
此乃要件 請即處理

閣下如對建議的任何方面、本計劃文件或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有中國糧油控股有限公司的股份，應立即將本計劃文件連同附隨的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本計劃文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本計劃文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本計劃文件僅供參考，並不構成收購、購買或認購中糧集團(香港)有限公司或中國糧油控股有限公司之任何證券之邀請或要約。



COFCO (HONG KONG) LIMITED
中糧集團(香港)有限公司
(於香港註冊成立的有限公司)



CHINA AGRI-INDUSTRIES HOLDINGS LIMITED
中國糧油控股有限公司
(於香港註冊成立的有限公司)
(股份代號：606)

(1)有關根據公司條例第673條
由中糧集團(香港)有限公司透過計劃安排
將中國糧油控股有限公司私有化之建議
及
(2)建議撤銷中國糧油控股有限公司的上市地位

中糧集團(香港)有限公司之財務顧問



獨立董事委員會之獨立財務顧問



除文義另有所指外，本計劃文件(包括此封面頁)所用詞彙具有本計劃文件「釋義」一節所界定的涵義。

董事會函件載於本計劃文件第四部分。獨立董事委員會函件載於本計劃文件第五部分，當中載有其就建議及購股權要約向獨立股東及購股權持有人提供的意見。新百利(即獨立財務顧問)函件載於本計劃文件第六部分，當中載有其就建議及購股權要約向獨立董事委員會提供的意見。計劃的說明陳述載於本計劃文件第七部分。

股東及購股權持有人應採取的行動詳情載於本計劃文件第二部分。

法院會議將於2020年3月6日(星期五)上午十時正舉行，而股東大會將於2020年3月6日(星期五)上午十時三十分(或(倘於較後時間)緊隨法院會議或其續會結束後)舉行，相關會議通告分別載於本計劃文件附錄四和附錄五。無論閣下能否親身出席法院會議及/或股東大會或其任何續會，務請將隨附的粉紅色法院會議代表委任表格及隨附的白色股東大會代表委任表格按其上印備的指示填妥並簽署，且盡快交回股份過戶登記處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何不遲於本計劃文件第二部分一應採取的行動所列有關時間和日期前送達。填妥並交回法院會議及/或股東大會的代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席相關會議或其續會，並於會上投票。倘閣下於遞交代表委任表格後出席相關會議或其續會並於會上投票，閣下交回的代表委任表格依照法律視為撤銷。

本計劃文件由中糧集團(香港)有限公司及中國糧油控股有限公司聯合刊發。

就詮釋而言，本計劃文件、購股權要約函件及接納表格的中英文版如有任何歧義，概以其各自的英文版本為準。

2020年2月14日

計劃股份及購股權之美國持有人須知

建議以公司條例規定的計劃安排方式註銷一家香港公司的證券，及須遵守與美國不同的香港披露規定。載於相關文件(包括本計劃文件)內之財務資料已根據香港財務報告準則編製，故未必可與美國公司或按照美國公認會計原則編製財務報表之公司之財務資料比較。

透過計劃安排方式進行的交易不受1934年《美國證券交易法》(經修訂)的收購要約規則或委託書徵集規則所規管。因此，建議須遵守香港適用於計劃安排的披露要求及慣例，其有別於美國收購要約規則或委託書徵集規則的披露要求。

計劃股份的美國持有人如根據建議收取現金作為根據建議註銷其計劃股份的代價或美國購股權持有人根據建議作為註銷其購股權的代價，就美國聯邦所得稅而言及根據適用的美國州及地方以及外國和其他稅法，可能構成應納稅交易。各計劃股份或購股權持有人務必立即就其涉及的建議的稅務後果諮詢其獨立專業顧問的意見。

由於要約方及公司乃位於美國境外之國家，且其部分或所有高級人員及董事可能為美國境外國家之居民，故計劃股份及購股權之美國持有人在執行其根據美國聯邦證券法所產生之權利及作出任何申索時可能會遇到困難。計劃股份或購股權之美國持有人可能無法就違反美國證券法向非美國法院起訴一家非美國公司或其高級人員或董事。另外，計劃股份及購股權之美國持有人在強制一家非美國公司及其聯屬人士服從美國法院之裁決時可能會遇到困難。

有關利潤預測的通告

股東及潛在投資者務請注意由於利潤預測並無按收購守則規則10予以申報，故本計劃文件並未符合收購守則規則10所規定之標準。股東及公司潛在投資者就評估建議之利弊及買賣公司證券而言於依賴本計劃文件時務請審慎行事，並務請等待公司刊發載有德勤·關黃陳方會計師行及獨立財務顧問將予以編製之利潤預測報告及獨立財務顧問及獨立董事委員會意見的公告。股東及公司潛在投資者於決定是否在法院會議及股東大會上投票及(倘決定投票)如何投票之前亦務請仔細閱讀上述公告。

目 錄

	頁次
第一部分 — 釋義	1
第二部分 — 應採取的行動	9
第三部分 — 預期時間表	13
第四部分 — 董事會函件	17
第五部分 — 獨立董事委員會函件	25
第六部分 — 獨立財務顧問函件	27
第七部分 — 說明陳述	76
附錄一 — 有關本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1
附錄三 — 計劃安排	III-1
附錄四 — 法院會議通告	IV-1
附錄五 — 股東大會通告	V-1
附錄六 — 物業估值報告	VI-1
附錄七 — 購股權要約函件表格	VII-1

於本計劃文件內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予的涵義並且「一致行動人士」一詞應據此理解
「公告」	指	由要約方及公司就建議共同刊發的日期為2019年11月27日之公告
「公告日期」	指	2019年11月27日，即公告日期
「實益擁有人」	指	以登記擁有人名義登記的股份實益擁有人
「董事會」	指	公司董事會
「營業日」	指	聯交所開放以供進行業務交易的日子
「註銷價」	指	每股計劃股份以現金支付4.25港元的註銷價
「中央結算系統」	指	由香港結算成立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名人士或一家公司
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以參與者身份參與中央結算系統的人士(包括中央結算系統投資者戶口持有人)

「確定資金期」	指	由公告日期起至以下最早者為止的期間：(i)要約方向計劃股東及已接納購股權要約的購股權持有人悉數支付就建議應支付的代價當日；(ii)建議根據其條款及收購守則被撤回或失效當日；及(iii)2020年11月25日，即中國銀行(香港)有限公司向要約方提供的融資的初步可動用期限屆滿當日(或倘該可動用期限獲延長，或倘該筆融資獲續期、再融資或以其他融資替代，則為該經延長的可動用期限屆滿當日或該經續期、再融資或替代的融資的可動用期限屆滿當日(視乎情況而定))
「中金公司」	指	中國國際金融香港證券有限公司，根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的註冊機構，為要約方就建議的財務顧問
「公司條例無利害關係股份」	指	具有公司條例第674(3)條賦予「無利害關係股份」的涵義
「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》
「公司」	指	中國糧油控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：606)
「條件」	指	實行建議及計劃的條件，誠如載於本計劃文件第七部分一說明陳述「4.建議及計劃之條件」一節所載

「法院會議」	指	將於2020年3月6日(星期五)上午十時正按照高等法院的指示假座香港九龍尖沙咀彌敦道50號香港金域假日酒店低層三字麗晶殿召開以就計劃(不論有否修訂)進行投票的計劃股東會議或其任何續會，該會議或其任何續會的通告載於本計劃文件附錄四
「董事」	指	公司董事
「股息登記日期」	指	計劃記錄日期(以較早者為準)，現定於2020年3月17日(星期二)或2020年6月1日(星期一)
「生效日期」	指	根據公司條例計劃生效之日
「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部的執行董事或獲其轉授職能的人士
「獲豁免基金經理」	指	具有收購守則賦予的涵義
「獲豁免自營買賣商」	指	具有收購守則賦予的涵義
「說明陳述」	指	本計劃文件第七部分所載的說明陳述
「接納表格」	指	就購股權要約隨附本計劃文件寄發予購股權持有人的有關購股權要約之接納及註銷表格
「進一步中期股息」	指	董事會於2020年2月4日向於股息登記日期名列公司成員登記冊的股東宣派進一步中期股息4港仙以取代截至2019年12月31日止年度末期股息

「股東大會」	指	將於2020年3月6日(星期五)上午十時三十分(或(倘於較後時間)緊隨法院會議或其續會結束後)假座香港九龍尖沙咀彌敦道50號香港金域假日酒店低層三字麗晶殿舉行的公司股東大會(大會通告載於本計劃文件附錄五)或其任何續會,以批准(其中包括)公司股本削減及實施計劃
「本集團」	指	公司及其附屬公司
「高等法院」	指	香港高等法院
「港元」	指	港元,香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港中央結算(代理人)」	指	香港中央結算(代理人)有限公司,香港結算之全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由林懷漢先生、Patrick Vincent Vizzone先生及王德財先生組成之公司獨立董事委員會
「獨立財務顧問」或「新百利」	指	新百利融資有限公司,為根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團,即就建議向獨立董事委員會提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除要約方、要約方一致行動人士及就收購守則而言以獲豁免自營買賣商(就按自營基準持有股份除外)的身份行事的中金公司集團任何成員公司以外股東。為免存疑,獨立股東包括就收購守則而言以獲豁免營買賣商(就代表非全權信託客戶因代理交易持有股份)及獲豁免基金經理的身份行事的中金公司集團任何成員公司

「Jumbo Profit」	指	Jumbo Profit International Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，其股份乃以要約方母公司為受益人根據信託聲明持有
「最後交易日」	指	2019年11月22日，即刊發公告之前股份在聯交所買賣的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	2020年2月11日，即確定本計劃文件所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後達成日期」	指	2020年9月30日(星期三)(或要約方釐定或(如適用)高等法院指示及於所有情況下獲執行人員准許的較後日期)
「會議記錄日期」	指	2020年3月6日(星期五)(或已向股東公佈的其他日期)，即確定計劃股份持有人出席法院會議並於會上投票的權利及股東出席股東大會並於會上投票的權利的記錄日期
「要約方」	指	中糧集團(香港)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司
「要約方一致行動人士」	指	根據收購守則「一致行動」的定義與要約方一致行動或被推定為一致行動的人士(具有就收購守則而言獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的身份除外)
「要約方母公司」	指	中糧集團有限公司，一家於中國註冊的國有企業
「購股權要約」	指	要約方或其代表將會向購股權持有人提出的要約

「購股權要約函件」	指	日期為2020年2月14日的函件，將單獨寄發予購股權持有人，當中載列購股權要約的條款及條件，而其格式與本計劃文件附錄七所載者大致相同
「購股權持有人」	指	未行使購股權的持有人
「中國」	指	中華人民共和國(就本計劃文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
「利潤預測」	指	利潤預測公告所包含的集團截至2019年12月31日止年度的預期年度業績及提述於本計劃文件附錄一「4.重大變動」一節第(ii)段
「利潤預測公告」	指	公司日期為2020年1月14日的公告及提述於本計劃文件附錄一「4.重大變動」一節第(ii)段
「建議」	指	要約方藉計劃及購股權要約將公司私有化以及撤銷股份在聯交所的上市地位的建議，惟須根據本計劃文件所載條款及條件進行並受其規限
「登記擁有人」	指	作為股份持有人名列公司成員登記冊的任何股份持有人(包括但不限於代名人、受託人、存管處或任何其他認可託管商或第三方)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「計劃」	指	本計劃文件附錄三所載根據公司條例第673條為落實建議而提出的計劃安排，涉及註銷所有計劃股份及將公司的股本恢復至緊接註銷計劃股份前的數額，惟須受高等法院可能批准或施加並獲要約方同意的任何修改、增補或條件所規限

「計劃文件」	指	本綜合計劃文件，其包括函件、說明、附錄及通告
「計劃記錄日期」	指	2020年3月17日(星期二)(或已向股東公佈的其他日期)，即確定計劃股東於計劃項下的享有權之記錄日期
「計劃股份」	指	於計劃記錄日期由股東持有之已發行股份，該等直接或間接由要約方或要約方母公司持有或控制者除外
「計劃股東」	指	計劃股份之登記持有人
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	公司的普通股
「購股權」	指	根據購股權計劃不時授出之購股權
「購股權要約價」	指	註銷價超出購股權行使價的差額，須由要約方根據購股權要約的條款並在其條件規限下以現金向接納購股權要約的購股權持有人支付
「購股權記錄日期」	指	2020年3月9日(星期一)(或已向股東及購股權持有人公佈的有關其他日期)，即為釐定購股權持有人享有購股權要約之權利的記錄日期
「購股權計劃」	指	公司於2007年1月12日採納的公司購股權計劃(經不時修訂)
「股份過戶登記處」	指	卓佳廣進有限公司，即公司股份過戶登記處
「股東」	指	股份登記持有人

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「收購守則無利害關係股份」	指	獨立股東所持有的股份
「交易日」	指	聯交所可供處理證券買賣事宜的日子
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土及屬地、美國任何州份以及哥倫比亞特區
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「Wide Smart」	指	Wide Smart Holdings Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為要約方的全資附屬公司

除另有指明外，本計劃文件所提述的所有時間及日期均指香港時間及日期。

股東應採取的行動

為釐定計劃股份持有人出席法院會議並在會上表決的權益以及股東出席股東大會並在會上表決的權益，公司將在2020年3月2日(星期一)至2020年3月6日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理過戶登記手續，期內將不會進行股份轉讓。為符合資格在法院會議及股東大會上表決，所有過戶文件連同相關股票，必須在2020年2月28日(星期五)下午四時三十分前遞交股份過戶登記處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

隨本計劃文件附奉適用於法院會議的**粉紅色**代表委任表格及適用於股東大會的**白色**代表委任表格。如其後購買計劃股份的人士有意出席法院會議及／或股東大會並於會上表決，則其將須向轉讓人取得有關代表委任表格。

無論閣下能否親自出席法院會議及／或股東大會或其任何續會，倘閣下為計劃股東，請務必將隨附的**粉紅色**法院會議代表委任表格按其上印備的指示填妥及簽署；倘為股東，則務請將隨附的**白色**股東大會代表委任表格按其上印備的指示填妥及簽署，並交回股份過戶登記處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。**適用於法院會議的粉紅色代表委任表格應不遲於指定舉行法院會議或其任何續會的時間48小時前遞交，而適用於股東大會的白色代表委任表格應不遲於指定舉行股東大會或其任何續會的時間48小時前遞交，方為有效。**填妥及交回法院會議及／或股東大會的代表委任表格後，閣下仍可親自出席有關會議或其任何續會並於會上表決。在此情況下，交回的代表委任表格將作已被撤銷論。

倘閣下不委任代表，亦不出席法院會議及／或股東大會及在會上表決，但倘(其中包括)決議案獲計劃股份持有人或股份持有人(視情況而定)所需多數通過，則閣下仍須受法院會議及股東大會的結果所約束。因此，謹促請閣下親自或委派代表出席法院會議及股東大會並在會上表決。

於法院會議及股東大會上表決將根據上市規則及收購守則規定以投票表決方式進行。

公司及要約方將於2020年3月6日(星期五)就法院會議及股東大會的結果刊發公告。倘所有決議案在該等會議上獲通過，則公司將根據收購守則及上市規則的規定就(其中包括)高等法院批

准計劃的呈請聆訊結果，以及(倘計劃獲批准)計劃記錄日期、生效日期及股份在聯交所撤銷上市的日期，另行刊發公告。

透過信託持有或存入中央結算系統的股份的實益擁有人應採取的行動

公司將不會承認通過任何信託持有任何股份的任何人士。倘閣下為股份以信託方式交由登記擁有人(不包括香港中央結算(代理人)有限公司)持有及登記在其名下的實益擁有人，則應聯絡登記擁有人並指示其如何就閣下實益擁有的股份在法院會議及／或股東大會上表決，及／或就此與其制定安排。該等指示及／或安排應在遞交法院會議及股東大會代表委任表格的最後期限前由登記擁有人作出或制定，讓登記擁有人有充裕時間準確填寫其代表委任表格並於上述截止日期前提交其代表委任表格。倘任何登記擁有人要求與任何實益擁有人於特定日期或時間在上述遞交法院會議及股東大會代表委任表格的最後期限前作出指示或安排，則任何有關實益擁有人應順從登記擁有人的要求。

倘閣下為實益擁有人，且欲親身出席法院會議及／或股東大會，則閣下應：

- (a) 直接聯絡登記擁有人，與之制訂適當安排，使閣下能夠出席法院會議及／或股東大會並於會上投票，就此而言，登記擁有人可委任閣下為委任代表；或
- (b) 安排將登記於登記擁有人名下的若干或全部股份轉讓至閣下名下。

登記擁有人就法院會議及／或股東大會委派委任代表時，須遵守公司組織章程細則的所有相關條文。

當登記擁有人委派委任代表時，相關代表委任表格須由登記擁有人填妥並簽署，並須按本計劃文件具體說明的提交相關代表委任表格的方式於不遲於截止時間提交。

填妥及交回法院會議及／或股東大會的代表委任表格後，登記擁有人仍可親身出席相關會

議或其任何續會並於會上投票。倘登記擁有人於提交代表委任表格後出席相關會議或其任何續會並於會上投票，則交回的代表委任表格將視為已撤銷。

倘閣下為股份存入中央結算系統及登記在香港中央結算(代理人)有限公司名下的實益擁有人，且有意在法院會議及／或股東大會上就計劃表決，則除非閣下是中央結算系統投資者戶口持有人，否則必須聯絡閣下的股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士(身為其他中央結算系統參與者，或其已因而將該等股份存入其他中央結算系統參與者)，以向該等人士發出表決指示。閣下應在法院會議及股東大會設定的最後期限前聯絡閣下的股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士，讓該人士有充裕時間向香港中央結算(代理人)有限公司就實益擁有人的股份在法院會議及／或股東大會上如何表決給予指示或作出安排。香港中央結算(代理人)有限公司就登記在香港中央結算(代理人)有限公司名下的股份依循不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》對計劃進行表決程序。

香港中央結算(代理人)有限公司亦可根據中央結算系統參與者(定義見中央結算系統一般規則)給予的指示投票贊成及反對計劃。

倘閣下為股份存入中央結算系統的實益擁有人，則亦可選擇成為登記股東，且據此有權出席法院會議(倘閣下為計劃股東)及股東大會(作為股東)並在會上表決。閣下可通過從中央結算系統提取閣下的全部或任何股份並成為該等股份的登記擁有人而成為登記股東。就從中央結算系統提取股份及辦理有關登記而言，閣下將須向中央結算系統支付按每手已提取股份計的提取費、按每張已發行股票計的登記費、按每份過戶文據計的印花稅及(倘閣下的股份是通過金融中介機構持有)閣下的金融中介機構所收取的任何其他相關費用。為符合資格出席法院會議及股東大會並在會上表決，閣下應在遞交過戶文件將股份轉入閣下名下的最後期限前聯絡閣下的股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士，讓有關股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士有充裕時間從中央結算系統提取股份並將該等股份登記在閣下名下。

購股權持有人應採取的行動

現隨同本計劃文件一併向各購股權持有人寄發購股權要約函件及接納表格。倘閣下為購股權持有人並希望接納購股權要約，則須填寫接納表格，且在填妥及簽妥該表格後交回要約方，由中國糧油控股有限公司轉交，地址為中國北京市朝陽區朝陽門南大街8號中糧福臨門大廈7樓(郵編：100020)，公司人力資源部收，並註明「中國糧油控股有限公司－購股權要約」。所有購股

權持有人必須在2020年3月9日(星期一)下午四時三十分(或要約方或中金公司或透過要約方與公司於聯交所網站聯合刊發公告的方式通知閣下的較後日期及時間)或之前，遞交已填妥及簽妥的接納表格。閣下將不會就提供任何接納表格或證明獲授購股權的其他文件或任何其他文件而獲發認收通知書。

謹此促請閣下閱覽購股權要約函件(其式樣大致與本計劃文件附錄七所載者相同)所載的購股權要約指示以及其他條款及條件。

行使閣下的表決權

倘閣下為股東或實益擁有人，則要約方及公司敦請閣下，在法院會議及股東大會上親自或委派代表行使閣下的表決權或向有關登記擁有人發出指示作出表決。倘閣下於股份借貸項目持有任何股份，則要約方及公司促請閣下收回任何借出股份，以免市場參與者利用借入股份表決。

倘閣下為股份寄存在中央結算系統的實益擁有人，要約方及公司敬請閣下就該等股份於法院會議及／或股東大會上的投票方式，立即向香港中央結算(代理人)有限公司給予指示或與香港中央結算(代理人)有限公司作出安排及／或自中央結算系統中提取並轉入閣下名下(有關詳情載於上文「應採取的行動－透過信託持有或存入中央結算系統的股份的實益擁有人應採取的行動」一節)。

倘閣下為代表實益擁有人持有股份的登記擁有人，則敬請閣下告知有關實益擁有人行使其表決權的重要性。

倘閣下對應採取的行動有任何疑問，敬請閣下諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

香港時間

本計劃文件寄發日期	2020年2月14日(星期五)
就購股權要約寄發購股權要約函件的日期	2020年2月14日(星期五)
包含將予刊發的利潤預測報告的公告的最後日期(附註1)	不遲於2020年2月19日(星期三)
遞交股份過戶文件以有權出席法院會議及 股東大會並在會上表決的最後期限	2020年2月28日(星期五) 下午四時三十分
公司暫停過戶登記以確定計劃股份持有人出席法院會議並 在會上表決的權利以及股東出席股東大會並 在會上表決的權利(附註2)	2020年3月2日(星期一)至 2020年3月6日(星期五) (包括首尾兩日)
就下列各項遞交代表委任表格的最後期限(附註3)	
• 法院會議	2020年3月4日(星期三) 上午十時正
• 股東大會	2020年3月4日(星期三) 上午十時三十分
會議記錄日期	2020年3月6日(星期五)
法院會議(附註4)	2020年3月6日(星期五) 上午十時正
股東大會(附註4)	2020年3月6日(星期五) 上午十時三十分 (或(倘於較後時間)緊隨法院會議或其續會結束後)

香港時間

在聯交所網站及公司網站刊登法院會議及股東大會結果之公告	不遲於 2020年3月6日(星期五) 下午七時正
股份在聯交所的預期最後交易日	2020年3月9日(星期一)
購股權記錄日期	2020年3月9日(星期一)
就購股權要約遞交接納表格的最後時間及日期(附註5)	2020年3月9日(星期一) 下午四時三十分
所有購股權失效(附註6)	2020年3月10日(星期二)
遞交股份過戶文件以符合資格享有計劃項下 權利及進一步中期股息的最後時限	2020年3月12日(星期四) 下午四時三十分
公司暫停過戶登記以確定計劃股東符合資格 享有計劃項下權利及股東符合資格享有 進一步中期股息的權利(附註7)	自2020年3月13日(星期五)之後
就批准計劃及確認計劃所涉及 公司股本削減的呈請而進行的法院聆訊	2020年3月17日(星期二)
有關呈請批准計劃及確認計劃所涉及公司股本削減的 法院聆訊結果、預期生效日期及股份於聯交所撤銷 上市的預期日期之公告	2020年3月17日(星期二)
股息登記日期(附註8)	2020年3月17日(星期二)
計劃記錄日期	2020年3月17日(星期二)

香港時間

生效日期(附註9)	2020年3月19日(星期四)
有關生效日期、股份於聯交所撤銷上市及 購股權要約結果之公告	2020年3月19日(星期四)
預期股份於聯交所撤銷上市生效	2020年3月23日(星期一) 上午九時正
寄發根據計劃作出的現金付款之支票及 根據購股權要約接納的現金付款之支票(附註10)	2020年3月30日 (星期一)或之前
派付進一步中期股息日期(附註8及11)	2020年4月17日 (星期五)或之前

附註：

1. 德勤•關黃陳方會計師行及獨立財務顧問根據收購守則將予刊發的報告以及獨立財務顧問及獨立董事委員會的意見將包含在公司將予刊發的公告內。有關詳情，請參閱本計劃文件附錄一「4.重大變動」一節第(ii)段。

股東及潛在投資者務請注意由於利潤預測並無按收購守則規則10予以申報，故本計劃文件並未符合收購守則規則10所規定之標準。股東及公司潛在投資者就評估建議之利弊及買賣公司證券而言於依賴本計劃文件時務請審慎行事，並務請等待公司刊發載有德勤•關黃陳方會計師行及獨立財務顧問將予以編製之利潤預測報告及獨立財務顧問及獨立董事委員會意見的公告。股東及公司潛在投資者於決定是否在法院會議及股東大會上投票及(倘決定投票)如何投票之前亦務請仔細閱讀上述公告。

2. 公司將在有關期間內暫停辦理股份過戶登記手續，以確定計劃股東出席法院會議並在會上表決以及股東出席股東大會並在會上表決的權利。為免存疑，暫停過戶期間並非為確定計劃項下的權利。
3. 法院會議的粉紅色代表委任表格及股東大會的白色代表委任表格應分別按所列印指示填妥及簽署，且不遲於上述日期及時間交回至股份過戶登記處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。法院會議適用的粉紅色代表委任表格及股東大會適用的白色代表委任表格須不遲於上述日期及時間遞交，方為有效。填妥及交回法院會議及/或股東大會代表委任表格後，計劃股東或股東(視情況而定)仍可親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票。倘計劃股東或股東(視情況而定)在遞交代表

- 委任表格之後出席相關會議或其任何續會並在會上投票，則交回的代表委任表格將視作在法律上已被撤回。
4. 有關法院會議及股東大會之進一步詳情，請參閱本計劃文件附錄四所載的法院會議通告及本計劃文件附錄五所載的股東大會通告。倘法院會議及股東大會當日上午七時正之後任何時間已經或預期將會懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號、香港政府就超強颱風引致的「極端情況」已經發佈或預期將發佈一份公告或黑色暴雨警告信號已經或預期將會生效，則法院會議及股東大會將會延期。公司將會在聯交所及公司的各自網站刊發公告，以告知計劃股東及股東(視情況而定)重新安排會議的日期時間及地點。
 5. 接納表格根據其上指示填妥之後，須不遲於2020年3月9日(星期一)下午四時三十分(或要約方或中金公司或透過要約方與公司於聯交所網站聯合刊發公告的方式通知的較後日期)交回要約方，由中國糧油控股有限公司轉交，地址為中國北京市朝陽區朝陽門南大街8號中糧福臨門大廈7樓(郵編：100020)，公司人力資源部收。
 6. 根據購股權計劃的條款，待計劃生效後，所有購股權將於2020年3月10日(星期二)自動失效且自該日期起不可行使。
 7. 公司將於該期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定符合資格享有該計劃項下權利的計劃股東及符合資格享有進一步中期股息權利的股東。
 8. 誠如公司日期為2020年2月4日的公告所披露，進一步中期股息將派付於股息登記日期名列公司成員登記冊的股東，其將早於計劃記錄日期(現定於2020年3月17日(星期二)或2020年6月1日(星期一))。
 9. 計劃將在高等法院認許計劃(無論是否經修訂)及確認因註銷計劃股份導致削減公司已發行股本之高等法院命令副本，連同符合公司條例第230條第(2)及(3)條規定的會議紀錄及申報表，獲公司註冊處處長根據公司條例第二部分登記之時起生效。
 10. 根據計劃作出的註銷價付款之支票及根據購股權要約作出的購股權要約價付款之支票，將附上在註明收件人為有權收取人士(或就購股權要約而言，按購股權持有人的選擇，送達公司(作為購股權持有人的代理)的註冊辦事處)的預付郵資信封內，在生效日期後的七個營業日內以平郵的方式寄往其各自的登記地址或(如屬聯名持有人)在有關成員登記冊內就聯名持有的股份排名首位的聯名持有人的登記地址。寄發所有相關支票的郵誤風險，將由有權收取的人士承擔，而要約方、公司、中金公司、獨立財務顧問、股份過戶登記處及彼等各自的董事、僱員、高級人員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及任何其他參與建議之人士，毋須就郵件遺失或寄發延誤負責。
 11. 進一步中期股息預計將於股息登記日期後一個月內派付予於股息登記日期名列公司成員登記冊的股東。



CHINA AGRI-INDUSTRIES HOLDINGS LIMITED
中國糧油控股有限公司
(於香港註冊成立的有限公司)
(股份代號：606)

執行董事：

王震先生
徐光洪先生
華簡女士

註冊辦事處：

香港
銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈31樓

非執行董事：

樂日成先生
賈鵬先生
孟慶國先生

獨立非執行董事：

林懷漢先生
Patrick Vincent Vizzone先生
王德財先生

敬啟者：

**(1)有關根據公司條例第673條
由中糧集團(香港)有限公司透過計劃安排
將中國糧油控股有限公司私有化之建議
及
(2)建議撤銷中國糧油控股有限公司的上市地位**

緒言

於2019年11月27日，要約方要求董事會向計劃股東提呈有關根據公司條例第673條透過計劃安排將公司私有化之建議。假設於計劃記錄日期後概無發行任何新股份，於計劃完成後，公司

將由要約方、Wide Smart及Jumbo Profit全資擁有，且股份將在聯交所撤回上市地位。

倘建議獲批准及實施，則根據計劃，公司股本將於計劃生效日期當日因計劃股份被註銷及剔除而削減。於有關削減後，公司將發行總數等於已註銷計劃股份數目之股份(入賬列為繳足)予要約方，將公司股本增加至其原數額。公司賬冊中因股本削減而產生的進賬額，將用於繳足所發行予要約方之新股份並入賬列為繳足。

要約方將根據收購守則規則13，向所有購股權持有人提出(或促使以其名義提出)適當要約以註銷所有尚未行使購股權。相關購股權要約須待計劃生效後方可作實。

本計劃文件旨在向閣下提供有關建議、計劃、購股權要約及預期時間表之進一步資料，以及向閣下發出法院會議通告及股東大會通告(連同有關代表委任表格)。亦敬請閣下垂注載於本計劃文件第五部分之獨立董事委員會函件、載於本計劃文件第六部分之新百利(為獨立財務顧問)函件、載於本計劃文件第七部分之說明陳述及載於本計劃文件附錄三之計劃條款。

建議之條款

計劃

待本計劃文件第七部分所載之說明陳述中標題為「4.建議及計劃之條件」一節所述條件達致或獲豁免(如適用)後，建議將以計劃及購股權要約方式實施。待計劃生效後，各計劃股東將有權就每股被註銷的計劃股份以現金收取註銷價4.25港元。

要約方建議，註銷價將不會上調，而要約方並不保留如此行事之權利。

每股計劃股份4.25港元的註銷價較：

- 於最後交易日在聯交所所報股份收市價每股3.17港元溢價約34.07%；

- 根據於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日在聯交所所報股份每日收市價計算的平均收市價每股約3.02港元溢價約40.92%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日在聯交所所報股份每日收市價計算的平均收市價每股約2.77港元溢價約53.17%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止60個交易日在聯交所所報股份每日收市價計算的平均收市價每股約2.58港元溢價約64.73%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止90個交易日在聯交所所報股份每日收市價計算的平均收市價每股約2.46港元溢價約72.49%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止120個交易日在聯交所所報股份每日收市價計算的平均收市價每股約2.46港元溢價約72.62%；
- 根據於最後實際可行日期在聯交所所報每股收市價4.23港元溢價約0.47%；及
- 於2018年12月31日公司之經審核綜合資產淨值每股股份約5.51港元折讓約22.83%。

附註：所披露之每股平均收市價及每股資產淨值已約整至小數點後兩位及註銷價較每股平均收市價／每股資產淨值之溢價／折讓百分比已根據約整前每股平均收市價及每股資產淨值計算。

註銷價乃經考量(其中包括)股份於聯交所買賣之價格，並參考近年香港之其他私有化交易，按商業基準釐定。

購股權要約

於最後實際可行日期，有29,269,700份根據購股權計劃授出的未行使購股權，每份購股權與一股股份有關，其行使價全部為2.85港元。購股權計劃於其期限屆滿後在2017年失效，而於最後實際可行日期不得根據購股權計劃授予其他購股權。

要約方將根據收購守則規則13，向購股權持有人提出(或促使以其名義提出)購股權要約。購股權要約須待計劃生效後方可作實。有關購股權要約之進一步資料載於本計劃文件第七部分所載之說明陳述中「2.建議之條款－購股權要約」及購股權要約函件表格(其載列於本計劃文件附錄七)。

根據購股權要約，要約方將向購股權持有人發出購股權要約價，即每份購股權之「透明」價(即註銷價減購股權的行使價)以考慮購入每份購股權項下之所有權利並立即註銷每份購股權。

建議之理由及裨益

務請閣下細閱載於本計劃文件第七部分之說明陳述「9.建議之理由及裨益」一節。

獨立董事委員會

董事會已成立由林懷漢先生、Patrick Vincent Vizzone先生及王德財先生組成的獨立董事委員會，以(a)就建議及計劃的條款是否公平合理及是否於法院會議投票贊成計劃及於股東大會上提呈決議案向獨立股東作出推薦意見；及(b)就購股權要約的條款是否公平合理及是否接納購股權要約向購股權持有人作出推薦意見。

根據收購守則規則2.8，獨立董事委員會由全部於建議中並無直接或間接權益的非執行董事(除下文所披露者外)組成。樂日成先生、賈鵬先生及孟慶國先生各自為非執行董事及由於彼等為要約方母公司及／或其附屬公司(本集團以外)的高級管理層成員或僱員，因此並非獨立董事委員會成員。所有其他非執行董事(即獨立非執行董事)為獨立董事委員會成員。儘管Patrick Vincent Vizzone先生自2014年4月3日購買股份以來已持有100,000股股份(於最後實際可行日期佔已發行股份約0.0019%)，此乃並非重大股權，且不會被視為影響其為獨立董事委員會提供服務的能力及公正性。

獨立董事委員會函件全文載於本計劃文件第五部分。

獨立財務顧問

新百利已獲委任為獨立財務顧問，以就建議、計劃及購股權要約向獨立董事委員會提供意見。委任新百利為獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。

獨立財務顧問函件全文載於本計劃文件第六部分。

有關利潤預測的通告

德勤•關黃陳方會計師行及獨立財務顧問根據收購守則將予刊發的報告以及獨立財務顧問及獨立董事委員會的意見將包含在公司將予刊發的公告內。有關詳情，請參閱本計劃文件附錄一「4.重大變動」一節第(ii)段。

股東及潛在投資者務請注意由於利潤預測並無按收購守則規則10予以申報，故本計劃文件並未符合收購守則規則10所規定之標準。股東及公司潛在投資者就評估建議之利弊及買賣公司證券而言於依賴本計劃文件時務請審慎行事，並務請等待公司刊發載有德勤•關黃陳方會計師行及獨立財務顧問將予以編製之利潤預測報告及獨立財務顧問及獨立董事委員會意見的公告。股東及公司潛在投資者於決定是否在法院會議及股東大會上投票及(倘決定投票)如何投票之前亦務請仔細閱讀上述公告。

有關本集團及要約方的資料

本集團

公司為一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市，股份代號為606。本集團為中國領先的農產品加工生產商和供應商。其主要業務為油籽加工、大米加工及貿易、小麥加工及啤酒原料。

要約方及要約方母公司

要約方為一家於香港註冊成立的投資控股有限公司，公司的控股股東，以及要約方母公司的直接全資附屬公司。要約方母公司為中國國有企業，主要從事農業商品貿易、農產品加工、食品及飲料、酒店管理、房地產、物流及金融服務業務。

要約方對本集團的意向

務請閣下注意本計劃文件第七部分所載之說明陳述「12.要約方的意向」一節。

董事會已注意到於上述說明陳述一節所披露要約方對公司及本集團僱員的意向。

股票及撤銷股份的上市地位

待計劃生效後，所有計劃股份將予註銷（相等於向要約方悉數支付款項後予已發行之新股份數目），而計劃股份的股票其後將不再具有所有權文件或憑證的效力。

在該情況下，公司擬不保留其於聯交所的上市地位，並將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位，自生效日期起生效。

計劃股東將透過公告（其中包括）獲通知股份於聯交所的確切最後買賣日期，以及計劃生效日期及股份於聯交所撤銷上市地位的生效日期。計劃的預期時間表載於本計劃文件第三部分。

倘計劃不獲批准或建議失效

待達致收購守則的規定後，倘於最後達成日期（或要約方可能釐定或（如適用）高等法院指示及於所有情況下獲執行人員准許的較後日期）或之前任何條件未能達成或獲豁免（倘適用），計劃將告失效。倘計劃並未生效或建議在其他情況下失效，則將不會撤銷股份於聯交所的上市地位。

倘計劃不獲批准或建議在其他情況下失效，根據收購守則，日後作出的要約須受到限制，要約方或任何就建議與其一致行動的人士（或任何日後與其一致行動的人士）不得於計劃不獲批准或建議在其他情況下失效日期起12個月內公佈對公司作出要約或可能作出要約，惟獲執行人員同意則除外。

法院會議及股東大會

為行使閣下權利以在法院會議及股東大會上表決，閣下務請細閱本計劃文件第七部分載列之說明陳述中標題為「19.法院會議及股東大會」、本計劃文件「第二部分－應採取的行動」以及本計劃文件附錄四及五的法院會議及股東大會通告。

海外股東及購股權持有人

倘閣下為海外計劃股東或購股權持有人，務請閣下垂注本計劃文件第七部分載列之說明陳述中標題為「17.海外股東及購股權持有人」一節。

應採取的行動

閣下須就建議採取的行動載於本計劃文件「第二部分－應採取的行動」及本計劃文件第七部分所載之說明陳述「20.應採取的行動」一節。

推薦意見

務請閣下垂注本計劃文件「第六部分－獨立財務顧問函件」所載獨立財務顧問就建議致獨立董事委員會的推薦意見。亦請閣下垂注本計劃文件「第五部分－獨立董事委員會函件」所載獨立董事委員會有關建議的推薦意見。

登記及付款

務請閣下垂注本計劃文件第七部分所載之說明陳述「16.登記及付款」一節。

稅務及獨立意見

敬請閣下垂注本計劃文件第七部分所載之說明陳述「18.稅務」一節。

謹此強調，要約方、公司、中金公司及其代理或其各自的任何董事、高級人員或聯繫人或參與計劃及購股權要約的任何其他人士，概不就任何人士因接納或拒絕計劃或購股權要約而招致的任何稅務影響或負債承擔任何責任或任何義務。倘對建議的稅務影響有任何疑問，全部計劃股東、實益擁有人及／或購股權持有人應諮詢其專業顧問，彼等須各自負責因有關計劃及／或購股權要約招致的責任(包括稅務責任)。

其他資料

敬請閣下細閱分別載於本計劃文件第五部分及第六部分的獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件、載於本計劃文件第七部分的說明陳述、本計劃文件附錄、本計劃文件附錄三所載計劃、本計劃文件附錄四所載法院會議通告及本計劃文件附錄五所載股東大會通告。此外，本計劃文件隨附適用於法院會議的**粉紅色**代表委任表格、適用於股東大會的**白色**代表委任表格、中國企業所得稅納稅申請表、授權委託書、中國扣繳企業所得稅報告表及非居民納稅人享受協定待遇信息報告表。購股權持有人務請細閱購股權要約函件，該函件於本計劃文件日期單獨寄予購股權持有人，大致按本計劃文件「附錄七一購股權要約函件表格」及有關購股權要約的接納表格所載格式作出。

此 致

列位股東及購股權持有人 台照

承董事會命
中國糧油控股有限公司
主席
樂日成

2020年2月14日



CHINA AGRI-INDUSTRIES HOLDINGS LIMITED
中國糧油控股有限公司
(於香港註冊成立的有限公司)
(股份代號：606)

敬啟者：

**(1)有關根據公司條例第673條
由中糧集團(香港)有限公司透過計劃安排
將中國糧油控股有限公司私有化之建議
及
(2)建議撤銷中國糧油控股有限公司的上市地位**

吾等謹此提述要約方與公司聯合刊發日期為2020年2月14日內容有關建議之文件(「計劃文件」)，本函件為計劃文件的其中一部分。除非文義另有所指，否則計劃文件所界定詞彙於本函件中具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，就建議、計劃及購股權要約分別向獨立股東及購股權持有人提供推薦意見，有關詳情載於計劃文件「第四部分－董事會函件」及「第七部分－說明陳述」。

獨立財務顧問新百利融資有限公司已經被吾等批准而獲委任，就建議、計劃及購股權要約向吾等提供意見。有關其意見及就達致推薦意見所考慮的主要因素之詳情載於計劃文件「第六部分－獨立財務顧問函件」。

於計劃文件第六部分所載獨立財務顧問函件中，獨立財務顧問聲明其認為建議及計劃之條款就獨立股東而言屬公平合理，而購股權要約之條款就購股權持有人而言屬公平合理，並建議獨

立董事委員會(a)推薦獨立股東投票贊成將於法院會議及股東大會上提呈以批准計劃及執行建議的相關決議案；及(b)推薦購股權持有人接納購股權要約。

經考慮建議、計劃及購股權要約的條款及獨立財務顧問之意見，尤其是載於計劃文件第六部分所載的因素、原因及推薦意見後，獨立董事委員會認為，建議及計劃之條款就獨立股東而言屬公平合理，而購股權要約之條款就購股權持有人而言屬公平合理。

因此，獨立董事委員會推薦：

- (a) 獨立股東於法院會議上投票贊成批准計劃的決議案；
- (b) 股東於股東大會上投票贊成批准及使計劃生效的特別決議案，包括批准透過註銷及剔除計劃股份的方式削減公司發行股本，以及向要約方發行數目相當於已註銷計劃股份數目的新股份；及
- (c) 購股權持有人接納購股權要約。

獨立董事委員會提請獨立股東及購股權持有人注意：(i)計劃文件第四部分所載之董事會函件；(ii)計劃文件第六部分所載之獨立財務顧問函件，當中載有其達致向獨立董事委員會提供的推薦意見所考慮的因素及理由；及(iii)計劃文件第七部分所載之說明陳述。

此 致

獨立股東及購股權持有人 台照

林懷漢
獨立非執行董事

Patrick Vincent VIZZONE
獨立非執行董事

王德財
獨立非執行董事

2020年2月14日

以下乃新百利向獨立董事委員會作出之意見函件全文，以供載入本計劃文件而編製。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

**(1)有關根據公司條例第673條
由中糧集團(香港)有限公司透過計劃安排
將中國糧油控股有限公司私有化之建議
及
(2)建議撤銷中國糧油控股有限公司的上市地位**

I. 緒言

茲提述吾等獲委任以就建議向獨立董事委員會提出意見。有關建議之詳情載於日期為2020年2月14日之計劃文件，本函件構成其一部分。除非文義另有所指外，本函件所用之詞彙與計劃文件所定義者具有相同涵義。

於2019年11月27日，要約方及 貴公司聯合公佈，要約方要求董事會，就根據公司條例第673條透過計劃安排將 貴公司私有化，向計劃股東提呈建議。根據計劃，計劃股份將予註銷，而作為此事項的代價，各計劃股東將有權就每股被註銷的計劃股份以現金收取註銷價4.25港元。

董事會已成立由林懷漢先生、Patrick Vincent Vizzone先生及王德財先生(各自為獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會，以(a)就建議及計劃的條款是否公平合理及是否投票贊成於法院會議上的計劃及將於股東大會上提呈的決議案向獨立股東作出推薦意見；及(b)就購股權要約的條款是否公平合理以及是否接納購股權要約向購股權持有人作出推薦意見。Patrick Vincent

Vizzone先生於2014年4月3日購買100,000股股份後一直持有(於最後實際可行日期佔已發行股份約0.0019%)，由於此乃並非重大股權，故不會被視為影響其出任獨立董事委員會的能力及公正性。獨立董事委員會已批准委任吾等為獨立財務顧問並就其對建議的意見向彼等提供意見。

於過往兩年內，新百利為雅士利國際控股有限公司(股份代號：1230，「雅士利」)獨立董事委員會及獨立股東對載於雅士利的2019年2月22日、2019年4月1日及2019年12月12日之通函所述之持續關聯交易擔任獨立財務顧問。雅士利為要約方母公司持31%權益之中國蒙牛乳業有限公司(股份代號：2319)之非全資附屬公司。對於上述各項委聘，新百利向雅士利收取固定的一般顧問費用。

除上文所披露者外，吾等與 貴公司、要約方或任何彼等各自的一致行動或被推定為一致行動的人士並無關聯，因此，吾等被視為合資格就建議提出獨立意見。除了上文所披露以及就本委任及吾等有關利潤預期(定義見下文)的報告須向吾等支付之一般專業費用之外，概無存在任何安排可令吾等向 貴公司、要約方或任何彼等各自的一致行動或被推定為一致行動的人士收取任何費用或利益。

於達致吾等之意見及推薦意見時，吾等依賴董事提供之資料及事實及彼等發表之意見，吾等假設該等資料、事實及意見於最後實際可行日期在所有重大方面均屬真實、準確及完整。吾等亦假設計劃文件所載或所述之所有聲明於發表時及直至最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整。倘直至生效日期發生任何重大變動，將會就此盡快知會獨立股東。吾等已審閱(其中包括)公告、 貴公司截至2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止財政年度之年報及 貴公司截至2019年6月30日止六個月之中期報告、 貴公司日期為2020年1月14日有關預期2019年度業績的公告及本計劃文件所載估值報告。吾等亦就「重大變動聲明」及其基準(載於計劃文件的附錄一一有關本集團之財務資料第4節)與董事進行討論。吾等已尋求並收到董事確認函，彼等向吾等提供之資料及發表之意見概無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等收到之資料足以令吾等達致本函件中所載之看法及意見。吾等並無理由懷疑向吾等提供之資料的真實性及準確性或認為其遺漏或保留任何重大事實。然而，吾等並無就 貴集團之業務及事宜進行任何獨立調查，吾等亦無就所提供之資料進行任何獨立認證。

II. 有關建議之條款

根據計劃，倘建議獲批准並實施，計劃股份將予以註銷，而作為此事項的代價，各計劃股東將有權就每股被註銷的計劃股份以現金收取註銷價4.25港元。此外，註銷價將不會上調，要約方亦不保留如此行事之權利。

III. 建議之條件

待下列重大條件獲達成或豁免(如適用)後，建議方可實施，同時計劃將會生效並對 貴公司及全體股東具有約束力：

- (i) 計劃在法院會議上獲親身或透過委任代表出席並於會上投票的計劃股東中佔至少75%投票權的計劃股東批准(以投票表決方式)，且於法院會議上就計劃(以投票表決方式)投票反對的票數不超過全部公司條例無利害關係股份所附投票權的10%，惟前提為：
 - (a) 計劃獲親自或透過委任代表在法院會議投票的收購守則無利害關係股份所附票數至少75%批准(以投票表決方式)；及
 - (b) 在法院會議投票(以投票表決方式)反對批准計劃的決議案的票數，不多於全部收購守則無利害關係股份所附票數的10%；
- (ii) 親身或透過委任代表出席股東大會並於會上投票的股東以不少於75%的大多數票(及另行符合公司條例第564條的程序規定者)通過特別決議案，以批准及令計劃生效，包括批准透過註銷及剔除計劃股份的方式削減 貴公司股本，以及向要約方發行新股份，股數相當於被註銷的計劃股份數目；及
- (iii) 已取得(或完成(視乎情況而定))與建議或按其條款實施及撤回股份在聯交所的上市事宜有關的須於建議完成前取得(或完成(視乎情況而定))的所有授權、批准、許可、豁免及同意以及所有登記及備案(包括但不限於任何適用法律或法規項下所要求者或與之相關者或任何牌照、許可或 貴公司的合約責任)，且仍具十足效力及作用亦無修改。

就條件(iii)而言，就要約方所知，要約方母公司須於建議完成前就建議向中國國家發展和改革委員會提交一份有關建議的現狀報告。有關條件之進一步詳情載於計劃文件 — 第七部分第4節之說明陳述。於最後實際可行日期，概無達成或豁免任何條件。

IV. 所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關建議之看法及推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關 貴集團之背景資料

貴公司為一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市，股份代號為606。貴集團為中國領先的糧油食品加工企業。其主要業務為油籽加工、大米加工及貿易、小麥加工及啤酒原料。為迎接未來行業發展機遇，貴公司積極推進下游B2C品牌業務發展，並打造了如「福临门」及「香雪」等知名品牌。下文載列 貴集團截至2018年12月31日止年度收入明細(按業務分部劃分)及分部業績明細：

圖1：截至2018年12月31日止年度收入明細(按業務分部劃分)

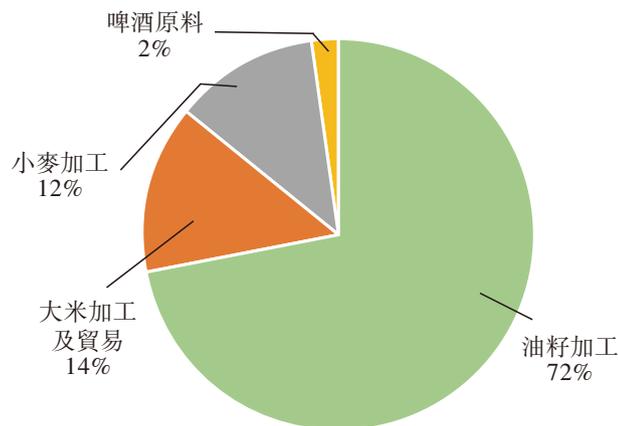
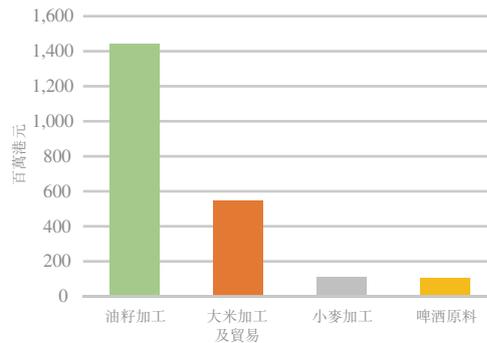


圖2：截至2018年12月31日止年度之分部業績



油籽加工業務

貴公司是中國最大的植物油及油籽粕生產商之一，主要產品包括大豆油、棕櫚油、菜籽油及油籽粕，以「福临门」、「福掌柜」、「四海」、「喜盈盈」和「谷花」等品牌銷售。油籽加工業務為 貴集團最大的收入來源，佔截至2018年12月31日止年度總收入的70%以上。於2018年12月31日， 貴集團在中國營運21間油籽加工廠，年壓榨加工能力共計為1,569萬公噸、年精煉加工能力共計為575萬公噸。此外， 貴公司已加大品牌推廣投入及小包裝食用油產品的銷量於2018增加18.3%至1,189,000公噸。

大米加工及貿易業務

貴集團是國內領先的包裝米供應商及透過中糧集團擔任大米進口及出口代理成為中國最大的大米出口商及進口商，主要從事白米及蒸谷米的加工與貿易。大米產品主要以「福临门」、「金盈」、「五湖」、「金地」、「薪」及「东海明珠」等品牌銷售。截至2018年12月31日止年度，大米加工及貿易業務佔 貴集團總收入的14%。於2018年12月31日， 貴集團在中國營運18個大米加工廠，年加工能力共計為408萬公噸。

小麥加工業務

貴集團是中國最大的小麥加工商之一，產品包括普通麵粉、專用麵粉、乾麵及麵包等產品，以「福临门」和「香雪」等品牌銷售。截至2018年12月31日止年度，小麥加工業務佔 貴集團總收入的12%。於2018年12月31日， 貴集團在中國營運16個

小麥加工廠，小麥年加工能力共計399萬公噸、乾麵年產能共計237,300公噸及烘焙年產能約3,400公噸。

啤酒原料業務

貴集團是中國領先的啤酒原料供應商，從事麥芽生產以及內銷及出口至東南亞國家及地區。截至2018年12月31日止年度，啤酒原料業務佔 貴集團總收入的2%。於2018年12月31日， 貴集團在中國營運2個麥芽加工廠，年加工能力共計825,000公噸。

意見

貴集團是中國領先的糧油食品加工企業，專注於油籽、大米、小麥及啤酒原料的加工及銷售。截至2018年12月31日止年度，油籽加工業務佔總收入逾70%，亦為最大利潤貢獻者。誠如 貴集團管理層所告知，油籽加工業務的產品為植物油及油籽粕(主要用於動物飼料)。由於國際油籽油料行情受到國際貿易環境和主產區天氣變化等因素影響大幅波動，行業環境複雜。在國內生豬養殖業受非洲豬瘟疫情影響飼料原料需求的背景下，油籽加工行業的整體利潤水平較為低迷。下文將進一步討論。

2. 行業概覽及 貴集團業務的前景

於截至2018年12月31日止年度， 貴集團的四大業務中，油籽加工業務佔 貴集團總收入的72%。油籽加工業務的主要原料為大豆，主要產品為豆粕及大豆油。

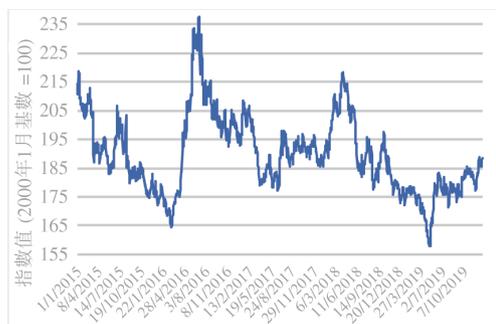
以下為(i)2015年至2019年中國的大豆產量及進口量；(ii)2015年至2019年的大豆價格指數；(iii)2019年中國豆粕現貨價格及(iv)2019年中國豆油(四級)現貨價格：

表1：2015年至2019年中國的大豆產量及進口量

(百萬公噸)	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
大豆產量	12.37	13.60	15.28	15.97	18.10
大豆進口量	81.69	83.91	95.53	88.03	88.51

資料來源：中國國家統計局及中國海關總署

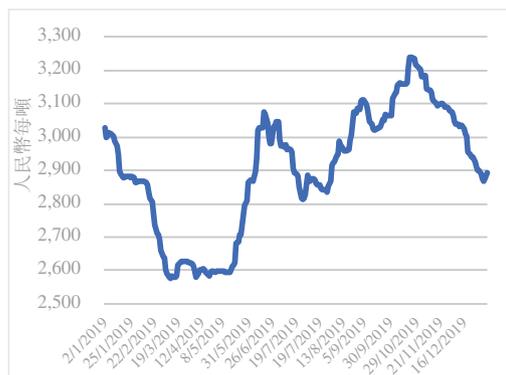
圖3：2015年至2019年的大豆價格指數



資料來源：國際穀物理事會網站

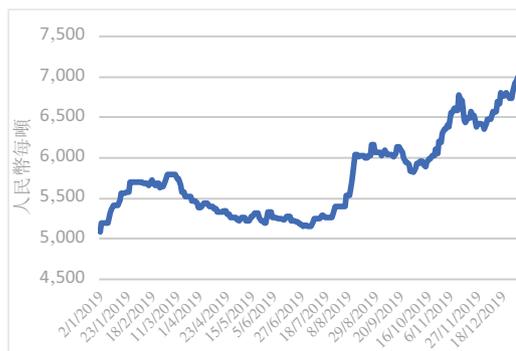
附註：上述指數為由美國、巴西及阿根廷的離岸價格組成的綜合指數

圖4：2019年中國豆粕現貨價格



資料來源：WIND

圖5：2019年中國豆油(四級)現貨價格



資料來源：WIND

誠如上表1所示，中國高度依賴海外大豆供應；誠如上圖3所示，大豆價格不時出現大幅波動。美國、巴西及阿根廷為大豆的主要出口國，根據國際穀物理事會的數據，彼等的出口價格於過去52週內波動區間分別為每噸313至371美元、每噸317至380美元及每噸299至374美元。此外，誠如上圖4及5所示，豆粕及豆油價格於2019年大幅波動，2019年下半年分別較2019年上半年平均增長8.42%及11.77%。

吾等已與 貴集團管理層討論有關2018年下半年開始在中國爆發的非洲豬瘟，非洲豬瘟導致生豬養殖業對豆粕的需求減少。以下為2018年至2019年中國之生豬及母豬存欄按年計百分比變動：

表2：2018年至2019年中國之生豬及母豬存欄按年計百分比變動

2018年	生豬存欄 變動	母豬存欄 變動	2019年	生豬存欄 變動	母豬存欄 變動
1月	-0.1%	-1.2%	1月	-12.6%	-14.8%
2月	-0.8%	-0.8%	2月	-16.6%	-19.1%
3月	-0.3%	-0.8%	3月	-18.8%	-21.0%
4月	-1.5%	-2.1%	4月	-20.8%	-22.3%
5月	-2.0%	-3.9%	5月	-22.9%	-23.9%
6月	-1.8%	-2.9%	6月	-25.8%	-26.7%
7月	-2.0%	-4.0%	7月	-32.2%	-31.9%
8月	-2.4%	-4.8%	8月	-38.7%	-37.4%
9月	-1.8%	-4.8%	9月	-41.1%	-38.9%
10月	-1.8%	-5.9%	10月	-41.4%	-37.8%
11月	-2.9%	-6.9%			
12月	-4.8%	-8.3%			

資料來源：中國農業農村部及中國農業信息網

根據中華人民共和國農業農村部發佈的數據，從中國400個監測點收集的信息統計，生豬存欄及母豬存欄於整個2018年較同期錄得個位數輕微跌幅，但是自2019年開始跌幅呈現顯著擴大。於2019年10月，生豬存欄及母豬存欄分別錄得同比下跌41.4%及37.8%。

此外，於2019年12月31日後，有關於爆發2019年新型冠狀病毒（「2019年新型冠狀病毒」）的報導，根據世界衛生組織日期為2020年1月30日的公告，其宣佈2019年新型冠狀病毒的爆發現時符合國際關注公共衛生緊急事件的標準。鑒於此次疫情爆發時間太近，貴集團管理層認為現階段無法評估其對集團的影響。

意見

國際大豆價格波動影響 貴集團的採購成本，因為(據 貴集團管理層所告知)幾乎其所有大豆均從海外進口。報告顯示中美貿易緊張局勢導致2018年全年中國食用油加工廠因中國政府對美國大豆產品加徵關稅大幅減少採購美國大豆產品。儘管於中美第一階段貿易協議在2020年1月中旬簽署後，根據國際穀物理事會的數據，主要出口國的大豆出口價格隨之出現部分調整，從更長遠來看，惟仍不確定其將如何繼續影響穀物及油籽價格，以及與2019年新型冠狀病毒爆發亦可能對 貴集團營運的影響。

根據 貴集團管理層的意見，非洲豬瘟已導致生豬養殖業對油籽粕的需求減少，繼而擠壓豆粕價格。如上圖4所示， 貴集團的油籽加工業務受到2019年上半年油籽粕價格大幅下跌的衝擊。表2顯示，生豬及母豬存欄的降幅由2019年1月的13%–15%擴大至2019年10月的38%–41%，增加了有關疫情可何時結束的不確定性。據報，中國的油籽加工業產能過剩，小包裝食用油業務競爭激烈。綜上所述， 貴集團的經營環境短期內因非洲豬瘟仍將充滿挑戰，而長遠來看，在中美貿易緊張局勢下，大豆價格波動，經營環境亦充滿不確定性。

3. 建議之理由及裨益

下文乃摘錄自計劃文件 — 第七部分第9節說明陳述。

就要約方及 貴公司而言

- **當前 貴公司作為上市平台的融資功能受限：**貴公司業務涉及大宗農產品的全球採購，要約方認為近年來全球經濟增長放緩、貿易摩擦及地緣政治風險有所抬頭，為 貴公司的發展帶來一定不確定性，導致股價走勢疲軟， 貴公司在股本市場融資的能力受到一定局限，較難通過股權融資為其業務發展提供可用資金來源，從而為要約方及 貴公司的發展戰略提供支援。

- **建議將有利於精簡 貴公司管治、企業及股權架構及提升管理效益：**倘建議成功實施，將有利於精簡 貴公司管治、企業及股權架構、優化組織層級及避免因維持 貴公司的上市地位而產生額外治理成本及管理費用。
- **建議將有利於業務長遠發展：**貴公司為要約方的核心主業。建議將有利於要約方全面鞏固及整合其對 貴公司的運營，令要約方更靈活、高效地支持 貴公司長期業務發展，進而實現要約方自身的長期發展戰略。

就計劃股東而言

- **避免 貴公司業績波動帶來的潛在風險：**貴公司所處行業具有一定週期性，業績有一定波動性，計劃股東通過建議退出持股，有助於避免市場波動給投資者帶來的潛在風險。
- **要約方認為註銷價對應的溢價程度具有吸引力：**要約方認為，建議將為計劃股東提供將其於 貴公司的投資以相對於股份現行價格具吸引力溢價變現的機會。每股股份註銷價4.25港元較(i)於最後交易日在聯交所所報股份收市價每股3.17港元溢價約34.07%；(ii)根據於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日聯交所所報股份每日收市價計算的平均收市價每股約2.77港元溢價約53.17%；及(iii)根據於截至最後交易日(包括該日)止90個交易日聯交所所報股份每日收市價計算的平均收市價每股約2.46港元溢價約72.49%。
- **在流動性較低的情況下為股東提供良好的售出股份機會：**於截至最後交易日(包括該日)止120個交易日股份的平均每日成交量約為每日497萬股股份，僅佔已發行股份約0.09%。 貴公司股份交易的流動性相對較低，在不對 貴公司

股份價格造成不利影響的情況下，股東難以進行大量場內出售。建議將為計劃股東提供良好的出售股份的機會，使其在無需承擔任何流動性折扣的情況下變現對 貴公司的投資。

意見

未能盡用上市平台集資以支持業務發展已成為香港近期進行私有化的普遍原因，此乃主要由於股份流動性低及估值受壓所導致。面對此背景，在股份流動性普遍低迷的情況下，上市公司(包括 貴公司)收到控股股東提出以較當時市價具有相當大溢價的要約價格進行私有化。

4. 貴集團財務資料之分析

(a) 收入表

下文載列 貴集團(i)截至2018年12月31日止五個年度各年及(ii)截至2018年及2019年6月30日止六個月之綜合損益表及分部業績(摘錄自 貴公司截至2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止年度之年報及 貴公司截至2019年6月30日止六個月之中期報告)概要。

表3：貴集團之綜合損益表概要

	截至6月30日止六個月				截至12月31日止年度			
	2019年 百萬港元 (未經審核)	2018年 百萬港元 (未經審核)	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元 (經重列) ⁽²⁾	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
收入	59,754	48,320	108,821	87,856	78,049	89,163	82,548	93,239
銷售成本	56,096	43,951	99,766	81,477	73,140	82,919	78,262	88,910
毛利	3,658	4,369	9,055	6,379	4,909	6,243	4,286	4,329
其他收入及收益	266	253	633	1,014	782	1,530	1,675	1,625
銷售及分銷費用	2,390	2,230	4,966	2,858	2,182	3,107	2,881	3,318
行政開支	723	961	1,811	1,795	1,628	2,115	1,963	1,971
持續經營業務之利潤/ (虧損)	401	1,000	1,633	1,619	1,091	1,532	(377)	(649)
非持續經營業務之利潤	-	-	-	1,759	441	-	-	-
年內淨利潤/(虧損)	401	1,000	1,633	3,377	1,532	1,532	(377)	(649)
股東應佔淨利潤/(虧損)	449	751	1,346	3,042	1,419	1,419	(333)	(775)
每股股息(港仙)	1.70	3.60	5.10	24.90 ⁽¹⁾	5.40	5.40	無	無

附註：

- (1) 包括中期股息4.00港仙、末期股息0.90港仙及特別股息20.0港仙(於2017年12月27日完成出售生化及生物燃料業務後派發特別股息)。
- (2) 生化及生物燃料業務已視為非持續經營業務並因此數字已重列及摘錄自公司截至2017年12月31日止年度的年報。
- (3) 由於約整，故所呈列之數字相加未必完全等於所示之總數。

(i) 收入

下文載列 貴集團(i)截至2018年12月31日止五個年度各年；及(ii)截至2018年及2019年6月30日止六個月之分部收入(來自外部客戶)概要：

表4：貴集團之分部收入

	大米加工			
	油籽加工 百萬港元	及貿易 百萬港元	小麥加工 百萬港元	啤酒原料 百萬港元
2019年上半年(未經審核)	42,993	9,138	6,192	1,306
佔總收入之百分比	71.9%	15.3%	10.4%	2.2%
2018年上半年(未經審核)	33,224	7,438	5,971	1,289
佔總收入之百分比	68.8%	15.4%	12.4%	2.7%
2018年	77,946	15,191	12,856	2,244
佔總收入之百分比	71.6%	14.0%	11.8%	2.1%
2017年	56,232	12,465	10,564	2,374
佔總收入之百分比	64.0%	14.2%	12.0%	2.7%
2016年(經重列)	50,434	9,196	8,946	2,685
佔總收入之百分比	64.6%	11.8%	11.5%	3.4%
2015年	41,053	9,986	8,528	2,617
佔總收入之百分比	49.7%	12.1%	10.3%	3.2%
2014年	53,714	7,746	9,002	2,739
佔總收入之百分比	57.6%	8.3%	9.7%	2.9%

附註：

- (1) 上表並無包括 貴集團的公司及其他分部以及非持續經營業務(即，生化及生物燃料業務)產生之收入。
- (2) 由於約整，故百分比未必精確反映絕對數值。

誠如上表3所示，截至2018年及2019年6月30日止六個月， 貴集團分別錄得收入483.20億港元及597.54億港元，2019年上半年較2018年同期增加23.7%。該增加乃主要由於 貴集團的油籽加工業務帶來的收入增加所致，原因為油籽粕及植物油銷量分別增長17.4%及26.0%，儘管相關產品價格受到中國爆發非洲豬瘟的衝擊。截至2018年12月31日止五個年度， 貴集團錄得收入分別為932.39億港元、825.48億港元、780.49億港元(經重列)(倘並無重列，891.63億港元)、878.56億港元及1,088.21億港元，相當於2015年及2016年分別按年減少11.5%及5.5%(經重列)(倘並無重列，則為按年增加8.0%)及2017年及

2018年分別按年增加12.6%及23.9%。2015年之減少乃主要由於受大豆價格受壓所影響國內大豆粕價格下降，主因乃美國農作物產量好於預期及來自南美大豆的競爭加劇所致。2016年之增加(並無重列)乃由於 貴集團通過持續的市場開拓、區域深耕及營銷協同，主要產品銷量顯著增長，綜合開工率大幅提升所致。2018年之收入增加乃由於受惠於 貴集團整合業務營運系統，把握市場機遇調整業務節奏，帶動不同業務大幅增長，油籽加工、大米加工及貿易、小麥加工的收入分別按年增長38.6%、21.9%及21.7%。誠如 貴集團管理層所告知，受惠於 貴集團業務團隊在穩健的國際信息網絡、全產業鏈運營體系和健全的風險管理系統的基礎上，作出有效採購決策，且品牌業務持續發展，油籽加工業務實現業績提升。

(ii) 銷售成本

貴集團的銷售成本主要由(a)售出存貨或提供服務的成本；(b)存貨撥備；(c)不可撤銷的購買承諾之損失撥備；(d)商品期貨合同的變現及未變現公允價值虧損／收益；及(e)用作對沖的遠期外匯合同之公允價值虧損／收益所組成。

截至2018年及2019年6月30日止六個月，銷售成本分別為439.51億港元及560.96億港元，相當於按年增加27.6%。截至2018年12月31日止五個年度，貴集團分別錄得銷售成本889.10億港元、782.62億港元、731.40億港元(經重列)(倘並無重列，829.19億港元)、814.77億港元及997.66億港元，相當於2015年按年減少12.0%、2016年按年減少6.5%(經重列)(倘並無重列，按年增加6.0%)、2017年按年增加11.4%及2018年按年增加22.5%。基於與 貴集團管理層之討論，據悉， 貴集團須進口大量國外大豆以進行生產，從而面臨商品及外匯價格波動的風險。按此基準，業務團隊利用 貴集團的原料採購體系優勢，緊密跟蹤市場環境變化，合理調整採購來源，保證穩定、可持續的原料供應，同時，需要常規性地利用大宗商品期貨合約和遠期外匯合約來進行自營業務和套期保值。

(iii) 毛利及毛利率

截至2018年及2019年6月30日止六個月之毛利分別為43.69億港元及36.58億港元，相當於按年減少16.3%。與2018年同期相比，毛利率下降2.9個百分點至6.1%。期內，生豬存欄減少導致豆粕及其他動物飼料的原料需求疲軟及整體市價低迷，因此擠壓國內油籽加工行業的平均利潤空間。

截至2018年12月31日止五個年度，貴集團分別錄得毛利43.29億港元、42.86億港元、49.09億港元(經重列)(倘並無重列，62.43億港元)、63.79億港元及90.55億港元，相當於2015年按年減少1.0%、2016年按年增加14.5%(經重列)(倘並無重列，按年增加45.7%)、2017年按年增加29.9%及2018年按年增加42.0%。2016年大幅增加(並無重列)乃由於貴集團受惠於業務規模較大及成本結構優化所致。於2017年，毛利增加近30%乃由於貴集團之業務規模擴張以提高產能及整合產品以提高盈利能力所致，毛利率較上一年(經重列)增加1.0個百分點至7.3%。於2018年，毛利大幅增加乃主要由於(a)銷量增加帶動產能利用率及營運效率進一步提升；及(b)品牌業務進一步增長。毛利率較去年增加1.0個百分點至8.3%。

(iv) 其他收入及收益

截至2018年12月31日止五個年度，貴集團錄得其他收入及收益分別為16.25億港元、16.75億港元、7.82億港元(經重列)(倘並無重列，15.30億港元)、10.14億港元及6.33億港元；截至2018年及2019年6月30日止六個月，分別為2.53億港元及2.66億港元。其他收入及收益包括政府補助、代理採購之倉儲收入、物流服務、倉儲及租賃收入、利息收入、出售原材料、副產品及廢料項目的收益等。貴集團已於貴公司附屬公司營運所在行業或中國大陸若干省份收到多項政府補助。截至2018年12月31日止五個年度，政府補助有所波動，分別為4.66億港元、11.19億港元、2.18億港元(經重列)(倘並無重列，7.07億港元)、1.24億港元及1.30億港元；及截至2018年及2019年6月30日止六個月分別為4,900萬港元及7,100萬港元。

(v) 銷售及分銷費用以及行政開支

由於銷量增加導致物流費用上升及品牌業務的市場推廣費用增加，銷售及分銷費用由截至2018年6月30日止六個月的22.30億港元增加7.2%至2019年同期的23.90億港元，佔 貴集團該期內收入之4.6%及4.0%。截至2018年12月31日止五個年度，貴集團的銷售及分銷費用分別為33.18億港元、28.81億港元、21.82億港元(經重列)(倘並無重列，31.07億港元)、28.58億港元及49.66億港元，相當於(a)貴集團收入的3.6%、3.5%、2.8%(經重列)(倘並無重列，3.5%)、3.3%及4.6%)；及(b)2015年按年減少13.2%、2016年按年減少24.3%(經重列)(倘並無重列，按年增加7.8%)、2017年按年增加31.0%及2018年按年增加73.8%。於2018年銷售及分銷費用之大幅增加乃由於(a)一間從事小包裝食用油業務公司(於2017年被收購)之全年貢獻；(b)進一步增加推廣及促銷投入；及(c)物流費用隨業務規模擴張而增加。

貴集團截至2019年6月30日止六個月之行政開支由9.61億港元按年減少24.8%至7.23億港元乃由於職工薪酬隨業績情況變化且落實提質增效。截至2018年12月31日止五個年度，貴集團的行政開支分別為19.71億港元、19.63億港元、16.28億港元(經重列)(倘並無重列，21.15億港元)、17.95億港元及18.11億港元，相當於2015年按年減少0.4%、2016年按年減少17.1%(經重列)(倘並無重列，按年增加7.7%)、2017年按年增加10.3%及2018年按年增加0.9%。於2017年行政開支增加乃由於職工薪酬上升以及為開發新技術、新產品及新工藝產生的研發費用所致，而2018年 貴集團繼續推進提質增效工作，在經營規模大幅擴張的情況下，行政開支同比小幅增加。

(vi) 股東應佔淨利潤

截至2018年及2019年6月30日止六個月之股東應佔淨利潤分別為7.51億港元及4.49億港元，相當於按年減少40.2%。截至2018年12月31日止五個年度， 貴集團分別錄得股東應佔虧損7.75億港元及3.33億港元及股東應佔利潤14.19億港元、30.42億港元及13.46億港元。除生化及生物燃料業務(於2017年

12月27日被出售)錄得2016年利潤4.41億港元及2017年利潤17.59億港元(包括出售收益10.11億港元)以外, 貴集團截至2018年12月31日止五個年度之淨利潤/(虧損)分別為-6.49億港元、-3.77億港元、10.91億港元(經重列)、16.19億港元及16.33億港元。

下文載列 貴集團截至2018年12月31日止五個年度及截至2018年及2019年6月30日止六個月之分部業績明細:

表5: 貴集團之分部業績

	油籽加工 百萬港元	大米加工 及貿易 百萬港元	小麥加工 百萬港元	啤酒原料 百萬港元
截至6月30日止六個月(未經審核)				
2019年	114	331	61	120
2018年	644	395	104	(6)
截至12月31日止年度				
2018年	1,443	546	114	105
2017年	1,178	509	158	290
2016年(經重列)	1,046	191	150	296
2015年	(108)	124	63	211
2014年	(1,519)	(17)	82	325

附註: 上表並不包括 貴集團的公司及其他分部以及非持續經營業務(即, 生化及生物燃料業務)的分部業績。

誠如上表所示，油籽加工業務表現不佳拖累 貴集團截至2019年6月30日止六個月的整體盈利能力。於期內，油籽加工業務不再為 貴集團的最大利潤貢獻者，僅佔 貴集團總分部業績的18.4%，錄得分部利潤下降82.3%。於期內，受到國際貿易環境和主產區天氣變化等因素影響，油籽油料行情波動，行業環境更為複雜。在國內生豬養殖受疫情影響飼料原料需求的背景下，油籽加工行業的整體利潤水平受壓。儘管上文(i)項所述豆粕及植物油的銷量有所增加，截至2019年6月30日止六個月， 貴集團的油籽加工業務的毛利率由2018年同期的7.2%下降至3.4%。截至2019年6月30日止六個月，大米加工及貿易業務成為 貴集團利潤的最大貢獻者，雖然其分部業績較去年同期下降16.1%，但佔總分部業績的53.7%；其餘兩個分部的貢獻合共佔 貴集團總分部業績的29.3%，小麥加工業務的分部業績錄得按年減少41.3%，而啤酒業務實現扭虧並重回盈利。

於過去數年，油籽加工業務及大米及貿易加工業務已成為 貴集團盈利能力的增長動力。截至2018年12月31日止五個年度，油籽加工業務的分部業績於2014年虧損為15.19億港元、2015年虧損為1.08億港元、2016年利潤為10.46億港元(經重列)、2017年利潤為11.78億港元及2018年利潤為14.43億港元。吾等獲 貴集團管理層告知，2016年的轉虧為盈及2018年的增長乃主要由 貴集團業務團隊在穩健的國際信息網絡，全產業鏈運營體系和健全的風控體系基礎上，作出有效及高效的採購決策。截至2018年12月31日止五個年度，大米加工及貿易業務的分部業績於2014年虧損為1,700萬港元而2015年利潤為1.24億港、2016年利潤為1.91億港元(經重列)、2017年利潤為5.09億港元及2018年利潤為5.46億港元。吾等獲 貴集團管理層告知，於2017年開拓新海外業務合作夥伴及創新業務模式令出口銷量同比大幅增加。

貴公司已於2020年1月14日刊發有關 貴集團預期2019年度業績的公告(「**盈利預期公告**」)。誠如盈利預期公告所述，根據 貴集團截至2019年12月31日止年度的未經審核綜合管理賬目， 貴公司預期歸屬於 貴公司權益持有人的利潤介乎12億港元至12.40億港元，較截至2018年12月31日止年度約為13.46億港元減少約11%至8%(「**盈利預期**」)。盈利預期公告所載資料被視為收購守則項下的盈利預測，因此，須根據收購守則規則10作出報告。盈利預期報告全文將於寄發計劃文件後5日內(即不遲於2020年2月19日(星期三))透過刊發公告的方式予以披露。

根據盈利預期公告，2019年，若干全球主要經濟體的貿易政策轉變引發市場波動，給 貴集團業務決策帶來更多挑戰。非洲豬瘟疫情衝擊養殖行業的生豬存欄量，導致豆粕等動物飼料原材料需求疲弱。雖然2019年下半年植物油及豆粕產品的價格從低位反彈，但國內油籽加工行業的全年平均利潤空間同比2018年平均水平收窄。 貴集團繼續落實既定戰略，發揮其競爭力、整合業務模式，以及穩步推進品牌業務發展，業務運營整體穩定。

(vi) 股息

貴集團於截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度各年度派付股息(惟於2016年之前兩個年度並無派息)，股息總額分別約為2.83億港元、13.07億港元(包括完成出售生化及生物燃料業務之特別股息10.50億港元)及2.68億港元。截至2018年及2019年6月30日止六個月派付的中期股息分別約為1.89億港元及8,900萬港元。2019年股息之減少反映 貴集團的盈利能力下降。吾等注意到，股息派付乃與 貴集團的盈利淨額有關，而 貴集團的盈利淨額於過去數年一直波動。

此外，根據 貴公司日期為2020年2月4日內容有關宣派進一步中期股息的公告，董事會決議向股東宣佈派付進一步中期股息每股4港仙，取代截至2019年12月31日止年度末期股息(「**進一步中期股息**」)。

意見

吾等已與 貴集團管理層討論 貴公司的歷史營運及財務表現。油籽加工業務為 貴集團總收入及利潤的最大貢獻者，佔截至2018年12月31日止年度 貴集團總收入的71.6%及總分部業績的68.0%。然而，由於國內生豬養殖業疫情，加上複雜的國際貿易環境及激烈的國內競爭，2019年上半年油籽加工業務利潤大幅下降。儘管經營環境仍困難重重，惟於2019年下半年 貴集團的整體業務營運穩定且預期 貴公司截至2019年12月31日止年度的盈利將較去年下降8%至11%。除 貴公司錄得虧損的2014年及2015年外， 貴公司一直向股東派付股息， 貴公司派息率一直相對較低，介於19%至25%，惟除2017年特別股息外。基於2019年中期股息及進一步中期股息，以註銷價計算之股息率僅為1.3%。2019年中期業績及盈利預期已進一步表明 貴集團盈利波動將不僅影響股價，而且亦影響派付股東之股息。

貴集團須進口大量國外大豆以進行生產，從而面臨國外大豆價格及外匯價格波動的風險。於此背景下，業務團隊利用 貴集團的原料採購體系優勢，緊密跟蹤市場環境變化，合理調整採購來源，保證穩定、可持續的原料供應，同時，需要常規性地利用大宗商品期貨合約和遠期外匯合約來進行自營業務和套期保值。儘管 貴集團於2016年至2018年的盈利維持穩定，但如上表3及上表5所示， 貴集團於2014年、2015年及2019年上半年的盈利已出現波動。按此基準，吾等認為， 貴集團盈利能力維持或增加的主要因素之一為業務團隊能否藉(其中包括)作出有效的採購策略及降低存貨價格波動及外匯波動優化成本結構。

(b) 財務狀況

以下為 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的綜合財務狀況表(摘錄自 貴公司截至2017年及2018年12月31日止年度的年報, 以及 貴公司截至2019年6月30日止六個月的中期報告)概要:

表6: 貴集團綜合財務狀況表概要

	於2019年 6月30日 百萬港元 (未經審核)	2018年 百萬港元	於12月31日 2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
總資產	66,003	70,566	67,337	72,126
物業、廠房及設備	18,025	16,921	16,752	21,790
商譽	1,520	1,519	1,383	1,073
無形資產	600	612	641	57
於聯營公司之投資	2,332	2,294	2,107	2,437
存貨	22,965	23,314	22,631	17,887
同系附屬公司/ 關聯公司/最終控股 公司/附屬公司的 非控股股東/ 聯營公司的欠款	2,927	5,522	1,974	2,937
現金及現金等價物	5,084	7,397	10,572	7,586
受限銀行存款	549	921	-	73
總負債	32,162	37,370	33,058	41,814
計息銀行貸款及 其他借款	18,500	22,191	19,181	23,190
欠同系附屬公司/ 關聯公司/最終控股 公司/直接控股 公司/附屬公司的 非控股股東/聯營 公司/中間控股公司 的款項	2,761	2,840	1,177	1,698
股東應佔資產淨值 (「資產淨值」)	29,232	28,963	29,855	26,249

(i) 總資產

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團的總資產分別為721.26億港元、673.37億港元、705.66億港元及660.03億港元，相當於減少6.6%、增加4.8%及減少6.5%。於2017年12月31日的總資產較2016年12月31日減少，乃主要由於出售從事生化及生物燃料業務的附屬公司，但收購小包裝食用油業務抵銷部分影響。於2019年6月30日的總資產較2018年12月31日減少，乃主要由於同系附屬公司欠款與現金及現金等價物減少。

物業、廠房及設備

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團的物業、廠房及設備為217.90億港元、167.52億港元、169.21億港元及180.25億港元，相當於分別減少23.1%及增加1.0%及6.5%。物業、廠房及設備主要為加工廠、碼頭、加工機械及在建工程。於2018年12月31日，樓宇、機械及設備以及在建工程的賬面淨值佔貴集團之物業、廠房及設備約57%、36%及7%，其與於2017年所錄得的數據相若。

貴集團的物業權益(「物業」)已由獨立合資格的香港估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)估值。有關物業各自於2019年11月30日的市場價值的估值報告及證書(「估值報告」)全文載於計劃文件附錄六。根據估值報告，歸屬於貴集團物業的市場價值為約人民幣93.63億元(或相等於約104.26億港元)(「估值」)，其乃按2019年11月30日1.00港元兌人民幣0.89802元的匯率計算。

吾等已審閱估值報告並與第一太平戴維斯討論估值所採用的方法以及基準及假設。吾等注意到，由於已建成的樓宇及構築物的性質，並無現成可作比較之市場案例，及無法以直接比較法對該等樓宇及構築物進行估值，第一太平戴維斯在對第一類(供業主佔用)及第二類(待售)工業物業進行估值時已採用折舊重置成本法(「折舊重置成本法」)。折舊重置成本法乃根據該土地現行用途之估計市場價值，另加上目前重置該等樓

宇及構築物之成本，並按實際損耗以及所有相關形式之陳舊及優化作出扣減計算。折舊重置成本法須視乎有關業務是否具備足夠潛在盈利能力而定。已參照可供比較物業的銷售對估值報告所載第一類第5、9、10、15-17、19、29、31-34號住宅物業及第二類第77號住宅物業(假設按交吉基準出售有關物業)採用直接比較法(「直接比較法」)。就第三類(發展中)物業而言，吾等注意到第一太平戴維斯基於該等物業將會根據 貴集團向吾等提供的新近發展計劃書興建及完成，以及按估值日其現行成本水平及興建進度而以折舊重置成本法進行估值。

吾等認為，上述估值方法為確定物業市場價值的常用合理方法。

吾等自估值報告注意到，由於若干物業並無有關施工許可證及／或業權文件(倘適用)，第一太平戴維斯並無向該等物業賦予任何市場價值。歸屬於 貴集團物業(不包括並無商業價值的物業)於2019年11月30日的總評估價值為約104.26億港元，高於其於2019年11月30日的賬面值約94.90億港元，重估盈餘為約9.36億港元。

無形資產及商譽

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日， 貴集團的無形資產及商譽分別為11.30億港元、20.24億港元、21.31億港元及21.20億港元。無形資產及商譽於2017年12月31日較2016年12月31日增加8.94億港元(主要由於收購小包裝食用油業務)，除此以外，其總額相對穩定。 貴集團大部分商譽與油籽加工業務有關，而無形資產主要與商標使用權有關。

(ii) 總負債

貴集團的總負債由2016年12月31日的418.14億港元減少至2017年12月31日的330.58億港元，隨後於2018年12月31日略微增加至373.70億港元、於2019

年6月30日略微下降至321.62億港元。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，計息銀行貸款及其他借款分別為231.90億港元、191.81億港元、221.91億港元及185.00億港元，貴集團於相應日期的淨負債比率(按資產淨值除以淨負債計算)分別為59.2%、28.8%、47.9%及44.0%。

(iii) 資產淨值及經重估資產淨值

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團的資產淨值分別為262.49億港元、298.55億港元、289.63億港元及292.32億港元。於2019年6月30日的每股資產淨值為5.56港元(根據於最後實際可行日期已發行股份總數5,260,699,388股計算)。

上文「物業、廠房及設備」一段所載第一太平戴維斯於2019年11月30日進行估值的貴集團物業及該等物業的評估價值之和高於其賬面值之和。歸屬於貴集團的物業權益於2019年11月30日的估值產生的重估盈餘已作調整以反映貴集團當前的資產淨值(「經重估資產淨值」)，其載於下表。

(百萬港元)

於2019年6月30日的資產淨值(未經審核)	29,232
調整：	
加：歸屬於貴集團的物業權益於2019年11月30日的獨立物業估值產生的重估盈餘 ⁽¹⁾	936
減：歸屬於貴集團的物業權益的應佔重估盈餘的遞延稅項 ⁽²⁾	233
經重估資產淨值	<u>29,935</u>
經重估每股資產淨值(港元) ⁽³⁾	5.69
每股計劃股份註銷價(港元)	4.25
較經重估每股資產淨值折讓	25.31%

附註：

- (1) 基於估值報告所載歸屬於 貴集團的物業權益於2019年11月30日的獨立物業估值及有關物業權益於2019年11月30日的賬面值。
- (2) 就估值盈餘產生的可能稅項作出調整(如 貴集團管理層所提供)。
- (3) 根據 貴公司於最後實際可行日期的已發行股份總數5,260,699,388股計算。

誠如上表所載，每股計劃股份的註銷價4.25港元較經重估每股資產淨值約5.69港元折讓約25.31%。

意見

於2019年6月30日，股東應佔 貴集團資產淨值為292.32億港元或每股股份5.56港元。

於2019年6月30日，無形資產及商譽總值為21.20億港元或每股股份0.40港元。商譽乃主要與油籽加工業務有關，而無形資產乃主要與 貴集團品牌產品業務商標使用權有關。因此，吾等認為，於評估 貴集團的資產淨值時，亦應考慮商譽及無形資產。

貴集團歸屬於股東的經重估資產淨值為每股股份5.69港元，而每股股份資產淨值為5.56港元，差額為0.13港元。吾等獲 貴集團管理層告知，大部分物業乃由 貴集團持作生產用途。此外， 貴集團並無計劃出售物業(惟第74及77號物業除外，其由第一太平戴維斯估值為人民幣72.15百萬元)。

吾等謹此強調，董事會並無表明可能會出售業務或資產之任何部分，除第74及77號物業外。收購方已表示擬繼續維持 貴集團之現有業務，並無意對 貴集團之業務引入重大變動(包括重新配置 貴集團之固定資產)。因此，假設 貴集團之資產按其資產淨值或經重估資產淨值於市場上出售並不現實。以註銷價計算之每股資產淨值或經重估資產淨值之折讓屬該類交易之典型代

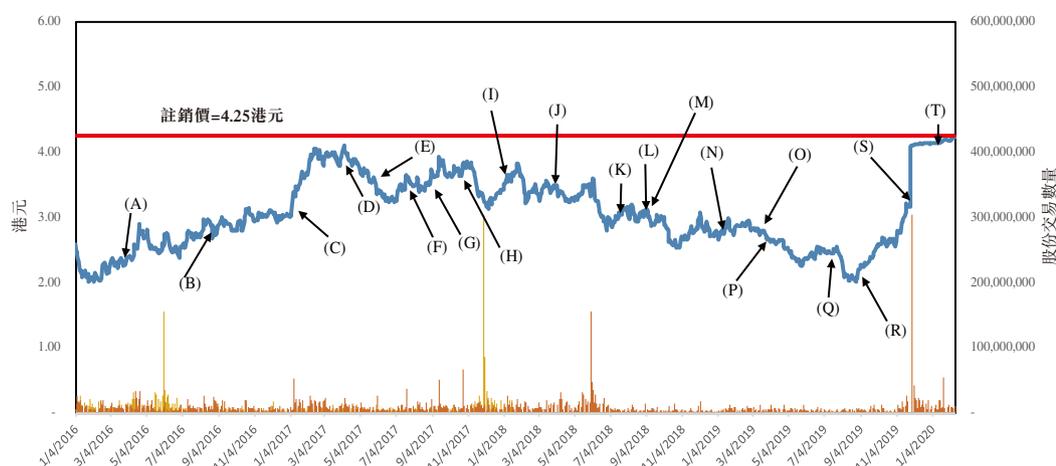
表，較私有化先例之各自每股資產淨值或經重估資產淨值，大概介於以註銷價計算之折讓範圍之中間值(誠如下文第7節所論述)。

5. 對股份市價的分析

(a) 與每股計劃股份註銷價4.25港元比較的歷史價格表現

鑒於 貴公司連續兩年(2014年至2015年)虧損後於2016年轉虧為盈，自2016年1月1日以來的股價表現對計劃股東在考慮建議時為有用及相關。以下所載乃自2016年1月1日起至最後實際可行日期(包括該日)(「審閱期間」)的股價表現：

圖6：股價圖示



資料來源：彭博及聯交所網站

於審閱期間， 貴公司曾刊發數份重要公告，其概述如下：

事件	公告的日期	事件／交易描述
(A)	2016年3月23日	截至2015年12月31日止年度的全年業績
(B)	2016年8月24日	截至2016年6月30日止六個月的中期業績
(C)	2017年1月6日	正面盈利預告

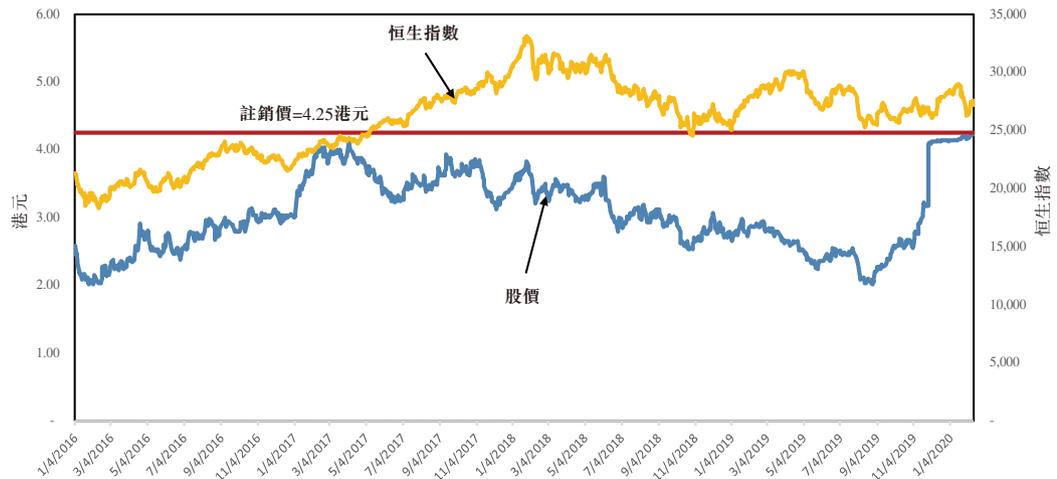
事件	公告的日期	事件／交易描述
(D)	2017年3月29日	截至2016年12月31日止年度的全年業績
(E)	2017年5月25日	向一名關連人士收購一間從事小包裝食用油及其他廚房食品之銷售、分銷及市場推廣的公司
(F)	2017年7月19日	正面盈利預告
(G)	2017年8月30日	截至2017年6月30日止六個月的中期業績
(H)	2017年10月23日	向一間關連人士出售從事生產及銷售玉米燃料乙醇以及其他玉米製品的附屬公司
(I)	2018年1月8日	正面盈利預告
(J)	2018年3月28日	截至2017年12月31日止年度的全年業績
(K)	2018年7月17日	預期截至2018年6月30日止六個月的中期業績
(L)	2018年8月29日	截至2018年6月30日止六個月的中期業績
(M)	2018年8月31日	向一名關連人士收購持有4間中國油籽加工廠的多間公司及於一間由關連人士持有並從事港口碼頭設施發展的公司作出增資
(N)	2019年1月11日	預期截至2018年12月31日止年度的全年業績

事件	公告的日期	事件／交易描述
(O)	2019年3月13日	於兩間非全資附屬公司(為關連實體及從事糧食及大米的採購、倉儲、加工及銷售)作出增資
(P)	2019年3月27日	截至2018年12月31日止年度的全年業績
(Q)	2019年7月10日	預期截至2019年6月30日止六個月的中期業績
(R)	2019年8月28日	截至2019年6月30日止六個月的中期業績
(S)	2019年11月27日	公告
(T)	2020年1月14日	預期截至2019年12月31日止年度的全年業績

2016年1月1日至最後交易日止期間，股份收市價介乎2.02港元至4.11港元之間，低於註銷價4.25港元。

於審閱期間，收市價初呈上升趨勢。貴公司於2016年3月公佈截至2015年12月31日年度股東應佔虧損3.327億港元，但是股份價格於該年持續走高；如上表所示，貴公司無刊發重大交易公告，股份價格走勢與2016年恒生指數基本一致。

圖7：股份價格與恒生指數的變動



2017年初，股份價格在2017年1月刊發盈利預告公告後出現反彈。收市價由2017年1月6日的3.07港元上漲至2017年4月5日的4.11港元。貴公司於截至2016年12月31日止年度恢復盈利能力，並於2017年3月29日公佈股東應佔淨利潤為14.19億港元。自2017年5月以來，股份價格開始逐步下跌且與恒生指數的走勢無關連，平均收市價由2017年的3.61港元跌至2018年的3.14港元，2019年1月1日至最後交易日期間進一步跌至2.56港元。由2017年5月至最後交易日期間，儘管貴公司曾公佈上文概述之多項交易，股價仍持續相對落後於恒生指數。

於2019年11月25日至2019年11月27日期間，股份暫停買賣以待刊發公告。股份於2019年11月28日（為刊發公告後首個交易日）報收於4.09港元，較短暫停牌前的最後收市價上升29.0%及較註銷價折讓3.9%。刊發公告後直至最後實際可行日期，股份的收市價介乎4.09港元至4.23港元，平均收市價為4.15港元。於最後實際可行日期，股份收市價為4.23港元。

大體而言，每股計劃股份4.25港元的註銷價與股份近期收市價的比較如下：

表7：股價比較

	每股計劃股份 的註銷價為 4.25港元較股份 收市價或平均 收市價溢價 ⁽²⁾
最後交易日	3.17港元 34.07%
10個交易日 ⁽¹⁾	3.02港元 40.92%
30個交易日 ⁽¹⁾	2.77港元 53.17%
60個交易日 ⁽¹⁾	2.58港元 64.73%
90個交易日 ⁽¹⁾	2.46港元 72.49%
120個交易日 ⁽¹⁾	2.46港元 72.62%
180個交易日 ⁽¹⁾	2.50港元 69.96%
最後實際可行日期	4.23港元 0.47%

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

- (1) 直至最後交易日(包括該日)。
- (2) 每股平均收市價已約整至小數點後兩位及根據約整前的每股平均收市價，計算註銷價較每股平均收市價的溢價；與計劃文件所披露的一致。

每股計劃股份的註銷價為4.25港元，比較於最後交易日的股份價格及於刊發公告前10個交易日、30個交易日、60個交易日、90個交易日、120個交易日及180個交易日(直至最後交易日(包括該日))的平均收市價，溢價為約34.07%至72.62%之間。吾等認為，股份價格在刊發公告後主要受建議及計劃的條款所決定。

(b) 股份的交易流通量

自2018年起至最後實際可行日期止，股份每月總成交量以及該月份總成交量佔貴公司已發行股份總數及公眾持股量的百分比，載列如下：

表8：股份的交易流通量

	股份每月 總成交量	股份每月 總成交量 佔已發行股份 總數的百分比 ⁽¹⁾	每月總成交量 佔公眾持股量 的百分比 ⁽²⁾
2018年			
1月	261,117,179	4.96%	12.65%
2月	139,283,881	2.65%	6.75%
3月	199,812,674	3.80%	9.68%
4月	225,671,471	4.29%	10.93%
5月	441,355,795	8.39%	21.37%
6月	313,449,717	5.96%	15.18%
7月	92,634,736	1.76%	4.49%
8月	115,724,412	2.20%	5.60%
9月	83,886,952	1.59%	4.06%
10月	89,440,423	1.70%	4.33%
11月	78,993,088	1.50%	3.83%
12月	71,571,728	1.36%	3.47%
2019年			
1月	119,452,789	2.27%	5.78%
2月	102,613,844	1.95%	4.97%
3月	102,265,956	1.94%	4.95%
4月	112,607,000	2.14%	5.45%
5月	109,358,718	2.08%	5.30%
6月	72,319,720	1.37%	3.50%
7月	69,829,509	1.33%	3.38%
8月	96,351,004	1.83%	4.67%
9月	109,308,290	2.08%	5.29%
10月	81,967,467	1.56%	3.97%
11月 ⁽³⁾	561,346,300	10.67%	27.19%
12月	316,050,913	6.01%	15.31%

	股份每月 總成交量	股份每月 總成交量 佔已發行股份 總數的百分比 ⁽¹⁾	每月總成交量 佔公眾持股量 的百分比 ⁽²⁾
2020年			
1月	214,031,000	4.07%	10.37%
自2020年2月1日至 最後實際可行日期 (包括該日)	59,208,526	1.13%	2.87%

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

- (1) 根據股份在每月總成交量除以 貴公司於最後實際可行日期的已發行股份總數 5,260,699,388股計算。
- (2) 根據股份在每月總成交量除以於最後實際可行日期的公眾持股總數2,064,897,131股計算。
- (3) 股份自2019年11月25日至2019年11月27日暫停買賣以待刊發公告。

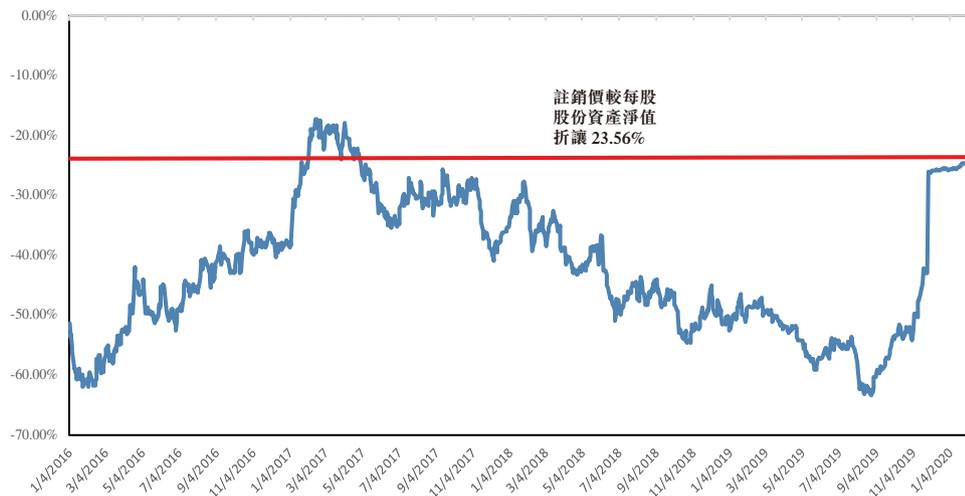
根據上表，吾等認為，除了於2018年3月28日公佈 貴公司截至2017年12月31日止年度的全年業績後的2018年4月至6月以及於刊發公告後的2019年11月及12月出現成交量激增外，期內之股份流通性普遍低。

由於股份交易並不能視為活躍，建議可以為計劃股東(尤其是持股量相對較多股東)提供退出機會，以固定現金價格賣出於股份投資又不干擾市價。

(c) 股份價格較每股資產淨值的折讓

每股計劃股份的註銷價為4.25港元，比較2019年6月30日的每股資產淨值約5.56港元，折讓約23.56%（根據於最後實際可行日期已發行股份總數5,260,699,388股計算）。如下圖所示，吾等審視了過往股份價格較每股股份資產淨值的折讓（基於中期及年度業績公告以及證券變動月報表），如下：

圖8：股份價格較每股股份資產淨值的折讓變動



如上圖所示，在整個審閱期間，股份的交易價格較每股股份資產淨值出現折讓，該折讓介乎17.18%至63.34%之間，且於2016年1月1日至最後交易日共958個交易日之中的903個交易日的折讓幅度大於上述與註銷價相比的折讓23.56%。

於2019年1月1日至最後交易日期間，股份的交易價格較每股股份資產淨值出現折讓，介乎42.09%至63.34%之間。於最後實際可行日期，股份收市價折讓收窄至約23.92%。根據每股計劃股份的註銷價4.25港元及於2019年6月30日每股股份資產淨值約5.56港元，註銷價較每股股份資產淨值折讓約23.56%，大幅低於上圖8所示的股份在過往的折讓。

意見

誠如上文所述，股份(i)收市價低於註銷價，及(ii)於審閱期間之交易，每股股份資產淨值的折讓較大。此外，吾等認為，股份於年內(刊發公告前)的交易並不活躍，所以，建議可以為計劃股東提供以固定現金方式賣出的機會。吾等認為，股份近期表現優異乃由於刊發公告所致。因此，股東應注意，如建議及計劃失效，當前股價可能無法持續，而股價可能會回復至刊發公告前的水平。

6. 可資比較分析

貴集團為中國領先的糧油食品加工企業，專注於油籽、大米、小麥及啤酒原料的加工及銷售，其中油籽加工業務佔其截至2018年12月31日止年度總收入逾70%。因此，根據彭博及阿斯達克的股票篩選工具並參照相關公司描述，按盡力基準識別在香港上市且於最近財政年度盈利的公司，同時其收入逾50%源自中國市場及主要從事(i)油籽加工業務；或(ii)大米加工及貿易業務以及包括澱粉製造在內的農作物提取物製造業務(「可資比較公司」)。據吾等所知，根據上述選擇標準，該等可資比較公司為詳盡無遺，因而認為屬公平及具代表性的樣本。有關可資比較公司之詳情載於下表：

表9：可資比較公司

公司	主要業務	於公告日期 的市場價值 ⁽¹⁾ (百萬港元)	資產淨值 ⁽²⁾ (百萬港元)	市盈率 (「市盈率」) ⁽³⁾ (倍)	市賬率 (「市賬率」) ⁽⁴⁾ (倍)
南順(香港)有限公司 (「南順」) (股份代號：411)	製造及銷售包括麵粉及 食用油在內的廣泛食 品，其中麵粉及食用 油佔截至2019年6月30 日止年度總收入的87%	3,504.30	2,323.83	10.30	1.51

公司	主要業務	於公告日期 的市場價值 ⁽¹⁾ (百萬港元)	資產淨值 ⁽²⁾ (百萬港元)	市盈率 (「市盈率」) ⁽³⁾ (倍)	市賬率 (「市賬率」) ⁽⁴⁾ (倍)
長壽花食品股份有限公司 (「長壽花」) (股份代號：1006)	製造及銷售食用玉米油 產品以供國內或出口 散裝銷售，其中食用 玉米油佔截至2018年 12月31日止年度總收 入的82%	2,064.82	3,492.47	5.46	0.59
中國澱粉控股有限公司 (「中國澱粉」) (股份代號：3838)	製造及銷售玉米澱粉、 賴氨酸、澱粉糖、變 性澱粉、玉米副產品 及玉米深加工產品， 其中於截至2018年12 月31日止年度玉米澱 粉及玉米副產品佔總 收入的70%	911.38	3,066.58	5.00	0.30
			平均	6.92	0.80
			最低	5.00	0.30
			最高	10.30	1.51
貴公司	主要業務為油籽加工、 大米加工及貿易，小 麥加工及啤酒原料， 其中油籽加工佔截至 2018年12月31日止年 度總收入的逾70%	16,670.98	29,232.12	15.97	0.57
				21.42⁽⁵⁾	0.76⁽⁵⁾

資料來源：彭博、聯交所網站及阿斯達克

附註：

- (1) 可資比較公司及 貴公司的市場價值乃根據各公司於公告日期的收市價乘以彼等各自有關2019年10月31日的月報表所載的普通股數目計算。
- (2) 可資比較公司及 貴公司的資產淨值乃參考彼等最近刊發的年報／中期業績。

- (3) 可資比較公司的市盈率乃根據彼等於公告日期的市場價值除以各自於最近連續或最近12個月的盈利(基於最近已刊發的年報/中期業績)計算。
- (4) 可資比較公司的市賬率乃根據彼等於公告日期的市場價值除以各自的股東應佔資產淨值(經參考彼等最近期已刊發的年報/中期業績)。
- (5) 貴公司的市盈率及市賬率乃根據註銷價4.25港元計算。

合共識別三間可資比較公司。如上文所示，可資比較公司的市盈率介乎5.00倍至10.30倍，平均為6.92倍。市賬率介乎0.30倍至1.51倍，平均為0.80倍。根據註銷價計算出 貴公司的21.42倍市盈率大幅高於該等可資比較公司。根據註銷價計算出 貴公司的0.76倍市賬率與可資比較公司的非常接近。

吾等亦有考慮Wilmar International Limited(「**Wilmar**」)，其於新加坡交易所上市，為中國領先的油籽壓榨商、品牌小包裝食用油、大米及麵粉的糧油產品生產商(該等業務佔其源自中國的收入約56%)。於公告日期，Wilmar的市盈率為17.97倍、市賬率為1.19倍。雖然Wilmar與 貴公司各自均為中國領先的油籽壓榨商及糧油產品生產商，Wilmar於其他證券交易所上市，因此估值方式可能不同。吾等認為，Wilmar的市盈率及市賬率於評估註銷價時僅作為次參考。

意見

三間可資比較公司已獲識別並被視為從事與 貴公司類似的業務板塊，但其業務、經營、規模及前景並非與 貴公司完全相同。該等三間可資比較公司的市場價值及資產淨值不僅均大幅低於 貴公司，而且其業務模式及主要生產原材料亦與 貴集團有所不同。鑑於 貴集團生產需要大量進口外國大豆，業務團隊利用 貴集團的原料採購體系優勢，緊密跟蹤市場環境變化，合理調整採購來源，保證穩定、可持續的原料供應，同時，需要常規性地利用大宗商品期貨合約和遠期外匯合約來進行自營業務和套期保值，而長壽花及中國澱粉並無涉及使用衍生金融工具及南順僅參與遠期外匯合同，表明彼等可能並無顯著面臨存欄價格的波動及外匯風險(倘適用)。如彼等於過往五年的利潤記錄所證明，相較於 貴公司，彼等的盈利能

力波動亦屬極小。在該三間可資比較公司之中(i)南順的估值就市盈率及市賬率而言為最高，此乃可能是由於其知名的品牌所致，及(ii)長壽花及中國澱粉的市盈率相近且彼等的市賬率均為0.60倍或以下。基於上述因素，彼等的倍數僅作為一般參考。同時注意到，Wilmar(為中國領先的油籽壓榨商及農產品生產商，並在新加坡證券交易所上市)可作為與 貴公司近類的競爭對手，但因上述原因而被視為次級可資比較。

基於上述，吾等認為可資比較公司及Wilmar無助於有意義地比較註銷價。

7. 私有化先例

吾等已將建議與自2017年1月1日至最後實際可行日期已公佈的在聯交所上市的其他公司之私有化建議(不包括無或仍待批准(或者是，無或仍待達成所須接納水平(如適用))或並無現金註銷代價)(「私有化先例」)作比較，該私有化先例為吾等能夠自聯交所網站識別到並滿足上述甄選標準的私有化建議之詳盡清單。下表說明有關該等私有化建議中以要約/註銷代價分別較或對各自最後交易日、10個、30個、60個、90個、120個及180個交易日(截至最後交易日(包括該日))平均股價、每股最新資產淨值及經重估每股資產淨值所表示的溢價或折讓。吾等認為，儘管彼等的業務性質及規模各不相同及部分定價方面可能屬行業特定，以下所載的私有化先例可提供對成功私有化建議的註銷價與當時現行市價、每股資產淨值及經重估每股資產淨值之比較。

表10：私有化先例

首次公告日期	公司	要約/註銷價較私有化建議前的平均股價之溢價/(折扣)						較每股 資產淨值 溢價/ (折扣) ⁽¹⁾⁽³⁾ (%)	較經重估 每股資產 淨值溢價/ (折扣) ⁽³⁾⁽⁵⁾ (%)	
		最後 交易日 ⁽³⁾ (%)	10個 交易日 ⁽²⁾⁽³⁾ (%)	30個 交易日 ⁽²⁾⁽³⁾ (%)	60個 交易日 ⁽²⁾⁽³⁾ (%)	90個 交易日 ⁽²⁾⁽³⁾ (%)	120個 交易日 ⁽²⁾⁽³⁾ (%)			180個 交易日 ⁽²⁾⁽³⁾ (%)
19年11月1日	華地國際控股有限公司(1700)	63.12	64.29	56.46	55.41	53.33	51.32	48.39	(18.15)	(38.83)
19年10月20日	大昌行集團有限公司(1828)	37.55	42.31	54.81	56.12	54.17	49.80	41.22	(28.16)	不適用
19年10月3日	華能新能源股份有限公司(958)	18.73	18.28	29.39	40.27	42.79	44.09	41.52	(4.52)	不適用
19年8月12日	冠捷科技有限公司(903)	41.39	50.78	54.40	74.66	87.38	104.23	138.27	(24.76)	不適用
19年6月27日	亞洲衛星控股有限公司(1135)	23.43	33.42	44.35	50.52	56.51	63.52	70.90	10.01	不適用
19年6月18日	卜峰蓮花有限公司(121)	10.00	10.00	22.00	38.00	22.00	22.00	22.00	52.78	不適用

要約/註銷價較私有化建議前的平均股價之溢價/(折扣)

首次公告日期	公司	最後 交易日 ⁽³⁾ (%)	10個 交易日 ⁽²⁾⁽³⁾ (%)	30個 交易日 ⁽²⁾⁽³⁾ (%)	60個 交易日 ⁽²⁾⁽³⁾ (%)	90個 交易日 ⁽²⁾⁽³⁾ (%)	120個 交易日 ⁽²⁾⁽³⁾ (%)	180個 交易日 ⁽²⁾⁽³⁾ (%)	較每股 資產淨值 溢價/ (折扣) ⁽¹⁾⁽³⁾ (%)	較經重估 每股資產 淨值溢價/ (折扣) ⁽³⁾⁽⁵⁾ (%)
19年6月14日	中國白動化集團有限公司(569)	23.97	36.36	47.06	47.06	47.06	45.63	42.86	16.01	16.92
19年4月4日	中國恒石基業有限公司(1197)	10.62	16.82	17.37	19.05	24.38	25.63	27.55	42.05	不適用
19年3月28日	中國電力清潔能源發展 有限公司(735)	41.93	60.77	78.10	93.95	101.85	105.66	88.58	(35.08)	不適用
18年12月5日	合和實業有限公司(54)	46.69	51.56	55.51	54.09	49.63	48.20	43.65	(35.56)	(42.98)
18年10月30日	上海先進半導體製造股份 有限公司(3355)	66.67	97.37	100.00	92.31	89.87	87.50	85.19	89.87	不適用
18年9月27日	中外運航運有限公司(368)	50.00	54.29	42.86	37.76	32.35	32.35	27.96	(25.21)	不適用

要約/註銷價較私有化建議前的平均股價之溢價/(折扣)

首次公告日期	公司	最後 交易日 ⁽³⁾ (%)	10個 交易日 ⁽²⁾⁽³⁾ (%)	30個 交易日 ⁽²⁾⁽³⁾ (%)	60個 交易日 ⁽²⁾⁽³⁾ (%)	90個 交易日 ⁽²⁾⁽³⁾ (%)	120個 交易日 ⁽²⁾⁽³⁾ (%)	180個 交易日 ⁽²⁾⁽³⁾ (%)	較每股 資產淨值 溢價/ (折扣) ⁽¹⁾⁽³⁾ (%)	較經重估 每股資產 淨值溢價/ (折扣) ⁽³⁾⁽⁵⁾ (%)
18年6月10日	香港飛機工程有限公司(44)	63.20	65.12	62.43	60.25	56.96	54.20	49.98	99.25	42.31
18年6月7日	寶國國際控股有限公司(589)	50.18	52.99	49.09	45.39	45.91	48.01	49.64	(9.89)	不適用
17年11月10日	威靈控股有限公司(382)	30.38	30.38	33.77	35.53	28.75	24.85	22.62	22.62	不適用
17年7月3日	中國資本(控股)有限公司(170)	61.52	73.91	76.62	77.08	76.62	75.26	73.91	(53.82)	不適用
17年6月19日	華熙生物科技有限公司(963)	13.99	23.39	24.43	30.30	33.72	35.16	32.52	215.28	不適用
17年5月29日	勤美達國際控股有限公司(319)	27.54	26.47	25.94	22.86	24.38	23.36	18.50	27.54	不適用

要約/註銷價較私有化建議前的平均股價之溢價/(折扣)										
首次公告日期	公司	最後 交易日 ⁽³⁾	10個 交易日 ⁽²⁾⁽³⁾	30個 交易日 ⁽²⁾⁽³⁾	60個 交易日 ⁽²⁾⁽³⁾	90個 交易日 ⁽²⁾⁽³⁾	120個 交易日 ⁽²⁾⁽³⁾	180個 交易日 ⁽²⁾⁽³⁾	較每股 資產淨值 溢價/ (折扣) ⁽¹⁾⁽³⁾	較經重估 每股資產 淨值溢價/ (折扣) ⁽³⁾⁽⁵⁾
		(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
17年4月28日	百麗國際控股有限公司(1880)	19.54	23.53	21.39	23.05	28.31	30.17	26.51	75.46	69.59
17年4月20日	台泥國際集團有限公司(1136)	38.46	42.86	51.26	66.67	76.47	78.22	88.48	(4.00)	(8.86)
17年3月29日	高銀地產控股有限公司(0283)	14.21	31.39	33.73	31.39	33.33	38.89	44.00	101.34	28.57
17年3月13日	山東羅欣藥業集團股份 有限公司(8058)	31.78	33.44	39.69	48.60	54.55	55.25	50.44	223.81	不適用
17年3月7日	盈德氣體集團有限公司(2168)	(3.54)	8.11	20.00	45.63	57.07	63.93	74.93	46.70	不適用
17年1月10日	銀泰商業(集團)有限公司(1833)	42.25	47.93	51.75	53.61	52.67	54.08	53.61	60.86	39.95

要約/註銷價較私有化建議前的平均股價之溢價/(折扣)										
首次公告日期	公司	最後 交易日 ⁽⁵⁾	10個 交易日 ⁽²⁾⁽³⁾	30個 交易日 ⁽²⁾⁽³⁾	60個 交易日 ⁽²⁾⁽³⁾	90個 交易日 ⁽²⁾⁽³⁾	120個 交易日 ⁽²⁾⁽³⁾	180個 交易日 ⁽²⁾⁽³⁾	較每股 資產淨值 溢價/ (折扣) ⁽¹⁾⁽⁵⁾	較經重估 每股資產 淨值溢價/ (折扣) ⁽³⁾⁽⁵⁾
		(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
最大值		66.67	97.37	100.00	93.95	101.85	105.66	138.27	223.81	69.59
最小值		(3.54)	8.11	17.37	19.05	22.00	22.00	18.50	(53.82)	(42.98)
平均值		34.32	41.49	45.52	49.98	51.25	52.55	52.63	35.18	13.33
註銷價	每股計劃股份4.25港元	34.07 ⁽⁴⁾	40.92 ⁽⁴⁾	53.17 ⁽⁴⁾	64.73 ⁽⁴⁾	72.49 ⁽⁴⁾	72.62 ⁽⁴⁾	69.96 ⁽⁴⁾	(23.56)	(25.31)

來源：彭博及聯交所網站

附註：

- (1) 以摘錄各公司私有化文件的每股資產淨值計算要約或註銷價的溢價/(折扣)，惟不考慮私有化文件中提到的因(其中包括)物業評估而調整的資產值。
- (2) 截至相關股份的最後交易日(包括該日)。
- (3) 約整數字。
- (4) 每股平均收市價已約整至小數點後兩位及註銷價較每股股份平均收市價的溢價乃根據約整前的每股股份平均收市價計算，與計劃文件所披露的一致。
- (5) 經計及(其中包括)物業重估及當中所載遞延稅項(視情況而定)產生的調整，要約或註銷價較各私有化文件所報經重估每股資產淨值溢價/(折扣)。

(a) 較現行股價之溢價

上述私有化先例較最後交易日、10個、30個、60個、90個、120個及180個交易日(直至最後交易日(包括該日))各自平均股價的溢價/(折讓)介乎(3.54)%至66.67%、8.11%至97.37%、17.37%至100.00%、19.05%至93.95%、22.00%至101.85%、22.00%至105.66%及18.50%至138.27%，平均溢價分別為34.32%、41.49%、45.52%、49.98%、51.25%、52.55%及52.63%。

註銷價較最後交易日、10個、30個、60個、90個、120個及180個交易日(直至最後交易日(包括該日))股份的平均股價提供之溢價分別為34.07%、40.92%、53.17%、64.73%、72.49%、72.62%及69.96%。註銷價較最後交易日、10個、30個、60個、90個、120個及180個交易日(直至最後交易日(包括該日))股份的平均股份價格之溢價屬於私有化先例所示之相關溢價範圍。此外，註銷價較30個、60個、90個、120個及180個交易日(直至最後交易日(包括該日))股份的平均股價之溢價高於相關平均溢價。

(b) 較每股資產淨值及經重估每股資產淨值之折讓

每股計劃股份的註銷價為4.25港元，較每股股份的資產淨值5.56港元折讓23.56%或較經重估每股資產淨值5.69港元折讓25.31%。

吾等從私有化先例觀察到，註銷代價與相關資產淨值的差距很大，介乎折讓53.82%至溢價223.81%。在24個私有化先例中，其中14個先例的註銷代價較相關每股資產淨值的溢價介乎10.01%至223.81%，10個先例的註銷代價較相關每股資產淨值的折讓介乎4.00%至53.82%。24個私有化先例中有8個先例於其文件內存在經重估每股資產淨值，其中，5個先例個案的註銷代價較各經重估每股資產淨值的溢價介乎16.92%至69.59%，而3個先例案較各經重估每股資產淨值的折讓8.86%及42.98%。

意見

註銷價較30個、60個、90個、120個及180個交易日(直至最後交易日(包括該日))股份平均股價之溢價均高於私有化先例的相關平均溢價。

每股計劃股份的註銷價4.25港元較2019年6月30日的每股資產淨值5.56港元折讓23.56%或較經重估每股資產淨值5.69港元或折讓25.31%。私有化先例顯示，介乎折讓約53.82%至溢價約223.81%，差距很大(就每股資產淨值而言)及介乎折讓42.98%至溢價約69.59%(就經重估每股資產淨值而言)。吾等認為，私有化先例所顯示的大差距，表明無法根據彼等的註銷價與其各自每股資產淨值或經重估每股資產淨值之比較得出具體結論，此外，私有化先例概無從事與 貴集團相同的業務，因此，私有化先例中註銷代價與資產淨值或經重估每股資產淨值之比較，未必與吾等的分析直接相關。

8. 購股權要約

於最後實際可行日期，有29,269,700份根據購股權計劃授出的尚未行使的購股權，每份購股權與一股股份有關，行使價均為2.85港元。購股權計劃於2017年屆滿後失效，且不得根據購股權計劃再授出購股權。於最後實際可行日期，要約方與要約方一致行動人士並未持有任何購股權。

要約方將根據收購守則規則13規定，向購股權持有人提出(或促使以其名義作出)購股權要約。購股權要約須待計劃生效後方可作實。根據購股權要約，要約方將向購股權持有人發出「透明」價(即，註銷價減相關購股權的行使價)，作為收購每份購股權項下所有權利的代價並立即註銷每份購股權。

購股權行使價 (港元)	「透明」價 (港元)	尚未行使 購股權數量	行使期
2.85	1.40	29,269,700	2017年12月4日至 2020年12月3日

誠如購股權要約函件表格所載，(a)倘計劃已於法院會議及股東大會上獲得必要數量的股東批准，則購股權持有人可於其後(惟於 貴公司通知的時間(「指定日期」)之前)悉數或按有關通知指定範圍行使購股權(以尚未行使者為限)；及(b)於計劃生效後，購股權將自動失效且於上文(a)所述指定日期不可行使(以尚未行使者為限)。

吾等注意到，採用「透明」價（為股份要約價與相關既定行使價之間的差額）乃普遍市場慣例及符合收購守則規則13及應用指引6的規定。如上表所示，所有購股權的行使價低於註銷價，因此，吾等認為向購股權持有人提供每份購股權1.4港元的「透明」價符合市場慣例及收購守則規則13及應用指引6的規定。

V. 主要因素及理由之討論

於達致吾等下文之意見及推薦意見時，吾等已考慮上文「IV. 所考慮的主要因素及理由」一節所載的所有因素，該等所有因素均不能單獨考慮。吾等謹此提請計劃股東特別注意以下概述之要點：

(a) 較市價溢價

股東於 貴公司之投資之變現價值視乎股價而定。於評估註銷價公平性時，其中一項最重要因素為註銷價較近期處於高位的股價有溢價。於四年回顧期間，註銷價於所有交易日均高於股份收市價。根據上文所載「5. 對股份市價的分析 – (a) 與每股計劃股份註銷價4.25港元比較的歷史價價格表現」一節所概述，註銷價較收市股價有利，於吾等審閱的最後交易日前不同期間，溢價範圍介乎約34.07%至72.62%。

建議將以現金註銷價每股計劃股份4.25港元執行。 貴公司將不會就建議上調註銷價及不保留上調註銷價之權利。倘建議失敗， 貴公司於正常情況下不能在至少十二個月內提呈另外一項同類建議；

(b) 盈利波動

貴集團為中國領先的糧油食品加工企業，專注於油籽、大米、小麥及啤酒原料的加工及銷售。為迎接未來行業發展機遇， 貴公司積極推進業務下游B2C品牌業務發展，並打造了如「福临门」及「香雪」等知名品牌。截至2018年12月31日止年度，油籽加工業務為其業務的最大部分，佔其總收入的70%以上，亦為最大利潤來源。油籽加工業務的產品為植物油及油籽粕（主要用於動物飼料）。儘管歸屬於股東應佔利潤於2016年至2018年呈上升趨勢，誠如上文第4節所討論，回顧數年前， 貴集團的盈利常由因國際大豆價格波動而波

動。此外，2019年中期業績及盈利預期已進一步表明 貴集團盈利波動將不僅影響股價，而且亦影響派付股東之股息。

貴集團須進口大量國外大豆以進行生產，從而面臨國外大豆價格及外匯價格波動的風險。於此背景下，業務團隊利用 貴集團的原料採購體系優勢，緊密跟蹤市場環境變化，合理調整採購來源，保證穩定、可持續的原料供應，同時，需要常規性地利用大宗商品期貨合約和遠期外匯合約來進行自營業務和套期保值。儘管 貴集團於2016年至2018年的盈利維持穩定，但如上表3及上表5所示， 貴集團於2014年、2015年及2019年上半年的盈利已出現波動。按此基準，吾等認為， 貴集團盈利能力維持或增加的主要因素之一為業務團隊能否藉(其中包括)作出有效的採購策略及降低存欄價格波動及外匯風險優化成本結構。吾等因此認為建議為計劃股東提供出售股權的退出策略，免受除市場波動帶來的潛在風險。

(c) 行業前景仍充滿挑戰

貴集團油籽加工的主要原材料為大豆且幾乎所有大豆均從海外進口，國際大豆價格於近的幾年出現大幅波動，主要出口國的大豆出口價格波動幅度介乎19%至25%，因此，具效益的垂直整合供應鏈對 貴集團的運營及盈利能力至關重要。另一個因素是，於2018年下半年爆發非洲豬瘟已導致生豬及母豬存欄大幅下降，生豬及母豬存欄降幅由2019年1月的13%至15%，加快增加至2019年10月的38%至41%，有關降幅日益增加將加劇疫情控制及根除的不明朗性。儘管於中美第一階段貿易協議在2020年1月中旬簽署後，根據國際穀物理事會的數據，主要出口國的大豆出口價格隨之出現部分調整，從更長遠來看，惟仍不確定其將如何繼續影響穀物及油籽價格，以及與2019年新型冠狀病毒爆發亦可能對集團營運產生影響；

(d) 鑑於交易流通量低，計劃為變現股份之良機

自2018年初以來至刊發公告，吾等認為，股份的流通性普遍低。於 貴公司刊發截至2017年12月31日止年度之年度業績後，於2018年4月至6月交易流通量激增，而因刊發公

告導致股份的流通性於2019年11月及12月大幅增加。除上述以外，吾等認為不能將股份視為活躍交易。因此，建議為有意按固定的現金價格並在不干擾市價的情況下出售股份的計劃股東(尤其是持股量較大者)提供退出機會；

(e) 註銷價較每股股份的資產淨值具有折讓，惟折讓幅度接近審閱期間的歷史低位水平

註銷價較每股股份的資產淨值5.56港元折讓約23.56%。然而，股份於整個審閱期間一直以較每股資產淨值折讓的價格交易，折讓範圍介乎17.18%至63.34%，且於2016年1月1日至最後交易日期間合共958個交易日中的903個交易日的折讓幅度大於以註銷價計算出的折讓23.56%。吾等認為，收市價較每股股份的資產淨值之折讓在 貴公司刊發日期為2019年11月27日的公告後雖然收窄，如果建議及計劃失效，則可能無法維持目前水平；

(f) 與可資比較公司對比

每股計劃股份之註銷價4.25港元為市盈率的21.42倍(基於過往12個月歸屬於股東應佔利潤計算得出)，同比大幅高於該三間可資比較公司(於公告日期介乎5.00倍至10.30倍，平均值為6.92倍)。相較於 貴集團，該三間可資比較公司就資產淨值及市場價值的規模而言遠遠較小。彼等之業務模式及主要生產原材料於某種程度上亦有別於 貴集團。 業務團隊利用 貴集團的原料採購體系優勢，緊密跟蹤市場環境變化，合理調整採購來源，保證穩定、可持續的原料供應，同時，需要常規性地利用大宗商品期貨合約和遠期外匯合約來進行自營業務和套期保值，而長壽花及中國澱粉並無涉及使用衍生金融工具及南順僅參與遠期外匯合同，表明彼等可能並無顯著面臨存欄價格的波動及外匯風險(倘適用)。如彼等於過往五年的利潤記錄所證明，相較於 貴公司，彼等的盈利能力波動亦屬極小。按上述基礎，彼等之倍數僅可提供一般參考。Wilmar(中國領先的油籽壓榨商及糧油生產商，與 貴集團近類的競爭對手)於公告日期的市盈率為17.97倍。然而，因Wilmar於新加坡上

市，估值方式或會不同，因此，吾等認為，僅當評估註銷價時，Wilmar的市盈率僅提供次要比對。在該基礎上，吾等認為可資比較公司及Wilmar並無助於有意義地比較註銷價；

(g) 私有化先例

註銷價較最後交易日以及10個交易日、30個交易日、60個交易日、90個交易日、120個交易日及180個交易日(直至最後交易日(包括該日))股份的平均股價的溢價分別為34.07%、40.92%、53.17%、64.73%、72.49%、72.62%及69.96%。註銷價較最後交易日、10個交易日、30個交易日、60個交易日、90個交易日、120個交易日及180個交易日(直至最後交易日(包括該日))股份的平均股價的溢價處於私有化先例計算出的各溢價範圍內；相關註銷價較30個交易日、60個交易日、90個交易日、120個交易日及180個交易日(直至最後交易日(包括該日))股份的平均股價的溢價高於各平均溢價。吾等認為，誠如上文所述之私有化先例中，以每股資產淨值及經重估每股資產淨值計算的溢價及折讓出現大差距，顯示無法自註銷價及其每股資產淨值或經重估每股資產淨值的比較中得出具體結論。此外，私有化先例概無從事與 貴集團相同的業務。因此，吾等認為，私有化先例中註銷代價與資產淨值或經重估每股資產淨值之比較未必與吾等的分析直接相關；及

(h) 不大可能有來自其他具吸引力之建議

由於要約方持有 貴公司50%以上已發行股份(作為要約方的核心業務及長期投資)，因此不大可能有其他全面要約或其他收購股份的建議。

VI. 意見及推薦意見

基於以上分析，吾等認為，建議、計劃及購股權要約的條款對獨立股東及購股權持有人而言屬公平合理，並且，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於法院會議及股東大會提出的相關決議案以批准及落實建議及計劃，以及推薦購股權持有人接納購股權要約。

於最後實際可行日期，股份的收市價為每股4.23港元，低於每股計劃股份的註銷價4.25港元。然而，股價仍有可能於截至2020年3月9日(即，股份於聯交所買賣的預期最後日期)期間超過註銷價(但吾等並不認為有可能)。因此，計劃股東及購股權持有人應密切關注股份於此期間的交易價格及流通量，並根據個人狀況，就計劃股東而言，考慮於公開市場出售其股份；就購股權持

有人而言(倘出售股份的所得款項淨額(經扣除所有交易成本後)將高於分別根據計劃及自接納購股權要約預期收到的所得款項淨額)，行使其已歸屬購股權並於公開市場出售因有關行使而將予發行之股份，而非接納購股權要約。購股權持有人務請注意，由於需辦理行政手續，因此行使購股權與取得因有關行使而將予發行的股份之間將有時差。

此 致

中國糧油控股有限公司獨立董事委員會 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
梁念吾
謹啟

2020年2月14日

梁念吾女士為新百利在證監會登記的持牌人士及負責人員，可從事證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並曾參與為涉及香港上市公司的多項交易提供獨立財務顧問服務。

本說明陳述構成公司條例第671條所規定的陳述。

1. 緒言

於2019年11月27日，要約方及公司聯合宣佈，於同日，要約方已要求董事會向計劃股東提呈有關透過計劃安排將公司私有化之建議。假設於計劃記錄日期後概無發行任何新股份，於計劃完成後，公司將由要約方、Wide Smart及Jumbo Profit全資擁有，且股份將在聯交所撤回上市地位。

要約方向購股權持有人提出購股權要約以註銷所有未行使購股權。購股權要約將於計劃生效後方可作實。

本說明陳述旨在說明建議(包括購股權要約)之條款及影響以及向計劃股東及購股權持有人提供有關建議之額外資料。

2. 建議之條款

建議將根據公司條例第673條以計劃安排方式實施。

待下文「4.建議及計劃之條件」一節所述的條件獲達成或獲豁免(如適用)後，實施計劃方可作實。

計劃

待下文「4.建議及計劃之條件」一節所述的條件獲達成或獲豁免(如適用)後，計劃將生效並對公司及全部股東具有約束力。

計劃涉及透過註銷計劃股份削減公司的股本。於有關削減後，公司將透過配發及發行等同於已註銷計劃股份數量的有關新股份數量，將公司股本增加至其原數額。因股本削減而於公司賬冊中產生的進賬額，將用於繳足所配發及發行予要約方之新股份並入賬列為繳足。假設於計劃記錄日期後概無發行新股份，於計劃完成後，公司將由要約方、Wide Smart及Jumbo Profit全資擁有，且股份將在聯交所撤回上市地位。

計劃規定，作為註銷計劃股份的代價，計劃股東將有權就每股被註銷的計劃股份以現金向要約方收取註銷價4.25港元。

要約方建議，註銷價將不會上調，而要約方並不保留如此行事之權利。

每股計劃股份4.25港元的註銷價較：

- 於最後交易日在聯交所所報股份收市價每股3.17港元溢價約34.07%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日在聯交所所報股份每日收市價計算的平均收市價每股約3.02港元溢價約40.92%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日在聯交所所報股份每日收市價計算的平均收市價每股約2.77港元溢價約53.17%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止60個交易日在聯交所所報股份每日收市價計算的平均收市價每股約2.58港元溢價約64.73%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止90個交易日在聯交所所報股份每日收市價計算的平均收市價每股約2.46港元溢價約72.49%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止120個交易日在聯交所所報股份每日收市價計算的平均收市價每股約2.46港元溢價約72.62%；
- 根據於最後實際可行日期在聯交所所報每股收市價4.23港元溢價約0.47%；及
- 於2018年12月31日公司之經審核綜合資產淨值每股股份約5.51港元折讓約22.83%。

附註：所披露之每股平均收市價及每股資產淨值已約整至小數點後兩位及註銷價較每股平均收市價／每股資產淨值之溢價／折讓百分比已根據約整前每股平均收市價及每股資產淨值計算。

註銷價乃經考量(其中包括)股份於聯交所買賣之價格,並參考近年香港之其他私有化交易,按商業基準釐定。

倘公司宣派股息(如有),於記錄日期(其乃於生效日期之前)名列公司成員登記冊之計劃股東將有權收取有關股息(如有)。

誠如公司日期為2020年2月4日的公告所披露,董事會已宣派進一步中期股息每股4港仙以取代截至2019年12月31日止年度末期股息。進一步中期股息將派付於股息登記日期名列公司成員登記冊的股東。進一步中期股息預期將於股息登記日期起計一個月內派付予於股息登記日期名列公司成員登記冊的股東。

購股權要約

要約方將根據收購守則規則13,向購股權持有人提出(或促使以其名義提出)購股權要約。購股權要約須待計劃生效後方可作實。有關購股權要約之進一步資料載於購股權要約函件表格(其載列於本計劃文件附錄七)。

根據購股權要約,要約方將向購股權持有人發出購股權要約價,即每份購股權之「透明」價(即註銷價減購股權的行使價),以考慮購入每份購股權項下之所有權利並立即註銷每份購股權。

於最後實際可行日期,有29,269,700份根據購股權計劃授出的未行使購股權,每份購股權與一股股份有關,其行使價均為2.85港元。購股權計劃於2017年期限屆滿而失效,此外,於最後實際可行日期,不得再根據購股權計劃授出其他購股權。

下表載列未行使購股權之行使價、購股權要約價及行使期:

購股權 行使價 (港元)	「透明」價 (港元)	未行使 購股權總數	行使期 (年/月/日)
2.85	1.40	29,269,700	2017年12月4日至2020年12月3日

購股權持有人將另行獲寄發購股權持有人的購股權要約函件，當中載列購股權要約的條款和條件，其形式大致與本計劃文件附錄七一購股權要約函件表格所載者相同。

根據購股權計劃的條款，待計劃生效後，所有購股權將於2020年3月10日(星期二)失效，及於有關日期後不可再獲行使。

3. 總代價及財務資源確認

假設於計劃記錄日期或之前(a)並無未行使購股權獲行使及(b)並無進一步發行股份，建議所需(已計及將作出的購股權要約)的最高現金金額約為8,816,790,387港元。

假設(a)所有於最後實際可行日期的未行使購股權獲行使(及於計劃記錄日期或之前不會進一步授出購股權)，及於計劃記錄日期或之前該等購股權的所有持有人成為計劃股東，及(b)於計劃記錄日期或之前不會進一步發行股份，建議所需的最高現金金額將約為8,900,209,032港元。

因此，基於上文所述，建議所需的最高現金金額將約為8,900,209,032港元。

於最後實際可行日期，要約方擬以內部現金資源及／或其他融資支付確定資金期內建議所需的所有現金款項。

要約方就建議之財務顧問中金公司信納，要約方有充足的財務資源可供彼等履行其就按照條款全面實施建議之責任。

4. 建議及計劃之條件

實施建議須待下列條件獲達成或獲豁免(如適用)後，方可作實，而計劃將生效並對公司及全體股東具有約束力：

- (1) 計劃在法院會議上獲親身或委派代表出席並於會上投票的相關持有人中佔至少75%投票權的計劃股東批准(以投票表決方式)，且於法院會議上就計劃(以投票表決方式)

投票反對的票數不超過全部公司條例無利害關係股份所附投票權的10%，惟前提是：

- (a) 計劃得到親身或委派代表在法院會議投票的收購守則無利害關係股份所附票數至少75%批准(以投票表決方式)；及
 - (b) 在法院會議投票(以投票表決方式)反對批准計劃的決議案的票數，不多於全部收購守則無利害關係股份所附票數的10%；
- (2) 親身或委派代表出席股東大會並於會上投票的股東以不少於75%的大多數票通過特別決議案(及另行符合公司條例第564條的程序規定)，以批准及使計劃生效，包括批准透過註銷及剔除計劃股份的方式削減公司的股本，以及向要約方發行新股份，數目相當於註銷的計劃股份數目；
 - (3) 高等法院批准計劃(無論有否修改)及確認計劃所涉及的公司已發行股本削減，並根據公司條例第二部由公司註冊處處長登記高等法院命令副本；
 - (4) 遵從公司條例第230條及231條和第673條及674條分別有關公司已發行股本削減及計劃的有效性的程序規定；
 - (5) 已取得(或完成(視乎情況而定))與建議或按其條款實施及撤回股份在聯交所的上市事宜有關的須於建議完成前取得(或完成(視乎情況而定))的所有授權、批准、許可、豁免及同意以及所有登記及備案(包括但不限於任何適用法律或法規項下所要求者或與之相關者或任何牌照、許可或公司的合約責任)，且仍具十足效力及作用亦無修改；
 - (6) 概無任何司法權轄區的政府、官方機構、準官方機構、法定或監管機構、法院或部門作出或展開任何行動、法律程序或訴訟、調查或詢問(或制訂、作出或擬訂任何法規、規例、要求或法令或其存續)，可導致建議或按其條款實行變成無效、無法執行、違法或不可行(或對於建議或按其條款實行施加任何重大及不利條件或義務)，

惟對要約方進行建議或計劃的合法權力並無構成重大不利影響的有關行動、法律程序或訴訟除外；

- (7) 實施建議不會引致且概無事件或情況發生或出現而會或預期可能引致本集團任何成員公司的任何債務(實際或或然)成為或變成即時或早於其規定到期日或還款日須予償還(或可被宣佈須予償還)，且就本集團整體而言或就建議或按其條款實施而言均屬重大；
- (8) 自公告日期起，本集團任何成員公司的業務、資產或經營狀況、溢利或前景並無出現任何對本集團整體或就建議或按其條款實施而言屬重大的不利變化(無論是否由於實施建議而導致)；及
- (9) 除非要約方事先書面同意，公司並無在公告日期起計至生效日期止期間內向股東宣佈、作出或支付任何股息或其他分派(不論現金或實物)。

就條件(5)而言，就要約方所知，要約方母公司須於建議完成前向中國國家發展和改革委員會提交一份有關建議的報告。要約方保留權利，全面或就任何特定事項豁免條件(5)至(9)之全部或部分。條件(1)、(2)、(3)及(4)於任何情況下均不能豁免。公司無權豁免任何條件。根據收購守則規則30.1註釋2，惟有當促致引用任何條件之權利之情況，就建議而言對要約方構成重大影響，要約方才可引用有關條件，作為不進行計劃之理據。所有條件須於最後達成日期(或要約方可能確定，或視乎情況所需高等法院可能指示且在任何情況下經執行人員允許的較後日期)或之前達成或獲豁免(如適用)，否則建議不會進行及計劃將告失效。

就條件(9)而言，於計及進一步中期股息的金額與公司先前已作出的普通股息相符後，要約方已就進一步中期股息以代替截至2019年12月31日止年度末期股息提供事先書面同意。

於最後實際可行日期，條件須獲達致(惟獲豁免者除外，倘適用)後方可作實及概無條件已獲豁免。

假設上述條件獲達致(或倘適用,全部或部分獲豁免),預期計劃將於2020年3月19日(星期四)或前後生效。公司將進一步作出公告,載有關於(i)法院會議及股東大會之結果(倘全部決議案於該等會議上獲通過)、(ii)高等法院就批准計劃之呈請進行聆訊及倘計劃獲批准、(iii)計劃記錄日期、(iv)生效日期及(v)進一步載於本計劃文件「第三部分—預期時間表」之撤銷股份於聯交所的上市地位之日期的詳情。

如獲批准,計劃將對所有計劃股東具有約束力(無論彼等是否出席法院會議或股東大會或於會上投票)。如計劃未獲批准或建議告失效,要約方及公司將作出公告。

股東及潛在投資者務請注意,實行計劃及建議須待條件達成或獲豁免(如適用)後,方可作實,因此建議未必一定實行,計劃亦未必一定生效。因此,股東及潛在投資者於買賣公司證券時務請謹慎行事。如任何人士對應採取的行動有任何疑問,應諮詢其持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師及/或其他專業顧問。

5. 公司條例第673條項下的計劃安排及法院會議

根據公司條例第670條,倘安排是建議由公司與公司的成員或任何類別成員訂立,在公司、任何成員或任何該類別成員提出申請的情況下,高等法院可命令該等成員或該類別成員(視情況而定)按高等法院指示的任何方式召開會議。

根據公司條例第673條,倘建議與成員或某類別成員訂立安排,而該等或該名人士同意該安排,高等法院可應公司、任何成員或任何該類別成員(視情況而定)提出的申請認許有關安排。獲高等法院按上述批准的安排對屬該安排建議訂立方的成員或某類別成員具有約束力。

計劃構成公司條例第674條項下的收購要約。根據公司條例第674條,凡有關安排涉及收購要約,在上述按高等法院指示召開的會議上,出席該會議且有投票(不論是親身出席及投票或委任代表出席及投票)的成員中,佔持有當中最少75%的表決權的成員或某類別成員(視情況而定)同意該安排,而在該會議上對該安排投下的反對票,佔該公司所有公司條例無利害關係股份或該

公司屬該類別的所有無利害關係股份(視情況而定)所附總表決權不超過10%，有關成員或某類別成員即屬同意該安排。

6. 收購守則規則2.10所訂明的其他規定

除符合上文所概述的公司條例的任何規定外，除非經執行人員同意，否則根據收購守則規則2.10，計劃只可在符合下述情況下實施：

- (a) 計劃得到持有親身或委任代表在法院會議投票的收購守則無利害關係股份股東所持收購守則無利害關係股份所附票數至少75%的批准；及
- (b) 在法院會議上投票反對批准計劃決議案的票數，不多於全體收購守則無利害關係股份股東持有的全部收購守則無利害關係股份所附票數的10%。

對於上述(a)及(b)計票，就收購守則而言，獨立股東包括於會議記錄日期的所有股東，但不包括要約方、要約方一致行動人士及以獲豁免自營買賣商身份行事之中金公司集團成員。為免存疑，就收購守則而言，獨立股東包括以獲豁免基金經理身份行事之任何中金公司集團成員。

於最後實際可行日期，獨立股東合共持有2,064,569,967股計劃股份。按該基準計算，及假設於會議記錄日期或之前，概無根據購股權獲行使或以其他方式發行新股份，若投票反對上文(b)所述決議案之數目多於206,456,996股股份(相當於全部收購守則無利害關係股份所附投票權的約10%)所附投票權，計劃則不會實施。

7. 計劃的約束力影響

於計劃生效後，無論公司及所有計劃股東於法院會議及股東大會如何投票(或彼等是否作出投票)，將對彼等產生約束力。

8. 公司的股權架構及計劃股份

假設概無購股權於計劃記錄日期或之前獲行使及於建議完成之前公司股權並無其他變動，下表載列公司於最後實際可行日期及緊隨建議完成後的股權架構：

股東	於最後實際可行日期		緊隨建議完成後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
要約方(附註1)	468,986,827	8.91	2,533,883,958	48.17
要約方一致行動人				
<i>所持不受計劃規限的股份</i>				
Wide Smart(附註1及2)	2,681,315,430	50.97	2,681,315,430	50.97
Jumbo Profit(附註1及3)	45,500,000	0.86	45,500,000	0.86
小計	2,726,815,430	51.83	2,726,815,430	51.83
			-	-
<i>所持受計劃規限的股份</i>				
于旭波先生(附註4)	235,364	0.00	-	-
宋亮先生(附註5)	10,800	0.00	-	-
小計	246,164	0.00	-	-
要約方一致行動人士持有的股份總數	2,727,061,594	51.84	2,726,815,430	51.83
要約方及要約方一致行動人士持有的股份總數	3,196,048,421	60.75	5,260,699,388	100.00

股東	於最後實際可行日期		緊隨建議完成後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
以獲豁免自營買賣商身份行事之中金公司集團成員持有的股份(附註6)	81,000	0.00	-	-
獨立股東	<u>2,064,569,967</u>	<u>39.25</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合計	<u><u>5,260,699,388</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>5,260,699,388</u></u>	<u><u>100.00</u></u>
計劃股份總數	2,064,897,131	39.25	-	-

附註：

1. 要約方、Wide Smart及Jumbo Profit擁有權益的股份將不構成計劃股份的一部分且不會被註銷。
2. Wide Smart為要約方的全資附屬公司。
3. Jumbo Profit股份乃以要約方母公司為受益人根據信託聲明持有。
4. 該等股份乃由要約方董事于旭波先生的近親所持有。
5. 該等股份乃由要約方董事宋亮先生所持有。
6. 由於與中金公司處於相同控制之唯一原因而相互關連的獲豁免自營買賣商並無被假定與要約方一致行動。然而，以獲豁免自營買賣商身份行事之中金公司集團成員持有的股份(因代表非全權客戶的代理交易所持有者除外)不得作出投票。

假設於建議完成之前公司股權概無其他變動，下表載列公司於行使所有未行使的購股權時及緊隨建議完成後的股權架構：

股東	於行使所有 未行使的購股權時		緊隨建議完成後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
要約方(附註1)	468,986,827	8.87	2,563,153,658	48.45
要約方一致行動人士				
所持不受計劃規限的股份				
Wide Smart(附註1及2)	2,681,315,430	50.69	2,681,315,430	50.69
Jumbo Profit(附註1及3)	45,500,000	0.86	45,500,000	0.86
小計	2,726,815,430	51.55	2,726,815,430	51.55
所持受計劃規限的股份				
于旭波先生(附註4)	235,364	0.00	—	—
宋亮先生(附註5)	10,800	0.00	—	—
小計	246,164	0.00	—	—
要約方一致行動人士持有的股份總數	2,727,061,594	51.55	2,726,815,430	51.55
要約方及要約方一致行動人士持有的股份總數	3,196,048,421	60.42	5,289,969,088	100.00
以獲豁免自營買賣商身份行事之中金公司集團成員持有的股份(附註6)	81,000	0.00	—	—
獨立股東				
已成為計劃股東的購股權持有人	29,269,700	0.55	—	—
除已成為計劃股東的購股權持有人外的獨立股東	2,064,569,967	39.03	—	—

股東	於行使所有 未行使的購股權時		緊隨建議完成後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
獨立股東持有的股份總數	2,093,839,667	39.58	—	—
合計	<u>5,289,969,088</u>	<u>100.00</u>	<u>5,289,969,088</u>	<u>100.00</u>
計劃股份總數	2,094,166,831	39.59	—	—

附註：

1. 要約方、Wide Smart及Jumbo Profit擁有權益的股份將不構成計劃股份的一部分且不會被註銷。
2. Wide Smart為要約方的全資附屬公司。
3. Jumbo Profit股份乃以要約方母公司為受益人根據信託聲明持有。
4. 該等股份乃由要約方董事于旭波先生的近親所持有。
5. 該等股份乃由要約方董事宋亮先生所持有。
6. 由於與中金公司處於相同控制之唯一原因而相互關連的獲豁免自營買賣商並無被假定與要約方一致行動。然而，以獲豁免自營買賣商身份行事之中金公司集團成員持有的股份(因代表非全權客戶的代理交易所持有者除外)不得作出投票。

假設於計劃記錄日期後概無發行任何新股份，於計劃完成後，公司將由要約方、Wide Smart及Jumbo Profit全資擁有，且股份將在聯交所撤回上市地位。

於最後實際可行日期，公司已發行5,260,699,388股股份。於最後實際可行日期，計劃股份由2,064,897,131股股份組成，佔已發行股份約39.25%。

於最後實際可行日期，概無任何人士已不可撤銷的承諾接納或拒絕或投票贊成或反對建議。

香港中央結算(代理人)有限公司(作為代名人)代表互聯互通機制項下之港股通投資者透過中國證券登記結算有限責任公司持有之股份將構成計劃股份之一部分，及註銷價將相應支付予香港中央結算(代理人)有限公司。

9. 建議之理由及裨益

就要約方及公司而言

- **當前公司作為上市平台的融資功能受限：**公司業務涉及大宗農產品的全球採購，要約方認為近年來全球經濟增長放緩、貿易摩擦及地緣政治風險有所抬頭，為公司的發展帶來一定不確定性，導致股價走勢疲軟，公司在股本市場融資的能力受到一定局限，較難通過股權融資為其業務發展提供可用資金來源，從而為要約方及公司的發展戰略提供支援；
- **建議將有利於精簡公司管治、企業及股權架構及提升管理效益：**倘建議成功實施，將有利於公司精簡公司管治、企業及股權架構、優化組織層級及避免因維持公司的上市地位而產生額外治理成本及管理費用；
- **建議將有利於業務長遠發展：**公司為要約方的核心主業。建議將有利於要約方全面鞏固及整合其對公司的運營，令要約方更靈活、高效地支持公司長期業務發展，進而實現要約方自身的長期發展戰略。

就計劃股東而言

- **避免公司業績波動帶來的潛在風險：**公司所處行業具有一定週期性，業績有一定波動性，計劃股東通過建議退出持股，有助於避免市場波動給投資者帶來的潛在風險；

- **要約方認為註銷價對應的溢價程度具有吸引力：**要約方認為，建議將為計劃股東提供將其公司的投資以相對於股份現行價格具吸引力溢價變現的機會。每股股份註銷價4.25港元較(i)於最後交易日在聯交所所報股份收市價每股3.17港元溢價約34.07%；(ii)根據於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日聯交所所報股份每日收市價計算的平均收市價每股約2.77港元溢價約53.17%；及(iii)根據於截至最後交易日(包括該日)止90個交易日聯交所所報股份每日收市價計算的平均收市價每股約2.46港元溢價約72.49%；
- **在流動性較低的情況下為股東提供良好的售出股票機會：**於截至最後交易日(包括該日)止120個交易日股份的平均每日成交量約為每日497萬股股份，僅佔已發行股份約0.09%。公司股份交易的流動性相對較低，在不對公司價格造成不利影響的情況下，股東難以進行大量場內出售。建議將為計劃股東提供良好的出售股票的機會，使其在無需承擔任何流動性折扣的情況下將公司的投資變現。

10. 本集團的資料

公司為一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市，股份代號為606。本集團為中國領先的農產品加工生產商和供應商。其主要業務為油籽加工、大米加工及貿易、小麥加工及啤酒原料。

11. 要約方及要約方母公司的資料

要約方為一家於香港註冊成立的投資控股有限公司，公司的控股股東，以及要約方母公司的直接全資附屬公司。要約方母公司為中國國有企業，主要從事農業商品貿易、農產品加工、食品及飲料、酒店管理、房地產、物流及金融服務業務。

12. 要約方的意向

誠如公告中披露：

- 倘建議成功實施，將有利於公司精簡公司管治、企業及股權架構、優化組織層級及避免因維持公司的上市地位而產生額外治理成本及管理費用；及
- 建議將有利於要約方全面鞏固及整合其對公司的運營，令要約方更靈活、高效地支持公司長期業務發展，進而實現要約方自身的長期發展戰略。

除上文所披露者外，要約方有意本集團將繼續經營其目前業務及不會對本集團的業務引進任何主要改變(包括重新調配本集團的固定資產)。

要約方無意對本集團僱員的繼續僱用作出任何重大改變，除了作為正常業務過程一部分的員工變動外。

13. 撤銷股份的上市地位

待計劃生效後，所有計劃股份將予註銷(連同向要約方發行同等數目的繳足新股份)，而計劃股份的股票其後將不再具有所有權文件或憑證的效力。

於此情況下，公司無意維持其於聯交所的上市地位並將按照上市規則第6.15(2)條的規定向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位，由生效日期起生效。

計劃股東將透過公告獲通知(其中包括)股份於聯交所的確實最後買賣日期，以及計劃生效日期及股份於聯交所撤銷上市地位的生效日期。計劃的預期時間表載於本計劃文件第三部分。

14. 倘計劃不獲批准或建議失效

根據收購守則之規定，倘於最後達成日期(或要約方可能釐定或(如適用)高等法院指示及於所有情況下獲執行人員准許的較後日期)或之前任何條件未能達成或獲豁免(倘適用)，計劃將

告失效。倘計劃並未生效或建議在其他情況下失效，則將不會撤銷股份於聯交所的上市地位。

倘計劃不獲批准或建議在其他情況下失效，根據收購守則，日後作出的要約須受到限制，要約方或任何就建議與其一致行動的人士(或任何其後與其一致行動的人士)不得於計劃不獲批准或建議在其他情況下失效日期起12個月內公佈對公司作出要約或可能作出要約，惟獲執行人員同意則除外。

15. 計劃的費用

根據收購守則規則2.3，倘建議未獲獨立董事委員會推薦或未獲獨立財務顧問推薦為公平及合理，則倘計劃未獲批准，公司就建議產生的所有開支將由要約方承擔。鑒於建議已獲獨立董事委員會推薦，亦已獲獨立財務顧問推薦為公平合理，收購守則規則2.3並不適用。

然而，要約方與公司已商定：(i)倘計劃於法院會議上未獲計劃股東批准，則公司就建議產生的所有開支將由要約方承擔；(ii)在任何其他情況下，公司產生的所有成本、費用及開支(包括公司委任顧問和諮詢(例如獨立財務顧問)的成本、費用及開支)將由公司承擔，而要約方產生的所有成本、費用及開支(包括要約方委任顧問及諮詢的成本、費用及開支)將由要約方承擔，除要約方與公司另有協議外，計劃及建議的其他成本、費用及開支將由要約方與公司平攤。

16. 登記及付款

假設計劃記錄日期為2020年3月17日(星期二)，為釐定計劃項下的權利，公司擬於2020年3月13日(星期五)(或股東可能透過公告方式獲通知的其他日期)起暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格享有計劃項下的權利，計劃股份持有人應確保其股份的股份過戶文件必須不遲於2020年3月12日(星期四)下午4時30分送達股份過戶登記處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以登記在其本人或其代名人的名下。

向計劃股東支付註銷價

計劃生效後，將盡快且無論如何於計劃生效後7個營業日內向於計劃記錄日期名列公司成員登記冊之計劃股東支付註銷價。假設計劃將於2020年3月19日(星期四)生效，支付註銷價之支票預期將於2020年3月30日(星期一)或之前寄發。

支付註銷價之支票將置於預付郵資的信封內，以平郵方式按有權收取支票人士各自之登記地址寄發予該等人士，或如屬聯名持有人，則郵寄至有關聯名持股名列有關名冊首位之聯名持有人之登記地址。所有該等支票的郵誤風險概由有權收取支票之人士承擔，而要約方、公司、中金公司、獨立財務顧問、股份過戶登記處以及彼等各自的董事、僱員、高級人員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及涉及該建議的任何其他人，均毋須就支票遺失或寄發延誤負責。

於寄發該等支票後六個曆月屆滿當日或之後，要約方(或其代名人)將有權註銷或止付任何屆時尚未兌現或已退回但未兌現的有關支票的付款，並將該等支票所代表的全部款項存入於要約方(或其代名人)所選定之香港持牌銀行內以要約方(或其代名人)名義開立的存款賬戶內。

要約方(或其代名人)將持有該等款項直至生效日期起計六年屆滿為止，在此日期前須從中撥出款項向令要約方(或其代名人)信納其為有權收取該等款項的各人士支付應付款項，假設上文段落所述的收款人有關支票尚未兌現的情況下。要約方支付的任何款項均不應包括有關人士根據計劃有權收取的款項的任何應計利息。要約方(或其代名人)可行使其絕對酌情權決定是否信納任何人士有權收取該等有關款項，而要約方(或其代名人)證明任何特定人士有權或無權獲得該等款項(視情況而定)的證書為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益的人士具有約束力。

自生效日期起計六年屆滿時，要約方(及其代名人(如適用))將獲解除該計劃項下支付任何款項的任何進一步責任，而要約方(及其代名人(如適用))將絕對享有當時於以其名義開立之存款賬戶內之進賬款項結餘(如有)包括應計利息，惟須扣除法律規定之任何項目及所產生的開支。

假設計劃生效，公司之成員登記冊將據此更新以反映註銷所有計劃股份，並且代表

計劃股份之所有現有股票將自生效日期(預期將為2020年3月19日(星期四))起不再具有所有權文件或憑證之效力。

在支付計劃股東根據計劃有權獲得的註銷價時，將會根據計劃之條款全數支付，而毋須理會要約方可能會以其他方式有權或聲稱有權向該任何計劃股東提出的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他相類似的權利。

向購股權持有人支付購股權要約價

假設計劃生效，預期將盡快且無論如何於計劃生效後7個營業日內寄發根據購股權要約應付的購股權要約價的支票，而該等支票預期將於2020年3月30日(星期一)或之前寄發。按購股權持有人的選擇，支票將(i)以購股權持有人名義為抬頭人支付及置於預付郵資的信封內，以平郵方式按有權收取支票人士各自之登記地址寄發予該等人士或(ii)以公司名義(作為購股權持有人的代理人)為抬頭人發出，並送交予公司的註冊辦事處。購股權持有人應參閱購股權要約函件及接納表格以獲取有關選擇的更多詳情。所有該等支票的郵誤風險概由有權收取支票之人士承擔，而要約方、公司、中金公司、獨立財務顧問、股份過戶登記處以及彼等各自的董事、僱員、高級人員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及涉及建議的任何其他人，均毋須就支票遺失或寄發延誤負責。

於寄發該等支票後六個曆月屆滿當日或之後，要約方(或其代名人)將有權註銷或止付任何屆時尚未兌現或已退回但未兌現的有關支票的付款，並將該等支票所代表的全部款項存入於要約方(或其代名人)所選定之香港持牌銀行內以要約方(或其代名人)名義開立的存款賬戶內。

要約方(或其代名人)將持有該等根據購股權要約的條款有權收取的款項直至生效日期起計六年屆滿為止，在此日期前須從中撥出款項向令要約方(或其代名人)信納其為有權收取該等款項的各人士支付應付款項(連同利息)，假設上文段落所述的收款人的有關支票尚未兌現的情況下。

自生效日期起計六年屆滿時，要約方(及其代名人(如適用))將獲解除購股權要約項下支付任何款項的任何進一步責任。

在支付任何購股權持有人根據購股權要約有權獲得的代價時，將會根據購股權要約之條款全面支付，而毋須理會要約方可能會以其他方式有權或聲稱有權向任何該等購股權持有人提出的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他相類似的權利。

17. 海外股東及購股權持有人

一般事項

向非居住於香港的計劃股東及購股權持有人提出建議(包括購股權要約)或須受有關計劃股東及購股權持有人各自所在地的相關司法權轄區的法律所規限。

該等計劃股東及購股權持有人須自行了解並遵守任何適用法律、稅務或監管規定。各海外計劃股東及海外購股權持有人如欲分別就建議(包括購股權要約)採取行動，有責任完全遵守有關司法權轄區的法律，包括取得任何可能必要的政府、外匯管制或其他同意或辦理任何其他必要的正式手續，以及支付該司法權轄區的任何發行費、轉讓徵費或其他稅項。

該等計劃股東及購股權持有人的任何接納，將被視為向公司、要約方以及彼等各自的顧問(包括中金公司)聲明及保證其已遵守該等法律及監管規定。閣下對本身的情況如有疑問，應諮詢閣下的專業顧問的意見。

計劃股份及購股權之美國持有人須知

建議以公司條例規定的計劃安排方式註銷一家香港公司的證券，及須遵守與美國不同的香港披露規定。載於相關文件(包括本計劃文件)內之財務資料已根據香港財務報告準則編製，故未必可與美國公司或按照美國公認會計原則編製財務報表之公司之財務資料比較。

透過計劃安排方式進行的交易不受1934年《美國證券交易法》(經修訂)的收購要約規則或委託書徵集規則所規管。因此，建議須遵守香港適用於計劃安排的披露要求及慣例，其有別於美國收購要約規則及委託書徵集規則的披露要求。

計劃股份的美國持有人如根據建議收取現金作為根據建議註銷其計劃股份的代價或美國購股權持有人根據建議作為註銷其購股權的代價，就美國聯邦所得稅而言及根據適用的美國州及地方以及外國和其他稅法，可能構成應納稅交易。各計劃股份或購股權持有人務必立即就其涉及的建議的稅務後果諮詢其獨立專業顧問的意見。

由於要約方及公司乃位於美國境外之國家，且其部分或所有高級人員及董事可能為美國境外國家之居民，故計劃股份及購股權之美國持有人在執行其根據美國聯邦證券法所產生之權利及作出任何申索時可能會遇到困難。計劃股份或購股權之美國持有人可能無法就違反美國證券法向非美國法院起訴一家非美國公司或其高級人員或董事。另外，計劃股份及購股權之美國持有人在強制一家非美國公司及其聯屬人士服從美國法院之裁決時可能會遇到困難。

18. 稅務

香港印花稅和稅務後果

由於計劃並無涉及買賣香港股份，故毋須於計劃生效後就註銷計劃股份根據印花稅條例(香港法例第117章)支付香港印花稅。

同樣，由於接納購股權要約及註銷尚未行使購股權的現金代價付款並無涉及買賣香港股份，故毋須就接納購股權要約或購股權要約項下的現金代價付款根據印花稅條例支付香港印花稅。

倘計劃股東及購股權持有人(無論在香港或其他司法權區)對於接納計劃或購股權要約的稅務影響，尤其是彼等會否因收取註銷價或購股權要約項下的現金代價而須繳付香港或其他司法權區的稅項有任何疑問，請計劃股東或購股權持有人諮詢各自的專業顧問。

中國稅收

由於要約方及公司各自均獲中國國家稅務總局認定為中國居民企業，根據中國企業所得稅相關稅收政策，非居民企業(定義見適用中國稅法及相關規定)根據計劃可能需就註銷價繳納中國企業所得稅稅項。就此，如要約方受該等非居民企業委託，協助履行相應納

稅義務，要約方將為代表該等非居民企業繳納稅費之目的收集相關信息，並向中國稅務機關申報並解繳相關金額的中國企業所得稅款項。

如非居民企業的收入來源於中國境內的財產轉讓所得，轉讓人自轉讓獲得的收益(註銷價減去收購價之差額)，一般將適用中國企業所得稅稅率為10%，中國與其他國家(或地區)簽訂的稅收協定或中國相關稅收法規另有規定的除外。

請注意，本章節內容僅針對屬於中國稅法下界定為「非居民企業」的計劃股東。計劃股東應諮詢彼等本身的稅務顧問，以充分了解建議對彼等的稅務後果，包括任何中國稅務後果；屬於自然人及中國居民企業的計劃股東亦應考慮其根據中國稅務下的稅務後果及責任。

中國企業所得稅納稅申請表

考慮到上述中國稅法的相關規定，計劃股東須注意以下安排並在諮詢其稅務顧問後向要約方作出適當申報(如適用)。

若計劃股東屬於適用中國稅法界定的「非居民企業」，除非有關計劃股東確定其根據適用稅收協定就其與建議相關的計劃股份並無任何中國納稅申報義務或負有任何納稅義務，否則其應按照中國企業所得稅納稅申請表的指示填報並向要約方交回已填報表格(詳情請參閱下文「領取和提交中國企業所得稅納稅申請表」一節)。

- 如計劃股東理解上述稅務後果，選擇自行申報，則請填妥、簽署及向要約方交回中國企業所得稅納稅申請表(A表)的原件及掃描副本，原件郵寄至中糧集團(香港)有限公司，地址為香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈33樓，收件人為孫小姐，而掃描副本遞交至taf@cofco.com；
- 如計劃股東選擇由要約方代為申報繳納，則請填妥、簽署及向要約方交回(i)中國企業所得稅納稅申請表(B表)、(ii)授權委託書及(iii)中國扣繳企業所得稅報告表的原件及掃描副本，連同計劃股東於公司股權的證明，以及一張收款人為中

糧集團(香港)有限公司的支票，支票金額為計劃股東收益的10%，有關收益乃按已經或應支付計劃股東的計劃股份的註銷價扣除收購價計算(「**稅金款項**」)。原件郵寄至中糧集團(香港)有限公司，地址為香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈33樓，收件人為孫小姐，而掃描副本遞交至taf@cofco.com。

若計劃股東作為「非居民企業」已經確定根據適用稅收協定，就彼等與建議相關的計劃股份並無任何中國納稅申報義務或負有任何納稅義務，則彼等無需填寫中國企業所得稅納稅申請表，惟需自行判定其適用稅收協定並向要約方提交非居民納稅人享受協定待遇信息報告表，由要約方轉交給相關稅務機關(請參閱下文「非居民納稅人享受協定待遇信息報告表」一節)。要約方已根據中國稅務法規的相關規定編製非居民納稅人享受協定待遇信息報告表，且該表格將連同本計劃文件寄發予計劃股東。若為「非居民企業」的計劃股東無法自行判定其是否適用稅收協定及是否向要約方提交非居民納稅人享受協定待遇信息報告表，則亦建議其按照中國企業所得稅納稅申請表的指示填報該申請表並向要約方交回原件及掃描副本，原件郵寄至中糧集團(香港)有限公司，地址為香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈33樓，收件人為孫小姐，而掃描副本遞交至taf@cofco.com(詳情請參閱下文「領取和提交中國企業所得稅納稅申請表」一節)。

計劃股東負責自行評估是否應填報中國企業所得稅納稅申請表。

稅金繳納安排

無論計劃股東是否已向要約方提交填妥的中國企業所得稅納稅申請表，全體計劃股東將收到要約方盡快但無論如何在計劃生效後7個營業日內支付的計劃項下現金支票。

然而，就屬於適用中國稅法界定的「非居民企業」且無權享有任何適用稅務協定待遇的計劃股東而言，如有關計劃股東選擇委託要約方代為申報繳納稅款，則該等計劃股東須

填妥並向要約方交回中國企業所得稅納稅申請表(B表)、授權委託書及中國扣繳企業所得稅報告表的原件及掃描副本，連同於公司股權的證明，以及一張收款人為中糧集團(香港)有限公司的支票，支票金額為根據適用中國稅法進行稅款繳納的稅金款項。

按照上文確定並由要約方收取的稅金款項，將由要約方繳納予中國稅務機關，而餘額(如有)將退回有關計劃股東。如有不足，要約方亦可要求有關計劃股東補寄支票。

計劃股東應注意，要約方、要約方之納稅申報代理及要約方的任何其他代理不會負責處理就任何稅金減免、豁免或退稅向任何中國稅務機關提出的任何申請。交回中國企業所得稅納稅申請表後，相關計劃股東都同意承擔並支付適用法律規定其因建議所擬議的交易而產生的任何及所有性質的稅項。具體而言，要約方不會承擔適用法律規定計劃股東就建議擬議的交易所產生的任何及所有性質的稅項或有關罰金。

領取和提交中國企業所得稅納稅申請表

倘閣下根據以上安排需要向要約方提交中國企業所得稅納稅申請表、授權委託書及／或中國扣繳企業所得稅報告表，閣下應填妥中國企業所得稅納稅申請表、授權委託書及／或中國扣繳企業所得稅報告表，並不遲於生效日期後的第20個曆日(或倘該日並非營業日，則為緊接該日的前一個營業日)下午五時三十分(或要約方可能通知閣下的其他日期及時間)向要約方交回原件及掃描副本，原件郵寄至中糧集團(香港)有限公司，地址為香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈33樓，收件人為孫小姐，而掃描副本遞交至taf@cofco.com，並標明「中國糧油控股有限公司－中國企業所得稅納稅申請表」。

中國企業所得稅納稅申請表、授權委託書及／或中國扣繳企業所得稅報告表的副本將隨本計劃文件寄發予計劃股東。倘閣下希望索取額外的中國企業所得稅納稅申請表、授權委託書及／或中國扣繳企業所得稅報告表副本，請於本計劃文件日期直至生效日期後的第20個曆日(或倘該日並非營業日，則為緊隨該日期前一個營業日)期間任何一個營業日的上午九時三十分至下午五時三十分於中糧集團(香港)有限公司(地址為香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈33樓)索取。

接獲之中國企業所得稅納稅申請表或任何其他文件將不獲發收據。

要約方將不會提供任何稅務建議，也不會就計劃股東是否需要填寫此中國企業所得稅納稅申請表提供意見。計劃股東個人有責任對其是否需要填寫此中國企業所得稅納稅申請表進行評估，並且將對與根據建議應支付給計劃股東的任何註銷價有關的所有稅負全權負責。計劃股東應諮詢其自身的稅務顧問，以全面瞭解本建議項下擬進行的交易對其自身的稅法後果，包括任何中國稅收後果。

非居民納稅人享受協定待遇信息報告表

若閣下作為「非居民企業」已經確定，按照適用稅收協定，閣下根據建議就計劃股份並無任何中國納稅申報義務或負有任何納稅義務，則閣下應不遲於生效日期後的第20個曆日(或倘該日並非營業日，則為緊接該日的前一個營業日)下午五時三十分(或要約方可能通知閣下的其他日期及時間)向要約方交回「非居民納稅人享受協定待遇信息報告表」的原件及掃描副本，原件郵寄至中糧集團(香港)有限公司，地址為香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈33樓，收件人為孫小姐，而掃描副本遞交至taf@cofco.com，並標明「中國糧油控股有限公司－中國稅務－非居民納稅人享受協定待遇信息報告表」。

非居民納稅人享受協定待遇信息報告表的副本將隨本計劃文件寄發予計劃股東。如閣下希望取得額外的非居民納稅人享受協定待遇信息報告表副本，請於計劃文件日期直至生效日期後的第20個曆日(或倘該日並非營業日，則為緊接該日的前一個營業日)期間任何一個營業日的上午九時三十分至下午五時三十分，向中糧集團(香港)有限公司(地址為香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈33樓)索取。

謹此強調，要約方、公司、中金公司、要約方之納稅申報代理及其代理人或任何彼等各自之董事、高級人員或聯繫人或涉及計劃或購股權要約的任何其他人士概不就任何人士因彼等接納或拒絕計劃或購股權要約而產生的任何稅務影響或責任而承擔責任或負有任何責任。不論是否已交回中國企業所得稅納稅申請表，所有計劃股東、實益擁有人及／或購股權持有人對建議的稅務影響如有任何疑問，應諮詢其本身的專業顧問，彼等須各自承擔與計劃及／或購股權要約有關的責任(包括稅務責任)。

19. 法院會議及股東大會

高等法院已指令召開法院會議，以考慮並酌情批准計劃（不論有否修訂）。根據收購守則規則2.10，僅獨立股東將有權出席法院會議並於會上進行投票。計劃須經計劃股份持有人及獨立股東（於會議記錄日期名列公司成員登記冊）於法院會議上按本說明陳述上文「4.建議及計劃之條件」一節所述方式批准且不會投反對票。要約方、Wide Smart及Jumbo Profit持有之股份將不構成計劃股份的一部分，因此將不會於法院會議上投票。于旭波先生的近親持有的股份及宋亮先生（于旭波先生及宋亮先生均為要約方董事）持有的股份將構成計劃股份的一部分，但將不會於法院會議上投票。

於最後實際可行日期，除(i)徐光洪先生持有293,700份購股權（佔已發行股份之0.006%）；(ii)華簡女士持有267,000股股份（佔已發行股份之0.0051%）及330,000份購股權（佔已發行股份之0.006%）；及(iii)Patrick Vincent Vizzone先生持有100,000股股份（佔已發行股份之0.0019%）外，概無董事於要約方或公司擁有任何股權或於要約方或公司的股份中擁有權益（定義見證券及期貨條例第XV部）。

股東大會將緊隨法院會議結束後舉行，以考慮並酌情通過特別決議案，使計劃生效，包括削減公司股本。所有於會議記錄日期名列公司成員登記冊的股東均有權出席股東大會並於會上就特別決議案投票。要約方及Wide Smart已表示，待公司與計劃股東之間的計劃獲批准後，彼等將投票贊成將於股東大會上提呈的特別決議案，以批准及使計劃生效，包括批准透過註銷及剔除計劃股份削減公司股本及向要約方發行數目相等於已註銷計劃股份的新股份。

法院會議通告載於本計劃文件附錄四。法院會議將於2020年3月6日（星期五）上午十時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道50號香港金域假日酒店低層三字麗晶殿舉行。

股東大會通告載於本計劃文件附錄五。股東大會將於2020年3月6日（星期五）上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀彌敦道50號香港金域假日酒店低層三字麗晶殿（或（倘於較後時間）緊接於同日在同一地點召開的法院會議結束或延期後）舉行。

20. 應採取的行動

股東應採取的行動

為釐定計劃股份持有人出席法院會議並在會上表決的權益以及股東出席股東大會並在會上表決的權益，公司將在2020年3月2日(星期一)至2020年3月6日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會進行股份轉讓登記。為符合資格在法院會議及股東大會上表決，所有過戶文件連同相關股票，必須在2020年2月28日(星期五)下午四時三十分前遞交股份過戶登記處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

隨本計劃文件附奉適用於法院會議的**粉紅色**代表委任表格及適用於股東大會的**白色**代表委任表格。如其後購買計劃股份的人士有意出席法院會議及／或股東大會並於會上表決，則其將須向轉讓人取得有關代表委任表格。

無論閣下能否親自出席法院會議及／或股東大會或其任何續會，倘閣下為計劃股東，請務必將隨附的**粉紅色**法院會議代表委任表格按其上印備的指示填妥及簽署；倘為股東，則務請將隨附的**白色**股東大會代表委任表格按其上印備的指示填妥及簽署，並交回股份過戶登記處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。**適用於法院會議的粉紅色代表委任表格應不遲於指定舉行法院會議或其任何續會的時間48小時前遞交，而適用於股東大會的白色代表委任表格應不遲於指定舉行股東大會或其任何續會的時間48小時前遞交，方為有效。**填妥及交回法院會議及／或股東大會的代表委任表格後，閣下仍可親自出席有關會議或其任何續會並於會上表決。在此情況下，交回的代表委任表格將作已被撤銷論。

倘閣下不委任代表，亦不出席法院會議及／或股東大會及在會上表決，但倘(其中包括)決議案獲計劃股份持有人或股份持有人(視情況而定)所需多數通過，則閣下仍須受法院會議及股東大會的結果所約束。因此，謹促請閣下親自或委派代表出席法院會議及股東大會並在會上表決。

於法院會議及股東大會上表決將根據上市規則及收購守則規定以投票表決方式進行。

公司及要約方將在2020年3月6日(星期五)就法院會議及股東大會的結果刊發公告。倘所有決議案在該等會議上獲通過，則公司將根據收購守則及上市規則的規定就(其中包括)高等法院批准計劃的呈請聆訊結果，以及(倘計劃獲批准)計劃記錄日期、生效日期及股份在聯交所撤銷上市的日期，另行刊發公告。

透過信託持有或存入中央結算系統的股份的實益擁有人應採取的行動

公司將不會承認通過任何信託持有任何股份的任何人士。倘閣下為股份以信託方式交由登記擁有人(不包括香港中央結算(代理人)有限公司)持有及登記在其名下的實益擁有人，則應聯絡登記擁有人並指示其如何就閣下實益擁有的股份在法院會議及/或股東大會上表決，或就此與其制定安排。該等指示及/或安排應在登記擁有人就法院會議及股東大會設定的最後期限前作出或制定，讓登記擁有人有充裕時間準確填寫其代表委任表格並於上述截止日期前提交其代表委任表格。倘任何登記擁有人要求與任何實益擁有人於特定日期或時間在上述遞交法院會議及股東大會代表委任表格的最後期限前作出指示或安排，則任何有關實益擁有人應順從登記擁有人的要求。

倘閣下為實益擁有人，且欲親身出席法院會議及/或股東大會，則閣下應：

- (a) 直接聯絡登記擁有人，與之制訂適當安排，使閣下能夠出席法院會議及/或股東大會並於會上投票，就此而言，登記擁有人可委任閣下為委任代表；或
- (b) 安排將登記於登記擁有人名下的若干或全部股份轉讓至閣下名下。

登記擁有人就法院會議及/或股東大會委派委任代表時，須遵守公司組織章程細則的所有相關條文。

當登記擁有人委派委任代表時，相關代表委任表格須由登記擁有人填妥並簽署，並須按本計劃文件具體說明的提交相關代表委任表格的方式於不遲於截止時間提交。

填妥及交回法院會議及／或股東大會的代表委任表格後，登記擁有人仍可親身出席相關會議或其任何續會並於會上投票。倘登記擁有人於提交代表委任表格後出席相關會議或其任何續會並於會上投票，則交回的代表委任表格將視為已撤銷。

倘閣下為股份存入中央結算系統及登記在香港中央結算(代理人)有限公司名下的實益擁有人，且有意在法院會議及／或股東大會上就計劃表決，則除非閣下是中央結算系統結算參與者，否則必須聯絡閣下的股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士(其已將該等股份存入其他中央結算系統參與者)，以向該等人士發出表決指示。閣下應在閣下的股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士就法院會議及股東大會設定的最後期限前聯絡閣下的股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士，讓該人士有充裕時間向香港中央結算(代理人)有限公司就實益擁有人的股份在法院會議及／或股東大會上如何表決給予指示或作出安排。香港中央結算(代理人)有限公司就登記在香港中央結算(代理人)有限公司名下的股份依循符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》的程序對計劃進行表決。

香港中央結算(代理人)有限公司亦可根據中央結算系統參與者(定義見中央結算系統一般規則)給予的指示投票贊成及反對計劃。

倘閣下為股份存入中央結算系統的實益擁有人，則亦可選擇成為登記股東，且據此有權出席法院會議(倘閣下為計劃股東)及股東大會(作為股東)並在會上表決。閣下可通過從中央結算系統提取閣下的全部或任何股份並成為該等股份的登記擁有人而成為登記股東。就從中央結算系統提取股份及辦理有關登記而言，閣下將須向中央結算系統支付按每手已提取股份計的提取費、按每張已發行股票計的登記費、按每份過戶文據計的印花稅及(倘閣下的股份是通過金融中介機構持有)閣下的金融中介機構所收取的任何其他相關費用。為符合資格出席法院會議及股東大會並在會上表決，閣下應在遞交過戶文件將股份轉入閣下名下的最後期限前聯絡閣下的股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士，讓有關股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士有充裕時間從中央結算系統提取股份並將該等股份登記在閣下名下。

購股權持有人應採取的行動

現隨同本計劃文件一併向各購股權持有人寄發購股權要約函件及接納表格。倘閣下為購股權持有人並希望接納購股權要約，則須填寫接納表格，且在填妥及簽妥該表格後交回要約方，由中國糧油控股有限公司轉交，地址為中國北京市朝陽區朝陽門南大街8號中糧福臨門大廈7樓（郵編：100020），公司人力資源部收，並註明「中國糧油控股有限公司－購股權要約」。所有購股權持有人必須在2020年3月9日（星期一）下午四時三十分（或要約方或中金公司通知閣下的較後日期及時間或要約方與公司通過於聯交所網站聯合刊發公告的方式）或之前，遞交已填妥及簽妥的接納表格。閣下將不會就提供任何接納表格或證明獲授購股權的其他文件或任何其他文件而獲發認收通知書。

謹此促請閣下閱覽購股權要約函件（其式樣大致與本計劃文件附錄七所載者相同）所載的購股權要約指示以及其他條款及條件。

行使閣下的表決權

倘閣下為股東或實益擁有人，則要約方及公司敦請閣下，在法院會議及股東大會上親自或委派代表行使閣下的表決權或向有關登記擁有人發出指示作出表決。倘閣下於股份借貸項目持有任何股份，則要約方及公司促請閣下收回任何借出股份，以免市場參與者利用借入股份表決。

倘閣下為股份寄存在中央結算系統的實益擁有人，要約方及公司敬請閣下就該等股份於法院會議及／或股東大會上的投票方式，立即向香港中央結算（代理人）有限公司給予指示或與香港中央結算（代理人）有限公司作出安排及／或自中央結算系統中提取並轉入閣下名下（有關詳情載於上文「應採取的行動－透過信託持有或存入中央結算系統的股份的實益擁有人應採取的行動」一節）。

倘閣下為代表實益擁有人持有股份的登記擁有人，則敬請閣下告知有關實益擁有人行使其表決權的重要性。

倘閣下對應採取的行動有任何疑問，敬請閣下諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

21. 推薦意見

敬請閣下垂注下列各項：

- (i) 本計劃文件第四部分所載的「董事會函件」內的「推薦意見」一段；
- (ii) 本計劃文件第五部分所載的獨立董事委員會函件；及
- (iii) 本計劃文件第六部分所載的獨立財務顧問函件。

22. 其他資料

本計劃文件各附錄和其他章節載有其他資料，所有資料皆屬於本說明陳述的一部分。

股東及計劃股東應僅依賴本計劃文件所載的資料。公司、要約方、中金公司、獨立財務顧問、股份過戶登記處及其各自董事、僱員、高級人員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及任何其他參與建議之人士概無授權任何人士向閣下提供與本計劃文件所載資料不相符的資料。

1. 財務概要

有關本集團截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日止三個年度各年，以及截至2019年6月30日止六個月之綜合財務資料之概要（當中包括截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日止三個年度各年以及截至2019年6月30日止六個月之收益或開支之重大項目）載列如下。截至2016年12月31日及2017年12月31日止年度之數字摘錄自公司截至2017年12月31日止年度之年報，截至2018年12月31日止年度之數字摘錄自公司截至2018年12月31日止年度之年報，截至2019年6月30日止六個月之數字摘錄自公司截至2019年6月30日止六個月之中期報告。

	(未經審核)		(經審核)	
	截至2019年 6月30日 止六個月 千港元	2018年 千港元	截至12月31日止年度 2017年 千港元	2016年 千港元 (經重列)
收入	59,754,034	108,821,161	87,856,153	78,049,407
銷售成本	<u>(56,095,748)</u>	<u>(99,765,837)</u>	<u>(81,476,703)</u>	<u>(73,140,355)</u>
毛利	3,658,286	9,055,324	6,379,450	4,909,052
其他收入及收益	266,350	632,943	1,014,340	782,317
銷售及分銷費用	(2,390,218)	(4,966,487)	(2,857,852)	(2,182,099)
行政開支	(723,449)	(1,811,294)	(1,795,200)	(1,627,502)
其他開支	(129,438)	(631,984)	(451,645)	(238,623)
融資成本	(379,789)	(691,640)	(630,649)	(635,672)
應佔聯營公司利潤和虧損	<u>19,721</u>	<u>363,824</u>	<u>204,007</u>	<u>225,719</u>
持續經營業務之稅前利潤	321,463	1,950,686	1,862,451	1,233,192
所得稅	<u>79,131</u>	<u>(317,718)</u>	<u>(243,849)</u>	<u>(142,119)</u>
持續經營業務之期內利潤	400,594	1,632,968	1,618,602	1,091,073
非持續經營業務之期內利潤	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,758,880</u>	<u>440,764</u>
期內利潤	<u><u>400,594</u></u>	<u><u>1,632,968</u></u>	<u><u>3,377,482</u></u>	<u><u>1,531,837</u></u>

	(未經審核)	(經審核)		
	截至2019年 6月30日 止六個月 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元 (經重列)
利潤歸屬於：				
公司權益持有人	448,827	1,346,056	3,042,323	1,419,145
非控股權益	(48,233)	286,912	335,159	112,692
	400,594	1,632,968	3,377,482	1,531,837
可在往後會計期間重新分類 為損益的其他全面收益／ (虧損)：				
外幣報表折算差額	(131,226)	(1,174,150)	2,014,246	(1,808,254)
於本年度內出售海外業務 之重新分類調整	—	—	(695,446)	—
期內全面收益／(虧損)合計	<u>269,368</u>	<u>458,818</u>	<u>4,696,282</u>	<u>(276,417)</u>
全面收益／(虧損)合計				
歸屬於：				
公司權益持有人	344,018	363,994	4,062,500	(119,126)
非控股權益	(74,650)	94,824	633,782	(157,291)
	<u>269,368</u>	<u>458,818</u>	<u>4,696,282</u>	<u>(276,417)</u>
已宣派／派付股息總額	<u>89,403</u>	<u>268,195</u>	<u>1,307,220</u>	<u>283,494</u>

	(未經審核)	(經審核)		
	截至2019年 6月30日 止六個月	2018年	2017年	2016年 (經重列)
公司普通股權益持有人 應佔每股盈利：				
基本				
— 期內利潤	8.53港仙	25.61港仙	57.95港仙	27.03港仙
— 持續經營業務之利潤	8.53港仙	25.61港仙	24.72港仙	18.59港仙
攤薄				
— 期內利潤	8.53港仙	25.57港仙	57.87港仙	27.03港仙
— 持續經營業務之利潤	8.53港仙	25.57港仙	24.68港仙	18.59港仙
每股股息合計	1.7港仙	5.1港仙 (附註1)	24.9港仙 (附註2)	5.4港仙

附註1： 包括中期股息3.60港仙及末期股息1.50港仙。

附註2： 包括中期股息4.00港仙、末期股息0.90港仙及特別股息20.0港仙。

公司核數師德勤•關黃陳方會計師行就本集團截至2018年12月31日止年度之經審核綜合財務報表發表出具之核數師報告，及公司當時核數師安永會計師事務所就本集團截至2016年12月31日及2017年12月31日止兩個年度之經審核綜合財務報表發表出具之核數師報告，並無載有任何修訂意見、強調事項或與持續經營相關的重大不確定因素。

2. 綜合財務報表

公司須於本計劃文件中載列或提述(i)本集團截至2018年12月31日止年度之經審核綜合財務報表(「**2018年財務報表**」)及(ii)本集團截至2019年6月30日止六個月之未經審核簡明中期財務報表(「**2019年中期財務報表**」)所示之綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同與解讀上述財務資料存在重大關係的相關已刊發財務報表的附註。

2018年財務報表載於公司於2019年4月24日刊發之截至2018年12月31日止年度之年報(「**2018年年報**」)第63頁至第191頁。2018年年報已登載於公司網站(www.chinaagri.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參見以下2018年年報之直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0424/lt20190424349_c.pdf

2019年中期財務報表載於公司於2019年9月19日刊發之截至2019年6月30日止六個月之中期報告(「**2019年中期報告**」)第21頁至第57頁。2019年中期報告已登載於公司網站(www.chinaagri.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參見以下2019年中期報告之直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0919/2019091900324_c.pdf

2018年財務報表及2019年中期財務報表(但非分別刊載該等財務報表的2018年年報及2019年中期報告的任何其他部分)透過提述方式載入本計劃文件並構成本計劃文件的一部分。

3. 債務聲明

於2019年11月30日(即計劃文件付印前為確認本集團債務的最後實際可行日期)營業結束時,本集團有未償還債務總額17,509,157,000港元,其詳情載列如下:

	千港元
銀行貸款	
— 無抵押及無擔保	15,847,446
— 無抵押及有擔保	10,913
— 有抵押(附註(i))及無擔保	260,075
	<u>16,118,434</u>
最終控股公司貸款	
— 無抵押及無擔保	370,125
	<u>370,125</u>
同系附屬公司貸款	
— 無抵押及無擔保	810,338
	<u>810,338</u>
附屬公司非控股股東貸款	
— 無抵押及無擔保	28,284
	<u>28,284</u>
租賃負債	
— 無抵押及無擔保	124,330
— 有抵押(附註(ii))及無擔保	57,646
	<u>181,976</u>
總計	<u><u>17,509,157</u></u>

附註(i): 有抵押銀行貸款由本集團若干銀行存款及應收票據作為抵押。

附註(ii): 有抵押租賃負債由本集團已繳租金按金作為抵押。

除上文所述及集團內公司間負債及擔保外,於2019年11月30日營業結束時,本集團並無任何已發行及未償還、已授權或以其他方式增設但未發行的債務證券、未償還按揭、押記、債券、擔保、銀行透支或其他貸款、其他類似債務、租賃負債或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何其他重大或然負債。

4. 重大變動

董事確認，除以下事項外，於2018年12月31日（本集團最近期經審核綜合財務報表之編製日期）後，直至及包括最後實際可行日期，本集團之財務或經營狀況或前景並無任何重大變動。

- (i) 誠如公司截至2019年6月30日止六個月之中期報告所載，儘管收益較去年同期增加23.7%，公司錄得歸屬於公司股東應佔利潤約4.49億港元，較截至2018年6月30日止六個月歸屬於公司股東應佔利潤約7.51億港元下降了40.2%。下降主要是由於飼料原料需求低迷，影響本集團油籽加工業務業績表現及銷售成本較去年同期增加；
- (ii) 誠如公司日期為2020年1月14日的有關預期2019年度業績的公告（「**利潤預測公告**」），根據本集團截至2019年12月31日止年度的未經審核綜合管理賬目，公司預期歸屬於公司權益持有人應佔利潤介乎12億港元至12.4億港元，較截至2018年12月31日止年度約為13.46億港元減少約11%至8%。2019年，全球主要經濟體的貿易政策轉變引發市場波動，給本集團業務決策帶來更多挑戰。非洲豬瘟疫情衝擊養殖行業的生豬存欄量，影響豆粕等飼料原材料需求。雖然2019年下半年植物油及豆粕產品的價格從低位反彈，但國內油籽加工行業的全年平均利潤空間同比2018年平均水平收窄。本集團繼續落實既定戰略，發揮全產業鏈業務體系能力，以及穩步推進品牌業務發展，業務運營整體穩定；
- (iii) 誠如公司日期為2020年2月4日的公告所載，董事會已向於股息登記日期名列公司成員登記冊的股東宣派進一步中期股息每股4港仙；
- (iv) 於2019年12月31日後，有關爆發2019年新型冠狀病毒（「**2019年新型冠狀病毒**」）報導，根據世界衛生組織日期為2020年1月30日的公告，其宣佈，2019年新型冠狀病毒的爆發現時符合國際關注公共衛生緊急事件的標準。鑒於此次疫情爆發時間太近，無法評估其對本集團自2020年1月1日開始財政年度之影響；及

- (v) 儘管主要出口國的大豆出口價格於中美貿易協議第一階段協議在2020年1月中旬簽署後出現部分調整(根據國際穀物理事會的數據)，從更長遠來看，惟仍不確定其將如何繼續影響穀物及油籽價格，以及2019年新型冠狀病毒爆發亦可能對集團營運的影響。

由於利潤預測公告構成要約期內作出的利潤預測，公司的財務顧問及核數師必須根據收購守則規則10對其進行申報。彼等的報告須包含在與建議相關的致公司股東的下一份文件，該文件原應為本計劃文件。

然而，由於中國爆發新型冠狀病毒，以及中國政府採取及／或推行的遏制及檢疫政策，公司的核數師德勤·關黃陳方會計師行於編製其報告時遇到重大的實際困難，及獨立財務顧問亦無法按照收購守則規則10.4的要求就本計劃文件所載的利潤預測公告刊發其報告。由於上述特殊情況，執行人員已表示願意給予豁免上述未載入本計劃文件內的利潤預測公告的申報，條件是此類報告及獨立財務顧問以及獨立董事委員會的意見將通過於本計劃文件寄發後5日內(即不遲於2020年2月19日(星期三)且無論如何不遲於2020年2月21日(星期五)(即法院會議及股東大會日期前14日)發佈公告的方式予以披露。

股東及潛在投資者務請注意由於利潤預測公告並無按收購守則規則10予以申報，故本計劃文件並未符合收購守則規則10所規定之標準。股東及公司潛在投資者於依賴本計劃文件並等待公司刊發載有德勤·關黃陳方會計師行及獨立財務顧問將予以編製之利潤預測報告及獨立財務顧問及獨立董事委員會意見的公告，評估建議之利弊及於買賣公司證券時務請審慎行事。股東及公司潛在投資者於決定是否在法院會議及股東大會上投票及(倘決定投票)如何投票之前亦務請仔細閱讀上述公告。

1. 責任聲明

董事願就本計劃文件所載有關本集團及董事的資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所盡知，公司或董事於本計劃文件所表述的意見乃經周詳審慎考慮後方始發表，且本計劃文件並無遺漏任何其他事實，致使本計劃文件所載任何聲明有誤導成份。

要約方的董事願就本計劃文件所載資料(有關本集團及董事的任何資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所盡知，本計劃文件所表述的意見(公司或董事表述的意見除外)乃經周詳審慎考慮後方始發表，且本計劃文件並無遺漏任何其他事實，致使本計劃文件所作任何聲明有誤導成份。

2. 公司已發行股份

於最後實際可行日期：

- (A) 公司已發行及繳足股份包括5,260,699,388股股份；
- (B) 所有股份在有關股本、股息及投票權之所有方面均享有同等地位；
- (C) 自2019年12月31日(即公司上一財政年度末)以來，概無發行任何新股；
- (D) 除購股權計劃項下已授出之29,269,700股尚未行使購股權外，公司概無發行具有認購權或可轉換為股份的權利之其他購股權、衍生工具、認股權證或其他證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

3. 市價

下表載列股份於(i)自公告日期前六個月之日起至最後實際可行日期止期間，於每個曆月的最後一個營業日、(ii)最後交易日、及(iii)最後實際可行日期在聯交所的收市價：

日期	每股股份的收市價 (港元)
2019年5月31日	2.37
2019年6月28日	2.51
2019年7月31日	2.39
2019年8月30日	2.21
2019年9月30日	2.55
2019年10月31日	2.59
2019年11月22日(最後交易日)	3.17
2019年11月29日	4.11
2019年12月31日	4.13
2020年1月31日	4.17
2020年2月11日(最後實際可行日期)	4.23

股份自公告日期前六個月之日起至最後實際可行日期止期間在聯交所所報的最低及最高收市價分別為於2019年8月26日的每股2.02港元及於2020年2月10日及11日的每股4.23港元。

4. 權益披露

就本段而言，(i)「擁有權益」的含義與證券及期貨條例第XV部所賦予之含義相同；及(ii)「披露期間」指自公告日期前六個月之日起至最後實際可行日期(包括首尾兩天)止的期間。

(A) 於最後實際可行日期，要約方及要約方一致行動人士於以下股份中擁有權益：

	股份數目	佔已發行 股份概約%
要約方	468,986,827	8.91
Wide Smart(附註1)	2,681,315,430	50.97
Jumbo Profit(附註2)	45,500,000	0.86
于旭波先生(附註3)	235,364	0.0045
宋亮先生(附註4)	10,800	0.00021

附註：

- (1) 由於Wide Smart由要約方全資擁有，因此根據收購守則，Wide Smart被認為是與要約方一致行動的一方。
- (2) 由於Jumbo Profit的股份是以要約方母公司為受益人根據信託聲明持有，因此根據收購守則，Jumbo Profit被認為是與要約方一致行動的一方。
- (3) 該等股份由要約方董事于旭波先生的近親持有，因此根據收購守則，彼被認為是與要約方一致行動的一方。
- (4) 該等股份由要約方董事宋亮先生持有，因此根據收購守則，彼被認為是與要約方一致行動的一方。

(B) 於披露期間，要約方進行了以下價值交易：

日期 (年-月-日)	購買／出售	股份數目	每股平均價 (港元)
2019年6月26日	購買	2,000,000	2.4486
2019年6月27日	購買	34,000	2.4756
2019年7月2日	購買	181,000	2.4800
2019年7月4日	購買	933,000	2.4879
2019年7月5日	購買	414,000	2.4875
2019年7月8日	購買	491,000	2.4568
2019年7月9日	購買	1,730,000	2.4506
2019年7月10日	購買	3,000,000	2.4705
2019年7月11日	購買	3,761,000	2.4769
2019年7月12日	購買	3,000,000	2.4759
2019年7月15日	購買	1,878,000	2.4321
2019年7月16日	購買	1,584,000	2.4452
2019年7月17日	購買	1,078,000	2.4513

日期 (年-月-日)	購買／出售	股份數目	每股平均價 (港元)
2019年7月18日	購買	928,000	2.4389
2019年7月19日	購買	1,034,000	2.4890
2019年7月22日	購買	2,708,000	2.4830
2019年7月23日	購買	1,261,000	2.5121
2019年7月24日	購買	3,000,000	2.5276
2019年7月25日	購買	1,378,000	2.5693
2019年8月29日	購買	2,345,000	2.0799
2019年8月30日	購買	2,411,000	2.1859
2019年9月2日	購買	304,000	2.2000
2019年9月3日	購買	732,000	2.2219
2019年9月5日	購買	2,000,000	2.2637
2019年9月6日	購買	1,784,000	2.2641
2019年9月9日	購買	1,612,000	2.2327
2019年9月10日	購買	181,000	2.2361
2019年9月12日	購買	225,000	2.2656
2019年9月13日	購買	50,000	2.2700
2019年9月16日	購買	317,000	2.2900
2019年9月17日	購買	533,000	2.2787
2019年9月18日	購買	2,955,000	2.2925
2019年9月19日	購買	3,581,000	2.3476
2019年9月20日	購買	6,000,000	2.3920
2019年9月23日	購買	6,000,000	2.3762
2019年9月24日	購買	2,203,000	2.3822
2019年9月25日	購買	7,820,000	2.3958
2019年9月26日	購買	3,997,000	2.4354
2019年9月27日	購買	2,507,000	2.4795
2019年9月30日	購買	2,709,000	2.5275
2019年10月2日	購買	1,862,000	2.5495
2019年10月3日	購買	414,000	2.5586
2019年10月4日	購買	2,839,000	2.5728
2019年10月8日	購買	5,397,000	2.5853
2019年10月9日	購買	5,682,000	2.5862
2019年10月10日	購買	3,427,000	2.6498
2019年10月11日	購買	3,916,000	2.6758

- (C) 除上文所披露外，於最後實際可行日期，要約方及要約方一致行動人士(包括要約方董事)概無擁有或控制或於任何股份或與任何股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或於其中擁有權益，於披露期間有關人士概無於任何股份或與股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的價值進行交易。
- (D) 於最後實際可行日期，要約方及要約方一致行動人士概無就任何股份借入或借出任何股份或與任何股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，惟以下任何轉借或出售借入股份除外。
- (E) 於最後實際可行日期，公司及董事概無擁有或控制要約方的任何股份或與要約方的任何股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或於其中擁有權益，此外，於披露期間，有關人士概無於要約方的任何股份或與要約方的任何股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的價值進行交易。
- (F) 於最後實際可行日期，下列董事於以下股份及購股權中擁有權益：

	估已發行		估已發行	
	股份數目	股份概約%	購股權數目	股份概約%
徐光洪先生	–	–	293,700	0.006
華簡女士	267,000	0.0051	330,000	0.006
Patrick Vincent VIZZONE				
先生	100,000	0.0019	–	–

華簡女士及Patrick Vincent Vizzone先生均打算就其本身的實益股權投票贊成該計劃。徐光洪先生及華簡女士有意就其持有的購股權接受購股權要約。

- (G) 除上文所披露外，董事概無於任何股份或與任何股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具擁有權益，此外，於披露期間有關人士概無於任何股份或與股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的價值進行交易。

- (H) 於最後實際可行日期，概無收購守則項下一致行動定義類別(5)或聯營公司定義類別(2)所指明的公司附屬公司、公司或公司任何附屬公司的退休金或公司顧問(惟不包括任何獲豁免的主要交易者及獲豁免的基金經理)擁有或控制任何股份或與任何股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，且自公告日期起至最後實際可行日期(包括首尾兩天)止的期間有關人士概無於任何股份或就與任何股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的價值進行交易。
- (I) 於最後實際可行日期，概無與公司有關連的任何基金經理(豁免基金經理除外)擁有或控制任何股份或與任何股份有關的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，在每種情況下均由全權委託管理且自公告日期起至最後實際可行日期(包括首尾兩天)止的期間有關人士概無於股份或就與任何股份有關的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的價值進行交易。
- (J) 於最後實際可行日期，公司或任何董事概無借入或借出任何股份或與任何股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，惟以下任何轉借或出售的借入股份除外。

5. 有關建議的安排

5.1 影響董事之安排

於最後實際可行日期：

- (A) 概無就建議給予任何董事任何利益作為失去職位或其他有關的補贖；
- (B) 任何董事或任何其他人士概無訂立任何視乎或取決於建議的結果或以其他方式與建議有關的協議或安排；及
- (C) 要約方概無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益之重大合約。

5.2 要約方就建議作出的安排

於最後實際可行日期：

- (A) 要約方無意向任何其他人士轉讓、抵押或質押根據計劃購買的公司證券，亦無就此與任何第三方達成協議、安排或諒解；
- (B) 概無人士已不可撤銷地承諾彼等接受或拒絕建議或對建議投贊成票或反對票；
- (C) 任何人士與要約方或任何要約方一致行動人士之間概無存在收購守則規則22註釋8所指類別的任何安排；
- (D) 要約方或任何要約方一致行動人士概無與任何董事、近期董事、股東或近期股東訂立與建議有任何關連或依賴建議的任何協議、安排或承諾(包括任何補償安排)；及
- (E) 要約方概無訂立任何協議或安排，而當中涉及可能會或可能不會援引或尋求援引建議的條件的情況。

5.3 公司就建議作出的安排

於最後實際可行日期，概無任何人士與公司或與收購守則內「一致行動」定義下屬第(1)、(2)、(3)及(5)類別的被推定為與公司一致行動的人士或與收購守則內「聯繫人」定義下屬第(2)、(3)及(4)類別的公司聯繫人士訂有收購守則規則22註釋8所指類別之任何安排。

6. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索賠，且董事亦概不知悉任何待決或威脅或針對本集團任何成員公司的重大訴訟、仲裁或索賠。

7. 服務合約

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約，而有關合約：(i)為於公告日期前6個月內訂立或修改的合約(包括持續性和定期合約)；(ii)為具備12個月或以上通知期的持續性合約；或(iii)為具備12個月以上年期(不論通知期)的定期合約。

董事名稱	服務合約日期	服務合約期限	薪酬金額
樂日成先生	2018年12月7日	2018年12月7日至 2021年12月6日	根據服務合約無應付薪酬
王震先生	2019年4月15日	2019年4月15日至 2022年4月14日	每年薪酬水平為人民幣 1,620,000元並根據特定 績效指標作調整
徐光洪先生	2019年1月2日	2019年1月2日至 2022年1月1日	每年薪酬水平為人民幣 2,000,000元並根據特定 績效指標作調整
華簡女士	2019年4月15日	2019年4月15日至 2022年4月14日	於最後實際可行日期，公司 薪酬委員會尚未予以釐定
賈鵬先生	2020年1月16日	2020年1月6日至 2021年1月5日	根據服務合約無應付薪酬

董事名稱	服務合約日期	服務合約期限	薪酬金額
林懷漢先生	2019年2月16日	2019年2月16日至 2022年2月15日	每年360,000港元或公司 可能不時釐定的有關金額*
Patrick Vincent VIZZONE先生	2019年2月16日	2019年2月16日至 2022年2月15日	每年360,000港元或公司 可能不時釐定的有關金額*
王德財先生	2019年2月16日	2019年2月16日至 2022年2月15日	每年360,000港元或公司 可能不時釐定的有關金額*

*附註：如出席會議、承擔或參與乃與須予公佈交易(上市規則第14章)、關連交易(上市規則第14A章)、上市規則第13章下的任何重大事項或須予披露事件或收購守則下的交易有關，則就每次須其出席、承擔或參與的額外會議或書面決議案(根據上市規則或公司條例所規定的法定會議或書面決議案除外)享有額外酬金5,000港元。

8. 重大合約

下列重大合約(非本集團任何成員公司從事或擬進行的日常業務活動訂立的合約)已由本集團成員公司於公告日期前兩年日期直至並包括最後實際可行日期後訂立：

- (A) 公司之全資附屬公司(作為買方)，即中昌盛有限公司、中糧控股油脂(香港)第二有限公司及COFCO Oils & Fats Holdings Limited以及要約方母公司之附屬公司(作為賣方)，即COFCO International Singapore Pte. Ltd.、Great Wall Investments Pte. Ltd.、Sino Agri-Trade Pte. Ltd.與香港明發國際油脂化工有限公司之間就收購欽州大洋糧油有限公司、重慶新涪食品有限公司、龍口新龍食油有限公司及明發國際油脂化工(泰興)有限公司的股本權益訂立之日期為2018年8月31日之股權收購主協議，總代價約為人民幣12.94億元；

- (B) 公司之全資附屬公司中糧(東莞)糧油工業有限公司與要約方母公司之附屬公司中糧貿易有限公司及中糧貿易(廣東)有限公司之間就有關中糧(東莞)糧油工業有限公司向中糧貿易(廣東)有限公司出資人民幣6.2億元訂立之日期為2018年8月31日之增資協議；及
- (C) 要約方母公司、要約方及公司之間訂立之日期為2018年8月31日之補充契據，以修訂由相同訂約方訂立之日期為2007年2月16日之不競爭契據(經2017年10月23日修訂)。

9. 專家及同意書

以下為作出本計劃文件所載意見或提議的專家各自的資格：

名稱	資格
中金公司	獲准從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)之受規管活動的法團
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	獨立物業估值師
新百利	獲准從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)之受規管活動的法團

上述專家各自已就刊發本計劃文件發出其書面同意，同意分別以當中所載的形式及涵義載入其意見、函件及／或報告及／或引述其名稱、意見、函件及／或報告，且迄今並無撤回其書面同意。

10. 本集團非法定賬目

有關截至2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日止年度本集團財務資料已於本計劃文件中披露或以提述形式納入本計劃文件，並不構

成該等年度之本集團的法定全年綜合財務報表，惟其摘錄自該等財務報表。有關根據公司條例第436條須予披露有關截至2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日止年度本集團的法定全年綜合財務報表的進一步資料如下：

截至2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日止年度本集團的法定全年綜合財務報表已按照公司條例第662(3)條及附表6第3部之規定向香港公司註冊處處長送呈。核數師已對該等財務報表編製審計報告。該核數師報告並無保留意見或另行修改，亦無提述核數師在不出具保留意見報告之情況下強調須予注意之事項，以及並無載有按照公司條例第406(2)或407(2)或(3)分條所指之陳述。

11. 其他

- (A) 要約方一致行動團體的主要成員包括要約方及Wide Smart。
- (B) 要約方的註冊辦事處及主要營業地點位於香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈33樓。
- (C) Wide Smart的註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands及其香港通訊地址為香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈33樓。
- (D) Wide Smart的董事為于旭波先生、駱家驩先生及宋亮先生。
- (E) 要約方董事為呂軍先生、于旭波先生、駱家驩先生及宋亮先生。
- (F) 要約方母公司董事為呂軍先生、于旭波先生、高翔先生、金丹陽先生、歐陽謙先生及羅東江先生。
- (G) 要約方及要約方母公司均由中國國有資產監督管理委員會最終實益擁有。
- (H) 中金公司是要約方有關建議的財務顧問，其註冊地址為香港中環港景街1號國際金融中心第一期29樓。
- (I) 公司的註冊辦事處位於香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈31樓。

12. 備查文件

以下文件的副本可自本計劃文件日期起直至生效日期或計劃失效或撤銷之日止期間於(i)證監會網站(www.sfc.hk)、(ii)公司網站(www.chinaagri.com)及(iii)一般營業時間上午九時正至下午五時正(星期六、星期日及刊憲之香港公眾假期除外)(香港時間)於公司註冊辦事處(地址為香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈31樓)可供查閱：

- (A) 公司組織章程細則；
- (B) 要約方組織章程細則；
- (C) 公司截至2017年12月31日及2018年12月31日止各年度之年報；
- (D) 公司截至2019年6月30日止六個月之中報；
- (E) 董事會函件，其全文載於本計劃文件第四部分；
- (F) 獨立董事委員會函件，其全文載於本計劃文件第五部分；
- (G) 獨立財務顧問函件，其全文載於本計劃文件第六部分；
- (H) 本計劃文件附錄二「7.服務合約」一節所述的服務合約；
- (I) 本計劃文件附錄二「8.重大合約」一節所述的重大合約；
- (J) 本計劃文件附錄二「9.專家及同意書」一節所述的書面同意書；
- (K) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司發出之函件、估值概要及估值報告，其全文載於本計劃文件附錄六；及
- (L) 本計劃文件。

高院雜項案件2020年第128號

香港特別行政區
高等法院
原訟法庭
雜項案件2020年第128號

有關
中國糧油控股有限公司

及

有關香港特別行政區
法例第622章
公司條例之事宜

根據
香港特別行政區法例第622章
公司條例第673條之
計劃安排

導言

(A) 於本計劃中，除非與主旨或文義不符，否則下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予的涵義並且「一致行動人士」一詞應據此理解
「董事會」	指	公司董事會
「註銷價」	指	每股計劃股份以現金支付4.25港元的註銷價
「中金公司」	指	中國國際金融香港證券有限公司，根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的註冊機構，為要約方有關建議的財務顧問

「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》
「公司」	指	中國糧油控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：606)
「條件」	指	實行建議及計劃的條件，誠如載第七部分－計劃文件的說明陳述「4.建議及計劃之條件」一節所載
「法院會議」	指	將於2020年3月6日(星期五)上午十時正按照高等法院的指示假座香港九龍尖沙咀彌敦道50號香港金域假日酒店低層三字麗晶殿召開以就計劃(不論有否修訂)進行投票的計劃股東會議或其任何續會，該會議或其任何續會的通告載於本計劃文件附錄四
「生效日期」	指	根據公司條例計劃生效之日期
「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部的執行董事或獲其轉授職能的人士
「說明陳述」	指	計劃文件第七部分所載的說明陳述
「高等法院」	指	香港高等法院
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由林懷漢先生、Patrick Vincent Vizzone先生及王德財先生組成之公司獨立董事委員會

「獨立財務顧問」或「新百利」	指	新百利融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為就建議向獨立董事委員會提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除要約方、要約方一致行動人士及就收購守則而言以獲豁免自營買賣商(代表非全權信託人因代理交易持有股份除外)的身份行事的中金公司集團任何成員公司以外的股東。為避免疑問，獨立股東包括就收購守則而言以獲豁免自營買賣商(就代表非全權信託人因代理交易持有股份)及獲豁免基金經理的身份行事的中金公司集團任何成員公司
「Jumbo Profit」	指	Jumbo Profit International Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，其股份乃以要約方母公司為受益人根據信託聲明持有
「最後實際可行日期」	指	2020年2月11日，即為確定計劃文件中所載若干資料的最後實際可行日期
「最後達成日期」	指	2020年9月30日(星期三)(或要約方釐定，或(如適用)高等法院指示及於所有情況下獲執行人員准許的較後日期)
「要約方」	指	中糧集團(香港)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司
「要約方一致行動人士」	指	根據收購守則「一致行動」的定義與要約方一致行動或被推定為一致行動的人士(具有就收購守則而言獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的身份除外)
「要約方母公司」	指	中糧集團有限公司，一家於中國註冊的國有企業

「購股權要約」	指	要約方或其代表將會向購股權持有人提出的要約
「購股權持有人」	指	未行使購股權的持有人
「中國」	指	中華人民共和國(就本計劃而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
「建議」	指	要約方藉計劃及購股權要約的方式將公司私有化以及撤銷股份在聯交所的上市地位的建議，惟須根據計劃文件所載的條款進行且須受計劃文件所載的條件所規限
「公司註冊處處長」	指	根據公司條例獲委任的公司註冊處處長
「計劃」	指	根據公司條例第673條以其當前形式的計劃安排，其受限於高等法院批准或施加及要約方同意的任何修改、增補或條件
「計劃文件」	指	公司及要約方聯合刊發日期為2020年2月14日的綜合計劃文件，其包括函件、陳述、附錄(包括計劃)及通知
「計劃記錄日期」	指	2020年3月17日(星期二)(或已向股東公佈的有關其他時間及日期)，即確定計劃股東於計劃項下的享有權之記錄日期
「計劃股份」	指	除要約方或要約方母公司直接或間接持有或控制的股份之外，股東於計劃記錄日期持有的已發行股份
「計劃股東」	指	計劃股份之登記持有人
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

「股份」	指	公司的普通股
「購股權計劃」	指	公司於2007年1月12日採納的公司購股權計劃(經不時修訂)
「購股權」	指	根據購股權計劃不時授出之購股權
「股東」	指	股份登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「Wide Smart」	指	Wide Smart Holdings Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為要約方的全資附屬公司

- (B) 於最後實際可行日期，有5,260,699,388股已發行股份。
- (C) 於最後實際可行日期，要約方直接持有468,986,827股股份(相等於已發行股份約8.91%)。
- (D) 於最後實際可行日期，Wide Smart(即要約方的全資附屬公司及要約方一致行動人士)直接持有2,681,315,430股股份(相等於已發行股份約50.97%)。
- (E) 於最後實際可行日期，Jumbo Profit(其股份乃以要約方母公司為受益人根據信託聲明持有及為要約方一致行動人士)直接持有45,500,000股股份(相等於已發行股份約0.86%)。
- (F) 於最後實際可行日期，要約方董事于旭波先生(即要約方一致行動人士)的近親直接持有235,364股股份(佔已發行股份約0.0045%)。
- (G) 於最後實際可行日期，宋亮先生(即要約方董事及要約方一致行動人士)直接持有10,800股股份(佔已發行股份約0.00021%)。
- (H) 於最後實際可行日期，計劃股份包括2,064,897,131股股份(佔已發行股份約39.25%)。

- (I) 本計劃之主要目的為透過按註銷價註銷及剔除所有計劃股份的方式將公司私有化，以使公司隨後由要約方全資擁有。於有關削減後，公司股本將透過向要約方發行股份總數相等於已註銷及剔除計劃股份數目的股份(入賬列作繳足)的方式增加至先前數額。

- (J) 要約方已同意向高等法院承諾，將會受其規限，並簽立、作出以及促使簽立及作出為使計劃生效而可能需要及適宜由其簽立或作出之所有文件、行動及事宜。

計劃

第一部分
註銷及剔除計劃股份

1. 於生效日期：
 - (a) 將以註銷及剔除計劃股份的方式削減公司股本；
 - (b) 待有關股本削減生效及緊隨其後，公司股本將透過向要約方發行股份總數相等於已註銷及剔除計劃股份數目的股份(入賬列作繳足)的方式增加至先前數額；及
 - (c) 公司須將其會計賬簿因股本削減(上文第(a)段所提及)產生的進賬額用作繳足根據上文第(b)段所發行的新股份。該等股份將配發及發行(入賬列作繳足)予要約方。

第二部分
註銷及剔除計劃股份的代價

2. 作為註銷及剔除計劃股份的代價，要約方須向各計劃股東支付或促使支付註銷價。

第三部分
一般事項

3.
 - (a) 盡快且無論如何於生效日期之後的七個營業日(定義見收購守則)內，要約方須向計劃股東郵寄或安排郵寄涉及根據本計劃第2段應付該等計劃股東款額的支票。
 - (b) 所有該等支票將放置在預付郵資的信封內，以平郵方式按於計劃記錄日期公司成員登記冊所示彼等各自的登記地址寄發予該等計劃股東，或如屬聯名持有人，則郵寄至有關聯名持股當時於公司成員登記冊排名首位之聯名持有人於計劃記錄日期公司成員登記冊所示的地址。

- (c) 所有支票的抬頭人須為按照本計劃第3(b)段之規定於載有該支票的信封上所列的該名人士或多名人士，而任何有關支票一經兌現，即有效解除要約方就該等支票所代表的款項所負的責任。
- (d) 所有相關支票的郵誤風險由收件人承擔，而要約方、公司、中金公司、獨立財務顧問及公司股份過戶登記處及彼等各自的代名人、董事、僱員、高級人員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及該建議所涉及的任何其他人，均毋須就支票遺失或寄發延誤負責。
- (e) 於根本計劃第3(b)段寄出支票後六個曆月屆滿當日或之後，要約方(或其代名人)有權註銷或止付任何屆時尚未兌現或已退回但未兌現的有關支票的付款，並將該等支票所代表的全部款項存入於要約方(或其代名人)所選定的香港持牌銀行內以要約方(或其代名人)名義開立的存款賬戶內。要約方(或其代名人)須持有該等款項直至生效日期起計六年屆滿為止，在此日期前須從中撥出款項向令要約方(或其代名人)信納其為有權收取該等款項的各人士，惟在上文所述彼等為收款人的支票尚未獲兌現的情況下，支付根據計劃第2段應付的款項。要約方(或其代名人)支付的任何款項毋須包括就各有關人士根據本計劃有權收取的款項而應計的任何利息。要約方(或其代名人)可行使其絕對酌情權決定是否信納任何人士有權收取該等有關款項，而要約方(或其代名人)證明任何特定人士有權或無權獲得該等款項(視情況而定)的證書為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益的人士具有約束力。
- (f) 自生效日期起計六年屆滿時，要約方(及其代名人(如適用))將獲解除本計劃項下支付任何款項的任何進一步責任，而要約方(及其代名人(如適用))在法律規定之任何扣減項目及所產生的開支後，將對本計劃第3(e)段所述當時之存款賬戶內之進賬款項結餘(如有)，包括應計利息享有絕對權利。
- (g) 上文第3段各分段之生效須受法律所施加之任何禁制或條件所規限。

4. 自生效日期(包括當日)起：
 - (a) 計劃股份之所有股票將不再具有該等計劃股份所有權文件或憑證的效力，而其每名該等股票持有人須在公司之要求下，向公司或公司委任收取該等股票之任何人士交付該等股票以予註銷；
 - (b) 代表轉讓任何數目的計劃股份並於計劃記錄日期仍然有效的所有轉讓文件，將失去其所有作為轉讓文件用途的效力；及
 - (c) 於計劃記錄日期有效的所有就任何計劃股份向公司作出的授權或其他指示將不再是有效力的授權或指示。
5. 待條件獲達成或獲豁免(如適用)後，計劃將在高等法院認許計劃(無論是否經修訂)及確認因註銷計劃股份導致削減公司已發行股本之高等法院命令副本，連同符合公司條例第230條第(2)及(3)分條規定的會議紀錄及申報表，獲公司註冊處處長根據公司條例第二部分登記之時起生效。
6. 除非計劃於最後達成日期或之前經已生效，否則計劃將告失效。
7. 公司及要約方可共同為及代表所有有關人士同意對計劃作出高等法院可能認為合適而批准或施加的任何修改或增補或任何條件。
8. (i)倘計劃未獲計劃股東於法院會上批准，則公司就建議所產生的所有開支應由要約方承擔；及(ii)在任何其他情況下，公司產生的所有成本、費用及開支(包括公司委任顧問和諮詢(例如獨立財務顧問)的成本、費用及開支)將由公司承擔，而要約方產生的所有成本、費用及開支(包括要約方委任顧問及諮詢的成本、費用及開支)將由要約方承擔，除要約方與公司另有協議外，計劃及建議的其他成本、費用及開支將由要約方與公司平攤。

2020年2月14日

HCMP 128/2020

香港特別行政區
高等法院
原訟法庭
雜項案件2020年第128號

有關
中國糧油控股有限公司

及

有關
香港特別行政區法例第622章
公司條例之事宜

法院會議通告

茲通告根據日期為2020年2月6日就上述事宜發出的命令(「命令」)，香港特別行政區高等法院(「高等法院」)已指示召開中國糧油控股有限公司(「公司」)股本中的股份(「股份」)(中糧集團(香港)有限公司(「要約方」)或中糧集團有限公司直接或間接持有或控制的股份除外)(「計劃股份」)登記持有人會議(「會議」)，藉以考慮並批准(不論有否修訂)公司及計劃股份於計劃記錄日期(定義見計劃)的持有人之間建議訂立之安排計劃(「計劃」)，而該會議將於2020年3月6日(星期五)上午十時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道50號香港金域假日酒店低層三字麗晶殿舉行，而所有計劃股份的持有人均獲邀於上述地點及時間出席。

計劃的副本及根據香港法例第622章公司條例第671條之規定須予提供以闡釋計劃之影響之說明陳述(「說明陳述」)之副本已納入計劃文件(「計劃文件」)內，而本通告構成其一部分，並以郵寄方式寄發予計劃股份持有人。任何有權出席會議的人士，亦可於上述會議指定舉行日期前任何一日(星期六、星期日或香港公眾假期除外)之一般營業時間內，在(a)公司股份過戶登記處卓佳廣進有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)及(b)公司的律師辦公室(地址

為香港鰂魚涌華蘭路18號太古坊港島東中心17樓)索取計劃文件副本。計劃文件亦可於公司網站(www.chinaagri.com)查閱。

為符合香港公司收購及合併守則(「收購守則」)，由要約方、要約方一致行動人士(定義見收購守則)及就收購守則而言以獲豁免自營買賣商的身份行事的中金公司集團成員公司持有的股份不會在會議上投票。僅計劃股份的其他持有人所持有的股份合資格在會議上投票。

上述計劃股份的持有人可親身於會議上投票，或彼等可委任一名或多名人士(無論是否為公司的成員)為彼等之代表，代其出席會議並於會上投票。隨計劃文件附奉供會議使用的粉紅色代表委任表格。

如屬股份的聯名持有人，則就任何決議投票時，公司將接納在成員登記冊排名首位的持有人的投票(不論親身或委派代表)，其他聯名持有人再無投票權。就此而言，排名先後乃按照公司成員登記冊內就股份的排名次序而定。

代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人核實的該等授權書或授權文件副本(若委任人為法團，代表委任表格上必須蓋上法團印章或由獲授權人或代表法團並令公司董事信納為獲妥為授權的高級人員簽署)最遲須於會議或其任何續會指定舉行時間48小時前交回公司之上述股份過戶登記處，方為有效。

填妥及交回代表委任表格後，計劃股東仍可親身出席會議或其任何續會並於會上投票。倘若合資格計劃股東在提交代表委任表格之後出席會議或其任何續會及於會上投票，則代表委任表格將視作在法律上已被撤回。

為釐定計劃股份的持有人出席會議並於會上投票的權利，公司成員登記冊將於2020年3月2日(星期一)至2020年3月6日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格於會議上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須最遲於2020年2月28日(星期五)下午四時三十分(香港時間)前交回公司之上述股份過戶登記處。

高等法院已根據上述命令委任林懷漢先生為會議主席，如彼未能出席，則委任Patrick Vincent VIZZONE先生為會議主席，如彼未能出席，則委任王德財先生為會議主席，如彼未能出席，則委任公司任何其他可撥冗出席之董事為會議主席，並已指示會議主席向高等法院報告會議結果。

正如計劃文件內的說明陳述所載，計劃將須待高等法院其後批准後，方可作實。

日期為2020年2月14日。

禮德齊伯禮律師行

公司律師

香港

鰂魚涌

華蘭路18號

太古坊港島東中心

17樓

於本通告日期，公司之董事會由以下人士組成：董事會主席兼非執行董事樂日成先生；執行董事王震先生、徐光洪先生及華簡女士；非執行董事賈鵬先生及孟慶國先生；以及獨立非執行董事林懷漢先生、Patrick Vincent VIZZONE先生及王德財先生。



CHINA AGRI-INDUSTRIES HOLDINGS LIMITED
中國糧油控股有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：606)

茲通告中國糧油控股有限公司(「公司」)謹定於2020年3月6日(星期五)上午十時三十分(或(倘於較後時間)緊隨按香港特別行政區高等法院指示於相同日期及地點召開的中國糧油控股有限公司的股份「股份」)(中糧集團(香港)有限公司(「要約方」)或中糧集團有限公司直接或間接持有或控制的股份除外)(「計劃股份」)持有人會議或其續會結束後)假座香港九龍尖沙咀彌敦道50號香港金域假日酒店低層三字麗晶殿舉行股東大會(「股東大會」)，藉以考慮及酌情通過以下決議案為特別決議案：

特別決議案

「動議：

- (A) 待計劃於法院會議上獲批准後，謹此批准公司與計劃股份於計劃記錄日期(定義見計劃)之持有人於2020年2月14日訂立的建議計劃安排(「計劃」)，形式為載於日期為2020年2月14日的計劃文件(「計劃文件」)內的印刷本(該印刷本已提呈股東大會，並由股東大會主席簽署以資識別)，其中可加上高等法院可能批准或施加的任何修改或增補或任何條件；
- (B) 待公司與計劃股東訂立的計劃獲批准後，形式為載於日期為2020年2月14日的計劃文件內的印刷本(該印刷本已提呈股東大會，並由股東大會主席簽署以資識別)，其中可加上高等法院可能批准或施加的任何修改或增補或任何條件，為使計劃生效，於計劃根據香港法例第622章公司條例生效當日(「生效日期」)：
- (i) 以註銷及剔除計劃股份的方式削減公司股本；

- (ii) 待有關股本削減生效及緊隨其後，公司已發行股本將透過增設數目相等於已註銷計劃股份數目的新股份增加至其先前數額；及
 - (iii) 公司須將其會計賬簿因上述股本削減產生的進賬額用作悉數繳足上述將向要約方配發及發行入賬列為繳足的新股份並因此無條件授權公司董事配發及發行上述股份；
- (C) 無條件授權公司任何一名董事作出彼等認為就實施計劃而言屬必須或合宜的一切行動及事宜，包括(但不限於)(i)待計劃生效後，向聯交所申請撤銷股份於香港聯合交易所有限公司的上市地位；(ii)削減股本；(iii)配發及發行上文所述股份；及(iv)代表公司同意高等法院可能認為適合而對計劃施加的任何修改或增補，並作出彼等認為就實施計劃而言屬必須或合宜的一切其他行動及事宜。」

承董事會命
中國糧油控股有限公司
主席
樂日成

香港，2020年2月14日

於本通告日期，公司之董事會由以下人士組成：董事會主席兼非執行董事樂日成先生；執行董事王震先生、徐光洪先生及華簡女士；非執行董事賈鵬先生及孟慶國先生；以及獨立非執行董事林懷漢先生、Patrick Vincent VIZZONE先生及王德財先生。

附註：

- (i) 除於本通告另有界定或文義另有所指外，計劃文件所界定的詞彙與本通告所用詞彙具相同涵義。
- (ii) 於股東大會上，股東大會主席將就上述決議案提出以投票方式進行表決。
- (iii) 隨計劃文件附奉供股東大會使用的白色代表委任表格。

- (iv) 凡有權出席股東大會並於會上投票的股東，有權委任一名或多名人士(無論是否為公司股東)為其代表代其出席、發言及投票。倘委任超過一名代表，則相關代表委任表格須註明各獲委任的代表所代表股份數目。
- (v) 白色代表委任表格連同簽署表格的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人核實的該等授權書或授權文件副本(若委任人為法團，代表委任表格上必須蓋上法團印章或由獲授權人或代表法團並令公司董事信納為獲妥為授權的高級人員簽署)最遲須於股東大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回公司股份過戶登記處卓佳廣進有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，方為有效。填妥及交回白色代表委任表格後，股東仍可親身出席股東大會或其任何續會並於會上投票。倘股東在提交代表委任表格之後出席股東大會及於會上投票，則代表委任表格將被視為在法律上已遭撤回。
- (vi) 如屬股份的聯名持有人，則就任何決議投票時，公司將接納在成員登記冊排名首位的持有人的投票(不論親身或委派代表)，其他聯名持有人再無投票權。就此而言，排名先後乃按照公司成員登記冊內就股份的排名次序而定。
- (vii) 為釐定股東出席股東大會並於會上投票的權利，公司成員登記冊將於2020年3月2日(星期一)至2020年3月6日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須最遲於2020年2月28日(星期五)下午四時三十分(香港時間)前交回公司股份過戶登記處卓佳廣進有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)。
- (viii) 倘於股東大會日期上午七時正之後任何時間已經或預期將會懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號、香港政府就超強颱風引致的「極端情況」已經發佈或預期將發佈一份公告或黑色暴雨警告信號已經或預期將會生效，股東大會將會延期舉行。公司將分別於香港交易及結算所有限公司及公司網站登載公告以通知股東經重新安排的會議日期、時間及地點。

中英文版本如有歧義，概以本通告的英文版本為準。

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就 貴集團於2019年11月30日的物業權益的估值意見出具之函件及估值概要全文，以供載入本通函。



第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司
香港
港島東太古城英皇道1111號
太古城中心一座1208室

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等遵照 閣下的指示，對中國糧油控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於其中擁有權益位於中華人民共和國（「中國」）的該等物業進行估值。吾等確認已進行視察，並作出相關查詢，以及取得吾等認為必要的有關其他資料，藉以向 閣下提供吾等對該等物業於2019年11月30日（「估值日期」）之市場價值意見，以供載入通函。

估值基準

吾等對各項物業的估值乃吾等對其市場價值的意見。吾等界定市場價值為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及非強迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。

此外，市場價值被理解為所估計的資產或負債之價值，當中不計及買賣（或交易）成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等的估值乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的「香港測量師學會估值準則」（2017年版）編製，該準則包括國際估值準則（「國際估值準則」）以及（倘適用）香港測量師學會或司法管轄區的相關補充條文。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12號及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併守則（「收購守則」）第11條所載規定編製。

估值師之身份及資格

是次估值工作乃由劉振權先生負責。劉振權先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）董事，並為一名於香港及中國物業估值方面具備逾26年經驗之香港測量師學會會員，其對相關市場擁有充份認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就該等物業提供本次估值服務之前，第一太平戴維斯及劉振權先生未曾於過往十二個月就該等物業作出估值。

吾等獨立於中國糧油控股有限公司及其附屬公司。吾等並不知悉第一太平戴維斯或劉振權先生於是次工作中可能出現的任何潛在利益衝突情況。吾等確認，第一太平戴維斯及劉振權先生均可就該等物業提供客觀及公正之估值。

物業分類及估值方法

在對貴集團於中國持有供業主佔用及待售的第一類及第二類工業物業進行估值時，由於已建成的樓宇及構築物的性質，並無現成可作比較之市場案例，故無法以直接比較法對該等樓宇及構築物進行估值。因此，吾等已採納折舊重置成本法（「折舊重置成本法」）對該等物業作出估值。折舊重置成本法乃根據有關土地現行用途之估計市場價值，另加上目前重置樓宇及構築物之成本，並按實際損耗以及所有相關形式之陳舊及優化作出扣減計算。折舊重置成本法須視乎有關業務是否具備足夠潛在盈利能力而定。吾等估值應用於整個綜合建築物或發展項目作為單一權益，並假設綜合建築物或發展項目不會進行分拆交易。

對第一類第5、9、10、15-17、19、29、31-34號住宅物業及第二類第77號住宅物業進行估

值時，吾等採用直接比較法參考可資比較物業的銷售並假設物業按交吉基準的現況下出售。

在對 貴集團於中國持作發展中的第三類物業進行估值時，吾等基於該等物業將會根據 貴集團向吾等提供的新近發展計劃書興建及完成，以及按估值日建築物有關現行成本水平及興建進度而以折舊重置成本法進行估值。吾等亦已假設有關於發展工程已在並無附帶任何嚴苛條件或不合理延誤的情況下取得有關政府機關的一切同意書、批文及執照。

業權調查

吾等獲提供有關該等物業之業權文件摘要副本。然而，吾等沒有對文件正本進行查冊，以核實所有權或確認交予吾等的副本是否有任何修訂。在吾等的估值過程中，吾等在很大程度上就該等物業於中國的業權依賴 貴集團所提供的資料及 貴集團的中國法律顧問通商律師事務所於2020年2月10日所出具的法律意見。

資料來源

在吾等的估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納提供予吾等有關規劃批准、法定通告、地役權、土地年期、佔用詳情、發展計劃書、總建造成本及尚未支付建造成本、估計竣工日期、土地及樓面面積及所有其他相關事項所給予吾等的建議。估值報告所載的尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供的文件中載列的資料，因此僅屬約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對吾等進行估值屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知所獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解。

估值假設

在對中國之該等物業進行估值時，除另有說明外，吾等假設該等物業已按名義年度土地使用費獲批特定年期之可轉讓土地使用權且已悉數繳納任何應付土地出讓金。除另有說明外，吾等亦假設物業業主擁有該等物業之合法業權，並擁有於整個未屆滿之獲授期限內佔用、使用、轉讓、租賃或出讓該等物業之自由且不受干擾之權利。

吾等的估值並無考慮任何物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定該等物業並無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等曾視察該等物業的外部，並在可行情況下視察該等物業的內部。該等物業之實地視察乃由高級助理董事張綱先生(皇家特許測量師學會會員)、張漪萌女士(估值師)、楊啓東先生(估值師)、程家良先生(估值師)及相關人員於2019年12月進行。在吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此吾等未能呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。吾等亦並無進行現場調查以釐定用於任何未來開發的地面條件及設施的適合性。吾等於編製估值時假設上述各方面均屬滿意，且不會於發展期間造成任何非經常性開支或延遲。

可能稅項負債

就遵守收購守則規則11.3及誠如 貴集團所告知，於中國出售物業所產生的可能稅項負債包括增值稅(交易額5%或9%)；附加稅(交易額的繳付增值稅的10%或12%)；印花稅(交易額0.05%)；土地增值稅(按物業增值額30%至60%的累進稅率)；及企業所得稅(收益15%或25%)。

就 貴集團持作待售的第74及77號物業而言，出售時將可能產生相關稅項負債。據 貴集團告知，倘有關物業獲出售，該等物業可能產生的潛在稅項負債估計約為人民幣7,350,000元。就 貴集團持有的其他物業而言，由於 貴集團尚無出售有關物業的計劃，故相關稅項負債產生的可能性很低。

貨幣

除另有註明外，所有貨幣金額以人民幣(「人民幣」)列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值報告。

此致

中國糧油控股有限公司
香港
銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈31樓

列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事
劉振權
皇家特許測量師學會會員
香港測量師學會會員
註冊產業測量師
謹啟

2020年2月14日

附註：劉振權先生為專業測量師，擁有逾26年香港及中國物業估值經驗

估值概要

- 第一類： 貴集團於中國持有供業主佔用的物業
 第二類： 貴集團於中國持作待售的物業
 第三類： 貴集團於中國持有發展中的物業

編號	物業	於2019年11月30日			於2019年11月30日		於2019年11月30日		
		現況下的市場價值 (人民幣元)	第一類	第二類	現況下的市場價值 (人民幣元)	第三類	現況下的市場價值 (人民幣元)	貴集團應佔權益 貴集團應佔市場價值 (人民幣元)	
1.	中國 天津市 濱海新區臨港經濟區 渤海四十路510號 的工業園	894,250,000元	人民幣	-	人民幣	15,230,000元	909,480,000元	75.95%	690,750,060元
2.	中國 江蘇省 泰興市 濱江鎮北路3號 的工業園	79,290,000元	人民幣	-	人民幣	-	79,290,000元	100%	79,290,000元
3.	中國 江蘇省 蘇州市 張家港市 金港鎮自由貿易區 南京路的 工業園	無商業價值	無商業價值	-	-	-	無商業價值	38.74%	無商業價值

編號	物業	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2019年11月30日 貴集團應佔市場價值 (人民幣元)
		第一類	第二類	第三類	第一類	第二類	第三類		
4.	中國 新疆維吾爾族自治區 沙灣縣 烏魯木齊西路 西公園路1-21號 的工業園	人民幣 43,440,000元	-	-	-	-	-	38.65%	人民幣 16,789,560元
5.	中國 新疆維吾爾族自治區 烏魯木齊市 和平北路13號 聚天大廈1棟 22層E室及23層F室	人民幣 1,830,000元	-	-	-	-	-	89.09%	人民幣 1,630,347元
6.	中國 新疆維吾爾族自治區 塔城地區 遼陽工業園裡的工業園 及辦公室	人民幣 14,690,000元	-	-	-	-	-	89.09%	人民幣 13,087,321元
7.	中國 新疆維吾爾族自治區 昌吉市火車站 亞歐現代物流園 的工業園	人民幣 125,440,000元	-	-	-	-	-	100%	人民幣 125,440,000元

編號	物業	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第一類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第二類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第三類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2019年11月30日 貴集團應佔市場價值 (人民幣元)
8.	中國 山東省 日照市 嵐山區 童海路以東，嵐山港以北 的工業園	人民幣 283,830,000元	-	-	-	-	-	人民幣 283,830,000元	72.85%	人民幣 206,770,155元
9.	中國 山東省 日照市 教授花園023棟 1單元401及501室	人民幣 3,620,000元	-	-	-	-	-	人民幣 3,620,000元	72.85%	人民幣 2,637,170元
10.	中國 山東省 日照市 嵐山區 竹雲山莊 中央東路北，萬斛路東側 的多個住宅單位	人民幣 62,920,000元	-	-	-	-	-	人民幣 62,920,000元	72.85%	人民幣 45,837,220元

編號	物業	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 貴集團應佔權益 貴集團應佔市場價值 (人民幣元)
		第一類	第二類	第三類		
11.	中國 山東省 荷澤市 牡丹區 長江東路7058號 的工業園	人民幣 132,560,000元	-	-	人民幣 132,560,000元	70% 92,792,000元
12.	中國 山東省 臨沂市 費縣 站北路1號 的工業園	人民幣 89,320,000元	-	無商業價值	人民幣 89,320,000元	100% 89,320,000元
13.	中國 山東省 龍口市 新港路39號以北 的工業園	人民幣 90,010,000元	-	-	人民幣 90,010,000元	100% 90,010,000元
14.	中國 廣西省 欽州市 欽州港 勒溝作業區 的工業園	人民幣 128,080,000元	-	無商業價值	人民幣 128,080,000元	100% 128,080,000元

編號	物業	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第一類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第二類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第三類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2019年11月30日 貴集團應佔市場價值 (人民幣元)
15.	中國 廣東省 廣州市 普暉九街5號402房及 普暉十一街17號205房	人民幣 1,370,000元	-	-	-	人民幣 1,370,000元	100%	人民幣 1,370,000元	100%	人民幣 1,370,000元
16.	中國 廣東省 東莞市 麻涌鎮 東盛新城 名翠苑6#C401房	人民幣 630,000元	-	-	-	人民幣 630,000元	100%	人民幣 630,000元	100%	人民幣 630,000元
17.	中國 廣東省 廣州市 新塘鎮 白江村 新康花園 康樂苑B區 1號樓207及506房	人民幣 2,150,000元	-	-	-	人民幣 2,150,000元	100%	人民幣 2,150,000元	100%	人民幣 2,150,000元

編號	物業	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第一類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第二類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第三類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2019年11月30日 貴集團應佔市場價值 (人民幣元)
18.	中國 廣東省 東莞市 麻涌鎮 麻二村的 工業園	人民幣 118,360,000元	-	人民幣 118,360,000元	-	人民幣 118,360,000元	100%	人民幣 118,360,000元	100%	人民幣 118,360,000元
19.	中國 廣東省 東莞市 麻涌鎮 東太村 信鴻熙岸花園多套住宅	人民幣 20,250,000元	-	人民幣 20,250,000元	-	人民幣 20,250,000元	100%	人民幣 20,250,000元	100%	人民幣 20,250,000元
20.	中國 廣東省 廣州市 增城區新塘鎮 東洲村 海關大街西 的工業園	人民幣 37,280,000元	-	人民幣 37,280,000元	-	人民幣 37,280,000元	89.36%	人民幣 33,313,408元	89.36%	人民幣 33,313,408元

編號	物業	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2019年11月30日 貴集團應佔市場價值 (人民幣元)
		第一類	第二類	第三類			
21.	中國 湖北省 荊門市 鐘祥 新美香大道西150米 的工業園	無商業價值	-	-	無商業價值	67.94%	無商業價值
22.	中國 湖北省 黃岡市 黃州工業園 高新工業園區 中糧大道1號 的工業園	人民幣 117,100,000元	-	-	人民幣 117,100,000元	100%	人民幣 117,100,000元
23.	中國 湖北省 荊州市 楊家廠鎮 青吉工業園區(中糧) 的工業園	人民幣 195,570,000元	-	無商業價值	人民幣 195,570,000元	100%	人民幣 195,570,000元

編號	物業	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2019年11月30日 貴集團應佔市場價值 (人民幣元)
		第一類	第二類	第三類			
24.	中國 江西省 撫州市 南豐縣 富溪工業園區 的工業園	人民幣 34,570,000元	-	人民幣 3,100,000元	人民幣 37,670,000元	51%	人民幣 19,211,700元
25.	中國 安徽省 居巢經濟開發區 岐山路的 工業園	人民幣 241,920,000元	-	-	人民幣 241,920,000元	100%	人民幣 241,920,000元
26.	中國 重慶市 涪陵區 龍橋鎮 北拱的工業園	人民幣 45,600,000元	-	-	人民幣 45,600,000元	100%	人民幣 45,600,000元
27.	中國 重慶市 江津區 德感街道 長江路55號 的工業園	人民幣 118,640,000元	-	-	人民幣 118,640,000元	100%	人民幣 118,640,000元

編號	物業	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第一類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第二類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第三類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2019年11月30日 貴集團應佔市場價值 (人民幣元)
28.	中國 遼寧省 大連市 開發區 海濱旅遊路198號 的工業園	無商業價值	第一類	-	第二類	-	第三類	無商業價值	51%	無商業價值
29.	中國 遼寧省 大連市 經濟開發區 城潤萬家 18套住宅	人民幣 13,950,000元		-		-		人民幣 13,950,000元	51%	人民幣 7,114,500元
30.	中國 天津市 濱海新區 臨港經濟區 渤海三十七路5號 的工業園	人民幣 132,490,000元		-		-		人民幣 132,490,000元	92.31%	人民幣 122,301,519元
31.	中國 江蘇省 張家港市 楊舍鎮的多個住宅單位	人民幣 3,810,000元		-		-		人民幣 3,810,000元	54%	人民幣 2,057,400元

編號	物業	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第一類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第二類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第三類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2019年11月30日 貴集團應佔市場價值 (人民幣元)
32.	中國 江蘇省 張家港市 金港鎮的工業園	人民幣 871,610,000元	-	-	-	人民幣 871,610,000元	-	人民幣 470,669,400元	54%	人民幣 470,669,400元
33.	中國 江蘇省 太倉市 大木橋路的多個住宅單位	人民幣 5,400,000元	-	-	-	人民幣 5,400,000元	-	人民幣 2,916,000元	54%	人民幣 2,916,000元
34.	中國 廣西省 欽州市 欽州港經濟開發區 建港路39號 的工業園	人民幣 610,080,000元	-	-	-	人民幣 610,080,000元	-	人民幣 581,528,256元	95.32%	人民幣 581,528,256元
35.	中國 廣東省 東莞市 麻湧鎮 新沙公園路8號 的工業園	人民幣 378,240,000元	-	-	-	人民幣 177,830,000元	人民幣 556,070,000元	人民幣 556,070,000元	100%	人民幣 556,070,000元

編號	物業	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第一類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第二類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第三類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2019年11月30日 貴集團應佔市場價值 (人民幣元)
36.	中國 江西省 九江市 新港工業園區 沿江北路95號 的工業園	人民幣 246,780,000元	-	無商業價值	100%	人民幣 246,780,000元	人民幣 246,780,000元	100%	人民幣 246,780,000元	
37.	中國 江西省 九江市 湖口縣 金沙灣工業園區 的工業園	人民幣 65,730,000元	-	無商業價值	51%	人民幣 65,730,000元	人民幣 65,730,000元	51%	人民幣 33,522,300元	
38.	中國 湖北省 荊門市 鐘祥經濟開發區 西環路1號 的工業園	人民幣 134,340,000元	-	-	100%	人民幣 134,340,000元	人民幣 134,340,000元	100%	人民幣 134,340,000元	

編號	物業	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第一類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第二類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第三類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2019年11月30日 貴集團應佔市場價值 (人民幣元)
39.	中國 北京市 大興區 永大路21號 生物醫藥基地的工業園	人民幣 40,500,000元	-	人民幣 -	-	人民幣 40,500,000元	-	人民幣 -	51%	人民幣 20,655,000元
40.	中國 江蘇省 鹽城市 阜寧縣 阜寧經濟開發區 角港村八組 中糧大道1號 的工業園	人民幣 234,640,000元	-	人民幣 -	-	人民幣 234,640,000元	-	人民幣 -	89.23%	人民幣 209,369,272元
41.	中國 江蘇省 無錫市 江陰市 蕭山路1號 的工業園	人民幣 295,450,000元	-	人民幣 -	-	人民幣 295,450,000元	-	人民幣 -	100%	人民幣 295,450,000元

編號	物業	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第一類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第二類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第三類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2019年11月30日 貴集團應佔市場價值 (人民幣元)
42.	中國 江蘇省 無錫市 江陰市 蕭山路5號 的工業園	人民幣 251,760,000元	-	無商業價值	100%	人民幣 251,760,000元	人民幣 251,760,000元	100%	人民幣 251,760,000元	
43.	中國 江蘇省 泰州市 泰興市 過泰路8號 的工業園	人民幣 23,110,000元	-	-	100%	人民幣 23,110,000元	人民幣 23,110,000元	100%	人民幣 23,110,000元	
44.	中國 新疆維吾爾自治區 呼圖壁縣 五工台 十戶村 的工業園	人民幣 47,570,000元	-	-	60%	人民幣 47,570,000元	人民幣 28,542,000元	60%	人民幣 28,542,000元	

編號	物業	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第一類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第二類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第三類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2019年11月30日 貴集團應佔市場價值 (人民幣元)
45.	中國 山東省 德州市 德城區 運糧路68號 的工業園	人民幣 28,210,000元	-	-	-	-	-	人民幣 28,210,000元	95%	人民幣 26,799,500元
46.	中國 湖北省 荊門市 京山縣 雁門口鎮 瓦廟路 的工業園	人民幣 8,310,000元	-	-	-	-	-	人民幣 8,310,000元	45.47%	人民幣 3,778,557元
47.	中國 江西省 南昌市 進賢縣 316國道與320國道交叉口 的工業園	人民幣 127,540,000元	-	-	-	-	-	人民幣 127,540,000元	83.47%	人民幣 106,457,638元

編號	物業	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第一類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第二類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第三類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2019年11月30日 貴集團應佔市場價值 (人民幣元)
48.	中國 安徽省 巢湖市 居巢經開區 港口大道1號 的工業園	人民幣 147,500,000元	-	人民幣 -	-	人民幣 147,500,000元	-	人民幣 -	89.06%	人民幣 131,363,500元
49.	中國 安徽省 合肥市 廬江縣 廬城鎮 軍二西路688號 的工業園	人民幣 69,810,000元	-	人民幣 -	-	人民幣 69,810,000元	-	人民幣 -	100%	人民幣 69,810,000元
50.	中國 安徽省 合肥市 廬江縣 盛橋鎮 七里村 的工業園	人民幣 15,590,000元	-	人民幣 -	-	人民幣 15,590,000元	-	人民幣 -	100%	人民幣 15,590,000元

編號	物業	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第一類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第二類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第三類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2019年11月30日 貴集團應佔市場價值 (人民幣元)
51.	中國 河南省 濮陽市 華龍區 石化東路 的工業園	人民幣 28,330,000元	-	-	-	-	-	人民幣 28,330,000元	80%	人民幣 22,664,000元
52.	中國 河南省 漯河市 昭和區 灘江路2號 的工業園	人民幣 29,070,000元	-	-	-	-	-	人民幣 29,070,000元	100%	人民幣 29,070,000元
53.	中國 河南省 鄭州市 管城回族區 城東路263號 的工業園	無商業價值	-	-	-	-	-	無商業價值	55%	無商業價值

編號	物業	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2019年11月30日 貴集團應佔市場價值 (人民幣元)
		第一類	第二類	第三類				
54.	中國 河南省 鄭州市 管城回族區 經濟技術開發區 航海東路1746號 的工業園	人民幣 309,010,000元	-	-	-	人民幣 309,010,000元	100%	人民幣 309,010,000元
55.	中國 遼寧省 大連市 金州區 保稅區 海洋路6號 的多幢樓宇、構築物及地塊	人民幣 149,040,000元	-	-	-	人民幣 149,040,000元	100%	人民幣 149,040,000元
56.	中國 遼寧省 瀋陽市 蘇家屯區 柳河街69號 的工業園	人民幣 163,600,000元	-	-	無商業價值	人民幣 163,600,000元	87.73%	人民幣 143,526,280元

編號	物業	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第一類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第二類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第三類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2019年11月30日 貴集團應佔市場價值 (人民幣元)
57.	中國 遼寧省 大連市 普蘭店 興中路9號 的工業園	人民幣 185,740,000元	-	人民幣 -	-	人民幣 185,740,000元	100%	人民幣 185,740,000元	100%	人民幣 185,740,000元
58.	中國 遼寧省 瀋陽市 沈北新區 輝山大街158號 的工業園	人民幣 127,640,000元	-	人民幣 -	-	人民幣 127,640,000元	68.71%	人民幣 87,701,444元	68.71%	人民幣 87,701,444元
59.	中國 黑龍江省 綏化市 北林區 寶山鎮 寶山路 食品工業園的 工業園	人民幣 196,390,000元	-	人民幣 -	-	人民幣 204,090,000元	100%	人民幣 204,090,000元	100%	人民幣 204,090,000元

編號	物業	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第一類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第二類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第三類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2019年11月30日 貴集團應佔市場價值 (人民幣元)
60.	中國 黑龍江省 哈爾濱市 五常市 西郊村 的工業園	人民幣 110,930,000元	-	人民幣 67,730,000元	人民幣 178,660,000元	100%	人民幣 178,660,000元	100%	人民幣 178,660,000元	
61.	中國 黑龍江省 雞西市 虎林市 寶東鎮 的工業園	人民幣 140,850,000元	-	-	人民幣 140,850,000元	100%	人民幣 140,850,000元	100%	人民幣 140,850,000元	
62.	中國 黑龍江省 佳木斯市 富錦市 創業農場 的工業園	人民幣 196,370,000元	-	-	人民幣 196,370,000元	81.55%	人民幣 160,139,735元	81.55%	人民幣 160,139,735元	

編號	物業	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第一類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第二類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第三類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2019年11月30日 貴集團應佔市場價值 (人民幣元)
63.	中國 吉林省 吉林市 吉林經濟技術開發區 吉孤路 的工業園	人民幣 240,480,000元	第一類	(人民幣元)	第二類	(人民幣元)	第三類	(人民幣元)	100%	人民幣 240,480,000元
64.	中國 吉林省 吉林市 磐石市 磐石大街2570號 的工業園	無商業價值	第一類	(人民幣元)	第二類	(人民幣元)	第三類	(人民幣元)	82.21%	無商業價值
65.	中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 新城區 呼哈路東側 的工業園	無商業價值	第一類	(人民幣元)	第二類	(人民幣元)	第三類	(人民幣元)	70%	無商業價值

編號	物業	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 貴集團應佔權益 貴集團應佔市場價值 (人民幣元)
		第一類	第二類	第三類		
66.	中國 寧夏回族自治區 石嘴山市 平羅縣 中央大道東側 的工業園	人民幣 81,660,000元	-	-	人民幣 81,660,000元	100% 人民幣 81,660,000元
67.	中國 湖南省 岳陽市 岳陽縣 城關鎮 城關鎮工業園 工業大道和金誠路交叉東南角 的工業園	人民幣 168,080,000元	-	-	人民幣 168,080,000元	100% 人民幣 168,080,000元
68.	中國 河北省 秦皇島市 秦皇島經濟技術開發區 鵬泰路3號 的工業園	人民幣 76,050,000元	-	-	人民幣 76,050,000元	100% 人民幣 76,050,000元

編號	物業	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2019年11月30日 貴集團應佔市場價值 (人民幣元)
		第一類	第二類	第三類				
69.	中國 福建省 廈門市 湖里區 和寧路12-15號 的工業園	無商業價值	-	-	無商業價值	無商業價值	60%	無商業價值
70.	中國 浙江省 海寧市 海寧市經濟開發區 施帶路33號 的工業園	人民幣 209,950,000元	-	無商業價值	人民幣 209,950,000元	人民幣 198,045,835元	94.33%	人民幣 198,045,835元
71.	中國 天津市 靜海縣 北環工業區 北華路2號 的工業園	人民幣 179,710,000元	-	人民幣 81,220,000元	人民幣 260,930,000元	人民幣 156,558,000元	60%	人民幣 156,558,000元

編號	物業	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2019年11月30日 貴集團應佔市場價值 (人民幣元)
		第一類	第二類	第三類				
72.	中國 四川省 成都市 新津縣 金華鎮 紅岩村及清涼村 的工業園	人民幣 478,190,000元	-	無商業價值	478,190,000元	人民幣 478,190,000元	100%	人民幣 478,190,000元
73.	中國 湖北省 仙桃市 仙桃大道北側 的工業園	人民幣 184,830,000元	-	-	184,830,000元	人民幣 184,830,000元	100%	人民幣 184,830,000元
74.	中國 內蒙古自治區 呼倫貝爾 工業大道23號的 工業園	-	人民幣 58,490,000元	-	58,490,000元	人民幣 58,490,000元	100%	人民幣 58,490,000元

編號	物業	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第一類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第二類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	第三類	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2019年11月30日 貴集團應佔市場價值 (人民幣元)	
75.	中國 內蒙古自治區 巴彥淖爾市 臨河區 長豐路及河套大街南、 新華街北 的工業園	-	-	人民幣	110,110,000元	100%	人民幣	110,110,000元	100%	人民幣	110,110,000元
76.	中國 天津市 濱海新區 海河中路979號 的工業園	-	-	人民幣	249,030,000元	60%	人民幣	249,030,000元	60%	人民幣	149,418,000元
77.	中國 北京市 海澱區 北窪路32號 鬱金苑1號樓 304及1305室	-	-	人民幣	13,660,000元	-	人民幣	13,660,000元	100%	人民幣	13,660,000元

編號	物業	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 現況下的市場價值 (人民幣元)	於2019年11月30日 貴集團應佔權益 貴集團應佔市場價值 (人民幣元)
78.	中國 河北省 秦皇島市 海港區 迎秋里13棟院內 的多個停車位	第一類 無商業價值	第二類 -	第三類 -	無商業價值	100% 無商業價值
79.	中國 廣東省 東莞市 麻涌鎮 漳澎村之土地	-	-	無商業價值	無商業價值	75.26% 無商業價值
80.	中國 山東省 日照市 嵐山港以北之建築項目	-	-	無商業價值	無商業價值	72.85% 無商業價值
	總計					人民幣 9,362,597,077元
						人民幣 10,675,160,000元

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
1.	中國 天津市 濱海新區 臨港經濟區 渤海四十路510號 的工業園	<p data-bbox="491 389 874 566">該物業部分包括多幢總建築面積約為84,236.40平方米樓宇及若干配套構築物，於2011年至2015年期間落成，及建於兩幅總地盤面積約300,296.70平方米的土地上。</p> <p data-bbox="491 612 874 715">該物業位於天津濱海經濟區。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。</p> <p data-bbox="491 761 874 938">該物業的餘下部分於估值日期為在建中（「在建工程」）及計劃於2020年落成。據 貴集團所告知，於落成後，在建工程將包括一個規劃建築面積約5,054.14平方米的倉庫。</p> <p data-bbox="491 985 874 1051">該物業的土地使用權已獲授年期於2059年8月24日屆滿。</p>	於估值日期，該物業部分由 貴集團佔用，作工業用途，及該物業的餘下部分在建設中。	人民幣909,480,000元 (貴集團應佔75.95% 權益： 人民幣690,750,060元)

附註：

1. 根據兩份房產證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬予中糧佳悅(天津)有限公司(「佳悅天津」)，由 貴公司擁有75.95%權益的附屬公司。上述證書的詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
津字(2017)濱海新區臨港經濟區不動產 權第1000041號	202,436.80	81,704.08	工業	2059年8月24日
津字(2017)濱海新區臨港經濟區不動產 權第1000341號	97,859.90	2,532.32	倉儲	2059年8月24日
		84,236.40		

2. 根據建設用地規劃許可證一津字(2017)濱海新區臨港經濟區第1000041號，一幅地盤面積約5,054.14平方米土地的規劃許可已授予佳悅天津。
3. 根據建築工程規劃許可證第2018保稅建證第5004號，約5,054.14平方米建築面積已獲批准建設。
4. 根據建築工程施工許可證一第121120201901250111號，建築規模約5,054.14平方米的該物業的建設工程已獲批准施工。
5. 據 貴集團告知，該物業的在建工程總建築成本估計約為人民幣10,388,600元，其中約人民幣6,390,000元於截至估值日期止已支付。
6. 該物業(猶如於估值日期已完工)的在建工程市場價值估計為人民幣19,180,000元(相等於人民幣14,567,210元， 貴集團應佔75.95%權益)。
7. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。佳悅天津有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 該物業構築物的業權乃清晰及完整，佳悅天津可將該構築物連同該物業一併處置；及
 - iii. 該在建工程已完全辦妥所有相關的正式手續及佳悅天津於進行施工方面並無法律障礙。

8. 就本報告而言，該物業根據持有的用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市場價值如下：

類別	於2019年 11月30日 現況下的 市場價值	貴集團應佔權益	於2019年 11月30日 貴集團應佔 市場價值
第一類－ 貴集團持有供業主佔用的物業	人民幣 894,250,000元	75.95%	人民幣 679,182,875元
第三類－ 貴集團持有發展中物業	人民幣 15,230,000元	75.95%	人民幣 11,567,185元
	人民幣 909,480,000元		人民幣 690,750,060元

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
2.	中國 江蘇省 泰興市 濱江鎮北路3號 的工業園	該物業包括多幢樓宇及若干配套構築物，總建築面積約為15,239.36平方米，於2004年後落成，及建於一幅地盤面積約131,930.67平方米的土地上。 該物業位於泰興市濱江鎮。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。 該物業的土地使用權已獲授年期於2052年9月4日屆滿。	於估值日期，該物業由貴集團估用，作工業用途。	人民幣79,290,000元 (貴集團應佔100% 權益： 人民幣79,290,000元)

附註：

1. 根據日期為2002年4月10日的國有土地使用權證－泰國用(2005)第443332號，一幅地盤面積約131,930.67平方米土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司明發國際油脂化工(泰興)有限公司(「明發國際」)，年期於2052年9月4日屆滿，作工業用途。
2. 根據房產證－泰房權證濱江字第443332號，該物業總建築面積約15,239.36平方米的房屋所有權已歸屬予明發國際，作工業用途。
3. 根據房產證，該物業的總建築面積為20,614.07平方米。然而，該物業部分於估值日期已拆除。建築面積15,239.36平方米的餘下物業已計入吾等的估值中。
4. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。明發國際有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 該物業的房屋所有權的業權乃清晰及完整。明發國際有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；及
 - iii. 該物業的構築物的業權乃清晰及完整，明發國際可將該構築物連同該物業一併處置。
5. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類－ 貴集團於中國持有供業主估用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
3.	中國 江蘇省 蘇州市 張家港市 金港鎮自由貿易區 南京路 的工業園	該物業包括於2011年落成的多幢樓宇及若干配套構築物。 周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。 據 貴集團告知，該物業的樓宇及若干配套構築物總建築面積約27,752.65平方米，乃於未獲得有關建設許可證及業權文件情況下建成。	於估值日期，該物業由 貴集團佔用，作生產及其他配套用途。	無商業價值 (請參閱附註2)

附註：

1. 土地使用權及房屋所有權並無授予張家港中糧東海倉儲有限公司(「中糧東海倉儲」)，由 貴公司擁有38.74%權益的附屬公司。
2. 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約27,752.65平方米的樓宇及構築物任何商業價值，該等樓宇乃於未獲得有關施工許可證及業權文件情況下建成。為供 閣下參考，於估值日期，該等樓宇的折舊重置成本為人民幣97,734,000元(相當於人民幣37,862,152元， 貴集團應佔38.74%權益)。
3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 中糧東海倉儲並未就總建築面積約為27,752.65平方米的若干樓宇取得相關國有土地使用權證及房產權。
4. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類— 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
4.	中國 新疆維吾爾族 自治區 沙灣縣 烏魯木齊西路 西公園路1-21號的 工業園	<p>該物業包括多幢樓宇及若干配套構築物，總建築面積約為14,452.65平方米，於1987年至1995年期間落成，以及建於一幅地盤面積約118,718.91平方米的土地上。</p> <p>該物業位於新疆沙灣縣。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。</p> <p>據 貴集團告知，除上述樓宇外，亦有若干樓宇及若干配套構築物，總建築面積約252.96平方米，乃於未獲得有關建設許可證及業權文件情況下建成。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授年期於2054年6月30日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用，作工業用途。	<p>人民幣43,440,000元</p> <p>(貴集團應佔38.65%權益： 人民幣16,789,560元) (請參閱附註3)</p>

附註：

- 根據日期為2004年6月30日的國有土地使用權證—沙國用(2006)第000003759號，一幅地盤面積約118,718.91平方米土地的土地使用權已授予中糧天海糧油工業(沙灣)有限公司(「中糧天海糧油」)，由 貴公司擁有38.65%權益的附屬公司，年期於2054年6月30日屆滿，作工業用途。
- 根據多份房產證，該物業總建築面積約14,452.65平方米的房屋所有權已歸屬予中糧天海糧油，作工業用途。上述證書的詳情如下：

	證書編號	建築面積 (平方米)	用途	土地使用權年期
1.	新(2016)沙灣縣不動產權0000144號	796.62	工業／其他	2004年6月30日至 2054年6月30日
2.	新(2016)沙灣縣不動產權0000145號	1,916.31	工業／其他	2004年6月30日至 2054年6月30日
3.	新(2016)沙灣縣不動產權0000146號	700.89	工業／其他	2004年6月30日至 2054年6月30日
4.	新(2016)沙灣縣不動產權0000147號	1,041.35	工業／其他	2004年6月30日至 2054年6月30日

	證書編號	建築面積 (平方米)	用途	土地使用權年期
5	新(2016)沙灣縣不動產權0000148號	411.70	工業／其他	2004年6月30日至 2054年6月30日
6	新(2016)沙灣縣不動產權0000149號	2,369.85	工業／其他	2004年6月30日至 2054年6月30日
7	新(2016)沙灣縣不動產權0000150號	133.28	工業／其他	2004年6月30日至 2054年6月30日
8	新(2016)沙灣縣不動產權0000151號	475.15	工業／其他	2004年6月30日至 2054年6月30日
9	新(2016)沙灣縣不動產權0000152號	754.95	工業／其他	2004年6月30日至 2054年6月30日
10	新(2016)沙灣縣不動產權0000153號	1,003.03	工業／其他	2004年6月30日至 2054年6月30日
11	新(2016)沙灣縣不動產權0000154號	130.34	工業／其他	2004年6月30日至 2054年6月30日
12	新(2016)沙灣縣不動產權0000155號	772.45	工業／其他	2004年6月30日至 2054年6月30日
13	新(2016)沙灣縣不動產權0000156號	34.50	工業／其他	2004年6月30日至 2054年6月30日
14	新(2016)沙灣縣不動產權0000157號	651.47	工業／其他	2004年6月30日至 2054年6月30日
15	新(2016)沙灣縣不動產權0000158號	641.44	工業／其他	2004年6月30日至 2054年6月30日
16	新(2016)沙灣縣不動產權0000159號	111.72	工業／其他	2004年6月30日至 2054年6月30日
17	新(2016)沙灣縣不動產權0000160號	252.96	工業／其他	2004年6月30日至 2054年6月30日
18	新(2016)沙灣縣不動產權0000161號	88.29	工業／其他	2004年6月30日至 2054年6月30日
19	新(2016)沙灣縣不動產權0000162號	2,126.87	工業／其他	2004年6月30日至 2054年6月30日
20	新(2016)沙灣縣不動產權0000163號	39.48	工業／其他	2004年6月30日至 2054年6月30日

3. 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約252.96平方米的樓宇任何商業價值，該等樓宇乃於未獲得有關施工許可證及業權文件情況下建成。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇的折舊重置成本為人民幣1,050,000元（相當於人民幣405,825元；貴集團應佔38.65%權益）。

4. 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有（其中包括）以下資料：

- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧天海糧油有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
- ii. 中糧天海糧油並未就總建築面積約為252.96平方米的若干樓宇取得相關房產證；及
- iii. 該物業構築物的業權乃清晰及完整，中糧天海糧油可將該構築物連同該物業一併處置。

5. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
5.	中國 新疆維吾爾族 自治區 烏魯木齊市 和平北路13號 聚天大廈1棟 22層E室及 23層F室	該物業包括於2003年落成的聚天大廈22樓及23樓的兩個住宅單位。 該物業位於烏魯木齊和平北路。周圍區域建有不同樓齡及高度的工業區及住宅區。 該物業的總建築面積約為219.14平方米。 該物業的土地使用權已獲授年期於2076年7月9日屆滿。	於估值日期，該物業由 貴集團估用，作住宅用途。	人民幣1,830,000元 (貴集團應佔89.09% 權益： 人民幣1,630,347元)

附註：

- 根據兩份房產證，該物業總建築面積約219.14平方米的房屋所有權已歸屬予中糧塔原紅花(新疆)有限公司(「塔原紅花(新疆)」)，由 貴公司擁有89.09%權益的附屬公司，年期於2076年7月9日屆滿，作住宅用途。上述證書的詳情如下：

	證書編號	建築面積 (平方米)	用途	頒發日期
1	房權證烏市天山區字第2006059670號	109.57	住宅	2006年7月10日
2	房權證烏市天山區字第2006059681號	109.57	住宅	2006年7月10日

- 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。塔原紅花(新疆)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
 - 塔原紅花(新疆)並未就該物業取得有關國有土地使用權證。
- 在對該物業估值時，吾等已參考具有與該物業可資比較特點的可資比較物業的各類銷售數據。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣7,000元至8,000元。於作出適當調整以反映物業與可資比較物業之間的差異，包括大小、位置、樓層差異、質量及其他特徵後，吾等假設的單位費率與相關可資比較物業一致。

4. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類－ 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
6.	中國 新疆維吾爾族 自治區 塔城地區 遼陽工業園裡的 工業園及辦公室	<p>該物業包括額敏縣於2016年落成的多幢樓宇，總建築面積約為8,815.75平方米及若干配套構築物，連同地盤面積約為78,000.00平方米，以位於塔城市飲馬巷總建築面積為21.00平方米的辦公室。</p> <p>該物業位於遼陽工業園。周圍區域為一個工業園及以不同樓齡及高度的工業樓為主。</p> <p>據 貴集團告知，上述樓宇及構築物的建造暫未獲得相關的建築許可證和業權文件。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授年期於2063年4月1日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業由 貴集團佔用，作工業用途。</p>	<p>人民幣14,690,000元</p> <p>(貴集團應佔89.09%權益： 人民幣13,087,321元) (請參閱附註2及3)</p>

附註：

- 根據國有土地使用權證－額證國用(2011)第197號，該物業地盤面積約為78,000.00平方米的土地使用權已授予中糧塔原紅花(新疆)有限公司(「塔原紅花(新疆)」)，由 貴公司擁有89.09%權益的附屬公司，年期於2063年4月1日屆滿，作工業用途。
- 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約8,815.75平方米的工業大廈任何商業價值，該等工業大廈乃於未獲得有關建設許可證及業權文件的情況下建成。為供 閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣24,840,000元(相等於人民幣22,129,956元， 貴集團應佔89.09%權益)。
- 於估值過程中，吾等並無賦予之辦公單位任何商業價值，其並無獲得土地使用權及房產證。為供 閣下參考，倘 貴集團已獲得有關單位的土地使用權及房產證，則辦公單位於估值日期的市場價值將為人民幣168,000元(相等於人民幣149,671元， 貴集團應佔89.09%權益)。

4. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 附註1所述該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。塔原紅花(新疆)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 塔原紅花(新疆)並未就總建築面積約8,836.75平方米的若干樓宇取得相關房產證；及
 - iii. 該物業構築物的業權乃清晰及完整，塔原紅花(新疆)可將該構築物連同該物業一併處置。
5. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類－ 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
7.	中國 新疆維吾爾族 自治區 昌吉市火車站 亞歐現代物流園的 工業園	<p>該物業包括多幢樓宇及若干配套構築物，總建築面積約為36,866.20平方米，於2013年至2019年期間落成，及建於一幅地盤面積約346,668.40平方米的土地上。</p> <p>該物業位於昌吉亞歐現代物流園。周圍區域為一個工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。</p> <p>據 貴集團告知，上述樓宇及構築物的建造暫未獲得相關的建築許可證和業權文件。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授年期於2062年7月18日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用，作工業用途。	<p>人民幣125,440,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣125,440,000元)</p> <p>(請參閱附註2)</p>

附註：

- 根據國有土地使用權證—昌市國用(2012)第20120472號，一幅地盤面積約346,668.40平方米土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司中糧(昌吉)糧油工業有限公司(「中糧(昌吉)糧油工業」)，年期於2062年7月18日屆滿，作工業用途。
- 吾等並無賦予總建築面積約為36,866.20平方米的樓宇任何商業價值，該等樓宇乃於並無獲得有關施工許可證及業權文件情況下建成。為供 閣下參考，於估值日期，該等樓宇的折舊重置成本為人民幣121,022,000元(相當於人民幣121,022,000元， 貴集團應佔100%權益)。

3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧(昌吉)糧油工業有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 中糧(昌吉)糧油工業並未就建築面積約為36,866.20平方米的若干樓宇取得相關房產證；及
 - iii. 該物業構築物的業權乃清晰及完整，中糧(昌吉)糧油工業可將該構築物連同該物業一併處置。
4. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類－ 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
8.	中國 山東省 日照市 嵐山區 童海路以東，嵐山 港以北的工業園	<p>該物業包括多幢樓宇及若干配套構築物，總建築面積約為54,077.61平方米，於1992年至2014年期間落成，以及建於四幅地盤面積約為151,236.19平方米的土地上。</p> <p>該物業位於日照童海路。周圍區域為一個工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。</p> <p>據 貴集團所告知，除上述樓宇外，亦有一個碼頭乃於未獲得有關業權文件的情況下建成。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授年期分別於2052年7月29日、2054年1月26日、2054年5月29日及2060年5月31日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團估用，作工業用途。	<p>人民幣283,830,000元</p> <p>(貴集團應佔72.85%權益： 人民幣206,770,155元) (請參閱附註4)</p>

附註：

- 根據國有土地使用權證，該幅地塊總地盤面積約為151,236.19平方米的土地使用權已授予中糧黃海糧油工業(山東)有限公司(「黃海糧油工業(山東)」)，為 貴公司擁有72.85%權益的附屬公司。上述證書的詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
1 日嵐國用(2001)字第005號	84,300.00	工業	2054年1月26日
2 日嵐國用(2014)字第000994號	43,820.60	工業	2052年7月29日
3 日嵐國用(2014)字第000992號	21,584.00	工業	2054年5月29日
4 日嵐國用(2010)字第1174號	1,531.59	倉庫	2060年5月31日

2. 根據五份房產證，總建築面積約為54,485.79平方米的該物業房屋所有權已歸屬予黃海糧油工業(山東)。該等證書的詳情如下：

	證書編號	建築面積 (平方米)	用途	頒發日期
1	日房權證市字第LS20121009004號	10,853.45	工業	2012年11月9日
2	日房權證市字第20121008005號	8,296.81	工業	2012年11月9日
3	日房權證市字第20121016002號	22,521.47	工業	2012年11月15日
4	日房權證市字第LS20121009003號	5,969.79	工業	2012年11月9日
5	日房權證市字第LS20150806005號	6,844.27	工業	2012年9月7日

3. 根據房產證，該物業的總建築面積為54,485.79平方米。然而，該物業部分於估值日期已拆除。總建築面積為54,077.61平方米的餘下物業已計入吾等的估值中。

4. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：

- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。黃海糧油工業(山東)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
- ii. 該物業房屋所有權的業權乃清晰及完整。黃海糧油工業(山東)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；及
- iii. 該物業構築物的業權乃清晰及完整，黃海糧油工業(山東)可將該構築物連同該物業一併處置。

5. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類－ 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
9.	中國 山東省 日照市 教授花園023棟 1單元401及501室	該物業包括兩個於2005年落成的教授花園的住宅單位。 該物業位於教授花園。周圍區域包括不同樓齡及高度的住宅樓及工業樓。 該物業的總建築面積約為452.07平方米。 該物業的土地使用權已獲授年期於2072年7月6日屆滿。	於估值日期，該物業由 貴集團估用，作住宅用途。	人民幣3,620,000元 (貴集團應佔72.85% 權益： 人民幣2,637,170元)

附註：

- 根據兩份國有土地使用權證，該幅土地總地盤面積約為4,101.11平方米的土地使用權已授予中糧黃海糧油工業(山東)有限公司(「黃海糧油工業(山東)」)，為 貴公司擁有72.85%權益的附屬公司。上述證書的詳情如下：

單位 編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
1	日嵐國用(2008)字第141號	2,399.03	住宅	2072年7月6日
2	日嵐國用(2008)字第142號	1,702.08	住宅	2072年7月6日

- 根據兩份房產證，該物業總建築面積約為452.07平方米的房屋所有權已歸屬予黃海糧油工業(山東)。上述證書的詳情如下：

單位 編號	證書編號	建築面積 (平方米)	用途	頒發日期
1	日房權證市字第20060629008號	173.33	住宅	2006年6月29日
2	日房權證市字第20060629007號	278.74	住宅	2006年6月29日

3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。黃海糧油工業(山東)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
 - ii. 該物業房屋所有權的業權乃清晰及完整。黃海糧油工業(山東)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權。
4. 在對該物業估值時，吾等已參考具有與該物業可資比較特點的可資比較物業的各類銷售數據。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣8,000元至8,500元。於作出適當調整以反映物業與可資比較物業之間的差異，包括大小、位置、樓層差異、質量及其他特徵後，吾等假設的單位費率與相關可資比較物業一致。
5. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類－ 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
10.	中國 山東省 日照市 嵐山區 竹雲山莊 中央東路北，萬斛 路東側的多個 住宅單位	該物業包括多個住宅單位，總建築面積約為12,583.76平方米，於2005年及2008年落成。 周圍區域包括不同樓齡及高度的住宅樓及工業樓。 該物業的土地使用權已獲授年期於2072年7月6日屆滿。	於估值日期，該物業由 貴集團估用，作住宅用途。	人民幣62,920,000元 (貴集團應佔72.85% 權益： 人民幣45,837,220元)

附註：

- 根據三份國有土地使用權證，該物業總地盤面積約為6,114.90平方米的土地使用權已授予中糧黃海糧油工業(山東)有限公司(「黃海糧油工業(山東)」)，為 貴公司擁有72.85%權益的附屬公司。上述證書的詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
1 日嵐國用(2008)第140號	2,013.79	住宅	2072年7月6日
2 日嵐國用(2008)第141號	2,399.03	住宅	2072年7月6日
3 日嵐國用(2008)第142號	1,702.08	住宅	2072年7月6日

- 根據多份房產證，該物業總建築面積約為12,583.76平方米的房屋所有權已歸屬予黃海糧油工業(山東)。上述證書的詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	用途	頒發日期
1 日房權證市字第LS20121010006號	10,975.38	住宅	2012年11月15日
2 嵐房權證城區字第20090294號	113.73	住宅	2005年12月28日
3 嵐房權證城區字第20090295號	110.57	住宅	2005年12月28日
4 嵐房權證城區字第20090307號	131.99	住宅	2005年12月28日
5 嵐房權證城區字第20090304號	127.62	住宅	2005年12月28日
6 嵐房權證城區字第20090301號	132.13	住宅	2005年12月28日

證書編號	建築面積 (平方米)	用途	頒發日期
7	嵐房權證城區字第20090303號	住宅	2005年12月28日
8	嵐房權證城區字第20090297號	住宅	2005年12月28日
9	嵐房權證城區字第20090302號	住宅	2005年12月28日
10	嵐房權證城區字第20090298號	住宅	2005年12月28日
11	嵐房權證城區字第20090300號	住宅	2005年12月28日
12	嵐房權證城區字第20090296號	住宅	2005年12月28日
13	嵐房權證城區字第20090305號	住宅	2005年12月28日
14	嵐房權證城區字第20090299號	住宅	2005年12月28日

3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。黃海糧油工業(山東)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
 - ii. 該物業房屋所有權的業權乃清晰及完整。黃海糧油工業(山東)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權。
4. 在對該物業估值時，吾等已參考具有與該物業可資比較特點的可資比較物業的各類銷售數據。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣5,000元至5,500元。於作出適當調整以反映物業與可資比較物業之間的差異，包括大小、位置、樓層差異、質量及其他特徵後，吾等假設的單位費率與相關可資比較物業一致。
5. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類— 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
11.	中國 山東省 荷澤市 牡丹區 長江東路7058號 的工業園	該物業包括多幢樓宇及若干配套構築物，總建築面積約為77,519.92平方米，於2005年及2011年落成，以及建於一幅地盤面積約為265,841.00平方米的土地上。 周圍區域為一個工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。 該物業的土地使用權已獲授年期於2053年8月8日屆滿。	於估值日期，該物業由貴集團估用，作工業用途。	人民幣132,560,000元 (貴集團應佔70%權益： 人民幣92,792,000元)

附註：

- 根據國有土地使用權證荷國用(2004)第13402號，該物業總地盤面積約為265,841.00平方米的土地使用權已授予中糧艾地盟糧油工業(荷澤)有限公司(「中糧艾地盟」)，由貴公司擁有70%權益的附屬公司，年期於2053年8月8日屆滿，作工業用途。
- 根據房產證，該物業總建築面積為77,519.92平方米的房屋所有權已歸屬予中糧艾地盟。上述證書的詳情如下：

	證書編號	建築面積 (平方米)	用途	頒發日期
1	房權證魯荷市字第031561號	26,195.49	工業	2005年12月28日
2	房權證魯荷市字第031562號	5,739.86	工業	2005年12月28日
3	房權證魯荷市字第031563號	7,833.14	工業	2005年12月28日
4	房權證魯荷市字第031564號	15,763.96	工業	2005年12月28日
5	房權證魯荷市字第031565號	11,381.46	工業	2005年12月28日
6	房權證魯荷市字第031566號	10,257.15	工業	2005年12月28日
7	荷房權證市直字第031570號	116.47	住宅	2005年4月25日
8	荷房權證市直字第037671號	113.68	住宅	2005年4月25日
9	荷房權證市直字第037672號	118.71	住宅	2005年4月25日

3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧艾地盟有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 該物業房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧艾地盟有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；及
 - iii. 該物業構築物的業權乃清晰及完整，中糧艾地盟可將該構築物連同該物業一併處置。
4. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類－ 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
12.	中國 山東省 臨沂市 費縣 站北路1號 的工業園	<p>該物業部分包括多幢總建築面積約52,480.87平方米的樓宇及若干配套構築物，建於一幅地盤面積約152,582.51平方米的土地上。</p> <p>周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓宇為主。</p>	<p>於估值日期，該物業部分由貴集團佔用，作工業用途，及該物業的餘下部分在建設中。</p>	<p>人民幣89,320,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣89,320,000元) (請參閱附註3)</p>
		<p>據 貴集團所告知，除上述樓宇外，亦有若干的總建築面積約4,092.55平方米樓宇及部分配套構築物，該等樓宇及配套構築物乃於未獲得有關建設許可證及業權文件情況下建成。</p>		
		<p>於估值日期，該物業的餘下部分在建設中(「在建工程」)及計劃於2020年落成。據 貴集團所告知，於落成後，在建工程將包括規劃建築面積約為162,798.73平方米的倉庫。</p>		
		<p>據 貴集團所告知，在建工程乃於暫未獲得相關的建築許可證和業權文件的情況下建成。</p>		
		<p>該物業的土地使用權已獲授年期於2055年4月18日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據兩份房產證，該物業總地盤面積約152,582.51平方米及總建築面積52,750.81平方米的土地使用權及房屋所有權已分別歸屬予 貴公司全資附屬公司費縣中糧油脂工業有限公司(「費縣中糧」)，年期於2055年4月18日屆滿。上述證書的詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
1 魯(2018)費縣不動產權第0000409號	15,006.51	3,095.03	住宅/其他	2055年4月18日
2 魯(2018)費縣不動產權第0001134號	137,576.00	49,655.78	工業/辦公/其他	2055年4月18日

2. 根據兩份房產證，該物業的總建築面積為52,750.81平方米。然而，該物業部分於估值日期已拆除。總建築面積約52,480.87平方米的餘下物業已計入吾等的估值中。
3. 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約4,092.55平方米的樓宇任何商業價值，該等樓宇乃於未獲得有關建設許可證及業權文件的情況下建成。為供 閣下參考，於估值日期，該等樓宇的折舊重置成本為人民幣2,856,000元(相等於人民幣2,865,000元， 貴集團應佔100%權益)。
4. 據 貴集團告知，該物業在建工程的總建築成本估計約為人民幣2,720,000元，其中約人民幣2,720,000元於截至估值日期止已支付。
5. 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約162,798.73平方米的在建工程任何商業價值，該在建工程乃於未獲得有關建設許可證及業權文件的情況下建成。為供 閣下參考，於估值日期，該在建工程的折舊重置成本為人民幣2,720,000元(相等於人民幣2,720,000元， 貴集團應佔100%權益)。
6. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。費縣中糧有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 費縣中糧並未就建築面積約為4,092.55平方米的若干樓宇取得相關房產證；
 - iii. 該物業構築物的業權乃清晰及完整，費縣中糧可將該構築物連同該物業一併處置；及
 - iv. 費縣中糧並未就建築部分取得所有有關建築許可證。

7. 就本報告而言，該物業根據持有的用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市場價值如下：

類別	於2019年 11月30日 現況下的 市場價值	貴集團 應佔權益	於2019年 11月30日 貴集團應佔 市場價值
第一類－ 貴集團持有供業主佔用的 物業	人民幣89,320,000元	100%	人民幣89,320,000元
第三類－ 貴集團持有發展中物業	無商業價值	100%	無商業價值
	<u>人民幣89,320,000元</u>		<u>人民幣89,320,000元</u>

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
13.	中國 山東省 龍口市 新港路39號以北 的工業園	<p>該物業包括多幢總建築面積約32,763.50平方米的樓宇及若干配套構築物，於1997年至2017年期間落成及建於兩幅總地盤面積約86,242.00平方米的土地上。</p> <p>周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓宇為主。</p> <p>據 貴集團所告知，除上述樓宇外，亦有若干總建築面積約3,016.13平方米的樓宇及部分配套構築物，該等樓宇及配套構築物乃於未獲得有關建設許可證及業權文件情況下建成。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授年期於2045年4月27日及2044年3月9日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用，作工業用途。	<p>人民幣90,010,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣90,010,000元) (請參閱附註4)</p>

附註：

- 根據兩份國有土地使用權證，該物業一幅地盤面積約86,242.00平方米土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司龍口新龍食油有限公司(「龍口新龍食油」)。上述證書的詳情如下：

	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
1	96-0144	66,639.00	油品生產	2045年4月27日
2	2001-0692	19,603.00	倉庫	2044年3月9日

2. 根據多份房產證，該物業總建築面積約42,420.30平方米的房屋所有權已歸屬予龍口新龍食油，上述證書的詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	用途	頒發日期	
1	龍房權證龍口字第GC1047號	87.10	住宅	2006年9月26日
2	龍房權證龍口字第GC1049號	87.10	住宅	2006年9月26日
3	龍房權證龍口字第GC0037-3號	4,127.94	工業／其他	1999年8月27日
4	龍房權證龍口字第GC1197號	2,164.18	辦公室	2008年8月12日
5	龍房權證龍口字第GC0037-5號	10,055.65	工業／其他	1999年8月27日
6	龍房權證龍口字第GC0037-6號	8,852.97	工業	1999年12月3日
7	龍房權證龍口字第GC0037-2號	2,529.50	工業	1999年8月27日
8	龍房權證龍口字第GC0037-4號	4,180.98	工業	1999年8月27日
9	龍房權證龍口字第GC0037-9號	3,103.29	工業	2004年6月10日
10	龍房權證龍口字第GC0037-8號	486.17	工業	2004年6月10日
11	龍房權證龍口字第GC0037-10號	2,679.55	工業	2004年6月10日
12	龍房權證龍口字第GC0037-7號	1,885.74	工業	2004年6月10日
13	龍房權證龍口字第GC0097號	100.73	住宅	2006年9月26日
14	龍房權證龍口字第GC0037-1號	2,079.40	工業	1999年8月27日

3. 根據房產證，該物業的總建築面積為42,420.30平方米。然而，該物業部分於估值日期已拆除。建築面積約32,763.50平方米的餘下物業已計入吾等的估值中。
4. 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約3,016.13平方米的樓宇任何商業價值，該等樓宇乃於未獲得有關施工許可證及業權文件情況下建成。為供閣下參考，該等樓宇於估值日期的折舊重置成本為人民幣5,093,000元(相當於人民幣5,090,000元，貴集團應佔100%權益)。
5. 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。龍口新龍食油有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 龍口新龍食油並未就建築面積約為3,016.13平方米的若干樓宇取得相關房產證；及
 - iii. 該物業構築物的業權乃清晰及完整，龍口新龍食油可將該構築物連同該物業一併處置。
6. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第一類—貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
14.	中國 廣西省 欽州市 欽州港 勒溝作業區 的工業園	<p>該物業部分包括多幢總建築面積約29,761.13平方米的樓宇及部分配套構築物，建於一幅總地盤面積約105,040.50平方米的土地上。</p> <p>該物業位欽州勒溝作業區。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓宇為主。</p>	<p>於估值日期，該物業部分由貴集團佔用，作工業用途，及該物業的餘下部分在建設中。</p>	<p>人民幣128,080,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣128,080,000元)</p> <p>(請參閱附註3)</p>
		<p>據 貴集團所告知，除上述樓宇外，亦有若干總建築面積約1,146.16平方米的樓宇及部分配套構築物，該等樓宇及配套構築物乃於未獲得有關建設許可證及業權文件情況下建成。</p>		
		<p>於估值日期，該物業的餘下部分在建設中(「在建工程」)及計劃於2020年落成。據 貴集團所告知，於落成後，在建工程將包括規劃建築面積約為12,700.00平方米的倉庫。</p>		
		<p>據 貴集團所告知，在建工程的乃於暫未獲得相關的建築許可證和業權文件的情況下建成。</p>		
		<p>該物業的土地使用權已獲授年期於2054年3月23日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據國有土地使用權證—欽國用(2004)字第D012號，一幅地盤面積約105,040.50平方米土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司欽州大洋糧油有限公司(「欽州大洋糧油」)，年期於2054年3月23日屆滿，作工業用途。
2. 根據多份房產證，該物業總建築面積約29,761.63平方米的所有權連同相應土地使用權已授予欽州大洋糧油有限公司。上述證書的詳情如下：

	證書編號	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
1	桂(2018)欽州市不動產權第0013725號	105,040.50	1,952.04	工業	2054年3月23日
2	桂(2018)欽州市不動產權第0015110號	105,040.50	2,805.24	工業	2054年3月23日
3	桂(2018)欽州市不動產權第0015116號	105,040.50	650.10	工業	2054年3月23日
4	桂(2018)欽州市不動產權第0015112號	105,040.50	901.80	工業	2054年3月23日
5	桂(2018)欽州市不動產權第0015120號	105,040.50	263.67	工業	2054年3月23日
6	桂(2018)欽州市不動產權第0015118號	105,040.50	939.77	工業	2054年3月23日
7	桂(2018)欽州市不動產權第0015122號	105,040.50	40.59	工業	2054年3月23日
8	桂(2018)欽州市不動產權第0015113號	105,040.50	62.00	工業	2054年3月23日
9	桂(2018)欽州市不動產權第0015109號	105,040.50	17,786.01	工業	2054年3月23日
10	桂(2018)欽州市不動產權第0015119號	105,040.50	478.93	工業	2054年3月23日
11	桂(2018)欽州市不動產權第0015117號	105,040.50	25.41	工業	2054年3月23日
12	桂(2018)欽州市不動產權第0015123號	105,040.50	10.24	工業	2054年3月23日
13	桂(2018)欽州市不動產權第0015139號	105,040.50	2,086.08	工業	2054年3月23日
14	桂(2018)欽州市不動產權第0015121號	105,040.50	27.84	工業	2054年3月23日
15	桂(2018)欽州市不動產權第0015111號	105,040.50	908.36	工業	2054年3月23日
16	桂(2018)欽州市不動產權第0015114號	105,040.50	823.55	工業	2054年3月23日

3. 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約1,146.16平方米的樓宇任何商業價值，該等樓宇乃於未獲得有關施工許可證及業權文件情況下建成。為供閣下參考，該等樓宇於估值日期的折舊重置成本為人民幣2,518,000元(相當於人民幣2,158,000元，貴集團應佔100%權益)。
4. 據貴集團所告知，該物業在建工程的總建築成本估計約為人民幣4,470,000元，其中約人民幣2,935,000元於截至估值日期已支付。
5. 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約12,700.00平方米的在建工程任何商業價值，該在建工程乃於未獲得有關建設許可證及業權文件的情況下興建。為供閣下參考，於估值日期，該在建工程的折舊重置成本為人民幣2,935,000元(相等於人民幣2,935,000元，貴集團應佔100%權益)。
6. 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。欽州大洋糧油有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 欽州大洋糧油並未就建築面積約為1,146.16平方米的若干樓宇取得相關房產證；
 - iii. 該物業構築物的業權乃清晰及完整，欽州大洋糧油可將該構築物連同該物業一併處置；及
 - iv. 欽州大洋糧油並未就在建部分取得所有有關建築許可證。
7. 就本報告而言，該物業根據持有的用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市場價值如下：

類別	於2019年 11月30日 現況下的 市場價值	貴集團 應佔權益	於2019年 11月30日 貴集團應佔 市場價值
第一類－ 貴集團持有供業主佔用的物業	人民幣128,080,000元	100%	人民幣128,080,000元
第三類－ 貴集團持有發展中物業	無商業價值	100%	無商業價值
	<u>人民幣128,080,000元</u>		<u>人民幣128,080,000元</u>

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
15.	中國 廣東省 廣州市 普暉九街5號402房 及普暉十一街17號 205房	該物業包括兩個於2002年落成的住宅單位。 周圍區域包括不同樓齡及高度的住宅及工業樓宇綜合體。 該物業總建築面積為105.44平方米。 該物業的土地使用權已獲授年期於2059年7月6日屆滿。	於估值日期，該物業由貴集團佔用，作住宅用途。	人民幣1,370,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣1,370,000元)

附註：

- 根據兩份房產證，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬予貴公司全資附屬公司中糧新沙糧油工業(東莞)有限公司(「中糧新沙糧油工業(東莞)」)。上述證書的詳情如下：

	證書編號	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途	頒發日期
1	粵房地權證穗字第0510001761號	813.50	53.77	住宅	2009年7月6日
2	粵房地權證穗字第0510001870號	3,467.00	51.67	住宅	2009年6月29日

- 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 該物業房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧新沙糧油工業(東莞)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權。
- 在對該物業進行估值時，吾等已參考具有與該物業可資比較特點的可資比較物業的各類銷售數據。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣13,000元至15,000元。於作出適當調整以反映該物業與可資比較物業之間的差異，包括大小、位置、樓層差異、質量及其他特徵後，吾等假設的單位費率與相關可資比較物業一致。
- 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第一類—貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
16.	中國 廣東省 東莞市 麻涌鎮 東盛新城 名翠苑 6#C401房	該物業包括一項於2009年落成的住宅單位。 周圍區域為以不同樓齡及高度的住宅及工業樓宇綜合體。 該物業建築面積約為90.28平方米。 該物業的土地使用權已獲授年期於2059年7月10日屆滿。	於估值日期，該物業由 貴集團估用，作住宅用途。	人民幣630,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣630,000元)

附註：

- 根據兩份房產證，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬予 貴公司全資附屬公司中糧新沙糧油工業(東莞)有限公司(「中糧新沙糧油工業(東莞)」)。上述證書的詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途	屆滿日期
粵房地權證莞字第0900039036號	39,335.00	90.28	住宅	2009年7月10日

- 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 該物業房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧新沙糧油工業(東莞)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權。
- 在對該物業進行估值時，吾等已參考具有與該物業可資比較特點的可資比較物業的各類銷售數據。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣6,000元至7,000元。於作出適當調整以反映該物業與可資比較物業之間的差異，包括大小、位置、樓層差異、質量及其他特徵後，吾等假設的單位費率與相關可資比較物業一致。
- 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第一類— 貴集團於中國持有供業主估用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
17.	中國 廣東省 廣州市 新塘鎮 白江村 新康花園 康樂苑B區 1號樓207房及506房	該物業包括兩個於2003年落成的住宅單位。 周圍區域包括不同樓齡及高度的住宅及工業樓宇綜合體。 該物業總建築面積約為179.10平方米。 該物業的土地使用權已獲授年期於2059年8月25日屆滿。	於估值日期，該物業由 貴集團估用，作住宅用途。	人民幣2,150,000元 (貴集團應佔100% 權益： 人民幣2,150,000元)

附註：

- 根據兩份房產證，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬予 貴公司全資附屬公司中糧新沙糧油工業(東莞)有限公司(「中糧新沙糧油工業(東莞)」)。上述證書的詳情如下：

單位 編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途	頒發日期
506房	粵房地權證增商字第704140號	987.51	89.55	住宅	2009年8月25日
207房	粵房地權證增商字第704138號	987.51	89.55	住宅	2009年8月25日

- 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 該物業房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧新沙糧油工業(東莞)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權。
- 在對該物業進行估值時，吾等已參考具有與該物業可資比較特點的可資比較物業的各類銷售數據。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣13,000元至15,000元。於作出適當調整以反映物業與可資比較物業之間的差異，包括大小、位置、樓層差異、質量及其他特徵後，吾等假設的單位費率與相關可資比較物業一致。
- 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第一類— 貴集團於中國有供業主估的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
18.	中國 廣東省 東莞市 麻涌鎮 麻二村的工業園	<p>該物業包括多幢總建築面積約22,970.77平方米的樓宇及部分配套構築物，於2002年至2011年落成及建於一幅總地盤面積約79,339.56平方米的土地上。</p> <p>該物業位於麻涌鎮麻二村。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓宇為主。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授年期於2052年5月31日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由貴集團估用，作工業用途。	<p>人民幣118,360,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣118,360,000元)</p>

附註：

- 根據四份國有土地使用權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬予貴公司全資附屬公司中糧新沙糧油工業(東莞)有限公司(「中糧新沙糧油工業(東莞)」)。上述證書的詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
東府國用(2001)第特520號	40,856.00	工業	2052年5月31日
東府國用(2003)第特450號	31,248.46	工業	2052年5月31日
東府國用(2005)第特1190號	5,773.90	工業	2052年5月31日
東府國用(2005)第特1191號	1,461.20	工業	2052年5月31日

2. 根據多份房產證，該物業的房屋所有權已歸屬予中糧新沙糧油工業(東莞)。上述證書的詳情如下：

	證書編號	建築面積 (平方米)	用途	頒發日期
1	粵房地莞證莞字第0900244628號	6,254.26	非住宅	2011年4月2日
2	粵房地莞證莞字第0900244630號	2,584.51	非住宅	2011年4月2日
3	粵房地莞證莞字第0900244626號	233.98	非住宅	2011年4月2日
4	粵房地莞證莞字第0900244623號	570.63	非住宅	2011年4月2日
5	粵房地莞證莞字第0900244625號	214.20	非住宅	2011年4月2日
6	粵房地莞證莞字第0900244627號	1,726.38	非住宅	2011年4月2日
7	粵房地莞證莞字第0900244629號	6,900.00	非住宅	2011年4月2日
8	粵房地莞證莞字第0900244624號	2,429.02	非住宅	2011年4月2日
9	粵房地莞證莞字第0900425665號	2,057.79	非住宅	2012年8月8日

3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：

- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧新沙糧油工業(東莞)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
- ii. 該物業房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧新沙糧油工業(東莞)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權。

4. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第一類— 貴集團於中國持有供作業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
19.	中國 廣東省 東莞市 麻涌鎮 東太村 信鴻熙岸花園多套 住宅單位	該物業包括多個於2015年落成信鴻熙岸 花園內的住宅單位。 周圍區域包括不同樓齡及高度的住宅及 工業樓宇綜合體。 該物業總建築面積約為1,440.42平方米。 該物業的土地使用權已獲授年期於2079 年12月23日屆滿。	於估值日期，該物業 由 貴集團估用，作住宅 用途。	人民幣20,250,000元 (貴集團應佔100% 權益： 人民幣20,250,000元

附註：

- 根據國有土地使用權證—東府國用(2010)第特94號，該物業的土地使用權已授予 貴公司之全資附屬公司中糧新沙糧油工業(東莞)有限公司(「中糧新沙糧油工業(東莞)」)，年期於2079年12月23日屆滿，作住宅用途。
- 根據多份房產證，該物業的房屋所有權已歸屬予中糧新沙糧油工業(東莞)。上述證書的詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
粵房地莞證莞字第0900818051號	94.98	住宅	2015年7月28日
粵房地莞證莞字第0900818052號	94.98	住宅	2015年7月28日
粵房地莞證莞字第0900818053號	94.98	住宅	2015年7月28日
粵房地莞證莞字第0900818054號	94.98	住宅	2015年7月28日
粵房地莞證莞字第0900818055號	94.98	住宅	2015年7月28日
粵房地莞證莞字第0900818056號	94.98	住宅	2015年7月28日
粵房地莞證莞字第0900818057號	94.98	住宅	2015年7月28日
粵房地莞證莞字第0900818058號	94.98	住宅	2015年7月28日
粵房地莞證莞字第0900818059號	94.98	住宅	2015年7月28日
粵房地莞證莞字第0900818060號	94.98	住宅	2015年7月28日

證書編號	建築面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
粵房地莞證莞字第0900818061號	94.98	住宅	2015年7月28日
粵房地莞證莞字第0900818062號	94.98	住宅	2015年7月28日
粵房地莞證莞字第0900818063號	150.33	住宅	2015年7月28日
粵房地莞證莞字第0900818064號	150.33	住宅	2015年7月28日

3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧新沙糧油工業(東莞)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權。
4. 在對該物業進行估值時，吾等已參考具有與該物業可資比較特點的可資比較物業的各類銷售數據。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣13,000元至15,000元。於作出適當調整以反映該物業與可資比較物業之間的差異，包括大小、位置、樓層差異、質量及其他特徵後，吾等假設的單位費率與相關可資比較物業一致。
5. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第一類— 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
20.	中國 廣東省 廣州市 增城區新塘鎮 東洲村 海關大街西 的工業園	該物業包括多幢總建築面積約為7,556.92平方米的樓宇及其他配套構築物，於1996年落成及建於兩幅總地盤面積約物47,753.00平方米的土地上。 周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓宇為主。 該物業的土地使用權已獲授年期於2046年9月10日及2045年11月30日屆滿。	於估值日期，該物業由 貴集團估用，作住宅用途。	人民幣37,280,000元 (貴集團應佔89.36%權益： 人民幣33,313,408)元

附註：

- 根據兩份國有土地使用權證，該物業總地盤面積約47,753.00平方米的土地使用權已授予中糧東洲糧油工業(廣州)有限公司(「東洲糧油工業(廣州)」，由 貴公司擁有89.36%權益的附屬公司)。上述證書的詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
1 增國用(1996)字第特010號	22,943.00	工業	2046年9月10日
2 增國用(1998)字第0027459號	24,810.00	碼頭	2045年11月30日

- 根據多份房產證，該物業總建築面積約7,556.92平方米的房屋所有權已歸屬予東洲糧油工業(廣州)。上述證書的詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	用途	頒發日期
1 粵房字第1643403號	563.76	非住宅	1998年1月13日
2 粵房字第1643404號	507.96	非住宅	1998年1月13日
3 粵房字第1643405號	1,410.00	非住宅	1998年1月13日
4 粵房字第4014777號	5,075.20	非住宅	1997年9月2日

3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。東洲糧油工業(廣州)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 該物業房屋所有權的業權乃清晰及完整。東洲糧油工業(廣州)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；及
 - iii. 該物業構築物的業權乃清晰及完整，東洲糧油工業(廣州)可將該構築物連同該物業一併處置。
4. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第一類— 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
21.	中國 湖北省 荊門市 鐘祥 新美香大道西150米 的工業園	<p>該物業包括於2009年及2010年落成的多幢樓宇及若干配套構築物。</p> <p>周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓宇為主。</p> <p>據 貴集團所告知，該物業的上述樓宇及若干配套構築物，總建築面積約33,719.00平方米，乃於未獲得有關建設許可證及業權文件情況下建成。</p> <p>該物業包括多個車間及配套設施。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用，作工業用途。	無商業價值 (請參閱附註2)

附註：

1. 土地使用權及房屋所有權尚未授予湖北中糧祥瑞糧油倉儲有限公司(「湖北祥瑞糧油倉儲」)，為 貴公司擁有67.94%權益的附屬公司。
2. 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約33,719.00平方米的樓宇任何商業價值，該等樓宇乃於未獲得有關施工許可證及業權文件情況下建成。為供 閣下參考，該等樓宇於估值日期的折舊重置成本為人民幣27,078,000元(相當於人民幣18,396,793元， 貴集團應佔67.94%權益)。
3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 湖北祥瑞糧油倉儲並未就建築面積約為33,719.00平方米的樓宇取得相關國有土地使用權證及房產證。
4. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第一類— 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
22.	中國 湖北省 黃岡市 黃州工業園 高新工業園區 中糧大道1號 的工業園	<p>該物業包括多幢建於兩幅總地盤面積約263,230.00平方米土地上的樓宇及若干配套構築物；總建築面積約100,959.000平方米，於2012年至2016年落成。</p> <p>該物業位於黃岡工業開發區內。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓宇為主。</p> <p>據 貴集團所告知，上述樓宇及構築物乃於未獲得有關建設許可證及業權文件情況下建成。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授年期於2061年7月12日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用，作工業用途。	<p>人民幣117,100,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣117,100,000元 (請參閱附註2)</p>

附註：

- 根據國有土地使用權證—黃岡國有(2011)第210000002號，該物業的總地盤面積為263,230.00平方米土地使用權已授予 貴公司之全資附屬公司中糧糧油工業(黃岡)有限公司(「中糧糧油工業(黃岡)」)，年期於2061年7月12日屆滿，作工業用途。
- 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約100,959.00平方米的樓宇任何商業價值，該等樓宇乃於未獲得有關施工許可證及業權文件情況下建成。為供 閣下參考，該等樓宇於估值日期的折舊重置成本為人民幣128,276,000元(相當於人民幣128,276,000元， 貴集團應佔100%權益)。

3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧糧油工業(黃岡)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 中糧糧油工業(黃岡)並未就建築面積約為100,959.00平方米的樓宇取得相關房產證；及
 - iii. 該物業構築物的業權乃清晰及完整，中糧糧油工業(黃岡)可將該構築物連同該物業一併處置。
4. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第一類－ 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
23.	中國 湖北省 荊州市 楊家廠鎮 青吉工業園區(中 糧)的工業園	<p>該物業部分包括總建築面積約73,191.25平方米的多幢樓宇及部分配套構築物，於2011年落成及建於一幅總地盤面積約239,525.17平方米的土地上。</p> <p>該物業位於荊州青吉工業園。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓宇為主。</p> <p>於估值日期，該物業的餘下部分在建設中(「在建工程」)及計劃於2019年12月落成。</p> <p>據 貴集團所知，在建工程乃於暫未獲得相關的建築許可證和業權文件的情況下建成。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授年期於2061年1月31日屆滿。</p>	於估值日期，該物業部分由 貴集團佔用，作工業用途，及該物業的餘下部分在建設中。	<p>人民幣195,570,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣195,570,000元)</p>

附註：

- 根據國有土地使用權證，該物業總地盤面積約239,525.17平方米之土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司中糧糧油工業(荊州)有限公司(「中糧糧油工業(荊州)」)，年期於2061年1月31日屆滿，作工業用途。
- 根據多份房產證，該物業總建築面積約73,191.25平方米的的房屋所有權已歸屬予中糧糧油工業(荊州)，作工業/其他用途。上述證書的詳情如下：

	證書編號	建築面積 (平方米)	用途	頒發日期
1	公安房權證楊字第20130635號	3,297.84	不明確	2013年1月31日
2	公安房權證楊字第20130636號	2,315.76	不明確	2013年1月31日

證書編號	建築面積 (平方米)	用途	頒發日期	
3	公安房權證楊字第20130630號	5,094.10	不明確	2013年1月31日
4	公安房權證楊字第20130628號	1,191.00	不明確	2013年1月31日
5	公安房權證楊字第20130633號	9,640.90	不明確	2013年1月31日
6	公安房權證楊字第20130626號	2,569.80	不明確	2013年1月31日
7	公安房權證楊字第20130623號	18,728.90	不明確	2013年1月31日
8	公安房權證楊字第20130631號	24,758.50	不明確	2013年1月31日
9	公安房權證楊字第20130624號	4,839.12	不明確	2013年1月31日
10	公安房權證楊字第20130625號	755.33	不明確	2013年1月31日

3. 據 貴集團告知，該物業在建工程的總建築成本估計約為人民幣3,980,000元，其中約人民幣3,584,000元於截至估值日期已支付。
4. 於估值過程中，吾等並無賦予在建工程任何商業價值，該在建工程乃於未獲得有關建設許可證及業權文件的情況下建成。為供 閣下參考，於估值日期，該在建工程的折舊重置成本為人民幣3,584,000元（相等於人民幣3,584,000元， 貴集團應佔100%權益）。
5. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有（其中包括）以下資料：
 - i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧糧油工業（荊州）有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 該物業的房屋所有權乃清晰及完整，中糧糧油工業（荊州）有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；
 - iii. 該物業構築物的業權乃清晰及完整，中糧糧油工業（荊州）可將該構築物連同該物業一併處置；及
 - iv. 中糧糧油工業（荊州）並未就在建部分取得所有有關建築許可證。

6. 就本報告而言，該物業根據持有的用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市場價值如下：

類別	於2019年 11月30日 現況下的 市場價值	貴集團 應佔權益	於2019年 11月30日 貴集團應佔 市場價值
第一類－ 貴集團持有供業主佔用的物業	人民幣195,570,000元	100%	人民幣195,570,000元
第三類－ 貴集團持有發展中物業	<u>無商業價值</u>	100%	<u>無商業價值</u>
	<u>人民幣195,570,000元</u>		<u>人民幣195,570,000元</u>

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
24.	中國 江西省 撫州市 南豐縣 富溪工業園區的 工業園	<p>該物業部分包括多幢總建築面積8,567.63平方米的樓宇及其他配套構築物，於2010年至2013年期間落成及建於一幅總地盤面積約88,146.44平方米的土地上。</p> <p>該物業位於撫州富溪工業園區。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓宇為主。</p>	<p>於估值日期，該物業部分由 貴集團佔用，作工業用途，及該物業的餘下部分在建設中。</p>	<p>人民幣37,670,000元</p> <p>(貴集團應佔51% 權益： 人民幣19,211,700元) (請參閱附註3)</p>
		<p>據 貴集團所告知，除上述樓宇外，亦有部分總建築面積約5,272.00平方米的樓宇及若干構築物，該等樓宇及構築物乃於未獲得有關建設許可證及業權文件情況下建成。</p>		
		<p>於估值日期，該物業的餘下部分在建設中(「在建工程」)及計劃於2020年落成。據 貴集團所告知，於落成後，在建工程將包括規劃建築面積約為409.08平方米的倉庫。</p>		
		<p>該物業的土地使用權已獲授年期分別於2061年1月9日及2065年12月19日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證，該物業總地盤面積約88,146.44平方米之土地使用權已授予江西隆昌生物能源科技有限公司（「江西隆昌生物科技」，由 貴公司擁有51%股權的附屬公司），上述證書的詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
1 豐國用(2011)第13001號	80,000.00	工業	2061年1月9日
2 贛(2017)南豐縣不動產權第00000160號	8,146.44	工業	2065年12月19日

2. 根據多份房產證，總建築面積約8,567.63平方米的該物業的房屋所有權已歸屬予江西隆昌生物科技。上述證書的詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	用途	頒發日期
1 南豐房權證琴城鎮字第201101083號	1,367.44	工業	2011年7月21日
2 南豐房權證琴城鎮字第201101084號	269.32	工業	2011年7月21日
3 南豐房權證琴城鎮字第201101082號	566.68	工業	2011年7月21日
4 南豐房權證琴城鎮字第201100929號	1,054.63	工業	2011年6月24日
5 南豐房權證琴城鎮字第201100930號	1,101.55	工業	2011年6月24日
6 南豐房權證琴城鎮字第201100931號	801.55	工業	2011年6月24日
7 南豐房權證琴城鎮字第201100932號	435.99	工業	2011年6月24日
8 南豐房權證琴城鎮字第201100933號	46.02	工業	2011年6月24日
9 南豐房權證琴城鎮字第201100934號	77.84	工業	2011年6月24日
10 南豐房權證琴城鎮字第201100935號	1,243.51	工業	2011年6月24日
11 南豐房權證琴城鎮字第201100936號	801.55	工業	2011年6月24日
12 南豐房權證琴城鎮字第201100937號	801.55	工業	2011年6月24日

3. 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約5,272.00平方米的樓宇任何商業價值，該等樓宇乃於未獲得有關施工許可證及業權文件情況下建成。為供 閣下參考，該等樓宇於估值日期的折舊重置成本為人民幣5,406,000元（相當於人民幣2,757,060元， 貴集團應佔51%權益）。
4. 根據建設用地規劃許可證－贛(2017)南豐縣不動產權第00000160號，江西隆昌生物科技獲准使用一幅地盤面積約409.80平方米的土地，作開發用途。

5. 根據建築工程規劃許可證第36102320150035號，江西隆昌生物科技獲准使用一幅地盤面積約409.80平方米的土地，作開發用途。
6. 根據建築工程動工許可證—第361023201604250101號，建築面積約409.80平方米的該物業的建設工程已獲批准動工。
7. 據 貴集團告知，該物業在建工程的總建築成本估計約為人民幣2,310,000元，其中約人民幣2,307,000元於截至估值日期已支付。
8. 該物業在建工程(猶如於估值日期已完工)的市場價值估計為人民幣3,100,000元(相當於人民幣1,581,000元， 貴集團應佔51%權益)。
9. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。江西隆昌生物科技有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 江西隆昌生物科技並未就總建築面積約5,272.00平方米的若干樓宇取得相關房屋所有權；
 - iii. 該物業構築物的業權乃清晰及完整。江西隆昌生物科技可將該構築物連同該物業一併處置；及
 - iv. 該物業的在建工程已完全辦妥所有相關的正式手續及江西隆昌生物科技於進行施工方面並無法律障礙。
10. 就本報告而言，該物業根據持有的用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市場價值如下：

	於2019年 11月30日 現況下的 市場價值	貴集團應佔權益	貴集團 於2019年 11月30日 應佔的市場價值
類別			
第一類— 貴集團持有供業主佔用的物業	人民幣 34,570,000元	51%	人民幣 17,630,700元
第三類— 貴集團持有發展中物業	人民幣 3,100,000元	51%	人民幣 1,581,000元
	人民幣 37,670,000元		人民幣 19,211,700元

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
25.	中國 安徽省 居巢經濟開發區 岐山路的 工業園	<p>該物業包括多幢總建築面積約為73,276.34平方米的樓宇及部分配套構築物，於2011年及2013年落成及建於一幅總地盤面積約376,691.85平方米的土地上。</p> <p>周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓宇為主。</p> <p>據 貴集團所告知，除上述樓宇外，亦有若干總建築面積約11,000.00平方米的樓宇及部分配套構築物，該等樓宇及構築物乃於未獲得有關建設許可證及業權文件情況下建成。</p> <p>該物業的土地使用權已分別獲授年期於2061年8月15日、2062年9月21日及2063年8月2日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團估用，作工業用途。	<p>人民幣241,920,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣241,920,000元)</p> <p>(請參閱附註3)</p>

附註：

- 根據多份國有土地使用權證，該物業總地盤面積約376,691.85平方米之土地使用權已授予 貴公司之全資附屬公司中糧糧油工業(巢湖)有限公司(「中糧糧油工業(巢湖)」)。上述證書的詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
1 巢國用(2013)第2545號	50,689.31	工業	2063年8月2日
2 巢國用(2012)第C1035號	60,910.26	工業	2062年9月21日
3 巢國用(2011)第02100號	265,092.28	工業	2061年8月15日

2. 根據多份房產證，該物業總建築面積約73,276.34平方米的房屋所有權已歸屬予中糧糧油工業(巢湖)。上述證書的詳情如下：

	證書編號	建築面積 (平方米)	用途	頒發日期
1	房地權證巢湖市字第322602號	1,222.08	工業	2015年12月11日
2	房地權證巢湖市字第322603號	4,528.58	工業	2015年12月11日
3	房地權證巢湖市字第322604號	2,302.48	工業	2015年12月11日
4	房地權證巢湖市字第322605號	26.46	工業	2015年12月11日
5	房地權證巢湖市字第322606號	46.81	工業	2015年12月11日
6	房地權證巢湖市字第322607號	165.51	工業	2015年12月11日
7	房地權證巢湖市字第322608號	1,546.24	工業	2015年12月11日
8	房地權證巢湖市字第322609號	657.59	工業	2015年12月11日
9	房地權證巢湖市字第322610號	206.04	工業	2015年12月11日
10	房地權證巢湖市字第322611號	1,870.89	工業	2015年12月11日
11	房地權證巢湖市字第322612號	359.04	工業	2015年12月11日
12	房地權證巢湖市字第322613號	6,043.21	工業	2015年12月11日
13	房地權證巢湖市字第322614號	11,107.40	工業	2015年12月11日
14	房地權證巢湖市字第322615號	1,432.60	工業	2015年12月11日
15	房地權證巢湖市字第322616號	1,876.66	工業	2015年12月11日
16	房地權證巢湖市字第322617號	4,827.68	工業	2015年12月11日
17	房地權證巢湖市字第322618號	1,044.48	工業	2015年12月11日
18	房地權證巢湖市字第322619號	15,900.96	工業	2015年12月11日
19	房地權證巢湖市字第322620號	16,994.16	工業	2015年12月11日
20	房地權證巢湖市字第322621號	440.44	工業	2015年12月11日
21	房地權證巢湖市字第322622號	539.23	工業	2015年12月11日
22	房地權證巢湖市字第322623號	137.80	工業	2015年12月11日

3. 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約11,000.00平方米的樓宇任何商業價值，該等樓宇乃於未獲得有關施工許可證及產業文件情況下建成。為供閣下參考，該等樓宇於估值日期的折舊重置成本為人民幣17,179,000元(相當於人民幣17,179,000元，貴集團應佔100%權益)。
4. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧糧油工業(巢湖)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 中糧糧油工業(巢湖)並未就建築面積約11,000.00平方米的若干樓宇取得相關房屋所有權；及
 - iii. 該物業構築物的業權乃清晰及完整。中糧糧油工業(巢湖)可將該構築物連同該物業一併處置
5. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第一類— 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
26.	中國 重慶市 涪陵區 龍橋鎮 北拱的 工業園	<p>該物業包括多幢總建築面積約26,338.31平方米的樓宇及部分配套構築物，於2004年、2005年及2012年落成及建於一幅總地盤面積約91,605.70平方米的土地及碼頭上。</p> <p>周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓宇為主。</p> <p>據 貴集團所告知，除上述樓宇外，亦有若干總建築面積約8,399.20平方米的樓宇及部分配套構築物，以及地盤面積為11,000.00平方米的碼頭，乃於未獲得有關建設許可證及業權文件情況下建成。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授年期於2054年3月18日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團估用，作工業及碼頭用途。	<p>人民幣45,600,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣45,600,000元)</p> <p>(請參閱附註3)</p>

附註：

- 根據國有土地使用權證，該物業總地盤面積約91,605.70平方米之土地使用權已授予 貴公司之全資附屬公司重慶新涪食品有限公司(「重慶新涪食品」)。上述證書的詳情如下：

	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
1	303房地證2005T字第000257號	16,099.80	工業	2054年3月18日
2	303房地證2006字第01952號	49,631.40	工業	2054年3月18日
3	303房地證2006T字第000038號	1,078.10	工業	2054年3月18日
4	303房地證2005T字第000256號	24,796.40	工業	2054年3月18日

2. 根據多份房產證，該物業總建築面積約26,338.31平方米的房屋所有權已歸屬予重慶新涪食品。上述證書的詳情如下：

	證書編號	建築面積 (平方米)	用途	頒發日期
1	303房地證2006字第01958號	2,619.54	工業	2006年3月14日
2	303房地證2006字第01959號	8,622.34	工業	2006年3月14日
3	303房地證2006字第01955號	6,495.45	工業	2006年3月14日
4	303房地證2006字第01954號	1,449.00	綜合	2006年3月14日
5	303房地證2006字第01956號	1,248.65	工業	2006年3月14日
6	303房地證2006字第01952號	1,163.52	工業	2006年3月14日
7	303房地證2006字第01953號	605.12	工業	2006年2月7日
8	303房地證2006字第01957號	2,371.82	工業	2006年2月7日
9	303房地證2006字第01960號	1,762.87	工業	2006年2月7日

3. 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約8,399.20平方米的樓宇及地盤面積11,000.00平方米的碼頭的土地使用權任何商業價值，該等樓宇乃於未獲得有關施工許可證及產業文件情況下建成。為供閣下參考，該等樓宇及碼頭於估值日期的折舊重置成本為人民幣85,590,000元（相當於人民幣85,590,000元，貴集團應佔100%權益）。
4. 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有（其中包括）以下資料：
- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。重慶新涪食品有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 重慶新涪食品並未就建築面積約為8,399.20平方米的若干樓宇取得相關房產證；
 - iii. 重慶新涪食品並未就地盤面積約為11,000.00平方米的碼頭取得土地使用權；及
 - iv. 該物業構築物的業權乃清晰及完整，重慶新涪食品可將該構築物連同該物業一併處置。
5. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
27.	中國 重慶市 江津區 德感街道 長江路55號 的工業園	<p data-bbox="491 314 869 485">該物業包括多幢總建築面積約19,864.29平方米的樓宇及部分配套構築物，於2011年及2014年期間落成及建於一幅總地盤面積約133,528.85平方米的土地上。</p> <p data-bbox="491 544 869 619">周圍區域為一個工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用，作工業用途。	<p data-bbox="1203 314 1407 346">人民幣118,640,000元</p> <p data-bbox="1203 406 1407 576">(貴集團應佔100%權益： 人民幣118,640,000元) (請參閱附註3)</p>
		<p data-bbox="491 683 869 806">據 貴集團所告知，除上述樓宇外，亦有部分配套構築物乃於未獲得有關建設許可證及業權文件情況下建成。</p>		
		<p data-bbox="491 863 869 938">該物業的土地使用權已獲授年期於2061年3月9日屆滿。</p>		

附註：

- 根據國有土地使用權證一第203房地證2015字第20645號，該物業地盤面積約51,086.00平方米的土地使用權已授予 貴公司之全資附屬公司中糧糧油工業(重慶)有限公司(「中糧糧油工業(重慶)」)，年期於2061年3月9日屆滿，作工業用途。
- 根據多份房產證，該物業總建築面積約19,864.29平方米的土地使用權及房屋所有權已歸屬予中糧糧油工業(重慶)。上述證書的詳情如下：

	證書編號	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
1	渝(2019)江津區不動產權 第000087545號	80,249.68	2,678.51	工業	2061年3月9日
2	渝(2019)江津區不動產權 第000088015號	80,249.68	1,495.97	工業	2061年3月9日
3	渝(2019)江津區不動產權 第000087295號	80,249.68	346.77	工業	2061年3月9日
4	渝(2019)江津區不動產權 第000087754號	80,249.68	708.23	工業	2061年3月9日
5	渝(2019)江津區不動產權 第000087041號	80,249.68	546.67	工業	2061年3月9日
6	渝(2019)江津區不動產權 第000088152號	80,249.68	331.76	工業	2061年3月9日
7	渝(2019)江津區不動產權 第000077819號	2,193.17	151.98	工業	2061年3月9日
8	渝(2019)江津區不動產權 第000089289號	80,249.68	8,150.23	工業	2061年3月9日
9	渝(2019)江津區不動產權 第000086663號	80,249.68	2,289.92	工業	2061年3月9日
10	渝(2019)江津區不動產權 第000089569號	80,249.68	2,484.84	工業	2061年3月9日
11	渝(2019)江津區不動產權 第000087921號	80,249.68	679.41	工業	2061年3月9日

- 於估值過程中，吾等並無賦予部份構築物任何商業價值，該構築物乃於未獲得有關建設許可證及業權文件的情況下建成。為供 閣下參考，於估值日期，該構築物的折舊重置成本為人民幣19,784,000元(相等於人民幣19,784,000元， 貴集團應佔100%權益)。
- 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧糧油工業(重慶)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - 該物業房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧糧油工業(重慶)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；及
 - 中糧糧油工業(重慶)並未就部分構築物取得相關房產證。
- 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類 — 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
28.	中國 遼寧省 大連市 開發區 海濱旅遊路198號 的工業園	該物業包括多幢總建築面積約31,705.43 平方米的樓宇及部分構築物，分別於 2007年、2012年及2014年落成。 該物業位於大連開發區。周圍區域為一 個工業區及以不同樓齡及高度的工業樓 為主。 據 貴集團所告知，上述物業坐落於總 地盤面積約135,488.00平方米的土地上及 並未獲得有關業權文件。	於估值日期，該物業 由 貴集團估用，作工業 用途。	無商業價值 (請參閱附註2)

附註：

- 根據多份房產證，該物業的房屋所有權已歸屬予中糧日清(大連)有限公司(「日清(大連)」)，由 貴公司擁有51%權益的附屬公司。上述證書的詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	用途
1	大房權證開字第A47027號	29.25 其他
2	大房權證開字第A47031號	3,189.89 其他
3	大房權證開字第A47032號	320.00 其他
4	大房權證開字第A47033號	7,980.41 其他
5	大房權證開字第A47034號	5,672.87 其他
6	大房權證開字第A47035號	4,122.40 其他
7	大房權證開字第A47036號	200.00 其他
8	大房權證開字第A47037號	113.28 其他
9	大房權證開字第A47038號	273.00 其他
10	大房權證開字第A47029號	124.80 其他
11	大房權證開字第A47039號	2,595.70 其他
12	大房權證開字第A47040號	175.56 其他
13	大房權證開字第A47042號	1,020.07 其他
14	大房權證開字第A47043號	324.36 其他
15	大房權證開字第A47044號	48.00 其他
16	大房權證開字第A47045號	878.34 其他
17	大房權證開字第A47080號	4,543.65 其他
18	大房權證開字第A47078號	80.85 其他
19	大房權證開字第A47079號	13.00 其他

2. 於估值過程中，吾等並無賦予於未獲得有關國有土地使用權證的情況下建成的物業任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該物業的樓宇折舊重置成本為人民幣49,300,000元（相等於人民幣25,143,000元，貴集團應佔51%權益）。
3. 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有（其中包括）以下資料：
 - i. 日清（大連）並未取得有關國有土地使用權證；及
 - ii. 日清（大連）並未取得構築物的相關房產證。
4. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
29.	中國 遼寧省 大連市 經濟開發區 城潤萬家的 18個住宅單位	該物業包括18個住宅單位，總建築面積約為1,546.48平方米，於2014年落成。 據 貴集團所告知，上述單位包括2個住宅單位，總建築面積約188.90平方米，乃於未獲得有關建設許可證及業權文件的情況下建成。 該物業的土地使用權已獲授年期為70年，自2014年9月30開始。	於估值日期，該物業由 貴集團估用，作住宅用途。	人民幣13,950,000元 (貴集團應佔51%權益： 人民幣7,114,500元) (請參閱附註2)

附註：

- 根據多份房產證，該物業的房屋所有權已歸屬予中糧日清(大連)有限公司(「日清(大連)」)，由 貴公司擁有51%權益的附屬公司)。上述證書的詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	用途
1	94.45	住宅
2	94.45	住宅
3	99.49	住宅
4	94.45	住宅
5	94.45	住宅
6	99.49	住宅
7	94.45	住宅
8	99.49	住宅
9	94.45	住宅
10	99.49	住宅
11	94.45	住宅
12	94.45	住宅
13	99.49	住宅
14	94.45	住宅
15	99.49	住宅
16	99.49	住宅

- 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約188.90平方米的該物業任何商業價值，該物業乃於未獲得有關業權文件。為供 閣下參考，倘 貴集團已獲得該物業有關部分的房產證，於估值日期，該物業的市場價值為人民幣307,000元(相等於人民幣156,000元， 貴集團應佔51%權益)。

3. 在對該物業進行估值時，吾等已參考具有與該物業可資比較特點的可資比較物業的各類銷售數據。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣8,500元至9,000元。於作出適當調整以反映該物業與可資比較物業之間的差異，包括大小、位置、樓層差異、質量及其他特徵後，吾等假設的單位費率與相關可資比較物業一致。
4. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 日清(大連)並未取得有關國有土地使用權證；及
 - ii. 日清(大連)並未就建築面積約為188.90平方米的多個單位取得房產證。
5. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類－ 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
30.	中國 天津市 濱海新區 臨港經濟區 渤海三十七路5號 的工業園	該物業包括一個碼頭及部分配套構築物，總建築面積約1,510.10平方米，建於一幅總地盤面積約14,570.20平方米的地上。 周圍區域為一個工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。 該物業的土地使用權已獲授年期於2060年3月14日屆滿。	於估值日期，該物業由 貴集團佔用，作碼頭用途。	人民幣132,490,000元 (貴集團應佔92.31%權益： 人民幣122,301,519元)

附註：

1. 根據房產證一津(2017)濱海新區臨港經濟區不動產權第1000139號，一幅地盤面積約14,570.20平方米土地的土地使用權及建築面積約1,510.10平方米物業的房屋所有權已歸屬予天津臨港佳悅糧油碼頭有限公司(「天津臨港佳悅糧油碼頭」)，由 貴公司擁有92.31%權益的附屬公司，年期於2060年3月14日屆滿，作碼頭／非住宅用途。
2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。天津臨港佳悅糧油碼頭有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 該物業房屋所有權的業權乃清晰及完整。天津臨港佳悅糧油碼頭有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；
 - iii. 該物業構築物的業權乃清晰及完整，天津臨港佳悅糧油碼頭可將該構築物連同該物業一併處置；及
 - iv. 該碼頭的業權乃清晰及完整，天津臨港佳悅糧油碼頭可將該碼頭連同該物業一併處置。
3. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類－ 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
31.	中國 江蘇省 張家港市 楊舍鎮的 多個住宅 單位	該物業包括6個住宅單位，總建築面積約為1,270.44平方米，於1996年落成。 該物業位於張家港楊舍鎮。周圍區域建 有不同樓齡及高度住宅樓及工業樓。 該物業的土地使用權已獲授年期於2068 年6月19日屆滿。	於估值日期，該物業 由 貴集團佔用，作住宅 用途。	人民幣3,810,000元 (貴集團應佔54% 權益： 人民幣2,057,400元)

附註：

- 根據國有土地使用權證，該物業總地盤面積約2,547.90平方米的土地使用權已授予中糧東海糧油工業(張家港)有限公司(「東海糧油工業(張家港)」)，由 貴公司擁有54%權益的附屬公司。上述證書的詳情如下：

	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
1	張國用(2010)第0032291號	503.10	住宅	2068年6月19日
2	張國用(2010)第0032292號	503.10	住宅	2068年6月19日
3	張國用(2010)第0032293號	503.10	住宅	2068年6月19日
4	張國用(2010)第0032294號	547.90	住宅	2068年6月19日
5	張國用(2010)第0032295號	490.70	住宅	2068年6月19日

- 根據多份房產證，該物業總建築面積約1,270.44平方米的房屋所有權已歸屬予東海糧油工業(張家港)。上述證書的詳情如下：

	證書編號	建築面積 (平方米)	用途	頒發日期
1	張房權證金字第0000169508號	209.97	住宅	2009年9月22日
2	張房權證金字第0000169509號	228.81	住宅	2009年9月22日
3	張房權證金字第0000169510號	201.75	住宅	2009年9月22日
4	張房權證金字第0000169511號	209.97	住宅	2009年9月22日
5	張房權證金字第0000169512號	209.97	住宅	2009年9月22日
6	張房權證金字第0000169513號	209.97	住宅	2009年9月22日

3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。東海糧油工業(張家港)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
 - ii. 該物業房屋所有權的業權乃清晰及完整。東海糧油工業(張家港)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權。
4. 在對該物業進行估值時，吾等已參考具有與該物業可資比較特點的可資比較物業的各類銷售數據。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣3,500元至4,500元。於作出適當調整以反映該物業與可資比較物業之間的差異，包括大小、位置、樓層差異、質量及其他特徵後，吾等假設的單位費率與相關可資比較物業一致。
5. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類－ 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
32.	中國 江蘇省 張家港市 金港鎮的 工業園	<p>該物業包括多幢總建築面積約275,092.26平方米的樓宇及部分配套構築物，於1996年至2014年落成及建於一幅總地盤面積約796,924.20平方米的土地上。</p> <p>該物業位於張家港金港鎮。周圍區域為一個工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。</p> <p>據 貴集團所告知，除上述樓宇外，亦有若干總建築面積約9,295.47平方米的樓宇及部分配套構築物，該等樓宇及構築物乃於未獲得有關建設許可證及業權文件情況下建成。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授年期於2043年9月27日至2058年8月24日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團估用，作工業用途。	<p>人民幣871,610,000元</p> <p>(貴集團應佔54%權益： 人民幣470,669,400元)</p> <p>(請參閱附註3)</p>

附註：

- 根據多份國有土地使用權證，該物業總地盤面積約796,924.20平方米的土地使用權已授予中糧東海糧油工業(張家港)有限公司(「東海糧油工業(張家港)」)，由 貴公司擁有54%權益的附屬公司。上述證書的詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
1 張國用(2009)第0380044號	302,791.00	工業	2058年8月24日
2 張國用(2010)第0360006號	189,441.00	工業	2051年2月27日
3 張國用(2010)第0380007號	87,206.90	工業	2043年9月27日
4 張國用(2010)第0380011號	31,262.60	工業	2056年8月24日
5 張國用(2014)第0380015號	184,053.20	工業	2043年9月27日
6 張國用(2014)第0081426號	1,178.40	住宅	2051年1月7日
7 張國用(2014)第0081426號	461.80	住宅	2051年1月7日
8 張國用(2014)第0061267號	529.30	住宅	2051年1月7日

2. 根據多份房產證，該物業的總建築面積約275,092.26平方米房屋所有權已歸屬予東海糧油工業(張家港)。上述證書的詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	用途
1	張房權證金字第0000306033號	1,046.00 住宅
2	張房權證金字第0000306032號	1,046.00 住宅
3	張房權證金字第0000306031號	755.00 住宅
4	張房權證金字第0000306030號	604.00 住宅
5	張房權證金字第0000169492號	5,407.39 非住宅
6	張房權證金字第0000169490號	18,585.58 非住宅
7	張房權證金字第0000169491號	9,024.79 非住宅
8	張房權證金字第0000169500號	12,985.74 非住宅
9	張房權證金字第0000169493號	27,238.81 非住宅
10	張房權證金字第0000169496號	5,104.86 非住宅
11	張房權證金字第0000169497號	20,097.66 非住宅
12	張房權證金字第0000169499號	24,901.59 非住宅
13	張房權證金字第0000218522號	626.85 工業
14	張房權證金字第0000218523號	10,413.82 工業
15	張房權證金字第0000229752號	3,177.71 工業
16	張房權證金字第0000229753號	5,327.59 工業
17	張房權證金字第0000233894號	24,605.13 工業
18	張房權證金字第0000233895號	4,554.63 工業
19	張房權證金字第0000233896號	137.59 工業
20	張房權證金字第0000268829號	2,809.56 工業
21	張房權證金字第0000283476號	11,739.10 工業
22	張房權證金字第0000283477號	26,711.00 工業
23	張房權證金字第0000304776號	3,376.09 工業
24	張房權證金字第0000347595號	12,656.86 工業
25	張房權證金字第0000347596號	28,556.90 工業
26	張房權證金字第0000169488號	4,470.15 非住宅
27	張房權證金字第0000169504號	5,779.90 非住宅
28	張房權證金字第0000169505號	3,351.86 非住宅

3. 於估值過程中，吾等並無賦予該等總建築面積約9,295.47平方米的樓宇及構築物的任何商業價值，該等樓宇及構築物乃於並無獲得有關建築許可證及業權文件情況下建成。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇的折舊重置成本為人民幣143,760,000元(相當於人民幣77,630,400元，貴集團應佔54%權益)。
4. 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。東海糧油工業(張家港)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 東海糧油工業(張家港)並未就建築面積約為9,295.47平方米的若干樓宇取得有關國有土地使用權證及房產證；及
 - ii. 該物業構築物的業權乃清晰及完整。東海糧油工業(張家港)可將該構築物連同該物業一併處置。
5. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類— 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
33.	中國 江蘇省 太倉市 大木橋路的 多個住宅單位	該物業包括6個住宅單位，總建築面積約為955.41平方米，於1997年落成。 周圍區域建有不同樓齡及高度的住宅樓及工業樓。 該物業的土地使用權已獲授年期於2068年6月19日屆滿。	於估值日期，該物業由貴集團估用，作住宅用途。	人民幣5,400,000元 (貴集團應佔54%權益： 人民幣2,916,000元)

附註：

1. 根據兩份房產證，該物業的房屋所有權已歸屬予中糧東海糧油工業(張家港)有限公司(「東海糧油工業(張家港)」)，由貴公司擁有54%權益的附屬公司。上述證書的詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	用途
1 滬房地徐字(2014)第001011號	328.31	住宅
2 滬房地徐字(2014)第001012號	627.10	住宅

2. 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。東海糧油工業(張家港)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
 - 該物業房屋所有權的業權乃清晰及完整。東海糧油工業(張家港)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權。
3. 在對該物業進行估值時，吾等已參考具有與該物業可資比較特點的可資比較物業的各類銷售數據。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣5,000元至5,500元。於作出適當調整以反映物業與可資比較物業之間的差異，包括大小、位置、樓層差異、質量及其他特徵後，吾等假設的單位費率與相關可資比較物業一致。
4. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類—貴集團於中國持有供業主估用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
34.	中國 廣西省 欽州市 欽州港經濟開發區 建港路39號 的工業園	<p>該物業包括多幢總建築面積約97,572.69平方米的樓宇及若干配套構築物，於2011年至2015年期間落成，及一個面積為53,333.00平方米的碼頭建於一幅總地盤面積約216,843.94平方米土地上。</p> <p>周圍區域為一個工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。</p> <p>據 貴集團所告知，除上述樓宇外，亦有若干總建築面積約7,266.34平方米的樓宇及若干配套構築物，該等樓宇及構築物乃於未獲得有關建設許可證及業權文件情況下建成。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授三個年期，分別於2047年12月18日、2048年12月18日及2055年11月16日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團估用，作工業及碼頭用途。	<p>人民幣610,080,000元</p> <p>(貴集團應佔95.32%權益： 人民幣581,528,256元)</p> <p>(請參閱附註4)</p>

附註：

- 根據四份國有土地使用權證，該物業總地盤面積約216,843.94平方米的土地使用權已授予中糧油脂(欽州)有限公司(「中糧油脂(欽州)」)，由 貴公司擁有95.32%權益的附屬公司。上述證書的詳情如下：

	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
1	欽國用(2009)第D126號	53,333.00	碼頭	2047年12月18日
2	欽國用(2009)第D171號	54,781.45	倉儲	2048年12月18日
3	欽國用(2009)第D172號	29,965.17	倉儲	2048年12月18日
4	欽國用(2013)第D0229號	78,764.32	工業	2055年11月16日

- 根據海域使用證國海證第114520003號，該物業總地盤面積約為11,960.00平方米的土地使用權已授予中糧油脂(欽州)，年期於2047年12月18日屆滿，作海運及碼頭用途。

3. 根據多份房產證，該物業總建築面積約97,572.69平方米的房屋所有權已歸屬予中糧油脂(欽州)。上述證書的詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	用途
1. 欽房權證欽港區字第201206800號	1,057.50	工業
2. 欽房權證欽港區字第201206788號	799.70	工業
3. 欽房權證欽港區字第201206810號	492.30	工業
4. 欽房權證欽港區字第201206812號	3,990.41	工業
5. 欽房權證欽港區字第201206799號	3,537.44	工業
6. 欽房權證欽港區字第201206818號	3,891.98	工業
7. 欽房權證欽港區字第201206817號	3,719.73	工業
8. 欽房權證欽港區字第201206802號	1,119.25	工業
9. 欽房權證欽港區字第201206790號	88.73	工業
10. 欽房權證欽港區字第201206816號	1,316.70	工業
11. 欽房權證欽港區字第201206793號	6,021.55	工業
12. 欽房權證欽港區字第201206815號	1,830.76	工業
13. 欽房權證欽港區字第201206814號	83.66	工業
14. 欽房權證欽港區字第201206792號	18,066.53	工業
15. 欽房權證欽港區字第201206811號	432.92	工業
16. 欽房權證欽港區字第201206795號	5,576.15	工業
17. 欽房權證欽港區字第201206791號	10,314.40	工業
18. 欽房權證欽港區字第201304306號	634.61	工業
19. 欽房權證欽港區字第201304307號	1,039.55	工業
20. 欽房權證欽港區字第201304309號	808.35	工業
21. 欽房權證欽港區字第201304310號	276.81	工業
22. 欽房權證欽港區字第201309382號	2,972.10	工業
23. 欽房權證欽港區字第201309385號	3,966.43	工業
24. 欽房權證欽港區字第201309386號	9,763.86	工業
25. 欽房權證欽港區字第201309387號	9,788.76	工業
26. 欽房權證城區字第201600254號	55.06	住宅
27. 欽房權證城區字第201600251號	55.06	住宅
28. 欽房權證城區字第201600255號	55.06	住宅
29. 欽房權證城區字第201600253號	52.83	住宅
30. 欽房權證城區字第201600252號	52.73	住宅
31. 欽房權證城區字第201600309號	52.83	住宅
32. 欽房權證城區字第201600306號	52.83	住宅
33. 欽房權證城區字第201600308號	52.83	住宅
34. 欽房權證城區字第201600305號	52.83	住宅
35. 欽房權證城區字第201600248號	52.68	住宅
36. 欽房權證城區字第201600250號	52.68	住宅
37. 欽房權證城區字第201600249號	52.78	住宅
38. 欽房權證城區字第201600243號	52.78	住宅
39. 欽房權證城區字第201600241號	52.75	住宅
40. 欽房權證城區字第201600237號	52.75	住宅
41. 欽房權證城區字第201600236號	52.75	住宅
42. 欽房權證城區字第201600234號	52.75	住宅
43. 欽房權證城區字第201600242號	52.75	住宅
44. 欽房權證城區字第201600263號	52.75	住宅
45. 欽房權證城區字第201600265號	52.75	住宅
46. 欽房權證城區字第201600266號	52.75	住宅
47. 欽房權證城區字第201600314號	52.75	住宅
48. 欽房權證城區字第201600313號	52.75	住宅
49. 欽房權證城區字第201600261號	52.02	住宅

證書編號	建築面積 (平方米)	用途
50. 欽房權證城區字第201600258號	51.81	住宅
51. 欽房權證城區字第201600264號	51.91	住宅
52. 欽房權證城區字第201600262號	51.91	住宅
53. 欽房權證城區字第201600259號	52.02	住宅
54. 欽房權證城區字第201600257號	52.02	住宅
55. 欽房權證城區字第201601029號	51.82	住宅
56. 欽房權證城區字第201601031號	51.82	住宅
57. 欽房權證城區字第201601026號	51.82	住宅
58. 欽房權證城區字第201600330號	53.89	住宅
59. 欽房權證城區字第201601030號	51.82	住宅
60. 欽房權證城區字第201600285號	52.02	住宅
61. 欽房權證城區字第201600320號	52.02	住宅
62. 欽房權證城區字第201600331號	51.81	住宅
63. 欽房權證城區字第201600321號	53.89	住宅
64. 欽房權證城區字第201600328號	51.81	住宅
65. 欽房權證城區字第201600286號	52.02	住宅
66. 欽房權證城區字第201600282號	52.02	住宅
67. 欽房權證城區字第201600268號	51.82	住宅
68. 欽房權證城區字第201600287號	51.82	住宅
69. 欽房權證城區字第201600270號	51.82	住宅
70. 欽房權證城區字第201600289號	52.02	住宅
71. 欽房權證城區字第201600323號	51.81	住宅
72. 欽房權證城區字第201600290號	51.91	住宅
73. 欽房權證城區字第201600267號	52.02	住宅
74. 欽房權證城區字第201600297號	51.82	住宅
75. 欽房權證城區字第201600299號	51.82	住宅
76. 欽房權證城區字第201600296號	51.82	住宅
77. 欽房權證城區字第201600292號	51.82	住宅
78. 欽房權證城區字第201600326號	53.78	住宅
79. 欽房權證城區字第201600294號	51.82	住宅
80. 欽房權證城區字第201600301號	52.02	住宅
81. 欽房權證城區字第201600328號	51.81	住宅
82. 欽房權證城區字第201600303號	51.91	住宅
83. 欽房權證城區字第201600291號	52.02	住宅
84. 欽房權證城區字第201600318號	51.91	住宅
85. 欽房權證城區字第201600316號	51.82	住宅
86. 欽房權證城區字第201406765號	89.93	住宅
87. 欽房權證城區字第201402900號	89.93	住宅
88. 欽房權證城區字第201402901號	89.93	住宅
89. 欽房權證城區字第201406771號	89.93	住宅
90. 欽房權證城區字第201413089號	89.93	住宅
91. 欽房權證城區字第201413090號	126.97	住宅
92. 欽房權證城區字第201406763號	89.85	住宅
93. 欽房權證城區字第201413087號	89.85	住宅
94. 欽房權證城區字第201413086號	89.85	住宅
95. 欽房權證城區字第201413088號	89.85	住宅
96. 欽房權證城區字第201307376號	144.96	住宅
97. 欽房權證城區字第201413083號	128.43	住宅
98. 欽房權證城區字第201413084號	128.43	住宅
99. 欽房權證城區字第201413085號	128.43	住宅
100. 欽房權證城區字第201406758號	128.15	住宅
101. 欽房權證欽城區字第201209510號	73.57	住宅
102. 欽房權證欽城區字第201209490號	72.81	住宅

證書編號	建築面積 (平方米)	用途
103. 欽房權證欽城區字第201209489號	72.81	住宅
104. 欽房權證欽城區字第201209486號	72.81	住宅
105. 欽房權證欽城區字第201209511號	73.85	住宅
106. 欽房權證欽城區字第201209559號	83.97	住宅
107. 欽房權證欽城區字第201209558號	73.85	住宅
108. 欽房權證欽城區字第201209557號	73.57	住宅
109. 欽房權證欽城區字第201209492號	73.57	住宅
110. 欽房權證欽城區字第201209513號	72.81	住宅
111. 欽房權證欽城區字第201209514號	73.57	住宅
112. 欽房權證欽城區字第201209556號	72.81	住宅
113. 欽房權證欽城區字第201209554號	73.57	住宅
114. 欽房權證欽城區字第201209555號	72.81	住宅
115. 欽房權證欽城區字第201209495號	83.97	住宅
116. 欽房權證欽城區字第201209496號	73.85	住宅
117. 欽房權證欽城區字第201209509號	72.81	住宅

4. 於估值過程中，吾等並無賦予該等總建築面積約7,266.34平方米的樓宇任何商業價值，該等樓宇乃於並無獲得有關建築許可證及業權文件情況下建成。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇的折舊重置成本為人民幣34,216,000元(相等於人民幣32,614,691元，貴集團應佔95.32%權益)。

5. 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：

- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧油脂(欽州)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
- ii. 中糧油脂(欽州)並未就總建築面積約7,266.34平方米的若干樓宇取得相關房產證；
- iii. 中糧油脂(欽州)並未就部分構築物取得有關房產證；及
- iv. 中糧油脂(欽州)已取得該碼頭的相關土地使用權。

6. 在對該物業進行估值時，吾等已參考具有與該物業可資比較特點的可資比較物業的各類銷售數據。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣3,000元至4,500元。於作出適當調整以反映物業與可資比較物業之間的差異，包括大小、位置、樓層差異、質量及其他特徵後，吾等假設的單位費率與相關可資比較物業一致。

7. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類—貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
35.	中國 廣東省 東莞市 麻湧鎮 新沙公園路8號 的工業園	<p>該物業部分包括多幢樓宇及若干配套構築物，總建築面積約為107,575.52平方米，於2016年落成及建於一幅地盤面積約338,296.97平方米的土地上。</p> <p>周圍區域為一個工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。</p> <p>據 貴集團所告知，上述樓宇及構築物乃於未獲得有關建設許可證及業權文件情況下建成。</p> <p>於估值日期，該物業的餘下部分在建設中及計劃於2020年4月落成。據 貴集團所告知，於落成後，在建工程將包括車間及倉庫，規劃總建築面積約為101,542.23平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授年期於2065年8月2日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業部分由 貴集團估用，作工業用途，及該物業的餘下部分在建設中。</p>	<p>人民幣556,070,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣556,070,000元)</p> <p>(請參閱附註2)</p>

附註：

1. 根據國有土地使用權證東府國用(2015)第特96號，該物業總地盤面積約為338,296.97平方米的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司中糧(東莞)糧油工業有限公司(「中糧(東莞)糧油工業」)，年期於2065年8月2日屆滿，作為倉庫用途。
2. 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約為107,575.52平方米的樓宇任何商業價值，該等樓宇乃於並無獲得有關建築許可證及業權文件情況下建成。為供 閣下參考，於估值日期，該等樓宇的折舊重置成本為人民幣348,656,000元(相當於人民幣348,656,000元， 貴集團應佔100%權益)。

3. 根據建設用地規劃許可證—地字第2015-06-0003號，中糧(東莞)糧油工業獲准使用一幅總地盤面積為14,465.51平方米的土地以作發展。
4. 根據建築工程規劃許可證—建字第2019-06-1021號，中糧(東莞)糧油工業獲准使用一幅總地盤面積為14,465.51平方米的土地以作發展。
5. 根據建築工程施工許可證—第441900201909160301號，該物業的建築工程已獲批准施工。
6. 根據建設用地規劃許可證—地字第2015-06-0003號，中糧(東莞)糧油工業獲准使用一幅總地盤面積為6,043.62平方米的土地以作發展。
7. 根據建築工程規劃許可證—建字第2019-06-1022號，中糧(東莞)糧油工業獲准使用一幅總地盤面積為6,043.62平方米的土地以作發展。
8. 根據建築工程規劃許可證—第441900201909160401號，該物業的建築工程已獲批准施工。
9. 根據建設用地規劃許可證—地字第2015-06-0004號，中糧(東莞)糧油工業獲准使用一幅總地盤面積為6,944.44平方米的土地以作發展。
10. 根據建築工程規劃許可證—地字第2015-06-0004號，中糧(東莞)糧油工業獲准使用一幅總地盤面積為6,944.44平方米的土地以作發展。
11. 根據建築工程施工許可證—第441900201911111801號，該物業的建築工程已獲批准施工。
12. 根據建設用地規劃許可證—地字第2015-06-0004號，中糧(東莞)糧油工業獲准使用一幅土地以作發展。
13. 根據建築工程規劃許可證—建字第2019-06-1019號，中糧(東莞)糧油工業獲准使用一幅土地以作發展。
14. 根據建築工程施工許可證—第441900201911111901號，該物業的建築工程已獲批准施工。
15. 根據建設用地規劃許可證—地字第2015-06-0005號，中糧(東莞)糧油工業獲准使用一幅土地以作發展。
16. 根據建築工程規劃許可證—建字第2019-06-1018號，中糧(東莞)糧油工業獲准使用一幅土地以作發展。
17. 根據建築工程規劃許可證—第441900201911121001號，該物業的建築工程已獲批准施工。
18. 根據建設用地規劃許可證—地字第2015-06-0006號，中糧(東莞)糧油工業獲准使用一幅土地以作發展。
19. 根據建築工程規劃許可證—建字第2019-06-1020號，中糧(東莞)糧油工業獲准使用一幅土地以作發展。
20. 根據建築工程規劃許可證—第441900201311130101號，該物業的建築工程已獲批准施工。
21. 根據建設用地規劃許可證—地字第2015-06-0003號，中糧(東莞)糧油工業獲准使用一幅總地盤面積為40,609.06平方米的土地以作發展。

22. 根據建築工程規劃許可證—建字第2018-06-1056號，中糧(東莞)糧油工業獲准使用一幅總地盤面積為40,609.06平方米的土地以作發展。
23. 根據建築工程施工許可證—第441900201811120501號，該物業的建築工程已獲批准施工。
24. 根據建設用地規劃許可證—地字第2015-06-0003號，中糧(東莞)糧油工業獲准使用一幅總地盤面積為14,989.18平方米的土地以作發展。
25. 根據建築工程規劃許可證—建字第2018-06-1057號，中糧(東莞)糧油工業獲准使用一幅總地盤面積為14,989.18平方米的土地以作發展。
26. 根據建築工程施工許可證—第441900201811120601號，該物業的建築工程已獲批准施工。
27. 根據建設用地規劃許可證—地字第2015-06-0003號，中糧(東莞)糧油工業獲准使用一幅總地盤面積為8,286.91平方米的土地以作發展。
28. 根據建築工程規劃許可證—建字第2018-06-1058號，中糧(東莞)糧油工業獲准使用一幅總地盤面積為8,286.91平方米的土地以作發展。
29. 根據建築工程施工許可證—第441900201811120701號，該物業的建築工程已獲批准施工。
30. 根據建設用地規劃許可證—地字第2015-06-0003號，中糧(東莞)糧油工業獲准使用一幅總地盤面積為10,203.51平方米的土地以作發展。
31. 根據建築工程規劃許可證—建字第2018-06-1070號，中糧(東莞)糧油工業獲准使用一幅總地盤面積為10,203.51平方米的土地以作發展。
32. 根據建築工程施工許可證—第44190020181030701號，該物業的建築工程已獲批准施工。
33. 據 貴集團所告知，該物業在建工程的總建設成本估計約為人民幣387,553,000元，其中約人民幣136,790,000元於截至估值日期止已支付。
34. 該物業在建工程(猶如於估值日期已完工)的市場價值估計為人民幣428,590,000元(相等於人民幣428,590,000元， 貴集團應佔100%權益)。
35. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。(東莞)糧油工業有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 中糧(東莞)糧油工業並未就總建築面積約107,575.52平方米的若干樓宇取得相關房產證；
 - iii. 該物業構築物的業權乃清晰及完整，(東莞)糧油工業可將該構築物連同該物業一併處置；及
 - iv. 中糧(東莞)糧油工業尚未就在建部分取得所有有關建築許可證。

36. 就本報告而言，該物業根據持有的用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市場價值如下：

類別	於2019年 11月30日 現況下的 市場價值	貴集團應佔權益	於2019年 11月30日 貴集團應佔 市場價值
第一類－ 貴集團持有供業主佔用的物業	人民幣 378,240,000元	100%	人民幣 378,240,000元
第三類－ 貴集團持有發展中物業	人民幣 177,830,000元	100%	人民幣 177,830,000元
	人民幣 556,070,000元		人民幣 556,070,000元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
36.	中國 江西省 九江市 新港工業園區 沿江北路95號 的工業園	<p data-bbox="491 327 863 491">該物業部分包括建築面積約62,953.94平方米的多幢樓宇及若干配套構築物，於2011年落成及建於一幅總地盤面積約294,461.28平方米的土地上。</p> <p data-bbox="491 540 863 619">周圍區域為一個工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。</p>	<p data-bbox="911 327 1150 491">於估值日期，該物業部分由貴集團佔用，作工業用途，及該物業的餘下部分在建設中。</p>	<p data-bbox="1198 327 1407 357">人民幣246,780,000元</p> <p data-bbox="1198 412 1407 576">(貴集團應佔100%權益： 人民幣246,780,000元) (請參閱附註4)</p>
		<p data-bbox="491 668 863 789">據貴集團所告知，除上述樓宇外，亦有部分配套構築物乃於未獲得有關建設許可證及業權文件情況下建成。</p>		
		<p data-bbox="491 838 863 1044">於估值日期，該物業的餘下部分在建設中(「在建工程」)及計劃於2019年12月落成。據貴集團所告知，於落成後，在建工程將包括一個倉庫，規劃建築面積約為609.00平方米。</p>		
		<p data-bbox="491 1093 863 1172">據貴集團告知，上述在建工程的建造暫未獲得相關的建築許可證和業權文件。</p>		
		<p data-bbox="491 1221 863 1347">該物業的土地使用權已獲授多個年期，分別於2057年9月20日、2060年10月26日及2063年12月24日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據多份國有土地使用權證，該物業總地盤面積約294,461.28平方米的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司中糧糧油工業(九江)有限公司(「中糧糧油工業(九江)」)。上述證書的詳情如下：

	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
1	九城國用(2011)第023號	8,979.00	工業	2060年10月26日
2	九城國用(2011)第024號	78,106.67	工業	2060年10月26日
3	九城國用(2011)第131號	50,113.71	工業	2057年9月20日
4	贛(2017)九江市不動產權第0045085號	157,261.90	工業	2063年12月24日

2. 根據多份房產證，該物業總建築面積約為62,953.94平方米的房屋所有權已歸屬予中糧糧油工業(九江)。上述證書的詳情如下：

	證書編號	建築面積 (平方米)	用途
1	九房權證盧字第1000161753號	2,662.15	工業
2	九房權證盧字第1000161754號	787.36	工業
3	九房權證盧字第1000161755號	3,123.59	工業
4	九房權證盧字第1000161756號	851.16	工業
5	九房權證盧字第1000161757號	51.90	工業
6	九房權證盧字第1000161758號	4,450.13	工業
7	九房權證盧字第1000161759號	122.86	工業
8	九房權證盧字第1000161760號	26.46	工業
9	九房權證盧字第1000161761號	4,634.15	工業
10	九房權證盧字第1000161762號	150.30	工業
11	九房權證盧字第1000161763號	1,095.00	工業
12	九房權證盧字第1000161764號	5,587.08	工業
13	九房權證盧字第1000161765號	2,209.10	工業
14	九房權證盧字第1000161766號	3,113.36	工業
15	九房權證盧字第1000161767號	6,476.16	工業
16	九房權證盧字第1000161768號	2,501.43	工業
17	九房權證盧字第1000161769號	4,608.23	工業
18	九房權證盧字第1000161770號	4,879.58	工業
19	九房權證盧字第1000161771號	39.18	工業
20	九房權證盧字第1000161772號	673.70	工業
21	九房權證盧字第1000133118號	2,816.56	工業
22	九房權證盧字第1000133119號	1,081.96	工業
23	九房權證盧字第1000133120號	1,759.84	工業
24	九房權證盧字第1000133121號	6,581.53	工業
25	九房權證盧字第1000133122號	51.84	工業
26	九房權證盧字第1000133123號	2,309.00	工業
27	九房權證盧字第1000133124號	37.74	工業
28	九房權證盧字第1000133125號	185.87	工業
29	九房權證盧字第1000133126號	86.72	工業

3. 據 貴集團所告知，該物業的在建工程總建築成本估計約為人民幣1,320,000元，其中約人民幣490,000元於截至估值日期止已支付。

4. 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約609.00平方米的構築物及在建工程任何商業價值，該等構築物及在建工程乃於未獲得有關建設許可證及業權文件的情況下建成。為供閣下參考，於估值日期，該物業的樓宇及在建工程的折舊重置成本為人民幣14,390,000元（相等於人民幣14,390,000元，貴集團應佔100%權益）。
5. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有（其中包括）以下資料：
- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧糧油工業（九江）有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 該物業房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧糧油工業（九江）有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；
 - iii. 中糧糧油工業（九江）尚未就部分構築物取得有關國有土地使用權證及房產證；及
 - iv. 中糧糧油工業（九江）並未就在建部分取得有關建築許可證。
6. 就本報告而言，該物業根據持有的用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市場價值如下：

	於2019年 11月30日 現況下的 市場價值	貴集團應佔權益	於2019年 11月30日 貴集團應佔 市場價值
類別			
第一類－ 貴集團持有供業主佔用的物業	人民幣 246,780,000元	100%	人民幣 246,780,000元
第三類－ 貴集團持有發展中物業	無商業價值	100%	無商業價值
	人民幣 246,780,000元		人民幣 246,780,000元

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
37.	中國 江西省 九江市 湖口縣 金沙灣工業園區的 工業園	<p>該物業部分包括總建築面積約28,853.42平方米的多幢樓宇及若配套構築物，於2008年至2014年期間落成及建於一幅總地盤面積約155,014.08平方米的土地上。</p> <p>該物業位於金沙灣工業園區。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。</p> <p>於估值日期，該物業的餘下部分為在建中（「在建工程」）及計劃於2020年落成。據 貴集團所告知，於落成後，在建工程將包括一個規劃建築面積約9,405.02平方米的倉庫。</p> <p>據 貴集團告知，上述在建工程的建造暫未獲得相關的建築許可證和業權文件。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授年期分別於2058年10月12日、2060年3月22日及2062年1月6日屆滿。</p>	於估值日期，該物業部分由 貴集團估用，作工業用途，及該物業的餘下部分在建設中。	<p>人民幣65,730,000元</p> <p>（ 貴集團應佔51%權益： 人民幣33,522,300元）</p>

附註：

- 根據多份國有土地使用權證，該物業總地盤面積的155,014.08平方米的土地使用權已授予九江力山環保科技有限公司（「九江力山環保科技」），由 貴公司擁有51%權益的附屬公司。上述證書的詳情如下：

	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
1	湖國用(2008)第0429號	12,058.51	工業	2058年10月12日
2	湖國用(2008)第0428號	19,961.41	工業	2058年10月12日
3	湖國用(2010)第0038號	53,333.00	工業	2060年3月22日

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
4 湖國用(2012)第0001號	69,661.16	工業	2062年1月6日

2. 根據多份房產證，該物業總建築面積約28,853.42平方米的房屋所有權已歸屬予九江力山環保科技。上述證書的詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	用途
1 湖房權證公字第105012號	100.86	工業
2 湖房權證公字第105013號	109.98	工業
3 湖房權證公字第105025號	87.86	工業
4 湖房權證字第20140646號	416.44	工業
5 湖房權證字第20140647號	1,018.94	工業
6 湖房權證公字第083173號	590.46	工業
7 湖房權證公字第083174號	357.56	工業
8 湖房權證公字第083175號	181.83	工業
9 湖房權證公字第083176號	1,730.56	工業
10 湖房權證公字第083177號	1,158.89	工業
11 湖房權證公字第105009號	965.15	工業
12 湖房權證公字第105017號	55.84	工業
13 湖房權證公字第105021號	88.86	工業
14 湖房權證公字第105026號	78.81	工業
15 湖房權證字第D12020079號	181.44	工業
16 湖房權證公字第105008號	14.89	工業
17 湖房權證公字第105018號	82.62	工業
18 湖房權證公字第105019號	149.69	工業
19 湖房權證公字第105024號	29.38	工業
20 湖房權證公字第105027號	94.60	工業
21 湖房權證字第D12020077號	194.34	工業
22 湖房權證公字第105005號	681.45	工業
23 湖房權證公字第105006號	832.60	工業
24 湖房權證公字第105010號	128.10	工業
25 湖房權證公字第105011號	20.52	工業
26 湖房權證公字第105014號	2,801.91	工業
27 湖房權證公字第105015號	20.10	工業
28 湖房權證公字第105020號	17.50	工業
29 湖房權證公字第105007號	1,325.04	工業
30 湖房權證公字第105022號	678.79	工業
31 湖房權證公字第105023號	750.47	工業
32 湖房權證公字第105028號	537.16	工業
33 湖房權證公字第D10020011號	974.59	工業
34 湖房權證公字第D10020012號	2,655.57	工業
35 湖房權證公字第D12020080號	994.25	工業
36 湖房權證字第20130472號	1,937.64	工業
37 湖房權證字第20130477號	1,194.16	工業
38 湖房權證公字第105016號	322.74	工業
39 湖房權證字第20130473號	277.98	工業
40 湖房權證字第20130474號	17.83	工業
41 湖房權證字第20130475號	71.48	工業
42 湖房權證字第20130476號	58.34	工業
43 湖房權證字第20130478號	973.64	工業

- | 證書編號 | 建築面積
(平方米) | 用途 |
|--------------------|---------------|----|
| 44 湖房權證字第20130479號 | 973.64 | 工業 |
| 45 湖房權證字第20130480號 | 973.64 | 工業 |
| 46 湖房權證字第20130481號 | 973.64 | 工業 |
| 47 湖房權證字第20130480號 | 973.64 | 工業 |
3. 據 貴集團告知，該物業的在建工程總建築成本估計約為人民幣23,278,127元，其中約人民幣23,278,000元於截至估值日期止已支付。
4. 於估值過程中，吾等並無賦予該物業總建築面積約9,405.02平方米的在建工程任何商業價值，該物業乃於未獲得有關建設許可證及業權文件情況下建成。為供 閣下參考，於估值日期，該物業的折舊重置成本為人民幣23,278,000元(相當於人民幣11,871,780元， 貴集團應佔51%權益)。
5. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。九江力山環保科技有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - 該物業房屋所有權的業權乃清晰及完整。九江力山環保科技有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；
 - 該構築物的土地使用權及房屋所有權的業權乃清晰及完整。九江力山環保科技有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
 - 九江力山環保科技並未就在建部分取得有關建築許可證。
6. 就本報告而言，該物業根據持有的用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市場價值如下：

類別	於2019年 11月30日 現況下的 市場價值	貴集團 應佔權益	於2019年 11月30日 貴集團應佔 市場價值
第一類－ 貴集團持有供業主佔用的物業	人民幣65,730,000元	51%	人民幣33,522,300元
第三類－ 貴集團持有發展中物業	無商業價值	51%	無商業價值
	<u>人民幣65,730,000元</u>		<u>人民幣33,522,300元</u>

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
38.	中國 湖北省 荊門市 鐘祥經濟開發區 西環路1號 的工業園	該物業包括總建築面積約為55,879.87平方米的多幢樓宇及若干配套構築物，於2001年至2014年期間落成及建於一幅地盤面積約235,120.30平方米的土地上。 周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。 該物業的土地使用權已獲授年期分別於2055年1月11日、2055年7月6日及2056年4月24日屆滿。	於估值日期，該物業部分由貴集團估用，作工業用途。	人民幣134,340,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣134,340,000元)

附註：

1. 根據三份國有土地使用權證，該物業總地盤面積約235,120.30平方米的土地使用權已授予貴公司的全資附屬公司中糧祥瑞糧油工業(荊門)有限公司(「祥瑞糧油工業(荊門)」)。上述證書的詳情如下：

	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
1	鐘國用(2005)第2005-97-1號	33,229.30	綜合	2055年7月6日
2	鐘國用(2006)第2003-105-1號	65,557.30	工業	2056年4月24日
3	鐘國用(2005)第2000-651-1-1-1號	136,333.70	工業	2055年1月11日

2. 根據多份房產證，該物業總建築面積約55,879.87平方米的房屋所有權已歸屬予祥瑞糧油工業(荊門)。上述證書的詳情如下：

	證書編號	建築面積 (平方米)	用途
1	鐘房權證郢中字第200500622號	23,513.84	綜合
2	鐘房權證郢中字第200600324號	10,808.31	綜合
3	鐘房權證郢中字第201409911號	1,395.00	工業
4	鐘房權證郢中字第201409914號	3,766.92	宿舍
5	鐘房權證郢中字第201409912號	14,135.00	工業
6	鐘房權證郢中字第201409913號	2,260.80	工業

3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。祥瑞糧油工業(荊門)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 該物業房屋所有權的業權乃清晰及完整。祥瑞糧油工業(荊門)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；及
 - iii. 該構築物的土地使用權及房屋所有權的業權乃清晰及完整。祥瑞糧油工業(荊門)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權。
4. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類－ 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
39.	中國 北京市 大興區 永大路21號 生物醫藥基地 的工業園	該物業包括一幅地塊，地盤面積約33,712.04平方米。 該物業位於北京市大興區。周圍區域為住宅地及以不同樓齡及高度的商業樓及住宅樓為主。 據 貴集團告知，該物業包括多幢樓宇總建築面積約13,088.69平方米的樓宇，於2007年至2016年期間落成及於未獲得有關建築許可證及業權文件的情況下建成。 該物業的土地使用權已獲授年期於2062年9月2日屆滿，作工業用途。	於估值日期，該物業由 貴集團估用，作工業用途。	人民幣40,500,000元 (貴集團應佔51%權益： 人民幣20,655,000元) (請參閱附註2)

附註：

- 根據國有土地使用權證—京興國用(2012出)第00159號，一幅地盤面積約33,712.04平方米土地的土地使用權已授予中糧豐通(北京)食品有限公司(「豐通(北京)食品」)，由 貴公司擁有51%權益的附屬公司，年期於2062年9月2日屆滿，作工業用途。
- 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約13,088.69平方米的樓宇任何商業價值，該等樓宇乃於未獲得有關建設許可證及業權文件的情況下建成。為供 閣下參考，於估值日期，該等樓宇的折舊重置成本為人民幣29,773,900元(相等於人民幣15,184.689元， 貴集團應佔51%權益)。
- 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。豐通(北京)食品有權轉讓、出租、按揭或通過其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
 - 豐通(北京)食品並未就建築面積約為13,088.69平方米的該等樓宇取得相房產證。
- 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類— 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
40.	中國 江蘇省 鹽城市 阜寧縣 阜寧經濟開發區 角港村八組 中糧大道1號 的工業園	<p>該物業包括兩幅地塊，總地盤面積約317,962.20平方米。</p> <p>該物業位於鹽城市阜寧縣。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。</p> <p>該物業包括總建築面積約53,479.47平方米的多幢樓宇及若干配套構築物，於2011年至2019年期間落成。</p> <p>據 貴集團所告知，除上述樓宇外，亦有若干總建築面積約為460.75平方米的樓宇及若干未獲得相關施工許可和業權文件而建造的配套構築物，該等配套構築物於該物業土地外建造。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授年期分別於2063年10月10日及2061年9月12日屆滿，作工業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業部分由 貴集團佔用，作工業用途。</p>	<p>人民幣234,640,000元</p> <p>(貴集團應佔89.23%權益： 人民幣209,369,272元) (請參閱附註3及4)</p>

附註：

1. 根據房產證一蘇(2017)阜寧縣不動產權證第0010642號，該物業總建築面積約49,795.83平方米的房屋所有權連同一幅地盤面積約266,671.00平方米土地的相應土地使用權已授予中糧米業(鹽城)有限公司(「中糧米業鹽城」)，由 貴公司擁有89.23%權益的附屬公司，年期於2061年9月12日屆滿，作工業用途。
2. 根據房產證一蘇(2017)阜寧縣不動產權證第0010641號，該物業總建築面積約3,683.64平方米的房屋所有權連同一幅地盤面積約51,291.20平方米土地的相應土地使用權已授予中糧米業鹽城，年期於2063年10月10日屆滿，作工業用途。

3. 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約460.75平方米的樓宇任何商業價值，該等樓宇乃於未獲得有關建設許可證及業權文件情況下建成並在該物業土地外建造。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇的折舊重置成本為人民幣1,430,100元（相等於人民幣1,276,078元，貴集團應佔89.23%權益）。
4. 於估值過程中，吾等並無賦予構築物任何商業價值，該等構築物乃於未獲得有關業權文件情況下建成並在該物業土地外建造。為供閣下參考，於估值日期，該等構築物的折舊重置成本為人民幣24,820,000元（相等於人民幣22,146,886元，貴集團應佔89.23%權益）。
5. 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有（其中包括）以下資料：
 - i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧米業鹽城有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的該等業權；
 - ii. 附註1及2所述該物業的房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧米業鹽城有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的該等業權；
 - iii. 中糧米業鹽城並未就建於該物業土地外總建築面積約為460.75平方米的樓宇取得相關房屋所有權；
 - iv. 建於該物業土地外的該物業構築物的業權乃清晰及完整。中糧米業鹽城可將該構築物連同該物業一併處置；及
 - v. 中糧米業鹽城並未就附註4所述之建於物業土地外的構築物取得相關業權文件。
6. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
41.	中國 江蘇省 無錫市 江陰市 蕭山路1號 的工業園	<p>該物業包括一幅地塊，地盤面積約151,910.00平方米。</p> <p>該物業位於無錫市江陰市。周圍區域為商業地及以不同樓齡及高度的商業樓為主。</p> <p>該物業包括總建築面積約46,462.84平方米的多幢樓宇及若干配套構築物，於2004年至2019年期間落成。</p> <p>據 貴集團所告知，除上述樓宇外，亦有若干總建築面積約為10,847.82平方米的樓宇及一個未獲得相關施工許可和業權文件而建造的碼頭，該碼頭於該物業土地外建造。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授年期於2054年10月28日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團估用，作工業用途。	<p>人民幣295,450,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣295,450,000元) (請參閱附註3)</p>

附註：

1. 根據國有土地使用權證—澄土國用(2016)第18038號，一幅地盤面積約151,910.00平方米土地的土地使用權已授予貴公司之全資附屬公司中糧麥芽(江陰)有限公司(「中糧麥芽(江陰)」)，年期於2054年10月28日屆滿，作工業用途。
2. 根據房產證—蘇(2017)江陰市不動產權證第0018058號，該物業總建築面積約46,462.84平方米的房屋所有權已歸屬予中糧麥芽(江陰)。
3. 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約10,847.82平方米的樓宇及一個碼頭任何商業價值，乃於未獲得有關建設許可證及業權文件情況下建成。為供 閣下參考，於估值日期，該等樓宇的折舊重置成本為人民幣28,400,000元(相等於人民幣28,400,000元， 貴集團應佔100%權益)。

4. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧麥芽(江陰)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 附註2所述該物業的房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧麥芽(江陰)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；
 - iii. 中糧麥芽(江陰)並未就總建築面積約為10,847.82平方米的該等樓宇取得相關房屋所有權；
 - iv. 該物業構築物的業權乃清晰及完整。中糧麥芽(江陰)可將該構築物連同該物業一併處置；及
 - v. 中糧麥芽(江陰)並未就附註3所述之建於該物業土地外的碼頭取得相關業權文件。
5. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類－ 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
42.	中國 江蘇省 無錫市 江陰市 蕭山路5號 的工業園	<p>該物業包括兩幅地塊，總地盤面積約77,304.00平方米。</p> <p>該物業位於無錫市江陰市。周圍區域為商業地及以不同樓齡及高度的商業樓為主。</p> <p>該物業土地部分包括總建築面積約9,213.26平方米多幢樓宇及若干配套構築物，於2008年至2019年期間落成。</p> <p>該物業土地餘下部分於估值日期為在「在建工程」及計劃於2020年落成。據 貴集團所告知，於落成後，在建工程包括兩個規劃總建築面積約15,254.44平方米的倉庫。</p> <p>據 貴集團告知，上述在建工程的建造暫未獲得相關的建築許可證和業權文件。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授年期於2056年12月30日及2057年1月8日屆滿，作工業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業部分由 貴集團佔用，作工業用途，及該物業的餘下部分在建設中。</p>	<p>人民幣251,760,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣251,760,000元) (請參閱附註6)</p>

附註：

1. 根據國有土地使用權證—澄土國用(2007)第6356號，一幅地盤面積約33,844.00平方米土地的土地使用權已授予 貴公司之全資附屬公司中糧(江陰)糧油倉儲有限公司(「中糧(江陰)糧油倉儲」)，年期於2056年12月30日屆滿，作工業用途。
2. 根據國有土地使用權證—澄土國用(2016)第1766號，一幅地盤面積約43,460.00平方米土地的土地使用權已授予中糧(江陰)糧油倉儲，年期於2057年1月8日屆滿，作工業用途。

3. 根據房產證－蘇(2019)江陰市不動產權證第0035813號，該物業總建築面積約3,218.26平方米的房屋所有權已歸屬予中糧(江陰)糧油倉儲。
4. 根據房產證－澄房權證江陰字第10020249號，該物業總建築面積約5,995.00平方米的房屋所有權已歸屬予中糧(江陰)糧油倉儲。
5. 據 貴集團告知，該物業的在建工程總建築成本估計約為人民幣27,457,000元，其中約人民幣12,110,000元於截至估值日期止已支付。
6. 於估值過程中，吾等並無賦予在建工程任何商業價值，該在建工程乃於未獲得有關施工許可證及業權文件的情況下建成。為供 閣下參考，該在建工程的折舊重置成本為人民幣及12,110,000元(相等於人民幣12,110,000元， 貴集團應佔100%權益)。
7. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧(江陰)糧油倉儲有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 附註3及4所述該物業的房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧(江陰)糧油倉儲有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；
 - iii. 中糧(江陰)糧油倉儲並未就附註6所述的在建工程取得有關業權文件；及
 - iv. 該物業構築物的業權乃清晰及完整。中糧(江陰)糧油倉儲可將該等構築物連同該物業一併處置。
8. 就本報告而言，該物業根據持有的用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市場價值如下：

類別	於2019年 11月30日 現況下的 市場價值	貴集團應佔權益	於2019年 11月30日 貴集團應佔 市場價值
第一類－ 貴集團持有供業主佔用的物業	人民幣 251,760,000元	100%	人民幣 251,760,000元
第三類－ 貴集團持有發展中物業	無商業價值	100%	無商業價值
	人民幣 251,760,000元		人民幣 251,760,000元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
43.	中國 江蘇省 泰州市 泰興 國泰路8號 的工業園	<p>該物業包括一幅地盤面積約31,805.32平方米之土地。</p> <p>該物業位於泰州市泰興。附近地區為住宅區域並且以不同樓齡及高度的住宅樓宇為主。</p> <p>該物業包括多幢樓宇，總建築面積約18,406.90平方米，彼等於2009年至2017年期間內完工。</p> <p>據 貴集團所告知，除上述樓宇外，亦有部分未獲得相關業權文件而建造的配套構築物，該等配套構築物於該物業土地外建造。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授年期於2056年11月10日屆滿，作工業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業由 貴集團佔用，作工業用途。</p>	<p>人民幣23,110,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣23,110,000元) (請參閱附註4)</p>

附註：

1. 根據國有土地使用權證－泰國用(2009)第360272號，一幅土地(地盤面積約31,805.32平方米)之土地使用權已授予 貴公司之全資附屬公司中糧麵業(泰興)有限公司(「中糧麵業(泰興)」)，年期於2056年11月10日屆滿，作工業用途。
2. 根據房產證－泰房權證泰興字第102936-1號，該物業總建築面積約12,865.54平方米之房屋所有權已歸屬予中糧麵業(泰興)。
3. 根據房產證－泰房權證泰興字第102000號，該物業總建築面積約5,541.36平方米之房屋所有權已歸屬予中糧麵業(泰興)。
4. 於估值過程中，吾等並無賦予構築物任何商業價值，乃於未獲得有關業權文件情況下建成，並建於該物業土地外。為供 閣下參考，該等構築物於估值日期的折舊重置成本為人民幣7,720,000元(相等於人民幣7,720,000元， 貴集團應佔100%權益)。

5. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧麵業(泰興)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的該等權利；
 - ii. 附註2及3所述該物業的房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧麵業(泰興)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的該等權利；及
 - iii. 中糧麵業(泰興)並未就附註4所述之建於該物業土地外的構築物取得有關業權文件。
6. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類－ 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
44.	中國 新疆維吾爾族 自治區 呼圖壁縣 五工台 十戶村 的工業園	<p>該物業包括一幅地盤面積約120,011.00平方米之土地。</p> <p>該物業位於呼圖壁縣五工台。附近地區為工業區域並且以不同樓齡及高度的工業樓宇為主。</p> <p>該物業包括總建築面積約13,783.76平方米的多幢樓宇及若干配套構築物，彼等於2014年至2018年期間內完工。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授年期於2063年10月11日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團估用，作工業用途。	<p>人民幣47,570,000元</p> <p>(貴集團應佔60%權益： 人民幣28,542,000元)</p>

附註：

1. 根據房產證一新(2009)呼圖壁縣不動產權第0000657號，該物業總建築面積約13,783.76平方米的房屋所有權及一幅地盤面積約120,011.00平方米之土地的土地使用權已歸屬予中糧八一麵業(呼圖壁)有限公司(「中糧八一麵業(呼圖壁)」，由 貴公司擁有60%股權的附屬公司)，年期於2063年10月11日屆滿，作工業用途。
2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧八一麵業(呼圖壁)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 該物業的房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧八一麵業(呼圖壁)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；及
 - iii. 該物業構築物的業權乃清晰及完整。中糧八一麵業(呼圖壁)可將該等構築物連同該物業一併處置。
3. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類－ 貴集團於中國持有供業主估用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
45.	中國 山東省 德州市 德城區 運糧路 68號 的工業園	<p>該物業包括一幅地盤面積約36,354.40平方米之土地。</p> <p>該物業位於德州市德城區。附近地區為工業區域並且以不同樓齡及高度的商業樓宇為主。</p> <p>該物業包括總建築面積約19,959.61平方米的多幢樓宇及若干配套構築物，彼等於1987年至2018年期間內完工。</p> <p>據 貴集團所告知，除上述樓宇外，亦有若干總建築面積約為11,547.52平方米的樓宇及部分未獲得相關建築施工許可及業權文件而建造的配套構築物，該等配套構築物於該物業土地外建造。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授年期於2048年12月12日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團估用，作工業用途。	<p>人民幣28,210,000元</p> <p>(貴集團應佔95%權益： 人民幣26,799,500元) (請參閱附註3及4)</p>

附註：

1. 根據國有土地使用權證—德國用(2002)第044號，一幅土地(地盤面積約36,354.40平方米)之土地使用權已授予中糧麵業(德州)有限公司(「中糧麵業(德州)」，由 貴公司擁有95%股權的附屬公司)，年期於2048年12月12日屆滿，作工業用途。

2. 根據多份房產證，該物業總建築面積約19,959.61平方米之房屋所有權已授予中糧麵業(德州)作工業用途。上述證書之詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	用途
1 房產證魯德字第108867號	5,641.43	工業
2 房產證魯德字第108864號	687.34	工業
3 房產證魯德字第108866號	5,116.86	工業
4 房產證魯德字第108865號	6,510.25	工業
5 房產證魯德字第108862號	1,828.38	工業
6 房產證魯德字第108863號	175.35	工業

3. 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約11,547.52平方米的樓宇商業價值，該等樓宇乃於未獲得有關施工許可證及業權文件的情況下建成，並建於該物業土地外。為供閣下參考，該等樓宇於估值日期的折舊重置成本為人民幣7,821,500元(相當於人民幣7,430,425元，佔本集團應佔95%的權益)。
4. 於估值過程中，吾等並無賦予該等構築物商業價值，該等構築物乃於未獲得有關業權文件的情況下建成。為供閣下參考，該等樓宇於估值日期的折舊重置成本為人民幣71,700元(相等於人民幣68,115元，貴集團應佔95%權益)。
5. 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業土地使用權業權的業權乃清晰及完整。中糧麵業(德州)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 附註2所述該物業的房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧麵業(德州)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；
 - iii. 中糧麵業(德州)並未就建於該物業土地外的總建築面積約為11,547.52平方米的若干樓宇取得相關房產證；
 - iv. 該物業構築物的業權乃清晰及完整。中糧麵業(德州)可將該構築物連同該物業一併處置；及
 - v. 中糧麵業(德州)並未就附註4所述之建於該物業土地外的構築物取得有關業權文件。
6. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類—貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
46.	中國 湖北省 荊門市 京山縣 雁門口鎮 瓦廟路 的工業園	<p data-bbox="491 304 863 374">該物業包括三幅總地盤面積約13,109.28平方米之土地。</p> <p data-bbox="491 427 863 540">該物業位於荊門市京山。附近地區為工業區域並且以不同樓齡及高度的工業樓宇為主。</p> <p data-bbox="491 593 863 746">該物業土地部分包括總建築面積約4,564.88平方米之多幢樓宇及若干配套構築物，彼等於2005年至2018年期間內完工。</p> <p data-bbox="491 800 863 995">於估值日期，該土地的餘下部分為在建工程（「在建工程」）並計劃將於2020年完工。據 貴集團告知，於完工後，在建工程包括規劃總建築面積約1,929.60平方米的倉庫。</p> <p data-bbox="491 1049 863 1161">據 貴集團所告知，在建工程乃於未獲得相關建築施工許可及業權文件的情況下建造，並於該物業土地外建造。</p> <p data-bbox="491 1215 863 1410">據 貴集團所告知，除上述土地外，亦有若干總建築面積約為8,449.10平方米的土地於未獲得相關業權文件的情況下收購，以及一幅地盤面積約為8,994.26平方米的土地正在收購過程中。</p> <p data-bbox="491 1464 863 1704">據 貴集團所告知，除上述樓宇外，亦有若干總建築面積約為7,935.90平方米的樓宇及若干配套構築物於未獲得相關建築施工許可證及業權文件的情況下建造，並於該未獲得相關業權的情況下於該土地上建造。</p> <p data-bbox="491 1757 863 1825">該物業的土地使用權已獲授年期於2061年9月2日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業的部分由 貴集團佔用，作工業用途，及該物業的餘下為在建工程。	<p data-bbox="1230 304 1407 338">人民幣8,310,000元</p> <p data-bbox="1230 391 1407 544">（ 貴集團應佔45.47%權益： 人民幣3,778,577元） (請參閱附註2至5及7)</p>

附註：

1. 根據多份房產證，該物業總地盤面積約13,109.28平方米及總建築面積約4,564.88平方米之土地使用權及房屋所有權已分別歸屬予中糧八方米業(京山)有限公司(「中糧八方米業(京山)」，由 貴公司擁有45.47%權益的附屬公司)，年期於2061年9月2日屆滿，作工業用途。上述證書之詳情如下：

證書編號	建築面積 用途 (平方米)	土地使用期 屆滿日期
1 鄂(2016)京山縣不動產權第0000322號	1,085.24 工業	2061年9月2日
2 鄂(2016)京山縣不動產權第0000321號	1,886.10 工業	2061年9月2日
3 鄂(2016)京山縣不動產權第0000323號	1,593.54 工業	2061年9月2日

2. 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約7,935.90平方米的樓宇任何商業價值，該等樓宇乃於未獲得有關施工許可證及業權文件的情況下建成。為供 閣下參考，該等樓宇於估值日期的折舊重置成本為人民幣9,080,000元(相等於人民幣4,128,676元， 貴集團應佔45.47%權益)。
3. 於估值過程中，吾等並無賦予構築物任何商業價值，該等構築物乃於未獲得有關產業文件的情況下建成。為供 閣下參考，該等構築物於估值日期的折舊重置成本為人民幣8,456,000元(相等於人民幣3,844,943元， 貴集團應佔45.47%權益)。
4. 於估值過程中，吾等並無賦予總地盤面積約17,443.36平方米的三幅土地任何商業價值，該等土地乃於未獲得有關業權文件的情況下收購。
5. 於估值過程中，吾等並無賦予總地盤面積約8,994.26平方米的一幅土地任何商業價值，該土地的主合同金額於估值日期尚未全額支付且尚未獲得相關業權文件。
6. 據 貴集團告知，該物業在建工程的總建築成本估計約為人民幣1,764,214元，其中約人民幣1,764,214元於截至估值日期止已產生。
7. 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約1,929.60平方米的在建工程任何商業價值，該在建工程乃於未獲得有關施工許可證及業權文件的情況下建成。為供 閣下參考，該等在建工程於估值日期的折舊重置成本為人民幣1,764,200元(相等於人民幣802,182元， 貴集團應佔45.47%權益)。

8. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 附註1所述該物業的土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧八方米業(京山)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 於支付地主合同金額及取得相關業權文件後，地盤面積約8,994.26平方米的該物業土地使用權的業權不存在法律障礙；
 - iii. 中糧八方米業(京山)並未就附註4所述該物業土地使用權取得有關業權文件；
 - iv. 附註1所述該物業的房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧八方米業(京山)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；
 - v. 中糧八方米業(京山)並未就建於該物業土地外的總建築面積約為7,935.90平方米的若干樓宇取得相關房屋所有權；
 - vi. 中糧八方米業(京山)並未就附註7所述建於該物業土地外的在建工程取得有關業權文件；及
 - vii. 中糧八方米業(京山)並未就附註3所述建於該物業土地外的構築物取得有關業權文件。
9. 就本報告而言，該物業根據持有的用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市場價值如下：

類別	於2019年 11月30日 現況下的 市場價值	貴集團應佔權益	於2019年 11月30日 貴集團應佔 市場價值
第一類－ 貴集團持有供業主佔用的物業	人民幣 8,310,000元	45.47%	人民幣 3,778,557元
第三類－ 貴集團持有發展中物業	無商業價值	45.47%	無商業價值
	人民幣 8,310,000元		人民幣 3,778,557元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
47.	中國 江西省 南昌市 進賢縣 316國道與320國道 交叉口的工業園	<p data-bbox="491 314 869 393">該物業包括三幅地塊，總地盤面積約209,657.78平方米。</p> <p data-bbox="491 457 869 536">該物業位於南昌進賢縣。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。</p> <p data-bbox="491 600 869 761">該物業土地部分包括總建築面積約為70,765.16平方米的多幢樓宇及若干配套構築物，該等樓宇及構築物於2003年至2017年期間落成。</p> <p data-bbox="491 825 869 904">該物業的餘下部分於估值日期為在建中（「在建工程」）及計劃於2020年落成。</p> <p data-bbox="491 915 869 1032">據 貴集團所告知，於落成後，在建工程包括兩個規劃總建築面積約13,937.74平方米的車間。</p> <p data-bbox="491 1095 869 1212">據 貴集團所告知，在建工程於未獲得相關建築施工許可證及業權文件的情況下建造。</p> <p data-bbox="491 1276 869 1393">該物業的土地使用權已獲授年期分別於2051年9月18日及2053年1月20日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業部分由 貴集團佔用，作工業用途，及該物業的餘下部分在建設中。	人民幣127,540,000元 (貴集團應佔83.47% 權益： 人民幣106,457,638元) (請參閱附註4)

附註：

1. 根據多份國有土地使用權證，三幅地盤總面積約209,657.78平方米土地的土地使用權已授予中糧(江西)米業有限公司(「中糧(江西)米業」)，由 貴公司擁有83.47%權益的附屬公司，年期於2053年1月20日及2051年9月18日屆滿，作工業用途。上述證書的詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
1 進國用(2003)第038號	9,647.78	工業	2053年1月20日
2 進國用(2001)第252號	169,010.00	工業	2051年9月18日
3 進國用(2001)第251號	31,000.00	工業	2051年9月18日

2. 根據多份房產證，該物業總建築面積約70,765.16平方米的房屋所有權已授予中糧(江西)米業，作工業用途。上述證書的詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	用途
1 房權證進房字第08645號	1,965.65	商業
2 房權證進房字第08646號	2,880.95	宿舍
3 房權證進房字第08654號	7,832.72	工業
4 房權證進房字第08643號	3,233.42	商業
5 房權證進房字第08651號	10,992.93	倉庫
6 房權證進房字第08652號	3,424.86	倉庫
7 房權證進房字第08657號	5,380.98	工業
8 房權證進房字第08649號	2,301.30	工業
9 房權證進房字第08653號	6,565.29	倉庫
10 房權證進房字第08644號	7,542.20	工業
11 房權證進房字第08647號	6,019.90	商業
12 房權證進房字第08655號	2,295.43	倉庫
13 房權證進房字第08650號	1,564.64	商業
14 房權證進房字第08648號	960.39	倉庫
15 贛(2019)進賢縣不動產權第001357-0001362號	7,804.50	倉庫

3. 據 貴集團告知，該物業在建工程總建築成本估計約為人民幣115,250,000元，其中約人民幣52,258,076元於截至估值日期止已產生。
4. 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約13,937.74平方米的在建工程任何商業價值，該等在建工程乃於未獲得有關建設許可證及業權文件情況下建成。為供 閣下參考，於估值日期，該等在建工程的折舊重置成本為人民幣52,260,000元(相等於人民幣43,621,422元， 貴集團應佔83.47%權益)。

5. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧(江西)米業有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 該物業房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧(江西)米業有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；
 - iii. 中糧(江西)米業並未就附註4所述的在建工程取得有關業權文件；及
 - iv. 該物業構築物的業權乃清晰及完整，中糧(江西)米業可將該構築物連同該物業一併處置。
6. 就本報告而言，該物業根據持有的用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市場價值如下：

類別	於2019年 11月30日 現況下的 市場價值	貴集團應佔權益	於2019年 11月30日 貴集團應佔 市場價值
第一類－ 貴集團持有供業主佔用的物業	人民幣 127,540,000元	83.47%	人民幣 106,457,638元
第三類－ 貴集團持有發展中物業	無商業價值	83.47%	無商業價值
	人民幣 127,540,000元		人民幣 106,457,638元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
48.	中國 安徽省 巢湖市 居巢經開區 港口大道1號 的工業園	<p>該物業包括四幅地塊，總地盤面積約137,634.97平方米。</p> <p>該物業位於巢湖居巢經開區。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。</p> <p>該物業包括總建築面積為63,786.35平方米的多幢樓宇及若干配套構築物，於2014年至2019年期間落成。</p> <p>據 貴集團所告知，除上述樓宇外，亦有若干總建築面積約為12,548.75平方米的樓宇，乃於未獲得相關建築施工許可證及業權文件而建造。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授作工業用途，年期分別於2062年1月27日、2062年9月21日及2063年8月2日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用，作工業用途。	<p>人民幣147,500,000元</p> <p>(貴集團應佔89.06%權益： 人民幣131,363,500元)</p> <p>(請參閱附註3)</p>

附註：

- 根據多份國有土地使用權證，四幅地盤面積約137,634.97平方米土地的土地使用權已授予中糧米業(巢湖)有限公司(「中糧米業(巢湖)」)，由 貴公司擁有89.06%權益的附屬公司，作工業用途。上述證書的詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
1 巢國用(2013)第2546號	17,889.54	工業	2063年8月2日
2 巢國用(2012)第C0180號	64,312.36	工業	2062年1月27日
3 巢國用(2012)第C0181號	1,865.07	工業	2062年1月27日
4 巢國用(2013)第0209號	53,568.00	工業	2062年9月21日

2. 根據多份房產證，該物業總建築面積約63,786.35平方米的房屋所有權已授予中糧米業(巢湖)，作工業用途。上述證書的詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	用途
1 巢湖市字第335372號	4,384.55	工業
2 巢湖市字第335373號	4,384.55	工業
3 巢湖市字第335374號	4,384.55	工業
4 巢湖市字第335220號	62.78	工業
5 巢湖市字第335219號	356.98	工業
6 巢湖市字第335383號	2,260.11	工業
7 巢湖市字第335365號	6,787.09	工業
8 巢湖市字第335217號	18,859.75	工業
9 巢湖市字第335375號	657.04	工業
10 巢湖市字第335376號	831.78	工業
11 巢湖市字第335370號	3,449.35	工業
12 巢湖市字第335218號	10,799.13	工業
13 巢湖市字第335371號	2,713.91	工業
14 巢湖市字第335381號	3,854.78	工業

3. 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約12,548.75平方米的樓宇任何商業價值，該等樓宇乃於未獲得有關建設許可證及業權文件情況下建成。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇的折舊重置成本為人民幣23,252,900元(相等於人民幣20,709,033元，貴集團應佔89.06%權益)。
4. 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧米業(巢湖)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 該物業房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧米業(巢湖)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - iii. 中糧米業(巢湖)並未就總建築面積約為12,548.75平方米的若干樓宇取得相關房產證；及
 - iv. 該物業構築物的業權乃清晰及完整，中糧米業(巢湖)可將該構築物連同該物業一併處置。
5. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類—貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
49.	中國 安徽省 合肥市 廬江縣 廬城鎮 軍二西路688號 的工業園	<p>該物業包括一幅地塊，地盤面積約45,849.88平方米。</p> <p>該物業位於廬江縣廬城。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。</p> <p>該物業包括總建築面積為33,156.89平方米的多幢樓宇及若干配套構築物，於2009年至2019年期間落成。</p> <p>該物業的土地使用權已授出年期於2050年7月14日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用，作工業用途。	<p>人民幣69,810,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣69,810,000元)</p>

附註：

- 根據以下國有土地使用權證，一幅地盤面積約45,849.88平方米土地的土地使用權已授予貴公司之全資附屬公司中糧麵業(廬江)有限公司(「中糧麵業(廬江)」)，年期於2050年7月14日屆滿，作工業用途。上述證書的詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
1 皖(2018)廬江縣不動產權第0011347號	45,849.88	工業	2050年7月14日

2. 根據多份房產證，該物業總建築面積約33,156.89平方米的房屋所有權已授予中糧麵業(廬江)作工業用途。上述證書的詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	用途
1 皖(2018)廬江縣不動產權第0011342號	4,017.72	工業
2 皖(2018)廬江縣不動產權第0011336號	3,715.46	工業
3 皖(2018)廬江縣不動產權第0011345號	2,636.36	工業
4 皖(2018)廬江縣不動產權第0011335號	5,193.18	工業
5 皖(2018)廬江縣不動產權第0011343號	4,475.38	工業
6 皖(2018)廬江縣不動產權第0011341號	9,028.55	工業
7 皖(2018)廬江縣不動產權第0011344號	4,090.24	工業

3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業的土地使用權的業權清晰及完整，中糧米業(廬江)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 該物業的房屋所有權業權清晰及完整，中糧米業(廬江)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；及
 - iii. 該物業構築物的業權乃清晰及完整，中糧米業(廬江)有可將該構築物連同該物業一併處置。
4. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類— 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
50.	中國 安徽省 合肥市 廬江縣 盛橋鎮 七里村的 工業園	<p>該物業包括一幅地塊，地盤面積約46,686.68平方米。</p> <p>該物業位於廬江縣盛橋鎮。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。</p> <p>該物業包括總建築面積為13,501.19平方米的多幢樓宇及若干配套構築物，於2003年至2019年期間落成。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授出年期於2057年3月14日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用，作工業用途。	<p>人民幣15,590,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣15,590,000元)</p>

附註：

- 根據該國有土地使用權證，一幅地盤總面積約46,686.68平方米土地的土地使用權已授予貴公司之全資附屬公司中糧麵業(廬江)有限公司(「中糧麵業(廬江)」)，年期於2057年3月14日屆滿，作工業用途。上述證書的詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
1 皖(2018)廬江縣不動產權第0011334號	46,686.68	工業	2057年3月14日

2. 根據多份房產證，該物業總建築面積約13,501.19平方米的房屋所有權已授予中糧麵業(廬江)，作工業用途。上述證書的詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	用途
1 皖(2018)廬江縣不動產權第0002947號	2,648.19	工業
2 皖(2018)廬江縣不動產權第0011339號	1,296.00	工業
3 皖(2018)廬江縣不動產權第0011340號	1,296.00	工業
4 皖(2018)廬江縣不動產權第0011337號	1,248.00	工業
5 皖(2018)廬江縣不動產權第0011346號	1,296.00	工業
6 皖(2018)廬江縣不動產權第0011338號	1,296.00	工業
7 皖(2018)廬江縣不動產權第0002948號	3,937.40	工業
8 皖(2018)廬江縣不動產權第0002949號	483.60	工業

3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧米業(廬江)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 該物業房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧米業(廬江)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；及
 - iii. 該物業構築物的業權乃清晰及完整，中糧米業(廬江)可將該構築物連同該物業一併處置。
4. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類－ 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
51.	中國 河南省 濮陽市 華龍區 石化東路 的工業園	<p>該物業包括一幅地塊，地盤面積約58,712.79平方米。</p> <p>該物業位於濮陽華龍區。周圍區域為住宅區及以不同樓齡及高度的住宅樓為主。</p> <p>該物業包括總建築面積為19,932.08平方米的多幢樓宇及配套構築物，於2002年至2019年期間落成。</p> <p>據 貴集團所告知，除上述樓宇外，亦有若干總建築面積約為416.09平方米的樓宇，乃於未獲得相關建築施工許可證及業權文件的情況下而建造。</p> <p>該物業的土地使用權已授出年期於2052年12月6日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用，作工業用途。	<p>人民幣28,330,000元</p> <p>(貴集團應佔80%權益： 人民幣22,664,000元) (請參閱附註3)</p>

附註：

- 根據國有土地使用權證—濮國用2007字第0162，一幅地盤面積約58,712.79平方米土地的土地使用權已授予中糧麵業(濮陽)有限公司(「中糧麵業(濮陽)」)，由 貴公司擁有80%權益的附屬公司，年期於2052年12月6日屆滿，作工業用途。

2. 根據多份房產證，該物業總建築面積約19,932.08平方米的房屋所有權已授予中糧麵業(濮陽)，作工業及商業用途。上述證書的詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	用途
1 濮房權證字第007-09545號	2,895.41	工業
2 濮房權證字第007-09543號	9,419.90	工業
3 濮房權證字第007-09544號	337.06	工業
4 濮房權證字第007-09546號	5,977.35	工業
5 濮房權證字第007-09547號	1,302.36	工業

3. 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約416.09平方米的樓宇任何商業價值，該等樓宇乃於未獲得有關建設許可證及業權文件情況下建成。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇的折舊重置成本為人民幣199,000元(相等於人民幣159,200元，貴集團應佔80%權益)。
4. 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧麵業(濮陽)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 附註2所述該物業的房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧麵業(濮陽)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；
 - iii. 中糧麵業(濮陽)並未就總建築面積約為416.09平方米的樓宇取得相關房屋產證；及
 - iv. 該物業構築物的業權乃清晰及完整，中糧麵業(濮陽)可將該構築物連同該物業一併處置。
5. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
52.	中國 河南省 漯河市 昭和區 灤江路2號 的工業園	<p>該物業包括兩幅地塊，總地盤面積約68,456.80平方米。</p> <p>該物業位於漯河昭和區。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。</p> <p>該物業包括總建築面積約為30,392.48平方米的多幢樓宇及配套構築物，於2005年至2019年期間落成。</p> <p>據 貴集團所告知，除上述樓宇外，亦有若干總建築面積約為174,725.99平方米的樓宇，乃於未獲得相關建築施工許可證及業權文件的情況下建造。</p> <p>該物業的土地使用權已授出年期分別於2054年12月8日及2057年6月29日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團估用，作工業用途。	<p>人民幣29,070,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣29,070,000元)</p> <p>(請參閱附註3)</p>

附註：

- 根據多份國有土地使用權證，兩幅總地盤面積約68,456.80平方米土地的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司中糧麵業(漯河)有限公司(「中糧麵業(漯河)」)，作工業用途。上述證書的詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
1 漯國用(2007)第001139號	66,192.00	工業	2054年12月8日
2 漯國用(2008)第001903號	2,264.80	工業	2057年6月29日

2. 根據多份房產證，該物業總建築面積約30,392.48平方米的房屋所有權已授予中糧麵業(漯河)，作工業用途。上述證書的詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	用途
1 漯河市房權證高新區字第20070003826號	8,825.66	工業
2 漯河市房權證高新區字第20070003827號	3,605.25	工業
3 漯河房權證經濟開發區字第20090003804號	1,749.57	工業
4 漯河房權證經濟開發區字第20120004871號	9,786.00	工業
5 漯河房權證經濟開發區字第2012000469號	3,024.00	工業
6 漯河房權證經濟開發區字第20120004870號	3,402.00	工業

3. 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約174,725.99平方米的樓宇任何商業價值，該等樓宇乃於未獲得有關建設許可證及業權文件情況下建成。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇的折舊重置成本為人民幣35,340,000元(相等於人民幣35,340,000元，貴集團應佔100%權益)。
4. 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧麵業(漯河)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 附註2所述該物業的房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧麵業(漯河)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；
 - iii. 中糧麵業(漯河)並未就總建築面積約為174,725.99平方米的樓宇取得相關房屋所有權；及
 - iv. 該物業構築物的業權乃清晰及完整，中糧麵業(漯河)可將該構築物連同該物業一併處置。
5. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
53.	中國 河南省 鄭州市 管城回族區 城東路263號 的工業園	據 貴集團告知，該物業包括一幅地塊，總地盤面積約48,400.00平方米，該地塊於尚未取得相關業權文件的情況下收購。 該物業位於鄭州管城回族區。周圍區域為商業區及以不同樓齡及高度的住宅及商業建築為主。	於估值日期，該物業由 貴集團佔用，作工業用途。	無商業價值 (請參閱附註2及3)
		據 貴集團告知，該物業包括總建築面積約43,598.95平方米的多幢樓宇及若干配套構築物，於1984年至2014年期間落成，且於未取得相關建築施工許可證及業權文件，並於該物業土地外建造。		
		該物業的土地使用權尚未授出。		

附註：

1. 於估值過程中，吾等並無賦予地盤面積約48,400.00平方米的一幅地塊任何商業價值，該地塊乃於未獲得有關業權文件情況下取收購。
2. 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約43,598.95平方米的樓宇任何商業價值，該等樓宇乃於未獲得有關建設許可證及業權文件情況下建成。為供 閣下參考，於估值日期，該等樓宇的折舊重置成本為人民幣2,301,000元(相等於人民幣1,265,550元， 貴集團應佔55%權益)。
3. 於估值過程中，吾等並無賦予構築物任何商業價值，該等構築物乃於未獲得有關建設許可證及業權文件情況下建成。為供 閣下參考，於估值日期，該等構築物的折舊重置成本為人民幣417,000元(相等於人民幣229,350元， 貴集團應佔55%權益)。

4. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 鄭州海嘉食品有限公司(「鄭州海嘉食品」)，由 貴集團擁有55%權益的附屬公司，並未取得附註1所述物業土地使用權的有關業權文件；
 - ii. 鄭州海嘉食品並未就總建築面積約為43,598.95平方米的建於該物業土地外的樓宇取得相關房產證；及
 - iii. 鄭州海嘉食品並未就附註3所述建於該物業土地外的構築物取得有關業權文件。
5. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類－ 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
54.	中國 河南省 鄭州市 管城回族區 經濟技術開發區 航海東路1746號 的工業園	<p>該物業包括一幅地塊，總地盤面積約202,631.38平方米。</p> <p>該物業位於鄭州管城回族區。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。</p> <p>該物業包括總建築面積約為93,795.32平方米的多幢樓宇及若干配套構築物，於2012年至2017年期間落成。</p> <p>該物業的土地使用權已授出年期於2061年8月31日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用，作工業用途。	<p>人民幣309,010,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣309,010,000元)</p>

附註：

- 根據該國有土地使用權證，該地盤面積約202,631.38平方米土地的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司中糧(鄭州)糧油工業有限公司(「中糧(鄭州)糧油」)，年期於2061年8月31日屆滿，作工業用途。上述證書的詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
1 鄭國用(2011)第0429號	202,631.38	工業	2061年8月31日

2. 根據多份房產證，該物業總建築面積約93,795.32平方米的房屋所有權已歸屬予中糧(鄭州)糧油，作工業用途。上述證書的詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	用途
1	2,852.61	工業
2	5,794.87	工業
3	30,116.84	工業
4	4,231.20	工業
5	4,231.20	工業
6	4,231.20	工業
7	1,891.00	工業
8	1,501.56	工業
9	1,519.00	工業
10	213.40	工業
11	6,254.34	工業
12	1,836.78	工業
13	1,836.78	工業
14	1,836.78	工業
15	2,759.10	工業
16	2,759.10	工業
17	8,162.29	工業
18	51.59	工業
19	11,424.78	工業
20	232.76	工業
21	58.14	工業

3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧(鄭州)糧油有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 該物業房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧(鄭州)糧油有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；及
 - iii. 該物業構築物的業權乃清晰及完整，中糧(鄭州)糧油可將該構築物連同該物業一併處置。
4. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類－ 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
55.	中國 遼寧省 大連市 金州區 保稅區 海洋路6號 的多幢樓宇、構築 物及地塊	<p>該物業包括總地盤面積約為66,017.00平方米的兩幅地塊。</p> <p>該物業位於大連金州區。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓宇為主。</p> <p>該物業包括總建築面積約為41,055.89平方米的多幢樓宇及若干配套構築物，於2006年至2011年期間完工。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，年期於2055年8月23日屆滿，作碼頭用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團估用，作物流用途。	<p>人民幣149,040,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣149,040,000元)</p>

附註：

- 根據多份國有土地使用權證，該總地盤面積約66,017.00平方米的兩幅土地的土地使用權已授予貴公司的全資附屬公司中糧米業(大連)有限公司(「中糧米業(大連)」)，年期於2055年8月23日屆滿，作工業用途。上述證書的詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
1 大保國用(2008)第14057號	44,887.00	碼頭	2055年8月23日
2 大保國用(2010)第14048號	21,130.00	碼頭	2055年8月23日

2. 根據多份房產證，該物業總建築面積約41,055.89平方米的物業房產證已授予中糧米業(大連)，作工業用途。上述證書的詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	用途
1 大房權證保稅區單字2010002162號	25,038.24	其他
2 大房權證保稅區單字2014001046號	27.86	其他
3 大房權證保稅區單字2010002161號	221.72	辦公室
4 大房權證保稅區單字2014001045號	16.23	辦公室
5 大房權證保稅區單字2014001044號	1,869.45	其他
6 大房權證保稅區單字2010002163號	298.29	辦公室
7 大房權證保稅區單字2014001056號	1,995.96	倉庫
8 大房權證保稅區單字2014001052號	3,011.72	倉庫
9 大房權證保稅區單字2014001051號	1,327.97	倉庫
10 大房權證保稅區單字2014001047號	1,795.69	倉庫
11 大房權證保稅區單字2014001048號	1,795.69	倉庫
12 大房權證保稅區單字2014001050號	1,795.69	倉庫
13 大房權證保稅區單字2014001049號	1,795.69	倉庫
14 大房權證保稅區單字2014001043號	38.99	工業
15 大房權證保稅區單字2014001042號	26.70	倉庫

3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧米業(大連)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 該物業房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧米業(大連)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；及
 - iii. 該物業構築物的業權乃清晰及完整，中糧米業(大連)可將該構築物連同該物業一併處置。
4. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類－ 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
56.	中國 遼寧省 瀋陽市 蘇家屯區 柳河街69號 的工業園	<p data-bbox="491 346 863 417">該物業包括三幅地塊，總地盤面積約188,947.00平方米。</p> <p data-bbox="491 480 863 597">該物業位於瀋陽市蘇家屯區。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。</p> <p data-bbox="491 661 863 778">該物業土地部分包括總建築面積約為54,335.28平方米的多幢樓宇及若干配套構築物，於2012年至2017年期間落成。</p> <p data-bbox="491 842 863 1055">據 貴集團告知，除上文所述樓宇外，亦有若干樓宇及若干配套構築物，總建築面積約為16,920.39平方米，乃於未取得相關施工許可證及業權文件的情況下，並於該物業土地外建造。</p> <p data-bbox="491 1119 863 1332">該物業土地的餘下部分於估值日期為在建中(「在建工程」)及計劃於2020年10月落成。據 貴集團所告知，於落成後，在建工程將包括規劃建築面積約16,336.82平方米的倉庫。</p> <p data-bbox="491 1395 863 1470">據 貴公司告知，在建工程尚未取得相關施工許可證及業權文件。</p> <p data-bbox="491 1534 863 1600">該物業的土地使用權已獲授年期於2061年6月30日屆滿，作工業用途。</p>	<p data-bbox="911 346 1150 506">於估值日期，該物業部分由 貴集團佔用，作工業用途，及該物業的餘下部分在建設中。</p>	<p data-bbox="1198 346 1407 374">人民幣163,600,000元</p> <p data-bbox="1198 438 1407 597">(貴集團應佔87.73%權益： 人民幣143,526,280元) (請參閱附註3、4及6)</p>

附註：

1. 根據多份國有土地使用權證，三幅總地盤面積約188,947.00平方米土地的土地使用權已授予中糧米業(瀋陽)有限公司(「中糧米業(瀋陽)」)，由 貴公司擁有87.73 %權益的附屬公司，年期於2061年6月30日屆滿，作工業用途。上述證書的詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
1 蘇家屯國用(2011)第0001708號	2,310.00	工業	2061年6月30日
2 蘇家屯國用(2011)第0001709號	56,077.00	工業	2061年6月30日
3 蘇家屯國用(2011)第0001701號	130,560.00	工業	2061年6月30日

2. 根據多份房產證，該物業總建築面積約54,335.28平方米的房屋所有權已歸屬予中糧米業(瀋陽)，作工業用途。上述證書的詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	用途
1 瀋房產中心字第60982621號	1,656.69	倉庫
2 瀋房產中心字第60982623號	398.44	其他
3 瀋房產中心字第60982622號	1,452.82	其他
4 瀋房產中心字第60982620號	322.39	辦公室
5 瀋房產中心字第60982618號	18,755.75	其他
6 瀋房產中心字第60982616號	4,465.83	其他
7 瀋房產中心字第60982617號	10,818.28	倉庫
8 瀋房產中心字第60982619號	7,461.88	其他
9 遼(2017)瀋陽市不動產權第0419635號	4,501.60	倉庫
10 遼(2017)瀋陽市不動產權第0419641號	4,501.60	倉庫

3. 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約16,920.39平方米的三幢樓宇任何商業價值，該等樓宇乃於未獲得有關建設許可證及業權文件情況下建成。為供 閣下參考，於估值日期，該等樓宇的折舊重置成本為人民幣25,220,000元(相等於人民幣22,125,506元， 貴集團應佔87.73%權益)。
4. 於估值過程中，吾等並無賦予構築物任何商業價值，該等構築物乃於未獲得有關建設許可證及業權文件情況下建成。為供 閣下參考，於估值日期，該等樓宇的折舊重置成本為人民幣19,000元(相等於人民幣16,669元， 貴集團應佔87.73%權益)。
5. 據 貴集團告知，該物業在建工程總建築成本估計約為人民幣25,220,000元，其中約人民幣439,000元於截至估值日期止已產生。
6. 於估值過程中，吾等並無賦予在建工程任何商業價值，該在建工程乃於未獲得有關建設許可證及業權文件情況下建成。為供 閣下參考，於估值日期，該在建工程的折舊重置成本為人民幣440,000元(相等於人民幣386,012元， 貴集團應佔87.73%權益)。

7. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧米業(瀋陽)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 附註2所述該物業的房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧米業(瀋陽)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；
 - iii. 中糧米業(瀋陽)並未就總建築面積約為16,920.39平方米的若干樓宇取得相關房屋產證；
 - iv. 中糧米業(瀋陽)並未就附註6所述在建工程取得有關業權文件；
 - v. 該物業構築物的部分業權乃清晰及完整，中糧米業(瀋陽)可將該構築物連同該物業一併處置；及
 - vi. 中糧米業(瀋陽)並未就附註4所述建於該物業土地外的構築物取得有關業權文件。
- 8 就本報告而言，該物業根據持有的用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市場價值如下：

類別	於2019年 11月30日 現況下的 市場價值	貴集團 應佔權益	於2019年 11月30日 貴集團應佔 市場價值
第一類－ 貴集團持有供業主佔用的物業	人民幣 163,600,000元	87.73%	人民幣 143,526,280元
第三類－ 貴集團持有發展中物業	無商業價值	87.73%	無商業價值
	人民幣 <u>163,600,000元</u>		人民幣 <u>143,526,280元</u>

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
57.	中國 遼寧省 大連市 普蘭店 興中路9號 的工業園	<p>該物業包括三幅地塊，總地盤面積約205,203.00平方米。</p> <p>該物業位於大連普蘭店。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓宇為主。</p> <p>該物業包括總建築面積約38,270.57平方米的多幢樓宇及若干配套構築物，於1997年至2019年間落成。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授年期分別於2046年5月27日、2047年11月17日及2056年12月19日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團估用，作工業用途。	<p>人民幣185,740,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣185,740,000元)</p>

附註：

- 根據多份國有土地使用權證，三幅土地(總地盤面積約205,203.00平方米)之土地使用權已授予貴公司的全資附屬公司中糧麥芽(大連)有限公司(「中糧麥芽(大連)」)，作工業用途。上述證書的詳情如下：

	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
1	普國用(2009)第36號	147,710.00	工業	2046年5月27日
2	普國用(2009)第104號	15,159.00	工業	2047年11月17日
3	普國用(2009)第105號	42,334.00	工業	2056年12月19日

2. 根據多份房產證，總建築面積約38,270.57平方米的該物業的房屋所有權已歸屬予中糧麥芽(大連)，作工業用途。上述證書的詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	用途
1 普房權證普字第065179號	4,748.00	工業
2 普房權證普字第065178號	605.17	工業
3 普房權證普字第065182號	1,217.70	其他
4 普房權證普字第065176號	971.50	其他
5 普房權證普字第065173號	8,315.80	倉儲
6 普房權證普字第065174號	3,941.40	工業
7 普房權證普字第065175號	1,662.50	工業
8 普房權證普字第065170號	1,974.27	辦公
9 普房權證普字第065171號	963.22	其他
10 普房權證普字第065172號	1,346.80	其他
11 普房權證普字第065181號	2,176.32	其他
12 普房權證普字第065177號	502.25	其他
13 普房權證普字第065184號	170.39	辦公
14 普房權證普字第065180號	3,704.28	其他
15 普房權證普字第065306號	252.72	其他
16 普房權證普字第065305號	428.77	其他
17 普房權證普字第00082465號	1,916.93	工業
18 遼(2019)大連普蘭店區不動產權第03015320號	622.84	工業
19 遼(2019)大連普蘭店區不動產權第03015321號	2,451.41	綜合
20 普房權證普字第065183號	298.30	其他

3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧麥芽(大連)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 該物業房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧麥芽(大連)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；及
 - iii. 該物業構築物的業權乃清晰及完整。中糧麥芽(大連)可將該構築物連同該物業一併處置。
4. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類— 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
58.	中國 遼寧省 瀋陽市 瀋北新區 輝山大街158號 的工業園	<p>該物業包括三幅地塊，總地盤面積約133,333.00平方米。</p> <p>該物業位於瀋陽市瀋北新區。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓宇為主。</p> <p>該物業包括總建築面積約64,419.30平方米的多幢樓宇及若干配套構築物，於2005年至2017年間落成。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授年期於2054年6月8日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用，作工業用途。	人民幣127,640,000元 (貴集團應佔68.71% 權益：人民幣 87,701,444元)

附註：

- 根據多份國有土地使用權證，三幅土地(地盤面積約133,333.00平方米)之土地使用權已授予瀋陽香雪麵粉股份有限公司(「瀋陽香雪」)，由 貴公司擁有68.71%股權的附屬公司，年期於2054年6月8日屆滿，作工業用途。上述證書的詳情如下：

	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
1	瀋農開國用2005字第47號	18,278.00	工業	2054年6月8日
2	瀋農開國用2005字第48號	73,605.00	工業	2054年6月8日
3	瀋農開國用2005字第49號	41,450.00	工業	2054年6月8日

2. 根據多份房產證，該物業(建築面積約64,419.30平方米)之房屋所有權已授予瀋陽香雪，作工業用途。上述證書的詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	用途
1 瀋房權證蒲河新城字第005796號	16,500.00	倉儲
2 瀋房權證蒲河新城字第005799號	11,688.68	工業
3 瀋房權證蒲河新城字第005797號	739.24	工業
4 瀋房權證蒲河新城字第005795號	3,579.30	工業
5 瀋房權證蒲河新城字第005798號	23,399.54	工業
6 瀋房權證蒲河新城字第004579號	945.14	工業
7 瀋房權證蒲河新城字第004580號	465.28	工業
8 瀋房權證蒲河新城字第004577號	2,962.72	商業
9 瀋房權證蒲河新城字第004578號	4,139.40	工業

3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。瀋陽香雪有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 該物業房屋所有權的業權乃清晰及完整。瀋陽香雪有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；及
 - iii. 該物業構築物的業權乃清晰及完整，瀋陽香雪可將該構築物連同該物業一併處置。
- 4 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類－ 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
59.	中國 黑龍江省 綏化市 北林區 寶山鎮 寶山路 食品工業園 的工業園	<p>該物業包括兩幅地塊，總地盤面積約294,263.00平方米。</p> <p>該物業位於綏化北林區。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓宇為主。</p> <p>該物業土地部分包括多幢樓宇及若干配套構築物，總建築面積約58,716.00平方米，於2011年至2017年間落成。</p> <p>於估值日期，該物業土地之餘下部分在建設中(「在建工程」)及預期將於2020年落成。據 貴集團告知，於落成後，在建工程包括總建築面積約2,400.00平方米的車間。</p> <p>據 貴集團告知，除上述在建工程外，亦有在建工程乃未獲得相關建築施工許可及業權文件而建造的樓宇，且於該物業土地外建造。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授年期，於2060年1月30日屆滿，作工業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業部分由 貴集團佔用，作工業用途，及該物業的餘下部分在建設中。</p>	<p>人民幣204,090,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣204,090,000元)</p> <p>(請參閱附註5)</p>

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證—綏國用(2010)第8458號及第8462號，兩幅土地(地盤面積約294,263.00平方米)之土地使用權已授予中糧米業(綏化)有限公司(「中糧米業(綏化)」)，由 貴公司擁有100%股權的附屬公司，年期於2060年1月30日屆滿，作工業用途。

2. 根據房產證—綏房權證開發區字第20140101號，總建築面積約58,716.00平方米之該物業的房屋所有權已歸屬予中糧米業(綏化)，作工業用途。
3. 據 貴集團告知，該物業在建工程的總建築成本估計約為人民幣6,730,000元，其中約人民幣4,840,000元於截至估值日期止已支付。
4. 該物業(已取得相關建築許可證及業權文件)在建工程(猶如於估值日期已完工)於估值日期的市場價值估計為人民幣8,270,000元(相當於人民幣8,270,000元， 貴集團應佔100%權益)。
5. 據 貴集團告知，建於該物業土地外的在建工程未獲得有關建築許可證及業權文件。為供 閣下參考，該物業的在建工程於估值日期的折舊重置成本為人民幣1,310,000元。(相當於人民幣1,310,000元， 貴集團應佔100%權益)。
6. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧米業(綏化)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 該物業房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧米業(綏化)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；
 - iii. 該物業構築物的業權乃清晰及完整。中糧米業(綏化)可將該構築物連同該物業一併處置；
 - iv. 附註4所述之該物業在建工程已完全辦妥所有相關的正式手續及中糧米業(綏化)於進行施工方面並無法律障礙；及
 - v. 中糧米業(綏化)並未就附註5所述的建於該物業土地外的在建工程取得有關業權文件。
7. 就本報告而言，該物業根據持有的用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市場價值如下：

類別	於2019年 11月30日 現況下的 市場價值	貴集團 應佔權益	於2019年 11月30日 貴集團應佔 市場價值
第一類— 貴集團持有供業主 估用的物業	人民幣 196,390,000元	100%	人民幣 196,390,000元
第三類— 貴集團持有發展中物業	人民幣 7,700,000元	100%	人民幣 7,700,000元
	人民幣 204,090,000元		人民幣 204,090,000元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
60.	中國 黑龍江省 哈爾濱市 五常市 西郊村 的工業園	<p>該物業包括一幅地塊，地盤面積約101,575.00平方米。</p> <p>該物業位於哈爾濱市五常西郊村。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓宇為主。</p> <p>該物業土地部分包括多幢樓宇及若干配套構築物，總建築面積約33,400.23平方米，於2011年至2016年間落成。</p> <p>於估值日期，該物業土地之餘下部分在建設中(「在建工程」)及預期將於2020年落成。據 貴集團所告知，於落成時，在建工程包括一個車間，規劃建築面積約72,253.00平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授年期，於2061年1月9日屆滿，作工業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業由 貴集團佔用，作工業用途，及該物業的餘下部分在建設中。</p>	<p>人民幣178,660,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣178,660,000元)</p>

附註：

1. 根據國有土地使用權證一五國用(2011)第0028號，一幅土地(地盤面積約101,575.00平方米)的土地使用權已授予 貴公司之全資附屬公司中糧米業(五常)有限公司(「中糧米業(五常)」)，年期於2061年1月9日屆滿，作工業用途。
2. 根據日期2017年12月1日的房產證一黑(2017)五常市不動產權第0008225號，該物業的樓宇(總建築面積約33,400.23平方米)之房屋所有權已歸屬予中糧米業(五常)，作工業用途。
3. 據 貴集團告知，該物業在建工程的總建築成本估計約為人民幣152,430,000元，其中約人民幣61,170,000元於截至估值日期止已支付。

4. 該物業在建工程(猶如於估值日期已完工)的市場價值估計為人民幣158,900,000元(相當於人民幣158,900,000元，貴集團應佔100%權益)。
5. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧米業(五常)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 該物業房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧米業(五常)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；
 - iii. 在建工程已完全辦妥所有相關的正式手續及中糧米業(五常)於進行施工方面並無法律障礙；及
 - iv. 該物業構築物的業權乃清晰及完整，中糧米業(五常)可將該構築物連同該物業一併處置。
6. 就本報告而言，該物業根據持有的用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市場價值如下：

類別	於2019年 11月30日 現況下的 市場價值	貴集團 應佔權益	於2019年 11月30日 貴集團應佔 市場價值
第一類－ 貴集團持有供業主 佔用的物業	人民幣 110,930,000元	100%	人民幣 110,930,000元
第三類－ 貴集團持有發展中物業	人民幣 67,730,000元	100%	人民幣 67,730,000元
	人民幣 178,660,000元		人民幣 178,660,000元

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
61.	中國 黑龍江省 雞西市 虎林市 寶東鎮 的工業園	<p>該物業包括一幅地塊，地盤面積約198,381.00平方米。</p> <p>該物業位於雞西市虎林寶東鎮。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓宇為主。</p> <p>該物業土地部分包括多幢樓宇及若干配套構築物，總建築面積約66,018.80平方米，於2012年至2019年間落成。</p> <p>據 貴集團所告知，除上述樓宇外，另有若干幢建成的樓宇，總建築面積約33,725.50平方米，並無獲得相關建築許可證及業權文件。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授年期，於2056年8月28日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團估用，作工業用途。	<p>人民幣140,850,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣140,850,000元)</p> <p>(請參閱附註3)</p>

附註：

1. 根據國有土地使用權證—虎國用(2010)第0105號，一幅土地(地盤面積約198,381.00平方米)的土地使用權已授予中糧米業(虎林)有限公司(「中糧米業(虎林)」)，年期於2056年8月28日屆滿，作工業用途。

2. 根據多份房產證，總建築面積約66,018.80平方米的該物業房屋所有權已歸屬予中糧米業(虎林)。上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	建築面積 (平方米)	用途
1.	虎房權證字第2015003718號	1,564.68	工業
2.	虎房權證字第2015003720號	2,223.12	工業
3.	虎房權證字第2015003722號	93.11	工業
4.	虎房權證字第2015003723號	3,337.44	工業
5.	虎房權證字第2015003724號	89.05	工業
6.	虎房權證字第2015003725號	338.12	工業
7.	虎房權證字第2015003726號	5,173.44	工業
8.	虎房權證字第2015003727號	8,883.32	工業
9.	虎房權證字第2015003728號	539.89	工業
10.	虎房權證字第2015003730號	17,418.49	工業
11.	虎房權證字第2015003733號	4,173.60	工業
12.	虎房權證字第2015003736號	2,981.32	工業
13.	虎房權證字第2015003737號	4,460.60	工業
14.	虎房權證字第2015003738號	106.09	工業
15.	虎房權證字第2015003739號	57.36	工業
16.	虎房權證字第2015003741號	29.25	工業
17.	虎房權證字第2015003742號	678.50	工業
18.	虎房權證字第2015003743號	1,920.69	工業
19.	虎房權證字第2015003744号	1,730.51	工業
20.	虎房權證字第2015003745号	8,255.76	工業
21.	虎房權證字第2015004571号	294.06	工業
22.	虎房權證字第2015004572号	57.56	工業
23.	虎房權證字第2015004573号	540.96	工業
24.	虎房權證字第2015004574号	1,071.88	工業

3. 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約33,725.50平方米的樓宇任何商業價值，該等樓宇乃於未獲得相關建築許可證及業權文件情況下建成。為供閣下參考，該等樓宇於估值日期的折舊重置成本為人民幣70,810,000元(相當於人民幣70,810,000元，貴集團應佔100%權益)。
4. 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧米業(虎林)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 附註2所述該物業的房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧米業(虎林)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；
 - iii. 中糧米業(虎林)並未就總建築面積約為33,725.50平方米的若干樓宇取得相關房屋所有權；及
 - iv. 該物業構築物的業權乃清晰及完整，中糧米業(虎林)可將該構築物連同該物業一併處置。
5. 就本報告而言，該物業根據持有的用途分類為「第一類—貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
62.	中國 黑龍江省 佳木斯市 富錦市 創業農場的工業園	<p>該物業包括一幅地塊，地盤面積約476,492.00平方米。</p> <p>該物業位於佳木斯市富錦創業農場。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓宇為主。</p> <p>該物業包括多幢樓宇及若干配套構築物，總建築面積約66,842.42平方米，於2014年至2018年間落成。</p> <p>據 貴集團所告知，除上述樓宇外，亦有若干樓宇，總建築面積約45,346.03平方米，乃於未獲得相關建築許可證及業權文件情況下建造。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授年期，於2060年10月16日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團估用，作工業用途。	<p>人民幣196,370,000元</p> <p>(貴集團應佔81.55%權益：人民幣160,139,735元)</p> <p>(請參閱附註3)</p>

附註：

1. 根據國有土地使用權證—黑國用(2011)第24300185號，一幅土地(地盤面積約476,492.00平方米)之土地使用權已授予中糧建三江米業有限公司(「中糧米業(建三江)」)，由 貴公司擁有81.55%權益的附屬公司，年期於2060年10月16日屆滿，作工業用途。

2. 根據多份房產證，總建築面積約66,842.42平方米的該物業房屋所有權已歸屬予中糧米業(建三江)。上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	建築面積 (平方米)	用途
1.	建三江房權證創業字第S3000711號	437.13	工業
2.	建三江房權證創業字第S3000712號	57.85	工業
3.	建三江房權證創業字第S3000713號	5,892.75	工業
4.	建三江房權證創業字第S3000714號	5,892.75	工業
5.	建三江房權證創業字第S3000715號	844.75	工業
6.	建三江房權證創業字第S3000716號	3,445.65	工業
7.	建三江房權證創業字第S3000717號	4,192.98	工業
8.	建三江房權證創業字第S3000722號	546.05	工業
9.	建三江房權證創業字第S3000723號	536.35	工業
10.	建三江房權證創業字第S3000724號	29.25	工業
11.	建三江房權證創業字第S3000725號	3,339.81	工業
12.	建三江房權證創業字第S3000726號	365.76	工業
13.	建三江房權證創業字第S3000727號	181.28	工業
14.	建三江房權證創業字第S3000730號	2,455.25	工業
15.	建三江房權證創業字第S3000731號	1,212.75	工業
16.	建三江房權證創業字第S3000732號	925.60	工業
17.	建三江房權證創業字第S3000733號	181.25	工業
18.	建三江房權證創業字第S3000734號	5,310.75	工業
19.	建三江房權證創業字第S3000735號	5,310.75	工業
20.	建三江房權證創業字第S3000736號	5,310.75	工業
21.	建三江房權證創業字第S3000737號	5,310.75	工業
22.	建三江房權證創業字第S3000741號	9,169.46	工業
23.	建三江房權證創業字第S3000742號	5,892.75	工業

3. 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約45,346.03平方米的建築物任何商業價值，該等樓宇乃於未獲得相關建築許可證及業權文件情況下建成。為供閣下參考，該物業於估值日期的折舊重置成本為人民幣92,110,000元(相當於人民幣75,115,705元，貴集團應佔81.55%權益)。

4. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：

- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧米業(建三江)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
- ii. 附註2所述該物業的房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧米業(建三江)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權的房屋所有權；
- iii. 中糧米業(建三江)並未就總建築面積約為45,346.03平方米的若干樓宇取得相關房屋所有權；及
- iv. 該物業構築物的業權部分乃清晰及完整，中糧米業(建三江)可將該構築物連同該物業一併處置。

5. 就本報告而言，該物業根據持有的用途分類為「第一類— 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
63.	中國 吉林省 吉林市 吉林經濟技術開發 區 吉孤路 的工業園	該物業包括一幅地塊，地盤面積約204,324.83平方米。 該物業位於吉林市吉林經濟技術開發區。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓宇為主。 該地盤包括多幢樓宇及若干配套構築物，總建築面積約63,376.94平方米，於2012年至2018年間落成。 該物業的土地使用權已獲授年期，於2060年12月22日屆滿，作工業用途。	於估值日期，該物業由貴集團估用，作工業用途。	人民幣240,480,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣240,480,000元)

附註：

- 根據國有土地使用權證—吉市國用(2014)第220202002033號，一幅土地(地盤面積約204,324.83平方米)之土地使用權已授予貴公司的全資附屬公司中糧米業(吉林)有限公司(「中糧米業(吉林)」)，年期於2060年12月22日屆滿，作工業用途。
- 根據多份房產證號，總建築面積約63,376.94平方米的該物業房屋所有權已歸屬予中糧米業(吉林)作工業用途。上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	建築面積 (平方米)	用途
1.	吉(2019)吉林市不動產權0005906號	758.29	工業
2.	吉(2019)吉林市不動產權0006499號	4,782.67	工業
3.	吉(2019)吉林市不動產權0006503號	6,001.84	工業
4.	吉(2019)吉林市不動產權0006505號	7,648.20	工業
5.	吉(2019)吉林市不動產權0006506號	6,001.84	工業
6.	吉(2019)吉林市不動產權0006507號	114.81	工業
7.	吉(2019)吉林市不動產權0006508號	1,156.35	工業
8.	吉(2019)吉林市不動產權0006509號	3,648.15	工業
9.	吉(2019)吉林市不動產權0006511號	833.11	工業
10.	吉(2019)吉林市不動產權0006513號	3,470.32	工業
11.	吉(2019)吉林市不動產權0006517號	32.37	工業
12.	吉(2019)吉林市不動產權0006519號	11,030.56	工業

編號	證書編號	建築面積 (平方米)	用途
13.	吉(2019)吉林市不動產權0006521號	375.45	工業
14.	吉(2019)吉林市不動產權0006524號	2,899.06	工業
15.	吉(2019)吉林市不動產權0006525號	97.92	工業
16.	吉(2019)吉林市不動產權0006528號	2,671.80	工業
17.	吉(2019)吉林市不動產權0006529號	2,169.00	工業
18.	吉(2019)吉林市不動產權0006530號	1,601.67	工業
19.	吉(2019)吉林市不動產權0010497號	2,694.51	工業
20.	吉(2019)吉林市不動產權0010498號	2,694.51	工業
21.	吉(2019)吉林市不動產權0010499號	2,694.51	工業

3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧米業(吉林)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 該物業房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧米業(吉林)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；及
 - iii. 該物業構築物的業權乃清晰及完整，中糧米業(吉林)可將該構築物連同該物業一併處置。
4. 就本報告而言，該物業根據持有的用途分類為「第一類— 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
64.	中國 吉林省 吉林市 磐石市 磐石大街2570號 的工業園	<p>該物業包括一幅地塊，地盤面積約12,031.30平方米。</p> <p>該物業位於吉林磐石。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓宇為主。</p> <p>該物業包括多幢樓宇及若干配套構築物，總建築面積約3,510.42平方米，於2004年至2017年間落成。</p> <p>據 貴集團所告知，除上述樓宇外，亦有兩幢樓宇，總建築面積約282.00平方米，乃於未獲得相關建築許可證及業權文件的情況下建造。另有一處構築物建於該物業土地外。</p> <p>該物業的土地使用權已經出租，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團估用，作工業用途。	無商業價值 (請參閱附註3)

附註：

1. 根據國有土地使用權證—磐國用(2015)第028432422號，一幅土地(地盤面積約12,031.30平方米)之土地使用權已租賃予中糧米業(磐石)有限公司(「中糧米業(磐石)」)，由 貴公司擁有82.21%權益的附屬公司，作工業用途。
2. 根據多份房產證號，總建築面積約3,510.42平方米的該物業房屋所有權已歸屬予中糧米業(磐石)。上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	建築面積 (平方米)	用途
1.	磐房權證磐石字第0020043000100026092號	118.35	工業

編號	證書編號	建築面積 (平方米)	用途
2.	磐房權證磐石字第0020044000100026091號	650.00	工業
3.	磐房權證磐石字第0020049000100026090號	1,112.52	工業
4.	磐房權證磐石字第0020050000100026089號	266.19	工業
5.	磐房權證磐石字第0020058000100026088號	103.15	工業
6.	磐房權證磐石字第0020059000100034078號	1,260.21	工業

3. 於估值過程中，吾等並無賦予建築面積約3,510.42平方米興建於租賃土地上的樓宇，及總建築面積為282.00平方米於並未取得相關建築許可證及業權文件的情況下建造的樓宇並且建於該物業土地外的構築物任何商業價值。為供閣下參考，該等樓宇及構築物於估值日期的折舊重置成本為人民幣8,100,000元(相當於人民幣6,659,010元，貴集團應佔82.21%權益)。

4. 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：

- i. 附註2所述之該物業的房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧米業(磐石)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業之房屋所有權；
- ii. 中糧米業(磐石)並未就總建築面積約為282.00平方米的若干樓宇取得相關房屋所有權；
- iii. 關於建於租賃土地上的構築物，中糧米業(磐石)可於取得有關行政部門許可及支付有關土地溢價後，連同該物業一併處置；及
- iv. 若干構築物建在該物業之土地外。

5. 就本報告而言，該物業根據持有的用途分類為「第一類—貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
65.	中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 新城區 呼哈路東側 的工業園	<p data-bbox="491 342 863 421">該物業包括兩幅地塊，總地盤面積約199,727.07平方米。</p> <p data-bbox="491 480 863 597">該物業位於呼和浩特新城區。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓宇為主。</p> <p data-bbox="491 661 863 778">該物業土地部分包括多幢樓宇及若干配套構築物，總建築面積約7,211.68平方米，於2012年至2016年間落成。</p> <p data-bbox="491 842 863 1055">於估值日期，該物業土地之餘下部分在建設中（「在建工程」）及預期將於2020年落成。據 貴集團所告知，於落成時，在建工程包括兩幢樓宇，總規劃建築面積約269.25平方米。</p> <p data-bbox="491 1119 863 1236">據 貴集團所告知，該物業之樓宇及在建工程乃於未取得有關建築許可證及業權文件的情況下建造。</p> <p data-bbox="491 1300 863 1372">該物業的土地使用權已獲劃撥，作工業用途。</p>	<p data-bbox="911 342 1150 502">於估值日期，該物業由 貴集團佔用，作工業用途及該物業之餘下部分在建設中。</p>	<p data-bbox="1262 342 1407 417">無商業價值 (請參閱附註2)</p>

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證，總地盤面積約199,727.07平方米的兩幅土地土地使用權已劃撥予呼和浩特中糧麵業有限公司(「呼和浩特中糧麵業」)，由 貴公司擁有70%權益的附屬公司。
2. 於估值過程中，由於禁止轉讓，吾等並無賦予該物業任何商業價值。為供 閣下參考，該物業的樓宇、在建工程及構築物於估值日期的折舊重置成本為人民幣22,800,000元(相當於人民幣15,960,000元， 貴集團應佔70%權益)。
3. 據 貴集團告知，該物業在建工程的總建築成本估計約為人民幣1,300,000元，其中約人民幣1,300,000元於截至估值日期止已支付。
4. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 呼和浩特中糧麵業並無獲得該物業的業權文件及建築許可證。
5. 就本報告而言，該物業根據持有的用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市場價值如下：

類別	於2019年 11月30日 現況下的 市場價值	貴集團 應佔權益	於2019年 11月30日 貴集團應佔 市場價值
第一類－ 貴集團持有供業主 佔用的物業	無商業價值	70%	無商業價值
第三類－ 貴集團持有發展中物業	無商業價值	70%	無商業價值
	<u>無商業價值</u>		<u>無商業價值</u>

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
66.	中國 寧夏回族自治區 石嘴山市 平羅縣 中央大道東側 的工業園	該物業包括一幅地塊，地盤面積約134,043.42平方米。 該物業位於石嘴山平羅縣。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。 該物業盤包括多幢樓宇及若干配套構築物，總建築面積約32,726.13平方米，於2011年至2018年期間落成。 該物業的土地使用權已獲授年期於2060年9月20日屆滿，作工業用途。	於估值日期，該物業由 貴集團佔用，作工業用途。	人民幣81,660,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣81,660,000元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證—平國用(2010)第60093號，一幅地盤面積約134,043.42平方米土地的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司中糧米業(寧夏)有限公司(「中糧米業(寧夏)」)，年期於2060年9月20日屆滿，作工業用途。
2. 根據房產證—房產權平字第2013-43154號，建築面積約32,726.13平方米該物業的房屋所有權已歸屬予中糧米業(寧夏)，作工業用途。
3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧米業(寧夏)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 該物業房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧米業(寧夏)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業之房屋所有權；及
 - iii. 該物業的構築物業權乃清晰及完整，中糧米業(寧夏)可將該構築物連同該物業一併處置。
4. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類— 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
67.	中國 湖南省 岳陽市 岳陽縣 城關鎮 城關鎮工業園 工業大道和金誠路 交叉東南角的 工業園	<p>該物業包括一幅地塊，地盤面積約156,506.70平方米。</p> <p>該物業位於岳陽縣城關鎮工業園。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。</p> <p>該物業包括多幢樓宇及若干配套構築物，總建築面積約54,724.12平方米，於2015年至2019年期間落成。</p> <p>據 貴集團所告知，除上述樓宇外，亦有總建築面積約12,616.00平方米的若干樓宇，該等樓宇乃於未獲得相關建築許可證及業權文件情況下建成。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授年期於2062年4月屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用，作工業用途。	<p>人民幣168,080,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣168,080,000元)</p> <p>(請參閱附註3)</p>

附註：

- 根據國有土地使用權證—岳縣(2012)第0036號，一幅地盤面積約156,506.70平方米土地的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司中糧米業(岳陽)有限公司(「中糧米業(岳陽)」)，年期於2062年4月屆滿，作工業用途。
- 根據多份房產證號，總建築面積約54,724.12平方米的該物業房屋所有權已歸屬予中糧米業(岳陽)。上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	建築面積 (平方米)	用途
1.	岳縣城關鎮第046971號	6,374.61	工業
2.	岳縣城關鎮第046970號	1,850.77	工業
3.	岳縣城關鎮第046976號	8,251.98	工業
4.	岳縣城關鎮第046977號	994.28	工業
5.	岳縣城關鎮第046972號	8,685.91	工業
6.	岳縣城關鎮第046973號	2,377.46	工業

編號	證書編號	建築面積 (平方米)	用途
7.	岳縣城關鎮第046974號	1,164.62	工業
8.	岳縣城關鎮第046978號	5,439.66	工業
9.	岳縣城關鎮第046966號	80.48	工業
10.	岳縣城關鎮第046967號	5,439.66	工業
11.	岳縣城關鎮第046968號	370.14	工業
12.	岳縣城關鎮第046969號	25.83	工業
13.	岳縣城關鎮第046979號	55.75	工業
14.	岳縣城關鎮第047049號	110.16	工業
15.	岳縣城關鎮第046963號	1,466.04	工業
16.	岳縣城關鎮第046964號	248.22	工業
17.	岳縣城關鎮第046965號	7,353.88	工業
18.	岳縣城關鎮第046975號	4,434.67	工業

3. 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約12,616.00平方米的樓宇商業價值，該等樓宇乃於未獲得相關建設許可證及業權文件情況下建成。為供閣下參考，於估值日期，該物業的樓宇折舊重置成本為人民幣28,410,000元（相等於人民幣28,410,000元，貴集團應佔100%權益）。

4. 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有（其中包括）以下資料：

- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧米業（岳陽）有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
- ii. 附註2所述該物業房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧米業（岳陽）有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；
- iii. 中糧米業（岳陽）並未就總建築面積約為12,616.00平方米的若干樓宇取得相關房屋所有權；及
- iv. 該物業構築物的業權部分乃清晰及完整，中糧米業（岳陽）可將該構築物連同該物業一併處置。

5. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
68.	中國 河北省 秦皇島市 秦皇島經濟技術開發區 鵬泰路3號 的工業園	<p>該物業包括一幅地塊，地盤面積約180,009.07平方米。</p> <p>該物業位於秦皇島經濟開發區。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。</p> <p>該物業包括多幢樓宇及若干配套構築物，總建築面積約77,778.82平方米於1994年至2017年期間落成。</p> <p>據 貴集團所告知，除上述樓宇外，亦有總建築面積約5,632.69平方米的若干樓宇，該等樓宇乃於未獲得相關建設許可證及業權文件情況下建成。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授出，年期於2043年8月31日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團估用，作工業用途。	<p>人民幣76,050,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣76,050,000元)</p> <p>(請參閱附註3)</p>

附註：

- 根據國有土地使用權證－秦籍國用2006第秦開(動)015號，一幅地盤面積約180,009.07平方米土地的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司中糧麵業(秦皇島)鵬泰有限公司(「中糧麵業(秦皇島)」)，年期於2043年8月31日屆滿，作工業用途。
- 根據房產證－秦山開房字第200005362號，總建築面積約77,778.82平方米該物業的房屋所有權已歸屬予中糧麵業(秦皇島)。
- 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約5,632.69平方米的樓宇任何商業價值，該等樓宇乃於未獲得相關建設許可證及業權文件情況下建成。為供 閣下參考，於估值日期，該等樓宇折舊重置成本為人民幣2,320,000元(相等於人民幣2,320,000元， 貴集團應佔100%權益)。

4. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧麵業(秦皇島)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 附註2之所述該物業房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧麵業(秦皇島)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；
 - iii. 中糧麵業(秦皇島)並未就總建築面積約為5,632.69平方米的建築物取得相關房屋所有權；及
 - iv. 該物業構築物的業權部分乃清晰及完整，中糧麵業(秦皇島)可將該構築物連同該物業一併處置。
5. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類－ 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
69.	中國 福建省 廈門市 湖里區 和寧路12-15號 的工業園	<p>該物業包括若干地塊，總地盤面積約34,821.07平方米。</p> <p>該物業位於廈門市湖里區。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。</p> <p>該物業包括多幢樓宇及若干配套構築物，總建築面積約20,332.21平方米，於1994年至2017年期間落成。</p> <p>據 貴集團所告知，除上述樓宇外，亦有總建築面積約6,220.23平方米的若干樓宇及部分配套構築物，該等樓宇及構築物乃於未獲得相關建設許可證及業權文件情況下建成，且建於該物業的土地之外。</p> <p>該物業的土地使用權已劃撥作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用，作工業用途。	無商業價值 (請參閱附註2)

附註：

- 根據多份房產證，一幅總建築面積約20,332.21平方米物業的房產證連同總地盤面積約為34,821.07平方米的多塊土地的相關土地使用權已授予廈門海嘉麵粉有限公司(「廈門海嘉麵粉」)，由 貴公司擁有60%權益的附屬公司。上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	建築面積 (平方米)	用途
1.	廈國土房證第00753368號	3,496.34	工業
2.	廈國土房證第00753366號	719.69	工業
3.	廈國土房證第00753370號	2,036.74	工業
4.	廈國土房證第00753369號	4,691.70	工業
5.	廈國土房證第00753371號	214.33	工業

編號	證書編號	建築面積 (平方米)	用途
6.	廈國土房證第00753355號	95.45	工業
7.	廈國土房證第00753372號	52.12	工業
8.	廈國土房證第00753356號	3,906.28	工業
9.	廈國土房證第00753357號	831.40	工業
10.	廈國土房證第00753373號	4,288.16	工業

2. 於估值過程中，由於禁止轉讓，吾等並無賦予該物業商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該物業的樓宇及構築物折舊重置成本為人民幣45,420,000元（相等於人民幣27,252,000元，貴集團應佔60%權益）。

3. 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有（其中包括）以下資料：

- i. 該物業的土地使用權為自然劃撥，廈門海嘉麵粉僅有權佔用及使用該土地使用權，除非已辦理變更手續並支付相關土地溢價，否則不得轉讓、出租或按揭該等土地使用權；
- ii. 對於建於劃撥土地上的樓宇，於取得有關行政部門批准並支付相關土地溢價後，廈門海嘉麵粉有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該等樓宇；
- iii. 廈門海嘉麵粉並未就總建築面積約為6,220.23平方米的若干樓宇取得相關房屋所有權，且該等樓宇建於該物業的土地之外；
- iv. 對於建於劃撥土地上的構築物，於取得有關行政部門批准並支付相關土地溢價後，廈門海嘉麵粉可將該構築物連同該物業一併處置；及
- v. 若干構築物建在該物業之土地外。

4. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
70.	中國 浙江省 海寧市 海寧市經濟開發區 施帶路33號 的工業園	<p>該物業包括兩幅地塊，總地盤面積約118,286.00平方米。</p> <p>該物業位於海寧市海寧經濟開發區。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。</p>	<p>於估值日期，該物業部分乃由 貴集團估用，作工業用途，及該物業的餘下部分在建設中。</p>	<p>人民幣209,950,000元</p> <p>(貴集團應佔94.33%權益： 人民幣198,045,835元) (請參閱附註4)</p>
		<p>該物業土地部分包括多幢樓宇及若干配套構築物，總建築面積約73,189.23平方米，於2012年至2019年期間落成。</p>		
		<p>該物業土地的餘下部分於估值日期為在建中(「在建工程」)及計劃於2020年落成。據 貴集團所告知，於落成後，在建工程包括一個規劃建築面積約8,312.85平方米的車間。</p>		
		<p>據 貴集團所告知，該物業的在建工程乃於未獲得相關建設許可證情況下建成。</p>		
		<p>該物業的土地使用權已獲授年期於2060年10月28日屆滿，作工業用途。</p>		

附註：

1. 根據多份國有土地使用權證，總地盤面積約118,286.00平方米的該物業土地使用權已授予中糧麵業(海寧)有限公司(「中糧麵業(海寧)」)，由 貴公司擁有94.33%權益的附屬公司，年期於2060年10月28日屆滿，作工業用途。上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	土地使用期		用途
		地盤面積 (平方米)	屆滿日期	
1.	海國用(2010)第05203號	11,861.00	2060年10月28日	工業
2.	海國用(2010)第05204號	106,425.00	2060年10月28日	工業

2. 根據多份房產證，總建築面積約73,189.23平方米的該物業房屋所有權已歸屬予中糧麵業(海寧)。上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	建築面積		用途
		(平方米)		
1.	浙(2017)海寧市不動產權第0055741號	40.13	工業	
2.	浙(2017)海寧市不動產權第0055740號	40.13	工業	
3.	浙(2017)海寧市不動產權第0055743號	57.49	工業	
4.	浙(2017)海寧市不動產權第0055737號	16.33	工業	
5.	浙(2017)海寧市不動產權第0055747號	9,515.46	工業	
6.	浙(2017)海寧市不動產權第0055748號	2,817.81	工業	
7.	浙(2017)海寧市不動產權第0055744號	34,655.36	工業	
8.	浙(2017)海寧市不動產權第0055739號	5,731.14	工業	
9.	浙(2017)海寧市不動產權第0055746號	11,948.84	工業	
10.	浙(2017)海寧市不動產權第0055748號	46.12	工業	
11.	浙(2017)海寧市不動產權第0055738號	7,371.94	工業	
12.	浙(2017)海寧市不動產權第0055742號	948.48	工業	

3. 據 貴集團所告知，該物業的在建工程總建築成本估計約為人民幣13,460,000元，其中約人民幣11,760,000元於截至估值日期止已支付。

4. 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約8,312.85平方米的在建工程任何商業價值，該在建工程乃於未獲得相關建設許可證及業權文件情況下建成。為供 閣下參考，於估值日期，該物業的在建工程折舊重置成本為人民幣11,760,000元(相等於人民幣11,093,208元， 貴集團應佔94.33 %權益)。

5. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧麵業(海寧)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 附註2所述該物業的房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧麵業(海寧)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；
 - iii. 中糧麵業(海寧)並未就該物業的在建工程取得有關建築規劃許可證；及
 - iv. 該物業構築物的業權部分乃清晰及完整，中糧麵業(海寧)可將該構築物連同該物業一併處置。
6. 就本報告而言，該物業根據持有的用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市場價值如下：

類別	於2019年 11月30日 現況下的 市場價值	貴集團 應佔權益	於2019年 11月30日 貴集團應佔 市場價值
第一類－ 貴集團持有供業主 估用的物業	人民幣 209,950,000元	94.33%	人民幣 198,045,835元
第三類－ 貴集團持有發展中物業	無商業價值	94.33%	無商業價值
	人民幣 209,950,000元		人民幣 198,045,835元

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
71.	中國 天津市 靜海縣 北環工業區 北華路2號 的工業園	<p>該物業包括一幅地塊，地盤面積約76,487.70平方米。</p> <p>該物業位於天津市靜海縣北環工業區。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。</p> <p>該物業土地部分包括多幢樓宇總建築面積約45,326.18平方米，於2019年落成。</p> <p>據 貴集團所告知，除上述樓宇外，亦有若干樓宇及一座構築物，總建築面積約31,958.52平方米，該等樓宇及構築物乃於未獲得有關建設許可證及業權文件情況下建成，且建於該物業的土地之外。</p> <p>該物業土地的餘下部分於估值日期為在建中(「在建工程」)及計劃於2021年落成。據 貴集團所告知，於落成後，在建工程包括一個規劃建築面積約8,292.59平方米的車間。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授年期2062年11月18日屆滿，作工業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業部分由 貴集團佔用，作工業用途，及該物業的餘下部分在建設中。</p>	<p>人民幣260,930,000元</p> <p>(貴集團應佔60%權益： 人民幣156,558,000元)</p> <p>(請參閱附註4)</p>

附註：

- 根據房產證一津字第123051200756號，總建築面積約45,326.18平方米該物業的房屋所有權連同一幅地盤面積約76,487.70平方米土地的相應土地使用權已歸屬予中糧利金(天津)糧油股份有限公司靜海

- 分公司(「中糧利金(天津)糧油」)，由 貴公司擁有60%權益的附屬公司，年期於2062年11月18日屆滿，作工業用途。
2. 據 貴集團所告知，該物業的在建工程總建築成本估計約為人民幣76,110,000元，其中約人民幣44,500,000元於截至估值日期止已支付。
 3. 該物業(猶如於估值日期已完工)的在建工程市場價值估計為人民幣81,220,000元(相等於人民幣48,732,000元， 貴集團應佔60 %權益)。
 4. 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約31,958.52平方米的樓宇及一座構築物商業價值，該等樓宇及構築物乃於未獲得相關建築許可證及業權文件情況下建成，且建於該物業的土地之外。為供 閣下參考，於估值日期，該物業的該等樓宇及構築物折舊重置成本為人民幣152,130,000元(相等於人民幣91,278,000元， 貴集團應佔60 %權益)。
 5. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧利金(天津)糧油有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 附註2所述該物業的房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧利金(天津)糧油有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；
 - iii. 中糧利金(天津)糧油並未就總建築面積約為31,958.52平方米的若干樓宇取得相關房屋所有權，且該等樓宇建於該物業的土地之外；及
 - iv. 該在建工程已完全辦妥所有相關的正式手續及中糧利金(天津)糧油於進行施工方面並無法律障礙。
 6. 就本報告而言，該物業根據持有的用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市場價值如下：

類別	於2019年	貴集團 應佔權益	於2019年
	11月30日 現況下的 市場價值		11月30日 貴集團應佔 市場價值
第一類－ 貴集團持有供業主 估用的物業	人民幣 179,710,000元	60%	人民幣 107,826,000元
第三類－ 貴集團持有發展中物業	人民幣 81,220,000元	60%	人民幣 48,732,000元
	人民幣 260,930,000元		人民幣 156,558,000元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
72.	中國 四川省 成都市 新津縣 金華鎮 紅岩村及清涼村 的工業園	<p data-bbox="491 346 863 417">該物業包括四幅地塊，總地盤面積約599,664.88平方米。</p> <p data-bbox="491 480 863 602">該物業位於成都市金華鎮紅岩村及清涼村。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。</p> <p data-bbox="491 666 863 785">該物業土地部分包括總建築面積約174,131.52平方米的多幢樓宇及若干配套構築物，於2012年至2019年期間落成。</p> <p data-bbox="491 849 863 919">據 貴集團所告知，除上述樓宇外，一座構築物建於該物業的土地之外。</p> <p data-bbox="491 983 863 1189">該物業土地的餘下部分於估值日期為在建中（「在建工程」）及計劃於2020年落成。據 貴集團所告知，於落成後，在建工程包括兩幢總規劃建築面積約3,852.00平方米的樓宇。</p> <p data-bbox="491 1253 863 1323">據 貴集團所告知，該物業的在建工程乃於未獲得有關建設許可證情況下建成。</p> <p data-bbox="491 1387 863 1464">該物業的土地使用權已獲授多個年期，於2061年至2066年屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業部分由 貴集團佔用，作工業用途，及該物業的餘下部分在建設中。	<p data-bbox="1206 346 1407 374">人民幣478,190,000元</p> <p data-bbox="1206 438 1407 602">（ 貴集團應佔100%權益： 人民幣478,190,000元） <i>（請參閱附註4）</i></p>

附註：

1. 根據多份國有土地使用權證，四幅總地盤面積約599,664.88平方米土地的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司中糧(成都)糧油工業有限公司(「中糧(成都)糧油工業」)，作工業用途。上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	土地使用期	
			屆滿日期	用途
1.	新津國用(2011)第2578號	62,412.87	2061年5月25日	工業
2.	新津國用(2011)第3174號	205,956.45	2061年11月24日	工業
3.	新津國用(2015)第9235號	315,275.97	2062年4月25日	工業
4.	川(2018)新津縣不動產權第0012310號	16,019.59	2066年11月12日	工業

2. 根據多份房產證，總建築面積約174,131.53平方米該物業的房屋所有權已授予中糧(成都)糧油工業。上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	建築面積	
		(平方米)	用途
1	津房權證監證字第0208667號	5,472.23	工業
2	津房權證監證字第0208668號	129.42	工業
3	津房權證監證字第0208669號	1,041.35	工業
4	津房權證監證字第0208670號	3,519.59	工業
5	津房權證監證字第0208671號	3,519.59	工業
6	津房權證監證字第0208672號	2,354.98	工業
7	津房權證監證字第0208673號	2,354.98	工業
8	津房權證監證字第0208674號	2,354.98	工業
9	津房權證監證字第0208675號	2,354.98	工業
10	津房權證監證字第0208676號	735.68	工業
11	津房權證監證字第0208677號	2,354.98	工業
12	津房權證監證字第0208678號	5,472.23	工業
13	津房權證監證字第0208679號	804.06	工業
14	津房權證監證字第0208680號	3,266.67	工業
15	津房權證監證字第0208681號	241.90	工業
16	津房權證監證字第0208682號	11,868.19	工業
17	津房權證監證字第0208683號	762.26	工業
18	津房權證監證字第0208684號	5,840.87	工業
19	津房權證監證字第0208685號	6,139.51	工業
20	津房權證監證字第0208686號	1,768.55	工業
21	津房權證監證字第0208687號	24.44	工業
22	津房權證監證字第0208688號	24.44	工業
23	津房權證監證字第0208689號	971.72	工業
24	津房權證監證字第0208692號	6,489.59	工業
25	津房權證監證字第0208693號	3,060.18	工業
26	津房權證監證字第0208694號	1,480.55	工業
27	津房權證監證字第0208695號	1,651.51	工業
28	津房權證監證字第0208696號	582.66	工業
29	津房權證監證字第0208697號	343.64	工業
30	津房權證監證字第0208698號	236.01	工業
31	津房權證監證字第0208699號	462.16	工業

編號	證書編號	建築面積 (平方米)	用途
32	津房權證監證字第0208700號	3,519.59	工業
33	津房權證監證字第0208701號	3,519.59	工業
34	津房權證監證字第0208702號	346.34	工業
35	津房權證監證字第0208703號	5,754.20	工業
36	津房權證監證字第0208704號	3,519.59	工業
37	津房權證監證字第0208705號	3,519.59	工業
38	津房權證監證字第0208717號	3,519.59	工業
39	津房權證監證字第0208718號	3,519.59	工業
40	津房權證監證字第0208719號	8,714.41	工業
41	津房權證監證字第0208720號	91.00	工業
42	津房權證監證字第0208721號	391.40	工業
43	津房權證監證字第0208722號	53.50	工業
44	津房權證監證字第0208723號	12,575.04	工業
45	津房權證監證字第0208724號	18,635.97	工業
46	津房權證監證字第0208725號	845.55	工業
47	津房權證監證字第0208726號	125.22	工業
48	津房權證監證字第0208727號	13,186.24	工業
49	津房權證監證字第0208728號	307.14	工業
50	津房權證監證字第0208729號	7,885.39	工業
51	津房權證監證字第0208730號	234.16	工業
52	津房權證監證字第0208731號	234.16	工業
53	津房權證監證字第0208734號	2,523.23	工業
54	津房權證監證字第0208735號	2,140.68	工業
55	津房權證監證字第0208736號	839.84	工業
56	津房權證監證字第0208737號	414.12	工業
57	津房權證監證字第0208738號	32.50	工業

3. 據 貴集團所告知，該物業的在建工程總建築成本估計約為人民幣11,380,000元，其中約人民幣10,210,000元於截至估值日期止已支付。
4. 於估值過程中，吾等並無賦予乃於未獲得有關建設許可證情況下建成的在建工程及一座建於該物業的土地之外的構築物任何商業價值。為供 閣下參考，於估值日期，該物業的該等在建工程及構築物折舊重置成本為人民幣71,920,000元(相等於人民幣71,920,000元， 貴集團應佔100%權益)。
5. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧(成都)糧油工業有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 該物業房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧(成都)糧油工業有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；
 - iii. 中糧(成都)糧油工業並未就該物業的在建工程取得有關建築許可證；及
 - iv. 對於建於該物業土地上的構築物，該物業構築物的所有權乃清晰及完整，中糧(成都)糧油工業可將該構築物連同該物業一併處置。

6. 就本報告而言，該物業根據持有的用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市場價值如下：

類別	於2019年 11月30日 現況下的 市場價值	貴集團 應佔權益	於2019年 11月30日 貴集團應佔 市場價值
第一類－ 貴集團持有供業主佔用的物業	人民幣 478,190,000元	100%	人民幣 478,190,000元
第三類－ 貴集團持有發展中物業	無商業價值	100%	無商業價值
	人民幣 478,190,000元		人民幣 478,190,000元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
73.	中國 湖北省 仙桃市 仙桃大道北側 的工業園	<p data-bbox="491 346 815 417">該物業包括一幅地塊，地盤面積約159,943.35平方米。</p> <p data-bbox="491 480 863 597">該物業位於仙桃縣仙桃大道。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。</p> <p data-bbox="491 661 863 778">該物業部分包括多幢樓宇及若干配套構築物，總建築面積約56,906.78平方米，於2014年至2018年期間落成。</p> <p data-bbox="491 842 863 1012">據 貴集團告知，除上述樓宇外，亦有若干樓宇乃於未獲得有關建設許可證及業權文件情況下建成，總建築面積約4,285.41平方米。</p> <p data-bbox="491 1076 863 1144">該物業的土地使用權已獲授年期於2062年1月1日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用，作工業用途。	<p data-bbox="1206 346 1402 374">人民幣184,830,000元</p> <p data-bbox="1206 438 1402 597">(貴集團應佔100%權益：人民幣184,830,000元) (請參閱附註3)</p>

附註：

1. 根據國有土地使用權證—仙國用(2012)第2718號，一幅地盤面積約159,943.35平方米土地的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司中糧米業仙桃有限公司(「中糧米業仙桃」)，年期於2062年1月1日屆滿，作工業用途。

2. 根據多份房產證，總建築面積約56,906.78平方米該物業的房屋所有權已歸屬予中糧米業仙桃。上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	建築面積 (平方米)	用途
1.	鄂(2018)仙桃市不動產權第0021757號	15,577.74	工業
2.	鄂(2018)仙桃市不動產權第0021755號	5,330.04	工業
3.	鄂(2018)仙桃市不動產權第0021749號	5,445.09	工業
4.	鄂(2018)仙桃市不動產權第0021756號	6,997.54	工業
5.	鄂(2018)仙桃市不動產權第0021759號	5,330.04	工業
6.	鄂(2018)仙桃市不動產權第0021754號	2,895.35	工業
7.	鄂(2018)仙桃市不動產權第0021740號	5,974.19	工業
8.	鄂(2018)仙桃市不動產權第0021775號	4,370.83	工業
9.	鄂(2018)仙桃市不動產權第0021758號	4,985.96	工業

3. 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約4,285.41平方米的樓宇任何商業價值，該等樓宇乃於未獲得有關建設許可證及業權文件情況下建成。為供閣下參考，於估值日期，該物業的樓宇折舊重置成本為人民幣10,120,000元（相等於人民幣10,120,000元，貴集團應佔100%權益）。
4. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有（其中包括）以下資料：
- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧米業仙桃有權轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 附註2所述該物業的房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧米業仙桃有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；及
 - iii. 中糧米業仙桃並未就總建築面積約為4,285.41平方米的若干樓宇取得相關房屋所有權。
5. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類－ 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
74.	中國 內蒙古自治區 呼倫貝爾 工業大道23號的 工業園	<p>該物業包括兩幅地塊，總地盤面積約110,050.00平方米。</p> <p>該物業位於內蒙古自治區呼倫貝爾市。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。</p> <p>該物業包括多幢樓宇及若干配套構築物，總建築面積約50,490.97平方米，於2014年至2018年期間落成。</p> <p>據 貴集團告知，除上述樓宇外，亦有若干樓宇總建築面積約3,108.66平方米，乃於未獲得有關建設許可證及業權文件情況下建成。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授兩個年期分別於2058年12月1日及2059年6月12日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用，作工業用途。	人民幣58,490,000元 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 58,490,000元) (請參閱附註3)

附註：

- 根據多份國有土地使用權證，兩幅總地盤面積約110,050.00平方米土地的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司中糧麥芽(呼倫貝爾)有限公司(「中糧麥芽(呼倫貝爾)」)。上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	土地使用期	
			屆滿日期	用途
1.	牙國用(2009)第0721號	15,330.00	2059年6月12日	工業
2.	牙國用(2009)第0014號	94,720.00	2058年12月1日	工業

2. 根據多份房產證，總建築面積約50,490.97平方米該物業的房屋所有權已歸屬予中糧麥芽(呼倫貝爾)。上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	建築面積 (平方米)	用途
1.	蒙房權證牙克石字第114021200126號	2,080.54	工業
2.	蒙房權證牙克石字第114021200124號	5,013.16	工業
3.	蒙房權證牙克石字第114021200125號	493.76	工業
4.	蒙房權證牙克石字第114021200127號	3,428.40	工業
5.	蒙房權證牙克石字第114021200128號	530.65	工業
6.	蒙房權證牙克石字第114021200130號	26,824.99	工業
7.	蒙房權證牙克石字第114021200131號	6,101.07	工業
8.	蒙房權證牙克石字第114021200132號	6,018.40	工業

3. 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約3,108.66平方米的樓宇任何商業價值，該等樓宇乃於未獲得有關建設許可證及業權文件情況下建成。為供閣下參考，於估值日期，該物業的樓宇折舊重置成本為人民幣1,600,000元(相等於人民幣1,600,000，貴集團應佔100%權益)。

4. 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：

- i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧麥芽(呼倫貝爾)有權轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
- ii. 附註2所述該物業的房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧麥芽(呼倫貝爾)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權；
- iii. 中糧麥芽(呼倫貝爾)並未就總建築面積約為3,108.66平方米的若干樓宇取得相關房屋所有權；及
- iv. 該物業構築物的業權部分乃清晰及完整，中糧麥芽(呼倫貝爾)可將該構築物連同該物業一併處置。

5. 就本報告而言，由於該物業目前於中國北京產權交易所進行交易及因此該物業根據持有用途分類為第二類—「貴集團於中國持作待售的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
75.	中國 內蒙古自治區 巴彥淖爾市 臨河區 長豐路及河套大街 南、新華街北 的工業園	該物業包括一幅地塊，地盤面積約133,332.65平方米。 該物業位於巴彥淖爾臨河區。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。 於估值日期該物業為在建中(「在建工程」)及計劃於2020年落成。據 貴集團告知，於落成後，在建工程包括一幢總規劃建築面積約31,682.80平方米的樓宇。 該物業的土地使用權已獲授年期於2068年3月30日屆滿，作工業用途。	於估值日期，該物業在建設中。	人民幣110,110,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣110,110,000元)

附註：

- 根據國有土地使用權證—不動產權證書蒙(2018)巴市不動產權第0005166號，一幅地盤面積約133,332.65平方米土地的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司中糧麵業(巴彥淖爾)有限公司(「中糧麵業(巴彥淖爾)」)，年期於2068年3月30日屆滿，作工業用途。
- 據 貴集團告知，該物業的在建工程總建築成本估計約人民幣118,400,000元，其中約人民幣88,780,000元於截至估值日期止已支付。
- 該物業(猶如於估值日期已完工)的在建工程市場價值估計為人民幣141,330,000元(相等於人民幣141,330,000元， 貴集團應佔100%權益)。
- 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。中糧麵業(巴彥淖爾)有權轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業的該等權利；及
 - 在建工程已完全辦妥所有相關的正式手續，且中糧麵業(巴彥淖爾)於進行施工方面並無法律障礙。
- 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第三類— 貴集團於中國持有發展中物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
76.	中國 天津市 濱海新區 海河中路979號 的工業園	該物業包括一幅地塊，地盤面積約271,635.60平方米的。 該物業位於天津市濱海新區。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。 於估值日期該物業為在建中(「在建工程」)及計劃於2020年落成。據 貴集團告知，於落成後，在建工程包括多幢總規劃建築面積約67,794.30平方米的樓宇。 該物業的土地使用權已獲授年期於2062年11月18日屆滿，作工業用途。	於估值日期，該物業在建設中。	人民幣249,030,000元 (貴集團應佔60%權益：人民幣149,418,000元)

附註：

1. 根據房產證—房地證津字第150051500007號，一幅地盤面積約271,635.60平方米土地的土地使用權已授予利達糧油科技(天津)有限公司(「利達糧油科技」)，由 貴公司擁有60%權益的附屬公司，年期於2062年11月18日屆滿，作工業用途。
2. 據 貴集團所告知，該物業的在建工程總建築成本估計約為人民幣214,430,000元，其中約人民幣204,210,000元於截至估值日期止已支付。
3. 該物業(猶如於估值日期已完工)的在建工程市場價值估計為人民幣418,630,000元(相等於人民幣251,178,000元， 貴集團應佔60%權益)。
4. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。利達糧油科技有權轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業的該等權利；及
 - ii. 在建工程已完全辦妥所有相關的正式手續，且中糧麵業(巴彥淖爾)於進行施工方面並無法律障礙。
5. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第三類— 貴集團於中國持有發展中物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
77.	中國 北京市 海澱區 北窪路32號 鬱金苑1號樓 304及1305室	該物業包括兩個住宅單位，總建築面積約200.96平方米，於2010年落成。 該物業位於北京市海澱區。周圍區域為住宅區及以不同樓齡及高度的居民樓為主。 該物業的土地使用權已獲授年期70年，作住宅用途。	於估值日期，該物業由 貴集團估用，作宿舍用途。	人民幣13,660,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣13,660,000元)

附註：

- 根據多份房產證，總建築面積約200.96平方米該物業房屋所有權已歸屬予中糧麵業(秦皇島)鵬泰有限公司(「中糧麵業(秦皇島)」)，由 貴公司的全資附屬公司，作宿舍用途。上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	建築面積	用途
		(平方米)	
1.	京房權證海字第329423號	129.43	住宅
2.	京房權證海字第329424號	71.53	住宅

- 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 該物業房屋所有權的業權乃清晰及完整。中糧麵業(秦皇島)有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的該等權利。
- 在評估該物業時，吾等已參考具有與該物業可資比較特點的可比物業的各類銷售。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣75,000元至80,000元。於適當調整以反映物業與可比公司之間的差異，包括大小、位置、樓層差異、質量及其他特徵，吾等假設的單位費率與相關可資比較物業一致。
- 就本報告而言，由於該物業目前於中國北京產權交易所進行交易及因此該物業根據持有用途分類為「第二類－ 貴集團在中國持有作待售」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
78.	中國 河北省 秦皇島市 海港區 迎秋里13棟院內 的多個停車位	該物業包括總建築面積約201.60平方米的多個停車位，於1997年建成。 該物業位於秦皇島市海港區。周圍區域為工業區及以不同樓齡及高度的工業樓為主。	於估值日期，該物業由 貴集團估用，作停車用途。	無商業價值 (請參閱附註1)

附註：

1. 於估值過程中，吾等並無賦予由中糧麵業(秦皇島)鵬泰有限公司(「中糧麵業(秦皇島)」，由 貴公司全資附屬公司)佔有的該物業任何商業價值，該樓宇乃於未獲得有關業權文件情況下建成。為供 閣下參考，倘 貴集團已獲得房產證，於估值日期，該物業的市價為人民幣480,000元(相等於人民幣480,000元， 貴集團應佔100%權益)。
2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 中糧麵業(秦皇島)尚未獲得該物業的房屋所有權。
3. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第一類－ 貴集團在中國持有作業主佔用」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
79.	中國 廣東省 東莞市 麻涌鎮漳澎村之 土地	該物業為海域回填及尚未形成之土地。 於落成後，該物業將包括兩個碼頭及計劃於2020年落成。 據 貴集團告知，上述在建工程的建造暫未獲得相關的建築許可證及業權文件。	於估值日期，該物業在建設中。	無商業價值 (請參閱附註3)

附註：

- 該物業包括由中糧貿易(廣東)有限公司(「中糧貿易(廣東)」)(由 貴公司擁有75.26%權益的附屬公司)開發的兩個碼頭。
- 據 貴集團告知，該物業的總建築成本估計約為人民幣966,340,000元，其中約人民幣532,340,000元於截至估值日期止已支付。
- 於估值過程中，吾等並無賦予該物業任何商業價值，該物業乃於未獲得有關建築許可證及業權文件情況下建成。為供 閣下參考，於估值日期，該物業的折舊重置成本為人民幣532,340,000元(相等於人民幣400,639,084元， 貴集團應佔75.26%權益)。
- 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - 中糧貿易(廣東)尚未取得該物業的土地使用權；及
 - 中糧貿易(廣東)尚未取得在建工程部分的所有相關建築許可證。
- 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第三類— 貴集團於中國持有發展中的物業」類別。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年11月30日 現況下的市場價值
80.	中國 山東省 日照市 嵐山港以北 之建築項目	於落成後，該物業將包括一幢工業大廈，總建築面積約1,267.09平方米。該物業計劃於2020年落成。 據 貴集團告知，上述在建工程的建造暫未獲得相關的建築許可證及業權文件。 該物業的使用權已獲授年期於2050年1月26日屆滿。	於估值日期，該物業在建設中。	無商業價值 (請參閱附註5及6)

附註：

- 根據兩份國有土地使用權證，總地盤面積約97,922.00平方米的該地塊的土地使用權已授予中糧黃海糧油工業(山東)有限公司(「黃海糧油工業(山東)」)，由 貴公司擁有72.85%權益的附屬公司。上述證書的詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期 屆滿日期
1 日嵐國用(2001)第005號	84,300.00	工業	2050年1月26日
2 日嵐國用(2014)第000992號	13,622.00	工業	2050年1月26日

- 根據建築工程規劃許可證一第1103201910016號，該物業的總獲準建設規模約1,267.09平方米。
- 根據建築工程施工批文一第371103201907100301號，建築規模約1,267.09平方米的該物業建築工程已獲批准動工。
- 據 貴集團告知，該物業的總建築成本估計約人民幣4,000,000元，其中約人民幣2,280,000元於截至估值日期止已支付。
- 於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約1,267.09平方米的該物業任何商業價值，該物業乃於未獲得有關建築許可證及業權文件情況下建成。為供 閣下參考，於估值日期，該物業的折舊重置成本為人民幣2,280,000元(相等於人民幣1,660,980元， 貴集團應佔72.85%權益)。
- 該物業乃建於第8號物業的地塊之上。因此，土地部分市場價值計入第8號物業內。

7. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業土地使用權的業權乃清晰及完整。黃海糧油工業(山東)有權轉讓、出租、按揭或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
 - ii. 黃海糧油工業(山東)並未就在建工程部分取得所有有關建築許可證。
8. 就本報告而言，該物業根據持有用途分類為「第三類－ 貴集團於中國持有發展中的物業」類別。



第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司
香港
英皇道1111號
太古城中心第1期1208室

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

緒言

吾等遵照閣下的指示，對貴公司或其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)在中華人民共和國(「中國」)及中國香港特別行政區(「香港」)所租入的租賃物業租約按簡單案頭文書基準進行審閱，吾等確認已作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供吾等對租賃物業於2019年11月30日(「估值日期」)的市場價值的意見。

估值基準

吾等對租賃物業各自的估值乃吾等對租賃物業市場價值的意見，就吾等所下定義，意指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和不受脅迫的情況下於估值日就資產或負債按公平原則進行交易的估計金額」。

此外，市場價值乃理解為一項資產或負債的估計價值，而不考慮買賣(或交易)的成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等的估值乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的香港測量師學會估值準則(2017年版)(包含國際估值準則(「國際估值準則」))以及(倘適用)香港測量師學會或司法管轄區的相關補充條文進行。吾等亦已遵守證券及期貨事務監察委員會頒佈的《收購及合併守則》(「收購守則」)規則11所載規定。

估值師的身份及資格

是次估值工作乃由劉振權先生負責。劉振權先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)董事，並為一名於香港及中國物業估值具備逾26年經驗之香港測量師學會會員，其對相關市場擁有充分認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就租賃物業提供本次估值服務之前，第一太平戴維斯及劉振權先生在過去十二個月內未曾就該等租賃物業作出估值。

吾等獨立於中國糧油控股有限公司及其附屬公司。吾等並不知悉第一太平戴維斯或劉振權先生於是次工作中可能出現的任何潛在利益衝突情況。吾等確認，第一太平戴維斯及劉振權先生均可就租賃物業提供客觀及公正的估值。

租賃物業租約概要

根據提供予吾等租賃物業的租約，租賃物業包括173個物業，樓面面積約68,397.81平方米及土地面積約138,092.00平方米。

	租賃物業數目	樓面面積 (平方米)	土地面積 (平方米)
辦公室	99	31,827.16	—
倉庫	25	24,180.21	—
住宅	46	12,390.44	—
土地	3	—	138,092.00

估值方法

貴集團分別於中國及香港租入的租賃物業因禁止轉讓租賃物業或其他由於欠缺重大租金溢利，故均被視為無商業價值。

業權調查

吾等已獲 貴集團提供有關租賃物業的文件副本或摘要。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確認並無列於提交予吾等的副本的任何修訂。所有文件僅用於參考及所有尺寸、量度及面積均為約數。

資料來源

吾等於估值過程中，頗大程度上倚賴 貴集團所提供的資料，並已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、租賃物業的確認、佔用情況、租約詳情、土地及樓面面積以及所有其他有關事宜向吾等提供的意見。尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等的文件副本或其他資料為依據，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料(對吾等的估值屬重大)的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供的資料概無遺漏任何重大事實。

估值假設

吾等的估值並無考慮任何物業的任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可引致的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設租賃物業概無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等並無視察租賃物業。吾等未能核實租賃物業的土地及樓面面積，而吾等假設送交予吾等的文件副本所示的面積實屬正確。

貨幣

除另有說明外，所列示的所有金額均指人民幣(「人民幣」)。

隨函附奉吾等的租賃物業租約概要。

此致

中國糧油控股有限公司
香港
銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈31樓

列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事
劉振權
皇家特許測量師學會會員
香港測量師學會會員
註冊產業測量師
謹啟

2020年2月14日

附註：劉振權先生是專業測量師，擁有逾26年香港及中國物業估值經驗。

租賃物業租約概要

租賃物業地點	租賃物業 數目	租賃物業				土地 平方米
		辦公室 平方米	倉庫 平方米	住宅 平方米	小計 平方米	
香港	1	590.12	–	–	590.12	–
北京	10	12,822.85	650.00	2,751.70	16,224.55	–
上海	5	1,345.01	370.00	60.00	1,775.01	–
天津	4	1,162.00	–	–	1,162.00	–
重慶	11	122.51	1,060.00	413.46	1,595.97	–
河北	7	810.69	–	–	810.69	–
山西	1	140.00	–	–	140.00	–
遼寧	6	1,535.98	170.00	–	1,705.98	–
遼寧	3	–	–	–	–	138,092.00
吉林	2	197.02	–	–	197.02	–
黑龍江	4	555.08	–	60.00	615.08	–
江蘇	14	1,551.43	7,769.95	66.06	9,387.44	–
浙江	7	1,158.12	–	–	1,158.12	–
安徽	7	561.29	800.00	–	1,361.29	–
福建	5	346.85	6,598.26	584.00	7,529.11	–
江西	3	245.55	600.00	–	845.55	–
山東	6	1,217.01	–	–	1,217.01	–
河南	6	661.66	–	–	661.66	–
湖北	8	1,439.97	1,462.00	–	2,901.97	–
湖南	7	714.44	2,100.00	–	2,814.44	–
廣東	36	1,587.27	–	7,963.53	9,550.80	–
海南	2	31.00	–	60.00	91.00	–
四川	4	814.18	700.00	49.78	1,563.96	–
貴州	1	–	–	120.67	120.67	–
雲南	2	103.99	–	120.35	224.34	–
陝西	2	1,101.72	–	–	1,101.72	–
甘肅	1	105.46	–	–	105.46	–
內蒙古	2	127.72	–	–	127.72	–
廣西	2	187.46	–	–	187.46	–
西藏	1	–	–	140.89	140.89	–
新疆	3	590.79	1,900.00	–	2,490.79	–
小計	173	31,827.16	24,180.21	12,390.44	68,397.81	138,092.00

下文為寄發予各購股權持有人有關購股權要約之購股權要約函件範本。

敬啟者：

**有關根據公司條例第673條
由中糧集團(香港)有限公司透過計劃安排
建議將中國糧油控股有限公司私有化
的購股權要約**

向閣下提供隨同本函件附奉由要約方與公司聯合刊發日期與本函件相同的計劃文件(「計劃文件」)及接納表格(「接納表格」)。在本函件內使用但未作界定的詞彙，與計劃文件所界定者具相同涵義。本函件應連同計劃文件一併閱覽。

於2019年11月27日，要約方與公司聯合公佈，於同日，要約方已要求董事會向計劃股東提出透過計劃方式將公司私有化的建議。誠如該公告所述，要約方將根據收購守則規則13，在以計劃生效的條件下，向所有尚未行使購股權的持有人提出(或促使代表其提出)適當要約(「購股權要約」)。

本函件解釋購股權要約之條款及閣下就閣下之任何未行使購股權可以採取之行動。閣下在考慮此等行動時，請參閱計劃文件。

亦請閣下垂注閣下獲授每份購股權所依據文件之條款及條件(包括購股權計劃之條款)。

購股權要約的條款

吾等代表要約方就在購股權記錄日期所持有的每份購股權，向閣下支付購股權要約價(即「透明」價，為註銷價減相關購股權的行使價)。

根據購股權計劃之條款：

- (a) 倘計劃獲必要數量的股東於法院會議及股東大會上批准，則購股權持有人可於其後（惟公司於下文知會的有關時限之前（「特定日期」））全數或按通知指明之程度行使購股權（以未行使者為限）；及
- (b) 待計劃生效後，購股權將自動失效且不可於上文(a)段所述的特定日期予以行使（以未行使者為限）。

謹此提述公司於本函件日期前後寄發予閣下之函件，僅此通知閣下，待股東及獨立股東分別於股東大會及法院會議批准計劃後，特定日期將為2020年3月10日（星期二）。待計劃生效後，則任何尚未行使購股權（以未行使者為限）將於特定日期自動失效及根據購股權計劃的條款，自有關時限起不可行使。

作為我們同意向閣下支付上文所載現金代價（視乎閣下持有購股權的情況而定）的代價，閣下的購股權項下所有權利及責任將於閣下作出接納後由要約方及公司即時註銷。

購股權要約之條件

購股權要約於計劃生效後方可作實。購股權要約將於緊隨計劃生效後及股份撤銷於聯交所之上市地位前成為無條件。

建議及計劃之條件載於計劃文件「第七部分－說明陳述」中「4.建議及計劃之條件」一節。建議閣下進一步參閱計劃文件「第七部分－說明陳述」項下之「16.登記及付款」及「17.海外股東及購股權持有人」章節。

購股權要約之付款

根據購股權要約應付購股權要約價之付款支票預期將盡快且無論如何要在生效日期後7個營業日內寄發。儘管於計劃生效後購股權於特定日期失效，直至購股權記錄日期，閣下在購股權要約下的現金權益將繼續受限於閣下現有的購股權條款的權益條件，包括繼續在本集團受聘或服務及購股權計劃的其他條款的規定，直至購股權記錄日期。

待閣下於接納表格選擇後，支票將(i)以閣下名義為抬頭人支付並郵寄至閣下登記的地址或(ii)以公司(作為閣下的代理人)名義為抬頭人支付並送交至公司的註冊地址。請查閱下文「選擇公司作為閣下的代理人」有關選擇公司作為接受支票的代理人的機制及後果。倘閣下並無作出選擇，支票將以閣下名義為抬頭人支付。由於支票將以港幣作出付款，故閣下或會在兌現港幣至其他貨幣時或於若干地點或情況兌現有關支票時面臨延誤或阻礙。

選擇公司作為閣下的代理人

務請注意，倘閣下為身處中國的購股權持有人，閣下則或會於中國兌現購股權要約價支票時面臨潛在阻礙。為方便起見，閣下選擇接納表格時，閣下可委任公司及公司已同意擔任閣下的代理人(i)以公司名義為抬頭人收取代表閣下於購股權要約項下配額的支票，(ii)於兌換時按相關銀行釐定的適用港幣兌人民幣的匯率將購股權要約價的金額將港幣兌換為人民幣及(iii)將有關金額(扣除將代表閣下預扣稅項付款的有關金額「**税金款項**」)匯入閣下自公司收取補償而通常使用的中國銀行賬戶或閣下與公司協定的相關賬戶。

務請注意，倘閣下選擇公司作為閣下的代理人，應向閣下支付的購股權要約價的支票則將以公司(作為閣下之代理人)名義為抬頭人並於生效日期後七個營業日內送交至公司。公司亦可能將所收金額以港幣兌換為人民幣或將有關金額(扣除税金款項)匯入閣下自公司收取補償而通常使用的中國銀行賬戶或閣下與公司協定的相關賬戶時面臨延誤及阻礙。要約方、公司、中金公司及其代理人或任何彼等各自的董事、高級人員或聯繫人或任何參與計劃或購股權要約的其他人士概不就所收金額兌換為人民幣，處理税金款項及／或匯入有關金額至閣下的中國銀行賬戶或閣下與公司協定的相關賬戶過程中的任何延誤、阻礙或損失承擔責任。

謹此強調，要約方、公司、中金公司及其代理或任何彼等各自的董事、高級人員或聯繫人或任何參與計劃或購股權要約的其他人士概不就任何人士因接納或拒絕計劃或購股權要約而對彼等產生之稅務影響或因此產生之負債承擔責任。倘對建議的稅務影響有任何疑問，建議全部計劃股東、實益擁有人及／或購股權持有人諮詢彼等的專業顧問，彼等須各自負責因計劃及／或購股權要約招致之責任(包括稅務責任)。

購股權持有人可採取的行動

閣下可就 閣下於購股權記錄日期(預期為2020年3月9日(星期一))所持有且 閣下(或 閣下之代名人)於計劃記錄日期(預期為2020年3月17日(星期二))尚未登記為相關股份持有人的全部購股權獲得購股權要約。以下是 閣下可就 閣下的購股權作出的選擇。

(A) 接納購股權要約

閣下可選擇根據本函件及隨附接納表格所載條款(包括所有聲明及承諾)接納購股權要約，在接納表格內的「接納」方格內填上「✓」號，並按照下文所載指示不遲於2020年3月9日(星期一)下午四時三十分(或可能透過公告通知 閣下的較後日期及/或時間)簽署、填妥及交回接納表格。對購股權要約作出的該項接納將涉及 閣下於購股權記錄日期所持的全部購股權，而倘計劃生效， 閣下將就全部有關購股權收取購股權要約價。

倘 閣下有意選擇公司擔任 閣下於購股權要約項下配額的代理人，謹此亦提醒 閣下於接納表格作出有關選擇。透過選擇公司擔任 閣下的代理人，代表應付予 閣下的購股權要約價的支票將以公司(作為 閣下的代理人)名義為抬頭人並送交至公司的註冊地址。倘 閣下並無於接納表格作出有關選擇，付款支票將以 閣下名義為抬頭人並郵寄至 閣下的登記地址。

(B) 拒絕購股權要約

如 閣下選擇拒絕購股權要約，請在隨附接納表格內的「拒絕」方格內填上「✓」號，並按照下文所載指示簽署、填妥及交回接納表格。對購股權要約作出的該項拒絕將涉及 閣下於購股權記錄日期所持的全部購股權。

根據購股權計劃之條款，待計劃生效後，則任何尚未行使購股權(以尚未行使者為限)均將於特定日期自動失效，且自有關時限起不可行使。

倘 閣下拒絕購股權要約，則將不會有權收取就 閣下任何購股權所提呈的現金代價。

在接獲本函件後，如閣下(i)拒絕購股權邀約，(ii)選擇不採取任何行動(包括不交回接納表格)，(iii)未有在交回的接納表格內的「接納」或「拒絕」方格內填上「✓」號，或(iv)未能於不遲於2020年3月9日(星期一)下午四時三十分(或要約方、中金公司(或要約方與公司通過於聯交所網站聯合刊發公告的方式)可能通知閣下的其他日期及時間)交回一份已填妥及簽署該接納表格，而計劃生效，則閣下將被視為未接納有關閣下於購股權記錄日期持有的全部購股權的購股權要約，閣下之尚未行使購股權將於特定日期自動失效，且閣下不會收到購股權要約價或註銷價。

交回接納表格的方法

閣下應不遲於2020年3月9日(星期一)下午四時三十分(或要約方、中金公司(或要約方與公司通過於聯交所網站聯合刊發公告的方式)可能通知閣下的其他日期及時間)將已填妥及簽署的接納表格交回要約方，由中國糧油控股有限公司轉交，地址為中國北京市朝陽區朝陽門南大街8號中糧福臨門大廈7樓(郵編：100020)，公司人力資源部收，並註明「中國糧油控股有限公司－購股權要約」。

在交回接納表格前，請確保閣下填妥及簽署接納表格及閣下之簽署於見證下完成。

接納表格或任何其他文件將不獲發認收通知書。

已失效之購股權

務請注意，本函件或計劃文件概無任何部分旨在延長根據批准或購股權計劃之條款而失效、將會失效或已經失效之購股權之年期。閣下不得就於購股權記錄日期已經失效或將會失效之購股權接納有關購股權要約。

獨立董事委員會及獨立財務顧問之推薦意見

謹請閣下垂注計劃文件第五部分所載獨立董事委員會致獨立股東及購股權持有人的函件，以及計劃文件第六部分所載獨立財務顧問之函件，分別載有獨立董事委員會及獨立財務顧問就建議、計劃及購股權要約提出之推薦意見。

獨立財務意見

本函件所提供之資料旨在向閣下提供事實詳情，閣下可根據此等資料決定擬採取之行動。

閣下如對本函件、計劃文件、接納表格或應採取之行動任何方面有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

聲明

閣下交回接納表格，即代表閣下：

- (a) 確認閣下已閱讀、明白並同意購股權要約之條款及條件(包括但不限於本函件及接納表格所載者)，且閣下已接獲計劃文件及本函件；
- (b) 保證及確認閣下所接納購股權要約之每份購股權為有效及存續，不附帶任何留置權、押記、抵押及任何性質之第三方權益，且閣下確定有關購股權之任何購股權證明或文件於購股權因閣下根據接納表格接納購股權要約獲註銷時成為無效；
- (c) 確定閣下不再擁有任何權利或責任，及放棄對任何一方(包括要約方及公司)有關該等閣下接納購股權要約所持有的購股權之所有權利及申索，及同意該等購股權下之一切權利及責任將註銷；
- (d) 確認閣下所接納任何購股權要約不得撤銷或更改；
- (e) 授權公司、要約方及／或中金公司(共同或個別)或公司任何董事或高級人員或要約方或中金公司或該等人士的任何代理作出因閣下接納購股權要約或據此而引致的任何必須或合宜的行為及事項以及簽立任何文件，而閣下據此承諾執行有關接納所需的任何其他保證；及
- (f) 承諾確認及追認任何經或根據本函件或接納表格委任之任何律師或代理代表閣下所採取之任何適當或合法行動。

一般事項

所有由或向購股權持有人交付或寄發之通訊、通告、接納表格、支票、證書及其他任何性質之文件，將在所有風險概由彼等承擔之情況下由或向其本人或其指定代理交付或寄發，而中金公司、要約方或公司概不就任何可能由此而引致之損失或任何其他責任承擔任何責任。本函件將被視為閣下已於函件寄發後兩個營業日內接獲。

接納表格所載條文構成購股權要約條款之一部分。

購股權要約及所有接納將受香港法例管轄及按其詮釋。

就購股權要約妥為簽署的接納表格，將構成授權中金公司、要約方、要約方任何董事、要約方董事會或彼等各自的代理代表購股權持有人填妥及簽立任何文件及作出所有其他必要或權宜行動，藉以註銷或向要約方或要約方指定之該等人士轉讓所有購股權持有人就有關接納所涉及購股權之權利。

即使接納表格未有嚴格按照接納表格及本函件所載指示填妥及收訖，包括未能按照指定日期收訖，倘要約方認為恰當，已交回及且已妥為簽署之接納表格可被視作有效，猶如其已妥為填妥及收訖。

閣下就特定購股權接納購股權要約，即表示閣下不可撤回地選擇授權要約方、公司、中金公司及／或要約方指定之該等人士向閣下或公司(作為閣下代理人)(視乎閣下的選擇)寄發或促使向閣下或公司(作為閣下代理人)(視乎閣下的選擇)寄發閣下有權收取之付款，並同意有關風險由閣下承擔。

購股權要約的任何接納及收取現金代價可能引發須由要約方及／或公司履行預扣責任的稅項。根據購股權要約向閣下支付的現金代價可能已扣除該等適用稅項(如有)。所有購股權持有人如對購股權要約的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等專業顧問。

責任聲明

董事共同及個別地就本函件所載有關本集團及董事的資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本函件內公司或董事所表達的意見乃經過謹慎周詳考慮後作出，且本函件並無遺漏其他事實而致使本函件所載任何陳述具有誤導性。

要約方的董事共同及個別地就本函件所載資料(有關本集團及董事者除外)的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本函件內所表達的意見(公司或董事所表達者除外)乃經過謹慎周詳考慮後作出，且本函件並無遺漏其他事實而致使本函件中的任何陳述具有誤導性。

此 致

列位購股權持有人 台照

代表
中國國際金融香港證券有限公司
董事總經理
白曉青

2020年2月14日