

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就位於中國的物業於2013年9月30日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股說明書。

## BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

33<sup>rd</sup> Floor, Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong

香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心33樓

Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863

Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

### 指示

吾等遵照南京中生聯合股份有限公司（「貴公司」）的指示，對 貴公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）所持有或佔用的物業進行估值。吾等確認已視察有關物業及作出相關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等所認為該等物業於2013年9月30日（「估值日期」）的市值。

### 估值基準

吾等對有關物業的估值乃基於市值作出，市值的定義為「在適當市場推銷後，資產或負債由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期達成公平交易的估計金額」。

## 估值方法

就第1項物業而言，我們採用折舊重置成本法。折舊重置成本指「作現有用途的土地或相同地區內名義上重置地盤的價值與樓宇及其他地盤工程新重置成本的總和，當中可能會就樓齡、狀況、經濟或功能損耗及環境因素等作出適當扣減；上述所有因素均可能導致現有物業的價值低於重置現時佔用物業的價值」。使用此基準是由於既有市場並無可比較的同類交易，在欠缺成熟市場的情況下，此基準通常能夠提供最可靠的資產估值指標。此估值意見與所動用的資產總值比較須視乎業務是否具有充足的盈利能力。

於第2至5項物業的估值過程中，我們乃按市場基準以比較法（假設該等物業以現況交吉出售）及參照有關市場上可資比較的銷售憑證進行估值。吾等已作出適當調整，以反映該等物業與可資比較物業在所有相關因素方面的差異。

## 業權調查

吾等已獲得業權文件／租賃協議副本，並已獲 貴集團告知，概無編製其他相關文件。然而，吾等並無查證文件正本以核實所有權或確定有無任何修訂文件未載於吾等所獲得的文件副本中。於吾等的估值過程中，吾等依賴 貴集團中國法律顧問江蘇永衡昭輝律師事務所就位於中國的該等物業業權所提供的意見及資料。所有文件僅作參考用途。

## 估值假設

吾等的估值乃假設物業在市場上出售，且並無附有任何將會影響物業價值的遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排。

此外，吾等並無考慮任何有關或影響銷售該等物業的任何選擇權或優先購買權，而吾等的估值亦假設並無任何形式的強迫出售。

## 估值考慮因素

現場視察由陳詠芬女士（香港測量師學會會員）及林澤民先生（香港測量師學會會員）於2013年7月進行。吾等已視察該等物業外部，並在可能情況下視察該等物業的內部。在吾等視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量。因此，吾等未能報告有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設備進行測試。

於估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納所獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、樓宇竣工日期、佔用詳情、地盤／樓面面積、物業識別及其他有關資料等事宜的意見。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實該等物業地盤／樓面面積的正確性，但假設交予吾等的文件所示的地盤／樓面面積均為正確無誤。估值證書所示的尺寸、量度及面積乃以吾等獲 貴集團所提供文件所載資料作為依據，因此僅為約數。

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，而吾等依賴 閣下確認所提供數據並無遺漏重大事實。吾等認為已獲足夠資料以達致知情意見。

吾等的估值並無考慮有關物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無計及出售物業時可能產生的任何開支或稅項。

除另有說明外，吾等假設物業並無涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2012版）編製估值。

吾等的估值乃根據公認估值程序編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則。

備註

除另有指明外，所有所列款額均以人民幣為單位，且並無考慮任何貨幣換算。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

中國  
江蘇省  
南京市玄武區  
長江路188號  
德基大廈30層  
南京中生聯合股份有限公司  
列位董事 台照

代表

中和邦盟評估有限公司

董事總經理

鄭澤豪博士

*BSc., MUD, MBA(Finance), MSc.(Eng), PhD(Econ),  
SIFM, FCIM, CPA UK, MHKIS, MCI Arb  
MASCE, MIET, MIEEE, MASME, MIIE*

高級董事

陳詠芬

*BSc., MSc., MRICS, MHKIS, RPS(GP)*

謹啟

2013年12月31日

附註：鄭澤豪博士為香港測量師學會（產業測量）會員，擁有逾20年的香港及中華人民共和國物業估值經驗。

陳詠芬小姐為香港測量師學會（產業測量）會員，分別擁有逾20年及逾14年的香港及中華人民共和國物業估值經驗。

## 估值概要

編號	物業	於2013年 9月30日 現況下的市值 人民幣元
<i>貴集團於中國持有及佔用的物業</i>		
1.	位於中國江蘇省 南京市棲霞區 青馬路3號 之一塊土地、若干房屋及構築物	17,200,000
2.	中國江蘇省 南京市玄武區 長江路188號 德基大廈30層	19,500,000
3.	中國江蘇省 南京市玄武區 長江路188號 德基大廈 130、230、261、266及272號停車位	1,400,000

編號	物業	於2013年 9月30日 現況下的市值 人民幣元
4.	中國江蘇省 蘇州市平江區 幹將東路666號 和基廣場4樓435室	3,500,000
5.	中國江蘇省 常州市鐘樓區 延陵西路123號 吾悅國際廣場6座 吾悅國際大廈 10樓1002室	4,500,000
總計：		<hr/> <b>46,100,000</b> <hr/>

## 估值證書

## 貴集團於中國持有及佔用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 9月30日 現況下的市值 人民幣元
1.	位於中國江蘇省 南京市棲霞區 青馬路3號之一塊 土地、若干房屋及 構築物	該物業包括一幅地盤面積約 28,337平方米的土地連同其上於 2004年落成的四幢房屋和多項附 屬構築物。  該物業房屋的總建築面積（「建築 面積」）約為3,237.44平方米。  該等房屋主要包括一幢辦公樓及 一家廠房。  該物業獲授的土地使用權於2054 年4月7日到期，作工業用途。	該物業由 貴集團 佔用，作工業及其 他配套用途。	17,200,000

## 附註：

1. 根據日期為2004年9月17日的國有土地使用權出讓合同（寧國土資讓合(2004)第262號），該物業的土地使用權已訂約授予南京先聲東元保健品有限公司（現稱為南京中生生物科技有限公司）（「南京中生」），由2004年4月8日起計為期50年，作工業用途，而該塊土地的容積率小於1。
2. 根據國有土地使用證（寧棲國用(2007)第11319號），該物業地盤面積為28,337平方米的土地使用權已授予南京中生，於2054年4月7日到期，作工業用途。
3. 根據四份房屋所有權證（寧房權證棲初字第381160、381186、381187及381190號），該物業總建築面積為3,237.44平方米的四幢房屋的房屋所有權由南京中生合法擁有。
4. 中國法律顧問致 貴集團的意見包含（其中包括）以下方面：
  - a. 南京中生已取得該物業的土地使用權及房屋所有權，並有權於土地使用權剩餘年期內轉讓該物業，而無須向政府交納額外土地出讓金；
  - b. 該物業的土地出讓金已悉數支付；
  - c. 該物業不受按揭或任何其他重大產權負擔所影響；

- d. 該物業的規劃、設計、施工及現有用途乃符合相關規劃條例並已獲相關政府機關批准；及
  - e. 南京中生有權於其土地使用權剩餘年期內合法使用及在市場上自由租賃、抵押及處置該物業。
5. 南京中生為 貴公司的全資附屬公司。



## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 9月30日 現況下的市值 人民幣元
2.	中國江蘇省 南京市玄武區 長江路188號 德基大廈30層	該物業包括於2003年在兩層商業裙樓（加上三層地庫）上落成的35層辦公樓的30層整層。  該物業的建築面積（「建築面積」）為約1,087.49平方米。  該物業獲授的土地使用權於2043年4月28日到期，作商業用途。	該物業由 貴集團佔用，作辦公用途。	19,500,000

## 附註：

1. 根據國有土地使用證（寧玄國用(2013)第03709號），該物業分攤地盤面積為43.4平方米的土地使用權已授予南京中生聯合生物科技股份有限公司（現稱為南京中生聯合股份有限公司（「貴公司」）），於2043年4月28日到期，作商業用途。
2. 根據房屋所有權證（寧房權證玄變字第398250號），該物業建築面積為1,087.49平方米的房屋所有權由 貴公司合法擁有。
3. 中國法律顧問致 貴集團的意見包含（其中包括）以下方面：
  - a. 該物業的土地使用權及房屋所有權合法歸屬於 貴公司，而 貴公司有權合法使用該物業作指定用途，以及在市場上自由租賃、抵押及轉讓該物業；及
  - b. 該物業不受按揭或任何其他重大產權負擔所影響。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 9月30日 現況下的市值 人民幣元
3.	中國江蘇省 南京市玄武區 長江路188號 德基大廈130、 230、261、266及 272號停車位	該物業包括於2003年落成的三層 地下停車場內的五個停車位。  該物業的總建築面積（「建築面 積」）約為196.14平方米。  該物業獲授的土地使用權於2043 年4月28日到期，作商業用途。	該物業由 貴集團 佔用，作停車用 途。	1,400,000

## 附註：

1. 根據五份國有土地使用證（寧玄國用(2013)第03704、03631、03705、03702及03632號），該物業總分攤地盤面積為196.15平方米的土地使用權已授予南京中生聯合生物科技股份有限公司（現稱為南京中生聯合股份有限公司（「貴公司」）），於2043年4月28日到期，作商業用途。
2. 根據五份房屋所有權證（寧房權證玄變字第398253、398252、398249、398251及398248號），該物業總建築面積為196.14平方米的房屋所有權由 貴公司合法擁有。
3. 中國法律顧問致 貴集團的意見包含（其中包括）以下方面：
  - a. 該物業的土地使用權及房屋所有權合法歸屬於 貴公司，而 貴公司有權合法使用該物業作指定用途，以及在市場上自由租賃、抵押及轉讓該物業；及
  - b. 該物業不受按揭或任何其他重大產權負擔所影響。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 9月30日 現況下的市值 人民幣元
4.	中國江蘇省 蘇州市平江區 幹將東路666號 和基廣場4樓435室	該物業包括於2009年前後落成的六層商業樓宇(加上兩層地庫)4樓的一間辦公室。  該物業的建築面積(「建築面積」)約為199.25平方米。  該物業獲授的土地使用權於2044年9月22日到期，作商業用途。	根據租賃合同，該物業租賃予貴公司的全資附屬公司蘇州中生健康生物製品有限公司，租期由2013年1月1日開始及於2015年12月31日到期，年租金為人民幣120,000元(不包括電話、水電及燃氣費以及管理費)，作辦公用途。	3,500,000

## 附註：

1. 根據蘇州愛建環球房地產發展有限公司與南京中生生物科技有限公司(「南京中生」)於2009年9月1日訂立的房地產買賣合同，前者同意向後者轉讓該物業，代價為人民幣2,590,250元。
2. 根據國有土地使用證(蘇國用(2010)第03014575號)，該物業分攤地盤面積為42.93平方米的土地使用權已授予南京中生，於2044年9月22日到期，作商業用途。
3. 根據房屋所有權證(蘇房權證市區字第10253431號)，該物業建築面積為199.25平方米的房屋所有權由南京中生合法擁有。
4. 中國法律顧問致貴集團的意見包含(其中包括)以下方面：
  - a. 該物業的土地使用權及房屋所有權合法歸屬於南京中生，而南京中生有權合法使用該物業作指定用途，以及在市場上自由租賃、抵押及轉讓該物業；及
  - b. 該物業不受按揭或任何其他重大產權負擔所影響。
5. 南京中生為貴公司的全資附屬公司。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 9月30日 現況下的市值 人民幣元
5.	中國江蘇省 常州市鐘樓區 延陵西路123號 吾悅國際廣場6座 吾悅國際大廈10樓 1002室	該物業包括於2012年在六層商業裙樓（加上四層地庫）上落成的28層辦公樓10樓的一間辦公室。  該物業的建築面積（「建築面積」）約為264.27平方米。  該物業獲授的土地使用權於2047年3月30日到期，作辦公用途。	根據租賃合同，該物業租賃予貴公司的全資附屬公司常州中生美好生物製品有限公司，租期由2013年5月1日開始及於2015年4月30日到期，年租金為人民幣120,000元（不包括電話、水電及燃氣費以及管理費），作辦公用途。	4,500,000

## 附註：

1. 根據常州新城萬博置業有限公司與南京中生聯合生物科技股份有限公司（現稱為南京中生聯合股份有限公司（「貴公司」））於2012年11月14日訂立的商品房買賣合同，前者同意向後者轉讓該物業，代價為人民幣3,790,000元。
2. 根據國有土地使用證（常國用(2013)第42256號），該物業分攤地盤面積為17.68平方米的土地使用權已授予貴公司，於2047年3月30日到期，作辦公用途。
3. 根據房屋所有權證（常房權證字第00634320號），該物業建築面積為264.27平方米的房屋所有權由貴公司合法擁有。
4. 中國法律顧問致貴集團的意見包含（其中包括）以下方面：
  - a. 該物業的土地使用權及房屋所有權合法歸屬於貴公司，而貴公司有權合法使用該物業作指定用途，以及在市場上自由租賃、抵押及轉讓該物業；及
  - b. 該物業不受按揭或任何其他重大產權負擔所影響。