

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

以下是獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團的物業權益於二零一零年九月三十日的估值所發出的函件，估值概要及估值證書全文，以便載入本文件內。



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：

茲遵照閣下指示，對中國現代牧業控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）的物業權益進行估值。我們確認曾進行視察，作出有關查詢及查冊，並取得我們認為必需的其他資料，以就該等物業權益於二零一零年九月三十日（「估值日」）的資本值向閣下提供我們的意見。

我們對物業權益的估值乃指市場價值。所謂市場價值，就我們所下定義而言，是指「自願買方與自願賣方就有關物業經過適當市場推廣後於估值日達成公平交易的估計金額，而雙方在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

由於第一類物業的樓宇及構築物的性質，故並無可供比較的相關市場交易。由此，該等物業權益已按折舊重置成本法估值。

折舊重置成本的定義為「物業目前重置（或重建）的成本，減除實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化費用」。此乃基於土地現行用途的估計市值，加上改造的目前重置（或重建）成本，再按實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化費用作出扣減計算。物業權益的折舊重置成本須視乎有關業務是否具備足夠潛在盈利能力而定。

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

對第二類物業權益中於估值日尚在建部分進行估值時，吾等假設其將按 貴集團向吾等提供的最近期發展計劃發展及完工。達至吾等的估值意見時，吾等已計及估值日與建設階段相關的建築成本及專業費用，以及就完成開發項目而須支銷的其餘成本及費用。

我們並無賦予 貴集團租用之第三類物業權益任何商業價值，此乃由於租約屬短期性質或禁止轉讓或分租，或是由於缺乏可觀租金利潤所致。

我們的估值乃假設賣方於市場出售該等物業權益，並無受惠於可影響物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

我們的報告並無考慮所估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。除另有指明者外，我們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。

進行物業權益估值時，我們已遵守[●]、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》及國際評估準則委員會出版的《國際估值準則》所載的一切規定。

我們在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納給予我們有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項的意見。

我們已獲提供有關物業權益的多份業權文件副本，包括國有土地使用證、房屋所有權證及正式圖則，並已作出有關查詢。在可能情況下，我們已查閱文件的正本，以核實中國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。我們在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問—通商律師事務所提供有關中國物業權益效力的意見。

我們並無進行詳細實地測量以核實有關物業佔地面積的準確性，惟假設我們所獲業權文件及正式地盤圖則所示佔地面積均為正確。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無進行實地測量。

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

我們曾視察物業的外部，並在可行情況下視察其內部。然而，我們並無實地視察土地狀況及設施等是否適合任何發展。我們估值時假設有關於方面狀況良好，且在建築期間不會有額外開支或延誤。此外，我們並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損害。我們並無測試任何樓宇設施。

我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們之資料之真實性及準確性。我們亦已徵求 貴集團確認所提供資料概無遺漏任何重大事項。我們認為已獲提供足夠資料，以達致知情的意見，並概無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除另有說明者外，本報告所列的所有貨幣數值均為人民幣。

我們之估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

中國現代牧業控股有限公司
PO Box 309
Ugland House
Grand Cayman
KY1-1104
Cayman Islands
董事會台照

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

[●]

附註： 彭樂賢為特許測量師，於中國物業估值方面擁有27年經驗，並於香港、英國及亞太地區物業估值方面擁有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

第一類－ 貴集團在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
		現況下的資本值	貴集團	九月三十日
		人民幣	應佔權益	貴集團
				應佔的資本值
				人民幣
1.	位於 中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 和林格爾縣 盛樂經濟園區 的一幅土地、23座樓宇 及多項配套構築物	102,418,000	100%	102,418,000
2.	位於 中國 河北省 張家口市 塞北管理區 閃榆路西側 的5幅土地、26座樓宇 及多項配套構築物 連同正在興建的多項 樓宇及配套構築物	272,263,000	100%	272,263,000
3.	位於 中國 河北省 張家口市 察北管理區 白塔管理局牛家梁 的一幅土地、15座樓宇 及多項配套構築物 連同正在興建的 多項配套構築物	158,501,000	100%	158,501,000

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

編號	物業	於二零一零年	貴集團 應佔權益	於二零一零年
		現況下的資本值 人民幣		九月三十日 貴集團 應佔的資本值 人民幣
4.	位於 中國 山東省 濟寧市 汶上縣 沙溝鎮 郭倉鄉 的2幅土地、13座樓宇 及多項配套構築物 連同正在興建的一項 配套構築物	4,437,000	100%	4,437,000
5.	位於 中國 安徽省 馬鞍山市 當塗縣 丹陽鎮 丹東村 上興自然村 的一幅土地、20座樓宇 及多項配套構築物 連同正在興建的多項 配套構築物	無商業價值	100%	無商業價值
6.	位於 中國 安徽省 合肥市 肥東縣 白龍鎮 長王村 的一幅土地、8座樓宇 及多項配套構築物 連同正在興建的多項 配套構築物	無商業價值	100%	無商業價值

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

編號	物業	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一零年 九月三十日 貴集團 應佔的資本值 人民幣
7.	位於 中國 四川省 眉山市 洪雅縣 東嶽鎮 千秋村 的一幅土地、10座樓宇 及多項配套構築物	無商業價值	100%	無商業價值
8.	位於 中國 陝西省 寶雞市 眉縣 青化鄉 的一幅土地、12座樓宇 及多項配套構築物 連同正在興建的 多項配套構築物	無商業價值	100%	無商業價值
9.	位於 中國 黑龍江省 尚志市 烏吉密鄉 和平村 的3幅土地、12座樓宇 及多項配套構築物	無商業價值	100%	無商業價值
10.	位於 中國 河北省張家口市 察北管理區 白塔管理局胡家營灘 的一幅土地、10幢樓宇 及多項配套構築物	無商業價值	100%	無商業價值

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

編號	物業	於二零一零年	貴集團 應佔權益	於二零一零年
		九月三十日 現況下的資本值 人民幣		九月三十日 貴集團 應佔的資本值 人民幣
11.	位於 中國 河北省 唐山市 灤南縣 長凝鎮 郭莊鄉 的一幅土地、7座樓宇 及多項配套構築物	無商業價值	100%	無商業價值
		小計：		
		537,619,000		537,619,000

第二類－ 貴集團在中國持有的發展中物業權益

編號	物業	於二零一零年	貴集團 應佔權益	於二零一零年
		九月三十日 現況下的資本值 人民幣		九月三十日 貴集團 應佔的資本值 人民幣
12.	位於 中國 湖北省 咸寧市通山縣 九宮山鎮程許村 畝中村 106國道 東側的一幅土地、 三幢樓宇及 多項正在興建的配套構築物	無商業價值	100%	無商業價值

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

編號	物業	於二零一零年	貴集團 應佔權益	於二零一零年
		現況下的資本值 人民幣		九月三十日 貴集團 應佔的資本值 人民幣
13.	位於 中國 內蒙古自治區 通遼市通遼經濟技術開發區 遼河鎮西烏蘭花村 的一幅土地、10幢樓宇及 多項正在興建的配套構築物	無商業價值	100%	無商業價值
		小計：		
				無

第三類－ 貴集團在中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一零年
		九月三十日 貴集團 應佔的資本值 人民幣
14.	位於 中國安徽省 馬鞍山市 馬鞍山經濟技術開發區 紅旗南路123號 大樓五座2樓三個單位	無商業價值

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一零年 九月三十日 貴集團 應佔的資本值 人民幣
15.	位於 中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 賽罕區 地質局北街 東達廣場3座6號1樓一個單位	無商業價值
16.	位於中國 山東省 泰安市 泰安高新技術產業開發區 長城路6號一幢樓宇4樓一個單位	無商業價值
17.	位於中國 湖北省鹹寧市 通山縣 畝中村 第12組18號 一幢樓宇一樓的一個單位	無商業價值
18.	位於中國 內蒙古自治區 通遼市 通遼經濟技術開發區 大連路東邊的 瑞豐農資市場 A座3樓的一個單位	無商業價值
	小計：	<u>無</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

	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣	於二零一零年 九月三十日 貴集團 應佔的資本值 人民幣
總計：	<u>537,619,000</u>	<u>537,619,000</u>

估值證書

第一類— 貴集團在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 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
1.	位於 中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 和林格爾縣 盛樂經濟園區 的一幅土地、 23座樓宇及 多項配套 構築物	<p>該物業包括一幅總佔地面積約565,840平方米的土地及建於其上的23座樓宇及多項配套構築物，該等樓宇及構築物於二零零四年至二零零九年間分階段落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為146,187.31平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括辦公樓、牛棚、擠奶廳、青貯窩等。</p> <p>該等構築物主要包括消毒室、化糞池、道路及圍牆等。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予作牧場用途，於二零五五年八月十五日屆滿。</p>	<p>該物業現由 貴集團佔用作乳牛農場用途。</p>	<p>102,418,000</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 人民幣 102,418,000元</p>

附註：

- 根據內蒙古自治區呼和浩特市和林格爾縣人民政府與和林格爾現代牧業有限公司。「現代牧業和林格爾牧場」， 貴公司間接全資附屬公司)訂立的國有土地使用權出讓合同，一幅總佔地面積約565,840平方米的土地的土地使用權已獲簽約出讓予現代牧業和林格爾牧場作牧場用途，為期50年。土地出讓金為人民幣9,619,300元。
- 根據和林格爾縣國土資源局頒發的國有土地使用權證一和林格爾縣國用(2009)字第0000340號，一幅總佔地面積約565,840平方米的土地的土地使用權已獲授予現代牧業和林格爾牧場作牧場用途，於二零五五年八月十五日屆滿。
- 根據和林格爾樓宇管理局頒發的5份房屋所有權證一房權證蒙字第183020900655、183020900656、183020900657、183020900658及183020900659號，23座樓宇(總建築面積約為146,187.31平方米)由現代牧業和林格爾牧場擁有。

4. 根據日期為二零零九年十二月二十二日由中國銀行股份有限公司呼和浩特市新華支行與現代牧業和林格爾牧場訂立的抵押合同-2009年華司抵字第02號，附註2所述的物業的土地使用權及附註3所述的物業的樓宇所有權須以中國銀行股份有限公司呼和浩特市新華支行為受益人作抵押，以獲得合共人民幣50,000,000元貸款(自二零零九年十二月三十日起計為期一年)。
5. 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列內容：
 - a. 該物業的土地使用權的土地出讓金已悉數結清；
 - b. 和林格爾牧場已透過授權方式取得該物業的土地使用權，並有權轉讓、租賃及抵押該物業的土地使用權或在營運過程中使用該土地使用權；
 - c. 現代牧業和林格爾牧場已取得附註3所載物業的房屋所有權。現代牧業和林格爾牧場有權使用、轉讓、租賃及抵押或以其他方式處置該物業的樓宇；及
 - d. 並無察覺該物業被任何可能限制物業的土地使用權及房屋所有權的查封、抵押及涉及其他形式權利或任何第三方權益(已抵押部分除外)。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
2.	位於 中國 河北省 張家口市 塞北管理區 閃榆路西側 的5幅土地、 26座樓宇及 多項配套 構築物連同 正在興建的 多項樓宇及 配套構築物	<p>該物業包括5幅總佔地面積約25,241,705.50平方米的土地、建於其上的26座樓宇及多項配套構築物，該等樓宇及構築物於二零零五年至二零零九年間分階段落成（「竣工物業」）。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為12,708.44平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括辦公樓、宿舍及食堂等。</p> <p>該等構築物主要包括各類牛棚、擠奶廳、青貯窯、水井、道路及圍牆等。</p> <p>該物業亦包括正在興建的牛棚、擠奶廳及鍋爐房等（「在建中項目」）。貴集團告知，在建中項目計劃於二零一零年十二月竣工。</p> <p>該物業（總佔地面積約3,908,265.50平方米）的4幅土地的土地使用權已獲授予作工業及畜牧業用途，分別於二零五六年五月十八日及二零五九年十一月三十日間屆滿（參見附註1，2及3）。</p> <p>餘下地塊（總佔地面積約21,333,440平方米）的土地的土地承包經營權已取得作栽培牧地用途，於二零五八年五月三十日屆滿（參見附註4）。</p>	該物業現由 貴集團 佔用作乳牛農場用途 （在建中項目除外）。	272,263,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 272,263,000元

附註：

1. 根據張家口市塞北管理區國土資源局與張家口塞北現代牧場有限公司（「現代牧業塞北牧場」，貴公司間接全資附屬公司）訂立的國有土地使用權出讓合同—(2006)字第001號，一幅總佔地面積約53,760平方米的土地的土地使用權已自二零零六年五月十六日起簽約出讓予現代牧業塞北牧場作工業用途，為期50年。土地出讓金為人民幣1,030,000元。
根據張家口市塞北管理區國土資源局頒發的國有土地使用權證—張市塞國用(2006)第001號，佔地面積約53,760平方米的一幅土地的土地使用權已授予現代牧業塞北牧場作工業用途，年期將於二零五六年五月十八日屆滿。
2. 根據張家口市塞北管理區國土資源局與現代牧業塞北牧場訂立的兩份國有土地使用權出讓合同—出2008-01號及出2008-02號，兩幅總佔地面積約3,846,505.5平方米的土地的土地使用權已自二零零八年七月二十日起簽約出讓予現代牧業塞北牧場作栽培牧地用途，為期50年。土地出讓金為人民幣12,308,800元。
根據張家口市塞北管理區國土資源局頒發的兩份國有土地使用權證—塞國用(2008(出))第001號及002號，兩幅總佔地面積約3,846,505.5平方米的土地的土地使用權已授予現代牧業塞北牧場作栽培牧地用途，於二零五八年九月十五日屆滿。
3. 根據張家口塞北管理區市國土資源局與現代牧業塞北牧場訂立的國有土地使用權出讓合同—張出讓第2009-127號，一幅總佔地面積約8,000平方米的土地的土地使用權已起簽約出讓予現代牧業塞北牧場作工業用途，為期50年。土地出讓金為人民幣524,600元。
根據張家口市塞北管理區國土資源局頒發的兩份國有土地使用權證—張市塞國用(2010)字第003號，一幅佔地面積約8,000平方米的土地的土地使用權已授予現代牧業塞北牧場作工業用途，年期將於二零五九年十一月三十日屆滿。
4. 根據塞北管理區農業局與現代牧業塞北牧場於二零零八年七月十五日訂立的農村土地承包經營合同，該幅總佔地面積約32,000畝（約21,333,440平方米）的土地承包經營權已由現代牧業塞北牧場取得作畜牧業用途，為期50年，自二零零八年五月三十日起至二零五八年五月三十日屆滿，年租金為每畝人民幣1元。
5. 根據張家口市塞北管理區樓宇管理局頒發的房屋所有權證—張房權證塞私字第000145號，物業的3座樓宇（總建築面積約為3,164.85平方米）由現代牧業塞北牧場擁有。
6. 就總建築面積9,543.59平方米的竣工樓宇中的23幢樓宇而言，貴集團並未向我們提供任何產權證。
7. 根據以現代牧業塞北牧場為受益人的兩份建設工程規劃許可證—第2006004號及建工規字[2007]第005號，該等樓宇及配套構築物的建築工程已獲准動工。
8. 根據以現代牧業塞北牧場為受益人的四份建築工程施工許可證—第2006003號及塞建施[2007]第007號、008號及009號，有關地方主管部門已批准該等樓宇及配套構築物的建築工程動工。
9. 據現代牧業塞北牧場告知，在建中項目的總建築成本預計約為人民幣219,619,000元，其中人民幣106,649,000元已於估值日支付。
10. 由於尚未取得正式的產權證，我們在對該物業進行估值時並無賦予附註4所述的地塊、建於其上的配套構築物及在建項目以及附註6所載的23幢樓宇任何商業價值。但僅就參考而言，假設已取得有關產權證，且樓宇、構築物及部分在建項目可以自由轉讓，我們認為上述樓宇、構築物及部分在建項目（不包括土地）於估值日的折舊替代成本將為人民幣14,155,000元。

11. 根據日期為二零零七年六月二十九日由中國農業發展銀行沽源縣支行與現代牧業塞北牧場訂立的抵押合同—第D130724001243561200705號，附註2所述的物業的土地使用權(國有土地使用權證編號：塞國用(2008(出))字第001號)須以中國農業發展銀行沽源縣支行為受益人作抵押，以獲得一項為數人民幣11,300,000元的貸款(自二零零七年六月二十九日起至二零一一年六月二十八日屆滿)。
12. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括(其中包括)以下各項：
 - a. 附註4所述的合同為合法、有效並具有約束力。現代牧業塞北牧場有權於出讓期間內根據規定的條款使用該土地，並受中國法律保護；
 - b. 附註1至3所述各幅土地的土地使用權的土地出讓金已悉數結清；
 - c. 現代牧業塞北牧場已透過授權方式取得附註1至3所述物業的土地使用權，並有權轉讓、租賃及抵押或使用各幅土地的土地使用權或在營運過程中使用該土地使用權；
 - d. 現代牧業塞北牧場已取得附註5所載的房屋所有權，有權使佔用、轉讓、租賃及抵押或以其他方式處置該等物業的樓宇；
 - e. 並無察覺該等土地及附註5所述的樓宇被任何可能限制土地使用權及房屋所有權的查封、抵押及涉及其他形式權利或任何第三方權益(附註11所述已抵押者除外)。
 - f. 現代牧業塞北牧場已取得必要的規劃批文，並擁有竣工物業的法定及完整施工權。現代牧業塞北牧場有權合法經營及使用竣工物業的構築物。現代牧業塞北牧場將於通過環境接驗收後擁有完整的物業所有權；
 - g. 牧地可變更及註冊為建設用地，惟在其上興建樓宇的基本先決條件為須向政府有關當局註冊產權。由於牧地不可在未有根據中國法律的法律基礎下變更及註冊為建設用地，故現代牧業塞北牧場不可申請註冊及領取如附註6所述的配套樓宇的產權證；
 - h. 現代牧業塞北牧場已領取必要的規劃批文並擁有在建工程的法定及完整施工權。現代牧業塞北牧場將於通過環境接驗收後擁有合法產權；及
 - i. 牧地可變更及註冊為建設用地，惟在其上興建樓宇的基本先決條件為須向政府有關當局註冊產權。由於牧地不可在未有根據中國法律的法律基礎下變更及註冊為建設用地，故現代牧業塞北牧場將不會申請配套樓宇註冊及於竣工後領取樓宇的產權證。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
3.	位於 中國 河北省 張家口市 察北管理區 白塔管理局 牛家梁 的一幅土地、 15座樓宇及 多項配套 構築物連同 正在興建的 多項配套 構築物	<p>該物業包括一幅佔地面積約6,666,666.67平方米的土地、建於其上的15幢樓宇及多項配套構築物，該等樓宇及構築物於二零零九年至二零一零年間分階段落成（「竣工物業」）。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為6,620.8平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括辦公樓、食堂、警衛室及消毒室等。</p> <p>該等構築物主要包括牛棚、擠奶廳、青貯窩、道路及圍牆等。</p> <p>該物業亦包括興建的擠奶廠及排水溝（「在建中項目」）。貴集團告知，構築物的施工已完成並於二零一零年十月底投入使用。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予作畜牧業用途，於二零五七年十一月九日屆滿。</p>	該物業現由 貴集團佔用作乳牛農場用途。	158,501,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 158,501,000元

附註：

1. 根據張家口市察北管理區國土資源局與張家口現代牧業(察北)有限公司（「察北現代牧業」， 貴公司間接全資附屬公司）訂立的國有土地使用權出讓合同一幅總佔地面積約6,666,666.67平方米的土地的土地使用權已出讓予察北現代牧業作畜牧業用途，為期50年。土地出讓金為人民幣22,667,800元。
2. 根據張家口市察北管理區國土資源局頒發的國有土地使用權證一張市察國用(2010)第00118號，一幅總佔地面積約6,666,666.67平方米的土地的土地使用權已授予察北現代牧業作畜牧業用途，於二零五七年十一月九日屆滿。

3. 就總建築面積約6,620.81平方米的竣工樓宇中的15幢樓宇而言，貴集團並未向我們提供任何產權證。
4. 根據以察北現代牧業為受益人的建設工程規劃許可證－第2007043號，該等樓宇及配套構築物的建築工程已獲准動工。
5. 根據以察北現代牧業為受益人的建築工程施工許可證－第2007043號，該等樓宇及配套構築物的建築工程已獲准動工。
6. 由於尚未取得正式的產權證，我們在對該物業進行估值時並無賦予附註3所述的樓宇任何商業價值。但僅就參考而言，假設已取得所有的有關產權證且該等樓宇可以自由轉讓，我們認為該等15幢樓宇於估值日的折舊替代成本將為人民幣10,459,000元。
7. 我們已收到貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括(其中包括)以下各項：
 - a. 土地使用權的土地出讓金已悉數結清；
 - b. 察北現代牧業已透過授權方式獲得該物業的土地使用證，並有權轉讓、租賃及抵押或在經營活動中使用該物業的土地使用權；
 - c. 並無察覺該物業的土地被任何可能限制其土地使用權的查封、抵押及其他形式權利或任何第三方權益；
 - d. 現代牧業察北牧場已取得必要的規劃批文，並擁有竣工物業構築物的法定及完整施工權。現代牧業察北牧場有權合法經營及使用竣工物業的構築物。現代牧業察北牧場將於通過環境接驗收後擁有完整的物業所有權；及
 - e. 牧地可變更及註冊為建設用地，惟在其上興建樓宇的基本先決條件為須向政府有關當局註冊產權。由於牧地不可在未有根據中國法律的法律基礎下變更及註冊為建設用地，故現代牧業察北牧場不可申請註冊及領取如附註3所述的配套樓宇的產權證。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
4.	位於 中國 山東省 濟寧市 汶上縣 沙溝鎮 郭倉鄉 的2幅土地、 13座樓宇及 多項配套 構築物連同 正在興建的一項 配套構築物	<p>該物業包括2幅總佔地面積約565,624.64平方米的土地、建於其上的13座樓宇及多項配套構築物，該等樓宇及構築物於二零零七年至二零一零年間分階段落成（「竣工物業」）。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為6,561.68平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括辦公樓、宿舍及食堂等。</p> <p>該等構築物主要包括牛棚、擠奶廳、消毒池、道路及圍牆等。</p> <p>截至評估基準日，該物業亦包括興建的一個鍋爐房（「在建中項目」）。貴集團告知，構築物的施工已完成並於二零一零年十月底投入使用。</p> <p>該物業（佔地面積約38,586平方米）的土地的土地使用權已獲授予作牧場、辦公室、宿舍及其他牧場附屬建築用途，於二零五八年六月二十三日屆滿。</p> <p>一幅（約佔地面積約527,038.64平方米）土地的土地承包經營權已取得作農業生產用途，自二零零六年五月三十日起計至二零三六年五月三十日屆滿。</p>	該物業現由 貴集團估用作乳牛農場用途。	4,437,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 4,437,000元

附註：

1. 根據汶上縣郭倉鄉人民政府與汶上現代牧場有限公司（「現代牧業汶上牧場」，為 貴公司的間接全資附屬公司）訂立的土地流轉合同，一幅佔地面積790.559畝（約527,042.0平方米）的土地已出租農村土地承包經營權作農業發展用途，由二零零六年五月三十日起至二零三六年五月三十日屆滿。
2. 根據汶上縣人民政府頒發的農村土地承包經營權證 -第030003338201號，一幅佔地面積約790.554畝（相等於527,038.64平方米）的土地的土地承包經營權已由現代牧業汶上牧場取得作農業生產用途，由二零零六年起至二零三六年屆滿。
3. 根據汶上縣國土資源局於二零零八年五月二十日批准的規模化畜牧養殖用地備案表，一幅總佔地面積約790.554畝（約527,038.64平方米）的土地的農村土地使用權已註冊並由現代牧業汶上牧場持有。
4. 根據汶上縣國土資源局與現代牧業汶上牧場訂立的國有土地使用權出讓合同，一幅總佔地面積約38,586平方米的土地的土地使用權已獲簽約出讓予現代牧業汶上牧場作牧場、辦公室、宿舍及其他牧場附屬建築用途，自二零零八年六月三十日起計為期50年。土地出讓金為人民幣4,321,600元。
5. 根據汶上縣國土資源局頒發的國有土地使用權證—汶國用(2008)字第083008000595號，一幅總佔地面積約38,586平方米的土地的土地使用權已授予現代牧業汶上牧場作牧場、辦公、宿舍及其他牧場附屬建築用途，於二零五八年六月二十三日屆滿。
6. 根據以現代牧業汶上牧場為受益人的建設工程規劃許可證—建字第370830200890003號，該等樓宇及配套構築物的建築工程已獲准動工。
7. 根據以現代牧業汶上牧場為受益人的建築工程施工許可證—汶建許[2008]第015號，有關地方主管部門已批准該等樓宇及配套構築物的建築工程動工。
8. 就總建築面積6,561.68平方米的竣工樓宇中的13幢樓宇而言， 貴集團並未向我們提供任何產權證。
9. 誠如現代牧業汶上牧場告悉，在建工程的總建設成本估計約人民幣169,000元，當中人民幣118,000元經已於估值日期繳付。
10. 由於尚未取得正式的產權證，我們在對該物業進行估值時並無賦予附註2所述的地塊、建於其上的配套構築物及在建項目以及附註8所載的有關樓宇任何商業價值。但僅就參考而言，假設已取得所有的有關產權證，且樓宇、構築物及在建項目可以自由轉讓，我們認為該等樓宇、構築物及在建項目（不包括土地）於估值日的折舊替代成本將為人民幣85,350,000元。
11. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
 - a. 附註1所載協議的主要部分、表格及內容方面均已符合中國法律。該協議可合法強制執行。現代牧業汶上牧場有權於租約期間根據其指定條款使用佔地面積790.554畝（約527,038.64平方米）的土地，而該權力已向政府有關當局註冊。該土地使用權受中國法律保護；
 - b. 現代牧業汶上牧場已取得附註4和5所述的物業的土地使用權，有權使轉讓、租賃及抵押或在經營活動中使用該物業的土地使用權；並無察覺該物業的土地被任何可能限制其土地使用權的任何抵押按揭及其他權利或第三方權益限制；及
 - c. 該物業的配套構築物毋須根據中國法律向政府有關當局註冊產權。該物業的構築物未進行註冊不會影響現代牧業汶上牧場對其擁有的合法產權及使用權；及

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

- d. 牧地可變更及註冊為建設用地，惟在其上興建樓宇的基本先決條件為須向政府有關當局註冊產權。由於牧地不可在未有根據中國法律的法律基礎下變更及註冊為建設用地，故現代牧業塞北牧場不可申請註冊及領取如附註8所述的配套樓宇的產權證；

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
5. 位於 中國 安徽省 馬鞍山市 當塗縣 丹陽鎮 丹東村 上興自然村 的一幅土地、 20座樓宇及 多項配套 構築物連同 正在興建的 多項配套 構築物	<p>該物業包括一幅總佔地面積903.9453畝(約602,633.21平方米)的土地、建於其上的20座樓宇及多項配套構築物，該等樓宇及構築物於二零零六年至二零一零年間分階段落成(「竣工樓宇」)。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為5,691.92平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括辦公樓、宿舍、食堂、別墅及消毒室等。</p> <p>該等構築物主要包括牛棚、擠奶廳、消毒池、青貯窯、道路及圍牆等。</p> <p>該物業亦包括正在興建的青貯窯及干渣棚等(「在建中項目」)。貴集團告知，在建中項目計劃於二零一零年十二月竣工。</p> <p>該物業的土地承包經營權已取得作農業生產用途，自二零零五年十月三十日起至二零二五年十月三十一日屆滿。</p>	<p>該物業現由 貴集團佔用作奶牛農場用途(在建中項目除外，而其仍為在建中)。</p>	<p>無商業價值</p>

附註：

1. 丹陽鎮丹東村、山河村422位村民或集體組織與馬鞍山領先牧業有限公司(貴公司主要運營附屬公司的前任控股公司)於二零零五年十月三十一日訂立承包土地轉讓協議書。
2. 根據當塗縣農業委員會於二零零八年六月三日頒發的農村土地承包經營權證—當塗縣政府農地承包權(2008)第3號，一幅總佔地面積約903.9453畝(相等於約602,633.21平方米)的土地的土地承包經營權由現代牧業(集團)有限公司(「現代牧業」，貴公司間接全資附屬公司)取得作農業生產用途，自二零零五年十月三十日起至二零二五年十月三十一日屆滿。

3. 根據當塗縣國土資源局批准的規模化畜禽養殖用地備案登記表一當國土資備[2009]字第1號，一幅總佔地面積約52.9639公頃(相等於約529,639平方米)的土地的農業土地使用權已註冊予並由現代牧業持有，自二零零五年十月三十一日起至二零二五年十月三十一日屆滿。
4. 總佔地面積約109.4868畝(相等於約72,994.21平方米)的物業的農業用地的剩餘部分尚未於相關政府部門登記。
5. 就總建築面積約5,691.92平方米的竣工樓宇的20幢樓宇而言，貴集團並未向我們提供任何產權證。
6. 根據於二零零五年十二月十五日頒發的以現代牧業為受益人的建設工程規劃許可證一當鎮工(2005)第039號，該等樓宇及構築物的建築工程已獲准動工。
7. 根據於二零零六年三月十四日以現代牧業為受益人訂立的建築工程施工許可證第052106020003號，有關地方主管部門已批准該等樓宇及構築物的建築工程動工。
8. 據現代牧業告知，在建中項目的總建築成本預計約為人民幣332,000元，其中人民幣233,000元已於估值日支付。
9. 由於尚未取得正式的產權證，我們在對該物業進行估值時並無賦予該物業任何商業價值。但僅就參考而言，假設已取得一切有關產權證，且樓宇、構築物及在建中項目可以自由轉讓，我們認為上述樓宇、構築物及在建中項目(不包括土地)於估值日的折舊替代成本將為人民幣107,664,000元。
10. 我們已收到貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括(其中包括)以下各項：
 - a. 附註1所載協議的主要部分、表格及內容方面均已符合中國法律。該協議可合法強制執行。現代牧業已透過資產及業務重組的方式取得政府有關當局的書面批准及合法經營該幅土地的權利；
 - b. 一幅佔地面積約794.46畝(相等於約529,643平方米)的土地已於相關政府部門登記，而尚未登記的剩餘土地(佔地面積約109.4868畝(約72,994.21平方米))並無且毋須於相關政府部門登記，且均受中國法律保護；及
 - c. 該物業的配套構築物毋須根據中國法律向政府有關當局註冊產權。該物業的構築物未進行註冊不會影響現代牧業對其擁有的合法產權及使用權；及
 - d. 牧地可變更及註冊為建設用地，惟在其上興建樓宇的基本先決條件為須向政府有關當局註冊產權。由於牧地不可在未有根據中國法律的法律基礎下變更及註冊為建設用地，故現代牧業不可申請註冊及領取如附註5所述的配套樓宇的產權證。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
6.	位於 中國 安徽省 合肥市 肥東縣 白龍鎮 長王村 的一幅土地、 8座樓宇及 多項配套 構築物連同 正在興建的 多項配套 構築物	<p>該物業包括一幅總佔地面積2,383畝（約1,588,674.61平方米）的土地、建於其上的8座樓宇及多項配套構築物，該等樓宇及構築物於二零零九年至二零一零年間分階段落成（「竣工樓宇」）。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為8,012.10平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括辦公樓、宿舍、食堂及消毒室等。</p> <p>該等構築物主要包括牛棚、擠奶廳、青貯窩、道路及圍牆等。</p> <p>該物業亦包括正在興建的牛棚、擠奶廳、道路及圍牆等（「在建中項目」）。貴集團告知，在建中項目計劃於二零一零年十二月竣工。</p> <p>該物業的土地承包經營權已取得作農業發展用途，自二零零九年一月一日起至二零二五年九月三十日屆滿。</p>	該物業現由 貴集團估用作乳牛農場用途（在建中項目除外，而其仍為在建中）。	無商業價值

附註：

1. 根據肥東縣白龍鎮人民政府與馬鞍山現代牧業有限公司肥東分公司訂立的農村土地承包經營權租賃合同，一幅總佔地面積約2,383畝（相等於約1,588,674.61平方米）的土地的土地承包經營權已簽約，自二零零九年一月一日起計至二零二五年九月三十日屆滿。

2. 根據肥東縣人民政府於二零零九年三月十六日頒發的農村土地承包經營權證一第0901號，一幅總佔地面積約2,383畝(相等於約1,588,674.61平方米)的土地的土地承包經營權由現代牧業(肥東)有限公司(「肥東現代牧業」，貴公司間接全資附屬公司)取得作農業發展用途，自二零零九年一月一日起至二零二五年九月三十日屆滿。
3. 根據肥東縣國土資源局批准的規模化畜禽養殖用地備案登記表一東國土備[2009]字第001號，一幅總佔地面積約1,800畝(相等於約1,200,006平方米)的土地的農業用地使用權已註冊予並由肥東現代牧業持有，自二零零九年一月一日起至二零二五年九月三十日屆滿。
4. 就總建築面積約8,012.10平方米的竣工樓宇的8幢樓宇而言，貴集團並未向我們提供任何產權證。
5. 根據兩份以肥東現代牧業為受益人的鄉村建設工程規劃許可證一鄉字第340122201000045及340122201000046號，該等樓宇及構築物的建築工程已獲准動工。
6. 根據以肥東現代牧業為受益人的建築工程施工許可證一第012210080007號，有關地方主管部門已批准該等樓宇及構築物的建築工程動工。
7. 據肥東現代牧業告知，在建中項目的總建築成本預計約為人民幣69,782,000元，其中人民幣51,972,000元已於估值日支付。
8. 由於尚未取得正式的產權證，我們在對該物業進行估值時並無賦予該物業任何商業價值。但僅就參考而言，假設已取得一切有關產權證，且樓宇、構築物及在建項目可以自由轉讓，我們認為上述樓宇、構築物及在建項目(不包括土地)於估值日的折舊替代成本將為人民幣185,848,000元。
9. 我們已收到貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括(其中包括)以下各項：
 - a. 附註1所載協議的主要部分、表格及內容方面均已符合中國法律。該協議可合法強制執行。肥東現代牧業有權於租約期間根據其指定條款使用佔地面積2,383畝(約1,588,674.61平方米，包括佔地面積1,800畝(約1,200,006平方米)的土地部分)的農村集體所有土地，而該權力已向政府有關當局註冊。該土地使用權受中國法律保護；及
 - b. 現代牧業肥東牧場已取得必要的規劃批文，並擁有竣工物業構築物的法定及完整施工權。現代牧業肥東牧場有權合法經營及使用竣工物業的構築物。現代牧業肥東牧場將於通過環境接驗收後擁有完整的物業所有權；及
 - c. 牧地可變更及註冊為建設用地，惟在其上興建樓宇的基本先決條件為須向政府有關當局註冊產權。由於牧地不可在未有根據中國法律的法律基礎下變更及註冊為建設用地，故現代牧業肥東牧場不可申請註冊及領取如附註4所述的配套樓宇的產權證。

估值證書

編號物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
7. 位於 中國 四川省 眉山市 洪雅縣 東嶽鎮 千秋村 的一幅土地、 10座樓宇及 多項配套 構築物	<p>該物業包括一幅總佔地面積1,025.44畝(相等於約683,630.08平方米)的土地、建於其上的10座樓宇及多項配套構築物，該等樓宇及構築物於二零零八年至二零一零年間分階段落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為4,878.12平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括辦公樓、宿舍、食堂及消毒室等。</p> <p>該等構築物主要包括牛棚、擠奶廳、青貯窩、道路及圍牆等。</p> <p>該物業的土地承包經營權已取得作奶牛農場及農業發展用途，自二零零七年七月一日起至二零三七年六月二十五日屆滿。</p>	<p>該物業現由 貴集團估用作乳牛農場用途。</p>	<p>無商業價值</p>

附註：

1. 根據洪雅縣東嶽鎮人民政府與洪雅現代牧場有限公司(「現代牧業洪雅牧場」，貴公司的間接非全附屬公司)訂立的轉讓農村土地承包經營權轉讓協議，其已授出一幅總佔地面積為1,027.1畝(相等於約684,736.8平方米)的土地的土地承包經營權，自二零零七年七月一日起計至二零三七年六月二十五日屆滿。
2. 根據洪雅縣人民政府頒發的農村土地承包經營權證—洪府土地承包權證(2010)第0001號，一幅總佔地面積約1,025.44畝(相等於約683,630.08平方米)的土地的土地承包經營權由現代牧業洪雅牧場取得作乳牛農場及農業發展用途，自二零零七年七月一日起計至二零三七年六月二十五日屆滿。
3. 根據洪雅縣人民政府批准的關於洪雅蒙牛現代牧場有限公司辦理規模化畜禽養殖用地備案的批復—洪府函[2008]第131號，一幅佔地面積約65.274公頃(979.11畝，相等於約652,740平方米)的土地的農村土地使用權已由現代牧業洪雅牧場取得，為期三十年。

4. 根據洪雅縣國土資源局批准的畜禽飼養地和設施農業用地及養殖水面用地申請備案表—洪國土資備(2008)第1號，一幅佔地面積65.274公頃(相等於約652,740平方米)的土地的農村土地使用權已註冊予並由現代牧業洪雅牧場持有，年期自二零零七年七月一日起計至二零三七年六月二十五日屆滿。
5. 就總建築面積4,878.12平方米的竣工樓宇的10幢樓宇而言，貴集團並未向我們提供任何產權證。
6. 根據以現代牧業洪雅牧場為受益人的建設工程規劃許可證—2007字第038號，該等樓宇及構築物的建築工程已獲准動工。
7. 根據以現代牧業洪雅牧場為受益人的建築工程施工許可證—第2010-56號，有關地方主管部門已批准該等樓宇及構築物的建築工程動工。
8. 由於尚未取得正式的產權證，我們在對該物業進行估值時並無賦予該物業任何商業價值。但僅就參考而言，假設已取得一切有關產權證，且樓宇及構築物可以自由轉讓，我們認為上述樓宇及構築物(不包括土地)於估值日的折舊替代成本將為人民幣100,816,000元。
9. 我們已收到貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括(其中包括)以下各項：
 - a. 附註1所載協議的主要部分、表格及內容方面均已符合中國法律。該協議可合法強制執行。現代牧業洪雅牧場有權於租約期間根據其指定條款使用佔地面積1,025.44畝(相等於約683,630.08平方米，包括佔地面積979.11畝(相等於約652,743.26平方米)的土地部分)的農村集體所有土地，而該權力已向政府有關當局註冊。該土地使用權受中國法律保護；及
 - b. 現代牧業洪雅牧場已取得必要的規劃批文，並擁有竣工物業構築物的法定及完整施工權。現代牧業洪雅牧場有權合法經營及使用竣工物業的構築物。現代牧業洪雅牧場將於通過環境接驗收後擁有完整的物業所有權；及
 - c. 牧地可變更及註冊為建設用地，惟在其上興建樓宇的基本先決條件為須向政府有關當局註冊產權。由於牧地不可在未有根據中國法律的法律基礎下變更及註冊為建設用地，故現代牧業洪雅牧場不可申請註冊及領取如附註5所述的配套樓宇的產權證。

估值證書

編號物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
8. 位於 中國 陝西省 寶雞市 眉縣 青化鄉 的一幅土地、 12座樓宇及 多項配套 構築物連同 正在興建的 多項配套 構築物	<p>該物業包括一幅總佔地面積2,000畝(相等於約1,333,340平方米)的土地及建於其上的12座樓宇及多項配套構築物，該等樓宇及構築物已於二零零九年至二零一零年間分期落成(「竣工樓宇」)。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為9,001.22平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括辦公樓及食堂等。</p> <p>該等構築物主要包括牛棚及擠奶廳等。</p> <p>該物業亦包括正在興建的牛棚及道路等(「在建中項目」)。</p> <p>貴集團告知，在建中項目計劃於二零一零年十二月竣工。</p> <p>該物業的土地承包經營權已獲取得，自二零零八年十二月九日起至二零三八年十二月九日屆滿，作乳牛農場用途。</p>	<p>該物業現由 貴集團估用作乳牛農場用途(在建中項目除外，而其仍為在建中)。</p>	<p>無商業價值</p>

附註：

1. 根據眉縣農業局與現代牧業(寶雞)有限公司(「寶雞現代牧業」，貴公司間接全資附屬公司)於二零零九年八月十八日訂立的農用地承包經營合同，一幅總佔地面積2,000畝(相等於約1,333,340平方米)的土地的土地承包經營權已簽約授予寶雞現代牧業免費作奶牛農場用途，自二零零八年十二月九日起計至二零三八年十二月九日屆滿。
2. 根據眉縣人民政府、眉縣農業局及眉縣國土資源局批准的規模化畜禽養殖用地備案登記表一眉國土備[2009]第1號，一幅總佔地面積約1,965畝的土地的農業用地使用權已註冊予並由寶雞現代牧業持有，自二零零八年十二月九日起至二零五八年十二月九日屆滿。
3. 就總建築面積約9,001.22平方米的竣工樓宇中的12幢樓宇而言，貴集團並未向我們提供任何產權證。

4. 根據於二零一零年一月六日頒發的以寶雞現代牧業為受益人的建設工程規劃許可證—建字第61016000006號，該等樓宇及構築物的建築工程已獲准動工。
5. 根據於二零零九年十二月十五日頒發的以寶雞現代牧業為受益人的建築工程施工許可證—眉建管[2009]第7號，有關地方主管部門已批准該等樓宇及構築物的建築工程動工。
6. 據寶雞現代牧業告知，在建中項目的總建築成本預計約為人民幣93,545,000元，其中人民幣53,534,000元已於估值當日支付。
7. 於估值日期，該物業尚未取得正式業權證書，故我們並未賦予該物業任何商業價值。但僅就參考而言，如果已取得一切有關產權證，且有權自由轉讓樓宇、構築物及在建項目，我們認為樓宇、配套構築物及在建中項目(不包括土地)於估值日期的折舊替代成本為人民幣187,608,000元。
8. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括(其中包括)以下各項：
 - a. 附註1所載協議的主要部分、表格及內容方面均已符合中國法律。該協議可合法強制執行。寶雞現代牧業有權於租約期間根據其指定條款使用佔地面積2,000畝(相等於約1,333,340平方米，包括佔地面積1,965畝(相等於約1,333,340平方米)的土地部分)的國有農地，而該權力已向政府有關當局註冊。該土地使用權受中國法律保護；及
 - b. 該物業的配套構築物毋須根據中國法律向政府有關當局註冊產權。該物業的構築物未進行註冊不會影響現代牧業寶雞牧場對其擁有的合法產權及使用權；及
 - c. 牧地可變更及註冊為建設用地，惟在其上興建樓宇的基本先決條件為須向政府有關當局註冊產權。由於牧地不可在未有根據中國法律的法律基礎下變更及註冊為建設用地，故現代牧業寶雞牧場不可申請註冊及領取如附註3所述的配套樓宇的產權證。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
9. 位於 中國 黑龍江省 尚志市 烏吉密鄉 和平村 的3幅土地、 12座樓宇及 多項配套 構築物	<p>該物業包括3幅總佔地面積74.8281公頃（相等於約748,281平方米）的土地、建於其上的12座樓宇及多項配套構築物，該等樓宇及構築物於二零零九年至二零一零年間分階段落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為5,698.30平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括辦公樓及食堂、宿舍及消毒室等。</p> <p>該等構築物主要包括牛棚、擠奶廳、青貯窩、道路及圍牆等。</p> <p>該物業的集體所有土地使用權已免費出租作畜牧業用途，自二零零六年六月十四日起至二零二七年十二月三十一日屆滿。</p>	該物業現由 貴集團 佔用作乳牛農場用途。	無商業價值

附註：

1. 根據尚志市烏珠河林場（「出租人」）與烏吉密縣人民政府（「承租人」）及尚志現代牧場有限公司（「現代牧業尚志牧場」，貴公司間接全資附屬公司）（「用戶」）訂立的土地租賃協議，出租人同意免費出租及分租3幅總佔地面積約74.9346公頃（相等於約749,346平方米）的集體所有土地的土地使用權予承租人及現代牧業尚志牧場，自二零零六年六月十四日起至二零二七年十二月三十一日屆滿。
2. 根據黑龍江省林務局批准的三份使用林地審核同意書－黑林地許准[2006]第052號、127號及黑林地許准[2008]第084號，總佔地面積約74.9345公頃（相當於約749,345平方米）的三幅土地的集體所有林地使用權已租賃予現代牧業尚志牧場。
3. 根據尚志市畜牧局、尚志市建設局、尚志市環保局及尚志市國土資源局批准的五份規模化畜禽養殖用地備案登記表－尚設農（備案）(2008)第4、5、6、7及8號，三幅總佔地面積約408,003平方米的農地農業用地使用權已註冊予並由尚志現代牧業持有，自二零零八年九月二十五日起至二零二七年十二月三十一日屆滿。

4. 根據尚志市國土資源局批准的畜禽飼養地和設施農業用地及養殖水面用地申請審批表一尚國土字[2006]第11號，3幅總佔地面積約34.0278公頃(相等於約340,278平方米)的土地的農業用地使用權已註冊予並由現代牧業尚志牧場作畜牧業用途持有，有效期自二零零六年六月十四日起計至二零二七年十二月三十日。
5. 就總建築面積約5,698.30平方米的竣工樓宇中的12幢物業而言，貴集團並未向我們提供任何產權證。
6. 根據以現代牧業尚志牧場為受益人的建設工程規劃許可證，該等樓宇及構築物的建築工程已獲准動工。
7. 根據以現代牧業尚志牧場為受益人的建築工程施工許可證一第232102200708090101號，有關地方主管部門已批准該等樓宇及構築物的建築工程動工。
8. 由於尚未取得正式的產權證，我們在對該物業進行估值時並無賦予該物業任何商業價值。但僅就參考而言，假設已取得一切有關產權證，且樓宇及構築物可以自由轉讓，我們認為上述樓宇及構築物(不包括土地)於估值日的折舊替代成本將為人民幣106,408,000元。
9. 我們已收到貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括(其中包括)以下各項：
 - a. 附註1所載協議的主要部分、表格及內容方面均已符合中國法律。該協議可合法強制執行。現代牧業尚志牧場有權於租約期間根據其指定條款使用佔地面積74.8281公頃(相等於約748,281平方米)的農村集體土地，而該權力已向政府有關當局註冊。該土地使用權受中國法律保護；及
 - b. 該物業的配套構築物毋須根據中國法律向政府有關當局註冊產權。該物業的構築物未進行註冊不會影響現代牧業尚志牧場對其擁有的合法產權及使用權；及
 - c. 牧地可變更及註冊為建設用地，惟在其上興建樓宇的基本先決條件為須向政府有關當局註冊產權。由於牧地不可在未有根據中國法律的法律基礎下變更及註冊為建設用地，故現代牧業尚志牧場不可申請註冊及領取如附註5所述的配套樓宇的產權證。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
10.	位於 中國 河北省 張家口市 察北管理區 白塔管理處 胡家營灘 的一幅土地、 10幢樓宇及 多項配套 構築物	<p>該物業包括一幅總佔地面積398畝(相等於約265,334.66平方米)的土地、建於其上的10座樓宇及多項配套構築物，該等樓宇及構築物於二零一零年落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為3,671.85平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括辦公樓、宿舍及門衛室等。</p> <p>該等構築物主要包括牛棚、道路及圍牆等。</p> <p>該物業的土地承包經營權已取得作農業生產用途，自二零零九年六月二十四日起計至二零三九年六月二十三日屆滿。</p>	該物業現由 貴集團佔用作乳牛農場用途。	無商業價值

附註：

1. 根據張家口市察北管理區白塔管理處與現代牧業(察北)恆盛有限公司(「恆盛現代牧業」，為 貴公司的間接全資附屬公司)訂立的轉讓農村土地承包經營權流轉合同，一幅佔地面積398畝(相等於約265,334.66平方米)的土地的土地承包經營權已訂約承包作農業生產用途，年期自二零零九年六月二十四日起計至二零三九年六月二十三日屆滿。
2. 根據察北管理區國土資源局於二零零九年五月二十日批准的規模化畜禽養殖備案登記表一察國土備[2009]第1號，一幅佔地面積398畝(相等於約265,334.66平方米)的土地的農村土地使用權已註冊予並由恆盛現代牧業持有，年期為五十年，自二零零九年六月二十四日起計至二零五九年六月二十四日屆滿。
3. 就總建築面積3,671.85平方米的該物業的10幢樓宇而言， 貴集團並未向我們提供任何產權證。
4. 根據恆盛現代牧業所持建設工程規劃許可證一第130701200911021號，興建該等樓宇及構築物經已獲批准。
5. 根據恆盛現代牧業所持建築工程施工許可證一第130701200911021號，相關地方機構批准開始興建該等樓宇及構築物。

6. 由於尚未取得正式的產權證，我們在對該物業進行估值時並無賦予該物業任何商業價值。但僅就參考而言，假設已取得一切有關產權證，且樓宇及構築物可以自由轉讓，我們認為上述樓宇及構築物(不包括土地)於估值日的折舊替代成本將為人民幣46,052,000元。
7. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括(其中包括)以下各項：
 - a. 附註1所載協議的主要部分、表格及內容方面均已符合中國法律。該協議可合法強制執行。恆盛現代牧業有權於租約期間根據其指定條款使用該幅佔地面積398畝(相等於約265,334.66平方米)的土地，而該權力已向政府有關當局註冊。該土地使用權受中國法律保護；及
 - b. 該物業的配套構築物毋須根據中國法律向政府有關當局註冊產權。該物業的構築物未進行註冊不會影響現代牧業恆盛牧場對其擁有的合法產權及使用權；及
 - c. 牧地可變更及註冊為建設用地，惟在其上興建樓宇的基本先決條件為須向政府有關當局註冊產權。由於牧地不可在未有根據中國法律的法律基礎下變更及註冊為建設用地，故現代牧業恆盛牧場不可申請註冊及領取如附註3所述的配套樓宇的產權證。

估值證書

編號物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
11. 位於 中國 河北省 唐山市 灤南縣 長凝鎮 郭莊鄉 的一幅土地、 7座樓宇及 多項配套 構築物	<p>該物業包括一幅總佔地面積135畝（相等於約90,000平方米）的土地、建於其上的7座樓宇及多項配套構築物，該等樓宇及構築物已於二零零四年落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為1,543.08平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括辦公樓、宿舍及解剖室等。</p> <p>該等構築物主要包括牛棚、水井、道路及圍牆等。</p> <p>該物業的集體所有土地使用權已由山東國貿租賃，自二零零四年四月十五日起計至二零三零年四月十四日為期26年，每畝的年租金為人民幣480元。</p>	<p>該物業現由 貴集團估用作檢疫用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據山東蒙牛國際貿易有限責任公司（「山東國貿」， 貴公司間接全資附屬公司）與灤南縣長凝鎮郭莊鄉地方村委會於二零零四年四月十五日訂立的土地租賃協議，一幅總佔地面積約135畝（相等於約90,000平方米）的土地已出租予山東國貿，自二零零四年四月十五日起計至二零三零年四月十四日為期26年，每畝的年租金為人民幣480元。
2. 就總建築面積1,543.08平方米的該樓宇的7幢樓宇而言， 貴集團並未向我們提供任何產權證。
3. 由於尚未取得正式的產權證，我們在對該物業進行估值時並無賦予該物業任何商業價值。但僅就參考而言，假設已取得一切有關產權證，且樓宇及構築物可以自由轉讓，我們認為上述樓宇及構築物（不包括土地）於估值日的折舊替代成本將為人民幣7,518,000元。
4. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括（其中包括）以下各項：
 - a. 土地租賃協議符合中國法律規定；及
 - b. 山東國貿擁有於租賃期間使用該物業的樓宇及構築物的權力。該權力受中國法律保護。

估值證書

第二類－ 貴集團於中國持有的發展中物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
12.	位於 中國 湖北省 咸寧市 通山縣 九宮山鎮 程許村 畷中村 106 國道 東側的一幅 土地、3幢 樓宇及多項 正在興建的 配套構築物	該物業包括一幅佔地面積約 1,000畝(相等於約666,670平方 米)的土地、3幢樓宇及多項正 在興建的配套構築物。 該物業定於二零一零年十二月 竣工。竣工後，該物業樓宇的 總建築面積約為2,958.66平方 米。 該物業的土地承包經營權已取 得作農業用途，自二零一零年 五月一日起計至二零二八年十 二月三十一日屆滿。	該物業正在興建中。	無商業價值

附註：

1. 根據通山縣九宮山鎮人民政府與現代牧業(通山)有限公司(「現代牧業通山牧場」，為貴公司的間接全資附屬公司)訂立的農村土地承包經營權流轉合同，一幅佔地面積1,000畝(相等於約666,670平方米)的土地的土地承包經營權已訂約承包作農業生產用途，年期自二零一零年五月一日起計至二零二八年十二月三十一日屆滿。
2. 根據通山縣人民政府簽發的農村土地承包經營權證一通山縣農地承包權第101100000001號，一幅佔地面積1,000畝(相等於約666,670平方米)的土地的土地承包經營權已轉讓承包予現代牧業通山牧場，年期自二零一零年五月一日起計至二零二八年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
3. 根據通山縣國土資源局批准的畜禽飼養地和設施農業用地及養殖水面用地申請審批表一通國土資備(2010)第1號，一幅佔地面積66.666公頃(相等於約666,660平方米)的土地的土地使用權已註冊予並由現代牧業通山牧場持有，年期自二零一零年五月一日起計至二零四零年四月三十日屆滿。
4. 根據現代牧業通山牧場所持有建設工程規劃許可證一通規工程字(九宮山鎮)建築第2010086號，該等樓宇及構築物的建設工程經已獲批准予以施工。

5. 根據現代牧業通山牧場所持建築工程施工許可證－第422326201009170101號，相關地方機構批准開始興建該等樓宇及構築物。
6. 據現代牧業通山牧場告知，該物業的總建築成本預計約為人民幣58,923,000元，其中人民幣29,174,000元已於估值日支付。
7. 由於尚未取得正式的產權證，我們在對該物業進行估值時並無賦予該物業任何商業價值。但僅就參考而言，假設已取得一切有關產權證，且樓宇及構築物可以自由轉讓，我們認為上述樓宇及構築物(不包括土地)於估值日的折舊替代成本將為人民幣29,716,000元。
8. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括(其中包括)以下各項：
 - a. 附註1所載協議的主要部分、表格及內容方面均已符合中國法律。該協議可合法強制執行。現代牧業通山牧場有權於租約期間根據其指定條款使用該幅佔地面積1,000畝(相等於約666,670平方米)的土地的土地，而該權力已向政府有關當局註冊。該土地使用權受中國法律保護；及
 - b. 取得有關政府部門的所需批文後，現代牧業通山牧場將對該物業的配套構築物擁有合法建設權。現代牧業通山牧場於通過環境接收度測試後將擁有經營牧場的完整合法權利。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
13.	位於 中國 內蒙古 自治區 通遼市 通遼經濟 技術開發區 遼河鎮 西烏蘭花村 的一幅 土地、10幢 樓宇及多項 正在興建的 配套構築物	該物業包括一幅佔地面積約 1,000畝(相等於約666,670平方 米)的土地、10幢樓宇及多項 正在興建的配套構築物。 該物業定於二零一零年十二月 竣工。竣工後，該物業樓宇的 總建築面積約為6,391.18平方 米。 該物業的土地承包經營權已取 得作農業用途，自二零一零年 六月一日起計至二零二六年五 月三十一日屆滿。	該物業正在興建中。	無商業價值

附註：

1. 根據遼河鎮西烏蘭花村村委會(「出租人」)、通遼市遼河鎮人民政府(「承租人」)與現代牧業(通遼)有限公司(「現代牧業通遼牧場」、「用戶」，為 貴公司的間接全資附屬公司)訂立的農村土地承包經營權流轉合同，出租人同意出租及分租一幅佔地面積1,000畝(相等於約666,670平方米)的土地的集體所有土地使用權予承租人及現代牧業通遼牧場，年期自二零一零年六月一日起計至二零二零年五月三十一日屆滿，作大型母牛養殖用途或農業開發。
2. 根據通遼市人民政府簽發的農村土地承包經營權證，一幅佔地面積1,000畝(相等於約666,670平方米)的土地的土地承包經營權已由現代牧業通遼牧場取得，年期自二零一零年五月一日起計至二零二六年十二月三十一日屆滿，作農業用途。
3. 根據通遼經濟技術開發區國土資源局批准的規模化種植、畜牧養殖用地備案表一字(2010)第1號，一幅佔地面積1,000畝(相等於約666,670平方米)的土地的土地使用權已註冊予並由現代牧業通遼牧場持有，年期自二零一零年六月一日起計至二零二零年五月三十一日屆滿。
4. 據現代牧業通遼牧場告知，該物業的總建築成本預計約為人民幣85,646,000元，其中人民幣9,664,000元已於估值日支付。
5. 由於尚未取得正式的產權證，我們在對該物業進行估值時並無賦予該物業任何商業價值。但僅就參考而言，假設已取得一切有關產權證，且樓宇及構築物可以自由轉讓，我們認為上述樓宇及構築物(不包括土地)於估值日的折舊替代成本將為人民幣9,866,000元。

6. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，該法律意見包括(其中包括)以下各項：
 - a. 附註1所載協議的主要部分、表格及內容方面均已符合中國法律。該協議可合法強制執行。現代牧業通遼牧場有權於租約期間根據其指定條款使用該幅佔地面積1,000畝(相等於約666,670平方米)的土地，而該權力已向政府有關當局註冊。該土地使用權受中國法律保護。
 - b. 取得有關政府部門的所需批文後，現代牧業通遼牧場將對該物業的配套構築物擁有合法建設權。現代牧業通遼牧場於通過環境接收度測試後將擁有經營牧場的完整合法權利。

估值證書

第三類一 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
14.	位於 中國安徽省 馬鞍山市 馬鞍山經濟 技術開發區 紅旗南路 123號 綜合大樓 五座2樓 三個單位	該物業包括於一幢於二零零五年落成的2層高綜合樓宇2樓的三個單位。 該物業的總建築面積約300平方米。 該物業乃以零租金向現代牧業一名股東租賃，使用期限不等，於二零三八年或二零三九年屆滿，作註冊辦事處用途。	該物業現時由 貴集團佔用作註冊辦事處用途。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，總建築面積約100平方米的一個單位已由蒙牛乳業(馬鞍山)有限公司(「出租方」)，為現代牧業(集團)有限公司(「現代牧業」)的股東)租賃予現代牧業集團(安徽)四季寶有機肥有限公司(「安徽四季寶」，為 貴公司的間接全資附屬公司)，使用期限由二零零九年五月十日起至二零三九年五月九日止屆滿，租金為零，作註冊辦事處用途。
2. 根據租賃協議，總建築面積約100平方米的一個單位已由出租方租賃予馬鞍山現代牧業飼草有限公司(「馬鞍山飼草」， 貴公司的間接全資附屬公司)，使用期限為三十年，由二零零九年二月二十三日起至二零三九年二月二十二日止屆滿，租金為零，作註冊辦事處用途。
3. 根據租賃協議，總建築面積約100平方米的一個單位已由出租方租賃予現代牧業(集團)有限公司(「現代牧業」，為 貴公司的間接全資附屬公司)，使用期限為三十年，由二零零八年七月一日起至二零三八年六月三十日止屆滿，租金為零。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議是否屬合法的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 出租方已合法取得該物業的所有權。租賃協議對簽約各方法律約束力並可強制執行；
 - b. 安徽四季寶、馬鞍山飼草及現代牧業擁有按照租賃協議使用該物業的合法權利。該等合法權利受中國法律保護；及
 - c. 租賃協議尚未為相關政府部門註冊。租賃協議尚未登記，但不會影響其有效性。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
15.	位於 中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 賽罕區 地質局北街 東達廣場 3座6號1樓 一個單位	<p>該物業包括於一幢於二零零九年落成的13層高辦公室樓宇1樓的一個單位。</p> <p>該物業的總建築面積約138.8平方米。</p> <p>該物業乃以零租金向一名關連人士租賃，使用期限自二零一零年四月六日至二零一三年四月六日屆滿，為期三年。</p>	該物業現時由 貴集團估用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，總建築面積約138.8平方米的單位已由李新明先生（「出租方」，為 貴公司的關連人士）租賃予現代牧業（內蒙古）乳品銷售有限公司（「內蒙古乳品」，為 貴公司擁有56%權益的附屬公司），使用期限由二零一零年四月六日起至二零一三年四月六日止屆滿，為期三年，租金為零。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議是否屬合法的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 出租方已合法取得該物業的所有權。租賃協議對簽約各方法律約束力並可強制執行；
 - b. 內蒙古乳品擁有按照租賃協議使用該物業的合法權利。該等合法權利受中國法律保護；及
 - c. 租賃協議尚未為相關政府部門註冊。租賃協議尚未登記，但不會影響其有效性。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
16.	位於 中國山東省 泰安市 泰安高新技術 產業開發區 長城路 三號一幢樓宇 4樓一個單位	該物業包括於一幢於二零零六年落成的6層高辦公室樓宇4樓的一個單位。 該物業的總建築面積約50平方米。 該物業乃向一名獨立第三方租賃，使用期限由二零零三年十一月五日起至二零一三年十一月四日止屆滿，為期十年，租金為零。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，總建築面積約50平方米的單位已由泰安市高新技術產業開發區的商戶（「出租方」，獨立第三方）租賃予山東蒙牛國際貿易有限責任公司（「山東國貿」，為貴公司間接全資附屬公司），使用期限由二零零三年十一月五日起至二零一三年十一月四日止屆滿，為期十年，租金為零。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議是否屬合法的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 出租方已合法取得該物業的所有權。租賃協議對簽約各方的法律約束力並可強制執行；
 - b. 山東國貿擁有按照租賃協議使用該物業的合法權利。該等合法權利受中國法律保護；及
 - c. 租賃協議尚未為相關政府部門註冊。租賃協議尚未登記，但不會影響其有效性。

估值證書

編號物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
17. 位於 中國湖北省 咸寧市通山縣 畝中村第12組 第18號 一幢樓宇一樓 的一個單位	<p>該物業包括於一幢於二零零八年落成的2層高辦公室樓宇1樓的一個單位。</p> <p>該物業的總建築面積約88平方米。</p> <p>該物業乃向一名獨立第三方租賃，使用期限由二零一零年五月十五日起至二零一一年五月十四日止屆滿，租金為零。</p>	該物業現時由 貴集團估用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

- 根據租賃協議，總建築面積約88平方米的單位已由通山縣九宮山鎮畝中村的村委員（「出租方」，獨立第三方）租賃予現代牧業（通山）有限公司（「現代牧業通山牧場」，為 貴公司的間接全資附屬公司），使用期限由二零一零年五月十五日起至二零一一年五月十四日止屆滿，租金為零。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議是否屬合法的法律意見，其中包括下列各項：
 - 出租方已合法取得該物業的所有權。租賃協議對簽約各方法律約束力並可強制執行；
 - 現代牧業通山牧場擁有按照租賃協議使用該物業的合法權利。該等合法權利受中國法律保護；及
 - 租賃協議尚未為相關政府部門註冊。租賃協議尚未登記，但不會影響其有效性。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣
18.	位於中國 內蒙古自治區 通遼市通遼 經濟技術 開發區 大連路 東邊的 瑞豐農資市場 A座3樓的 一個單位	<p>該物業包括於一幢於二零零四年落成的3層高綜合樓宇3樓的一個單位。</p> <p>該物業的總建築面積約100平方米。</p> <p>該物業乃向一名獨立第三方租賃，使用期限由二零一零年六月一日起至二零四零年五月三十一日止屆滿，為期三十年，租金為零。</p>	該物業現時由 貴集團估用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，總建築面積約100平方米的單位已由經濟技術開發區的動物防疫檢疫檢測中心（「出租方」，獨立第三方）租賃予現代牧業（通遼）有限公司（「現代牧業通遼牧場」，為 貴公司的間接全資附屬公司），使用期限由二零一零年六月一日起至二零四零年五月三十一日止屆滿，為期三十年，租金為零。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議是否屬合法的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 出租方已合法取得該物業的所有權。租賃協議對簽約各方具法律約束力並可強制執行；
 - b. 現代牧業通遼牧場擁有按照租賃協議使用該物業的合法權利。該等合法權利受中國法律保護；及
 - c. 租賃協議尚未為相關政府部門註冊。租賃協議尚未登記，但不會影響其有效性。