

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就 貴集團的物業權益於二零零五年六月三十日的估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本售股章程。



敬啟者：

吾等遵照 閣下的指示，對 China Yurun Food Group Limited (中國雨潤食品集團有限公司*) (稱為「貴公司」) 及其附屬公司 (統稱為「貴集團」) 在中華人民共和國 (「中國」) 的物業權益進行估值，吾等確認已視察該等物業及作出有關查詢，並已取得吾等認為必要的其他資料，以向 閣下提供吾等對該等物業權益於二零零五年六月三十日的價值的意見。

吾等對各物業權益的估值乃各物業權益的市值，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指某項物業經過正式推銷後，由自願買賣雙方在知情、審慎及無脅迫情況下於估值日通過按公平基準進行的交易可取得的估計金額。

吾等的估值並不包括因特別條款或情況 (如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關人士授出的特別考慮因素或特許權或任何特別價值因素) 所抬高或貶低的估計價格。

吾等在對位於中國的物業權益進行估值時，假設與物業權益有關的各自特定年期的可轉讓土地使用權按象徵式每年土地使用費出讓，且已全數支付任何應付的土地出讓補價。吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問金杜律師事務所就每項物業權益的業權及 貴集團於該等物業的權益所提供的資料及意見。吾等於評估物業權益時，假設 貴集團擁有每項物業權益的可強制執行業權，且擁有於使用權整段獲出讓的未屆滿年期內可自由且不受干擾地使用、佔用或出讓該等物業權益的權利。

* 僅供識別

根據 貴集團提供的資料及中國律師金杜律師事務所提供的意見，就位於中國的物業權益方面，業權以及授予主要證書、批文及執照的情況，已載於各估值證書附註內。

在評估第一類物業權益（乃 貴集團在中國持作發展的物業）價值時，吾等採用「折舊重置成本」（「折舊重置成本」）法進行估值。折舊重置成本是根據現有用途土地的市值估計，加上樓宇的目前重置成本總額，減除實際損耗及任何相關形式的陳舊及優化備抵。重置成本總額乃界定為按有關日期的價格，興建與現有樓宇相同面積的新型替代樓宇的估計成本。此數字包括興建期間應付的費用及財務費用以及與興建該樓宇直接相關的其他相關開支。一般而言，在欠缺可資比較的市場銷售個案的情況下，折舊重置成本法是對具有特定性質及設計的樓宇的可靠價值指標。折舊重置成本受限於該業務是否有足夠潛在盈利能力。

貴集團在中國及香港分別租賃的第二類及第三類物業權益，並無商業價值，主要是由於該等物業權益嚴禁轉讓和分租，亦無可觀的租值利潤。

在評估物業權益時，吾等已遵守由香港測量師學會公佈的物業估值準則（二零零五年第一版）所載規定。吾等已遵守香港聯合交易所有限公司上市規則第5章、第12項及第16項應用指引所載之規定。

就中國的物業權益方面，吾等獲提供有關物業權益業權的文件摘要，然而，吾等未有進行查證該等文件的正本以確認吾等獲提供副本可能並無載有任何修訂。

吾等在估值時頗大程度上依賴 貴集團和其中國法律顧問提供的中國法律意見，並接納 貴集團提供予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、樓宇建成日期、樓宇辨識、佔用詳情、合營協議、章程細則、發展計劃、建築成本、地盤及建築樓面面積以及所有其他有關事項的意見。

隨附估值證書所包括尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供的資料，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等對估值屬重要資料的真確性。 貴集團亦已向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察物業外部，及在可能情況下，亦曾視察各物業內部。然而，吾等亦無進行地盤視察，以確定地質狀況及該等設備是否適合作任何未來發展。於進行估值時，吾等已假設該等方面均屬滿意，且於建築期間不會發生任何意料之外的開支或延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該等物業是否

確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並未對任何屋宇設備進行測試。除另有說明外，吾等無法進行詳盡的現場測量，以核實該等物業的地盤及建築樓面面積，並已假設向吾等提交的文件所示面積乃屬正確。

吾等的估值並無考慮該等物業權益所欠負的任何押記、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益並不附帶任何足以影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明外，吾等估值所示的所有金額均以中國法定貨幣人民幣為單位。吾等估值所採納的滙率為估值日當時的概約滙率，即1美元兌人民幣8.1元。自估值日至本函件日期，該滙率並無任何重大的波動。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
金鐘道89號
力寶中心
第2座
21樓2102A室
中國雨潤食品集團有限公司

列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝
註冊專業測量師 (GP)
中國房地產估值師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

二零零五年九月二十日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾十四年中國物業的估值經驗。

估值概要

物業	於二零零五年 六月三十日 現況下的資本值		貴集團應佔 於二零零五年 六月三十日 現況下的資本值
	人民幣	貴集團應佔權益 %	人民幣
第一類 — 貴集團在中國持作發展的物業權益			
1. 位於新疆維吾爾自治區 石河子市 經濟技術開發區D86號 的一座工業大樓	20,180,000	100	20,180,000
		分項總計：	20,180,000
第二類 — 貴集團在中國租賃的物業權益			
2. 位於江蘇省 南京市 建鄴區 雨潤路17號 的一座工業大樓	無商業價值	不適用	無商業價值
3a. 位於江蘇省 連雲港市 東海縣 牛山鎮 徐海西路8號 的一座工業大樓	無商業價值	不適用	無商業價值
3b. 位於江蘇省 連雲港市 東海縣 牛山鎮 徐海西路6號 的一座工業大樓	無商業價值	不適用	無商業價值
4. 位於安徽省 阜陽市 穎東區 阜胡路16號 的一座工業大樓	無商業價值	不適用	無商業價值
5. 位於安徽省 宿州市 淮河東路18號 的一座工業大樓	無商業價值	不適用	無商業價值

物業	於二零零五年 六月三十日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	貴集團應佔 於二零零五年 六月三十日 現況下的資本值
	人民幣	%	人民幣
6. 位於四川省 內江市 市中區 樂江西路281號 的一座工業大樓	無商業價值	不適用	無商業價值
7. 位於遼寧省 開原市 鐵西街69號 的一座工業大樓	無商業價值	不適用	無商業價值
8. 位於甘肅省 白銀市 白銀區 建設西路25號 的一座工業大樓	無商業價值	不適用	無商業價值
9. 位於北京市 通州區 台湖鄉 口子村東 創業花園1號 的一座工業大樓	無商業價值	不適用	無商業價值
10. 位於黑龍江省 哈爾濱市 道外區 南極街54號 的一座工業大樓	無商業價值	不適用	無商業價值
11. 位於廣東省 廣州市 從化區 棋杆鎮 嶺南鄉 嶺南工業園 的一座工業大樓	無商業價值	不適用	無商業價值
12. 位於河北省 邯鄲市 烽烽礦區 彭新路45號 的一座工業大樓	無商業價值	不適用	無商業價值

物業	於二零零五年 六月三十日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	貴集團應佔 於二零零五年 六月三十日 現況下的資本值
	人民幣	%	人民幣
13. 位於河南省 開封市 南關區 魏都路15號 的一座工業大樓	無商業價值	不適用	無商業價值
14. 位於四川省 廣元市 元壩鎮 長壩村 的一座工業大樓	無商業價值	不適用	無商業價值
		分項總計：	無商業價值
第三類 — 貴集團在香港租賃的物業權益			
15. 香港 金鐘道89號 力寶中心 第2座 21樓2102A室	無商業價值	不適用	無商業價值
		分項總計：	無商業價值
		合計：	20,180,000

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持作發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 六月三十日 現況下的資本值																		
1. 位於新疆維吾爾自治區石河子市經濟技術開發區D86號的一座工業大樓	<p>該物業包括一幅地盤面積53,800平方米(579,103平方呎)的地盤。該物業計劃用作工業發展項目，預計將於二零零五年全部建成。</p> <p>該物業所計劃總建築樓面面積如下：</p>	該物業現時正在興建。預計將於二零零五年全部建成。	人民幣20,180,000元																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="371 740 422 774">部分</th> <th colspan="2" data-bbox="541 701 623 774">概約建築樓面面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th data-bbox="491 780 554 813">平方米</th> <th data-bbox="604 780 667 813">平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="308 852 459 885">伊斯蘭生產車間</td> <td data-bbox="504 852 554 885">5,320</td> <td data-bbox="611 852 674 885">57,264</td> </tr> <tr> <td data-bbox="308 885 459 919">非伊斯蘭生產車間</td> <td data-bbox="504 885 554 919">3,350</td> <td data-bbox="611 885 674 919">36,059</td> </tr> <tr> <td data-bbox="308 919 396 952">員工宿舍</td> <td data-bbox="504 919 554 952">2,330</td> <td data-bbox="611 919 674 952">25,080</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="491 991 554 1025">11,000</td> <td data-bbox="604 991 667 1025">118,403</td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築樓面面積			平方米	平方呎	伊斯蘭生產車間	5,320	57,264	非伊斯蘭生產車間	3,350	36,059	員工宿舍	2,330	25,080		11,000	118,403		
部分	概約建築樓面面積																				
	平方米	平方呎																			
伊斯蘭生產車間	5,320	57,264																			
非伊斯蘭生產車間	3,350	36,059																			
員工宿舍	2,330	25,080																			
	11,000	118,403																			
	<p>該物業土地使用權的出讓年期將於二零五三年七月二十七日屆滿，可作工業用途。</p>																				

附註：

- (1) 根據國有土地使用證第2004(003)號，該物業(地盤面積53,800平方米)的土地使用權歸屬新疆雨潤食品有限公司所有，年期將於二零五三年七月二十七日屆滿，可作工業用途。
- (2) 根據土地使用權出讓合同第2003-12號，該物業的土地使用權已出讓予新疆雨潤食品有限公司，詳情概述如下：
 - (i) 地點 : 經濟技術開發區第86號
 - (ii) 地盤面積 : 53,800平方米
 - (iii) 用途 : 工業
 - (iv) 土地使用年期 : 50年
 - (v) 土地出讓金 : 人民幣807,000元

- (3) 根據建設用地規劃許可證第2003(31)號，該物業已獲批准在一幅地盤面積53,800平方米的土地上發展，可作食品生產用途。
- (4) 根據石河子市經濟技術開發區國土資源局於二零零三年九月發出的建設工程規劃許可證第2003(103)號、2003(104)號及第2003(110)號，建議發展項目的規模獲准包括總建築樓面面積11,000平方米。
- (5) 根據營業執照第6590011099691-1號，貴集團全資附屬公司新疆雨潤食品有限公司成立作為有限責任公司，註冊資本人民幣5,000,000元，有效期由二零零三年六月二十六日起至二零一五年六月二十五日止。
- (6) 據貴集團表示，於二零零五年六月三十日已支出的建築成本約為人民幣15,430,000元，發展項目建成所需的尚未支出建築成本約為人民幣2,740,000元。吾等在估值過程中，已計入此等建築成本。
- (7) 根據中國法律意見：
- (i) 新疆雨潤食品有限公司已獲取該物業的土地使用權，其地盤面積為53,800平方米，可作工業用途；
- (ii) 新疆雨潤食品有限公司可自由轉讓、租賃或該物業的土地使用權；
- (iii) 在取得樓宇竣工證明後，新疆雨潤食品有限公司在獲取該物業的房屋所有權方面不存在法律障礙。
- (8) 吾等依賴上述法律意見，並根據下列假設編製吾等的估值：
- (i) 新疆雨潤食品有限公司持有該物業的妥善法定業權，有權轉讓該物業連同其土地使用權的尚餘年期，而毋須向政府支付土地補價及其他應付的繁重款項；
- (ii) 所有土地補價及搬遷成本以及配套公用設施已全數支付；
- (iii) 該物業的設計及建築符合地方規劃法規，並已獲有關政府部門批准；及
- (iv) 該物業可自由出售予本地及海外買家。
- (9) 根據中國法律意見及貴集團提供的資料，有關業權及授出主要批文及執照的情況如下：
- | | |
|-----------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 房屋所有權證 | 無 |
| 紅線圖 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第二類 — 貴集團在中國持作發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 六月三十日 現況下的資本值
2. 位於江蘇省 南京市 建鄴區 雨潤路17號 的一座工業大樓	<p>該物業包括建於地盤面積16,019.50平方米(172,434平方呎)的地盤上的一座工業大樓，約於二零零零年代建成。</p> <p>該物業的總建築樓面面積為19,463.10平方米(209,501平方呎)。</p> <p>該物業土地使用權出讓予南京雨潤食品股份有限公司的年期將於二零五零年四月十三日屆滿，可作工業用途。</p>	<p>該物業由一關連方南京雨潤食品股份有限公司租予貴集團，年期由二零零五年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止，為期二十年，可作工業用途。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(該物業租予貴集團。吾等並無賦予該物業任何商業價值。)</p>

附註：

- (1) 根據國有土地使用證第(2003)02761號，該物業(地盤面積16,019.50平方米)的土地使用權歸屬南京雨潤食品股份有限公司所有，年期將於二零五零年四月十三日屆滿，可作工業用途。
- (2) 根據四份房屋所有權證，該物業(建築樓面面積為19,463.10平方米)的房屋所有權歸屬南京雨潤食品股份有限公司所有，詳情概述如下：

證書編號	房屋數量	建築樓面面積 平方米
217872	5	3,298.08
217873	5	13,381.88
217874	5	2,327.54
217875	4	455.60
總計：	19	19,463.10

- (3) 根據南京雨潤食品股份有限公司(甲方)與南京雨潤食品有限公司(乙方)於二零零四年十二月三十一日訂立的租賃協議，建築樓面面積19,463.10平方米及地盤面積16,019.50平方米的該物業乃租予乙方，年期由二零零五年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止，為期二十年，年租為人民幣1,100,000元。

根據南京雨潤食品股份有限公司與南京雨潤食品有限公司於二零零五年三月二十五日訂立的一份補充協議，在參照市況及市場租金水平後，租金水平將每三年予以調整。此外，南京雨潤食品有限公司可於二零零五年三月二十五日起，為期二十年，有優先購買物業土地使用權及房屋所有權的選擇權。

- (4) 根據營業執照第3201002014397號，貴集團一關連方南京雨潤食品股份有限公司成立作為股份有限公司，註冊資本人民幣140,000,000元，有效期由二零零二年十二月二十五日起。
- (5) 根據營業執照第007448號，貴集團全資附屬公司南京雨潤食品有限公司成立作為獨資企業，註冊資本10,000,000美元（人民幣81,000,000元），有效期由二零零四年七月九日起至二零二四年七月八日止。
- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 南京雨潤食品股份有限公司與南京雨潤食品有限公司已就建築樓面面積19,463.10平方米及地盤面積16,019.50平方米的該物業訂立租賃協議，年期由二零零五年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止；
- (ii) 根據南京雨潤食品股份有限公司與南京雨潤食品有限公司於二零零五年三月二十五日訂立的一份補充協議，在參照市況及市場租金水平後，租金水平將每三年予以調整。此外，南京雨潤食品有限公司可於二零零五年三月二十五日起，為期二十年，有優先購買物業土地使用權及房屋所有權的選擇權；
- (iii) 南京雨潤食品股份有限公司及南京雨潤食品有限公司已於二零零五年三月三十日完成租賃登記；
- (iv) 該租賃協議為有效及具約束力；
- (v) 南京雨潤食品股份有限公司已獲取該物業土地使用權及房屋所有權，並有權出租該物業；
- (vi) 業主將該物業作為貸款的質押。倘業主未能償還該筆貸款，前身集團江蘇雨潤食品集團承諾擔保代表業主償還該筆貸款；及
- (vii) 該物業的現有用途並無抵觸該物業的法定用途。
- (7) 該物業由南京雨潤食品股份有限公司租予南京雨潤食品有限公司。吾等並無賦予該物業任何商業價值。
- (8) 根據中國法律意見及貴集團提供的資料，有關業權及授出主要批文及執照的情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
租賃協議	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 六月三十日 現況下的資本值
3a. 位於江蘇省 連雲港市 東海縣 牛山鎮 徐海西路8號 的一座工業大樓	<p>該物業包括建於地盤面積56,090.00平方米(603,753平方呎)的地盤上的一座工業大樓，約於一九八零年代及一九九零年代建成。</p> <p>該物業的總建築樓面面積為23,672.72平方米(254,813平方呎)(請參閱附註(2))。</p> <p>該物業土地使用權出讓予江蘇福潤肉類加工有限公司的年期將於二零四八年七月十四日屆滿，可作工業用途。</p>	<p>該物業由一關連方江蘇福潤肉類加工有限公司租予連雲港福潤食品有限公司，年期由二零零五年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止，為期二十年，可作工業用途。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(該物業租予貴集團。吾等並無賦予該物業任何商業價值。)</p>

附註：

- 根據國有土地使用證第(2002)0133229號，該物業(地盤面積56,090.00平方米)的土地使用權歸屬江蘇福潤肉類加工有限公司所有，年期將於二零四八年七月十四日屆滿，可作工業用途。
- 根據四份房屋所有權證，該物業(建築樓面面積為24,261.48平方米)的房屋所有權歸屬江蘇福潤肉類加工有限公司所有，可作工業用途。詳情概述如下：

證書編號	房屋數量	建築樓面面積 平方米
2809	16	9,396.72
2810	15	5,601.09
2811	15	8,203.69
2812	2	1,059.98
總計：	48	24,261.48

備註：根據吾等所獲提供的資料及吾等進行的實地視察，吾等注意到部分樓宇已經拆卸，只有44座總建築樓面面積23,672.72平方米的樓宇被佔用。根據 貴集團的指示，吾等已對總建築樓面面積23,672.72平方米的物業進行估值。

- (3) 根據江蘇福潤肉類加工有限公司(甲方)與連雲港福潤食品有限公司(乙方)於二零零四年十二月三十一日訂立的租賃協議，建築樓面面積24,261.48平方米及地盤面積56,090.00平方米的該物業乃租予乙方，年期由二零零五年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止，為期二十年，年租為人民幣980,000元。

根據江蘇福潤肉類加工有限公司(甲方)與連雲港福潤食品有限公司(乙方)於二零零五年三月二十五日訂立的一份補充協議，在參照市況及市場租金水平後，租金水平將每三年予以調整。此外，連雲港福潤食品有限公司(乙方)可於二零零五年三月二十五日起，為期二十年，有優先購買物業土地使用權及房屋所有權的選擇權。

- (4) 根據營業執照第3207222100231號，貴集團一關連方江蘇福潤肉類加工有限公司成立作為有限責任公司，註冊資本人民幣10,000,000元，有效期由二零零二年三月二十七日起至二零二二年三月二十六日止。
- (5) 根據營業執照第003886號，貴集團全資附屬公司連雲港福潤食品有限公司成立作為獨資企業，註冊資本3,000,000美元(人民幣24,300,000元)，有效期由二零零四年八月十二日起至二零二四年八月十一日止。根據法律意見，註冊資本其後增至4,500,000美元(人民幣36,450,000元)。
- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 江蘇福潤肉類加工有限公司與連雲港福潤食品有限公司已就建築樓面面積24,261.48平方米及地盤面積56,090平方米的該物業訂立租賃協議，年期由二零零五年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止；
 - (ii) 江蘇福潤肉類加工有限公司與連雲港福潤食品有限公司於二零零五年三月二十五日訂立的一份補充協議，在參照市況及市場租金水平後，租金水平將每三年予以調整。此外，連雲港福潤食品有限公司可於二零零五年三月二十五日起，為期二十年，有優先購買物業土地使用權及房屋所有權的選擇權；
 - (iii) 江蘇福潤肉類加工有限公司及連雲港福潤食品有限公司已於二零零五年二月二十六日完成租賃登記；
 - (iv) 該租賃協議為有效及具約束力；
 - (v) 江蘇福潤肉類加工有限公司已獲取該物業土地使用權及房屋所有權，並有權出租該物業；
 - (vi) 業主將該物業作為貸款的質押。倘業主未能償還該筆貸款，前身集團江蘇兩潤食品集團承諾擔保代表業主償還該筆貸款；及
 - (vii) 該物業的現有用途並無抵觸該物業的法定用途。
- (7) 該物業由江蘇福潤肉類加工有限公司租予連雲港福潤食品有限公司。吾等並無賦予該物業任何商業價值。

(8) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，有關業權及授出主要批文及執照的情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
租賃協議	有
營業執照	有

估值證書

於二零零五年
六月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 六月三十日 現況下的資本值
3b. 位於江蘇省連雲港市東海縣牛山鎮徐海西路6號的一座工業大樓	<p>該物業包括建於地盤面積122,898.90平方米（1,322,884平方呎）的地盤上的一座工業大樓，約於二零零一年建成。</p> <p>該物業的總建築樓面面積為17,283.56平方米（186,040平方呎）。</p> <p>該物業土地使用權出讓予南京雨潤食品股份有限公司東海旺潤分公司的年期將於二零五零年二月十七日屆滿，可作工業用途。</p>	<p>該物業由一關連方南京雨潤食品股份有限公司東海旺潤分公司租予南京雨潤食品有限公司，年期由二零零五年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止，為期二十年，可作工業用途。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（該物業租予貴集團。吾等並無賦予該物業任何商業價值。）</p>

附註：

- 根據國有土地使用證第(2004)133112-1號，該物業（地盤面積122,898.90平方米）的土地使用權歸屬南京雨潤食品股份有限公司東海旺潤分公司所有，可作工業用途。
- 根據房屋所有權證第101931號，該物業（建築樓面面積為17,283.56平方米）的房屋所有權歸屬南京雨潤食品股份有限公司東海旺潤分公司所有，可作工業用途。
- 根據南京雨潤食品股份有限公司東海旺潤分公司（甲方）與南京雨潤食品有限公司（乙方）於二零零四年十二月三十一日訂立的租賃協議，建築樓面面積17,283.56平方米及地盤面積122,898.90平方米的該物業乃租予乙方，年期由二零零五年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止，為期二十年，年租為人民幣950,000元。

根據南京雨潤食品股份有限公司東海旺潤分公司（甲方）與南京雨潤食品有限公司（乙方）於二零零五年三月二十五日訂立的一份補充協議，在參照市況及市場租金水平後，租金水平將每三年予以調整。此外，南京雨潤食品有限公司可於二零零五年三月二十五日起，為期二十年，有優先購買物業土地使用權及房屋所有權的選擇權。

- 根據營業執照第3207222800762號，貴集團一關連方南京雨潤食品股份有限公司東海旺潤分公司於二零零三年二月二十一日成立作為有限責任公司。
- 根據營業執照第007448號，貴集團全資附屬公司南京雨潤食品有限公司成立作為獨資企業，註冊資本10,000,000美元（人民幣81,000,000元），有效期由二零零四年七月九日起至二零二四年七月八日止。

- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 南京雨潤食品股份有限公司東海旺潤分公司與南京雨潤食品有限公司已就建築樓面面積17,283.56平方米及地盤面積122,898.90平方米的該物業訂立租賃協議，年期由二零零五年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止；
 - (ii) 南京雨潤食品股份有限公司東海旺潤分公司與南京雨潤食品有限公司於二零零五年三月二十五日訂立的一份補充協議，在參照市況及市場租金水平後，租金水平將每三年予以調整。此外，南京雨潤食品有限公司可於二零零五年三月二十五日起，為期二十年，有優先購買物業土地使用權及房屋所有權的選擇權；
 - (iii) 南京雨潤食品股份有限公司東海旺潤分公司及南京雨潤食品有限公司已於二零零五年三月十四日完成租賃登記；
 - (iv) 該租賃協議為有效及具約束力；
 - (v) 南京雨潤食品股份有限公司東海旺潤分公司（「業主」）已獲取該物業土地使用權及房屋所有權，並有權出租該物業；
 - (vi) 業主將該物業作為貸款的質押。倘業主未能償還該筆貸款，前身集團江蘇雨潤食品集團承諾擔保代表業主償還該筆貸款；及
 - (vii) 該物業的現有用途並無抵觸該物業的法定用途。
- (7) 該物業由南京雨潤食品股份有限公司東海旺潤分公司租予南京雨潤食品有限公司。吾等並無賦予該物業任何商業價值。
- (8) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，有關業權及授出主要批文及執照的情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
租賃協議	有
營業執照	有

估值證書

於二零零五年
六月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
4. 位於安徽省 阜陽市 穎東區 阜胡路16號 的一座工業大樓	<p>該物業包括建於地盤面積160,411.56平方米(1,726,670平方呎)的地盤上的一座工業大樓，約於一九八零年代及一九九零年代期間建成。</p> <p>該物業的總建築樓面面積為75,812.37平方米(816,044平方呎)</p> <p>該物業土地使用權出讓予安徽省福潤肉類加工有限公司的年期將於二零五零年四月十八日屆滿，為期五十年，可作工業用途。</p>	<p>該物業其中建築樓面面積72,930.06平方米的部分由一關連方安徽省福潤肉類加工有限公司租予阜陽福潤肉類加工有限公司，其餘建築樓面面積2,882.31平方米的部分租予阜陽雨潤肉類加工有限公司，年期由二零零五年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止，為期二十年，可作工業用途。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(該物業租予貴集團。吾等並無賦予該物業任何商業價值。)</p>

附註：

- 根據國有土地使用證第(2000)A1100021號，該物業(地盤面積160,411.56平方米)的土地使用權歸屬安徽省福潤肉類加工有限公司所有，年期將於二零五零年四月十八日屆滿，為期五十年，可作工業用途。
- 根據三十一份房屋所有權證，該物業(建築樓面面積為75,812.37平方米)的房屋所有權歸屬安徽省福潤肉類加工有限公司所有，可作工業及辦公室用途，詳情概述如下：

證書編號

建築樓面面積
平方米

2000004623	39.99
2000004624	22,498.72
2000004625	3,358.08
2000004626	3,463.32
2000004627	2,085.76
2000004628	3,846.48
2000004629	828.61
2000004630	2,373.09
2000004631	1,108.41
2000004632	908.22
2000004633	1,303.00
2000004634	423.02
2000004635	799.33
2000004636	1,742.37
2000004637	1,082.20
2000004638	627.21
2000004639	1,348.67
2000004641	613.50
2000004642	1,680.11

證書編號	建築樓面面積 平方米
2000004643	3,915.53
2000004644	129.59
2000004645	1,860.66
2000004697	5,599.19
2000004698	957.60
2000004699	1,154.25
2000004700	1,122.46
2000004701	5,166.21
2000004702	2,973.38
2000004703	1,353.10
2000004717	224.28
200205094	1,226.05
總計：	<u>75,812.37</u>

- (3) 根據安徽省福潤肉類加工有限公司(甲方)與阜陽福潤肉類加工有限公司(乙方)於二零零四年十二月三十一日訂立的租賃協議，建築樓面面積72,930.06平方米及地盤面積154,071.84平方米的該物業乃租予乙方，年期由二零零五年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止，為期二十年，年租為人民幣1,350,000元。

根據安徽省福潤肉類加工有限公司(甲方)與阜陽福潤肉類加工有限公司(乙方)於二零零五年三月二十五日訂立的一份補充協議，在參照市況及市場租金水平後，租金水平將每三年予以調整。此外，阜陽福潤肉類加工有限公司(乙方)可於二零零五年三月二十五日起，為期二十年，有優先購買物業土地使用權及房屋所有權的選擇權。

- (4) 根據安徽省福潤肉類加工有限公司(甲方)與阜陽雨潤肉類加工有限公司(乙方)於二零零四年十二月三十一日訂立的租賃協議，建築樓面面積2,882.31平方米及地盤面積6,339.72平方米的該物業乃租予乙方，年期由二零零五年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止，為期二十年，年租為人民幣55,000元。

根據安徽省福潤肉類加工有限公司(甲方)與阜陽雨潤肉類加工有限公司(乙方)於二零零五年三月二十五日訂立的一份補充協議，在參照市況及市場租金水平後，租金水平將每三年予以調整。此外，阜陽雨潤肉類加工有限公司(乙方)可於二零零五年三月二十五日起，為期二十年，有優先購買物業土地使用權及房屋所有權的選擇權。

- (5) 根據營業執照第3400002300023號，貴集團一關連方安徽省福潤肉類加工有限公司成立作為有限責任公司，註冊資本人民幣20,000,000元，有效期由二零零零年三月二十三日起至二零五零年三月二十二日止。
- (6) 根據營業執照第000487號，貴集團全資附屬公司阜陽福潤肉類加工有限公司成立作為獨資企業，註冊資本5,000,000美元(人民幣40,500,000元)，有效期由二零零四年八月十二日起至二零二四年八月十二日止。
- (7) 根據營業執照第000488號，貴集團全資附屬公司阜陽雨潤肉類加工有限公司成立作為獨資企業，註冊資本2,000,000美元(人民幣16,200,000元)，有效期由二零零四年八月十二日起至二零二四年八月十二日止。

- (8) 根據中國法律意見：
- (i) 安徽省福潤肉類加工有限公司與阜陽福潤肉類加工有限公司已就建築樓面面積72,930.06平方米及地盤面積154,071.84平方米的該物業訂立租賃協議，年期由二零零五年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止；
 - (ii) 安徽省福潤肉類加工有限公司與阜陽福潤肉類加工有限公司於二零零五年三月二十五日訂立的一份補充協議，在參照市況及市場租金水平後，租金水平將每三年予以調整。此外，阜陽福潤肉類加工有限公司可於二零零五年三月二十五日起，為期二十年，有優先購買物業土地使用權及所有權的選擇權；
 - (iii) 安徽省福潤肉類加工有限公司及阜陽福潤肉類加工有限公司已完成租賃登記；
 - (iv) 安徽省福潤肉類加工有限公司與阜陽雨潤肉類加工有限公司已就建築樓面面積2,882.31平方米及地盤面積6,339.72平方米的該物業訂立租賃協議，年期由二零零五年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止；
 - (v) 安徽省福潤肉類加工有限公司與阜陽雨潤肉類加工有限公司於二零零五年三月二十五日訂立的一份補充協議，在參照市況及市場租金水平後，租金水平將每三年予以調整。此外，阜陽雨潤肉類加工有限公司可於二零零五年三月二十五日起，為期二十年，有優先購買物業土地使用權及房屋所有權的選擇權；
 - (vi) 安徽省福潤肉類加工有限公司及阜陽雨潤肉類加工有限公司已完成租賃登記；
 - (vii) 該租賃協議為有效及具約束力；
 - (viii) 安徽省福潤肉類加工有限公司已獲取該物業土地使用權及房屋所有權，並有權出租該物業；
 - (ix) 該物業並無任何按揭；及
 - (x) 該物業的現有用途並無抵觸該物業的法定用途。
- (9) 該物業由安徽省福潤肉類加工有限公司分別租予阜陽福潤肉類加工有限公司及阜陽雨潤肉類加工有限公司。吾等並無賦予該物業任何商業價值。
- (10) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，有關業權及授出主要批文及執照的情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
租賃協議	有
營業執照	有

估值證書

於二零零五年
六月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
5. 位於安徽省宿州市淮河東路18號的一座工業大樓	<p>該物業包括建於地盤面積97,360.55平方米(1,047,989平方呎)的地盤上的一座工業大樓，約於一九八零年代至二零零零年代期間建成。</p> <p>該物業的總建築樓面面積為42,157.91平方米(453,788平方呎)</p> <p>該幅地盤面積97,360.55平方米土地的土地使用權出讓予宿州福潤肉類食品有限公司，並無特定年期，可作工業用途。</p>	<p>該物業由一關連方宿州福潤肉類食品有限公司租予宿州萬潤肉類加工有限公司，年期由二零零五年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止，為期二十年，可作工業用途。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(該物業租予貴集團。吾等並無賦予該物業任何商業價值。)</p>

附註：

- 根據國有土地使用證第(2001)010213號，該物業(地盤面積97,360.55平方米)的土地使用權歸屬宿州福潤肉類食品有限公司所有，並無特定年期，可作工業用途。
- 根據兩份房屋所有權證，該物業(建築樓面面積為42,157.91平方米)的房屋所有權歸屬宿州福潤肉類食品有限公司所有，詳情概述如下：

證書編號	用途	建築樓面面積 平方米
0100227 . . .	工業、運輸、貨倉	41,174.24
200421263 . .	工業	983.67
總計：		42,157.91

- 根據宿州福潤肉類食品有限公司(甲方)與宿州萬潤肉類加工有限公司(乙方)於二零零四年十二月三十一日訂立的租賃協議，建築樓面面積42,157.91平方米及地盤面積97,360.55平方米的該物業乃租予乙方，年期由二零零五年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止，為期二十年，年租為人民幣1,175,000元。

根據宿州福潤肉類食品有限公司(甲方)及宿州萬潤肉類加工有限公司(乙方)於二零零五年三月二十五日訂立的一份補充協議，在參照市況及市場租金水平後，租金水平將每三年予以調整。此外，宿州萬

潤肉類加工有限公司(乙方)可於二零零五年三月二十五日起,為期二十年,有優先購買物業土地使用權及房屋所有權的選擇權。

- (4) 根據營業執照第3422001001421號, 貴集團一關連方宿州福潤肉類食品有限公司成立作為有限責任公司, 註冊資本人民幣106,000,000元。
- (5) 根據營業執照第000196號, 貴集團全資附屬公司宿州萬潤肉類加工有限公司成立作為獨資企業, 註冊資本3,000,000美元(人民幣24,300,000元), 有效期由二零零四年八月十八日起至二零二四年八月十八日止。
- (6) 根據中國法律意見:
- (i) 宿州福潤肉類食品有限公司與宿州萬潤肉類加工有限公司已就建築樓面面積42,157.91平方米及地盤面積97,360.55平方米的該物業訂立租賃協議, 年期由二零零五年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止;
- (ii) 宿州福潤肉類食品有限公司及宿州萬潤肉類加工有限公司於二零零五年三月二十五日訂立的一份補充協議, 在參照市況及市場租金水平後, 租金水平將每三年予以調整。此外, 宿州萬潤肉類加工有限公司可於二零零五年三月二十五日起, 為期二十年, 有優先購買物業土地使用權及房屋所有權的選擇權;
- (iii) 宿州福潤肉類食品有限公司及宿州萬潤肉類加工有限公司已於二零零五年三月十七日完成租賃登記;
- (iv) 該租賃協議為有效及具約束力;
- (v) 宿州福潤肉類食品有限公司已獲取該物業土地使用權及房屋所有權, 並有權出租該物業;
- (vi) 該物業並無任何按揭; 及
- (vii) 該物業的現有用途並無抵觸該物業的法定用途。
- (7) 該物業由宿州福潤肉類食品有限公司租予宿州萬潤肉類加工有限公司。吾等並無賦予該物業任何商業價值。
- (8) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料, 有關業權及授出主要批文及執照的情況如下:

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
租賃協議	有
營業執照	有