

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就其對本集團的物業權益於2009年8月31日的估值編製的函件、估值概要與估值證書全文，以供收錄於本招股書。



JONES LANG
LASALLE SALLMANNS

仲量聯行西門有限公司

仲量聯行西門有限公司
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊多盛大廈17樓
電話+852 2169 6000 傳真+852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對中糧包裝控股有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）及香港擁有權益的物業進行估值，吾等確認已進行調查及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於2009年8月31日（「估值日」）的資本值的意見。

吾等對物業權益的估值乃指市場價值。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買方與自願賣方就有關物業權益在進行適當的市場推廣後於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎及非強逼的情況下自願進行交易」。

吾等於對第一類物業的第1、4及9號物業的物業權益進行估值時，假設物業權益以其現狀即時交吉出售，並參考相關市場上可供比較之銷售交易。

倘若基於中國物業的樓宇及構築物性質，市場上無現有可資比較的銷售記錄，則第一類物業只按折舊重置成本進行估值。

折舊重置成本指「物業之目前重置（或重建）成本減實際損耗及一切相關形式之陳舊及優化」。此乃基於土地現行用途的估計市值，加上物業裝修的目前重置（或重建）成本，再按實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化作出扣減計算。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠盈利潛力而定。

對於估值日在建中第一類部分物業權益進行估值時，吾等假設此等物業將依照 貴集團提供予吾等的最新發展建議發展及完工。吾等於達致估值意見時，已考慮有關興建階段於估值日的建築成本及專業費用及完成開發將予耗用的其餘成本及費用。

就由 貴集團於中國持有作未來發展的第二類物業權益而言，吾等亦採用直接比較法對物業權益進行估值，假設物業權益以其現狀即時交吉出售，並參考相關市場上可供比較之銷售交易。

吾等並無賦予第三、四類由集團租入物業權益任何商業價值，由於該物業權益租賃的短期性，或禁止轉租或由於缺乏重大出租收益。

吾等的估值基於該等假設賣方於市場出售物業權益而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮任何物業權益所欠付的任何抵押、抵押或債項，或出售成交時可能須承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

在評估物業權益時，吾等已遵從香港聯合交易所有限公司頒布的證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的全部規定，並遵照皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師估值準則(第六版)及香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則(第一版)內的所有規定。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團所提供的資料，並接納向吾等提供有關年期、規劃許可證、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項的意見。

吾等已獲提供多份有關物業權益的業權文件(包括國有土地使用權證、房屋所有權證、房地產所有權證)及合適圖則的副本，並作出有關調查。在可能情況下，吾等已審閱文件正本以核實中國物業權益的業權現狀及物業權益或任何租賃修訂可能附帶的任何重大負擔。吾等頗大程度倚賴 貴公司的中國法律顧問海問律師事務所就 貴集團中國物業權益的業權有效性所提供的意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實物業的地盤面積的準確性，但吾等假設送交吾等的業權文件及合適圖則所示的地盤面積均屬正確。所有文件及合約均僅作參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無實地進行量度。

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何地盤視察，以確定地質狀況及設施等是否適合作任何發展之用。吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意及預期於建設時並無產生費用或遞延。此外，吾等並無進行結構測量，惟吾等在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性和準確性。吾等亦已尋求並獲 貴集團確定，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情的意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

除另有說明者外，本報告所有貨幣金額均以人民幣為單位。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

香港銅鑼灣
告士打道 262 號
鵬利中心 33 樓
中糧包裝控股有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行西門有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

2009年11月2日

附註： 彭樂賢乃特許測量師，在中國物業估值方面有26年經驗，並在香港、英國及亞太地區物業估值方面擁有29年經驗。

估值概要

第一類－ 貴集團在中國持有及估用的物業權益

序號	物業	於2009年 8月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於2009年 8月31日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
1.	位於中國浙江省杭州市濱江區北環路之江花園的4個單位	6,844,000	100%	6,844,000
2.	位於中國浙江省杭州市杭州經濟技術開發區緯三路160號的1幅土地、11幢樓宇及多幢構築物連同在建的2幢樓宇	無商業價值	100%	無商業價值
3.	位於中國江蘇省無錫市高新技術產業開發區黃山路6號的1幅土地、11幢樓宇及多幢構築物	49,431,000	61.48%	30,390,000
4.	位於中國四川省成都市成華區二環路東三段19號蜀興公寓的1個單位	471,000	61.48%	290,000
5.	位於中國天津武清開發區開源道北的1幅土地、6幢樓宇及多幢構築物	89,402,000	100%	89,402,000
6.	位於中國四川省成都市溫江區柳台大道466號的1幅土地、7幢樓宇及多幢構築物	32,183,000	100%	32,183,000

序號	物業	於2009年 8月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應估權益	於2009年 8月31日 貴集團 應估資本值 人民幣元
7.	位於中國江蘇省鎮江市丁卯橋路南側的1幅土地、8幢樓宇及多幢構築物	19,763,000	100%	19,763,000
8.	位於中國廣東省廣州市番禺區化龍鎮草堂村中糧包裝園的1幅土地、9幢樓宇及多幢構築物連同在建的2幢樓宇	101,753,000	100%	101,753,000
9.	位於中國廣東省廣州市番禺區鐘村鎮祈福新村12街1幢住宅樓宇的A90及A92單位	1,908,000	100%	1,908,000
10.	位於中國江蘇省張家港市楊舍鎮城北路157號的1幅土地、8幢樓宇及多幢構築物	15,467,000	100%	15,467,000
	小計：	<u>317,222,000</u>		<u>298,000,000</u>

第二類－ 貴集團在中國持有作未來發展的物業權益

序號	物業	於2009年 8月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於2009年 8月31日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
11.	位於中國湖北省武漢市武漢經濟技術開發區65MD地塊的1幅土地	21,473,000	100%	21,473,000
小計：		<u>21,473,000</u>		<u>21,473,000</u>

第三類－ 貴集團在中國租賃及佔用的物業權益

序號	物業	於2009年 8月31日 現況下的資本值 人民幣元
12.	位於中國江蘇省無錫市崇安區廣瑞路8號的2幅土地及18幢樓宇	無商業價值
13.	位於中國山東省臨沂市高新開發區新華路西段的5幢樓宇	無商業價值
14.	位於中國廣東省廣州市番禺區化龍鎮草堂村洪峰農莊的1幢樓宇	無商業價值
15.	位於中國廣東省廣州市番禺區化龍鎮草堂村洪峰農莊的1幢樓宇	無商業價值

序號	物業	於2009年 8月31日 現況下的資本值 人民幣元
16.	位於中國四川省成都市大邑縣蘭田工業園的3幢樓宇	無商業價值
17.	位於中國四川省成都市溫江區蓉台大道北段288號的1幢樓宇	無商業價值
18.	位於中國重慶合川區涪江路的1幢樓宇	無商業價值
19.	位於中國福建省三明市金沙高科技開發區的1幢樓宇	無商業價值
20.	位於中國北京朝陽區朝陽門南大街東側中糧福臨門大廈803、804單元以及3個停車位	無商業價值
21.	位於中國廣東省增城市新塘鎮東洲灣碼頭的1幅土地的一部分及1幢樓宇	無商業價值
22.	位於中國天津塘沽區胡北路869號的1幅土地的一部分及1幢樓宇	無商業價值

序號	物業	於 2009 年 8 月 31 日 現況下的資本值 人民幣元
23.	位於中國江蘇省張家港市金港鎮長江村滙九路南側及濱江路西側的 1 幢樓宇	無商業價值
24.	位於中國江蘇省張家港市金港鎮滙九路南側及濱江路西側華夏辦公樓的一個單元	無商業價值
25.	位於中國江蘇省張家港市錦豐鎮華山路 1 幅土地及 1 幢樓宇	無商業價值
26.	位於中國江蘇省張家港市長江路 30 號長江潤發國際大廈 B 座 702 單元	無商業價值
27.	位於中國廣東省深圳市石岩鎮料坑村聚友工業園 1 號及 2 號的 4 幢樓宇	無商業價值
28.	位於中國湖北省荊州市沙市區北京東路 34 號的 1 幢樓宇及卸煤棚	無商業價值
小計：		<hr/> <hr/> 零

第四類－ 貴集團在香港租賃及佔用的物業權益

序號	物業	於2009年 8月31日 現況下的資本值 人民幣元	於2009年 8月31日 貴集團應佔資本值 人民幣元
29.	香港銅鑼灣告士打道262號鵬利中心23樓2302室	無商業價值	
	小計：	零	
	總計：	338,695,000	319,473,000

估值證書

第一類－ 貴集團在中國持有及估用的物業權益

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
				8月31日 現況下的資本值 人民幣元
1.	位於中國浙江省 杭州市濱江區北 環路之江花園的 4個單位	<p>該物業包括均於約1999年落成的3幢5層高的住宅大樓3樓的4個住宅單位。</p> <p>該等單位總建築面積約為595.28平方米。</p> <p>該物業為出讓土地使用權，為期70年，於2062年12月8日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業目前由貴集團估用，作員工宿舍用途。	<p>6,844,000</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 人民幣 6,844,000元</p>

附註：

1. 根據4份國有土地使用權證－杭濱出國用(2000)字第000117、000171、000174及000176號，總分配土地面積約542平方米物業的土地使用權已出讓予杭州中糧美特容器有限公司(「杭州中糧美特」)(貴公司的全資子公司)，為期70年，於2062年12月8日屆滿，作住宅用途。
2. 根據4份房屋所有權證－杭房權證蕭換字第0000075至0000077及0000079號，4個總建築面積約595.28平方米的單位由杭州中糧美特持有。
3. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 杭州中糧美特可合法擁有該物業並有權估用、使用及利用或以其他方式處置該物業；及
 - b. 該物業並無附帶抵押或任何其他產權負擔。

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年 8月31日 現況下的資本值 人民幣元
2.	位於中國浙江省 杭州市杭州經濟 技術開發區緯三 路160號的1幅 土地、11幢樓 宇及多幢構築物 連同在建的2幢 樓宇	<p>該物業包括1幅地盤面積約107,546平方米的土地，及其上所建的約於2007年落成的11幢樓宇及多幢構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為73,950.13平方米。</p> <p>該等樓宇及構築物主要包括1幢辦公大樓、工業大樓、倉庫、1間污水處理房、1間消防壓縮室、門衛室、圍牆、工棚、道路及水池。</p> <p>該物業亦包括估值日處於建設階段的2幢大樓(「在建工程」)。據貴集團表示，房屋建設已完工，設備於2009年10月底正安裝。在建工程的總規劃建築面積約為946.5平方米。</p> <p>估計在建工程的總建築成本約為人民幣2,786,000元，其中截至估值日已支付人民幣571,000元。</p> <p>該物業為出讓土地使用權，為期50年，於2055年11月27日屆滿，作工業用途。</p>	除在建工程外，該物業目前由貴集團估用，作辦公室及生產用途。	無商業價值

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同—杭經開土合字(2006)第7號，1幅地盤面積約107,546平方米的土地的土地使用權已通過合同出讓予杭州中糧包裝有限公司(「杭州中糧包裝」)(貴公司的全資子公司)，為期50年，代價為人民幣18,820,550元，作工業用途。
2. 根據杭州市國土資源局經濟技術開發區分局與杭州中糧包裝訂立的國有土地使用權出讓合同補充合同，杭州中糧包裝同意於獲得土地使用權後十年內不會轉讓土地使用權。如欲轉讓土地使用權，開發區當局有權作為第一買家按原始土地代價購回土地。將購買建於該土地上的樓宇及構築物乃按估值日之市價計算。倘開發區當局放棄購回權，杭州中糧包裝可於獲得開發區當局之同意書後轉讓土地使用權予其他人士。

3. 根據國有土地使用權證－杭經國用(2006)第064號，1幅地盤面積約107,546平方米的土地的土地使用權已出讓杭州中糧包裝，為期50年，於2055年11月27日屆滿，作工業用途。
4. 根據11份房屋所有權證－杭房權證經字第08010846至08010856號，11幢總建築面積約73,950.13平方米的樓宇由杭州中糧包裝持有。
5. 根據向杭州中糧包裝發出的建築工程規劃許可證－建字第(2009)年浙規建證01070030號，總規劃建築面積約為946.5平方米的在建工程獲批建設。
6. 根據1份租賃協議，1幢建築面積約為14,400平方米的工業大樓已出租予杭州中糧美特容器有限公司(貴公司的全資子公司)，年期自2009年5月1日起至2011年4月30日屆滿，年租為人民幣48,000元(不包括管理費及水電費)。
7. 根據1份租賃協議，總建築面積約為7,504平方米的一間倉庫、1幢辦公大樓及1幢工業樓宇以及地盤面積為450平方米的1幅地的一部分已出租予杭州中糧製罐有限公司(貴公司的全資子公司)，就一間倉庫、1幢辦公大樓及1幢工業樓宇而言，分別自2009年10月1日、2008年12月15日及2009年3月1日起，總年租為人民幣800,000元(不包括管理費及水電費)。此外，並無闡明土地租賃的開始或屆滿日期。
8. 對該物業進行估值時，因該物業土地使用權受轉讓限制，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，為作參考用途，吾等認為，假設已獲得所有業權證書及其可自由轉讓，該物業截至於估值日的資本值應為人民幣187,101,000元。
9. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 杭州中糧包裝可合法擁有該物業並有權佔用、使用及利用該物業；
 - b. 根據附註2所述的補充合同，僅當滿足上述限制要求時，該物業方可轉讓；
 - c. 杭州中糧包裝並未就在建工程取得相關建設工程開工許可證。倘 貴集團在無相關許可的情況下開工，相關政府當局有權就責令(i)糾正違規行為，或(ii)停工，並處以人民幣5,000元至人民幣10,000元的罰款；及
 - d. 根據中國銀行股份有限公司杭州經濟技術開發區支行與杭州中糧包裝於2008年8月12日訂立的抵押合同，附註3及4所述物業的土地使用權和樓宇已抵押予中國銀行股份有限公司杭州經濟技術開發區支行，以獲得最高銀行貸款金額人民幣89,000,000元。

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
				8月31日 現況下的資本值 人民幣元
3.	位於中國江蘇省無錫市高新技術產業開發區黃山路6號的1幅土地、11幢樓宇及多幢構築物	<p>該物業包括1幅地盤面積約為45,377.3平方米的土地，及其上所建的於1995年至2008年不同階段落成的11幢樓宇及多幢構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為19,697.39平方米。</p> <p>該等樓宇及構築物主要包括1幢辦公大樓、工業大樓、倉庫、門衛室、圍牆、工棚、道路、1處水池及1間車庫。</p> <p>該物業為出讓土地使用權，為期50年，於2042年7月12日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前由貴集團估用，作辦公室及生產用途。	<p>49,431,000</p> <p>貴集團應佔61.48%權益： 人民幣30,390,000元</p>

附註：

- 根據國有土地使用權證－錫新國用(2008)字第49號，1幅地盤面積約45,377.3平方米的土地的土地使用權已出讓予無錫華鵬瓶蓋有限公司(「無錫華鵬」)(貴公司持有61.48%權益的子公司)，為期50年，於2042年7月12日屆滿，作工業用途。
- 根據3份房屋所有權證－錫房權證新區字第WX1000092427-1、WX1000092427-2及XQ1000097248號，7幢總建築面積約19,095.03平方米的樓宇由無錫華鵬持有。據貴集團表示，建築面積約53.19平方米的部分建築已拆除，因此，並不包括於吾等的估值中。
- 吾等並未獲提供剩餘的4幢總建築面積約655.55平方米的樓宇的任何業權證明。
- 對該物業進行估值時，吾等並無賦予附註3提及的4幢未獲所述任何合適業權證明的樓宇任何商業價值。然而，為作參考用途，吾等認為，假設已獲得所有相關業權證書及其可自由轉讓，該等4幢樓宇(不包括土地)於估值日的資本值應為人民幣500,000元。
- 吾等已獲貴公司的中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - 無錫華鵬可合法持有附註1及2所述該物業的土地使用權及樓宇的房屋所有權，並有權估用、使用、利用或以其他方式處置該幅土地及座落其上的該7幢樓宇；
 - 就附註3所述餘下的4幢樓宇而言，根據貴集團提供的信息，因缺少相關開工建設許可證，而未能取得房屋所有權證，且該等未取得房屋所有權證的樓宇的所有權不存在任何爭議。而且，該等樓宇概無面臨任何法院扣押令或司法強制措施；
 - 根據中國法律，倘樓宇所有者未取得建築用地規劃許可證或未遵守建築用地許可證下的規定，縣以上地方政府有權通過令樓宇所有者(i)暫停施工，或(ii)限期整改，並同時處以樓宇總建築成本5%至10%的罰款糾正任何違規行為。倘未糾正違規行為，地方政府可(i)勒令限期

拆除該樓宇或(ii)沒收樓宇或該樓宇的非法收入，並同時處以該樓宇總建築成本最多達10%的罰款(倘未按要求拆除該樓宇)；及

- d. 根據中國銀行股份有限公司無錫高新技術產業開發區支行與無錫華鵬於2008年10月15日訂立的抵押合同，有關總建築面積約15,802.44平方米的附註1及2所述的土地使用權及樓宇(不包括房屋所有權證—錫房權證新區字第XQ1000097248號項下的樓宇)已抵押予中國銀行股份有限公司無錫高新技術產業開發區支行，以獲得最高銀行貸款金額人民幣30,000,000元。根據中國法律，由於該等樓宇所在的土地已作抵押，故該物業的樓宇亦已作抵押。因此，上述房屋所有權證項下的樓宇被認為已抵押。

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
				8月31日 現況下的資本值 人民幣元
4.	位於中國四川省 成都市成華區二 環路東三段19 號蜀興公寓的1 個單位	該物業包括約於1996年落成的1幢 6層高的住宅大樓2樓的一個單位。 該單位的建築面積約為85.38平方 米。 該物業為出讓土地使用權，為期50 年，於2044年9月19日屆滿，作綜 合用途。	該物業目前空 置。	471,000 貴集團應佔 61.48%權益： 人民幣 290,000元

附註：

1. 根據國有土地使用權證—成國用(2002)字第203號，分配土地面積約18.09平方米的物業的土地使用權已授予無錫華鵬嘉多寶瓶蓋有限公司(「嘉多寶瓶蓋」)(為無錫華鵬瓶蓋有限公司的前稱(「無錫華鵬」))(貴公司持有61.48%權益的子公司)，為期50年，於2044年9月19日屆滿，作綜合用途。
2. 根據房屋所有權證—蓉房權證成房監證字第0528034號，一個建築面積約85.38平方米的單位由嘉多寶瓶蓋擁有。
3. 據 貴集團表示，該物業列入政府拆遷之列。於估值過程中，吾等達致該物業市值的意見時，假設其可於市場上自由轉讓。
4. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 無錫華鵬可合法擁有該物業並有權佔用、使用、利用或以其他方式處置該物業；
 - b. 據 貴集團表示，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證的登記名稱變更為無錫華鵬申請正在進行中。完成登記程序並無重大法律障礙；及
 - c. 該物業並無附帶抵押或任何其他產權負擔。

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
				8月31日 現況下的資本值 人民幣元
5.	位於中國天津武清開發區開源道北的1幅土地、6幢樓宇及多幢構築物	<p>該物業包括1幅地盤面積約為98,845.8平方米的土地，及其上所建的於2007年及2008年落成的6幢樓宇及多幢構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為38,318.88平方米。</p> <p>該等樓宇及構築物主要包括工業大樓、1間宿舍大樓、倉庫、門衛室、泵房、道路及綠化。</p> <p>該物業獲出讓土地使用權，為期50年，於2056年6月30日屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業目前由貴集團估用，作辦公室及生產用途。</p>	<p>89,402,000</p> <p>貴集團應佔100%權益： 人民幣89,402,000元</p>

附註：

1. 根據日期為2006年6月30日的國有土地使用權出讓合同—(2006)第44號，1幅地盤面積約98,845.8平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予中糧包裝(天津)有限公司(「中糧包裝(天津)」)(貴公司的一間全資子公司)，為期50年，作工業用途。土地出讓金為人民幣14,184,372.3元。
2. 根據國有土地使用權證—武單國用(2008更)第91號，1幅地盤面積約98,845.8平方米的土地的土地使用權已出讓予中糧包裝(天津)，為期50年，於2056年6月30日屆滿，作工業用途。
3. 根據房屋所有權證—房權證津字第122010801948號，5幢總建築面積約37,310.88平方米的樓宇由中糧包裝(天津)持有。
4. 對於建築面積約1,008平方米該物業的一幢樓宇而言，吾等並無獲提供任何業權證明。
5. 對該物業進行估值時，吾等並無賦予附註4所述的未取得任何合適業權證書的該樓宇以任何商業價值。然而，作參考用途，吾等認為，假設已獲得所有相關業權證書及其可自由轉讓，則該樓宇(不包括土地)於估值日的資本值為人民幣1,185,000元。
6. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 中糧包裝(天津)可合法擁有附註2及3所述該物業的土地使用權及5幢樓宇的房屋所有權，並有權佔用、使用、利用或以其他方式處置該幅土地及座落於其上的5幢樓宇；
 - b. 就附註4所述的餘下樓宇而言，根據貴集團提供的信息，因缺少相關開工建設許可證，而未能取得房屋所有權證，且該樓宇的所有權不存在任何爭議。而且，該樓宇概無面臨任何法院扣押令或司法強制措施；
 - c. 根據中國法律，倘樓宇所有者未取得建築規劃許可證或未遵守建築許可證下的規定，縣以上地方政府有權通過令樓宇所有者(i)暫停施工，或(ii)限期整改，並同時處以樓宇總建築成本

5%至10%的罰款糾正任何違規行為。倘未糾正違規行為，地方政府可(i)勒令限期拆除該樓宇或(ii)沒收樓宇或該樓宇的非法收入，並同時處以該樓宇總建築成本最多達10%的罰款(倘未按要求拆除該樓宇)；及

- d. 該物業並無附帶抵押或任何其他產權負擔。

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
				8月31日 現況下的資本值 人民幣元
6.	位於中國四川省成都市溫江區柳台大道466號的1幅土地、7幢樓宇及多幢構築物	<p>該物業包括1幅地盤面積約29,817.2平方米的土地，及其上所建的於2006年至2007年落成的7幢樓宇及多幢構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為17,593.45平方米。</p> <p>該等樓宇及構築物主要包括1幢工業大樓、1幢宿舍大樓、1間倉庫、門衛室、1幢附屬大樓、圍牆、道路及門。</p> <p>該物業為出讓土地使用權，為期50年，於2056年11月14日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前由貴集團估用，作生產用途。	<p>32,183,000</p> <p>貴集團應佔100%權益：</p> <p>人民幣32,183,000元</p>

附註：

1. 根據日期為2006年11月15日的國有土地使用權出讓合同—(2006)出讓合同225號，1幅地盤面積約29,817.2平方米的土地的土地使用權訂約出讓予中糧包裝(成都)有限公司(「中糧包裝(成都)」)(貴公司的全資子公司)，為期50年，作工業用途。土地出讓金為人民幣1,073,419.2元。
2. 根據國有土地使用權證—溫國用(2006)第599號，1幅地盤面積約29,817.2平方米的土地的土地使用權已出讓予中糧包裝(成都)，為期50年，於2056年11月14日屆滿，作工業用途。
3. 根據6份房屋所有權證—溫房權證監證字第0067861至0067865號及0067903號，6幢總建築面積約17,555.65平方米的樓宇由中糧包裝(成都)持有。
4. 吾等並未獲提供建築面積約37.8平方米的餘下樓宇的任何業權證明。
5. 對該物業進行估值時，吾等並無賦予附註4所述的未獲任何合適業權證明的該樓宇以任何商業價值。然而，為作參考用途，吾等認為，假設已獲得相關業權證書及其可自由轉讓，該樓宇(不包括土地)於估值日的資本值應為人民幣30,000元。
6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 中糧包裝(成都)可合法擁有附註2及3所述6幢樓宇的土地使用權及房屋所有權，並有權佔用、使用、利用或以其他方式處置該幅土地及座落於其上的6幢樓宇；
 - b. 對於附註4所述餘下樓宇而言，根據 貴集團提供的信息，因缺少相關開工建設許可證，而未能取得房屋所有權證，且該樓宇的所有權不存在任何爭議。而且，該樓宇概無面臨任何法院扣押令或司法強制措施；

- c. 根據中國法律，倘樓宇所有者未取得建築規劃許可證或未遵守建築許可證下的規定，縣以上地方政府有權勒令樓宇所有者 (i) 暫停施工，或 (ii) 限期整改，並同時處以樓宇總建築成本5%至10%的罰款糾正任何違規行為。倘未糾正違規行為，地方政府可 (i) 勒令限期拆除該樓宇或 (ii) 沒收該樓宇或該樓宇的非法收入，並同時處以該樓宇總建築成本最多達10%的罰款 (倘未按要求拆除該樓宇)；及
- d. 根據中國銀行股份有限公司溫江支行與中糧包裝(成都)於2008年10月20日訂立的抵押合同，附註2及3所述的土地使用權及樓宇已抵押予中國銀行股份有限公司溫江支行，以獲得最高銀行貸款金額人民幣29,380,000元。

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年 8月31日 現況下的資本值 人民幣元
7.	位於中國江蘇省鎮江市丁卯橋路南側的1幅土地、8幢樓宇及多幢構築物	<p>該物業包括1幅地盤面積約21,618.3平方米的土地，及其上所建的於1996年至2009年不同階段落成的8幢樓宇及多幢構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為12,928.46平方米。</p> <p>該等樓宇及構築物主要包括1幢辦公大樓、1幢工業大樓、1間小賣部、倉庫、門衛室、圍牆、道路及1處水池。</p> <p>該物業為出讓土地使用權，為期50年，於2047年1月11日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前由貴集團估用，作辦公室及生產用途。	19,763,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 19,763,000元

附註：

1. 根據國有土地使用權證－鎮國用(2008)第1316號，1幅地盤面積約21,618.3平方米的土地的土地使用權已出讓中糧包裝(鎮江)製蓋有限公司(「中糧包裝(鎮江)」)(貴公司的全資子公司)，為期50年，於2047年1月11日屆滿，作工業用途。
2. 根據3份房屋所有權證－鎮房權證丁字第70018480、70018481和90020632號，8幢總建築面積約12,928.46平方米的樓宇由中糧包裝(鎮江)擁有。
3. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 中糧包裝(鎮江)可合法擁有該物業並有權佔用、使用、利用或以其他方式處置該物業；及
 - b. 根據中國銀行股份有限公司鎮江丁卯橋支行與中糧包裝(鎮江)於2008年4月21日訂立的抵押合同，附註1及2所述總建築面積約8,381.36平方米的土地使用權及樓宇(房屋所有權證－鎮房權證丁字第90020632項下的樓宇除外)已抵押予中國銀行股份有限公司鎮江丁卯橋支行，以獲得最高銀行貸款金額人民幣26,000,000元。根據中國法律，由於樓宇所在土地已予以抵押，故物業樓宇亦應予以抵押。因此，上述房屋所有權證下的樓宇被視為已抵押。

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
				8月31日 現況下的資本值 人民幣元
8.	位於中國廣東省廣州市番禺區化龍鎮草堂村中糧包裝園的1幅土地、9幢樓宇及多幢構築物連同在建的2幢樓宇	<p>該物業包括1幅地盤面積約77,715.8平方米的土地，及其上所有於1995年至2009年不同階段落成的的9幢樓宇及多幢構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為25,477.8平方米。</p> <p>該等樓宇及構築物主要包括工業大樓、圍牆、道路及水池。</p> <p>該物業亦包括1幢工業大樓及1幢目前處於建設階段的辦公大樓（「在建大樓」）。預期在建工程將於2010年1月竣工。在建工程總規劃建築面積約為18,049平方米。</p> <p>在建工程的總建築成本估計約為人民幣25,000,000元，其中截至估值日已支付人民幣23,837,000元。</p> <p>該物業為出讓土地使用權，為期50年，於2045年4月18日屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業目前由貴集團估用作生產用途，惟在建工程正在處於建設階段除外。</p>	<p>101,753,000</p> <p>貴集團應佔100%權益： 人民幣 101,753,000元</p>

附註：

- 根據9份房地產所有權證—粵房地證字第C5884944至C5884951號及C6505364號，地盤面積約77,715.8平方米的1幅土地的土地使用權已出讓予廣州番禺美特包裝公司（「番禺美特包裝」）（貴公司的全資子公司），為期50年，於2045年4月18日屆滿，作工業用途，以及總建築面積約24,157.8平方米的8幢大樓由番禺美特包裝擁有。
- 吾等並未獲提供建築面積約1,320平方米的餘下樓宇的任何業權證明。
- 根據2份向番禺美特包裝發出的建築工程規劃許可證—穗規建證(2007)4914及4915號，總規劃建築面積約18,049平方米的在建工程獲批建設。
- 根據向番禺美特包裝發出的1份建築工程施工許可證第440126200805280101號，相關當地機構已授出許可證著手進行在建工程的建築工程。
- 對該物業進行估值時，吾等並無賦予附註2所述的未獲提供任何合適業權證明的該樓宇以任何商業價值。然而，為作參考用途，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書，且其可自由轉讓，該樓宇（不包括土地）於估值日的資本值應為人民幣903,000元。

6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- a. 番禺美特包裝可合法擁有附註1所述樓宇的土地使用權及房屋所有權，並有權佔用、使用、利用或以其他方式處置土地及座落於其上的該等樓宇；
 - b. 對於附註2所述餘下樓宇而言，根據 貴集團提供的信息，因缺少相關開工建設許可證，而未能取得房屋所有權證，且該樓宇的所有權不存在任何爭議。而且，該樓宇概無面臨任何法院扣押令或司法強制措施；
 - c. 根據中國法律，倘樓宇所有者未取得建築規劃許可證或未遵守建築許可證下的規定，縣以上地方政府有權通過令樓宇所有者(i)暫停施工，或(ii)限期整改，並同時處以樓宇總建築成本5%至10%的罰款糾正任何違規行為。倘未糾正違規行為，地方政府可(i)勒令限期拆除該樓宇或(ii)沒收樓宇或該樓宇的非法收入，並同時處以該樓宇總建築成本最多達10%的罰款(倘未按要求拆除該樓宇)；
 - d. 番禺美特包裝獲得附註3及4所述必要規劃批准，及有合法權力建設在建工程；及
 - e. 根據中國銀行股份有限公司廣州番禺支行與番禺美特包裝於2008年7月11日訂立的抵押合同及於2008年7月12日訂立的補充合同，附註1所述業權下的物業及第9號物業已抵押予中國銀行股份有限公司廣州番禺支行，以獲得最高銀行貸款金額人民幣120,000,000元。

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
				8月31日 現況下的資本值 人民幣元
9.	位於中國廣東省 廣州市番禺區鐘 村鎮祈福新村 12街1幢住宅樓 宇的A90及A92 單位	該物業包括約於1994年落成的3層 高的住宅大樓3樓的2個住宅單位。 該等單位總建築面積約為301.5平 方米。 該物業出讓土地使用權，為期70 年，於2062年9月1日屆滿，作住宅 用途。	該物業目前 由貴集團估 用，作員工宿舍 用途。	1,908,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,908,000元

附註：

1. 根據2份房產證－粵房地證字第C6530030及C6530031號，總分配土地面積約167.7平方米的物業的土地使用權已出讓廣州番禺美特包裝有限公司（「番禺美特包裝」）（貴公司的全資子公司），為期70年，於2062年9月1日屆滿，作住宅用途，總建築面積約301.5平方米的2個單位由番禺美特包裝擁有。
2. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - a. 番禺美特包裝可合法擁有該物業並有權佔用、使用、利用或以其他方式處置該物業；及
 - b. 根據中國銀行股份有限公司廣州番禺支行與番禺美特包裝於2008年7月11日訂立的抵押合同及於2008年7月12日訂立的補充合同，該物業以及第8號物業大部分已抵押予中國銀行股份有限公司廣州番禺支行，以獲得最高銀行貸款金額人民幣120,000,000元。

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
				8月31日 現況下的資本值 人民幣元
10.	位於中國江蘇省 張家港市楊舍鎮 城北路157號的 1幅土地、8幢 樓宇及多幢構築 物	<p>該物業包括1幅地盤面積約21,698.7平方米的土地，及其上所建的約於1992年落成的8幢樓宇及多幢構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為8,339.79平方米。</p> <p>該等樓宇及構築物主要包括1幢綜合大樓、工業大樓、1間配電室、倉庫、圍牆、道路、一扇門及一處工棚。</p> <p>該物業出讓土地使用權，為期50年，於2054年3月11日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前由貴集團估用，作辦公室及生產用途。	<p>15,467,000</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 人民幣 15,467,000元</p>

附註：

1. 根據國有土地使用權證一張國用(2007)第010058號，1幅地盤面積約21,698.7平方米的土地的土地使用權已出讓給張家港中糧包裝有限公司(「張家港中糧包裝」)(貴公司的全資子公司)，為期50年，於2054年3月11日屆滿，作工業用途。
2. 根據房屋所有權證一張房權證楊字第0000120443號，8幢總建築面積約8,339.79平方米的樓宇由張家港中糧包裝持有。
3. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 張家港中糧包裝可合法擁有該物業並有權佔用、使用、利用或以其他方式處置該物業；及
 - b. 根據中國工商銀行股份有限公司張家港分行與張家港中糧包裝訂立的抵押合同，該物業已抵押予中國工商銀行股份有限公司張家港分行，以獲得最高銀行貸款金額人民幣120,000,000元。

估值證書

第二類－ 貴集團在中國持有作未來發展的物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年
				8月31日 現況下的資本值 人民幣元
11.	位於中國湖北省 武漢市武漢經 濟技術開發區 65MD地塊的1 幅土地	該物業包括1幅地盤面積約 79,529.82平方米的土地。 該物業已出讓土地使用權，為期50 年，於2059年6月3日屆滿，作工業 用途。	該物業目前為空 置。	21,473,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 21,473,000元

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同－WH(WJK)-2009-00009號，一幅地盤面積約79,529.82平方米的土地的土地使用權已訂約出讓中糧包裝(武漢)有限公司(「中糧包裝(武漢)」)(貴公司之全資子公司)，為期50年，作工業用途。土地出讓金為人民幣21,500,000元。
2. 根據一份國有土地使用權證－武開國用(2009)第29號，一幅地盤面積約79,529.82平方米的土地的土地使用權已出讓予中糧包裝(武漢)，為期50年，於2059年6月3日屆滿，作工業用途。
3. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 中糧包裝(武漢)可合法擁有該物業並有權佔用、使用及利用該物業；
 - b. 首次轉讓或抵押該物業的土地使用權須滿足以下條件：(i)已支付投資總額25%以上；及(ii)土地符合工業用地或其他建設用地的開發條件；及
 - c. 該物業並無附帶抵押或任何其他產權負擔。

估值證書

第三類— 貴集團在中國租賃及佔用的物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年
				8月31日 現況下的資本值 人民幣元
12.	位於中國江蘇省無錫市崇安區廣瑞路8號的2幅土地及18幢樓宇	<p>該物業包括2幅總地盤面積約11,031平方米的土地，及其上所建的於1965年至1992年不同階段落成的18幢樓宇。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為12,205.2平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括辦公大樓、工業大樓、1間倉庫、1間空壓機房及門衛室。</p> <p>該物業的土地使用權已租賃作工業用途，自2004年1月起，為期10年。</p>	<p>該物業目前空置，惟總建築面積約9,032平方米現時租予各獨立第三方和由獨立第三方佔用的物業的部分除外(參見附註4)。</p>	無商業價值

附註：

- 根據無錫華鵬嘉多寶瓶蓋有限公司(「嘉多寶瓶蓋」，為無錫華鵬瓶蓋有限公司的前稱)(「無錫華鵬」，貴公司持有61.48%權益的子公司)與無錫瓶蓋總廠(「無錫瓶蓋」，無錫華鵬的股東)訂立的土地租賃協議，2幅總地盤面積約11,031平方米的土地的土地使用權已租予嘉多寶瓶蓋，為期10年，自2004年1月起，獲利前年租為人民幣100,000元及於獲利後年租為人民幣200,000元(不包括其他任何費用)，作工業用途。

根據國有土地使用權證—錫崇國用(2007)第57號，地盤面積約為8,124平方米的一幅土地(「土地甲」)的土地使用權已劃撥予無錫瓶蓋作工業用途。地盤面積約為2,907平方米的餘下土地(「土地乙」)尚未獲得相關業權證書。
- 根據6份房屋所有權證—錫房權證崇安字第10020717至10020722號，總建築面積約13,531.25平方米的樓宇由無錫瓶蓋持有。據 貴集團表示，總建築面積約2,687.85平方米的該等樓宇已拆除，並因此不包括於吾等的估值中。總建築面積約10,843.4平方米的現有樓宇建於土地甲上。

據 貴集團表示，該物業的樓宇作為投資資本由無錫瓶蓋注資予無錫華鵬。然而，相關房屋所有權證尚未變更於無錫華鵬名下。

吾等並未獲提供建於土地乙上總建築面積約1,361.8平方米的該物業的餘下樓宇的任何業權證明。
- 據 貴集團表示，該物業總建築面積約11,142.33平方米的16幢樓宇已納入拆遷範圍。
- 根據無錫華鵬／無錫瓶蓋與各獨立第三方訂立的13份租賃協議，總建築面積約9,032平方米的物業部分租予各獨立第三方，年期各異，最遲於2011年7月31日屆滿，年租總計為人民幣835,413元(不包括水電費及其他費用)。

5. 對該物業進行估值時，根據 貴公司中國法律顧問的法律意見，吾等並無賦予該物業以任何商業價值。然而，為作參考用途，吾等認為，假設已獲得所有相關業權證書且其可自由轉讓，則該18幢樓宇(不包括土地)於估值日的資本值應為人民幣6,497,000元。
6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 土地租賃協議無效，及無錫華鵬的權利並不受中國法律保護；
 - b. 因相關業權證書登記於無錫瓶蓋名下，故無錫華鵬並非土地甲及座落其上的該樓宇的合法擁有人。根據無錫瓶蓋與無錫華鵬訂立的合資企業協議及相關公司章程的條款，無錫華鵬有權佔有及使用該物業。該等權利可能不能對抗善意第三方。無錫華鵬無權轉讓、抵押及以其他方式處置土地甲及座落於其上的該等樓宇；
 - c. 無錫華鵬並非土地乙及座落其上的該等樓宇的合法擁有人。無錫華鵬概無權利佔用、使用、利用及處置土地乙及座落於其上的該等樓宇；及
 - d. 就附註4所載的該等租賃協議而言，無錫瓶蓋作為房屋所有權證內所登記的物業擁有人已同意該等租賃。根據中國法律，總建築面積9,032平方米之租賃協議對無錫華鵬及相關第三方具有法定約束力。此外，該等租賃協議規定，倘該等協議因政府拆遷而終止，有關業主將無須承擔違約責任。如上所述，18幢樓宇中的16幢處於政府拆遷之列。因此，吾等認為，無錫華鵬將不會因租賃有產權瑕疵的該等樓宇而承擔重大違約責任。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年
				8月31日 現況下的資本值 人民幣元
13.	位於中國山東省 臨沂市高新開發 區新華路西段的 5幢樓宇	<p>該物業包括約於1996年落成的2幢工業大樓、1幢宿舍大樓、1間食堂及1幢辦公大樓。</p> <p>該等樓宇總建築面積約為2,300平方米。</p> <p>該物業租自獨立第三方，自2008年7月1日起，至2010年7月1日屆滿，年租總計人民幣120,000元(包括管理費，不包括水電費)。</p>	該物業目前由貴集團佔用，作生產及辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，該物業(總建築面積為2,300平方米)，由獨立第三方臨沂文永陶瓷有限公司(「出租方」)租予無錫華鵬嘉多寶瓶蓋有限公司(為無錫華鵬瓶蓋有限公司的前稱)(「無錫華鵬」)(貴公司持有61.48%權益的子公司)，自2008年7月1日起，至2010年7月1日屆滿，年租人民幣120,000元(包括管理費，不包括水電費)。
2. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 因出租方並未提供該物業的任何業權證明，租賃協議的合法性及有效性尚不明確，租賃協議項下無錫華鵬的權利可能不受中國法律保護。

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年 8月31日 現況下的資本值 人民幣元
14.	位於中國廣東省廣州市番禺區化龍鎮草堂村洪峰農莊的1幢樓宇	<p>該物業包括約於2005年落成的1幢單層工業樓宇。</p> <p>該樓宇的建築面積約為5,387.4平方米。</p> <p>該物業租自獨立第三方，自2007年5月1日起，至2010年4月30日屆滿，月租為人民幣38,222元(包括管理費，不包括水電費)。</p>	該物業目前由貴集團估用，作生產用途。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，該物業(建築面積為5,387.4平方米)由獨立第三方許振洪(「出租方」)租予廣州番禺美特包裝有限公司(「番禺美特包裝」)(貴公司的全資子公司)，自2007年5月1日起，至2010年4月30日屆滿，月租為人民幣38,222元(包括管理費但不包括水電費)。
2. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 因該物業建於集體擁有的土地上，根據中國法律，如未獲相關政府批准，出租作為非農業用途為非法，故出租方無權將其租予番禺美特包裝；及
 - b. 租賃協議屬無效，番禺美特包裝於租賃協議項下的權力不受中國法律保護。

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
				8月31日 現況下的資本值 人民幣元
15.	位於中國廣東省 廣州市番禺區化 龍鎮草堂村洪峰 農莊的1幢樓宇	該物業包括約於2005年落成的1幢 單層工業樓宇。 該樓宇建築面積約為2,871平方米。 該物業租自獨立第三方，自2009年 4月1日起，至2010年3月31日屆 滿，月租為人民幣22,176元(包括 管理費，不包括水電費)。	該物業目前 由貴集團估 用，作倉庫用 途。	無商業價值

附註：

1. 根據補充租賃協議，該物業(建築面積為2,871平方米)由獨立第三方許振洪(「出租方」)租予廣州番禺美特包裝有限公司(「番禺美特包裝」)(貴公司的全資子公司)，自2009年4月1日起，至2010年3月31日屆滿，月租為人民幣22,176元(包括管理費但不包括水電費)。
2. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 因該物業建於集體擁有的土地上，根據中國法律，如未獲相關政府批准，出租作為非農業用途為非法，故出租方無權將其租予番禺美特包裝；及
 - b. 補充租賃協議無效，番禺美特包裝於補充租賃協議項下的權力不受中國法律保護。

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
				8月31日 現況下的資本值 人民幣元
16.	位於中國四川省成都市大邑縣蘭田工業園3幢樓宇	<p>該物業包括約於2007年落成的3幢工業樓宇。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為14,298平方米。</p> <p>該物業租自獨立第三方，自2008年11月1日起至2010年10月30日屆滿，年租為人民幣15,000元(包括管理費但不包括水電費)。</p>	該物業目前由貴集團估用，作生產用途。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，該物業(總建築面積約為14,298平方米)由獨立第三方四川蘭田工業食品有限公司(「出租方」)租予中糧包裝(成都)有限公司(「中糧包裝(成都)」)(貴公司的全資子公司)，租期自2008年11月1日起至2010年10月30日屆滿，年租為人民幣15,000元(包括管理費但不包括水電費)。
2. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 根據2份國有土地使用權證—大邑國用(2005)第35752號及大邑國用(2007)第207號及1份房屋所有權證—大房權證監證字第0024238號，該物業由出租方擁有；
 - b. 租賃協議對簽訂雙方均有約束力；及
 - c. 中糧包裝(成都)已根據租賃協議擁有使用該物業的合法權。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 8月31日 現況下的資本值 人民幣元
17.	位於中國四川省成都市溫江區蓉台大道北段288號的1幢樓宇	<p>該物業包括約於2007年落成的1幢單層工業樓宇。</p> <p>該樓宇建築面積約為1,731.47平方米。</p> <p>該物業租自獨立第三方，自2009年4月1日起，至2010年3月31日屆滿，年租為人民幣207,776元(包括管理費但不包括水電費)。</p>	該物業目前由貴集團佔用作生產用途。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，該物業(建築面積為1,731.47平方米)由獨立第三方成都海峽教育科技產業開發有限公司(出租方)租予中糧包裝(成都)有限公司(「中糧包裝(成都)」)(貴公司的全資子公司)，自2009年4月1日起至2010年3月31日屆滿，年租為人民幣207,776元(包括管理費但不包括水電費)。
2. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 根據2份房屋所有權證-溫房權證監證字第0074976號及0074990號，該物業由出租方擁有；
 - b. 租賃協議對簽訂雙方均有約束力；
 - c. 中糧包裝(成都)已根據租賃協議擁有使用該物業的合法權；及
 - d. 租賃協議已於相關政府當局妥善登記。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年
				8月31日 現況下的資本值 人民幣元
18.	位於中國重慶合川區涪江路的1幢樓宇	<p>該物業包括1幢約於2008年落成的一幢單層工業樓宇。</p> <p>該樓宇的建築面積約為3,220平方米。</p> <p>該物業租自獨立第三方，自2009年4月1日起，至2012年3月31日屆滿，年租為人民幣125,000元(包括管理費，不包括水電費)。</p>	該物業目前由貴集團佔用作倉庫用途。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，該物業(建築面積約3,220平方米)由獨立第三方重慶德佳食品集團肉類科技有限公司(「出租方」)租予中糧包裝(成都)有限公司(「中糧包裝(成都)」)(貴公司的全資子公司)，自2009年4月1日起，至2012年3月31日屆滿，年租為人民幣125,000元(包括管理費，不包括水電費)。
2. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 根據3份房產證-204房地證2005字第03915及03916號及204房地證2008字第03545號，該物業由出租方擁有；
 - b. 租賃協議對簽訂雙方均有約束力；及
 - c. 中糧包裝(成都)已根據租賃協議擁有使用該物業的合法權。

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
				8月31日 現況下的資本值 人民幣元
19.	位於中國福建省 三明市金沙高科技開發區的1幢 樓宇	<p>該物業包括約於2003年落成的1幢單層工業樓宇。</p> <p>該樓宇的建築面積約為5,865平方米。</p> <p>該物業租自獨立第三方，自2005年10月20日起，至2010年10月19日屆滿，年租金為人民幣100,000元（包括管理費但不包括水電費）。</p>	該物業目前由貴集團估用，作生產用途。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，該物業（建築面積約5,865平方米）由獨立第三方福建三和食品集團（「出租方」）租予杭州中糧美特容器有限公司（「杭州中糧美特」）（貴公司的全資子公司），自2005年10月20日起，至2010年10月19日屆滿，年租金為人民幣100,000元（包括管理費但不包括水電費）。
2. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性提供的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - a. 根據1份國有土地使用權證—虬國用(2006)第1386007號及5份房屋所有權證—沙房權證字第20061227至20061231號，該物業由出租方擁有；
 - b. 租賃協議對簽訂雙方均有約束力；及
 - c. 杭州中糧美特已根據租賃協議擁有使用該物業的合法權。

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年 8月31日 現況下的資本值 人民幣元
20.	位於中國北京 朝陽區朝陽門南 大街東側中糧福 臨門大廈803及 804單元以及3 個停車位	該物業包括約於2008年落成的一幢 13層高寫字樓8樓的2個辦公室單位 及3個停車位。 2個辦公室單位總建築面積約為296 平方米。	該物業目前 由貴集團估 用，作辦公室用 途。	無商業價值
		該物業租自關連人士，租期自2009 年7月1日起，至2010年7月1日屆 滿，總年租金為人民幣701,200元 (不包括管理費及水電費)。		

附註：

1. 根據租賃協議，該物業由關連人士中糧集團有限公司租予杭州中糧包裝有限公司(「杭州中糧包裝」)(貴公司的全資子公司)，自2009年7月1日起，至2010年7月1日屆滿，總年租金為人民幣701,200元(不包括管理費及水電費)。
2. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 中糧集團有限公司已與北京兆泰置地(集團)有限公司訂立的商品房預售合同，以購買中糧福臨門大廈；及
 - b. 中糧集團有限公司已與尚未取得該物業的房屋所有權證且並無全數支付上述預售合同的代價。因此，租賃協議項下杭州中糧包裝的權力可能不受中國法律保護。

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
				8月31日 現況下的資本值 人民幣元
21.	位於中國廣東省增城市新塘鎮東洲灣碼頭的1幅土地的一部分及1幢樓宇	<p>該物業包括1幅土地的一部分地盤面積約6,500平方米土地，及其上所建的約於1995年落成的建築面積約2,800平方米的一幢單層工業樓宇的一部分。</p> <p>該物業租自關連人士，為期2年，月租為人民幣35,884.74元(包括管理費但不包括水電費)。</p>	該物業目前由貴集團估用，作生產及辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2008年6月27日的租賃協議，1幅土地的一部分地盤面積約6,500平方米土地及1幢建築面積約2,800平方米樓宇的一部分由關連人士中糧東州糧油工業(廣州)有限公司(「出租方」)租予張家港中糧包裝有限公司(「張家港中糧包裝」)(貴公司的全資子公司)，為期2年，月租金為人民幣35,884.74元(包括管理費但不包括水電費)。
2. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 根據一份國有土地使用權證 - 增國用(1988)字第002745901250204309號及一份房屋所有權證 - 粵房字4014777號，該物業由出租方擁有；
 - b. 租賃協議對簽訂雙方均有約束力；
 - c. 張家港中糧包裝已根據租賃協議擁有使用該物業的合法權；及
 - d. 租賃協議已於相關政府當局妥善登記。

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
				8月31日 現況下的資本值 人民幣元
22.	位於中國天津塘沽區胡北路869號的1幅土地的一部分及1幢樓宇	<p>該物業包括1幅的一部分地盤面積約7,200平方米土地及其上所建的1幢約於1992年落成的建築面積約4,200平方米的單層樓宇的一部分。</p> <p>該物業租自一名關連人士，為期2年，月租金為人民幣32,614.59元（包括管理費但不包括水電費）。</p>	該物業由貴集團估用，目前作生產用途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2008年6月27日的租賃協議，1幅地盤面積土地的一部分約7,200平方米土地及1幢建築面積為4,200平方米的樓宇的一部分由關連人士中糧北海糧油工業(天津)有限公司(「出租方」)租予張家港中糧包裝有限公司(「張家港中糧包裝」)(貴公司的全資子公司)，為期2年，月租金為人民幣32,614.59元(包括管理費但不包括水電費)。
2. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 根據一份國有土地使用權證—津國用(1998更1)字第005號及一份房屋所有權證—津房字000002928號，該物業由出租方擁有；
 - b. 租賃協議對簽訂雙方均有約束力；
 - c. 張家港中糧包裝已根據租賃協議擁有使用該物業的合法權；及
 - d. 租賃協議已於相關政府當局妥善登記。

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
				8月31日 現況下的資本值 人民幣元
23.	位於中國江蘇省 張家港市金港鎮 長江村滙九路南 側及濱江路西側 的1幢樓宇	該物業包括1幢約於2006年落成的 單層工業樓宇。 該物業建築面積約8,234.47平方米。 該物業租自獨立第三方，租期自 2009年5月1日起至2010年4月30 日屆滿，年租金人民幣750,000元 (包括管理費但不包括水電費)。	該物業目前 由貴集團佔 用，作生產及辦 公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，建築面積約為8,234.47平方米的該物業由獨立第三方長江潤發集團有限公司(「出租方」)租予張家港中糧包裝有限公司(「張家港中糧包裝」)(貴公司的全資子公司)，租期自2009年5月1日起至2010年4月30日屆滿，年租金為人民幣750,000元(包括管理費但不包括水電費)。
2. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 根據一份國有土地使用權證一張國用(2006)第070966號及一份房屋所有權證一張房權證金字第0000162151號，該物業由出租方擁有；
 - b. 租賃協議對簽訂雙方均有約束力；及
 - c. 張家港中糧包裝已根據租賃協議擁有使用該物業的合法權。

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
				8月31日 現況下的資本值 人民幣元
24.	位於中國江蘇省 張家港市金港鎮 滙九路南側及濱 江路西側華夏辦 公樓的一個單元	該物業包括約於2006年落成的一幢 4層高辦公樓1樓的一個單位。 該單位的建築面積約為295平方米。 該物業租自獨立第三方，租期自 2009年6月1日起至2010年5月31 日屆滿，年租金為人民幣30,000元 (包括管理費但不包括水電費)。	該物業目前 由貴集團估 用，作辦公室用 途。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，建築面積約為295平方米的該物業由獨立第三方長江潤發集團有限公司(「出租方」)租予張家港中糧包裝有限公司(「張家港中糧包裝」)(貴公司的全資子公司)，租期自2009年6月1日起至2010年5月31日屆滿，年租金合共為人民幣30,000元(包括管理費但不包括水電費)。
2. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 根據一份國有土地使用權證一張國用(2006)第070966號及一份房屋所有權證一張房權證金字第0000112385號，該物業由出租方擁有；
 - b. 租賃協議對簽訂雙方均有約束力；及
 - c. 張家港中糧包裝已根據租賃協議擁有使用該物業的合法權。

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年 8月31日 現況下的資本值 人民幣元
25.	位於中國江蘇省 張家港市錦豐鎮 華山路的1幅土 地及1幢樓宇	該物業包括一幅地盤面積約 2,364.33平方米的土地及1幢於約 2005年落成的建築面積約3,635.67 平方米的單層樓宇。 該物業租自獨立第三方，租期自 2008年7月1日起至2009年12月 31日屆滿，年租金合共為人民幣 200,000元(包括管理費但不包括水 電費)。	該物業目前 由貴集團估 用，作生產及辦 公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據2份租賃協議，地盤面積約2,364.33平方米的1幅土地及建築面積約3,635.67平方米的1幢樓宇由獨立第三方張家港藍天印鐵製罐有限公司(「出租方」)租予張家港中糧包裝有限公司(「張家港中糧包裝」)(貴公司的全資子公司)，租期自2008年7月1日起至2009年12月31日屆滿，年租金合共為人民幣200,000元(包括管理費但不包括水電費)。
2. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 根據一份集體所有土地使用權證—張集用(2001)字第1200434號及一份房屋所有權證—張房權證錦字第0000089824號，該物業由出租方擁有；
 - b. 租賃協議對簽訂雙方均有約束力；
 - c. 張家港中糧包裝已根據租賃協議擁有使用該物業的合法權；及
 - d. 租賃協議已於相關政府當局妥善登記。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 8月31日 現況下的資本值 人民幣元
26.	位於中國江蘇省 張家港市長江 路30號長江潤 發國際大廈B座 702單元	該物業包括於約2005年落成的一幢 16層寫字樓7樓的一個單位。 該單位的建築面積約為50平方米。 該物業以零租金租自獨立第三方， 租期自2008年9月17日起至2009年 9月16日屆滿。	該物業目前為空 置。	無商業價值

附註：

1. 根據租賃協議，建築面積約50平方米的該物業由獨立第三方錢惠新（「出租方」）以零租金租予中糧包裝張家港發展有限公司（「中糧包裝（張家港）發展」）（貴公司的全資子公司），租期自2008年9月17日起至2009年9月16日屆滿。
2. 據貴集團表示，中糧包裝（張家港）發展目前正在註銷。此外，該物業的租賃協議於估值日後屆滿。因此，並未獲得該物業權益的法律意見。

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
				8月31日 現況下的資本值 人民幣元
27.	位於中國廣東省 深圳市石岩鎮料 坑村聚友工業區 1號及2號的4幢 樓宇	<p>該物業包括4幢約於2004年落成的樓宇。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為32,068.01平方米。</p> <p>該物業轉租自獨立第三方，租期各異，於2010年2月28日及2020年12月31日屆滿，總月租金為人民幣314,536元(包括管理費但不包括水電費)。</p>	該物業目前由貴集團估用，作宿舍及生產用途。	無商業價值

附註：

1. 根據2份轉租協議，該物業(總建築面積為32,068.01平方米)由獨立第三方深圳聚友製罐有限公司(「深圳製罐」)(「出租方」)轉租予深圳中糧包裝有限公司(「深圳中糧包裝」)(貴公司的全資子公司)，租期各異，分別於2010年2月28日及2020年12月31日屆滿，總月租金為人民幣314,536元(包括管理費但不包括水電費)。
2. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 根據普寧人民法院於2007年10月8日發出的協作強制執行函，深圳洽群投資有限公司(「深圳洽群」)為該物業的合法擁有人；
 - b. 根據該物業所有人的轉租同意，深圳洽群同意深圳制罐轉租該物業；
 - c. 轉租協議對簽訂雙方均有約束力；及
 - d. 深圳中糧包裝已根據轉租協議擁有使用該物業的合法權。

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
				8月31日 現況下的資本值 人民幣元
28.	位於中國湖北省 荊州市沙市區北 京東路34號的1 幢樓宇及卸煤棚	該物業包括約於2005年落成的1幢 樓宇及1個卸煤棚。 該樓宇的建築面積約450平方米。 該物業獲獨立第三方批准，將供番 禺美特包裝免費使用。	該物業目前 由貴集團估 用，作倉庫用 途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2007年10月29日的採購協議及由利潔時家化(中國)有限公司(「利潔時家化」)發出的確認函，於採購協議有效期內建築面積約450平方米的該物業獲批准供廣州番禺美特包裝有限公司(「番禺美特包裝」)免費使用，為期不超過五年。
2. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性提供法律意見，當中載列如下(其中包括)：
 - a. 根據房屋所有權證—荊州房權證字第200710354號，該物業由利潔時家化擁有；
 - b. 採購協議對簽訂雙方均有約束力；及
 - c. 番禺美特包裝已根據採購協議擁有使用該物業的合法權。

估值證書

第四類－ 貴集團在香港租賃及佔用的物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年
				8月31日 現況下的資本值
				人民幣元
29.	香港銅羅灣告士打道262號鵬利中心23樓2302室	<p>該物業包括於約1993年落成的35層高辦公樓宇23樓的1個單位。</p> <p>該單位的建築面積約184平方米(或1,982平方呎)。</p> <p>該物業租自一名關連人士，租期為17個月至2009年12月31日屆滿，月租為59,460港元(不包括政府差餉及服務收費)。</p>	該物業目前由貴集團佔用，作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的登記擁有人為Bapton Company Limited。
2. 根據租賃協議，建築面積約為184平方米的該物業由關連人士Bapton Company Limited租予樺凌有限公司(貴公司前稱)，租期為17個月至2009年12月31日屆滿，月租為59,460港元(不包括政府差餉及服務收費)。每月服務收費為9,810.9港元。