

以下為獨立物業估值師卓德測計師行有限公司就其對本公司持有的物業權益於二零零三年一月三十一日進行估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以便轉載於本售股章程內。



國際物業顧問

卓德測計師行有限公司
香港
中環
添美道1號
中信大廈16樓

敬啟者：

謹遵照閣下發出的指示，就烟台北方安德利果汁股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值，吾等確認曾視察這些物業，作出有關查詢，並蒐集及取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對此等物業權益於二零零三年一月三十一日的公開市值的意見。

吾等的估值乃根據公開市值所作出的意見，所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業權益於估值之日在下列假定情況下無條件完成出售而可取得的最高現金價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值之日前，有一段合理時間（視乎物業的性質及市況）適當地在市場推銷該項權益、協商價格及完成銷售；

- (c) 於任何較早假定交換合同之日的市況、價值水平及其他情況與估值之日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣的準買家的任何追加出價；及
- (e) 交易雙方在知情、審慎及非被迫的情況下進行交易。」

吾等進行估值時乃假定業主於公開市場將這些物業權益出售而無任何憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以便抬高這些物業權益的價值。此外，吾等於估值時並無計及任何有關或影響出售物業權益的選擇權或優先購買權，亦無假設任何形式的強迫銷售情況。

於評估第一類物業權益時，由於這些房屋及構築物乃按特定用途建造，現時市場上並無可資比較的交易實例，故這些房屋及構築物無法以直接比較基準予以評估，因此吾等已按折舊重置成本的基準估值。就此而言，吾等對「折舊重置成本」的定義為，吾等對土地在現有用途下的估值及房屋及構築物重新更換成本（包括有關費用及財務費用）的估計，在扣除樓齡、樓宇狀況及功能退化等折舊因素後的成本值。一般而言，在欠缺可資比較的市場銷售個案的情況下，折舊重置成本法提供對物業價值的最可靠指引。

在評估所持有第二類在建物業權益時，其估值是以估值當日現行成本水平及建造階段為基礎進行，吾等已假設所有發展建議所需的同意書、批文及牌照均將獲有關政府機關授出，且不會附帶任何影響這些物業價值的繁重條件或不當延誤。

第三類 貴集團於美利堅合眾國（「美國」）租賃的物業權益獲評定為並無商業價值的主要原因，是由於其短期性質或禁止轉讓／分租或缺乏重大租金溢利。

吾等已獲提供有關這些物業的業權文件的摘錄副本。然而，吾等並無審查文件正本以核實業權，亦未查核可能未載於交予吾等的副本中的任何修訂條款。有關這些物業權益，吾等倚賴由 貴集團及其中國法律顧問金杜律師事務所所提供的資料。

在編製本行的估值報告時，吾等已考慮到香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第8章所載的規定。

就本報告的目的而言，吾等在很大程度上依賴 貴集團及其中國法律顧問提供的資料。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或其中國法律顧問提供予吾等對吾等估值而言屬重要的資料的真實及準確性。吾等已接納提供予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、所有權、租賃佔用詳情、物業證明、地盤及樓面面積，以及其他一切有關資料的意見。在估值證書內的尺寸、量度及面積乃源自提供予吾等的文件中所載資料，因此僅為約數。吾等並無進行現場測量。

吾等曾視察這些物業的外貌，在可能情況下亦曾視察這些物業的內部。然而，吾等並無進行結構測量。惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報此等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無進行任何樓宇設施的測試。

吾等的報告並無考慮這些物業所欠負的任何抵押、按揭或債項或出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設一切物業權益概無附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

所有金額均以人民幣為單位。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

中國
山東省
烟台市
牟平經濟技術開發區
中心大街188號
烟台北方安德利果汁股份有限公司
列位董事 台照

代表
卓德測計師行有限公司
執行董事
陳超國
特許產業測量師

MSc FRICS FHKIS MCIArb RPS(GP)

謹啟

二零零三年四月十一日

附註：陳超國，特許產業測量，MSc FRICS, FHKIS, MCArb, RPS(GP)，自一九八七年六月起成為卓德測計師行有限公司的合資格估值師，他在評估香港物業方面擁有約18年經驗，同時在評估中國物業方面亦擁有不少於8年經驗。

估值概要

物業	於二零零三年	貴集團應佔	於二零零三年
	一月三十一日		一月三十一日
	現況下的公開市值	權益	貴集團應佔
	人民幣	%	現況下的
			公開市值
			人民幣
第一類－ 貴集團在中國持有的物業權益			
1. 中國	39,400,000	100	39,400,000
山東省			
烟台市			
牟平經濟技術開發區			
中心街188號			
2. 中國	29,620,000	100	29,620,000
陝西省			
白水縣			
杜康鎮			
杜康街道東段北側			
	小計		69,020,000
第二類－ 貴集團在中國持有發展中物業權益			
3. 中國	16,950,000	51	8,644,500
山東省			
龍口市			
黃城工業園			
	小計		8,644,500
第三類－ 貴集團在美國租賃的物業權益			
4. Suite 401			無商業價值
Arcadia Metro Center			
650 West Duarte Road			
Arcadia			
Los Angeles			
California			
United States of America			
	小計		零
	總計		77,664,500

估值概要

第一類－貴集團在中國持有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 一月三十一日 現況下的 公開市值
1. 中國 山東省 烟台市 牟平經濟技術 開發區 中心街188號	<p>該物業包括一個面積約74,492.05平方米(801,832平方呎)的地盤。</p> <p>目前，該地盤上包括一座由14幢於一九九七年至二零零二年間落成的混凝土／磚塊結構的單層或多層樓宇及其他構築物組成的廠房。</p> <p>該物業的總建築面積約為23,111.39平方米(248,771平方呎)。</p> <p>該物業土地的使用權，為期由二零零二年六月四日開始至二零四四年九月二十三日止，作工業及倉儲用途。</p>	<p>該物業由 貴集團用作生產、辦公、倉儲、員工膳堂，宿舍及其他用途。</p>	<p>人民幣 39,400,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 39,400,000元)</p>

附註：

1. 根據於二零零二年六月四日烟台市國土資源部牟平分局所發出的牟國用(二零零二)字第1210號的國有土地使用權證，佔地約74,492.05平方米的土地使用權是由 貴公司所持有，至二零四四年九月二十三日期滿，作工業及倉儲用途。
2. 根據於二零零零年九月十六日烟台市房產管理局發出的兩份房屋所有權證烟房權證牟字第004432及004433號，該物業的一部分樓面面積總8,070.46平方米由 貴公司持有。
3. 根據於二零零二年八月九日烟台市房產管理局發出的兩份房屋所有權證烟房權證牟字第004233及004234號，該物業的一部分樓面面積總11,542.53平方米由 貴公司持有。
4. 根據於二零零二年十月十一日烟台市房產管理局發出的房屋所有權證烟房權證牟字第004481號，該物業的一部分樓面面積總3,498.40平方米由 貴公司持有。
5. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，該意見包含(其中包括)以下資料：
 - i. 根據國有土地使用權證牟國用(二零零二)字第1210號， 貴公司所持有佔地約74,492.05平方米的土地使用權於二零四四年九月二十三日期滿，可作工業及倉儲用途。 貴公司有權合法使用該土地及轉讓、租賃、抵押或以其他方式處理該土地使用權。
 - ii. 根據房屋所有權證烟房權證牟字第004233號， 貴公司擁有該物業的一部分，總樓面面積約4,043.57平方米的房屋所有權證，並根據法律有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處理上述房屋。

- iii. 根據房屋所有權證烟房權證牟字第004234號，貴公司擁有該物業的一部分，總樓面積約7,498.96平方米的房屋所有權，用作工業用途，並根據法律有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處理上述房屋。
- iv. 根據房屋所有權證烟房權證牟字第004481號，貴公司擁有該物業的一部分，總樓面積約3,498.40平方米的房屋的房屋所有權，用作工業用途，並根據法律有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處理上述房屋。
- v. 根據房屋所有權證烟房權證牟字第004432號，貴公司擁有該物業的一部分，總樓面積約879.97平方米的樓宇的房屋所有權，用作工業用途，並根據法律有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處理上述房屋。
- vi. 根據房屋所有權證烟房權證牟字第004433號，貴公司擁有該物業的一部分，總樓面積約7,190.49平方米的樓宇的房屋所有權，用作工業用途，並根據法律有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處理上述房屋。
- vii. 上述大樓合共15,330.00平方米(包括冷風庫、鍋爐房、職工宿舍、車間、料台及配電室)及面積約為26,640.00平方米的土地，均抵押予中國建設銀行的台牟平分行，年期於二零零三年四月二十六日屆滿。就上述抵押予中國建設銀行的房屋及土地，於抵押期間，除非獲得中國建設銀行的書面同意，貴公司才有權贈與、遷移、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式出售這些房屋及土地使用權。貴公司因轉讓這些房屋及土地使用權而獲得的款項需優先用於償還中國建設銀行的抵押。
- viii. 上述大樓合共5,800.00平方米(包括辦公室、料庫、伙房及工作維修間)已抵押予中國農業銀行台牟平區分行，年期於二零零三年五月三十一日屆滿。待事先向中國農業銀行交付書面通知後，貴公司有權轉讓、租賃、再抵押或以其他方式出售物業。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 一月三十一日 現況下的 公開市值
2. 中國 陝西省 白水縣 杜康鎮 杜康街道東段 北側	該物業包括一個面積約 71,756.00平方米(772,382平方 呎)的地盤。 目前，該地盤上包括一座由20 幢於一九八九年至二零零二年 間落成的混凝土／磚塊結構的 單層或多層樓宇及其他構築物 組成的廠房。 已落成樓宇的總建築面積約為 26,521.67平方米(285,479平方 呎)。 該物業土地使用權的持有期於 二零五二年一月四日屆滿，作 工業用途。	該物業由 貴集團用 作生產、辦公、員工 餐廳、倉儲、宿舍及 其他用途。	人民幣 29,620,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 29,620,000元)

附註：

1. 根據於二零零三年一月八日白水縣國土資源局發出的兩份國有土地使用權證白國用(2003)字第170002號及170018號，由白水安德利果蔬汁有限公司(「白水安德利」，貴集團的間接全資擁有的附屬公司)持有總面積約71,756.00平方米的土地使用權，為期至二零五二年一月四日屆滿，可作工業用途。
2. 根據於二零零二年四月三十日白水房地產交易管理所發出一份房屋所有權證白房權證合資字第2495號，物業的房屋部分總樓面面積約5,131.00平方米由白水安德利持有。根據獲提供的資料，上述5,131.00平方米中樓面面積合共約1,982.43平方米的部分房屋已拆卸。
3. 根據於二零零二年四月三十日白水房地產交易管理所發出的房屋所有權證白房權證合資字第2496號，白水安德利所持有的物業的房屋部分，總樓面面積為25,994.52平方米。根據貴集團所提供的資料，上述25,994.52平方米中樓面面積合共約2,621.42平方米的部分房屋已拆卸。
4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，該意見包含(其中包括)以下資料：
 - i. 根據白水安德利持有的兩份國有土地使用權證白國用(2003)字第170002及170018號，獲批授土地面積合共約為71,756.00平方米，為期五十年，於二零五二年一月四日屆滿，作工業用途。
 - ii. 根據本公司與白水縣人民政府於二零零一年十二月五日所簽訂收購白水酒精廠(「該工廠」，該物業的前身)的協議(「協議」)，以及兩份白水安德利與白水經濟貿易局分別於二零零二年二月五日及二零零二年七月十九日所簽訂補充協議(「補充協議」)，白水縣人民政府出售該工廠予白水安德利。

該工廠包括兩塊獲劃撥土地，地段編號17-杜康-02及17-杜康-18，總地盤面積約為71,756平方米，於其上所興建的樓宇總建築樓面面積約為22,895.22平方米。

根據協議，白水安德利由簽訂協議日期起計一個月內向白水縣人民政府支付人民幣1,000,000元的代價後，可取得土地使用權及房屋所有權。

白水安德利分別於二零零二年一月五日及二零零二年五月二十一日悉數支付上述人民幣1,000,000元後，於二零零二年二月取得國有土地使用權證白國用(2002)字第170002及白國有(2002)字第170018，總土地面積為71,756.00平方米。

- iii. 白水安德利及白水縣土地資源局於二零零二年十一月十三日簽訂國有土地使用權出讓合同(劃撥土地使用權補辦出讓專用)，土地出讓價格為人民幣1,935,900元。

於二零零三年一月三日，白水安德利支付上述土地出讓金並取得上述出讓的土地使用權及第4(i)項所述的國有土地使用權證。

根據協議及補充協議，白水縣人民政府轉讓劃撥土地使用權予白水安德利，而劃撥土地使用權不能轉讓。

根據「中華人民共和國土地管理法及中華人民共和國城鎮國有土地出讓和轉讓暫行條例」的規定，劃撥土地只可於簽訂土地出讓合同及支付有關土地出讓金後轉讓。

由於白水安德利簽訂上述補充國有土地出讓合同，並於限期內全數支付土地出讓金，白水安德利已取得第4(i)項所述的國有土地使用權證，該土地使用權證合法和有效。

其後白水安德利法定擁有上述土地的土地使用權。根據法律，白水安德利有權使用、租賃及以其他方式處置該土地。根據補充土地出讓合同，白水安德利可待預先獲得白水縣國土資源局的批准及許可並依法辦理相關手續後，更改上述土地的用途，轉讓或抵押上述土地。

- iv. 根據房屋所有權證白房權合資字第2495號，白水安德利合法擁有該物業的部份所有權，總樓面面積約為3148.57平方米，並根據法律有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處理上述房屋。
- v. 根據房屋所有權證白房權合資字第2496號，白水安德利合法擁有該物業的部份所有權，總樓面面積約為23,373.10平方米，並根據法律有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處理上述房屋。

5. 於本行的估值過程中，本行假設白水安德利已從有關部門獲得所需的同意及批准，有權自由轉讓該物業予第三者。

第二類－ 貴集團在中國持有的發展中物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 一月三十一日 現況下的 公開市值
3. 中國 山東省 龍口市 黃城工業園	該物業包括一個面積約 126,632.00平方米(1,363,067 平方呎)的地盤。	該在建工程的大部分 已完成，餘下的裝修 工程預期於二零零三 年七月完成。	人民幣 16,950,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 8,644,500元)
	該物業規劃發展為一廠房及其 配套建築物，包括6幢鋼筋混 凝土或混凝土／磚建成的單層 樓宇及其他構築物，預期於二 零零三年七月竣工。		
	於竣工後，該物業的總建築面 積約為6,138.00平方米(66,069 平方呎)。		
	該物業其中面積約為 98,439.00平方米土地的使用 權，為期由二零零二年八月十 二日開始至二零五二年八月八 日止，其餘土地面積約為 28,193.00平方米，則由二零零 二年五月二十二日至二零五二 年五月十九日屆滿，供工業用 途。		

附註：

- 根據龍口國土資源局分別於二零零二年八月十二日及二零零二年五月二十二日發出的兩份國有土地使用權證龍國用(二零零二)字第0800及0584，由烟台龍口安德利果汁飲料有限公司(「龍口安德利」，貴集團的間接全資擁有的附屬公司)持有的總面積126,632.00平方米的土地使用權，為期分別至二零五二年八月八日及二零五二年五月十九日屆滿，可作工業用途。
- 根據於二零零二年五月十五日由龍口市規劃建設管理局發出的兩份土地使用建築規劃許可02-05-06-037/38號，建議發展項目的規模可為總土地面積126,632.00平方米。
- 根據日期同為二零零二年五月二十四日的兩份建設工程規劃許可證02-05-06-046/47號，建議發展項目的規模為總樓面面積約13,987.50平方米。
- 根據於二零零二年五月二十九日龍口市規劃建設管理局發出的建築工程施工許可證2002045號，建議發展項目的規模總樓面面積約為6,000.00平方米。
- 根據Yantai North Andre Juice Inc.(甲方)、韓國正樹安德利株式會社(乙方)及烟台佳成貿易有限公司(丙方)於二零零二年四月一日的合資企業合同，各方已同意成立合營公司。合同所訂的主要條款(其中包括)所列如下：
 - 合營公司名稱：烟台龍口安德利果汁飲料有限公司
 - 營業年期：15年
 - 總投資額：10,000,000美元
 - 註冊資本：5,000,000美元
 - 注資額部份：
 - 甲方－2,550,000美元(51%)
 - 乙方－1,250,000美元(25%)
 - 丙方－1,200,000美元(24%)

6. 根據於二零零二年四月二十六日營業執照企合魯烟總字第005071號，合營於註冊時的註冊資本為500,000,000美元，有效期由二零零二年四月九日至二零一七年四月八日，業務範圍為生產罐裝產品如果汁、純水、果醋、果酒、香精等。
7. 按 貴公司建議，該物業於落成時的估計總建築成本約為人民幣6,379,000元，而於估值日已產生的建築成本約為人民幣7,006,340.71元。該物業於建築工程完成時的估計資本值約為人民幣17,300,000元。
8. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，該意見包含(其中包括)以下資料：
 - i. 根據國有土地使用權證龍國有(2002)字第0800號，龍口安德利持有土地面積約98,439.00平方米的土地，為期五十年，於二零五二年八月八日屆滿，可供工業用途。龍口安德利有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售土地使用權。

根據日期為二零零二年七月三十一日的國有土地使用權出讓合同龍國土合字第(2002)315號，龍口安德利待根據法律進行有關手續、申請及取得山東省龍口市國土資源局的同意，並簽訂新土地使用權出讓合同或於上述土地使用權期間簽訂一份土地使用出讓變更協議後，可改變上述土地使用權的用途。
 - ii. 根據另一份國有土地使用權證龍國用(2002)字第0584號，面積約28,193.00平方米的土地由龍口安德利持有，為期五十年，於二零五二年五月十九日屆滿，可作工業用途。龍口安德利有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置土地使用權。

根據日期為二零零二年五月十五日的國有土地使用權出讓合同龍國土合字第(2002)271號，龍口安德利待根據法律辦理有關手續、申請及取得山東省龍口市國土資源局的同意，並簽訂一份新土地使用權批授合同或於上述土地使用權期間簽訂一份土地使用出讓變更協議後，可改變上述土地使用權的用途。
 - iii. 根據建設用地規劃許可證02魯05-06-037號、建設工程規劃許可02魯05-06-046號及建築工程施工許可2002045號，城市規劃主管部門及建設行政管理部門已授出批准龍口安德利於山東省黃城工業園一號路南，西環路西，土地面積為28,193.00平方米的土地上興建辦公樓及其附屬建築。
 - iv. 根據建設用地規劃許可證02魯05-06-038號、建設工程規劃許可證02魯05-06-047號及建築工程施工許可證2002045號，城市規劃主管部門及建設行政管理部門已授出批准龍口安德利山東省黃城工業園一號路南，西環路西，土地面積98,439.00平方米的土地上興建冷風庫及車間。
 - v. 上述在建房屋竣工及驗收手續完成後，龍口安德利以其名義取得房屋所有權證並無法律妨礙。待取得相關房屋所有權證後，龍口安德利有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置這些房屋。
9. 根據於二零零二年簽訂的協議，龍口安德利的餘下49%股權已由 貴集團收購。然而，於二零零三年二月取得有關政府批准。因此， 貴集團於估值日僅合法持有龍口安德利的51%股權，因此於估值日僅計及51%股權。

第三類 — 貴集團於美國租賃的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 一月三十一日 現況下的 公開市值
4. Suite 401 Arcadia Metro Center 650 West Duarte Road Arcadia Los Angeles California United States of America	<p data-bbox="319 425 683 533">Arcadia Metro Center (後文統稱「大廈」) 為一幢於一九九二年竣工的四層商廈。</p> <p data-bbox="319 584 683 692">該物業是大廈四樓一個辦公室單位，可出租面積約為72.84平方米(784平方呎)。</p> <p data-bbox="319 744 683 1332">該物業目前受 貴集團的一家全資擁有的附屬公司美國烟台北方安德利果汁股份有限公司及獨立第三方簽訂的租賃協議所規限，租期由二零零一年六月一日起至二零零四年五月三十一日屆滿，年租金由二零零一年六月一日至二零零二年五月三十一日，為1,100美元，由二零零二年六月一日至二零零三年五月三十一日為1,133美元，而由二零零三年六月一日至二零零四年五月三十一日為1,166.99美元，全部均不包括管理費及政府稅項。</p>	該物業由 貴集團用作辦公室。	無商業價值