

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就其對本集團在香港持有及租賃的物業於二零一一年九月三十日之估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程內。

## 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

茲提述我們遵照第一信用控股有限公司（「貴公司」）的指示對 貴公司及／或其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）在香港持有及租賃的物業進行估值。我們確認我們已進行視察、作出有關查詢及取得我們認為必要的其他資料，以向 閣下提供我們對有關物業於二零一一年九月三十日（「估值日」）市值之意見。

### 估值基準

我們乃按市值對有關物業進行估值。市值乃指「物業經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方於知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易所達成之估計金額」。

## 物業類別

於我們之估值過程中，貴集團之物業組合分類為以下類別：

- 第一類 — 貴集團於香港持有作自用之物業
- 第二類 — 貴集團於香港持有作投資之物業
- 第三類 — 貴集團於香港租賃之物業

## 估值方法

在對貴集團持有之物業進行估值時，我們乃按市場基準以比較法進行，假設該等物業以現況交吉出售及參照有關市場上可資比較之銷售證據而作出估值。我們已就該等物業與可資比較物業在樓齡、時間、位置、樓層及其他有關因素方面之差異作出適當調整。於適用時，我們亦已採用投資法，計入物業根據現有租約之租金收入及其後續租或出租之潛力。

在對貴集團租用的物業進行估值時，我們認為該等物業並無商業價值，原因為該等物業無法在市場轉讓，或租賃協議內所載禁止轉讓及／或分租或缺乏市場及可觀的分租收益。

## 業權調查

我們已於土地註冊處進行土地查冊並獲提供業權文件副本。我們獲貴集團告知概無其他相關文件。然而，我們並無查看文件之正本，以核實業權或確定是否存在於我們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。

於對貴集團租賃之物業權益進行估值時，我們已獲提供有關位於香港物業租賃協議副本。然而，我們並無查詢該等物業之業權及並無詳細查看文件之正本，以核實業權或確定是否存在於我們獲提供之副本內並無顯示之任何修訂文件。所有文件僅供參考用途。

## 估值假設

我們之估值乃假設該等物業於市場上出售，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他可影響物業價值類似安排之利益。

此外，我們之估值並無考慮任何有關或影響物業銷售之認購權或優先權，且假設並無任何方式之強迫出售情況。

## 估值之考慮因素

我們曾視察物業之外部，在可能之情況下亦已視察其內部。在視察過程中，我們並無發現任何嚴重損毀。然而，我們並無進行結構檢查或對該物業所提供之任何服務進行任何測試。因而我們無法呈報有關該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。

於估值過程中，我們在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納我們獲提供有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、樓面面積、物業識別及其他有關資料之意見。

我們並無進行詳細實地測量以核實有關該等物業之樓面面積之準確性，惟我們假設送交予我們之文件所示之樓面面積準確無誤。估值證書內所載之量度、計量及面積乃按 貴集團提供予我們之文件所載之資料為基準，因此僅為約數。

我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們之資料之真實性及準確性，且我們相信 貴集團確認所提供之資料並無遺漏重大事實。我們認為，我們已獲提供足夠資料以達致知情意見。

我們進行估值時並無就該等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開支或稅項計提撥備。

除另有所指外，我們假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、規限及支銷。

我們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)而編製。

我們之估值乃根據公認估值程序並遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則編製。

備註

除另有所指外，本估值所列之所有金額均以港元為單位，且並無就任何外匯轉換計提撥備。

隨函附奉我們之估值概要及估值證書。

此 致

香港  
德輔道中121號  
遠東發展大廈  
9樓909-911室  
第一信用控股有限公司  
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),  
SIFM, FCIM, CPA UK, MHKIS, MCI Arb,  
MASCE, MIET, MIEEE, MASME, MIE*

高級董事

陳詠芬

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

謹啟

二零一一年十一月三十日

附註：

鄭澤豪博士乃香港測量師學會(產業測量)會員，在評估香港及中華人民共和國之物業方面擁有超過十八年經驗。

陳詠芬小姐乃香港測量師學會(產業測量)會員，在評估香港物業方面擁有超過十八年經驗，而在評估中華人民共和國之物業方面則擁有超過十二年經驗。

## 估值概要

於二零一一年  
九月三十日  
現況下之市值  
港元

編號 物業

## 第一類 — 貴集團於香港持有作自用之物業

1.	香港 中環 德輔道中121號 遠東發展大廈9樓 2-4大堂及洗手間 909-911室	21,090,000
2.	香港 九龍 觀塘 偉業街172號 堅德工業大廈4樓 工廠B室	2,670,000
		<hr/>
	小計：	<u>23,760,000</u>

## 第二類 — 貴集團於香港持有作投資之物業

3.	香港 中環 德輔道中121號 遠東發展大廈9樓 905-908室	18,700,000
		<hr/>
	小計：	<u>18,700,000</u>

於二零一一年  
九月三十日  
現況下之市值  
港元

編號 物業

第三類 — 貴集團於香港租賃之物業

4.	香港 九龍 西洋菜南街2A號 銀城廣場19樓 辦公單位1901室	無商業價值
5.	香港 新界 荃灣 西樓角路64-98號及 青山公路264-298號 南豐中心 11樓1117室	無商業價值
6.	香港 新界 西貢 普通道68號 地下及閣樓	無商業價值
7.	香港 軒尼詩道438-444號 金鵝商業大廈 21樓A室	無商業價值

小計： 零

總計： 42,460,000

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於香港持有作自用之物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之市值 港元
1.	香港 中環 德輔道中121號 遠東發展大廈9樓 2-4大堂及洗手間 909-911室  內地段第2198號，內 地段第2199號A分段 及餘段，內地段第 2200號，內地段第 2201號及海旁地段 第299號A分段、B分 段及C分段之24/736 份均等且不可分割份 數中之8.4/24份	該物業包括位於一九七六年落成之25層高 辦公大廈9樓之3個辦公單位、洗手間及部 份大堂。  該辦公單位之總實用面積約為1,384平方呎 (或約128.62平方米)，加上面積約為404平 方呎(或約37.52平方米)之大堂及洗手間。  該物業根據多份政府租契持有，年期為999 年，最早自一九零三年七月二十四日起。就 該地段每年須支付之地租為131.63港元。	該物業由 貴集團佔 用，作辦公室用途。	21,090,000

## 附註：

1. 該物業之註冊業主為 貴公司全資附屬公司迪協投資有限公司，見於二零零九年七月十七日訂立編號為09073100890049之契約備忘錄。該物業連同第3號物業的代價為26,750,000港元。
2. 該物業須受下列重大產權負擔之規限：
  - a. 日期為一九七七年二月二十五日之批授契約及公契，見契約備忘錄編號UB1373737；
  - b. 日期為二零零六年一月十一日之公契分契連圖則，見契約備忘錄編號06012500870011；及
  - c. 日期為二零零九年七月十七日之法定押記予永亨銀行有限公司，見契約備忘錄編號09073100890054。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之市值 港元
2.	香港 九龍 觀塘 偉業街172號 堅德工業大廈4樓 工廠B室	該物業包括位於一九八二年落成之15層高工業大廈4樓之一個工業單位。  該物業之實用面積約為1,259平方呎(或約116.98平方米)。	該物業由 貴集團估用，作倉儲用途。	2,670,000
	觀塘內地段第323號 450份均等且不可分割份數中之9份	該物業根據一份政府租契持有，年期21年，自一九六二年七月一日起續期14年，已法定續期至二零四七年六月三十日。就該地段每年須支付之地租為28,744港元。		

## 附註：

1. 該物業之註冊業主為 貴公司全資附屬公司迪協投資有限公司，見於二零一零年五月十日訂立編號為10060702030097之契約備忘錄(代價為1,780,000港元)。
2. 該物業須受下列重大產權負擔之規限：
  - a. 日期為一九八二年七月十五日之公契，見契約備忘錄編號UB2286932；
  - b. 日期為二零零八年三月十四日之建築事務監督根據建築物條例第24(1)條發出之第UBZ/U01-08/0001/07號法令，見契約備忘錄編號08121500800105(備註：有關公共部份)；及
  - c. 日期為二零一零年五月十日之法定押記予永亨銀行有限公司，見契約備忘錄編號10060702030100。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於香港持有作投資之物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之市值 港元
3.	香港 中環 德輔道中121號 遠東發展大廈9樓 905-908室	該物業包括位於一九七六年落成之25層高辦公大廈9樓之4個辦公單位。  該物業之總實用面積約為1,391平方呎(或約129.2平方米)。	已就該物業訂立一份租約，租期為兩年，自二零一零年六月十七日至二零一二年六月十六日屆滿，作商業用途，月租為40,740港元(不包括差餉及地租、管理費及空調費)	18,700,000
	內地地段第2198號，內地地段第2199號A分段及餘段，內地地段第2200號，內地地段第2201號及海旁地段第299號A分段、B分段及C分段之24/736份均等且不可分割份數中之6.8/24份	該物業根據多份政府租契持有，年期為999年，最早自一九零三年七月二十四日起。就該地段每年須支付之地租為131.63港元。		

## 附註：

1. 該物業之註冊業主為 貴公司全資附屬公司迪協投資有限公司，見於二零零九年七月十七日訂立編號為09073100890049之契約備忘錄。該物業連同第1號物業的代價為26,750,000港元。
2. 該物業須受下列重大產權負擔之規限：
  - a. 日期為一九七七年二月二十五日之批授契約及公契，見契約備忘錄編號UB1373737；
  - b. 日期為二零零六年一月十一日之公契分契連圖則，見契約備忘錄編號06012500870011；及
  - c. 日期為二零零九年七月十七日之法定押記予永亨銀行有限公司，見契約備忘錄編號09073100890054。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於香港租賃之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之市值 港元
4.	香港 九龍 西洋菜南街2A號 銀城廣場19樓 辦公單位1901室	<p data-bbox="496 527 954 629">該物業包括位於建於3層高商業裙樓及一層高地庫上之19層高辦公大樓19樓之一個辦公單位，該辦公大樓於一九九六年落成。</p> <p data-bbox="496 672 954 740">該物業之實用面積約為727平方呎(或約67.56平方米)。</p>	該物業由 貴集團佔用，作辦公室用途。	無商業價值
		<p data-bbox="496 789 963 1108">根據獨立第三方與第一信用財務有限公司(「第一信用」)於二零一零年十二月二十一日及二零一一年十一月十八日分別訂立的兩份租賃協議，該物業租予第一信用作商業用途，租期由二零一零年十一月十六日起至二零一二年十一月十五日屆滿，為期二年，月租金為第一年24,038港元及第二年27,000港元，不包括差餉、管理費、水費、電費、煤氣及電話費。</p>		

## 附註：

根據上述租賃協議，該物業的租戶為 貴公司全資附屬公司第一信用。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之市值 港元
5.	香港 新界 荃灣 西樓角路64-98號及 青山公路264-298號 南豐中心 11樓1117單位	該物業包括位於建於3層高商業裙樓及一層 高停車場地庫上之18層高辦公大樓11樓之 一個辦公單位，該辦公大樓於一九八三年 落成。  該物業之實用面積約為380平方呎(或約 35.3平方米)。	該物業由 貴集團佔 用，作辦公室用途。	無商業價值
		根據獨立第三方與第一信用財務有限公司 (「第一信用」)於二零一零年八月二十三日 訂立的租賃協議，該物業租予第一信用作 商業用途，租期由二零一零年九月十五日 起至二零一二年九月十四日屆滿，為期兩 年，月租金為13,600港元，包括差餉、地租 及管理費，但不包括水費、電費、泵費及電 話費。		

## 附註：

根據上述租賃協議，該物業的租戶為 貴公司全資附屬公司第一信用。

## 估值證書

於二零一一年  
九月三十日  
現況下之市值  
港元

編號	物業	概況及年期	估用詳情													
6.	香港 新界 西貢 普通道68號 地舖及閣樓	該物業包括位於一九七五年落成之6層高綜合大樓之地下鋪位連閣樓。  該物業之實用面積(「實面」)及附屬面積詳情如下：	該物業由 貴集團估用，作辦公室用途。	無商業價值												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>實面 平方米</th> <th>實面 平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下</td> <td>61.86</td> <td>666</td> </tr> <tr> <td>閣樓</td> <td><u>51.29</u></td> <td><u>552</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>113.15</u></td> <td><u>1,218</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓層	實面 平方米	實面 平方呎	地下	61.86	666	閣樓	<u>51.29</u>	<u>552</u>		<u>113.15</u>	<u>1,218</u>		
樓層	實面 平方米	實面 平方呎														
地下	61.86	666														
閣樓	<u>51.29</u>	<u>552</u>														
	<u>113.15</u>	<u>1,218</u>														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>面積 平方米</th> <th>面積 平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>天井</td> <td>22.67</td> <td>244</td> </tr> </tbody> </table>	部份	面積 平方米	面積 平方呎	天井	22.67	244								
部份	面積 平方米	面積 平方呎														
天井	22.67	244														
		<p>根據獨立第三方與第一信用財務有限公司(「第一信用」)於二零一一年一月二十七日訂立的租賃協議，該物業租賃予第一信用作辦公用途，租期由二零一一年一月十五日起至二零一三年一月十四日止，為期兩年，月租金為42,000港元，不包括差餉、地租及其他費用。</p>														

## 附註：

根據上述租賃協議，該物業的租戶為 貴公司全資附屬公司第一信用。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之市值 港元
7.	香港 軒尼詩道438-444號 金鵝商業大廈 21樓A室	該物業包括位於24層高辦公大廈21樓之一 個辦公單位，該辦公大廈於一九八四年落 成。  該物業之實用面積約為804平方呎(或約 74.66平方米)。	該物業由 貴集團佔 用，作辦公室用途。	無商業價值
		根據獨立第三方與第一信用財務有限公司 (「第一信用」)於二零一零年七月二十三日 訂立的租賃協議，該物業租予第一信用作 辦公室用途，租期由二零一零年八月六日 起至二零一二年八月五日屆滿，為期兩年， 月租金為23,000港元，包括差餉、地租及管 理費。		

## 附註：

根據上述租賃協議，該物業的租戶為 貴公司全資附屬公司第一信用。