

附錄三

物業估值報告

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團持有的選定物業權益於2026年2月28日的估值所編製的函件及估值證書全文，以供載入本文件。



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
7th Floor, One Taikoo Place
979 King's Road, Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Company Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對阿麥斯食品（集團）股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的選定物業權益進行估值，吾等確認吾等已進行視察，作出相關查詢、調查並搜集吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對選定物業權益於2026年2月28日（「估值日期」）的市值的意見。

所選定物業權益構成貴集團非物業活動的一部分，且其賬面值佔集團總資產的15%或以上，因此該物業權益的估值須載入本文件。

吾等按市值進行估值。市值界定為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。

鑒於該物業的樓宇及構築物的性質以及所處的特殊地理位置，未必可輕易覓得可資比較的相關市場銷售個案，因此吾等按成本法並參照其折舊重置成本對物業權益部分進行估值。

折舊重置成本的定義為「將資產置換為其現代同等資產的目前成本減去實際損耗以及所有相關形式的陳舊及優化」。此乃根據土地現有用途對市值作出估計，加上進行改善的目前重置成本，再按實際損耗以及所有相關形式的陳舊及優化作出扣減計算。在計算土地部分的價值時，乃

附錄三

物業估值報告

參考當地可得的銷售憑證。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的潛在獲利能力而定。在吾等的估值中，其作為唯一權益適用於整個建築群或開發項目，並假定未對該建築群或開發項目進行零碎交易。

吾等進行估值時，假設賣方在市場上出售該等物業權益，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，藉以影響該等物業權益的價值而獲益。

吾等的報告並無考慮有關任何所估物業權益的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮於出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有列明者外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

於對物業權益進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值－全球準則、香港測量師學會出版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所有規定。

吾等相當倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及其他一切有關事項的建議。

吾等已獲提供多份有關此物業權益的業權文件，包括房地產權證及其他官方圖則，並已作出有關查詢。吾等已於可能情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權，及該物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等相當倚賴 貴公司中國法律顧問廣東信達律師事務所就中國物業權益有效性所提供的法律意見。

吾等並無理由質疑 貴集團所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲足夠資料以達致知情觀點，且並無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重要資料。

吾等並無進行詳細測量以核實有關物業面積的正確性，但已假設吾等所獲提供業權文件及正式平面圖則所示面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地面狀況和設施是否適合在其上進行任何開發。吾等估值時假設在該等方面的狀況均為良好。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何設施。

該物業於2026年4月8日由徐鈞濤進行視察。彼已完成修畢與物業發展相關科目的學位課程，於中國物業估值方面積逾5年經驗。

本報告所列的所有貨幣數字均為人民幣。

附錄三

物業估值報告

氣候變化、可持續發展、韌性及ESG正日益影響投資方法，原因為該等因素可能會影響租金和資本增長的前景以及面臨淘汰風險。不符合市場預期的可持續性特徵的物業，可能隱含更高投資風險，特別是當租戶更加意識到ESG對運營地的影響時，可能會影響空置率及租金水平。該觀點得到皇家特許測量師學會最近發佈的指導說明「商業物業估值及戰略意見中的可持續發展和ESG (第三版)」支持。

儘管部分可持續發展及ESG舉措被視為主觀及無形，並不總能以可量化證據展示。根據我們的研究及對當地市場的了解，尚未有任何直接及有形證據顯示ESG已反映於與標的物業性質相若的資產的特定投資行為及／或定價考量中，儘管吾等承認ESG標準正在成為越來越多投資授權的一部分。然而，更多有形裨益（如能源效率）可以在運營成本中實現。我們尚未就此進行全面的資產及市場調查。儘管目前並無直接有形證據表明市場正為ESG調整定價，但我們將持續關注市場走勢及市場情緒。

本報告隨附估值證書。

此致

中國
廣東省
深圳市
福田區
福保街道
福田保稅區
鑫瑞科大樓
6樓C區
阿麥斯食品（集團）股份有限公司
董事會 台照

為及代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
資深董事
姚贈榮
MRICS MHKIS R.P.S.(GP)
謹啟

[2026年4月[●]日]

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值擁有32年經驗，並擁有亞太地區相關經驗。

估值證書

貴集團於中國持有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
位於 中國 廣東省 江門市 江海區 勝利南路180號 的工業複合體	該物業包括一幅地盤面積約為33,396.48平方米的土地，以及建於其上的4幢樓宇及各項配套構築物，均於2024年竣工。 該等樓宇的總建築面積（「建築面積」）約為115,906.97平方米，主要包括3個工業廠房及一幢配套樓宇。 該物業已獲授予土地使用權，作工業用途，期限至2070年11月9日屆滿。	於估值日期，除2個單位出租予兩名第三方外，該物業由貴集團佔用作生產及配套用途。	424,400,000

附註：

1. 根據兩份房地產權證－粵(2024)江門市不動產權第1023281號及第1023211號，該物業總建築面積約為115,906.97平方米，由阿麥斯(廣東)食品科技有限公司(「阿麥斯廣東食品」，本公司的全資附屬公司)擁有。該幅地盤面積約為33,396.48平方米的地塊的相關土地使用權已授予阿麥斯廣東食品，作工業用途，期限至2070年11月9日屆滿。
2. 根據一份租賃協議，該物業的一個單位(可出租總面積約為95平方米)已出租予一名為貴公司獨立第三方的租戶，作零售用途，租期於2029年10月19日屆滿，年租金為人民幣38,387元，不包括水、電費。
3. 根據一份租賃協議及一份補充協議，該物業的一個單位(可出租面積約為13,556.92平方米)已出租予一名為貴公司關聯方的租戶，作工業用途，無租賃期限，年租金為人民幣2,659,868元，不包括水、電費。
4. 根據中國銀行江門分行與阿麥斯廣東食品訂立的兩份按揭合同(編號為GDY4750220250003及GDY4750220250005)，總建築面積約為115,906.97平方米的該物業已作抵押，訂有總額為人民幣425,000,000元的按揭擔保貸款。
5. 獲貴公司的中國法律顧問就該等物業權益提供法律意見，其中包括下列各點：

a. 阿麥斯廣東食品於土地使用權有效期內，依法擁有註釋1所述物業的土地使用權及房屋所有權；

b. 除註釋4所述有關該物業的按揭外，概無其他情況顯示該物業曾遭受查封或凍結等司法強制執行措施；及

c. 附註2及3所述的租賃協議合法有效。阿麥斯廣東食品作為出租人有權出租該物業的各個單位。
6. 該物業為貴公司貢獻了大部分收入；吾等認為該物業屬於貴公司持有的重大物業：

重大物業詳情

- (a) 該物業的位置概述.....：該物業位於廣東省江門市江海區勝利南路180號，距離江門東站約3.5千米。周邊區域是發展成熟的工業樞紐。
- (b) 該物業的產權負擔、留置權、質押、按揭詳情.....：見附註4及5。
- (c) 環境問題.....：貴公司已通過並取得當地部門發出的環境影響評估。
- (d) 調查、通知、待決訴訟、違反法律或所有權瑕疵詳情.....：見附註5。
- (e) 該物業未來的建設、翻新、改造或開發計劃.....：據貴公司告知，貴公司於本文件日期起未來12個月並無新的重大開發計劃。