

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

以下為獨立估值師中寧評估有限公司就本集團物業權益於二零一三年三月三十一日進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



中寧評估有限公司
香港
中環永樂街5號
永安祥大廈15樓A室

敬啟者：

指示

吾等遵照閣下的指示，對中國鋁罐控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）持有或租賃位於中華人民共和國（「中國」）及香港的物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並搜集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下呈述吾等對該等物業於二零一三年三月三十一日（「估值日期」）的市值的意見，以供載入文件。

估值基準

吾等對各物業的估值乃吾等對其市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當推銷後，自願買方與自願賣方按公平原則於雙方均知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行交易所獲得的估計款額」。

物業分類

於吾等的估值過程中，貴集團的物業組合乃按以下組別分類：

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

估值方法

基於物業的樓宇及構築物的性質，吾等採用折舊重置成本法對第一類1號及2號物業進行估值。折舊重置成本指「置換(重建)資產的現行成本減去就實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化」。此乃按土地現行用途的估計市值，另加有關改造的現行重置(重建)成本，再減去就實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化作出的扣減計算。採用此項基準乃由於缺乏具有可資比較交易的既有市場所致。一般而言，此基準在無已知既有市場的情況下為資產估值提供較為可靠的指標。此估值意見未必代表於公開市場出售有關資產可變現的金額，並受限於業務是否具有足夠的盈利能力。

吾等並無賦予貴集團租賃的第二類及第三類物業任何商業價值，因租約屬短期性質或禁止轉讓或因缺乏豐厚利潤租金。

業權調查

吾等已獲貴集團提供業權文件副本，並獲告知概無其他相關文件可予提供。然而，吾等並無翻查文件的正本，以核實業權或確定是否存在任何於吾等獲提供的副本內並無顯示的修訂文件。於吾等的估值過程中，吾等依賴貴集團中國法律顧問廣東華商律師事務所就位於中國的物業業權所提供的意見及資料。所有文件僅用作參考用途。

估值假設

吾等就各項物業的估值，不計及因特別條款或情況(如特殊融資、售後租回安排、合營企業、管理協議、任何與銷售有關的人士授出的特別報酬或優惠，或任何特別價值元素)所引致的估計價格上升或下跌。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

此外，吾等依賴 貴集團所提供的意見，即 貴集團擁有可自由轉讓該等物業的有效及可執行業權，在整個未屆滿年期內可自由及不受幹預地使用物業，惟須每年支付地租／土地使用費，而所有必須繳付的土地出讓金／應付購買對價已全數繳付。

估值考慮因素

吾等曾視察隨附估值證書所包括物業的外部，在可能之情況下亦已視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量。因此吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他損壞。吾等並無對任何提供之設施進行測試。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納 貴集團就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／樓面面積、物業識別及所有其他相關事宜所提供的意見。

吾等並無進行實地量度，以核實有關物業地盤／樓面面積的準確性，惟吾等假設吾等所獲文件所示地盤／樓面面積乃屬正確。估值證書所載尺寸、量度及面積乃按 貴集團向吾等提供的文件所載資料為基準，故僅為約數。

李永鏡先生已於二零一二年八月十五日進行實地視察，彼為合資格估值師，是英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會成員。

吾等並無理由懷疑 貴集團交予吾等的資料的真實性及準確性，且吾等獲 閣下告知，所提供的資料並無遺漏重大內容。吾等認為，吾等已獲得足夠資料以達致知情意見。吾等的估值並無考慮物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款或進行買賣時可能產生的任何費用或稅項。

除另有說明者外，吾等假設物業並無涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。吾等根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版本)編製估值，並遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引的規定。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

備註

除另有說明者外，本報告所述所有金額均以人民幣為單位。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

中國鋁罐控股有限公司

香港

上環

文咸西街59/67號

金日集團中心20樓G室

列位董事 台照

代表

中寧評估有限公司

聯席董事

李永鏡

BSc.(Est. Man), MRICS, MHKIS, RPS(GP)

謹啟

二零一三年六月二十八日

附註：李永鏡先生(BSc.(Est. Man), MRICS, MHKIS, RPS(GP))為合資格估值師，彼於香港擁有約30年的物業估值經驗及於中華人民共和國擁有約15年的物業估值經驗。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

估值概要

第一類－ 貴集團於中國持有及佔用的物業

編號	物業	於二零一三年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
1.	位於中國廣東省中山市火炬高技術產業開發區國家健康科技產業基地康泰路12號的一幅土地及工業樓宇及構築物	27,410,000
2.	位於中國廣東省中山市火炬高技術產業開發區國家健康科技產業基地雅柏南路的2幅土地及工業樓宇及構築物	57,300,000
	小計：	<u>84,710,000</u>

第二類－ 貴集團於香港租賃的物業

編號	物業	於二零一三年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
3.	香港上環文咸西街59-67號 金日集團中心20樓G室	無商業價值
	小計：	<u>無商業價值</u>

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

第三類－ 貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	於二零一三年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
4.	位於中國廣東省中山市國家 健康科技產業基地的11處租賃物業	無商業價值
	小計：	零
	總計：	84,710,000

估值證書

第一類－ 貴集團於中國持有及佔用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
1.	位於中國廣東省中山市火炬高技術產業開發區國家健康科技產業基地康泰路12號的一幅土地及工業樓宇及構築物	<p>該物業包括地盤面積約為28,913.2平方米的一幅土地及一幢工業樓宇連同各類配套構築物，於二零零五年前後落成。</p> <p>該樓宇的總建築面積（「建築面積」）約為7,528.96平方米。</p> <p>該樓宇包括辦公部分及倉儲部分。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於二零四八年三月二十六日屆滿，作工業用途。</p>	該物業由 貴集團佔用作倉儲及辦公用途。	27,410,000

附註：

1. 根據中山市人民政府於二零零九年三月二十五日頒發的國有土地使用權證－中府國用(2009)第150184號，地盤面積約為28,913.2平方米的一幅土地的土地使用權已出讓於廣東歐亞包裝股份有限公司（「歐亞包裝」， 貴公司間接擁有98.623%權益的附屬公司），於二零四八年三月二十六日屆滿，作工業用途。
2. 根據廣東省人民政府於二零零九年三月二十五日頒發的房屋所有權證－粵房地產權證字第C7107899號，該物業總建築面積約為7,528.96平方米的一幢樓宇由歐亞包裝擁有。
3. 根據最高金額抵押合約（SZMP2009-2）－一份地盤面積約28,913.2平方米的國有土地使用權證－中府國用(2009)第150184號及一份建築面積約7,528.96平方米的房屋所有權證－粵房地產權證字第C7107899號及抵押予盤谷銀行深圳分行，以作為擔保最高金額人民幣27,902,600元的主要責任的抵押品，抵押期為二零零九年七月二日至二零一八年十二月三十一日。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

4. 中國法律顧問的意見包括(其中包括)以下各項：
 - a. 歐亞包裝已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - b. 歐亞包裝有權於上述土地使用權的剩餘年期內使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業；
 - c. 所有土地出讓金及其他相關費用已悉數結清；及
 - d. 根據房地產他項權證－粵房地他項權證中府字第0109003193號，該物業乃以盤谷銀行深圳分行為受益人而抵押。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
2.	位於中國廣東省中山市火炬高新技術產業開發區國家健康基地園區雅柏南路的2幅土地及工業樓宇及構築物	<p>該物業包括2幅總地盤面積約54,019.4平方米的土地及一幢於二零零九年前後落成的樓宇。</p> <p>樓宇的總建築面積（「建築面積」）約為12,854.76平方米。</p> <p>該樓宇包括生產工廠部分及配套辦公部分。</p> <p>該物業的土地使用權已授出作工業用途，年期分別於二零四八年九月十一日及二零四八年五月二十二日屆滿。</p>	該物業由 貴集團佔用，作工業用途。	57,300,000

附註：

1. 根據中山市健康科技業基地發展有限公司與歐亞包裝(中山)有限公司於二零零六年八月十日訂立的國有土地使用權轉讓合同書，同意授予歐亞包裝(中山)有限公司下文所示兩幅面積81畝(約54,019.4平方米)的土地作工業用途，總價為人民幣12,555,000元。
2. 根據中山市人民政府於二零零九年四月二十日頒發的國有土地使用權證—中府國用(2009)第150317號，一幅地盤面積約45,605.6平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司間接擁有98.623%權益的附屬公司歐亞包裝作工業用途，年期於二零四八年九月十一日屆滿。
3. 根據中山市人民政府於二零零九年四月二十日頒發的國有土地使用權證—中府國用(2009)第150318號，一幅地盤面積約8,413.8平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司間接擁有98.623%權益的附屬公司歐亞包裝作工業用途，年期於二零四八年五月二十二日屆滿。
4. 根據廣東省人民政府於二零零九年四月二十一日頒發的房屋所有權證—粵房地產權證字第C6704671號，該物業一幢總建築面積約12,854.76平方米的樓宇由歐亞包裝擁有。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

5. 根據一份最高金額抵押合同(GDY476440120090662)一地盤面積分別約45,605.6平方米及8,413.8平方米的國有土地所有權證—中府國用(2009)第150317號及中府國用(2009)第150318號以及一份總建築面積約12,854.76平方米的房屋所有權證—粵房地產權證字第C6704671號抵押中國銀行中山分行，以作為擔保最高金額人民幣35,721,900元的主要責任的抵押品，抵押期為二零零九年一月四日至二零一九年一月四日。
6. 中國法律顧問的意見包括(其中包括)以下各項：
 - a. 歐亞包裝已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - b. 歐亞包裝有權於上述土地使用權的剩餘年期內使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業；
 - c. 所有土地出讓金及其他相關費用已悉數結清；及
 - d. 根據抵押協議，該物業乃以中國銀行中山分行為受益人而抵押。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

估值證書

第二類 — 貴集團於香港租賃的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
3.	香港上環文咸西街59-67號金日集團中心20樓G室	該物業包括一幢於一九九四年落成的25層高商業樓宇20樓的一個辦公室單元。 該物業的建築面積約為40.41平方米(435平方呎)。	該物業由貴集團佔用，作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的登記所有人為Lin Wan Tsang，乃透過日期為二零零六年十二月十四日的備忘錄第06121401660062號在土地註冊處登記，代價為2,270,000港元。
2. 該物業的業主及登記所有人為Lin Wan Tsang，其為貴公司董事及控股股東，因此為貴公司的關連人士。
3. 該物業受以永亨銀行有限公司為受益人的法定抵押規限，乃透過日期為二零一一年三月二十五日的備忘錄第11032501840233號登記，代價為所有款項。
4. 根據Lin Wan Tsang與香港鋁罐有限公司(貴公司全資附屬公司)之間的租賃協議，該物業的建築面積約40.41平方米出租予香港鋁罐有限公司，月租為8,000港元(不包括水、電、氣、通訊及管理費)，租期為二零一三年一月一日至二零一五年十二月三十一日計三年。

估值證書

第三類－ 貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
4.	位於中國廣東省中山市國家健康科技產業基地的11處租賃物業	<p>該等物業包括總建築面積約765.55平方米的11個住宅單元，主要於二零零五年至二零零八年落成。</p> <p>該等物業由不同的獨立第三方（「出租方」）出租予 貴集團，租期不一，最後屆滿日期為二零一四年三月四日。</p>	該等物業由 貴集團佔用，作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 根據多份租賃協議，總建築面積約765.55平方米的11處物業由不同的獨立第三方出租予 貴集團作住宅用途，租期不一，屆滿日期為二零一三年五月三十一日至二零一四年三月四日。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業的租賃協議合法性的法律意見，包括(其中包括)以下各項：
 - a. 租賃協議尚未在有關地方機構登記。有關租賃協議乃合法、有效及對該等協議的訂約雙方具約束力。未登記租賃協議不會影響租賃協議的效力。然而，根據中國法律及法規，其可能引致罰款。