

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就中國汽車內飾集團有限公司及其附屬公司於二零一零年六月三十日持有及租賃的物業權益的估值而編製的估值報告全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



永利行評值顧問有限公司  
RHL Appraisal Limited  
企業評值及諮詢

T +852 2730 6212  
F +852 2736 9284

香港尖沙咀  
星光行10樓1010室

敬啟者：

### 指示

吾等茲遵照中國汽車內飾集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之指示，對貴集團於香港及中華人民共和國(「中國」)持有及租賃的物業權益進行估值。吾等確認已進行物業視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供於二零一零年六月三十日(「估值日」)吾等對該物業權益之市值之意見。

本函件構成估值報告的一部分，並說明估值的基準及方法、澄清本估值之假設、估值考慮、業權調查及限制條件。

## 估值基準

吾等對物業權益的估值乃指其市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，指「自願買方與自願賣方按公平原則於適當推廣之後於估值日各自在知情、審慎及不受威逼的情況下進行物業交易的估計價值」。

## 物業權益分類

有關物業權益的分類如下：

- 第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益
- 第二類 — 貴集團於中國租賃的物業權益
- 第三類 — 貴集團於香港租賃的物業權益

## 估值方法

就 貴集團於中國持有的第一類物業權益，吾等分別就評估該物業之土地部分及座落於該土地之樓宇及構築物混合採用公開市場及折舊重置成本法，因此，兩項估值數字之總和相當於該物業整體之市值。就土地部分進行估值時，吾等乃參考無錫市之標準地價及當地之可資比較銷售。鑑於該等樓宇及構築物之性質不能以市場法評估，因此該等物業乃按其折舊重置成本基準估值。折舊重置成本估值法乃根據當地同類物業現時之建築費用，以評估該物業在新情況下之重造或重置成本，然後扣除該物業現時可觀察之狀況或老化現況(不論因物質、功能或經濟理由而引起)之應計折舊額。一般而言，採用折舊重置成本法，即使在欠缺可資比較銷售憑證之情況下，仍能為物業之估值提供最可靠之指標。

吾等並無賦予 貴集團根據租賃協議分別於香港及中國租賃的第二類及第三類物業權益任何商業價值，此乃由於在估值日期，該等物業權益附有不可轉讓條款或由於缺乏重大溢利租金。

## 估值考慮

在評估物業權益時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的創業板證券上市規則第8章，以及香港測量師學會頒佈由二零零五年一月一日起生效的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載一切規定。

## 估值假設

吾等的估值乃假設 貴集團將物業權益按彼等之現況在公開市場出售，並無憑藉遞延條款合約、租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮估價物業權益的任何未支付或額外土地溢價、抵押、按揭或欠款及進行出售可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

物業權益的其他特殊假設(如有)載於本文隨附的估值證書附註內。

## 業權調查

吾等在某種情況下已獲提供多份文件副本，包括房屋所有權證、租賃協議及有關香港及中國物業權益的其他文件。吾等亦已促使就香港物業在香港土地註冊處進行查冊。吾等尚未查閱文件正本，以核實物業的現有業權或任何並無列於交予吾等之副本的修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴集團及 貴公司之中國法律顧問競天公誠律師事務所就 貴集團對該等物業業權之有效性所提供之資料。

貴集團提供的所有法律文件僅供參考。本估值報告概不就物業權益的合法業權承擔責任。

## 限制條件

吾等已視察該等物業的外部及內部(如可行)，惟並無進行任何結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀，亦無測試任何結構設備。吾等之估值乃按由估值日至吾等進行視察當日期間該等物業之實質情況概無重大變動之基準進行。

吾等並無就該等物業進行詳細實地測量，以核實面積真確性，惟吾等假設交予吾等的文件所載面積準確無誤。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無作任何實地量度。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納就(但不限於)年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、地盤及建築面積以及本估值之一切其他有關事項給予吾等的意見。

吾等並無理由懷疑本身所獲 貴集團提供資料的真實性及準確性。吾等獲 貴集團通知所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

本估值報告的負責對象僅限於接收本報告的客戶，用途亦僅以此為限。吾等將不會向任何其他人士或就任何其他目的承擔責任。

### 匯率

吾等以人民幣(人民幣)對該等物業權益進行估值。

吾等隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港  
九龍  
土瓜灣道88號  
新利華中心  
1003室  
中國汽車內飾集團有限公司  
董事會 台照

代表

永利行評值顧問有限公司

董事總經理

劉詩韻

*FKIS, AAPI, MRICS, RPS (GP), MBA (HKU)*

董事

林浩文

*Msc. BSc MHKIS MRICS RPS (GP)*

謹啟

二零二零年九月二十一日

劉詩韻女士為註冊專業測量師，擁有逾19年在香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太區進行物業估值之經驗。劉女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師、澳洲產業學會會員、香港測量師學會資深會員以及中國註冊房地產估價師。

林浩文先生為註冊專業測量師，擁有逾10年在香港特別行政區、澳門特別行政區及中國內地進行物業估值之經驗。林先生為香港測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會特許測量師。

## 估值概要

## 第一類－貴集團於中國持有及佔用的物業權益

物業	於二零二零年 六月三十日 現況下的市值 人民幣元
1. 中國 江蘇省 無錫市 新區 坊前鎮 新風路28號 之廠房	20,000,000
	_____
小計：	20,000,000

## 第二類－貴集團於中國租賃的物業權益

物業	於二零二零年 六月三十日 現況下的市值 人民幣元
2. 中國 江蘇省 無錫市 新區 坊前鎮 錫賢路81號 之廠房	無商業價值
	_____
小計：	無商業價值

## 第三類—貴集團於香港租賃的物業權益

物業	於二零一零年 六月三十日 現況下的市值 人民幣元
3. 香港 九龍 土瓜灣道88號 新利華中心 10樓 1003室	無商業價值
	<hr/>
	小計： <u>無商業價值</u>
	總計： <u><u>20,000,000</u></u>

## 估值證書

## 第一類—貴集團於中國持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下的市值 人民幣元
1. 中國 江蘇省 無錫市 新區 坊前鎮 新風路 28號 之廠房	該物業包括4幢工業樓宇，總建築面積約為12,488.13平方米(134,422平方呎)，建於地盤面積約為19,986.70平方米(215,137平方呎)之一塊土地上。  據悉，該物業於二零零四年至二零零六年期間峻工。  該物業已獲授予土地使用權，年期至二零五四年六月十四日屆滿，作工業用途。	該物業現時由 貴集團佔用，作工場及儲存用途。	20,000,000  (僅為人民幣 20百萬元)

## 附註：

- 根據日期為二零零四年八月二十七日的錫新國用(2004)字第375號國有土地使用權證，該物業地盤面積約為19,986.70平方米的土地使用權已授予怡星(無錫)汽車內飾件有限公司，年期至二零五四年六月十四日屆滿，作工業用途。
- 根據下列兩份房屋所有權證，該物業總建築面積約為12,488.13平方米的房屋所有權歸怡星(無錫)汽車內飾件有限公司所有，作工業及儲存用途。詳情如下：

房屋所有權證編號	簽發日期	概約 建築 面積 (平方米)
錫房權證新字第65022628號	二零零四年十一月二十九日	8,014.83
錫房權證新字第65032808號	二零零六年二月二十二日	4,473.30
總計：		12,488.13

- 怡星(無錫)汽車內飾件有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
- 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，當中包括下列各項：
  - 該物業的土地出讓金已悉數清償；
  - 怡星(無錫)汽車內飾件有限公司有權在該物業土地使用權的餘下年期內自由佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或出售該物業；
  - 該物業已抵押予中國工商銀行股份有限公司無錫錫山支行。

## 估值證書

## 第二類—貴集團於中國租賃的物業權益

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下的市值 人民幣元
2. 中國 江蘇省 無錫市 新區 坊前鎮 錫賢路 81號 之廠房	該物業包括一幢於二零零四年落成，且僅有一層的工業樓宇。  據悉，該物業的總建築面積約為2,400.00平方米(25,834平方呎)。  該物業由 貴集團租用，為期10年，自二零零七年十月一日起至二零一七年九月三十日屆滿。	該物業現時由 貴集團佔用作倉庫。	無商業價值

## 附註：

1. 根據獨立第三方無錫市五通機械有限公司(「出租方」)與怡星(無錫)汽車內飾件有限公司(「承租方」)簽訂的租賃協議，出租方同意出租該物業予承租方，為期10年，年期自二零零七年十月一日起至二零一七年九月三十日屆滿，年租為人民幣150,000元。
2. 怡星(無錫)汽車內飾件有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就租賃協議出具的法律意見，當中包括下列各項：
  - (i) 吾等未獲提供該物業的有效業權文件，出租方可能並不擁有該物業，因此可能無權出租該物業；
  - (ii) 有關租賃協議並未註冊；及
  - (iii) 承租方可能面臨放棄該物業的風險，但不會就租賃該物業遭受任何罰款。

## 估值證書

## 第三類—貴集團於香港租賃的物業權益

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零二零年 六月三十日 現況下的市值 人民幣元
3. 香港 九龍 土瓜灣道88號 新利華中心 10樓 1003室	該物業包括位於一幢於一九九七年竣工共19層高的工業大樓第10樓上的一間辦公室。  該物業的總建築面積約為190.45平方米(2,050平方呎)。  該物業由 貴集團租用，為期1年，年期自二零零九年十二月二十日起。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業的登記所有人為英和發展有限公司。
2. 根據獨立第三方英和發展有限公司(「出租方」)與怡星國際投資有限公司(「承租方」)於二零零九年十二月十八日簽訂的租賃協議，出租方同意將該物業出租予承租方，為期1年，年期自二零零九年十二月二十日起，月租為16,400港元，不包括差餉、管理費、水電費及其他經常開支。
3. 怡星國際投資有限公司為 貴公司的全資附屬公司。