

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對香港及中國物業權益於二零一三年十一月三十日的市值的意見而編製的函件、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

吾等按照閣下指示，對老恒和釀造有限公司（「貴公司」）或其子公司或其聯營公司（下文統稱「貴集團」）所持位於中華人民共和國（「中國」）的物業進行估值，吾等確認已進行視察，並已作出相關查冊及查詢及取得吾等認為必需的其他資料，以向貴集團發表吾等所認為該等物業權益於二零一三年十一月三十日（「估值日期」）的市值的意見。

市值的定義

吾等對各物業權益的估值代表其市值，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一二年版），市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、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」。

估值基準和假設

吾等就各物業權益進行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對價或優惠或任何特別價值因素)引致的估價升跌。

對物業進行估值時，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條以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)的規定。

除文義另有指明外，對中國物業權益進行估值時，吾等假設具特定年期的物業權益的可轉讓土地使用權已按名義土地使用年費出讓，且任何應付的地價亦已全數繳清。吾等亦假設物業權益承授人或使用者可於各獲批年期屆滿前的整段期間不受干預地自由使用或轉讓物業權益。吾等依賴 貴集團及 貴集團的中國法律顧問廣東凱通律師事務所就位於中國的各項物業權益的業權及 貴集團於中國物業的權益所提供的意見。

估值方法

吾等對 貴集團目前於中國持作業主自用的第一類物業進行估值時，採用折舊重置成本(「折舊重置成本」)法計算物業權益的估值。折舊重置成本法指土地作現有用途的估計市值，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。吾等對土地估值時參考市場既有的同類銷售交易。折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠獲利潛力而定。

貴集團於中國租用的第二類物業不能轉讓或分租或缺乏重大租金利潤，故並無商業價值。

資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關物業業權的文件摘要，然而，吾等並無查閱文件的正本以核證有否可能並無載於吾等獲提供文件副本的修訂。

吾等估值時相當依賴 貴集團及其法律顧問廣東凱通律師事務所提供的有關中國物業業權的資料。吾等亦接納所獲有關規劃批文或法定通告、年期、土地及樓宇的憑證、樓宇落成日期、佔用詳情、地盤及樓面面積、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項的意見。

實地視察

於二零一三年二月，戴德梁行杭州辦事處估值師成俊視察各項物業的外部，並在可行情況下視察其內部。吾等已經視察各項物業的外部，並在可行情況下視察其內部。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，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壞。吾等並無測試任何設施。除另有說明外，吾等無法進行詳細實地測量以核證物業的地盤及樓面面積，並假設吾等獲提供的文件所示面積準確。

吾等的估值並無考慮物業涉及的任何抵押、按揭或債項，亦不考慮出售時可能涉及的開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不涉及可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及開支。

貨幣

除另有說明外，本文以人民幣列示位處中國的物業的所有金額。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

老恒和釀造有限公司
中國
浙江省
湖州市
吳興區
食品工業園
八里店鎮

列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
高級董事
黃儉邦
註冊專業測量師(產業測量)
註冊中國房地產估價師
香港測量師學會會員
英國皇家特許測量師學會會員
謹啟

二零一四年一月十六日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師(產業測量)，於香港物業估值方面擁有逾27年經驗及於中國物業估值方面擁有逾22年經驗。

估值概要

物業

於二零一三年十一月三十日
現況下 貴集團應佔的市值

第一類—貴集團於中國所持有作為業主自用之物業

1	中華人民共和國 浙江省湖州市 吳興區八里店鎮 諸墓漾路299號 一工業大樓	人民幣91,970,000元
2.	中華人民共和國 浙江省湖州市 林城鎮大雲寺村 一工業大樓	人民幣68,670,000元
	小計：	<u>人民幣160,640,000元</u>

物業

於二零一三年十一月三十日
現況下 貴集團應佔的市值

第二類 — 貴集團於中國租賃之物業

- | | | |
|----|---------------------------------------|-------|
| 3. | 中華人民共和國
浙江省
湖州市
八里店食品工業園區倉庫 | 無商業價值 |
| 4. | 中華人民共和國
浙江省
安吉縣
溪龍鄉溪龍村工業園區廠房 | 無商業價值 |
| 5. | 中華人民共和國
浙江省
長興縣
太傅賀家崗工業園區廠房 | 無商業價值 |

物業	於二零一三年十一月三十日 現況下 貴集團應佔的市值
6. 中華人民共和國 浙江省 道場鄉 泉橋村工業園區廠房	無商業價值
7. 中華人民共和國 浙江省 林城鎮 老糧庫場地工業園區地塊	無商業價值
8. 中華人民共和國 浙江省 湖州市 八里店鎮 後方基地車間	無商業價值

物業	於二零一三年十一月三十日 現況下 貴集團應佔的市值
9. 中華人民共和國 浙江省 林城鎮 新318國道旁公路管理站場地	無商業價值
10. 中華人民共和國 浙江省 林城鎮 上獅村第一期場地	無商業價值
小計：	無商業價值
合計：	人民幣160,640,000元

估值證書

第一類一貴集團於中國所持有作為業主自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年十一月三十日現況下的市值
1. 中華人民共和國 浙江省 湖州市 吳興區 八里店鎮 諸墓漾路299號 一工業大樓	該物業包括建於三幅總佔地面積約65,639平方米的土地上的一工業大樓。 該工業大樓包括16幢合計建築面積約57,271.47平方米的樓宇，該等樓宇於二零零五年至二零一二年期間落成。 該物業已獲授土地使用權，全部於二零五五年十一月三十日到期，作工業用途。	該物業由一貴集團佔用作工業用途。	人民幣 91,970,000元

附註：

- (1) 根據湖州市人民政府及吳興區人民政府頒發的三份國有土地使用權證(編號為(2012)025794、(2012)025795及(2013)000372)，佔地面積為65,639平方米的物業的土地使用權已歸屬湖州老恒和釀造有限公司(「老恒和」)，全部於二零五五年十一月三十日到期，作工業用途。
- (2) 根據湖州市規劃與建設局頒發的16份房屋所有權證(編號為110169818、110169816、110169817、11069815、110169814、110169813、110169755、110169752、110169749、110169746、110173751、110173748、110173749、110173750、110173752及110173753)，合計建築面積為57,271.47平方米的物業的房屋所有權已被授予湖州老恒和釀造有限公司(「老恒和」)。
- (3) 根據二零一三年十一月的營業執照(編號：330503000014773)，湖州老恒和釀造有限公司(「老恒和」)為一間有限責任公司，於一九七九年七月一日成立，註冊資本為人民幣11,000,000元，營業期限自二零零五年六月九日至二零二五年六月八日。
- (4) 吾等已獲提供一貴集團中國法律顧問發出的有關物業業權的法律意見，當中載有下列資料：
 - (i) 湖州老恒和釀造有限公司(「老恒和」)已獲得物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 該物業不受任何按揭或產權負擔所限；
 - (iii) 湖州老恒和釀造有限公司(「老恒和」)有權在剩餘土地使用年期內佔用及使用物業；及
 - (iv) 湖州老恒和釀造有限公司(「老恒和」)可轉讓、授出、租賃及再融資物業。
- (5) 根據一貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用權證
房屋所有權證
營業執照

有
有
有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年十一月三十日現況下的市值
2. 中華人民共和國 浙江省 湖州市 林城鎮 大雲寺村 一工業大樓	<p>該物業包括建於一幅總佔地面積約61,353平方米的土地上的一工業大樓。</p> <p>該工業大樓包括一幢單層樓宇及一幢兩層樓宇，合計建築面積約32,163.60平方米，於二零一一年落成。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於二零六零年八月六日到期，作工業用途。</p>	該物業由 貴集團佔用作工業用途。	人民幣 68,670,000元

附註：

- (1) 根據浙江長興人民政府頒發的國有土地使用權證(編號為(2012) 01004163)，佔地面積約61,353平方米的物業的土地使用權已歸屬湖州老恒和酒業有限公司(「老恒和酒業」)，於二零六零年八月六日到期，作工業用途。
- (2) 根據長興縣建設局頒發的兩份房屋所有權證(編號為00175899及00175900)，合計建築面積為32,163.60平方米的物業的房屋所有權已被授予湖州老恒和酒業有限公司(「老恒和酒業」)。
- (3) 根據日期為二零一二年十二月二十一日的營業執照(編號：330522000054103)，湖州老恒和酒業有限公司(「老恒和酒業」)成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣38,000,000元，營業期限自二零一零年七月二十日至二零六零年七月十九日。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的有關物業業權的法律意見，當中載有下列資料：
 - (i) 湖州老恒和酒業有限公司(「老恒和酒業」)已獲得物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 該物業不受任何按揭或產權負擔所限；
 - (iii) 湖州老恒和酒業有限公司(「老恒和酒業」)有權在剩餘土地使用年期內佔用及使用物業；及
 - (iv) 湖州老恒和酒業有限公司(「老恒和酒業」)可轉讓、授出、租賃及再融資物業。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

第二類 一 貴集團於中國租賃之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年十一月三十日現況下的市值
3. 中華人民共和國 浙江省 湖州市 八里店食品工業園區 倉庫	<p>該物業包括一幢於二零零五年落成合計建築面積為3,000平方米的單層車間。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已獲得物業的房屋所有權，並且有權出租物業。租賃協議合法有效。貴集團有權使用物業。儘管尚未於相關地方房管局登記租約，惟租約的有效性不受影響。倘出租人無法提供業權證明、租約登記等相關文件，出租人同意賠償所引起的損失。</p>	<p>該物業乃租自一名關連方，租期自二零一二年三月一日至二零一七年十二月一日，年租金為人民幣15,000元。</p>	無商業價值
4. 中華人民共和國 浙江省 安吉縣 溪龍鄉 溪龍村工業園區廠房	<p>該物業包括一幢於二零零七年落成合計建築面積為10,215.70平方米的用作工業用途的單層工業大樓。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已獲得物業的業權證明，並且有權出租物業。因尚未設立租約登記系統而未能登記租約。租賃協議合法有效且無重大法律障礙。貴集團有權使用物業。</p>	<p>該物業乃租自一名獨立第三方，租期自二零一三年九月一日至二零一五年八月三十一日，年租金為人民幣40,000元。</p>	無商業價值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年十一月三十日現況下的市值
5. 中華人民共和國 浙江省 長興縣 太傅賀家崗工業園區 廠房	<p>該物業包括一幢於一九九五年落成合計建築面積為20,000平方米的用作工業用途的單層工業大樓。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權出租物業。根據日期為二零一三年八月二十一日之確認函，承租人有權將物業轉租予 貴集團。 貴集團有權使用物業。儘管尚未於相關地方房管局登記租約，惟分租約的有效性不受影響。倘出租人無法提供業權證明、租約登記等相關文件，出租人同意賠償所引起的損失。</p>	<p>該物業乃分租自一名獨立第三方，租期自二零一三年九月一日至二零一五年八月三十一日，年租金為人民幣40,000元。</p>	無商業價值
6. 中華人民共和國 浙江省 道場鄉 雪泉橋村工業園區 廠房	<p>該物業包括一幢於二零零七年落成佔地總面積為33,639平方米、合計建築面積為33,333.33平方米的用作工業用途的單層工業大樓。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已獲得物業的房屋所有權，並且有權出租物業。租賃協議合法有效。 貴集團有權使用物業。儘管尚未於相關地方房管局登記租約，惟租約的有效性不受影響。倘出租人無法提供業權證明、租約登記等相關文件，出租人同意賠償所引起的損失。</p>	<p>該物業乃租自一名獨立第三方，租期自二零一二年三月一日至二零一七年十二月一日，年租金為人民幣12,000元。</p>	無商業價值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年十一月三十日現況下的市值
7. 中華人民共和國 浙江省 林城鎮 老糧庫場地工業園區 地塊	該物業包括一幅佔地面積12,064.61平方米的地塊。 根據中國法律意見，出租人已透過土地使用權證獲得土地使用權，且出租人有權出租物業。租賃協議合法有效。 貴集團有權使用物業。	該物業乃租自一名獨立第三方，租期為5年，自二零一二年十一月十五日至二零一七年十一月十六日，年租金為人民幣210,000元。	無商業價值
8. 中華人民共和國 浙江省 湖州市 八里店鎮 後方基地車間	該物業包括一幢於二零零三年落成合計建築面積為2,160平方米的用作車間用途的單層車間。 根據中國法律意見，出租人已獲得物業的房屋所有權，並且有權出租物業。租賃協議合法有效。 貴集團有權使用物業。儘管尚未於相關地方房管局登記租約，惟租約的有效性不受影響。倘出租人無法提供業權證明、租約登記等相關文件，出租人同意賠償所引起的損失。	該物業乃租自一名獨立第三方，租期自二零一三年三月一日至二零一四年二月二十八日，年租金為人民幣207,360元。	無商業價值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年十一月三十日現況下的市值
9. 中華人民共和國 浙江省林城鎮 新318國道旁公路 管理站場地	<p>該物業包括一幅佔地面積約15畝(10,000平方米)的地塊。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已獲得物業的土地使用權，並且有權出租物業。根據日期分別為二零一三年一月二十八日、二零一三年三月十日及二零一三年六月二十五日的臨時租賃協議、分租同意書及確認函件，承租人有權將該物業轉租予 貴集團。租賃協議合法有效。 貴集團有權使用物業。倘出租人無法提供業權證明等相關文件，承租人同意賠償所引起的損失。</p>	<p>該物業乃分租自一名獨立第三方，租期為5年，自二零一三年三月十五日至二零一八年三月十四日，年租金為人民幣45,000元。</p>	無商業價值
10. 中華人民共和國 浙江省 林城鎮 上獅村第一期場地	<p>該物業包括一幅佔地面積約28畝(18,666.67平方米)的地塊。</p> <p>根據中國法律意見，當地機關已提供日期為二零一三年十二月三十一日之確認函，確認出租人有權向 貴集團出租物業。租賃協議合法有效。 貴集團有權使用物業。</p>	<p>該物業乃租自一名獨立第三方，租期為10年，自二零一四年一月一日至二零二三年十二月三十一日，年租金為第一年起每畝人民幣2,500元，第六年起每畝人民幣3,000元。</p>	無商業價值