

以下為獨立估值師今麒麟行評估諮詢有限公司就其對本公司所持有之物業權益於2026年1月31日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



今麒麟行評估諮詢有限公司  
香港軒尼詩道253至261號  
依時商業大廈1502-G16室

敬啟者：

#### 指示、目的及估值日期

吾等根據江西齊雲山食品股份有限公司（簡稱「本公司」）之指示，對本公司於中華人民共和國（「中國」）持有之物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並獲得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對物業權益於2026年1月31日（「估值日期」）之市值之意見（「報告」）。

## 估值基準

於達致吾等對市值之意見時，吾等遵照皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈的「皇家特許測量師學會估值－全球準則」，並參考國際評估準則委員會所頒佈的「國際估值準則」。根據上述準則，市值之定義為：

「經進行適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及非強迫情況下於估值日期所達成公平交易中買賣資產或負債之估計金額」。

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章及第12項應用指引所載之規定。

## 估值方法

於評估第一類中於中國持有及佔用的1號物業的物業權益時，由於並無相關市場數據可透過基於市場的證據得出該物業的市值，吾等以折舊重置成本法對該物業進行估值。以市場比較法對現有用途土地的市值進行估值，該方法要求參考相關市場的可比較銷售證據，並作出適當調整（包括但不限於位置、交通便利性、面積及其他相關因素）；並估計樓宇及構築物的新重置成本，為考慮到樓齡、狀況及功能陳舊而從中作出扣除。以折舊重置成本法計算的市值僅適用於作為一項獨特權益的整個物業，並不假設該物業的零星交易。

於評估第一類中於中國持有的2號及3號物業的物業權益時，吾等已按直接比較法對物業權益進行估值，當中假設物業權益乃按現有狀況即時交吉出售，並參考相關市場可得的可資比較出售交易。

## 資料來源

除另有註明者外，吾等在很大程度上倚賴本公司或其法律顧問北京市金杜（廣州）律師事務所（「中國法律顧問」）或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、地盤面積、建築面積等事宜、有關年期、租約等事宜以及所有其他相關事宜給予吾等之資料。估值證書所載的尺寸、量度及面積乃根據吾等取得的文件所載資料而作出，故僅為約數及作參考之用。吾等並無核查原圖則、發展商樓書及類似文件以作核證。

吾等並無理由懷疑本公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲本公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

## 業權調查

吾等獲提供有關該等物業的業權文件副本但並無進行任何土地業權查冊。此外，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否有任何修訂並未載於吾等獲提供的副本。吾等亦無法確定位於中國物業的業權，故吾等依賴本公司就其於該等物業的權益所提供的意見。

吾等進行估值時，很大程度上依賴本公司及其法律顧問提供有關在中國的物業業權的資料。

## 實地視察

吾等的估值師Nancy Yang女士（擁有超過9年的相關經驗）於2025年5月8日已視察該等物業的外部，並在可能的情況下視察該等物業的內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於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確無腐壞、蟲蛀或其他結構性損壞。吾等亦無就任何設施進行測試。吾等假設電力、電話、水等公用事業服務可用且無缺陷。吾等編製估值時乃假設該等方面均符合條件。

吾等並無安排進行任何調查，以釐定該等物業於建造時有否使用高鉛水泥混凝土、氯化鈣添加劑、粉煤灰或任何其他有害物料。因此，吾等無法呈報該等物業不存在有關風險。就本估值而言，吾等假設該等物業於建造時並無使用有害物料。

除非另有指明，否則吾等無法進行詳細實地量度以核實物業的地盤及建築面積，惟假設吾等獲提供文件列示的面積乃屬正確。

### 估值假設

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似可能影響物業權益價值之安排獲利而作出。

持續用途乃假設該等物業將用於指定設計及建造的目的，或用於現時所適合的目的。處於持續用途中的物業估值並不代表該物業於公開市場上按部分出售可能變現的金額。

除報告已指明、界定及考慮的違規情況外，吾等亦假設已遵守所有適用的分區土地規劃及使用規定及限制。此外，除報告註明者外，吾等假設土地使用及物業裝修均處於所述物業範圍內，且概無任何侵用或侵佔。

吾等的報告中並無就任何所估物業權益之任何押記、按揭或欠款或進行出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有說明者外，吾等假設該等物業概無附帶任何繁重產權負擔、限制及開銷以致影響其價值。

吾等已進一步假設物業於估值日期並無轉讓或牽涉任何具爭議性或不具爭議性的糾紛。吾等亦假設該等物業於吾等視察當日至估值日期期間並無任何重大變動。

### 貨幣

除另有註明外，吾等的報告所述之所有貨幣金額以中國官方貨幣人民幣（「人民幣」）列值。下文載列吾等之估值概要，且隨函附奉估值證書。

此 致

江西齊雲山食品股份有限公司  
中國  
江西省  
贛州市  
崇義縣  
橫水鎮  
牛角河  
董事會 台照

代表  
今麒聯行評估諮詢有限公司  
**Richard Zhang**  
董事總經理  
*ASA MRICS CPV*  
謹啟

2026年[•]

---

附註：Richard Zhang先生為一名特許測量師，在中國內地、香港及亞太地區擁有31年的物業估值經驗。

---

## 附錄四

## 物業估值

---

### 估值概要

#### 第一類：本集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	本公司 應佔權益	於估值日期在 現況下的 總市值 人民幣元
1	位於中國江西省贛州市崇義縣橫水鎮牛角河的一幅土地、多幢樓宇及構築物	100%	120,255,000
2	中國江西省贛州市章貢區楊公路1號金樽花園3號樓辦公樓一至六層	100%	11,576,000
3	中國江西省贛州市章貢區楊公路1號金樽花園9號樓1、3、6和11號4個車庫	100%	280,000
		總計：	<b><u>132,111,000</u></b>

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第一類：本公司於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	描述及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值
1.	位於中國江西省贛州市崇義縣橫水鎮牛角河的一幅土地、多幢樓宇及構築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約為69,757.72平方米的土地及於其上興建的總建築面積約為55,893.99平方米的多幢樓宇及構築物，已於2017年至2021年期間分期竣工。</p> <p>該等樓宇主要包括兩幢工業大樓、兩幢員工宿舍、一幢鍋爐大樓及一幢辦公大樓。</p> <p>構築物主要包括新建廠房圍牆、河堤護牆、道路及廠房綠化工程。</p> <p>該物業的土地使用權已向江西齊雲山食品股份有限公司（「本公司」）授出，期限為50年，於2065年9月30日到期，用於工業用途。</p> <p>該物業位於崇義縣橫水鎮，距離贛州西站約63公里，距離贛州黃金機場約62公里。毗鄰地區為工業及住宅區，一些低矮建築物散佈於區內主要道路沿線。作為全縣的政治、經濟、文化中心，衡水鎮是崇義縣的行政中心。</p>	該物業由本公司佔用作員工宿舍、辦公室、生產及輔助設施用途。	人民幣 120,255,000元

#### 附註：

- 根據六份房屋所有權證—贛(2025)崇義縣不動產權第0001586、0001587、0001588、0001589、0001590及0001591號，六幢總建築面積約為55,893.99平方米的樓宇由本公司擁有。一幅地盤面積約為69,757.72平方米的土地的土地使用權已向本公司授出，期限為50年，到期日為2065年9月30日，用於工業用途。
- 吾等已獲本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）以下事項：
  - 本公司合法取得該物業的國有土地使用權及房屋所有權。本公司可合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置有關國有土地使用權及房屋所有權；及
  - 除上述所披露情況外，並無與該物業有關的抵押、查封、產權糾紛或其他限制。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	描述及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值
2.	中國江西省贛州市章貢區楊公路1號金樽花園3號樓辦公樓一至六層	<p>該物業包括一幢於2007年竣工的六層辦公大樓，總建築面積約為1,876.81平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，期限為40年，於2044年8月3日到期，用於商業用途。</p> <p>該物業位於贛州市章貢區楊公路，距離贛州西站約15公里，距離贛州黃金機場約17公里。該等高層商業及住宅樓宇靠近區域內的主要幹道，地段便捷，毗鄰中央商務區。</p>	<p>該物業由本公司佔用作辦公及商業用途，惟以下各項除外：該物業位於一樓及二樓的部分（總建築面積約為667.00平方米）現時向多個獨立第三方出租。</p>	<p>人民幣 11,576,000元</p>

#### 附註：

- 根據房屋所有權證—贛(2025)贛州市不動產權第0053634號，一幢總建築面積約為1,876.81平方米的辦公大樓由本公司擁有。一幅地盤面積約為725.414平方米的土地的土地使用權已向本公司授出，期限為40年，到期日為2044年8月3日，用於商業用途。
- 根據三份租賃協議，總建築面積約為667.00平方米的一樓及二樓的部分物業已向三個獨立第三方出租，用於商業及辦公用途，租期各不相同，到期日介於2027年4月15日至2030年12月31日之間，月租金為人民幣18,900元，不含管理費、水電費。
- 吾等已識別及分析當地各類相關的商業單位，該等建築與一樓的標的物業（「**A部分**」）特點相近（如性質、用途、使用年期及可及性）。所選定可比物業位於相近地區，於2025年6月進行交易。該等可比物業的單價範圍按總建築面積計約為每平方米人民幣7,550元至人民幣8,619元。吾等已考慮可比物業與標的物業在位置、規模、時間及其他特點的差異而作出適當調整及分析，得出的假設單價按總建築面積計約為每平方米人民幣8,221元。
- 吾等已識別及分析當地各類相關的商業單位，該等建築與二樓的標的物業（「**B部分**」）特點相近（如性質、用途、使用年期及可及性）。所選定可比物業位於相近地區，於2026年1月進行交易。該等可比物業的單價範圍按總建築面積計約為每平方米人民幣5,353元至人民幣6,812元。吾等已考慮可比物業與標的物業在位置、規模、時間及其他特點的差異而作出適當調整及分析，得出的假設單價按總建築面積計約為每平方米人民幣6,046元。
- 吾等已識別及分析**B部分**，該部分與三樓至六樓的標的物業（「**C部分**」）特點相近（如性質、用途、使用年期及可及性）。吾等已考慮**B部分**與**C部分**在樓層、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析，得出的假設單價按總建築面積計約為每平方米人民幣5,593元。

---

## 附錄四

## 物業估值

---

6. 吾等已獲本公司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）以下事項：
- a. 本公司合法取得該物業的國有土地使用權及房屋所有權。本公司可合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置有關國有土地使用權及房屋所有權；及
  - b. 除上述所披露情況外，並無與該物業有關的抵押、查封、產權糾紛或其他限制。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	描述及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值
3.	中國江西省贛州市章貢區楊公路1號金樽花園9號樓1、3、6和11號4個車庫	<p>該物業包括4個地上車庫，總建築面積約為97.59平方米，於2007年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，到期日為2054年8月3日，用於住宅用途。</p> <p>該物業位於贛州市章貢區楊公路，距離贛州西站約15公里，距離贛州黃金機場約17公里。該等高層商業及住宅樓宇靠近區內的主要幹道，地段便捷，毗鄰中央商務區。</p>	該物業由本公司佔用作停車場及輔助儲存用途。	人民幣 280,000元

#### 附註：

- 根據四份房屋所有權證—贛(2025)贛州市不動產權第0053632、0053633、0053635和0053636號，四個車庫，總建築面積約為97.59平方米的四個車庫由本公司(江西齊雲山食品股份有限公司)擁有。總地盤面積約為28.35平方米的劃撥土地的土地使用權已向本公司授出，到期日為2054年8月3日，用於住宅用途。
- 吾等已識別及分析當地各類相關的車庫，該等車庫與標的物業特點相近(如性質、用途、使用年期及可及性)。所選定可比物業位於相近地區，於2025年5月至2026年1月期間進行交易。該等可比物業的單價範圍約為每個人民幣63,000元至人民幣83,000元。吾等已考慮可比物業與標的物業在位置、規模、時間及其他特點的差異而作出適當調整及分析，得出的假設單價約為每個人民幣70,000元。
- 吾等已獲本公司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)以下事項：
  - 本公司合法取得該物業的國有土地使用權及房屋所有權。本公司可合法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置有關國有土地使用權及房屋所有權；及
  - 除上述所披露情況外，並無與該物業有關的抵押、查封、產權糾紛或其他限制。