

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司於二零零二年七月三十一日對本集團物業權益進行估值所編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程內。



敬啟者：

吾等謹遵照閣下的指示，就蜂蜂天然生命產品有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）在香港及中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益（列於隨附之估值概要內）進行估值，吾等確認曾視察該等物業，作出有關查冊及查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向貴公司呈述吾等對該等物業權益於二零零二年七月三十一日（「估值日期」）的公開市值意見。

吾等對各項物業權益進行的估值指其公開市值，所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業權益於估值日期在下列假定情況下，以現金代價無條件完成出售可取得的最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日期前，有一段合理時間（視乎物業的性質及市況）適當地推銷權益、商議價格及條款，以及完成銷售；
- (c) 於任何較早假定交換合同之日，市況、價值水平及其他情況均與估值日期相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣的準買家的任何追加出價；及

(e) 交易雙方均在知情、審慎及自願的情況下進行交易。」

吾等的估值乃假設業主於公開市場將該等物業權益出售，而並無憑藉遞延條款合同，售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益的價值。

吾等的估值並無計及該等物業權益的任何押記、按揭或欠款，亦無計及完成出售可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

吾等已視察 貴集團立約購買的第一類及第二類物業權益。在 貴集團於該等物業權益的權益方面，吾等依賴 貴集團及 貴集團中國法律顧問所提供的資料。物業權益的性質及狀況已在估值證書內說明。該等物業權益並無獲賦予價值，以符合創業板上市規則。然而，吾等亦在 貴集團已獲發該等物業權益的正式合法業權文件及有權自由轉讓，分租或抵押該物業權益的假設上編製該等物業權益的公開市值，以資參考。

吾等考慮對 貴集團在中國擁有及佔用之第一類物業權益（一幢工業綜合大樓）價值之意見時，鑑於物業上蓋的樓宇及建築物之性質並不容易找到現成的市場售價作比較，故此不能藉與公開市場交易作比較而評估樓宇及建築物的價值。因此，吾等採用折舊重置成本法（「折舊重置成本法」）來評估樓宇及該等物業權益。折舊重置成本法須估計土地於現有用途之公開市值，並估計樓宇及建築物的重置成本，當中後扣除樓齡、樓宇狀況及功能陳舊撥備。

吾等在評估 貴集團於中國持有作日後發展用途的第二類物業權益的價值時，亦採用直接比較法，假設該項物業權益按其現況及交吉的有利條件出售，並參考有關市場之可資比較地塊交易而進行估值。

貴集團於香港租用之第三類物業由於不可轉讓或缺乏可觀租金盈利，故並無商業價值。

吾等曾獲提供與該等中國物業權益業權有關的文件摘要。吾等並無獲提供與香港物業權益有關的業權文件副本，但已於有關土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以確定擁有權或查核未載於交予吾等之副本上之任何修訂，僅依賴由 貴集團提供的資料及由 貴集團中國法律顧問廣東金地律師事務所就 貴集團於該等物業所擁有的權益的資料。於估值時，吾等在頗大程度上依賴由 貴集團及其他相關方面所提供之資料，並就

圖則批文或法定通告、地役權、年期、物業鑑別、樓宇落成日期、佔用詳情、地塊及建築面積、地塊及樓面平面圖、 貴集團應佔該物業的權益及所有其他有關事項採納吾等獲提供之意見。

隨附之估值證書所載之尺寸、量度及面積乃以 貴集團向吾等提供的資料作基準，因此僅為約數。吾等無法實地測量，以核實物業的土地及建築面積，並已假設向吾等提供之文件副本所示之面積乃屬正確。吾等並無理由懷疑 閣下向吾等提供有關對是次估值而言甚為重要的資料並非真實準確。根據 貴集團給予吾等之意見， 貴公司提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等並無進行實地測量。

吾等在評估於中國持有的物業權益時，除另有說明外，吾等假設有關於物業權益的可轉讓土地使用權已各自按特定年期以象徵式土地使用費授出，並已繳清任何應付之地價。吾等假設該物業權益之承授人或使用者可於獲批之各個未屆滿年期的整段期間內有權自由使用或轉讓物業權益，並不受干預。就各物業權益之業權吾等乃依賴由 貴集團及 貴集團的中國法律顧問所提供之意見。

吾等曾視察物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何實地勘察，以釐定土地狀況及設施是否適合作日後發展。吾等的估值乃假設上述各方面均屬滿意，且於施工期間並無產生任何非經常開支或延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞，然而吾等未能匯報該等物業是否確實並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，而吾等亦無測試任何相關設施。

除另有說明外，吾等進行估值時所有數額均以港元計值。吾等的估值所用的匯率約為1港元兌1.06人民幣，即約為估值日期的通行匯率。由估值日期至本函件發出日期間，匯率並無重大波動。

隨函附奉由吾等編製的估值概要及估值證書。

此致

蜂峰天然生命生產品有限公司

香港

中環

都爹利街11號

律敦治中心

帝納大廈

16樓1603室

列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝

註冊專業測量師(產業測量組)

MSc., A.H.K.I.S., M.R.I.C.S.

謹啟

二零零二年十月二十九日

附註：陳家輝先生為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有豐富經驗。

估值概要

物業	於二零零二年 七月三十一日 現況下的資本值 港元
第一類－ 貴集團於中國擁有及佔用的物業權益	
1. 安徽省 蕪湖市 蕪湖經濟技術開發區 銀湖北路及武夷山路交界 長虹工業園壹號廠房	無 (見估值證書附註(5))
第二類－ 貴集團於中國持有作日後發展的物業權益	
2. 位於廣東省 珠海市 珠海保稅區 第47區的一幅地塊	無 (見估值證書附註(6))
第三類－ 貴集團於香港租用的物業權益	
3. 香港 中環 都爹利街11號 律敦治中心 帝納大廈 16樓1603室	無商業價值
總計：	無

估值證書

第一類 – 貴集團於中國擁有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年七月三十一日現況下的資本值
1. 安徽省 蕪湖市 蕪湖經濟技術開發區 銀湖北路及 武夷山路交界 長虹工業園 壹號廠房	該物業為一幢於二零零一年落成的單層工業大樓及各項附屬建築物。 該物業的工業大樓總建築面積約為4,206.12平方米(45,275平方英尺)(不包括附屬建築物的面積)。	該物業現由貴集團佔用作工場、貨倉、配套辦公室及其他配套用途。	無 (見下文附註(5))

附註：

(1) 根據蕪湖市蜂蜂自然食品有限公司(甲方)與蕪湖長虹房地產有限責任公司(乙方)於二零零一年十二月十九日訂立的轉讓合同，甲方同意向乙方購買該物業。上述合同所規定的若干主要條件(其中包括)如下：

- (i) 物業 : 長虹工業園壹號廠房
- (ii) 建築面積 : 4,206.12平方米
- (iii) 代價 : 4,121,997.60人民幣(一次性付款)
- (iv) 還款條款 : 甲方需以半年度為一期分六期支付代價，每期供款為202,000人民幣(約190,566港元)。該筆款項需在二零零二年一月一日至二零零四年十二月三十一日期間，一月一日至一月十五日期間之任何一天及七月一日至七月十五日期間之任何一天支付，而在二零零四年十二月內之任何一天則需一次過支付最後一筆款項，款額為3,558,109.05人民幣(約3,356,707港元)。此外，根據轉讓合同，甲方有權在上述二零零四年十二月前之任何一個還款期還清代價之總餘額連利息。按照合同之還款條款，提前還款之安排如下：

提前還款

日期/年份	二零零二年 人民幣	約等同 港元	二零零三年 人民幣	約等同 港元	二零零四年 人民幣	約等同 港元
一月一日至一月十五日	不適用	不適用	3,944,762.76	3,721,474	3,757,008.05	3,544,347
七月一日至七月十五日	4,034,657.53	3,806,281	3,852,238.57	3,634,187	3,658,992.03	3,451,879

- (v) 甲方亦已同意以實際地塊面積每平方米120人民幣的價格購買該物業四周的土地(實際地塊面積有待釐定)

- (2) 根據於二零零二年四月八日簽發的營業執照第000420號，蕪湖市蜂蜂自然食品有限公司註冊成立時的註冊資本為1,000,000美元，有效經營期由二零零一年十月二十八日至二零三一年十月二十八日。
- (3) 貴集團之中國法律顧問提出下列意見：(i)根據上述轉讓合同（「轉讓合同」），儘管貴集團並未取得該物業之合法業權，惟貴集團仍有權使用該物業；(ii)根據蕪湖經濟技術開發區管理委員會及蕪湖經濟技術開發區土地規劃環保局所作出之確認，轉讓合同具法律約束力及可予執行；(iii)當貴集團按照轉讓合同條款全數付清代價總額後，貴集團獲取合法、有效該物業之房地產權證將不會遇上法律障礙；及(iv)當貴集團獲得該項物業之房地產權證後，貴集團便擁有該項物業之合法業權，並可於土地使用年期內自由轉讓、租賃或抵押該物業。
- (4) 吾等依賴上述法律意見，並按下列假設編製吾等的估值：
- (i) 蕪湖市蜂蜂自然食品有限公司擁有該物業的正式合法業權，並有權將該物業連同剩餘土地使用權年期轉讓，毋須額外向政府補繳地價或支付其他繁苛款項；
- (ii) 所有地價款及其他配套公用設施費用均已全數繳清；
- (iii) 該物業的樓宇及建築物的設計及施工均符合當地規劃規例的要求，並已獲有關當局批核；及
- (iv) 該物業不論以整項或分割業權方式均可自由售予其他人士。
- (5) 根據貴集團提供的資料及上述法律意見，業權及授出主要批文及執照的狀況如下：

轉讓合同	有
房地產權證	無
營業執照	有

貴集團仍未取得該物業權益的合法房地產權證。該物業權益並無獲賦予任何價值，以符合有關創業板上市規則。

假如獲發合法房地產權證，該物業權益於二零零二年七月三十一日現況下的資本值為4,100,000港元。

第二類一 貴集團於中國持有作未來發展用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 七月三十一日 現況下的資本值
2. 位於廣東省 珠海市 珠海保稅區 第47區的一幅地塊	該物業為地塊面積約為54,000平方米(581,256平方呎)，略似長方形的一幅地塊。 該物業獲批的土地使用權自簽發建設用地批准書日期起計為期50年，作工業用途。	該物業現為空置地盤。	無 (見下文附註(6))

附註：

(1) 根據珠海保稅區管理委員會(甲方)與燕麟莊有限公司(乙方)於二零零二年二月十日訂立的珠海市國有土地使用權出讓合同書第(2002) 06號，連同甲方、乙方與珠海保稅區蜂蜂自然食品有限公司(丙方)於二零零二年二月二十一日訂立的補充協議，甲方同意向丙方批出該物業的土地使用權。上述合同所規定的若干主要條件(其中包括)載列如下：

- (i) 該物業 : 位於珠海保稅區第47區的一幅地塊
- (ii) 地盤面積 : 54,000平方米
- (iii) 用途 : 工業
- (iv) 代價 : 3,240,000人民幣(地積比率須為 ≤ 1)
- (v) 還款條款 : 乙方需以一年為一期分六期繳清代價款項。有關合同之第一期還款為100,000人民幣(約94,340港元)，並需於有關合同日期起計十日內繳清。有關合同之其餘五期還款分別為224,000人民幣、324,000人民幣、810,000人民幣、810,000人民幣及972,000人民幣，該五期還款需分別於二零零二年至二零零六年期間內每年十二月三十一日或之前繳清。
- (vi) 土地使用期 : 自簽發建設用地批准書日期起為期50年。
- (vii) 建築規約 : 建議發展計劃須於本批約生效日期起計兩年半內完成。

根據珠海保稅區管理委員會(甲方)、燕麟莊有限公司(乙方)及珠海保稅區蜂蜂自然食品有限公司(丙方)就上述批約於二零零二年二月二十一日訂立的補充協議，三方均同意乙方將其於上述合同所述的責任及權利轉讓予丙方。

- (2) 根據珠海市國土資源局於二零零二年二月六日及二零零二年三月五日分別發出之建設用地規劃許可證第(2002) 004號及建設用地批准書第(2002) 004號，珠海保稅區蜂蜂自然食品有限公司獲准使用一幅總地塊面積54,000平方米之土地，以作工業發展用途。
- (3) 根據於二零零二年二月二十一日簽發的營業執照第005256號，珠海保稅區蜂蜂自然食品有限公司註冊成立時的註冊資本為1,000,000港元，有效營業期由二零零一年十二月二十日至二零二一年十二月二十日。
- (4) 貴集團之中國法律顧問認為，(i)按照上述國有土地使用權出讓合同書(下稱「出讓合同」)、建設用地規劃許可證及建設用地批准書，儘管 貴集團並未取得該物業之合法業權，貴集團有權於該物業上發展、興建及使用任何樓宇；(ii)出讓合同連同補充協議合法、有效、具法律約束力及可予執行；(iii)當 貴集團按照出讓合同條款繳清上述第一期及第二期還款，第一期建築工程如上述者於二零零二年完成，及當 貴集團遵守有關註冊要求時， 貴集團獲取物業及建於其上之樓宇之長期業權將不會遇上法律障礙；及(iv)當 貴集團獲得該物業之房地產權證後， 貴集團便擁有該物業之合法業權，並可於獲授土地使用年期內可自由轉讓、租賃或抵押該物業。
- (5) 吾等依賴上述法律意見，並按下列假設編製吾等的估值：
- (i) 珠海保稅區蜂蜂自然食品有限公司擁有該物業的正式合法業權，並有權將該物業連同剩餘土地使用權年期轉讓，毋須額外向政府補繳地價或支付其他繁苛款項；
- (ii) 所有地價款及其他配套公用設施費用均已全數繳清；
- (iii) 該物業的建議發展的設計及施工符合當地規劃規例的要求，並已獲有關當局批核；及
- (iv) 該物業不論以整項或分層方割業權均可自由售予其他人士。
- (6) 根據 貴集團提供的資料及上述法律意見，業權及授出主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用權出讓合同書	有
房地產權證	無
營業執照	有

貴集團仍未取得該物業權益的合法房地產權證。該物業權益並無獲賦予任何價值，以符合有關創業板上市規則。

假如獲發合法房地產權證，該物業權益於二零零二年七月三十一日現況下的資本值為4,800,000港元。

第三類－ 貴集團在香港租用的物業權益

物業	概況及租賃詳情	於二零零二年 七月三十一日 現況下的資本值
3. 香港 中環 都爹利街11號 律敦治中心 帝納大廈 16樓1603室	<p data-bbox="501 439 1122 517">該物業為一辦公室單位，位於一幢於一九八三年落成的22層高辦公大樓之16樓。</p> <p data-bbox="501 573 1122 651">該物業的實用面積約147.30平方米(1,586平方呎)，現正由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p data-bbox="501 707 1122 875">貴集團以月租32,292港元(不包括差餉、服務費用及其他支出)租用該物業，租期由二零零二年六月一日至二零零五年五月三十一日，為期3年。</p>	無商業價值