
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有長江生命科技集團有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CK Life Sciences Int'l. (Holdings) Inc.

長江生命科技集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0775)

主要交易

關於

收購 Challenger Wine Trust

不多於 72.26%

二零一零年十二月三十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 — 本集團之財務資料	18
附錄二 — CWT之會計師報告	20
附錄三 — 管理層對CWT之討論及分析	61
附錄四 — 於收購事項後經擴大集團之未經審核備考財務資料	63
附錄五 — CWT之物業估值報告	68
附錄六 — 一般資料	273

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	由CKLSII(或其代名人Regenal)根據該計劃收購計劃單位
「協議」	指	CKLSII與CLIL於二零一零年十一月七日就(其中包括)收購事項訂立之實行協議
「澳洲證交所」	指	澳大利亞證券交易所或ASX Limited
「澳元」	指	澳洲法定貨幣
「董事會」	指	本公司董事會
「CKLSII」	指	CK Life Sciences Int'l., Inc.，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「CLC」	指	Challenger Life Company Limited，於澳洲註冊成立之有限公司
「CLIL」	指	Challenger Listed Investments Limited，於澳洲註冊成立之有限公司，作為CWT之負責實體行事
「CMS」	指	Challenger Management Services Limited，於澳洲註冊成立之有限公司
「本公司」	指	長江生命科技集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司
「收購完成」	指	完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則(經不時修訂)所賦予之涵義
「公司法」	指	澳洲二零零一年公司法(聯邦法案)
「CWT」	指	Challenger Wine Trust，一信託，並根據公司法為註冊管理投資計劃，並於澳洲證交所上市，其單位於澳洲證交所報價
「CWT單位持有人」	指	於CWT單位名冊內不時登記為CWT單位持有人之人士
「CWT單位」	指	CWT之已發行普通單位

釋 義

「擔保及彌償契據」	指	日期為二零一零年十一月七日由本公司向CLIL提供之擔保及彌償契據，以（其中包括）擔保CKLSII及Regenal根據協議及過渡性安排契據履行付款及其他責任
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	透過可能收購CWT單位72.26%而擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「商品及服務稅」	指	具有澳洲一九九九年新稅制（商品服務稅）法（聯邦法案）所賦予之相同涵義
「指引15」	指	澳洲收購評審小組頒佈之《指引15：上市信託基金及管理投資計劃合併》
「港元」	指	香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「實行日期」	指	達成或獲豁免協議最後一項條件之日後第七個營業日
「獨立專家報告」	指	獨立專家（即KPMG Corporate Finance (Aust) Pty Ltd）編製之報告，當中列明其認為(a)該計劃對與CKLSII無關聯之CWT單位持有人是否公平合理；及(b)該計劃是否符合與CKLSII無關聯之CWT單位持有人之最佳利益
「LANV」	指	Lanv Pty Limited，於澳洲註冊成立之有限公司，為CLC之附屬公司及持有CLC所持CWT單位之CLC代名人
「最後實際可行日期」	指	二零一零年十二月二十八日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

釋 義

「管理契據」	指	新受託人與CMS於二零一零年十一月七日就CMS提供管理服務以獲得管理費而訂立之契據
「會議日期」	指	載於計劃通告之計劃會議舉行日期，於最後實際可行日期，會議日期訂於二零一一年一月三十一日
「標準守則」	指	本公司採納之董事進行證券交易的標準守則
「新受託人」	指	Belvino Investments Pty Limited，於澳洲註冊成立之有限公司，現時為本公司之間接全資附屬公司
「新受託人董事會」	指	新受託人之董事會
「新西蘭元」	指	新西蘭法定貨幣
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「物業估值師」	指	Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited、Knight Frank Valuations (SA)、Telfer Young (Hawkes Bay) Limited、Crighton Stone Limited及Hegney Property Valuations，即編製載於本通函附錄五之物業估值報告之獨立專業估值師
「Regenal」	指	Regenal Investments Pty Limited，於澳洲註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，並為收購事項下之CKLSII代名人
「該計劃」	指	根據指引15之安排，據此，CKLSII(或其代名人Regenal)藉CWT章程文件之修訂(按補充契據所載)促成收購所有計劃單位，惟須待計劃決議案獲所需之大多數CWT單位持有人批准，方可作實
「計劃會議」	指	CWT單位持有人擬舉行之單位持有人大會，以考慮並酌情批准計劃決議案
「計劃通告」	指	將寄予CWT單位持有人之計劃會議通告

釋 義

「計劃決議案」	指	CWT單位持有人之決議案，以批准該計劃及CWT章程文件之修訂
「計劃單位」	指	根據協議於登記日期已發行之CWT單位(不包括任何由CLC及其控制實體持有或代表彼等持有之CWT單位)
「證券持有人契據」	指	LANV、Regenal及新受託人於二零一零年十一月七日訂立之契據，該契據有關(其中包括)實行日期後規管僅有的CWT單位持有人LANV及Regenal之事務的安排
「證券持有人契據決議案」	指	CWT單位持有人之普通決議案，就公司法第611條第7項而言，以批准證券持有人契據之條款，惟以若非因該批准則該協議可構成由CKLSII收購CLC集團所持有CWT單位之相關權益(定義見公司法)為限
「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	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「購股權計劃」	指	本公司於二零零二年六月二十六日採納並於二零零九年三月十六日修訂之購股權計劃
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則(經不時修訂)所賦予之涵義
「補充契據」	指	CLIL提供之契據，以根據CWT單位持有人於計劃會議上通過之特別決議案修訂CWT章程文件之若干條文
「該交易」	指	根據協議、證券持有人契據、管理契據及過渡性安排契據及擔保及彌償契據擬進行之交易

釋 義

「過渡性安排契據」	指	CLIL、LANV、Regenal 及新受託人於二零一零年十一月七日就(其中包括)過渡期(定義見該契據)內新受託人與CLIL之關係而訂立之契據
「轉讓價」	指	轉讓價每計劃單位 0.24 澳元(相等於約 1.89 港元)
「美元」	指	美國法定貨幣

本通函內，澳元乃以 1.00 澳元兌 7.86 港元之匯率兌換為港元，美元乃以 1.00 美元兌 7.80 港元之匯率兌換為港元，而新西蘭元乃以 1.00 新西蘭元兌 5.79 港元之匯率兌換為港元，有關換算僅作說明之用。



CK Life Sciences Int'l. (Holdings) Inc.

長江生命科技集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0775)

董事會

執行董事

李澤鉅

甘慶林

葉德銓

余英才

朱其雄

主席

總裁及行政總監

高級副總裁及投資總監

副總裁及營運總監

副總裁及科學總監

非執行董事

Peter Peace Tulloch

王于漸

郭李綺華

羅時樂

非執行董事

獨立非執行董事

獨立非執行董事

獨立非執行董事

公司秘書

楊逸芝

註冊辦事處

P.O. Box 309GT

Ugland House

South Church Street

Grand Cayman

Cayman Islands

總辦事處

香港大埔

大埔工業邨

大富街2號

主要營業地點

香港

皇后大道中2號

長江集團中心7樓

敬啟者：

主要交易

關於

收購 Challenger Wine Trust

不多於 72.26%

緒言

董事會謹提述本公司日期為二零一零年十一月八日之公告，其內容有關本公司之間接全資附屬公司CKLSII與CLIL（作為CWT之負責實體）於二零一零年十一月七日訂立之協議，據此，CKLSII有條件地同意按轉讓價每個計劃單位0.24澳元（約1.89港元）以現金向CWT單位持有人（CLC/LANV除外）收購計劃單位。假設該計劃獲實行，收購事項之總代價將約為33,080,000澳元（約260,000,000港元）。在訂立協議的同時，本公司已訂立擔保及彌償契據，據此，本公司將擔保（其中包括）CKLSII根據收購事項履行付款及其他責任。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關該交易的進一步資料。

除另有所指外，本函件所述任何時間乃指澳洲悉尼時間。

協議

日期：二零一零年十一月七日

訂約方：(i) CKLSII

(ii) CLIL (作為 CWT 之負責實體)

董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，CLIL (即 CWT 之負責實體) 乃根據澳洲法例註冊成立之有限公司，CLIL 及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

CWT 為一信託及根據公司法為註冊管理投資計劃，並於澳洲證交所上市，其單位於澳洲證交所報價。CWT 並非法人。董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，CWT 單位持有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

擬收購之資產

137,837,287 個計劃單位。

CKLSII (或其代名人 Regenal) 將根據按照指引 15 予以實行之該計劃收購計劃單位。根據該計劃，所有計劃單位將轉讓予 CKLSII (或其代名人 Regenal)，而該計劃之參與者 (即 CLC/LANV 以外之所有 CWT 單位持有人) 將有權就所持每個計劃單位收取代價。於最後實際可行日期，計劃單位佔全部已發行 CWT 單位約 72.26%。

代價

代價為每個計劃單位 0.24 澳元 (約 1.89 港元)。僅供參考而言，於二零一零年十一月一日 (即於協議日期前之最後交易日) 在澳洲證交所所報之每個 CWT 單位收市價為 0.19 澳元 (約 1.49 港元)。假設該計劃獲實行，收購事項之總代價將約為 33,080,000 澳元 (約 260,000,000 港元)。

本集團於釐定由訂約各方經公平磋商達致之收購事項代價時，已考慮下列因素：(i) 該交易對本集團之經濟效益；(ii) CWT 日後之業務前景；(iii) CWT 對本集團未來發展所產生之協同效益及策略價值；及 (iv) 為本集團帶來之潛在商機。

董事會函件

本公司擁有足夠內部資源以悉數支付收購事項之總代價，惟本公司可能為對沖及有關企業結構等其他目的而考慮以其他途徑（如銀行借款）取得融資。

條件

實行該計劃須達成或獲豁免多項條件，包括：

- (a) **澳洲證券及投資監察委員會之修訂**：於會議日期前，澳洲證券及投資監察委員會授出公司法第 611 條第 7 項的修訂（「澳洲證券及投資監察委員會修訂」），以准許 CWT 單位持有人（CKLSII 與 CLC 及其各自的聯繫人除外）就公司法第 611 條第 7 項投贊成票，或書面表明毋須該等修訂；
- (b) **獨立專家報告**：獨立專家報告斷定該計劃符合 CWT 單位持有人的最佳利益；
- (c) **CWT 單位持有人批准**：計劃決議案及證券持有人契據決議案在協議日期起計屆滿三個月前，根據公司法及按照指引 15 於計劃會議獲所需之大多數 CWT 單位持有人批准；
- (d) **並無發生所訂明之事件**：於協議日期至會議日期上午八時正期間並無發生所訂明之事件（定義見協議，例如倘 CWT 或其任何子信託出售其全部或大部分業務或物業或發行證券或授出證券期權）；
- (e) **新西蘭海外投資辦公室批准**：CKLSII 就收購計劃單位取得二零零五年海外投資法（新西蘭）所規定之書面同意（「海外投資辦公室批准」），惟海外投資辦公室批准之條件只屬一般慣常條件或 CKLSII 在申請時已同意之條件；及
- (f) **並無重大不利變動**：自 (i) 協議日期至會議日期午夜；及 (ii) 會議日期午夜至二零一一年三月三十一日（即預計取得海外投資辦公室批准之日期）兩段期間，概無發生屬協議所述性質之重大不利變動（定義見協議）。

如以上任何先決條件並未於指定日期（最後一日預期為二零一一年三月三十一日）前按協議條款達成或獲豁免（或有事件發生導致未能於指定日期前達成條件），或補充契據並未按公司法規定於二零一一年六月三十日（可予延遲）前生效，訂約一方可以書面通知另一方終止協議而毋須僅就終止協議向另一方承擔責任，惟雙方就協議終止前因違約產生的權利則不受此限。

董事會函件

除上文(a)段所述之澳洲證券及投資監察委員會修訂外，並為促使該計劃得以實行，CLIL已向澳洲證券及投資監察委員會申請豁免遵守公司法第601FC(1)(d)條，允許CLIL從該計劃中剔除CLC及LANV所持之CWT單位，以便對CLC/LANV及該計劃下其他CWT單位持有人採取不同之處理方式。

實行該計劃

該計劃須待CWT單位持有人批准方可作實，以促使CKLSII（或其代名人Regenal）根據適用澳洲法律收購指定之CWT 72.26%。計劃通告已於二零一零年十二月二十日寄予CWT單位持有人，內容載有獨立專家報告及根據指引15須予披露的資料。如計劃決議案於計劃會議獲所需的大多數票通過，CLIL須（其中包括）於會議日期後一個營業日內簽立補充契據，並向澳洲證券及投資監察委員會提交補充契據及任何其他要求之文件，以令補充契據根據公司法生效。

如補充契據生效而所有條件根據協議達成或獲豁免，於實行日期，CKLSII須將其收購所有計劃單位之轉讓價存入CLIL指定的賬戶，而CLIL應按照補充契據簽訂並向CKLSII（或其代名人Regenal）交付計劃單位之轉讓文書，並登記所有計劃單位的轉讓。於收購完成後，CKLSII（或其代名人Regenal）將擁有CWT單位約72.26%，而CWT賬目將合併於本集團之賬目內；LANV將擁有CWT單位約27.74%；及緊隨計劃單位以CKLSII（或其代名人Regenal）的名義註冊後，亦會申請將CWT單位於澳洲證交所除牌。

與收購事項相關的其他重要資料

根據協議，倘於會議日期前任何時間發生下列任何事項而CKLSII於二零一一年六月三十日前並未進行所有計劃單位之收購，則CLIL同意根據澳洲適用法律或澳洲收購評委小組指為不可接受情況之裁定，向CKLSII退回其就該計劃擬進行之建議所招致之實際對外成本，上限為330,000澳元（相等於約2,600,000港元），另加商品及服務稅（如適用）：

- (a) 相比該計劃所訂建議有更佳之建議宣佈或提出以供接納，而該更佳建議於二零一一年六月三十日之前或該日期後三個月內大致上根據其條款完成；或
- (b) CLIL之獨立董事未能向CWT單位持有人作出投票贊成計劃決議案之推薦意見或撤回該推薦，惟獨立專家斷定該計劃不符合CWT單位持有人最佳利益之情況則除外。

董事會函件

根據CWT向CWT單位持有人發出日期為二零一零年十二月十六日之說明備忘錄，CLIL之獨立董事一致推薦，於並無更佳建議之情況下，CWT單位持有人應批准計劃決議案。

在訂立協議的同時已訂立以下協議，以便實行該計劃及規管以下各方之關係：(i) 收購CWT管理權後CWT餘下單位持有人之間的關係；(ii) 現有受託人CLIL及新受託人於過渡期間之關係；及 (iii) 新受託人及作為CWT及其子信託之管理人CMS之間的關係：

- (a) 由LANV(持有CLC所持CWT單位之CLC代名人及CLC之附屬公司)、Regenal(本公司之間接全資附屬公司及收購事項下CKLSII之代名人)及新受託人訂立之證券持有人契據，據此，(i) Regenal及LANV將分別擁有新受託人已發行股本72.3%及27.7%，而新受託人將獲委任為CWT之新受託人；及(ii) 訂約各方已同意作出安排以規範彼等之間的事務，如新受託人董事會之董事委任及留待CWT單位持有人一致批准之事宜；
- (b) 由新受託人及CMS訂立之管理契據，據此，訂約各方同意，作為新受託人向CMS支付管理費之代價，CMS將於管理契據之年期內持續提供管理契據所載之管理服務；及
- (c) 由LANV、Regenal、新受託人及CLIL訂立之過渡性安排契據，據此，倘該計劃得以實行，訂約各方同意(其中包括)CLIL退任CWT受託人及委任新受託人為CWT受託人之過渡性安排。

擔保及彌償

根據本公司提供之擔保及彌償契據，本公司將(其中包括)向CLIL擔保CKLSII及Regenal根據協議及過渡性安排契據履行付款及其他責任，並向CLIL彌償因出現違責事件而導致CLIL產生之費用、虧損、債務及開支。

有關CWT、CLIL、CMS及LANV之資料

CWT

CWT為一信託及根據公司法為註冊管理投資計劃，並於澳洲證交所上市，其單位於澳洲證交所買賣。CWT直接及透過三家全資子信託，於澳洲及新西蘭擁有佔地5,059公頃之二十個葡萄園(包括兩間釀酒廠)，及多項水務專利以用於生產釀酒葡萄。

董事會函件

根據載於附錄二之CWT會計師報告，於二零一零年六月三十日，CWT單位持有人應佔經審核資產淨值約為84,500,000澳元(約664,200,000港元)。CWT於截至二零零九年及二零一零年六月三十日止年度之經審核除稅前及非經常項目前淨虧損分別約為24,000,000澳元(約188,600,000港元)及約14,600,000澳元(約114,800,000港元)。CWT於截至二零零九年及二零一零年六月三十日止年度之經審核除稅後及非經常項目後淨虧損分別約為24,300,000澳元(約191,000,000港元)及約14,700,000澳元(約115,500,000港元)。上述虧損主要由於截至二零零九年及二零一零年六月三十日止年度之物業減值(分別約40,100,000澳元(約315,200,000港元)及約30,300,000澳元(約238,200,000港元))所致。未計及資產減值影響前，截至二零零九年及二零一零年六月三十日止年度之除稅後營運溢利分別約為15,800,000澳元(約124,200,000港元)及約15,600,000澳元(約122,600,000港元)。

本集團與CWT及其最終實益擁有人先前並無存在根據上市規則第14.22條須予合併之交易或關係。

CLIL

CLIL為於澳洲註冊成立之有限公司。CLIL之主要業務為向上市基金提供信託服務，亦向CWT及其子信託提供有關服務。

CMS

CMS為於澳洲註冊成立之有限公司。CMS之主要業務為向上市及非上市基金提供管理服務，亦向CWT及其子信託提供有關服務。

董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，CMS及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

LANV

LANV為於澳洲註冊成立之有限公司。LANV為CLC之附屬公司及持有CLC所持全部CWT單位之CLC代名人，主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，LANV持有52,922,555個CWT單位，佔所有已發行CWT單位約27.74%。假設(i)計劃決議案於計劃會議上獲所需大多數CWT單位持有人批准；及(ii)CKLSII已收購所有計劃單位，LANV將繼續擁有所有已發行CWT單位之27.74%。

董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，LANV及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

訂立該交易之理由

該交易預期會增加本集團之收益，亦標誌本集團收購澳洲及新西蘭大規模葡萄園以帶來經常性現金流之一項策略性收購。該交易將擴大本集團之地域覆蓋範圍、產品組合、生產能力及其農業相關業務之客戶群。

經擴大集團之財務及經營前景

本集團

本集團錄得截至二零零九年十二月三十一日止年度股東應佔溢利約187,100,000港元，較二零零八年虧損351,800,000港元大為好轉。截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團亦取得理想業績，股東應佔溢利約為48,600,000港元。

於二零一零年首六個月，本集團錄得銷售收入1,322,500,000港元，較去年同期取得1%的輕微增長，此乃由於本集團保健產品業務表現穩健及農業業務取得良好增長。

本集團先前於北美的收購事項(即Santé Naturelle A.G. Ltée、Vitaquest International Holdings LLC及Wex Pharmaceuticals Inc.)及於澳洲的收購事項(即Lipa Pharmaceuticals Limited及Accensi Pty Ltd)亦對推動本集團過往數年之發展起關鍵作用。

展望未來，本集團將繼續透過四項途徑取得發展：

- (i) 擴充其現有市場之農業相關業務，同時繼續擴大地域覆蓋範圍；
- (ii) 加快推出更多保健品，以增加產品種類；
- (iii) 透過與世界著名機構合作，加快研發進度；及
- (iv) 繼續物色可對本集團現有業務產生協同作用之目標策略收購事項。

CWT

截至二零一零年六月三十日止財政年度，CWT錄得除稅後但未計資產減值影響前經營業務溢利15,600,000澳元(約122,600,000港元)，較上年度減少1.3%。營業額為31,100,000澳元(約244,400,000港元)，較上年度減少5.2%，主要由於一次性租金減免影響及出售物業後收入減少所致。營運成本保持穩定。計及物業重估減值30,300,000澳元(約238,200,000港元)後，稅後淨虧損為14,700,000澳元(約115,500,000港元)。

董事會函件

澳紐葡萄酒業正處於蕭條時期，業內正進行整合。因此，儘管CWT錄得營運溢利，惟於物業減值影響下，導致CWT錄得賬面虧損。此狀況為本集團提供商機，能以較二零一零年六月三十日之資產淨值折讓45%之轉讓價，進軍葡萄園業務。

於收購完成後，CWT將為經擴大集團貢獻即時及經常性溢利及現金流，並使經擴大集團擴大地域覆蓋範圍、產品組合、生產能力及其農業相關業務之客戶群。

該交易對本公司收益及資產和負債的影響

根據本集團於二零零九年十二月三十一日之經審核綜合財務報表，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得經審核股東應佔溢利約187,100,000港元。根據載於附錄二之CWT會計師報告，CWT於截至二零一零年六月三十日止年度錄得經審核淨虧損14,700,000澳元(約115,500,000港元)。該等虧損乃主要由於物業減值約30,300,000澳元(約238,200,000港元)所致。未計及資產減值影響前，截至二零一零年六月三十日止年度除稅後營運溢利約為15,600,000澳元(約122,600,000港元)。鑒於往績記錄、CWT盈利能力及客戶群及本集團從收購事項中將予實現之協同效益，收購事項應可增加經擴大集團的未來盈利。

根據經擴大集團載於附錄四之未經審核備考財務資料，本集團於二零一零年六月三十日分別錄得未經審核總資產及總負債約7,039,100,000港元及1,762,400,000港元。於收購完成後，經擴大集團將分別錄得未經審核備考總資產及總負債約8,665,900,000港元及2,985,000,000港元。

除上述者外，該交易並未對本公司資產及負債造成重大影響。

一般資料

董事(包括獨立非執行董事)認為，協議、證券持有人契據、管理契據、過渡性安排契據及擔保及彌償契據乃按一般商業條款訂立，且協議、證券持有人契據、管理契據、過渡性安排契據及擔保及彌償契據之條款乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

本公司乃股份投資公司，其附屬公司主要從事健康及農業相關產品之研究與開發、製造、商品化、市務推廣及銷售，以及水處理業務及投資多項金融及投資產品。

董事會函件

CKLSII 為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。CKLSII 主要從事產品商業化業務。

Regenal 為一間於澳洲註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司及收購事項下之 CKLSII 代名人。Regenal 主要從事投資控股業務。

物業估值

有關 CWT 所擁有物業之估值報告概要載於本通函附錄五。估值報告全文將會分別於聯交所及本公司網站刊發，並由即日起至二零一一年一月十七日(包括該日)(星期六及公眾假期除外)期間之日常營業時間內，於本公司在香港之主要營業地點(地址為香港皇后大道中 2 號長江集團中心 7 樓)可供查閱。

除分別載於本通函第 218 頁及第 228 頁有關 Rarangi 葡萄園(「Rarangi 報告」)及 Dashwood 葡萄園(「Dashwood 報告」)之估值報告外，本公司謹補充披露以下資料：

- (a) 就 Dashwood 報告及 Rarangi 報告而言，Delegat's Trust 為 CWT 之全資子信託，以及 Delegat Wine Estate 為上述報告所指物業之承租人；
- (b) 本通函第 220 頁之 Rarangi 報告及第 230 頁之 Dashwood 報告所述之「預定水平」指 (i) 出租人複合年度收益與市值兩者之較低金額，及 (ii) 相關選擇權協議所指之最低購買價之較高者；
- (c) 本通函第 220 頁之 Rarangi 報告及第 230 頁之 Dashwood 報告所述之最後購買資產之選擇權指，倘業主願意接受第三方(非租戶)購買相關物業之收購要約，租戶有權以該第三方提出之相同條款向業主收購相關物業；
- (d) Dashwood 報告所述之業權調查結果載列如下：

法定狀況	業權編號	面積(公頃)
第 1 號地塊已存檔計劃 10008 號	MB5D/670	11.2650 公頃
第 2 號地塊已存檔計劃 10008 號	MB5D/671	11.2620 公頃
第 3 號地塊已存檔計劃 10008 號	MB5D/672	15.9170 公頃
第 4 號地塊已存檔計劃 10008 號	MB5D/673	16.0450 公頃

董事會函件

法定狀況	業權編號	面積(公頃)
第1、3及4號地塊已存檔計劃12215號	MB6C/526	78.5300公頃
第2號地塊已存檔計劃12259號	MB6C/698	63.5000公頃
第2號地塊已存檔計劃12215號	MB6C/527	4.0000公頃
總土地面積		200.519公頃

上述所有業權均以 Challenger Beston Limited 或 CLIL (作為 CWT 之託管人) 之名義登記。

承租人權益狀況	業權編號	面積(公頃)
第1號地塊及第2至4號地塊 已存檔計劃10008號以及 第1至4號地塊已存檔計劃12215 及第2號地塊已存檔計劃12259號	63802	200.5190公頃

業權63802號乃以 Delegat's Wine Estate Limited 的名義登記。

(e) Rarangi 報告所述之業權調查結果載列如下：

法定狀況	業權編號	面積(公頃)
第1號地塊已存檔計劃10404號	MB6A/89	81.6770公頃
第2號地塊已存檔計劃10404號	MB6A/90	60.4310公頃
總土地面積		142.108公頃

上述所有業權均以 Challenger Beston Limited 或 CLIL (作為 CWT 之託管人) 之名義登記。

承租人權益狀況	業權編號	面積(公頃)
第1號及第2號地塊已存檔計劃10404號	162261	142.1080公頃

業權162261號乃以 Delegat's Wine Estate Limited 之名義登記。

(f) 根據 Dashwood 報告所載之估值證書，有關物業之樓宇總建築面積約為371平方米；及

(g) 根據 Rarangi 報告所載之估值證書，有關物業之樓宇總建築面積約為315平方米。

董事會函件

除載於本通函第199頁至第217頁有關Gimblett Road葡萄園、Highway 50葡萄園及Crownthorpe葡萄園之估值報告外，本公司謹補充，上述葡萄園之業權擁有人均為Challenger Beston Limited (作為CWT之託管人) 登記。

編製附錄五估值報告之獨立專業估值師之經驗概述如下：

公司	估值師名稱	於澳洲及新西蘭 (視情況而定) 評估物業之經驗
Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited	Angus Barrington-Case Alex Thamm	逾5年經驗 逾5年經驗
	Nicholas Cranna	逾2年經驗
Knight Frank Valuations (SA)	Jason Oster	5年經驗
Telfer Young (Hawkes Bay) Limited	M I Penrose	約30年經驗
Crighton Stone Limited	Boyd A Gross	20年經驗
Hegney Property Valuations	Rod Davidson	20年經驗

上市規則之含義

根據上市規則第14.07條計算，由於收購事項之一個或多個適用百分比率超逾25%但低於100%，按上市規則而言，訂立協議構成本公司之主要交易。

根據上市規則，主要交易須經股東批准。倘本公司就批准收購事項召開股東大會，由於本公司概無股東須於會上放棄投票，加上本公司已取得一組緊密關聯之股東（即Gold Rainbow Int'l Limited、Trueway International Limited及Triluck Assets Limited，現分別持有本公司股份4,355,634,570股（約佔45.31%）、2,119,318,286股（約佔22.05%）及716,441,429股（約佔7.45%））就收購事項作出之書面批准，故根據上市規則第14.44條，本公司毋須就批准收購事項召開股東大會。Gold Rainbow Int'l Limited、Trueway International Limited及Triluck Assets Limited為股東已超過八年，並曾作為一組緊密關聯之股東就本公司之主要交易作出書面批准。如本通

董事會函件

函第 276 頁「主要股東於股份之好倉」一表之附註所述，長江實業(集團)有限公司及李嘉誠基金會有限公司透過彼等分別於 Gold Rainbow Int'l Limited (就長江實業(集團)有限公司而言)，以及於 Trueway International Limited 及 Triluck Assets Limited (就李嘉誠基金會有限公司而言)的權益而各自被視為於本公司擁有權益。長江實業(集團)有限公司及李嘉誠基金會有限公司的附屬公司／聯營公司間曾在若干情況下組成業務聯盟。

另務請閣下注意本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
長江生命科技集團有限公司
主席
李澤鉅
謹啟

二零一零年十二月三十一日

(A) 本集團之經審核綜合財務報表

本公司須於本通函中載列本集團最近三個財政年度有關溢利及虧損、財務記錄及狀況之資料(以比較列表的形式載列)以及最近期刊發之經審核資產負債表連同最近財政年度之年度賬目附註。

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於二零一零年三月二十六日刊發之二零零九年年報第42頁。二零零九年年報亦刊載於本公司網站<http://www.ck-lifesciences.com>。請亦參閱下文二零零九年年報之快速鏈接：

http://www.ck-lifesciences.com/chi/pdf/c_20100325.pdf

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於二零零九年四月十五日刊發之二零零八年年報第100頁。二零零八年年報亦刊載於本公司網站<http://www.ck-lifesciences.com>。請亦參閱下文二零零八年年報之快速鏈接：

http://www.ck-lifesciences.com/chi/pdf/cw_0775frp-20090414.pdf

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於二零零八年三月二十九日刊發之二零零七年年報第94頁。二零零七年年報亦刊載於本公司網站<http://www.ck-lifesciences.com>。請亦參閱下文二零零七年年報之快速鏈接：

<http://www.ck-lifesciences.com/chi/pdf/cw8222ar-20080328.pdf>

(B) 債務**本集團**

於二零一零年十月三十一日營業時間結束時，即就本債務聲明而言於印刷本通函之最後實際可行日期，本集團之未償還借貸約為1,101,710,000港元，包括抵押借貸121,361,000港元及其他無抵押貸款978,902,000港元，以及融資租約債務1,447,000港元。

於二零一零年十月三十一日，若干資產賬面值181,385,000港元已質押，以獲得授予本集團的借貸融資。

於二零一零年十月三十一日，本集團並無重大或然負債。

除上文所述及除集團內部負債外，於二零一零年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何尚未償還之已發行及發行在外或同意將予發行之借貸資

本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、抵押、質押、融資租約或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

Challenger Wine Trust (「CWT」)

於二零一零年十月三十一日營業時間結束時，即就本債務聲明而言於印刷本通函前之最後實際可行日期，CWT尚未償還之銀行貸款總額約為1,024,740,000港元，有關貸款由CWT若干資產抵押，其賬面值於二零一零年十月三十一日約為1,758,793,000港元。

除上文所述者外，於二零一零年十月三十一日營業時間結束時，CWT並無任何尚未償還之已發行及發行在外或同意將予發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、抵押、質押、融資租約或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

(C) 營運資金

董事認為，於收購事項完成時及經考慮目前經擴大集團可用之銀行授信及其他財務來源及就收購事項作出之預期付款後，在無不可預見之情況下，經擴大集團將擁有足夠營運資金滿足其現時及由本通函刊發日期起計十二個月期間之需求。

以下為獨立申報會計師德勤·關黃陳方會計師行(香港執業會計師)僅為轉載於本通函而編製之報告全文。如附錄六「備查文件」一節所述，下列報告之副本可供查閱。

Deloitte.

德勤

德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F, One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

以下所載為吾等就載於第I至第IV節 Challenger Wine Trust (「目標信託」) 截至二零一零年六月三十日止三個年度(以下統稱「相關期間」)之財務資料(「財務資料」)而編製之報告，以供收錄於長江生命科技集團有限公司(「貴公司」)於二零一零年十二月三十一日就由 貴公司之附屬公司CK Life Sciences Int'l., Inc., 建議收購137,837,287個計劃單位(佔目標信託全部已發行單位約72.26%)而刊發之通函(「通函」)。

目標信託為於澳洲註冊之管理投資計劃。其單位自一九九九年七月二日起於澳洲證券交易所上市。目標信託之主要業務為投資於主要租賃予葡萄酒公司的優質、位置優越的葡萄園及釀酒廠投資組合。葡萄園分佈於澳洲及新西蘭。

於各報告期末以及於本報告日期，目標信託擁有以下子信託：

子信託名稱	註冊地點 及日期	目標信託應佔 權益百分比	主要業務
Delegat's Trust	新西蘭 二零零三年四月三日	100%	投資於葡萄園及 釀酒廠
Southcorp Trust	澳洲 二零零三年六月二十六日	100%	投資於葡萄園及 釀酒廠
McGuigan Simeon Trust	澳洲 二零零二年十月一日	100%	投資於葡萄園及 釀酒廠

所有組成目標信託的信託均與目標信託從事相同的主要業務，並採納六月三十日為財政年度完結日期。

目標信託於相關期間的綜合財務報表乃按照澳洲會計準則委員會頒布的澳洲會計準則及國際會計準則委員會頒布的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製。相關期間的綜合財務報表經澳洲悉尼的安永會計師事務所審核。

為此，吾等已審閱目標信託於相關期間的經審核綜合財務報表。吾等之審閱工作乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）建議之核數指引3.340「售股章程與申報會計師」進行。

貴集團載於本報告的相關期間之財務資料乃編制自目標信託的經審核綜合財務報表。吾等並無為編製此報告以收錄於本通函而對綜合財務報表作出調整。

批准刊發目標信託之綜合財務報表之 Challenger Listed Investments Limited（「負責實體」）之董事須對綜合財務報表負責。貴公司董事須對收錄本報告之通函之內容負責。吾等之責任為根據經審核綜合財務報表編製本報告載列之財務資料對財務資料構思獨立意見，及向閣下呈報吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料及其附註符合國際財務報告準則，真實及公正地反映目標信託於二零零八年六月三十日、二零零九年六月三十日及二零一零年六月三十日業務狀況，以及目標信託於相關期間之業績及現金流量。

在吾等並無發出保留意見下，請注意財務資料第II節附註2。其解釋目標信託於二零一零年六月三十日的流動負債超過流動資產60,146,000澳元，而目標信託需為未來十二個月到期的有抵押銀行借貸再融資58,201,000澳元。此等因素為信託是否會在一般業務過程中以及按財務資料所列金額變賣其資產並消除債務帶來疑問。財務資料不包括任何有關可恢復性和記錄資產金額分類的調整，或倘目標信託不繼續經營而對金額及分類作出可能必要的調整。

I. 財務資料

綜合收益表

	附註	截至六月三十日止年度		
		二零零八年 千澳元	二零零九年 千澳元	二零一零年 千澳元
營業額	8	31,583	32,783	31,075
其他收益、溢利及虧損	9	1,085	167	343
投資物業公平值變動虧損淨額	15	(30,379)	(5,934)	(6,135)
葡萄樹公平值變動收益 (虧損)淨額	16	29,206	(33,381)	(20,044)
物業、廠房及設備減值	17	(1,437)	(813)	(3,493)
無形資產減值	18	—	—	(625)
負責實體費用及管理費	31	(2,443)	(2,350)	(2,008)
其他開支		(1,098)	(1,252)	(1,088)
財務費用	10	(12,526)	(13,184)	(12,614)
		<u>13,991</u>	<u>(23,964)</u>	<u>(14,589)</u>
除稅前溢利(虧損)		13,991	(23,964)	(14,589)
稅項	11	(457)	(367)	(120)
		<u>13,534</u>	<u>(24,331)</u>	<u>(14,709)</u>
年度溢利(虧損)	12	13,534	(24,331)	(14,709)
每個單位基本 溢利(虧損)(仙)	13	7.95	(14.29)	(8.25)

綜合全面收益表

	截至六月三十日止年度		
	二零零八年 千澳元	二零零九年 千澳元	二零一零年 千澳元
年度溢利(虧損)	13,534	(24,331)	(14,709)
其他全面收益(開支)			
指定為有效淨投資對沖的銀行 借貸匯兌差額	6,453	(461)	(663)
換算匯兌差額	(6,911)	596	471
可供出售資產公平值變動虧損	(64)	—	—
出售可供出售資產後重新分類調整	(389)	—	—
現金流動對沖重新分類調整	(1,822)	2,218	4,495
現金流動對沖公平值變動收益(虧損)	1,587	(16,571)	(4,868)
年度其他全面收益(開支)	(1,146)	(14,218)	(565)
年度全面收益(開支)總額	12,388	(38,549)	(15,274)

綜合財務狀況表

	附註	於六月三十日		
		二零零八年 千澳元	二零零九年 千澳元	二零一零年 千澳元
非流動資產				
投資物業	15	137,603	132,146	125,058
葡萄樹	16	130,319	97,201	77,707
物業、機器及設備	17	6,743	5,978	2,175
無形資產	18	21,836	21,786	20,700
衍生財務工具	19	2,015	69	–
		<u>298,516</u>	<u>257,180</u>	<u>225,640</u>
流動資產				
應收賬項及預付款項	20	505	2,392	1,826
衍生財務工具	19	1,172	159	280
遞延稅務資產	25	–	–	92
已抵押銀行存款	21	–	–	7,200
銀行結存及現金	21	13,690	5,841	3,801
		<u>15,367</u>	<u>8,392</u>	<u>13,199</u>
分類為持作出售之資產	22	2,350	–	1,208
		<u>17,717</u>	<u>8,392</u>	<u>14,407</u>
流動負債				
其他應付賬項	23	2,112	3,071	3,526
預收租金		1,399	888	1,326
分派應付款項	14	4,026	2,044	1,908
衍生財務工具	19	37	1,378	2,121
銀行借款	24	–	2,163	65,379
稅項		–	77	293
		<u>7,574</u>	<u>9,621</u>	<u>74,553</u>
分類為持作出售資產相關的負債	22	1,941	–	–
		<u>9,515</u>	<u>9,621</u>	<u>74,553</u>
流動資產(負債)淨值		<u>8,202</u>	<u>(1,229)</u>	<u>(60,146)</u>
總資產減流動負債		<u>306,718</u>	<u>255,951</u>	<u>165,494</u>

		於六月三十日		
	附註	二零零八年 千澳元	二零零九年 千澳元	二零一零年 千澳元
非流動負債				
衍生財務工具	19	1,092	6,919	6,089
銀行借款	24	153,054	147,101	74,907
		<u>154,146</u>	<u>154,020</u>	<u>80,996</u>
資產淨值		<u>152,572</u>	<u>101,931</u>	<u>84,498</u>
權益及儲備				
繳入權益	26	145,644	145,644	150,928
儲備		6,928	(43,713)	(66,430)
		<u>152,572</u>	<u>101,931</u>	<u>84,498</u>

綜合權益變動表

	繳入權益 千澳元	投資 重估儲備 千澳元	匯兌儲備 千澳元	對沖儲備 千澳元	保留溢利 (累計虧損) 千澳元	總額 千澳元
於二零零七年七月一日	145,644	453	969	2,293	6,835	156,194
年度溢利	-	-	-	-	13,534	13,534
指定為有效淨投資對沖 的銀行借貸匯兌差額	-	-	6,453	-	-	6,453
換算匯兌差額	-	-	(6,911)	-	-	(6,911)
可供出售資產之公平值變動虧損	-	(64)	-	-	-	(64)
出售可供出售資產後重 新分類調整	-	(389)	-	-	-	(389)
現金流動對沖重新分類調整	-	-	-	(1,822)	-	(1,822)
現金流動對沖公平值變動收益	-	-	-	1,587	-	1,587
年度全面收益(開支)總額	-	(453)	(458)	(235)	13,534	12,388
分派予單位持有人	-	-	-	-	(16,010)	(16,010)
於二零零八年六月三十日	145,644	-	511	2,058	4,359	152,572
年度虧損	-	-	-	-	(24,331)	(24,331)
指定為有效淨投資對沖 的銀行借貸匯兌差額	-	-	(461)	-	-	(461)
換算匯兌差額	-	-	596	-	-	596
現金流動對沖重新分類調整	-	-	-	2,218	-	2,218
現金流動對沖公平值變動虧損	-	-	-	(16,571)	-	(16,571)

	繳入權益 千澳元	投資 重估儲備 千澳元	匯兌儲備 千澳元	對沖儲備 千澳元	保留溢利 (累計虧損) 千澳元	總額 千澳元
年度全面收益(開支)總額	-	-	135	(14,353)	(24,331)	(38,549)
分派予單位持有人	-	-	-	-	(12,092)	(12,092)
於二零零九年六月三十日	145,644	-	646	(12,295)	(32,064)	101,931
年度虧損	-	-	-	-	(14,709)	(14,709)
指定為有效淨投資對沖 的銀行借貸匯兌差額	-	-	(663)	-	-	(663)
換算匯兌差額	-	-	471	-	-	471
現金流動對沖重新分類調整	-	-	-	4,495	-	4,495
現金流動對沖公平值變動虧損	-	-	-	(4,868)	-	(4,868)
年度全面(開支)總額	-	-	(192)	(373)	(14,709)	(15,274)
分派予單位持有人	-	-	-	-	(7,443)	(7,443)
扣除交易成本之已發行單位	5,284	-	-	-	-	5,284
於二零一零年六月三十日	150,928	-	454	(12,668)	(54,216)	84,498

綜合現金流動狀況表

	截至六月三十日止年度		
	二零零八年 千澳元	二零零九年 千澳元	二零一零年 千澳元
經營活動			
除稅前溢利(虧損)	13,991	(23,964)	(14,589)
調整：			
融資成本	12,526	13,184	12,614
物業、廠房及設備折舊	210	313	317
物業、廠房及設備減值	1,437	813	3,493
無形資產減值	—	—	625
對沖儲備重新分類產生的 公平值變動(收益)虧損	(235)	205	328
年內已售可供出售資產之 公平值變動淨收益	(389)	—	—
出售物業、廠房及設備淨收益	—	(22)	—
出售非流動資產淨收益	(838)	(38)	(117)
投資物業公平值變動淨虧損	30,379	5,934	6,135
葡萄樹公平值變動淨(收益)虧損	(29,206)	33,381	20,044
分類為持作出售之投資物業 及葡萄樹公平值變動 淨虧損	1,093	400	—
註銷貸款票據	197	—	—
遞延租賃優惠	—	—	(886)
股息收入	(42)	—	—
利息收入	(809)	(712)	(249)
匯兌收益	—	—	(305)
營運資金變動前經營現金流動	28,314	29,494	27,410
應收及預付款項減少(增加)	746	(1,550)	457
其他應付賬項增加(減少)	378	(312)	218
預收租金增加(減少)	423	(511)	438
經營產生的現金	29,861	27,121	28,523
已付所得稅	(457)	(290)	—
經營所得現金淨額	29,404	26,831	28,523

	截至六月三十日止年度		
	二零零八年 千澳元	二零零九年 千澳元	二零一零年 千澳元
投資活動			
已收利息	809	712	249
購置物業、廠房及設備	(27)	(67)	(460)
購買無形資產	(6,748)	–	–
購買投資物業	(21,982)	(413)	(610)
購買葡萄樹	(14,156)	–	(24)
已收股息	42	–	–
出售物業、廠房及設備所得款項	–	181	–
出售非流動資產所得款項	18,194	2,480	2,435
出售可供出售資產所得款項	436	–	–
清還貸款票據所得款項	200	–	–
已抵押銀行存款增加	–	–	(7,200)
來自(用於)投資活動現金淨額	(23,232)	2,893	(5,610)
融資活動			
已付利息	(12,888)	(12,593)	(11,939)
已付分派	(15,876)	(14,074)	(2,044)
償還借款	(8,410)	(7,088)	(9,980)
新增借貸	38,390	638	–
已付衍生期權費	–	(120)	–
支付權益增加成本款項	–	–	(251)
清償對沖工具所收(支付)現金	235	(267)	(328)
提早清償對沖工具所支付現金	–	(4,106)	(427)
來自(用於)融資活動現金淨額	1,451	(37,610)	(24,969)
現金及現金等值項目增加(減少)淨額	7,623	(7,886)	(2,056)
年初現金及現金等值項目	6,158	13,690	5,841
外幣匯率變動影響	(91)	37	16
年終現金及現金等值項目	13,690	5,841	3,801
代表：			
銀行結存及現金	13,690	5,841	3,801

II. 財務資料附註

1. 一般資料

目標信託為於澳洲註冊之管理投資計劃，其單位自一九九九年七月二日起於澳洲證券交易所上市。目標信託之負責實體為 Challenger Listed Investments Limited (「負責實體」)。負責實體負責根據目標信託的組織章程並按澳洲二零零一年公司法為單位持有人的最佳利益而管理目標信託。負責實體已委任 Challenger Management Services Limited (「管理人」) 管理目標信託。管理人與負責實體為目標信託主要單位持有人 Challenger Financial Services Group Limited 的全資附屬公司。

目標信託的主要業務為投資於主要租賃予葡萄酒公司的優質、位置優越的葡萄園及釀酒廠投資組合。葡萄園分佈於澳洲及新西蘭。目標信託的註冊辦事處及主要營業地點地址為 Level 15, 255 Pitt Street, Sydney NSW 2000, Australia。

財務資料以澳元呈列，此與目標信託的功能貨幣相同。

2. 財務資料之編製基準

編製財務資料時，乃以目標信託將持續經營為基準，即假設目標信託在可見將來的一般業務過程中，將有能力應付其承擔、繼續進行業務及變現其資產和償還其負債。假設的有效性取決於目標信託成功落實下述行動。

鑑於在二零一零年六月三十日的收緊資產負債公約淨空、投資物業價值進一步下降的可能性以及目標信託的債務將於二零一一年五月到期，目標信託正對資金管理辦法進行檢討，以確保持續符合銀行公約並準備好尋求再融資，並且已委任顧問以協助檢討資金管理辦法，而目標信託正積極探討資本結構調整方案。

於二零一零年十二月三十一日，目標信託 58,201,000 澳元的已抵押銀行借貸將於二零一一年五月到期，此債務之到期導致流動負債超過流動資產，致使流動負債淨額於二零一零年六月三十日達 60,146,000 澳元。

於二零一零年十一月八日，長江生命科技集團有限公司(「貴公司」)已同意以成立計劃形式收購目標信託全數發行單位 72.26% (「該收購」)。該收購仍取決於一系列的先決條件，包括單位持有人的批准。

基於負責實體董事進行之資金管理辦法檢討的進展，包括以上提議的收購，負責實體的董事結論認為有合理理由相信，持續經營基礎屬適當。

3. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

國際會計準則委員會及國際財務報告解釋委員會(前稱為國際財務解釋委員會)已頒佈若干新訂及經修訂準則、修訂或詮釋(「新國際財務報告準則」)，目標信託於二零零九年七月一日開始的財政年度生效。就編製及呈列相關期間的財務資料而言，本公司於整個相關期間貫徹應用新國際財務報告準則。

目標信託並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂或詮釋：

國際財務報告準則(修訂本)	改進二零零九年國際財務報告準則 ¹
國際財務報告準則(修訂本)	改進二零一零年國際財務報告準則 ²
國際會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ³
國際會計準則第32號(修訂本)	供股的分類 ⁴
國際財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者的額外豁免 ⁵
國際財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者有關國際財務報告準則第7號 比較披露資料的有限豁免 ⁷
國際財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算以股份為基礎的付款 交易 ⁵
國際財務報告準則第7號(修訂本)	披露－轉讓財務資產 ⁸
國際財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
國際財務報告準則 －詮釋第14號(修訂本)	最低資金規定的預付款項 ³
國際財務報告準則 －詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債 ⁷

¹ 於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效的修訂

² 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效(如適用)

³ 於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一零年二月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁶ 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁷ 於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間生效

⁸ 於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間生效

根據現有資料，負責實體董事預期應用新訂或經修訂準則、修訂及詮釋將不會對目標信託的財務狀況及業績產生重大影響。

4. 主要會計政策

財務資料乃按照歷史成本法編製，惟若干物業、葡萄樹及金融工具乃按照公平值計量，並在下列會計政策解釋。

財務資料根據以下與國際財務報告準則一致的會計政策編製。此外，財務資料包括按照聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露。

綜合基準

財務資料載有目標信託及由目標信託控制的實體的財務報表。如目標信託有權管理某個實體的財務及經營政策以通過其業務獲益，即表示 貴公司對其有控制權。

所有集團內部交易、結餘、收入及開支已於綜合時撇銷。

持作出售之資產

倘資產賬面值主要透過銷售交易而非持續使用收回，該資產將被分類為持作出售之資產。惟僅於該銷售很可能發生及該資產(或出售組合)可以現狀立即出售時，方視為符合此條件。

分類為持作出售資產之資產(或出售組合)(不包括按公平值計量的投資物業及葡萄樹)乃以該資產(或出售組合)過往之賬面值或公平值(以較低者計算)減出售成本計量。

收益確認

收益乃按照已收或應收代價的公平值確認，即於日常業務過程中所提供服務中扣除相關稅項後的應收款項。

租金收入乃按照直線法於有關租賃的租約期間內確認。

財務資產的利息收入乃按照時間基準並參考未償還的本金額及按適用的實際利率計算，該利率為通過財務資產於預計可用年期將估計未來現金收入完全折算至該資產的賬面淨值的利率。

投資的股息收入於股東建立收款權後確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值減累計折舊及累計減值虧損入賬。

折舊乃按物業、廠房及設備之估計可使用年期經計及彼等之估計剩餘價值後採用直線法以下列年率撇銷其成本：

釀酒設備	20–25年
樓宇	40年
釀酒廠房	7.5–15年

當出售時或當繼續使用資產預期不會產生任何未來經濟利益時，物業、廠房及設備項目撇除確認。撇除確認資產而產生之任何收益或虧損(計算為出售所得款項淨額與該項目賬面值間之差額)於該項目被撇除確認之年度計入期內損益內。

投資物業

投資物業為持作賺取租金及/或作資本增值之物業。

於初步確認時，投資物業(包括土地、樓宇及主要基建)按成本計算，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業按公平值模式以其公平值計算。投資物業公平值變動產生之損益，已計入其產生期間之損益賬內。

於投資物業出售或永久停止使用或預計不會從出售該物業中獲得未來經濟收益時，投資物業會被取消確認。取消確認某項資產所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產之賬面值之差額計算)於項目被取消確認之期間計入損益賬內。

葡萄樹

葡萄樹為生物資產，並初步按成本(包括交易成本)記錄。初始確認後，葡萄樹按公平值減銷售成本呈列。葡萄樹公平值變動減銷售成本產生的損益於其發生年度的損益確認。

無形資產

引水權

引水權於擁有人擁有該權利期間為其提供灌溉水之分配。引水權可合法從物業中分開，並可予買賣。

引水權按成本減任何累計減值虧損確認。由於水的牌照無使用限期，因此成本不攤銷。

由於引水權被永久用作種植農作物(葡萄樹)，該等引水權乃持有作種植葡萄樹，而非一般交易用途。

減值

於報告期末，負責實體董事審閱其有形及無形資產之賬面值，以決定該等資產是否出現減值虧損之跡象，倘出現任何該等跡象，將估算資產之可收回價值以決定減值虧損(如有)之程度。倘未能估計個別資產之可收回價值，則目標信託估算資產所屬產生現金單位之可收回價值。

可收回價值指公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。在評估使用價值時，估計日後現金流量乃折舊至彼等使用除稅前折舊率計算之現值，以反映金額時間價值之現行市場評估及特別關於並無調整日後現金流量之估算之風險。

倘估計資產／產生現金單位之可收回金額低於其賬面值，則資產／產生現金單位之賬面值將減少至其可收回金額。減值虧損乃隨即確認為開支。

倘減值虧損於隨後撥回，則資產／產生現金單位之賬面值乃增加至其可收回金額之經修訂估計金額，但該撥回不可超逾假設過往年度並無就資產／產生現金單位確認減值虧損則予釐定之賬面值。撥回減值虧損乃隨即於損益確認。

財務工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表中確認財務資產及財務負債。財務資產及財務負債最初按公平值計量。因收購或發行財務資產及財務負債而直接產生之交易成本於首次確認時計入財務資產或財務負債(按適用)之公平值或自財務資產及財務負債(按適用)之公平值扣除。

財務資產

目標信託之財務資產分為可供出售資產以及貸款及應收款項。所有日常買賣之財務資產於交易日確認及終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之財務資產買賣。

實際利息法

實際利息法乃計算財務資產之攤銷成本以及相關期間利息收入分配之方法。實際利率乃於首次確認時按財務資產之預計年期或適用的較短期間準確折現估計未來現金收入

(包括構成實際利率不可或缺部分之一切即場已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面值之利率。

利息收入乃按實際利法基準確認。

可供出售之財務資產

可供出售之財務資產乃指定或未有劃分為透過損益按公平值計算之財務資產、貸款及應收款項或持至到期投資之非衍生工具。

於報告期末，可供出售財務資產會按公平值衡量，其公平值變動會被確認為其他全面收益並累計至投資重估儲備中，直至財務資產被出售或被認為需要減值時，其於投資重估儲備已累計之收益或虧損會重申分類為溢利或虧損。(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

就並無活躍市場之市價報價及其公平值未能可靠計算之可供出售之股本投資，以及與該等無報價股本工具有關並須以交付該等工具結算之衍生工具而言，該等可供出售之股本投資及衍生工具於報告期末按成本值減任何已識別減值虧損計算(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

貸款及應收賬項

貸款及應收賬項為並無於活躍市場報價而附帶固定或可確定付款之非衍生性質財務資產，於首次確認後，貸款及應收賬項(包括應收賬款及其他應收賬項及銀行結餘)採用實際利息法，以攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

財務資產減值

財務資產於報告期末評估是否有減值跡象。倘有客觀證據證明初步確認財務資產後發生之一項或多項事件令財務資產之估計未來現金流量已受到影響，則財務資產屬已減值。

就可供出售股本工具而言，其公平值嚴重或非暫時性下跌至其成本以下是該投資發生減值的客觀證據。

就所有其他財務資產而言，減值之客觀減值證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財政困難；或
- 逾期或拖欠利息或本金還款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

應收賬項、資產等被評估為非個別減值之若干財務資產類別，其後按整體基準進行減值評估。應收賬項組合之客觀減值證據可包括目標信託之過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾平均信貸期之次數增加，以及與應收賬項逾期有關之全國或地方經濟狀況明顯改變。

就按攤銷成本列賬之財務資產而言，減值虧損乃於有客觀證據證明資產出現減值時於損益表內確認，並按該資產之賬面值與按原先實際利率折現之估計未來現金流量之現值間之差額計算。

就所有財務資產而言，財務資產之賬面值直接按減值虧損減少，惟應收賬項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。撥備賬目之賬面值變動於收益表內確認。倘應收賬項及其他應收賬項被視為無法收回，則與撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之款項計入收益表內。

就按攤銷成本計量之財務資產而言，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前確認之減值虧損透過收益表撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

可供出售之權益投資之減值虧損將不會於以後期間在損益中撥回。而經確認減值虧損後出現之任何公平值增加於其它全面收益直接確認並於投資重估儲備累積。

財務負債及股本

集團實體發行之財務負債及股本工具乃根據合約安排之性質與財務負債及股本工具之定義分類。

目標信託財務負債及股本工具之會計政策載列如下。

實際利息法

實際利息法乃計算財務負債之攤銷成本以及相關期間利息支出分配之方法。實際利率乃按財務負債之預計年期或適用的較短期間準確折現估計未來現金付款之利率。

利息開支按實際利息基準確認。

財務負債

財務負債包括其他應付賬項及銀行貸款，其後使用實際利息法按攤銷成本計算。

股本工具

目標信託所發行單位賦予持有人在目標信託清盤時按比例分佔目標信託淨資產之權利並屬後償於所有其他類別財務工具者，乃分類為股本工具。

目標信託所發行之股本工具以已收所得款項扣除直接發行成本而記錄。

衍生財務工具及對沖

衍生財務工具於訂立相關衍生工具合約時按公平值入賬，其後於報告期末按公平值重新計量，其有關之收益或虧損將即時計入損益賬，除非有關衍生工具被指定為對沖工具，在該情況下，則視乎對沖關係性質以決定於損益表確認的時間。

對沖會計法

負責實體董事指定若干利率掉期以對沖浮息銀行貸款利率風險（現金流量對沖）以及銀行借貸以對沖海外業務淨投資之貨幣風險。

於對沖關係開始時，實體已記錄對沖工具和被對沖項目的關係，及進行各類對沖交易的風險管理目標及其策略。此外，於對沖開始時和進行期間，負責實體董事記錄用於對沖關係之對沖工具的公平值變動是否高度有效地抵銷被對沖項目的公平值或現金流量之變動。

現金流量對沖

衍生工具公平值變動之有效部分，標明及符合為現金流量對沖，於其他全面收入確認，而無效部分涉及之盈虧即時於損益中確認。

當對沖項目於損益確認時，以往於其他全面收益及股本權益中的對沖儲備遞延曾確認之金額將於期內重新分類至損益中。

當目標信託撤銷對沖關係，對沖工具到期、被出售、終止、行使或當其不再符合對沖會計處要求時，便停止對沖會計處理。當預期交易最終將於損益確認時，任何累積收入或遞延損失保留於權益內。當預期交易估計不會發生時，於權益內的累積收入或遞延損失需即時於損益確認。

海外業務淨投資對沖

海外業務淨投資對沖之入賬方式與現金流對沖相若。對沖工具有效部份涉及之任何盈虧，於其他全面收入確認並於匯兌儲備中累計。無效部份涉及之盈虧即時於損益之其他盈虧內確認。

累計於匯兌儲備中之盈虧於海外業務售出後重新分類為損益。

終止確認

倘收取資產現金流量之權利屆滿，或財務資產已轉讓且目標信託已轉讓該等財務資產擁有權之絕大部分風險及回報，則終止確認財務資產。於終止確認財務資產時，該資產賬面值與已收及應收代價及於權益直接確認之累計盈虧總和之差額於其他全面收益表內確認。

倘有關合約所訂明之責任獲解除、取消或屆滿，則終止確認財務負債。被終止確認之財務負債之賬面值與已付及應付代價之差額於損益表內確認。

撥備

撥備乃於目標信託因一項過往事件而產生現有責任，且目標信託有可能須履行有關責任時確認。撥備乃根據於報告期間結算日對償還現有責任所需代價之最佳估計計算，並計及該責任涉及之風險及不確定因素。倘撥備乃按履行現有責任之估計現金流量計算，其賬面值乃影響重大之有關現金流量之現值。

租賃

當租賃的條款轉讓絕大部分擁有權的風險及回報予承租人，租賃會被分類為融資租賃。所有其他租賃會被分類為經營租賃。

目標信託作為出租人

出租人與承租人就葡萄園物業和釀酒廠訂立的租賃協議被視為經營租賃，此乃由於目標信託保留租賃資產的絕大部分擁有權風險及回報。

經營租賃的租金收入於相關租賃期間以直線法於損益賬內確認。

在若干情況下，可給予租戶如免租期等優惠。該等優惠以直線法於租賃期間攤銷為租金收入的減少。

稅項

所得稅開支為現行應繳稅項及遞延稅項之總額。

現行應繳稅項根據年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與全面收益表內呈報之溢利兩者差異乃基於前者並無計入其他年度之應課稅或可扣減收支項目，亦無計入毋須課稅及不獲扣減之收益表項目所致。目標信託之現行稅項負債乃按已於報告期末訂定或大致訂定之稅率計算。

遞延稅項為就綜合財務報表資產及負債賬面值及計算應課稅溢利相應稅基差額而確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃按所有可能出現可利用暫時差額扣稅之應課稅溢利時提撥。若於一項交易中，因商譽或首次確認（業務合併之情況下除外）其他資產及負債而引致之暫時差額既不影響應課稅溢利、亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃就附屬公司投資之相關應課稅暫時差額而確認，惟若目標信託能夠控制暫時差額轉回及臨時差額有可能未必於可見將來轉回之情況除外。與該等投資及權益相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額之利益且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於申報期末作檢討，並在沒可能於會有足夠應課稅溢利恢復全部或部份資產價值時作調減。

遞延稅項資產及負債乃按償還負債或變現資產之期內所預期之適用稅率，根據申報期末已實施或實際實施之稅率（及稅法）計算。遞延稅項負債及資產之計量反映按照目標信託預期於申報期末可收回或結算其資產及負債之賬面值方式計算而得出之稅務結果。遞延稅項乃於損益賬中確認，除非該稅項與該等項目有關時乃於其他全面收益或直接於股本中確認，在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於股本中確認。

借貸成本

與收購、建設或生產合資格資產（需要長時間方能作擬定用途或銷售的資產）直接相關的借貸成本，乃於資產大致可用作其擬定用途或銷售時方會加至該等資產的成本。就暫未用作合資格資產開支的特定借貸所作出臨時投資而賺取的投資收入，將自合資格撥充資本的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本乃於產生期間於損益表內確認。

外幣

每個個別集團實體之財務報告均以該實體經營業務所在之主要經濟環境之貨幣（其功能貨幣）列值。本綜合財務報表以澳元呈列，即目標信託之功能貨幣及呈列貨幣。

外幣交易按交易當日之匯率折算。於申報期末，外幣結算之貨幣資產及負債按該日之兌換率折算。其公平值以外幣計值的非貨幣項目於公平值釐定當日按當前匯率兌換。其歷史成本以外幣計量的非貨幣項目無須兌換。

因結算及折算貨幣項目所產生之匯兌差額，均於產生期間於損益賬內確認，惟海外業務之目標信託淨投資所產生之匯兌差額除外，在此情況下，匯兌差額將於其他全面收益確認及於權益累計，並將於出售海外業務時由權益重新分類至損益。因再次折算按公平值之非貨幣項目而產生之匯率差異會被納入損益賬內，惟因再次折算非貨幣項目之匯兌差額（就此而言損益接直於其他全面收益確認）除外，在此情況下，匯兌差額亦直接於其他全面收益確認。

就呈列財務資料而言，目標信託實體之資產及負債乃按於報告期末之當時匯率換算為目標信託之呈列貨幣（即澳元），而彼等收入及支出乃按該年度之平均匯率進行換算。所產生之匯兌差額（如有）乃於其他全面收益確認並於權益累計（匯兌儲備）。

5. 重要會計估計及假設

於採納如附註4之目標信託會計政策之過程時，負責實體董事已對於將來作出估計及假設，該估計及假設對主要資產／負債，如投資物業、葡萄樹及衍生財務工具之賬面值有重大影響。

除附註15、16及19分別所述判斷投資物業、葡萄樹及衍生財務工具公平值的過程外，並無主要會計估計及假設有導致下個財政年度目標信託的資產及負債的賬面值出現大幅調整的重大風險。

6. 資本風險管理

目標信託管理其資本以確保目標信託能持續經營，並同時通過監察債務和股本結餘以減低資金成本，使單位持有人的最佳回報最大化。目標信託於相關期間的整體策略維持不變。

目標信託的資本結構由單位持有人的供款及債務組成，包括附註24所披露的銀行借貸、附註21所披露的銀行結餘及單位持有人應佔權益（包括已貢獻股本、儲備及保留盈利）。負責實體董事定期審閱資本結構，並通過支付分派、發行新單位以及制訂新債務或贖回現有債務以平衡其整體資本結構。

資本風險乃對政策、指引及外在實施的公約進行監測：

目標信託政策	於六月三十日			
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	
資產與負債比率	目標資產與負債比率上限為45%-55%(i)	48%	54%	55%
現金流動利率風險	有效對沖60%以上已訂立債務的利息(ii)	100%	76%	64%
貨幣風險	資本對沖 — 保持自然資本對沖最少 達投資於海外的資產總 值之90%(iii)	92%	99%	114%

(i) 目標信託的目標資產與負債比率上限為債務減已抵押銀行存款賬戶之現金／總資產（如附註15及16中披露，資產按公平值確認）減已抵押銀行存款賬戶之現金計算。

(ii) 根據就已訂立債務於掉期合約剩餘年期訂立的利息掉期名義合約值的平均值作出估計。

(iii) 目標信託就其新西蘭元的資產暫時維持過度對沖。預計目標信託的債務再融資於二零一一年五月收購完成後，目標信託將移進其首選的對沖範圍。

於相關期間，銀行借貸下之財務契約得到遵守。鑑於在二零一零年六月三十日的收緊資產負債契約淨空、投資物業價值進一步下降的可能性以及目標信託的債務將於二零一一年五月到期，目標信託正對資金管理辦法進行檢討，以確保持續符合銀行公約並準備好尋求再融資，並且已委任顧問以協助檢討資金管理辦法，而目標信託正積極探討資本結構調整方案。

7. 財務工具

(a) 財務工具類別

	於六月三十日		
	二零零八年 千澳元	二零零九年 千澳元	二零一零年 千澳元
財務資產			
貸款及應收賬項 (包括現金及現金等值項目)	14,096	7,738	12,470
於指定對沖會計關係之衍生財務工具	3,187	228	280
財務負債			
攤銷成本	157,107	152,335	143,812
於指定對沖會計關係之衍生財務工具	1,129	8,297	8,210

(b) 財務風險管理目標與政策

目標信託的主要財務工具包括貿易及其他應收賬項、衍生財務工具、銀行結餘、其他應付賬項及銀行借款，其詳情於有關附註中披露。與該等財務工具相關之風險包括市場風險(貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。減輕該等風險之政策於下文披露。負責實體董事管理及監察該等風險以確保及時和有效地實施適當之措施。

(i) 市場風險

貨幣風險

目標信託面對主要來自海外業務及以子信託功能貨幣以外的其他貨幣計算的借貸之貨幣風險。

目標信託執行對其投資於海外業務的資產總值最少90%實行自然資本對沖的政策。此乃通過借入相同外幣以隔絕有利和不利的匯率變動。於二零零八年六月三十日、二零零九年六月三十日及二零一零年六月三十日，目標信託分別自然對沖其92%、99%及114%的外幣風險。目標信託已應用對沖會計法。

因此，負責實體董事認為貨幣風險的淨風險維持於一個適當的水平。

敏感度分析

下表詳列目標信託就新西蘭元對澳元升跌5%的敏感度。敏感度5%的變化代表負責實體董事對外幣匯率合理可能變動的評估。此項敏感度分析只包括以外幣為單位之未結付貨幣項目(包括指定為對沖工具的項目)，並對其於年終之換算作出5%之匯率變動調整。下列正數代表新西蘭元對澳元升跌5%時其他全面收益的增加。

	對澳元可變數 的變動 ⁽ⁱ⁾	新西蘭元影響		
		截至六月三十日止年度		
		二零零八年 千澳元	二零零九年 千澳元	二零一零年 千澳元
年度其他全面收益 (減少)增加	+5%	<u>(488)</u>	<u>276</u>	<u>649</u>
年度其他全面收益 增加(減少)	-5%	<u>597</u>	<u>(298)</u>	<u>(704)</u>

- (i) 經仔細分析過去10年新西蘭元兌澳元之匯率變動，截至二零零八年六月三十日止年度對澳元可變數的變動為10%，而截至二零零九年六月三十日及二零一零年六月三十日止年度所採用對澳元可變數的變動為5%。

利率風險

目標信託承受之現金流量利率風險與浮息銀行借貸及銀行存款有關。目標信託的政策乃通過訂立利率掉期以有效對沖其借貸最少60%，從而管理利率波動對其償還債務能力、盈利能力和業務要求的影響。此等利率掉期被指定為有效的對沖工具，並使用對沖會計法(詳情見附註19)。

目標信託損益對利率變動的風險乃有關現金盈餘的利息收入及其無對沖的銀行借貸。

敏感度分析

以下敏感度分析乃以衍生工具及非衍生工具於各自報告期末所面臨利率風險為基準釐定。100基點之增減指負責實體董事就利率於直至下一報告期末之合理可能變動而作出之評估。

目標信託對財務工具及資產價值相關利率變動的敏感度如下：

可變動的變動	對損益增加／(減少)的影響 截至六月三十日止年度			對權益增加／(減少)的影響 截至六月三十日止年度			
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	
	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元	
財務工具							
澳元	+1%	93	27	(142)	3,545	1,852	1,112
	-1%	(93)	(27)	142	(3,722)	(1,904)	(1,141)
新西蘭元	+1%	4	11	19	3,242	3,280	2,818
	-1%	(4)	(11)	(19)	(3,371)	(3,400)	(2,927)

(ii) 信貸風險

目標信託因交易對手未能履行承諾造成目標信託財務損失而面對的最大信貸風險源自於綜合財務狀況表所示相關已確認財務資產的賬面值。

目標信託旨在確保在任何時候均有適當的信貸風險管理，而負責實體董事及高級管理人員恰當地知悉目標信託的信貸風險。

目標信託的信貸管理方法乃利用信貸風險框架以確保跟從以下原則：

- 獨立於基金管理人；
- 適當的隔離措施以避免利益衝突；
- 信貸風險得到系統地控制和監控；
- 信貸風險根據現有信貸程序得到定期檢討；
- 信貸人員有適當資格和經驗；及
- 信用風險包括衍生工具交易產生的風險。

流動資金的信貸風險有限，因交易對手方是獲國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行。

目標信託通過確保物業組合不多於40%由一名租戶租賃及只向信譽良好的第三方租戶出租，以將與應收賬款相關的信貸風險集中度減至最低。目標信託擁有三名分別佔目標信託租金收入15%或以上的主要租戶。於二零零八年六月三十日、二零零九年六月三十日及二零一零年六月三十日，該三名租戶分別佔應收貿易賬項0%、68%及0%。

(iii) 流動資金風險

管理流動資金風險方面，目標信託監察及維持銀行結餘及現金於管理層視為充足的水平，以為目標信託的經營融資，並減少現金流波動的影響。

下表詳列目標信託衍生工具及非衍生工具財務負債的剩餘合約期。下表乃根據財務負債的未折現現金流量編製，該等財務負債乃根據目標信託可能須付款的最早日期分類。

於二零零八年六月三十日

	加權平均利率 %	<1年 千澳元	1-2年 千澳元	2-3年 千澳元	3-4年 千澳元	4-5年 千澳元	>5年 千澳元	訂約未貼現 現金流量 總額 千澳元	於二零零八年 六月三十日 之賬面值 千澳元
非衍生工具財務負債									
其他應付賬項		2,112	-	-	-	-	-	2,112	2,112
浮息銀行借貸	7.89	12,244	12,244	73,903	101,001	-	-	199,392	154,995
		14,356	12,244	73,903	101,001	-	-	201,504	157,107
衍生工具財務負債									
利率掉期		37	54	164	193	237	444	1,129	1,129
財務負債總額		<u>14,393</u>	<u>12,298</u>	<u>74,067</u>	<u>101,194</u>	<u>237</u>	<u>444</u>	<u>202,633</u>	<u>158,236</u>

於二零零九年六月三十日

	加權平均利率 %	<1年 千澳元	1-2年 千澳元	2-3年 千澳元	3-4年 千澳元	4-5年 千澳元	>5年 千澳元	訂約未貼現 現金流量 總額 千澳元	於二零零九年 六月三十日 之賬面值 千澳元
非衍生工具財務負債									
其他應付賬項		3,071	-	-	-	-	-	3,071	3,071
浮息銀行借貸	8.04	9,915	67,553	92,638	-	-	-	170,106	149,264
		12,986	67,553	92,638	-	-	-	173,177	152,335
衍生工具財務負債									
利率掉期		4,026	2,489	1,292	682	400	824	9,713	8,297
財務負債總額		<u>17,012</u>	<u>70,042</u>	<u>93,930</u>	<u>682</u>	<u>400</u>	<u>824</u>	<u>182,890</u>	<u>160,632</u>

於二零一零年六月三十日

	加權平均利率	<1年	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	>5年	訂約未貼現 現金流量 總額	於二零一零年 六月三十日 之賬面值
	%	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元
非衍生工具財務負債									
其他應付賬項		3,526	-	-	-	-	-	3,526	3,526
浮息銀行借貸	8.35	77,189	81,834	-	-	-	-	159,023	140,286
		80,715	81,834	-	-	-	-	162,549	143,812
衍生工具財務負債									
利率掉期		2,785	2,322	1,785	1,059	1,078	1,202	10,231	8,210
財務負債總額		<u>83,500</u>	<u>84,156</u>	<u>1,785</u>	<u>1,059</u>	<u>1,078</u>	<u>1,202</u>	<u>172,780</u>	<u>152,022</u>

(c) 公平值

財務資產及財務負債之公平值乃根據公認定價模式，按照折讓現金流量分析釐定。

負責實體董事認為，於財務資料中按攤銷成本記賬之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

於綜合財務狀況表中的公平值計量確認

下表提供了初始確認按公平值計量的財務工具的分析，基於公平值的可見程度分為一級至三級。

- 一級公平值計量源自於活躍市場相同資產和負債的價格（未調整）。
- 二級公平值計量是除一級的資產和負債的可觀察報價以外的那些投入報價，既不是直接的（如：價格）也不是間接的（衍生價格）。
- 三級公平值計量指透過運用並非基於可觀察市場資料的資產或負債變數（不可觀察的變數）的估值方法進行的計量。

	二零零八年 千澳元	二級 於六月三十日 二零零九年 千澳元	二零一零年 千澳元
衍生財務資產	<u>3,187</u>	<u>228</u>	<u>280</u>
衍生財務負債	<u>1,129</u>	<u>8,297</u>	<u>8,210</u>

於相關期間並無一級與二級之間的轉移。

8. 營業額

營業額指已收及應收租賃物業租金。

9. 其他收益、溢利及虧損

	截至六月三十日止年度		
	二零零八年 千澳元	二零零九年 千澳元	二零一零年 千澳元
其他收益、溢利及虧損指：			
利息收入	809	712	249
股息收入	42	-	-
已註銷貸款票據	(197)	-	-
對沖儲備重新分類產生的公平值 變動收益(虧損)	235	(205)	(328)
年內出售的可供出售之資產公平值 變動淨收益	389	-	-
出售物業、廠房及設備淨收益	-	22	-
出售非流動資產淨收益	838	38	117
分類為持作出售投資物業及葡萄樹 公平值變動淨虧損	(1,093)	(400)	-
匯兌收益	-	-	305
其他	62	-	-
	<u>1,085</u>	<u>167</u>	<u>343</u>

10. 融資成本

	截至六月三十日止年度		
	二零零八年 千澳元	二零零九年 千澳元	二零一零年 千澳元
須於五年內全部償還的銀行貸款利息	14,113	11,171	8,447
對沖儲備重新分類產生的公平值變動 (收益)虧損	(1,587)	2,013	4,167
	<u>12,526</u>	<u>13,184</u>	<u>12,614</u>

11. 稅項

	截至六月三十日止年度		
	二零零八年 千澳元	二零零九年 千澳元	二零一零年 千澳元
年度稅項開支包括：			
新西蘭所得稅			
— 現在稅項	286	367	212
— 過往年度撥備不足	171	-	-
— 遞延稅項(附註25)	-	-	(92)
	<u>457</u>	<u>367</u>	<u>120</u>

合資格投資業務

根據現行法例，目標信託及其於澳洲成立的子信託從事合資格投資業務的活動，即投資於土地和葡萄樹以(或主要為)產生租金，因此毋須繳納所得稅，因目標信託的淨收益可由有權佔目標信託收益的單位持有人取得。

應付之新西蘭稅項

由於從新西蘭的物業取得租金收入被視為受託人的應課稅收入，因此目標信託的子信託之一Delegat's Trust被視為新西蘭稅務目的的公司。因此，Delegat's Trust需按新西蘭公司稅稅率計稅及在新西蘭納稅。於二零零七年五月十七日，新西蘭國會通過稅法(KiwiSaver及公司稅率修訂)草案，將公司稅率從33%降低至30%，由二零零八/二零零九評估年度起生效。因此，新西蘭所得稅於截至二零零八年六月三十日、二零零九年六月三十日及二零一零年六月三十日上年度分別按估計應課稅溢利33%、30%及30%計算。

於相關期間稅項支出與除稅前溢利(虧損)之對賬如下：

	截至六月三十日止年度		
	二零零八年 千澳元	二零零九年 千澳元	二零一零年 千澳元
除稅前溢利(虧損)	13,991	(23,964)	(14,589)
按新西蘭所得稅率之稅項 (二零零八年：33%；二零零九年：30%； 二零一零年：30%)	4,617	(7,189)	(4,377)
非應課稅收入稅務影響	(1,811)	(8)	(4)
不可扣稅開支稅務影響	-	1,544	3,255
稅項豁免之影響	(2,230)	6,218	1,649
未確認暫時差異之稅務影響	(282)	(240)	(403)
所得稅退回	-	(24)	-
過往年度撥備不足	171	-	-
其他	(8)	66	-
年度稅項支出	457	367	120

12. 年度溢利(虧損)

	截至六月三十日止年度		
	二零零八年 千澳元	二零零九年 千澳元	二零一零年 千澳元
年度溢利(虧損)已扣除(計入)：			
核數師酬金	67	81	95
物業、廠房及設備折舊	210	313	317
投資物業總租金收入	(31,583)	(32,783)	(31,075)
減：年內產生租金收入的投資物業 直接營運費用	—	163	147
租金收入淨額	<u>(31,583)</u>	<u>(32,620)</u>	<u>(30,928)</u>

於相關期間內，目標信託並無直接向董事、主要管理人員及負責實體的其他人員和管理人直接支付任何款額。

13. 每個單位的溢利(虧損)

	截至六月三十日止年度		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
每個單位的溢利(虧損)(仙)	<u>7.95</u>	<u>(14.29)</u>	<u>(8.25)</u>

下表反映計算每個單位的基本溢利(虧損)所用的收入及單位數據。

	截至六月三十日止年度		
	二零零八年 千澳元	二零零九年 千澳元	二零一零年 千澳元
單位持有人應佔(虧損)溢利淨額	<u>13,534</u>	<u>(24,331)</u>	<u>(14,709)</u>
每單位基本溢利之加權平均單位數目(千)	<u>170,313</u>	<u>170,313</u>	<u>178,267</u>

由於目標信託並無潛在可攤薄普通單位，故此並無呈列每個單位的攤薄溢利(虧損)。

14. 分派

	截至六月三十日止年度		
	二零零八年 千澳元	二零零九年 千澳元	二零一零年 千澳元
年內已宣派及支付予單位持有人之中期分派 (二零零八年：每個單位澳元7.036仙； 二零零九年：每個單位澳元5.90仙； 二零一零年：每個單位澳元3.25仙)	11,984	10,048	5,535
確認為負債之期末分派 (二零零八年：每個單位澳元2.364仙； 二零零九年：每個單位澳元1.20仙； 二零一零年：每個單位澳元1.00仙)	<u>4,026</u>	<u>2,044</u>	<u>1,908</u>
分派總計 (二零零八年：每個單位澳元9.40仙； 二零零九年：每個單位澳元7.10仙； 二零一零年：每個單位澳元4.25仙)	<u>16,010</u>	<u>12,092</u>	<u>7,443</u>

按照組織章程規定，負責實體必須釐定每個財政年度目標信託可分派的收入。負責實體可全權酌情釐定於該財政年度其認為適合的其他可分派收入金額，並可包括收入或資本，或收入及資本兩者。分派可以現金及／或單位支付，並必須在各報告期結束後90天內支付。

於二零零八年八月六日、二零零九年六月十九日及二零一零年六月十日，目標信託宣佈，二零零八年六月三十日、二零零九年六月三十日及二零一零年六月三十日的估計終期分派將分別於二零零八年八月十五日、二零零九年八月十七日及二零一零年八月三十日支付。

15. 投資物業

	千澳元
公平值：	
於二零零七年七月一日	161,358
外匯調整	(6,486)
添置	21,982
自持作出售重新分類(附註)	478
在損益確認之公平值減少淨額	(30,379)
重新分類為無形資產	(302)
重新分類為持作出售	(643)
出售	(8,405)
	<hr/>
於二零零八年六月三十日	137,603
外匯調整	506
添置	413
在損益確認之公平值減少淨額	(5,934)
出售	(442)
	<hr/>
於二零零九年六月三十日	132,146
外匯調整	664
添置	687
遞延租賃優惠	331
在損益確認之公平值減少淨額	(6,135)
重新分類為持作出售	(1,000)
出售	(1,635)
	<hr/>
於二零一零年六月三十日	<u>125,058</u>

目標信託於二零零八年六月三十日、二零零九年六月三十日及二零一零年六月三十日的投資物業(包括土地、樓宇及主要基礎設施)公平值乃根據行業認可估值師(為評估此類型投資物業的專家)進行的獨立估值而釐定。此估值乃參考相若物業之市場近期交易價格及重置成本法而作出。最少每18個月會從合資格估值師取得投資物業的獨立估值，除非負責實體董事決定於當中期間取得估值。負責實體董事於各報告日期對投資物業估值時參考這些獨立估值。

目標信託的大部份租賃都賦予租戶優先購買選擇權或權利，通常在租賃期末，或於租賃期內目標信託有意出售物業的任何時候，可以優先向目標信託購買該物業。選擇權契約為相關物業租賃不可分割的部分，因此構成獨立估值師提供的公平值考慮的一部分。因此，這些選擇權不被視為嵌入式衍生工具，且並不與物業分開確認。

附註：

在截至二零零八年六月三十日止年度，負責實體董事對Hermitage Road釀酒廠進行了審閱，並確定因應目前Hunter Valley地區的市況，出租物業收取租金較出售物業對單位持有人更有利。因此，該物業已不再被積極推廣為可供出售，而該物業已從持作出售資產重新分類為投資物業及物業，廠房及設備(如適當)。

16. 葡萄樹

目標信託的主要活動為投資於主要租賃予葡萄酒公司的葡萄園和釀酒廠投資組合。葡萄園分佈於澳洲及新西蘭。於報告日期，葡萄園的葡萄樹面積如下：

	截至六月三十日		
	二零零八年 公頃	二零零九年 公頃	二零一零年 公頃
葡萄樹	<u>4,568</u>	<u>4,407</u>	<u>4,264</u>

目標信託承受葡萄樹公平值變動所產生的公平值風險。葡萄樹於報告日期的公平值如下：

	千澳元
公平值：	
於二零零七年七月一日	94,991
外匯調整	(3,296)
增加	14,156
在損益確認之公平值增加淨額	29,206
出售	<u>(4,738)</u>
於二零零八年六月三十日	130,319
外匯調整	263
在損益確認之公平值減少淨額	<u>(33,381)</u>
於二零零九年六月三十日	97,201
外匯調整	401
增加	24
遞延租賃優惠	555
在損益確認之公平值減少淨額	(20,044)
出售	<u>(430)</u>
於二零一零年六月三十日	<u>77,707</u>

截至二零零八年六月三十日、二零零九年六月三十日及二零一零年六月三十日，目標信託的葡萄樹之公平值乃根據行業認可估值師（為評估此類型資產的專家）進行的獨立估值而釐定。葡萄樹的估值為葡萄園的估值減投資物業及引水權價值的餘額。葡萄園的估值乃以折讓率10%至13.5%折讓葡萄園的預計未來現金流量而釐定。最少每18個月會從合資格估值師取得葡萄園的獨立估值，除非負責實體董事決定於當中期間取得估值。負責實體董事於對葡萄樹估值時參考這些獨立估值。

17. 物業，廠房及設備

	釀酒廠 設備 千澳元	樓宇 千澳元	釀酒廠 廠房 千澳元	總計 千澳元
成本：				
於二零零七年七月一日	1,395	3,154	608	5,157
增添	-	27	-	27
自持作出售重新分類 (附註)	1,931	993	1,506	4,430
於二零零八年六月三十日	3,326	4,174	2,114	9,614
增添	-	68	452	520
出售	(156)	-	(5)	(161)
於二零零九年六月三十日	3,170	4,242	2,561	9,973
增添	-	-	7	7
於二零一零年六月三十日	3,170	4,242	2,568	9,980
折舊及減值：				
於二零零七年七月一日	71	92	40	203
自持作出售重新分類(附註)	490	12	519	1,021
於損益確認之減值虧損	697	328	412	1,437
年內撥備	69	80	61	210
於二零零八年六月三十日	1,327	512	1,032	2,871
於損益確認之減值虧損	-	80	733	813
年內撥備	95	98	120	313
出售排除	(2)	-	-	(2)
於二零零九年六月三十日	1,420	690	1,885	3,995
於損益確認之減值虧損	1,657	1,282	554	3,493
年內撥備	93	95	129	317
於二零一零年六月三十日	3,170	2,067	2,568	7,805
賬面值：				
於二零零八年六月三十日	<u>1,999</u>	<u>3,662</u>	<u>1,082</u>	<u>6,743</u>
於二零零九年六月三十日	<u>1,750</u>	<u>3,552</u>	<u>676</u>	<u>5,978</u>
於二零一零年六月三十日	<u>-</u>	<u>2,175</u>	<u>-</u>	<u>2,175</u>

於相關期間內，負責實體董事對目標信託之釀酒廠廠房及設備之可收回金額進行審查，並認為由於該等資產之賬面值超出其可收回金額，該等資產之若干項目已減值。因此，已就截至二零零八年六月三十日、二零零九年六月三十日及二零一零年六月三十日止年度確認釀酒廠房及設備之減值虧損分別1,437,000澳元、813,000澳元及3,493,000澳元。可收回金額乃根據由獨立估值評估之公平值減出售成本而估算。

附註：

於截至二零零八年六月三十日止年度，負責實體董事已審查Hermitage Road釀酒廠，並認為鑒於Hunter Valley區現時之市況，出租物業收取租金較出售物業有利於單位持有人。因此，該物業已不再被積極推廣為可供出售，而該物業已由持作出售資產重新分類為投資物業及物業、廠房及設備（如適當）。

18. 無形資產

	千澳元
成本減減值	
於二零零七年七月一日	16,995
增添	6,748
自投資物業重新分類	302
出售	(2,209)
	<hr/>
於二零零八年六月三十日	21,836
出售	(50)
	<hr/>
於二零零九年六月三十日	21,786
於損益內確認之減值虧損	(625)
重新分類為持作出售	(208)
出售	(253)
	<hr/>
於二零一零年六月三十日	<u>20,700</u>

包括於無形資產之引水權於擁有人持有該權利期間為其提供灌溉水之分配。無形資產被負責實體董事認為擁有無限可使用年期，此乃由於其預期可不斷產生經濟利益。引水權按成本減累積減值虧損確認。於可使用年期被確認為有限前，該權利將不會被攤銷。相反，其將於每年及有跡象其可能減值時進行減值測試。

於相關期間內，負責實體董事每年審查引水權之可收回金額。可收回金額乃根據市值估算。因此，於截至二零一零年六月三十日止年度，已於損益內確認減值虧損625,000澳元以將無形資產之賬面值減少至其可收回金額。

19. 衍生財務工具

	資產 於六月三十日			負債 於六月三十日		
	二零零八年 千澳元	二零零九年 千澳元	二零一零年 千澳元	二零零八年 千澳元	二零零九年 千澳元	二零一零年 千澳元
現金流量對沖—利率掉期	3,187	228	280	(1,129)	(8,297)	(8,210)
賬面值為報告用途而分析為：						
非流動	2,015	69	-	(1,092)	(6,919)	(6,089)
流動	1,172	159	280	(37)	(1,378)	(2,121)
	3,187	228	280	(1,129)	(8,297)	(8,210)

現金流量對沖

於二零零八年六月三十日、二零零九年六月三十日及二零一零年六月三十日，目標信託訂立利率掉期對沖其二零零八年六月三十日、二零零九年六月三十日及二零一零年六月三十日之100%、100%及83%借貸水平，透過將部分利息支付由浮動利率掉期為固定利率，以將其浮動利率借貸未來極為可能的利息支付產生的現金流量變動風險減至最低。

於報告期間結束時，利率掉期之名義合約價值、其剩餘年期及估計公平淨值如下：

年度	名義合約價值 千澳元	公平值 變動 千澳元	公平 淨值 千澳元	加權平 均利率 %	年期					
					<1年 千澳元	1-2年 千澳元	2-3年 千澳元	3-4年 千澳元	4-5年 千澳元	>5年 千澳元
於二零零八年六月三十日	225,040	1,587	2,058	7.89%	85,525	-	4,041	8,323	35,710	91,441
於二零零九年六月三十日	149,919	(16,571)	(8,069)	8.04%	28,400	34,548	-	23,063	8,226	55,682
於二零一零年六月三十日	117,874	(4,868)	(7,930)	8.45%	34,632	-	22,223	6,778	2,121	52,120

於二零零八年六月三十日，目標信託利率掉期之名義合約價值包括有效日期由二零零八年六月三十日後開始之利率掉期68,600,000澳元，其將代替於二零零八年六月三十日後未來12個月到期之若干利率掉期。

所有以上利率掉期已指定為有效對沖，並已訂立有關對沖關係之正式文件。目標信託之衍生工具乃持續進行評估，並已於其獲指定有效之報告期間內確認為高度有效。負責實體董事認為，銀行借貸很可能持續續期以對應相關利率掉期的年期。

截至二零零八年六月三十日、二零零九年六月三十日及二零一零年六月三十日止年度，分別於其他全面收入確認公平值收益1,587,000澳元及公平值虧損16,571,000澳元及4,868,000澳元，預期於相關報告期間結束後於不同日期計入綜合收益表。

於相關期間內，由其他全面收入重新分類至損益之(溢利)虧損已載入以下綜合收益表項目：

	截至六月三十日止年度		
	二零零八年 千澳元	二零零九年 千澳元	二零一零年 千澳元
其他收入、溢利及虧損	(235)	205	328
財務費用	<u>(1,587)</u>	<u>2,013</u>	<u>4,167</u>

利率掉期之公平值乃參考同類工具之市值計算。

20. 應收賬項及預付款項

	於六月三十日		
	二零零八年 千澳元	二零零九年 千澳元	二零一零年 千澳元
應收貿易賬項	–	1,654	876
其他應收賬項	<u>406</u>	<u>243</u>	<u>593</u>
貿易及其他應收賬項	406	1,897	1,469
預付款項	<u>99</u>	<u>495</u>	<u>357</u>
	<u>505</u>	<u>2,392</u>	<u>1,826</u>

目標信託的政策為給予其客戶30日之平均信貸期。

以下為應收貿易賬項根據發票日期呈列之賬齡分析。

	於六月三十日		
	二零零八年 千澳元	二零零九年 千澳元	二零一零年 千澳元
0-30日	–	1,620	621
31-60日	–	34	238
61-90日	–	–	17
	<u>–</u>	<u>1,654</u>	<u>876</u>

並無減值之應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	於六月三十日		
	二零零八年 千澳元	二零零九年 千澳元	二零一零年 千澳元
即期	–	1,620	621
逾期少於30日	–	34	238
逾期31-90日	–	–	17
	<u>–</u>	<u>1,654</u>	<u>876</u>

於二零零八年六月三十日、二零零九年六月三十日及二零一零年六月三十日之所有應收貿易賬項已於有關年度結束後收回。

就信貸評估而言，目標信託主要使用根據標準普爾評級定義所表示之外部及內部評級。

由於目標信託內租戶業務之特定性及有時規模較小之性質，故給予外部評級術語被認為不適合。新租戶須經詳細信貸評估，其後彼等之信貸質素亦受定期監察。

所有有意進行信貸交易之客戶均需通過信貸驗證程序。此外，應收租金之結餘亦被持續監察，以確保目標信託之壞賬風險透過一般付款條款及對任何拖欠租金之審查進行管理。

在二零一零年六月三十日之其他應收賬項中的362,000澳元為出售與葡萄園相關之非流動資產之應收賬項。

21. 銀行結餘及現金／已抵押銀行存款

	於六月三十日		
	二零零八年 千澳元	二零零九年 千澳元	二零一零年 千澳元
存於銀行及手頭現金	1,950	3,474	3,796
定期存款	11,740	2,367	5
	<u>13,690</u>	<u>5,841</u>	<u>3,801</u>

存於銀行之現金以銀行每日存款利率之浮動利率計息。

定期存款到期日不同，由七日至三個月不等，視乎目標信託對現金之即時需求而定，並按照不同的短期存款利率計息。

7,200,000 澳元之已抵押銀行存款與銀行借貸之擔保有關。

22. 分類為持作出售資產／與分類為持作出售資產有關之負債

目標信託繼續出售其物業，作為其資本管理計劃之一部分。下表包括於二零零八年六月三十日及二零一零年六月三十日分類為持作出售葡萄園之概覽：

年度	說明	收購日期	國家	淨資產之 賬面值 千澳元
於二零零八年 六月三十日	Sandy Hollow 葡萄園	一九九八年 十一月	澳洲	409
於二零一零年 六月三十日	Gundagai 葡萄園	二零零零年 九月	澳洲	1,208

該等葡萄園應佔之資產及負債(預期將於十二個月內出售)已分類為持作出售組合，並已於綜合財務狀況表分開呈列。分類為持作出售葡萄園之主要資產及負債類別如下：

	於六月三十日		
	二零零八年 千澳元	二零零九年 千澳元	二零一零年 千澳元
投資物業	2,150	—	1,000
葡萄樹	200	—	—
無形資產	—	—	208
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
分類為持作出售之資產	<u>2,350</u>	<u>—</u>	<u>1,208</u>
銀行借貸	<u>(1,941)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
與分類為持作出售資產有關之負債	<u>(1,941)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

23. 其他應付賬項

	於六月三十日		
	二零零八年 千澳元	二零零九年 千澳元	二零一零年 千澳元
重設對沖持倉應付之衍生工具	—	—	631
維護性資本開支及應付發展款項	—	453	77
應付利息	1,006	1,824	1,806
其他應付賬項	1,106	794	1,012
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	<u>2,112</u>	<u>3,071</u>	<u>3,526</u>

24. 銀行借款

	於六月三十日		
	二零零八年 千澳元	二零零九年 千澳元	二零一零年 千澳元
有抵押銀行借款	<u>153,054</u>	<u>149,264</u>	<u>140,286</u>
須償還之賬面值如下：			
一年內	—	2,163	65,401
一年以上但不超過兩年	—	60,013	74,953
兩年以上但不超過五年	153,218	87,204	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	153,218	149,380	140,354
減：未攤銷借貸成本	<u>(164)</u>	<u>(116)</u>	<u>(68)</u>
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	153,054	149,264	140,286
減：列於流動負債於一年內 到期之款項	<u>—</u>	<u>(2,163)</u>	<u>(65,379)</u>
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	<u>153,054</u>	<u>147,101</u>	<u>74,907</u>

目標信託銀行借貸之賬面值以澳元及新西蘭元(分別為目標信託之功能貨幣及外地貨幣)列值：

	於六月三十日		
	二零零八年 千澳元	二零零九年 千澳元	二零一零年 千澳元
澳元	88,188	83,679	75,798
新西蘭元	65,030	65,701	64,556
減：未攤銷借貸成本	(164)	(116)	(68)
	<u>153,054</u>	<u>149,264</u>	<u>140,286</u>

於二零零八年六月三十日、二零零九年六月三十日及二零一零年六月三十日，所有銀行借貸均為浮動利率借貸，彼等之加權有效利率分別為每年7.89%、8.04%及8.35%。

於相關期間內，並無有關任何貸款之拖欠或違約。於二零零八年六月三十日、二零零九年六月三十日及二零一零年六月三十日，目標信託分別有未提取銀行借貸11,161,000澳元、12,344,000澳元及888,000澳元。

25. 遞延稅項資產

以下為獲目標信託確認之遞延稅項資產及於相關期間之有關變動：

	稅務虧損 千澳元
於二零零七年七月一日、二零零八年六月三十日 及二零零九年六月三十日	-
計入損益賬	(92)
於二零一零年六月三十日	<u>(92)</u>

於二零零八年六月三十日、二零零九年六月三十日及二零一零年六月三十日，總未動用稅務虧損分別約為零、零及307,000澳元。於二零一零年六月三十日，已就該等虧損之307,000澳元確認遞延稅項資產。

26. 繳入權益

	普通單位數目 於六月三十日			權益結餘 於六月三十日		
	二零零八年 千	二零零九年 千	二零一零年 千	二零零八年 千澳元	二零零九年 千澳元	二零一零年 千澳元
於年初	170,313	170,313	170,313	145,644	145,644	145,644
根據中期分派再投資 計劃發行之權益	-	-	20,447	-	-	5,535
交易成本	-	-	-	-	-	(251)
年末	<u>170,313</u>	<u>170,313</u>	<u>190,760</u>	<u>145,644</u>	<u>145,644</u>	<u>150,928</u>

截至二零一零年六月三十日止年度，已就中期分派5,535,000澳元訂立已承擔分派再投資計劃(「分派再投資計劃」)。發行價為27.07仙。中期分派再投資計劃獲承擔至相等於

總分派減 Challenger Financial Services Group 已承諾數額 27.74% 之數額。於二零一零年二月九日根據中期分派再投資計劃額外發行 20,447,209 個單位。分派再投資計劃已就二零一零年六月三十日之最終分派而終止。

按照附註 14 所述的分派政策，目標信託並無合約責任支付或宣派分派金額，因為根據組織章程，這完全由負責實體董事酌情決定。因此按照國際會計準則第 32 號「財務工具：披露及呈列」，已發行單位被分類為股權。

27. 經營租賃安排

截至二零零八年六月三十日、二零零九年六月三十日及二零一零年六月三十日止年度取得之物業租金收入分別為 31,583,000 澳元、32,783,000 澳元及 31,075,000 澳元。不可撤銷租賃之剩餘年期介乎三個月至七年。

於報告期間結束時，根據有關租賃物業之不可撤銷經營租賃，目標信託與租戶訂立之日後最低租賃付款之到期日如下：

	於六月三十日		
	二零零八年 千澳元	二零零九年 千澳元	二零一零年 千澳元
一年內	33,064	31,812	30,090
第二年至第五年(包括首尾兩年)	115,889	100,314	88,561
五年以上	55,131	36,591	19,724
	<u>204,084</u>	<u>168,717</u>	<u>138,375</u>

28. 資本承擔

	於六月三十日		
	二零零八年 千澳元	二零零九年 千澳元	二零一零年 千澳元
就收購葡萄園已訂約但未於財務資料 中撥備之資本開支	<u>738</u>	<u>673</u>	<u>276</u>

29. 資產抵押

於二零零八年六月三十日、二零零九年六月三十日及二零一零年六月三十日，已就目標信託之所有投資物業、葡萄樹、無形資產、物業、廠房及設備及已抵押銀行存款以首次按揭為 154,995,000 澳元、149,264,000 澳元及 140,286,000 澳元銀行借貸作出擔保，總面值為 298,851,000 澳元、257,111,000 澳元及 234,048,000 澳元。

首次按揭之條款不包括未經首次按揭持有人同意而出售或用作進一步按揭之擔保之資產。

30. 分類資料

經營分類乃根據經管理人審閱並用於作出策略決定之報告而釐定。根據該等報告，已確定目標信託擁有單一經營分類。目標信託之所有業務均位於澳大拉西亞，其投資於租賃予葡萄園及酒莊營辦商之性質、風險及回報類似之葡萄園物業及葡萄酒基礎設施資產。

收益根據租戶之地點而計入地理區域。來自外來租戶按地理區域劃分之租金收入詳情如下：

	截至六月三十日止年度		
	二零零八年 千澳元	二零零九年 千澳元	二零一零年 千澳元
澳洲	25,648	27,005	25,259
新西蘭	5,935	5,778	5,816
	<u>31,583</u>	<u>32,783</u>	<u>31,075</u>

除衍生財務工具外之非流動資產之地理區域如下：

	於六月三十日		
	二零零八年 千澳元	二零零九年 千澳元	二零一零年 千澳元
澳洲	225,497	190,486	168,802
新西蘭	71,004	66,625	56,838
	<u>296,501</u>	<u>257,111</u>	<u>225,640</u>

目標信託擁有一名主要租戶，其分別佔目標信託之租金收入15%或以上。該三名租戶佔截至二零零八年六月三十日、二零零九年六月三十日及二零一零年六月三十日止年度總租金收入分別68%、71%及72%。

31. 有關連人士交易

(a) 主要管理人員之補償

負責實體之董事及目標信託之策略董事及管理層授權人員為目標信託之主要管理人員。於相關期間內，目標信託並無直接向主要管理人員支付任何款項。

(b) 負責實體費用及管理費

根據組織章程，負責實體有權獲退回管理目標信託所產生之若干開支。開支乃根據組織章程之定義退回。

根據組織章程，負責實體每年有權取得相等於目標信託資產總值0.65%之費用(最多並包括10億澳元)(加超出10億澳元資產總值之0.45%)，以及於每月月底評估之資本收購之1.5%。

負責實體亦有權就管理葡萄園收取物業年度總收入最多每年1%(每月支付)。

下表披露目標信託根據組織章程向負責實體支付及根據與負責實體訂立之管理協議向管理人支付之所有費用：

	截至六月三十日止年度		
	二零零八年 千澳元	二零零九年 千澳元	二零一零年 千澳元
已付或應付負責實體之負責實體費用	300	300	300
已付或應付管理人及管理費	2,143	2,050	1,708
計入損益之費用總額	2,443	2,350	2,008
已付或應付管理人資本化交易費	631	10	16
已付或應付費用總額	<u>3,074</u>	<u>2,360</u>	<u>2,024</u>

截至二零零八年六月三十日、二零零九年六月三十日及二零一零年六月三十日止年度，目標信託就退回管理人代目標信託支付之成本之已付總費用分別為588,000澳元、105,000澳元及147,000澳元。

III. 隨後事項

於二零一零年十一月八日，貴公司已同意以成立計劃形式收購目標信託全數已發行單位的72.26%（「該收購」）。該收購仍取決於一系列的先決條件，包括單位持有人的批准。

IV. 隨後財務資料

目標信託或其任何子信託並無就二零一零年六月三十日後之任何期間編製任何經審核綜合財務資料。

此 致

長江生命科技集團有限公司
列位董事 台照

德勤 • 關黃陳方會計師行
香港執業會計師
謹啟

二零一零年十二月三十一日

CWT於回顧年度內之銀行借貸概況如下：

		於六月三十日		
		二零零八年	二零零九年	二零一零年
總借貸	千澳元	153,054	149,264	140,286
	(概約千港元)	1,203,004	1,173,215	1,102,648
其中：				
於一年內到期	千澳元	0	2,163	65,379
	(概約千港元)	0	17,001	513,879
於一年後但五年內到期	千澳元	153,054	147,101	74,907
	(概約千港元)	1,203,004	1,156,214	588,769

CWT所有投資物業、葡萄樹、無形資產及廠房及設備均已向銀行授與作為銀行貸款之抵押。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年六月三十日，CWT之資產負債比率分別為91%、141%及153%。資產負債比率乃以借貸淨額（總借貸減現金及銀行結餘，包括已抵押銀行存款）除以資本計算。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年六月三十日分別為153,054,000澳元（約1,203,004,000港元）、149,264,000澳元（約1,173,215,000港元）及140,286,000澳元（約1,102,648,000港元）之借貸總額中，分別約65,030,000澳元（約511,136,000港元）、65,701,000澳元（約516,410,000港元）及64,556,000澳元（約507,410,000港元）以新西蘭元計值，其餘金額則以澳元計值。

CWT所有銀行借貸均以浮動利率計息，而CWT使用利率掉期工具對沖利率風險。於二零零八年、二零零九年及二零一零年六月三十日，CWT未平倉之利率掉期合約之賬面值分別為225,040,000澳元（約1,768,814,000港元）、149,919,000澳元（約1,178,363,000港元）及117,874,000澳元（約926,490,000港元）。於二零零八年、二零零九年及二零一零年六月三十日，該等衍生工具按市價計值之公平值分別為2,058,000澳元（約16,176,000港元）、負8,069,000澳元（約為負63,422,000港元）及負7,930,000澳元（約為負62,330,000港元）。

除投資物業及衍生財務工具外，CWT並無持有任何重大投資，且於三個回顧年度內概無收購或出售任何附屬公司或聯營公司。

CWT僅有單一業務分部，即投資於葡萄園及酒業基建資產，以租賃予葡萄園及酒莊營運商。澳洲葡萄酒業自二零零八年起經歷困難時期，此乃由於(i)澳元高企嚴重打

擊出口銷售；(ii)全球金融危機之經濟影響；及(iii)於二零零零年代初過度種植導致葡萄及葡萄園供應過剩。首兩項屬外來因素，而行業於解決第三項因素方面正取得成果，估計已從157,000公頃土地中移除約8%葡萄樹，並預期將繼續移除更多葡萄樹。CWT的業績反映出該行業自二零零八年起的衰退，包括截至二零零八年、二零零九年及二零一零年六月三十日止年度的投資物業、葡萄樹、物業、廠房及設備以及無形資產的價值變動，分別為負2,610,000澳元(約為負20,515,000港元)、負40,128,000澳元(約為負315,406,000港元)及負30,297,000澳元(約為負238,134,000港元)。

CWT並無任何僱員，因其為CMS根據管理協議管理之受管理投資計劃。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年六月三十日止年度，向CMS支付之管理費分別為2,774,000澳元(約21,804,000港元)、2,060,000澳元(約16,192,000港元)及1,724,000澳元(約13,551,000港元)。

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年六月三十日止年度，CWT就葡萄樹、投資物業及發展項目所支付之資本開支分別為42,913,000澳元(約337,296,000港元)、480,000澳元(約3,773,000港元)及1,094,000澳元(約8,599,000港元)。CWT本年度預算將作出750,000澳元(約5,895,000港元)之資本開支，並將以內部資源撥付。

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)僅為轉載於本通函而編製之報告全文。如附錄六「備查文件」一節所述，以下報告副本可供查閱。

Deloitte.

德勤

致長江生命科技集團有限公司之未經審核備考財務資料之會計師報告

吾等就長江生命科技集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之未經審核備考財務資料發表報告，未經審核備考財務資料乃由貴公司董事編製，僅供說明之用，就以計劃之形式建議收購Challenger Wine Trust 137,837,287個計劃單位(約佔Challenger Wine Trust全部已發行單位之72.26%)(完成收購事項後之貴集團稱為「經擴大集團」)對所呈列之財務資料可能構成之影響提供資料，以供載入貴公司日期為二零一零年十二月三十一日之通函(「通函」)附錄四。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第65頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為根據上市規則第4章第29(7)段對未經審核備考財務資料達致意見，並向閣下報告吾等之意見。吾等不就吾等之前就任何財務資料所作出之用於編撰未經審核備考財務資料之任何報告承擔任何超出於該等報告簽發當日吾等對於報告收件人所負之責任。

意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行吾等之工作。吾等之工作主要包括將未經調整之財務資料與原始文件比較、考慮支援調整之證據及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。是項工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等計劃及執行工作以取得吾等認為必要之資料及解釋，以獲提供足夠憑證，合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所列基準妥為編撰，有關基準與 貴集團之會計政策一致，而所作調整就根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

未經審核備考財務資料僅作說明之用，並基於 貴公司董事之判斷及假設，因其假設性質，並不保證或預示任何事件將於日後發生，亦未必能反映 貴集團於二零一零年六月三十日或任何未來日子之財務狀況。

意見

吾等認為：

- a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準由 貴公司董事妥為編撰；
- b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c) 該等調整就根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一零年十二月三十一日

1. 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃在作出所需的備考調整後，根據 貴集團於二零一零年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表(摘錄自 貴公司於二零一零年七月二十六日刊發的半年度報告)及Challenger Wine Trust(「CWT」)於二零一零年六月三十日的經審核財務狀況表(摘錄自本通函附錄二)編製。CWT的財務資料及備考調整乃按7.86的匯率將澳元兌換為港元。

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表經已編製，以提供經擴大集團的未經審核備考財務資料，猶如建議收購CWT之全部已發行單位72.26%一事已於二零一零年六月三十日完成。由於其編製僅供說明用途並因其假設性質使然，故未能真實反映經擴大集團於二零一零年六月三十日或日後任何日子的財務狀況。

	貴集團 千港元 (A)	CWT 千澳元	CWT 千港元 (B)	合計 千港元 (A)+(B)	備考調整 千港元 (C)	經擴大集團 千港元 (A)+(B)+(C)
非流動資產						
投資物業	-	125,058	982,956	982,956		982,956
葡萄樹	-	77,707	610,777	610,777		610,777
物業、廠房及設備	443,500	2,175	17,096	460,596		460,596
土地預付租賃	11,604	-	-	11,604		11,604
無形資產	3,926,444	20,700	162,701	4,089,145		4,089,145
於聯營公司之權益	18,041	-	-	18,041		18,041
可供出售投資	576,058	-	-	576,058		576,058
按公平值列賬及於損益賬處理 之投資	184,720	-	-	184,720		184,720
遞延稅項	26,600	-	-	26,600		26,600
長期應收款項	26,040	-	-	26,040		26,040
定期存款	65,880	-	-	65,880		65,880
	<u>5,278,887</u>	<u>225,640</u>	<u>1,773,530</u>	<u>7,052,417</u>		<u>7,052,417</u>

附錄四 於收購事項後經擴大集團之未經審核備考財務資料

	貴集團 千港元 (A)	CWT 千澳元	CWT 千港元 (B)	合計 千港元 (A)+(B)	備考調整 千港元 (C)	經擴大集團 千港元 (A)+(B)+(C)
流動資產						
遞延稅項	-	92	723	723		723
按公平值列賬及於損益賬處理 之投資	120,312	-	-	120,312		120,312
衍生財務工具	1,562	280	2,201	3,763		3,763
應收稅項	731	-	-	731		731
存貨	404,773	-	-	404,773		404,773
應付賬項及預付款項	732,878	1,826	14,352	747,230		747,230
已抵押銀行存款	-	7,200	56,592	56,592		56,592
定期存款	51,972	-	-	51,972		51,972
銀行結餘及存款	448,007	3,801	29,876	477,883	(260,000) ⁽¹⁾⁽²⁾	217,883
	1,760,235	13,199	103,744	1,863,979		1,603,979
分類作持作銷售的資產	-	1,208	9,495	9,495		9,495
	1,760,235	14,407	113,239	1,873,474		1,613,474
流動負債						
應付賬項及應計費用	(499,898)	(6,760)	(53,133)	(553,031)		(553,031)
衍生財務工具	(24,910)	(2,121)	(16,671)	(41,581)		(41,581)
銀行透支	(1,389)	-	-	(1,389)		(1,389)
銀行貸款	(116,775)	(65,379)	(513,879)	(630,654)		(630,654)
融資租賃承擔	(298)	-	-	(298)		(298)
稅項	(53,369)	(293)	(2,303)	(55,672)		(55,672)
	(696,639)	(74,553)	(585,986)	(1,282,625)		(1,282,625)
流動資產(負債)淨額	1,063,596	(60,146)	(472,747)	590,849		330,849
總資產減流動負債	6,342,483	165,494	1,300,783	7,643,266		7,383,266
非流動負債						
衍生財務工具	-	(6,089)	(47,860)	(47,860)		(47,860)
銀行貸款	(943,800)	(74,907)	(588,769)	(1,532,569)		(1,532,569)
融資租賃承擔	(716)	-	-	(716)		(716)
少數股東貸款	(29,746)	-	-	(29,746)		(29,746)
遞延稅項	(91,474)	-	-	(91,474)		(91,474)
	(1,065,736)	(80,996)	(636,629)	(1,702,365)		(1,702,365)
資產淨值總額	5,276,747	84,498	664,154	5,940,901		5,680,901

附錄四 於收購事項後經擴大集團之未經審核備考財務資料

	貴集團 千港元 (A)	CWT 千澳元	CWT 千港元 (B)	合計 千港元 (A)+(B)	備考調整 千港元 (C)	經擴大集團 千港元 (A)+(B)+(C)
資本及儲備						
繳入權益	-	150,928	1,186,294	1,186,294	(1,186,294) ⁽³⁾	-
股本	961,107	-	-	961,107	-	961,107
股份溢價及儲備	4,147,380	(66,430)	(522,140)	3,625,240	742,058 ⁽¹⁾⁽³⁾	4,367,298
公司股本持有人應佔權益	5,108,487	84,498	664,154	5,772,641		5,328,405
附屬公司購股權儲備	490	-	-	490		490
非控股權益	167,770	-	-	167,770	184,236 ⁽⁴⁾	352,006
股本總額	5,276,747	84,498	664,154	5,940,901		5,680,901

附註：

- (1) 為反映因收購CWT而產生之33,081,000澳元(約260,000,000港元)之代價付款及廉價收購之收益219,918,000港元。廉價收購之收益乃根據代價減CWT於二零一零年六月三十日的可識別資產及負債計算，並假設於二零一零年六月三十日的可識別資產及負債之公平值與其賬面值相若。由於CWT於收購完成日期之可識別資產及負債之賬面值可能與其於二零一零年六月三十日之賬面值有重大差異，收購事項產生之廉價收購之實際商譽／收益可能與上述估計數字有所出入。
- (2) 代價會由銀行結餘及存款支付。
- (3) 為於收購事項完成後抵銷目標公司之股本及收購事項前之儲備。
- (4) 為確認非控股權益184,236,000港元。

本附錄載有CWT所擁有物業之估值報告(「報告全文」)之概要(「報告概要」)。各報告概要均符合上市規則第5章之規定。報告全文將會分別於聯交所及本公司網站刊發，並由即日起至二零一一年一月十七日(包括該日)(星期六及公眾假期除外)期間之日常營業時間內，於本公司在香港之主要營業地點(地址為香港皇后大道中2號長江集團中心7樓)可供查閱。

下表載列物業的若干資料，須與報告概要及報告全文一併參閱：

編號	物業名稱	物業分類	CWT於 物業中的 實際利息	估值生效日期	市值/ 資本值	港元等值 (約數)
1.	Cocoparra and Woods 葡萄園	持作投資物業	100%	二零一零年 十二月三十一日	10,000,000 澳元	78,600,000 港元
2.	Whitton 葡萄園	持作投資物業	100%	二零一零年 十二月三十一日	3,900,000 澳元	30,654,000 港元
3.	Summers 葡萄園	持作投資物業	100%	二零一零年 十二月三十一日	1,075,000 澳元	8,449,500 港元
4.	Waikerie 葡萄園	持作出售物業	100%	二零一零年 十二月三十一日	1,200,000 澳元	9,432,000 港元
5.	Schubert's 葡萄園	持作投資物業	100%	二零一零年 十二月三十一日	5,400,000 澳元	42,444,000 港元
6.	Balranald 葡萄園	持作投資物業	100%	二零一零年 十二月三十一日	21,800,000 澳元	171,348,000 港元
7.	Stephendale 葡萄園	持作投資物業	100%	二零一零年 十二月三十一日	22,750,000 澳元	178,815,000 港元
8.	Richmond Grove 葡萄園	持作投資物業	100%	二零一零年 十二月三十一日	16,750,000 澳元	131,655,000 港元
9.	Chapel 葡萄園	持作出售物業	100%	二零一零年 十二月三十一日	800,000 澳元	6,288,000 港元
10.	Lawsons 葡萄園	持作投資物業	100%	二零一零年 十二月三十一日	9,300,000 澳元	73,098,000 港元
11.	Corryton Park 葡萄園	持作投資物業	100%	二零一零年 十二月三十一日	2,350,000 澳元	18,471,000 港元
12.	Pooles Rock 釀酒廠	持作出售物業	100%	二零一零年 十二月三十一日	5,400,000 澳元	42,444,000 港元
13.	Hermitage Road 釀酒廠	持作投資物業	100%	二零一零年 十二月三十一日	1,500,000 澳元	11,790,000 港元
14.	Qualco East 葡萄園	持作投資物業	100%	二零一零年 十二月三十一日	6,500,000 澳元	51,090,000 港元
15.	Miamba 葡萄園	持作投資物業	100%	二零一零年 十二月三十一日	10,100,000 澳元	79,386,000 港元

編號	物業名稱	物業分類	CWT 於 物業中的 實際利息	估值生效日期	市值／ 資本值	港元等值 (約數)
16.	Del Rios 葡萄園	持作投資物業	100%	二零一零年 十二月三十一日	42,950,000 澳元	337,587,000 港元
17.	Gimblett 葡萄園	持作投資物業	100%	二零一零年 十二月三十一日	2,425,000 新西蘭元	14,040,750 港元
18.	Highway 50 葡萄園	持作投資物業	100%	二零一零年 十二月十四日	2,035,000 新西蘭元	11,782,650 港元
19.	Crownthorpe 葡萄園	持作投資物業	100%	二零一零年 十二月三十一日	17,000,000 新西蘭元	98,430,000 港元
20.	Rarangi 葡萄園	持作投資物業	100%	二零一零年 十二月三十一日	17,080,000 新西蘭元	98,893,200 港元
21.	Dashwood 葡萄園	持作投資物業	100%	二零一零年 十二月三十一日	21,730,000 新西蘭元	125,816,700 港元
22.	Sirens 葡萄園	持作投資物業	100%	二零一零年 十二月十日	2,100,000 澳元	16,506,000 港元
				合計		1,637,020,800 港元



Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited
Level 10, Statewide House
99 Gawler Place
Adelaide SA 5000

二零一零年十二月十六日

Regenal Investments Pty Limited
長江生命科技集團有限公司之代名人
香港新界
大埔工業邨
大富街2號
列位董事

敬啟者：

所指物業：澳洲新南威爾士省格里菲斯(Griffith)科克帕拉(Cocoparra)及 Woods 葡萄園

根據 Regenal Investments Pty Limited (「貴公司」) 有關評估長江生命科技集團有限公司(長江生命科技)(「目標公司」)於澳洲之物業權益之指示，吾等確認曾進行視察，作出相關查詢，並搜集吾等認為所需之其他資料，以提供該物業權益於二零一零年十二月三十一日(統稱「估值日」)之市場價值。

據吾等所知，是次估值乃用於主要交易。

本估值摘錄乃摘錄自吾等之整份估值報告，並解釋估值基準及方法，以及澄清吾等所作出之假設、該等物業之業權調查及限制條件。本估值摘錄乃因應 貴公司及長江生命科技所需以供使長江生命科技遵守香港聯交所之披露規定而編製。然而，有關估值過程之完整詳情載於吾等之整份報告，而本估值摘錄應與該文件一併閱讀。

估值基準

吾等認為，所指物業極可能被視為已租賃投資。因此，於採納此價值定義時，吾等認為其符合國際估價準則委員會(IVSC)之界定並經澳洲物業學會(API)認可之市場價值之定義。

「市場價值」為自願買家與自願賣家就一項物業經適當推銷後，經公平磋商及在知情、審慎及不受威逼之情況下於估值日達成物業易手之估計金額。

本估值摘錄乃由 Colliers International Consultancy & Valuation Pty Limited (CICV) 而非 Colliers International 集團之任何其他公司提供。本估值摘錄乃用於主要交易，

且不應加以依賴以用於任何其他用途，或由 **Regenal Investments Pty Limited** 以外之任何人士用於任何其他用途。CICV 對本報告內除所述用途以外之任何陳述概不負責。刊發本估值摘錄之基準為除 CICV 以外之 Colliers International 集團之公司概不就估值摘錄所載之任何陳述負責。

本估值摘錄符合香港聯交所上市規則，而於為物業權益進行估值時，吾等遵照由國際估價準則委員會採納之準則（二零零七年第八版）。

吾等於作出有關「市場價值」之意見時採用以市場為本之方法。

刊發日期

根據閣下於二零一零年十二月二日發出之書面指示，吾等於二零一零年十二月九日就所指物業進行之視察及估值日為於二零一零年十二月三十一日之要求，吾等確認本估值摘錄乃於二零一零年十二月三十一日（估值日）提供。

吾等已假設自刊發日期至估值日止期間物業或市場並無變動。倘吾等獲悉截至二零一零年十二月三十一日（包括該日）止可能影響物業價值之任何相關市場資料，吾等將酌情保留權利審閱並可能修訂本估值摘錄所載之估值分析。

限制及警告

CICV 乃由 Regenal Investments Pty Limited 委聘以就新南威爾士省格里菲斯市科克帕拉及 Woods 葡萄園進行估值。

Regenal Investments Pty Limited 及長江生命科技欲將本估值摘錄載列於致香港聯交所之長江生命科技主要交易通函（該通函）內，並要求 CICV 同意載入本估值摘錄。CICV 同意於該通函內載入本估值摘錄及於該通函內提述其名稱，惟須遵守之條件為 Regenal Investments Pty Limited 載列本限制及警告：—

- i. 本估值摘錄僅為 Regenal Investments Pty Limited 編製，並用於本報告指示一節概述之專門用途，且第三方不得加以依賴。
- ii. 本估值摘錄為上述該等物業於二零一零年十二月三十一日之估值概要，且並非用於評估物業作為投資機會。
- iii. CICV 概不就本估值摘錄內所載列之物業估值或投資機會對收件人作出任何聲明或推薦建議。

- iv. 收件人須就本估值摘錄所載列之投資機會尋求本身意見。
- v. 二零零八年年初之事件包括美國次貸危機之初步影響及期後發生的全球金融危機(「全球金融危機」)，澳洲股票及物業市場因此出現動盪時期，從而對市場參與者構成不同程度之影響。市況影響初步集中於經營商業、工業、零售及基礎設施之上市物業信託基金。雖然該等市場仍存在不確定性，但現時受影響程度明顯低於二零零八年整個年度及二零零九年大部分時間。一般市場活動於近期升溫使投資者信心增強，但仍然低於全球金融危機前之信心水平。

農村物業市場通常滯後於其他主要市場，且一般不會出現波動。然而，管理投資計劃市場在一定程度上大幅暴跌，投資者信心遭受重挫。全球金融危機導致之信貸快速收緊仍對澳洲農村物業市場存在影響，借貸比率收緊令多個地區市場整體回落。

CICV 乃基於且限於本估值摘錄所提述及整份估值報告所載列之財務及其他資料(包括市場資料及第三方資料)編製本估值摘錄。吾等已假設第三方資料屬準確、可靠及完整，並確認吾等並無就此核實有關資料。

免責聲明

就本估值摘錄及吾等整份估值報告所提供之預測性質之意見而言，吾等須謹此強調，吾等已作出之特定假設乃基於現有市場觸覺而被視為貼近實際。據此，本估值摘錄內容中所載列之任何一項相關假設可能因時間流逝而被證實不正確，而吾等概不就此承擔任何責任。

本估值摘錄乃根據限制及警告所述之條件而編製。

CICV 編製之本估值摘錄已載入該通函。CICV 僅參與編製本估值摘錄及本文所述估值，並明確表示概不就該通函之任何遺漏或所載列之錯誤或誤導性陳述對任何人士承擔任何責任，惟有關估值及本估值摘錄之責任除外。吾等確認本估值摘錄可於該通函內刊發。

估值僅於估值日有效。所評估之價值可能在短期內因整體市場變動或具體物業特有之因素而出現難以預料之大幅變動。吾等對價值之後續變動而導致之損失概不負責。在不限制上述意見之一般性原則下，吾等對自估值日(或閣下知悉任何因素對

估值造成任何影響之較早日期)起三個月屆滿後依賴本估值概不負責，亦不承擔任何責任。

CICV 確認其並無擁有與本物業估值構成金錢利益衝突。

物業詳情

地址	新南威爾士省格里菲斯科克帕拉及 Woods 葡萄園
概述	<p>所指物業連同滴灌成熟葡萄園及相關附屬構築物之改進，其中包括棚架、辦公設施、泵房及內部道路。</p> <p>該物業以3份業權證書及一份官地牌照持有，總面積約為560.82公頃，其中260.6公頃已開發為葡萄園。</p> <p>該物業以兩幅不相連之土地持有，約185.75公頃之科克帕拉物業包括價值有限之稠密灌木。其餘土地包括地岬及道路，連同適用於日後種植之約68公頃之土地。根據所提供之葡萄栽種報告，該地區雖被視為具有未來發展潛力，但可能容易遭受霜凍影響，並存在土壤鹽化問題。</p> <p>該物業於一九八八年至二零零九年間開發。</p>
區劃	格里菲斯市議會 1B (農業保護區)
承租方	Fosters Group Limited
期限	5.25 年
租金	每年 1,157,495 元
租約到期日	二零一三年四月二十二日
租金審核	根據消費物價指數每年釐定
選擇權	5+5 年

物業分類 投資

業權證書

業權詳情

調查日期 二零一零年十二月七日

地方政府區域 格里菲斯

教區 Tabbita

郡 Cooper

法定描述	卷／頁	已登記之所有人	面積(公頃)
已存放圖則812633地段6	6/812633	Australian Executor Trustees (SA) Limited	455.20
已存放圖則875302地段2	2/875302	Australian Executor Trustees (SA) Limited	34.15
已存放圖則48505地段1	1/48505	Australian Executor Trustees (SA) Limited	6.415

Australian Executor Trustees (SA) 擁有永久業權。

Australian Executor Trustees (SA) Limited 為 Challenger Wine Trust 土地之保管人。

地盤污染

經考慮過往土地使用狀況，現場視察中並無發現任何明顯污染。

該物業多年來用於栽種葡萄。在此等活動中，土地會被施以化肥及農藥等形式之化學品，而燃料及油料會留於土地中。上述活動可能會導致低度污染，與該地區所發現之污染情況相似，並已反映在該地區之土地價格中。

吾等並不知悉有關該地盤於現有用途前之完整使用詳情，然而，吾等並無理由相信該地盤已被污染。

吾等聲明，吾等並非任何環境問題之專家，因此並無進行詳細環境調查。

因此，是次估值乃假設並無實際或潛在污染問題影響：

- i) 該物業之價值或可銷售性；
- ii) 該地盤。

該物業是否無污染及並無受任何類別之污染物影響應由適當合資格環境專業人士核實。倘後續調查發現該地盤受到污染，則本估值將予以修訂。

於進行視察時，該地盤並無可見之污染跡象。吾等並不知悉土地之任何過往或建議用途，而可能導致環境保護法例下之潛在責任。

吾等並無獲提供該地盤之環境審核報告。

建築材料

吾等並無查閱有關所指物業之任何形式之石棉登記。

吾等之現場視察並無發現任何石棉產品之明顯跡象，然而，吾等無法核實該地盤並無污染。

吾等建議，倘欲依賴本報告之人士對潛在石棉污染有任何疑問，彼等應要求擁有人進行調查並進行石棉登記。

建築狀況及公共設施

吾等並不知悉現時針對該物業發出之任何通知，且並無就此進行查詢。吾等並無就建築結構或廠房及設備尋求專家意見，然而，吾等作出之有限查詢並無發現任何重大瑕疵。以年期而言，改進被視為處於合理狀況。

吾等已假設該物業遵守適用法定、建築及防火條例。

吾等亦假設並無蟲蛀、石棉或其他瑕疵，且並無就此進行調查，亦並無進行結構測量或測試樓宇設施。

估值

吾等將所指物業於二零二零年十二月三十一日賦予以下價值，惟受限於吾等報告中所載及所附之現有租約、意見、條款、條件及假設，並假設該物業並無附帶繁重產權負擔、限制或其他障礙而可能影響價值：

按已租賃基準計算之現有市場價值：

10,000,000 澳元

(壹仟萬元)

Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited

Angus Barrington-Case, AAPI

商學士(物業)

澳洲物業學會會員，新南威爾士執照第 7259 號

執業估值師

二零二零年十二月十六日

估值概要

物業

於二零一零年
十二月三十一日
現況下之市值

澳洲新南威爾士省格里菲斯
科克帕拉及 Woods 葡萄園

10,000,000 澳元

估值摘錄

物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
澳洲 新南威爾士省 格里菲斯 科克帕拉及Woods 葡萄園	<p>所指物業連同成熟滴灌葡萄園及相關附屬構築物之裝修，其中包括棚架、辦公設施、泵房及內部道路。</p> <p>該物業以3份業權證書及一份官地牌照持有，總面積約為560.82公頃，其中260.6公頃已開發為葡萄園。</p>	<p>該物業現已租賃，現有租期於二零一三年四月二十二日屆滿。</p> <p>承租人有兩次續期權，每次五年。</p>	10,000,000 澳元
	<p>該物業以兩幅不相連之土地持有，約185.75公頃之科克帕拉物業包括價值有限之稠密灌木。其餘土地包括地岬及道路，連同適用於日後種植之約68公頃之土地。根據所提供之葡萄栽培報告，該地區雖被視為具有未來發展潛力，但可能容易遭受霜凍影響，並存在土壤鹽化問題。</p>		
	<p>該物業於一九八八年至二零零九年間開發。</p>		



Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited
Level 10, Statewide House
99 Gawler Place
Adelaide SA 5000

二零一零年十二月十六日

Regenal Investments Pty Limited
長江生命科技集團有限公司之代名人
香港新界
大埔工業邨
大富街2號
列位董事

敬啟者：

所指物業：澳洲新南威爾士省惠頓 (Whitton) 惠頓 (Whitton) 葡萄園

根據 Regenal Investments Pty Limited (「貴公司」) 有關評估長江生命科技集團有限公司 (長江生命科技) (「目標公司」) 於澳洲之物業權益之指示，吾等確認曾進行視察，作出相關查詢，並搜集吾等認為所需之其他資料，以提供該物業權益於二零一零年十二月三十一日 (統稱「估值日」) 之市場價值。

據吾等所知，是次估值乃用於主要交易。

本估值摘錄乃摘錄自吾等之整份估值報告，並解釋估值基準及方法，以及澄清吾等所作出之假設、該等物業之業權調查及限制條件。本估值摘錄乃因應 貴公司及長江生命科技所需以供使長江生命科技遵守香港聯交所之披露規定而編製。然而，有關估值過程之完整詳情載於吾等之整份報告，而本估值摘錄應與該文件一併閱讀。

估值基準

吾等認為，所指物業極可能被視為已租賃投資。因此，於採納此價值定義時，吾等認為其符合國際估價準則委員會 (IVSC) 之界定並經澳洲物業學會 (API) 認可之市場價值之定義。

「市場價值」為自願買家與自願賣家就一項物業經適當推銷後，經公平磋商及在知情、審慎及不受威逼之情況下於估值日達成物業易手之估計金額。

本估值摘錄乃由 Colliers International Consultancy & Valuation Pty Limited (CICV) 而非 Colliers International 集團之任何其他公司提供。本估值摘錄乃用於**主要交易**，

且不應加以依賴以用於任何其他用途，或由 **Regenal Investments Pty Limited** 以外之任何人士用於任何其他用途。CICV 對本報告內除所述用途以外之任何陳述概不負責。刊發本估值摘錄之基準為除 CICV 以外之 Colliers International 集團之公司概不就估值摘錄所載之任何陳述負責。

本估值摘錄符合香港聯交所上市規則，而於為物業權益進行估值時，吾等遵照由國際估價準則委員會採納之準則（二零零七年第八版）。

吾等於作出有關「市場價值」之意見時採用以市場為本之方法。

刊發日期

根據閣下於二零一零年十二月二日發出之書面指示，吾等於二零一零年十二月九日對所指物業進行之視察及估值日為於二零一零年十二月三十一日之要求，吾等確認本估值摘錄乃於二零一零年十二月三十一日（估值日）提供。

吾等已假設自刊發日期至估值日止期間物業或市場並無變動。倘吾等獲悉截至二零一零年十二月三十一日（包括該日）止可能影響物業價值之任何相關市場資料，吾等將酌情保留權利審閱並可能修訂本估值摘錄所載之估值分析。

限制及警告

CICV 乃由 Regenal Investments Pty Limited 委聘以就新南威爾士省惠頓之惠頓葡萄園進行估值。

Regenal Investments Pty Limited 及長江生命科技欲將本估值摘錄載列於致香港聯交所之長江生命科技主要交易通函（該通函）內，並要求 CICV 同意載入本估值摘錄。CICV 同意於該通函內載入本估值摘錄及於該通函內提述其名稱，惟須遵守之條件為 Regenal Investments Pty Limited 載列本限制及警告：—

- i. 本估值摘錄僅為 Regenal Investments Pty Limited 編製，並用於本報告指示一節概述之專門用途，且第三方不得加以依賴。
- ii. 本估值摘錄為上述該等物業於二零一零年十二月三十一日之估值概要，且並非用於評估物業作為投資機會。
- iii. CICV 概不就本估值摘錄內所載列之物業估值或投資機會對收件人作出任何聲明或推薦建議。

- iv. 收件人須就本估值摘錄所載列之投資機會尋求本身意見。
- v. 二零零八年年初之事件包括美國次貸危機之初步影響及期後發生的全球金融危機(「全球金融危機」)，澳洲股票及物業市場因此出現動盪時期，從而對市場參與者構成不同程度之影響。市況影響初步集中於經營商業、工業、零售及基礎設施之上市物業信託基金。雖然該等市場仍存在不確定性，但現時受影響程度明顯低於二零零八年整個年度及二零零九年大部分時間。一般市場活動於近期升溫使投資者信心增強，但仍然低於全球金融危機前之信心水平。

農村物業市場通常滯後於其他主要市場，且一般不會出現波動。然而，管理投資計劃市場在一定程度上大幅暴跌，投資者信心遭受重挫。全球金融危機導致之信貸快速收緊仍對澳洲農村物業市場存在影響，借貸比率收緊令多個地區市場整體回落。

CICV 乃基於且限於本估值摘錄所提述及整份估值報告所載列之財務及其他資料(包括市場資料及第三方資料)編製本估值摘錄。吾等已假設第三方資料屬準確、可靠及完整，並確認吾等並無就此核實有關資料。

免責聲明

就本估值摘錄及吾等整份估值報告所提供之觸覺預測性質之意見而言，吾等須謹此強調，吾等已作出之特定假設乃基於現有市場觸覺而被視為貼近實際。據此，本估值摘錄內容中所載列之任何一項相關假設可能因時間流逝而被證實不正確，而吾等概不就此承擔任何責任。

本估值摘錄乃根據限制及警告所述之條件而編製。

CICV 編製之本估值摘錄已載入該通函。CICV 僅參與編製本估值摘錄及本文所述估值，並明確表示概不就該通函之任何遺漏或所載列之錯誤或誤導性陳述對任何人士承擔任何責任，惟有關估值及本估值摘錄之責任除外。吾等確認本估值摘錄可於該通函內刊發。

估值僅於估值日有效。所評估之價值可能在短期內因整體市場變動或具體物業特有之因素而出現難以預料之大幅變動。吾等對價值之後續變動而導致之損失概不負責。在不限制上述意見之一般性原則下，吾等對自估值日(或閣下知悉任何因素對

估值造成任何影響之較早日期)起三個月屆滿後依賴本估值概不負責，亦不承擔任何責任。

CICV 確認其並無擁有與本物業估值構成金錢利益衝突。

物業詳情

地址	新南威爾士省惠頓惠頓葡萄園
概述	<p>所指物業連同滴灌半成熟葡萄園之改進，附有相關棚架及內部道路。</p> <p>該物業以3份業權證書持有，總面積約為103.36公頃，其中96.64公頃已種植葡萄，其餘土地包括地岬、道路及樓宇地盤。該物業位於 Mancini 路北側，於一九八五年至二零零七年間開發。</p> <p>該物業上之結構改進一般包含在該物業東部邊界的地段64內。</p>
區劃	Lecton 郡議會轄下農業1A區
承租方	Australian Vintage Limited
年期	10年
租金	每年437,534元
租約到期日	二零一五年四月二十七日
租金審核	年消費物價指數加設定上限1.5%
選擇權	五年，加兩次各為五年的續期權
物業分類	投資

業權證書

業權詳情

調查日期 二零一零年十二月七日

地方政府區域 Leeton

地方自治區 Bringan

郡 Cooper

法定描述	卷／頁	已登記之所有人	面積(公頃)
已存放圖則44502地段63	63/44502	Australian Executor Trustee (SA) Limited	44.48
已存放圖則44502地段64	64/44502	Australian Executor Trustee (SA) Limited	54.22
已存放圖則721992地段1	1/721992	Australian Executor Trustee (SA) Limited	3.57

Australian Executor Trustees (SA) 擁有永久業權。

Australian Executor Trustees (SA) Limited 為 Challenger Wine Trust 土地之保管人。

地盤污染

經考慮過往土地使用狀況，現場視察中並無發現任何明顯污染。

該物業多年來用於栽種葡萄。在此等活動中，土地會被施以化肥及農藥等形式之化學品，而燃料及油料會留於土地中。上述活動可能會導致低度污染，與該地區所發現之污染情況相似，並已反映在該地區之土地價格中。

吾等並不知悉有關該地盤於現有用途前之完整使用詳情，然而，吾等並無理由相信該地盤已被污染。

吾等聲明，吾等並非任何環境問題之專家，因此並無進行詳細環境調查。

因此，是次估值乃假設並無實際或潛在污染問題影響：

- i) 該物業之價值或可銷售性；
- ii) 該地盤。

該物業是否無污染及並無受任何類別之污染物影響應由適當合資格環境專業人士核實。倘後續調查發現該地盤受到污染，則本估值將予以修訂。

於進行視察時，該地盤並無可見之污染跡象。吾等並不知悉土地之任何過往或建議用途，而可能導致環境保護法例下之潛在責任。

吾等並無獲提供該地盤之環境審核報告。

建築材料

吾等並無查閱有關所指物業之任何形式之石棉登記。

吾等之現場視察並無發現任何石棉產品之明顯跡象，然而，吾等無法核實該地盤並無污染。

吾等建議，倘欲依賴本報告之人士對潛在石棉污染有任何疑問，彼等應要求擁有人進行調查並進行石棉登記。

建築狀況及公共設施

吾等並不知悉現時針對該物業發出之任何通知，且並無就此進行查詢。吾等並無就建築結構或廠房及設備尋求專家意見，然而，吾等作出之有限查詢並無發現任何重大瑕疵。以年期而言，改進被視為處於合理狀況。

吾等已假設該物業遵守適用法定、建築及防火條例。

吾等亦假設並無蟲蛀、石棉或其他瑕疵，且並無就此進行調查，亦並無進行結構測量或測試樓宇設施。

估值

吾等將所指物業於二零二零年十二月三十一日賦予以下價值，惟受限於吾等報告中所載及所附之現有租約、意見、條款、條件及假設，並假設該物業並無附帶繁重產權負擔、限制或其他障礙而可能影響價值：

按已租賃基準計算之現有市場價值：

3,900,000 澳元

(叁佰玖拾萬元)

Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited

Angus Barrington-Case, AAPI

商學士(物業)

澳洲物業學會會員，新南威爾士執照第 7259 號

執業估值師

二零二零年十二月十六日

估值概要

	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	
澳洲新南威爾士省惠頓惠頓葡萄園	3,900,000 澳元

估值摘錄

物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
澳洲 新南威爾士省 惠頓 惠頓葡萄園	<p data-bbox="437 449 798 523">所指物業連同滴灌半成熟葡萄園之改進，附有相關棚架及內部道路。</p> <p data-bbox="437 576 798 821">該物業以3份業權證書持有，總面積約為103.36公頃，其中96.64公頃已種植葡萄，其餘土地包括地岬、道路及樓宇地盤。該物業位於Mancini路北側，於一九八五年至二零零七年間開發。</p> <p data-bbox="437 874 798 949">該物業上之結構改進一般包含在該物業東部邊界的地段64內。</p>	<p data-bbox="831 449 1110 566">該物業現已租賃，現有租期至二零一五年四月二十七日屆滿。</p> <p data-bbox="831 619 1110 693">承租人有兩次續期權，每次五年。</p>	3,900,000 澳元



Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited
Level 10, Statewide House
99 Gawler Place
Adelaide SA 5000

二零一零年十二月十五日

Regenal Investments Pty Limited

長江生命科技集團有限公司之代名人

香港新界

大埔工業邨

大富街2號

列位董事

敬啟者：

所指物業：澳洲南澳洲省伊甸谷 (Eden Valley) 塔南達溪路 (Tanunda Creek Road) Summers 葡萄園

根據 Regenal Investments Pty Limited (「貴公司」) 有關評估長江生命科技集團有限公司 (長江生命科技) (「目標公司」) 於澳洲之物業權益之指示，吾等確認曾進行視察，作出相關查詢，並搜集吾等認為所需之其他資料，以提供該物業權益於二零一零年十二月三十一日 (統稱「估值日」) 之市場價值。

據吾等所知，是次估值乃用於主要交易。

本估值摘錄乃摘錄自吾等之整份估值報告，並解釋估值基準及方法，以及澄清吾等所作出之假設、該等物業之業權調查及限制條件。本估值摘錄乃因應 貴公司及長江生命科技所需以供使長江生命科技遵守香港聯交所之披露規定而編製。然而，有關估值過程之完整詳情載於吾等之整份報告，而本估值摘錄應與該文件一併閱讀。

估值基準

吾等認為，所指物業極可能被視為已租賃投資。因此，於採納此價值定義時，吾等認為其符合國際估價準則委員會 (IVSC) 之界定並經澳洲物業學會 (API) 認可之市場價值之定義。

「市場價值」為自願買家與自願賣家就一項物業經適當推銷後，經公平磋商及在知情、審慎及不受威逼之情況下於估值日達成物業易手之估計金額。

本估值摘錄乃由 Colliers International Consultancy & Valuation Pty Limited (CICV) 而非 Colliers International 集團之任何其他公司提供。本估值摘錄乃用於**主要交易**，且不應加以依賴以用於任何其他用途，或由 **Regenal Investments Pty Limited** 以外之任何人士用於任何其他用途。CICV 對本報告內除所述用途以外之任何陳述概不負責。刊發本估值摘錄之基準為除 CICV 以外之 Colliers International 集團之公司概不就估值摘錄所載之任何陳述負責。

本估值摘錄符合香港聯交所上市規則，而於為物業權益進行估值時，吾等遵照由國際估價準則委員會採納之準則（二零零七年第八版）。

吾等於作出有關「市場價值」之意見時採用以市場為本之方法。

刊發日期

根據閣下於二零一零年十二月二日發出之書面指示，吾等於二零一零年十二月七日就所指物業進行之視察及估值日為於二零一零年十二月三十一日之要求，吾等確認本估值摘錄乃於二零一零年十二月三十一日（估值日）提供。

吾等已假設自刊發日期至估值日止期間物業或市場並無變動。倘吾等獲悉截至二零一零年十二月三十一日（包括該日）止可能影響物業價值之任何相關市場資料，吾等將酌情保留權利審閱並可能修訂本估值摘錄所載之估值分析。

限制及警告

CICV 乃由 Regenal Investments Pty Limited 委聘以就伊甸谷塔南達溪路 Summers 葡萄園進行估值。

Regenal Investments Pty Limited 及長江生命科技欲將本估值摘錄載列於致香港聯交所之長江生命科技主要交易通函（該通函）內，並要求 CICV 同意載入本估值摘錄。CICV 同意於該通函內載入本估值摘錄及於該通函內提述其名稱，惟須遵守之條件為 Regenal Investments Pty Limited 載列本限制及警告：—

- i. 本估值摘錄僅為 Regenal Investments Pty Limited 編製，並用於本報告指示一節概述之專門用途，且第三方不得加以依賴。
- ii. 本估值摘錄為上述該等物業於二零一零年十二月三十一日之估值概要，且並非用於評估物業作為投資機會。

- iii. CICV 概不就本估值摘錄內所載列之物業估值或投資機會對收件人作出任何聲明或推薦建議。
- iv. 收件人須就本估值摘錄所載列之投資機會尋求本身意見。
- v. 二零零八年年初之事件包括美國次貸危機之初步影響及期後發生的全球金融危機(「全球金融危機」)，澳洲股票及物業市場因此出現動盪時期，從而對市場參與者構成不同程度之影響。市況影響初步集中於經營商業、工業、零售及基礎設施之上市物業信託基金。雖然該等市場仍存在不確定性，但現時受影響程度明顯低於二零零八年整個年度及二零零九年大部分時間。一般市場活動於近期升溫使投資者信心增強，但仍然低於全球金融危機前之信心水平。

農村物業市場通常滯後於其他主要市場，且一般不會出現波動。然而，管理投資計劃市場在一定程度上大幅暴跌，投資者信心遭受重挫。全球金融危機導致之信貸快速收緊仍對澳洲農村物業市場存在影響，借貸比率收緊令多個地區市場整體回落。

CICV 乃基於且限於本估值摘錄所提述及整份估值報告所載列之財務及其他資料(包括市場資料及第三方資料)編製本估值摘錄。吾等已假設第三方資料屬準確、可靠及完整，並確認吾等並無就此核實有關資料。

免責聲明

就本估值摘錄及吾等整份估值報告所提供之預測性質之意見而言，吾等須謹此強調，吾等已作出之特定假設乃基於現有市場觸覺而被視為貼近實際。據此，本估值摘錄內容中所載列之任何一項相關假設可能因時間流逝而被證實不正確，而吾等概不就此承擔任何責任。

本估值摘錄乃根據限制及警告所述之條件而編製。

CICV 編製之本估值摘錄已載入該通函。CICV 僅參與編製本估值摘錄及本文所述估值，並明確表示概不就該通函之任何遺漏或所載列之錯誤或誤導性陳述對任何人士承擔任何責任，惟有關估值及本估值摘錄之責任除外。吾等確認本估值摘錄可於該通函內刊發。

估值僅於估值日有效。所評估之價值可能在短期內因整體市場變動或具體物業特有之因素而出現難以預料之大幅變動。吾等對價值之後續變動而導致之損失概不負責。在不限制上述意見之一般性原則下，吾等對自估值日（或閣下知悉任何因素對估值造成任何影響之較早日期）起三個月屆滿後依賴本估值概不負責，亦不承擔任何責任。

CICV 確認其並無擁有與本物業估值構成金錢利益衝突。

物業詳情

地址	伊甸谷塔南達溪路 Summers 葡萄園
概述	<p>所指物業包括位於伊甸谷地理索引之灌溉熟葡萄園，南距塔南達鎮巴羅莎谷 (Barossa Valley) 約 11 公里。</p> <p>該整個物業按 5+5+5 年租賃予 Burge Corp Pty Ltd，現有租期於二零一三年二月十九日屆滿。</p> <p>葡萄園主要於一九八二年及一九八四年開始種植夏敦埃白葡萄及雷司令白葡萄，小部分於一九九八年開始種植黑比諾葡萄。該物業在供應備受歡迎之優質水果方面擁有悠久歷史。除於建立葡萄園時興建之泵房外，該物業並無建築改進。</p>
區劃	巴羅莎議會下屬農業區 (巴羅莎山脈 (Barossa Range))
承租方	Burge Corp Pty Ltd
期限	5 年
租金	每年 144,376 元
租約到期日	二零一三年二月十九日
租金審核	較上一年租金固定每年上調 1.5%
選擇權	兩次優先權，每次五年
物業分類	投資

業權證書

業權詳情

調查日期	二零一零年十二月七日	
地方政府區域	巴羅莎議會	
地區	Flaxman Valley	
分區	Moorooroo	
法定描述	卷／頁	已登記之所有人
727 地塊	5212/16	Australian Executor Trustees (SA) Ltd

Australian Executor Trustees (SA) 擁有永久業權。

Australian Executor Trustees (SA) Limited 為 Challenger Wine Trust 土地之保管人。

如業權圖所示，總面積約為 **27.50** 公頃。

地盤污染

經考慮過往土地使用狀況，現場視察中並無發現任何明顯污染。

該物業多年來用於栽種葡萄。在此等活動中，土地會被施以化肥及農藥等形式之化學品，而燃料及油料會留於土地中。上述活動可能會導致低度污染，與該地區所發現之污染情況相似，並已反映在該地區之土地價格中。

吾等並不知悉有關該地盤於現有用途前之完整使用詳情，然而，吾等並無理由相信該地盤已被污染。

吾等聲明，吾等並非任何環境問題之專家，因此並無進行詳細環境調查。

因此，是次估值乃假設並無實際或潛在污染問題影響：

- i) 該物業之價值或可銷售性；
- ii) 該地盤。

該物業是否無污染及並無受任何類別之污染物影響應由適當合資格環境專業人士核實。倘後續調查發現該地盤受到污染，則本估值將予以修訂。

於進行視察時，該地盤並無可見之污染跡象。吾等並不知悉土地之任何過往或建議用途，而可能導致環境保護法例下之潛在責任。

吾等並無獲提供該地盤之環境審核報告。

建築材料

吾等並無查閱有關所指物業之任何形式之石棉登記。

吾等之現場視察並無發現任何石棉產品之明顯跡象，然而，吾等無法核實該地盤並無污染。

吾等建議，倘欲依賴本報告之人士對潛在石棉污染有任何疑問，彼等應要求擁有人進行調查並進行石棉登記。

建築狀況及公共設施

吾等並不知悉現時針對該物業發出之任何通知，且並無就此進行查詢。吾等並無就建築結構或廠房及設備尋求專家意見，然而，吾等作出之有限查詢並無發現任何重大瑕疵。以年期而言，改進被視為處於合理狀況。

吾等已假設該物業遵守適用法定、建築及防火條例。

吾等亦假設並無蟲蛀、石棉或其他瑕疵，且並無就此進行調查，亦並無進行結構測量或測試樓宇設施。

估值

吾等將所指物業於二零一零年十二月三十一日賦予以下價值，惟受限於吾等報告中所載及所附之現有租約、意見、條款、條件及假設，並假設該物業並無附帶繁重產權負擔、限制或其他障礙而可能影響價值：

按附有產權負擔／已租賃基準計算之市場價值：

1,075,000 澳元 – 不包括銷售稅

(壹佰零柒萬伍仟元)

Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited

Nicholas Cranna, AAPI

商學士(物業)

澳洲物業學會會員

執業估值師

二零一零年十二月十五日

Alex Thamm, AAPI

商學士(物業)

澳洲物業學會會員

執業估值師

二零一零年十二月十五日

估值概要

	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
物業 澳洲南澳洲省伊甸谷 塔南達溪路 Summers 葡萄園	1,075,000 澳元

估值摘錄

物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
澳洲 南澳洲省 伊甸谷 塔南達溪路 Summers 葡萄園	所指物業包括位於伊甸谷地理索引之灌溉熟葡萄園，南距塔南達鎮巴羅莎谷約 11 公里。 該整個物業按 5+5+5 年租賃予 Burge Corp Pty Ltd，現有租期於二零一三年二月十九日屆滿。 葡萄園主要於一九八二年及一九八四年開始種植夏敦埃白葡萄及雷司令白葡萄，小部分於一九九八年開始種植黑比諾葡萄。該物業在供應備受歡迎之優質水果方面擁有悠久歷史。除於建立葡萄園時興建之泵房外，該物業並無建築改進。	該物業現已租賃，現有租期為 5 年。 承租人有兩次續期權，每次五年。	1,075,000 澳元



Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited
Level 10, Statewide House
99 Gawler Place
Adelaide SA 5000

二零一零年十二月十四日

Regenal Investments Pty Limited

長江生命科技集團有限公司之代名人
香港新界
大埔工業邨
大富街2號
列位董事

敬啟者：

所指物業：澳洲南澳洲省威開里 (Waikerie) Ballantine 路威開里 (Waikerie) 葡萄園

根據 Regenal Investments Pty Limited (「貴公司」) 有關評估長江生命科技集團有限公司 (長江生命科技) (「目標公司」) 於澳洲之物業權益之指示，吾等確認曾進行視察，作出相關查詢，並搜集吾等認為所需之其他資料，以提供該物業權益於二零一零年十二月三十一日 (統稱「估值日」) 之市場價值。

據吾等所知，是次估值乃用於主要交易。

本估值摘錄乃摘錄自吾等之整份估值報告，並解釋估值基準及方法，以及澄清吾等所作出之假設、該等物業之業權調查及限制條件。本估值摘錄乃因應 貴公司及長江生命科技所需以供使長江生命科技遵守香港聯交所之披露規定而編製。然而，有關估值過程之完整詳情載於吾等之整份報告，而本估值摘錄應與該文件一併閱讀。

估值基準

吾等認為，所指物業極可能被視為已租賃投資。因此，於採納此價值定義時，吾等認為其符合國際估價準則委員會 (IVSC) 之界定並經澳洲物業學會 (API) 認可之市場價值之定義。

「市場價值」為自願買家與自願賣家就一項物業經適當推銷後，經公平磋商及在知情、審慎及不受威逼之情況下於估值日達成物業易手之估計金額。

本估值摘錄乃由 Colliers International Consultancy & Valuation Pty Limited (CICV) 而非 Colliers International 集團之任何其他公司提供。本估值摘錄乃用於**主要交易**，且不應加以依賴以用於任何其他用途，或由 **Regenal Investments Pty Limited** 以外之任何人士用於任何其他用途。CICV 對本報告內除所述用途以外之任何陳述概不負責。刊發本估值摘錄之基準為除 CICV 以外之 Colliers International 集團之公司概不就估值摘錄所載之任何陳述負責。

本估值摘錄符合香港聯交所上市規則，而於為物業權益進行估值時，吾等遵照由國際估價準則委員會採納之準則（二零零七年第八版）。

吾等於作出有關「市場價值」之意見時採用以市場為本之方法。

刊發日期

根據閣下於二零一零年十二月二日發出之書面指示，吾等於二零一零年十一月五日就所指物業進行之視察及估值日為於二零一零年十二月三十一日之要求，吾等確認本估值摘錄乃於二零一零年十二月三十一日（估值日）提供。

吾等已假設自刊發日期至估值日止期間物業或市場並無變動。倘吾等獲悉截至二零一零年十二月三十一日（包括該日）止可能影響物業價值之任何相關市場資料，吾等將酌情保留權利審閱並可能修訂本估值摘錄所載之估值分析。

限制及警告

CICV 乃由 Regenal Investments Pty Limited 委聘以就南澳洲省威開里 Ballantine 路威開里葡萄園進行估值。

Regenal Investments Pty Limited 及長江生命科技欲將本估值摘錄載列於致香港聯交所之長江生命科技主要交易通函（該通函）內，並要求 CICV 同意載入本估值摘錄。CICV 同意於該通函內載入本估值摘錄及於該通函內提述其名稱，惟須遵守之條件為 Regenal Investments Pty Limited 載列本限制及警告：—

- i. 本估值摘錄僅為 Regenal Investments Pty Limited 編製，並用於本報告指示一節概述之專門用途，且第三方不得加以依賴。
- ii. 本估值摘錄為上述該等物業於二零一零年十二月三十一日之估值概要，且並非用於評估物業作為投資機會。

- iii. CICV 概不就本估值摘錄內所載列之物業估值或投資機會對收件人作出任何聲明或推薦建議。
- iv. 收件人須就本估值摘錄所載列之投資機會尋求本身意見。
- v. 二零零八年年初之事件包括美國次貸危機之初步影響及期後發生的全球金融危機（「全球金融危機」），澳洲股票及物業市場因此出現動盪時期，從而對市場參與者構成不同程度之影響。市況影響初步集中於經營商業、工業、零售及基礎設施之上市物業信託基金。雖然該等市場仍存在不確定性，但現時受影響程度明顯低於二零零八年整個年度及二零零九年大部分時間。一般市場活動於近期升溫使投資者信心增強，但仍然低於全球金融危機前之信心水平。

農村物業市場通常滯後於其他主要市場，且一般不會出現波動。然而，管理投資計劃市場在一定程度上大幅暴跌，投資者信心遭受重挫。全球金融危機導致之信貸快速收緊仍對澳洲農村物業市場存在影響，借貸比率收緊令多個地區市場整體回落。

CICV 乃基於且限於本估值摘錄所提述及整份估值報告所載列之財務及其他資料（包括市場資料及第三方資料）編製本估值摘錄。吾等已假設第三方資料屬準確、可靠及完整，並確認吾等並無就此核實有關資料。

免責聲明

就本估值摘錄及吾等整份估值報告所提供之預測性質之意見而言，吾等須謹此強調，吾等已作出之特定假設乃基於現有市場觸覺而被視為貼近實際。據此，本估值摘錄內容中所載列之任何一項相關假設可能因時間流逝而被證實不正確，而吾等概不就此承擔任何責任。

本估值摘錄乃根據限制及警告所述之條件而編製。

CICV 編製之本估值摘錄已載入該通函。CICV 僅參與編製本估值摘錄及本文所述估值，並明確表示概不就該通函之任何遺漏或所載列之錯誤或誤導性陳述對任何人士承擔任何責任，惟有關估值及本估值摘錄之責任除外。吾等確認本估值摘錄可於該通函內刊發。

估值僅於估值日有效。所評估之價值可能在短期內因整體市場變動或具體物業特有之因素而出現難以預料之大幅變動。吾等對價值之後續變動而導致之損失概不負責。在不限制上述意見之一般性原則下，吾等對自估值日（或閣下知悉任何因素對估值造成任何影響之較早日期）起三個月屆滿後依賴本估值概不負責，亦不承擔任何責任。

CICV 確認其並無擁有與本物業估值構成金錢利益衝突。

物業詳情

地址	南澳洲省威開里 Ballantine 路威開里葡萄園
概述	<p>所指物業包括一個灌溉成熟葡萄園，位於 Riverland GI，距威開里鎮西南約 6 公里。</p> <p>該物業現已按 5+5 年租期租賃予 Australian Vintage Ltd，現有租期至二零一三年五月一日屆滿。</p> <p>葡萄園建立時種植有十一個品種，面積合共為 38 公頃，寶石解百納葡萄種植面積最小，為 0.80 公頃，西拉葡萄種植面積最大，為 9.22 公頃。葡萄園建立於上世紀 70 年代，大部分近期之栽種發展乃建於上世紀 90 年代後期。</p> <p>該物業自 Central Irrigation Trust 獲取灌溉用水，並包括一個居所及基本棚架。</p>
區劃	Loxton Waikerie 區議會轄下之園藝區
承租方	Australian Vintage Ltd
期限	5 年
租金	每年 257,998.80 元
租約到期日	二零一三年五月一日
租金審核	根據現有租賃協議按消費物價指數每年釐定，上限 4%
選擇權	一次五年之續期權
物業分類	持作出售

所指物業現時由 Challenger Wine Trust 在市場上放售。

業權證書

業權詳情

調查日期 二零一零年十一月二日

地方政府區域 Loxton Waikerie 區議會

地區 Golden Heights

郡 威開里

法定描述	官契編號	已登記之所有人	面積(公頃)
威開里郡威開里灌溉區 Ramco分區地段795	1414/50	Tower Trust (SA) Ltd	2.683
威開里郡威開里灌溉區 Ramco分區地段356	1007/46	Tower Trust (SA) Ltd	7.907
威開里郡威開里灌溉區 Ramco分區地段1034	999/41	Tower Trust (SA) Ltd	7.793
威開里郡威開里灌溉區 Ramco分區地段352	1217/8	Tower Trust (SA) Ltd	8.971
威開里郡威開里灌溉區 Ramco分區地段354	1070/11	Tower Trust (SA) Ltd	7.449
威開里郡威開里灌溉區 Ramco分區地段355	1001/18	Tower Trust (SA) Ltd	7.713

合併地盤總面積因此約為 **42.52 公頃** (湊整)。

Tower Trust (SA) Ltd 擁有永久業權。

Tower Trust (SA) Ltd 為 Challenger Wine Trust 土地之保管人。

地盤污染

經考慮過往土地使用狀況，現場視察中並無發現任何明顯污染。

該物業多年來用於栽種葡萄。在此等活動中，土地會被施以化肥及農藥等形式之化學品，而燃料及油料會留於土地中。上述活動可能會導致低度污染，與該地區所發現之污染情況相似，並已反映在該地區之土地價格中。

吾等並不知悉有關該地盤於現有用途前之完整使用詳情，然而，吾等並無理由相信該地盤已被污染。

吾等聲明，吾等並非任何環境問題之專家，因此並無進行詳細環境調查。

因此，是次估值乃假設並無實際或潛在污染問題影響：

- i) 該物業之價值或可銷售性；
- ii) 該地盤。

該物業是否無污染及並無受任何類別之污染物影響應由適當合資格環境專業人士核實。倘後續調查發現該地盤受到污染，則本估值將予以修訂。

於進行視察時，該地盤並無可見之污染跡象。吾等並不知悉土地之任何過往或建議用途，而可能導致環境保護法例下之潛在責任。

吾等並無獲提供該地盤之環境審核報告。

建築材料

吾等並無查閱有關所指物業之任何形式之石棉登記。

吾等之現場視察並無發現任何石棉產品之明顯跡象，然而，吾等無法核實該地盤並無污染。

吾等建議，倘欲依賴本報告之人士對潛在石棉污染有任何疑問，彼等應要求擁有人進行調查並進行石棉登記。

建築狀況及公共設施

吾等並不知悉現時針對該物業發出之任何通知，且並無就此進行查詢。吾等並無就建築結構或廠房及設備尋求專家意見，然而，吾等作出之有限查詢並無發現任何重大瑕疵。以年期而言，改進被視為處於合理狀況。

吾等已假設該物業遵守適用法定、建築及防火條例。

吾等亦假設並無蟲蛀、石棉或其他瑕疵，且並無就此進行調查，亦並無進行結構測量或測試樓宇設施。

估值

吾等將所指物業於二零一零年十二月三十一日賦予以下價值，惟受限於吾等報告中所載及所附之現有租約、意見、條款、條件及假設，並假設該物業並無附帶繁重產權負擔、限制或其他障礙而可能影響價值：

按附有產權負擔／已租賃基準計算之市場價值：

1,200,000 澳元 – 不包括銷售稅

(壹佰貳拾萬元)

Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited

Nicholas Cranna, AAPI

商學士(物業)

澳洲物業學會會員

執業估值師

二零一零年十二月十四日

Angus Barrington-Case, AAPI

商學士(物業)

澳洲物業學會會員

執業估值師

二零一零年十二月十四日

估值概要

物業	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
澳洲南澳洲省威開里 Ballantine路威開里葡萄園	1,200,000 澳元

估值摘錄

物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
澳洲 南澳洲省 威開里 Ballantine 路 威開里葡萄園	所指物業包括一個灌溉成熟葡萄園，位於 Riverland GI，距威開里鎮西南約 6 公里。 該物業現已按 5+5 年租期租賃予 Australian Vintage Ltd，現有租期至二零一三年五月一日屆滿。	該物業現已租賃，現有租期為期 5 年。 承租人有一次續期權，每次五年。	1,200,000 澳元
	葡萄園建立時種植有十一個品種，面積合共為 38 公頃，寶石解百納葡萄種植面積最小，為 0.80 公頃，西拉葡萄種植面積最大，為 9.22 公頃。葡萄園建立於上世紀 70 年代，大部分近期之栽種發展乃建於上世紀 90 年代後期。		
	該物業自 Central Irrigation Trust 獲取灌溉用水，並包括一個居所及基本棚架。		



Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited
Level 10, Statewide House
99 Gawler Place
Adelaide SA 5000

二零一零年十二月十四日

Regenal Investments Pty Limited

長江生命科技集團有限公司之代名人

香港新界

大埔工業邨

大富街2號

列位董事

敬啟者：

**所指物業：澳洲南澳洲省 Lobethal Schubert 路及 Lobethal-Mount Torrens 路
Schubert's 葡萄園**

根據 Regenal Investments Pty Limited (「貴公司」) 有關評估長江生命科技集團有限公司 (長江生命科技) (「目標公司」) 於澳洲之物業權益之指示，吾等確認曾進行視察，作出相關查詢，並搜集吾等認為所需之其他資料，以提供該物業權益於二零一零年十二月三十一日 (統稱「估值日」) 之市場價值。

據吾等所知，是次估值乃用於主要交易。

本估值摘錄乃摘錄自吾等之整份估值報告，並解釋估值基準及方法，以及澄清吾等所作出之假設、該等物業之業權調查及限制條件。本估值摘錄乃因應 貴公司及長江生命科技所需以供使長江生命科技遵守香港聯交所之披露規定而編製。然而，有關估值過程之完整詳情載於吾等之整份報告，而本估值摘錄應與該文件一併閱讀。

估值基準

吾等認為，所指物業極可能被視為已租賃投資。因此，於採納此價值定義時，吾等認為其符合國際估價準則委員會 (IVSC) 之界定並經澳洲物業學會 (API) 認可之市場價值之定義。

「市場價值」為自願買家與自願賣家就一項物業經適當推銷後，經公平磋商及在知情、審慎及不受威逼之情況下於估值日達成物業易手之估計金額。

本估值摘錄乃由 Colliers International Consultancy & Valuation Pty Limited (CICV) 而非 Colliers International 集團之任何其他公司提供。本估值摘錄乃用於**主要交易**，且不應加以依賴以用於任何其他用途，或由 **Regenal Investments Pty Limited** 以外之任何人士用於任何其他用途。CICV 對本報告內除所述用途以外之任何陳述概不負責。刊發本估值摘錄之基準為除 CICV 以外之 Colliers International 集團之公司概不就估值摘錄所載之任何陳述負責。

本估值摘錄符合香港聯交所上市規則，而於為物業權益進行估值時，吾等遵照由國際估價準則委員會採納之準則（二零零七年第八版）。

吾等於作出有關「市場價值」之意見時採用以市場為本之方法。

刊發日期

根據閣下於二零一零年十二月二日發出之書面指示，吾等於二零一零年十一月三日就所指物業進行之視察及估值日為於二零一零年十二月三十一日之要求，吾等確認本估值摘錄乃於二零一零年十二月三十一日（估值日）提供。

吾等已假設自刊發日期至估值日止期間物業或市場並無變動。倘吾等獲悉截至二零一零年十二月三十一日（包括該日）止可能影響物業價值之任何相關市場資料，吾等將酌情保留權利審閱並可能修訂本估值摘錄所載之估值分析。

限制及警告

CICV 乃由 Regenal Investments Pty Limited 委聘以就南澳洲省 Lobethal Schubert 路及 Lobethal-Mount Torrens 路 Schubert's 葡萄園進行估值。

Regenal Investments Pty Limited 及長江生命科技欲將證書載列於致香港聯交所之長江生命科技主要交易通函（該通函）內，並要求 CICV 同意載入本估值摘錄。CICV 同意於該通函內載入本估值摘錄及於該通函內提述其名稱，惟須遵守之條件為 Regenal Investments Pty Limited 載列本限制及警告：—

- i. 本估值摘錄僅為 Regenal Investments Pty Limited 編製，並用於本報告指示一節概述之專門用途，且第三方不得加以依賴。
- ii. 本估值摘錄為上述該等物業於二零一零年十二月三十一日之估值概要，且並非用於評估物業作為投資機會。

- iii. CICV 概不就本估值摘錄內所載列之物業估值或投資機會對收件人作出任何聲明或推薦建議。
- iv. 收件人須就本估值摘錄所載列之投資機會尋求本身意見。
- v. 二零零八年年初之事件包括美國次貸危機之初步影響及期後發生的全球金融危機（「全球金融危機」），澳洲股票及物業市場因此出現動盪時期，從而對市場參與者構成不同程度之影響。市況影響初步集中於經營商業、工業、零售及基礎設施之上市物業信託基金。雖然該等市場仍存在不確定性，但現時受影響程度明顯低於二零零八年整個年度及二零零九年大部分時間。一般市場活動於近期升溫使投資者信心增強，但仍然低於全球金融危機前之信心水平。

農村物業市場通常滯後於其他主要市場，且一般不會出現波動。然而，管理投資計劃市場在一定程度上大幅暴跌，投資者信心遭受重挫。全球金融危機導致之信貸快速收緊仍對澳洲農村物業市場存在影響，借貸比率收緊令多個地區市場整體回落。

CICV 乃基於且限於本估值摘錄所提述及整份估值報告所載列之財務及其他資料（包括市場資料及第三方資料）編製本估值摘錄。吾等已假設第三方資料屬準確、可靠及完整，並確認吾等並無就此核實有關資料。

免責聲明

就本估值摘錄及吾等整份估值報告所提供之預測性質之意見而言，吾等須謹此強調，吾等已作出之特定假設乃基於現有市場觸覺而被視為貼近實際。據此，本估值摘錄內容中所載列之任何一項相關假設可能因時間流逝而被證實不正確，而吾等概不就此承擔任何責任。

本估值摘錄乃根據限制及警告所述之條件而編製。

CICV 編製之本估值摘錄已載入該通函。CICV 僅參與編製本估值摘錄及本文所述估值，並明確表示概不就該通函之任何遺漏或所載列之錯誤或誤導性陳述對任何人士承擔任何責任，惟有關估值及本估值摘錄之責任除外。吾等確認本估值摘錄可於該通函內刊發。

估值僅於估值日有效。所評估之價值可能在短期內因整體市場變動或具體物業特有之因素而出現難以預料之大幅變動。吾等對價值之後續變動而導致之損失概不負責。在不限制上述意見之一般性原則下，吾等對自估值日（或閣下知悉任何因素對估值造成任何影響之較早日期）起三個月屆滿後依賴本估值概不負責，亦不承擔任何責任。

CICV 確認其並無擁有與本物業估值構成金錢利益衝突。

物業詳情

地址	南澳洲省 Lobethal Schubert 路及 Lobethal-Mount Torrens 路 Schubert's 葡萄園
概述	<p>所指物業包括一個灌溉成熟葡萄園，位於 Adelaide Hills GI，距 Lobethal 鎮東北約 2 公里。</p> <p>該物業現已按 10+5+5+5 年租期租賃予 Australian Vintage Ltd，現有租期至二零一一年七月三日屆滿。</p> <p>葡萄園面積為 74.2 公頃，大部分品種於二零零一年種植，除灰比諾葡萄於二零零五年種植。</p> <p>該物業自兩口營運水井抽取灌溉用水，並進行一定程序之建築改良，上述設施均聚集於該物業西側。</p>
區劃	Adelaide Hills 議會轄下之集水區（初級生產）
承租方	Australian Vintage Ltd
期限	10 年
租金	每年 708,774.18 元
租約到期日	二零一一年七月三日
租金審核	根據現有租賃協議按消費物價指數每年調整租金，上限 4%。
選擇權	三次續期權，每次五年
物業分類	投資

業權證書

業權詳情

調查日期 二零一零年十一月三日

地方政府區域 Adelaide Hills 委員會

地區 Lobethal

郡 Onkaparinga

法定描述	卷／頁	已登記之所有人	面積
由已備案圖則 156211 地塊 44 及 45 組成之地段	5292/992	Tower Trust (SA) Ltd	32.53
已備案圖則 155932 地段 17	5292/993	Tower Trust (SA) Ltd	33.68
已存放圖則 24394 地段 4	5434/78	Tower Trust (SA) Ltd	41.80

合併地盤總面積因此約為 **108.01 公頃** (湊整)。

Tower Trust (SA) Ltd 擁有永久業權。

Tower Trust (SA) Ltd 為 Challenger Wine Trust 土地之保管人。

地盤污染

經考慮過往土地使用狀況，現場視察中並無發現任何明顯污染。

該物業多年來用於栽種葡萄。在此等活動中，土地會被施以化肥及農藥等形式之化學品，而燃料及油料會留於土地中。上述活動可能會導致低度污染，與該地區所發現之污染情況相似，並已反映在該地區之土地價格中。

吾等並不知悉有關該地盤於現有用途前之完整使用詳情，然而，吾等並無理由相信該地盤已被污染。

吾等聲明，吾等並非任何環境問題之專家，因此並無進行詳細環境調查。

因此，是次估值乃假設並無實際或潛在污染問題影響：

- i) 該物業之價值或可銷售性；
- ii) 該地盤。

該物業是否無污染及並無受任何類別之污染物影響應由適當合資格環境專業人士核實。倘後續調查發現該地盤受到污染，則本估值將予以修訂。

於進行視察時，該地盤並無可見之污染跡象。吾等並不知悉土地之任何過往或建議用途，而可能導致環境保護法例下之潛在責任。

吾等並無獲提供該地盤之環境審核報告。

建築材料

吾等並無查閱有關所指物業之任何形式之石棉登記。

吾等之現場視察並無發現任何石棉產品之明顯跡象，然而，吾等無法核實該地盤並無污染。

吾等建議，倘欲依賴本報告之人士對潛在石棉污染有任何疑問，彼等應要求擁有人進行調查並進行石棉登記。

建築狀況及公共設施

吾等並不知悉現時針對該物業發出之任何通知，且並無就此進行查詢。吾等並無就建築結構或廠房及設備尋求專家意見，然而，吾等作出之有限查詢並無發現任何重大瑕疵。以年期而言，改進被視為處於合理狀況。

吾等已假設該物業遵守適用法定、建築及防火條例。

吾等亦假設並無蟲蛀、石棉或其他瑕疵，且並無就此進行調查，亦並無進行結構測量或測試樓宇設施。

估值

吾等將所指物業於二零一零年十二月三十一日賦予以下價值，惟受限於吾等報告中所載及所附之現有租約、意見、條款、條件及假設，並假設該物業並無附帶繁重產權負擔、限制或其他障礙而可能影響價值：

按附有產權負擔／已租賃基準計算之市場價值：

5,400,000 澳元 – 不包括銷售稅

(伍佰肆拾萬元)

Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited

Nicholas Cranna, AAPI

商學士(物業)

澳洲物業學會會員

執業估值師

Alex Thamm, AAPI

商學士(物業)

澳洲物業學會會員

執業估值師

估值概要

物業

澳洲南澳洲省 Lobethal Schubert 路及
Lobethal-Mount Torrens 路 Schubert's 葡萄園

於二零一零年
十二月三十一日
現況下之市值

5,400,000 澳元

估值摘錄

物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
澳洲 南澳洲省 Lobethal Schubert 路及 Lobethal- Mount Torrens 路 Schubert's 葡萄園	<p data-bbox="437 449 799 566">所指物業包括一個灌溉成熟葡萄園，位於 Adelaide Hills GI，距 Lobethal 鎮東北約 2 公里。</p> <p data-bbox="437 619 799 736">該物業現已按 10+5+5+5 年租期租賃予 Australian Vintage Ltd，現有租期至二零一一年七月三日屆滿。</p> <p data-bbox="437 789 799 906">葡萄園面積為 74.2 公頃，大部分品種於二零零一年種植，除灰比諾葡萄於二零零五年種植。</p>	<p data-bbox="831 449 1110 523">該物業現已租賃，現有租期為 10 年。</p> <p data-bbox="831 576 1110 651">承租人有三次續期權，每次五年。</p>	5,400,000 澳元
	<p data-bbox="437 959 799 1078">該物業自兩口營運水井抽取灌溉用水，並進行一定程序之建築改良，上述設施均聚集於該物業西側。</p>		



Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited
Level 10, Statewide House
99 Gawler Place
Adelaide SA 5000

二零一零年十二月十四日

Regenal Investments Pty Limited

長江生命科技集團有限公司之代名人
香港新界
大埔工業邨
大富街2號
列位董事

敬啟者：

所指物業：澳洲新南威爾士省巴爾拉納德 (Balranald) 巴爾拉納德 (Balranald) 葡萄園

根據 Regenal Investments Pty Limited (「貴公司」) 有關評估長江生命科技集團有限公司 (長江生命科技) (「目標公司」) 於澳洲之物業權益之指示，吾等確認曾進行視察，作出相關查詢，並搜集吾等認為所需之其他資料，以提供該物業權益於二零一零年十二月三十一日 (統稱「估值日」) 之市場價值。

據吾等所知，是次估值乃用於主要交易。

本估值摘錄乃摘錄自吾等之整份估值報告，並解釋估值基準及方法，以及澄清吾等所作出之假設、該等物業之業權調查及限制條件。本估值摘錄乃因應 貴公司及長江生命科技所需以供使長江生命科技遵守香港聯交所之披露規定而編製。然而，有關估值過程之完整詳情載於吾等之整份報告，而本估值摘錄應與該文件一併閱讀。

估值基準

吾等認為，所指物業極可能被視為已租賃投資。因此，於採納此價值定義時，吾等認為其符合國際估價準則委員會 (IVSC) 之界定並經澳洲物業學會 (API) 認可之市場價值之定義。

「市場價值」為自願買家與自願賣家就一項物業經適當推銷後，經公平磋商及在知情、審慎及不受威逼之情況下於估值日達成物業易手之估計金額。

本估值摘錄乃由 Colliers International Consultancy & Valuation Pty Limited (CICV) 而非 Colliers International 集團之任何其他公司提供。本估值摘錄乃用於**主要交易**，且不應加以依賴以用於任何其他用途，或由 **Regenal Investments Pty Limited** 以外之任何人士用於任何其他用途。CICV 對本報告內除所述用途以外之任何陳述概不負責。刊發本估值摘錄之基準為除 CICV 以外之 Colliers International 集團之公司概不就估值摘錄所載之任何陳述負責。

本估值摘錄符合香港聯交所上市規則，而於為物業權益進行估值時，吾等遵照由國際估價準則委員會採納之準則（二零零七年第八版）。

吾等於作出有關「市場價值」之意見時採用以市場為本之方法。

刊發日期

根據閣下於二零一零年十二月二日發出之書面指示，吾等於二零一零年十一月五日就所指物業進行之視察及估值日為於二零一零年十二月三十一日之要求，吾等確認本估值摘錄乃於二零一零年十二月三十一日（估值日）提供。

吾等已假設自刊發日期至估值日止期間物業或市場並無變動。倘吾等獲悉截至二零一零年十二月三十一日（包括該日）止可能影響物業價值之任何相關市場資料，吾等將酌情保留權利審閱並可能修訂本估值摘錄所載之估值分析。

限制及警告

CICV 乃由 Regenal Investments Pty Limited 委聘以就新南威爾士省巴爾拉納德巴爾拉納德葡萄園進行估值。

Regenal Investments Pty Limited 及長江生命科技欲將本估值摘錄載列於致香港聯交所之長江生命科技主要交易通函（該通函）內，並要求 CICV 同意載入本估值摘錄。CICV 同意於該通函內載入本估值摘錄及於該通函內提述其名稱，惟須遵守之條件為 Regenal Investments Pty Limited 載列本限制及警告：—

- i. 本估值摘錄僅為 Regenal Investments Pty Limited 編製，並用於本報告指示一節概述之專門用途，且第三方不得加以依賴。
- ii. 本估值摘錄為上述該等物業於二零一零年十二月三十一日之估值概要，且並非用於評估物業作為投資機會。

- iii. CICV 概不就本估值摘錄內所載列之物業估值或投資機會對收件人作出任何聲明或推薦建議。
- iv. 收件人須就本估值摘錄所載列之投資機會尋求本身意見。
- v. 二零零八年年初之事件包括美國次貸危機之初步影響及期後發生的全球金融危機（「全球金融危機」），澳洲股票及物業市場因此出現動盪時期，從而對市場參與者構成不同程度之影響。市況影響初步集中於經營商業、工業、零售及基礎設施之上市物業信託基金。雖然該等市場仍存在不確定性，但現時受影響程度明顯低於二零零八年整個年度及二零零九年大部分時間。一般市場活動於近期升溫使投資者信心增強，但仍然低於全球金融危機前之信心水平。

農村物業市場通常滯後於其他主要市場，且一般不會出現波動。然而，管理投資計劃市場在一定程度上大幅暴跌，投資者信心遭受重挫。全球金融危機導致之信貸快速收緊仍對澳洲農村物業市場存在影響，借貸比率收緊令多個地區市場整體回落。

CICV 乃基於且限於本估值摘錄所提述及整份估值報告所載列之財務及其他資料（包括市場資料及第三方資料）編製本估值摘錄。吾等已假設第三方資料屬準確、可靠及完整，並確認吾等並無就此核實有關資料。

免責聲明

就本估值摘錄及吾等整份估值報告所提供之預測性質之意見而言，吾等須謹此強調，吾等已作出之專門假設乃基於現有市場觸覺而被視為貼近實際。據此，本估值摘錄內容中所載列之任何一項相關假設可能因時間流逝而被證實不正確，而吾等概不就此承擔任何責任。

本估值摘錄乃根據限制及警告所述之條件而編製。

CICV 編製之本估值摘錄已載入該通函。CICV 僅參與編製本估值摘錄及本文所述估值，並明確表示概不就該通函之任何遺漏或所載列之錯誤或誤導性陳述對任何人士承擔任何責任，惟有關估值及本估值摘錄之責任除外。吾等確認本估值摘錄可於該通函內刊發。

估值僅於估值日有效。所評估之價值可能在短期內因整體市場變動或具體物業特有之因素而出現難以預料之大幅變動。吾等對價值之後續變動而導致之損失概不負責。在不限制上述意見之一般性原則下，吾等對自估值日(或閣下知悉任何因素對估值造成任何影響之較早日期)起三個月屆滿後依賴本估值概不負責，亦不承擔任何責任。

CICV 確認其並無擁有與本物業估值構成金錢利益衝突。

物業詳情

地址	新南威爾士省巴爾拉納德巴爾拉納德葡萄園
概述	<p>所指物業連同成熟灌溉葡萄園及相關附屬設施之裝修，其中包括住所、辦公設施、多個棚架、泵房及內部道路。</p> <p>該物業以 14 份業權證書持有，總面積約為 547.31 公頃，其中 465.10 公頃已種植葡萄，其餘土地包括地岬、道路、小塊林地及不適宜葡萄種植之土地。該物業位於 Ivanhoe 路兩側，於一九九五年至一九九八年間開發。</p> <p>該物業上之結構改進一般包含在單獨業權證書內，位於 Ivanhoe 路西側，可由該路通達。</p>
區劃	巴爾拉納德郡議會轄下農業 1 區(非市區)
承租方	Australian Vintage Ltd
租金	每年 3,153,708 元，不包括銷售稅
租約到期日	二零一六年十一月二十七日
租金審核	較上一年租金固定上調 1.5%
選擇權	三次續期權，每次五年
物業分類	投資

業權證書

業權詳情

調查日期 二零一零年十月二十一日

地方政府區域 巴爾拉納德

地方自治區 巴爾拉納德

郡 Caira

法定描述	卷／頁	已登記之所有人	面積
已存放圖則 848352 地段 3	3/848352	Challenger Listed Investments Limited	41.22
已存放圖則 848352 地段 4	4/848352	Challenger Listed Investments Limited	41.28
已存放圖則 848352 地段 5	5/848352	Challenger Listed Investments Limited	41.05
已存放圖則 848352 地段 6	6/848352	Challenger Listed Investments Limited	41.99
已存放圖則 848352 地段 7	7/848352	Challenger Listed Investments Limited	27.14
已存放圖則 848352 地段 8	8/848352	Challenger Listed Investments Limited	25.51
已存放圖則 848352 地段 9	9/848352	Challenger Listed Investments Limited	48.96
已存放圖則 848352 地段 10	10/848352	Challenger Listed Investments Limited	44.05
已存放圖則 848352 地段 12	12/848352	Challenger Listed Investments Limited	43.00
已存放圖則 848352 地段 13	13/848352	Challenger Listed Investments Limited	43.00
已存放圖則 848352 地段 14	14/848352	Challenger Listed Investments Limited	41.53
已存放圖則 848352 地段 15	15/848352	Challenger Listed Investments Limited	40.02
已存放圖則 848352 地段 16	16/848352	Challenger Listed Investments Limited	41.26
已存放圖則 848352 地段 17	17/848352	Challenger Listed Investments Limited	27.30
			547.31

Challenger Listed Investments Limited 擁有永久業權。

Challenger Listed Investments Limited 為 Challenger Wine Trust 土地之保管人。

地盤污染

經考慮過往土地使用狀況，現場視察中並無發現任何明顯污染。

該物業多年來用於栽種葡萄。在此等活動中，土地會被施以化肥及農藥等形式之化學品，而燃料及油料會留於土地中。上述活動可能會導致低度污染，與該地區所發現之污染情況相似，並已反映在該地區之土地價格中。

吾等並不知悉有關該地盤於現有用途前之完整使用詳情，然而，吾等並無理由相信該地盤已被污染。

吾等聲明，吾等並非任何環境問題之專家，因此並無進行詳細環境調查。

因此，是次估值乃假設並無實際或潛在污染問題影響：

- i) 該物業之價值或可銷售性；
- ii) 該地盤。

該物業是否無污染及並無受任何類別之污染物影響應由適當合資格環境專業人士核實。倘後續調查發現該地盤受到污染，則本估值將予以修訂。

於進行視察時，該地盤並無可見之污染跡象。吾等並不知悉土地之任何過往或建議用途，而可能導致環境保護法例下之潛在責任。

吾等並無獲提供該地盤之環境審核報告。

建築材料

吾等並無查閱有關所指物業之任何形式之石棉登記。

吾等之現場視察並無發現任何石棉產品之明顯跡象，然而，吾等無法核實該地盤並無污染。

吾等建議，倘欲依賴本報告之人士對潛在石棉污染有任何疑問，彼等應要求擁有人進行調查並進行石棉登記。

建築狀況及公共設施

吾等並不知悉現時針對該物業發出之任何通知，且並無就此進行查詢。吾等並無就建築結構或廠房及設備尋求專家意見，然而，吾等作出之有限查詢並無發現任何重大瑕疵。以年期而言，改進被視為處於合理狀況。

吾等已假設該物業遵守適用法定、建築及防火條例。

吾等亦假設並無蟲蛀、石棉或其他瑕疵，且並無就此進行調查，亦並無進行結構測量或測試樓宇設施。

估值

吾等將所指物業於二零二零年十二月三十一日賦予以下價值，惟受限於吾等報告中所載及所附之現有租約、意見、條款、條件及假設，並假設該物業並無附帶繁重產權負擔、限制或其他障礙而可能影響價值：

按已租賃基準計算：

21,800,000 澳元 – 不包括銷售稅
(貳仟壹佰捌拾萬元)

Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited

Angus Barrington-Case, AAPI

商學士(物業)

澳洲物業學會會員，新南威爾士執照第 7259 號

執業估值師

二零二零年十二月十四日

估值概要

	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	
澳洲新南威爾士省 巴爾拉納德巴爾拉納德葡萄園	21,800,000 澳元

估值摘錄

物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
澳洲 新南威爾士省 巴爾拉納德 巴爾拉納德葡萄園	<p>所指物業連同灌溉熟葡萄園及相關附屬設施之裝修，其中包括住所、辦公設施、多個棚架、泵房及內部道路。</p> <p>該物業以14份業權證書持有，總面積約為547.31公頃，其中465.10公頃已種植葡萄，其餘土地包括地呷、道路、小塊林地及不適宜葡萄種植之土地。該物業位於Ivanhoe路兩側，於一九九五年至一九九八年間開發。</p> <p>該物業上之附屬結構改進一般包含在單獨業權證書內，位於Ivanhoe路西側，可由該路通達。</p>	<p>該物業現已租賃，現有租期至二零一六年十一月二十七日屆滿。</p> <p>承租人有三次續期權，每次五年。</p>	21,800,000 澳元



Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited
Level 10, Statewide House
99 Gawler Place
Adelaide SA 5000

二零一零年十二月十四日

Regenal Investments Pty Limited

長江生命科技集團有限公司之代名人
香港新界
大埔工業邨
大富街2號
列位董事

敬啟者：

所指物業：澳洲新南威爾士省延達 (Yenda) Stephendale 葡萄園

根據 Regenal Investments Pty Limited (「貴公司」) 有關評估長江生命科技集團有限公司 (長江生命科技) (「目標公司」) 於澳洲之物業權益之指示，吾等確認曾進行視察，作出相關查詢，並搜集吾等認為所需之其他資料，以提供該物業權益於二零一零年十二月三十一日 (統稱「估值日」) 之市場價值。

據吾等所知，是次估值乃用於主要交易。

本估值摘錄乃摘錄自吾等之整份估值報告，並解釋估值基準及方法，以及澄清吾等所作出之假設、該等物業之業權調查及限制條件。本估值摘錄乃因應 貴公司及長江生命科技所需以供使長江生命科技遵守香港聯交所之披露規定而編製。然而，有關估值過程之完整詳情載於吾等之整份報告，而本估值摘錄應與該文件一併閱讀。

估值基準

吾等認為，所指物業極可能被視為已租賃投資。因此，於採納此價值定義時，吾等認為其符合國際估價準則委員會 (IVSC) 之界定並經澳洲物業學會 (API) 認可之市場價值之定義。

「市場價值」為自願買家與自願賣家就一項物業經適當推銷後，經公平磋商及在知情、審慎及不受威逼之情況下於估值日達成物業易手之估計金額。

本估值摘錄乃由 Colliers International Consultancy & Valuation Pty Limited (CICV) 而非 Colliers International 集團之任何其他公司提供。本估值摘錄乃用於**主要交易**，且不應加以依賴以用於任何其他用途，或由 **Regenal Investments Pty Limited** 以外之任何人士用於任何其他用途。CICV 對本報告內除所述用途以外之任何陳述概不負責。刊發本估值摘錄之基準為除 CICV 以外之 Colliers International 集團之公司概不就估值摘錄所載之任何陳述負責。

本估值摘錄符合香港聯交所上市規則，而於為物業權益進行估值時，吾等遵照由國際估價準則委員會採納之準則（二零零七年第八版）。

吾等於作出有關「市場價值」之意見時採用以市場為本之方法。

刊發日期

根據閣下於二零一零年十二月二日發出之書面指示，吾等於二零一零年十月二十一日就所指物業進行之視察及估值日為於二零一零年十二月三十一日之要求，吾等確認本估值摘錄乃於二零一零年十二月三十一日（估值日）提供。

吾等已假設自刊發日期至估值日止期間物業或市場並無變動。倘吾等獲悉截至二零一零年十二月三十一日（包括該日）止可能影響物業價值之任何相關市場資料，吾等將酌情保留權利審閱並可能修訂本估值摘錄所載之估值分析。

限制及警告

CICV 乃由 Regenal Investments Pty Limited 委聘以就新南威爾士省延達 Stephendale 葡萄園進行估值。

Regenal Investments Pty Limited 及長江生命科技欲將本估值摘錄載列於致香港聯交所之長江生命科技主要交易通函（該通函）內，並要求 CICV 同意載入本估值摘錄。CICV 同意於該通函內載入本估值摘錄及於該通函內提述其名稱，惟須遵守之條件為 Regenal Investments Pty Limited 載列本限制及警告：—

- i. 本估值摘錄僅為 Regenal Investments Pty Limited 編製，並用於本報告指示一節概述之專門用途，且第三方不得加以依賴。
- ii. 本估值摘錄為上述該等物業於二零一零年十二月三十一日之估值概要，且並非用於評估物業作為投資機會。

- iii. CICV 概不就本估值摘錄內所載列之物業估值或投資機會對收件人作出任何聲明或推薦建議。
- iv. 收件人須就本估值摘錄所載列之投資機會尋求本身意見。
- v. 二零零八年年初之事件包括美國次貸危機之初步影響及期後發生的全球金融危機(「全球金融危機」)，澳洲股票及物業市場因此出現動盪時期，從而對市場參與者構成不同程度之影響。市況影響初步集中於經營商業、工業、零售及基礎設施之上市物業信託基金。雖然該等市場仍存在不確定性，但現時受影響程度明顯低於二零零八年整個年度及二零零九年大部分時間。一般市場活動於近期升溫使投資者信心增強，但仍然低於全球金融危機前之信心水平。

農村物業市場通常滯後於其他主要市場，且一般不會出現波動。然而，管理投資計劃市場在一定程度上大幅暴跌，投資者信心遭受重挫。全球金融危機導致之信貸快速收緊仍對澳洲農村物業市場存在影響，借貸比率收緊令多個地區市場整體回落。

CICV 乃基於且限於本估值摘錄所提述及整份估值報告所載列之財務及其他資料(包括市場資料及第三方資料)編製本估值摘錄。吾等已假設第三方資料屬準確、可靠及完整，並確認吾等並無就此核實有關資料。

免責聲明

就本估值摘錄及吾等整份估值報告所提供之屬預測性質之意見而言，吾等須謹此強調，吾等已作出之特定假設乃基於現有市場觸覺而被視為貼近實際。據此，本估值摘錄內容中所載列之任何一項相關假設可能因時間流逝而被證實不正確，而吾等概不就此承擔任何責任。

本估值摘錄乃根據限制及警告所述之條件而編製。

CICV 編製之本估值摘錄已載入該通函。CICV 僅參與編製本估值摘錄及本文所述估值，並明確表示概不就該通函之任何遺漏或所載列之錯誤或誤導性陳述對任何人士承擔任何責任，惟有關估值及本估值摘錄之責任除外。吾等確認本估值摘錄可於該通函內刊發。

估值僅於估值日有效。所評估之價值可能在短期內因整體市場變動或具體物業特有之因素而出現難以預料之大幅變動。吾等對價值之後續變動而導致之損失概不負責。在不限制上述意見之一般性原則下，吾等對自估值日(或閣下知悉任何因素對估值造成任何影響之較早日期)起三個月屆滿後依賴本估值概不負責，亦不承擔任何責任。

CICV 確認其並無擁有與本物業估值構成金錢利益衝突。

物業詳情

地址	新南威爾士省延達(Yenda) Stephendale 葡萄園
概述	<p>所指物業之總面積約665.94公頃，其中約631.64公頃於一九九六年至二零零四年間開發為灌溉葡萄。該物業之結構改良包括兩處居所、擴建棚架、儲水及水泵基礎設施，連同道路及進料台。</p> <p>該物業設備完善，管理有序。</p> <p>葡萄園灌溉用水取自Northern Branch水渠，並存於自建水壩內，吾等獲知該水壩容量為700萬升。</p> <p>該物業以七份業權估值摘錄持有，現已租賃予Warburn Estate Pty Ltd，為期10年，至二零一七年九月二十一日屆滿。</p>
區劃	格里菲斯市議會1B(農業保護區)
承租方	Warburn Estate (Aust) Pty Limited
期限	自二零零八年九月二十二日起計9年
租金	每年2,726,602元，不包括銷售稅
租約到期日	二零一七年九月二十一日
租金審核	根據消費物價指數每年調整，上限1.52%。
選擇權	兩次續期權，每次五年
物業分類	投資

業權估值摘錄

業權詳情

調查日期 二零一零年十月二十七日

地方政府區域 格里菲斯

教區 延達

郡 Cooper

法定描述	卷／頁	已登記之所有人	面積
已存放圖則1116989地段1	1/1116989	Australian Executor Trustees (SA) Limited	3.472
已存放圖則46693地段1	1/46693	Australian Executor Trustees (SA) Limited	5.45
已存放圖則751746地段93	93/751746	Australian Executor Trustees (SA) Limited	136.804
已存放圖則751746地段94	94/751746	Australian Executor Trustees (SA) Limited	130.124
已存放圖則751746地段95	95/751746	Australian Executor Trustees (SA) Limited	130.109
已存放圖則751746地段96	96/751746	Australian Executor Trustees (SA) Limited	130.03
已存放圖則751746地段97	97/751746	Australian Executor Trustees (SA) Limited	129.952
合計總面積			<u>665.94</u>

Australian Executor Trustees (SA) 擁有永久業權。

Australian Executor Trustees (SA) Limited 為 Challenger Wine Trust 土地之保管人。

地盤污染

經考慮過往土地使用狀況，現場視察中並無發現任何明顯污染。

該物業多年來用於栽種葡萄。在此等活動中，土地會被施以化肥及農藥等形式之化學品，而燃料及油料會留於土地中。上述活動可能會導致低度污染，與該地區所發現之污染情況相似，並已反映在該地區之土地價格中。

吾等並不知悉有關該地盤於現有用途前之完整使用詳情，然而，吾等並無理由相信該地盤已被污染。

吾等聲明，吾等並非任何環境問題之專家，因此並無進行詳細環境調查。

因此，是次估值乃假設並無實際或潛在污染問題影響：

- i) 該物業之價值或可銷售性；
- ii) 該地盤。

該物業是否無污染及並無受任何類別之污染物影響應由適當合資格環境專業人士核實。倘後續調查發現該地盤受到污染，則本估值將予以修訂。

於進行視察時，該地盤並無可見之污染跡象。吾等並不知悉土地之任何過往或建議用途，而可能導致環境保護法例下之潛在責任。

吾等並無獲提供該地盤之環境審核報告。

建築材料

吾等並無查閱有關所指物業之任何形式之石棉登記。

吾等之現場視察並無發現任何石棉產品之明顯跡象，然而，吾等無法核實該地盤並無污染。

吾等建議，倘欲依賴本報告之人士對潛在石棉污染有任何疑問，彼等應要求擁有人進行調查並進行石棉登記。

建築狀況及公共設施

吾等並不知悉現時針對該物業發出之任何通知，且並無就此進行查詢。吾等並無就建築結構或廠房及設備尋求專家意見，然而，吾等作出之有限查詢並無發現任何重大瑕疵。以年期而言，改進被視為處於合理狀況。

吾等已假設該物業遵守適用法定、建築及防火條例。

吾等亦假設並無蟲蛀、石棉或其他瑕疵，且並無就此進行調查，亦並無進行結構測量或測試樓宇設施。

估值

吾等將所指物業於二零二零年十二月三十一日賦予以下價值，惟受限於吾等報告中所載及所附之現有租約、意見、條款、條件及假設，並假設該物業並無附帶繁重產權負擔、限制或其他障礙而可能影響價值：

按已租賃基準計算之市場價值：

22,750,000 澳元 – 不包括銷售稅

(貳仟貳佰柒拾伍萬元)

Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited

Angus Barrington-Case, AAPI

商學士(物業)

澳洲物業學會會員，新南威爾士執照第 7259 號

執業估值師

二零二零年十二月十四日

估值概要

	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	
澳洲新南威爾士省延達 Stephendale 葡萄園	22,750,000 澳元

估值摘錄

物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
澳洲 新南威爾士省 延達 Stephendale 葡萄園	<p>所指物業之總面積約 665.94 公頃，其中約 631.64 公頃於一九九六年至二零零四年間開發為灌溉葡萄。該物業之結構改良包括兩處居所、擴建棚架、儲水及水泵基礎設施，連同道路及進料台。</p> <p>該物業設備完善，管理有序。</p> <p>葡萄園灌溉用水取自 Northern Branch 水渠，並存於自建水壩內，吾等獲知該水壩容量為 700 百萬升。</p> <p>該物業以七份業權估值摘錄持有，現已租賃予 Warburn Estate Pty Ltd，為期 10 年，至二零一七年九月二十一日屆滿。</p>	<p>該物業現已租賃，現有租期自二零零八年九月二十二日起，為期 9 年。</p> <p>承租人有兩次續期權，每次五年。</p>	22,750,000 澳元



Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited
Level 10, Statewide House
99 Gawler Place
Adelaide SA 5000

二零一零年十二月十四日

Regenal Investments Pty Limited

長江生命科技集團有限公司之代名人
香港新界
大埔工業邨
大富街2號
列位董事

敬啟者：

所指物業：澳洲南澳洲省帕史維 (Padthaway) 瑞蒙德莊園 (Richmond Grove) 葡萄園

根據 Regenal Investments Pty Limited (「貴公司」) 有關評估長江生命科技集團有限公司 (長江生命科技) (「目標公司」) 於澳洲之物業權益之指示，吾等確認曾進行視察，作出相關查詢，並搜集吾等認為所需之其他資料，以提供該物業權益於二零一零年十二月三十一日 (統稱「估值日」) 之市場價值。

據吾等所知，是次估值乃用於主要交易。

本估值摘錄乃摘錄自吾等之整份估值報告，並解釋估值基準及方法，以及澄清吾等所作出之假設、該等物業之業權調查及限制條件。本估值摘錄乃因應 貴公司及長江生命科技所需以供使長江生命科技遵守香港聯交所之披露規定而編製。然而，有關估值過程之完整詳情載於吾等之整份報告，而本估值摘錄應與該文件一併閱讀。

估值基準

吾等認為，所指物業極可能被視為已租賃投資。因此，於採納此價值定義時，吾等認為其符合國際估價準則委員會 (IVSC) 之界定並經澳洲物業學會 (API) 認可之市場價值之定義。

「市場價值」為自願買家與自願賣家就一項物業經適當推銷後，經公平磋商及在知情、審慎及不受威逼之情況下於估值日達成物業易手之估計金額。

本估值摘錄乃由 Colliers International Consultancy & Valuation Pty Limited (CICV) 而非 Colliers International 集團之任何其他公司提供。本估值摘錄乃用於**主要交易**，且不應加以依賴以用於任何其他用途，或由 **Regenal Investments Pty Limited** 以外之任何人士用於任何其他用途。CICV 對本報告內除所述用途以外之任何陳述概不負責。刊發本估值摘錄之基準為除 CICV 以外之 Colliers International 集團之公司概不就估值摘錄所載之任何陳述負責。

本估值摘錄符合香港聯交所上市規則，而於為物業權益進行估值時，吾等遵照由國際估價準則委員會採納之準則（二零零七年第八版）。

吾等於作出有關「市場價值」之意見時採用以市場為本之方法。

刊發日期

根據閣下於二零一零年十二月二日發出之書面指示，吾等於二零一零年十月二十六日就所指物業進行之視察及估值日為於二零一零年十二月三十一日之要求，吾等確認本估值摘錄乃於二零一零年十二月三十一日（估值日）提供。

吾等已假設自刊發日期至估值日止期間物業或市場並無變動。倘吾等獲悉截至二零一零年十二月三十一日（包括該日）止可能影響物業價值之任何相關市場資料，吾等將酌情保留權利審閱並可能修訂本估值摘錄所載之估值分析。

限制及警告

CICV 乃由 Regenal Investments Pty Limited 委聘以就南澳洲省帕史維瑞蒙德莊園葡萄園進行估值。

Regenal Investments Pty Limited 及長江生命科技欲將本估值摘錄載列於致香港聯交所之長江生命科技主要交易通函（該通函）內，並要求 CICV 同意載入本估值摘錄。CICV 同意於該通函內載入本估值摘錄及於該通函內提述其名稱，惟須遵守之條件為 Regenal Investments Pty Limited 載列本限制及警告：—

- i. 本估值摘錄僅為 Regenal Investments Pty Limited 編製，並用於本報告指示一節概述之專門用途，且第三方不得加以依賴。
- ii. 本估值摘錄為上述該等物業於二零一零年十二月三十一日之估值概要，且並非用於評估物業作為投資機會。

- iii. CICV 概不就本估值摘錄內所載列之物業估值或投資機會對收件人作出任何聲明或推薦建議。
- iv. 收件人須就本估值摘錄所載列之投資機會尋求本身意見。
- v. 二零零八年年初之事件包括美國次貸危機之初步影響及期後發生的全球金融危機（「全球金融危機」），澳洲股票及物業市場因此出現動盪時期，從而對市場參與者構成不同程度之影響。市況影響初步集中於經營商業、工業、零售及基礎設施之上市物業信託基金。雖然該等市場仍存在不確定性，但現時受影響程度明顯低於二零零八年整個年度及二零零九年大部分時間。一般市場活動於近期升溫使投資者信心增強，但仍然低於全球金融危機前之信心水平。

農村物業市場通常滯後於其他主要市場，且一般不會出現波動。然而，管理投資計劃市場在一定程度上大幅暴跌，投資者信心遭受重挫。全球金融危機導致之信貸快速收緊仍對澳洲農村物業市場存在影響，借貸比率收緊令多個地區市場整體回落。

CICV 乃基於且限於本估值摘錄所提述及整份估值報告所載列之財務及其他資料（包括市場資料及第三方資料）編製本估值摘錄。吾等已假設第三方資料屬準確、可靠及完整，並確認吾等並無就此核實有關資料。

免責聲明

就本估值摘錄及吾等整份估值報告所提供之預測性質之意見而言，吾等須謹此強調，吾等已作出之特定假設乃基於現有市場觸覺而被視為貼近實際。據此，本估值摘錄內容中所載列之任何一項相關假設可能因時間流逝而被證實不正確，而吾等概不就此承擔任何責任。

本估值摘錄乃根據限制及警告所述之條件而編製。

CICV 編製之本估值摘錄已載入該通函。CICV 僅參與編製本估值摘錄及本文所述估值，並明確表示概不就該通函之任何遺漏或所載列之錯誤或誤導性陳述對任何人士承擔任何責任，惟有關估值及本估值摘錄之責任除外。吾等確認本估值摘錄可於該通函內刊發。

估值僅於估值日有效。所評估之價值可能在短期內因整體市場變動或具體物業特有之因素而出現難以預料之大幅變動。吾等對價值之後續變動而導致之損失概不負責。在不限制上述意見之一般性原則下，吾等對自估值日（或閣下知悉任何因素對估值造成任何影響之較早日期）起三個月屆滿後依賴本估值概不負責，亦不承擔任何責任。

CICV 確認其並無擁有與本物業估值構成金錢利益衝突。

物業詳情

地址	南澳洲省帕史維瑞蒙德莊園葡萄園
概述	<p>所指物業之總面積約為 367.97 公頃，其中 315.74 公頃已於一九九四年至一九九六年間開發為灌溉葡萄園。該物業包含於三份單獨業權估值摘錄中，其中包括兩個單獨部分及一個由兩幅土地組成的單獨地段。該物業位於著名之帕史維地理索引 Riddoch Highway 東西兩側及 Grubbed 路東西兩側。該物業之結構改良包括改作辦公室之住所、簡易房屋式住宿設施以及若干泵房、工具房及附屬棚架。該物業已發展至較高水平，部分葡萄園植物已配備防霜凍設施。</p> <p>該物業現已租賃予 Pernod Ricard Pacific Pty Ltd，自二零零六年七月一日起為期 7 年，至二零一三年六月三十日屆滿。</p>
區劃	Tatiara 區議會轄下之主要工業區
承租方	Pernod Ricard Limited
期限	7 年
租金	每年 3,074,373 元
租約到期日	二零一三年六月三十日
租金審核	每年上調 0.75% 直至屆滿
選擇權	三次續期權，每次四年
物業分類	投資

業權證書

業權詳情

調查日期 二零一零年十月二十七日

地方政府區域 Tatiara 區委員會

法定描述	卷/頁	已登記之所有人	面積
稱為 Glen Roy 之帕史維 郡之地區內已備案圖則 119687地塊2及3組成之 地段	5210/29	Challenger Listed Investments Ltd	約257.50公頃
稱為 Glen Roy 之 Keppoch 郡之地區之地段34	5210/30	Challenger Listed Investments Ltd	約109.67公頃
稱為 Glen Roy 之帕史維郡 之地區之地段342	5210/31	Challenger Listed Investments Ltd	約0.797公頃

合併地盤總面積因此為 **367.97 公頃** 左右 (湊整)。

Challenger Listed Investments Ltd 擁有永久業權。

Challenger Listed Investments Ltd 為 Challenger Wine Trust 土地之保管人。

地盤污染

經考慮過往土地使用狀況，現場視察中並無發現任何明顯污染。

該物業多年來用於栽種葡萄。在此等活動中，土地會被施以化肥及農藥等形式之化學品，而燃料及油料會留於土地中。上述活動可能會導致低度污染，與該地區所發現之污染情況相似，並已反映在該地區之土地價格中。

吾等並不知悉有關該地盤於現有用途前之完整使用詳情，然而，吾等並無理由相信該地盤已被污染。

吾等聲明，吾等並非任何環境問題之專家，因此並無進行詳細環境調查。

因此，是次估值乃假設並無實際或潛在污染問題影響：

- i) 該物業之價值或可銷售性；
- ii) 該地盤。

該物業是否無污染及並無受任何類別之污染物影響應由適當合資格環境專業人士核實。倘後續調查發現該地盤受到污染，則本估值將予以修訂。

於進行視察時，該地盤並無可見之污染跡象。吾等並不知悉土地之任何過往或建議用途，而可能導致環境保護法例下之潛在責任。

吾等並無獲提供該地盤之環境審核報告。

建築材料

吾等並無查閱有關所指物業之任何形式之石棉登記。

吾等之現場視察並無發現任何石棉產品之明顯跡象，然而，吾等無法核實該地盤並無污染。

吾等建議，倘欲依賴本報告之人士對潛在石棉污染有任何疑問，彼等應要求擁有人進行調查並進行石棉登記。

建築狀況及公共設施

吾等並不知悉現時針對該物業發出之任何通知，且並無就此進行查詢。吾等並無就建築結構或廠房及設備尋求專家意見，然而，吾等作出之有限查詢並無發現任何重大瑕疵。以年期而言，改進被視為處於合理狀況。

吾等已假設該物業遵守適用法定、建築及防火條例。

吾等亦假設並無蟲蛀、石棉或其他瑕疵，且並無就此進行調查，亦並無進行結構測量或測試樓宇設施。

估值

吾等將所指物業於二零二零年十二月三十一日賦予以下價值，惟受限於吾等報告中所載及所附之現有租約、意見、條款、條件及假設，並假設該物業並無附帶繁重產權負擔、限制或其他障礙而可能影響價值：

按附有產權負擔基準計算之市場價值：

16,750,000 澳元 – 不包括銷售稅

(壹仟陸佰柒拾伍萬元)

Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited

Alex Thamm, AAPI

商學士(物業)

澳洲物業學會會員

執業估值師

二零二零年十二月十四日

估值概要

物業	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
南澳洲省帕史維瑞蒙德莊園葡萄園	16,750,000 澳元

估值摘錄

物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
南澳洲省 帕史維 瑞蒙德莊園葡萄園	所指物業之總面積約為367.97公頃，其中315.74公頃已於一九九四年至一九九六年間開發為灌溉葡萄園。	該物業現已租賃，現有租期於二零一三年六月三十日屆滿。	16,750,000 澳元
	該物業包含於三份單獨業權估值摘錄中，其中包括兩個單獨部分及一個由兩幅土地組成的單獨地段。該物業位於著名之帕史維地理索引Riddoch Highway東西兩側及Grubbed路東西兩側。該物業之結構改良包括改作辦公室之住所、簡易房屋式住宿設施以及若干泵房、工具房及附屬棚架。該物業已發展至較高水平，部分葡萄園植物已配備防霜凍設施。	承租人有三次續期權，每次四年。	



Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited
Level 10, Statewide House
99 Gawler Place
Adelaide SA 5000

二零一零年十二月十四日

Regenal Investments Pty Limited

長江生命科技集團有限公司之代名人
香港新界
大埔工業邨
大富街2號
列位董事

敬啟者：

所指物業：澳洲南澳洲省佩諾拉 (Penola) Chapel 葡萄園

根據 Regenal Investments Pty Limited (「貴公司」) 有關評估長江生命科技集團有限公司 (長江生命科技) (「目標公司」) 於澳洲之物業權益之指示，吾等確認曾進行視察，作出相關查詢，並搜集吾等認為所需之其他資料，以提供該物業權益於二零一零年十二月三十一日 (統稱「估值日」) 之市場價值。

據吾等所知，是次估值乃用於主要交易。

本估值摘錄乃摘錄自吾等之整份估值報告，並解釋估值基準及方法，以及澄清吾等所作出之假設、該等物業之業權調查及限制條件。本估值摘錄乃因應 貴公司及長江生命科技所需以供使長江生命科技遵守香港聯交所之披露規定而編製。然而，有關估值過程之完整詳情載於吾等之整份報告，而本估值摘錄應與該文件一併閱讀。

估值基準

吾等認為，所指物業極可能被視為已租賃投資。因此，於採納此價值定義時，吾等認為其符合國際估價準則委員會 (IVSC) 之界定並經澳洲物業學會 (API) 認可之市場價值之定義。

「市場價值」為自願買家與自願賣家就一項物業經適當推銷後，經公平磋商及在知情、審慎及不受威逼之情況下於估值日達成物業易手之估計金額。

本估值摘錄乃由 Colliers International Consultancy & Valuation Pty Limited (CICV) 而非 Colliers International 集團之任何其他公司提供。本估值摘錄乃用於**主要交易**，且不應加以依賴以用於任何其他用途，或由 **Regenal Investments Pty Limited** 以外之任何人士用於任何其他用途。CICV 對本報告內除所述用途以外之任何陳述概不負責。刊發本估值摘錄之基準為除 CICV 以外之 Colliers International 集團之公司概不就估值摘錄所載之任何陳述負責。

本估值摘錄符合香港聯交所上市規則，而於為物業權益進行估值時，吾等遵照由國際估價準則委員會採納之準則（二零零七年第八版）。

吾等於作出有關「市場價值」之意見時採用以市場為本之方法。

刊發日期

根據閣下於二零一零年十二月二日發出之書面指示，吾等於二零一零年十月二十六日就所指物業進行之視察及估值日為於二零一零年十二月三十一日之要求，吾等確認本估值摘錄乃於二零一零年十二月三十一日（估值日）提供。

吾等已假設自刊發日期至估值日止期間物業或市場並無變動。倘吾等獲悉截至二零一零年十二月三十一日（包括該日）止可能影響物業價值之任何相關市場資料，吾等將酌情保留權利審閱並可能修訂本估值摘錄所載之估值分析。

限制及警告

CICV 乃由 Regenal Investments Pty Limited 委聘以就南澳洲省佩諾拉 Chapel 葡萄園進行估值。

Regenal Investments Pty Limited 及長江生命科技欲將本估值摘錄載列於致香港聯交所之長江生命科技主要交易通函（該通函）內，並要求 CICV 同意載入本估值摘錄。CICV 同意於該通函內載入本估值摘錄及於該通函內提述其名稱，惟須遵守之條件為 Regenal Investments Pty Limited 載列本限制及警告：—

- i. 本估值摘錄僅為 Regenal Investments Pty Limited 編製，並用於本報告指示一節概述之專門用途，且第三方不得加以依賴。
- ii. 本估值摘錄為上述該等物業於二零一零年十二月三十一日之估值概要，且並非用於評估物業作為投資機會。

- iii. CICV 概不就本估值摘錄內所載列之物業估值或投資機會對收件人作出任何聲明或推薦建議。
- iv. 收件人須就本估值摘錄所載列之投資機會尋求本身意見。
- v. 二零零八年年初之事件包括美國次貸危機之初步影響及期後發生的全球金融危機(「全球金融危機」)，澳洲股票及物業市場因此出現動盪時期，從而對市場參與者構成不同程度之影響。市況影響初步集中於經營商業、工業、零售及基礎設施之上市物業信託基金。雖然該等市場仍存在不確定性，但現時受影響程度明顯低於二零零八年整個年度及二零零九年大部分時間。一般市場活動於近期升溫使投資者信心增強，但仍然低於全球金融危機前之信心水平。

農村物業市場通常滯後於其他主要市場，且一般不會出現波動。然而，管理投資計劃市場在一定程度上大幅暴跌，投資者信心遭受重挫。全球金融危機導致之信貸快速收緊仍對澳洲農村物業市場存在影響，借貸比率收緊令多個地區市場整體回落。

CICV 乃基於且限於本估值摘錄所提述及整份估值報告所載列之財務及其他資料(包括市場資料及第三方資料)編製本估值摘錄。吾等已假設第三方資料屬準確、可靠及完整，並確認吾等並無就此核實有關資料。

免責聲明

就本估值摘錄及吾等整份估值報告所提供之預測性質之意見而言，吾等須謹此強調，吾等已作出之特定假設乃基於現有市場觸覺而被視為貼近實際。據此，本估值摘錄內容中所載列之任何一項相關假設可能因時間流逝而被證實不正確，而吾等概不就此承擔任何責任。

本估值摘錄乃根據限制及警告所述之條件而編製。

CICV 編製之本估值摘錄已載入該通函。CICV 僅參與編製本估值摘錄及本文所述估值，並明確表示概不就該通函之任何遺漏或所載列之錯誤或誤導性陳述對任何人士承擔任何責任，惟有關估值及本估值摘錄之責任除外。吾等確認本估值摘錄可於該通函內刊發。

估值僅於估值日有效。所評估之價值可能在短期內因整體市場變動或具體物業特有之因素而出現難以預料之大幅變動。吾等對價值之後續變動而導致之損失概不負責。在不限制上述意見之一般性原則下，吾等對自估值日（或閣下知悉任何因素對估值造成任何影響之較早日期）起三個月屆滿後依賴本估值概不負責，亦不承擔任何責任。

CICV 確認其並無擁有與本物業估值構成金錢利益衝突。

物業詳情

地址	南澳洲省佩諾拉 Chapel 葡萄園
概述	<p>所指物業包括一個灌溉涼爽氣候葡萄園，全部種植卡勃耐薩維格諾葡萄。該葡萄園於一九九七年建立，分四個地塊，全部用於生產，嚴重霜凍災害後於去年整頂之五公頃除外。總種植面積為 29.32 公頃，另有 7.66 公頃為道路，地岬及宅地。</p> <p>該物業受益於 9.8 公頃灌溉水當量許可證，並有少量生產附屬設施，其中包括儲棚及泵房。</p> <p>直至近期，該物業已租賃予 National Viticultural Fund of Australia Pty Ltd，且目前仍被佔用。現有租期於二零一一年十二月二十四日屆滿，然而，根據提早終止條款則於二零一一年六月三十日屆滿。吾等獲知，承租人無意續租。</p>
區劃	Wattle Range 議會轄下之初級生產區
承租方	National Viticultural Fund of Australia Pty Ltd (二零一一年葡萄收穫期後為閒置物業)
期限	10 年
租金	每年 13,097 元

租約到期日	二零一一年十二月二十四日
租金審核	不適用
選擇權	不適用
物業分類	持作出售

該物業現時由 Challenger Wine Trust 推廣為供出售。

業權證書

業權詳情

調查日期	二零一零年十一月三日
地方政府區域	Wattle Range
地區	佩諾拉
郡	佩諾拉

法定描述	卷/頁	已登記之所有人	面積(公頃)
已存放圖則 46330 地段 13	5418/293	Tower Trust (SA) Ltd	22.04
已存放圖則 48035 地段 30	5460/321	Tower Trust (SA) Ltd	14.94
總計			36.98

Tower Trust (SA) 擁有永久業權。

Tower Trust (SA) Ltd 為 Challenger Wine Trust 土地之保管人。

地盤污染

經考慮過往土地使用狀況，現場視察中並無發現任何明顯污染。

該物業多年來用於栽種葡萄。在此等活動中，土地會被施以化肥及農藥等形式之化學品，而燃料及油料會留於土地中。上述活動可能會導致低度污染，與該地區所發現之污染情況相似，並已反映在該地區付之土地價格中。

吾等並不知悉有關該地盤於現有用途前之完整使用詳情，然而，吾等並無理由相信該地盤已被污染。

吾等聲明，吾等並非任何環境問題之專家，因此並無進行詳細環境調查。

因此，是次估值乃假設並無實際或潛在污染問題影響：

- i) 該物業之價值或可銷售性；
- ii) 該地盤。

該物業是否無污染及並無受任何類別之污染物影響應由適當合資格環境專業人士核實。倘後續調查發現該地盤受到污染，則本估值將予以修訂。

於進行視察時，該地盤並無可見之污染跡象。吾等並不知悉土地之任何過往或建議用途，而可能導致環境保護法例下之潛在責任。

吾等並無獲提供該地盤之環境審核報告。

建築材料

吾等並無查閱有關所指物業之任何形式之石棉登記。

吾等之現場視察並無發現任何石棉產品之明顯跡象，然而，吾等無法核實該地盤並無污染。

吾等建議，倘欲依賴本報告之人士對潛在石棉污染有任何疑問，彼等應要求擁有人進行調查並進行石棉登記。

建築狀況及公共設施

吾等並不知悉現時針對該物業發出之任何通知，且並無就此進行查詢。吾等並無就建築結構或廠房及設備尋求專家意見，然而，吾等作出之有限查詢並無發現任何重大瑕疵。以年期而言，改進被視為處於合理狀況。

吾等已假設該物業遵守適用法定、建築及防火條例。

吾等亦假設並無蟲蛀、石棉或其他瑕疵，且並無就此進行調查，亦並無進行結構測量或測試樓宇設施。

估值

吾等將所指物業於二零二零年十二月三十一日賦予以下價值，惟受限於吾等報告中所載及所附之現有租約、意見、條款、條件及假設，並假設該物業並無附帶繁重產權負擔、限制或其他障礙而可能影響價值：

按間置基準計算之市場價值：

800,000 澳元 – 不包括銷售稅

(捌拾萬元)

Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited

Alex Thamm, AAPI

商學士(物業)

澳洲物業學會會員

執業估值師

二零二零年十二月十四日

估值概要

物業

南澳洲省佩諾拉 Chapel 葡萄園

於二零一零年
十二月三十一日
現況下之市值

800,000 澳元

估值摘錄

物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
南澳洲省 佩諾拉 Chapel 葡萄園	<p>所指物業包括一個灌溉涼爽氣候葡萄園，全部種植卡勃耐薩維格諾葡萄。該葡萄園於一九九七年建立，分四個地塊，全部用於生產，嚴重霜凍災害後於去年整頂之五公頃除外。總種植面積為29.32公頃，另有7.66公頃為道路，地岬及宅地。</p> <p>該物業受益於9.8公頃灌溉水當量許可證，並有少量生產附屬設施，其中包括儲棚及泵房。</p>	<p>該物業已租賃予National Viticultural Fund of Australia Pty Ltd，且目前仍被佔用。現有租期於二零一一年十二月二十四日屆滿，然而，根據提早終止條款則於二零一一年六月三十日屆滿。吾等獲知，承租人無意續租。承租人已向土地所有人根據雙方於二零一零年三月十六日簽訂之延長租期備忘錄9267518第4.25(a)條下之權利發出終止通知。</p>	800,000 澳元



Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited
Level 10, Statewide House
99 Gawler Place
Adelaide SA 5000

二零一零年十二月十四日

Regenal Investments Pty Limited

長江生命科技集團有限公司之代名人
香港新界
大埔工業邨
大富街2號
列位董事

敬啟者：

所指物業：澳洲南澳洲省帕史維 (Padthaway) Lawsons 葡萄園

根據 Regenal Investments Pty Limited (「貴公司」) 有關評估長江生命科技集團有限公司 (長江生命科技) (「目標公司」) 於澳洲之物業權益之指示，吾等確認曾進行視察，作出相關查詢，並搜集吾等認為所需之其他資料，以提供該物業權益於二零一零年十二月三十一日 (統稱「估值日」) 之市場價值。

據吾等所知，是次估值乃用於主要交易。

本估值摘錄乃摘錄自吾等之整份估值報告，並解釋估值基準及方法，以及澄清吾等所作出之假設、該等物業之業權調查及限制條件。本估值摘錄乃因應 貴公司及長江生命科技所需以供使長江生命科技遵守香港聯交所之披露規定而編製。然而，有關估值過程之完整詳情載於吾等之整份報告，而本估值摘錄應與該文件一併閱讀。

估值基準

吾等認為，所指物業極可能被視為已租賃投資。因此，於採納此價值定義時，吾等認為其符合國際估價準則委員會 (IVSC) 之界定並經澳洲物業學會 (API) 認可之市場價值之定義。

「市場價值」為自願買家與自願賣家就一項物業經適當推銷後，經公平磋商及在知情、審慎及不受威逼之情況下於估值日達成物業易手之估計金額。

本估值摘錄乃由 Colliers International Consultancy & Valuation Pty Limited (CICV) 而非 Colliers International 集團之任何其他公司提供。本估值摘錄乃用於**主要交易**，且不應加以依賴以用於任何其他用途，或由 **Regenal Investments Pty Limited** 以外之任何人士用於任何其他用途。CICV 對本報告內除所述用途以外之任何陳述概不負責。刊發本估值摘錄之基準為除 CICV 以外之 Colliers International 集團之公司概不就估值摘錄所載之任何陳述負責。

本估值摘錄符合香港聯交所上市規則，而於為物業權益進行估值時，吾等遵照由國際估價準則委員會採納之準則(二零零七年第八版)。

吾等於作出有關「市場價值」之意見時採用以市場為本之方法。

刊發日期

根據閣下於二零一零年十二月二日發出之書面指示，吾等於二零一零年十月二十六日就所指物業進行之視察及估值日為於二零一零年十二月三十一日之要求，吾等確認本估值摘錄乃於二零一零年十二月三十一日(估值日)提供。

吾等已假設自刊發日期至估值日止期間物業或市場並無變動。倘吾等獲悉截至二零一零年十二月三十一日(包括該日)止可能影響物業價值之任何相關市場資料，吾等將酌情保留權利審閱並可能修訂本估值摘錄所載之估值分析。

限制及警告

CICV 乃由 Regenal Investments Pty Limited 委聘以就 Lawsons Vineyard, Padthaway, South Australia 進行估值。

Regenal Investments Pty Limited 及長江生命科技欲將本估值摘錄載列於致香港聯交所之長江生命科技主要交易通函(該通函)內，並要求 CICV 同意載入本估值摘錄。CICV 同意於該通函內載入本估值摘錄及於該通函內提述其名稱，惟須遵守之條件為 Regenal Investments Pty Limited 載列本限制及警告：—

- i. 本估值摘錄僅為 Regenal Investments Pty Limited 編製，並用於本報告指示一節概述之專門用途，且第三方不得加以依賴。
- ii. 本估值摘錄為上述該等物業於二零一零年十二月三十一日之估值概要，且並非用於評估物業作為投資機會。

- iii. CICV 概不就本估值摘錄內所載列之物業估值或投資機會對收件人作出任何聲明或推薦建議。
- iv. 收件人須就本估值摘錄所載列之投資機會尋求本身意見。
- v. 二零零八年年初之事件包括美國次貸危機之初步影響及期後發生的全球金融危機(「全球金融危機」)，澳洲股票及物業市場因此出現動盪時期，從而對市場參與者構成不同程度之影響。市況影響初步集中於經營商業、工業、零售及基礎設施之上市物業信託基金。雖然該等市場仍存在不確定性，但現時受影響程度明顯低於二零零八年整個年度及二零零九年大部分時間。一般市場活動於近期升溫使投資者信心增強，但仍然低於全球金融危機前之信心水準。

農村物業市場通常滯後於其他主要市場，且一般不會出現波動。然而，管理投資計劃市場在一定程度上大幅暴跌，投資者信心遭受重挫。全球金融危機導致之信貸快速收緊仍對澳洲農村物業市場存在影響，借貸比率收緊令多個地區市場整體回落。

CICV 編製本估值摘錄乃基於且限於本估值摘錄所提述及整份估值報告所載列之財務及其他資料(包括市場資料及第三方資料)。吾等已假設第三方資料屬準確、可靠及完整，並確認吾等並無就此核實有關資料。

免責聲明

就本估值摘錄及吾等整份估值報告所提供之預測性質之意見而言，吾等須謹此強調，吾等已作出之特定假設乃基於現有市場觸覺而被視為貼近實際。據此，本估值摘錄內容中所載列之任何一項相關假設可能因時間流逝而被證實不正確，而吾等概不就此承擔任何責任。

本估值摘錄乃根據限制及警告所述之條件而編製。

CICV 編製之本估值摘錄已載入該通函。CICV 僅參與編製本估值摘錄及本文所述估值，並明確表示概不就該通函之任何遺漏或所載列之錯誤或誤導性陳述對任何人士承擔任何責任，惟有關估值及本估值摘錄之責任除外。吾等確認本估值摘錄可於該通函內刊發。

估值僅於估值日有效。所評估之價值可能在短期內因整體市場變動或具體物業特有之因素而出現難以預料之大幅變動。吾等對價值之後續變動而導致之損失概不負責。在不限制上述意見之一般性原則下，吾等對自估值日（或閣下知悉任何因素對估值造成任何影響之較早日期）起三個月屆滿後依賴本估值概不負責，亦不承擔任何責任。

CICV 確認其並無擁有與本物業估值構成金錢利益衝突。

物業詳情

地址	南澳洲省帕史維 Lawsons 葡萄園
概述	<p>所指物業包括總面積約為 205.45 公頃，其中約 168.22 公頃已於一九六八年直至二零零五年期間開發灌溉葡萄。該物業位於 Padthaway Geographic Indication 內並看上去已開發至高水平。該物業之附屬裝修除葡萄園及化學工棚外，還包括住所，加上相關之工棚裝修。</p> <p>該物業以三份業權估值摘錄持有，目前租予 Pernod Ricard Pacific Pty Ltd，年期由二零零六年七月一日開始為期七年，並於二零一三年六月三十日屆滿，附有三次每次重續四年之續期權。</p>
區劃	Tatiara 區議會之初級產業
承租方	Pernod Ricard Limited
年期	7 年
租金	每年 1,774,859 元，不包括銷售稅
租約到期日	二零一三年六月三十日
租金審核	每年上調 0.75%，直至屆滿
選擇權	三次續期權，每次重續四年
物業分類	投資

業權證書**業權詳情**

調查日期 二零一零年十一月一日

地方政府區域 Tatiara 區議會

地方自治區 帕史維

郡 Glen Roy

法定描述	卷／頁	已登記之所有人	面積
已備案圖則 137764 地段 4	5249/919	Challenger Listed Investments Limited	約 71.43 公頃
已備案圖則 137765 地段 5	5249/918	Challenger Listed Investments Limited	約 66.77 公頃
已備案圖則 105665 地段 9	5203/92	Challenger Listed Investments Limited	約 67.25 公頃

Challenger Listed Investments Ltd 擁有永久業權。

Challenger Listed Investments Ltd 為 Challenger Wine Trust 土地之保管人。

地盤污染

經考慮過往土地使用狀況，現場視察中並無發現任何明顯污染。

該物業多年來用於栽種葡萄。在此等活動中，土地會被施以化肥及農藥等形式之化學品，而燃料及油料會留於土地中。上述活動可能會導致低度污染，與該地區所發現之污染情況相似，並已反映在該地區通常支付之土地價格中。

吾等並不知悉有關該地盤於現有用途前之完整使用詳情，然而，吾等並無理由相信該地盤已被污染。

吾等聲明，吾等並非任何環境問題之專家，因此並無進行詳細環境調查。

因此，是次估值乃假設並無實際或潛在污染問題影響：

- i) 該物業之價值或可銷售性；
- ii) 該地盤。

該物業是否無污染及並無受任何類別之污染物影響應由適當合資格環境專業人士核實。倘後續調查發現該地盤受到污染，則本估值將予以修訂。

於進行視察時，該地盤並無可見之污染跡象。吾等並不知悉土地之任何過往或建議用途，而可能導致環境保護法例下之潛在責任。

吾等並無獲提供該地盤之環境審核報告。

建築材料

吾等並無查閱有關所指物業之任何形式之石棉登記。

吾等之現場視察並無發現任何石棉產品之明顯跡象，然而，吾等無法核實該地盤並無污染。

吾等建議，倘欲依賴本報告之人士對潛在石棉污染有任何疑問，彼等應要求擁有人進行調查並進行石棉登記。

建築狀況及公共設施

吾等並不知悉現時針對該物業發出之任何通知，且並無就此進行查詢。吾等並無就建築結構或廠房及設備尋求專家意見，然而，吾等作出之有限查詢並無發現任何重大瑕疵。以年期而言，改進被視為處於合理狀況。

吾等已假設該物業遵守適用法定、建築及防火條例。

吾等亦假設並無蟲蛀、石棉或其他瑕疵，且並無就此進行調查，亦並無進行結構測量或測試樓宇設施。

估值

吾等將所指物業於二零二零年十二月三十一日賦予以下價值，惟受限於吾等報告中所載及所附之現有租約、意見、條款、條件及假設，並假設該物業並無附帶繁重產權負擔、限制或其他障礙而可能影響價值：

按增設產權負擔基準計算

9,300,000 澳元 – 不包括銷售稅

(玖佰叁拾萬元)

Colliers international Consultancy and Valuation Pty Limited

Alex Thamm, AAPI

商學士(物業)

澳洲物業學會會員

執業估值師

二零二零年十二月十四日

估值概要

	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
物業 南澳洲省帕史維Lawsons 葡萄園	9,300,000 澳元

估值摘錄

物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
南澳洲省 帕史維 Lawsons 葡萄園	所指物業包括總面積約為205.45公頃，其中約168.22公頃已於一九六八年直至二零零五年期間開發灌溉葡萄。該物業位於Padthaway Geographic Indication內並看上去已開發至高水平。	該物業現已租賃，現有租期至二零一三年六月三十日屆滿。 承租人有三次優先權，每次四年。	9,300,000 澳元
	該物業之附屬裝修除葡萄園及化學工棚外，還包括住所，加上相關之工棚裝修。		
	該物業以三份業權估值摘錄持有。		



Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited
Level 10, Statewide House
99 Gawler Place
Adelaide SA 5000

二零一零年十二月十六日

Regenal Investments Pty Limited

長江生命科技集團有限公司之代名人
香港新界
大埔工業邨
大富街2號
列位董事

敬啟者：

所指物業：澳洲南澳洲省鮑適維(Pewsey Vale)Wirra Wirra路Corryton Park葡萄園

根據 Regenal Investments Pty Limited (「貴公司」) 有關評估長江生命科技集團有限公司(長江生命科技)(「目標公司」)於澳洲之物業權益之指示，吾等確認曾進行視察，作出相關查詢，並搜集吾等認為所需之其他資料，以提供該物業權益於二零一零年十二月三十一日(統稱「估值日」)之市場價值。

據吾等所知，是次估值乃用於主要交易。

本估值摘錄乃摘錄自吾等之整份估值報告，並解釋估值基準及方法，以及澄清吾等所作出之假設、該等物業之業權調查及限制條件。本估值摘錄乃因應 貴公司及長江生命科技所需以供長江生命科技遵守香港聯交所之披露規定而編製。然而，有關估值過程之完整詳情載於吾等之整份報告，而本估值摘錄應與該文件一併閱讀。

估值基準

吾等認為，所指物業極可能被視為已租賃投資。因此，於採納此價值定義時，吾等認為其符合國際估價準則委員會(IVSC)之界定並經澳洲物業學會(API)認可之市場價值之定義。

「市場價值」為自願買家與自願賣家就一項物業經適當推銷後，經公平磋商及在知情、審慎及不受威逼之情況下於估值日達成物業易手之估計金額。

本估值摘錄乃由 Colliers International Consultancy & Valuation Pty Limited (CICV) 而非 Colliers International 集團之任何其他公司提供。本估值摘錄乃用於**主要交易**，且不應加以依賴以用於任何其他用途，或由 **Regenal Investments Pty Limited** 以外之任何人士用於任何其他用途。CICV 對本報告內除所述用途以外之任何陳述概不負責。刊發本估值摘錄之基準為除 CICV 以外之 Colliers International 集團之公司概不就估值摘錄所載之任何陳述負責。

本估值摘錄符合香港聯交所上市規則，而於為物業權益進行估值時，吾等遵照由國際估價準則委員會採納之準則(二零零七年第八版)。

吾等於作出有關「市場價值」之意見時採用以市場為本之方法。

刊發日期

根據閣下於二零一零年十二月二日發出之書面指示，吾等於二零一零年十二月七日就所指物業進行之視察及估值日為於二零一零年十二月三十一日之要求，吾等確認本估值證書乃於二零一零年十二月三十一日(估值日)提供。

吾等已假設自刊發日期至估值日止期間物業或市場並無變動。倘吾等獲悉截至二零一零年十二月三十一日(包括該日)止可能影響物業價值之任何相關市場資料，吾等將酌情保留權利審閱並可能修訂本證書所載之估值分析。

限制及警告

CICV 乃由 Regenal Investments Pty Limited 委聘以就澳洲、南澳洲洲、鮑適維，Wirra Wirra 路，Corryton Park 葡萄園進行估值。

Regenal Investments Pty Limited 及長江生命科技欲將估值摘錄載列於致香港聯交所之長江生命科技主要交易通函(該通函)內，並要求 CICV 同意載入本估值摘錄。CICV 同意於該通函內載入本估值摘錄及於該通函內提述其名稱，惟須遵守之條件為 Regenal Investments Pty Limited 載列本限制及警告：—

- i. 本估值摘錄僅為 Regenal Investments Pty Limited 編製，並用於本報告指示一節概述之專門用途，且第三方不得加以依賴。
- ii. 本估值摘錄為上述該等物業於二零一零年十二月三十一日之估值概要，且並非用於評估物業作為投資機會。

- iii. CICV 概不就估值摘錄內所載列之物業估值或投資機會對收件人作出任何聲明或推薦建議。
- iv. 收件人須就估值摘錄所載列之投資機會尋求本身意見。
- v. 二零零八年年初之事件包括美國次貸危機之初步影響及期後發生的全球金融危機(「全球金融危機」)，澳洲股票及物業市場因此出現動盪時期，從而對市場參與者構成不同程度之影響。市況影響初步集中於經營商業、工業、零售及基礎設施之上市物業信託基金。雖然該等市場仍存在不確定性，但現時受影響程度明顯低於二零零八年整個年度及二零零九年大部分時間。一般市場活動於近期升溫使投資者信心增強，但仍然低於全球金融危機前之信心水平。

農村物業市場通常滯後於其他主要市場，且一般不會出現波動。然而，管理投資計劃市場在一定程度上大幅暴跌，投資者信心遭受重挫。全球金融危機導致之信貸快速收緊仍對澳洲農村物業市場存在影響，借貸比率收緊令多個地區市場整體回落。

CICV 乃基於且限於估值摘錄所提述及整份估值報告所載列之財務及其他資料(包括市場資料及第三方資料)編製本估值摘錄。吾等已假設第三方資料屬準確、可靠及完整，並確認吾等並無就此核實有關資料。

免責聲明

就本估值摘錄及吾等整份估值報告所提供之預測性質之意見而言，吾等須謹此強調，吾等已作出之特定假設乃基於現有市場觸覺而被視為貼近實際。據此，本估值摘錄內容中所載列之任何一項相關假設可能因時間流逝而被證實不正確，而吾等概不就此承擔任何責任。

本估值摘錄乃根據限制及警告所述之條件而編製。

CICV 編製之本估值摘錄已載入該通函。CICV 僅參與編製本估值摘錄及本文所述估值，並明確表示概不就該通函之任何遺漏或所載列之錯誤或誤導性陳述對任何人士承擔任何責任，惟有關估值及本估值摘錄之責任除外。吾等確認本估值摘錄可於該通函內刊發。

估值僅於估值日有效。所評估之價值可能在短期內因整體市場變動或具體物業特有之因素而出現難以預料之大幅變動。吾等對價值之後續變動而導致之損失概不負責。在不限制上述意見之一般性原則下，吾等對自估值日(或閣下知悉任何因素對估值造成任何影響之較早日期)起三個月屆滿後依賴本估值概不負責，亦不承擔任何責任。

CICV 確認其並無擁有與本物業估值構成金錢利益衝突。

物業詳情

地址	南澳洲州鮑適維 Wirra Wirra 路 Corryton Park 葡萄園
概述	所指物業包括位於伊甸谷地理索引之灌溉熟葡萄園，東距威廉斯鎮(Williamstown)約12公里。 該整個物業按5+5+5年租賃予Burge Corp Pty Ltd，現有租期於二零一三年二月十九日屆滿。 葡萄園大致於一九九九年及二零零零年建成，主要生產赤霞珠、美樂及小維多，並在供應備受歡迎之優質水果方面擁有悠久歷史。 該物業根據一份無限期協議從毗鄰由承租人(Burge Corp Pty Ltd)擁有的物業取水。該物業並無建築改進。
區劃	巴羅莎議會下屬集水區
承租方	Burge Corp Pty Ltd
期限	5年
租金	每年312,982元
租約到期日	二零一三年二月十九日
租金審核	較上一年租金固定每年上調1.5%
選擇權	兩次續期權，每次五年
物業分類	投資
業權證書	
業權詳情	
調查日期	二零一零年十二月七日
地方政府區域	巴羅莎議會
地區	鮑適維
郡	巴羅莎及Para Wirra

法定描述	卷／頁	已登記之所有人
已存放圖則 48160 71 地塊	5504/842	Australian Executor Trustees (SA) Ltd

如業權圖所示，總面積約為 **53.90** 公頃。

Australian Executor Trustees (SA) 擁有永久業權。

Australian Executor Trustees (SA) Limited 為 Challenger Wine Trust 土地之保管人。

地盤污染

經考慮過往土地使用狀況，現場視察中並無發現任何明顯污染。

該物業多年來用於栽種葡萄。在此等活動中，土地會被施以化肥及農藥等形式之化學品，而燃料及油料會留於土地中。上述活動可能會導致低度污染，與該地區所發現之污染情況相似，並已反映在該地區之土地價格中。

吾等並不知悉有關該地盤於現有用途前之完整使用詳情，然而，吾等並無理由相信該地盤已被污染。

吾等聲明，吾等並非任何環境問題之專家，因此並無進行詳細環境調查。

因此，是次估值乃假設並無實際或潛在污染問題影響：

- i) 該物業之價值或可銷售性；
- ii) 該地盤。

該物業是否無污染及並無受任何類別之污染物影響應由適當合資格環境專業人士核實。倘後續調查發現該地盤受到污染，則本估值將予以修訂。

於進行視察時，該地盤並無可見之污染跡象。吾等並不知悉土地之任何過往或建議用途，而可能導致環境保護法例下之潛在責任。

吾等並無獲提供該地盤之環境審核報告。

建築材料

吾等並無查閱有關所指物業之任何形式之石棉登記。

吾等之現場視察並無發現任何石棉產品之明顯跡象，然而，吾等無法核實該地盤並無污染。

吾等建議，倘欲依賴本報告之人士對潛在石棉污染有任何疑問，彼等應要求擁有人進行調查並進行石棉登記。

建築狀況及公共設施

吾等並不知悉現時針對該物業發出之任何通知，且並無就此進行查詢。吾等並無就建築結構或廠房及設備尋求專家意見，然而，吾等作出之有限查詢並無發現任何重大瑕疵。以年期而言，改進被視為處於合理狀況。

吾等已假設該物業遵守適用法定、建築及防火條例。

吾等亦假設並無蟲蛀、石棉或其他瑕疵，且並無就此進行調查，亦並無進行結構測量或測試樓宇設施。

估值

吾等將所指物業於二零二零年十二月三十一日賦予以下價值，惟受限於吾等報告中所載及所附之現有租約、意見、條款、條件及假設，並假設該物業並無附帶繁重產權負擔、限制或其他障礙而可能影響價值：

按附有產權負擔／已租賃基準計算之市場價值：

2,350,000 澳元 – 不包括銷售稅

(貳佰叁拾伍萬元)

Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited

Nicholas Cranna, AAPI

商學士(物業)

澳洲物業學會會員

執業估值師

二零二零年十二月十六日

Alex Thamm, AAPI

商學士(物業)

澳洲物業學會會員

執業估值師

二零二零年十二月十六日

估值概要

物業

於二零一零年
十二月三十一日
現況下之市值

澳洲南澳洲省鮑適維
Wirra Wirra 路 Corryton Park 葡萄園

2,350,000 澳元

估值摘錄

物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
澳洲 南澳洲省 鮑適維 Wirra Wirra 路 Corryton Park 葡萄園	<p data-bbox="437 449 798 566">所指物業包括位於伊甸谷地理索引之灌溉熟葡萄園，東距威廉斯鎮 (Williamstown) 約 12 公里。</p> <p data-bbox="437 619 798 736">該整個物業按 5+5+5 年租賃予 Burge Corp Pty Ltd，現有租期於二零一三年二月十九日屆滿。</p> <p data-bbox="437 789 798 949">葡萄園大致於一九九九年及二零零零年建成，主要生產赤霞珠、美樂及小維多，並在供應備受歡迎之優質水果方面擁有悠久歷史。</p> <p data-bbox="437 1002 798 1121">該物業根據一份無限期協議從毗鄰由承租人 (Burge Corp Pty Ltd) 擁有的物業取水。該物業並無建築改進。</p>	<p data-bbox="831 449 1110 523">該物業現已租賃，現有租期為 5 年。</p> <p data-bbox="831 576 1110 651">承租人有兩次續期權，每次五年。</p>	2,350,000 澳元



Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited
Level 10, Statewide House
99 Gawler Place
Adelaide SA 5000

二零一零年十二月十六日

Regenal Investments Pty Limited
長江生命科技集團有限公司之代名人
香港新界
大埔工業邨
大富街2號
列位董事

敬啟者：

所指物業：澳洲新南威爾士省波科賓 (Pokolbin) 普洱石釀酒廠 (Pooles Rock Winery)

根據 Regenal Investments Pty Limited (「貴公司」) 有關評估長江生命科技集團有限公司 (長江生命科技) (「目標公司」) 於澳洲之物業權益之指示，吾等確認曾進行視察，作出相關查詢，並搜集吾等認為所需之其他資料，以提供該物業權益於二零一零年十二月三十一日 (統稱「估值日」) 之市場價值。

據吾等所知，是次估值乃用於主要交易。

本估值摘錄乃摘錄自吾等之整份估值報告，並解釋估值基準及方法，以及澄清吾等所作出之假設、該等物業之業權調查及限制條件。本估值摘錄乃因應 貴公司及長江生命科技所需以供長江生命科技遵守香港聯交所之披露規定而編製。然而，有關估值過程之完整詳情載於吾等之整份報告，而本估值摘錄應與該文件一併閱讀。

估值基準

吾等認為，所指物業極可能被視為已租賃投資。因此，於採納此價值定義時，吾等認為其符合國際估價準則委員會 (IVSC) 之界定並經澳洲物業學會 (API) 認可之市場價值之定義。

「市場價值」為自願買家與自願賣家就一項物業經適當推銷後，經公平磋商及在知情、審慎及不受威逼之情況下於估值日達成物業易手之估計金額。

本估值摘錄乃由 Colliers International Consultancy & Valuation Pty Limited (CICV) 而非 Colliers International 集團之任何其他公司提供。本估值摘錄乃用於**主要交易**，且不應加以依賴以用於任何其他用途，或由 **Regenal Investments Pty Limited** 以外之任何人士用於任何其他用途。CICV 對本報告內除所述用途以外之任何陳述概不負責。刊發本估值摘錄之基準為除 CICV 以外之 Colliers International 集團之公司概不就估值摘錄所載之任何陳述負責。

本估值摘錄符合香港聯交所上市規則，而於為物業權益進行估值時，吾等遵照由國際估價準則委員會採納之準則（二零零七年第八版）。

吾等於作出有關「市場價值」之意見時採用以市場為本之方法。

刊發日期

根據閣下於二零一零年十二月二日發出之書面指示，吾等於二零一零年十二月七日就所指物業進行之視察及估值日為於二零一零年十二月三十一日之要求，吾等確認本估值證書乃於二零一零年十二月三十一日（估值日）提供。

吾等已假設自刊發日期至估值日止期間物業或市場並無變動。倘吾等獲悉截至二零一零年十二月三十一日（包括該日）止可能影響物業價值之任何相關市場資料，吾等將酌情保留權利審閱並可能修訂本證書所載之估值分析。

限制及警告

CICV 乃由 Regenal Investments Pty Limited 委聘以就新南威爾士省普洱石釀酒廠進行估值。

Regenal Investments Pty Limited 及長江生命科技欲將估值摘錄載列於致香港聯交所之長江生命科技主要交易通函（該通函）內，並要求 CICV 同意載入本估值摘錄。CICV 同意於該通函內載入本估值摘錄及於該通函內提述其名稱，惟須遵守之條件為 Regenal Investments Pty Limited 載列本限制及警告：—

- i. 本估值摘錄僅為 Regenal Investments Pty Limited 編製，並用於本報告指示一節概述之專門用途，且第三方不得加以依賴。
- ii. 本估值摘錄為上述該等物業於二零一零年十二月三十一日之估值概要，且並非用於評估物業作為投資機會。

- iii. CICV 概不就估值摘錄內所載列之物業估值或投資機會對收件人作出任何聲明或推薦建議。
- iv. 收件人須就估值摘錄所載列之投資機會尋求本身意見。
- v. 二零零八年年初之事件包括美國次貸危機之初步影響及期後發生的全球金融危機(「全球金融危機」)，澳洲股票及物業市場因此出現動盪時期，從而對市場參與者構成不同程度之影響。市況影響初步集中於經營商業、工業、零售及基礎設施之上市物業信託基金。雖然該等市場仍存在不確定性，但現時受影響程度明顯低於二零零八年整個年度及二零零九年大部分時間。一般市場活動於近期升溫使投資者信心增強，但仍然低於全球金融危機前之信心水平。

農村物業市場通常滯後於其他主要市場，且一般不會出現波動。然而，管理投資計劃市場在一定程度上大幅暴跌，投資者信心遭受重挫。全球金融危機導致之信貸快速收緊仍對澳洲農村物業市場存在影響，借貸比率收緊令多個地區市場整體回落。

CICV 乃基於且限於估值摘錄所提述及整份估值報告所載列之財務及其他資料(包括市場資料及第三方資料)編製本估值摘錄。吾等已假設第三方資料屬準確、可靠及完整，並確認吾等並無就此核實有關資料。

免責聲明

就本估值摘錄及吾等整份估值報告所提供之預測性質之意見而言，吾等須謹此強調，吾等已作出之特定假設乃基於現有市場觸覺而被視為貼近實際。據此，本估值摘錄內容中所載列之任何一項相關假設可能因時間流逝而被證實不正確，而吾等概不就此承擔任何責任。

本估值摘錄乃根據限制及警告所述之條件而編製。

CICV 編製之本估值摘錄已載入該通函。CICV 僅參與編製本估值摘錄及本文所述估值，並明確表示概不就該通函之任何遺漏或所載列之錯誤或誤導性陳述對任何人士承擔任何責任，惟有關估值及本估值摘錄之責任除外。吾等確認本估值摘錄可於該通函內刊發。

估值僅於估值日有效。所評估之價值可能在短期內因整體市場變動或具體物業特有之因素而出現難以預料之大幅變動。吾等對價值之後續變動而導致之損失概不負責。在不限上述意見之一般性原則下，吾等對自估值日(或閣下知悉任何因素對估值造成任何影響之較早日期)起三個月屆滿後依賴本估值概不負責，亦不承擔任何責任。

CICV 確認其並無擁有與本物業估值構成金錢利益衝突。

物業詳情

地址	新南威爾士省波科賓普洱石釀酒廠
概述	<p>所指物業包括一項看來從一九八零年代初期發展而成的現代化釀酒設施。該釀酒廠的估計處理能力為2,500噸，以及一間位於下獵人谷葡萄酒及旅遊區心臟的最近建成的餐廳及小葡萄園。</p> <p>全新的餐廳設施使賓客能無阻礙地盡覽堤壩外葡萄園及更遠的景致，使該物業結構上提升至一個高水平。除餐廳及釀酒設施外，該物業更有現代化的酒桶儲存室、現代化的高地隙農具房及工作間、酒窖銷售部及四個臥室的寓所。物業上的建築位置環境優美，並與環境融和。</p> <p>該物業租賃予 PRW Leasing Pty Ltd，租期為十年兩天，由二零零四年十一月二十一日起至二零一四年十一月二十二日屆滿。</p>
區劃	塞斯諾克郡議會 1(V) 農業 (葡萄園)
承租方	PRW Leasing Pty Limited
租金	每年 861,171.72 元 (不包括銷售稅)
租約到期日	二零一四年十一月二十二日
租金審核	消費物價指數 (CPI)，上限為 4%
選擇權	兩次續期權，每次五年
物業分類	持作出售

所指物業現時已訂約以供出售，代價為 5,000,000 元。

業權證書

業權詳情

調查日期	二零一零年十二月七日		
地方政府區域	塞斯諾克		
教區	波科賓		
縣	Northumberland		
法定描述	卷／頁	已登記之所有人	面積(公頃)
已存放圖則 1139240	1/1139240	Australian Executor Trustees (SA) Limited	20.98

Australian Executor Trustees (SA) 擁有永久業權。

Australian Executor Trustees (SA) Limited 為 Challenger Wine Trust 土地之保管人。

地盤污染

經考慮過往土地使用狀況，現場視察中並無發現任何明顯污染。

該物業多年來用於釀酒廠用途。在此等活動中，化學品會被諸存或施放於土地上，而燃料及油料會留於土地中。上述活動可能會導致低度污染，與該地區所發現之污染情況相似，並已反映在該地區之土地價格中。

吾等並不知悉有關該地盤於現有用途前之完整使用詳情，然而，吾等並無理由相信該地盤已被污染。

吾等聲明，吾等並非任何環境問題之專家，因此並無進行詳細環境調查。

因此，是次估值乃假設並無實際或潛在污染問題影響：

- i) 該物業之價值或可銷售性；
- ii) 該地盤。

該物業是否無污染及並無受任何類別之污染物影響應由適當合資格環境專業人士核實。倘後續調查發現該地盤受到污染，則本估值將予以修訂。

於進行視察時，該地盤並無可見之污染跡象。吾等並不知悉土地之任何過往或建議用途，而可能導致環境保護法例下之潛在責任。

吾等並無獲提供該地盤之環境審核報告。

建築材料

吾等並無查閱有關所指物業之任何形式之石棉登記。

吾等之現場視察並無發現任何石棉產品之明顯跡象，然而，吾等無法核實該地盤並無污染。

吾等建議，倘欲依賴本報告之人士對潛在石棉污染有任何疑問，彼等應要求擁有人進行調查並進行石棉登記。

建築狀況及公共設施

吾等並不知悉現時針對該物業發出之任何通知，且並無就此進行查詢。吾等並無就建築結構或廠房及設備尋求專家意見，然而，吾等作出之有限查詢並無發現任何重大瑕疵。以年期而言，改進被視為處於合理狀況。

吾等已假設該物業遵守適用法定、建築及防火條例。

吾等亦假設並無蟲蛀、石棉或其他瑕疵，且並無就此進行調查，亦並無進行結構測量或測試樓宇設施。

估值

吾等將所指物業於二零一零年十二月三十一日賦予以下價值，惟受限於吾等報告中所載及所附之現有租約、意見、條款、條件及假設，並假設該物業並無附帶繁重產權負擔、限制或其他障礙而可能影響價值：

附有產權負擔：

5,400,000 澳元 – 不包括銷售稅
(伍佰肆拾萬元)

Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited
Angus Barrington-Case, AAPI

商學士(物業)

澳洲物業學會會員，新南威爾士執照第 7259 號

執業估值師

二零一零年十二月十六日

估值概要

物業

於二零一零年
十二月三十一日
現況下之市值

澳洲新南威爾士省波科賓
普洱石釀酒廠

5,400,000 澳元

估值證書

物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
澳洲 新南威爾士省 波科賓 普洱石釀酒廠	<p>所指物業包括一項看來從一九八零年代初期發展而成的現代化釀酒設施。該釀酒廠的估計處理能力為2,500噸，以及一間位於下獵人谷葡萄酒及旅遊區心臟的最近建成的餐廳及小葡萄園。</p> <p>全新的餐廳設施使賓客能無阻礙地盡覽堤壩外葡萄園及更遠的景致，使該物業結構上提升至一個高水平。除餐廳及釀酒設施外，該物業更有現代化的酒桶儲存室、現代化的高地隙農具房及工作間、酒窖銷售部及四個臥室的寓所。物業上的建築位置環境優美，並與環境融和。</p> <p>該物業租賃予PRW Leasing Pty Ltd，租期為十年兩天，由二零零四年十一月二十一日起至二零一四年十一月二十二日屆滿。</p>	<p>該物業現已租賃，現有租期將於二零一四年十一月二十二日屆滿。</p> <p>承租人有兩次續期權，每次五年。</p>	5,400,000 澳元



Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited
Level 10, Statewide House
99 Gawler Place
Adelaide SA 5000

二零一零年十二月十七日

Regenal Investments Pty Limited
長江生命科技集團有限公司之代名人
香港新界
大埔工業邨
大富街2號
列位董事

敬啟者：

所指物業：澳洲新南威爾士省波科賓 (Pokolbin) 赫米蒂奇路釀酒廠 (Hermitage Road Winery)

根據 Regenal Investments Pty Limited (「貴公司」) 有關評估長江生命科技集團有限公司 (長江生命科技) (「目標公司」) 於澳洲之物業權益之指示，吾等確認曾進行視察，作出相關查詢，並搜集吾等認為所需之其他資料，以提供該物業權益於二零一零年十二月三十一日 (統稱「估值日」) 之市場價值。

據吾等所知，是次估值乃用於主要交易。

本估值摘錄乃摘錄自吾等之整份估值報告，並解釋估值基準及方法，以及澄清吾等所作出之假設、該等物業之業權調查及限制條件。本估值摘錄乃因應 貴公司及長江生命科技所需以供長江生命科技遵守香港聯交所之披露規定而編製。然而，有關估值過程之完整詳情載於吾等之整份報告，而本估值摘錄應與該文件一併閱讀。

估值基準

吾等認為，所指物業極可能被視為已租賃投資。因此，於採納此價值定義時，吾等認為其符合國際估價準則委員會 (IVSC) 之界定並經澳洲物業學會 (API) 認可之市場價值之定義。

「市場價值」為自願買家與自願賣家就一項物業經適當推銷後，經公平磋商及在知情、審慎及不受威逼之情況下於估值日達成物業易手之估計金額。

本估值摘錄乃由 Colliers International Consultancy & Valuation Pty Limited (CICV) 而非 Colliers International 集團之任何其他公司提供。本估值摘錄乃用於**主要交易**，且不應加以依賴以用於任何其他用途，或由 **Regenal Investments Pty Limited** 以外之任何人士用於任何其他用途。CICV 對本報告內除所述用途以外之任何陳述概不負責。刊發本估值摘錄之基準為除 CICV 以外之 Colliers International 集團之公司概不就估值摘錄所載之任何陳述負責。

本估值摘錄符合香港聯交所上市規則，而於為物業權益進行估值時，吾等遵照由國際估價準則委員會採納之準則(二零零七年第八版)。

吾等於作出有關「市場價值」之意見時採用以市場為本之方法。

刊發日期

根據閣下於二零一零年十二月二日發出之書面指示，吾等於二零一零年十二月七日就所指物業進行之視察及估值日為於二零一零年十二月三十一日之要求，吾等確認本估值證書乃於二零一零年十二月三十一日(估值日)提供。

吾等已假設自刊發日期至估值日止期間物業或市場並無變動。倘吾等獲悉截至二零一零年十二月三十一日(包括該日)止可能影響物業價值之任何相關市場資料，吾等將酌情保留權利審閱並可能修訂本證書所載之估值分析。

限制及警告

CICV 乃由 Regenal Investments Pty Limited 委聘以就新南威爾士省 Hermitage Road Winery 進行估值。

Regenal Investments Pty Limited 及長江生命科技欲將估值摘錄載列於致香港聯交所之長江生命科技主要交易通函(該通函)內，並要求 CICV 同意載入本估值摘錄。CICV 同意於該通函內載入本估值摘錄及於該通函內提述其名稱，惟須遵守之條件為 Regenal Investments Pty Limited 載列本限制及警告：—

- i. 本估值摘錄僅為 Regenal Investments Pty Limited 編製，並用於本報告指示一節概述之專門用途，且第三方不得加以依賴。
- ii. 本估值摘錄為上述該等物業於二零一零年十二月三十一日之估值概要，且並非用於評估物業作為投資機會。
- iii. CICV 概不就估值摘錄內所載列之物業估值或投資機會對收件人作出任何聲明或推薦建議。

- iv. 收件人須就估值摘錄所載列之投資機會尋求本身意見。
- v. 二零零八年年初之事件包括美國次貸危機之初步影響及期後發生的全球金融危機(「全球金融危機」)，澳洲股票及物業市場因此出現動盪時期，從而對市場參與者構成不同程度之影響。市況影響初步集中於經營商業、工業、零售及基礎設施之上市物業信託基金。雖然該等市場仍存在不確定性，但現時受影響程度明顯低於二零零八年整個年度及二零零九年大部分時間。一般市場活動於近期升溫使投資者信心增強，但仍然低於全球金融危機前之信心水平。

農村物業市場通常滯後於其他主要市場，且一般不會出現波動。然而，管理投資計劃市場在一定程度上大幅暴跌，投資者信心遭受重挫。全球金融危機導致之信貸快速收緊仍對澳洲農村物業市場存在影響，借貸比率收緊令多個地區市場整體回落。

CICV 乃基於且限於估值摘錄所提述及整份估值報告所載列之財務及其他資料(包括市場資料及第三方資料)編製本估值摘錄。吾等已假設第三方資料屬準確、可靠及完整，並確認吾等並無就此核實有關資料。

免責聲明

就本估值摘錄及吾等整份估值報告所提供之預測性質之意見而言，吾等須謹此強調，吾等已作出之特定假設乃基於現有市場觸覺而被視為貼近實際。據此，本估值摘錄內容中所載列之任何一項相關假設可能因時間流逝而被證實不正確，而吾等概不就此承擔任何責任。

本估值摘錄乃根據限制及警告所述之條件而編製。

CICV 編製之本估值摘錄已載入該通函。CICV 僅參與編製本估值摘錄及本文所述估值，並明確表示概不就該通函之任何遺漏或所載列之錯誤或誤導性陳述對任何人士承擔任何責任，惟有關估值及本估值摘錄之責任除外。吾等確認本估值摘錄可於該通函內刊發。

估值僅於估值日有效。所評估之價值可能在短期內因整體市場變動或具體物業特有之因素而出現難以預料之大幅變動。吾等對價值之後續變動而導致之損失概不負責。在不限上述意見之一般性原則下，吾等對自估值日(或閣下知悉任何因素對估值造成任何影響之較早日期)起三個月屆滿後依賴本估值概不負責，亦不承擔任何責任。

CICV 確認其並無擁有與本物業估值構成金錢利益衝突。

物業詳情

地址	新南威爾士省波科賓赫米蒂奇路釀酒廠
概述	<p>所指物業包括名為赫米蒂奇路釀酒廠的酒廠綜合建築，看來大致在一九七零年代發展而成。</p> <p>建築包括主要酒廠綜合建築，而南面高地則建有Bluetongue釀酒廠及 San Martino 與 Hermitage 功能中心。釀酒廠主樓旁設有獨立酒窖，物業景緻優美。</p> <p>酒窖租賃予「The Hunter Resort Pty Ltd」，租期於二零二一年六月三十日屆滿，年租金為39,816元。物業的釀酒廠部分現時並無出租，而廠房的多個項目似乎已停用。</p> <p>釀酒廠過去有近3,000噸的營運能力，然而，數個酒缸已被搬離場，而要把設施回復至其規模將需進行大量工作。</p> <p>由於釀酒廠主要建築為兩層，限制了場地的倉儲能力，因此前釀酒廠樓房群被視為擁有有限的儲存價值。</p> <p>物業餘下部分為已清理的土地，適合用作栽種葡萄。</p> <p>物業位於新南威爾士省獵人谷(Hunter Valley)的波科賓，位於紐卡素中央商業區(CBD)西北約75公里及悉尼中央商業區以北約170公里。</p>
區劃	Singleton 郡委員會農業 1(a)
承租方	The Hunter Resort Pty Ltd
租金	每年 39,816 元 (不包括銷售稅)
租約到期日	二零二一年六月三十日
租金審核	每年按消費物價指數調整
選擇權	無
物業分類	投資

業權證書**業權詳情**

調查日期 二零一零年十二月七日

地方政府區域 Singleton

教區 Rothbury

縣 Northumberland

法定描述	頁	已登記之所有人	面積
已存放圖則 877541 301 地段	301/877541	Australian Executor Trustees (SA) Limited	40.00

Australian Executor Trustees (SA) 擁有永久業權。

Australian Executor Trustees (SA) Limited 為 Challenger Wine Trust 土地之保管人。

地盤污染

經考慮過往土地使用狀況，現場視察中並無發現任何明顯污染。

該物業多年來用於釀酒廠用途。在此等活動中，化學品會被儲存或施放於土地上，而燃料及油料會留於土地中。上述活動可能會導致低度污染，與該地區所發現之污染情況相似，並已反映在該地區之土地價格中。

吾等並不知悉有關該地盤於現有用途前之完整使用詳情，然而，吾等並無理由相信該地盤已被污染。

吾等聲明，吾等並非任何環境問題之專家，因此並無進行詳細環境調查。

因此，是次估值乃假設並無實際或潛在污染問題影響：

- i) 該物業之價值或可銷售性；
- ii) 該地盤。

該物業是否無污染及並無受任何類別之污染物影響應由適當合資格環境專業人士核實。倘後續調查發現該地盤受到污染，則本估值將予以修訂。

於進行視察時，該地盤並無可見之污染跡象。吾等並不知悉土地之任何過往或建議用途，而可能導致環境保護法例下之潛在責任。

吾等並無獲提供該地盤之環境審核報告。

建築材料

吾等並無查閱有關所指物業之任何形式之石棉登記。

吾等之現場視察並無發現石棉產品之任何明顯跡象，然而，吾等無法核實該地盤並無污染。

吾等建議，倘欲依賴本報告之人士對潛在石棉污染有任何疑問，彼等應要求擁有人進行調查並進行石棉登記。

建築狀況及公共設施

吾等並不知悉現時針對該物業發出之任何通知，且並無就此進行查詢。吾等並無就建築結構或廠房及設備尋求專家意見，然而，吾等作出之有限查詢並無發現任何重大瑕疵。以年期而言，改進被視為處於合理狀況。

吾等已假設該物業遵守適用法定、建築及防火條例。

吾等亦假設並無蟲蛀、石棉或其他瑕疵，且並無就此進行調查，亦並無進行結構測量或測試樓宇設施。

估值

吾等將所指物業於二零一零年十二月三十一日賦予以下價值，惟受限於吾等報告中所載及所附之現有租約、意見、條款、條件及假設，並假設該物業並無附帶繁重產權負擔、限制或其他障礙而可能影響價值：

按已租賃基準：

1,500,000 澳元 – 不包括銷售稅

(壹佰伍拾萬元)

Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited

Angus Barrington-Case, AAPI

商學士(物業)

澳洲物業學會會員，新南威爾士執照第 7259 號

執業估值師

二零一零年十二月十七日

估值概要

物業

於二零一零年
十二月三十一日
現況下之市值

澳洲新南威爾士省波科賓
赫米蒂奇路

1,500,000 澳元

估值摘錄

物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
澳洲 新南威爾士省 波科賓 赫米蒂奇路	<p data-bbox="437 453 798 566">所指物業包括名為赫米蒂奇路釀酒廠的 酒廠綜合建築，看來大致在一九七 零年代發展而成。</p> <p data-bbox="437 623 798 825">建築包括主要酒廠綜合建築，而南面 高地則建有Bluetongue釀酒廠及San Martino 與Hermitage功能中心。釀酒 廠主樓旁設有獨立酒窖，物業景緻優 美。</p> <p data-bbox="437 883 798 1081">酒窖租賃予「The Hunter Resort Pty Ltd」，租期於二零二一年六月三十日 屆滿，年租金為39,816元。物業的釀 酒廠部分現時並無出租，而廠房的多 個項目似乎已停用。</p> <p data-bbox="437 1138 798 1293">釀酒廠過去有近3,000噸的營運能 力，然而，數個酒缸已被搬離場，而 要把設施回復至其規模將需進行大量 工作。</p> <p data-bbox="437 1351 798 1464">由於釀酒廠主要建築為兩層，限制了 場地的倉儲能力，因此前釀酒廠樓房 群；被視為擁有有限的儲存價值。</p> <p data-bbox="437 1521 798 1591">物業餘下部分為已清理的土地，適合 用作栽種葡萄。</p> <p data-bbox="437 1649 798 1808">物業位於新南威爾士省獵人谷的波科 賓，位於紐卡素中央商業區(CBD)西 北約75公里及悉尼CBD以北約170公 里。</p>	該物業現已租賃，現有租期 30年將於二零二一年六月 三十日屆滿。	1,500,000 澳元



Knight Frank
Level 25,
91 King William Street,
Adelaide SA 5000

二零一零年十二月十日

Regenal Investments Pty Limited
長江生命科技集團有限公司之代名人
香港新界
大埔工業邨
大富街2號

敬啟者：

有關：QUALCO EAST VINEYARD, WAIKERIE TO CADELL ROAD, QUALCO, SA, 5233

根據 Regenal Investments Pty Ltd (長江生命科技集團有限公司(長江生命科技)之附屬公司 CK Life Sciences Int'l., Inc. 之代名人) 之指示，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並搜集吾等認為所需之其他資料，以提供所指物業權益於二零一零年十二月三十一日(即估值日)之市場價值。估值師 Jason Oster 自二零零四年起為澳洲物業學會會員，並自二零零五年起專注於農業資產的估值工作。

據吾等所知，是次估值乃用於主要交易。

在為所指物業進行估值時，吾等已遵循國際評估準則(二零零三年)、澳洲物業學會物業估值準則(二零零八年)及英國皇家測量師學會評估準則(「紅皮書」(二零一零年))所載之規定。

吾等已遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「規則」)之規定進行估值，包括但不限於規則第5章之條文及第12項應用指引。吾等於完成估值時已假設繼續現有用途。

本函件構成吾等整份估值報告之附錄，並提供估值基準及方法，以及澄清吾等所作出之假設、物業業權及限制條件。

吾等謹請閣下參閱吾等致 Regenal Investments Pty Ltd 之整份最新資料詳細估值報告，當中載列所涉及之物業及資產之詳情及說明。

估值基準

吾等認為，估值即為市場價值，而國際評估準則(二零零三年)將其定義為：

「市場價值為買家與賣家自願就一項物業經適當推銷後，經公平磋商及在知情、審慎及不受威逼之情況下於估值日，達成物業易手之估計金額。」

業權調查

登記所有人

根據吾等最近的業權搜查，登記所有人顯示為CHALLENGER LISTED INVESTMENTS LTD，並為Challenger Wine Trust之負責實體。

根據吾等之近期業權搜查，該物業描述為以下永久業權證書所載之整幅土地；

- 第5984冊第162頁業權證書(份額包括稱為Qualco Hundred of Waikerie之土地之地段計劃217178第100號、第101號及第102號地塊)

吾等表明，吾等尚未就該等物業尋求進一步產權負擔意見，及就是次評估而言，已假設該等物業不受可能影響本函件所載估值評估之任何其他地役權、產權負擔、契約或知會備忘之影響，以及未曾披露有關近期研究之業權資料。

當地機構及分區

一九九三年法規和發展法案劃分該土地為Loxton Waikerie區域議會內之「園藝」區。

限制條件

限定條件

1. 本報告乃為吾等之客戶Regenal Investments Pty Ltd(作為長江生命科技集團有限公司(長江生命科技)之附屬公司CK Life Sciences Int'l., Inc.之代名人)之私人及機密資料使用而編製，用作寄發予長江生命科技股東之主要交易用途，未經Valuation Services (SA) Pty Ltd(以Knight Frank Valuations (SA)身份經營)明確書面授權，不得複製全部或部分內容，或由任何其他人士倚賴作任何用途。
2. Knight Frank Valuations (SA)已同意本概要載入主要交易通函，惟Knight Frank Valuations (SA)並無就有關金融產品或主要交易通函所載任何投資是否合適提供意見，只有持有澳洲金融服務牌照之人士方可提供此類意見。Knight Frank Valuations (SA)並無持有上述牌照，故未有根據任何有關牌照經營提供其估值意見(詳情見本概要及吾等之估值報告)。

3. 如本報告內所提供之意見屬預測性質，吾等必須強調，已按照目前市場情況作出顯得合理之具體假設。之後本概要全文所載任何其中一項假設可能於有關期間被證明為不準確，概不就此承擔任何責任。
4. 本估值指估值師於估值日之估值意見。吾等必須承認，房地產市場受內外環境影響而波動，物業估值可能跟隨市況變化而改變之風險乃有關人士應明白及接受之事實。概不會就因估值日後物業市場波動遭受之任何虧損或損失(包括間接或經濟損失)而承擔任何責任。自本估值日起三(3)個月屆滿後或倘估值後物業及／或大市出現重大變動，任何人士均不應倚賴本估值。
5. 本報告開始部分顯示之估值概要應與整份估值報告一併閱讀。
6. 僅可於已親身看見由Knight Frank Valuations (SA)行政人員加簽之經簽署正本後，方可倚賴本報告。加簽證實本報告乃屬真實及由Knight Frank Valuations (SA)發出及認許。然而，本報告所述之估值意見乃由首席簽署人(代估值師行事)根據所提供之指示達致。
7. 吾等敬請閣下垂注本報告相關章節所載之多項限制條件。此等限定條件乃本報告之重要部分，並於本報告各相關章節內以「斜體」印刷予以識別。
8. 倘植物有灌溉設施，則假設所有現有或建議取水牌照及協議將仍可供繼續使用。為確保供水之連續性，倚賴本估值之任何人士必須就該等牌照或協議取得若干形式之押記或其他抵押。
9. 葡萄樹及園藝植物之估值乃假設現時及將繼續得到妥善管理，且並無影響產量之不可治療疾病或結構或設計不足而進行評估，並得出估值。
10. 除非於視察時獲悉，否則倘其證明該物業並無，或並無繼續獲妥善管理，或影響葡萄樹健康之疾病或管理並無治癒或糾正或當前吾等視察時並無知悉，則吾等保留權利重新評估估值。
11. 物業乃連同一般持續使用所需配套一併進行估值，並載入估值金額。有關項目將包括葡萄園及園藝灌溉及棚架系統，樓宇水泵及類似項目，惟不包括可移動或可移除加工廠或農廠。

12. 本估值假設已取得所有必需批准並遵守所有條件。

金錢利益聲明

估值師過往、現時或將來並無於上述物業擁有任何金錢利益，所表達意見並無就此而有所偏袒。本公司保證，乃根據貿易行為法令第 74 條之條文並按照提供之指示編製本估值，然而，估值大幅增長不能構成與現行市況及操守意見有關之保證之一部分。

估值概要

估值方法及代價

吾等獲指示為所指物業進行評估，包括現有租賃協議下的土地及固定裝修。吾等已按照取水牌照將仍可供繼續使用的假設下，為該物業的市值進行評估。

根據一份租賃協議，所指物業與 Australian Vintage Ltd 訂有合理的剩餘年期。由於現金流量之複雜性（年度回顧為 1.5% 以及於二零一二年及二零一五年的市場回顧），吾等採納折讓現金流量分析作為評估所指物業市值的主要方法。該估值方法通常用於比較傳統的投資物業類型，而吾等所分析的現金流量為複雜及擁有長年期，故吾等認為該方法適合用於所指物業。吾等已按照租賃協議採用資本法作為檢測方法。

編號	物業	於二零一零年 十二月十七日 現況下之市值
	Qualco East Vineyard, Qualco South Australia 所產生估值「受租賃協議規限」	6,500,000 澳元 (不包括銷售稅)

估值證明

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
1.	Waikerie to Cadell Road, QUALCO, SA, 5233之Qualco East Vineyard, 包括第100號、第 101號及第102號 地塊	<p>該物業包括一個大型葡萄園，總佔地面積214公頃，其中合共173.68公頃種植葡萄(所種植約58%為Chardonnay，餘下包括Merlot、Riesling、Sauvignon Blanc、Semillon及Shiraz)。該物業位於河岸葡萄酒地區，大部分於一九九零年代後期建成，不過，大部分葡萄園已於近年重建。</p> <p>該物業位於Qualco區內，Waikerie西北約14公里，本身位於Adelaide GPO東北約185公里。</p> <p>該物業之取水牌照為第2844號，永久分配合共1,300,000公升，根據政府法規目前減少至分配之67%。</p>	<p>該物業須受Australian Vintage Limited (正式名稱為McGuigan Simeon Wines Limited)之租賃協議所規限。租期為三(3)年並於二零一五年十二月十日屆滿，可選擇續租五(5)年。租賃第9791787號之延期第10529721號將租賃延期一天至二零一五年十二月十一日。延期第11478842號將租賃延期一天至二零一五年十二月十二日。目前租金為每年1,026,754澳元(每月85,562.83元)(不包括銷售稅)，該租金被認為高於市場水平。於續租時按市場之1.5%每年進行檢討。</p> <p>物業分類</p> <ul style="list-style-type: none"> • 投資 	6,500,000 澳元 (不包括銷售稅)

JASON OSTER

澳洲物業學會會員

B. Bus. Prop. (Val.)**Dip. App. Sc. (Farm Management)**

聯席董事－農業業務

專業水務估值師及

執業估值師

本估值報告供所呈交之人士使用並僅可由該人士倚賴。概無任何其他人士有權使用或倚賴本報告，估值師概不會對如此使用或倚賴本報告之任何人士負責。



Knight Frank
Level 25,
91 King William Street,
Adelaide SA 5000

二零一零年十二月十日

Regenal Investments Pty Limited

長江生命科技集團有限公司之代名人
香港新界
大埔工業邨
大富街2號

敬啟者：

有關：MIAMBA VINEYARD, MIAMBA ROAD, LYNDROCH, SA, 5351

根據 Regenal Investments Pty Ltd (長江生命科技集團有限公司 (長江生命科技) 之附屬公司 CK Life Sciences Int'l, Inc. 之代名人) 之指示，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並搜集吾等認為所需之其他資料，以提供所指物業權益於二零一零年十二月三十一日 (即估值日) 之市場價值。估值師 Jason Oster 自二零零四年起為澳洲物業學會會員，並自二零零五年起專注於農業資產的估值工作。

據吾等所知，是次估值乃用於主要交易。

在為所指物業進行估值時，吾等已遵循國際評估準則 (二零零三年)、澳洲物業學會物業估值準則 (二零零八年) 及英國皇家測量師學會評估準則 (「紅皮書」 (二零一零年)) 所載之規定。

吾等已遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則 (「規則」) 之規定進行估值，包括但不限於規則第5章之條文及第12項應用指引。吾等於完成估值時已假設繼續現有用途。

本函件構成吾等整份估值報告之附錄，並提供估值基準及方法，以及澄清吾等所作出之假設、物業業權及限制條件。

吾等謹請閣下參閱吾等致 Regenal Investments Pty Ltd 之整份最新資料詳細估值報告，當中載列所涉及之物業及資產之詳情及說明。

估值基準

吾等認為，估值即為市場價值，而國際評估準則(二零零三年)將其定義為：

「市場價值為買家與賣家自願就一項物業經適當推銷後，經公平磋商及在知情、審慎及不受威逼之情況下於估值日，達成物業易手之估計金額。」

業權調查

登記所有人

根據吾等最近的業權搜查，登記所有人顯示為 AUSTRALIAN EXECUTOR TRUSTEES (SA) LTD，並為 Challenger Wine Trust 之保管人。

根據吾等之近期業權研究，該物業描述為以下業權證書所載之整幅土地；

- 第 5212 冊第 13 頁業權證書 (即稱為 Lyndoch, Hundred of Barossa 之土地之地段計劃 119710 份額 21、22 及 23)
- 第 5212 冊第 17 頁業權證書 (即稱為 Lyndoch 之土地 Hundred of Barossa 地段 528)
- 第 5212 冊第 18 頁業權證書 (即稱為 Lyndoch 之土地 Hundred of Barossa 地段 789)
- 第 5404 冊第 349 頁業權證書 (即稱為 Williamstown, Hundred of Barossa 之土地之地段計劃 100282 份額 2)
- 第 5365 冊第 744 頁業權證書 (即稱為 Lyndoch 之土地 Hundred of Barossa 地段 286)

吾等表明，吾等尚未就該等物業尋求進一步產權負擔意見，及就是次評估而言，已假設該等物業不受可能影響本函件所載估值評估之任何其他地役權、產權負擔、契約或知會備忘之影響，以及未曾披露有關近期研究之業權資料。

當地機構及分區

一九九三年法規和發展法案劃分該土地為 Barossa 議會內之「鄉村(山谷地塊)」區。

限制條件

限定條件

1. 本報告乃為吾等之客戶 Regenal Investments Pty Ltd (作為長江生命科技集團有限公司(長江生命科技)之附屬公司CK Life Sciences Int'l., Inc.之代名人)之私人及機密資料使用而編製，用作寄發予長江生命科技股東之主要交易用途，未經 Valuation Services (SA) Pty Ltd (以 Knight Frank Valuations (SA) 身份交易) 明確書面授權，不得複製全部或部分內容，或由任何其他人士倚賴作任何用途。
2. Knight Frank Valuations (SA) 已同意本概要載入主要交易通函，惟 Knight Frank Valuations (SA) 並無就有關金融產品或主要交易通函所載任何投資是否合適提供意見，只有持有澳洲金融服務牌照之人士方可提供此類意見。Knight Frank Valuations (SA) 並無持有上述牌照，故未有根據任何有關牌照經營提供其估值意見(詳情見本概要及吾等之估值報告)。
3. 如本報告內所提供之意見屬預測性質，吾等必須強調，已按照目前市場情況作出顯得合理之具體假設。之後本概要全文所載任何其中一項假設可能於有關期間被證明為不準確，概不會於本事件中承擔任何責任。
4. 本估值指估值師於估值日之估值意見。吾等必須承認，房地產市場受內外環境影響而波動，物業估值可能跟隨市況變化而改變之風險乃有關人士應明白及接受之事實。概不會就因估值日後物業市場波動遭受之任何虧損或損失(包括間接或經濟損失)而承擔任何責任。自本估值日起三(3)個月屆滿後或倘估值後物業及/或大市出現重大變動，任何人士均不應倚賴本估值。
5. 僅可於已親身看見由 Knight Frank Valuations (SA) 行政人員加簽之經簽署正本後，方可倚賴本報告。加簽證實本報告乃屬真實及由 Knight Frank Valuations (SA) 發出及認許。然而，本報告所述之估值意見乃由首席簽署人(代估值師行事)根據所提供之指示達致。
6. 吾等敬請閣下垂注本報告相關章節所載之多項限定條件。此等限定條件乃本報告之組成部分，並於本報告各相關章節內以「斜體」印刷予以識別。
7. 倘植物有灌溉設施，則假設所有現有或建議取水牌照及協議將仍與該物業相聯繫。為確保供水之連續性，倚賴本估值之任何人士必須就該等牌照或協議維持若干形式之押記或其他抵押。

8. 葡萄樹及園藝植物乃假設其現時及將繼續受到妥善管理，且並無影響產量之不可治療疾病或結構或設計不足而進行評估，並得出估值。
9. 除非於視察時獲悉，否則倘其證明該物業並無，或並無繼續獲妥善管理，或影響葡萄樹健康之疾病或管理並無治癒或糾正或當前吾等視察時並無知悉，則吾等保留權利重新評估估值。
10. 物業乃連同一般持續使用所需配套一併進行估值，並載入估值金額。有關項目將包括葡萄園及園藝灌溉及棚架系統，樓宇水泵及類似項目，惟不包括可移動或可移除加工廠或農廠。
11. 本估值假設已取得所有必需批准並遵守已達成任何條件。

金錢利益聲明

估值師過往、現時或將來並無於上述物業擁有任何金錢利益，所表達意見並無就此而有所偏袒。本公司保證，乃根據貿易行為法令第 74 條之條文並按照提供之指示編製本估值，然而，估值大幅增長不能構成與現行市況及操守意見有關之保證之一部分。

估值概要

估值方法及代價

吾等獲指示為所指物業進行評估，包括現有租賃協議下的土地及固定裝修。吾等已按照取水牌照將仍可供繼續使用的假設下，為該物業的市值進行評估。

根據一份租賃協議，所指物業與 Burge Corp Pty Ltd 訂有合理的剩餘年期。由於現金流量之複雜性（年度回顧為 1.5% 以及於二零一二年及二零一五年的市場回顧），吾等採納折讓現金流量分析作為評估所指物業市值的主要方法。該估值方法通常用於比較傳統的投資物業類型，而吾等所分析的現金流量為複雜及擁有長年期，故吾等認為該方法適合用於所指物業。吾等已按照租賃協議採用資本法作為檢測方法。

編號	物業	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
	Miamba Vineyard, Lyndoch South Australia 所產生估值「受租賃協議規限」	10,100,000 澳元 (不包括銷售稅)

估值證明

編號	物業	概況	估用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
1.	Miamba Road, LYNDOCH, SA, 5351 之 Miamba Vineyard, 包括 份額 21、22、23 及 2, 以及地段 528、789 及 286	<p>該物業包括四 (4) 幅獨立之地塊, 總佔地面積 204.38 公頃。四宗物業可被概述為 Miamba、Chaff Mill Vineyard、Filsell Vineyard 及 Cameron Vale Vineyard, 合稱為 Miamba Vineyard。四 (4) 個葡萄園之種植總面積約為 130.77 公頃, 合共額外可種植土地即 27.1 公頃, 餘下土地大部分不能種植, 包括邊角、小路及部分牧業用地。</p> <p>該物業位於 Barossa 山谷葡萄酒區內 Lyndoch 小鎮以南約 3.5 公里, 並被區內若干其他葡萄園及鄉村現存房地產包圍。</p>	<p>該物業須受 Grant Burge Wines 之正式租賃協議所規限, 租期自二零零七年八月十七日開始為期八 (8) 年, 並於二零一五年八月十六日屆滿。租賃有三 (3) 次額外權利, 每次可重續四 (4) 年。每年租金為 1,292,004 澳元 (每月 107,666.66 元) (不包括銷售稅)。承租人亦就購買該物業擁有優先取捨權。租金於續租時按每年及市場之 1.5% 進行檢討。</p> <p>該物業根據取水牌照第 4035-2 號擁有灌溉供水, 其包括分配之合共 176,300 公升之地下水以作灌溉及 1,000 公升作儲存及內部使用, 亦獲分配額外 68,000 公升地表水。</p>	10,100,000 澳元 (不包括銷售稅)
				物業分類 • 投資

JASON OSTER

澳洲物業學會會員

B. Bus. Prop. (Val.)**Dip. App. Sc. (Farm Management)**

聯席董事 – 農業業務

專業水務估值師及

執業估值師

本估值報告供所呈交之人士使用並僅可由該人士倚賴。概無任何其他人士有權使用或倚賴本報告, 估值師概不會對如此使用或倚賴本報告之任何人士負責。



Knight Frank
Level 25,
91 King William Street,
Adelaide SA 5000

二零一零年十二月十日

Regenal Investments Pty Limited

長江生命科技集團有限公司之代名人
香港新界
大埔工業邨
大富街2號

敬啟者：

有關：DEL RIOS VINEYARD, COGHILL ROAD, KENLEY, VIC, 3597

根據 Regenal Investments Pty Ltd (長江生命科技集團有限公司 (長江生命科技) 之附屬公司 CK Life Sciences Int'l, Inc. 之代名人) 之指示，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並搜集吾等認為所需之其他資料，以提供所指物業權益於二零一零年十二月三十一日 (即估值日) 之市場價值。估值師 Jason Oster 自二零零四年起為澳洲物業學會會員，並自二零零五年起專注於農業資產的估值工作。

據吾等所知，是次估值乃用於主要交易。

在為所指物業進行估值時，吾等已遵循國際評估準則 (二零零三年)、澳洲物業學會物業估值準則 (二零零八年) 及英國皇家測量師學會評估準則 (「紅皮書」 (二零一零年)) 所載之規定。

吾等已遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則 (「規則」) 之規定進行估值，包括但不限於規則第5章之條文及第12項應用指引。吾等於完成估值時已假設繼續現有用途。

本函件構成吾等整份估值報告之附錄，並提供估值基準及方法，以及澄清吾等所作出之假設、物業業權及限制條件。

吾等謹請閣下參閱吾等致 Regenal Investments Pty Ltd 之整份最新資料詳細估值報告，當中載列所涉及之物業及資產之詳情及說明。

估值基準

吾等認為，估值即為市場價值，而國際評估準則(二零零三年)將其定義為：

「市場價值為買家與賣家自願就一項物業經適當推銷後，經公平磋商及在知情、審慎及不受威逼之情況下於估值日，達成物業易手之估計金額。」

業權調查

登記所有人

根據吾等最近的業權搜查，登記所有人顯示為 CHALLENGER BESTON LTD，並為 Challenger Wine Trust 之負責實體。

根據吾等之近期業權研究，該物業描述為以下業權證書所載之整幅土地；

- 第 10379 冊第 724 頁業權證書 (Piambie 之 Parish 之皇冠份額 31A)
- 第 09479 冊第 006 頁業權證書 (分段計劃 140338 之份額 B)
- 第 09568 冊第 789 頁業權證書 (分段計劃 145138 之份額 4)
- 第 10708 冊第 833 頁業權證書 (分段計劃 507822F 之份額 1)
- 第 10708 冊第 834 頁業權證書 (分段計劃 507822F 之份額 2)
- 第 08712 冊第 332 頁業權證書 (Piambie 之 Parish 之皇冠份額 31G)

吾等表明，吾等尚未就該等物業尋求進一步產權負擔意見，及就是次評估而言，已假設該等物業不受可能影響本函件所載估值評估之任何其他地役權、產權負擔、契約或知會備忘之影響，以及未曾披露有關近期研究之業權資料。

當地機構及分區

一九九三年法規和發展法案劃分該土地為天鵝山市議會內之「農場」區。

限制條件

限定條件

1. 本報告乃為吾等之客戶 Regenal Investments Pty Ltd (作為長江生命科技集團有限公司(長江生命科技)之附屬公司CK Life Sciences Int'l, Inc.之代表)之私人及機密資料使用而編製，用作寄發予長江生命科技股東之主要交易之通函用途，未經 Valuation Services (SA) Pty Ltd (以 Knight Frank Valuations (SA) 身份交易) 明確書面授權，不得複製全部或部分內容，或由任何其他人士倚賴作任何用途。
2. Knight Frank Valuations (SA) 已同意本概要載入主要交易通函，惟 Knight Frank Valuations (SA) 並無就有關金融產品或主要交易通函所載任何投資是否合適提供意見，只有持有澳洲金融服務牌照之人士方可提供此類意見。Knight Frank Valuations (SA) 並無持有上述牌照，故未有根據任何有關牌照經營提供其估值意見(詳情見本概要及吾等之估值報告)。
3. 如本報告內所提供之意見屬預測性質，吾等必須強調，已按照目前市場情況作出顯得合理之具體假設。之後本概要全文所載任何其中一項假設可能於有關期間被證明為不準確，概不會於本事件中承擔任何責任。
4. 本估值指估值師於估值日之估值意見。吾等必須承認，房地產市場受內外環境影響而波動，物業估值可能跟隨市況變化而改變之風險乃有關人士應明白及接受之事實。概不會就因估值日後物業市場波動遭受之任何虧損或損失(包括間接或經濟損失)而承擔任何責任。自本估值日起三(3)個月屆滿後或倘估值後物業及/或大市出現重大變動，任何人士均不應倚賴本估值。
5. 本報告開始部分顯示之估值概要應與整份估值報告一併閱讀。
6. 僅可於已親身看見由 Knight Frank Valuations (SA) 行政人員加簽之經簽署正本後，方可倚賴本報告。加簽證實本報告乃屬真實及由 Knight Frank Valuations (SA) 發出及認許。然而，本報告所述之估值意見乃由首席簽署人(代估值師行事)根據所提供之指示達致。
7. 吾等敬請閣下垂注本報告相關章節所載之多項限定條件。此等限定條件乃本報告之組成部分，並於本報告各相關章節內以「斜體」印刷予以識別。

8. 倘植物有灌溉設施，則假設所有現有或建議取水牌照及協議將仍可供繼續使用。為確保供水之連續性，倚賴本估值之任何人士必須就該等牌照或協議取得若干形式之押記或其他抵押。
9. 葡萄樹及園藝植物之估值乃假設現時及將繼續受到妥善管理，且並無影響產量之不可治療疾病或結構或設計不足而進行評估，並得出估值。
10. 除非於視察時獲悉，否則倘其證明該物業並無，或並無繼續獲妥善管理，或影響葡萄樹健康之疾病或管理並無治癒或糾正或當前吾等視察時並無知悉，則吾等保留權利重新評估估值。
11. 物業乃連同一般持續使用所需配套一併進行估值，並載入估值金額。有關項目將包括葡萄園及園藝灌溉及棚架系統，樓宇水泵及類似項目，惟不包括可移動或可移除加工廠或農廠。
12. 本估值假設已取得所有必需批准並遵守已達成任何條件。

金錢利益聲明

估值師過往、現時或將來並無於上述物業擁有任何金錢利益，所表達意見並無就此而有所偏袒。本公司保證，乃根據貿易行為法令第74條之條文並按照提供之指示編製本估值，然而，估值大幅增長不能構成與現行市況及操守意見有關之保證之一部分。

估值概要

估值方法及代價

吾等獲指示為所指物業進行評估，包括現有租賃協議下的土地及固定裝修。吾等已按照取水牌照將仍可供繼續使用的假設下，為該物業的市值進行評估。

所指物業與AVL訂有一份於二零一六年十二月首次屆滿之租約。由於現金流量之複雜性（包括年度回顧以及五週年及續租時的回顧），吾等採納折讓現金流量分析作為評估所指物業市值的主要方法。該估值方法通常用於比較傳統的投資物業類型，而鑑於租賃的回顧機制，故吾等認為該方法適合用於所指物業。

		於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
編號	物業	
	Del Rios Vineyard, Kenley, Victoria 所產生估值「受租賃協議規限」	42,950,000 澳元 (不包括銷售稅)

估值證明

編號	物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
1.	Coghill Road, KENLEY, VIC, 3597之Del Rios Vineyard, 包括 分段計劃140338 之皇冠份額31A 及31G以及份 額B、分段計 劃145138之份 額4、分段計劃 507822F之份 額1及分段計劃 507822F之份額2	<p>該物業包括一個已建成之大型葡萄園，總佔地面積1,047.9公頃，已建成葡萄園約904.75公頃。該物業位於天鵝山葡萄酒區，自一九九八年開始種植直至二零零三年已建立了若干年。該物業包括各種植物，葡萄園種植之大部分植物製作Chardonnay、Merlot、Sauvignon Blanc及Shiraz。</p> <p>該物業位於羅賓韋爾(Robinvale)東南約60公里，Tooleybuc以北約21公里，上述兩個地點為位於Murray River之小鎮。Tooleybuc位於墨爾本中央商務區以北約385公里，及位於Adelaide GPO以東約500公里。</p>	<p>該物業須受Australian Vintage Limited (正式名稱為McGuigan Simeon Wines Limited)之租賃協議所規限。租期為三(3)年並於二零一六年六月二十六日屆滿，可選擇續租五(5)年。租金於續租時按每年及市場之1.5%進行檢討。</p> <p>於二零一零年六月二十七日，目前租金為每年6,776,639.26澳元(每月564,719.94元)(不包括銷售稅)。該租金被認為高於市場租金。</p> <p>該物業擁有取水識別號碼WEE0045927、036572及036571，識別號碼與本物業有關，並有永久分配之每年5,178.2百萬升水，其中100%目前可用。</p>	<p>42,950,000 澳元 (不包括銷售稅)</p> <p>物業分類 • 投資</p>

JASON OSTER

澳洲物業學會會員

B. Bus. Prop. (Val.)**Dip. App. Sc. (Farm Management)**

聯席董事－農業業務

專業水務估值師及

執業估值師

本估值報告供所呈交之人士使用並僅可由該人士倚賴。概無任何其他人士有權使用或倚賴本報告，估值師概不會對如此使用或倚賴本報告之任何人士負責。



Telfer Young Limited
Hawkes Bay
25 Pandora Road
PO Box 572
Napier 4140
New Zealand

二零一零年十二月十四日

Regenal Investments Pty Limited
長江生命科技集團有限公司之代名人
香港新界
大埔工業邨
大富街2號

敬啟者：

**關於： Gimblett Road Vineyard
Gimblett Road, Roys Hill, Hawkes Bay
之市值**

根據 Regenal Investments Pty Limited (為長江生命科技集團有限公司(「長江生命科技」)之代名人)之指示，為提供上述物業之市值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢並搜集吾等認為以提供該物業於二零一零年十二月三十一日(下稱「估值日期」)之市值所需之其他資料。

據吾等所知，是次估值乃用於主要交易。

吾等之估值報告遵照香港聯交所檢查清單—「收購／出售物業之估值(主板)」及主板上市規則第5章「物業之估值及資料」。

本函件構成吾等估值報告之一部分，並說明估值基準及方法，以及澄清吾等所作之假設、業權調查及限制條件。隨函附上估值證書及估值報告全文，以提供更多完整之詳情。

估值基準

估值為吾等對市值之意見，而市值應具有以下定義：

「自願買方與自願賣方經過適當磋商後，雙方在知情、審慎及自願之情況下在公平交易中於估值日期買賣資產之估計金額」。

為達致該物業之市值，吾等已採用為新西蘭用作葡萄種植之鄉郊土地進行估值之一般估值方法，即直接比較法。此項市場相關方法乃根據可資比較之銷售證據作出，然而，由於甚少有兩項物業可直接比較，因此吾等已就物業之規模、類別、發展程度、潛在產能及管理，在吾等對市場銷售賬目之分析內進行調整。

產權調查

吾等已調查及審閱 Computer Freehold Registers 之資料，以了解與該物業有關聯之永久業權產業。詳情載於隨附之估值報告全文。

主要調查結果：物業租賃予 Delekat's Wine Estate Ltd，並在業權登記註冊。就此類物業而言，有關註冊並無不正常，或被視為可能對正常銷售造成不利影響。

限制條件

- (1) 吾等已對隨附之估值證書及估值報告全文所載之物業進行調查。
- (2) 吾等並無進行結構性測量，因此吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、腐爛蟲蛀或任何其他結構性損壞。此外，吾等亦無測試任何樓宇設施。
- (3) 吾等並無進行詳細之實地測量以證實土地面積是否正確，但已量度個別樓宇並釐定了其樓面面積。
- (4) 吾等之估值不包括存貨、廠房及設備之免稅額，並按附加銷售稅之基準作出。
- (5) 土質調查之基準僅限於審閱 Hawkes Bay Regional Council 之土壤分布圖及土地使用表。
- (6) 吾等並無對物業進行邊界調查，且不會就此承擔任何責任，除非另有說明，假設所有改進均在業權界線內進行。
- (7) 此外，吾等並無對該址進行環境評估，並假設概無污染來自（尤其是）鋸木廠、羊棚及牛棚、廢水處理、農藥、燃料儲存箱、廢物堆及土地內殘餘之 DDT，致使其用途受到限制。
- (8) Delekat's Wine Estate Limited 已提供葡萄園的種植及生產詳情，吾等依賴有關資料，並視之為準確及正確。吾等並無理由懷疑 Delekat's Wine Estate Limited 向吾等提供之資料之真實性及準確性。

- (9) 吾等之估值並無就任何抵押、按揭或任何物業權益結欠之金額，以及銷售生效時可能產生之任何開支或稅項作出任何撥備。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值證書

物業地址： Gimblett Road, Roys Hill, Hawkes Bay。

簡介： 包括一座位置良好之葡萄園，位於 Gimblett Road 之盡頭，並構成 Hawkes Bay 優質葡萄酒之生產分區。

物業位於 Hastings 市西北面約 7 公里，能快捷地享用一系列城市設備及設施。

葡萄園種於一九九二年至一九九九年間，並於二零零四年重新種植小部分 Chardonnay。葡萄園現時已達其最大產量，並租賃予 Delegat's Wine Estate Limited (「Delegats」)，首個十年租期將於二零一一年四月十一日屆滿，而據吾等所知，Delegats 已確認將不會以現時形式續租。

Delegats 是一間歷史悠久之新西蘭上市酒業公司，而儘管於二零零九年或二零一零年概無收成任何 Cabernet Sauvignon，但此葡萄園在二零一零年之產量仍為 150.9 噸。

葡萄園包括一個面積達 20.69 公頃之種植區，其中包括 Cabernet Sauvignon、Merlot 及 Chardonnay。

該物業之支柱及圍欄建築、路徑、灌溉系統及建築已高度發展，並設有高直灌溉灑水系統，覆蓋了種植區約三分之二之面積，為葡萄園內大部分易受霜凍侵害之部分提供保護。

租賃概要：	承租方：Delegat's Wine Estate Limited 租期：10年 起始日期：二零零一年四月十一日 目前年租金：每年382,147元。 租約到期日：二零一一年四月十日。 租約重續：續期五年。類似條文適用於第一個、第二個、第三個及第四個續租期，每次五年。 允許用途：允許用途指種植及收穫葡萄作商業用途。
市場租金：	合約租金顯著高於市場租金，吾等評估為每年103,700元另加銷售稅。
選擇權及權利：	認購權契據。 主要詳情： 授權人已同意向承授人授出認購權（承授人已同意接納），以根據本契據之條款及條件購買土地及資產。 土地及資產的購買價將以下列金額中較高者釐訂： (a) 複合年度收益或市值（以較小者為準）；及 (b) 最低購買價 調查結果概要： 認購權對正常銷售造成不利影響之可能性不大。
物業分類：	物業持作投資用途。
年期：	永久業權產業（永久業權）。
樓齡：	行政管理辦事處及工場估計一九八零年。農具房一九九九年。
規劃及分區	平原區。葡萄栽培為獲准業務。
視察日期：	二零一零年十月二十八日。
估值日期：	二零一零年十二月三十一日。
權益價值：	永久業權產業於估值日期之市值。

- 附帶產權負擔之市值： 二百四十二萬五千元(2,425,000元)另加銷售稅(如有)。此價值為新西蘭元。
- 主要假設： Delegates將不會於二零一一年四月按現有租金基準續租。預期會按經磋商後之較低租金續約。
- 就產權負擔價值而言，現時之租賃義務將會履行至二零一一年四月十日為止。
- 市值按交吉基準評估，並假設概無任何有關葡萄之持續供應合約。
- 估值條件： 估值乃根據下列意見進行：
- + 估值乃根據附加銷售稅之基準作出。
 - + 估值不包括存貨、廠房及設備之價值。
 - + 吾等並無對葡萄樹進行實際點算，並依賴 Delegates Wine Estate Limited 提供之種植及生產詳情，並視之為準確及正確。
 - + 吾等評估作為產權負擔之市值反映了現時租賃及於二零一一年四月十日屆滿之認購權協議。
 - + 吾等不會對於估值日期起計三個月屆滿後或如閣下得悉任何影響估值之因素下之較早日期依賴本估值而承擔或負上任何責任。

資格及認可：

本人之所有資格如下：

New Zealand Institute of Valuers 之資深會員。

Property Institute of New Zealand 之資深會員。

本人之估值基準符合香港測量師學會之香港測量師學會物業估值準則及國際估值準則委員會之國際估值準則。

Property Institute of New Zealand 與 Royal Institute of Chartered Surveyors 及香港測量師學會之間訂有互惠協議。因此，本人之資格獲有關團體認可。

本人於一九八零年十二月二十三日註冊為估值師，而本人在該時期起已從事葡萄園估值。資深會員資格僅授予具認可經驗之新西蘭估值師，而本人為 NZ Institute of Valuers 及 Property Institute of New Zealand 之資深會員。

本人之資格更獲新西蘭證券交易所及澳洲證券交易所認可。

附件：

估值報告全文及其內附錄。

Telfer Young (Hawkes Bay) Limited

註冊估值師，FNZIV, FPINZ

M I Penrose

謹啟



TelferYoung Limited
Hawkes Bay
25 Pandora Road
PO Box 572
Napier 4140
New Zealand

二零一零年十二月十四日

Regenal Investments Pty Limited
長江生命科技集團有限公司之代名人
香港新界
大埔工業邨
大富街2號

敬啟者：

**關於：Highway 50 Vineyard
State Highway 50, Roys Hill, Hawkes Bay
之市值**

根據 Regenal Investments Pty Limited (為長江生命科技集團有限公司(「長江生命科技」)之代名人)之指示，為提供上述物業之市值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢並搜集吾等認為以提供該物業於二零一零年十二月十四日(下稱「估值日期」)之市值所需之其他資料。

據吾等所知，是次估值乃用於主要交易。

吾等之估值報告遵照香港聯交所檢查清單—「收購／出售物業之估值(主板)」及主板上市規則第5章「物業之估值及資料」。

本函件構成吾等估值報告之一部分，並說明估值基準及方法，以及澄清吾等所作之假設、業權調查及限制條件。隨函附上估值證書及估值報告全文，以提供更多完整之詳情。

估值基準

估值為吾等對市值之意見，而市值應具有以下定義：

「自願買方與自願賣方經過適當磋商後，雙方在知情、審慎及自願之情況下在公平交易中於估值日期買賣資產之估計金額」。

為達致該物業之市值，吾等已採用為新西蘭用作葡萄種植之鄉郊土地進行估值之一般估值方法，即直接比較法。此項市場相關方法乃根據可資比較之銷售證據作出，然而，由於甚少有兩項物業可直接比較，因此吾等已就物業之規模、類別、發展程度、潛在產能及管理，在吾等對市場銷售賬目之分析內進行調整。

產權調查

吾等已調查及審閱 Computer Freehold Registers 之資料，以了解與該物業有關聯之永久業權產業。詳情載於隨附之估值報告全文。

主要調查結果：物業租賃予 Delekat's Wine Estate Ltd，並在業權登記註冊。就此類物業而言，有關註冊並無不正常，或被視為可能對正常銷售造成不利影響。

限制條件

- (1) 吾等已對隨附之估值證書及估值報告全文所載之物業進行調查。
- (2) 吾等並無進行結構性測量，因此吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、腐爛蟲蛀或任何其他結構性損壞。此外，吾等亦無測試任何樓宇設施。
- (3) 吾等並無進行詳細之實地測量以證實土地面積是否正確，但已量度個別樓宇並釐定了其樓面面積。
- (4) 吾等之估值不包括存貨、廠房及設備之免稅額，並按附加銷售稅之基準作出。
- (5) 土質調查之基準僅限於審閱 Hawkes Bay Regional Council 之土壤分布圖及土地使用表。
- (6) 吾等並無對物業進行邊界調查，且不會就此承擔任何責任，除非另有說明，假設所有改進均在業權界線內進行。
- (7) 此外，吾等並無對該址進行環境評估，並假設概無污染來自（尤其是）鋸木廠、羊棚及牛棚、廢水處理、農藥、燃料儲存箱、廢物堆及土地內殘餘之 DDT，致使其用途受到限制。
- (8) Delekat's Wine Estate Limited 已提供葡萄園的種植及生產詳情，吾等依賴有關資料，並視之為準確及正確。吾等並無理由懷疑 Delekat's Wine Estate Limited 向吾等提供之資料之真實性及準確性。

- (9) 吾等之估值並無就任何抵押、按揭或任何物業權益結欠之金額，以及銷售生效時可能產生之任何開支或稅項作出任何撥備。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值證書

物業地址： State Highway 50, Roys Hill, Hawkes Bay。

簡介： 包括兩座以獨立業權持有之相連葡萄園，位於 State Highway 50 南面及 Gimblett Road 東面 500 米，設有私家路可直達此葡萄園及其他多個葡萄園。

為 Gimblett Road 葡萄園分區之一部分，並為 Hawkes Bay 優質葡萄酒之產地。

物業位於 Hastings 市西北面約 7 公里，能快捷地享用一系列城市設備及設施。

葡萄園種於一九九三年至二零零零年間，現時已達其最大產量。然而，葡萄園已租賃予 Delegat's Wine Estate Limited (「Delegats」)，首個十年租期將於二零一一年四月十日屆滿，而據吾等所知，Delegats 已確認將不會以現時形式續租。

Delegats 是一間歷史悠久之新西蘭上市酒業公司，而此葡萄園在二零一零年之產量為 186.0 噸。

葡萄園包括一個面積達 18.89 公頃之種植區，其中包括 Cabernet Sauvignon、Malbec、Merlot 及 Chardonnay。

該物業僅包括一座小型建築，而支柱及圍欄建築、路徑及灌溉系統之發展情況良好。此葡萄園並無霜凍預防設備。

租賃概要：	承租方：Delegat's Wine Estate Limited 租期：10年 起始日期：二零零一年四月十一日 目前年租金：每年375,539.01元。 租約到期日：二零一一年四月十日。 租約重續：續期五年。類似條文適用於第一個、第二個、第三個及第四個續租期，每次五年。 允許用途：允許用途指種植及收穫葡萄作商業用途。
市場租金：	合約租金顯著高於市場租金，吾等評估為每年95,400元另加銷售稅。
選擇權及權利：	認購權契據。 主要詳情： 授權人已同意向承授人授出認購權（承授人已同意接納），以根據本契據之條款及條件購買土地及資產。 土地及資產的購買價將以下列金額中較高者釐訂： (a) 複合年度收益或市值（以較小者為準）；及 (b) 最低購買價 調查結果概要： 認購權對正常銷售造成不利影響之可能性不大。
物業分類：	物業持作投資用途。
年期：	永久業權產業（永久業權）。
樓齡：	估計一九八零年。
規劃及分區	平原區。葡萄栽培為獲准業務。
視察日期：	二零一零年十月二十八日。
估值日期：	二零一零年十二月三十一日。
權益價值：	永久業權產業於估值日期之市值。

- 附帶產權負擔之市值： 二百零三萬五千元(2,035,000元)另加銷售稅(如有)。此價值為新西蘭元。
- 主要假設： Delegates 將不會於二零一一年四月重續現時之租賃。
- 就產權負擔價值而言，現時之租賃義務將會履行至二零一一年四月十日為止。
- 估值條件： 估值乃根據下列意見進行：
- + 估值乃根據附加銷售稅之基準作出。
 - + 估值不包括存貨、廠房及設備之價值。
 - + 吾等並無對葡萄樹進行實際點算，並依賴 Delegates Wine Estate Limited 提供之種植及生產詳情，並視之為準確及正確。
 - + 吾等評估作為產權負擔之市值反映了現時租賃及於二零一一年四月十日屆滿之認購權協議。
 - + 吾等不會對於估值日期起計三個月屆滿後或如閣下得悉任何影響估值之因素下之較早日期依賴本估值而承擔或負上任何責任。

資格及認可：

本人之所有資格如下：

New Zealand Institute of Valuers 之資深會員。

Property Institute of New Zealand 之資深會員。

本人之估值基準符合香港測量師學會之香港測量師學會物業估值準則及國際估值準則委員會之國際估值準則。

Property Institute of New Zealand 與 Royal Institute of Chartered Surveyors 及香港測量師學會之間訂有互惠協議。因此，本人之資格獲有關團體認可。

本人於一九八零年十二月二十三日註冊為估值師，而本人在該時期起已從事葡萄園估值。資深會員資格僅授予具認可經驗之新西蘭估值師，而本人為 NZ Institute of Valuers 及 Property Institute of New Zealand 之資深會員。

本人之資格更獲新西蘭證券交易所及澳洲證券交易所認可。

附件：

估值報告全文及其內附錄。

Telfer Young (Hawkes Bay) Limited

註冊估值師，FNZIV, FPINZ

M I Penrose

謹啟



Telfer Young Limited
Hawkes Bay
25 Pandora Road
PO Box 572
Napier 4140
New Zealand

二零一零年十二月十四日

Regenal Investments Pty Limited
長江生命科技集團有限公司之代名人
香港新界
大埔工業邨
大富街2號

敬啟者：

**關於：Crownthorpe Vineyard
Matapiro Road, Crownthorpe, Hawkes Bay
之市值**

根據 Regenal Investments Pty Limited (為長江生命科技集團有限公司(「長江生命科技」)之代名人)之指示，為提供上述物業之市值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢並搜集吾等認為以提供該物業於二零一零年十二月三十一日(下稱「估值日期」)之市值所需之其他資料。

據吾等所知，是次估值乃用於主要交易。

吾等之估值報告遵照香港聯交所檢查清單「收購／出售物業之估值(主板)」及主板上市規則第5章「物業之估值及資料」。

本函件構成吾等估值報告之一部分，並說明估值基準及方法，以及澄清吾等所作之假設、業權調查及限制條件。隨函附上估值證書及估值報告全文，以提供更多完整之詳情。

估值基準

估值為吾等對市值之意見，而市值應具有以下定義：

「自願買方與自願賣方經過適當磋商後，雙方在知情、審慎及自願之情況下在公平交易中於估值日期買賣資產之估計金額」。

為達致該物業之市值，吾等已採用為新西蘭用作葡萄種植之鄉郊土地進行估值之一般估值方法，即直接比較法。此項市場相關方法乃根據可資比較之銷售證據作出，然而，由於甚少有兩項物業可直接比較，因此吾等已就物業之規模、類別、發展程度、潛在產能及管理，在吾等對市場銷售賬目之分析內進行調整。

產權調查

吾等已調查及審閱 Computer Freehold Registers 之資料，以了解與該物業有關聯之永久業權產業。詳情載於隨附之估值報告全文。

主要調查結果：物業租賃予 Deleat's Wine Estate Ltd，並在業權登記註冊。就此類物業而言，有關註冊並無不正常，或被視為可能對正常銷售造成不利影響。

限制條件

- (1) 吾等已對隨附之估值證書及估值報告全文所載之物業進行調查。
- (2) 吾等並無進行結構性測量，因此吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、腐爛蟲蛀或任何其他結構性損壞。此外，吾等亦無測試任何樓宇設施。
- (3) 吾等並無進行詳細之實地測量以證實土地面積是否正確，但已量度個別樓宇並釐定了其樓面面積。
- (4) 吾等之估值不包括存貨、廠房及設備之免稅額，並按附加銷售稅之基準作出。
- (5) 土質調查之基準僅限於審閱 Hawkes Bay Regional Council 之土壤分布圖及土地使用表。
- (6) 吾等並無對物業進行邊界調查，且不會就此承擔任何責任，除非另有說明，假設所有改進均在業權界線內進行。
- (7) 此外，吾等並無對該址進行環境評估，並假設概無污染來自（尤其是）鋸木廠、羊棚及牛棚、廢水處理、農藥、燃料儲存箱、廢物堆及土地內殘餘之 DDT，致使其用途受到限制。
- (8) Deleat's Wine Estate Limited 已提供葡萄園的種植及生產詳情，吾等依賴有關資料，並視之為準確及正確。吾等並無理由懷疑 Deleat's Wine Estate Limited 向吾等提供之資料之真實性及準確性。

- (9) 吾等之估值並無就任何抵押、按揭或任何物業權益結欠之金額，以及銷售生效時可能產生之任何開支或稅項作出任何撥備。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值證書

物業地址： Matapiro Road, Crownthorpe, Hawkes Bay。

簡介： 包括位於 Crownthorpe 之一個產量龐大之葡萄園，位於 Hastings 市西面約 23 公里。

儘管該物業鄰近已發展了多個小型葡萄園，但 Crownthorpe 並非廣為人知之葡萄種植區。Crownthorpe 有利該葡萄園及周遭各個小型葡萄園發展之主要優勢為其相對便宜及合適之土質，以及良好之水源供應。有關因素使葡萄園可以遠低於首選葡萄種植區之成本發展。

物業根據一份長期租約租賃予 Delegat's Wine Estate Limited (「Delegats」)，然而，首個十年租期將於二零一一年四月十日屆滿。於現階段，Delegats 尚未確認是否續租。預期 Delegats 會續租，但租金將重新磋商並較現時為低。

葡萄園種於二零零一年至二零零六年間，現時已接近其最大產量。在過去 3 至 5 年期間內，其產量飄忽不定，Chardonnay 之產量在多個年度均受到霜凍影響。

Delegats 是一間歷史悠久之新西蘭上市酒業公司，而此葡萄園在二零一零年之產量為 2,801 噸。

葡萄園包括一個面積達 291.06 公頃之種植區，其中包括 Merlot 及 Chardonnay，分別佔 125.38 公頃及 165.67 公頃。

該物業之支柱及圍欄建築、路徑、灌溉系統及建築已高度發展，並設有霜凍預防設備，包括機械式風車及架空灌溉灑水系統。改善霜凍預防設備將是首要任務，以確保此葡萄園之經濟健全性。

租賃概要：

承租方：Delegat's Wine Estate Limited

租期：10年

起始日期：二零零一年四月十一日

目前年租金：每年2,859,851.65元。

租約到期日：二零一一年四月十日。

租約重續：續期五年。類似條文適用於第一個、第二個、第三個及第四個續租期，每次五年。

允許用途：允許用途指種植及收穫葡萄作為商業用途。

市場租金：

合約租金顯著高於市場租金，吾等評估為每年881,100元另加銷售稅。

選擇權及權利：

認購權契據。

主要詳情：

授權人已同意向承授人授出認購權（承授人已同意接納），以根據本契據之條款及條件購買土地及資產。

土地及資產的購買價將以下列金額中較高者釐訂：

(a) 複合年度收益或市值（以較小者為準）；及

(b) 最低購買價

認購釀酒廠契據。

主要詳情：

授權人已同意向承授人授出認購權（承授人已同意接納），以購買釀酒廠土地及全部或部份釀酒廠資產。

承授人有認購權可按本契據所載條款及條件以永久業權購買釀酒廠土地及購買釀酒廠資產。

供水釀酒地役權選擇契據。

主要詳情：

授權人謹此向承授人授出選擇權，向授權人要求按本契據所載條款及條件，就供役地業權上之需役地業權設立及註冊地役權。

釀酒廢水地役權選擇契據。

主要詳情：

授權人已同意向承授人授出選擇權(承授人已同意接納)，以按本契據所載條款及條件，就承授人於酒廠土地或作為土地之相同位置之其他土地上興建之酒廠綜合大樓註冊土地地役權。

釀酒服務地役權選擇契據。

主要詳情：

授權人已同意向承授人授出選擇權(承授人已同意接納)，以按契據所載條款及條件，就承授人於酒廠土地或作為土地之相同位置之其他土地上興建之酒廠綜合大樓註冊土地地役權。

調查結果概要：

選擇權對正常銷售造成不利影響之可能性不大。

物業分類：	物業持作投資用途。
年期：	永久業權產業(永久業權)。
樓齡：	行政管理辦事處二零零六年。 農具房二零零六年。 噴酒及化學品建築二零零六年。 前羊毛場估計一九五零年。 泵房二零零一年。
規劃及分區	鄉村區。葡萄栽培為獲准業務。
視察日期：	二零一零年十月二十八日。
估值日期：	二零一零年十二月三十一日。

- 權益價值： 永久業權產業於估值日期之市值。
- 附帶產權負擔之市值： 一千七百萬元(17,000,000元)另加銷售稅(如有)。
此價值為新西蘭元。
- 主要假設： Delegates 於二零一一年四月將不會按現有基準續租。預期會按經磋商後之較低租金續約。
- 就產權負擔價值而言，現時之租賃義務將會履行至二零一一年四月十日為止。
- 估值條件： 估值乃根據下列意見進行：
- + 估值乃根據附加銷售稅之基準作出。
 - + 估值不包括存貨、廠房及設備之價值。
 - + 吾等並無對葡萄樹進行實際點算，並依賴 Delegates Wine Estate Limited 提供之種植及生產詳情，並視之為準確及正確。
 - + 吾等評估作為產權負擔之市值反映了現時租賃及於二零一一年四月十日屆滿之認購權協議。
 - + 吾等不會對於估值日期起計三個月屆滿後或如閣下得悉任何影響估值之因素下之較早日期依賴本估值而承擔或負上任何責任。

資格及認可：

本人之所有資格如下：

New Zealand Institute of Valuers 之資深會員。

Property Institute of New Zealand 之資深會員。

本人之估值基準符合香港測量師學會之香港測量師學會物業估值準則及國際估值準則委員會之國際估值準則。

Property Institute of New Zealand 與 Royal Institute of Chartered Surveyors 及香港測量師學會之間訂有互惠協議。因此，本人之資格獲有關團體認可。

本人於一九八零年十二月二十三日註冊為估值師，而本人在該時期起已從事葡萄園估值。資深會員資格僅授予具認可經驗之新西蘭估值師，而本人為 NZ Institute of Valuers 及 Property Institute of New Zealand 之資深會員。

本人之資格更獲新西蘭證券交易所及澳洲證券交易所認可。

附件：

估值報告全文及其內附錄。

TelferYoung (Hawkes Bay) Limited

註冊估值師，FNZIV, FPINZ

M I Penrose

謹啟



205 Hastings Street South
PO Box 914, Hastings
New Zealand
Ph: +646 870 9850
www.crightonstone.co.nz
valuers@crightonstone.co.nz

二零一零年十二月八日

Regenal Investments Pty Limited
長江生命科技集團有限公司之代名人
香港新界
大埔工業邨
大富街2號

敬啟者：

**有關：Challenger Wine Trust/Delegat's Trust – 市場估值
Rarangi Vineyard – 新西蘭馬爾堡尼爾路**

根據 Regenal Investments Pty Ltd 之指示，吾等已評估 Challenger Wine Trust/Delegat's Trust 於新西蘭馬爾堡之物業權益，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並搜集吾等認為所需之其他資料，以提供該物業權益於二零一零年十二月三十一日（即估值日）之市場價值。

據吾等所知，是次估值乃用於主要交易。

本函件構成吾等整份估值報告之附錄，並提供估值基準及方法，以及澄清吾等所作出之假設、物業業權及限制條件。

吾等謹請閣下參閱吾等於日期為二零一零年十一月八日之整份詳細估值報告，當中載列所涉及之物業及資產之詳情及說明。

估值基準

吾等認為，估值即為市場價值（公平值），而國際評估準則（二零零三年）將其定義為：

「市場價值為自願買家與自願賣家就一項物業經適當推銷後，經公平磋商及在知情、審慎及不受威逼之情況下於估值日達成物業易手之估計金額。」

估值方法

物業權益以兩種方法進行估值，即市場基準法或比較法，比較法中出售其他物業及變現價格乃與標的物進行比較。調整及比較乃基於規模、特點及具有該等特徵之位置，隨後與所指物業進行比較，經釐定市場價值。

由於所指物業附有租約，經計算及可能影響價值之任何一方有關續約選擇之任何合約責任，吾等亦已考慮根據租金收益之現金流折現計算之價值。自現有合約責任獲得之資料會再次與市場進行比較，以確定關聯度及可得出價值之市場吸引力。

假設

於評估該等物業之公平值時，吾等已考慮近期進行之其他物業出售，並對該等出售作出調整，以反映位置、改善標準、種植、植物之不同年齡及與所指物業相比之產能。於分析該等出售時，吾等已注意葡萄園內之種植品種、葡萄樹之年齡、品質以及其交易之葡萄園之規模。所有該等因素構成買方所獲得之價值。

市場現有主要因素之一為缺少葡萄園交易（無論規模大小），部分原因為擁有大部分大型物業之葡萄酒公司緊持此類規模物業，但部分亦歸因於購買該等葡萄園所需之資金及銀行目前無意為此產業提供資金。

葡萄園所在地點位於Blenheim鎮東部Rarangi區，並鄰近海岸。房地產市場目前的疲弱情況及葡萄酒產業之回報緩和，導致物業現有租金高企，令租賃情況升溫。其令市場價值與通過現金流折現得出之無產權負擔及有產權負擔價值脫節，從而對後者給予過高估計。買方將厭倦此狀況，以及承租方以租約中之現有相同條款及條件續約之可能性。因此，承租方感知風險較高，反映於所採用之折現率及現金流折現模型中不包括任何續約期。現有氣氛中之物業規模及因買方觀望以試探市場底線而令近期缺少市場活動可能進一步增加該風險。

投資者市場（即該等物業及工具之市場）將認為投資之現有收益（尤其是來自低回報國家）具有吸引力。雖然因此須平衡資產之流動性及可能損失價值，尤其是在中短期持有及承租方意向之現有不確定性方面。

吾等亦認識到 Deleat's Wine Estate 持有行使其以預定水平及最後購置資產之選擇權。近年來，Deleat's Wine Estate 因以低於市場水平（無產權負擔）購置資產而受益，即 Deleat's Wine Estate 可能對資產負債表產生即時積極影響。隨著市場狀況疲軟，選擇權之誘因將會消退，而倘 Deleat's 並無獲益，則其可選擇不行使續期權利。倘市場嚴重疲弱，市場價值可能降至選擇權估值以下，承租方可能因而欲終止租約或重新磋商條款及條件。在此等選擇權可能出現之同時，Deleat's 依賴所指物業供應葡萄及資產讓渡影響其整體業務模式的程度則不得而知。

估值亦使用現金流折現法作出。收益量乃基於資產於剩餘租賃期內之現有及預計租金量連同租約到期時之估計期末價值。

期末價值已考慮選擇權協議及物業於下次續約並採納後者時之可能市場價值。

作為現金流協議之一部分，吾等已評估承租方續約及／或承租人磋商新市場租金之可能性。

根據新西蘭國際會計準則 41 號進行之估值－農業

根據吾等之指示，吾等亦已被要求根據下列項目按照新西蘭國際會計準則 41 號－農業提供估值之詳細分類：

- 「(g) 土地（附有水壩等固定內含物之間置土地）。
- (h) 樓宇。
- (i) 基建設施（棚架及灌溉系統折舊）。
- (j) 葡萄樹（可使用四年以上之葡萄銷售額之現金流淨額折現進行估值，然而，市場中使用的其他估值方法仍可接受）。
- (k) 負有產權負擔之引水權（實時價值）。此價值適用於引水權可交易及可就引水權可明確物色用水市場。
- (l) 負有產權負擔及無產權負擔價值之間之差異（按葡萄樹及基建設施價值之間之比例）。」

為釐定個別價值，吾等已分析與市場有關之該等成份及折舊重置成本。吾等已盡可能分析市場憑據得出之實際折舊重置成本或市場價值。吾等認為，土地及水資源現時難以分開進行交易，而水資產於現有市場中難以交易。

吾等因此得出土地及水資源之合併價值之市場價值。樓宇價值亦可以市場憑據得出，而樓宇之附加值將據此計算。吾等已採納折舊重置成本法釐定基建設施之價值。其餘為葡萄樹之價值，作為產生收入之方法。

為釐定土地之價值，吾等已分析已出售之若干閒置地塊及適宜作葡萄園開發之土地。

就基建設施及折現重置成本法而言，吾等已採納35年之可用經濟年期，其中包括原地棚架及灌溉系統。吾等對各葡萄園之基建設施採納平均年期，並以「直線法」在基建設施之年期內按每年2.86%對基建設施進行折舊。

吾等已分析若干葡萄園之重置成本，以釐定基建設施成本，惟不包括與葡萄樹有關之成本。吾等認為，建設葡萄園之估計總成本(包括所有棚架、電線桿、電線、灌溉、人力及葡萄樹)為每公頃35,000元至50,000元，視乎葡萄樹的密度而定。其中，基建設施可佔約30%至40%。

於評估物業之價值時，吾等已對市場中之物業進行分析，尤其是調查此類物業特有之優點及缺點，與其如何與廣大市場及估值日及短期內可影響需求及價值水平的現行經濟狀況相關聯。

優點及機會

- 大規模
- 全面種植
- 未實現穩定產量
- 有關水資源的批准
- 樓宇標準
- 租賃情況穩健
- 承租人情況穩健
- 位置

缺點及威脅

- 規模將限制市場
- 初步租賃期為四年
- 承租方意欲繼留
- 過度租賃
- 葡萄酒產業不平衡
- 外匯狀況
- 集資能力
- 買方基礎小
- 接管及市場上的受押人出售
- 承租方之能力

現有葡萄園用途為此農業區內之許可活動。

租約詳情－條款及條件

該物業根據租賃協議租賃並持作投資用途。以下為主要租賃條款及條件概要：

- 物業： 馬爾堡尼爾路 Rarangi 葡萄園
- 租期： 十年
- 起始日期： 二零零四年九月三十日
- 續租權利： 每五 (5) 年可續租四 (4) 年
- 目前年租金： 1,655,993.93 元 (不含營業稅) (每月 137,999.49 元)
- 租金檢討： 每年一次
- 允許用途： 葡萄園
- 營運費用： 承租人負責有關該物業的全部營運費用。

於本估值日期評估之 Rarangi 葡萄園之經評估當前市場租金為每年九十一萬元 (910,000 元) (不含營業稅)。

考古

該地區遍佈考古遺址，且不一定被正式記錄。根據新西蘭一九九三年歷史古蹟法，損害、破壞或修改考古遺址 (如建造房屋或修路或進行土地種植) 必須取得同意。吾等之估值乃基於該土地並無考古遺址而評估。

環境問題

吾等獲現時業主告知，概無有關標的土地之已知或有記錄所在地污染或環境問題。

該物業已被用於葡萄種植活動。此用途需使用化學品。土壤中可能殘留若干化學品。

儘管已仔細留意任何污染的責任，吾等所進行之調查乃僅作估價之用，本報告並不構成環境審核。除另有註明者外，並無計及因污染而對估價造成之影響。

結構改進

吾等於視察過程中仔細注意樓宇瑕疵，惟並無進行結構勘測，且未就腐朽、蟻蝕或蟲鼠為患、有害物質（如石棉或氯化鈣）或其他隱藏缺陷作出任何承諾。吾等無法就標的樓宇之未完成徵用情況作出任何保證。

業權調查

吾等已就上述物業所持有之業權進行調查，並已對任何可能對估值或物業在銷售過程中變現產生影響之關鍵產權負擔進行調查。任何可能影響物業之註冊或權益均已於吾等之報告中討論，並反映在估值中。

於進行估值時，吾等並無依賴任何有關產權狀況或任何產權負擔之法律意見。

本報告所披露之所有法律文件僅供參考，且吾等概不會對有關本報告所載物業權益之法律業權之任何法律事宜承擔責任。

限制條件

1. 就本估值報告而言，吾等僅限於向接收報告之人士負責，且吾等概不會對吾等未提述之任何其他人士負上任何責任。
2. 如未取得吾等之事先書面批准，不得轉載本報告全部或部分內容。
3. 本報告乃就報告所列明之用途而編製，且僅為該用途方可加以依賴。編製本報告所作之假設在報告中明確列示或載於下文。
4. 倘報告中注明，吾等獲另一方提供資料，則此資料被認為可靠，但倘證明並非如此，吾等將不會承擔任何責任。倘並無通過另一方直接提供資料，則本資料乃透過吾等搜索記錄及檢查文件或向政府或其他有關部門查詢而取得。
5. 吾等並無對物業進行調查，除非另有訂明，否則吾等假設所有修繕工程均在電腦永久業權登記範圍內進行。概不保證土地毋須取得相關電腦永久業權登記未記錄在案且與物業之正常視察不明顯之法定權利。吾等概不就該等前述事宜承擔責任。

6. 吾等並無進行實地調查，以確定土地狀況及設施之適合性，亦無進行環境或地質工程調查。除非獲相反之通知，吾等之估值基準為該等方面令人滿意以及該地點並無地下礦產或其他巷道、沼氣或其他有毒物質。
7. 除另有訂明外，吾等之報告須遵守有關限制，並無影響出現在電腦永久業權登記中且於本報告進行估值之土地以外土地之不利登記。該等登記可能包括 Wahi Tapu 登記及 Historic Places Trust 登記。
8. 吾等並無向國土主管機關取得土地資料備忘錄。吾等之估值基準為該備忘錄（如已取得）並無披露對吾等有關物業市值之意見構成不利影響之資料。
9. 儘管報告中可能已注明，該地點出現污染且在吾等視察時可見，惟吾等並無進行環境評審。概不保證或將不會表示保證，物業並無遭受污染。
10. 雖然在視察過程中審慎留意樓宇缺陷，但並無進行結構勘測，亦不會承諾沒有腐朽、蟻蝕或蟲蛀、石棉或氯化鈣等有害物質或其他隱患。吾等無法就有關所指樓宇之未完成徵用情況給予任何保證。
11. 在進行估值時，假設樓宇內冷熱水系統、電力系統及其他裝置、設備及便捷工具均正常運作，且按原本設計之用途工作。
12. 倘物業獲租賃，則此報告記錄所提供資料之性質。該資料已按面值獲接納及依賴。假設所提供資料屬完整及準確，且租約可完全強制執行。
13. 除吾等之報告另有訂明外，吾等之估值基準為物業符合 Building Act 1991、Health and Safety in Employment Act 1992、Evacuation of Buildings Regulations 1992 及 Disabled Persons Community Welfare Act 1975 或法規對物業價值並無重大影響。
14. 吾等證明，Crighton Stone Limited 擁有專業彌償保險。

價值意見

該物業市值之價值評估及有關數字列示於隨附估值概要及其各自之估值證書。

評論

吾等之估值乃根據公認估值程序及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「規則」）（包括但不限於規則第5章及應用指引第12項之條文）編製。

在對物業權益進行估值時，吾等已遵守二零零三年國際估值準則、新西蘭物業學會估值準則及香港測量師學會物業估值準則所載之規定。

所有金額均以新西蘭元計值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

CRIGHTON STONE LTD

Boyd A Gross

B Agr (Rural Val), Dip Bus Std, FNZIV, FPINZ

謹啓

估值概要

物業	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
新西蘭 馬爾堡 尼爾路 Rarangi 葡萄園	17,080,000 元

估值證書

物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
新西蘭 馬爾堡 尼爾路 Rarangi 葡萄園	<p>Rarangi 包括一幅 142.1 公頃之永久業權土地，該土地西南邊界毗鄰尼爾路，並被 Flax Mill Drive 一分為二。物業位於兩幅不同地塊，即 Flax Mill Drive 之北部及 Flax Mill Drive 之南部。物業之現有用途為供應一間第三方酒廠之生產葡萄園。該葡萄園之用途為馬爾堡區議會農村第 3 分區下之獲准活動。葡萄園主要於二零零四年建立，最終於二零零五年完成種植。由於管理層決定移除黑皮諾 (Pinot Noir)，其後於二零零九年對葡萄園的一部分進行重新發展。目前，葡萄園僅種植長相思 (Sauvignon Blanc) 品種。物業之其他修繕工程包括灌溉井及供水，以及在整個葡萄園內實現通道追蹤。樓宇包括附有園區設施之辦公室／工作間及泵棚，全部均於葡萄園發展期間建成。近期發展之葡萄園已修建完成，並符合項目管理之優質標準。</p>	<p>物業現已出租，現有租期為十年，自二零零四年九月三十日起至二零一四年九月二十九日屆滿。租戶有四(4)項權利，在首個年期後可就各項權利續訂五(5)年。目前，年度租金為 1,655,993.93 元(每月 137,999.49 元)(不包括營業稅)。</p>	17,080,000 元



205 Hastings Street South
PO Box 914, Hastings
New Zealand
Ph: +646 870 9850
www.crightonstone.co.nz
valuers@crightonstone.co.nz

二零一零年十二月八日

Regenal Investments Pty Limited
長江生命科技集團有限公司之代名人
香港新界
大埔工業邨
大富街2號

敬啟者：

有關：Challenger Wine Trust/Delegat's Trust – 市場估值
Dashwood Vineyard – 新西蘭馬爾堡 Redwood Pass Road

根據 Regenal Investments Pty Ltd 之指示，吾等已評估 Challenger Wine Trust/Delegat's Trust 於新西蘭馬爾堡之物業權益，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並搜集吾等認為所需之其他資料，以提供該物業權益於二零一零年十二月三十一日（即估值日）之市場價值。

據吾等所知，是次估值乃用於主要交易。

本函件構成吾等整份估值報告之附錄，並提供估值基準及方法，以及澄清吾等所作出之假設、物業業權及限制條件。

吾等謹請閣下參閱吾等於日期為二零一零年十一月八日之整份詳細估值報告，當中載列所涉及之物業及資產之詳情及說明。

估值基準

吾等認為，估值即為市場價值（公平值），而國際評估準則（二零零三年）將其定義為：

「市場價值為自願買家與自願賣家就一項物業經適當推銷後，經公平磋商及在知情、審慎及不受威逼之情況下於估值日達成物業易手之估計金額。」

估值方法

物業權益以兩種方法進行估值，即市場基準法或比較法，比較法中出售其他物業及變現價格乃與標的物進行比較。調整及比較乃基於規模、特點及具有該等特徵之位置，隨後與所指物業進行比較，經釐定市場價值。

由於所指物業附有租約，經計算及可能影響價值之任何一方有關續約選擇之任何合約責任，吾等亦已考慮根據租金收益之現金流折現計算之價值。自現有合約責任獲得之資料會再次與市場進行比較，以確定關聯度及可得出價值之市場吸引力。

假設

於評估該等物業之公平值時，吾等已考慮近期進行之其他物業出售，並對該等出售作出調整，以反映位置、改善標準、種植、植物之不同年齡及與所指物業相比之產能。於分析該等出售時，吾等已注意葡萄園內之種植品種、葡萄樹之年齡、品質以及其交易之葡萄園之規模。所有該等因素構成買方所獲得之價值。

市場現有主要因素之一為缺少葡萄園交易（無論規模大小），部分原因為擁有大部分大型物業之葡萄酒公司緊持此類規模物業，但部分亦歸因於購買該等葡萄園所需之資金及銀行目前無意為此產業提供資金。

葡萄園所在地點位於Blenheim鎮南部Awatere River北岸的Dashwood及Lower Awatere區。房地產市場目前的疲弱情況及葡萄酒產業之回報緩和，導致物業現有租金高企，令租賃情況升溫。其令使市場價值與通過現金流折現得出之無產權負擔及有產權負擔價值脫節，從而對後者給予過高估計。買方將厭倦此狀況，以及承租方以租約中之現有相同條款及條件續約之可能性。因此，承租方感知風險較高，反映於所採用之折現率及現金流折現模型中不包括任何續約期。現有氣氛中之物業規模及因買方觀望以試探市場底線而令近期缺少市場活動可能進一步增加該風險。

投資者市場（即該等物業及工具之市場）將認為投資之現有收益（尤其是來自低回報國家）為具有吸引力。雖然因此須平衡資產之流動性及可能損失價值，尤其是在中短期持有及承租方意向之現有不確定性方面。

吾等亦認識到 Delegat's Wine Estate 持有行使其以預定水平及最後購置資產之選擇權。近年來，Delegat's Wine Estate 因以低於市場水平（無產權負擔）購置資產而受益，即 Delegat's Wine Estate 可能對資產負債表產生即時積極影響。隨著市場狀況疲軟，選擇權之誘因將會消退，而倘 Delegat's 並無獲益，則其可選擇不行使續期權利。倘市場嚴重疲弱，市場價值可能降至選擇權估值以下，承租方可能因而欲終止租約或重新磋商條款及條件。在此等選擇權可能出現之同時，Delegat's 依賴所指物業供應葡萄及資產讓渡影響其整體業務模式的程度則不得而知。

估值亦使用現金流折現法作出。收益量乃基於資產於剩餘租賃期內之現有及預計租金量連同租約到期時之估計期末價值。

期末價值已考慮選擇權協議及物業於下次續約並採納後者時之可能市場價值。

作為現金流協議之一部分，吾等已評估承租方續約及／或承租人磋商新市場租金之可能性。

根據新西蘭國際會計準則 41 號進行之估值－農業

根據吾等之指示，吾等亦已被要求根據下列項目按照新西蘭國際會計準則 41 號－農業提供估值之詳細分類：

- 「(g) 土地（附有水壩等固定內含物之閒置土地）。
- (h) 樓宇。
- (i) 基建設施（棚架及灌溉系統折舊）。
- (j) 葡萄樹（可使用四年以上之葡萄銷售額之現金流淨額折現進行估值，然而，市場中使用的其他估值方法仍可接受）。
- (k) 負有產權負擔之引水權（實時價值）。此價值適用於引水權可交易及可就引水權可明確物色用水市場。
- (l) 負有產權負擔及無產權負擔價值之間之差異（按葡萄樹及基建設施價值之間之比例）。」

為釐定個別價值，吾等已分析與市場有關之該等成份及折舊重置成本。吾等已盡可能分析市場憑據得出之實際折舊重置成本或市場價值。吾等認為，土地及水資源現時難以分開進行交易，而水資產於現有市場中難以交易。

吾等因此得出土地及水資源之合併價值之市場價值。樓宇價值亦可以市場憑據得出，而樓宇之附加值將據此計算。吾等已採納折舊重置成本法釐定基建設施之價值。其餘為葡萄樹之價值，作為產生收入之方法。

為釐定土地之價值，吾等已分析已出售之若干閒置地塊及適宜作葡萄園開發之土地。

就基建設施及折現重置成本法而言，吾等已採納35年之可用經濟年期，其中包括原地棚架及灌溉系統。吾等對各葡萄園之基建設施採納平均年期，並以「直線法」在基建設施之年期內按每年2.86%對基建設施進行折舊。

吾等已分析若干葡萄園之重置成本，以釐定基建設施成本，惟不包括與葡萄樹有關之成本。吾等認為，建設葡萄園之估計總成本(包括所有棚架、電線桿、電線、灌溉、人力及葡萄樹)為每公頃35,000元至50,000元，視乎葡萄樹的密度而定。其中，基建設施可佔約30%至40%。

於評估物業之價值時，吾等已對市場中之物業進行分析，尤其是調查此類物業特有之優點及缺點，與及其如何與廣大市場及估值日及影響需求及價值水平的短期內現行經濟狀況相關聯。

優點及機會

- 大規模
- 全面種植
- 產量穩定
- 有關水資源的批准
- 樓宇標準
- 租賃情況穩健
- 承租人情況穩健
- 位置
- 多項業權
- 河流景觀

缺點及威脅

- 規模將限制市場
- 初步租賃期將於兩年後屆滿
- 承租方意欲繼留
- 過度租賃
- 葡萄酒產業不平衡
- 外匯狀況
- 集資能力
- 買方基礎小
- 接管及市場上的受押人出售
- 承租方之能力

現有葡萄園用途為此農業區內之許可活動。

租約詳情－條款及條件

該物業根據租賃協議租賃並持作投資用途。以下為主要租賃條款及條件概要：

- 物業： 馬爾堡 Redwood Pass Dashwood Vineyard
- 租期： 十年
- 起始日期： 二零零二年十月三十一日
- 續租權利： 每五 (5) 年可續租四 (4) 年
- 目前年租金： 2,191,653.45 元 (不含營業稅) (每月 182,637.78 元)
- 租金檢討： 每年一次
- 允許用途： 葡萄園
- 營運費用： 承租人負責有關該物業的全部營運費用。

於本估值日期評估之 Dashwood Vineyard 之經評估當前市場租金為每年一百一十萬元 (1,100,000 元) (不含營業稅)。

考古

該地區遍佈考古遺址，且不一定被正式記錄。根據新西蘭一九九三年歷史古蹟法，損害、破壞或修改考古遺址 (如建造房屋或修路或進行土地種植) 必須取得同意。吾等之估值乃基於該土地並無考古遺址而評估。

環境問題

吾等獲現時業主告知，概無有關標的土地之已知或有記錄所在地污染或環境問題。

該物業已被用於葡萄種植活動。此用途需使用化學品。土壤中可能殘留若干化學品。

儘管已仔細留意任何污染的責任，吾等所進行之調查乃僅作估價之用，本報告並不構成環境審核。除另有註明者外，並無計及因污染而對估價造成之影響。

結構改進

吾等於視察過程中仔細注意樓宇瑕疵，惟並無進行結構勘測，且未就腐朽、蟻蝕或蟲鼠為患、有害物質（如石棉或氯化鈣）或其他隱藏缺陷作出任何承諾。吾等無法就標的樓宇之未完成徵用情況作出任何保證。

業權調查

吾等已就上述物業所持有之業權進行調查，並已對任何可能對估值或物業在銷售過程中變現產生影響之關鍵產權負擔進行調查。任何可能影響物業之註冊或權益均已於吾等之報告中討論，並反映在估值中。

於進行估值時，吾等並無依賴任何有關產權狀況或任何產權負擔之法律意見。

本報告所披露之所有法律文件僅供參考，且吾等概不會對有關本報告所載物業權益之法律業權之任何法律事宜承擔責任。

限制條件

1. 就本估值報告而言，吾等僅限於向接收報告之人士負責，且吾等概不會對吾等未提述之任何其他人士負上任何責任。
2. 如未取得吾等之事先書面批准，不得轉載本報告全部或部分內容。
3. 本報告乃就報告所列明之用途而編製，且僅為該用途方可加以依賴。編製本報告所作之假設在報告中明確列示或載於下文。
4. 倘報告中注明，吾等獲另一方提供資料，則此資料被認為可靠，但倘證明並非如此，吾等將不會承擔任何責任。倘並無通過另一方直接提供資料，則本資料乃透過吾等搜索記錄及檢查文件或向政府或其他有關部門查詢而取得。
5. 吾等並無對物業進行調查，除非另有訂明，否則吾等假設所有修繕工程均在電腦永久業權登記範圍內進行。概不保證土地毋須取得相關電腦永久業權登記未記錄在案且與物業之正常視察不明顯之法定權利。吾等概不就該等前述事宜承擔責任。

6. 吾等並無進行實地調查，以確定土地狀況及設施之適合性，亦無進行環境或地質工程調查。除非獲相反之通知，吾等之估值基準為該等方面令人滿意以及該地點並無地下礦產或其他巷道、沼氣或其他有毒物質。
7. 除另有訂明外，吾等之報告須遵守有關限制，並無影響出現在電腦永久業權登記中且於本報告進行估值之土地以外土地之不利登記。該等登記可能包括 Wahi Tapu 登記及 Historic Places Trust 登記。
8. 吾等並無向國土主管機關取得土地資料備忘錄。吾等之估值基準為該備忘錄（如已取得）並無披露對吾等有關物業市值之意見構成不利影響之資料。
9. 儘管報告中可能已注明，該地點出現污染且在吾等視察時可見，惟吾等並無進行環境評審。概不保證或將不會表示保證，物業並無遭受污染。
10. 雖然在視察過程中審慎留意樓宇缺陷，但並無進行結構勘測，亦不會承諾沒有腐朽、蟻蝕或蟲蛀、石棉或氯化鈣等有害物質或其他隱患。吾等無法就有關所指樓宇之未完成徵用情況給予任何保證。
11. 在進行估值時，假設樓宇內冷熱水系統、電力系統及其他裝置、設備及便捷工具均正常運作，且按原本設計之用途工作。
12. 倘物業獲租賃，則此報告記錄所提供資料之性質。該資料已按面值獲接納及依賴。假設所提供資料屬完整及準確，且租約可完全強制執行。
13. 除吾等之報告另有訂明外，吾等之估值基準為物業符合 Building Act 1991、Health and Safety in Employment Act 1992、Evacuation of Buildings Regulations 1992 及 Disabled Persons Community Welfare Act 1975 或法規對物業價值並無重大影響。
14. 吾等證明，Crighton Stone Limited 擁有專業彌償保險。

價值意見

該物業市值之價值評估及有關數字列示於隨附估值概要及其各自之估值證書。

評論

吾等之估值乃根據公認估值程序及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「規則」）（包括但不限於規則第5章及應用指引第12項之條文）編製。

在對物業權益進行估值時，吾等已遵守二零零三年國際估值準則、新西蘭物業學會估值準則及香港測量師學會物業估值準則所載之規定。

所有金額均以新西蘭元計值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

CRIGHTON STONE LTD

Boyd A Gross

B Agr (Rural Val), Dip Bus Std, FNZIV, FPINZ

謹啓

估值概要

物業	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
新西蘭 馬爾堡 Redwood Pass Road Dashwood Vineyard	21,730,000 元

估值證書

物業	概況	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
新西蘭 馬爾堡 Redwood Pass Road Dashwood Vineyard	Dashwood包括一幅200.52公頃之永久業權土地，該土地位於近Seddon鎮之Awatere River北面Awatere District之Redwood Pass Road。物業自二零零一年起分階段發展，主要於二零零一年及二零零二年進行種植。物業之現有用途為供應一間第三方酒廠之生產葡萄園。該葡萄園之用途為馬爾堡區議會農村第3分區下之獲准活動。葡萄園位於Redwood Pass Road之北面及南面，並已發展至良好標準。物業之其他修繕工程包括行政、員工、農具房、噴灑及工作間綜合大樓、灌溉水源及供水、通道、住所、棚舍及農具房。該等樓宇為分階段興建，自一九八零年代起興建住所至二零零零年代早期興建主要葡萄園結構。	物業現已出租，現有租期為十年，自二零零二年十月三十一日起至二零一二年十月三十日屆滿。租戶有四(4)項權利，在首個年期後可就各項權利續訂五(5)年。目前，年度租金為2,191,653.45元(每月182,637.78元)(不包括營業稅)。	21,730,000元



SUITE 4/10 VICTORIA STREET
BUNBURY WA 6230
PO BOX 2493 BUNBURY 6231
TELEPHONE(08) 9792 5544
FACSMILE (8) 9792 5540
EMAIL admin@hegneysouthern.com.au
WEBSITE www.hegney.com.au

二零一零年十二月十日

Regenal Investments Pty Limited
長江生命科技集團有限公司之代名人
香港新界
大埔工業邨
大富街2號

有關： 估值－西澳**FOREST GROVE**市**ROWCLIFFE**路
135號「**SIRENS**葡萄園」

在接獲長江生命科技 Bonita Ho 女士之指示後，吾等已進行視察，並對物業（即西澳 Forest Grove 市 Rowcliffe 路 135 號「Sirens 葡萄園」）進行估值，自二零一零年十二月十日起生效，而吾等相信，有關估值資料足夠供閣下使用。本報告後面隨附指示函件之副本。

1.0 假設、條件及限制

1. 估值須依據物業之附有租約之負擔永久業權進行。永久業權為西澳最高級別之業權。
2. 估值假設，所指物業之業主／租戶以口頭及書面方式提供之詳情屬真實及準確，且並無錯誤或遺漏。
3. 除另有訂明外，本報告內所有估值數字及計算均不包括營業稅，並以澳元列值。
4. 吾等根據上市規則第5章及CK Life Sciences Int'l, Inc. 提供之香港聯交所檢查清單進行估值。然而，吾等認為任何依賴此報告之人士均需透過將其與此估值一併細閱，以信納有關事實。本報告後面隨附有關副本。
5. 報告符合澳洲物業學會指引準則，其擁有與英國皇家特許測量師學會（皇家特許測量師學會）對等之權利。估值師符合成為皇家特許測量師學會會員之資格。估值師Rodney Davidson於西澳擁有20年估值經驗，並符合閣下原來指示函件表示估值師必須擁有有關澳洲及其專業機構（彼為其會員）之資格及經驗之要求。估值符合國際評估準則（二零零三年）。

2.0 估值方法

估值乃根據澳洲物業學會採納國際估值準則委員會定義之「市值」進行。市值定義為：

「自願買家與自願賣家就一項資產經適當推銷後於估值日達成物業易手之公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。

3.0 摘要

所指物業包括一幅已開發之66.0852公頃鄉村土地，其中44.01公頃已建設為歷史悠久葡萄園，而所指物業目前已出租予Foster's Australia Limited(前稱Southcorp Limited)。

吾等已獲要求釐定所指物業之公平市值，將載入於二零一零年十二月三十一日前寄發予長江生命科技股東之主要交易通函。報告必須符合香港聯交所之規管規定。

所指物業現有租期仍有17個月，屆滿後可選擇續期兩次，每次五年。

在對所指物業進行估值時，吾等既按永久業權基準，又按其現有租賃權益分析所指物業。吾等認為，現有租約高於現有公平市值，且吾等經考慮吾等認為屬其公平市值後對所指物業進行估值，並採納溢利租金因素。

在許多不明朗因素之影響下，澳洲葡萄栽培及葡萄酒產業目前處於衰退階段。行業內近期交易之價值急劇下降，大部分交易按土地價值或略高於土地價值之價格成交。

以下為吾等給予閣下之報告。

4.0 位置

本報告後面隨附位置圖，供閣下閱覽。

所指物業位於奧古斯塔瑪格麗特河郡內Forest Grove地區，距離瑪格麗特河城區南部約20公里和珀斯(Perth)中央商務區南部約310公里。

該州所在地區為西澳西南區，因其高降雨量及風景地貌而聞名遐邇。

所指物業之週邊物業包括傳統農業耕作以及葡萄栽培使用之土地及部分旅遊景點。該區域為西澳西南部之魅力地區，日漸受尋求該地區能夠提供之另類生活方式之人士的喜歡。

吾等注意到，所指物業附近之物業已被購置並用作另類生活方式、葡萄栽培、傳統農業及植樹用途。

尤其是，所指物業位於 Rowcliffe 路已建成部分之末端。

瑪格麗特河城區擁有人口逾 6,000 人，而該郡擁有人口約 11,000 人。城區配設全套必需的居住設施，包括學校、購物中心、公共交通、醫療及娛樂設施。



5.0 產權詳情

已向 Landgate (西澳土地資訊局) 尋求產權證書。以下為有關詳情，且吾等向閣下提述本報告後面隨附之產權證書副本。

5.1 法律說明

所指物業被述為永久業權莊園，即已存檔圖則 201652 第 1645 地段即產權證第 1812 卷第 834 頁所包含之整幅土地。

5.2 登記業主

登記業主為：

- Challenger Beston Ltd。於二零零二年十月九日登記。

附註：吾等已獲悉Challenger Beston Ltd為Challenger Wine Trust之負責實體。吾等未能就此關係作出進一步評論。

5.3 產權負擔

以下有關所指物業之產權負擔已進行登記：

- I270568 出租予Southcorp Ltd。屆滿情況見租約。於二零零二年十月二十一日登記。

附註：「屆滿情況見租約」指此文件將於租約結束時屆滿。有關資料請參閱租約及本報告第16.0節。

- I270569 抵押予National Australia Bank Ltd。於二零零二年十月二十一日登記。
- *I270570 由Southcorp Ltd 扣押。於二零零二年十月二十一日登記。

5.4 勘查

近期並無進行勘查。估值之基準為物業並無產生或遭受侵權行為，且應以註冊測量師提供之近期之勘查報告及／或意見確認。倘勘查報告內有發現任何侵權行為，則應向估值師諮詢以重估對本報告所述價值之任何影響。

6.0 城鎮規劃／政府機關

6.1 奧古斯塔瑪格麗特河郡

吾等已獲奧古斯塔瑪格麗特河郡的一名官員口頭通知，所指物業目前按現行城鎮規劃方案之條文規定劃定為「鄉村」地區。所指物業之現有用途為該區劃規定之獲准用途。

7.0 地盤詳情

吾等向閣下提述隨附產權證書概況，表示一幅略微不規則之土地。地塊尺寸如下：

北界：	1,046.54 米
東界：	299.40 米
南界（略微斷面）：	1,238.92 米
西界：	962.09 米
總土地面積	66.0852 公頃

8.0 水電設施

物業現已接通電力及電話服務。該區域目前並無供水計劃，而物業本身可自行供水。污水乃透過化糞池過濾排水系統進行處理。

物業之電力為單相。

Rowcliffe 路毗鄰物業西南角。Rowcliffe 路及 Holland 路之延長段並無完成，僅為保留路段。

9.0 土地概況

茲參考 P J Tille 及 N C Lantzke 開展之 Department of Agriculture Land Resource Series No. 5，所指物業位於兩個土地制度內。地塊西部位於 Wilyabrup Valleys Land System，而地塊東部則位於 Treeton Hills Land System。

Wilyabrup Valleys Land System 通常為棕黃色 (Forest Grove) 以及紅褐色、碎石不均 (Keenan) 土壤。

土地一直以來被用作牧場和很適合該土地用途之區域。一般情況下，可從大壩獲得足夠的儲備用水。

自一九六七年以來，葡萄栽種產業一直在發展，並產出優質餐桌酒。坡度及該等土壤之一般高礫石含量確保排水通暢。葡萄栽培者青睞東向及北向坡度，原因是會降低盛行的西南風對葡萄樹的損害。

於 Treeton Hills Land System，山峰及邊坡具有類似棕礫相間土壤，亦點綴斑駁的 (Mungite) 土壤。

此外，該土地制度主要作為將土地用作牧場之依據，大部分為優質放牧地區。市場園藝主要受限於瑪格麗特河沿途肥沃的沖積低窪地，而侵蝕對更多沃土山坡來說是個麻煩問題，尤其是 (Mungite) 土壤。

茲參考本報告後面隨附之土壤圖，所指物業之地貌包括橫穿地塊中部之河沿，擁有狹長之 Treeton 低窪土壤，並因其排水及供水記錄而不適合葡萄栽培。

尤其是地塊之西部及東部，餘下土壤成為葡萄栽培之優質土壤，而憑藉該中部河沿尋覓到足夠之水源。

10.0 氣候

西澳該地區為典型的地中海氣候，夏季炎熱乾燥、冬季溫和多雨。氣象局資料確認，所指物業之平均年降雨量為 1,100 毫米。該地區被認為是西澳之高降雨量地區。

11.0 土地發展

11.1 發展

閱覽航拍照片連同實地地面視察顯示，所指物業已大量建設為葡萄園，在中部河沿有殘存植被及部分樹用作防風林。

吾等認為，所指物業主要被充分開發作葡萄栽培用途。



11.2 圍欄

所指物業在整個境內設有優質木材及金屬絲鄉村風格圍欄。



11.3 供水

所指物業現有兩個大壩，其中一個大壩位於 Rowcliffe 路南界中央，蓄水 41 兆升。

中央河沿有一個較小但長期浸泡的大壩，蓄水 11 百萬升。



吾等認為，所指物業能為該地盤目前葡萄栽培發展項目提供充足的供水。

此外，所指物業獲發供水許可證文書第GWL98420號，年度供水配額為88,000千升。許可證乃就灌溉44公頃之釀酒葡萄而發出。許可證有效期為二零零三年二月二十四日至二零一三年二月二十一日。

12.0 修繕工程

12.1 主要工棚

此工棚為約於二零零二年建造之彩鋼百葉工棚，具有水平地面及自由跨度鋼架。棚前有一片露天樹蔭，泥土地面之棚後則有一個斜搭建之儲物區。此外，棚前亦有露天混凝土硬化區。以下為各項面積。

主要區域	:	171 平方米
棚前樹蔭	:	45 平方米
棚後斜搭建區	:	27 平方米
混凝土硬化區	:	36 平方米



工棚內有廚房及洗手間。

廚房／餐廳在灶台及混泥土地面設有水池。浴室包括帶有盥洗盆之洗手間。

棚前有向下配設化工軟管區，一個 2,000 升雨水罐毗鄰工棚。



12.2 泵及灌溉施肥棚

混凝土地面上建有兩個相鄰的工棚。泵棚之面積為 25 平方米，而灌溉施肥棚之面積為 20 平方米。



12.3 葡萄園

所指物業包括 44.01 公頃之歷史悠久葡萄園，已於一九九五年全年至二零零四年間分階段種植。葡萄藤掛於格子架上，行距三米，藤距兩米。

該葡萄園藉助水滴內連澆灌而得以全面灌溉。

以下為按種植面積劃分之葡萄園分佈情況。



類型	面積	種植年份
霞多麗 (Chardonnay)	16.67 公頃	1995 – 1998
長相思 (Sauvignon Blanc)	12.77 公頃	2001 – 2004
赤霞珠 (Cabernet Sauvignon)	10.07 公頃	2000 – 2004
馬爾貝克 (Malbec)	1.30 公頃	2004
梅洛 (Merlot)	3.20 公頃	2000

噸位	年份	每公頃噸位
450 噸	2010	10.20

就該風格之葡萄園而言，收益率被認為略高於平均水平，而葡萄栽培者則表示，彼等期望每公頃收穫 8 噸。

目前，90% 的果實被用於 Southcorp/Fosters 品牌。

對葡萄園之視察表明，園區管理井然有序、狀況良好。



13.0 改善條件

估值師並非樓宇建造及／或結構專家，且本報告亦非樓宇建造或結構勘查報告。有關樓宇建造／結構問題，建議向其他專家尋求意見。因此，估值師概不就有關物業修繕工程之樓宇建造／結構問題承擔責任。

除另有訂明外，估值假設修繕工程符合有關機關之規定。倘查明修繕工程有違法行為，應向估值師諮詢，並保留更改相應價值之權利。

吾等並無注意到，在吾等之估值範圍內存在吾等認為嚴重之任何失修或出現故障之項目。

14.0 環境及文化問題

14.1 地盤污染

現場視察及地方政府機關之查詢並無顯示任何明顯污染。然而，吾等並非環境問題檢測或量化方面之專家，故並無進行詳細的環境調查。因此，估值乃假設並無影響以下方面之實際或可能污染進行：

1. 物業之價值或出售。
2. 地盤。

應向合適的合資格環境專家取得有關證明，證實物業並無污染，亦無受任何性質之污染物之影響。倘其後調查表明地盤受到污染，則是次估值或須修訂。

在視察該地盤後，並無出現任何地盤污染之跡象，然而，吾等在環境問題檢測或認證方面不具有資格，故並無進行詳細的環境審查。因此，吾等假設，物業並無受到影響，而倘其後意見表示物業出現任何方式之污染，則吾等保留重估吾等之估值之權利。

14.2 石棉產品

僅有對地盤進行全面專家分析，方會查明建築產品是否在實際上產生任何石棉纖維污染，而吾等並不合資格進行實地勘查。因此，吾等無法作出任何絕對保證，該地盤並無或日後將不會出現石棉污染。

14.3 文化遺產問題

向有關機關作出之查詢表明，目前並無有關所指物業之文化遺產影響，且吾等預期在此情況下不會發現任何該等影響。

14.4 原住民住址

吾等已假設，就本估值而言，物業將不會受原住民土地權索償之影響。

14.5 有害雜草

吾等從與業主之探討中瞭解到，並無對該物業構成任何影響之有害或可控的雜草。

14.6 化學殘留物

吾等認為，經吾等向業主查詢，該所指物業並無耐化學作用問題。吾等已根據該假設進行估值。

15.0 土地用途

該土地現用作葡萄園。

16.0 租賃詳情

於視察日期，已訂立一份租約，其詳情如下：

出租人：	Challenger Beston Limited
租戶：	Southcorp Limited
起始日期：	二零零二年十月八日
屆滿日期：	二零一二年五月三十一日
期限：	九年七個月二十四天
選擇權：	可選擇續期兩次，每次5年
目前租金：	截至二零一零年十月八日為319,469.80元(每月26,622.48元)
下一個租金檢討日：	二零一一年十月八日
租金檢討類型：	消費物價指數九月季度所有城市平均值或最低1%至最高5%

購買選擇權日期：租約屆滿前 12 個月至 18 個月

購買選擇權價格：市值或最低購買價

租約乃主要圍繞開支及收支比率制訂，並按政府債券利率加上 2.25% 計算，然後根據每年消費物價指數數值相應上調。

選擇權租金為債券利率加上 2.25% 乘以物業市值，或債券利率加上 2.25% 乘以總開支加上總資本開支乘以因數兩者中較高者。

就此而言，倘將於二零一二年五月履行選擇權，似乎租金無法降低。

租約屆滿時之選擇權購買價亦對所指物業構成重大影響，原因是選擇權購買價為市值或最低購買價（無論哪個價值更大）。吾等已獲告知，目前最低購買價為 3,932,792 元。吾等認為，最低購買價遠高於公平市值，而租戶不大可能接納選擇權按此價格購買。

租戶可根據租約要求全面維護及維修葡萄園，以維持其高水平。

在需要時，租戶可能須支付所指物業修繕之資本開支，而有關開支則按公式（債券利率加上 2.25% 乘以該開支）計入日後租約款項。

附註：吾等認為，在澳洲當前經濟環境及葡萄栽培及葡萄酒產業之營商氣氛下，租約遠高於吾等認為屬當前公平市場租金價值之價格。

因此，吾等認為，租約帶來所指物業之溢利租金。

17.0 一般意見

所指物業包括位於瑪格麗特河城南 Forest Grove 地區約 20 公里之 66.0852 公頃鄉村土地。物業包括一條中央河沿、兩個已建成大壩，並已建成 44.01 公頃生產葡萄園。所指物業現時出租予 Foster's Australia Limited（前稱 Southcorp Limited），在租約屆滿前仍有 17 個月。租約於二零零二年十月八日開始生效。

根據租約，整個物業由 Foster's Australia Limited（前稱 Southcorp Limited）負責營運，且彼等現時支付年租金 319,469.80 元。該金額自二零一零年十月八日起採用，並將於二零一一年十月八日根據消費物價指數相應增加。租約已獲制

訂，並根據投資回報計算，而有關回報為按政府債券利率加上2.25%計算之資本開支，並已根據每年消費物價指數增加。

在當前經濟氛圍下，尤其是澳洲葡萄栽培／葡萄酒產業嚴重供過於求之狀況下，吾等已觀察到，葡萄栽培生產價格較過去兩至三年期間顯著下降。這亦導致整個市場葡萄栽培所持之物業價值明顯下降，再加上全球金融危機，已造成葡萄酒產品及物業整體之客戶需求急劇下滑。

所指葡萄園管理井然有序，目前處於極佳狀況，而吾等已獲告知，90%的果實被用於 Foster's Australia Limited (前稱 Southcorp Limited) 之「Devils Lair」品牌。

吾等認為，每年金額319,469.80元之現有租約表示每公頃每年租金約7,259元。鑒於憑證有限，就持有較小物業而言，近期交易乃按每公頃每年約3,000元至3,500元達成。葡萄園按「象徵性地租」租金出租，同時由另一方以交換果實形式進行日常管理及營運，吸引了大量租戶。

在對所指物業進行估值時，吾等已分析吾等認為屬物業之當前公平市價之價格，及再對超過現有租約之租金部分加上「溢利租金」。

瑪格麗特河產區內生產葡萄園之近期交易表明，葡萄園僅較地盤中相關土地及樓宇部分價值有邊際附加值。與該市場內活躍代理商之探討表明，物業需求低迷，僅可能物色取得彼等所需果實之物業之歷史悠久營運商有需求，但是成交價低廉。然而，該等買家非常有限。

由於整個區域內葡萄園部分之邊際附加值，加上瑪格麗特河及澳洲葡萄栽培產業之狀況以及在全球金融危機影響下繼續籠罩市場之不明朗因素，吾等已就葡萄園部分採用附加值每公頃10,000元至15,000元，而吾等已採納每公頃12,500元。該金額已較峰值水平大幅折現，而葡萄樹附加值之峰值曾為每公頃50,000元至60,000元。

吾等認為，葡萄園部分之附加值符合市場現狀。

如前文所述，吾等認為，現有租約表明歷史悠久葡萄園每公頃約7,259元，同時吾等認為，近期租賃跡象揭示，有關租約將不超過每公頃3,000元。

按月計算，有關租約表示「溢利租金」每月金額15,620元。使用7.5%利率及17個月期限且每月支付15,620元計算「現值」表示餘下月份之「溢利租金」為252,746元。

此外，吾等已核查吾等認為屬所指物業之現時回報率，有關回報率根據現有租約按吾等有產權負擔之市值計算為15.2%。吾等明白，雖然租約仍餘17個月，但有關租約遠甚於市場租金價值，且該回報率不可持續。因此，吾等認為，租約將不會吸引該投資體制下之投資者。

透過採用吾等認為屬所指物業之公平租金歷史悠久葡萄園每公頃3,000元，該金額表示所指物業之整體租金回報為132,000元。

吾等對吾等認為屬所指物業無產權負擔價值之回報率計算如下：

按公平市場租金132,000元計算之所指物業無產權負擔價值1,850,000元，說明回報率為7.1%。吾等認為，所指物業按該水平計算或會吸引投資者，但亦不會容易。

吾等已按公開公平市值基準對所指物業進行估值，而有關市值為吾等認為於二零一零年十二月十日市場現況下之價值。當前正值葡萄栽培旺季。從中期來看，吾等可能會見證市場復甦，尤其是從整個西澳地區及澳洲移除之葡萄樹，將會推動復甦。在此階段，尚難以提供市場將復甦之明確時間表。

可能向FOSTER集團出售

吾等認為，市場在餘下17個月之租期內不可能有大復甦。因此，Fosters未必會按當前超過公平市場租金價值之水平續訂其租約，而倘彼等將根據租約行使其權利，則吾等認為彼等不可能按遠超公平市值之價格購買物業。

雖然吾等認為，由於該葡萄園毗鄰彼等之現有「Devils Lair」，並在其「Fifth Leg」標籤中用作品牌產地，故可能視作Fosters之戰略買家。

吾等認為，Fosters可能支付高於吾等就所指物業採納之公平市值之溢價。雖然難以具體確定溢價之幅度，但是吾等認為，溢價將會超過吾等特意按其無產權負擔水平賦予物業之現有價值水平。

從過去來看，鄰近業主按超過公平市值之價格購買戰略物業，而吾等認為，所指物業亦可能屬此情況。

物業分類

視乎閣下之要求，該物業可分類為「投資物業」，因為其目前之租賃可作其他用途。

18.0 市場評論

18.1 具體地區

在過往 24 至 36 個月期間，吾等觀察到整個西澳之葡萄栽培市場盡現疲弱，澳洲本身亦是如此。整個澳洲之釀酒葡萄供應過剩，導致市場整體疲弱。然而，吾等注意到，儘管需求因全球經濟狀況及信貸危機造成市場近期疲弱及價值不斷下跌而下降，以及市場上物業供應充足而買家有限，但該區域之土地價值較另類生活方式市場依舊維持強勁勢頭。

從與代理商之探討中，吾等注意到，於過往 9 至 12 個月期間，配套完備之葡萄栽培物業之需求大幅下滑，市場上交投清淡，物業供應過剩。因此，吾等認為，此類物業可能繼續表現疲弱。

吾等瞭解到，對於西澳葡萄產區交易，葡萄傳統上可為整體物業增值，二零零零年至二零零二年期間，葡萄每公頃附加值為 50,000 元至 60,000 元，其後於二零零四年至二零零五年期間降至每公頃 30,000 元至 40,000 元。由於澳洲東部出現乾旱導致西澳之釀酒葡萄需求上升，該附加值於二零零六年至二零零七年期間出現短暫回升，價格升至每公頃 45,000 元至 55,000 元附近。然而，經分析葡萄園銷售及向從事該類物業買賣之代理瞭解後，吾等認為優質葡萄園之葡萄附加值將會回落至每公頃 20,000 元至 30,000 元左右。

吾等瞭解到，對於未訂約葡萄及位於西澳葡萄主產區副區之葡萄園，其價值已進一步下降。近期多份銷售數據顯示，葡萄之最低價可低至每公頃 25,000 元。

因此，吾等認為目前西澳之葡萄種植市場承壓，且可能會進一步走軟，並可能會因當前全球經濟疲弱而進一步加劇，且澳元升值已導致澳洲於英國及美國之競爭力下降 25% 至 30%。

19.0 估值方法

於釐定所指物業市價時，吾等使用通用的估值方法，包括直接比較、求和法及財務報告產權值分析。

釐定該等方法時使用了以下銷售資料。

所有合理預測乃根據下文的銷售分析資料作出，以制定GST之計算方法。當無書面文件可引用時，吾等會參考銷售代理、賣方及／或買方提供的口頭建議。該估值乃假設所提供的口頭建議為真實準確，並無錯誤或遺漏。如結果有出入，吾等保留審閱該估值之權利。

19.1 市況

衆所周知，並非所有的物業均可作直接比較，然而，估值時已使用大量資料，務求獲得最準確的估值結果。

市況分析如下：

土地及樓宇銷售

1. Karridale Buller 路指定第 303 號地塊 850,000 元 二零一零年二月

土地面積： 40.83 公頃

附加裝修： 該物業包括一幅開曠丘陵地與小部分原生植被。溪流兩岸矗立著兩排樹木，與西部邊界平衡走向。該土地的售價為每公頃 20,818 元。

比較意見： 田產越小每公頃價格越高。位置較優越。無附加裝修。

2. Karridale Ironmonger 路第 5 號地塊 1,500,000 元 二零一零年四月

土地面積： 78.75 公頃

附加裝修： 該物業主要包括開曠牧場與小部分原生植被。物業附加裝修包括殘舊的水泥平房、若干棚架及兩個大型水壩。該物業之前門亦對著洞穴公路。該物業整體售價為每公頃 19,047 元，地價為每公頃 18,500 元。

比較意見： 地段優越、普通附加裝修、田產面積較小。

3. 410 Brockman Highway, Karridale 1,265,000 元 二零一零年一月

土地面積： 42.63 公頃

附加裝修： 該物業包括開曠牧場與小部分原生植被，當中蜿蜒著一條溪流。該小溪擁有一個蓄水量較大的水壩。該物業建有一套經翻新的住宅，該住宅擁有三間臥室、兩間浴室、一間工作室及書房。該物業亦擁有普通農用機械庫。該物業擁有一個約 10 公頃之葡萄園。該物業最初價格為 1,850,000 元。由於葡萄園沒什麼附加價值，其價值亦大幅下降。該物業整體售價為每公頃 29,674 元，地價為每公頃 19,500 元。

比較意見： 類似地段、土地面積越小每公頃地價越高、普通房屋裝修、普通物業。

4. Karridal Twenty Four 路第 3905 號地塊 1,500,000 元 二零零九年十一月

土地面積： 108.15 公頃

附加裝修： 該物業主要包括開曠牧場，含有一間普通房屋、一個倉庫及一條小溪。分析顯示該物業整體售價為每公頃 13,869 元，地價為每公頃 12,000 元。

比較意見： 類似地段之較大面積農地、普通房屋裝修。

5. Cowaramup Garstone 路第 8 號地塊 800,000 元 二零一零年五月

土地面積： 20 公頃

附加裝修： 該物業為一個空置農場，當中建有小型水壩及畜牧場，牧場開曠，分佈著部分原生植被，並具有山地景觀。每公頃售價為 40,000 元。

比較意見： 小型物業。

附加裝修： 該物業為一個佔地23.66公頃之舊葡萄園，當中葡萄樹的樹齡較高。該物業處於丘陵地，建有一間石牆鐵皮屋頂的房屋。該物業之前的叫價為2,700,000元，但被業主拒絕。該物業處於黃金地段。倘不考慮土地及裝修價值，根據過往報價，葡萄的附加值為每公頃20,000元或25,000元。

2. Foxcliffe Estate, Davis Road, Witchcliffe **1,625,000 元** 二零一零年二月

土地面積： 62.2 公頃

種植面積： 39.40 公頃

附加裝修： 該物業包括一個鄰近Witchcliffe鎮之農場，當中擁有一個面積為39.4公頃之葡萄園，種有Cabernet、Sauvignon、Merlot、Zinfandel、Petit Verdot及Shiraz等多種葡萄。該物業由一家著名酒類企業擁有及管理。附屬物業包括一個大鐵棚及面積約300平方米之住宅，該住宅擁有四間臥室及兩間浴室。該物業售價為每公頃22,300元(不包括房屋但包括葡萄)。銷售顯示該葡萄園並無附加值，葡萄價格最多為每公頃5,000元。

比較意見： 一般物業。

3. 529 Osmington Road, Margaret River **1,945,000 元** 二零零九年十二月

土地面積： 20.2537 公頃

種植面積： 4.90 公頃

附加裝修： 該物業包括一個釀酒廠和酒窖，Margaret River北邊的Osmington的Colonial Brewery附近有旅館及小木屋。該物業種植了4.9公頃的Cabernet葡萄。該物業將出售作葡萄園商務之旅，釀酒廠和酒窖將作出租。

比較意見： 精裝修及位置優越。

4. Dragonvale Estate – 599 Brockman Highway, Karridale **2,000,000 元** **二零零九年十二月**

土地面積： 78.55 公頃

種植面積： 35.81 公頃

附加裝修： 包括一塊擁有35.81公頃葡萄園、80兆升大型水壩、一間於一九九七年建成的大型新住宅，管理人員之住宅為簡單的木護牆及鐵皮屋頂(185平方米)，附屬棚架及其他基建設施。

該葡萄園乃於市場疲軟時出售，並無產生任何附加價值。吾等瞭解到，三年前，該物業之原始購買價為2,700,000元，葡萄園之售價約為300,000元至500,000元。該物業最初根據一項租賃協議購買，其後租戶違約，目前根據強制情況出售。種植葡萄園之銷售疲弱。葡萄最高售價為每公頃5,000元。

比較意見： 大面積物業。兩套房。地段一般。

- 5. Karridale Brockman 路第 7 好地塊** **1,285,000 元** 二零一零年一月
- 土地面積： 42.60 公頃
- 種植面積： 28 公頃
- 附加裝修： 該物業包括一塊農地，該農地建有一幢經翻新的住宅，該住宅包含三間臥室、兩間浴室及一間工作室及書房。該工作室面積較小，且已作室內裝修，擁有中性廁所及洗漱盤。該住宅亦含有棚架。該物業目前擁有一個面積約 28 公頃之葡萄園，且目前按「普通物業」出售。該物業最初報價為 1,850,000 元。
- 比較意見： 普通。
-
- 6. 1403 Wildwood Road, Yallingup** **2,000,000 元** 二零零九年五月
- 土地面積： 35.80 公頃
- 種植面積： 5 公頃
- 附加裝修： 該物業建有以杉木、鐵及石頭建成的住宅、附屬棚架，並擁有一處面積約 5 公頃之葡萄園。該物業之市價高於實際價值。以其生活方式及位置為賣點。
- 比較意見： 黃金地段。整體物業優異。

7. Margaret 河 Stephens 第 22 號地塊 **4,000,000 元** 二零零八年九月

土地面積： 63.26 公頃

種植面積： 22 公頃

附加裝修： 所指物業於 Margaret River 的黃金地段擁有一個 22 公頃之葡萄園，園內葡萄樹有一定的樹齡。該物業包括三間面積不等的房屋，該等房屋擁有附屬棚架、小型釀造廠及一個水壩。該物業的葡萄附加值為每公頃 35,000 元。該銷售之最初報價為 6,000,000 元，顯示該類物業之市價較低。吾等認為，於該銷售前 12 個月，本物業之價值為 5,000,000 元。該物業於市況回暖時出售，吾等認為目前市價過低。

比較意見： 於市場回暖時出售。

8. Mt Barker Omrah 葡萄園 **1,500,000 元** 二零零九年
十二月

土地面積： 138.02 公頃

種植面積： 72.70 公頃

附加裝修： 所指物業包括於 Mt Barker 鎮周邊的五幅所有權土地，當中葡萄園面積為 72.70 公頃。Constellation Group 出售 Goundrey 酒 (優質葡萄園) 即出售其資產。該物業擁有辦公室及員工宿舍、120 百萬升之水壩、一間舊的管理人員住宅。

比較意見： 預期以低於土地價值之價格出售，葡萄並無附加值。

附加裝修： 所指物業包括一個81公頃之葡萄園，園內有住宅及附屬棚架基建設施以及多個灌溉水壩。吾等認為該售價顯示葡萄園之相關價值為每公頃28,000元左右。該葡萄園所種植之葡萄約75%為白葡萄，該物業預期以其價值範圍之下限出售，表明目前之葡萄銷售市場疲弱。

比較意見： 土地面積及葡萄園較小。於市場回暖時出售。

**12. Shire of Manjimup Seton Ross 路 6,300,000 元 二零零七年
Gnangara 葡萄園 十二月**

土地面積： 257公頃

種植面積： 101公頃

附加裝修： 所指物業擁有一個於二零零三年建立的大型葡萄產區，葡萄種植面積為101公頃，種有Chardonnay、Sauvignon Blanc及Shiraz等多個品種。該葡萄園之前曾租予Evans及Tate，當時園內之附加裝修亦較為基本。預計該葡萄園之價值為每公頃55,000元。預期市場回暖時售價會上升。

比較意見： 於市況回暖時出售之大型葡萄產區。

3. Glenlofty, Elmhurst, Victoria **1,150,000 元** 二零零九年二月

土地面積： 265 公頃

種植面積： 112 公頃

附加裝修： 擁有 265 公頃土地，當中種有 112 公頃之 Shiraz、Chardonnay、Cabernet Sauvignon 及 Marsane 葡萄。該葡萄園於一九九五年開始種植。附加裝修包括管理人員住宅、辦公室、會議室、大型現代機械棚及泵棚。獲得使用權之 Glenlofty Creek 可用水量為 100 百萬升。葡萄待售，未簽約，顯示當前葡萄市場疲弱。

當前市場的葡萄種植物業

1. Jindong Tabuya 葡萄園 **750,000 元 –** **報價**
950,000 元

土地面積： 30.13 公頃

種植面積： 23.14 公頃

附加裝修： 擁有一幅 30.13 公頃之農地，於二零零零年種有 23.14 公頃之葡萄園。該物業中擁有一個 42,750 公升之水壩及共享牌照井。距 Vasse 約 14 公里。該物業之售價為 750,000 元至 950,000 元 (未考慮葡萄園)。不包括葡萄園之書面報價已釐定，業主正在釐定整體報價。

2. Sabina 河農場／葡萄園	1,080,000 元 加藏酒	報價
土地面積：	28 公頃	
種植面積：	5.26 公頃	
附加裝修：	包括一幅被樹木帶及葡萄園分隔之農地。附加裝修包括一幢四臥室一浴室之住宅以及一個大型娛樂區。一個 144 平方米之廠房及設備棚，外加兩個其他棚及冷藏室。葡萄園種植包括：Shiraz—5 畝；Sauvignon Blanc—約 6 畝及 Merlot 2.5 畝。該物業目前的售價包含廠房及機械。	
3. Pemberton Estate Vineyard	1,550,000 元	報價
土地面積：	50.20 公頃	
種植面積：	35.60 公頃	
附加裝修：	該物業擁有一個單層住宅、大型機械棚、泵棚及其他葡萄園附加裝修。扣除附加裝修及土地價值，葡萄之相關報價為每公頃 14,000 元。目前報價已從 1,900,000 元回落。	
4. Jindong Jindong 路 Commercial 葡萄園	1,200,000 元至 1,500,000 元	報價
土地面積：	36.2107 公頃	
種植面積：	30.80 公頃	
附加裝修：	該葡萄園成立於一九九八年，產量超過 300 噸。扣除土地價值，葡萄之價值為每公頃 16,200 元。	

- 5. Margaret 河葡萄園** **2,600,000 元** **報價**
- 土地面積： 45.79 公頃
- 種植面積： 33.06 公頃
- 附加裝修： 該物業包括一幅農地，物業內之葡萄園位於 Margaret River 北部。附屬附加裝修包括一個 140 平方米全鋼結構棚，棚內設有餐廳、廠房及設備倉庫及化學品倉庫。用水來自一個 38 百萬升之水壩及根據獲得的用水牌照從 Leederville Aquifer 抽水。
- 6. Broomestick Estate, Rocky Road, Margaret River** **2,600,000 元** **報價**
- 土地面積： 48.25 公頃
- 種植面積： 16.55 公頃
- 附加裝修： 該物業包括一幅丘陵地，物業內含有一個 4 公頃的大型湖泊／水壩，葡萄園於一九九七年開始種植。所產的葡萄目前售予大型酒莊。其含有兩節全長的火車車廂，當中設有私人居住之浴室。該物業亦含有價值約 100,000 元之林地。吾等認為該物業價值 2,200,000 元。扣除水壩、土地及附加裝修之價值，葡萄之報價為每公頃 40,000 元。

於選擇樓宇面積之適當價格時，吾等已參考Rawlinson's Australian Construction Handbook之單位建築成本。吾等於估值時採納反映樓齡、陳舊程度及裝修狀況之折舊率。

有關土地價值加裝修折舊重置成本之計算如下：

土地價值採納：	66.0852公頃@18,000元/公頃	1,189,533元	1,200,000元
附加裝修：			
棚	171平方米@200元/平方米	34,200元	
頂棚	45平方米@100元/平方米	4,500元	
單坡屋頂	27平方米@100元/平方米	2,700元	
硬地面	36平方米@30元/平方米	1,080元	
泵棚1	25平方米@200元/平方米	5,000元	
泵棚2	20平方米@200元/平方米	4,000元	
總計：		51,480元	
採納：			50,000元
其他設施 道路/圍欄			50,000元
葡萄面積採納：	44.01公頃@12,500元/公頃	550,125元	550,000元
小計—土地/樓宇/葡萄			1,850,000元
加上租約之溢利租金(溢利租金為現時每月租金減吾等認為合理之市場租金) (每月15,620元@17個月×7.5%利率)		252,746元	
採納值：			250,000元
總有產權負擔價值			2,100,000元

20.0 概要

應用該等方法計算出所指物業之現有公平市值介乎無產權負擔1,850,000元至現有租約有產權負擔2,100,000元。

21.0 S.W.O.T. 分析法

21.1 優勢

- 地塊擁有優質土壤，很適合葡萄栽培。
- 葡萄園管理井然有序，目前處於極佳狀況。
- 所指物業緊鄰Foster's Australia Limited(前稱Southcorp Limited)擁有之大型生產葡萄園「Devils Lair」，並由該集團租賃。

- 葡萄園盛產優質果實。

21.2 劣勢

- 所指物業現種植大面積霞多麗葡萄樹，而目前該樹為弱品種。雖然赤霞珠質量良好，但亦為弱品種。馬爾貝克及梅洛目前為極弱品種。
- 租約仍有 23 個月屆滿，且租約被認為高於合理市值。租約可選擇購買，但是吾等認為選擇購買之公式及水平遠高於合理市值。
- 目前，整個西澳及澳洲葡萄栽培生產嚴重過剩。將該過剩調低至平衡狀況所需時間可能至少 4 至 5 年。由於全球金融危機及澳元強勢，美國、歐洲及英國市場目前嚴重放緩。

21.3 機遇

- 如需要，所指物業可提供適合居住之地方。
- 想方設法讓 Foster's Australia Limited (前稱 Southcorp Limited) 按類似租金續訂租約。

21.4 挑戰

- 租戶將不續訂租約，且果實亦無獲訂立銷售合同。
- 葡萄栽培產業現處於衰退階段，且在短期內難見反轉。澳洲及全球經濟狀況進一步疲弱將對該物業構成影響。

22.0 估值

22.1 市值－有產權負擔

於考慮所有相關因素後，加上銷售佐證，所知位於西澳 135 Rowcliffe Road, Forest Grove 地塊的標的物業的當前市值被視為 (按照附有租約之負擔永久業權業權計算)

於二零一零年十二月十日為 2,100,000 澳元
(貳佰壹拾萬澳元正)
不包括銷售稅

重要披露：在為所指物業進行估值時，吾等已遵循國際評估準則（二零零三年）及澳洲物業學會指引。吾等獲澳洲交易所認可。

23.0 推薦意見

23.1 保證金額估計

就主樓改進的保證金額而言，目前的置換成本（包括搬遷、清理垃圾及清潔、法定、理事會及專業費用）被認為是150,000元。此項評估僅屬說明，如閣下需要更為準確的費用數字，應諮詢測計師及／或建築師。

24.0 免責聲明

估值僅供所呈交的人士使用，且概不可用作任何其他用途。有關本估值及報告概不會向任何第三方接受或承擔任何責任。估值師的視察及報告並不構成結構性測量及不擬造成如此結果。吾等Hegney Property Valuations及估值師Rod Davidson先生表示，吾等並無於本檔所述物業有任何直接、間接或財務利益。本報告亦按吾等將不會對市況波動引致的損失負責之基準而提供。

本報告與於編製日期當時現有情況有關。然而，利率在經濟環境快速變化下出現波動，因此租賃及樓宇支銷、投資回報及價值可在相對短的時間內變動。因此，吾等鄭重建議，於採取涉及收購、出售、股權重組或其他交易的任何行動前，閣下應諮詢估值師。

本估值僅於估值日生效。本文件所評估的價值或會在出人意料相對短的期間內大幅變動（包括由於整體市場波動或具體物業的特定因素）。吾等並不會因價值的該等其後變動產生的損失接受負債。在不限於上文所述一般性原則的前提下，吾等概不會因估值日滿3個月後或閣下知悉有任何影響估值的任何因素的該等較早日期倚賴本估值而承擔任何責任或接受任何負債。

除非另有所指，所提供的所有估值數字均不包括銷售稅。

倘就有關物業存在任何其他租約，吾等保留權利檢討估值。

除本報告所載列明外，估值乃按以下基準作出：

1. 客戶已完全及真誠地披露一切重大資料。
2. 裝修符合有關當局的規定。

未經吾等書面批准，本報告的全部或部分、其任何提述資料一概不可以所示形式或涵義載入任何檔、通函或聲明。注意：吾等已批准其載於聯交所通函。

最後及按吾等標準實務，吾等必須聲明，本報告僅為收件人編製，並概不因第三方使用其中全部或任何內容產生的損失而將承擔任何責任。

吾等已對所披露及可供評估的裝修地址進行視察。然而，估值師並非樓宇建築或結構專家，因此未能證明裝修的結構是否牢固。本報告讀者本身應作出查詢。

報告不得由任何其他人士或作任何其他用途加以倚賴。吾等概不會對第三方承擔責任或吾等擬對第三方將倚賴本報告承擔責任。吾等謹請可能擁有本報告的其他人士就彼等倚賴本報告尋求吾等的書面同意。倘已尋求吾等的同意，吾等保留權利撤回同意或審閱本報告的內容。

代表 South West & Great Southern
Hegney Property Valuations

董事

Rod Davidson 先生

澳洲物業學會會員

(執業估值師

AAPI 估值牌照第 44053 號)

謹啓

西澳洲省

下表為載於附錄五之物業價值與載於本通函附錄二之CWT之會計師報告之數字之對賬。

物業	根據附錄五於		根據會計師報告 (附錄二) 於二零一零年 六月三十日		期內估值收 益／虧損 千澳元
	二零一零年十二月之價值		之價值		
	原有貨幣(千)	千澳元 ⁽¹⁾	千澳元 ⁽²⁾		
Cocoparra & Woods Vineyards	10,000 澳元	10,000	10,032	-32	
Whitton Vineyard	3,900 澳元	3,900	3,600	300	
Summers Hill Vineyard	1,075 澳元	1,075	1,150	-75	
Waikerie Vineyard	1,200 澳元	1,200	1,218	-18	
Schuberts Vineyard	5,400 澳元	5,400	5,562	-162	
Balranald Vineyard	21,800 澳元	21,800	21,594	206	
Stephendale Vineyard	22,750 澳元	22,750	23,750	-1,000	
Richmond Grove Vineyards ⁽³⁾	16,750 澳元	16,750	32,000 ⁽³⁾	-5,950	
Chapel Vineyard	800 澳元	800	1,270	-470	
Lawsons Vineyards ⁽³⁾	9,300 澳元	9,300			
Corryton Park Vineyard	2,350 澳元	2,350	2,500	-150	
Poole's Rock Vineyard & Winery	5,400 澳元	5,400	5,700	-300	
Hermitage Road Winery	1,500 澳元	1,500	1,500	0	
Qualco East Vineyard	6,500 澳元	6,500	5,785	715	
Miamba Vineyard	10,100 澳元	10,100	10,601	-501	
Del Rios Vineyard	42,950 澳元	42,950	40,480	2,470	
Gimblett Vineyard ⁽⁴⁾	2,425 新西蘭元	1,810	4,709 ⁽⁴⁾	-1,381	
Hwy 50 Vineyard ⁽⁴⁾	2,035 新西蘭元	1,519			
Crownthorpe Vineyard	17,000 新西蘭元	12,687	19,564	-6,877	
Rarangi Vineyard	17,080 新西蘭元	12,746	14,654	-1,908	
Dashwood Vineyard	21,730 新西蘭元	16,216	17,911	-1,695	
Sirens Estate Vineyard	2,100 澳元	2,100	2,060	40	
非流動資產總額		208,853	225,640	-16,787	

(1) 新西蘭物業以 1.34 之澳元／新西蘭元匯率換算

(2) 新西蘭物業以二零一零年六月三十日之 1.23 之澳元／新西蘭元匯率換算

(3) Richmond Grove Vineyard 及 Lawsons Vineyard 為一體經營，彼等之價值已於二零一零年六月三十日之報告內合併。

(4) Gimblett Vineyard 及 Hwy 50 Vineyard 為一體經營，彼等之價值已於二零一零年六月三十日之報告內合併。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料，各董事願就本通函之內容共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，而本通函亦無遺漏其他事實，致使本通函或其所載任何聲明產生誤導。

2. 董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉），或記載於本公司按證券及期貨條例第 352 條須置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(1) 於股份之好倉

董事姓名	身份	普通股股數				持股概約	
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比
李澤鉅	實益擁有人及 信託受益人	2,250,000	-	-	4,355,634,570 (附註)	4,357,884,570	45.34%
甘慶林	子女或配偶權益	-	6,225,000	-	-	6,225,000	0.06%
葉德銓	實益擁有人	2,250,000	-	-	-	2,250,000	0.02%
余英才	實益擁有人	2,250,000	-	-	-	2,250,000	0.02%
朱其雄	實益擁有人	2,250,000	-	-	-	2,250,000	0.02%
Peter Peace Tulloch	實益擁有人	1,050,000	-	-	-	1,050,000	0.01%
王于漸	實益擁有人	375,000	-	-	-	375,000	0.004%
郭李綺華	實益擁有人	200,000	-	-	-	200,000	0.002%

附註：

該批 4,355,634,570 股股份由長江實業（集團）有限公司（「長實」）之附屬公司持有。Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited（「TUT」）以 The Li Ka-Shing Unity Trust（「LKS Unity Trust」）信託人身份及其控制之公司持有長實已發行股本三分之一以上。Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited（「TDT1」）以 The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust（「DT1」）信託人身份及 Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited（「TDT2」）以另一全權信託（「DT2」）的信託人身份持有 LKS Unity Trust 所發行之全部信託單位，惟此等全權信託並無於 LKS Unity Trust 之任何信託資產物業中具任何利益或股份。該等全權信託之可能受益人包括李澤鉅先生、其妻子與子女，及李澤楷先生。李澤鉅先生作為該等全權信託之可能受益人及本公司董事，被視為於該等長實股份擁有權益，並因此根據證券及期貨條例被視為於上述由該長實附屬公司所持有之 4,355,634,570 股股份擁有權益。

(2) 於本公司相關股份之好倉

根據購股權計劃，若干董事以實益擁有人身份獲授予可認購股份之非上市及實物結算的購股權，該等購股權於最後實際可行日期之詳情如下：

董事姓名	授出日期	於最後實際可行日期尚未行使之購股權數目	購股權期間	每股股份之認購價 港元
余英才	30/9/2002	348,440	30/9/2003 – 29/9/2012	1.422
	27/1/2003	775,560	27/1/2004 – 26/1/2013	1.286
	19/1/2004	775,560	19/1/2005 – 18/1/2014	1.568
朱其雄	30/9/2002	348,440	30/9/2003 – 29/9/2012	1.422
	27/1/2003	775,560	27/1/2004 – 26/1/2013	1.286
	19/1/2004	775,560	19/1/2005 – 18/1/2014	1.568

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司各董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有的權益或淡倉），或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 股東權益及淡倉

就本公司董事或最高行政人員所知，於最後實際可行日期，於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內或已知會本公司的權益或淡倉之股東（本公司董事或最高行政人員除外）如下：

(1) 主要股東於股份之好倉

名稱	身份	普通股股數	持股概約百分比
Gold Rainbow Int'l Limited	實益擁有人	4,355,634,570	45.31%
Gotak Limited	受控制公司之權益 (附註 i)	4,355,634,570	45.31%
長江實業(集團)有限公司	受控制公司之權益 (附註 ii)	4,355,634,570	45.31%
身為 The Li Ka-Shing Unity Trust 信託人之 Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited	信託人	4,355,634,570 (附註 iii)	45.31%
身為 The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust 信託人之 Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited	信託人及信託受益人	4,355,634,570 (附註 iii)	45.31%
身為另一全權信託的信託人之 Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited	信託人及信託受益人	4,355,634,570 (附註 iii)	45.31%
李嘉誠	全權信託之成立人及 受控制公司之權益 (附註 iv)	4,355,634,570	45.31%
Trueway International Limited	實益擁有人	2,119,318,286	22.05%
李嘉誠基金會有限公司	受控制公司之權益 (附註 v)	2,835,759,715	29.50%

(2) 其他人士於股份之好倉

名稱	身份	普通股股數	持股概約百分比
Triluck Assets Limited	實益擁有人	716,441,429	7.45%

附註：

- i. 此代表上文以 Gold Rainbow Int'l Limited (「Gold Rainbow」) 名義呈列之同一批股份。由於 Gold Rainbow 為 Gotak Limited 之全資附屬公司，根據證券及期貨條例，Gotak Limited 被視為擁有 Gold Rainbow 持有之同等數目之股份權益。
- ii. 由於 Gotak Limited 為長實之全資附屬公司，根據證券及期貨條例，長實被視為擁有 Gotak Limited 被視為持有之同等數目之股份權益。
- iii. TUT 以 LKS Unity Trust 信託人身份及其控制之公司持有長實已發行股本三分之一以上。TDT1 以 DT1 信託人身份及 TDT2 以 DT2 信託人身份持有 LKS Unity Trust 所發行之全部信託單位，惟此等全權信託並無於 LKS Unity Trust 之任何信託資產物業中具任何利益或股份。根據證券及期貨條例，TUT 以 LKS Unity Trust 信託人身份、TDT1 以 DT1 信託人身份，以及 TDT2 以 DT2 信託人身份，彼等各自被視為於上文附註 ii 所述長實被視為持有之同等數目之股份中擁有權益。
- iv. 由於李嘉誠先生擁有 Li Ka-Shing Unity Holdings Limited 已發行股本三分之一，而 Li Ka-Shing Unity Holdings Limited 則擁有 TUT、TDT1 及 TDT2 之全部已發行股本，彼亦作為 DT1 及 DT2 之財產授予人及就證券及期貨條例而言可能被視為該兩項全權信託之成立人，根據證券及期貨條例，李嘉誠先生被視為擁有上述長實被視為持有之同等數目之股份權益。
- v. Trueway International Limited (「Trueway」) 及 Triluck Assets Limited (「Triluck」) 為李嘉誠基金會有限公司 (「李嘉誠基金會」) 之全資附屬公司，根據證券及期貨條例，李嘉誠基金會被視為擁有合共 2,835,759,715 股股份之股份權益，即 Trueway 及 Triluck 名下持有之股份之總和。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士 (本公司董事或最高行政人員除外) 曾知會本公司擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部之條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第 336 條須置存之登記冊內的股份或本公司相關股份之權益或淡倉。

4. 主要股東於本集團其他成員公司之權益

就本公司任何董事或最高行政人員所知，於最後實際可行日期，於下列本公司之附屬公司擁有 10% 或以上股本權益之股東如下：

附屬公司名稱	股東名稱	所持股份 數目及類別	持股百分比
AquaTower Pty Ltd	Gotak Investment Limited	49 股普通股	49%
PT Far East Agritech	PT Anggraini Mulia	60,000 股普通股	40%
Vitaquest International Holdings LLC	VQ Investments, Inc.	不適用 (附註 1)	14.75% (附註 1)

附屬公司名稱	股東名稱	所持股份 數目及類別	持股百分比
Polynoma LLC	Maanex LLC	不適用 (附註2)	23.34% (附註2)
Renescence Therapeutics Limited	Comprehensive Drug Enterprises Limited	29股普通股	29%

附註：

1. Vitaquest International Holdings LLC為根據美國特拉華州法律成立之有限公司，VQ Investments, Inc. 擁有其14.75%之合夥權益。
2. Polynoma LLC為根據美國特拉華州法律成立之有限公司，Maanex LLC擁有其23.34%之合夥權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)曾知會本公司擁有附屬公司於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或擁有該等股本之購股權。

5. 本公司授出購股權之詳情

本公司已採納購股權計劃，根據購股權計劃，本公司或其附屬公司之董事或僱員或其他指定人士可按購股權計劃所訂定之條款及條件，獲授予購股權以認購股份。

於最後實際可行日期，若干持續合約僱員(包括上文所披露之本公司執行董事)根據購股權計劃獲授予可認購合共9,068,881股股份之購股權尚未行使，有關詳情如下：

授出日期	於最後實際可行日期 尚未行使之購股權數目	購股權期間	每股股份之 認購價 港元
30/9/2002	1,551,682	30/9/2003 – 29/9/2012 (附註1)	1.422
27/1/2003	3,628,159	27/1/2004 – 26/1/2013 (附註2)	1.286
19/1/2004	3,889,040	19/1/2005 – 18/1/2014 (附註3)	1.568

附註：

1. 該等購股權可由二零零三年九月三十日至二零一二年九月二十九日(包括首尾兩天在內)期間按以下行使期行使：
 - (i) 購股權之35%或以下可由二零零三年九月三十日起行使；
 - (ii) 購股權之70%或以下(包括按先前行使期訂明可行使購股權之上限但未經行使之購股權)可由二零零四年九月三十日起行使；及
 - (iii) 購股權之100%或以下(包括按先前行使期訂明可行使購股權之上限但未經行使之購股權)可由二零零五年九月三十日起行使。
2. 該等購股權可由二零零四年一月二十七日至二零一三年一月二十六日(包括首尾兩天在內)期間按以下行使期行使：
 - (i) 購股權之35%或以下可由二零零四年一月二十七日起行使；
 - (ii) 購股權之70%或以下(包括按先前行使期訂明可行使購股權之上限但未經行使之購股權)可由二零零五年一月二十七日起行使；及
 - (iii) 購股權之100%或以下(包括按先前行使期訂明可行使購股權之上限但未經行使之購股權)可由二零零六年一月二十七日起行使。
3. 該等購股權可由二零零五年一月十九日至二零一四年一月十八日(包括首尾兩天在內)期間按以下行使期行使：
 - (i) 購股權之35%或以下可由二零零五年一月十九日起行使；
 - (ii) 購股權之70%或以下(包括按先前行使期訂明可行使購股權之上限但未經行使之購股權)可由二零零六年一月十九日起行使；及
 - (iii) 購股權之100%或以下(包括按先前行使期訂明可行使購股權之上限但未經行使之購股權)可由二零零七年一月十九日起行使。

6. 競爭性業務之權益

於最後實際可行日期，董事或彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)須根據上市規則之規定披露其擁有與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務(「競爭業務」)之權益如下：

(1) 本集團之主要業務

- (i) 健康及農業相關產品之研究與開發、製造、商品化、市務推廣及銷售，以及水處理業務；及
- (ii) 投資多項金融及投資產品。

(2) 競爭業務之權益

董事姓名	公司名稱	有關權益	競爭業務 (附註)
李澤鉅	長江實業(集團)有限公司	董事總經理兼副主席	(ii)
	和記黃埔有限公司	執行董事兼副主席	(i)及(ii)
	長江基建集團有限公司	主席	(i)及(ii)
	香港電燈集團有限公司	執行董事	(ii)
甘慶林	長江實業(集團)有限公司	副董事總經理	(ii)
	和記黃埔有限公司	執行董事	(i)及(ii)
	長江基建集團有限公司	集團董事總經理	(i)及(ii)
	香港電燈集團有限公司	執行董事	(ii)
葉德銓	長江實業(集團)有限公司	副董事總經理	(ii)
	長江基建集團有限公司	執行董事兼副主席	(i)及(ii)
	TOM集團有限公司	非執行董事	(ii)
	中國航空工業國際控股 (香港)有限公司	非執行董事	(ii)
	志鴻科技國際控股有限公司	非執行董事	(ii)
	首長國際企業有限公司	非執行董事	(ii)
	ARA Asset Management Limited	非執行董事	(ii)
	瑞年國際有限公司	非執行董事	(i)

附註：該等業務可能透過相關公司之附屬公司、聯營公司或以其他投資形式進行。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，除本集團業務以外，各董事或彼等各自之聯繫人概無在任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之業務擁有權益。

7. 董事之合約權益

- (a) 於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司現時訂有或擬將訂立任何不會於一年內屆滿或不可由本集團於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。
- (b) 於最後實際可行日期，董事並無直接或間接持有任何自二零零九年十二月三十一日（即本公司編製最近期已刊發經審核賬目之日期）起由經擴大集團任何成員公司收購、出售或承租或擬收購、出售或承租之資產之任何權益。
- (c) 於最後實際可行日期，董事概無於任何在本通函刊發日期仍然生效而與經擴大集團業務有重大關係之合約或安排中擁有重大權益。
- (d) 於最後實際可行日期，應付予董事及CKLSII董事之酬金及其應收之實物利益概無因收購事項而有所變動。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或經擴大集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而據董事所知，本公司或經擴大集團任何成員公司概無待決或面臨重大訴訟或索償。

9. 重大合約

除下文所述者外，於緊接最後實際可行日期前兩年內，經擴大集團成員公司概無訂立重大或可屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

由本公司間接非全資附屬公司Vitaquest International LLC（作為賣方）與Windmill Health Products, LLC（作為買方）訂立日期為二零零九年五月二十九日之資產購買協議（「資產購買協議」），內容有關以代價約22,200,000美元（約173,160,000港元），按照資產購買協議所載條款及條件出售Windmill Health Products（「WHP」）專用於營運及進行該業務之資產，WHP為Vitaquest International LLC旗下一部門。進一步詳情已於本公司日期為二零零九年六月一日之公告內披露。

10. 並無重大不利變動

董事相信，自二零零九年十二月三十一日（即本公司編製最近期已刊發經審核賬目之日期）起，本集團之財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

11. 專家及同意書

以下為於本通函提供意見之會計師及物業估值師之資格：

名稱	資格
德勤 • 關黃陳方會計師行	執業會計師
Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited	獨立專業估值師 註冊執業估值師 澳洲產業學會會員
Knight Frank Valuations (SA)	獨立專業估值師 註冊執業估值師 澳洲產業學會會員
Telfer Young (Hawkes Bay) Limited	獨立專業估值師 新西蘭物業學會資深會員 新西蘭估值師學會資深會員
Crighton Stone Limited	獨立專業估值師 新西蘭物業學會資深會員 新西蘭估值師學會資深會員
Hegney Property Valuations	獨立專業估值師 註冊執業估值師 澳洲產業學會會員

於最後實際可行日期，德勤 • 關黃陳方會計師行及物業估值師概無於股份或本集團任何成員公司中擁有任何股份權益或擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之股份之權利（不論能否依法強制執行）。

於最後實際可行日期，德勤 • 關黃陳方會計師行及物業估值師並無直接或間接持有任何自二零零九年十二月三十一日（即本公司編製最近期已刊發經審核賬目之日期）起由本公司或經擴大集團任何成員公司收購、出售或承租或擬收購、出售或承租之資產之任何權益。

德勤 • 關黃陳方會計師行及物業估值師已就本通函之刊發發出書面同意書，同意以本通函所示之形式及涵義轉載其日期為二零一零年十二月三十一日、二零一零年十二月八日、二零一零年十二月十日、二零一零年十二月十四日及二零一零年十二月十七日之報告，並引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。

12. 備查文件

下列文件由即日起至二零一一年一月十七日(包括該日)(星期六及公眾假期除外)期間之日常營業時間內,於本公司在香港之主要營業地點(地址為香港皇后大道中2號長江集團中心7樓)可供查閱:

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則;
- (b) 本附錄六「重大合約」一節所述之重大合約;
- (c) 本公司分別截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個財政年度之二零零八年及二零零九年年報;
- (d) 本通函附錄二載列有關CWT財務資料之會計師報告;
- (e) 本通函附錄四載列德勤•關黃陳方會計師行有關於收購事項後經擴大集團之未經審核備考財務資料之報告;
- (f) 由物業估值師發出有關CWT擁有物業之估值報告全文;及
- (g) 本附錄六「專家及同意書」一節所述之德勤•關黃陳方會計師行及物業估值師之同意書。

13. 其他資料

- (a) 本集團主要業務為健康及農業相關產品之研究與開發、製造、商品化、市場推廣及銷售,以及水處理業務及投資多項金融及投資產品。
- (b) 本公司之公司秘書為楊逸芝小姐。楊小姐為香港高等法院律師及英格蘭和威爾斯最高法院律師,持有財務學理學碩士學位、工商管理碩士學位及法律學士學位。
- (c) 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309GT, Uglan House, South Church Street, Grand Cayman, Cayman Islands。
- (d) 本公司之總辦事處位於香港大埔大埔工業邨大富街2號,而本公司之主要營業地點位於香港皇后大道中2號長江集團中心7樓。

- (e) 本公司之股票登記及過戶總處為 Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited，地址為 Butterfield House, 68 Fort Street, P.O. Box 705, Grand Cayman, KY1-1107, Cayman Islands。本公司於香港之股票登記及過戶分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (f) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

此通函(英文及中文版)(「通函」)已於本公司網站 <http://www.ck-lifesciences.com> 登載。凡選擇(或被視為已同意)瀏覽在本公司網站登載之公司通訊(其中包括但不限於通函)以代替收取印刷本之股東,均可透過本公司股票過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓)向本公司提出書面要求,或電郵至 cklife.ecom@computershare.com.hk,以索取通函之印刷本。

凡選擇(或被視為已同意)以電子方式透過本公司網站收取公司通訊之股東,如因任何理由於收取或接收於本公司網站登載之通函時遇有困難,可透過本公司股票過戶登記分處向本公司提出書面要求,或電郵至 cklife.ecom@computershare.com.hk,即可獲免費發送通函的印刷本。

股東可隨時透過本公司股票過戶登記分處預先給予本公司合理時間的書面通知,或電郵至 cklife.ecom@computershare.com.hk,以更改其對有關公司通訊之收取方式(印刷本或透過本公司網站之電子方式)及/或語言版本之選擇。

鑑於通函之英文及中文版乃印列於同一冊子內,無論股東選擇收取英文或中文版之公司通訊印刷本,均同時收取兩種語言版本之通函。