

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團於中國所持物業於2026年3月31日的市場價值的意見而編製的函件全文、估值概要及估值報告，以供載入本文件。除非另有定義，否則本附錄中使用的詞彙與本文件所用詞彙具有相同涵義。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

根據聚慧食品科技有限公司（「貴公司」）的指示，戴德梁行（「戴德梁行」）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」）擁有權益的物業（個別稱「該物業」或統稱「該等物業」，詳情載於隨附的估值報告）進行估值，我們確認，我們已視察該等物業、進行相關查詢並取得我們認為屬必要的進一步資料，以向 閣下提供我們對該等物業於2026年3月31日（「估值日期」）的市場價值的意見。

市場價值的定義

我們對該物業各項的估值乃指其市值，根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則2024年版，其定義為「一項資產或負債經過適當推銷後，自願買方及自願賣方均在知情、審慎及不受脅迫情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

我們確認，該估值符合香港測量師學會估值準則、皇家特許測量師學會全球估值準則及國際估值準則的規定。

估值基準及假設

我們對各項物業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代價或優惠或任何僅對特定擁有人或購買者可用的價值因素)所引致的估價升跌。

在對該等物業進行估值時，我們依賴 貴公司及 貴公司的中國法律顧問(「**法律顧問**」)北京市競天公誠律師事務所所提供有關該等物業的業權及 貴集團於該等物業的權益的資料及意見。除另有說明外，於估值該等物業時，我們假設 貴公司對物業擁有可強制執行的業權，並有權於獲授的整段剩餘年期內自由及不間斷地使用、佔用或轉讓該等物業。

業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況根據 貴公司提供的資料載列於估值報告中的附註。

我們於估值中並無考慮任何有關物業的抵押、質押或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，估值乃基於物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

環境、社會及管治

可持續發展及環境、社會及管治(「**ESG**」)因素為若干市場參與者在其決策過程中可能考慮的因素，並可能反映在定價中。在估值過程中，我們已在適用情況下，按當前市場參與者會考慮的程度，考慮了我們從視察中觀察到或從 貴公司提供或告知我們的資料中知悉的該等物業的重大可持續發展特徵。為免生疑問，我們的估值並不構成ESG風險評估或評級，該等評估或評級超出我們的專業範疇，並需要估值師範疇以外的額外專家意見。

估值方法

由於該物業的性質特殊，並無易於識別的可比市場銷售案例，且該物業無法通過可資比較市場交易進行估值，我們已採用折舊重置成本(「**折舊重置成本**」)法評估該物業的市場價值。

折舊重置成本方法要求對土地現有用途的市場價值進行估價，並估算建築物及構築物的新重置成本，然後從中扣除以考慮樓齡、條件及功能陳舊。在沒有基於可比銷售案例的已知市場的情況下，折舊重置成本方法通常提供最可靠的物業價值指標。為達致我們對土地市場價值的意見，我們已參考相關地區的可比較銷售證據，採用直接比較法對該物業進行估值。折舊重置成本取決於業務具足夠潛在盈利能力。

附錄三

物業估值報告

資料來源

在估值過程中，我們在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並已接納有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、該等物業識別、佔用詳情、竣工日期、地盤及樓面面積、 貴集團應佔權益及所有其他相關事宜等方面的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積乃根據提供予我們的資料而釐定，故僅為約數。我們並無理由懷疑 貴公司提供予我們對估值屬重要的資料的真實性及準確性。 貴公司亦已向我們表示，向我們提供的資料並無遺漏任何重大事實。

我們謹此指出，提供予我們的文件副本主要以中文編製，而轉譯為英文的版本則反映我們對內容的理解。因此，我們建議 貴公司參閱文件的中文正本，並就有關文件的合法性及詮釋諮詢 閣下法律顧問。

業權查核

貴公司已向我們提供與該等物業現有業權相關的文件副本。然而，我們未能進行查冊以核實該等物業的擁有權，且我們並無查驗文件正本以確定可能未在交予我們的副本上顯示的任何修訂。我們亦無法確定該等物業在中國的業權，因此我們已依賴 貴公司或法律顧問就 貴公司於該物業的權益所提供的意見。

實地視察

我們重慶辦事處經理Anna Hu(估值碩士，擁有11年物業估值經驗)已於2026年4月21日視察該物業的外部，並在可行情況下視察了其內部。我們並無進行結構測量，惟在視察過程中並無注意到任何嚴重缺陷。然而，我們無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。我們並未就任何服務作出測試。

除另有說明外，我們並無進行實地度量，以核實該等物業的地盤及樓面面積，並假設提交予我們的文件副本所載面積均屬準確。

貨幣

除另有說明外，我們估值中所述的所有貨幣金額均以中國的官方貨幣人民幣(「人民幣」)列示。

附錄三

物業估值報告

獨立性

我們謹此確認，戴德梁行有限公司及下述簽署人並無任何可能與物業的恰當估值構成衝突或可合理被視為可能影響我們提供不偏不倚意見的能力的金錢或其他利益。我們確認，根據香港聯合交易所有限公司證券[編纂]規則第8.31條，我們為獨立合資格估值師。

我們隨函附奉我們的估值概要及估值報告。

此 致

聚慧食品科技有限公司
中華人民共和國
重慶市
北碚區
悅複大道18號
2幢1單元1-1

列位董事 台照

為及代表
戴德梁行有限公司
大中華區估值及顧問服務部
董事
林淑敏
MRICS、MHKIS、R.P.S.(GP)
謹啟

2026年[•]

附註：林淑敏女士為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量組)。林女士於中國內地及香港的物業估值方面擁有超過25年經驗。林女士充分了解當前國內市場，並具備勝任估值工作所需的技能及理解。

附錄三

物業估值報告

估值概要

物業	於2026年 3月31日 現況下的 市場價值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於2026年 3月31日 現況下 貴集團 應佔市場價值 (人民幣)
貴集團於中國持作自用的物業			
1 中國 重慶市 合川區 花園路137號 工業廠房一期及二期	[74,100,000]	100	[74,100,000]
2 中國 重慶市 合川區 花園路127號 工業廠房三期	[78,700,000]	100	[78,700,000]
總計：	[152,800,000]		[152,800,000]

附錄三

物業估值報告

估值報告

貴集團於中國持作自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年3月31日 現況下的市場價值																																							
1. 中國 重慶市 合川區 花園路137號 工業廠房一期及二期	該物業包括建於兩幅土地上(總地盤面積61,272.00平方米)的工業廠房一期及二期。 一期於2017年竣工，包括宿舍、一個技術中心及四個車間，總建築面積為40,255.59平方米。 二期於2021年竣工，包括一個食品生產車間，總建築面積為13,128.60平方米。 該物業總建築面積為53,384.19平方米，明細如下： <table><tr><th>用途</th><th>樓層</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td colspan="3">一期</td></tr><tr><td>宿舍</td><td>1層至6層</td><td>5,154.21</td></tr><tr><td>技術中心</td><td>1層至6層</td><td>5,553.65</td></tr><tr><td>1號車間</td><td>1層</td><td>3,921.18</td></tr><tr><td>2號車間</td><td>1層至2層</td><td>5,045.14</td></tr><tr><td>3號車間</td><td>地下1層至2層</td><td>10,985.25</td></tr><tr><td>4號車間</td><td>1層至3層</td><td>9,596.16</td></tr><tr><td colspan="2">小計：</td><td>40,255.59</td></tr><tr><td colspan="3">二期</td></tr><tr><td>食品生產車間</td><td>1層</td><td>13,128.60</td></tr><tr><td colspan="2">小計：</td><td>13,128.60</td></tr><tr><td colspan="2">總計：</td><td>53,384.19</td></tr></table>	用途	樓層	總建築面積 (平方米)	一期			宿舍	1層至6層	5,154.21	技術中心	1層至6層	5,553.65	1號車間	1層	3,921.18	2號車間	1層至2層	5,045.14	3號車間	地下1層至2層	10,985.25	4號車間	1層至3層	9,596.16	小計：		40,255.59	二期			食品生產車間	1層	13,128.60	小計：		13,128.60	總計：		53,384.19	截至估值日期，該物業為自用。	人民幣[74,100,000]元 (人民幣[柒仟肆佰壹拾萬元]整) (貴集團應佔100%權益： 人民幣[74,100,000]元)
用途	樓層	總建築面積 (平方米)																																								
一期																																										
宿舍	1層至6層	5,154.21																																								
技術中心	1層至6層	5,553.65																																								
1號車間	1層	3,921.18																																								
2號車間	1層至2層	5,045.14																																								
3號車間	地下1層至2層	10,985.25																																								
4號車間	1層至3層	9,596.16																																								
小計：		40,255.59																																								
二期																																										
食品生產車間	1層	13,128.60																																								
小計：		13,128.60																																								
總計：		53,384.19																																								
該物業所在鄰近地區為重慶的一個工業區，以工業發展為主。 該物業持有的土地使用權年期，分別將於2064年1月29日(一期)及2068年12月24日(二期)屆滿，作工業用途。																																										

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據重慶市合川區規劃和自然資源局於2020年9月25日發出的六份不動產權證書，該物業一期的不動產權(地盤面積40,165.00平方米，總建築面積40,255.59平方米)已歸屬重慶梅香園實業集團有限公司，作工業用途，年期至2064年1月29日屆滿，詳情如下：

序號	證書編號	用途	樓層	總建築面積 (平方米)
1	(2020) 000958887	宿舍	1層至6層	5,154.21
2	(2020) 000959942	技術中心	1層至6層	5,553.65
3	(2020) 000960172	1號車間	1層	3,921.18
4	(2020) 000960295	2號車間	1層至2層	5,045.14
5	(2020) 000960382	3號車間	地下1層至2層	10,985.25
6	(2020) 000960473	4號車間	1層至3層	9,596.16
總計：				40,255.59

- (2) 根據重慶市合川區規劃和自然資源局於2021年4月25日發出的不動產權證書，該物業二期的不動產權(地盤面積21,107.00平方米，總建築面積13,128.60平方米)已歸屬重慶梅香園實業集團有限公司，作工業用途，年期至2068年12月24日屆滿，詳情如下：

序號	證書編號	用途	樓層	總建築面積 (平方米)
1	(2021) 000464442	食品生產車間	1層	13,128.60

- (3) 根據重慶市合川區市場監督管理局於2021年5月25日發出的營業執照(編號915001176939405715)，重慶梅香園實業集團有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣80,000,000元。
- (4) [我們已獲提供由 貴公司中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 該物業的不動產權證書根據中國法律屬合法、有效及可強制執行；
- (b) 重慶梅香園實業集團有限公司為該物業的合法使用人，並已取得該物業的不動產權證書；及
- (c) 重慶梅香園實業集團有限公司有權根據中國法律法規使用、租賃、轉讓及處置該物業的不動產權。]
- (5) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照的授出情況如下：

不動產權證書	是
營業執照	是

附錄三

物業估值報告

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年3月31日 現況下的市場價值																								
2. 中國 重慶市 合川區 花園路127號 工業廠房三期	該物業包括建於一幅地盤面積23,645.00平方米土地上的工業廠房三期。 三期於2024年竣工，包括一個車間、一個機修車間、一個附屬用房、一個門衛室及一個電梯泵房。該物業總建築面積為33,095.16平方米，明細如下：	截至估值日期，該物業為自用。	人民幣[78,700,000]元 (人民幣 [柒仟捌佰柒拾萬元]整) (貴集團應佔100%權益： 人民幣[78,700,000]元)																								
	<table><tr><th>用途</th><th>樓層</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td colspan="3">三期</td></tr><tr><td>1號車間</td><td>1層至3層</td><td>30,373.47</td></tr><tr><td>2號機修車間</td><td>1層至2層</td><td>1,892.60</td></tr><tr><td>3號附屬用房</td><td>1層</td><td>767.24</td></tr><tr><td>4號門衛室</td><td>1層</td><td>19.50</td></tr><tr><td>電梯泵房</td><td>1層</td><td>42.35</td></tr><tr><td colspan="2">總計：</td><td>33,095.16</td></tr></table>	用途	樓層	總建築面積 (平方米)	三期			1號車間	1層至3層	30,373.47	2號機修車間	1層至2層	1,892.60	3號附屬用房	1層	767.24	4號門衛室	1層	19.50	電梯泵房	1層	42.35	總計：		33,095.16		
用途	樓層	總建築面積 (平方米)																									
三期																											
1號車間	1層至3層	30,373.47																									
2號機修車間	1層至2層	1,892.60																									
3號附屬用房	1層	767.24																									
4號門衛室	1層	19.50																									
電梯泵房	1層	42.35																									
總計：		33,095.16																									
	該物業所在鄰近地區為重慶的一個工業區，以工業發展為主。該物業持有的土地使用權年期，將於2069年12月11日屆滿。																										

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據重慶市合川區規劃和自然資源局於2024年12月11日發出的五份不動產權證書，該物業的不動產權(地盤面積23,645.00平方米，總建築面積33,095.16平方米)已歸屬重慶聚合食品有限公司，作工業用途，年期至2069年12月11日屆滿，詳情如下：

序號	證書編號	用途	樓層	總建築面積 (平方米)
1	(2024) 001101646	1號車間	1層至3層	30,373.47
2	(2024) 001102720	2號機修車間	1層至2層	1,892.60
3	(2024) 001103315	3號附屬用房	1層	767.24
4	(2024) 001103589	4號門衛室	1層	19.50
5	(2024) 001103724	電梯泵房	1層	42.35
總計：				33,095.16

- (2) 根據重慶市合川區市場監督管理局於2020年1月7日發出的營業執照(編號91500117ma60Q56M10)，重慶聚合食品有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。

- (3) [我們已獲提供由 貴公司中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 該物業的不動產權證書根據中國法律屬合法、有效及可強制執行；
- (b) 重慶聚合食品有限公司為該物業的合法使用人，並已取得該物業的不動產權證書；及
- (c) 重慶聚合食品有限公司有權根據中國法律法規使用、租賃、轉讓及處置該物業的不動產權。]

- (4) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照的授出情況如下：

不動產權證書	是
營業執照	是