

以下是獨立估值師國際評估有限公司為載入本招股章程而就本集團物業權益於二零一七年三月三十一日之估值所編製之函件及估值證書全文。



International Valuation Limited
國際評估有限公司

香港

德輔道中317-319號

啟德商業大廈

12樓1203A室

電話：(852) 2348 1777

電郵：team@ivl.hk

敬啟者：

緒言

吾等已遵照閣下之指示，就萬成金屬包裝有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益之多項物業作出估值，吾等確認吾等已就物業進行檢查，作出相關查詢及取得吾等認為必要的有關其他資料，以為閣下提供吾等對物業權益於二零一七年三月三十一日（下文稱為「估值日期」）之市值的意見。

本函件為吾等估值報告之一部份，解釋估值之基準及方法、闡明估值中的假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值之基準

吾等對物業權益的估值乃指市值。所謂市值，就吾等所下的定義而言，乃指「經過適當市場推廣後及在各方知情、審慎及非受脅迫的情況下，由自願買方與自願賣方於估值日期公平買賣資產或負債所涉及的估計金額」。

估值方法

對物業之權益進行估值時，吾等採取折舊重置成本法，綜合土地部分之公開市場市值及土地上樓宇及構築物之折舊重置成本。因此，兩個結果之總和相當於整個物業之估值。對土地部分進行估值時，吾等參考相關地區之可資比較問價及／或買賣交易以及相關標準地價。

由於樓宇及構築物之性質無法按市值基準進行估值，故已按其折舊重置成本基準進行估值。折舊重置成本法乃根據同區類似樓宇及構築物目前之建築成本，考慮將受評估物業重建或重置至全新狀態所需之成本，並經計及觀察之條件或陳舊狀況（不論是實質、功能或經濟原因導致）所得之應計折舊。在缺乏可資比較銷售個案的已知市場下，折舊重置成本法一般為物業提供最可靠之價值指標。此方法受到業務潛在盈利能力是否足夠所限。

估值考慮因素

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之創業板證券上市規則第8章，以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（二零一二年版本）所載之一切規定。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於物業現況下在公開市場上出售有關物業權益而無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排得益，以影響有關物業權益之價值。

進行估值時，吾等已假設除另有指明外，物業權益之可轉讓土地使用權已按指定年期以象徵式年度土地使用費授出，而任何應付之土地出讓金亦已悉數繳付。吾

等亦已假設物業業主擁有物業之可執行業權，並可於相關獲批年期屆滿前之整段期間內，不受干預自由使用、佔用或轉讓物業。

吾等之報告並無計及估值之物業權益之任何未支付或額外土地出讓金、押記、按揭或欠款，亦無計及出售時可能招致之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業權益不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

物業權益之其他特殊假設(如有)載於隨附本文之估值證書附註內。

業權調查

吾等已在若干情況下獲出示有關物業權益之多份業權文件及其他文件副本，並已作出相關查詢。吾等並未查閱文件正本，以核實物業權益之當前業權及物業權益可能附有之任何重大產權負擔或任何租約修訂。然而，吾等相當依賴 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所所提供有關 貴集團位於中國之物業權益業權有效性之資料。

貴集團提供之所有法律文件僅供參考。本估值報告並不對物業權益之法定業權承擔任何責任。

限制條件

吾等已視察物業之外貌，並於可能情況下，視察其內部，惟吾等並無進行結構測量。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設備。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無進行詳細實地測量以核實物業佔地面積及建築面積，吾等已假設交予吾等之文件副本上所載之面積均屬準確無誤。

註冊專業測量師吳國輝先生於二零一六年十一月七日對物業進行了實地視察。

吾等並無進行任何土壤調查以確定土壤狀況及設施等是否適合用於任何未來發展。吾等在編製估值時假設有關於方面令人滿意且建築期間不會出現意外開支或推遲。吾等之評估並無考慮在過去使用過程中可能已出現土地污染問題(如有)。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納就有關事宜獲提供之意見，尤其是(但不限於)有關銷售記錄、年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、地盤及建築面積及一切其他與鑑定物業權益相關之事宜。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等僅向作為本報告收件人之客戶及僅為編製本報告之目的就本估值報告承擔責任。吾等將不會向任何其他人士或就任何其他目的承擔任何責任。

本報告僅用於本文所指定之目的，閣下或第三方將本報告作為任何其他目的或為任何其他目的而依賴本報告均為無效。未經吾等書面同意，不得於閣下編製及／或派發予第三方之任何文件中引述吾等之名稱或報告之全部或部份內容。

匯率

除另有指明外，本報告所載之所有貨幣均以人民幣(人民幣)為單位。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港
灣仔
軒尼詩道60號
上海實業大廈
12樓1203室
萬成金屬包裝有限公司
列位董事 台照

代表
國際評估有限公司
總經理—房地產
吳國輝
香港測量師學會會員
註冊專業測量師(產業測量)
謹啟

二零一七年六月二十九日

吳國輝先生為註冊專業測量師，擁有逾10年香港特別行政區、澳門特別行政區及中國內地物業估值經驗。吳先生為香港測量師學會專業會員。

估值證書

貴集團於中國持有及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 三月三十一日 現況下之市值																												
位於中華人民共和國廣東省佛山市順德區容桂街道辦事處扁滘居委會華達路3號(地號：087117-001)之土地和房屋	<p>該物業包括一幅面積為約35,936.20平方米之土地，座落該土地上多幢於二零零四年落成之建築物。</p> <p>該物業位於佛山市順德區容桂。該區普遍為住宅及工業發展性質。</p> <p>該等建築物之總建築面積為約19,368.20平方米，該等建築物包括一幢4層高的複合式建築物，九幢1層至2層的工業建築物及有蓋長廊，明細如下所示：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>大樓編號</th> <th>建築面積 概約 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>22.5670</td></tr> <tr><td>2</td><td>1,338.3036</td></tr> <tr><td>3</td><td>3,219.2588</td></tr> <tr><td>4</td><td>3,011.2411</td></tr> <tr><td>5</td><td>2,754.4684</td></tr> <tr><td>6</td><td>2,066.2966</td></tr> <tr><td>7</td><td>3,242.8252</td></tr> <tr><td>8</td><td>22.1205</td></tr> <tr><td>9</td><td>1,911.3687</td></tr> <tr><td>10</td><td>1,750.9828</td></tr> <tr><td>有蓋長廊</td><td>28.7708</td></tr> <tr><td>總計：</td><td><u>19,368.2035</u></td></tr> <tr><td>整合：</td><td>19,368.20</td></tr> </tbody> </table> <p>物業之土地使用權獲授年期於二零一五年十一月四日屆滿，作工業用途。</p>	大樓編號	建築面積 概約 (平方米)	1	22.5670	2	1,338.3036	3	3,219.2588	4	3,011.2411	5	2,754.4684	6	2,066.2966	7	3,242.8252	8	22.1205	9	1,911.3687	10	1,750.9828	有蓋長廊	28.7708	總計：	<u>19,368.2035</u>	整合：	19,368.20	該物業目前由貴集團佔用作工業用途。	<p>人民幣 73,000,000元</p> <p>(人民幣 柒千叁百萬元)</p> <p>貴集團應 佔100%權益： 人民幣 73,000,000元</p>
大樓編號	建築面積 概約 (平方米)																														
1	22.5670																														
2	1,338.3036																														
3	3,219.2588																														
4	3,011.2411																														
5	2,754.4684																														
6	2,066.2966																														
7	3,242.8252																														
8	22.1205																														
9	1,911.3687																														
10	1,750.9828																														
有蓋長廊	28.7708																														
總計：	<u>19,368.2035</u>																														
整合：	19,368.20																														

附註：

- (1) 根據廣東省人民政府於二零零五年九月一日發出之房屋所有權證一粵房地證字第C3987587號，佛山市順德區萬成金屬包裝有限公司獲授一項場地面積為約35,936.20平方米之物業的土地使用權及總建築面積為約19,368.20平方米之物業的房屋所有權證，年期於二零五二年十一月四日屆滿，作工業用途。
- (2) 佛山市順德區萬成金屬包裝有限公司乃 貴公司之全資附屬公司。
- (3) 據 貴公司告知，該物業概無建築、翻新、修繕或發展之計劃。
- (4) 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問就該物業權益發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 佛山市順德區萬成金屬包裝有限公司合法擁有該物業土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 地價已悉數繳付；及
 - (iii) 該物業受以廣東順德農村商業銀行股份有限公司容桂支行為受益人之抵押規限，而該物業之轉讓、租賃、抵押及其他出售事宜應事先獲得抵押權人之同意。