

此乃要件 請即處理

閣下如對要約、本要約文件及／或隨附的接納表格的任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、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所有名下的萬洲國際有限公司股份，應立即將本要約文件及隨附的接納表格及代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

本要約文件應連同隨附的接納表格一併閱讀，其內容組成要約的條款及條件之一部分。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本要約文件及隨附的接納表格的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本要約文件及隨附的接納表格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。



WH Group Limited 萬洲國際有限公司 (於開曼群島註冊成立的有限公司) (股份代號：288)

(1) MERRILL LYNCH (ASIA PACIFIC) LIMITED 及 摩根士丹利亞洲有限公司代表本公司提出 有條件自願性現金要約以按每股股份7.80港元之價格回購 最多達1,916,937,202股股份 (2)申請清洗豁免 及 (3)臨時股東大會通告

本公司之財務顧問

BofA SECURITIES



Morgan Stanley

摩根士丹利

(按英文字母順序)

獨立董事委員會之獨立財務顧問

ANGLO CHINESE 英高
CORPORATE FINANCE, LIMITED

本封面頁所用詞彙與本要約文件「釋義」一節所界定者涵義相同。

董事會函件載於本要約文件第8至23頁。BofA Securities及摩根士丹利函件載於本要約文件第24至34頁，當中載有(其中包括)要約條款的詳情。獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本要約文件第35至36頁，當中載有其有關要約及清洗豁免的推薦意見。英高函件載於本要約文件第37至79頁，當中載有其就要約及清洗豁免致獨立董事委員會的意見及建議。

本公司謹訂於二零二一年八月十六日(星期一)上午十時三十分假座香港九龍柯士甸道西一號環球貿易廣場香港麗思卡爾頓酒店三樓翡翠廳1&2舉行臨時股東大會，召開大會的通告載於本要約文件第EGM-1至EGM-3頁。隨本要約文件附奉臨時股東大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.wh-group.com)刊載。不論閣下是否有意親身出席臨時股東大會並於會上投票，務請儘早將隨附的代表委任表格按其上市印列的指示填妥及交回，但無論如何最遲須於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即於二零二一年八月十四日(星期六)上午十時三十分前)送達本公司於香港的股份過戶登記分處中央證券，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依賴親身出席臨時股東大會或其任何續會並於會上投票。

有關臨時股東大會的預防措施

為在臨時股東大會上防控COVID-19傳播，本公司將在臨時股東大會上採取下列措施：

1. 強制量度體溫；
2. 配戴外科口罩；及
3. 不會派發公司禮物及茶點。

任何出席者違反以上1及2所述的預防措施，或為受到香港政府規定須接受健康檢疫或強制檢測之人士，或體溫超過攝氏37.3度，可能不獲批准進入臨時股東大會會場，而本公司在法律許可下有絕對酌情權。不獲批准進入臨時股東大會會場的股東將獲得臨時股東大會的投票紙，並可填寫、簽署及交回投票紙以行使其表決權。

務請股東(a)審慎考慮出席臨時股東大會的風險，其將於密閉環境下舉行，(b)於決定是否出席臨時股東大會時遵循香港政府有關COVID-19的任何當前規定或指引；及(c)在已經或懷疑已經感染COVID-19或與任何已經或懷疑已經感染COVID-19的人士密切接觸下，不應出席臨時股東大會。

謹此強烈鼓勵股東填妥及交回本要約文件隨附的代表委任表格，委任臨時股東大會主席為其受委代表，在臨時股東大會上代為就相關決議案投票，以取代親身出席臨時股東大會。

二零二一年七月三十日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
釋義	1
董事會函件	8
BOFA SECURITIES及摩根士丹利函件	24
獨立董事委員會函件	35
英高函件	37
附錄一 — 要約條款	I-1
附錄二 — 本集團的財務資料	II-1
附錄三 — 本集團的未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 物業估值	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
附錄六 — 第一季度業績公告	VI-1
附錄七 — 安永會計師事務所有關第一季度業績公告的報告	VII-1
附錄八 — 英高有關第一季度業績公告的報告	VIII-1
臨時股東大會通告	EGM-1
隨附文件	
— 臨時股東大會代表委任表格	
— 接納表格	

預期時間表

以下所載時間表僅屬說明性質，並可予變更。倘時間表有任何變動，本公司將於適當時候作出公佈。本要約文件及隨附之接納表格所提述之所有時間及日期均指香港時間及日期。

本要約文件、臨時股東大會通告、代表委任表格及

接納表格的寄發日期 二零二一年七月三十日(星期五)

遞交股份過戶文件以符合資格出席臨時股東大會的

最後時間 二零二一年八月十日(星期二)
下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續(包括首尾兩日) 二零二一年八月十一日(星期三)至
二零二一年八月十六日(星期一)

遞交臨時股東大會的代表委任表格的最後時間 二零二一年八月十四日(星期六)
上午十時三十分

臨時股東大會 二零二一年八月十六日(星期一)
上午十時三十分

公佈臨時股東大會結果及要約是否成為無條件 二零二一年八月十六日(星期一)
下午七時正前

遞交接納表格的最後時間及基於股東名冊記錄釐定股東

參與要約的權利的最後時間(附註1及3) 二零二一年八月三十日(星期一)
下午四時正

要約截止日期 二零二一年八月三十日(星期一)

記錄日期 二零二一年八月三十日(星期一)

於聯交所網站刊登有關要約結果的公告 二零二一年八月三十日(星期一)
下午七時正前

向接納股東寄發支票的最後日期(附註4) 二零二一年九月八日(星期三)

就該等已呈交但未有根據要約購回的股份寄發股票的

最後日期(倘適用) 二零二一年九月九日(星期四)

預期時間表

附註：

1. 根據聯交所規則，於二零二一年八月二十六日(星期四)後的股份買賣將不會於記錄日期前結算。
2. 執行人員已表示其意願，待在臨時股東大會上藉投票表決方式由(i)超過50%獨立股東投票批准要約，及(ii)最少75%獨立股東投票批准清洗豁免後，豁免控股股東可能因完成要約而須作出全面要約的任何責任。假設有關要約及清洗豁免的決議案將分別獲獨立股東批准及要約已於二零二一年八月十六日(星期一)(即臨時股東大會日期)成為無條件，要約將仍然於其後14日期間可供接納，並將不會延長。
3. 如欲接納要約，股東須根據本要約文件及接納表格所載的指示(有關指示構成要約條款及條件的一部分)於二零二一年八月三十日(星期一)下午四時正或之前向過戶登記處呈交經正式填妥的接納表格。
4. 根據要約應付予接納股東的總金額(須扣減有關接納股東就購回股份應付的賣方從價印花稅)將由本公司於要約截止後7個營業日內作出匯款。
5. 於中央結算系統以投資者戶口持有人身份直接持有股份或透過經紀或託管商參與者間接持有要約股份的股份實益擁有人，應留意根據《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》向中央結算系統發出指示的時間規定(載於本要約文件附錄一)。要約的接納屬不可撤銷及不能撤回，惟收購守則所允許者則除外。
6. 本要約文件的所有時間及日期均為香港時間及日期。

惡劣天氣對接納要約截止時間的影響

倘(i)熱帶氣旋警告訊號8號或以上；或(ii)「黑色」暴雨警告訊號；或(iii)超級颱風引致的極端天氣情況：(a)於要約截止日期中午十二時正前任何本地日期在香港生效且於中午十二時正後不再生效，則接納要約的截止時間及日期將仍然為同一營業日下午四時正；或(b)於要約截止日期中午十二時正至下午四時正期間任何本地時間在香港生效，則接納的截止時間及日期將改為任何該等警告於上午九時正至下午四時正期間的任何時間並無生效的下一個營業日或執行人員可能批准的其他日期下午四時正。

釋 義

於本要約文件中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載的涵義：

「接納股東」	指	接納要約之股東
「一致行動」	指	具有守則所賦予的涵義，而「一致行動人士」亦應據此詮釋
「美國存託股份」	指	相當於20股股份的美國存託股份
「該公告」	指	本公司日期為二零二一年六月六日的公告，內容有關(其中包括)要約及申請清洗豁免
「細則」	指	本公司的經修訂及經重列組織章程大綱及細則
「聯繫人」	指	具有守則所賦予的涵義
「悦昌」	指	悦昌企業有限公司，一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司
「董事會」	指	董事會
「BofA Securities」	指	Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited，可進行證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為本公司有關要約之財務顧問
「BofA Securities集團」	指	BofA Securities及控制BofA Securities、受BofA Securities控制或所受控制與BofA Securities相同的人士
「營業日」	指	聯交所開市接受買賣交易的日子
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司設立並操作之中央結算及交收系統
「運昌」	指	運昌控股有限公司，一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，為控股股東之一
「運昌持股計劃」	指	日期為二零一九年十二月二十三日的股份計劃，據此，本集團的現有及前僱員群體持有悦昌的100%實益權益，而悦昌則持有運昌的100%股權

釋 義

「近親」	指	就「一致行動」定義之第(2)類別、第(6)類別及第(8)類別而言，具有收購守則所賦予的涵義
「守則」	指	收購守則及股份回購守則之統稱
「本公司」	指	萬洲國際有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：288)
「條件」	指	本要約文件內董事會函件中「E.要約之條件」一節所載要約的條件，而「條件」則指其中任何一項條件
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，及除文義另有所指外，指興泰、雄域、運昌、High Zenith及順通，而「控股股東」則指其中任何一方
「控股股東一致行動集團」	指	控股股東及與彼等各自一致行動的人士，其中包括雄域、順通、High Zenith、運昌、萬隆先生、萬宏偉先生、郭麗軍先生、馬相傑先生、劉松濤先生及張立文先生
「控股股東一致行動集團承諾」	指	(i)雄域、順通、High Zenith、運昌、萬隆先生、萬宏偉先生、郭麗軍先生及馬相傑先生各自就於要約期內，其或彼不會且將促使股份持有人(其或彼根據證券及期貨條例第XV部被視為擁有該持有人股份的權益者)不會接納要約或轉讓或出售任何彼等所持有之任何股份；及(ii)萬隆先生、萬宏偉先生、郭麗軍先生、馬相傑先生及劉松濤先生各自就於要約期內，彼不會行使彼所持有之任何購股權而作出的不可撤銷承諾
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「運昌持股計劃僱員股份委員會」	指	運昌持股計劃的僱員股份委員會
「運昌持股計劃參與者」	指	運昌持股計劃的參與者
「存託協議」	指	日期為二零一七年一月十七日的存託協議，由本公司、紐約梅隆銀行(作為存託人)及據此發行的美國存託股份不時的的所有擁有人及持有人訂立

釋 義

「董事」	指 本公司的董事
「臨時股東大會」	指 本公司將於二零二一年八月十六日(星期一)上午十時三十分召開及舉行之臨時股東大會，以供獨立股東考慮及酌情批准有關要約及清洗豁免的決議案
「執行人員」	指 證監會企業融資部的執行董事或任何獲執行董事轉授權力的人士
「第一季度業績公告」	指 本公司日期為二零二一年四月二十七日的公告，內容有關本集團截至二零二一年三月三十一日止三個月的未經審核綜合季度業績
「接納表格」	指 就要約連同要約文件一併寄發予股東以供該等人士使用之接納表格
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「雄域」	指 雄域投資有限公司，一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，為控股股東之一
「雄域持股計劃」	指 日期為二零零九年十二月二十五日，並分別於二零一二年十二月十七日及二零一六年七月十一日修訂的股份計劃，據此，河南雙匯投資發展股份有限公司(本公司的間接非全資附屬公司，其股份於中國深圳證券交易所上市(股份代號：000895))及其聯營實體的現有及前僱員群體持有興泰的100%實益權益，而興泰則持有雄域的100%股權
「High Zenith」	指 High Zenith Limited，一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，為控股股東之一
「港元」	指 港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指 香港中央結算(代理人)有限公司
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「雄域持股計劃僱員股份委員會」	指 雄域持股計劃的僱員股份委員會

釋 義

「雄域持股計劃參與者」	指	雄域持股計劃的參與者
「獨立董事委員會」	指	由所有非執行董事(即焦樹閣先生、黃明先生、李港衛先生及劉展天先生)組成的董事會獨立委員會，以就要約及清洗豁免向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「英高」	指	英高財務顧問有限公司，一家證券及期貨條例項下的持牌法團，可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動，即獲委任(在獨立董事委員會批准下)以就要約及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	<p>除(i)控股股東一致行動集團成員；(ii)於要約或清洗豁免中擁有不同於所有其他股東之重大利益之任何股東；(iii)參與要約及／或清洗豁免或於當中擁有權益之任何股東；及(iv)根據守則可能須就臨時股東大會上將予提呈有關要約及清洗豁免之決議案放棄投票之任何人士以外之股東</p> <p>為免生疑問，獨立股東應包括屬於代表屬於投資客戶的下述股份實益擁有人持有股份的該等股份登記擁有人之BofA Securities集團或摩根士丹利集團任何成員公司，即上述實益擁有人：(A)控制該等股份附帶的投票權，(B)就該等股份如何投票作出指示及(C)概無以其他方式參與要約及／或清洗豁免或於其中擁有權益</p>
「最後交易日」	指	二零二一年六月一日，即緊接該公告日期前的最後一個完整股份交易日
「最後接納時間」	指	過戶登記處接收股東所呈交接納表格的最後時間，即二零二一年八月三十日(星期一)下午四時正，或本公司根據守則規定可能公佈的有關較後日期

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二一年七月二十七日，即本要約文件付印前就確定其所載若干資料而言的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二一年十一月十九日
「最高數目」	指	1,916,937,202股股份，即根據要約將予回購之最高股份數目，佔於最後實際可行日期已發行股份約13.0%
「摩根士丹利」	指	摩根士丹利亞洲有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，持牌可進行證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動，為本公司有關要約之財務顧問
「摩根士丹利集團」	指	摩根士丹利及控制摩根士丹利、受摩根士丹利控制或所受控制與摩根士丹利相同的人士
「要約」	指	由BofA Securities及摩根士丹利(按英文字母順序)代表本公司提出之有條件自願性現金要約，以按要約價向股東回購至最高數目
「要約文件」	指	本文件(連同供在臨時股東大會上投票的代表委任表格及接納表格)
「要約期」	指	具有守則所賦予的涵義，自該公告日期開始
「要約價」	指	每股股份7.80港元
「購股權」	指	首次公開發售前購股權計劃下不時授出及尚未行使、各份涉及一股股份的購股權
「海外股東」	指	本公司股東名冊所示地址位於香港境外之股東
「首次公開發售前購股權計劃」	指	本公司於二零一四年一月二十一日批准及採納，並於二零一四年四月四日經修訂的首次公開發售前購股權計劃

釋 義

「記錄日期」	指	要約的記錄日期，即二零二一年八月三十日(星期一)
「股東名冊」	指	本公司的股東名冊
「過戶登記處」或 「中央證券」	指	香港中央證券登記有限公司，即本公司的香港股份過戶登記分處，其地址位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓
「有關期間」	指	二零二零年十二月六日(即於二零二一年六月六日(要約期開始日期)前六個月當日)直至最後實際可行日期(包括該日)期間
「興泰」	指	興泰集團有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為控股股東之一
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001美元的普通股
「股份回購守則」	指	香港股份回購守則
「股東」	指	不時持有股份的登記持有人
「雙匯發展」	指	河南雙匯投資發展股份有限公司，一家本公司間接非全資附屬公司及根據中國法律成立的股份有限公司，其股份在中國深圳證券交易所上市(股份代號：000895)
「史密斯菲爾德」	指	Smithfield Foods, Inc.，一家於美國弗吉尼亞州註冊成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「順通」	指	順通控股有限公司，一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，為控股股東之一
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則

釋 義

「所有權文件」	指 有關股份擁有權的相關股票、過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需的任何一項或多項令人信納的彌償)
「美國」	指 美利堅合眾國
「美元」	指 美元，美國法定貨幣
「清洗豁免」	指 執行人員將根據收購守則規則26豁免註釋1就控股股東可能因要約完成而須根據收購守則規則26.1(d)就控股股東一致行動集團尚未擁有之全部股份及其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)作出強制全面要約之責任授出之豁免
「%」	指 百分比



WH Group Limited
萬洲國際有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：288)

執行董事：

萬隆先生 (主席兼行政總裁)
郭麗軍先生 (常務副總裁兼首席財務官)
馬相傑先生 (雙匯發展總裁)

註冊辦事處：

Maples Corporate Services Limited
PO Box 309, Ugland House
Grand Cayman KY1-1104
Cayman Islands

非執行董事：

焦樹閣先生

香港主要營業地點及公司總部：

香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場76樓
7602B-7604A室

獨立非執行董事：

黃明先生
李港衛先生
劉展天先生

敬啟者：

**(1) MERRILL LYNCH (ASIA PACIFIC) LIMITED 及
摩根士丹利亞洲有限公司代表本公司提出
有條件自願性現金要約以按每股股份7.80港元之價格回購
最多達1,916,937,202股股份
及
(2) 申請清洗豁免**

A. 緒言

於二零二一年六月六日，本公司宣佈，董事會於二零二一年六月二日決議，BofA Securities及摩根士丹利將代表本公司提出有條件自願性現金要約，待條件達成後按每股股

份7.80港元之現金代價回購並註銷最多達最高數目的股份，即1,916,937,202股股份，佔於最後實際可行日期本公司之已發行股本約13.0%。

BofA Securities及摩根士丹利已獲委任為本公司有關要約的財務顧問，而英高則已在獨立董事委員會批准下獲委任擔任獨立財務顧問，以就要約及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供其意見。

本要約文件旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關本集團業務及財務狀況的資料及要約的理由；(ii)要約的詳細條款及條件；(iii)獨立董事委員會函件，當中載有其就要約及清洗豁免致獨立股東的推薦建議及意見；(iv)英高函件，當中載有其有關要約及清洗豁免的意見；及(v)臨時股東大會通告，供獨立股東考慮及酌情批准必要決議案以批准要約及清洗豁免。本要約文件隨附的接納表格僅供有意接納要約的股東使用。

B. 要約

BofA Securities及摩根士丹利將代表本公司按每股股份7.80港元之價格回購以供註銷之股份數目將不會超過最高數目，即1,916,937,202股股份，佔本公司於最後實際可行日期的已發行股本約13.0%。

要約不以提交某個最低股份數目以供回購作為條件。

要約將完全遵守守則作出。

C. 要約價

按要約價7.80港元計算，本公司於最後實際可行日期之全部已發行股本(即14,747,156,752股股份)之估值約為115,027.8百萬港元。

每股股份現金7.80港元之要約價較：

- (a) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股股份6.0100港元溢價約29.78%；
- (b) 股份於二零二一年六月一日(即最後交易日)在聯交所所報的收市價每股股份6.6500港元溢價約17.29%；

董事會函件

- (c) 股份於截至最後交易日(包括該日)止5個連續交易日在聯交所所報的每股股份平均收市價6.7040港元溢價約16.35%；
- (d) 股份於截至最後交易日(包括該日)止10個連續交易日在聯交所所報的每股股份平均收市價6.7060港元溢價約16.31%；
- (e) 股份於截至最後交易日(包括該日)止30個連續交易日在聯交所所報的每股股份平均收市價6.7453港元溢價約15.64%；
- (f) 股份於截至最後交易日(包括該日)止60個連續交易日在聯交所所報的每股股份平均收市價6.8700港元溢價約13.54%；
- (g) 股份於截至最後交易日(包括該日)止90個連續交易日在聯交所所報的每股股份平均收市價6.7698港元溢價約15.22%；
- (h) 本公司最近期經審核綜合財務報表中於二零二零年十二月三十一日的本公司綜合每股股份資產淨值約0.74美元(基於1美元兌7.75港元的匯率計算，相等於每股股份約5.77港元)溢價約35.10%；及
- (i) 本公司擁有人應佔經重估資產淨值(「**經重估資產淨值**」)每股股份約5.37港元(經考慮本集團之物業估值，其詳情載於本要約文件附錄四概要報告)溢價約45.25%。

要約價經計及(其中包括)股份於聯交所之過往交易價格、本集團之過往財務資料以及當前市場狀況及氣氛，並參考於聯交所主板上市之公司近年進行之股份回購交易後釐定。

本公司將不會將要約價上調。股東及本公司潛在投資者務請注意，本公司於作出本聲明後將不獲准將要約價上調。本公司並無保留上調要約價之權利。

D. 財務資源之確認

要約的代價(倘要約獲全面接納即約為14,952.1百萬港元)將以現金支付，將以(i)本集團之內部資源，及(ii)一項根據日期為二零二一年六月四日的融資協議(「**融資協議**」)來自中國銀行股份有限公司澳門分行、美國銀行(Bank of America, National Association)香港分

行、花旗環球金融亞洲有限公司、Crédit Agricole Corporate and Investment Bank、渣打銀行(香港)有限公司及Coöperatieve Rabobank U.A.香港分行(「原貸款人」)本金總額20億美元之已承諾信貸撥付。

受限於融資協議的條款，貸款人(包括任何原貸款人及／或成為融資協議訂約方的任何銀行、金融機關、信託、基金或其他實體)同意向本公司全資附屬公司WHG Investment Limited(作為借款人)提供總金額最高達2,000,000,000美元的有期貸款融資(可以港元或美元動用)。融資協議項下貸款的年利率將為香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息(按適用者)另加1.15厘。WHG Investment Limited須於根據融資協議作出貸款當日(「動用日期」)後24個月當日悉數償還融資協議項下的貸款，其可根據融資協議的條款按WHG Investment Limited選擇延長至動用日期後48個月當日。

本公司(作為擔保人)已不可撤銷及無條件地擔保(其中包括)WHG Investment Limited根據融資協議的條款準時履行其在相關融資文件項下的所有責任。

融資協議受限於就有關類別貸款融資而言屬慣常的聲明、保證及契諾。本公司控制權及本集團若干股東變動等慣常違約事件可能會觸發加速付款。

BofA Securities及摩根士丹利(作為本公司之聯席財務顧問)信納本公司可獲取並將繼續獲取足夠財務資源以滿足上文所述要約的全面接納。

E. 要約之條件

要約須待下列所有條件於最後截止日期或之前達成後方可作實：

- (a) 獲親身或委派代表出席之獨立股東於臨時股東大會上就要約以超過50%票數投票表決批准；
- (b) 獲親身或委派代表出席之獨立股東於臨時股東大會上就清洗豁免以至少75%票數投票表決批准；及
- (c) 執行人員授出清洗豁免及達成清洗豁免所附帶之任何條件，且清洗豁免並無被撤銷或撤回。

條件一概不得豁免。因此，倘任何條件於最後截止日期或之前未獲達成，要約將不會進行，並將即時失效。

F. 控股股東一致行動集團承諾

於最後實際可行日期，(i)本公司共有14,747,156,752股已發行股份(包括美國存託股份的相關股份)及435,691,637份最多可認購435,691,637股股份的未行使購股權；(ii)如下文「H.本公司股權架構之變動」一節內股權架構表備註(2)所述，根據投票承諾及安排，雄域對於運昌、High Zenith、順通及雄域持有的共5,029,376,978股股份的表決權擁有控制權(佔本公司已發行股本總額約34.10%)；(iii)萬隆先生、萬宏偉先生(萬隆先生之兒子)、郭麗軍先生及師惠迎女士(為馬相傑先生的配偶)，各為一名或多名控股股東之董事或該董事之近親(因此為控股股東一致行動集團之成員)，持有4,103,000股股份，佔本公司已發行股本總額約0.03%；(iv)張立文先生、馬相傑先生及劉松濤先生為雄域持股計劃的受託人，受委託持有興泰100%股權的法定產權並行使該等股權所附的股東權利(興泰則全資擁有雄域)；(v)郭麗軍先生、馬相傑先生及劉松濤先生為運昌持股計劃的受託人，受委託持有悅昌100%股權的法定產權並行使該等股權所附的股東權利(悅昌則全資擁有運昌)；及(vi)萬隆先生、萬宏偉先生、郭麗軍先生、馬相傑先生及劉松濤先生各為一名或多名控股股東之董事(因此為控股股東一致行動集團之成員)，合共持有204,501,257份未行使購股權，佔未行使購股權總數約46.94%。

雄域、運昌、順通、High Zenith、萬隆先生、萬宏偉先生、郭麗軍先生及馬相傑先生各已向本公司不可撤銷地承諾於要約期內，其或彼不會且將促使股份持有人(其或彼根據證券及期貨條例第XV部規定被視為擁有該持有人股份的權益)不會接納要約或轉讓或出售任何其或彼所持有或擁有權益之任何股份。

萬隆先生、萬宏偉先生、郭麗軍先生、馬相傑先生及劉松濤先生各已向本公司不可撤銷地承諾，於要約期內，彼將不會行使彼所持有之任何購股權。

不論任何情況，控股股東一致行動集團承諾不會於要約期內停止具有約束力。

於最後實際可行日期，(i)除控股股東一致行動集團承諾外，本公司或其一致行動人士概無接獲任何不接納要約之不可撤銷承諾；及(ii)本公司或其一致行動人士概無接獲任何接納要約之不可撤銷承諾。

G. 守則之涵義及申請清洗豁免

於最後實際可行日期，控股股東一致行動集團於合共5,033,479,978股股份(佔本公司已發行股本約34.13%)中擁有權益。

根據收購守則規則32.1及股份回購守則規則6，倘股份回購導致股東所佔本公司投票權之權益比例增加，則該項增加就收購守則而言將被視作一項收購處理。

視乎根據要約接獲接納股東之接納水平，並假設購股權之持有人於要約完成前不會行使購股權(計及控股股東一致行動集團承諾)，於要約完成後，控股股東一致行動集團之總權益可能由約34.13%增加至最多約39.23%。因此，除非獲授予清洗豁免，否則控股股東一致行動集團須根據收購守則規則26.1(d)就其尚未擁有或同意將予收購之所有股份作出強制要約。

雄域(為有權控制佔本公司已發行股本總額約34.10%控制權的控股股東)已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免(如獲執行人員授出)須待(其中包括)(i)至少75%親身或委派代表出席之獨立股東於臨時股東大會上就清洗豁免以投票表決方式批准；及(ii)超過50%親身或委派代表出席之獨立股東於臨時股東大會上就要約以投票表決方式批准後方可作實。

於最後實際可行日期，本公司並不認為要約將會產生有關遵守其他適用規則或規例(包括上市規則)之任何關注事宜。本公司注意到，倘要約並不遵守其他適用規則或規例(包括上市規則)，則執行人員未必會授出清洗豁免。

待最少75%獨立股東於臨時股東大會上以投票表決方式批准要約及清洗豁免後，執行人員已表示其意願豁免雄域可能因完成要約而導致作出全面要約之任何責任。

董事會函件

倘要約或清洗豁免不獲獨立股東批准，或倘後者不獲執行人員授出，則要約將不會進行並即告失效。

H. 本公司股權架構之變動

下表載列本公司於最後實際可行日期及緊隨要約完成後之股權架構(假設要約下回購之股份為股份最高數目)：

	截至最後實際可行日期		要約完成後(假設自最後實際可行日期起至要約完成日期(包括該日)止概無購股權獲行使)		要約完成後(假設所有購股權於要約完成前獲行使，控股股東一致行動集團持有的購股權除外)	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
控股股東一致行動集團						
— 雄域 ^(1及2)	3,473,820,000	23.56	3,473,820,000	27.08	3,473,820,000	26.60
— 運昌 ⁽²⁾	631,580,000	4.28	631,580,000	4.92	631,580,000	4.84
— 順通 ^(2及3)	573,099,645	3.89	573,099,645	4.47	573,099,645	4.39
— High Zenith ^(2及4)	350,877,333	2.38	350,877,333	2.73	350,877,333	2.69
— 萬隆先生 ⁽⁵⁾	1,500,000	0.01	1,500,000	0.01	1,500,000	0.01
— 萬宏偉先生 ⁽⁶⁾	2,500,000	0.02	2,500,000	0.02	2,500,000	0.02
— 郭麗軍先生 ⁽⁷⁾	100,000	0.00	100,000	0.00	100,000	0.00
— 馬相傑先生 ⁽⁸⁾	3,000	0.00	3,000	0.00	3,000	0.00
控股股東一致行動集團持有的股份總數	5,033,479,978	34.13	5,033,479,978	39.23	5,033,479,978	38.54
其他核心關連人士⁽⁹⁾	420,500	0.00	420,500	0.00	87,261,225⁽¹⁰⁾	0.67
— 本公司附屬公司的若干董事 ⁽⁹⁾	420,500	0.00	420,500	0.00	87,261,225 ⁽¹⁰⁾	0.67
與本公司一致行動的人士						
— BofA Securities集團 ^(11及12)	5,996,715 ⁽¹¹⁾	0.04	5,996,715 ⁽¹¹⁾	0.05	5,996,715 ⁽¹¹⁾	0.05
公眾股東⁽¹²⁾	9,713,256,274	65.87	7,796,319,072	60.77	7,940,668,727	60.79
總計	14,747,156,752	100.00	12,830,219,550	100.00	13,061,409,930	100.00

備註：

- (1) 於最後實際可行日期，雄域為興泰的全資附屬公司，興泰的實益權益曾由雄域持股計劃下的雄域持股計劃參與者擁有。根據日期為二零一九年十一月五日的委託協議，雄域持股計劃僱員股份委員會代表所有雄域持股計劃參與者委託三名獨立受託人(即張立文先生、馬相傑先生及劉松濤先生)以聯權共有的形式代表雄域持股計劃參與者持有興泰全部股權的法定所有權及行使所附股東權利。張立文先生及劉松濤先生各自亦為雄域持股計劃參與者，分別持有雄域持股計劃參與者單位約0.13%及

董事會函件

約0.20%。馬相傑先生持有的雄域持股計劃參與者單位詳見下文備註(8)。根據雄域持股計劃，雄域持股計劃僱員股份委員會(代表所有雄域持股計劃參與者)將指示上述受託人如何行使彼等作為興泰註冊股東的投票權，而上述受託人將指示雄域(為興泰的全資附屬公司)如何行使其權利，包括雄域控制的本公司股份所附的投票權。雄域持股計劃僱員股份委員會由五名成員組成，該等成員經雄域持股計劃參與者的股東大會挑選。於最後實際可行日期，雄域持股計劃僱員股份委員會的成員為萬隆先生、郭麗軍先生、馬相傑先生、劉松濤先生及張立文先生。

於最後實際可行日期，雄域持股計劃參與者於參與者單位持有的權益介乎約0.0015%至24.77%。興通有限公司(萬隆先生全資實益擁有的公司，彼自身為持有約20.78%參與者單位的雄域持股計劃參與者)持有約24.77%的參與者單位，並為所有雄域持股計劃參與者當中最大的單位持有人。因此，萬隆先生(直接及間接通過興通有限公司)於雄域持股計劃約45.55%的參與者單位中擁有權益。更多詳情請參閱下文備註(5)。

同樣為董事的雄域持股計劃參與者包括萬隆先生(約45.55%(直接及間接))、郭麗軍先生(約1.69%)及馬相傑先生(約0.34%)。

- (2) 根據運昌於二零一九年十二月二十三日簽立的承諾契據、High Zenith於二零一九年六月二十八日簽立的承諾契據及順通於二零一三年十月二十三日簽立的承諾書，運昌、High Zenith及順通分別有義務根據本公司的指示不時對其持有的股份行使表決權。本公司分別於二零一九年十二月二十三日、二零一九年六月二十八日及二零一三年十月二十三日向運昌、High Zenith及順通發出書面指示，指示運昌、High Zenith及順通各方根據雄域的指示行使該等表決權。因此，雄域對於運昌、High Zenith、順通及雄域持有的合共5,029,376,978股股份之表決權擁有控制權(約佔本公司已發行股本總額的34.10%)。於最後實際可行日期，運昌為悅昌的全資附屬公司，悅昌的實益權益由運昌持股計劃參與者擁有。根據日期為二零一九年十二月二十三日的委託協議，運昌持股計劃僱員股份委員會代表所有運昌持股計劃參與者委託三名獨立受託人(即郭麗軍先生、馬相傑先生及劉松濤先生)以聯權共有的形式持有悅昌100%股權的法定所有權及行使所附股東權利。劉松濤先生亦為運昌持股計劃參與者，持有運昌持股計劃參與者單位約6.89%。郭麗軍先生及馬相傑先生持有的運昌持股計劃參與者單位詳見下文備註(7)及(8)。根據運昌持股計劃，運昌持股計劃僱員股份委員會(代表所有運昌持股計劃參與者)將指示上述受託人如何行使彼等作為悅昌註冊股東的投票權，而上述受託人將指示運昌如何行使其於本公司所持股份所附的投票權。運昌持股計劃僱員股份委員會由五名成員組成，當中三名由雄域委任和兩名經運昌持股計劃參與者的股東大會挑選。於最後實際可行日期，運昌持股計劃僱員股份委員會的成員為萬隆先生、郭麗軍先生、馬相傑先生、劉松濤先生及張立文先生。要約完成後，並假設回購之股份為最高數目及要約完成之前將不會行使購股權，根據上述投票承諾及安排，雄域將繼續對於運昌、High Zenith、順通及雄域合共持有的5,029,376,978股股份擁有控制權(約佔本公司已發行股本總額的39.20%)。

董事會函件

於最後實際可行日期，運昌持股計劃參與者於參與者單位持有的權益介乎0.17%至14.12%，而持有約14.12%參與者單位的郭麗軍先生(執行董事)為所有運昌持股計劃參與者當中最大的單位持有人。

同樣為董事的運昌持股計劃參與者包括萬隆先生(約12.43%)、郭麗軍先生(約14.12%)及馬相傑先生(約9.93%)。

- (3) 於最後實際可行日期，順通由萬隆先生全資實益擁有，其為執行董事及董事會主席。
- (4) 於最後實際可行日期，High Zenith為萬通國際控股有限公司的全資附屬公司，而萬通國際控股有限公司則曾由萬隆先生全資實益擁有。
- (5) 於最後實際可行日期，萬隆先生實益擁有1,500,000股股份。此外，萬隆先生(i)為持有雄域持股計劃約20.78%參與者單位的雄域持股計劃參與者；(ii)全資實益擁有興通有限公司，其為持有雄域持股計劃約24.77%參與者單位的雄域持股計劃參與者；及(iii)為持有運昌持股計劃約12.43%參與者單位的運昌持股計劃參與者。
- (6) 於最後實際可行日期，萬宏偉先生實益擁有2,500,000股股份。
- (7) 於最後實際可行日期，郭麗軍先生(執行董事)實益擁有100,000股股份。此外，郭麗軍先生為(i)持有雄域持股計劃約1.69%參與者單位的雄域持股計劃參與者；及(ii)持有運昌持股計劃約14.12%參與者單位的運昌持股計劃參與者。
- (8) 於最後實際可行日期，師惠迎女士為馬相傑先生(執行董事)的配偶及3,000股股份的實益擁有人。此外，馬相傑先生為(i)持有雄域持股計劃約0.34%參與者單位的雄域持股計劃參與者；及(ii)持有運昌持股計劃約9.93%參與者單位的運昌持股計劃參與者。
- (9) 於最後實際可行日期，除控股股東一致行動集團的成員外，
 - (i) 三名本公司其他核心關連人士持有合共420,500股股份，彼等為本公司若干附屬公司的董事；及
 - (ii) 22名本公司其他核心關連人士持有合共86,840,725份未行使購股權，彼等為本公司若干附屬公司的董事。
- (10) 基於(i)除由控股股東一致行動集團成員公司持有的購股權外，全部購股權於要約完成之前已獲行使；及(ii)概無由該等本公司其他核心關連人士持有的股份(包括通過行使購股權獲得的股份)根據要約提呈接納的假設。
- (11) BofA Securities為本公司有關要約的聯席財務顧問之一。因此，BofA Securities及持有股份的BofA Securities集團相關成員根據收購守則「一致行動」定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動的人士(惟獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理持有的股份除外，在各情況下就收購守則而言獲執行人員認

董事會函件

可)。於最後實際可行日期，BofA Securities集團成員公司(豁免自營買賣商或獲豁免基金經理除外)持有合共154,235股股份及292,124股美國存託股份(佔5,842,480股股份)，合共佔本公司已發行股本約0.04%。

(12) 上述BofA Securities集團成員公司所持股份根據上市規則第8.08條將計入本公司的公眾持股量。

I. 本集團的資料

本公司為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團為世界上最大的豬肉食品公司，在豬肉產業價值鏈的主要環節，包括肉製品、生鮮豬肉和生豬養殖，均佔據全球領先地位。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的經審核綜合資產淨值約為10,985百萬美元。

於二零二零年十二月三十一日，每股股份之經審核綜合資產淨值約為0.74美元。

本集團截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止最近兩個財政年度的經審核綜合淨利潤如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 百萬美元	二零一九年 百萬美元
除稅前淨利潤	1,315	2,052
除稅後淨利潤	1,092	1,695

J. 要約的理由及裨益

本公司為全球最大的豬肉加工企業，於豬肉及肉製品生產及銷售採用垂直整合模式。其主要業務位於中國和美國，這兩個地區合計佔本公司二零二零年收入的90%以上。

本公司之本公司擁有人應佔權益已由二零一四年十二月三十一日的5,130百萬美元增加至二零二零年十二月三十一日的10,005百萬美元。於二零二一年七月七日，本公司已派付截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息每股0.125港元，金額約為1,843百萬港元(按匯率7.76港元兌1美元計，相當於約238百萬美元)。本公司目前預計不會有任何重大資本支出或承諾(在其日常業務過程中其當前營運及擴張所需資本除外)，因此認為向股東返還資本屬合理。

此外，考慮到市場上可供使用每年香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息另加1.15厘(就已承擔融資抵押)的利好借貸成本，本公司認為利用有關利好借貸成本而透過已承諾信貸為要約提供大部分資金及進一步優化本公司資本架構將符合股東及本公司的整體利益，從而於要約完成及註銷已回購股份之時提高股份的每股盈利並降低本集團的資金成本。

要約價較二零二一年六月一日(即最後交易日)在聯交所所報的收市價每股股份6.6500港元溢價約17.29%，亦較直至最後交易日(包括該日)止30個連續交易日在聯交所所報的每股股份平均收市價6.7453港元溢價約15.64%，及較本集團於二零二零年十二月三十一日的綜合每股股份資產淨值溢價約35.10%。

本公司亦曾考慮有關優化其資本架構的其他選項，包括但不限於派付特別股息或削減股本。然而，在任何該等情況下，所得款項均按股東的持股比例分派予全體股東。董事相信要約為股東提供機會，按近期市場價格及本集團每股資產淨值之溢價出售股份以變現彼等於本公司的部分投資，或藉保留彼等的股權增加彼等於本公司的持股比例及參與本集團的未來發展。因此，要約為股東提供允許彼等經考慮自身的流動資金需要決定於本公司傾向投資水平的機制，並允許不希望退出彼等於本公司投資的股東享受提升股東價值的好處。根據控股股東一致行動集團承諾，控股股東已不可撤銷地承諾不會提呈其股份以供接納，故將不會通過股份回購收取與資本架構優化相關的任何所得款項。

K. 要約之財務影響

本集團於完成要約後之未經審核備考財務資料(當中說明要約對本集團之每股資產淨值、每股基本盈利、負債及營運資金(以流動資產淨值列示)之財務影響)載於本要約文件附錄三。

(i) 本公司擁有人應佔每股股份資產淨值

基於本要約文件附錄三所載之本集團未經審核備考財務資料，並假設要約已於二零二零年十二月三十一日獲全面接納及最高數目已獲回購，於二零二零年十二月三十一日之本公司擁有人應佔每股股份資產淨值將因而由每股股份約0.68美元減少約7.35%至每股股份約0.63美元。

(ii) 每股股份基本盈利

基於本要約文件附錄三所載之本集團未經審核備考財務資料，並假設要約已於二零二零年一月一日之財務年度開始時獲全面接納及最高數目已獲回購，截至二零二零年十二月三十一日止年度之每股股份基本盈利將因而由每股股份約5.62美仙增加約11.92%至每股股份約6.29美仙。

(iii) 負債

要約將以現金支付，將以本集團之內部資源及一項已承諾信貸撥付。於完成要約後，於二零二零年十二月三十一日之負債將由約7,730百萬美元增加約15.01%至約8,890百萬美元。

(iv) 營運資金

於二零二零年十二月三十一日之營運資金(以流動資產淨值列示)將由約3,767百萬美元減少約21.24%至約2,967百萬美元。

經考慮下列因素並參考本公司過往業績及撥付要約代價的方式，董事認為上述預期每股股份資產淨值減少、總負債增加及營運資金減少並不重大：

- (a) 於二零一六年、二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，本公司擁有人應佔每股股份資產淨值分別約為每股股份0.43美元、每股股份0.51美元、每股股份0.53美元及每股股份0.59美元。因此，於二零二零年十二月三十一日，本公司擁有人應佔每股股份資產淨值預期減少7.35%至每股股份0.63美元，仍高於上述本公司擁有人應佔每股股份資產淨值的歷史記錄。
- (b) 儘管在要約完成後，於二零二零年十二月三十一日的負債會由約7,730百萬美元增加約15.01%至約8,890百萬美元，淨負債權益比率為約33.7%，與二零一八年及二零一九年的水平相若(於二零一八年及二零一九年十二月三十一日分別約為30.8%及26.9%)。
- (c) 經考慮截至二零二二年七月三十一日止十二個月的營運資金預測，儘管上述

董事會函件

營運資金於二零二零年十二月三十日減少約21.24%，董事確認，經計入全面接納要約，本集團於完成要約後將擁有充裕營運資金滿足其日常營運需求。

因此，本公司認為完成要約將不會對本集團之整體財務狀況造成重大不利影響。

L. 有關本集團的進一步意向

完成要約將不會導致控股股東或董事會組成變動。控股股東擬繼續進行本集團之現有業務，且不擬就本集團業務引入任何主要變動或進行本集團固定資產之任何重新部署。因此，要約將不會導致本集團之現有業務及現有僱員之僱傭出現重大變動。

控股股東亦已知會本公司，彼等之意向為，於完成要約後，本集團之業務、管理層及董事會將維持不變。維持本公司在聯交所上市亦為彼等之意向。

本公司對於本集團業務的長遠前景充滿信心。於最後實際可行日期，本公司的公眾持股量佔本公司已發行股本總額約65.87%。倘要約成為無條件，於要約完成後並假設股東(控股股東一致行動集團之成員除外)完全接納要約，則本公司於緊隨要約完成後的公眾持股量將佔已發行股份的60.77%(假設本公司已發行股本於最後實際可行日期後並無變動)，故公眾人士持有的股份數目將繼續符合上市規則第8.08條項下的公眾持股量規定。

於要約完成後，本公司擬繼續經營本集團現有業務。於最後實際可行日期，本公司無意對本集團現有業務及管理架構作出任何重大變動，本集團僱員將繼續受聘，而本集團重大固定資產將不會重新部署。

本公司無意就於要約後強制收購少數股東所持有股份的權利依賴香港法例第622章公司條例第705條、第711條至第716條及第718條至第721條或開曼群島之任何相若公司法。

M. 第一季度業績公告及利潤預測資料

茲提述第一季度業績公告(其全文載於本要約文件附錄六)，當中董事會宣佈本集團截至二零二一年三月三十一日止三個月之未經審核綜合季度業績，連同二零二零年同期之比較數字。

根據收購守則規則10，第一季度業績公告所載之未經審核利潤數字(「利潤預測資料」，包括截至二零二一年三月三十一日止三個月的經營利潤及本公司擁有人應佔利潤，連同二零二零年同期的比較數字)構成利潤預測，並將由獨立財務顧問及本公司核數師根據收購守則規則10.3及10.4項下之規定作出報告。就此而言，利潤預測資料已分別由獨立財務顧問英高及本公司核數師安永會計師事務所作出報告。安永會計師事務所已報告，就會計政策及計算而言，利潤預測資料已經按董事所採納之基準妥為編撰，並在所有重大方面，按與本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表所載本集團一般採納之會計政策一致之基準呈列。獨立財務顧問信納，利潤預測資料已由董事經審慎考慮後作出。

謹請閣下垂注本要約文件附錄七及附錄八所載分別由安永會計師事務所及英高就第一季度業績公告之利潤預測資料出具之報告。

N. 臨時股東大會

本公司將召開及舉行臨時股東大會，藉以考慮及酌情批准要約及清洗豁免，會上只有獨立股東可投票。

於臨時股東大會日期持有股份之控股股東一致行動集團成員(包括雄域、順通、High Zenith、運昌、萬隆先生、萬宏偉先生、郭麗軍先生及馬相傑先生的配偶)將於臨時股東大會上就有關要約及清洗豁免之決議案放棄投票。

BofA Securities及摩根士丹利為本公司有關要約的聯席財務顧問。因此，BofA Securities、摩根士丹利以及BofA Securities集團及摩根士丹利集團相關成員公司將於臨時股東大會上就有關待批事項的決議案放棄投票，惟屬於以下類別的BofA Securities集團或摩根士丹利集團任何成員公司除外：(1)代屬於投資客戶的股份實益擁有人持有股份之股份登記擁有人，而有關實益擁有人(A)控制該等股份附帶的投票權，(B)就該等股份的投票方式

董事會函件

作出指示及(C)概無以其他方式參與要約或清洗豁免，或於其中擁有權益；(2)獲豁免基金經理，以該身份持有股份；或(3)獲豁免自營買賣商，作為簡單託管商及代表非全權委託客戶持有股份，而該等非全權委託客戶(A)控制該等股份附帶的投票權及(B)就該等股份的投票方式作出指示(就此而言，上述(3)(A)及(3)(B)分段所載事項及有關相關客戶是否有權就要約及清洗豁免投票的書面確認應於臨時股東大會前提交予執行人員)。

本公司謹訂於二零二一年八月十六日(星期一)上午十時三十分假座香港九龍柯士甸道西一號環球貿易廣場香港麗思卡爾頓酒店三樓翡翠廳1&2舉行臨時股東大會，以供獨立股東考慮及酌情批准有關要約及清洗豁免之決議案。

召開臨時股東大會之通告載於本要約文件第EGM-1至EGM-3頁，亦隨附適用於臨時股東大會之代表委任表格。不論閣下是否有意親身出席臨時股東大會，務請將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥，並在不遲於臨時股東大會或其任何續會或延會舉行(視情況而定)時間的48小時前，交回過戶登記處。有關適用於臨時股東大會之代表委任表格亦刊登於聯交所(www.hkexnews.hk)及本公司(www.wh-group.com)之相關網站。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會或延會(視情況而定)並於會上投票。

所有非執行董事，包括焦樹閣先生(非執行董事)以及黃明先生、李港衛先生及劉展天先生(各自為一名獨立非執行董事)，已獲委任為獨立董事委員會成員，以就要約及清洗豁免向獨立股東提供建議。英高已在獨立董事委員會批准下獲委任為獨立財務顧問，以就要約及清洗豁免就獨立股東而言是否屬公平合理、是否符合本公司及股東之整體利益以及就接納及投票，向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

警告：

獨立股東務請注意，彼等如何就將於臨時股東大會上提呈以供批准要約及清洗豁免之決議案投票之決定不得影響彼等是否接納要約之決定。即使彼等投票贊成或反對將於臨時股東大會上提呈之決議案，彼等仍可自由選擇接納或不接納要約。

O. 推薦建議

謹請閣下垂注本要約文件第35至36頁所載之獨立董事委員會函件及本要約文件第37至79頁所載之獨立財務顧問函件。後者載有(其中包括)獨立財務顧問就要約及清洗豁免致獨立董事委員會及獨立股東之意見,以及其於達致有關意見時所考慮之主要因素及理由。經整體考慮獨立董事委員會函件及上文「要約的理由及裨益」一節所述之所有其他因素後,董事會認為要約之條款及清洗豁免就獨立股東而言屬公平合理。董事會因而推薦獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈以批准要約及清洗豁免之決議案。

P. 進一步資料

務請閣下亦垂注本要約文件第24至34頁之BofA Securities及摩根士丹利函件以及附錄一所載之要約條款、本要約文件附錄二所載之本集團的財務資料、本要約文件附錄三所載之本集團未經審核備考財務資料、本要約文件附錄四所載之物業估值報告或概要報告、本要約文件附錄五所載之一般資料、本要約文件附錄六所載之第一季度業績公告、本要約文件附錄七所載之安永會計師事務所有關第一季度業績公告之報告以及本要約文件附錄八所載之英高有關第一季度業績公告之報告。

股東及潛在投資者務請注意,要約須待所有條件獲達成後方可作實,故要約可能會亦可能不會成為無條件。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。如有任何疑問,應諮詢彼等之專業顧問。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
萬洲國際有限公司
主席兼行政總裁
萬隆
謹啟

二零二一年七月三十日



敬啟者：

**(1) MERRILL LYNCH (ASIA PACIFIC) LIMITED 及
摩根士丹利亞洲有限公司代表 貴公司提出
有條件自願性現金要約以按每股股份7.80港元之價格回購
最多達1,916,937,202股股份
及
(2) 申請清洗豁免**

緒言

於二零二一年六月六日，貴公司宣佈，董事會於二零二一年六月二日決議，BofA Securities及摩根士丹利將代表 貴公司提出有條件自願性現金要約，待條件達成後按每股股份7.80港元之現金代價回購並註銷最多達最高數目的股份，即1,916,937,202股股份，佔於最後實際可行日期 貴公司之已發行股本約13.0%。要約將完全遵守守則作出。股東可藉向 貴公司遞交按要約價每股股份7.80港元銷售其股份之接納表格接納要約。

貴公司將回購之股份將不超過最高數目。要約概無建議回購之最低股份數目。本函件載列要約之條款詳情。有關要約條款及條件之進一步詳情載於本要約文件附錄一及隨附之接納表格。

要約

BofA Securities及摩根士丹利正代表 貴公司提出要約，待條件達成後及根據下列條款，按下列基準回購最多達最高數目的股份，即1,916,937,202股股份：

每股股份 現金7.80港元

所有股東均有權藉向 貴公司提交有關銷售其任何數目股份之接納表格接納要約。

要約之主要條款如下：

- (i) BofA Securities及摩根士丹利將代表 貴公司向股東作出要約，按要約價回購最多達最高數目的股份；
- (ii) 股東可按要約價接納有關最高達其全部持股量之任何股份數目之要約（須遵守下文「向下調整超出接納的匯集方式」一節所述之下調程序）；
- (iii) 要約不以提交某個最低股份數目以供回購作為條件；
- (iv) 所有有效提交的股份將予購回，惟根據要約回購之股份總數不會超過最高數目。倘有效提交的股份數目超過最高數目，則會按比例下調向每名接納股東購回的股份數目，以使 貴公司所購回股份總數將相等於最高數目。有關下調程序的進一步詳情載於下文「向下調整超額接納的匯集方式」一節；
- (v) 除非根據收購守則規則19.2，否則由 貴公司或其代表正式接獲之接納表格於要約成為或宣佈為無條件後將不可撤銷及不得撤回；
- (vi) 要約之代價將以現金支付，毋須支付經紀佣金、聯交所交易徵費及交易費用，惟 貴公司將會自應付予接納股東之金額中扣除接納股東就所購回股份須繳付之賣方從價印花稅金額（按根據要約將予回購之股份市值或 貴公司就接納相關要約應付之代價（以較高者為準）0.13%之稅率計算）。 貴公司將代表接納股東安排就要約繳付賣方從價印花稅；
- (vii) 所購回股份將被視為已註銷，並將無權享有於註銷日期或之後的任何記錄日期宣派的任何股息或分派。因此， 貴公司已發行股本將會減去購回股份的面值；及
- (viii) 將予購回之股份不得附帶一切留置權、押記、產權負擔、衡平法權益、優先購買權或任何性質之其他第三方權利。因此，接納股東提交接納表格後將視為構成該接納股東向BofA Securities、摩根士丹利及 貴公司各自的保證，確保所出售之股

份不附帶一切留置權、押記、產權負擔、衡平法權益、優先購買權或任何性質之其他第三方權利，並連同所出售之股份所附帶或產生之一切權利(包括上文(vii)所述就定於註銷日期當日或之後的任何記錄日期可能宣派之任何股息或分派之權利)。

遵照股份回購守則規則3規定，要約須於股東大會上獲獨立股東以投票方式表決並取得過半數投票批准，方可作實。要約亦須符合下文「要約之條件」一節所述之其他條款及條件後，方可作實。

根據股份回購守則規則5.1及收購守則規則15.3，倘要約被宣佈為無條件，股東將可於其後不少於14日期間內根據要約提呈股份以供接納。

於最後實際可行日期，除(i)合共14,747,156,752股已發行股份(包括美國存託股份的相關股份)及(ii)合共435,691,637份可認購最多435,691,637股股份的未行使購股權外，貴公司並無未行使的可賦予其持有人權利認購、轉換或交換股份的購股權、認購權證、衍生工具或可轉換工具。

要約價

按要約價7.80港元計算，貴公司於最後實際可行日期之全部已發行股本(即14,747,156,752股股份)之估值約為115,027.8百萬港元。

每股股份現金7.80港元之要約價較：

- (a) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股股份6.0100港元溢價約29.78%；
- (b) 股份於二零二一年六月一日(即最後交易日)在聯交所所報的收市價每股股份6.6500港元溢價約17.29%；
- (c) 股份於截至最後交易日(包括該日)止5個連續交易日在聯交所所報的每股股份平均收市價6.7040港元溢價約16.35%；
- (d) 股份於截至最後交易日(包括該日)止10個連續交易日在聯交所所報的每股股份平均收市價6.7060港元溢價約16.31%；
- (e) 股份於截至最後交易日(包括該日)止30個連續交易日在聯交所所報的每股股份平均收市價6.7453港元溢價約15.64%；

- (f) 股份於截至最後交易日(包括該日)止60個連續交易日在聯交所所報的每股股份平均收市價6.8700港元溢價約13.54%；
- (g) 股份於截至最後交易日(包括該日)止90個連續交易日在聯交所所報的每股股份平均收市價6.7698港元溢價約15.22%；
- (h) 根據 貴公司最近期經審核綜合財務報表於二零二零年十二月三十一日的 貴公司綜合每股股份資產淨值約0.74美元(基於1美元兌7.75港元的匯率計算，相等於每股股份約5.77港元)溢價約35.10%；及
- (i) 每股股份經重估資產淨值約5.37港元(經考慮 貴集團之物業估值，其詳情載於本要約文件附錄四概要報告)溢價約45.25%。

要約價經計及(其中包括)股份於聯交所之過往交易價格、 貴集團之過往財務資料以及當前市場狀況及氣氛，並參考於聯交所主板上市之公司近年進行之股份回購交易後釐定。

貴公司將不會將要約價上調。股東及 貴公司潛在投資者務請注意， 貴公司於作出本聲明後將不獲准將要約價上調。 貴公司並無保留上調要約價之權利。

財務資源之確認

倘要約獲按要約價全面接納，則將會導致 貴公司合共向接納股東支付現金約14,952.1百萬港元，其將以 貴集團之內部資源及一項已承諾信貸撥付。

BofA Securities及摩根士丹利信納 貴公司可獲取足夠財務資源以根據本要約文件所載列的要約條款滿足要約的全面接納。

要約之條件

要約須待下列所有條件於最後截止日期或之前達成後方可作實：

- (a) 獲親身或委派代表出席之獨立股東於臨時股東大會上就要約以超過50%票數投票表決批准；

- (b) 獲親身或委派代表出席之獨立股東於臨時股東大會上就清洗豁免以至少75%票數投票表決批准；及
- (c) 執行人員授出清洗豁免及達成清洗豁免所附帶之任何條件，且清洗豁免並無被撤銷或撤回。

條件一概不得豁免。因此，倘任何條件於最後截止日期或之前未獲達成，要約將不會進行，並將即時失效。

要約須待所有條件於最後截止日期或之前全面滿足後方可作實。倘執行人員並無授出清洗豁免或獨立股東未通過批准要約及清洗豁免之決議案，則要約將不會進行並即告失效。

向下調整超額接納的匯集方式

股東可就其所持有之部分或全部股權接納要約。倘所收到之有效接納為最高數目或較少數目之股份，則所有有效接納之股份將獲回購。倘所收到之有效接納所涉股數超過最高數目，則 貴公司將根據下列公式釐定向每名接納股東回購之股份總數(惟 貴公司可絕對酌情決定將該數目向上或向下取整，以免(在實際可行情況下)令接納股東以零碎權益方式持有股份)：

$$\frac{(A)}{(B)} \times C$$

- A = 1,916,937,202股股份，即最高數目；
- B = 所有接納股東根據要約所有有效提交之股份總數；
- C = 相關個別接納股東根據要約所有有效提交之股份總數

因此，接納股東所有有效提交之股份最終不一定獲悉數回購。 貴公司根據要約將予回購之股份總數不會超過最高數目。 貴公司有關根據上述公式對接納作出任何下調及處理零碎股份之決定將為最終決定且對所有接納股東均具約束力。

零碎股份

股份目前以每手500股股份之買賣單位進行買賣。貴公司目前無意因要約而改變每手買賣單位。接納股東務請注意，接納要約或會導致彼等持有零碎股份。就此而言，貴公司已委任中央證券(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，電話：(852) 2862 8555，辦公時間(即上午九時正至下午六時正))為指定經紀，於要約完成後一段合理期間內就市場上零碎股份之買賣提供對盤服務，以便有關接納股東可出售其零碎股份或將其零碎股份補足至整手買賣單位。建議股東透過撥打上述中央證券的電話提前預約，以購買／出售零碎股份。股東務請注意，零碎股份之對盤服務並無保證。有關該等安排之詳情，請參閱「附錄一 — 要約條件 — 7.零碎股份」一節。

控股股東一致行動集團承諾

於最後實際可行日期，(i) 貴公司共有14,747,156,752股已發行股份(包括美國存託股份相關的股份)及435,691,637份最多可認購435,691,637股股份的未行使購股權；(ii)如下文「H. 貴公司股權架構之變動」一節內股權架構表備註(2)所述，根據投票承諾及安排，雄域對於運昌、High Zenith、順通及雄域持有的共5,029,376,978股股份的表決權擁有控制權(佔貴公司已發行股本總額約34.10%)；(iii)萬隆先生、萬宏偉先生(萬隆先生之兒子)、郭麗軍先生及師惠迎女士(馬相傑先生之配偶)，各為一名或多名控股股東之董事或該董事之近親(因此為控股股東一致行動集團之成員)，持有4,103,000股股份，佔貴公司已發行股本總額約0.03%；(iv)張立文先生、馬相傑先生及劉松濤先生曾為雄域持股計劃的受託人，受委託持有興泰100%股權的法定產權並行使該等股權所附的股東權利(興泰則全資擁有雄域)；(v)郭麗軍先生、馬相傑先生及劉松濤先生為運昌持股計劃的受託人，受委託持有悅昌100%股權的法定產權並行使該等股權所附的股東權利(悅昌則全資擁有運昌)；及(vi)萬隆先生、萬宏偉先生、郭麗軍先生、馬相傑先生及劉松濤先生各為一名或多名控股股東之董事(因此為控股股東一致行動集團之成員)，合共持有204,501,257份未行使購股權，佔未行使購股權總數約46.94%。

雄域、運昌、順通、High Zenith、萬隆先生、萬宏偉先生、郭麗軍先生及馬相傑先生各已向貴公司不可撤銷地承諾於要約期內，其或彼不會且將促使股份持有人(其或彼根據

證券及期貨條例第XV部規定被視為擁有該持有人股份的權益)不會接納要約或轉讓或出售任何其或彼所持有或擁有權益之任何股份。

萬隆先生、萬宏偉先生、郭麗軍先生、馬相傑先生及劉松濤先生各已向 貴公司不可撤銷地承諾，於要約期內，彼不會行使彼所持有之任何購股權。

不論任何情況，控股股東一致行動集團承諾不會於要約期內停止具有約束力。

於最後實際可行日期，(i)除控股股東一致行動集團承諾外， 貴公司或其一致行動人士概無接獲任何不接納要約之不可撤銷承諾；及(ii) 貴公司或其一致行動人士概無接獲任何接納要約之不可撤銷承諾。

守則之涵義及申請清洗豁免

於最後實際可行日期，控股股東一致行動集團於合共5,033,479,978股股份(佔 貴公司已發行股本約34.13%)中擁有權益。

根據收購守則規則32.1及股份回購守則規則6，倘股份回購導致股東所佔 貴公司投票權之權益比例增加，則該項增加就收購守則而言將被視作一項收購處理。

視乎根據要約接獲接納股東之接納水平，並假設購股權之持有人於要約完成前不會行使購股權(計及控股股東一致行動集團承諾)，於要約完成後，控股股東一致行動集團之總權益可能由約34.13%增加至最多約39.23%。因此，除非獲授予清洗豁免，否則控股股東一致行動集團須根據收購守則規則26.1(d)就其尚未擁有或同意將予收購之所有股份作出強制要約。

雄域(為控制佔 貴公司已發行股本總額約34.10%表決權的控股股東)已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免(如獲執行人員授出)須待(其中包括)(i)至少75%親身或委派代表出席之獨立股東於臨時股東大會上就清洗豁免以投票表決方式批准；及(ii)超過50%親身或委派代表出席之獨立股東於臨時股東大會上就要約以投票表決方式批准後方可作實。

於最後實際可行日期，貴公司並不認為要約將會產生有關遵守其他適用規則或規例(包括上市規則)之任何關注事宜。貴公司注意到，倘要約並不遵守其他適用規則或規例(包括上市規則)，則執行人員未必會授出清洗豁免。

執行人員已表示，待最少75%獨立股東於臨時股東大會上以投票表決方式批准要約及清洗豁免後，其意願豁免雄域可能因完成要約而導致作出全面要約之任何責任。

倘清洗豁免不獲執行人員授出，或倘批准要約或清洗豁免之決議案不獲獨立股東批准，則要約將不會進行並即告失效。

接納程序

如欲接納要約，股東應按本要約文件所載指示及接納表格上印備之指示填妥並交回隨附之接納表格。本要約文件所載指示應與接納表格上之指示(其指示構成要約條款及條件之一部分)一併閱讀。

填妥之接納表格，連同不少於相關股東擬接納要約之股份數目所涉及的有關所有權文件，須在接獲接納表格後，以郵寄或親身遞交的方式，盡快交回過戶登記處中央證券(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，並在信封上註明「萬洲國際有限公司 — 回購要約」，惟無論如何不遲於最後接納時間(即二零二一年八月三十日(星期一)下午四時正(香港時間))或貴公司可能根據收購守則決定並公佈的較後時間及/或日期送達過戶登記處，方為有效。

除非要約按照收購守則予以延長或修訂，否則於最後接納時間後接獲的接納表格將不會獲得接納。

倘由登記持有人以外的人士簽署接納表格，則須將適當的授權證明文件(例如遺囑認證書或經核證的授權書副本)連同填妥的接納表格送交過戶登記處。

概不會發出任何接納表格或所有權文件的收據。

過戶登記處僅會接納每名股東遞交一份接納表格。除非根據收購守則規則19.2，正式接獲之接納將不可撤銷，且不得於要約宣佈成為無條件後撤回。

海外股東

向任何海外股東提呈要約可能受到彼等居住之相關司法管轄區的適用法律、法規及規則影響。相關司法管轄區之適用法律、法規及規則或會禁止向海外股東提出要約或規定須就要約遵守若干備案、登記或其他規定。海外股東應遵守任何適用之法律或監管規定，及(於有需要時)諮詢彼等本身於相關司法管轄區的專業顧問。凡有意接納要約之海外股東，均有責任就接納要約全面遵守相關司法管轄區之法律、法規及規則(包括取得任何可能需要的政府或其他同意或遵守其他必要手續以及支付有關海外股東就有關司法管轄區應付之任何轉讓或其他稅項)。任何股東接納要約會被視為構成有關該股東向BofA Securities、摩根士丹利及 貴公司各自作出之聲明及保證已遵從及符合所有適用地方法律及法規。

根據股東名冊，於最後實際可行日期， 貴公司有一名登記地址位於英國之海外股東。

於最後實際可行日期， 貴公司已取得合資格就英國法律及美國法律提供意見之律師事務所之意見，並獲告知根據該等司法管轄區之適用法律及法規，任何監管機構或證券交易所並無就擴大到向相關司法管轄區之該等海外股東提呈要約訂有任何監管限制。因此，要約將會擴大到向登記地址位於上述司法管轄區之海外股東提呈。

海外股東應參閱本要約文件「附錄一 — 要約條件 — 海外股東」，以了解適用於彼等所處或所居住的有關司法管轄區規定的進一步詳情。

凡有意接納要約之海外股東，均有責任確保彼已就此全面遵守相關司法管轄區之法律，包括取得任何所需政府或其他同意，或遵守其他必要手續或法定要求。任何股東一旦接納要約，即被視為構成該股東向BofA Securities、摩根士丹利及 貴公司各自作出聲明及保證，表示已遵守及符合所有適用地方法律及規定。為免生疑問，香港中央結算有限公司及香港中央結算(代理人)有限公司概不作出任何上述聲明及保證，亦不受其規限。股東如有疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

代名人登記股份

為確保全體股東獲得公平對待，以代名人身份為超過一名實益擁有人持有股份之登記股東應在實際可行情況下獨立處理每名實益擁有人之持股。以代名人義登記其投資的股份實益擁有人(包括透過中央結算系統持有股份權益者)如欲接納要約，務必盡快向其代名人代理作出指示，表明其對要約之意向。

對文件之責任

任何股東所遞交或寄發或遞交或寄發予任何股東的所有通訊、通告、接納表格、所有權文件及股款，將由彼等或彼等的指定代理人遞交或寄發，或遞交或寄發予彼等或彼等的指定代理人，風險由股東自行承擔，而 貴公司、BofA Securities、摩根士丹利、過戶登記處或彼等各自的任何董事或要約所涉任何其他人士概不對因而產生的任何損失或任何其他責任承擔任何責任。

結算

待要約成為無條件，而過戶登記處在不遲於最後接納時間收到正式填妥且已齊全或被視為已齊全的接納表格連同相關所有權文件，則過戶登記處將以平郵方式通知相關接納股東將回購其股份。同時，過戶登記處會以平郵方式盡快惟無論如何須於要約結束後7個營業日內寄發根據要約應付該接納股東的全數股款(惟會按上文「要約」一節所披露扣除應就回購股份支付的賣方從價印花稅)，風險概由該接納股東承擔。

倘 貴公司並無悉數回購接納股東之股份，則有關股份結餘的所有權文件或其替代股票將盡快惟無論如何須於要約結束後10日內以平郵方式寄回或寄予該接納股東，風險概由該接納股東承擔。

倘要約並無成為無條件，則所有權文件將於要約失效起10日內以平郵方式寄回及／或寄予各接納股東，郵誤風險概由各接納股東自行承擔。倘任何接納股東寄發一份或以上轉讓收據，同時該股東的代表已就此領取一張或以上的股票，則會以平郵方式向該接納股東寄發有關股票(而非轉讓收據)，風險概由該接納股東自行承擔。

稅務影響

股東如對接納要約之稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。謹此強調，貴公司、其最終實益擁有人及彼等的一致行動人士、BofA Securities、摩根士丹利、英高、過戶登記處或彼等各自的任何董事或參與要約的任何人士一概不會就任何人士因接納要約而產生的任何稅務影響或責任承擔任何責任。

臨時股東大會

貴公司謹訂於二零二一年八月十六日(星期一)上午十時三十分舉行臨時股東大會，以供獨立股東考慮及酌情批准有關要約及清洗豁免之決議案。召開臨時股東大會之通告載於本要約文件第EGM-1至EGM-3頁，亦隨附適用於臨時股東大會之代表委任表格。

一般事項

強烈建議股東審慎考慮本要約文件所載(i)「董事會函件」(載列於本要約文件第8至23頁)；(ii)獨立董事委員會就要約及清洗豁免致獨立股東之推薦建議(載列於本要約文件第35至36頁)；及(iii)英高就要約及清洗豁免致獨立董事委員會及獨立股東之建議(載列於本要約文件第37至79頁)之資料，並(若彼等認為合適)諮詢其專業顧問。

謹請閣下亦垂注本要約文件各附錄所載之資料，其組成本要約文件之一部分。

此 致

列位股東 台照

代表

Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited

董事總經理

Thomas Barsha

摩根士丹利亞洲有限公司

董事總經理

Richard J. Wong

(以英文字母次序排列)

謹啟

二零二一年七月三十日

以下為獨立董事委員會就要約及清洗豁免致獨立股東之函件全文，以供載入本要約文件。



WH Group Limited
萬洲國際有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：288)

敬啟者：

**(1)MERRILL LYNCH (ASIA PACIFIC) LIMITED及
摩根士丹利亞洲有限公司代表本公司提出
有條件自願性現金要約以按每股股份7.80港元之價格回購
最多達1,916,937,202股股份
及
(2)申請清洗豁免**

吾等獲董事會委任組成獨立董事委員會，以就要約及清洗豁免向閣下提供意見，其詳情載於本公司於二零二一年七月三十日刊發之要約文件（「要約文件」，而本函件為其中一部分）內董事會函件中。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有要約文件所界定之相同涵義。

謹請閣下垂注要約文件第24至34頁所載之「BofA Securities及摩根士丹利函件」以及要約文件附錄一（當中載有要約條款），以及要約文件第37至79頁所載之「英高函件」（當中載有其就要約及清洗豁免給予吾等及獨立股東之意見及推薦建議，以及有關作出其意見及推薦建議之主要因素及理由）。

經考慮上述意見函所述英高所考慮之因素及理由以及其意見後，吾等認為總括而言，要約及清洗豁免之條款就獨立股東而言屬公平合理，且(i)要約及(ii)清洗豁免（其授出為要約

獨立董事委員會函件

之其中一項條件)符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東在臨時股東大會上投票贊成批准要約及清洗豁免之決議案。

吾等亦認同英高有關股東接納要約之意見。然而，務請股東監察股份於要約期內之市價。倘於要約期內，出現股份之市價超出要約價，而出售所得款項(扣除交易成本)超出根據要約將予收取之所得款項淨額之情況，有意變現其於本公司之全部或部分投資之股東則應在彼等可如此行事下，尋求在市場上出售其股份而非接納要約。反之，就於考慮要約文件所載資料後有意於完成要約後參與本集團未來前景之股東而言，彼等應考慮保留其全部或部分股份。

此 致

列位股東 台照

獨立董事委員會

非執行董事
焦樹閣先生

獨立非執行董事
黃明先生

獨立非執行董事
李港衛先生

獨立非執行董事
劉展天先生

謹啟

二零二一年七月三十日

以下載列獨立財務顧問英高財務顧問有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函，乃編製以供載入本要約文件內。

ANGLO CHINESE

英高財務顧問有限公司
香港中環康樂廣場八號交易廣場第二期四十樓
www.anglochinesegroup.com

英高
財務顧問有限公司

敬啟者：

**(1) MERRILL LYNCH (ASIA PACIFIC) LIMITED及
摩根士丹利亞洲有限公司代表 貴公司提出
有條件自願性現金要約以按每股股份7.80港元之價格回購
最多達1,916,937,202股股份；及
(2) 申請清洗豁免**

I. 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就要約及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有要約文件所界定之相同涵義，本函件構成要約文件的一部分。

由全體非執行董事，即焦樹閣先生（為非執行董事），以及黃明先生、李港衛先生及劉展天先生（各自為獨立非執行董事）組成的獨立董事委員會已告成立，以就要約及清洗豁免向獨立股東提供建議。吾等已獲委任，以就要約條款是否屬公平合理、如何就要約及清洗豁免投票，以及是否接納要約，向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已依賴 貴公司向吾等提供的資料及事實以及其所表達之意見，包括要約文件及 貴公司相關公告所載或提述者。吾等已審閱(i) 貴公司過去三個年度的年報，最後一份為截至二零二零年十二月三十一日止年度；(ii) 貴公司截

至二零二一年三月三十一日止三個月的未經審核綜合季度業績；(iii) 貴集團截至二零二一年五月三十一日止五個月的未經審核管理賬目；(iv)要約文件；及(v)估值師(定義見下文)編製的物業估值報告。吾等亦已審閱股份過往於聯交所的表現，並將其表現與恒生指數比較。

吾等假設有關資料、事實、陳述及意見於提供或作出之時屬真實，並於要約文件日期繼續保持真實，且於臨時股東大會日期將會依然如是。吾等認為吾等已審閱充足資料以達致本函件所載述的結論，且並無理由相信 貴公司向吾等提供的任何資料屬不準確或要約文件所提供的資料或表達的意見遺漏或隱瞞任何重要資料。然而，吾等並無對 貴公司向吾等提供的資料進行任何獨立核實，亦無對 貴集團的業務及事務或前景進行任何形式的深入調查。董事將根據收購守則規則8.1盡快通知獨立股東有關要約文件所載或提述的資料之任何重大變動。獨立股東亦會在切實可行的情況下盡快被知會吾等對該等變動的意見(如有)。

除吾等向 貴公司提供有關上述委聘服務所收取的正常專業費用外，概無任何現有安排讓吾等可向 貴公司、其附屬公司、董事、最高行政人員、主要股東或彼等任何聯繫人收取任何費用或利益。於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何其他可能合理被視為與吾等獨立性有關之人士概無任何關係，亦無擁有其任何權益。於最後實際可行日期前兩年，吾等並無擔任 貴公司其他交易的獨立財務顧問。因此，根據收購守則規則2.6，吾等認為吾等適合就要約及清洗豁免向獨立董事委員會提供獨立建議。

II. 要約

(i) 背景

於二零二一年六月六日， 貴公司宣佈，董事會於二零二一年六月二日決議，BofA Securities及摩根士丹利將代表 貴公司按以下基準向股東提出有條件自願性現金要約，待條件達成後，回購並註銷最多達最高數目的股份，即1,916,937,202股股份(佔於最後實際可行日期 貴公司之已發行股本約13.0%)：

每股股份 現金要約價7.80港元

英高函件

按要約價7.80港元計算， 貴公司於最後實際可行日期之全部已發行股本(即14,747,156,752股股份)之估值約為115,027.8百萬港元。

要約之其他主要條款如下：

- (a) 股東可按要約價接納有關最高達其全部持股量之任何股份數目之要約；
- (b) 要約不以提交某個最低股份數目以供回購作為條件；
- (c) 所有有效提交的股份將予購回，惟根據要約購回之股份總數不會超過最高數目。倘有效提交的股份數目超過最高數目，則會按比例下調向每名接納股東購回的股份數目，以使 貴公司所購回股份總數將相等於最高數目；
- (d) 除非根據收購守則規則19.2，否則正式由 貴公司或其代表正式接獲之接納表格於要約成為或宣佈為無條件後將不可撤銷及不得撤回；
- (e) 股份將以現金購回，毋須支付經紀佣金、聯交所交易徵費及交易費用，惟 貴公司會自應付予接納股東之金額中扣除接納股東就所購回股份須繳付之賣方從價印花稅金額(按根據要約將購回股份之市值或 貴公司接納要約應付之代價(以較高者為準)之0.13%比率或其部分計算)。 貴公司將安排代表接納股東就要約支付賣方從價印花稅；
- (f) 所購回股份將被視為已註銷，並將無權享有於註銷日期或之後的任何記錄日期宣派的任何股息或分派；及
- (g) 將予購回之股份不得附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平法權益、優先購買權或任何性質之其他第三方權利。因此，接納股東提交接納表格後將視為構成該接納股東向BofA Securities、摩根士丹利及 貴公司個別的保證，確保所出售之股份不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平法權益、優先購買權或任何性質之其他第三方權利。

根據股份回購守則，要約須於股東大會上獲獨立股東以投票方式表決並取得過半數投票批准，並須待條件達成後，方可作實。

根據上文所述的主要條款，吾等注意到，股東可酌情決定按要約價就彼等任何數目之股份接納要約，以彼等所持有的全部股權為限，而一旦要約成為無條件，要約之接納將即時具有約束力。有關主要條款之進一步詳情，請參閱BofA Securities及摩根士丹利函件內「要約」一節。

要約之條件

根據股份回購守則，要約將須於股東大會上獲獨立股東以投票方式表決並取得過半數投票批准，以及待其他條件達成後，方可作實。要約須待下列所有條件於最後截止日期或之前達成後方可作實：

- (a) 獲親身或委派代表出席之獨立股東於臨時股東大會上就要約以超過50%票數投票表決批准；
- (b) 獲親身或委派代表出席之獨立股東於臨時股東大會上就清洗豁免以至少75%票數投票表決批准；及
- (c) 執行人員授出清洗豁免及達成清洗豁免所附帶之任何條件，且清洗豁免並無被撤銷或撤回。

條件一概不得豁免。因此，倘任何條件於最後截止日期或之前未獲達成，要約將不會進行，並將即時失效。

清洗豁免(如獲執行人員授出)須待獨立股東於臨時股東大會上以投票表決方式批准要約及清洗豁免，以豁免雄域可能因完成要約而導致作出全面要約之任何責任。倘要約或清洗豁免不獲獨立股東以投票表決方式批准，或倘後者不獲執行人員授出，則要約將即告失效。

有關條件的進一步詳情，請參閱BofA Securities及摩根士丹利函件內「要約之條件」一節。

於臨時股東大會日期持有股份之控股股東一致行動集團成員(包括雄域、順通、High Zenith、運昌、萬隆先生、萬宏偉先生、郭麗軍先生及馬相傑先生的配偶)將於臨時股東大會上就有關要約及清洗豁免之決議案放棄投票。

根據股份回購守則規則5.1及收購守則規則15.3，倘要約被宣佈為無條件，股東將可於其後不少於14日期間內根據要約提呈股份以供接納。

控股股東一致行動集團承諾

於最後實際可行日期，雄域、運昌、順通、High Zenith、萬隆先生、萬宏偉先生、郭麗軍先生、馬相傑先生、劉松濤先生及張立文先生(為控股股東一致行動集團之成員)於合共5,033,479,978股股份(佔 貴公司已發行股本約34.13%)中擁有權益。雄域、運昌、順通、High Zenith、萬隆先生、萬宏偉先生、郭麗軍先生及馬相傑先生各自已向 貴公司不可撤銷地承諾於要約期內，其或彼不會且將促使股份持有人(其或彼根據證券及期貨條例第XV部規定被視為擁有該持有人股份的權益)不會接納要約或轉讓或出售任何其或彼所持有或擁有權益之任何股份。

萬隆先生、萬宏偉先生、郭麗軍先生、馬相傑先生及劉松濤先生各自已向 貴公司不可撤銷地承諾，於要約期內，彼不會行使彼所持有之任何購股權。

詳情請參閱董事會函件「F. 控股股東一致行動集團承諾」一節。

(ii) 貴集團資料

業務營運

貴公司為全球領先的豬肉加工企業，於豬肉及肉製品生產及銷售採用垂直整合模式。其主要業務位於中國和美國，這兩個地區分別佔 貴公司二零二零年收入的約42.3%及48.3%。

貴集團之業務活動可分類如下：

- (i) 肉製品分部，指低溫肉製品及高溫肉製品生產、批發及商業零售；

英 高 函 件

- (ii) 豬肉分部，指屠宰生豬、生鮮豬肉及冷凍豬肉的批發及商業零售和生豬養殖；及
- (iii) 其他，指屠宰及銷售家禽、銷售配套產品及服務，如提供物流服務、生產調味料和天然腸衣、製造及銷售包裝材料、經營財務公司、地產公司及食品零售連鎖店、銷售生物醫療材料、肉類相關產品貿易及 貴集團產生的企業開支。

業務及財務表現

下表列示 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止三個年度及截至二零二一年三月三十一日止三個月的綜合損益表概要，連同二零二零年同期的比較數字。

百萬美元	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一八年 (「二零一八財年」) (經審核)	二零一九年 (「二零一九財年」) (經審核)	二零二零年 (「二零二零財年」) (經審核)	二零二零年 (「二零二零年 第一季度」) (未經審核)	二零二一年 (「二零二一年 第一季度」) (未經審核)
收入					
— 肉製品	12,147	12,331	12,167	3,031	3,239
— 豬肉 (附註1)	9,824	11,015	12,296	3,052	3,040
— 其他	634	757	1,126	199	331
總收入	22,605	24,103	25,589	6,282	6,610
經營利潤					
— 肉製品	1,547	1,574	1,499	360	442
— 豬肉	133	570	341	209	62
— 其他	(30)	(113)	(111)	(19)	(3)
經營利潤總額	1,650	2,031	1,729	550	501
除稅前利潤	1,411	2,052	1,315	不適用 (附註2)	不適用 (附註2)
以下各項應佔利潤：					
— 貴公司擁有人	943	1,465	828	281	511
— 非控股權益	210	230	264	不適用 (附註2)	不適用 (附註2)
年內利潤	1,153	1,695	1,092	不適用 (附註2)	不適用 (附註2)
未計生物公允價值調整 前的 貴公司擁有人 應佔利潤	1,046	1,378	973	353	293
每股基本盈利(美仙)	6.43	9.96	5.62	1.91	3.47
未計生物公允價值調整 前的每股基本盈利 (美仙)	7.13	9.37	6.60	2.40	1.99

資料來源：貴公司相關年度或期間之年報及未經審核季度業績公告

附註：

1. 二零一八財年及二零一九財年的生鮮豬肉及生豬養殖分部於二零二零財年、二零二零年第一季度及二零二一年第一季度合併為豬肉分部。
2. 有關除稅前利潤、非控股權益應佔利潤及年內利潤的資料並無載於 貴公司季度業績公告。

— 二零二一年第一季度與二零二零年第一季度比較

於二零二一年四月二十七日， 貴公司公佈第一季度業績公告，內容有關 貴集團截至二零二一年三月三十一日止三個月之未經審核業績，連同二零二零年同期的比較數字。下文載列吾等對此第一季度業績公告的討論及分析。

收入

於二零二一年第一季度， 貴集團的總收入上升5.2%至6,610百萬美元。

— 肉製品分部

肉製品分部收入上升6.9%至3,239百萬美元，乃主要歸因於中國的收入因農曆新年之時點，及中式醃製熟食和餐飲食材等若干新產品類別而上升16.3%，同時美國的收入微升3.1%，原因為零售需求強勁，而復活節之時點亦有幫助。

— 豬肉分部

豬肉分部收入下降0.4%至3,040百萬美元。儘管中國的收入因銷量上升超過平均豬肉價格下降而上升3.0%，美國及歐洲的收入分別錄得3.9%及2.2%之跌幅。

經營利潤

於二零二一年第一季度， 貴集團的經營利潤總額下跌8.9%至501百萬美元。

— 肉製品分部

肉製品分部的經營利潤為442百萬美元，較二零二零年第一季度的360百萬美元上升22.8%。中國的經營利潤因上文所述之銷量上升及成本下降而上升15.8%。美國的經營利潤亦因有關自COVID-19復甦的成本下降而錄得24.4%之升幅。歐洲的經營利潤為28百萬美元，較二零二零年第一季度上升100%，乃主要受銷量上升、產品組合改善及原材料成本下降所帶動。

— 豬肉分部

豬肉分部的經營利潤為62百萬美元，較二零二零年第一季度下跌70.3%，主要由於美國的經營利潤因原材料成本上升超過豬肉市值上升帶來的利益而下跌93.4%。中國的經營利潤亦下跌19.4%，乃由於平均生豬價格下跌影響存貨銷售的盈利能力。歐洲的經營利潤為5百萬美元，下跌87.8%，乃由於穀物飼料成本上升及豬肉相對生豬成本的市值下跌。

貴公司擁有人應佔利潤

儘管經營利潤下跌8.9%，貴公司擁有人應佔貴集團利潤上升81.9%至511百萬美元，主要由於生物公允價值上調。生物公允價值調整前的貴公司擁有人應佔利潤為293百萬美元，較二零二零年第一季度的353百萬美元下跌17.0%。

請參閱載於要約文件附錄六的第一季度業績公告全文。

— 二零二零財年與二零一九財年比較

收入

於二零二零財年，貴集團的總收入上升6.2%至25,589百萬美元。

— 肉製品分部

肉製品分部收入下跌1.3%至12,167百萬美元。中國的收入上升11.7%，乃由於價格向上調整的影響超過銷量因COVID-19爆發初期消費市場放緩及

生產滯後而下跌0.9%。歐洲的收入亦因屠宰業務經營改善，以致銷量及價格均有所增長而上升7.9%。然而，美國的銷量及價格因COVID-19疫情期間需求萎縮而較去年下跌，故收入減少8.4%。

— 豬肉分部

於二零二零財年，豬肉分部(為按二零一九財年年報生鮮豬肉分部及生豬養殖分部合併所得)收入上升11.6%至12,296百萬美元，乃由於在中國豬肉價格上升的影響超過銷量下跌，令收入增長28.5%，以及歐洲的收入主要因銷量增長而上升11.7%。有關上升部分被美國的收入主要因產量及銷量減少而下跌3.3%所抵銷。

經營利潤

於二零二零財年，貴集團的經營利潤總額下跌14.9%至1,729百萬美元。

— 肉製品分部

於二零二零財年，肉製品分部的經營利潤為1,499百萬美元，較二零一九財年下跌4.8%。此乃主要由於美國的經營利潤於二零二零財年顯著下跌32.6%，主要原因是COVID-19所帶來的影響，當中包括生產效率欠佳、銷售不景、有關保障僱員及穩定勞動力的支出增加以及就應收款項及庫存的預期損失計提撥備。有關下跌部分被中國的經營利潤因為銷售價格及產品組合調整的收益大於銷售成本不利的影響而上升24.2%所抵銷。在歐洲，貴公司的經營利潤較二零一九財年大幅上升70.4%，此乃由於銷售的增長彌補了原材料及生產成本的上升。

— 豬肉分部

豬肉分部的經營利潤下跌40.2%至341百萬美元。在美國，貴公司於二零二零財年錄得經營虧損33百萬美元，而於二零一九財年則錄得經營利潤233百萬美元，即以絕對金額計266百萬美元的變動。此乃由於儘管生豬成本低下而豬肉價格平穩，COVID-19的負面影響卻超過市場價差帶來的收益。豬肉業務的經營利潤在銷售減少、生產效率欠佳、保護員工的費用提升的情況下

大幅下降。有關下降部分被中國的經營利潤因加工及銷售進口豬肉的相關盈利增長而上升8.8%所抵銷。在歐洲，二零二零財年的經營利潤因銷售增長，以及豬肉價格在生豬成本降低的情況下保持穩定而上升17.0%。

貴公司擁有人應佔利潤

於二零二零財年，貴公司擁有人應佔貴集團利潤較前一年度下跌43.5%至828百萬美元，主要由於(i)經營利潤下跌302百萬美元；(ii)未分配開支淨額108百萬美元，相比二零一九財年則為收入42百萬美元；及(iii)生物公允價值向下調整185百萬美元，相比二零一九財年則為向上調整106百萬美元。

— 二零一九財年與二零一八財年比較

收入

於二零一九財年，貴集團的總收入上升6.6%至24,103百萬美元。

— 肉製品分部

肉製品分部收入上升1.5%至12,331百萬美元，主要由於在中國主動提價而銷量與前一年度相若，故收入上升4.5%。美國的收入上升0.5%，歐洲的收入則微跌1.5%。

— 豬肉分部

豬肉分部收入於二零一八財年及二零一九財年進一步劃分為生鮮豬肉及生豬養殖分部。

生鮮豬肉分部收入為10,078百萬美元，上升10.3%，主要受中國的收入因豬肉價格上升至歷史高位，超過銷量下跌所帶動而上升31.8%。歐洲的收入亦因生肉平均售價上升而增長16.3%，而美國的收入則因銷量降低而下跌6.7%。生豬養殖分部收入為937百萬美元，上升36.2%。此乃主要受美國生豬價格上升所推動。

經營利潤

於二零一九財年，貴集團的經營利潤總額上升23.1%至2,031百萬美元。

— 肉製品分部

肉製品分部的經營利潤為1,574百萬美元，上升1.7%。美國的經營利潤上升7.9%，主要由於產品組合升級及產能擴張超過原材料成本上漲的影響。有關上升被中國的經營利潤因價格向上調整所帶來的收益不足以彌補成本上升造成的跌幅而下跌5.5%所抵銷。歐洲的經營利潤亦因行政開支下降超過肉類成本上升，故上升8.0%。

— 豬肉分部

豬肉分部的經營利潤為570百萬美元，上升328.6%，主要受中國及美國業績強勁所帶動。由於銷售當期本土生產、海外進口及庫存豬肉的毛利上升，中國的經營利潤於年內上升35.3%。美國的經營利潤為233百萬美元(二零一八財年經營虧損為99百萬美元)。此乃由於生豬價格較高所致的對沖收益增加，以及因貿易障礙在下半年減弱導致出口需求旺盛令豬肉價值升高的正面影響，超過(i)中國及其他國家的投入成本因非洲豬瘟(「非洲豬瘟」)而上升；及(ii)工資上升令生產成本上漲的影響。

貴公司擁有人應佔利潤

貴公司擁有人應佔 貴集團利潤上升55.4%至1,465百萬美元，主要由於(i)經營利潤上升23.1%及(ii)生物公允價值向上調整106百萬美元，對比二零一八財年為向下調整139百萬美元。

英 高 函 件

財務狀況

下文載列 貴集團於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表概要。

百萬美元	於十二月三十一日		
	二零一八年 (經審核)	二零一九年 (經審核)	二零二零年 (經審核)
非流動資產			
— 物業、廠房及設備	5,300	5,406	5,531
— 商譽	1,847	1,955	2,008
— 無形資產	1,734	1,712	1,762
— 其他 (附註1)	957	1,502	1,580
小計	9,838	10,575	10,881
流動資產			
— 生物資產	947	1,107	1,047
— 存貨	2,022	2,903	2,641
— 現金及銀行結餘	525	552	1,599
— 其他 (附註2)	1,966	2,145	2,547
小計	5,460	6,707	7,834
資產總值	15,298	17,282	18,715
非流動負債	3,552	3,961	3,663
流動負債	3,328	3,869	4,067
負債總額	6,880	7,830	7,730
貴公司擁有人應佔權益 (「資產淨值」)	7,746	8,684	10,005
非控股權益	672	768	980
總權益	8,418	9,452	10,985
債務狀況			
下列項目即期部分			
— 借款	819	905	796
— 銀行透支	41	—	46
下列項目非即期部分			
— 借款	2,259	2,187	1,840
借款及銀行透支總額	3,119	3,092	2,682
負債淨額 (附註3)	2,594	2,540	1,083
槓桿比率 (附註4)	30.8%	26.9%	9.9%
平均借款利率	3.50%	3.70%	3.50%

資料來源：貴公司相關年度之年報

附註：

1. 其他非流動資產包括使用權資產、預付租賃款項、生物資產、於聯營企業的權益、於合營企業的權益、其他應收款項、按公允價值透過損益列賬的金融資產、已抵押銀行存款、遞延稅項資產，及其他非流動資產。
2. 其他流動資產包括發展中物業、預付租賃款項、貿易應收款項及應收票據、預付款項、其他應收款項及其他資產、可收回稅項、按公允價值透過損益列賬的金融資產，及已抵押或受限制銀行存款。
3. 負債淨額按借款及銀行透支總額減現金及銀行結餘計算。
4. 槓桿比率為負債淨額除以總權益所得比率。

於二零二零年十二月三十一日，貴公司資產總值為18,715百萬美元（於二零一九年十二月三十一日：17,282百萬美元），其中物業、廠房及設備、生物資產、商譽、無形資產、存貨，以及現金及銀行結餘合共佔資產總值約77.9%（於二零一九年十二月三十一日：78.9%）。貴集團的物業、廠房及設備由二零一九年十二月三十一日約5,406百萬美元增加約2.3%至二零二零年十二月三十一日約5,531百萬美元。由於公允價值計量調整，貴集團的生物資產（包括非即期及即期部分）由二零一九年十二月三十一日約1,244百萬美元減少約5.0%至二零二零年十二月三十一日約1,182百萬美元。貴集團的商譽由二零一九年十二月三十一日約1,955百萬美元增加約2.7%至二零二零年十二月三十一日約2,008百萬美元，乃主要由於收購附屬公司及貨幣調整所致。

於二零二零年十二月三十一日，貴公司的負債總額為7,730百萬美元（於二零一九年十二月三十一日：7,830百萬美元），其中借款以及應計費用及其他應付款項合共為5,063百萬美元（於二零一九年十二月三十一日：4,967百萬美元），佔負債總額65.5%（於二零一九年十二月三十一日：63.4%）。貴集團的應計費用及其他應付款項由二零一九年十二月三十一日約1,875百萬美元增加約29.4%至二零二零年十二月三十一日約2,427百萬美元，主要由於應計員工成本及合約負債增加。貴集團的借款及銀行透支總額由二零一九年十二月三十一日約3,092百萬美元減少約13.3%至二零二零年十二月三十一日約2,682百萬美元。平均借款利率於二零二零年十二月三十一日維持穩定於3.50%（於二零一九年十二月三十一日：3.70%）。貴公司於二零二零年十二月三十一日的槓桿比率大幅下降至9.9%（於二零一九年十二月三十一日：26.9%），主要由於一家附屬公司發行股份所得現金增加，以及上文提述借款及銀行透支總額下降所致。

守則對 貴集團截至二零二一年三月三十一日止三個月之未經審核業績的涵義

根據收購守則規則10，第一季度業績公告所載的資料(即利潤預測資料)構成利潤預測，且根據收購守則規則10.3及10.4之規定，貴公司核數師及吾等作為獨立財務顧問須就此發表報告。該兩份報告分別載於要約文件附錄七及附錄八。

貴集團前景及展望

誠如 貴公司二零二零年年報中討論，貴公司業務一直受外圍因素所影響，包括經濟增長、消費者喜好、行業週期及疫症等。

於二零一八年八月，中國報告首宗非洲豬瘟(一種對生豬而言屬致命的疾病)個案。非洲豬瘟在中國爆發令養殖場須撲殺受感染生豬，使豬肉總產量下跌及生豬價格上升。根據中華人民共和國(「中國」)農業農村部的統計數據，於二零一九年，中國合共報告63宗非洲豬瘟個案，撲殺約390,000頭生豬。情況於二零二零年有所改善，合共報告19宗非洲豬瘟個案，撲殺約19,000頭生豬。然而，非洲豬瘟繼續對生物安全構成威脅。截至二零二一年五月，多個亞洲及歐洲國家繼續錄得新個案。

根據美國農業部於二零二一年七月十二日公佈的《牲畜及家禽：全球市場與貿易》報告(「美國農業部報告」)，全球豬肉產量由二零一七年至二零一八年增長0.8%，於二零一九年及二零二零年則分別按年度比率9.7%及5.2%收縮。整體而言，於二零一七年至二零二零年間，全球豬肉產量按複合年增長率(「複合年增長率」)4.8%縮減，至二零二零年約為96.7百萬公噸。於二零二零年，中國為全球最大豬肉生產地，歐洲聯盟、美國及巴西緊隨其後。與此同時，全球豬肉消耗量於二零一七年至二零二零年間與全球產量的趨勢相若，按複合年增長率4.8%收縮，至二零二零年約為96.2百萬公噸。於二零二零年，中國為全球最大豬肉消耗地，其後為歐洲聯盟、美國及俄羅斯。

自二零二零年二月起，COVID-19疫情的爆發以前所未有的規模蔓延中國及全球各地。有關疫情，加上非洲豬瘟如上文所述持續在中國及歐洲廣泛傳播，對全球(包括中國及美國)整體經濟及社會狀況造成不利且持久的影響。各國政府因應COVID-19爆發而施行的政策及措施，包括封城、旅遊限制及暫停業務營運，令多家公司業務中斷。然而，隨著COVID-19狀況近期有所改善，環球經濟自二零二

零年中封城措施放寬起重上正軌。根據經濟合作與發展組織(OECD)於二零二一年三月發佈的經濟展望報告，包括美國及中國在內的七個國家的人均國內生產總值(「國內生產總值」)已恢復至疫情前的狀態。而中國尤其超出預期，成為少數於二零二零年實現增長並恢復至疫情前水平的主要經濟體之一。根據中國國家統計局的數據，中國於二零二零年實現2.3%的國內生產總值增長率。

如上文所討論，於二零二零年，COVID-19大流行及非洲豬瘟持續的影響為行業帶來了前所未有的挑戰。於本財政年度，COVID-19在多個經濟體已經呈現緩和跡象，預期需求及生產將逐步恢復正常。根據國際貨幣基金組織於二零二一年四月發表的報告，預測二零二一年全球國內生產總值增長為6%(二零二零年：負增長3.3%)，而美國農業部報告基於二零二一年一月至七月的數據，預期全球豬肉產量及消耗量於二零二一年分別按年度比率8.7%及9.7%增長。鑑於中國有約14億的龐大人口，以及該國經濟增長、城鎮化迅速及生活水平改善，中國的豬肉市場預期將有所增長。根據OECD及聯合國糧食及農業組織於二零二一年七月五日公佈的《OECD-FAO二零二一年至二零三零年農業展望》報告，由於中國、菲律賓及越南自非洲豬瘟爆發的復甦過程緩慢，二零二一年至二零二三年全球豬肉生產增長仍然有限。得到可確保生物安全的大型生產設施迅速發展所支持(特別是在中國)，恢復進程假設於二零二三年前完成。

基於上文所述，吾等認同 貴公司的觀點，認為環球經濟預期將逐漸恢復，而生產及日常生活將回復正常，並鑑於其在所服務市場的規模及狀況，其將對 貴公司於未來恢復生產及營運增長產生正面影響。

此外，誠如董事會函件「L.有關本集團的進一步意向」一節所述，完成要約將不會導致控股股東或董事會組成變動。控股股東擬繼續進行 貴集團之現有業務，且不擬就 貴集團業務引入任何主要變動或進行 貴集團固定資產之任何重新部署。因此，要約將不會導致 貴集團之現有業務及現有僱員之僱傭出現重大變動。

III. 要約的理由

以下為吾等於評估要約及清洗豁免的公平性及合理性，以及向獨立董事委員會及獨立股東提供吾等的意見時已考慮的主要理由。

(i) 根據要約向股東退回部分 貴公司的資本 —

誠如上文「— 業務及財務表現」分節所討論，貴公司的收入及利潤於過去三年維持相對平穩。與此同時，貴公司擁有人應佔貴公司權益由二零一四年十二月三十一日的5,130百萬美元上升至二零二零年十二月三十一日的10,005百萬美元。於二零二一年七月七日，貴公司已派付截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息每股股份0.125港元，金額約為1,843百萬港元(基於7.75港元兌1美元的匯率，合共相當於約238百萬美元)。此外，經審閱貴公司所提供的截至二零二二年七月三十一日止十二個月營運資金預測，並與貴公司管理層進行討論，吾等認同貴公司的觀點，認為其預期不會出現任何重大資本支出或承擔(惟用於目前一般業務過程中營運及擴張用途的所需資本除外)，因此，誠如董事會函件中所討論，向股東退回貴公司部分資本屬合理。倘要約獲全面接納，根據要約應付的代價將約為14,952.1百萬港元(相當於約1,929百萬美元)，貴集團將動用內部資源撥付800百萬美元，即其中約41.5%，餘額約1,129百萬美元由一項根據由貴公司所擔保的融資協議，以上限為20億美元的已承諾融資(「該融資」)撥付。有關我們就撥付資金的討論，請參閱下一節。

(ii) 於要約完成後提升 貴集團每股盈利及降低資本成本 —

誠如董事會函件「D.財務資源之確認」一節所述，要約的代價(倘要約獲全面接納即約為14,952.1百萬港元)將以現金支付，將以(i)該融資；及(ii)貴集團之內部資源撥付。吾等了解到，市場上可供使用的利好借貸成本為貴公司管理層已考慮的另一因素。誠如上文「— 業務及財務表現 — 財務狀況」分節所述，貴公司於過往三年的平均借款利率介乎3.5%至3.7%不等。吾等已進一步審閱融資協議，並注意到，根據現行香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息，要約下已承諾融資的利率低於1.5%。

一家公司的資本成本，或加權平均資本成本，乃按各資本來源成本（即債務及股本）乘以其相對比重計算，並將得出的積相加，以釐定價值。債務成本一般低於股本成本。債務的利息開支於大部分國家均可扣稅，減低其稅後債務成本。假設其他因素保持不變，相對於股本成本，公司可以較低成本增加其債務比重，以降低加權平均資本成本，從而優化資本架構及改善 貴公司的的整體市值。因此，以利率低於 貴公司過往三年的借款之平均利率的該融資撥付要約，預期將降低 貴公司的資本成本。吾等已使用股息折現模型¹分析 貴公司股本成本，僅供說明。經考慮 貴公司於過去五年按相對穩定的股息支付比率維持股息派付（於下文「— 股息」分節進一步討論）此方法為常用方法之一，吾等認為有關方法屬合理。根據此方法， 貴公司的估計股本成本約為7.7%，高於該融資低於1.5%的利率。因此，吾等認同 貴公司的觀點，認為利用利好借貸成本而透過該融資為要約提供資金及進一步優化 貴公司資本架構將符合股東及 貴公司的整體利益。

此外，誠如下文「— (i)要約之財務影響」分節所示，截至二零二零年十二月三十一日止年度，每股基本盈利將因要約由每股股份約5.62美仙增加約11.92%至每股股份6.29美仙。吾等亦已考慮要約完成後造成的其他財務影響，包括但不限於每股資產淨值及負債水平的變動。要約的財務影響詳情載於董事會函件「K.要約之財務影響」一節。

因此，吾等認同董事的觀點，認為於要約完成及註銷獲回購的股份後，每股盈利將會提高，而 貴集團的資本成本將會降低。

(iii) 要約為股東提供機會（惟非責任），讓彼等按較近期現行市價之溢價變現其全部或部分於 貴公司的投資，或藉保留彼等的股權增加彼等於 貴公司的持股比例及參與 貴公司的未來發展。

¹ 根據股息折現模型，股本成本按(i)可持續增長率（「可持續增長率」）；與(ii)現時股息率與可持續增長率的積兩者之和計算。可持續增長率根據(i) 貴公司最新自留額比率（即1減股息支付比率）與(ii) 貴公司權益回報（即截至二零二零年十二月三十一日止年度 貴公司擁有人應佔利潤除以於二零二零年十二月三十一日 貴公司擁有人應佔權益）之積釐定。有關股息率及股息支付比率的詳細計算，請參閱下文「— 股息」分節。

要約為股東提供機會，讓彼等依願按股份近期過往市場價格及 貴集團每股股份資產淨值之溢價，至少變現部分於 貴公司的投資。請參閱吾等於下文「(i)要約價— 股份價格表現」及「— 股東應佔資產淨值」各節的分析。此外，根據要約，以有條件現金要約進行股份回購為一項全體股東均可按相同條款平等參與的公正機制，允許彼等決定其於 貴公司的屬意投資水平，並允許不希望退出彼等於 貴公司投資的股東享受提升股東價值的好處。誠如下文載有股份過往成交量分析的「— 交易流通量」分節所闡述，股份的每日平均成交量佔 貴公司於最後交易日之公眾持股量不足0.27%。因此，吾等認為，鑑於成交量相對較低，要約為有意變現部分股權之股東提供按固定價格變現其股權的機會，而不會產生交易成本，即佣金及交易費用。

要約之分析

(i) 要約價

誠如董事會函件「C.要約價」一節所述，每股股份7.80港元之現金要約價乃經計及(其中包括)股份於聯交所之過往交易價格、 貴集團之過往財務資料以及當前市場狀況及氣氛，並參考於聯交所主板上市之公司近年進行之股份回購交易後釐定，並較：

- (a) 股份於二零二一年六月一日(即最後交易日)在聯交所所報的收市價每股股份6.6500港元溢價約17.29%；
- (b) 股份於截至最後交易日(包括該日)止5個連續交易日在聯交所所報的每股股份平均收市價6.7040港元溢價約16.35%；
- (c) 股份於截至最後交易日(包括該日)止10個連續交易日在聯交所所報的每股股份平均收市價6.7060港元溢價約16.31%；
- (d) 股份於截至最後交易日(包括該日)止30個連續交易日在聯交所所報的每股股份平均收市價6.7453港元溢價約15.64%；

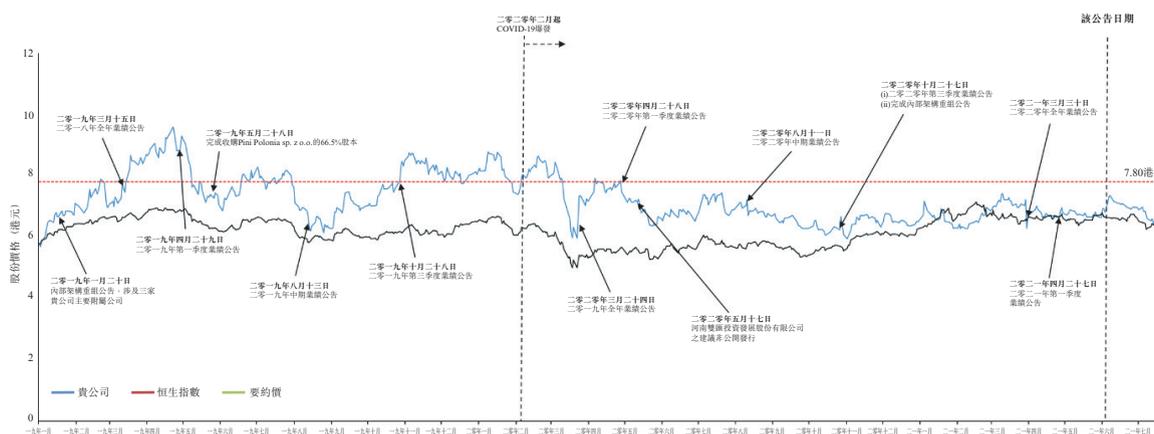
- (e) 股份於截至最後交易日(包括該日)止60個連續交易日在聯交所所報的每股股份平均收市價6.8700港元溢價約13.54%；
- (f) 股份於截至最後交易日(包括該日)止90個連續交易日在聯交所所報的每股股份平均收市價6.7698港元溢價約15.22%；
- (g) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股股份6.0100港元溢價約29.78%；
- (h) 貴公司最近期經審核綜合財務報表中於二零二零年十二月三十一日的 貴公司綜合資產淨值每股股份約0.74美元(基於1美元兌7.75港元的匯率計算，相等於每股股份約5.77港元)溢價約35.10%；及
- (i) 每股股份經重估資產淨值(定義見下文)約5.37港元(經考慮 貴集團之物業估值，其詳情載於本要約文件附錄四概要報告)溢價約45.25%。

因此，於評估要約價的公平性及合理性時，吾等已考慮(i)自二零一九年一月一日起涵蓋兩個完整財政年度，直至及包括該公告日期(「回顧期間」)及最後實際可行日期，股份及恒生指數(「恒生指數」)之相對表現；(ii)股份之交易流動量；(iii) 貴公司之過往資產淨值；(iv) 貴公司物業資產之估值；及(v) 貴公司過往之股息派付。

— 股份價格表現

下圖列示於回顧期間及直至最後實際可行日期，股份的過往股價表現及恒生指數的相對表現。見下圖。

股份過往股價相對表現



資料來源：彭博

附註：為便於比較，恒生指數的收市價已進行調整

回顧期間涵蓋 貴公司兩個完整財政年度，就本分析而言，被認為屬足以提供股份價格於COVID-19爆發前後之近期表現整體概覽的期間。如上圖所示，於回顧期間，股份價格大致橫向移動，並無持續上升或下跌的趨勢。股份價格自回顧期間起普遍跑贏恒生指數，直至COVID-19於二零二零年二月爆發。其後，隨股份價格整體呈現下滑走勢而恒生指數由二零二零年三月的低位逐步反彈，股份價格相對恒生指數的優勢開始收窄。

COVID-19於二零二零年二月爆發之前，股份買賣收市價介乎二零一九年一月三日的5.69港元至二零一九年四月二十三日的9.60港元。要約價較回顧期間內的最低收市價5.69港元溢價37.1%，並較回顧期間內的最高收市價9.60港元折讓18.8%。鑑於市場對COVID-19爆發的反應，相比恒生指數下跌18.9%，股份價格由二零二零年三月五日的8.45港元急跌至二零二零年三月二十三日的5.96港元(或29.5%)。股份價格局部恢復，並於二零二零年四月七日、九日及二十八日於7.80港元以上收市。其後，直至最後交易日為止，股份一直持續於要約價每股股份7.80港元以下買賣。於最後交易日前六個月期間，股份於聯交所所報的最高收市價為於二零二一年三月十一日的7.43港元，而於聯交所所報的最低收市價為於二零二一年二月四日及九日的6.27港元。

於該公告後，股份價格上漲約7.7%，並於二零二一年六月七日達到7.33港元。此後，股份價格逐步下滑，於最後實際可行日期以6.01港元收市，下跌約18.0%。恒生指數於同期下跌約12.9%。除此以外，吾等並不知悉有任何特殊原因導致股份價格於同期下跌。

英高函件

— 交易流通量

下表闡述涵蓋回顧期間及最後交易日起至最後實際可行日期為止(i)股份平均每日成交量；(ii)股份平均每日成交量百分比佔 貴公司已發行股份百分比；及(iii)股份平均每日成交量百分比佔 貴公司公眾持股量百分比：

於回顧期間及最後交易日起至最後實際可行日期之成交量

期間	平均每日成交量 (股份數目)	股份平均每日 成交量佔 貴公司 已發行股份 百分比 (附註1) (%)	股份平均每日 成交量佔 貴公司 公眾持股量 百分比 (附註2) (%)
二零一九年			
一月	30,010,950	0.20%	0.32%
二月	49,959,474	0.34%	0.53%
三月	82,596,928	0.56%	0.88%
四月	78,538,035	0.53%	0.83%
五月	84,964,125	0.58%	0.90%
六月	46,045,377	0.31%	0.49%
七月	34,431,244	0.23%	0.37%
八月	54,723,318	0.37%	0.58%
九月	39,876,262	0.27%	0.42%
十月	54,331,090	0.37%	0.58%
十一月	40,110,325	0.27%	0.42%
十二月	42,854,117	0.29%	0.45%
二零二零年			
一月	36,372,595	0.25%	0.38%
二月	34,056,481	0.23%	0.36%
三月	61,640,117	0.42%	0.65%
四月	47,118,088	0.32%	0.50%
五月	51,960,300	0.35%	0.55%
六月	48,315,163	0.33%	0.51%
七月	47,594,127	0.32%	0.50%
八月	38,491,909	0.26%	0.41%
九月	25,850,445	0.18%	0.27%
十月	48,196,123	0.33%	0.51%
十一月	52,063,199	0.35%	0.55%
十二月	31,313,687	0.21%	0.32%
二零二一年			
一月	43,058,156	0.29%	0.44%
二月	45,773,317	0.31%	0.47%
三月	47,776,915	0.32%	0.49%
四月	43,623,621	0.30%	0.45%
五月	27,082,490	0.18%	0.28%
六月(自二零二一年六月一日至該公告日期)	26,310,904	0.18%	0.27%
六月(自二零二一年六月七日至二零二一年六月三十日)	46,410,560	0.31%	0.48%
七月(自二零二一年七月一日至最後實際可行日期)	34,933,842	0.24%	0.36%
最高		0.58%	0.90%
最低		0.18%	0.27%

資料來源：彭博及 貴公司提供之資料

附註：

- (1) 按股份於該月份的平均每日成交量除以該月底所有已發行股份計算。
- (2) 按股份於該月份的平均每日成交量除以 貴公司提供的該月底公眾人士所持有股份總數計算。

誠如上表所闡述，於回顧期間，股份平均每日成交量佔(i)全部已發行股份約0.18%至0.58%；及(ii)組成 貴公司公眾持股量的股份約0.27%至0.90%，維持低位及一直相對一致。於回顧期間內，股份平均每日成交量為約47,055,380股。股份交易流通量過往低水平表明，短時間內難以在不對股份價格造成不利影響的情況下於市場中大量出售股份。此外，由於要約將涉及回購最多達1,916,937,202股股份，佔於最後實際可行日期股份總數約13.0%，因此，要約為流動性事件，股東可以優於最近市價的價格，按確定價格變現其於 貴公司的投資。有關吾等就最近市場股份價格表現的分析，請參閱上文「— 股份價格表現」分節。

於二零二一年六月七日（即刊發該公告後的交易日），股份成交量為184,025,679股股份。吾等相信，股份流通量的增幅主要由於刊發該公告所致。自二零二一年六月七日（即刊發該公告後首個交易日）起至最後實際可行日期期間，平均每日成交量為40,508,247股股份。

英 高 函 件

— 股東應佔資產淨值

吾等已將要約價推定的每股股份資產淨值溢價與回顧期間至最後實際可行日期的過往市賬率(「市賬率」)及每股股份資產淨值的股份價格溢價，誠如下表所示：

回顧期間及直至最後實際可行日期的過往市賬率及資產淨值溢價

期間	每股股份資產淨值 (港元)	平均股份收市價 (港元)	市賬率 (倍)	資產淨值溢價 (%)	
二零一九年	一月	3.96	6.53	1.65倍	64.9%
	二月	3.96	7.32	1.85倍	85.0%
	三月	4.09	7.87	1.93倍	92.6%
	四月	4.08	8.96	2.19倍	119.4%
	五月	4.08	7.71	1.89倍	88.9%
	六月	4.08	7.61	1.87倍	86.5%
	七月	4.08	7.92	1.94倍	94.1%
	八月	4.37	6.66	1.53倍	52.5%
	九月	4.37	6.98	1.60倍	59.8%
	十月	4.37	7.57	1.73倍	73.5%
	十一月	4.36	8.43	1.93倍	93.1%
	十二月	4.36	7.98	1.83倍	82.8%
二零二零年	一月	4.36	8.28	1.90倍	89.7%
	二月	4.36	8.15	1.87倍	86.9%
	三月	4.57	7.26	1.59倍	58.8%
	四月	4.57	7.59	1.66倍	66.1%
	五月	4.57	6.86	1.50倍	50.2%
	六月	4.57	6.75	1.48倍	47.6%
	七月	4.57	7.13	1.56倍	55.9%
	八月	4.76	6.90	1.45倍	45.0%
	九月	4.76	6.53	1.37倍	37.3%
	十月	4.76	6.30	1.32倍	32.5%
	十一月	4.75	6.50	1.37倍	36.7%
	十二月	4.75	6.52	1.37倍	37.2%
二零二一年	一月	4.75	6.69	1.41倍	40.6%
	二月	4.75	6.51	1.37倍	36.9%
	三月	5.26	7.08	1.35倍	34.6%
	四月	5.26	6.76	1.29倍	28.6%
	五月	5.26	6.75	1.28倍	28.3%
	六月	5.26	7.07	1.34倍	34.4%
	七月(直至最後 實際可行日期)	5.26	6.51	1.24倍	23.8%
最高			2.19倍	119.4%	
平均			1.60倍	60.2%	
最低			1.24倍	23.8%	
根據 貴公司於二零二零年十二月三十一日的 資產淨值計算的要約價推定的市賬率：			1.48倍	48.3%	

資料來源：彭博

誠如上表所闡述，股份持續按每股股份資產淨值溢價交易，介乎(i)於回顧期間及直至最後實際可行日期約為23.8%至119.4%；及(ii)於二零二一年或自二零二一年一月至最後實際可行日期期間約為23.8%至40.6%。然而，吾等並不知悉與二零一九年及二零二零年相比二零二一年資產淨值溢價較低有任何特殊原因，但誠如上文所討論，二零二一年每股股份資產淨值增加主要是由於於二零二零年十月發行一家附屬公司的股份導致現金增加996百萬美元(或約每股股份0.52港元)。

根據 貴公司於二零二零年十二月三十一的每股股份資產淨值5.26港元計算，按要約價7.80港元計算的每股股份的資產淨值溢價約為48.3%。有關溢價低於資產淨值的平均溢價，但介乎回顧期間及直至最後實際可行日期的過往資產淨值溢價範圍內。要約價推定的市賬率為1.48倍，低於平均市賬率，但處於 貴公司於回顧期間內及直至最後實際可行日期的過往市賬率介乎1.24倍至2.19倍之範圍內。

儘管要約價推定的市賬率及資產淨值溢價低於二零一九年一月至二零二零年五月以及二零二零年七月的市賬率及過往資產淨值溢價，但要約價推定的於二零二零年十二月三十一日的每股股份資產淨值溢價48.3%及市賬率1.48倍高於自二零二一年一月以來的資產淨值過往溢價及市賬率。因此，鑑於股份的最近市價，要約為股東提供機會，以二零二一年一月以來 貴集團每股資產淨值及市賬率的更高溢價將彼等的持股變現。

(1) 就釐定每股股份經重估資產淨值的 貴公司於二零二一年四月三十日的物業資產估值

獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「估值師」)於二零二一年四月三十日出具的有關 貴公司物業權益(「該等物業」)估值的物業估值報告(「物業估值報告」)載列於要約文件附錄四內。

吾等信納， 貴公司與估值師之間的委聘條款(包括工作範疇)為恰當。吾等已審閱物業估值報告，並已向估值師查詢於達致所估值該等物業的市場估值時採用的方法及假設。有關估值師採納的估值方法詳情載於物業估值報告。吾等亦注意到，由於COVID-19的不利影響及多國的若干出行限制，估值師並無就位於美國、波蘭及羅馬尼亞的大部分物業進行實地視察。然而，誠如物業估值報告所披露，已就該等物業估值採納取代視察程序。吾等已就有關方法與估值師討論，並了解到，有關取代程序符合二零一七年香港測量師

英 高 函 件

學會物業估值準則第7.1.5號及第7.1.8號，且估值師認為，取代程序並不會對該等物業估值造成任何重大影響。

物業估值報告中物業估值的詳情於下文概述：

物業估值報告內物業估值的概要

物業權益類別	所採用估值方法	於二零二一年四月三十日			
		市值 (人民幣 百萬元)	參考價值 (附註1) (人民幣 百萬元)	總計 (附註2) (人民幣 百萬元)	總計 (百萬美元)
A部：貴集團在中國持有的物業權益					
— I組：持有及佔用的物業權益	65項物業按成本法、1項物業按比較法及4項物業的多個部分按成本法(其餘部分見III組)	6,274	1,695	7,969	1,230
— II組：持作投資的物業權益	5項物業按收益法	22	1	23	4
— III組：持有的發展中物業權益	7項物業按成本法及4項物業的多個部分按成本法	1,096	243	1,339	207
— IV組：持作銷售的物業權益	1項物業按比較法	15	9	24	4
	小計	7,407	1,948	9,355	1,445
		(百萬美元)			(百萬美元)
B部：貴集團在美國持有的物業權益(I組：持有及佔用的物業權益)	375項物業按成本法及5項物業按比較法	1,687	不適用	不適用	1,687

英 高 函 件

物業權益類別	所採用估值方法	市值 (百萬波蘭 茲羅提)	於二零二一年四月三十日		總計 (百萬美元)
			參考價值 (附註1)	總計 (附註2)	
C部：貴集團在波蘭持有的物業權益					
I組：持有及佔用的物業權益	55項物業按成本法	779	不適用	不適用	205
II組：持作投資的物業權益	1項物業按收益法	10	不適用	不適用	3
	小計	789	不適用	不適用	208
		(百萬羅馬 尼亞列伊)			(百萬美元)
D部：貴集團在羅馬尼亞持有的物業權益(I組：持有及佔用的物業權益)	199項物業按成本法	738	不適用	不適用	180
	總計				3,520

附註：

- 自物業估值報告，吾等注意到中國若干物業尚未取得恰當的所有權證或施工許可證，或由於物業構建所在的地塊獲分配的土地性質。然而，估值師可提供該等樓宇(不包括土地)的折舊替代成本以作參考。由於並無獲賦予商業價值的樓宇(不包括土地)的折舊替代成本總額佔 貴公司於二零二一年四月三十日該等物業總值的約8.5%及 貴公司於二零二零年十二月三十一日總資產的約1.6%，吾等認為，此並不會對有關要約的分析及推薦建議造成影響。
- 總值乃按市值加參考價值計算。
- 本概要列表所示及計算的若干金額已作出四捨五入調整。所示總數與所列金額之總額之間的差額乃因湊整所致。

根據物業估值報告，該等物業估值總額約為3,520百萬美元。

吾等已審閱物業估值報告所採納的估值方法，並進一步向估值師對大部分該等物業於二零二一年四月三十日進行估值所採納的方法(主要為收益法、比較法及成本法)及達致物業權益價值所採納的相關假設作出查詢。根據估值報告及向估值師查詢後，吾等注意到，估值方法乃按下列基準採納，而估值師認為最為合適：

- (a) 「收益法」乃經計及以現有租約所產生及／或在現有市場上可收取的物業租金收入，且已將租賃的復歸收入潛力作適當估量，再按適當的資本化率進行資本化以釐定市值。在適當情況下，吾等亦參考相關市場可資比較的銷售交易；
- (b) 「比較法」乃假設物業權益按現狀即時交吉出售，並參考市場上可得的可資比較銷售交易計算。此項方法以公認市場交易為最佳指標之依據，並假定可從市場相關交易推斷出類似物業的情況，惟須考慮當中涉及的變量因素。就在建物業而言，比較法乃經參考相關市場上可獲得的土地可資比較銷售證據採納，並考慮於估值日期與建築階段相關的應計建築成本及專業費用。估值師依賴 貴集團按物業於估值日期的不同建築階段提供的應計建築成本及專業費用資料，並無發現與其他類似發展項目有任何重大不一致之處；及
- (c) 「成本法」在適用的情況下，由於物業的樓宇及建築物的性質以及其所處特定位置，不大可能隨時有可資比較相關市場銷售個案，故相關物業權益已經參考其折舊替代成本按成本法進行估值。折舊替代成本的定義為「以現代等同資產替代一項資產之目前成本減實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化。」此乃基於土地現行用途的估計市值，加上改善工程替代

之目前成本，再按實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化作出扣減。在達致土地部分之價值時，吾等已參照有關當地可得的銷售案例。物業權益的折舊替代成本視乎有關業務是否有足夠的潛在盈利能力而定。於估值當中，該方法適用於作為單一權益的整個綜合項目或發展項目，且假設該等綜合項目或發展項目不會拆散地交易。

吾等注意到，物業估值報告所採納的方法(即收益法、比較法及成本法)均為常見估值方法，並與市場慣例一致。估值師認為，鑑於(i)該等方法乃物業估值的最普遍接納方法；及(ii)近期在規模、特徵及位置方面與市場上可得物業具有類似屬性的可資比較銷售交易，該等方法屬恰當。吾等已與估值師就達致物業權益的價值所採用的方法、基準及假設進行進一步商討，吾等了解為與可得市場數據交叉檢查。考慮到該等物業的性質及有關估值乃根據上述規定進行，吾等認為估值師於釐定物業權益的市值時所採用的方法及基準屬適宜。

(2) 經重估資產淨值

該等物業於二零二一年四月三十日的估值總額約為3,520百萬美元，即與該等物業於二零二零年十二月三十一日經審核賬面價值約3,099百萬美元比較，估值盈餘約421百萬美元。經考慮(i)有關估值盈餘的潛在稅項負債232百萬美元；及(ii)非控股權益分佔的估值虧絀約12百萬美元後，此導致 貴公司於二零二零年十二月三十一日應佔該等物業經審核賬面價值出現重估盈餘淨額約201百萬美元(「**重估盈餘淨額**」)。

下表列示經計及於二零二零年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值及重估盈餘淨額的經重估資產淨值(「**經重估資產淨值**」及「**每股股份經重估資產淨值**」(按每股為基準))的計算。

英高函件

每股股份經重估資產淨值的計算

	百萬美元	附註
於二零二零年十二月三十一日的經審核綜合 資產淨值	10,005	
於二零二零年十二月三十一日的每股股份經 審核綜合資產淨值	5.26港元	1
加：根據上表列示物業估值概要 貴公司的 物業權益於二零二一年四月三十日的估值 產生的估值盈餘	421	2
減：潛在稅務負債	(232)	3
加：非控股權益應佔估值虧絀	12	
重估盈餘淨額	201	
經重估資產淨值	10,206	
每股股份經重估資產淨值	5.37港元	1

附註：

1. 根據於二零二零年十二月三十一日已發行的14,745,214,342股股份及匯率1美元：7.75港元計算。
2. 基於下列項目差額計算：(i)該等物業於二零二一年四月三十日的市場估值及(ii)該等物業於二零二零年十二月三十一日的經審核賬面價值。
3. 指由 貴公司提供按市場估值出售 貴公司物業權益後固定的潛在稅項負債。

因此，要約價每股股份7.80港元較股東應佔每股股份經重估資產淨值5.37港元溢價約45.3%。有關溢價介乎 貴公司於回顧期間及直至最後實際可行日期的過往資產淨值溢價範圍23.8%至119.4%內，尤其是，高於自二零二一年一月以來的過往資產淨值溢價。進一步詳情，請參閱上文「— 股東應佔資產淨值」分節。

— 股息

吾等已於下表分析自二零一六年以來過往五年 貴公司已派付的股息及派息率。

英高函件

貴公司已派付的股息及派息率

	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	
已派付股息(百萬美元)	491	505	375	597	333	
已派付股息(百萬港元)	3,809	3,961	2,940	4,639	2,580	
每股股息(港仙)	0.260	0.270	0.200	0.315	0.175	
						平均
派息率(附註1)	47.4%	44.6%	39.8%	40.8%	40.2%	42.5%
股息收益率(%) (附註2)	4.3%	3.1%	2.6%	4.8%	2.4%	3.4%

資料來源：彭博及 貴公司相關年度之年報

附註：

1. 派息率以年度已派付股息除以 貴公司擁有人應佔相關年度純利的百分比列示。
2. 股息收益率乃按每股股份股息除以宣佈末期股息當日的股份價格計算。

從上表可知， 貴公司的派息率於過往五年維持於至少約40%，而過往五年的股息收益率則介乎約2.4%至4.8%。

(ii) 要約價推定的 貴公司估值分析

— 可資比較公司分析

誠如上文所述， 貴集團的業務活動主要可分為兩個分部，即(i)肉製品分部，主要指低溫肉製品及高溫豬肉製品生產、批發及商業零售，為 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度貢獻總收益的47.5%；及(ii)豬肉分部，指屠宰生豬、生鮮豬肉及冷凍豬肉的批發及商業零售和生豬養殖，為 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度貢獻總收益的48.1%。

因此，為評估要約價的公平性及合理性，吾等已進行可資比較分析，比較於聯交所上市，市值超過10億港元且自豬肉繁殖、處理及銷售產生50%以上收益的同業公司。根據上述標準，吾等已識別符合該等標準的兩家公司(「可資比較公司」)詳盡名單，吾等認為可資比較公司適合用作比較，理由為該等公司全部與 貴公司於類似行業分部內經營，以及大部分收益來源於此分部。

英 高 函 件

於評估要約價是否公平合理時，吾等已採用可資比較公司的市盈率（「**市盈率**」）及市賬率（「**市賬率**」），為比較一家公司股份估值最常用之估值基準。此外，經考慮(i)其中一家可資比較公司於最新財政年度錄得負盈利，吾等已採納可資比較公司的價格對銷售比率（「**價格對銷售比率**」），即純利以外的財務表現指標；及(ii)無形資產及商譽合共佔 貴公司於二零二零年十二月三十一日的總資產的主要部分，約為20%，吾等已採納可資比較公司的價格對有形資產淨值比率（「**價格對有形資產淨值比率**」），作更全面分析。

股份代號	公司名稱	於最後交易日的市價 (附註1) (十億港元)	於最後實際可行日期的市價 (附註1) (十億港元)	價格對銷售比率 (倍)	於最後交易日		市賬率 (倍)	價格對有形資產淨值比率 (附註4) (倍)	價格對銷售比率 (倍)	於最後實際可行日期		市賬率 (倍)	價格對有形資產淨值比率 (附註4) (倍)	
					生物公允價值調整前 (附註3) (倍)	生物公允價值調整後 (附註3) (倍)				生物公允價值調整前 (附註3) (倍)	生物公允價值調整後 (附註3) (倍)			
1610	中糧家佳康食品有限公司 (「中糧家佳康」)	13.2	8.4	0.58倍	3.78倍	2.73倍	1.16倍	1.17倍	0.36倍	2.40倍	1.73倍	0.73倍	0.74倍	
1068	中國雨潤食品集團有限公司 (「中國雨潤」)	1.8	1.5	0.12倍	負盈利	負盈利	負賬面值	負有形資產淨值	0.10倍	負盈利	負盈利	負賬面值	負有形資產淨值	
				平均	0.35倍	3.78倍	2.73倍	1.16倍	1.17倍	0.23倍	2.40倍	1.73倍	0.73倍	0.74倍
				最高	0.58倍	3.78倍	2.73倍	1.16倍	1.17倍	0.36倍	2.40倍	1.73倍	0.73倍	0.74倍
				最低	0.12倍	3.78倍	2.73倍	1.16倍	1.17倍	0.10倍	2.40倍	1.73倍	0.73倍	0.74倍
0288	貴公司	98.1	88.6	0.49倍	12.95倍	15.22倍	1.26倍	2.02倍	0.45倍	11.71倍	13.76倍	1.14倍	1.83倍	
	貴公司(要約價推定) (附註2)	115.0	115.0	0.58倍	15.20倍	17.86倍	1.48倍	2.37倍	0.58倍	15.20倍	17.86倍	1.48倍	2.37倍	

資料來源：聯交所網站及可資比較公司個別年報

附註：

1. 市值乃根據於最後交易日或最後實際可行日期之已發行股份數目及股份收市價計算。
2. 貴公司之市值乃按要約價推定，即要約價乘以於最後實際可行日期之已發行股份數目。
3. 生物公允價值調整前及後盈利乃自 貴公司及可資比較公司的年報取得。
4. 有形資產淨值乃自該公司股東應佔權益減無形資產及商譽得出。

吾等注意到，中國雨潤於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額，並於二零二零年十二月三十一日錄得負賬面值及有形資產淨值，因此，僅有一家可資比較公司中糧家佳康可供吾等全面分析市盈率（於生物價值調整前後）、

市賬率及價格對有形資產淨值比率。吾等認為，由於中糧家佳康的業務範圍與 貴公司相若，符合上述基準，故對評估要約價而言為適當的參考。作為篩選可資比較公司過程的一部分，吾等亦已考慮主要從事於雞隻及／或其他肉類繁殖及／或處理及銷售的公司，包括山東鳳祥股份有限公司(股份代號：9977)（「山東鳳祥」），而 貴公司主要自豬隻或生豬產生其收益，於二零二零財年僅有少於10%來自家禽相關業務。然而，由於山東鳳祥主要從事生產及銷售雞肉，故吾等認為其業務與 貴公司並不能比較。再者，吾等認為，不同肉類的供需及價格變動有異，且從事飼養及／或加工其他肉類的公司並非如 貴公司一樣受到非洲豬瘟影響。儘管如此，為作說明用途，山東鳳翔於最後交易日的生物調整比率後價格對銷售比率及市盈率(生物調整前的收益未予報告)分別為0.73倍及18.57倍，與要約價推定的 貴公司相應比率0.58倍及17.86倍並無太大差異。山東鳳翔的市賬率及價格對有形資產淨值比率分別為0.84倍及0.84倍，而要約價推定的 貴公司相應比率分別為1.48倍及2.37倍。吾等注意到，山東鳳翔最近於二零二零年七月十六日上市，該公司權益總額因首次公開發售所得款項而有所增加。此外， 貴公司的價格對有形資產淨值比率較高，主要是由於對銷了於二零一三年九月收購史密斯菲爾德100%股權確認的商譽。鑒於上文所述，吾等認為，經參考上述山東鳳翔的比率，中糧家佳康為要約價提供一個適當的參考，供吾等作分析用途。

誠如上表載列，可資比較公司於最後交易日的價格對銷售比率介乎0.12倍至0.58倍，平均為0.35倍。推定要約價價格對銷售比率0.58倍與可資比較公司有關比率的上限範圍一致。

於最後交易日，可資比較公司(即中糧家佳康)的生物公允價值調整前及後市盈率分別為3.78倍及2.73倍，而中國雨潤則於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得純虧。要約價生物公允價值調整前及後推定市盈率為15.20倍及17.86倍，均分別高於可資比較公司生物公允價值調整前及後的比率。

於最後交易日，可資比較公司(即中糧家佳康)的市賬率為1.16倍，而中國雨潤則於二零二零年十二月三十一日錄得負淨賬面值。要約價推定市賬率為1.48倍，高於可資比較公司的市賬率。

於最後交易日，可資比較公司(即中糧家佳康)的價格對有形資產淨值比率為1.17倍，而中國雨潤則於二零二零年十二月三十一日錄得負有形資產淨值。要約價推定價格對有形資產淨值比率為2.37倍，高於可資比較公司的價格對有形資產淨值比率。

於最後實際可行日期，可資比較公司的價格對銷售比率介乎0.10倍至0.36倍，平均為0.23倍。可資比較公司(即中糧家佳康)的生物公允價值調整前及後市盈率、市賬率及價格對有形資產淨值比率分別為2.40倍、1.73倍、0.73倍及0.74倍。要約價推定價格對銷售比率、市盈率、市賬率及價格對有形資產淨值比率均高於可資比較公司。

上述比較結果就顯示要約價推定的比率如何與有限數目可資比較公司相比而言，仍具有參考價值。如上文所闡述，儘管要約價推定的各個比率高於可資比較公司，但考慮到要約價處於「— 股份價格表現」分節所討論的回顧期間過往股價範圍內，且推定的要約價溢價在下文「— 香港可資比較股份回購交易」分節所討論的可資比較交易範圍內，吾等認為要約價屬公平合理。

— 香港可資比較股份回購交易

盡吾等所深知及確信，吾等已識別於回顧期間由宏基資本有限公司(股份代號：2288)、東方表行集團有限公司(股份代號：0398)、首鋼福山資源集團有限公司(股份代號：0639)及創維集團有限公司(股份代號：0751)以全面要約方式作出有關股份回購交易的成功交易名單，乃回顧期間內的詳盡名單。其他上市公司與其他種類的企業交易(例如私有化、收購事項及重組)一併進行的股份回購交易並不包括於可資比較交易清單^{1及2}內。

1 於二零二一年三月十八日，長江實業集團有限公司(股份代號：1113)宣佈，其將透過發行新股份為代價，收購若干資產，並亦將回購及註銷相同數目的新發行股份，以抵銷股份攤薄影響。股份回購要約涉及的最高股份數目其後由333,333,333股股份增加至380,000,000股股份，即高於新發行的股份數目。根據有關理由，股份回購價格與代價股份相同。由於性質不同，吾等並無將此先例包括於上述分析內。已發行代價股份分別較購股協議日期(即最後交易日)、購股協議日期止最後五個及10個連續交易日聯交所所報股份收市價溢價約8.4%、9.8%及10.0%，僅供參考之用。

2 浙江蒼南儀錶集團股份有限公司(股份代號：1743)於二零二一年四月以全面要約方式進行的股份回購交易為回購及註銷該公司全部已發行H股股本，並將其H股由聯交所自願退市。吾等認為該情況在本質上與要約的性質不同，因為 貴公司將在要約完成後繼續在聯交所上市。因此，吾等不認為該股份回購交易與要約具有可比性。

然而，吾等注意到，該等交易的要約規模介乎約69百萬港元至約1,100百萬港元，遠低於要約的約14,952百萬港元。因此，為評估要約的公平性及合理性，並向獨立董事委員會及獨立股東就市場上以全面要約方式作出的股份回購交易提供有意義的分析，吾等已擴大範疇，涵蓋過往五年的可資比較交易，即更長時間取得足夠樣本以作分析。因此，吾等已進一步識別四個額外可資比較交易，當中紅星美凱龍家居集團股份有限公司(股份代號：1528)（「紅星」）進行的股份回購交易，其要約規模約為4,581百萬港元，為已識別可資比較交易當中最大。吾等注意到，紅星的要約規模雖然仍低於要約，但比二零二零年六月創維集團有限公司的要約規模大四倍以上，該交易為回顧期間內最大的回購交易。然而，為確保吾等分析的完整性，考慮到其他可資比較交易的要約規模，以及選定公司的市值(其中紅星的市值約為650億港元(見下表附註2)可與 貴公司的市值約980億港元相比)，吾等認為，儘管要約規模及其他因素存在差異，但可資比較交易(定義見下文)對要約提供了有意義及適當的參考，其分析有助於評估要約的公平性及合理性。

吾等亦注意到，可資比較交易乃根據不同市況進行。因此，可資比較交易背後的理由等影響要約價溢價或折讓的因素及考慮因素因情況而異，並可能與要約應用者有所不同。然而，鑒於可資比較交易為吾等提供有關過去五年內香港股權資本市場上以全面要約方式作出的股份回購交易定價市場趨勢的有意義分析，並為獨立股東評估要約提供的溢價時作為有意義的基準，吾等認為，可資比較交易具有參考價值，亦為評估要約價提供基準。

根據上文所討論的過往五年香港上市公司以全面要約方式作出的股份回購交易的標準，下文載列可資比較交易（「可資比較交易」）的詳盡名單，以及要約價對股價的溢價與就可資比較交易已付的溢價或折讓的比較。

英高函件

初步公告日期	公司名稱	股份代號	市值 (十億港元)	將予購買 的股份 百分比 (%)	要約規模 (百萬 港元)	要約價較下列各項溢價／(折讓)			
						於最後 交易日的 收市價 (%)	最後交易 日前五個 連續交易 日(包括該 日)的平均 收市價 (%)	最後交易 日前10個 連續交易 日(包括該 日)的平均 收市價 (%)	
二零二零年 九月二十八日	宏基資本有限公司	2288	0.2	21.36%	69	51.11%	50.78%	51.45%	
二零二零年 九月十四日	東方表行集團有限公司	0398	1.1	14.55%	249	53.85%	55.44%	56.25%	
二零二零年 七月二十日	首鋼福山資源集團 有限公司	0639	9.7	4.72%	500	9.30%	21.50%	22.90%	
二零二零年 六月十七日	創維集團有限公司	0751	6.2	12.83%	1,100	37.30%	35.30%	30.80%	
二零一八年 五月二十九日	瑞安建業有限公司	0983	1.2	20.64%	250	4.60%	16.82%	20.19%	
二零一八年 四月十三日	奧思集團有限公司	1161	0.6	11.50%	70	(2.44)%	(2.44)%	(4.76)%	
二零一八年 四月五日	紅星	1528	65.4 (附註2)	36.59% (附註3)	4,581	17.56%	22.58%	23.22%	
二零一七年 十月二十六日	亞太資源有限公司	1104	1.0	20.00%	239	16.10%	13.00%	14.00%	
						最高	53.85%	55.44%	56.25%
						最低	(2.44)%	(2.44)%	(4.76)%
						平均	23.42%	26.62%	26.76%
						中位數	16.83%	22.04%	23.06%
二零二一年六月六日	貴公司	0288	98.1	13.00%	14,952	17.29%	16.35%	16.31%	

資料來源：聯交所

附註：

1. 該等公司的市值乃於各自的最後交易日取得。
2. 紅星的市值分別包括於其要約的最後交易日H股部分的市值約107億港元及其A股部分的市值約547億港元。
3. 有關紅星將予購回的股份以及主要股東及一致行動人士持有的控股僅根據其已發行H股計算。

誠如上文所闡述，吾等注意到要約價較股份於最後交易日的收市價溢價17.29%，較可資比較交易所提供的中位數溢價更為有利，且要約價分別較五及10個交易日平均股份價格溢價16.35%及16.31%，處於可資比較交易相應範圍內。

IV. 其他因素及考慮因素

(i) 要約之財務影響

要約文件附錄三載有要約完成後 貴集團的未經審核備考財務資料，當中載列要約對每股股份基本盈利、 貴公司擁有人應佔每股股份資產淨值、 貴集團的負債及營運資金的財務影響。謹請知悉，根據 貴集團的未經審核備考財務資料作出的分析僅供闡述之用，並不旨在代表 貴集團的財務狀況於要約完成後將會如何。

根據 貴集團的未經審核備考財務資料及假設要約已於二零二零年十二月三十一日進行，且 貴公司已悉數回購及註銷股份最高數目，已發行股份加權平均數將由14,745,214,342股減少至12,828,277,140股(假設自最後實際可行日期起至要約完成並無購股權獲行使)，

- (a) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，每股股份基本盈利將自每股股份約5.62美仙增加約11.92%至每股股份6.29美仙，當中已計及將予產生的估計融資成本22百萬美元及假設根據要約回購股份最高數目；
- (b) 於二零二零年十二月三十一日， 貴公司擁有人應佔每股股份資產淨值將自每股股份約0.68美元減少約7.35%至每股股份0.63美元；
- (c) 要約將分別以 貴集團內部資源及該融資撥支800百萬美元及約1,160百萬美元。因此， 貴集團於二零二零年十二月三十一日的負債將由約7,730百萬美元增加至約8,890百萬美元。 貴公司的資產負債比率將由9.9%增加至33.7%；及
- (d) 於二零二零年十二月三十一日，營運資金(以流動資產淨值列示)將由約3,767百萬美元減少21.24%至約2,967百萬美元。董事確認，經計及要約獲全面接納，於要約完成後， 貴集團將有充足營運資金滿足一般營運需要。

儘管於 貴公司擁有人應佔二零二零年十二月三十一日的每股股份資產淨值及營運資金將減少，惟將被於二零二零年十二月三十一日的每股股份基本盈利增加所抵銷。

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，貴公司擁有人應佔每股股份資產淨值分別約為每股股份0.53美元及每股股份0.59美元。因此，貴公司擁有人應佔每股股份資產淨值預期下降7.35%至每股股份0.63美元，仍高於二零一八年及二零一九年貴公司擁有人應佔的歷史每股股份資產淨值。

資產負債比率將增加至約33.7%，雖然較二零二零年十二月三十一日的資產負債比率9.9%為高，惟與二零一八年及二零一九年十二月三十一日分別為30.8%及26.9%的資產負債比率分別不大。資產負債比率於二零二零年十二月三十一日尤其為低，主要乃由於如上文所述，一家附屬公司發行股份的現金增加及借款及銀行透支總額減少所致。

此外，吾等亦注意到，截至二零二零年十二月三十一日止年度，貴集團有能力自營運活動產生現金流入淨額約2,357百萬美元，並錄得生物公允價值調整前純利約1,237百萬美元。經審閱貴公司編製的截至二零二二年七月三十一日止十二個月現金流量預測，吾等同意董事的觀點，於要約完成後，貴公司將有充足營運資金滿足一般營運需要。

考慮到要約乃按公平公正基礎向全體股東提呈，並無根據要約提交股份以供接納的股東可於貴集團的持股權益比例、保留利潤及任何未來盈利均享有增幅。因此，吾等認為，就股東而言，要約對貴集團的整體財務狀況並無重大不利影響。

(ii) 對 貴公司股權之影響

下表列示貴集團於最後實際可行日期之股權架構及緊隨要約完成後之股權架構，假設(i)自最後實際可行日期及至要約完成日期(包括當日)並無購股權獲行使；及(ii)所有購股權已於要約完成前獲行使，惟控股股東一致行動集團持有的購股權除外。

英 高 函 件

	於最後實際可行日期		要約完成後(假設自最後實際可行日期起至要約完成日期(包括該日)止概無購股權獲行使)		要約完成後(假設所有購股權於要約完成前獲行使, 控股股東一致行動集團持有的購股權除外)	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
控股股東一致行動集團						
— 雄域	3,473,820,000	23.56	3,473,820,000	27.08	3,473,820,000	26.60
— 運昌	631,580,000	4.28	631,580,000	4.92	631,580,000	4.84
— 順通	573,099,645	3.89	573,099,645	4.47	573,099,645	4.39
— High Zenith	350,877,333	2.38	350,877,333	2.73	350,877,333	2.69
— 萬隆先生	1,500,000	0.01	1,500,000	0.01	1,500,000	0.01
— 萬宏偉先生	2,500,000	0.02	2,500,000	0.02	2,500,000	0.02
— 郭麗軍先生	100,000	0.00	100,000	0.00	100,000	0.00
— 馬相傑先生	3,000	0.00	3,000	0.00	3,000	0.00
控股股東一致行動集團持有的股份總數						
	5,033,479,978	34.13	5,033,479,978	39.23	5,033,479,978	38.54
其他核心關連人士						
— 貴公司附屬公司的若干董事與 貴公司一致行動的人士	420,500	0.00	420,500	0.00	87,261,225	0.67
— BofA Securities集團	5,996,715	0.04	5,996,715	0.05	5,996,715	0.05
公眾股東	9,713,256,274	65.87	7,796,319,072	60.77	7,940,668,727	60.79
總計	14,747,156,752	100.00	12,830,219,550	100.00	13,061,409,930	100.00

附註：有關註腳披露的詳情，請參閱董事會函件「H. 本公司股權架構之變動」一節。

誠如上表所闡述，於要約及清洗豁免完成後，公眾股東於 貴公司的持股將由約 65.87% 減少至 60.77% (假設根據要約回購股份最高數目及自最後實際可行日期起至要約完成日期(包括該日)概無購股權將予行使)。

另一方面，控股股東一致行動集團及與任何彼等一致行動的任何人士持有的股份百分比將自約34.13%增加至39.23%。同樣地，保留於 貴公司權益的其他股東持有的股份百分比亦將增加。假設(i)股東(控股股東一致行動集團除外)將悉數接納要約；及(ii)於最後實際可行日期起至要約截止當日(包括該日)將不會發行額外股份，逾25%已發行股份將由公眾股東持有，因此，於要約完成後， 貴公司將符合上市規則第8.08條項下的公眾持股量規定。

(iii) 反壟斷訴訟

誠如 貴公司日期為二零二一年七月一日的公告所述，儘管 貴集團否認於反壟斷訴訟中有任何責任，並相信 貴集團的經營一直合法，惟 貴集團決定現時進行和解協商符合 貴集團的最佳利益。有關和解以董事認為符合 貴公司及其股東最佳利益的金額，消除 貴集團於反壟斷訴訟中面臨的大部分風險。此舉大幅減少曠日持久的訴訟所引致的干擾、開支、風險及不便，並讓 貴集團專注執行其業務的長遠策略。根據該協議，史密斯菲爾德將一次性支付83百萬美元，就所有直接買方集體申索進行和解。和解條款須待通知全體集體訴訟成員並經法院批准後，方可作實。經審閱 貴公司所編製的營運資金預測及與 貴公司討論後，吾等認為，法律開支及上述一次性支付將對 貴集團的現金流量及流動資金狀況造成一次性負面影響，然而，吾等了解， 貴集團擬繼續就反壟斷訴訟的餘下集體申索積極抗辯。詳情請參閱 貴公司日期為二零二一年七月一日的公告及要約文件附錄二「或有負債或擔保」一節。

(iv) 股份回購的替代方案

貴公司亦考慮了其他優化資本結構的替代方案，包括但不限於支付特別股息或減資。然而，在上述任何一種情況下，所得款項均按其持股比例分派予全體股東。

誠如上文「III — 要約的理由」一節所討論，要約為股東提供一項機制，在考慮其自身的流動資金需求後，允許彼等決定其於 貴公司的屬意投資水平，並允許不希望退出彼等於 貴公司投資的股東享受提升股東價值的好處，而吾等認為與特別股息或減資方案相比，此舉可為股東提供更大的靈活性。

吾等亦已考慮是否存在股份回購之替代方法，例如，貴公司在公開市場上購買股份。然而，鑑於股份之日均成交量偏低（請參閱上文「要約之分析 — (i)要約價 — 交易流通量」一節），倘貴公司在公開市場上購買最多達要約項下擬購買之1,916,937,202股股份，很可能相當耗時且效率不高。因此，吾等認為讓貴公司在公開市場上回購如此數目的股份並不切實可行，而貴公司採取要約方式乃合理之舉。此外，在市場上進行股份回購未必可為股東提供股價溢價。最後，根據「II.要約 — (i)背景」一節所述要約的主要條款，吾等注意到，與於市場上出售相比，要約可為接納股東提供更為便宜的股份出售方式，因為要約將毋須支付經紀佣金或買賣費用，惟印花稅金額除外。

V. 清洗豁免

於最後實際可行日期，已發行股份總數為14,747,156,752股（包括美國存託股份之相關股份）及合共435,691,637份最多可認購435,691,637股股份的尚未行使購股權，當中控股股東一致行動集團合共於5,033,479,978股股份中擁有權益，佔貴公司於最後實際可行日期全部已發行股本約34.13%。

根據收購守則規則32.1及股份回購守則規則6規定，倘股份回購致使股東在貴公司的投票權的權益比例增加，則就收購守則而言，該項增加將當作一項收購。

視乎根據要約接獲接納股東的接納水平，並假設概無購股權持有人於要約完成前行使購股權（經計及控股股東一致行動集團承諾），控股股東一致行動集團的總持股於要約完成後將增加至最高約39.23%的水平。因此，除非已獲授清洗豁免，根據收購守則規則26.1(d)，控股股東一致行動集團須就尚未擁有或同意將予收購的所有股份作出強制要約。

雄域(控制 貴公司已發行股本總額約34.10%投票權的控股股東)已根據收購守則規則26的豁免註釋1向執行人員提出清洗豁免申請。清洗豁免(倘獲執行人員授出)將待(其中包括)(i)清洗豁免獲至少75%親身或受委代表出席臨時股東大會的獨立股東以投票表決方式批准；及(ii)要約獲超過50%親身或受委代表出席臨時股東大會的獨立股東以投票表決方式批准後方可作實。

於最後實際可行日期， 貴公司不認為要約將會產生任何與符合其他適用規則或法規(包括上市規則)有關的疑慮。 貴公司注意到，倘要約不符合其他適用規則或法規(包括上市規則)，執行人員可能不會授出清洗豁免。

執行人員已表示其有意豁免雄域因要約完成而可能導致須提出全面要約的任何責任，惟須經至少75%獨立股東於臨時股東大會上以投票表決方式批准要約及清洗豁免後，方可作實。

根據上文所討論的前述各項及尤其是要約的理由，吾等認為，批准清洗豁免(為要約完成的一項條件)符合 貴公司及股東的整體利益，且就繼續進行要約而言屬公平合理。

股東及潛在投資者應注意，執行人員未必會授出清洗豁免。倘執行人員並無授出清洗豁免，或已授出但並無於臨時股東大會上獲獨立股東的批准，則要約將即時失效。股東應注意，要約的條件不可豁免。倘未能滿足其中的任何條件，則要約將被視為被撤回。因此，股東及潛在投資者於買賣股份時謹請審慎行事。

VI. 有關要約及清洗豁免之意見及推薦建議

經考慮以上討論的主要因素及理由，以及特別是下列各項：

- (i) 要約為股東提供機會，按彼等酌情決定按現行最近市價溢價變現彼等於 貴公司全部或部分的持股或通過保留彼等於 貴公司的持股增加其在 貴公司的權益比例；
- (ii) 要約允許所有股東以相同條款平等參與；

- (iii) 要約價較股份於最後交易日的股份收市價及平均五、10、30、60及90個交易日的股份平均收市價溢價13.54%至17.29%，以及較二零二零年十二月三十一日每股資產淨值溢價48.3%，並高於自二零二一年一月以來的過往資產淨值溢價；
- (iv) 自二零二零年五月起，股份收市價一直以低於要約價每股7.80港元的價格買賣；
- (v) 由於股份於回顧期間的流通量低，有意變現於 貴公司部分投資的股東可能難以於公開市場上出售大量股份而不會對股份的市價水平產生任何下行壓力。因此，要約為股東提供直接退出途徑，以按要約價變現彼等於 貴公司的全部或部分投資，且不會招致交易成本(即佣金及買賣費用)；
- (vi) 要約價超出股份於最後交易日的收市價、股份平均五及10個交易日平均收市價均處於可資比較交易範圍內；及
- (vii) 誠如 貴集團的未經審核備考財務資料所載，儘管每股股份的資產淨值將減少約7.35%及營運資金減少約21.24%，惟每股股份的基本盈利則將增加約11.92%。

經考慮上述因素，吾等認為要約的條款以及清洗豁免對於獨立股東而言總體上屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈有關要約及清洗豁免的決議案。吾等建議股東可接納要約以部分變現其投資。

英高函件

然而，吾等謹此提醒股東留意股份於要約期間的市場價格。倘於要約期，股份的市場價格超過要約價且銷售所得款項(已扣除交易成本)超過根據要約收到的所得款項淨額，則有意將其於 貴公司的投資全部或部分變現的股東應(倘彼等有能力的為之)尋求於市場上銷售彼等的股份，而非接納要約。另一方面，倘股東於考慮要約文件中所載資料後被 貴集團於要約完成後的未來前景所吸引，則應考慮保留彼等全部或部分股份。

此 致

萬洲國際有限公司之
獨立董事委員會及
獨立股東 台照

代表
英高財務顧問有限公司

董事總經理
祁立德

董事
張文傑

謹啟

二零二一年七月三十日

1. 祁立德先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，並為英高財務顧問有限公司的負責人員，可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動。彼擁有逾35年機構融資經驗。
2. 張文傑先生為證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並為英高財務顧問有限公司之負責人員，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼擁有逾9年機構融資經驗。

BofA Securities及摩根士丹利代表本公司正向股東提出要約，按本要約文件所載的條款及條件回購並註銷股份。要約的主要條款及條件載列如下。

要約條款及條件

1. 要約

本公司將按每股股份7.80港元之要約價回購最多達最高數目的股份，即1,916,937,202股股份。

2. 條件

要約須待下列所有條件於最後截止日期或之前達成後方可作實：

- (a) 獲親身或委派代表出席之獨立股東於臨時股東大會上就要約以超過50%票數投票表決批准；
- (b) 獲親身或委派代表出席之獨立股東於臨時股東大會上就清洗豁免以至少75%票數投票表決批准；及
- (c) 執行人員授出清洗豁免及達成清洗豁免所附帶之任何條件，且清洗豁免並無被撤銷或撤回。

條件一概不得豁免。因此，倘任何條件於最後截止日期或之前未獲達成，要約將不會進行，並將告即時失效。

要約須待所有條件於最後截止日期或之前全面達成後方可作實。倘執行人員並無授出清洗豁免或獨立股東未通過批准要約及清洗豁免之決議案，則要約將不會進行並即告失效。

要約不以提交某個最低股份數目以供回購作為條件。

3. 股份最高數目

本公司將根據要約回購的最高數目為1,916,937,202股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份約13.0%。

4. 股東

要約向於最後接納時間名列股東名冊的所有股東提出。

5. 接納

- (1) 股東可於不遲於最後接納時間透過向過戶登記處遞交一份已填妥的接納表格(連同相關所有權文件)按要約價就其所持有的部分或所有股份接納要約(惟須受下文「6.根據要約回購股份」一節所述的下調程序所規限)。每股股份僅可獲接納供本公司回購一次。
- (2) 要約價將以現金支付。
- (3) 於要約成為或獲宣佈為無條件後,已填妥並由本公司或其代表妥為收取之接納表格將不可撤銷亦不得撤回,惟根據收購守則規則19.2者除外。
- (4) 要約之代價將以現金支付,毋須支付經紀佣金、聯交所交易徵費及交易費用,惟本公司將會自應付予接納股東之金額中扣除接納股東就所購回股份須繳付之賣方從價印花稅金額(按根據要約將予回購之股份市值或本公司就接納相關要約應付之代價(以較高者為準)0.13%之稅率計算)。本公司將代表接納股東安排就要約繳付賣方從價印花稅。
- (5) 按照組織章程細則及開曼群島適用法律,所回購之股份將被視為已註銷,且將不會享有於註銷日期或之後任何記錄日期所宣派之任何股息或分派。因此,本公司已發行股本將會減去回購股份的面值。
- (6) 在要約成為無條件的前提下,接納股東按上文第5(1)段所述方式遞交接納表格將被視為構成其向BofA Securities、摩根士丹利及本公司各自作出保證,表示所出售之股份不附帶一切留置權、押記、產權負擔、衡平法索賠或相逆權益、優先購買權或任何性質之其他第三方權利,連同所出售之股份所附帶或產生之一切權利(包括上文第5(5)段所述於註銷日期當日或之後的任何記錄日期可能宣派之任何股息或分派之權利)。

6. 根據要約回購股份

股東可就其所持有之部分或全部股權接納要約。倘所收到之有效接納為最高數目或較少數目之股份，則所有有效接納之股份將獲回購。倘所收到之有效接納所涉股數超過最高數目，則本公司將根據下列公式釐定向每名接納股東回購之股份總數(惟本公司可絕對酌情決定將該數目向上或向下取整，以免(在實際可行情況下)令接納股東以零碎權益方式持有股份)：

$$\frac{(A)}{(B)} \times C$$

- A = 1,916,937,202股股份，即最高數目；
- B = 所有接納股東根據要約所有有效提交之股份總數；
- C = 相關個別接納股東根據要約所有有效提交之股份總數

因此，接納股東所有有效提交之股份最終不一定獲悉數回購。本公司根據要約將予回購之股份總數不會超過最高數目。本公司有關根據上述公式對接納作出任何下調及處理零碎股份之決定將為最終決定且對所有接納股東均具約束力。

7. 零碎股份

- (1) 股份目前以每手500股股份之買賣單位進行買賣。本公司目前無意因要約而改變每手買賣單位。接納股東務請注意，接納要約或會導致彼等持有零碎股份。
- (2) 本公司已就此委聘中央證券，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，辦公時間為上午九時正至下午六時正，電話號碼：(852) 2862 8555為指定經紀，於要約完成後一段合理期間內就零碎股份在市場上之買賣提供對盤服務，以便有關接納股東可出售其零碎股份或將其零碎股份補足至整手買賣單位。建議股東透過撥打上述中央證券的電話提前預約，以購買／出售零碎股份。股東務請注意，概不保證必定可為零碎股份對盤。待要約成為無條件後，倘適當，有關安排的進一步詳情將予以公佈。

8. 接納期間

- (1) 要約自本要約文件日期起可供接納。倘條件獲達成，要約將於其後額外14日的期間內可供接納。接納表格須經正式填妥，連同有關數目股份(不少於相關股東根據要約擬接納的股份數目)的相關所有權文件於最後接納時間(目前預期為二零二一年八月三十日(星期一)(或本公司在取得執行人員事先同意後決定及公佈的較後日期)下午四時正(香港時間)或之前遞交予過戶登記處並獲其收取，方為有效。
- (2) 最後一項條件將獲達成的日期預期為二零二一年八月十六日(星期一)(即臨時股東大會或其任何續會或延會(視情況而定)的日期)。本公司可延後該日期，惟須遵守收購守則。

9. 不可撤銷的接納

於要約已成為或獲宣佈已成為無條件後，填妥並獲過戶登記處收取的接納表格將不可撤銷亦不得撤回，惟根據收購守則規則19.2者除外。

10. 一般事項

- (1) 本公司將回購的股份必須已獲繳足股款，股份的法定及實益所有權將轉讓予本公司以供隨後於股東名冊註銷，及股份均不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平法索賠或相逆權益、優先購買權或任何性質之其他第三方權利，連同所出售之股份所附帶或產生之一切權利。
- (2) 股東可按本要約文件所載及接納表格所印列的指示(其構成要約條款及條件的一部分)填妥並交回接納表格以接納要約。倘未遵照本要約文件及接納表格所載程序，則接納表格可告無效而遭拒絕受理。
- (3) 要約及其一切接納、接納表格以及根據該等條款所採取或作出或被視為採取或作出的一切行動將受香港法例規管，並按其詮釋。遞交接納表格將構成願受香港法院的非專有司法管轄權管轄。

- (4) 任何人士未有收到要約文件及／或接納表格，將不會令要約的任何方面失效。該等文件的額外刊印本於本要約文件寄發日期起至最後接納時間止期間(首尾兩日包括在內)的辦公時間星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正至下午四時三十分(香港時間)，在過戶登記處的辦事處可供任何股東索取，於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.wh-group.com)亦可供查閱。
- (5) 倘要約條款有所修訂(為免生疑問，將不包括更改最高數目)，將會向股東寄發補充文件及新的接納表格。任何經修訂的要約將於經修訂要約文件寄發日期後最少14日的期間內可供接納。倘本公司在要約過程中修訂要約的條款，則所有股東(不論是否已接納要約)均可享有經修訂的條款。接納要約的權利屬各股東個人所有，股東不得以他人為受益人出讓或放棄或以其他方式轉讓該權利。
- (6) 有關回購的股份數目、就回購所支付的價格或該價格的任何根據本文所載條款的變更，以及任何接納的有效性、形式、資格(包括收取時間)及付款的接受，將由本公司全權酌情決定，其決定將屬最終決定及對各方均具約束力(適用法例或守則另有規定者除外)。本公司保留絕對權利，可拒絕受理任何或全部其釐定為形式不當的接納或本公司認為接納或就其付款可能屬不合法的接納。除條件外，本公司亦保留豁免要約的任何條款(一般性或就特別情況而言)的絕對權利(惟其行使必須符合守則的規定或另行獲得執行人員的同意)，以及豁免任何特定股份的接納或其任何特定持有人的任何欠妥或不合規則之處。除非所有欠妥或不合規則之處已獲修補或獲豁免，否則接納可告無效而遭拒絕受理。倘獲豁免，則根據要約而支付代價的支票將於最後接納時間前，於接納表格在各方面均已獲填妥及被本公司信納的所有權文件已獲收取後方予寄發。本公司、BofA Securities、摩根士丹利、過戶登記處或彼等各自的任何董事或參與要約的任何其他人士概無亦不會有責任就接納的任何欠妥或不合規則之處發出通知，亦不會就沒有發出任何該等通知而承擔任何責任。
- (7) 由任何股東遞交或寄發或遞交或寄發予任何股東的所有通訊、通告、接納表格、所有權文件及款項將由彼等或彼等指定的代理遞交或寄發或遞交或寄發予彼等或

彼等指定的代理，郵誤風險由彼等自行承擔，而本公司、BofA Securities、摩根士丹利、過戶登記處或彼等各自的任何董事或參與要約的任何其他人士概不會承擔因此而引致的任何損失或任何其他責任。

- (8) 倘任何股東就填寫接納表格需要任何協助或就提交及交收程序或要約的任何其他類似方面有任何疑問，股東可於二零二一年七月三十日(星期五)至二零二一年八月二十七日(星期五)(首尾兩日包括在內)期間的星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正至下午六時正(香港時間)以及要約截止日期(即二零二一年八月三十日(星期一))上午九時正至下午四時正(香港時間)聯絡過戶登記處，熱線電話為(852) 2862 8555。

接納及交收程序

1. 接納的一般程序

- (1) 如欲接納要約，股東應根據本要約文件所載指示及接納表格上印列的指示填妥並交回隨附的接納表格。本要約文件所載指示應與接納表格上的指示(其構成要約條款及條件的一部分)一併閱讀。
- (2) 已填妥的接納表格連同不少於相關股東欲接納要約所涉及股份數目的有關所有權文件，應於收到接納表格後盡快以郵寄或專人遞送方式交回過戶登記處中央證券(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，信封面請註明「萬洲國際有限公司 — 回購要約」，惟無論如何須於不遲於最後接納日期(即二零二一年八月三十日(星期一))下午四時正(香港時間))(或本公司根據收購守則可能決定及公佈的較後時間及/或日期)前送達過戶登記處，方為有效。
- (3) 除非要約根據收購守則獲延期或修訂，否則於最後接納時間後接獲的接納表格將不獲受理。
- (4) 倘接納表格由登記持有人以外的人士簽署，則必須於遞交已填妥的接納表格時向過戶登記處一併遞交適當的授權證明文件(例如獲授的遺囑認證或經核證的授權書副本)。
- (5) 概不會就任何接納表格或所有權文件發出收據。

- (6) 本公司保留權利全權酌情就任何接納展開調查(不論本附錄一所載的陳述及保證是否由相關股東妥善作出)，而倘作出調查後本公司因此決定(因任何理由)任何該等陳述及／或保證並非妥善作出，則有關接納可告無效而遭拒絕受理。
- (7) 過戶登記處僅會接受每名股東遞交一份接納表格。

2. 代名人持股

- (1) 倘有關實益擁有人股份的所有權文件乃以代名人公司(包括在中央結算系統持有的股份)的名義或其本人以外的名義登記，而該名實益擁有人(就其所持的全部或部分股份)欲接納要約，則其必須：
- (a) 在代名人可能訂定的期限(該期限或早於要約指定的截止日期)或之前，向代名人公司或其他代名人遞交所有權文件並發出指示，授權彼代表其接納要約及要求彼向過戶登記處遞交已填妥的接納表格連同所有權文件；或
 - (b) 安排由本公司透過過戶登記處將股份以其名義登記，並向過戶登記處送交已填妥的接納表格連同所有權文件；或
 - (c) 倘其股份乃透過中央結算系統寄存於其持牌證券交易商／託管銀行，指示其經紀／託管銀行授權香港結算於香港結算設定的期限或之前代表其接納要約。為確保符合香港結算設定的期限，股東應向其經紀／託管銀行查詢處理其指示所需時間並向其經紀／託管銀行發出所需指示；或
 - (d) 倘實益擁有人的股份已寄存於中央結算系統的投資者戶口持有人股份賬戶，則須於香港結算設定的期限或之前透過結算通電話系統或中央結算系統的互聯網系統發出指示。
- (2) 由代名人持有股份之實益擁有人應確保彼等迅速採取上述適當行動，以給予其代名人足夠時間於最後接納時間前代表其完成接納程序。

3. 近期轉讓

倘股東已遞交股份轉讓文件以便以本身名義登記但尚未收到股票，且欲接納要約，則該股東仍應填妥接納表格，並連同經其正式簽署的過戶收據於最後接納時間或之前送交過戶登記處。此舉將被視為不可撤銷地授權本公司及／或BofA Securities、摩根士丹利及／或彼等各自代理代表其於發出相關股票時向本公司或過戶登記處領取及根據要約的條款送交相關股票，猶如其乃隨接納表格送交過戶登記處。

4. 遺失或未能出示股票

- (1) 倘未能出示及／或遺失所有權文件，而股東欲接納要約，則該股東仍應填妥接納表格並於不遲於最後接納時間將其送達過戶登記處，而所有權文件應於其後盡快且在任何情況下於最後接納時間前送交過戶登記處。
- (2) 即使不附有所有權文件，要約的接納可由本公司酌情視為有效，惟在該等情況下應付的現金代價將於最後接納時間前，待過戶登記處收妥相關所有權文件(或倘屬所有權文件遺失的情況，則在有關所有權文件已獲註銷及股東名冊已獲更新)後，方予寄發。
- (3) 倘股東遺失其所有權文件，彼應致函過戶登記處並要求就所遺失的所有權文件提供一份彌償保證函表格(視情況而定)，依照所給指示填妥有關保證函表格後，連同接納表格及可提供的任何所有權文件以郵遞或專人送遞方式在不遲於最後接納時間前交回過戶登記處。在該等情況下，股東將獲告知彼所需支付予過戶登記處的費用。倘股東其後尋回有關所有權文件或倘該等文件其後可供獲取，則彼應於其後盡快向過戶登記處轉交相關所有權文件。

5. 額外接納表格

倘股東遺失隨附的接納表格或原有表格不能使用而要求再發出替代表格，該股東應致函過戶登記處或親臨過戶登記處的辦事處要求額外索取一份接納表格以供其填寫。另外，該股東亦可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)或本公司網站(www.wh-group.com)下載接納表格。

6. 交收

- (1) 待要約成為無條件後，而填妥的接納表格連同相關所有權文件已由過戶登記處在不遲於最後接納時間前收妥且於各方面乃或被視為齊全妥當，則過戶登記處將以平郵方式通知相關接納股東其將獲回購股份。同時，過戶登記處會盡快惟無論如何於要約結束後7個營業日內以平郵方式寄發根據要約應支付予該接納股東的全數款項(惟須按上文「要約的條款及條件」一節第5(4)段扣減賣方從價印花稅)，郵誤風險概由該接納股東自行承擔。
- (2) 倘本公司並無悉數回購接納股東提交的股份，則有關股份餘額的所有權文件或該等股份的替代股票將盡快惟無論如何於要約截止後10日內以平郵方式退回或發送予該接納股東，郵誤風險概由該接納股東自行承擔。
- (3) 倘要約未能成為無條件，則所有權文件將於要約失效後10日內以平郵方式退回及／或發送予各接納股東，郵誤風險概由各接納股東自行承擔。倘任何接納股東送交一份或多份過戶收據，且已代表該接納股東收取一張或多張的股票，則會以平郵方式向該接納股東發送有關股票以取代過戶收據，郵誤風險概由該接納股東自行承擔。

7. 新股東

任何新股東均可於二零二一年七月三十日(星期五)至要約截止日期(即二零二一年八月三十日(星期一))(首尾兩日包括在內)期間的營業時間內向過戶登記處中央證券(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)索取本要約文件的文本連同隨附的代表委任表格及接納表格。有關股東亦可聯絡過戶登記處(透過上文「要約的條款及條件」一節第10(9)段所述的一般電話查詢熱線)，要求將本要約文件的文本、隨附的代表委任表格及接納表格(倘適用)寄往彼於股東名冊所記錄的登記地址。

海外股東

根據於最後實際可行日期的股東名冊，本公司有一名登記地址位於英國之海外股東。

於最後實際可行日期，本公司已取得符合資格就英國法律及美國法律提供意見之律師事務所之意見，並獲告知根據該等司法管轄區之適用法律及法規，監管機構或證券交易所並無就擴大到向相關司法管轄區之該等海外股東提呈要約訂有任何監管限制。因此，要約將會擴大到向登記地址位於上述司法管轄區之海外股東提呈。

欲接納要約的每名海外股東，均有責任確保彼已就此完全遵守相關司法管轄區的法律，包括取得任何可能需要的政府或其他同意，或遵守其他必要的手續或法律規定。任何股東接納要約，即被視作構成該股東向BofA Securities、摩根士丹利及本公司各自作出聲明及保證，表示其已遵守及遵從所有當地適用法律及規定。股東如有疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

適用於海外股東或於若干司法管轄區之人士的規定概要載列如下。

居於或位於英國的海外股東

本要約文件並不構成按二零零零年金融服務及市場法（「**金融市場法**」）第85(1)條或英國招股章程規例第3條項下的向公眾要約出售證券，亦並未獲金融行為監管局（「**金融行為監管局**」）批准。在英國向公眾要約出售任何證券均必須依據金融市場法及其他相關法規進行，該等法規可能規定須發佈經金融行為監管局批准的招股章程。就金融市場法第21條而言，本要約文件及任何與此相關的其他文件或材料的通訊並未獲得授權人士的批准。因此，相關文件及／或材料並不會向英國公眾人士派發，亦不得向英國公眾人士傳達。相關文件及／或材料通訊豁免遵守金融市場法第21條項下的財務推廣限制，前提是相關文件及／或材料僅針對或傳達給屬於本公司現有股東或債權人的人士或二零零零年金融服務及市場法及二零零五年（財務推廣）命令（經修訂）第43條範圍的其他人士。

居於或位於美國的海外股東（美國存託股份持有人除外）

謹此知會美國股東，股份不會在美國證券交易所上市，且本公司毋須遵守一九三四年美國證券交易法（經修訂）（「**交易法**」）之定期報告規定，亦毋須及不會據此向美國證券交易委員會（「**證券交易委員會**」）呈交任何報告。要約將遵從交易法第14(e)條及規例14E在美國進行，當中經考慮交易法項下第14d-1(d)條所述之二級豁免及其他可能有關法規之若干豁免。

要約須受香港披露及程序規定所限(包括有關要約時間表、結算程序、付款時間及撤銷權利的規定，此等規定可能在若干方面有別於適用於在美國進行的提呈要約的規定)。謹此敦促位於美國的人士在接納要約前，先就接納要約的影響(包括但不限於稅務影響，不論是就美國聯邦所得稅或適用的州立及地方稅法或外國稅法下的稅項而言)諮詢彼等本身的專業顧問。

由於本公司位於美國以外的國家，而其部分或全部高級職員及董事可能是美國以外的國家的居民，且本公司的絕大部分資產位於美國境外，位於美國的股東(如有)可能難以執行彼等根據美國或其他聯邦證券法律而產生的權利及申索。位於美國的股東未必能在美國以內或以外的法院就違反美國證券法律控告一家非美國公司或其高級職員或董事。該等股東可能難以在美國向本公司或其高級職員或董事送達法律程序文件或向彼等執行美國或非美國法院根據美國聯邦或州立證券法律作出的任何判決。

本公司將不會於該公告後直至要約截止、失效或遭撤回(視情況而定)當日(包括該日)從事任何市場內股份回購。在遵守香港法例及相關法規(包括收購守則)下，BofA Securities集團及／或摩根士丹利集團的成員可在日常買賣活動過程中涉足本公司證券，當中可能包括購買或安排購買有關證券。倘於香港有所規定，則有關該等購買的任何資料將按香港法例或相關法規(包括收購守則)所規定的方式於香港公開。

就美國聯邦所得稅而言及根據州份及當地適用稅法以及外國及其他適用稅法，本公司的美國股東根據要約收取現金可能屬於一項應課稅交易。謹此敦促各股份持有人就接納要約的稅務影響諮詢其獨立專業顧問。

證券交易委員會或任何美國州立證券委員會一概並無批准或不批准要約、審批要約是否有理據或公平，或提供本證券交易所發佈所載披露是否充足、準確或完整之任何意見。在美國，任何相反聲明均屬刑事罪行。

美國存託股份持有人

要約將不會就美國存託股份作出，並僅將就股份(包括美國存託股份所代表的該等股份)作出。美國存託股份持有人擬就所持美國存託股份所代表股份接納要約的有關持有人可選擇通過註銷彼等的美國存託股份及提取美國存託股份所代表的股份而成為股東，惟須符

合寄存協議的條款(包括支付註銷費及任何其他費用、稅項及政府收費)。並非香港居民並擬接納要約的美國存託股份持有人應知悉並遵守本身司法管轄區的任何適用規定。為免生疑問，要約之條款將在所有方面同樣地適用於自美國預託證券提取之股份，猶如有關係款適用於所有其他股份。

股東接納要約的效力

各股東或其代表一經簽立接納表格，即不可撤銷地向本公司、BofA Securities及摩根士丹利承諾、陳述、保證及同意(亦對其本人、其遺產代理人、繼承人、繼任人及受讓人具約束力)：

1. 聲明及保證

透過向過戶登記處遞交已填妥的接納表格連同所有權文件，即表示接納股東向本公司、BofA Securities及摩根士丹利聲明及保證：

- (a) 彼有全部權力及授權提交、出售、出讓及轉讓接納表格中指明以作回購的所有股份，而該等股份已獲繳足股款，且不附帶一切留置權、押記、產權負擔、衡平法索賠或相逆權益、優先購買權或任何性質之其他第三方權利，連同所出售之股份所附帶或產生之一切權利；及
- (b) 倘彼為海外股東，則彼已全面遵守根據有關海外股東須予遵守的所有適用法律及法規並根據該等法律及法規獲准收取及接納要約及其任何修改，而彼已取得所有必要政府、外匯管制或其他同意及遵守所有必要手續及監管或法律規定所需作出之所有登記或備案，以及有關應收任何接納股東轉讓之付款或有關應收接納股東對於其接納之其他稅項的所有規定，且彼並無採取或遺漏採取任何行動而將會或可能會導致本公司、BofA Securities、摩根士丹利或任何其他人士，就有關要約的或彼對要約接納的行為違反任何司法管轄區司法管轄區之法律或監管規定，而有關接納將根據所有適用法律及法規屬有效及具約束力。

2. 委任及授權

任何接納股東簽立接納表格構成：

- (a) 不可撤銷地委任本公司、BofA Securities或摩根士丹利的任何董事或高級職員或彼等可能指定的任何其他人士作為有關接納股東的代理（「代理」）；及
- (b) 不可撤銷地指示代理酌情代表有關接納股東填妥並簽立接納表格及／或任何其他文件，並採取代理認為就本公司回購接納股東已接納要約所涉及之部分或全部股份（由本公司根據本附錄「要約條款及條件 — 6.根據要約購回股份」分節所述下調超額接納及處理零碎權益的程序絕對酌情決定）而言屬必要、權宜或合適的任何其他行動或事宜。

3. 承諾

簽立接納表格即表示彼：

- (a) 承諾及同意追認及確認本公司、BofA Securities、摩根士丹利或任何代理根據要約的條款適當行使其權力及／或授權而可能作出或完成的各項及每項行動或事宜；
- (b) 承諾向過戶登記處遞交接納要約所涉及股份的所有權文件，或本公司接受用以替代所有權文件的一項或多項彌償保證，或促使於其後盡快惟無論如何不遲於最後接納時間向過戶登記處遞交有關文件；
- (c) 接受將接納表格的條文及本要約文件中的其他條款及條件視為已納入要約的條款及條件；
- (d) 承諾在本公司或任何代理可能認為屬必要、權宜或合適的情況下，就其接納要約簽立可能需要的任何進一步文件、採取可能需要的任何進一步行動及作出可能需要的任何進一步保證，包括但不限於完成回購彼就已接納要約所涉及的任何股份，而有關股份概不附帶一切留置權、押記、產權負擔、衡平法索賠或相逆權益、優先購買權或任何性質之其他第三方權利，連同所出售之股份所附帶或產生之一切權利，及／或完備據此明確給予的任何授權；

- (e) 授權本公司或代理促使以平郵方式將其有權收取的代價寄往接納表格第4格中所填寫排名首位的持有人的登記地址，郵誤風險概由其自行承擔；及
- (f) 就要約或接納表格而產生或相關的一切事宜接受香港法院的司法管轄權管轄。

稅項

股東如對接納要約的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、其最終實益擁有人及任何與彼等一致行動的人士、BofA Securities、摩根士丹利、獨立財務顧問、過戶登記處或彼等各自的任何董事或參與要約的任何人士概不會就任何人士因接納要約而產生的任何稅務影響或法律責任承擔任何責任。

公告

1. 於臨時股東大會(或其任何續會或延會(視情況而定)，會上將提呈要約及清洗豁免供獨立股東批准)後，本公司將透過聯交所網站公佈臨時股東大會的結果及要約是否成為無條件。
2. 本公司須於要約截止日期下午六時正前(或執行人員可能批准的較後時間)就要約截止及結果的相關決定知會執行人員及聯交所，並須於當日下午七時正前透過聯交所網站刊發公告以載明要約已經截止。該公告的草擬本必須於下午六時正前呈交執行人員及聯交所批准，並於同日下午七時正前透過聯交所網站刊發。除非要約失效，有關公告須載明(其中包括)收購守則規則19.1所規定的詳情。
3. 在計算接納表格所代表的股份數目時，於最後接納時間並非在各方面均屬無誤或仍然尚待核實的接納數目將不會計入有效接納。

詮釋

1. 本要約文件中提述的股東包括因收購或轉讓股份而有權簽立接納表格的人士，而倘超過一名人士簽立接納表格，則本要約文件的條文共同及個別適用於彼等。

2. 本要約文件及接納表格中提述的男性用語涵蓋女性及中性，而提述的單數包括眾數，反之亦然。
3. 本要約文件及接納表格中提述的要約將包括其任何修改(按適用者)。
4. 於作出有關要約的決定時，股東應依賴自行檢查本公司及要約條款，包括所涉及的益處及風險。本要約文件的內容(包括本文所載的任何一般建議或推薦建議)連同接納表格不得被推定為本公司、BofA Securities、摩根士丹利、獨立財務顧問、過戶登記處或任何彼等各自的董事或參與要約的任何人士一方作出的任何法律或商業建議。股東應諮詢自身的專業顧問以獲得專業建議。

財務概要

以下為摘錄自本公司年報所載之經審核財務報表的本集團截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之財務業績概要。安永會計師事務所分別就本集團截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止三個年度的經審核綜合財務報表出具的核數師報告並無包含任何修訂意見、強調事項或與持續經營相關的重大不明朗因素。

	截至十二月三十一日止年度								
	二零一八年			二零一九年			二零二零年		
	生物公允價值調整前的業績 百萬美元	生物公允價值調整 百萬美元	總計 百萬美元	生物公允價值調整前的業績 百萬美元	生物公允價值調整 百萬美元	總計 百萬美元	生物公允價值調整前的業績 百萬美元	生物公允價值調整 百萬美元	總計 百萬美元
收入	22,605	—	22,605	24,103	—	24,103	25,589	—	25,589
銷售成本	(18,103)	196	(17,907)	(19,209)	338	(18,871)	(21,096)	533	(20,563)
毛利	4,502	196	4,698	4,894	338	5,232	4,493	533	5,026
分銷及銷售開支	(2,139)	—	(2,139)	(2,059)	—	(2,059)	(1,914)	—	(1,914)
行政開支	(732)	—	(732)	(811)	—	(811)	(874)	—	(874)
按農產品收穫時的公允價值減銷售成本產生的虧損	—	(209)	(209)	—	(208)	(208)	—	(511)	(511)
因生物資產的公允價值減銷售成本變動而產生的虧損	—	(130)	(130)	—	(22)	(22)	—	(209)	(209)
其他收入	98	—	98	59	—	59	74	—	74
其他收益及(虧損)	(21)	—	(21)	53	—	53	(47)	—	(47)
其他開支	(74)	—	(74)	(63)	—	(63)	(111)	—	(111)
財務成本	(115)	—	(115)	(144)	—	(144)	(135)	—	(135)
分佔聯營企業利潤	8	—	8	4	—	4	4	—	4
分佔合營企業利潤	23	4	27	13	(2)	11	10	2	12
除稅前利潤	1,550	(139)	1,411	1,946	106	2,052	1,500	(185)	1,315
稅項	(293)	35	(258)	(336)	(21)	(357)	(263)	40	(223)
年內利潤	1,257	(104)	1,153	1,610	85	1,695	1,237	(145)	1,092
年內其他全面收入(開支)：									
其後不會重新分類至損益的項目									
— 界定福利退休金計劃的重新計量			(6)			(143)			(90)
			(6)			(143)			(90)
其後可能會重新分類至損益的項目：									
— 因換算國外業務而產生的匯兌差額			(198)			(51)			312
— 現金流量對沖的公允價值變動，扣除稅項			6			15			31
			(192)			(36)			343
年內其他全面收入(開支)扣除稅項			(198)			(179)			253
年內全面收入總額			955			1,516			1,345
以下各項應佔年內利潤									
— 本公司擁有人			943			1,465			828
— 非控股權益			210			230			264
			1,153			1,695			1,092
以下各項應佔年內全面收入總額									
— 本公司擁有人			783			1,305			1,016
— 非控股權益			172			211			329
			955			1,516			1,345
每股盈利									
— 基本(美仙)			6.43			9.96			5.62
— 攤薄(美仙)			6.40			9.90			5.60

本公司已確認(i)截至二零一八年十二月三十一日止年度的中期股息及末期股息每股股份分別0.05港元及0.15港元；(ii)截至二零一九年十二月三十一日止年度的中期股息及末期股息每股股份分別0.05港元及0.265港元；及(iii)截至二零二零年十二月三十一日止年度的中期股息及末期股息每股股份分別0.05港元及0.125港元。

截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止三個年度，確認為向股東分派的股息金額分別為2,940百萬港元、4,638百萬港元及2,580百萬港元。

以下為摘錄自第一季度業績公告的本集團截至二零二一年三月三十一日止三個月未經審核主要財務數據概要。

主要財務數據	截至二零二一年 三月三十一日止三個月	
	生物公允價 值調整 前的業績 百萬美元	生物公允價 值調整 後的業績 百萬美元
	(另有說明者除外)	
收入	6,610	6,610
息稅折舊及攤銷前利潤	672	958
經營利潤	501	501
本公司擁有人應佔利潤	293	511
每股股份基本盈利 (美仙)	1.99	3.47

除上表所披露者外，概無其他項目(包括除稅前利潤、非控股權益應佔利潤、本公司擁有人應佔全面收益、非控股權益應佔全面收益、稅項開支、分配予擁有人的股息及每股股份股息金額)根據收購守則附表三的規定於第一季度業績公告中披露。

除上文所披露者外，截至二零二零年十二月三十一日止三個年度及截至二零二一年三月三十一日止三個月概無其他重大收入或開支項目。

經審核綜合財務報表

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度的經審核綜合財務報表詳情分別於以下已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.wh-group.com)的文件中披露。

- (i) 本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核財務資料於二零二一年四月二十二日刊發的本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度年報第63至182頁中披露：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0422/2021042200536_c.pdf

- (ii) 本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核財務資料於二零二零年四月二十日刊發的本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度年報第63至193頁中披露：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0420/2020042000667_c.pdf

- (iii) 本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核財務資料於二零一九年四月二十三日刊發的本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度年報第64至185頁中披露：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0423/ltn20190423575_c.pdf

債務及或有負債聲明

於二零二一年四月三十日(即於本要約文件印刷前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的債務如下：

借款

本集團的銀行借款、銀行透支、債務證券及其他借款合共為3,711百萬美元，其中：

- (a) 247百萬美元乃以本集團若干貿易應收款項作為抵押，惟並無擔保；
- (b) 2百萬美元為有抵押及有擔保；
- (c) 2,099百萬美元為無抵押及有擔保；及
- (d) 1,363百萬美元為無抵押及無擔保。

租賃負債

本集團的租賃負債合共為459百萬美元，均為無抵押及無擔保。

或有負債或擔保

茲提述本公司日期為二零二一年七月一日的內幕消息公告(「內幕消息公告」)。誠如內幕消息公告所披露，本公司的全資附屬公司史密斯菲爾德被指名為一系列宣稱集體訴訟的16名被告人之一，有關訴訟指稱豬肉行業存在反壟斷違規(「反壟斷訴訟」)。宣稱集體案件由三組不同的具名原告人提出：(i)直接買方(直接向豬肉生產商購買豬肉產品的公司)；(ii)商業間接買方(如餐廳及酒店等向批發商購買豬肉以供轉售的公司)；及(iii)個人間接買方(如於雜貨店購買豬肉的人士)。於所有該等案件中，原告人指稱，自二零零九年開始最少持續直至二零一八年六月，被告豬肉生產商同意減少於美國的生豬供應，以提高生豬及所有豬肉產品的價格。所有該等案件的原告人亦質疑被告豬肉生產商使用來自被告人Agri Stats, Inc.的基準報告，指稱有關報告容許豬肉生產商共享專有資料及監察各生產商遵守所謂減少供應協議的情況。直接買方根據美國聯邦反壟斷法尋求三倍損害賠償金、律師費及成本，而兩組間接買方根據美國多個州份的反壟斷法及消費者保障法規尋求三倍損害賠償金、律師費及成本。

於二零一八年秋季，史密斯菲爾德聯同其他被告人提交兩項聯合動議，以撤銷案件，亦提交自身的個別動議，以撤銷案件。於二零一九年八月八日，法院批准被告的兩項聯合駁回動議，並在無損權利的情況下駁回所有原告人於全部案件的申索。法院准許全部案件的原告人於九十日內提交經修訂申訴。原告人提交了經修訂申訴。史密斯菲爾德再次聯同其他被告人提交兩項聯合動議，以撤銷經修訂申訴。除此之外，史密斯菲爾德亦提交自身的個別動議，以撤銷經修訂申訴。

於二零二零年十月十六日，法院除駁回所有針對Indiana Packers Corporation的申索、駁回若干時期所產生受時效法規禁止的損害賠償申索、駁回間接買方訴訟中若干按州法例提出的申索，以及一宗根據波多黎各法律提出的申索外，法院拒絕被告人大部分的經更新撤銷動議。

除於二零一八年提出的推定集體訴訟外，史密斯菲爾德亦於由多個個人買方(並非代表集體)提出的類似反壟斷訴訟中被指名為被告人。兩組非集體案件的原告人均提出與推定集體訴訟的原告人相同的反壟斷申索並提出經修訂申訴。新墨西哥州司法部長已代表該州、其政府機構及其市民提出類似申訴。

根據日期為二零二一年六月二十九日的協議，史密斯菲爾德同意一次性支付83百萬美元，就所有直接買方集體申索進行和解。和解條款須待通知全體集體訴訟成員並經明尼蘇達州聯邦法院批准後，方可作實。

本集團擬繼續就餘下的反壟斷訴訟作出積極抗辯。

除上文所述或本附錄另行披露者外，及除集團間負債、集團間擔保及於日常業務過程中的一般貿易應付款項外，於二零二一年四月三十日營業時間結束時，本集團並無任何重大未償還(i)債務證券(不論已發行及發行在外、獲授權或以其他方式設立但未發行)或定期貸款(不論有擔保、無擔保、有抵押(不論該抵押由本集團或第三方提供)或無抵押)；(ii)其他借款或屬貸款性質的債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔(不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)；(iii)按揭或押記；或(iv)擔保或其他或有負債。

重大變動

董事確認，於最後實際可行日期，本集團自二零二零年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的日期)起的財務或經營狀況或前景概無重大變動。

本集團的財務及經營前景

作為全球領先的豬肉企業，本公司擁有國際化產業佈局及垂直一體化產業鏈，是以品牌肉製品為本集團核心業務的消費品公司。本集團的業務一直會受到經濟增長、消費者喜好、行業週期及疫情等環境變化的影響。

二零二零年，COVID-19大流行、非洲豬瘟持續及地緣政治關係不穩定的疊加效應為本公司帶來了前所未有的挑戰。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團肉製品及豬肉銷量分別為327.6萬及394.6萬公噸，較截至二零一九年十二月三十一日止年度分別下跌2.1%及6.6%。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團收入為25,589百萬美元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度上升6.2%。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團經營利潤為1,729百萬美元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度減少14.9%。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔利潤(生物公允價值調整前)為973百萬美元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度減少29.4%。進入二零二一

年，COVID-19在全球已經呈現改善跡象，預期需求及生產將逐步恢復正常。但目前中國和歐洲的非洲豬瘟疫情仍在持續，世界經濟走向和地緣政治關係存在不確定性，大宗商品價格上漲，這些問題均需要本公司重點關注，及時調整，防範風險，應對挑戰。

防疫情、保安全仍然是本公司的首要工作。經營方面，本公司將持續推動產品結構調整，創新營銷，完善產業鏈，發展多元化肉類產業。本公司藉加大投入，優化管理，將發揮潛能，提高生產效率，並整合資源，擴大國際貿易和進口產品加工增值，創造最佳協同效應。本公司將做好對沖管理，平抑大宗商品價格波動風險。

展望未來，本公司將抓住行業整合有利時機，穩步推進企業規模擴張，進一步增強企業競爭力，擴大綜合優勢。本公司將保持行業領先地位，不斷為消費者提供優質產品，為股東、僱員及社區創造長遠價值。

1. 本集團的未經審核備考財務資料

就說明用途，根據上市規則第4.29條編製的財務資料載於此處，以提供有關假設完成要約如何影響本集團財務資料的進一步資料，猶如要約已於二零二零年十二月三十一日、二零二零年一月一日或任何未來日期完成。

以下說明性及未經審核備考本公司擁有人應佔本集團經調整綜合每股資產淨值及經調整每股盈利報表（「未經審核備考財務資料」）已經按下文所載附註的基準編製，以說明要約的影響，猶如其已於二零二零年十二月三十一日（就於完成要約後的未經審核備考本公司擁有人應佔經調整綜合每股資產淨值）或二零二零年一月一日（就於完成要約後的備考本公司擁有人應佔經調整每股盈利）發生。此未經審核備考財務資料僅作說明用途而編製，而基於其假設性質使然，其未必可真正反映倘要約已於二零二零年十二月三十一日、二零二零年一月一日或任何未來日期完成下的本集團財務狀況或財務業績。

未經審核備考經調整綜合每股資產淨值報表

	於二零二零年 十二月三十一 日的經審核本 公司擁有人應 佔資產淨值 百萬美元 (附註1)	備考調整 百萬美元 (附註2)	於二零二零年 十二月三十一 日的未經審核 備考本公司擁 有人應佔經調 整資產淨值 百萬美元
非流動資產	10,881		10,881
流動資產	7,834	(800)	7,034
流動負債 (附註5)	4,067		4,067
流動資產淨值 (附註6)	3,767	(800)	2,967
非流動負債 (附註5)	3,663	1,160	4,823
資產淨值	<u>10,985</u>	<u>(1,960)</u>	<u>9,025</u>
本公司擁有人應佔資產淨值	<u>10,005</u>	<u>(1,960)</u>	<u>8,045</u>
	美元 (附註3)		美元 (附註4)
本公司擁有人應佔每股資產淨值	<u>0.68</u>		<u>0.63</u>

附註：

- (1) 於二零二零年十二月三十一日的本集團經審核財務資料乃摘錄自二零二零年年報所載於二零二零年十二月三十一日的本公司經審核綜合財務狀況表。
- (2) 備考調整指現金800百萬美元及非即期借款1,160百萬美元(根據本公司一家附屬公司WHG Investment Limited與多間銀行及金融機構所訂立信貸額度為2,000百萬美元的信貸融資,並由本公司擔保),用以按每股股份7.80港元回購1,916,937,202股股份,當中假設股份最高數目根據要約回購,以及估計融資成本及交易費用(包括已產生的印花稅、法律費用、財務顧問費及其他專業費用)。交易費用乃就股本交易產生,併入賬為自權益扣減。

就來自要約的應付代價而言,以港元計值的金額已按匯率1港元兌0.1290美元轉換為美元。概不表示港元金額已經、理應或可能按該匯率轉換為美元,甚或根本不可轉換為美元。

- (3) 於二零二零年十二月三十一日的本公司擁有人應佔每股資產淨值約為0.68美元,乃按於二零二零年十二月三十一日的經審核本公司擁有人應佔資產淨值10,005百萬港元及於二零二零年十二月三十一日已發行14,745,214,342股股份計算得出。
- (4) 於二零二零年十二月三十一日的未經審核備考本公司擁有人應佔經調整每股資產淨值約為0.63美元,乃按於二零二零年十二月三十一日的未經審核備考本公司擁有人應佔經調整資產淨值8,045百萬美元及於二零二零年十二月三十一日已發行12,828,277,140股股份計算得出。12,828,277,140股股份乃按於二零二零年十二月三十一日已發行14,745,214,342股股份扣減於同日回購1,916,937,202股股份計算得出,當中假設根據要約回購最高數目股份。
- (5) 倘要約已於二零二零年十二月三十一日完成,於二零二零年十二月三十一日的非流動負債總和將由3,663百萬美元增加至4,823百萬美元。
- (6) 倘要約已於二零二零年十二月三十一日完成,於二零二零年十二月三十一日的營運資金(按流動資產淨值列示)將由3,767百萬美元減少至2,967百萬美元。

未經審核備考經調整每股盈利報表

	截至二零二零 年十二月三十 一日止年度經 審核本公司擁 有人應佔利潤 百萬美元 (附註1)	備考調整 百萬美元 (附註2)	截至二零二零 年十二月三十 一日止年度未 經審核備考本 公司擁有人應 佔經調整利潤 百萬美元
本公司擁有人應佔利潤	<u>828</u>	(22)	<u>806</u>
	<i>美仙</i> (附註3)		<i>美仙</i> (附註4)
每股盈利			
— 基本	<u>5.62</u>		<u>6.29</u>
— 攤薄	<u>5.60</u>		<u>6.26</u>

附註：

- (1) 截至二零二零年十二月三十一日止年度經審核本公司擁有人應佔利潤乃摘錄自二零二零年年報所載截至二零二零年十二月三十一日止年度的本公司經審核綜合損益及其他全面收益表。
- (2) 備考調整指猶如要約已於二零二零年一月一日完成及假設根據要約回購股份最高數目而將予產生的估計融資成本。
- (3) 截至二零二零年十二月三十一日止年度經審核每股基本及攤薄盈利乃按截至二零二零年十二月三十一日止年度經審核本公司擁有人應佔利潤828百萬美元及截至二零二零年十二月三十一日止年度的普通股加權平均數分別為14,733,553,798股及14,788,774,103股計算得出。
- (4) 截至二零二零年十二月三十一日止年度未經審核備考經調整每股基本及攤薄盈利乃按未經審核備考本公司擁有人應佔經調整利潤806百萬美元及計算每股基本及攤薄盈利所用的備考經調整普通股加權平均數分別為12,816,616,596股及12,871,836,901股(即截至二零二零年十二月三十一日止年度每股基本及攤薄盈利計算所用的普通股加權平均數分別為14,733,553,798股及14,788,774,103股，各自扣減1,916,937,202股已回購股份，猶如要約已於二零二零年一月一日完成及假設根據要約回購股份最高數目)計算得出。

2. 獨立申報會計師有關編撰未經審核備考財務資料的鑒證報告

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)有關本附錄所載本集團未經審核備考財務資料的報告全文，其乃編製以供載入本要約文件內：



獨立申報會計師有關編撰未經審核備考財務資料的鑒證報告

致萬洲國際有限公司董事

我們已完成鑒證工作，以就萬洲國際有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)為僅作說明用途而編撰之 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司日期為二零二一年七月三十日有關Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited及摩根士丹利亞洲有限公司代表 貴公司按每股股份7.80港元之價格回購最多1,916,937,202股股份提出建議有條件自願性現金要約(「要約」)之要約文件(「要約文件」)第III-1至III-3頁所載於二零二零年十二月三十一日之未經審核備考 貴公司擁有人應佔經調整綜合每股資產淨值報表、截至二零二零年十二月三十一日止年度之未經審核備考 貴公司擁有人應佔經調整每股盈利報表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編撰未經審核備考財務資料所依據之適用準則載述於要約文件第III-1至III-3頁。

未經審核備考財務資料已由董事編撰，以說明要約對 貴集團於二零二零年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之每股盈利之影響，猶如要約已分別於二零二零年十二月三十一日及二零二零年一月一日發生。作為此過程之一部分，有關 貴集團財務狀況及 貴集團每股盈利之資料已由董事摘錄自 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表(已就此刊發審計報告)。

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事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4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引(「會計指引」)第7號編製備考財務資料以供載入投資通函編撰未經審核備考財務資料。

我們之獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，該守則建基於有關誠信、客觀、專業能力及適當審慎、保密及專業行為方面的根本原則。

本所已應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號審核及審閱財務報表以及進行其他鑒證及相關服務工作的事務所質量控制，並相應維持全面的質量控制制度，包括有關遵守道德要求、專業準則及適用的法律及監管規定的書面政策及程序。

申報會計師之責任

我們之責任為按照上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下匯報我們之意見。對於我們過往就編製未經審核備考財務資料時使用的任何財務資料所發出的任何報告而言，我們並不承擔超出我們於該等報告刊發日期對報告收件人承擔的責任以外的任何責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證工作準則第3420號就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的鑒證進行工作。該準則要求申報會計師計劃及實施程序，以就董事是否按照上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理保證。

就本次工作而言，我們概不負責就編製未經審核備考財務資料時使用的任何歷史財務資料更新或重新發佈任何報告或意見，亦概無於本次工作中對編製未經審核備考財務資料時使用的財務資料進行任何審核或審閱。

載入要約文件之未經審核備考財務資料僅旨在說明要約對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或該交易已於作說明用途選定之較早日期發生或進行。因此，我們不對要約於二零二零年十二月三十一日或二零二零年一月一日之實際結果是否一如所呈列者提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥當編製的合理鑒證工作，涉及實施程序以評估董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基礎，以呈列要約直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等準則編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整已妥當應用於未經調整財務資料。

所選程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的交易以及其他相關工作情況的了解。

該工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據屬充分及適當，可為發表意見提供基礎。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編撰；
- (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4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬適當。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二一年七月三十日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其於二零二一年四月三十日就本集團所持有物業權益的估值所編製的函件全文及估值概要，以供載入本要約文件內。誠如「附錄五 — 一般資料 — 備查文件」所述，完整物業估值報告的文本可供公眾人士查閱。



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
7th Floor, One Taikoo Place
979 King's Road, Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Company Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

緒言、目的及估值日期

吾等遵照閣下的指示，就萬洲國際有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）、美國、波蘭及羅馬尼亞持有的物業權益進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必需的進一步資料，以就有關物業權益於二零二一年四月三十日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見，(i)以供載入貴公司於二零二一年七月三十日刊發的通函及要約文件以及公告內；及(ii)根據證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購、合併及股份回購守則成為展示文件。

估值基準

吾等基於市值進行估值。市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。

估值方法

吾等採用比較法對I組C41號物業（貴集團在中國持有及佔用）、IV組C51號物業（貴集團在中國持作銷售）以及U40號、U81號至U83號及U284號至U351號物業（貴集團在美國佔用的裸地）進行估值，當中假設物業權益可按現狀即時交吉出售，並參考市場上可得的可資比較銷售交易。此方法以大眾接受的市場交易作為最佳指標，並預先假定可從市場相關交易證據推斷出同類物業的估值，惟須考慮可變因素。

吾等採用收入法對II組C3號、C8號、C38號、C39號、C69號及P30號物業（貴集團在中國及波蘭持作投資）進行估值，當中經計及自現有租約所產生及／或於現有市場中可取得的物業租金收入，並已就租約的潛在復歸收入作出適當考慮，其後按適當的資本化率予以資本化以釐定市值。於適當情況下，亦會參考相關市場可得的可資比較銷售交易。

於對III組C35號、C36號、C50號、C52號、C56號、C59號至C63號物業及C13號、C40號、C57號、C73號物業部分（貴集團在中國持有發展中）進行估值時，吾等已假設其將根據貴集團向吾等提供的最新發展計劃發展及完工。於達致吾等的估值意見時，吾等已採納比較法，參考相關市場上可得的可資比較土地銷售證據，亦已計及於估值日期與建築階段相關的應計建築成本及專業費用。吾等依賴貴集團於估值日期根據物業的不同建築階段提供的應計建築成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等資料與其他類似發展項目的資料存在任何重大不一致。

由於I組的其餘物業（貴集團在中國及美國持有及佔用）以及位於波蘭（P30號物業除外）及羅馬尼亞的所有物業的樓宇、構築物及設施的性質以及其所處具體位置，不大可能輕易獲得可資比較的相關市場銷售個案，故相關物業權益已經參考其折舊替代成本按成本法進行估值。

折舊替代成本的定義為「以其現代等同資產替代一項資產的目前成本減實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化。」此乃根據現有土地用途的估計市值，加上改善工程替代之目前成本，再按實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化作出扣減。在達致土地部分的價值時，已參考當地可得的銷售案例。物業權益的折舊替代成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力而定。於吾等的估值中，其適用於作為單一權益的整個綜合項目或發展項目，且假設該等綜合項目或發展項目不會拆散地交易。

假設

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售物業權益時，並無受惠於可能影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮就所估值任何物業權益欠負的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮就出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值準則

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購、合併及股份回購守則規則11、皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值 — 全球準則、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則以及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則所載的所有規定。

資料來源

吾等於很大程度上依賴 貴集團給予的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情及所有其他相關事項的意見。

吾等獲提供業權文件副本，包括中國的國有土地使用權證、房地產權證及房屋所有權證，以及有關其他國家物業權益的其他正式文件，並已作出相關查詢。吾等亦已在可行的情況下查閱文件正本以核實中國物業權益的現有業權及物業權益可能附帶的任何重大產權負

擔或任何租賃修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問錦天城律師事務所就中國物業權益有效性所提供的意見，而該法律意見乃於二零二一年七月二十八日出具。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團確認，所提供資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

面積計量及檢驗

由於新型冠狀病毒的不利影響及出行美國、波蘭及羅馬尼亞的若干限制，未能安排對大部分物業進行實地檢查。作為替代流程，吾等已於二零二一年七月在各地點尋求Ryan Werkheiser及Jochen Niemeyer先生的物業估值專家協助，而該等物業的錄像或直播片段或照片已提供予吾等具備豐富經驗的估值師Johnny Lee、Ran Wang、Elvin Zhang及Shuo Yang，以便吾等了解該等物業的狀況。彼等為皇家特許測量師學會會員或當地合資格估值師，或在美國及歐洲具備超過3年經驗。吾等根據上述替代流程查核物業的估值。在進行實地檢查的替代流程過程中，吾等不僅通過視像電話、電話及電子郵件培訓 貴公司僱員，亦分析彼等提供的資料、通過互聯網一般搜尋可得的資料及吾等的現有數據庫，確保吾等對物業的情況有充分了解。有關替代流程符合二零二零年香港測量師學會估值準則第7.1.5號及第7.1.8號，吾等認為該替代流程不會對吾等就 貴集團物業進行的估值產生任何重大影響。儘管上述替代流程可能仍存在遺漏或不完整之處，惟吾等已嘗試全面了解物業的情況。有關遺漏或不完整之處可能由於缺乏如土地及其上的固定裝置的確切物理特性方面的實地檢查及(如有)因使用年期及用途引起的物理惡化而喪失實用性所引致。然而，根據已採用的替代流程，吾等預期有關差異本質上不屬重大。

張志春先生、張開先生、逍遙女士及王昊女士於二零二一年六月及七月視察位於中國的部分物業。彼等為中國房地產估價師或有2年以上的物業估值經驗。

吾等並無進行詳細測量以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量工作。

吾等已視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何開發工程。吾等於編製估值時，乃假設該等方面均令人滿意，且建設期間不會產生無法預計的成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能就該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞作出報告。吾等並無對任何設施進行測試。

貨幣

吾等估值所述的金錢就中國的物業而言為人民幣(「人民幣」)、就美國的物業而言為美元(「美元」)、就波蘭的物業而言為波蘭茲羅提(「波蘭茲羅提」)及就羅馬尼亞的物業而言為羅馬尼亞列伊(「羅馬尼亞列伊」)。

市場波動

吾等按指示僅按照估值日期提供估值意見。估值意見乃根據截至估值日期存在的經濟、市場及其他條件以及吾等所得的資料得出，且吾等並無義務更新或以其他方式修改自此發生之事件的相關材料。尤其是，新型冠狀病毒(COVID-19)的爆發自其於二零二零年三月十一日被宣佈為全球大流行以來，已對全球經濟活動造成諸多干擾。截至報告日期，中國經濟已恢復且大多數業務活動已回復正常。吾等亦注意到，該等特定市場領域中的市場活動及市場情緒保持穩定。然而，由於在疫情爆發期間，全球經濟復甦速度不確定，日後可能會對房地產市場產生影響，吾等仍會保持謹慎。因此，吾等建議閣下應經常檢討物業估值。

潛在稅務責任

據貴公司所告知，倘本報告指定的物業將予出售，則會產生潛在稅項負債。稅項負債主要包括下列各項：

關於中國物業：按資本收益5%稅率(就於二零一六年四月三十日前購買的物業而言)或交易金額9%稅率(就於二零一六年四月三十日後購買的物業而言)計算的增值稅、按交易金額0.05%稅率計算的印花稅、按介乎增值金額(即銷售物業所得款項減可扣減開支(包括土地、開發及建築成本))30%至60%的累進稅率計算的土地增值稅，及按收益25%稅率計算的企業所得稅。

關於美國物業：按收益(資本收益與普通收益無異)21%稅率計算的聯邦稅。

關於波蘭物業：按2%稅率計算的房地產銷售轉讓稅，除非適用增值稅或有若干其他豁免，則按收益（資本收益與普通收益無異）19%稅率計算所得稅。

關於羅馬尼亞物業：按收益（資本收益與普通收益無異）16%稅率計算的所得稅。

據 貴公司告知，其無意出售該等物業，因為該等物業主要佔用作生產用途。因此，產生相關稅項負債的可能性甚微。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書以供 閣下垂注。

此 致

香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場76樓
7602B-7604A室
萬洲國際有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
陳志康
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零二一年七月三十日

附註：

陳志康為特許測量師，於不同地區（包括中國、亞太地區、歐洲、美國等）物業行業的多個領域擁有28年的估值經驗。

估值概要

簡稱：

- A部： 貴集團在中國持有的物業權益
 B部： 貴集團在美國持有的物業權益
 C部： 貴集團在波蘭持有的物業權益
 D部： 貴集團在羅馬尼亞持有的物業權益

- I組：由 貴集團持有及佔用的物業權益
 II組：由 貴集團持作投資的物業權益
 III組：由 貴集團持有的發展中物業權益
 IV組：由 貴集團持作銷售的物業權益

- 「建築面積」： 建築面積
 「不適用」： 未獲得或不適用
 「NCV」： 並無商業價值
 「國有土地使用權證」： 國有土地使用權證
 「房屋所有權證」： 房屋所有權證
 「房地產所有權證」： 房地產所有權證

A部： 貴集團在中國持有的物業權益

省份	物業編號	於估值日期在				於估值日期未		貴集團應	
		現況下的市值 I組 (人民幣)：	現況下的市值 II組 (人民幣)：	現況下的市值 III組 (人民幣)：	現況下的市值 IV組 (人民幣)：	在現況下的 總市值 總計 (人民幣)：	有恰當證書的 物業的 參考價值 總計 (人民幣)：	於估值日期的 總值 總計 (人民幣)：	估於估值日期 的市值 (人民幣)：
河南	C1至C56	2,401,700,000	18,940,000	1,023,770,000	14,940,000	3,459,350,000	1,196,020,000	4,655,370,000	2,271,140,000
遼寧	C57至C63	220,230,000	—	72,300,000	—	292,530,000	430,520,000	723,050,000	191,780,000
黑龍江	C64至C66	231,830,000	—	—	—	231,830,000	11,240,000	243,070,000	122,280,000
湖北	C67至C69	383,320,000	2,960,000	—	—	386,280,000	8,620,000	394,900,000	271,670,000
上海	C70至C71	516,090,000	—	—	—	516,090,000	2,820,000	518,910,000	362,970,000
山東	C72	335,200,000	—	—	—	335,200,000	27,310,000	362,510,000	235,750,000
四川	C73	301,460,000	—	—	—	301,460,000	—	301,460,000	212,020,000
江蘇	C74	250,000,000	—	—	—	250,000,000	1,020,000	251,020,000	175,830,000
河北	C75	156,410,000	—	—	—	156,410,000	—	156,410,000	110,000,000
廣西壯族自治區	C76	251,030,000	—	—	—	251,030,000	—	251,030,000	176,550,000
安徽	C77	395,610,000	—	—	—	395,610,000	320,000	395,930,000	278,230,000
廣東	C78	116,150,000	—	—	—	116,150,000	—	116,150,000	81,690,000
內蒙古自治區	C79	115,460,000	—	—	—	115,460,000	—	115,460,000	81,200,000
雲南	C80	90,330,000	—	—	—	90,330,000	—	90,330,000	63,530,000
浙江	C81	65,310,000	—	—	—	65,310,000	5,250,000	70,560,000	36,750,000
陝西	C82	95,200,000	—	—	—	95,200,000	264,850,000	360,050,000	66,950,000
江西	C83	348,430,000	—	—	—	348,430,000	—	348,430,000	245,050,000
總計：		6,273,760,000	21,900,000	1,096,070,000	14,940,000	7,406,670,000	1,947,970,000*	9,354,640,000	4,983,390,000

- * 該等尚未取得惟並無重大法律障礙取得證書的參考價值約為人民幣550,070,000元，而非法建設的樓宇及 貴集團將不會取得相關證書的該等物業的參考價值約為人民幣1,397,900,000元。

附註：

1. 由於欠缺恰當所有權證，吾等並無賦予C1號、C4號、C7號、C9號至C12號、C16號、C18號至C24號、C26號、C27號、C30號、C35號、C36號、C43號至C46號、C48號、C49號、C53號至C59號、C61號至C64號、C67號、C68號、C71號、C72號、C74號、C77號、C81號及C82號物業的已竣工樓宇部分任何商業價值。就參考而言，吾等認為該等樓宇(不包括土地元素)於估值日期的折舊替代成本將為人民幣1,887,640,000元。
2. 由於欠缺恰當所有權證，吾等並無賦予C51號物業的地下停車位及貯物室任何商業價值。就參考而言，假設已取得所有相關所有權證及可自由轉讓，吾等認為C51號物業的地下停車位及貯物室於估值日期的市值將為人民幣8,760,000元。
3. 由於C38號物業的獲分配土地性質，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，就參考而言，假設可自由轉讓，吾等認為該等物業於估值日期的市值將為人民幣870,000元。
4. 由於C28號、C29號及C45號物業所在租賃土地性質，吾等並無賦予該等物業任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為該等物業於估值日期的折舊替代成本將為人民幣50,700,000元。

B部： 貴集團在美國持有的物業權益

州份	物業編號	於估值日期在	於估值日期在	於估值日期在	於估值日期在	於估值日期在	貴集團應
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的	估於估值日期
		I組	II組	III組	IV組	總計	的市值
		(美元)：	(美元)：	(美元)：	(美元)：	(美元)：	(美元)：
亞利桑那	U1	2,259,000	—	—	—	2,259,000	2,259,000
加利福尼亞	U2至U5	108,014,000	—	—	—	108,014,000	108,014,000
科羅拉多	U6至U25	23,751,000	—	—	—	23,751,000	23,751,000
喬治亞	U26	4,324,000	—	—	—	4,324,000	4,324,000
愛荷華	U27至U34	83,543,000	—	—	—	83,543,000	83,543,000
伊利諾	U35至U40	55,649,000	—	—	—	55,649,000	55,649,000
印第安納	U41至U42	5,115,000	—	—	—	5,115,000	5,115,000
堪薩斯	U43至U44	19,225,000	—	—	—	19,225,000	19,225,000
肯塔基	U45至U47	21,400,000	—	—	—	21,400,000	21,400,000
麻薩諸塞	U48	1,475,000	—	—	—	1,475,000	1,475,000
明尼蘇達	U49	4,645,000	—	—	—	4,645,000	4,645,000
密蘇里	U50至U83	226,846,000	—	—	—	226,846,000	226,846,000
北卡羅來納	U84至U300	710,240,000	—	—	—	710,240,000	709,919,000
內布拉斯	U301至U304	34,676,000	—	—	—	34,676,000	34,676,000
內華達	U305	18,496,000	—	—	—	18,496,000	18,496,000
俄亥俄	U306至U311	25,418,000	—	—	—	25,418,000	25,418,000
奧克拉荷馬	U312至U319	28,530,000	—	—	—	28,530,000	28,530,000
賓夕法尼亞	U320至U322	4,191,000	—	—	—	4,191,000	4,191,000
南卡羅來納	U323至U324	1,965,000	—	—	—	1,965,000	1,965,000
南達科他	U325	64,630,000	—	—	—	64,630,000	64,630,000
德克薩斯	U326至U328	3,149,000	—	—	—	3,149,000	3,149,000
猶他	U329至U357	67,083,000	—	—	—	67,083,000	67,083,000
弗吉利亞	U358至U379	126,757,000	—	—	—	126,757,000	126,575,000
威斯康辛	U380	45,390,000	—	—	—	45,390,000	45,390,000
總計：		1,686,770,000	—	—	—	1,686,770,000	1,686,449,000

C部： 貴集團在波蘭持有的物業權益

省份	物業編號	於估值日期在				於估值日期在	貴集團應
		現況下的市值		現況下的市值		現況下的	估於估值日期
		I組 (波蘭茲 羅提)：	II組 (波蘭茲 羅提)：	III組 (波蘭茲 羅提)：	IV組 (波蘭茲 羅提)：	總市 總計 (波蘭茲 羅提)：	的市值 (波蘭茲 羅提)：
波德拉謝	P1至P9	46,777,000	—	—	—	46,777,000	46,777,000
大波蘭	P10至P15	100,047,000	—	—	—	100,047,000	100,047,000
庫亞維 — 波美拉 尼亞	P16至P17	18,382,000	—	—	—	18,382,000	18,382,000
小波蘭	P18至P20	14,770,000	—	—	—	14,770,000	14,770,000
羅茲	P21至P26	173,195,000	—	—	—	173,195,000	173,195,000
下西里亞里	P27至P28	212,000	—	—	—	212,000	212,000
盧布林	P29	853,000	—	—	—	853,000	853,000
馬索維亞	P30至P31	48,124,000	10,200,000	—	—	58,324,000	58,324,000
奧波萊	P32至P34	4,607,000	—	—	—	4,607,000	4,607,000
波美拉尼亞	P35至P38	159,583,000	—	—	—	159,583,000	159,583,000
聖十字	P39	52,378,000	—	—	—	52,378,000	52,378,000
瓦爾米亞 — 馬祖里	P40至P51	77,739,000	—	—	—	77,739,000	77,739,000
西波美拉尼亞	P52至P56	82,552,000	—	—	—	82,552,000	82,552,000
總計：		779,220,000	10,200,000	—	—	789,420,000	789,420,000

D部： 貴集團在羅馬尼亞持有的物業權益

省份	物業編號	於估值日期在				於估值日期在	貴集團應
		現況下的市值		現況下的市值		現況下的總市	估於估值日期
		I組 (羅馬尼亞列 伊)：	II組 (羅馬尼亞列 伊)：	III組 (羅馬尼亞列 伊)：	IV組 (羅馬尼亞列 伊)：	值 總計 (羅馬尼亞列 伊)：	的市值 (羅馬尼亞列 伊)：
阿爾巴	R1至R3	23,994,000	—	—	—	23,994,000	23,994,000
阿拉德	R4至R117	147,599,000	—	—	—	147,599,000	147,599,000
布加勒斯特	R118至R120	36,912,000	—	—	—	36,912,000	36,912,000
卡拉什 — 塞維	R121至R122	15,941,000	—	—	—	15,941,000	15,941,000
多爾日	R123	773,000	—	—	—	773,000	773,000
胡內多阿拉	R124至R128	13,672,000	—	—	—	13,672,000	13,672,000
伊爾福夫	R129	57,000	—	—	—	57,000	57,000
普拉霍瓦	R130	69,000	—	—	—	69,000	69,000
蒂米什瓦拉	R131至R199	499,197,000	—	—	—	499,197,000	499,197,000
總計：		738,210,000	—	—	—	738,210,000	738,210,000

* 於上表中，總值已湊整至一萬位。

貴公司及其附屬公司

吾等列示所有相關公司及股權如下：

控股實體	簡稱	貴公司所 擁有股權
萬洲國際有限公司	貴公司	
河南雙匯投資發展股份有限公司	雙匯發展	70.33%
山東德州雙匯食品有限公司	德州雙匯食品	70.33%
綿陽雙匯食品有限責任公司	綿陽雙匯食品有限責任公司	70.33%
湖北武漢雙匯食品有限公司	武漢雙匯食品	70.33%
江蘇淮安雙匯食品有限公司	淮安雙匯食品	70.33%
唐山雙匯食品有限責任公司	唐山雙匯食品	70.33%
濟源雙匯食品有限公司	濟源雙匯食品	70.33%
宜昌雙匯食品有限責任公司	宜昌雙匯食品	70.33%
南寧雙匯食品有限公司	南寧雙匯食品	70.33%
蕪湖雙匯食品有限公司	蕪湖雙匯食品	70.33%
瀋陽雙匯食品有限公司	瀋陽雙匯食品	70.33%
華懋雙匯實業(集團)有限公司	華懋雙匯實業	70.33%
漯河雙匯肉業有限公司	漯河雙匯肉業	70.33%
葉縣雙匯牧業有限公司	葉縣雙匯牧業	70.33%
漯河匯興牧業有限公司	漯河匯興牧業	70.33%
漯河連邦化學有限公司	漯河連邦化學	70.33%
漯河雙匯油脂工業有限公司	漯河雙匯油脂工業	70.33%
舞鋼華懋雙匯食品有限公司	舞鋼華懋雙匯食品	70.33%
清遠雙匯食品有限公司	清遠雙匯食品	70.33%
內蒙古雙匯食品有限公司	內蒙古雙匯食品	70.33%
昆明雙匯食品有限公司	昆明雙匯食品	70.33%

控股實體	簡稱	貴公司所 擁有股權
漯河卓智新型包裝有限公司	漯河卓智新型包裝	68.42%
漯河雙匯萬中禽業發展有限公司	漯河雙匯萬中禽業發展	63.30%
漯河萬中禽業加工有限公司	漯河萬中禽業加工	63.30%
阜新雙匯肉類加工有限公司	阜新雙匯肉類加工	56.26%
浙江金華雙匯食品有限公司	金華雙匯食品	56.26%
望奎雙匯北大荒食品有限公司	望奎雙匯北大荒食品	52.75%
黑龍江寶泉嶺雙匯北大荒食品有限公司	寶泉嶺雙匯北大荒食品	52.75%
哈爾濱雙匯北大荒食品有限公司	哈爾濱雙匯北大荒食品	52.75%
河南萬東牧業有限公司	河南萬東牧業	52.75%
漯河雙匯生物工程技術有限公司	漯河雙匯生物工程技術	70.33%
上海雙匯大昌有限公司	上海雙匯大昌	70.33%
漯河匯特食品有限公司	漯河匯特食品	70.33%
陝西雙匯食品有限公司	陝西雙匯食品	70.33%
南昌雙匯食品有限公司	南昌雙匯食品	70.33%
鄭州雙匯食品有限公司	鄭州雙匯食品	70.33%
漯河雙匯海櫻調味料食品有限公司	漯河雙匯海櫻調味料食品	49.59%
西華雙匯食品有限公司	西華雙匯食品	70.33%
西華雙匯禽業有限公司	西華雙匯禽業	70.33%
湖北雙匯商業投資有限公司	湖北雙匯商業投資	70.33%
漯河雙匯商業連鎖有限公司	漯河雙匯商業連鎖	70.33%
阜新雙匯禽業有限公司	阜新雙匯禽業	70.33%
阜新雙匯牧業有限公司	阜新雙匯牧業	70.33%

控股實體	簡稱	貴公司所 擁有股權
漯河匯盛生物科技有限公司	漯河匯盛生物科技	100%
漯河匯盛藥業有限公司	漯河匯盛藥業	100%
漯河雙匯物流投資有限公司	漯河雙匯物流投資	85%
河南雙匯冷易通物流有限公司	河南雙匯冷易通物流	85%
河南雙匯地產有限公司	河南雙匯地產	51%
漯河嘉匯實業有限公司	漯河嘉匯實業	51%
Murphy-Brown LLC (Murphy Farms)		100%
Murphy-Brown LLC		100%
Murphy-Brown LLC (Quarter M Farms)		100%
PFFJ INC		100%
Smithfield-Carroll's Farms		100%
Carroll's Realty Partnership		100%
NPD Investments (NPD Texas)		100%
Murphy-Brown LLC (Premium Standard Farms)		100%
Brown's Realty Partnership		100%
Murphy-Brown LLC (MB Farms Sub)		100%
Murphy-Brown LLC (Dogwood Farms)		100%
Murphy-Brown LLC (L&S Farms)		100%
Murphy-Brown LLC (Chief Milling Partners)		100%
KC2 Real Estate LLC		100%
Smithfield Fresh Meats Corp.		100%
Murphy-Brown LLC (Iowa)		100%
Smithfield Fresh Meats Corp. (Clinton)		100%
Kansas City Sausage Company, LLC		100%
The Edelman Provision Company		100%
Pine Ridge Real Estate, LLC		100%
Smithfield Foods Inc.		100%
Smithfield Fresh Meats Corp. (Smithfield Farmland)		100%
American Skin Food Group LLC		85%
Smithfield Packaged Meats Corp.		100%
Smithfield Packaged Meats Corp. (Armour Eckrich)		100%
Smithfield Packaged Meats Corp. (Smithfield Ham & Product)		100%
Smithfield Packaged Meats Corp. (Patrick Cudahy)		100%
Smithfield Bioscience, Inc.		100%
Smithfield Transportation Co., Inc.		100%
Smithfield Packaged Meats Corp. (John Morrell)		100%
Agri Plus Sp. z o.o.		100%

控股實體	簡稱	貴公司所 擁有股權
Smithfield Polska Sp. z o.o.		100%
Maier Com SRL		100%
Vericom 2001 SRL		100%
Smithfield Romania (Prod)		100%
Smithfield Romania		100%
Smithfield Romania (Pirin)		100%
Smithfield Romania (Ferme)		100%
Elit SRL		100%
Animex Foods Sp. z o.o.		100%
Animex Kutno Sp. z o.o. (Animex K4)		100%
Animex SF Sp. z o.o.		100%
SF Holding Sp. z o.o.		100%
Agri Vet Sp. z o.o.		100%
Ferma Kraplevice Sp. z o.o.		100%
Murphy-Brown LLC (Rocky Mountain)		100%
Smithfield Distribution, LLC		100%
Clougherty Packing, LLC		100%
FJ Foodservice, Inc.		100%
Smithfield Packaged Meats Sales Corp.		100%
Smithfield Specialty Foods Group LLC		100%
Smithfield Support Services Corp.		100%
Smithfield Direct LLC		100%
Duplin Marketing Company LLC		100%

估值證書

A部 — 貴集團在中國持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣
C1至C56	位於中國河南省的52個工業綜合項目、7個生豬養殖場、31個養雞場、12個零售單位、一個住宅單位、一個住宅發展項目的多個未售單位及2個在建住宅發展項目	<p>該等物業位於河南省，主要包括52個工業綜合項目。該等工業綜合項目包括工業樓宇、倉庫及配套樓宇，而當中多個部分於估值日期正在興建中（「在建工程」）。</p> <p>該等物業亦包括7個生豬養殖場、31個養雞場、12個零售單位、一個住宅單位、一個住宅發展項目的多個未售單位及2個在建住宅發展項目。</p> <p>該等物業（不包括第38號物業）的土地使用權已就多個年期獲授出，於二零四四年至二零七一年屆滿作工業用途、於二零五零年至二零五九年屆滿作商業用途，及於二零八零年至二零八九年屆滿作住宅用途。</p> <p>C38號物業的土地使用權已獲分配至 貴集團。</p>	於估值日期，該等物業主要獲 貴集團估用作生產、辦公室及配套用途，而部分物業乃出租予多名租戶，作零售用途，且在建工程正在興建中。	3,459,350,000 (貴集團 應佔權益： 人民幣 2,271,140,000 元)

附註：

1. 據 貴集團告知，位於中國河南省的物業權益包括下列各項：

物業編號	物業	城市	詳細地址	用途	狀況	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	具有估價所有權 總的建築面積 (平方米)	未估價所有權 總的建築面積 (平方米)	新定/竣工日期 (新定/竣工日期)	擁有人	於估值日期在 現狀下的市值 人民幣	貴集團應佔權益 人民幣	貴集團應佔市值 人民幣	於估值日期 未估價所有權的 物業的參考價值* 人民幣
C1.	一個工業綜合項目	濟源	東環路東側及潁河北側	工業	已竣工 ^{(9a)(9b)}	111,130.00	56,570.80	56,576.82	293,98 ⁽⁹⁾	二零零九年 至二零一三年	濟源雙匯食品	130,970,000	70.33%	92,110,000	660,000
C2.	一個工業綜合項目	漯河	召陵區人民東路100號	工業	已竣工 ^{(9a)(9b)}	105,868.23	86,016.90	86,016.90	—	一九九七年	華懋雙匯實業	56,100,000	70.33%	39,460,000	—
C3.	3個零售單位	漯河	召陵區潁江路第15、19及22號	商業	已竣工 ^(9b)	不適用	1,725.83	1,725.83	—	一九九七年	華懋雙匯實業	13,400,000	70.33%	9,420,000	—
C4.	一個工業綜合項目	漯河	召陵區衡山路及孫江路交叉口東 南側	工業	已竣工 ^{(9a)(9b)}	220,231.23	55,647.31	51,183.81	4,463,50 ⁽⁹⁾	二零零九年 至二零一四年	漯河雙匯肉業	186,200,000	70.33%	130,950,000	5,920,000
C5.	一個工業綜合項目	漯河	召陵區花羅路及陽山路交叉口西 南側	工業	已竣工 ^{(9a)(9b)}	122,673.80	51,259.81	51,259.81	—	二零一一年 至二零一四年	漯河雙匯肉業	109,630,000	70.33%	77,100,000	—
C6.	一個工業綜合項目	漯河	召陵區珠江路20號	工業	已竣工 ^{(9a)(9b)}	46,225.40	26,449.07	26,449.07	—	二零一零年	漯河雙匯肉業	51,850,000	70.33%	36,470,000	—
C7.	一個工業綜合項目	漯河	召陵區人民東路38號	工業	已竣工 ^{(9a)(9b)}	32,597.30	16,950.54	16,567.44	383,10 ⁽⁹⁾	二零一零年	漯河雙匯肉業	20,470,000	70.33%	14,400,000	200,000
C8.	一個工業綜合項目	漯河	源匯區泰山路及民族路交叉口東 北側	工業	已竣工 ^{(9a)(9b)}	6,508.10	2,279.91	2,279.91	—	一九九九年	漯河雙匯肉業	4,740,000	70.33%	3,330,000	—
C9.	一個生豬養殖場(不包括 土地元素) ⁽²⁾	平頂山	葉縣夏李鄉	工業	已竣工	不適用	43,660.42	—	43,660.42 ⁽⁹⁾	二零零九年	葉縣雙匯牧業	—	70.33%	—	50,460,000
C10.	一個生豬養殖場(不包括 土地元素) ⁽²⁾	平頂山	葉縣保安鎮	工業	已竣工	不適用	71,492.88	—	71,492,88 ⁽⁹⁾	二零一零年	葉縣雙匯牧業	—	70.33%	—	63,210,000
C11.	一個生豬養殖場(不包括 土地元素) ⁽²⁾	平頂山	葉縣保安鎮	工業	已竣工	不適用	23,706.69	—	23,706,69 ⁽⁹⁾	二零一一年	葉縣雙匯牧業	—	70.33%	—	22,400,000
C12.	一個生豬養殖場	漯河	召陵區巫石鎮	工業	已竣工 ^{(9a)(9b)}	62,814.82	12,018.00	11,695.80	322,20 ⁽⁹⁾	二零零二年	漯河雙匯牧業	23,400,000	70.33%	16,460,000	130,000

物業編號	物業	城市	詳細地點	用途	狀況	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	具有估價所有權 的建築面積 (平方米)	未有估價所有權 的建築面積 (平方米)	樓宇日期 (預定)竣工日期	擁有人	於估值日期在 現況下的市值 人民幣	貴集團應佔權益	貴集團應佔市值 人民幣	於估值日期 未有估價所有權的 物業的參考價值* 人民幣
C13.	一個工業綜合項目	漯河	召陵區陽山路東側	工業	已竣工/ 興建中 ⁽⁹⁾⁽⁹⁾⁽⁹⁾	145,682.79	49,034.89 ⁽⁹⁾	43,732.75	—	二零一九年九月	漯河建邦化學	139,020,000	70.33%	97,770,000	—
C14.	一個工業綜合項目	漯河	召陵區珠江路第5號	工業	已竣工 ⁽⁹⁾⁽⁹⁾	6,780.06	3,967.18	3,967.18	—	一九九六年至 一九九七年	漯河建邦化學	4,220,000	70.33%	2,970,000	—
C15.	一個工業綜合項目	漯河	召陵區珠江路18號	工業	已竣工 ⁽⁹⁾⁽⁹⁾	23,462.20	3,913.81	3,913.81	—	二零零四年	漯河雙匯油脂工業	11,640,000	70.33%	8,190,000	—
C16.	一個工業綜合項目	平頂山	舞鋼市建設路18號	工業	已竣工 ⁽⁹⁾	39,650.46	10,292.77	—	10,292.77 ⁽⁹⁾	一九九六年至 二零零四年	舞鋼華懋雙匯食品	8,040,000	70.33%	5,650,000	8,350,000
C17.	一個工業綜合項目	漯河	召陵區衡山路東側	工業	已竣工 ⁽⁹⁾⁽⁹⁾	96,976.60	50,404.87	50,404.87	—	一九九六年至 二零零八年	漯河卓智新塑包裝	75,620,000	68.42%	51,740,000	—
C18.	4個種豬養殖場(不包括 土地元素) ⁽²⁾	漯河	臨潁縣	工業	已竣工	不適用	44,145.65	—	44,145.65 ⁽⁹⁾	二零一四年至 二零一五年	漯河雙匯萬中禽業發展	—	63.30%	—	44,340,000
C19.	10個種豬養殖場(不包括 土地元素) ⁽²⁾	漯河	臨潁區	工業	已竣工	不適用	133,454.41	—	133,454.41 ⁽⁹⁾	二零一四年至 二零一零年	漯河雙匯萬中禽業發展	—	63.30%	—	68,580,000
C20.	3個養雞場(不包括土地 元素) ⁽²⁾	漯河	臨潁縣	工業	已竣工	不適用	120,778.80	—	120,778.80 ⁽⁹⁾	二零一四年	漯河雙匯萬中禽業發展	—	63.30%	—	63,550,000
C21.	6個養雞場(不包括土地 元素) ⁽²⁾	漯河	舞陽縣	工業	已竣工	不適用	239,151.38	—	239,151.38 ⁽⁹⁾	二零一零年至 二零一四年	漯河雙匯萬中禽業發展	—	63.30%	—	127,880,000
C22.	3個養雞場(不包括土地 元素) ⁽²⁾	漯河	舞陽區	工業	已竣工	不適用	125,190.70	—	125,190.70 ⁽⁹⁾	二零一四年	漯河雙匯萬中禽業發展	—	63.30%	—	66,130,000
C23.	4個養雞場(不包括土地 元素) ⁽²⁾	漯河	召陵區	工業	已竣工	不適用	164,026.94	—	164,026.94 ⁽⁹⁾	二零一四年至 二零一一年	漯河雙匯萬中禽業發展	—	63.30%	—	85,240,000
C24.	一個雙層孵化場(不包括 土地元素) ⁽²⁾	漯河	郟城區新店鎮雙樓村	工業	已竣工	不適用	11,233.14	—	11,233.14 ⁽⁹⁾	二零一四年	漯河雙匯萬中禽業發展	—	63.30%	—	17,710,000
C25.	一個工業綜合項目	漯河	臨潁縣杜曲鎮建設路	工業	已竣工 ⁽⁹⁾⁽⁹⁾	38,094.00	14,747.81	14,747.81	—	二零一六年	漯河雙匯萬中禽業發展	38,120,000	63.30%	24,130,000	—
C26.	一個工業綜合項目(不包 括土地元素) ⁽²⁾	漯河	舞陽區問十鄉	工業	已竣工	不適用	10,303.10	—	10,303.10 ⁽⁹⁾	二零一七年	漯河雙匯萬中禽業發展	—	63.30%	—	24,960,000

物業編號	物業	城市	詳細地點	用途	狀況	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	具有所有權 部分的建築面積 (平方米)	本估價所有權 部分的建築面積 (平方米)	擁有日期 (預計)竣工日期	擁有人	於估值日期在 現況下的市值 人民幣	貴集團應佔權益	貴集團應佔市值 人民幣	於估值日期 未有估價的物業的 參考價值* 人民幣
C27.	一個工業綜合項目	漯河	召陵區馬山路西側	工業	已竣工 ^{(9a)(9b)}	153,943.36	76,593.59	38,529.38	38,064.21 ⁽⁹⁾	二零零年至二零一五年	漯河萬中禽業加工	113,850,000	63.30%	72,060,000	73,050,000
C28.	一個生豬養殖場(不包括土地元素) ⁽²⁾	駐馬店	遂平縣遂上路北段	工業	已竣工	不適用	47,299.31	45,145.81 ^(8a)	1,553.50 ⁽⁹⁾	二零零四年至二零一零年	河南萬眾牧業	—	52.75%	—	31,210,000
C29.	一個生豬養殖場(不包括土地元素) ⁽²⁾	平頂山	舞鋼市	工業	已竣工	不適用	24,316.31	23,150.81 ^(8a)	1,165.50 ⁽⁹⁾	二零零四年至二零一零年	河南萬眾牧業	—	52.75%	—	16,620,000
C30.	一個生豬養殖場(不包括土地元素) ⁽²⁾	漯河	郟城區孟廟鎮西營村	工業	已竣工	不適用	47,727.18	—	47,727.18 ^{(9a)(9b)}	二零零五年至二零一零年	河南萬眾牧業	—	52.75%	—	29,760,000
C31.	一個工業綜合項目	漯河	召陵區孫江路12號	工業	已竣工 ^{(9a)(9b)}	31,358.67	21,327.48	21,327.48	—	一九九六年至二零一四年	漯河雙匯生物工程技术	42,300,000	70.33%	29,750,000	—
C32.	一個工業綜合項目	漯河	召陵區衛山路南段	工業	已竣工 ^{(9a)(9b)}	15,133.79	13,543.61	13,543.61	—	一九九七年至二零一零年	漯河藍精食品	19,850,000	70.33%	13,960,000	—
C33.	一個工業綜合項目	鄭州	管城區航海東路189號	工業	已竣工 ^{(9a)(9b)}	363,342.23	175,729.26	175,729.26	—	二零一一年至二零一六年	鄭州雙匯食品	704,310,000	70.33%	493,340,000	—
C34.	一個工業綜合項目	漯河	召陵區雙匯工業園第1座	工業	已竣工 ^{(9a)(9b)}	35,933.90	17,748.13	17,748.13	—	二零零四年至二零一四年	漯河雙匯海味調味料食品	28,460,000	49.59%	14,110,000	—
C35.	一個工業綜合項目	周口	西華縣中裕路及緯三路交叉口東側	工業	興建中 ^{(8)(9a)}	32,647.40	23,629.42	—	23,629.42 ^(9a)	二零二一年九月	西華雙匯食品	10,550,000	70.33%	7,420,000	4,080,000
C36.	18個工業綜合項目	周口	西華縣	工業	興建中 ^{(8)(9a)}	143,001.39	648,508.06	—	648,508.06 ^(9a)	二零二一年十二月	西華雙匯食品	45,190,000	70.33%	31,780,000	189,750,000
C37.	一幅土地及2幢樓宇	漯河	召陵區孫江路4號	工業	已竣工 ^{(9a)(9b)}	14,625.00	10,556.08	10,556.08	—	二零零八年	漯河雙匯商業連鎖	16,980,000	70.33%	11,940,000	—
C38.	3間零售單位	漯河	郟城區井岡北路福順小鎮項目	商業	已竣工	不適用	134.12	134.12 ^(9b)	—	二零零九年	漯河雙匯商業連鎖	—	70.33%	—	870,000
C39.	6間零售單位	漯河	郟城區孫江路及金山路交叉口東側雙匯國際花園	商業	已竣工 ^(9b)	不適用	161.74	161.74	—	二零零五年	漯河雙匯商業連鎖	800,000	70.33%	560,000	—

物業編號	物業	城市	詳細地點	用途	狀況	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	具有估價所有權 部分的建築面積 (平方米)	本估價所有權 部分的建築面積 (平方米)	擁有日期 (預定)竣工日期	擁有人	於估值日期在 現況下的市值 人民幣	貴集團應佔權益	貴集團應佔市值 人民幣	於估值日期 未有估價證書的 物業的參考價值* 人民幣
C40.	一個工業綜合項目	漯河	召陵區雙匯路1號	工業及商業	已竣工/興建 中 ⁽⁹⁾⁽⁹⁾⁽⁹⁾⁽⁹⁾	132,769.63	147,788.87 ⁽⁹⁾	35,575.63	—	二二零二年 十二月	雙匯發展	252,020,000	70.33%	177,250,000	—
C41.	一個住宅單位	鄭州	金水區農業路72號附座1903室	住宅	已竣工 ⁽⁹⁾	不適用	210.78	210.78	—	二二零五年	雙匯發展	3,560,000	70.33%	2,500,000	—
C42.	一個工業綜合項目	漯河	召陵區衛山路東側	工業	已竣工 ⁽⁹⁾⁽⁹⁾⁽⁹⁾	90,269.73	55,850.01	55,850.01	—	二二零一年	雙匯發展	98,530,000	70.33%	69,300,000	—
C43.	一個工業綜合項目	漯河	召陵區衛山路東側	工業	已竣工 ⁽⁹⁾⁽⁹⁾⁽⁹⁾	32,219.70	33,800.73	21,461.73	12,339.00 ⁽⁹⁾	二二零零年至 二二零五年	雙匯發展	38,540,000	70.33%	27,110,000	14,920,000
C44.	一個工業綜合項目	漯河	召陵區衛山路4號	工業	已竣工 ⁽⁹⁾⁽⁹⁾⁽⁹⁾	86,073.41	63,796.52	49,794.70	14,001.82 ⁽⁹⁾	二二零零年至 二二零一年	雙匯發展	127,080,000	70.33%	89,380,000	32,060,000
C45.	一個工業綜合項目(不包括 土地元素) ⁽²⁾	漯河	源匯區交通路613號	工業	已竣工	不適用	6,162.83	6,162.83 ⁽⁹⁾⁽⁹⁾	—	一九九八年至 二二零四年	雙匯發展	—	70.33%	—	2,870,000
C46.	一個工業綜合項目	漯河	召陵區龍江路北側	工業	已竣工 ⁽⁹⁾⁽⁹⁾⁽⁹⁾	31,373.30	64,847.34	14,322.34	50,525.00 ⁽⁹⁾	二二零零年至 二二零五年	雙匯發展	29,880,000	70.33%	21,010,000	74,400,000
C47.	一個工業綜合項目	漯河	召陵區衛山路及南環路交叉 口 東北側	工業	已竣工 ⁽⁹⁾⁽⁹⁾⁽⁹⁾	31,055.00	7,082.35	7,082.35	—	二二零零年	漯河匯盛生物科技	27,450,000	100.00%	27,450,000	—
C48.	一幢工業樓宇(不包括土地 元素) ⁽²⁾	漯河	召陵區燕山路及南環路交叉 口 西北側	工業	已竣工	不適用	1,315.55	—	1,315.55 ⁽⁹⁾	二二零三年	漯河匯盛生物科技	—	100.00%	—	1,010,000
C49.	一個工業綜合項目	漯河	召陵區龍江路4號	工業	已竣工 ⁽⁹⁾⁽⁹⁾⁽⁹⁾	28,545.00	11,050.70	7,471.53	3,579.17 ⁽⁹⁾	二二零零年至 二二零二年	漯河匯盛藥業	20,070,000	100.00%	20,070,000	5,510,000
C50.	金銀項項	漯河	源匯區牡丹江路次干路交叉 口 西南側	住宅及商業	興建中 ⁽⁹⁾⁽⁹⁾	112,973.83 ⁽⁹⁾⁽⁹⁾	344,529.91	—	—	二二零二年二月	河南匯德地產	585,800,000	51.00%	298,760,000	—
C51.	華府項目的六單位	漯河	召陵區龍山路及雙匯路交叉 口 東北側	住宅	已竣工 ⁽⁹⁾⁽⁹⁾	不適用	3,922.94 ⁽⁹⁾⁽⁹⁾	1,450.49	2,472.45 ⁽⁹⁾	二二零九年	漯河匯盛藥業	14,940,000	51.00%	7,620,000	8,760,000

物業編號	物業	城市	詳細地點	用途	狀況	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	具有相當所有權證 的建築面積 (平方米)	未有相當所有權證 的建築面積 (平方米)	擁有日期 (預定)竣工日期	擁有人	於估值日期在 現況下的市值 人民幣	貴集團應佔權益 人民幣	貴集團應佔市值 人民幣	於估值日期 未有相當所有 物業的參考價值。 人民幣
C52.	金尊再項目	漯河	召陵區金山南路及滎江東路交叉口 東北側	住宅及商業	興建中 ⁽⁷⁾⁽⁸⁾	27,875.02	88,498.19 (9)(10)	—	—	二零二二年五月	漯河豐匯實業	297,900,000	51.00%	151,930,000	—
C53.	一個工業綜合項目	漯河	召陵區滎江路北側	工業	已竣工 ⁽⁹⁾⁽¹⁰⁾	32,800.40	23,177.76	15,508.43	7,669.33 ⁽⁸⁾	二零零四年至 二零一一年	漯河豐匯物業投資	23,540,000	85.00%	20,010,000	6,880,000
C54.	一個工業綜合項目(不包括 土地元素) ⁽²⁾	漯河	召陵區人民東路南側	工業	已竣工	不適用	9,015.52	—	9,015.52 ⁽⁸⁾	一九九八年至 二零零七年	漯河豐匯物業投資	—	85.00%	—	5,150,000
C55.	一個工業綜合項目(不包括 土地元素) ⁽²⁾	漯河	召陵區豐匯工業園	工業	已竣工	不適用	23,281.36	—	23,281.36 ⁽⁸⁾	二零零零年至 二零一八年	漯河豐匯物業投資	—	85.00%	—	21,780,000
C56.	一個工業綜合項目	鄭州	管城區航海東路第22號交叉口東 北側	工業	興建中 ⁽⁸⁾⁽⁹⁾	126,427.54	27,519.42	—	27,519.42 ⁽⁸⁾	二零二一年 十二月	河南豐匯冷島運物流	84,330,000	85.00%	71,680,000	27,600,000

* 參考價值指未有相當所有權證的樓宇／在建工程(不包括土地元素)的折舊替代成本及未有相當所有權證的物業(包括土地元素)的價值，當中假設其可自由轉讓。

2. 根據 貴集團提供的資料，C9號至C11號、C18號至C24號、C26號、C28號至C30號、C45號、C48號、C54號及C55號物業的樓宇及構築物乃建於租賃地塊。因此，吾等在計算該等物業的市值時僅考慮樓宇及構築物(不包括土地)。

3. 根據一份以漯河連邦化學為受益人的建設工程規劃許可證 — 建字第411104202100003號，C13號物業中一幢總規劃建築面積約5,302.14平方米的工業樓宇已獲批准施工。

根據一份以漯河連邦化學為受益人的建築工程施工許可證 — 第4111042103240101-SX-001，相關地方機關許可展開C13號物業中一幢總規劃建築面積約5,302.14平方米的工業樓宇施工。

據 貴集團告知，C13號物業的在建工程預訂於二零二一年九月竣工，C13號物業在建工程的總建築成本估計約為人民幣11,000,000元，直至估值日期產生的成本為約人民幣4,400,000元。

C13號物業的在建工程(不包括土地)總替代成本(猶如已竣工)於估值日期估計約為人民幣11,500,000元。

4. 根據2份以雙匯發展為受益人的建設工程規劃許可證 — 建字第411192202000002-1號及第411192202000002-2號，C40號物業中一幢總規劃建築面積約112,163.24平方米的辦公室樓宇已獲批准施工。

根據2份以雙匯發展為受益人的建築工程施工許可證 — 建字第4111002006170101-SX-001號及第4111002006170102-SX-001號，相關地方機關許可展開C40號物業中一幢總規劃建築面積約112,163.24平方米的辦公室樓宇施工。

據 貴集團告知，C40號物業的在建工程預訂於二零二二年十二月竣工，C40號物業中在建工程的總建築成本估計約為人民幣196,700,000元，直至估值日期產生的成本為約人民幣39,000,000元。

物業(不包括土地)於估值日期的在建工程總替代成本(猶如已竣工)估計約為人民幣210,000,000元。

5. 根據39份以河南雙匯地產為受益人的建設工程規劃許可證，總規劃建築面積約344,529.63平方米的C50號物業已獲批准施工。

根據39份以河南雙匯地產為受益人的建築工程施工許可證，相關地方機關許可展開總規劃建築面積約344,529.91平方米的C50號物業的施工。

根據17份以河南雙匯地產為受益人的預售許可證， 貴集團有權出售C50號物業的多個部分(相當於總建築面積約180,367.87平方米)予買方。

據 貴集團告知，C50號物業預訂於二零二二年二月竣工，C50號物業的總建築成本估計約為人民幣1,067,500,000元，直至估值日期產生的成本為約人民幣152,400,000元。

C50號物業的市值(猶如已竣工)估計為人民幣1,767,400,000元。

6. 根據2份以漯河嘉匯實業為受益人的建設工程規劃許可證 — 建字第411100201800017號及建字第411100201800029號，總規劃建築面積約50,779.27平方米的Huafu項目(包括C51號物業)已獲批准施工。

根據2份以漯河嘉匯實業為受益人的建築工程施工許可證 — 第4111041803130101-SX-001號及第4111041805010101-SX-001號，相關地方機關許可展開總規劃建築面積約50,779.27平方米的Huafu項目(包括C51號物業)的施工。

根據6份以漯河嘉匯實業為受益人的預售許可證 — (2018) 漯住建售字第0515號、第0582號、第0531號、第0554號、第0613號及(2019) 漯住建售字第0812號，貴集團有權出售華府項目(包括C51號物業)(相當於總建築面積約34,740.35平方米)予買方。

根據10份以漯河嘉匯實業為受益人的建設工程竣工驗收備案表，總建築面積約36,234.55平方米的華府項目(包括該物業)已經竣工並通過驗收。據貴集團告知，正就餘下一幢樓宇申請建設工程竣工驗收備案表，且預定於6個月內取得。

7. 根據11份以漯河嘉匯實業為受益人的建設工程規劃許可證，總規劃建築面積約92,232.86平方米的C52號物業已獲批准施工。

根據11份以漯河嘉匯實業為受益人的建築工程施工許可證，相關地方機關許可展開總規劃建築面積約88,499.19平方米的C52號物業的施工。

根據6份以漯河嘉匯實業為受益人的預售許可證 — (2019) 漯住建售字第0656號、第0711號、第0758號、第0837號、第0848號及(2020) 漯住建售字第0053號，貴集團有權出售C52物業(相當於總建築面積約66,550.38平方米)予買方。

據貴集團告知，C52號物業預訂於二零二二年五月竣工，C52號物業的總建築成本估計約為人民幣242,700,000元，其中約人民幣163,200,000元已於直至估值日期產生。

C52號物業的市值(猶如已竣工)估計為人民幣401,000,000元。

8. 就C35號、C36號及C56號物業的在建部分而言，吾等並無獲提供任何建築許可證。

據貴集團告知，C35號物業的總建築成本估計約為人民幣80,000,000元，直至估值日期產生的成本約為人民幣4,078,000元。C35號物業於估值日期的市值(猶如已竣工)估計約為人民幣91,000,000元。

據貴集團告知，C36號物業的總建築成本估計約為人民幣755,370,000元，直至估值日期產生的成本約為人民幣181,300,000元。C36號物業於估值日期的市值(猶如已竣工)估計約為人民幣805,000,000元。

據貴集團告知，C56號物業的總建築成本估計約為人民幣110,650,000元，直至估值日期產生的成本約為人民幣27,510,000元。C56號物業於估值日期的市值(猶如已竣工)估計約為人民幣170,000,000元。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中包括(其中包括)下列各項：
- a. 貴集團合法管有C1號、C2號、C4號至C8號、C12號至C17號、C25號、C27號、C31號至C37號、C40號、C42號至C44號、C46號、C47號、C49號、C50號、C52號、C53號及C56號的土地使用權，且 貴集團有權於其有效年期內合法佔用、使用、自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置土地使用權，而該等土地使用權並無任何產權負擔；
 - b. 貴集團合法管有總建築面積約906,405.48平方米的C1號至C8號、C12號至C15號、C17號、C25號、C27號、C31號至C34號、C37號、C39號至C44號、C46號、C47號、C49號、C51號及C53號物業的房屋所有權，且 貴集團有權合法佔用、使用、自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該等物業的樓宇，而該等樓宇並無任何產權負擔；
 - c. 就樓宇建於租賃地塊但已取得房屋所有權證的C28號、C29號及C45號物業而言， 貴集團於處置該等物業時可能會遇到困難；
 - d. 就已取得房屋所有權證的C38號物業而言，由於分配土地性質，於轉讓時， 貴集團須自授權政府機關取得批准，並支付土地出讓金倘已悉數支付土地出讓金，則 貴集團在取得批准方面並無重大法律障礙；
 - e. 就C45號物業而言，房屋所有權證的登記已於二零一九年停止作業及取消登記，所有資產、負債、僱員、合約及任何其他權利及責任均由雙匯發展繼承，因此 貴集團有權佔用及使用有關物業。然而，在轉讓或抵押物業前， 貴集團須變更房屋所有權證的登記；
 - f. 就C13號、C40號、C50號、C52號物業的在建樓宇及C51號物業而言， 貴集團已取得授權政府機關出具的所需必要施工許可證；
 - g. 貴集團有權根據已取得的預售許可證預售C50號至C52號物業；
 - h. 就C35號、C36號及C56號物業的樓宇而言，可能會遭授權政府機關責令於一段時限內停止施工及修正或拆卸，而 貴集團並無接獲有關該等樓宇的任何政府反對通知或處罰；
 - i. C30號物業總建築面積約35,504.82平方米的樓宇部分及C16號物業的樓宇乃合法興建並已通過建築工程竣工驗收及防火驗收，且可根據法律交付使用。 貴集團在取得房屋所有權方面並無重大法律障礙，且 貴集團於取得房屋所有權證前不得轉讓或按揭C16號物業的樓宇，據 貴集團告知， 貴集團將於12個月內就C30號物業取得房屋所有權證，惟未能預期何時將就C16號物業取得房屋所有權證。 貴集團可繼續使用C16號物業的樓宇；及

- j. 由於其並非合法興建，故 貴集團將不會取得總建築面積約1,169,751.66平方米的物業(不包括C30號物業總建築面積約35,504.82平方米的樓宇部分及C16號物業)的房屋所有權， 貴集團並無接獲有關該等樓宇的任何政府反對通知或處罰，在取得拆卸通知或修正通知前， 貴集團可繼續使用該等樓宇。
10. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的而被分類為4組，吾等認為各組於估值日期在其現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在	貴集團應
	現況下的市值 (人民幣)	估於估值日期 的市值 (人民幣)
I組 — 由 貴集團持有及佔用	2,401,700,000	1,688,630,000
II組 — 由 貴集團持作投資	18,940,000	13,320,000
III組 — 由 貴集團持有發展中	1,023,770,000	561,570,000
IV組 — 由 貴集團持作銷售	14,940,000	7,620,000
總計：	3,459,350,000	2,271,140,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 在現況下的 市值 人民幣
C57至 C63	位於中國遼寧省的6個 工業綜合項目及4個生 豬養殖場	該等物業位於遼寧省，主要包括6個工業綜合項目 及4個生豬養殖場，而當中大部分於估值日期正在 興建中。 該等物業已就多個年期獲授予土地使用權，於二 零五三年至二零七零年屆滿，作工業用途。	於估值日期，該等物業 大部分興建中，而其餘 已竣工物業則獲 貴集 團估用作生產、辦公室 及配套用途。	292,530,000 (貴集團 應佔權益： 人民幣 191,780,000 元)

附註：

1. 據 貴集團告知，位於中國遼寧省的物業權益包括下列各項：

物業編號	物業	城市	詳細地點	用途	狀況	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	具有相當所有 權證的建築面 積 (平方米)	未有相當所有 權證的建築面 積 (平方米)	(預定)竣工日 期 (平方米)	擁有人	於估值日期 在現況下的市值 人民幣	貴集團應佔權益 人民幣	貴集團應佔市值 人民幣	於估值日期 未有恰當證書的 物業的參考價值* 人民幣
C57.	一個工業綜合項目	瀋陽	瀋北新區蒲河街170號	工業	已竣工/ 興建中 ^{(5)(6a)(6c)}	287,683.00	129,785.75	—	129,785.75 ^(6a)	二零一七年至 二零二零年	瀋陽雙匯食品	120,970,000	70.33%	85,080,000	254,730,000
C58.	一個工業綜合項目	阜新	阜新經濟開發區開發大街 西側及盛工務南側	工業	已竣工 ^{(6a)(6b)}	142,426.00	55,104.99	53,698.53	1,406.46 ^(6b)	二零零四年至 二零二零年	阜新雙匯肉類加工	99,260,000	56.26%	55,850,000	2,660,000
C59.	一個工業綜合項目	阜新	彰武縣西六家子鄉白土村	工業	興建中 ^(6a)	55,335.00	30,000.00	—	30,000.00 ^(6a)	二零二一年十 二月	阜新雙匯禽業	7,530,000	70.33%	5,300,000	15,680,000
C60.	一個工業綜合項目	阜新	彰武縣西六家子鄉西六家字 村	工業	興建中 ^(6a)	133,718.00	69,264.26	69,264.26	—	二零二一年十 二月	阜新雙匯禽業	58,670,000	70.33%	41,260,000	—
C61.	一個工業綜合項目 (不包括土地元 素) ⁽²⁾	阜新	彰武縣	工業	興建中 ⁽⁵⁾	不適用	471,920.00	—	471,920.00 ^(6a)	二零二一年十 二月	阜新雙匯禽業	NCV	70.33%	—	103,060,000
C62.	一個工業綜合項目	阜新	彰武縣西六家子鄉白土村	工業	興建中 ^(6a)	44,882.00	13,957.38	—	13,957.38 ^(6a)	二零二一年十 二月	阜新雙匯牧業	6,100,000	70.33%	4,290,000	5,880,000
C63.	4個生豬養殖場(不包 括土地元素) ⁽²⁾	阜新	彰武縣	工業	興建中 ^(6a)	不適用	474,456.14	—	474,456.14 ^(6a)	二零二一年十 二月	阜新雙匯牧業	NCV	70.33%	—	48,510,000

* 參考價值指未有恰當所有權證的樓宇/在建工程(不包括土地元素)的折舊替代成本及未有恰當所有權證的物業(包括土地元素)的價值，當中假設其可自由轉讓。

2. 根據 貴集團提供的資料，C61號及C63號物業的樓宇及構築物乃建於租賃地塊。因此，吾等在計算該等物業的市值時僅考慮樓宇及構築物(不包括土地)。

3. 吾等已獲提供C57號的建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。

據 貴集團告知，C57號物業在建工程的總建築成本估計約為人民幣26,226,700元，直至估值日期產生的成本約為人民幣4,078,000元。該物業的在建工程(不包括土地)於估值日期的替代成本(猶如已竣工)估計約為人民幣27,000,000元。

4. 根據一份以阜新雙匯禽業為受益人的建設工程規劃許可證 — 建字第210900202103304號，規劃建築面積約76,511平方米的C60號物業已獲批准施工。

根據一份以阜新雙匯禽業為受益人的建築工程施工許可證 — 第2021341-210922202104250101，相關地方機關許可展開規劃建築面積約69,264.26平方米的C60號物業的施工。

據 貴集團告知，C60號物業預訂於二零二一年十二月竣工，C60號物業的總建築成本估計約為人民幣176,000,000元，直至估值日期產生的成本為人民幣40,480,000元。C60號物業於估值日期的市值(猶如已竣工)估計約為人民幣195,000,000元。

5. 就C59號、C61號至C63號物業而言，吾等並無獲提供任何建設工程許可。

據 貴集團告知，C59號物業的總建築成本估計約為人民幣56,000,000元，直至估值日期產生的成本約為人民幣15,680,000元。C59號物業於估值日期的市值(猶如已竣工)估計約為人民幣64,000,000元。

據 貴集團告知，C61號物業的總建築成本估計約為人民幣336,370,000元，直至估值日期產生的成本約為人民幣103,060,000元。該物業(不包括土地)於估值日期的替代成本(猶如已竣工)估計約為人民幣367,000,000元。

據 貴集團告知，C62號物業的總建築成本估計約為人民幣28,000,000元，直至估值日期產生的成本約為人民幣5,880,000元。C62號物業於估值日期的市值(猶如已竣工)估計約為人民幣34,000,000元。

據 貴集團告知，C62號物業的總建築成本估計約為人民幣432,000,000元，直至估值日期產生的成本約為人民幣48,510,000元。該物業(不包括土地)於估值日期的替代成本(猶如已竣工)估計約為人民幣432,000,000元。

6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中包括(其中包括)下列各項：

a. 貴集團合法管有C57號至C60號及C62號物業的土地使用權，且 貴集團有權於其有效年期內合法佔用、使用、自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置土地使用權，而該等土地使用權並無任何產權負擔；

- b. 貴集團合法管有總建築面積約53,698.53平方米的C58號物業的房屋所有權，且 貴集團有權合法佔用、使用、自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該等物業的樓宇，而該等樓宇並無任何產權負擔；
- c. 就C57號物業的在建工程而言， 貴集團已取得授權政府機關出具的所需必要施工許可證；
- d. 就C59號及C61號至C63號物業的在建工程而言，可能會遭授權政府機關責令於一段時限內停止施工及修正或拆卸，而 貴集團並無接獲有關該等樓宇的任何政府反對通知或處罰；
- e. C57號物業的樓宇乃合法興建並已通過建築工程竣工驗收及防火驗收，且可根據法律交付使用。 貴集團在取得房屋所有權方面並無重大法律障礙，且 貴集團於取得房屋所有權證前不得轉讓或按揭C57號物業的樓宇，據 貴集團告知， 貴集團將於12個月內就C57號物業取得房屋所有權證；及
- f. 由於其並非合法興建，故 貴集團將不會取得總建築面積約1,406.46平方米的C58號物業的房屋所有權， 貴集團並無接獲有關該等樓宇的任何政府反對通知或處罰，在取得拆卸通知或修正通知前， 貴集團可繼續使用該等樓宇。
7. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的而被分類為2組，吾等認為各組於估值日期在其現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在	貴集團應
	現況下的市值 (人民幣)	估於估值日期 的市值 (人民幣)
I組 — 由 貴集團持有及佔用	220,230,000	140,930,000
III組 — 由 貴集團持有發展中	72,300,000	50,850,000
總計：	292,530,000	191,780,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 在現況下的 市值 人民幣
C64至 C66	位於中國黑龍江省的3 個工業綜合項目	該等物業位於黑龍江省，包括3個工業綜合項目。 該等工業綜合項目包括工業樓宇、倉庫及配套樓 宇，於二零零四年至二零二零年分多個階段竣 工。 該等物業的已就多個年期獲授予土地使用權，於 二零三三年至二零六一年屆滿，作工業用途。	於估值日期，該等物業 獲 貴集團佔用作生 產、辦公室及配套用 途。	231,830,000 (貴集團 應佔52.75% 權益： 人民幣 122,280,000 元)

附註：

1. 據 貴集團告知，位於中國黑龍江省的物業權益包括下列各項：

物業編號	物業	城市	詳細地點	用途	狀況	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	具有估價所有權證的建築面積 (平方米)	未有估價所有權證的建築面積 (平方米)	竣工日期	擁有人	於估值日期在現況下的市值 人民幣	貴集團應佔權益 貴集團應佔市值 人民幣	於估值日期未有恰當證書的物業的參考價值* 人民幣
C64.	一個工業綜合項目	綏化	望奎縣光鋒鎮廟白五村	工業	已竣工 ^{(2a)(2b)}	224,567.40	61,073.21	55,233.63	5,839.58 ^(2a)	二零零五年至二零零九年	望奎雙匯北大荒食品	120,120,000	63,360,000	11,240,000
C65.	一個工業綜合項目	鶴崗	龍北縣寶泉鎮經濟開發區雙匯路7號	工業	已竣工 ^{(2a)(2b)}	146,202.53	47,846.49	47,846.49	—	二零零四年至二零零九年	寶泉鎮雙匯北大荒食品	58,000,000	30,590,000	—
C66.	一個工業綜合項目	哈爾濱	香坊區湖海東路7號	工業	已竣工 ^{(2a)(2b)}	52,113.50	36,344.25	36,344.25	—	二零零八年	哈爾濱雙匯北大荒食品	53,710,000	28,330,000	—

* 參考價值指未有恰當所有權證的樓宇(不包括土地元素)的折舊替代成本。

2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中包括(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團合法管有C64號至C66號物業的土地使用權，且 貴集團有權於其有效年內合法佔用、使用、自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置土地使用權，而該等土地使用權並無任何產權負擔；
 - b. 貴集團合法管有總建築面積約139,424.37平方米的C64號至C66號物業的房屋所有權，且 貴集團有權合法佔用、使用、自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該等物業的樓宇，而該等樓宇並無任何產權負擔；及
 - c. 由於其並非合法興建，故 貴集團將不會取得總建築面積約5,839.58平方米的C64號物業中10幢樓宇的房屋所有權， 貴集團並無接獲有關該等樓宇的任何政府反對通知或處罰，在取得拆卸通知或修正通知前， 貴集團可繼續使用該等樓宇。
3. 於為C64號物業估值時，吾等已依賴上述法律意見，且並無賦予C64號物業中10幢 貴集團並無取得恰當所有權證的樓宇任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為該等樓宇(不包括土地)於估值日期的折舊替代成本將為人民幣11,240,000元。
4. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由 貴集團持有及佔用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 在現況下的 市值 人民幣
C67至 C69	位於中國湖北省的2個 工業綜合項目及一個零 售單位	<p data-bbox="539 400 1011 514">該等物業位於湖北省，包括2個工業綜合項目及一個零售單位。該等工業綜合項目包括工業樓宇、倉庫及配套樓宇，於二零零二年至二零一一年分多個階段竣工。零售單位於二零零三年竣工。</p> <p data-bbox="539 544 1011 629">該等物業(不包括C69號物業)已就多個年期獲授予土地使用權，於二零五二年至二零六零年屆滿，作工業用途。</p> <p data-bbox="539 659 1011 719">C69號物業已就一個年期獲授予土地使用權，於二零四九年六月二十五日屆滿，作商業用途。</p>	於估值日期，該等物業獲 貴集團佔用作生產、辦公室及配套用途，而一個零售單位則出租予一名租戶，作零售用途。	386,280,000 (貴集團 應佔70.33% 權益： 人民幣 271,670,000 元)

附註：

1. 據 貴集團告知，位於中國河北省的物業權益包括下列各項：

物業編號	物業	城市	詳細地點	用途	狀況 (平方米)	地盤面積	總建築面積 (平方米)	具有估價所有權證的建築面積 (平方米)	未有估價所有權證的建築面積 (平方米)	積欠日期	擁有人	於估值日期 在現況下的市值 人民幣	貴集團應佔權益 貴集團應佔市值 人民幣	於估值日期未有 恰當證書的物業 的參考價值* 人民幣
C67.	一個工業綜合項目	武漢	東西湖區志馬嶺匯通大道 東側及十三支溝北側	工業	已竣工 ^{(2a)(2b)}	138,346.66	79,071.34	77,984.87	1,086.47 ^(2a)	二零零六年至 二零一四年	武漢雙匯	291,320,000	204,890,000	2,530,000
C68.	一個工業綜合項目	宜昌	西陵區東山開發區港棠路 51號	工業	已竣工 ^{(2a)(2b)}	67,343.16	45,317.13	41,232.28	4,084.85 ^(2a)	二零零二年至 二零零三年	宜昌雙匯	92,000,000	64,700,000	6,090,000
C69.	騰龍閣項目的105單位	宜昌	伍家崗區臨陸路13號	零售	已竣工 ^{(2a)(2b)}	不適用	129.67	129.67	—	二零零三年	湖北雙匯商業投資	2,960,000	2,080,000	—

* 參考價值指未有恰當所有權證的樓宇(不包括土地元素)的折舊替代成本。

2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中包括(其中包括)下列各項：
- a. 貴集團合法管有C67號至C69號物業的土地使用權，且 貴集團有權於其有效年內合法佔用、使用、自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置土地使用權，而該等土地使用權並無任何產權負擔；
 - b. 貴集團合法管有總建築面積約119,346.82平方米的C67號至C69號物業的房屋所有權，且 貴集團有權合法佔用、使用、自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該等物業的樓宇，而該等樓宇並無任何產權負擔；及
 - c. 由於其並非合法興建，故 貴集團將不會取得總建築面積約5,171.32平方米的物業的房屋所有權， 貴集團並無接獲有關該等樓宇的任何政府反對通知或處罰，在取得拆卸通知或修正通知前， 貴集團可繼續使用該等樓宇。
3. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的而被分類為2組，吾等認為各組於估值日期在其現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣)	貴集團應 估於估值日期 的市值 (人民幣)
I組 — 由 貴集團持有及佔用	383,320,000	269,590,000
II組 — 由 貴集團持作投資	2,960,000	2,080,000
總計：	386,280,000	271,670,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 在現況下的 市值 人民幣
C70至 C71	位於中國上海的2個工業綜合項目	該等物業位於上海，包括2個工業綜合項目。該等工業綜合項目包括工業樓宇、倉庫及配套樓宇，於一九九五年至二零一五年分多個階段竣工。 該等物業已就多個年期獲授予土地使用權，於二零五一年至二零六四年屆滿，作工業用途。	於估值日期，該等物業獲 貴集團估用作生產、辦公室及配套用途。	516,090,000 (貴集團應佔70.33%權益： 人民幣 362,970,000 元)

附註：

1. 據 貴集團告知，位於中國上海的物業權益包括下列各項：

物業編號	物業	城市	詳細地點	用途	狀況	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	具有適當所有 權證的建築面 積 (平方米)	未有適當所有 權證的建築面 積 (平方米)	竣工日期	擁有人	於估值日期 在現況下的市值 人民幣	貴集團應佔權益 人民幣	貴集團應佔市值 人民幣	於估值日期未有 恰當證書的物業 的參考價值* 人民幣
C70.	一個工業綜合項目	上海	金山區林賢路358號	工業	已竣工 ^{(2a)(2b)}	140,476.00	83,420.61	83,420.61	—	二零一五年	上海雙匯大昌	428,630,000	70.33%	301,460,000	—
C71.	一個工業綜合項目	上海	金山區亭衛公路8819號	工業	已竣工 ^{(2a)(2b)}	51,298.00	24,873.46	23,688.86	1,184.60 ^(2a)	一九九五年	上海雙匯大昌	87,460,000	70.33%	61,510,000	2,820,000

* 參考價值指未有恰當所有權證的樓宇(不包括土地元素)的折舊替代成本。

2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中包括(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團合法管有C70號及C71號物業的土地使用權，且 貴集團有權於其有效年期內合法佔用、使用、自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置土地使用權，而該等土地使用權並無任何產權負擔；
 - b. 貴集團合法管有總建築面積約107,109.47平方米的C70號及C71號物業的房屋所有權，且 貴集團有權合法佔用、使用、自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該等物業的樓宇，而該等樓宇並無任何產權負擔；及
 - c. 由於其並非合法興建，故 貴集團將不會取得總建築面積約1,184.60平方米的C71號物業的房屋所有權， 貴集團並無接獲有關該等樓宇的任何政府反對通知或處罰，在取得拆卸通知或修正通知前， 貴集團可繼續使用該等樓宇。
3. 於為C71號物業估值時，吾等已依賴上述法律意見，且並無賦予C71號物業中3幢 貴集團並無取得恰當所有權證的樓宇任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為該等樓宇(不包括土地)於估值日期的折舊替代成本將為人民幣2,820,000元。
4. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由 貴集團持有及佔用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣
C72.	位於中國山東省德州市德州經濟技術開發區晶華大道3527號的一個工業綜合項目	<p>該物業包括4幅總地盤面積約281,775.34平方米的土地，以及建於其上的43幢樓宇及多項構築物。</p> <p>該等總建築面積約135,148.19平方米的樓宇於二零零四年至二零一九年分多個階段竣工。該等樓宇主要包括工業樓宇、辦公室樓宇、宿舍樓宇及配套樓宇。該等構築物主要包括簡單結構配套室。</p> <p>該物業已就多個年期獲授予土地使用權，於二零四九年四月十二日至二零六一年八月三日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業的多個部分獲出租予一名租戶作辦公室用途，而其餘部分則由 貴集團佔用作工業、辦公室及配用途。	335,200,000 (貴集團應佔 70.33%權益： 人民幣 235,750,000元)

附註：

1. 根據4份國有土地使用權證 — 德土國用(2004)第406號、德國用(2008)第132號、德國用(2010)第303號及德國用(2011)第263號，4幅總地盤面積約281,775.34平方米的土地的土地使用權已就多個年期獲授予德州雙匯食品(貴公司擁有70.33%權益的附屬公司)，於二零四九年四月十二日至二零六一年八月三日屆滿，作工業用途。
2. 根據25份房屋所有權證 — 魯德字第110793號至第110805號、第111475號至第111485號及第931210號，該物業中37幢總建築面積約122,754.58平方米的樓宇乃由德州雙匯食品擁有。
3. 吾等並無獲提供該物業其餘6幢總建築面積約12,393.61平方米的樓宇的任何所有權證。
4. 根據一份租賃協議，該物業中一個建築面積約37.6平方米的辦公室單位獲出租予一名第三方，為期一年，於二零二一年十二月三十一日屆滿，作辦公室用途。總年度租金為人民幣18,000元，包括增值稅。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團合法管有附註1所述的土地使用權，且 貴集團有權於其有效年期內合法佔用、使用、自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置土地使用權，而該等土地使用權並無任何產權負擔；
 - b. 貴集團合法管有附註2所述物業的房屋所有權，且 貴集團有權合法佔用、使用、自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的樓宇，而該等樓宇並無任何產權負擔；及

- c. 由於其並非合法興建，故 貴集團將不會取得附註3所述物業的房屋所有權， 貴集團並無接獲有關該等樓字的任何政府反對通知或處罰，在取得拆卸通知或修正通知前， 貴集團可繼續使用該等樓字。
6. 於為該物業估值時，吾等已依賴上述法律意見，且並無賦予該物業中6幢 貴集團並無取得恰當所有權證的樓字任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為該等樓字(不包括土地)於估值日期的折舊替代成本將為人民幣27,310,000元。
7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的而被分類為I組 — 由 貴集團持有及佔用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣
C73.	位於中國四川省綿陽市涪城區飛雲南路中段9號的一個工業綜合項目	<p>該物業包括2幅總地盤面積約262,556.78平方米的土地，以及建於其上的23幢樓宇。</p> <p>該等總建築面積約117,109.36平方米的樓宇於二零一三年竣工。該等樓宇主要包括工業樓宇、辦公室樓宇、宿舍樓宇及配套樓宇。</p> <p>該物業亦包括一個規劃建築面積約5,999.85平方米的冷藏庫，其於估值日期正在興建中（「在建工程」）。據 貴集團告知，該物業的在建工程計劃於二零二二年一月竣工。在建工程的總建築成本（不包括土地成本）估計約為人民幣78,815,000元，其中人民幣4,450,000元已於直至估值日期產生。</p> <p>該物業已就多個年期獲授予土地使用權，分別於二零五九年五月三十一日及二零五九年十一月三十日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團估用作工業、辦公室及配套用途，惟正在興建中的在建工程除外。	301,460,000 (貴集團應佔 70.33%權益： 人民幣 212,020,000元)

附註：

- 根據2份國有土地使用權證 — 綿城國用(2009)第13648號及第14194號，2幅總地盤面積約262,556.78平方米的土地的土地使用權已按多個年期獲授予綿陽雙匯食品（ 貴公司擁有70.33%權益的附屬公司），分別於二零五九年五月三十一日及二零五九年十一月三十日屆滿，作工業用途。
- 根據23份房屋所有權證，該物業中23幢總建築面積約117,109.36平方米的樓宇乃由綿陽雙匯食品擁有。
- 根據一份以綿陽雙匯食品為受益人的建設工程規劃許可證 — 建字第510700202000115號，該物業中規劃建築面積約5,999.85平方米的在建工程已獲批准施工。
- 根據一份以綿陽雙匯食品為受益人的建築工程施工許可證 — 建施第510703202010280101號，相關地方機關允許展開該物業中規劃建築面積約5,999.85平方米的在建工程的施工。
- 該物業（不包括土地）於估值日期的替代成本（猶如已竣工）估計約為人民幣79,000,000元。

6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括(其中包括)下列各項：
- a. 貴集團合法管有附註1所述的土地使用權，且 貴集團有權於其有效年期內合法佔用、使用、自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置土地使用權，而該等土地使用權並無任何產權負擔；
 - b. 貴集團合法管有附註2所述物業的房屋所有權，且 貴集團有權合法佔用、使用、自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的樓宇，而該等樓宇並無任何產權負擔；及
 - c. 就該物業的在建部分而言， 貴集團已取得授權政府機關出具的所需必要施工許可證。
7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的而被分類為I組 — 由 貴集團持有及佔用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣
C74.	位於中國江蘇省淮安市淮陰區嫩江路127號的一個工業綜合項目	<p>該物業包括2幅總地盤面積約170,260.80平方米的土地，以及建於其上的57幢樓宇及多幢構築物。</p> <p>該等總建築面積約88,378.69平方米的樓宇於二零零九年至二零二一年分多個階段竣工。該等樓宇包括工業樓宇、倉庫樓宇、辦公室樓宇及宿舍樓宇。該等構築物主要包括道路及圍牆。</p> <p>該物業已就多個年期獲授予土地使用權，分別於二零五八年八月十七日及二零六三年八月二日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團估用作工業、貯存、辦公室及配套用途。	250,000,000 (貴集團應佔70.33%權益： 人民幣175,830,000元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證 — 淮Y國用(2008出)第1871號及淮Y國用(2003出)第042號，2幅總地盤面積約170,260.80平方米的土地的土地使用權已就多個年期獲授予淮安雙匯食品(貴公司擁有70.33%權益的附屬公司)，於二零五八年八月十七日及二零六三年八月二日屆滿，作工業用途。
2. 根據3份房屋所有權證 — 淮房權證淮陰字第201008699號、第201006526號及第201601503號，該物業中55幢總建築面積約88,220.23平方米的樓宇乃由淮安雙匯食品擁有。
3. 吾等並無獲提供2幢總建築面積約158.46平方米的樓宇的任何所有權證。
4. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團合法管有附註1所述的土地使用權，且貴集團有權於其有效年期內合法佔用、使用、自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置土地使用權，而該等土地使用權並無任何產權負擔；
 - b. 貴集團合法管有附註2所述物業的房屋所有權，且貴集團有權合法佔用、使用、自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的樓宇，而該等樓宇並無任何產權負擔；及
 - c. 由於其並非合法興建，故貴集團將不會取得附註3所述樓宇的房屋所有權，貴集團並無接獲有關該等樓宇的任何政府反對通知或處罰，在取得拆卸通知或修正通知前，貴集團可繼續使用該等樓宇。

5. 於為該物業估值時，吾等已依賴上述法律意見，且並無賦予該物業中2幢 貴集團並無取得恰當所有權證的樓宇任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為該等樓宇(不包括土地)於估值日期的折舊替代成本將為人民幣1,020,000元。
6. 根據一份租賃協議，該物業中一個總建築面積約53.16平方米的零售單位獲出租予一名第三方，為期兩年，於二零二一年十二月三十一日屆滿，作零售用途。年度租金為人民幣43,200.00元，包括增值稅。
7. 根據兩份租賃協議，該物業中多個總建築面積約45.40平方米的宿舍單位獲出租予2名第三方，屆滿日期為二零二一年十月九日及二零二一年十二月三十一日，總年度租金為人民幣12,000元，包括增值稅。
8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的而被分類為I組 — 由 貴集團持有及佔用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣
C75.	位於中國河北省唐山市玉田縣陳家鋪鎮玉石公路西側的一個工業綜合項目	<p>該物業包括2幅總地盤面積約113,887.00平方米的土地，以及建於其上的14幢樓宇及多項構築物。</p> <p>該等總建築面積約60,075.70平方米的樓宇於二零零二年至二零一五年分多個階段竣工。該等樓宇主要包括工業樓宇、辦公室樓宇、宿舍樓宇及配套樓宇。該等構築物主要包括道路、圍牆及棚屋。</p> <p>該物業已就多個年期獲授予土地使用權，於二零零五年三月四日及二零零七年十二月三十一日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團估用作工業、辦公室及配套用途。	156,410,000 (貴集團應佔 70.33%權益： 人民幣 110,000,000元)

附註：

- 根據2份房地產所有權證 — 冀(2020)玉田縣不動產權第03812號及第03815號，該物業中14幢總建築面積約60,075.70平方米的樓宇乃由唐山雙匯食品擁有。2幅總地盤面積約113,887.00平方米的土地的相關土地使用權已就一個年期獲授予唐山雙匯食品(貴公司擁有70.33%權益的附屬公司)，於二零零五年三月四日及二零零七年十二月三十一日屆滿，作工業用途。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括(其中包括)下列各項：
 - 貴集團合法管有附註1所述的土地使用權，且 貴集團有權於其有效年期內合法佔用、使用、自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置土地使用權，而該等土地使用權並無任何產權負擔；及
 - 貴集團合法管有附註1所述物業的房屋所有權，且 貴集團有權合法佔用、使用、自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的樓宇，而該等樓宇並無任何產權負擔。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的而被分類為I組 — 由 貴集團持有及佔用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣
C76.	位於中國廣西壯族自治區南寧市東盟經濟技術開發區寧武路6號的一個工業綜合項目	該物業包括一幅地盤面積約341,250.72平方米的土地，以及建於其上的24幢樓宇及多項構築物。 該等總建築面積約104,056.64平方米的樓宇於二零一三年至二零一四年分多個階段竣工。該等樓宇包括工業樓宇、辦公室樓宇及宿舍樓宇。該等構築物主要包括道路及圍牆。 該物業已就一個年期獲授予土地使用權，於二零一六年四月二十二日屆滿，作工業用途。	於估值日期，該物業的多個部分獲出租予一名第三方，作工業用途，而該物業的其餘部分則由貴集團佔用作工業、辦公室及配套用途。	251,030,000 (貴集團應佔 70.33%權益： 人民幣 176,550,000元)

附註：

- 根據一份國有土地使用權證 — 武國用(2011)第1812511號，一幅地盤面積約341,250.72平方米的土地的土地使用權已就一個年期獲授予南寧雙匯食品（貴公司擁有70.33%權益的附屬公司），於二零一六年四月二十二日屆滿，作工業用途。
- 根據24份房屋所有權證 — 武房權證字第2015021266號至第2015021272號、第2015021274號至第2015021277號及第2015021279號至第2015021291號，該物業中24幢總建築面積約104,056.64平方米的樓宇乃由南寧雙匯食品擁有。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括(其中包括)下列各項：
 - 貴集團合法管有附註1所述的土地使用權，且 貴集團有權於其有效年期內合法佔用、使用、自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置土地使用權，而該等土地使用權並無任何產權負擔；及
 - 貴集團合法管有附註2所述物業的房屋所有權，且 貴集團有權合法佔用、使用、自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的樓宇，而該等樓宇並無任何產權負擔。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的而被分類為I組 — 由 貴集團持有及佔用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣
C77.	位於中國安徽省蕪湖市弋江區夏家湖路9號的一個工業綜合項目	<p>該物業包括一幅總地盤面積約294,489.00平方米的土地，以及建於其上的42幢樓宇及多項構築物。</p> <p>該等總建築面積約120,804.78平方米的樓宇於二零一三年至二零一五年分多個階段竣工。該等樓宇包括工業樓宇、倉庫樓宇、辦公室樓宇及宿舍樓宇。該等構築物主要包括道路及圍牆。</p> <p>該物業已就一個年期獲授予土地使用權，於二零一六年一月二十七日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團估用作工業、貯存、辦公室及配套用途。	395,610,000 (貴集團應佔70.33%權益： 人民幣278,230,000元)

附註：

1. 根據4份房屋所有權證——皖(2016)蕪湖市不動產權第0127037號、第0127038號、第0127039號及第0127040號，該物業中40幢總建築面積約120,504.78平方米的樓宇乃由蕪湖雙匯食品(貴公司擁有70.33%權益的附屬公司)擁有，一幅地盤面積約294,489.00平方米的土地的相關土地使用權已就一個年期獲授予蕪湖雙匯食品，於二零一六年一月二十七日屆滿，作工業用途。
2. 吾等並無獲提供該物業中其餘2幢總建築面積約300平方米的樓宇的任何所有權證。
3. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團合法管有附註1所述的土地使用權，且貴集團有權於其有效年期內合法佔用、使用、自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置土地使用權，而該等土地使用權並無任何產權負擔；
 - b. 貴集團合法管有附註1所述物業的房屋所有權，且貴集團有權合法佔用、使用、自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的樓宇，而該等樓宇並無任何產權負擔；及
 - c. 由於其並非合法興建，故貴集團將不會取得附註2所述樓宇的房屋所有權，貴集團並無接獲有關該等樓宇的任何政府反對通知或處罰，在取得拆卸通知或修正通知前，貴集團可繼續使用該等樓宇。

4. 於為該物業估值時，吾等已依賴上述法律意見，且並無賦予該物業中一幢 貴集團並無取得恰當所有權證的配套樓宇任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為該樓宇(不包括土地)於估值日期的折舊替代成本將為人民幣320,000元。
5. 根據一份租賃協議，該物業中多個總建築面積約958.28平方米的工業及辦公室單位獲出租予一名第三方，為期2年，於二零二二年四月三十日屆滿，作工業及辦公室用途。年度租金為人民幣77,230元，包括增值稅。
6. 根據一份租賃協議，該物業中一個總建築面積約324.00平方米的工業單位獲出租予一名第三方，為期2年，於二零二二年四月三十日屆滿，作工業用途，年度租金為人民幣3,600元，包括增值稅。
7. 根據一份租賃協議，該物業中一個總建築面積約34.27平方米的宿舍單位獲出租予一名第三方，為期2年，於二零二二年九月三十日屆滿，作住宅用途，年度租金為人民幣6,000元，包括增值稅。
8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的而被分類為I組 — 由 貴集團持有及佔用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣
C78.	位於中國廣東省清遠市清新區清新路602號的一個工業綜合項目	<p>該物業包括一幅地盤面積約97,744.20平方米的土 地，以及建於其上的13幢樓宇。</p> <p>該等總建築面積約62,713.59平方米的樓宇於二零 零四年至二零一六年分多個階段竣工。該等樓宇 主要包括工業樓宇及辦公室樓宇。</p> <p>該物業已就一個年期獲授予土地使用權，於二零 五三年一月二十三日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業的 多個部分獲出租予一名 租戶，作辦公室用途， 而該物業的其餘部分則 由 貴集團估用作工 業、辦公室及配套用 途。	116,150,000 (貴集團應佔 70.33%權益： 人民幣 81,690,000元)

附註：

1. 根據2份房地產所有權證 — 粵(2017)清遠市不動產權第5001817號及粵(2018)清遠市不動產權第5004565號，該物業中13幢總建築面積約62,713.59平方米的樓宇乃由清遠雙匯食品擁有，該物業的相關土地使用權已就一個年期獲授予清遠雙匯食品（ 貴公司擁有70.33%權益的附屬公司），於二零五三年一月二十三日屆滿，作工業用途。
2. 根據一份租賃協議，該物業中總建築面積約20平方米的多個辦公室單位及空置地盤面積獲出租予一名第三方，為期一年，於二零二二年三月三十一日屆滿，作辦公室用途。年度租金為人民幣54,600元，包括增值稅。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團合法管有附註1所述的土地使用權，且 貴集團有權於其有效年期內合法佔用、使用、自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置土地使用權，而該等土地使用權並無任何產權負擔；及
 - b. 貴集團合法管有附註1所述物業的房屋所有權，且 貴集團有權合法佔用、使用、自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的樓宇，而該等樓宇並無任何產權負擔。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的而被分類為I組 — 由 貴集團持有及佔用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣
C79.	位於中國內蒙古自治區烏蘭察布市集寧區解放路102號的一個工業綜合項目	<p>該物業包括7幅總地盤面積約561,074.30平方米的土地，以及建於其上的多幢樓宇。</p> <p>該等總建築面積約71,935.06平方米的樓宇於二零一二年竣工。該等樓宇主要包括工業樓宇、辦公室樓宇、宿舍樓宇及配套樓宇。</p> <p>該物業已就多個年期獲授予土地使用權，於二零四八年四月屆滿作工業用途及於二零八零年八月四日屆滿作住宅用途。</p>	<p>據 貴集團告知，該物業已自二零一七年起不再生產及於估值日期為空置，惟該物業的一個部分獲出租予一名租戶，作辦公室及貯存用途。</p>	<p>115,460,000 (貴集團應佔 70.33%權益： 人民幣 81,200,000元)</p>

附註：

- 根據7份國有土地使用權證 — 集土國用(2014)第D-0115號至D-0121號，7幅總地盤面積約561,074.30平方米的土地的土地使用權已就多個年期獲授予雙匯發展（ 貴公司擁有70.33%權益的附屬公司），於二零四八年四月屆滿作工業用途及於二零八零年八月四日屆滿作住宅用途。
- 根據27份房屋所有權證 — 烏房權證集寧區字第201119261號至第201119266號、第201119268號至第201119287號及第201119290號，該物業中多幢總建築面積約71,935.06平方米的樓宇乃由雙匯發展擁有。
- 根據2份租賃協議，該物業中2個總建築面積約290平方米的物業獲出租予一名第三方，為期一年，分別於二零二一年五月三十一日及二零二一年十月十九日屆滿，作辦公室及配套用途。總年度租金為人民幣17,200元，包括增值稅。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括(其中包括)下列各項：
 - 貴集團合法管有附註1所述的土地使用權，且 貴集團有權於其有效年期內合法佔用、使用、自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置土地使用權，而該等土地使用權並無任何產權負擔；及
 - 貴集團合法管有附註2所述物業的房屋所有權，且 貴集團有權合法佔用、使用、自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的樓宇，而該等樓宇並無任何產權負擔。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的而被分類為I組 — 由 貴集團持有及佔用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣
C80.	位於中國雲南省昆明市彝族自治縣小麥地莊生態工業區北側的一個工業綜合項目	<p>該物業包括一幅地盤面積約42,205.72平方米的土 地，以及建於其上的10幢樓宇。</p> <p>該等總建築面積約27,032.94平方米的樓宇於二零 一四年竣工。該等樓宇主要包括工業樓宇、辦公 室樓宇及宿舍樓宇。</p> <p>該物業已就一個年期獲授予土地使用權，於二零 六四年六月十二日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業的 多個部分獲出租予一名 租戶，作自動提款機用 途，而該物業的其餘部 分則由 貴集團估用作 工業、辦公室及配套用 途。	90,330,000 (貴集團應佔 70.33%權益： 人民幣 63,530,000元)

附註：

1. 根據10份房地產所有權證 — 雲(2019)石林縣不動產權第0001596號至第0001605號，該物業中10幢總建築面積約27,032.94平方米的物業乃由昆明雙匯食品（ 貴公司擁有70.33%權益的附屬公司）擁有，該物業的相關土地使用權已按一個年期獲授予昆明雙匯食品，於二零六四年六月十二日屆滿，作工業用途。
2. 根據一份租賃協議，該物業中建築面積約14.67平方米的空置地盤面積獲出租予一名第三方，為期5年，於二零二二年九月五日屆滿，作自動提款機用途。年度租金為人民幣3,000元，包括增值稅。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括（其中包括）下列各項：
 - a. 貴集團合法管有附註1所述的土地使用權，且 貴集團有權於其有效年期內合法佔用、使用、自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置土地使用權，而該等土地使用權並無任何產權負擔；及
 - b. 貴集團合法管有附註1所述物業的房屋所有權，且 貴集團有權合法佔用、使用、自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的樓宇，而該等樓宇並無任何產權負擔。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的而被分類為I組 — 由 貴集團持有及估用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣
C81.	位於中國浙江省金華市婺城區河盤橋路243號的一個工業綜合項目	<p>該物業包括一幅地盤面積約50,943.10平方米的土地，以及建於其上的53幢樓宇及多項構築物。</p> <p>該等總建築面積約36,304.79平方米的樓宇於二零零七年八月竣工。該等樓宇主要包括工業樓宇、倉庫樓宇及宿舍樓宇。該等構築物主要包括道路、圍牆。</p> <p>該物業已就一個年期獲授予土地使用權，於二零五三年一月二十一日屆滿，作工業用途。</p>	據 貴集團告知，該物業於估值日期已不再生產，且為空置。	65,310,000 (貴集團應佔 56.26%權益： 人民幣 36,750,000元)

附註：

- 根據一份國有土地使用權證 — 金市國用(2003)字第4-2224號，一幅地盤面積約50,943.10平方米的土地的土地使用權已就一個年期獲授予金華雙匯食品（ 貴公司擁有56.26%權益的附屬公司），於二零五三年一月二十一日屆滿，作工業用途。
- 根據33份房屋所有權證，該物業中33幢總建築面積約30,784.92平方米的樓宇乃由金華雙匯食品擁有。
- 吾等並無獲提供其餘19幢總建築面積約5,519.87平方米的樓宇的任何所有權證。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括(其中包括)下列各項：
 - 貴集團合法管有附註1所述的土地使用權，且 貴集團有權於其有效年期內合法佔用、使用、自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置土地使用權，而該等土地使用權並無任何產權負擔；
 - 貴集團合法管有附註2所述物業的房屋所有權，且 貴集團有權合法佔用、使用、自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的樓宇，而該等樓宇並無任何產權負擔；及
 - 由於其並非合法興建，故 貴集團將不會取得附註3所述樓宇的房屋所有權， 貴集團並無接獲有關該等樓宇的任何政府反對通知或處罰，在取得拆卸通知或修正通知前， 貴集團可繼續使用該等樓宇。
- 於為該物業估值時，吾等已依賴上述法律意見，且並無賦予該物業中19幢 貴集團並無取得恰當所有權證的樓宇任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為該等樓宇(不包括土地)於估值日期的折舊替代成本將為人民幣5,250,000元。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的而被分類為I組 — 由 貴集團持有及佔用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣
C82.	位於中國陝西省咸陽市興平市紡織一路東側及咸興路南側的一個工業綜合項目	<p>該物業包括一幅地盤面積約280,000平方米的土 地，以及建於其上的20幢樓宇。</p> <p>該等總建築面積約100,087平方米的樓宇於二零一 四年竣工。該等樓宇主要包括工業樓宇、辦公室 樓宇、宿舍樓宇及配套樓宇。</p> <p>該物業已就一個年期獲授予土地使用權，於二零 六四年七月十三日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團估用作工業、辦公室及配套用途。	95,200,000 (貴集團應佔 70.33%權益： 人民幣 66,950,000元)

附註：

- 根據一份國有土地使用權證 — 興國用(2014)第0082號，一幅地盤面積約280,000平方米的土地的土地使用權已就一個年期獲授予陝西雙匯食品(貴公司擁有70.33%權益的附屬公司)，於二零六四年七月十三日屆滿，作工業用途。
- 吾等並無獲提供該物業中20幢總建築面積約100,087平方米的樓宇的任何所有權證。
- 根據2份租賃協議，該物業中2個總建築面積約260.55平方米的配套單位已就多個年期獲出租予2名第三方，於二零二一年四月三十日及二零二二年六月三十日屆滿，作商業及工業用途。總年度租金為人民幣17,767元，包括增值稅。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括(其中包括)下列各項：
 - 貴集團合法管有附註1所述的土地使用權，且 貴集團有權於其有效年期內合法佔用、使用、自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置土地使用權，而該等土地使用權並無任何產權負擔；及
 - 附註2所述物業的樓宇乃合法興建並已通過建築工程竣工驗收及防火驗收，且可根據法律交付使用。 貴集團在取得房屋所有權方面並無重大法律障礙，且 貴集團於取得房屋所有權證前不得轉讓或按揭該物業的樓宇，據 貴集團告知， 貴集團將於12個月內取得房屋所有權證。
- 於為該物業估值時，吾等已依賴上述法律意見，且並無賦予該物業中9幢 貴集團並無取得恰當所有權證的樓宇任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為該等樓宇(不包括土地)於估值日期的折舊替代成本將為人民幣264,850,000元。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的而被分類為I組 — 由 貴集團持有及佔用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣
C83.	位於中國江西省南昌市桑海開發區陽光大道1號的一個工業綜合項目	<p>該物業包括3幅總地盤面積約310,873平方米的土地，以及建於其上的26幢樓宇及多項構築物。</p> <p>該等總建築面積約139,551.15平方米的樓宇於二零一一年至二零一四年分多個階段竣工。該等樓宇包括工業樓宇、辦公室樓宇及宿舍樓宇。該等構築物主要包括道路及圍牆。</p> <p>該物業已就多個年期獲授予土地使用權，於二零六年六月二十七日及二零六四年四月十六日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業的多個部分獲出租予多名租戶，作零售及工業用途，而該物業的其餘部分則由 貴集團估用作工業、辦公室及配套用途。	348,430,000 (貴集團應佔 70.33%權益： 人民幣 245,050,000元)

附註：

- 根據3份國有土地使用權證 — 洪土國用(桑登2010)第009號及第010號以及洪土國用(桑登2014)第D019號，3幅總地盤面積約310,873平方米的土地的土地使用權已就多個年期獲授予南昌雙匯食品(貴公司擁有70.33%權益的附屬公司)，於二零六年六月二十七日及二零六四年四月十六日屆滿，作工業用途。
- 根據26份房屋所有權證，該物業中26幢總建築面積約139,551.15平方米的樓宇乃由南昌雙匯食品擁有。
- 根據3份租賃協議，3個總建築面積約923.50平方米的配套單位獲出租予多名獨立第三方，於二零二一年八月三十一日至二零二二年四月三十日屆滿，總目前年度租金約為人民幣64,300元，不包括增值稅及管理費。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中包括(其中包括)下列各項：
 - 貴集團合法管有附註1所述的土地使用權，且 貴集團有權於其有效年期內合法佔用、使用、自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置土地使用權，而該等土地使用權並無任何產權負擔；及
 - 貴集團合法管有附註2所述物業的房屋所有權，且 貴集團有權合法佔用、使用、自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的樓宇，而該等樓宇並無任何產權負擔。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的而被分類為I組 — 由 貴集團持有及佔用。

估值證書

B部 — 貴集團在美國持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 在現況下的 市值 美元
U1.	位於美國亞利桑那州 14 MI. N Hwy 77, Snowflake的生豬養 殖場	該物業包括7幅總地盤面積約16,274,285.87平方 米的土地，以及建於其上的多幢樓宇。 該等總建築面積約114,611.46平方米的樓宇於一 九九零年代竣工。 該物業以永久業權權益持有。	於估值日期，該物業 由 貴集團佔用作養殖 場用途。	2,259,000 (貴集團 應佔100% 權益： 2,259,000 美元)

附註：

1. 該物業的擁有人為Pffj Inc(貴公司的全資附屬公司)。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 在現況下的 市值 美元
U2至U5	位於美國加利福尼亞州的一個生豬養殖場、2個廠房及多個停車位	該等物業位於加利福尼亞州，包括11幅總地盤面積約1,885,710.69平方米的土地，以及建於其上的一個生豬養殖場、2個廠房及多個停車位。 該等總建築面積約108,275.94平方米的樓宇於一九三一年至二零一七年分多個階段竣工。 該物業以永久業權權益持有。	於估值日期，該等物業由貴集團估用作養殖場、飼料廠、包裝及停車位用途。	108,014,000 (貴集團 應佔100% 權益： 108,014,000 美元)

附註：

1. 據 貴集團告知，位於美國加利福尼亞州的物業權益包括下列各項：

物業編號	物業	城市	詳細地點	狀況	用途	竣工日期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在 現況下的市值 (美元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於估值日期 在現況下的 市值 (美元)
U2	生豬養殖場	Corcoran	3922 Ave 120, Corcoran	已竣工	養殖場	二零一七年	1,767,462	41,187	Pfij Inc	7,194,000	100%	7,194,000
U3	廠房	Vernon	3049 E. Vernon Ave., Vernon	已竣工	包裝	一九三一年	75,676	56,334	Smithfield Packaged Meats Corp.	64,522,000	100%	64,522,000
U4	廠房	Vernon	California, 90058 3163 E. Vernon Ave., Vernon	已竣工	包裝	一九九零年代	19,182	10,756	Smithfield Packaged Meats Corp.	16,355,000	100%	16,355,000
U5	停車位	Vernon	California, 90058 3094-3200 E. Vernon Avenue	已竣工	停車位		23,391	不適用	Smithfield Packaged Meats Corp	19,943,000	100%	19,943,000

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由 貴集團持有及估用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 在現況下的 市值 美元
U6至U25	位於美國科羅拉多州的19個養殖場及一個飼料廠	<p>該等物業位於美國科羅拉多州，包括35幅總地盤面積約17,006,320.57平方米的土地，以及建於其上的25個養殖場、一個飼料廠及一個一般及行政中心。</p> <p>該等總建築面積約99,176.65平方米的樓宇於一九九二年至一九九八年分多個階段竣工。</p> <p>該物業以永久業權權益持有。</p>	於估值日期，該等物業由貴集團佔用作養殖場及飼料廠用途。	23,751,000 (貴集團應佔100%權益： 23,751,000 美元)

附註：

1. 據貴集團告知，位於美國科羅拉多州的物業權益包括下列各項：

物業編號	物業	城市	詳細地點	狀況	用途	竣工日期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在 現況下的市值 (美元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於估值日期 在現況下的 市值 (美元)
U6	養殖場	Yuma	24786 County Rd A	已竣工	養殖場	一九九八年	1,292,119	975	Murphy-Brown Llc	1,125,000	100%	1,125,000
U7	養殖場	Yuma	26519 County Rd C, Yuma	已竣工	養殖場	一九九四年	2,104,362	9,834	Murphy-Brown Llc	1,061,000	100%	1,061,000
U8	養殖場	Yuma	983/1265/1287 County Rd 27, Yuma	已竣工	養殖場	一九九六年	3,021,540	3,150	Murphy-Brown Llc	1,594,000	100%	1,594,000
U9	養殖場	Yuma	24557 County Rd J, Yuma	已竣工	養殖場	一九九四年	1,095,927	4,706	Murphy-Brown Llc	953,000	100%	953,000
U10	養殖場	Eckley	44425 Co Rd Q, Eckley	已竣工	養殖場	一九九零年代	647,496	3,757	Murphy-Brown Llc	773,000	100%	773,000
U11	養殖場	Yuma	41424/41076 Co Rd N, Yuma	已竣工	養殖場	一九九五年	647,496	3,340	Murphy-Brown Llc	711,000	100%	711,000
U12	養殖場	Yuma	8502 Co Rd 28, Yuma	已竣工	養殖場	一九九五年	202,343	3,188	Murphy-Brown Llc	512,000	100%	512,000
U13	養殖場	Yuma	7251/7465 Co Rd 28, Yuma	已竣工	養殖場	一九九六年	1,254,524	11,575	Murphy-Brown Llc	7,244,000	100%	7,244,000
U14	養殖場	Eckley	28498 Cty Rd Q, Eckley	已竣工	養殖場	一九九零年代	不適用	3,757	Murphy-Brown Llc	1,798,000	100%	1,798,000
U15	養殖場	Yuma	716 County Rd 27, Yuma	已竣工	養殖場	一九九六年	408,408	5,987	Murphy-Brown Llc	412,000	100%	412,000
U16	養殖場	Yuma	9400 County Road 45, Yuma	裸地	養殖場		64,021	不適用	Murphy-Brown Llc	47,000	100%	47,000
U17	養殖場	Yuma	29443 Co Rd H, Yuma	已竣工	養殖場	一九九六年	1,290,460	929	Murphy-Brown Llc	340,000	100%	340,000
U18	養殖場	Yuma	46501 Co Rd Q, Yuma	已竣工	養殖場	一九九五年	56,413	1,784	Murphy-Brown Llc	152,000	100%	152,000
U19	養殖場	Yuma	24251/17251 County Rd J, Yuma	已竣工	養殖場	一九九六年	1,299,403	15,130	Murphy-Brown Llc	1,887,000	100%	1,887,000
U20	養殖場	Yuma	14378 County Rd 26, Joes	已竣工	養殖場	一九九零年代	670,077	14,903	Murphy-Brown Llc	575,000	100%	575,000
U21	養殖場	Yuma	32811 County Rd L, Yuma	已竣工	養殖場	一九九六年	1,294,992	14,903	Murphy-Brown Llc	1,144,000	100%	1,144,000
U22	養殖場	Yuma	12678 County Rd 32, Yuma	已竣工	養殖場	一九九六年	161,874	284	Murphy-Brown Llc	587,000	100%	587,000
U23	飼料廠 — Yuma	Yuma	110 N Detroit St, Yuma	已竣工	飼料廠	一九九六年	35,450	不適用	Murphy-Brown Llc	2,243,000	100%	2,243,000
U24	一般養殖場	Yuma	6080 County Rd 29, Yuma	已竣工	養殖場	一九九六年	811,920	不適用	Murphy-Brown Llc	260,000	100%	260,000
U25	行政Yuma母器 養殖場	Yuma	27998 County Road N, Yuma	已竣工	養殖場	一九九六年	647,496	975	Murphy-Brown Llc	333,000	100%	333,000

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由貴集團持有及佔用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 在現況下的 市值 美元
U26.	美國喬治亞州 Cumming-Plant 400 N. Industrial Park, Cumming	該物業包括一幅地盤面積約20,234.25平方米的土 地，以及建於其上的多幢樓宇。 該等總建築面積約6,986.31平方米的樓宇於一九 九零年代竣工。 該物業以永久業權權益持有。	於估值日期，該物業 由 貴集團佔用作包裝 用途。	4,324,000

附註：

1. 該物業的擁有人為Smithfield Packaged Meats Corp(貴公司的全資附屬公司)。
2. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為I組 — 由 貴集團持有及佔用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 在現況下的 市值 美元
U27至 U34	位於美國艾奧瓦州的一個飼料廠、3個新鮮廠房及4個包裝廠房	該等物業位於艾奧瓦州，包括23幅總地盤面積約786,683.36平方米的土地，以及建於其上的多幢樓宇及設施。 該等總建築面積約159,728.13平方米的樓宇於一九三零年至一九八一年分多個階段竣工。 該物業以永久業權權益持有。	於估值日期，該等物業由貴集團佔用作工業用途。	83,543,000 (貴集團 應佔100% 權益： 83,543,000 美元)

附註：

1. 據貴集團告知，位於美國艾奧瓦州的物業權益包括下列各項：

物業編號	物業	城市	詳細地點	狀況	用途	竣工日期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在 現況下的市值 (美元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於估值日期 在現況下的 市值 (美元)
U27	Feed Milling-Alg	Algona	2120 90th Ave, Algona	已竣工	飼料廠	一九七零年代	198,862	3,252	Murphy Farms Inc	8,032,000	100%	8,032,000
U28	Pine Ridge Farms	Des Moines	1801 Maury Street, Des Moines	已竣工	廠房	一九四零年	102,491	17,308	Pine Ridge Real Estate Llc	31,607,000	100%	31,607,000
U29	Siouxct-Plant	Sioux Center	251 15Th Street Northeast, Sioux Center	已竣工	包裝	一九八一年	35,329	10,684	Smithfield Packaged Meats Corp	3,126,000	100%	3,126,000
U30	Curlys-Plant	Sioux City	1000 Cunningham Drive, Sioux, City	已竣工	包裝	一九三零年	89,435	29,915	Smithfield Packaged Meats Corp	16,362,000	100%	16,362,000
U31	Denison-Plant	Denison	Route 59, Denison	已竣工	廠房	一九六六年	165,840	41,806	Smithfield Packaged Meats Corp	13,950,000	100%	13,950,000
U32	Carroll-Plant	Carroll	401 N Grant Rd. Carroll,	已竣工	包裝		20,590	不適用	Smithfield Packaged Meats Corp	1,400,000	100%	1,400,000
U33	Mason-Plant	Mason City	1401 S Eisenhower Ave, Mason City	已竣工	包裝	一九七七年	143,178	39,391	Smithfield Packaged Meats Corp	3,485,000	100%	3,485,000
U34	Orange City-Plant	Orange City	101 14Th Street Southeast, Orange City	已竣工	廠房	一九七二年	30,958	17,373	Smithfield Packaged Meats Corp	5,581,000	100%	5,581,000

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由貴集團持有及佔用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 在現況下的 市值 美元
U35至 U40	位於美國伊利諾伊州的 4個養殖場及2個廠房	<p>該等物業位於伊利諾伊州，包括10幅總地盤面積約864,002.48平方米的土地，以及建於其上的多幢樓宇及設施。</p> <p>該等總建築面積約88,092.16平方米的樓宇於一九六四年至二零一五年分多個階段竣工。</p> <p>該物業以永久業權權益持有。</p>	於估值日期，該等物業由貴集團估用作養殖場及廠房用途。	55,648,000 (貴集團 應佔100% 權益： 55,648,000 美元)

附註：

1. 據 貴集團告知，位於美國伊利諾伊州的物業權益包括下列各項：

物業編號	物業	城市	詳細地點	狀況	用途	竣工日期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在 現況下的市值 (美元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於估值日期 在現況下的 市值 (美元)
U35	Mt. Erie	Mt Erie	2149 Co Rd 2400 E, Mt Erie	已竣工	養殖場	二零一五年	177,414	3,188	Murphy-Brown Llc	2,160,000	100%	2,160,000
U36	Lakeview	Mt Erie	2059 County Rd 2400 E, Mt Erie	已竣工	養殖場	二零一五年	84,660	3,188	Murphy-Brown Llc	1,081,000	100%	1,081,000
U37	Lakeside	Mt Erie	2027 Co Rd 2400 E, Mt Erie	已竣工	養殖場	二零零零年	178,385	6,837	Murphy-Brown Llc	4,153,000	100%	4,153,000
U38	Plant	Saint Charles	410 Kirk Rd, Saint Charles	已竣工	包裝	一九七一年	109,670	34,560	Smithfield Packaged Meats Corp	29,330,000	100%	29,330,000
U39	Plant	Monmouth	1220 North 6Th Street, Monmouth	已竣工	新鮮	一九六四年	129,742	40,320	Smithfield Packaged Meats Corp	18,924,000	100%	18,924,000
U40	Farm Land	Mt Erie	2027 Co Rd 2400 E, Mt Erie	裸地	農地		184,132	不適用	Murphy Brown Llc	1,000	100%	1,000

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由 貴集團持有及估用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 在現況下的 市值 美元
U41及 U42	位於美國印第安納州的一個養殖場及一個包裝廠房	<p>該等物業位於印第安納州，包括多幅總地盤面積約155,884.66平方米的土地，以及建於其上的多項樓宇。</p> <p>該等總建築面積約25,415.94平方米的樓宇於一九五二年竣工。</p> <p>該物業以永久業權權益持有。</p>	於估值日期，該等物業由貴集團估用作工業用途。	5,115,000 (貴集團應佔100%權益： 5,115,000 美元)

附註：

1. 據貴集團告知，位於美國印第安納州的物業權益包括下列各項：

物業編號	物業	城市	詳細地點	狀況	用途	竣工日期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在 現況下的市值 (美元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於估值日期 在現況下的 市值 (美元)
U41	Sd-(w) Evansville	Evansville	8426 Baumgart Rd, Evansville	已竣工	養殖場		8,094	—	Smithfield Direct Llc	155,000	100%	155,000
U42	Peru Plan	Peru	3311 State Road 19 South, Peru	已竣工	包裝	一九五二年	147,791	25,416	Smithfield Packaged Meats Corp.	4,960,000	100%	4,960,000

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由貴集團持有及估用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 在現況下的 市值 美元
U43及 U44	位於美國堪薩斯州的2 個包裝廠房	該等物業位於堪薩斯州，包括4幅總地盤面積約 276,116.58平方米的土地，以及建於其上的多幢 樓宇及設施。 該等總建築面積約51,932.78平方米的樓宇於一九 七三年至一九九六年分多個階段竣工。 該物業以永久業權權益持有。	於估值日期，該等物業 由 貴集團估用作包裝 用途。	19,225,000 (貴集團 應佔100% 權益： 19,225,000 美元)

附註：

1. 據 貴集團告知，位於美國堪薩斯州的物業權益包括下列各項：

物業編號	物業	城市	詳細地點	狀況	用途	竣工日期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在 現況下的市值 (美元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於估值日期 在現況下的 市值 (美元)
U43	Juncety-Plant	Juncety-Plant	1920 Lacy Dr, Junction City	已竣工	包裝	一九八零年代	167,135	35,303	Smithfield Packaged Meats Corp	11,757,000	100%	11,757,000
U44	Wichita	Wichita	2323 S Sheridan, Wichita	已竣工	包裝	一九八零年代	108,982	16,630	Smithfield Packaged Meats Corp	7,468,000	100%	7,468,000

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由 貴集團持有及估用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 在現況下的 市值 美元
U45至 U47	位於美國肯塔基州的3 個廠房	該等物業位於亞利桑那州，包括3幅總地盤面積約 177,494.84平方米的土地，以及建於其上的多幢 樓宇及設施。 該等總建築面積約58,250.18平方米的樓宇於一九 七二年至一九八九年分多個階段竣工。 該物業以永久業權權益持有。	於估值日期，該等物業 由 貴集團估用作包裝 及工業用途。	21,400,000 (貴集團 應佔100% 權益： 21,400,000 美元)

附註：

1. 據 貴集團告知，位於美國肯塔基州的物業權益包括下列各項，

物業編號	物業	城市	詳細地點	狀況	用途	竣工日期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在 現況下的市值 (美元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於估值日期 在現況下的 市值 (美元)
U45	Grayson-Pintgen	Grayson	800 Cw Stevens Blvd., Grayson	已竣工	包裝	一九七零年代	66,409	19,045	Smithfield Packaged Meats Corp	14,787,000	100%	14,787,000
U46	Middlesbor-Pintgen	Middlesboro	South 23Rd Street, Middlesboro	已竣工	包裝	一九七二年	107,039	39,205	Smithfield Packaged Meats Corp	6,372,000	100%	6,372,000
U47	Sd-(w) Louisville	Louisville	2522 Plantside Dr., Louisville	已竣工	工業		4046.85	不適用	Smithfield Direct Llc	241,000	100%	241,000

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由 貴集團持有及估用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 在現況下的 市值 美元
U48.	Springfld Plant 20 Carando Drive, Springfield Massachusetts United States	該物業包括5幅總地盤面積約26,871.08平方米的 土地，以及建於其上的多項設施。 該物業以永久業權權益持有。	於估值日期，該物業 由 貴集團佔用作包裝 用途。	1,475,000 (貴集團 應佔100% 權益： 1,475,000 美元)

附註：

1. 該物業的擁有人為John Morrell & Co(貴公司的全資附屬公司)。
2. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為I組 — 由 貴集團持有及佔用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 在現況下的 市值 美元
U49.	美國明尼蘇達州 Stjames Plant 820 11Th St N, Saint James	該物業包括一幅地盤面積約55,037.16平方米的土 地，以及建於其上的多幢樓宇。 該等總建築面積約12,263.20平方米的樓宇於二零 零零年代竣工。 該物業以永久業權權益持有。	於估值日期，該物業 由 貴集團佔用作包裝 用途。	4,645,000 (貴集團 應佔100% 權益： 4,645,000 美元)

附註：

1. 該物業的擁有人為Smithfield Packaged Meats(貴公司的全資附屬公司)。
2. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為I組 — 由 貴集團持有及佔用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 在現況下的 市值 美元
U50至 U83	位於美國密蘇里州的25 個養殖場、2個包裝廠 房、一個新鮮廠房及3 個飼料廠	該等物業位於密蘇里州，包括多幅總地盤面積約 173,872,869.78平方米的土地，以及建於其上的多 幢樓宇及設施。 該等總建築面積約92,792.63平方米的樓宇於一九 七一年至二零零九年分多個階段竣工。 該物業以永久業權權益持有。	於估值日期，該等物業 由 貴集團佔用作養殖 場及飼料廠用途。	226,846,000 (貴集團 應佔100% 權益： 226,846,000 美元)

附註：

1. 據 貴集團告知，位於美國密蘇里州的物業權益包括下列各項：

物業編號	物業	城市	詳細地點	狀況	用途	竣工日期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在 現況下的市值 (美元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於估值日期 在現況下的 市值 (美元)
U50	GIF-Boar Stud	Newtown	Hwy O, Newtown	已竣工	養殖場	二零零九年	1,369,859	1,737	Premium Standard Farms Llc	818,000	100%	818,000
U51	Marla Coin	Liberty	20279 Hwy 139, Galt	已竣工	養殖場	二零零零年代	336,698	2,044	Premium Standard Farms Llc	201,000	100%	201,000
U52	Wwppo Admin	Princeton	18314 Finch Ave, Princeton	已竣工	養殖場		16,172,629	不適用	Premium Standard Farms Llc	20,604,000	100%	20,604,000
U53	Terre Haute Admin	Lucerne	21336 Pst Medicine Rd 3, Lucerne	已竣工	養殖場		20,206,327	不適用	Murphy-Brown Of Mo Llc	30,780,000	100%	30,780,000
U54	BWB Admin	Newtown	22998 Hwy O, Newtown	已竣工	養殖場		19,409,097	不適用	Premium Standard Farms Llc; Murphy-Brown Of Mo Llc	14,517,000	100%	14,517,000
U55	Coffey Admin	Coffey	18115 State Hwy B Pattonsburg	已竣工	飼料廠	二零零零年代	477,124	4,645	Murphy-Brown of Mo, Llc	17,239,000	100%	17,239,000
U56	Hickory Creek	Coffey	15064 225Th St, Coffey	已竣工	養殖場	二零零零年代	2,546,278	9,970	Murphy-Brown of Mo, Llc	814,000	100%	814,000
U57	Scott/Colby	Madison	14527 340th	已竣工	養殖場		155,601	不適用	Premium Standard Farms	406,000	100%	406,000
U58	Scott/Colby	Madison	14531 340th	已竣工	養殖場		323,748	不適用	Murphy-Brown of Mo Llc	406,000	100%	406,000
U59	Scott/Colby	Madison	32320 St Hwy B	已竣工	養殖場		2,371,049	不適用	Murphy-Brown of Mo Llc	812,000	100%	812,000
U60	Scott/Colby	Madison	32328 St Hwy B	已竣工	養殖場		2,587,556	不適用	Murphy-Brown of Mo Llc	406,000	100%	406,000
U61	Sharp 8	Gallatin	24869 Nickel Ave, Gallatin	已竣工	養殖場		1,387,301	不適用	Murphy-Brown of Mo Llc	406,000	100%	406,000
U62	Scott/Colby	Princeton	24998 Hwy C, Princeton	已竣工	養殖場		1,280,423	不適用	Premium Standard Farms Llc	1,003,000	100%	1,003,000
U63	Summers Mega Admin	Harris	Rt 1, Harris	已竣工	養殖場	二零零零年代	1,268,283	4,905	Premium Standard Farms Llc	477,000	100%	477,000
U64	Coolley	Lucern	19940 Hwy K, Lucern	已竣工	養殖場	二零零零年代	1,285,684	3,716	Murphy-Brown of Mo Llc	476,000	100%	476,000
U65	Cypress Mega	Pattonsburg	10667 185Th Street, Pattonsburg	已竣工	養殖場	二零零零年代	2,210,794	2,230	Murphy-Brown of Mo, Llc	864,000	100%	864,000
U66	Ruckman Admin	Albany	2522 St Hwy N, Albany	已竣工	養殖場		8,196,004	不適用	Ke2 Real Estate Llc	10,432,000	100%	10,432,000
U67	Homan Admin	King City	5652 St Hwy Z, King City	已竣工	養殖場		7,794,233	不適用	Ke2 Real Estate Llc	4,967,000	100%	4,967,000
U68	Green Hills Admin	Unionville	59347 Justice Rd, Unionville	已竣工	養殖場		10,946,729	不適用	Premium Standard Farms Llc	7,561,000	100%	7,561,000
U69	Feed Milling-Lucerne-PMO	Lucerne	600 State Hwy A, Lucerne	已竣工	飼料廠		359,360	不適用	Murphy-Brown of Mo Llc; Premium Standard Farms Llc	2,912,000	100%	2,912,000

物業編號	物業	城市	詳細地點	狀況	用途	竣工日期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在 現況下的市值 (美元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於估值日期 在現況下 的市值 (美元)
U70	Kansas City Sausage	Kansas City	8001 Nw 106Th Street, Kansas City	已竣工	包裝	二零零零年代	22,703	5,203	Smithfield Packaged Meats Corp	733,000	100%	733,000
U71	Milan-plntgen	Milan	Rr 2, Po Box 247, Milan	已竣工	新鮮	一九九四年	828,390	40,506	Smithfield Fresh Meats Corp	16,560,000	100%	16,560,000
U72	Somerset	Powersville	10805 Aztec Ave, Powersville	已竣工	養豬場		14,127,149	不適用	Smithfield Fresh Meats Corp; Premium Standard Farms Llc	10,647,000	100%	10,647,000
U73	Locust Ridge Admin	Harris	44104 Hwy E, Harris	已竣工	養豬場		11,170,925	不適用	Premium Standard Farms Llc	6,386,000	100%	6,386,000
U74	South Meadows Admin	Browning	33417 Hwy U, Browning	已竣工	養豬場		8,477,341	不適用	Premium Standard Farms Llc	7,606,000	100%	7,606,000
U75	Valley View Admin	Greencastle	22686 Ivan Dr, Greencastle	已竣工	養豬場		18,473,466	不適用	Premium Standard Farms Llc	21,105,000	100%	21,105,000
U76	Hedgewood Admin	Princeton	24730 Fleetwood St, Princeton	已竣工	養豬場		4,235,029	不適用	Premium Standard Farms Llc	4,370,000	100%	4,370,000
U77	White Tail Admin	Unionville	168 14392 Hwy 129, Unionville	已竣工	養豬場		12,201,253	不適用	Murphy-Brown Of Mo Llc	12,462,000	100%	12,462,000
U78	Nevada Mill	Nevada	1691420 Murphy Mill Rd, Nevada	已竣工	飼料廠	二零零零年代	125,452	3,716	Murphy Farms Inc	557,000	100%	557,000
U79	Princeton Feed Mill	Princeton	17999 Us Highway 65, Princeton	已竣工	養豬場	二零零零年代	2,935,990	6,503	Premium Standard Farms Llc	15,319,000	100%	15,319,000
U80	Martcity-Plntgen	Kansas City	13825 Wyandotte St., Kansas City	已竣工	包裝	二零零零年代	66,328	7,618	Smithfield Packaged Meats Corp	14,672,000	100%	14,672,000
U81	Farm Land	Mefall	10164 State Hwy ZZ, McFall	裸地	農地		332,246	不適用	Murphy-Brown Of Mo Llc	208,000	100%	208,000
U82	Farm Land	Newtown	24838 Helium Rd, Newtown, MO 64673	裸地	農地		152,971	不適用	Premium Standard Farms Llc	96,000	100%	96,000
U83	Farm Land	Princeton	24731 Fleetwood St, Princeton	裸地	農地		38,850	不適用	Premium Standard Farms Llc	24,000	100%	24,000

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由 貴集團持有及佔用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 在現況下的 市值 美元
U84至 U300	位於美國北卡羅萊納州的多個養殖場、廠房及裸地	該等物業位於北卡羅萊納州，包括一幅總地盤面積約161,891,966.51平方米的土地，以及建於其上多幢樓宇及設施。 該等總建築面積約772,600.33平方米的樓宇於一九四八年至二零一三年分多個階段竣工。 該物業以永久業權權益持有。	於估值日期，該等物業由貴集團估用作養殖場、飼料廠、辦公室、店舖及廠房用途。	710,240,000 (貴集團應佔權益： 709,919,000 美元)

附註：

1. 據貴集團告知，位於美國北卡羅萊納州的物業權益包括下列各項：

物業編號	物業	城市	詳細地點	狀況	用途	竣工日期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在 現況下的市值 (美元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於估值日期 在現況下 的市值 (美元)
U84	Ammon Nursery	Garland	225 Ammon Farm Rd, Garland	已竣工	養殖場		183,039	不適用	Murphy Farms Inc	1,122,000	100%	1,122,000
U85	Benson Fin 2026	Warsaw	Sr 1307 956 Veaches Mill Rd, Warsaw	已竣工	養殖場	一九八五年	936,117	4,264	Murphy Farms Inc	2,021,000	100%	2,021,000
U86	Turnbull	Ammons	665 Ammon Farm Rd, Ammon NC	已竣工	養殖場		281,256	不適用	Murphy Farms Inc	1,040,000	100%	1,040,000
U87	Bostic Fin 2050	Kenansville	465 D S Williamson Rd, Kenansville	已竣工	養殖場		366,766	不適用	Murphy Farms Inc	473,000	100%	473,000
U88	Cypress Creek Nursery Farm #96042	Cypress Creek	5274 Old Fayetteville Rd, Cypress Creek	已竣工	養殖場		237,833	不適用	Murphy Farms Inc	69,000	100%	69,000
U89	Evergreen Sow	White Oak	658 Evergreen Farm Rd, White Oak	已竣工	養殖場		589,059	不適用	Murphy Farms Lic	905,000	100%	905,000
U90	Evergreen Sow	White Oak	640 Evergreen Farm Rd, White Oak	已竣工	養殖場		24,322	不適用	Murphy Farms Lic	37,000	100%	37,000
U91	Evergreen Sow	White Oak	645 Evergreen Farm Rd, White Oak	已竣工	養殖場		129,297	不適用	Murphy Farms Lic	199,000	100%	199,000
U92	Evergreen Sow	White Oak	652 Evergreen Farm Rd, White Oak	已竣工	養殖場		13,193	不適用	Murphy Farms Lic	20,000	100%	20,000
U93	Evergreen Sow	White Oak	659 John T Council Cemetery Ln, Farm White Oa	已竣工	養殖場		249,003	不適用	Murphy Brown Lic	382,000	100%	382,000
U94	Frenches Creek Mult Sow 2188	Kelly	1564 Wendell Dr, Kelly	已竣工	養殖場		985,165	不適用	Murphy Farms Inc	500,000	100%	500,000
U95	Harrells Farm	Franklin	1665 Mirie Naylor Rd, Franklin	已竣工	養殖場		142,166	不適用	Murphy-Brown Lic	72,000	100%	72,000
U96	Harrells Farm	Franklin	3731 Herring Rd, Franklin	已竣工	養殖場		390,723	不適用	Murphy Farms Inc	198,000	100%	198,000
U97	Hwy 242 Farm 2270	Garland	4930 NC 242 Hwy, Garland	已竣工	養殖場		664,695	不適用	Murphy Farms Inc	330,000	100%	330,000
U98	Kilpatrick Farm 1	Magnolia	Sr 1944 1457 A K Bryan Rd, Magnolia	已竣工	養殖場	二零零八年	1,175,003	8,528	Murphy Farms Inc	694,000	100%	694,000
U99	Lisbon 2 Sow	Whites Creek	4371 White Plains Church Rd, Whites Creek	已竣工	養殖場		721,472	不適用	Murphy Farms Inc	1,787,000	100%	1,787,000
U100	Lisbon 2 Sow	Whites Creek	4170 White Plains Church Rd, Whites Creek	已竣工	養殖場		6,515	不適用	Murphy Farms Inc	16,000	100%	16,000
U101	Merritt Farm	Magnolia	Sr 1944 1414 K Bryan Rd, Magnolia	已竣工	養殖場	二零零八年	638,755	4,464	Murphy Farms Inc	919,000	100%	919,000
U102	Scott Fin 2515	Warsaw	313 Elvin Carter Ln, Warsaw	已竣工	養殖場	二零零七年	1,410,287	8,528	Murphy Farms Inc	1,947,000	100%	1,947,000
U103	Sholar Farm	Rose Hill	Sr 1159, 532 Moon Johnson Rd, Rose Hill	已竣工	養殖場	一九八五年	416,785	4,264	Murphy Farms Inc	1,024,000	100%	1,024,000
U104	Southern Pines 8000	Garland	290 Southern Pines Ln, Garland	已竣工	養殖場	一九九一年	1,969,319	12,144	Murphy Farms Inc	6,087,000	100%	6,087,000
U105	Squires Sow	White Oak	1030 Squire Farm Rd, White Oak	已竣工	養殖場	一九九零年	1,118,833	6,376	Murphy Farms Inc	1,980,000	100%	1,980,000

物業編號	物業	城市	詳細地點	狀況	用途	竣工日期	總樓面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在 現況下的市值 (美元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於估值日期 在現況下 的市值 (美元)
U106	Waters Farm 1-2	Magnolia	Sr 1117 885-A Bonham Rd, Magnolia	已竣工	養豬場	一九八九年	604,518	1,706	Murphy Farms Inc	935,000	100%	935,000
U107	Alderman Farm 1 2 3	Rose Hill	750 Powell Page Rd, Rose Hill	已竣工	養豬場		624,146	不適用	Quarter M Farms Inc	196,000	100%	196,000
U108	Alderman Farm 1 2 3	Rose Hill	910 Powell Page Rd, Rose Hill	已竣工	養豬場		248,315	不適用	Quarter M Farms Inc	78,000	100%	78,000
U109	Alderman Farm 1 2 3	Rose Hill	940 Powell Page Rd, Rose Hill	已竣工	養豬場		863,153	不適用	Quarter M Farms Inc	272,000	100%	272,000
U110	Alderman Farm 1 2 3	Rose Hill	967 Powell Page Rd, Rose Hill	已竣工	養豬場		445,154	不適用	Quarter M Farms Inc	140,000	100%	140,000
U111	Bulltail 8000	Ivanhoe	2659 Indian Hill Rd, Ivanhoe	已竣工	養豬場	一九九五年	1,360,065	12,144	Quarter M Farms Inc	10,658,000	100%	10,658,000
U112	Ingold Sow	Garland	672 Lisbon Bridge Rd, Garland	已竣工	養豬場	一九九二年	964,364	5,085	Quarter M Farms Inc	1,866,000	100%	1,866,000
U113	Maple Hill Sow Farm 2745	Maple Hill	1735 Murphy Honour Rd, Maple Hill	已竣工	養豬場	一九九零年	1,512,632	10,019	Quarter M Farms Inc	6,471,000	100%	6,471,000
U114	M & M Farms	Magnolia	Sr 1944, 2007 K Bryan Rd, Magnolia	已竣工	養豬場	二零一零年	573,155	2,559	Quarter M Farms Inc	638,000	100%	638,000
U115	Nahungo Sow Farm 2759	Warsaw	2257 W Wards Bridge Rd, Warsaw	已竣工	養豬場		1,162,336	不適用	Quarter M Farms Inc	1,733,000	100%	1,733,000
U116	Simmons Sow	Garland	6640 Old Mintz Hwy, Garland	已竣工	養豬場		1,003,943	不適用	Quarter M Farms Inc	1,008,000	100%	1,008,000
U117	Stafford Sow	Garland	Sr 1259 3316 Norris Rd, Garland	已竣工	養豬場	一九九六年	1,584,180	7,287	Quarter M Farms Inc	4,772,000	100%	4,772,000
U118	Ezzell Farm	Magnolia	10878 Taylors Bridge Hwy, Magnolia	已竣工	養豬場		120,070	不適用	Murphy Farms Inc	75,000	100%	75,000
U119	Mr Holmes Finishing 1	Garland	2313 Mr Holmes Farm Rd, Garland	已竣工	養豬場	一九九七年	13,203,536	2,564	Murphy Farms Inc	13,752,000	100%	13,752,000
U120	Farm 6179 Stoneybrook Farrow	Willard	5707 Willard Rd, Willard	已竣工	養豬場	二零一二年	1,074,520	6,072	Murphy Brown Llc	10,142,000	100%	10,142,000
U121	New Colony Sow Farm 6276	Columbia	428 S Phelps Rd, Columbia	已竣工	養豬場	二零一三年	304,323	14,573	Murphy-Brown Llc	3,803,000	100%	3,803,000
U122	Farm 6472 Nursery	Pleasant Hill	557 Spud Lane, Pleasant Hill	已竣工	養豬場	二零零三年	1,589,522	825	Smithfield Carroll's Farms	1,632,000	100%	1,632,000
U123	Legacy Sow Farm	Warsaw	161 Summerlin Farm Rd, Warsaw	已竣工	養豬場		334,634	不適用	Murphy Farms Inc	444,000	100%	444,000
U124	Farm 7068-AI	Pleasant Hill	273 Stonecross Ln, Pleasant Hill	已竣工	養豬場	一九九九年	318,366	316	Smithfield Carroll's Farms	349,000	100%	349,000
U125	Deercroft Boar Stud	Laurinburg	16786 Palmer Rd, Laurinburg	已竣工	養豬場	一九九九年	158,637	385	Carroll's Realty Partnership	148,000	100%	148,000
U126	7082 Boar Stud	Marston	9849 Gum Swamp Lake Rd, Marston	已竣工	養豬場		221,767	不適用	Carroll's Realty Partnership	206,000	100%	206,000
U127	Bladen Boar Stud	White Oak	Sr 1349 721 Big Island Rd, White, Oak	已竣工	養豬場	一九九六年	613,219	632	Murphy Farms Inc	487,000	100%	487,000
U128	Elizabethtown Boar Stud	Elizabethtown	1732 Nc Hwy 53 W, Elizabethtown	已竣工	養豬場	二零零一年	214,483	316	Browns Realty Partnership	333,000	100%	333,000
U129	Garland Research Farm	Garland	919 Bull St, Garland	已竣工	養豬場	一九九九年	365,592	376	Carroll's Realty Partnership	40,000	100%	40,000
U130	Sampson Boar Stud	Harrells	9300 Tomahawk Hwy, Harrells	已竣工	養豬場		342,566	不適用	Murphy Farms Inc	36,000	100%	36,000
U131	Magnolia Boar Stud	Magnolia	526 beasleys rd, Magnolia	已竣工	養豬場		370,691	不適用	Murphy Farms Inc	39,000	100%	39,000
U132	Askin Boar Stud	New Bern	3065 St Delights Church Rd, New Bern	已竣工	養豬場	二零零七年	331,870	1,011	Murphy-Brown Llc	2,614,000	100%	2,614,000
U133	Martin County Boar Stud	Williamston	20 145 Hwy 125 N, Williamston	已竣工	養豬場	二零零七年	103,195	840	Murphy-Brown Llc	4,001,000	100%	4,001,000
U134	Robersonville Boar Stud	Robersonville	3267 Cl Keel Rd, Robersonville	已竣工	養豬場	二零零七年	140,021	679	Murphy-Brown Llc	1,161,000	100%	1,161,000
U135	Farm 20703 Finishing	Rose Hill	358 Balkcum Rd, Rose Hill	已竣工	養豬場	二零零八年	958,982	5,379	Carroll's Realty Partnership	931,000	100%	931,000
U136	Farm 20843	Turkey	Sr 1906 2185 Thompson Ave, Turkey	已竣工	養豬場	二零零四年	651,543	5,070	Carroll's Realty Partnership	1,338,000	100%	1,338,000
U137	Company Finishing-Farm 20863	Warsaw	1575 Veachs Mill Rd, Warsaw	已竣工	養豬場	二零零四年	794,194	7,367	Carroll's Food Inc	1,319,000	100%	1,319,000
U138	Farm 20873 (Hs 01- 24)	Turkey	655 Old Goodson Farm Ln, Turkey	已竣工	養豬場	二零零四年	2,630,210	7,476	Carroll's Realty Partnership	2,834,000	100%	2,834,000
U139	Farm 20393	Faison	478 Junious Lucas Rd, Faison	已竣工	養豬場	二零零四年	552,557	7,478	Carroll's Realty Partnership	918,000	100%	918,000
U140	Farm 20463	Clinton	881 Gardenia Ln, Clinton	已竣工	養豬場	二零零四年	990,952	7,478	Carroll's Realty Partnership	1,529,000	100%	1,529,000
U141	Farm 21471 Farrowing	Kenansville	Sr 1700 362 Sarecta Rd, Kenansville	已竣工	養豬場	二零零二年	509,741	1,822	Carroll's Realty Partnership	867,000	100%	867,000
U142	Farm 21491 Farrowing	Warsaw	Sr 1108 903 Carrolls Rd, Warsaw	已竣工	養豬場	二零零二年	607,028	1,822	Carroll's Realty Partnership	1,184,000	100%	1,184,000
U143	Farm 6011 Cross Farrow to Wean	Ivanhoe	20952 Us Hwy 421, Ivanhoe	已竣工	養豬場	一九九九年	630,540	3,643	Carroll's Realty Partnership	1,949,000	100%	1,949,000
U144	Farm 26012 Nursery	Garland	7301 Nc 210 W, Garland	已竣工	養豬場	一九九八年	170,818	1,784	Carroll's Realty Partnership	347,000	100%	347,000
U145	Farm 26021 Farrow to Wean	Garland	805 Nc Hwy 210 W, Garland	已竣工	養豬場	一九九二年	686,467	3,643	Carroll's Realty Partnership	1,869,000	100%	1,869,000
U146	Farm 27021 Farrow to Wean	Clinton	5943 Hobpton Hwy, Clinton	已竣工	養豬場	一九九九年	1,056,633	3,643	Carroll's Realty Partnership	2,778,000	100%	2,778,000
U147	Farm 27031 Farrow To Wean	Garland	946 Lundy Rd, Garland	已竣工	養豬場	一九九三年	968,492	3,643	Carroll's Realty Partnership	2,322,000	100%	2,322,000

物業編號	物業	城市	詳細地點	狀況	用途	竣工日期	總樓面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在 現況下的市值 (美元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於估值日期 在現況下 的市值 (美元)
U148	Farm 27041 Farrowing	Warsaw	605 Carrolls Rd, Warsaw	已竣工	養豬場	一九九九年	1,233,075	3,643	Carroll's Realty Partnership	1,519,000	100%	1,519,000
U149	Farm 27061 Farrowing	Warsaw	723 Carrolls Rd, Warsaw	已竣工	養豬場	一九九九年	505,856	1,822	Carroll's Realty Partnership	1,116,000	100%	1,116,000
U150	Company Finishing-Farm 30903	Warsaw	Sr 1105 1020 Cariton Chapel Church Rd, Warsaw	已竣工	養豬場	一九九五年	397,077	5,017	Brown's Realty Partnership	539,000	100%	539,000
U151	Farm 30913 Boc 91	Council	Sr 1715 835 Bladen Springs Rd, Council	已竣工	養豬場	一九九六年	513,383	5,017	Brown's Realty Partnership	1,042,000	100%	1,042,000
U152	Farm 30923 Boc 92	Tar Heel	81 Red Oak Road, Tar Heel	已竣工	養豬場	一九九六年	779,140	5,574	Brown's Realty Partnership	1,521,000	100%	1,521,000
U153	Company Finishing-Farm 30943	St Pauls	Sr 1762 213 Watts Dairy Rd, St Pauls	已竣工	養豬場	一九九六年	1,267,635	11,213	Brown's Realty Partnership	3,298,000	100%	3,298,000
U154	Farm 31111 Farrowing	Faison	Sr 1901 1370 Junious Rd, Faison	已竣工	養豬場	一九九六年	421,844	3,643	Brown's Realty Partnership	1,967,000	100%	1,967,000
U155	Farm 31121 Farrowing	Warsaw	Sr 1900 1330 Lanefield Rd, Warsaw	已竣工	養豬場	二零零二年	369,842	3,643	Browns Farm Inc	1,662,000	100%	1,662,000
U156	Farm 31351/Boc 35 Horrell	Atkinson	Sr 1206 937 Tuckahoe Rd, Atkinson	已竣工	養豬場	二零零二年	697,272	1,822	Brown's Realty Partnership	1,242,000	100%	1,242,000
U157	Farm 33161/Boc 16	St Pauls	3418 Chicken Foot Rd, St Pauls	已竣工	養豬場	二零零二年	3,031,091	7,287	Brown's Realty Partnership	4,414,000	100%	4,414,000
U158	Farm 34171/Boc 17	Whiteville	1101 Batten Burney Ln (Sr1700) Whiteville	已竣工	養豬場	二零零二年	1,464,617	3,643	Brown's Realty Partnership	3,458,000	100%	3,458,000
U159	Farm 34251 Farrowing	Pollocksville	441A Black Swamp Trail, Pollocksville	已竣工	養豬場	二零零二年	1,564,512	3,036	Brown's Realty Partnership	3,311,000	100%	3,311,000
U160	Farm 35011 Farrowing	Rose Hill	Sr 1946, 546 Williams Rd, Rose Hill	已竣工	養豬場	二零零二年	900,181	7,287	Brown's Farms Llc	4,829,000	100%	4,829,000
U161	Farm 35051 Farrowing	Trenton	NC41 W 244 Tonya Ln, Trenton	已竣工	養豬場	二零零二年	1,369,616	6,072	Brown's Realty Partnership	1,814,000	100%	1,814,000
U162	Farm 35071 Farrowing	Kinston	649-A Burney Town Rd, Kinston	已竣工	養豬場	二零零二年	2,787,794	6,072	Brown's Realty Partnership	1,753,000	100%	1,753,000
U163	Farm 35081 Farrowing	Kinston	649-B Burney Town Rd, Kinston	已竣工	養豬場	二零零二年	不適用	6,072	Brown's Realty Partnership	1,862,000	100%	1,862,000
U164	Farm 35091 Farrowing	Kinston	Sr 1130 446 Ashlee Nicol Trail, Kinston	已竣工	養豬場	二零零二年	901,557	6,072	Brown's Realty Partnership	1,768,000	100%	1,768,000
U165	Farm 35101/Boc10	Faison	Sr 1900 2171 Brewer Rd, Faison	已竣工	養豬場	二零零二年	811,555	6,072	Brown's Realty Partnership	2,838,000	100%	2,838,000
U166	Farm 35143 Boc 14	Rose Hill	575 Shanghai Rd (Sr 1959), Rose Hill	已竣工	養豬場	一九九二年	1,041,255	5,518	Brown's Realty Partnership	1,598,000	100%	1,598,000
U167	Farm 35151/Boc 15	St Pauls	Sr 1300 3129 Chicken Foot Rd, St Pauls	已竣工	養豬場	二零零二年	不適用	6,072	Browns Realty Partnership	2,303,000	100%	2,303,000
U168	Farm 36201 Farrowing	Faison	Sr 1105 226 Johnny B Tann Ln, Faison	已竣工	養豬場	二零零二年	475,910	3,036	Browns Realty Partnership	2,238,000	100%	2,238,000
U169	Farm 37061 Farrowing	Trenton	359 Tonya Trail NC41 W, Trenton	已竣工	養豬場	二零零二年	353,492	3,188	Brown's Realty Partnership	2,854,000	100%	2,854,000
U170	Farm 37131 Farrowing	Rose Hill	Sr 1003 2493 Magnolia Lisbon Rd, Rose Hill	已竣工	養豬場	二零零二年	532,768	6,072	Brown's Farms Llc	2,352,000	100%	2,352,000
U171	Farm 37221 Farrowing	Kinston	Sr 1130 2568 Pleasant Hill Rd, Kinston	已竣工	養豬場	二零零三年	889,052	6,072	Browns Realty Partnership	3,421,000	100%	3,421,000
U172	Farm 37281/Boc 28	Clarkton	3603 NC Hwy 211 E, Clarkton	已竣工	養豬場	二零零三年	306,266	2,732	Browns Realty Partnership	1,317,000	100%	1,317,000
U173	Farm 37301/Boc 30	Clarkton	Sr 1710 2657 Elkton Rd, Clarkton	已竣工	養豬場	二零零三年	473,886	3,032	Brown's Realty Partnership	1,689,000	100%	1,689,000
U174	Farm 37311/Boc 31	Roseboro	Hwy 411 658 Old Mintz Hwy, Roseboro	已竣工	養豬場	二零零三年	843,161	7,287	Browns Realty Partnership	4,946,000	100%	4,946,000
U175	Farm 37934-Gdu	Bladenboro	17759 NC Hwy 131 S, Bladenboro	已竣工	養豬場	二零一六年	67,623	1,491	Browns Realty Partnership	2,691,000	100%	2,691,000
U176	Company Finishing-Farm #50703	Maxton	14746 Airbase Rd, Maxton	已竣工	養豬場	二零零零年代	598,934	6,187	Carrolls Realty Partnership	1,452,000	100%	1,452,000
U177	Company Finishing-Farm #50713	Maxton	746/961 Ader H Rd, Maxton	已竣工	養豬場	二零零零年代	3,071,478	12,375	Carroll's Realty Partnership	3,213,000	100%	3,213,000
U178	Company Finishing-Farm #50733	Maxton	1174 Ader H Rd, Maxton	已竣工	養豬場	二零零零年代	412,334	6,187	Carrolls Realty Partnership	1,598,000	100%	1,598,000
U179	Company Finishing-Farm #50743	Maxton	1269 Ader H Rd, Maxton	已竣工	養豬場	二零零零年代	677,524	6,187	Carroll's Realty Partnership	1,514,000	100%	1,514,000
U180	Company Finishing-Farm #50753/50763	Maxton	7368/7372 Fairley Rd, Maxton	已竣工	養豬場	二零零零年代	1,414,779	12,375	Carroll's Realty Partnership	3,754,000	100%	3,754,000
U181	Farm 50793-Gdu	Laurinburg	8249 Hasty Rd, Laurinburg	已竣工	養豬場	二零零零年代	214,483	3,712	Carrolls Realty Partnership	684,000	100%	684,000
U182	Farm 51711 Farrowing	Laurinburg	6621 Smyrna Church Rd, Laurinburg	已竣工	養豬場		1,022,437	不適用	Carrolls Realty Partnership	1,464,000	100%	1,464,000
U183	Farm 55723 Finishing	Maxton	1129 Merimmon Rd, Maxton	已竣工	養豬場	二零零零年代	1,340,721	4,579	Carroll's Realty Partnership	1,057,000	100%	1,057,000

物業編號	物業	城市	詳細地點	狀況	用途	竣工日期	總樓面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在 現況下的市值 (美元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於估值日期 在現況下 的市值 (美元)
U184	Farm 55731 Farrowing	Laurinburg	5549 Hasty Rd, Laurinburg	已竣工	養豬場	二零零零年代	1,219,316	5,920	Carrolls Realty Partnership	2,074,000	100%	2,074,000
U185	Farm 55751 Farrowing	Red Springs	445 Clearwater Rd, Red Springs	已竣工	養豬場	一九九九年	1,939,089	3,643	Carroll's Realty Partnership	6,821,000	100%	6,821,000
U186	Farm 55761 Farrowing	Red Springs	749 Mcinnis Rd, Red Springs	已竣工	養豬場	二零一一年	1,149,103	5,920	Carroll's Realty Partnership	2,500,000	100%	2,500,000
U187	Farm 55781 Farrowing	Red Springs	652 Beaver Dam Rd, Red Springs	已竣工	養豬場	二零一一年	866,026	5,920	Carroll's Realty Partnership	2,220,000	100%	2,220,000
U188	Farm 55791 Farrowing	Maxton	10617 Ne Nwy 130 West, Maxton	已竣工	養豬場	二零零零年代	1,065,940	5,920	Carroll's Realty Partnership	2,986,000	100%	2,986,000
U189	Farm 57011 Farrowing	Maxton	768 Townsendsville Rd, Maxton	已竣工	養豬場		441,592	不適用	Murphy Brown LLC	1,746,000	100%	1,746,000
U190	Farm 57021 Farrowing	Fairmont	2687 Raynham Road, Fairmont	已竣工	養豬場	二零零零年代	809,370	3,643	Carroll's Realty Partnership	1,757,000	100%	1,757,000
U191	Farm 57031/57041 Farrowing	Maxton	1207 Montford Rd, Maxton	已竣工	養豬場	二零零零年代	1,126,198	7,287	Carroll's Realty Partnership	4,239,000	100%	4,239,000
U192	Farm 57101 Farrowing	Bladenboro	260 Hog Bay Rd, Bladenboro	已竣工	養豬場	一九九九年	576,271	3,643	Carroll's Realty Partnership	1,892,000	100%	1,892,000
U193	Farm 57111 Farrowing	Maxton	1605 Montford Rd, Maxton	已竣工	養豬場	二零零零年代	317,678	3,643	Carroll's Realty Partnership	2,331,000	100%	2,331,000
U194	Farm 57291 Farrowing	Bladenboro	1383 Grimsley Farm Rd, Bladenboro	已竣工	養豬場	二零零三年	990,386	6,072	Brown's Realty Partnership	3,237,000	100%	3,237,000
U195	Farm 57821 Farrowing	Maxton	2743 Morrison Rd, Maxton	已竣工	養豬場	二零零零年代	742,192	3,643	Carroll's Realty Partnership	1,925,000	100%	1,925,000
U196	Farm 57861 Farrowing	Raeform	1107 Norton Rd, Raeform	已竣工	養豬場	一九九九年	1,101,391	3,643	Carroll's Realty Partnership	1,881,000	100%	1,881,000
U197	Farm 67011/Sow 1/Sow 2 Farrowing	Faison	3945 Giddensville Rd, Faison	已竣工	養豬場	二零零零年代	3,224,125	3,643	M-B Farms Sub Llc	2,652,000	100%	2,652,000
U198	Sow 4	Wallace	669 Keanan Loop Rd, Wallace	已竣工	養豬場	二零零七年	551,667	5,085	M-B Farms Sub Llc	3,565,000	100%	3,565,000
U199	Sow 6	Cameron	5922 Marks Rd, Cameron	已竣工	養豬場	二零零七年	1,458,404	3,036	Murphy-Brown Lie	3,661,000	100%	3,661,000
U200	M1 Farrowing	Raeform	360 Dogwood Farm Ln, Raeform	已竣工	養豬場	二零零七年	776,995	2,581	M-B Farms Sub LLC	2,158,000	100%	2,158,000
U201	FARM 67991/BLADEN SPRINGS FARR	Council	473 L&S Farm Drive, Council	已竣工	養豬場	二零零七年	406,182	5,085	LUNDY INTERNATIONAL INC (L & S Farms)	2,971,000	100%	2,971,000
U202	Farm 70783-GDU	Laurinburg	Sr 1621 8346 Mcqueen Rd, Laurinburg	已竣工	養豬場	二零零零年代	1,052,181	5,569	Carrolls Realty Partnership	1,630,000	100%	1,630,000
U203	Farm 73603 Finishing	Macon	306 Drake Ellis Rd, Macon	已竣工	養豬場	二零零零年代	1,162,377	4,516	Carrolls Foods Farm 60	1,546,000	100%	1,546,000
U204	Farm 73613 Finishing	Littleton	1150 Embro Odell Rd, Littleton	已竣工	養豬場	二零零零年代	1,667,585	3,153	Carrolls Foods Farm 61	1,051,000	100%	1,051,000
U205	Farm 73621-Farrowing	Enfield	2518 Sorietown Rd, Enfield	已竣工	養豬場	二零零零年代	643,449	4,067	Smithfield Carroll's Food	1,977,000	100%	1,977,000
U206	Farm 73633 Finishing	Tillery	711 Pope Farm Rd, Tillery	已竣工	養豬場	二零零零年代	663,036	3,153	Smithfield Carroll's Farms	2,420,000	100%	2,420,000
U207	Gibson WTF	Gibson	8401 Gibson Rd, Gibson	已竣工	養豬場	二零零零年代	84,174	418	Carrolls Realty Partnership	157,000	100%	157,000
U208	Stedman Isolation	Stedman	240 Shelton Beard Rd, Stedman	已竣工	養豬場	二零零三年	172,517	418	PREMIUM STAMANDARD FARMS of NC INC	264,000	100%	264,000
U209	Farm 74401-Farrowing	Wadesboro	Sr 1621 2928-Plank Rd, Wadesboro	已竣工	養豬場	一九九五年	2,490,796	6,075	Murphy Farms Inc	10,318,000	100%	10,318,000
U210	Farm 74411-Farrowing	Wagram	18169-A Arch Mclean Rd Sr1411, Wagram	已竣工	養豬場	一九九一年	3,356,862	3,643	Murphy Farms	8,503,000	100%	8,503,000
U211	Farm 74421-Farrowing	St Pauls	2673-A Oakland Rd Sr 1980, St Pauls	已竣工	養豬場	二零零二年	833,165	3,643	Brown's Realty Partnership	2,079,000	100%	2,079,000
U212	Farm 74431 Cain Sow	White Oak	1663 Opportunity Ln, White Oak	已竣工	養豬場		1,974,863	不適用	Murphy Farms Inc/Murphy Farms Inc	1,672,000	100%	1,672,000
U213	Edge Farm	Fayetteville	1888 Braxton Edge Road, Fayetteville	已竣工	養豬場		1,144,611	不適用	Murphy Farms Inc	10,000	100%	10,000
U214	Farm 76391 Farrowing	Pleasant Hill	Sr 1317 659 Bethel Church Rd, Pleasant Hill	已竣工	養豬場	二零零零年代	882,699	3,648	Smithfield Carroll's Farms	2,000,000	100%	2,000,000
U215	Farm 76401 Farrowing	Cofield	Sr 1427 1030 Thomas Bridge Rd,Cofield	已竣工	養豬場	二零零三年	892,978	3,648	Smithfield Carrolls Farms	2,113,000	100%	2,113,000
U216	Farm 76681 Farrowing	Laurinburg	17580 Fieldcrest Rd, Laurinburg	已竣工	養豬場		1,017,378	不適用	Carrolls Realty Partnership	1,842,000	100%	1,842,000
U217	Farm 76811 Farrowing	Maxton	Sr 1702 751 Watson Farm Rd, Maxton	已竣工	養豬場	二零零零年代	545,961	3,643	Tar Heel Turkey Hatchery Inc c/o Carrolls Realty	1,966,000	100%	1,966,000
U218	Farm 76841 Farrowing	Maxton	1234 Doc Henderson Rd, Maxton	已竣工	養豬場	二零零零年代	857,932	3,657	Carroll's Realty Partnership	2,849,000	100%	2,849,000
U219	Farm 76851 Farrowing	Hamlet	939 Ne 381 Hwy, Hamlet	已竣工	養豬場	二零零零年代	500,150	3,658	Carroll's Realty Partnership	1,490,000	100%	1,490,000
U220	Farm 76871 Farrowing	Marston	28108 Nashville Church Rd, Marston	已竣工	養豬場	二零零零年代	1,112,236	3,643	Carroll's Realty Partnership	1,679,000	100%	1,679,000
U221	Farm 76881 Farrowing	Laurinburg	27907 Nashville Church Rd, Laurinburg	已竣工	養豬場	二零零零年代	220,149	3,643	Carroll's Realty Partnership	1,676,000	100%	1,676,000
U222	Farm 76891 Farrowing	Laurinburg	28529 Nashville Church Rd, Laurinburg	已竣工	養豬場	二零零零年代	1,908,737	3,643	Carroll's Realty Partnership	1,384,000	100%	1,384,000

物業編號	物業	城市	詳細地點	狀況	用途	竣工日期	總樓面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在 現況下的市值 (美元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於估值日期 在現況下 的市值 (美元)
U223	Farm 76901 Farrowing	St Pauls	1088-A/B Balance Farm Rd (Sr 1906) St Pauls	已竣工	養豬場	二零零二年	1,007,666	6,685	Brown's Realty Partnership	4,217,000	100%	4,217,000
U224	Farm 76921	Fayetteville	11486 Old Fayetteville Rd (Sr1002) Fayetteville	已竣工	養豬場	二零零零年代	694,804	6,072	Brown's Realty Partnership	3,096,000	100%	3,096,000
U225	Farm 8027 - Finishing	Garysburg	684 Gilt Ln, Garysburg	已竣工	養豬場	二零零零年代	3,187,906	7,999	Smithfield Carroll's Farms	4,463,000	100%	4,463,000
U226	Farm 8091 - Finishing	Woodland	5809 Hwy 258, Woodland	已竣工	養豬場	二零零零年	971,082	6,622	Smithfield Carroll's Farms	3,842,000	100%	3,842,000
U227	Farm 8132 - Farrowing	Murfreesboro	1347 Barrett Cabin Rd, Murfreesboro	已竣工	養豬場	二零零零年代	702,655	2,661	Smithfield Carroll's Farms	1,799,000	100%	1,799,000
U228	Farm 8134 - Farrowing	Ahoskie	750 Liverman Mill Rd, Ahoskie	已竣工	養豬場	一九九九年	773,029	2,661	Smithfield Carroll's Farms	1,824,000	100%	1,824,000
U229	Farm 8151 - Farrowing	Scotland Neck	5285 Phillips Rd, Scotland Neck	已竣工	養豬場	二零零零年代	741,383	3,646	Murphy-Brown Llc	4,186,000	100%	4,186,000
U230	Farm 81521	Scotland Neck	7485 Douglas Hill Farm Rd, Scotland Neck	已竣工	養豬場		775,376	不適用	Murphy-Brown Llc	563,000	100%	563,000
U231	Farm 8511 - Farrowing	Seaboard	Sr 1328 1328 High Bridge Rd, Seaboard	已竣工	養豬場	二零零零年代	688,086	10,335	Smithfield Carroll's Farms	6,680,000	100%	6,680,000
U232	Farm 8525 - Farrowing	Ahoskie	Sr 1160 1328-A/B Benthall Bridge Rd, Ahoskie	已竣工	養豬場	一九九九年	1,329,633	10,177	Smithfield Carroll's Farms	8,604,000	100%	8,604,000
U233	Farm 8531 - Farrowing	Woodland	Sr 1152 227 Jim Hardy Rd, Woodland	已竣工	養豬場	二零零零年代	1,184,068	5,161	Smithfield Carroll's Farms	2,145,000	100%	2,145,000
U234	Farm 8533-Farrowing	Aulander	Sr 1117 740 Buck Branch Rd, Aulander	已竣工	養豬場	一九九九年	638,350	5,161	Smithfield Carroll's Farms	2,884,000	100%	2,884,000
U235	Farm 85351-Farrowing	Aulander	Sr 1117 743 Buck Branch Rd, Aulander	已竣工	養豬場	一九九九年	1,079,861	5,161	Smithfield Carroll's Farms	2,636,000	100%	2,636,000
U236	Farm 85361-Farrowing	Jackson	364 Garibaldi Rd, Jackson	已竣工	養豬場	二零零零年代	566,802	5,161	Smithfield Carroll's Farms	2,092,000	100%	2,092,000
U237	Wilson Sow Farm 87221	Tarboro	1133 Mooring Rd, Tarboro	已竣工	養豬場	二零零七年	644,663	3,643	Mb Farms Sub Llc	661,000	100%	661,000
U238	Ag Protein Sands Farm	Rose Hill	412 Bonham Rd, Rose Hill	已竣工	工業		266,283	不適用	Murphy Farms Inc	1,689,000	100%	1,689,000
U239	Boc Land-20810	Magnolia	159 Old Hamilton Rd, Magnolia	已竣工	養豬場		45,244	不適用	Browns Realty Partnership	157,000	100%	157,000
U240	Feed Milling-War	Warsaw	175 Old Courthouse Road, Warsaw	已竣工	飼料廠		268,711	不適用	Murphy-Brown Llc	18,942,000	100%	18,942,000
U241	Feed Milling-Lau	Laurinburg	19600 Andrew Jackson Hwy, Laurinburg	已竣工	飼料廠		487,807	不適用	Carroll's Realty Partnership	6,859,000	100%	6,859,000
U242	Feed Milling-Creswell	Creswell	347 Shore Dr, Creswell	已竣工	飼料廠		83,507	不適用	Murphy-Brown Llc	2,785,000	100%	2,785,000
U243	Feed Milling-Chi	Rose Hill	210 The Chief Lane, Rose Hill	已竣工	飼料廠		70,739	不適用	Chief Milling Partners Inc	11,341,000	100%	11,341,000
U244	Feed Milling-Ros	Rose Hill	108 Farrow to Finish Lane, Rose Hill, 4131201	已竣工	飼料廠		124,643	不適用	Murphy Farms Inc	2,315,000	100%	2,315,000
U245	Feed Milling-Bla	Bladenboro	236 Bryant Swamp Rd, Bladenboro	已竣工	飼料廠		414,883	不適用	Browns Realty Partnership	7,196,000	100%	7,196,000
U246	Rose Hill Transload	Rose Hill	309 Rosemary Road, Rose Hill	已竣工	飼料廠		24,160	不適用	Murphy-Brown Llc	11,259,000	100%	11,259,000
U247	Warsaw Garage	Warsaw	110 Old Court House Rd, Warsaw	已竣工	店舖		48,845	不適用	Carroll's Realty Partnership	617,000	100%	617,000
U248	Sanitation-Rainbow	Magnolia	1258 Lanefield Rd, Magnolia	已竣工	衛生設施		235,446	不適用	Brown's Realty Partnership	112,000	100%	112,000
U249	Sanitation-Lau	Laurinburg	19000 Old Lumberton Rd, Laurinburg	已竣工	衛生設施		222,577	不適用	Carroll's Realty Partnership	616,000	100%	616,000
U250	Lumberton Sanitation	Lumberton	1157 Contempra Dr, Lumberton	已竣工	衛生設施		40,914	不適用	Murphy-Brown, Llc	1,164,000	100%	1,164,000
U251	Sanitation-Tar Heel	Tar Heel	1023 Spring Branch Rd, Tar Heel	已竣工	衛生設施		456,808	不適用	Carroll's Realty Partnership	523,000	100%	523,000
U252	Sanitation-White Oak	White Oak	4299 Burney Rd, White Oak	已竣工	衛生設施		187,369	不適用	Murphy Farms Inc	132,000	100%	132,000
U253	Kenansville Office Farms	Kenansville	785 NC 24 and 50 Hwy, Kenansville	已竣工	養豬場		267,901	不適用	Brown's Realty Partnership	2,624,000	100%	2,624,000
U254	Facilities & Grounds	Warsaw	2744 W NC 24 Hwy, Warsaw	已竣工	養豬場		405,211	不適用	Carroll's Realty Partnership	3,512,000	100%	3,512,000
U255	Kenansville Office	Warsaw	785 HWY 24/50, Warsaw	已竣工	養豬場		37,798	不適用	Murphy Farms Inc	616,000	100%	616,000
U256	Kenansville Office	Warsaw	222 Carrolls farm Ln, Warsaw	已竣工	養豬場店舖		17,563	不適用	Carroll's Realty Partnership	286,000	100%	286,000
U257	Facilities & Grounds	Laurinburg	325 McKay St, Laurinburg	已竣工	養豬場		36,341	不適用	Carroll's Realty Partnership	3,512,000	100%	3,512,000
U258	Facilities & Grounds-Tarboro	Tarboro	1704 W Saint James St, Tarboro	已竣工	養豬場		95,951	不適用	M-B Farms Sub Llc	370,000	100%	370,000
U259	Facilities & Grounds 4493200	Rose Hill	315 Rosemary Rd, Rose Hill	已竣工	養豬場		149,207	不適用	Murphy Farms Inc	2,012,000	100%	2,012,000
U260	359 37 Acres Lnm Shop	Turkey	3551 Pine Ridge Rd, Turkey	已竣工	養豬場店舖		152,404	不適用	Carroll's Realty Partnership	250,000	100%	250,000
U261	Small House and Land	Turkey	3613503 Pine Ridge Rd, Turkey	已竣工	養豬場		31,606	不適用	Carroll's Realty Partnership	30,000	100%	30,000
U262	Land-paul & Eleanor Moore75 Acres-@ 422,000		Truckwash-commerce	Clinton	513 Commerce St, Clinton	已竣工		養豬場	310,191	不適用	Clinton Plant Llc	422,000
U263	Clinton Sanitation	Clinton	419 E Railroad St, Clinton	已竣工	衛生設施		34,924	不適用	Clinton Plant Llc	48,000	100%	48,000
U264	Clarkton Elevator	Clarkton	1877 Baldwin Rd, Clarkton	已竣工	養豬場		84,014	不適用	Murphy Brown Llc	1,745,000	100%	1,745,000
U265	Hobbsville Elevator	Hobbsville	4029 Virginia Rd, Hobbsville	已竣工	穀物儲存		51,233	不適用	Murphy-Brown Llc	4,053,000	100%	4,053,000

物業編號	物業	城市	詳細地點	狀況	用途	竣工日期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在 現況下的市值 (美元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於估值日期 在現況下 的市值 (美元)
U266	Weeksville Elevator	Elizabeth City	633 Dry Ridge Rd, Elizabeth City	已竣工	穀物儲存		8,863	不適用	Murphy-Brown Llc	973,000	100%	973,000
U267	Morgan's Corner Elevator	Elizabeth City	839 Sandy Rd, Elizabeth City	已竣工	穀物儲存		40,509	不適用	Murphy-Brown Llc	82,000	100%	82,000
U268	Coastal Protein	Godwin	1600 Martin RD, Godwin	已竣工	動物油提煉廠	一九九八年	2,122,694	4,422	Kansas City Sausage Company, Llc	4,293,000	100%	4,293,000
U269	Duplin Marketing Rose Hill	Rose Hill	175 Wells Brothers Rd, Rose Hill	已竣工	養豬場		49,857	不適用	Murphy Farms Inc	79,000	100%	79,000
U270	Duplin Marketing Rose Hill	Rose Hill	190 Bay Rd, Rose Hill	已竣工	養豬場		51,597	不適用	Murphy Farms Inc	81,000	100%	81,000
U271	Duplin Marketing Rose Hill	Rose Hill	200 Bay Rd, Rose Hill	已竣工	養豬場		48,562	不適用	Murphy Farms Inc	76,000	100%	76,000
U272	Duplin Marketing Rose Hill	Rose Hill	239 Wells Brothers Rd, Rose Hill	已竣工	養豬場		230,670	不適用	Murphy Farms Inc	360,000	100%	360,000
U273	Duplin Marketing Rose Hill	Rose Hill	250 Wells Brothers Rd, Rose Hill	已竣工	養豬場		62,605	不適用	Murphy Farms Inc	98,000	100%	98,000
U274	Duplin Marketing Rose Hill	Rose Hill	267 Wells Brothers Rd, Rose Hill	已竣工	養豬場		31,565	不適用	Murphy Farms Inc	49,000	100%	49,000
U275	Amer Skin-plantgen	Burgaw	140 Industrial Drive, Burgaw, 140 Industrial Drive, Burgaw,	已竣工	工業	一九九三年及二零零六年	44,515	4,678	American Skin Food Group Llc	2,143,000	85%	1,822,000
U276	Wilson Plant	Wilson	North Carolina, 28425 2401 Wilco Road, Wilson	已竣工	包裝	二零零零年代	239,776	16,370	Smithfield Fresh Meats Corp	3,477,000	100%	3,477,000
U277	Kinston-plantgen	Kinston	1780 Smithfield Way, Kinston	已竣工	包裝	二零零六年	352,116	39,768	Smithfield Packaged Meats Corp	72,560,000	100%	72,560,000
U278	Clinton-plantgen	Clinton	424 E. Railroad St., Clinton	已竣工	工業	一九四八年	131,887	75,307	Smithfield Fresh Meats Corp	26,425,000	100%	26,425,000
U279	Tarheel	Tar Heel	Rt. 1, Hwy 87 (Incl. Cdc) Tar Heel	已竣工	工業		3,459,328	不適用	Smithfield Fresh Meats Corp	143,450,000	100%	143,450,000
U280	Terminal St-plantgen	Charlotte	5320 terminal st, charlotte	已竣工	包裝		11,141	不適用	Smithfield Packaged Meats Corp	84,000	100%	84,000
U281	Hovis St-plantgen	Charlotte	4825 Hovis Rd, Charlotte	已竣工	包裝	一九六二年	35,770	38,369	Smithfield Packaged Meats Corp	3,760,000	100%	3,760,000
U282	Tabasco Boar Stud 3333	Pink Hill	Sr 1105 826 W Pleasant Hill Rd, Pink Hill	已竣工	養豬場	一九九九年	626,493	787	Murphy Farms Inc	1,148,000	100%	1,148,000
U283	Harrells Farm	Harrells	1663 Mirie Naylor Rd, Harrells	已竣工	養豬場	一九九零年	270,451	4,264	Murphy Farms Inc	760,000	100%	760,000
U284	一幅土地	Duplin	168 Batchelor Farm Ln Kenansville	裸地	土地		12,829	不適用	Murphy Farms Inc	43,000	100%	43,000
U285	一幅土地	Chatham	6900 Us 421 S, Bear Creek	裸地	土地		51,476	不適用	M B Farms Sub Llc	173,000	100%	173,000
U286	一幅土地	Cumberland	9600 Spencer Rd Roseboro	裸地	土地		586,793	不適用	Carroll Realty Partnership	90,000	100%	90,000
U287	一幅土地	Cumberland	345 Avery Rd, Fayetteville,	裸地	土地		257,663	不適用	Smithfield-Carrolls Farms	132,000	100%	132,000
U288	一幅土地	Sampson	3426 Rowan Rd Turkey	裸地	土地		14,933	不適用	Murphy-Brown, Llc	114,000	100%	114,000
U289	一幅土地	Sampson	3427 Rowan Rd Turkey Nc	裸地	土地		1,655,243	不適用	Murphy-Brown, Llc	12,636,000	100%	12,636,000
U290	一幅土地	Sampson	3428 Rowan Rd Turkey	裸地	土地		449,484	不適用	Murphy-Brown, Llc	3,431,000	100%	3,431,000
U291	一幅土地	Sampson	3429 Rowan Rd Turkey	裸地	土地		657,249	不適用	Murphy-Brown, Llc	5,018,000	100%	5,018,000
U292	一幅土地	Lenior	HWY 241 South, Pink Hill	裸地	土地		9,146	不適用	M-b Farms Sub Llc	30,000	100%	30,000
U293	一幅土地	Duplin	168 Batchelor Farm Ln, Kenansville	裸地	土地		12,829	不適用	Murphy Farms Inc	43,000	100%	43,000
U294	一幅土地	Sampson	2750 Cabin Museum Rd Turkey	裸地	土地		139,616	不適用	Carroll's Realty Partnership	463,000	100%	463,000
U295	一幅土地	Columbus	1719 s Joe Brown HWY, Chadbourn	裸地	土地		8,094	不適用	Chadbourn (Psf Of Nc	27,000	100%	27,000
U296	一幅土地	Sampson	3190 Trinity Church Rd	裸地	土地		91,054	不適用	Quarter M Farms Llc	302,000	100%	302,000
U297	一幅土地	Sampson	624 Peg Leg Rd	裸地	土地		411,646	不適用	Quarter M Farms Llc	426,000	100%	426,000
U298	一幅土地	Pitt	1465 Grimesland Bridge Rd, Grimsland	裸地	土地		6,313	不適用	M-b Farms Sub Llc	29,000	100%	29,000
U299	一幅土地	Sampson	1774 Bill Williams Rd, Turkey	裸地	土地		750,610	不適用	Carroll's Realty Partnership	2,490,000	100%	2,490,000
U300	一幅土地	Johnson	1691 Peedin Rd Selma	裸地	土地		12,302	不適用	M-b Farms Sub Llc	640,000	100%	640,000

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由 貴集團持有及佔用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 在現況下的 市值 美元
U301至 U304	位於美國內布拉斯加州的2個包裝廠房及2個新鮮廠房	<p>該等物業位於內布拉斯加州，包括4幅總地盤面積約577,283.15平方米的土地，以及建於其上的多幢樓宇及設施。</p> <p>該等總建築面積約124,490.02平方米的樓宇於一九一零年至二零零三年分多個階段竣工。</p> <p>該物業以永久業權權益持有。</p>	於估值日期，該等物業由貴集團估用作廠房用途。	34,676,000 (貴集團 應佔權益： 34,676,000 美元)

附註：

1. 據貴集團告知，位於美國內布拉斯加州的物業權益包括下列各項：

物業編號	物業	城市	詳細地點	狀況	用途	竣工日期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在 現況下的市值 (美元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於估值日期 在現況下的 市值 (美元)
U301	Crete-Plntgen	Crete	2223 County Road I, Crete,	已竣工	工業	一九七五年	73,329	48,774	Smithfield Fresh Meats Corp	26,226,000	100%	26,226,000
U302	Crete Dc-fresh	Crete	68333 2228 County Road I, Crete,	已竣工	工業	一九八零年代	375,386	17,652	Smithfield Fresh Meats Corp	352,000	100%	352,000
U303	Lincoln Plant	Lincoln	68333 200 S. 2Nd St., Lincoln,	已竣工	包裝	一九八零年代	85,591	32,516	Smithfield Packaged Meats Corp	2,001,000	100%	2,001,000
U304	Omaha-Plntgen	Omaha	68508 5015 South 33D Street, Omaha, Nebraska, 68107	已竣工	包裝	一九一零年	42,978	25,548	Smithfield Packaged Meats Corp	6,097,000	100%	6,097,000

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由貴集團持有及估用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 在現況下的 市值 美元
U305.	美國內華達州 Saratoga-Plant 2970 Coleman St	該物業包括一幅地盤面積約40,468.50平方米的土 地。 該物業以永久業權權益持有。	於估值日期，該物業 由 貴集團佔用作包裝 用途。	18,496,000 (貴集團 應佔權益： 18,496,000 美元)

附註：

1. 該物業的擁有人為Smithfield Packaged Meats(貴公司的全資附屬公司)。
2. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為I組 — 由 貴集團持有及佔用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 在現況下的 市值 美元
U306至 U311	位於美國俄亥俄州的2 個包裝廠房	該等物業位於俄亥俄州，包括13幅總地盤面積約 211,500.52平方米的土地，以及建於其上多幢樓 宇及設施。 該等總建築面積約27,870.90平方米的樓宇於一九 六九年竣工。 該物業以永久業權權益持有。	於估值日期，該等物業 由 貴集團估用作包 裝、實驗室及工業用 途。	25,418,000 (貴集團 應佔權益： 25,418,000 美元)

附註：

1. 據 貴集團告知，位於美國俄亥俄州的物業權益包括下列各項：

物業編號	物業	城市	詳細地點	狀況	用途	竣工日期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在 現況下的市值 (美元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於估值日期 在現況下的 市值 (美元)
U306	Harpster Elevator	Harpster	7211 Shawnee Street, Harpster	已竣工	穀倉塔		26,669	不適用	Smithfield 1031 Hpd	2,852,000	100%	2,852,000
U307	Morrall Elevator	Morrall	116 West Neff St. Rt. 231, Morrall	已竣工	穀物儲存		8,033	不適用	Smithfield 1031 Hpd	505,000	100%	505,000
U308	Fresh Sausage Specialists	Harrison	10000 Martin's Way, Harrison,	已竣工	工業		20,995	不適用	Edelman Provision Company	6,692,000	100%	6,692,000
U309	Spring-Plintgen	Springdale	801 E. Kemper Road, Springdale,	已竣工	包裝		84,498	不適用	Smithfield Packaged Meats Corp	9,589,000	100%	9,589,000
U310	Smithfield Bioscience Laboratory (Crescentville)	Cincinnati	2651 E. Crescentville Rd.Cincinnati	已竣工	Smfd生物 科學		19,061	不適用	Smithfield Bioscience Inc	5,454,000	100%	5,454,000
U311	Fe1 Closed Plant	Springdale	803 E. Kemper Road, Springdale,	已竣工	包裝	二零零零年代	52,245	27,871	Smithfield Packaged Meats Corp	326,000	100%	326,000

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由 貴集團持有及估用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 在現況下的 市值 美元
U312至 U319	位於美國奧克拉荷馬州 的8個養殖場	<p>該等物業位於奧克拉荷馬州，包括多幅總地盤面積約10,202,877.75平方米的土地，以及建於其上的8個養殖場。</p> <p>該等總建築面積約23,610.93平方米的樓宇於二零零二年至二零零六年分多個階段竣工。</p> <p>該物業以永久業權權益持有。</p>	於估值日期，該等物業由貴集團估用作養殖場用途。	28,530,000 (貴集團 應佔權益： 28,530,000 美元)

附註：

1. 據貴集團告知，位於美國奧克拉荷馬州的物業權益包括下列各項：

物業編號	物業	城市	詳細地點	狀況	用途	竣工日期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在 現況下的市值 (美元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於估值日期 在現況下的 市值 (美元)
U312	Farm 3453	May	174771 E County Rd 29, May	已竣工	養殖場	二零零五年	1,182,854	15,180	Murphy Farms Llc	2,617,000	100%	2,617,000
U313	Farm 3459	Laverne	172519 E County Rd 33, Laverne	已竣工	養殖場		1,456,866	不適用	Murphy Farms Llc	71,000	100%	71,000
U314	AI Lab-Cimarron 3470	Laverne	18260 State Highway 149, Laverne	已竣工	養殖場	二零零零年代	485,622	689	Murphy-Brown Llc	89,000	100%	89,000
U315	Farm 3471	Laverne	172051 E County Rd 29, Laverne	已竣工	養殖場		504,804	不適用	Murphy Farms Llc	516,000	100%	516,000
U316	Trabern Farm 3918	Forgan	Rr 1 Box 38, Forgan	已竣工	養殖場	二零零二年	5,345,444	7,742	Murphy-Brown Llc	10,071,000	100%	10,071,000
U317	Clenney East Sow Farm 3940	Balko	Rr 1 Box 56A, Balko	已竣工	養殖場		149,774	不適用	Murphy-Brown Llc	5,135,000	100%	5,135,000
U318	Clenney East Sow Farm 3940	Balko	Ns 1330/Ew 0330, Balko	已竣工	養殖場		284,736	不適用	Murphy-Brown Llc	9,763,000	100%	9,763,000
U319	Truck Wash	Laverne	17356 Us Hwy 412, Laverne	已竣工	養殖場		792,778	不適用	Murphy Farms Inc	268,000	100%	268,000

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由貴集團持有及估用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 在現況下的 市值 美元
U320至 U322	位於美國賓夕凡尼亞州的3個包裝廠房及一個辦公室樓宇	該等物業位於賓夕凡尼亞州，包括4幅總地盤面積約51,475.93平方米的土地，以及建於其上的3個包裝廠房及一個辦公室樓宇。 該等總建築面積約11,757.80平方米的樓宇於二零零零年至二零零三年分多個階段竣工。 該物業以永久業權權益持有。	於估值日期，該等物業由貴集團估用作包裝及辦公室用途。	4,191,000 (貴集團 應佔權益： 4,191,000 美元)

附註：

1. 據貴集團告知，位於美國賓夕凡尼亞州的物業權益包括下列各項：

物業編號	物業	城市	詳細地點	狀況	用途	竣工日期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在 現況下的市值 (美元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於估值日期 在現況下的 市值 (美元)
U320	Sd-(w) Pittsburgh	Warrendale	810 Commonwealth Dr, Warrendale	已竣工	包裝		6,880	不適用	Smithfield Direct Llc	75,000	100%	75,000
U321	Arnold-Plntgen	Arnold	2200 Rivers Edge Dr., Arnold	已竣工	包裝	二零零零年代	42,047	11,334	Smithfield Packaged Meats Corp	3,968,000	100%	3,968,000
U322	North Side Foods	Arnold	1915 Dr. Thomas Blvd, Arnold	已竣工	辦公室	二零零二年	2,550	424	Smithfield Packaged Meats Corp	148,000	100%	148,000

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由貴集團持有及佔用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 在現況下的 市值 美元
U323至 U324	位於美國南卡羅萊納州 的2個養殖場	<p>該等物業位於南卡羅萊納州，包括2幅總地盤面積約937,250.46平方米的土地，以及建於其上的多幢樓宇及設施。</p> <p>該等總建築面積約3,653.87平方米的樓宇於二零零二年竣工。</p> <p>該物業以永久業權權益持有。</p>	於估值日期，該等物業由貴集團估用作養殖場用途。	1,965,000 (貴集團 應佔權益： 1,965,000 美元)

附註：

1. 據貴集團告知，位於美國南卡羅萊納州的物業權益包括下列各項：

物業編號	物業	城市	詳細地點	狀況	用途	竣工日期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在 現況下的市值 (美元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於估值日期 在現況下的 市值 (美元)
U323	Farm 76831 Farrowing	Dillon	2179 Barrow Dr, Dillon	已竣工	養殖場	二零零零年代	843,687	3,654	Carroll's Realty Partnership	1,769,000	100%	1,769,000
U324	Nichols Elevator	Nichols	9113 Us-76, Nichols	已竣工	養殖場		93,563	不適用	Murphy-Brown Llc	196,000	100%	196,000

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由貴集團持有及估用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 在現況下的 市值 美元
U325.	美國南達科他州 Siouxfl-Plant 1400 North Weber Ave., Sioux Falls	該物業包括11幅總地盤面積約425,930.96平方米的土地，以及建於其上的多幢樓宇。 該等總建築面積約173,449.90平方米的樓宇於一九二零年竣工。 該物業以永久業權權益持有。	於估值日期，該物業由 貴集團估用作包裝用途。	64,630,000 (貴集團 應佔100% 權益： 64,630,000 美元)

附註：

- 根據11份土地所有權文件，Smithfield Packaged Meats Corp(貴公司的全資附屬公司)為下列土地的登記擁有人：

12209401013000, 12209426018000, 12209426019000, 12209426013000, 12209401001000,
12209401009000, 12209426017000, 12209453001000, 12209452011000, 12209476026000,
12209476025000
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為I組 — 由 貴集團持有及估用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 在現況下的 市值 美元
U326至 U328	位於美國德薩斯州的3 個養殖場	該等物業位於德薩斯州，包括8幅總地盤面積約 6,351,288.26平方米的土地，以及建於其上的3個 養殖場、多幢樓宇及設施。 該等總建築面積約28,985.74平方米的樓宇於二零 零三年竣工。 該物業以永久業權權益持有。	於估值日期，該等物業 由 貴集團估用作養殖 場用途。	3,149,000 (貴集團 應佔權益： 3,149,000 美元)

附註：

1. 據 貴集團告知，位於美國德薩斯州的物業權益包括下列各項：

物業編號	物業	城市	詳細地點	狀況	用途	竣工日期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在 現況下的市值 (美元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於估值日期 在現況下的 市值 (美元)
U326	Spg Texas Farm	Pampa	13051 Us Hwy 60, Pampa	已竣工	養殖場	二零零三年	6,330,164	28,986	Npd Texas Llc	2,562,000	100%	2,562,000
U327	Sd-(w) San Antonio	San Antonio	4830 Center Park Blvd, San Antonio	已竣工	工業		8,579	不適用	Smithfield Direct Llc	234,000	100%	234,000
U328	Sd-(w) Dallas	Mesquite	130 S Town East Blvd, Mesquite, DSD	已竣工	工業		12,545	不適用	Smithfield Direct Llc	353,000	100%	353,000

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由 貴集團持有及估用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 在現況下的 市值 美元
U329至 U357	位於美國猶他州的85個 養殖場	該等物業位於猶他州，包括多幅總地盤面積約 134,844,158.07平方米的土地，以及建於其上的多 幢樓宇及設施。 該等總建築面積約55,555.99平方米的樓宇於一九 九四年至二零一六年分多個階段竣工。 該物業以永久業權權益持有。	於估值日期，該等物業 由 貴集團佔用作養殖 場及飼料廠用途。	67,083,000 (貴集團 應佔權益： 67,083,000 美元)

附註：

1. 據 貴集團告知，位於美國猶他州的物業權益包括下列各項：

物業編號	物業	城市	詳細地點	狀況	用途	竣工日期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在 現況下的市值 (美元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於估值日期 在現況下的 市值 (美元)
U329	Farm 3645	Milford	4300 North 1781 East, Milford	已竣工	養殖場	一九九八年	1,312,798	2,137	Murphy-Brown Llc	6,000	100%	6,000
U330	Farm 3647	Milford	4413 North 3150 East, Milford	已竣工	養殖場	一九九八年	2,589,984	2,137	Murphy-Brown Llc	14,000	100%	14,000
U331	Farm 3649	Milford	1920 E 5500 N, Milford	已竣工	養殖場	一九九八年	2,746,597	2,137	Murphy-Brown Llc	14,000	100%	14,000
U332	Farm 3650	Milford	2378 E 5500 N, Milford	已竣工	養殖場	一九九八年	1,441,488	2,137	Murphy-Brown Llc	7,000	100%	7,000
U333	Farm 3651	Milford	1390 E Windy Way, Milford	已竣工	養殖場	一九九八年	1,294,992	2,137	Murphy-Brown Llc	7,000	100%	7,000
U334	Farm 3653	Milford	2371 E Windy Way, Milford	已竣工	養殖場	一九九八年	2,589,984	2,137	Murphy-Brown Llc	13,000	100%	13,000
U335	Farm 3654	Milford	6171 N Spine Road, Milford	已竣工	養殖場	一九九八年	2,589,984	4,274	Murphy-Brown Llc	13,000	100%	13,000
U336	Farm 3655	Milford	1860 E Gusty Trail, Milford	已竣工	養殖場	一九九八年	2,589,984	2,137	Murphy-Brown Llc	13,000	100%	13,000
U337	Farm 3657	Milford	6997 N Spine Road, Milford	已竣工	養殖場	一九九八年	2,589,984	2,137	Murphy-Brown Llc	13,000	100%	13,000
U338	Farm 3658	Fillmore	18335 S Antelope Springs Rd, Fillmore	已竣工	養殖場	二零零零年代	2,589,984	2,137	Murphy-Brown Llc	13,000	100%	13,000
U339	Farm 3659	Fillmore	18120 S Antelope Springs Rd, Fillmore	已竣工	養殖場	二零零零年代	1,294,992	2,137	Murphy-Brown Llc	7,000	100%	7,000
U340	Farm 3660	Milford	2814 E Tumbleweed Drive, Milford	已竣工	養殖場	一九九八年	2,589,984	2,137	Murphy-Brown Llc	13,000	100%	13,000
U341	Farm 3661	Milford	3519 E Prairie Trail, Milford	已竣工	養殖場	二零零零年代	2,578,248	2,137	Murphy-Brown Llc	13,000	100%	13,000
U342	Farm 3662	Fillmore	17775 S Antelope Springs Rd, Fillmore	已竣工	養殖場	二零零零年代	1,294,992	2,137	Murphy-Brown Llc	22,000	100%	22,000
U343	Farm 3663	Fillmore	17392 S Antelope Springs Rd, Fillmore	已竣工	養殖場	二零零零年代	1,294,992	2,137	Murphy-Brown Llc	44,000	100%	44,000
U344	Farm 3664	Fillmore	10000 N Antelope Pt Rd, Fillmore	已竣工	養殖場	二零零零年代	486,917	2,137	Murphy-Brown Llc	23,000	100%	23,000
U345	Farm 3665	Milford	7621 N Antelope Pt Rd, Milford	已竣工	養殖場	二零零零年代	3,907,679	6,410	Murphy-Brown Llc	60,000	100%	60,000
U346	Farm 3667	Milford	4365 E Turbulent Trail, Milford	已竣工	養殖場	一九九八年	1,317,128	2,137	Murphy-Brown Llc	7,000	100%	7,000
U347	Farm 3668	Fillmore	20765 W Black Rock Cutoff Rd, Fillmore	已竣工	養殖場	二零零零年代	971,244	2,137	Murphy-Brown Llc	6,000	100%	6,000
U348	Farm 3669	Milford	3533 E Turbulent Trail, Milford	已竣工	養殖場	一九九八年	3,926,578	4,274	Murphy-Brown Llc	23,000	100%	23,000
U349	Farm 3670	Milford	9635 N Antelope Road, Milford	已竣工	養殖場	一九九八年	1,458,647	4,274	Murphy-Brown Llc	24,000	100%	24,000
U350	Farm land	Milford	11700 S 3296 W, Milford	裸地	養殖場		55,041,207	不適用	Murphy-Brown Llc	27,999,000	100%	27,999,000
U351	Farm land	Iron	Iron County	裸地	農地		14,370,364	不適用	Murphy-Brown Llc	1,377,000	100%	1,377,000
U352	Swine Farm	Milford	341 S Main Street, Milford	已竣工	養殖場		2,914	不適用	Murphy-Brown Llc	691,000	100%	691,000
U353	Feed Milling-C4F	Milford	585 E 6th Street, Milford	已竣工	飼料廠		3,023,442	不適用	Murphy-Brown Llc	8,427,000	100%	8,427,000

物業編號	物業	城市	詳細地點	狀況	用途	竣工日期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在 現況下的市值 (美元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於估值日期 在現況下 的市值 (美元)
U354	Technical Specialists Farm	Milford	341 S Main Street, Milford	已竣工	養殖場		15,266,418	不適用	Murphy-Brown Llc	22,747,000	100%	22,747,000
U355	Technical Specialists Farm	Milford	NE1/4 SEC 33, T25S, R9W, SLM, Milford	已竣工	養殖場		485,622	不適用	Murphy-Brown Llc	723,000	100%	723,000
U356	Technical Specialists Farm	Milford	NW1/4 SEC 33, T25S,R9W, SLM, Milford	已竣工	養殖場		647,496	不適用	Murphy-Brown Llc	965,000	100%	965,000
U357	Technical Specialists Farm	Milford	S1/2 SW1/4 : NW1/4 SW1/4 of Sec. 1, Twp. 32 S.,R. 13 W., SLB&M	已竣工	養殖場		2,549,516	不適用	Murphy-Brown Llc	3,799,000	100%	3,799,000

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由 貴集團持有及佔用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 在現況下的 市值 美元
U358至 U379	位於美國維珍尼亞州的 13個養殖場	該等物業位於維珍尼亞州，包括52幅總地盤面積 約16,157,331.90平方米的土地，以及建於其上的 多幢樓宇及設施。 該等總建築面積約158,435.66平方米的樓宇於一 九七七年至二零一三年分多個階段竣工。 該物業以永久業權權益持有。	於估值日期，該等物業 由 貴集團佔用作養殖 場及廠房用途。	126,757,000 (貴集團 應佔權益： 126,757,000 美元)

附註：

1. 據 貴集團告知，位於美國維珍尼亞州的物業權益包括下列各項：

物業編號	物業	城市	詳細地點	狀況	用途	竣工日期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在 現況下的市值 (美元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於估值日期 在現況下 的市值 (美元)
U358	Farm 76392-Nursery	Yale	20064 Comans Well Rd.	已竣工	養殖場		673,396	不適用	Smithfield-Carroll's Farm	931,000	100%	931,000
U359	Farm 7069-A1	Stoney Creek	12627 Bethel Church Rd. Stoney Creek,	已竣工	養殖場	二零零零年代	275,105	316	Smithfield Carrolls Farms	452,000	100%	452,000
U360	Farm 8015 - Finishing	Waverly	31303 Barretts Church Rd. Waverly,	已竣工	養殖場	二零零零年代	696,584	9,201	Smithfield-Carroll's Farms	2,530,000	100%	2,530,000
U361	Farm 8093 - Finishing	Skippers	Dimond Grove Rd 2830 Rd. Skippers	已竣工	養殖場	二零零零年代	408,044	3,345	Smithfield-Carroll's Farms	1,047,000	100%	1,047,000
U362	Farm 8501 - Finishing	Ivor	12160 Ham Ln, Ivor	已竣工	養殖場	二零零零年代	4,227,623	4,836	Smithfield-Carroll's Farms	16,435,000	100%	16,435,000
U363	Farm 8506 - Finishing	Wakefield	27176 Berlindory Rd, Wakefel	已竣工	養殖場	二零零零年代	1,937,227	9,201	Smithfield-Carroll's Farm	5,323,000	100%	5,323,000
U364	Farm 8509 - Finishing	Waverly	4319 Martin Luther King Hwy,	已竣工	養殖場	二零零零年代	357,863	9,201	Smithfield Carrolls Farms	4,155,000	100%	4,155,000
U365	Farm 85123-Warehouse	Wakefield	8930 Us-460 Hwy, Wakefield,	已竣工	養殖場		764,167	不適用	Smithfield Carrolls Farms	1,183,000	100%	1,183,000
U366	Farm 8513 - Finishing	Wakefield	13715 Cedar Sign Post Rd. Wakefield	已竣工	養殖場	二零零零年代	1,238,134	9,201	Smithfield Carrolls Farms	4,068,000	100%	4,068,000
U367	Farm 8516 - Finishing	Waverly	1617 Hunnington Rd, Waverly,	已竣工	養殖場	二零零零年代	1,625,053	9,201	Smithfield-Carrolls Farms	5,742,000	100%	5,742,000
U368	Farm 8518 - Finishing	Waverly	10124 Woods Ln, Waverly,	已竣工	養殖場	二零零零年代	1,899,025	9,201	Smithfield-Carrolls Farms	8,423,000	100%	8,423,000
U369	Farm 8521 - Finishing	Waverly	4321 Martin Luther King Rd, Waverly	已竣工	養殖場	二零零零年代	1,470,666	9,201	Smithfield-Carroll's Farm	2,289,000	100%	2,289,000
U370	Swine Management-General	Waverly	27404 General Mahone Hwy, Waverly,	已竣工	養殖場		307,480	不適用	Murphy Brown LLC	3,487,000	100%	3,487,000
U371	Sfd-Taste of Smld	Smithfield	217 Main Street, Smithfield,	已竣工	餐廳	二零零零年代	486	869	Smithfield Foods Inc	3,300,000	100%	3,300,000
U372	Sfg-Dou-Gka	Toano	177 Industrial Blvd, Toano	已竣工	包裝	二零零零年代	10,886	2,527	Smithfield Farmland Corp	1,981,000	100%	1,981,000
U373	Fm-Facilities-Sp Sve	Smithfield	1911 S. Church St., Smithfield	已竣工	辦公室	二零零零年代	9,591	1,835	Smithfield Foods Inc	1,341,000	100%	1,341,000
U374	Fm-Facilities-Innov	Smithfield	401 N. Church Street, Smithfield	已竣工	創新中心	二零零零年代	35,369	3,337	Smithfield Ham & Products Inc	2,270,000	100%	2,270,000
U375	Sfd-Proj Engineering Office	Smithfield	111 N. Church St., Smithfield	已竣工	辦公室	二零零零年代	8,944	5,265	Smithfield Foods Inc	10,119,000	100%	10,119,000
U376	Fm-General Corporat	Smithfield	201 Berry Hill Road, Smithfield	已竣工	工業		13,881	不適用	Smithfield Transportation Inc	5,059,000	100%	5,059,000
U377	North-Plntgen	Smithfield	601 N. Church St., Smithfield	已竣工	工業	二零零零年代	167,094	52,955	Smithfield Fresh Meats Corp	33,248,000	100%	33,248,000
U378	Fm-General Corporate-Pet	Smithfield	501 N. Church Street, Smithfield	已竣工	工業	二零零零年代	19,506	8,547	Smithfield Fresh Meats Corp	728,000	100%	728,000
U379	Sfd-Exec Office Bldg	Smithfield	200 Commerce St., Smithfield	已竣工	辦公室	二零零零年代	11,210	10,199	Smithfield Foods Inc	12,646,000	100%	12,646,000

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由 貴集團持有及佔用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 在現況下的 市值 美元
U380.	美國威斯康辛州 Cudahy-Plntgen One Sweet Apple-wood Lane, Cudahy	該物業包括一幅地盤面積約271,826.91平方米的 土地，以及建於其上的多幢樓宇。 該等總建築面積約83,519.80平方米的樓宇於二零 零零年代竣工。 該物業以永久業權權益持有。	於估值日期，該物業 由 貴集團佔用作包裝 用途。	45,390,000

附註：

1. 該物業的擁有人為Smithfield Foods Inc(貴公司的全資附屬公司)。
2. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為I組 — 由 貴集團持有及佔用。

估值證書

C部 — 貴集團在波蘭持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 波蘭茲羅提
P1至P9	位於波蘭波德拉謝省的2個養殖場、4個孵化養殖場、一個家禽廠房及2幅農地	該等物業位於波德拉謝省，包括17幅總地盤面積約369,343.00平方米的土地，以及建於其上的養殖場、4個孵化養殖場、一個家禽廠房。 該等總建築面積約31,500.66平方米的樓宇於一九七零年至二零二零年分多個階段竣工。該等樓宇主要包括辦公室樓宇、生產樓宇及養殖場倉庫樓宇。 該等物業以租賃權益持有，租期為99年。	於估值日期，該等物業由貴集團佔用作養殖場、孵化場、生產及配套用途。	46,777,000 (貴集團應佔100%權益： 46,777,000 波蘭茲羅提)

附註：

1. 據貴集團告知，位於波蘭波德拉謝省的物業權益包括下列各項，

物業編號	物業	城市	詳細地點	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在現況下的市值 (波蘭茲羅提)	貴集團應佔權益	貴集團應佔於估值日期在現況下的市值 (波蘭茲羅提)
P1	生豬養殖場	Sienkiewicze	Sienkiewicze działka 236/2, Poland	養殖場	91,959.00	566.92	Animex SF Sp. z o.o.	911,000	100%	911,000
P2	養殖場	Bakałarzewo	ul.Młyńska 14	養殖場	16,389.00	2,600.22	Animex Foods Sp. z o.o.	4,572,000	100%	4,572,000
P3	養殖場	Mońki	ul. Kościelna 40,19-100 Mońki	孵化場	6,617.00	3,649.30	Mońki hatchery	6,469,000	100%	6,469,000
P4	養殖場	Sokółka	ul. Wiosenna 2, 16-100 Sokółka	孵化場	4,542.00	2,544.50	Sokółka hatchery	4,236,000	100%	4,236,000
P5	養殖場	Bielsk Podlaski	ul. Piłsudskiego 35, 17-100 Bielsk Podlaski	孵化場	5,189.00	1,347.68	Bielsk hatchery	2,208,000	100%	2,208,000
P6	養殖場	Siemiatycze	ul. Armii Krajowej 14, 17-300 Siemiatycze	孵化場	3,886.00	533.60	Siemiatycze hatchery	67,000	100%	67,000
P7	生產廠房	Suwałki	ul. Wojska Polskiego 112 A, 16-400 Suwałki	生產	76,144.00	22,858.66	Animex Foods Sp. z o.o.	27,522,000	100%	27,522,000
P8	農地	Suwałki	Sianożęć	養殖場	161,585.00	不適用	Animex Foods Sp. z o.o.	777,000	100%	777,000
P9	農地	Bakałarzewo	Bakałarzewo działka 45/2	養殖場	3,032.00	不適用	Animex SF Sp. z o.o.	15,000	100%	15,000

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由貴集團持有及佔用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在現況下的市值 波蘭茲羅提
P10至P15	位於波蘭大波蘭省的一幅農地、3個生豬養殖場、一個飼料廠及一個倉庫	<p>該等物業位於大波蘭省，包括8幅總地盤面積約7,704,023平方米的土地，以及建於其上的一幅農地、3個生豬養殖場、一個飼料廠及一個倉庫。</p> <p>該等總建築面積約69,494.61平方米的樓宇於一九零零年至二零二一年分多個階段竣工。該等樓宇主要包括工業樓宇及倉庫。</p> <p>該等物業的多個部分以永久業權權益持有，而其餘部分以租賃權益持有，租期為99年。</p>	於估值日期，該等物業由貴集團估用作養殖場、飼料廠、貯存及配套用途。	100,047,000 (貴集團應佔100%權益： 100,047,000 波蘭茲羅提)

附註：

1. 據貴集團告知，位於波蘭大波蘭省的物業權益包括下列各項，

物業編號	物業	城市	詳細地點	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在現況下的市值 (波蘭茲羅提)	貴集團應佔權益	貴集團應佔於估值日期在現況下的市值 (波蘭茲羅提)
P10	生豬養殖場	Grodzic	Grodzic 36 działka 125/1	養殖場	69,388.00	14,288.79	Animex SF Sp. z o.o.	4,555,000	100%	4,555,000
P11	穀物倉庫	Dopiewo	Więckowice, UL. PARKOWA 6	倉庫	180,720.00	15,464.15	Agri Plus Wielkopolska S.A.	2,538,000	100%	2,538,000
P12	飼料廠	Szamotuły	64-500 Szamotuły, ul. Chrobrego 21	飼料廠	38,051.00	17,153.57	Agri Plus Sp. z o.o.	29,265,000	100%	29,265,000
P13	農地	Zborowo	Commune: Grzmiąca	養殖場	3,274,906.00	不適用	Agri Plus Wielkopolska S.A.	20,765,000	100%	20,765,000
P14	生豬養殖場	Gnieszno	Commune: Kiszkowo	養殖場	71,945.00	13,329.00	Agri Plus Sp. z o.o.	16,291,000	100%	16,291,000
P15	生豬養殖場	Więckowice	Więckowice, UL. PARKOWA 6	養殖場	4,069,013.00	9,259.10	Agri Plus Wielkopolska S.A.	26,633,000	100%	26,633,000

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由貴集團持有及估用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 波蘭茲羅提
P16至P17	位於波蘭庫亞維 — 波美拉尼亞省的一個母豬養殖場及一個飼料廠	該等物業位於庫亞維 — 波美拉尼亞省，包括4幅總地盤面積約310,573.00平方米的土地，以及建於其上的一個母豬養殖場及一個飼料廠。 該等總建築面積約56,695.80平方米的樓宇於一九七三年至一九九一年分多個階段竣工。該等樓宇主要包括工業樓宇。 該等物業以永久業權權益持有。	於估值日期，該等物業的剩餘部分由 貴集團佔用作養殖場及飼料廠用途。	18,382,000 (貴集團應佔100%權益： 18,382,000 波蘭茲羅提)

附註：

1. 據 貴集團告知，位於波蘭庫亞維 — 波美拉尼亞省的物業權益包括下列各項，

物業編號	物業	城市	詳細地點	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在現況下的市值 (波蘭茲羅提)	貴集團應佔權益	貴集團應佔於估值日期在現況下的市值 (波蘭茲羅提)
P16	母豬養殖場	Jeżewo	Kraplevice 40	養殖場	281,543.00	55,508.80	Ferma Kraplevice Sp. z o.o.	17,365,000	100%	17,365,000
P17	飼料廠	Jeżewo	86-130 Kraplevice 40, woj. kujawsko-pomorskie	飼料廠	29,030.00	1,187.00	Agri Plus Sp. z o.o.	1,017,000	100%	1,017,000

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由 貴集團持有及佔用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在現況下的市值 波蘭茲羅提
P18至P20	位於波蘭小波蘭省的一幅農地、一個幼豬養殖場及一個廠房	<p>該等物業位於小波蘭省，包括3幅總地盤面積約1,027,402.00平方米的土地，以及建於其上的2個養殖場及一個廠房。</p> <p>該等總建築面積約8,772.5平方米的樓宇於二零零三年至二零一五年竣工。該等樓宇主要包括工業樓宇及倉庫樓宇。</p> <p>該等物業以永久業權權益持有。</p>	於估值日期，該等物業由貴集團估用作養殖場及生產用途。	<p>14,770,000</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 14,770,000 波蘭茲羅提)</p>

附註：

1. 據貴集團告知，位於波蘭小波蘭省的物業權益包括下列各項，

物業編號	物業	城市	詳細地點	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在現況下的市值 (波蘭茲羅提)	貴集團應佔權益	貴集團應佔於估值日期在現況下的市值 (波蘭茲羅提)
P18	農地	Tarnowa	Żabin, Commune: Wierzchowo	養殖場	973,100.00	不適用	Agri Plus Wielkopolska S.A.	3,614,000	100%	3,614,000
P19	幼豬養殖場	Czechy	Commune: Grzmiąca	養殖場	39,386.00	5,400.50	Agri Plus Sp. z o.o.	6,367,000	100%	6,367,000
P20	生產廠房	Dobczyce	ul. Bonarki, Kraków	生產	14,916.00	3,372.00	Animex Foods Sp. z o.o.	4,789,000	100%	4,789,000

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由貴集團持有及估用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在現況下的市值 波蘭茲羅提
P21至P26	位於波蘭羅茲省的一幅農地、4個生產廠房及一個養殖場	<p>該等物業位羅茲省，包括10幅總地盤面積約357,699.00平方米的土地，以及建於其上的一幅農地、4個廠房及一個養殖場。</p> <p>該等總建築面積約111,042.08平方米的樓宇於一九八二年至二零一九年竣工。該等樓宇主要包括工業樓宇及倉庫樓宇。</p> <p>該等物業的多個部分以永久業權權益持有。該等物業的其餘部分以租賃權益持有，租期為99年。</p>	於估值日期，該等物業由貴集團估用作養殖場及生產廠房用途。	173,195,000 (貴集團應佔100%權益： 173,195,000 波蘭茲羅提)

附註：

1. 據貴集團告知，位於波蘭羅茲省的物業權益包括下列各項，

物業編號	物業	城市	詳細地點	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在現況下的市值 (波蘭茲羅提)	貴集團應佔權益	貴集團應佔於估值日期在現況下的市值 (波蘭茲羅提)
P21	農地	Kutno	Południowa działka 200/6	養殖場	28,294.00	不適用	Animex Foods Sp. z o.o.	118,000	100%	118,000
P22	生產廠房	Daszyna	Koryta 10, 99-107 Daszyna	生產	91,090.00	35,239.00	Animex Foods Sp. z o.o.	61,274,000	100%	61,274,000
P23	生產廠房	Kutno	ul. Intermodalna 8	生產	39,516.00	24,953.90	Animex Kutno Sp. z o.o.	39,692,000	100%	39,692,000
P24	生產廠房	Kutno	ul. Południowa 4	生產	41,440.00	19,079.16	Animex Kutno Sp. z o.o.	28,334,000	100%	28,334,000
P25	養殖場	Kalduny	Kalduny działka 33/3	養殖場	64,700.00	1,474.3	Animex SF Sp. z o.o.	855,000	100%	855,000
P26	生產廠房	Kutno	ul. Wschodnia 21, 99-300 Kutno	生產	92,659.00	30,295.72	Animex Foods Sp. z o.o.	42,922,000	100%	42,922,000

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由貴集團持有及估用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在現況下的市值 波蘭茲羅提
P27至P28	位於波蘭下西里亞里省的2幅農地	該等物業位於下西里亞里省，包括2幅總地盤面積約53,927.00平方米的土地。 該等物業以租賃權益持有，租期為99年。	於估值日期，該等物業由貴集團估用作養殖場用途。	212,000 (貴集團應佔100%權益： 212,000 波蘭茲羅提)

附註：

1. 據貴集團告知，位於波蘭下西里亞里省的物業權益包括下列各項，

物業編號	物業	城市	詳細地點	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在現況下的市值 (波蘭茲羅提)	貴集團應佔權益	貴集團應佔於估值日期在現況下的市值 (波蘭茲羅提)
P27	農地	Prochowice	ul. Sienkiewicza 29	養殖場	12,961.00	不適用	SF Holding Sp. z o.o.	51,000	100%	51,000
P28	農地	Prochowice	ul. Kościuszki	養殖場	40,966.00	不適用	SF Holding Sp. z o.o.	161,000	100%	161,000

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由貴集團持有及估用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在現況下的市值 波蘭茲羅提
P29	位於波蘭盧布林省22-400 Zamość, ul. Namysłowskiego 3, Zamość City的一間飼料廠	<p>該物業位於盧布林省，包括一幅地盤面積約30,749.00平方米的土地，以及建於其上的一間飼料廠。</p> <p>該總建築面積約8,267.47平方米的樓宇於一九六零年竣工。該樓宇包括一幢工業樓宇。</p> <p>該物業以租賃權益持有，租期為99年。</p>	於估值日期，該物業由貴集團估用作生產用途。	853,000 (貴集團應佔100%權益： 853,000 波蘭茲羅提)

附註：

1. 根據一份土地所有權文件 — 地段第ZA1Z/00054730/5號，一幅地盤面積約30,749.00平方米的土地的土地使用權已獲出租予Agri Plus Sp. z o.o. (貴公司的全資附屬公司)，租期為99年。
2. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為I組 — 由貴集團持有及估用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在現況下的市值 (波蘭茲羅提)
P30至P31	位於波蘭馬索維亞省的一個辦公室單位及一個孵化養殖場	該等物業位於馬索維亞省，包括一幅總地盤面積約116,700平方米的土地，以及建於其上的一個辦公室單位及一個孵化場。 該等總建築面積約1,843.1平方米的樓宇於一九七五年至二零一七年分多個階段竣工。該等樓宇主要包括辦公室單位及養殖場樓宇。 該等物業以租賃權益持有，租期為99年。	於估值日期，該等物業的部分獲出租作辦公室用途。該等物業的剩餘部分分別由 貴集團佔用作辦公室及養殖場用途。	58,324,000 (貴集團應佔100%權益： 58,324,000 波蘭茲羅提)

附註：

1. 據 貴集團告知，位於波蘭馬索維亞省的物業權益包括下列各項，

物業編號	物業	城市	詳細地點	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在現況下的市值 (波蘭茲羅提)	貴集團應佔權益	貴集團應佔於估值日期在現況下的市值 (波蘭茲羅提)
P30	辦公室單位	Warszaw	ul. Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa	辦公室	不適用	6,710.40	SF Holding Sp. z o.o.	57,710,000	100%	57,710,000
P31	養殖場	Michałówek	Michałówek 17 działka 275	孵化場	116,700.00	656.80	Animex SF Sp. z o.o.	614,000	100%	614,000

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為2組，吾等認為各組於估值日期在其現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在現況下的市值 (波蘭茲羅提)	貴集團應佔於估值日期在現況下的市值 (波蘭茲羅提)
I組 — 由 貴集團持有及佔用	48,124,000	48,124,000
II組 — 由 貴集團持作投資	10,200,000	10,200,000
總計：	58,324,000	58,324,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在現況下的市值 波蘭茲羅提
P32至P34	位於波蘭奧波萊省的一個養殖場、一個飼料廠及一個生產廠房	<p>該等物業位於奧波萊省，包括10幅總地盤面積約209,604平方米的土地，以及建於其上的一個飼料廠及一個生產廠房。</p> <p>該等總建築面積約30,099.00平方米的樓宇於一九七零年至二零二一年分多個階段竣工。該等樓宇主要包括工業樓宇。</p> <p>該等物業的多個部分以永久業權權益持有。該等物業的其餘部分以租賃權益持有，租期為99年。</p>	於估值日期，該等物業由貴集團估用作飼料廠、生產及養殖場用途。	4,607,000 (貴集團應佔100%權益： 4,607,000 波蘭茲羅提)

附註：

1. 據貴集團告知，位於波蘭奧波萊省的物業權益包括下列各項，

物業編號	物業	城市	詳細地點	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在現況下的市值 (波蘭茲羅提)	貴集團應佔權益	貴集團應佔於估值日期在現況下的市值 (波蘭茲羅提)
P32	養殖場	Grodków	49-200 Grodków, ul. Wroclawska 61	飼料廠	86,800.00	13,741.00	Agri Plus Sp. z o.o.	1,662,000	100%	1,662,000
P33	生產廠房	Opole	ul. Drobiarska 4, 45-410 Opole	生產	99,604.00	16,156.00	Animex Foods Sp. z o.o.	2,813,000	100%	2,813,000
P34	養殖場	Gościejowice	Gościejowice, Niemodlin	養殖場	23,200.00	202.00	Animex Foods Sp. z o.o.	132,000	100%	132,000

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由貴集團持有及估用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在現況下的市值 波蘭茲羅提
P35至P38	位於波蘭波美拉尼亞省的一幅農地、一個倉庫及2個母豬養殖場	該等物業位於波美拉尼亞省，包括26幅總地盤面積約25,336,707平方米的土地，以及建於其上的一個倉庫及2個母豬養殖場。 該等總建築面積約42,949.40平方米的樓宇於一九七六年至二零零五年分多個階段竣工。該等樓宇主要包括倉庫及培養樓宇。 該等物業以永久業權權益持有。	於估值日期，該等物業由貴集團估用作養殖場及貯存用途。	159,583,000 (貴集團應佔100%權益： 159,583,000 波蘭茲羅提)

附註：

1. 據 貴集團告知，位於波蘭波美拉尼亞省的物業權益包括下列各項，

物業編號	物業	城市	詳細地點	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在現況下的市值 (波蘭茲羅提)	貴集團應佔權益	貴集團應佔於估值日期在現況下的市值 (波蘭茲羅提)
P35	農地	Wierzchowo	Ferma Byszkowo	養殖場	20,045,890.00	不適用	Agri Plus Sp. z o.o.	87,107,000	100%	87,107,000
P36	倉庫	Wierzchowo	Żabin, Commune: Wierzchowo	倉庫	661,526.00	2,843.90	Agri Plus Sp. z o.o.	6,356,000	100%	6,356,000
P37	母豬養殖場	Wierzchowo	Więckowice, UL. PARKOWA 6	養殖場	3,883,830.00	21,425.50	Agri Plus Sp. z o.o.	40,017,000	100%	40,017,000
P38	母豬養殖場	Wierzchowo	Żabin	養殖場	745,461.00	18,680.00	Agri Plus Sp. z o.o.	26,103,000	100%	26,103,000

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由 貴集團持有及估用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在現況下的市值 波蘭茲羅提
P39	位於波蘭聖十字省ul. Krańcowa 4, 27-200 Starachowice City的一個生產廠房	<p>該物業位於聖十字省，包括2幅總地盤面積約354,368平方米的土地，以及建於其上的一個工業廠房。</p> <p>該等總建築面積約67,760.42平方米的樓宇於一九七五年至二零一五年分多個階段竣工，連同配套構築物。該等樓宇主要包括工業樓宇。</p> <p>該物業的部分以永久業權權益持有。該物業的其餘部分以租賃權益持有，租期為99年。</p>	於估值日期，該物業由貴集團估用作生產用途。	52,378,000 (貴集團應佔100%權益： 52,378,000 波蘭茲羅提)

附註：

1. 根據一份土地所有權文件 — 地段第KI1H/00019021/2號，Animex Foods Sp. z o.o. (貴公司的全資附屬公司) 為一幅地盤面積約16,381.00平方米的土地的註冊擁有人。
2. 根據一份土地所有權文件 — 地段第KI1H/00019011/9號，一幅總地盤面積約337,987.00平方米的土地的土地使用權已獲出租予Animex Foods Sp. z o.o.，租期為99年。
3. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為I組 — 由貴集團持有及估用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在現況下的市值 波蘭茲羅提
P40至P51	位於波蘭瓦爾米亞 — 馬祖里省的3幅農地、2幅住宅土地、一幅工業土地、2個養殖場、一個飼料廠及3個生產廠房	<p>該等物業位於瓦爾米亞 — 馬祖里省，包括21幅總地盤面積約2,703,485.86平方米的土地，以及建於其上的2個養殖場、一個飼料廠及3個生產廠房。</p> <p>該等總建築面積約165,811.10平方米的樓宇於一九七零年至二零二零年分多個階段竣工。該等樓宇主要包括辦公室樓宇、生產樓宇、倉庫、培養樓宇及配套樓宇。</p> <p>該等物業的多個部分以永久業權權益持有。該等物業的其餘部分以租賃權益持有，租期為99年。</p>	於估值日期，該等物業由 貴集團估用作養殖場、住宅、飼料廠、生產及配套用途。	77,739,000 (貴集團應佔100%權益： 77,739,000 波蘭茲羅提)

附註：

1. 據 貴集團告知，位於波蘭瓦爾米亞 — 馬祖里省的物業權益包括下列各項，

物業編號	物業	城市	詳細地點	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在現況下的市值 (波蘭茲羅提)	貴集團應佔權益	貴集團應佔於估值日期在現況下的市值 (波蘭茲羅提)
P40	農地	Goldap	Parcz 21A	養殖場	2,937.00	不適用	Agri Plus Sp. z o.o.	14,000	100%	14,000
P41	農地	Morliny	Morliny PWUG DZIAŁKA 16/3, 4, 5 i 6 POW. 5,3272HA	養殖場	53,272.00	不適用	Animex SF Sp. z o.o.	246,000	100%	246,000
P42	農地	Morliny	Morliny działka 10/29	養殖場	41,500.00	不適用	Animex SF Sp. z o.o.	192,000	100%	192,000
P43	住宅土地	Ostróda	ul. Czarnieckiego 4	住宅	82.23	不適用	Animex Foods Sp. z o.o.	7,000	100%	7,000
P44	母豬養殖場	Korsze	Ferma Bykowo k/Korsze	養殖場	2,040,920.00	19,539.00	Agri Plus Sp. z o.o.	31,947,000	100%	31,947,000
P45	公豬養殖場	Kętrzyn	Parcz 21A	養殖場	94,347.00	2,438.00	Agri Plus Sp. z o.o.	655,000	100%	655,000
P46	飼料廠	Kętrzyn	11-400 Kętrzyn, ul. Bałtycka 24a	飼料廠	59,196.00	3,916.00	Agri Plus Sp. z o.o.	7,182,000	100%	7,182,000
P47	生產廠房	Ostróda	Morliny 15, 14-100 Ostróda	生產	211,120.00	69,849.87	Animex Foods Sp. z o.o.	13,549,000	100%	13,549,000
P48	住宅土地	Ostróda	ul. Jana Pawła II 16	住宅	105.43	不適用	Animex Foods Sp. z o.o.	9,000	100%	9,000
P49	生產廠房	Hawa	Al. Jana Pawła II 8, 14-200 Hawa	生產	63,829.20	14,958.02	Animex Foods Sp. z o.o.	15,373,000	100%	15,373,000
P50	生產廠房	Elk	ul. Suwalska 86, 19-300 Elk	生產	133,070.00	55,110.21	Animex Foods Sp. z o.o.	8,551,000	100%	8,551,000
P51	工業土地	Olecko	ul. Szosa do Świętajna	工業	3,107	不適用	Animex Foods Sp. z o.o.	14,000	100%	14,000

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由 貴集團持有及估用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 波蘭茲羅提
P52至P56	位於波蘭西波美拉尼亞省的2個母豬養殖場、一個飼料廠、一個倉庫及一個工業廠房	<p>該等物業位於西波美拉尼亞省，包括8幅總地盤面積約592,042平方米的土地，以及建於其上的2個母豬養殖場、一個飼料廠、一個倉庫及一個工業廠房。</p> <p>該等總建築面積約111,429.60平方米的樓宇於一九六零年至二零一六年分多個階段竣工。該等樓宇主要包括辦公室樓宇、生產樓宇、倉庫、培養樓宇及配套樓宇。</p> <p>該等物業的多個部分以永久業權權益持有。該等物業的其餘部分以租賃權益持有，租期為99年。</p>	於估值日期，該等物業由貴集團佔用作養殖場、飼料廠、貯存、生產及配套用途。	82,552,000 (貴集團應佔100%權益： 82,552,000 波蘭茲羅提)

附註：

1. 據貴集團告知，位於波蘭西波美拉尼亞省的物業權益包括下列各項，

物業編號	物業	城市	詳細地點	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在現況下的市值 (波蘭茲羅提)	貴集團應佔權益	貴集團應佔於估值日期在現況下的市值 (波蘭茲羅提)
P52	母豬養殖場	Czaplinek	Ferma Byszkowo	養殖場	168,800.00	21,522.60	Agri Plus Sp. z o.o.	23,732,000	100%	23,732,000
P53	母豬養殖場	Lobez	Suliszewice	養殖場	58,367.00	7,812.00	Agri Plus Sp. z o.o.	10,012,000	100%	10,012,000
P54	飼料廠	Czarne Male	78-550 Czarne Male, woj. Zachodniopomorskie	飼料廠	307,200.00	10,401.7	Agri Plus Sp. z o.o.	17,739,000	100%	17,739,000
P55	倉庫	Suliszewo	Suliszewo Plot (347/2)	倉庫	38,100.00	1,580.00	Agri Plus Sp. z o.o.	252,000	100%	252,000
P56	生產廠房	Szczecin	ul. Pomorska 115B, 70-812 Szczecin	工業	182,622.00	70,113.30	Animex Foods Sp. z o.o.	30,817,000	100%	30,817,000

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由貴集團持有及佔用。

估值證書

D部 — 貴集團在羅馬尼亞持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 羅馬尼亞列伊
R1至R3	位於羅馬尼亞阿爾巴省的農地及2個生產廠房	該物業位於阿爾巴省，包括數幅總地盤面積約557,387.00平方米的土地。 該等總建築面積約35,673.74平方米的樓宇於二零零二年至二零一九年分多個階段竣工。該等樓宇主要包括生產樓宇。 該等物業以永久業權權益持有。	於估值日期，該等物業由貴集團佔用作養殖場及生產用途。	23,994,000 (貴集團應佔100%權益： 23,994,000 羅馬尼亞列伊)

附註：

1. 據貴集團告知，位於羅馬尼亞阿爾巴省的物業權益包括下列各項，

物業編號	物業	城市	詳細地點	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在現況下的市值 (羅馬尼亞列伊)	貴集團應佔權益	貴集團應佔於估值日期在現況下的市值 (羅馬尼亞列伊)
R1	廠房	Oarda de Jos-Alba	Str.Biruintei, nr.46, Loc.Alba Iulia, Jud.Alba	生產	425,250.00	15,327.74	SC ELIT SRL	11,354,000	100%	11,354,000
R2	廠房	Cugir-Alba	Str.Victoriei, Nr.16, Loc.Cugir, Jud.Alba	生產	123,300.00	20,346.00	SC ELIT SRL	12,611,000	100%	12,611,000
R3	農地	Oarda de Jos-Alba	Str.Biruintei, Nr.55, Loc.Alba Iulia, Jud.Alba	養殖場	8,837.00	不適用	SC ELIT SRL	29,000	100%	29,000

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由貴集團持有及佔用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在現況下的市值 羅馬尼亞列伊
R4至 R117	位於羅馬尼亞阿拉德省的農地及12個生產廠房	<p>該等物業位於阿拉德省，包括多幅總地盤面積約31,016,857.00平方米的農地，以及建於其上的多個生產廠房。</p> <p>該等總建築面積約118,517.27平方米的樓宇於一九七五年至二零一五年分多個階段竣工。該等樓宇主要包括生產樓宇。</p> <p>該等物業以永久業權權益持有。</p>	於估值日期，該等物業的部分由貴集團估用作養殖場及生產用途，而該等物業的剩餘部分乃出租作養殖場用途。	147,599,000 (貴集團應佔100%權益； 147,599,000 羅馬尼亞列伊)

附註：

1. 據貴集團告知，位於羅馬尼亞阿拉德省的物業權益包括下列各項，

物業編號	物業	城市	詳細地點	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在現況下的市值 (羅馬尼亞列伊)	貴集團應佔估值日期在現況下的市值 (羅馬尼亞列伊)	貴集團應佔估值日期在現況下的市值 (羅馬尼亞列伊)
R4	廠房	Arad	Loc ARAD, Str Orsova, nr 6, jud Arad	生產	210,230.00	9,436.27	SC MAIER COM SRL	969,000	100%	969,000
R5	養殖場	Apateu	Apateu	養殖場	45,000.00	6,677.00	Smithfield Romania	4,447,000	100%	4,447,000
R6	養殖場	Arad	Arad	養殖場	6,820.00	779.00	Smithfield Romania	55,000	100%	55,000
R7	養殖場	Beliu	Beliu	養殖場	4,300.00	6,677.00	Smithfield Romania	4,684,000	100%	4,684,000
R8	養殖場	Cermei	Cermei	養殖場	368,200.00	6,677.00	Smithfield Romania	5,545,000	100%	5,545,000
R9	養殖場	Gurba	Gurba	養殖場	46,000.00	6,677.00	Smithfield Romania	4,449,000	100%	4,449,000
R10	養殖場	Misca	Misca	養殖場	94,000.00	6,677.00	Smithfield Romania	4,896,000	100%	4,896,000
R11	養殖場	Mocrea	Mocrea	養殖場	38,000.00	6,677.00	Smithfield Romania	4,764,000	100%	4,764,000
R12	養殖場	Satu Nou	Satu Nou	養殖場	46,000.00	6,723.00	Smithfield Romania	4,479,000	100%	4,479,000
R13	養殖場	Siclau	Siclau	養殖場	58,200.00	6,480.00	Smithfield Romania	5,646,000	100%	5,646,000
R14	養殖場	Sintea Mare	Sintea Mare	養殖場	80,000.00	13,427.00	Smithfield Romania	9,588,000	100%	9,588,000
R15	飼料廠	Vinga	Vinga	飼料廠	121,043.00	41,610.00	Smithfield Romania	27,333,000	100%	27,333,000
R16	農地	Adea	Adea	養殖場	1,143,800.00	不適用	Smithfield Romania	2,706,000	100%	2,706,000
R17	農地	Agrisu Mare	Agrisu Mare	養殖場	15,300.00	不適用	Smithfield Romania	36,000	100%	36,000
R18	農地	Aldesti	Aldesti	養殖場	78,313.00	不適用	Smithfield Romania	185,000	100%	185,000
R19	農地	Apateu	Apateu	養殖場	1,568,400.00	不適用	Smithfield Romania	3,711,000	100%	3,711,000
R20	農地	Avram Iancu	Avram Iancu	養殖場	11,600.00	不適用	Smithfield Romania	27,000	100%	27,000
R21	農地	Bacaul de Mijloc	Bacaul de Mijloc	養殖場	28,600.00	不適用	Smithfield Romania	68,000	100%	68,000
R22	農地	Barsa	Barsa	養殖場	2,133,777.00	不適用	Smithfield Romania	5,049,000	100%	5,049,000
R23	農地	Bata	Bata	養殖場	10,343.00	不適用	Smithfield Romania	24,000	100%	24,000
R24	農地	Beliu	Beliu	養殖場	717,651.00	不適用	Smithfield Romania	1,698,000	100%	1,698,000
R25	農地	Benesti	Benesti	養殖場	139,744.00	不適用	Smithfield Romania	331,000	100%	331,000
R26	農地	Berechiu	Berechiu	養殖場	385,700.00	不適用	Smithfield Romania	913,000	100%	913,000
R27	農地	Birchis	Birchis	養殖場	365,927.00	不適用	Smithfield Romania	866,000	100%	866,000
R28	農地	Birchis Ostrov	Birchis Ostrov Virismort	養殖場	24,700.00	不適用	Smithfield Romania	58,000	100%	58,000
R29	農地	Birchis+Capalnas	Birchis+Capalnas	養殖場	8,700.00	不適用	Smithfield Romania	21,000	100%	21,000
R30	農地	Birchis-Ostrov	Birchis-Ostrov	養殖場	27,500.00	不適用	Smithfield Romania	65,000	100%	65,000
R31	農地	Birchis-Veris-Mort	Birchis-Veris-Mort	養殖場	50,923.00	不適用	Smithfield Romania	120,000	100%	120,000
R32	農地	Bochia	Bochia	養殖場	197,737.00	不適用	Smithfield Romania	468,000	100%	468,000

物業編號	物業	城市	詳細地點	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在現況下的市價 (羅馬尼亞列伊)	貴集團應佔權益	貴集團應佔於估值日期在現況下的市價 (羅馬尼亞列伊)
R33	農地	Bocsig	Bocsig	養殖場	1,777,937.00	不適用	Smithfield Romania	4,207,000	100%	4,207,000
R34	農地	Botfei	Botfei	養殖場	63,700.00	不適用	Smithfield Romania	151,000	100%	151,000
R35	農地	Bulci	Bulci	養殖場	10,131.00	不適用	Smithfield Romania	24,000	100%	24,000
R36	農地	Bulci — Tela	Bulci — Tela	養殖場	8,700.00	不適用	Smithfield Romania	21,000	100%	21,000
R37	農地	Buteni	Buteni	養殖場	119,487.00	不適用	Smithfield Romania	283,000	100%	283,000
R38	農地	Camna	Camna	養殖場	250,900.00	不適用	Smithfield Romania	594,000	100%	594,000
R39	農地	Camna-Luguzau	Camna-Luguzau	養殖場	24,800.00	不適用	Smithfield Romania	59,000	100%	59,000
R40	農地	Capalnas	Capalnas	養殖場	139,967.00	不適用	Smithfield Romania	331,000	100%	331,000
R41	農地	Caprioara	Caprioara	養殖場	17,900.00	不適用	Smithfield Romania	42,000	100%	42,000
R42	農地	Carand	Carand	養殖場	211,295.00	不適用	Smithfield Romania	500,000	100%	500,000
R43	農地	Cermei	Cermei	養殖場	3,117,349.00	不適用	Smithfield Romania	7,376,000	100%	7,376,000
R44	農地	Chelmac	Chelmac	養殖場	30,400.00	不適用	Smithfield Romania	72,000	100%	72,000
R45	農地	Cherelus	Cherelus	養殖場	311,311.00	不適用	Smithfield Romania	737,000	100%	737,000
R46	農地	Chesint	Chesint	養殖場	84,900.00	不適用	Smithfield Romania	201,000	100%	201,000
R47	農地	Chier	Chier	養殖場	161,309.00	不適用	Smithfield Romania	382,000	100%	382,000
R48	農地	Chisindia	Chisindia	養殖場	10,563.00	不適用	Smithfield Romania	25,000	100%	25,000
R49	農地	Chisineu Cris	Chisineu Cris	養殖場	335,100.00	不適用	Smithfield Romania	793,000	100%	793,000
R50	農地	Chislaca	Chislaca	養殖場	122,900.00	不適用	Smithfield Romania	291,000	100%	291,000
R51	農地	Comanesti	Comanesti	養殖場	24,540.00	不適用	Smithfield Romania	58,000	100%	58,000
R52	農地	Conop	Conop	養殖場	12,923.00	不適用	Smithfield Romania	31,000	100%	31,000
R53	農地	Cuias	Cuias	養殖場	886.00	不適用	Smithfield Romania	2,000	100%	2,000
R54	農地	Cuied	Cuied	養殖場	2,091,395.00	不適用	Smithfield Romania	4,948,000	100%	4,948,000
R55	農地	Donceni	Donceni	養殖場	28,018.00	不適用	Smithfield Romania	66,000	100%	66,000
R56	農地	Dorgos	Dorgos	養殖場	20,583.00	不適用	Smithfield Romania	49,000	100%	49,000
R57	農地	Ghertenis	Ghertenis	養殖場	50,400.00	不適用	Smithfield Romania	119,000	100%	119,000
R58	農地	Groseni	Groseni	養殖場	58,600.00	不適用	Smithfield Romania	139,000	100%	139,000
R59	農地	Gurba	Gurba	養殖場	571,812.00	不適用	Smithfield Romania	1,353,000	100%	1,353,000
R60	農地	Hasmas	Hasmas	養殖場	153,081.00	不適用	Smithfield Romania	362,000	100%	362,000
R61	農地	Hodis	Hodis	養殖場	171,066.00	不適用	Smithfield Romania	405,000	100%	405,000
R62	農地	Iercoseni	Iercoseni	養殖場	75,300.00	不適用	Smithfield Romania	178,000	100%	178,000
R63	農地	Iermata	Iermata	養殖場	23,500.00	不適用	Smithfield Romania	56,000	100%	56,000
R64	農地	Iermata Neagra	Iermata Neagra	養殖場	54,200.00	不適用	Smithfield Romania	128,000	100%	128,000
R65	農地	Ineu	Ineu	養殖場	123,000.00	不適用	Smithfield Romania	291,000	100%	291,000
R66	農地	Lalasint	Lalasint	養殖場	32,212.00	不適用	Smithfield Romania	76,000	100%	76,000
R67	農地	Lipova	Lipova	養殖場	74,900.00	不適用	Smithfield Romania	177,000	100%	177,000
R68	農地	Luguzau	Luguzau	養殖場	301,500.00	不適用	Smithfield Romania	713,000	100%	713,000
R69	農地	Luguzau — Silindia	Luguzau — Silindia	養殖場	82,200.00	不適用	Smithfield Romania	194,000	100%	194,000
R70	農地	Manerau	Manerau	養殖場	46,382.00	不適用	Smithfield Romania	110,000	100%	110,000
R71	農地	Minisu de Sus	Minisu de Sus	養殖場	116,300.00	不適用	Smithfield Romania	275,000	100%	275,000
R72	農地	Misca	Misca	養殖場	1,504,462.00	不適用	Smithfield Romania	3,560,000	100%	3,560,000
R73	農地	Mocrea	Mocrea	養殖場	264,855.00	不適用	Smithfield Romania	627,000	100%	627,000
R74	農地	Moroda	Moroda	養殖場	715,413.00	不適用	Smithfield Romania	1,693,000	100%	1,693,000
R75	農地	Nadab	Nadab	養殖場	5,000.00	不適用	Smithfield Romania	12,000	100%	12,000
R76	農地	Odvos	Odvos	養殖場	61.00	不適用	Smithfield Romania	0*	100%	0*
R77	農地	Ostrov	Ostrov	養殖場	35,270.00	不適用	Smithfield Romania	83,000	100%	83,000
R78	農地	Ostrov Virismort	Ostrov Virismort	養殖場	18,700.00	不適用	Smithfield Romania	44,000	100%	44,000
R79	農地	Petris	Petris	養殖場	1,900.00	不適用	Smithfield Romania	4,000	100%	4,000
R80	農地	Pincota	Pincota	養殖場	25,800.00	不適用	Smithfield Romania	61,000	100%	61,000
R81	農地	Prunisor	Prunisor	養殖場	101,446.00	不適用	Smithfield Romania	240,000	100%	240,000
R82	農地	Rapsig	Rapsig	養殖場	202,495.00	不適用	Smithfield Romania	479,000	100%	479,000
R83	農地	Satu Mic	Satu Mic	養殖場	546,900.00	不適用	Smithfield Romania	1,294,000	100%	1,294,000
R84	農地	Satu Nou	Satu Nou	養殖場	1,261,300.00	不適用	Smithfield Romania	2,984,000	100%	2,984,000
R85	農地	Sebis	Sebis	養殖場	110,105.00	不適用	Smithfield Romania	261,000	100%	261,000
R86	農地	Seleus	Seleus	養殖場	131,900.00	不適用	Smithfield Romania	312,000	100%	312,000
R87	農地	Seliste	Seliste	養殖場	2,500.00	不適用	Smithfield Romania	6,000	100%	6,000
R88	農地	Selistea	Selistea	養殖場	59,200.00	不適用	Smithfield Romania	140,000	100%	140,000
R89	農地	Sepreus	Sepreus	養殖場	645,508.00	不適用	Smithfield Romania	1,527,000	100%	1,527,000
R90	農地	Sicula	Sicula	養殖場	586,240.00	不適用	Smithfield Romania	1,387,000	100%	1,387,000
R91	農地	Silindia	Silindia	養殖場	1,343,400.00	不適用	Smithfield Romania	3,179,000	100%	3,179,000

* R76的市價為75羅馬尼亞列伊，價格已湊整至千元。

物業編號	物業	城市	詳細地點	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在現	貴集團應	貴集團應佔於估
								況下的市值 (羅馬尼亞列伊)	估權益	值日期在現況下 的市值 (羅馬尼亞列伊)
R92	農地	Sintea Mare	Sintea Mare	養殖場	1,001,112.00	不適用	Smithfield Romania	2,369,000	100%	2,369,000
R93	農地	Siria	Siria	養殖場	68,600.00	不適用	Smithfield Romania	162,000	100%	162,000
R94	農地	Sistarovat	Sistarovat	養殖場	7,700.00	不適用	Smithfield Romania	18,000	100%	18,000
R95	農地	Socodor	Socodor	養殖場	324,372.00	不適用	Smithfield Romania	767,000	100%	767,000
R96	農地	Somosches	Somosches	養殖場	609,440.00	不適用	Smithfield Romania	1,442,000	100%	1,442,000
R97	農地	Susag	Susag	養殖場	118,800.00	不適用	Smithfield Romania	281,000	100%	281,000
R98	農地	Tagadau	Tagadau	養殖場	555,696.00	不適用	Smithfield Romania	1,315,000	100%	1,315,000
R99	農地	Tagadau + Beliu	Tagadau + Beliu	養殖場	4,200.00	不適用	Smithfield Romania	10,000	100%	10,000
R100	農地	Talmaci	Talmaci	養殖場	41,284.00	不適用	Smithfield Romania	98,000	100%	98,000
R101	農地	Tela	Tela	養殖場	6,988.00	不適用	Smithfield Romania	17,000	100%	17,000
R102	農地	Tela — Bata	Tela — Bata	養殖場	117.00	不適用	Smithfield Romania	0*	100%	0*
R103	農地	Tipar	Tipar	養殖場	198,800.00	不適用	Smithfield Romania	470,000	100%	470,000
R104	農地	Toc	Toc	養殖場	19,502.00	不適用	Smithfield Romania	46,000	100%	46,000
R105	農地	Ususau	Ususau	養殖場	23,307.00	不適用	Smithfield Romania	55,000	100%	55,000
R106	農地	Ususau + Dorgos	Ususau + Dorgos	養殖場	2,900.00	不適用	Smithfield Romania	7,000	100%	7,000
R107	農地	V. Goldis	V. Goldis	養殖場	382,106.00	不適用	Smithfield Romania	904,000	100%	904,000
R108	農地	Valea Mare	Valea Mare	養殖場	4,400.00	不適用	Smithfield Romania	10,000	100%	10,000
R109	農地	Vanatori	Vanatori	養殖場	354,172.00	不適用	Smithfield Romania	838,000	100%	838,000
R110	農地	Varsand	Varsand	養殖場	13,778.00	不適用	Smithfield Romania	33,000	100%	33,000
R111	農地	Vinga	Vinga	養殖場	241,900.00	不適用	Smithfield Romania	572,000	100%	572,000
R112	農地	Virismort	Virismort	養殖場	40,600.00	不適用	Smithfield Romania	96,000	100%	96,000
R113	農地	Virismort Ostrov	Virismort Ostrov	養殖場	11,600.00	不適用	Smithfield Romania	27,000	100%	27,000
R114	農地	Zabalt	Zabalt	養殖場	5,800.00	不適用	Smithfield Romania	14,000	100%	14,000
R115	農地	Zarand	Zarand	養殖場	41,673.00	不適用	Smithfield Romania	99,000	100%	99,000
R116	農地	Zerind	Zerind	養殖場	171,900.00	不適用	Smithfield Romania	407,000	100%	407,000
R117	農地	Zerindu-Mic	Zerindu-Mic	養殖場	265,700.00	不適用	Smithfield Romania	629,000	100%	629,000

* R102的市值為143羅馬尼亞列伊，價格已湊整至千元。

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由 貴集團持有及佔用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 羅馬尼亞列伊
R118至 R120	位於羅馬尼亞布加勒斯特省的農地、一個生產廠房及一個倉庫	<p>該等物業位於布加勒斯特省，包括3幅總地盤面積約126,077.74平方米的土地，以及建於其上的一個生產廠房及一個倉庫。</p> <p>該等總建築面積約50,912.00平方米的樓宇於二零零六年至二零一六年分多個階段竣工。該等樓宇主要包括工業樓宇及倉庫。</p> <p>該等物業以永久業權權益持有。</p>	於估值日期，該等物業由貴集團佔用作養殖場及生產用途。	36,912,000 (貴集團應佔100%權益： 36,912,000 羅馬尼亞列伊)

附註：

1. 據貴集團告知，位於羅馬尼亞布加勒斯特省的物業權益包括下列各項：

物業編號	物業	城市	詳細地點	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在現況下的市值 (羅馬尼亞列伊)	貴集團應佔權益	貴集團應佔於估值日期在現況下的市值 (羅馬尼亞列伊)
R118	農地	Teren fabrica/ Bucuresti	str.Drumul Intre Tarlale Nr.25A, Sector 3, Bucuresti	養殖場	41,000.00	不適用	SC VERICOM 2001 SRL	144,000	100%	144,000
R119	廠房	Teren depozit/ Bucuresti	str.Drumul Intre Tarlale Nr.29A, Sector 3, Bucuresti	生產	30,120.00	45,027.00	SC VERICOM 2001 SRL	32,750,000	100%	32,750,000
R120	倉庫	Buftea	Buftea	倉庫	54,957.74	5,885.00	Smithfield Romania	4,018,000	100%	4,018,000

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由貴集團持有及佔用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在現況下的市值 羅馬尼亞列伊
R121至 R122	位於羅馬尼亞卡拉什 — 塞維省的農地	該等物業位於卡拉什 — 塞維省，為總地盤面積約6,737,400.00平方米的農地。 該等物業以永久業權權益持有。	於估值日期，該等物業的部分由 貴集團佔用作養殖場用途，而該等物業的剩餘部分獲出租作養殖場用途。	15,941,000 (貴集團應佔 100%權益： 15,941,000 羅馬尼亞列伊)

附註：

1. 據 貴集團告知，位於羅馬尼亞卡拉什 — 塞維省的物業權益包括下列各項，

物業 編號	物業	城市	詳細地點	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在現況下的市值 (羅馬尼亞列伊)	貴集團應 佔權益	貴集團應佔於估 值日期在現況下 的市值 (羅馬尼亞列伊)
R121	農地	Maureni	Maureni	養殖場	1,414,100.00	不適用	Smithfield Romania	3,346,000	100%	3,346,000
R122	農地	Sosdea	Sosdea	養殖場	5,323,300.00	不適用	Smithfield Romania	12,595,000	100%	12,595,000

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由 貴集團持有及估用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 羅馬尼亞列伊
R123	位於羅馬尼亞多爾日省的倉庫	<p>該等物業位於多爾日省，包括一幅總地盤面積約20,000平方米的土地，以及建於其上的倉庫。</p> <p>該等總建築面積約900平方米的樓宇於二零一三年竣工。該樓宇主要包括倉庫。</p> <p>該等物業以永久業權權益持有。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作倉庫用途。	<p>773,000</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 773,000 羅馬尼亞列伊)</p>

附註：

1. 據貴集團告知，位於羅馬尼亞多爾日省的物業權益包括下列各項，

物業編號	物業	城市	詳細地點	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在現況下的市值 (羅馬尼亞列伊)	貴集團應佔權益	貴集團應佔於估值日期在現況下的市值 (羅馬尼亞列伊)
R123	倉庫	Pielesti-Dolj	Drumul D.N. Zona Aeroport, nr.65, Loc.Pielesti, Jud.Dolj	倉庫	20,000.00	900.00	SC ELIT SRL	773,000	100%	773,000

2. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為I組 — 由貴集團持有及佔用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在現況下的市值 羅馬尼亞列伊
R124至 R128	位於羅馬尼亞胡內多阿拉省的5幢工業樓宇	該等物業位於胡內多阿拉省，包括6幅總地盤面積約5,406,700.00平方米的土地，以及建於其上的5幢工業樓宇。 該等總建築面積約1,034.22平方米的樓宇於二零零六年至二零一七年分多個階段竣工。 該等物業以永久業權權益持有。	於估值日期，該等物業由貴集團估用作工業用途。	13,672,000 (貴集團應佔100%權益： 13,672,000 羅馬尼亞列伊)

附註：

1. 據貴集團告知，位於羅馬尼亞胡內多阿拉省的物業權益包括下列各項，

物業編號	物業	城市	詳細地點	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在現況下的市值 (羅馬尼亞列伊)	貴集團應佔權益	貴集團應佔於估值日期在現況下的市值 (羅馬尼亞列伊)
R124	工業	Deva	Str. 22 Decembrie, nr. 43, Deva, jud. Hunedoara,	養殖場	645,000.00	77.75	SC ELIT SRL	1,575,000	100%	1,575,000
R125	工業	Hateg	str. Alea Centralei, nr. 2, loc. Hateg, jud. Hunedoara	養殖場	917,700.00	303.00	SC ELIT SRL	2,444,000	100%	2,444,000
R126	工業	Hunedoara	Piata Obor, Hunedoara, jud. Hunedoara	養殖場	2,620,000.00	91.77	SC ELIT SRL	6,263,000	100%	6,263,000
R127	工業	Orastie	Str. Pricazului, nr. 1, complex comercial Orastie, jud. Hunedoara	養殖場	900,000.00	174.50	SC ELIT SRL	2,239,000	100%	2,239,000
R128	工業	Petrosani	str. Aviatorilor, compl. Dacia, Petrosani, jud. Hunedoara	養殖場	384,000.00	387.20	SC ELIT SRL	1,151,000	100%	1,151,000

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由貴集團持有及估用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 羅馬尼亞列伊
R129	位於羅馬尼亞伊爾福夫省的農地	該物業位於伊爾福夫省，包括一幅地盤面積約18,000平方米的土地。 該等物業以永久業權權益持有。	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作養殖場用途。	57,000 (貴集團應佔100%權益： 57,000 羅馬尼亞列伊)

附註：

1. 據 貴集團告知，位於羅馬尼亞伊爾福夫省的物業權益包括下列各項，

物業編號	物業	城市	詳細地點	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在現況下的市值 (羅馬尼亞列伊)	貴集團應佔權益	貴集團應佔於估值日期在現況下的市值 (羅馬尼亞列伊)
R129	農地	Gruuiu-Ilfov	Loc.Gruuiu, Sat. Santu Floresti, Jud.Alfov	養殖場	18,000.00	不適用	SC ELIT SRL	57,000	100%	57,000

2. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為I組 — 由 貴集團持有及佔用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 羅馬尼亞列伊
R130	位於羅馬尼亞普拉霍瓦省的農地	該物業位於普拉霍瓦省，包括一幅地盤面積約25,000平方米的土地。 該物業以永久業權權益持有。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作養殖場用途。	69,000 (貴集團應佔100%權益： 69,000 羅馬尼亞列伊)

附註：

1. 據貴集團告知，位於羅馬尼亞普拉霍瓦的物業權益包括下列各項，

物業編號	物業	城市	詳細地點	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在現況下的市值 (羅馬尼亞列伊)	貴集團應佔權益	貴集團應佔於估值日期在現況下的市值 (羅馬尼亞列伊)
R130	農地	Baicoi-Prahova	Loc.Baicoi, Jud.Prahova	養殖場	25,000.00	不適用	SC ELIT SRL	69,000	100%	69,000

2. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為I組 — 由貴集團持有及佔用。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期在現況下的市值 羅馬尼亞列伊
R131至 R199	位於羅馬尼亞蒂米什瓦 拉省的農地、6個生產 廠房、4個母猪養豬 場、一個飼料廠、4個 幼豬養殖場、一個實驗 室、2幢工業樓宇及14 個養殖場	該等物業位於蒂米什瓦 拉省，包括多幅總地盤 面積約67,490,000.00平方米的土地，以及建於 其上的數間生產廠房。 該等總建築面積約907,335.00平方米的樓宇於 一九七九年至二零二零年分多個階段竣工。該 等樓宇主要包括生產樓宇。 該等物業以永久業權權益持有。	於估值日期，該等物業 的部分由 貴集團估用 作養殖場及生產用途， 而該等物業的剩餘部分 乃出租作養殖場用途。	499,197,000 (貴集團應佔 100%權益： 499,197,000 羅馬尼亞列伊)

附註：

1. 據 貴集團告知，位於羅馬尼亞蒂米什瓦拉省物業權益包括下列各項，

物業 編號	物業	城市	詳細地點	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在現 況下的市值 (羅馬尼亞列伊)	貴集團應 佔權益	貴集團應佔於估 值日期在現況下 的市值 (羅馬尼亞列伊)
R131	養殖場	Bacova	Bacova	養殖場	206,996.00	98,583.00	Smithfield Romania	5,419,000	100%	5,419,000
R132	農地	Beba Veche	Beba Veche	養殖場	40,000.00	不適用	Smithfield Romania	95,000	100%	95,000
R133	農地	Berecuta	Berecuta	養殖場	10,000.00	不適用	Smithfield Romania	24,000	100%	24,000
R134	養殖場	Biled	Biled	養殖場	504,000.00	6,677.00	Smithfield Romania	5,866,000	100%	5,866,000
R135	養殖場	Birda	Birda	養殖場	829,558.00	147,102.00	Smithfield Romania	9,318,000	100%	9,318,000
R136	養殖場	Boldur	Boldur	養殖場	57,100.00	20,031.00	Smithfield Romania	13,656,000	100%	13,656,000
R137	養殖場	Bulgarus	Bulgarus	養殖場	216,271.00	7,952.00	Smithfield Romania	909,000	100%	909,000
R138	農地	Buzias	Buzias	養殖場	50,000.00	不適用	Smithfield Romania	118,000	100%	118,000
R139	農地	Cadar	Cadar	養殖場	287,900.00	不適用	Smithfield Romania	681,000	100%	681,000
R140	農地	Cebza	Cebza	養殖場	50,000.00	不適用	Smithfield Romania	118,000	100%	118,000
R141	養殖場	Cenei	Cenei	養殖場	331,761.00	38,889.00	Smithfield Romania	2,729,000	100%	2,729,000
R142	農地	Cherestur	Cherestur	養殖場	40,000.00	不適用	Smithfield Romania	95,000	100%	95,000
R143	農地	Ciacova	Ciacova	養殖場	1,766,557.00	25,857.00	Smithfield Romania	5,473,000	100%	5,473,000
R144	農地	Clopodia	Clopodia	養殖場	2,336,500.00	不適用	Smithfield Romania	5,528,000	100%	5,528,000
R145	農地	Covaci	Covaci	養殖場	72,000.00	不適用	Smithfield Romania	170,000	100%	170,000
R146	農地	Denta	Denta	養殖場	49,500.00	不適用	Smithfield Romania	117,000	100%	117,000
R147	養殖場	Duboz	Duboz	養殖場	333,000.00	不適用	Smithfield Romania	788,000	100%	788,000
R148	養殖場	Dudestii Vechi	Dudestii Vechi	養殖場	276,600.00	6,677.00	Smithfield Romania	5,328,000	100%	5,328,000
R149	農地	Ferendia	Ferendia	養殖場	4,602,200.00	不適用	Smithfield Romania	10,889,000	100%	10,889,000
R150	農地	Fibis	Fibis	養殖場	89,900.00	不適用	Smithfield Romania	213,000	100%	213,000
R151	農地	Folea	Folea	養殖場	2,283,200.00	不適用	Smithfield Romania	5,402,000	100%	5,402,000
R152	養殖場	Gataia	Gataia	養殖場	3,991,803.00	87,093.00	Smithfield Romania	63,878,000	100%	63,878,000
R153	農地	Gataia-Sculea	Gataia-Sculea	養殖場	1,560,400.00	不適用	Smithfield Romania	3,692,000	100%	3,692,000
R154	養殖場	Gherman	Gherman	養殖場	913,972.00	2,686.00	Smithfield Romania	2,297,000	100%	2,297,000
R155	農地	Ghilad	Ghilad	養殖場	446,800.00	不適用	Smithfield Romania	1,057,000	100%	1,057,000
R156	養殖場	Ieccea	Ieccea	養殖場	50,000.00	6,677.00	Smithfield Romania	4,458,000	100%	4,458,000
R157	農地	Ieccea Mare	Ieccea Mare	養殖場	150,000.00	不適用	Smithfield Romania	355,000	100%	355,000
R158	農地	Igris	Igris	養殖場	91,500.00	不適用	Smithfield Romania	216,000	100%	216,000
R159	養殖場	Igris	Igris	養殖場	185,400.00	6,677.00	Smithfield Romania	4,779,000	100%	4,779,000

物業編號	物業	城市	詳細地點	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	擁有人	於估值日期在現況下的市價 (羅馬尼亞列伊)	貴集團應佔於估值日期在現況下的市價 (羅馬尼亞列伊)	
									估權益	的市價
R160	農地	Jamu Mare	Jamu Mare	養殖場	15,688,250.00	不適用	Smithfield Romania	37,120,000	100%	37,120,000
R161	農地	Jebel	Jebel	養殖場	6,238,838.00	不適用	Smithfield Romania	14,762,000	100%	14,762,000
R162	農地	Jimbolia	Jimbolia	養殖場	300,000.00	不適用	Smithfield Romania	710,000	100%	710,000
R163	養殖場	Jimbolia	Jimbolia	養殖場	86,200.00	6,677.00	Smithfield Romania	4,210,000	100%	4,210,000
R164	農地	Liebling	Liebling	養殖場	1,763,700.00	不適用	Smithfield Romania	4,173,000	100%	4,173,000
R165	農地	Livezile	Livezile	養殖場	95,000.00	不適用	Smithfield Romania	225,000	100%	225,000
R166	工業	Lugoj	Lugoj	生產	55,523.00	55,523.00	Smithfield Romania	2,908,000	100%	2,908,000
R167	農地	Macedonia	Macedonia	倉庫	72,100.00	不適用	Smithfield Romania	171,000	100%	171,000
R168	農地	Manastire	Manastire	養殖場	2,800.00	不適用	Smithfield Romania	7,000	100%	7,000
R169	養殖場	Masloc	Masloc	養殖場	69,000.00	6,677.00	Smithfield Romania	4,503,000	100%	4,503,000
R170	養殖場	Nitchidorf	Nitchidorf	養殖場	1,619,300.00	19,944.00	Smithfield Romania	16,795,000	100%	16,795,000
R171	農地	Obad	Obad	養殖場	76,900.00	不適用	Smithfield Romania	182,000	100%	182,000
R172	農地	Ohaba Forgaci	Ohaba Forgaci	養殖場	138,472.00	不適用	Smithfield Romania	328,000	100%	328,000
R173	農地	Opatita	Opatita	養殖場	532,100.00	不適用	Smithfield Romania	1,259,000	100%	1,259,000
R174	養殖場	Padureni	Padureni	養殖場	2,089,012.00	79,434.00	Smithfield Romania	8,915,000	100%	8,915,000
R175	養殖場	Parta	Parta	養殖場	1,268,776.00	48,539.00	Smithfield Romania	5,429,000	100%	5,429,000
R176	養殖場	Peciu nou	Peciu nou	養殖場	110,684.00	27,271.00	Smithfield Romania	1,625,000	100%	1,625,000
R177	農地	Peciu Nou	Peciu Nou	養殖場	160,684.00	不適用	Smithfield Romania	380,000	100%	380,000
R178	養殖場	Periam	Periam	養殖場	263,263.00	40,181.00	Smithfield Romania	2,632,000	100%	2,632,000
R179	農地	Petroman	Petroman	養殖場	981,900.00	不適用	Smithfield Romania	2,323,000	100%	2,323,000
R180	農地	Sacosu Turcesc	Sacosu Turcesc	養殖場	73,800.00	不適用	Smithfield Romania	175,000	100%	175,000
R181	農地	Sag	Sag	養殖場	82,600.00	不適用	Smithfield Romania	195,000	100%	195,000
R182	養殖場	Sannicolau Mare	Sannicolau Mare	養殖場	1,214,026.00	18,344.00	Smithfield Romania	14,796,000	100%	14,796,000
R183	養殖場	Sanpetru Mare	Sanpetru Mare	養殖場	1,116,200.00	6,660.00	Smithfield Romania	2,974,000	100%	2,974,000
R184	農地	Sculea	Sculea	養殖場	407,100.00	不適用	Smithfield Romania	963,000	100%	963,000
R185	農地	Sinersig	Sinersig	養殖場	20,800.00	不適用	Smithfield Romania	49,000	100%	49,000
R186	農地	Singeege	Singeege	養殖場	87,100.00	不適用	Smithfield Romania	206,000	100%	206,000
R187	農地	Sipet	Sipet	養殖場	2,534,600.00	不適用	Smithfield Romania	5,997,000	100%	5,997,000
R188	農地	Stamora G	Stamora G	養殖場	45,869.00	不適用	Smithfield Romania	109,000	100%	109,000
R189	養殖場	Stamora germana	Stamora germana	養殖場	23,569.00	6,838.00	Smithfield Romania	398,000	100%	398,000
R190	農地	Temeresti	Temeresti	養殖場	7,500.00	不適用	Smithfield Romania	18,000	100%	18,000
R191	工業	Timisoara	Timisoara	生產	361,823.00	79,715.00	Smithfield Prod	167,145,000	100%	167,145,000
R192	養殖場	Tormac	Tormac	養殖場	4,164,500.00	1,564.00	Smithfield Romania	10,909,000	100%	10,909,000
R193	養殖場	Utvin	Utvin	養殖場	17,201.00	400.00	Smithfield Romania	391,000	100%	391,000
R194	工業	50% Timisoara, 50% Utvin	50% Timisoara, 50% Utvin	生產	60,254.00	3,456.00	Smithfield Romania	16,955,000	100%	16,955,000
R195	農地	Varias	Varias	養殖場	69,223.00	不適用	Smithfield Romania	164,000	100%	164,000
R196	農地	Voiteg	Voiteg	養殖場	997,400.00	不適用	Smithfield Romania	2,360,000	100%	2,360,000
R197	養殖場	Voiteni	Voiteni	養殖場	317,115.00	44,630.00	Smithfield Romania	2,982,000	100%	2,982,000
R198	養殖場	Voivodeni	Voivodeni	養殖場	57,100.00	6,581.00	Smithfield Romania	4,413,000	100%	4,413,000
R199	農地	Vucova	Vucova	養殖場	2,397,500.00	不適用	Smithfield Romania	5,673,000	100%	5,673,000

2. 就本報告而言，該等物業根據其持有目的被分類為I組 — 由 貴集團持有及佔用。

責任聲明

本要約文件載有遵照上市規則及守則提供之詳情，旨在提供有關要約、清洗豁免及本公司之資料。董事願就本要約文件所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本要約文件所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本要約文件並無遺漏任何其他事實，致使本要約文件所載任何陳述產生誤導。

股本

本公司於最後實際可行日期及於要約完成後之法定及已發行股本(假設根據要約回購最多1,916,937,202股股份及概無購股權獲行使)如下：

	股份數目	面值 美元
法定：		
於最後實際可行日期	50,000,000,000	5,000,000
已發行及繳足：		
於最後實際可行日期	14,747,156,752	1,474,715.6752
根據要約將予回購之最高股份數目	(1,916,937,202)	(191,693.7202)
於要約完成後	12,830,219,550	1,283,021.9550

所有已發行股份在所有方面(包括資本、股息及投票權)彼此享有同等地位。

本公司於緊接要約期於二零二一年六月六日開始前兩個財政年度內並無進行資本重組。

於緊接本要約文件日期前之12個月期間內，本公司並無回購任何股份。

概無擬回購之股份是在緊接要約日期(即二零二一年六月六日)前兩年期間內發行。

於最後實際可行日期，除(a)14,747,156,752股已發行股份(包括美國預託證券之相關股份)及(b)可認購合共435,691,637股股份的購股權外，本公司並無擁有任何其他類別的證券、尚未行使的購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換或交換成股份之證券。

於緊接本要約文件日期前兩年期間，本公司已支付(i)截至二零一八年十二月三十一日止年度的中期股息及末期股息分別為每股股份0.05港元及0.15港元；(ii)截至二零一九年十二月三十一日止年度的中期股息及末期股息分別為每股股份0.05港元及0.265港元；及(iii)截至二零二零年十二月三十一日止年度的中期股息及末期股息分別為每股股份0.05港元及0.125港元。本公司的股息宣派、派付及金額由董事會酌情決定，並取決於本公司的財務狀況、盈利及資本需求以及其他因素。董事並無宣派任何額外股息或更改本公司股息政策的任何計劃或意向。

市價

下表顯示股份於(i)有關期間內各個曆月之最後交易日；(ii)二零二一年六月一日(即最後交易日)；及(iii)最後實際可行日期於聯交所所報之收市價：

日期	每股股份收市價 港元
二零二零年十二月三十一日	6.5000
二零二一年一月二十九日	6.3000
二零二一年二月二十六日	6.9600
二零二一年三月三十一日	6.3000
二零二一年四月三十日	6.7900
二零二一年五月三十一日	6.6300
最後交易日	6.6500
二零二一年六月三十日	6.9800
最後實際可行日期	6.0100

附註：

股份自二零二一年六月二日下午一時正起於聯交所暫停買賣，並自二零二一年六月七日上午九時正起恢復買賣。

於有關期間，於聯交所錄得之每股股份最高及最低收市價分別為於二零二一年三月十一日之7.4300港元及於二零二一年七月二十七日之6.0100港元。

權益披露

董事

於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁於本公司及其相聯法團（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8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例相關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉）或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份的權益

董事／行政總裁 姓名	身份／權益性質	股份數目	概約持股百分比
萬隆先生	於受控法團的權益 ⁽¹⁾	2,169,781,518 (L)	14.71%
	信託受益人 ⁽²⁾⁽³⁾	1,123,683,441 (L)	7.62%
	實益擁有人	1,500,000 (L)	0.01%
郭麗軍先生	受託人 ⁽⁴⁾	631,580,000 (L)	4.28%
	信託受益人 ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	174,314,729 (L)	1.18%
	實益擁有人	100,000 (L)	0.00%
馬相傑先生	受託人 ⁽⁶⁾⁽⁷⁾	5,029,376,978 (L)	34.10%
	信託受益人 ⁽⁶⁾⁽⁷⁾	79,992,007 (L)	0.54%
	配偶權益 ⁽⁸⁾	3,000 (L)	0.00%

附註：

- (1) 萬隆先生全資擁有順通，而順通則擁有573,099,645股股份，並間接全資擁有High Zenith，而High Zenith則擁有350,877,333股股份。因此，萬隆先生被視為於順通及High Zenith分別持有的573,099,645股股份及350,877,333股股份中擁有權益。萬隆先生全資擁有興通有限公司，興通有限公司為雄域持股計劃的其中一名參與者，彼透過此計劃持有興泰實益權益約24.77%，而興泰則擁有雄域全部股權。
- (2) 萬隆先生為雄域持股計劃的其中一名參與者，彼透過此計劃持有興泰實益權益約20.78%，而興泰則全資擁有雄域。因此，萬隆先生被視為於雄域擁有權益的1,045,174,040股股份中擁有權益。
- (3) 萬隆先生為運昌持股計劃的其中一名參與者，彼透過此計劃持有悅昌實益權益約12.43%，而悅昌則擁有運昌全部股權。因此，萬隆先生被視為於運昌擁有權益的78,509,401股股份中擁有權益。

- (4) 郭麗軍先生為運昌持股計劃的其中一名參與者，彼透過此計劃持有悅昌實益權益約14.12%，而悅昌則擁有運昌全部股權。因此，郭麗軍先生被視為於運昌擁有權益的89,149,824股股份中擁有權益。郭麗軍先生、馬相傑先生及劉松濤先生被委託擔任運昌持股計劃的受託人。
- (5) 郭麗軍先生為雄域持股計劃其中一名參與者，彼透過此計劃持有興泰實益權益約1.69%，而興泰則擁有雄域全部股權。因此，郭麗軍先生被視為於雄域擁有權益的85,164,905股股份中擁有權益。
- (6) 根據日期為二零一九年十一月五日的委託協議，員工持股委員會代表所有雄域持股計劃參與者委託三名個別受託人(即張立文先生、馬相傑先生及劉松濤先生)以聯權共有的形式持有法定所有權及行使興泰的全部股權所附投票權。馬相傑先生亦是雄域持股計劃其中一名參與者，彼透過此計劃持有興泰實益權益約0.34%，而興泰則擁有雄域全部股權。因此，馬相傑先生被視為於雄域擁有權益的17,277,468股股份中擁有權益。
- (7) 馬相傑先生為運昌持股計劃的其中一名參與者，彼透過此計劃持有悅昌實益權益約9.93%，而悅昌則全資擁有運昌全部股權。因此，馬相傑先生被視為於運昌擁有權益的62,714,539股股份中擁有權益。郭麗軍先生、馬相傑先生及劉松濤先生被委託擔任運昌持股計劃的受託人。
- (8) 師惠迎女士為馬相傑先生的配偶及3,000股股份的實益擁有人。根據證券及期貨條例第XV部的涵義，馬相傑先生被視為擁有該3,000股股份權益。
- (L) (L)表示好倉。

(ii) 於本公司相關股份中的權益

董事／行政總裁 姓名	身份／權益性質	購股權涉及的 相關股份數目	概約持股 百分比 ⁽¹⁾
萬隆先生	實益擁有人	146,198,889 (L)	0.99%
郭麗軍先生	實益擁有人	40,000,000 (L)	0.27%
馬相傑先生	實益擁有人	9,922,417 (L)	0.07%

附註：

- (1) 百分比僅供參照，乃按已發行股份數目計算，且假設所有購股權已獲悉數行使。
- (L) (L)表示好倉。

(iii) 於相聯法團的權益

董事／行政總裁 姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	擁有權益的 股份數目	概約持股 百分比
萬隆先生	雙匯發展	實益擁有人	301,736 (L)	0.01%
馬相傑先生	雙匯發展	配偶權益 ⁽¹⁾	16,350 (L)	0.00%

附註：

(1) 師惠迎女士為馬相傑先生的配偶及雙匯發展的16,350股股份的實益擁有人。根據證券及期貨條例第XV部的涵義，馬相傑先生被視為擁有雙匯發展16,350股股份權益。

(L) (L)表示好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司任何董事或行政總裁所知，董事或行政總裁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)的任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的任何權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東

於最後實際可行日期，就本公司任何董事或行政總裁所知，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3分部須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉的股東(其權益已於上文披露的本公司董事或行政總裁除外)如下：

於本公司股份的權益

名稱／姓名	身份／權益性質	股份數目	概約持股百分比
興泰 ⁽¹⁾	於受控法團的權益	5,029,376,978 (L)	34.10%
張立文先生 ⁽¹⁾	受託人	5,029,376,978 (L)	34.10%
劉松濤先生 ⁽¹⁾	受託人	5,029,376,978 (L)	34.10%
雄域 ⁽²⁾	實益擁有人	3,473,820,000 (L)	23.56%
	於受控法團的權益	1,555,556,978 (L)	10.55%
興通有限公司 ⁽³⁾	信託受益人	1,245,804,540 (L)	8.45%
王梅香女士 ⁽⁴⁾	配偶權益	3,441,163,848 (L)	23.33%
Mondrian Investment Partners Limited	投資管理人	995,162,500 (L)	6.75%

附註：

- (1) 作為雄域的唯一股東，興泰被視為於雄域擁有權益的5,029,376,978股股份中擁有權益。於最後實際可行日期，興泰的實益權益由雄域持股計劃參與者擁有。根據日期為二零一九年十一月五日的委託協議，雄域持股計劃僱員股份委員會代表所有雄域持股計劃參與者委託三名個別受託人（即張立文先生、馬相傑先生及劉松濤先生）以聯權共有的形式持有法定所有權及行使興泰的全部股權所附投票權。根據雄域持股計劃，僱員股份委員會（代表所有雄域持股計劃參與者）作為興泰的註冊股東有權指示該等受託人如何行使彼等的權利，而雄域持股計劃受託人將指示雄域（興泰的全資附屬公司）如何行使其於本公司所持股份所附的權利（包括投票權）。雄域持股計劃僱員股份委員會的成員經雄域持股計劃參與者的股東大會挑選。於最後實際可行日期，雄域持股計劃僱員股份委員會的成員為萬隆先生、郭麗軍先生、馬相傑先生、劉松濤先生及張立文先生。
- (2) 運昌、High Zenith及順通須按照雄域的全權酌情指示行使彼等各自所持股份所附的投票權。因此，雄域被視為於運昌、High Zenith及順通合共所持的1,555,556,978股股份中擁有權益。
- (3) 興通有限公司為雄域持股計劃其中一名參與者，彼透過此計劃持有興泰實益權益約24.77%，而興泰則擁有雄域全部股權。因此，興通有限公司被視為於雄域擁有權益的1,245,804,540股股份中擁有權益。
- (4) 王梅香女士為萬隆先生的配偶。因此，王梅香女士被視為於萬隆先生擁有權益的3,441,163,848股股份中擁有權益。
- (L) (L)表示好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無獲知會有任何人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的任何權益或淡倉。

於本公司及控股股東的其他權益

於最後實際可行日期：

- (i) 除董事會函件第14至17頁「H.本公司股權架構之變動」一節及本附錄「權益披露 — 董事」一節所披露者外：
 - (a) 控股股東概無於本公司擁有任何股權（定義見收購守則附表一第4段註釋1）、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；

- (b) 董事或各控股股東(即興泰、雄域、運昌、High Zenith及順通)的董事概無於本公司的任何股權(定義見收購守則附表一第4段註釋1)、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益；
 - (c) 控股股東的一致行動人士概無於本公司的任何股權(定義見收購守則附表一第4段註釋1)、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益；及
 - (d) 本公司或董事概無於控股股東擁有任何股權(定義見收購守則附表一第4段註釋1)、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (ii) 除控股股東一致行動集團承諾外，概無人士不可撤銷地承諾接納或拒絕要約；
- (iii) 除「權益披露 — 主要股東」一節所披露者外，概無股東持有本公司10%或以上投票權；
- (iv) 除已經轉借或轉售的任何借入股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具外，本公司、董事、控股股東及與任何彼等一致行動的人士概無借入或借出任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (v) 除董事會函件第14至17頁「H.本公司股權架構之變動」一節所披露者外，本公司附屬公司、本公司或本公司任何附屬公司之退休基金，或按照收購守則中「一致行動」之定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動或按照收購守則中「聯繫人」定義第(2)類別屬本公司聯繫人之任何人士(但不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金管理人)概無於任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益；
- (vi) 除控股股東一致行動集團承諾外，概無人士與本公司或任何與其一致行動人士(包括按照「一致行動」之定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動之任何人士)或按照「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人之任何人士訂立收購守則規則22註釋8所指之任何安排；

- (vii) 除控股股東一致行動集團承諾外，概無任何人士與控股股東或與任何彼等一致行動的任何人士訂有收購守則規則22註釋8所指的任何安排；及
- (viii) 概無本公司股權由與本公司有關連之基金管理人(獲豁免基金管理人除外)全權管理。

股權及證券交易

除因購股權獲行使而發行的合共1,942,410股股份外，本公司自二零二零年十二月三十一日(即上個財政年度結束時)起並無發行股份或回購任何股份，且自該公告日期起直至要約截止、失效或撤回(視情況而定)之日(包括該日)亦無／不會在市場上進行任何股份回購。

於最後實際可行日期，除本附錄「權益披露 — 董事 — 於本公司股份的權益」一節所披露者外，本公司或任何董事並無持有控股股東(為企業實體)之任何股權(定義見守則附表一第4段註釋1)，且本公司或任何董事於有關期間內並無就控股股東(為企業實體)之股權進行有價買賣。

於有關期間內：

- (i) 除下文所披露有關被假定為與本公司一致行動的BofA Securities集團及摩根士丹利集團的相關成員(獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理除外)所進行的買賣外，本公司、董事及與任何彼等一致行動人士並無就任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具進行有價買賣；及
- (ii) 控股股東及與任何彼等一致行動人士並無就任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具進行有價買賣。

以下為被假定為與本公司一致行動的BofA Securities集團及摩根士丹利集團的相關成員(獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理除外)於有關期間所進行有關股份或有關本公司任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的買賣，惟不包括按代理或非酌情基準進行的買賣：

實體	交易日期	購買／出售	證券類別	證券數目	價格
Managed Account Advisors, LLC ⁽¹⁾	二零二一年六月七日	出售	美國存託股份	5	18.926美元
Managed Account Advisors, LLC ⁽¹⁾	二零二一年六月七日	購買	美國存託股份	13	18.976美元
Managed Account Advisors, LLC ⁽¹⁾	二零二一年六月七日	出售	美國存託股份	139	18.936美元
Managed Account Advisors, LLC ⁽¹⁾	二零二一年七月七日	出售	美國存託股份	20	17.510美元
Managed Account Advisors, LLC ⁽¹⁾	二零二一年七月九日	出售	美國存託股份	61	17.068美元
Parametric Portfolio Associates LLC ⁽²⁾	二零二一年六月七日	出售	美國存託股份	58	18.88美元
Parametric Portfolio Associates LLC ⁽²⁾	二零二一年六月八日	購買	美國存託股份	132	19.08美元
Parametric Portfolio Associates LLC ⁽²⁾	二零二一年六月八日	購買	美國存託股份	58	19.05美元

附註：

- (1) Managed Account Advisors, LLC為BofA Securities集團的成員公司，就守則而言並無豁免資格。
- (2) Parametric Portfolio Associates LLC為摩根士丹利集團的成員公司，於上文披露的交易相關時間就守則而言並無豁免資格。於二零二一年六月十五日，Parametric Portfolio Associates LLC取得獲豁免基金經理資格。

於最後實際可行日期，本公司概無訂立任何協議、安排或諒解以向任何其他人士轉讓、抵押或質押任何根據要約收購的股份。根據要約，控股股東概不會收購任何股份，因此，控股股東並無訂立相關協議、安排或諒解。

於最後實際可行日期及除條件外，本公司或控股股東概無就有關可能會或可能不會援引或試圖援引要約或清洗豁免的先決條件或條件的情況訂立彼等任何一方作為訂約方的協議或安排。

於最後實際可行日期，除本公司就要約應付之代價外，本公司或控股股東一致行動集團任何成員並無且不會以任何形式向任何股東或彼等之任何一致行動人士就要約已支付或將支付其他代價、補償或利益。

於最後實際可行日期，任何股東(作為一方)概無與(i)本公司、其附屬公司或聯屬公司；或(ii)控股股東一致行動集團的成員(作為另一方)訂立將會構成特別交易(定義見收購守則規則25)的任何諒解、安排或協議。

影響董事的安排

概無任何董事已經或將會獲得任何利益，以作為其離職或其他關乎要約之補償。

於最後實際可行日期，概無任何董事與任何其他人士訂立以要約結果作為條件或取決於要約結果或其他關乎要約之協議或安排。

除控股股東一致行動集團承諾外，於最後實際可行日期，(i)本公司、控股股東或任何與彼等一致行動之人士；與(ii)任何董事、近期董事、股東或近期股東概無存在任何與要約有關或取決於要約之協議、安排或諒解(包括任何補償安排)。

董事於合約之權益

於最後實際可行日期，控股股東或本公司概無訂立任何董事於當中擁有重大個人權益之重大合約。

董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司或本公司之任何聯營公司訂有服務合約，其：(i)於該公告日期前六個月內已訂立或經修訂(包括連續性及固定年期之合約)；(ii)通知期為12個月或以上之連續性合約；或(iii)為持續超過12個月之固定年期合約，而不論通知期如何。

重大訴訟

誠如內幕消息公告及本要約文件附錄二「債務及或有負債聲明 — 或有負債或擔保」分節所披露者，本公司全資附屬公司史密斯菲爾德被指名為一系列反壟斷訴訟的16名被告人之一。宣稱集體案件由三組不同的具名原告人提出：(i)直接買方(直接向豬肉生產商購買豬肉產品的公司)；(ii)商業間接買方(如餐廳及酒店等向批發商購買豬肉以供轉售的公司)；及(iii)個人間接買方(如於雜貨店購買豬肉的人士)。於所有該等案件中，原告人指稱，自二零零九年開始最少持續直至二零一八年六月，被告豬肉生產商同意減少於美國的生豬供應，以提高生豬及所有豬肉產品的價格。所有該等案件的原告人亦質疑被告豬肉生產商使用來自被告人Agri Stats, Inc.的基準報告，指稱有關報告容許豬肉生產商共享專有資料及監察各生產商遵守所謂減少供應協議的情況。直接買家根據美國聯邦反壟斷法尋求三倍賠償金、律師費及成本，而兩組間接買家則根據美國多個州份的反壟斷法及消費者保障法規尋求三倍損害賠償金、律師費及成本。

於二零一八年秋季，史密斯菲爾德聯同其他被告人提交兩項聯合動議，以撤銷案件，亦提交自身的個別動議，以撤銷案件。於二零一九年八月八日，法院批准被告的兩項聯合駁回動議，並在無損權利的情況下駁回所有原告人於全部案件的申索。法院准許全部案件的原告人於九十日內提交經修訂申訴。原告人提交了經修訂申訴。史密斯菲爾德再次聯同其他被告人提交兩項聯合動議，以撤銷經修訂申訴。除此之外，史密斯菲爾德亦提交自身的個別動議，以撤銷經修訂申訴。

於二零二零年十月十六日，法院除駁回所有針對Indiana Packers Corporation的申索、駁回若干時期所產生受時效法規禁止的損害賠償申索、駁回間接買方訴訟中若干按州法例提出的申索，以及一宗根據波多黎各法律提出的申索外，法院拒絕被告人大部分的經更新撤銷動議。

除於二零一八年提出的推定集體訴訟外，史密斯菲爾德亦於由多個個人買方(並非代表集體)提出的類似反壟斷訴訟中被指名為被告人。兩組非集體案件的原告人均提出與推定集體訴訟的原告人相同的反壟斷申索並提出經修訂申訴。新墨西哥州司法部長已代表該州、其政府機構及其市民提出類似申訴。

根據日期為二零二一年六月二十九日的協議，史密斯菲爾德同意一次性支付83百萬美元，就所有直接買方集體申索進行和解。和解條款須待通知全體集體訴訟成員並經明尼蘇達州聯邦法院批准後，方可作實。

本集團擬繼續就餘下有關反壟斷訴訟的集體申索作出積極抗辯。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦概無任何尚未了結或對其構成威脅的重大訴訟或申索。

重大合約

除雙匯發展(本公司間接全資附屬公司)(作為發行人)與下列認購人就雙匯發展非公開發行新A股(「新A股」)所訂立的下列認購協議外，於要約期開始前兩年內直至最後實際可行日期(包括當日)，本集團成員公司並無訂立重大合約(並非於本集團進行或擬進行的日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 雙匯發展與中國人壽資產管理有限公司(作為認購人)訂立日期為二零二零年九月十五日的認購協議，據此，中國人壽資產管理有限公司同意認購而雙匯發展同意以每股新A股人民幣48.15元的認購價發行6,230,529股新A股；
- (b) 雙匯發展與中國人壽資產管理有限公司(作為認購人)訂立日期為二零二零年九月十五日的認購協議，據此，中國人壽資產管理有限公司同意認購而雙匯發展同意以每股新A股人民幣48.15元的認購價發行6,230,529股新A股；
- (c) 雙匯發展與北京新動力優質企業發展基金(有限合夥)(作為認購人)訂立日期為二零二零年九月十五日的認購協議，據此，北京新動力優質企業發展基金(有限合夥)同意認購而雙匯發展同意以每股新A股人民幣48.15元的認購價發行4,153,686股新A股；
- (d) 雙匯發展與中國農墾產業發展基金(有限合夥)(作為認購人)訂立日期為二零二零

年九月十五日的認購協議，據此，中國農墾產業發展基金(有限合夥)同意認購而雙匯發展同意以每股新A股人民幣48.15元的認購價發行4,153,686股新A股；

- (e) 雙匯發展與諾德基金管理有限公司(作為認購人)訂立日期為二零二零年九月十五日的認購協議，據此，諾德基金管理有限公司同意認購而雙匯發展同意以每股新A股人民幣48.15元的認購價發行5,171,339股新A股；
- (f) 雙匯發展與泰康資產管理有限責任公司(作為認購人)訂立日期為二零二零年九月十五日的認購協議，據此，泰康資產管理有限責任公司同意認購而雙匯發展同意以每股新A股人民幣48.15元的認購價發行8,494,288股新A股；
- (g) 雙匯發展與寧波梅山保稅港區君恒投資合夥企業(有限合夥)(作為認購人)訂立日期為二零二零年九月十六日的認購協議，據此，寧波梅山保稅港區君恒投資合夥企業(有限合夥)同意認購而雙匯發展同意以每股新A股人民幣48.15元的認購價發行4,153,686股新A股；
- (h) 雙匯發展與中國國際金融股份有限公司(作為認購人)訂立日期為二零二零年九月十五日的認購協議，據此，中國國際金融股份有限公司同意認購而雙匯發展同意以每股新A股人民幣48.15元的認購價發行4,153,686股新A股；
- (i) 雙匯發展與長江養老保險股份有限公司(作為認購人)訂立日期為二零二零年九月十五日的認購協議，據此，長江養老保險股份有限公司同意認購而雙匯發展同意以每股新A股人民幣48.15元的認購價發行4,153,686股新A股；
- (j) 雙匯發展與嘉實基金管理有限公司(作為認購人)訂立日期為二零二零年九月十五日的認購協議，據此，嘉實基金管理有限公司同意認購而雙匯發展同意以每股新A股人民幣48.15元的認購價發行7,538,940股新A股；

- (k) 雙匯發展與上海加財投資管理有限公司(作為認購人)訂立日期為二零二零年九月十五日的認購協議，據此，上海加財投資管理有限公司同意認購而雙匯發展同意以每股新A股人民幣48.15元的認購價發行4,153,686股新A股；
- (l) 雙匯發展與綠地金融投資控股集團有限公司(作為認購人)訂立日期為二零二零年九月十五日的認購協議，據此，綠地金融投資控股集團有限公司同意認購而雙匯發展同意以每股新A股人民幣48.15元的認購價發行4,153,686股新A股；
- (m) 雙匯發展與興證全球基金管理有限公司(作為認購人)訂立日期為二零二零年九月十五日的認購協議，據此，興證全球基金管理有限公司同意認購而雙匯發展同意以每股新A股人民幣48.15元的認購價發行28,328,141股新A股；
- (n) 雙匯發展與國泰基金管理有限公司(作為認購人)訂立日期為二零二零年九月十五日的認購協議，據此，國泰基金管理有限公司同意認購而雙匯發展同意以每股新A股人民幣48.15元的認購價發行6,002,076股新A股；
- (o) 雙匯發展與廣發基金管理有限公司(作為認購人)訂立日期為二零二零年九月十七日的認購協議，據此，廣發基金管理有限公司同意認購而雙匯發展同意以每股新A股人民幣48.15元的認購價發行14,537,902股新A股；
- (p) 雙匯發展與大家基金管理有限公司(作為認購人)訂立日期為二零二零年九月十五日的認購協議，據此，大家基金管理有限公司同意認購而雙匯發展同意以每股新A股人民幣48.15元的認購價發行1,661,485股新A股；
- (q) 雙匯發展與農銀匯理基金管理有限公司(作為認購人)訂立日期為二零二零年九月十五日的認購協議，據此，農銀匯理基金管理有限公司同意認購而雙匯發展同意以每股新A股人民幣48.15元的認購價發行4,506,749股新A股；
- (r) 雙匯發展與中銀基金管理有限公司(作為認購人)訂立日期為二零二零年九月十五

日的認購協議，據此，中銀基金管理有限公司同意認購而雙匯發展同意以每股新A股人民幣48.15元的認購價發行4,153,686股新A股；

- (s) 雙匯發展與中國華融資產管理有限公司(作為認購人)訂立日期為二零二零年九月十五日的認購協議，據此，中國華融資產管理有限公司同意認購而雙匯發展同意以每股新A股人民幣48.15元的認購價發行8,307,372股新A股；
- (t) 雙匯發展與中國國際金融香港資產管理有限公司(作為認購人)訂立日期為二零二零年九月十五日的認購協議，據此，中國國際金融香港資產管理有限公司同意認購而雙匯發展同意以每股新A股人民幣48.15元的認購價發行6,230,529股新A股；
- (u) 雙匯發展與鵬華基金管理有限公司(作為認購人)訂立日期為二零二零年九月十七日的認購協議，據此，鵬華基金管理有限公司同意認購而雙匯發展同意以每股新A股人民幣48.15元的認購價發行4,755,970股新A股；及
- (v) 雙匯發展與摩根士丹利國際股份有限公司(作為認購人)訂立日期為二零二零年九月十五日的認購協議，據此，摩根士丹利國際股份有限公司同意認購而雙匯發展同意以每股新A股人民幣48.15元的認購價發行4,153,686股新A股。

有關雙匯發展非公開發行新A股的詳情，請參閱本公司日期為二零二零年五月十七日的公告。

專家及同意書

以下為名列本要約文件或於本要約文件中提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
BofA Securities	可進行證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

名稱	資格
摩根士丹利	一家於香港註冊成立的有限公司，持牌可進行證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動
英高	可進行證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
安永會計師事務所	執業會計師及註冊公眾利益實體核數師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	專業物業估值師

於最後實際可行日期，上述專家已就刊發本要約文件發出同意書，同意以本要約文件所示的形式及涵義分別刊載其函件及意見(視情況而定)及／或引述其名稱、意見、報告及／或函件(視情況而定)，且並無撤回有關同意書。

備查文件

由本要約文件刊發日期起至要約仍可供接納的期間止，以下文件的副本可於(i)本公司網站(www.wh-group.com)；(ii)證券及期貨事務監察委員會網站(www.sfc.hk)；及(iii)於任何平日(公眾假期除外)上午九時正至下午五時正的一般辦公時間內在本公司於香港的主要營業地點及公司總部(地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場76樓7602B-7604A室)查閱：

- (a) 細則；
- (b) 本公司截至二零二零年十二月三十一日止三個財政年度的年報；
- (c) 本要約文件中本附錄「專家及同意書」一段所述的同意書；
- (d) 董事會函件，其全文載於本要約文件第8至23頁；
- (e) BofA Securities及摩根士丹利函件，其全文載於本要約文件第24至34頁；

- (f) 獨立董事委員會函件，其全文載於本要約文件第35至36頁；
- (g) 獨立財務顧問函件，其全文載於本要約文件第37至79頁；
- (h) 安永會計師事務所就本集團未經審核備考財務資料發出的報告，其全文載於本要約文件附錄三；
- (i) 由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司發出的物業估值報告(包括估值證書)，其概要載於本要約文件附錄四；
- (j) 本要約文件附錄七所載安永會計師事務所就第一季度業績公告發出的報告；
- (k) 本要約文件附錄八所載英高就第一季度業績公告發出的報告；
- (l) 控股股東一致行動集團承諾；及
- (m) 本附錄「重大合約」一節所披露的重大合約。

其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Maples Corporate Services Limited, PO Box 309, Ugland House, Grand Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- (b) 本公司於香港的主要營業地點及公司總部位於香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場76樓7602B-7604A室。
- (c) BofA Securities的主要營業地點位於香港中環皇后大道中2號長江集團中心55樓。
- (d) 摩根士丹利的主要營業地點位於香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場46樓。
- (e) 獨立財務顧問的註冊辦事處位於香港中環康樂廣場8號交易廣場2座40樓。
- (f) 與(i)本公司及(ii)控股股東一致行動的主要人士為：
 - (i) 雄域，其通訊地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場76樓7602B室；

- (ii) 順通，其通訊地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場76樓7602B室；
 - (iii) High Zenith，其通訊地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場76樓7602B室；
 - (iv) 運昌，其通訊地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場76樓7602B室；
 - (v) 萬隆先生，其通訊地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場76樓7602B室；
 - (vi) 萬宏偉先生，其通訊地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場76樓7602B室；
 - (vii) 郭麗軍先生，其通訊地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場76樓7602B室；
 - (viii) 馬相傑先生，其通訊地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場76樓7602B室；
及
 - (ix) 劉松濤先生，其通訊地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場76樓7602B室。
- (g) 於最後實際可行日期，
- (i) 雄域由興泰擁有100%權益，而興泰的100%實益權益由雄域持股計劃參與者根據雄域持股計劃擁有，雄域持股計劃的受託人為張立文先生、馬相傑先生及劉松濤先生。根據雄域持股計劃，(1)興通有限公司為持有約24.77%參與者單位的參與者，並由萬隆先生全資實益擁有；(2)萬隆先生為持有約20.78%參與者單位的參與者；(3)郭麗軍先生為持有約1.69%參與者單位的參與者；(4)馬相傑先生為持有約0.34%參與者單位的參與者；(5)劉松濤先生為持有約0.20%參與者單位的參與者；及(6)張立文先生為持有約0.13%參與者單位的參與者；
 - (ii) 順通由萬隆先生全資實益擁有，其為執行董事及董事會主席；
 - (iii) High Zenith由萬通國際控股有限公司全資擁有，而萬通國際控股有限公司則是由萬隆先生全資實益擁有；及
 - (iv) 運昌由悅昌擁有100%權益，而悅昌的100%實益權益由運昌持股計劃參與者根據運昌持股計劃持有，運昌持股計劃的受託人為郭麗軍先生、馬相傑先生及劉松濤

先生。根據運昌持股計劃，(1)萬隆先生為持有約12.43%參與者單位的參與者；(2)郭麗軍先生為持有約14.12%參與者單位的參與者；(3)馬相傑先生為持有約9.93%參與者單位的參與者；(4)劉松濤先生為持有約6.89%參與者單位的參與者；(5)張立文先生為持有約0.77%參與者單位的參與者；

- (h) 本要約文件、臨時股東大會適用的代表委任表格及接納表格的中英文本倘有歧義，概以英文本為準。

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



WH Group Limited
萬洲國際有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：288)

截至二零二一年三月三十一日止三個月
未經審核綜合季度業績

萬洲國際有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年三月三十一日止三個月(「二零二一年三個月」或「本期間」)未經審核的綜合業績。本公司自願發出本公告，以加強良好企業管治，並進一步提升本公司的透明度和問責性。

摘要

	二零二一年 三個月	二零二零年 三個月
主要營運數據		
肉製品銷量(千公噸)	838	781
豬肉銷量(千公噸)	1,012	944

	二零二一年三個月		二零二零年三個月	
	生物公允價值調整前的業績	生物公允價值調整後的業績	生物公允價值調整前的業績	生物公允價值調整後的業績
	百萬美元		百萬美元	
	(另有說明除外)		(另有說明除外)	
主要財務數據				
收入	6,610	6,610	6,282	6,282
息稅折舊及攤銷前利潤	672	958	711	615
經營利潤	501	501	550	550
本公司擁有人應佔利潤	293	511	353	281
每股基本盈利(美仙)	1.99	3.47	2.40	1.91
		於		於
		二零二一年		二零二零年
		三月		十二月
		三十一日		三十一日
		百萬美元		百萬美元
總資產		19,661		18,715
本公司擁有人應佔權益		10,347		10,005

- 肉製品及豬肉銷量分別上升7.3%及7.2%。
- 收入上升5.2%。
- 經營利潤下跌8.9%。
- 本公司擁有人應佔利潤(生物公允價值調整前)下跌17.0%。

行業概覽

作為全球最大的豬肉企業，我們的業務與各經營所在地的生豬行業緊密相關。供需情況決定生豬和豬肉價格的變動，從而影響我們的投入(成本)和產出(銷售)。在本期內，由於非洲豬瘟(「非洲豬瘟」)造成的供應短缺有所改善，中華人民共和國(「中國」)平均生豬價格為每公斤(「公斤」)人民幣31.7元(相等於約4.9美元)，較截至二零二零年三月三十一日止三個月(「二零二零年三個月」或「比較期間」)的平均生豬價格下跌12.6%。至於美利堅合眾國

(「美國」)，本期間內的平均生豬價格及豬肉價值分別上升32.3%至每公斤1.3美元及28.2%至每公斤2.0美元，此乃由於國內及出口需求強勁所致。至於歐洲，歐盟成員國的平均白條價格於本期間內為每公斤1.4歐元(相等於約1.7美元)，較比較期間下跌12.6%，原因是非洲豬瘟爆發令出口受到限制。

經營業績

二零二一年三個月

收入	肉製品 ⁽¹⁾	豬肉 ⁽²⁾	其他 ⁽³⁾	總計
		百萬美元		
中國	1,092	1,523	231	2,846
美國	1,916	1,251	6	3,173
歐洲	231	266	94	591
	<u>3,239</u>	<u>3,040</u>	<u>331</u>	<u>6,610</u>
經營利潤／(虧損)				
中國	220	50	21	291
美國	194	7	(20)	181
歐洲	28	5	(4)	29
	<u>442</u>	<u>62</u>	<u>(3)</u>	<u>501</u>

二零二零年三個月

收入	肉製品 ⁽¹⁾	豬肉 ⁽²⁾	其他 ⁽³⁾	總計
		百萬美元		
中國	939	1,478	110	2,527
美國	1,859	1,302	— *	3,161
歐洲	233	272	89	594
	<u>3,031</u>	<u>3,052</u>	<u>199</u>	<u>6,282</u>
經營利潤／(虧損)				
中國	190	62	18	270
美國	156	106	(36)	226
歐洲	14	41	(1)	54
	<u>360</u>	<u>209</u>	<u>(19)</u>	<u>550</u>

* 少於1百萬美元

附註：

- (1) 肉製品指生產、批發及零售包裝肉製產品。
- (2) 豬肉指生豬養殖、生豬屠宰，以至批發及零售生鮮和冷凍豬肉。

(3) 其他指配套業務，並包括若干本部開支。

肉製品

於本期間內，肉製品的銷量為83.8萬公噸，較比較期間上升7.3%。於中國，銷量受農曆新年時點，以及中式醃製熟食和餐飲食材等若干新產品類別所帶動而上升10.7%。於美國，雖然餐飲服務需求下跌，但零售需求強勁，加上復活節時點的助力，銷量上升4.3%。歐洲的銷量亦有機增長4.0%。由於銷量上升，本期間的肉製品收入增加6.9%。經營利潤大幅上升22.8%。於中國，我們受惠於產量擴充及原材料成本下降，經營利潤上升15.8%。於美國，雖然原材料成本上漲，但本期間內2019冠狀病毒病（「冠狀病毒」）相關的成本減少。因此，我們的經營利潤上升24.4%。於歐洲，由於銷量增加、產品組合改善及原材料成本下跌，我們的經營利潤按年增加一倍。

豬肉

豬肉銷量於本期間上升7.2%至101.2萬公噸。於中國，由於屠宰及進口量增加，銷量上升7.4%至33.2萬公噸。於美國，由於需求旺盛，銷量上升2.4%至52.7萬公噸。於歐洲，因波蘭的併購項目，銷量上升26.7%至15.3萬公噸。本期間收入與比較期間相比保持平穩。此乃由於雖然本期間內的總銷量上升及美國的豬肉價值上漲，但中國及歐洲的豬肉價值下降，而且對沖收入減少。經營利潤由2.09億美元大幅下跌70.3%至6,200萬美元。於中國，下跌19.4%主要是銷售庫存的利潤下降所致。於美國，下跌93.4%主要是因為原材料成本（包括穀物飼料及市場生豬）提高，而其漲幅大於豬肉價值。於歐洲，經營利潤下跌87.8%乃主要由於穀物飼料成本上升及豬肉價值相對生豬價格有所下降。

前景

我們的業務一向受經濟增長、消費者喜好、行業週期及疫情等經營環境變化所影響。於二零二一年，與非洲豬瘟及冠狀病毒相關的風險仍會對我們構成潛在挑戰。因此，確保僱員安全和保障本公司利益仍為我們的首要任務。同時，我們將繼續實行有關擴產上量、調整產品結構及提高效率的經營策略。由於豬肉乃消費必需品，加上我們擁有垂直整合和地域多元化的優勢，將可以有效應對挑戰並達至持續增長。

審閱財務資料

本集團截至二零二一年三月三十一日止三個月的財務資料並未經審核，惟已經由董事會審核委員會審閱。

承董事會命
萬洲國際有限公司
主席兼行政總裁
萬隆

香港，二零二一年四月二十七日

於本公告日期，本公司執行董事為萬隆先生、萬洪建先生、郭麗軍先生、Dennis Pat Rick ORGAN先生及馬相傑先生；本公司非執行董事為焦樹閣先生；及本公司獨立非執行董事為黃明先生、李港衛先生及劉展天先生。

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)有關本附錄所載本集團未經審核財務資料的報告全文，其乃編製以供載入本要約文件內：



獨立申報會計師有關未經審核財務資料的鑒證報告

致萬洲國際有限公司董事會

我們已就編製萬洲國際有限公司(「貴公司」)日期為二零二一年四月二十七日有關「截至二零二一年三月三十一日止三個月之未經審核綜合季度業績」公告所載 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)截至二零二一年三月三十一日止三個月之未經審核綜合財務業績(「未經審核財務資料」)所採納之主要會計政策及所採用之計算方式進行工作。未經審核財務資料所載未經審核利潤數字須由我們根據公司收購及合併守則規則10作出報告。

董事之責任

貴公司董事僅負責按與 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所載 貴集團採納之會計政策一致之基準編製未經審核財務資料所載未經審核利潤數字。該項責任包括設計、實施及維護與編製未經審核財務資料所載之未經審核利潤數字時選擇及應用適當會計政策及準確計算方式有關之內部監控，以使未經審核財務資料並無重大錯誤陳述。

我們之獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，該守則建基於有關誠信、客觀、專業勝任能力及適當審慎、保密性及專業行為方面的根本原則。

本所已應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號 審核及審閱財務報表以及進行其他鑒證及相關服務工作的事務所質量控制，並相應維持全面的質量控制制度，包括有關遵守道德要求、專業準則及適用的法律及監管規定的書面政策及程序。

申報會計師之責任

我們之責任為按照合理鑒證委聘，僅就有關會計政策及計算而言，對未經審核財務資料所載未經審核利潤數字是否已在所有重大方面按與 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表所載 貴集團採納之會計政策一致之基準妥當編撰達致結論，並就香港公司收購及合併守則規則10第3段項下之規定而言(除此之外並無其他目的)，僅向 閣下整體報告我們之結論。我們不會就本報告之內容向任何其他人士承擔責任或接納責任。

我們根據香港會計師公會頒佈之香港鑒證委聘準則第3000號(經修訂) 歷史財務資料審計或審閱以外之鑒證委聘工作(「香港鑒證委聘準則第3000號」)進行我們之委聘工作。

該等準則規定我們規劃及進行工作，以就有關會計政策及計算方法而言，對 貴公司董事是否已經根據董事所採納之基準妥為編撰未經審核財務資料及未經審核財務資料是否在所有重大方面按與 貴集團一般採納會計政策一致之基準呈列取得合理保證。我們之工作範疇遠少於根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則所進行之審計。因此，我們不會發表審計意見。

意見

我們認為，僅就有關會計政策及計算方法而言，未經審核財務資料所載未經審核利潤數字已經根據董事採納之基準妥為編撰，並在所有重大方面按與 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所載 貴集團一般採納之會計政策一致之基準呈列。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二一年七月三十日

以下為獨立財務顧問英高有關盈利預測資料之報告全文，以供載入本要約文件：

ANGLO CHINESE

英高財務顧問有限公司
香港中環康樂廣場八號交易廣場第二期四十樓
www.anglochinesegroup.com

英高
財務顧問有限公司

敬啟者：

**(1) MERRILL LYNCH (ASIA PACIFIC) LIMITED 及
摩根士丹利亞洲有限公司代表 貴公司提出
有條件自願性現金要約以按每股股份7.80港元之價格回購
最多達1,916,937,202股股份；
及
(2) 申請清洗豁免**

吾等茲提述萬洲國際有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司為「貴集團」）刊發日期為二零二一年四月二十七日的公告（「第一季度業績公告」），內容有關 貴集團截至二零二一年三月三十一日止三個月未經審核綜合季度業績，全文載於 貴公司刊發日期為二零二一年七月三十日的要約文件（「要約文件」）附錄六。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有要約文件所界定之相同涵義，本函件構成要約文件的一部分。

第一季度業績公告所載未經審核利潤數字（「盈利預測資料」）包括截至二零二一年三月三十一日止三個月經營利潤及 貴公司擁有人應佔利潤，連同二零二零年同期比較數字，構成根據收購守則規則10的盈利預測，因此須根據收購守則規則10作出報告。

吾等已與 貴公司討論編製盈利預測資料的依據。 貴公司的核數師安永會計師事務所根據香港投資通函報告委聘準則第500號利潤預測報告、營運資金充裕性聲明及債務聲明（「香港投資通函報告委聘準則第500號」），並經參考香港會計師公會頒佈之香港鑒證委聘準則第3000號（經修訂）歷史財務資料審計或審閱以外之鑒證委聘工作（「香港鑒證委聘準則第3000號」）進行委聘工作。吾等亦已考慮 貴公司核數師安永會計師事務所向 閣下發出日期為二零二一年七月三十日的函件（全文載於要約文件附錄七），其中指出僅就會計政策及計算而言，盈利預測資料已經在所有重大方面按董事所採納之基準妥為編撰，並按與 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表所載 貴集團一般採納之會計政策一致之基準呈列。

基於上文所述，吾等信納董事全權負責的盈利預測資料已由董事經適當審慎考慮而編製。

此 致

香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場76樓
7602B-7604A室
萬洲國際有限公司
董事會 台照

代表

英高財務顧問有限公司

董事總經理

Stephen Clark

謹啟

二零二一年七月三十日

臨時股東大會通告

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



WH Group Limited
萬洲國際有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：288)

臨時股東大會通告

茲通告萬洲國際有限公司(「本公司」)將於二零二一年八月十六日(星期一)上午十時三十分假座香港九龍柯士甸道西一號環球貿易廣場香港麗思卡爾頓酒店三樓翡翠廳1&2舉行臨時股東大會(「臨時股東大會」)(或其任何續會)，藉以分別考慮及酌情通過以下各項為本公司普通決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

1. 「動議：批准Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited及摩根士丹利亞洲有限公司代表本公司提出有條件自願性現金要約(「要約」)，以按每股股份7.80港元之價格回購本公司股本中最多達1,916,937,202股每股面值0.0001美元的普通股(「股份」)(惟須受於二零二一年七月三十日寄發的要約文件及隨附的接納表格(註有「A」字樣並經由臨時股東大會主席簡簽以資識別的該等文件文本於臨時股東大會上呈列)所載列的條款及條件規限，且不影響及補充本公司根據於二零二一年六月一日舉行的股東週年大會上授出的一般授權回購股份的現有授權，並授權本公司董事就使要約得以生效或其他與要約相關的事宜(包括但不限於根據要約完成股份回購)簽署該等董事認為乃屬適宜、必要或權宜的所有有關文件(及(倘需要)根據本公司經修訂及重列的組織章程大綱及細則(「細則」)加蓋本公司印章)以及採取所有有關行動。」

臨時股東大會通告

2. 「**動議**：批准豁免本公司控股股東(即興泰集團有限公司、雄域投資有限公司、運昌控股有限公司、High Zenith Limited及順通控股有限公司)根據香港公司收購、合併及股份回購守則(「**守則**」)可能因要約完成而須(除非獲清洗豁免)就彼等及任何其一致行動(定義見守則)人士尚未擁有的所有股份及其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)作出強制全面要約的任何責任(「**清洗豁免**」)，並授權本公司董事就使清洗豁免得以生效或其他與清洗豁免相關的事宜簽署該等董事認為乃屬適宜、必要或權宜的所有有關文件(及(倘需要)根據細則加蓋本公司印章)以及採取所有有關行動。」

承董事會命
萬洲國際有限公司
主席兼行政總裁
萬隆

香港，二零二一年七月三十日

附註：

1. 凡有權出席臨時股東大會並於會上投票的任何本公司股東，均有權委任受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。持有兩股或以上本公司股份的股東可委任超過一名受委代表代表其出席及投票。倘委任超過一名受委代表，則委任書上須註明每名獲如此委任的有關受委代表所代表的有關股份數目及類別。
2. 代表委任表格連同授權書或經簽署的其他授權文件(如有)或經核證的授權書或授權文件副本，須於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前(即於二零二一年八月十四日(星期六)上午十時三十分前)送達本公司在香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(「**中央證券**」)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席臨時股東大會及於會上投票，而在此情況下，代表委任文據將被視為已撤銷。
3. 代表委任文據須由委任人或其書面正式授權之受權人簽署。倘委任人為法團，則須加蓋公司印鑑，或經由公司負責人或獲正式授權之受權人簽署。

臨時股東大會通告

4. 倘屬任何股份之聯名持有人，則任何一名有關聯名持有人可親身或委派受委代表在臨時股東大會上就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名有關聯名持有人親身或委派受委代表出席臨時股東大會，則在本公司股東名冊內排名首位的有關一名聯名持有人方有權就有關股份投票。
5. 臨時股東大會的決議案將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)以投票表決方式進行，而投票表決結果將根據上市規則的規定，在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.wh-group.com)刊登。
6. 就確定股東有權出席臨時股東大會或其任何續會或延會(視情況而定)並於會上投票而言，本公司將由二零二一年八月十一日(星期三)至二零二一年八月十六日(星期一)(包括首尾兩日)止期間暫停辦理股東登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席臨時股東大會或其任何續會或延會(視乎情況而定)並於會上投票，所有本公司股份的過戶文件連同有關股票及填妥的過戶表格，最遲須於二零二一年八月十日(星期二)下午四時三十分交回中央證券，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，辦理登記。
7. 倘於臨時股東大會計劃舉行前兩小時，黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號在香港生效，則臨時股東大會將會延期。本公司將於本公司網站及聯交所網站登載公告，通知股東續會的日期、時間及地點。於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，大會將如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應於考慮自身情況後自行決定是否出席大會。
8. 為在臨時股東大會上促進防控2019新型冠狀病毒病(COVID-19)傳播，強烈鼓勵股東藉填妥及交回要約文件隨附的代表委任表格，委任臨時股東大會主席為其受委代表，在臨時股東大會上代為就相關決議案投票，以取代親身出席臨時股東大會。
9. 本公司將遵照與預防COVID-19有關的香港法律及法規於臨時股東大會上採取預防措施(如本公司日期為二零二一年七月三十日的要約文件所詳述)。視乎COVID-19的發展情況及在法律允許範圍內，本公司可能對臨時股東大會作出進一步變動及於會上採取進一步預防措施。

於本通告日期，執行董事為萬隆先生、郭麗軍先生及馬相傑先生；非執行董事為焦樹閣先生；及獨立非執行董事為黃明先生、李港衛先生及劉展天先生。