

附錄三

物業估值報告

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團在中國持有的物業權益於2026年2月28日的估值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

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等謹此提述杭州銅師傅文創（集團）股份有限公司（「貴公司」）指示戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）就 貴公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業編製市場估值。吾等確認，吾等已就該物業於2026年2月28日（「估值日期」）的價值進行吾等認為必要的視察、相關查詢及取得進一步資料，以向 貴公司提供吾等的意見。

估值基準

吾等對該物業的估值代表其市值，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），市值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。

吾等確認，估值乃根據香港測量師學會估值準則、英國皇家特許測量師學會全球估值準則及國際估值準則進行。

吾等對該物業進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定。

附錄三

物業估值報告

吾等對該物業的估值以全部權益為基準。

估值假設

吾等對該物業的估值並不包括因特殊條款或情況（例如不尋常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士給予的特別考量或優惠，或僅特定擁有人或買方可獲得之任何價值元素）所抬高或貶低的估計價格。

吾等對該物業進行估值時倚賴 貴公司的法律顧問君合律師事務所（「貴公司中國法律顧問」）就該物業業權及 貴公司於該中國物業的權益所提供的資料及建議。除非相關法律意見另有說明，否則在對物業進行估值時，吾等假定 貴集團於各獲批土地使用年期尚未屆滿，且已悉數繳清任何應付地價的整個期間內，擁有該物業的可強制執行業權，並有權自由及不受干預地使用、佔用或出讓該物業。

根據 貴公司提供的資料，業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況載於估值報告附註。吾等假設該等發展項目已獲得相關政府機關的所有同意書、批文及執照，且並無任何繁苛條件或延誤。此外，吾等假設該物業的設計及建設符合當地規劃規定，並已得到相關部門的批准。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假定該物業並無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

於為物業估值時，吾等採用市場比較法，參考相關市場的可比較銷售證據，並作出適當調整，包括但不限於樓層、面積、時間、景觀及其他相關因素。鑒於該物業屬於工業發展項目，可比較銷售交易頻繁，且可隨時獲得此類銷售資料。因此，吾等採用了符合市場慣例的市場比較法。

資料來源

於估值時，吾等在頗大程度上倚賴 貴集團及其法律顧問君合律師事務所提供的有關該物業業權及 貴集團於該物業的權益的資料。吾等已接納 貴集團就規劃批准、法定通告、地役權、年期、土地及樓宇鑑定、佔用詳情、佔地及建築面積、 貴集團應佔權益及所有其他相關事項給予吾等的意見。

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

尺寸、量度及面積乃以 貴公司提供予吾等的文件副本或其他資料為基準，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值而言屬重要之資料的真實性及準確性。吾等亦獲告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供該物業之相關業權文件副本，但尚未進行任何土地業權調查。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或核證吾等獲提供的副本可能並無載列的任何修訂。吾等亦未能確定該中國物業的業權，故吾等倚賴 貴公司就其於該物業的權益所提供的建議。

於估值時，吾等在頗大程度上倚賴 貴集團及其法律顧問君合律師事務所提供的有關該中國物業業權的資料。

實地視察

吾等杭州辦公室的Sammie Tse女士（為中國註冊房地產估價師）已於2026年2月27日視察該物業的外部，並於可行情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何結構測量，惟吾等於視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。此外，吾等並無進行任何實地調查，確定土壤情況及設施等是否適合任何未來發展。吾等編製估值時已假設此等方面令人信納及在建築期間不會產生超出預期的額外開支或延誤。吾等無法報告該物業確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損毀。吾等並無對任何設施進行測試。吾等編製估值時已假設此等方面令人信納。

除另有說明外，吾等並無進行詳細的實地測量以核證該物業的佔地及建築面積，並假設吾等獲提供的文件所示面積均屬準確。

獨立性確認

吾等謹此確認，戴德梁行及以下簽署人概無金錢或其他利益可能與該物業的適當估值有衝突，或可合理地被視為會影響吾等提供公正意見的能力。

吾等亦確認吾等為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。

本估值報告的刊發僅供 貴公司載入文件之用。

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

貨 幣

除另有說明外，本估值報告內所列全部貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

隨函附奉吾等的估值報告，以供閣下垂注。

此 致

中國
浙江省
建德市
洋溪街道
雅鼎路777號
杭州銅師傅文創（集團）股份有限公司
列位董事 台照

為及代表
戴德梁行有限公司
大中華區估值及顧問服務部
高級董事
林淑敏
MRICS，MHKIS，R.P.S. (GP)
謹啟

2026年[●]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（產業組）。林女士於大中華區及多個海外國家之專業物業估值及諮詢服務方面擁有逾30年經驗。林女士具備充足的當前全國市場知識，並具備勝任估值工作所需之技能及理解。

附錄三

物業估值報告

估值報告

貴集團於中國持作業主自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日的現況下市值
位於中國浙江省建德市洋溪街道雅鼎路777號的工業發展項目。	該物業包含坐落於兩幅總佔地面積約117,987.00平方米的土地上的工業發展項目。 該物業包括15棟樓宇，已於2008年至2019年期間竣工。 該物業的總建築面積為約155,625.66平方米。 該物業位於洋溪街道。附近的發展項目主要為工業性質。根據 貴集團提供的資料，該物業用於工業用途。 該物業的土地使用權已獲授出，年期分別於2056年10月7日及2075年1月18日屆滿，用於工業用途。	於估值日期，該物業由業主佔用。	人民幣 238,000,000元 (人民幣貳億 叁仟捌佰萬元整)

附註：—

- (1) 根據房地產權證第(2023) 0467801號，該物業的土地使用權包括佔地面積113,961.00平方米及總建築面積155,625.66平方米，已歸屬於杭州至鉅衛浴有限公司，年期將於2056年10月7日屆滿，用於工業用途。

根據房地產權證第(2025) 0190388號，該物業的土地使用權包括佔地面積4,026.00平方米，已歸屬於杭州至鉅衛浴有限公司，年期將於2075年1月18日屆滿，用於工業用途。
- (2) 據 貴公司所告知，兩棟自有樓宇目前用於塗料存儲及清潔車間。於2022年11月， 貴公司向相關部門申請允許按現狀保留並繼續使用這些樓宇。地方主管部門已確認，該用途不構成實質違規，且不構成任何重大安全隱患。因此， 貴公司獲准保留並繼續使用這些物業。根據目前的監管溝通情況及相關事實情況， 貴公司中國法律顧問認為， 貴公司被要求騰空或拆除這些樓宇的可能性甚微。然而，根據 貴公司的指示，吾等在估值過程中已忽略這兩棟樓宇。
- (3) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，當中包括(其中包括)以下資料：
 - (a) 杭州至鉅衛浴有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得相關權證及政府的實體批准(惟附註2的兩棟樓宇尚未取得有關批准)；及
 - (b) 杭州至鉅衛浴有限公司有權自由轉讓、出租或處置該物業。
- (4) 在對該物業進行估值時，吾等已使用市場比較法。吾等已採用平均單位價格人民幣1,530元／平方米。