

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成接納、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。



**優然牧業**  
YOURAN DAIRY

**China Youran Dairy Group Limited**

**中國優然牧業集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9858)

## 物業估值報告

茲提述仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(獨立物業估值師)所發出之日期為2026年4月30日的物業估值報告(「物業估值報告」)概要，該概要載於中國優然牧業集團有限公司(「本公司」)日期為2026年4月30日有關(其中包括)特別授權認購事項及清洗豁免之通函(「該通函」)「附錄二—物業估值報告概要」。除文義另有所指外，本公告所用詞彙應與該通函所界定者具有相同涵義。

本公司載列物業估值報告全文作為本公告附錄，以提請股東及本公司潛在投資者垂注。物業估值報告全文現亦可於(i)證監會網站(<http://www.sfc.hk>)；及(ii)本公司網站(<https://www.yourandairy.com/>)查閱。

根據收購守則規則11.5(c)，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已就刊發本公告發出其同意書，表示同意按載於本公告的形式及涵義分別轉載物業估值報告全文以及引述其名稱及標誌，且迄今並無撤回其同意書。

股東及本公司潛在投資者務請參閱本公司不時於聯交所網站上刊發之公告及／或其他文件，以獲取有關特別授權認購事項及清洗豁免之資料。

特別授權認購事項須待特別授權認購協議所載之條件獲達成及須待(其中包括), 清洗豁免獲執行人員授權及獲獨立股東批准後, 方告完成。由於特別授權認購事項未必一定會完成, 股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事, 倘彼等對其狀況及應採取之行動有任何疑問, 建議諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

承董事會命  
中國優然牧業集團有限公司  
主席兼執行董事  
郝海軍

呼和浩特, 2026年4月30日

於本公告日期, 執行董事為郝海軍先生、董計平先生及孟一蘭女士; 非執行董事為白文忠先生、李林女士及許湛先生; 以及獨立非執行董事為謝曉燕女士、姚峰先生及黃琳女士。

董事就本公告所載資料的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, 本公告所表達的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出, 且本公告並無遺漏任何其他事實, 致使本公告所載任何聲明產生誤導。



Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited  
7/F 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:

吾等遵照閣下指示，對中國優然牧業集團有限公司(「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」)持有的物業權益進行估值，吾等確認，吾等曾進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於2026年1月31日(「估值日期」)的市值的意見。

吾等的估值根據市值基準進行。吾等將市值界定為「經適當市場推廣後及在自願買方與自願賣方知情、審慎及不受脅迫的情況下，各方進行公平交易時於估值日期買賣資產或負債的估計金額」。

吾等已對貴集團於中國持有並佔用的第一類物業中編號5-2、5-3及8-2的物業採用比較法進行估值，假設物業權益按現狀即時交吉出售，同時參考市場上可得的可比較銷售交易。該估值方法基於市場交易為最有效價值指標的普遍認知，並假定市場上的相關交易證據可經調整各項變動因素後，推廣應用於同類物業。

鑒於第一類餘下物業的建(構)築物性質，不大可能在市場上輕易覓得可供比較的相關銷售，因此有關物業權益乃以成本法參照其折舊重置成本進行估值。

折舊重置成本的定義為「以當今相等資產置換該資產的目前成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。此乃根據土地現有用途的估計市值，加上為改善進行重置的目前成本，再減去實際損耗及所有相關形式的陳舊和優化計算。對土地部分進行估值時，已參考當地的可得銷售證據。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的潛在獲利能力而定。在吾等之估值中，其作為唯一權益適用於整個建築群或開發項目，並假定未對該建築群或開發項目進行零碎交易。



於對 貴集團持有的第二類在建開發物業權益（包括編號92的物業以及編號102、122及123的物業的部分權益）進行估值時，吾等假設該等物業將按 貴集團向吾等提供的最新開發方案進行開發並完成。於達致吾等估值意見時，吾等採用比較法，參考於相關市場可得的土地可比較銷售證據，並考慮於估值日期已發生的、與建設階段相關的建造成本及專業費用。吾等倚賴 貴集團根據該等物業於估值日期不同的建設階段提供的累計建造成本及專業費用的相關資料，吾等並未發現該等資料與其他同類開發項目的相關資料存在任何重大不一致。

就 貴集團擬收購的第三類物業權益而言，貴集團已與相關政府部門簽訂該物業的國有土地出讓合同。由於 貴集團於估值日期尚未取得國有土地使用權證，吾等並未賦予該物業權益商業價值。

吾等進行估值時，假設賣方在市場上出售該等物業權益，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，藉以影響該等物業權益的價值而獲益。

吾等的報告並無考慮有關任何所估物業權益的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮於進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有列明者外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

於對物業權益進行估值時，吾等已遵照證券及期貨事務監察委員會頒佈的「公司收購及合併守則規則11」、皇家特許測量師學會出版的「皇家特許測量師學會估值－全球準則」、香港測量師學會出版的「香港測量師學會物業估值準則」以及國際估值準則委員會出版的「國際估值準則」所載的所有規定。

吾等相當倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情及其他一切有關事項的建議。

吾等已獲提供多份有關中國物業權益的業權文件，包括國有土地使用權證、房地產權證、房屋所有權證及其他官方文件，並已作出有關查詢。吾等已於可能情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權，及該物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等相當倚賴 貴公司中國法律顧問天元律師事務所就中國物業權益有效性於2026年4月23日所提供的法律意見。

吾等並無理由質疑 貴集團所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲足夠資料以達致知情觀點，且並無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重要資料。

吾等並無進行詳細測量以核實有關物業面積的正確性，但已假設吾等所獲提供業權文件及正式平面圖則所示面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。



吾等曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地面狀況和設施是否適合在其上進行任何開發。吾等估值時假設在該等方面的狀況均為良好，且建設過程中不會產生任何預期之外的成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何設施。

該等物業於2026年3月由Arnold Gao、Evelyn Xu、Joan Zhu、Peiling Cai、Queena Qiao、Landy Wu、Angela Wu、Sarah Zhang及Stone Chen 9名技術人員進行視察。彼等為特許測量師、中國土地估值師、中國房地產估價師或於物業估值方面積逾3年經驗。

氣候變化、可持續發展、韌性及ESG正日益影響投資方法，原因為該等因素可能會影響租金和資本增長的前景以及面臨淘汰風險。不符合市場預期的可持續性特徵的物業，可能隱含更高投資風險，特別是當租戶更加意識到ESG對運營地的影響時，可能會影響空置率及租金水平。該觀點得到皇家特許測量師學會最近發佈的指導說明「商業物業估值及戰略意見中的可持續發展和ESG(第三版)」的支持。

儘管部分可持續發展及ESG舉措被視為主觀及無形，並不總能以可量化證據展示。根據吾等的研究及對當地市場的了解，尚未有任何直接及有形證據顯示ESG已反映於與標的物業性質相若的資產的特定投資行為及／或定價考量中，儘管吾等承認ESG標準正在成為越來越多投資授權的一部分。然而，更多有形裨益（如能源效率）可以在運營成本中實現。吾等尚未就此進行全面的資產及市場調查。儘管目前並無直接有形證據表明市場正為ESG調整定價，但吾等將持續關注市場走勢及市場情緒。

於估值日期，除非另有說明，吾等估值中所有物業的貨幣數字均以人民幣計算。吾等估值採用的匯率為1港元=人民幣0.8926元。

出售中國之物業權益將產生的潛在稅項負債主要包括：按9%標準稅率（或簡易計稅方法下5%稅率）計算的增值稅、按合約價格0.05%稅率計算的印花稅、按增值額（即出售物業所得款項減土地、開發及建設成本等可扣除開支）的30%至60%累進稅率計算的土地增值稅，以及按收益25%稅率計算的企業所得稅（如適用優惠稅收待遇，該稅率可降至15%）。出售時的實際稅率及稅項負債須待相關稅務機關確認。

除計劃於未來出售的編號92的部分物業外，就貴集團持有及佔用或在建作牧場、飼料生產、草業種植、辦公及配套用途的餘下物業而言，考慮到貴集團從事農、林、牧、漁業的業務性質，且貴集團目前尚無出售該等物業的計劃，故產生相關稅項負債之可能性極低。



吾等的估值概要及估值證書附於下文，以供閣下垂注。

此 致

89 Nexus Way  
Camana Bay, Grand Cayman  
KY1-9009, Cayman Islands

中國優然牧業集團有限公司  
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  
姚贈榮  
*MHKIS, MRICS, R.P.S. (GP)*  
謹啟

2026年4月30日

附註： 姚贈榮為特許測量師，於香港物業行業多個界別的估值方面擁有32年經驗，並擁有中國及亞太區相關經驗。



## 物業估值披露概要

簡稱：

GFA: 建築面積

「-」：不適用或無可得資料

NCV: 無商業價值

吾等已將所有相關公司及股權列示如下：

控股實體（中文）	控股實體（英文）	貴公司擁有股權
內蒙古伊禾綠錦農業發展有限公司	Inner Mongolia Yihelvjin Agricultural Development Co., Ltd.	100%
內蒙古牧泉元興飼料有限責任公司	Inner Mongolia Muquan Yuanxing Feed Co., Ltd.	100%
巴彥淖爾市牧泉元興飼料有限責任公司	Bayan Naur Muquan Yuanxing Feed Co., Ltd.	100%
烏蘭察布市牧泉元興飼料有限責任公司	Ulanqab Muquan Yuanxing Feed Co., Ltd.	100%
寧夏伊康元生物科技有限公司	Ningxia Yikangyuan Biotechnology Co., Ltd.	100%
大慶牧泉元興生物科技有限責任公司	Daqing Muquan Yuanxing Biotechnology Co., Ltd.	100%
杜爾伯特牧泉元興飼料有限責任公司	Dorbod Muquan Yuanxing Feed Co., Ltd.	100%
河北牧泉元興生物科技有限責任公司	Hebei Muquan Yuanxing Biotechnology Co., Ltd.	100%
山東牧泉元興生物科技有限責任公司	Shandong Muquan Yuanxing Biotechnology Co., Ltd.	100%
內蒙古優然牧業有限責任公司	Inner Mongolia Youran Husbandry Co., Ltd.	100%
合肥優然牧業有限責任公司	Hefei Youran Husbandry Co., Ltd.	100%
吳忠優然牧業有限責任公司	Wuzhong Youran Husbandry Co., Ltd.	100%
達拉特旗優然牧業有限責任公司	Dalad Banner Youran Husbandry Co., Ltd.	100%
杜爾伯特蒙古自治縣中都畜牧有限責任公司	Dorbod Mongol Autonomous County Zhongdu Husbandry Co., Ltd.	100%
濟南優然牧業有限責任公司	Jinan Youran Husbandry Co., Ltd.	100%
阜新優然牧業有限責任公司	Fuxin Youran Husbandry Co., Ltd.	100%
黃岡優然牧業有限責任公司	Huanggang Youran Husbandry Co., Ltd.	100%
成都優然牧業有限責任公司	Chengdu Youran Husbandry Co., Ltd.	100%



控股實體（中文）	控股實體（英文）	貴公司擁有股權
南京優然牧業有限責任公司	Nanjing Youran Husbandry Co., Ltd.	100%
內蒙古優然牧業有限責任公司托克托縣分公司	Inner Mongolia Youran Animal Husbandry Co., Ltd. Tuoketuo County Branch	100%
內蒙古優然牧業有限責任公司清水河縣分公司	Inner Mongolia Youran Animal Husbandry Co., Ltd. Qingshuihe County Branch	100%
內蒙古優然牧業有限責任公司武川縣分公司	Inner Mongolia Youran Animal Husbandry Co., Ltd. Wuchuan County Branch	100%
黃岡優然牧業有限責任公司武穴分公司	Huanggang Youran Animal Husbandry Co., Ltd. Wuxue Branch	100%
銅川優然牧業有限責任公司	Tongchuan Youran Husbandry Co., Ltd.	100%
錫林浩特市優然牧業有限責任公司	Xilinhot Youran Husbandry Co., Ltd.	100%
林甸優然牧業有限責任公司	Lindian Youran Husbandry Co., Ltd.	100%
呼倫貝爾優然牧業示範牧場有限責任公司	Hulunbuir Youran Husbandry Model Farm Co., Ltd.	100%
平頂山優然牧業有限責任公司	Pingdingshan Youran Husbandry Co., Ltd.	100%
武威市優然牧業有限責任公司	Wuwei Youran Husbandry Co., Ltd.	100%
興安盟優然牧業有限責任公司	Xing'anmeng Youran Husbandry Co., Ltd.	100%
通遼優然牧業有限責任公司	Tongliao Youran Husbandry Co., Ltd.	100%
駐馬店優然牧業有限責任公司	Zhumadian Youran Husbandry Co., Ltd.	100%
呼和浩特優然牧業有限責任公司	Hohhot Youran Husbandry Co., Ltd.	100%
呼和浩特金河優然牧業有限責任公司	Hohhot Jinhe Youran Husbandry Co., Ltd.	100%
洛陽優然牧業有限責任公司	Luoyang Youran Husbandry Co., Ltd.	100%
合肥元興牧業有限責任公司	Hefei Yuanxing Animal Husbandry Co., Ltd.	100%
濰坊優然牧業有限責任公司	Weifang Youran Husbandry Co., Ltd.	100%
壽光優然牧業有限責任公司	Shouguang Youran Husbandry Co., Ltd.	100%
開魯優然牧業有限責任公司	Kailu Youran Husbandry Co., Ltd.	100%



控股實體（中文）	控股實體（英文）	貴公司擁有股權
聊城優然牧業有限責任公司	Liaocheng Youran Husbandry Co., Ltd.	100%
雲南優然牧業有限責任公司	Yunnan Youran Husbandry Co., Ltd.	100%
昌吉優然牧業有限責任公司	Changji Youran Husbandry Co., Ltd.	100%
昌邑優然牧業有限責任公司	Changyi Youran Husbandry Co., Ltd.	100%
山西優然牧業有限責任公司	Shanxi Youran Husbandry Co., Ltd.	100%
寒亭優然牧業有限責任公司	Hanting Youran Husbandry Co., Ltd.	100%
平涼優然牧業有限責任公司	Pingliang Youran Husbandry Co., Ltd.	100%
清水河優然牧業有限責任公司	Qingshui River Youran Husbandry Co., Ltd.	100%
唐山優然牧業有限責任公司	Tangshan Youran Husbandry Co., Ltd.	100%
安達市優然牧業有限責任公司	Anda Youran Animal Husbandry Co., Ltd.	100%
獻縣優然牧業有限責任公司	Xianxian Youran Husbandry Co., Ltd.	100%
托克托縣優然牧業有限責任公司	Tuoketuoxian Youran Husbandry Co., Ltd.	100%
山西優然天合牧業有限責任公司	Shanxi Youran-Tianhe Husbandry Co., Ltd.	100%
肇東市長青畜牧有限公司	Zhaodong Changqing Husbandry Co., Ltd.	100%
張北中都畜牧有限責任公司	Zhangbei Zhongdu Husbandry Co., Ltd.	100%
內蒙古敕勒川旅遊文化有限公司	Inner Mongolia Chilechuan Tourism and Culture Co., Ltd.	100%
內蒙古優創實業有限責任公司	Inner Mongolia Youchuang Industrial Co., Ltd.	100%
咸陽優然智慧牧業有限責任公司	Xianyang Youran Smart Animal Husbandry Co., Ltd.	100%
內蒙古犇騰牧業有限公司	Inner Mongolia Best Holsteins Co., Ltd.	66.86%
內蒙古賽科星牧業有限公司	Inner Mongolia Saikexing Animal Husbandry Co., Ltd.	66.86%
清水河賽科星牧業有限責任公司	Qingshuihe Saikexing Animal Husbandry Co., Ltd.	66.86%
鄂爾多斯市賽科星養殖有限責任公司	Ordos Saikexing Breeding Co., Ltd.	66.86%
達拉特旗賽優牧業有限公司	Dalad Banner Saiyou Animal Husbandry Co., Ltd.	66.86%



控股實體（中文）	控股實體（英文）	貴公司擁有股權
鄂托克旗賽優牧業有限公司	Otog Banner Saiyou Animal Husbandry Co., Ltd.	66.86%
巴彥淖爾賽科星牧業有限責任公司	Bayannur Saikexing Animal Husbandry Co., Ltd.	66.86%
寧夏賽科星養殖有限責任公司	Ningxia Saikexing Breeding Co., Ltd.	66.86%
河北犇放牧業有限公司	Hebei Benfang Animal Husbandry Co., Ltd.	66.86%
武強賽優牧業有限公司	Wuqiang Saiyou Animal Husbandry Co., Ltd.	66.86%
滄州賽科星牧業有限公司	Cangzhou Saikexing Animal Husbandry Co., Ltd.	66.86%
定州市賽科星伊人牧業有限公司	Dingzhou Saikexing Iren Animal Husbandry Co., Ltd.	66.86%
北京海華雲都生態農業有限公司	Beijing Haihua Yundu Ecological Agriculture Co., Ltd.	66.86%
承德賽優牧業有限公司	Chengde Saiyou Animal Husbandry Co., Ltd.	66.86%
華夏畜牧興化有限公司	Huaxia Animal Husbandry Xinghua Co., Ltd.	66.86%
尋甸賽優牧業有限公司	Xundian Saiyou Animal Husbandry Co., Ltd.	66.86%
呼倫貝爾市賽優牧業有限公司	Hulunbuir Saiyou Animal Husbandry Co., Ltd.	66.86%
呼倫貝爾賽科星牧業有限責任公司	Hulunbuir Saikexing Animal Husbandry Co., Ltd.	66.86%
內蒙古賽科星繁育生物技術(集團)股份有限公司	Inner Mongolia Saikexing Reproductive Biotechnology Co., Ltd.	66.86%
內蒙古賽科星家畜種業與繁育生物技術研究院有限公司	Inner Mongolia Saikexing Livestock Seed Industry and Breeding Biotechnology Research Institute Co., Ltd.	66.86%
內蒙古賽科星肉牛良種繁育有限公司	Inner Mongolia Saikexing Beef Cattle Elite Breeding Co., Ltd.	66.86%
濟源市賽科星牧業有限公司	Jiyuan Saikexing Animal Husbandry Co., Ltd.	66.86%



物業類別	物業編號	於2026年1月31日 貴集團應佔市值 人民幣元
第一類 – 貴集團於中國持有及佔用的物業權益	編號1至4、5-2、5-3、6、7、8-1、8-2、9至91、93至101及103至121、編號5-1、102、122及123部分	609,551,000 (參見附註2、3及4)
第二類 – 貴集團於中國持有及在建的物業權益	編號92、編號102、122及123部分	88,164,000 (參見附註5)
第三類 – 貴集團於中國訂約收購的物業權益	編號 5-1 部分	無商業價值 (參見附註6)
	合計:	<b>697,715,000</b> (相當於約 <b>781,663,000</b> 港元)

附註:

1. 吾等於估值中所採納的匯率為1港元兌人民幣0.8926元，該匯率為於估值日期中國銀行公布的中間匯率。
2. 就第一類已取得土地使用權及房屋所有權證的貴集團部分資產而言，吾等已就其(包括土地、位於土地上的建(構)築物)提供市值意見。就第一類並未取得房屋所有權證及/或屬租賃土地性質的本集團部分資產而言，吾等並無為其賦予任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等為有關資產(包括建(構)築物)之折舊後重置成本提供意見。
3. 由於缺少適當的房屋所有權證，吾等依賴法律意見，並無為第一類編號2、3、4、7、8-1、33、58、60、62、72及117物業的數棟樓宇賦予任何商業價值，該等樓宇乃由貴集團於其自有土地上興建。作為參考用途，吾等認為該等樓宇於估值日期之折舊後重置成本將為人民幣130,232,000元(相當於約145,902,000港元)。
4. 由於租賃土地性質，吾等並無為第一類編號1、10至32、34至49、52、53、55至57、59、61、63至71、73至91、93至99、101至104、106至116、122及123物業、編號33、50、51、54、58、60、62、72、100、105、117、118、120及121部分物業賦予任何商業價值。然而，作為參考用途，吾等認為該等物業



的建(構)築物於估值日期之折舊後重置成本將為人民幣14,324,377,000元(相當於約16,047,923,000港元)。

5. 就編號92的物業而言，貴集團已取得土地使用權證及相關建設批准，故吾等已提供吾等對其市值的意見。由於第二類編號102、編號122及編號123部分的物業屬租賃土地性質，吾等並無為該等物業賦予任何商業價值。作為參考用途，吾等認為該等物業之在建建(構)築物的重置成本將為人民幣5,344,000元(相當於約5,988,000港元)。
6. 由於第三類編號5-1的物業的一宗土地於估值日期尚未取得國有土地使用權證，吾等並無為該宗土地賦予任何商業價值。作為參考用途，吾等認為該宗土地於估值日期的市值將為人民幣5,566,000元(相當於約6,236,000港元)。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
1.	內蒙古伊禾綠錦17幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區赤峯市阿魯科爾沁旗紹根鎮台本嘎查	<p>該物業包括建於租賃土地上的17幢建築物及各類構築物，於2015年至2017年間分階段竣工。</p> <p>該17幢建築物的總建築面積約為27,278.91平方米，主要包括辦公樓、宿舍、乾草棚及配套建築物。構築物主要包括圍牆、道路、排水溝及水井。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、宿舍、倉庫及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註：

- 根據一份由內蒙古伊禾綠錦農業發展有限公司（「伊禾綠錦農業」，貴公司的全資子公司）與太本嘎查村委會及村民訂立的土地租賃合同及一份補充協議，該物業所在的佔地面積約24,831,604.16平方米（37,247.22畝）的一幅土地的土地使用權已出租予伊禾綠錦農業，租期自2014年1月1日至2026年12月30日止，年租金為人民幣100元每畝。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的17幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣27,005,000元（相當於港幣30,254,000元）。
- 吾等獲貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於2026年4月23日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類——貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
2.	內蒙古牧泉元興的一幅土地、38幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市賽罕區河西路十三公里處169號	<p>該物業包括一幅地盤面積約91,102.60平方米的土地及建於其上的38幢建築物及各類構築物，於2000年至2017年間分階段竣工。</p> <p>該物業建築物的總建築面積約為24,029.13平方米，主要包括辦公樓、倉庫、生產車間、宿舍樓及配套建築物。構築物主要包括道路、管道、圍牆及圍欄。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授，使用年期至2053年11月4日，作為工業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、倉庫及配套。	42,646,000 (相當於港幣47,777,000元) (參閱附註3)

### 附註：

- 根據一份國有土地使用權證 — 呼國用(2005)字第00350號，地盤面積約91,102.6平方米的一幅土地的土地使用權已授予內蒙古牧泉元興飼料有限責任公司(「內蒙古牧泉元興」，貴公司的全資子公司)，使用年期至2053年11月4日，作工業用途。
- 根據11份房屋所有權證 — 呼房權證新城區字第2006005244號、2006005315號、2006005323號、2006005331號、2006005354號、2006005361、2006005367號、2006005371號、2006005374、2006005381號及2006005387號，總建築面積約17,025.53平方米的23幢建築物由內蒙古牧泉元興所有。
- 內蒙古牧泉元興已就附註1及附註2所述的一幅土地及23幢建築物取得國有土地使用權證及房屋所有權證，因此吾等已就該等物業權益提供市場價值意見。標的土地上另有15幢建築物，總建築面積約為7,003.6平方米。在對該物業進行估值時，由於缺乏房屋所有權證，吾等對該等建築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣837,000元(相當於港幣938,000元)。

4. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - a. 貴集團已依法取得國有建設用地的使用權，持有不動產權證書，並有權依據中國法律的規定，通過合法途徑佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地使用權。截至 2026 年 1 月 31 日，上述土地使用權不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；
  - b. 貴集團合法、有效地擁有附註 2 所提及的建築物的所有權，並有權按照法律規定佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該等建築物。截至 2026 年 1 月 31 日，上述建築物不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；及
  - c. 就附註 3 所提及的由 貴集團在其自有土地上建造、尚未取得不動產權證書的 15 幢建築物。根據 貴公司所述，由於歷史問題，內蒙古牧泉元興在辦理該等建築物的房地產權證過程中遇到一定困難，但仍在嘗試進行辦理。由於該等建築物的總面積佔集團物業總量的比例相對較小，因此對 貴公司整體生產經營無重大不利影響。 貴集團有權依法佔用及使用該等建築物。
5. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
3.	巴彥淖爾牧泉元興的一幅土地、18幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區巴彥淖爾市臨河區經濟技術開發區富源北路4號	<p>該物業包括一幅地盤面積約60,445.59平方米的土地及建於其上的18幢建築物及各類構築物，於2007年至2021年間分階段竣工。</p> <p>該物業建築物的總建築面積約為7,502.68平方米，主要包括辦公樓、倉庫，生產車間及配套建築物。構築物主要包括道路、管道、圍牆及圍欄、水池、雨篷、旗杆。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授，使用年期至2057年10月20日，作為工業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、倉庫及配套。	20,821,000 (相當於港幣23,326,000元) (參閱附註2)

### 附註：

- 根據一份不動產權證書—蒙(2021)巴市不動產權第0026412號，地盤面積約60,445.59平方米的一幅土地的土地使用權已授予巴彥淖爾市牧泉元興飼料有限責任公司(「巴彥淖爾牧泉元興」，貴公司的全資子公司)，使用年期至2057年10月20日，作工業用途。總建築面積約為7,188.32平方米的13幢建築物由巴彥淖爾牧泉元興擁有。
- 巴彥淖爾牧泉元興已就附註1所述的一幅土地及13幢建築物取得不動產權證書，因此吾等已就該等物業權益提供市場價值意見。標的土地上另有5幢建築物，總建築面積約為314.36平方米。在對該物業進行估值時，由於缺乏房屋所有權證，吾等對該等建築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣581,000元(相當於港幣651,000元)。
- 吾等獲貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於2026年4月23日所提供的法律意見，其中包括下列各點：



- a. 貴集團已依法取得國有建設用地的使用權，持有不動產權證書，並有權依據中國法律的規定，通過合法途徑佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地使用權。截至 2026 年 1 月 31 日，上述土地使用權不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；
  - b. 貴集團合法、有效地擁有附註 1 所提及的建築物的所有權，並有權按照法律規定佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該等建築物。截至 2026 年 1 月 31 日，上述建築物不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；及
  - c. 就附註 2 所提及的由 貴集團在其自有土地上建造、尚未取得不動產權證書的 5 幢建築物。根據 貴公司所述，由於歷史問題，巴彥淖爾牧泉元興在辦理該等建築物的房地產權證過程中遇到一定困難，但仍在嘗試進行辦理。由於該等建築物的總面積佔集團物業總量的比例相對較小，因此對 貴公司整體生產經營無重大不利影響。 貴集團有權依法佔用及使用該等建築物。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
4.	烏蘭察布牧泉元興的一幅土地、13幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區烏蘭察布市察哈爾右翼前旗察哈爾工業園區（208國道西側）	<p>該物業包括一幅地盤面積約63,577.10平方米的土地及建於其上的13幢建築物及各類構築物，於2009年至2023年間分階段竣工。</p> <p>該物業建築物的總建築面積約為19,630.21平方米，主要包括辦公樓，倉庫、生產車間及配套建築物。構築物主要包括圍牆、消防水箱及道路。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授，使用年期至2056年12月30日，作為工業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、倉庫及配套。	37,475,000 (相當於港幣41,984,000元) (參閱附註2)

### 附註：

- 根據一份不動產權證書 — 蒙（2023）察哈爾右翼前旗不動產權第 0005392 號，地盤面積約 63,577.1 平方米的一幅土地的土地使用權已授予烏蘭察布市牧泉元興飼料有限責任公司（「烏蘭察布市牧泉元興」，貴公司的全資子公司），使用年期至 2056 年 12 月 30 日，作工業用途。總建築面積約為 17,879.29 平方米的 12 幢建築物由烏蘭察布市牧泉元興擁有。
- 烏蘭察布市牧泉元興已就附註 1 所述的一幅土地及 12 幢建築物取得不動產權證書，因此吾等已就該等物業權益提供市場價值意見。標的土地上另有 1 幢建築物，總建築面積約為 1,750.92 平方米。對該物業進行估值時，由於缺乏房屋所有權證，吾等對該等建築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 3,044,000 元（相當於港幣 3,410,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團已依法取得國有建設用地的使用權，持有不動產權證書，並有權依據中國法律的規



- 定，通過合法途徑佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地使用權。截至 2026 年 1 月 31 日，上述土地使用權不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；
- b. 貴集團合法、有效地擁有附註 1 所提及的建築物的所有權，並有權按照法律規定佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該等建築物。截至 2026 年 1 月 31 日，上述建築物不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；及
  - c. 就附註 2 所提及的由 貴集團在其自有土地上建造、尚未取得不動產權證書的 1 幢建築物。根據 貴公司所述，該等建築物現正辦理房地產權證的申領手續，預計將於 2027 年取得相關證書。 貴集團依據適用法律有權佔用及使用該等建築物，並將於取得不動產權證書後對該等建築物享有完整的所有權。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
5-1.	寧夏伊康元的兩幅土地，13幢建築物及各類構築物，位於中國寧夏回族自治區吳忠市金積工業園區金慶公路西段南側南大街西側	<p>該物業包括兩幅土地，總地盤面積約74,609.90平方米，及建於其上的13幢建築物及各類構築物，於2016年竣工。</p> <p>該物業建築物的總建築面積約為15,598.44平方米，主要包括綜合樓、倉庫、生產車間及配套建築物。構築物主要包括糧食筒倉、道路、管道、雨篷、煙囪、旗杆。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授，使用年期至2065年10月31日，作為工業用途。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、倉庫及配套。	54,075,000 (相當於港幣60,581,000元) (參閱附註 3)

### 附註：

- 根據 13 份不動產權證書 — 寧 (2020) 利通區不動產權第 W0008758 號至 W0008770 號，地盤面積約 45,314.90 平方米的一幅土地的土地使用權已授予寧夏伊康元生物科技有限公司 (「寧夏伊康元生物科技」， 貴公司的全資子公司)，使用年期至 2065 年 10 月 31 日，作工業用途。總建築面積約為 15,598.44 平方米的 13 幢建築物由寧夏伊康元生物科技擁有。
- 根據日期為 2022 年 9 月 20 日的一份國有土地使用權出讓合同 — 吳自然 (合) 字 2022-27 號，該物業剩餘部分的地盤面積約 29,295 平方米的一幅土地的土地使用權，已按工業用途訂約授予 寧夏伊康元生物科技 年期自土地交付日期起計為期 50 年。土地出讓金為 人民幣 5,654,000 元。
- 寧夏伊康元生物科技已就附註 1 所述的一幅土地及 13 幢建築物取得不動產權證書，因此吾等已就該等物業權益提供市場價值意見。標的另有地盤面積約 29,295.00 平方米的一幅土地。在對該物業進行估值時，由於尚未取得國有土地使用權證，吾等對該幅土地未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該幅土地於估值日期的市值為 人民幣 5,566,000 (相當於港幣 6,236,000 元)。

4. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
- 貴集團已依法取得國有建設用地的使用權，持有不動產權證書，並有權依據中國法律的規定，通過合法途徑佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地使用權。截至 2026 年 1 月 31 日，上述土地使用權不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；
  - 貴集團合法、有效地擁有附註 1 所提及的建築物的所有權，並有權按照法律規定佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該等建築物。截至 2026 年 1 月 31 日，上述建築物不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；及
  - 貴集團已訂立附註 2 所提及的國有土地使用權出讓合同。根據 貴公司所述， 貴集團目前正在溝通辦理國有土地使用權證。
5. 為本報告之目的，該物業按其持有目的劃分為以下組別，吾等認為 各組別於估值日期現況下的市值如下：

物業類別	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元	於估值日期 之參考市值 (適用於未持有有效 產權證之物業) 人民幣元
第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益	54,075,000	-
第三類 — 貴集團於中國訂約收購的物業權益	無商業價值	5,566,000
<b>合計：</b>	<b><u>54,075,000</u></b> (相當於港幣 60,581,000 元)	<b><u>5,566,000</u></b> (相當於港幣 6,236,000 元)

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
5-2	寧夏伊康元的2個商業單位，位於中國甘肅省武威市涼州區海藏路天一財富廣場1號樓11層商業單位05和06號	<p>該物業包括一幢綜合樓第11層的2個商業單位，該綜合樓於2016年竣工。</p> <p>該物業的總建築面積約為85.74平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授，使用年期至2056年7月8日，作為商業、金融、信息用途。</p>	於估值日期，該物業為空置。	583,000 (相當於港幣654,000元)

### 附註:

- 根據一份不動產權證書—甘(2025)涼州區不動產權第0000011號，總建築面積約為85.74平方米的2個商業單位由寧夏伊康元生物科技有限公司(「寧夏伊康元生物科技」，貴公司的全資子公司)擁有。其土地使用權已授予寧夏伊康元生物科技，使用年期至2056年7月8日，作商業、金融及信息用途。
- 在進行物業估值時，考慮到物業的位置、面積、用途、建築質量及狀況，吾等已識別及分析所在地區具有與該物業類似特徵的相關銷售證據，該等可比較用於商業和辦公的物業的單價介乎人民幣6,700元至人民幣6,900元每平方米。吾等已對可比物業與該物業之間的位置、面積、樓齡及其他特徵差異進行適當調整及分析，以得出該物業的市值單價。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於2026年4月23日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團已依法取得國有建設用地的使用權，持有不動產權證書，並有權依據中國法律的規定，通過合法途徑佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地使用權。截至2026年1月31日，上述土地使用權不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；及



- b. 貴集團合法、有效地擁有該物業的所有權，有權按照法律規定佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該等物業。截至 2026 年 1 月 31 日，上述物業不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
5-3.	寧夏伊康元的1個住宅單位，位於中國甘肅省武威市涼州區武安東街90號星辰·星河灣1號樓1單元14層1141室	<p>該物業包括一幢住宅樓第14層的一個住宅單位，該住宅樓於2017年竣工。</p> <p>該物業的總建築面積約為129.40平方米。</p> <p>物業的土地使用權已獲授，使用年期至2087年11月29日，作為住宅用途。</p>	於估值日期，該物業為空置。	728,000 (相當於港幣816,000元)

### 附註：

- 根據一份不動產權證書 — 甘（2025）涼州區不動產權第 0007496 號，建築面積約為 129.40 平方米的 1 個住宅單位由寧夏伊康元生物科技有限公司（「寧夏伊康元生物科技」，貴公司的全資子公司）擁有。其土地使用權已授予寧夏伊康元生物科技，使用年期至 2087 年 11 月 29 日，作住宅用途。
- 在進行物業估值時，考慮到物業的位置、面積、用途、建築質量及狀況，吾等已識別及分析所在地區具有與該物業類似特徵的相關銷售證據，該等可比較用於住宅的物業的單價介乎人民幣 5,500 元至人民幣 5,800 元 每平方米。吾等已對可比物業與該物業之間的位置、面積、樓齡及其他特徵差異進行適當調整及分析，以得出該物業的市值單價。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團已依法取得國有建設用地的使用權，持有不動產權證書，並有權依據中國法律的規定，通過合法途徑佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地使用權。截至 2026 年 1 月 31 日，上述土地使用權不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；及
  - 貴集團 合法、有效地擁有該物業的所有權，有權按照法律規定佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置 該等物業。截至 2026 年 1 月 31 日，上述物業不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制。



4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
6.	大慶牧泉元興的一幅土地、18幢建築物及各類構築物，位於中國黑龍江省大慶市林甸縣四季青鎮長青林場工業園區	<p>該物業包括一幅地盤面積約61,052.00平方米的土地及建於其上的18幢建築物及各類構築物，於2022年竣工。</p> <p>該物業建築物的總建築面積約為14,184.72平方米，主要包括辦公樓、倉庫、生產車間及配套建築物。構築物主要包括儲存設施、道路、管道、圍牆及圍欄、供氣設施。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授，使用年期至2070年5月30日，作為工業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、倉庫及配套。	67,065,000 (相當於港幣 75,134,000元)

### 附註：

1. 根據一份不動產權證書 — 黑（2025）林甸縣不動產權第 0004273 號，地盤面積約 61,052 平方米的一幅土地的土地使用權已授予大慶牧泉元興生物科技有限責任公司（「大慶牧泉元興」，貴公司的全資子公司），使用年期至 2070 年 5 月 30 日，作工業用途。總建築面積約為 14,184.72 平方米的 18 幢建築物由大慶牧泉元興擁有。
2. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - a. 貴集團已依法取得國有建設用地的使用權，持有不動產權證書，並有權依據中國法律的規定，通過合法途徑佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地使用權。截至 2026 年 1 月 31 日，上述土地使用權不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；及



- b. 貴集團合法、有效地擁有附註 1 所提及的建築物的所有權，並有權按照法律規定佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該等建築物。截至 2026 年 1 月 31 日，上述建築物不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制。
3. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
7.	杜爾伯特牧泉元興的一幅土地、20幢建築物及各類構築物，位於中國黑龍江省大慶市泰康鎮前鋒村德利格爾工業園區	<p>該物業包括一幅地盤面積約34,500.00平方米的土地及建於其上的20幢建築物及各類構築物，於2004年至2025年間分階段竣工。</p> <p>該物業建築物的總建築面積約為8,158.13平方米，主要包括辦公樓、倉庫、生產車間及配套建築物。構築物主要包括糧食筒倉、道路、管道、圍牆及圍欄及水池。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授，使用年期至2052年4月25日，作為工業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、倉庫及配套。	11,437,000 (相當於港幣 12,813,000元) (參閱附註3)

### 附註：

1. 根據一份國有土地使用權證 — 杜爾伯特縣國用（2013）第 001831 號，地盤面積約 34,500 平方米的一幅土地的土地使用權已授予 杜爾伯特牧泉元興飼料有限責任公司（「杜爾伯特牧泉元興」，貴公司的全資子公司），使用年期至 2052 年 4 月 25 日，作工業用途。
2. 根據 10 份房屋所有權證 — 杜房權證泰康鎮字第 G0001A 號、G0056A 號、G0100A 號、G0495A 號、G0833A 號、G0977A 號、G1062A 號、G1872 號、G1873 號及 G1874 號，總建築面積約為 6,936.31 平方米的 11 幢建築物由杜爾伯特牧泉元興所有。
3. 杜爾伯特牧泉元興已就附註 1 及附註 2 所述的一幅土地及 11 幢建築物取得國有土地使用權證及房屋所有權證，因此吾等已就該等物業權益提供市場價值意見。標的土地上另有 9 幢建築物，總建築面積約為 1,221.82 平方米。在對該物業進行估值時，由於缺乏房屋所有權證，吾等對該等建築物



未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 4,440,000 元（相當於港幣 4,974,000 元）。

4. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - a. 貴集團已依法取得國有建設用地的使用權，持有不動產權證書，並有權依據中國法律的規定，通過合法途徑佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地使用權。截至 2026 年 1 月 31 日，上述土地使用權不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；
  - b. 貴集團合法、有效地擁有附註 2 所提及的建築物的所有權，並有權按照法律規定佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該等建築物。截至 2026 年 1 月 31 日，上述建築物不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；及
  - c. 就附註 3 所提及的由 貴集團在其自有土地上建造、尚未取得不動產權證書的 9 幢建築物。根據 貴公司所述，由於歷史問題，杜爾伯特牧泉元興在辦理該等建築物的房地產權證過程中遇到一定困難，但仍在嘗試進行辦理。由於該等建築物的總面積佔集團物業總量的比例相對較小，因此對 貴公司整體生產經營無重大不利影響。 貴集團有權依法佔用及使用該等建築物。
5. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
8-1.	河北牧泉元興的一幅土地、13幢建築物及各類構築物，位於中國河北省定州市定寧店鎮雙天工業園區雙天路北側	<p>該物業包括一幅地盤面積約33,333.34平方米的土地及建於其上的13幢建築物及各類構築物，於2024年竣工。</p> <p>該物業建築物的總建築面積約為23,447.11平方米，主要包括辦公樓、倉庫、生產車間及配套建築物。構築物主要包括圍牆及道路。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授，使用年期至2071年9月1日，作為工業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、倉庫及配套。	17,809,000 (相當於港幣19,952,000元) (參閱附註4)

### 附註：

1. 根據一份不動產權證書—冀(2021)定州市不動產權第0006747號，地盤面積約33,333.34平方米的一幅土地的土地使用權已授予河北牧泉元興生物科技有限責任公司(「河北牧泉元興」，貴公司的全資子公司)，使用年期至2071年9月1日，作工業用途。
2. 根據核發予河北牧泉元興之《建設工程規劃許可證》(定建字第130682202100168號)，該物業之建築物已獲准建設。
3. 根據核發予河北牧泉元興之《建築工程施工許可證》(編號：130682202203080101)，相關地方主管部門已批准該物業之建築工程施工。
4. 河北牧泉元興已就附註1所述的一幅土地取得不動產權證書，因此吾等已就該等物業權益提供市場價值意見。標的土地上有13幢建築物，總建築面積約為23,447.11平方米。在對該物業進行估值時，由於缺乏房屋所有權證，吾等對該等建築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣66,099,000元(相當於港幣74,052,000元)。



5. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - a. 貴集團已依法取得國有建設用地的使用權，持有不動產權證書，並有權依據中國法律的規定，通過合法途徑佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地使用權。截至 2026 年 1 月 31 日，上述土地使用權不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；及
  - b. 就附註 2 所提及的由 貴集團在其自有土地上建造、尚未取得不動產權證書的 13 幢建築物。根據 貴公司所述，該等建築物現正辦理房地產權證的申領手續，預計將於 2027 年取得相關證書。 貴集團依據適用法律有權佔用及使用該等建築物，並將於取得不動產權證書後對該等建築物享有完整的所有權。
6. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
8-2.	河北牧泉元興的2個住宅單位，位於中國河北省唐山市漢沽管理區東方嘉苑（南區）二號地118號樓2-201室和3-201室	<p>該物業包括一幢7層住宅樓第2層的2個住宅單位，該住宅樓於2019年竣工。</p> <p>該物業的總建築面積約為258.15平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授，使用年期至2084年12月17日，作為住宅用途。</p>	於估值日期，該物業由集團用作住宅用途。	1,123,000 (相當於港幣 1,258,000元)

### 附註：

- 根據 2 份不動產權證書 — 冀（2025）漢沽管理區不動產權第 0000448 號和 0000449 號，總建築面積約為 258.15 平方米的 2 個住宅單位由河北牧泉元興生物科技有限責任公司（「河北牧泉元興」，貴公司的全資子公司）擁有。其土地使用權已授予河北牧泉元興，使用年期至 2084 年 12 月 17 日，作住宅用途。
- 在進行物業估值時，考慮到物業的位置、面積、用途、建築質量及狀況，吾等已識別及分析所在地區具有與該物業類似特徵的相關銷售證據，該等可比較用於住宅的物業的單價介乎人民幣 4,200 元至人民幣 4,400 元 每平方米。吾等已對可比物業與該物業之間的位置、面積、樓齡及其他特徵差異進行適當調整及分析，以得出該物業的市值單價。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團已依法取得國有建設用地的使用權，持有不動產權證書，並有權依據中國法律的規定，通過合法途徑佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地使用權。截至 2026 年 1 月 31 日，上述土地使用權不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；及
  - 貴集團 合法、有效地擁有該物業的所有權，有權按照法律規定佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置 該等物業。截至 2026 年 1 月 31 日，上述物業不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制。



4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
9.	山東牧泉元興的一幅土地、18幢建築物及各類構築物，位於中國山東省濟南市平陰縣孝直鎮泊頭村東南	<p>該物業包括一幅地盤面積約66,747.00平方米的土地及建於其上的18幢建築物及各類構築物，於2021年竣工。</p> <p>該物業建築物的總建築面積約為9,922.76平方米，主要包括辦公樓、倉庫、生產車間及配套建築物。構築物主要包括道路、圍牆及圍欄、雨篷、旗杆。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授，使用年期至2070年4月8日，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、倉庫及配套。	65,920,000 (相當於港幣73,852,000元)

### 附註：

1. 根據一份不動產權證書 — 魯(2023)平陰縣不動產權第0007612號，地盤面積約66,747平方米的一幅土地的土地使用權已授予山東牧泉元興生物科技有限責任公司(「山東牧泉元興」，貴公司的全資子公司)，使用年期至2070年4月8日，作工業用途。總建築面積約為9,922.76平方米的18幢建築物由山東牧泉元興所有。
2. 吾等獲貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於2026年4月23日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - a. 貴集團已依法取得國有建設用地的使用權，持有不動產權證書，並有權依據中國法律的規定，通過合法途徑佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地使用權。截至2026年1月31日，上述土地使用權不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；及



- b. 貴集團合法、有效地擁有該建築物的所有權，並有權按照法律規定佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該等建築物。截至法律意見出具之日，上述建築物不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制。
3. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
10.	高泉營二千頭牧場的3幢建築物及各類構 築物， 位於中國內蒙古自治 區呼和浩特市土默特 左旗311鄉道南40米	該物業包括建於租賃土地上的3幢建 築物及各類構築物，於2014年竣 工。 該3幢建築物的總建築面積約為 763.49平方米，主要包括綜合樓、 配電房及門衛室。構築物主要包括 牛舍、乾草棚、精飼料塔、青貯窖 及地磅。	於估值日期，該物 業由 貴集團用作 辦公、生產、畜牧 養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由內蒙古伊利畜牧發展有限責任公司（現已更名為內蒙古優然牧業有限責任公司「內蒙古優然」， 貴公司的全資子公司）與土默特左旗只幾梁鄉高泉營村村民委員會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 214,227.74 平方米（321.34 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予內蒙古優然，租期至 2042 年 10 月 21 日屆滿。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 3 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 19,512,000（相當於港幣 21,860,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權依照該等協議的條款使用該土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
11.	高泉營千頭牧場的3幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市土默特左旗311鄉道南40米	該物業包括建於租賃土地上的3幢建築物及各類構築物，於2010年竣工。 該3幢建築物的總建築面積約為749.84平方米，主要包括綜合樓、配電房及門衛室。構築物主要包括牛舍、精飼料庫、乾草棚、青貯窖及發酵設施。	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由內蒙古伊利畜牧發展有限責任公司（現已更名為內蒙古優然牧業有限責任公司「內蒙古優然」，貴公司的全資子公司）與土默特左旗只幾梁鄉政府訂立的土地租賃合同及一份補充協議，該物業所在的佔地面積約 78,667.06 平方米（118 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予內蒙古優然，租期至 2038 年 5 月 11 日屆滿。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 3 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 6,810,000（相當於港幣 7,629,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
12.	窯子灣千頭牧場的3幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市土默特左旗城北線白只戶村	該物業包括建於租賃土地上的3幢建築物及各類構築物，於2009年竣工。 該3幢建築物的總建築面積約為749.84平方米，主要包括辦公樓、配電房及門衛室。構築物主要包括牛舍、精飼料庫、乾草棚、青貯窖及發酵設施。	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由內蒙古伊利畜牧發展有限責任公司（現已更名為內蒙古優然牧業有限責任公司「內蒙古優然」， 貴公司的全資子公司）與土默特左旗只把什鄉政府訂立的土地租賃合同及一份補充協議，該物業所在的佔地面積約 80,000.40 平方米（120 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予內蒙古優然，租期至 2038 年 7 月 31 日。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 3 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 5,666,000（相當於港幣 6,348,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
13.	蘭燦牧場的3幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市土默特左旗察素旗鎮蘭燦村	<p>該物業包括建於租賃土地上的3幢建築物及各類構築物，於2010年竣工。</p> <p>該3幢建築物的總建築面積約為749.84平方米，主要包括綜合樓、配電房及門衛室。構築物主要包括牛舍、精飼料庫、乾草棚、青貯窖及發酵設施。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由內蒙古伊利畜牧發展有限責任公司（現已更名為內蒙古優然牧業有限責任公司「內蒙古優然」， 貴公司的全資子公司）與土默特左旗素齊鎮鄉政府訂立的土地租賃合同及一份補充協議，該物業所在的佔地面積約 80,000.40 平方米（120 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予內蒙古優然，租期至 2038 年 7 月 31 日。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 3 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 5,236,000（相當於港幣 5,866,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
14.	那什圖牧場的5幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市土默特左旗察素旗鎮那什圖村	<p>該物業包括建於租賃土地上的5幢建築物及各類構築物，於2011年至2015年間分階段竣工。</p> <p>該5幢建築物的總建築面積約為503.80平方米，主要包括辦公樓、宿舍樓及配套建築物。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、青貯設施、精飼料塔及地磅。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由內蒙古伊利畜牧發展有限責任公司（現已更名為內蒙古優然牧業有限責任公司「內蒙古優然」， 貴公司的全資子公司）與土默特左旗察素齊鎮把什區域服務中心那什圖村民委員會訂立的土地租賃合同及一份補充協議，該物業所在的佔地面積約 500,002.50 平方米（750 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予內蒙古優然，租期至 2040 年 8 月 23 日。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 5 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 31,758,000（相當於港幣 35,579,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
15.	雨施格氣牧場的4幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市土默特左旗塔布賽鄉雨施格氣村西	該物業包括建於租賃土地上的4幢建築物及各類構築物，於2010年竣工。 該4幢建築物的總建築面積約為530.54平方米，主要包括綜合樓、配電房及配套建築物。構築物主要包括牛舍、精飼料庫、乾草棚、青貯窖及發酵設施。	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由內蒙古伊利畜牧發展有限責任公司（現已更名為內蒙古優然牧業有限責任公司「內蒙古優然」， 貴公司的全資子公司）與土默特左旗塔布賽鄉政府訂立的土地租賃合同及一份補充協議，該物業所在的佔地面積約 80,000.40 平方米（120 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予內蒙古優然，租期至 2038 年 7 月 30 日。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 4 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 5,151,000（相當於港幣 5,771,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
16.	沙梁牧場的4幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市土默特左旗善岱鎮沙梁村	<p>該物業包括建於租賃土地上的4幢建築物及各類構築物，於2014年竣工。</p> <p>該4幢建築物的總建築面積約為4,893.14平方米，主要包括辦公樓、配電房及配套建築物。構築物主要包括牛舍、乾草棚、青貯窖、精飼料塔及堆肥設施。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由內蒙古伊利畜牧發展有限責任公司（現已更名為內蒙古優然牧業有限責任公司「內蒙古優然」， 貴公司的全資子公司）與土默特左旗善岱鎮沙梁村村民委員會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 505,335.86 平方米（758 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予內蒙古優然，租期至 2042 年 8 月 12 日。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 4 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 69,782,000（相當於港幣 78,178,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
17.	董家營牧場的3幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市土默特左旗畢克齊鎮董家營村	該物業包括建於租賃土地上的3幢建築物及各類構築物，於2010年竣工。 該3幢建築物的總建築面積約為755.72平方米，主要包括綜合樓、配電房及門衛室。構築物主要包括牛舍、精飼料庫、乾草棚、青貯窖及發酵設施。	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由內蒙古伊利畜牧發展有限責任公司（現已更名為內蒙古優然牧業有限責任公司「內蒙古優然」，貴公司的全資子公司）與土默特左旗畢克齊鎮政府訂立的土地租賃合同及一份補充協議，該物業所在的佔地面積約 80,000.40 平方米（120 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予內蒙古優然，租期至 2038 年 7 月 30 日。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 3 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 5,061,000（相當於港幣 5,670,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
18.	土左示範牧場的6幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市土默特左旗兵州亥村伊利敕勒川精品奶源基地	該物業包括建於租賃土地上的6幢建築物及各類構築物，於2008年至2010年間分階段竣工。  該6幢建築物的總建築面積約為3,498.56平方米，主要包括辦公樓、宿舍樓及食堂。構築物主要包括牛舍、乾草棚、青貯設施、精飼料庫及精飼料塔。	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由內蒙古伊利畜牧發展有限責任公司（現已更名為內蒙古優然牧業有限責任公司「內蒙古優然」， 貴公司的全資子公司）與韓敏訂立的土地租賃合同及一份補充協議，該物業所在的佔地面積約 1,133,339.00 平方米（1700 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予內蒙古優然，租期從 2007 年 8 月 1 日至 2027 年 8 月 1 日。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 6 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 86,297,000（相當於港幣 96,680,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
19.	大岱牧場的2幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市土默特左旗023縣道善岱鎮大岱村	<p>該物業包括建於租賃土地上的2幢建築物及各類構築物，於2010年竣工。</p> <p>該2幢建築物的總建築面積約為648.77平方米，主要包括綜合樓及門衛室。構築物主要包括牛舍、精飼料庫、乾草棚、青貯窖及發酵設施。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由內蒙古伊利畜牧發展有限責任公司（現已更名為內蒙古優然牧業有限責任公司「內蒙古優然」， 貴公司的全資子公司）與土默特左旗大岱鄉鎮府訂立的土地租賃合同及一份補充協議，該物業所在的佔地面積約 67,333.67 平方米的一幅土地的土地使用權已出租予內蒙古優然，租期至 2038 年 5 月 12 日。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 2 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 7,465,000（相當於港幣 8,363,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
20.	哈沙圖牧場的4幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市土默特左旗沙爾營鄉哈沙圖村	<p>該物業包括建於租賃土地上的4幢建築物及各類構築物，於2011年至2017年間分階段竣工。</p> <p>該4幢建築物的總建築面積約為1,438.00平方米，主要包括綜合樓、配套建築物及門衛室。構築物主要包括牛舍、乾草棚、精飼料庫、青貯窖及青貯設施。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由內蒙古伊利畜牧發展有限責任公司（現已更名為內蒙古優然牧業有限責任公司「內蒙古優然」， 貴公司的全資子公司）與土默特左白廟子鎮沙爾營區域服務中心哈沙圖村委會訂立的土地租賃合同及一份補充協議，該物業所在的佔地面積約 200,001.00 平方米（300 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予內蒙古優然，租期至 2040 年 12 月 5 日。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 4 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 31,256,000（相當於港幣 35,017,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
21.	麻合理牧場的3幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市土默特左旗北什軸鄉麻合理村	<p>該物業包括建於租賃土地上的3幢建築物及各類構築物，於2010年竣工。</p> <p>該3幢建築物的總建築面積約為180.00平方米，主要包括綜合樓、配電房及門衛室。構築物主要包括牛舍、乾草棚、青貯窖、精飼料塔及精飼料庫。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註：

- 根據一份由內蒙古伊利畜牧發展有限責任公司（現已更名為內蒙古優然牧業有限責任公司「內蒙古優然」，貴公司的全資子公司）與土默特左旗北什鎮鄉政府訂立的土地租賃合同及一份補充協議，該物業所在的佔地面積約 80,000.40 平方米（120 畝）一幅土地的土地使用權已出租予內蒙古優然，租期至 2038 年 7 月 30 日。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 3 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 9,572,000（相當於港幣 10,724,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
22.	賈家營牧場的3幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市土默特左旗陶思號鄉賈家營村	<p>該物業包括建於租賃土地上的3幢建築物及各類構築物，於2010年竣工。</p> <p>該3幢建築物的總建築面積約為567.00平方米，主要包括綜合樓、配電房及門衛室。構築物主要包括牛舍、精飼料庫、乾草棚、青貯窖及發酵設施。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由內蒙古伊利畜牧發展有限責任公司（現已更名為內蒙古優然牧業有限責任公司「內蒙古優然」，貴公司的全資子公司）與土默特左旗陶思浩鄉政府訂立的土地租賃合同及一份補充協議，該物業所在的佔地面積約 80,000.40 平方米（120 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予內蒙古優然，租期至 2038 年 7 月 21 日。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 3 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 4,566,000（相當於港幣 5,115,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
23.	大陽牧場的3幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市土默特左旗把什鄉大陽村	<p>該物業包括建於租賃土地上的3幢建築物及各類構築物，於2011年至2019年間分階段竣工。</p> <p>該3幢建築物的總建築面積約為4,598.00平方米，主要包括綜合樓、配套建築物及門衛室。構築物主要包括牛舍、青貯設施、乾草棚、青貯窖及地磅。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註：

- 根據一份由內蒙古伊利畜牧發展有限責任公司（現已更名為內蒙古優然牧業有限責任公司「內蒙古優然」，貴公司的全資子公司）與土默特左旗察素齊鎮把什區域服務中心大陽村委員會訂立的土地租賃合同及一份補充協議，該物業所在的佔地面積約 300,001.50 平方米（450 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予內蒙古優然，租期至 2040 年 11 月 22 日。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 3 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 43,897,000（相當於港幣 49,179,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
24.	二什家牧場的5幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市土默特左旗察素齊鎮二什家村	該物業包括建於租賃土地上的5幢建築物及各類構築物，於2013年竣工。 該5幢建築物的總建築面積約為3,529.37平方米，主要包括辦公樓、宿舍樓及食堂。構築物主要包括牛舍、青貯設施、乾草棚、青貯窖及堆肥設施。	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由內蒙古伊利畜牧發展有限責任公司（現已更名為內蒙古優然牧業有限責任公司「內蒙古優然」，貴公司的全資子公司）與土默特左旗察素齊鎮把什區域服務中心二什家村村民委員會訂立的土地租賃合同及一份補充協議該物業所在的佔地面積約 593,229.63 平方米（889.84 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予內蒙古優然，租期至 2042 年 6 月 17 日。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 5 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 76,072,000（相當於港幣 85,225,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
25.	牌樓板牧場的3幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市土默特左旗沙爾沁鎮牌樓板村	<p>該物業包括建於租賃土地上的3幢建築物及各類構築物，於2010年竣工。</p> <p>該3幢建築物的總建築面積約為749.84平方米，主要包括綜合樓，配電房及門衛室。構築物主要包括牛舍、乾草棚、青貯窖、精飼料塔及精飼料庫。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由內蒙古伊利畜牧發展有限責任公司（現已更名為內蒙古優然牧業有限責任公司「內蒙古優然」， 貴公司的全資子公司）與土默特左旗沙爾沁鄉政府訂立的土地租賃合同及一份補充協議，該物業所在的佔地面積約 79,667.07 平方米（119.5 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予內蒙古優然，租期至 2038 年 5 月 13 日。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 3 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 5,211,000（相當於港幣 5,838,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
26.	陳劉牧場的13幢建築物及各類構築物，位於中國安徽省合肥市長豐縣造甲鄉陳劉村	<p>該物業包括建於租賃土地上的13幢建築物及各類構築物，於2011年至2019年間分階段竣工。</p> <p>該13幢建築物的總建築面積約為1,475.06平方米，主要包括擠奶廳、綜合樓及化驗室。構築物主要包括牛舍、精飼料庫、青貯設施、乾草棚、青貯窖及發酵設施。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由合肥優然牧業有限責任公司（「合肥優然」， 貴公司的全資子公司）與長豐縣造甲鄉陳劉村村民委員會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 280,001.40 平方米（420 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予合肥優然，租期自 2010 年 3 月 5 日至 2039 年 7 月 31 日，每畝年租金約為 300 公斤大米的價格。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 13 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 28,588,000（相當於港幣 32,028,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
27.	宋崗牧場的10幢建築物及各類構築物，位於中國安徽省合肥市長豐縣造甲鎮宋崗村	<p>該物業包括建於租賃土地上的10幢建築物及各類構築物，於2011年至2020年間分階段竣工。</p> <p>該10幢建築物的總建築面積約為2,098.00平方米，主要包括綜合樓、生產樓及配套建築物。構築物主要包括牛舍、精飼料庫、青貯設施、乾草棚及青貯窖。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由合肥優然牧業有限責任公司（「合肥優然」， 貴公司的全資子公司）與長豐縣造甲鄉宋崗村村民委員會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 326,971.00 平方米（490 畝）的一幅土地的土地使用權，已出租予合肥優然，租期自 2021 年 3 月 1 日至 2040 年 12 月 1 日，每畝年租金約為 300 公斤大米的價格。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 10 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 32,134,000（相當於港幣 36,000,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
28.	吳忠牧場的14幢建築物及各類構築物，位於中國寧夏回族自治州吳忠市利通區孫家灘經濟開發區	<p>該物業包括建於租賃土地上的14幢建築物及各類構築物，於2013年至2020年間分階段竣工。</p> <p>該14幢建築物的總建築面積約為2,983.00平方米，主要包括辦公樓、宿舍樓及鍋爐房。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、青貯設施及精飼料庫。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

1. 根據一份由吳忠優然牧業有限責任公司（「吳忠優然」， 貴公司的全資子公司）與吳忠市孫家灘農業綜合開發區管委會訂立的租賃合同及一份補充協議，該物業所在的佔地面積約 466,669.00 平方米（700 畝）的多幅土地的土地使用權已出租予吳忠優然，租期至 2032 年 7 月 27 日。
2. 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 14 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 119,359,000（相當於港幣 133,721,000 元）。
3. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - a. 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
29.	達旗風水梁牧場的9幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區鄂爾多斯市達拉特旗白泥井鎮公烏素村袁家坪社西北部	<p>該物業包括建於租賃土地上的9幢建築物及各類構築物，於2015年至2023年間分階段竣工。</p> <p>該9幢建築物的總建築面積約為5,097.07平方米，主要包括綜合樓、配電房及配套建築物。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、精飼料庫及青貯設施。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由達拉特旗優然牧業有限責任公司（「達拉特旗優然」，貴公司的全資子公司）與魏利軍訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 2,000,000.00 平方米（3,000 畝）一幅土地的土地使用權已出租予達拉特旗優然，租期自 2014 年 1 月 3 日至 2036 年 8 月 10 日，年租金為人民幣 100 元每畝。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 9 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 106,275,000（相當於港幣 119,062,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
30.	郝家牧場的3幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區鄂爾多斯市達拉特旗吉格斯太鎮溝心召村	<p>該物業包括建於租賃土地上的3幢建築物及各類構築物，於2017年竣工。</p> <p>該3幢建築物的總建築面積約為2,890.00平方米，主要包括化驗室、配套建築物及門衛室。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、精飼料庫及發酵設施。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由達拉特旗優然牧業有限責任公司（「達拉特旗優然」， 貴公司的全資子公司）與李光訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 3,306,000.00 平方米（4,959 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予達拉特旗優然，租期自 2014 年 7 月 26 日至 2064 年 5 月 9 日，年租金為人民幣 100 元每畝。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 3 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 80,384,000（相當於港幣 90,056,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
31.	杜蒙一心牧場的12幢建築物及各類構築物，位於中國黑龍江省大慶市杜爾伯特蒙古族自治縣一心鄉孤鄒屯	<p>該物業包括建於租賃土地上的12幢建築物及各類構築物，於2015年至2025年間分階段竣工。</p> <p>該12幢建築物的總建築面積約為9,025.58平方米，主要包括綜合樓、鍋爐房及配套建築物。構築物主要包括牛舍、乾草棚、消防設施、水池及庭院。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由杜爾伯特蒙古族自治縣中都畜牧有限責任公司（「中都畜牧」， 貴公司的全資子公司）與杜爾伯特蒙古族自治縣一心鄉永勝村村委會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約800,000.00平方米的一幅土地的土地使用權已出租予中都畜牧，租期自2017年1月1日至2042年12月1日。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的12幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣62,752,000（相當於港幣70,302,000元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於2026年4月23日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
32.	山東濟南牧場的15幢建築物及各類構築物，位於中國山東省濟南市平陰縣孝直鎮前瓦村南側	<p>該物業包括建於租賃土地上的15幢建築物及各類構築物，於2019年至2022年間分階段竣工。</p> <p>該15幢建築物的總建築面積約為14,320.81平方米，主要包括擠奶廳、辦公樓及鍋爐房。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、精飼料庫、青貯設施及水池。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註4)

### 附註：

- 根據一份由濟南優然牧業有限責任公司（「濟南優然」，貴公司的全資子公司）與平陰縣良種示範繁育推廣中心訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 966,671.50 平方米的一幅土地的土地使用權已出租予濟南優然，租期自 2018 年 7 月 1 日至 2048 年 6 月 30 日，年租金為人民幣 1,800,000 元。
- 根據一份由濟南優然與東張村訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 110,493.88 平方米的一幅土地的土地使用權已出租予濟南優然，租期自 2018 年 7 月 1 日至 2048 年 6 月 30 日，年租金為人民幣 1,100 元每畝。
- 根據一份由濟南優然與西張村訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 66,453.67 平方米的一幅土地的土地使用權已出租予濟南優然，租期自 2018 年 7 月 1 日至 2048 年 6 月 30 日，年租金為人民幣 1,100 元每畝。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 15 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 191,403,000（相當於港幣 214,433,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。



6. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
33.	遼寧阜新牧場的一幅土地、15幢建築物及各類構築物，位於中國遼寧省阜新市彰武縣西六家子鎮新屯子村1號	<p>該物業包括一幅地盤面積約12,741.00平方米的土地，其上建有一幢建築面積約為3,300.00平方米的建築物，其餘14幢建築物及各類構築物建於租賃土地上，於2019年至2020年間分階段竣工。</p> <p>該15幢建築物的總建築面積約為10,215.00平方米，主要包括擠奶廳、化驗室及鍋爐房。構築物主要包括牛舍、乾草棚、精飼料庫、青貯窖、消防設施及水池。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授，使用年期至2073年10月18日，作為工業用途。</p> <p>除其中一幢建築物外，該物業的其餘建築物及構築物均建於三幅租賃土地之上。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	1,720,000 (相當於港幣1,927,000元) (參閱附註5)

### 附註：

1. 根據一份不動產權證書—遼(2024)彰武縣不動產權第0000370號，地盤面積約12,741.00平方米的一幅土地的土地使用權已授予阜新優然牧業有限責任公司(「阜新優然」，貴公司的全資子公司)，使用年期至2073年10月18日，作工業用途。
2. 根據一份由阜新優然與彰武縣西六家子鎮四家子村村委會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約183,267.58平方米(274.9畝)的一幅土地的土地使用權已出租予濟南優然，租期自2018年5月1日至2048年4月30日，年租金為人民幣700元每畝。

3. 根據一份由阜新優然與彰武縣西六家子鎮四家子村村委會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 196,000.98 平方米 (294 畝) 的一幅土地的土地使用權已出租予濟南優然，租期自 2018 年 5 月 1 日至 2048 年 4 月 30 日，年租金為人民幣 700 元每畝。
4. 根據一份由阜新優然與彰武縣西六家子鎮四家子村村委會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 852,957.6 平方米 (1,279.43 畝) 的一幅土地的土地使用權已出租予濟南優然，租期自 2018 年 5 月 1 日至 2048 年 4 月 30 日，年租金為人民幣 700 元每畝。
5. 阜新優然已就附註 1 所述的一幅土地取得不動產權證書，因此吾等已就該等物業權益提供市場價值意見。在對該物業進行估值時，由於缺乏房屋所有權證，吾等對該物業的一幢建築面積約為 3,300.00 平方米的建築物未賦予任何商業價值，另由於租賃土地性質，吾等對該物業的 14 幢總建築面積約為 6,915.00 平方米的建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 187,700,000 (相當於港幣 210,285,000 元)。
6. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - a. 貴集團已依法取得附註 1 所提及的國有建設用地的使用權，持有不動產權證書，並有權依據中國法律的規定，通過合法途徑佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地使用權。截至 2026 年 1 月 31 日，上述土地使用權不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；
  - b. 就附註 5 所提及的由 貴集團在其自有土地上建造、尚未取得不動產權證書的一幢建築物。根據 貴公司所述，由於歷史問題，阜新優然在辦理該等建築物的房地產權證過程中遇到一定困難，但仍在嘗試進行辦理。由於該等建築物的總面積佔集團物業總量的比例相對較小，因此對 貴公司整體生產經營無重大不利影響。 貴集團有權依法佔用及使用該等建築物；及
  - c. 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
34.	黃岡麻城牧場的12幢建築物及各類構築物，位於中國湖北省黃岡市麻城市中館驛鎮熊寨村	<p>該物業包括建於租賃土地上的12幢建築物及各類構築物，於2011年至2026年間分階段竣工。</p> <p>該12幢建築物的總建築面積約為3,900.20平方米，主要包括辦公樓、宿舍樓及食堂。構築物主要包括牛舍、乾草棚、青貯窖、青貯設施及精飼料庫。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由黃岡優然牧業有限責任公司（「黃岡優然」， 貴公司的全資子公司）與麻城市中館驛鎮熊寨村村委會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 25,333.46 平方米（38 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予黃岡優然，租期自 2012 年 7 月 16 日至 2027 年 7 月 15 日，年租金為人民幣 500 元每畝。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 12 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 65,033,000（相當於港幣 72,858,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
35.	邛崃楊壩牧場的8幢建築物及各類構築物，位於中國四川省成都市邛崃市固驛鎮楊壩村	<p>該物業包括建於租賃土地上的8幢建築物及各類構築物，於2010年至2018年間分階段竣工。</p> <p>該8幢建築物的總建築面積約為1,395.47平方米，主要包括綜合樓、配套建築物及門衛室。構築物主要包括牛舍、乾草棚、青貯窖、精飼料庫、水池及消防設施。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由成都優然牧業有限責任公司（「成都優然」， 貴公司的全資子公司）與固驛鎮楊壩村村委會、固驛鎮公義村村委會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 101,933.34 平方米（152.9 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予成都優然，租期自 2011 年 1 月 1 日至 2041 年 12 月 31 日，每畝年租金約為 300 公斤大米的價格。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 8 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 12,583,000（相當於港幣 14,097,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
36.	榆樹牧場的12幢建築物及各類構築物，位於中國四川省成都市邛崃市回龍鎮榆樹村	<p>該物業包括建於租賃土地上的12幢建築物及各類構築物，於2011年至2013年間分階段竣工。</p> <p>該12幢建築物的總建築面積約為1,737.14平方米，主要包括辦公樓、獸醫室及宿舍樓。構築物主要包括牛舍、青貯窖、青貯設施，乾草棚及精飼料庫。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由成都優然牧業有限責任公司（「成都優然」， 貴公司的全資子公司）與邛崃市羊安街道榆樹社區居民委員會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 238,000.01 平方米（357.09 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予成都優然，租期自 2011 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日，每畝年租金約為 400 公斤大米的價格。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 12 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 20,606,000（相當於港幣 23,085,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
37.	南京金磁牧場的12幢建築物及各類構築物，位於中國江蘇省南京市六合區竹鎮鎮金磁村	<p>該物業包括建於租賃土地上的12幢建築物及各類構築物，於2012年至2021年間分階段竣工。</p> <p>該12幢建築物的總建築面積約為3,536.60平方米，主要包括擠奶廳、辦公樓及化驗室。構築物主要包括牛舍、精飼料庫、乾草棚、青貯設施及青貯窖。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由南京優然牧業有限責任公司（「南京優然」， 貴公司的全資子公司）與南京市六合區竹鎮鎮金磁村村民委員會訂立的土地租賃合同及一份補充協議，該物業所在的佔地面積約 641.4 畝的一幅土地的土地使用權已出租予南京優然，租期自 2011 年 3 月 31 日至 2031 年 3 月 30 日，年租金為人民幣 450 元每畝。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 12 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 25,701,000（相當於港幣 28,793,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
38.	大北窯牧場的5幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市托克托縣伍什家鎮大北窯村	<p>該物業包括建於租賃土地上的5幢建築物及各類構築物，於2012年至2020年間分階段竣工。</p> <p>該5幢建築物的總建築面積約為2,545.82平方米，主要包括綜合樓、生產車間及配套建築物。構築物主要包括牛舍、青貯設施、青貯窖、乾草棚及堆肥設施。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註3)

### 附註:

1. 根據一份由內蒙古優然牧業有限責任公司托克托縣分公司（「內蒙古優然」，貴公司的全資子公司）與托克托縣伍什家鎮人民政府代管專戶訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約3,738,426.67平方米的一幅土地的土地使用權已出租予內蒙古優然，租期自2014年4月1日至2027年3月31日，年租金為人民幣450元每畝。
2. 根據一份由內蒙古優然與托克托縣伍什家鎮人民政府代管專戶訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約485,333.33平方米的一幅土地的土地使用權已出租予內蒙古優然，租期自2011年6月9日至2041年5月31日，年租金為人民幣450元每畝。
3. 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的5幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣47,563,000（相當於港幣53,286,000元）。
4. 吾等獲貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於2026年4月23日所提供的法律意見，其中包括下列各點：



- a. 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
5. 就本報告而言， 該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
39.	清水河牧場的13幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市清水河縣五良太鄉三十一號村	<p>該物業包括建於租賃土地上的13幢建築物及各類構築物，於2013年至2021年間分階段竣工。</p> <p>該13幢建築物的總建築面積約為11,887.90平方米，主要包括擠奶廳、辦公樓及宿舍樓。構築物主要包括牛舍、青貯設施、乾草棚、青貯窖及精飼料庫。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由內蒙古優然牧業有限責任公司清水河縣分公司（「內蒙古優然」， 貴公司的全資子公司）與清水河縣宏河鎮三十一號村民委員會、清水河縣宏河鎮康聖莊村民委員會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 1,195,245.98 平方米（1,792.86 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予內蒙古優然，使用年期至 2042 年 7 月 25 日。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 13 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 95,422,000（相當於港幣 106,903,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
40.	武川牧場的8幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市武川縣上秃亥鄉小溪灘村	<p>該物業包括建於租賃土地上的8幢建築物及各類構築物，於2015年至2019年間分階段竣工。</p> <p>該8幢建築物的總建築面積約為2,754.79平方米，主要包括綜合樓、生產車間及配套建築物。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、精飼料庫及發酵設施。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註：

- 根據一份由內蒙古優然牧業有限責任公司武川縣分公司（「內蒙古優然」，貴公司的全資子公司）與內蒙古奶聯科技有限公司訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 566.29 畝的一幅土地的土地使用權已出租予內蒙古優然，租期自 2016 年 1 月 1 日至 2032 年 4 月 30 日，總租金為人民幣 466,478 元。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 8 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 69,160,000（相當於港幣 77,482,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
41.	武穴牧場的14幢建築物及各類構築物，位於中國湖北省黃岡市武穴市萬丈湖農場黃湖村	<p>該物業包括建於租賃土地上的14幢建築物及各類構築物，於2012年至2022年間分階段竣工。</p> <p>該14幢建築物的總建築面積約為6,623.50平方米，主要包括擠奶廳、宿舍樓及食堂。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、青貯設施、精飼料庫及水池。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由黃岡優然牧業有限責任公司武穴分公司（「黃岡優然」，貴公司的全資子公司）與湖北省國營萬丈湖農場訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 540,002.70 平方米（810 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予黃岡優然，租期自 2011 年 6 月 1 日至 2061 年 5 月 31 日。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 14 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 40,525,000（相當於港幣 45,401,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
42.	銅川牧場的10幢建築物及各類構築物，位於中國陝西省銅川市耀州區錦陽路街道耀遙路	<p>該物業包括建於租賃土地上的10幢建築物及各類構築物，於2014年至2020年間分階段竣工。</p> <p>該10幢建築物的總建築面積約為7,063.00平方米，主要包括擠奶廳、綜合樓及鍋爐房。構築物主要包括牛舍、青貯設施、乾草棚、青貯窖、精飼料庫及水池。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註3)

### 附註:

- 根據一份由銅川優然牧業有限責任公司（「銅川優然」，貴公司的全資子公司）與陝西省銅川市耀州區人民政府訂立的投資協議，佔地面積約 1,000 畝的一幅土地的土地使用權已出租予銅川優然牧業。
- 根據一份由銅川優然與銅川市耀州區農業局訂立的土地租賃合同，佔地面積約 1,000 畝的一幅土地的土地使用權已出租予銅川優然，租期至 2042 年 5 月 31 日。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 10 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 76,776,000（相當於港幣 86,014,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃/投資協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
43.	錫盟第一牧場的14幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區錫林郭勒盟錫林浩特市毛登牧場	<p>該物業包括建於租賃土地上的14幢建築物及各類構築物，於2012年至2021年間分階段竣工。</p> <p>該14幢建築物的總建築面積約為2,692.00平方米，主要包括化驗室、宿舍樓及生產車間。構築物主要包括牛舍、乾草棚、精飼料庫、青貯窖及消防設施。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由錫林浩特市優然牧業有限責任公司（「錫林浩特優然」，貴公司的全資子公司）與錫林浩特市人民政府訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 1,333,340.00 平方米（2,000 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予錫林浩特優然，租期自 2010 年 5 月 28 日至 2040 年 5 月 27 日。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 14 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 40,677,000（相當於港幣 45,571,000 元）。
- 吾等獲貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
44.	錫盟第二牧場的15幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區錫林郭勒盟錫林浩特市毛登牧場	<p>該物業包括建於租賃土地上的15幢建築物及各類構築物，於2012年至2021年間分階段竣工。</p> <p>該15幢建築物的總建築面積約為3,973.04平方米，主要包括辦公樓、化驗室及宿舍樓。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、精飼料庫及消防設施。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由錫林浩特市優然牧業有限責任公司（「錫林浩特優然」，貴公司的全資子公司）與錫林浩特市人民政府訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 1,333,340.00 平方米（2,000 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予錫林浩特優然，租期自 2010 年 5 月 28 日至 2040 年 5 月 27 日。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 15 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 49,403,000（相當於港幣 55,347,000 元）。
- 吾等獲貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
45.	林甸紅旗牧場的7幢建築物及各類構築物，位於中國黑龍江省大慶市林甸縣紅旗鎮銀光村	<p>該物業包括建於租賃土地上的7幢建築物及各類構築物，於2014年至2018年間分階段竣工。</p> <p>該7幢建築物的總建築面積約為4,363.00平方米，主要包括綜合樓、鍋爐房及泵房。構築物主要包括牛舍、乾草棚、青貯窖、精飼料塔及青貯設施。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註：

1. 根據多份由林甸優然牧業有限責任公司（「林甸優然」， 貴公司的全資子公司）簽署的土地租賃合同，該物業所在的總佔地面積約 5,455,360.61 平方米的多宗土地使用權及地上物業已出租予林甸優然，租期至 2027 年 5 月 31 日 2042 年 5 月 7 日。
2. 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 7 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 87,154,000（相當於港幣 97,641,000 元）。
3. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - a. 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
46.	林甸花園牧場的9幢建築物及各類構築物，位於中國黑龍江省大慶市林甸縣花園鎮豐收村	該物業包括建於租賃土地上的9幢建築物及各類構築物，於2015年至2021年間分階段竣工。  該9幢建築物的總建築面積約為3,720.03平方米，主要包括綜合樓、鍋爐房及泵房。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、發酵設施及水池。	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註：

- 根據一份由林甸優然牧業有限責任公司（「林甸優然」， 貴公司的全資子公司）與林甸縣花園鎮豐收村村委會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 3,866,686.00 平方米的一幅土地的土地使用權已出租予林甸優然，租期至 2040 年 5 月 27 日。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 9 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 81,822,000（相當於港幣 91,667,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
47.	林甸四合牧場的9幢建築物及各類構築物，位於中國黑龍江省大慶市林甸縣四合鄉福發村	該物業包括建於租賃土地上的9幢建築物及各類構築物，於2015年至2022年間分階段竣工。  該9幢建築物的總建築面積約為3,836.93平方米，主要包括綜合樓、鍋爐房及泵房。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、發酵設施及鍋爐房。	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註：

- 根據一份由林甸優然牧業有限責任公司（「林甸優然」， 貴公司的全資子公司）與大慶小明潤琦奶牛養殖公司訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約800,004.00平方米（1,200畝）的一幅土地的土地使用權已出租予林甸優然，租期自2010年1月1日至2029年12月31日，年租金為人民幣12,905,000元。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的9幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣70,548,000（相當於港幣79,037,000元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於2026年4月23日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
48.	林甸永合牧場的1幢建築物及各類構築物，位於中國黑龍江省大慶市林甸縣四合鄉永合村	<p>該物業包括建於租賃土地上的一幢建築物及各類構築物，於2022年竣工。</p> <p>該物業建築物的總建築面積約為18.00平方米，主要包括配套建築物。構築物主要包括青貯設施及水池。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由林甸優然牧業有限責任公司（「林甸優然」，貴公司的全資子公司）與大慶小明潤琦奶牛養殖公司訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約800,004.00平方米（1,200畝）的一幅土地的土地使用權已出租予林甸優然，租期至2029年12月31日。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的1幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣342,000（相當於港幣383,000元）。
- 吾等獲貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於2026年4月23日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類——貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
49.	林甸示範牧場的19幢建築物及各類構築物，位於中國黑龍江省大慶市林甸縣四合鄉永合村七屯	<p>該物業包括建於租賃土地上的19幢建築物及各類構築物，於2023年至2025年間分階段竣工。</p> <p>該19幢建築物的總建築面積約為8,267.81平方米，主要包括化驗室、宿舍樓及食堂。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、精飼料庫及地磅。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由林甸優然牧業有限責任公司（「林甸優然」， 貴公司的全資子公司）與大慶小明潤琦奶牛養殖公司訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 1,030,821.29 平方米的一幅土地的土地使用權已出租予林甸優然，租期自 2022 年 1 月 15 日至 2052 年 1 月 14 日，年租金為人民幣 65 元每畝。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 19 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 298,072,000（相當於港幣 333,937,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
50.	六家子牧場的一幅土地、17幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼倫貝爾市阿榮旗亞東鎮六家子村	<p>該物業包括一幅地盤面積約6,634.00平方米的土地，其上建有一幢建築面積約為5,478.78平方米的建築物，其餘16幢建築物及各類構築物建於租賃土地上，於2020年至2023年間分階段竣工。</p> <p>該17幢建築物的總建築面積約為19,885.84平方米，主要包括綜合樓、宿舍樓、化驗室、食堂及警衛室。構築物主要包括牛舍、圍牆、道路及乾草棚。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授，使用年期至2061年5月26日，作為商業用途。</p> <p>除其中一幢建築物外，該物業其餘建築物及構築物均建於一幅租賃土地之上。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	20,015,000 (相當於港幣 22,423,000元) (參閱附註 3)

### 附註：

1. 根據一份不動產權證書 — 蒙（2024）阿榮旗不動產權第 1003441 號，地盤面積約 6,634.00 平方米的一幅土地的土地使用權已授予呼倫貝爾優然牧業示範牧場有限責任公司（「示範牧場」，貴公司的全資子公司），使用年期至 2061 年 5 月 26 日，作商業用途。建築面積約為 5,478.78 平方米的 1 幢建築物由示範牧場擁有。
2. 根據一份由示範牧場與阿榮旗人民政府訂立的投資協議，該物業所在的佔地面積約 866,671.00 平方米（1,300 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予示範牧場，租期至 2050 年 2 月 28 日。

3. 示範牧場已就附註 1 所述的一幅土地及 1 幢建築物取得不動產權證書，因此吾等已就該等物業權益提供市場價值意見。在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 16 幢總建築面積約為 14,407.06 平方米的建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 222,217,000（相當於港幣 248,955,000 元）。
4. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - a. 貴集團已依法取得附註 1 所提及的國有建設用地使用權，持有不動產權證書，並有權依據中國法律規定，通過合法途徑佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地使用權。截至 2026 年 1 月 31 日，上述土地使用權不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；
  - b. 貴集團合法、有效地擁有該建築物的所有權，並有權按照法律規定佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該建築物。截至法律意見出具之日，上述建築物不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；及
  - c. 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃/投資協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
5. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
51.	那吉屯牧場的一幅土地、16幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼倫貝爾市阿榮旗那吉屯農場牧業隊南山	<p>該物業包括一幅地盤面積約8,640.00平方米的土地，其上建有一幢建築面積約為4,370.33平方米的建築物，其餘15幢建築物及各類構築物建於租賃土地上，於2019年至2024年間分階段竣工。</p> <p>該16幢建築物的總建築面積約為8,521.94平方米，主要包括綜合樓、配電室、食堂及警衛室。構築物主要包括牛舍、圍牆、道路及乾草棚。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授，使用年期至2060年2月18日，作為商業用途。</p> <p>除其中一幢建築物外，該物業其餘建築物及構築物均建於一幅租賃土地之上。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	16,128,000 (相當於港幣 18,069,000元) (參閱附註3)

### 附註：

1. 根據一份不動產權證書 — 蒙（2020）阿榮旗不動產權第 0012102 號，地盤面積約 8,640.00 平方米的一幅土地的土地使用權已授予呼倫貝爾優然牧業示範牧場有限責任公司（「示範牧場」，貴公司的全資子公司），使用年期至 2060 年 2 月 18 日，作商業用途。總建築面積約為 4,370.33 平方米的 1 幢建築物由示範牧場擁有。
2. 根據一份由示範牧場與阿榮旗人民政府訂立的投資協議，該物業所在的佔地面積約 1,333,340.00 平方米（2,000 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予示範牧場，租期至 2049 年 5 月 28 日。

3. 示範牧場已就附註 1 所述的一幅土地及 1 幢建築物取得不動產權證書，因此吾等已就該等物業權益提供市場價值意見。在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 15 幢總建築面積約為 4,151.61 平方米的建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 259,931,000（相當於港幣 291,207,000 元）。
4. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - a. 貴集團已依法取得附註 1 所提及的國有建設用地使用權，持有不動產權證書，並有權依據中國法律規定，通過合法途徑佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地使用權。截至 2026 年 1 月 31 日，上述土地使用權不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；
  - b. 貴集團合法、有效地擁有該建築物的所有權，並有權按照法律規定佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該建築物。截至法律意見出具之日，上述建築物不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；
  - c. 就 貴集團在其自有土地上建造、尚未取得不動產權證書的建築物而言，依據適用法律，貴集團有權佔用及使用該等建築物，並將於取得不動產權證書後，對該等建築物享有完整的所有權；及
  - d. 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
5. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
52.	向陽屯牧場的2幢建築物，位於中國內蒙古自治區呼倫貝爾市阿榮旗那吉屯農場一分場五隊	該物業包括建於租賃土地上的2幢建築物及各類構築物，於2025年竣工。 該2幢建築物的總建築面積約為221.76平方米，主要包括配套建築物。	於估值日期，該物業由貴集團用作配套用途。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由呼倫貝爾優然牧業示範牧場有限責任公司（「示範牧場」，貴公司的全資子公司）與呼倫貝爾農墾那吉屯乳業有限責任公司訂立的農場租賃合同，一處奶牛養殖場包括一幅面積約為 513,000.00 平方米（768.86 畝）土地的土地使用權、該土地上所有建築物、構築物及設備已出租予示範牧場，租期自 2023 年 2 月 20 日至 2028 年 2 月 19 日，含稅年租金為人民幣 9,700,000 元。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 2 幢建築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 168,000（相當於港幣 188,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
53.	平頂山牧場的14幢建築物及各類構築物，位於中國河南省平頂山市寶豐縣前營鄉西北4.3公里翟莊村	<p>該物業包括建於租賃土地上的14幢建築物及各類構築物，於2020年至2025年間分階段竣工。</p> <p>該14幢建築物的總建築面積約為57,871.87平方米，主要包括擠奶廳、宿舍樓及鍋爐房。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、青貯設施及精飼料庫。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註：

- 根據一份由平頂山優然牧業有限責任公司（「平頂山優然」，貴公司的全資子公司）與寶豐縣金地土地投資開發有限公司訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 1,085,314.09 平方米（1,627.96 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予平頂山優然，租期自 2019 年 6 月 27 日至 2039 年 6 月 26 日。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 14 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 268,597,000（相當於港幣 300,915,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
54.	武威牧場的一幅土地、18幢建築物及各類構築物，位於中國甘肅省武威市涼州區長城鎮長城村	<p>該物業包括一幅地盤面積約10,062.20平方米的土地，其上建有一幢建築面積約為5,516.32平方米的建築物，其餘17幢建築物及各類構築物建於租賃土地上，於2021年至2023年間分階段竣工。</p> <p>該18幢建築物的總建築面積約為23,743.32平方米，主要包括擠奶廳、綜合樓及生產樓。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、精飼料庫及水池。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授，使用年期至2060年6月17日，作為商業用途。</p> <p>除其中一幢建築物外，該物業其餘建築物及構築物均建於一幅租賃土地之上。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	22,099,000 (相當於港幣 24,758,000元) (參閱附註3)

### 附註：

1. 根據一份不動產權證書—甘(2021)涼州區不動產權第0031187號，地盤面積約10,062.20平方米的一幅土地的土地使用權已授予武威市優然牧業有限責任公司(「武威優然」，貴公司的全資子公司)，使用年期至2060年6月17日，作商業用途。總建築面積約為5,516.32平方米的1幢建築物由武威優然擁有。
2. 根據一份由武威優然與武威市自然資源局涼州分局訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約1,851.17畝的一幅土地的土地使用權已出租予武威優然，租期自2019年12月4日至2059年12月3日。

3. 武威優然已就附註 1 所述的一幅土地及 1 幢建築物取得不動產權證書，因此吾等已就該等物業權益提供市場價值意見。在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 17 幢總建築面積約為 18,227.00 平方米的建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 214,104,000（相當於港幣 239,866,000 元）。
4. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - a. 貴集團已依法取得附註 1 所提及的國有建設用地使用權，持有不動產權證書，並有權依據中國法律規定，通過合法途徑佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地使用權。截至 2026 年 1 月 31 日，上述土地使用權不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；
  - b. 貴集團合法、有效地擁有該建築物的所有權，並有權按照法律規定佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該建築物。截至法律意見出具之日，上述建築物不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；及
  - c. 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
5. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
55.	興安盟牧場的17幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區興安盟科爾沁右翼前旗額爾格圖鎮好田紮拉嘎嘎查村	<p>該物業包括建於租賃土地上的17幢建築物及各類構築物，於2021年至2022年間分階段竣工。</p> <p>該17幢建築物的總建築面積約為18,580.09平方米，主要包括擠奶廳、宿舍樓及食堂。構築物主要包括牛舍、乾草棚、精飼料庫、青貯窖、發酵設施及地磅。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

1. 根據一份由興安盟優然牧業有限責任公司（「興安盟優然」， 貴公司的全資子公司）簽署的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 1,365,367.49 平方米的一幅土地的土地使用權已出租予興安盟優然，租期至 2050 年 2 月 3 日。
2. 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 17 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 213,647,000（相當於港幣 239,354,000 元）。
3. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - a. 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
56.	通遼牧場的16幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區通遼市科爾沁左翼中旗珠日河牧場代來胡碩分場	<p>該物業包括建於租賃土地上的16幢建築物及各類構築物，於2021年至2022年間分階段竣工。</p> <p>該16幢建築物的總建築面積約為17,477.86平方米，主要包括擠奶廳、配電房及配套建築物。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、精飼料庫及水池。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由通遼優然牧業有限責任公司（「通遼優然」， 貴公司的全資子公司）與科爾沁左翼中旗國有珠日河牧場管理委員會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 1,194,356.97 平方米的一幅土地的土地使用權已出租予通遼優然，租期自 2020 年 7 月 27 日至 2050 年 7 月 26 日。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 16 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 253,784,000（相當於港幣 284,320,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
57.	河南駐馬店牧場的 21幢建築物及各類 構築物， 位於中國河南省駐馬 店市西平縣螺祖鎮洪 村鋪村	該物業包括建於租賃土地上的21幢 建築物及各類構築物，於2021年至 2024年間分階段竣工。  該21幢建築物的總建築面積約為 30,885.23平方米，主要包括擠奶 廳、宿舍樓及食堂。構築物主要包 括牛舍、青貯窖、乾草棚、精飼料 庫、水池及消防設施。	於估值日期，該物 業由 貴集團用作 辦公、生產、畜牧 養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註：

- 根據一份由駐馬店優然牧業有限責任公司（「駐馬店優然」，貴公司的全資子公司）與西平縣財政局螺祖鎮村級經費戶訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 1,885,053.33 平方米的一幅土地的土地使用權已出租予駐馬店優然，租期自 2020 年 10 月 1 日至 2040 年 9 月 30 日。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 21 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 514,586,000（相當於港幣 576,502,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
58.	後善岱牧場的一幅土地、16幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市土默特左旗善岱鎮後善岱村	<p>該物業包括一幅地盤面積約6,999.00平方米的土地，其上建有2幢總建築面積約為1,605.40平方米的建築物，其餘14幢建築物及各類構築物建於租賃土地上，於2022年至2024年間分階段竣工。</p> <p>該16幢建築物的總建築面積約為7,895.93平方米，主要包括擠奶廳、實驗室、宿舍大樓、食堂及警衛室。構築物主要包括牛舍、圍牆、道路及乾草棚。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授，使用年期至2063年7月28日，作為商業用途。</p> <p>除其中2幢建築物外，該物業其餘建築物及構築物均建於一幅租賃土地之上。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	2,653,000 (相當於港幣2,972,000元) (參閱附註3)

### 附註：

1. 根據一份不動產權證書 — 蒙（2023）土默特左旗不動產權第 0009617 號地盤面積約 6,999.00 平方米的一幅土地的土地使用權已授予呼和浩特優然牧業有限責任公司（「呼和浩特優然」，貴公司的全資子公司），使用年期至 2063 年 7 月 28 日，作商業用途。
2. 根據一份由呼和浩特優然簽署的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 909,322.08 平方米的一幅土地的土地使用權已出租予呼和浩特優然，租賃年期至 2050 年 8 月 31 日。

3. 呼和浩特優然已就附註 1 所述的一幅土地取得不動產權證書，因此吾等已就該等物業權益提供市場價值意見。在對該物業進行估值時，由於缺乏不動產權證書，吾等對該物業的 2 幢總建築面積約為 1,605.40 平方米的建築物未賦予任何商業價值，另由於租賃土地性質，吾等對該物業的 14 幢總建築面積約為 6,290.53 平方米的建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 234,292,000（相當於港幣 262,483,000 元）。
4. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - a. 貴集團已依法取得國有建設用地的使用權，持有不動產權證書，並有權依據中國法律的規定，通過合法途徑佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地使用權。截至 2026 年 1 月 31 日，上述土地使用權不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；
  - b. 就附註 3 所提及的由 貴集團在其自有土地上建造、尚未取得不動產權證書的 2 幢建築物。根據 貴公司所述，該等建築物現正辦理房地產權證的申領手續，預計將於 2027 年取得相關證書。貴集團依據適用法律有權佔用及使用該等建築物，並將於取得不動產權證書後對該等建築物享有完整的所有權；及
  - c. 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
5. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
59.	小裏堡牧場的22幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市土默特左旗畢克齊鎮小裏堡村	<p>該物業包括建於租賃土地上的22幢建築物及各類構築物，於2021年至2023年間分階段竣工。</p> <p>該22幢建築物的總建築面積約為17,331.43平方米，主要包括擠奶廳、宿舍樓及泵房。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、精飼料庫及地磅。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由呼和浩特優然牧業有限責任公司（「呼和浩特優然」， 貴公司的全資子公司）與內蒙古奈倫農業科技股份有限公司訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 395,928.65 平方米的一幅土地的土地使用權已出租予呼和浩特優然，租期自 2023 年 6 月 1 日至 2054 年 10 月 1 日。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 22 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 329,873,000（相當於港幣 369,564,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
60.	沙爾營牧場的一幅土地、18幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市土默特左旗沙爾營村	<p>該物業包括一幅地盤面積約7,000.00平方米的土地，其上建有2幢總建築面積約為1,481.28平方米的建築物，其餘16幢建築物及各類構築物建於租賃土地上，於2021年至2025年間分階段竣工。</p> <p>該18幢建築物的總建築面積約為13,491.18平方米，主要包括擠奶廳、實驗室、宿舍大樓、更衣室及警衛室。構築物主要包括牛舍、圍牆、道路及乾草棚。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授，使用年期至2063年7月28日，作為商業用途。</p> <p>除其中2幢建築物外，該物業的其餘建築物及構築物均建於三幅租賃土地之上。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	2,653,000 (相當於港幣 2,972,000元) (參閱附註 5)

### 附註：

1. 根據一份不動產權證書 — 蒙（2023）土默特左旗不動產權第 0009618 號，地盤面積約 7,000.00 平方米的一幅土地的土地使用權已授予呼和浩特優然牧業有限責任公司（「呼和浩特優然」，貴公司的全資子公司），使用年期至 2063 年 7 月 28 日，作商業用途。
2. 根據一份由呼和浩特優然與土默特左旗沙爾沁鎮老龍不浪村民委員會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 342,961.71 平方米的一幅土地的土地使用權已出租予呼和浩特優然，租期自

2020年9月1日至2050年8月31日。

3. 根據一份由呼和浩特優然與土默特左旗白廟子鎮哈沙圖村民委員會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 274,528.04 平方米的一幅土地的土地使用權已出租予呼和浩特優然，租期自 2020年9月1日至2050年8月31日。
4. 根據一份由呼和浩特優然與土默特左旗白廟子鎮東華營村民委員會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 609,936.39 平方米的一幅土地的土地使用權已出租予呼和浩特優然，租期自 2020年9月1日至2050年8月31日。
5. 呼和浩特優然已就附註 1 所述的一幅土地取得不動產權證書，因此吾等已就該等物業權益提供市場價值意見。在對該物業進行估值時，由於缺乏不動產權證書，吾等對該物業的 2 幢總建築面積約為 1,481.28 平方米的建築物未賦予任何商業價值，另由於租賃土地性質，吾等對該物業的 16 幢總建築面積約為 12,009.90 平方米的建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 259,660,000（相當於港幣 290,903,000 元）。
6. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - a. 貴集團已依法取得國有建設用地的使用權，持有不動產權證書，並有權依據中國法律的規定，通過合法途徑佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地使用權。截至 2026 年 1 月 31 日，上述土地使用權不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；
  - b. 就附註 5 所提及的由 貴集團在其自有土地上建造、尚未取得不動產權證書的 2 幢建築物。根據 貴公司所述，該等建築物現正辦理房地產權證的申領手續，預計將於 2027 年取得相關證書。貴集團依據適用法律有權佔用及使用該等建築物，並將於取得不動產權證書後對該等建築物享有完整的所有權；及
  - c. 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
61.	沙爾營第二牧場的21幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市土默特左旗白廟子鎮哈沙圖村	<p>該物業包括建於租賃土地上的21幢建築物及各類構築物，於2023年至2024年間分階段竣工。</p> <p>該21幢建築物的總建築面積約為17,532.90平方米，主要包括擠奶廳、宿舍及食堂。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、精飼料庫及地磅。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註3)

### 附註：

- 根據一份由呼和浩特優然牧業有限責任公司（「呼和浩特優然」，貴公司的全資子公司）與土默特左旗白廟子鎮東華營村民委員會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 610.89 畝的一幅土地的土地使用權已出租予呼和浩特優然，租期自 2021 年 11 月 1 日至 2052 年 3 月 31 日，年租金為人民幣 708 元每畝。
- 根據一份由呼和浩特優然與土默特左旗沙爾沁鎮老龍不浪村村民委員會訂立的土地租賃合同及一份補充合同，該物業所在的佔地面積約 1,830,075.82 平方米 (2,745.10 畝) 的一幅土地的土地使用權已出租予呼和浩特優然，租期自 2021 年 11 月 1 日至 2052 年 3 月 31 日，年租金為人民幣 708 元每畝。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 21 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 490,111,000（相當於港幣 549,082,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。



5. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
62.	鐵帽牧場的一幅土地、15幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市土默特左旗塔布賽鄉鐵帽村	<p>該物業包括一幅地盤面積約7,000.00平方米的土地，其上建有2幢總建築面積約為1,410.30平方米的建築物，其餘13幢建築物及各類構築物建於租賃土地上，於2021年至2025年間分階段竣工。</p> <p>該15幢建築物的總建築面積約為6,833.10平方米，主要包括綜合樓、更衣室及警衛室。構築物主要包括牛舍、圍牆、道路及乾草棚。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授，使用年期至2063年7月28日，作為商業用途。</p> <p>除其中2幢建築物外，該物業的其餘建築物及構築物均建於一幅租賃土地之上。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	2,653,000 (相當於港幣 2,972,000元) (參閱附註 3)

### 附註：

1. 根據一份不動產權證書 — 蒙（2023）土默特左旗不動產權第 0009620 號，地盤面積約 7,000.00 平方米的一幅土地的土地使用權已授予呼和浩特優然牧業有限責任公司（「呼和浩特優然」，貴公司的全資子公司），使用年期至 2063 年 7 月 28 日，作商業服務用途。
2. 根據一份由呼和浩特優然與土默特左旗塔布賽鄉鐵帽村委會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 607,736.37 平方米（911.60 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予呼和浩特優然，租期自 2020 年 9 月 1 日至 2050 年 8 月 31 日，年租金為人民幣 708 元每畝。

3. 呼和浩特優然已就附註 1 所述的一幅土地取得不動產權證書，因此吾等已就該等物業權益提供市場價值意見。在對該物業進行估值時，由於缺乏不動產權證書，吾等對該物業的 2 幢總建築面積約為 1,410.30 平方米的建築物未賦予任何商業價值，另由於租賃土地性質，吾等對該物業的 13 幢總建築面積約為 5,422.80 平方米的建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 119,801,000（相當於港幣 134,216,000 元）。
4. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - a. 貴集團已依法取得國有建設用地的使用權，持有不動產權證書，並有權依據中國法律的規定，通過合法途徑佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地使用權。截至 2026 年 1 月 31 日，上述土地使用權不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；
  - b. 就附註 3 所提及的由 貴集團在其自有土地上建造、尚未取得不動產權證書的 2 幢建築物。根據 貴公司所述，該等建築物現正辦理房地產權證的申領手續，預計將於 2027 年取得相關證書。貴集團依據適用法律有權佔用及使用該等建築物，並將於取得不動產權證書後，對該等建築物享有完整的所有權；及
  - c. 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
5. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
63.	沙爾營第三牧場的16幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市土默特左旗白廟子鎮哈沙圖村	<p>該物業包括建於租賃土地上的16幢建築物及各類構築物，於2023年竣工。</p> <p>該16幢建築物的總建築面積約為8,699.94平方米，主要包括擠奶廳、化驗室及宿舍樓。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、精飼料庫及發酵設施。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註3)

### 附註：

- 根據一份由呼和浩特優然牧業有限責任公司（「呼和浩特優然」，貴公司的全資子公司）與土默特左旗白廟子鎮東華營村民委員會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 92,540.46 平方米（138.81 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予呼和浩特優然，租期自 2022 年 4 月 1 日至 2052 年 3 月 31 日，年租金為人民幣 708 元每畝。
- 根據一份由呼和浩特優然與土默特左旗白廟子鎮哈沙圖村民委員會訂立的土地租賃合同及一份補充合同，該物業所在的佔地面積約 507,202.54 平方米（760.80 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予呼和浩特優然，租期自 2022 年 4 月 1 日至 2052 年 3 月 31 日，年租金為人民幣 708 元每畝。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 16 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為之折舊重置成本該等建築物及構築物於估值日期為人民幣 160,558,000（相當於港幣 179,877,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。



5. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
64.	金河牧場的22幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市賽罕區金河鎮娘乃圖村	<p>該物業包括建於租賃土地上的22幢建築物及各類構築物，於2022年竣工。</p> <p>該22幢建築物的總建築面積約為14,587.34平方米，主要包括擠奶廳、宿舍樓及食堂。構築物主要包括牛舍、青貯設施、乾草棚、精飼料庫及青貯窖。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份土地租賃合同 訂立於 呼和浩特金河優然牧業有限責任公司（「呼和浩特金河優然」，貴公司的全資子公司）與呼和浩特市賽罕區金河鎮碾格圖村民委員會，該物業所在的佔地面積約 824,514.07 平方米（1,236.77 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予呼和浩特金河優然，租期自 2020 年 12 月 31 日至 2050 年 12 月 31 日，年租金為人民幣 650 元每畝。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 22 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為之折舊重置成本該等建築物及構築物於估值日期為人民幣 228,221,000（相當於港幣 255,681,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
65.	河南洛陽牧場的15幢建築物及各類構築物，位於中國河南省洛陽市汝陽縣蔡店鄉常渠村村民委員會東南500米	<p>該物業包括建於租賃土地上的15幢建築物及各類構築物，於2023年至2025年間分階段竣工。</p> <p>該15幢建築物的總建築面積約為9,241.54平方米，主要包括擠奶廳、綜合樓及宿舍樓。構築物主要包括牛舍、精飼料庫、乾草棚、青貯窖、地磅及水池。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註：

- 根據一份由洛陽優然牧業有限責任公司（「洛陽優然」，貴公司的全資子公司）與汝陽縣蔡店鄉常渠村村民委員會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 406,571.35 平方米的一幅土地的土地使用權已出租予洛陽優然，租期自 2021 年 10 月 10 日至 2051 年 10 月 19 日，年租金為人民幣 1,000 元每畝。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 15 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 108,445,000（相當於港幣 121,493,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
66.	合肥元興牧場的16幢建築物及各類構築物，位於中國安徽省合肥市長豐縣杜集鎮劉興村	<p>該物業包括建於租賃土地上的16幢建築物及各類構築物，於2022年至2023年間分階段竣工。</p> <p>該16幢建築物的總建築面積約為11,491.07平方米，主要包括辦公樓、宿舍樓及食堂。構築物主要包括牛舍、精飼料庫、青貯窖、乾草棚、發酵設施及水池。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註：

- 根據一份由合肥元興牧業有限責任公司（「合肥元興」，貴公司的全資子公司）與長豐縣人民政府訂立的投資協議，該物業所在的佔地面積約 314,001.57 平方米（471 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予合肥元興，租期至 2040 年 12 月 31 日，年租金為人民幣 650 元每畝。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 16 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 115,165,000（相當於港幣 129,022,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃/投資協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
67.	山東濰坊牧場的18幢建築物及各類構築物，位於中國山東省濰坊市寒亭區濱海區央子街道走馬嶺村	<p>該物業包括建於租賃土地上的18幢建築物及各類構築物，於2021年至2023年間分階段竣工。</p> <p>該18幢建築物的總建築面積約為29,256.20平方米，主要包括擠奶廳、綜合樓及宿舍樓。構築物主要包括牛舍、青貯窖、精飼料庫、乾草棚及青貯設施。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註：

- 根據一份由濰坊優然牧業有限責任公司（「濰坊優然」，貴公司的全資子公司）與汝陽縣蔡店鄉常渠村村民委員會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 1,063,369.80 平方米的一幅土地的土地使用權已出租予濰坊優然，租期自 2020 年 12 月 1 日至 2050 年 9 月 30 日，年租金為人民幣 1,440 元每畝。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 18 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 286,879,000（相當於港幣 321,397,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
68.	山東壽光牧場的18幢建築物及各類構築物，位於中國山東省濰坊市壽光市田柳鎮王高村	<p>該物業包括建於租賃土地上的18幢建築物及各類構築物，於2021年至2022年間分階段竣工。</p> <p>該18幢建築物的總建築面積約為23,669.66平方米，主要包括擠奶廳、綜合樓及宿舍樓。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、精飼料庫、消防設施及水池。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註：

- 根據一份由內蒙古優然牧業有限責任公司（「內蒙古優然」，貴公司的全資子公司）與壽光市人民政府訂立的投資協議，該物業所在的佔地面積約 839,030.86 平方米的一幅土地的土地使用權已出租予內蒙古優然，租期至 2050 年 8 月 1 日，每畝年租金為 600 公斤小麥的市場價格。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 18 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 250,441,000（相當於港幣 280,575,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃/投資協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
69.	開魯牧場的18幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區通遼市開魯縣小街基鎮雙興村	<p>該物業包括建於租賃土地上的18幢建築物及各類構築物，於2022年至2023年間分階段竣工。</p> <p>該18幢建築物的總建築面積約為16,500.22平方米，主要包括擠奶廳、化驗室及宿舍樓。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、精飼料庫及水池。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據由開魯優然牧業有限責任公司（「開魯優然」， 貴公司的全資子公司）與 開魯縣小街基鎮後河村民委員會、開魯縣小街基鎮雙興村村民委員會訂立的 2 份土地租賃合同及 2 份補充協議，該物業所在的佔地面積約 1,195,246.67 平方米（1,792.87 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予開魯優然，租期自 2020 年 12 月 29 日至 2050 年 12 月 29 日，年租金為人民幣 120 元每畝。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 18 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 231,001,000（相當於港幣 258,796,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
70.	山東聊城牧場的14幢建築物及各類構築物，位於中國山東省聊城市冠縣辛集鎮窪劉村	<p>該物業包括建於租賃土地上的14幢建築物及各類構築物，於2023年至2024年間分階段竣工。</p> <p>該14幢建築物的總建築面積約為15,783.01平方米，主要包括擠奶廳、宿舍樓及食堂。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、精飼料庫及地磅。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註：

- 根據5份由聊城優然牧業有限責任公司（「聊城優然」，貴公司的全資子公司）與各方訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約1,026,185.78平方米的五幅土地的土地使用權已出租予聊城優然，租期分別於2051年10月12日及2051年10月19日屆滿，年租金為人民幣1,200元每畝。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的14幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣262,353,000（相當於港幣293,920,000元）。
- 吾等獲貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於2026年4月23日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類——貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
71.	雲南尋甸牧場的12幢建築物及各類構築物，位於中國雲南省昆明市尋甸縣河口鎮魯衝村	<p>該物業包括建於租賃土地上的12幢建築物及各類構築物，於2026年竣工。</p> <p>該12幢建築物的總建築面積約為15,772.76平方米，主要包括擠奶廳、宿舍樓及食堂。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、精飼料庫、水池及消防設施。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由雲南優然牧業有限責任公司（「雲南優然」，貴公司的全資子公司）與尋甸縣河口鎮土地經營權流轉中心訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 517,354.83 平方米（776.04 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予雲南優然，租期至 2051 年 9 月 15 日，年租金為人民幣 800 元每畝。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 12 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 149,444,000（相當於港幣 167,425,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
72.	新疆昌吉牧場的一幅土地、11幢建築物及各類構築物，位於中國新疆維吾爾自治區昌吉回族自治州昌吉市阿什裏哈薩克民族鄉胡阿根村	<p>該物業包括一幅地盤面積約9,000.00平方米的土地，其上建有2幢總建築面積約為4,172.00平方米的建築物，其餘9幢建築物及各類構築物建於租賃土地上，於2025年竣工。</p> <p>該11幢建築物的總建築面積約為12,173.00平方米，主要包括辦公樓、化驗室及宿舍樓。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、精飼料庫及地磅。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授，使用年期至2062年6月5日，作為商業服務用途。</p> <p>除其中2幢建築物外，該物業的其餘建築物及構築物均建於一幅租賃土地之上。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	2,853,000 (相當於港幣 3,196,000元) (參閱附註 3)

### 附註：

1. 根據一份不動產權證書—新(2022)昌吉市不動產權第0013803號，地盤面積約9,000平方米的一幅土地的土地使用權已授予昌吉優然牧業有限責任公司(「昌吉優然」，貴公司的全資子公司)，使用年期至2062年6月5日作商業服務用途。
2. 根據一份由昌吉優然與昌吉市人民政府訂立的投資協議，該物業所在的佔地面積約1,258,359.63平方米的一幅土地的土地使用權已出租予昌吉優然牧業，使用年期至2041年4月14日。

3. 昌吉優然已就附註 1 所述的一幅土地取得不動產權證書，因此吾等已就該等物業權益提供市場價值意見。在對該物業進行估值時，由於缺乏不動產權證書，吾等對該物業的 2 幢總建築面積約為 4,172.00 平方米的建築物未賦予任何商業價值，另由於租賃土地性質，吾等對該物業的 9 幢總建築面積約為 8,001.00 平方米的建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 170,670,000（相當於港幣 191,205,000 元）。
4. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - a. 貴集團已依法取得國有建設用地的使用權，持有不動產權證書，並有權依據中國法律的規定，通過合法途徑佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地使用權。截至 2026 年 1 月 31 日，上述土地使用權不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；
  - b. 就附註 3 所提及的由 貴集團在其自有土地上建造、尚未取得不動產權證書的 2 幢建築物。根據 貴公司所述，該等建築物現正辦理房地產權證的申領手續，預計將於 2027 年取得相關證書。貴集團依據適用法律有權佔用及使用該等建築物，並將於取得不動產權證書後，對該等建築物享有完整的所有權；及
  - c. 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃/投資協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
5. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
73.	山東昌邑牧場的21幢建築物及各類構築物，位於中國山東省濰坊市昌邑市都昌街道東永安村北1公里處	<p>該物業包括建於租賃土地上的21幢建築物及各類構築物，於2023年竣工。</p> <p>該21幢建築物的總建築面積約為32,526.28平方米，主要包括擠奶廳、宿舍樓及食堂。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、精飼料庫及水池。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註：

- 根據一份由昌邑優然牧業有限責任公司（「昌邑優然」，貴公司的全資子公司）與昌邑市人民政府都昌街道辦事處訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 1,165,400.00 平方米（1,748.1 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予昌邑優然，租期自 2021 年 4 月 5 日至 2051 年 4 月 1 日，年租金為人民幣 1,400 元每畝。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 21 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 413,663,000（相當於港幣 463,436,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
74.	山西祁縣牧場的16幢建築物及各類構築物，位於中國山西省晉中市祁縣賈令鎮北左村	<p>該物業包括建於租賃土地上的16幢建築物及各類構築物，於2022年至2023年間分階段竣工。</p> <p>該16幢建築物的總建築面積約為9,138.53平方米，主要包括擠奶廳、綜合樓及宿舍樓。構築物主要包括牛舍、青貯窖、精飼料庫、乾草棚、發酵設施及地磅。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註：

- 根據一份由山西優然牧業有限責任公司（「山西優然」，貴公司的全資子公司）與祁縣賈令鎮北左村村民委員會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約371,261.86平方米（556.89畝）的一幅土地的土地使用權已出租予山西優然，租期自2022年1月1日至2051年12月31日，年租金為人民幣867元每畝。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的16幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣125,381,000（相當於港幣140,467,000元）。
- 吾等獲貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於2026年4月23日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類——貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
75.	山東寒亭牧場的24幢建築物及各類構築物，位於中國山東省濰坊市寒亭區固堤街道縣道X061與泊南路交叉口向東200米路北	<p>該物業包括建於租賃土地上的24幢建築物及各類構築物，於2022年至2024年間分階段竣工。</p> <p>該24幢建築物的總建築面積約為23,093.63平方米，主要包括擠奶廳、宿舍樓及食堂。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、精飼料庫及水池。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註：

- 根據一份由寒亭優然牧業有限責任公司（「寒亭優然」，貴公司的全資子公司）與濰坊市寒亭區人民政府訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 1,023,102.00 平方米（1,534.653 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予寒亭優然，租期自 2021 年 10 月 10 日至 2051 年 6 月 12 日。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 24 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 439,802,000（相當於港幣 492,720,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
76.	平涼牧場的20幢建築物及各類構築物，位於中國甘肅省平涼市靈台縣百里鎮稔溝村西500米	<p>該物業包括建於租賃土地上的20幢建築物及各類構築物，於2013年至2023年間分階段竣工。</p> <p>該20幢建築物的總建築面積約為6,134.00平方米，主要包括辦公樓、化驗室及宿舍樓。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、精飼料庫、地磅及發酵設施。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註：

- 根據 2 份由平涼優然牧業有限責任公司（「平涼優然」， 貴公司的全資子公司）與百里鎮觀音村民委員會、百里鎮稔溝村村民委員會訂立的土地租賃合同，該物業所在的總佔地面積約 666,030.00 平方米的土地使用權已出租予平涼優然，租期自 2022 年 3 月 1 日至 2052 年 2 月 29 日，年租金為人民幣 400 元每畝。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 20 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 187,597,000（相當於港幣 210,169,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
77.	清水河有機羊場的 12幢建築物及各類 構築物， 位於中國內蒙古自治 區呼和浩特市清水河 縣五良太鄉菠菜營村	該物業包括建於租賃土地上的12幢 建築物及各類構築物，於2022年至 2023年間分階段竣工。  該12幢建築物的總建築面積約為 2,722.66平方米，主要包括辦公樓、 宿舍樓及配電房。構築物主要包括 羊舍、青貯窖、乾草棚、精飼料庫 及地磅。	於估值日期，該物 業由 貴集團用作 辦公、生產、畜牧 養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由清水河優然牧業有限責任公司（「清水河優然」，貴公司的全資子公司）與清水河縣五良太鄉菠菜營村村民委員會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 683,430.08 平方米（1,025.14 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予清水河優然，租期自 2022 年 4 月 1 日至 2052 年 3 月 31 日，年租金為人民幣 60 元每畝。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 12 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 127,811,000（相當於港幣 143,190,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
78.	清水河奶山羊牧場的10幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市清水河縣五良太鄉菠菜營村	<p>該物業包括建於租賃土地上的10幢建築物及各類構築物，於2023年竣工。</p> <p>該10幢建築物的總建築面積約為3,376.44平方米，主要包括宿舍樓、食堂及配電房。構築物主要包括羊舍、乾草棚、青貯窖、地磅及水池。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由清水河優然牧業有限責任公司（「清水河優然」，貴公司的全資子公司）與清水河縣五良太鄉菠菜營村村民委員會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 86,667.10 平方米（130 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予清水河優然，租期自 2022 年 4 月 1 日至 2052 年 3 月 31 日，年租金為人民幣 60 元每畝。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 10 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 126,220,000（相當於港幣 141,407,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
79.	玉田一牧的32幢建築物及各類構築物，位於中國河北省唐山市玉田縣王建莊村	<p>該物業包括建於租賃土地上的32幢建築物及各類構築物，於2011年至2023年間分階段竣工。</p> <p>該32幢建築物的總建築面積約為7,897.44平方米，主要包括辦公樓、宿舍樓及食堂。構築物主要包括牛舍、乾草棚、青貯窖、水池、棚屋及監測井。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據 2 份由唐山優然牧業有限責任公司（「唐山優然」， 貴公司的全資子公司）與玉田縣石臼窩鎮王建莊村村民委員會訂立的土地租賃合同，該物業所在的總佔地面積約 415,335.31 平方米的 2 幅土地的土地使用權已出租予唐山優然，租期自 2022 年 4 月 1 日至 2040 年 9 月 30 日，年租金為人民幣 60 元每畝。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 32 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 168,669,000（相當於港幣 188,964,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
80.	玉田二牧的29幢建築物及各類構築物，位於中國河北省唐山市玉田縣楊家板橋鎮於家窯村	<p>該物業包括建於租賃土地上的29幢建築物及各類構築物，於2012年至2023年間分階段竣工。</p> <p>該29幢建築物的總建築面積約為5,426.67平方米，主要包括辦公樓、宿舍樓及食堂。構築物主要包括牛舍、乾草棚、青貯窖、消防設施、水池及庭院。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據5份由唐山優然牧業有限責任公司（「唐山優然」， 貴公司的全資子公司）與玉田縣楊家板橋鎮經營管理服務站、玉田縣廣發種植農民專業合作社訂立的土地租賃合同，該物業所在的總佔地面積約691,452.01平方米的5幅土地的土地使用權已出租予唐山優然，租期分別於2027年12月31日和2041年6月20日屆滿。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的29幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣124,480,000（相當於港幣139,458,000元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於2026年4月23日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
81.	玉田三牧的41幢建築物及各類構築物，位於中國河北省唐山市玉田縣石臼窩鎮高莊子村	<p>該物業包括建於租賃土地上的41幢建築物及各類構築物，於2014年至2023年間分階段竣工。</p> <p>該41幢建築物的總建築面積約為10,733.77平方米，主要包括擠奶廳、辦公樓及化驗室。構築物主要包括牛舍、乾草棚、青貯窖、水池、泵房及消防設施。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據 2 份由唐山優然牧業有限責任公司（「唐山優然」， 貴公司的全資子公司）與玉田縣石臼窩鎮高莊子村村民委員會、玉田縣潮洛窩鄉美玲家庭訂立的農場土地租賃合同，該物業所在的總佔地面積約 2,696,634.05 平方米的 2 幅土地的土地使用權已出租予唐山優然牧業，租期分別於 2028 年 12 月 31 日和 2042 年 11 月 30 日屆滿。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 41 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 287,916,000（相當於港幣 322,559,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 為本報告之目的，該物業按其持有目的劃分為以下組別：“第一類—— 貴集團 於中國持有及佔用的物業權益”，

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
82.	安達一牧的8幢建築物及各類構築物，位於中國黑龍江省綏化市安達市吉星崗鎮吉星村	<p>該物業包括建於租賃土地上的8幢建築物及各類構築物，於2018年至2025年間分階段竣工。</p> <p>該8幢建築物的總建築面積約為3,456.24平方米，主要包括辦公樓、宿舍樓及鍋爐房。構築物主要包括牛舍、青貯窖、分離室、水池及監測井。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註：

1. 根據一份由達市優然牧業有限責任公司（「安達優然」， 貴公司的全資子公司）與安達市吉星崗鎮人民政府訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 413,759.48 平方米的一幅土地的土地使用權已出租予安達優，租期至 2038 年 11 月 23 日，年租金為人民幣 0.6 元每平方米。
2. 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 8 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 34,680,000（相當於港幣 38,853,000 元）。
3. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - a. 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
83.	安達二牧的9幢建築物及各類構築物，位於中國黑龍江省綏化市安達市老虎崗鎮文化村	<p>該物業包括建於租賃土地上的9幢建築物及各類構築物，於2019年至2024年間分階段竣工。</p> <p>該9幢建築物的總建築面積約為3,817.00平方米，主要包括辦公樓、鍋爐房及配電房。構築物主要包括牛舍、青貯窖、水池、分離室及監測井。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由安達市優然牧業有限責任公司（「安達優然」， 貴公司的全資子公司）與安達市老虎崗鎮人民政府訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 387,749.20 平方米的一幅土地的土地使用權已出租予安達優然，租期至 2038 年 11 月 17 日，年租金為人民幣 0.6 元每平方米。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 9 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 56,545,000（相當於港幣 63,349,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
84.	獻縣牧場的14幢建築物及各類構築物，位於中國河北省滄州市獻縣段村鄉東段村東南	<p>該物業包括建於租賃土地上的14幢建築物及各類構築物，於2024年至2025年間分階段竣工。</p> <p>該14幢建築物的總建築面積約為23,280.73平方米，主要包括擠奶廳、綜合樓及宿舍樓。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、精飼料庫及發酵設施。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

1. 根據5份由獻縣市優然牧業有限責任公司（「獻縣優然」，貴公司的全資子公司）與各方訂立的土地租賃合同及補充協議，該物業所在的總佔地面積約 2,768,261.18 平方米的多幅土地的土地使用權已出租予獻縣優然，租期至 2052 年 8 月 1 日。
2. 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 14 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 283,325,000（相當於港幣 317,415,000 元）。
3. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - a. 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
85.	托縣古城牧場的12幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市托克托縣古城鎮滿水井村	<p>該物業包括建於租賃土地上的12幢建築物及各類構築物，於2023年至2024年間分階段竣工。</p> <p>該12幢建築物的總建築面積約為21,524.54平方米，主要包括擠奶廳、宿舍樓及食堂。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、精飼料庫及地磅。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由托克托縣優然牧業有限責任公司（「托克托縣優然」，貴公司的全資子公司）與托克托縣古城鎮滿水井村民委員會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 992,496.00 平方米（1,488 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予托克托縣優然，租期自 2022 年 7 月 11 日至 2052 年 7 月 1 日，年租金為人民幣 300 元每畝。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 12 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 250,893,000（相當於港幣 281,081,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
86.	水邊牧場的26幢建築物及各類構築物，位於中國山西省朔州市應縣南河種鎮大穗稔村	<p>該物業包括建於租賃土地上的26幢建築物及各類構築物，於2015年至2019年間分階段竣工。</p> <p>該26幢建築物的總建築面積約為10,913.10平方米，主要包括擠奶廳、辦公樓及宿舍樓。構築物主要包括牛舍、乾草棚、青貯窖、精飼料庫、青貯設施及泵房。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由恆天然（應縣）牧場有限公司（現已更名為山西優然天合牧業有限責任公司「山西優然天合」， 貴公司的全資子公司）與大穗稔村民委員會、中曹山村民委員會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 423,160.00 平方米的一幅土地的土地使用權已出租予山西優然天合，租期自 2015 年 4 月 1 日至 2045 年 3 月 30 日。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 26 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 155,481,000（相當於港幣 174,189,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
87.	牛鈴牧場的29幢建築物及各類構築物，位於中國山西省朔州市應縣杏寨鄉安營村北	<p>該物業包括建於租賃土地上的29幢建築物及各類構築物，於2014年至2025年間分階段竣工。</p> <p>該29幢建築物的總建築面積約為9,693.38平方米，主要包括辦公樓、宿舍樓及生產車間。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、精飼料庫及泵房。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由恆天然（應縣）牧場有限公司（現已更名為山西優然天合牧業有限責任公司「山西優然天合」， 貴公司的全資子公司）與安營村民委員會、南湛村民委員會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 917,000.00 平方米的一幅土地的土地使用權已出租予山西優然天合，租期自 2014 年 5 月 1 日至 2044 年 4 月 30 日。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 29 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 287,890,000（相當於港幣 322,530,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
88.	陽光牧場的28幢建築物及各類構築物，位於中國山西省朔州市應縣杏寨鄉大西頭村	<p>該物業包括建於租賃土地上的28幢建築物及各類構築物，於2014年至2025年間分階段竣工。</p> <p>該28幢建築物的總建築面積約為13,064.88平方米，主要包括擠奶廳、辦公樓及宿舍樓。構築物主要包括牛舍、乾草棚、青貯窖、精飼料庫、水池及分離室。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註：

- 根據一份由恆天然（應縣）牧場有限公司（現已更名為山西優然天合牧業有限責任公司「山西優然天合」，貴公司的全資子公司）與大西頭村民委員會、賀家地村民委員會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 793,000.00 平方米的一幅土地的土地使用權已出租予山西優然天合，租期自 2014 年 3 月 1 日至 2044 年 2 月 28 日。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 28 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 255,554,000（相當於港幣 286,303,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
89.	長青牧場的21幢建築物及各類構築物，位於中國黑龍江省綏化市肇東市海城鎮海城村	<p>該物業包括建於租賃土地上的21幢建築物及各類構築物，於2011年至2021年間分階段竣工。</p> <p>該21幢建築物的總建築面積約為11,324.00平方米，主要包括擠奶廳、綜合樓及辦公樓。構築物主要包括牛舍、乾草棚、青貯窖、精飼料庫、青貯設施及發酵設施。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註：

1. 根據一份由肇東市長青畜牧有限公司（「長青優然」，貴公司的全資子公司）與黑龍江省肇東市人民政府訂立的投資協議，該物業所在的佔地面積約 400,002.00 平方米的一幅土地的土地使用權已出租予長青優然，租期至 2061 年 1 月 29 日。
2. 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 21 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 86,499,000（相當於港幣 96,907,000 元）。
3. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - a. 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃/投資協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
90.	張北牧場的各類構築物，位於中國河北省張家口市張北縣公會鎮富公村	該物業包括建於租賃土地上的各類構築物，於2014年竣工。 構築物主要包括監測井。	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由張北中都畜牧有限責任公司（「張北中都畜牧」，貴公司的全資子公司）與張北華農聯養殖有限公司訂立的農場租賃合同，一處奶牛養殖場包括一幅面積約為 452,002.26 平方米（678 畝）土地的土地使用權、該土地上所有建築物、部分構築物及設備已出租予張北中都畜牧，租期自 2025 年 12 月 9 日至 2026 年 12 月 8 日，含稅年租金為人民幣 2,932,331.67 元。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 111,000（相當於港幣 124,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
91.	敕勒川文旅的一個構 築物， 位於中國內蒙古自治 區呼和浩特市土默特 左旗畢克齊鎮小裏堡 村	該物業包括一幅土地上的一個構築 物，於2023年竣工。  構築物包括觀景台。	於估值日期，該構 築物由 貴集團用 作配套用途。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由呼和浩特優然牧業有限責任公司（「呼和浩特優然」，貴公司的全資子公司）與內蒙古奈倫農業科技股份有限公司訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 395,928.65 平方米的一幅土地的土地使用權已出租予呼和浩特優然，租期自 2023 年 6 月 1 日至 2054 年 10 月 1 日。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 416,000（相當於港幣 466,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元										
92.	優然牧業總部基地的一幅土地和3幢在建建築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市土默特左旗合格木鎮	<p>該物業包括一幅地盤面積約86,489.37平方米的土地及其上正在建造的3幢建築物。</p> <p>該物業的研究中心預計於2027年9月竣工，其餘建築物的竣工日期尚未確定。竣工後，該物業建築物的總建築面積約為45,762.36平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建築物名稱</th> <th>規劃總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>綜合辦公大樓</td> <td>29,926.96</td> </tr> <tr> <td>餐廳</td> <td>4,242.60</td> </tr> <tr> <td>研究中心</td> <td>11,592.80</td> </tr> <tr> <td><b>合計:</b></td> <td><b><u>45,762.36</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>預計總建築成本約為人民幣429,767,000元，截至估值日期已支付約人民幣42,867,000元。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授，使用年期至2063年7月10日，作為商務及金融用途。</p>	建築物名稱	規劃總建築面積 (平方米)	綜合辦公大樓	29,926.96	餐廳	4,242.60	研究中心	11,592.80	<b>合計:</b>	<b><u>45,762.36</u></b>	於估值日期，該物業正在建設中，尚未竣工。	88,164,000 (相當於港幣 98,772,000元)
建築物名稱	規劃總建築面積 (平方米)													
綜合辦公大樓	29,926.96													
餐廳	4,242.60													
研究中心	11,592.80													
<b>合計:</b>	<b><u>45,762.36</u></b>													



附註：

1. 根據一份不動產權證書 — 蒙(2023)土默特左旗不動產權第 0007377 號，地盤面積約 86,489.37 平方米的一幅土地的土地使用權已授予內蒙古優創實業有限責任公司（「內蒙古優創」，貴公司的全資子公司），使用年期至 2063 年 7 月 10 日，作商務及金融用途。
2. 根據 2023 年 12 月 4 日簽發的一份建設工程規劃許可證 — 建字第 150121202301018 號，批准內蒙古優創建設 3 幢總建築面積約 45,762.36 平方米的建築物。
3. 根據 2025 年 6 月 5 日簽發的一份建築工程開工許可證 — 編號 150121202506051101 號，相關地方主管部門已批准內蒙古優創開工建設。
4. 假設該物業已按上述發展方案於估值日期完成，並可在市場上自由轉讓，其市場價值為人民幣 434,064,000 元（相當於港幣 486,292,000 元）。
5. 據 貴集團告知，該物業正在建設中的研究中心於竣工後將由內蒙古乳業技術研究院有限責任公司（本公司之關連方）收購，預計收購金額不超過人民幣 250,000,000 元，交付時間不遲於 2027 年 9 月 30 日。
6. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - a. 貴集團已依法取得國有建設用地的使用權，持有不動產權證書，並有權依據中國法律的規定，通過合法途徑佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地使用權。截至 2026 年 1 月 31 日，上述土地使用權不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；及
  - b. 就 貴集團在其自有土地上建造、尚未取得不動產權證書的建築物。根據 貴公司所述，該等建築物預計於 2027 年竣工 貴集團依據適用法律有權佔用及使用該等建築物，並將於取得不動產權證書後，對該等建築物享有完整的所有權。
7. 為本報告之目的，該物業按其持有目的劃分為以下組別：“第二類— 貴集團於中國持有及在建的物業權益”。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
93.	咸陽淳化牧場的各類構築物，位於中國陝西省咸陽市淳化縣鐵王鎮紅巖村	該物業包括建於租賃土地上的各類構築物，於2024年竣工。構築物主要包括水池。	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註3)

### 附註：

- 根據咸陽優然智慧牧業有限責任公司（「咸陽優然」，貴公司的全資子公司）與四方訂立的4份土地租賃合同及4份補充協議，該物業所在的佔地面積約971,393.34平方米的4幅土地的土地使用權已出租予咸陽優然，租期至2044年12月7日。
- 根據一份由咸陽優然與咸陽仲山牧智慧有限公司訂立的農場租賃合同及一份補充協議，一處奶牛養殖場包括一幅面積約為971,393.34平方米土地的土地使用權、該土地上所有建築物、部分構築物及設備已出租予咸陽優然，租期至2044年9月1日，含稅年租金為人民幣32,000,000元。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等構築物於估值日期之折舊重置成本的為人民幣598,000（相當於港幣670,000元）。
- 吾等獲貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於2026年4月23日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類——貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
94.	犇騰一牧的40幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市和林格爾縣盛樂鎮忽通兔村	<p>該物業包括建於租賃土地上的40幢建築物及各類構築物，於2012年至2023年間分階段竣工。</p> <p>該40幢建築物的總建築面積約為15,643.39平方米，主要包括擠奶廳、辦公樓及宿舍樓。構築物主要包括牛舍、乾草棚、青貯窖、飼料塔及青貯設施。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註：

- 根據 2 份由內蒙古犇騰牧業有限公司（「犇騰牧業」， 貴公司持有 66.86%權益之附屬公司）分別與和林格爾縣盛樂鎮台基營村委會及和林格爾縣巧什營鄉忽通兔村委會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 881,000.00 平方米（1,321.67 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予犇騰牧業，租期分別至 2027 年 12 月 31 日及 2028 年 3 月 30 日屆滿，年租金為人民幣 238,459.25 元。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 40 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 149,309,000（相當於港幣 167,274,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
95.	犇騰五牧的46幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市土默特左旗塔布寨可沁村	<p>該物業包括建於租賃土地上的46幢建築物及各類構築物，於2014年至2023年間分階段竣工。</p> <p>該46幢建築物的總建築面積約為17,157.14平方米，主要包括擠奶廳、綜合樓及辦公樓。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、精飼料庫、青貯設施及地磅。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註3)

### 附註：

- 根據一份由內蒙古犇騰牧業有限公司（「犇騰牧業」，貴公司持有 66.86%權益之附屬公司）與土默特左旗塔布寨鄉雙號村民委員會及土默特左旗塔布寨鄉可沁村民委員會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 366,948.38 平方米（550.15 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予犇騰牧業，租期自 2020 年 9 月 19 日至 2050 年 9 月 18 日，年租金為人民幣 389,504 元。
- 根據一份由犇騰牧業與土默特左旗塔布寨鄉雙號村民委員會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 841,553.90 平方米（1,261.70 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予犇騰牧業，租期自 2012 年 3 月 13 日至 2042 年 3 月 12 日，年租金為人民幣 222,409 元。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 46 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 246,643,000（相當於港幣 276,320,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。



5. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
96.	犇騰七牧的21幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市土默特左旗善岱鎮善岱村	<p>該物業包括建於租賃土地上的21幢建築物及各類構築物，於2015年至2021年間分階段竣工。</p> <p>該21幢建築物的總建築面積約為7,438.83平方米，主要包括擠奶廳、宿舍樓及食堂。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、青貯設施、水池及消防設施。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由內蒙古犇騰牧業有限公司（「犇騰牧業」，貴公司持有 66.86%權益之附屬公司）與土默特左旗善岱鄉善岱村村委會、土默特左旗善岱鄉兵州亥村村委會及土默特左旗善岱鄉召上村村委會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 333,500.00 平方米（500 畝）一幅土地的土地使用權已出租予犇騰牧業，租期自 2012 年 5 月 1 日至 2042 年 4 月 30 日，年租金為人民幣 121,667 元。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 21 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 64,176,000（相當於港幣 71,898,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
97.	犇騰八牧的19幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市土默特左旗察素齊鐵帽鄉城留村	<p>該物業包括建於租賃土地上的19幢建築物及各類構築物，於2015年至2023年間分階段竣工。</p> <p>該19幢建築物的總建築面積約為12,696.00平方米，主要包括擠奶廳、宿舍樓及鍋爐房。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、青貯設施、發酵設施及水池。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據 33 份由內蒙古犇騰牧業有限公司（「犇騰牧業」，貴公司持有 66.86%權益之附屬公司）與各方訂立的土地租賃合同，該物業所在的總佔地面積約 296,214.70 平方米（444.10 畝）的多幅土地的土地使用權已出租予犇騰牧業，租期自 2013 年 1 月 1 日至 2042 年 12 月 31 日，年租金為人民幣 115,440 元。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 19 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 78,744,000（相當於港幣 88,219,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
98.	犇騰九牧的27幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市土默特左旗畢克齊鎮卡台基村	<p>該物業包括建於租賃土地上的27幢建築物及各類構築物，於2015年至2023年間分階段竣工。</p> <p>該27幢建築物的總建築面積約為9,618.00平方米，主要包括擠奶廳、宿舍樓及鍋爐房。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、水池、庭院及道路。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註：

- 根據一份由內蒙古犇騰牧業有限公司（「犇騰牧業」，貴公司持有 66.86%權益之附屬公司）與土默特左旗北什軸鄉卡台基村村委會及文瑞先生訂立的土地租賃合同及一份補充協議，該物業所在的佔地面積約 344,129.89 平方米（516.20 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予犇騰牧業，租期自 2013 年 2 月 1 日至 2039 年 1 月 31 日，年租金為人民幣 134,212 元。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 27 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 68,593,000（相當於港幣 76,846,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
99.	犇騰十牧的15幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市土默特左旗鐵帽鄉雙號村西南二公里	<p>該物業包括建於租賃土地上的15幢建築物及各類構築物，於2015年至2021年間分階段竣工。</p> <p>該15幢建築物的總建築面積約為7,647.62平方米，主要包括擠奶廳、宿舍樓及鍋爐房。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、青貯設施及水池。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由內蒙古犇騰牧業有限公司（「犇騰牧業」，貴公司持有 66.86%權益之附屬公司）與土默特左旗塔布賽鄉鐵帽章蓋台村民委員會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 383,335.25 平方米（575 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予犇騰牧業，租期自 2013 年 3 月 29 日至 2043 年 3 月 29 日，年租金為人民幣 149,500 元。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 15 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 84,358,000（相當於港幣 94,508,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
100.	犇騰十二牧的一幅土地、20幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市和林格爾縣城關鎮毛閭家凹	<p>該物業包括一幅地盤面積約108,971.21平方米的土地，其上建有20幢建築物及各類構築物，其餘構築物建於租賃土地上，於2012年至2021年間分階段竣工。</p> <p>該20幢建築物的總建築面積約為20,683.37平方米，主要包括擠奶廳、辦公樓及鍋爐房。構築物主要包括牛舍、青貯設施、青貯窖、精飼料庫，水池及庭院。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授，使用年期至2061年6月7日，作為商業服務用途。</p> <p>該物業的其餘構築物建於一幅租賃土地上。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	<p>36,966,000 (相當於港幣 41,414,000元)</p> <p>貴集團應佔 24,715,000 (相當於港幣 27,689,000元) (參閱附註3)</p>

### 附註：

- 根據一份不動產權證書—蒙(2021)和林格爾縣不動產權第0003754號，地盤面積約108,971.21平方米的一幅土地的土地使用權已授予內蒙古犇騰牧業有限公司(「犇騰牧業」，貴公司持有66.86%權益之附屬公司)，使用年期至2061年6月7日，作商業服務用途。總建築面積約為20,683.37平方米的20幢建築物由犇騰牧業擁有。
- 根據一份由犇騰牧業與和林格爾林業局訂立的土地租賃合同，該物業部分及第120號物業部分所在的佔地面積約139,998.60平方米的一幅土地的土地使用權已出租予貴集團，租期自2010年5月1日至2040年5月1日，年租金為人民幣5,000元。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣23,835,000(相當於港幣26,703,000元)。



4. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - a. 貴集團已依法取得國有建設用地的使用權，持有不動產權證書，並有權依據中國法律的規定，通過合法途徑佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地使用權。截至 2026 年 1 月 31 日，上述土地使用權不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；
  - b. 貴集團合法、有效地擁有該建築物的所有權，並有權按照法律規定佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該等建築物。截至法律意見出具之日，上述建築物不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；及
  - c. 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
5. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
101.	托縣牧場的21幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市托克托縣五申鎮新營子村東1千米	<p>該物業包括建於租賃土地上的21幢建築物及各類構築物，於2014年至2023年間分階段竣工。</p> <p>該21幢建築物的總建築面積約為9,568.30平方米，主要包括辦公樓、宿舍樓及生產車間。構築物主要包括牛舍、青貯窖、精飼料庫、乾草棚、發酵設施及水池。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據4份由內蒙古賽科星牧業有限公司（「賽科星牧業」，貴公司持有66.86%權益之附屬公司）與四名獨立第三方訂立的土地租賃合同，該物業所在的總佔地面積約574,569.54平方米的4幅土地的土地使用權已出租予賽科星牧業，租期自2013年1月1日至2042年12月31日，年租金為人民幣574,567元。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的21幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣119,015,000（相當於港幣133,335,000元）。
- 吾等獲貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於2026年4月23日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類——貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
102.	清水河牧場的18幢建築物及各類構築物，以及3幢在建的建築物和構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市清水河縣五良太鄉波波代村	<p>該物業包括建於租賃土地上的18幢建築物及各類構築物，於2023年竣工。</p> <p>該18幢建築物的總建築面積約為13,072.28平方米，主要包括擠奶廳、宿舍樓及泵房。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、發酵設施、地磅及水池。</p> <p>除已竣工的建築物及構築物外，截至估值日期尚有3幢建築物及構築物正在興建中，預計於2026年竣工。竣工後，3幢建築物的總建築面積約為13,376.40平方米。</p> <p>預計總建築成本約為人民幣11,135,000元，截至估值日期已支付約人民幣5,696,000元。</p>	<p>於估值日期，除正在興建中的建築物及構築物外，該物業其餘部分由貴團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。</p>	<p>無商業價值 (參閱附註4)</p>

### 附註：

- 根據2份由清水河賽科星牧業有限責任公司（「清水河賽科星」，貴公司持有66.86%權益之附屬公司）與清水河縣五良太鄉青豆溝村民委員會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約1,000,000平方米（1,500畝）的一幅土地的土地使用權已出租予清水河賽科星，租期至2050年7月29日，年租金為人民幣100,070元。
- 根據一份簽發日期為2021年6月28日的《設施農業用地備案證明》，清水河牧場「國家乳業創新中心奶牛核心育種場與國家胚胎工程中心項目」已取得林業、自然資源、水務及環保等相關主管部門所需的全部審批。貴集團已正式獲准備案，同意該土地用於生產設施用途。

3. 截至估值基準日，3 幢建築物及構築物（該物業在建部分按竣工狀態計）按照開發方案建設完成且可在市場上自由轉讓的重置成本為人民幣 13,108,000 元（相當於港幣 14,685,000 元）。
4. 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 18 幢建築物、構築物及在建的建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 170,964,000（相當於港幣 191,535,000 元），在建的建築物及構築物於估值日期之重置成本為人民幣 3,628,000 元（相當於港幣 4,065,000 元）。
5. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - a. 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
6. 為本報告之目的，該物業按其持有目的劃分為以下組別，吾等認為 各組別於估值日期現況下的市值如下：

物業類別	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元	於估值日期 建築物及構築物的 折舊重置成本/重置成本 (適用於未持有正式產權證明及 /或位於租賃土地上的物業) 人民幣元
第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益	無商業價值	170,964,000
第二類 — 貴集團於中國持有及在建的物業權益	無商業價值	3,628,000
合計：	=	<u>174,592,000</u> (相當於港幣 195,600,000 元)

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
103.	鄂爾多斯牧場的23幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區鄂爾多斯市達拉特旗昭君鎮二狗灣村	<p>該物業包括建於租賃土地上的23幢建築物及各類構築物，於2013年至2022年間分階段竣工。</p> <p>該23幢建築物的總建築面積約為16,035.26平方米，主要包括擠奶廳、辦公樓及宿舍樓。構築物主要包括牛舍、青貯設施、青貯窖、乾草棚、分離室及水池。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註：

- 根據5份由鄂爾多斯市賽科星養殖有限責任公司（「鄂爾多斯賽科星」，貴公司持有66.86%權益之附屬公司）與五名獨立第三方訂立的土地租賃合同，該物業所在的總佔地面積約873,854.08平方米的5幅土地的土地使用權已出租予鄂爾多斯賽科星，租期屆滿日期介乎2030年12月31日至2059年9月27日之間，年租金為人民幣236,108元。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的23幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣114,015,000（相當於港幣127,734,000元）。
- 吾等獲貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於2026年4月23日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類——貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
104.	達旗牧場的24幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區鄂爾多斯市達拉特旗中和西鎮官井村	<p>該物業包括建於租賃土地上的24幢建築物及各類構築物，於2017年至2024年間分階段竣工。</p> <p>該24幢建築物的總建築面積約為11,325.30平方米，主要包括擠奶廳、綜合樓及宿舍樓。構築物主要包括牛舍、乾草棚、青貯窖、精飼料庫、青貯設施及消防設施。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據 2 份由達拉特旗賽優牧業有限公司（「達拉特旗賽優」， 貴公司持有 66.86%權益之附屬公司）與各方訂立的土地租賃合同，該物業所在的總佔地面積約 1,079,524.26 平方米的 2 幅土地的土地使用權已出租予達拉特旗賽優，租期至 2041 年 4 月 12 日，年租金為人民幣 417,792 元。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 24 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 147,490,000（相當於港幣 165,236,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
105.	鄂旗牧場的一幅土地、31幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區鄂爾多斯市鄂托克旗棋盤井鎮草籽場	<p>該物業包括一幅地盤面積約26,009.10平方米的土地，其上建有17幢總建築面積約為17,148.73平方米的建築物，其餘14幢建築物及各類構築物建於租賃土地上，於2015年至2022年間分階段竣工。</p> <p>該31幢建築物的總建築面積約為34,410.57平方米，主要包括擠奶廳、辦公樓及化驗室。構築物主要包括牛舍、青貯設施、乾草棚、精飼料庫、青貯窖及飼料塔。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授，使用年期至2062年4月22日，作為工業用途。</p> <p>除17幢建築物外，該物業的其餘建築物及構築物均建於2幅租賃土地之上。</p>	<p>於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。</p>	<p>15,354,000 (相當於港幣17,201,000元)</p> <p>貴集團應佔 10,266,000 (相當於港幣11,501,000元) (參閱附註4)</p>

### 附註：

- 根據6份不動產權證書—蒙(2019)鄂托克旗不動產權第0005175號--0005179號、蒙(2019)鄂托克旗不動產權第0005205號，地盤總面積約26,009.10平方米的一幅土地的土地使用權已授予鄂托克旗賽優牧業有限公司(「鄂托克旗賽優」，貴公司持有66.86%權益之附屬公司)，使用年期至2062年4月22日，作工業用途。總建築面積約為17,148.73平方米的17幢建築物由鄂托克旗賽優擁有。
- 根據一份由鄂托克旗賽優與鄂托克旗雨田種養殖發展有限責任公司訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約346,668.40平方米(520畝)的一幅土地的土地使用權已出租予鄂托克旗賽優，租期至2030年12月30日，年租金為人民幣356,584.78元。

3. 根據一份由鄂托克旗賽優與鄂托克旗雨田種養殖發展有限責任公司訂立的農場租賃合同，一處奶牛養殖場包括一幅面積約為 188,667.61 平方米 (283 畝) 土地的土地使用權、該土地上的 1 幢辦公室、4 幢牛舍及部分構築物已出租予鄂托克旗賽優，租期自 2019 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 30 日，年租金為人民幣 462,705 元。
4. 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 14 幢總建築面積約為 17,261.84 平方米的建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 71,601,000 (相當於港幣 80,216,000 元)。
5. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - a. 貴集團已依法取得國有建設用地的使用權，持有不動產權證書，並有權依據中國法律的規定，通過合法途徑佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地使用權。截至法律意見出具之日，上述土地使用權不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；
  - b. 貴集團合法、有效地擁有 17 幢建築物的所有權，並有權按照法律規定佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該等建築物。截至法律意見出具之日，上述建築物不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；及
  - c. 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
6. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
106.	巴盟牧場的20幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區巴彥淖爾市杭錦後旗太陽廟農場三分場賽科星牧場	<p>該物業包括建於租賃土地上的20幢建築物及各類構築物，於2022年至2024年間分階段竣工。</p> <p>該20幢建築物的總建築面積約為23,902.20平方米，主要包括擠奶廳、宿舍樓及食堂。構築物主要包括牛舍、乾草棚、水池、消防設施、庭院及道路。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註3)

### 附註:

- 根據一份由巴彥淖爾賽科星牧業有限責任公司（「巴彥淖爾賽科星」，貴公司持有 66.86%權益之附屬公司）與巴彥淖爾市太陽廟農場訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 621.3915 畝的一幅土地的土地使用權已出租予巴彥淖爾賽科星，租期至 2040 年 11 月 30 日，年租金為人民幣 55,464.24 元。
- 根據一份由巴彥淖爾賽科星與烏拉特後旗呼和溫都爾鎮烏蘭哈哨村民委員會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 794.3835 畝的一幅土地的土地使用權已出租予巴彥淖爾賽科星，租期至 2040 年 11 月 30 日，年租金為人民幣 78,845.81 元。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 20 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 274,342,000（相當於港幣 307,352,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
107.	寧夏一牧的29幢建築物及各類構築物，位於中國寧夏回族自治州銀川市興慶區月牙湖鄉東側	<p>該物業包括建於租賃土地上的29幢建築物及各類構築物，於2013年至2025年間分階段竣工。</p> <p>該29幢建築物的總建築面積約為19,953.18平方米，主要包括辦公樓、宿舍樓及生產車間。構築物主要包括牛舍、乾草棚、青貯窖、青貯設施、精飼料庫及水池。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據 3 份由寧夏賽科星養殖有限責任公司（「寧夏賽科星」， 貴公司持有 66.86%權益之附屬公司）與楊玉成、楊玉龍及銀川市興慶區月牙湖鄉人民政府訂立的土地租賃合同，該物業所在的總佔地面積約 484,107.85 平方米的三幅土地的土地使用權已出租予寧夏賽科星，租期分別於 2033 年 9 月 11 日，2034 年 12 月 31 日及 2043 年 4 月 24 日屆滿，年租金為人民幣 458,816 元。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 29 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 166,049,000（相當於港幣 186,028,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
108.	寧夏二牧的17幢建築物及各類構築物，位於中國寧夏回族自治州銀川市興慶區月牙湖鄉東側	<p>該物業包括建於租賃土地上的17幢建築物及各類構築物，於2013年至2025年間分階段竣工。</p> <p>該17幢建築物的總建築面積約為8,548.23平方米，主要包括擠奶廳、辦公樓及宿舍樓。構築物主要包括牛舍、精飼料庫、乾草棚、青貯設施及青貯窖。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由寧夏賽科星養殖有限責任公司（「寧夏賽科星」， 貴公司持有 66.86%權益之附屬公司）與楊磊訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 206,021.51 平方米的一幅土地的土地使用權已出租予寧夏賽科星，租期自 2013 年 9 月 11 日至 2033 年 9 月 11 日，年租金為人民幣 104,172 元。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 17 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 55,000,000（相當於港幣 61,618,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
109.	犇牧場的27幢建築物及各類構築物，位於中國河北省滄州市黃驊市中捷產業園區七隊	<p>該物業包括建於租賃土地上的27幢建築物及各類構築物，於2015年至2025年間分階段竣工。</p> <p>該27幢建築物的總建築面積約為29,812.40平方米，主要包括配電房及配套建築物。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、水池、消防設施及庭院。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據 2 份由河北犇放牧業有限公司（「河北犇放」， 貴公司持有 66.86%權益之附屬公司）與滄州臨港中捷農業發展有限公司訂立的土地租賃合同，該物業所在的總佔地面積約 1,238,833.34 平方米的兩幅土地的土地使用權已出租予河北犇放，租期分別於 2044 年 5 月 20 日及 2044 年 12 月 31 日屆滿，年租金為人民幣 321,973 元。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 27 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 352,087,000（相當於港幣 394,451,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
110.	武強牧場的19幢建築物及各類構築物，位於中國河北省衡水市武強縣孫莊鄉劉南召什村	<p>該物業包括建於租賃土地上的19幢建築物及各類構築物，於2018年至2021年間分階段竣工。</p> <p>該19幢建築物的總建築面積約為9,753.39平方米，主要包括擠奶廳、綜合樓及食堂。構築物主要包括牛舍、乾草棚、青貯窖、青貯設施、水池及分離室。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由武強賽優牧業有限公司（「武強賽優」， 貴公司持有 66.86%權益之附屬公司）與武強縣東孫莊鎮人民政府訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 410,668.72 平方米一幅土地的土地使用權已出租予武強賽優，租期自 2015 年 10 月 16 日至 2045 年 10 月 31 日，年租金為人民幣 800,800 元。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 19 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 94,521,000（相當於港幣 105,894,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
111.	滄州牧場的21幢建築物及各類構築物，位於中國河北省滄州市滄縣姚官屯鄉千里寨村	<p>該物業包括建於租賃土地上的21幢建築物及各類構築物，於2015年至2022年間分階段竣工。</p> <p>該21幢建築物的總建築面積約為6,859.84平方米，主要包括辦公樓、化驗室及獸醫室。構築物主要包括牛舍、青貯設施、精飼料庫、乾草棚、水池及圍牆。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註：

- 根據一份由滄州賽科星牧業有限公司（「滄州賽科星」， 貴公司持有 66.86%權益之附屬公司）與趙元芳訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 169,333.33 平方米的一幅土地的土地使用權已出租予滄州賽科星，租期自 2015 年 6 月 8 日至 2028 年 6 月 8 日，年租金為人民幣 211,772.72 元。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 21 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 31,139,000（相當於港幣 34,886,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
112.	定州牧場的14幢建築物及各類構築物，位於中國河北省定州市號頭莊鄉楊家營村	<p>該物業包括建於租賃土地上的14幢建築物及各類構築物，於2015年至2021年間分階段竣工。</p> <p>該14幢建築物的總建築面積約為3,819.76平方米，主要包括擠奶廳、辦公樓及宿舍樓。構築物主要包括牛舍、乾草棚、青貯窖、分離室、水池及圍牆。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

1. 根據一份由定州市賽科星伊人牧業有限公司（「定州賽科星」， 貴公司持有 66.86%權益之附屬公司）與楊家營村民委員會訂立的土地租賃合同及一份補充協議，該物業所在的佔地面積約 108,620.88 平方米的一幅土地的土地使用權已出租予定州賽科星，租期分別於 2037 年 1 月 1 日及 2037 年 12 月 31 日屆滿，年租金為人民幣 116,800 元。
2. 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 14 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 32,691,000（相當於港幣 36,624,000 元）。
3. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - a. 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
113.	密雲牧場的14幢建築物及各類構築物，位於中國北京市密雲區西田各莊鎮西康各莊村西南1000米	<p>該物業包括建於租賃土地上的14幢建築物及各類構築物，於2013年至2025年間分階段竣工。</p> <p>該14幢建築物的總建築面積約為12,668.07平方米，主要包括辦公樓、宿舍樓及食堂。構築物主要包括牛舍、精飼料庫、青貯窖、乾草棚、青貯設施及飼料筒倉。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據3份由北京海華雲都生態農業有限公司（「北京海華雲都」，貴公司持有66.86%權益之附屬公司）與北京密雲區西田各莊鎮西康各莊股份經濟合作社訂立的土地租賃合同及多份補充協議，該物業所在的佔地面積約730,033.70平方米的三幅土地的土地使用權已出租予北京海華雲都，租期分別於2027年12月31日及2040年12月31日屆滿，年租金為人民幣1,659,727元。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的14幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣196,782,000（相當於港幣220,459,000元）。
- 吾等獲貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於2026年4月23日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類——貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
114.	承德牧場的16幢建築物及各類構築物，位於中國河北省承德市圍場滿族蒙古族自治縣御道口牧場二分場黃土山社區	<p>該物業包括建於租賃土地上的16幢建築物及各類構築物，於2019年至2025年間分階段竣工。</p> <p>該16幢建築物的總建築面積約為6,552.00平方米，主要包括擠奶廳、辦公樓及鍋爐房。構築物主要包括牛舍、青貯窖、乾草棚、水池、消防設施及分離室。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註:

- 根據一份由承德賽優牧業有限公司（「承德賽優」， 貴公司持有 66.86%權益之附屬公司）與御道口牧場訂立的土地租賃合同及一份補充協議，該物業所在的佔地面積約 173,333.34 平方米的一幅土地的土地使用權已無償出租予承德賽優，租期自 2014 年 6 月 1 日至 2054 年 5 月 31 日。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 16 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 43,313,000（相當於港幣 48,525,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
115.	興化牧場的11幢建築物及各類構築物，位於中國江蘇省泰州市興化市千垛鎮黃花村	<p>該物業包括建於租賃土地上的11幢建築物及各類構築物，於2014年至2024年間分階段竣工。</p> <p>該11幢建築物的總建築面積約為12,060.51平方米，主要包括擠奶廳、配電房及配套建築物。構築物主要包括牛舍、乾草棚、青貯設施、地磅、水池及庭院。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註：

- 根據3份由華夏畜牧興化有限公司（「華夏畜牧」，貴公司持有66.86%權益之附屬公司）與三名獨立第三方訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約4,626,145.25平方米的三幅土地的土地使用權已出租予華夏畜牧，租期分別於2028年1月22日，2030年1月25日及2063年12月31日屆滿，年租金為人民幣10,102,141元。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的11幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣165,474,000（相當於港幣185,384,000元）。
- 吾等獲貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於2026年4月23日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類——貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
116.	尋甸牧場的8幢建築物及各類構築物，位於中國雲南省昆明市尋甸回族彝族自治州七星鎮江格村委會江格村與花溝村、發達小村交界處	<p>該物業包括建於租賃土地上的8幢建築物及各類構築物，於2016年至2023年間分階段竣工。</p> <p>該8幢建築物的總建築面積約為2,733.91平方米，主要包括擠奶廳、辦公樓及配電房。構築物主要包括牛舍、青貯設施、乾草棚、水池、庭院及圍牆。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註2)

### 附註：

- 根據一份由尋甸賽優牧業有限公司（「尋甸賽優」，貴公司持有 66.86%權益之附屬公司）與陳朝雲訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 135,686.67 平方米（203.53 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予尋甸賽優，租期自 2013 年 5 月 1 日至 2043 年 4 月 30 日，年租金為人民幣 81,412 元。
- 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 8 幢建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 23,933,000（相當於港幣 26,813,000 元）。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
117.	<p>紮蘭屯牧場的一幅土地、21幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼倫貝爾市紮蘭屯市成吉思汗鎮大甸子村三組</p>	<p>該物業包括一幅地盤面積約5,748.73平方米的土地，其上建有3幢總建築面積約為2,183.00平方米的建築物，其餘18幢建築物及各類構築物建於租賃土地上，於2014年至2024年間分階段竣工。</p> <p>該21幢建築物的總建築面積約為10,672.00平方米，主要包括擠奶廳、辦公樓及宿舍樓。構築物主要包括牛舍、青貯窖、水池、鍋爐房、庭院及道路。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授，使用年期至2055年7月6日，作為商業服務用途。</p> <p>除其中3幢建築物外，該物業的其餘建築物及構築物均建於一幅租賃土地之上。</p>	<p>於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。</p>	<p>2,995,000 (相當於港幣3,355,000元)</p> <p>貴集團應佔 2,002,000 (相當於港幣2,243,000元) (參閱附註 3)</p>

### 附註：

- 根據一份不動產權證書 — 蒙（2016）紮蘭屯市不動產權第 0001408 號，地盤面積約 5,748.73 平方米的一幅土地的土地使用權已授予呼倫貝爾市賽優牧業有限公司（「呼倫貝爾賽優」，貴公司持有 66.86%權益之附屬公司），使用年期至 2055 年 7 月 6 日，作商業服務用途。
- 根據 3 份由呼倫貝爾賽優與三名獨立第三方訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 447,466.67 平方米的三幅土地的土地使用權已出租予呼倫貝爾賽優，租期分別於 2034 年 10 月 31 日及 2056 年 1 月 1 日屆滿，年租金為人民幣 101,600 元。
- 呼倫貝爾賽優已就附註 1 所述的一幅土地取得不動產權證書，因此吾等已就該等物業權益提供市場價值意見。在對該物業進行估值時，由於缺乏不動產權證書，吾等對該物業的 3 幢總建築面積約為 2,183.00 平方米的建築物未賦予任何商業價值，另由於租賃土地性質，吾等對該物業的 18 幢總建

築面積約為 8,489.00 平方米的建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期為之折舊重置成本人民幣 106,020,000（相當於港幣 118,777,000 元）。

4. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - a. 貴集團已依法取得國有建設用地的使用權，持有不動產權證書，並有權依據中國法律的規定，通過合法途徑佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地使用權。截至 2026 年 1 月 31 日，上述土地使用權不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；
  - b. 就附註 3 所提及的由 貴集團在其自有土地上建造、尚未取得不動產權證書的 3 幢建築物。根據 貴公司所述，由於歷史問題，呼倫貝爾賽優在辦理該等建築物的房地產權證過程中遇到一定困難，但仍在嘗試進行辦理。由於該等建築物的總面積佔集團物業總量的比例相對較小，因此對 貴公司整體生產經營無重大不利影響。 貴集團有權依法佔用及使用該等建築物；及
  - c. 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力， 貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
5. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
118.	阿榮旗牧場的一幅土地、19幢建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼倫貝爾市阿榮旗得力其爾鄂溫克族鄉馬河村楊維溝組	<p>該物業包括一幅地盤面積約4,900.00平方米的土地，其上建有一幢建築面積約為4,835.83平方米的建築物，其餘18幢建築物及各類構築物建於租賃土地上，於2023年竣工。</p> <p>該19幢建築物的總建築面積約為20,459.68平方米，主要包括擠奶廳、綜合樓及生產車間。構築物主要包括牛舍、乾草棚、青貯窖、精飼料庫、地磅及水池。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授，使用年期至2061年5月26日，作為商業服務用途。</p> <p>除其中1幢建築物外，該物業的其餘建築物及構築物均建於一幅租賃土地之上。</p>	<p>於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。</p>	<p>16,392,000 (相當於港幣18,364,000元)</p> <p>貴集團應佔 10,960,000 (相當於港幣12,279,000元) (參閱附註 3)</p>

### 附註：

- 根據一份不動產權證書 — 蒙（2025）阿榮旗不動產權第 0001157 號，地盤面積約 4,900.00 平方米的一幅土地的土地使用權已授予呼倫貝爾賽科星牧業有限責任公司（「呼倫貝爾賽科星」，貴公司持有 66.86% 權益之附屬公司），使用年期至 2061 年 5 月 26 日，作商業服務用途，建築面積約為 4,835.83 平方米的 1 幢建築物由呼倫貝爾賽科星擁有。
- 根據一份由呼倫貝爾賽科星與得力其爾鄂溫克族鄉馬河村民委員會訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 875,991.05 平方米（1,313.98 畝）的一幅土地的土地使用權已出租予呼倫貝爾賽科星，租期自 2020 年 7 月 1 日至 2050 年 6 月 30 日，年租金為人民幣 394,194 元。
- 呼倫貝爾賽科星已就附註 1 所述的一幅土地及 1 幢建築物取得不動產權證書，因此吾等已就該等物業權益提供市場價值意見。在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 18 幢總



建築面積約為 15,623.85 平方米的建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 272,389,000（相當於港幣 305,164,000 元）。

4. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - a. 貴集團已依法取得國有建設用地的使用權，持有不動產權證書，並有權依據中國法律的規定，通過合法途徑佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地使用權。截至 2026 年 1 月 31 日，上述土地使用權不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；
  - b. 貴集團合法、有效地擁有該建築物的所有權，並有權按照法律規定佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該建築物。截至法律意見出具之日，上述建築物不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；及
  - c. 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
5. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
119.	賽科星總部的一幅土地、部分建築物及各類構築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市和林格爾縣盛樂現代服務業集聚區雲谷大道南側金盛路東輔路東側	<p>該物業包括一幅地盤面積約 78,226.90 平方米的土地，建於其上的一幢辦公樓的部分區域及各類構築物，於 2016 年竣工。</p> <p>辦公樓的部分區域建築面積約為 16,080.95 平方米。構築物主要包括道路及管道。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授，使用年期至 2056 年 7 月 27 日，作為商業服務用途。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作辦公及配套。	<p>97,091,000 (相當於港幣 108,773,000 元)</p> <p>貴集團應佔 64,915,000 (相當於港幣 72,726,000 元)</p>

### 附註：

- 根據一份不動產權證書—蒙（2018）和林格爾縣不動產權第 0002333 號，地盤面積約 78,226.39 平方米的一幅土地的土地使用權已授予內蒙古賽科星繁育生物技術(集團)股份有限公司，（「賽科星繁育生物技術」， 貴公司持有 66.86% 權益之附屬公司），使用年期至 2056 年 7 月 27 日，作商業服務用途，建築面積約為 19,600.95 平方米的 1 幢建築物（包括該物業及第 121 號物業中建築面積約為 3,520.00 平方米的一部分辦公樓）由賽科星繁育生物技術擁有。
- 賽科星繁育生物技術已就附註 1 所述的一幅土地（用地面積約為 78,226.90 平方米）及其上興建的部分辦公樓（建築面積約為 16,080.95 平方米）取得不動產權證書，因此吾等已就該等物業權益提供市場價值意見。
- 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - 貴集團已依法取得國有建設用地的使用權，持有不動產權證書，並有權依據中國法律的規定，通過合法途徑佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地使用權。截至 2026 年 1 月 31 日，上述土地使用權不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；



- b. 貴集團合法、有效地擁有該物業的所有權，並有權按照法律規定佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。截至法律意見出具之日，上述物業不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
120.	研究院的3幢建築物， 位於中國內蒙古自治 區呼和浩特市和林格 爾縣城關鎮毛閻家凹	該物業包括一幢建築物及其相應的 土地使用權，另2幢建築物建於租賃 土地上，於2014年至2024年間分階 段竣工。  該3幢建築物的總建築面積約為 5,044.01平方米，主要包括配套建築 物。	於估值日期，該物 業由 貴集團用作 辦公及配套。	245,000 (相當於港幣 274,000元)  貴集團應佔 164,000 (相當於港幣 184,000元) (參閱附註 4)

### 附註：

1. 根據一份國有土地使用權證 — 和林格爾縣國用（2011）字第 000223 號，地盤面積約 108,346.40 平方米的一幅土地的土地使用權（包括該物業中一幢建築面積約為 92.01 平方米之建築物所對應的土地使用權及第 121 號物業的土地使用權）已授予內蒙古賽科星繁育生物技術(集團)股份有限公司，（「賽科星繁育生物技術」， 貴公司持有 66.86%權益之附屬公司），使用年期至 2059 年 4 月 1 日，作科技用途。
2. 根據一份房屋所有權證 — 蒙房權證和林格爾縣字第 183031400901 號，建築面積約為 92.01 平方米的一幢建築物由賽科星繁育生物技術所有。
3. 根據一份由賽科星繁育生物技術與和林格爾林業局訂立的土地租賃合同，該物業部分及第 100 號物業部分所在的佔地面積約 139,998.60 平方米的一幅土地的土地使用權已出租予賽科星繁育生物技術，租期自 2010 年 5 月 1 日至 2040 年 5 月 1 日，年租金為人民幣 5,000 元。
4. 賽科星繁育生物技術已就附註 1 及附註 2 所述的一幅土地及 1 幢建築物（建築面積約為 92.01 平方米）取得國有土地使用權證及房屋所有權證，因此吾等已就該等物業權益提供市場價值意見。在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 2 幢總建築面積約為 4,952.00 平方米的建築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 4,954,000（相當於港幣 5,550,000 元）。
5. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：



- a. 貴集團已依法取得國有建設用地的使用權，持有國有土地使用權證，並有權依據中國法律的規定，通過合法途徑佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地使用權。截至 2026 年 1 月 31 日，上述土地使用權不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；
  - b. 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
6. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
121.	種業的一幅土地、 22幢建築物及各類 構築物， 位於中國內蒙古自治 區呼和浩特市和林格 爾縣城關鎮毛閭家凹  及 一幢辦公樓的一部分 位於中國內蒙古自治 區呼和浩特市和林格 爾縣盛樂現代服務業 集聚區雲谷大道南側 金盛路東輔路東側	該物業包括一幅地盤面積約 108,346.40平方米的土地，其上建 有9幢總建築面積約為14,898.44平 方米建築物，一幢辦公樓的一部分 及其相應的土地使用權，其餘13幢 建築物及各類構築物建於租賃土地 上，於2010年至2016年間分階段竣 工。  該物業的22幢建築物及一幢辦公樓 的一部分總建築面積約為18,896.44 平方米，主要包括宿舍樓、生產樓 及鍋爐房。構築物主要包括牛舍，青 貯窖，水池，消防設施，庭院及道路。  該物業上述土地的土地使用權已獲 授，使用年期至2059年4月1日，作 為科技用途。  除其中9幢建築物及一幢辦公樓的一 部分外，該物業的其餘建築物及構 築物均建於一幅租賃土地之上。	於估值日期，該物 業由 貴集團用作 辦公、生產、畜牧 養殖及配套。	50,052,000 (相當於港幣 56,074,000元)  貴集團應佔 33,465,000 (相當於港幣 37,492,000元) (參閱附註 5)

### 附註：

1. 根據一份國有土地使用權證 — 和林格爾縣國用(2011)字第000223號，地盤面積約108,346.40平方米的一幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權及第120號物業中一幢建築物所對應的土地使用權)已授予內蒙古賽科星繁育生物技術(集團)股份有限公司，(「賽科星繁育生物技術」，貴公司持有66.86%權益之附屬公司)，使用年期至2059年4月1日，作科技用途。

2. 根據 8 份房屋所有權證 — 蒙房權證和林格爾縣字第 183031400897 號--183031400904 號，總建築面積約 14,898.44 平方米的 9 幢建築物由賽科星繁育生物技術所有。
3. 根據一份不動產權證書— 蒙 (2018) 和林格爾縣不動產權第 0002333 號，地盤面積約 78,226.39 平方米的一幅土地的土地使用權 (包括第 119 號物業之土地使用權及該物業部分辦公樓所對應的土地使用權) 已授予賽科星繁育生物技術，使用年期至 2056 年 7 月 27 日，作商業服務用途，建築面積約為 19,600.95 平方米的 1 幢建築物 (包括該物業中建築面積約為 3,520.00 平方米的一部分辦公樓及第 119 號物業中的辦公樓其餘部分，建築面積約為 16,080.95 平方米) 由賽科星繁育生物技術擁有。
4. 根據 2 份由賽科星繁育生物技術與和林格爾縣大紅城中水泉行政村、和林格爾縣城關鎮善喇嘛村訂立的土地租賃合同，該物業所在的佔地面積約 1,333,340.00 平方米 (2,000 畝) 的兩幅土地的土地使用權已出租予賽科星繁育生物技術，租期自 2009 年 4 月 2 日至 2059 年 4 月 1 日，年租金為人民幣 15,298 元。
5. 賽科星繁育生物技術已就一幅土地 (用地面積約為 108,346.40 平方米)、其上興建的 9 幢建築物 (總建築面積約為 14,898.44 平方米) 及部分辦公樓 (建築面積約為 3,520.00 平方米) 取得國有土地使用權證、房屋所有權證及不動產權證書，因此吾等已就該等物業權益提供市場價值意見。在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 13 幢總建築面積約為 478 平方米的建築物及構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 13,307,000 (相當於港幣 14,908,000 元)。
6. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - a. 貴集團已依法取得國有建設用地的使用權，持有不動產權證書及國有土地使用權證，並有權依據中國法律的規定，通過合法途徑佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述土地使用權。截至 2026 年 1 月 31 日，上述土地使用權不受任何抵押或其他產權負擔或權利限制；及
  - b. 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被歸類為「第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
122.	肉牛場的9幢建築物及各類構築物及一幢在建建築物，位於中國內蒙古自治區呼和浩特市清水河縣五良太鄉燈爐太村	<p>該物業包括建於租賃土地上的9幢建築物及各類構築物，於2023年竣工。</p> <p>該9幢建築物的總建築面積約為2,058.16平方米，主要包括辦公樓、配套建築物及門衛室。構築物主要包括牛舍、乾草棚、青貯設施、水池、圍牆及庭院。</p> <p>除已竣工的建築物及構築物外，截至估值日期尚有一幢附屬建築物正在興建中，預計於2026年竣工。該建築物竣工後建築面積約為295.00平方米，預計總建築成本約為人民幣434,000元，截至估值日期已支付約人民幣369,500元。</p>	於估值日期，除正在興建中的一幢建築物外，該物業其餘部分由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註4)

### 附註：

1. 根據 2 份由內蒙古賽科星肉牛良種繁育有限公司（「賽科星肉牛良種繁育」，貴公司持有 66.86% 權益之附屬公司）與清水河縣五良太鄉人民政府訂立的土地租賃合同，該物業所在的總佔地面積約 213,597.86 平方米（320.4 畝）的 2 幅土地的土地使用權已出租予賽科星肉牛良種繁育，租期自 2022 年 7 月 26 日至 2052 年 7 月 25 日，年租金為人民幣 60 元每畝。
2. 根據一份簽發日期為 2022 年 7 月 12 日的《設施農業用地備案告知書》，肉牛場「清水河賽科星新建肉牛核心育種項目」符合相關產業政策及市場准入標準，已獲准備案。貴集團可依據此項

批准開展建設活動。

3. 於估值基準日，該物業在建部分按開發方案竣工後、可在市場自由轉讓狀態下的重置成本為人民幣 434,000 元（相當於港幣 486,200 元）。
4. 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 9 幢建築物、構築物及在建建築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 19,872,000（相當於港幣 22,263,000 元）、在建建築物於估值日期之重置成本為人民幣 296,000 元（相當於港幣 332,000 元）。
5. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - a. 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
6. 為本報告之目的，該物業按其持有目的劃分為以下組別，吾等認為 各組別於估值日期現況下的市值如下：

物業類別	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元	於估值日期 建築物及構築物的 折舊重置成本/重置成本 (適用於未持有正式產權證明及 /或位於租賃土地上的物業) 人民幣元
第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益	無商業價值	19,872,000
第二類 — 貴集團於中國持有及在建的物業權益	無商業價值	296,000
合計：	=	<u>20,168,000</u> (相當於港幣 22,595,000 元)

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元
123.	濟源牧場的21幢建築物及各類構築物及一幢在建建築物，位於中國河南省濟源市軹城鎮南冢村	<p>該物業包括建於租賃土地上的21幢建築物及各類構築物，於2015年至2025年間分階段竣工。</p> <p>該21幢建築物的總建築面積約為10,128.80平方米，主要包括擠奶廳，辦公樓及宿舍樓。構築物主要包括牛舍、青貯窖、青貯設施、乾草棚、精飼料庫及消防設施。</p> <p>除已竣工的建築物及構築物外，截至估值日期尚有一座氧化塘正在興建中，預計於2026年竣工。該構築物竣工後建築面積約為3,500.00平方米，預計總建築成本約為人民幣2,664,000元，截至估值日期已支付約人民幣1,420,000元。</p>	於估值日期，除正在興建中的一座構築物外，該物業其餘部分由貴集團用作辦公、生產、畜牧養殖及配套。	無商業價值 (參閱附註3)

### 附註：

1. 根據3份由濟源市賽科星牧業有限公司（「濟源賽科星」，貴公司持有66.86%權益之附屬公司）與濟源市軹城鎮南冢村村民委員會訂立的土地租賃合同，該物業所在的總佔地面積約367,522.99平方米的3幅土地的土地使用權已出租予濟源賽科星，租期分別於2035年2月19日，2045年2月19日及2048年4月30日屆滿，總年租金為人民幣815,164元。
2. 根據一份日期簽發為2012年10月10日的《設施農業用地備案批復》及一份日期為2017年3月

20日的《設施農業用地備案情況說明》，貴集團獲准使用該土地並就該物業開展建設。

3. 於估值基準日，該物業在建部分按開發方案竣工後的重置成本為人民幣 2,664,000（相當於港幣 2,985,000 元）。
4. 在對該物業進行估值時，由於租賃土地性質，吾等對該物業的 21 幢建築物、構築物及在建構築物未賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為該等建築物及構築物於估值日期之折舊重置成本為人民幣 101,214,000（相當於港幣 113,392,000 元）、在建構築物於估值日期之重置成本為人民幣 1,420,000 元（相當於港幣 1,591,000 元）。
5. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所就該等物業權益於 2026 年 4 月 23 日所提供的法律意見，其中包括下列各點：
  - a. 貴集團就該等土地簽訂的相關租賃協議合法、有效且具有強制執行力，貴集團有權按照相關協議的條款使用該等土地。
6. 為本報告之目的，該物業按其持有目的劃分為以下組別，吾等認為 各組別於估值日期現況下的市值如下：

物業類別	於估值日期 現況下之 市值 人民幣元	於估值日期 建築物及構築物的 折舊重置成本/重置成本 (適用於未持有正式產權證明及 /或位於租賃土地上的物業) 人民幣元
第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益	無商業價值	101,214,000
第二類 — 貴集團於中國持有及在建的物業權益	無商業價值	1,420,000
合計：	=	<u><b>102,634,000</b></u> (相當於港幣 114,983,000 元)