

以下為獨立估值師資產評值顧問有限公司就其對本集團所持有的物業權益於2011年12月31日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



**Asset Appraisal Limited**  
資產評值顧問有限公司

Rm 901 9/F On Hong Commercial Building  
No.145 Hennessy Road Wanchai HK  
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9樓901室  
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國及香港的物業權益的估值

按照中國普甜食品控股有限公司（稱為「貴公司」）有關對 貴公司或其附屬公司（ 貴公司及其附屬公司統稱為「貴集團」）所持位於中華人民共和國（「中國」）及香港的物業權益（稱為「該等物業」）進行估值的指示，吾等確認，吾等已視察該等物業、作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以向 閣下提供吾等對該等物業於**2011年12月31日**（「估值日期」）的市值的意見。

#### 估值基準

吾等對該等物業的估值指市值。所謂市值，就吾等所下的定義而言，指「物業經適當推銷後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易方式將物業易手的估計金額」。

#### 估值方法

該等物業使用比較法進行估值，該方法乃根據可資比較物業的已變現價格或市場價格作出比較。大小、特徵及位置相若的可資比較物業會被分析，並仔細權衡各項物業所有有關優勢及不足，以公平比較資本價值。

由於在其上興建的建築物及構築物的性質使然，第1、2項物業乃基於折舊重置成本估值。折舊重置成本的評估要求估計現有用途土地的市值以及估計建築物及構築物以及其他地盤工程於估值日期的新重置（再生產）成本，其後從中扣減樓齡、狀況、功能性陳舊等因素。在為該等物業的土地部分的市值進行估值時，已採用比較法。

## 附錄四

## 物業估值

吾等並無賦予 貴集團租賃的該等物業任何商業價值，原因為該等物業的租賃權益禁止轉讓或由於缺乏可觀溢利租金。

### 假設

除 貴集團租賃的該等物業外，吾等的估值乃假設擁有人將該等物業以現況在市場出售，且並無受惠於將可能會影響該等物業的價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

就擁有人以政府批授的長期土地使用權持有的該等物業而言，吾等已假設擁有人在有關土地使用權的整段未屆滿年期內，擁有自由及無間斷權利使用該等物業。吾等亦已假設該等物業可在市場自由轉讓，而毋須支付任何地價或大額費用予政府。

吾等估值的其他特別假設(如有)將於隨附的估值證書的附註加以說明。

### 業權

吾等已獲提供有關該等物業的法律文件副本。然而，吾等並未核實該等物業的所有權及是否存在將可能會影響該等物業的所有權的任何產權負擔。

吾等亦已依賴中國法律顧問山東德衡(北京)律師事務所向 貴公司就中國相關法律及法規以及有關土地使用權或該等物業的租賃權益性質所提供的法律意見。

### 限制條件

吾等的報告並無考慮該等物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮進行銷售而可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無任何可能會影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。吾等的估值乃假設賣方將物業在市場出售，而並無受惠於可能會影響該等物業的價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並已接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜的意見。

吾等並無詳細實地量度以核實該等物業地盤面積的準確性，惟假設吾等所獲提供的文件所示的地盤面積及向吾等提交的正式地盤圖則均為正確。所有文件及合約僅用作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

## 附 錄 四

## 物 業 估 值

吾等對該等物業進行了視察。然而，吾等並無進行結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。吾等無法匯報該等物業的建築物及構築物是否概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試該等物業的任何建築物及構築物的設施。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認，獲提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情的意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

於為該等物業進行估值時，吾等已遵守香港測量師學會所頒佈自2005年1月1日起生效的香港測量師學會物業估值準則(2005年第一版)的所有規定。

除另有說明外，本報告內所列的所有貨幣金額均以人民幣列值。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

中國普甜食品控股有限公司  
董事會 台照

代表  
資產評估顧問有限公司  
董事  
謝偉良  
*MFin BSc MRICS MHKIS RPS(GP)*  
謹啟

[2012年[●]月[●]日]

謝偉良為皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，亦為註冊專業測量師(產業測量)及中國合資格房地產估值師。彼名列香港測量師學會所發出進行產業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值的物業估值師名單，並為香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，在香港、澳門及中國物業估值方面擁有逾10年經驗。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值概要

物業	於2011年	貴集團	貴集團
	12月31日	於2011年	於2011年
	現況下的市值	12月31日	12月31日
	人民幣	的應佔權益	應佔物業
		%	權益的價值
			人民幣
<b>第一類—貴集團持有及佔有的物業權益</b>			
1. 位於中國	78,000,000	100%	78,000,000
福建省			
莆田市			
城廂區			
華林工業園內之			
土地、多項建築物			
及構築物			
2. 位於中國	71,000,000	100%	71,000,000
福建省			
莆田市			
城廂區			
華亭鎮西許村及郊溪村			
之土地、多項建築物及構築物			
小計：	<b><u>149,000,000</u></b>		<b><u>149,000,000</u></b>

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

物業	於2011年	貴集團	貴集團
	於2011年	於2011年	於2011年
	12月31日	12月31日	12月31日
	現況下的市值	的應佔權益	應佔物業
	人民幣	%	權益的價值
			人民幣
<b>第二類—貴集團租賃的物業</b>			
3. 中國 福建省 泉州市 豐澤區 盛世融城7號樓 1601單元及164附屬位	無商業價值	—	無商業價值
4. 中國 福建省 福州市 鼓樓區 溫泉街道五四路71號 國貿廣場23層C室	無商業價值	—	無商業價值
5. 中國 福建省 福州市 華林路 福園花園E座 16號倉庫303	無商業價值	—	無商業價值
6. 中國 福建省 莆田市 黃石鎮 南洋東大道109號	無商業價值	—	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

物業	於2011年	貴集團	貴集團
	於2011年	於2011年	於2011年
	12月31日	12月31日	12月31日
	現況下的市值	的應佔權益	應佔物業
	人民幣	%	權益的價值
			人民幣
7. 中國福建省 莆田市 荔城區 辰門兜市場內 北面第二坎	無商業價值	—	無商業價值
8. 中國福建省 莆田市 荔城區 南門農貿市場 第一棟41及42號攤位	無商業價值	—	無商業價值
9. 中國 福建省 莆田市 城廂區 棠坡市場 第三間店舖	無商業價值	—	無商業價值
10. 中國 福建省 莆田市 城廂區 龍橋市場 西山社區48號	無商業價值	—	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

物業	貴集團		貴集團
	於2011年 12月31日 現況下的市值 人民幣	於2011年 12月31日 的應佔權益 %	於2011年 12月31日 應佔物業 權益的價值 人民幣
11. 中國 福建省 莆田市 城廂區 興安路 梅峰集貿市場 房號82號店面	無商業價值	—	無商業價值
12. 中國福建省 莆田市 霞皋市場 8-9號攤位	無商業價值	—	無商業價值
13. 中國 福建省 莆田市 城廂區 筱塘市場3號	無商業價值	—	無商業價值
14. 位於中國福建省 莆田市 城廂區 頂社路599號 半圓店舖門店	無商業價值	—	無商業價值
15. 位於中國 福建省 莆田市 城廂區 南門農貿市場之市場攤位	無商業價值	—	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

物業	於2011年	貴集團	貴集團
	12月31日	於2011年	於2011年
	現況下的市值	12月31日	12月31日
	人民幣	的應佔權益	應佔物業
		%	權益的價值
			人民幣
16. 中國 福建省 莆田市 荔城區 梅園東路城北市場西區 固定攤位編號第06、07、 08、09號	無商業價值	—	無商業價值
17. 中國 福建省 莆田市 城廂區 下磨市場A區45及46號	無商業價值	—	無商業價值
18. 中國 福建省 莆田市 拱辰辦 荔園小區B2-107	無商業價值		無商業價值
19. 中國 福建省 莆田市 涵江區 涵興路 僑新市場沿街 商舖4號	無商業價值	—	無商業價值
20. 中國 福建省 福州市 台江區 安淡新村 E樓 39-42號店	無商業價值	—	無商業價值



本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

## 附錄四

## 物業估值

物業	於2011年	貴集團	貴集團
	於2011年 12月31日 現況下的市值 人民幣	於2011年 12月31日 的應佔權益 %	於2011年 12月31日 應佔物業 權益的價值 人民幣
21. 香港 上環 干諾道中168-200號 信德中心西翼33樓3312室	無商業價值		無商業價值
<b>總計：</b>	<b><u>149,000,000</u></b>		<b><u>149,000,000</u></b>

估值證書

第一類一貴集團持有及佔有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 12月31日 現況下的市值 人民幣																														
1. 位於中國福建省莆田市城廂區華林工業園內之土地、多項建築物及構築物	<p>該物業包括一幅面積約36,096.53平方米的工業土地，其上建有多幢單層至七層高的建築物及配套構築物。</p> <p>上述建築物的總建築面積約為23,990.04平方米，明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>層數</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車間</td> <td>2</td> <td>4,360.66</td> </tr> <tr> <td>辦事處及綜合建築物</td> <td>7</td> <td>6,299.76</td> </tr> <tr> <td>配電及冷藏室</td> <td>1</td> <td>844.75</td> </tr> <tr> <td>鍋爐房</td> <td>1</td> <td>308.58</td> </tr> <tr> <td>處理室</td> <td>1</td> <td>86.02</td> </tr> <tr> <td>泵房</td> <td>1</td> <td>141.18</td> </tr> <tr> <td>屠宰及切割車間</td> <td>2</td> <td>10,780.69</td> </tr> <tr> <td>待宰車間</td> <td>1</td> <td><u>1,168.40</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td></td> <td><u><u>23,990.04</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>配套構築物主要包括污水處理廠、滅火池、圍欄、門衛室及閘門。</p> <p>上述建築物及配套構築物於2009年至2010年竣工。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於2057年2月6日屆滿，作工業用途。</p>	用途	層數	建築面積 (平方米)	車間	2	4,360.66	辦事處及綜合建築物	7	6,299.76	配電及冷藏室	1	844.75	鍋爐房	1	308.58	處理室	1	86.02	泵房	1	141.18	屠宰及切割車間	2	10,780.69	待宰車間	1	<u>1,168.40</u>	總計：		<u><u>23,990.04</u></u>	<p>該物業現時由 貴集團佔用作屠宰場。</p>	<p>78,000,000</p> <p>( 貴集團應佔 100%權益： 78,000,000)</p>
用途	層數	建築面積 (平方米)																															
車間	2	4,360.66																															
辦事處及綜合建築物	7	6,299.76																															
配電及冷藏室	1	844.75																															
鍋爐房	1	308.58																															
處理室	1	86.02																															
泵房	1	141.18																															
屠宰及切割車間	2	10,780.69																															
待宰車間	1	<u>1,168.40</u>																															
總計：		<u><u>23,990.04</u></u>																															

## 附錄四

## 物業估值

附註：

1. 誠如日期為2006年12月31日的國有土地使用權合約(參考：2006029)顯示，面積36,097平方米之標的土地的土地使用權已獲莆田市國土資源局城廂分局授予 貴公司的間接全資附屬公司天怡(福建)現代農業發展有限公司，作工業用途，代價為人民幣3,519,457.5元。據 貴公司確認，所授出土地的土地出讓金已獲天怡(福建)現代農業發展有限公司全數清償。
2. 誠如日期為2007年7月13日的國有土地使用權證(參考：莆國用(2007)第Y2007083號)顯示，面積36,096.53平方米之標的土地的土地使用權由 貴公司的間接全資附屬公司天怡(福建)現代農業發展有限公司持有，土地使用權年期於2057年2月6日屆滿，作工業用途。
3. 誠如莆田市城鄉規劃局於2006年3月31日出具的建設用地規劃許可證(參考：莆規城用2006-09號)顯示，面積54.15畝(約36,100平方米)的物業的建築地盤已符合城鎮規劃管制。
4. 誠如莆田市國土資源局於2007年2月28日出具的建設用地批准書(參考：莆田市(2007)國土資字第S020號)顯示，面積3.6097公頃的物業的建築地盤已符合城鎮規劃管制。
5. 誠如莆田市城廂區建設局於2010年12月31日出具的建築工程施工許可證(參考：莆城建營證(2010)20號補)顯示，總建築面積24,355平方米之標的建築物的施工已獲許可。
6. 與該物業內3幢總建築面積1,071.95平方米之標的建築物有關的一份房屋所有權證(參考：莆房權證城廂字第C201104589號)於2011年7月25日以天怡(福建)現代農業發展有限公司的名義出具。
7. 與該物業內3幢總建築面積10,969平方米之標的建築物有關的另一份房屋所有權證(參考：莆房權證城廂字第C201104590號)於2011年7月25日以天怡(福建)現代農業發展有限公司的名義出具。
8. 與該物業內2幢總建築面積11,949.09平方米之標的建築物有關的另一份房屋所有權證(參考：莆房權證城廂字第C201104591號)於2011年7月25日以天怡(福建)現代農業發展有限公司的名義出具。
9. 根據 貴集團所提供的資料，主要批准及牌照的所有權及授出狀況如下：

國有土地使用權合約	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
房屋所有權證	有
10. 該物業及本報告第2項物業的土地使用權乃受限於以中國銀行莆田城廂支行為受益人的按揭，以取得最高貸款額人民幣70,000,000元，年期自2010年8月3日開始。

11. 中國法律顧問對該物業的意見如下：

- i. 根據日期為2006年12月31日的國有土地使用權合約(參考：2006029)，面積36,097平方米之標的土地的土地使用權已獲莆田市國土資源局城廂分局授予 貴公司的間接全資附屬公司天怡(福建)現代農業發展有限公司，作工業用途，代價為人民幣3,519,457.5元；
- ii. 所授出土地的土地出讓金已獲天怡(福建)現代農業發展有限公司全數清償；
- iii. 天怡(福建)現代農業發展有限公司已獲授地盤面積36,096.53平方米的物業的國有土地使用權證(參考：莆國用(2007)第Y2007083號)，並持有該物業的土地使用權，年期於2057年2月6日屆滿，作工業用途；
- iv. 天怡(福建)現代農業發展有限公司已取得三份房屋所有權證(參考：莆房權證城廂字第C201104589至C201104591號)，總建築面積為23,990.04平方米；
- v. 天怡(福建)現代農業發展有限公司合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，並可在按揭人同意下，於國有土地使用權證所訂明的年期內合法使用、租賃、轉讓、按揭及以其他方式將其出售；
- vi. 除下文附註(viii)所述的按揭外，該物業並無其他產權負擔；
- vii. 該物業的土地使用權及房屋所有權並無面臨沒收、扣押及其他強制性行動；
- viii. 根據日期為2010年8月3日的貸款上限合約(參考：2010年莆中銀額字第026號)，該物業及本報告第2項物業乃受限於以中國銀行莆田城廂支行為受益人的按揭，以取得最高貸款額人民幣70,000,000元，年期自2010年8月3日開始；
- ix. 根據日期分別為2011年7月5日、2011年7月7日及2011年7月8日的三份貸款合約(參考：2011年莆人借字第039、40及41號)，該物業及本報告第2項物業的土地使用權乃受限於以中國銀行莆田城廂支行為受益人的按揭，以取得銀行融通，自2011年7月5日起取得人民幣30,000,000元、自2011年7月7日起取得人民幣30,000,000元及自2011年7月8日起取得人民幣10,000,000元，為期12個月；及
- x. 由於土地使用權已按優惠土地出讓金授予天怡(福建)現代農業發展有限公司，其須於出售該物業後向政府償付經扣減土地出讓金(達人民幣1,082,910元)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年
			12月31日 現況下的市值 人民幣
2. 位於中國福建省莆田市城廂區華亭鎮西許村及郊溪村之土地、多項建築物及構築物	<p>該物業包括一幅面積約128,694.06平方米的工業土地，其上建有合共56幢單層至三層高的建築物及構築物。該等建築物及構築物包括豬舍、配種圈、產圈、公豬圈、倉庫、豬隻處理室、水處理室、員工宿舍、消毒室、門衛室及配電室。</p> <p>上述建築物的總建築面積約為47,748.93平方米。</p> <p>以上建築物及配套構築物乃於2006年至2009年竣工。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於2056年7月18日屆滿，作工業用途。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作豬舍。	<p>71,000,000</p> <p>( 貴集團應佔100%權益： 71,000,000)</p>

附註：

- 誠如日期為2006年5月18日的國有土地使用權合約(參考：莆國土2006年出字28號)顯示，面積128,694平方米之標的土地(地段編號PS-2006-14)的土地使用權已獲莆田市國土資源局授予 貴公司的間接全資附屬公司天怡(福建)現代農業發展有限公司，作工業用途，代價為人民幣13,126,788元。據 貴公司確認，所授出土地的土地出讓金已獲天怡(福建)現代農業發展有限公司全數清償。
- 誠如日期為2006年10月26日的國有土地使用權證(參考：莆國用(2006)第Y2006038號)顯示，面積128,694.06平方米之標的土地的土地使用權由 貴公司的間接全資附屬公司天怡(福建)現代農業發展有限公司持有，土地使用權年期於2056年7月18日屆滿，作工業用途。
- 誠如日期為2006年9月12日的建設工程規劃許可證(參考：莆城建工字(2006)第009號)顯示，規劃建築面積31,898平方米的豬舍1號至31號的建築工程已符合建築工程規定並已獲批准。
- 與該物業內13幢總建築面積13,326.30平方米之標的建築物有關的一份房屋所有權證(參考：莆房權證城廂字第C20090770號)於2009年12月21日以天怡(福建)現代農業發展有限公司的名義出具。

## 附錄四

## 物業估值

5. 與該物業內另外13幢總建築面積13,326.30平方米之標的建築物有關的另一份房屋所有權證(參考：莆房權證城廂字第C200907701號)於2009年12月21日以天怡(福建)現代農業發展有限公司的名義出具。
6. 與該物業內另外5幢總建築面積6,385.56平方米之標的建築物有關的另一份房屋所有權證(參考：莆房權證城廂字第C200907702號)於2009年12月21日以天怡(福建)現代農業發展有限公司的名義出具。
7. 與該物業內另外2幢總建築面積3,675.99平方米之標的建築物有關的另一份房屋所有權證(參考：莆房權證城廂字第C200907703號)於2009年12月21日以天怡(福建)現代農業發展有限公司的名義出具。
8. 根據 貴集團所提供的資料，主要批准及牌照的所有權及授出狀況如下：

國有土地使用權合約	有
國有土地使用權證	有
建築工程規劃許可證	有
房屋所有權證	有(有關該物業之33幢標的建築物)
9. 據 貴集團表示，彼等正在申請該物業內23幢總建築面積約11,034.78平方米之標的建築物的相關房屋所有權證。在估值過程中，吾等已假設該等建築物已正式通過相關政府機關驗收，可安全使用，並符合作工業用途的所有相關規定。此外，吾等已假設該等建築物的房屋所有權證將於適當時間以天怡(福建)現代農業發展有限公司的名義出具。
10. 該物業及本報告第1項物業的土地使用權乃受限於以中國銀行莆田城廂支行為受益人的按揭，以取得最高貸款額人民幣70,000,000元，年期自2010年8月3日起開始。
11. 中國法律顧問對該物業的意見如下：
  - i. 根據日期為2006年5月18日的國有土地使用權合約(參考：莆國土2006年出字28號)，面積128,694平方米之標的土地(地段編號PS-2006-14)的土地使用權已獲莆田市國土資源局授予天怡(福建)現代農業發展有限公司，作工業用途，代價為人民幣13,126,788元；
  - ii. 所授出土地的土地出讓金已獲天怡(福建)現代農業發展有限公司全數清償；
  - iii. 天怡(福建)現代農業發展有限公司已獲授面積128,694.06平方米的物業的國有土地使用權證(參考：莆國用(2006)第Y2006038號)，並持有該物業的土地使用權，年期於2056年7月18日屆滿，作工業用途；
  - iv. 天怡(福建)現代農業發展有限公司已取得四份房屋所有權證(參考：莆房權證城廂字第C200907700至C2009007703號)，總建築面積為36,714.15平方米；
  - v. 天怡(福建)現代農業發展有限公司正在申請該物業之23幢標的建築物的相關建設工程規劃許可證及房屋所有權證；

- vi. 天怡(福建)現代農業發展有限公司並未取得該物業內其餘23幢建築物的建設工程規劃許可證。由於天怡(福建)現代農業發展有限公司已取得國有土地使用權證，且經參考莆田市城廂區發展計劃局及莆田市建設局出具的相關規劃批准，天怡(福建)現代農業發展有限公司在取得該等建築物的建設工程規劃許可證方面並無法律障礙；
- vii. 天怡(福建)現代農業發展有限公司在取得上述23幢建築物的建設工程規劃許可證或有關建築物施工的必要許可證及房屋所有權證方面並無法律障礙。因此，對天怡(福建)現代農業發展有限公司處以行政處罰的機會相對偏低；
- viii. 根據日期為2010年8月3日的貸款上限合約(參考：2010年莆中銀額字第026號)，該物業及本報告第1項物業乃受限於以中國銀行莆田城廂支行為受益人的按揭，以取得最高貸款額人民幣70,000,000元，年期自2010年8月3日開始；
- ix. 根據日期分別為2011年7月5日、2011年7月7日及2011年7月8日的三份貸款合約(參考：2010年莆人借字第039、40及41號)，該物業及本報告第1項物業的土地使用權乃受限於以中國銀行莆田城廂支行為受益人的按揭，以取得銀行融通，自2011年7月5日起取得人民幣30,000,000元、自2011年7月7日起取得人民幣30,000,000元及自2011年7月8日起取得人民幣10,000,000元，為期12個月；
- x. 除上述按揭外，該物業並無其他產權負擔；
- xi. 該物業的土地使用權並無面臨沒收、扣押及其他強制性行動；及
- xii. 天怡(福建)現代農業發展有限公司合法擁有該物業的土地使用權，並可在按揭人同意下，於國有土地使用權證所訂明的年期內合法使用、租賃、轉讓、按揭及以其他方式將其出售。

估值證書

第二類一貴集團租賃的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 12月31日 現況下的市值 人民幣
3. 中國福建省 泉州市豐澤區 盛世融城7號樓 1601單元及164附屬位	<p>該物業包括位於一幢約在2008年竣工的25層高綜合建築物內16樓的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為159平方米。</p> <p>該物業乃由 貴集團以租賃持有，為期12個月，自2010年11月8日起至2011年11月7日屆滿，月租為人民幣3,200元，並已進一步延期12個月至2012年11月7日屆滿，月租為人民幣3,400元，不包括水電、燃氣費用及其他支出。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室及員工宿舍。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2010年11月8日的租賃協議， 貴集團代表蔡青自獨立第三方張月治租用該物業，為期12個月，自2010年11月8日起至2011年11月7日屆滿，月租為人民幣3,200元，不包括水電、燃氣費用及其他支出。
2. 根據日期為2011年10月26日的租賃協議， 貴集團代表陳寶忠向獨立第三方張月治租用物業，為期12個月，自2011年11月8日起至2012年11月7日屆滿，月租為人民幣3,400元，不包括水電、燃氣費用及其他支出。
3. 據 貴公司確認，蔡青及陳寶忠乃作為代表，以代表 貴集團訂立上述租賃協議。
4. 中國法律顧問對該物業的意見如下：
  - i. 出租方未能提供相關法律文件以證明其對該物業的法定業權。倘出租方並無持有該物業的法定業權，上述租賃協議可能屬無效及作廢。倘租賃物業的租賃協議作廢，出租方須負責向 貴集團補償損失；
  - ii. 倘就上述物業的所有權存有糾紛，將不會對 貴公司的業務及營運造成重大法律風險，原因是 貴集團的辦公室可重置至其他位置；及
  - iii. 根據出租方的書面確認，天怡(福建)現代農業發展有限公司應於租約屆滿後擁有租用該物業的優先權。



估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 12月31日 現況下的市值 人民幣
4. 中國福建省 福州市鼓樓區 溫泉街道五四路 71號國貿廣場23層C室	<p>該物業包括位於一幢約在1994年竣工的32層高辦公室建築物內23樓的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的建築面積約為412.98平方米。</p> <p>該物業乃由 貴集團以租賃持有，為期三年，自2009年3月27日起至2012年3月26日屆滿，月租為人民幣20,649元，不包括管理費、水電及燃氣費用。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2009年3月26日的租賃協議， 貴集團代表蔡盛蔭自獨立第三方潘敏租用該物業，為期三年，自2009年3月27日起至2012年3月26日屆滿，月租為人民幣20,649元。
2. 據 貴公司確認，蔡盛蔭乃作為代表，以代表 貴集團訂立上述租賃協議。
3. 中國法律顧問對該物業的意見如下：
  - i. 潘敏已取得該物業的房屋所有權證，並有權出租該物業；及
  - ii. 根據中國法律，租賃協議對雙方均屬合法及具約束力。天怡(福建)現代農業發展有限公司有權於租賃協議訂明的年期內使用該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 12月31日 現況下的市值 人民幣
5. 中國福建省 福州市華林路 福園花園E座 16號倉庫303	<p>該物業包括位於一幢約在2000年竣工的8層高住宅建築物內1樓的一個貯藏單位。</p> <p>該物業的建築面積約為25平方米。</p> <p>該物業乃由 貴集團以租賃持有，為期一年，自2011年3月12日起至2012年3月11日屆滿，月租為人民幣700元，不包括管理費、水電及電話費用。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作倉庫。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2011年3月12日的租賃協議， 貴集團代表林偉自獨立第三方鄭寶琛租用該物業，為期一年，自2011年3月12日起至2012年3月11日屆滿，月租為人民幣700元。
2. 據 貴公司確認，林偉乃作為代表，以代表 貴集團訂立上述租賃協議。
3. 中國法律顧問對該物業的意見如下：
  - i. 出租方未能提供相關法律文件以證明其對該物業的法定業權。倘出租方並無持有該物業的法定業權，上述租賃協議可能屬無效及作廢。倘租賃物業的租賃協議作廢，出租方須負責向 貴集團補償損失；及
  - ii. 倘就上述物業的所有權存有糾紛，將不會對 貴公司的業務及營運造成重大法律風險，原因是 貴集團的倉庫可重置至其他位置。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 12月31日 現況下的市值 人民幣
6. 中國福建省 莆田市黃石鎮 南洋東大道109號	<p>該物業包括位於一幢約在1998年竣工的6層高綜合建築物內1樓的一個商業單位。</p> <p>該物業的建築面積約為23.6平方米。</p> <p>該物業乃由 貴集團以租賃持有，為期3年，自2011年6月25日起至2014年6月25日屆滿，月租為人民幣2,900元，不包括水電費。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作肉店。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2011年6月25日的租賃協議， 貴公司的間接全資附屬公司天怡(福建)現代農業發展有限公司自 貴集團的獨立第三方黃素琴租用該物業，為期3年，自2011年6月25日起至2014年6月25日屆滿，月租為人民幣2,900元。
2. 中國法律顧問對該物業的意見如下：
  - i. 出租方未能提供相關法律文件以證明其對該物業的法定業權。倘出租方並無持有該物業的法定業權，上述租賃協議可能屬無效及作廢。倘租賃物業的租賃協議作廢，出租方須負責向 貴集團補償損失；及
  - ii. 倘就上述物業的所有權存有糾紛，將不會對 貴公司的業務及營運造成重大法律風險，原因是其可重置至其他位置。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 12月31日 現況下的市值 人民幣
7. 中國福建省 莆田市荔城區 辰門兜市場內北面 第二坎	<p>該物業包括位於一幢在1990年代竣工的6層高住宅建築物內1樓的一個商業單位。</p> <p>該物業的實用樓面面積約為22.5平方米。</p> <p>該物業乃由 貴集團以租賃持有，為期1年，自2011年8月31日起至2012年9月1日屆滿，月租為人民幣800元，不包括水電及清潔費用。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作肉店。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2011年8月31日的租賃協議， 貴公司的間接全資附屬公司天怡(福建)現代農業發展有限公司自 貴集團的獨立第三方林淑琴租用該物業，為期1年，自2011年8月31日起至2012年9月1日屆滿，月租為人民幣800元。
2. 中國法律顧問對該物業的意見如下：
  - i. 出租方未能提供相關法律文件以證明其對該物業的法定業權。倘出租方並無持有該物業的法定業權，上述租賃協議可能屬無效及作廢。倘租賃物業的租賃協議作廢，出租方須負責向 貴集團補償損失；及
  - ii. 倘就上述物業的所有權存有糾紛，將不會對 貴公司的業務及營運造成重大法律風險，原因是其可重置至其他位置。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 12月31日 現況下的市值 人民幣
8. 中國福建省 莆田市荔城區南門 農貿市場第一棟 41號及42號攤位	<p data-bbox="552 539 916 632">該物業包括位於一幢在1980年代竣工的1層高商業建築物內1樓的一個市場攤位。</p> <p data-bbox="552 676 884 738">該物業的總實用樓面面積約為10.8平方米。</p> <p data-bbox="552 783 916 1008">該物業乃由 貴集團以租賃持有，為期一年，自2010年11月1日起至2011年10月31日屆滿，月租為人民幣1,200元，並已進一步延長一年至於2012年10月31日屆滿，月租為人民幣1,300元，不包括水電費。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作肉店。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2010年11月1日的租賃協議， 貴公司的間接全資附屬公司天怡(福建)現代農業發展有限公司自 貴集團的獨立第三方南門農貿市場管理組租用該物業，為期一年，自2010年11月1日起至2011年10月31日屆滿，月租為人民幣1,200元。
2. 根據日期為2011年11月4日的另一份租賃協議， 貴公司的間接全資附屬公司天怡(福建)現代農業發展有限公司自 貴集團的獨立第三方南門農貿市場管理組租用該物業，為期一年，自2011年11月1日起至2012年10月31日屆滿，月租為人民幣1,300元。
3. 中國法律顧問對該物業的意見如下：
  - i. 根據南門農貿市場管理組提供的證明，黃鳳全為該物業的法定擁有人；
  - ii. 根據天怡(福建)現代農業發展有限公司出具的證明，南門農貿市場管理組自黃鳳全、郭春美及黃仲賢租用該物業；
  - iii. 天怡(福建)現代農業發展有限公司與南門農貿市場管理組訂立的租賃協議乃可予執行。由於上述物業的營業地址已於莆田市工商局登記，上述租賃協議無效的法律風險屬微乎其微；及
  - iv. 倘就上述物業的所有權存有糾紛，將不會對 貴公司的業務及營運造成重大法律風險，原因是其可重置至其他位置。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 12月31日 現況下的市值 人民幣
9. 中國福建省莆田市城廂區棠坡市場第三間店舖	<p>該物業包括位於一幢在2000年代竣工的多層綜合建築物內1樓的一個商業單位。</p> <p>該物業的建築面積約為15平方米。</p> <p>該物業乃由 貴集團以租賃持有，為期3年，自2011年12月23日起至2014年12月22日屆滿，月租為人民幣1,500元，不包括水電費。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作肉店。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2011年12月23日的租賃協議， 貴公司的間接全資附屬公司天怡(福建)現代農業發展有限公司自 貴集團的獨立第三方陳麗芳租用該物業，為期3年，自2011年12月23日起至2014年12月22日屆滿，月租為人民幣1,500元，不包括水電費。
2. 中國法律顧問對該物業的意見如下：
  - i. 出租方未能提供相關法律文件以證明其對該物業的法定業權。倘出租方並無持有該物業的法定業權，上述租賃協議可能屬無效及作廢。倘租賃物業的租賃協議作廢，出租方須負責向 貴集團補償損失；及
  - ii. 倘就上述物業的所有權存有糾紛，將不會對 貴公司的業務及營運造成重大法律風險，原因是其可重置至其他位置。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 12月31日 現況下的市值 人民幣
10. 中國福建省 莆田市城廂區 龍橋市場西山 社區48號	<p>該物業包括位於一幢約在2005年竣工的5層高綜合建築物內1樓的一個商業單位。</p> <p>該物業的實用樓面面積約為30.7平方米。</p> <p>該物業乃由 貴集團以租賃持有，為期1年，自2011年9月1日起至2012年8月31日屆滿，月租為人民幣1,200元，不包括水電及清潔費用。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作肉店。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2011年8月20日的租賃協議， 貴公司的間接全資附屬公司天怡(福建)現代農業發展有限公司自 貴集團的獨立第三方劉海健租用該物業，為期1年，自2011年9月1日起至2012年8月31日屆滿，月租為人民幣1,200元。
2. 中國法律顧問對該物業的意見如下：
  - i. 出租方未能提供相關法律文件以證明其對該物業的法定業權。倘出租方並無持有該物業的法定業權，上述租賃協議可能屬無效及作廢。倘租賃物業的租賃協議作廢，出租方須負責向 貴集團補償損失；及
  - ii. 倘就上述物業的所有權存有糾紛，將不會對 貴公司的業務及營運造成重大法律風險，原因是其可重置至其他位置。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 12月31日 現況下的市值 人民幣
11. 中國福建省 莆田市城廂區興安路 梅峰集貿市場 房號82號店面	<p>該物業包括位於一幢約在2000年竣工的3層高商業建築物內1樓及2樓的一個商業單位。</p> <p>該物業的總實用樓面面積約為17.8平方米。</p> <p>該物業乃由 貴集團以租賃持有，為期三年，自2009年3月28日起至2012年3月28日屆滿，月租為人民幣850元(首年)及人民幣1,050元(第二年)及人民幣1,250元(第三年)，不包括水電及清潔費用。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作肉店。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2009年3月27日的租賃協議， 貴公司的間接全資附屬公司天怡(福建)現代農業發展有限公司自 貴集團的獨立第三方許秀萍租用該物業，為期三年，自2009年3月28日起至2012年3月28日屆滿，月租為人民幣850元(首年)及人民幣1,050元(第二年)及人民幣1,250元(第三年)。
2. 中國法律顧問對該物業的意見如下：
  - i. 出租方未能提供相關法律文件以證明其對該物業的法定業權。倘出租方並無持有該物業的法定業權，上述租賃協議可能屬無效及作廢。倘租賃物業的租賃協議作廢，出租方須負責向 貴集團補償損失；及
  - ii. 倘就上述物業的所有權存有糾紛，將不會對 貴公司的業務及營運造成重大法律風險，原因是其可重置至其他位置。



估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 12月31日 現況下的市值 人民幣
12. 中國福建省 莆田市霞皋市場 8-9號攤位	<p>該物業包括位於一幢約在2006年竣工的1層高商業建築物內1樓的一個市場攤位。</p> <p>該物業的總實用樓面面積約為31.5平方米。</p> <p>該物業乃由 貴集團以租賃持有，為期12個月，自2011年3月10日起至2012年3月10日屆滿，月租為人民幣500元，不包括水電及燃氣費用。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作肉店。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2011年3月10日的租賃協議， 貴公司的間接全資附屬公司天怡(福建)現代農業發展有限公司自 貴集團的獨立第三方林建兵租用該物業，為期12個月，自2011年3月10日起至2012年3月10日屆滿，月租為人民幣500元。
2. 中國法律顧問對該物業的意見如下：
  - i. 出租方未能提供相關法律文件以證明其對該物業的法定業權。倘出租方並無持有該物業的法定業權，上述租賃協議可能屬無效及作廢。倘租賃物業的租賃協議作廢，出租方須負責向 貴集團補償損失；及
  - ii. 倘就上述物業的所有權存有糾紛，將不會對 貴公司的業務及營運造成重大法律風險，原因是其可重置至其他位置。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 12月31日 現況下的市值 人民幣
13. 中國福建省 莆田市城廂區 筱塘市場3號	<p>該物業包括位於一幢在2000年代竣工的5層高綜合建築物內1樓的兩個市場攤位。</p> <p>該物業的總實用樓面面積約為20平方米。</p> <p>該物業乃由 貴集團以租賃持有，為期兩年，自2012年2月15日起至2014年2月15日屆滿，月租為人民幣2,200元，不包括水電費。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作肉店。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2011年12月23日的租賃協議， 貴公司的間接全資附屬公司天怡(福建)現代農業發展有限公司自 貴集團的獨立第三方黃國勝租用該物業，為期兩年，自2012年2月15日起至2014年2月15日屆滿，月租為人民幣2,200元。
2. 中國法律顧問對該物業的意見如下：
  - i. 黃國勝已取得該物業的房屋所有權證，並有權租賃該物業；及
  - ii. 根據中國法律，租賃協議對雙方均屬合法及具約束力。天怡(福建)現代農業發展有限公司有權於租賃期內使用該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 12月31日 現況下的市值 人民幣
14. 位於中國福建省 莆田市城廂區 頂社路599號 半圓店舖門店	<p>該物業包括位於一幢在2000年代竣工的6層高綜合建築物內1樓的一個商業單位。</p> <p>該物業的總實用樓面面積約為16.4平方米。</p> <p>該物業乃由 貴集團以租賃持有，為期3年，自2010年6月1日起至2013年5月31日屆滿，月租為人民幣1,100元(首年)、人民幣1,200元(第二年)及人民幣1,300元(第三年)。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作肉店。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2010年5月26日的租賃協議， 貴公司的間接全資附屬公司天怡(福建)現代農業發展有限公司自 貴集團的獨立第三方黃財香租用該物業，為期3年，自2010年6月1日起至2013年5月31日屆滿，月租為人民幣1,100元(首年)、人民幣1,200元(第二年)及人民幣1,300元(第三年)。
2. 中國法律顧問對該物業的意見如下：
  - i. 根據莆田市城廂區鳳凰山街道辦事處新塘社區居民委員會出具的證明，黃財香為該物業的擁有人；
  - ii. 天怡(福建)現代農業發展有限公司與黃財香訂立的租賃協議乃可予執行。由於上述物業的營業地址已於莆田市工商局登記，上述租賃協議無效的法律風險屬微乎其微；及
  - iii. 倘就上述物業的所有權存有糾紛，將不會對 貴公司的業務及營運造成重大法律風險，原因是其可重置至其他位置。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 12月31日 現況下的市值 人民幣
15. 位於中國福建省 莆田市城廂區南門 農貿市場之市場攤位	該物業包括位於一幢約在1998年 竣工的3層高商業建築物內1樓的 一個市場攤位。	該物業現時由 貴集 團佔用作肉店。	無商業價值
	該物業的實用樓面面積約為14.2 平方米。		
	該物業乃由 貴集團以租賃持 有，為期兩年，自2009年1月1日 起至2010年12月31日屆滿(見下 文附註2(iii))，月租為人民幣 2,000元，不包括水電費。		

附註：

1. 根據日期為2009年1月1日的租賃協議，貴公司的間接全資附屬公司天怡(福建)現代農業發展有限公司自 貴集團的獨立第三方南門農貿市場管理組租用該物業，為期兩年，自2009年1月1日起至2010年12月31日屆滿，月租為人民幣2,000元。
2. 中國法律顧問對該物業的意見如下：
  - i. 出租方未能提供相關法律文件以證明其對該物業的法定業權。倘出租方並無持有該物業的法定業權，上述租賃協議可能屬無效及作廢。倘租賃物業的租賃協議作廢，出租方須負責向 貴集團補償損失；
  - ii. 倘就上述物業的所有權存有糾紛，將不會對 貴公司的業務及營運造成重大法律風險，原因是其可重置至其他位置；
  - iii. 據 貴公司確認，承租方仍然正在佔用該物業，並按已屆滿租約所述的相同方式向出租方支付租金。根據相關中國法律，並無遭出租方逐出該物業的承租方於租約屆滿時乃獲出租方暗示許可根據已屆滿租約的相同條款及條件佔用同一物業。該暗示租約須由出租方向承租方送達合理通知後予以釐定；及
  - iv. 根據出租方的書面確認，倘出租方出租該物業，天怡(福建)現代農業發展有限公司應擁有租用該物業的優先權。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 12月31日 現況下的市值 人民幣
16. 中國福建省 莆田市荔城區 梅園東路城北市場 西區固定攤位編號 第06、07、08、09號	該物業包括位於一幢在1990年代竣工的7層高綜合建築物內1樓的一個市場攤位。  該物業的總實用樓面面積約為37.7平方米。	該物業現時由 貴集團佔用作肉店。	無商業價值
	該物業乃由 貴集團以租賃持有，為期一年，自2011年4月1日起至2012年3月31日屆滿，月租為人民幣2,600元，而租金在直至屆滿日期之前每年增加10%，不包括水電費。		

附註：

1. 根據日期為2009年9月27日的租賃協議，貴公司的間接全資附屬公司天怡(福建)現代農業發展有限公司自 貴集團的獨立第三方莆田市商品市場物業管理有限公司租用該物業，為期一年，自2011年4月1日起至2012年3月31日屆滿，月租為人民幣2,600元，及租金每年增加10%，直至屆滿日期為止。
2. 中國法律顧問對該物業的意見如下：
  - i. 根據福建省莆田市荔城區市場服務中心城南市場管理站出具的證明，莆田市商品市場物業管理有限公司為該物業的擁有人；
  - ii. 天怡(福建)現代農業發展有限公司與吳兆強訂立的租賃協議乃可予執行。由於上述物業的營業地址已於莆田市工商局登記，上述租賃協議無效的法律風險屬微乎其微；及
  - iii. 倘就上述物業的所有權存有糾紛，將不會對 貴公司的業務及營運造成重大法律風險，原因是其可重置至其他位置。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 12月31日 現況下的市值 人民幣
17. 中國福建省 莆田市城廂區 下磨市場A區 45及46號攤位	<p>該物業包括位於一幢在1990年代竣工的2層高商業建築物內1樓的一個市場攤位。</p> <p>該物業的總實用樓面面積約為13平方米。</p> <p>該物業乃由 貴集團以租賃持有，年期自2011年5月1日起至2016年4月30日屆滿，月租為人民幣2,300元(首年)，而租金在直至屆滿日期之前每年增加5%，不包括水電費。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作肉店。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2011年4月29日的租賃協議， 貴公司的間接全資附屬公司天怡(福建)現代農業發展有限公司自 貴集團的獨立第三方莆田市下磨投資有限公司租用該物業，自2011年5月1日起至2016年4月30日屆滿，月租為人民幣2,300元(首年)，而租金在直至屆滿日期之前每年增加5%，直至屆滿日期為止。
2. 中國法律顧問對該物業的意見如下：
  - i. 出租方未能提供相關法律文件以證明其對該物業的法定業權。倘出租方並無持有該物業的法定業權，上述租賃協議可能屬無效及作廢。倘租賃物業的租賃協議作廢，出租方須負責向 貴集團補償損失；及
  - ii. 倘就上述物業的所有權存有糾紛，將不會對 貴公司的業務及營運造成重大法律風險，原因是其可重置至其他位置。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 12月31日 現況下的市值 人民幣
18. 中國福建省 莆田市拱辰辦 荔園小區B2-107	<p>該物業包括位於一幢約在2007年竣工的7層高綜合建築物內1樓的一個商業單位。</p> <p>該物業的建築面積約為43.35平方米。</p> <p>該物業乃由 貴集團以租賃持有，為期兩年，自2011年9月10日起至2013年9月9日屆滿，月租為人民幣1,600元，不包括水電費。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作肉店。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2011年6月21日的房屋所有權證(參考：莆房權證荔城字第L201110842號)規定，建築面積43.35平方米的該物業乃由林麗平持有。
2. 根據日期為2011年8月24日的租賃協議， 貴公司的間接全資附屬公司天怡(福建)現代農業發展有限公司自 貴集團的獨立第三方林麗平租賃該物業，為期兩年，自2011年9月10日起至2013年9月9日屆滿，月租為人民幣1,600元，不包括水電費。
3. 中國法律顧問對該物業的意見如下：
  - i. 林麗平已取得該物業的房屋所有權證(參考：莆房權證荔城字第L201110842號)，並有權出租該物業；及
  - ii. 根據中國法律，租賃協議對雙方均屬合法及具約束力。天怡(福建)現代農業發展有限公司有權於租賃期內使用該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 12月31日 現況下的市值 人民幣
19. 中國福建省莆田市涵江區涵興路僑新市場沿街商舖4號	<p>該物業包括位於一幢約在2009年竣工的2層高綜合建築物內1樓的一個商業單位。</p> <p>該物業的建築面積約為16平方米。</p> <p>該物業乃由 貴集團以租賃持有，自2011年10月25日起至2014年10月25日屆滿，月租為人民幣2,500元，不包括水電費。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作肉店。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2011年10月25日的租賃協議， 貴公司的間接全資附屬公司天怡(福建)現代農業發展有限公司自 貴集團的獨立第三方陳玉輝租用該物業，自2011年10月25日起至2014年10月25日屆滿，月租為人民幣2,500元，不包括水電費。
2. 中國法律顧問對該物業的意見如下：
  - i. 陳玉輝已取得該物業的房屋所有權證，並有權出租該物業；及
  - ii. 根據中國法律，租賃協議對雙方均屬合法及具約束力。天怡(福建)現代農業發展有限公司有權於租賃期內使用該物業。



估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 12月31日 現況下的市值 人民幣
20. 中國福建省福州市台江區安淡新村E樓39-42號店	<p>該物業包括位於一幢約於2000年竣工的8層高綜合建築物內1樓的一個商業單位。</p> <p>該物業的建築面積約為10平方米。</p> <p>該物業乃由 貴集團以租賃持有，為期1年，自2011年11月1日起至2012年11月1日屆滿，月租為人民幣2,000元，不包括水電費。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作肉店。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2011年11月1日的租賃協議， 貴公司的間接全資附屬公司天怡(福建)現代農業發展有限公司自 貴集團的獨立第三方許來泉租用該物業，為期1年，自2011年11月1日起至2012年11月1日屆滿，月租為人民幣2,000元，不包括水電費。
2. 中國法律顧問對該物業的意見如下：
  - i. 出租方未能提供相關法律文件以證明其對該物業的法定業權。倘出租方並無持有該物業的法定業權，上述租賃協議可能屬無效及作廢。倘租賃物業的租賃協議作廢，出租方須負責向 貴集團補償損失；及
  - ii. 倘就上述物業的所有權存有糾紛，將不會對 貴公司的業務及營運造成重大法律風險，原因是其可重置至其他位置。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 12月31日 現況下的市值 人民幣
21. 香港 上環 干諾道中168-200號 信德中心 西翼33樓 3312室	<p>該物業包括位於一個商業／渡輪碼頭平台上的39層高辦公大樓內33樓的一個辦公室。該建築物約於1985年竣工。</p> <p>該物業的建築面積約為282.70平方米(3,043平方呎)。</p> <p>該物業乃由 貴集團以分租租賃租用，年期自2011年6月1日起至2013年5月31日屆滿，作辦公室用途，月租為112,591港元，不包括差餉、管理費、水電費及所有其他支出。</p>	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. 該物業的登記擁有人為獨立第三方Fujian Properties Limited，於1998年10月30日登記，契約備忘錄編號為UB7611211。
2. 根據Fujian Properties Limited與金威資源控股有限公司於2011年5月26日訂立的分租同意函，金威資源控股有限公司已取得登記擁有人的同意分租該物業予維德有限公司。
3. 根據日期為2011年8月5日的分租協議， 貴公司直接全資附屬公司維德有限公司自 貴集團的獨立第三方金威資源控股有限公司租用該物業，自2011年6月1日起至2013年5月31日屆滿，作辦公室用途，月租為112,591港元，不包括差餉、管理費、水電費及所有其他支出。
4. 該物業的共同契約及管理協議契諾已獲登記(參見日期為1986年3月4日的契約備忘錄，編號為UB3018018)。
5. 該物業於中環分區計劃大綱圖編號S/H4/13內被劃為「商業」用途的區域內。