

以下為獨立估值師高力國際估價及諮詢服務(上海)有限公司就其於2025年12月31日對本公司所持物業之估值發出的函件全文及估值詳情，乃為載入本文件而編製。

高力國際估價及諮詢服務(上海)有限公司
中國上海市靜安區永和路253號



敬啟者：

關於： 中華人民共和國山東省臨沂市費縣探沂鎮石行村探沂鎮工業園1號廠房2層
(「物業」)

指示

吾等根據閣下指示評估浙江升華雲峰新材股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有作投資目的之物業的價值，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及查冊，並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以向吾等提供閣下對物業於2025年12月31日(「估值日」)的市值的意見，以供載入公開文件。

所選物業屬於貴集團的物業業務之一部分，賬面值超過貴集團總資產的1%，因此本[編纂]文件須載有該物業的估值報告。

估值基準

吾等的估值以市值為基準，吾等將市值定義為「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，在公平交易中於估值日交換資產或負債的估計金額」。

市值乃理解為並無考慮買賣（或交易）成本，亦無扣減任何相關稅項或潛在稅項的資產或負債的估計價值。

該估計尤其不包括因任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素所致的估計價格升值或貶值。

估值準則

吾等在估物業時已全面遵守最新版本的英國皇家特許測量師學會(RICS)全球評估專業標準（當中納入國際評估標準委員會(IVSC)的《國際評估準則》）、香港聯合交易所有限公司發佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引所載的規定。

估值師的資格

本次估值由胡建明（RICS註冊號碼：0837243）編製。胡建明為英國皇家特許測量師學會資深會員。其為高力國際估價及諮詢服務（上海）有限公司（「Colliers」）中國估值及諮詢服務的執行董事。彼具備進行估值的合適資格，並於中國此規模及性質的物業估值方面擁有逾25年經驗。

吾等乃作為RICS最新發佈的RICS全球評估標準中定義的獨立估價師行事，該標準已納入《國際評估準則》。

估值師及Colliers均不知悉有任何金錢利益或衝突可合理地被視為能夠影響對物業價值作出公正及客觀意見的能力。

估值方法

在對 貴集團持作投資用途的物業進行估值時，吾等採用收入法，考慮到物業目前的租金水平及租賃的復歸潛力。在釐定租賃的復歸潛力時，吾等參考了附近類似物業近期擬進行的租賃及銷售交易，採用了市場比較法。

吾等的估值乃基於假設擁有人在公開市場按物業現狀出售該物業，且不涉及遞延條款合約、回租、合營企業、管理協議或任何會增加物業價值的類似安排。此外，吾等的估值假設並無以任何方式強制出售的情況。

資料來源

儘管吾等已盡可能進行獨立查詢，但吾等在很大程度上依賴 貴集團及其法律顧問就物業業權提供的資料。吾等亦已接納吾等所獲提供的該等資料為真實及正確，以作估值用途。此包括所有權、地盤及建築面積、規劃批文或法定通知、地役權、年期、佔用、出租、確定物業等事宜及所有其他相關事項。

吾等亦獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。吾等相信，編製估值所用假設屬合理，並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值屬重大的資料的真實性及準確性。

業權文件

吾等已獲提供有關物業的業權文件的副本或摘要，並已在可能情況下作出相關查詢。由於中國土地登記制度的性質，吾等並無審查原始文件以核實物業的現有業權或物業可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等已假設已取得物業的全部及適當擁有權，且已悉數結清所有應付土地溢價或土地使用權費用。

吾等依賴 貴公司法律顧問國浩律師（杭州）事務所根據其有關物業業權法律意見所提供的意見。吾等概不對吾等就該等資料作出的任何詮釋承擔責任，該等資料由法律顧問處理更為合適。

本函件披露的所有法律文件及估值詳情僅供參考。對於本函件所載物業法定業權的任何法律事宜及估值詳情，概不承擔任何責任。

假設及聲明

吾等於估值中並無考慮有關該估價物業的任何押記、按揭或欠款或出售可能產生的任何開支或稅項。除非另有說明，否則假設物業並無可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

吾等進行估值時已假設：

- 上文「資料來源」部分所載列關於本公司及其法律顧問國浩律師（杭州）事務所提供的物業所有權的資料屬真實及正確；
- 該物業並無污染、不存在環境問題或危害；
- 吾等假設該物業目前處於良好的維修、管理及保養狀態，適合其用途，並且未來將繼續按照此標準管理和維護；
- 對本公司所持用作投資用途的物業進行估值時，吾等已假設已出租物業將繼續有人佔用及保養良好。

環境、社會及管治考慮因素

當吾等的意見乃基於《國際評估準則》時，吾等已考慮i) 吾等視察物業時（倘進行）容易發現的重大環境、社會及管治因素及ii) 吾等認為對吾等的意見有重大影響的因素。此乃《國際評估準則》的要求。於吾等的意見中，吾等已竭力分析是否有任何重大環境、社會及管治因素影響評估價值。務請知悉，吾等為物業估值師，吾等不具備進行環境審核或任何與物業相關的實體的社會責任或企業管治合規性審核的任何專業知識。此類評估超出吾等建議的範圍及目的。鑒於吾等的觀察結果非常概括，閣下應就該等事項尋求具體建議。

實地測量

吾等並無進行現場測量以核實有關物業的地盤面積的正確性，惟已假設向吾等提供的文件及圖則所示面積在各方面均屬真實及正確。所有文件及合約僅供參考，所有尺寸、測量及面積均為近似值。

實地視察

物業乃由胡建明於2026年1月12日視察。

吾等已視察物業外部，並在可能的情況下視察物業內部，吾等於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，亦無視查木工或構築物的被遮蓋、隱藏或無法接近的其他部分，因此，儘管吾等在視查過程中並未發現任何嚴重缺陷，但吾等無法報告該物業的任何該等部分完全沒有缺陷。概無對任何服務進行測試。

務請注意，吾等並無調查以確定場地條件及服務設施等是否適合未來發展。吾等的估值乃假設上述方面均令人滿意而編製。

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有貨幣數字均以人民幣計值。

特此證明，吾等在該物業或所報告的價值中不存在當前或未來利益。

隨附吾等的估值詳情。

此致

浙江升華雲峰新材股份有限公司
董事會 台照
中國浙江省湖州市德清縣鍾管鎮
橫塘橋工業區

代表

高力國際估價及諮詢服務(上海)有限公司

胡建明

FRICS AICFC

執行董事

估價及諮詢服務I中國

皇家特許測量師學會註冊號碼：0837243

謹啟

2026年1月[●]日

附註：胡建明先生為註冊獨立估值師，於房地產行業及資產評估領域擁有逾25年經驗。彼於中國大陸有估值經驗。胡建明先生為英國皇家特許測量師學會資深會員。

物業詳情

物業	描述及年期	所有權詳情	於2025年12月31日現有狀況下的市值
中國 山東省 臨沂市 費縣探沂鎮 石行村 探沂鎮工業園 1號廠房2層	<p>探沂鎮工業園（「該工業園」）為一個大型工業綜合體，坐落於一幅地盤面積約為114,372.00平方米的地塊上。</p> <p>該工業園位於石行村，處於朝陽路與興業路交界，交通便利，距離臨沂北站約20公里。</p> <p>該地段以工業用途為主，並配套完善的公共基礎設施及高效的道路網絡。</p> <p>該物業包括該工業園1號廠房第2層全層，總建築面積（「總建築面積」）約為18,168.00平方米。</p> <p>據告知，該物業於2023年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權獲批年期至2071年3月14日屆滿，用途為工業用地／工業、倉儲、集體宿舍、門衛室。</p>	<p>於估值日期，該物業已訂立租賃，年期為五年，於2029年9月30日屆滿。</p> <p>現行月租約為人民幣156,128元（不包括管理費及增值稅）。</p>	<p>人民幣 33,010,000元</p> <p>（人民幣 叁仟叁佰零壹 萬元整）</p>

附錄三

物業估值報告

附註：

- (i) 根據長沙市市場監督管理局簽發的營業執照，貴公司的直接全資附屬公司山東雲峰莫干山家居有限公司（「雲峰莫干山」）的基本資料如下：

企業名稱：..... 山東雲峰莫干山家居有限公司
 社會信用代碼：..... 91371325MA3UJ6HT5L
 類型：..... 有限責任公司（非自然人投資或控股的法人獨資）
 法人代表：..... 梁琦
 註冊資本：..... 人民幣60,000,000元
 成立日期：..... 2020年12月8日
 經營期限：..... 自2020年12月8日至無固定期限
 地址..... 山東省臨沂市費縣探沂鎮石行村探沂鎮工業園（朝陽路與興業路交界以北100米）
 業務範圍：..... 一般項目：家居用品製造及銷售；新材技術推廣服務；傢俱製造及銷售；傢俱零配件銷售；地板銷售；建築材料及裝飾材料銷售；品牌管理；木材加工及銷售；門窗製造及銷售；人造板製造及銷售；食用農產品收購；農副產品銷售；貨物進出口。（除依法須經批准的項目外，貴公司可憑營業執照依法自主開展上述經營活動。）

- (ii) 根據日期為2021年3月15日編號分別為第JT2020-PC901號及第JT2020-PC902號的兩份國有土地使用權出讓合同，地盤面積約124,671.00平方米的兩塊土地的土地使用權已授予Zhejiang Pukang，自土地交付日期起為期50年，作工業用途，土地出讓金為人民幣35,940,000.00元。

序號	證書編號	日期	用途	地盤面積(平方米)
1.....	JT2020-PC901	2021年3月15日	工業土地	10,299.00
2.....	JT2020-PC902	2021年3月15日	工業土地	114,372.00
			總計	124,671.00

- (iii) 根據不動產權證魯(2023)費縣不動產權第0003192號，該工業園地盤面積約為114,372.00平方米的土地使用權及該工業園內各建築物（總建築面積約為86,364.76平方米）的建築物所有權歸屬於雲峰莫干山。該工業園的總建築面積詳情如下：

編號	建築物	用途	總建築面積 (平方米)
i.....	1號廠房	工業	39,503.20
ii.....	物流倉庫	倉庫	38,885.88
iii.....	1號員工宿舍	宿舍	7,856.28
iv.....	1號門衛室	門衛室	75.30
v.....	2號門衛室	門衛室	44.10
		總計	86,364.76

據 貴公司告知，該物業僅包括上述不動產權證所載1號廠房的部分。

附錄三

物業估值報告

(iv) 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點：..... 該物業位於中國山東省臨沂市費縣探沂鎮石行村。

交通：..... 臨沂啟陽國際機場距離該物業約35公里。當地的計程車及巴士等公共交通配套完善。

周邊地區性質..... 該物業所在的周邊地區以工業用途為主，配套包括培訓及育成中心、創業公寓、科研及技術大樓、公寓及住宅發展項目等。

(v) 於評估該物業的市值時，吾等參考了鄰近地區類似物業的租金及售價。可比物業位於同一地區，且在狀況、面積及年期等方面相若。吾等所選取的可比物業的每月單位租金介乎每平方米人民幣9元至人民幣10元。在估值過程中，吾等已考慮要價、地段及質量等相關調整因素，以釐定該物業的每月單位租金。

(vi) 就該物業的業權狀況以及主要批文及許可的授予而言，向我們提供的文件副本如下：

文件／許可	可用性
不動產權證.....	有
營業執照.....	有

(vii) 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問國浩律師（杭州）事務所就該物業出具的法律意見，其中包括（但不限於）以下資料：

a. 該物業並無任何產權負擔，例如由 貴公司持有的該物業所有權上的按揭、質押或優先權等。