

以下是獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就評估本公司於二零零四年三月三十一日的物業價值所發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本公司於二零零四年六月一日刊發的招股章程。

威格斯資產評估顧問有限公司

國際資產評估顧問

香港

九龍

觀塘道398號

嘉域大廈

10樓



敬啟者：

茲遵照閣下的指示，對朗力福集團控股有限公司（「貴公司」）及各附屬公司（統稱「貴集團」）在香港特別行政區（「香港」）及中華人民共和國（「中國」）的物業權益進行估值。吾等證實曾進行實地視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零四年三月三十一日的公開市值意見。

吾等的估值乃吾等對公開市值的意見。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業權益於估值之日在下列假定情況下無條件完成出售，可合理取得的最高現金代價：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日之前，有一段合理時間（就物業的性質及市道而言）適當推銷權益，並可就價格及條款達成協議並完成出售；
- (c) 在作出估值當日與任何早前交換合約的假設日期，物業的市道、價格水平和其他環境因素均相同；

- (d) 不考慮具有特殊興趣買家的任何追加出價；及
- (e) 交易各方均在知情、審慎及無強迫的情況下作出交易。」

在對 貴集團在中國擁有及佔用第一類工業樓群的物業權益進行估值時，吾等分別就評估該物業的土地部分及座落於該土地上的樓宇及建築物混合採用市場及折舊重置成本法，因此，兩項估值數字的總和相當該物業整體的市值。就土地部份進行估值時，吾等乃參考江蘇省的標準地價及提供予吾等於當地銷售的憑證。鑑於該等樓宇及建築物的性質不能以市場法評估，因此該等物業乃按其折舊重置成本基準估值。折舊重置成本估值法乃根據該地區同類物業現時的建築費用，以評估該物業在新情況下的重造或重置成本，然後扣除該物業現時可觀察的狀況或老化情況（不論因物質、功能或經濟理由而引起）的累積折舊額。一般而言，採用折舊重置成本法，即使在欠缺可作比較銷售的已知市場的情況下，仍能為物業的估值提供最可靠的指標。

第二及第三類的物業沒有商業價值，原因為該等物業乃不得轉讓或轉租或缺少可觀的租金利潤。

吾等於估值時，乃假設業主將該等於現況下的物業權益在公開市場求售而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似的安排，以便提高該等物業權益的價值。

吾等已獲提供與該等物業權益相關的產權證書的節錄文本。然而，吾等沒有查證文件正本確認所有權或確認可能未收錄於所提供副本中的修訂條款是否存在。所有文件及租約僅供參考之用。所有尺寸、量度及面積均為約數。

就第一類物業權益進行估值時，吾等依賴 貴集團的中國法律顧問所提供的法律意見（「中國法律意見」）。

就中國法律意見而言，吾等知悉第一類物業的業權、批授主要批文、許可證及文件的現況如下：

文件

| | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |

就第二類物業權益估值時，吾等已向有關土地註冊處作出查核，而在若干情況下，吾等已獲提供有關該等物業的所有權文件副本。然而，吾等並無查閱文件及租約正本以查核所有權或證實吾等獲提供的副本是否存在任何修訂。所有相關文件及租約僅作參考之用。所有尺寸、量度及面積乃依據 貴集團所提供的文件內載述的資料為基準，故僅為約數。

吾等曾視察物業的外部，在可能情況下，亦曾視察內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無視察被覆蓋、並無外露或不許內進的建築物的木工或其他部分，因此，吾等無法呈報該物業權益之任何上述部份確無損壞。

吾等在相當程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納 貴集團給予吾等有關規劃審批或發定通告、地役權、年期、佔用、租賃、地盤及樓面面積及確認該等 貴集團於其擁有有效權益的物業權益的意見。

吾等的估值並無考慮該等物業的抵押、按揭或所欠金額，或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有所說明者外，吾等假設該等物業權益概無附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

除非另有註明，所有款額均以人民幣列出。吾等評估中國物業權益於二零零四年三月三十一日之價值所採用的匯率為1港元兌人民幣1.06元。該匯率於上述日期至本函件發出日期期間並無重大波動。

隨函附奉吾等所作估值概要及估值證書。

此致

中國
江蘇省
蘇州市
相城區
渭塘鎮
蘇渭路11號
朗力福集團控股有限公司
列位董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
執行董事
何繼光
註冊專業測量師
MRICS, MHKIS, MSc (e-com)
謹啟

二零零四年六月一日

附註：何繼光為特許測量師，並擁有MRICS, MHKIS及MSc (e-com)資格，擁有十七年香港及澳門物業估值經驗，並擁有逾十年中國物業估值經驗。

估值概要

於二零零四年
三月三十一日
的現況下公開市值

物業

第一類－貴集團在中國持有及佔用的物業權益

| | | |
|----|---|-------------------------------------|
| 1. | 位於 中國 江蘇省 蘇州市 相城區 渭塘鎮 蘇渭路11號的 綜合工業樓群 | 人民幣17,680,000元 (相當於16,679,245港元) |
|----|---|-------------------------------------|

小計：
人民幣17,680,000元
(相當於16,679,245港元)

第二類－貴集團在香港租用的物業權益

| | | |
|----|---------------------------------|-------|
| 2. | 香港 銅鑼灣 興發街88號 23樓2304室 | 無商業價值 |
|----|---------------------------------|-------|

小計：
無

第三類－貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

| | | |
|----|---------------------------------------|-------|
| 3. | 中國 江蘇省 鎮江市 黃山支路7號 第3座106室 | 無商業價值 |
|----|---------------------------------------|-------|

| | | |
|----|---|-------|
| 4. | 中國 安徽省 蚌埠市 珠城路229號 第3座3-1東面單位 | 無商業價值 |
|----|---|-------|

| | | |
|----|---|-------|
| 5. | 中國 山東省 青島市 南昌路 四方區 大山村 435號的三層樓 | 無商業價值 |
|----|---|-------|

於二零零四年
三月三十一日
的現況下公開市值

- | 物業 | |
|---|-------|
| 6. 中國 山東省 煙台市 芝罘區 上芥西路119-1-5號及一個泊車位 | 無商業價值 |
| 7. 中國 吉林省 長春市 天津路34號 305室 | 無商業價值 |
| 8. 中國 江蘇省 太倉市 長青路 第4座304室及地庫8號泊車位 | 無商業價值 |
| 9. 中國 黑龍江省 哈爾濱市 道理區 河梁街74號 河梁小區 第2座5室 | 無商業價值 |
| 10. 中國 山東省 日照市 石白林灘小區 第39座101室 | 無商業價值 |
| 11. 中國 安徽省 富陽市 富春街道望月弄 第2座10室 | 無商業價值 |

於二零零四年
三月三十一日
的現況下公開市值

物業

- | | | |
|-----|---|-------|
| 12. | 中國 浙江省 寧波市 曙光路80號 十一個住宅單位 | 無商業價值 |
| 13. | 中國 浙江省 余姚市 余姚鎮 長生路5弄 第3座 203室 | 無商業價值 |
| 14. | 中國 浙江省 湖州市 潜庄公寓 2幢102室及 泊車位 | 無商業價值 |
| 15. | 中國 浙江省 樂清市 樂城鎮 城西路148號西末 地下至2樓 | 無商業價值 |
| 16. | 中國 浙江省 衢州市 南濱花苑 2居201室 | 無商業價值 |
| 17. | 中國 浙江省 麗水市 蓮都區 南明新村 5座102室 | 無商業價值 |

於二零零四年
三月三十一日
的現況下公開市值

| 物業 | 無商業價值 |
|--|-------|
| 18. 中國 浙江省 嘉興市 同樂路 豐樂公寓 3幢201室 | 無商業價值 |
| 19. 中國 安徽省 銅陵市 平頂山村 第1座104室 | 無商業價值 |
| 20. 中國 安徽省 淮北市 長山區 3座206室及 淮北市古域路280號 4座101室 | 無商業價值 |
| 21. 中國 安徽省 滁州市 羅大莊136號 | 無商業價值 |
| 22. 中國 安徽省 合肥市 美菱大道246號 靶場路17號 | 無商業價值 |
| 23. 中國 安徽省 宣城市 月牙灣商住大廈 2樓一部分 | 無商業價值 |
| 24. 中國 安徽省 安慶市 華中西路98號 | 無商業價值 |
| 25. 中國 湖南省 懷化市 湖天開發區 正清路 | 無商業價值 |

於二零零四年
三月三十一日
的現況下公開市值

- | 物業 | |
|--|-------|
| 26. 中國 安徽省 蕪湖市 馬塘區 中江新村西 15號樓1-102室 | 無商業價值 |
| 27. 中國 江蘇省 連雲港市 新浦區 龍河小區 第18座6號單位 201室 | 無商業價值 |
| 28. 中國 天津市 紅橋區 復光路 水西園小區 2座302室 | 無商業價值 |
| 29. 中國 山東省 淄博市 張店區 太平路25號 西苑小區 九座101室 | 無商業價值 |
| 30. 中國 山東省 濟南市 槐蔭匡山村 東區538號 | 無商業價值 |
| 31. 中國 河北省 邯鄲市 邯山區138號 搬遷樓 4-2-(1-2) | 無商業價值 |
| 32. 中國 北京市 朝陽區 十里堡1號 恆泰大廈 7007室 | 無商業價值 |

於二零零四年
三月三十一日
的現況下公開市值

物業

33. 中國
山東省
臨沂市
臨西一路194號
無商業價值
34. 中國
山東省
東營市
聊城南路
辛店辦事處
姜家居委會51號
無商業價值
35. 中國
遼寧省
大連市
西港區
東北路
9座5樓2號
無商業價值
36. 中國
陝西省
西安市
碑林區
友誼小區
1號樓102及504室
無商業價值
37. 中國
浙江省
紹興市
中興住商樓
3號單位303室
無商業價值
38. 中國
浙江省
杭州市
中河南路38號
新興寫字樓
3樓北側及1樓3個單位
無商業價值
39. 中國
福建省
福州市
楊橋中路273號
無商業價值
40. 中國
江蘇省
常州市
翠竹新村76號四個單位
無商業價值

於二零零四年
三月三十一日
的現況下公開市值

| 物業 | |
|---|-------|
| 41. 中國 江蘇省 徐州市 療原小區 民主南路2弄33號 | 無商業價值 |
| 42. 中國 江蘇省 無錫區 錫滬路165號 華盛大樓301室 | 無商業價值 |
| 43. 中國 江蘇省 蘇州市 彩香一村 第2區22座101室 | 無商業價值 |
| 44. 中國 湖北省 武漢市 黃蒲大街212號 | 無商業價值 |
| 45. 中國 江蘇省 鹽城市 毓龍路 毓龍公寓9號204室 | 無商業價值 |
| 46. 中國 江蘇省 南通市 金橋園第1座101室 | 無商業價值 |
| 47. 中國 浙江省 金華市 碧雲16號 聯盛大樓3號單位 | 無商業價值 |

於二零零四年
三月三十一日
的現況下公開市值

| 物業 | |
|--|-------|
| 48. 中國 安徽省 馬鞍山市花山區 湖北路8號 1號樓112室 | 無商業價值 |
| 49. 中國 河北省 石家莊市 長安區 中山東路466號 101室 | 無商業價值 |
| 50. 中國 江蘇省 常熟市 六房灣路 第23區第1座 | 無商業價值 |
| 51. 中國 江蘇省 揚州市 雙橋鄉 雙橋村 任庄組9號 | 無商業價值 |
| 52. 中國 江蘇省 南京市 白下區 公園路44號 1604室 | 無商業價值 |
| 53. 中國 江蘇省 泰州市 南園新村 145室 | 無商業價值 |
| 54. 中國 浙江省 舟山市 定海 衛海路103號 | 無商業價值 |

於二零零四年
三月三十一日
的現況下公開市值

物業

55. 中國
江蘇省
海門市
光明新村
第138座2號單位203室
無商業價值
56. 中國
遼寧省
瀋陽市
皇姑區
巴山路50-1號3-4-1號
無商業價值
57. 中國
上海市
瀘灣區
打浦路350號
2樓的貨倉
無商業價值
58. 中國
江蘇省
淮陽市
繁榮新村5區20號
無商業價值
59. 中國
福建省
泉州市
豐澤區
烏洲184號
1號樓全座
無商業價值
60. 中國
福建省
廈門市
杏林鎮
榮坪新村
19號201室
無商業價值
61. 中國
山東省
濟寧市
阜橋轄區
供銷路398號
2號樓西側東室
無商業價值

於二零零四年
三月三十一日
的現況下公開市值

物業

62. 中國 無商業價值
 山東省
 棗莊市
 文化北里12號
 西樓東室
63. 中國 無商業價值
 江蘇省
 渭塘鎮渭南村
 的土地

小計: 無

總數: 人民幣17,680,000元
(相當於16,679,245港元)

估值證書

第一類－貴集團在中國持有及佔用的物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零四年 三月三十一日 的現況下公開市值 |
|--|---|---------------------------|---|
| 1. 位於中國 江蘇省 蘇州市 相城區 渭塘鎮 蘇渭路11號 的綜合工業 樓群 | 該物業包括一幅佔地約 37,883.3平方米的地塊及29 幢建於其上的建築物及其 他配套設施。 該等建築物及配套設施乃 於一九九八年、二零零零年 及二零零一年或前後落成， 該物業擁有房屋所有權證 的29幢建築物及構築物的 總建築樓面面積約為27,369 平方米。 主要建築物包括車間、辦公 樓、宿舍、食堂、配電房、倉 庫、門衛房及其他配套設 施。 該塊土地已獲批土地使用 權，土地使用年期於二零五 二年六月二十五日屆滿。 | 該物業現時由 貴集團佔 用作生產及配套用途。 | 人民幣 17,680,000元 (相當於 16,679,245港元) |

附註：

1. 根據一份於二零零二年六月二十六日由蘇州市相城區國土資源局(甲方)與蘇州朗力福保健品有限公司(下稱「乙方」)訂立之國有土地使用權出讓合同，一幅總地盤面積約為37,883.3平方米的土地的使用權已批給乙方作工業用途，總代價為人民幣4,545,996元。
2. 根據一份於二零零二年七月一日發出的國有土地使用權證(文件編號：相國用(2002)字第00100號)，該地盤面積約為37,883.3平方米的物業的土地使用權已授予蘇州朗力福保健品有限公司，作工業用途，使用期於二零五二年六月二十五日屆滿。
3. 根據一份於二零零一年二月八日發出的房屋所有權證(文件編號：蘇房權證渭塘字第22000429號)，該物業總建築樓面面積為19,183.09平方米的24幢建築物的房屋所有權證屬於蘇州朗力福保健品有限公司。
4. 根據一份於二零零二年八月六日發出的房屋所有權證(文件編號：蘇房權證相城字第00001890號)，該物業總建築樓面面積為3,477.44平方米的5幢建築物的房屋所有權證屬於蘇州朗力福保健品有限公司。但根據吾等實地現場視察，該房屋所有權證中所載的總建築樓面面積約為353.94平方米的兩幢建築物已被拆掉。
5. 根據一份於二零零三年六月六日發出的房屋所有權證(文件編號：蘇房權證相城字第00004581號)，該物業總建築樓面面積為3,231.87平方米的1幢建築物的房屋所有權屬於蘇州朗力福保健品有限公司。

6. 根據一份於二零零三年六月六日發出的房屋所有權證(文件編號:蘇房權證相城字第0000158號),總建築樓面面積為1,830.43平方米的該物業的1幢大樓的房屋所有權乃屬於蘇州朗力福保健品有限公司。
7. 根據中國法律意見,吾等知悉有關物業之業權、批授主要批文、許可證及文件之現況如下:
- | | |
|-----------------|---|
| (a) 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (b) 國有土地使用權證 | 有 |
| (c) 房屋所有權證 | 有 |
8. 蘇州朗力福保健品有限公司乃一間於一九九六年四月二十六日在中國成立的有限責任公司,並為 貴公司的間接全資附屬公司。
9. 建築樓面面積約為3,699.85平方米的部分物業乃租賃予蘇州別特福生化有限公司(貴公司的間接全資附屬公司),租期由二零零三年十月二十五日至二零零八年十月二十四日,為期五年,月租人民幣5,550元。
10. 中國法律意見認為:
- (i) 該物業已獲批的土地使用權及建於其上已獲發房屋所有權的建築物的法定所有權屬於蘇州朗力福保健品有限公司。
 - (ii) 蘇州朗力福保健品有限公司有權自由地轉讓、租賃或抵押有關物業而無需支付任何土地出讓金。
 - (iii) 該物業已作為兩項按揭按予中國農業銀行蘇州市吳州支行,年期分別由二零零二年七月三十日至二零零四年七月三十日及由二零零三年三月二十日至二零零五年三月二十日。

估值證書

第二類－貴集團在香港租用的物業權益

| 物業 | 概況 | 佔用詳情 | 於二零零四年 三月三十一日 的現況下公開市值 |
|--------------------------------|--|---|------------------------------|
| 2. 香港銅鑼灣 興發街88號 23樓2304室 | 該物業為一幢於二零零一年落成的31層高辦公大樓23樓的一個辦公室單位。 該物業的建築樓面面積約為723平方尺。 | 該物業由一名獨立第三方租予 貴集團，租期由二零零三年七月一日至二零零五年六月三十日，為期兩年，月租11,600港元（不包括差餉、管理費及水電費）。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室。 | 無商業價值 |

附註：

1. 根據市區土地註冊處，該物業的登記業主為一名獨立第三方－The Chung Shun Land Investment Company Limited，其為與 貴集團任何董事或彼等各自的任何聯繫人士概無關連的獨立人士。
2. 租戶（即朗力福集團控股有限公司）乃一間於二零零三年六月五日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。

估值證書

第三類－貴集團於中國租賃及佔用之物業權益

| 物業 | 概況 | 佔用詳情 | 於二零零四年 三月三十一日 的現況下公開市價 |
|--|---|---|------------------------------|
| 3. 中國 江蘇省 鎮江市 黃山支路 7號 第3座106室 | 該物業包括一幢於一九九六年或前後落成的七層高大樓內第一層的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為86.77平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零二年五月十八日至二零零三年五月十八日，月租人民幣600元。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室。 | 無商業價值 |
| 4. 中國 安徽省 蚌埠市 珠城路 229號 第3座 3-1東面單位 | 該物業包括一幢於二零零二年或前後落成的五層高大樓的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為146.43平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零三年五月二十五日至二零零四年五月二十五日，月租人民幣680元（不包括管理費和水電費）。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室、貨倉及配套用途。 | 無商業價值 |
| 5. 中國 山東省 青島市 南昌路 四方區 大山村 435號的 三層樓 | 該物業包括一幢於一九九七年或前後落成的三層高商住大樓的三層。 該物業的建築樓面面積約為300平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零三年十一月十日至二零零五年十一月九日，月租人民幣2,416元（不包括管理費和水電費）。 該物業由 貴集團佔用作辦公室及配套用途。 | 無商業價值 |
| 6. 中國 山東省 煙台市 芝罘區 上夼西路 119-1-5號及 一個泊車位 | 該物業包括一幢於一九八零年或前後落成的五層高大樓的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為90.01平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零三年十一月十七日至二零零四年十一月十六日，月租人民幣1,000元。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室及貨倉。 | 無商業價值 |

估值證書

於二零零四年
三月三十一日
的現況下公開市值

| 物業 | 概況 | 佔用詳情 | |
|---|--|--|-------|
| 7. 中國 吉林省 長春市 天津路 34號305室 | 該物業包括一幢於一九八二年或前後落成的七層高大樓內第三層的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為135平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零三年十月三十一日至二零零四年十月三十日，月租人民幣1,400元。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室及貨倉。 | 無商業價值 |
| 8. 中國 江蘇省 太倉市 長春路 第4座 304室及 地庫8號 泊車位 | 該物業包括一幢於一九九九年或前後落成的四層高大樓內第三層的一個單位連地庫的泊車位。 除泊車位外，該物業的建築樓面面積約為126.8平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零四年一月一日至二零零四年十二月三十一日，月租人民幣1,000元。 該物業現由 貴集團佔用作宿舍。 | 無商業價值 |
| 9. 中國 黑龍江省 哈爾濱市 道理區 河梁街74號 河梁小區 第2座5室 | 該物業包括一幢於一九九五年或前後落成的兩層高大樓內的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為69.69平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零三年六月二十日至二零零四年六月十九日，月租人民幣1,500元。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室及貨倉。 | 無商業價值 |
| 10. 中國 山東省 日照市 石白林灘 小區 第39座 101室 | 該物業包括一幢於一九七八或前後落成的單層大樓內的一樓的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為77.12平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零三年十一月十八日至二零零四年十一月十八日，月租人民幣500元（不包括管理費和水電費）。 該物業現由 貴集團佔用作宿舍。 | 無商業價值 |

估值證書

於二零零四年
三月三十一日
的現況下公開市值

| 物業 | 概況 | 佔用詳情 | |
|---|---|--|-------|
| 11. 中國 安徽省 富陽市 富春街道 望月弄 第2座10室 | 該物業包括一幢於一九九八年或前後落成的三層高大樓的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為82平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零四年一月一日至二零零四年十二月三十一日，月租人民幣1,625元。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室及貨倉。 | 無商業價值 |
| 12. 中國 浙江省 寧波市 曙光路 80號 十一個住宅 單位 | 該物業包括一幢於一九七九年或前後落成的兩層高住宅大樓的十一個單位。 該物業的總建築樓面面積約為230平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零三年八月一日至二零零四年七月三十一日，月租總金額人民幣3,300元。 該物業現由 貴集團佔用作商業用途。 | 無商業價值 |
| 13. 中國 浙江省 余姚市 余姚鎮 長生路 5弄第3座 203室 | 該物業包括一幢於二零零零年或前後落成的五層高大樓內的第二層一個單位。 該物業的建築樓面面積約為140.69平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零二年八月十六日至二零零四年八月十五日，月租人民幣700元（不包括管理費和水電費）。 該物業現由 貴集團佔用作宿舍。 | 無商業價值 |
| 14. 中國 浙江省 湖州市 潛庄公寓 2幢102室及 泊車位 | 該物業包括一幢於二零零一年或前後落成的單層大樓第一層的一個單位及泊車位。 該物業的建築樓面面積約為129.54平方米，而泊車位的建築樓面面積約為15.5平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零二年十二月一日至二零零四年十一月三十日，月租人民幣1,400元（不包括管理費和水電費）。 該物業由 貴集團佔用作辦公室及貨倉。 | 無商業價值 |
| 15. 中國 浙江省 樂清市 樂成鎮 城西路 148號 西末地下至 2樓 | 該物業包括一幢於一九九九年或前後落成的四層高大樓內其中三層樓。 該物業的建築樓面面積約為215.3平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零三年十一月十日至二零零四年十一月十日，月租人民幣1,033元。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室及貨倉。 | 無商業價值 |

估值證書

於二零零四年
三月三十一日
的現況下公開市值

| 物業 | 概況 | 佔用詳情 | |
|---|--|--|-------|
| 16. 中國 浙江省 衢州市 南濱花苑 2居 201室 | 該物業包括一幢於二零零一年或前後落成的兩層高大樓內第二層的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為190.51平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零三年五月二十五日至二零零六年五月二十四日，月租人民幣541.6元。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室及貨倉。 | 無商業價值 |
| 17. 中國 浙江省 麗水市 蓮都區 南明新村 第5座102室 | 該物業包括一幢於二零零一年或前後落成的六層高大樓內第一層的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為120平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零三年十一月四日至二零零四年十一月三日，月租人民幣450元（不包括管理費和水電費）。 該物業現由 貴集團佔用作宿舍。 | 無商業價值 |
| 18. 中國 浙江省 嘉興市 同樂路 豐樂公寓 3幢201室 | 該物業包括一幢於一九九五年或前後落成的六層高大樓內第二層的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為108.25平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零四年一月一日至二零零四年十二月三十一日，月租人民幣700元。 該物業由 貴集團佔用作宿舍。 | 無商業價值 |
| 19. 中國 安徽省 銅陵市 平頂山村 第1座104室 | 該物業包括一幢於一九八五年或前後落成的六層高大樓第一層的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為40平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零三年十一月一日至二零零四年十一月一日，月租人民幣200元。 該物業現由 貴集團佔用作宿舍。 | 無商業價值 |
| 20. 中國 安徽省 淮北市 長山小區 3座 206室及 淮北區 古城路 280號4座 101室 | 該物業包括一幢於二零零零年或前後落成的兩層高大樓第二層的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為80平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零四年一月一日至二零零四年十二月三十一日，月租人民幣360元。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室及貨倉。 | 無商業價值 |

估值證書

| 物業 | 概況 | 佔用詳情 | 於二零零四年 三月三十一日 的現況下公開市值 |
|--|---|---|------------------------------|
| 21. 中國 安徽省 滁州市 羅大莊 136號 | 該物業包括一幢於一九九六年或前後落成的單層大樓的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為268.14平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零四年一月一日至二零零七年十二月三十一日，月租人民幣630元。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室及貨倉。 | 無商業價值 |
| 22. 中國 安徽省 合肥市 美菱大道 246號 靶場路 17號 | 該物業包括一幢於二零零二年或前後落成的單層大樓的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為150平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零二年十二月十日 至二零零四年十二月七日， 月租人民幣1,250元（不包括 管理費和水電費）。 該物業現由 貴集團佔用 作辦公室、貨倉及配套用 途。 | 無商業價值 |
| 23. 中國 安徽省 宣城市 月牙灣 商住大廈 2樓一部分 | 該物業包括一幢於一九八四年或前後落成的兩層高大樓第二層的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為216平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零三年四月一日至二零零五年三月三十一日，月租人民幣1,250元（不包括管理費和水電費）。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室及貨倉。 | 無商業價值 |
| 24. 中國 安徽省 安慶市 華中西路 98號 | 該物業包括一幢於一九九九年或前後落成的單層大樓的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為75.44平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零三年七月一日至二零零七年七月一日，月租人民幣300元。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室及貨倉。 | 無商業價值 |
| 25. 中國 湖南省 懷化市 湖天開發區 正清路 | 該物業包括一幢於二零零一年或前後落成的七層高大樓內的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為177.71平方米。 | 該物業租予 貴集團，並無訂明租期，月租人民幣300元。 該物業由 貴集團佔用作辦公室及貨倉。 | 無商業價值 |

估值證書

於二零零四年
三月三十一日
的現況下公開市值

| 物業 | 概況 | 佔用詳情 | |
|---|---|--|-------|
| 26. 中國 安徽省 蕪湖市 馬塘區 中江新村西 15號樓 1-102室 | 該物業包括一幢於一九九七年或前後落成的單層大樓第一層的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為77.27平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零四年四月九日至二零零五年四月八日，月租人民幣600元。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室及貨倉。 | 無商業價值 |
| 27. 中國 江蘇省 連雲港市 新浦區 龍河小區 第18座6號 單位201室 | 該物業包括一幢於一九九八年或前後落成的七層高大樓內第二層的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為97.35平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零四年三月一日至二零零五年二月二十八日，月租人民幣700元（不包括管理費和水電費）。 該物業現由 貴集團佔用作宿舍。 | 無商業價值 |
| 28. 中國 天津市 紅橋區 復光路 水西園小區 2座 302室 | 該物業包括一幢於二零零一年或前後落成的六層高大樓第三層的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為76.02平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零三年四月三日至二零零五年四月二日，月租人民幣800元。 該物業由 貴集團佔用作宿舍。 | 無商業價值 |
| 29. 中國 山東省 淄博市 張店區 太平路25號 西苑小區 九座 101室 | 該物業包括一幢於一九九六年或前後落成的六層高大樓內第一層的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為127平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零二年四月八日至二零零五年四月七日，月租人民幣1,180元（不包括管理費和水電費）。 該物業現由 貴集團佔用作宿舍。 | 無商業價值 |
| 30. 中國 山東省 濟南市 槐蔭區 匡山村 東區 538號 | 該物業包括一幢於一九九四年或前後落成的單層大樓的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為150平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零二年五月十日至二零零五年五月十日，月租人民幣916.7元（不包括管理費和水電費）。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室及貨倉。 | 無商業價值 |

估值證書

於二零零四年
三月三十一日
的現況下公開市值

| 物業 | 概況 | 佔用詳情 | |
|---|--|--|-------|
| 31. 中國 河北省 邯鄲市 邯山區 138號 搬遷樓 4-2-(1-2) | 該物業包括一幢於一九九六年或前後落成的四層高大樓內第四層的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為78平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零三年十二月十五日至二零零四年十二月十五日，月租人民幣380元（不包括管理費和水電費）。 該物業現由 貴集團佔用作宿舍。 | 無商業價值 |
| 32. 中國 北京市 朝陽區 十里堡1號 恆泰大廈 7007室 | 該物業包括一幢於一九九八年或前後落成的12層高大樓內第七層的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為63平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零三年一月十日及二零零五年一月九日，月租人民幣3,000元（包括管理費和水電費）。 該物業由 貴集團佔用作辦公室及貨倉。 | 無商業價值 |
| 33. 中國 山東省 臨沂市 臨西一路 194號 | 該物業包括一幢於一九八四年或前後落成的兩層高大樓的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為75平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零四年一月一日至二零零八年，月租人民幣750元。 該物業現由 貴集團佔用作宿舍。 | 無商業價值 |
| 34. 中國 山東省 東營市 聊城南路 辛店辦事處 姜家居委會 51號 | 該物業包括一幢於一九八九年落成的單層大樓內第一層的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為114.75平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零三年八月六日至二零零四年八月五日，月租人民幣583元。 該物業由 貴集團佔用作宿舍。 | 無商業價值 |
| 35. 中國 遼寧省 大連市 西港區 東北路 9座5樓2號 | 該物業包括一幢於一九九四年或前後落成的七層高大樓第五層的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為88.57平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零三年六月二十日至二零零四年六月二十日，月租人民幣1,000元（不包括管理費和水電費）。 該物業現由 貴集團佔用作宿舍。 | 無商業價值 |

估值證書

於二零零四年
三月三十一日
的現況下公開市值

| 物業 | 概況 | 佔用詳情 | |
|---|--|--|-------|
| 36. 中國 陝西省 西安市 碑林區 友誼小區 1號樓 102及504室 | 該物業包括一幢於一九九一年或前後落成的五層高大樓第一及第五層各一個單位。 該物業的總建築樓面面積約為111平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零三年八月二十八日至二零零四年八月二十八日，月租人民幣1,350元。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室及貨倉。 | 無商業價值 |
| 37. 中國 浙江省 紹興市 中興住商樓 3號單位 303室 | 該物業包括一幢於一九九八年或前後落成的七層高大樓內第三層的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為183.27平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零二年十一月十日至二零零四年十一月九日，月租人民幣1,600元（不包括管理費和水電費）。 該物業現由 貴集團佔用作宿舍。 | 無商業價值 |
| 38. 中國 浙江省 杭州市 中河南路 38號 新興寫字樓 3樓北側及 1樓3個單位 | 該物業包括一幢於一九八二年或前後落成的七層高大樓內三樓一部分及一樓三個單位。 該物業的總建築樓面面積約為330平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零二年六月十日至二零零四年六月十日，月租人民幣4,600元。 該物業由 貴集團佔用作辦公室及貨倉。 | 無商業價值 |
| 39. 中國 福建省 福州市 楊橋中路 273號 | 該物業包括一幢於一九九七年或前後落成的三層高大樓的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為200平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零三年九月一日至二零零三年十二月三十一日，月租人民幣1,100元。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室及貨倉。 | 無商業價值 |

估值證書

於二零零四年
三月三十一日
的現況下公開市值

| 物業 | 概況 | 佔用詳情 | |
|---|--|--|-------|
| 40. 中國 江蘇省 常州市 翠竹新村 76號 四個單位 | 該物業包括一幢於一九九一年或前後落成的八層高大樓的六個單位。 該物業的建築樓面面積約為100平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零三年九月一日至二零零五年八月三十一日，月租人民幣1,250元。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室及貨倉。 | 無商業價值 |
| 41. 中國 江蘇省 徐州市 燎原小區 民主南路 2弄 33號 | 該物業包括一幢於一九八九年或前後落成的兩層高大樓內第二層的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為50平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零四年四月一日至二零零五年四月一日，月租人民幣500元（不包括管理費和水電費）。 該物業現由 貴集團佔用作商業用途。 | 無商業價值 |
| 42. 中國 江蘇省 無錫區 錫滬路 165號 華盛大樓 301室 | 該物業包括一幢於一九八八年或前後落成的13層高大樓內第3層的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為200平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零三年一月八日至二零零五年一月七日，月租人民幣1,250元。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室及貨倉。 | 無商業價值 |
| 43. 中國 江蘇省 蘇州市 彩香一村 第2區 22座101室 | 該物業包括一幢於一九九二年或前後落成的六層高大樓第一層的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為88.47平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零四年一月一日至二零零四年十二月三十一日，月租人民幣1,500元。 該物業現由 貴集團佔用作宿舍。 | 無商業價值 |
| 44. 中國 湖北省 武漢市 黃浦大街 212號 | 該物業包括一幢於二零零一年或前後落成的單層大樓第一層的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為130平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零三年一月八日至二零零五年一月八日，月租人民幣1,000元。 該物業現由 貴集團佔用作宿舍。 | 無商業價值 |

估值證書

於二零零四年
三月三十一日
的現況下資本值

| 物業 | 概況 | 佔用詳情 | |
|--|--|---|-------|
| 45. 中國 江蘇省 鹽城市 毓龍路 毓龍公寓 9號204室 | 該物業包括一幢於一九九六年或前後落成的六層高大樓內第二層的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為94.54平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零三年十二月三十一日至二零零五年十二月三十日，月租人民幣600元。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室及貨倉。 | 無商業價值 |
| 46. 中國 江蘇省 南通市 金橋園 第1座101室 | 該物業包括一幢於一九九九年或前後落成的一層高大樓內第一層的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為122.36平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零三年六月二十八日至二零零四年六月二十七日，月租人民幣965元。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室及貨倉。 | 無商業價值 |
| 47. 中國 浙江省 金華市 碧雲16號 聯盛大樓 3號單位 | 該物業包括一幢於一九九八年或前後落成的六層高大樓內的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為132平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零零年二月二十八日至二零零五年二月二十八日，月租人民幣500元。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室及貨倉。 | 無商業價值 |
| 48. 中國 安徽省 馬鞍山市 花山區 湖北路 8號1號樓 112室 | 該物業包括一幢於一九八六年或前後落成的單層大樓第一層的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為91.69平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零三年十一月三日至二零零五年十一月二日，月租人民幣550元。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室及貨倉。 | 無商業價值 |
| 49. 中國 河北省 石家莊市 長安區 中山東路 466號101室 | 該物業包括一幢於一九九八年或前後落成的四層高大樓內第一層的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為68平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零四年四月一日至二零零五年四月一日，月租人民幣450元（不包括管理費和水電費）。 該物業由 貴集團佔用作宿舍。 | 無商業價值 |

估值證書

於二零零四年
三月三十一日
的現況下公開市值

| 物業 | 概況 | 佔用詳情 | |
|---|---|--|-------|
| 50. 中國 江蘇省 常熟市 六房灣路 23區第1座 | <p>該物業包括一幢於一九九六年或前後落成的兩層高大樓第二層的一個單位。</p> <p>該物業的建築樓面面積約為180平方米。</p> | <p>該物業租予 貴集團，租期自二零零三年九月一日至二零零四年八月三十日，月租人民幣1,600元（不包括管理費和水電費）。</p> <p>該物業現由 貴集團佔用作辦公室及貨倉。</p> | 無商業價值 |
| 51. 中國 江蘇省 揚州市 雙橋鄉 雙橋村 任庄組 9號 | <p>該物業包括一幢於二零零零年或前後落成的兩層高大樓的一個單位。</p> <p>該物業的建築樓面面積約為200平方米。</p> | <p>該物業租予 貴集團，租期自二零零四年一月一日至二零零五年六月三十日，月租人民幣1,600元（不包括管理費和水電費）。</p> <p>該物業現由 貴集團佔用作辦公室及貨倉。</p> | 無商業價值 |
| 52. 中國 江蘇省 南京市 白下區 公園路 44號1604室 | <p>該物業包括一幢於二零零一年或前後落成的16層高大樓第16層的一個單位。</p> <p>該物業的建築樓面面積約為110平方米。</p> | <p>該物業租予 貴集團，租期自二零零三年七月八日至二零零四年七月七日，月租人民幣3,000元。</p> <p>該物業現由 貴集團佔用作辦公室。</p> | 無商業價值 |
| 53. 中國 江蘇省 泰州市 南園新村 145室 | <p>該物業包括一幢於一九八八年或前後落成的兩層高大樓內的一個單位。</p> <p>該物業的建築樓面面積約為133.6平方米。</p> | <p>該物業租予 貴集團，租期自二零零三年四月十日至二零零五年四月十日，月租人民幣1,250元（不包括管理費和水電費）。</p> <p>該物業現由 貴集團佔用作宿舍。</p> | 無商業價值 |
| 54. 中國 浙江省 定海市 舟山 衛海路 103號 | <p>該物業包括一幢於一九八零年或前後落成的六層高大樓的一個單位。</p> <p>該物業的建築樓面面積約為200平方米。</p> | <p>該物業租予 貴集團，租期自二零零三年十月八日至二零零四年十月七日，月租人民幣1,600元（不包括管理費和水電費）。</p> <p>該物業現由 貴集團佔用作辦公室及貨倉。</p> | 無商業價值 |

估值證書

於二零零四年
三月三十一日
的現況下公開市值

| 物業 | 概況 | 佔用詳情 | |
|---|---|---|-------|
| 55. 中國 江蘇省 海門市 光明新村 第138座 2號單位 203室 | 該物業包括一幢於一九八九年或前後落成的兩層高大樓內第二層的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為120平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零三年八月十九日至二零零四年八月十八日，月租人民幣900元。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室及貨倉。 | 無商業價值 |
| 56. 中國 遼寧省 瀋陽市 皇姑區 巴山路 50-1號 3-4-1號 | 該物業包括一幢於一九九二年或前後落成的四層高大樓內的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為150平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零三年二月二十八日至二零零五年二月二十七日，月租人民幣1,500元（包括管理費和水電費）。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室及貨倉。 | 無商業價值 |
| 57. 中國 上海市 瀘灣區 打浦路 350號 2樓的貨倉 | 該物業包括一幢於一九八四年或前後落成的四層高的大樓第二層的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為372平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零四年四月一日至二零零七年七月三十一日，月租人民幣2,500元（不包括管理費和水電費）。 該物業由 貴集團佔用作貨倉及附屬辦公室。 | 無商業價值 |
| 58. 中國 江蘇省 淮陽市 繁榮新村 5區20號 | 該物業包括一幢於一九八四年或前後落成的兩層高大樓內的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為372平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零三年四月十日及二零零五年四月十日，月租人民幣1,250元（不包括管理費和水電費）。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室及貨倉。 | 無商業價值 |
| 59. 中國 福建省 泉州市 豐澤區 烏洲 184號 1號樓全座 | 該物業包括一幢於二零零一年或前後落成的兩層高大樓整幢。 該物業的建築樓面面積約為286.23平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零三年十一月二十日至二零零四年十一月二十日，月租人民幣1,300元。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室及貨倉。 | 無商業價值 |

估值證書

於二零零四年
三月三十一日
的現況下公開市值

| 物業 | 概況 | 佔用詳情 | |
|--|--|--|-------|
| 60. 中國 福建省 廈門市 杏林鎮 榮坪新村 19號201室 | 該物業包括一幢於二零零一年或前後落成的四層高大樓第二層的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為54.27平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零三年六月二十日至二零零四年六月二十日，月租人民幣450元。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室及貨倉。 | 無商業價值 |
| 61. 中國 山東省 濟寧市 阜橋轄區 供銷路 398號 2號樓 西側東室 | 該物業包括一幢於一九九六年或前後落成的五層高大樓的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為97.38平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零三年三月二十日至二零零五年三月二十日，月租人民幣500元（不包括管理費和水電費）。 該物業現由 貴集團佔用作宿舍。 | 無商業價值 |
| 62. 中國 山東省 棗莊市 文化北里 12號 西樓東室 | 該物業包括一幢於一九九九年或前後落成的單層大樓的一個單位。 該物業的建築樓面面積約為100.08平方米。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零三年五月十六日至二零零五年五月十五日，月租人民幣490元。 該物業現由 貴集團佔用作辦公室及貨倉。 | 無商業價值 |
| 63. 中國 江蘇省 渭塘鎮 渭南村的 土地 | 該物業包括地盤面積約為25,862平方米的地塊。 | 該物業租予 貴集團，租期自二零零二年一月一日至二零一二年十二月三十一日，月租人民幣3,233元。 該物業現由 貴集團佔用作蛇及龜養殖場。 | 無商業價值 |

附註：

- 第三類物業的租戶蘇州朗力福保健品有限公司乃一間於一九九六年四月二十六日在中國成立的有限責任公司，並為 貴公司的間接全資附屬公司。
- 該等業主均為獨立第三方，與 貴集團或其任何附屬公司的董事、行政總裁、股東或彼等各自的聯繫人士概無關連並獨立於上述人士。
- 中國法律意見表明：
 - 未能肯定編號第 3、6、11、12、16、17、19、20、22、28、33、35、36、39、40、46至49、52至56及60至62號物業的業主是否擁有該等物業之合法擁有權。因此，未能確認該等物業之租賃協議是否合法有效及具有約束力。
 - 第4、5、7至10、13至15、18、21、23至27、29至32、34、37至38、41至45、50至51、57至59及63號物業之租賃協議乃合法有效及具有約束力。
 - 第9、35及41號物業的租約已向有關政府機構登記，其餘則未有登記。
 - 第13號物業已作為一項按揭抵押予中國工商銀行，以換取人民幣150,000元，年期為二零零零年十一月二日至二零零五年十一月二日。
 - 第14號物業已作為一項按揭抵押予中國工商銀行（吳州城東分行），年期為二零零二年九月十一日至二零一八年九月十一日。