

根據哈爾濱大眾肉聯集團有限公司(甲方)與哈爾濱大眾肉聯生鮮有限公司(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,哈爾濱大眾肉聯生鮮有限公司(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) 根據哈爾濱大眾肉聯集團有限公司(甲方)與哈爾濱大眾肉聯製品有限公司(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14,736.79平方米及地盤面積8,369.77平方米的物業之部份乃租予乙方,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,年租人民幣1,060,000元。

根據哈爾濱大眾肉聯集團有限公司(甲方)與哈爾濱大眾肉聯製品有限公司(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,哈爾濱大眾肉聯製品有限公司(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。

- (5) 根據營業執照第2301002000914號, 貴集團一關連方哈爾濱大眾肉聯集團有限公司於二零零四年三月八日成立作為有限責任公司,註冊資本人民幣50,000,000元。
- (6) 根據營業執照第H01695號, 貴集團擁有93.3%的附屬公司哈爾濱大眾肉聯生鮮有限公司成立作為中外合營公司,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十二月十四日起至二零二四年十二月十三日止。根據法律意見,註冊資本其後增至3,000,000美元(人民幣24,300,000元)。
- (7) 根據營業執照第H01694號, 貴集團擁有92.5%的附屬公司哈爾濱大眾肉聯製品有限公司成立作為外商獨資企業,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十二月十四日起至二零二四年十二月十三日止。根據法律意見,註冊資本其後增至4,000,000美元(人民幣32,400,000元)。
- (8) 根據中國法律意見:
- (i) 哈爾濱大眾肉聯集團有限公司與哈爾濱大眾肉聯生鮮有限公司已就建築樓面面積7,595.04平方米及地盤面積5,378.31平方米的該物業之部份訂立租賃協議,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) 哈爾濱大眾肉聯集團有限公司與哈爾濱大眾肉聯生鮮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,哈爾濱大眾肉聯生鮮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) 哈爾濱大眾肉聯集團有限公司與哈爾濱大眾肉聯生鮮有限公司已於二零零五年二月七日完成租賃登記;
 - (iv) 哈爾濱大眾肉聯集團有限公司與哈爾濱大眾肉聯製品有限公司已就建築樓面面積14,736.79平方米及地盤面積8,369.77平方米的該物業之部份訂立租賃協議,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) 哈爾濱大眾肉聯集團有限公司與哈爾濱大眾肉聯製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，哈爾濱大眾肉聯製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；
- (vi) 哈爾濱大眾肉聯集團有限公司與哈爾濱大眾肉聯製品有限公司已於二零零五年二月七日完成租賃登記；
- (vii) 該租賃協議為有效及具約束力；
- (viii) 哈爾濱大眾肉聯集團有限公司（「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；
- (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) 該物業由哈爾濱大眾肉聯集團有限公司分別租予哈爾濱大眾肉聯生鮮有限公司及哈爾濱大眾肉聯製品有限公司。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
11. 位於廣東省 廣州市 從化區 棋杆鎮 嶺南村 嶺南工業園 的一座工業大樓	<p>該物業包括建於地盤面積21,353平方米(229,844平方呎)的地盤上的一座工業大樓，約於二零零三年建成。</p> <p>該物業包括物業部分的總建築樓面面積為5,126平方米(55,176平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權出讓予廣州錦潤食品有限公司的年期將於二零五四年四月二十二日屆滿，為期五十年，可作工業用途。</p>	<p>該物業由一關連方廣州錦潤食品有限公司租予 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，可作非住宅用途。</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)00071號，該物業(地盤面積21,353平方米)的土地使用權歸屬廣州錦潤食品有限公司所有，年期將於二零五四年四月二十二日屆滿，為期五十年，可作工業用途。
- 根據一份房屋所有權證第3422203號，該物業(建築樓面面積5,220.83平方米)的房屋所有權歸屬廣州錦潤食品有限公司所有，作非住宅用途。
- 根據廣州錦潤食品有限公司(甲方)與廣州雨潤肉類食品有限公司(乙方)於二零零四年十二月三十一日訂立的租賃協議，乙方獲租賃建築樓面面積5,126平方米及地盤面積21,351.86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，年租人民幣200,000元。

根據廣州錦潤食品有限公司(甲方)及廣州雨潤肉類食品有限公司(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，廣州雨潤肉類食品有限公司(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。

- 根據營業執照第4401221100346號， 貴集團一關連方廣州錦潤食品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。
- 根據營業執照第008167號， 貴集團全資附屬公司廣州雨潤肉類食品有限公司成立作為外商獨資企業，註冊資本1,500,000美元(人民幣12,150,000元)，有效期由二零零四年十二月三十日起至二零三四年十二月三十日止。

- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 廣州錦潤食品有限公司與廣州雨潤肉類食品有限公司已就建築樓面面積5,126平方米及地盤面積21,351.86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) 廣州錦潤食品有限公司與廣州雨潤肉類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，廣州雨潤肉類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) 廣州錦潤食品有限公司及廣州雨潤肉類食品有限公司已於二零零五年一月一日完成租賃登記；
 - (iv) 該租賃協議為有效及具約束力；
 - (v) 廣州錦潤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) 該物業由廣州錦潤食品有限公司租予廣州雨潤肉類食品有限公司。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
12. 位於河北省邯鄲市峰峰礦區彭新路45號的一座工業大樓	<p>該物業包括建於地盤面積50,630.32平方米(544,985平方呎)的地盤上的一座工業大樓，約於一九七零年代至二零零零年代建成。</p> <p>該物業的總建築樓面面積為15,225.19平方米(163,884平方米)。</p> <p>該物業土地使用權出讓予邯鄲市福潤肉類食品有限公司的年期於二零零五年八月三十一日屆滿，可作工業用途。</p>	<p>該物業由一關連方邯鄲市福潤肉類食品有限公司租予 貴集團，年期由二零零五年一月一日起至二零零四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(2005) 77010001號，該物業(地盤面積50,630.32平方米)的土地使用權歸屬邯鄲市福潤肉類食品有限公司所有，年期於二零零五年八月三十一日屆滿，可作工業用途。
- 根據房屋所有權證第55239號，該物業(建築樓面面積15,225.19平方米)的房屋所有權歸屬邯鄲市福潤肉類食品有限公司所有。
- 根據邯鄲市福潤肉類食品有限公司(甲方)與邯鄲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15,225.19平方米及地盤面積50,630.32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二零零四年十二月三十一日止，為期二十年，年租人民幣430,000元。

根據邯鄲市福潤肉類食品有限公司(甲方)及邯鄲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，邯鄲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，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1304062040100號， 貴集團一關連方邯鄲市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5,000,000元，有效期由二零零二年二月二十六日起至二零二一年七月十八日止。
- 根據營業執照第130400100228號， 貴集團全資附屬公司邯鄲萬潤肉類加工有限公司成立作為獨資企業，註冊資本1,500,000美元(人民幣12,150,000元)，有效期由二零零四年十一月二十六日起至二零二四年十一月二十五日止。

- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 邯鄲市福潤肉類食品有限公司與邯鄲萬潤肉類加工有限公司已就建築樓面面積15,225.19平方米及地盤面積50,630.32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) 邯鄲市福潤肉類食品有限公司及邯鄲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，邯鄲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) 邯鄲市福潤肉類食品有限公司與邯鄲萬潤肉類加工有限公司已於二零零五年二月一日完成租賃登記；
 - (iv) 該租賃協議為有效及具約束力；
 - (v) 邯鄲市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) 該物業由邯鄲市福潤肉類食品有限公司租予邯鄲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 |

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
13. 位於河南省 開封市 南關區 魏都路15號 的一座工業大樓	<p>該物業包括建於地盤面積80,535.22平方米(866,881平方呎)的地盤上的一座工業大樓之多個部份，於一九八零年代建成。</p> <p>該物業的總建築樓面面積為40,961.97平方米(440,915平方呎)(請參閱附註(2))。</p> <p>該工業大樓的土地使用權出讓予開封福潤肉類食品有限公司的年期將於二零五三年十一月二十六日屆滿，為期五十年，可作工業用途。</p>	<p>該物業由一關連方開封福潤肉類食品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230478號，該物業(地盤面積80,535.22平方米)的土地使用權歸屬開封福潤肉類食品有限公司所有，年期將於二零五三年十一月二十六日屆滿，為期五十年，可作工業用途。
- (2) 根據十七份房屋所有權證第230461 — 230477號，該工業大樓(建築樓面面積41,685.32平方米)的房屋所有權歸屬開封福潤肉類食品有限公司所有，可作工業用途，詳情概述如下：

證書編號	房屋數目	建築樓面面積 平方米
230461號	4	165.17
230462號	5	2,048.42
230463號	5	445.55
230464號	5	846.25
230465號	5	1,577.03
230466號	5	15,568.18
230467號	2	103.15
230468號	5	3,836.19
230469號	4	5,029.23
230470號	5	579.43
230471號	2	239.97
* 230472號	5	1,072.42
230473號	4	2,113.45
230474號	2	3,537.45
230475號	1	22.66
230476號	5	2,179.14
230477號	5	2,321.63
總計：	69	41,685.32

* 該5幢房屋中，只有建築樓面面積349.07平方米之部分租予貴集團。因此，工業大樓各部分租予貴集團的總建築樓面面積為40,961.97平方米。

- (3) 根據開封福潤肉類食品有限公司(甲方)與開封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40,961.97平方米及地盤面積80,535.22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，年租人民幣650,000元。

根據開封福潤肉類食品有限公司(甲方)及開封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，開封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4102001300472號，貴集團一關連方開封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10,000,000元，有效期由二零零四年三月二十二日起至二零五四年三月二十一日止。
- (5) 根據營業執照第000303號，貴集團全資附屬公司開封萬潤肉類加工有限公司成立作為獨資企業，註冊資本1,500,000美元(人民幣12,150,000元)，有效期由二零零四年十一月十七日起至二零零五年四月十五日止。
- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 開封福潤肉類食品有限公司與開封萬潤肉類加工有限公司已就建築樓面面積40,961.97平方米及地盤面積80,535.22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) 開封福潤肉類食品有限公司與開封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，開封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) 開封福潤肉類食品有限公司及開封萬潤肉類加工有限公司已於二零零五年三月二十一日完成租賃登記；
- (iv) 該租賃協議為有效及具約束力；
- (v) 開封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) 該物業由開封福潤肉類食品有限公司租予開封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

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
14. 位於四川省廣元市元壩鎮長壩村的一座工業大樓	<p>該物業包括建於地盤面積32,347.50平方米(348,188平方呎)的地盤上的一座工業大樓，約於二零零五年建成。</p> <p>該物業的總建築樓面面積為6,834.52平方米(73,567平方呎)。</p> <p>該物業土地使用權出讓予廣元福潤肉類食品有限公司的年期將於二零一七年三月十三日屆滿，可作工業用途。</p>	<p>該物業由一關連方廣元福潤肉類食品有限公司租予哈爾濱大眾肉聯生鮮有限公司，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(2005)0011號，該物業(地盤面積32,347.50平方米)的土地使用權歸屬廣元福潤肉類食品有限公司所有，年期將於二零一七年三月十三日屆滿，可作工業用途。
- 根據二份房屋所有權證第B2005029號及B2005030號，該物業(建築樓面面積6,834.52平方米)的房屋所有權歸屬廣元福潤肉類食品有限公司所有，可作工業及生產用途。
- 根據廣元福潤肉類食品有限公司(甲方)與哈爾濱大眾肉聯生鮮有限公司(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6,834.52平方米及地盤面積32,347.50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，年租人民幣350,000元。

根據廣元福潤肉類食品有限公司(甲方)及哈爾濱大眾肉聯生鮮有限公司(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，哈爾濱大眾肉聯生鮮有限公司(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。

- 根據營業執照第5108002805839號，貴集團一關連方廣元福潤肉類食品有限公司成立為有限責任公司，註冊資本人民幣5,000,000元，有效期由二零零四年十月十五日起至二零二四年五月二十九日止。
- 根據營業執照第001646z號，貴集團擁有93.3%的附屬公司哈爾濱大眾肉聯生鮮有限公司成立作為外資企業，有效期由二零零五年一月十八日起至二零二四年十二月十三日止。

- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 廣元福潤肉類食品有限公司與哈爾濱大眾肉聯生鮮有限公司已就建築樓面面積6,834.52平方米及地盤面積32,347.50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) 廣元福潤肉類食品有限公司與哈爾濱大眾肉聯生鮮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，哈爾濱大眾肉聯生鮮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) 廣元福潤肉類食品有限公司與哈爾濱大眾肉聯生鮮有限公司已於二零零五年三月二十八日完成租賃登記；
 - (iv) 該租賃協議為有效及具約束力；
 - (v) 廣元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) 該物業由廣元福潤肉類食品有限公司租予哈爾濱大眾肉聯生鮮有限公司。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

第三類 — 貴集團在香港租賃的物業權益

物業	概況及年期	於二零零五年 六月三十日 現況下的資本值
15. 香港 金鐘道89號 力寶中心 第2座 21樓2102A室	<p data-bbox="408 419 841 511">該物業包括一幢於一九八七年落成的41層高辦公室大樓21樓的一個辦公室單位，該幢大樓建於一幢兩層高商用平台之上。</p> <p data-bbox="408 556 841 648">該物業的建築樓面面積及實用面積分別約為1,636平方呎(151.99平方米)及1,146平方呎(106.47平方米)。</p> <p data-bbox="408 693 841 860">該物業乃一獨立第三方租予 貴集團一間全資附屬公司 Best Fiscal International Limited，為期一年，由二零零五年五月十七日起至二零零六年五月十六日止，月租44,044港元(不包括差餉及管理費)。</p>	無商業價值