

以下為獨立物業估值師亞太評估諮詢有限公司就本集團持有的選定物業權益於2025年12月31日的估值編製的函件全文及估值證書，以供載入本文件。


CONSULTING & APPRAISAL
亞太評估
亞太評估諮詢有限公司
香港
灣仔
駱克道300號
僑阜商業大廈
12樓A座

敬啟者：

估值指示、目的及日期

吾等遵照閣下指示，對君樂寶乳業集團股份有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（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。吾等確認已進行視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的其他資料，以就選定物業權益於2025年12月31日（「**估值日期**」）的市值向閣下提供吾等的意見。

選定物業權益構成 貴集團物業活動的一部分，其賬面值佔 貴集團總資產的1%或以上，因此有關物業權益的估值報告須載入本文件。

估值基準

吾等的估值基於市值進行。市值的定義為「資產或負債經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受協迫的情況下於估值日期按公平原則進行交易的估計金額」。

估值方法

吾等已採取市場比較法對物業進行估值，當中假設物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考市場可得的可資比較的銷售交易。此方法以大眾接受的市場交易作為最佳的指標，並預先假定市場上有關交易證據可用以推斷同類物業的情況（可就可變因素予以調整）。

估值假設

吾等估值時假設賣方在市場上出售選定物業權益，並無涉及任何可影響選定物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排的利益。

吾等的報告並無考慮估值選定物業權益的任何質押、按揭或債項，亦無考慮於出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設有關於物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

估值準則

對選定物業權益進行估值時，吾等遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第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－專業準則》、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頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

資料來源

吾等在很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等獲提供有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、分租及其他一切有關事項的意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供資料的真實性及準確性。吾等亦尋求並獲 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情的意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

文件及業權調查

吾等已取得有關選定物業權益的各類業權文件副本，包括《不動產權證書》及其他官方許可證，並已作出相關查詢。吾等在可能的情況下查閱文件正本，以核實中國選定物業權益的現有業權以及選定物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在很大程度上倚賴 貴公司中國法律顧問國浩律師(上海)事務所就中國選定物業權益的有效性所發表的意見。

面積測量及觀察

吾等並無對有關物業進行詳細測量以核實有關物業面積的準確性，惟已假設所獲業權文件和正式地盤圖則所示面積正確無誤。所有文件及合同僅供參考，且所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出調查，以確定地質狀況及設施是否適宜在其上進行任何開發工程。吾等估值時假設該等狀況良好且施工時並無意外成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能就有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞出具報告。吾等並無對任何設施進行測試。

實地視察乃由程國棟於2025年7月進行，彼為皇家特許測量師學會會員，在中國物業估值方面擁有超過20年的經驗。

貨幣

本報告所列貨幣數值均以人民幣為單位。

隨函附奉吾等的估值證書，以供閣下垂注。

此 致

中國
河北省
石家莊市
鹿泉區
石銅路68號
君樂寶乳業集團股份有限公司

董事會 台照

代表
亞太評估諮詢有限公司
合夥人
程國棟
英國皇家特許測量師
謹啟

[編纂]

附註：程國棟為特許測量師，於大中華地區、亞太地區、美國及加拿大資產估值方面擁有超過20年經驗。

估值證書

貴集團於中國持有的待售物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	截至估值日期 現狀市值 人民幣元
位於中國河北省石家莊市鹿泉區石銅路605號及康富路5號君居悅府的未售部分	君居悅府是一個住宅開發項目，已於2025年竣工。該項目公共交通便利。 物業為君居悅府的未售部分。物業的用途及總建築面積詳見附註7。 物業獲授予的土地使用權期限為：住宅用途70年（至2091年12月29日止）。	截至估值日期，物業處於空置狀態。	694,193,000

附註：

1. 石家莊君樂寶房地產開發有限公司（「君樂寶房地產」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據兩份《不動產權證書》— 冀(2021)鹿泉區不動產權第0016062號及冀(2022)鹿泉區不動產權第0000259號，物業所在的總佔地面積約81,387.16平方米的兩宗地塊的土地使用權已授予君樂寶房地產，其中住宅用途70年（至2091年12月29日止）。
3. 根據授予君樂寶房地產的兩份《建設工程規劃許可證》— 建字第130185202200009號及第130185202200010號，君居悅府的21棟住宅樓（含地下停車位及地下室單元）及各項配套樓的建設已獲批准，總建築面積約220,834.92平方米。
4. 根據授予君樂寶房地產的三份《建築工程施工許可證》— 第130185202206140101號、第130185202207200201號及第130185202208040101號，相關地方部門已批准君居悅府的21棟住宅樓（含地下停車位及地下室單元）及各項配套樓的施工，總建築面積約220,834.92平方米。
5. 根據四份《建設工程竣工驗收備案證明書》，君居悅府的21棟住宅樓已竣工並通過驗收。

附錄三

物業估值報告

6. 根據四份《不動產權證書》—冀(2025)鹿泉區不動產權證第002875號、第0005390號、第0005520號及第0002878號，君居悅府的21棟住宅樓歸君樂寶房地產所有，總建築面積約156,361.24平方米。據 貴集團告知，部分樓棟的總建築面積約65,546.76平方米已出售並交付。

7. 根據 貴集團提供的資料，物業的詳情載列如下：

用途	總建築面積 (平方米)	停車位數量
住宅	81,005.4	
倉儲	8,495.76	
其他	3,780.16	
停車場		833
總計	93,281.32	833

8. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

a. 君樂寶房地產合法擁有物業的建築所有權及土地使用權，並依法有權依據適用法律對物業進行佔有、使用、收益、處分或其他處置。

9. 主要證書／批准文件概列如下：

a. 《國有土地使用權出讓合同》	有
b. 《不動產權證書》(土地)	有
c. 《建設工程規劃許可證》	有
d. 《建築工程施工許可證》	有
e. 《建設工程竣工驗收備案證明書／表》	有
f. 《不動產權證書》(建築物)	有