

以下為獨立估值師資產評值顧問有限公司就其評估本集團所持有物業權益於二零一一年九月三十日的價值而發出的函件、估值概要及估值證書全文，乃為載入本文件而編製：



Asset Appraisal Limited
資產評值顧問有限公司

Add Rm 901 9/F On Hong Commercial Building
145 Hennessy Road Wanchai Hong Kong
地址 香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9樓901室
Tel: (852) 2529 9448
Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國（「中國」）的各項物業的估值

吾等遵照金寶寶控股有限公司（「貴公司」）的指示對 貴公司或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）所持位於中國的物業權益（「該等物業」）進行估值。吾等確認，吾等已視察該等物業，並作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以向 閣下提供吾等對該等物業於二零一一年九月三十日（「估值日」）的市值的意見。

估值基準

吾等對該等物業的估值指市值，而市值按吾等的定義為「物業經適當推銷後，自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日以公平交易將物業易手的估計金額」。

業權

吾等已獲提供該等物業的法律文件副本。然而，吾等並無核實該等物業的業權，亦無核實是否存在影響其業權的產權負擔。

吾等亦依賴 貴公司中國法律顧問信達律師事務所（「中國法律顧問」）提供的法律意見，當中牽涉 貴集團位於中國的物業權益性質的相關中國法律及法規。其重要內容概述於本函件隨附的估值證書內。

估值方法

鑑於第I類的第1項及第2項物業的樓宇及構築物的性質及其所在特定位置，未能就其物色相關市場，因而並無相關市場可資比較交易可供比較。因此，物業權益乃按折舊重置成本法進行估值。

折舊重置成本指「相同或類似用途物業的目前重置(或重建)成本減實際折舊及一切相關形式的陳舊及優化」。此乃基於土地部分現行用途的估計市值，另加對構築物及土地改造的目前重置(或重建)成本，再按實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化作出扣減計算。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力而定。

由於 貴集團租用的第II類物業權益屬短期租賃性質或不得轉讓或分租，又或缺乏可觀租金溢利，故此吾等認為該等物業權益並無商業價值。

假設

吾等的估值假設業主在市場出售第I類物業，而並無可影響該等物業價值的遞延條款合同、售後租回、合營安排、管理協議或任何類似安排的利益。

由於業主獲政府授出長期土地使用權而持有第I類物業，吾等假設業主於其土地使用權整個尚餘有效期內有權自由而不受幹擾地使用該等物業。

吾等估值的其他特殊假設(如有)將載於本函件隨附的估值證書附註內。

限制條件

吾等的報告並無考慮該等物業因出售而可能產生的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無可影響其價值的重大產權負擔、限制及支銷。

吾等相當依賴 貴公司提供的資料，亦接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租約等事宜及所有其他相關事宜的意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該等物業的樓面面積是否準確，惟假設吾等所獲文件及正式樓面圖顯示的樓面面積為正確。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等已視察該等物業的樓宇及構築物的外部，並在可行情況下視察其內部。然而，吾等並無對該等物業進行結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何明顯損壞。然而，吾等無法呈報所視察樓宇及構築物是否並無任何腐朽、蟲蛀或結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設施及設備。

吾等必須指出，吾等並無進行實地考察，以釐定該等物業任何未發展部份的實際情況或服務設施是否適用。吾等作出估值的基準為該等方面均令人滿意，且於建造期間並無產生任何非經常性開支或延誤。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料是否真實準確。吾等亦獲 貴公司確認，所提供的資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料達致知情意見，且並無理由懷疑遭隱瞞任何重大資料。

備註

在對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引；香港測量師學會頒佈並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)載列的所有規定。

本報告所述的所有貨幣金額均以人民幣(人民幣)列值。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

金寶寶控股有限公司
信達國際融資有限公司
列位董事 台照

代表
資產評估顧問有限公司
董事
謝偉良
MFin MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零一一年 ●

謝偉良為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及一般執業註冊專業測量師。彼名列香港測量師學會所公佈從事有關收購及合併而進行估值並將此附載於上市詳情、通函或作其參考用途之物業估值師名單內，亦為名列於香港商業估值議會估值師名單內之註冊商業估值師，並於香港及中國之物業估值方面擁有逾10年經驗。

估值概要

物業	於二零一一年 九月三十日		於二零一一年 九月三十日
	現況下的市值	貴公司應佔權益	貴公司應佔 物業權益的價值

第I類－貴集團持有作自用的物業權益

1. 位於 中國 安徽省 滁州市 滁州市開發區 南譙南路791號 的土地和建築物	人民幣8,100,000元	100%	人民幣8,100,000元
2. 中國 重慶市 江津區 廣興鎮 彭橋村 一社1至3幢1號	人民幣14,700,000元	100%	人民幣14,700,000元
小計：	人民幣22,800,000元		人民幣22,800,000元

第II類－貴集團租賃的物業

3. 中國 四川省 綿陽市 長虹新四廠區 604#、604C#及C1# 廠房	無商業價值	100%	無商業價值
4. 香港 干諾道中168－200號 信德中心 招商局大廈 21樓2118單元	無商業價值	100%	無商業價值
總計：	人民幣22,800,000元		人民幣22,800,000元

估值證書

第I類－貴集團持有作自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元																																	
1. 位於 中國 安徽省 滁州市 滁州市開發區 南譙南路791號 的土地和建築物	<p>該物業包括一幅面積為18,142平方米的土地以及下列建於其上的主要樓宇、附屬樓宇及構築物：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>層數</th> <th>總樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1#、2#倉庫</td> <td>1</td> <td>4,361.58</td> </tr> <tr> <td>3#倉庫</td> <td>1</td> <td>865.83</td> </tr> <tr> <td>4#倉庫</td> <td>1</td> <td>1,948.77</td> </tr> <tr> <td>生產車間</td> <td>2</td> <td>1,717.12</td> </tr> <tr> <td>生產車間</td> <td>1</td> <td>289.72</td> </tr> <tr> <td>鍋爐房</td> <td>1</td> <td>156.62</td> </tr> <tr> <td>新鍋爐房</td> <td>1</td> <td>190.35</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>1</td> <td>245.82</td> </tr> <tr> <td>新寫字樓</td> <td>1</td> <td>163.24</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td></td> <td>9,939.05</td> </tr> </tbody> </table> <p>附屬樓宇及構築物主要包括交換機房、壓縮機房、煤棚、圍欄、門衛室及大門。</p> <p>上述樓宇、附屬樓宇及構築物於二零零一年至二零零六年間落成。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於二零五一年七月二十五日屆滿，作工業用途。</p>	用途	層數	總樓面面積 (平方米)	1#、2#倉庫	1	4,361.58	3#倉庫	1	865.83	4#倉庫	1	1,948.77	生產車間	2	1,717.12	生產車間	1	289.72	鍋爐房	1	156.62	新鍋爐房	1	190.35	寫字樓	1	245.82	新寫字樓	1	163.24	總計：		9,939.05	<p>該物業由 貴集團佔用作生產車間、倉庫及行政辦公室。</p>	<p>8,100,000</p> <p>(貴集團應佔100%的權益：8,100,000)</p>
用途	層數	總樓面面積 (平方米)																																		
1#、2#倉庫	1	4,361.58																																		
3#倉庫	1	865.83																																		
4#倉庫	1	1,948.77																																		
生產車間	2	1,717.12																																		
生產車間	1	289.72																																		
鍋爐房	1	156.62																																		
新鍋爐房	1	190.35																																		
寫字樓	1	245.82																																		
新寫字樓	1	163.24																																		
總計：		9,939.05																																		

附註：

1. 貴公司的間接全資附屬公司滁州創策包裝材料有限公司已透過滁州經濟技術開發區管委會(作為賣方)與滁州創策包裝材料有限公司(貴公司的全資附屬公司)(作為買方)訂立的日期為二零零一年七月九日的土地銷售補償協議及另一份日期為二零零四年十二月七日的土地銷售補償協議，購置該物業土地。
2. 滁州創策包裝材料有限公司名下面積為18,142平方米的該物業土地(地段編號：12013031051-1)已獲發土地使用權證(參考編號：滁國用(2007)第00015號)。根據該土地使用權證，該土地的土地使用權的持有期限於二零五一年七月二十五日屆滿，作工業用途。
3. 滁州創策包裝材料有限公司名下總樓面面積為6,770.86平方米的該物業寫字樓、鍋爐房、二層車間及倉庫已於二零零一年獲發房屋所有權證(參考編號：滁房權證2001字第06877號)。
4. 滁州創策包裝材料有限公司名下總樓面面積為2,139.12平方米的該物業單層車間及新鍋爐房已於二零零七年一月十一日獲發房屋所有權證(參考編號：滁房權證2007字第00013號)。
5. 滁州創策包裝材料有限公司名下總樓面面積為163.24平方米的該物業單層寫字樓已於二零一一年一月三十日獲發房屋所有權證(參考編號：房地權證滁字第2011001134號)。
6. 滁州創策包裝材料有限公司名下總樓面面積為865.83平方米的該物業單層倉庫已於二零一一年一月三十日獲發房屋所有權證(參考編號：房地權證滁字第2011001135號)。
7. 按照 貴集團及 貴公司中國法律顧問提供的資料，業權狀態以及主要批文及牌照如下：

土地使用權證	:	有
房屋所有權證	:	有
建設用地規劃許可證	:	有
建設工程規劃許可證	:	有
建築工程施工許可證	:	有
8. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提出有關該物業權益的法律意見，載列(其中包括)如下：
 - 8.1 滁州創策包裝材料有限公司名下面積為18,142平方米的該物業土地(地段編號：12013031051-1)已獲發土地使用權證(參考編號：滁國用(2007)第00015號)。該土地的土地使用權的持有期限於二零五一年七月二十五日屆滿，作工業用途。

- 8.2 滁州創策包裝材料有限公司名下總樓面面積為6,770.86平方米的該物業若干樓宇已獲發房屋所有權證(參考編號：滁房權證2001字第06877號)。
- 8.3 滁州創策包裝材料有限公司名下總樓面面積為2,139.12平方米的該物業若干樓宇已於二零零七年一月十一日獲發房屋所有權證(參考編號：滁房權證2007字第00013號)。
- 8.4 滁州創策包裝材料有限公司名下總樓面面積為163.24平方米的該物業若干樓宇已於二零一一年一月三十日獲發房屋所有權證(參考編號：房地權證滁字第2011001134號)。
- 8.5 滁州創策包裝材料有限公司名下總樓面面積為865.83平方米的該物業若干樓宇已於二零一一年一月三十日獲發房屋所有權證(參考編號：房地權證滁字第2011001135號)。
- 8.6 根據滁州創策包裝材料有限公司與中國銀行股份有限公司滁州分行於二零一零年十一月二十九日訂立的按揭合約，附註8.1、8.2及8.3中所提述的該物業權益(參考編號：滁國用(2007)第00015號、滁房權證2001字第06877號及滁房權證2007字第00013號)受以中國銀行股份有限公司滁州分行為受益人的按揭所限，以獲取最高人民幣8,000,000元的貸款金額；
- 8.7 該物業的土地使用權證及房屋所有權證均由滁州創策包裝材料有限公司合法擁有；
- 8.8 上述由滁州創策包裝材料有限公司與中國銀行股份有限公司滁州分行訂立的按揭合法有效。滁州創策包裝材料有限公司有權透過任何其他合法途徑轉讓、租賃或出售該物業，但須事先得到承按人的同意；及
- 8.9 該物業並無留置權或對該物業使用構成影響的其他限制。

估值證書

第I類－貴集團持有作自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元																				
2. 中國 重慶市 江津區 廣興鎮 彭橋村 一社1至3幢1號	<p>該物業包括一幅面積為17,600.85平方米的土地以及下列建於其上的主要樓宇及附屬構築物：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>幢號</th> <th>用途</th> <th>層數</th> <th>總樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>辦公室、車間及倉庫</td> <td>2</td> <td>14,758.43</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>車間及倉庫</td> <td>1</td> <td>169.98</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>鍋爐、電力、 空氣壓縮房及 附屬構築物</td> <td>1</td> <td>945.92</td> </tr> <tr> <td colspan="3">總計：</td> <td>15,874.33</td> </tr> </tbody> </table> <p>附屬構築物包括圍欄、門衛室及大門。</p> <p>上述樓宇及附屬樓宇及構築物於二零零六年間落成。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於二零五六年一月十一日屆滿，作工業用途。</p>	幢號	用途	層數	總樓面面積 (平方米)	1	辦公室、車間及倉庫	2	14,758.43	2	車間及倉庫	1	169.98	3	鍋爐、電力、 空氣壓縮房及 附屬構築物	1	945.92	總計：			15,874.33	<p>該物業由 貴集團佔用作生產車間、倉庫及行政辦公室。</p>	<p>14,700,000</p> <p>(貴集團應佔100%的權益：14,700,000)</p>
幢號	用途	層數	總樓面面積 (平方米)																				
1	辦公室、車間及倉庫	2	14,758.43																				
2	車間及倉庫	1	169.98																				
3	鍋爐、電力、 空氣壓縮房及 附屬構築物	1	945.92																				
總計：			15,874.33																				

附註：

1. 根據日期為二零零六年二月二十八日的房屋及土地所有權證(參考編號：203房地證2006第01732號)，該物業由重慶光景包裝製品有限公司(貴公司的間接全資附屬公司)所持有，於二零五六年一月十一日屆滿，作工業用途。
2. 按照 貴集團及 貴公司中國法律顧問提供的資料，業權狀態以及主要批文及牌照如下：

房屋及土地使用權證	：	有
建設用地規劃許可證	：	有
建設工程規劃許可證	：	有
建築工程施工許可證	：	有
3. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提出有關該物業權益的法律意見，載列(其中包括)如下：
 - 3.1 根據日期為二零零六年二月二十八日的房屋及土地所有權證(參考編號：203房地證2006第01732號)，地盤面積為17,600.85平方米及總樓面面積為15,874.33平米的該物業由重慶光景包裝製品有限公司(貴公司的間接全資附屬公司)所持有，於二零五六年一月十一日屆滿，作工業用途；
 - 3.2 該物業的土地使用權及房屋所有權由重慶光景包裝製品有限公司持有；及
 - 3.3 該物業並無按揭、留置權或對該物業的使用構成不利影響的其他限制。重慶光景包裝製品有限公司有權使用該物業。

估值證書

第II類－貴集團租賃的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
3. 中國 四川省 綿陽市 長虹新四廠區 604#、604C#及 C1#廠房	<p>該物業包括於一九九七年 至二零零四年間落成的相 連廠房。</p> <p>該物業的總樓面面積約為 17,293.59平方米。</p> <p>該物業由 貴集團根據租 期自二零一一年一月一 日起至二零一三年十二月三 十一日止的租約租賃，作 工業及辦公室用途，每月 租金為人民幣121,055.13 元，應每季支付，當中不 含管理費及其他支銷。</p>	<p>該物業由 貴集團 佔用作生產車間、 倉庫及行政辦公 室。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據綿陽市人民政府頒發的日期為二零零五年三月二十八日的土地使用權證(參考編號：綿城國用(2005)第01615號)，該土地的使用權由四川長虹電器股份有限公司所持有，於二零四八年十二月二十八日屆滿，作工業用途。
2. 根據綿陽高新技術產業開發區房產管理局頒發的日期為一九九八年六月十二日的房屋所有權證(參考編號：綿權高新字第0150號)，總樓面面積為6,741.66平方米的該物業三幢相連廠房的房屋所有權證由國營長虹機器廠持有。
3. 根據日期為二零一零年十二月二十八日的租約，四川景虹包裝製品有限公司(貴公司的間接全資附屬公司)向四川長虹電器股份有限公司租賃總樓面面積為17,293.59平方米的該物業，租期自二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日，作工業及辦公室用途，每月租金為人民幣121,055.13元。
4. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提出有關該物業權益的法律意見，載列(其中包括)如下：
 - 4.1 根據日期為二零一零年十二月二十七日的租約(參考編號：2011-JGB-06)，四川景虹包裝製品有限公司向四川長虹電器股份有限公司租賃總樓面面積為17,293.59平方米的該物業，租期自二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日；
 - 4.2 根據國營長虹機器廠於二零一一年一月二十五日出具的《關於604#、604C#廠房所有權的說明函》，該物業(604#、604C#、C1#)的房屋所有權均已轉讓予四川長虹電器股份有限公司；
 - 4.3 該物業的土地使用權及房屋使用權均由四川長虹電器股份有限公司合法擁有；及
 - 4.4 上述由四川景虹包裝製品有限公司及四川長虹電器股份有限公司訂立的租約有效合法，對合約雙方均有約束力。四川景虹包裝製品有限公司有權使用該物業。

估值證書

第II類－貴集團租賃的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
4. 香港 干諾道中 168－200號 信德中心 招商局大廈 21樓2118單元	<p data-bbox="517 612 863 817">該物業包括位於一個於一九八五年落成的商業／渡輪碼頭平臺上的39層寫字樓21樓內的一個辦公室單位。</p> <p data-bbox="517 868 863 1029">該物業的樓面面積及實用面積分別約為107.58平方米(1,158平方呎)及70.14平方米(755平方呎)。</p> <p data-bbox="517 1081 863 1587">該物業由 貴集團根據租期自二零一一年一月十七日起至二零一四年一月十六日止的租約租賃，作辦公室用途，每月租金為41,688港元，當中不含管理費、差餉、地租、空調費用及其他支銷。 貴集團享有二零一一年一月十七日至二零一一年四月十六日的免租期(包括首尾兩日)。</p>	該物業由 貴集團佔用作行政辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據編號為06100601130033、日期為二零零六年九月十一日的註冊摘要，該物業的註冊擁有人為Ching Man Leuk及Wong Wing Yee Jessie (聯合租戶)。
2. 根據Ching Man Leuk及Wong Wing Yee Jessie (作為業主)與和景有限公司(貴公司的間接全資附屬公司) (作為租戶)之間日期為二零一一年三月八日的租約及日期為二零一一年六月七日的補充協議，租戶向業主租賃該物業，租期自二零一一年一月十七日起至二零一四年一月十六日屆滿，每月租金41,688港元，其中不含管理費、差餉、地租、空調費用及其他支銷。租戶享有二零一一年一月十七日至二零一一年四月十六日的免租期(包括首尾兩日)。
3. 該物業位於根據中區分區計劃大綱S/H4/13號劃分的「商業」區內。