



2022年股東常會議事錄

時間:2022年6月29日(星期三)上午九時整
地點:於台北市復興北路99號典亞會議中心2樓會議廳208+209會議室

出席股數:本公司已發行普通股股份共108,986,838股(已扣除公司法第179條規定無表決權股數:507,000股),出席具表決權總股數為62,174,128股,出席比率為57.04%。

主席:達之騏董事

紀錄:陳建璋

列席:

本公司周訓財董事長(視訊)

本公司周志鴻總經理(視訊)

本公司賴調燦獨立董事

本公司吳金山獨立董事

本公司陳建璋財務長

本公司莊凌鋒董事會聯席秘書(視訊)

信永中和聯合會計師事務所郭鎮宇會計師

萬國法律事務所洪志勳律師

董事會成員出席名單:

達之騏董事

賴調燦獨立董事

吳金山獨立董事

1. 宣佈開會:

出席股東及股東代理人代表之股份總數已逾本公司章程所定出席比率,主席依本公司章程宣佈開會。

2. 主席致詞:本公司周訓財董事長礙於疫情管制政策,不克參加本次股東會,故委託本人達之騏董事代表出席擔任主席一職,以代為主持今日會議,感謝各位股東百忙之中抽空來參加本次的股東常會,在此,謹代表公司全體員工,向諸位致最深之謝意,謝謝!請開始進行議程。

3. 報告事項:

第一案

案由：本公司 2021 年度營業報告，報請 公鑒

說明：本公司 2021 年度營業報告書參閱附件 1。

第二案

案由：審計委員會查核報告，報請 公鑒

說明：本公司審計委員會查核報告書參閱附件 2。

第三案

案由：修訂本公司第二次買回股份轉讓員工辦法案，報請 公鑒

說明：依照證券交易法第 28 條之 2 第 4 項規定買回之股份應於買回之日起五年將其轉讓，修訂本公司「第二次買回股份轉讓員工辦法」第三條，修訂條文對照表參閱附件 3。

4. 承認事項

第一案（董事會提）

案由：本公司 2021 年度營業報告書及財務報表案，提請 承認。（普通決議）

說明：

- （一）本公司 2021 年度財務報表業經董事會決議通過，並經信永中和聯合會計師事務所陳光慧、郭鎮宇會計師查核竣事，併同營業報告書送交審計委員會查核，出具書面查核報告書在案。
- （二）本案各項報表參閱附件 1 及附件 3。

決議：本議案投票結果如下：

表決時出席總權數：62,173,128 權

表決結果		占出席股東表決權數
贊成權數：	61,481,397 權 (含電子投票 4,944,211 權)	98.88%
反對權數：	122,220 權 (含電子投票 122,220 權)	0.19%
無效權數：	0 權 (含電子投票 0 權)	0.00%
棄權與未投票權數：	569,511 權 (含電子投票 549,861 權)	0.91%

本案經股東以普通決議照案通過。

第二案 (董事會提)

案由：本公司 2021 年度虧損撥補案，提請 承認。(普通決議)

說明：依本公司章程第 129A 第 2 項第(b)款條規定，擬定 2021 年度虧損撥補表如下，提請承認。

淘帝國際控股有限公司
虧損撥補表
2021 年

項目	金額
	(單位：新台幣)
期初未分配盈餘	284,875,922
本期淨損	(700,817,941)
減：提列特別盈餘公積	(26,371,839)
期末未分配盈餘	(442,313,858)
附註：本年度擬不分配現金及股票股利	

董事長：周訓財



經理人：周志鴻



會計主管：陳建璋



決議：本議案投票結果如下：

表決時出席總權數：62,173,128 權

表決結果		占出席股東表決權數
贊成權數：	61,471,646 權 (含電子投票 4,934,460 權)	98.87%
反對權數：	134,623 權 (含電子投票 134,623 權)	0.21%
無效權數：	0 權 (含電子投票 0 權)	0.00%
棄權與未投票權數：	566,859 權 (含電子投票 547,209 權)	0.91%

本案經股東以普通決議照案通過。

5. 討論事項

第一案（董事會提）

案由：修訂本公司「資金貸與他人管理辦法」部分條文案，提請討論。（普通決議）

說明：因應台灣法令修正，本公司配合修訂「資金貸與他人管理辦法」部分條文，修訂條文對照表參閱附件5。

決議：本議案投票結果如下：

表決時出席總權數：62,173,128 權

	表決結果	占出席股東表決權數
贊成權數：	61,502,184 權 (含電子投票 4,964,998 權)	98.92%
反對權數：	104,106 權 (含電子投票 104,106 權)	0.16%
無效權數：	0 權 (含電子投票 0 權)	0.00%
棄權與未投票權數：	566,838 權 (含電子投票 547,188 權)	0.91%

本案經股東以普通決議照案通過。

第二案（董事會提）

案由：修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文案，提請討論。（普通決議）

說明：因應台灣法令修正，本公司配合修訂「取得或處分資產處理程序」部分條文，修訂條文對照表參閱附件6。

決議：本議案投票結果如下：

表決時出席總權數：62,173,128 權

	表決結果	占出席股東表決權數
贊成權數：	61,497,199 權 (含電子投票 4,960,013 權)	98.91%
反對權數：	109,087 權 (含電子投票 109,087 權)	0.17%
無效權數：	0 權 (含電子投票 0 權)	0.00%
棄權與未投票權數：	566,842 權 (含電子投票 547,192 權)	0.91%

本案經股東以普通決議照案通過。

第三案（董事會提）

案由：本集團資產活化企劃案，提請討論。（**重度決議**）

說明：

（一）緣 2022 年 3 月 18 日董事會決議開始評估集團資產活化暨相關效益企劃案。

（二）集團資產活化企劃案。

1. 主要內容為：購入財茂工業園(透過取得福州茂盛投資有限公司 100%股權之方式)並出售淘帝樓，主要內容如下表。

2. 主要目的、必要性：

1)財茂科工貿城轉型生物醫藥產業園，淘帝樓遠期發展侷限。

2)淘帝樓現階段租賃業務受疫情及規劃影響，空置率較高。

3)淘帝樓位於財茂科工貿城內非屬獨立園區，規劃用途等受財茂科工貿城整體制約，且該城位於工業區，商貿配套不足，本公司希望于商貿業區取得獨立園區，未來保有機會建設電商總部大樓。

4)通過出售淘帝樓，取得合理利潤，保障股東權益。

3. 預計效益：

1)淘帝樓房產剩餘價值人民幣 52,514,283.11 元，土地剩餘價值人民幣 44,491,154.91 元，合計剩餘價值為人民幣 97,005,438.02 元，本次出售淘帝樓預計售價為人民幣 151,000,000 元預計收益為人民幣 53,994,561.98 元。

2)茂盛工業園現況每年租金收入扣除淘帝使用的部分為人民幣 4,135,246.32 元，租金年回報率約為 6.51%。

3)本次購入茂盛股權預計費用為人民幣 63,000,000 元，本次資產置換預計為本公司增加現金收入為人民幣 88,000,000 元。

4)買入茂盛工業園後公司將擁有獨立工業園區可以根據自身需要對園區進行規劃定位實現自主發展。加之茂盛工業園門前地鐵 5 號線已通車，園區未來將有更好的發展前景租金收入也將逐步上漲。

4. 詳細說明詳見附件 7。

	購入財茂工業園	出售淘帝樓
標的物名稱及內容	福州茂盛投資有限公司為有限責任公司，其 100%的股權權益。 (財茂工業園建築面積 14,896.63 平方公尺、占地 16,260 平方公尺。)	淘帝樓，坐落於中國福建省福州市倉山區蓋山鎮齊安路 756 號。 淘帝樓地下一層與地上十層，共 40,864.48 平方公尺，所在地塊土地總面積 71,167.8 平方公尺。
賣方	財茂國際控股有限公司	淘帝（中國）服飾有限公司
買方	淘帝兒童服飾有限公司	福建源盛紡織服裝城有限公司
總金額	人民幣 63,000 千元	人民幣 151,000 千元
交易相對人及其與公司之關係	財茂國際控股有限公司，財茂國際控股有限公司之全資控股股東與淘帝國際控股有限公司董事長為同一人。	福建源盛紡織服裝城有限公司為香港融裕行控股有限公司 100%全資控股，香港融裕行控股有限公司實質控制人與淘帝國際控股有限公司董事長為同一人
選定關係人原因	財茂國際控股有限公司該公司 100%全資控股福州茂盛投資有限公司。	淘帝樓位於財茂科工貿城園區內，該關係人為該園區之所有權人。
標的物前次移轉日期及移轉金額	財茂國際控股有限公司因財茂集團內部股權架構調整，於 2021 年 10 月自福建源盛紡織服裝城有限公司取得福州	前次移轉日期：2012 年 2 月 移轉金額：房屋及建築與土地使用權為人民幣 150,465 千元；

	<p>茂盛投資有限公司 100%股權並無實際移轉金額。財茂國際控股有限公司與福建源盛紡織服裝城有限公司實質控制人與淘帝國際控股有限公司董事長為同一人。</p> <p>財茂工業園係 2004 年 12 月自建取得，建物物原價：人民幣 17,024,210.78 元、土地使用權：人民幣 3,273,170 元</p>	
交付或付款條件(含付款期間及金額)、契約限制條款及其他重要約定事項	<p>本次交易價格參考戴德梁行和仲量聯行分別出具的評估報告中的評估價格的中間值並與對方議價：人民幣 63,000 千元。</p> <p>分二期支付：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 受讓方自轉讓方股東會批准本次股權轉讓之日起十個工作日內，向轉讓方支付首筆轉讓款人民幣陸佰萬元； 2. 自本協定項下目標公司股權轉讓變更登記完成之日起十個工作日內，受讓方應向轉讓方支付完畢剩餘的轉讓價款人民幣伍仟柒佰萬元。 <p>先決條件</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 由於受讓方股東淘帝國際控股有限公司為臺灣證券交易所上市公司，本次目標公司股權轉讓需要獲得受讓方股東淘帝國際控股有限公司股東會的批准； 2. 截至權益交割日，目標公司不存在任何欠款；以及 3. 截至權益交割日，目標公司不存在任何抵押、擔保或其他影響交易的情形。 	<p>本次交易價格參考戴德梁行和仲量聯行分別出具的評估報告中的評估價格的中間值與對方議價：人民幣 151,000 千元。</p> <p>分二期支付：</p> <p>自轉讓方就此次目標土地及房產轉讓事宜取得其控股股東股東會批准後 10 日內，受讓方向轉讓方支付首筆轉讓款人民幣壹仟伍佰萬元；轉讓方應當在收到首筆轉讓款之日起 15 日內與受讓方共同完成不動產變更登記手續。</p> <p>雙方就此次目標土地及房產轉讓完成不動產變更登記及完成本合同所規定的全部移交工作之日後 10 日內，受讓方向轉讓方支付完畢剩餘款項，即人民幣壹億三仟陸佰萬元。</p> <p>本合同的生效須以滿足如下條件為前提：由於轉讓方最終控股股東淘帝國際控股有限公司為臺灣證券交易所上市的上市公司，本次目標土地及房產轉讓（包括轉讓方案以及具體的轉讓合同）需要獲得轉讓方最終控股股東淘帝國際控股有限公司股東會的批准。</p>
預計處分利益	不適用	約人民幣 53,995 千元
專業估價者名稱及其估價金額	<p>戴德梁行房地產顧問(天津)有限公司青島分公司，人民幣 63,097,379.31 元。</p> <p>仲量聯行企業評估及諮詢有限公司；人民幣 63,977,379.31 元。</p>	<p>戴德梁行房地產顧問(天津)有限公司青島分公司，人民幣 143,030 千元。</p> <p>仲量聯行企業評估及諮詢有限公司；人民幣 154,000 千元。</p>
標的物名稱及內容	<p>購入財茂工業園</p> <p>福州茂盛投資有限公司為有限責任公司，其 100%的股權權益。 (財茂工業園建築面積 14,896.63 平方公尺、占地 16,260 平方公尺。)</p>	<p>出售淘帝樓</p> <p>淘帝樓，坐落於中國福建省福州市倉山區蓋山鎮齊安路 756 號。 淘帝樓地下一層與地上十層，共 40,864.48 平方公尺，所在地塊土地總面積 71,167.8 平方公尺。</p>
賣方	財茂國際控股有限公司	淘帝(中國)服飾有限公司

買方	淘帝兒童服飾有限公司	福建源盛紡織服裝城有限公司
總金額	人民幣 63,000 千元	人民幣 151,000 千元
交易相對人及其與公司之關係	財茂國際控股有限公司，財茂國際控股有限公司之全資控股股東與淘帝國際控股有限公司董事長為同一人。	福建源盛紡織服裝城有限公司為香港融裕行控股有限公司 100%全資控股，香港融裕行控股有限公司實質控制人與淘帝國際控股有限公司董事長為同一人
選定關係人原因	財茂國際控股有限公司該公司 100%全資控股福州茂盛投資有限公司。	淘帝樓位於財茂科工貿城園區內，該關係人為該園區之所有權人。
標的物前次移轉日期及移轉金額	財茂國際控股有限公司因財茂集團內部股權架構調整，於 2021 年 10 月自福建源盛紡織服裝城有限公司取得福州茂盛投資有限公司 100%股權並無實際移轉金額。財茂國際控股有限公司與福建源盛紡織服裝城有限公司實質控制人與淘帝國際控股有限公司董事長為同一人。 財茂工業園係 2004 年 12 月自建取得，建物物原價：人民幣 17,024,210.78 元、土地使用權：人民幣 3,273,170 元	前次移轉日期：2012 年 2 月 移轉金額：房屋及建築與土地使用權為人民幣 150,465 千元；
交付或付款條件(含付款期間及金額)、契約限制條款及其他重要約定事項	本次交易價格參考戴德梁行和仲量聯行分別出具的評估報告中的評估價格的中間值並與對方議價：人民幣 63,000 千元。 分二期支付： 1. 受讓方自轉讓方股東會批准本次股權轉讓之日起十個工作日內，向轉讓方支付首筆轉讓款人民幣陸佰萬元； 2. 自本協定項下目標公司股權轉讓變更登記完成之日起十個工作日內，受讓方應向轉讓方支付完畢剩餘的轉讓價款人民幣伍仟柒佰萬元。 先決條件 1. 由於受讓方股東淘帝國際控股有限公司為臺灣證券交易所上市公司，本次目標公司股權轉讓需要獲得受讓方股東淘帝國際控股有限公司股東會的批准； 2. 截至權益交割日，目標公司不存在任何欠款；以及 3. 截至權益交割日，目標公司不存在任何抵押、擔保或其他影響交易的情形。	本次交易價格參考戴德梁行和仲量聯行分別出具的評估報告中的評估價格的中間值與對方議價：人民幣 151,000 千元。 分二期支付： 自轉讓方就此次目標土地及房產轉讓事宜取得其控股股東股東會批准後 10 日內，受讓方向轉讓方支付首筆轉讓款人民幣壹仟伍佰萬元；轉讓方應當在收到首筆轉讓款之日起 15 日內與受讓方共同完成不動產變更登記手續。 雙方就此次目標土地及房產轉讓完成不動產變更登記及完成本合同所規定的全部移交工作之日後 10 日內，受讓方向轉讓方支付完畢剩餘款項，即人民幣壹億三仟陸佰萬元。 本合同的生效須以滿足如下條件為前提：由於轉讓方最終控股股東淘帝國際控股有限公司為臺灣證券交易所上市的上市公司，本次目標土地及房產轉讓（包括轉讓方案以及具體的轉讓合同）需要獲得轉讓方最終控股股東淘帝國際控股有限公司股東會的批准。
預計處分利益	不適用	約人民幣 53,995 千元
專業估價者名	戴德梁行房地產顧問(天津)有限公司	戴德梁行房地產顧問(天津)有限公司青島分

稱及其估價金額	青島分公司，人民幣 63,097,379.31 元。 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司；人民幣 63,977,379.31 元。	公司，人民幣 143,030 千元。 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司；人民幣 154,000 千元。
---------	--	---

- (三) 本案已取得會計師交易價格合理性意見書，詳見附件 8，第 115 頁。本企劃案相關附件如下：
1. 股權轉讓協議，詳見附件 9。
 2. 土地及房產轉讓合同，詳見附件 10。
 3. 戴德梁行茂盛評估諮詢報告，詳見附件 11。
 4. 戴德梁行淘帝樓估價及顧問報告，詳見附件 12。
 5. 仲量聯行淘帝樓評估報告，詳見附件 13。
 6. 仲量聯行茂盛評估報告，詳見附件 14。
 7. 預計訂約月份(2022 年 7 月)開始之未來一年各月份現金收支預測表，並評估交易之必要性及資金運用之合理性，詳見附件 15。
- (四) 上述企劃案須經股東會同意後始得簽訂交易契約及支付款項。

決議：本議案投票結果如下：

表決時出席總權數：62,173,128 權

表決結果		占出席股東表決權數
贊成權數：	61,584,876 權 (含電子投票 5,047,690 權)	99.05%
反對權數：	21,416 權 (含電子投票 21,416 權)	0.03%
無效權數：	0 權 (含電子投票 0 權)	0.00%
棄權與未投票權數：	566,836 權 (含電子投票 547,186 權)	0.91%

本案經股東以重度決議照案通過。

第四案 (董事會提)

案由：擬修訂本公司章程案，提請討論。(特別決議)

說明：因應台灣法令要求修改公司章程，明確相關規定參閱附件 16。

決議：本議案投票結果如下：

表決時出席總權數：62,173,128 權

表決結果		占出席股東表決權數
贊成權數：	61,557,195 權 (含電子投票 5,020,009 權)	99.00%
反對權數：	49,094 權 (含電子投票 49,094 權)	0.07%

無效權數：	0 權 (含電子投票 0 權)	0.00%
棄權與未投票權數：	566,839 權 (含電子投票 547,189 權)	0.91%

本案經股東以特別決議照常通過。

第五案 (董事會提)

案由：修訂本公司「股東會議事規則」部分條文案，提請討論。(普通決議)

說明：因應台灣法令要求，本公司配合修訂「股東會議事規則」部分條文，修訂條文對照表參閱附件 17。

決議：本議案投票結果如下：

表決時出席總權數：62,173,128 權

表決結果		占出席股東表決權數
贊成權數：	61,491,226 權 (含電子投票 4,954,040 權)	98.90%
反對權數：	115,064 權 (含電子投票 115,064 權)	0.18%
無效權數：	0 權 (含電子投票 0 權)	0.00%
棄權與未投票權數：	566,838 權 (含電子投票 547,188 權)	0.91%

本案經股東以普通決議照常通過。

6. 臨時動議：無。

7. 散會

(本次股東常會記錄僅載明會議進行要點；會議進行內容、程序及股東發言仍以會議影音記錄為準)



主席

連之騏



紀錄

陳建球

【附件 1】

淘帝國際控股有限公司

2021 年度營業報告書

一、2021年營業結果

(一) 上年度計畫之實施成果

根據中國服裝協會《2021年1-12月中國服裝行業經濟運行簡報》，截止2021年12月，中國服裝行業延續恢復發展態勢，生產持續回升，內銷穩步改善，出口保持較快增長，企業效益逐步好轉，盈利能力小幅提升，行業經濟運行總體實現平穩收官。在中國外市場需求復甦向好等積極因素的有力推進下，中國服裝行業生產增速逐步趨於穩定，產量基本恢復至疫情前規模。但是，仍有四大因素影響服裝行業運行，包括國際市場需求增長動力趨弱、疫情加速全球供應鏈佈局調整、中國消費復甦內生動力不足及企業經營壓力持續加大等。

其中中國消費復甦內生動力不足，是指受中國疫情反復、極端天氣等因素影響，中國消費市場復蘇進程受到一定影響，銷售和投資增速均有所放緩，總體呈現弱復甦的態勢。根據中國國家統計局資料，1-12月，中國社會消費品零售額同比增長12.5%，兩年平均增速為3.9%，低於2019年同期增速4.1個百分點；12月，製造業採購經理指數（PMI）中的新訂單指數已經連續五個月位於收縮區間，反映出市場需求總體偏弱。四季度，中國人均居民收入和人均消費支出同比分別增長8.1%和12.6%，增速分別比上半年放緩3.9和4.8個百分點。其中，四季度人均衣著消費支出1419元，同比增長14.6%，增速比上半年放緩6.8個百分點。

此外，在全球疫情蔓延、國際形勢複雜嚴峻、產業鏈供應鏈迴圈不暢、大宗商品價格上漲等多重因素影響的背景下，中國服裝企業經營壓力持續加大，尤其是中小企業製造成本和出口成本上漲加劇。一方面，能源供應緊張、原材料價格上漲推高中間產品價格，紡織原料類購進價格指數與衣著類工業生產者出廠價格指數之間的差距不斷擴大，12月差值攀升至9.2個百分點，企業盈利空間嚴重收窄；另一方面，疫情影響下港口擁堵、集疏運體系不暢，導致國際貨運價格成倍數增長，加之人民幣匯率和美元指數同時走強，服裝出口企業面臨匯兌損失、物流不暢、結款週期延長等問題，給企業正常生產經營帶來較大風險。

綜上，2021年中國服裝市場呈現復甦態勢，本公司也改善2020年以保市場佔有率及出

貨量之考量，以控制訂單數量、提升出貨折扣和確保減少虧損為經營目標，致力於改善本公司整體業績。

(二) 預算執行情形

本公司2021年度預算已確保資金使用依規劃用途，公司固定資產採購、各類行銷費用及無形資產支出等均嚴格遵照內控程式進行，各項費用受疫情影響略有縮減，預算執行情形尚屬良好。

(三) 財務收支及獲利能力分析

在財務表現方面，本公司2021年度合併營收為新臺幣29.64億元，較2020年度合併營收28.08億元增長5.54%；2021年度稅後淨損新臺幣7億元，較2020年度稅後淨損22.3億元減少虧損68.64%；2021年度稅後每股盈餘為虧損新臺幣6.43元（詳見下表）。

分析項目		年度	2021 年度	2020 年度	增（減）比 （%）
損 益 分 析	營業收入（仟元）		2,963,906	2,808,383	5.54%
	營業毛利（仟元）		-220,712	-1,357,552	83.74%
	稅後淨利（仟元）		-700,818	-2,234,698	68.64%
獲 利 能 力	純益率（%）		-23.65%	-79.57%	70.28%
	每股盈餘（元）		-6.43	-20.44	68.54%

(四) 研究發展狀況

2021年中國疫情仍時有反復，嚴格的管控封鎖及“清零”政策對本公司部分區域代理商經營依舊產生影響，加之創歷史極值的暴雨天氣促使本公司加快研究行銷管道由線下向線上轉型之相關技術。為對抗持續疲軟之線下管道，本公司持續在與相關院校就5G技術對服裝行業的技術影響展開合作，探索供應鏈與銷售端的無縫整合，實現柔性生產，智慧銷售。此外，產品研發環節，本公司持續探索抗菌面料在新品中的應用，以保護兒童免受細菌病毒侵害。目前已有少量產品嘗試採用類似“Anti-Odor Fabric”，“Anti-

Mite Fabric”之面料產品，以提童裝產品之抗菌性能。受疫情反復影響，中國科研院所及高校機構仍在不斷研發新型抗菌面料，本公司將持續同閩江學院、福州大學工藝美院及江西服裝學院等高等院校的緊密合作，研究各類健康抗菌新材料成果之應用方向。以期將最新抗菌技術用於童裝領域。能增強童裝的抗菌效果，提升童裝產品在面對不確定污染環境的安全性，也可在一定程度上提升童裝的科技創新程度，為本公司的童裝產品打造更多差異化優勢。

二、 2021年營業計畫概要

（一） 公司當年度經營方針

2022年，全球經濟復甦進程和國際市場需求恢復速度將有所放緩，中國經濟也將面臨較大的下行壓力，但宏觀經濟韌性強、長期向好的基本面不會變。在此發展背景下，中國服裝行業經濟運行具備平穩向好的條件和基礎，基於2021年行業恢復性增長的高基數效應和市場復甦力度減弱，預計2022年服裝行業經濟總體將呈低速運行態勢，逐漸回歸至常態化復甦軌道。

從中國市場來看，隨著上年基數升高，宏觀經濟環境更趨複雜，網路管道渡過疫情帶來的紅利集中釋放期，服裝內銷市場將繼續保持恢復性增長，但增長速度將呈現邊際放緩。中國堅定實施擴大內需戰略部署，將有效採取提振大眾消費、培育新型消費、擴大城市消費、暢通農村消費等一系列政策措施，持續推動新業態、新場景、新產品、新品牌蓬勃發展，助力中國服裝市場呈現產品創新、品質提升、品牌升級的高品質發展態勢。從國際市場來看，在國家出臺多項穩外貿政策、海外需求回暖、區域貿易協定實施以及產業鏈優勢等積極因素的支撐下，2022年中國服裝出口有望在高基數上繼續保持平穩運行，但仍將面臨國際市場消費需求恢復的不確定性增加、海外訂單回流形勢或將逐漸消退以及國際物流不暢、運費上漲、地緣政治、涉疆法案、人民幣匯率波動等諸多下行風險和挑戰。

面對複雜多變的中國外發展環境，本公司今年將繼續以穩定下單總量，提升出貨價格，控制商品毛利，減少經營虧損為目標，實施“開源節流”為主的經營方針。其中，“開源”即拓展線上管道，加快向線上銷售轉型，全面開放現有代理商的網路銷售許可權，鼓勵和引導代理商拓展線上管道，加速線上零售佈局，力爭把線下的虧損由線上彌補，順應後疫情時代的管道變革。此外，本公司還將通過各類“節流”措施減少公司經營管理費用，通過適當降低廣告費用占銷售費用比例，減少人員費用，控制差旅、宴請及各類不必要的辦公費用，力求將2022年經營業績回正。

（二） 預期銷售數量及其依據

過去的一年，中國服裝行業在2020年新冠疫情的重大衝擊下緩慢復甦，雖然在低基

數效應、中國經濟刺激政策及疫情限制措施調整等多重因素的共同作用下，中國服裝業在2021年迎來了向疫情前回歸的曙光，但是面對2022年的整體市場環境，依然壓力重重，奧密克戎傳染加劇，導致疫情反復，影響經濟增長放緩、通貨膨脹加劇、供應鏈遭遇瓶頸等諸多挑戰，中國服裝市場仍存在較大的不確定性。據中國國家統計局資料，2021年全國限額以上單位服裝鞋帽、針紡織品類零售額達13842億元，比上年增長12.7%，與2019年相比，兩年平均增長1.2%。全國居民人均衣著消費支出1419元，比上年增長14.6%，占人均消費支出的比重為5.9%，與2019年相比，衣著類支出兩年平均增速為3.0%。2021年，穿類商品網上零售額增長8.3%。值得關注的是，受部分地區疫情和天氣等因素影響，2021年8月至12月，全國限額以上單位服裝針紡零售額連續五個月出現同比下降。因此，本公司對2022年度經營預期依然保持謹慎態度，預計本年度仍將延續上一年度經營預期，採取穩中求進之策略，控制訂單總量，逐步提升出貨價格，以保證毛利為主要目標，根據市場狀況適度調整經營策略。

（三） 重要之產銷政策

1、鼓勵引導代理商加速轉型線上管道，順應中國服裝市場管道變革

近年來，傳統線下服裝企業，面臨著越來越多的難題。先是品牌服裝企業由於店鋪數量的急劇增加帶來了成本上漲壓力，加上庫存積壓、地租節節攀升，人員費用加劇等因素，關店潮持續加劇。疫情爆發兩年多來，隨著百貨商場客流減少，實體店鋪銷售大受影響，隨著90後、00後逐漸進入消費市場，以及移動網路移動支付等的高速發展，從線上的選購商品，到線下的手機支付，“互聯網+”已經悄然地進入我們生活，改變著我們的生活。“線上+線下”整合行銷已成為新的消費趨勢，完成管道轉型的服裝企業將成為真正贏家。一方面拓寬了服裝品牌的銷售管道，另一方面也可以最大程度優化消費者的購物體驗。而如何實現線上線下無縫連接，將取決於服裝企業的管道整合能力。因此，本公司今年將全面開放代理商線上銷售權，同時加大力度鼓勵引導代理商增加線上佈局。在去年實踐的基礎上，繼續說明代理商借助微信會員專場、小程序分銷、直播等形式發力線上管道，減輕線下管道萎靡對業績的衝擊。

2、圍繞線上模式，協助代理商引入包括直播電商在內的多種銷售管道

受疫情影響，本公司專攻線上渠道的電商品牌——Mini Topbi因柔性供應鏈持續未能達標，而不斷推遲上市日期。但是疫情之下，服裝產業的銷售渠道加速向線上轉型證明本公司這一策略的正確性。因此，未來本公司仍然會加速推進Mini Topbi品牌建設，加速推進產品上線，在同步發展實體品牌Topbi及電商Mini Topbi的過程中，實現多元品牌各司其職，線上線下互不干擾，依靠細化產品品類，填補細分市場，以完整的購物體驗幫助淘帝發展好未來十年。此外，本公司還會進一步提升線上線下雙品牌產品的品質價值，

以健康、抗菌等新型面料提升淘帝產品科技創新度，賦予淘帝品牌安全、環保、健康、舒適等多元內涵，真正提升淘帝產品的品質價值。

3、繼續推進物流體系改革，提升淘帝倉儲物流環節效率

由於本公司未來將加速打造以線上渠道為主的全渠道新零售模式，因此，為適應線上渠道對物流體系的要求，本公司今年度仍將嘗試推動淘帝電商產業園項目。隨著本公司線上線下代理商因疫情而加速汰換過程，未來將有更多線上或線下更具實力的代理商的加入，勢必對淘帝物流倉儲及發貨配貨形成巨大考驗。倉儲物流的智慧化為生產企業在供應鏈環節提高效率、縮短產品加工過程中的物料配送和流轉週期、加快市場反應速度都起到重要作用，也被越來越多的企業視為未來的核心競爭力之一。因此，本公司將持續推動華東的倉儲物流體系建設，打造淘帝電商物流產業園，縮短全國市場物流配送時間，降低成本。

(四) 受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

目前，中國擁有童裝企業逾萬家，產業集群主要分佈在廣東、浙江、福建等地。我國童裝行業品牌化起步晚，從產業週期看，行業仍處在成長期階段，是服裝行業最重要的增長力量，尤其是近幾年該行業的市場規模實現了快速擴容，2015-2019年，中國童裝行業市場規模的複合增速達到了14.32%，2020年受疫情影響行業規模有所下降。雖然疫情使得行業受到猛烈衝擊，但是給予行業發展新的商機。未來，消費者將會更關注在健康的、功能性方面有特別功效的童裝產品，因此兒童健康服裝產業、功能性服裝產業以及兒童防護用品等方面有可觀的成長機會。疫情期間，以數位技術為紐帶的資料智慧應用拓展至服裝供應鏈、製造、研發等環節，推動中國服裝產業數位化、智慧化的集體升級。線上線下多渠道融合行銷，推進智慧化可穿戴服飾的應用。服裝品牌文化已深入人心，加深品牌文化，提高品牌知名度是撬動產業振興的一大方向。但是與此同時，產業商機的把握與投入到最後成效需要較長時間的市場運營，需要緊跟市場變化。因此，後疫情時代，本公司將在渠道變革、產品提升、品牌強化等方向持續發力，積極尋找企業成長新動力，為各位股東創造更大價值！

董事長：周訓財



經理人：周志鴻



會計主管：陳建瑋



【附件 2】

淘帝國際控股有限公司

審計委員會查核報告書

董事會造具本公司民國一百一十年度營業報告書、合併財務報表及虧損撥補表，其中合併財務報表業經委託信永中和聯合會計師事務所陳光慧會計師及郭鎮宇會計師查核完竣，並出具查核報告。上述營業報告書、合併財務報表及虧損撥補表經本審計委員會查核，認為尚無不合，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二百一十九條之規定報告如上，敬請 鑒核。

淘帝國際控股有限公司

審計委員會召集人： 賴調燦



中 華 民 國 一 百 一 十 一 年 三 月 十 八 日

【附件 3】

淘帝國際控股有限公司 第二次買回股份轉讓員工辦法 部分條文修訂對照表

修正條文	現行條文	說明
第三條 本次買回之股份，得依本辦法之規定，自買回股份之日起 <u>五年</u> 內，一次或分次轉讓予員工，逾期未轉讓部分視為本公司未發行股份，應辦理註銷變更登記。	第三條 本次買回之股份，得依本辦法之規定，自買回股份之日起 <u>三年</u> 內，一次或分次轉讓予員工，逾期未轉讓部分視為本公司未發行股份，應辦理註銷變更登記。	參照證券交易法 108 年 4 月 17 日修正公布第 28-2 條條文。

【附件 4】

會計師查核報告

淘帝國際控股有限公司 公鑒：

查核意見

淘帝國際控股有限公司及其子公司(以下簡稱「淘帝公司及其子公司」)民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照「證券發行人財務報告編製準則」暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達淘帝公司及其子公司民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照「會計師查核簽證財務報表規則」及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與淘帝公司及其子公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對淘帝公司及其子公司民國一一〇年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

現金及約當現金

有關現金及約當現金之會計政策，請詳合併財務報表附註四(六)；現金及約當現金會計科目說明請詳合併財務報表附註六(一)。

截至民國一一〇年十二月三十一日，淘帝公司及其子公司之現金及約當現金餘額 640,907 仟元，佔整體合併資產總額之 15%，由於佔比係屬重大，且具有先天性之風險，本會計師將現金及約當現金列為本年度之關鍵查核事項。

本會計師執行之查核程序包含(但不限於)取得淘帝公司及其子公司帳列銀行存款之餘額明細，並核對至銀行對帳單；針對重大現金及約當現金收支抽核收付款相關交易憑證；就所有往來銀行函證，核對是否與帳列銀行存款餘額相符，並檢視銀行存款是否有受限制之情形。

收入認列

有關收入認列之會計政策，請詳合併財務報表附註四(廿一)；營業收入會計科目說明請詳合併財務報表附註六(十八)。

淘帝公司及其子公司主要之營業收入為銷售兒童品牌服飾，淘帝公司及其子公司主要係於商品起運時點滿足履約義務，並於該時點始得認列銷貨收入。截至資產負債表日止，民國一一〇年度尚未收款部分之營業收入查核列為本年度之關鍵查核事項。

本會計師執行之查核程序包含對淘帝公司及其子公司之銷貨收入認列程序進行交易流程之瞭解，及評估收入認列是否符合國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」公報規定，並執行銷貨及收款作業循環之相關控制點是否有效之測試；取得銷貨明細與總帳進行核對，並抽核相關銷貨交易憑證；執行發函詢證及檢視期後收款情形，以確認銷貨收入有無重大異常。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照「證券發行人財務報告編製準則」暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估淘帝公司及其子公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算淘帝公司及其子公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

淘帝公司及其子公司之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對淘帝公司及其子公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使淘帝公司及其子公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定

性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致淘帝公司及其子公司不再具有繼續經營之能力。

5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。

6. 對於淘帝公司及其子公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對淘帝公司及其子公司民國一一〇年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

信 永 中 和 聯 合 會 計 師 事 務 所

會 計 師 ： 陳 光 慧

陳 光 慧

郭

鎮

宇



郭 鎮 宇



金 融 監 督 管 理 委 員 會 證 券 期 貨 局

核 准 文 號 ： (107)金管證審字第1070345892號

(108)金管證審字第1080305189號

中 華 民 國 一 一 一 年 三 月 十 八 日

淘帝國際控股有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇一〇年及一〇〇九年十二月三十一日

代碼	資產	110年12月31日		109年12月31日	
		金額	%	金額	%
11XX	流動資產				
1100	現金及約當現金	\$ 640,907	15	\$ 2,247,551	39
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產-流動	1,520,400	37	1,575,720	27
1170	應收帳款淨額	1,114,349	27	1,081,264	19
1200	其他應收款	7,935	--	26,586	--
1220	本期所得稅資產	20,993	1	21,152	--
130X	存貨	21,483	1	21,230	--
1429	預付款項	299,224	7	251,691	5
1470	其他流動資產	--	--	755	--
	流動資產合計	3,625,291	88	5,225,949	90
15XX	非流動資產				
1600	不動產、廠房及設備	234,773	5	256,292	5
1755	使用權資產	194,726	5	202,077	3
1840	遞延所得稅資產	81,395	2	117,041	2
1920	存出保證金	217	--	219	--
	非流動資產合計	511,111	12	575,629	10
	資產總計	4,136,402	100	5,801,578	100

單位：新台幣仟元

附註

(承上頁)

淘帝國際控股有限公司及子公司

合併資產負債表(續)

民國一〇一〇年及一〇〇九年十二月三十一日

代碼	負債及權益	110年12月31日		109年12月31日	
		金額	%	金額	%
21XX	流動負債				
2100	短期借款	\$ 12,577	--	\$ 393,315	7
2170	應付帳款	1,002,143	24	1,511,043	26
2200	其他應付款	75,364	2	112,874	2
2220	其他應付款-關係人	76	--	7,954	--
2399	其他流動負債	3	--	5	--
	流動負債合計	1,090,163	26	2,025,191	35
25XX	非流動負債				
2570	遞延所得稅負債	296,134	7	298,384	5
2645	存入保證金	834	--	1,542	--
	非流動負債合計	296,968	7	299,926	5
	負債總計	1,387,131	33	2,325,117	40
31XX	歸屬於母公司業主之權益				
3110	普通股股本	1,094,938	27	1,094,938	19
3200	資本公積	1,520,022	37	1,520,022	26
3300	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	593,778	14	593,778	10
3320	特別盈餘公積	460,948	11	536,182	9
3350	未分配盈餘	(415,942)	(10)	209,642	4
3400	其他權益	(487,321)	(12)	(460,949)	(8)
3500	庫藏股票	(17,152)	--	(17,152)	--
	權益總計	2,749,271	67	3,476,461	60
	負債及權益總計	4,136,402	100	5,801,578	100

單位：新台幣仟元

(請詳閱後附合併財務報表附註)



董事長：周訓財



經理人：周志鴻



會計主管：陳建璋

淘帝國際控股有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇九年及一〇一〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	附註	110年度		109年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	六(十八)	\$ 2,963,906	100	\$ 2,808,383	100
5000	營業成本	六(五)及七	(3,184,618)	(108)	(4,165,935)	(148)
5900	營業毛損		(220,712)	(8)	(1,357,552)	(48)
6000	營業費用	六(廿一)及七				
6100	推銷費用		(305,730)	(10)	(847,674)	(30)
6200	管理費用		(158,894)	(5)	(139,875)	(5)
6300	研究發展費用		(49,096)	(2)	(85,899)	(3)
			(513,720)	(17)	(1,073,448)	(38)
6900	營業淨損		(734,432)	(25)	(2,431,000)	(86)
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入	六(十九)及七	68,829	2	64,942	2
7020	其他利益及損失	六(廿)	4,217	--	77,381	3
7050	財務成本	六(廿三)及七	(4,676)	--	(9,489)	--
			68,370	2	132,834	5
7900	稅前淨損		(666,062)	(23)	(2,298,166)	(81)
7950	所得稅利益(費用)	六(廿四)	(34,756)	(1)	63,468	2
8200	本期淨損		(700,818)	(24)	(2,234,698)	(79)
8300	其他綜合損益					
8310	不重分類至損益之項目：					
8341	換算表達貨幣之兌換差額		(26,372)	--	75,234	2
8349	與不重分類之項目相關之所得稅		--	--	--	--
	本期其他綜合損益(稅後淨額)		(26,372)	--	75,234	2
8500	本期綜合損益總額		(\$ 727,190)	(24)	(\$ 2,159,464)	(77)
8600	淨損歸屬於：					
8610	母公司業主		(\$ 700,818)	(24)	(\$ 2,234,698)	(79)
8700	綜合損益總額歸屬於：					
8710	母公司業主		(\$ 727,190)	(24)	(\$ 2,159,464)	(77)
	每股盈餘	六(廿五)				
9750	基本每股盈餘(元)		(\$ 6.43)		(\$ 20.44)	

(請詳閱後附合併財務報表附註)

董事長：周訓財



經理人：周志鴻



會計主管：陳建璋



單位：新台幣仟元

鴻華國際控股有限公司及子公司
合併權益變動表
民國一〇一〇年及一〇一一年一月一日至十二月三十一日

項目	保留盈餘				其他權益		權益總額
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構財務報表之兌換差額	
一〇九年一月一日餘額	\$ 949,553	\$ 1,520,022	\$ 480,296	\$ 322,542	\$ 2,933,011	\$ 536,183	\$ 5,669,241
盈餘指撥及分配：							
提列法定盈餘公積	--	--	113,482	--	(113,482)	--	--
提列特別盈餘公積	--	--	--	213,640	(213,640)	--	--
普通股現金股利	--	--	--	--	(16,164)	--	(16,164)
普通股股票股利	145,385	--	--	--	(145,385)	--	--
庫藏股買回	--	--	--	--	--	(17,152)	(17,152)
一〇九年十二月三十一日餘額	\$ 1,094,938	\$ 1,520,022	\$ 593,778	\$ 536,182	\$ 2,444,340	\$ 536,183	\$ 5,635,925
盈餘指撥及分配：							
一〇九年度淨損	--	--	--	--	(2,234,698)	--	(2,234,698)
一〇九年度其他綜合損益	--	--	--	--	--	75,234	75,234
一〇九年度綜合損益總額	--	--	--	--	(2,234,698)	75,234	(2,159,464)
一〇九年十二月三十一日餘額	\$ 1,094,938	\$ 1,520,022	\$ 593,778	\$ 536,182	\$ 209,642	\$ 460,949	\$ 3,476,461
盈餘指撥及分配：							
特別盈餘公積迴轉	--	--	--	(75,234)	75,234	--	--
一〇一〇年度淨損	--	--	--	460,948	(284,876)	(460,949)	(3,476,461)
一〇一〇年度其他綜合損益	--	--	--	--	(700,818)	--	(700,818)
一〇一〇年度綜合損益總額	--	--	--	--	--	(26,372)	(26,372)
一〇一〇年十二月三十一日餘額	\$ 1,094,938	\$ 1,520,022	\$ 593,778	\$ 460,948	\$ 415,942	\$ 487,321	\$ 2,749,271

(請詳閱後附合併財務報表附註)

董事長：周訓財



經理人：周志鴻



會計主管：陳建璋



淘帝國際控股有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇九年及一〇一〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	110年度	109年度
營業活動之現金流量		
稅前淨損	(\$ 666,062)	(\$ 2,298,166)
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	25,492	26,921
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益	--	(62,384)
存貨跌價及呆滯損失	4,060	35,114
利息費用	4,676	9,489
利息收入	(28,483)	(35,308)
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	(213)	--
不動產、廠房及設備減損損失	--	6,145
淨外幣兌換利益	(4,005)	--
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
應收帳款減少(增加)	(33,085)	1,488,731
其他應收款減少(增加)	(753)	59
存貨增加	(4,313)	(7,478)
預付款項增加	(47,533)	(251,514)
其他流動資產減少(增加)	755	(55)
應付帳款增加(減少)	(508,900)	41,684
其他應付款減少	(37,405)	(23,497)
其他流動負債增加(減少)	(2)	1
營運產生之現金流出	(1,295,771)	(1,070,258)
支付之所得稅	--	(196,789)
營業活動之淨現金流出	(1,295,771)	(1,267,047)

(接下頁)

淘帝國際控股有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇九年及一〇一〇年一月一日至十二月三十一日

(承上頁)

單位：新台幣仟元

	110度	109年度
投資活動之現金流量		
取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(1,520,050)	(1,562,760)
處分按攤銷後成本衡量之金融資產	1,563,480	1,528,435
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	--	2,467,970
取得不動產、廠房及設備	(84)	--
處分不動產、廠房及設備	213	--
收取利息	47,887	18,453
投資活動之淨現金流入	<u>91,446</u>	<u>2,452,098</u>
籌資活動之現金流量		
短期借款增加	29,194	401,481
短期借款減少	(402,415)	(70,737)
償還長期借款	--	(87,690)
存入保證金減少	(696)	(1,259)
發放現金股利	--	(16,164)
庫藏股票買回成本	--	(17,152)
支付利息	(12,659)	(8,872)
籌資活動之淨現金流入(出)	<u>(386,576)</u>	<u>199,607</u>
匯率變動對現金及約當現金之影響	(15,743)	(194,073)
本期現金及約當現金增加(減少)數	(1,606,644)	1,190,585
期初現金及約當現金餘額	2,247,551	1,056,966
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 640,907</u>	<u>\$ 2,247,551</u>

(請詳閱後附合併財務報表附註)

董事長：周訓財



經理人：周志鴻



會計主管：陳建瑋



【附件 5】

淘帝國際控股有限公司

『資金貸與他人管理辦法』部分條文修訂對照表

修訂後條文	原條文	說明
<p>第四條 貸放期限及計算方式 每筆貸放期限不可超過一年。 <u>本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之國外公司間從事資金貸與，或本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之國外公司對本公司從事資金貸與，每筆貸放期限不可超過一年，到期得自動展延一年，其展延並以一次為限。</u></p> <p>貸與資金之計息方式，系參酌本公司往來金融機構之放款利率標準訂定，並得視本公司資金成本機動調整。另資金貸與期限及計息方式須經董事會通過後方可辦理。</p>	<p>第四條 貸放期限及計算方式 每筆貸放期限不可超過一年。 (新增)</p> <p>貸與資金之計息方式，系參酌本公司往來金融機構之放款利率標準訂定，並得視本公司資金成本機動調整。另資金貸與期限及計息方式須經董事會通過後方可辦理。</p>	<p>依據公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則第 3 條第 4 項規定及金融監督管理委員會證券期貨局 110 年 2 月 8 日發布之公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則問答集第 6 頁第十一點所定內容，明訂本公司與淘帝國際公司直接及間接持有表決權股份百分之百之國外公司間從事資金貸與，或本公司與淘帝國際公司直接及間接持有表決權股份百分之百之國外公司對淘帝國際公司從事資金貸與時，有關融通期間之規定，俾因應公司業務發展之實際需求。</p>

【附件 6】

淘帝國際控股有限公司

『取得或處分資產處理程序』部分條文修訂對照表

修訂後條文	原條文	說明
<p>第四條 本公司取得之估價報告或會計師、律師或證券承銷商之意見書，該專業估價者及其估價人員、會計師、律師或證券承銷商應符合下列規定：</p> <p>一、未曾因違反本法、公司法、銀行法、保險法、金融控股公司法、商業會計法，或有詐欺、背信、侵占、偽造文書或因業務上犯罪行為，受一年以上有期徒刑之宣告確定。但執行完畢、緩刑期滿或赦免後已滿三年者，不在此限。</p> <p>二、與交易當事人不得為關係人或有實質關係人之情形。</p> <p>三、公司如應取得二家以上專業估價者之估價報告，不同專業估價者或估價人員不得互為關係人或有實質關係人之情形。</p> <p>前項人員於出具估價報告或意見書時，應依其所屬各同業公會之自律規範及下列事項辦理：</p> <p>一、承接案件前，應審慎評估自身專業能力、實務經驗及獨立性。</p> <p>二、執行案件時，應妥善規劃及執行適當作業流程，以形成</p>	<p>第四條 本公司取得之估價報告或會計師、律師或證券承銷商之意見書，該專業估價者及其估價人員、會計師、律師或證券承銷商應符合下列規定：</p> <p>一、未曾因違反本法、公司法、銀行法、保險法、金融控股公司法、商業會計法，或有詐欺、背信、侵占、偽造文書或因業務上犯罪行為，受一年以上有期徒刑之宣告確定。但執行完畢、緩刑期滿或赦免後已滿三年者，不在此限。</p> <p>二、與交易當事人不得為關係人或有實質關係人之情形。</p> <p>三、公司如應取得二家以上專業估價者之估價報告，不同專業估價者或估價人員不得互為關係人或有實質關係人之情形。</p> <p>前項人員於出具估價報告或意見書時，應依下列事項辦理：</p> <p>一、承接案件前，應審慎評估自身專業能力、實務經驗及獨立性。</p> <p>二、查核案件時，應妥善規劃及執行適當作業流程，以形成</p>	<p>一、基於外部專家所屬各同業公會業對其承辦相關業務定有相關規範，如專業估價者出具估價報告，已有不動產估價相關自律規範，其餘外部專家之同業公會亦應依臺灣證券交易所股份有限公司發布之「專家出具意見書實務指引」修正納入其業者或人員出具意見書之相關自律規範，為明確外部專家應遵循程序及責任，爰修正第二項序文，規範專業估價者及其估價人員、會計師、律師或證券承銷商出具估價報告或意見書，除應依現行第二項所列各款事項辦理外，並應遵循其所屬各同業公會之自律規範辦理。</p> <p>二、鑑於前開外部專家依據本準則規定，承接及執行出具估價報告或合理性意見書案件，並非指財務報告之查核工作，爰修正第二項第二</p>

<p>結論並據以出具報告或意見書；並將所執行政程序、蒐集資料及結論，詳實登載於案件工作底稿。</p> <p>三、對於所使用之資料來源、參數及資訊等，應逐項評估其<u>適當性及合理性</u>，以做為出具估價報告或意見書之基礎。</p> <p>四、聲明事項，應包括相關人員具備專業性與獨立性、已評估所使用之資訊為<u>適當且合理</u>及遵循相關法令等事項。</p>	<p>結論並據以出具報告或意見書；並將所執行政程序、蒐集資料及結論，詳實登載於案件工作底稿。</p> <p>三、對於所使用之資料來源、參數及資訊等，應逐項評估其<u>完整性、正確性及合理性</u>，以做為出具估價報告或意見書之基礎。</p> <p>四、聲明事項，應包括相關人員具備專業性與獨立性、已評估所使用之資訊為<u>合理與正確</u>及遵循相關法令等事項。</p>	<p>款「查核」案件之文字為「執行」案件。</p> <p>三、考量外部專家對於所使用之資料來源、參數及資訊等實際評估情形，參酌證券發行人財務報告編製準則第九條第四項第四款第三目之五、財團法人中華民國會計研究發展基金會一百零三年十二月二十五日(一〇三)基秘字第〇〇〇〇〇〇〇二九八號函釋及評價準則公報第八號第二十七條有關資訊來源、參數之適當及合理等相關文字，爰修正第二項第三款及第四款文字，俾符合實際。</p>
<p>第七條、與關係人交易取得或處分資產之評估及作業程序：</p> <p>(一)本公司與關係人取得或處分資產，應依前條規定之程序辦理外，尚應依下列規定辦理相關決議程序及評估交易條件合理性等事項，交易金額達公司總資產百分之十以上者，亦應依第十三條規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見。前述交易金額之計算，應依第十三條第五項規定辦理。判斷交易對象是否為關係人時，除注意其法律形式外，並應考慮實質關係。</p>	<p>第七條、與關係人交易取得或處分資產之評估及作業程序：</p> <p>(一)本公司與關係人取得或處分資產，應依前條規定之程序辦理外，尚應依下列規定辦理相關決議程序及評估交易條件合理性等事項，交易金額達公司總資產百分之十以上者，亦應依第十三條規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見。前述交易金額之計算，應依第十三條第五項規定辦理。判斷交易對象是否為關係人時，除注意其法律形式外，並應考慮實質關係。</p>	<p>一、現行條文第三項至第五項移列為修正條文第二項至第四項。</p> <p>二、增訂第五項：</p> <p>(一)為強化關係人交易之管理，並保障公開發行公司少數股東對公司與關係人交易表達意見之權利，經參考國際主要資本市場如新加坡、香港等規範重大關係人交易應事先提股東會同意之規定，另為避免公開發行公</p>

(二) 向關係人取得或處分不動產或其使用權資產，或與關係人取得或處分不動產或其使用權資產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上者，除買賣國內公債、附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金外，應將下列資料，提交董事會通過後，始得簽訂交易契約及支付款項：

1. 取得或處分資產之目的、必要性及預計效益。
2. 選定關係人為交易對象之原因。
3. 向關係人取得不動產或其使用權資產，依本條第一項第(三)款至第(六)款規定評估預定交易條件合理性之相關資料。
4. 關係人原取得日期及價格、交易對象及其與公司和關係人之關係等事項。
5. 預計訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表，並評估交易之必要性及資金運用之合理性。
6. 依第(一)款規定取得之專業估價者出具之估價報告，或會計師意見。
7. 本次交易之限制條件及其他重要約定事項。

本公司與子公司間，或其直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司彼此間從事下列交易，董事會得依第五條第一項第一款授權董事長在一定額度內先行決

(二) 向關係人取得或處分不動產或其使用權資產，或與關係人取得或處分不動產或其使用權資產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上者，除買賣國內公債、附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金外，應將下列資料，提交董事會通過後，始得簽訂交易契約及支付款項：

1. 取得或處分資產之目的、必要性及預計效益。
2. 選定關係人為交易對象之原因。
3. 向關係人取得不動產或其使用權資產，依本條第一項第(三)款至第(六)款規定評估預定交易條件合理性之相關資料。
4. 關係人原取得日期及價格、交易對象及其與公司和關係人之關係等事項。
5. 預計訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表，並評估交易之必要性及資金運用之合理性。
6. 依第(一)款規定取得之專業估價者出具之估價報告，或會計師意見。
7. 本次交易之限制條件及其他重要約定事項。

前述交易金額之計算，應依第十二條第一項第5款規定辦理，且所稱一年內係以本次交易事實發

司透過非屬國內公開發行公司之子公司進行重大關係人交易，如規避需先將相關資料提交股東會同意，爰於本文明定公開發行公司或其非屬國內公開發行公司之子公司有第一項與關係人取得或處分資產之交易，交易金額達公開發行公司總資產百分之十以上者，公開發行公司並應將相關資料提交股東會同意後，始得為之，如屬非公開發行子公司應提股東會同意之事項，由屬上一層公開發行母公司為之。

(二) 考量公開發行公司與其母公司、子公司，或其子公司彼此間之整體業務規劃需要，並參酌前開國際主要資本市場之豁免規範，爰於但書放寬該等公司間之交易免提股東會決議。

(三) 另前開重大關係人交易如屬公司法第一百八十五條第一項第一款至第三款規範之情形，其股東

<p>行，事後再提報最近期之董事會追認：</p> <p>1. 取得或處分供營業使用之設備或其使用權資產。</p> <p>2. 取得或處分供營業使用之不動產使用權資產。</p> <p>本公司設置獨立董事後，依第一項規定將取得或處分資產交易提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。</p> <p>本公司設置審計委員會後，應先經審計委員會全體成員二分之一以上同意，並提董事會決議，準用第十七條第一項規定。</p> <p><u>本公司或其非屬國內公開發行公司之子公司有第一項交易，交易金額達本公司總資產百分之十以上者，本公司應將第一項所列各款資料提交股東會同意後，始得簽訂交易契約及支付款項。但本公司與其母公司、子公司，或其子公司彼此間交易，不在此限。</u></p> <p><u>第一項及前項交易金額之計算，應依第十二條第一項第八款規定辦理，且所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依本準則規定提交股東會、董事會通過及審計委員會承認部分免再計入。</u></p>	<p>生之日為基準，往前追溯推算一年，已依本準則規定提交董事會通過及審計委員會承認部分免再計入。</p> <p>本公司與子公司間，或其直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司彼此間從事下列交易，董事會得依第五條第一項第一款授權董事長在一定額度內先行決行，事後再提報最近期之董事會追認：</p> <p>1. 取得或處分供營業使用之設備或其使用權資產。</p> <p>2. 取得或處分供營業使用之不動產使用權資產。</p> <p>本公司設置獨立董事後，依第一項規定將取得或處分資產交易提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。</p> <p>本公司設置審計委員會後，應先經審計委員會全體成員二分之一以上同意，並提董事會決議，準用第十七條第一項規定。</p>	<p>會之決議，應依公司法第一百八十五條特別決議辦理，並依前開事項及公司法相關規定辦理。</p> <p>三、現行條文第二項移列為修正條文第六項，並配合第五項之增訂，修正交易金額之計算納入提交股東會通過之交易。</p>
<p>第十二條、公告申報程序： 取得或處分資產之資訊公開：</p>	<p>第十二條、公告申報程序： 取得或處分資產之資訊公開：</p>	<p>一、考量現行公開發行公司買賣國內公債已豁免辦理公告申報，爰修正第一項第七款第一目，</p>

<p>(一) 應向主管機關公告申報程序、時限及標準</p> <p>本公司取得或處分資產，有下列情形者，應按性質及依規定格式，於事實發生之即日起算二日內將相關資訊於主管機關指定網站辦理公告申報：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 向關係人取得或處分不動產或其使用權資產，或與關係人為取得或處分不動產或其使用權資產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上。但買賣國內公債、附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金，不在此限。 2. 進行合併、分割、收購或股份受讓。 3. 從事衍生性商品交易損失達所定處理程序規定之全部或個別契約損失上限金額。 4. 取得或處分之資產種類屬供營業使用之設備或其使用權資產，且其交易對象非為關係人，交易金額並達下列規定之一： <ol style="list-style-type: none"> (1) 實收資本額未達新臺幣一百億元之公開發行公司，交易金額達新臺幣五億元以上。 (2) 實收資本額達新臺幣一百億元以上之公開發行公司，交易金額達新臺幣十億元以上。 5. 經營營建業務之公開發行公司取得或處分供營建使用之不動產或其使用權資產且其交易對象非為關係人，交易金額達新臺幣五億元以上；其中實收資本額達新臺幣一百億元以上，處分自行興建完工建案之不動產，且交易對象非為關係人 	<p>(一) 應向主管機關公告申報程序、時限及標準</p> <p>本公司取得或處分資產，有下列情形者，應按性質及依規定格式，於事實發生之即日起算二日內將相關資訊於主管機關指定網站辦理公告申報：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 向關係人取得或處分不動產或其使用權資產，或與關係人為取得或處分不動產或其使用權資產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上。但買賣國內公債、附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金，不在此限。 2. 進行合併、分割、收購或股份受讓。 3. 從事衍生性商品交易損失達所定處理程序規定之全部或個別契約損失上限金額。 4. 取得或處分之資產種類屬供營業使用之設備或其使用權資產，且其交易對象非為關係人，交易金額並達下列規定之一： <ol style="list-style-type: none"> (1) 實收資本額未達新臺幣一百億元之公開發行公司，交易金額達新臺幣五億元以上。 (2) 實收資本額達新臺幣一百億元以上之公開發行公司，交易金額達新臺幣十億元以上。 5. 經營營建業務之公開發行公司取得或處分供營建使用之不動產或其使用權資產且其交易對象非為關係人，交易金額達新臺幣五億元以上；其中實收資本額達新臺幣一百億元以上，處分自行興 	<p>放寬其買賣債券發行評等不低於我國主權評等等級之外國公債，亦得豁免辦理公告申報。</p> <p>二、考量外國公債商品性質單純，且債信通常較國外普通公司債為佳；另指數投資證券與指數股票型基金之商品性質類似，爰修正第一項第七款第二目，放寬以投資為專業者於初級市場認購國外公債、申購或賣回指數投資證券，亦得豁免辦理公告申報。</p>
--	--	---

<p>者，交易金額為達新臺幣十億元以上。</p> <p>6. 以自地委建、租地委建、合建分屋、合建分成、合建分售方式取得不動產，且其交易對象非為關係人，公司預計投入之交易金額達新臺幣五億元以上。</p> <p>7. 除前六款以外之資產交易或金融機構處分債權、或從事大陸地區投資，其交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者。但下列情形不在此限：</p> <p>(1) 買賣國內公債或信用評等不低於我國主權評等等級之外國公債。</p> <p>(2) 以投資為專業者，於證券交易所或證券商營業處所所為之有價證券買賣，或於初級市場認購外國公債或募集發行之普通公司債及未涉及股權之一般金融債券（不含次順位債券），或申購或買回證券投資信託基金，或申購或賣回指數投資證券，或期貨信託基金，或證券商因承銷業務需要、擔任興櫃公司輔導推薦證券商依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心規定認購之有價證券。</p> <p>(3) 買賣附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金。</p>	<p>建完工建案之不動產，且交易對象非為關係人者，交易金額為達新臺幣十億元以上。</p> <p>6. 以自地委建、租地委建、合建分屋、合建分成、合建分售方式取得不動產，且其交易對象非為關係人，公司預計投入之交易金額達新臺幣五億元以上。</p> <p>7. 除前六款以外之資產交易或金融機構處分債權、或從事大陸地區投資，其交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者。但下列情形不在此限：</p> <p>(1) 買賣國內公債。</p> <p>(2) 以投資為專業者，於證券交易所或證券商營業處所所為之有價證券買賣，或於初級市場認購募集發行之普通公司債及未涉及股權之一般金融債券（不含次順位債券），或申購或買回證券投資信託基金或期貨信託基金，或證券商因承銷業務需要、擔任興櫃公司輔導推薦證券商依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心規定認購之有價證券。</p> <p>(3) 買賣附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金。</p>	
<p>第十三條、資產估價程序：</p> <p>(一) 本公司取得或處分不動產或、設備或其使用權資產，除與國內政府機關交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之</p>	<p>第十三條、資產估價程序：</p> <p>(一) 本公司取得或處分不動產或、設備或其使用權資產，除與國內政府機關交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之</p>	<p>一、考量第五條已修正增訂要求外部專家出具意見書應遵循其所屬同業公會之自律規範，已涵蓋會計師出具意見書應執程序，爰刪除</p>

設備或其使用權資產外，交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告，並符合下列規定：

1. 因特殊原因須以限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據時，該項交易應先提經董事會決議通過；其嗣後有未來交易條件變更者時，亦同。

2. 交易金額達新臺幣十億元以上者，應請二家以上之專業估價者估價。

3. 專業估價者之估價結果有下列情形之一，除取得資產之估價結果均高於交易金額，或處分資產之估價結果均低於交易金額外，應洽請會計師對差異原因及交易價格之允當性表示具體意見：

(1) 估價結果與交易金額差距達交易金額之百分之二十以上者。

(2) 二家以上專業估價者之估價結果差距達交易金額百分之十以上者。

4. 專業估價者出具報告日期與契約成立日期不得逾三個月。但如其適用同一期公告現值且未逾六個月者，得由原專業估價者出具意見書。

(二) 本公司取得或處分有價證券，除符合下列規定情事者外，應於事實發生日前取具標的公司最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表作為評估交易價格之參考，另交易金額達公司實收資本額百分之二十

設備或其使用權資產外，交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告，並符合下列規定：

1. 因特殊原因須以限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據時，該項交易應先提經董事會決議通過；其嗣後有未來交易條件變更者時，亦同。

2. 交易金額達新臺幣十億元以上者，應請二家以上之專業估價者估價。

3. 專業估價者之估價結果有下列情形之一，除取得資產之估價結果均高於交易金額，或處分資產之估價結果均低於交易金額外，應洽請會計師依財團法人中華民國會計研究發展基金會（以下簡稱會計研究發展基金會）所發布之審計準則公報第二十號規定辦理，並對差異原因及交易價格之允當性表示具體意見：

(1) 估價結果與交易金額差距達交易金額之百分之二十以上者。

(2) 二家以上專業估價者之估價結果差距達交易金額百分之十以上者。

4. 專業估價者出具報告日期與契約成立日期不得逾三個月。但如其適用同一期公告現值且未逾六個月者，得由原專業估價者出具意見書。

(二) 本公司取得或處分有價證券，除符合下列規定情事者外，應於事實發生日前

第一項第三款會計師應依財團法人中華民國會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理之文字。

二、按現行建設業有正當理由未能即時取得估價報告者，於事實發生日起二週內取得估價報告後，如有第一項第三款估價結果與交易價格差距達一定比例以上之情形，須再由會計師出具意見書，考量其實務作業時間之需求，爰修正第二項，放寬建設業取得前開會計師意見之期限為取得估價報告之即日起算二週內。

或新臺幣三億元以上者，應洽請會計師就交易價格之合理性表示意見：

...

(三) 取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，除與國內政府機關交易外，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見。

取具標的公司最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表作為評估交易價格之參考，另交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，會計師若需採用專家報告者，應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理：

...

(三) 取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，除與國內政府機關交易外，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，會計師並應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。



淘帝擬購入財茂工業園 並出售淘帝樓情況說明

財茂工業園介紹

Part 1

- 一、財茂工業園基本情況
- 二、財茂工業園周邊園區
- 三、財茂工業園周邊公共配套
- 四、財茂工業園周邊照片

淘帝不動產置換意義

Part 2

- 一、淘帝樓與財茂工業園地理位置比較
- 二、淘帝樓與財茂工業園所屬行政片區比較
- 三、淘帝樓與財茂工業園所屬片區功能定位說明
- 四、財茂紡織服裝城轉型生物醫藥科技園
- 五、關於財茂紡織服裝城轉型的政府檔
- 六、淘帝置換不動產目的及意義
- 七、淘帝置換不動產經濟效益

目

錄

淘帝不動產置換程序

Part 3

- 一、選定關係人交易原因
- 二、購買財茂工業園
- 三、出售淘帝樓
- 四、委任不動產估價公司說明

淘帝未來規劃

Part 4

- 一、淘帝未來發展前景
- 二、淘帝規劃重要投資案
- 三、淘帝國際SWOT分析

PART

1

財茂工業園介紹

一、財茂工業園基本情況



園區地址： [REDACTED]

建築面積： 14896.63m²

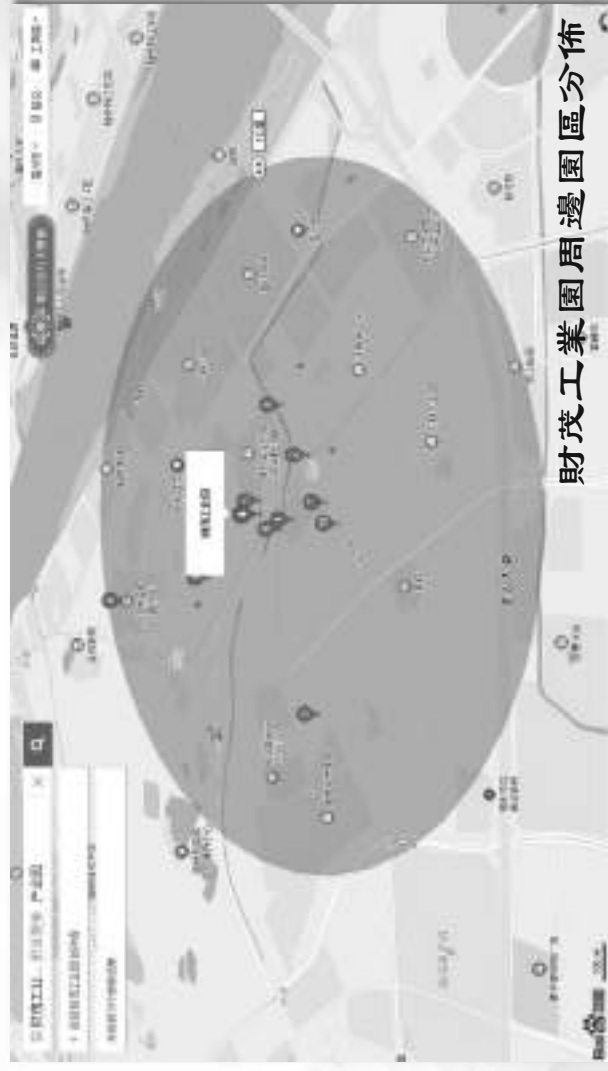
占地面積： 16260m² (24.39畝)

投產時間： 2003年11月01日

*淘帝樓建築面積為40864.48m²， 占地面積約106.75畝



二、財茂工業園周邊園區



財茂工業園周邊園區	距離
天翔體育文化創意產業園	162米
維溫產業園	200米
福州金山科技企業孵化器	240米
紅葉產業園	255米
創客空間	260米
互聯網小鎮	336米
凱德新材料科技園	352米
捷福創意產業園	368米
依強產業園	397米
瑞邦產業園	404米
先行工業科技園	432米
碧全產業園	433米
泛亞科技園	444米

財茂工業園周邊建有多個產業園區，包括以文創產業為主的天翔體育創意產業園、捷福創意產業園及維溫產業園等，還有以電子商務及科技企業孵化為主的福州金山科技企業孵化器、創客空間及互聯網小鎮等，一批成熟的商貿園區為財茂工業園周邊聚集了豐富的商貿資源。

三、財茂工業園周邊公配套



福州市在建地鐵五號線馬榕站距離財茂工業園不足三百米。

福州地鐵5號線作為福州主城區範圍南台島東西向軌道交通骨幹線之一，將於2022年上半年開通初期運營，線路途經金山片區，連接金山浦上商圈、福州海峽奧林匹克體育中心、福州南站等重要節點。

隨著五號線通車，將為財茂工業園周邊聚集更多人氣。

四、財茂工業園周邊照片——1、園區周邊



四、財茂工業園周邊照片——2、園區所在金山片



財茂工業園所在的金山投資區經過20年的發展，面臨工業廠區轉型升級的契機，為做好工業廠區“退二進三”的規範引導，在“三不變”即土地性質不變、產權性質不變、建築結構不變的前提下，市政府要求把金山片區作為工業園區轉型升級的示範區，在此政策的引導下，財茂工業園周邊一批園區轉型升級為文化創意產業園，充分帶動了金山片區整體商業氛圍的發展。

四、財茂工業園周邊照片——3、園區對岸環境



閩江北岸中央商務區實景圖



閩江北岸中央商務區實景圖

財茂工業園不僅周邊商貿環境發達，還緊靠倉山通往市區的主要橋樑——金山大橋，僅5分鐘車程即可由園區進入市區。金山大橋下是福州正在蓬勃興起的核心CBD區——閩江北岸中央商務區，該區域將建集寫字樓、商業綜合體、星級酒店等於一體的商務商貿中心，以及以福建省科技館、福州市圖書館、福建省廣電大樓為依託的文化創業產業集聚地。緊靠福州未來的核心商貿區，將為淘帝發展電商務提供有力的環境支撐。

PART

2

淘帝不動產置換意義

一、淘帝樓與財茂工業園地理位置比較



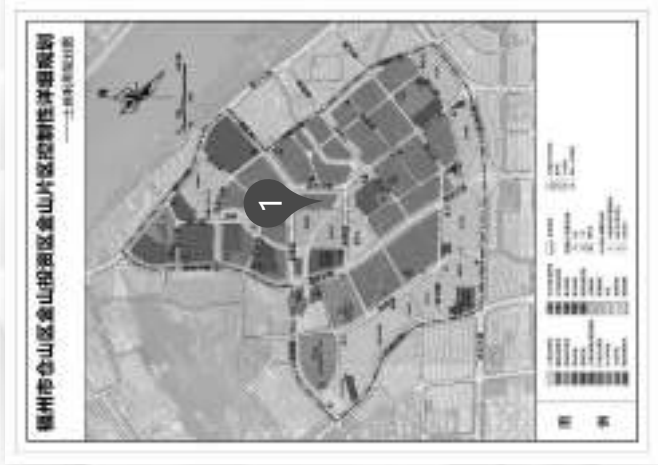
財茂工業園與淘帝樓均位於福州市倉山區金山工業區，兩地相隔不足9公里，車程約20分鐘。

二、淘帝樓與財茂工業園所屬行政片區比較



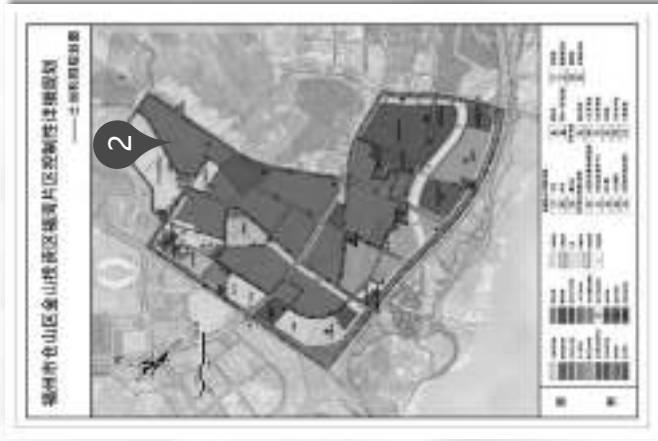
1

財茂工業園，位於福州市倉山區
金山工業集中區金山片



2

淘帝樓，位於福州市倉山區
金山工業集中區福灣片

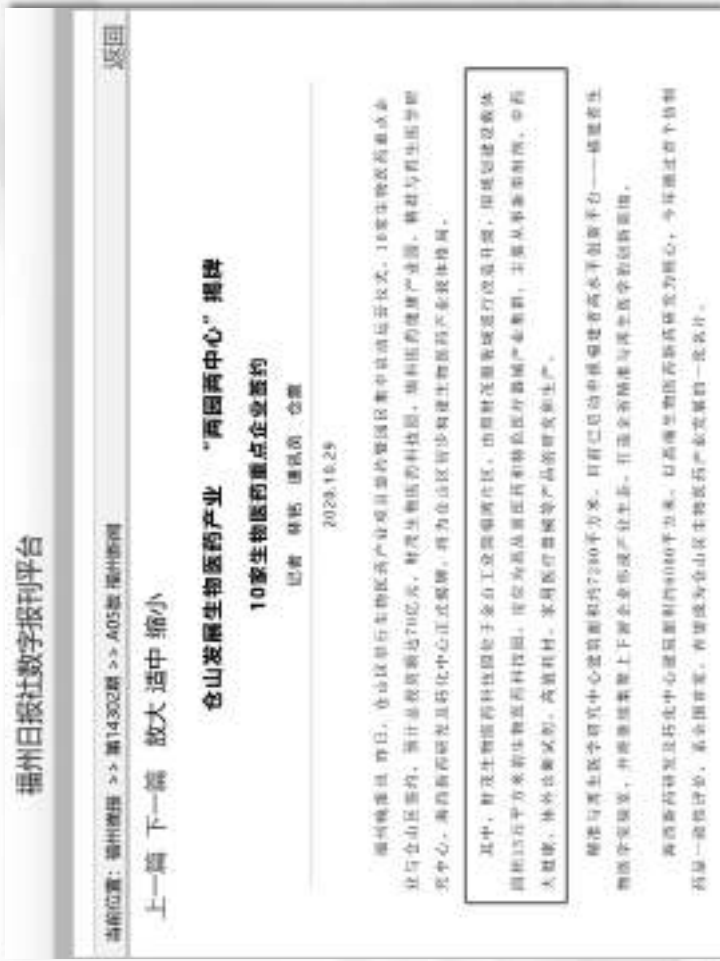


三、淘帝樓與財茂工業園所屬片區功能定位



根據福州市倉山區政府對金山工業園區金山片與福灣片功能定位的劃分，金山片未來將以總部經濟等第三產業為主導，福灣片將以製造業為主導。

四、財茂紡織服裝城轉型生物醫藥科技園



在倉山區政府的引導下，淘帝樓所在的財茂紡織服裝城，未來將整體轉型為生物醫藥科技園，順應政府對福灣片區以製造業為主的定位，為高端醫療器械製造提供優質載體。

五、關於財茂紡織服裝城轉型的政府文件



為加快財茂紡織服裝城向財茂生物醫葯科技園轉型，倉山區政府頒佈倉政綜【2020】369號文件，通過多項優惠政策，鼓勵生物醫葯企業入駐財茂城。因此，財茂城未來向生物醫葯行業轉型的整體趨勢不可逆轉，淘帝要發展童裝電商業務，應另尋合適環境。

六、淘帝置換不動產目的及意義——1、淘帝樓遠期發展局限



(1) 淘帝樓位於財茂城中心，與財茂工業園皆屬於福州市金山工業區，雖然不動產單位價值差異不大，但由於各自片區功能定位有所不同，財茂城在政府指引下，整體向生物醫藥產業園轉型升級，兩塊區域環境將對淘帝所處的童裝行業發展造成不同影響。

(2) 淘帝早期取得淘帝樓，是看重財茂紡織服裝城的園區功能定位偏重於服裝及其配套產業，但隨著政府對財茂紡織服裝城及周邊的配套向生物醫藥行業方向轉移，淘帝樓孤懸其中，如不轉移，恐錯失發展契機。

六、淘帝置換不動產目的及意義——2、淘帝樓現階段運營困境



一樓公共面積過大，無法產生收益



九樓面積超出需求，長期空置

- (1) 淘帝樓面積為40864.48m²，其中自用面積為11771.33 m²，出租面積為14080.66m²，目前尚有空置面積為15012.49m²，由於招商及維護能力不足，目前淘帝淘帝樓空置率為36.74%，空置率較高，資產利用率較低；
- (2) 本公司自用面積中，無法出租的一樓大廳及地下車庫等面積約6830.21m²，第七、第九及第十樓的人均辦公面積約33m²，大幅超出需求，浪費嚴重，受限於財茂城整體規劃，現有格局難以調整。

由此可見，本公司持有之不動產在現階段經營環境下，已超出自身需求，日常維護及管理負擔沉重，不動產運營效率偏低，為提升公司運營水準，應予置換，以充分提升公司資產利用率，為股東謀求更大收益。

六、淘帝置換不動產目的及意義——3、淘帝電商總部大樓規劃



綜上所述，由於淘帝樓位於財茂城中，使用與規劃都受制於財茂城功能與政府定位。淘帝不僅難以對現階段超出需求的使用面積進行調整，未來隨著業務發展，公司如需重建或翻新淘帝樓，又與財茂城生物醫藥的產業規劃功能格格不入，公司遠期抱負難以有效施展。

因此，取得財茂工業園才能幫助淘帝在不動產使用方面，實現自主發展。

依靠財茂工業園獨門獨院之建築優勢，淘帝將於合適時機，充分利用園區自主規劃權，配套邊蓬勃發展的商業環境，在該地塊重建新的“淘帝電商總部大樓”，為淘帝發展電商業務創造良好平臺，借此引入更多人才，實現公司規劃，提升股價業績，為股東創造長遠價值。

六、淘帝置換不動產目的及意義——4、股東權益保障



本次交易將嚴格依照本公司內控規定及臺灣相關法令執行，此外，為保障淘帝股東在淘帝樓與財茂工業園置換過程中的相關權益，本次交易將加入以下內容：

- (1) 源盛承諾三年內不轉售，同時為保障本公司權益，給予三年不調整租金之優惠。
- (2) 本公司出售淘帝樓之利潤，加計當年營業表現，在評估現金流無虞之後，經董事會許可，可以股利方式回饋股東。

七、淘帝置換不動產經濟效益

(1) 淘帝樓房產剩餘價值52,514,283.11元，土地剩餘價值44,491,154.91元，合計剩餘價值為97,005,438.02元，本次出售淘帝樓，預計售價為151,000,000.00元，預計收益為53,994,561.98元。

(2) 茂盛工業園現況每年租金收入扣除淘帝使用的部分為4,135,246.32元，租金年回報率約為6.51%。

(3) 本次購入茂盛股權預計費用為63,000,000.00元，本次資產置換預計為本公司增加現金收入為88,000,000.00元。

(4) 購入茂盛工業園後，公司將擁有獨立工業園區，可以根據自身需要對園區進行規劃定位，實現自主發展。加之茂盛工業園門前地鐵5號綫已通車，園區未來將有更好的發展前景，租金收入也將逐步上漲。

PART

3

淘帝不動產置換程序

一、選定關係人交易原因

1、選定財茂國際控股有限公司交易福州茂盛投資有限公司股權的原因：

(1) 作為關係人，本公司瞭解財茂國際及福州茂盛的債務狀況，交易風險可控，交易價格合理；

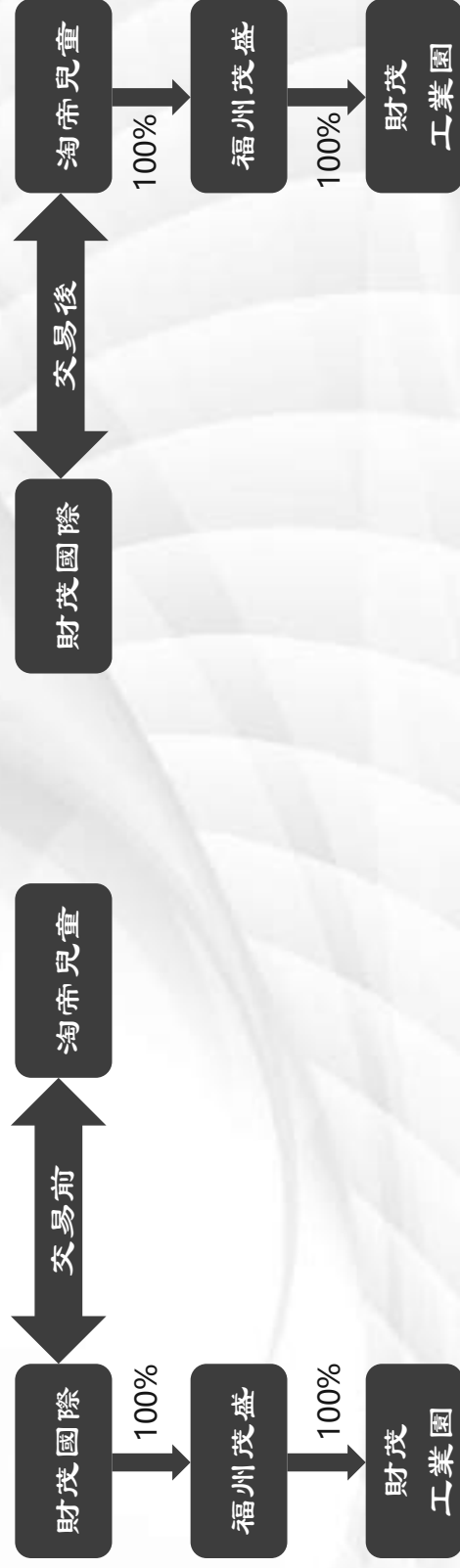
(2) 福州茂盛投資有限公司持有的財茂工業園是獨門獨院的工業園區，地理位置優越，周邊環境較淘帝樓更適合本公司發展電商業務，是非常理想的不動產。

2、選定福建源盛紡織服裝城有限公司交易淘帝樓的原因：

(1) 作為關係人，本公司瞭解福建源盛的資金實力，福建源盛有能力支付相應兌價，且交易價格合理；

(2) 淘帝樓位於福建源盛持有的財茂紡織服裝城內，購入淘帝樓，有助於福建源盛保持財茂紡織服裝城不動產板塊完整，故福建源盛較一般潛在對象有更強的購買意願，能夠提供更令本公司滿意之交易價格。

二、購買福州茂盛投資有限公司 -- 1、作業程序



(1) 依據本公司內控規定，完成以下取得處分資產及投資迴圈相關作業程序：

- ① 公司牽頭盡職調查，取得茂盛財報、評估資料和鑒價報告等給臺灣會計師；
- ② 臺灣會計師出具專家意見，評估交易價格合理性；
- ③ 所有資料匯總上報董事會。

(2) 上述程序經董事會批准通過後，由淘帝兒童與財茂國際完成交易，取得福州茂盛股權。

二、購買福州茂盛投資有限公司——2、應備文件

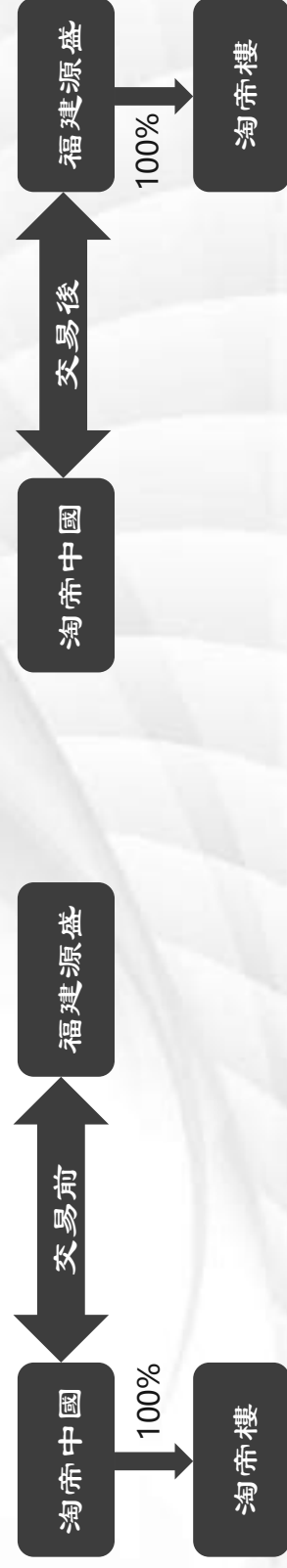
- (1) 事實發生日前取具標的公司最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表作為評估交易價格之參考(取處第10條)。
- (2) 交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見(取處第10條)。
- (3) 取得資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上者，應將下列資料提交董事會通過及監察人承認後，始得簽訂交易契約及支付款項(取處第15條):
 - ①取得或處分資產之目的、必要性及預計效益。
 - ②選定關係人為交易對象之原因。
 - ③向關係人取得不動產或其使用權資產，依第十六條及第十七條規定評估預定交易條件合理性之相關資料。
 - ④關係人原取得日期及價格、交易對象及其與公司和關係人之關係等事項。
 - ⑤預計訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表，並評估交易之必要性及資金運用之合理性。
 - ⑥依前條規定取得之專業估價者出具之估價報告，或會計師意見。
 - ⑦本次交易之限制條件及其他重要約定事項。

二、購買福州茂盛投資有限公司——3、購入茂盛股權原因

(1) 截止本次交易基準日（2022年3月31日），福州茂盛投資有限公司除租賃業務外，已無其他業務，茂盛公司名下僅有財茂工業園一處不動產，本質上相當於淨殼出售，針對本次交易所需對茂盛進行的審計及評估相對容易；

(2) 本次交易的購買方為淘帝兒童服飾有限公司，該公司為港資。本次交易標的——福州茂盛投資有限公司的股東為財茂國際控股有限公司，該公司為BVI公司。由於交易雙方均為外資，故本次交易以財茂國際控股有限公司持有的福州茂盛投資有限公司全部股權作為交易標的，由淘帝兒童服飾有限公司與財茂國際控股有限公司在香港進行交易，各項審批手續相對便捷。

三、出售淘帝樓——1、作業程序



(1) 淘帝兒童與財茂國際就福州茂盛股權交易完成後，應由福州茂盛在中國大陸向工商申請登記資訊變更相關手續。

(2) 福州茂盛工商登記資訊變更完成後，由淘帝中國依據內控程序，經淘帝國際股東會批准通過後，向福建源盛出售淘帝樓。

三、出售淘帝樓——2、應備文件

- (1) 取得專業估價者出具之估價報告 (取處第9條及第14條)。
- (2) 公司與關係人處分不動產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上者，應將下列資料提交董事會通過及監察人承認後，始得簽訂交易契約及支付款項(取處第15條)：

- ① 取得或處分資產之目的、必要性及預計效益。
- ② 選定關係人為交易對象之原因。
- ③ 向關係人取得不動產或其使用權資產，依第十六條及第十七條規定評估預定交易條件合理性之相關資料。

- ④ 關係人原取得日期及價格、交易對象及其與公司和關係人之關係等事項。
- ⑤ 預計訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表，並評估交易之必要性及資金運用之合理性。
- ⑥ 依前條規定取得之專業估價者出具之估價報告，或會計師意見。
- ⑦ 本次交易之限制條件及其他重要約定事項。

四、委任不動產估價公司說明

為確保交易價格合理，保障淘帝全體股東合法權益，本公司選擇在全球房地產評估諮詢業務中享有盛譽，且位列世界前五大房地產評估機構中的兩家，為本次交易出具不動產估值報告。

已選定的兩家評估機構在中國大陸的分支機構分別為仲量聯行（北京）諮詢有限公司及戴德梁行房地產顧問（天津）有限公司，以下為兩家評估機構介紹：

四、委任不動產估價公司說明——戴德梁行



楊錦卫
估價及顧問服務部 董事

楊錦卫先生是香港測量師學會會員，於2007年獲頒授特許測量師資格。他擁有逾20年房地產估價及顧問經驗，曾為多個大型商業、工業及住宅項目提供估價及顧問服務。他亦曾擔任多個專業委員會成員，包括香港測量師學會、香港地產專業協會及地產專業人員協會等。

專業資格：
 - 特許測量師
 - 特許地產專業人員
 - 特許地產經紀
 - 特許地產估價師
 - 特許地產顧問

工作經驗：
 - 特許測量師
 - 特許地產專業人員
 - 特許地產經紀
 - 特許地產估價師
 - 特許地產顧問

聯絡資訊：
 電話：+852 2812 1111
 傳真：+852 2812 1112
 電郵：csw@cw.com.hk

估價及顧問服務

戴德梁行估價及顧問服務部，由資深專業人士組成，提供全面、客觀、準確的估價及顧問服務。我們擁有豐富的行業經驗，能為客戶提供專業的意見及建議，協助客戶達成最佳的商業決策。

我們的服務範圍包括：
 - 商業、工業及住宅物業估價
 - 房地產市場分析及報告
 - 房地產投資回報分析
 - 房地產開發成本估算
 - 房地產資產管理
 - 房地產法律及稅務諮詢

戴德梁行估價及顧問服務部，是戴德梁行集團的一部分。我們擁有全球領先的專業服務網絡，能為客戶提供全球性的服務。我們的專業人士均持有相關專業資格，並遵守嚴格的道德標準及專業操守。

聯絡資訊：
 電話：+852 2812 1111
 傳真：+852 2812 1112
 電郵：csw@cw.com.hk

戴德梁行估價及顧問服務部，是戴德梁行集團的一部分。我們擁有全球領先的專業服務網絡，能為客戶提供全球性的服務。我們的專業人士均持有相關專業資格，並遵守嚴格的道德標準及專業操守。

吳則全
估價及顧問服務部 董事

吳則全先生是香港測量師學會會員，於2007年獲頒授特許測量師資格。他擁有逾20年房地產估價及顧問經驗，曾為多個大型商業、工業及住宅項目提供估價及顧問服務。他亦曾擔任多個專業委員會成員，包括香港測量師學會、香港地產專業協會及地產專業人員協會等。

專業資格：
 - 特許測量師
 - 特許地產專業人員
 - 特許地產經紀
 - 特許地產估價師
 - 特許地產顧問

工作經驗：
 - 特許測量師
 - 特許地產專業人員
 - 特許地產經紀
 - 特許地產估價師
 - 特許地產顧問

聯絡資訊：
 電話：+852 2812 1111
 傳真：+852 2812 1112
 電郵：csw@cw.com.hk

PART

4

淘帝未來規劃

一、淘帝未來發展前景

由於近年來，我國服裝消費需求不斷轉向時尚、文化、品牌、形象的消費，服裝行業面臨轉型升級壓力，產業規模增速不斷下降。

因此，展望未來，本公司認為，目前服裝行業的外部發展環境仍錯綜複雜，不穩定不確定因素交織，但國際市場需求回暖和國內經濟復蘇向好的基本面不會改變。

本公司將立足雙迴圈新發展格局，貫徹“穩字當頭、穩中求進”的工
作總基調，積極落實“開源節流”，實施數位創新、轉型線上的發展戰略
，努力推動經營管理平穩健康運行，讓淘帝品牌在電商時代繼續領跑中國
童裝市場！

二、淘帝規劃重要投資案



當前服裝行業已經邁入了互聯網、資訊化時代，服裝零售從以企業為中心的傳統零售向以消費者為中心的新零售轉變。在這一過程中，物流與設計、生產、銷售一樣，成為服裝企業十分重要的業務體系之一。借助高效的物流體系加快產品配送和提升倉儲效率，已經成為服裝企業的共識。而物流運營優化是實現這一目標的重要手段和工具。

在市場端，隨著本公司代理商全面轉型線上銷售，勢必對淘帝物流倉儲及發貨配貨形成巨大考驗。因此，本公司擬投資不超過3億元人民幣，建設江蘇淘帝電商產業園，推動華東的倉儲物流體系建設，縮短全國市場物流配送時間，降低成本。

三、淘帝國際SWOT分析

中國十大童裝品牌，經營超過20年，在童裝市場及消費者心目中具有極高的知名度和美譽度。

新冠疫情對線下渠道造成重大影響；國內外經濟大環境持續疲軟；採代理商制度，沒有直營，缺乏對渠道的掌控。

優勢

劣勢

挑戰

機遇

受疫情影響，市場渠道發生重大變化，線上銷售成爲兵家必爭之地，淘帝作爲傳統線下品牌面臨重大挑戰。

購入財茂工業園，建設淘帝電商物流產業園，引導代理商轉型線上，在後疫情時代，實現淘帝線上銷售飛躍。



謝謝觀看！

【附件8】茂盛會計師交易價格合理性意見書

**淘帝國際控股有限公司
取得中國福州茂盛投資有限公司全部股東權益
交易價格合理性意見書**

委任人與意見書收受者：淘帝國際控股有限公司

價格意見基準日：西元 2022 年 3 月 31 日

出具意見書人：誠信聯合會計師事務所

謝國松博士 會計師 評價分析師

證券分析師

地 址：新北市 23584 中和區橋和路 117 號 6 樓

日 期：西元 2022 年 5 月 10 日

本意見書基本假設與限制請參閱“玖、基本假設與限制條件”(第 35-36 頁)

免 責 聲 明

本會計師受託就委任人淘帝國際控股有限公司(以下簡稱淘帝國際控股或淘帝國際控股公司)因配合當地政府規劃之產業區域政策，預計將於本(2022)年 5 月決議透過 100%持股之子公司淘帝兒童服飾有限公司(香港淘帝公司)，向關係人財茂國際控股有限公司購入其 100%持股子公司福州茂盛投資有限公司全部股東權益(以下統稱本案評估標的或本案標的股權)，對本案標的股權預計交易價格之合理性表示意見。本會計師係根據台灣證券交易所與證券櫃檯買賣中心共同制定之「專家出具意見書實務指引」之相關規定，秉持公正、獨立、客觀之精神與態度，核閱委任人決定本案評估標的預計交易價格之依據：仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(以下簡稱仲量聯行)、戴德梁行房地產顧問(天津)有限公司(以下簡稱戴德梁行)所出具之本案標的股權估價報告，據以出具本價格合理性意見書。

本會計師於評估過程中所運用有關本案評價標的之資料，係委任人所提供，所表達之價格合理性評估意見，亦依據委任人所提供之資料而作成。本會計師對委任人或其代理人所提供資料之正確與否，以及因此可能衍生之問題，不負任何法律責任。本價格合理性意見書部份資料係使用外部機構或本案其他專家之資訊，其編製係外部機構或本案其他專家之責任，本會計師僅根據其內容進行評估，對其正確性不表示任何意見。

在不同之評價目的下，使用不同之基本假設或不同之評價基準日，將對評價結果及報告內容產生重大影響。因此本會計師不保證若遭逢總體經濟、政治、投資環境等外部情況，或者本案評價標的內部情況發生重大變動，本價格合理性意見書所依據本案其他專家出具之估價結果，以及本案價格合理性之評估結論仍然維持不變。本會計師係以本價格合理性意見書中所設定之基本假設與限制條件、本案評估標的之經營團隊在可預見之未來無重大變化、相關企業永續經營等假設情境下所獲得之評估結論。

本價格合理性意見書交付後，除非再經委任人之委任，本會計師不負更新本價格合理性意見書或評估結論之責任。本價格合理性意見書及其評估結論，僅能基於本次評估目的使用，不得移作其他目的使用，且本合理性意見書內容非經本會計師書面同意，不得進行複印或以任何方式將本意見書之全部或部分內容傳遞予第三人。

本會計師在出具本合理性意見書之後，並無義務出席法院提供專家意見，或是列席政府主辦的聽證會等之服務。委任人如果有此需求，必須事先經過會商同意後行之。

此外由於本會計師並未提供法律專業之服務，因此任何會影響本案評估標的價值之

法律訴訟，除了由委任人提供，且於本合理性意見書中敘明之外，本會計師無法判斷其是否可能發生及其可能之影響。本合理性意見書之閱讀者對於認為實質上可能重大影響本案評估標的價值之法律事項，本會計師建議應請教適當之法律專家，以了解其可能之影響。

淘帝國際控股有限公司
取得中國福州茂盛投資有限公司全部股東權益
交易價格合理性意見書

目 錄

壹、本意見書摘要.....	4
貳、本意見書評估標的及本案交易重要內容說明.....	7
參、本意見書目的、用途、價格意見基準日及本案預定交易價格之決定.....	9
肆、出具本意見書執行作業程序說明.....	10
伍、本案其他專家報告之評估.....	11
陸、形成本意見書結論依據之說明.....	30
柒、本案評估標的交易價格合理性評估.....	31
捌、結論.....	33
玖、基本假設與限制條件.....	35
拾、主要使用資料及其來源.....	37
出具本合理性意見書人簡歷.....	38
獨立性聲明.....	39
附件.....	40

淘帝國際控股有限公司
取得中國福州茂盛投資有限公司全部股東權益
交易價格合理性意見書

壹 本意見書摘要

本會計師根據委任人之委託，在遵循台灣證券交易所與證券櫃檯買賣中心共同制定之「專家出具意見書實務指引」之相關規定下，完成委任人淘帝國際控股有限公司（以下簡稱淘帝國際控股或淘帝國際控股公司）預計收購福州茂盛投資有限公司（以下簡稱福州茂盛或福州茂盛公司）全部股東權益（以下統稱本案評估標的或本案標的股權）交易價格合理性之評估。本價格合理性意見書（以下簡稱本合理性意見書或本意見書）僅提供評估本案標的股權預定交易價格是否合理之參考，因此所提出本案評估標的交易價格合理性之結論，不供其他目的使用。除另有說明外，本意見書所使用之貨幣為人民幣，並以人民幣元表達價格合理性之結論，元以下四捨五入。本意見書採用之價值標準(Standard of value)為「市場價值(Market value)」，採用之價值前提(Premise of value)為「繼續使用價值(Value in use)」。

依照相關中國評估(價)準則之定義，市場價值係指「自願買方與自願賣方就交易標的進行適當行銷後，雙方在公平、知情、審慎且不受脅迫的情況下，在評估基準日達成標的資產轉讓之預計現金交易金額」。因此市場價值需要透過公開市場競價的過程，只要有充分瞭解交易標的之相關事實並有成交意願之不特定交易雙方，彼此在沒有受到脅迫的情況下，該不特定雙方認為對其公平、據以達成資產交換或負債清償之金額，即為市場上不特定交易雙方所認定特定交易標的之公平市場價值。

本案評估標的目前處於可隨時投入正常營運之狀態，並無任何跡象或資訊顯示將於可預見之未來結束營運，而且繼續經營明顯有利於本案評估標的之擁有人。此外本案評估標的所有權移轉後，短時間內擁有本案評估標的之公司應該會繼續經營，故本意見書採用「繼續使用價值(Value in use)」作為價值前提應屬適當。

本意見書之內容彙總說明如下：

1. 評估標的(Evaluation subject)：福州茂盛投資有限公司全部股東權益（以下統稱本案評估標的或本案標的股權）。
2. 評估目的(Valuation purpose)：評估本案標的股權交易(收購)價格是否合理。

- 3.價值標準(Standard of value)：市場價值(Market value)。
- 4.價值前提(Premise of value)：繼續使用價值(Value in use)。
- 5.評估基準日(Valuation date)：2022年3月31日。
- 6.意見書日期(Report date)：2022年5月10日。

此外本意見書評估結論之基本假設與所受之限制，請詳閱本意見書「基本假設與限制條件」之說明。

根據本案其他專家：戴德梁行房地產顧問(天津)有限公司青島分公司(以下簡稱戴德梁行)與仲量聯行企業評估及諮詢有限公司香港分公司(以下簡稱仲量聯行)出具之本案評估標的估價報告，對於本案評估標的之價值評估，在考量本案評估標的為投資公司，其主要營收與獲利來源是以不動產出租租金收入為主，反映在資產負債面，其主要資產為投資性不動產(以下統稱標的不動產或該投資性不動產)。該投資性不動產在本案評估基準日2022年3月31日之帳面金額為人民幣(以下同)4,619,988.10元，占當日總資產5,270,393.25元之比率，高達87.66%。此外本案評估標的有完備的財務資料與資產管理資料可供使用，亦可由外部收集到滿足資產基礎法所需要的資料，因此本案兩家其他專家均採用「資產基礎法(Asset-based Approach)」下之「淨資產調整法(Adjusted Net Asset Method, ANAM)」，評估本案標的股權之市場價值，但對其持有之投資性不動產則採取「市場法(Market Approach)」下之「市場可類比交易法(Market Comparable Transaction Method, MCTM)」，以及「收益法(Income Approach)」下之「盈餘流量折現法(Discounted Earning Flows Method, DEFM)」，作為衡量該投資性不動產市場價值之評價方法。檢視上述兩家本案其他專家出具之估價報告，其採用之評價相關資料均經過適當之評估，且說明其來源與依據；其執行之評價流程、運用之評價方法，均為目前評價實務經常採用之方法與流程；其所設定之基本假設及限制條件亦屬合理；對於評價方法中各項參數之評價輸入值的決定，也有詳細之分析與說明。

本案其他專家戴德梁行與仲量聯行運用資產基礎法所獲得本案評估標的之市場價值結論分別為人民幣(以下同)63,097,379元(戴德梁行)與63,977,379元(仲量聯行)。由於本案兩家其他專家同屬列名世界前五大之房地產與企業評價與管理諮詢服務公司，具備執行本案評估標的價值評估之專業能力，因此結合本案兩家其他專家之估價結論，本案評估標的：福州茂盛投資有限公司全部股東權益在2022年3月31日之市場價值為介於

63,097,379 元(陸仟參佰零玖萬柒仟參佰柒拾玖元整)與 63,977,379 元(陸仟參佰玖拾柒萬柒仟參佰柒拾玖元整)之間，中間值則為 63,537,379 元(陸仟參佰伍拾柒萬柒仟參佰柒拾玖元整)。

本案委任人根據上述本案兩家其他專家估價報告之估價結論，經過審慎評估與分析，並與交易之相對方初步議價後，決定本案標的股權：福州茂盛投資有限公司全部股東權益之預計收購價格為 63,000,000 元(陸仟參佰萬元整)，此金額與本案兩家其他專家估價報告之估價結論相比較，相差金額及比率分別為：97,379 元、0.15%(戴德梁行)及 977,379 元、1.53%(仲量聯行)。如果與本案兩家其他專家對本案評估標的估價結論之中間值相比較，相差金額及比率分別為：537,379 元、0.85%。由於本案預計交易價格與本案兩家其他專家對本案評估標的估價結論或兩家其他專家估價結論之中間值相比較，無論在金額或比率上都甚為微小，本意見書在評估決定此預計交易價格所依據之本案其他兩家專家估價報告之適當性、合理性與可被接受性之後，認為本案標的股權：福州茂盛投資有限公司全部股東權益預計收購價格 63,000,000 元(陸仟參佰萬元整)尚屬合理。本評估結論之形成，係基於本意見書之「基本假設與限制條件(Basic assumptions and limiting conditions)」、「免責聲明」與「獨立性聲明」而作成，謹此說明。

貳、本意見書評估標的及本案交易重要內容說明

一、本意見書評估標的

本意見書評估標的係本案委任人淘帝國際控股公司持有 100% 股權子公司淘帝兒童服飾有限公司(香港淘帝公司)，計畫收購(受讓)中國福州茂盛投資有限公司全部股東權益，出讓方(賣方)為福建財茂國際控股有限公司。由於賣方與買方之負責人為同一人，故本案交易雙方係屬財務報導上之“關係人”。

本案評估標的福州茂盛公司成立於 2002 年 9 月 27 日，註冊地位於福州 [REDACTED]。福州茂盛公司的經營範圍是對服裝業、旅遊業的投資；自營和代理各類商品和技術的進出口，但國家限定公司經營或禁止進出口的商品和技術除外；生產、加工、服裝、旅遊開發，自有房租租賃、物業管理、化妝品及衛生用品零售；醫療設備經營租賃、化妝品及衛生用品批發、醫療器械銷售。

福州茂盛公司於本案評估基準日 2022 年 3 月 31 日之最主要資產為帳列「投資性不動產」之福州財茂工業園的房地產產權(以下統稱本案標的不動產或該投資性不動產)。本案標的不動產位於中國福建省福州 [REDACTED]。根據本案委任人提供的資料，該產權土地占地面積約為 16,260 平方米，總建築面積約為 14,896.63 平方米，包含三棟物業，其中一號樓的建築面積約為 1,722.57 平方米，二號樓的建築面積約 11,889.22 平方米，三號樓的建築面積約 1,284.84 平方米。該投資性不動產於 2003 年完工。於本案評估基準日，該產權出租作辦公、研發及倉儲用途。

二、本案交易重要內容

根據本案委任人提供之本案股權轉讓協議草約，本案交易重要內容說明如下：

1. 交易雙方：甲方(轉讓/賣出方)：財茂國際控股有限公司，係在英屬維爾京群島合法設立並有效存續之公司。

乙方(受讓/收購方)：淘帝兒童服飾有限公司，係在香港合法設立並有效存續之公司，公司編號 1560413。

2. 交易價格(Transaction price)：本案交易之預計交易(收購)價格為人民幣 63,000,000 元。

3. 付款條件(Payment terms)：本交易經轉讓方批准本次股權轉讓之日起 10 個工作日內，受讓方向轉讓方支付人民幣(以下同)6,000,000 元；股權轉讓變更登記完成之日起 10 日個工作日內支付剩餘款 57,000,000 元。
4. 稅捐負擔(Burden of related taxes)：依照相關稅法規定，由本案交易雙方自行負擔。
5. 轉讓先決條件(Prequisite conditions)：獲得轉讓方最終控股股東淘帝國際控股有限公司股東會之批准。
6. 適用法律(Applicable laws and regulattions)：中華人民共和國法律。

參、本意見書目的與用途、價格意見基準日及本案預定交易價格之決定

一、本意見書目的與用途

本會計師遵循台灣證券交易所與證券櫃檯買賣中心共同制定之「專家出具意見書實務指引」之相關規定，針對委任人因配合當地政府規劃之產業區域政策而重新規劃適當之生產基地，預計將於本(2022)年5月決議向財茂國際控股有限公司收購福州茂盛投資有限公司全部股東權益(本案標的股權)，就預計交易價格之合理性進行評估。因此本價格合理性意見書僅提供本案委任人淘帝國際控股有限公司(TSE#2929)計畫收購本案標的股權，評估其交易價格是否合理之參考。本價格合理性意見書及其評估結論，僅能基於本次評估目的使用，不得移作其他目的使用，且本合理性意見書內容非經本會計師書面同意，不得進行複印或以任何方式將本意見書之全部或部分內容傳遞予第三人。

二、價格意見基準日

本案評估及表達價格合理性意見之基準日(Evaluation and Opinion Date)定為西元2022年3月31日。

三、本案預定交易價格之決定

根據本案委任人之說明，本案預定交易價格之決定係以本案其他專家：戴德梁行與仲量聯行所出具本案評估標的估價報告之價值結論作為基礎，再參酌與交易之另一方議價而決定。因此在評估本案預定交易價格之合理時，須先了解本案其他專家之專業資格，以及本案兩家其他專家估價報告之適當性、合理性與可被接受性之後，方能獲得本案評估標的預定價格是否合理之結論，特此說明。

肆、出具本意見書執行作業程序說明

本意見書對於本案交易(收購)價格合理性之評估基礎，在於決定本案交易價所依據之本案其他專家所出具之價值評估(估價)結果是否適當、合理、可被接受。因此為出具本意見書所執行之作業程序，彙總說明如下：

1. 確認本案委任目的、評估標的、本意見書用途及評估時點(評估基準日)。
2. 決定本案之價值標準、價值前提及基本假設與限制條件。
3. 收集本案評估所需之相關資料，包含收購本案標的股權目的之書面說明、評估基準日經會計師查核簽證之財務報表、本案協議草約、本案其他專家戴德梁行與仲量聯行出具之本案評估標的正式估價報告。
4. 評估本案其他專家戴德梁行與仲量聯行執行本案之專業能力。
5. 比較本案其他專家估價報告與本會計師委任工作範圍及本案交易標的涵蓋範圍是否一致。
6. 評估本案其他專家所使用之評價方法是否合理、適當。
7. 評估本案其他專家之估價結論是否合理、適當、可被接受。
8. 分析本案兩家其他專家估價結論差異之原因，並評估此差異是否合理。
9. 說明形成本意見書結論依據。
10. 評估本案標的股權預計交易(收購)價格之合理性，並提出本意見書之結論。

以上出具本意見書所執行作業之詳細內容，均適當地呈現在本意見書相關章節內容。本案評估標的經會計師查核簽證(審計)之 2021 年度與 2022 年第一季財務報表，以及本案其他專家出具估價報告之重要內容則列為本意見書之附件一與附件二。

經過以上之作業程序、本合理性意見書對本案標的股權之評估結果，應可作為本意見書對本案評估標的之預定交易(收購)價格人民幣 63,000,000 元是否合理，表示專家意見之依據，謹此說明。

伍、本案其他專家報告之評估

一、本案其他專家之名稱及其專業資格之評估

本案其他專家報告，係本案委任人針對本案評估標的所聘任兩家中國房地產與企業評估機構所出具之估價報告。此兩家中國房地產專業評估機構為戴德梁行房地產顧問(天津)有限公司青島分公司及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司香港分公司。以下分別依照所收集之資料，簡要介紹此兩家公司。

1. 戴德梁行公司

戴德梁行 (Cushman & Wakefield) 公司是一家美國房地產諮詢公司。成立於 1917 年，主要提供房地產專業的一條龍服務，有以下四種業務：租賃及銷售交易服務，包含辦公樓、工業與零售商業地產的出租和業主代理；資本市場服務，包含不動產出售、投資管理、資產評估、投資銀行業務、權益和債務管理；客戶解決方案，包含為大型公司與業主所設置的整套的房地產策略；諮詢服務，包含商務諮詢與房地產諮詢。

Cushman & Wakefield 與 DTZ 戴德梁行於 2015 年 9 月 1 日合併，。新公司在全世界範圍內繼續採用 Cushman & Wakefield 作為企業品牌，在大中華地區則使用「戴德梁行」作為公司的中文名稱，並啟用了新的形象和 Logo。其主要股東包括 TPG、PAG 和 OTTP。

戴德梁行係享譽全球的房地產服務和諮詢顧問公司，通過兼具本土洞悉與全球視野的房地產解決方案為客戶創造卓越價值。戴德梁行遍布全球 60 多個國家，設有 400 多個辦公室，擁有 50,000 名專業員工。在大中華區的 22 家分公司合力引領市場發展，贏得眾多行業獎項和榮譽。2021 年該公司全球營業收入達 94 億美元，核心業務涵蓋估價及顧問服務、策略發展顧問、項目管理服務、資本市場、項目及企業服務、產業地產、商業地產等。戴德梁行中國公司網址 www.cushmanwakefield.com.cn。

2. 仲量聯行公司

仲量聯行公司係由 1783 年創辦於英國的仲量行 (Jones Lang Wootton) 公司與 1968 年於美國設立的領盛投資管理 (LaSalle Partners) 公司合併而成。

仲量聯行與第一太平戴維斯、高力國際、世邦魏理仕、戴德梁行同為世界知名的五大房地產諮詢機構，連續三年入選福布斯白金 400 強企業的房地產投資管理及服務公司。2021 年《財富》500 強排名 186。

仲量聯行（紐交所交易代碼：JLL）是全球領先的房地產專業服務和投資管理公司。憑借行業領先的科技應用，始終致力於為客戶、員工和社群創造機遇、打造理想空間、提供可持續發展的房地產解決方案，並且不斷重塑房地產未來，創造更美好明天。仲量聯行是《財富》500 強企業，截至 2021 年 9 月 30 日，仲量聯行業務遍及全球 80 多個國家，員工總數超過 95,000 人，2020 財政年度收入達 166 億美元。

在大中華區，仲量聯行在上海、北京、廣州、成都、天津、深圳、青島、重慶、瀋陽、武漢、西安、南京、杭州、澳門、台北、香港等城市設有分公司。仲量聯行中國公司網址 www.jll.com.hk。

3. 專業資格評估

本案委任人所聘任之兩家中國房地產評估機構：戴德梁行房地產顧問(天津)有限公司青島分公司(戴德梁行)及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司香港分公司(仲量聯行)，係兩家歷史悠久、享有房地產估價、諮詢與管理良好聲譽之世界排名前五大房地產估價專業機構，在大中華地區設立之分公司，其出具之報告代表兩家國際性房地產估價之專業知識、經驗與信譽。因此經過綜合考量與評估後，本會計師認為本案委任人所聘任之兩家中國房地產與企業評估機構應具備評估本案交易標的價值之專業資格，特此說明。

二、戴德梁行估價報告之評估

1. 估價報告與委任工作範圍及本案交易標的涵蓋範圍之比較

根據前述本案委任人提供之本案股權轉讓協議草案的資料，本案交易及評估標的係指於中國福建省福州市合法設立並有效存續之有限責任公司：福州茂盛投資有限公司 100% 股東權益(本案標的股權)。福州茂盛投資公司主要資產為帳列「投資性不動產」之財茂工業園房地產產權(以下統稱本案標的不動產或該投資性不動產)。該投資性不動產位於 [REDACTED]

。本案標的不動產之土地使用權證證號為，登記機關福州市國土資源局，使用終止日期 2052 年 12 月 15 日，距離本案評估基準日 2022 年 3 月 31 日，剩餘使用時間為 30.73 年，本土地使用權人為福州茂盛投資公司。本宗土地面積 16,260.00 平方米，用途為工業用地。本案標的不動產房屋之所有，登記機關福州市房屋產交易中心，剩餘使用時間為 31 年。本房屋所有權人為福州茂盛投資公司，登記總建築面積為 14,896.63 平方米，用途為工業廠房。

根據本案委任人提供之戴德梁行 2022 年 4 月 22 日出具之「福州茂盛投資有限公司股東全部權益價值評估諮詢報告(以下簡稱戴德梁行福州茂盛估價報告或本案戴德梁行估價報告)」，第 1 至 2 頁「一、委託方、被評估單位概述」及第 3 至 4 頁「三、評估諮詢對象與評估諮詢範圍」之敘述，戴德梁行出具之本案估價報告，其估價標的物與其受委任之工作範圍及本案交易標的涵蓋範圍相符，特此說明。

2. 估價執行情序之評估

根據本案戴德梁行估價報告之說明，該公司執行本案評估標的估價之程序，彙總說明如下：

- (1) 確認本案估價標的、委託目的及價值時點(評價基準日)。
- (2) 決定評估基礎(價值標準)、估值基準(價值前提)及假設與限制條件。
- (3) 收集本案評估所需之相關資料，包含本案標的不動產土地與房屋業權(使用權與所有權)法定文件檔復印件，但並無進行查冊以確認該物業之業權，亦無查核有否任何未記載在該等交予戴德梁行文檔之修訂條款。
- (4) 進行現場勘查。戴德梁行本案估價人員於 2022 年 4 月 7 日對本案標的不動產進行勘查，並在可能之情況下勘查其內部，但並未對地塊進行勘測，亦未進行詳細的實地丈量以核實該標的之地塊及建築面積。
- (5) 選擇適當之估價標準、估價方法以進行本案價值評估(估價)。本案戴德梁行估價報告採用的估價標準(評價率則)如下：

- A. 〃資產評估基本準則(財評[2017] 43 號)；
- B. 〃資產評估職業道德準則(中評協[2017] 30 號)；
- C. 〃資產評估執業準則(中評協[2017-2019] 33、35、36、37、38 號)；

經本會計師審慎評估上述戴德梁行執行本案標的不動產估價之程序後，除了上述未進行查冊以確認該物業之產權、未查核有否任何未記載在該等交予戴德梁行文檔之修訂條款、未對地塊進行勘測，亦未進行詳細的實地丈量以核實該標之地塊及建築面積等未執行程序可能對本案標的不動產估價帶來之不利影響外，戴德梁行執行本案標的不動產估價之程序尚屬適當，特此說明。

3. 估價所採用資訊及所執行查詢之評估

(1) 本案估價所採用之資料及其評估：

本案戴德梁行估價報告所採用的主要資料，彙總說明如下：

- A. 福州福雲會計師事務所 2022 年 4 月 13 日所出具(2022)雲審字第 Y-044 號「福州茂盛投資有限公司 2021 年年度與 2022 年第一季之財務報表審計報告」(初稿)(附件一)。
- B. 本案標的房地產相關之資料：此部分係由本案委任人提供予戴德梁行，包括土地使用權證與房屋所有權證影本、目前使用狀況說明、土地剩餘使用期限(30.73 年)、房屋剩餘耐用年限(31 年)等資料。戴德梁行相信委任方所提供上述資料之正確性與完整性，並將其列為本案估價報告之基本假設。
- C. 本案所採用評估方法輸入值之相關資料：戴德梁行對本案評估標的之價值評估方法，決定採用資產基礎法(Asset-based Approach)下之「淨資產調整法(Market Comparable Transaction Method, MCTM)」評估本案標的股權之市場價值，但對其持有之投資性不動產則採取「市場法(Market Approach)」下之「市場可類比交易法(Market Comparable Transaction Method, MCTM)」，以及「收益法(Income Approach)」下之「盈餘流量折現法(Discounted Earning Flows Method, DEFM)」，作為衡量該投資性不動產市場價值之評價方法。關於此兩種評價運用方法(模型)中之參

數輸入值，主要係由戴德梁行自行收集與分析，包括市場可類比實際交易案件之選擇、可類比性(地理位置、剩餘使用年限、劃分用途、區位狀況、實物狀況、權益狀況、建築面積、交易狀況(正常或者關係人交易)、成交日期等項目)之詳細比較與分析，以及收益法之下預測經濟效益期間、預測期間各年度之租金收入、營業費用、空置率與盈餘(淨收益)估計、報酬率(折現率)等之評估、分析及計算。

經本會計師審慎評估戴德梁行執行本案評估標的估價所使用之資料，包括本案評估標的之 2021 年度與 2022 年第一季經會計師查核簽證(初稿)之本案評估標的財務報表、本案標的房地產相關產權資料、所處福州市經濟狀況及其座落位置與周邊環境相關之資料，以及採用評估方法參數輸入值之相關資料後，戴德梁行執行本案評估標的估價所使用之資料尚屬攸關、適當。

(2) 本案估價所執行之現場查詢及其評估：

戴德梁行本案估價人員於 2022 年 4 月 7 日對本案標的不動產進行勘查，並在可能之情況下勘查其內部狀況，但並未對地塊進行勘測，亦未進行詳細的實地丈量以核實該標的之地塊及建築面積。戴德梁行相信委託方所提供土地使用權證與房屋所有權證影本資料之正確性與完整性，並將其列為本案估價報告之基本假設。此外由於 2022 年 4 月 7 日距離本案評價基準日 2022 年 3 月 31 日僅僅一周的時間，故戴德梁行假設本案評估標的在評價基準日的區位狀況、實物狀況與勘查日期之狀況相比，沒有發生實質性的變化。

經本會計師審慎評估戴德梁行執行本案評估標的估價所執行之現場查詢(勘查)程序後，除了未進行地塊進行勘測，亦未進行詳細的實地丈量以核實該標的之地塊及建築面積等未執行程序可能對本案標的不動產估價帶來之不利影響外，戴德梁行執行本案標的不動產估價之現場查詢(勘查)程序尚屬適當，特此說明。

4. 估價所採用評價方法及其評估

戴德梁行係採用資產基礎法(Asset-based Approach)下之「淨資產調整

法(Market Comparable Transaction Method, MCTM)」評估本案評估標的福州茂盛全部股東權益之市場價值，但對其持有之投資性不動產則採取「市場法(Market Approach)」下之「市場可類比交易法(Market Comparable Transaction Method, MCTM)」，以及「收益法(Income Approach)」下之「盈餘流量折現法(Discounted Earning Flows Method, DEFM)」，作為衡量該投資性不動產市場價值之評價方法，其估值結果列為本案戴德梁行估價報告第 5-12 頁「七、評估諮詢方法」，其內容詳見本意見書附件二「本案評估標的其他專家估價報告重要內容」。以下分別說明「市場可類比交易法」、「盈餘流量折現法」，及「淨資產調整法」之估價結果，並評估採用此等方法是否合理。

(1)市場可類比交易法

市場可類比交易法，亦稱為市場比較法，係選取一定數量之可類比市場實際交易案例，再與評價標的進行比較，根據其間之差異對可類比實際交易案例之交易價格進行調整處理後，據以推估評價標的價值的一般性估價方法。本案戴德梁行估價報告採用「交易情況」、「市場狀況」與「房地產狀況」三大構面進行評價標的與市場可類比交易之比較，根據其間之差異對可類比實際交易案例之交易價格進行調整處理後，據以推估評價標的價值，基本公式如下：

比較價值=可類比實例交易價格×交易情況修正係數×市場狀況調整係數×房地產狀況調整係數。

本案戴德梁行所選擇三個市場可類比實際交易案件之基本資料，彙總如下表：

市場可類比實際交易案件基本資料表

基本資料	可比實例一	可比實例二	可比實例三
1.名稱	大榕樹文化創意園	金山橋園洲工業園	國極創意產業園
2.建築物類型	工業辦公樓	工業辦公樓	工業辦公樓
3.剩餘使用年限	30-35年	30-35年	30-35年
4.竣工年份	2005	2008	2007
5.規劃用途	工業	工業	工業
6.建築面積(m ²)	3,800	2,000	2,400
7.單價(元/m ²)	4,000	4,000	3,800
8.交易情況	市場調查	市場調查	市場調查
9.成交日期	2022年3月	2022年3月	2022年3月

根據上述基本公式，三個市場可類比實際交易價格之總修正係數分別為 0.9425、0.9835、1.0140，再分別乘上每平方米實際交易價格人民幣(以下同)4,000 元、4,000 元、3,800 元，調整後之可比較價值分別為 3,698 元、3,934 元、3,853 元，並且對三個市場可類比實際交易調整後之可比較價值採取相同之權重，亦即各占三分之一，則採用市場比較法之下，本案評估標的每平方米之估計市場價值為 3,800 元，乘上本案評估標的總建築面積 14,896.63 平方米，並以仟元為評估單位之後，戴德梁行對本案標的不動產採用市場比較法所評估之市場價值為 56,610,000 元。

(2) 收益法—盈餘折現法

收益法係運用適當的折現率或資本化率(投資報酬率)，將估價標的未來預估之經濟利益流量(現金流量或盈餘流量)轉換(折現或資本化)為現在價值的一般性評價方法。本案戴德梁行估價報告所運用收益法模型參數之輸入值，可彙總說明如下：

A. 經濟效益期間：採用本案評估標的土地剩餘使用期間 30.73 年作為本案預計產生收益之期間。

B. 租金收入：租約期間內採用租約約定之租金，租約期間外採用市

場租金水準，租金綜合單價估計為 29 元/m²。

- C. 報酬率(折現率)：參照資本資產定價模型(Capital Asset Pricing Model, CAPM)，採用堆疊(累加)法，將報酬率視為無風險報酬率及風險補償之報酬率兩部分。經評估後租約期間內取值 5.0%，租約期間外取值 5.5%。
- D. 租金遞增率：考量本案標的不動產所處區域類似物業近年來租金增長率在 1%至 3%之間，經評估後租約遞增率取值 1.5%。
- E. 空置率：考量本案標的不動產所處區域類似物業近年來空置率在 5%至 15%之間，經評估周邊配套設施較為完善、交通通達度較高、出租率較高且平穩等因素後，空置率取值 10%。
- F. 運管費用：依照相關稅法規定，各項相關費用估計如下：
 - a. 增值稅：有效毛收入 5%；
 - b. 城市維護建設稅及各項附加：增值稅 12%；
 - c. 房產稅：有效毛收入 12%；
 - d. 印花稅：有效毛收入 0.1%；
 - e. 維修、保險與管理費用：有效毛收入 2.1%。

根據上述收益法—盈餘折現法之下各項參數輸入值，運用計算各年盈餘(淨收益)之折現值再予以加總，則採用收益法之下，本案標的不動產每平方米之估計市場價值為 4,600 元，乘上本案評估標的不動產總建築面積 14,896.63 平方米，並以仟元為評估單位之後，戴德梁行對本案標的不動產採用盈餘流量折現法所評估之市場價值為 68,524,000 元。

(3) 資產基礎法—淨資產調整法

福州茂盛公司於本案評估基準日 2022 年 3 月 31 日之最主要資產為帳列「投資性不動產」之福州財茂工業園的房地產產權(本案標的不動產)，其帳面金額為 4,619,988.10 元，占同日該公司總資產 5,270,393.25 元之比率，高達 87.66%，目前福州茂盛公司正是以房產出租之租金收入做為其營業收入之主要來源。就目前福州茂盛公司之

營業型態，適合採用資產基礎法評估該公司之企業或股權之價值。此外本案評估標的有完備的財務資料與資產管理資料可供使用，亦可由外部收集到滿足資產基礎法所需要的資料。

根據戴德梁行對本案標的不動產福州財茂園運用市場法與收益法評估之估值結論分別為 56,610,000 元與 68,524,000 元，並以相同權證(各占 50%)調節後，本案標的不動產福州財茂園之估值為 62,570,000 元，再運用上前述福州福雲會計師事務所查核簽證之 2022 年第一季財務報表中流動資產查核數 650,405.15 元、流動負債 123,025.84 元，兩者經評估後其帳列數與其公允價值並無重大差異，因此採用資產基礎法所評估本案標的股權於本案評估基準日 2022 年 3 月 31 日之市場價值評估為 63,097,379 元(62,570,000 + 650,405 - 123,026 = 63,097,379)。

(4) 評價方法評估

由於本案評估標的相鄰 500-1,000m(較近)區域有同類型房地產(工業廠房)二筆、相鄰 1,00-1,500m(一般)區域有同類型房地產(工業廠房)一筆，合計有三筆市場可類比實際交易案例，且交易時間為 2022 年 3 月，與本案評估基準日 2022 年 3 月 31 日同年同月，可類比程度相對較高，具備採用市場可類比交易法的客觀條件。此外本案標的不動產目前係以出租收取租金作為實現經濟效益(收益)的主要方式，在採用「繼續使用價值(Value in use)」作為價值前提(Premise of value)，收益法一盈餘流量折現法之下各項參數輸入值亦能合理、可靠地估計情況下，也具備採用收益法的客觀條件。

在評估本案標的股權的層次上，福州茂盛公司於本案評估基準日 2022 年 3 月 31 日之最主要資產為帳列「投資性不動產」之福州財茂工業園的房地產產權，其帳面金額為 4,619,988.10 元，占同日該公司總資產 5,270,393.25 元之比率，高達 87.66%，目前福州茂盛公司正是以房產出租之租金收入做為其營業收入之主要來源。就目前福州茂盛公司之營業型態，適合採用資產基礎法評估該公司之企業或股權之價值。此外本案評估標的有完備的財務資料與資產管理資料可供使用，

亦可由外部收集到滿足資產基礎法所需要的資料。

綜合以上之分析與評估，本案戴德梁行估價報告在本案標的不動產採用市場法下之市場可類比交易法(市場比較法)，以及收益法下之盈餘流量折現法評估本案評估標的不動產之市場價值，在評估本案標的股權(公司全部股權)的層次上，採用資產基礎法下之淨資產調整法，應屬合理、適當之評價方法，特此說明。

5. 估價結論之適當性、合理性及其可被接受性之評估

戴德梁行對本案評估標的採用市場比較法所評估之市場價值為每平方米 3,800 元，採用收益法所評估之每平方米市場價值為 4,600 元。在對此兩種評價方法結果進行比較分析後，戴德梁行將此兩種方法之估價結果進行算術平均，得到本案評估標的每平方米之估計市場價值為 4,200 元，乘上本案評估標的總建築面積 14,896.63 平方米之後，以人民幣萬元為單位，萬元以下四捨五入，戴德梁行對本案評估標的不動產評估之市場價值為 62,570,000 元，再運用上前述福州福雲會計師事務所查核簽證之 2022 年第一季財務報表中流動資產查核數 650,405.15 元、流動負債 123,025.84 元，兩者經評估後其帳列數與其公允價值並無重大差異，因此採用資產基礎法所評估本案標的股權於本案評估基準日 2022 年 3 月 31 日之市場價值評估為 63,097,379 元($62,570,000 + 650,405 - 123,026 = 63,097,379$)。

綜合以上之分析與說明，考量本案評估標的之性質、可取得與使用資料、以上三種評估方法之各項參數輸入值之衡量與計算均有適當之分析與說明，因此本案其他專家戴德梁行對本案標的股權之估值結論 63,097,379 元，應屬適當、合理及可被接受，特此說明。

三、仲量聯行估價報告之評估

1. 估價報告與委任工作範圍及本案交易標的涵蓋範圍之比較

根據前述本案委任人提供之本案股權轉讓協議草案的資料，本案交易及評估標的係指於中國福建省福州市合法設立並有效存續之有限責任公司：福州茂盛投資有限公司 100% 股東權益(本案標的股權)。福州茂盛投資公司之主要資產為帳列「投資性不動產」之財茂工業園房地產產權(以下統稱本案標的

不動產或該投資性不動產)。該投資性不動產位於 [REDACTED] [REDACTED]。本案標的不動產之土地使用權 [REDACTED] [REDACTED]，登記機關福州市國土資源局，使用終止日期 2052 年 12 月 15 日，距離本案評估基準日 2022 年 3 月 31 日，剩餘使用時間為 30.73 年，本土地使用權人為福州茂盛投資公司。本宗土地面積 16,260.00 平方米，用途為工業用地。本案標的不動產房屋之所有 [REDACTED] [REDACTED]，登記機關福州市房屋產交易中心，剩餘使用時間為 31 年。本房屋所有權人為福州茂盛投資公司，登記總建築面積為 14,896.63 平方米，用途為工業廠房。

根據本案委任人提供之仲量聯行 2022 年 4 月 22 日出具之「福州茂盛投資有限公司 100% 資產淨值評估報告(以下簡稱仲量聯行福州茂盛估價報告或本案仲量聯行估價報告)」，第 1 至 2 頁「目標公司 100% 資產淨值」及第 10 頁「估值結論」之敘述，仲量聯行出具之本案估價報告，其估價標的物與其受委任之工作範圍及本案交易標的涵蓋範圍相符，特此說明。

2. 估價執行情序之評估

根據仲量聯行福州茂盛估價報告之說明，該公司執行本案評估標的估價之程序，彙總說明如下：

- (1) 確認本案估價標的、委託目的及價值時點(評價基準日)。
- (2) 決定評估基礎(價值標準)、估值基準(價值前提)及假設與限制條件。
- (3) 收集本案評估所需之相關資料，包含本案標的不動產土地與房屋業權(使用權與所有權)法定文件檔復印件，但並無進行查冊以確認該物業之業權，亦無查核有否任何未記載在該等交予仲量聯行文檔之修訂條款。
- (4) 由於新型冠狀病毒之影響，仲量聯行本案估價人員並未對本案標的不動產進行現場勘查，因此未對地塊進行勘測，亦未進行詳細的實地丈量以核實該標的之地塊及建築面積，但有要求提供本案標的不動產之視頻及直播以了解其實際狀況，同時亦採用視訊會議、一般電話及電子郵件等方式進行詢問與討論等現場勘查之替代程序，以確保獲得足夠與適切之資料。
- (5) 選擇適當之估價標準、估價方法以進行本案價值評估(估價)。本案仲量聯

行估價報告採用的估價標準(評價準則)如下：

- A. 英國皇家特許測量師協會“皇家特許測量師協會估值準則”；
- B. 香港測量師協會“香港測量師協會估值準則”；
- C. 國際評估準則委員會“國際評估準則”。

經本會計師審慎評估上述仲量聯行執行本案評估標的估價之程序後，除了上述未進行實地勘查、未進行查冊以確認本案標的不動產之產權、未查核有否任何未記載在該等交予仲量聯行文檔之修訂條款、未對地塊進行勘測，亦未進行詳細的實地丈量以核實本案標的不動產之地塊及建築面積等未執程序，可能對本案評估標的估價帶來之不利影響外，仲量聯行執行本案評估標的估價之程序尚屬適當，特此說明。

3. 估價所採用資訊及所執行查詢之評估

(1) 本案估價所採用之資料及其評估：

本案仲量聯行估價報告所採用的主要資料，彙總說明如下：

- A. 福州福雲會計師事務所 2022 年 4 月 13 日所出具(2022)雲審字第 Y-044 號「福州茂盛投資有限公司 2021 年年度與 2022 年第一季之財務報表審計報告」(附件一)。
- B. 本案標的不動產相關之資料：此部分係由本案委任人提供予仲量聯行，包括土地使用權證與房屋所有權證影本、目前使用狀況說明、土地剩餘使用期限(30.73 年)、房屋剩餘耐用年限(31 年)等資料。仲量聯行相信委任方所提供上述資料之正確性與完整性，並將其列為本案估價報告之基本假設。
- C. 本案所採用評估方法輸入值之相關資料：仲量聯行對本案評估標的之價值評估方法，決定採用資產基礎法(Asset-based Approach)下之「淨資產調整法(Market Comparable Transaction Method, MCTM)」評估本案標的股權之市場價值，但對其持有之投資性不動產則採取「市場法(Market Approach)」下之「市場可類比交易法(Market Comparable Transaction Method, MCTM)」，以及「收益法(Income Approach)」下之「盈餘流量折現法(Discounted Earning Flows Method, DEFM)」，作為衡量該投資性

不動產市場價值之評價方法。關於此兩種評價運用方法(模型)中之參數輸入值，主要係由仲量聯行自行收集與分析，包括市場可類比實際交易案件之選擇、可類比性(地理位置、剩餘使用年限、劃分用途、區位狀況、實物狀況、權益狀況、建築面積、交易狀況(正常或者關係人交易)、成交日期等項目)之詳細比較與分析，以及收益法之下預測經濟效益期間、預測期間各年度之租金收入與營業費用、空置率與盈餘(淨收益)估計、報酬率(折現率)等之評估、分析及計算。

經本會計師審慎評估仲量聯行執行本案評估標的估價所使用之資料，包括本案評估標的之 2021 年度與 2022 年第一季經會計師查核簽證之本案評估標的財務報表、本案標的房地產相關產權資料，所處福州市經濟狀況及其座落位置與周邊環境相關之資料，以及採用評估方法參數輸入值之相關資料後，仲量聯行執行本案評估標的估價所使用之資料尚屬攸關、適當。

(2) 本案估價所執行之現場查詢及其評估：

由於新型冠狀病毒之影響，仲量聯行本案估價人員並未對本案估價標的進行勘查，因此未對地塊進行勘測，亦未進行詳細的實地丈量以核實該標的之地塊及建築面積，但有要求提供目標物業之視頻及直播以了解本案評估標的之實際狀況，同時亦採用視訊會議、一般電話及電子郵件等方式進行詢問與討論等現場勘查之替代程序，以確保獲得足夠與適切之資料。

經本會計師審慎評估仲量聯行執行本案評估標的不動產現場查詢(勘查)之替代程序後，除了未實地勘查、未進行地塊進行勘測，亦未進行詳細的實地丈量以核實該標的之地塊及建築面積等未執执行程序可能對本案評估標的估價帶來之不利影響外，仲量聯行執行本案標的不動產估價之現場查詢(勘查)替代程序尚屬適當，特此說明。

4. 估價所採用評價方法及其評估

仲量聯行係採用資產基礎法(Asset-based Approach)下之「淨資產調整法(Market Comparable Transaction Method, MCTM)」評估本案評估標的福州茂盛全部股東權益之市場價值，但對其持有之投資性不動產則採取「市場法

(Market Approach)」下之「市場可類比交易法(Market Comparable Transaction Method, MCTM)」，以及「收益法(Income Approach)」下之「盈餘流量折現法(Discounted Earning Flows Method, DEFM)」，作為衡量該投資性不動產市場價值之評價方法，其估值結果列為本案仲量聯行估價報告第7頁「估值結論」，其內容詳見本意見書附件二「本案評估標的其他專家估價報告」。以下分別說明「市場可類比交易法」、「盈餘流量折現法」，及「淨資產調整法(Market Comparable Transaction Method, MCTM)」之估價結果，並評估採用此等方法是否合理。

(1)市場可類比交易法

市場可類比交易法，亦稱為市場比較法，係選取一定數量之可類比市場實際交易案例，再與評價標的進行比較，根據其間之差異對可類比實際交易案例之交易價格進行調整處理後，據以推估評價標的價值的一般性估價方法。本案仲量聯行估價報告採用「交易情況」、「市場狀況」、「區域情況」、與「物業狀況」四大構面進行評價標的與市場可類比交易之比較，根據其間之差異對可類比實際交易案例之交易價格進行調整處理。

本案仲量聯行所選擇三個市場可類比實際交易案件之基本資料，彙總如下表：

市場可類比實際交易案件基本資料表

基本資料	可比實例一	可比實例二	可比實例三
1.名稱	倉山區奧體中心廠房	倉山區浦上大道廠房	倉山區高盛路科技園
2.建築物類型	工業廠房	工業廠房	工業廠房
3.剩餘使用年限	大於30年	大於30年	大於30年
4.規劃用途	工業	工業	工業
5.建築面積(m ²)	30,000	5,800	19,218
6.單價(元/m ²)	5,000	6,034	5,447
7.交易情況	市場調查	市場調查	成交價
8.成交日期	2022年3月	2022年3月	2022年3月
9.與評估標的距離	一般(1,000-1,500m)	較近(500-1,000m)	較近(500-1,000m)
10.設施設備	完善	完善	完善

根據以上三個市場可類比實際或市場調查獲得之交易價格，再以「交易情況」、「市場狀況」、「區域情況」、與「物業狀況」四大構面進行

評價標的與市場可類比交易之比較，根據其間之差異對可類比實際交易案例之交易價格進行調整處理，並且對三個市場可類比實際交易調整後之可比較價值採取相同之權重，亦即各占三分之一，則採用市場比較法之下，本案評估標的每平方米之估計市場價值為 4,426 元，乘上本案評估標的總建築面積 14,896.63 平方米之後，仲量聯行對本案標的不動產採用市場比較法所評估之市場價值為 65,900,000 元。

(2) 收益法—盈餘折現法

收益法係運用適當的折現率或資本化率(投資報酬率)，將估價標的未來預估之經濟利益流量(現金流量或盈餘流量)轉換(折現或資本化)為現在價值的一般性評價方法。本案仲量聯行估價報告所運用收益法模型參數之輸入值，可彙總說明如下：

- A. 經濟效益期間：採用本案評估標的土地剩餘使用期間 30.73 年作為本案預計產生收益之期間。
- B. 租金收入：租約期間內採用租約約定之租金，租約期間外採用市場租金水準，租金每月單價估計為 24-45 元/m²。
- C. 報酬率(折現率)：根據對本案標的不動產周邊地區相類似物業之市場調研，在本案評估基準日相類似物業之穩定市場收益率介於 6.0%-7.0%。經考量本案標的不動產之位置、風險與特徵後，決定以中間值 6.5%作為評估本案標的不動產市場價值之報酬率(折現率)。
- D. 空置率：考量本案評估標的所處區域類似物業近年來空置率在 5%至 25%之間，經評估周邊配套設施較為完善、交通通達度較高、出租率較高且平穩等因素後，空置率取值 15%。
- E. 運管費用：依照相關稅法規定，各項相關費用估計如下：
 - a. 增值稅：有效毛收入 5%；
 - b. 城市維護建設稅及各項附加：增值稅 12%；
 - c. 房產稅：有效毛收入 12%；
 - d. 印花稅：有效毛收入 0.1%；
 - e. 維修、保險與管理費用：有效毛收入 2.1%。

根據上述收益法—盈餘折現法之下各項參數輸入值，運用計算各年盈餘(淨收益)之折現值再予以加總，則採用收益法之下，本案標的不動產每平方米之估計市場價值為 4,095 元，乘上本案評估標的總建築面積 14,896.63 平方米之後，仲量聯行對本案標的不動產採用收益法所評估之市場價值為 61,000,000 元。

(3)資產基礎法—淨資產調整法

福州茂盛公司於本案評估基準日 2022 年 3 月 31 日之最主要資產為帳列「投資性不動產」之福州財茂工業園的房地產產權，其帳面金額為 4,619,988.10 元，占同日該公司總資產 5,270,393.25 元之比率，高達 87.66%，目前福州茂盛公司正是以房產出租之租金收入做為其營業收入之主要來源。就目前福州茂盛公司之營業型態，適合採用資產基礎法評估該公司之企業或股權之價值。此外本案評估標的有完備的財務資料與資產管理資料可供使用，亦可由外部收集到滿足資產基礎法所需要的資料。基於以上之分析與說明，仲量聯行決定採用資產基礎法—淨資產調整法評估本案標的股權之市場價值。

根據仲量聯行對本案標的不動產福州財茂園運用市場法與收益法評估之估值結論分別為 65,900,000 元與 61,000,000 元，並以相同權證(各占 50%)調節後，本案標的不動產福州財茂園之估值為 63,450,000 元($65,900,000 \text{ 元} \times 50\% + 61,000,000 \text{ 元} \times 50\% = 63,450,000 \text{ 元}$)，再運用上前述福州福雲會計師事務所查核簽證之 2022 年第一季財務報表中流動資產查核數 650,405.15 元、流動負債 123,025.84 元，兩者經評估後其帳列數與其公允價值並無重大差異，因此採用資產基礎法所評估本案標的股權於本案評估基準日 2022 年 3 月 31 日之市場價值評估為 63,977,379 元($63,450,000 \text{ 元} + 650,405 \text{ 元} - 123,026 \text{ 元} = 63,977,379 \text{ 元}$)。

(4)評價方法評估

由於本案標的不動產相鄰 500-1,000m(較近)區域有同類型房地產(工業廠房)有三筆市場可類比實際交易案例，且交易時間為 2022 年 3 月，與本案評估基準日 2022 年 3 月 31 日同年同月，可類比程度相對較高，具備採

用市場可類比交易法的客觀條件。此外本案評估標的目前係以出租收取租金作為實現經濟效益(收益)的主要方式，在採用「繼續使用價值(Value in use)」作為價值前提(Premise of value)，收益法—盈餘折現法之下各項參數輸入值亦能合理、可靠地估計情況下，也具備採用收益法的客觀條件。

綜合以上之分析與評估，本案仲量聯行估價報告採用市場法下之市場可類比交易法(市場比較法)，以及收益法下之盈餘折現法評估本案標的不動產之市場價值，應屬合理、適當之評價方法，特此說明。

在評估本案標的股權的層次上，福州茂盛公司於本案評估基準日 2022 年 3 月 31 日之最主要資產為帳列「投資性不動產」之福州財茂工業園的房地產產權，其帳面金額為 4,619,988.10 元，占同日該公司總資產 5,270,393.25 元之比率，高達 87.66%，目前福州茂盛公司正是以房產出租之租金收入做為其營業收入之主要來源。就目前福州茂盛公司之營業型態，適合採用資產基礎法評估該公司之企業或股權之價值。此外本案評估標的有完備的財務資料與資產管理資料可供使用，亦可由外部收集到滿足資產基礎法所需要的資料。

綜合以上之分析與評估，本案仲量聯行估價報告在本案標的不動產採用市場法下之市場可類比交易法(市場比較法)，以及收益法下之盈餘流量折現法評估本案評估標的不動產之市場價值，在評估本案標的股權(公司全部股權)的層次上，採用資產基礎法下之淨資產調整法，應屬合理、適當之評價方法，特此說明。

5. 估價結論之適當性、合理性及其可被接受性之評估

仲量聯行對本案標的不動產運用市場法與收益法評估之估值結論分別為 65,900,000 元與 61,000,000 元，並以相同權證(各占 50%)調節後，本案標的不動產福州財茂園之估值為 63,450,000 元(65,900,000 元×50%+61,000,000 元×50%=63,450,000 元)，再運用上前述福州福會計師事務所查核簽證之 2022 年第一季財務報表中流動資產查核數 650,405.15 元、流動負債 123,025.84 元，兩者經評估後其帳列數與其公允價值並無重大差異，因此採用資產基礎法所評估本案標的股權於本案評估基準日 2022 年 3 月 31 日之市場價值評估

為 63,977,379 元(63,450,000 元 + 650,405 元 - 123,026 元 = 63,977,379 元)。

綜合以上之分析與說明，考量本案評估標的之性質、可取得與使用資料、以上三種評估方法之各項參數輸入值之衡量與計算均有適當之分析與說明，因此本案其他專家仲量聯行對本案標的股權之估值結論 63,977,379 元，應屬適當、合理及可被接受，特此說明。

四、其他專家報告意見結論差異之原因分析及合理性評估

1. 本案其他專家報告意見結論差異之原因分析

根據本案其他專家戴德梁行與仲量聯行出具之本案評估標的福州茂盛投資有限公司全部股東權益於 2022 年 3 月 31 日市場價值之估值結論分別為人民幣 63,097,379 元(戴德梁行)與 63,977,379 元(仲量聯行)。本案兩家其他專家對本案評估標的之價值評估都採用相同之評價方法，但是基於以下因素，造成本案標的不動產估值結論的差異：

- (1) 市場法所採用之市場可類比交易之案例不同，造成以市場可類比實際交易案例之成交價格，推估本案標的不動產之市場可能之成交價格有所不同，因此也造成本案其他兩家專家雖然同樣採用市場法，但得到不同之估值結論。
- (2) 收益法各項參數之參數輸入值絕大部分不同；除了以本案標的不動產土地剩餘使用權之年限所決定之經濟效益期間相同外，由於採用之資料與專業評估判斷不同，其他參數之輸入值均不相同，例如租金水準、租金成長率、空置率、報酬率(折現率)都有差異，因此也造成本案其他專家雖然同樣採用收益法，但得到不同之估值結論。

2. 本案其他專家報告意見結論差異之合理性評估

由於資產評價涉及甚多未來經濟利益流量之估計、風險的評估、市場環境變化判斷等因素，評價過程被視為科學與藝術的結合過程、評價性質上是對評估標的價值的估計，而非價值的絕對性衡量，因此價值估計永遠存在主觀的判斷，相對而言已經成交的價格則是客觀存在的事實。

本案兩家其他專家都具備評估本案評估標的價值之專業資格與能力，並且執行適當之評估程序、運用合適的評估相關資料、採用一般實務上使用之評價方法，因此其得到之估值結論應屬合理、適當、可被接受。再者本案兩家其他專家之估

值結論僅相差 880,000 元，相差比率為 1.39%(880,000 元/63,097,379 元=1.39%)，相差比率小於 2%。

綜合以上之分析，說明與評估，本案其他專家報告估價結論之差異應屬合理可被接受，特此說明。

陸、形成本意見書結論依據之說明

在遵循台灣證券交易所與證券櫃檯買賣中心共同制定之「專家出具意見書實務指引」之相關規定下，形成本意見書結論之依據，彙總說明如下：

- 1.執行之適當之作業程序，其詳細內容詳見本意見書「肆、出具本意見書執行作業程序」。
- 2.評估本案預計交易(購入)價格人民幣 63,000,000 元所依據之本案兩家其他專家估值報告評估程序、使用之資料、各項參數輸入值，以及估值結論等關鍵項目之合理性、適當性與可被接受性，並且進一步衡量、評估本案兩家其他專家估值結論差異之合理性，其詳細內容詳見本意見書「伍、本案其他專家報告之評估」。
- 3.向本案委任人取得本案標的股權之「股權轉讓協議」草約，了解交易雙方、預計交易價格、付款條件等重要內容，以及交易標的之內容與範圍，是否與本案兩家其他專家估值報告之評估標的、本會計師受託出具本意見書之評估內容與範圍一致。

綜合以上之說明，本會計師認為經由執行上述之作業，其結果應可作為形成本意見書結論之依據，特此說明。

柒、本案評估標的交易價格合理性評估

本案評估標的預計交易(購入)價格為人民幣(以下同)63,000,000元係根據本案其他專家：戴德梁行房地產顧問(天津)有限公司青島分公司(以下簡稱戴德梁行)與仲量聯行企業評估及諮詢有限公司香港分公司(以下簡稱仲量聯行)出具之本案評估標的估價報告。在評估本案標的股權(公司全部股權)的層次上，戴德梁行與仲量聯行均採用資產基礎法下之淨資產調整法評估其價值；對於本案標的不動產之價值評估，戴德梁行與仲量聯行則均採用「市場法(Market Approach)」下之「市場可類比交易法(Market Comparable Transaction Method, MCTM)」，以及「收益法(Income Approach)」下之「盈餘流量折現法(Discounted Earning Flows Method, DEFM)」，作為衡量本案標的不動產市場價值之評價方法。檢視上述兩家本案其他專家出具之估價報告，其採用之評價相關資料均經過適當之評估，且說明其來源與依據；其執行之評價流程、運用之評價方法，均為目前評價實務經常採用之方法與流程；其所設定之基本假設及限制條件亦屬合理；對於評價方法中各項參數之評價輸入值的決定，也有詳細之分析與說明。

本案其他專家戴德梁行與仲量聯行運用資產基礎法下之淨資產調整法後所獲得本案評估標的之市場價值結論分別為人民幣(以下同)63,097,379元(戴德梁行)與63,977,379元(仲量聯行)。由於本案兩家其他專家同屬列名世界前五大之房地產評價與管理諮詢服務公司，具備執行本案評估標的價值評估之專業能力，因此結合本案兩家其他專家之估價結論，本案標的股權：福州茂盛投資有限公司在2022年3月31日之市場價值為介於63,097,379元(陸仟參佰零玖萬柒仟參佰柒拾玖元整)與63,977,379元(陸仟參佰玖拾柒萬柒仟參佰柒拾玖元整)之間，中間值則為63,537,379元(陸仟參佰伍拾參萬柒仟參佰柒拾玖元整)。

本案委任人根據上述本案兩家其他專家之估價報告之估價結論，經過審慎評估與分析，並與交易之相對方初步議價後，決定本案標的股權：福州茂盛投資有限公司全部股東權益之預計收購價格為63,000,000元(陸仟參佰萬元整)，此金額與本案兩家其他專家之估價報告之估價結論相比較，相差金額及比率分別為：97,379元、0.15%(戴德梁行)及977,379元、1.53%(仲量聯行)。如果與本案兩家其他專家對本案評估標的估價結論之中間值相比較，相差金額及比率分別為：

537,379 元、0.85%。由於本案預計交易價格與本案兩家其他專家對本案評估標的估價結論或兩家其他專家估價結論之中間值相比較，無論在金額或比率上都甚為微小，本意見書在評估決定此預計交易價格所依據之本案其他兩家專家估價報告之適當性、合理性與可被接受性之後，認為本案標的股權：福州茂盛投資有限公司全部股東權益預計收購價格 63,000,000 元(陸仟零佰萬元整)尚屬合理。

捌、結論

本會計師根據委任人淘帝國際控股有限公司之所託，對其計畫以人民幣 63,000,000 元由 100% 持股之子公司淘帝兒童服飾有限公司(香港淘帝)，向關係人財報國際控股有限公司購入福州茂盛投資有限公司全部股東權益，該預定交易價格是否合理，表示專家意見。本會計師於收受本案委任後，立即針對本案評估標的所涉及產業、市場及其主要資產等攸關價值評估之價值動因進行瞭解，並詳細閱讀、了解本案股權轉讓協議草約、本案其他專家針對本案評估標的出具之估價報告之內容。此外根據本案委任目的、本意見書預計用途、本案授權最可能之交易環境、評估本案標的股權價值應採取之價值標準與價值前提，作為評估購入本案標的股權預計交易價格是否合理表示專家意見之基礎。

依照本案股權轉讓協議草約之內容，本案標的股權之交易價格，主要係根據本案其他專家：戴德梁行房地產顧問(天津)有限公司青島分公司(以下簡稱戴德梁行)與仲量聯行企業評估及諮詢有限公司香港分公司(以下簡稱仲量聯行)出具之本案評估標的估價報告所提出之估價結論，對於本案評估標的之價值評估，在考量本案評估標的為投資公司，其主要營收與獲利來源是以不動產出租租金收入為主，反映在資產負債面，其主要資產為投資性不動產(以下統稱標的不動產或該投資性不動產)。該投資性不動產在本案評估基準日 2022 年 3 月 31 日之帳面金額為人民幣(以下同)4,619,988.10 元，占當日總資產 5,270,393.25 元之比率，高達 87.66%。此外本案評估標的有完備的財務資料與資產管理資料可供使用，亦可由外部收集到滿足資產基礎法所需要的資料，因此本案兩家其他專家均採用「資產基礎法(Asset-based Approach)」下之「淨資產調整法(Adjusted Net Asset Value Method, ANVM)」，評估本案標的股權之市場價值，但對其持有之投資性不動產則採取「市場法(Market Approach)」下之「市場可類比交易法(Market Comparable Transaction Method, MCTM)」，以及「收益法(Income Approach)」下之「盈餘流量折現法(Discounted Earning Flows Method, DEFM)」，作為衡量該投資性不動產市場價值之評價方法。檢視上述兩家本案其他專家出具之該價報告，其採用之評價相關資料均經過適當之評估，且說明其來源與依據；其執行之評價流程、運用之評價方法，均為目前評價實務經常採用之方法與流程；其所設定之基本假設及限

制條件亦屬合理；對於評價方法中各項參數之評價輸入值的決定，也有詳細之分析與說明。

本案其他專家戴德梁行與仲量聯行運用資產基礎法所獲得本案評估標的之市場價值結論分別為人民幣(以下同)63,097,379元(戴德梁行)與63,977,379元(仲量聯行)。由於本案兩家其他專家同屬列名世界前五大之房地產與企業評價與管理諮詢服務公司，具備執行本案評估標的價值評估之專業能力，因此結合本案兩家其他專家之估價結論，本案標的股權：福州茂盛投資有限公司全部股東權益在2022年3月31日之市場價值為介於63,097,379元(陸仟參佰零玖萬柒仟參佰元柒拾玖元整)與63,977,379元(陸仟參佰玖拾柒萬柒仟參佰元柒拾玖元整)之間，中間值則為63,537,379元(陸仟參佰伍拾柒萬柒仟參佰元柒拾玖元整)。

本案委任人根據上述本案兩家其他專家之估價報告之估價結論，經過審慎評估與分析，並與交易之相對方初步議價後，決定本案標的股權：福州茂盛投資有限公司全部股東權益之預計收購價格為63,000,000元(陸仟參佰萬元整)，此金額與本案兩家其他專家之估價報告之估價結論相比較，相差金額及比率分別為：97,379元、0.15%(戴德梁行)及977,379元、1.53%(仲量聯行)。如果與本案兩家其他專家對本案評估標的估價結論之中間值相比較，相差金額及比率分別為：537,379元、0.85%。由於本案預計交易價格與本案兩家其他專家對本案評估標的估價結論或兩家其他專家估價結論之中間值相比較，無論在金額或比率上都甚為微小，本意見書在評估決定此預計交易價格所依據之本案其他兩家專家估價報告之適當性、合理性與可被接受性之後，認為本案標的股權：福州茂盛投資有限公司全部股東權益預計收購價格63,000,000元(陸仟參佰萬元整)尚屬合理。本評估結論之形成，係基於本意見書之「基本假設與限制條件(Basic assumptions and limiting conditions)」、「免責聲明」與「獨立性聲明」而作成，謹此說明。

誠信聯合會計師事務所

謝國松 博士 會計師(中國大陸) 評價分析師 證券分析師

謝國松
西元 2022 年



玖、基本假設與限制條件

本合理性意見書係基於下列基本假設及限制條件下形成意見結論：

1. 本合理性意見書所提出之評估結論，僅對所述評估目的及評估基準日方為有效。
2. 評價過程中，由委任人或其代表所提供之財務報表及其他相關資訊，除特別說明者外，未經驗證即被認定可充分反映該公司各期間之財務狀況及經營結果。
3. 本評估案件係根據委任人提供之資料與委任目的而執行，如果該等資料或基地改變，則對本案評估標的之價值評估結果亦隨之改變。
4. 由於委任人未提供重要資產之重估價資料，且經蒐集相關資料後，亦無充分且適切之相關重置資料可供參考，故本評估報告無法採用「成本法(Cost Approach)」評估評價標的之市場價值。
5. 本合理性意見書所運用之資料除由委任人提供之本業土地與房產轉讓合同(草約)外，主要係本案兩家其他專家出具之估值報告，惟本評價人員對於該等資訊之正確性及完整性不表示任何意見，且未經驗證即接受該等資訊。
6. 本合理性意見書結論，係基於下列假設作成：
 - (1) 本案評估標的相關公司之管理及研發團隊在可預見之未來不會發生重大變化。
 - (2) 本案評估標的相關公司管理及研發團隊之專門知識及管理效能，在可預見之未來得以繼續維持。
 - (3) 任何出售、重組、交換或所有權人減少參與經營，皆未造成本案評價標的相關公司之性質及完整性產生重大改變。
7. 本意見書全部或任一部分之內容，除因法令規定者外，未經本評價人員事先以書面同意，不得以任何形式提供予第三者。
8. 本意見書及價值結論僅供委任人進行評價標的預計移轉價格之參考。本評價人員無意使本評價報告及其價值結論，成為任何形式之處分建議。
9. 本評價人員無義務於未來提供與本意見書之評估標的相關的服務，例如作證或出庭等。
10. 本評價人員並非環境保護顧問或稽核單位，因此對任何已確定或潛在之環境保護負債不負任何評估責任。任何使用本合理性意見書者，如期盼知悉評價標的該等負債是否存在、其範圍及其對評價標的價值之影響，本評價人員建議應取

得由相關專家出具之環境保護評估報告。本評價人員不提供環境保護評估之服務，亦未對標的之資產執行環境保護之評估。

11. 本評價人員未自行確定本案評價標的相關公司目前或未來是否有任何與環境保護有關之負債，或該等負債之範圍。除已由委任人或其環境保護顧問明確告知且有確定或估計之金額者外，本評價人員未考量該等負債；所明確告知者皆已在評價報告中說明，對此已明確告知之資訊，本評價人員未經驗證即加以信賴，惟不對其正確性及完整性表示任何意見。

拾、主要使用資料及其來源

本意見書主要使用之基本資料，列表表達如下：

項次	資料名稱	資料來源
1	本案股權轉讓協議(草約)	淘帝國際控股提供
2	淘帝擬購入財茂工業園並出售淘帝樓情況之書面說明	淘帝國際控股提供
3	福州茂盛投資 2021 年度及 2022 年第一季經會計師查核簽證之財務報表	淘帝國際控股提供
4	本案預計進度時程	淘帝國際控股提供
5	本案戴德梁行出具之本案評估標的估價(評價)報告	淘帝國際控股提供
6	本案仲量聯行出具之本案評估標的估價(評價)報告	淘帝國際控股提供

出具本合理性意見書人簡歷

姓 名：謝國松

性 別：男

籍 貫：台北市

學 歷：國立台灣大學商學士
私立東吳大學管理碩士
澳洲國立南澳大學企業管理博士
國立彰化師範大學商學博士

專業資格：中華民國會計師、證券分析師
中國大陸註冊會計師、美國評價分析師協會(National Association of Certified Valuators and Analysts, NACVA)認證評價分析師
(Certified Valuation Analysts, CVA) 稅務及專利代理人 仲裁人

經 歷：財團法人中華民國會計研究發展基金會研究組組長、會計研究月刊總編輯
京華證券承銷部協理
美亞銅管廠股份有限公司總經理室協理兼對外發言人
宏盛建設股份有限公司副總經理兼對外發言人
中興大學、東吳大學、實踐設計管理學院兼任講師
宏泰企業機構營運中心副執行長
群信聯合會計師事務所合夥會計師
財團法人中華民國投資人保護協會調處委員會委員
行政院主計處政府會計共同規範審議委員會委員
財團法人中華民國會計研究發展基金會評價準則委員會委員
中華國際企業與無形資產評價暨防弊協會創會理事長
中華民國會計師公會全國聯合會秘書長
中華民國會計師公會全國聯合會企業暨無形資產評價委員會主任委員
臺北市會計師公會會計審計委員會副主任委員

現 任：誠信聯合會計師事務所合夥會計師
東吳大學、銘傳大學兼任助理教授
中華民國會計師公會全國聯合會會計師業務評鑑委員會執行長
臺北市會計師公會紀律委員會委員
中華國際企業與無形資產評價暨防弊協會理事長
儒鴻企業股份有限公司(TSE#1476)董事

獨立性聲明

本會計師受託就本案委任人淘帝國際控股有限公司計畫以人民幣 6,300 萬元透過 100% 持股子公司淘帝兒童服飾公司，向關係人財茂國際控股有限公司收購福州茂盛投資有限公司全部股東權益，該預定收購價格是否合理，表示專家意見。本會計師及所屬會計師事務所與本案評估標的福州茂盛投資有限公司或委任人淘帝國際控股有限公司，並無涉及除本案件酬金以外之其他任何財務或非財務利益，亦無國際會計準則第 24 號所定之關係人或實質關係人情事；本案公費之收取，係基於工時計價，並無或有性支付。

本會計師為執行上開業務，特聲明並無下列情事：

1. 本人或配偶現受該公司或其子公司聘雇，擔任經常工作，支領固定薪給者。
2. 本人或配偶曾任該公司或其子公司之職員，而解任未滿二年者。
3. 本人或配偶現任職之公司或其他機構與該公司或其子公司互為關係人者。
4. 與該公司或其子公司之負責人或經理人有配偶或二等親以內親屬關係者。
5. 本人或配偶與該公司或其子公司有投資或分享利益之關係者。
6. 本人或配偶任職之公司與該公司或其子公司具有業務往來者。

為本案向財茂國際控股有限公司收購福州茂盛投資有限公司全部股東權益預計收購價格合理性評估案，本人提出之合理性意見書係以超然獨立之精神作成。

誠信聯合會計師事務所

謝國松 博士 會計師(臺灣及大陸) 評價分析師 證券分析師

謝國松
西元 2022 年



淘帝國際控股有限公司
出售中國福州市倉山區淘帝樓房地產權
交易價格合理性意見書

委任人與意見書收受者：淘帝國際控股有限公司

價格意見基準日：西元 2022 年 3 月 31 日

出具意見書人：誠信聯合會計師事務所

謝國松 博士 會計師 評價分析師

證券分析師

地 址：新北市 23584 中和區橋和路 117 號 6 樓

日 期：西元 2022 年 5 月 10 日

本意見書基本假設與限制請參閱“玖、基本假設與限制條件”(第 32-33 頁)

免 責 聲 明

本會計師受託就委任人淘帝國際控股有限公司(以下簡稱淘帝國際或淘帝國際公司)因配合當地政府規劃之產業區域政策，預計將於本(2022)年5月決議出售其100%持股孫公司淘帝(中國)服飾有限公司所擁有之中國福州市倉山區齊安路756號(以下統稱福州市倉山淘帝樓、本案評估標的或本案標的房地產)，對本案標的房地產預計交易價格之合理性表示意見。本會計師係根據台灣證券交易所與證券櫃檯買賣中心共同制定之「專家出具意見書實務指引」相關規定，秉持公正、獨立、客觀之精神與態度，核閱委任人決定本案評估標的出售價格之依據：仲量聯行企業評估及諮詢有限公司香港分公司(以下簡稱仲量聯行)、戴德梁行房地產顧問(天津)有限公司青島分公司(以下簡稱戴德梁行)所出具之本案標的房地產之評估(估價)報告，據以出具本價格合理性意見書。

本會計師於評估過程中所運用有關本案評估標的之資料，係委任人或其代理人所提供，所表達之價格合理性評估意見，亦依據委任人或其代理人所提供之資料而作成。本會計師對委任人或其代理人所提供資料之正確與否，以及因此可能衍生之問題，不負任何法律責任。同時評價人員有部份資料係使用外部機構或本案其他專家之資訊，其編製係外部機構或本案其他專家之責任，本會計師僅根據其內容進行評估，對其正確性不表示任何意見。

在不同之估價目的下，使用不同之基本假設或不同之評價基準日，將對評價結果及報告內容產生重大影響。因此本會計師不保證若遭逢總體經濟、政治、投資環境等外部情況，或者本案評價標的內部情況發生重大變動，本價格合理性意見書所依據之本案其他專家之估價結果，以及本價格合理性意見書之評估結論仍然維持不變。本會計師係以本價格合理性意見書中所設定之基本假設與限制條件，例如本案估價標的之經營團隊在可預見之未來無重大變化、相關企業永續經營等假設情境下所獲得之評估結論。

本價格合理性意見書交付後，除非再經委任人之委任，本會計師不負更新本價格合理性意見書或評估結論之責任。本價格合理性意見書及其評估結論，僅能基於本次評估目的使用，不得移作其他目的使用，且本價格合理性意見書內容非經本會計師書面同意，不得進行複印或以任何方式將本意見書報告之全部或部分內容傳遞予第三人。

本會計師在完成本合理性意見書之後，並無義務出席法院提供專家意見，或是列席政府主辦的聽證會等之服務。委任人如果有此需求，必須事先經過會商同意後行之。

此外由於本會計師並未提供法律專業之服務，因此任何會影響本案評估標的價值之法律訴訟，除了由委任人提供，且於本價格合理性意見書中敘明之外，本會計師無法判斷其是否可能發生及其可能之影響。本價格合理性意見書之閱讀者對於認為實質上可能重大影響本案評估標的價值之法律事項，本會計師建議應請教適當之法律專家，以了解其可能之影響。

淘帝國際控股有限公司
出售中國福州市倉山區淘帝樓房地產權
交易價格合理性意見書

目 錄

壹、本意見書摘要.....	4
貳、本意見書評估標的及本案交易重要內容說明.....	7
參、本意見書目的與用途、價格意見基準日及本案預定交易價格之決定.....	10
肆、出具本意見書執行作業程序說明.....	11
伍、本案其他專家報告之評估.....	12
陸、形成本意見書結論依據之說明.....	28
柒、本案評估標的交易價格合理性評估.....	29
捌、結論.....	30
玖、基本假設與限制條件.....	32
拾、主要使用資料及其來源.....	34
出具本合理性意見書人簡歷.....	35
獨立性聲明.....	36
附件.....	37

淘帝國際控股有限公司
出售中國福州市倉山區淘帝樓房地產權
交易價格合理性意見書

壹、本意見書摘要

本會計師根據本案委任人之委託，在遵循台灣證券交易所與證券櫃檯買賣中心共同制定之「專家出具意見書實務指引」相關規定下，完成中國福州市倉山區齊安路 756 號淘帝樓房地產權(以下統稱福州市倉山淘帝樓、本案評估標的或本案標的房地產)預計交易價格合理性之評估。本價格合理性意見書(以下簡稱本合理性意見書或本意見書)僅提供本案委任人淘帝國際控股有限公司(TSE#2929) 100% 持股孫公司淘帝(中國)服飾有限公司計畫出售本案標的房地產，評估其交易價格是否合理之參考，因此所提出本案評估標的交易價格合理性之結論，不供其他目的使用。除另有說明外，本意見書所使用之貨幣為人民幣，並以人民幣萬元表達價格合理性之結論，萬元以下四捨五入。本意見書採用之價值標準(Standard of value)為「市場價值(Market value)」，採用之價值前提(Premise of value)為「繼續使用價值(Value in use)」。

根據相關中國評估(價)準則之定義，市場價值係指「自願買方與自願賣方就交易標的進行適當行銷後，雙方在公平、知情、審慎且不受脅迫的情況下，在評估基準日達成標的資產轉讓之預計現金交易金額」。因此市場價值需要透過公開市場競價的過程，只要有充分瞭解交易標的之相關事實並有成交意願之不特定交易雙方，彼此在沒有受到脅迫的情況下，該不特定雙方認為對其公平，據以達成資產交換或負債清償之金額，即為市場上不特定交易雙方所認定特定交易標的之公平市場價值。

本案評估標的目前處於可隨時投入正常營業使用之狀態，並無任何跡象或資訊顯示將於可預見之未來結束營業及使用，而且繼續使用明顯有利於本案評估標的之擁有者。此外本案評估標的移轉後，短時間內擁有本案評估標的之公司應該會繼續使用受益，故本意見書採用「繼續使用價值(Value in use)」作為價值前提應屬適當。

本意見書之內容彙總說明如下：

1. 評估標的(Evaluation subject)：中國福州市倉山區齊安路 756 號淘帝樓房地產權（以下統稱福州市倉山淘帝樓、本案評估標的或本案標的房地產）。
2. 評估目的(Valuation purpose)：評估本案標的房地產產權出售(轉讓)價格是否合理。
3. 價值標準(Standard of value)：市場價值(Market value)。
4. 價值前提(Premise of value)：繼續使用價值(Value in use)。
5. 評估基準日(Valuation date)：2022 年 3 月 31 日。
6. 意見書日期(Report date)：2022 年 5 月 10 日。

此外本意見書評估結論之基本假設與所受之限制，請詳閱本意見書「基本假設與限制條件」之說明。

根據本案其他專家：戴德梁行房地產顧問(天津)有限公司青島分公司(以下簡稱戴德梁行)與仲量聯行企業評估及諮詢有限公司香港分公司(以下簡稱仲量聯行)出具之本案評估標的估價報告，對於本案評估標的之價值評估，係以「市場法(Market Approach)」下之「市場可類比交易法(Market Comparable Transaction Method, MCTM)」，以及「收益法(Income Approach)」下之「盈餘流量折現法(Discounted Earning Flows Method, DEFM)」，作為衡量本案評估標的市場價值之評價方法。檢視上述兩家本案其他專家出具之該估價報告，其採用之評價相關資料均經過適當之評估，且說明其來源與依據；其執行之評價流程、運用之評價方法，均為目前評價實務經常採用之方法與流程；其所設定之基本假設及限制條件亦屬合理；對於評價方法中各項參數之評價輸入值的決定，也有詳細之分析與說明。

本案其他專家戴德梁行與仲量聯行運用市場法與收益法綜合調節後所獲得本案評估標的之市場價值結論分別為人民幣(以下同)143,030,000 元(戴德梁行)與 154,000,000 元。由於本案兩家其他專家同屬列名世界前五大之房地產評價與管理諮詢服務公司，具備執行本案評估標的價值評估之專業能力，因此結合本案兩家其他專家之估價結論，本案標的房地產：福州市倉山淘帝樓在 2022 年 3 月 31 日之市場價值為介於 143,030,000 元(壹億肆仟零參萬元整)與 154,000,000 元(壹億伍仟肆佰萬元整)之間，中間值則為 148,520,000 元(壹億肆仟捌佰伍拾貳萬元整)。

本案委任人根據上述本案兩家其他專家估價報告之估價結論，經過審慎評估

與分析後，決定本案標的房地產：福州市倉山淘帝樓之預計出售價格為151,000,000元(壹億伍仟壹佰萬元整)，正界於本案兩家其他專家估價報告之估價結論之間。本意見書在評估決定此預計交易價格所依據之本案其他兩家專家估價報告之適當性、合理性與可被接受性之後，認為本案標的房地產：福州市倉山淘帝樓之預計出售價格151,000,000元(壹億伍仟壹佰萬元整)尚屬合理。本評估結論之形成，係基於本意見書之「基本假設與限制條件(Basic assumptions and limiting conditions)」、「免責聲明」與「獨立性聲明」而作成，謹此說明。

貳、本意見書評估標的及本案交易重要內容說明

一、本意見書評估標的

本意見書評估標的(本案評估標的)係本案任人淘帝國際控股有限公司間接持有 100%股權孫公司淘帝(中國)服飾有限公司，計畫出售(轉讓)之福州市倉山淘帝樓房地產權，受讓方(買方)為關係人福建源盛紡織服裝城有限公司。

根據本案委任人提供之資料，本案評估標的之基本資料，彙總如下：

評估標的	概況及年期	占用情況
係本案委任人之孫公司淘帝(中國)服飾有限公司所持有之房地產權，位於中國福建省福州市倉山區齊安路 756 號淘帝樓房地產權。	本案評估標的位於福建省福州市倉山區齊安路 756 號。本案標的房地產占地面積約為 71,167.80 平方米，總建築面積約 40,864.48 平方米，包含一棟地下一層地上十層的辦公樓，於 2009 年竣工。 該標的房地產建建築面積詳情如下：	於評估基準日，本案標的房地產部分出租作辦公用途，部分自用，剩於部分為空置狀態。

樓層	建築面積 (平方米)	用途
1	6,425.24	辦公
2	6,488.97	辦公
3	6,820.89	辦公
4	3,496.21	辦公
5	3,488.00	辦公
6	3,495.90	辦公
7	2,413.43	辦公
8	1,918.04	辦公
9	1,373.40	辦公
10	1,373.40	辦公
B1	3,571.00	配套
合計	40,864.48	

該標的房地產土地使用期限至 2055 年 5 月 15 日屆滿。

附註說明：

1. 委任人孫公司淘帝(中國)服飾有限公司持有本案評估標的之“國有土地使用證”，係由福州市人民政府於 2014 年 10 月 10 日簽發 [REDACTED] 號，該標的房地產所占土地面積約為 71,167.80 平方米之土地使用權為淘帝(中國)服飾有限公司所擁有，使用期限至 2055 年 5 月 15 日屆滿。
2. 委任人孫公司淘帝(中國)服飾有限公司持有本案評估標的之“房屋所有權証”，係由福州市房產登記中心於 2014 年 9 月 17 日簽發編號為 [REDACTED]，該標的房地產的 10 棟房屋合計建築面積約為 40,864.48 平方米，房屋所有權人為淘帝(中國)服飾有限公司，用途為工業廠房。

根據淘帝(中國)服飾有限公司與租戶之間簽訂的多份租賃協議，本案標的不動產部分物業包含總建築面積約為 14,080.66 平方米已出租給多個租戶作為辦公用途使用，租賃截止日在 2022 年 7 月 21 日至 2024 年 3 月 31 日之間不等，總應收月租金約為人民幣 711,755 元，該金額不含物業管理費及能耗費用。

二、本案交易重要內容

根據本案委任人提供之本案土地及房產轉讓合同草約資料，本案交易重要內容可彙總說明如下：

1. 交易雙方：甲方(轉讓/賣出方)：淘帝(中國)服飾有限公司，統一信用代碼為 [REDACTED] 聯繫地址為中國福州市倉山區蓋山鎮齊安路 756 號。
乙方(受讓/買入方)：福建盛源紡織服裝城有限公司，統一信用代碼為 [REDACTED] 聯繫地址為中國福州市倉山區蓋山鎮齊安路 756 號。
2. 交易標的(Transaction subject)：中國福建省福州市倉山區齊安路 756 號房地產權，包含土地(使用權)、房產(所有權)及房屋附隨設施(所有權)，其確切內容依照交易雙方最終簽訂之“土地及房產轉讓合同”為準。該交易標的占地面積約為 71,167.80 平方米，總建築面積約 40,864.48 平方米，包含有一棟地下一層地上十層的辦公樓，於 2009 年竣工，其說明詳上述本意見書評估標的之敘述。
3. 交易價格(Transaction price)：本案交易之預計交易(出售)價格為人民幣

151,000,000 元。

4. 付款條件(Payment terms)：本交易經轉讓方批准後 10 日內受讓方向轉讓方支付人民幣(以下同)15,000,000 元；完成不動產變更登記及完成全部移交工作後 10 日內支付剩餘款 136,000,000 元。
5. 稅捐負擔(Burden of related taxes)：依照相關稅法規定，由本案交易雙方自行負擔。
6. 轉讓先決條件(Prequisite conditions)：獲得轉讓方最終控股股東淘帝國際控股有限公司股東會之批准。
7. 適用法律(Applicable laws and regulations)：中華人民共和國法律。

參、本意見書目的與用途、價格意見基準日及本案預定交易價格之決定

一、本意見書目的與用途

本會計師遵循台灣證券交易所與證券櫃檯買賣中心共同制定「專家出具意見書實務指引」之相關規定，針對委任人因配合當地政府規劃之產業區域政策，預計將於本(2022)年5月決議出售其100%持股孫公司淘帝(中國)服飾有限公司所擁有之中國福州市倉山區齊安路756號淘帝樓房地產權預計交易價格之合理性進行評估。因此本價格合理性意見書僅提供本案委任人淘帝國際控股有限公司(TSE#2929)計畫出售本案標的房地產，評估其交易價格是否合理之參考。本價格合理性意見書及其評估結論，僅能基於本次評估目的使用，不得移作其他目的使用，且本意見書內容非經本會計師書面同意，不得進行複印或以任何方式將本意見書之全部或部分內容傳遞予第三人。

二、價格意見基準日

本案評估及表達價格合理性意見之基準日(Evaluation and Opinion Date)定為西元2022年3月31日。

三、本案預定交易價格之決定

根據本案委任人之說明，本案預定交易價格之決定係以本案其他專家：戴德梁行與仲量聯行所出具之本案評估標的估價報告之價值結論作為基礎，再參酌與交易之另一方議價而決定。因此在評估本案預定交易價格之合理時，須先了解本案其他專家之專業資格，以及本案兩家其他專家估價報告之適當性、合理性與可被接受性之後，方能獲得本案評估標的預定交易價格是否合理之結論，特此說明。

肆、出具本意見書執行作業程序說明

本意見書對於本案交易(收購)價格合理性之評估基礎，在於決定本案交易價所依據之本案其他專家所出具之價值評估(估價)結論是否適當、合理、可被接受。因此為出具本意見書所執行之作業程序，彙總說明如下：

1. 確認本案委任目的、評估標的、本意見書用途及評估時點(評估基準日)。
2. 決定評估本案評價標的之價值標準、價值前提及基本假設與限制條件。
3. 收集本案評估所需之相關資料，包含收購本案標的股權目的之書面說明、本案合同草約、本案其他專家戴德梁行與仲量聯行出具之本案評估標的正式估價報告等。
4. 評估本案其他專家戴德梁行與仲量聯行執行本案之專業能力。
5. 比較本案其他專家估價報告與本會計師委任工作範圍及本案交易標的涵蓋範圍是否一致。
6. 評估本案其他專家所使用之評價方法是否合理、適當。
7. 評估本案其他專家之估價結論是否合理、適當、可被接受。
8. 分析本案兩家其他專家估價結論差異之原因，並評估此差異是否合理。
9. 說明形成本意見書結論之依據。
10. 評估本案標的不動產預計交易(出售)價格之合理性，並提出本意見書之結論。

以上出具本意見書所執行作業之詳細內容，均適當地呈現在本意見書相關章節內容。本案其他專家出具估價報告之重要內容則列為本意見書之附件。

經過以上之作業程序，本合理性意見書對本案標的不動產之評估結果，應可作為本意見書對本案評估標的之預定交易(出售)價格人民幣 151,000,000 元是否合理，表示專家意見之依據，謹此說明。

伍、本案其他專家報告之評估

一、本案其他專家之名稱及其專業資格之評估

本案其他專家報告，係本案委任人針對本案評估標的所聘任兩家中國房地產與企業評估機構所出具之估價報告。此兩家中國房地產專業評估機構為戴德梁行房地產顧問(天津)有限公司青島分公司(以下簡稱戴德梁行)及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司香港分公司(以下簡稱仲量聯行)。以下分別依照所收集之資料，簡要介紹此兩家公司。

1. 戴德梁行公司

戴德梁行(Cushman & Wakefield)公司是一家美國房地產諮詢公司，成立於1917年，主要提供房地產專業的一條龍服務，有以下四種業務：租賃及銷售交易服務，包含辦公樓、工業與零售商業地產的出租和業主代理；資本市場服務，包含不動產出售、投資管理、資產評估、投資銀行業務、權益和債務管理；客戶解決方案，包含為大型公司與業主所設置的整套的房地產策略；諮詢服務，包含商務諮詢與房地產諮詢。

Cushman & Wakefield與DTZ戴德梁行於2015年9月1日合併。新公司在全世界範圍內繼續採用Cushman & Wakefield作為企業品牌，在大中華地區則使用「戴德梁行」作為公司的中文名稱，並啟用了新的形象和Logo。其主要股東包括TPG、PAG和OTTP。

戴德梁行係享譽全球的房地產服務和諮詢顧問公司，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶創造卓越價值。戴德梁行遍布全球60多個國家，設有400多個辦公室，擁有50,000名專業員工。在大中華區的22家分公司合力引領市場發展，贏得眾多行業獎項和榮譽。2021年該公司全球營業收入達94億美元，核心業務涵蓋估價及顧問服務、策略發展顧問、項目管理服務、資本市場及企業、產業地產、商業地產等服務。戴德梁行中國公司網址 www.cushmanwakefield.com.cn。

2. 仲量聯行公司

仲量聯行公司係由 1783 年創辦於英國的仲量行 (Jones Lang Wootton) 公司與 1968 年於美國設立的領盛投資管理 (LaSalle Partners) 公司合併而成。

仲量聯行與第一太平戴維斯、高力國際、世邦魏理仕、戴德梁行同為世界知名的五大房地產諮詢機構，連續三年入選福布斯白金 400 強企業的房地產投資管理及服務公司。2021 年《財富》500 強排名 186。

仲量聯行 (紐交所交易代碼: JLL) 是全球領先的房地產專業服務和投資管理公司。憑借行業領先的科技應用，始終致力於為客戶、員工和社群創造機遇、打造理想空間、提供可持續發展的房地產解決方案，並且不斷重塑房地產未來，創造更美好明天。仲量聯行是《財富》500 強企業，截至 2021 年 9 月 30 日，仲量聯行業務遍及全球 80 多個國家，員工總數超過 95,000 人，2020 財政年度收入達 166 億美元。

在大中華區，仲量聯行在上海、北京、廣州、成都、天津、深圳、青島、重慶、瀋陽、武漢、西安、南京、杭州、澳門、台北、香港等城市設有分公司。仲量聯行中國公司網址 www.jll.com.hk。

3. 專業資格評估

本案委任人所聘任之兩家中國房地產評估機構：戴德梁行房地產顧問 (天津) 有限公司青島分公司 (以下簡稱戴德梁行) 及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司香港分公司 (以下簡稱仲量聯行)，係兩家歷史悠久、享有房地產估價、諮詢與管理良好聲譽之世界排名前五大房地產估價專業機構，在大中華地區設立之分公司，其出具之報告亦代表兩家國際性房地產估價之專業知識、經驗與信譽。因此經過綜合考量與評估後，本會計師認為本案委任人所聘任之兩家中國房地產評估機構應具備評估本案交易標的價值之專業資格，特此說明。

二、戴德梁行估價報告之評估

1. 估價報告與委任工作範圍及本案交易標的涵蓋範圍之比較

根據前述本案委任人提供之本案土地及房產轉讓合同草約資料，本案交易及評估標的係指位於中國福建省福州市倉山區齊安鎮 756 號的土地、房屋

及其附隨設施。在此房屋及其附隨設施係指與房屋正常使用不可分離之設施，例如電梯、機電、供水設施等，因此將其列入房地產交易及價值評估之標的。本案交易及評估之土地使用權證證號為 [REDACTED] 號，登記日期為 2014 年 10 月 10 日，登記機關福州市人民政府，使用終止日期 2055 年 5 月 15 日，距離本案評估基準日 2022 年 3 月 31 日，剩餘使用時間為 33.1 年，本土地使用權人為淘帝(中國)服飾公司。本宗土地面積 71,167.8 平方米，用途為工業用地。本案交易及評估房屋之所有權證證號為 [REDACTED]，登記日期為 2014 年 9 月 17 日，登記機關福州市房屋登記中心。本房屋所有權人為淘帝(中國)服飾公司，登記總建築面積 40,864.48 平方米，用途為工業廠房。

根據本案委任人提供之戴德梁行 2022 年 4 月 22 日出具之「中國福州市倉山區蓋山鎮齊安路 756 號淘帝(中國)服飾有限公司工業房地產估價及顧問報告(以下簡稱戴德梁行淘帝樓估價報告或本案戴德梁行估價報告)」，第 1 頁「1.1 評估標的物」，以及第 10、11 頁「4.2 業權及法定文件」、「4.3 土地權益狀況」與「4.4 建築物權益狀況」之敘述，戴德梁行出具之本案估價報告，其估價標的物與其受委任之工作範圍及本案交易標的涵蓋範圍相符，特此說明。

2. 估價執行程序之評估

根據戴德梁行淘帝樓估價報告之說明，該公司執行本案評估標的估價之程序，彙總說明如下：

- (1) 確認本案估價標的、委託目的及價值時點(評價基準日)。
- (2) 決定評估基礎(價值標準)、估值基準(價值前提)及基本假設與限制條件。
- (3) 收集本案評估所需之相關資料，包含本案土地與房屋業權(使用權與所有權)法定文件檔復印件，但並無進行查冊以確認該物業之業權，亦無查核有否任何未記載在該等交予戴德梁行文檔之修訂條款。
- (4) 進行現場勘查。戴德梁行本案估價人員於 2022 年 4 月 7 日對本案估價標的進行現場勘查，並在可能之情況下勘查其內部狀況，但並未對地塊進行勘測，亦未進行詳細的實地丈量以核實該標的之地塊及建築面積。

(5)選擇適當之估價標準、估價方法以進行本案價值評估(估價)。本案戴德梁行估價報告採用的估價標準(評價準則)如下：

- A. 中華人民共和國國家標準 GB/T 50291-2015 “房地產估價規範”；
- B. 中華人民共和國國家標準 GB/T 50899-2013 “房地產估價基本術語標準”。

經本會計師審慎評估上述戴德梁行執行本案評估標的估價之程序後，除了上述未進行查冊以確認該物業之業權、未查核有否任何未記載在該等交付予戴德梁行文檔之修訂條款，未對地塊進行勘測，亦未進行詳細的實地丈量以核實該標的之地塊及建築面積等未執程序，可能對本案評估標的估價帶來之不利影響外，戴德梁行執行本案評估標的估價之程序尚屬適當，特此說明。

3.估價所採用資訊及所執行現場查詢之評估

(1)本案估價所採用之資料及其評估：

本案戴德梁行估價報告所採用的主要資料，彙總說明如下：

- A. 本案評估標的房地產相關之資料：此部分係由本案委任人提供予戴德梁行，包括土地使用權證與房屋所有權證影本、目前使用狀況說明、土地剩餘使用期限(33.1年)、房屋剩餘耐用年限(47年)等資料。戴德梁行相信委任方所提供上述資料之正確性與完整性，並將其列為本案估價報告之基本假設。
- B. 本案評估標的房地產所處福州市經濟狀況及其座落位置與周邊環境相關之資料：此部分係由戴德梁行自行收集、分析及運用。
- C. 本案所採用評估方法輸入值之相關資料：戴德梁行對本案評估標的之價值評估方法，決定採用市場法(Market Approach)下之“市場可類比交易法(Market Comparable Transaction Method, MCTM)”，以及收益法(Income Approach)下之“盈餘流量折現法(Discounted Earnings Flows Method, DEFM)”。關於此兩種評價運用方法(模型)中之參數輸入值，主要係由戴德梁行自行收集與分析，包括市場可類比實際交易案件之選擇、可類比性(地理位置、剩餘使用年限、劃分用途、區位狀況、實

物狀況、權益狀況、建築面積、交易狀況(正常或者關係人交易)、成交日期等項目)之詳細比較與分析，以及收益法之下預測經濟效益期間、預測期間各年度之租金收入、營業費用、空置率與盈餘(淨收益)估計、報酬率(折現率)等之評估、分析及計算。

經本會計師審慎評估戴德梁行執行本案評估標的估價所使用之資料，包括本案評估標的房地產相關產權資料、所處福州市經濟狀況及其座落位置與周邊環境相關之資料，以及採用評估方法參數輸入值之相關資料後，戴德梁行執行本案評估標的估價所使用之資料尚屬攸關、適當。

(2) 本案估價所執行之現場查詢及其評估：

戴德梁行本案估價人員於2022年4月7日對本案估價標的進行現場勘查，並在可能之情況下勘查其內部狀況，但並未對地塊進行勘測，亦未進行詳細的實地丈量以核實該標的之地塊及建築面積。戴德梁行相信委任方所提供土地使用權證與房屋所有權證影本資料之正確性與完整性，並將其列為本案估價報告之基本假設。此外由於2022年4月7日距離本案評價基準日2022年3月31日僅僅一周的時間，故戴德梁行假設本案評估標的在評價基準日的區位狀況、實物狀況與勘查日期之狀況相比，沒有發生實質性的變化。

經本會計師審慎評估戴德梁行執行本案評估標的估價所執行之現場查詢(勘查)程序後，除了未進行地塊進行勘測，亦未進行詳細的實地丈量以核實該標的之地塊及建築面積等未执行程序可能對本案評估標的估價帶來之不利影響外，戴德梁行執行本案評估標的估價之現場查詢(勘查)程序尚屬適當，特此說明。

4. 估價所採用評價方法及其評估

戴德梁行對本案評估標的之價值評估方法，決定採用市場法(Market Approach)下之“市場可類比交易法(Market Comparable Transaction Method, MCTM)”，以及收益法(Income Approach)下之“盈餘流量折現法(Discounted Earning Flows Method, DEFM)”，其估值結果列為本案戴德梁行估價報告第15-24頁「6.0 估值結論」，其內容詳見本意見書附件“本案評估標的其他專

家估價報告重要內容”。以下分別說明“市場可類比交易法”，及“盈餘流量折現法”之估價結果，並評估採用此兩種方法是否合理。

(1)市場可類比交易法

市場可類比交易法，亦稱為市場比較法，係選取一定數量之可類比市場實際交易案例，再與評價標的進行比較，根據其間之差異對可類比實際交易案例之交易價格進行調整處理後，據以推估評價標的價值的一般性估價方法。本案戴德梁行估價報告採用“交易情況”、“市場狀況”與“房地產狀況”三大構面進行評價標的與市場可類比交易之比較，根據其間之差異對可類比實際交易案例之交易價格進行調整處理後，據以推估評價標的價值，基本公式如下：

比較價值=可類比實例交易價格×交易情況修正係數×市場狀況調整係數×
房地產狀況調整係數。

本案戴德梁行所選擇三個市場可類比實際交易案件之基本資料，彙總如下表：

市場可類比實際交易案件基本資料表

基本資料	可比實例一	可比實例二	可比實例三
1.名稱	福州南智能製造產業園	金山橘園洲工業廠房	飛毛腿工業園二期
2.建築物類型	園區內獨棟廠房	獨棟工業廠房	園區內獨棟廠房
3.剩餘使用年限	46.0年	45.0年	45.0年
4.竣工年份	2022	2022	2021
5.規劃用途	工業	工業	工業
6.建築面積(m ²)	3,000	2,000	2,000
7.單價(元/m ²)	3,000	4,000	4,000
8.交易情況	市場調查	市場調查	市場調查
9.成交日期	2022年3月	2022年3月	2022年3月
10.與評估標的距離	一般 (1,000-1,500m)	較近(500-1,000m)	較近(500-1,000m)

根據上述基本公式，三個市場可類比實際交易價格之總修正係數分別為 1.0332、0.7887、0.8367，再分別乘上每平方米實際交易價格人民幣（以下同）3,000 元、4,000 元、4,000 元，調整後之可比較價值分別為 3,100 元、3,155 元、3,347 元，並且對三個市場可類比實際交易調整後之可比較價值採取相同之權重，亦即各占三分之一，則採用市場比較法之下，本案評估標的每平方米之估計市場價值為 3,200 元，乘上本案評估標的總建築面積 40,864.48 平方米之後，戴德梁行對本案評估標的採用市場比較法所評估之市場價值為 130,770,000 元。

(2) 收益法—盈餘流量折現法

收益法係運用適當的折現率或資本化率(投資報酬率)，將估價標的未來預估之經濟利益流量(現金流量或盈餘流量)轉換(折現或資本化)為現在價值的一般性評價方法。本案戴德梁行估價報告所運用收益法模型參數之輸入值，可彙總說明如下：

- A. 經濟效益期間：採用本案評估標的土地剩餘使用期間 33.1 年作為本案預計產生收益之期間。

- B. 租金收入：租約期間內採用租約約定之租金，租約期間外採用市場租金水準，租金綜合單價估計為 30 元/m²。
- C. 報酬率(投現率)：參照資本資產定價模型(Capital Asset Pricing Model, CAPM)，採用堆疊(累加)法，將報酬率視為無風險報酬率及風險補償之報酬率兩部分。經評估後租約期間內取值 5.0%，租約期間外取值 5.5%。
- D. 租金遞增率：考量本案評估標的所處區域類似物業近年來租金增長率在 1%至 3%之間，經評估後租金遞增率取值 1.5%。
- E. 空置率：考量本案評估標的所處區域類似物業近年來空置率在 15%至 30%之間，經評估周邊配套設施較為完善、交通通達度較高、出租率較高且平穩等因素後，空置率取值 25%。
- F. 運營費用：依照相關稅法規定，各項相關費用估計如下：
- a. 增值稅：有效毛收入 5%；
 - b. 城市維護建設稅及各項附加：增值稅 12%；
 - c. 房產稅：有效毛收入 12%；
 - d. 印花稅：有效毛收入 0.1%；
 - e. 維修、保險與管理費用：有效毛收入 2.1%。

根據上述收益法—盈餘流量折現法之下各項參數輸入值，運用計算各年盈餘(淨收益)之折現值再予以加總，則採用收益法之下，本案評估標的每平方米之估計市場價值乘上本案評估標的總建築面積 40,864.48 平方米之後，戴德梁行對本案評估標的採用收益法所評估之市場價值為 154,580,000 元。

(3) 評價方法評估

由於本案評估標的相鄰 500-1,000m(較近)區域有同類型房地產(工業廠房)二筆、相鄰 1,00-1,500m(一般)區域有同類型房地產(工業廠房)一筆，合計有三筆市場可類比實際交易案例，且交易時間為 2022 年 3 月，與本案評估基準日 2022 年 3 月 31 日同年同月，可類比程度相對較高，具備採用市場可類比交易法的客觀條件。此外本案評估標的目前係以出

租收取租金作為實現經濟效益(收益)的主要方式，在採用「繼續使用價值(Value in use)」作為價值前提(Premise of value)，收益法—盈餘流量折現法之下各項參數輸入值亦能合理、可靠地估計情況下，也具備採用收益法的客觀條件。

綜合以上之分析與評估，本案戴德梁行估價報告採用市場法下之市場可類比交易法(市場比較法)，以及收益法下之盈餘流量折現法評估本案評估標的之市場價值，應屬合理、適當之評價方法，特此說明。

5. 估價結論之適當性、合理性及其可被接受性之評估

戴德梁行對本案評估標的採用市場比較法所評估之市場價值為每平方米 3,200 元，採用收益法所評估之每平方米市場價值為 3,800 元。在對此兩種評價方法結果進行比較分析後，戴德梁行將此兩種方法之估價結果進行算術平均，得到本案評估標的每平方米之估計市場價值為 3,500 元，乘上本案評估標的總建築面積 40,864.48 平方米之後，以人民幣萬元為單位，萬元以下四捨五入，戴德梁行對本案評估標的最終評估之市場價值結論為 143,030,000 元。

如前所述經評估本案戴德梁行出具之估價報告，其估價執行之程序、估價使用之資料與執行之現場查詢、採用之價值方法等均屬合理、適當。

經過審慎、詳細評估前述由戴德梁行出具之本案估價報告內容，其執行之估價流程、運用之估價方法，均為目前房地產估價實務經常採用之方法與流程，其所設定之基本假設及限制條件亦屬合理；對於所採用兩種估價方法中各項參數之參數輸入值的決定，也有詳細之分析與說明。

綜合以上之分析及說明，根據 2022 年 4 月 22 日戴德梁行出具之本案評估標的估價報告，本案委任人淘帝國際控股有限公司 100% 持股孫公司淘帝(中國)服飾有限公司所擁有之本案評估標的中國福州市倉山區齊安路 756 號房地產於 2022 年 3 月 31 日之市場價值(Market Value)估價為人民幣 143,030,000 元，係屬適當、合理且可被接受，謹此說明。

三、仲量聯行估價報告之評估

1. 估價報告與委任工作範圍及本案交易標的涵蓋範圍之比較

根據前述本案委任人提供之本案土地及房產轉讓合同草約資料，本案交易及評估標的係指位於中國福建省福州市倉山區齊安鎮 756 號的土地、房屋及其附隨設施。在此房屋及其附隨設施係指與房屋正常使用不可分離之設施，例如電梯、機電、供水設施等，因此將列入房地產交易及其價值評估之標的。本案交易及評估土地之使用權證證號為 [REDACTED] 號，[REDACTED] 登記機關福州市人民政府，使用終止日期 2055 年 5 月 15 日，距離本案評估基準日 2022 年 3 月 31 日，剩餘使用時間為 33.1 年，本土地使用權人為淘帝(中國)服飾公司。本宗土地面積 71,167.8 平方米，用途為工業用地。本案交易及評估房屋之所有權證證號為 [REDACTED] 登記機關福州市房屋登記中心。本房屋所有權人為淘帝(中國)服飾公司，登記總建築面積 40,864.48 平方米，用途為工業廠房。

根據本案委任人提供之仲量聯行 2022 年 4 月 22 日出具之「中華人民共和國福建省福州市倉山區齊安路 756 號淘帝樓評估報告(以下簡稱仲量聯行淘帝樓估價報告或本案仲量聯行估價報告)」，第 1 頁「目標物業」及第 9、10 頁「估值證書」之敘述，仲量聯行出具之本案估價報告，其估價標的物與其受委任之工作範圍及本案交易標的涵蓋範圍相符，特此說明。

2. 估價執行程序之評估

根據本案仲量聯行淘帝樓估價報告之說明，該公司執行本案評估標的估價之程序，彙總說明如下：

- (1) 確認本案估價標的、委託目的及價值時點(評價基準日)。
- (2) 決定評估基礎(價值標準)、估值基準(價值前提)及假設與限制條件。
- (3) 收集本案評估所需之相關資料，包含本案土地與房屋業權(使用權與所有權)法定文件檔復印件，但並無進行查冊以確認該物業之業權，亦無查核有否任何未記載在該等交予戴德梁行文檔之修訂條款。
- (4) 由於新型冠狀病毒之影響，仲量聯行本案估價人員並未對本案估價標的進行現場勘查，因此未對地塊進行勘測，亦未進行詳細的實地丈量以核實該標的之地塊及建築面積，但有要求提供目標物業之視頻及直播以了解本案

評估標的之實際狀況，同時亦採用視訊會議、一般電話及電子郵件等方式進行詢問與討論等現場勘查之替代程序，以確保獲得足夠與適切之資料。

(5)選擇適當之估價標準、估價方法以進行本案價值評估(估價)。本案仲量聯行估價報告採用的估價標準(評價準則)如下：

- A. 英國皇家特許測量師協會“皇家特許測量師協會估值準則”；
- B. 香港測量師協會“香港測量師協會估值準則”；
- C. 國際評估準則委員會“國際評估準則”。

經本會計師審慎評估上述仲量聯行執行本案評估標的估價之程序後，除了上述未進行實地勘查、未進行查冊以確認該物業之產權，未查核有否任何未記載在該等交予仲量聯行文檔之修訂條款，未對地塊進行勘測，亦未進行詳細的實地丈量以核實該標的之地塊及建築面積等未執行程序，可能對本案評估標的估價帶來之不利影響外，仲量聯行執行本案評估標的估價之程序尚屬適當，特此說明。

3.估價所使用資訊及所執行現場查詢之評估

(1)本案估價所採用之資料及其評估：

本案仲量聯行估價報告所採用的主要資料，彙總說明如下：

- A.本案評估標的房地產相關之資料：此部分係由本案委任人提供予仲量聯行，包括土地使用權證與房屋所有權證影本、目前使用狀況說明、土地剩餘使用期限(33.1年)、房屋剩餘耐用年限(47年)等資料。仲量聯行相信委任方所提供上述資料之正確性與完整性，並將其列為本案估價報告之基本假設。
- B.本案評估標的房地產土地坐落位置與周邊環境，包括交通狀況、產業聚落、周邊配套與公共設施等：此部分係由仲量聯行自行收集、分析及運用。
- C.本案所採用評估方法輸入值之相關資料：仲量聯行對本案評估標的之價值評估方法，決定採用市場法(Market Approach)下之“市場可類比交易法(Market Comparable Transaction Method, MCTM)”，以及收益法(Income Approach)下之“盈餘流量折現法(Discounted Earnings Flows

Method, DEFM)”。關於此兩種評價運用方法(模型)中之參數輸入值，主要係由戴德梁行自行收集與分析，包括市場可類比實際交易案件之選擇、可類比性(地理位置、剩餘使用年限、劃分用途、區位狀況、實物狀況、權益狀況、建築面積、交易狀況(正常或者關係人交易)、成交日期等項目)之詳細比較與分析，以及收益法之下預測經濟效益期間、預測期間各年度之租金收入與營業費用、空置率與盈餘(淨收益)估計、報酬率(折現率)等之評估、分析及計算。

經本會計師審慎評估仲量聯行執行本案評估標的估價所使用之資料，包括本案評估標的房地產相關產權資料、土地座落位置與周邊環境之相關資料，以及採用評估方法參數輸入值之相關資料後，仲量聯行執行本案評估標的估價所使用之資料尚屬攸關、適當。

(2) 本案估價所執行之現場查詢及其評估：

由於新型冠狀病毒之影響，仲量聯行本案估價人員並未對本案估價標的進行現場勘查，因此未對地塊進行勘測，亦未進行詳細的實地丈量以核實該標的之地塊及建築面積，但有要求提供目標物業之視頻及直播以了解本案評估標的之實際狀況，同時亦採用視訊會議、一般電話及電子郵件等方式進行詢問與討論等現場勘查之替代程序，以確保獲得足夠與適切之資料。及建築面積。仲量聯行相信委任方所提供土地使用權證與房屋所有權證影本資料之正確性與完整性，並將其列為本案估價報告之基本假設。

經本會計師審慎評估仲量聯行執行本案評估標的估價所執行之現場查詢(勘查)替代程序後，除了未進行現場查詢、未進行地塊進行勘測，亦未進行詳細的實地丈量以核實該標的之地塊及建築面積等未執行程序，可能對本案評估標的估價帶來之不利影響外，仲量聯行執行本案評估標的估價之現場查詢(勘查)替代程序尚屬適當，特此說明。

4. 估價所採用評價方法及其評估

仲量聯行對本案評估標的之價值評估方法，決定採用市場法(Market Approach)下之“市場可類比交易法(Market Comparable Transaction Method, MCTM)”，以及收益法(Income Approach)下之“盈餘流量折現法(Discounted

Earning Flows Method, DEFM)”，其估值結果列為本案仲量聯行估值報告第6頁「估值意見」，其內容詳見本意見書附件「本案評估標的其他專家估價報告」。以下分別說明「市場可類比交易法」，及「盈餘流量折現法」之估價結果，並且評估採用此兩種方法是否合理。

(1)市場可類比交易法

市場可類比交易法，亦稱為市場比較法，係選取一定數量之可類比市場實際交易案例，再與評價標的進行比較，根據其間之差異對可類比實際交易案例之交易價格進行調整處理後，據以推估評價標的價值的一般性估價方法。本案仲量聯行估價報告採用「交易情況」、「市場狀況」、「區域情況」、與「物業狀況」四大構面進行評價標的與市場可類比交易之比較，根據其間之差異對可類比實際交易案例之交易價格進行調整處理。

本案仲量聯行所選擇三個市場可類比實際交易案件之基本資料，彙總如下表：

市場可類比實際交易案件基本資料表

基本資料	可比實例一	可比實例二	可比實例三
1.名稱	倉山區建新北路廠房	倉山區奧體中心廠房	倉山區南二環路廠房
2.建築物類型	廠房	廠房	廠房
3.剩餘使用年限	大於30年	大於30年	大於30年
5.規劃用途	工業	工業	工業
6.建築面積(m ²)	1,000	30,000	2,600
7.單價(元/(m ²))	5,447	5,000	6,000
8.交易情況	市場調查	市場調查	市場調查
9.成交日期	2022年3月	2022年3月	2022年3月
10.與評估標的距離	較近(500-1,000m)	較近(500-1,000m)	較近(500-1,000m)

根據對上述三個市場可類比實際交易價格與本案評估標的之比較調整，並且對三個市場可類比實際交易調整後之可比較價值採取相同之權重，亦即各占三分之一，則採用市場比較法之下，本案評估標的每平方米之估計市場價值乘上本案評估標的總建築面積 40,864.48 平方米之後，仲量聯行對本案評估標的採用市場比較法所評估之市場價值為 160,000,000 元。

(2) 收益法—盈餘流量折現法

收益法係運用適當的折現率或資本化率(投資報酬率)，將估價標的未來預估之經濟利益流量(現金流量或盈餘流量)轉換(折現或資本化)為現在價值的一般性評價方法。本案戴德梁行估價報告所運用收益法模型參數之輸入值，可彙總說明如下：

- A. 經濟效益期間：採用本案評估標的土地剩餘使用期間 33.1 年作為本案預計產生收益之期間。
- B. 租金收入：租約期間內採用租約約定之租金，租約期間外採用市場租金水準，租金每月單價估計為 35-69 元/m²。
- C. 報酬率(折現率)：以市場可類比租賃交易之租金隱含報酬率，經評估後租約期間內與租約期間外平均報酬率估計值為 6.5%。
- D. 空置率：考量本案評估標的所處區域類似物業近年來空置率在 15%至 30%之間，經評估後以保守穩健之原則空置率取值 30%。
- E. 運管費用：依照相關稅法規定，各項相關費用估計如下：
 - a. 增值稅：有效毛收入 5%；
 - b. 城市維護建設稅及各項附加：增值稅 12%；
 - c. 房產稅：有效毛收入 12%；
 - d. 印花稅：有效毛收入 0.1%；
 - e. 維修、保險與管理費用：有效毛收入 2.1%。

根據上述收益法—盈餘流量折現法之下各項參數輸入值，運用計算各年盈餘(淨收益)之折現值再予以加總，則採用收益法之下，本案評估標的每平方米之估計市場價值為 3,622 元，乘上本案評估標的總建築面積

40,864.48 平方米之後，仲量聯行對本案評估標的採用收益法所評估之市場價值為 148,000,000 元。

(3) 評價方法評估

由於本案評估標的相鄰 500-1,000m(較近)區域有同類型房地產合計有三筆市場可類比實際交易案例，且交易時間為 2022 年 3 月，與本案評估基準日 2022 年 3 月 31 日同年同月，可類比程度相對較高，具備採用市場可類比交易法的客觀條件。此外本案評估標的目前係以出租收取租金作為實現經濟效益(收益)的主要方式，在採用「繼續使用價值(Value in use)」作為價值前提(Premise of value)，收益法—盈餘流量折現法之下各項參數輸入值亦能合理、可靠地估計情況下，也具備採用收益法的客觀條件。

綜合以上之分析與評估，本案仲量聯行估價報告採用市場法下之市場可類比交易法(市場比較法)，以及收益法下之盈餘流量折現法評估本案評估標的之市場價值，應屬合理、適當之評價方法，特此說明。

5. 估價結論之適當性、合理性及其可被接受性之評估

仲量聯行對本案評估標的之估值結論以人民幣(以下同)萬元為單位，萬元以下四捨五入，採用市場比較法所評估之市場價值為 160,000,000 元，採用收益法所評估之市場價值為 148,000,000 元。在對此兩種評價方法結果進行比較分析後，仲量聯行將此兩種方法之估價結果進行算術平均，得到本案評估標的最終評估之市場價值結論為 154,000,000 元。

如前所述經評估本案仲量聯行出具之估價報告，其估價執行之程序、估價使用之資料與執行之現場查詢替代程序等均屬合理、適當，且其執行之估價流程、運用之估價方法，均為目前房地產估價實務經常採用之方法與流程，其所設定之基本假設及限制條件亦屬合理；對於所採用兩種估價方法中各項參數之參數輸入值的決定，也有詳細之分析與說明。

綜合以上之分析及說明，根據 2022 年 4 月 22 日仲量聯行出具之本案評估標的估價報告，本案委任人淘帝國際控股有限公司 100% 持股孫公司淘帝(中國)服飾有限公司所擁有之本案評估標的中國福州市倉山區齊安路 756 號房地產於 2022 年 3 月 31 日之市場價值(Market value)估價為人民幣

154,000,000 元，係屬適當、合理且可被接受，謹此說明。

四、本案其他專家報告意見結論差異之原因分析及合理性評估

1. 本案其他專家報告意見結論差異之原因分析

根據本案其他專家戴德梁行與仲量聯行出具之本案評估標的中國福州市倉山區齊安路 756 號房地產於 2022 年 3 月 31 日市場價值之估值結論分別為人民幣 143,030,000 元(戴德梁行)與 154,000,000 元(仲量聯行)。本案兩家其他專家對本案評估標的之價值評估都採用相同之評價方法，但是基於以下因素，造成估值結論的差異：

- (1)市場法所採用之市場可類比交易之案例不同，造成以市場可類比實際交易案例之成交價格，推估本案評估標的之市場可能之成交價格有所不同，因此也造成本案其他專家雖然同樣採用市場法，但得到不同之估值結論。
- (2)收益法各項參數之參數輸入值絕大部分不同；除了以本案評估標的土地剩餘使用權之年限所決定之經濟效益期間相同外，由於採用之資料與專業評估判斷不同，其他參數之輸入值均不相同，例如租金水準、租金成長率、空置率、報酬率(折現率)都有差異，因此也造成本案兩家其他專家雖然同樣採用收益法，但得到不同之估值結論。

2. 本案其他專家報告意見結論差異之合理性評估

由於資產評價涉及甚多未來經濟利益流量之估計、風險的評估、市場環境變化判斷等因素，評價過程被視為科學與藝術的結合過程、評價性質上是對評估標的價值的估計，而非價值的絕對性衡量，因此價值估計永遠存在主觀的判斷，相對的已經成交的價格則是客觀存在的事實。

本案兩家其他專家都具備評估本案評估標的價值之專業資格與能力，並且執行適當之評估程序、運用合適的評估相關資料、採用一般評價實務上使用之評價方法，因此其得到之估值結論應屬合理、適當、可被接受。再者本案兩家其他專家之估值結論相差 10,970,000 元，相差比率為 7.67%(以 143,030,000 元為基礎)，相差比率小於 10%。

綜合以上之分析、說明與評估，本案兩家其他專家估價報告意見結論之差異應屬合理可被接受，特此說明。

陸、形成本意見書結論依據之說明

在遵循台灣證券交易所與證券櫃檯買賣中心共同制定「專家出具意見書實務指引」之相關規定下，形成本意見書結論之依據，彙總說明如下：

- 1.執行適當之作業程序，其詳細內容詳見本意見書「肆、出具本意見書執行作業程序」。
- 2.評估本案預計交易(出售)價格人民幣 151,000,000 元所依據之本案兩家其他專家估價報告之合理性、適當性與可被接受性，並衡量、評估其估值結論差異之合理性，其詳細內容詳見本意見書「伍、本案其他專家報告之評估」。
- 3.向本案委任人取得本案標的房地產「土地與房產轉讓合同」草約，了解預計交易價格、付款條件等重要內容，以及交易標的之內容與範圍，是否與本案兩家其他專家估價報告之評估標的、本會計師受託出具本意見書之評估內容與範圍一致。

本會計師認為經由執行上述之作業，其結果應可作為形成本意見書結論之依據，特此說明。

柒、本案評估標的交易價格合理性評估

本案評估標的預計交易(出售)價格為人民幣 151,000,000 元。根據本案其他專家：戴德梁行房地產顧問(天津)有限公司青島分公司(以下簡稱戴德梁行)與仲量聯行企業評估及諮詢有限公司香港分公司(以下簡稱仲量聯行)出具之本案評估標的估價報告，對於本案評估標的之價值評估，係以「市場法(Market Approach)」下之「市場可類比交易法(Market Comparable Transaction Method, MCTM)」，以及「收益法(Income Approach)」下之「盈餘流量折現法(Discounted Earning Flows Method, DEFM)」，作為衡量本案評估標的市場價值之評價方法。檢視上述兩家本案其他專家出具之估價報告，其採用之評價相關資料均經過適當之評估，且說明其來源與依據；其執行之評價流程、運用之評價方法，均為目前評價實務經常採用之方法與流程；其所設定之基本假設及限制條件亦屬合理；對於評價方法中各項參數之評價輸入值的決定，也有詳細之分析與說明。

本案其他專家戴德梁行與仲量聯行運用市場法與收益法綜合調節後所獲得本案評估標的之市場價值結論分別為人民幣(以下同)143,030,000 元(戴德梁行)與 154,000,000 元(仲量聯行)。由於本案兩家其他專家同屬列名世界前五大之房地產評價與管理諮詢服務公司，具備執行本案評估標的價值評估之專業能力，因此結合本案兩家其他專家之估價結論，本案標的房地產：福州市倉山淘帝樓在 2022 年 3 月 31 日之市場價值為介於 143,030,000 元(壹億肆仟零參萬元整)與 154,000,000 元(壹億伍仟肆佰萬元整)之間，中間值則為 148,520,000 元(壹億肆仟捌佰伍拾貳萬元整)。

本案委任人根據上述本案兩家其他專家估價報告之估價結論，經過審慎評估與分析後，決定本案標的房地產：福州市倉山淘帝樓之預計出售價格為 151,000,000 元(壹億伍仟壹佰萬元整)，正界於本案兩家其他專家估價報告之估價結論之間。本意見書在評估決定此預計交易價格所依據之本案其他兩家專家估價報告之適當性、合理性與可被接受性之後，認為本案標的房地產：福州市倉山淘帝樓之預計出售價格 151,000,000 元(壹億伍仟壹佰萬元整)尚屬合理。

捌、結論

本會計師根據委任人之委託，針對其計畫將 100% 持股孫公司淘帝(中國)服飾有限公司擁有之本案評估標的，預計以人民幣 151,000,000 元出售，該預定交易(出售)價格是否合理，表示專家意見。本會計師於收受本案委任後，立即針對本案評估標的之性質，內容與範圍、所涉及之交易條件、合同草約內容等進行瞭解，並詳細閱讀、了解本案其他專家出具評價報告之內容。此外根據本案委任目的、本意見書預計用途，本案最可能之交易環境，決定對本案評估標的評價應採取之價值標準與價值前提，作為評估本案評估標的價值之依據，以及對本案評估標的預計之出售價格是否合理表示專家意見之基礎。

對於本意見書之目的與用途、本案交易之重要內容、出具本意見書所執行之作業程序，以及形成本意見書結論之依據，都已經於本意見書之相關章節詳細說明。因此本意見書之最終結論係於執行適當之程序、收集足夠與適切之資料，經過專業之分析與判斷後所得到之結論。

根據本案其他專家：戴德梁行房地產顧問(天津)有限公司青島分公司(以下簡稱戴德梁行)與仲量聯行企業評估及諮詢有限公司香港分公司(以下簡稱仲量聯行)出具之本案評估標的估價報告，對於本案評估標的之價值評估，係以「市場法(Market Approach)」下之「市場可類比交易法(Market Comparable Transaction Method, MCTM)」，以及「收益法(Income Approach)」下之「盈餘流量折現法(Discounted Earning Flows Method, DEFM)」，作為衡量本案評估標的市場價值之評價方法。檢視上述兩家本案其他專家出具之估價報告，其採用之評價相關資料均經過適當之評估，且說明其來源與依據；其執行之評價流程、運用之評價方法，均為目前評價實務經常採用之方法與流程；其所設定之基本假設及限制條件亦屬合理；對於評價方法中各項參數之評價輸入值的決定，也有詳細之分析與說明。

本案其他專家戴德梁行與仲量聯行運用市場法與收益法綜合調節後所獲得本案評估標的之市場價值結論分別為人民幣(以下同)143,030,000 元(戴德梁行)與 154,000,000 元(仲量聯行)。由於本案兩家其他專家同屬列名世界前五大之房地產評價與管理諮詢服務公司，具備執行本案評估標的價值評估之專業能力，因此結合本案兩家其他專家之估價結論，本案標的房地產：福州市倉山淘帝樓在 2022 年 3 月 31 日之市場價值為介於

143,030,000 元(壹億肆仟零叁萬元整)與 154,000,000 元(壹億伍仟肆佰萬元整)之間,中間值則為 148,520,000 元(壹億肆仟捌佰伍拾貳萬元整)。

本案委任人根據上述本案兩家其他專家估價報告之估價結論,經過審慎評估與分析,再參酌與交易另一方之議價後,決定本案標的房地產:福州市倉山淘帝樓之預計出售價格為 151,000,000 元(壹億伍仟壹佰萬元整),正界於本案兩家其他專家之估價報告估價結論之間。本意見書在評估決定此預計交易價格所依據之本案其他兩家專家估價報告之適當性、合理性與可被接受性之後,認為本案標的房地產:福州市倉山淘帝樓之預計出售價格 151,000,000 元(壹億伍仟壹佰萬元整)尚屬合理。本評估結論之形成,係基於本意見書之「基本假設與限制條件(Basic assumptions and limiting conditions)」、「免責聲明」與「獨立性聲明」而作成,謹此說明。

誠信聯合會計師事務所

謝國松 博士 會計師(臺灣及大陸) 評價分析師 證券分析師

謝國松



西元 2022 年 5 月 10 日

玖、基本假設與限制條件

本合理性意見書係基於下列基本假設及限制條件下形成意見結論：

1. 本合理性意見書所提出之評估結論，僅對所述評估目的及評估基準日方為有效。
2. 評價過程中，由委任人或其代表所提供之財務報表及其他相關資訊，除特別說明者外，未經驗證即被認定可充分反映該公司各期間之財務狀況及經營結果。
3. 本評估案件係根據委任人提供之資料與委任目的而執行，如果該等資料或基地改變，則對本案評估標的之價值評估結果亦隨之改變。
4. 由於委任人未提供重要資產之重估價資料，且經蒐集相關資料後，亦無充分且適切之相關重置成本資料可供參考，故本評估報告無法採用「成本法(Cost Approach)」評估評價標的之市場價值。
5. 本合理性意見書所運用之資料除由委任人提供之本案土地與房產轉讓合同草約外，主要係本案兩家其他專家出具之估值報告，惟本評價人員對於該等資訊之正確性及完整性不表示任何意見，且未經驗證即接受該等資訊。
6. 本合理性意見書結論，係基於下列假設作成：
 - (1) 本案評估標的相關公司之管理及研發團隊在可預見之未來不會發生重大變化。
 - (2) 本案評估標的相關公司管理及研發團隊之專門知識及管理效能，在可預見之未來得以繼續維持。
 - (3) 任何出售、重組、交換或所有權人減少參與經營，皆未造成本案評價標的相關公司之性質及完整性產生重大改變。
7. 本意見書全部或任一部分之內容，除因法令規定者外，未經本評價人員事先以書面同意，不得以任何形式提供予第三者。
8. 本意見書及價值結論僅供委任人進行評價標的預計移轉價格之參考。本評價人員無意使本評價報告及其價值結論，成為任何形式之處分建議。
9. 本評價人員無義務於未來提供與本意見書之評估標的相關的服務，例如作證或出庭等。
10. 本評價人員並非環境保護顧問或稽核單位，因此對任何已確定或潛在之環境保護負債不負任何評估責任。任何使用本合理性意見書者，如期盼知悉評價標的

該等負債是否存在、其範圍及其對評價標的價值之影響，本評價人員建議應取得由相關專家出具之環境保護評估報告。本評價人員不提供環境保護評估之服務，亦未對標的之資產執行環境保護之評估。

11. 本評價人員未自行確定本案評價標的相關公司目前或未來是否有任何與環境保護有關之負債，或該等負債之範圍。除已由委任人或其環境保護顧問明確告知且有確定或估計之金額者外，本評價人員未考量該等負債；所明確告知者皆已在評價報告中說明，對此已明確告知之資訊，本評價人員未經驗證即加以信賴，惟不對其正確性及完整性表示任何意見。

拾、主要使用資料及其來源

本意見書主要使用之基本資料，列表表達如下：

項次	資料名稱	資料來源
1	本案土地及房產轉讓合同(草約)	淘帝國際控股提供
2	淘帝擬購入財茂工業園並出售淘帝樓情況之書面說明	淘帝國際控股提供
3	本案預計進度時程	淘帝國際控股提供
4	本案仲量聯行出具之本案評估標的評估(評價)報告	淘帝國際控股提供
5	本案戴德梁行出具之本案評估標的評估(評價)報告	淘帝國際控股提供

出具本合理性意見書人簡歷

姓 名：謝國松

性 別：男

籍 貫：台北市

學 歷：國立台灣大學商學士
 私立東吳大學管理碩士
 澳洲國立南澳大學企業管理博士
 國立彰化師範大學商學博士

專業資格：中華民國會計師、證券分析師
 中國大陸註冊會計師、全美評價分析師協會(National Association of Certified Valuators and Analysts, NACVA)認證評價分析師
 (Certified Valuation Analysts, CVA) 稅務及專利代理人 仲裁人

經 歷：財團法人中華民國會計研究發展基金會研究組組長、會計研究月刊總編輯
 京華證券承銷部協理
 美亞銅管廠股份有限公司總經理室協理兼對外發言人
 宏盛建設股份有限公司副總經理兼對外發言
 中興大學、東吳大學、實踐設計管理學院兼任講師
 宏泰企業機構營運中心副執行長
 群信聯合會計師事務所合夥會計師
 財團法人中華民國投資人保護協會調處委員會委員
 行政院主計處政府會計共同規範審議委員會委員
 財團法人中華民國會計研究發展基金會評價準則委員會委員
 中華國際企業與無形資產評價暨防弊協會創會理事長
 中華民國會計師公會全國聯合會秘書長
 中華民國會計師公會全國聯合會企業暨無形資產評價委員會主任委員
 臺北市會計師公會會計審計委員會副主任委員

現 任：誠信聯合會計師事務所合夥會計師
 東吳大學、銘傳大學兼任助理教授
 中華民國會計師公會全國聯合會會計師業務評鑑委員會執行長
 臺北市會計師公會紀律委員會委員
 中華國際企業與無形資產評價暨防弊協會理事長
 德鴻企業股份有限公司(TSE#1476)董事

獨立性聲明

本會計師受託就本案委任人淘帝國際控股有限公司計畫以人民幣壹億伍仟壹佰萬元(151,000,000元)，出售100%持股孫公司淘帝(中國)服飾有限公司所擁有中國福建省福州市倉山區齊安路756號淘帝樓產權予關係人福建盛源紡織服飾城有限公司，該預定出售價格是否合理，表示專家意見。本會計師及所屬會計師事務所與本案評估標的所有權人淘帝(中國)服飾有限公司、交易相對人福建盛源紡織服飾城有限公司或委任人淘帝國際控股有限公司，並無涉及除本案件酬金以外之其他任何財務或非財務利益，亦無國際會計準則第24號所定之關係人或實質關係人情事；本案公費之收取，係基於工時計價，並無或有性支付。

本會計師為執行上開業務，特聲明並無下列情事：

1. 本人或配偶現受該公司或其子公司聘雇，擔任經常工作，支領固定薪給者。
2. 本人或配偶曾任該公司或其子公司之職員，而解任未滿二年者。
3. 本人或配偶現任職之公司或其他機構與該公司或其子公司互為關係人者。
4. 與該公司或其子公司之負責人或經理人有配偶或二等親以內親屬關係者。
5. 本人或配偶與該公司或其子公司有投資或分享利益之關係者。
6. 本人或配偶任職之公司與該公司或其子公司具有業務往來者。

為本案淘帝(中國)服飾有限公司出售所擁有中國福建省福州市倉山區齊安路756號淘帝樓產權予關係人福建盛源紡織服飾城有限公司，預計出售價格合理性評估案，本人提出之合理性意見書係以超然獨立之精神作成。

誠信聯合會計師事務所

謝國松 博士 會計師(陸) 評價分析師 證券分析師

謝國松



西元 2022年5月10日

【附件9】股權轉讓協議

淘帝儿童服饰有限公司

与

财茂国际控股有限公司

关于

福州茂盛投资有限公司

股权转让协议

目 录

第一章 定义与释义	5
第一条 定义.....	5
第二章 转让股权	6
第二条 股权权益的转让.....	6
第三条 股权转让价格.....	6
第四条 付款.....	7
第五条 股权转让项下应付的税收.....	7
第三章 前提条件	8
第四章 转让方的披露、陈述和保证	8
第六条 转让方的披露、陈述和保证.....	8
第七条 转让方的一般陈述和保证.....	11
第五章 受让方的披露、陈述和保证	11
第八条 受让方的披露、陈述和保证.....	11
第六章 移交	12
第九条 移交.....	12
第七章 债务安排、员工安置	13
第十条 债务安排.....	13
第十一条 职工	14
第八章 保密	14
第十二条 保密	14
第九章 违约	15
第十三条 违反陈述或保证的责任.....	15
第十四条 违约责任.....	15
第十章 不可抗力	16
第十五条 不可抗力.....	16
第十一章 争议的解决	17
第十六条 仲裁	17
第十七条 仲裁裁决的效力.....	17
第十八条 权利和义务的延续.....	17
第十二章 适用法律	17

第十九条 适用法律.....	17
第十三章 其他规定	18
第二十条 放弃	18
第二十一条 转让	18
第二十二条 修改	18
第二十三条 可分性	18
第二十四条 文本及附件的效力	18
第二十五条 通知	18
第二十六条 全部协议	19
附件一 目标公司不动产以及资产明细	21

股权转让协议

本股权转让协议（以下简称“本协议”）由下列各方于 2022 年【】月【】日在中国【福州】签订。

(1) 甲方：财茂国际控股有限公司（以下简称“转让方”），

[REDACTED]
[REDACTED];

(2) 乙方：淘帝儿童服饰有限公司（以下简称“受让方”），

[REDACTED]
[REDACTED];

下文中转让方和受让方合称“双方”，单独称为“一方”。

鉴于：

- (1) 甲方为一家在英属维尔京群岛合法设立并有效存续的公司；
- (2) 乙方是一家在香港合法设立并有效存续的公司，公司编号 1560413，其股东 TOPBI International Holdings Limited 为一家在台湾证券交易所上市的公司，股票代码为淘帝-KY（2929）；
- (3) 福州茂盛投资有限公司（以下简称“目标公司”）是一家在福州市合法设立并有效存续的有限责任公司，甲方持有目标公司 100%之股权；
- (4) 转让方拟按照本协议所规定的条件和条款向受让方转让其所持有的目标公司 100%的股权；
- (5) 受让方愿意按本协议所规定的条件和条款受让转让方所持有的目标公司 100%的股权，同时受让方将享受目标公司的所有权益。

为此，本着平等互利的原则，本协议双方经过友好协商，达成协议如下：

第一章 定义与释义

第一条 定义

除非本协议另有规定，否则在本协议内使用的下列词语应具有如下含义：

“目标公司”指福州茂盛投资有限公司。

“中国”指中华人民共和国。

“戴德梁行”指戴德梁行房地产顾问（天津）有限公司青岛分公司

“仲量联行”指仲量联行企业评估及咨询有限公司

“索赔”指的是所有的索赔诉讼、要求、判决责任、损害赔偿金额、费用和开支（包括律师费和支出）。

“签署日”指本协议的签署日期。

“权益交割日”指目标公司完成移交之日的 24 点整为转让方和受让方权益交割的结算时点。

“妨碍”指抵押、转让、留置、收费、质押、所有权保留、收购权、担保权益、期权、优先购买权和其他限制和条件，包括但不限于：

- (1) 给予或保留的关于或影响转让股权的任何权利或权力；

(2) 在信托转让、留置、质押、授权书或其他形式的对转让股权产生的权利或权力；或

(3) 以担保形式保证偿还一项债务或任何其他金钱上的义务或履行任何其他的义务。

“**实质性不利变化**”指：（1）公司受到政府部门调查（该调查可能使公司遭受行政处罚）或处罚；（2）公司陷入任何诉讼、仲裁或任何其他司法程序；或（3）对公司的财务、业务、资产或负债产生或被合理的认为将会产生人民币壹佰万元（¥1,000,000）以上损失的任何变化。

“**人民币**”指中国的法定货币。

“**第三方**”指本协议当事人以外的任何自然人、法人、其他组织或实体。

“**工作日**”是指中国的银行均开门营业的日子。

第二章 转让股权

第二条 股权权益的转让

按照本协议约定的条件，转让方同意向受让方转让所持有的目标公司100%的股权权益，同时转让方将保证受让方享有目标公司的实际运营管理权利以及其它所有股权权益，受让方同意受让目标公司100%的股权权益。

第三条 股权转让价格

- 3.1 双方确认，本次交易价格采用戴德梁行和仲量联行分别出具的评估报告中的评估价格的中间值并小幅议价。
- 3.2 经转让方和受让方协商后最终确认，本次转让股权的价格为人民币【陆

仟叁佰万】元（小写：¥【63,000,000.00】，以下简称“转让价款”）。

第四条 付款

4.1 双方协商同意，本协议项下股权转让价款分二期支付：

- (1) 受让方自转让方股东会批准本次股权转让之日起十（10）个工作日内，向转让方支付首笔转让款人民币陆佰万元（小写：¥6,000,000）；
- (2) 自本协议项下目标公司股权转让变更登记完成之日起十（10）个工作日内，受让方应向转让方支付完毕剩余的转让价款人民币【伍仟柒佰万】元（小写：¥【57,000,000.00】）；

4.2 转让方指定的接受转让价款的银行账户信息如下：



4.3 上述股权转让价款一旦全部汇入转让方指定的上述银行账户，即视为受让方付款义务的完成，且受让方之后不再承担任何付款责任或者义务。

4.4 转让方在收到受让方支付的各项转让价款后，应分别在五（5）个工作日内向受让方出具合法收款凭证。如果转让方未能在规定的时间内向受让方出具收款凭证，则受让方有权按转让价款万分之五每天计收迟延履行金。如果因为转让方出具的收款凭证不符合法律法规的规定而导致受让方和/或公司遭受任何损害、损失，转让方应全额赔偿受让方和/或公司。

第五条 股权转让项下应付的税收

由于履行本协议而产生的任何税费，均由相关的纳税义务人和缴费义务人按照中国有关法律法规的规定各自承担。

第三章 先决条件

第六条 先决条件

本合同的生效须以满足如下各项条件为前提：

- 6.1 由于受让方股东淘帝国际控股有限公司为台湾证券交易所上市公司，本次目标公司股权转让需要获得受让方股东淘帝国际控股有限公司股东大会的批准；
- 6.2 截至权益交割日，目标公司不存在任何欠款；以及
- 6.3 截至权益交割日，目标公司不存在任何抵押、担保或其他影响交易的情形。

第四章 转让方的披露、陈述和保证

第七条 转让方的披露、陈述和保证

转让方向受让方陈述和保证：

- 7.1 在签署本协议之前，转让方已经获得充分授权，本协议的签署不违反任何第三方协议或者权益；
- 7.2 不存在对转让方提起的、正在进行的、将严重影响其签署本协议或履行其在本协议项下义务的任何诉讼、仲裁或者其他法律或者行政程序或者政府调查。
- 7.3 转让方在此承诺，在签署日后，转让方不会采取任何可能对目标公司造成不利影响的行为。签署日后，转让方应正常运营和管理目标公司至本协议规定的移交工作完成，并保证目标公司的运营、业务及条件不会有任何实质性不利变化。

- 7.4 转让方持有或所知的与目标公司有关的所有资料和事实，凡是对转让方完全履行其在本协议项下义务的能力具有实质和不利影响的，或者披露给受让方即对受让方签订、履行本合同项下受让方的义务的意愿具有实质性影响的均已向受让方披露，而且转让方提供给受让方的资料均无任何不实或误导性陈述。
- 7.5 截止签署日，转让方已就全部本协议项下的股权转让事宜通知了所有与转让股权以及目标公司有关的第三人，并且在需取得该第三人同意的情形下，已取得该第三人的书面同意。
- 7.6 就签署日前转让方向受让方提供的文件和信息，转让方特此承诺：1、所有原件的复印件真实、完整并且该等原件真实、完整；2、所有提供给转让方和/或其顾问单位的原件真实和完整；3、所有提供给转让方和/或其顾问单位的原件或者复印件上的签名（章）真实；以及4、转让方已经提请受让方注意对受让方进行本合同项下交易的所有重大事项。
- 7.7 截至签署日，目标公司从未并且目前没有受到任何其他行政调查、诉讼、仲裁、争议、索赔或者其他程序（无论是现存、未决或者有威胁的），也没有受过处罚并且转让方也预见中国任何行政机关不会因为股权转让前公司所存在的问题而对公司做出任何处罚。转让方在此保证，截至权益交割日，所有应支付或者要求支付给中国任何政府部门的所有费用、收费、罚款以及支出已经依据相关法律法规和政府部门要求全部支付。截至权益交割日，没有拖欠任何该等费用、收费、罚款以及支出，并且，也不拖欠任何政府部门要求的为纠正公司缺陷和/或不适当行为而应支付的任何成本和/或费用。如果受让方和/或公司因股权转让前所存在的任何行政调查、诉讼、仲裁、争议、索赔、处罚和/或其他程序而遭受任何处罚、损害、损失等，转让方应全额赔偿受让方和/或公司。
- 7.8 目标公司合法拥有其开展经营所必需的政府批文、许可、授权，并且该等批文、许可、授权仍合法有效。
- 7.9 截至签署日，目标公司不存在第三方负债。转让方应当就未披露的负债以及到期应付而未付的本金及利息向受让方和目标公司承担全额赔偿

责任，以使受让方和目标公司不受损害。

- 7.10 截至签署日，目标公司没有对任何其他公司、企业等进行任何股权投资。如果公司因为该等未披露的股权投资而遭受任何损害、损失的，转让方应全额赔偿受让方和/或目标公司。
- 7.11 截至签署日，目标公司的资产和权利不存在任何其他担保（包括但不限于抵押、质押、留置）或者其他限制，目标公司亦没有为任何其他公司、企业、经济实体或者任何自然人提供担保（包括但不限于抵押、质押、保证等形式）。如果目标公司因该等未披露的担保而遭受任何损害、损失的，转让方应全额赔偿受让方和/或公司。
- 7.12 截至签署日，目标公司已缴清了中国法律法规所要求公司缴纳的全部税收，包括但不限于企业所得税、增值税、城建税、教育费附加。转让方应就目标公司任何未缴纳的税收向受让方和/或目标公司承担赔偿责任以使受让方和/或公司不会因此遭受任何损害、损失。
- 7.13 本协议的生效不能或不可能引起第三方终止其与目标公司于本协议生效日前（含协议生效日）已签订并于本协议生效日仍有效的合同、协议。
- 7.14 目标公司于本协议签署日仍然雇佣的员工的劳动合同已经合法和有效地签署，员工的社会保险登记已经合法和有效地办理；根据中国法律法规应该为员工缴纳的各种社会保险费已经足额、按时缴纳，公司不拖欠任何员工的社会保险费、工资和其他依据中国法律和公司内部规定应该给予的福利待遇。截至签署日，不存在任何可能导致员工向目标公司提起劳动仲裁或者诉讼的情形。
- 7.15 目标公司已经根据其生产和经营的合理需要购买了同行业企业通常会购买的保险，所有保单均是有效的，所有到期的保费已悉数缴付，所有其他重大条件已经完全履行、遵守。截至签署日，不存在任何可能导致上述保单已经或可能无效的情形。上述保单不受任何特别或不寻常条款的限制。截至签署日，没有出现可以使公司根据上述保单而向保险人提出理赔请求的情形。

- 7.16 目标公司所有账目、账簿、分类账及财务记录是根据中国会计制度规定的会计程序及准则编制的,均已充分、适当及准确地记录及完成;并无包含任何种类的任何重大谬误及偏差;真实及公平地反映与目标公司相关的所有交易,显示了目标公司在每个财务期间的财务、合约等业务状况。
- 7.17 转让方将于受让方现在或将来随时提出要求时,自付全部费用以令受让方满意的方式做出和/或签署、或促使第三人以令受让方满意的方式做出和/或签署受让方合理地认为必要的任何行为和/或文件,以令本协议全面生效和履行。

第八条 转让方的一般陈述和保证

转让方签署本协议和履行其在本协议项下的义务,均不会与转让方及目标公司章程或内部规章、任何法律、法规、规定、任何政府机构或部门的授权或批准、或其为一方或受其约束的任何合同或协议的任何规定有抵触,或导致对上述规定的违反,或构成对上述规定的不履行或不能履行。

第五章 受让方的披露、陈述和保证

第九条 受让方的披露、陈述和保证

受让方特此向转让方陈述和保证:

- 9.1 受让方签署本协议和履行其在本协议项下的义务,不会与任何法律、法规、规定或任何政府机构或部门的授权或批准、或以受让方为一方或受让方受约束的任何合同或协议的任何规定有抵触,或导致对上述规定的违反,或构成对上述规定的不履行或不能履行。
- 9.2 受让方没有正在进行的诉讼、仲裁、其他司法程序或行政程序或政府调查等严重影响其签署本协议或履行本协议项下义务能力的情况。

- 9.3 受让方有充分的财务能力支付本协议所规定的股权转让价款并将严格按照本协议的约定按时支付。

第六章 移交

第十条 移交

- 10.1 本协议生效之后，转让方和受让方即应组织成立移交小组，积极共同进行目标公司股权转让准备工作，包括但不限于把生产经营管理、财务、资产清点、档案资料、证照、批准文件和工程建设等移交给受让方。
- 10.2 转让方应保证移交给受让方之公司动产和不动产不得较本协议附件一所列有任何减损，转让方应进行全面、完整的移交，并且该等移交的完成应经受让方书面确认。
- 10.3 移交工作包括：
- (1) 目标公司的生产经营管理权移交给受让方委派的人员；
 - (2) 转让方和受让方对目标公司所有资产（包括但不限于不动产和动产）进行清点核实，编制目标公司资产清册，并办理移交，经转让方和受让方现场代表签字确认；资产清点中，对于缺损的资产，由转让方按评估价予以赔偿；
 - (3) 目标公司所有的批文、证照、许可、客户资料、房屋所有权证、国有土地使用证的原件全部移交给受让方委派的人员，但经受让方认可的在银行抵押的证照文件除外；
 - (4) 目标公司全部的财务账册、财务凭证及会计档案的原件应移交给受让方；
 - (5) 目标公司所有其他资料、档案的移交；

(6) 受让方合理要求的其他移交手续。

- 10.4 公司公章、财务专用章、合同专用章等所有印章。本协议项下转让股权工商变更登记完成当天，转让方与受让方共同销毁公司公章、财务专用章、合同专用章等所有印章（以下简称“旧印章”）。同时，受让方和/或公司重新向有关部门申请启用新的公司公章、财务专用章、合同专用章等印章（以下简称“新印章”）。
- 10.5 双方进一步明确，除本协议另有约定外，涉及以旧印章盖章而形成的全部文件、资料、债权债务等均由转让方承担全部责任；若因以旧印章盖章而形成的全部文件、资料、债权债务等造成公司和/或受让方遭受损失的，转让方应予全额赔偿。
- 10.6 转让方应确保在权益交割日前结清目标公司截至权益交割日的全部债务。
- 10.7 移交工作应当于第一期转让价款到达转让方指定银行账户之日起十（10）个工作日内完成。移交工作的完成，需经受让方书面确认。移交工作完成后，对于受让方书面提出的有关进一步移交的合理要求，转让方应予以积极配合。
- 10.8 转让方和受让方应确保在移交过程中公司生产经营的连续、稳定、安全。
- 10.9 转让方与受让方应当全面配合、完成移交工作，如因一方之不配合而给另一方或本次股权转让完成后的公司造成损害的，该方应依法承担赔偿责任。

第七章 债务安排、员工安置

第十一条 债务安排

双方确认，转让方已结清目标公司截至权益交割日的全部债务。目标公司无其他任何未结清债务。

第十二条 职工

- 12.1 本次股权转让完成前，转让方承诺将依法安置现有职工，其聘用条件和待遇原则上参照现有的标准并按照《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》以及其他法律法规的规定执行。
- 12.2 转让方应当依法保护目标公司职工的合法权益。

第八章 保密

第十三条 保密

- 13.1 对于本协议一方曾向或可能要向另一方披露有关其各自业务或财务状况及其他保密事项的保密与专有资料，除其他保密协议另有规定外，接受上述所有保密资料（包括书面资料和非书面资料，以下简称“**保密资料**”）的本协议各方应当：
- (1) 对上述保密资料予以保密；
 - (2) 除对履行其工作职责而需知道上述保密资料的本协议一方的雇员外，本协议任何一方不得向任何第三方或实体披露上述保密资料。
- 13.2 上述第 13.1 条的规定不适用于下述保密资料：
- (1) 在披露方向接受方披露之前，接受方从其取得的书面档案中已获悉的资料；
 - (2) 非因接受方违反本协议而成为公知的资料；

(3) 接受方从对保密资料不承担任何保密义务的第三方获得的资料。

13.3 对于曾为本协议一方的任何自然人或法人而言，尽管在其由于转让在本协议项下的权利和义务而不再作为本协议一方之后，本协议第八章的规定仍然对其具有约束力。

第九章 违约

第十四条 违反陈述或保证的责任

14.1 如果本协议任何一方的陈述或保证被发现存在任何错误、遗漏对任何一方签署本协议有或可能有重大或实质性影响的事实、或任何陈述或保证被发现在任何方面是误导性的或不真实的，则另一方有权向违约方要求因违约方错误、遗漏、误导性或不真实的陈述或保证所引起的或因违约方违反任何其做出的陈述和保证所引起的任何损失、损害、成本或费用进行全额赔偿。

14.2 对本协议所列的每一项陈述和保证的解释应是独立的。

14.3 转让方、转让方董事会、股东会、目标公司、目标公司董事会违反本协议的约定，视为转让方违约。

第十五条 违约责任

15.1 如果本协议一方有任何违约行为，则该违约方应按本协议和中国法律法规的规定向对方承担违约责任。如果本协议各方均违约，则由一方分别向另一方承担各自违约所引起的损失或损害或任何其他的责任。

15.2 转让方、受让方任何一方违反本协议项下的协议义务、陈述与保证，即

构成违约，违约方应承担因其违约行为给另一方造成的全部损失。

- 15.3 转让方、受让方的任一方迟延履行本协议项下之协议义务或协议事项的，即构成违约，但因本协议另一方负有先履行义务而其迟延履行或未履行的不构成违约。
- 15.4 迟延履行违约方应以业务及资产转让价款为基数，按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心当月发布的一年期借款市场报价利率计算，每日向守约方支付迟延履行违约金；如迟延履行违约方迟延履行合同义务超过三十（30）日的，守约方有权解除本合同，并要求违约方支付业务及资产转让价款的百分之贰拾（20%）作为违约金。该违约金的取得不影响守约方根据中国法律法规和本合同的其他约定而应享有的其他合法救济权利。

第十章 不可抗力

第十六条 不可抗力

- 16.1 “不可抗力”指地震、台风、水灾、火灾、战争、政治动乱等特别事件或中国有关法律法规中被认为属于“不可抗力”的其他事件。
- 16.2 如果不可抗力事件发生，受此事件影响的本协议一方的义务以及该方在本协议中受约束的任何期限将在不可抗力事件发生期间中止，并自动延长期限，延长期限与中止期相同，该方不承担本协议所列的违约责任。
- 16.3 主张不可抗力的一方应立即以书面形式通知其他各方，并在其后的七(7)日内提供由公证机关出具的不可抗力发生及存续的足够证据。主张不可抗力的一方应尽其最大的努力消除不可抗力的不利影响。

第十一章 争议的解决

第十七条 仲裁

- 17.1 凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，本协议各方首先应争取通过友好协商方式加以解决。如果在开始友好协商后的六十(60)日内未能通过这种方式解决争议，则任何一方可将争议提交位于福州的福州仲裁委员会依据申请仲裁时其现行有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为福州。
- 17.2 仲裁庭由三(3)名仲裁员组成，仲裁程序用中文进行。

第十八条 仲裁裁决的效力

仲裁裁决是终局的，对本协议各方均有约束力。本协议各方同意受该裁决约束，并按照该裁决行事。

第十九条 权利和义务的延续

争议发生后，在对争议进行仲裁时，除争议事项外，本协议各方应继续行使各自在本协议项下的其他权利，并应继续履行各自在本协议项下的其他义务。

第十二章 适用法律

第二十条 适用法律

本协议的成立、效力、解释和执行均受中华人民共和国法律的管辖和约束。本协议项下发生的争议均根据中国法律裁定。

第十三章 其他规定

第二十一条 放弃

本协议任何一方未行使或延迟行使本协议项下的一项权利不应作为对该项权利的放弃；任何单独一次或部分行使一项权利不排除将来对该项权利的再次行使。

第二十二条 转让

除非本协议另有规定，如果事先未经其他各方书面同意，任何一方不得全部或部分转让其在本协议项下的任何权利和义务。

第二十三条 修改

- 23.1 本协议是为本协议各方及其各自合法继承人和受让人的利益而签订的，对他们均有法律约束力。
- 23.2 本协议不得口头修改。只有经本协议各方签署书面文件表示同意，本协议的修改方可生效。

第二十四条 可分性

本协议任何条款的无效不影响本协议任何其他条款的有效性。

第二十五条 文本及附件的效力

本协议经各方签署后生效。本协议签署中文正本一式两（2）份，各方各持正本各一（1）份。

第二十六条 通知

- 26.1 除非本协议另有规定，一方向另一方发出本协议规定的任何通知或书面通讯应以中文书写，以信件形式通过速递服务公司或传真形式发出。以

速递服务公司递交的通知或通讯应于递交给速递服务公司七(7)个工作日后视为送达。按本协议规定发出的通知或书面通讯的送达日为收件日期。如以传真发出,发出后的第三(3)个工作日应被视为收件日期,但应有传真确认报告为证。

26.2 一切通知和通讯均应发往下列有关地址,直到向另一方发出书面通知更改该地址为止:

[REDACTED]

第二十七条 全部协议

本协议构成各方关于本协议约定的交易的全部协议,并取代以前本协议各方关于本协议项下交易的全部讨论、谈判和协议。

(以下无正文)

甲方、乙方的正式授权代表已于文首载明的日期签署本协议。以资证明。

甲方： 财茂集团国际控股有限公司

授权代表签字： _____

乙方： 淘帝儿童服饰有限公司

授权代表签字： _____

附件一 目标公司不动产以及资产明细

类别	名称	面积	用途
■	■	■	■
■	■	■	■
■	■	■	■
■	■	■	■

【附件10】土地及房產轉讓合同

福建源盛纺织服装城有限公司

与

淘帝（中国）服饰有限公司

关于

土地及房产转让合同

目录

第一章 定义与释义	4
第一条 定义	4
第二章 转让土地及房产	5
第二条 土地及房产的转让	5
第三条 土地及房产转让价格、付款	5
第四条 转让的先决条件	6
第五条 目标土地及房产转让项下应付的税收	7
第三章 双方的陈述和保证	7
第六条 双方的陈述和保证	7
第四章 转让方的披露、陈述和保证	8
第七条 转让方的披露、陈述和保证	8
第五章 受让方的披露、陈述和保证	9
第八条 受让方的披露、陈述和保证	9
第六章 移交	10
第九条 移交	10
第七章 保密	11
第十条 保密	11
第八章 违约	11
第十一条 违反陈述或保证的责任	12
第十二条 违约责任	12
第九章 不可抗力	13
第十三条 不可抗力	13
第十章 争议的解决	13
第十四条 仲裁	13
第十五条 仲裁裁决的效力	13
第十六条 权利和义务的延续	13
第十一章 适用法律	14
第十七条 适用法律	14
第十二章 其他规定	14

第十八条 放弃	14
第十九条 转让	14
第二十条 修改	14
第二十一条 可分割性.....	14
第二十二条 文本及附件的效力.....	14
第二十三条 通知.....	15
第二十四条 全部合同.....	15
附件一转让资产清单明细	17
附件二 淘帝楼出租情况	18

土地及房产转让合同

本土地及房产转让合同（以下简称“本合同”）由下列双方于 2022 年【】月【】日在中国福州市【仓山】区签订。

(1) 甲方：淘帝（中国）服饰有限公司（以下简称“转让方”），

联系地址为福州市仓山区盖山镇齐安路 756 号；

(2) 乙方：福建源盛纺织服装城有限公司（以下简称“受让方”），

联系地址为福州市仓山区盖山镇齐安路 756 号；

下文中转让方和受让方合称“双方”，单独称为“一方”。

鉴于：

(1) 甲方是一家在福州市合法设立并有效存续的有限责任公司，其控股股东 TOPBI International Holdings Limited（淘帝国际控股有限公司）为一家在台湾证券交易所上市的公司，股票代码为淘帝-KY（2929）；甲方就位于福州市仓山区盖山镇齐安路 756 号的土地及房产（以下简称“淘帝楼”或“目标土地及房产”）；

(2) 乙方是一家在福州市合法设立并有效存续的有限责任公司；

(3) 甲方愿意按照本合同所规定的条件和条款向乙方转让目标土地及房产；

(4) 乙方愿意按本合同所规定的条件和条款受让甲方所持有的目标土地及房产。

为此，本着平等互利的原则，本合同双方经过友好协商，同意根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国公司法》及其他相关的中国法律法规，

达成合同如下：

第一章 定义与释义

第一条 定义

除非本合同另有规定，否则在本合同内使用的下列词语应具有如下含义：

“**目标土地及房产**”指位于福州市仓山区盖山镇齐安路 756 号的土地、房屋附随设施，详细清单列于本协议之附件一。

“**中国**”指中华人民共和国，为本合同之目的，不包括香港、澳门及台湾地区。

“**戴德梁行**”指戴德梁行房地产顾问（天津）有限公司青岛分公司

“**仲量联行**”指仲量联行企业评估及咨询有限公司

“**索赔**”指的是所有的索赔诉讼、要求、判决责任、损害赔偿金额、费用和开支（包括律师费和支出）。

“**签署日**”指本合同的签署日期。

“**妨碍**”指抵押、转让、留置、收费、质押、所有权保留、收购权、担保权益、期权、优先购买权和其他限制和条件，包括但不限于：

- (1) 给予或保留的关于或影响转让股权的任何权利或权力；
- (2) 在信托转让、留置、质押、授权书或其他形式的对转让股权产生的权利或权力；或
- (3) 以担保形式保证偿还一项债务或任何其他金钱上的义务或履行任何其他的义务。

“**实质性不利变化**”指

- (1) 公司受到政府部门调查(该调查可能使公司遭受行政处罚)或处罚;
- (2) 公司陷入任何诉讼、仲裁或任何其他司法程序; 或
- (3) 对公司的财务、业务、资产或负债产生或被合理的认为将会产生人民币贰拾万元(¥200,000)以上损失的任何变化。

“人民币”指中国的法定货币。

“第三方”指本合同当事人以外的任何自然人、法人、其他组织或实体。

“工作日”是指除周六、周日及中国法定节假日之外中国政府部门上班的日子, 但根据国务院办公厅关于节假日安排的通知调整为上班日的周六或周日为工作日。

第二章 转让土地及房产

第二条 土地及房产的转让

按照本合同约定的条件, 转让方同意向受让方转让、受让方同意自转让方受让目标土地及房产。

需要转让的土地及房产及房屋附随设施具体参见附件一。

第三条 土地及房产转让价格、付款

- 3.1 双方确认, 本次交易价格参考戴德梁行和仲量联行分别出具的评估报告中的评估价格的中间值并小幅议价。
- 3.2 转让方和受让方同意本次土地及房产转让对价为人民币【壹亿伍仟壹佰万】元(小写: ¥【151,000,000.00】), 以下简称“转让价款”。

3.3 双方协商同意，本协议项下股权转让价款分二期支付：

- (1) 自转让方就此次目标土地及房产转让事宜取得其控股股东股东会批准后 10 日内，受让方向转让方支付首笔转让款人民币壹仟伍佰万元（小写：¥15,000,000）；
- (2) 转让方应当在收到首笔转让款之日起 15 日内与受让方共同完成不动产变更登记手续；
- (3) 双方就此次目标土地及房产转让完成不动产变更登记及完成本合同所规定的全部移交工作之日后 10 日内，受让方向转让方支付完毕剩余款项，即人民币【壹亿叁仟陆佰万】元（小写：¥【136,000,000.00】）。

3.4 转让方指定的接受转让价款的银行账户信息如下：

██
██
██

上述转让价款一旦全部汇入转让方指定的上述银行账户，即视为受让方付款义务的完成，且受让方之后不再承担任何付款责任或者义务。

转让方在收到受让方支付的转让价款后，应在五（5）个工作日内向受让方出具合法收款凭证。如果转让方未能在规定的时间内向受让方出具收款凭证，则受让方有权按转让价款万分之五每天计收迟延履行金。如果因为转让方出具的收款凭证不符合法律法规的规定而导致受让方和/或公司遭受任何损害、损失，转让方应全额赔偿受让方。

第四条 转让的先决条件

4.1 本合同的生效须以满足如下条件为前提：

- (1) 由于转让方最终控股股东淘帝国际控股有限公司为台湾证券交易所上市的上市公司，本次目标土地及房产转让（包括转让方案以及具

体的转让合同) 需要获得转让方最终控股股东淘帝国际控股有限公司股东大会的批准;

(2) 截至签署日, 目标土地及房产上不存在任何抵押、担保或其他影响交易的情形。

4.2 转让方应当尽其合理努力于本合同签订之后尽快促成先决条件的成就, 并且在先决条件成就时立即通知受让方。若转让方故意拖延或者不配合导致先决条件无法满足, 则属于违约, 受让方可以按照本合同约定追究违约责任。

4.3 以上所约定的先决条件全部满足或被豁免之日为本合同生效日(下称“生效日”)

第五条 目标土地及房产转让项下应付的税收

由于履行本合同而产生的任何税费, 均由相关的纳税义务人按照中国有关法律法规的规定各自承担。

第三章 双方的陈述和保证

第六条 双方的陈述和保证

6.1 在签署本合同之前, 其应向对方提供一份授权其有关人员代表其签署本合同的授权委托书。如果是授权签署, 还须提供授权委托书和委托人的身份证复印件。

6.2 签署本合同时, 转让方和受让方声明在本合同签署日以前向对方或其顾问单位(包括但不限于律师、评估师、财务顾问等)提供的文件资料仍然有效, 与本合同不符的, 应以本合同为准。

6.3 本合同双方将共同努力、互相配合尽快完成与本次目标房产和土地的转让

有关的一切手续，包括但不限于变更登记、移交等工作，由此产生的费用，应由受让方承担。

第四章 转让方的披露、陈述和保证

第七条 转让方的披露、陈述和保证

转让方特此向受让方陈述和保证：

- 7.1 转让方持有或所知的与转让方、目标土地及房产的所有资料和事实，凡是对转让方完全履行其在本合同项下义务的能力具有实质和不利影响的，或者披露给受让方即对受让方签订、履行本合同项下受让方的义务的意愿具有实质性影响的均已向受让方披露，而且转让方提供给受让方的资料均无任何不实或误导性陈述。
- 7.2 转让方已将淘帝楼所涉及的出租情况充分完整地披露于本协议附件二中，转让方确认上述所有出租情况准确真实，转让方与各租赁方不存在任何争议。
- 7.3 不存在对任何转让方提起的、正在进行的、将严重影响其签署本合同或履行其在本合同项下义务的任何诉讼、仲裁或者其他法律或者行政程序或者政府调查。
- 7.4 截止签署日，转让方已就全部本合同项下的目标土地及房产转让事宜通知了所有与转让事宜有关的第三人，并且在需取得该第三人同意的情形下，已取得该第三人的书面同意。
- 7.5 就签署日前转让方向受让方和/或其顾问单位（包括但不限于律师、评估师、财务顾问等）提供的文件和信息，转让方特此承诺：
- 7.5.1 所有原件的复印件真实、完整并且该等原件真实、完整；
- 7.5.2 所有文件上的签名、盖章真实，签字人已获适当授权；以及

- 7.5.3 转让方已经提请受让方和/或其顾问单位注意对受让方进行本合同项下交易的所有重大事项。
- 7.6 转让方将于受让方现在或将来随时提出要求时，自付全部费用以令受让方满意的方式做出和/或签署、或促使第三人以令受让方满意的方式做出和/或签署受让方合理地认为必要的任何行为和/或文件，以令本合同全面生效和履行。
- 7.7 转让方有签署本合同并且履行其在本合同项下全部义务的完全民事行为能力，其签署本合同和履行其在本合同项下的义务，均不会与任何法律、法规、规定、任何政府机构或部门的授权或批准、或以其为一方或其受约束的任何合同或合同的任何规定有抵触，或导致对上述规定的违反，或构成对上述规定的不履行或不能履行。
- 7.8 转让方承诺并保证：截至签署日，转让方是目标土地及房产的合法所有人，拥有全部的授权和权利将转让业务及资产转让给受让方。
- 7.9 转让方承诺并保证：截至签署日，目标土地及房产上不存在任何形式的索赔或妨碍；转让目标土地及房产上不存在任何可能会导致或产生对目标土地及房产的索赔或妨碍。
- 7.10 目标房产建设已获得中国所有相关政府部门所要求的批准并且完全符合中国所有相关法律法规和相关政府部门批准、许可文件的规定，不存在任何违反中国法律法规和相关政府部门批准、许可文件的情形。

第五章 受让方的披露、陈述和保证

第八条 受让方的披露、陈述和保证

受让方特此向转让方陈述和保证：

- 8.1 受让方是合法成立并有效存续、正常经营的企业。
- 8.2 受让方签署本合同和履行其在本合同项下的义务，不会与受让方的章程或内部规章、任何法律、法规、规定或任何政府机构或部门的授权或批准、

或以受让方为一方或受让方受约束的任何合同或合同的任何规定有抵触，或导致对上述规定的违反，或构成对上述规定的不履行或不能履行。

8.3 受让方没有正在进行的诉讼、仲裁、其他司法程序或行政程序或政府调查等严重影响其签署本合同或履行本合同项下义务能力的情况。

第六章 移交

第九条 移交

9.1 生效日后，转让方和受让方即应组织成立移交小组，积极共同进行目标土地和房产等的移交工作，包括但不限于将目标土地及房产变更登记于受让方名下。

9.2 移交工作包括但不限于：

- (1) 转让方和受让方对目标土地及房产进行清点核实，编制资产清册，并办理移交，经转让方和受让方现场代表签字确认；
- (2) 转让方与受让方对目标房产及土地的抵押、担保、出租情况进行核对确认；
- (3) 转让方提交目标房产及土地的土地证、房产证、不动产权证书并配合受让方一同办理不动产权变更登记手续。
- (4) 受让方合理要求的其他移交手续。

9.3 移交工作应当于本合同生效日起 15 日内完成，移交工作的完成需经受让方书面确认。

9.4 转让方应确保在移交过程中生产经营的连续、稳定、安全。

9.5 转让方应当全面配合、完成移交工作，如因转让方之不配合而给受让方或本次业务及资产转让完成后之目标公司造成损害的，转让方应依法承担

赔偿责任。

第七章 保密

第十条 保密

10.1 对于本合同一方曾向或可能要向另一方披露有关其各自业务或财务状况及其他保密事项的保密与专有资料，除其他保密合同另有规定外，接受上述所有保密资料（包括书面资料和非书面资料，以下简称“**保密资料**”）的本合同双方应当：

10.1.1 对上述保密资料予以保密；

10.1.2 除对履行其工作职责而需知道上述保密资料的本合同一方的雇员外，本合同任何一方不得向任何第三方或实体披露上述保密资料。

10.2 上述第 10.1 条的规定不适用于下述保密资料：

10.2.1 在披露方向接受方披露之前，接受方已经从其他合法途径获悉的资料；

10.2.2 非因接受方违反本合同而成为公知的资料；

10.2.3 接受方从对保密资料不承担任何保密义务的第三方获得的资料。

10.3 对于曾为本合同一方的任何自然人或法人而言，尽管在其由于转让在本合同项下的权利和义务而不再作为本合同一方之后，本合同第八章的规定仍然对其具有约束力。

第八章 违约

第十一条 违反陈述或保证的责任

11.1 如果本合同任何一方的陈述或保证被发现存在任何错误、遗漏对任何一方签署本合同有或可能有重大或实质性影响的事实、或任何陈述或保证被发现在任何方面是误导性的或不真实的，则另一方有权向违约方要求因违约方错误、遗漏、误导性或不真实的陈述或保证所引起的或因违约方违反任何其他做出的陈述和保证所引起的任何损失、损害、成本或费用进行全额赔偿。

11.2 对本合同所列的每一项陈述和保证的解释应是独立的。

第十二条 违约责任

12.1 如果本合同一方有任何违约行为，则该违约方应按本合同和中国法律法规的规定向对方承担违约责任。如果本合同双方均违约，则由一方分别向另一方承担各自违约所引起的损失或损害或任何其他的责任。

12.2 转让方、受让方任何一方违反本合同项下的合同义务、陈述与保证，即构成违约，违约方应承担因其违约行为给另一方造成的全部损失。

12.3 转让方、受让方的任一方迟延履行本合同项下之合同义务或合同事项的，即构成违约，但因本合同另一方负有先履行义务而其迟延履行或未履行的不构成违约。

迟延履行违约方应以业务及资产转让价款为基数，按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心当月发布的一年期借款市场报价利率计算，每日向守约方支付迟延履行违约金；如迟延履行违约方迟延履行合同义务超过三十（30）日的，守约方有权解除本合同，并要求违约方支付业务及资产转让价款的百分之贰拾（20%）作为违约金。该违约金的取得不影响守约方根据中国法律法规和本合同的其他约定而应享有的其他合法救济权利。

第九章 不可抗力

第十三条 不可抗力

- 13.1 “不可抗力”指地震、台风、水灾、火灾、战争、政治动乱等特别事件或中国有关法律法规中被认为属于“不可抗力”的其他事件。
- 13.2 如果不可抗力事件发生，受此事件影响的本合同一方的义务以及该方在本合同中受约束的任何期限将在不可抗力事件发生期间中止，并自动延长期限，延长期限与中止期相同，该方不承担本合同所列的违约责任。
- 13.3 主张不可抗力的一方应立即以书面形式通知另一方，并在其后的七(7)日内提供由公证机关出具的不可抗力发生及存续的足够证据。主张不可抗力的一方应尽其最大的努力消除不可抗力的不利影响。

第十章 争议的解决

第十四条 仲裁

凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，本合同双方首先应争取通过友好协商方式加以解决。如果在争议产生后未能在六十(60)日内通过这种方式解决，则任何一方可将争议提交福州仲裁委员会依据申请仲裁时其现行有效的仲裁规则进行仲裁。

第十五条 仲裁裁决的效力

仲裁裁决是终局的，对本合同双方均有约束力。本合同双方同意受该裁决约束，并按照该裁决行事。

第十六条 权利和义务的延续

争议发生后，在对争议进行仲裁时，除争议事项外，本合同双方应继续行使各自在本合同项下的其他权利，并应继续履行各自在本合同项下的其他义务。

第十一章 适用法律

第十七条 适用法律

本合同的成立、效力、解释和执行均适用中华人民共和国法律。本合同项下发生的争议均根据中国法律裁定。如果中国法律对与本合同有关的某一问题未作规定，则应参照一般商业惯例。

第十二章 其他规定

第十八条 放弃

本合同任何一方未行使或延迟行使本合同项下的一项权利不应作为对该项权利的放弃；任何单独一次或部分行使一项权利不排除将来对该项权利的再次行使。

第十九条 转让

除非本合同另有规定，如果事先未经另一方书面同意，任何一方不得全部或部分转让其在本合同项下的任何权利和义务。

第二十条 修改

本合同不得口头修改。只有经本合同双方签署书面文件表示同意，本合同的修改方可生效。

第二十一条 可分割性

本合同任何条款的无效不影响本合同任何其他条款的有效性。

第二十二条 文本及附件的效力

本合同签署正本一式肆(4)份。双方各持两份，每份具有同等法律效力。

本合同的附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第二十三条 通知

除非本合同另有规定，一方向另一方发出本合同规定的任何通知或书面通讯应以中文书写，以信件形式通过速递服务公司或传真形式发出。以速递服务公司递交的通知或通讯应于递交给速递服务公司七(7)个工作日后予以确认。按本合同规定发出的通知或书面通讯的生效日为收件日期。如以传真发出，发出后的第三(3)个工作日应被视为收件日期，但应有传真确认报告为证。

一切通知和通讯均应发往下列有关地址，直到向另一方发出书面通知更改该地址为止：

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

第二十四条 全部合同

本合同构成双方关于本合同约定的交易的全部合同，并取代以前本合同双方关于本合同项下交易的全部讨论、谈判和合同。

(以下无正文)

甲方和乙方已于文首载明的日期签署本合同。以资证明。

甲方：淘帝（中国）服饰有限公司

授权代表： _____

职务： _____

乙方：福建源盛纺织服装城有限公司

授权代表： _____

职务： _____

附件一转让资产清单明细

■	■	■	■
■	■	■	■
■	■	■	■

附件二 淘帝楼出租情况

序	出租人	出租面积	出租期限	出租用途	出租日期	出租状态
		平方米	自 至			
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						

【附件11】戴德梁行茂盛评估咨询报告

淘帝（中国）服饰有限公司拟了解福州茂盛投资有限公司股东全部权益的市场价值

评估咨询报告

A/QD/VAX/2204/2054/HQD



戴德梁行房地产顾问（天津）有限公司青岛分公司
二〇二二年四月二十二日

目 录

一、委托人、被评估单位概况.....	2
二、评估咨询目的	3
三、评估咨询对象与评估咨询范围.....	3
四、价值类型及其定义.....	4
五、评估咨询基准日.....	4
六、评估咨询依据	5
七、评估咨询方法	5
八、评估咨询程序实施过程和情况.....	12
九、评估咨询假设	13
十、评估咨询结论	14
十一、特别事项说明.....	15
十二、评估咨询报告使用限制说明.....	16
十三、评估咨询报告日.....	16
评估咨询报告书备查文件.....	17

淘帝（中国）服饰有限公司
拟了解福州茂盛投资有限公司股东全部权益价值
评估咨询报告正文

A/QD/VAX/2204/2054/HQD

淘帝（中国）服饰有限公司：

一、委托人、被评估单位概况

本次评估咨询报告的委托人为淘帝（中国）服饰有限公司，被评估单位为福州茂盛投资有限公司。本次评估咨询报告仅供委托人淘帝（中国）服饰有限公司使用，任何得到报告的第三方都不应被视为评估咨询报告使用人，评估机构和评估专业人员也不对该等第三方因误用评估咨询报告而产生的损失承担任何责任。

(一)委托人

- 1、公司名称：淘帝（中国）服饰有限公司（以下简称“淘帝服饰”）
- 2、法定住所：福州市仓山区盖山镇齐安路 756 号
- 3、注册资本：18000 万元整
- 5、法定代表人：周训财
- 6、企业类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）
- 7、经营范围：TOPBI（淘帝）服装服饰、工艺品、鞋帽、皮革、箱包等产品特许经营。（涉及审批许可项目的，只允许在审批许可的范围和有效期内从事生产经营）。
- 8、统一社会信用代码：XXXXXXXXXX

(二)被评估单位

- 1、公司名称：福州茂盛投资有限公司（以下简称“福州茂盛”）
- 2、法定住所：XXXXXXXXXX
- 3、注册资本：6000 万元整
- 5、法定代表人：郭绍权
- 6、企业类型：有限责任公司(外国法人独资)
- 7、经营范围：对服装业、旅游业的投资；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；生产、加工服装；旅游开发；自有房屋租赁；物业管理；化妆品及卫生用品零售；医疗设备经营租

质；化妆品及卫生用品批发；医疗器械销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

8、统一社会信用代码：[REDACTED]

(三)委托人与被评估单位之间的关系

委托方淘帝（中国）服饰有限公司与福州茂盛投资有限公司属关联企业。

(四)评估咨询委托合同约定的其他评估咨询报告使用人概况

咨询委托合同中未约定其他评估咨询报告使用人。

二、评估咨询目的

根据淘帝（中国）服饰有限公司与戴德梁行房地产顾问（天津）有限公司青岛分公司签订的《评估咨询委托合同》，淘帝（中国）服饰有限公司拟了解福州茂盛投资有限公司股东全部权益的市场价值，为此，需对其进行评估咨询，为本次经济行为提供价值参考。

三、评估咨询对象与评估咨询范围

(一)评估咨询对象

评估咨询对象是福州茂盛投资有限公司的股东全部权益价值。

(二)评估咨询范围

根据评估咨询目的及上述评估咨询对象，本次评估咨询范围为福州茂盛投资有限公司申报的于评估咨询基准日 2022 年 3 月 31 日的全部资产及负债。其中总资产账面价值 5,270,393.25 元，负债账面价值 123,025.84 元，股东全部权益账面价值 5,147,367.41 元。各类资产及负债的账面价值见下表：

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
一、流动资产	650,405.15
二、投资性房地产	4,619,988.10
三、资产总计	5,270,393.25
四、流动负债	123,025.84
五、非流动负债	0
六、负债总计	123,025.84
五、股东全部权益	5,147,367.41

1、评估咨询范围内对企业价值影响较大的资产状况

评估咨询基准日，福州茂盛投资有限公司主要资产为投资性房地产，账面价值为 4,619,988.10 元，为位于 [REDACTED] “财茂工业园”，地上 3 层，估价人员已于 2022 年 4 月 7 日进行现场勘查，该物业大部分已对外出租，少部分空置，未发现明显的结构质量问题，处于正常使用中，维护保养状况良好；[REDACTED] 证载权利人福州茂盛投资有限公司，土地面积 16,260 平方米，证载土地使用权到期日为 2052

年12月15日，至价值时点2022年3月31日，土地剩余使用期限为30.73年；
证载权利人福州茂盛投资有限公司，建筑面积合计14,896.63平方米，该物业为钢混结构，主要为生产用房，其耐用年限为50年，另据委托方介绍，该物业建成于2003年，至价值时点2022年已使用19年，故建筑物剩余耐用年限为31年；根据委托方提供的租赁合同，估价咨询对象大部分已对外出租，出租率为96%。该项目交通便利，距地铁5号线“马榕”站（在建）不足300米，周边一公里范围内拥有以文创产业为主的天翔体育创意产业园、捷福创意产业园及维温产业园等，还有以电子商务及科技企业孵化为主的福州金山科技企业孵化器、创客空间及互联网小镇等，区位优势较明显。

2、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

无。

(三)委托评估咨询对象和评估咨询范围与经济行为涉及的评估咨询对象和评估咨询范围的一致性

委托评估咨询对象和评估咨询范围与经济行为涉及的评估咨询对象和评估咨询范围一致。评估咨询基准日，纳入评估咨询范围内的资产、负债账面价值已经福云会计师事务所审计。

(四)企业申报的表外资产的数量和类型

无。

(五)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经过福云会计师事务所的审计，并出具了（2022）云审字第Y-044号审计报告。

四、价值类型及其定义

根据本次评估咨询目的和评估咨询对象的特点，确定所评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估咨询对象在评估咨询基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估咨询基准日

根据评估咨询目的，委托人、被评估单位等共同商定，本项目评估咨询基准日为2022年3月31日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估咨询结果有效服务于评估咨询目的，尽量减少和避免评估咨询基准日后的调整事项对

评估咨询结果造成较大影响。

一切计价标准均为基准日的有效的价格标准。

六、评估咨询依据

(一)经济行为依据

淘帝（中国）服饰有限公司与评估咨询机构签订的《评估咨询委托合同》。

(二)权属依据

- 1、[REDACTED]
- 2、[REDACTED]
- 3、其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

(三)取价依据

- 1、企业提供的相关合同和租赁台账；
- 2、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 3、与此次资产评估有关的其他资料。

(四)其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产清查申报明细表；
- 2、wind 资讯相关数据；
- 3、其他相关资料。

(五)评估准则

- 1、《资产评估基本准则》（财评[2017]43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 9、《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）。

七、评估咨询方法

(一)评估咨询方法的选择

评估咨询的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。根据评估咨询目的、评估咨询对象、价值类型等方面的不同，分别采用不同的评估咨询方法。

企业价值评估咨询中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估咨询对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估咨询中的资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估咨询中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估咨询对象价值的方法。

本次评估以持续使用和公开市场假设为前提，结合委估对象的实际情况以及各种评估基本方法的适用条件，综合考虑各种影响因素，本次对福州茂盛公司采用资产基础法进行整体评估。评估方法选择理由具体分析如下：由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，评估专业人员也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，因此，本次评估可以采用资产基础法。经评估人员市场调查，采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。目前周边区域内工业企业股权交易案例较少，故未采用市场法评估。

由于被评估单位为工业企业，主要资产为经营用途的投资性房地产，资产基础法评估中已经对投资性房地产采用收益法进行评估，如果再对企业整体采用收益法评估，则评估方法重复，故本次未采用收益法进行评估。

(二)资产基础法介绍

1、资产

(1)流动资产

纳入本次评估咨询范围的流动资产为货币资金。

货币资金依据审计报告列示的账面价值确定评估值。

根据委托方提供的资料，纳入本次评估咨询范围的流动资产为货币资金，账面值为 650,405.15 元。

货币资金依据审计报告列示的账面值确定评估值，即评估值为 650,405.15 元。

(2)非流动资产

根据委托方提供的资料，纳入本次评估咨询范围的非流动资产为投资性房地产“财茂工业园”（以下简称“该物业”），账面价值为 4,619,988.10 元，属于工业房地产，大部分已对外出租，较易获得租约；区域内成熟运营的工业项目较

多，市场出租信息较活跃，较易获取市场客观租金收益，故可采用收益法。该物业周边区域内，存在一定数量的同类销售案例，可采用市场比较法。故本次评估中采用收益法和市场比较法确定非流动资产的评估值。

市场比较法

市场比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例交易价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。基本公式如下：

比较价值=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

本次评估中，市场比较法的三个可比案例情况如下：

详细情况	可比实例一	可比实例二	可比实例三
名称	大榕树文化创意园	金山桥园洲工业园	国极创意产业园
建筑物	工业办公楼	工业办公楼	工业办公楼
剩余使用年限(年)	30-35年	30-35年	30-35年
竣工年份	2005	2008	2007
规划用途	工业	工业	工业
建筑面积(m ²)	3,800	2,000	2,400
单价(元/m ²)	4,000	4,000	3,800
交易情况	市场调查	市场调查	市场调查
成交日期	2022年3月	2022年3月	2022年3月

测算过程如下：

比较因素条件说明表		待估物业	可比实例一	可比实例二	可比实例三
物业位置		刚茂工业园	大榕树文化创意园	金山桥园洲工业园	国极创意产业园
物业用途		工业	工业	工业	工业
建筑面积(m ²)		14,896.63	3,800	2,000	2,400
标准化处理前单价(元/m ²)		待估	4,000	4,000	3,800
交易情况		正常交易	市场调查	市场调查	市场调查
交易日期		2022年3月	2022年3月	2022年3月	2022年3月
房地产状况	产业集聚度	较好,中型工业区,工业企业较多	较好,中型工业区,工业企业较多	较好,中型工业区,工业企业较多	较好,中型工业区,工业企业较多
	临路状况	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
	对外联系方便程度	较好,距离机场/火车站/长途汽车客运站/高速公路出入口在10公里以内	较好,距离机场/火车站/长途汽车客运站/高速公路出入口在10公里以内	较好,距离机场/火车站/长途汽车客运站/高速公路出入口在10公里以内	较好,距离机场/火车站/长途汽车客运站/高速公路出入口在10公里以内
	公用设施完善度	较好,半径2公里范围内有学校、医院、银行、超市等	较好,半径2公里范围内有学校、医院、银行、超市等	较好,半径2公里范围内有学校、医院、银行、超市等	较好,半径2公里范围内有学校、医院、银行、超市等
	外部基础设施	较好,“六通”	较好,“六通”	较好,“六通”	较好,“六通”
	环境质量优劣度	好,无污染	好,无污染	好,无污染	较好,附近有污染源,但污染较轻
	建筑状况	较大, [10000, 15000] m ²	较小, [2000, 5000] m ²	较小, [2000, 5000] m ²	较小, [2500, 5000] m ²
平面布局	合理	合理	合理	合理	
层高	较好	较好	较好	较好	
成新率	一般, (70%, 80%)	一般, (70%, 80%)	一般, (70%, 80%)	一般, (70%, 80%)	
设备设施	好	好	一般	一般	
权益状况	土地使用年限	30-73年	30-35年	30-35年	30-35年
规划限制情况	较好,区域规划为新型产业区,规划前景较好	较好,区域规划为新型产业区,规划前景较好	较好,区域规划为新型产业区,规划前景较好	较好,区域规划为新型产业区,规划前景较好	

调整因素		指标设置及调整说明	
交易情况		可比实例均为正常市场情况下出售价格，不存在急售急售，但考虑到区域内该类物业出售价格与成交价一般存在2%的议价空间，故以估价对象为100，各可比实例的交易情况指数均为98。	
市场状况		各可比实例交易日期与估价时点相距较近，在此期间内工业物业市场化不大，故各可比实例的交易日期指数为100。	
区位状况	产业集聚度	分为好、较好、一般、较差，差共5个等级	以估价对象为100，每相差一个等级±2
	临路状况	分为临主干道、临次干道、临支路共3个等级	以估价对象为100，每相差一个等级±2
	对外联系方便程度	分为好、较好、一般、较差，差共5个等级	以估价对象为100，每相差一个等级±2
	公用设施完善度	分为好、较好、一般、较差，差共5个等级	以估价对象为100，每相差一个等级±2
	外部基础设施	分为好、较好、一般、差，共4个等级	以估价对象为100，每相差一个等级±2
	环境质量优劣度	分为好、较好、一般、差，共4个等级	以估价对象为100，每相差一个等级±2
实物状况	建筑面积	分为小、较小、适中、较大，大共5个等级	以估价对象为100，每相差一个等级±2
	平面布局	分为合理、较合理、一般共3个等级	以估价对象为100，每相差一个等级±2
	层高	分为好、较好、一般、较差，差共5个等级	以估价对象为100，每相差一个等级±2
	成新率	分为新、较新、一般、较旧，旧共5个等级	以估价对象为100，每相差一个等级±2
	设备设施	分为好、较好、一般、较差，差共5个等级	以估价对象为100，每相差一个等级±2
权益状况	土地使用年限	估价对象与三个可比实例土地剩余年限相当，故不作修正，条件指数均取100	
	规划限制情况	分为轻、一般、较差共3个等级	以估价对象为100，每相差一个等级±2

比较因素条件指数表		待估物业	可比实例一	可比实例二	可比实例三
标准化处理后单价(元/m ²)		待估	4,000	4,000	3,800
交易情况		100	98	98	98
市场状况		100	100	100	100
房地产状况	区位状况	产业集聚度	100	100	100
		临路状况	100	100	100
		对外联系方便程度	100	100	100
		公用设施完善度	100	100	100
		外部基础设施	100	100	100
		环境质量优劣度	100	100	97
	实物状况	建筑面积	100	106	106
		平面布局	100	100	100
		层高	100	100	100
		成新率	100	100	100
		设备设施	100	100	94
	权益状况	土地使用年限	100	100	100
		规划限制情况	100	100	100

比较因素条件指数表			可比实例一	可比实例二	可比实例三
标准化处理后单价(元/m ²)			4,000	4,000	3,800
交易情况			98 / 100	98 / 100	98 / 100
市场状况			100 / 100	100 / 100	100 / 100
房地产状况	区位状况	产业集聚度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		临路状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		对外联系方便程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		公用设施完善度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		外部基础设施	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		环境质量优劣度	100 / 100	100 / 100	100 / 97
	实物状况	建筑面积	100 / 106	100 / 106	100 / 106
		平面布局	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		层高	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		成新率	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		设备设施	100 / 100	100 / 94	100 / 94
	权益状况	土地使用年限	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		规划限制情况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	总修正系数			0.9245	0.9835
比准价格(元/m ²)			3,698	3,934	3,853
权重			33.3%	33.3%	33.3%
评估单价(元/m ²)			3,800		

注：评估单价取整至佰位

经过测算，我们认为于价值时点，通过市场比较法评估的「该物业」工业房地产的市场价值为 3,800 元/平方米。

收益法

收益法：收益法是在估价房地产价格对将预期的估价对象房地产的未来各期的纯收入运用适当的还原利率折算到价值时点的现值，并求其现值之和来确定房地产价格的方法，其基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r_i)^i} + \frac{A_{t+1}}{(r_t - s)(1+r_t)^t} \times \left[1 - \frac{(1+s)^{n-t}}{(1+r_t)^{n-t}} \right]$$

P—收益法估值；

A_i—明确预测期房地产净收益；

A_{t+1}—稳定增长期房地产净收益；

s—收益逐年递增比率；

r—报酬率；

n—预测期收益年期；

t—明确预测期收益年限；

本次评估中，收益法的主要参数如下：

①租金：租约期内采用租约租金，租约期外采用市场租金，于价值时点通过市场比较法求取的估价对象市场租金单价为 29 元/m²/月；

②报酬率：采用累加法求取，是将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，无风险报酬率也称为安全利率，风险报酬率是指承担额外的风险所要求的补偿，测算过程见下表：

报酬率说明表	说明	租约期内取值	租约期外取值
无风险报酬率	取一年银行定期存款利率	1.5%	1.5%
投资风险补偿率	对所承担额外风险的补偿	2.5%	2.5%
管理负担补偿率	对所承担的额外管理的补偿	1.0%	1.0%
缺乏流动性补偿率	所投入的资金缺乏流动性的补偿	1.0%	1.5%
投资带来的优惠率	易于获得融资、所得税抵扣，投资者会降低所要求的报酬率	-1.0%	-1.0%
报酬率	对以上各项进行汇总	5.0%	5.5%

③租金递增率：根据区域内同类物业的市场发展情况，考虑物业所在区域类似物业最近几年租金的增长率在 1%~3%，本次估价预计估价对象在收益年期内租金平均每年有 1.5% 的增长；

④空置率：根据周边类似物业市场调查，该区域内与估价对象类似物业的空置率在 5%~15%，考虑该物业为工业办公物业，该片区对同类物业吸纳率较高，同时周边配套较完善，道路通达度较高，出租率高，本次估价根据周边类似工业办公物业出租率调查情况分析，考虑该片区工业办公物业市场发展平稳，空置率取 10%；

⑤收益期限：根据孰短原则，本次评估以土地剩余年限 30.73 年作为测算基础；

⑥运营费用：增值税率 5%（@有效毛收入），城市维护建设税 7%（@增值税），教育费附加 3%（@增值税），地方教育附加 2%（@增值税），房产税 12%（@有效毛收入），印花税 0.1%（@有效毛收入），维修费 1%（@有效毛收入），保险费 0.1%（@有效毛收入），租赁管理费 1%（@有效毛收入）。

测算过程如下：

作 用 区 号	修 建 类 别	建 筑 面 积 (m ²)	收 购 人 姓 名	原 有 用 途	出 租 期 限 (年)	可 建 面 积 (m ²)	土 地 使 用 年 限 自 止 日 期	土 地 使 用 年 限 (年)	招 拍 挂 年 度 (年)	置 业 内			置 业 外					目 前 存 量 (元)	总 计 存 量 (元)	
										招 拍 挂 年 度 (年)	再 生 利 润 (元)	再 生 利 润 率 (%)	置 业 内 收 益 折 现 (元)	置 业 内 收 益 折 现 率 (%)	置 业 外 收 益 折 现 (元)	置 业 外 收 益 折 现 率 (%)	置 业 外 收 益 折 现 率 (%)			置 业 外 收 益 折 现 (元)
	合 计	14,894.63	-	-	-	14,894.63	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93,686,000	4,600	
1	L1-L3	1,722.57	0+0	0+0	30	1,722.57	2053/12/15	30.7	14.0	961,616	5.5%	18.96%	6,648,682	16.7	23	23	13%	540,263	5,033,032	1,408
2	L1-L3	1,264.84	0+0	0+0	30	1,264.84	2053/12/15	30.7	2.7	162,213	6.5%	18.96%	1,577,234	28.0	23	23	13%	340,021	4,867,227	1,529
3	L1-L3	7,039.38	0+0	0+0	30	7,039.38	2053/12/15	30.7	3.7	471,714	6.5%	18.96%	5,565,130	27.6	23	23	13%	1,325,087	25,780,419	4,348
4	L1-L3	600.79	0+0	0+0	30	600.79	2053/12/15	30.7	2.8	-	6.5%	18.96%	572,785	30.7	23	23	13%	190,799	2,697,380	4,714
5	L1-L3	159.22	0+0	0+0	30	159.22	2053/12/15	30.7	2.8	-	6.5%	18.96%	549,332	27.9	23	23	13%	193,677	2,742,775	6,813
6	L1-L3	500.00	0+0	0+0	30	500.00	2053/12/15	30.7	2.8	-	6.5%	18.96%	376,660	30.7	23	23	13%	132,797	1,987,326	4,722
7	L1-L3	1,700.00	0+0	0+0	30	1,700.00	2053/12/15	30.7	0.8	-	6.5%	18.96%	548,488	30.0	23	23	13%	437,693	7,268,307	4,968
8	L1-L3	506.04	0+0	0+0	30	506.04	2053/12/15	30.7	2.8	-	6.5%	18.96%	500,262	30.7	23	23	13%	134,482	2,095,262	4,989
9	L1-L3	573.88	0+0	0+0	30	573.88	2053/12/15	30.7	-	-	-	-	-	30.7	23	23	13%	148,107	2,538,044	4,428

注：市场价值取整至万位，单价取整至百位

经过测算，我们认为于价值时点，通过收益法评估的「该物业」工业房地产的市场价值为 4,600 元/平方米。

评估值的确定

在评估该物业于价值时点的市场价值时，我们采用了市场比较法及收益法进行了评估。两种方法在考虑影响其价值的各种因素时侧重面有所不同，但均反映了估价对象在估价时点的客观市场价值，在对该物业两种方法测算的结果进行比较分析的基础上，我们将比较法和收益法两种方法计算所得数据进行算术平均，得出该物业的市场价值。结论如下：

项目	总建筑面积 (平方米)	比较法单 价(元/平 方米)	权 重	收益法单 价(元/平 方米)	权 重	加权后单价 (元/平方米)	市场价值 (元)
该物业	14,896.63	3,800	50%	4,600	50%	4,200	62,570,000

注：市场价值取整至万位

2、负债

以审计报告列示的负债账面价值确定评估值。

纳入本次估值范围内的负债为流动负债，包括两项：应付职工薪酬、应交税费，其中应付职工薪酬账面值为 20,775.37 元，应交税费账面值为 102,250.47 元。

应付职工薪酬依据审计报告列示的账面值确定评估值，即评估值为 20,775.37 元。

应交税费依据审计报告列示的账面值确定评估值，即评估值为 102,250.47 元。

故流动负债评估值合计为 123,025.84 元。

八、评估咨询程序实施过程和情况

我公司自 2022 年 3 月 31 日至 2022 年 4 月 22 日实施本次评估咨询工作，整个评估咨询工作分四个阶段进行：

(一) 评估咨询准备阶段

1、我公司接受委托人的委托后，有关各方就本次评估咨询的目的，评估咨询基准日、评估咨询对象、评估咨询范围、各方的权利及义务等问题协商一致，并与委托人协商制定相应评估工作计划。

2、根据委托评估资产的特点，对委托人参与评估咨询配合人员进行业务培训，填写评估咨询相关的各类基础数据。

3、依据了解资产的特点，制定评估咨询实施计划，确定咨询人员，组成评估咨询现场工作小组。

（二）现场尽职调查阶段

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、资产管理制度、经营状况等情况。

2、对企业提供的资产明细表、经营调查情况进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据委托方及被评估单位提供的审计报告审定的资产和负债明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务进行了查证。

(1)对货币资金，评估人员以审计报告列示为准。

(2)对投资性房地产进行了全面清查核实：查阅收集了项目的国有土地使用证、房屋所有权证、租赁台账、租约合同等资料；在现场勘查过程中，对投资性房地产的位置、平面布局、租赁情况等现状进行核实调查，了解周围环境及周围市场供求情况。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件，对企业提供的权属资料进行查验。

5、通过对企业的资产状况、经营模式和财务状况的综合分析，确定评估技术方案。

（三）评定估算阶段

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估咨询结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估咨询报告草稿。

（四）内部审核

根据我公司评估咨询业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估咨询报告草稿一审后形成评估咨询报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估咨询报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估咨询报告正式稿并提交委托人。

九、评估咨询假设

本评估咨询报告分析估算采用的假设条件如下：

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

2、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

3、假设评估咨询基准日后被评估单位持续经营；

4、假设被评估资产在评估咨询基准日后可持续使用，即被评估的资产正处于使用状态，且处于使用状态的资产还将继续使用下去；

- 5、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务；
- 6、假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；
- 7、假设被评估单位未来将采取的会计政策与评估咨询基准日时点所采用的会计政策在重要方面基本一致；
- 8、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
- 9、评估咨询只基于基准日被评估单位现有的经营能力，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大；
- 10、假设出租物业中空置部分的房屋能够按照同等条件下市场平均出租率水平、市场平均租金水平出租；
- 11、本次采用收益法对投资性房地产进行评估时，假设相关经营收入、成本、费用处于与客观市场经营管理模式及水平相当；
- 12、假设产权持有单位现金流均匀流入；
- 13、本次评估咨询的各项资产均以评估咨询基准日被评估单位的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估咨询基准日的国内有效价格为依据；
- 14、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
- 15、评估咨询范围仅以委托人及被评估单位提供的经过审计报告审定后的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

特别提请报告使用人注意，评估咨询报告中的分析、判断和结论受评估咨询报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效。

十、评估咨询结论

福州茂盛投资有限公司于评估咨询基准日 2022 年 3 月 31 日总资产账面价值为 5,270,393.25 元，总负债账面价值为 123,025.84 元，净资产账面价值为 5,147,367.41 元；企业主要资产为投资性房地产，评估值为 62,570,000 元，其他科目按审计报告审定的账面价值确认，得到评估以后总资产评估价值为 63,220,405.15 元，总负债评估价值为 123,025.84 元，股东全部权益价值为 63,097,379.31 元。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年3月31日

被评估单位：福州茂盛投资有限公司

金额单位：人民币元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	650,405.15	650,405.15	-	-
2 非流动资产	-	-	-	-
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	4,619,988.10	62,570,000	57,950,011.90	1,254.33
8 固定资产	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	5,270,393.25	63,220,405.15	57,950,011.90	1,099.54
21 流动负债	123,025.84	123,025.84	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	123,025.84	123,025.84	-	-
24 净资产（所有者权益）	5,147,367.41	63,097,379.31	57,950,011.90	1,125.82

评估结论详细情况详见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

以下为在评估咨询过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 根据委托方提供的租赁台账，估价咨询对象均已对外出租，出租率为96%，已出租部分中约六成租户到期日为2025年，故本次评估中我们已考虑租赁协议对估价咨询对象市场价值的影响，提请报告使用者注意。

(二) 本评估咨询机构不对管理部门决议、营业执照、权证、资产清单等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

(三) 其它特别说明

1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

2、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

3、对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。评估咨询报告使用者应注意以上特别事项对评估咨询结论产生的影响。

十二、评估咨询报告使用限制说明

(一)本报告结论仅限本评估咨询报告载明的评估目的和用途下有效，评估咨询结论使用有效期为自评估基准日起一年。同时，本次评估咨询结论是反映评估咨询对象在本次评估咨询目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对资产价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估咨询结论一般会失效。评估机构及其评估咨询人员不承担由于这些条件的变化而导致评估咨询结果失效的相关法律责任。

(二)委托人或者其他评估咨询报告使用人未按照法律、行政法规规定和评估咨询报告载明的使用范围使用评估咨询报告的，评估机构及其评估专业人员不承担责任。

(三)除委托人、评估咨询委托合同中约定的其他评估咨询报告使用人和法律、行政法规规定的评估咨询报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为评估咨询报告的使用人。

(四)评估咨询报告使用人应当正确理解评估咨询结论。评估咨询结论不等同于评估对象可实现价格，评估咨询结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(五)本评估咨询报告在评估咨询机构盖章后，依据法律法规的有关规定发生法律效力。

(六)本评估咨询报告所揭示的评估咨询结论是评估基准日所评估资产价值的公允反映。评估机构对评估报告日以后所评估资产价值发生重大变化不承担任何责任。

十三、评估咨询报告日

本评估咨询报告结论正式提出日期为二〇二二年四月二十二日。

戴德梁行房地产顾问(天津)有限公司青岛分公司

二〇二二年四月二十二日



评估咨询报告书备查文件

- 1、评估咨询基准日被评估单位审计报告
- 2、委托人法人营业执照
- 3、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 4、评估咨询结果汇总表
- 5、受托方营业执照



评估咨询委托合同

甲方（委托方）：淘帝（中国）服饰有限公司
地址：福州市仓山区盖山镇齐安路 756 号

乙方（受托人）：戴德梁行房地产顾问（天津）有限公司青岛分公司
地址：山东省青岛市市南区湛山延安三路 234 号 1 号楼 14 层

正 文

第一条 委托约定的评估咨询业务

甲、乙双方在此同意并确认，本合同所述的评估咨询业务内容如下：

1.1 基本事项

1.1.1 评估咨询对象和评估咨询范围：评估咨询对象为福州茂盛投资有限公司的股东全部权益价值，评估咨询范围为福州茂盛投资有限公司申报的全部资产和负债。

1.1.2 评估咨询目的：委托方拟了解福州茂盛投资有限公司股东全部权益的市场价值，为此，需对其进行评估咨询，为本次经济行为提供价值参考。

1.1.3 评估咨询基准日：2022 年 3 月 31 日。本次评估咨询基准日是由委托人确定的。

1.1.4 评估咨询报告使用人：除委托方外，本次评估咨询报告无其他使用者。

1.1.5 评估咨询报告用途：只能用于本合同约定的评估咨询目的和用途。

1.1.6 评估咨询结论的使用有效期：为自评估咨询基准日起一年。
委托方应当在评估咨询结论使用有效期内使用本评估咨询报告。

1.1.7 价值类型：价值类型为市场价值。



2.1.3 当委托方认为乙方指定的评估人员与本次评估咨询业务有关当事方存在利害关系，从而有可能影响其独立发表专业意见时，委托方有权要求其回避。

2.2 委托方的责任和义务

2.2.1 委托方在签署本合同后，应当向乙方提供与本次评估咨询相关的资料，包括但不限于：

(1) 根据评估咨询业务的具体情况，由乙方拟定的评估咨询所必需的资料。

(2) 乙方的评估人员在评估咨询程序实施过程中拟定的评估咨询所必需的资料。

委托人或者产权持有者应当对其提供的相关资料以签字、盖章或者其他方式进行确认。

委托方完全明白：根据乙方拟定的时间及时提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性和有效性，是委托方和相关当事方的责任和义务。

2.2.3 为使乙方的评估咨询工作依照本合同顺利而有效地进行，委托方应给予乙方的资产评估专业人员充分有效地合作，委托方应当根据评估咨询业务需要，负责乙方评估人员与相关当事方之间的协调。

2.2.4 委托方向乙方保证自己有权委托，且委托方承诺：乙方在对评估咨询对象进行价值评估咨询时不构成乙方对产权持有人或相关当事方的任何侵权，若因此造成法律诉讼或其他一切责任均由委托方负责，与乙方无关。

2.2.5 委托方应当根据本合同第四条之规定合理使用评估咨询报告。

2.2.6 委托方应当根据本合同第五条之规定向乙方支付评估咨询业务费用。

2.2.7 委托方不得干扰乙方的评估咨询工作。

第三条 乙方的权利和义务

3.1 乙方的权利

3.1.1 乙方有权要求委托方、产权持有人或其他相关当事方及时提供评估咨询所必需的真实、完整、合法和有效的资料。

3.1.2 乙方有权根据评估咨询业务的需要，要求委托方、产权持有人或其他相关当事方提供必要的工作条件和协助。



第五条 评估咨询服务费用

双方同意本合同服务费用为 RMB[80,000]（大写人民币[捌万元整]），且费用由甲方支付。此服务费用包括乙方就提供本合同之服务因而导致的差旅费用、税费及相关支销。

其相关付款安排如下：

付款安排	评估费用（人民币元）
合同签署后 3 个工作日内支付 50%，	40,000
提供报告初稿后 10 个工作日内支付剩余 50%	40,000
总计：	80,000

如甲方在支付上述评估咨询服务费用及支出时，发生任何兑换外汇以及向境外汇款的国家税款及/或行政费用，由甲方承担。甲方延迟付款，乙方有权向甲方收取逾期付款的违约金，违约金以未付款项为基础，按每日 0.5% 收取。

如委托方需要延迟报告时间或增加服务范围，甲、乙双方须另行签订补充协议，并同时开列额外之收费，而乙方需同时支付本合同之未付款项。

甲方须以支票或汇款按上述支付时间入账至乙方指定之下列账户，乙方需在付款前向甲方提供入账发票：

账户名称：戴德梁行房地产顾问（天津）有限公司青岛分公司
 银行名称：中国建设银行青岛香港中路远洋广场支行
 账户号码：37101985410051009498

甲方应在乙方提交报告后 3 个工作日内提出意见（如有），否则视为甲方认可该评估咨询报告。

第六条 特别约定

6.1 委托方完全明白：乙方在实施相关评估咨询程序时，对委托方和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证。

当委托方和相关当事方未按本合同规定的义务提供有关资料，或者所提供乙方的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致评估咨询报告所载评估咨询结论不能成立；该等情况下，评估咨询报告不具有任何参考价值。因此，该等情况下，委托方不得以任何方



如委托方在评估咨询工作开展后提出取消评估咨询委托，须按乙方已完成的工作量支付相关的评估咨询费用：

如委托方在乙方已经开展工作后，提交评估咨询报告初稿（包括电子版或纸质版报告初稿）前提出解除本合同，乙方须支付乙方服务费用总额的 50%。在此情况下，乙方即时停止进行有关工作，并不会向委托方出具任何报告或任何有关工作成果。

如委托方在乙方提交评估咨询报告（包括乙方未正式盖章的电子版、纸质版报告初稿）后提出解除本合同，甲方须支付乙方服务费用总额的 100%。在此情况下，乙方即时停止进行有关工作，除已呈交予委托方的报告及有关工作成果外，乙方不再向委托方出具任何工作成果。

第十条 法律管辖及合同争议解决方式

本合同之管辖法律为中国法律。双方就履行本合同发生争议，应通过协商方式解决，如协商不成，应提交北京仲裁委员会，按照届时适用之仲裁规则在北京市进行仲裁。仲裁是终局的，对双方均有约束力。

本合同一式肆份，甲、乙双方各执两份，自双方加盖公章或合同专用章之日起生效，具同等法律效力。

合规要求

美国《反海外腐败法案》（“FCPA”）及其它法律规定乙方或代表其行动的任何人不得为使任何政府官员滥用其权力为乙方或其子公司或关联方获取或取得业务，而直接或间接向任何政府官员提供、支付、承诺或授权支付任何款项、礼品或任何有价值物。“政府官员”一词定义广泛，不仅包括传统政府官员和政府代理机构、部门或部委的雇员，还包括国家所有或控制的公司之职员。英国《反贿赂法案》及其它法律也禁止任何形式的商业贿赂。

乙方遵守所有适用的美国、欧盟或任何成员国的反贿赂和反腐败法律，法规及规章，及所有适用管辖区域的任何其它类似法律，包括但不限于 FCPA 和英国《反贿赂法案》（“适用的反贿赂法律及法规”）。

委托方同意并确认其理解且同意遵守所有适用的反贿赂法律及法规，并同意不进行可能以任何方式导致乙方违反该等法律的任何作为或不作为。

报备防伪码：

报备防伪号：695B177C31039934

报告文号：（2022）云审字第Y-044号

报告日期：2022年04月13日

报备时间：2022年04月20日 11:14:01

签字注册会计师：欧永华、陈朝晖

福州茂盛投资有限公司

审计报告



事务所名称：锦宏会计师事务所

事务所电话：0591-88085959

传 真：0591-83378943

通信地址：福州市鼓楼区， 中路102号

如对上述报备资料有疑问的，请与福建省注册会计师协会联系

会计师事务所对以上数据的真实性负法律责任

防伪查询：<http://ywbw.fjcipa.org.cn/index.aspx>

注册电话：0591-87097005

审计报告

(2022)云审字第Y-044号

福州茂盛投资有限公司：

一、审计意见

我们审计了福州茂盛投资有限公司（以下简称贵单位）财务报表，包括2021年12月31日的资产负债表、2022年3月31日的资产负债表、2021年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注，2022年1月-3月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵单位2021年12月31日的财务状况、2021年度的经营成果和现金流量以及2022年3月31日的财务状况、2022年1月-3月的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵单位，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

贵单位管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵单位的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵单位，终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵单位的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时

导致发现，错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵单位持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵单位不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国注册会计师：
(主任会计师)



中国注册会计师：



二〇二二年四月十三日

资产负债表

2022年03月31日

报表单位：贵州开磷股份有限公司

金额单位：人民币元

资产	项目	2022.3.31	2021.12.31	2021.1.1
流动资产：				
货币资金	五-1	838,803,15	238,231,80	313,488,86
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收账款				
应收票据				
应收款项融资				
预付款项				
其他应收款	五-2		37,482,83	
其中：应收利息				
应收股利				
存货				
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计		838,803,15	283,327,82	313,488,86
非流动资产：				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产	五-3	4,618,688,10	4,838,830,17	3,754,399,92
固定资产				
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计		4,618,688,10	4,838,830,17	3,754,399,92
资产总计		5,210,383,25	5,112,177,99	3,832,788,88

资产负债表

2022年12月31日

编制单位：贵州茂盛律师事务所

金额单位：人民币元

负债和所有者权益	附注	2022.12.31	2021.12.31	2021.1.1
流动资产：				
短期借款				
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应付票据				
应付账款				
预收款项				
合同负债				
应付职工薪酬	五-1	29,773.37	38,247.08	82,000.00
应交税费	五-3	102,250.47	97,411.52	65,861.17
其他应付款	五-4		648,168.23	3,611,263.75
其中：应付利息				
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动资产合计		121,023.84	791,030.76	3,792,265.22
非流动资产：				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动负债				
非流动资产合计				
负债合计		121,023.84	791,030.76	3,792,265.22
所有者权益：				
股本	五-7	60,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积				
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积				
未分配利润	五-8	31,832,632.36	77,618,273.26	37,124,806.42
所有者权益合计		31,832,632.36	1,331,728.74	2,065,531.58
负债和所有者权益总计		3,270,385.22	3,112,759.50	3,857,796.80

利 润 表

2021年1-3月

编制单位：郑州瑞达教育有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	2021.1-3	2021.1-12
一、营业收入	五 9	1,298,700.54	1,298,900.51
减：营业成本	五 10	218,402.27	902,801.93
税金及附加	五 11	103,670.49	612,313.25
销售费用			
管理费用	五 12	95,106.93	188,317.21
研发费用			
财务费用	五 13	-308.33	-1,082.29
其中：利息费用			
利息收入		-691.20	5,927.19
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		795,618.67	2,286,103.16
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		795,618.67	2,286,103.16
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		795,618.67	2,286,103.16
（一）按经营业务分类（详见附注“五”号填列）		795,618.67	2,286,103.16
（二）按地区分类（详见附注“五”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资减值准备			
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		795,618.67	2,286,103.16
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

股东权益变动表

2022 年 1-3 月

项目	股本	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	所有者权益合计		
		优先股	永续债	其他								2022 年 1 月 1 日	2022 年 3 月 31 日
一、上年年末余额	88,000,000.00										88,000,000.00		
二、会计政策变更													
三、前期差错更正													
四、其他													
五、所有者权益合计	88,000,000.00										88,000,000.00		
六、本年增减变动金额													
（一）综合收益总额													
1. 净利润													
2. 其他综合收益													
（二）所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对股东的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
七、所有者权益合计	88,000,000.00										88,000,000.00		
八、所有者权益合计													
九、所有者权益合计													
十、所有者权益合计													
十一、所有者权益合计													
十二、所有者权益合计													
十三、所有者权益合计													
十四、所有者权益合计													
十五、所有者权益合计													
十六、所有者权益合计													
十七、所有者权益合计													
十八、所有者权益合计													
十九、所有者权益合计													
二十、所有者权益合计													
二十一、所有者权益合计													
二十二、所有者权益合计													
二十三、所有者权益合计													
二十四、所有者权益合计													
二十五、所有者权益合计													
二十六、所有者权益合计													
二十七、所有者权益合计													
二十八、所有者权益合计													
二十九、所有者权益合计													
三十、所有者权益合计													
三十一、所有者权益合计													
三十二、所有者权益合计													
三十三、所有者权益合计													
三十四、所有者权益合计													
三十五、所有者权益合计													
三十六、所有者权益合计													
三十七、所有者权益合计													
三十八、所有者权益合计													
三十九、所有者权益合计													
四十、所有者权益合计													
四十一、所有者权益合计													
四十二、所有者权益合计													
四十三、所有者权益合计													
四十四、所有者权益合计													
四十五、所有者权益合计													
四十六、所有者权益合计													
四十七、所有者权益合计													
四十八、所有者权益合计													
四十九、所有者权益合计													
五十、所有者权益合计													
五十一、所有者权益合计													
五十二、所有者权益合计													
五十三、所有者权益合计													
五十四、所有者权益合计													
五十五、所有者权益合计													
五十六、所有者权益合计													
五十七、所有者权益合计													
五十八、所有者权益合计													
五十九、所有者权益合计													
六十、所有者权益合计													
六十一、所有者权益合计													
六十二、所有者权益合计													
六十三、所有者权益合计													
六十四、所有者权益合计													
六十五、所有者权益合计													
六十六、所有者权益合计													
六十七、所有者权益合计													
六十八、所有者权益合计													
六十九、所有者权益合计													
七十、所有者权益合计													
七十一、所有者权益合计													
七十二、所有者权益合计													
七十三、所有者权益合计													
七十四、所有者权益合计													
七十五、所有者权益合计													
七十六、所有者权益合计													
七十七、所有者权益合计													
七十八、所有者权益合计													
七十九、所有者权益合计													
八十、所有者权益合计													
八十一、所有者权益合计													
八十二、所有者权益合计													
八十三、所有者权益合计													
八十四、所有者权益合计													
八十五、所有者权益合计													
八十六、所有者权益合计													
八十七、所有者权益合计													
八十八、所有者权益合计													
八十九、所有者权益合计													
九十、所有者权益合计													
九十一、所有者权益合计													
九十二、所有者权益合计													
九十三、所有者权益合计													
九十四、所有者权益合计													
九十五、所有者权益合计													
九十六、所有者权益合计													
九十七、所有者权益合计													
九十八、所有者权益合计													
九十九、所有者权益合计													
一百、所有者权益合计													
一百零一、所有者权益合计													
一百零二、所有者权益合计													
一百零三、所有者权益合计													
一百零四、所有者权益合计													
一百零五、所有者权益合计													
一百零六、所有者权益合计													
一百零七、所有者权益合计													
一百零八、所有者权益合计													
一百零九、所有者权益合计													
一百一十、所有者权益合计													
一百一十一、所有者权益合计													
一百一十二、所有者权益合计													
一百一十三、所有者权益合计													
一百一十四、所有者权益合计													
一百一十五、所有者权益合计													
一百一十六、所有者权益合计													
一百一十七、所有者权益合计													
一百一十八、所有者权益合计													
一百一十九、所有者权益合计													
一百二十、所有者权益合计													
一百二十一、所有者权益合计													
一百二十二、所有者权益合计													
一百二十三、所有者权益合计													
一百二十四、所有者权益合计													
一百二十五、所有者权益合计													
一百二十六、所有者权益合计													
一百二十七、所有者权益合计													
一百二十八、所有者权益合计													
一百二十九、所有者权益合计													
一百三十、所有者权益合计													
一百三十一、所有者权益合计													
一百三十二、所有者权益合计													
一百三十三、所有者权益合计													
一百三十四、所有者权益合计													
一百三十五、所有者权益合计													
一百三十六、所有者权益合计													
一百三十七、所有者权益合计													
一百三十八、所有者权益合计													
一百三十九、所有者权益合计													
一百四十、所有者权益合计													

股东权益变动表

2021-1-1

项目	2021-12-31					2020-12-31				
	股本	其他权益工具		资本公积	盈余公积	股本公积	其他综合收益	专项储备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	其他权益工具							
一、上年年末余额	40,000,000.00									40,000,000.00
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	40,000,000.00									40,000,000.00
三、本年年末余额	40,000,000.00									40,000,000.00
四、所有者权益变动表										
1. 股本										
2. 其他权益工具										
3. 资本公积										
4. 盈余公积										
5. 未分配利润										
五、所有者权益变动表										
1. 股本										
2. 其他权益工具										
3. 资本公积										
4. 盈余公积										
5. 未分配利润										
六、所有者权益变动表										
1. 股本										
2. 其他权益工具										
3. 资本公积										
4. 盈余公积										
5. 未分配利润										
七、所有者权益变动表										
1. 股本										
2. 其他权益工具										
3. 资本公积										
4. 盈余公积										
5. 未分配利润										
八、所有者权益变动表										
1. 股本										
2. 其他权益工具										
3. 资本公积										
4. 盈余公积										
5. 未分配利润										
九、所有者权益变动表										
1. 股本										
2. 其他权益工具										
3. 资本公积										
4. 盈余公积										
5. 未分配利润										
十、所有者权益变动表										
1. 股本										
2. 其他权益工具										
3. 资本公积										
4. 盈余公积										
5. 未分配利润										
十一、所有者权益变动表										
1. 股本										
2. 其他权益工具										
3. 资本公积										
4. 盈余公积										
5. 未分配利润										
十二、所有者权益变动表										
1. 股本										
2. 其他权益工具										
3. 资本公积										
4. 盈余公积										
5. 未分配利润										
十三、所有者权益变动表										
1. 股本										
2. 其他权益工具										
3. 资本公积										
4. 盈余公积										
5. 未分配利润										
十四、所有者权益变动表										
1. 股本										
2. 其他权益工具										
3. 资本公积										
4. 盈余公积										
5. 未分配利润										
十五、所有者权益变动表										
1. 股本										
2. 其他权益工具										
3. 资本公积										
4. 盈余公积										
5. 未分配利润										
十六、所有者权益变动表										
1. 股本										
2. 其他权益工具										
3. 资本公积										
4. 盈余公积										
5. 未分配利润										
十七、所有者权益变动表										
1. 股本										
2. 其他权益工具										
3. 资本公积										
4. 盈余公积										
5. 未分配利润										
十八、所有者权益变动表										
1. 股本										
2. 其他权益工具										
3. 资本公积										
4. 盈余公积										
5. 未分配利润										
十九、所有者权益变动表										
1. 股本										
2. 其他权益工具										
3. 资本公积										
4. 盈余公积										
5. 未分配利润										
二十、所有者权益变动表										
1. 股本										
2. 其他权益工具										
3. 资本公积										
4. 盈余公积										
5. 未分配利润										
二十一、所有者权益变动表										
1. 股本										
2. 其他权益工具										
3. 资本公积										
4. 盈余公积										
5. 未分配利润										
二十二、所有者权益变动表										
1. 股本										
2. 其他权益工具										
3. 资本公积										
4. 盈余公积										
5. 未分配利润										
二十三、所有者权益变动表										
1. 股本										
2. 其他权益工具										
3. 资本公积										
4. 盈余公积										
5. 未分配利润										
二十四、所有者权益变动表										
1. 股本										
2. 其他权益工具										
3. 资本公积										
4. 盈余公积										
5. 未分配利润										
二十五、所有者权益变动表										
1. 股本										
2. 其他权益工具										
3. 资本公积										
4. 盈余公积										
5. 未分配利润										
二十六、所有者权益变动表										
1. 股本										
2. 其他权益工具										
3. 资本公积										
4. 盈余公积										
5. 未分配利润										
二十七、所有者权益变动表										
1. 股本										
2. 其他权益工具										
3. 资本公积										
4. 盈余公积										
5. 未分配利润										
二十八、所有者权益变动表										
1. 股本										
2. 其他权益工具										
3. 资本公积										
4. 盈余公积										
5. 未分配利润										
二十九、所有者权益变动表										
1. 股本										
2. 其他权益工具										
3. 资本公积										
4. 盈余公积										
5. 未分配利润										
三十、所有者权益变动表										
1. 股本										
2. 其他权益工具										
3. 资本公积										
4. 盈余公积										
5. 未分配利润										
三十一、所有者权益变动表										
1. 股本										
2. 其他权益工具										
3. 资本公积										
4. 盈余公积										
5. 未分配利润										
三十二、所有者权益变动表										
1. 股本										

现金流量表

2022年1-3月

编制单位：福州茂源投资有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	2022.1-3	2021.1-3
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,122,807.60	1,111,987.87
收到的税费返还		0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金		980.32	4,927.80
经营活动现金流入小计		1,123,787.92	1,117,915.67
购买商品、接受劳务支付的现金		0.00	27,252.28
支付给职工以及为职工支付的现金		111,572.58	961,200.37
支付的各项税费		213,982.12	832,088.77
支付其他与经营活动有关的现金		491,253.21	1,001,129.32
经营活动现金流出小计		1,816,807.91	1,991,670.74
经营活动产生的现金流量净额		-693,019.99	-873,755.07
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		0.00	0.00
取得投资收益收到的现金		0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		0.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金		0.00	0.00
投资活动现金流入小计		0.00	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		0.00	0.00
投资支付的现金		0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金		0.00	0.00
投资活动现金流出小计		0.00	0.00
投资活动产生的现金流量净额		0.00	0.00
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		0.00	0.00
取得借款收到的现金		0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金		0.00	0.00
筹资活动现金流入小计		0.00	0.00
偿还债务支付的现金		0.00	0.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金		0.00	0.00
筹资活动现金流出小计		0.00	0.00
筹资活动产生的现金流量净额		0.00	0.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额		-693,019.99	-873,755.07
加：期初现金及现金等价物余额		206,273.10	1,081,028.88
六、期末现金及现金等价物余额		513,253.11	207,273.81

财务报表附注

2021年1月1日至2022年3月31日
(金额除特别说明外，均以人民币为单位)

一、公司简介：

福州茂盛投资有限公司（以下简称“本单位”），于2002年09月27日成立。营业执照注册号：[REDACTED] 注册资本：陆仟万圆整，住所：[REDACTED] 号。法定代表人：郭榕权。经营范围：纺织服装、旅游业的投资；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；生产、加工服装；服装开发；自有房屋租赁；物业管理；化妆品及卫生用品零售；医疗设备经营租赁；化妆品及卫生用品批发；医疗器械销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2. 持续经营

本公司自报告期末起 12 个月内不存在影响持续经营能力的重大因素。

三、重要会计政策，

具体会计政策和会计估计提示：本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计包括营业周期、应收款项坏账准备的确认和计量、发出存货计量、固定资产分类及折旧方法、无形资产摊销、收入确认和计量等。

1. 遵循企业会计准则的声明：本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间：公历1月1日至12月31日止。

3. 营业周期：本公司的营业周期为公历1月1日至12月31日。

4. 记账本位币：本公司以人民币为记账本位币。

5. 记账原则：权责发生制；计价基础：历史成本。

6. 现金及现金等价物：本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金流量表之现金等价物指持有期限不超过3个月，流动性强，易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

7. 固定资产

1) 固定资产的确认标准

本单位固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

②) 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

(3) 固定资产的分类

本单位固定资产分为房屋及建筑物。

(4) 固定资产折旧

① 折旧方法：固定资产折旧采用直线法平均计算，并按各类固定资产的原值和估计使用年限扣除残值（残值为5%）后，制定折旧率。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

(5) 固定资产后续支出的处理

固定资产后续支出指固定资产在使用过程中发生的主要包括修理支出、更新改造支出、修理费用、装修支出等。其会计处理方法为：固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益；固定资产装修费用，在满足固定资产确认条件时，在“固定资产”内单设明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出予以资本化，作为长期待摊费用，合理进行摊销。

8. 货币资金

本公司于现金流量表所表示的现金，包括现金、银行存款及自投资日起三个月内到期之可转让定期存单、商业本票、银行承兑汇票。

9. 所得税

所得税系按当期应纳税所得估计，以前年度所得税之高低估，列为当期所得税之调整。

10. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

公司自2013年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第14号——收入》，根据相关新旧准则衔接规定，公司对上年同期比较报表不进行追溯调整。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 首次执行新收入准则对资产负债表、利润表没有影响。

四、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据及税率
增值税	房屋租赁收入按简易征收5%的税率计算缴纳增值税，物业服务收入按6%的税率计算缴纳增值税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
土地增值税	按每平方米年租6.00元计缴。
房产税	实行从价计征的税率为1.2%；从租计征的税率为12%。

五、财务报表主要项目注释

1. 货币资金

项 目	2022年3月31日	2021年12月31日	2021年1月1日
现金			
银行存款	650,495.15	206,234.10	143,196.88
合 计	650,495.15	206,234.10	143,196.88

2. 其他应收款

项 目	2022年3月31日	2021年12月31日	2021年1月1日
福州融新行福州制造有限公司	-	-	-
福建源盛纺织服装城有限公司	-	-	-
中国铁建股份有限公司福州分公司	-	23,886.00	-
中国（福建）医药有限公司	-	70,900.00	-
浙江京隆商贸有限公司	-	2,400.00	-
江苏财源茂盛商贸有限公司	-	2,120.90	-
福州华秋源信息科技有限公司	-	-	-
深圳华润物业管理有限公司福州分公司	-	-22,983.07	-
深圳市丰盈网络技术有限公司	-	1,500.00	-
合 计	-	67,692.93	-

3. 投资性房地产

项 目	2022年3月31日	2021年12月31日	2021年1月1日
一、房屋建筑物			
1. 房屋建筑物原值	17,024,210.78	17,024,210.78	17,024,210.78
2. 累计折旧	14,458,303.69	14,256,141.17	13,447,991.11
3. 房屋建筑物净值	2,565,907.09	2,768,069.61	3,576,219.67
二、土地使用权			
1. 账面原值	3,273,170.00	3,273,170.00	3,273,170.00
2. 累计摊销	1,219,088.99	1,202,389.14	1,135,589.25
3. 期末账面价值	2,054,081.01	2,070,780.86	2,137,580.25
合 计	4,619,988.10	4,838,850.47	5,714,299.92

4. 应付职工薪酬

项 目	2022年3月31日	2021年12月31日	2021年1月1日
工资	20,775.37	38,217.00	82,000.00
合 计	20,775.37	38,217.00	82,000.00

5. 应交税费

项 目	2022年3月31日	2021年12月31日	2021年1月1日
应交增值税	38,420.28	33,827.93	15,571.32
应交个人所得税	-	10.65	-
应交土地增值税	8,672.00	8,672.00	8,672.00
应交城市维护建设税	2,601.19	1,001.11	1,080.99
应交房产税-从价	2,069.40	2,069.40	2,069.40
应交房产税-租赁	17,350.16	44,181.48	37,371.19
应交印花税	116.30	389.30	329.00
应交教育费附加	2,861.11	1,691.36	778.57
合 计	102,250.47	92,683.51	65,881.47

6. 其他应付款

项 目	2022年3月31日	2021年12月31日	2021年1月1日
职工养老保险	-	-1,141.00	-1,048.00
职工医保	-	-367.60	-279.08
福建源盛纺织服装城有限公司	-	611,733.23	3,645,776.33
职工失业保险	-	-71.50	-65.50
合 计	-	610,160.23	3,631,383.75

7. 实收资本

投资者	2022年3月31日	2021年12月31日	2021年1月1日
福建源盛纺织服装城有限公司	-	-	60,000,000.00
明茂集团国际控股有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00	-
合 计	60,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00

8. 未分配利润

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2021年1月1日
未分配利润	-51,832,632.39	-55,638,273.26	-57,934,488.12
合 计	-51,832,632.39	-55,638,273.26	-57,934,488.12

9. 营业收入

项目	2022.1.1-2022.3.31	2021.1.1-2021.12.31
主营业务收入	-	-
其他业务收入	1,298,700.51	4,298,000.51
合 计	1,298,700.51	4,298,000.51

10. 营业成本

项目	2022.1.1-2022.3.31	2021.1.1-2021.12.31
主营业务成本	-	-
其他业务成本	218,862.37	302,302.03
合计	218,862.37	302,302.03

11. 税金及附加

项目	2022.1.1-2022.3.31	2021.1.1-2021.12.31
城建税	4,020.07	13,737.38
教育费附加	4,020.07	10,824.76
房产税(租赁)	148,101.65	484,620.98
印花税	1,301.90	4,264.60
土地使用税	20,016.00	104,054.00
房产税	6,238.20	24,832.80
合计	180,678.80	642,333.72

12. 管理费用

项目	2022.1.1-2022.3.31	2021.1.1-2021.12.31
工资	88,196.10	388,852.09
基本养老保险	7,104.00	31,952.00
工伤保险费	175.86	771.69
生育保险费	188.87	1,703.79
医保	5,061.04	18,168.60
失业保险	222.06	988.50
住房公积金	1,000.00	0,000.00
合计	95,108.93	439,147.47

13. 财务费用

项目	2022.1.1-2022.3.31	2021.1.1-2021.12.31
利息支出		
利息收入	-601.73	-1,927.19
汇兑损益		
手续费	93.00	535.00
合计	-508.73	-1,392.19

11、现金流量表补充资料

1. 将净利润调节为经营活动的现金流量：	2022.1.1-2022.3.31	2021.1.1-2021.12.31
净利润	293,840.67	2,240,194.16
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	202,102.52	898,670.06
无形资产摊销	16,659.85	66,256.39
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	87,692.93	-57,652.93
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-599,024.92	-3,001,314.16
其他		
经营活动产生的现金流量净额	104,171.05	102,737.22
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	650,105.13	201,234.19
减：现金的期初余额	246,234.10	143,896.89
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	404,171.05	102,737.22

六、期后事项

二〇二二年三月三十一日会计期间终了日后，截止本财务报告批准报出日，本公司并无足以影响二〇二二年三月三十一日财务状况的重大期后事项。

□：半年度十三日



营业执照

(副本)



扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”APP
即可查询、验证
真实性、有效性

统一社会信用代码
91330002361134958P

名称 福云会计师事务所

类型 有限责任公司

法定代表人 欧永华

经营范围 依据《中华人民共和国注册会计师法》及有关法律规范提供业务
受托从事业务，(以上经营范围中涉及行政许可的项目应在
取得有关部门批准后方可经营)；依法开展批准的
项目，经相关部门批准后方可开展经营活动

注册资本 50000000.00 人民币

成立日期 1996年07月11日

营业期限 1996年07月11日至长期

住所 福建省福州市鼓楼区六一中路102号



与原件核对一致



登记机关

2020年7月20日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

本营业执照于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统年度报告

国家市场监督管理总局监制

证书序号: MC 019005

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

与原件核对一致



中华人民共和国财政部




会计师事务所 执业证书




名称: 致永华
主任会计师: 蔡永华
办公场所: 福建省福州市鼓楼区六一中路102号

组织形式: 有限责任
会计师事务所编号: 35010009
注册资本(出资额): 165万元
批准设立文号: 外经贸闽字(闽)K0004号
批准设立日期: 1998-07-01

与原件核对一致



姓名	
性别	
身份证号	
执业证书号	
工作单位	
联系电话	
电子邮箱	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

福建华兴会计师事务所
任其兴 检验专用章

注册号: 350107000127

发证日期: 1998年10月15日

2019年3月27日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.




发证日期: 2019年3月27日

与原件核对一致



注册编号: 330600000024
The certificate
福建省注册会计师协会
Fujian Provincial Association of Accountants
发证日期: 1998 年 03 月 08 日

姓名	
性别	
身份证号	
注册编号	
工作单位	
联系电话	
电子邮箱	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

福建省注册会计师协会
任职资格检查专用章
2009年3月27日

2009 年 3 月 27 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.




年 月 日



营业执照

(副本)

注册号 350100400004680

名称 淘帝(中国)服饰有限公司
类型 有限责任公司(台港澳与境内合资)
住所 福州市仓山区盖山镇齐安路756号
法定代表人 周训财
注册资本 18000.0000万人民币
成立日期 2004年02月24日
营业期限 2004年02月24日至2034年02月23日
经营范围 TOPBI (淘帝) 服装服饰、工艺品、鞋帽、皮革、箱包等产品特许经营。(涉及审批许可项目的,只允许在审批许可的范围和有效期限内从事生产经营)



登记机关

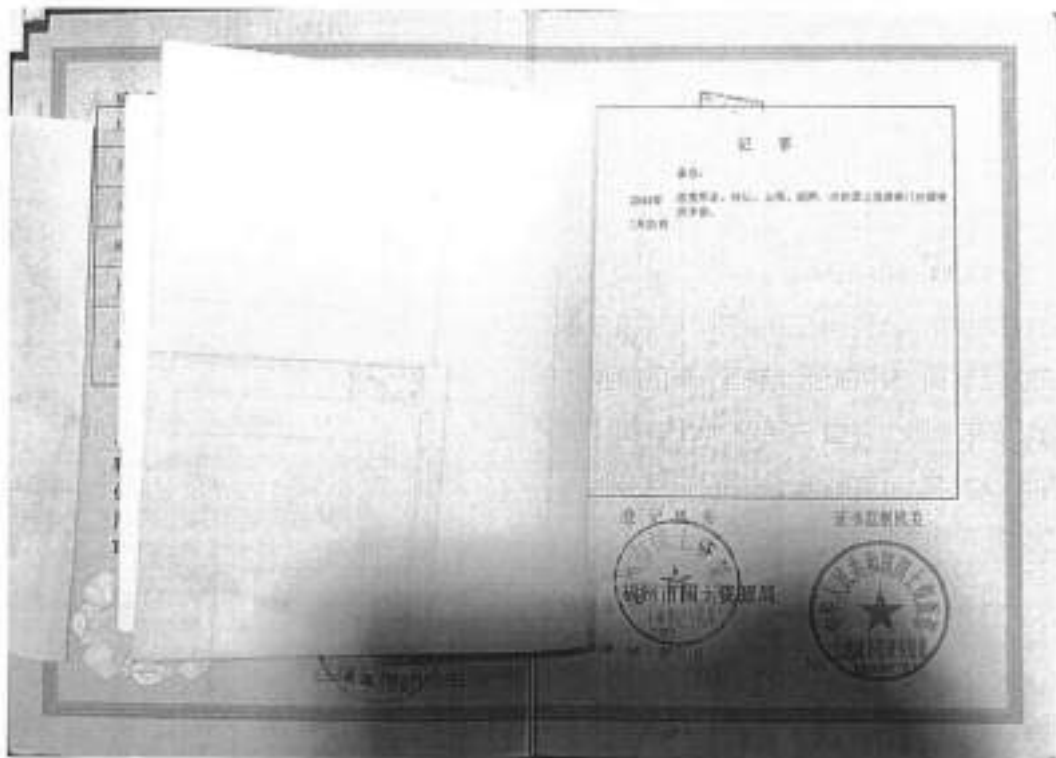
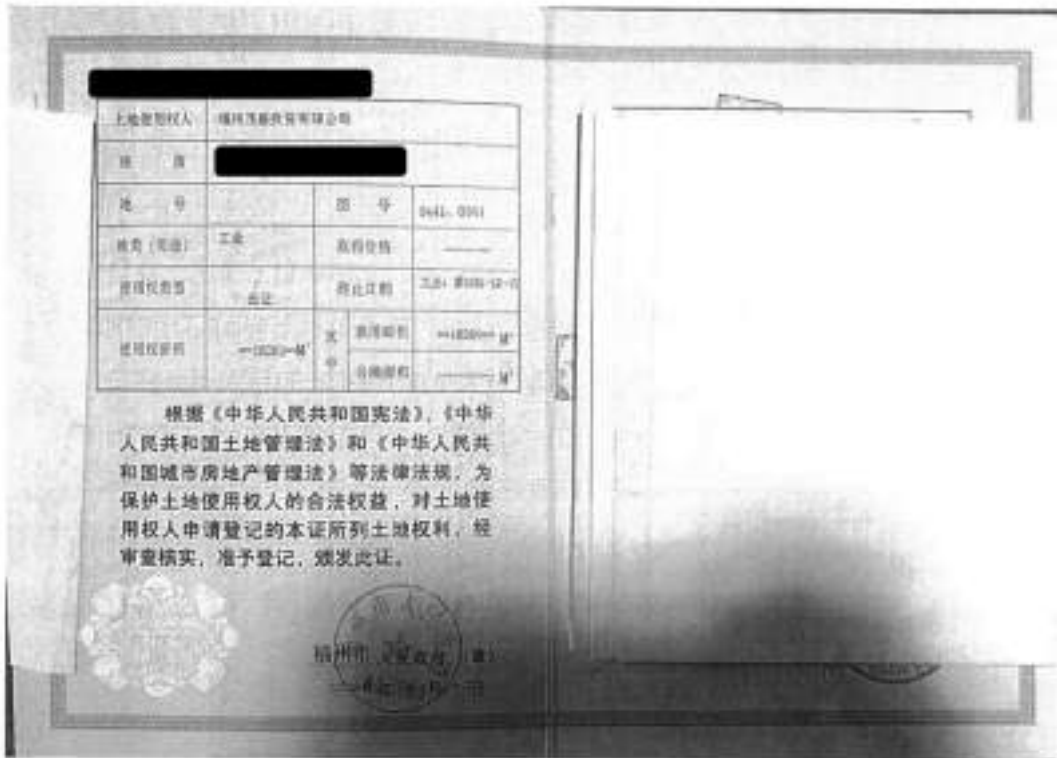
2014

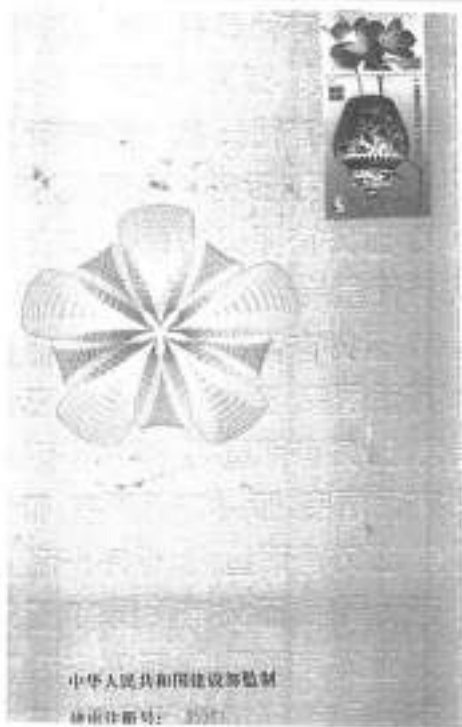


企业信用信息公示系统网址:

<http://wgsf.jscw.gov.cn/creditpub>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制





房屋所有权人	福州茂源投资有限公司						
房屋坐落	[Redacted]						
宗(地)号				产别	商品房		
房屋	幢号	楼层	用途	建筑面积	套内建筑面积	分摊面积	用途
	10#	20#	住宅	172.97			住宅
	20#	20#	商业	1188.20			工业厂房
	30#	20#	商业	1284.84			其它
权利人	权利人: 房屋所有权人						
土地使用情况摘要							
土地证号	[Redacted]						
房屋性质	抵押年限	年 月 日至 年 月 日					
房屋面积和分摊							
权利人	权利种类	权利范围	权利期限	设定日期	内容	日期	日期
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

附 记

房屋所有权人: 福州茂源投资有限公司
 房屋性质: 商品房



资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2022-03-31

被评估单位：福州茂盛投资有限公司

金额单位：人民币元

项目	账面价值		评估价值		增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100
	A	B	B			
1 流动资产	650,405.15	650,405.15			-	-
2 非流动资产	4,619,988.10	62,570,000.00			57,950,011.90	1,254.33
3 其中：可供出售金融资产	-	-			-	-
4 持有至到期投资	-	-			-	-
5 长期应收款	-	-			-	-
6 长期股权投资	-	-			-	-
7 投资性房地产	4,619,988.10	62,570,000.00			57,950,011.90	1,254.33
8 固定资产	-	-			-	-
9 在建工程	-	-			-	-
10 工程物资	-	-			-	-
11 固定资产清理	-	-			-	-
12 生产性生物资产	-	-			-	-
13 油气资产	-	-			-	-
14 无形资产	-	-			-	-
15 开发支出	-	-			-	-
16 商誉	-	-			-	-
17 长期待摊费用	-	-			-	-
18 递延所得税资产	-	-			-	-
19 其他非流动资产	-	-			-	-
20 资产总计	5,270,393.25	63,220,405.15			57,950,011.90	1,099.54
21 流动负债	123,025.84	123,025.84			-	-
22 非流动负债	-	-			-	-
23 负债合计	123,025.84	123,025.84			-	-
24 净资产（所有者权益）	5,147,367.41	63,097,379.31			57,950,011.90	1,125.82

评估机构：徽德聚行房地产顾问（天津）有限公司青岛分公司



统一社会信用代码
913702006825910974

营业执照

(副本)



118 88888 8888
8 8 8 8 8 8 8 8
8 8 8 8 8 8 8 8
8 8 8 8 8 8 8 8

名称 烟台信行房地产经纪有限公司

成立日期 2009年05月03日

类型 有限责任公司

营业期限 2009年03月02日至 年 月 日

负责人 王峰

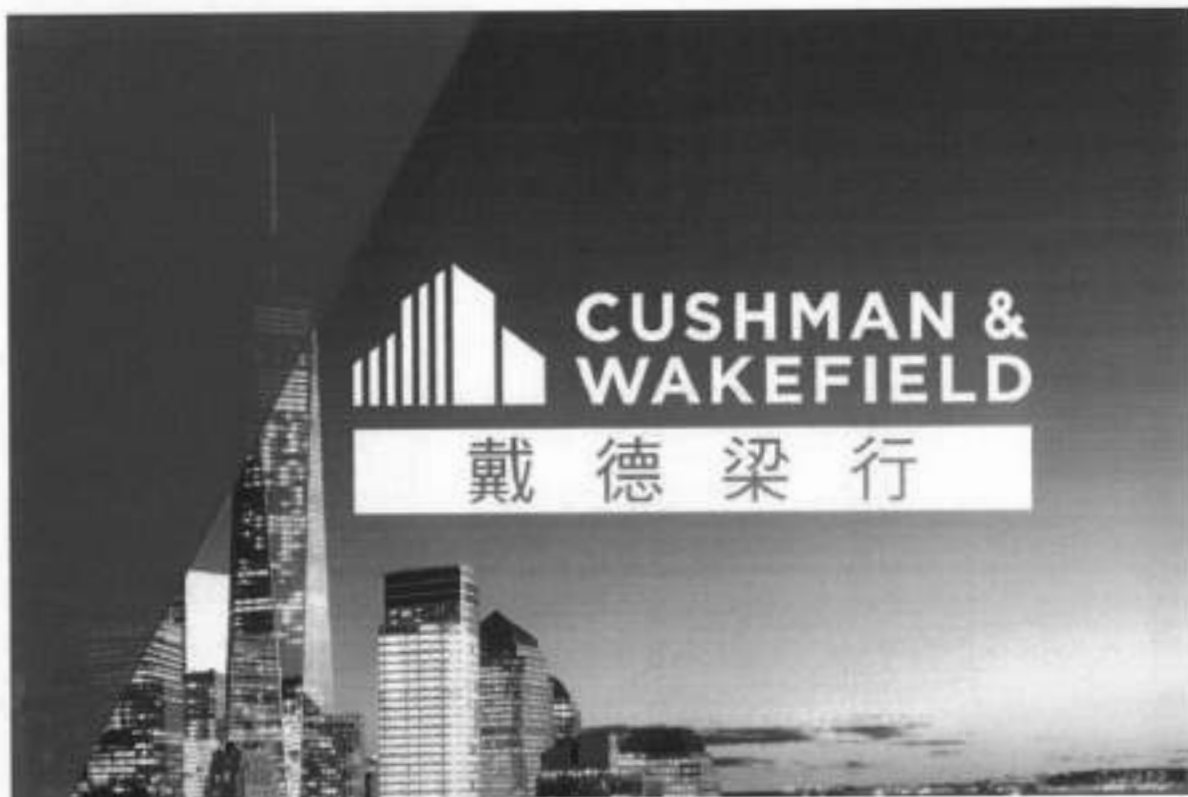
营业场所 山东省青岛市市南区湖南路2号224号1层
青岛24区000000元

经营范围 专业评估、租赁及按揭、物业管理、代理房地产出租、销售、按揭设计咨询、房地产信息咨询、房屋租赁管理、项目咨询管理、工程技术管理。
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2019年04月29日



估价及顾问报告

中国福州市仓山区盖山镇齐安路756号淘帝（中国）服饰有限公司工业房地产

致：淘帝（中国）服饰有限公司

Cushman & Wakefield 戴德梁行

日期：2022年4月22日

报告编号：A/QD/VAX/2204/2046/HQD



福州市仓山区盖山镇齐安路 756 号

敬启者：

关于：中国福州市仓山区盖山镇齐安路 756 号淘帝（中国）服饰有限公司工业房地产评估

戴德梁行房地产顾问（天津）有限公司青岛分公司（「Cushman & Wakefield戴德梁行」或「本公司」）荣幸地获得淘帝（中国）服饰有限公司（「贵公司」）委托，对上述物业提供估价及顾问服务，价值时点为2022年3月31日，以供「贵公司」做内部参考用途。我们经过实地勘察，并查询、收集评估所需的最新资讯等相关资料，遵循必要的评估程序与原则，选用科学合理的估价方法，对「该物业」价值作出评定估算。随函附上估价报告书。

感谢「贵公司」的委托，并期待可以为「贵公司」提供更加广泛的专业服务。

此致

戴德梁行房地产顾问（天津）有限公司青岛分公司




王盛

2022年4月22日

- (1) 物业地址 : 中国福州市仓山区盖山镇齐安路756号 [REDACTED]
- (2) 物业现状 : 完工物业
- (3) 物业规划开发用途 : 工业厂房
- (4) 土地使用权人 : 淘帝(中国)服饰有限公司
- (5) 土地用途 : 工业
- (6) 土地使用权面积 : 71,167.80 平方米 [REDACTED]
- (7) 竣工时间 : 2009年
- (8) 建筑面积 : 40,864.48平方米
- (9) 现场勘察日期 : 2022年4月7日
- (10) 价值时点 : 2022年3月31日
- (11) 现状市场价值 : 人民币 143,030,000 元(人民币壹亿肆仟叁佰零叁万元整)。

目 录

1.0	前言	1
1.1	评估标的物	1
1.2	委托目的及价值时点	1
2.0	评估原则	2
2.1	评估基础	2
2.2	市场价值的定义	2
2.3	估值基准及假设	2
2.4	评估方法	3
2.5	资料来源	3
2.6	业权查核	3
2.7	现场勘察	3
2.8	货币	3
3.0	福州市概况	4
4.0	委估物业	7
4.1	坐落位置及周边环境	7
4.2	业权及法定文件	10
4.3	土地权益状况	11
4.4	建筑物权益状况	11
4.5	占用状况	11
4.6	物业现状	11
5.0	福州市宏观经济概览	13
5.1	地区生产总值	13
5.2	人口规模	14
5.3	房地产开发投资	14
6.0	估值结论	15
6.1	市场价值评估	15
6.2	评估方法	15
6.3	市场价值结论	24
6.4	评估基准	24
7.0	其他评估要求	26
8.0	评估结果	28
9.0	声明	29
9.1	保密条款	29
9.2	使用限制	29
	附录业权文件	30

1.0 前言

1.1 评估标的物

本次评估委估物业为福州市仓山区盖山镇齐安路 756 号淘帝（中国）服饰有限公司工业房地产（以下简称「该物业」），位于财茂科工贸城园区内。

根据产权方提供的「该物业」各用途建筑面积及相关资料，「该物业」按所在部位及用途划分，各用途建筑面积如下：

序号	建筑物名称	建筑结构	楼层	规划用途	实际用途	建筑面积 (平方米)
1	仓山区盖山镇齐安路 756 号	钢混	-1 层	工业厂房	地下停车库	3,571
2	仓山区盖山镇齐安路 756 号	钢混	1-10 层	工业厂房	办公	37,293.48
合计						40,864.48

本次评估「该物业」的建筑面积以产权方提供的资料为准。

根据 [REDACTED] 估价对象所在地块土地总面积 71,167.80 平方米，土地用途为工业。

1.2 委托目的及价值时点

1.2.1 委托目的

「本公司」出具的评估报告书仅供「贵公司」做内部参考用途。

1.2.2 价值时点

按照「贵公司」的指示，我们以 2022 年 3 月 31 日为价值时点。「本公司」勘察「该物业」现场的日期为 2022 年 4 月 7 日，估价日期与查勘日期不一致，我们假设估价对象在价值时点的区位状况、实物状况与查勘日期相比没有发生实质性变化，并以此作为本次估价的假设前提。

2.0 评估原则

2.1 评估基础

「Cushman & Wakefield 戴德梁行」受「贵公司」委托，评估「该物业」现状市场价值。我们证实曾实地勘察「该物业」，并作出有关查询及搜集我们认为必要的进一步资料，向「贵公司」呈报我们对「该物业」现状市场价值。

2.2 市场价值的定义

根据「贵公司」指示，我们对「该物业」的估值乃我们对其市场价值所作出的意见，所谓「市场价值」，就我们所下定义而言，乃指在适当的行销以后，交易双方均在自愿、公平、知情、审慎及并无被强迫的情况下，在估值当日交易该物业的价值，供「贵公司」管理层参考。

2.3 估值基准及假设

我们在估值时，乃假定「该物业」的所有权人在市场上交易「该物业」，并无凭借递延条件合约、售后租回、管理协议、合作经营或任何类似安排，以抬高「该物业」的价值。在评估「该物业」时，我们乃假设「该物业」所占的国有土地使用权已按特定年期批出，而应付的地价款亦已全数付清。我们亦已假设「该物业」之承让人或使用人可于获批之土地使用年期尚未届满之整段期间内，对「该物业」享有自由及不受干预之使用权或转让权。

根据本次评估目的，我们的估值并无考虑「该物业」所欠负的任何抵押、按揭或债项，亦无考虑在出售「该物业」时可能发生的任何开支或税项对其价值影响。除另有说明外，我们假定「该物业」概无附带可能影响其价值的他项权利、限制及其他繁重支销。

本次查勘日期为 2022 年 4 月 7 日，根据委托方的要求，估价期日确定为 2022 年 3 月 31 日，估价期日与查勘日期不一致，我们假设估价对象在价值时点的区位状况、实物状况与查勘日期相比没有发生实质性变化，并以此作为本次估价的假设前提。

2.4 评估依据

估价采用的有关估价标准

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T 50291 - 2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

2.5 评估方法

房地产估价常用的方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用比较法和收益法评估物业之市场价值。

2.6 资料来源

我们在一定程度上依赖「贵公司」提供的文件及资料，并接纳向我们提供关于规划许可或法定通告、地役权、年期、使用状况、地块面积、产权建筑面积及所有其它相关事项的意见。我们并无理由怀疑「贵公司」提供予我们的资料的真实性及准确性。我们并获知所有相关的重要事实已提供予我们，并无任何遗漏。

2.7 业权查核

我们曾获产权方提供的有关「该物业」业权之法定文档复印件，但我们并无进行查册以确认「该物业」之业权，或查核有否任何未有记载在该等交予我们之文档之修订条款。

2.8 现场勘察

我们于 2022 年 4 月 7 日勘察「该物业」的外貌，并在可能的情况下勘察其内部。然而，我们并未对地块进行勘测，以断定土地条件及设施等是否适合任何未来发展的用途。我们亦未能进行详细的实地丈量以核实「该物业」之地块及建筑面积，我们乃假设该等提供予我们之文件副本所示之面积乃属正确。

2.9 货币

除另有说明外，本评估报告书内结论所示的金额均为人民币元，此乃中国的法定本位币。

3.0 福州市概况

福州市位置及人口

福州，简称“榕”，别称榕城，是福建省省会，位于福建省中部东端，介于北纬 25°15'~26°39'、东经 118°08'~120°31'之间。东临台湾海峡，西靠三明市、南平市，南邻莆田市，北接宁德市。2021 年末常住人口 842 万人，比上年末增加 10 万人。其中，城镇常住人口 614.66 万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为 73%，比上年末提高 0.5 个百分点。2021 年出生人口 6.3 万人，出生率为 8.82‰；死亡人口 3.5 万人，死亡率为 4.88‰；自然增长率为 3.94‰。年末户籍人口数为 723.36 万人，比上年末增加 7.95 万人。

面积及行政区划

全市总面积 11,968 平方千米。辖鼓楼、台江、仓山、晋安、马尾、长乐 6 个区，闽侯、连江、罗源、闽清、永泰、平潭 6 个县，以及县级市福清。总面积 11,968 平方千米。全市辖 43 个街道、99 个镇、45 个乡（含连江县马祖乡）、2 个民族乡；490 个社区居委会、2,383 个村民委员会。



福州市行政区域图

福州市交通条件

航空



福州长乐国际机场，简称福州机场，位于中国福建省福州市长乐区，距离福州市区约 39 千米，为 4E 级民用国际机场、区域枢纽机场、“海上丝绸之路”门户枢纽机场、华东机场群成员。

铁路运输



福州市境内有至温州温福铁路、至厦门福厦铁路、至江西上饶横峰福铁路、西接鹰厦铁路，经福州的向莆高速铁路、经福州的杭深铁路、至合肥的合福高铁。另有福平铁路，是中国国家“十三五”规划中北京至台湾高速铁路通道的先期工程。

公路运输



截至 2021 年底，全市公路通车总里程为 11,617 公里，公路密度达到 105.3 公里/百平方公里，其中高速公路 756 公里，普通国省道 1,289 公里，县、乡、村道等农村公路 9,572 公里，实现了“县县通高速、镇镇有干线”，100%建制村通硬化公路，基本形成了“三纵三横”高速公路骨架网，对重要城镇、产业基地、工业园区、旅游景区的辐射力大幅增强，农村公路基础设施更加完善，城乡交通运输公共服务均等化深入推进。

港口运输



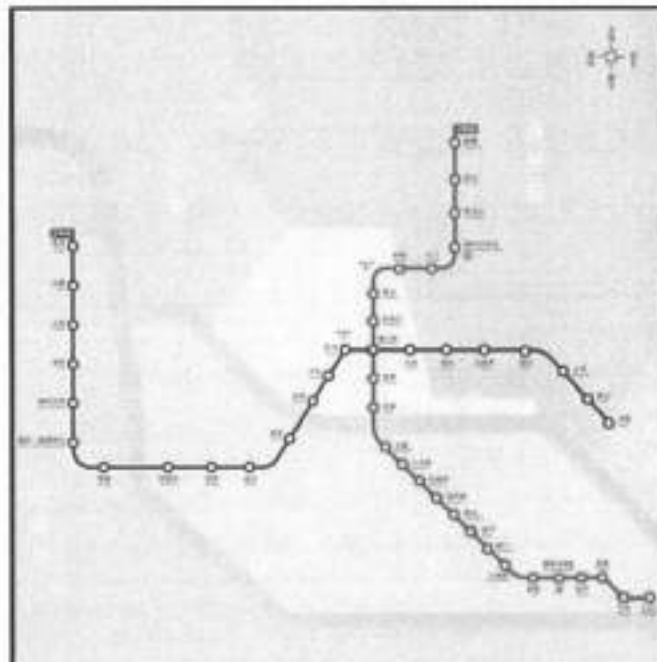
福州港现有沿海航道通航里程 208.26km，包括：江阴进港航道 48.6km、罗源湾深水航道 33.3km、三都澳深水航道 77.35km、福清湾航道 32.17km、平潭进港航道 16.84km。内河航道通航里程 189.6km，包括闽江通航航道 48.6km、闽江干流航道 118.4km、交溪航道 22.6km。

地铁

轨道交通方面，福州地铁是服务于中国福建省福州市的城市轨道交通系统。其第一条线路于 2016 年 5 月 18 日开通初期运营，使福州成为中国内地第二十八座、福建省首座开通轨道交通的城市。截至 2022 年 3 月，福州地铁运营线路共有 2 条，分别为福州地铁 1 号线、福州地铁 2 号线，运营里程 58.4 千米，共设车站 46 座（换乘站按 1 座车站计）在建线路共有 4 条，分别为福州地铁 6 号线、福州地铁 5 号线、福州地铁 4 号线、福州地铁滨海快线，在建线路总长约。2021 年，福州地铁年度客运量约 1.19 亿人次，日均客运量约 32.5 万人次。

福州地铁 1 号线线路起于象峰站，途经新店、鼓台核心区、仓山、三江口等组团，连接城北商务中心、福州站、省政府、台江商务中心、仓山城市副中心、福州南站、三江口片区等重要节点，止于三江口站，大致呈南北走向。

福州地铁 2 号线（含东延线）线路起于苏洋站，途经福州大学城、金山、鼓台核心区、晋安、马尾等组团，连接福州汽车客运西站、海西高新技术产业园、金山文体中心、苏万宝商圈、五一广场、鼓山风景区、马尾体育馆、船政文化景区、马尾城市中心广场等重要节点，止于马尾港站，大致呈东西走向。



4.0 委估物业

4.1 坐落位置及周边环境

「该物业」的坐落位置

「该物业」坐落于福州市仓山区盖山镇齐安路 756 号，位于财茂科工贸城园区内。物业所在地块四至为：东临齐安路、南临东岭路、西至景泰大厦、北至盛丰物流。

根据产权方提供的资料，该物业所在宗地土地使用权面积为 71,167.80 平方米。

「该物业」的具体位置示意如下图所示。



「该物业」位置示意图



北至-盛丰物流



西至-景泰大厦



「该物业」



东至-齐安路

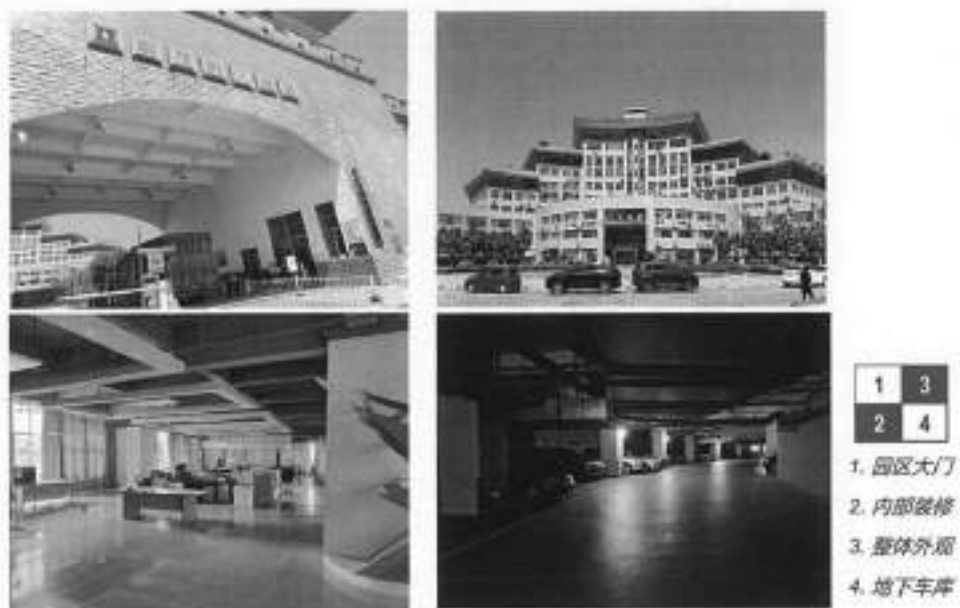


南至-东岭路

「该物业」四至示意图



「该物业」具体位置图



「该物业」实际状况图

交通状况

「该物业」位于福州市仓山区盖山镇齐安路 756 号，东临仓山区次干道齐安路，周边设有 126 路、18 路、45 路、359 路等多条公交线路，交通便捷。

周边环境

「该物业」位于福州市仓山区盖山镇齐安路 756 号，周边项目多为工业厂房，企业类型包括物流、服装制造、机械制造等。工业集聚度较好，周边自然环境无污染。

周边配套

估价对象红线外已达到“五通”（通路、供水、排水、供电、通讯）及红线内部分已完成开发建设。目前周边有银行、超市、医院、学校等，公共配套设施完善。

4.2 业权及法定文件

(1) 中华人民共和国土地使用制度

根据《中华人民共和国宪法》(2004 年修订案)第十条，我国建立了土地使用权与土地所有权两权分离制度。自此，有偿取得的有限年期的土地使用权均可在中国转让、赠予、出租、抵押。市级地方政府可通过协议、招标或拍卖方式等三种方式将有限年期的土地使用权出让给国内及国外机构。一般情况下，土地使用权出让金将按一次性支付，土地使用者在支付全部土地使用权出让金后，可领取《国有土地使用证》。土地使用者同时需要支付其它配套公用设施费用、开发费及拆迁补偿费用予原居民。物业建成后，当地的房地产管理部门将颁发《不动产权证》（2016 年 3 月之前为《房地产权证》，之后统一改为《不动产权证》），以证明估价对象的土地使用权及房屋所有权。

(2) 房地产登记明细

根据「贵公司」提供的《房地产权证》复印件，有关内容摘录如下：

证号	████████████████████
房地产权利人	淘帝（中国）服饰有限公司
房地产坐落	福州市仓山区盖山镇 756 号 ██████████
规划用途	工业厂房
共有情况	单独所有
登记总建筑面积	40,864.48 平方米
登记机关	福州市房屋登记中心
登记日期	2014 年 9 月 17 日

4.3 土地权益状况

估价对象土地性质为出让的国有建设用地使用权，土地使用权人为淘帝（中国）服饰有限公司，土地用途为工业用地，使用期限至2055年5月15日止。至价值时点2022年3月31日，土地剩余使用期限为33.1年。

根据「贵公司」提供的《土地使用权证》复印件，有关内容摘录如下：

证号	[REDACTED]
土地使用权人	淘帝（中国）服饰有限公司
房地产坐落	[REDACTED]
用途	工业
使用权类型	出让
使用权面积	71,167.8平方米
终止日期	2055-05-15
登记机关	福州市人民政府
登记日期	2014年10月10日

4.4 建筑物权益状况

估价对象的房屋所有权人为淘帝（中国）服饰有限公司。估价对象包括仓山区盖山镇齐安路756号建筑物，房屋建筑总面积为40,864.48平方米。据委托方提供的 [REDACTED] [REDACTED]，该物业为钢混结构，主要为非生产用房，其耐用年限为60年，另据委托方介绍，该物业建成于2009年，至价值时点2022年已使用13年，故建筑物剩余耐用年限为47年。

4.5 占用状况

根据「贵公司」提供的资料及现场查勘，估价对象目前已部分出租，部分自用，部分空置。根据委托方提供的租赁台账及租赁合同，该物业出租率为63%

4.6 物业现状

土地状况

估价对象所在宗地土地权属性质为国家所有，土地使用者为淘帝（中国）服饰有限公司，土地使用权类型为出让，批准用途为工业用地，土地使用权面积为 71,167.80 平方米，土地形状对土地利用无影响。

估价对象所在地块东临齐安路、南临东岭路、西至景泰大厦、北至盛丰物流。

估价对象所在地块基础设施已达到“五通”，包括 通路、供水、排水、供电、通讯。

建筑物状况

估价对象包括仓山区盖山镇齐安路756号建筑物，房屋建筑总面积为40,864.48平方米，详情如下：

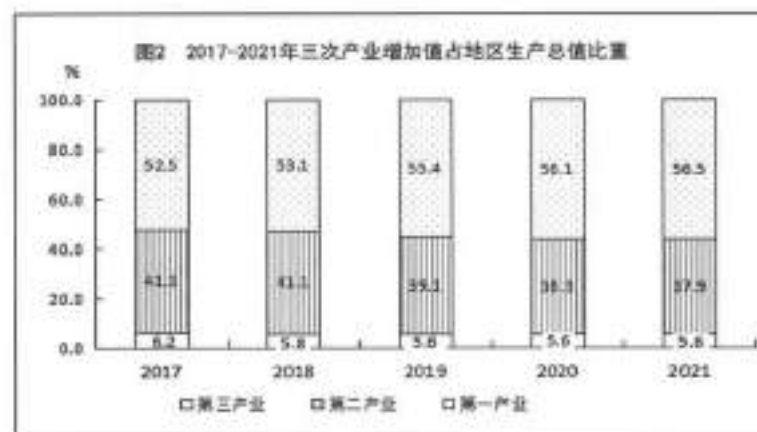
序号	建筑物名称	建筑结构	楼层	实际用途	建筑面积 (平方米)	现场勘查情况
1	仓山区盖山镇齐安路756号	钢混	-1 层	地下停车库	3,571	层高约 3.5 米，地坪环氧材料，墙面粉刷涂料
2	仓山区盖山镇齐安路756号	钢混	1-10 层	办公	37,293.48	层高约 5.2 米，地砖地面，墙面粉刷涂料，吊顶部分为铝网格、部分裸顶喷漆及局部装饰吊顶
合计					40,864.48	

5.0 福州市宏观经济概览

5.1 地区生产总值

近几年，福州市经济整体稳定增长，受到新冠疫情的影响，今年全市经济增速有所放缓。2021年 实现地区生产总值 11,324.48 亿元，比上年增长 8.4%。其中，第一产业增加值 637.03 亿元，增长 6.0%；第二产业增加值 4,289.80 亿元，增长 7.3%；第三产业增加值 6,397.66 亿元，增长 9.3%。第一产业增加值占地区生产总值的比重为 5.6%，第二产业增加值比重为 37.9%，第三产业增加值比重为 56.5%。2021年 人均地区生产总值 135,298 元，比上年增长 7.2%。

福州市地区生产总值及增长率



数据来源：福州市统计局

5.2 人口规模

福州市常住人口及城镇化率持续增长，福州市常住人口及城镇化率持续增长，2021年末常住人口 842 万人，比上年末增加 10 万人。其中，城镇常住人口 614.66 万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为 73%，比上年末提高 0.5 个百分点。2021 年出生人口 6.3 万人，出生率为 8.82‰；死亡人口 3.5 万人，死亡率为 4.88‰；自然增长率为 3.94‰。年末户籍人口数为 723.36 万人，比上年末增加 7.95 万人。

5.3 房地产开发投资

2021年固定资产投资5,330.27亿元，比上年增长5.9%。第一产业投资65.78亿元，增长20.6%；第二产业投资1,476.94亿元，增长12.9%，其中，工业投资1,470.35亿元，增长12.4%；第三产业投资3,787.55亿元，增长3.2%。基础设施投资1,348.96亿元，增长3.8%，民间投资3,340.89亿元，增长6.5%。高技术产业投资296.83亿元，增长20.5%。2021年到位资金4,855.23亿元，比上年增长3.6%。2021年房地产开发企业投资2,248.81亿元，比上年增长8.6%。其中，住宅投资1,637.84亿元，增长9.6%。

6.0 估值结论

6.1 市场价值评估

我们在评估「该物业」于价值时点的市场价值时，采用了「市场比较法」及「收益法」对「该物业」市场价值进行了测算。

6.2 评估方法

6.2.1 市场比较法

市场比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例交易价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。基本公式如下：

比较价值 = 可比实例交易价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数。

三个可比案例详细情况汇总如下：

详细情况	可比实例一	可比实例二	可比实例三
名称	福州南智能制造产业园	金山橘园洲工业厂房	飞毛腿工业园二期
建筑物	园区内独栋厂房	独栋工业厂房	园区内独栋厂房
剩余使用年限(年)	46.0年	45.0年	45.0年
竣工年份	2022	2021	2021
规划用途	工业	工业	工业
建筑面积(m ²)	3,000	2,000	2,000
单价(元/m ²)	3,000	4,000	4,000
交易情况	市场调查	市场调查	市场调查
成交日期	2022年3月	2022年3月	2022年3月

可比案例与估价对象的位置示意图如下：



市场比较法的计算过程如下：

比较因素条件说明表		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
单元	淘帝楼仓山区盖山镇 齐安路756号	福州南智能制造产业 园	金山橘园洲工业厂房	飞毛腿工业园二期	
所在楼层	整幢	整幢	整幢	整幢	
建筑物	-	园区内独栋厂房	独栋工业厂房	园区内独栋厂房	
剩余使用年限(年)	33.1年	46.0年	45.0年	45.0年	
竣工年份	2009	2022	2021	2021	
规划用途	工业	工业	工业	工业	
建筑面积(m ²)	40,864.48	3,000	2,000	2,000	
标准化处理后单价(元/m ²)	待估	3,000	4,000	4,000	
交易情况	正常交易	市场调查	市场调查	市场调查	
成交日期	2022年3月	2022年3月	2022年3月	2022年3月	
区位状况	与区域中心距离	较近,(500,1000]m	一般,(1000,1500]m	较近,(500,1000]m	较近,(500,1000]m
	办公聚集度	较好,半径500米内办 公楼较多,入驻率较 高	一般,半径500米内办 公楼较多,入驻率一 般	较好,半径500米内办 公楼较多,入驻率较 高	较好,半径500米内办 公楼较多,入驻率较 高
	公共交通便捷度	较好,300m内,有两个 及以上公交/地铁站 点	一般,300m内,有一个 公交/地铁站点	较好,300m内,有两个 及以上公交/地铁站 点	较好,300m内,有两个 及以上公交/地铁站 点
	配套停车便捷度	好,自有车位充足	好,自有车位充足	好,自有车位充足	好,自有车位充足
	外部基础设施	较好,非地外“五通”	较好,非地外“五通”	较好,非地外“五通”	较好,非地外“五通”
	外部公共服务设施	较好,半径2公里范围 内有学校、医院、银 行、超市等	一般,半径3公里范围 内有学校、医院、银 行、超市等	较好,半径2公里范围 内有学校、医院、银 行、超市等	较好,半径2公里范围 内有学校、医院、银 行、超市等
	自然环境	较好	较好	较好	较好
	人文环境	较好	一般	较好	较好
	所在楼层	整幢	整幢	整幢	整幢
	朝向	好,东南向,南向	好,东南向,南向	好,东南向,南向	好,东南向,南向
	景观	一般,望楼/马路,楼 距较远	一般,望楼/马路,楼 距较远	一般,望楼/马路,楼 距较远	一般,望楼/马路,楼 距较远
	建筑面积	大,≥20000m ²	较小,[2000,5000]m ²	较小,[2000,5000]m ²	较小,[2000,5000]m ²
	实用率	高,≥80%	高,≥80%	高,≥80%	高,≥80%
平面布局	好,平面布局规则, 内部通道顺畅	好,平面布局规则, 内部通道顺畅	好,平面布局规则, 内部通道顺畅	好,平面布局规则, 内部通道顺畅	
层高	合理,(4m,5m]	合理,(4m,5m]	合理,(4m,5m]	合理,(4m,5m]	
实物状况	装修水平	精装	普装	普装	普装
	成新率	一般,[70%,80%]	新,≥90%	新,≥90%	新,≥90%
	配套设施与设备	好,有中央空调、电 梯、消防自动喷淋	好,有中央空调、电 梯、消防自动喷淋	好,有中央空调、电 梯、消防自动喷淋	好,有中央空调、电 梯、消防自动喷淋
	建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢结构	钢筋混凝土结构
	建筑质量	较好	较好	好	较好
	外观	较好	较好	较好	较好
	物业管理	一般,国内小型房企 物业管理	一般,国内小型房企 物业管理	一般,国内小型房企 物业管理	一般,国内小型房企 物业管理
权益状况	土地使用年限	33.1年	46.0年	45.0年	45.0年
	城市规划及限制	无特殊影响因素	无特殊影响因素	无特殊影响因素	无特殊影响因素
	租赁及占用情况	租金正常/正常使用	租金正常/正常使用	租金正常/正常使用	租金正常/正常使用
	他项权利设立情况	无他项权利	无他项权利	无他项权利	无他项权利
	用益物权	无	无	无	无
查封情况	无	无	无	无	

各因素的指标设置及调整说明		指标设置及调整说明	
交易情况		可比实例均为正常市场情况下出售价格，不存在急售急售，但考虑到区域内该类物业出售价格与成交价格一般存在2%的议价空间，故以估价对象为100，各可比实例的交易情况指数均为98。	
市场状况		各可比实例交易日期与价值时点相距较近，在此期间工业办公物业的价格水平较稳定，调整系数为100。	
房地产状况	区位状况	与区域中心距离	分为近、较近、一般、较远、远共5个等级 以估价对象为100，每相差一个等级±5
		办公聚集度	分为好、较好、一般、较差，差共5个等级 以估价对象为100，每相差一个等级±5
		公共交通便捷度	分为好、较好、一般、较差，差共5个等级 以估价对象为100，每相差一个等级±5
		配套停车便捷度	分为好、一般、差，共3个等级 以估价对象为100，每相差一个等级±3
		外部基础设施	分为好、较好、一般、差，共4个等级 以估价对象为100，每相差一个等级±3
		外部公共服务设施	分为好、较好、一般、较差，差共5个等级 以估价对象为100，每相差一个等级±3
		自然环境	分为好、较好、一般、较差，差共5个等级 以估价对象为100，每相差一个等级±3
		人文环境	分为好、较好、一般、较差，差共5个等级 以估价对象为100，每相差一个等级±3
		所在楼层	估价对象与各可比实例均为整幢楼栋，故不作修正，条件指数均为100
		朝向	分为好、较好、一般、较差，差共5个等级 以估价对象为100，每相差一个等级±3
		景观	分为好、较好、一般、差，共4个等级 以估价对象为100，每相差一个等级±3
	实物状况	建筑面积	分为小、较小、适中、较大，大共5个等级 以估价对象为100，每相差一个等级±2
		实用率	分为高、较高、一般、低，共4个等级 以估价对象为100，每相差一个等级±3
		平面布局	分为好、较好、一般、较差，差共5个等级 以估价对象为100，每相差一个等级±3
		层高	分为好、较好、合理、较差，差共5个等级 以估价对象为100，每相差一个等级±3
		装修水平	分为豪装、精装、简装、毛坯共5个等级 以估价对象为100，每相差一个等级±3
		成新率	分为新、较新、一般、较旧、旧共5个等级 以估价对象为100，每相差一个等级±3
		配套设施与设备	分为好、较好、一般、差，差共5个等级 以估价对象为100，每相差一个等级±3
		建筑结构	分为钢结构、钢筋混凝土结构、砖混结构、砖木结构、简易结构共5个等级 以估价对象为100，每相差一个等级±3
		建筑质量	分为好、较好、一般、较差，差共5个等级 以估价对象为100，每相差一个等级±3
		外观	分为好、较好、一般、较差，差共5个等级 以估价对象为100，每相差一个等级±3
		物业管理	分为好、较好、一般、较差，差共5个等级 以估价对象为100，每相差一个等级±3
		权益状况	土地使用年限
城市规划及限制	估价对象与各可比实例均无特殊影响因素，故不作修正，调整系数均为100%		
租赁及占用情况	估价对象与各可比实例均为租金正常/正常使用，故不作修正，调整系数均为100%		
他项权利设立情况	估价对象与各可比实例均无他项权利设立，故不作修正，调整系数均为100%		
用益物权	估价对象与各可比实例均无用益物权，故不作修正，调整系数均为100%		
查封情况	估价对象与各可比实例均无查封等限制权利情况，故不作修正，调整系数均为100%		

比较因素条件指数表		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
标准化处理后单价(元/m ²)		待估	3,000	4,000	4,000
交易情况		100	98	98	98
市场状况		100	100	100	100
房地产状况	区位状况	与区域中心距离	100	95	100
		办公聚集度	100	95	100
		公共交通便捷度	100	95	100
		配套停车便捷度	100	100	100
		外部基础设施	100	100	100
		外部公共服务设施	100	97	100
		自然环境	100	100	100
		人文环境	100	97	100
		所在楼层	100	100	100
		朝向	100	100	100
	景观	100	100	100	
	实物状况	建筑面积	100	106	106
		实用率	100	100	100
		平面布局	100	100	100
		层高	100	100	100
		装修水平	100	97	97
		成新率	100	106	106
		配套设施与设备	100	100	100
		建筑结构	100	100	103
		建筑质量	100	100	103
		外观	100	100	100
	物业管理	100	100	100	
	权益状况	土地使用年限	100	107.9	107.5
		城市规划及限制	100	100	100
		租赁及占用情况	100	100	100
		他项权利设立情况	100	100	100
		用益物权	100	100	100
查封情况	100	100	100		

比较因素调整系数表		可比实例一	可比实例二	可比实例三	
标准化处理后单价(元/m ²)		3,000	4,000	4,000	
交易情况		98 / 100	98 / 100	98 / 100	
市场状况		100 / 100	100 / 100	100 / 100	
房地产状况	区位状况	与区域中心距离	100 / 95	100 / 100	100 / 100
		办公聚集度	100 / 95	100 / 100	100 / 100
		公共交通便捷度	100 / 95	100 / 100	100 / 100
		配套停车便捷度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		外部基础设施	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		外部公共服务设施	100 / 97	100 / 100	100 / 100
		自然环境	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		人文环境	100 / 97	100 / 100	100 / 100
		所在楼层	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		朝向	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		景观	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	实物状况	建筑面积	100 / 106	100 / 106	100 / 106
		实用率	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		平面布局	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		层高	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		装修水平	100 / 97	100 / 97	100 / 97
		成新率	100 / 106	100 / 106	100 / 106
		配套设施与设备	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		建筑结构	100 / 100	100 / 103	100 / 100
		建筑质量	100 / 100	100 / 103	100 / 100
		外观	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		物业管理	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	权益状况	土地使用年限	100 / 107.9	100 / 107.5	100 / 107.5
		城市规划及限制	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		租赁及占用情况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		他项权利设立情况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		查封情况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
总修正系数		1.0332	0.7887	0.8367	
比准价格(元/m ²)		3,100	3,155	3,347	
权重		33.3%	33.3%	33.3%	
评估单价(元/m ²)		3,200			

注：评估单价取整至佰位

市场比较法评估结果

经过测算，我们认为于价值时点，通过市场比较法评估的「该物业」工业房地产的市场价值如下：

项目	土地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	单位面积均价 (元/平方米)	市场价值 (元)
淘帝(中国)服饰有限公司工业房地产	71,167.80	40,864.48	3,200	130,770,000

6.2.2 收益法

收益法：收益法是在估价房地产价格对将预期的估价对象房地产的未来各期的纯收入运用适当的还原利率折算到价值时点的现值，并求其现值之和来确定房地产价格的方法，其基本公式为：

$$P = \sum_{t=1}^t \frac{A_t}{(1+r_t)^t} + \frac{A_{t+1}}{(r_t - s)(1+r_t)^t} \times \left[1 - \frac{(1+s)^{n-t}}{(1+r_t)^{n-t}} \right]$$

P—收益法估值；

A_t—明确预测期房地产净收益；

A_{t+1}—稳定增长期房地产净收益；

s—收益逐年递增比率；

r—房地产还原利率；

n—预测期收益年期；

t—明确预测期收益年限；

本次评估中，收益法的主要参数如下：

①租金：租约期内采用租约租金，租约期外采用市场租金，于价值时点通过市场比较法求取的首层市场租金综合单价为 30 元/m²/月；

②报酬率：采用累加法求取，是将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，无风险报酬率也称为安全利率，风险报酬率是指承担额外的风险所要求的补偿，测算过程见下表：

报酬率说明表	说明	租约期内 取值	租约期外 取值
无风险报酬率	取一年银行定期存款利率	1.5%	1.5%
投资风险补偿率	对所承担额外风险的补偿	2.5%	2.5%
管理负担补偿率	对所承担的额外管理的补偿	1.0%	1.0%
缺乏流动性补偿率	所投入的资金缺乏流动性的补偿	1.0%	1.5%
投资带来的优惠率	易于获得融资、所得税抵扣，投资者会降低所要求的报酬率	-1.0%	-1.0%
报酬率	对以上各项进行汇总	5.0%	5.5%

③租金递增率：根据区域内同类物业的市场发展情况，考虑物业所在区域类似物业最近几年租金的增长率在 1%~3%，本次估价预计估价对象在收益年期内租金平均每年有 1.5% 的增长；

④空置率：根据周边类似物业市场调查，该区域内与估价对象类似物业的空置率在 15%~30%。考虑该物业为工业办公物业，该片区对同类物业吸纳率较高，同时周边配套设备较完善，道路通达度较高，出租率较高。本次估价根据周边类似工业办公物业出租率调查情况分析，考虑该片区工业办公物业市场发展平稳，空置率取 25%；

⑤收益期限：根据孰短原则，本次评估以土地剩余年限 33.1 年作为测算基础；

⑥运营费用：增值税率 5%（@有效毛收入），城市维护建设税 7%（@增值税），教育费附加 3%（@增值税），地方教育附加 2%（@增值税），房产税 12%（@有效毛收入），印花税 0.1%（@有效毛收入），维修费 1%（@有效毛收入），保险费 0.1%（@有效毛收入），租赁管理费 1%（@有效毛收入）。

收益法计算过程如下：

序号	名称	物业地址	建筑面积 (m ²)	权利人	用途	年期	可出租面积 (m ²)	土地取得日期	土地剩余年限 (年)	目的年期 (年)	截至2024年12月31日				截至2025年12月31日				总估值 (亿元)	估值/平方米 (元/㎡)
											租金收入 (万元)	其他收入 (万元)	净收益 (万元)	收益率 (%)	租金收入 (万元)	其他收入 (万元)	净收益 (万元)	收益率 (%)		
1	1	深圳市福田区福田街道	40,864.48	个人	住宅	70	40,864.48	2005-05-15	33.1	0.9	410,204	0.6%	1,772,932	32.2	30	18.56%	1,222,321	20,710,086	554,880,000	3,889
2	2	深圳市福田区福田街道	5,493.86	个人	住宅	70	5,493.86	2005-05-15	33.1	0.9	410,204	0.6%	1,772,932	32.2	30	18.56%	1,222,321	20,710,086	554,880,000	3,889
3	3	深圳市福田区福田街道	500.50	个人	住宅	70	500.50	2005-05-15	33.1	0.7	40,864	0.0%	504,907	32.5	30	18.56%	1,703,947	1,812,939	1,200,000	4,079
4	4	深圳市福田区福田街道	400.88	个人	住宅	70	400.88	2005-05-15	33.1	0.7	40,864	0.0%	504,907	32.5	30	18.56%	1,703,947	1,812,939	1,200,000	4,079
5	5	深圳市福田区福田街道	300.00	个人	住宅	70	300.00	2005-05-15	33.1	0.7	40,864	0.0%	504,907	32.5	30	18.56%	1,703,947	1,812,939	1,200,000	4,079
6	6	深圳市福田区福田街道	2,123.41	个人	住宅	70	2,123.41	2005-05-15	33.1	0.7	40,864	0.0%	504,907	32.5	30	18.56%	1,703,947	1,812,939	1,200,000	4,079
7	7	深圳市福田区福田街道	6,201.28	个人	住宅	70	6,201.28	2005-05-15	33.1	0.3	16,717	0.0%	58,710	32.8	31	18.56%	1,517,708	1,050,000	4,102	
8	8	深圳市福田区福田街道	256.00	个人	住宅	70	256.00	2005-05-15	33.1	0.3	16,717	0.0%	58,710	32.8	31	18.56%	1,517,708	1,050,000	4,102	
9	9	深圳市福田区福田街道	3,940.21	个人	住宅	70	3,940.21	2005-05-15	33.1	0.3	16,717	0.0%	58,710	32.8	31	18.56%	1,517,708	1,050,000	4,102	
10	10	深圳市福田区福田街道	3,460.00	个人	住宅	70	3,460.00	2005-05-15	33.1	0.3	16,717	0.0%	58,710	32.8	31	18.56%	1,517,708	1,050,000	4,102	
11	11	深圳市福田区福田街道	1,848.70	个人	住宅	70	1,848.70	2005-05-15	33.1	0.3	16,717	0.0%	58,710	32.8	31	18.56%	1,517,708	1,050,000	4,102	
12	12	深圳市福田区福田街道	1,849.20	个人	住宅	70	1,849.20	2005-05-15	33.1	0.3	16,717	0.0%	58,710	32.8	31	18.56%	1,517,708	1,050,000	4,102	
13	13	深圳市福田区福田街道	3,413.43	个人	住宅	70	3,413.43	2005-05-15	33.1	0.3	16,717	0.0%	58,710	32.8	31	18.56%	1,517,708	1,050,000	4,102	
14	14	深圳市福田区福田街道	5,077.60	个人	住宅	70	5,077.60	2005-05-15	33.1	0.3	16,717	0.0%	58,710	32.8	31	18.56%	1,517,708	1,050,000	4,102	
15	15	深圳市福田区福田街道	1,373.48	个人	住宅	70	1,373.48	2005-05-15	33.1	0.3	16,717	0.0%	58,710	32.8	31	18.56%	1,517,708	1,050,000	4,102	
16	16	深圳市福田区福田街道	1,373.40	个人	住宅	70	1,373.40	2005-05-15	33.1	0.3	16,717	0.0%	58,710	32.8	31	18.56%	1,517,708	1,050,000	4,102	

注：市场价值取整至万位，单价取整至佰位

收益法评估结果

我们认为于价值时点，通过收益法评估的「该物业」工业房地产的市场价值如下：

项目	土地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	单位面积均价 (元/平方米)	市场价值 (元)
淘帝（中国）服饰有限公司工业房地产	71,167.80	40,864.48	3,800	154,580,000

6.3 市场价值结论

在评估「该物业」于价值时点的工业房地产的市场价值时，我们采用了市场比较法及收益法进行了评估。两种方法在考虑影响其价值的各种因素时侧重面有所不同，但均反映了估价对象的客观市场价值，在对估价对象两种方法测算的结果进行比较分析的基础上，我们将比较法和收益法两种方法计算所得数据进行算术平均，得出「该物业」的市场价值。结论如下：

项目	总建筑面积 (平方米)	比较法单 价 (元/平 方米)	权重	收益法单 价 (元/平 方米)	权重	加权后单价 (元/平方 米)	市场价值 (元)
该物业	40,864.48	3,200	50%	3,800	50%	3,500	143,030,000

6.4 评估基准

6.4.1 其他评估基准

我们评估「该物业」时，乃按以下的基本假设进行评估：

- a) 「该物业」的国有土地使用权已按出让方式取得，无须向政府缴付额外土地出让价款或其它繁重费用；
- b) 我们的估值并无考虑「该物业」所欠负的任何抵押、按揭或债项，亦无考虑在出售「该物业」时可能发生的任何开支或税项；

- c) 「该物业」将按规划建筑规模建设，建筑的设计及建设均符合当地规划条例,并已得到有关部门的批准；
- d) 「该物业」可自由出售。

7.0 其他评估要求

独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求站在中立的立场上评估出对各方当事人而言均是客观公平的价值。

合法原则

房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权人带来不同的收益，且房地产权人都期望从其占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

8.0 评估结果

在评估该物业于价值时点的市场价值时，我们采用了比较法及收益法进行了评估。两种方法在考虑影响其价值的各种因素时侧重面有所不同，但均反映了估价对象在估价时点的客观市场价值。在对该物业两种方法测算的结果进行比较分析的基础上，我们将比较法和收益法两种方法计算所得数据进行算术平均，得出该物业的市场价值。结论如下：

综合考虑上述因素，我们的意见认为「该物业」假设在价值时点 2022 年 3 月 31 日的市场价值合计为人民币 143,030,000 元(大写人民币壹亿肆仟叁佰零叁万元整)。

项目	规划用途	土地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	单位面积均价 (元/平方米)	市场价值 (元)
淘帝(中国)服饰有限公司工业 房地产	工业	71,167.80	40,864.48	3,500	143,030,000

注：市场价值取整至万位

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
修鲁卫	3720070129		2022年4月22日
曾俐民	3520180025		2022年4月2日

戴德梁行房地产顾问(天津)有限公司青岛分公司



9.0 声明

9.1 保密条款

「贵公司」提供予「Cushman & Wakefield戴德梁行」有关「该物业」的文件及资料仅限用于编写本报告的用，「Cushman & Wakefield戴德梁行」并应妥善保管，并尽保密的责，未经「贵公司」同意不得擅自公开或泄露给他人。

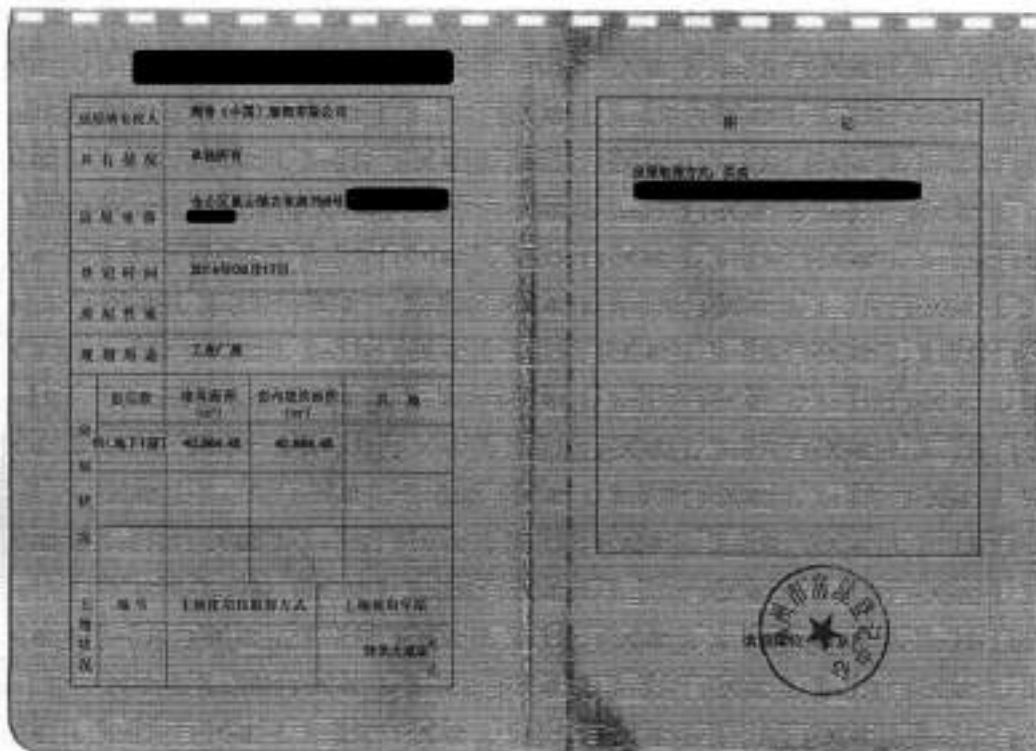
9.2 使用限制

如未得「Cushman & Wakefield戴德梁行」的书面许可，本评估报告书的全文或任何部份内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何公开的文件、通函或声明。

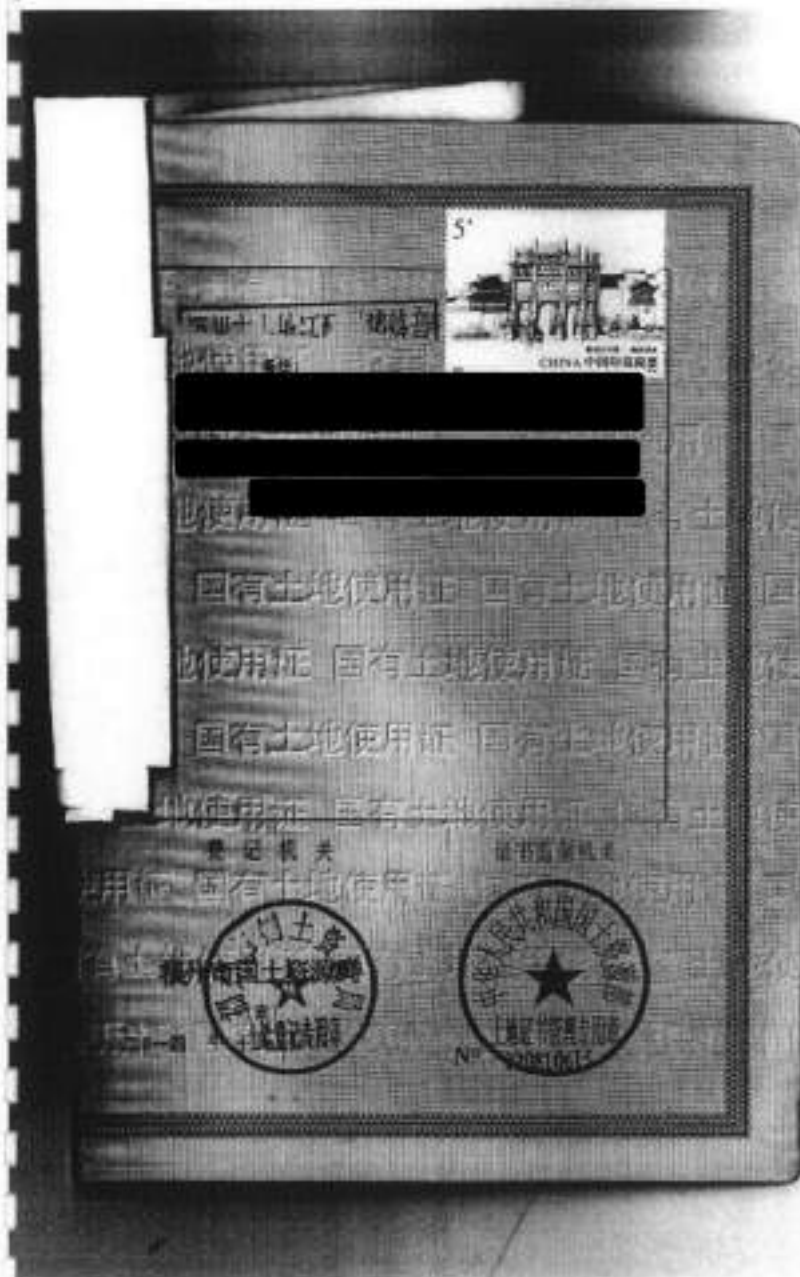
最后，根据「Cushman & Wakefield戴德梁行」的一贯做法，我们必须申明，本评估报告书仅供「贵公司」使用，「Cushman & Wakefield戴德梁行」不承担对任何第三者对本报告书的全文或任何部份内容的任何责任。

附录

1. 房地产权证







2. 注册房地产估价师

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.</p>  <p>发证机关 No. 00230151</p>	<p>姓名 / Full name 董德卫</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证号码 / ID No. 370702197107310516</p> <p>注册号 / Registration No. 3720070129</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司青岛分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2022-6-18</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature </p>	
--	--	---

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.</p>  <p>发证机关 No. 00245030</p>	<p>姓名 / Full name 曹刚民</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证号码 / ID No. 350424199003032213</p> <p>注册号 / Registration No. 3520180025</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司厦门分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2024-4-8</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature </p>	
---	---	---

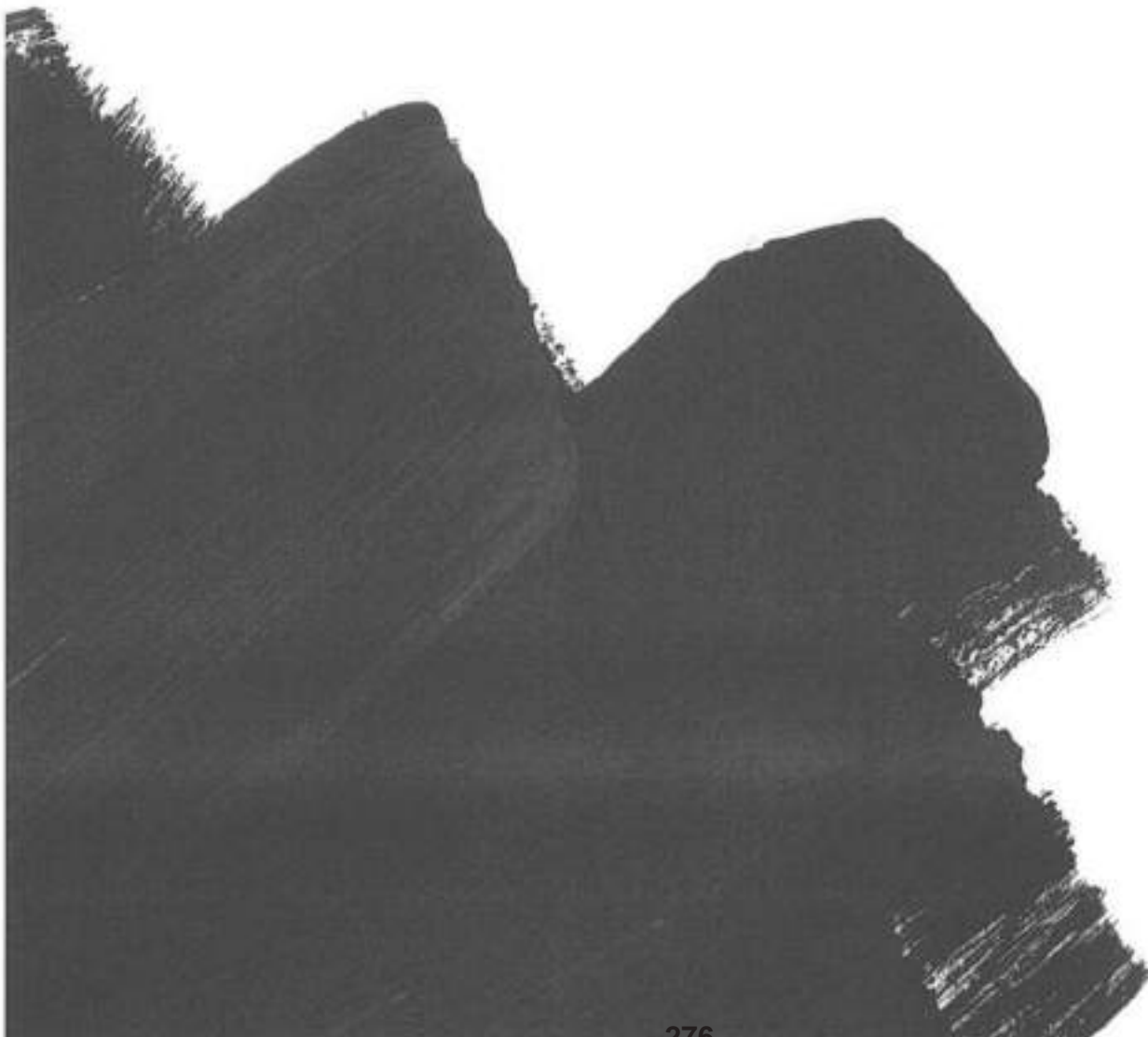


評估報告

客戶： 淘帝（中國）服飾有限公司

評估標的： 中華人民共和國福建省福州市倉山區齊安路 756 號淘帝樓

二零二二年四月





Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
7/F One Taikoo Place
979 King's Road Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Company Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
公司牌照號碼: C-030171

报告编号: CON100881505RE-1
2022年4月22日

致:

中华人民共和国
福建省福州市仓山区齐安路 756 号淘帝楼
淘帝(中国)服饰有限公司

敬启者:

关于: 位于中华人民共和国(“中国”)福建省福州市仓山区齐安路 756 号淘帝楼(“目标物业”)之市场价值评估

指示

仲量联行企业评估及咨询有限公司(“仲量联行”或“我们”)遵照淘帝(中国)服饰有限公司(“贵公司”)的指示,对上述目标物业提供市场价值评估服务,作贵公司在台湾证券交易所公开披露用途。兹遵照贵公司的指示,我们确认已视察目标物业、进行有关咨询及调查,并取得我们认为必要的其它资料,以向贵公司提供我们关于目标物业于二零二二年三月三十一日(“评估基准日”)之市场价值的估值意见。

目标物业

根据贵公司提供的信息,目标物业位于福建省福州市仓山区齐安路 756 号,目标物业占地面积约为 71,167.80 平方米,总建筑面积约 40,864.48 平方米,包含有一幢地下 1 层至地上 10 层的工业厂房。目标物业于 2009 年竣工。

于评估基准日,目标物业部分出租作配套办公用途,部分自用,剩余部分为空置状态。

评估基准

我们的估值是指物业权益的市场价值。所谓市场价值，就所下定义而言，是指“自愿买家与自愿卖家就有关权益进行适当推广后于评估基准日达成物业易手的公平交易的估计金额，而双方是在知情、审慎及不受胁迫的情况下于评估基准日自愿进行交易”。

一般假设

我们的估值乃假设出售人按物业权益的市场价值出售目标物业权益，当中不享有延期合同、售后租回、合资经营、管理协议或任何可影响物业权益价值的类似安排的利益。

我们的估值并无考虑任何物业权益的任何抵押、按揭或所欠负的债项或出售时可能承担的任何开支或税项。除另有说明外，我们假设目标物业概不附带可影响其价值的繁重负担、限制及支销。在估值中，我们亦假设目标物业可以自由地在市场上交易，无须缴纳土地出让金或其他任何费用或款项。

特殊假设

除上述一般假设外，我们对目标物业的估值亦基于以下特殊假设：

- ◆ 对于评估目标物业的市场价值，我们已被提供可靠的信息。这些信息中的关键部分（如土地使用权出让年限、用途、建筑面积等）亦在本报告中披露且完整、正确；
- ◆ 我们假设该等物业在其经济寿命期内将被妥善管理，以维持其应有的素质和标准；
- ◆ 贵公司可以自由转让目标物业并无需负担任何额外的费用；及
- ◆ 我们的估值是根据贵公司所提供的资料而作出的。倘若日后被提供可能重大影响价值的更详细资料，我们保留修订我们的估值的权利。

评估方法

我们采用收益法和市场比较法来评估目标物业的市场价值，两种评估方法估值结果相近，故我们选取两种方法算数平均作为评估结论。

我们采用了收益法进行评估，即考虑待估物业现有租期内的租金收益以及按照现有市场租金水平可获取的潜在租金收益，根据适当的资本化率计算物业于评估基准日的市场价值。

我们采用了市场比较法对物业进行评估，当中假设物业权益按现有状况即时交吉出售，并会参考市场可得的可资比较销售交易。该方法以大众接受的市场交易作为最佳指标，并预先假定市场上相关交易证据可用以推断同类物业的交易价格（或因各种因素而调整）。

评估标准

在评估目标物业权益时，我们已遵从皇家特许测量师学会颁布的《皇家特许测量师学会估值准则》；香港测量师学会颁布的《香港测量师学会估值准则》和国际评估准则委员会颁布的《国际评估准则》。

信息来源

我们在颇大程度上依赖贵公司所提供的数据，并接纳提供予我们的有关年期及所有其它相关资料。

我们并无理由怀疑由贵公司提供予我们的数据的真实性及准确性，并无遗漏任何重大事实。我们认为已获提供足够数据以达致知情的意见，且无理由怀疑其隐瞒任何重大资料。

产权调查

我们已获提供有关目标物业的国有土地使用证、房屋所有权证和其他相关文件的复印件等资料，然而我们并无进行现有状况下该物业正本档案的核查。我们认为提供予我们的有关物业权益的各种权属档案副本均与正本一致。在必要时，我们建议就有关物业的产权状况寻求中国律师的法律意见。

实地测量及现场勘查

我们并无进行详细实地测量，以证实有关物业面积的准确性，但已假设交予我们的档案对应占地面积乃属正确。所有档案及合同均仅供参考用途，而所有尺寸、量度及面积均为约数。我们并没有实地量度。

由于新型冠状病毒的不利影响及出行的若干限制，未能安排对所有物业进行实地检查。作为替代流程，吾等已于二零二二年四月寻求贵公司在各物业所在地的员工协助，而该等物业的视频记录或直播已提供予吾等于具备丰富经验的估值师乔丹及张康浩，以便吾等了解该等物业的状况。乔丹女士具备 6 年估值经验而张康浩先生具备 1 年估值经验。吾等根据上述替代流程查核该等物业的估值。在进行实地检查的替代流程过程中，吾等不仅通过视象电话、电话及电子邮件培训贵公司雇员，亦分析彼等提供的资料（即通过互联网一般搜寻及现有数据库可得资料），确保吾等足够了解该等物业的情况。有关替代流程符合二零二零年香港测量师学会物业估值准则第 7.1.5 及 7.1.8 号，吾等认为该替代流程不会对吾等就贵公司物业进行的估值产生任何重大影响。尽管上述流程可能仍存在遗漏或不完整之处，惟吾等试图全面了解该等物业情况。有关遗漏或不完整可能因缺乏如土地及其上的固定装置的确切物理特性方面的实地检查及（如有）因使用年限及用途引起的物理恶化而导致其实用性丧失而引致。然而，根据已采用的替代流程，吾等预期该等差异本质上差异不属重大。

货币

本报告期内所列款额均为人民币。

声明

根据我们的惯例，我们必须声明这份报告仅能由委托方用于本报告所载明的特定目的，我们不对任何第三方为任何目的使用或引用本报告全部或任何部分内容承担任何责任。

如未经我们的正式同意，该报告及所包含的任何文字及数据均不能应用和转载于任何文件、函件及其它陈述。

限制条件

该报告是根据后附的限制条件发出的。

新型冠状病毒肺炎（“新冠肺炎”）对评估的影响评述

我们遵照指示仅提供我们于评估基准日的估值意见。我们的估值意见是基于评估基准日时点的经济、市场和其他条件，及我们所获得的信息的基础上建立的，且基于假设我们没有责任在评估基准日之后更新或修订这些新发生的事件。特别值得注意的是，自 2020 年 3 月 11 日宣布全球流行病毒以来，新型冠状病毒（COVID-19）的爆发给世界各地的经济活动造成了重大干扰。截至评估报告出具日，中国经济在逐步恢复过程中，然而部分城市疫情反复，一定程度上影响经济发展。我们也看到市场活动和市场情绪在这个市场领域保持稳定。然而，疫情爆发期间全球经济复苏步伐的不确定性，可能对未来的房地产市场产生影响，因此我们仍然保持谨慎态度，并建议贵公司经常审查目标物业的估值。

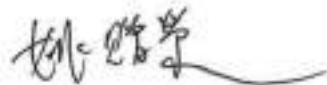
估值意见

基于本报告所载一般假设及特殊假设，并在假设可以自由转让的前提下，目标物业于评估基准日的市场价值为 RMB154,000,000（人民币壹亿伍仟肆佰万元整）。

随函附奉估值证书。

谨代表

仲量联行企业评估及咨询有限公司



姚赠荣

资深董事

MHKIS, MRICS, RPS(GP)

谨启

二零二二年四月二十二日

估值证书

物业	概况及年期	占用情况	于 2022 年 3 月 31 日 现况下的市场价值 人民币元
位于 中国福建省 福州市仓山区 齐安路 756 号 淘帝楼	目标物业位于福建省福州市仓山区齐安路 756 号。目标物业占地面积约为 71,167.80 平方米，总建筑面积约 40,864.48 平方米，包含有一幢地下 1 层至地上 10 层的办公楼。目标物业于 2009 年竣工。	于评估基准日，目标物业部分出租作办公用途，部分自用，剩余部分为空置状态。	154,000,000

该目标物业建筑面积详情如下：

楼层	建筑面积 (平方米)	用途
1	6,425.24	工业厂房
2	6,488.97	工业厂房
3	6,820.89	工业厂房
4	3,496.21	工业厂房
5	3,488.00	工业厂房
6	3,495.90	工业厂房
7	2,413.43	工业厂房
8	1,918.04	工业厂房
9	1,373.40	工业厂房
10	1,373.40	工业厂房
B1	3,571.00	配套
合计	40,864.48	

该物业所占土地之土地使用权已获授出让。土地使用期限至 2055 年 5 月 15 日届满作工业用途。

附注：

1. 根据一份由福州市人民政府于 [REDACTED] [REDACTED]，目标物业所占土地面积约为71,167.80平方米之土地使用权已获授出让予淘帝（中国）服饰有限公司，土地使用期限至2055年5月15日届满作工业用途。
2. 根据一份由福州市房屋登记中心于 [REDACTED] [REDACTED]，目标物业建筑面积约为40,864.48平方米的房屋所有权人为淘帝（中国）服饰有限公司，房屋用途为工业厂房。
3. 根据由淘帝（中国）服饰有限公司和租户之间签订的多份租赁协议，目标物业中部分物业合计建筑面积约为14,080.66平方米已出租给多个租户作配套办公使用，租赁截止日在2022年7月21日至2024年3月31日之间不等。于评估基准日的月租金约为人民币711,755元，该金额不含物业管理费及水电费等其它开支。
4. 我们的估值基于下列基准及分析作出：
 - a. 在采用市场比较法对物业进行评估时，我们已鉴别及分析区域内多项与目标物业有相似特征的相关销售案例，如物业的性质、用途、面积、布局及便利程度。所选择的可资比较物业为与目标物业在相同区域且与目标物业具有类似建筑状况及设施的工业物业。该等可资比较物业单位价格介乎人民币5,000元每平方米至人民币6,000元每平方米之间。基于可资比较物业与目标物业之间的位置、规模及其他特点不同，会考虑作出适当的调整及分析以得出目标物业的假设单价。
 - b. 在采用市场收益法对物业进行评估时，在考虑已占用区域现有租约（附注3）届满后的后继租金收入及空置区域的租金收入后计算市场租金时，我们已考虑现有租赁协议的实际租金，同时与目标物业所在区域相近，用途相似的工业物业项目作比较；该等可资比较工业物业按照建筑面积基准的单位租金介乎每天每平方米人民币0.9元至人民币1.3元之间；根据我们对目标物业周边地区的市场调研，于评估基准日，工业物业的稳定市场收益率介乎6%-7%之间。经考虑目标物业的位置、风险及特征后，我们采用市场收益率6.5%作为估值中的资本化率。
5. 我们的估值基于以下假设：
 - a) 淘帝（中国）服饰有限公司合法拥有目标物业的土地使用权和房屋所有权。目标物业可以自由地在市场上转让、出租、抵押或以其它合法方式处置，而无须

繳納土地出让金或其他任何繁重費用或款項（相關交易稅費除外）；

- b) 淘帝（中國）服飾有限公司就目標物業與相關承租方所簽署的租賃合同合法、有效，對租賃雙方具有法律約束力并可強制執行且租賃實際用途合法不違反相關法律規定；
- c) 目標物業在余下年內將被妥善管理，以維持其應有的素質和標準；以及
- d) 我們的估價是根據貴公司的資料而作出的。倘若日後被提供可能重大影響價值的更詳細資料，我們保留修訂我們的估價的權利。

限制条件

1. 我们没有进行结构测量或者工程测试，对于结构的稳固性或房屋设备的状况不承担责任。
2. 在评估目标物业时，我们已假设目标物业于现场勘查日的情形与评估基准日没有实质性的差异。
3. 除特殊安排外，仲量联行企业评估及咨询有限公司并不会出席与此次评估工作有关的法院/政府机关的聆讯或作证。
4. 我们对物业的产权、面积信息，以及在我们勘察时未录得的与物业有关的债务不负任何责任。
5. 根据委托，本报告的编写是用于贵公司在台湾证券交易所公开披露用途，所作出的一些假设可能没有得到第三方的确认。因此，该报告不适用于，亦不应被第三方引用。
6. 我们的估值基于多种因素的假设。基于当前的市场状况及假设条件，我们的估值可能不同于现实条件下的实际成交价格，因此市场实际成交价格与我们的估值不符是合理的，我们不会对于任何一方对于我们的估值与实际成交价格的差异的质疑承担任何责任。
7. 本报告仅能由委托方用于本报告所载明的特定目的，我们不对任何第三方为任何目的使用或引用本报告全部或任何部分内容承担任何责任。
8. 未经我们的正式同意，该报告及所包含的任何文字及数据均不能应用和转载于任何文件、函件及其它陈述。
9. 本评估报告仅在如下情况下才能被依赖使用：
 - i) 在本报告中被明确指明为允许依赖本报告的那方；
 - ii) 当某方是直接从仲量联行接收到本报告；及
 - iii) 使用本评估报告的目的为本评估报告所明确允许的使用目的。

评估师专业声明

我们在此郑重声明：

- 与评估有关的信息来源均为可靠，所有有关评估的实质性信息皆在评估过程中被充分考虑。我们亦无故意遗漏任何重大信息。
- 本报告所列出的分析、意见及结论只受限于报告内各假设及前述限制条件，并为评估师的专业及中立的意见。
- 我们是外部评估师，完全独立于客户或/及物业持有方、及其子公司和合营公司（统称为“集团公司”）以及其管理层和控股股东。评估师亦对集团公司或其关联方无任何偏见或任何直接或间接的利益。
- 本次项目的评估结果并不会与评估师的专业费用有任何关联。评估费用亦不受评估值或与评估结果关联的事件或交易所影响。
- 下列评估师参与了本次评估的相关专业工作。

姚赠荣	高景棠	乔丹	张康浩
资深董事	资深董事	经理	分析师

附录 1 - 物业位置图



来源：百度地图

附录 2 – 物业照片



物业外观



物业外观



物业入口



物业大堂



物业内部



物业内部

(根据客户提供资料，于视频勘察日 2022 年 4 月 8 日之状况)



物業內部



物業內部



物業內部



物業內部

(根據客戶提供資料，於視頻勘察日 2022 年 4 月 8 日之狀況)



北京办公室

北京市
朝阳区建国门路乙 118 号
京汇大厦
08 层 801 室

邮政编码 100022

T +86 10 5922 1300
F +86 10 5922 3608

成都办公室

四川省成都市
红星路 3 段 1 号
成都国际金融中心
1 座 29 层

邮政编码 610021

T +86 28 6680 5091
F +86 28 6680 5096

上海办公室

上海市
静安区石门一路 288 号
兴业太古汇
香港兴业中心一座 22 楼

邮政编码 200041

T +86 21 6393 3333
F +86 21 6393 3080

香港办公室

香港特别行政区
英皇道 979 号
太古坊一座
7 楼

T +852 2846 5000
F +852 2169 6001

深圳办公室

广东省深圳市
福田区中心四路 1 号
嘉里建设广场第三座
19 楼 1901, 1903-04 单元

邮政编码 518048

T +86 755 8826 6608
F +86 755 2263 8966

澳门办公室

澳门特别行政区
澳门南湾湖 5A 段
澳门财富中心
16 楼 H 室

T +853 2871 8822
F +853 2871 8800

广州办公室

广东省广州市
天河区珠江新城珠江东路 6 号
广州周大福金融中心
28 楼 2801-03, 2807-08 单元

邮政编码 510623

T +86 20 2338 8088
F +86 20 2338 8118

其余分公司地址，请访问仲量联行网站查询



評估報告

客戶： 淘帝（中國）服飾有限公司

評估標的： 福州茂盛投資有限公司的 100% 資產淨值

二零二二年四月



Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
7/F One Taikoo Place
979 King's Road Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Company Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
公司牌照號碼: C-030171

报告编号: CON100881505RE-2
2022年4月22日

致:

淘帝(中国)服饰有限公司
福建省福州市仓山区齐安路756号淘帝楼

敬启者:

根据淘帝(中国)服饰有限公司(“福州淘帝”或“贵公司”)的指示,仲量联行企业评估及咨询有限公司(“仲量联行”)对福州茂盛投资有限公司(“福州茂盛”或“目标公司”)的持有股权价值基于二零二二年三月三十一日(“评估基准日”)的市场价值进行独立评估,作贵公司在台湾证券交易所公开披露用途。本报告包含我们对于该项资产的调查结果及评估意见。

此次的评估以市场价值为基准,市场价值的定义为“the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion”,即“在进行了适当的营销(其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与,且无强制因素)之后,自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式,在评估基准日对一项资产或负债进行交换的估计金额”。

在评估目标物业权益时,我们已遵从皇家特许测量师学会颁布的《皇家特许测量师学会估值准则》;香港测量师学会颁布的《香港测量师学会估值准则》和国际估值准则委员会颁布的《国际估值准则》。

此次评估工作,我们依靠大量的假设并参考诸多能影响目标公司的因素,同时我们也考虑到现在以及潜在能影响到目标公司运营的风险。我们审阅了相关文件,与公司及管理层的访谈,并对评估中的具体情况进行沟通,同时我们也搜集了行业相关讯息,以作为参考。

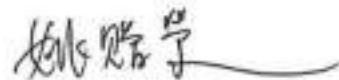
我们的评估意见不代表具有专业法律、行业知识的专家所述意见。此次评估工作有关的关键事项将在本评估报告中披露。我们的评估结果也基于公司对于相关资产管理的持续性与公正性。

按照我们在报告中所列示的研究及分析。目标公司的100%资产净值在评估基准日的评估结果如下：

目标资产	市场价值（人民币元）
福州茂盛投资有限公司的 100%资产净值	63,977,379.31

在本次评估工作中所使用的评估方法、评估假设、考虑因素等内容将在下文中做出概括。报告中所表达的意见是基于各项假设及限制条件而作出。

谨代表
仲量联行企业评估及咨询有限公司



姚赠荣
资深董事
MHKIS, MRICS, RPS(GP)
谨启

二零二二年四月二十二日

目 录

引言.....	4
评估目的.....	4
评估基础.....	4
背景.....	4
评估方法.....	5
评估方法的选择.....	5
资产和负债的账面价值.....	7
估值结论.....	7
限制条件.....	8
评估师专业声明.....	11

引言

根据淘帝（中国）服饰有限公司（“福州淘帝”或“贵公司”）的指示，仲量联行企业评估及咨询有限公司（“仲量联行”）对福州茂盛投资有限公司（“福州茂盛”或“目标公司”）的100%资产净值基于二零二二年三月三十一日（“评估基准日”）的市场价值进行独立评估，作贵公司在台湾证券交易所公开披露用途。本报告包含我们对于该项资产的调查结果及评估意见。

评估目的

此次评估目的是对目标公司的100%资产净值提供一个独立的评估意见，作贵公司在台湾证券交易所公开披露用途。

评估基础

在评估目标物业权益时，我们已遵从皇家特许测量师学会颁布的《皇家特许测量师学会估值准则》；香港测量师学会颁布的《香港测量师学会估值准则》和国际估值准则委员会颁布的《国际估值准则》。

此次评估工作，我们依靠大量的假设并参考诸多能影响目标公司的因素，同时我们也考虑到现在以及潜在能影响到目标公司运营的风险。我们审阅了相关文件，与公司及管理层的访谈，并对评估中的具体情况进行沟通，同时我们也搜集了行业相关讯息，以作为参考。

背景

福州茂盛投资有限公司成立于2002年9月27日，注册地位于[REDACTED]。福州茂盛的经营范围是对服装业、旅游业的投资；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；生产、加工服装；旅游开发；自有房屋租赁；物业管理；化妆品及卫生用品零售；医疗设备经营租赁；化妆品及卫生用品批发；医疗器械销售。

福州茂盛为财茂工业园项目（“目标物业”）的房地产开发项目公司。目标物业位于福建省[REDACTED]。根据福州茂盛提供的信息，目标物业于2003年完工，占地面积约为16,260平方米，为工业用地，总建筑面积约为14,896.63平方米，包含3幢物业，其中：1号楼的建筑面积约为1,722.57平方米，产证设计用途为住宅，出租作配套办公用途；2号楼的建筑面积约11,889.22平方米，产证设计用途为

工业厂房，出租作配套办公、研发及仓储用途；3号楼的建筑面积约 1,284.84 平方米，产证设计用途为其他用途，出租作配套办公用途。

评估方法

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内各项资产、负债价值，确定评估对象的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

项目	评估方法及方式
资产	
货币资金	根据公司提供之管理账数据。
投资性房地产	福州茂盛的投资性房产为财茂工业园。园区内包含 3 幢物业，总建筑面积约为 14,896.63 平方米。 我们采用收益法和市场比较法来评估目标物业的市场价值。两种评估方法估值结果相近，故我们选取两种方法算数平均作为评估结论。

项目	评估方法及方式
	<p>我们采用了收益法进行评估。即考虑待估物业现有租期内的租金收益以及按照现有市场租金水平可获取的潜在租金收益，根据适当的资本化率计算物业于评估基准日的市场价值。</p> <p>在采用市场收益法对物业进行评估时，在考虑已占用区域现有租约届满后的后继租金收入及空置区域的租金收入后计算市场租金时，我们已考虑现有租赁协议的实际租金，同时与目标物业所在区域相近，用途相似的工业物业项目作比较；该等可咨比较工业物业按照建筑面积基准的单位租金介乎每天每平方米人民币 0.8 元至人民币 1.5 元之间；根据我们对目标物业周边地区的市场调研，于评估基准日，工业物业的稳定市场收益率介乎 6%-7%之间。经考虑目标物业的位置、风险及特征后，我们采用市场收益率 6.5%作为估值中的资本化率。</p> <p>我们采用了市场比较法对物业进行评估，当中假设物业权益按现有状况即时交吉出售，并会参考市场可得的可咨比较销售交易。该方法以大众接受的市场交易作为最佳指标，并预先假定市场上相关交易证据可用以推断同类物业的交易价格（或因各种因素而调整）。</p> <p>在采用市场比较法对物业进行评估时，我们已鉴别及分析区域内多项与目标物业有相似特征的相关销售案例，如物业的性质、用途、面积、布局及便利程度。所选择的可咨比较物业为与目标物业在相同区域且与目标物业具有类似建筑状况及设施的工业物业。该等可咨比较物业单位价格介乎人民币 5,000 元每平方米至人民币 6,000 元每平方米之间。基于可咨比较物业与目标物业之间的位置、规模及其他特点不同，会考虑作出适当的调整及分析以得出目标物业的假设单价。</p>
负债	
应付职工薪酬及应交税费	根据公司提供管理账的数据。

资产和负债的账面价值

以下为福州茂盛于评估基准日的账目:

目标公司	账面值 (人民币)
资产合计	5,270,393.25
货币资金	650,405.15
投资性房产	4,619,988.10
负债合计	123,025.84
应付职工薪酬	20,775.37
应交税费	102,250.47
资产净值	5,147,367.41

估值结论

按照我们在报告中所列示的研究及分析,目标公司的100%资产净值在评估基准日的评估结果如下:

目标资产	市场价值 (人民币元)
福州茂盛投资有限公司的100%资产净值	63,977,379.31

以下为福州茂盛的资产和负债,于评估基准日的资产净值(单位:人民币):

目标公司	评估值 (人民币)
资产合计	64,100,405.15
货币资金	650,405.15
投资性房地产	63,450,000.00
负债合计	123,025.84
应付职工薪酬	20,775.37
应交税费	102,250.47
资产净值	63,977,379.31

限制条件

1. 在评估报告的准备过程中，我们充分依靠公司/客户/参与各方提供给我们正确完整合理的财务信息，假设、目标物业的面积以及其他公司相关数据。我们并不进行任何审计类工作，同样我们也不发表任何审计类及可行性意见。我们对相关信息的真实性不负任何责任。我们的评估报告仅为公司/客户分析相关资产价值提供参考的一部分。基于上述原因，相关资产的价值评估的最终责任仍属于公司与客户。
2. 作为服务程序的一部分我们已经解释过，公司有责任确保相关账簿及资料保存完整，所提供的财务资料和预测真实合理可靠，并根据相关标准和公司法规编制。
3. 我们从有名望的信息资源处获得公开的信息以及行业统计信息；然而我们对这部分信息的真实性和完整性不发表任何意见。我们在接受这些信息时也并未做任何校验。
4. 公司/客户管理层及董事已经审阅并同意报告，同时也认为在评估过程中所使用的基础、假设、计算方式以及结果适当合理。
5. 仲量联行企业评估及咨询有限公司不会出席与本次评估工作有关的法院/政府机关的聆讯或作证。如被要求后续服务，即使这些增加的工作没有得到预先通知，我们也将按相对应的费用及时间成本收取费用。
6. 除评估惯例外，本报告并没做出任何法律或其它范畴的专业意见。
7. 对报告的使用需依照于委托条款 / 合约的相关条款并以费用是否全额支付为前提。
8. 我们的结论是假设公司无论何时都维持保守及有效的管理政策，这对于维持评估资产的性质和完整是必要的。
9. 我们假设有关资产的状况资料并无反向影响评估结果的重大隐藏或遗漏。而且，所有评估基准日/参照日后的市场、政策法规及其他变动，概与本报告无关。
10. 本报告仅能由委托方用于本报告所载明的特定目的。在未有本公司书面同意前，不能以任何方式转载本报告或报告其中部份。即使事先获得我们的书面同意，我们也不对除本报告客户外的第三方承担责任。我们的客户有责任提醒收到此报告的第三方，且客户需承担因第三方使用本报告的任何后果。我们不在任何情况下对第三方承担负责。

11. 本报告仅提供给客户，所列示的评估计算也仅适用于基准日中委托合同所阐明的目的。根据我们的评估标准，我们必须阐明该报告及过程仅用于委托人和特殊使用目的，并谨向评估委托方或指定者发出的保密档。我们并不会就本报告内容或其部份对第三方负责。
12. 我们有权利相信对方提供的有关资产的详细陈述的准确性，而不对该等陈述作进一步调查。
13. 贵方同意赔偿并保护我公司及公司员工免于因本协议的相关工作内容而成为任何索偿，损失，诉讼，赔偿，责任或费用（包括合理的律师费）的对象。在此约定之下，我们对所提供的服务承担责任的最大限度（无论以何种形式，不论是否在合约中，还是疏忽或其它）仅限于我们对其服务或工作成果中所收取费用的部分。在任何条件下我们都不对以下情况承担责任：间接性的、特殊的、附带的或带有惩罚性的赔付、损坏或支出（包括但不限于损失利润、机会成本等），即使已被告知其存在的可能性。
14. 我们并不是环境、结构或工程咨询者和审计者，我们不对任何相关实际或潜在的责任负责，同时也不对其影响在此次服务中对标的资产进行评估及反映。
15. 此评估报告以及结论仅用于客户的特殊使用目的，同时也不能被阅读者直译为任何方式的任何目的的投融资或交易参考或建议。评估结论考虑到了来自公司和其他资源的信息。实际交易涉及的主体资产/业务可能会以较高或较低价值的达成，这取决于交易和业务的情况，以及买家和卖家对当时交易的了解和动机。因此无须与报告中的结果接近。
16. 公司/委托方和/或代表者的管理层和员工已向我们确认，本次交易参与方或资产涉及方与我们以及 JLL 在本次交易中为独立方。如果存在任何利益冲突或潜在独立性问题从而可能导致影响我们在本次服务中的独立判断，公司/委托方和/或代表者的管理层和员工应立即告知我们，我们可能需要停止我们的服务，并且我们可能对我们已经提供的服务和对本次业务保留、涉及的人力收取费用。
17. 在评估物业资产时，我们已假设目标物业于现场勘查日的情形与评估基准日没有实质性的差异。公司与客户所提供的有关目标物业的资料与其实际状况相符。
18. 我们的评估基于多种因素的假设。基于当前的市场状况及假设条件，我们的评估可能不同于现实条件下的实际成交情况，因此市场实际成交价格与我们的评估不符是合理的，我们不会对于任何一方对于我们的评估与实际成交价格的差异的质疑承担任何责任。



19. 本评估报告仅在如下情况下才能被依赖使用:

- (1) 在本报告中被明确指明为允许依赖本报告的那方;
- (2) 当某方是直接从仲量联行接收到本报告; 及
- (3) 使用本评估报告的目的为本评估报告所明确允许的使用目的。

评估师专业声明

下列为评估师作出的专业声明：

- 我们相信与评估有关的信息均为可靠，所有相关数据皆在评估过程中充分考虑。我们亦无故意遗漏重大事实或信息。
- 本报告所列出的分析、意见、及结论只受限于报告内各假设及前述限制条件。并为评估师的专业及中立之意见。
- 本报告所列出的分析、意见、及结论均为独立及客观的意见。
- 本次项目的评估结果并不会与评估师的专业费用有任何关联。评估费用亦不受评估值或与评估结果关联的事件或交易所影响。
- 报告内所有分析、意见、及结论均符合国际资产评估准则委员会所订之评估准则。
- 本次项目的评估结果并不会与评估师的专业费用有任何关联。评估费用亦不受评估值或与评估结果关联的事件或交易所影响。
- 我们是外部评估师，完全独立于客户或/及物业持有方、及其子公司和合营公司（统称为“集团公司”）以及其管理层和控股股东。评估师亦对集团公司或其关联方无任何偏见或任何直接或间接的利益。
- 下列人员对本评估报告提供专业工作。

姚赠荣
资深董事

高景棠
资深董事

乔丹
经理

张康浩
分析师



仲量联行

北京办公室

北京市
朝阳区建国门路乙118号
京汇大厦
08层801室

邮政编码 100022

T +86 10 5922 1300
F +86 10 5922 3608

上海办公室

上海市
静安区石门一路288号
兴业太古汇
香港兴业中心一座22楼

邮政编码 200041

T +86 21 6393 3333
F +86 21 6393 3080

深圳办公室

广东省深圳市
福田区中心四路1号
嘉里建设广场第三座
19楼1901, 1903-04单元

邮政编码 518048

T +86 755 8826 6608
F +86 755 2263 8966

广州办公室

广东省广州市
天河区珠江新城珠江东路6号
广州周大福金融中心
28楼2801-03, 2807-08单元

邮政编码510623

T +86 20 2338 8088
F +86 20 2338 8118

成都办公室

四川省成都市
红星路3段1号
成都国际金融中心
1座29层

邮政编码 610021

T +86 28 6680 5091
F +86 28 6680 5096

香港办公室

香港特别行政区
英皇道979号
太古坊一座
7楼

T +852 2846 5000
F +852 2169 6001

澳门办公室

澳门特别行政区
澳门南湾湖5A段
澳门财富中心
16楼H室

T +853 2871 8822
F +853 2871 8800

其余分公司地址，请访问仲量联行网站查询

两楼置换12个月现金流量测试

单位：人民币元

	Per 戴得梁行	per 仲量联行	T0	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	12个月合计
			参考均值取整													
(一) 淘帝楼																
1 处置淘帝楼收入	145,030,000	154,000,000	151,000,000													151,000,000
2 返租淘帝楼支出	-118,765	-124,971		-121,868	-121,868	-121,868	-121,868	-121,868	-121,868	-121,868	-121,868	-121,868	-121,868	-121,868	-121,868	-1,462,417
3 淘帝楼现金净流量			151,000,000	-121,868	-121,868	-121,868	-121,868	-121,868	-121,868	-121,868	-121,868	-121,868	-121,868	-121,868	-121,868	149,537,583
(二) 茂盛股权																
1 取得茂盛股权支出	-63,097,379	-63,977,379	-63,000,000													
2 茂盛租金含税收入				338,014	338,014	338,014	338,014	338,014	338,014	338,014	338,014	338,014	338,014	338,014	338,014	4,056,162
3 茂盛运营费用				-63,740	-63,740	-63,740	-63,740	-63,740	-63,740	-63,740	-63,740	-63,740	-63,740	-63,740	-63,740	-764,876
4 茂盛现金净流量			-63,000,000	274,274	274,274	274,274	274,274	274,274	274,274	274,274	274,274	274,274	274,274	274,274	274,274	-59,708,714
(三) 再投资																
利息收入：0.88亿元以																
1 履行6个月定存1.55%									682,000						682,000	1,364,000
(四) 现金流量合计			88,000,000	152,406	152,406	152,406	152,406	152,406	152,406	152,406	152,406	152,406	152,406	152,406	152,406	91,192,869

②运营费用：增值税率 5% (@有效毛收入)，城市维护建设税 7% (@增值稅)，教育费附加 3% (@增值稅)，地方教育附加 2% (@增值稅)，房产税 12% (@有效毛收入)，印花稅 0.1% (@有效毛收入)，维修費 1% (@有效毛收入)，保險費 0.1% (@有效毛收入)，租賃管理費 1% (@有效毛收入)。

说明：

1. 處置淘帝樓收入係依據戴德梁行及仲量聯行評估價格與對方議價為1.51億元。
2. 本公司目前承“穩字當頭、穩中求進”的工作總基調，積極落實“開源節流”經營策略，短期內暫無轉讓計劃。本公司將於經營情況改善，決議認為具備轉讓條件后，再規劃啟動轉讓工作，故返租淘帝樓。返租淘帝樓支出係依據戴德梁行7樓及10樓月租金分別為31.7元/平方米及32.7元/平方米，乘上7樓及10樓面積分別為2413.432平方米及1373.4平方米，合計為118765元)及仲量聯行(每日租金1.1元/平方米*3787平方米=124971元)評估之月租金平均價值為121868元。
3. 取得茂盛股權支出係依據戴德梁行及仲量聯行評估價格與對方議價為0.63億元。
4. 茂盛租金含稅收入係依據在手租約扣除淘帝使用之部分為每月338014元。
5. 茂盛運營費用係依據戴德梁行評估報告P22之參數計算如下：茂盛租金含稅收入/(1+5%)*(5%+12%+0.1%+1%+0.1%+1%+5%*(7%+3%+2%))=63740元。
6. 利息收入係處置淘帝樓收入-取得茂盛股權支出-0.88億元，乘上履行6個月定存1.55%=682000/六個月。
7. 評估交易之必要性：上表12個月合計為淨現金流入91,192,869元，可增加集團營運資金，改善現金流量比率，創造集團未來營運良好發展所需。
8. 評估交易之資金運用之合理性：上表返租淘帝樓支出加計茂盛租金含稅收入、茂盛運營費用及利息收入，12個月合計可創造淨現金3,192,869元流入，可減輕集團現金流出之現況。

【附件 16】

淘帝國際控股有限公司

章程修正條文對照表

條號	修正前條文	修正後條文	說明
	於 2020 年[6]月[22]日以特別決議通過	於 2022 年[6]月[29]日以特別決議通過	依本次章程修正案擬通過日期調整。
1	<p>在本章程中，以下所列詞句之定義在與條款主題或內容無不一致之前提下，有以下之定義：</p> <p>「關係企業」意指依據上市法令規定所定義之關係企業；…(略)…</p> <p>「電子」意指按當時有效之英屬開曼群島電子交易法(如修訂版)和任何其修訂或重新頒佈之版本，包括所有其他法律中所包含或替代之法令，所賦予之意義；…(略)…</p> <p>「公司法」意指英屬開曼群島公司法(及其修訂版)；…(略)…</p>	<p>在本章程中，以下所列詞句之定義在與條款主題或內容無不一致之前提下，有以下之定義：</p> <p>「關係企業」意指依據上市法令規定所定義之關係企業；「公司法」意指英屬開曼群島公司法(及其修訂版)；…(略)…</p> <p>「通訊設備」是指視訊、視訊會議、網路或線上會議應用程式、電話或電話會議及/或其他任何得使所有與會者相互收訊之影像通訊、網路或線上會議應用程式或電信設備；…(略)…</p> <p>「電子」意指按當時有效之電子交易法和任何其修訂或重新頒佈之版本，包括所有其他法律中所包含或替代之法令，所賦予之意義；…(略)…</p> <p>「電子交易法」意指英屬開曼群島電子交易法(如修訂版)；…(略)…；</p> <p>「非實體會議」係指股東(以及任何其他得出席股東會者，包括但不限於股東會主席及董事)得僅透過通訊設備出席之股東會；…(略)…</p>	<p>一、將本章程有關「公司法」之定義順序調前。</p> <p>二、因應本章程第 45 條及第 45A 條之修正，增訂有關「通訊設備」之定義。</p> <p>三、為更明確化本章程有關「電子」之定義，爰調整相關文字並增訂「電子交易法」之定義。</p> <p>四、因應本次章程第 45 條及第 45A 條之修正，增訂有關「非實體股東會」之定義。</p>
2	<p>在本章程中，除文意另有所指外：</p> <p>…(略)…</p> <p>(g)所提及的通知或文件包括於任何數位、電子、磁性或其他可恢復之形式或媒體紀錄或儲存之通知或文件以及可見之資</p>	<p>在本章程中，除文意另有所指外：</p> <p>…(略)…</p> <p>(g)不適用電子交易法第 8 條及第 19(3)條規定；</p> <p>(h)所提及的通知或文件包括於任何數位、電子、磁性或其他可恢復之形式或媒體紀錄或儲存之通</p>	<p>配合開曼電子交易法相關規定增訂第(g)項，修正前本條第(g)項及第(h)項配合調整項次為第(h)項及第(i)項。</p>

	訊，不論其具有有形實體與否；及 (h)所提及的時間及日期為台灣時間及日期。	知或文件以及可見之資訊，不論其具有有形實體與否；及 (i)所提及的時間及日期為台灣時間及日期。	
45	董事會應於每次股東會提出報告(如有)。於本公司股份已登錄興櫃及/或在證券櫃檯買賣中心或證交所上市之期間， <u>其</u> 所有股東會皆應於臺灣境內召開。如董事會決議在臺灣境外召開股東會，本公司應於董事會通過該議案後 2 日內申報證券櫃檯買賣中心或證交所核准。	董事會應於每次股東會提出報告(如有)。於本公司股份已登錄興櫃及/或在證券櫃檯買賣中心或證交所上市之期間， <u>本公司召開所有實體股東會皆應於臺灣境內為之</u> 。如董事會決議在臺灣境外召開實體股東會，本公司應於董事會通過該議案後 2 日內申報證券櫃檯買賣中心或證交所核准。	依證券交易所 111 年 3 月 11 日臺證上二字第 1111700674 號函公告修正之臺灣證券交易所股份有限公司「外國發行人註冊地國股東權益保護事項檢查表」修訂本條規定。
45A		本公司股東會開會時，得以非實體會議或其他經金管會或經濟部公告之方式為之。 本公司股東會開會時，如以非實體會議為之，其股東以通訊設備參與會議者，視為親自出席。 本公司股東會如以非實體會議為之，相關作業程序及其他應遵行事項，於本公司股份已登錄興櫃及/或在證券櫃檯買賣中心或證交所上市之期間，應遵循上市法令規定。	一、本條新增。 二、依證券交易所 111 年 3 月 11 日臺證上二字第 1111700674 號函公告修正之臺灣證券交易所股份有限公司「外國發行人註冊地國股東權益保護事項檢查表」，於本公司章程明訂股東會得以非實體會議等方式召開及相關作業程序事項。
49	董事會應編製股東會議事手冊，記載該股東會之議程(包括所有擬於該股東會決議之議題及事項)，並應依上市法令許可之方式將該議事手冊及其他相關資料於股東常會開會前至少 21 日前或股東臨時會開會前至少 15 日前公告。董事會並應於該股東會將該議事手冊分發給所有親自或委託代理人出席的股東或法人股東之代表人。	董事會應編製股東會議事手冊，記載該股東會之議程(包括所有擬於該股東會決議之議題及事項)，並應依上市法令許可之方式將該議事手冊及其他相關資料於股東常會開會前至少 21 日前或股東臨時會開會前至少 15 日前公告。 <u>但本公司於最近會計年度終了日實收資本額達新臺幣一百億元以上或最近會計年度召開股東常會其股東名簿記載之外資及陸資持股比率合計達百分之三十(30%)以上時，應於股東常會開會 30 日前完成前開電子檔案之傳</u>	依公開發行公司股東會議事手冊應行記載及遵行事項辦法第 6 條第 3 項但書規定及證券交易所 111 年 3 月 11 日臺證上二字第 1111700674 號函公告修正之臺灣證券交易所股份有限公司「外國發行人註冊地國股東權益保護事項檢查表」，增訂本條但書之規定。

		<u>送。董事會並應於該股東會將該議事手冊分發給所有親自或委託代理人出席的股東或法人股東之代表人。</u>	
67	本公司召開股東會時， <u>得採行以書面或電子方式行使其表決權；但本公司符合金管會頒布之公司應採電子投票之規定者，應將電子方式列為股東會的表決權行使管道之一。董事會決定於中華民國境外召開股東會者，應提供股東得採行以書面或電子方式行使表決權。</u>	本公司召開股東會時，應將電子方式列為股東會的表決權行使管道之一。	依證券交易所 111 年 3 月 11 日臺證上二字第 1111700674 號函公告修正之臺灣證券交易所股份有限公司「外國發行人註冊地國股東權益保護事項檢查表」修訂本條規定。
68	本公司召開股東會時， <u>得採行以書面或電子方式行使其表決權；但其行使方法應載明於股東會召集通知。</u> (以下略)	本公司召開股東會時， <u>以書面或電子方式行使其表決權時，其行使方法應載明於股東會召集通知。</u> (以下略)	依證券交易所 111 年 3 月 11 日臺證上二字第 1111700674 號函公告修正之臺灣證券交易所股份有限公司「外國發行人註冊地國股東權益保護事項檢查表」配合本章程第 67 條修訂本條文字。
123A	審計委員會之獨立董事除董事會不為召集或不能召集股東會外，得為公司利益，於必要時，召集股東會。	(本條刪除)	因證券交易法第 165 條之 1 規定並未準用同法第 14 條之 4 第 4 項有關對審計委員會之獨立董事成員準用公司法第 220 條，得為公司利益，於必要時召集股東會之規定，爰依證券交易所 110 年 5 月 14 日臺證上二字第 1101701488 號函，刪除本條規定。

【附件 17】

淘帝國際控股有限公司

『股東會議事規則』部分條文修訂對照表

修正條文	現行條文	說 明
<p>第三條</p> <p>本公司股東會除法令另有規定外，由董事會召集之。</p> <p><u>本公司股東會召開方式之變更應經董事會決議，並最遲於股東會開會通知書寄發前為之。</u></p> <p>本公司應於股東常會開會三十日前或股東臨時會開會十五日前，將股東會開會通知書、委託書用紙、有關承認案、討論案、選任或解任董事事項等各項議案之案由及說明資料製作成電子檔案傳送至公開資訊觀測站。並於股東常會開會二十一日前或股東臨時會開會十五日前，將股東會議事手冊及會議補充資料，製作電子檔案傳送至公開資訊觀測站，<u>但本公司於最近會計年度終了日實收資本額達新臺幣一百億元以上或最近會計年度召開股東常會其股東名簿記載之外資及陸資持股比例合計達百分之三十以上者，應於股東常會開會三十日前完成前開電子檔案之傳送。</u></p> <p>股東會開會十五日前，備妥當次股東會議事手冊及會議補充資</p>	<p>第三條</p> <p>本公司股東會除法令另有規定外，由董事會召集之。</p> <p>本公司應於股東常會開會三十日前或股東臨時會開會十五日前，將股東會開會通知書、委託書用紙、有關承認案、討論案、選任或解任董事、<u>監察人</u>事項等各項議案之案由及說明資料製作成電子檔案傳送至公開資訊觀測站。並於股東常會開會二十一日前或股東臨時會開會十五日前，將股東會議事手冊及會議補充資料，製作電子檔案傳送至公開資訊觀測站。</p> <p>股東會開會十五日前，備妥當次股東會議事手冊及會議補充資料，供</p>	<p>配合法令及參酌臺灣證券交易所修訂之「股東會議事規則」參考範例修訂。</p>

<p>料，供股東隨時索閱，並陳列於本公司及本公司所委任之專業股務代理機構。</p> <p><u>前項之議事手冊及會議補充資料</u>，本公司於股東會開會當日應依下列方式提供股東參閱：</p> <p><u>一、召開實體股東會時，應於股東會現場發放。</u></p> <p><u>二、召開視訊輔助股東會時，應於股東會現場發放，並以電子檔案傳送至視訊會議平台。</u></p> <p><u>三、召開視訊股東會時，應以電子檔案傳送至視訊會議平台。</u></p> <p>通知及公告應載明召集事由；其通知經相對人同意者，得以電子方式為之。</p> <p>選任或解任董事、變更章程、減資、申請停止公開發行、董事競業許可、盈餘轉增資、公積轉增資、公司解散、合併、分割或公司法第一百八十五條第一項各款之事項、證券交易法第二十六條之一、第四十三條之六、發行人募集與發行有價證券處理準則第五十六條之一及第六十條之二之事項，應在召集事由中列舉並說明其主要內容，不得以臨時動議提出。</p> <p>股東會召集事由已載明全面改選董事，並載明就任日期，該</p>	<p>股東隨時索閱，並陳列於本公司及本公司所委任之專業股務代理機構，<u>且應於股東會現場發放。</u></p> <p>通知及公告應載明召集事由；其通知經相對人同意者，得以電子方式為之。</p> <p>選任或解任董事、<u>監察人</u>、變更章程、減資、申請停止公開發行、董事競業許可、盈餘轉增資、公積轉增資、公司解散、合併、分割或公司法第一百八十五條第一項各款之事項、證券交易法第二十六條之一、第四十三條之六、發行人募集與發行有價證券處理準則第五十六條之一及第六十條之二之事項，應在召集事由中列舉並說明其主要內容，不得以臨時動議提出。</p> <p>股東會召集事由已載明全面改選董事、<u>監察人</u>，並載明就任日期，該</p>	
---	--	--

<p>次股東會改選完成後，同次會議不得再以臨時動議或其他方式變更其就任日期。</p> <p>持有已發行股份總數百分之一以上股份之股東，得向本公司提出股東常會議案，以一項為限，提案超過一項者，均不列入議案。另股東所提議案有公司法第一百七十二條之一第四項各款情形之一，董事會得不列為議案。</p> <p>股東得提出為敦促公司增進公共利益或善盡社會責任之建議性提案，程序上應依公司法第一百七十二條之一之相關規定以一項為限，提案超過一項者，均不列入議案。</p> <p>公司應於股東常會召開前之停止股票過戶日前，公告受理股東之提案、書面或電子受理方式、受理處所及受理期間；其受理期間不得少於十日。</p> <p>股東所提議案以三百字為限，超過三百字者，該提案不予列入議案；提案股東應親自或委託他人出席股東常會，並參與該項議案討論。</p> <p>公司應於股東會召集通知日前，將處理結果通知提案股東，並將合於本條規定之議案列於開會通知。對於未列入議案之股東提案，董事會應於股東會說明未列入之理由。</p>	<p>次股東會改選完成後，同次會議不得再以臨時動議或其他方式變更其就任日期。</p> <p>持有已發行股份總數百分之一以上股份之股東，得向本公司提出股東常會議案，以一項為限，提案超過一項者，均不列入議案。另股東所提議案有公司法第一百七十二條之一第四項各款情形之一，董事會得不列為議案。</p> <p>股東得提出為敦促公司增進公共利益或善盡社會責任之建議性提案，程序上應依公司法第一百七十二條之一之相關規定以一項為限，提案超過一項者，均不列入議案。</p> <p>公司應於股東常會召開前之停止股票過戶日前，公告受理股東之提案、書面或電子受理方式、受理處所及受理期間；其受理期間不得少於十日。</p> <p>股東所提議案以三百字為限，超過三百字者，該提案不予列入議案；提案股東應親自或委託他人出席股東常會，並參與該項議案討論。</p> <p>公司應於股東會召集通知日前，將處理結果通知提案股東，並將合於本條規定之議案列於開會通知。對於未列入議案之股東提案，董事會應於股東會說明未列入之理由。</p>	
---	---	--

<p>第四條</p> <p>股東得於每次股東會，出具本公司印發之委託書，載明授權範圍，委託代理人，出席股東會。</p> <p>一股東以出具一委託書，並以委託一人為限，應於股東會開會五日前送達本公司，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。</p> <p>委託書送達本公司後，股東欲親自出席股東會或欲以書面或電子方式行使表決權者，應於股東會開會二日前，以書面向本公司為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。</p> <p><u>委託書送達本公司後，股東欲以視訊方式出席股東會，應於股東會開會二日前，以書面向本公司為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。</u></p>	<p>第四條</p> <p>股東得於每次股東會，出具本公司印發之委託書，載明授權範圍，委託代理人，出席股東會。</p> <p>一股東以出具一委託書，並以委託一人為限，應於股東會開會五日前送達本公司，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。</p> <p>委託書送達本公司後，股東欲親自出席股東會或欲以書面或電子方式行使表決權者，應於股東會開會二日前，以書面向本公司為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。</p>	<p>配合法令及參酌臺灣證券交易所修訂之「股東會議事規則」參考範例修訂。</p>
<p>第五條（召開股東會地點及時間之原則）</p> <p>股東會召開之地點，應於本公司所在地或便利股東出席且適合股東會召開之地點為之，會議開始時間不得早於上午九時或晚於下午三時，召開之地點及時間，應充分考量獨立董事之意見。</p>	<p>第五條（召開股東會地點及時間之原則）</p> <p>股東會召開之地點，應於本公司所在地或便利股東出席且適合股東會召開之地點為之，會議開始時間不得早於上午九時或晚於下午三時，召開之地點及時間，應充分考量獨立董事之意見。</p>	<p>配合法令及參酌臺灣證券交易所修訂之「股東會議事規則」參考範例修訂。</p>

<p>本公司召開視訊股東會時，不受前項召開地點之限制。</p>		
<p>第六條（簽名簿等文件之備置）</p> <p>本公司應於開會通知書載明受理股東、徵求人、受託代理人（以下簡稱股東）報到時間、報到處地點，及其他應注意事項。</p> <p>前項受理股東報到時間至少應於會議開始前三十分鐘辦理之；報到處應有明確標示，並派適足適任人員辦理之；<u>股東會視訊會議應於會議開始前三十分鐘，於股東會視訊會議平台受理報到，完成報到之股東，視為親自出席股東會。</u></p> <p><u>股東</u>應憑出席證、出席簽到卡或其他出席證件出席股東會，本公司對股東出席所憑依之證明文件不得任意增列要求提供其他證明文件；屬徵求委託書之徵求人並應攜帶身分證明文件，以備核對。</p> <p>本公司應設簽名簿供出席股東簽到，或由出席股東繳交簽到卡以代簽到。</p> <p>本公司應將議事手冊、年報、出席證、發言條、表決票及其他會議資料，交付予出席股東會之股東，有選舉董事者，應另附選舉票。</p>	<p>第六條（簽名簿等文件之備置）</p> <p>本公司應於開會通知書載明受理股東報到時間、報到處地點，及其他應注意事項。</p> <p>前項受理股東報到時間至少應於會議開始前三十分鐘辦理之；報到處應有明確標示，並派適足適任人員辦理之。</p> <p><u>股東本人或股東所委託之代理人（以下稱股東）</u>應憑出席證、出席簽到卡或其他出席證件出席股東會，本公司對股東出席所憑依之證明文件不得任意增列要求提供其他證明文件；屬徵求委託書之徵求人並應攜帶身分證明文件，以備核對。</p> <p>本公司應設簽名簿供出席股東簽到，或由出席股東繳交簽到卡以代簽到。</p> <p>本公司應將議事手冊、年報、出席證、發言條、表決票及其他會議資料，交付予出席股東會之股東；有選舉董事、<u>監察人</u>者，應另附選舉票。</p>	<p>配合法令及參酌臺灣證券交易所修訂之「股東會議事規則」參考範例修訂。</p>

<p>政府或法人為股東時，出席股東會之代表人不限於一人。法人受託出席股東會時，僅得指派一人代表出席。</p> <p><u>股東會以視訊會議召開者，股東欲以視訊方式出席者，應於股東會開會二日前，向本公司登記。</u></p> <p><u>股東會以視訊會議召開者，本公司至少應於會議開始前三十分鐘，將議事手冊、年報及其他相關資料上傳至股東會視訊會議平台，並持續揭露至會議結束。</u></p>	<p>政府或法人為股東時，出席股東會之代表人不限於一人。法人受託出席股東會時，僅得指派一人代表出席。</p>	
<p><u>第六條之一（召開股東會視訊會議，召集通知應載事項）</u></p> <p><u>本公司召開股東會視訊會議，應於股東會召集通知載明下列事項：</u></p> <p><u>一、股東參與視訊會議及行使權利方法。</u></p> <p><u>二、因天災、事變或其他不可抗力情事致視訊會議平台或以視訊方式參與發生障礙之處理方式，至少包括下列事項：</u></p> <p><u>（一）發生前開障礙持續無法排除致須延期或續行會議之時間，及如須延期或續行集會時之日期。</u></p> <p><u>（二）未登記以視訊參與原股東會之股東不得參與延期或續行會議。</u></p>		<p>配合法令及參酌臺灣證券交易所修訂之「股東會議事規則」參考範例修訂。</p>

<p><u>(三)召開視訊輔助股東會，如無法續行視訊會議，經扣除以視訊方式參與股東會之出席股數，出席股份總數達股東會開會之法定定額，股東會應繼續進行，以視訊方式參與股東，其出席股數應計入出席之股東股份總數，就該次股東會全部議案，視為棄權。</u></p> <p><u>(四)遇有全部議案已宣布結果，而未進行臨時動議之情形，其處理方式。</u></p> <p><u>三、召開視訊股東會，並應載明對以視訊方式參與股東會有困難之股東所提供之適當替代措施。</u></p>		
<p>第八條（股東會開會過程錄音或錄影之存證）</p> <p>本公司應於受理股東報到時起將股東報到過程、會議進行過程、投票計票過程全程連續不間斷錄音及錄影。</p> <p>前項影音資料應至少保存一年。但經股東依公司法第一百八十九條提起訴訟者，應保存至訴訟終結為止。</p> <p><u>股東會以視訊會議召開者，本公司應對股東之註冊、登記、報到、提問、投票及公司計票結果等資料進行記錄保存，並對視</u></p>	<p>第八條（股東會開會過程錄音或錄影之存證）</p> <p>本公司應於受理股東報到時起將股東報到過程、會議進行過程、投票計票過程全程連續不間斷錄音及錄影。</p> <p>前項影音資料應至少保存一年。但經股東依公司法第一百八十九條提起訴訟者，應保存至訴訟終結為止。</p>	<p>配合法令及參酌臺灣證券交易所修訂之「股東會議事規則」參考範例修訂。</p>

<p><u>訊會議全程連續不間斷錄音及錄影。</u></p> <p><u>前項資料及錄音錄影，本公司應於存續期間妥善保存，並將錄音錄影提供受託辦理視訊會議事務者保存。</u></p>		
<p>第九條</p> <p>股東會之出席，應以股份為計算基準。出席股數依簽名簿或繳交之簽到卡及<u>視訊會議平台報到股數</u>，加計以書面或電子方式行使表決權之股數計算之。</p> <p>已屆開會時間，主席應即宣布開會，並同時公布無表決權數及出席股份數等。</p> <p>惟未有代表已發行股份總數過半數之股東出席時，主席得宣布延後開會，其延後次數以二次為限，延後時間合計不得超過一小時。延後二次仍不足有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，由主席宣布流會；<u>股東會以視訊會議召開者，本公司另應於股東會視訊會議平台公告流會。</u></p> <p>前項延後二次仍不足額而有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，得依公司法第一百七十五條第一項規定為假決議，並將假決議通知各股東於一個月內再行召集股東會；<u>股東會以視訊會議召開者，股東欲以視訊方式</u></p>	<p>第九條</p> <p>股東會之出席，應以股份為計算基準。出席股數依簽名簿或繳交之簽到卡，加計以書面或電子方式行使表決權之股數計算之。</p> <p>已屆開會時間，主席應即宣布開會，並同時公布無表決權數及出席股份數等。</p> <p>惟未有代表已發行股份總數過半數之股東出席時，主席得宣布延後開會，其延後次數以二次為限，延後時間合計不得超過一小時。延後二次仍不足有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，由主席宣布流會。</p> <p>前項延後二次仍不足額而有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，得依公司法第一百七十五條第一項規定為假決議，並將假決議通知各股東於一個月內再行召集股東會。</p>	<p>配合法令及參酌臺灣證券交易所修訂之「股東會議事規則」參考範例修訂。</p>

<p><u>出席者，應依第六條向本公司重行登記。</u></p> <p>於當次會議未結束前，如出席股東所代表股數達已發行股份總數過半數時，主席得將作成之假決議，依公司法第一百七十四條規定重新提請股東會表決。</p>	<p>於當次會議未結束前，如出席股東所代表股數達已發行股份總數過半數時，主席得將作成之假決議，依公司法第一百七十四條規定重新提請股東會表決。</p>	
<p>第十一條（股東發言）</p> <p>出席股東發言前，須先填具發言條載明發言要旨、股東戶號（或出席證編號）及戶名，由主席定其發言順序。</p> <p>出席股東僅提發言條而未發言者，視為未發言。發言內容與發言條記載不符者，以發言內容為準。</p> <p>同一議案每一股東發言，非經主席之同意不得超過兩次，每次不得超過五分鐘，惟股東發言違反規定或超出議題範圍者，主席得制止其發言。</p> <p>出席股東發言時，其他股東除經徵得主席及發言股東同意外，不得發言干擾，違反者主席應予制止。</p> <p>法人股東指派二人以上之代表出席股東會時，同一議案僅得推由一人發言。</p> <p>出席股東發言後，主席得親自或指定相關人員答覆。</p>	<p>第十一條（股東發言）</p> <p>出席股東發言前，須先填具發言條載明發言要旨、股東戶號（或出席證編號）及戶名，由主席定其發言順序。</p> <p>出席股東僅提發言條而未發言者，視為未發言。發言內容與發言條記載不符者，以發言內容為準。</p> <p>同一議案每一股東發言，非經主席之同意不得超過兩次，每次不得超過五分鐘，惟股東發言違反規定或超出議題範圍者，主席得制止其發言。</p> <p>出席股東發言時，其他股東除經徵得主席及發言股東同意外，不得發言干擾，違反者主席應予制止。</p> <p>法人股東指派二人以上之代表出席股東會時，同一議案僅得推由一人發言。</p> <p>出席股東發言後，主席得親自或指定相關人員答覆。</p>	<p>配合法令及參酌臺灣證券交易所修訂之「股東會議事規則」參考範例修訂。</p>

<p><u>股東會以視訊會議召開者，以視訊方式參與之股東，得於主席宣布開會後，至宣布散會前，於股東會視訊會議平台以文字方式提問，每一議案提問次數不得超過兩次，每次以二百字為限，不適用第一項至第五項規定。</u></p>		
<p>第十三條</p> <p>股東每股有一表決權；但受限制或公司法第一百七十九條第二項所列無表決權者，不在此限。</p> <p>本公司召開股東會時，應採行以電子方式並得採行以書面方式行使其表決權；其以書面或電子方式行使表決權時，其行使方法應載明於股東會召集通知。以書面或電子方式行使表決權之股東，視為親自出席股東會。但就該次股東會之臨時動議及原議案之修正，視為棄權，故本公司宜避免提出臨時動議及原議案之修正。</p> <p>前項以書面或電子方式行使表決權者，其意思表示應於股東會開會二日前送達公司，意思表示有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前意思表示者，不在此限。</p> <p>股東以書面或電子方式行使表決權後，如欲親自或以<u>視訊方式</u>出席股東會者，應於股東會開會二日前以與行使表決權相同之方式撤銷前項行使表決權之意思表示</p>	<p>第十三條</p> <p>股東每股有一表決權；但受限制或公司法第一百七十九條第二項所列無表決權者，不在此限。</p> <p>本公司召開股東會時，應採行以電子方式並得採行以書面方式行使其表決權；其以書面或電子方式行使表決權時，其行使方法應載明於股東會召集通知。以書面或電子方式行使表決權之股東，視為親自出席股東會。但就該次股東會之臨時動議及原議案之修正，視為棄權，故本公司宜避免提出臨時動議及原議案之修正。</p> <p>前項以書面或電子方式行使表決權者，其意思表示應於股東會開會二日前送達公司，意思表示有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前意思表示者，不在此限。</p> <p>股東以書面或電子方式行使表決權後，如欲親自出席股東會者，應於股東會開會二日前以與行使表決權相同之方式撤銷前項行使表決權之意思表示；逾期撤銷者，以書面或</p>	<p>配合法令及參酌臺灣證券交易所修訂之「股東會議事規則」參考範例修訂。</p>

<p>示；逾期撤銷者，以書面或電子方式行使之表決權為準。如以書面或電子方式行使表決權並以委託書委託代理人出席股東會者，以委託代理人出席行使之表決權為準。</p> <p>議案之表決，除公司法及本公司章程另有規定外，以出席股東表決權過半數之同意通過之。表決時，應逐案由主席或其指定人員宣佈出席股東之表決權總數後，由股東逐案進行投票表決，並於股東會召開後當日，將股東同意、反對及棄權之結果輸入公開資訊觀測站。</p> <p>同一議案有修正案或替代案時，由主席併同原案定其表決之順序。如其中一案已獲通過時，其他議案即視為否決，勿庸再行表決。</p> <p>議案表決之監票及計票人員，由主席指定之，但監票人員應具有股東身分。</p> <p>股東會表決或選舉議案之計票作業應於股東會場內公開處為之，且應於計票完成後，當場宣布表決結果，包含統計之權數，並作成紀錄。</p> <p><u>本公司召開股東會視訊會議，以視訊方式參與之股東，於主席宣布開會後，應透過視訊會議平台進行各項議案表決及選舉議案之</u></p>	<p>電子方式行使之表決權為準。如以書面或電子方式行使表決權並以委託書委託代理人出席股東會者，以委託代理人出席行使之表決權為準。</p> <p>議案之表決，除公司法及本公司章程另有規定外，以出席股東表決權過半數之同意通過之。表決時，應逐案由主席或其指定人員宣佈出席股東之表決權總數後，由股東逐案進行投票表決，並於股東會召開後當日，將股東同意、反對及棄權之結果輸入公開資訊觀測站。</p> <p>同一議案有修正案或替代案時，由主席併同原案定其表決之順序。如其中一案已獲通過時，其他議案即視為否決，勿庸再行表決。</p> <p>議案表決之監票及計票人員，由主席指定之，但監票人員應具有股東身分。</p> <p>股東會表決或選舉議案之計票作業應於股東會場內公開處為之，且應於計票完成後，當場宣布表決結果，包含統計之權數，並作成紀錄。</p>	
--	---	--

<p><u>投票，並應於主席宣布投票結束前完成，逾時者視為棄權。</u></p> <p><u>股東會以視訊會議召開者，應於主席宣布投票結束後，為一次性計票，並宣布表決及選舉結果。</u></p> <p><u>本公司召開視訊輔助股東會時，已依第六條規定登記以視訊方式出席股東會之股東，欲親自出席實體股東會者，應於股東會開會二日前，以與登記相同之方式撤銷登記；逾期撤銷者，僅得以視訊方式出席股東會。</u></p> <p><u>以書面或電子方式行使表決權，未撤銷其意思表示，並以視訊方式參與股東會者，除臨時動議外，不得再就原議案行使表決權或對原議案提出修正或對原議案之修正行使表決權。</u></p>		
<p>第十四條</p> <p>股東會有選舉董事時，應依本公司所訂相關選任規範辦理，並應當場宣佈選舉結果，包含當選董事之名單與其當選權數。</p> <p>前項選舉事項之選舉票，應由監票員密封簽字後，妥善保管，並至少保存一年。但經股東依公司法第一百八十九條提起訴訟者，應保存至訴訟終結為止。</p>	<p>第十四條</p> <p>股東會有選舉董事、<u>監察人</u>時，應依本公司所訂相關選任規範辦理，並應當場宣佈選舉結果，包含當選董事、<u>監察人</u>之名單與其當選權數。</p> <p>前項選舉事項之選舉票，應由監票員密封簽字後，妥善保管，並至少保存一年。但經股東依公司法第一百八十九條提起訴訟者，應保存至訴訟終結為止。</p>	<p>配合法令及參酌臺灣證券交易所修訂之「股東會議事規則」參考範例修訂。</p>

<p>第十五條</p> <p>股東會之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並於會後二十日內，將議事錄分發各股東。議事錄之製作及分發，得以電子方式為之。</p> <p>前項議事錄之分發，本公司得以輸入公開資訊觀測站之公告方式為之。</p> <p>議事錄應確實依會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及表決結果（包含統計之權數）記載之，有選舉董事時，應揭露每位當選人之得票權數。在本公司存續期間，應永久保存。</p> <p><u>股東會以視訊會議召開者，其議事錄除依前項規定應記載事項外，並應記載股東會之開會起迄時間、會議之召開方式、主席及紀錄之姓名，及因天災、事變或其他不可抗力情事致視訊會議平台或以視訊方式參與發生障礙時之處理方式及處理情形。</u></p> <p><u>本公司召開視訊股東會，除應依前項規定辦理外，並應於議事錄載明，對於以視訊方式參與股東會有困難股東提供之替代措施。</u></p>	<p>第十五條</p> <p>股東會之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並於會後二十日內，將議事錄分發各股東。議事錄之製作及分發，得以電子方式為之。</p> <p>前項議事錄之分發，本公司得以輸入公開資訊觀測站之公告方式為之。</p> <p>議事錄應確實依會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及表決結果（包含統計之權數）記載之，有選舉董事、<u>監察人</u>時，應揭露每位<u>候選人</u>之得票權數。在本公司存續期間，應永久保存。</p>	<p>配合法令及參酌臺灣證券交易所修訂之「股東會議事規則」參考範例修訂。</p>
<p>第十六條（對外公告）</p> <p>徵求人徵得之股數、受託代理人代理之股數及股東以書面或電子</p>	<p>第十六條（對外公告）</p> <p>徵求人徵得之股數及受託代理人代理之股數，本公司應於股東會開會</p>	<p>配合法令及參酌臺灣證券交易所修訂之「股東會議事規則」參考範例修訂。</p>

<p><u>方式出席之股數</u>，本公司應於股東會開會當日，依規定格式編造之統計表，於股東會場內為明確之揭示；股東會以視訊會議召開者，本公司至少應於會議開始前三十分鐘，將前述資料上傳至股東會視訊會議平台，並持續揭露至會議結束。</p> <p><u>本公司召開股東會視訊會議，宣布開會時，應將出席股東股份總數，揭露於視訊會議平台。如開會中另有統計出席股東之股份總數及表決權數者，亦同。</u></p> <p>股東會決議事項，如有屬法令規定、臺灣證券交易所股份有限公司（財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心）規定之重大訊息者，本公司應於規定時間內，將內容傳輸至公開資訊觀測站。</p>	<p>當日，依規定格式編造之統計表，於股東會場內為明確之揭示。</p> <p>股東會決議事項，如有屬法令規定、臺灣證券交易所股份有限公司（財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心）規定之重大訊息者，本公司應於規定時間內，將內容傳輸至公開資訊觀測站。</p>	
<p><u>第十九條（視訊會議之資訊揭露）</u></p> <p><u>股東會以視訊會議召開者，本公司應於投票結束後，即時將各項議案表決結果及選舉結果，依規定揭露於股東會視訊會議平台，並應於主席宣布散會後，持續揭露至少十五分鐘。</u></p>		<p>配合法令及參酌臺灣證券交易所修訂之「股東會議事規則」參考範例修訂。</p>
<p><u>第二十條（視訊股東會主席及紀錄人員之所在地）</u></p> <p><u>本公司召開視訊股東會時，主席及紀錄人員應在國內之同一地</u></p>		<p>配合法令及參酌臺灣證券交易所修訂之「股東會議事規則」參考範例修訂。</p>

<p>點，主席並應於開會時宣布該地點之地址。</p>		
<p><u>第二十一條（斷訊之處理）</u></p> <p><u>股東會以視訊會議召開者，於主席宣布散會前，因天災、事變或其他不可抗力情事，致視訊會議平台或以視訊方式參與發生障礙，持續達三十分鐘以上時，應於五日內延期或續行集會之日期，不適用公司法第一百八十二條之規定。</u></p> <p><u>發生前項應延期或續行會議，未登記以視訊參與原股東會之股東，不得參與延期或續行會議。</u></p> <p><u>依第一項規定應延期或續行會議，已登記以視訊參與原股東會並完成報到之股東，未參與延期或續行會議者，其於原股東會出席之股數、已行使之表決權及選舉權，應計入延期或續行會議出席股東之股份總數、表決權數及選舉權數。</u></p> <p><u>依第一項規定辦理股東會延期或續行集會時，對已完成投票及計票，並宣布表決結果或董事當選名單之議案，無須重行討論及決議。</u></p> <p><u>本公司召開視訊輔助股東會，發生第一項無法續行視訊會議時，如扣除以視訊方式出席股東會之出席股數後，出席股份總數仍達股東會開會之法定定額者，股東</u></p>		<p>配合法令及參酌臺灣證券交易所修訂之「股東會議事規則」參考範例修訂。</p>

<p><u>會應繼續進行，無須依第一項規定延期或續行集會。</u></p> <p><u>發生前項應繼續進行會議之事，以視訊方式參與股東會股東，其出席股數應計入出席股東之股份總數，惟就該次股東會全部議案，視為棄權。</u></p> <p><u>本公司依第一項規定延期或續行集會，應依公開發行股票公司股務處理準則第四十四條之二十七項所列規定，依原股東會日期及各該條規定辦理相關前置作業。</u></p> <p><u>公開發行公司出席股東會使用委託書規則第十二條後段及第十三條第三項、公開發行股票公司股務處理準則第四十四條之五第二項、第四十四條之十五、第四十四條之十七第一項所定期間，本公司應依第二項規定延期或續行集會之股東會日期辦理。</u></p>		
<p><u>第二十二條</u></p> <p>本辦法經公司審計委員會審議後，送董事會通過後實施，並提報股東會，修正時亦同。</p>	<p><u>第十九條</u></p> <p>本辦法經公司審計委員會審議後，送董事會通過後實施，並提報股東會，修正時亦同。</p>	<p>配合本次增訂條文，調整條次。</p>

IV. 附錄

【附錄 1】

公司法(修訂版)

股份有限公司

TOPBI INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

淘帝国际控股有限公司

之

公司章程

修訂和重述版

公司法(如修訂版)
股份有限公司
TOPBI INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

淘帝国际控股有限公司

之

備忘錄

修訂和重述版

(於2020年[6]月[22]日以特別決議通過)

1. 公司名稱為Topbi International Holdings Limited淘帝国际控股有限公司(下稱「本公司」)。
2. 本公司註冊辦事處將設於 Trico Services (Cayman Islands) Limited, Second Floor, Century Yard, Cricket Square, P O Box 902, Grand Cayman KY1-1103, Cayman Islands 之辦事處地點。
3. 本公司的目的事業範圍並無特定限制。

本公司具備完整的權力與權限以從事任何英屬開曼群島公司法(如修訂版)(下稱「公司法」)第7(4)條規定或其他法律沒有禁止之目的事業範圍。

4. 本公司具備完整行使如自然人般之權利能力，不論是否有任何公司法第27(2)條規定之公司利益問題。
5. 除為推廣本公司在英屬開曼群島以外進行的業務外，本公司將不會在英屬開曼群島與任何人、商號或公司進行貿易，但本條的任何規定不得解釋為禁止本公司在英屬開曼群島執行並簽訂契約，及在英屬開曼群島執行能讓其進行英屬開曼群島以外的業務所需之所有權力。
6. 本公司股東之責任，應以其分別持有之股份之未繳納股款(如有)為限。
7. 本公司的資本額為新台幣1,500,000,000元，共分為150,000,000股普通股，每股面額新台幣10元。基於公司法及公司章程，本公司有權贖回或買回其任何股份，並對其全部或部分分割或合併，及發行其全部或一部之原始、贖回、增加或減少之股本，無論是否有優惠權、優先權、特別權或其他權利或有任何權利之劣後或任何條件或限制，且除發行條件無論係普通股、特別股或其他應於每次發行時明確規定外，應受本公司於上文所述權力之限制。
8. 本公司得依公司法第226條規定撤銷其在英屬開曼群島的註冊並以繼續經營的方在其他司法管轄區內註冊。

目錄

條款.....	頁數
表 A.....	329
定義.....	329
序言.....	333
股份.....	333
私募.....	335
股份權利變更.....	336
股票.....	336
畸零股.....	336
股份轉讓.....	336
股份轉移.....	337
變更股本.....	338
決議之表決.....	338
股份之贖回與買回.....	340
庫藏股.....	340
股份停止過戶日或基準日.....	341
股東會.....	342
股東會通知.....	342
股東會之程序.....	344
股東投票.....	345
代理人及委託書之徵求.....	347
法人代表出席之會議.....	347
董事會.....	347

董事之酬金及費用	349
替代	349
董事會權力及職責	350
董事會借貸權力	351
印章	351
董事之失格	351
董事會之程序	352
審計委員會	355
股息	356
會計帳簿、審計、公司年報及申報	358
內部稽核	358
公積金轉增資	358
公開收購	359
資本溢價科目	359
通知	359
資訊	360
補償或保險	361
會計年度	361
清算	361
變更章程	361
延展註冊	362
訴訟及非訟代理人	362

股份有限公司
公司法(修訂版)
Topbi International Holdings Limited
之
公司章程
修訂和重述版
(於2020年[6]月[22]日以特別決議通過)

表 A

下列所載條款為構成 Topbi International Holdings Limited (下稱「**本公司**」)之公司章程，而公司法附錄一表 A 中所包括或記載的規則將不適用於本公司。

定義

1. 在本章程中，以下所列詞句之定義在與條款主題或內容無不一致之前提下，有以下之定義：

「**收購**」意指一公司取得他公司之股份、營業或財產，並以股份、現金或其他財產作為對價之行為。

「**關係企業**」意指依據上市法令規定所定義之關係企業；

「**上市法令**」意指因任何股份於證交所或證券市場原始並持續交易或上市，而可適用之相關法律、條例、規則、法規或其不時修改後之版本，包括但不限於臺灣公司法、證券交易法、臺灣地區與大陸地區人民關係條例或任何類似法律之有關規定及任何各該法律之臺灣主管機關之法規命令，以及金融監督管理委員會、證券櫃檯買賣中心或證交所發佈之法規命令；

「**本章程**」意指本公司之章程及其因情況所需而修改之版本；

「**審計委員會**」意指由本公司按本章程第 118 條所組成之審計委員會或任何繼任審計委員會；

「**帳簿劃撥**」意指股票之發行、移轉或交割以電子記帳方式載入股東於證券商所開之帳戶而不用交付實體股票。如股東尚未在證券商設立帳戶，則以帳簿劃撥方式交易之股票將載入本公司於臺灣之證券集中保管事業機構所設帳戶之子帳戶。

「**資本公積**」意指資本溢價科目、本公司收到之贈與所得、資本贖回儲備、損益表以及其他按一般公認會計原則所產生的儲備；

「**董事長**」具有本章程第 82 條規定所賦予的涵義；

「**類別**」意指本公司因視其所需而不時發行之任何股票類別；

「**金管會**」意指臺灣金融監督管理委員會或是任何當時臺灣證券交易法之主管機關；

「**普通股**」意指本公司按公司法和本章程之條款所發行面額新臺幣 10 元之普通股，依本章程之規定享有權利並受有限制；

「**參與合併公司**」意指在公司法認可的意義下得參與一個或一個以上之其他公司合併之公司；

「**董事**」或「**董事會**」意指本公司依本章程指派或選任並按本章程規定於達成法定出席成數之董事會行使職務之本公司董事會；

「**終止上市**」係指(a)本公司於任何台灣之證券交易所或證券市場登錄或上市之股份因本公司參與合併後消滅、概括讓與、股份轉換或分割而致終止上市，且(b)存續、受讓、既存或新設之公司之股份未於任何台灣之證券交易所或證券市場登錄或上市；

「**電子**」意指按當時有效之英屬開曼群島電子交易法(如修訂版)和任何其修訂或重新頒佈之版本，包括所有其他法律中所包含或替代之法令，所賦予之意義；

「**電子通訊**」意指向任何號碼、位址或網站的傳輸，或是其他由不少於三分之二的董事會投票決定並批准的電子通訊方式；

「**興櫃**」意指中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所之興櫃市場；

「**二親等以內的親屬關係**」以一自然人而言，意指另一自然人與之有血緣或是姻親關係且在二親等內者，包括但不限於首揭人之父母，兄弟姐妹及祖父母，子女與孫子女，以及首揭人之配偶之父母，兄弟姐妹及祖父母；

「**董事選舉規範**」意指上市法令規定之本公司董事選舉規範及其不時修改或替換後之版本；

「**證券櫃檯買賣中心**」意指中華民國證券櫃檯買賣中心；

「**被補償人**」意指具有本章程第 151 條規定所賦予的涵義；

「**獨立董事**」意指在上市法令中所定義的獨立董事；

「**公司法**」意指英屬開曼群島公司法(及其修訂版)；

「**法定盈餘公積**」意指按上市法令所提出的法定盈餘公積；

「**備忘錄**」意指本公司之備忘錄，及其不時修改之版本；

「**合併**」意指兩個以上參與合併公司的合併，並在公司法賦予之意義範圍內以其中一公司為取得其所有事業、財產與負債之存續公司；

「**經濟部**」意指臺灣公司法和相關公司事務之臺灣主管機關；

「**辦事處**」意指本公司目前註冊之辦事處；

「**普通決議**」意指經由有表決權之股東於本公司股東會親自或在得委託代理人之情形時委託代理人或法人股東透過其正式授權之代表投票表決，以表決權超過半數之同意所為之決議；

「**繳足**」意指對發行之任何股票其應付面額及任何溢價之繳足，包括帳面上之繳足；

「**人**」意指任何自然人、商號、公司、合資企業、合夥、法人、協會或其他實體（不論是否具有獨立法人格）或按文意所指之上述任何人；

「**特別股**」意指具有本章程第 10 條款所賦予的涵義；

「**董事會議事規範**」意指上市法令規定之本公司董事會議事規範及其不時修改或替換後之版本；

「**股東會議事規則**」意指上市法令規定之本公司股東會議事規則及其不時修改或替換後之版本；

「**名簿**」或是「**股東名簿**」意指依公司法備置之本公司股東名簿；

「**中華民國**」或是「**臺灣**」意指中華民國、其領土、財產以及所有在其管轄範圍內的地區；

「**保留盈餘**」意指包括但不限於法定盈餘公積，特別盈餘公積及未分配收益所產生的股東權益等金額；

「**審計委員會組織規程**」意指上市法令規定之審計委員會組織規程及其不時修改或替換後之版本；

「**印章**」意指經本公司採用之普通印章，包括其一個或多個摹本，於英屬開曼群島境內外使用；

「**秘書**」意指任何由董事所委任以履行本公司秘書的任何職責之人，包括任何副秘書或助理秘書；

「**股份**」意指本公司資本額之股份。所有於本章程稱為「股份」者依文意所需應視為是指任何或所有股份類別。為避免疑義，本章程所稱「股份」包括畸零股；

「**股東**」意指已登記在股東名簿之股份持有人；

「**資本溢價科目**」意指按照本章程及公司法所設定之資本溢價科目；

「**股務代理機構**」意指經臺灣主管機關核可，依據上市法令為本公司提供特定股務代理服務之股務代理機構；

「**簽署**」意指一署名顯示或一經機械設備所附於之署名表現，或是一附於電子通訊之電子符號或程序，由一位有意簽署該電子通訊之人所使用或採用；

「**特別盈餘公積**」意指按上市法令或本公司於股東會中決議由保留盈餘所提撥的公積；

「**特別決議**」意指經由有表決權之股東於本公司股東會親自或在得委託代理人之情形時委託代理人或法人股東透過其依法授權之代表投票表決，以表決權至少三分之二之多數決同意所為之決議，且該股東會之召集通知應載明該決議須以特別決議通過並正式發出(為避免疑義，全體一致同意視為多數決同意)；

「**分割**」意指一公司將其得獨立營運之任一或全部之營業讓與既存或新設之他公司，作為既存或新設之受讓公司發行新股予為轉讓之該公司或該公司股東對價之行為；

「**重度決議**」意指於有代表已發行股份總數三分之二以上之股東出席之股東會經有權通過該決議並持有超過所有出席股東股份總數二分之一之股東親自或在得委託代理人之情形時委託其代理人或法人股東透過其正式授權之代表投票同意通過之決議；惟當股東會未有代表已發行股份總數三分之二以上之股東出席，但有代表超過已發行股份總數二分之一之股東出席時，「**重度決議**」則指持有所有出席股東股份總數三分之二以上並親自或在得委託代理人之情形時委託其代理人或法人股東透過其正式授權之代表行使表決權之同意通過之決議；

「**重度特別決議**」係指經持有於股東會召集時已發行股份總數三分之二以上股東之同意通過之特別決議；

「**存續公司**」意指當一個或一個以上參與合併公司按公司法進行合併後唯一存續之參與合併公司；

「**庫藏股**」意指本公司依據本章程、公司法及上市法令發行但經本公司買回、贖回或以其他方式取得且未註銷之股份；及

「**證交所**」意指臺灣證券交易所。

2. 在本章程中，除文意另有所指外：

- (a) 單數詞語包括複數含義，反之亦然；
- (b) 陽性詞語包括陰性含義按文意所指之任何人；
- (c) 「得」或「可」一詞應解為許可性質，而「應」應解為命令性質；
- (d) 所提及的任何法令規定應包含其當時有效的任何修訂或重新制定版本；

- (e) 所提及的任何董事會決定，應理解為其絕對自由裁量下之決定並應適用於一般或個別情況；
 - (f) 所提及的「書面」應理解為書面或任何可以書面方式複製的，包括任何形式之列印、印刷、電子郵件、傳真、照片或電傳，或任何其他替代品或存儲或傳輸格式，或是上述個類形式之混合應用；
 - (g) 所提及的通知或文件包括於任何數位、電子、磁性或其他可恢復之形式或媒體紀錄或儲存之通知或文件以及可見之資訊，不論其具有有形實體與否；及
 - (h) 所提及的時間及日期為台灣時間及日期。
3. 除前二條文另有規定外，任何公司法規定之定義，在不違反其主題或是上下文的情況下，具有與本章程相同的涵義。

序言

- 4. 本公司成立後可於任何時間開始運營。
- 5. 辦事處可由董事會不時決定設立於英屬開曼群島的任一地址。此外，本公司亦可由董事會不時決定建立及維持其他辦事處、營業點及代表處。
- 6. 本公司成立及發行股票所產生的費用應由本公司承擔支付。此費用可由董事會決定其分期攤銷之期限，且因此所支付的金額，則應由董事會決定於本公司之會計上自本公司收入和/或公司資本內支付之。
- 7. 董事會應自行或透過他人於董事會得隨時決定之英屬開曼群島境內或境外地點保存股東名簿。若董事會未做出任何決定，則股東名簿應被保管於公司辦事處。

股份

- 8. 除本章程另有規定外，所有尚未發行之股份皆悉由董事會管控，董事會得：
 - (a) 按其認為適當的條款與條件向其所認為適當的人發行、分配及處分具有其認為適當的權利並受有其認為適當的限制之此等股份；及
 - (b) 發行及授與股份認股選擇權、發行相關權證或是類似之證券，及其他權利，不論該權利得拋棄與否；惟除依公司法規定為之外，不得以折價發行股份。
- 9. 本公司得依重度決議發行限制型股份予員工，相關發行條件包括(但不限於)發行數量、發行價格、發行條款及其他事宜應受上市法令及金管會規定規範。
- 10. 本公司得經當時董事會三分之二以上董事之出席及出席董事過半數以上之同意，並經股東於股東會以特別決議同意通過，發行相較於普通股享有優先權之股份

(「特別股」)。按本第 10 條規定所核准之任何特別股發行前，本公司應修改本章程以明定特別股之權利及義務(變更特別股之權利時亦同)，包括但不限於以下條款：

- (a) 本公司已發行之特別股總數，及本公司授權發行之特別股總數；
 - (b) 特別股分派股息及紅利之順序、定額或定率；
 - (c) 特別股分派本公司贖餘財產之順序、定額或定率；
 - (d) 特別股股東行使表決權之順序或限制(包括無表決權等)；
 - (e) 與特別股權利義務有關的其他事項；以及
 - (f) 本公司被授權或被強制要購回特別股時，其贖回之方法，或當贖回權不適用時，其聲明。
11. 本公司發行新股，應經當時董事會三分之二以上董事之出席及出席董事過半數之同意。新股份之發行應於本公司之授權但未發行之資本額內為之。
12. 除本章程第 12A 條另有規定外，本公司不得發行任何未繳足或部分繳足股款之股份，亦不得發行無記名股份。
- 12A. 若認股人未能在約定的付款日就任何股份繳足任何股款或分期款項，則董事會得於其後的任何時間，於該股款或分期款項的任何部分仍未繳足的情況下，通知該認股人自董事會所訂不少於通知之日起 1 個月之期限內繳納未繳足的股款或分期款項以及可能產生的任何利息。該通知應明訂到期日(不早於前述通知之日起一個月以上期限之末日)，指明該通知所要求的款項應在該日或之前支付，該通知並應指明，若未於指定時間或之前付款，則就該催繳股款的股份將失其權利。倘不遵守此等通知之規定，得由董事會於發出通知之日後、繳納該通知要求之股款前的任何時間，認定就該通知的股份失其權利。該喪失權利的股份得以董事會認為合適的條件及方式出售或以其他方式處分，並得在出售或處分前的任何時間，以董事會認為合適的條款取消該失權。持有失權股份的人將不再是該失權股份的股東，然而，儘管如此，他仍應支付其在失權之日應向本公司支付該失權股份的全部款項予本公司，惟當本公司收到該失權股份的全部未付款項時，其責任應即告終止。本章程關於失權之規定，應適用於任何依股份發行條件為到期且應付的總額(不論是按股份金額或是溢價)為未付的情況，如同該金額已經催繳及通知而應付。在上述情形下，仍得向該違約股東要求賠償損失或損害(如有)。
13. 於本公司股份已登錄興櫃或在證券櫃檯買賣中心或證交所上市之期間，發行新股前，董事會得分配及提出不超過百分之十五(15%)之新股供本公司及/或本公司子公司之員工認購，得認購新股員工之資格由董事會依其合理裁量決定之。前述「子公司」係依據國際會計準則第 27 號與第 28 號之規定。
14. 於本公司股份已登錄興櫃或在證券櫃檯買賣中心或證交所上市之期間，除另經本公司股東會普通決議外，本公司董事會決議發行新股時，除依本章程第 13 條規

定分配部分比例之該等新股供本公司及/或本公司子公司之員工認購(如有)及依本章程第 16 條規定分配部分比例之該等新股供於台灣公開發行外，其餘擬發行之新股應先以公告及書面通知向各股東提出，供其按其原持股比例分認。該公告及書面通知應聲明股東未認購者喪失其權利。本條規定之認購權在任何情況下均不得讓與任何第三人。原有股東持有股份按比例不足分認一新股者，得合併以完整新股一股或多股共同認購或歸併一人認購；原有股東未認購者，得公開發行或洽由特定人認購。

15. 按第 14 條規定的股東優先認購權，在因下列原因或目的而發行新股時不適用：
- (a) 與他公司合併、本公司分割或本公司重整有關；
 - (b) 與本公司履行其認股權憑證和/或認股權契約之義務有關；
 - (c) 與本公司履行可轉換公司債或附認股權公司債之義務有關；或
 - (d) 與本公司履行附認股權特別股之義務有關。
16. (a) 於下列期間：
- (i) 於本公司股份已登錄興櫃之期間，除上市法令另有規定外，本公司擬於臺灣境內辦理現金增資發行新股時，除金管會依據上市法令認為無須或不適宜對外公開發行外，得提撥發行新股總數之百分之十(10%)，在臺灣境內對外公開發行；或
 - (ii) 於本公司股份於證券櫃檯買賣中心或證交所上市之期間，除上市法令另有規定外，本公司擬於臺灣境內辦理現金增資發行新股時，除金管會依據上市法令認為無須或不適宜對外公開發行外，應提撥發行新股總額之百分之十(10%)，在臺灣境內對外公開發行；
- 但於上述任一情形股東會另有較高提撥比率之普通決議者，從其決議。
- (b) 於本公司股份已登錄興櫃或於證券櫃檯買賣中心或證交所上市期間，除上市法令另有規定外，本公司應按上市法令規定事先取得金管會及/或其他主管機關就其發行新股(無論臺灣境內或臺灣境外)之核准。
17. 在上市法令範圍內，本公司得經當時董事會以三分之二以上董事之出席及出席董事過半數通過之決議，通過並採用一個或更多員工激勵計畫(例如員工認股權計畫)，並依該計畫發行股份或選擇權、認股權憑證或其他得以認購股份之類似證券給任何本公司及/或本公司子公司之員工。員工依任何員工認股權方案取得之股份、選擇權、認股權憑證或其他得以認購股份之類似證券不得轉讓，但因繼承者不在此限。前述「子公司」係依據國際會計準則第 27 號與第 28 號之規定。

私募

- 17A. 依據上市法令規定，本公司得以重度決議，在台灣對下列之人進行有價證券之私募：

- (a) 銀行業、票券業、信託業、保險業、證券業或其他經金管會核准之法人或機構；
- (b) 符合金管會所定條件之自然人、法人或基金；及
- (c) 本公司或關係企業之董事、監察人(如有)及經理人。

於本公司股份已登錄興櫃或在證券櫃檯買賣中心或證交所上市(櫃)之期間，依據上市(櫃)法令規定，普通公司債之私募得於董事會決議之日起一年內分次辦理。

股份權利變更

18. 在任何時候，如果本公司股本被劃分為不同類別，不論本公司清算與否，任何類別股份之權利(除該類別股份之發行條件另有規定外)均得以該類別股份之個別股東會特別決議通過變更或廢止(包括但不限於在任何對本章程之修訂可能損及任何類別股份股東之權利之情況)。

前述就各類別股份之個別股東會應適用本章程有關一般股東會及其議程之相關規定，惟該個別股東會之法定出席數應為一人或一人以上持有或以代理人之身份代表半數以上該類別股份已發行之面額(但如任何延期股東會不足上述法定出席數時，在場股東得構成法定出席數)，且除該類別股份之發行條件另有規定外，該類別股份之每一股東於投票表決時，就其所持有之每一股該類別股份有一表決權。

19. 股份持有人持有發行時附有優先權或其他權利之任何類別股份者，其權利不因創設或發行與其股份順位相同或在後之其他股份等而變更或廢止，但該類別股份發行條件另有明確規定者不在此限。

股票

20. 本公司應於股份依上市法令得發行之日起 30 日內對認股人以帳簿劃撥方式交付股份，本公司並應在交付該等股份前公告之。於本公司股份已登錄興櫃或於證券櫃檯買賣中心或證交所上市期間，本公司發行之股份得免印製股票(即無實體股票)，並應洽證券集中保管事業機構登錄。除董事另有決定外，任何人不得以其所持有之任何或全部股份而取得股票。

畸零股

21. 除本章程另有規定外，董事會得發行畸零股並按其完整股份之範圍處分該等畸零股。畸零股依其代表之畸零部分之比例具有完整股份之全部權利，在不損害前述規定的一般性原則下包括表決權、股息受領及分派權，及清算參與權。

股份轉讓

22. 凡已登錄興櫃或是在證券櫃檯買賣中心或證交所上市之股份，其所有權得依據上市法令規定予以證明及轉讓。除公司法與本章程第 40D 條另有規定外，本公司

發行的股份應可自由轉讓。但本公司分配給員工認購之股份得由董事會依其裁量限制員工在一定期間內不得轉讓，惟其限制期間最長不得超過2年，或是依董事會與員工另行同意之其他期限。

本章程縱有相反規定，上市股份或准於經核可之證券交易所(按公司法所載之定義，包括證券櫃檯買賣中心及證交所)交易之股份得按該交易所之規則與規定表彰及移轉。

23. 轉讓股份的文件應以任何常規或通用形式，或是經董事會依其裁量決定之格式，或於本公司股份已登錄興櫃或於證券櫃檯買賣中心或證交所上市期間，以證券櫃檯買賣中心或證交所規定之格式，由讓與人或讓與人之代表人簽署(如經董事會要求，受讓人亦應簽署)，連同其股票(如有)及其他董事會得合理要求以證明讓與人有權為此讓與之證據。於受讓人的名稱登記於該股份之本公司股東名簿之前，讓與人仍應視為該股份之持有者。本公司就已登錄興櫃或是在證券櫃檯買賣中心或證交所之上市之股份得維持一股東名簿，以易於辨認之形式紀錄公司法規定之詳細資料，但該紀錄應以符合適用於興櫃、證券櫃檯買賣中心或證交所之法律(視情況而定)及上市法令規定為限。在股東名簿係以易於辨認之形式紀錄之前提下，如非屬於易於辨認之形式時，必須複製為易於辨認之版本。

24. 董事會得拒絕登記任何股份轉讓，除非：

- (a) 股份轉讓文件及其隨附之股票(如有)，及其它任何董事會得合理要求以證明讓與人有權為此讓與之證據，已送交本公司；
- (b) 股份轉讓文件只涉及一種股份類別；
- (c) 股份轉讓文件已經適當用印(如經要求)；及
- (d) 股份轉讓予共同持有人者，該等共同持有人數未超過4人。

於本公司股份已登錄興櫃或於證券櫃檯買賣中心或證交所上市期間，本條規定不予適用。

25. 當本公司依照第41條規定暫停辦理過戶登記手續時，股份轉讓之登記得予暫停。

26. 所有登記之股份轉讓文件應存放於本公司，但任何經董事會拒絕登記之轉讓文件(除涉及詐欺者外)則應返還給提交該文件之人。

股份轉移

27. 股東死亡時，若其股份為共同持有時其他尚生存之共同持有人或該死亡股東之法定代理人，或若其股份是單獨持有時其法定代理人，為本公司所認定唯一有權享有該股份權益之人。

28. 因股東死亡或破產而對股份享有權利的人，於董事會所可能要求的相關證據提出後，得選擇登記成為該相關股份之持有人或於該股東死亡或破產前本得轉讓該股

份之範圍內轉讓該股份。如其選擇登記成為持有人，則應遞交或寄發經其簽署之書面通知予本公司，表示其做出此選擇，但無論係何種情形，董事會有權按該股東死亡或破產前轉讓其股份時的情況一樣，拒絕或中止股份轉讓之登記。

29. 因股東死亡或破產而對股份享有權利的人，亦應享有與登記股票持有人相同的股息及其它利益，但在其登記成為該股份持有人之前不得行使任何關於本公司股東會之股東權。董事會得隨時通知此人並要求其選擇登記為該相關股份之持有人或轉讓該股份，若其未於 90 日內依該通知做出選擇，則董事會得暫不支付任何該股份應得之股息、紅利或其他款項至其依該通知做出選擇為止。

變更股本

30. 於公司法規定之範圍內，本公司得不時以普通決議：
- (a) 按該決議所規定的額度以及所增加之股份之類別和數量為增資；
 - (b) 將其全部或部分資本合併並分割為較其現有股份面額更大的股份；
 - (c) 將所有或任何其已繳足股份轉換為股票並將該股票再轉換為任何面值的已繳足股份；
 - (d) 將其股份之全部或部分再分割為較備忘錄訂定面額更小的股份；以及
 - (e) 銷除任何在決議通過之日尚未為任何人取得或同意取得的股份並依據該被銷除股份之數額減少資本。
- 30A. 本公司取得公司法規定之任何確認或同意後，得不時以特別決議依公司法許可之方式減少其資本、資本溢價科目、資本贖回準備金或其他不可分配準備金。

決議之表決

31. 本公司得以特別決議：
- (a) 變更其名稱；
 - (b) 除公司法另有規定外，依法律許可之方式減少其資本和資本贖回準備金；及
 - (c) 本公司得依照上市法令及公司法之規定進行合併。
- 為免疑義，如合併同時將終止上市，第 33A 條應適用之。
32. 本公司亦得以重度決議：
- (a) 締結、變更或終止關於出租其全部營業、委託經營或與他人經常共同經營之協議；

- (b) 轉讓其全部或任何主要部分之營業或財產；
 - (c) 受讓他人的全部營業或財產而對公司營運有重大影響者；
 - (d) 按上市法令進行本公司之分割；
 - (e) 董事從事競業禁止行為之許可；
 - (f) 依據第 9 條規定向員工發行限制型股份；
 - (g) 以發行新股的方式分派部分或全部的股息或紅利；以及
 - (h) 股份轉換。
33. 除公司法、本章程及上市法令關於法定出席數另有規定外，就本公司之解散本公司應：
- (a) 如本公司因無法支應到期之債務而決議自願解散者，經重度決議通過；或
 - (b) 如本公司因前款以外之事由而決議自願解散者，經特別決議通過。
- 33A. 就本公司之終止上市，應依據上市法令經重度特別決議通過。
34. 在依據公司法之前提下，若股東會決議通過上述第 32 條第(a)、(b) 或(c)款規定之事項，任何於該股東會前以書面通知本公司表示反對該議案並嗣後在該股東會上表示反對之股東，得於該決議日起 20 日內請求本公司以當時公平定價收買其全部之股份。若本公司未能與該股東於該決議日起 60 日內達成收買協議，該股東得於此 60 日期間經過後之 30 日內聲請任何臺灣管轄法院為價格之裁定，此裁定於其得於台灣以外被承認並執行之限度內，於本公司及提出請求之股東間僅就裁定之價格有確定之拘束力。

在依據公司法之前提下，如本公司的任何營業經決議進行分割或參與與其他公司之合併、收購或股份轉換，就此事項放棄表決權並以書面或言詞(經書面記錄者)在股東會前或股東會進行中表示異議之股東，得於該決議日起 20 日內以書面提出，並列明請求收買價格，要求本公司以當時公平定價購買其全部之股份。

就本第 34 條之目的，任何股東與公司間就收買價格達成協議者，公司應自股東會決議日起 90 日內支付價款。未達成協議者，公司應自決議日起 90 日內，依其所認為之公平價格支付價款予未達成協議之股東；公司未支付者，視為同意股東請求收買之價格。

股東依第 2 項向本公司請求收買其所有之股份者，若本公司未能與該股東於該決議日起 60 日內達成收買協議，本公司應於此 60 日期間經過後 30 日內，以全體未達成協議之股東為相對人，聲請法院為價格之裁定，並得以臺灣臺北地方法院為訴訟管轄法院。

股份之贖回與買回

35. 除公司法、上市法令及本章程另有規定外，本公司有權發行可由股東或本公司行使賣回權或贖回權的股份。
36. 本公司有權依公司法和上市法令以任何合法的資金(包括公司資本)，支付其贖回其股份之股款。
37. 可贖回股份之贖回價格或其計算方式應由董事會在該股份發行時或發行前決定。每一表彰可贖回股份之股票須記明該股份為可贖回股份。
38. 除上市法令、第 38B 條與第 39A 條另有規定外，經普通決議通過並授權買回之方式與條件，本公司得按照與其股份將被買回之股東的合意或股份發行的條款買回本公司股份(包括可贖回股份)，並依照公司法、上市法令、本章程及普通決議授權之買回方式與條件支付買回價款。本公司得按公司法第 37(5)條規定授權董事會以利潤、資本溢價科目或發行新股收益以外之款項支付贖回或買回本公司股份之價款。
- 38A. 未繳足股款之股份皆不得贖回或買回。
- 38B. 根據上市法令，本公司得經當時董事會至少三分之二以上董事之出席及出席董事超過二分之一同意，買回在證券櫃檯買賣中心或證交所上市之本公司股份。董事會買回之決議及執行該決議買回股份之情形，應於最近一次之股東會向股東報告。如本公司未能依據董事會決議完成股份認購，亦應於最近一次之股東會向股東報告。
39. 贖回或買回價款得按公司法、上市法令及本章程之規定支付之。除公司法、上市法令及本章程另有規定外，遲延支付贖回或買回價款將不影響股份之贖回，但如遲延超過 30 日者則應自屆期日起至實際付款時止支付利息，其利率按董事會於適當之調查後估算足以代表英屬開曼群島 A 類銀行對相同貨幣提供的 30 日存款利率計之。
- 39A. 以本公司股本或其他合法帳戶或資金買回之股份僅得於經重度決議通過後方得銷除。依據本條規定買回並銷除之股份數量，應依據股東各自之持股比例為之。

本公司依前項規定買回股東所持有之股份時，得支付現金或交付資產(即非現金)予股東作為買回其股份之對價。當以交付資產(即非現金)方式作為買回股份之對價時，擬買回之股份數額、該等交付之資產與因買回股份而將銷除之股本之數額(該數額須等同於該等交付之資產之價值)，應經重度決議通過與其股份將被買回及收受該等資產之股東的同意。董事會應於股東會前將該等資產之價值與(依前項規定)因買回股份而將銷除之股本之數額(該數額須等同於該等資產之價值)，送交中華民國會計師查核簽證。

庫藏股

40. 本公司依公司法有權持有庫藏股。本公司買回、贖回或取得(透過返還或其他方式)之股份得經本公司選擇依據公司法或上市法令規定立即註銷或以庫藏股方式持有。若董事會未指明相關股份應以庫藏股方式持有，該等股份應予以註銷。
- 40A. 關於庫藏股，不得發放或支付股利，亦不得發放或支付本公司資產之其他分派(包括清算時向股東分派資產)(無論以現金或其他形式)。
- 40B. 在本公司持有庫藏股的期間：
- (a) 股東名簿中應將本公司記載為該等庫藏股之持有人；
 - (b) 不應以任何理由將本公司視為股東，且不應行使任何關於庫藏股之權利，且任何行使該等權利之主張均應屬無效；以及
 - (c) 庫藏股在本公司之任何會議中均不應直接或間接參與表決，且於任何時候均不應將庫藏股計入已發行股份總數，無論是否基於本章程或公司法之目的，但庫藏股准以已繳足股款之紅利股配售股份，惟該等配售之股份應視為庫藏股。
- 40C. 除本章程第 40D 條與上市法令另有規定外，庫藏股得經本公司以董事會決定之條款與條件予以處分。如任何庫藏股擬依據上市法令為轉讓予員工，該等員工得向本公司承諾在指定期間內不得轉讓，惟限制期間不超過二年。
- 40D. 除上市法令另有規定外，本公司以低於先前實際買回股份之平均價格轉讓予員工，應經最近一次股東會有代表已發行股份總數過半數股東之出席，出席股東表決權三分之二以上之同意，並應於該次股東會召集事由中列舉並說明下列事項，不得以臨時動議提出：
- (a) 所定轉讓價格、折價比率、計算依據及合理性；
 - (b) 轉讓股數、目的及合理性；
 - (c) 認股員工之資格條件及各員工得認購之股數；以及
 - (d) 對股東權益影響事項：(i)可能費用化之金額及對本公司每股盈餘稀釋情形；以及(ii)說明低於本公司實際買回股份之平均價格轉讓予員工對本公司造成之財務負擔。

每次股東會通過且已轉讓予員工之股數，累計不得超過本公司當時已發行股份總數之百分之五，且單一員工受讓股數累計不得超過本公司當時已發行股份總數之千分之五。

股份停止過戶日或基準日

41. 為了確定有權在股東會或延期股東會召開時受通知、出席或表決或是有權領取股息的股東，或是為了任何其他理由須確定股東，董事會得規定於一定期間內停止

股東名簿變更登記。於本公司股份已登錄興櫃或是在證券櫃檯買賣中心或證交所上市之期間，股東名簿應依據上市法令規定停止變更登記。

42. 除停止股東名簿變更登記外，董事會亦得決定相關基準日以確定有權在股東會或延期股東會召開時受通知、出席或表決或是有權領取股息的股東，或為其他任何目的確定股東身分。在董事會按本條(第 42 條)決定基準日(如為召集股東會之目的)者，該基準日應訂在為股東會之前，且董事會應立即依據上市法令，於金管會及證券櫃檯買賣中心或證交所所指定的網站上公告之。

股東會

43. 除年度股東常會外之所有股東會，應稱為臨時股東會。
44. 董事會得於任何其認為適當時召集股東會，但本公司應每一會計年度終了後 6 個月內召開年度股東常會，並應在股東會召集通知中表明為股東常會。
45. 董事會應於每次股東會提出報告(如有)。於本公司股份已登錄興櫃及/或在證券櫃檯買賣中心或證交所上市之期間，其所有股東會皆應於臺灣境內召開。如董事會決議在臺灣境外召開股東會，本公司應於董事會通過該議案後 2 日內申報證券櫃檯買賣中心或證交所核准。
46. 臨時股東會得由董事會依繼續一年以上總計持有本公司已發行股份總數百分之三(3%)以上，且有權出席股東會並行使表決權之股東提出於辦事處或服務代理機構載明擬於股東會討論事項及該相關理由之書面請求而召開之，於本公司股份已登錄興櫃或是在證券櫃檯買賣中心或證交所上市之期間，倘於股東提出請求後起 15 日內，董事會未召集臨時股東會，則提出請求之股東得按本章程第 48 條規定之方式並儘可能按董事會得召集股東會之方式，自行召集臨時股東會。所有因董事會不召集股東會而由提出請求之股東自行召集臨時股東會的費用皆應由本公司償還。
47. 本公司如無董事會時，於本公司股份已登錄興櫃或是在證券櫃檯買賣中心或證交所上市之期間，繼續一年以上總計持有本公司已發行股份總數百分之三(3%)以上之股東，得儘可能按董事會得召集股東會之方式，自行召集股東會。

股東會通知

48. 任何年度股東常會之召集，至少應於 30 日前以書面通知各股東，任何臨時股東會之召集，至少應於 15 日前以書面通知各股東。每一通知之發出日或視為發出日及會議舉行日應不予計入通知期限。該通知應載明會議地點、日期、時間和召集事由。倘本公司取得股東之事前同意，股東會之通知得以電子通訊方式為之。
- 48A. 於本公司股份已登錄興櫃或是在證券櫃檯買賣中心或證交所上市之期間，本公司應於股東常會開會至少 30 日前或臨時股東會開會至少 15 日前，公告股東會開會

通知書、委託書用紙、有關承認案、討論案、選任或解任董事或監察人(如有)事項等各項議案之案由及說明資料。

如本公司同意股東依據第 67 條規定得以書面或電子方式行使表決權時，本公司應將前述資料及書面行使表決權用紙，併同寄送給股東。

49. 董事會應編製股東會議事手冊，記載該股東會之議程(包括所有擬於該股東會決議之議題及事項)，並應依上市法令許可之方式將該議事手冊及其他相關資料於股東常會開會前至少 21 日前或股東臨時會開會前至少 15 日前公告。董事會並應於該股東會將該議事手冊分發給所有親自或委託代理人出席的股東或法人股東之代表人。
50. 如下列事項將於股東會討論，當次股東會之召集通知中應包括該討論事項之摘要說明，且該等事項不得以臨時動議提出；其主要內容得置於證券櫃檯買賣中心或證交所或公司指定之網站，並應將其網址載明於召集通知內：
- (a) 選任或解任董事或監察人(如有)；
 - (b) 變更備忘錄及/或本章程；
 - (c) 減資
 - (d) 申請停止公開發行
 - (e) 本公司之解散、股份轉換(依據上市法令定義)、合併或分割；
 - (f) 締結、變更或終止關於出租本公司全部營業、委託經營或與他人經常共同經營之契約；
 - (g) 讓與本公司全部或任何主要部分營業或財產；
 - (h) 受讓他人全部營業或財產而對公司營運有重大影響者；
 - (i) 私募發行具股權性質之有價證券；
 - (j) 董事從事競業禁止行為之許可；
 - (k) 以發行新股方式分派股息及紅利之全部或一部分；
 - (l) 將法定盈餘公積及因發行股票溢價或受領贈與所得之資本公積之全部或一部分，以發行新股方式，按持股比例分配與原股東者；
 - (m) 根據公司法規定，將法定盈餘公積及因發行股票溢價所得之資本公積之全部或一部分，以發放現金方式，按持股比例分配與原股東；
 - (n) 本公司將庫藏股轉讓予員工；以及
 - (o) 終止上市。

股東會之程序

51. 股東會非達法定出席數，不得為任何決議。除本章程另有規定外，股東會法定出席數就所有目的而言應有總計持有已發行股份總數超過半數之有表決權股東親自或委託代理人出席。

52. 於董事會訂定之基準日或股東名簿於股東常會前停止辦理變更登記之期間開始時合計持有已發行股份總數百分之一(1%)以上之一或數位股東，得以書面或電子受理方式向本公司提出年度股東常會議案。本公司應按上市法令所允許之方式，於董事會認為適當的時間，公告受理股東提案之地點和期間(不得少於10日)。任何其提案為董事會所採納之股東，仍有權親自或由委託代理人或當該股東為法人時，由其代表人出席該年度股東常會並參與該議案之討論。

除非有下列情形之一者，董事會應將該一或數位股東之提案列入議案，於該年度股東常會討論：(一)提案的一或數位股東於董事會訂定之股東名簿基準日或截至該次停止過戶期間前，合計持股未達已發行股份總數百分之一(1%)；(二)其提案按公司法或上市法令非股東會所得決議者；(三)提案超過一項；(四)議案超過三百字；或(五)於董事會訂定之受理截止日期外提出者。但股東提案係為敦促公司增進公共利益或善盡社會責任之建議，董事會仍得列入議案。本公司應於發出該年度股東常會召集通知前通知股東提案之結果，並於該召集通知中列舉經採納得於該年度股東常會討論並表決之議案。董事會應於該年度股東常會說明拒絕採納股東提案之理由。

53. 除上市法令另有規定外，股東會如由董事會所召集，其主席應由董事長(如有)擔任之，董事長請假或因故不能行使職權時，由董事長指定董事一人代理之，董事長未指定代理人者，由董事互推一人代理之。

53A. 繼續三個月以上合計持有已發行股份總數過半數股份之一或數位股東，得自行召集股東臨時會。股東持股期間及持股數之計算，以停止股票過戶時之持股為準。

54. 除上市法令另有規定外，股東會如由董事會以外之其他召集權人召集者，主席由該召集權人擔任之，但召集權人有二人以上時，出席股東應互推一人擔任之。

54A. 董事會或依第53A條或本章程規定之召集權人召集股東會者，得請求本公司或股務代理機構提供股東名簿。

55. 除上市法令另有規定外，在任何股東會上進行表決的決議應以投票表決方式為之，不得以舉手為之，贊成或反對該決議之表決權數或比例應記載於會議記錄。

56. 除公司法或本章程另有規定外，任何在股東會上提交決議、同意、確認或採納之事項，應經普通決議通過。

57. 在表決權數相同的情況下，股東會主席不得附議或投決定票。除本章程或上市法令另有規定外，本公司應另遵守股東會議事規則。

股東投票

58. 除本章程另有規定或股份當時另附有任何權利或限制外，每一股東或以代理人身分代表股東出席之人於進行表決時，就其或該由代理人代表之股東所持有的每一股份均有一表決權。

於本公司股份已登錄興櫃或在證券櫃檯買賣中心或證交所上市之期間，任何股東為其他受益人持有股份時，該股東得根據該股份之受益人之請求分別行使表決權。關於前述分別行使表決權之資格條件、適用範圍、行使方式、作業程序及其他應遵循事項，應遵守上市法令之規定。

除公司法或本章程另有規定外，任何股東會之決議應以普通決議為之。

59. 股東持有之下列股份無表決權：

- (a) 本公司依據公司法、本章程與上市法令規定所持有之任何庫藏股；
- (b) 被本公司持有已發行有表決權之股份總數或資本總額超過半數之從屬公司(定義依據上市法令規定)，所持有本公司之股份；或
- (c) 被本公司及其從屬公司直接或間接持有其已發行有表決權之股份總數或資本總額合計超過半數之他公司，所持有本公司之股份。

股東或股東代理人違反前述規定於股東會行使之表決權及該股東持有之股份，於按股東會表決之目的計算已發行股份總數及第 51 條規定之法定出席數時，不予計入。

60. 就共同持有之股份，所有共同持有人應互派一位代表行使其表決權，共同持有人並應將該指派通知本公司。由該代表親自或委託代理人行使之表決權應有排除其他共同持有人行使之表決權之效力。
61. 股東精神耗弱或經管轄法院裁定應予保護或不能管理其事務時，其表決權可由其委員會、監護人或其他法院指定具監護人性質之人行使之。該委員會或其他人、監護人或其他管轄法院指定具監護人性質之人就股東會之目的得如同其為該等股份之登記持有人一般行使權利，並視為該等股份之登記持有人，惟應於預定開會日或延期開會日或投票日(視情況而定)至少 5 日前於辦事處或董事會指定之其他地點提出董事會就主張享有表決權之人之權限所要求之證明。
62. 股東得以通常或一般之形式或經董事會同意之其他形式出具本公司印發之委託書，載明授權範圍，委託代理人出席股東會並於股東會發言及表決。每一股東於每一股東會以出具一上述之委託書，並以委託一人為限，另應於股東會開會 5 日前將其正式完成及簽署之委託書送達本公司，委託書有重複時，以最先送達本公司者為準，但於後送達之委託書內明確聲明撤銷前委託書者，不在此限。

- 62A. 委託書送達本公司後，如股東欲親自出席股東會或欲以書面或電子方式行使表決權者，應於股東會開會至少 2 日前，以書面向公司為撤銷委託之通知。如逾前述期間為撤銷者，應以委託代理人出席行使之表決權為準。
63. 委託書格式之格式應經董事會批准，並載明僅使用於特定股東會，其內容至少應包括(a)填表須知；(b)股東委託行使表決事項；及(c)股東、徵求人(如有)、受託代理人基本資料等項目，並於寄發或以電子文件傳送股東會召集通知時同時附送股東。無論本章程是否另有規定，召集通知及委託書用紙應分發予所有股東，且無論係以寄發或以電子文件傳送，應於同日為之。
64. 委託書須由委託人或是經其書面授權之代理人親筆簽署。如委託人為一法人，則需該法人之印章或由該法人授權之高級職員或代理人親筆簽署。受託代理人得但不需為股東。
65. 除中華民國信託事業或經中華民國證券主管機關核准的股務代理機構或依據第 68 條指派主席外，一人同時受二人以上股東委託時，其代理之表決權不得超過已發行股份總數表決權之百分之三(3%)，超過百分之三(3%)時其超過之表決權，不予計算。
66. 於上市法令要求之範圍內，股東對於提交股東會同意之提案事項(下稱「**提案事項**」)，有自身利害關係致有害於本公司利益之虞時，就該提案事項不得親自或代理他股東或代表法人股東行使其本可行使之任何表決權，但其不得行使表決權之股份數仍應計入第 51 條之法定出席數。就該提案事項之決議，任何違反上開規定行使之表決權不算入已出席股東之表決權數。
67. 本公司召開股東會時，得採行以書面或電子方式行使其表決權；但本公司符合金管會頒布之公司應採電子投票之規定者，應將電子方式列為股東會的表決權行使管道之一。董事會決定於中華民國境外召開股東會者，應提供股東得採行以書面或電子方式行使表決權。
68. 本公司召開股東會時，得採行以書面或電子方式行使其表決權；但其行使方法應載明於股東會召集通知。依據第 67 條規定以書面或電子方式行使表決權之股東，視為委託股東會主席依據該書面或電子文件之指示代表其於股東會行使其表決權，但就該次股東會之臨時動議及原議案之修正，視為棄權，惟前述之委託應視為不構成上市法令之委託代理人規定。由主席代表股東時，不得以該書面或電子文件未載之方式行使該股東之表決權。
- 在本公司股份已登錄興櫃或於證券櫃檯買賣中心或證交所上市期間，本公司於中華民國境外召開股東會時，應於中華民國境內委託經金管會、證券櫃檯買賣中心或證交所核可之股務代理機構，以處理該次股東會之行政事宜(包括但不限於受理股東投票事宜)。
69. 股東應於股東會召集至少 2 日前依據第 67 條規定向本公司以書面或電子方式提出表決。若股東向本公司提出 2 份以上之書面或電子表決，應以依據第 68 條規定以第一份書面或電子表決提出於股東會主席之委託為準，但之後提出之書面或電子表決明示撤銷先前書面或電子表決者，不在此限。

70. 如股東已以書面或電子方式提出表決後，欲親自出席股東會者，至遲應於股東會開會前2日，以書面或電子方式撤銷其表決，其表決之撤銷應構成第68條規定所稱委託股東會主席之撤銷。如股東已依據第67條規定提出書面或電子表決超過前述期限撤銷其表決者，應以其書面或電子表決及第68條規定所稱委託股東會主席為準。

如股東依據第67條規定提出書面或電子表決後，另以委託書委託代理人代表其出席股東會者，應視為第68條規定所稱委託股東會主席之撤銷，並以該委託代理人出席行使之表決權為準。

71. 股東會之召集程序或其決議方法違反公司法、上市法令或本章程時，股東得於決議日起30日內訴請管轄法院撤銷其決議，並得以具備管轄權之法院(包括臺灣台北地方法院，如適用)為管轄法院。

代理人及委託書之徵求

72. 於本公司股份以登錄於興櫃或於證券櫃檯買賣中心或證交所上市期間，任何關於股東會出席之代理人及委託書徵求等相關事宜應遵守上市法令規定。

法人代表出席之會議

73. 股東或董事為一法人時，可經由其董事會或其他決策機關選出其認為合適之人選為其代表參與任何公司會議，或是任何個別類別股東之會議或董事會會議或董事委員會會議。該經授權之代表人得代表法人行使該法人可行使的任何股東或董事(視情況而定)權力。

董事會

74. 除股東會另有決議外，本公司董事會，設置董事不得少於五人，最多為七人，其中獨立董事人數不得少於三人且獨立董事應達當時全體董事席次五分之一以上，其中至少一人應在中華民國設有戶籍。於本公司股份於證券櫃檯買賣中心或證交所上市之期間，董事會之獨立董事席次應符合相關法令或上市法令關於外國發行人之規定。

如股東係法人時，得由其代表人當選為董事或監察人(如有)。如法人股東之代表人有數人時，該等代表人得分別當選董事或監察人(如有)，但不得同時當選董事及監察人(如有)。

- 74A. 於公司法許可之範圍內，本章程有關董事之資格條件、組成、選任、解任、職權行使及其他應遵行事項，應遵循上市法令規定。
75. 獨立董事應具備專業知識，且於執行業務範圍內應保持獨立性，不得與本公司有直接或間接之利害關係。獨立董事之專業資格、持股與兼職限制、獨立性之認定應符合上市法令之規定。

獨立董事因失格、辭職或因任何原因不再擔任董事，致其人數不足本章程或上市

法令規定的人數時，因此造成之獨立董事缺額應於最近一次股東會補選之。如所有獨立董事均失格、辭職或因故不再擔任董事，應於事實發生之日起 60 日內召開臨時股東會補選之。

76. 除經證券櫃檯買賣中心或證交所許可且符合上市法令外，董事間應有超過半數之席次不得具有配偶關係或二親等以內之親屬關係(下稱「門檻」)。

如於股東會上選出的董事未能達到門檻，不符合門檻之董事中所得選票代表選舉權較低者，其當選失效。已充任董事而不符合門檻者，視為於不符合門檻之日立即自動解任。

77. 董事因失格、辭職或因任何原因不再擔任董事，致不足五人者，因此造成之缺額應於最近一次股東會補選之。但董事缺額達最近一次選任董事之公司股東會所選出之董事人數的三分之一，且不論現在實際董事人數為何，應於事實發生之日起 60 日內，召開臨時股東會補選新任董事。

有代表本公司當時已發行股份總數超過半數股東之出席之股東會在現任董事任期未屆滿前改選全體董事(「全面改選」)者，除股東會另有決議外，視為現任董事之任期在全面改選前立即提前屆滿。

78. 股東會可選任任一自然人或法人為董事。股東會選任董事或監察人(如有)時，每一股份有與應選出董事或監察人(如有)人數相同之選舉權，得集中選舉一人，或分配選舉數人，由所得選票代表選舉權較多者，當選為董事或監察人(如有)。

79. 於本公司股份已登錄興櫃或在證券櫃檯買賣中心或證交所上市之期間，除上市法令另有規定外，關於董事(包含獨立董事)之選任，本公司應採用符合上市法令的候選人提名機制。另為避免爭議，(i)董事(不包含獨立董事)應由股東在董事(不包含獨立董事)之候選人名單中選任；及(ii)獨立董事應由股東在獨立董事之候選人名單中選任。該提名機制之規則與程序應符合不時經董事會及普通決議通過所制定的政策，該政策應符合公司法、本章程條款及上市法令。除本章程或上市法令另有規定外，本公司應另遵守董事選舉規範之規定。

- 79A. 獨立董事之選舉應採中華民國公司法第 192-1 條所訂之候選人提名制，並適用「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」之規定。

80. 除本章程另有規定外，每一董事及監察人(如有)之任期不得超過三年，但應得連選連任。若董事或監察人(如有)任期屆滿而尚未選任新董事或監察人(如有)者，則該董事或監察人(如有)之任期應予延長至新董事或監察人(如有)選出並開始任職為止。

81. 股東會得隨時以重度決議解任董事。於任期中無故遭解任之董事，有權向本公司請求因被解任所受之損害。

82. 董事會應以三分之二以上董事出席、出席董事過半數之同意選任董事長。

82B. 於本公司股份已登錄興櫃或在證券櫃檯買賣中心或證交所上市之期間，除上市櫃法令另有規定外，公司董事(不含獨立董事)或監察人(如有)，在任期中一次或多次轉讓持股超過其經股東會指派或選任為董事或監察人(視實際情況而定)當時(下稱「當選日」)所持有本公司股份數額二分之一時，應解除該董事或監察人(視實際情況而定)職位。

於本公司股份已登錄興櫃或在證券櫃檯買賣中心或證交所上市之期間，除上市櫃法令另有規定外，如任何人被指派或選任為公司董事(不含獨立董事)或監察人(如有)，在下述任一期間內轉讓其在當選日所持有本公司股份數額二分之一時，該指派或選任應失去效力：(i) 在當選日到其就任董事或監察人(如有)前的期間；或(ii) 在召開提議指派或選任其為董事或監察人(如有)之股東會前之停止過戶期間。

83. 除相關法令及上市法令另有要求外，董事會得不時採用、制定、修訂、修改或撤銷公司治理政策或措施。該等政策或措施應以記載本公司及董事會就董事會不時決議之各項公司治理相關事項之政策為目的。

84. 董事無須持有任何本公司之股份。

84A. 本公司董事亦持有本公司股份時，如該董事以股份設定質權(下稱「設質股份」)超過選任當時所持有之本公司股份數額二分之一時，其超過之股份(即設質股份超過選任當時所持有股份數額二分之一的部分)不得行使表決權，不算入已出席股東之表決權數。

董事之酬金及費用

85. 除本章程或上市法令另有規定外，董事之報酬(若有)應由董事會參酌中華民國同業水準決議訂定。每一位董事就其所有因出席董事會會議或董事委員會會議或股東會或任何類別股份或公司債券的個別會議，或是其他與其董事職務之履行相關之合理支出或即將支出之旅遊、住宿及附隨之花費，皆有權受償還或預支。

86. 除應符合第 85 條規定外，任何董事因公司需求須出訪或移居國外，或是經董事會認定其工作超出一般董事職責時，得經董事會決定領取額外報酬，此等額外報酬應外加於或取代任何依據其他條款所提供之一般報酬。

86A. 本公司應設置薪資報酬委員會，其成員專業資格、所定職權之行使及相關事項，應遵守上市法令之規定。前述薪資與報酬應包括董事及經理人之薪資、股票選擇權與其他具有實質獎勵之措施。

替代

87. 除上市法令另有規定外，任何董事得指派另一董事為其替代人，為該董事於董事會上行事。各替代董事得以其指派董事之替代人身分出席董事會並進行投票，如替代董事亦為董事，除其本身之表決權外，另具有一票表決權。

88. 除上市法令另有規定外，前條所指之替代董事之指派應以書面為之，並附有指派董事之親筆簽名，並以標準或普通格式或是其他董事會許可之格式，在預計使用或首次使用該替代董事之董事會開會前提交予該會議主席。

董事會權力及職責

89. 每會計年度終了，董事會應編造營業報告書、財務報表、及盈餘分派或虧損撥補之議案，提出於年度股東常會請求承認，經本公司於年度股東常會承認後，董事會應依本章程及上市法令，將財務報表、盈餘分派及/或虧損撥補議案之決議，公告或分發予各股東。於本公司股份已登錄興櫃或是在證券櫃檯買賣中心或證交所上市，前述財務報表、盈餘分派及/或虧損撥補決議之分發得以本公司公告方式為之。
90. 除公司法、本章程、上市法令以及任何股東會之決議另有規定外，本公司的事務應由董事會管理。董事會得行使本公司之所有權力，並得支付於創立及註冊本公司時所產生的所有費用。股東會通過之決議不得使董事會已為且若該決議未通過則仍屬有效之行為歸於無效。
91. 董事會得在其認為就本公司之管理有必要下隨時任命任何人(任何獨立董事除外)，無論是否為董事，依其認為合適之任期、酬勞(無論是薪資、佣金、分紅或是以上之組合)、權力和責任，出任本公司之職務，包括但不限於執行長、總經理、一名以上之副總經理或財務長，惟就董事擔任任何此等職務所得之酬勞應準用第 85 條規定。任何經董事會任命之人亦可由董事會解除其職務。
92. 董事會得依其認為合適的任期、報酬、條件及權力任命秘書(或如有需要，一或更多助理秘書)。任何經董事會任命之秘書或助理秘書，亦得由董事會解除其職位。
93. 董事會得於其認為適當時將(上市法令另予准許者除外)其任何權力、權限及裁量權委託給由一位或多位董事所組成的委員會行使。任何因此成立之委員會就受委任權力之行使應遵守董事會加諸之規定及指示。該委員會遵照董事會加諸之規定及指示並為達成其受任目的所為之所有行為與董事親自所為之行為具有相同效力，董事經本公司於股東會同意後有權給付該委員會之委員酬金並列入本公司日常支出。
94. 董事會得隨時以委任書(經蓋印章或親筆簽署)或其他方式指定任何公司、商號、個人或數人組成之機構(無論由董事會直接或間接提名)，依董事會認為適當的目的、權力、權限、裁量權(惟不得超過董事會根據本章程所擁有或得以行使的權力)、條件與期間，作為本公司之代理人。此等委任書或其他指定方式，得包含董事會為與進行此等代理人交易之人之保護與便利認為適當之規定，亦得授權此等代理人將其所受委任的權力、權限及裁量權為複委任。
95. 董事會得隨時以其認為合適的方式管理本公司事務。以下二條規定，不得限制本條所賦予的一般權力。
96. 董事會得隨時建立任何委員會以管理本公司任何事務(其中包含但不限於薪酬委員會)，並得將其任何權力、權限及裁量權委託給該等委員會。除上市法令另有規

定外，董事應為該等委員會成員；如任何董事為委員會成員，其身為委員會成員之酬勞應準用第 85 條規定。

97. 任何前述受任人得由董事會授權複委任其當時具有之全部或部分權力、權限及裁量權。
- 97A. 依據英屬開曼群島法律及上市法令，任何董事、經理人及監察人(如有)對公司均有忠實義務，且該等忠實義務應包含但不限於遵守忠誠與誠信以及避免義務衝突與自身利益衝突等。如任何董事、經理人或監察人(如有)有違反前述忠實義務，依據英屬開曼群島法律及上市法令，該董事、經理人或監察人(如有)應對因此所生之損害負責。

依據英屬開曼群島法律及上市法令，如有任何董事、經理人或監察人(如有)違反前述忠實義務，股東會得決議將該等行為之任何所得視為本公司之所得。

如任何董事、經理人或監察人(如有)為本公司執行職務而有違反相關法令並致第三人損害時，依據英屬開曼群島法律及上市法令，該董事、經理人或監察人(如有)對該第三人應與本公司負連帶賠償責任；在此情形下，該董事、經理人或監察人(如有)應賠償本公司因第三人請求所生之損害。

董事會借貸權力

98. 除公司法、本章程及上市法令另有規定外，董事會得行使公司所有權力以籌資或借款，並於借款時或作為本公司或任何第三人之債務、責任或義務之擔保，抵押其全部或部分既有或將來之企業、財產和資產及本公司未取消之資本、發行債券、公司債券、公債和其他證券。

印章

99. 除了經董事會決議授權，該印章不得使用於任何文件，但該授權得於用印之前或之後為之，其於用印後為之者得為對數次用印之一般性確認形式。該印章之使用需有董事或秘書(或助理秘書)在場，或是任何董事為此目的任命的一或更多人在場，此等在場之人應簽署任何該印章於其在場時蓋過之文書。
100. 本公司得保留一份印章摹本於董事會指定的國家或地點。該印章摹本非經董事會決議授權不得使用於任何文件，但該授權得於使用之前或之後為之，其於使用後為之者得為對數次使用之一般性確認形式。
101. 秘書或助理秘書有權為證明文書內容真實性之目的，於任何文書蓋章，不受以上規定限制。

董事之失格

102. 董事有下列情事之一者，應當然解任：

- (a) 曾犯組織犯罪，經有罪判決確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後尚未逾五年者；
- (b) 曾犯詐欺、背信、侵占罪經受宣告有期徒刑一年以上之刑確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後尚未逾二年者；
- (c) 曾犯貪污治罪條例之罪，經判決有罪確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後尚未逾二年者；
- (d) 受宣告破產或經法院裁定開始清算程序，且尚未解除；
- (e) 使用票據經拒絕往來尚未期滿者；
- (f) 無行為能力或限制行為能力者；
- (g) 死亡或被認為或陷入精神耗弱；
- (h) 以書面通知公司辭任董事職位；
- (i) 經依本章程解任，不再擔任董事者；
- (j) 因欠缺行為能力經依台灣法律受輔助宣告尚未撤銷；
- (k) 取得法院依本章程第 103 條規定提出之聲請所為之命令；或
- (l) 不再符合門檻(定義如本章程第 76 條規定)。

103. 董事執行業務，有重大損害本公司之行為或違反法令或本章程之重大事項者，股東會未為決議將其解任者，總計持有本公司當時已發行股份總數百分之三(3%)以上之股東，得於股東會後 30 日內，以本公司之費用訴請管轄法院裁判解任之，並得以具備管轄權之法院(包括臺灣台北地方法院，如適用)為管轄法院。

董事會之程序

104. 董事得(於英屬開曼群島境內或境外)集會討論事務處理、休會或是其認為適當之其他董事會會議及其程序之規範。任何於會議中提出的問題應以出席董事之多數決決定。在得票數相等的情況下，主席不得投下第二票或決定票。董事會之召集通知應載明召集事由，如召集通知已於 7 日前以寄發或電子方式送予董事最後已知之地址或依該董事有關發送召集通知之其他指示送予該董事時，召集通知應被視為已給予該董事。但有緊急情形時得依據上市法令隨時召集。除本章程或上市法令另有規定外，本公司應另遵守董事會議事規範之規定。
105. 董事得透過視訊或其他所有與會人員可藉以同時互相交流的類似通訊設備，出席任何董事會會議或經董事會委任而其為成員之委員會會議。以此方式參加會議者，視為親自出席。

106. 董事會之法定出席數應為當時全體董事人數超過半數。於計算法定出席數時，由替代董事代表出席的董事應視為親自出席。
107. 董事對於與本公司之有直接或間接利害關係者，如其知悉該利害關係當時已存在，則應於該等事項初次提出討論之董事會會議中揭露該利害關係之性質，或於任何其他情況於其知悉有此利害關係後之首次董事會會議中為之。為本條之目的，董事對董事會關於以下之一般性通知：
- (a) 其為特定公司或商號之股東或高級職員且就該通知發送後可能與該公司或商號簽署之契約或協議應認為有利害關係；或
 - (b) 其就該通知發送後可能與與其具有關係之特定人簽署之契約或協議應認為有利害關係；

應視為已依本條關於該等契約或協議之利害關係為適當之揭露，但此等通知僅有於董事會會議中為之或該董事採取合理步驟以確保該通知能於其發送後之董事會會議中被提出並審閱。

如上市法令有所要求，董事對於董事會之事項，包括但不限於契約或契約之提案或協議或本公司擬進行之交易，有自身利害關係(無論直接或間接)致有害於本公司利益之虞時，不得加入表決，亦不得代理他董事行使表決權。董事違反前述規定親自或由代理人行使之表決權應不予計算，但該董事仍應計入該次董事會議之法定出席數。

不論本條第一項內容如何，倘任何董事對於董事會議提出或討論之事項或事務，有自身利害關係(不論直接或間接)時，該董事應於當次董事會揭露並說明其利益、性質及範圍，以及其自身利害關係之重要資訊或內容；於公司決議進行合併、收購、分割或股份轉換時，董事應向董事會及股東會說明其與合併、收購、分割或股份轉換交易自身利害關係之重要內容及贊成或反對有關決議之理由。

董事之配偶、二親等內血親，或與董事具有控制從屬關係之公司，就董事會之會議事項有利害關係者，視為董事就該事項有自身利害關係。

108. 董事(獨立董事除外)非經於股東會上揭露該等行為或業務及所有重要資訊，並取得重度決議許可，不得為自己或他人從事屬於本公司業務範圍之行為。就未取得前述許可之利害關係董事，股東會得於該等行為或業務發生後1年內，以普通決議要求該董事將透過該等行為或業務所實現之利益歸於本公司。
109. 不論前條規定為何，除上市法令另有規定外，董事(獨立董事除外)得依董事會所定之期間及條件(關於報酬及其他)兼任本公司任何其他給薪職位(除內部稽核人員或本公司之會計師外)，且董事或有此意圖之董事不應因就上開兼職與本公司簽訂契約而被解任，且董事因上開兼職與本公司簽訂契約或因上開兼職而有利害關係者，不應因其兼職或由該等契約或協議建立之善良管理人關係而應將其就該等契約或協議所獲利益歸於本公司。

110. 除本章程及上市法令另有規定外，董事(獨立董事除外)得以個人或其商號的身份向本公司提供專業服務，該董事個人或其商號有權就其提供之專業服務收取相當於如其非為董事情況下的同等報酬。但此條款不授權該董事或其商號擔任內部稽核人員或本公司之會計師。
111. 董事會應將所有會議記錄集結成冊以記錄以下事項：
- (a) 董事會對高階經理人之所有任命；
 - (b) 每一董事會會議及委員會會議出席董事的姓名；以及
 - (c) 所有本公司之會議、董事會會議及委員會會議的所有決議及程序。
112. 除上市法令另有規定外，當董事會會議主席簽署該會議之會議記錄，則該會議應視為已合法舉行，縱使並非所有董事均實際到齊或是會議之程序可能有技術上之瑕疵。
113. 除上市法令另有規定外，無論董事會是否有缺額席次，留任董事均得行使其職權，但如其人數因而低於本章程所定之法定出席數者，留任董事僅得為召集股東會之目的行使職權。
114. 除上市法令另有規定及董事會對於董事委員會另有規範外，該委員會得選任其會議主席。若未選任主席，或在任何會議該主席未能於既定開會時間 15 分鐘內抵達，則出席該會議的委員可由出席委員中選出一位擔任該會議的主席。
115. 董事會任命之委員會得依其認為適當的方式召集會議或休會。除上市法令另有規定及董事會對於董事委員會另有規範外，任何於該委員會會議中提出的問題及議案應以會議出席者多數決決定。
116. 除上市法令另有規定及董事會對於董事委員會另有規範外，任何董事、董事會會議或委員會會議、任何行使董事職權之人或獲得董事會授權之人之行為，即使其後發現此等董事或人之選任有瑕疵或其中任何董事或人資格取消，該行為仍與其每一人均經合法選任且具備董事資格或得以董事身分行事之情況下所為者具有同等效力。
117. 下列事項應經當時董事會至少三分之二董事出席董事會、出席董事過半數之投票表決同意：
- (a) 締結、變更或終止有關出租本公司全部營業、委託經營或與他人經常共同經營的契約；
 - (b) 出售或轉讓其全部或主要部分的營業或財產；
 - (c) 受讓他人全部營業或財產，對本公司營運產生重大影響者；
 - (d) 按本章程選任董事長；

- (e) 依據第 125A 條以現金方式分派股息及紅利之全部或一部；
- (f) 依據第 129 條提撥員工酬勞及董事酬勞；以及
- (g) 發行公司債券

審計委員會

118. 本公司應設置審計委員會。審計委員會應由全體獨立董事組成且其委員不得少於 3 人，其中 1 人應為審計委員會會議召集人，得隨時召集會議，且其中至少 1 人應具有會計或財務專長。除本章程第 119 條規定外，審計委員會之決議應經全體委員至少超過半數之同意方為有效。
119. 不論本章程是否有相反之規定，下列事項應經審計委員會全體委員至少超過半數之同意，並經董事會決議：
- (a) 訂定或修正內部控制制度；
 - (b) 內部控制制度有效性之考核；
 - (c) 訂定或修正取得或處分資產、從事衍生性商品交易、資金貸與他人、為他人背書或提供保證之重大財務業務行為之處理程序；
 - (d) 涉及董事自身利害關係之事項；
 - (e) 重大之資產或衍生性商品交易；
 - (f) 重大之資金貸與、背書或提供保證；
 - (g) 募集、發行或私募具有股權性質之有價證券；
 - (h) 簽證會計師之委任、解任或報酬；
 - (i) 財務、會計或內部稽核主管之任免；
 - (j) 批准年度財務報告及半年度財務報告；以及
 - (k) 其他經本公司認為或任何主管機關或上市法令規定之重大事項。

除上述(j)款事項外，上述各款事項如未經審計委員會全體委員至少超過半數決議同意者，得由當時全體董事至少三分之二決議同意行之，並應於董事會議事錄載明審計委員會之決議。

如有正當理由致審計委員會無法召開以決議任何事項時，該等事項得由董事會全體董事至少三分之二決議同意行之，但其屬上述第(j)款之事項，仍應由屬於獨立董事之審計委員會委員就該第(j)款之事項出具是否同意之意見。

- 119A. 公司於召開董事會決議合併、收購、分割或股份轉換事項前，應由審計委員委請獨立專家就包括但不限於換股比例或配發股東之現金或其他財產之合理性提供意見，以便就合併、收購、分割或股份轉換計畫與交易之公平性、合理性進行審議，並將審議結果提報董事會及股東會(但依公司法規定如無須召開股東會決議前述交易者，得不提報股東會)，且審議結果及獨立專家意見應於發送股東會召集通知時一併發送股東。但依公司法規定前述交易免經股東會決議者，應於最近一次股東會就併購事項提出報告。

前項應發送股東之文件，經公司於中華民國證券主管機關指定之網站公告同一內容，且備置於股東會會場供股東查閱，對於股東視為已發送

120. 本公司帳簿每年至少應查核一次。
121. 審計委員會有權於任何合理的時間審閱、抄錄或複製本公司之所有帳簿、帳目、相關的付款憑單及任何文件。審計委員會得約訪本公司董事及高階經理人詢問任何其所持有與本公司帳簿或事務有關之資訊。
122. 按本章程備置之收支報表及資產負債表應由審計委員會查核並與本公司帳簿、帳目及有關付款憑單核對。審計委員會應就此製作書面報告，說明是否該報表和資產負債表確實反映本公司在此審查期間之財務與營運狀況，如曾向本公司董事及高級職員詢問資訊，該等資訊是否已提供並符合要求。審計委員會得為本公司委任執業律師和註冊會計師以進行查核。本公司財務報表應經董事會任命之審計人員依據公認之審計標準查核。該審計人員應按公認之審計標準製作書面報告並於股東會交付股東。所稱「公認之審計標準」得為英屬開曼群島以外的國家或司法管轄區的標準，於此情形，財務報表和審計人員之報告應揭露此一事實及該國家或司法管轄區之名稱。
123. 繼續六個月以上持有本公司已發行股份總數百分之一(1%)以上之股東，得以書面請求審計委員會之任一獨立董事成員為本公司對董事提起訴訟，並得以具備管轄權之法院(包括臺灣台北地方法院，如適用)為管轄法院。
於收到股東依前項規定提出之請求後 30 日內，受該股東請求之該審計委員會獨立董事成員不提起訴訟時，股東得為本公司提起訴訟，並得以具備管轄權之法院(包括臺灣台北地方法院，如適用)為管轄法院。
- 123A. 審計委員會之獨立董事除董事會不為召集或不能召集股東會外，得為公司利益，於必要時，召集股東會。
124. 除本章程或上市法令另有規定外，本公司應另遵守審計委員會組織規程之規定。

股息

125. 除公司法、本章程或任何股份當時所附加之權利或限制另有規定外，本公司得以普通決議宣佈分派已發行股份之股息及其他分派，並授權以本公司於法律上可動用的資金支付之。

- 125A. 縱有前(125)條規定，董事會得以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議，將應分派股息或紅利之全部或一部，以發放現金之方式為之，並於最近一次股東會報告。
126. 除公司章程第129條另有規定外，董事會在建議任何股息分派前，得從依法得用以分配股息的資金中保留其認為合適的數額為公積金，該公積金按董事會之裁量應用於預防突發情形、平衡股息或其他得適當運用該公積金之目的，且在進行此等運用前，得依董事會之絕對裁量用於本公司之業務或進行董事會隨時認為適當之投資。
127. 任何應付予股東之現金股息之支付得(1)以支票郵寄至股東或有權受領人或共同持有人代表之登記地址(如無代表人，則向股東名簿中登記在先之該股份共同持有人為之)或其以書面指定之地址，或(2)以電匯或電子轉帳或匯款方式匯至該股東或有權受領人指定之帳戶。每一支票或每一筆電匯或電子轉帳或匯款應以收件人或股東或有權受領人或共同持有所指定之人為受款人，其風險並由該人承擔。該支票或電匯或電子轉帳或匯款縱事後發現疑曾遭盜竊或盜簽，付款行就其為付款後，對本公司即構成債務清償。二位以上共同持有人之任一人就渠等持有之股份所應付之任何股息或其他款項或應分配之財產，均得提出有效收據。
128. 除任何股份當時另有附加權利或限制外，所有股息應按股東持有股份數分派之。
129. 本公司年度如有獲利，應以當年度稅前獲利不超過百分之十(10%)分派員工酬勞及應以當年度稅前獲利不超過百分之二(2%)分派董事酬勞。但本公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。員工酬勞得以股票或現金為之。員工酬勞發給之對象，得包括符合一定條件之從屬公司員工。員工酬勞之分派應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。
- 129A. 本公司處於成長階段，基於資本支出、業務擴充及健全財務規劃以求永續發展等需求，本公司之股利政策將依據本公司未來資金支出預算及資金需求情形，以現金股利及/或股份以代替現金股利方式配發予本公司股東。

除公司法及上市法令另有規定外，本公司年度總決算如有盈餘時，董事會應以下述方式及順序擬訂盈餘分派案並提交股東會決議：

- (a) 依法提撥應繳納之稅款；
- (b) 彌補以前年度之累積虧損(如有)；
- (c) 依據公開發行公司法令規定提撥百分之十(10%)為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司之實收資本額時，不在此限；
- (d) 依據公開發行公司法令規定或主管機關要求提撥特別盈餘公積；及
- (e) 按當年度盈餘扣除前述第(a)項至第(d)項規定後之數額，加計前期累計未分配盈餘為可供分配盈餘，可供分配盈餘應經董事會提議股利分派案，送請股東會依公開發行公司法令決議後分派之。股利之分派得以現金股利及

/或股份以代替現金股利方式發放，股利總額至少應為當年度盈餘扣除前述第(a)項至第(d)項規定之百分之二十(20%)，且現金股利分派之比例不得低於股利總額之百分之十(10%)。

130. 如任何股份登記為由數人共同持有，則其中任何一人均得就股息或其他與該共同持有人股份相關之應付款項或可分配財產發給有效之收據。任何股息均不加計利息。

會計帳簿、審計、公司年報及申報

131. 本公司會計帳簿應按董事會不時決定之保存方式保存之。
132. 本公司會計帳簿應存於辦事處或其他董事會認為合適的存放地點，並應隨時允許董事會查閱。
133. 董事會應將其所造具之各項本公司表冊，提出於年度股東常會請求承認，並於會後將財務報表、盈餘分派及/或虧損撥補之決議，分發各股東。於本公司股份已登錄興櫃或在證券櫃檯買賣中心或證交所上市，前述財務報表、盈餘分派及/或虧損撥補決議之分發得以本公司公告方式為之。
134. 除上市法令另有規定外，董事會應至少於年度股東常會開會 10 日前，將年度營業報告、財務報表及其他相關文件備置於中華民國境內之股務代理機構，股東得於該股務代理機構一般營業時間內隨時查閱。
135. 除第 134 條及第 148 條另有規定外，董事會應隨時決定本公司會計帳簿之全部或一部分是否供非董事之股東查閱，以及其範圍、時間、地點及條件或規定。除法令或董事會或普通決議另有授權外，非董事之股東無權查閱公司任何會計帳簿或文件。
136. 本公司帳簿應按董事會不時決定或上市法令規定之審計方式和會計年度為審計。
137. 董事會應於每年準備本公司年報及申報記載公司法所定事項並副知英屬開曼群島公司登記處。

內部稽核

138. 本公司應設置隸屬於董事會之內部稽核單位，並配置適任及適當人數之專任內部稽核人員。任何關於內部稽核之相關事宜應遵守上市法令規定。

公積金轉增資

139. 除公司法另有規定外，本公司得以重度決議：
- (a) 將列入公司準備金帳戶或其他資本公積金的任何餘額(包括資本溢價科目、資本贖回準備金、盈餘、損益帳戶、資本公積、法定盈餘公積及特別盈餘公積)轉增資，無論其是否得用以分派；

- (b) 將決議轉增資之金額按持股比例分配予各股東，並代表股東將此等金額充作受分配公司未發行股份或債券或其組合之相關股款，且將此等公司股份或債券或其組合依前述比例分配予股東(或其指定人)；
- (c) 做出任何其認為適當的安排以解決分配公積金轉增資時所遭遇之困難，特別是，但不限於，當股份或公司債券之分配為畸零時，董事會有權以其認為適當的方式處置該畸零股份或公司債券；及
- (d) 進行一切必要的行為以執行此決議。

公開收購

140. 於本公司股份已登錄興櫃及/或在證券櫃檯買賣中心或證交所上市之期間，除上市法令另有規定外，董事會於本公司或本公司依上市法令委任之訴訟或非訟代理人接獲公開收購申報書副本及相關書件後 7 日內，應對建議股東接受或拒絕本次收購做成決議，並公告下列事項：
- (a) 董事及持有本公司已發行股份超過百分之十(10%)之股東自己及以他人名義目前持有之股份種類、數量。
 - (b) 就本次收購對股東之建議，並應載明持反對意見之董事姓名及其所持理由。
 - (c) 本公司財務狀況於最近期財務報告提出後有無重大變化及其變化內容(如有)。
 - (d) 董事及持股超過百分之十(10%)之股東自己及以他人名義持有公開收購人或其關係企業之股份種類、數量及其金額。

資本溢價科目

141. 董事會應根據公司法設立資本溢價科目，並不時存入等同於任何股份發行溢價之金額或數額。
142. 贖回或買回股份之任何資本溢價科目應減除其贖回或買回價額與其面額之差額，但董事會得依其裁量決定從本公司之盈餘，或如公司法允許，從本公司之資本中支付該數額。

通知

143. 除本章程或上市法令另有規定外，任何通知或公文得由本公司或有權發佈通知之人當面遞交或以傳真送達於股東，或以郵寄(預付郵資)或合格之快遞(運費預付)等方式寄送至股東於股東名簿所載之地址，或於相關法令許可範圍內，以電子方式將通知或文書發送至經股東提供予本公司或書面確認過為其受通知之用之電子郵件位址。如股份為共同持有者，所有通知應向股東名簿中登記為其代表人之共同持有人為之(如無代表人，則向股東名簿中登記在先之共同持有人為之)，依此所為之通知視為已向所有其他共同持有人為之。

144. 股東親自或是委託代理人出席本公司任何會議者，應為所有目的視為已合法收到該會議及，若有必要，其目的之通知。
145. 除本章程或上市法令另有規定外，任何通知或文件若以：
- (a) 郵寄或快遞送達，則應於包含該通知或文件之信件交於郵局或快遞服務之 5 日後視為已送達；
 - (b) 傳真送達，則應於傳真機產生確認全部成功傳輸至收件傳真號碼之報告後視為已送達；
 - (c) 合格快遞送達，則應於包含該通知或文件之信件交於快遞服務 48 小時後視為已送達；或
 - (d) 電子郵件送達，則應於電子郵件發送之當時視為已送達。

如包含該通知或文件之信件已正確記載地址且被郵局或快遞服務提供者收下，即足以證明已依郵寄或快遞送達。

146. 按本章程之規定以郵寄交付或寄送或置於股東登記簿所載之地址之任何通知或文件，即使該股東當時已過世或破產且不論本公司是否已受通知上情，就登記於該股東名下之單獨或共同持有之任何股份，除該股東於該通知或文件送達時已自股東名簿中除名外，均應視為已合法送達，且應為所有目的視為已送達所有該股份之利害關係人(無論是共同或經由請求或以其名義)。
147. 每一股東會的召集通知應發給：
- (a) 所有有權受通知且已向本公司提供受通知之地址之股東；以及
 - (b) 所有因股東死亡或破產(該股東若非死亡或破產仍有權受通知者)而對其股份有權利之人。

其他人無權受股東會召集通知。

資訊

148. 董事會應將備忘錄、本章程及歷屆股東會議事錄、財務報表、股東名簿及本公司發行之股票及公司債存根簿備置於中華民國境內之股務代理機構，股東得檢具利害關係證明文件，指定範圍，隨時請求查閱、抄錄或複製前述文件。本公司並應令股務代理機構提供前述文件。
149. 在不影響本章程條款所列之權利下，任何股東無權要求披露任何有關公司任何交易的詳細資訊，或是任何性質為或可能為營業秘密或公司商業行為的機密程序且董事會認為對外公開並不會對公司股東有利之資訊。
150. 董事會有權向任何主管機關或是司法機關發表或揭露任何其持有、保管或控制之與本公司或其與股東之事務之資訊，包括但不限於本公司股東名簿及股票過戶登記簿所包含之資訊。

補償或保險

151. 本公司得以普通決議採用第 152(a)及(b)條規定之其中一種保護機制。
152. (a) 每一位董事以及其他本公司當時之高級職員(下稱「被補償人」)，因其所受或承擔之一切訴訟、程序、成本、費用、支出、損失、損害或責任，包括但在不損害前述規定的一般性原則下，被補償人在英屬開曼群島或其他地方之法院，為防禦任何與本公司或本公司事務有關的民事程序(不論成功與否)所生之任何成本、費用、損失或責任，得由本公司之資產與資金受補償並不受損害，但因被補償人關於本公司業務或事務或於執行或解除其職責、權力、權限或裁量之自身不誠實、故意違約或詐欺(包括任何判斷失誤)所致者，則不在此限。被補償人除就自身不誠實、詐欺或故意違約所生之責任外，無須對本公司負責。
- (b) 為每一位董事及其他本公司當時之高級職員之利益，本公司得為董事及高級職員購買責任保險(下稱「董事及高級職員保險」)。該董事及高級職員保險應僅限於其因本章程、公司法及上市法令所定之職責而產生之責任。

會計年度

153. 除董事會另有決定外，本公司會計年度應於每年 12 月 31 日結束，並於每年 1 月 1 日開始。

清算

154. 如果本公司應進行清算，且可供股東分配的財產不足以清償全部股本，該財產應予以分配，以使股東得依其所持股份比例承擔損失。如果在清算過程中，可供股東間分配的財產顯足以抵償清算開始時的全部股本，應將超過之部分依清算開始時股東所持股份之比例在股東間進行分配。本條規定不損及依特殊條款和條件發行的股份持有者之權利。
155. 如果本公司應進行清算，經本公司特別決議同意且取得任何公司法所要求的其他許可並且符合上市法令的情況下，清算人得將公司全部或部分之財產(無論其是否為性質相同之財產)分配予股東，並得為該目的，對此等財產設定其認為合理之價格並決定如何在股東或不同類別之股東之間進行分配。經同前述之決議同意及許可，如清算人認為適當，清算人得為股東之利益，將此等財產之全部或一部交付信託。但股東不應被強迫接受負有債務或責任的任何財產。
156. 本公司應將所有報表、帳戶記錄以及文件從清算結束之日起保存 10 年，並由清算人或經本公司普通決議委任保管人。

變更章程

157. 除公司法及本章程另有規定外，本公司得隨時以特別決議變更備忘錄及/或本章程之全部或一部分。

延展註冊

158. 本公司得以特別決議於英屬開曼群島以外或其當時設立、登記或存續之其他司法管轄區延展其註冊。為執行本條之決議，董事會得向公司登記處申請註銷本公司在英屬開曼群島或其當時設立、登記或存續之其他司法管轄區之登記，並得採取任何其認為適合之進一步措施以執行移轉使本公司繼續存續。

訴訟及非訟代理人

159. 於本公司股份已登錄興櫃或在證券櫃檯買賣中心或證交所上市之期間，根據上市法令規定，本公司應在臺灣指定訴訟及非訟代理人(下稱「**訴訟及非訟代理人**」)。訴訟及非訟代理人應為本公司在臺灣之負責人，並應在臺灣有住所或居所。本公司應將訴訟及非訟代理人之姓名、住所或居所及授權文件向金管會申報。如訴訟及非訟代理人之姓名、住所或居所及授權文件有變更之情形，本公司應將該等變更向金管會申報。
160. 公司經營業務，應遵守法令及商業倫理規範，得採行增進公共利益之行為，以善盡其社會責任。

【附錄 2】

淘帝國際控股有限公司

股東會議事規則

第一條 為建立本公司良好股東會治理制度、健全監督功能及強化管理機能，爰依上市上櫃公司治理實務守則第五條規定訂定本規則，以資遵循。

第二條 本公司股東會之議事規則，除法令或章程另有規定者外，應依本規則之規定。

第三條 本公司股東會除法令另有規定外，由董事會召集之。

本公司應於股東常會開會三十日前或股東臨時會開會十五日前，將股東會開會通知書、委託書用紙、有關承認案、討論案、選任或解任董事、監察人事項等各項議案之案由及說明資料製作成電子檔案傳送至公開資訊觀測站。並於股東常會開會二十一日前或股東臨時會開會十五日前，將股東會議事手冊及會議補充資料，製作電子檔案傳送至公開資訊觀測站。股東會開會十五日前，備妥當次股東會議事手冊及會議補充資料，供股東隨時索閱，並陳列於公司及其股務代理機構，且應於股東會現場發放。

通知及公告應載明召集事由；其通知經相對人同意者，得以電子方式為之。

選任或解任董事、監察人、變更章程、減資、申請停止公開發行、董事競業許可、盈餘轉增資、公積轉增資、公司解散、合併、分割或第一百八十五條第一項各款之事項，應在召集事由中列舉並說明其主要內容，

不得以臨時動議提出；其主要內容得置於證券主管機關或公司指定之網站，並應將其網址載明於通知。

股東會召集事由已載明全面改選董事、監察人，並載明就任日期，該次股東會改選完成後，同次會議不得再以臨時動議或其他方式變更其就任日期。

持有已發行股份總數百分之一以上股份之股東，得向本公司提出股東常會議案，以一項為限，提案超過一項者，均不列入議案。但股東提案係為敦促公司增進公共利益或善盡社會責任之建議，董事會仍得列入議案。另股東所提議案有公司法第 172 條之 1 第 4 項各款情形之一，董事會得不列為議案。

本公司應於股東常會召開前之停止股票過戶日前，公告受理股東之提案、書面或電子受理方式、受理處所及受理期間；其受理期間不得少於十日。股東所提議案以三百字為限，超過三百字者，該提案不予列入議案；提案股東應親自或委託他人出席股東常會，並參與該項議案討論。

本公司應於股東會召集通知日前，將處理結果通知提案股東，並將合於本條規定之議案列於開會通知。對於未列入議案之股東提案，董事會應於股東會說明未列入之理由。

第四條 股東得於每次股東會，出具本公司印發之委託書，載明授權範圍，委託代理人，出席股東會。

一股東以出具一委託書，並以委託一人為限，應於股東會開會五日前送達本公司，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

委託書送達本公司後，股東欲親自出席股東會或欲以書面或電子方式行使表決權者，應於股東會開會二日前，以書面向本公司為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

第五條 股東會召開之地點，應於本公司所在地或便利股東出席且適合股東會召開之地點為之，會議開始時間不得早於上午九時或晚於下午三時，召開之地點及時間，應充分考慮獨立董事之意見。

第六條 本公司應於開會通知書載明受理股東報到時間、報到處地點，及其他應注意事項。

前項受理股東報到時間至少應於會議開始前三十分鐘辦理之；報到處應有明確標示，並派適足適任人員辦理之。

股東本人或股東所委託之代理人（以下稱股東）應憑出席證、出席簽到卡或其他出席證件出席股東會；屬徵求委託書之徵求人並應攜帶身分證明文件，以備核對。

本公司應設簽名簿供出席股東簽到，或由出席股東繳交簽到卡以代簽到。

本公司應將議事手冊、年報、出席證、發言條、表決票及其他會議資料，交付予出席股東會之股東；有選舉董事、監察人者，應另附選舉票。政府或法人為股東時，出席股東會之代表人不限於一人。法人受託出席股東會時，僅得指派一人代表出席。

第七條 股東會如由董事會召集者，其主席由董事長擔任之，董事長請假或因故不能行使職權時，由副董事長代理之，無副董事長或副董事長亦請假或因故不能行使職權時，由董事長指定常務董事一人代理之；其未設常務董事者，指定董事一人代理之，董事長未指定代理人者，由常務董事或董事互推一人代理之。

前項主席係由常務董事或董事代理者，以任職六個月以上，並瞭解公司財務業務狀況之常務董事或董事擔任之。主席如為法人董事之代表人者，亦同。

董事會所召集之股東會，宜有董事會過半數之董事參與出席。

股東會如由董事會以外之其它召集權人召集者，主席由該召集權人擔任之，召集權人有二人以上時，應互推一人擔任之。

本公司得指派所委任之律師、會計師或相關人員列席股東會。

第八條 本公司應於受理股東報到時起將股東報到過程、會議進行過程、投票計票過程全程連續不間斷錄音及錄影。

前項影音資料應至少保存一年。但經股東依公司法第一百八十九條提起訴訟者，應保存至訴訟終結為止。

第九條 股東會之出席，應以股份為計算基準。出席股數依簽名簿或繳交之簽到卡，加計以書面或電子方式行使表決權之股數計算之。

已屆開會時間，主席應即宣佈開會，惟未有代表已發行股份總數過半數之股東出席時，主席得宣佈延後開會，其延後次數以二次為限，延後時

間合計不得超過一小時。延後二次仍不足有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，由主席宣佈流會。

前項延後二次仍不足額而有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，得依公司法第一百七十五條第一項規定為假決議，並將假決議通知各股東於一個月內再行召集股東會。

於當次會議未結束前，如出席股東所代表股數達已發行股份總數過半數時，主席得將作成之假決議，依公司法第一百七十四條規定重新提請股東會表決。

第十條 股東會如由董事會召集者，其議程由董事會訂定之，相關議案(包括臨時動議及原議案修正)均應採逐案票決，會議應依排定之議程進行，非經股東會決議不得變更之。

股東會如由董事會以外之其它有召集權人召集者，準用前項之規定。

前二項排定之議程於議事(含臨時動議)未終結前，非經決議，主席不得徑行宣佈散會；主席違反議事規則，宣佈散會者，董事會其它成員應迅速協助出席股東依法定程式，以出席股東表決權過半數之同意推選一人擔任主席，繼續開會。

主席對於議案及股東所提之修正案或臨時動議，應給予充分說明及討論之機會，認為已達可付表決之程度時，得宣佈停止討論，提付表決，並安排適足之投票時間。

第十一條 出席股東發言前，須先填具發言條載明發言要旨、股東戶號(或出席證編號)及戶名，由主席定其發言順序。

出席股東僅提發言條而未發言者，視為未發言。發言內容與發言條記載不符者，以發言內容為準。

同一議案每一股東發言，非經主席之同意不得超過兩次，每次不得超過五分鐘，惟股東發言違反規定或超出議題範圍者，主席得制止其發言。出席股東發言時，其它股東除經征得主席及發言股東同意外，不得發言幹擾，違反者主席應予制止。

法人股東指派二人以上之代表出席股東會時，同一議案僅得推由一人發言。

出席股東發言後，主席得親自或指定相關人員答覆。

第十二條 股東會之表決，應以股份為計算基準。

股東會之決議，對無表決權股東之股份數，不算入已發行股份之總數。

股東對於會議之事項，有自身利害關係致有害於本公司利益之虞時，不得加入表決，並不得代理他股東行使其表決權。

前項不得行使表決權之股份數，不算入已出席股東之表決權數。

除信託事業或經證券主管機關核准之股務代理機構外，一人同時受二人以上股東委託時，其代理之表決權不得超過已發行股份總數表決權之百分之三，超過時其超過之表決權，不予計算。

第十三條 股東每股有一表決權；但受限制或公司法第一百七十九條第二項所列無表決權者，不在此限。

本公司召開股東會時，應採行以電子方式並得實行以書面方式行使其表決權；其以書面或電子方式行使表決權時，其行使方法應載明於股東會

召集通知。以書面或電子方式行使表決權之股東，視為親自出席股東會。但就該次股東會之臨時動議及原議案之修正，視為棄權，故本公司宜避免提出臨時動議及原議案之修正。

前項以書面或電子方式行使表決權者，其意思表示應於股東會開會二日前送達公司，意思表示有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前意思表示者，不在此限。

股東以書面或電子方式行使表決權後，如欲親自出席股東會者，應於股東會開會二日前以與行使表決權相同之方式撤銷前項行使表決權之意思表示；逾期撤銷者，以書面或電子方式行使之表決權為準。如以書面或電子方式行使表決權並以委託書委託代理人出席股東會者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

議案之表決，除公司法及本公司章程另有規定外，以出席股東表決權過半數之同意通過之。表決時，應逐案由主席或其指定人員宣佈出席股東之表決權總數後，由股東逐案進行投票表決，並於股東會召開後當日，將股東同意、反對或棄權之結果輸入公開資訊觀測站。

同一議案有修正案或替代案時，由主席並同原案定其表決之順序。

如其中一案已獲通過時，其它議案即視為否決，勿庸再行表決。

議案表決之監票及計票人員，由主席指定之，但監票人員應具有股東身分。

股東會表決或選舉議案之計票作業應於股東會場內公開處為之，且應於計票完成後，當場宣布表決結果，包含統計之權數，並作成紀錄。

第十四條 股東會有選舉董事、監察人時，應依本公司所訂相關選任規範辦理，並應當場宣佈選舉結果，包含當選董事、監察人之名單與其當選權數。前項選舉事項之選舉票，應由監票員密封簽字後，妥善保管，並至少保存一年。但經股東依公司法第一百八十九條提起訴訟者，應保存至訴訟終結為止。

第十五條 股東會之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並於會後二十日內，將議事錄分發各股東。議事錄之製作及分發，得以電子方式為之。

前項議事錄之分發，本公司得以輸入公開資訊觀測站之公告方式為之。議事錄應確實依會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及表決結果（包含統計之權數）記載之，有選舉董事、監察人時，應揭露每位候選人之得票權數。在本公司存續期間，應永久保存。

第十六條 徵求人徵得之股數及受託代理人代理之股數，本公司應於股東會開會當日，依規定格式編造之統計表，於股東會場內為明確之揭示。

股東會決議事項，如有屬法令規定、臺灣證券交易所股份有限公司(財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心)規定之重大訊息者，本公司應於規定時間內，將內容傳輸至公開資訊觀測站。

第十七條 辦理股東會之會務人員應佩帶識別證或臂章。

主席得指揮糾察員或保全人員協助維持會場秩序。糾察員或保全人員在場協助維持秩序時，應佩戴「糾察員」字樣臂章或識別證。

會場備有擴音設備者，股東非以本公司配置之設備發言時，主席得制止之。

股東違反議事規則不服從主席糾正，妨礙會議之進行經制止不從者，得由主席指揮糾察員或保全人員請其離開會場。

第十八條 會議進行時，主席得酌定時間宣佈休息，發生不可抗拒之情事時，主席得裁定暫時停止會議，並視情況宣佈續行開會之時間。

股東會排定之議程於議事（含臨時動議）未終結前，開會之場地屆時未能繼續使用，得由股東會決議另覓場地繼續開會。

股東會得依公司法第一百八十二條規定，決議在五日内延期或續行會。

第十九條 本辦法經公司審計委員會審議後，送董事會通過後實施，並提報股東會，修正時亦同。

本規則於 2013 年 5 月 23 日訂定。

於 2020 年 6 月 22 日修定。

【附錄 3】

淘帝國際控股有限公司

全體董事持股情形

- 一、本公司已發行股份總數為 109,493,838 股
- 二、本公司設置審計委員會替代監察人，故無監察人持股情形。
- 三、截至本次股東常會停止過戶日股東名簿記載之個別及全體董事持股情形如下：

停止過戶日：2022 年 5 月 1 日

職稱	姓名	持有股數	持股比率
董事長	周訓財(註 1)	16,061,082	14.66%
董事	連之騏	0	0
獨立董事	陳東生	0	0
獨立董事	吳金山	0	0
獨立董事	賴調燦	0	0
合計		16,061,082	14.66%

註 1：周訓財係透過其 100%擁有之 Topwealth International Holdings Limited 持有本公司股份。

註 2：本公司依證券交易法第 165 條之 1 規定，無須準用同法第 26 條關於全體董事持股最低成數之規範。

【附錄 4】

本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

本公司本年度並無配發無償配股，故不適用。