

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就本集團於香港、英國及澳洲租用之物業於二零一一年四月三十日之估值而編撰之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

33/F, Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong

香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心33樓

Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863

Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

緒言

吾等遵照匯星印刷集團有限公司（「貴公司」）之指示，對 貴公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）於香港、英國及澳洲租賃之物業進行估值。吾等確認吾等曾視察有關物業並作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向 閣下呈述吾等對該等物業於二零一一年四月三十日（「估值日期」）之市值之意見。

估值基準

吾等對有關物業之估值乃基於市值，市值乃指「經適當市場推銷後，自願買家與自願賣家在雙方均知情、審慎及不被脅迫之情況下於估值日期以公平交易之方式進行物業交易之估計金額」。

物業類別

於吾等之估值過程中，貴集團之物業組合乃分以下類別：－

第一類 － 貴集團於香港租用之物業

第二類 － 貴集團於英國租用之物業

第三類 － 貴集團於澳洲租用之物業

估值方法

在對貴集團租用之物業進行估值時，吾等認為該等物業並無商業價值，原因為該等物業無法在公開市場轉讓，或租賃協議內所載禁止轉讓及／或分租或缺乏市場及可觀之租金收益。

業權調查

吾等並無就該等物業之業權進行查冊，亦無核查業權文件之正本以核實所有權或確定有否任何修訂條款並未載於交予吾等之文件副本。然而，吾等已獲提供貴集團租用物業之租賃協議之副本。所有文件僅供參考之用。

估值假設

吾等之估值乃假設物業在公開市場按現況出售，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合營關係、管理協議或任何其他可能影響物業價值類似安排之利益。

此外，並無考慮任何有關達成該等物業銷售之任何選擇權或優先購買權利。吾等之估值假設並無任何方式之強迫銷售情況。

估值之考慮因素

吾等曾視察物業之外部，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或測試物業提供之任何服務。因此吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

於進行估值之過程中，吾等在頗大程度上依賴貴集團所提供之資料，並接納給予之有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、建築面積、物業鑒別及其他相關資料之意見。

吾等並無進行詳細之實地測量以核實有關物業之建築面積是否準確，惟假設送交吾等之文件所示之建築面積準確無誤。估值證書所載之量度、測量及面積乃按 貴集團提供予吾等之文件所載資料為依據，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料之真實性及準確性。吾等亦相信 貴集團證實所提供之資料概無遺漏重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料作出知情意見。

吾等進行估值時並無就物業所欠負之任何抵押、按揭或債項或進行銷售時可能產生之任何費用或稅項作出撥備。

除另有訂明外，吾等假設該等物業概無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會公告之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)而編製。

吾等已根據公認之估值程序，並已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第十二項應用指引所載之規定進行估值。

備註

除另有訂明外，所有款額均以港元為單位，且並無就任何外匯轉移作出撥備。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港北角
英皇道625號
17樓1704室
匯星印刷集團有限公司
列位董事 台照

代表
中和邦盟評估有限公司

董事總經理
鄭澤豪博士

高級董事
陳詠芬

*BSc., MUD, MBA(Finance), MSc.(Eng),
PhD(Econ), MHKIS, MCI Arb, AFA, SIFM, FCIM,
MASCE, MIET, MIEEE, MASME, MIIE*

BSc., MSc., MRICS, MHKIS, RPS(GP)

謹啟

二零一一年六月三十日

附註：

鄭澤豪博士為香港測量師學會會員(產業測量)，在評估香港及澳洲物業方面擁有逾18年經驗，以及在英國物業方面均擁有逾5年經驗。

陳詠芬女士為香港測量師學會會員(產業測量)，在評估香港物業方面擁有逾18年經驗、在英國物業方面有逾3年經驗，以及在澳洲擁有逾8年經驗。

估值概要

編號物業	於二零一一年
	四月三十日
	現況下之市值
	港元

第一類－貴集團於香港租用之物業

1. 香港北角 英皇道625號 17樓1704室	無商業價值
小計：	無

第二類－貴集團於英國租用之物業

2. 4 Crescent Stables, No. 139 Richmond Road, London, SW15 2TN, The United Kingdom	無商業價值
小計：	無

第三類－貴集團於澳洲租用之物業

3. Suite 1 (B), No. 41 Park Road, Milton, Queensland, Australia	無商業價值
小計：	無
總計：	無

估值證書

第一類－貴集團於香港租用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 四月三十日 現況下之市值 港元
1.	香港北角 英皇道625號 17樓1704室	該物業包括於一九九八年落成之一幢26層高辦公大樓(連2層地庫)17樓之一個辦公單位。 該物業之可銷售面積約為1,648平方呎(或約153.1平方米)。 根據獨立第三方業主與數個租戶(作為轉讓人)及匯星印刷國際有限公司(作為承讓人)(「匯星印刷國際」)訂立之租賃協議及轉讓契據,該物業租賃予匯星印刷國際作辦公室用途,租期由二零一一年二月一日起至二零一二年四月二十六日屆滿,月租金為46,140港元,不包括空調及管理費。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

根據上述租賃協議,該物業之租戶為 貴公司全資附屬公司匯星印刷國際有限公司。

估值證書

第二類－貴集團於英國租用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 四月三十日 現況下之市值 港元
2.	4 Crescent Stables, No. 139 Richmond Road, London, SW15 2TN, The United Kingdom	該物業包括於一九八八年落成之一幢3層高商業大廈之一部份。 該物業之建築面積約為1,033平方呎(或約96平方米)。 根據獨立第三方業主與1010 Printing UK Limited(「1010 UK」)於二零零九年五月一日訂立之租賃協議，該物業租賃予1010 UK作辦公室用途，租期由二零零九年五月一日起至二零一四年四月三十日屆滿，為期五年，現時由貴集團支付每年租金23,000英鎊。	該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

根據上述租賃協議，該物業之租戶為貴公司擁有98.5%權益之附屬公司1010 UK。

估值證書

第三類－貴集團於澳洲租用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 四月三十日 現況下之市值 港元
3.	Suite 1 (B), No. 41 Park Road, Milton, Queensland, Australia	該物業包括於一九九零年代落成之一幢2層高商業大廈1樓之一個零售店。 該物業之建築面積約為68平方米（或約732平方呎）。 根據獨立第三方業主與1010 Printing (Australia) Pty Ltd (「1010 Australia」)分別於二零零九年二月十三日及二零一零年二月十四日訂立之租賃合約及租賃合約延長合約，該物業租賃予1010 Australia作商業辦公用途，租期由二零一零年二月十三日起至二零一二年二月十二日屆滿，為期兩年，現時由貴集團支付之每年租金為29,613.15澳元，不包括商品及服務稅。	該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

根據上述租賃合約，該物業之租戶為貴公司之全資附屬公司1010 Australia。