

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團物業權益於二零零九年十一月三十日的估值意見所編製的函件、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等按照指示對瑞年國際有限公司(「貴公司」)或其附屬公司(統稱「貴集團」)所持位於中華人民共和國(「中國」)的物業權益估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以便向貴集團提供吾等所認為該等物業權益於二零零九年十一月三十日(「估值日」)的市值。

市值定義

吾等對各項物業權益的估值指市值，即根據香港測量師學會頒發的香港測量師學會物業估值準則所定義「經過適當市場推廣後，自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願情況下於估值日進行交易的估計物業交易金額」。

估值基準及假設

吾等對各項物業權益的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素)所引致的估價升跌。

對中國物業權益估值時，吾等假設已按年度名義土地使用費出讓相關特定年期的物業權益的可轉讓土地使用權且已悉數結算任何應付出讓金。吾等假設物業權益的承讓人或使用者有權在整個已授出的未屆滿期限內自由且不受干擾地使用或指讓物業權益。

吾等的估值並無就有關物業權益相關費用、按揭或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除非另有說明，否則假設物業權益並無可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重費用。

估值方法

吾等對 貴集團所持有及佔用的物業權益估值時，基於樓宇及建築物的具體性質而採用折舊重置成本（「折舊重置成本」）法估值。折舊重置成本法指土地在現有用途下的估計市值，加上樓宇及建築物的估計新重置成本，減去樓齡、狀況及功能過時的撥備。吾等亦已考慮獲提供的已支出建築成本。吾等採用直接比較法對土地市值估值時，乃假設物業權益均交吉出售並參考相關市場的可比較銷售交易。在缺乏可比較銷售已知市場的情況下，折舊重置成本法一般為物業權益估值的最可靠指標。

對物業權益估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）的規定。

資料來源

吾等相當依賴 貴集團所提供的資料及 貴集團中國法律顧問國浩律師集團（上海）事務所有關中國法律的意見。吾等接納所獲有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業證明、佔用詳情、發展計劃、建築成本、地盤及建築面積以及所有其他相關事項的意見。

本估值證書所載的尺寸、量度及面積均以 貴集團向吾等提供的資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供對估值重要的資料是否真實準確。 貴集團亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等指出，向吾等提供的文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容的理解。因此吾等建議 貴集團參閱文件的中文原文並自行諮詢法律顧問有關該等文件的合法性及詮釋。

業權調查

吾等獲 貴集團提供文件副本或摘要。然而，吾等並無查閱文件正本核實所有權或確定有否任何修訂。所有文件僅供參考，所有尺寸、測量及面積均為約值。

實地視察

吾等曾視察物業的外部，並在可能的情況下視察物業的內部。雖然吾等並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重損壞。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損害。吾等亦無測試任何服務。此外，吾等並無進行實地調查，確定土壤狀況及服務等是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求及在建築期間不會有超出預期的額外開支或延誤。

吾等並無進行仔細的實地測量核實物業的地盤及建築面積，吾等乃假設遞交予吾等的文件所載地盤及建築面積均屬正確。

貨幣

除另有指明者外，吾等估值的所有金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列值。

吾等隨函附上估值概要及估值證書。

此致

香港
灣仔
軒尼詩道139號及
駱克道138號
中國海外大廈
10樓A室
瑞年國際有限公司
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叡

註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估價師
MSc MHKIS MRICS
謹啟

二零一零年二月八日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，擁有逾17年中國物業估值經驗。

估值概要

物業	二零零九年 十一月三十日 現況下市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 二零零九年 十一月三十日 現況下市值
	人民幣元	%	人民幣元
貴集團於中國持有及佔用的物業權益			
1. 位於江蘇省 無錫市 濱湖區 馬山鎮 梅梁路68號的 一幢工業綜合大樓	75,900,000	100%	75,900,000
2. 位於江蘇省 無錫市 錫山區 團結大道西側、 區間路東側、 芙蓉路2號北側及 芙蓉路1號南側的 一幢工業綜合大樓	無商業價值	100%	無商業價值
3. 位於江蘇省 南京市 江寧區 江寧開發區 將軍大道169號的 一幢工業綜合大樓	76,200,000	100%	76,200,000
		總計：	152,100,000

估值證書

貴集團於中國持有及佔用的物業權益

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>二零零九年十一月三十日現況下市值</u>
1. 位於江蘇省無錫市濱湖區馬山鎮梅梁路68號的一幢工業綜合大樓	<p>該物業包括建於兩幅總地盤面積約59,018.30平方米(635,273平方呎)工業用地上的工業綜合大樓一期及二期。</p> <p>該物業一期包括總建築面積約11,921.70平方米(128,325平方呎)的一幢辦公大樓、一幢附屬建築物及車間，分別於二零零零年、二零零二年及二零零四年竣工，有房屋所有權證。</p> <p>一期亦包括建築面積約200平方米(2,153平方呎)的一幢附屬建築物，並無房屋所有權證。據悉，此幢附屬建築物將適時拆除。</p> <p>該物業二期包括於二零零八年落成建築面積約11,750平方米(126,477平方呎)的一幢綜合樓宇，並無房屋所有權證。</p> <p>該物業獲授的土地使用權有效期分別於二零四九年三月一日及二零五六年十月九日屆滿，作工業用途。</p>	貴集團現時佔用該物業作工業用途。	<p>人民幣75,900,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣75,900,000元)(見下文附註(2))</p>

附註：

- (1) 根據無錫市人民政府於二零零一年七月十一日頒發的國有土地使用證第(2001)64號，地盤面積約15,323.60平方米物業的土地使用權授予無錫瑞年實業有限公司，於二零四九年三月一日屆滿，作工業用途。

根據無錫市人民政府於二零零六年十月九日頒發的國有土地使用證第(2006)117號，地盤面積約43,694.70平方米物業的土地使用權授予無錫瑞年實業有限公司，於二零五六年十月九日屆滿，作工業用途。

- (2) 由於總建築面積約11,750平方米的物業尚未取得房屋所有權證，故吾等估值時並無賦予該物業二期任何商業價值。倘上述物業部分獲發有效的房屋所有權證，則上述物業部分於二零零九年十一月三十日的市值為人民幣30,200,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣30,200,000元）。
- (3) 根據無錫市國土資源局與無錫三才實業有限公司於一九九八年十二月十六日訂立的國有土地使用權出讓合同第(1998)57號，地盤面積約15,323.60平方米物業的土地使用權授予無錫三才實業有限公司（無錫瑞年實業有限公司的前身），有效期為50年。
- 根據無錫市國土資源局與無錫瑞年實業有限公司於二零零六年九月四日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2006)20號，地盤面積約43,694.70平方米物業的土地使用權授予無錫瑞年實業有限公司，有效期為50年，土地總出讓金為人民幣11,273,310元。
- 根據無錫市濱湖區馬山鎮人民政府與無錫瑞年實業有限公司於二零零六年八月二十五日訂立的土地出讓及拆遷協議，土地出讓金為人民幣11,273,310元，重置費用為人民幣18,726,690元。
- (4) 根據無錫市房產管理局於二零零五年七月二十六日頒發的房屋所有權證第170901333號，該房屋所有權授予無錫瑞年實業有限公司，詳情如下：

座號	樓層數目	建築面積 (平方米)
1	4	3,930.92
2	3	6,686.24
3	3	1,304.54
		<u>11,921.70</u>

- (5) 根據無錫太湖旅遊度假區規劃建設局頒發的建設工程規劃許可證第(2006)23號，該物業二期的綜合樓宇獲許可發展的總建築面積為11,750平方米。
- (6) 根據無錫濱湖區建設局頒發的建築工程施工許可證第3202112007020200002A號，該物業二期的綜合樓宇獲許可施工的總建築面積為11,750平方米。
- (7) 根據二零零八年二月四日的營業執照第320200400015894號，無錫瑞年實業有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣290,000,000元，有效經營期自一九九七年十二月二日至二零三六年六月九日。
- (8) 根據中國法律意見：
- 無錫瑞年實業有限公司已繳清該物業土地出讓金，合法獲得該物業的土地使用權；
 - 二零零五年八月三日至二零一零年八月二日，地盤面積15,323.60平方米物業的土地使用權抵押予中國工商銀行，並根據中國法律合法登記；倘抵押期屆滿，無錫瑞年實業有限公司有權自由使用、轉讓、租賃及抵押該物業的土地使用權；
 - 地盤面積43,694.70平方米物業的土地使用權並無抵押，無錫瑞年實業有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業的土地使用權；
 - 二零零五年八月三日至二零一零年八月二日，總建築面積11,921.70平方米物業的房屋所有權抵押予中國工商銀行，並根據中國法律合法登記；倘抵押期屆滿，無錫瑞年實業有限公司有權自由使用、轉讓、租賃及抵押該物業的房屋所有權；
 - 該物業並無被強制收購或保留，對其土地使用權的法律訴訟亦無其他重大不利影響；
 - 該綜合樓宇的建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證為有效，無錫瑞年實業有限公司已取得建設該樓宇所需的一切法定政府批文、許可證及登記。建築工程符合中國法律及相關行政規例。然而，無錫瑞年實業有限公司尚未取得竣工驗收證。獲得竣工驗收證後，無錫瑞年實業有限公司取得房屋所有權證並無法律障礙，屆時有權自由使用、轉讓、租賃及抵押該房屋所有權；及

(vii) 無錫瑞年實業有限公司將拆卸建築面積約200平方米的一幢附屬建築物，而不會為該建築物申請房屋所有權證。

(9) 根據中國法律顧問的意見及 貴集團所提供的資料，業權及主要批文與執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
房屋所有權證	見附註
土地出讓及拆遷協議	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

附註： 11,921.70平方米的三幢樓宇有房屋所有權證，而11,750平方米的一幢樓宇無房屋所有權證。

估值證書

二零零九年
十一月三十日
現況下市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下市值
2. 位於江蘇省 無錫市 錫山區 團結大道 西側、 區間路東側、 芙蓉路2號 北側及 芙蓉路1號 南側的 一幢工業 綜合大樓	<p>該物業包括建於三幅總地盤面積約131,901.50平方米(1,419,788平方呎)工業用地上的工業綜合大樓一期及二期，並無國有土地使用證。</p> <p>該物業一期包括總建築面積約30,135.56平方米(324,379平方呎)的一幢綜合樓宇、兩幢宿舍、一幢展覽大廈及一個物流中心，已於二零零八年竣工，並無房屋所有權證。</p> <p>該物業二期包括總建築面積約14,000平方米(150,696平方呎)的兩個物流中心，現正興建中，計劃於二零一零年六月竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權有效期為50年，作工業用途。</p>	<p>該物業一期部分現時租予第三方，於二零一九年五月三十一日屆滿，年租合共人民幣1,960,000元。</p> <p>該物業二期現正興建中，計劃於二零一零年六月竣工。</p>	<p>無商業價值 (貴集團應佔100%權益： 無商業價值) (見下文 附註(1))</p>

附註：

- (1) 由於尚未取得國有土地使用證及房屋所有權證，故吾等估值時並無賦予該物業任何商業價值。倘上述物業部分獲發有效的國有土地使用證及房屋所有權證，且地價及頒授證書所涉相關費用均已全數結清，則該物業於二零零九年十一月三十日的市值為人民幣127,400,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣127,400,000元)。
- (2) 根據無錫市國土資源局與無錫瑞年實業有限公司訂立的三份國有土地使用權出讓合同第(2008)296號、第(2008)280號及第(2008)273號，總地盤面積131,901.50平方米物業的土地使用權授予無錫瑞年實業有限公司，有效期為50年，土地總出讓金為人民幣59,355,675元。
- (3) 根據二零零八年的兩份建設用地規劃許可證第(2008)239號及第(2008)1051號，一幅地盤面積132,894平方米土地的建築地盤符合城市規劃要求，並已獲得批准。

- (4) 根據無錫市規劃局錫山分局頒發的四份建設工程規劃許可證，該物業的建設工程符合城市規劃要求，並已獲得批准，詳情如下：

許可證編號	頒發日期	建築面積 (平方米)
(2008)018	二零零八年七月	13,549.56
(2008)025	二零零八年七月	5,900.00
(2008)32	二零零八年七月	10,686.00
(2008)050	二零零八年八月	14,000.00
		44,135.56

- (5) 根據無錫濱湖區建設局頒發的四份建築工程施工許可證，該物業的建設工程符合施工要求，並已獲得批准，詳情如下：

許可證編號	頒發日期	建築面積 (平方米)
(2008)B026	二零零八年七月十一日	13,549.56
320205200872000003A	二零零八年七月二十日	5,900.00
3202052008072500001A	二零零八年七月二十五日	10,686.00
320205200891000005A	二零零八年九月十日	14,000.00
	總計	44,135.56

- (6) 根據 貴集團提供的資料，截至二零零九年十一月三十日的已支出建築成本約為人民幣16,420,000元。吾等估值時已計入該等成本。
- (7) 根據二零零八年二月四日的營業執照第320200400015894號，無錫瑞年實業有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣290,000,000元，有效經營期自一九九七年十二月二日至二零三六年六月九日。
- (8) 根據中國法律意見：
- 該國有土地使用權出讓合同及建設用地規劃許可證合法有效。無錫瑞年實業有限公司已支付該物業的部分土地出讓金；及
 - 該物業的建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證為有效，無錫瑞年實業有限公司已取得所需的一切法定政府批文及許可證，並符合有關規例。然而，無錫瑞年實業有限公司尚未取得竣工驗收證。獲取竣工驗收證後，無錫瑞年實業有限公司取得房屋所有權證並無法律障礙，屆時有權自由使用、轉讓、租賃及抵押該房屋所有權。
- (9) 根據中國法律顧問的意見及 貴集團所提供的資料，業權及主要批文與執照的批授情況如下：

國有土地使用證	無
國有土地使用權出讓合同	有
房屋所有權證	無
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

二零零九年
十一月三十日
現況下市值

物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣
3. 位於江蘇省 南京市 江寧區 江寧開發區 將軍大道 169號的 一幢工業 綜合大樓	該物業包括建於一幅地盤面積約 112,030.20平方米(1,205,893平方 呎)的工業用地上的一幢工業綜 合大樓。 該物業包括於二零零八年竣工 總建築面積約14,535.77平方米 (156,463平方呎)的一幢辦公樓 宇、一幢附屬樓宇及車間。 該物業獲授的土地使用權有效期 至二零五五年四月六日屆滿，作 工業用途。	該物業現由 貴集團 佔用作車間、辦公室 及配套設施。	76,200,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 76,200,000元)

附註：

- (1) 根據南京市人民政府於二零零七年四月十二日頒發的國有土地使用證第(2007)07113號，地盤面積約112,030.20平方米的物業的土地使用權授予南京瑞年百思特製藥有限公司，於二零五五年四月六日屆滿，作工業用途。
- (2) 根據南京市國土資源局江寧分局與南京瑞年雙科製藥有限公司(南京瑞年百思特製藥有限公司的前身)於二零零五年七月六日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2005)018號，地盤面積112,030.20平方米物業的土地使用權授予南京瑞年百思特製藥有限公司，有效期為50年，土地總出讓金為人民幣31,991,343.91元。
- (3) 根據南京市房產管理局頒發的三份房屋所有權證，該房屋所有權授予南京瑞年百思特製藥有限公司，詳情如下：

證書編號	樓層數目	建築面積 (平方米)
JN00059315	2	7,232.89
JN00059314	2	517.08
JN00059310	4	6,785.80
		<u>14,535.77</u>

- (4) 根據二零零九年七月二十三日的營業執照第320100400034032號，南京瑞年百思特製藥有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為20,000,000美元，有效經營期自二零零四年一月五日至二零二四年一月四日。
- (5) 根據中國法律意見：
 - (i) 南京瑞年百思特製藥有限公司已悉數繳清該物業的所有土地出讓金；
 - (ii) 國有土地使用證及房屋使用權證合法有效；
 - (iii) 南京瑞年百思特製藥有限公司有權在土地使用期內自由使用、轉讓、租賃及抵押該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (iv) 該物業並無抵押；
 - (v) 該物業的土地不受任何扣押、抵押、凍結、沒收或徵用條件限制；及
 - (vi) 南京瑞年百思特製藥有限公司已獲得該物業的完整所有權，獲得房屋所有權時並無不當行為，亦無違反物業管理法而遭任何行政處罰或警告。

(6) 根據中國法律顧問的意見及 貴集團所提供的資料，業權及主要批文與執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
房屋所有權證	有
營業執照	有