

本附錄所載資料並非本招股章程附錄一「本公司會計師報告」所載本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)編製的會計師報告一部分，且僅供參考。

未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」及附錄一「本公司會計師報告」一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

以下為根據下文所載附註編製的本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表，旨在說明假設全球發售已於二零零九年九月三十日進行的影響。

未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅作說明用途，且基於其假設性質，未必能真實反映本集團在假設全球發售已於二零零九年九月三十日或任何未來日期完成的情況下的財務狀況。

	二零零九年 九月三十日 本公司 擁有人應佔 本集團 經調整 合併有形 資產淨值		全球發售 估計所得 款項淨額	本集團 未經審核 備考經調整 有形 資產淨值	每股未經審核備考 經調整有形資產淨值	
	(附註1)	(附註2)	(附註2)	(附註3)	人民幣元	港元
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
按發售價每股2.95港元計算...	655,182	585,179	1,240,361	1,240,361	1.24	1.41
按發售價每股3.78港元計算...	655,182	759,489	1,414,671	1,414,671	1.41	1.61

附註：

- 二零零九年九月三十日本公司擁有人應佔本集團經調整合併有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，基於二零零九年九月三十日本公司擁有人應佔本集團經審核合併資產淨值人民幣715.5百萬元計算，並就二零零九年九月三十日的無形資產人民幣60.3百萬元作出調整。
- 全球發售估計所得款項淨額分別按發售價每股2.95港元(相當於人民幣2.60元)及3.78港元(相當於人民幣3.33元)計算，已扣除包銷費用及其他相關費用，惟不計及可能因行使超額配股權及首次公開發售前購股權計劃的購股權而發行的任何股份。計算全球發售估計所得款項淨額時，以港元呈列的數額按人民幣0.8803元兌1.00港元的匯率換算為人民幣。
- 未經審核備考經調整每股有形資產淨值已作出上文附註2所述調整，按假設全球發售已於二零零九年九月三十日完成而發行1,000,000,000股股份計算，惟不計及可能因行使超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃行使購股權而發行的任何股份。
- 二零零九年十一月三十日，獨立物業估值師戴德梁行有限公司對本集團的物業權益重新估值，有關物業估值報告載於本招股章程附錄五。重估盈餘淨額指物業市值超出賬面值的差額，約為人民幣7.5百萬元。該重估盈餘並無併入本集團截至二零零九年九月三十日止九個月的合併財務資料，亦不會併入本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表。上述調整並無計及上述重估盈餘。倘物業按該等估值列賬，則會每年於合併全面收益表額外扣除折舊及攤銷費用約人民幣0.4百萬元。
- 未經審核備考經調整有形資產淨值並無就本集團二零零九年九月三十日後的任何經營業績或其他交易而調整。

B. 未經審核備考估計每股基本盈利

以下未經審核備考估計每股基本盈利乃根據下文附註所述的基準編撰，旨在說明假設全球發售已於二零零九年一月一日進行的影響。未經審核備考估計每股基本盈利僅供參考，且基於其性質未必真實反映本集團於全球發售後任何未來期間的財務業績。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

估計本公司擁有人應佔合併盈利⁽¹⁾ 不少於人民幣200百萬元
(約等於227百萬港元)

估計每股基本盈利⁽²⁾ 不少於人民幣0.2元
(約等於0.2港元)

附註：

- (1) 估計截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔合併盈利所依據的基準摘錄自招股章程附錄四「盈利估計」一節。編撰上述截至二零零九年十二月三十一日止年度盈利估計的基準概述於招股章程附錄四「盈利估計」一節。
- (2) 估計每股基本盈利乃根據估計截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔合併盈利及已發行股份總數1,000,000,000股(假設全球發售及重組於二零零九年一月一日完成，惟並不計及可能因行使超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權而發行的任何股份)計算。

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)對本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表及未經審核備考預測每股基本盈利發出的報告全文，以供載入本招股章程。

Deloitte.
德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

致瑞年國際有限公司各董事有關未經審核備考財務資料的會計師報告

吾等謹就瑞年國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告。該未經審核備考財務資料載於 貴公司董事所編製於二零一零年二月八日所刊發 貴公司招股章程(「招股章程」)附錄三第III-1及III-2頁「未經審核備考經調整有形資產淨值報表」及「未經審核備考估計每股基本盈利」(「未經審核備考財務資料」)一節，僅為說明全球發售對 貴集團財務資料可能引致的影響。未經審核備考財務資料之編製基準載於招股章程第III-1及III-2頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第四章第29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函之備考財務資料」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為根據上市規則第四章第29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向 閣下報告。對於吾等過往用作編製未經審核備考財務資料之任何財務資料發出之報告，除於刊發報告日期對該等報告之發出對象所承擔責任外，吾等概不承擔任何責任。

意見基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行委聘工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件、考慮支持調整之憑證及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。此委聘工作並不涉及獨立查核任何相關財務資料。

吾等計劃及進行吾等的工作，旨在取得吾等認為必要之資料及解釋，提供足夠憑證合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥為編製、有關基準與 貴

集團之會計政策一致，且所作調整對根據上市規則第四章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料亦屬恰當。

吾等並無按照美利堅合眾國的核數準則或其他準則及一般公認慣例或美國上市公司會計監督委員會的核數準則工作，故不應視作已根據該等準則進行有關工作而依賴。

未經審核備考財務資料乃基於 貴公司董事之判斷及假設而編製，僅供說明，且基於其假設性質，不能保證或預示日後將發生任何事項，亦未必能反映：

- 貴集團於二零零九年九月三十日或未來任何日期之財務狀況；或
- 貴集團截至二零零九年十二月三十一日止年度或未來任何期間之每股基本盈利。

意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已遵照所述基準妥善編製未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整對根據上市規則第四章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料乃屬恰當。

香港執業會計師
德勤•關黃陳方會計師行
謹啓

二零一零年二月八日