

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司為載入本招股章程而就本集團之物業權益於二零一一年九月三十日進行估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited
6/F Three Pacific Place
1 Queen's Road East Hong Kong
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001
Licence No: C-030171

仲量聯行西門有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

茲遵照閣下指示，對名軒(中國)控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有的物業權益進行估值，本行確認曾進行視察及作出有關查詢與調查，並已取得本行認為必要的其他資料，以便向閣下提供本行對該等物業權益於二零一一年九月三十日(「估值日」)的資本值的意見。

本行對物業權益的估值，乃指市場價值。本行界定市場價值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

貴集團租用的物業權益屬短期租用性質或不得轉讓或分租，或缺乏可觀租金利潤，因此本行並無賦予其商業價值。

對物業權益進行估值時，本行已遵從香港聯合交易所有限公司頒佈的創業板《證券上市規則》第8章、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值準則》及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》以及國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》所載的一切規定。

本行在很大程度上依賴 貴集團提供的資料，亦接納本行所獲有關租期、規劃批覆、法定公告、地役權、佔用詳情、出租及一切其他相關事宜的意見。

本行已獲提供有關物業權益的租約副本，並已作出有關查詢。本行已在可能的情況下查閱文件原件，以核實中國物業權益的現有業權及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。本行在頗大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問——上海市聯合律師事務所所提供有關中國的物業權益效力的意見。

本行並無進行詳盡實地測量，以核實物業的面積是否正確，惟假設所獲所有權文件及正式圖則所列的面積均屬正確。所有文件及合約僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。本行並無進行實地測量。

本行曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，本行並無進行調查以確定地面狀況及設施是否適合任何發展。本行進行估值時假設在此等方面均符合要求。此外，本行並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，本行未能確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。本行並無測試任何樓宇設施。

本行並無理由懷疑 貴集團所提供資料的真確性。本行亦已徵求並獲 貴集團確定，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。本行認為已獲足夠資料以達致知情的意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除另有註明外，本報告所載全部金額均以人民幣為單位。

下文概述本行的估值，並隨附有關估值證書。

此致

名軒(中國)控股有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行西門有限公司

首席評估師
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS

董事
陳志康
MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

二零一一年十二月二十日

附註：彭樂賢為特許測量師，擁有28年中國物業估值經驗及31年香港、英國物業估值經驗，並於亞太地區擁有相關經驗。

陳志康為特許測量師，擁有19年香港物業估值經驗及18年中國物業估值經驗，並於亞太地區擁有相關經驗。

估值概要

貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一一年九月 三十日現況下 的資本值 人民幣元
1.	中國 上海市 真南路635號 99支弄 24號	無商業價值
2.	中國 上海市 南京西路88號 上海新世界麗笙大酒店 3層的部分	無商業價值
3.	中國 上海市 安亭路44號	無商業價值
4.	中國 上海市 陝西南路5-7號 3層的一個單位	無商業價值
5.	中國 上海市 浦東新區 商城路679號	無商業價值

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
1. 中國 上海市 真南路635號 99支弄 24號	<p>該物業包括一幢於一九九零年前後落成的4層高倉庫樓宇。</p> <p>該物業的建築面積約為2,000平方米，另有附屬面積包括門衛室約26平方米、一間簡易倉庫245平方米及圍欄內面積1,356平方米。</p> <p>根據上海名軒樓餐飲管理有限公司(作為承租人)與上海公共交通物業有限公司(作為出租人，屬獨立第三方)訂立的租賃協議，該物業由 貴集團租賃10年，由二零零二年七月十六日起至二零一二年七月十五日屆滿，租金為第一至三年每月人民幣150,000元、第四年每月人民幣180,000元、第五年每月人民幣200,000元、第六年每月人民幣220,000元、第七年每月人民幣240,000元、第八年每月人民幣260,000元、第九年每月人民幣280,000元、第十年每月人民幣300,000元、不包括其他支銷。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室及倉庫。	無商業價值

附註：

1. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 出租人並無提供擁有權業權文件。吾等不能確定出租人擁有權及指定物業用途的合法性。倘出租人無權出租該物業，雙方所訂立的協議將會無效；及
 - b. 根據中國法律法規，租賃協議尚未於有關機關登記，惟該協議的有效性不會受影響。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
2. 中國 上海市 南京西路88號 上海新世界 麗笙大酒店 3層的部分	<p>該物業包括一幢於二零零五年前後落成的47層高酒店樓宇3層的部分。</p> <p>該物業的總建築面積約為1,370平方米。</p> <p>根據上海名軒樓餐飲管理有限公司(作為承租人)與上海新世界麗笙大酒店有限公司(作為出租人,屬獨立第三方)訂立的租賃協議,該物業由 貴集團租賃3年,自二零一一年五月二十日起至二零一四年五月十九日屆滿,租金根據每日銷售收入底線人民幣60,000元的22.5%、超過人民幣60,000元但不高於人民幣70,000元部分的20%、超過人民幣70,000元但不高於人民幣80,000元部分的18%、超過人民幣80,000元部分的16%的總額,亦包括每個月價值人民幣25,000元的免費用餐權利,不包括其他支銷。銷售收入由以下項目組成:</p>	該物業現時由 貴集團佔用作餐廳。	無商業價值
	<ul style="list-style-type: none"> — 酒店3層中餐廳以及2層舞廳中餐宴會服務的食品收入的75%; — 宴會業務服務費的85%; — 承租人引入的中餐宴會業務總收入的65%; — 45層另一間餐廳提供的中餐套餐菜單食品價格的80%,以及特別優惠中餐套餐菜單食品價格的70%。 		

附註:

1. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性提供法律意見,當中載有(其中包括)以下各項:
 - a. 出租人為該物業的合法擁有人,有權出租該物業。根據中國法律,雙方訂立的租賃協議為有效、具有法律約束力並可強制執行;
 - b. 租賃物業已用作其指定用途;及
 - c. 租賃協議已於有關機關登記。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
3.	中國 上海市 安亭路44號	<p>該物業包括一幢於一九四九年前後落成的3層高綜合大樓。</p> <p>該物業的總建築面積約為978.47平方米。</p> <p>根據上海名軒樓餐飲管理有限公司(作為承租人)與九二八單位(作為出租人，屬獨立第三方)訂立的租賃協議，該物業由 貴集團租賃3年，自二零一一年四月一日起至二零一四年三月三十一日屆滿，租金為每年人民幣3,500,000元，不包括其他支銷。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作餐廳。	無商業價值

附註：

1. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 出租人為該物業的合法擁有人，有權出租該物業。根據中國法律，雙方訂立的租賃協議為有效、具有法律約束力並可強制執行；
 - b. 租賃物業已用作其指定用途；及
 - c. 租賃協議尚未於有關機關登記，惟根據中國法律法規，該協議的有效性不會受影響。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
4. 中國 上海市 陝西南路5-7號 3層的一個單位	該物業包括一幢於一九八九年前後落成的26層高酒店3層的一個單位。 該物業的總建築面積約為781平方米。	該物業現時由 貴集團佔用作餐廳。	無商業價值
	根據上海名軒樓餐飲管理有限公司(作為承租人)與城市酒店(上海)(作為出租人,屬獨立第三方)訂立的租賃協議,該物業由 貴集團租賃5年,自二零零八年三月十日起至二零一三年三月九日屆滿,二零零八年三月十日至二零一零年三月九日止期間的月租為人民幣105,000元,包括水電、煤氣及空調費用,二零一零年三月十日至二零一三年三月九日期間的月租為人民幣110,000元,不包括水電、煤氣及空調費用,而第四個月及以後按營業額計算的租金為總收入超過人民幣1,000,000元部分金額的8%。		

附註:

1. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性提供法律意見,當中載有(其中包括)以下各項:
 - a. 出租人為該物業的合法擁有人,有權出租該物業。根據中國法律,雙方訂立的租賃協議為有效、具有法律約束力並可強制執行;
 - b. 租賃物業已用作其指定用途;及
 - c. 租賃協議已於有關機關登記。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
5.	中國 上海市 浦東新區 商城路679號	<p>該物業包括一幢於二零零八年前後翻新的樓高3層的舊樓宇，位於一個名為「陸家嘴一八八五」的商業發展項目之中。</p> <p>該物業的總建築面積約為800平方米。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作餐廳。	無商業價值
		<p>根據上海老房子餐飲管理有限公司(作為承租人)與上海陸家嘴(集團)有限公司(作為轉租人，屬獨立第三方)及上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司(作為轉租人的代理，屬獨立第三方)訂立的租賃協議，該物業由 貴集團租賃四年零七個月，自二零零八年一月一日起至二零一二年七月三十一日屆滿，二零零八年一月一日至商城路鐵路工程封閉板牆拆除日期期間的月租為人民幣180,000元，商城路鐵路工程封閉板牆拆除日期後一日至二零一一年七月三十一日期間的月租為人民幣230,000元，以及二零一一年八月一日至二零一二年七月三十一日期間的月租為人民幣300,000元，不包括其他支銷。</p>		

附註：

1. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 轉租人並無提供有關證明文件顯示該物業的指定用途及有關機關的轉租同意書。倘轉租人無權轉租或該物業不可用作經營餐廳，雙方所訂立的協議將會無效；及
 - b. 租賃協議尚未於有關機關登記，惟根據中國法律法規，該協議的有效性不會受影響。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
6. 中國 北京市 海澱區 首都體育館南路 6號 新世紀日航飯店 32層	該物業包括一幢於一九九二年前後落成的32層高酒店32樓的1個單位。 該物業的建築面積約為1,000平方米。 根據北京名軒樓餐飲有限公司(作為承租人)與北京新世紀飯店有限公司(作為出租人,屬獨立第三方)訂立的租賃協議,該物業由貴集團租賃10年,自二零零二年十二月一日起至二零一二年十一月三十日屆滿,月租為人民幣200,000元,不包括其他支銷。	該物業現時由貴集團佔用作餐廳。	無商業價值

附註：

1. 吾等已獲貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性提供法律意見,當中載有(其中包括)以下各項:
 - a. 出租人為該物業的合法擁有人,有權出租該物業。根據中國法律,雙方訂立的租賃協議為有效、具有法律約束力並可強制執行;
 - b. 租賃物業已用作其指定用途;及
 - c. 租賃協議尚未於有關機關登記,惟根據中國法律法規,該協議的有效性不會受影響。

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
7. 中國 山東省 青島市 嶗山區 麥島路 錦園小區南區 19棟102號	<p>該物業包括一幢於二零零一年前後落成的3層高綜合樓宇。</p> <p>該物業的建築面積約為214.20平方米。</p> <p>根據青島名軒樓餐飲有限公司(作為承租人)與紀麗傑(作為出租人,屬獨立第三方)訂立的租賃協議,該物業由 貴集團租賃5年,自二零一零年七月一日起至二零一五年六月三十日屆滿,二零一零年七月一日至二零一二年六月三十日期間的年租為人民幣750,000元,二零一二年七月一日至二零一三年六月三十日期間的年租為人民幣800,000元,以及二零一三年七月一日至二零一五年六月三十日期間的年租為人民幣850,000元,不包括其他支銷。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作餐廳。	無商業價值

附註：

1. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性提供法律意見,當中載有(其中包括)以下各項:
 - a. 租賃協議已於有關機關登記。根據中國法律,雙方訂立的租賃協議為有效、具有法律約束力並可強制執行;及
 - b. 租賃物業已用作其指定用途。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
8.	中國 四川省 成都市 人民南路51號 新1號 新華苑2樓	<p>該物業包括一幢於二零零五年前後落成的14層高商業樓宇的2樓全層及1樓的電梯大堂及更衣室。</p> <p>該物業的總建築面積約為1,278.54平方米。</p> <p>根據成都名軒樓餐飲有限公司(作為承租人)與四川鴻昌現代農業股份有限公司(作為出租人,屬獨立第三方)訂立的租賃協議,該物業由 貴集團租賃5年,自二零零七年九月一日起至二零一二年八月三十一日屆滿,第一年的月租為人民幣51,653元,第二年的月租為人民幣59,324元,以及第四年及第五年的月租為人民幣90,137元,不包括其他支銷。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作餐廳。	無商業價值

附註：

1. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性提供法律意見,當中載有(其中包括)以下各項:
 - a. 出租人為該物業的合法擁有人,有權出租該物業。根據中國法律,雙方訂立的租賃協議為有效、具有法律約束力並可強制執行;
 - b. 租賃物業已用作其指定用途;及
 - c. 租賃協議尚未於有關機關登記,惟根據中國法律法規,該協議的有效性不會受影響。

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
9. 中國 上海 松江區 九亭鎮 長富路 208號1樓	<p>該物業包括一幢於一九九四年前後落成的2層高工業樓宇的1樓全層。</p> <p>該物業的建築面積約為634平方米。</p> <p>根據上海銀佳食品有限公司(貴公司的一間全資附屬公司,作為承租人)與上海晨龍食品有限公司(作為出租人,屬獨立第三方)訂立的租賃協議,該物業由貴集團租賃3年,自二零零八年一月一日起至二零一二年十二月三十一日屆滿,月租為人民幣13,318元,不包括其他支銷。此外,根據一份補充租賃協議,該物業將由貴集團另行租賃3年,自二零一三年一月一日起至二零一五年十二月三十一日屆滿,月租為人民幣15,216元,不包括其他支銷。</p>	該物業現時由貴集團佔用作食品加工廠。	無商業價值

附註：

1. 吾等已獲貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性提供法律意見,當中載有(其中包括)以下各項:
 - a. 出租人並無提供擁有權業權文件。吾等不能確定出租人擁有權及指定物業用途的合法性。倘出租人無權出租該物業,雙方所訂立的協議將會無效;及
 - b. 租賃協議尚未於有關機關登記,惟根據中國法律法規,該協議的有效性不會受影響。

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元
10. 中國 上海 北京東路 666 號 H 棟 6 層 A11 室	<p>該物業包括一幢於一九九九年前後落成的 33 層高辦公樓宇的 6 樓的 1 個單位。</p> <p>該物業的建築面積約為 9.46 平方米。</p> <p>根據上海名軒樓餐飲管理有限公司(作為承租人)與上海新黃浦置業股份有限公司(作為出租人,屬獨立第三方)訂立的租賃協議,該物業由 貴集團租賃 3 年,自二零一一年九月二十一日起至二零一四年九月二十日屆滿,年租金為人民幣 27,369 元,不包括其他支銷。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議的合法性提供法律意見,當中載有(其中包括)以下各項:
 - a. 出租人為該物業的合法擁有人,有權出租該物業。根據中國法律,雙方訂立的租賃協議為有效、具有法律約束力並可強制執行;
 - b. 租賃物業已用作其指定用途;及
 - c. 租賃協議已於有關機關登記。