

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對本集團於二零一四年六月三十日所持物業權益的估值意見而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



第一太平戴維斯估值及  
專業顧問有限公司  
香港中環  
交易廣場二座23樓

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照：C-023750

savills.com

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對嘉士利集團有限公司(下文稱「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)擁有權益的物業進行估值。吾等確認已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的有關其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零一四年六月三十日(「估值日期」)的價值的意見，以供貴公司擬於香港聯合交易所有限公司主板上市使用。

### 估值基準

吾等對各項物業的估值乃吾等對其市值的意見，按吾等定義，市值意指「資產或負債經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期以公平交易中易手的估計金額」。

進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第5章及應用指引第12號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)所載的規定。

### 物業類別及估值方法

在對貴集團於中國主要持作自用的第一類物業進行估值時，由於已建成的樓宇及建築物的性質，而並無現成可資比較的市場案例，故無法以直接比較法對該等樓宇及建築物進行估值。因此，吾等已採納折舊重置成本(「折舊重置成本」)法評估該等物業。折舊重置

成本法乃根據有關土地在現行用途的估計市值，另加樓宇及建築物的現重置成本，並從中就實質損壞以及所有相關形式的陳舊及優化情況作出扣減。折舊重置成本法視乎相關業務是否有充足潛在盈利能力而定。吾等的估值應用於整個綜合建築物或發展項目作為單一權益，且假設該綜合建築物或發展項目不會進行分拆交易。

在對 貴集團於中國租用的第二類物業進行估值時，由於該等物業不得出讓或轉租或缺乏可觀租金溢利及／或屬短期租賃性質，故吾等並無賦予該等物業任何商業價值。

### 業權調查

吾等獲提供有關物業業權文件的摘錄。然而，吾等並無檢查文件正本以核實於並無載於吾等所獲提供副本中的任何修改。於估值過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團及其中國法律顧問競天公誠律師事務所有關該等物業業權的資料。

### 估值考慮及假設

於就該等位於中國的物業進行估值時，除非另有說明，吾等假設該等物業在支付名義土地使用費用後按其各自之指定期限獲授可轉讓土地使用權，且已支付任何應付土地出讓金。除另有說明外，吾等亦假設 貴集團擁有該等物業之可強制行使業權，及有權於各自所獲授租期未屆滿的整段期間在不受干擾的情況下自由使用、佔用或轉讓該等物業。

於估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團提供的資料及已採納向吾等提供有關圖則批文或法定公告、地役權、年期、佔用詳情、土地及樓面面積及所有相關事宜的意見。估值證書所列的尺寸、量度及面積乃基於吾等獲提供的資料，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供就估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見。

吾等的估值並無考慮任何物業的任何抵押、按揭或欠款以及進行出售可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無附帶可能影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及支銷。

**現場視察**

吾等已視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。現場視察由乞登輝先生(經理)及蔣雪華先生(經理)於二零一四年二月及三月期間進行。乞登輝先生乃合資格工程師，而蔣雪華先生乃中國註冊資產評估師。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他缺陷。吾等亦無對任何設施進行測試。

**備註**

除另有說明外，所有金額均以人民幣(「人民幣」)列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

中國  
廣東省  
開平市  
長沙港口路18號  
嘉士利集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事  
劉振權  
*MRICS MHKIS RPS(GP)*  
謹啟

二零一四年九月十五日

附註：劉振權先生乃合資格測量師及擁有逾21年中國及香港物業估值經驗。

## 估值概要

## 第一類 — 貴集團於中國持有作自用的物業

編號	物業	於二零一四年 六月三十日 現況下的市值
1.	中國 廣東省 開平市 三埠區 長沙港口路18號	人民幣136,000,000元
2.	中國 江蘇省 宿遷市 宿遷經濟技術開發區 富民大道88號	人民幣58,000,000元
	小計：	<u>人民幣194,000,000元</u>

## 第二類 — 貴集團於中國租賃的物業

3.	中國 江蘇省 宿遷市 臺商產業園人才公寓8號樓	無商業價值
4.	中國 河北省 邢台市 隆堯縣 東方食品城 部份廠房樓宇及倉儲樓宇	無商業價值
	小計：	<u>零</u>
	總計：	<u>人民幣194,000,000元</u>

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於中國持有作自用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零一四年 六月三十日 現況下的市值										
1.	中國 廣東省 開平市 三埠區 長沙港口路 18號	<p>該物業包括多幢低層工業樓宇及架構物，坐落於一幅土地面積約33,744.00平方米的地塊。該物業於一九八八年至一九九二年間完工。</p> <p>該物業位於開平市三埠區。周邊開發項目主要為低層工業樓宇，距市中心約10分鐘車程。</p> <p>該物業建築面積約為39,417.37平方米，其明細列示如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生產車間</td> <td>31,247.55</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>1,608.61</td> </tr> <tr> <td>宿舍及其他</td> <td>6,561.21</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b><u>39,417.37</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>此外，該物業亦包括一幢於二零一四年初完工的五層高工業樓宇，總建築面積約為31,859.90平方米。據 貴集團告知，彼等正在為該建築物申請取得房屋所有權證。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作工業用途，於二零三九年三月十六日屆滿。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	生產車間	31,247.55	辦公室	1,608.61	宿舍及其他	6,561.21	<b>總計</b>	<b><u>39,417.37</u></b>	該物業由 貴集團佔用作生產車間、辦公室及配套設施。	人民幣 136,000,000元
用途	概約 建築面積 (平方米)													
生產車間	31,247.55													
辦公室	1,608.61													
宿舍及其他	6,561.21													
<b>總計</b>	<b><u>39,417.37</u></b>													

附註：

1. 根據開平市人民政府於二零一二年五月十八日發出的國有土地使用權證 — 開福國用(2012)第01719號，一幅土地面積為33,744.00平方米的地塊的土地使用權歸屬於 貴公司的全資附屬公司廣東嘉士利食品集團有限公司(「廣東嘉士利」)，年期於二零三九年三月十六日屆滿，作工業用途。
2. 根據廣東省人民政府發出的日期為二零零七年八月十四日及二零零八年五月二十八日的10張房屋所有權證，該物業的房屋所有權證歸屬於廣東嘉士利，作多項用途。證書詳情如下：

編號	證書編號	建築面積 (平方米)	許可用途
1.	粵房地章字第C5734699號	12,096.11	非住宅
2.	粵房地章字第C6590605號	4,685.74	車間
3.	粵房地章字第C6590606號	1,883.26	車間
4.	粵房地章字第C6590607號	610.48	動力車間
5.	粵房地章字第C6590608號	12,582.44	車間
6.	粵房地章字第C6590609號	1,608.61	工業
7.	粵房地章字第C6590610號	2,469.42	住宅及食堂
8.	粵房地章字第C6590611號	3,351.98	工業
9.	粵房地章字第C6590612號	75.09	鍋爐房
10.	粵房地章字第C6590613號	54.24	鍋爐房
<b>總計</b>		<b>39,417.37</b>	

3. 據 貴集團告知，彼等正就一幢建築面積為31,859.90平方米之樓宇(名為第三號生產車間)申請取得房屋所有權證。
4. 根據開平市城市規劃局於二零一二年三月六日發出的建設用地規劃許可證 — 地字第規劃2013028號，位於開平市長沙港口路18號用地面積為33,744.00平方米的地塊已經許可作工業用途。
5. 根據開平市城市規劃局於二零一二年九月二十八日發出的建設工程規劃許可證 — 建字第市政配套2012-069號，位於開平市長沙港口路18號名為第三號生產車間的物業已獲許可施工。
6. 根據開平市城市規劃局於二零一三年十月二十二日發出的建設工程規劃許可證 — 建字第規劃第14009號，位於開平市長沙港口路18號名為第三號生產車間且建築規模為31,859.90平方米的物業已獲許可施工。
7. 根據開平市城鄉建設和住房局於二零一二年十二月十七日發出的建築工程施工許可證 — 建字第編號440724201212100101，物業名為第三號生產車間的建築工程已獲許可施工，其建設規模為25,520.00平方米。開平市城鄉建設和住房局確認，該物業的建築面積於二零一四年五月二十一日更改為31,859.90平方米。
8. 吾等已就物業業權獲 貴集團中國法律顧問提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：
  - i. 廣東嘉士利已依法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - ii. 廣東嘉士利有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭及以其他合法方式處理該土地及該物業；及
  - iii. 就正申請取得房屋所有權證的部份物業而言，廣東嘉士利獲取房屋所有權證方面並無重大法律障礙。

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零一四年 六月三十日 現況下的市值
2.	中國 江蘇省 宿遷市 宿遷經濟 技術開發區 富民大道88 號	<p>該物業包括多幢低層工業樓宇及建築物，坐落於總土地面積約59,100.00平方米的四幅地塊上。該物業於二零零七年竣工。</p> <p>該物業位於宿遷市宿城區。周邊開發項目主要包括低層工業樓宇。該物業距離市中心約20分鐘車程。</p>	貴集團佔用該物業作工業及配套設施用途。	人民幣 58,000,000元

該物業總建築面積約27,625.84平方米，其明細列示如下：

用途	概約 建築面積 (平方米)
生產車間	17,737.22
辦公室	5,385.20
其他	4,503.42
<b>總計</b>	<b><u>27,625.84</u></b>

此外，該物業亦包括一個於二零一三年竣工，總建築面積約8,343.00平方米的單層車間。經貴集團告知，彼等正在為該建築申請取得建設用地規劃許可證及竣工驗收證書。

該物業已獲授土地使用權，作工業用途，年期於二零五六年九月三十日屆滿。

附註：

1. 根據廣東嘉士利、宿遷開誠實業有限公司(「宿遷開誠」)及宿遷經濟技術開發區管理委員會於二零零九年九月十日訂立的總投資協議，宿遷開誠已同意轉讓該物業予廣東嘉士利，代價為人民幣5,000,000元，條件是廣東嘉士利自二零一零年起四年內於宿遷經濟技術開發區繳付總額不少於人民幣30,000,000元的稅款。

經 貴集團告知，廣東嘉士利已結清上述協議訂明的稅款及所列代價。

2. 根據宿遷市人民政府於二零一四年四月十日及二零一四年五月十六日發出的四張國有土地使用權證 — 宿(開)國用[2014]第6442號至6444號及7125號，總土地面積為59,100.00平方米的四幅地塊的使用權歸屬於 貴公司之全資附屬公司江蘇嘉士利食品有限公司(「江蘇嘉士利」)，年期於二零五六年九月三十日屆滿，作工業用途。證書詳情如下：

編號	證書編號	佔地面積 (平方米)	核准土地用途	土地使用期屆滿日期
1.	宿(開)國用[2014]第6442號	2,214.00	工業	二零五六年九月三十日
2.	宿(開)國用[2014]第6443號	2,213.30	工業	二零五六年九月三十日
3.	宿(開)國用[2014]第6444號	2,653.70	工業	二零五六年九月三十日
4.	宿(開)國用[2014]第7125號	52,019.00	工業	二零五六年九月三十日
	<b>總計</b>	<b>59,100.00</b>		

3. 根據宿遷市房屋管理局於二零一四年一月十五日發出的五張房屋所有權證 — 宿房權證開發字第14000257號至14000260號及14000263號，該物業房屋所有權歸屬於江蘇嘉士利作工業用途。證書詳情如下：

編號	證書編號	建築面積 (平方米)	許可用途
1.	宿房權證開發字第14000257號	4,503.42	工業
2.	宿房權證開發字第14000258號	5,385.20	工業
3.	宿房權證開發字第14000259號	4,503.70	工業
4.	宿房權證開發字第14000260號	7,852.74	工業
5.	宿房權證開發字第14000263號	5,380.78	工業
	<b>總計</b>	<b>27,625.84</b>	

4. 經 貴集團告知，彼等正就建築面積8,343.00平方米的建築申請取得建設用地規劃許可證及竣工驗收證書。
5. 根據宿遷規劃局於二零一四年五月二十日發出的建設工程規劃許可證 — 建字第321300201430203號，於宿遷經濟技術開發區內一間建築規模為8,343.00平方米的車間已獲准施工。
6. 根據宿遷經濟技術開發區管理委員會於二零一四年五月二十二日發出的建築工程施工許可證 — 建字第321390020140004號，一間車間的建築工程已獲准施工，其建設規模為8,343.00平方米。
7. 吾等已就物業業權獲 貴集團中國法律顧問提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：
  - i. 江蘇嘉士利已合法取得該物業土地使用權及房屋所有權；
  - ii. 江蘇嘉士利有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭及以其他合法方式出售該土地及該物業；及
  - iii. 就正申請取得建設用地規劃許可證及竣工驗收證書的部份物業而言，於取得竣工驗收證書後，江蘇嘉士利獲取房屋所有權證方面並無重大法律障礙。



## 第二類 — 貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用情況	於二零一四年 六月三十日 現況下的市值
3.	中國 江蘇省 宿遷市 臺商產業園 人才公寓 8號樓	<p>該物業包括一幢五層高住宅樓宇一樓至五樓的所有單位，其總建築面積約4,156.45平方米。該物業於二零一三年竣工。</p> <p>該物業由一名獨立第三方宿遷市開誠實業有限公司(「出租人」)租賃予 貴公司之全資附屬公司江蘇嘉士利食品有限公司(「江蘇嘉士利」)，年期為期三年，自二零一三年十月一日起計並於二零一六年九月三十日屆滿。</p>	貴集團佔用該物業作住宅用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業租賃予江蘇嘉士利，年期為期三年，自二零一三年十月一日起計並於二零一六年九月三十日屆滿，年租金為人民幣100,000元。
2. 吾等已就物業租賃協議的合法性獲 貴集團中國法律顧問提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：
  - i. 出租人無法就該物業提供相關房屋所有權證或其他證明文件，因此無法確定該出租人是否擁有出租該物業的權利；及
  - ii. 除附註提及的問題，該物業租賃協議屬合法、有效及可強制執行。

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用情況	於二零一四年 六月三十日 現況下的市值
4.	中國 河北省 邢台市 隆堯縣 東方食品城 部份廠房樓 宇及倉庫	<p>該物業包括分別於二零零零年及二零零二年完工的三層高廠房樓宇中第一至第三層的部份及五層高倉儲樓宇中第一層，總建築面積約為12,696.60平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方今麥郎日清食品有限公司(「出租人」)租賃予貴公司的全資附屬公司邢台嘉士利食品有限公司(「邢台嘉士利」)，年期為期一年，自二零一四年一月一日起計並於二零一四年十二月三十一日屆滿。</p>	該物業由貴集團佔用作生產及存儲用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業已租賃予邢台嘉士利，自二零一四年一月一日起計並於二零一四年十二月三十一日屆滿，為期一年，年租金總額為人民幣800,000元。
2. 吾等已就該物業租賃協議的合法性獲貴集團中國法律顧問提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：
  - i. 出租人為該物業的合法擁有人且有權租賃該物業；
  - ii. 租賃協議已於相關政府機關登記；
  - iii. 該物業的租賃協議屬合法、有效及可強制執行，承租人有權根據租賃協議所載條款依法使用租賃物業；及
  - iv. 該物業已按揭予中國銀行股份有限公司邢台分行。