

以下為獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司就本集團的物業權益於2010年8月31日的估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

4/F Three Exchange Square
8 Connaught Place
Central, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港中環康樂廣場八號
交易廣場第三期四樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對友邦保險控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）於澳洲、汶萊、中華人民共和國（「中國」）、香港、印尼、韓國、澳門、馬來西亞、新西蘭、菲律賓、新加坡、台灣、泰國及越南的物業權益進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對有關物業權益於2010年8月31日（「估值日」）的資本價值之意見。

吾等的估值乃吾等所認為的市值。所謂市值，按照香港測量師學會物業估值準則而言，指「物業經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家於估值日在知情、審慎及不受脅迫的情況下達成的公平交易估計金額」。

除另有說明者外，吾等的估值乃按照香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的「香港測量師學會物業估值準則（第一版）」進行。吾等亦已遵守公司條例（香港法例第32章）附表3第34(2)、(3)段及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第五章、應用指引第12項及應用指引第16項所載的所有規定。

吾等的估值乃假設業主於公開市場上出售物業，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益的價值而得益或受累。

就第一類至第七類物業權益進行估值時，除另有說明者外，所有物業權益均採用直接比較法估值，並假設每項物業均可按現況以現有租約或交吉出售。比較乃按實際交易所變現的價格或對相若物業的出價進行。相若面積、特性及地點的同類物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自的優缺點，達致公平值比較。吾等亦採用資本化法對若干物業權益進行估值，並參考物業權益的現有租值及租約復歸的可能。

就貴集團於澳洲、汶萊、中國、香港、印尼、韓國、澳門、馬來西亞、新西蘭、菲律賓、新加坡、台灣、泰國及越南所分別租賃的第八類至第二十一類物業權益進行估值時，主要由於該等物業不得轉讓或分租及／或缺乏可觀的租金利潤，故此吾等認為該等權益並無商業價值。

附錄四

物業估值

吾等對貴集團於中國、印尼、馬來西亞、菲律賓及泰國的物業權益估值時，吾等依賴貴集團的中國法律顧問金杜律師事務所（「中國法律意見」）、印尼法律顧問 Soewito Suhardiman Eddymurthy Kardono（「印尼法律意見」）、馬來西亞法律顧問 Skrine Advocates & Solicitors（「馬來西亞法律意見」）、菲律賓法律顧問 Romulo Mabanta Buenaventura Sayoc & De Los Angeles（「菲律賓法律意見」）及泰國法律顧問 Linklaters (Thailand) Ltd（「泰國法律意見」）所提供的法律意見。吾等已獲提供有關該等物業權益的業權文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或核實有否任何並無顯示於所獲副本的修訂。所有文件僅作參考。

吾等相當依賴貴集團所提供的資料，尤其是（但不限於）銷售記錄、規劃批文、發展計劃、未付建築成本、法定通告、地役權、租約及樓面面積（包括但不限於建築面積、可銷售面積及可出租面積等）。吾等並無進行實地測量。估值證書內的尺寸、量度及面積僅為約數。吾等於檢查所獲提供的資料及作出有關查詢時，已採取一切合理審慎措施。吾等並無理由懷疑貴集團所提供的重要估值資料是否真實準確。貴集團亦告知，吾等獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等就是次估值範圍檢查有關物業。於視察過程中，吾等並無發現發任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無測試建築物的設施。因此，吾等無法匯報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無實地考察，以確定地面狀況及設施等方面是否適宜任何日後開發。

吾等的估值並無考慮物業權益所欠負的任何抵押、按揭或欠款、或可能出現而影響銷售的開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業權益並無任何會影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明者外，所載全部金額以美元列值。吾等為物業進行估值時所採用的匯率大約為1馬元兌0.3185美元、1港元兌0.1286美元、1泰銖兌0.032美元、1新加坡元兌0.7381美元、1菲律賓披索兌0.022美元、人民幣1元兌0.1469美元及1印尼盾兌0.00011美元，乃於估值日的現行匯率。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
干諾道中1號
友邦金融中心35樓
友邦保險控股有限公司
董事會 台照

代表
世邦魏理仕有限公司
大中華區
估值及諮詢服務部
高級董事總經理

余錦雄先生 FRICS FHKIS RPS(GP)

謹啟

2010年9月

附件

附註：

余錦雄先生為註冊專業測量師（產業測量）、香港測量師學會會員及皇家特許測量師學會會員。彼擁有逾26年香港、中國、台灣、澳門及亞太區估值經驗。

估值概要

第一類至第七類 — 貴集團於中國、香港、印尼、馬來西亞、菲律賓、新加坡及泰國持作佔用的物業權益

<u>物業權益</u>	<u>於2010年8月31日 現況下的資本值</u>	<u>貴集團 應佔權益</u>	<u>於2010年8月31日 貴集團應佔資本值</u>
1. 於中國的各项自置物業	10,880,000美元	100%	10,880,000美元
2. 於香港的各项自置物業	1,997,600,000美元	92.49%	1,847,600,000美元
3. 於印尼的各项自置物業	1,121,000美元	100%	1,121,000美元
4. 於馬來西亞的各项自置物業	90,525,000美元	100%	90,525,000美元
5. 於菲律賓的各项自置物業	217,974,520美元	58.11%	126,665,500美元
6. 於新加坡的各项自置物業	366,900,000美元	100%	366,900,000美元
7. 於泰國的各项自置物業	190,647,000美元	100%	190,647,000美元

附錄四

物業估值

第八類 — 貴集團於澳洲租用的物業權益

<u>物業權益</u>	<u>於2010年8月31日 現況下的資本值</u>	<u>貴集團 應佔權益</u>	<u>於2010年8月31日 貴集團應佔資本值</u>
8. 貴集團於澳洲的各項租賃物業			無商業價值

第九類 — 貴集團於汶萊租用的物業權益

<u>物業權益</u>	<u>於2010年8月31日 現況下的資本值</u>	<u>貴集團應 佔權益</u>	<u>於2010年8月31日 貴集團應佔資本值</u>
9. 貴集團於汶萊的各項租賃物業			無商業價值

第十類 — 貴集團於中國租用的物業權益

<u>物業權益</u>	<u>於2010年8月31日 現況下的資本值</u>	<u>貴集團 應佔權益</u>	<u>於2010年8月31日 貴集團應佔資本值</u>
10. 貴集團於中國的各項租賃物業			無商業價值

第十一類 — 貴集團於香港租用的物業權益

<u>物業權益</u>	<u>於2010年8月31日 現況下的資本值</u>	<u>貴集團 應佔權益</u>	<u>於2010年8月31日 貴集團應佔資本值</u>
11. 貴集團於香港的各項租賃物業			無商業價值

第十二類 — 貴集團於印尼租用的物業權益

<u>物業權益</u>	<u>於2010年8月31日 現況下的資本值</u>	<u>貴集團 應佔權益</u>	<u>於2010年8月31日 貴集團應佔資本值</u>
12. 貴集團於印尼的各項租賃物業			無商業價值

第十三類 — 貴集團於韓國租用的物業權益

<u>物業權益</u>	<u>於2010年8月31日 現況下的資本值</u>	<u>貴集團 應佔權益</u>	<u>於2010年8月31日 貴集團應佔資本值</u>
13. 貴集團於韓國的各項租賃物業			無商業價值

第十四類 — 貴集團於澳門租用的物業權益

<u>物業權益</u>	<u>於2010年8月31日 現況下的資本值</u>	<u>貴集團 應佔權益</u>	<u>於2010年8月31日 貴集團應佔資本值</u>
14. 貴集團於澳門的各項租賃物業			無商業價值

附錄四

物業估值

第十五類 — 貴集團於馬來西亞租用的物業權益

<u>物業權益</u>	<u>於2010年8月31日 現況下的資本值</u>	<u>貴集團 應佔權益</u>	<u>於2010年8月31日 貴集團應佔資本值</u>
15. 貴集團於馬來西亞的各項租賃物業			無商業價值

第十六類 — 貴集團於新西蘭租用的物業權益

<u>物業權益</u>	<u>於2010年8月31日 現況下的資本值</u>	<u>貴集團 應佔權益</u>	<u>於2010年8月31日 貴集團應佔資本值</u>
16. 貴集團於新西蘭的各項租賃物業			無商業價值

第十七類 — 貴集團於菲律賓租用的物業權益

<u>物業權益</u>	<u>於2010年8月31日 現況下的資本值</u>	<u>貴集團 應佔權益</u>	<u>於2010年8月31日 貴集團應佔資本值</u>
17. 貴集團於菲律賓的各項租賃物業			無商業價值

第十八類 — 貴集團於新加坡租用的物業權益

<u>物業權益</u>	<u>於2010年8月31日 現況下的資本值</u>	<u>貴集團 應佔權益</u>	<u>於2010年8月31日 貴集團應佔資本值</u>
18. 貴集團於新加坡的各項租賃物業			無商業價值

第十九類 — 貴集團於台灣租用的物業權益

<u>物業權益</u>	<u>於2010年8月31日 現況下的資本值</u>	<u>貴集團 應佔權益</u>	<u>於2010年8月31日 貴集團應佔資本值</u>
19. 貴集團於台灣的各项租賃物業			無商業價值

第二十類 — 貴集團於泰國租用的物業權益

<u>物業權益</u>	<u>於2010年8月31日 現況下的資本值</u>	<u>貴集團 應佔權益</u>	<u>於2010年8月31日 貴集團應佔資本值</u>
20. 貴集團於泰國的各项租賃物業			無商業價值

第二十一類 — 貴集團於越南租用的物業權益

<u>物業權益</u>	<u>於2010年8月31日 現況下的資本值</u>	<u>貴集團 應佔權益</u>	<u>於2010年8月31日 貴集團應佔資本值</u>
21. 貴集團於越南的各项租賃物業			無商業價值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值
1. 在中國的各項自置物業（「物業群組」）	物業群組包括2幢已落成樓宇，總樓面面積約為3,429.00平方米（36,909.76平方呎）；以及1項尚待完成的在建工程，地盤面積為35,000.00平方米（376,740.00平方呎），地面最大總建築面積約為138,070.00平方米（1,486,185.48平方呎）。	物業群組目前由貴集團佔用作辦公室或培訓中心。	10,880,000美元 （人民幣74,050,000元） （貴集團應佔100%權益： 10,880,000美元）

附註：

a) 貴集團為該物業群組的註冊擁有人。

b) 吾等已獲貴集團的中國法律顧問提供就該物業群組編製的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：

- i) 貴集團有權佔用、使用、轉讓、租賃或抵押該物業群組3項物業中的1項，且為該物業群組3項物業中2項的合法實益擁有人。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值
2. 於香港的各项 自置物業 （「物業群組」）	物業群組包括4幢已落成樓宇， 總樓面面積約為69,733.12平方米 （750,607.30平方呎）。	物業群組目 前由貴集團 佔用或出租 予多個租戶 作辦公室或 住宅。	1,997,600,000美元 (15,538,200,000港元) (貴集團應佔92.49%權 益： 1,847,600,000美元)

附註：

- a) 貴集團為物業群組的註冊擁有人。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值
3. 於印尼的各項 自置物業 （「物業群組」）	物業群組包括2幢已落成樓宇， 總樓面面積約為2,164.00平方米 （23,293.30平方呎）。	物業群組目 前由貴集團 佔用作辦公 室。	1,121,000美元 (10,192,000,000 印尼盾) (貴集團應佔100% 權益： 1,121,000美元)

附註：

- a) 貴集團為物業群組的註冊擁有人。
- b) 吾等已獲提供由貴集團的印尼法律顧問就物業群組所編製的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：
 - i) 貴集團擁有物業群組2項物業中2項的妥善及有價業權，並為物業群組2項物業中2項的合法實益擁有人。
 - ii) 概無可影響物業群組2項物業中2項的責任及權利。
 - iii) 概無可影響物業群組2項物業中2項的抵押及其他財務負擔。
 - iv) 概無就物業群組的重新發展潛力或重新發展物業群組的任何限制作出查詢。如需要任何有關意見，應委聘合適的專業顧問進行所需調查。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值
4. 於馬來西亞的各項自置物業（「物業群組」）	物業群組包括20幢已落成樓宇，總樓面面積約為53,545.75平方米（576,366.45平方呎）；以及1幅土地，地盤面積約為6,897.00平方米（74,239.31平方呎）。	物業群組目前由貴集團佔用或出租予多個租戶作辦公室或商業用途。	90,525,000美元 (284,240,000馬元) (貴集團應佔100%權益： 90,525,000美元)

附註：

- a) 貴集團為物業群組的註冊擁有人。
- b) 吾等已獲貴集團的馬來西亞法律顧問提供就該物業所編製的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：
 - i) 貴集團擁有物業群組21項物業中21項的妥善及有價業權，並為物業群組21項物業中21項的合法實益擁有人。
 - ii) 有關物業群組21項物業中21項的業權契據由貴集團持有。
 - iii) 業權契據載有影響該物業群組21項物業中11項的特殊責任或權利；
 - iv) 業權契據並無載有物業群組21項物業中21項的任何現有按揭、抵押或財務負擔。
 - v) 概無查究物業的重新發展潛力或重新發展物業的任何限制。如需要任何有關意見，應委聘合適的專業顧問進行所需調查。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值
5. 於菲律賓的各 項自置物業 （「物業群組」）	物業群組包括63幢已落成樓宇，總樓面面積約為173,711.94平方米(1,869,835.32平方呎)；及26幅土地，總地盤面積約為185,644.43平方米(1,998,276.64平方呎)。	物業群組目前由貴集團佔用或出租予多個租戶作辦公室、倉庫、商業或住宅用途。	217,974,520美元 (9,896,200,700 菲律賓披索) (貴集團應佔58.11%權益： 126,665,500美元)

附註：

- a) 貴集團為物業群組的註冊擁有人。
- b) 已收到及可收取4項物業的出售意向書。
- c) 吾等已獲貴集團的菲律賓法律顧問提供就89項物業所編製的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：
 - i) 貴集團擁有物業群組89項物業中87項的妥善及有價業權，且為其合法實益擁有人。
 - ii) 概無可影響物業群組89項物業中69項的責任及權利。
 - iii) 物業群組89項物業中的39項並無抵押及其他財務負擔。
 - iv) 租戶概無就入夥文件提出查詢，亦不知悉已披露的入夥文件所載資料是否正確，甚至不知悉有否任何未披露(不論是蓄意、不慎或其他原因)的入夥文件。如物業群組有用戶以外的用戶，則該等用戶可能是非法佔用物業群組或可能擁有物業群組的權益，如屬後者，貴公司所持物業群組的業權或會受影響。
 - v) 概無查究或釐定物業根據土地使用條款的許可用途，亦無提述特定的許可用途。然而，如物業群組的現有用途並非許可用途，則貴公司所持物業群組的業權雖不會作廢，但按適用法律及法規貴公司可能被處罰或受到其他制裁，包括將物業群組的用途恢復至許可用途。
 - vi) 吾等於查閱業權契據時，並無發現物業群組有未經許可構築物或改動。如有未經許可構築物或改動，雖不會使物業群組的業權欠妥，但按適用法律及法規貴公司可能被處罰或受到其他制裁，包括移除或拆毀未經許可構築物或改動。樓宇檢驗應委託合適的專業顧問進行，以檢查物業群組有否任何非法／未經許可構築物／改動及物業群組的實際用途是否符合土地使用條文。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值
6. 於新加坡的各項自置物業（「物業群組」）	物業群組包括5幢已落成樓宇，總樓面面積約為58,392.13平方米（628,532.89平方呎）。	物業群組目前由貴集團佔用作辦公室。	366,900,000美元 (496,500,000新加坡元) (貴集團應佔100%權益： 366,900,000美元)

附註：

- a) 貴集團為物業群組的註冊擁有人。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值
7. 於泰國的各項自置物業 （「物業群組」）	物業群組包括7幢已落成樓宇，總樓面面積約為83,675.49平方米（900,682.97平方呎）；以及2幅土地，地盤面積約為22,456平方米（241,716.38平方呎）。	物業群組目前由貴集團佔用或出租予多個租戶作辦公室、商業或培訓中心用途。	190,647,000美元 (5,959,100,000泰銖) (貴集團應佔100%權益： 190,647,000美元)

附註：

- a) 貴集團為物業群組的註冊擁有人。
- b) 吾等已獲貴集團的泰國法律顧問提供就物業所編製的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：
 - i. 物業群組9項物業中9項以貴集團名義在當地註冊處註冊，而貴集團擁有物業群組土地部分的妥善業權。貴集團為物業群組9項物業中9項的土地部分的合法擁有人。
 - ii. 物業群組有權使用及出售物業群組9項物業中的9項。
 - iii. 已披露的入夥文件並無載有任何性質不尋常的條款。租戶概無就入夥文件提出查詢，亦不知悉已披露的入夥文件所載資料是否正確，甚至不知悉有否任何未披露(不論是蓄意、不慎或其他原因)的入夥文件。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值
8. 於澳洲的各項租賃物業	該等物業包括5項物業租約，總樓面面積約為5,321.16平方米（57,276.91平方呎）。 該等物業由貴集團向多個業主按不同租期租用，總月租為128,285.76澳元。	該等物業由貴集團佔用作辦公室及其他用途。	無商業價值

附註：

- a) 所有出租人均為相應租賃物業的註冊擁有人。
- b) 吾等獲悉，註冊擁有人為貴集團的獨立第三方。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值
9. 於汶萊的各項租賃物業	<p>該等物業包括2項物業租約，總樓面面積約為1,085.93平方米（11,689.00平方呎）。</p> <p>該等物業由貴集團向多個業主按不同租期租用，總月租為18,600.00汶萊元。</p>	該等物業由貴集團佔用作辦公室及其他用途。	無商業價值

附註：

- a) 吾等獲悉，註冊擁有人為貴集團的獨立第三方。
- b) 出租人並無向貴集團提供房屋所有權證。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值
10. 於中國的各项租賃物業	該等物業包括157項物業租約，總樓面面積約為151,333.85平方米(1,628,957.56平方呎)。 該等物業由貴集團向多個業主按不同租期租用，總月租為人民幣14,428,124.97元。	該等物業由貴集團佔用作辦公室、員工宿舍及其他用途。	無商業價值

附註：

- a) 吾等獲悉，註冊擁有人為貴集團的獨立第三方。
- b) 吾等已獲貴集團的法律顧問提供就物業所編製的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 現時訂有向第三方租賃總面積151,333.85平方米物業的157項租約，包括總面積149,824.35平方米商用物業的152項租約及總面積1,509.48平方米住宅物業的五項租約，其中：
- 1) 對於總面積113,502.94平方米的商用物業的118項租約，業主並未提供物業房屋所有權證或其他證明業主有權向承租人租賃有關物業的文件；該等租約合法且對有關各方具有約束力；
 - 2) 對於總面積903.27平方米的住宅物業的三項租約，業主並未提供物業房屋所有權證或其他證明業主有權向承租人租賃有關物業的文件；該等租約合法且對有關各方具有約束力；
 - 3) 對於總面積36,321.43平方米的商用物業的34項租約，「業主」並未提供物業房屋所有權證和其他足以證明「業主」有權向承租人租賃有關物業的文件；
 - 4) 對於總面積606.21平方米的住宅物業的兩項租約，「業主」並未提供物業房屋所有權證和其他足以證明「業主」有權向承租人租賃有關物業的文件；
 - 5) 總面積44,853.08平方米的43項租賃物業有租賃登記文件或證照；及
 - 6) 對於位於廣東的總面積1,233.38平方米的兩項租約，有關業主根據租賃合同同意的用途與租賃物業之房屋所有權證上所列者不符。
- (ii) 根據中國城市房地產管理法及相關法律及法規，倘「業主」並非租賃物業的擁有人或「業主」並無向租賃物業擁有人就「業主」租賃物業取得授權或同意，則「業主」無權向承租人租賃有關物業。在該等情況下，倘發生與承租人租賃相關物業有關的第三方糾紛，則物業承租人繼續使用及／或佔用有關物業的權利或會受影響或終止，惟承租人可能根據所簽訂的租賃合同就租賃終止產生的損失獲得「業主」補償。
- (iii) 根據城市房屋租賃管理辦法，簽訂的租賃合同須向地方房屋登記管理機關登記。然而，根據中國合同法的最高法院司法解釋，租賃合同未有登記不會影響其合法性及可執行性，亦不會影響承租人根據租賃合同具有的權利；惟地方房屋登記管理機關仍可能要求有關各方完成登記手續。並無普遍適用於中國不同城市的有關未登記租約的處罰規定。然而，若干城市可能有租賃管理地方法規，且該等地方法規通常授權地方租賃管理機關要求未登記租約的訂約方糾正未登記情況，而倘並無糾正，則會對業主(有時是房地產經紀或承租人)實施經濟處罰。經濟處罰的數額視乎相關地方法規而定；但同樣的，該等經濟處罰不會影響租賃合同的合法及可執行性。

- (iv) 按照最近於2009年9月1日生效的最高法院對適用於租約糾紛的法律的詮釋，倘若業主就同一物業與不同租戶簽立超過一份租約，而所有租約均為有效租約，則法院將按以下次序決定誰是租戶：(a)已佔用租賃物業的一方；(b)已完成租賃登記程序的一方；(c)首份簽立的租約。吾等概無實地視察租賃物業，而貴集團亦無提供有關現時佔用情況的資料；但假設租戶已佔用租賃物業，倘若能證明有關的租約屬有效，則即使現行租約尚未登記，業主就同一物業與另一方訂立租約亦不大可能會影響該租戶繼續佔用有關物業。
- (v) 根據所獲資料，部分租賃於有關租約訂立當日仍有按揭。倘若就租賃物業所進行的按揭於訂立有關租約前已存在，則租戶根據租約擁有的權利將受承按人根據現有按揭擁有的權利所限。在該等情況下，倘若承按人執行其根據按揭擁有的權利，則可能會影響或終止租戶繼續使用及／或佔用有關物業。
- (vi) 對於業主於相關租賃合約中協定的用途與該租賃物業的物業所有權證所示用途不一致的租賃物業而言，倘政府機構要求規範該租賃物業的用途且有關用途須與所有權證所示用途一致，則儘管承租人根據所簽訂的租賃合約仍能從業主處得到終止賠償，但向承租人租賃相關物業、承租人持續使用及／或佔用該物業或會受影響或終止。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值
11. 於香港的各项 租賃物業	該等物業包括76項物業租約，總樓面面積約為82,654.31平方米（889,690.99平方呎）。 該等物業由貴集團向多個業主按不同租期租用，總月租為19,775,071.68港元。	該等物業由貴集團佔用作辦公室、員工宿舍及其他用途。	無商業價值

附註：

- a) 所有業主均為租賃物業的註冊擁有人。
- b) 吾等獲悉，註冊擁有人為貴集團的獨立第三方。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值
12. 於印尼的各項租賃物業	<p>該等物業包括56項物業租約，總樓面面積約為28,616.68平方米(308,029.90平方呎)。</p> <p>該等物業由貴集團向多個業主按不同租期租用，總月租為1,170,496,097.28印尼盾。</p>	該等物業由貴集團佔用作辦公室、員工宿舍及其他用途。	無商業價值

附註：

- a) 吾等獲悉，註冊擁有人為貴集團的獨立第三方。
- b) 出租人並無向貴集團提供房屋所有權證。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值
13. 於韓國的各項租賃物業	該等物業包括70項物業租約，總樓面面積約為91,585.02平方米（985,812.14平方呎）。 該等物業由貴集團向多個業主按不同租期租用，總月租為905,786,027.00韓圓。	該等物業由貴集團佔用作辦公室、員工宿舍及其他用途。	無商業價值

附註：

- a) 所有出租人均為相應租賃物業的註冊擁有人。
- b) 吾等獲悉，註冊擁有人為貴集團的獨立第三方。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值
14. 於澳門的各項租賃物業	<p>該等物業包括6項物業租約，總樓面面積約為6,001.12平方米（64,596.02平方呎）。</p> <p>該等物業由貴集團向多個業主按不同租期租用，總月租為954,577.00港元。</p>	該等物業由貴集團佔用作辦公室、員工宿舍及其他用途。	無商業價值

附註：

- a) 吾等獲悉，註冊擁有人為貴集團的獨立第三方。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值
15. 於馬來西亞的各項租賃物業	<p>該等物業包括10項物業租約，總樓面面積約為7,715.00平方米（83,044.26平方呎）。</p> <p>該等物業由貴集團向多個業主按不同租期租用，總月租為287,937.00馬元。</p>	該等物業由貴集團佔用作辦公室、員工宿舍及其他用途。	無商業價值

附註：

- a) 吾等獲悉，註冊擁有人為貴集團的獨立第三方。
- b) 出租人並無向貴集團提供房屋所有權證。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值
16. 於新西蘭的 各項租賃物業	<p>該等物業包括7項物業租約，總樓面面積約為1,752.65平方米（18,865.52平方呎）。</p> <p>該等物業由貴集團向多個業主按不同租期租用，總月租為34,774.86新西蘭元。</p>	該等物業由貴集團佔用作辦公室、員工宿舍及其他用途。	無商業價值

附註：

- a) 所有出租人均為相應租賃物業的註冊擁有人。
- b) 吾等獲悉，註冊擁有人為貴集團的獨立第三方。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值
17. 於菲律賓的 各項租賃物業	該等物業包括64項物業租約， 總樓面面積約為9,908.09平方米 (106,650.68平方呎)。 該等物業由貴集團向多個業 主按不同租期租用，總月租為 2,458,918.53菲律賓披索。	該等物業由 貴集團佔用 作辦公室、 員工宿舍及 其他用途。	無商業價值

附註：

- a) 吾等獲悉，註冊擁有人為貴集團的獨立第三方。
- b) 出租人並無向貴集團提供房屋所有權證。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值
18. 於新加坡的 各項租賃物業	該等物業包括10項物業租約， 總樓面面積約為4,292.00平方米 (46,199.80平方呎)。 該等物業由貴集團向多個業 主按不同租期租用，總月租為 236,383.55新加坡元。	該等物業由 貴集團佔用 作辦公室、 員工宿舍及 其他用途。	無商業價值

附註：

- a) 所有出租人均為相應租賃物業的註冊擁有人。
- b) 吾等獲悉，註冊擁有人為貴集團的獨立第三方。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值
19. 於台灣的各项 租賃物業	該等物業包括3項物業租約，總樓面面積約為6,417.79平方米(69,081.09平方呎)，位於台平及高雄。 該等物業由貴集團向多個業主按不同租期租用，總月租為3,015,608.00新台幣。	該等物業由貴集團佔用作辦公室及其他用途。	無商業價值

附註：

- a) 吾等獲悉，註冊擁有人為貴集團的獨立第三方。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值
20. 於泰國的各項租賃物業	<p>該等物業包括55項物業租約，總樓面面積約為80,676.16平方米（868,398.19平方呎）。</p> <p>該等物業由貴集團向多個業主按不同租期租用，總月租為13,656,150.28泰銖。</p>	該等物業由貴集團佔用作辦公室及其他用途。	無商業價值

附註：

- a) 吾等獲悉，註冊擁有人為貴集團的獨立第三方。
- b) 出租人並無向貴集團提供房屋所有權證。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年8月31日 現況下的資本值
21. 於越南的各項租賃物業	該等物業包括26項物業租約，總樓面面積約為15,299.65平方米（164,685.41平方呎）。 該等物業由貴集團向多個業主按不同租期租用，總月租為246,485.00美元。	該等物業由貴集團佔用作辦公室、員工宿舍及其他用途。	無商業價值

附註：

- a) 吾等獲悉，註冊擁有人為貴集團的獨立第三方。
- b) 出租人並無向貴集團提供房屋所有權證。