

以下為獨立估值師漢華評值有限公司就本集團物業權益於2012年4月30日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。

GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED
漢華評值有限公司

香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
2703室

敬啟者：

吾等根據閣下的指示對順泰控股集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港擁有權益的物業進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢及調查，以及搜集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對有關物業權益於2012年4月30日（「估值日」）資本值的意見。

本函件構成吾等估值報告的一部分，本函件解釋估值的基準及方法，並闡明吾等所作的假設、物業業權調查及限制條件。

估值基準

該等物業權益估值乃吾等對市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行交易的估計金額」。

估值方法

基於有關物業權益下的樓宇及構築物的性質及所在位置，應該沒有即時可資比較的相關市場銷售資料。因此，吾等以折舊重置成本法對第一類的物業權益進行估值。

折舊重置成本為「以現代等價資產置換資產的現行成本，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。物業權益的折舊重置成本須視乎有關業務是否有足夠潛在盈利能力而定。

第二、三及四類由 貴集團租用及佔用或由 貴集團訂約將予租用的物業權益或因屬於短期租賃性質，或因不得轉讓或分租，或因缺乏可觀租金利潤，故吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

假設

吾等的估值乃假設擁有人在公開市場按其現況出售物業權益，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排，以抬高該物業權益的價值。

對於根據長期政府租賃／土地使用權持有的物業權益，吾等假設物業權益的擁有人於有關政府租賃／土地使用權的整段未屆滿期間，擁有可自由及不受干預地使用、轉讓或出租物業權益的權利。進行估值時，吾等假設擁有人可在公開市場上將物業權益自由出售、轉讓及出租予第三方，而毋須向有關政府部門繳付任何額外費用。

吾等假設所有適用區域劃分、用途規例及限制已獲遵守，惟本估值報告中說明、界定及考慮的不合規事項除外。此外，吾等假設土地的使用及翻新乃在所述物業範圍內進行，而且除本報告註明外，不存在非法據用及侵入的情況。

物業權益的其他特殊假設（如有）均於各有關物業估值證書的附註中列出。

業權調查

吾等已獲提供多份有關中國物業的業權文件副本，並促使就香港物業向香港土地註冊處作出查詢。然而，吾等並無檢查文件正本，以確定是否出現任何遞交給吾等的副本中沒有出現的修訂。吾等依賴 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所提供有關中國物業的法定業權的意見。

本報告內披露的所有法律文件僅供參考用途，吾等對任何與本報告所載物業權益的法定業權有關的法律事宜概不負責。

限制條件

吾等並無進行詳細實地測量，以核實有關物業的土地或樓宇面積的準確性，惟吾等假設所獲提供法律文件所示的面積均為準確。根據吾等為同類物業估值的經驗，吾等認為上述假設誠屬合理。所有文件及合約僅供參考用途，所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等曾視察物業外貌，並在情況許可下視察物業內部。然而，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無進行任何設施測試。

吾等並無進行土壤調查，以決定地面狀況或設施是否適合在其上進行任何物業發展。吾等的估值是在假設上述各方面均令人滿意，且於施工期間不會引致任何不可預期的開支及延誤的基礎上作出。

經過審閱所有有關文件，吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供各個方面的資料，並接納其就此向吾等提供的意見，該等方面包括規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃情況、租金、地盤與樓面面積及物業的證明資料等等。吾等無理由懷疑 貴集團所提供資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團知會，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料達致知情觀點，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等的估值並無考慮估值的任何抵押、按揭或欠款或於進行銷售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對於位於中國發展程度相對較落後的市場的物業，上述假設一般以不完備的市場佐證資料為依據。物業所獲賦予的價值，可能會視乎所作的假設而有差異。縱使估值師在達致估值時已作出專業判斷，閱覽本報告的人士務請審慎考慮有關假設的性質，有關資料已於估值報告內披露，而且於詮釋估值報告時亦需審慎行事。

估值意見

物業權益的估值數字於隨附的估值概要及估值證書中列示。

備註

吾等的估值乃根據公認估值程序而編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定。

物業實地視察乃於2012年2月22日至2012年6月6日期間由Li Xinfeng（中國房地產估價師）、Jeff Liu（特許測量師）及Jonathan Ho (AD)進行。有關物業保持在合理狀況，與其使用年齡及用途相合，並已配置正常大廈服務。

於進行物業權益的估值時，吾等已遵守香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（2005年第1版）所載的規定。

除另有註明外，所有物業估值數字是以港元列值。吾等估值所採用的匯率為1港元兌人民幣0.811元，與估值日當時的匯率相若。該日期與本函件刊發日期之間，該匯率並無重大波動。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

順泰控股集團有限公司

香港

中環

康樂廣場1號

怡和大廈20樓

2001-2005室

董事會 台照

代表
漢華評值有限公司
高級董事
吳賢德

MSc MHKIS MRICS MCIREA
註冊專業測量師 (產業測量組)
謹啟

2012年6月29日

附註：吳賢德先生為特許測量師及註冊專業測量師，擁有逾21年香港物業估值方面的經驗及5年中國物業估值方面的經驗。

估值概要

編號	物業	於2012年4月30日 現況下的資本值 港元
第一類 – 貴集團於中國持有及佔用的物業權益		
1.	中國 江蘇省 淮安市 清河新區 深圳東路、飛耀西路東側及北側	109,000,000
2.	中國 山東省 青島市 城陽區 棘洪灘街道 環海新材料工業園	106,000,000
		小計： 215,000,000
第二類 – 貴集團於中國租用及佔用的物業權益		
3.	中國 江蘇省 南京市 南京經濟技術開發區 興文路12號	無商業價值
4.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 深南東路 信興廣場 主樓6113單元	無商業價值
		小計： 零

編號	物業	於2012年4月30日 現況下的資本值 港元
第三類 – 貴集團於香港租用及佔用的物業權益		
5.	香港 金鐘道89號 力寶中心 二座5樓508室	無商業價值

	小計：	_____ 零
第四類 – 貴集團於香港訂約將予租用的物業權益		
6.	香港 灣仔 分域街18號／告士打道46號 捷利中心 1903室	無商業價值

	小計：	_____ 零
	合計：	_____ 215,000,000

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2012年4月30日 現況下的資本值 港元
1. 中國江蘇省淮安市 清河新區深圳東 路、飛耀西路東側 及北側	<p data-bbox="560 529 906 740">該物業包括兩幅相鄰的地塊（「地塊」），總地盤面積約為69,205.6平方米，建於其上為三幢樓宇（「該等樓宇」）及多項構築物。該等樓宇於2010年及2012年落成。</p> <p data-bbox="560 789 906 1000">該等樓宇包括一期車間及二期車間。一期車間是一幢綜合工廠，內有生產車間、行政辦公室、食堂、電力室、倉庫等。一期車間的建築面積約為14,270.13平方米。</p> <p data-bbox="560 1049 906 1229">二期車間包括一幢宿舍大樓（建築面積約3,214.06平方米）及一家工廠（建築面積約13,726.42平方米），總建築面積約為16,940.48平方米。</p> <p data-bbox="560 1278 906 1342">多項構築物包括內部道路、圍牆及園林。</p> <p data-bbox="560 1391 906 1527">該物業根據兩份國有土地使用權證持作工業用途，期限分別於2059年6月30日及2060年12月6日屆滿。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作工業、辦公及倉庫用途。	109,000,000

附註：

1. 根據淮安市國土資源局與江蘇順泰包裝印刷科技有限公司（「江蘇順泰」）訂立日期分別為2009年5月20日及2010年11月1日的兩份國有建設用地使用權出讓合同（第3208012009CR0231號及第3208012010CR0266號），總地盤面積約為69,207.5平方米的兩幅土地的土地使用權訂約出讓予江蘇順泰（貴公司擁有51%權益的附屬公司）作工業用途，為期50年，總代價為人民幣17,450,000元。

2. 根據淮安市國土資源局發出的兩份國有土地使用權證（淮A國用（2009出）第4367號及淮A國用（2010出）第8318號），地塊的土地使用權已授予江蘇順泰作工業用途，期限分別於2059年6月30日及2060年12月6日屆滿。
3. 根據淮安市房屋土地資源管理局發出的房屋所有權證（淮房權證清河字第201045510號），一期車間由江蘇順泰持有。
4. 根據淮安市房屋土地資源管理局發出的兩份房屋所有權證（淮房權證清河字第A201224616號及第A201224618號），二期車間由江蘇順泰持有。
5. 根據國有土地使用權證（淮A國用（2009出）第4367號）持有的土地部分及根據房屋所有權證（淮房權證清河字第201045510號）持有的樓宇部分受一項按揭所規限，受益人為中國銀行淮安開發區支行。
6. 貴公司法律顧問提供有關中國法律的法律意見載有（其中包括）以下內容：
 - (a) 中國法律確認江蘇順泰為地塊土地使用權的唯一擁有人並受其保護。
 - (b) 江蘇順泰有權在土地使用權期限內依法佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以任何其他安排處置土地使用權，惟受按揭規限部分除外，該部分於按揭期內須取得承按人的批准。
 - (c) 中國法律確認江蘇順泰為該等樓宇的唯一擁有人並受其保護。
 - (d) 江蘇順泰有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或以任何其他安排處置該樓宇所有權，惟受按揭規限部分除外，該部分於按揭期內須取得承按人的批准。
 - (e) 經江蘇順泰確認，根據上文附註4所述房屋所有權證持有的該等樓宇，已在完成建設工程竣工檢查及驗收程序和取得房屋所有權證前使用。根據中國法律，有關當局有權勒令整改，並施加相關施工合約的合約價不少於2%但不多於4%的罰款。於法律意見的日期，上述程序已告完成並已取得房屋所有權證，江蘇順泰接受處罰的可能性不高。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年4月30日 現況下的資本值 港元																
2. 中國山東省青島市城陽區棘洪灘街道環海新材料工業園	<p>該物業包括一幅地塊（「地塊」），地盤面積約為75,370平方米，建於其上為八幢樓宇（「該等樓宇」）及多項構築物。該等樓宇於2008年落成。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為45,025.38平方米。詳盡細目分析如下所示：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>幢數</th> <th>層數</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公大樓</td> <td>1</td> <td>5</td> <td>6,852.58</td> </tr> <tr> <td>車間及倉庫</td> <td>7</td> <td>1-3</td> <td>38,172.80</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>8</td> <td></td> <td>45,025.38</td> </tr> </tbody> </table> <p>多項構築物包括內部道路、圍牆及園林。</p> <p>該物業根據一份國有土地使用權證持作工業用途，期限於2057年6月26日屆滿。</p>	樓宇	幢數	層數	建築面積 (平方米)	辦公大樓	1	5	6,852.58	車間及倉庫	7	1-3	38,172.80	合計：	8		45,025.38	<p>據悉，該物業中建築面積約為3,796平方米的一部分（7號倉庫）已租予獨立第三方，租賃期限為2011年7月1日至2012年6月30日。</p> <p>該物業的餘下部分由貴集團佔用作工業用途。</p>	106,000,000
樓宇	幢數	層數	建築面積 (平方米)																
辦公大樓	1	5	6,852.58																
車間及倉庫	7	1-3	38,172.80																
合計：	8		45,025.38																

附註：

- 根據青島創基偉業投資有限公司與青島英諾包裝科技有限公司（「青島英諾」）訂立日期為2008年8月8日的土地使用權轉讓合同，地盤面積約為75,370平方米的一幅土地的土地使用權連同建於其上的樓宇及構築物訂約轉讓予青島英諾（貴公司的間接全資附屬公司），代價為人民幣20,446,374元。該地塊的土地使用權期限為2007年6月27日至2057年6月27日。
- 根據青島市國土資源和房屋管理局發出的房地產權證（青房地權市字第201259538號），地塊的土地使用權已授予青島英諾作工業用途，期限於2057年6月26日屆滿，以及該等樓宇由青島英諾持有。
- 該物業受一項按揭所規限，受益人為中國建設銀行股份有限公司青島城陽分行。

4. 貴公司法律顧問提供有關中國法律的法律意見載有(其中包括)以下內容:
- (a) 中國法律確認青島英諾為地塊土地使用權的唯一擁有人並受其保護。
 - (b) 青島英諾有權在土地使用權期限內依法佔用、使用、租賃、轉讓或以任何其他安排處置土地使用權，惟受按揭規限部分除外，該部分於按揭期內須取得承按人的批准。
 - (c) 中國法律確認青島英諾為該等樓宇的唯一擁有人並受其保護。
 - (d) 青島英諾有權依法佔用、使用、租賃、轉讓或以任何其他安排處置房屋所有權，惟受按揭規限部分除外，該部分於按揭期內須取得承按人的批准。
 - (e) 經青島英諾確認，該等樓宇已在完成建設工程竣工檢查及驗收程序和取得房屋所有權證前使用。根據中國法律，有關當局有權勒令整改，並施加相關施工合約的合約價不少於2%但不多於4%的罰款。於法律意見的日期，上述程序已告完成並已取得房地產權證，青島英諾接受處罰的可能性不高。

第二類－貴集團於中國租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年4月30日 現況下的資本值
3. 中國江蘇省南京市 南京經濟技術開發 區興文路12號	該物業包括大約於2000年落成的一幢建築面積約為180平方米的單層樓宇。	該物業目前由貴集團佔用作儲藏室。	無商業價值
	該物業由江蘇金格潤科技有限公司（「江蘇金格潤」）（貴公司擁有68.15%權益的附屬公司）向獨立第三方南京新港高科技股份有限公司租用，租期為自2012年1月1日起至2012年12月31日止的1年，年度租金為人民幣84,800元（不包括公用事業收費）。		

附註：

1. 貴公司法律顧問提供有關中國法律的法律意見載有（其中包括）以下內容：
 - (a) 出租人為該物業的合法擁有人並有權出租該物業。
 - (b) 租賃協議的內容符合中國法律。租賃協議為合法有效、對各訂約方具有約束力和可強制執行。
 - (c) 租賃協議並無登記。然而，這不影響租賃協議的合法性。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年4月30日 現況下的資本值
4. 中國廣東省深圳市 羅湖區深南東路信 興廣場主樓6113單 元	<p>該物業包括於1996年落成的一幢68層的辦公大樓中的一個單位。</p> <p>該物業的建築面積約為131.45平方米。</p>	<p>該物業目前由 貴集團佔用作辦公用途。</p>	無商業價值
	<p>該物業目前由領先飛宇進出口(深圳)有限公司(「領先飛宇」)(貴公司的間接全資附屬公司)向獨立第三方太平置業(深圳)有限公司租用，租期為自2012年2月20日起至2013年6月19日止的1年4個月，每月租金為人民幣19,717.5元(不包括管理費)。</p>		

附註：

1. 貴公司法律顧問提供有關中國法律的法律意見載有(其中包括)以下內容：
 - (a) 出租人為該物業的合法擁有人並有權出租該物業。
 - (b) 租賃協議的內容符合中國法律。租賃協議為合法有效、對各訂約方具有約束力和可強制執行。
 - (c) 租賃協議已向相關政府部門登記。

第三類 – 貴集團於香港租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年4月30日 現況下的資本值
5. 香港金鐘道89號力寶中心二座5樓508室	<p data-bbox="560 385 911 480">該物業包括位於商場樓層之上樓高36層的辦公大樓的一個單位，其於1987年落成。</p> <p data-bbox="560 534 911 591">該物業的實用面積約為114平方米。</p> <p data-bbox="560 644 911 893">該物業目前由順華集團控股有限公司（貴公司的間接全資附屬公司）向獨立第三方Weina Assets Limited租用，租期為自2011年3月1日起至2013年2月28日止的2年，每月租金為61,960港元（不包括差餉及管理費）。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為1997年6月2日的備忘錄第UB7148048號，該物業的註冊擁有人為Weina Assets Limited。
2. 根據日期分別為1997年6月2日及1997年9月30日的備忘錄第UB7148049及UB7305525號，該物業受限於以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人並為取得銀行融資而設立的一項按揭及一份變更和再押記契據。

第四類 — 貴集團於香港訂約將予租用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年4月30日 現況下的資本值
6. 香港灣仔分域街18號／告士打道46號捷利中心1903室	<p data-bbox="560 385 911 449">該物業包括樓高26層的辦公大樓的一個單位，其於1998年落成。</p> <p data-bbox="560 495 911 559">該物業的實用面積約為123平方米。</p> <p data-bbox="560 606 911 893">該物業由順華集團控股有限公司（貴公司的間接全資附屬公司）向獨立第三方Trisight Limited及Dynasty Hotel Limited訂約將予租用，租期為自2012年5月2日起至2014年5月1日止的2年，每月租金為56,945港元（不包括差餉、管理費及空調費）。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期分別為1987年1月12日及1986年7月14日的備忘錄第UB3276824號及第UB3126377號，該物業的註冊擁有人為Trisight Limited及Dynasty Hotel Limited。
2. 根據日期為1986年12月15日的備忘錄第UB3252700號，該物業受限於以香港上海滙豐銀行為受益人並為取得銀行融資而設立的一項按揭。
3. 根據日期為1987年1月12日的備忘錄第UB3276825號，該物業受限於以香港上海滙豐銀行為受益人的一項按揭。