

浙江盛泰服装集团股份有限公司

关于购买资产的补充公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

2022年12月6日，浙江盛泰服装集团股份有限公司（以下简称“公司”）召开第二届董事会第十三次会议、第二届监事会第十二次会议，审议通过《关于购买资产的议案》，同意公司下属子公司澳盛科技有限公司及其全资子公司 Gundaline Station Pty Ltd 以自有资金及银行贷款向 Gundaline Pty Ltd 购买其拥有的位于 Sturt Highway, Carrathool, NSW 2711（以下简称“卡拉托尔农场”）的土地、建筑、机器设备和水资源权利等相关资产（以下简称“本次交易”）。公司于2022年12月8日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露了《关于购买资产的公告》（公告编号：2022-073）。为便于投资者更好地了解本次交易涉及购买资产的相关情况，现补充公告如下：

一、本次交易资产的经营情况

本次交易的卡拉托尔农场，位于新南威尔士州南部著名的 Riverina 地区的 Murrumbidgee 河岸，是澳大利亚该地区最大的灌溉农场之一，适宜种植小麦、棉花等作物。过去两年，该农场主要用于经植棉花和小麦等作物，相关作物产量和产值情况如下：

序号	主要作物	2021年产量 (单位：吨)	产值(单位： 万元人民币)	2022年产量 (单位：吨)	产值(单位： 万元人民币)
1	棉花	5,005	7,475.35	5,284	10,421.75
2	小麦	15,658	3,047.97	20,682	5,989.60

注：（1）主要作物产量参考出售方提供给公司的相关资料；（2）棉花单价参考 Wind 澳棉现货价（高等级）2021年度和2022年1至11月交易均价；（3）小麦单价参考 Index

Mundi 公示的澳大利亚小麦 2021 年度及 2022 年 1 至 9 月平均单价；（4）2021 年和 2022 年原农场持有人仅利用约 4,000 公顷的灌溉面积种植棉花和小麦，目前已开发可用于种植棉花和小麦的灌溉面积为 6,008 公顷，预计年产棉花将超过 7,000 吨，以上信息仅供投资者参考，不代表对未来农场产值的预测。

为防范农场管理以及农作物经营产生的风险，公司计划与该农场现任管理方 Customised Farm Management Pty Ltd 签署《Master Farm Management Services Agreement》文件，委托其继续提供为期一年的农场管理服务，包括制定农场管理计划、提交经营管理数据以及承担日常监督农场、牲畜和农作物的种植、维护和管理等工作等，预计每年相关的基础服务费用约为 25 万澳元。公司将根据农场作业生长情况对其进行考核并支付费用、续期等合作安排，到期后会根据其工作情况续签更长期的合同或者重新选择新的农场管理方。

二、本次交易的资产评估及溢价情况

本次交易的资产评估及溢价情况如下：

（一）评估机构：Herron Todd White (NAT Operations) Pty Ltd，是一家专业提供澳大利亚本地不动产评估服务的评估机构。

（二）评估基准日：2022 年 8 月 24 日

（三）评估结论

在评估估价对象的市场价值时，采用累加法和直接比较法，以每公顷的土地面积为基础来确定价值。

1. 累加法评估结果

累加法是在土地分级的基础上根据每公顷土地进行估价。建筑改善和灌溉权利的价值相加到土地价值上。土地、建筑物和灌溉权利的价值判断来自可比的销售证据。根据累加法，土地、建筑物及灌溉权利的合计评估价值为 11,650 万澳元。

（1）土地及建筑物评估

评估人员筛选了评估对象周边近两年间成交的 6 个灌溉地及早地的案例，根据各案例总结出了 Laser landformed irrigation country（激光平整的农作物灌溉地）的成交单价处于 4,500-9,000 澳元/公顷之间，Potential Development Land（储备开发农业土地）的成交单价处于 1,650-4,500 澳元/公顷之间，Grazing and Support Land（支持放牧土地）的成交单价处于 750-2,750 澳元/公顷之间。

故评估人员根据可比成交案例，得到的各土地（不含建筑）的评估单价为：Laser landformed irrigation country（激光平整的农作物灌溉地）评估单价为 6,500 澳元/公顷，Potential Development Land（储备开发农业土地）评估单价为 3,000 澳元/公顷，Grazing and Support Land（支持放牧土地）评估单价为 1,500 澳元/公顷。

另外，评估人员勘查了各房产的面积及具体情况，计算得出建筑的评估结果为 1,500,000 澳元。土地及建筑具体评估汇总如下：

土地价值评估	土地面积 (公顷)	评估单价(澳 元/公顷)	评估结果 (澳元)
Laser landformed irrigation country（激光平整的农作物灌溉地）	6,008	6,500	39,052,000
Potential Development Land（储备开发农业土地）	750	3,000	2,250,000
Grazing and Support Land（支持放牧土地）	8,166	1,500	12,249,000
土地合计	14,924	3,588	53,551,000
加：建筑评估价值		--	1,500,000
土地及建筑合计（十万取整）		--	55,000,000

（2）水资源权利评估

评估人员查阅了自 2020 年 1 月以来，Murrumbidgee 流域内 Aquifer（地下水）的市场交易情况，近期该类别常见的资产的交易单价处于 4,100-4,500 澳元/ML（单位：百万升）之间，故评估人员采用了 4,250 澳元/ML 的中间值作为评估单价。

评估人员查阅了自 2019 年 12 月以来，Murrumbidgee 流域内 Supplementary Water（补给水）的市场交易情况，该类资产的交易单价也从早期的 650 澳元/ML 上升 2022 年的 1000 澳元/ML 高点，故评估人员采用了 800 澳元/ML 的评估单价这与最近的交易单价接近。

评估人员查阅了近期 Murrumbidgee 流域内 Low Reliability（河水水权）的市场交易情况，近期该类资产的常见的交易单价处于 750~900 澳元/ML 之间，故评估人员采用 800 澳元/百万升的中间值作为评估单价。

水资源类型	证书编号	水资源使用权限（百万升）	单价（澳元/百万升）	评估结果（澳元）
Aquifer（地下水权）	WAL21439	12,500	4,250	53,125,000
Supplementary Water（补给水）	WAL3608	2,329.36	800	1,863,200
Low Reliability（河水水权）	WEE036473	690.7	800	552,560
Regulated River(Domestic & Stock)（民用用水（仅用于农场员工日常使用））	WAL21348	16	N/A	0
Water Storage（储水）	--	17,000	350	5,950,000
水资源权利合计		--		61,490,760
土地及建筑合计		--		55,000,000
土地、建筑及水资源权利合计（十万取整）		--		116,500,000

因此，根据累加法，土地、建筑物及水资源权利的合计评估价值为 11,650 万澳元。

2. 直接比较法

这种方法考虑土地及水资源的特征，包括土壤类型、地形、降雨、位置、生产能力、建筑改进水平、以及与水、围栏和牧场开发有关的水资源权利和基础设施开发。这种方法依赖于估价师的主观判断来确定价值，在有多种土地分类、不同的灌溉权利类型和显著的建筑改进的情况下，这种方法的可靠性会降低。根据直接比较法，土地、建筑物及水资源权利的合计评估价值为 11,800 万澳元。

另外，对于涉及的机器设备等单独进行评估，评估价值为 450 万澳元。

综上所述，直接比较法主观判断因素较多，累加法主要参考可比销售证据，最终选用累加法的评估结果，加上涉及的机器设备等，评估总价值为 1.21 亿澳元。鉴于目前的市场状况，水资源分配的积极前景、农村商品市场的持续强劲以及资产和水资源权利的整体质量，评估机构认为购买价格在可接受的市场参数范围内，具体评估结果详见下表：

单位：澳元

项目	账面价值（截至 2021 年 12 月 31 日）	评估结果	增减值	增值率%
土地及建筑	17,134,489	55,000,000	37,865,511	220.99
水资源权利	15,538,564	61,500,000	45,961,436	295.79
机器设备	2,367,808	4,500,000	2,132,192	90.05
合计	35,040,861	121,000,000	85,959,139	245.31

注：该农场已营运十余年，上述土地、水资源的账面价值系初始账面值，期间未按照市场和地块性质变化进行账面调整，建筑和机器设备等资产的账面价值系相关资产初始账面值依据澳大利亚会计准则进行相应年限折旧后的金额，故账面价值较低，公司受让后会按照评估价值重新入帐。

本次交易资产评估溢价情况说明：本次交易的土地及建筑评估值 5,500 万澳元，评估增值 3,786.55 万澳元，主要因素为土地的账面金额系其初始入帐时的账面价值，期间未按照市场和地块性质变化进行账面调整，而评估价值为目前资产的市场价值，受市场供求关系影响；该土地及建筑资产处于澳大利亚传统农业生产区的新南威尔士州，因农作物大宗商品价格上涨以及澳大利亚大部分地区良好的季节性条件等支撑，同类农场土地的市场交易价格上涨幅度较大，且其价值较高的 Laser landformed irrigation country（激光平整的农作物灌溉地）的面积也有了较大幅度的增长，故评估增值较大；水资源权利评估值 6,150 万澳元，评估增值 4,596.14 万澳元，主要因素为水资源权利的账面金额系农场设立初始时的账面价值，存续期间未进行账面调整，而评估价值为目前的市场价值；本次交易标的为需要灌溉的水田，水资源权利与耕种的土地资源具有附属关系；随着耕地市场价格的上涨，对应的水资源权利也随之上涨，故评估增值较大；机器设备评估值 450 万澳元，评估增值 213.22 万澳元，主要系自 2022 年 1 月 1 日至评估基准日采购新增了部分机器设备。

以上述评估值为定价参考依据，本次收购卡拉托尔农场的土地、建筑、机器设备和水资源权利等相关资产交易总金额为 12,125 万澳元交易（其中购买卡拉托尔农场的土地价格为 5,500 万澳元，水资源权利价格为 6,175 万澳元，机器设备与消耗品价格为 450 万澳元）。

本次受让卡拉托尔农场，公司仅购买相关资产，不涉及到原持有人股权转让，本次资产受让公司聘请了澳大利亚知名的评估公司对资产进行评估，对标的物周边可参考的同类交易进行了详尽分析，并取可参考同类交易的中间值作为本次交易的评估参考值，交易价和评估值不存在重大差异。

三、本次交易的进展情况

2022 年 12 月 9 日，公司收到澳大利亚财政部外商投资部门（Foreign Investment Division, The Treasury）就本次交易事项发出的通知，告知公司其已批准公司收购位于 Gundaline, Sturt Highway, Carrathool, NSW, 2711 的农业用地的永久产权权益，且本次交易应在本通知日起 12 个月内完成。

公司将根据该事项的进展情况，严格按照有关法律法规的规定和要求及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

浙江盛泰服装集团股份有限公司董事会

2022 年 12 月 14 日