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - 大慶乳品廠有限責任公司已依法取得附註2及附註3所述兩幅土地的土地使用權，並有權使用、佔用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等土地的土地使用權；

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- b. 大慶乳品廠有限責任公司已依法取得附註4所述23幢樓宇的房屋所有權，並有權使用、佔用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置上述樓宇；及
- c. 該物業不受任何徵收、訴訟、糾紛、抵押、查封、其他第三方權利或可能產生重大不利影響的情況規限。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
2.	位於中國 黑龍江省 大慶市 薩爾圖區 東風新村 世紀廣場 D棟16室	<p>該物業包括於一九九九年前後落成的八層高商住兩用樓宇一層的一個單位。</p> <p>該單位的建築面積約為98.20平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於二零四八年十二月二十四日屆滿，作零售用途。</p>	該物業現時由貴集團佔用作零售用途。	619,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 619,000元

#### 附註：

1. 根據房屋所有權證慶房權證薩爾圖區字第00031499號，建築面積約為98.20平方米的單位由 貴公司全資附屬公司大慶乳品廠有限責任公司所有。
2. 根據國有土地使用權證大慶市國用(2006)第002016號，分攤地盤面積約為24.15平方米物業的土地使用權已授予大慶乳品廠有限責任公司。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 大慶乳品廠有限責任公司已依法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，並有權使用、佔用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
  - b. 該物業不受任何徵收、訴訟、糾紛、抵押、查封、其他第三方權利或可能產生重大不利影響的情況規限。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值 人民幣元
3. 位於中國黑龍江省五常市牛家鎮工業園華雨路北面的一幅土地、8幢樓宇及若干構築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約60,000平方米的土地，其上建有於二零零九年落成的八幢樓宇及若干配套構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為22,574.85平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括一幢辦公樓、一幢工業樓宇、一間鍋爐房、一間污水處理房、一間飲用水處理房、一個車庫及兩間警衛室。</p> <p>有關構築物主要包括圍牆、道路、水井及水池。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於二零五八年九月二十三日屆滿，作工業用途。</p>	該物業現時由貴集團佔用作生產用途。	93,597,000 貴集團應佔100%權益： 人民幣93,597,000元

附註：

1. 根據日期為二零零八年九月二十四日的國有土地使用權出讓合約，地盤面積約為60,000平方米物業的土地使用權已訂約授予黑龍江常慶乳業有限責任公司（貴公司全資附屬公司）作工業用途，年期為50年，於二零五八年九月二十三日屆滿。地價為人民幣9,000,000元。
2. 根據國有土地使用權證五國用(2008)第0322號，地盤面積約為60,000平方米地塊的土地使用權已授予黑龍江常慶乳業有限責任公司，於二零五八年九月二十三日屆滿，作工業用途。
3. 根據八份房屋所有權證五拉房權證牛字第00013221至00013223號及00013923至00013927號，總建築面積約為22,574.85平方米的八幢樓宇由黑龍江常慶乳業有限責任公司擁有。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 黑龍江常慶乳業有限責任公司已依法取得該物業的土地使用權，並有權使用、佔用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
  - b. 黑龍江常慶乳業有限責任公司已依法取得附註3所述八幢樓宇的房屋所有權，並有權使用、佔用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置上述樓宇；及
  - c. 該物業不受任何徵收、訴訟、糾紛、抵押、查封、其他第三方權利或可能產生重大不利影響的情況規限。