

附錄四

物業估值

以下為獨立估值師●就其對本集團所持有的物業權益於二零一三年十二月三十一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。

●

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

按照惠生國際控股有限公司(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二零一三年十二月三十一日(「估值日期」)的市場總額的意見。

估值基準

吾等對該等物業的估值指市值。所謂市場總額，就吾等所下的定義而言，指「資產或負債經適當推銷後，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資產或負債易手的估計金額」。

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項及第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場總額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場總額進行估值時，已採用比較法。

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 貴公司中國法律顧問 ● 就中國相關法律及法規以及有關土地使用權及 貴集團物業權益的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等方面的意見。

吾等並無詳細實地量度以核實該等物業樓面面積的準確性，惟假設吾等所獲提供的文件所示的樓面面積為正確。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。

●已於二零一二年十二月三十一日對該等位於中國的物業進行視察。●為皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。●已於二零一三年八月二十二日對位於香港的物業進行視察。●為皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。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成知情的意見，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●以及香港測量師學會所頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)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

惠生國際控股有限公司
董事會 台照

代表

●

●

●

●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，且在香港、澳門及中國物業估值方面擁有逾10年經驗。

附錄四

物業估值

估值概要

物業	於二零一三年	貴集團	貴集團
	於二零一三年 十二月三十一日 現況下的 市場總額	於二零一三年 十二月三十一日 的應佔權益	於二零一三年 十二月三十一日 應佔物業權益 的價值
	人民幣	%	人民幣
第一類 — 貴集團已獲政府出讓長期土地使用權而持有及佔用物業			
1. 中國 湖南省 常德市 武陵區 蘆荻山鄉 蘆山村內之 土地及建築物	20,000,000	100%	20,000,000
2. 中國 湖南省 常德市 常德經濟技術開發區 桃林路以北，四號路以西之 土地及建築物	146,520,000	100%	146,520,000
第二類 — 貴集團並未獲政府出讓長期土地使用權而持有及佔用之物業			
3. 中國 湖南省 常德市 鼎城區 石公橋鎮 龍子崗村4，5，6，7村民小組	無商業價值		無商業價值

附錄四

物業估值

物業	貴集團		
	於二零一三年 十二月三十一日 現況下的 市場總額 人民幣	貴集團 於二零一三年 十二月三十一日 的應佔權益 %	於二零一三年 十二月三十一日 應佔物業權益 的價值 人民幣
第三類 — 貴集團租用物業			
4. 中國 湖南省 常德市 鼎城區 石公橋鎮 龍子崗村4, 5, 6, 7村民小組	無商業價值		無商業價值
5. 中國 湖南省 臨澧縣 楊板鄉 青陽村	無商業價值		無商業價值
6. 香港 德輔道中267-275號 龍記大廈 九樓901室	無商業價值		無商業價值
	總計：	<u><u>166,520,000</u></u>	<u><u>166,520,000</u></u>

估值證書

第一類一貴集團已獲政府出讓長期土地使用權而持有及佔用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年
			十二月三十一日 現況下的市場總額
			人民幣
1. 湖南省 常德市 武陵區 蘆荻山鄉 蘆山村內之 土地及建築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約33,251.2平方米的工業用地，其上建有28幢單層至三層高的建築物及配套構築物。</p> <p>該等建築物包括一幢三層高辦公室大樓、兩幢三層高宿舍大樓、一幢單層宿舍大樓、一幢兩層高車間大樓、7幢單層車間及多幢單層配套大樓，總樓面面積約8,790.02平方米。</p> <p>配套構築物主要包括污水處理廠、圍欄、警衛室及閘門。</p> <p>上述建築物及配套構築物於二零零四年至二零零八年間竣工。</p> <p>物業的土地使用權將於二零六一年三月十六日屆滿，限期內可作工業用途。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作屠宰場之用。</p>	<p>20,000,000</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 20,000,000</p>

附註：

- 誠如日期為二零一一年三月十七日的國有土地使用權合約(參考編號：022896)顯示，常德市國土資源局將地盤面積33,251.2平方米的物業土地使用權授予 貴公司間接全資附屬公司湖南惠生肉業有限公司(前稱為湖南惠生肉業股份有限公司)作工業用途，代價為人民幣8,570,000元。據 貴公司中國法律顧問確認，湖南惠生肉業股份有限公司已悉數支付土地出讓金。
- 誠如日期為二零一一年六月九日的國有土地使用權證(參考編號：常國用(2011)第50號)顯示，湖南惠生肉業股份有限公司持有面積為33,251.2平方米的標的土地之土地使用權作工業用途，年期於二零六一年三月十六日屆滿。
- 誠如28份日期均為二零一一年七月五日的房屋所有權證(參考編號：常房權證監證字第0338960-0338987號)顯示，該等房屋所有權證有關於該物業總樓面面積8,790.02平方米的28幢建築物並以湖南惠生肉業股份有限公司名義發出。
- 根據日期為二零一二年七月二十六日的最高額抵押合同(參考編號：華銀常最抵字第2012年070104號)，該物業的土地使用權及28幢建築物自二零一二年七月三十日至二零一五年七月二十九日期間抵押予華融湘江銀行股份有限公司常德分行，抵押價值分別為人民幣9,450,000元及人民幣5,550,000元。

附錄四

物業估值

5. 根據 貴集團提供的資料，業權和主要批准及牌照之授出狀況如下：

國有土地使用權合約	:	有
國有土地使用權證	:	有
房屋所有權證	:	有

6. 貴公司中國法律顧問對該物業的意見如下：

- i. 於二零一一年三月十七日，湖南惠生肉業股份有限公司與常德市國土資源局就標的土地訂立國有土地使用權出讓合同，土地使用權出讓金為人民幣8,570,000元，而湖南惠生肉業股份有限公司已悉數支付上述出讓金；
- ii. 誠如常德市國土資源局於二零一一年八月十八日發出的確認書顯示，標的土地計劃撥作特定屠豬工業用途。湖南惠生肉業股份有限公司於二零零七年十二月十八日註冊成立之前，標的土地已合法認可為國有建設用地。按照常德市土地使用總體規劃以及湖南惠生肉業股份有限公司實際佔用標的土地作屠豬場用途，常德市國土資源局於二零一一年三月十七日與湖南惠生肉業股份有限公司訂立國有土地使用權出讓合同。其後，於二零一一年三月繳付土地出讓金之後，標的土地的國有土地使用權證於二零一一年六月九日以湖南惠生肉業股份有限公司的名義簽發。國有土地使用權證簽發之前，湖南惠生肉業股份有限公司獲常德市國土資源局授權佔用標的土地，並無違反國家及地方土地管理法律。因此，常德市國土資源局不會向湖南惠生肉業股份有限公司徵收任何類別的罰款；
- iii. 湖南惠生肉業股份有限公司已合法領取28幢總樓面面積8,790.02平方米標的建築物的房屋所有權，標的建築物的合共28份房屋所有權證以湖南惠生肉業股份有限公司的名義簽發；
- iv. 湖南惠生肉業股份有限公司取得該物業合法有效的土地和房屋所有權，並為該物業的唯一擁有人，合資格於土地使用權期限內佔用、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；
- v. 根據日期為二零一二年七月二十六日的最高額抵押合同(參考編號：華銀常最抵字第2012年070104號)，該物業的土地使用權及28幢建築物自二零一二年七月三十日至二零一五年七月二十九日期間抵押予華融湘江銀行股份有限公司常德分行，抵押價值分別為人民幣9,450,000元及人民幣5,550,000元。華融湘江銀行股份有限公司常德分行已獲頒發土地他項權證(參考編號：常他項2012第1366號)及房屋他項權證(參考編號：常房他證他權字第0084932)；及
- vi. 除上述按揭之外，該物業的土地使用權及房屋所有權不受任何擔保、按揭、扣押、其他產權負擔或限制所限。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 十二月三十一日 現況下的市場總額
			人民幣
2. 湖南省 常德市 常德經濟技術 開發區 桃林路以北， 四號路以西之 土地及建築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約 66,665.18平方米的工業用地。</p> <p>該物業上建有一幢單層(部分為 三層高)屠宰場和肉品加工廠房、 一幢六層高(另加一層地庫)宿舍 及食堂大樓以及五層高行政辦公 大樓，樓面面積分別為26,400平方 米、6,916平方米及4,464平方米。 建築物已於二零一三年竣工。</p> <p>物業的土地使用權將於二零六一 年十月二十八日屆滿，限期內可 作工業用途。</p>	<p>該物業現時由 貴集團 於其試運期間估用作屠 宰之用。</p>	<p>146,520,000</p> <p>貴集團應佔 100% 權益： 146,520,000</p>

附註：

- 誠如日期為二零一一年十月二十八日的國有土地使用權合約(參考編號：DS2011-22)顯示，常德市國土資源局將地盤面積66,665.18平方米的物業土地使用權授予 貴公司間接全資附屬公司湖南惠生肉業有限公司作工業用途，代價為人民幣16,800,000元。據 貴公司中國法律顧問確認，湖南惠生肉業有限公司已悉數支付土地出讓金。據 貴公司確認，土地收購總成本(包括土地出讓金)為人民幣27,672,000元。

依照國有土地使用權出讓合同規定，標的土地受限於以下重大開發條件：

地積比率	:	不少於1倍
地盤覆蓋率	:	不少於30%
綠地率	:	不超過20%
附屬設施樓面面積	:	不超過開發總樓面面積的7%
建築契約	:	不遲於二零一二年十月二十八日施工及 不遲於二零一四年十月二十七日竣工

- 誠如日期為二零一一年十月三十一日的國有土地使用權證(參考編號：常(德)國用(2011)第31號)顯示，湖南惠生肉業有限公司持有面積為66,665.18平方米的標的土地之土地使用權作工業用途，年期於二零一一年十月二十八日屆滿。
- 誠如常德市規劃局德山分局於二零一一年十月二十八日簽發建設用地規劃許可證(參考編號：地字第201110020號)顯示，面積66,665.18平方米標的土地的許可城鎮規劃用途屬工業類，項目名稱為「肉類產品加工」。

附錄四

物業估值

4. 誠如常德市規劃局德山分局於二零一二年八月十五日簽發的建設工程規劃許可證(參考編號：常規德建字第201208124號)顯示，總樓面面積30,151平方米的廠房大樓發展工程已獲批准。
5. 誠如常德市規劃局德山分局於二零一三年三月二十六日簽發的兩份建設工程規劃許可證(參考編號：常規德建字第201303022，201303023號)顯示，行政辦公大樓(總樓面面積4,464平方米)和宿舍及食堂大樓(總樓面面積6,916平方米)之發展工程已獲批准。
6. 誠如常德市住房和城鄉建設局於二零一三年三月二十日簽發的建築工程施工許可證(參考編號：430702201106220101)，總樓面面積26,400平方米的廠房大樓(待宰欄除外)發展工程已獲批准。
7. 誠如常德市住房和城鄉建設局於二零一三年七月三十一日簽發的建築工程施工許可證(參考編號：43070220130731010)顯示，總樓面面積11,380平方米的行政辦公大樓和宿舍及食堂大樓的發展工程已獲批准。
8. 根據日期為二零一三年七月二十四日的最高額抵押合同(參考編號：華銀常最抵字第2013年0107003號)，該物業的土地使用權及標的大樓自二零一三年八月五日至二零一六年八月五日期間抵押予華融湘江銀行股份有限公司常德分行，抵押價值分別為人民幣15,000,000元及人民幣30,000,000元。
9. 根據 貴集團提供的資料，業權和主要批准及牌照之授出狀況如下：

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
建設工程規劃許可證	:	有
建設工程施工許可證	:	有(就廠房大樓)
10. 貴公司中國法律顧問對該物業的意見如下：
 - i. 於二零一一年十月二十八日，湖南惠生肉業有限公司與常德市國土資源局就標的土地訂立國有土地使用權出讓合同，土地使用權出讓金為人民幣16,800,000元，而湖南惠生肉業有限公司已悉數支付上述出讓金；
 - ii. 湖南惠生肉業有限公司為該物業的唯一合法擁有人，有權合法佔用、租賃、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - iii. 根據日期為二零一三年七月二十四日的最高額抵押合同(參考編號：華銀常最抵字第2013年0107003號)，該物業的土地使用權及標的大樓自二零一三年八月五日至二零一六年八月五日期間抵押予華融湘江銀行股份有限公司常德分行，抵押價值分別為人民幣15,000,000元及人民幣30,000,000元。華融湘江銀行股份有限公司常德分行已獲頒發土地他項權證(參考編號：常他項2012第1366號)。除上述抵押外，該物業不受任何擔保、按揭、扣押、其他產權負擔或限制所限；
 - iv. 湖南惠生肉業有限公司就廠房大樓(待宰欄除外)已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
 - v. 湖南惠生肉業有限公司就辦公室、食堂及宿舍大樓之建築工程已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；及
 - vi. 湖南惠生肉業有限公司對該物業的建設已依法取得建設用地規劃許可，其中的廠房(不含待宰欄)和辦公樓和食堂宿舍工程均已依法取得建設工程規劃許可和建築工程施工許可，依法可以動工建設；在工程建設完成並通過竣工驗收得到政府信納後，可依法向房地產主管部門申請辦理房產登記及申領房屋所有權證。

估值證書

第二類 一 貴集團並未獲政府出讓長期土地使用權而持有及佔用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 十二月三十一日 現況下的市場總額
			人民幣
3. 湖南省 常德市 鼎城區 石公橋鎮 龍子崗村4, 5, 6, 7村民小組	該物業包括一幅地盤面積約1,100平方米的土 地，其上建有兩幢單 層建築物及多幢構築物。 據 貴公司提供的資料，建築物 包括總樓面面積約650平方米的 泵房及飼料混合廠。上述建築物 及構築物約於二零零八年竣工。	貴集團現時佔用該物業 作配套設施用途。	無商業價值

附註：

1. 誠如日期為二零零七年十二月二十一日的協議顯示，貴集團的獨立第三方黃明祥同意將一幅土地及其上建有的建築物轉讓予 貴公司間接全資附屬公司惠生豬廠，代價為人民幣51,000元(見下文附註3(i))。
2. 根據 貴集團提供的資料，業權和主要批准及牌照之授出狀況如下：

國有土地使用權合約	:	無
國有土地使用權證	:	無
建設用地規劃許可證	:	無
建設工程規劃許可證	:	無
建設工程施工許可證	:	無
3. 貴公司中國法律顧問對該物業的意見如下：
 - i. 儘管原協議由惠生豬廠簽訂，據湖南惠生肉業有限公司確認，其總經理於濟世先生代表湖南惠生肉業有限公司簽訂該協議；
 - ii 在欠缺物業轉讓的法律文件之情況下，中國律師無法確定該物業的業權登記和轉讓批准、該物業轉讓的有效性以及湖南惠生肉業有限公司的物業權利；
 - iii. 倘若黃明祥以宅基地性質合法擁有標的土地，土地連同其上的構築物可根據湖南省集體建設用地管理暫行辦法轉讓予合資格的村民。湖南惠生肉業有限公司並不符合資格成為合資格村民。此外，倘若土地並無符合許可用途，政府有權重收該物業。因此，倘若政府機構或其他第三方反

- 對物業業權、物業轉讓、該物業現時用途並建議重收該物業，湖南惠生肉業有限公司將承擔終止佔用該物業權利的風險；
- iv. 除上述風險外，倘政府視該物業轉讓為非法，湖南惠生肉業有限公司被視為不獲授權佔用該物業，其或須繳付每平方米不多於人民幣30元的罰款；及
 - v. 據湖南惠生肉業有限公司確認，該物業用作加工及泵房用途。倘若終止土地使用權，湖南惠生肉業有限公司可重置該物業，對其營運不會構成不利影響。
4. 由於 貴集團並未獲政府出讓長期土地使用權，故此吾等對 貴集團的物業權益不賦予商業價值。

估值證書

第三類 — 貴集團租用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 十二月三十一日 現況下的市場總額
			人民幣
4. 湖南省 常德市 鼎城區 石公橋鎮 龍子崗村4, 5, 6, 7村民小組	<p>該物業包括一幅地盤面積約41,533.54平方米(62.3畝)的土地，其上建有多幢建築物及構築物。</p> <p>據貴公司提供的資料，建築物及構築物包括55幢總樓面面積約21,113.8平方米的建築物及構築物。上述建築物及構築物於二零零七年至二零一三年間竣工。</p> <p>貴集團根據為期21年的租約持有該物業，租約的期限自二零零七年十二月二十五日至二零二八年十二月二十四日止，年租為每畝人民幣380元(不包括管理費)。</p>	貴集團現時佔用該物業作養殖用途。	無商業價值

附註：

1. 誠如日期為二零零八年一月五日土地承包經營合同顯示，貴公司間接全資附屬公司湖南惠生肉業股份有限公司向貴集團獨立第三方湖南省常德市鼎城區石公橋鎮龍子崗村承辦該物業作生豬養殖場用途，期限自二零零七年十二月二十五日至二零二八年十二月二十四日為期21年，每年的承辦費為每畝人民幣380元(不包括管理費)。
2. 經貴集團確認，湖南惠生肉業股份有限公司建設土地上的建築物，建築總成本約為人民幣27,000,000元。
3. 貴公司中國法律顧問對該物業的意見如下：
 - i. 根據日期為二零零八年一月五日土地承包經營合同顯示，湖南惠生肉業股份有限公司向湖南省常德市鼎城區石公橋鎮龍子崗村承辦該物業作生豬養殖場用途，期限自二零零七年十二月二十五日至二零二八年十二月二十四日為期21年，每年的承辦費為人民幣23,674元(另加每年管理費人民幣5,000元)。土地承包經營合同屬合法有效；

- ii. 根據常德市鼎城區國土資源局於二零一零年一月十四日簽發的國土資源違法案件行政處罰決定書，標的土地原來確認為基本農田，因此，湖南惠生肉業股份有限公司佔用標的土地違反中國土地管理法第3、43及44條，故此上述土地承包經營合同應屬無效。局方進一步確認其於二零零九年十二月變更土地使用總體規劃，增加與該物業導致損失的農田同質同量的基本農田，並將約23畝被佔用土地的性質改為建設用地。然而湖南惠生肉業股份有限公司須受以下懲罰：
 - (a) 交還標的土地面積26.6畝的未發展部分，並還原該部分為耕地；
 - (b) 拆除交還土地部分的圍牆；及
 - (c) 繳交罰款合共人民幣150,000元。
- iii. 根據常德市鼎城區土地資源局於二零一一年九月二十六日簽發的確認書，湖南惠生肉業股份有限公司已於限定期間實施國土資源違法案件行政處罰決定書所載的一切處罰措施，標的土地的性質已由基本農田改為預留建設用地(就已發展部分)及一般農用地(就未發展部分)，而湖南惠生肉業股份有限公司根據土地承包經營合同獲授權佔用該物業。因此，土地承包經營合同載列的所有權利及責任屬合法有效。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 十二月三十一日 現況下的市場總額
			人民幣
5. 湖南省 臨澧縣 楊板鄉 青陽村	<p>該物業包括一幅地盤面積約36,000平方米(54畝)的空置土地，其上現正建設養殖場。</p> <p>土地已發展成合共13個單層豬舍、一幢兩層高辦公室大樓及一個單層配電室，總樓面面積約13,165.5平方米。建築物於二零一三年竣工。</p> <p>貴集團根據為期30年的租約持有該物業，租約的期限自二零一二年十月二十二日至二零四二年十月二十二日止，年租為每畝人民幣240元(每平方米人民幣0.36元)(不包括水電費及其他開支)。</p>	<p>該物業現時由 貴集團於其試運期間佔用作養殖用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 誠如日期為二零一二年十月二十一日的土地租約顯示，貴公司間接全資附屬公司湖南惠生肉業有限公司向 貴集團的獨立第三方臨澧縣楊板鄉青陽村村民委員會租用該物業，租約為期30年，期限自二零一二年十月二十二日至二零四二年十月二十二日止，年租為每畝人民幣240元(每平方米人民幣0.36元)(不包括水電費及其他開支)。
2. 經 貴公司確認，於估值日期就該物業已支銷的建築總成本約人民幣8,200,000元。
3. 貴公司中國法律顧問對該物業的意見如下：
 - i. 湖南惠生肉業有限公司於二零一二年十月二十一日與臨澧縣楊板鄉青陽村村民委員會訂立土地租約，以一筆過租金人民幣388,800元租用面積54畝的土地，租期30年自二零一二年十月二十二日起至二零四二年十月二十二日止。據湖南惠生肉業有限公司確認。該土地用作建設生豬養殖場；
 - ii. 根據臨澧縣人民政府於二零一二年十一月二十三日簽發的林權證(參考編號：臨林證字2012第2415160199號)，林權擁有人為楊板鄉青陽村，地盤面積54畝的林權土地使用權持有人為常德五星農業發展公司，年期為30年；

附錄四

物業估值

- iii. 於二零一二年九月五日，湖南省林業廳向湖南惠生肉業有限公司出具使用林地審核同意書(參考編號：湘林地許准20121282號)，准許使用面積一公頃的林地(包括0.173公頃經濟林及0.827公頃其他林地)作發展生態豬養殖基地；
- iv. 於二零一二年八月十八日，湖南惠生肉業有限公司就該一公頃林地提交農業結構調整用地(畜禽養殖)備案表(參考編號：2012-08)。該申請已於二零一二年八月經由臨澧縣楊板鄉青陽村村民委員會、臨澧縣楊板鄉市政府、臨澧縣畜牧獸醫水產局、臨澧縣國土資源局及臨澧縣人民政府批准；
- v. 於二零一三年七月二十二日，臨澧縣國土資源局回覆上述申請，並出具書面確認函，確定湖南惠生肉業有限公司於臨澧縣楊板鄉青陽村發展的生態豬養殖基地覆蓋土地面積(包括林地及農地)54畝(包括池塘面積約36,000平方米)。在該總土地面積中，建築面積約佔10,000平方米(其上興建豬舍、倉庫及行政大樓)，餘下土地面積則為未建土地(包括池塘面積)。該土地乃租自臨澧縣楊板鄉青陽村村民委員會；
- vi. 如臨澧縣國土資源局及農業部頒佈並經臨澧縣人民政府批准的《關於完善設施農用地管理有關問題的通知》所表明，已透過提交農業結構調整用地(畜禽養殖)備案表(參考編號：2012-08)完成有關於該土地發展生豬養殖場的申請；
- vii. 於上述備案表填寫的資料與該項目的實際開發條件一致，並已遵照相關申請規則；
- viii. 湖南惠生肉業有限公司已就租賃、佔用及使用該土地取得一切所需的同意及批准、完成一切所需的程序，並已遵守上述《關於完善設施農用地管理有關問題的通知》，且並無違反法律及法規；
- ix. 於二零一三年七月三十一日，林權證持有人常德五星農業發展公司出具書面確認函，不可撤回及無條件地確認其已批准湖南惠生肉業有限公司於標的土地發展生態豬養殖基地，並准許該項目免費持續佔用標的土地。倘湖南惠生肉業有限公司於日後成立新企業經營該項目，而常德五星農業發展公司成為該新企業的股東之一，其將按無償方式以新企業的名義就該土地申請簽發新的林權證；及
- x. 貴公司中國法律顧問認為上述湖南惠生肉業有限公司訂立的土地租約已遵守中國法律，並且合法有效。湖南惠生肉業有限公司已就租賃、佔用及使用該標的土地取得一切所需的同意及批准、完成一切相關程序，並已遵守上述《關於完善設施農用地管理有關問題的通知》，且並無違反法律及法規。

附錄四

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年
			十二月三十一日 現況下的市場總額 人民幣
6. 香港 德輔道中 267-275號 龍記大廈 九樓901室	<p>該物業包括一幢約於一九七四年竣工的22層高商業大樓九樓的一個辦公室。</p> <p>該物業的樓面面積及可出售樓面面積分別約為420平方尺及265平方尺。</p> <p>貴集團根據為期兩年的租約持有該物業，租約的期限自二零一三年八月十九日至二零一五年八月十八日止，月租為11,000港元(包括管理費但不包括政府差餉)。</p>	貴集團現時佔用該物業作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的登記業主為獨立第三方The San Wui Commercial Society of Hong Kong，透過日期為一九七四年九月六日的註冊檔號UB1104091登記。該物業根據政府租契持有，自一九零零年七月十七日至一九零一年一月三十一日之間起計為期999年。
2. 該物業由The San Wui Commercial Society of Hong Kong租予獨立第三方Ever Team International (HK) Limited，自二零一三年二月十八日起計至二零二三年二月十七日止為期10年。租約以編號13041202430443註冊，日期為二零一三年三月二十六日。
3. 誠如日期為二零一三年八月十四日的租約顯示，Ever Team International (HK) Limited分租該物業予貴公司全資附屬公司香港惠生肉類食品有限公司，期限自二零一三年八月十九日至二零一五年八月十八日為期兩年，月租為11,000港元(包括管理費但不包括政府差餉)。
4. 該物業座落區域現被西營盤及上環分區計劃大綱圖(編號S/H3/28)項下規劃為「商業」用途。