

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就本集團於中國租用之物業於二零一二年二月二十九日之估值而編製之函件全文、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<sup>rd</sup> Floor, Shui On Centre, Nos. 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：

### 指示

吾等遵照匯聯金融服務控股有限公司（「**貴公司**」）向吾等發出之指示，就 貴公司及／或其附屬公司（統稱「**貴集團**」）於中華人民共和國（「**中國**」）租用之物業作出估值。吾等確認已進行視察、作出有關查詢，及取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零一二年二月二十九日（「**估值日**」）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作出，市值之定義為「在適當市場推銷後，物業由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期達成公平交易之估計金額」。

### 估值方法

對於 貴集團於中國租用之物業進行估值時，吾等認為，由於物業不得於市場轉讓或租賃協議中載有禁止轉讓及／或分租之限制或缺乏市場價值及／或重大租金溢利，故並無商業價值。

## 業權調查

吾等已獲提供有關位於中國的物業業權文件／租賃協議的副本，及吾等獲 貴集團告知概無其他相關文件須予提供。然而，吾等尚未核查業權文件之正本，以核實業權或確定是否存在於吾等獲提供之副本內並無顯示之任何修訂。所有文件僅供參考用途。於估值過程中，吾等倚賴 貴集團中國法律顧問通商律師事務所對於中國的物業業權提供的意見及資料。

## 估值假設

吾等進行估值時亦假設物業在市場出售時，並無附帶任何遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何其他類似安排藉以影響物業之價值。

此外，吾等於估值時亦無計入任何有關或致使達成物業成交之任何選擇權或優先購買權，並假設沒有出現任何方式之強迫出售之情況。

## 估值考慮因素

物業之外部及內部已由李國安先生(測量學碩士)於二零一一年六月一日至二零一一年七月二十六日期間內進行檢測。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，亦無對物業之任何設施進行測試。吾等因此未能報告物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。

在估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通知、地役權、年期、佔用詳情、建築面積、物業識別資料及其他相關資料之意見。

吾等並無進行實地測量以核實物業之建築面積是否正確，惟吾等假設於交付予吾等之文件所示建築面積為準確無誤。估值證書內之尺寸、計量及面積乃按 貴集團向吾等提供之文件所載資料為基準，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性，且吾等亦信賴 貴集團所確認，提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。

吾等進行估值時並無考慮可能影響出售的物業所欠負的任何抵押、按揭或款項或進行出售時可能產生之任何開支或稅項。

除另有說明者外，吾等假設物業確無附帶任何繁重產權負擔、限制及開銷以致影響物業之價值。

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

吾等之估值乃根據公認估值程序編製，並符合香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則。

**備註**

除另有說明者外，所列全部金額均以港元計值，且並未考慮任何外匯換算。

本函件隨附吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
40樓  
**匯聯金融服務控股有限公司**  
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**

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

**高級董事**  
**陳詠芬**

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

謹啟

二零一二年四月二十日

附註：

鄭澤豪博士乃香港測量師學會會員(產業測量)，於香港及中華人民共和國的物業估值方面擁有逾十九年經驗。

陳詠芬女士乃香港測量師學會會員(產業測量)，於香港的物業估值方面擁有逾十九年經驗，以及於中華人民共和國的物業估值方面擁有逾十三年經驗。

## 估值概要

## 貴集團於中國租用的物業

編號	物業	於二零一二年 二月二十九日 現況下之市值 港元
1.	中國 廣東省 河源市 源城區 沿江西路 碧水灣花園A25號	無商業價值
2.	中國 廣東省 深圳市 福田區 金田路2028號 皇崗商務中心 1701、1702及1703室	無商業價值
3.	中國 廣東省 深圳市 福田區 金田路2028號 皇崗商務中心 1705及1706室	無商業價值
	總計:	無

## 估值證書

## 貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 二月二十九日 現況下之市值  港元
1.	中國 廣東省 河源市 源城區 沿江西路 碧水灣花園A25號	<p>該物業包括一幢於二零零三年落成樓高4層的商用／住宅樓宇。</p> <p>該物業的總建築面積約為547.65平方米(或約5,895平方呎)。</p> <p>根據一份由一名關連方與廣東匯金訂立，日期為二零一一年八月一日的租賃協議，該物業現已租予廣東匯金作辦公室用途，年期自二零一二年一月一日起計，並於二零一二年十二月三十一日屆滿，租金總額為人民幣96,000元，均不含水電及煤氣費及其他相關開支。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據上述租賃協議，該物業的承租人為廣東匯金典當股份有限公司(「廣東匯金」)。廣東匯金為一間於二零零五年九月七日在中國成立的股份有限公司，其透過架構協議由 貴公司的間接全資附屬公司匯聯投資服務(深圳)有限公司管理而從事典當貸款業務。
2. 中國法律顧問向 貴公司提供的意見包括(其中包括)以下各項：
  - a. 業主有權租賃該物業予廣東匯金，租賃協議合法有效且對業主及承租人均具有約束力；
  - b. 租賃協議已於相關部門登記；及
  - c. 根據載於租賃協議的使用，廣東匯金於租賃年期內有權合法使用及佔用該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 二月二十九日 現況下之市值 港元 無商業價值
2.	中國 廣東省 深圳市 福田區 金田路2028號 皇崗商務中心 1701、1702及 1703室	<p>該物業包括於一幢二零零九年落成樓高58層的商業樓宇第17層的3個單位。</p> <p>該物業總建築面積約為1,015.48平方米(或約10,931平方呎)。</p> <p>根據一份由獨立第三方及廣東匯金於二零一一年三月二十五日訂立的租賃協議及補充協議，該物業現已租予廣東匯金，作辦公室用途，年期自二零一一年三月五日起計，並於二零一四年三月四日屆滿，第一年、第二年及第三年的月租金分別為人民幣188,879元、人民幣198,323元及人民幣208,239元，不含管理費、水電費及其他相關開支。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	

## 附註：

1. 根據上述租賃協議及補充協議，該物業的承租人為廣東匯金典當股份有限公司(「廣東匯金」)。廣東匯金為一間於二零零五年九月七日在中國成立的股份有限公司，其透過架構協議由 貴公司的間接全資附屬公司匯聯投資服務(深圳)有限公司管理而從事典當貸款業務。
2. 中國法律顧問向 貴公司提供的意見包括(其中包括)以下各項：
  - a. 業主有權租賃該物業予廣東匯金，租賃協議合法有效且對業主及承租人均具有約束力；
  - b. 租賃協議已於相關部門登記；及
  - c. 根據載於租賃協議的使用，廣東匯金於租賃年期內有權合法使用及佔用該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 二月二十九日 現況下之市值
3.	中國 廣東省 深圳市 福田區 金田路2028號 皇崗商務中心 1705及1706室	<p>該物業包括於一幢二零零九年落成樓高58層的商業樓宇第17層的兩個單位。</p> <p>該物業總建築面積約為376.96平方米(或約4,058平方呎)。</p> <p>根據一份由獨立第三方及匯聯投資於二零一一年七月二十七日訂立的租賃協議及補充協議，該物業現已租予匯聯投資，作辦公室用途，年期自二零一一年七月二十七日起計，並於二零一四年三月四日屆滿，二零一一年七月二十七日至二零一二年三月四日、二零一二年三月五日至二零一三年三月四日及二零一三年三月五日至二零一四年三月四日期間的月租金分別為人民幣70,115元、人民幣73,620元及人民幣77,301元，不含管理費、水電費及其他相關開支。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	港元 無商業價值

附註：

1. 根據上述租賃協議及補充協議，該物業的承租人為 貴公司間接全資附屬公司匯聯投資服務(深圳)有限公司(「匯聯投資」)。
2. 中國法律顧問向 貴公司提供的意見包括(其中包括)以下各項：
  - a. 業主有權租賃該物業予匯聯投資，租賃協議合法有效且對業主及承租人均具有約束力；
  - b. 租賃協議已於相關部門登記；及
  - c. 根據載於租賃協議的使用，匯聯投資於租賃年期內有權合法使用及佔用該物業。