

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就其於2018年9月30日對本集團所持位於中華人民共和國的不動產的估值而發出的估值函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本文件而編製。

## BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

33<sup>rd</sup> Floor, Shui On Centre, Nos. 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔海濱道6-8號瑞安中心33樓  
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0663  
Email電郵：info@bminelligence.com Website網址：www.bmi-appraisals.com

【●】

敬啟者：

### 指示

吾等遵照中國天瑞汽車內飾件有限公司（「貴公司」）的指示對 貴公司及／或其附屬公司（統稱為「貴集團」）所持位於中華人民共和國（「中國」）的不動產進行估值。吾等確認曾進行視察及作出相關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向 閣下提供吾等對該不動產於2018年9月30日（「估值日」）的市值的意見。

### 估值基準

吾等對有關不動產進行的估值乃以市值為基準，而市值之定義為「在進行適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成資產或負債公平交易的估計金額，而雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

市值亦理解為估計的資產或負債價值（不考慮銷售或購買（或交易）的成本且不考慮就任何相關稅項或潛在稅項作出的抵消）。

## 估值方法

對不動產進行估值時，吾等採用折舊重置成本法。折舊重置成本之定義為「作現有用途的土地或相同地區內名義上重置地盤的價值與樓宇及其他地盤工程新重置成本的總和，當中隨後可能會就樓齡、狀況、經濟或功能損耗及環境因素等作出適當扣減；上述所有因素均可能導致現有不動產的價值低於新近重置現時佔用物業的價值」。使用此基準是由於既有市場並無可資比較的交易作為基準，在欠缺已知二手市場的情況下，此基準通常能夠提供最可靠的資產估值指標。此估值意見須視乎業務與所動用的資產總值比較是否具有充足的盈利能力而定。

就目前在建的部分不動產而言，我們已假設該部分將按我們獲得的最新開發建議開發及竣工。我們已考慮與估值日期的建設階段相關管的應計建築成本及專業費用，以及完成開發而預期產生的其餘成本及費用。

## 業權調查

吾等獲提供業權文件的副本，並獲 貴集團告知並無其他相關文件出示。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定文件是否存在任何並無在交予吾等的副本上呈現的修改。於吾等進行估值的過程中，吾等乃依賴 貴集團的中國法律顧問中倫律師事務所提供有關中國不動產的業權的意見及資料。所有文件只作參考用途。

## 估值假設

吾等進行估值時假設不動產在市場上按其現狀出售時，並無附帶任何遞延條款合約、售後租回、合資合約、管理協議或可能影響不動產價值的任何其他類似安排的效益。

此外，吾等於估值時亦無計入任何有關或致使達成不動產出售的任何選擇權或優先購買權，並假設沒有出現任何方式的強迫出售的情況。

## 估值的考慮因素

該不動產已由陳詠芬女士（香港測量師學會會員）於2016年11月及鄭俊文先生（皇家特許測量師學會會員）於2018年11月進行視察。吾等已視察該不動產之外貌，並在可能情況下視察該不動產內部。在吾等視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行結構測量。因此，吾等無法呈報該不動產是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。

在估值的過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通知、地役權、年期、佔用詳情、地盤／樓面面積、不動產識別資料及其他相關資料的意見。

吾等並無進行詳細的實地測量以核實不動產的地盤／樓面面積是否正確，惟吾等假設交付予吾等的文件所示地盤／樓面面積為準確無誤。估值證書內的尺寸、計量及面積乃以吾等所獲 貴集團提供的文件所載資料為基準，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實及準確性，且吾等亦信賴 貴集團的確認，即提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。

吾等進行估值時並無就不動產的任何抵押、按揭或欠負的任何款項或成交時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。

除另有說明者外，吾等假設不動產確無附帶任何繁重產權負擔、限制及支銷以致影響物業的價值。

吾等的估值乃根據香港測量師學會印製的香港估值準則(2017年版本)及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則(IVS)而編製。

吾等的估值乃根據公認的估值程序，並已按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則而編製。

### 備註

除另有說明者外，所列全部金額均以人民幣計值，且並未就任何外匯劃轉作出撥備。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

中華人民共和國  
陝西省  
西安市  
西安經濟技術開發區  
涇渭新城  
渭華路北段6號  
中國天瑞汽車內飾件有限公司  
列位董事 台照

代 表  
中和邦盟評估有限公司  
高級董事  
陳詠芬

*BSc.、MSc.、MRICS、MHKIS、RPS(GP)*

謹啟

附註： 陳詠芬女士乃香港測量師學會會員(產業測量)，對於香港的不動產估值擁有超過25年經驗，而對於中華人民共和國的不動產估值擁有超過19年經驗。

估值概要

貴集團於中國持作擁有人佔用／部分持有開發中的不動產

不動產

於2018年9月30日

在現況下的市值

人民幣元

位於中國

陝西省

西安市

西安經濟技術開發區

涇渭新城

渭華路北段6號之

一塊土地、多座樓宇及構築物

69,700,000

總計：

69,700,000

估值證書

貴集團於中國持作擁有人佔用／部分持有開發中的不動產

不動產	描述及年期	佔用詳情	於2018年
			9月30日在 現況下的市值 人民幣元
位於 中國陝西省 西安市 西安經濟技術開發區 涇渭新城 渭華路北段6號 之一塊土地、 多座樓宇及構築物	<p>該不動產包括一幅地盤面積約53,340.29平方米的土地，連同其上分別於2012年至2013年間落成的4棟樓宇及若干配套構築物（「竣工物業」）。</p> <p>該竣工物業之樓宇的總建築面積（「建築面積」）為約30,684.14平方米。</p> <p>該竣工物業的樓宇主要包括車間、倉庫、配套辦公室、宿舍及餐廳。</p> <p>除竣工物業外，尚有一棟樓宇正在建設中（「在建物業」）。竣工後，在建物業的規劃總建築面積（「總建築面積」）將約為3,643.75平方米。貴集團告知，估計總建築成本約為人民幣4,950,000元，其中約人民幣2,300,000元已於估值日期前支付。在建物業的建築工程計劃於2018年底竣工。</p> <p>該不動產獲授的土地使用權於2065年2月28日屆滿，作工業用途。</p>	該不動產主要由貴集團佔用，作工業用途，其中一小部分租予一名第三方承租人，詳情見附註6以及該不動產的一部分目前正在開發中。	69,700,000

附註：

1. 該不動產位於西安經濟技術開發區，距離西安咸陽國際機場約40分鐘車程。該物業所在地為工業及住宅區。

---

## 附錄三

## 物業估值報告

---

2. 根據日期為2015年9月22日的國有土地使用證（高國用(2015)第42號），地盤面積為約53,340.29平方米之該竣工物業的土地使用權已出讓予 貴公司全資附屬公司西安天瑞汽車內飾件有限公司（「西安天瑞」），年期於2065年2月28日屆滿，作工業用途。
3. 根據房地產權證（西安市房權證高陵字第201607260322號），該不動產總建築面積為約30,684.14平方米的多棟樓宇由西安天瑞合法擁有。
4. 根據日期為2018年4月13日的建設工程規劃許可證（西經開建字第（2018）第JW005號），獲授予在建物業開發許可。
5. 根據日期為2018年8月27日的建築工程施工許可證（西經開SGXK-JW[2278]第20號），建築面積約3,643.75平方米的在建物業獲准開始施工。
6. 吾等獲 貴集團告知西安天瑞汽車內飾件有限公司仍在申請在建物業的產權文件。吾等之估值乃基於新樓宇之完工獲有關政府部門接納且西安天瑞取得有關新不動產樓宇的產權文件概無任何法律障礙之假設而編製。

## 附錄三

## 物業估值報告

7. 根據長安銀行股份有限公司西安高陵區支行及西安天瑞訂立的日期為2017年6月21日的長銀西未高最高抵字(2017)第001號最高額抵押合同，附註2及3所述不動產受到以前訂約方為受益人的抵押所規限，作為最高貸款額人民幣40,000,000元的抵押品。
8. 根據長安銀行股份有限公司西安高陵區支行及西安天瑞訂立的日期為2017年6月21日的長銀西未高流貸借字(2017)第001號流動資金借款合同，所述不動產受到以前訂約方為受益人的貸款所規限，作為貸款額人民幣29,000,000元的抵押品，期限為兩年，自2017年6月21日起計及於2019年6月20日屆滿。
9. 根據西安天瑞(「出租人」)及西安邁馳汽車電子有限公司(「承租人」)訂立的日期為2017年10月19日的租賃協議，所述不動產總可租賃面積為530平方米的部分樓宇受到租約的規限，租期於2017年11月1日開始並於2018年10月31日屆滿，為期1年，月租為人民幣7,580元，作工業用途。
10. 根據西安天瑞(「出租方」)與西安邁馳汽車電子有限公司(「承租方」)訂立的日期為2018年10月19日的租賃協議，附註2及附註3所述不動產的部分樓宇(總出租面積為530平方米)租期自2018年11月1日起至2019年10月31日止，為期一年，月租金為人民幣7,580元，作工業用途。
11. 貴集團提供的業權及主要批文授出情況如下：  
  
    國有土地使用權證      有  
  
    房地產所有權證書      有
12. 貴集團的中國法律顧問的意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 該不動產(在建物業除外)的土地使用權及房屋所有權依法歸屬於西安天瑞。除抵押合同的相關限制外，西安天瑞有權合法佔用及使用該不動產的土地使用權及房屋所有權；
  - b. 根據日期為2017年6月21日的抵押合同，該不動產受到以長安銀行股份有限公司西安高陵區支行為受益人的抵押所規限；
  - c. 未經抵押權人的書面同意，西安天瑞不能轉讓、再抵押、將該不動產的土地使用權及房屋所有權變更為公眾福利用途或出租；
  - d. 日期為2017年10月30日的租賃協議已辦理登記；及
  - e. 西安天瑞有權開始在建物業的建設工程。