

以下為獨立估值師利駿行測量師有限公司發出，就其對本集團所擁有之物業權益於二零零二年十一月三十日之估值以供轉載於本文件的函件全文、估值概要及估值證書。



利駿行測量師有限公司
LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited
CHARTERED SURVEYORS
PLANT AND MACHINERY VALUERS
BUSINESS & FINANCIAL SERVICES VALUERS

香港
中環
利源東街9號
利東大廈
27樓

敬啟者：

吾等根據閣下之指示，對天年生物控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）在香港及中華人民共和國（「中國」或「國內」）擁有權益之物業進行估值，以供載入上市文件。吾等證實曾進行實地視察，作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必需之其他資料，以便向閣下呈報吾等所認為有關物業於二零零二年十一月三十日（「估值日期」）之價值。

吾等之估值乃根據公開市值之基準而作出。就吾等所下定義而言，「公開市值」乃指「一項物業權益於估值日在下列假定情況下無條件完成出售而估計可取得之最高現金代價：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 在估值日前，有一段合理時間（視乎物業性質及市況）適當推銷物業權益、商議價格及條款，以及完成銷售；
- (c) 在任何較早之假設交換合約日期之市況、價格水平及其他情況均與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣有意買家之任何追加出價；及

(e) 交易雙方均在知情、審慎及自願之情況下進行交易」。

第一類及第二類物業乃 貴集團分別在香港及中國租賃，該等物業均無商業價值，主要原因是租賃協議屬短期性質或不得轉讓或分租或因為其他原因而缺乏重大溢利租金。

吾等相當倚賴 貴集團所提供之資料，並信納吾等所接獲有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃、租金、地盤與樓面面積及所有其他相關事宜之意見。

吾等僅獲提供有關第一類及第二類物業之租賃協議副本，並已就第一類物業在香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱正本以核實擁有權或核實會否有任何並無出現在吾等所獲副本之租賃協議修訂。吾等曾參考 貴集團中國法律顧問就 貴集團於第二類物業之業權而對有關第二類物業之租賃協議所發出之法律意見。吾等並非從事法律專業，因此不能就有關法律之問題提供建議，並須倚賴有關法律意見。吾等在使用所有文件及租約時均將之視作參考而已。

吾等曾視察該等物業之外部，在可能之情況下亦已視察物業內部，並已就此獲得吾等估值所需資料。吾等並無視察被封閉、並無外露或不可進入之物業部份，並假設該等部份乃處於合理狀況。吾等不能就未經視察之部份之狀況表達意見或提供建議，而隨附之估值證書不應視為作出該等部份之默示陳述或意見。吾等並無進行結構測量、調查或檢查，但在視察過程中，吾等並無發現估物業任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無測試任何樓宇設備。

吾等並無進行實地測量以核實有關物業之樓面面積，但吾等假設所接獲文件及正式地盤圖則所載樓面面積正確無誤。所有尺寸、量度及面積皆為約數。

吾等獲委任進行之工作並不包括土地測量以核實該等物業之法定邊界及正確位置。吾等必須表明，土地測量並非吾等之專業，因此，吾等無法核實或肯定 貴集團人員對法定邊界及物業位置所作陳述之準確性。吾等並不就此承擔任何責任。

吾等進行估值時並無考慮任何有關物業權益所涉及之任何抵押、按揭或所欠款項。除另有指明外，吾等假設有關於物業權益概不附帶任何可能影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

就吾等所知，隨附之估值證書所載之一切數據均屬真確完整。雖然是來自可靠的資料來源，不能保證由其他人士提供並用以構思隨附之估值證書之數據、意見或得出之估計之真確性亦不能就此承擔任何責任。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何資料遭隱瞞。吾等已尋求並得 貴集團確認，吾等所獲資料並無遺漏任何重大因素。吾等乃根據吾等獲 貴集團對可能影響吾等之估值之重大及隱伏事實作出之全面披露而進行分析及估值。吾等不會對 貴集團並未向吾等提供之資料承擔任何責任。

吾等不會對市況之改變承擔任何責任，亦不會負責修改隨附之估值證書以反映估值日期以後出現之事件或情況。

估值範圍乃參考 貴集團所提供物業名單後釐定。隨附之估值證書涵蓋名單上所有物業。 貴集團已向吾等確認，除向吾等提供之名單所列物業權益外，概無其他物業權益。

隨附之估值證書乃根據the Royal Institution of Chartered Surveyors頒佈之Appraisal and Valuation Manual 以及香港測量師學會頒佈之物業資產估值指引所載之操守及準則而編製。估值乃由估值師以外界估值師之身份進行。估值師符合進行估值之資格。

除另有說明外，本函件所述之所有金額均為港元。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

天年生物控股有限公司
香港
皇后大道中29號
怡安華人行7樓702室
列位董事 台照

代表
利駿行測量師有限公司

董事總經理
何展才
B.Sc. MRICS

聯席董事
吳紅梅
B.Sc. MRICS AHKIS RPS (GP)

謹啟

二零零二年十二月三十一日

附註：

1. 何展才先生由一九八八年起於香港、澳門、台灣、中國大陸、東南亞、芬蘭、加拿大及美國等地為不同目的而進行資產估值(包括不動產物業)及顧問工作。
2. 吳紅梅女士為註冊專業測量師，於香港物業估值方面有逾八年經驗。

估值概要

第一類－貴集團於香港租賃之物業

物業	貴集團應佔 於二零零二年 十一月三十日 現況下之公開市值 港元
1. 香港 皇后大道中29號 怡安華人行 7樓 702室	無商業價值
小計：	無

第二類－貴集團於中國租賃之物業

物業	貴集團應佔 於二零零二年 十一月三十日 現況下之公開市值 港元
2. 位於中國 上海市 徐滙區 東安路2號 青松城 之一個單位	無商業價值
3. 位於中國 廣東省 珠海 拱北 夏灣工業區 夏一路及灣三路側 (現易名為港昌路240、244至246號)之 一幢工廠綜合大樓及配套設施	無商業價值
4. 分別位於中國 廣東省 珠海 南屏 翡翠山莊 第一座及第二座 三十九個住宅單位	無商業價值

	小計： 無

	總計： 無

估值證書

第一類－貴集團於香港租賃之物業

物業	概況及佔用詳情	貴集團應佔 於二零零二年 十一月三十日 現況下之公開市值 港元
1. 香港 皇后大道中29號 怡安華人行 7樓 702室	<p data-bbox="377 576 902 691">該物業包括一個於一九七七年落成之24層高(包括夾層樓面及地庫)辦公／商業大廈七樓之辦公單位。</p> <p data-bbox="377 746 877 819">該物業之總樓面面積約為2,217平方呎(205.96平方米)。</p> <p data-bbox="377 874 902 1119">該物業由二零零二年四月十六日起租予貴集團，租約於二零零六年一月三十一日屆滿，月租為55,425港元，不包括地租、差餉及服務費。租客自二零零二年四月十六日起享有兩個半月免租期。</p> <p data-bbox="377 1174 892 1203">該物業現正由貴集團佔用作辦公室。</p>	無商業價值

附註：

1. 該物業之登記業主為Vember Lord Limited。
2. 該物業之租戶為天年生物工程有限公司。

第二類－貴集團於中國租賃之物業

物業	概況及佔用詳情	貴集團應佔 於二零零二年 十一月三十日 現況下之公開市值 港元
2. 位於中國 上海市 徐匯區 東安路2號 青松城 之一個單位	<p data-bbox="378 482 899 593">該物業由一幢一九九七年落成之19層高辦公／商業大樓一樓之辦公／展覽場單位所組成。</p> <p data-bbox="378 648 752 674">總樓面面積約為969平方米。</p> <p data-bbox="378 733 899 976">該物業乃租予 貴集團，自二零零二年十二月二十五日起計為期五年，租約於二零零七年十二月二十四日屆滿，首三年年租為人民幣1,180,000元，第四及第五年年租為人民幣1,255,000元，包括管理費但不包括水電費。</p> <p data-bbox="378 1034 899 1146">根據一項補充協議，承租人可使用青松城對面之廣告燈箱就承租人之產品刊登廣告。</p> <p data-bbox="378 1205 899 1274">該物業現正由 貴集團佔用作辦公室及展覽場。</p>	無商業價值

附註：

1. 該物業之出租人為獨立第三方上海青松城經濟發展有限公司。
2. 該物業之承租人為珠海經濟特區天年生物工程科技有限公司，該公司為於中國成立之有限責任公司，乃 貴集團之全資附屬公司。
3. 根據二零零二年十月三十一日之租賃協議，承租人將於租期免費獲得兩個車位。
4. 根據 貴集團中國法律顧問編製之法律意見，該物業之租賃協議乃具法律約束力並可強制行使。貴集團於租賃協議之權益乃受中國法例所保障。

物業	概況及佔用詳情	貴集團應佔 於二零零二年 十一月三十日 現況下之公開市值 港元
3. 位於中國 廣東省 珠海 拱北 夏灣工業區 夏一路及灣三路側 (現易名為港昌路 240、244至246號) 之一幢工廠綜合大 樓及配套設施	<p>該物業由一幢工廠綜合大樓(包括一幢兩層高之工廠大樓、一幢四層高之辦公大樓、一幢四層高之宿舍(甲座)、一幢六層高之宿舍(乙座)及一間單層餐廳)所組成，總建築面積約為11,643.70平方米，建於地盤面積約為26,114,60平方米之土地上。該物業於一九八九年落成。</p> <p>該物業連同下文披露之第4號物業乃租予 貴集團，自二零零一年一月一日起計為期五年，租約於二零零五年十二月三十一日屆滿，總月租為人民幣200,000元，不包括水電費(見下文附註4)。</p> <p>工廠綜合大樓現正由 貴集團佔用作配備辦公室之工場、貨倉、員工宿舍及餐廳。</p>	無商業價值

附註：

1. 該物業之出租人為珠海經濟特區天年高科技國際實業有限公司，該公司為於中國成立之有限責任公司，並由深圳市通衛投資發展有限公司及深圳市勞鉅投資發展有限公司分別擁有90%及10%。
2. 該物業之承租人為珠海經濟特區天年生物工程科技有限公司，該公司為於中國成立之有限責任公司，乃 貴集團之全資附屬公司。

3. 根據珠海市房地產管理局發出之5項房地產權證，該物業之總建築面積11,643.70平方米之部份由珠海經濟特區天年高科技國際企業公司(已易名為珠海經濟特區天年高科技國際實業有限公司)持有法定權益。

該物業之總建築面積細分如下：

大樓	用途	總建築面積(平方米)
(i) 兩層高工廠大樓	工場	6,340.23
(ii) 四層高辦公大樓	辦公室	2,626.04
(iii) 單層餐廳	餐廳	395.39
(iv) 四層高宿舍大樓	員工宿舍	805.71
(v) 六層高宿舍大樓	員工宿舍	1,476.33

4. 該物業連同下文披露之第4號物業乃受同一份租賃協議所規管。
5. 根據 貴公司提供之資料，該物業連同下文披露之第4號物業附有銀行貸款，於二零零二年十二月二十日之未償付款額為人民幣23,100,000元。
6. 根據 貴集團中國法律顧問編製之法律意見，該物業之租賃協議乃具法律約束力並可強制行使。貴集團於租賃協議之權益乃受中國法例所保障。

物業	概況及佔用詳情	貴集團應佔 於二零零二年 十一月三十日 現況下之公開市值 港元
4. 分別位於中國 廣東省 珠海 南屏 翡翠山莊 第一座及第二座 三十九個住宅單位	<p data-bbox="378 427 915 623">該物業包括位於兩幢八層高住宅大樓內包括總建築面積3,413.37平方米之三十九個住宅單位，建於地盤面積約33,670.50平方米之土地上。該等大樓約於一九九六年落成。</p> <p data-bbox="378 682 915 878">該物業連同上文披露之第3號物業租賃予 貴集團，自二零零一年一月一日起計為期五年，於二零零五年十二月三十一日屆滿，月租為人民幣200,000元，不包括水電費（見下文附註4）。</p> <p data-bbox="378 936 915 1005">該物業現正由 貴集團佔用作員工宿舍。</p>	無商業價值

附註：

1. 該物業之出租人為珠海經濟特區天年高科技國際實業有限公司，該公司為於中國成立之有限責任公司，並由深圳市通衛投資發展有限公司及深圳市勞鋹投資發展有限公司分別擁有90%及10%。
2. 該物業之承租人為珠海經濟特區天年生物工程科技有限公司，該公司為於中國成立之有限責任公司，乃 貴集團之全資附屬公司。
3. 根據珠海市房地產管理局發出之18項房地產權證，該物業之總建築面積3,413.37平方米之部份由珠海經濟特區天年高科技國際企業公司（已易名為珠海經濟特區天年高科技國際實業有限公司）持有法定權益。
4. 該物業連同上文披露之第3號物業乃受同一份租賃協議所規管。
5. 根據 貴公司提供之資料，該物業連同上文披露之第3號物業附有銀行貸款，於二零零二年十二月二十日之未償付款額為人民幣23,100,000元。
6. 根據 貴集團中國法律顧問編製之法律意見，該物業之租賃協議乃具法律約束力並可強制行使。貴集團於租賃協議之權益乃受中國法例所保障。