

以下為西門(遠東)有限公司發出,就其對本集團所擁有的物業於二零零一年十月三十一日的估值以供轉載於本招股章程的函件全文、估值概要及估值證書。



# Sallmanns

特許測量師、物業顧問  
土地及廠房、機器及設備估值師  
業務及無形資產估值師

西門

香港  
灣仔  
灣仔道165-171號  
三聯大廈15樓  
Tel : (852) 2169 6000  
Fax : (852) 2528 5079

敬啟者：

遵照閣下指示,吾等已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」)擁有權益的物業進行估值。吾等證實曾進行視察、作出有關查詢,並收集吾等認為必要的其他資料,以便提供吾等認為有關該等物業權益於二零零一年十月三十一日的估值。

吾等對物業權益的估值在可能的情況下乃吾等對該等物業公開市值的意見。所謂公開市值,就吾等所下定義而言,乃指「某項物業的權益預期於估值之日,在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售,可合理取得的最高價格:—

- (a) 有自願賣方;
- (b) 於估值日之前,有一段合理時間(視乎物業的性質及市況)適當地在市場推銷權益、協商價格及條款以及完成銷售;
- (c) 於任何假定交換合同之較早日期,市況、價值水平及其他情況均與估值之日相同;
- (d) 不考慮具有特殊權益準買家的任何追加出價;及
- (e) 交易雙方在知情、審慎及不受催迫的情況下行事。」

鑑於租賃予 貴集團之物業屬短期性質或被禁止轉讓或分租或由於缺乏可觀之溢利租金或缺乏物業法定業權之證明，因此該等物業屬無商業價值。

在評估於香港及中國之物業權益時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司發出的創業板證券上市規則第8章所載的全部規定。

吾等並無進行詳盡的實地測量，以證實有關該等物業地盤及樓面面積之準確性，但已假設該等提供予吾等的文件及正式平面圖之地盤及樓面面積均為正確。按吾等評估香港及中國類似物業的經驗，吾等認為各項假設均屬合理。所有文件及合同均僅供參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供的資料及接納就有關圖則批准或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃、租金、許可證、地盤及樓面面積及其他一切有關資料的意見。

吾等獲呈示 貴集團租賃及佔用並位於香港的第1項物業的租約副本。吾等已向土地註冊處查閱有關資料。

吾等獲呈示多份有關 貴公司租賃及佔用並位於中國的第2項物業的業權文件及租約副本。然而，吾等並無查冊該等正式文件以核實擁有權或確定任何未呈示於送交予吾等的文本上的任何租約修改。由於中國土地註冊制度的性質，吾等並未能查測原有文件以核實物業的現有業權或該等物業所附帶的任何重大繁重負擔。因此，吾等未能就物業之業權向 閣下提供意見。

吾等曾視察附於估值證書內各項物業的外貌，及在可能情況下視察物業的內部，該等資料是由於吾等需進行估值而獲提供。然而，吾等並無進行結構測量，惟在吾等的視察過程中，吾等並無發現任何明顯嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上的損壞。吾等亦無對任何樓宇設備進行測試。

吾等的估值並無考慮物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求並已獲取 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達取有根據的估值，且無理由懷疑有任何資料遭隱瞞。

除非另有說明，於本物業估值證書之全部款項乃以港元呈示。

吾等隨函附估值概要及估值證書。

此致

香港  
德輔道中54-58號  
大華銀行大廈  
九樓  
904室  
天年生物控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
西門(遠東)有限公司  
董事  
**彭樂賢**  
BSc., FRICS, FHKIS  
謹啟

二零零二年一月二十五日

附註：彭樂賢為特許測量師，彼在評估中國物業方面具有19年經驗，在評估香港、英國及亞太地區物業方面具有22年經驗。

## 估值概要

## 第一類－貴集團於香港租賃及佔用之物業權益

物業	於二零零一年 十月三十一日 現況下之公開市值 港元
1. 香港 德輔道中54-58號 大華銀行大廈 九樓 904室	無商業價值
	<hr/>
小計：	無

## 第二類－貴集團於中國租賃及佔用之物業權益

物業	於二零零一年 十月三十一日 現況下之公開市值 港元
2. 中國 廣東省 珠海經濟特區 位於拱北 夏灣工業區 夏一路及灣三路側之 (現易名為港昌路240號、244至246號) 土地(地號:E0201006), 包括一幢工廠大樓、 宿舍A樓及B樓、 餐廳及辦公大樓 及 位於 南屏 翡翠山莊 三十九個住宅單位	無商業價值
	<hr/>
小計：	無
	<hr/>
總計：	無

## 估值證書

## 第一類－貴集團於香港租賃及佔用之物業權益

物業	概況	佔用詳情	於二零零一年 十月三十一日 現況下之公開市值 港元
1. 香港 德輔道中54-58號 大華銀行大廈 九樓 904室	<p data-bbox="416 519 721 608">該物業包括一個於約一九六六年落成之15層高商業大廈9樓之單位。</p> <p data-bbox="416 646 721 704">該物業之樓面面績約為507平方呎。</p> <p data-bbox="416 742 721 1027">該物業由一獨立第三方於自二零零零年十月一日至二零零二年三月三十一日止租約之剩餘時間內租賃予本集團全資附屬公司天年生物工程有限公司，於二零零一年九月一日起生效，月租為10,140港元，不包括差餉及每月服務費。(見附註II)</p>	該物業現正由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

- I. 該物業之登記持有人為Fung Choi Properties Limited。
- II. 根據於二零零零年八月十四日訂立之租賃協議(「租賃協議」)及於二零零一年八月三十一日訂立之替代協議(「替代協議」)，該物業於自二零零零年十月一日至二零零二年三月三十一日之剩餘租期租賃予天年生物工程有限公司，於二零零一年九月一日起生效，月租為10,140港元，不包括差餉及每月服務費。
- III. 根據分別於土地註冊處登記為8433171及8433172號契約而日期均為二零零一年六月十八日之抵押及租金轉讓書，該物業抵押予HSBC Republic Bank (Suisse) SA及HSBC Investment Bank Asia Limited(「抵押權人」)，作為一般銀行貸款之抵押。
- IV. 貴公司已確認，抵押權人並未就訂立替代協議給予所需同意。

## 估值證書

## 第二類－貴集團於中國租賃及佔用之物業權益

物業	概況	佔用詳情	於二零零一年 十月三十一日 現況下之公開市值 港元
2. 中國 廣東省 珠海經濟特區 位於拱北夏灣工業區夏 一路及灣三路側之（現 易名為港昌路240、244- 246號）土地（地號： E0201006），包括工廠大 樓、宿舍A樓及B樓、餐廳 及辦公大樓 及位於 南屏翡翠山莊三十九個 住宅單位	<p>該物業之第一部份（「工業部份」）包括一幢兩層高之工廠大樓、兩幢四至六層高之宿舍、一間一層高餐廳及一幢四層高辦公大樓；總樓面面積為11,643.70平方米，約於一九八九年落成；建於面積11,643.70平方米之土地上。該物業之工業部份由貴集團佔用作工業及配套用途。</p> <p>該物業之第二部份（「住宅部份」）包括總樓面面積3,413.37平方米之三十九個住宅單位，約於一九九六年落成。該物業之住宅部份由貴集團佔用作住宅用途。</p> <p>該物業總樓面面積15,057.07平方米之部份由珠海經濟特區天年高科技國際實業有限公司租賃予貴集團之全資附屬公司珠海經濟特區天年生物科技有限公司，自二零零一年一月一日起計為期五年，月租為人民幣200,000元。</p>	該物業由貴集團佔用作工業及住宅用途。	無商業價值

附註：

- I. 根據珠海市房地產管理局於一九九八年七月二十一日及一九九八年九月十七日發出之房地產產權證，該物業之總樓面面積11,643.70平方米之工業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。

性質	用途	總樓面面積 (平方米)	層數	註冊編號
工廠大樓	工業	6,340.23	2	珠房地字第020087A
餐廳	工業配套用途（飯堂）	395.39	1	珠房地字第020183A
宿舍A座	工業配套用途（住宅）	805.71	4	珠房地字第020185A
宿舍B座	工業配套用途（住宅）	1,476.33	6	珠房地字第020184A
辦公大樓	辦公室（工業配套用途）	2,626.04	4	珠房地字第088053
總計：		11,643.70		

- II. 根據珠海市房地產管理局發出之下列18項房地產產權證，該物業之總樓面面積3,413.37平方米之住宅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）持有作住宅用途。該物業之住宅部份之土地使用權自一九九二年十一月三十日起至二零四二年十一月三十日生效，為期五十年零一日。

編號	物業	總樓面面積 (平方米)	證書編號
A.	1號樓翠寶閣		
1.	1C室	80.69	珠房地字第079820
2.	3C室	80.69	珠房地字第079821
3.	4A室	106.53	珠房地字第064825A
4.	6C室	80.69	珠房地字第079770
5.	6D室	80.69	珠房地字第079771
B.	1號樓翠英閣		
6.	1C-7C室、1D-7D室、3A-6A室及3B-6B室	1,990.94	珠房地字第063957A
C.	2號樓翠盈閣		
7.	2C室	80.71	珠房地字第079818
8.	2D室	79.56	珠房地字第079769
9.	4A室	106.55	珠房地字第064826A
10.	5C室	80.71	珠房地字第079819
11.	5D室	80.71	珠房地字第079768
D.	2號樓翠豪閣		
12.	2C室	80.70	珠房地字第064819A
13.	3D室	80.70	珠房地字第064823A
14.	5C室	80.70	珠房地字第064824A
15.	5D室	80.70	珠房地字第064821A
16.	6C室	80.70	珠房地字第064820A
17.	6D室	80.70	珠房地字第064822A
18.	7C室	80.70	珠房地字第064818A
總計：		3,413.37	