本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

亞太资产评估及顾问有限公司
香港九龙么地道 62 号永安广场 3 楼 309 室
电话：(852) 2357 0085
传真：(852) 2951 0799

參考編號：P/HK/2025/VAL/0040

敬啟者：

關於：中華人民共和國山東省濰坊市青州市工業物業及土地（「該物業」）的估值

根據青州市坦博爾服飾股份有限公司（「**貴公司**」）對我們的指示，對位於中華人民共和國（「**中國**」）的該物業進行估值。我們確認已作出相關查詢，並獲得我們認為必要的進一步資料，以向閣下提供我們對該物業公允價值的意見（猶如該物業已於2026年4月30日（「**估值日期**」）竣工），以供納入貴公司文件。

估計基準

我們對該物業的估值即為其市場價值之意見，所謂市場價值乃指「於估值日期，在買賣雙方均屬知曉、審慎、且無強迫之公平交易情況下，經過恰當市場推廣後，某項資產或負債可合理交換的估計金額」。此定義依據香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則2024》制定。

市場價值是在不考慮出售或購買（或交易）成本、且不抵扣任何相關稅費或潛在稅費的前提下，對資產或負債價值的估值。

估值假設

本次估值基於假設業主在市場上出售該物業，且假設不存在任何可能影響該物業價值的延期交付合約、回租協議、合資企業、管理協議或類似安排之利益或負擔。

本次估值未就該物業所涉任何押記、按揭或金額作出撥備，亦未計入銷售過程中可能產生的費用或稅費。除非另有說明，本次估值均假設該物業不存在可能影響其價值的產權負擔、限制性條款及重大支出負擔。

此外，我們已考量當前及預測經濟狀況之影響(如整體商業環境、房地產市場週期及利率水平)，該等可能潛在影響[**編纂**]情緒與市場流動性的因素已經過審慎評估，確保估值結果準確反映市場驅動之價值判斷。

估值方法

在對該物業進行估值時，我們對土地及建築物分別採用不同評估方法。土地部分採用市場法，參照相關市場可獲取的類似土地交易案例進行估值，並假設該土地可立即空置交付。

建築物部分採用成本法，具體為重置成本法，通過估算開發類似建築物的總成本，並扣除管理成本、銷售費用、資本利息、銷售相關稅費及開發商利潤等項目，最終得出淨重置成本。鑒於該物業特性及可靠成本與市場數據的可獲性，此方法被視為適用。

產權與假設

我們已獲由　貴公司的中國法律顧問上海市錦天城律師事務所提供的有關該物業的產權文件摘錄副本，連同一份關於該物業產權及其他法律事宜的法律意見書。我們未在中國有關政府部門就該物業進行產權核查，亦未查驗原始文件以核實所有權、產權負擔或可能未在所提供副本中體現的任何後續修訂。

就本次估值而言，我們假設上述法律意見書中所確認的事項真實、正確且可強制執行，並假設該物業可於市場上自由轉讓，且無需支付額外土地補價或繁重費用。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

資料來源

我們在很大程度上依賴　貴公司提供之資料，並採納其就規劃許可或法定通知、地役權、土地年期、租賃條款、地盤及樓面面積及所有其他相關事宜向我們所提出之建議。我們未進行現場測量，估值報告所列尺寸、量度及面積均為近似值。我們雖已對所提供的資料及相關查詢盡合理審慎之責，無理由懷疑　貴公司所提供對估值至關重要的資料的真實性與準確性。　貴公司亦告知我們無遺漏任何重大事實。

實地查勘

我們已進行實地查勘，但未對任何設施進行測試，亦未開展實地研究以評估地塊條件或設施是否適宜物業開發。我們未進行結構檢測，且因覆蓋、隱蔽或難以接觸之情況，未能查驗木構件及其他結構部分。因此，我們無法確認該物業無腐朽、蟲害或結構缺陷。所有建築設施均未經測試。本次估值系基於上述方面均屬完好之假設。

該物業實地查勘已於2025年8月26日由張智豪及郭亮執行。

責任限制

本估值報告之出具，系基於截至估值日期貴方已就所知悉且可能影響估值結果之所有事項提請本機構關注之前提。對於評估完成日期後發生之事件及情況，我們無義務更新本估值報告，但欣然應要求商討後續委託事宜。

管理層事實確認

本估值報告和計算書草案已送交　貴公司審閱。貴公司已審閱並向我們確認：本估值報告及計算書所載事實於所有重大方面均屬準確，且　貴公司未知悉任何與本次委聘有關之重大事項未獲披露。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

貨幣

除另有所指外，本次估值的所有貨幣金額均以人民幣計值。

隨函附上本估值報告。

此致

中國
山東省
濰坊市青州市
雲門山街道
益王府南路8333號
青州市坦博爾服飾股份有限公司
列位董事　台照

為及代表
亞太資產評估及顧問有限公司

盧基信
MRICS、CPA、CFA、FRM
董事

張智豪
MRICS、特許估值測量師、CPA (Aust.)、FRM
副董事

謹啟

[**編纂**]

附註： 盧基信先生為英國皇家特許測量師學會會員(MRICS)，亦為註冊會計師(CPA)、特許財務分析師(CFA)及金融風險管理師(FRM)會員／持證人。彼於亞太區擁有19年涵蓋物業、企業及金融工具等範疇之豐富及多元化估值經驗。

張智豪先生為特許估值測量師(RICS)、MRICS、CPA及FRM，於香港、中國內地及東南亞房地產相關行業擁有逾14年的全面估值、顧問以及房地產諮詢經驗。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	猶如於2026年4月30日已完工之公允價值
位於中國山東省濰坊市青州市之工業物業及土地	該物業為位於青州市雲門山街道益王府南路8333號的工業發展項目(「**發展項目**」)。 該發展項目包括多幢工業建築及一幢宿舍樓，總建築面積為82,575.45平方米。該等建築物正於一塊土地上建造，總地盤面積約為169,041.00平方米。 該物業的土地使用權包括國有建設用地和集體建設用地，均指定為工業用地，使用權期限分別至2073年7月23日、2070年7月20日和2071年1月25日。	該物業已大致完工，主要用作本公司的倉庫、辦公室、自營線下門店及員工宿舍。	人民幣479,685,000元

附註：

1. 根據日期為2023年8月14日《不動產權證書》(魯(2023)青州市第0027377號)及相關登記記錄，佔地總面積169,041.00平方米的土地使用權已登記於青州市坦博爾服飾股份有限公司名下。該土地使用權性質為國有建設用地和集體建設用地，均指定為工業用地，使用權期限分別至2073年7月23日、2070年7月20日及2071年1月25日。

2. 根據 貴公司提供信息，我們已對該物業進行估值，其包含多幢工業建築及一幢宿舍樓，建築總面積為82,575.45平方米，所屬地塊總面積約169,041.00平方米。建築物及土地明細以及截至2026年4月30日的估值細分如下：

樓宇名稱	面積(平方米)	估值 *(人民幣元)*
門衛	221.25	582,000
配電間	247.70	652,000
2-1#專家公寓	3,135.21	12,376,000
2-2#員工宿舍	4,450.42	17,567,000
5#樓	3,176.78	12,540,000
6號時控、品控中心	7,366.51	29,078,000
8號智能物流中心	10,723.32	42,329,000
9號智能物流中心	5,420.38	21,396,000

樓宇名稱	面積(平方米)	估值
		(人民幣元)
10工廠店	5,153.91	20,344,000
12#總部大樓	8,551.39	33,755,000
13號電商倉庫	2,597.07	10,252,000
14食堂	1,593.58	6,290,000
15號電商智能倉庫	6,000.04	32,409,000
16號電商智能倉庫	9,600.03	51,855,000
20#員工活動中心	2,179.26	8,602,000
21#樓	12,158.60	47,994,000
小計：	**82,575.45**	**348,021,000**
院內配套工程		51,554,000
地下車庫		28,416,000
小計：		**79,970,000**
工業用地	1,407.00	569,000
工業用地	9,202.00	3,674,000
工業用地	13,568.00	5,491,000
工業用地	19,519.00	7,793,000
工業用地	1,462.00	399,000
工業用地	30,392.00	8,284,000
工業用地	45,569.00	12,421,000
工業用地	47,922.00	13,063,000
小計：	**169,041.00**	**51,694,000**
總計：		**479,685,000**

3. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：

   i. 誠如 貴集團確認及中國法律顧問核實，於最後實際可行日期， 貴集團所持有建築物的所有權及土地使用權均屬清晰並妥為登記，且已妥為取得相關業權證書。該等物業並無任何未決重大所有權爭議或潛在業權瑕疵；

   ii. 除已披露的按揭安排外，該等物業的所有權或土地使用權並無其他按揭、產權負擔或限制。