

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團於中國所持有的物業權益於2025年12月31日之價值的意見而編製的函件及估值報告全文，以供載入本文件。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心
27樓

指示、目的與估值日期

茲提述江蘇中鑫家居新材料股份有限公司(「貴公司」)委託戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)對 貴公司及／或其附屬公司(統稱為「貴集團」)在中華人民共和國(「中國」)擁有權益的物業進行市場估值。我們確認，我們已進行視察、作出相關查詢並獲取我們認為必要的進一步資料，以就截至2025年12月31日(「估值日期」)的物業價值向 貴公司提供我們的意見。

估值基準

我們對各項物業的估值代表其市場價值。根據香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》(2024年版)，市場價值定義為「在一項公平交易中，經過適當營銷，且交易雙方各自知情、審慎、無強迫情況下，一項資產或負債於估值日期進行交換的估計金額。」

我們確認，估值工作是按照《香港測量師學會估值準則》、《英國皇家特許測量師學會全球評估標準》及《國際估值準則》進行。

在對物業進行估值時，我們遵守了香港聯合交易所有限公司發佈的《證券上市規則》第五章及應用指引第12項的規定。

我們對各項物業的估值均基於整體權益基礎。

附錄三

物業估值報告

估值假設

我們對各項物業的估值排除了因特殊條款或情況(例如非典型融資、售後租回安排、與出售相關的任何人士給予的特殊補償或優惠，或僅適用於特定業主或購買者的任何價值要素)而估計被抬高或壓低的價格。

在對物業進行估值的過程中，我們依賴 貴公司法律顧問德恒律師事務所就物業產權及 貴公司在中國物業中的權益所提供的資料與建議。除非各自法律意見書中另有說明，否則在估值時，我們假設 貴集團對物業擁有可強制執行的產權，並有權自由、不受干擾地使用、佔用或在各自剩餘土地使用年限內轉讓物業，且任何應繳地價已悉數支付。

關於位於中國的物業，其產權狀況以及主要證書、批准及許可證的授予情況，根據 貴公司提供的資料，已在各估值報告的附註中列明。我們假設所有相關政府部門就開發項目發出的同意、批准及許可證均已獲取，且不存在繁苛的條件或延遲。我們亦假設物業的設計和建造符合當地規劃法規，並已獲得相關部門的批准。

我們的估值未就任何針對物業的押記、抵押或欠款，亦未就完成出售可能產生的任何費用或稅款作出撥備。除非另有說明，我們假設物業不存在任何可能影響其價值的產權負擔、限制及任何繁苛性質的開支。

估值方法

在評估該等物業時，我們採用了市場法，即將現有租約(如有)產生的租金收入資本化，並適當考慮物業各部分在適當資本化率下的可恢復潛力。

主要估值參數與假設

我們在進行估值時採用的主要參數如下：

投資法	資本化率
工業	0.5%

附錄三

物業估值報告

資料來源

在我們的估值過程中，我們在很大程度上依賴了 貴集團及其法律顧問德恒律師事務所提供的關於物業產權及 貴集團在物業中權益的資料。我們接受了 貴集團就規劃批准或法定通知、地役權、使用權、土地和建築物的識別、佔用情況、土地及樓面面積、 貴集團所佔權益以及所有其他相關事項提供的建議。

尺寸、測量數據和面積基於 貴公司提供予我們的文件副本或其他資料，因此僅為近似值。未進行現場測量。我們並無理由懷疑 貴公司提供的、對估值至關重要的資料的真實性及準確性。我們亦獲告知，所提供資料中未遺漏任何重大事實。

產權調查

我們已獲得與物業相關的產權文件副本，但未進行任何土地產權查冊。此外，我們未檢查原始文件以核實所有權或確認副本中可能未顯示的任何修訂。我們也無法確定中國物業的產權，因此我們依賴 貴公司就其物業權益提供的建議。

在我們的估值過程中，我們在很大程度上依賴 貴集團及其法律顧問德恒律師事務所提供的關於中國物業產權的資料。

現場視察

我們南京辦事處的Mischa Tian女士(助理經理)於2026年1月22日視察了該等物業的外部，並在可能情況下視察了其內部。然而，未進行結構測量，但在視察過程中，我們未發現任何嚴重缺陷。此外，我們未進行現場調查以確定土壤條件及配套設施等是否適合任何未來開發。我們的估值是基於該等方面令人滿意且施工期間不會產生額外費用或延遲的假設而編製。然而，我們無法報告物業不存在腐爛、蟲害或其他結構缺陷。並未對任何配套設施進行測試。我們的估值是基於假設該等方面令人滿意的假設而編製。

除另有說明外，我們未進行詳細的現場測量以核實物業的土地和樓面面積，並假設提供予我們的文件上顯示的面積為正確。

可持續性及環境、社會和治理

可持續性及環境、社會及管治(「ESG」)因素是部分市場參與者在決策時可能考慮並可能反映在定價中的因素。在我們的估值過程中，我們已在適用範圍內，根據當前市場參與者的標準，考慮了通過視察、貴公司提供或通知我們的資料所觀察到的物業的重要可持續性特徵。為避免疑問，我們的估值不構成ESG風險評估或評級，這超出了我們的專業範疇，且需要超出估值範圍之外的額外專家建議。

獨立性確認

我們謹此確認，戴德梁行有限公司及簽署人無任何可能與該等物業的適當估值相衝突，或可合理視為可能影響我們提供無偏見意見能力的金錢或其他利益。

我們亦確認，我們是符合香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》第5.08條所指的獨立合資格估值師。

本估值報告僅供 貴公司用於載入其招股章程。

貨幣

除另有說明外，本估值報告中所述的所有貨幣金額均為中國法定貨幣人民幣(「人民幣」)。

隨函附上估值摘要及我們的估值報告，以供參閱。

此致

中國
江蘇省常州市
武進區橫林鎮
長虹東路97號
江蘇中鑫家居新材料股份有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
林淑敏

大中華區估價及顧問服務部
高級董事

理學碩士、香港測量師學會會員、英國皇家特許測量師謹啟

2026年[•]月[•]日

附註：林淑敏為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。林女士於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及顧問服務方面擁有逾30年經驗。林女士擁有充足的勝任估值工作所需的現有國內市場知識、技能及理解。

估值概要

於2025年12月31日
現況下的市值
(人民幣元)

物業權益

貴集團 — 貴集團於中國持有的投資物業

1.	一項工業開發項目的使用權	5,000,000
	中國	
	江蘇省	
	常州市	
	武進區	
	橫林鎮	
	和順路77號	
2.	一項工業開發項目的使用權	21,000,000
	中國	
	江蘇省	
	常州市	
	武進區	
	橫林鎮	
	蓉安路2-1號及2號	
		<hr/>
	總計：	<u>26,000,000</u>

估值報告

貴集團 — 貴集團於中國持有的投資物業

物業	概況及年期	估用情況	於2025年12月31日 現況下的市值
1. 一項工業開發項目的 使用權 中國 江蘇省 常州市 武進區 橫林鎮 和順路77號	該物業包括建於一幅土地上的 工業開發項目，佔地面積 約6,643.10平方米。 該物業總建築面積為 4,770.77平方米。 該物業位於武進區東北部。 附近開發項目主要為工業性 質。根據 貴集團提供的資 料，該物業為工業用途。 該物業的土地使用權已獲批 授，年期於2037年12月31日 屆滿，作工業用途。	於估值日期，該物業涉及多 項不同期限的租約，其中最 新一份租約將於2030年5月 17日屆滿，月租總額約人民 幣40,000元(不含增值稅)。	人民幣5,000,000元 (人民幣五百萬元)

附註：

- (1) 根據常州市自然資源和規劃局頒發的《不動產權證書》(編號：(2020)0000291)，該物業的土地使用權(包括佔地面積6,643.10平方米，建築面積4,770.77平方米)已授予江蘇中鑫家居新材料股份有限公司，年期至2037年12月31日屆滿，作工業用途。該物業的土地使用權為集體所有農村建設用地的租賃權利。
- (2) 我們已獲得由 貴公司中國法律顧問編製的關於該物業的法律意見，其包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 江蘇中鑫家居新材料股份有限公司已取得相關權利證書；
 - (b) 江蘇中鑫家居新材料股份有限公司有權依法佔用和使用該物業；及
 - (c) 該物業的土地使用權為集體所有農村建設用地的租賃權利，根據本公司與相關村集體簽訂的協議，該集體所有農村建設用地的租賃權利可自由轉讓。

估值報告

物業	概況及年期	佔用情況	於2025年12月31日 現況下的市值
2. 一項工業開發項目的 使用權 中國 江蘇省 常州市 武進區 橫林鎮 蓉安路2-1號及2號	該物業包括建於兩幅土地 上，佔地面積分別約為 12,100.71平方米及8,230.40 平方米。 該物業總建築面積為 15,922.93平方米。 該物業位於武進區東北部。 附近開發項目主要為工業性 質。根據 貴集團提供的資 料，該物業為工業用途。 與該物業相關的兩幅土地的 土地使用權均獲批授作工業 用途。一幅土地的年期於 2038年11月15日屆滿，另一 幅土地的年期於2037年12月 31日屆滿。	於估值日期，該物業涉及多 項不同期限的租約，其中最 新一份租約將於2030年8月 31日屆滿，月租總額約人民 幣210,000元(不含增值稅)。	人民幣21,000,000元 (人民幣二千一百萬 元)

附註：

- (1) 根據常州市自然資源和規劃局頒發的《不動產權證書》(編號：(2020)0000280)，該物業(包括佔地面積12,100.71平方米，建築面積8,277.72平方米)的土地使用權已授予江蘇中鑫家居新材料股份有限公司，年期於2038年11月15日屆滿，作工業用途。該物業的土地使用權為集體所有農村建設用地的租賃權利。
- (2) 根據常州市自然資源和規劃局頒發的《不動產權證書》(編號：(2020)0000279)，該物業(包括佔地面積8,230.40平方米，建築面積7,645.21平方米)的土地使用權已授予江蘇中鑫家居新材料股份有限公司，年期於2037年12月31日屆滿，作工業用途。該物業的土地使用權為集體所有農村建設用地的租賃權利。
- (3) 我們已獲得由 貴公司中國法律顧問編製的關於該物業的法律意見，其包含(其中包括)以下資料：／
 - (a) 江蘇中鑫家居新材料股份有限公司已取得相關權利證書；
 - (b) 江蘇中鑫家居新材料股份有限公司有權依法佔用和使用該物業；及
 - (c) 該物業的土地使用權為集體所有農村建設用地的租賃權利，根據本公司與相關村集體簽訂的協議，該集體所有農村建設用地的租賃權利可自由轉讓。