

本附錄所載資料並不構成本招股章程附錄一所載由香港執業會計師畢馬威會計師事務所編製的會計師報告的一部分，收錄於此僅作說明用途。

未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及載於本招股章程附錄一的「會計師報告」一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表載列如下，以說明股份發售對本公司權益股東於2011年12月31日應佔綜合有形資產淨值的影響，猶如股份發售已於該日進行。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅作說明用途而編製，而基於其假設性質，其可能不能真實反映倘股份發售已於2011年12月31日或任何未來日期完成時我們的財務狀況。

	本公司權益 股東於2011年 12月31日 應佔綜合 有形資產淨值 ⁽¹⁾ 千港元	加：估計 股份發售 所得款項 淨額 ⁽²⁾ 千港元	未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 千港元	未經審核 備考經調整 每股綜合有形 資產淨值 ⁽³⁾ 港元
按每股股份發 售價1.08港元計算	240,954	81,733	322,687	0.81
按每股股份發 售價1.68港元計算	240,954	139,933	380,887	0.95

附註：

- (1) 本公司權益股東於2011年12月31日應佔綜合有形資產淨值乃扣除無形資產222,000港元（摘錄自本招股章程附錄一所載的會計師報告）後，根據本公司權益股東於2011年12月31日應佔綜合資產淨值約241百萬港元計算。
- (2) 估計股份發售所得款項淨額乃經扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支後，按指示發售價每股股份1.08港元及1.68港元計算，且概無計入於行使超額配股權、根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權及根據購股權計劃可能授出任何購股權後可能發行的任何股份。
- (3) 未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值乃於作出前段所述的調整後，以400,000,000股已發行股份（假設股份發售已於2011年12月31日完成）為基準計算，惟不計及於行使超額配股權、根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權及根據購股權計劃可能授出任何購股權後可能發行的任何股份。

- (4) 參照本招股章程附錄三所載本集團的物業權益估值，本集團於2012年4月30日的物業權益的重估總金額為215.0百萬港元。於2012年4月30日，該等物業權益的賬面淨值為約163.7百萬港元。自用物業的重估盈餘為約51.3百萬港元，有關金額並無計入上述未經審核備考經調整綜合有形資產淨值。該等重估盈餘並無在本招股章程附錄一所載財務資料入賬，亦將不會在本集團截至2012年12月31日止年度的綜合財務報表入賬，原因是本集團的物業、廠房及設備是按成本減累計折舊或攤銷及減值虧損（如有）列值。倘重估盈餘已包括在本集團截至2012年12月31日止年度的財務報表，則將會額外計入折舊0.9百萬港元。
- (5) 概無作出調整以反映本集團於2011年12月31日後的任何貿易業績或其他交易。
- (6) 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並無計入於2011年12月31日後宣派予本集團股東的約165.6百萬港元股息（其中約129.3百萬港元已／將以現金方式支付，而餘下約36.3百萬港元則以對銷郭先生的往來賬的方式結清）。對銷郭先生往來賬的有關付款已於最後可行日期前完成，而有關現金支付已／將於上市日期前作出。倘未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作進一步調整（猶如有關股息於2011年12月31日宣派），則本公司權益股東應佔的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值及未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值將會相應減少。

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所（香港執業會計師）編製的報告全文，以供載入本招股章程。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

順泰控股集團有限公司（「貴公司」）

吾等就日期為2012年6月29日的招股章程（「招股章程」）附錄二A部第II-1至II-2頁所載的 貴公司及其附屬公司（「貴集團」）的未經審核備考財務資料（「備考財務資料」）作出報告，該備考財務資料乃由 貴公司董事僅為說明目的編製，以提供有關建議發售對所呈列的財務資料可能產生影響的資料。未經審核備考財務資料的編製基準載列於招股章程附錄二A部。

責任

貴公司董事須全權負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向 閣下報告。對於吾等此前就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而出具的報告，除對於該等報告刊發日期的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

意見基準

吾等按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第300號「投資通函內備考財務資料會計師報告」進行有關工作。吾等的工作主要包括將未經調整的財務資料與原始文件進行比較、考慮支持調整的證據，並與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。是項委聘並不涉及對任何相關財務資料的獨立審查。

吾等的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則或香港審閱委聘準則而作出的審核或審閱。故此，吾等不會就未經審核備考財務資料作出任何有關審核或審閱的意見。

吾等計劃及執行工作以取得吾等認為屬必要的資料及解釋，從而使吾等能獲得足夠憑證，合理地確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥善編製，該基準與 貴集團的會計政策一致，以及所作調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

按照 貴公司董事的判斷及假設所編製的未經審核備考財務資料僅供說明用途，且基於其假設性質，概不能提供任何保證或顯示日後將發生的任何事項，亦不能預示 貴集團於2011年12月31日或未來任何日期的財務狀況。

吾等不會就發行 貴公司股份的所得款項淨額是否合理、該等所得款項淨額的應用，或載於招股章程的「未來計劃及所得款項用途」所述用途是否實際進行發表任何意見。

意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已遵照所述基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

此致

順泰控股集團有限公司
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2012年6月29日