

附 錄 四

物 業 估 值 報 告

以下為獨立物業估值師亞太評估諮詢有限公司就其對本集團持有的使用權資產於2026年1月31日的估值而編製的函件及估值證書全文，以供載入本公司文件（「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：

指示、目的及估值日期

吾等遵照閣下指示，對上海百秋尚美科技服務集團股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的使用權（「使用權」）資產進行估值。吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必需的其他資料，以就使用權資產於2026年1月31日（「估值日期」）的市值向閣下提供吾等的意見。

選定使用權資產乃貴集團非物業業務的一部分，其賬面值佔貴集團總資產的15%或以上，因此文件須包含該物業權益的估值報告。

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」。

附錄四

物業估值報告

估值方法

吾等採用收益法對使用權資產進行估值，並已參考當前市場可達到的淨租金收益，以適當的資本化率對其進行資本化，以得出使用權資產的公允價值。

估值假設

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無涉及可影響使用權資產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所估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值標準

在評估物業權益時，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章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會刊發的《皇家特許測量師學會估值－專業準則》；香港測量師學會刊發的《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會刊發的《國際估值準則》所載的一切規定。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性。 貴集團亦已向吾等確認，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分資料，以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

文件及業權調查

吾等已獲提供有關該等物業權益的不動產權證書及租賃協議的副本，並已進行相關查詢。在可能情況下，吾等已查核文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問君合律師事務所就中國物業權益的有效性提供的意見。

附錄四

物業估值報告

面積測量及視察

吾等並無進行詳細的測量，以核實該等物業面積的準確性，惟吾等假設所獲的業權文件及正式地盤圖則所載的面積均準確無誤。所有文件及合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等已視察物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並未進行調查，以確定地面狀況及服務是否適合在其上進行開發。在編製評估時吾等假設上述方面狀況良好且建設過程中不會產生意外成本及延誤。此外，吾等並未進行結構性測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷，亦無對任何設施進行測試。

實地視察由Jane Ji女士於2026年3月進行，彼持有金融工程碩士學位，擁有逾4年物業估值經驗。

貨幣

本報告所載的全部貨幣金額均以人民幣元為單位。

下文隨附吾等的估值證書，以供閣下審閱。

此 致

上海百秋尚美科技服務集團股份有限公司

中國

上海市

長寧區

協和路1358號

B座801室

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

2026年 ●

附註：程國棟為一名特許測量師，在大中華區、亞太區、美國及加拿大擁有逾20年的資產估值經驗。

附 錄 四

物 業 估 值 報 告

估 值 證 書

貴集團於中國持有的使用權資產

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
位於中國浙江省湖州 市長興縣李家巷鎮 疏港路18號的 南太湖產業集聚區 長興倉庫	使用權資產包括南太湖產業集聚區長興倉庫一期及二期，總建築面積約為150,375.99平方米。 一期包括一棟倉庫及一棟辦公樓宇，總建築面積約為109,258.45平方米，於2024年竣工。 二期包括一棟倉庫，建築面積約為41,117.50平方米，於2025年竣工。 使用權資產的租期於2039年8月31日屆滿，作倉儲及辦公用途。	使用權資產由百秋新洛傑斯(長興)供應鏈管理有限公司租賃，作倉儲及辦公用途。	390,886,000

附註：

1. 百秋新洛傑斯(長興)供應鏈管理有限公司(「新洛傑斯(長興)」)為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據浙(2025)長興縣不動產權第0014225號不動產權證書，使用權資產所處地塊的土地使用權獲授予嘉悅(長興)供應鏈有限公司，租期於2071年11月30日屆滿，作倉儲用途，而使用權資產所處建築面積477,362.42平方米的樓宇由嘉悅(長興)供應鏈有限公司擁有。
3. 根據物業租賃協議及補充協議，使用權資產已租賃予新洛傑斯(長興)。一期租期由2024年5月1日起至2039年8月31日屆滿，二期租期由2025年7月1日起至2039年8月31日屆滿。2025年年租金約為人民幣31,716,416.62元(不包括物業管理費)。
4. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的以下法律意見，包括(其中包括)：
 - a. 該物業的租賃協議具有法律效力，對合約雙方均具有法律約束力。 貴公司及其境內附屬公司有權並能夠按照相關租賃協議的規定使用租賃物業。