

以下為世邦魏理仕有限公司就其評估本集團所持有物業權益於二零一零年十二月三十一日的價值而發出的附有估值概要及估值證書函件全文，乃為載入本招股章程而編製：

**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](http://www.cbre.com.hk)地產代理(公司)牌照號碼  
Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

我們根據閣下的指示，對遠東宏信有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有的物業權益進行估值。我們確認曾進行有關視察及作出有關查詢，並取得我們認為必要的進一步資料，以向閣下提供我們對該等物業權益於二零一零年十二月三十一日(「估值日」)的資本值的意見。

我們按市值基準進行估值。所謂市值，我們定義為「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。

除非另有說明，我們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」編製。我們亦已遵守公司條例(第32章)附表3第46段，及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)第5章、應用指引第12項及應用指引第16項所載的一切規定。

我們已假設業主於公開市場出售物業，而並無憑藉遞延條款合約、售後回租賃、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以抬高或降低此等物業權益的價值。

除非另有說明，否則所有物業權益均以比較法進行估值，並假設每項物業均可以交易形式出售。比較基於實際交易所變現的價格或對可比較物業的出價為基準。類似面積、特性和地點的可比較物業會進行分析，並審慎衡量每項物業各自的優點和缺點，以達致公平價值比較。

對 貴集團於中國已訂約持有作佔用用途的第一類物業權益（ 貴集團已與相關擁有人訂立物業出售合約，但尚未取得房產權證及／或款項於估值日尚未付清）進行估值時，我們並無授予該物業權益任何商業價值。

對 貴集團於中國租用作佔用用途的第二類物業權益而言，我們認為該等物業權益並無商業價值，主要由於它們不得轉讓或分租及／或因沒有重大的利潤租金。

我們對位於中國的物業權益進行估值時，乃依賴 貴集團的中國法律顧問天元律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」）。我們獲提供有關該等物業權益的業權文件的摘要，惟我們並無查閱文件正本以核實所有權或是否有任何修訂並未見於我們所取得的副本。所有文件僅用作參考。

我們頗為依賴 貴集團提供的資料，尤其但不限於銷售記錄、規劃批准、法定通告、地役權、租賃及建築面積等資料。我們並無進行實地計量。估值證書內的一切尺寸、量度及面積僅屬約數。於檢查所獲資料及作出相關查詢時，我們已採取一切合理審慎措施。我們無理由懷疑 貴集團提供給我們估值所依據的重要資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團告知，我們獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

我們已就是次估值範圍查驗有關物業。於查驗過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行結構性檢查，亦無測試建築物的設施。因此，我們無法匯報有關物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們並無就任何未來發展實地查驗地基狀況及設施等方面的質素。

我們進行估值時，並無考慮物業權益所欠負的任何押記、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設物業權益概無涉及任何可影響其價值的繁重權益負擔、限制及支銷。

除另有說明外，一切貨幣款額乃以人民幣（「人民幣」）列賬。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港  
灣仔港灣道一號  
會展廣場辦公大樓47層  
遠東宏信有限公司  
董事會 台照

代表  
世邦魏理仕有限公司

估值及諮詢服務部  
董事  
盧銘恩  
謹啓

二零一一年三月十八日

---

附註：盧銘恩先生為英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員，彼擁有逾七年於中國及香港估值的經驗。

## 估值概要

物業權益	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值	貴集團 應佔權益	於二零一零年 十二月三十一日 貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
<b>第一類 — 貴集團於中國已訂約持有作估有用途的物業權益</b>			
1 中國 河南省 鄭州市金水區 金水路226號 楷林國際大廈 23層2312室	4,000,000	100%	4,000,000
2 中國 山東省 濟南市立下區 經十路世紀城 13777號中潤二期 18棟1座5層503室	5,200,000	100%	5,200,000
<b>第一類小計</b> .....			<b>9,200,000</b>
<b>第二類 — 貴集團於中國租用作估有用途的物業權益</b>			
3 中國 上海市 浦東新區世紀大道88號 金茂大廈4區36層 3607及3608室	無商業價值	100%	無商業價值
4 中國 上海市 浦東新區世紀大道88號 金茂大廈4區 33層3301、3302、3304、3308、 3309室及35層3501、3502、 3503、3504、3507、3508、 3509、3510室及36層3604、 3605、3606、3609、3610室	無商業價值	100%	無商業價值
5 中國 上海市 浦東新區世紀大道88號 金茂大廈4區33層 3306及3307室	無商業價值	100%	無商業價值

物業權益	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值	貴集團 應佔權益	於二零一零年 十二月三十一日 貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
6 中國 上海市 浦東新區世紀大道88號 金茂大廈4區 37層3710室	無商業價值	100%	無商業價值
7 中國 上海市 浦東新區世紀大道88號 金茂大廈4區 33層3305室	無商業價值	100%	無商業價值
8 中國 上海市 浦東新區世紀大道88號 金茂大廈4區 33層3303室	無商業價值	100%	無商業價值
9 中國 上海市 浦東新區世紀大道88號 金茂大廈4區 32層3204室	無商業價值	100%	無商業價值
10 中國 上海市 浦東新區世紀大道88號 金茂大廈4區 35層3504A室	無商業價值	100%	無商業價值
11 中國 上海市 浦東新區世紀大道88號 金茂大廈4區 36層3603室	無商業價值	100%	無商業價值
12 中國 上海市 浦東新區世紀大道88號 金茂大廈4區 32層3203室、35層3505室及 36層3601室及3602室	無商業價值	100%	無商業價值

物業權益	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值	貴集團 應佔權益	於二零一零年 十二月三十一日 貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
13 中國 北京市 西城區 復興門內大街 中街28號 凱晨世貿中心中座 6層C608室	無商業價值	100%	無商業價值
14 中國 北京市 西城區 復興門內大街 中街28號 凱晨世貿中心中座6層 一間辦公單位	無商業價值	100%	無商業價值
15 中國 湖南省 長沙市芙蓉區 韶山北路148號 長沙通程國際大酒店 13層1305室	無商業價值	100%	無商業價值
16 中國 廣東省 深圳市 福田區 福中三路1006號 諾德中心8層8E室	無商業價值	100%	無商業價值
17 中國 遼寧省 瀋陽市和平區 和平北街65號 總統大廈A座23層 2303及2305室	無商業價值	100%	無商業價值
18 中國 湖北省 武漢市建設大道568號 新世界貿易中心I座 21層2109室	無商業價值	100%	無商業價值

物業權益	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值	貴集團 應佔權益	於二零一零年 十二月三十一日 貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
19 中國 四川省 成都市錦江區 濱江東路9號 成都香格里拉中心 8層802室及1B	無商業價值	100%	無商業價值
20 中國 上海市 浦東新區 劉家嘴東路161號 中國招商局大廈 32層3202至3207室	無商業價值	74.95%	無商業價值
21 中國 重慶市 渝中區鄒容路68號 大都會商廈11樓06室	無商業價值	100%	無商業價值
第二類物業小計 .....			<u>無商業價值</u>
總計 .....			<u>9,200,000</u>

## 第一類 — 貴集團於中國已訂約持有作佔有用途的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年十二月三十一日現況下的資本值 (人民幣)
1 中國 河南省 鄭州市 金水區 金水路226號 楷林國際大廈 23層2312室	該物業包括一間建築面積約為324.33平方米的辦公單元，其位於一座名為楷林國際大廈的26層辦公樓的23層。  該物業於二零零九年完工。  該發展根根國有土地使用權證於二零六八年五月六日屆滿，作混居住使用。	該物業已完全裝修並被貴集團佔用作辦公用途	人民幣 4,000,000元  ( 貴集團應佔100%權益： 人民幣 4,000,000元)

## 附註：

- (a) 根據河南楷林置業有限公司與遠東國際租賃有限公司於二零一零年一月二十六日訂立的商品房交易協議第10532454號，該用地上的土地使用權(建築面積約為324.33平方米)已按總代價人民幣3,048,702元出讓予遠東國際租賃有限公司做辦公用途。
- (b) 根據鄭州市房屋土地管理局發出日期為二零一零年六月九日的房屋所有權證房權證字第1001053402號，該物業的房屋所有權(建築面積約為324.33平方米)已出讓予遠東國際租賃有限公司作辦公用途。
- (c) 吾等已獲 貴集團法律顧問提供就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i) 遠東國際租賃有限公司法律上擁有該物業，並有權使用、抵押、轉讓及租賃該物業。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年十二月三十一日現況下的資本值 (人民幣)
2 中國 山東省 濟南市 立下區 經十路 世紀城 13777號 中潤二期 18棟1座 5層503室	該物業包括一間建築面積約為361.93平方米的辦公單元，其位於一座名為中潤世紀城二期的25層大廈的第五層(「發展」)。  該物業於二零一零年完工。  該發展根據國有土地使用權證於二零三三年九月十五日屆滿，作商業及金融用途。	該物業已全部裝修並被貴集團佔用作辦公用途。	人民幣 5,200,000元  ( 貴集團應佔100%權益： 人民幣 5,200,000元)

## 附註：

- a) 根據山東中潤置業有限公司及遠東國際租賃有限公司於二零一零年一月二十九日訂立的商品房交易協議銷售字第201003849號，該物業的房屋所有權(建築面積約為361.93平方米)已按代總價人民幣4,222,310元出讓予遠東國際租賃有限公司
- b) 根據濟南市房屋土地管理局發行日期為二零一一年一月七日房屋所有權證濟房權證立178327號，建築面積約為361.93平方米的物業房屋所有權被授予遠東國際租賃有限公司作辦公用途。
- c) 吾等已獲 國集團法律顧問就該物業所編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i) 遠東國際租賃有限公司法律上擁有該物業並有權使用、抵押、轉讓及租賃該物業。

## 第二類 — 貴集團於中國租賃作佔有用途的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值  (人民幣) 無商業價值
3 中國 上海市 浦東新區 世紀大道88號 金茂大廈 4區36層 3607及3608室	<p>該物業包括兩間總建築面積約為510.02平方米的辦公單位，其位於一座名為金茂大廈的88層辦公建築的36層(「發展」)。</p> <p>該物業於一九九九年完工。</p> <p>該物業自二零零九年八月一日至二零一一年七月三十一日期間由中國金茂(集團)有限公司租賃予上海東泓實業發展有限公司，月租為人民幣140,255.5元(管理費及其他開支除外)該物業將由上海東泓實業發展有限公司繼續出租予中國金茂(集團)有限公司，年期自二零一一年八月一日起至二零一一年十二月三十一日止屆滿，月租為人民幣137,705.4元(管理費及其他開支除外)。</p>	該物業現被 貴集團佔用作辦公用途。	

## 附註：

- a) 根據上海市房屋土地管理局發出日期為二零零零年一月十二日的房產權證滬房第市字(2000)000241號，該發展的房屋所有權(總建築面積約為292,475.27平方米)及一副地盤面積約為23,611.00平方米的土地的土地使用權(該物業所在地)，被授予中國金茂(集團)有限公司(所有人)。
- b) 吾等被告知所有人為 貴集團的關連方。
- c) 吾等已獲 貴集團法律顧問提供就該物業編製的法律建議，當中載有(其中包括)以下信息；
  - i) 根據日期為二零零九年六月十六日的租賃協議，上海東泓實業發展有限公司自二零零九年八月一日至二零一一年七月三十一日以月租人民幣140,255.5元(管理費及其他開支除外)租賃該物業(建築面積約為510.02平方米)。根據日期為二零一零年十一月二十九日的租賃協議，上海東泓實業發展有限公司已租賃總建築面積約為510.02平方米的物業，年期由二零一一年八月一日起至二零一一年十二月三十一日屆滿，月租為人民幣137,705.4元(管理費及其他開支除外)；

- ii) 根據租賃協議，出租人已獲得該物業的業權文件。租賃協議對雙方均有約束力。上海東泓實業發展有限公司根據租賃協議有權佔有及使用該物業。
  
- iii) 根據中國法律，出租人尚未向有關政府當局註冊租賃協議。吾等認為租賃協議的合法性不會受到影響，同時，上海東泓實業發展有限公司確認彼等尚未就佔有及使用該物業的合法性收到自第三方的任何聲明。因此，租賃協議的尚未註冊不會就上海東泓實業發展有限公司的運行產生重大影響。

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年十二月三十一日現況下的資本值 (人民幣) 無商業價值
4 中國 上海市 浦東新區 新世紀大街88號 金茂大廈 4區 33層3301、 3302、3304、 3308、3309室、 35層3501、 3502、3503、 3504、3507、 3508、3509、 3510室及36層 3604、3605、 3606、3609、 3610室	<p>該物業包括總建築面積約為4,209.80平方米的各種辦公單元，其位於一棟名為金茂大廈(「發展」)的88層辦公建築的33層、35層及36層。</p> <p>該物業於一九九九年完工。</p> <p>該物業由中國金茂(集團)有限公司租賃予遠東國際租賃有限公司，租期為二零零九年八月一日至二零一一年七月三十一日，月租金為人民幣1,084,375.09元(不包括二零零九年八月一日至二零一一年六月三十日的管理費及其他的開支)及人民幣156,815.05元(不包括二零一一年七月一日至二零一一年七月三十一日的管理費及其他開支)。</p>	該物業現被 貴集團佔用作辦公用途。	

## 附註：

- a) 根據上海市房屋土地管理局發出日期為二零零零年一月十二日的房產權證滬房第市字(2000)000241，該發展的所有權(總建築面積約為292,475.27平方米及地盤面積約為23,611.00平方米(該物業所在地))已被出讓予中國金茂(集團)有限公司(「所有人」)。
- b) 吾等被告知所有人為 貴集團的關連方。
- c) 吾等已獲 貴集團法律顧問提供就該物業編製的法律建議，當中載有(其中包括)以下信息：
- i) 根據於二零零九年六月十六日訂立的租賃協議，遠東國際租賃有限公司已租賃該物業(建築面積約為4,209.80平方米)，租期為二零零九年八月一日至二零一一年七月三十一日，月租金為人民幣1,084,375.09元(不包括二零零九年八月一日至二零一一年六月三十日的管理費及其他的開支)及人民幣156,815.05元(不包括二零一一年七月一日至二零一一年七月三十一日的管理費及其他開支)。根據日期為二零一零年十一月二十九日的租賃協議，上述租賃年期將延長至二零一一年十二月三十一日；
  - ii) 根據合約，出租人已獲得該物業的業權文件。租賃協議對雙方都有約束力。遠東國際租賃有限公司有權根據租賃協議佔有及使用該物業；
  - iii) 根據中國法律，出租人尚未向有關政府當局註冊租賃協議。吾等認為租賃協議的合法性不會受到影響，同時，遠東國際租賃有限公司確認彼等尚未就佔有及使用該物業的合法性自第三方收到任何聲明。因此，租賃協議的尚未註冊不會就遠東國際租賃有限公司的運營產生重大影響。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值 (人民幣)
5 中國 上海市 浦東新區 世紀大道88號 金茂大廈 4區33層 3306及3307室	該物業包括總建築面積約為560.96平方米的兩間辦公單位，其位於一棟名為金茂大廈(「發展」)的88層辦公建築的33層。  該物業於一九九九年完工。	該物業現被 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值
	該物業已被中國金茂(集團)有限公司租賃予遠東國際租賃有限公司，租期為二零零九年八月一日至二零一一年七月三十一日，月租為人民幣154,264.00元(不包括自二零零九年八月一日至二零一一年六月三十日的管理費及其他開支)及人民幣20,895.76元(不包括自二零一一年七月一日至二零一一年七月三十一日的管理費及其他開支)。		

## 附註：

- a) 根據上海市房屋土地管理局發出日期為二零零零年一月十二日的房產權證滬房第市字(2000)000241，該發展的所有權(總建築面積約為292,475.27平方米及地盤面積約為23,611.00平方米(該物業所在地))已被出讓予中國金茂(集團)有限公司(「所有人」)。
- b) 吾等被告知所有人為 貴集團的關連方。
- c) 吾等已獲 貴集團法律顧問提供就該物業編製的法律建議，當中載有(其中包括)以下信息：
  - i) 根據於二零零九年六月十六日訂立的租賃協議，遠東國際租賃有限公司已租賃該物業(總建築面積約為560.96平方米)，租期為二零零九年八月一日至二零一一年七月三十一日，月租金為人民幣154,264.00元(不包括二零零九年八月一日至二零一一年六月三十日的管理費及其他的開支)及人民幣20,895.76元(不包括二零一一年七月一日至二零一一年七月三十一日的管理費及其他開支)。根據日期為二零一零年十一月二十九日的租賃協議，上述租賃年期將延長至二零一一年十二月三十一日；
  - ii) 根據合約，出租人已獲得該物業的業權文件。租賃協議對雙方都有約束力。遠東國際租賃有限公司有權根據租賃協議佔有及使用該物業；
  - iii) 根據中國法律，出租人尚未向有關政府當局註冊租賃協議。吾等認為租賃協議的合法性不會受到影響，同時，遠東國際租賃有限公司確認彼等尚未就佔有及使用該物業的合法性自第三方收到任何聲明。因此，租賃協議的尚未註冊不會就遠東國際租賃有限公司的運營產生重大影響。

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年十二月三十一日現況下的資本值 (人民幣) 無商業價值
6 中國 上海市 浦東新區 世紀大道88號 金茂大廈 4區 37層3710室	<p>該物業包括一間建築面積約為178.21平方米的辦公單位，其位於一座名為金茂大廈(「發展」)的88層辦公建築的37層。</p> <p>該物業於一九九九年完工。</p> <p>該物業已由中國金茂(集團)有限公司租賃予遠東國際租賃有限公司，租期為二零一零年十月一日至二零一一年七月三十一日，月租為人民幣24,058.35元(不包括管理費及其他費用)。</p>	該物業現被 貴集團佔用作辦公用途。	

## 附註：

- a) 根據上海市房屋土地管理局發出日期為二零零零年一月十二日的房產權證滬房第市字(2000)000241，該發展的所有權(總建築面積約為292,475.27平方米及地盤面積約為23,611.00平方米(該物業所在地))已被出讓予中國金茂(集團)有限公司(「所有人」)。
- b) 吾等被告知所有人為 貴集團的關連方。
- c) 吾等已獲 貴集團法律顧問提供就該物業編製的法律建議，當中載有(其中包括)以下信息：
  - i) 根據於二零一零年九月二十八日訂立的租賃協議，遠東國際租賃有限公司已租賃該物業(建築面積約為178.21平方米)，租期為二零一零年十月一日至二零一一年七月三十一日，月租金為人民幣24,058.35元(不包括管理費及其他的開支)。根據日期為二零一零年十一月二十九日的租賃協議，上述租賃年期將延長至二零一一年十二月三十一日；
  - ii) 根據合約，出租人已獲得該物業的業權文件。租賃協議對雙方都有約束力。遠東國際租賃有限公司有權根據租賃協議佔有及使用該物業；
  - iii) 根據中國法律，出租人尚未向有關政府當局註冊租賃協議。吾等認為租賃協議的合法性不會受到影響，同時，遠東國際租賃有限公司確認彼等尚未就佔有及使用該物業的合法性自第三方收到任何聲明。因此，租賃協議的尚未註冊不會就遠東國際租賃有限公司的運營產生重大影響。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值 (人民幣)
7 中國 上海市 浦東新區 世紀大道88號 金茂大廈 4區 33層3305室	<p>該物業包括一間建築面積約為189.50平方米的辦公單位，其位於一座名為金茂大廈(「發展」)的88層辦公建築的33層。</p> <p>該物業於一九九九年完工。</p> <p>該物業已由中國金茂(集團)有限公司租賃予遠東國際租賃有限公司，租期為二零一零年一月一日至二零一一年七月三十一日，月租為人民幣52,112.50元(不包括自二零一零年一月一日至二零一一年六月三十日的管理費及其他開支)及人民幣7,058.88元(不包括自二零一一年七月一日至二零一一年七月三十一日的管理費及其他開支)。</p>	該物業現被 貴集團佔用作辦公用途	無商業價值

## 附註：

- a) 根據上海市房屋土地管理局發出日期為二零零九年一月十二日的房產權證滬房第市字(2000)000241，該發展的所有權(總建築面積約為292,475.27平方米及地盤面積約為23,611.00平方米(該物業所在地))已被出讓予中國金茂(集團)有限公司(「所有人」)。
- b) 吾等被告知所有人為 貴集團的關連方。
- c) 吾等已獲 貴集團法律顧問提供就該物業編製的法律建議，當中載有(其中包括)以下信息：
  - i) 根據於二零零九年十一月十六日訂立的租賃合約，遠東國際租賃有限公司已租賃該物業(建築面積約為189.50平方米)，租期為二零一零年一月一日至二零一一年七月三十一日，月租為人民幣52,112.50元(不包括自二零一零年一月一日至二零一一年七月三十一日的管理費及其他開支)及人民幣7,058.88元(不包括自二零一一年七月一日至二零一一年七月三十一日的管理費及其他開支)。根據日期為二零一零年十一月二十九日的租賃協議，上述租賃年期將延長至二零一一年十二月三十一日；
  - ii) 根據合約，出租人已獲得該物業的業權文件。租賃協議對雙方都有約束力。遠東國際租賃有限公司有權根據租賃協議佔有及使用該物業；
  - iii) 根據中國法律，出租人尚未向有關政府當局註冊租賃協議。吾等認為租賃協議的合法性不會受到影響，同時，遠東國際租賃有限公司確認彼等尚未就佔有及使用該物業的合法性自第三方收到任何聲明。因此，租賃協議的尚未註冊不會就遠東國際租賃有限公司的運營產生重大影響。

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值 (人民幣)
8 中國 上海市 浦東新區 世紀大道88號 金茂大廈 4區 33層3303室	<p>該物業包括一間總建築面積約為136.11平方米的辦公單位，其位於一座名為金茂大廈(「發展」)的88層辦公建築的33層。</p> <p>該物業於一九九九年完工</p> <p>該物業已被中國金茂(集團)有限公司租賃予遠東國際租賃有限公司，租期為二零一零年六月一日至二零一一年七月三十一日，月租為人民幣37,430.25元(不包括自二零一零年六月一日至二零一一年六月三十日的管理費及其他開支)及人民幣5,070.10元(不包括自二零一一年七月一日至二零一一年七月三十一日的管理費及其他開支)。</p>	該物業現被 貴集團估用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

- a) 根據上海市房屋土地管理局發出日期為二零零零年一月十二日的房產權證滬房第市字(2000)000241，該發展的所有權(總建築面積約為292,475.27平方米及地盤面積約為23,611.00平方米(該物業所在地))已被出讓予中國金茂(集團)有限公司(「所有人」)。
- b) 吾等已被告知所有人為 貴集團的關連方。
- c) 吾等已獲 貴集團法律顧問提供就該物業編製的法律建議，當中載有(其中包括)以下信息：
  - i) 根據於二零一零年四月九日訂立的租賃合約，遠東國際租賃有限公司已租賃該物業(建築面積約為136.11平方米)，租期為二零一零年六月一日至二零一一年七月三十一日，月租為人民幣37,430.25元(不包括自二零一零年六月一日至二零一一年六月三十日的管理費及其他開支)及人民幣5,070.10元(不包括自二零一一年七月一日至二零一一年七月三十一日的管理費及其他開支)。根據日期為二零一零年十一月二十九日的租賃協議，上述租賃年期將延長至二零一一年十二月三十一日；
  - ii) 根據合約，出租人已獲得該物業的業權文件。租賃協議對雙方都有約束力。遠東國際租賃有限公司有權根據租賃協議佔有及使用該物業；
  - iii) 根據中國法律，出租人尚未向有關政府當局註冊租賃協議。吾等認為租賃協議的合法性不會受到影響，同時，遠東國際租賃有限公司確認彼等尚未就佔有及使用該物業的合法性自第三方收到任何聲明。因此，租賃協議的尚未註冊不會就遠東國際租賃有限公司的運營產生重大影響。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值 (人民幣) 無商業價值
9 中國 上海市 浦東新區 世紀大道88號 金茂大廈 4區 32層 3204室	<p>該物業包括一間建築面積約為292.73平方米的辦公單位，其位於一座名為金茂大廈(「發展」)的88層辦公建築的32層。</p> <p>該物業於一九九九年完工。</p> <p>該物業已被中國金茂(集團)有限公司租賃予遠東國際租賃有限公司，租期為二零一零年十一月十五日至二零一一年七月三十一日，月租為人民幣79,037.10元(不包括管理費及其他開支)。</p>	該物業現被 貴集團佔用作辦公用途。	

## 附註：

- a) 根據上海市房屋土地管理局發出日期為二零零零年一月十二日的房產權證滬房第市字(2000)000241，該發展的所有權(總建築面積約為292,475.27平方米及地盤面積約為23,611.00平方米(該物業所在地))已被出讓予中國金茂(集團)有限公司(「所有人」)。
- b) 吾等已被告知所有人為 貴集團的關連方。
- c) 吾等已獲 貴集團法律顧問提供就該物業編製的法律建議，當中載有(其中包括)以下信息：
  - i) 根據二零一零年九月二十八日訂立的租賃協議，遠東國際租賃有限公司已租賃該物業(建築面積約為292.73平方米)，租期為二零一零年十一月十五日至二零一一年七月三十一日，月租為人民幣79,037.10元(不包括管理費及其他開支)。根據日期為二零一零年十一月二十九日的租賃協議，上述租賃年期將延長至二零一一年十二月三十一日；
  - ii) 根據合約，出租人已獲得該物業的業權文件。租賃協議對雙方都有約束力。遠東國際租賃有限公司有權根據租賃協議佔有及使用該物業；
  - iii) 根據中國法律，出租人尚未向有關政府當局註冊租賃協議。吾等認為租賃協議的合法性不會受到影響，同時，遠東國際租賃有限公司確認彼等尚未就佔有及使用該物業的合法性自第三方收到任何聲明。因此，租賃協議的尚未註冊不會就遠東國際租賃有限公司的運營產生重大影響。

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年十二月三十一日現況下的資本值 (人民幣) 無商業價值
10 中國 上海市 浦東新區 世紀大道88號 金茂大廈 4區 35層3504A室	<p>該物業包括一間建築面積約為257.57平方米的辦公單位，其位於一座名為金茂大廈(「發展」)的88層辦公建築的35層。</p> <p>該物業於一九九九年完工。</p> <p>該物業已被中國金茂(集團)有限公司租賃予遠東國際租賃有限公司，租期為二零一零年十一月十五日至二零一一年七月三十一日，月租為人民幣69,543.90元(不包括管理費及其他開支)。</p>	該物業被 貴集團佔用作辦公用途。	

## 附註：

- a) 根據上海市房屋土地管理局發出日期為二零零零年一月十二日的房產權證滬房第市字(2000)000241，該發展的所有權(總建築面積約為292,475.27平方米及地盤面積約為23,611.00平方米(該物業所在地))已被出讓予中國金茂(集團)有限公司(「所有人」)。
- b) 吾等已被告知所有人為 貴集團的關連方。
- c) 吾等已獲 貴集團法律顧問提供就該物業編製的法律建議，當中載有(其中包括)以下信息：
  - i) 根據於二零一零年九月二十八日訂立的租賃協議，遠東國際租賃有限公司已租賃該物業(建築面積約為257.57平方米)，租期為二零一零年十一月十五日至二零一一年七月三十一日，月租為人民幣69,543.90元(不包括管理費及其他開支)。根據日期為二零一零年十一月二十九日的租賃協議，上述租賃年期將延長至二零一一年十二月三十一日；
  - ii) 根據合約，出租人已獲得該物業的業權文件。租賃協議對雙方都有約束力。遠東國際租賃有限公司有權根據租賃協議佔有及使用該物業；
  - iii) 根據中國法律，出租人尚未向有關政府當局註冊租賃協議。吾等認為租賃協議的合法性不會受到影響，同時，遠東國際租賃有限公司確認彼等尚未就佔有及使用該物業的合法性自第三方收到任何聲明。因此，租賃協議的尚未註冊不會就遠東國際租賃有限公司的運營產生重大影響。

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值 (人民幣)
11 中國 上海市 浦東新區 世紀大道88號 金茂大廈 4區 36層3603室	<p>該物業包括一間建築面積約為269.23平方米的辦公單位，其位於一座名為金茂大廈(「發展」)的88層辦公建築的36層。</p> <p>該物業於一九九九年完工。</p> <p>該物業已被中國金茂(集團)有限公司租賃予遠東國際租賃有限公司，租期為二零一零年十一月十五日至二零一一年七月三十一日，月租為人民幣72,692.10元(不包括管理費及其他開支)。</p>	該物業被 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

- a) 根據上海市房屋土地管理局發出日期為二零零零年一月十二日的房產權證滬房第市字(2000)000241，該發展的所有權(總建築面積約為292,475.27平方米及地盤面積約為23,611.00平方米(該物業所在地))已被出讓予中國金茂(集團)有限公司(「所有人」)。
- b) 吾等已被告知所有人為 貴集團的關連方。
- c) 吾等已獲 貴集團法律顧問提供就該物業編製的法律建議，當中載有(其中包括)以下信息：
  - i) 根據於二零一零年九月二十八日訂立的租賃協議，遠東國際租賃有限公司已租賃該物業(建築面積約為269.23平方米)，租期為二零一零年十一月十五日至二零一一年七月三十一日，月租為人民幣72,692.10元(不包括管理費及其他開支除外)。根據日期為二零一零年十一月二十九日的租賃協議，上述租賃年期將延長至二零一一年十二月三十一日；
  - ii) 根據合約，出租人已獲得該物業的業權文件。租賃協議對雙方都有約束力。遠東國際租賃有限公司有權根據租賃協議佔有及使用該物業；
  - iii) 根據中國法律，出租人尚未向有關政府當局註冊租賃協議。吾等認為租賃協議的合法性不會受到影響，同時，遠東國際租賃有限公司確認彼等尚未就佔有及使用該物業的合法性自第三方收到任何聲明。因此，租賃協議的尚未註冊不會就遠東國際租賃有限公司的運營產生重大影響。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年十二月三十一日現況下的資本值 (人民幣) 無商業價值
12 中國 上海市 浦東新區 世紀大道88號 金茂大廈 4區 32層3203室、35 層3505室及36層 3601及3602室	<p>該物業包括四間總建築面積約為1,384.80平方米的辦公單位，彼等位於一座名為金茂大廈(「發展」)的88層辦公建築。</p> <p>該物業於一九九九年完工。</p> <p>該物業已由中國金茂(集團)有限公司租賃予遠東國際租賃有限公司，租期為二零一零年十一月十五日至二零一一年七月三十一日，月租為人民幣373,896.00元(不包括管理費及其他開支)。</p>	該物業現被 貴集團佔用作辦公用途。	

## 附註：

- a) 根據上海市房屋土地管理局發出日期為二零零零年一月十二日的房產權證滬房第市字(2000)000241，該發展的所有權(總建築面積約為292,475.27平方米及地盤面積約為23,611.00平方米(該物業所在地))已被出讓予中國金茂(集團)有限公司(「所有人」)。
- b) 吾等已被告知所有人為 貴集團的關連方。
- c) 吾等已獲 貴集團法律顧問提供就該物業編製的法律建議，當中載有(其中包括)以下信息：
  - i) 根據於二零一零年九月二十八日訂立的租賃協議，遠東國際租賃有限公司已租賃該物業(總建築面積約為1,384.80平方米)，租期為二零一零年十一月十五日至二零一一年七月三十一日，月租為人民幣373,896.00元(不包括管理費及其他開支)。根據日期為二零一零年十一月二十九日的租賃協議，上述租賃年期將延長至二零一一年十二月三十一日；
  - ii) 根據合約，出租人已獲得該物業的業權文件。租賃協議對雙方都有約束力。遠東國際租賃有限公司有權根據租賃協議佔有及使用該物業；
  - iii) 根據中國法律，出租人尚未向有關政府當局註冊租賃協議。吾等認為租賃協議的合法性不會受到影響，同時，遠東國際租賃有限公司確認彼等尚未就佔有及使用該物業的合法性自第三方收到任何聲明。因此，租賃協議的尚未註冊不會就遠東國際租賃有限公司的運營產生重大影響。

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值 (人民幣)
13 中國 北京市 西城區 復興門內大街 中街28號 凱晨世貿中心 中座 6層C608室	<p>該物業包括一間建築面積約為297.62平方米的辦公單位，其位於一座名為凱晨世貿中心(「發展」)的14層的辦公建築的第6層。</p> <p>該物業於二零零七年完工。</p> <p>該物業已由北京凱晨置業有限公司租賃予遠東國際租賃有限公司，租期為二零一零年一月一日至二零一一年十二月三十一日，月租為人民幣68,452.60元(不包括管理費及其他開支)。</p>	該物業被 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

- a) 根據北京市建設局發出日期為二零零七年十一月二十九號的房屋所有權證X京房權證西 Gang Ao Tai 字003682號，發展(總建築面積約為182,446.31平方米(該物業所在地))的所有權已轉讓予北京凱晨置業有限公司。
- b) 吾等已被告知所有人為 貴集團的關連人。
- c) 吾等已獲 貴集團法律顧問提供就該物業編製的法律建議，當中載有(其中包括)以下信息：
  - i) 根據於二零一零年三月十五日訂立的租賃協議，遠東國際租賃有限公司已租賃該物業(建築面積約為297.62平方米)，租期為二零一零年一月一日至二零一一年十二月三十一日，月租為人民幣68,452.60元(不包括管理費及其他開支)；
  - ii) 根據合約，出租人已獲得該物業的業權文件。租賃協議對雙方都有約束力。遠東國際租賃有限公司有權根據租賃協議佔有及使用該物業；
  - iii) 根據中國法律，出租人尚未向有關政府當局註冊租賃協議。吾等認為租賃協議的合法性不會受到影響，同時，遠東國際租賃有限公司確認彼等尚未就佔有及使用該物業的合法性自第三方收到任何聲明。因此，租賃協議的尚未註冊不會就遠東國際租賃有限公司的運營產生重大影響。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值 (人民幣) 無商業價值
14 中國 北京市 西城區 復興門內大街 中街28號 凱晨世貿中心 中座 6層 一間辦公單位	<p>該物業包括一間建築面積約為143.00平方米的辦公單位，其位於一座名為凱晨世貿中心(「發展」)的14層的辦公建築的第6層。</p> <p>該物業於二零零七年完工。</p> <p>該物業已由北京凱晨置業有限公司租賃予遠東國際租賃有限公司，租期為二零一零年七月一日至二零一一年十二月三十一日，月租為人民幣32,890.00元(不包括管理費及其他開支)。</p>	該物業被 貴集團佔用作辦公用途。	

## 附註：

- a) 根據北京市建設局發出日期為二零零七年十一月二十九號的房屋所有權證X京房權證西 Gang Ao Tai 字003682號，總建築面積約為182,446.31平方米(該物業所在地)的發展的所有權已轉讓予北京凱晨置業有限公司(所有人)。
- b) 吾等已被告知所有人為 貴集團的關連方。
- c) 吾等已獲 貴集團法律顧問提供就該物業編製的法律意見。當中載有(其中包括)以下信息：
  - i) 根據於二零一零年五月二十六日訂立的租賃協議，遠東國際租賃有限公司已租賃該物業(建築面積約為143.00平方米)，租期為二零一零年七月一日至二零一一年十二月三十一日，月租為人民幣32,890.00元(不包括管理費及其他開支)；
  - ii) 根據合約，出租人已獲得該物業的業權文件。租賃協議對雙方都有約束力。遠東國際租賃有限公司有權根據租賃協議佔有及使用該物業；
  - iii) 根據中國法律，出租人尚未向有關政府當局註冊租賃協議。吾等認為租賃協議的合法性不會受到影響，同時，遠東國際租賃有限公司確認彼等尚未就佔有及使用該物業的合法性自第三方收到任何聲明。因此，租賃協議的尚未註冊不會就遠東國際租賃有限公司的運營產生重大影響。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
15. 中國 湖南省 長沙市 芙蓉區 韶山北路149號 長沙通程國際大 酒店 13層1305室	<p>該物業包括一間建築面積約為170.00平方米的辦公單位，其位於一座名為長沙通程國際大酒店(「發展」)的51層建築的13層。</p> <p>該物業於一九九八年完工。</p> <p>該物業由長沙通程國際大酒店租賃予遠東國際租賃有限公司，租期為二零一零年八月一日至二零一一年一月三十一日，月租為人民幣18,224.70元(包括管理費)。</p>	該物業現被 貴集團佔用作辦公室用途	人民幣元 無商業價值

## 附註：

- a) 根據長沙市房屋管理局發出日期為二零零四年四月九日的房屋所有權證長房權證(芙蓉)字第00338492號，該發展(總建築面積約為85,680.81平方米(該物業所在地))的房屋所有權被授予長沙通程實業「集團」有限公司(所有人)。
- b) 我們被告知所有人為 貴集團的關連方。
- c) 我們已獲 貴集團法律顧問提供就該物業編製的法律建議，當中載有(其中包括)以下信息：
  - i) 根據於二零一零年七月九日簽訂的租賃合同，遠東國際租賃有限公司自二零一零年八月一日至二零一一年一月三十一日以月租人民幣18,224.70元(包括管理費)租賃該物業(建築面積約為170.00平方米)；
  - ii) 根據租賃合同，出租人已獲得該物業的房屋所有權。租賃合同對雙方均有約束性。遠東國際租賃有限公司根據租賃合同有權佔有及使用該物業；
  - iii) 根據中國法律，出租人尚未向有關政府當局註冊租賃協議。吾等認為租賃協議的合法性不會受到影響。同時，遠東國際租賃有限公司確認彼等尚未就佔有及使用該物業的合法性自第三方收到任何聲明。因此，租賃協議的尚未註冊不會就遠東國際租賃有限公司的運營產生重大影響。

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
16. 中國 廣東省 深圳市 福田區 福中三路1006號 諾德中心 8層8E室	<p>該物業包括一間建築面積約為329.87平方米的辦公單位，其位於一座名為諾德中心(「發展」)的38層建築的8層。</p> <p>該物業於二零零五年完工。</p> <p>該物業由深圳市盛銳祺實業發展有限公司租賃予遠東國際租賃有限公司，租期為二零零九年八月十日及二零一二年八月九日。自二零零九年八月十日及二零一零年八月九日，月租為人民幣41,824.22元(不包括管理費及其他費用)、自二零一零年八月十日及二零一一年八月九日，月租為人民幣43,915.59元(不包括管理費及其他費用)及自二零一一年八月十日及二零一二年八月九日，月租為人民幣46,112.53元(不包括管理費及其他費用)。</p>	該物業現被 貴集團估用作辦公室用途	人民幣元 無商業價值

## 附註：

- a) 根據深圳市房產權登記中心發出日期為二零零六年三月二十三日的房產權登記證，該物業(總建築面積約為329.87平方米)的房屋所有權及(地盤面積約為4,980.05平方米(該物業所在地))土地使用權被授予盛銳祺實業發展有限公司(所有人)。
- b) 我們被告知所有人為 貴集團的關連方。
- c) 我們已獲 貴集團法律顧問提供就該物業編製的法律建議，當中載有(其中包括)以下信息：
  - i) 根據於二零零九年七月十五日簽訂的租賃合同，遠東國際租賃有限公司自二零零九年八月十日及二零一二年八月九日租賃該物業(建築面積約為329.87平方米)。自二零零九年八月十日及二零一零年八月九日，月租為人民幣41,824.22元(不包括管理費及其他開支)、自二零一零年八月十日及二零一一年八月九日，月租為人民幣43,915.59元(不包括管理費及其他開支)及自二零一一年八月十日及二零一二年八月九日，月租為人民幣46,112.53元(不包括管理費及其他開支)；
  - ii) 根據租賃合同，出租人已獲得該物業的業權文件。租賃合同對雙方均有約束性。遠東國際租賃有限公司根據租賃合同有權佔有及使用該物業；
  - iii) 根據中國法律，出租人尚未向有關政府當局註冊租賃協議。



## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
17. 中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 和平北街65號 總統大廈 A座23層 2303及2305室	<p>該物業包括兩間總建築面積約為193.26平方米的辦公單位，其位於一座名為總統大廈(「發展」)的28層建築的23層。</p> <p>該物業於二零零三年完工。</p> <p>該物業由瀋陽瑪莉藍國際實業有限責任公司租賃予遠東國際租賃有限公司，租期為二零一零年八月二十日至二零一一年二月十九日，月租為人民幣15,202.96元(不包括管理費及其他費用)。</p>	該物業現被 貴集團佔用作辦公室用途	人民幣元 無商業價值

## 附註：

- a) 根據瀋陽市房屋管理局發出日期為二零零三年十二月十七日的房屋所有權證瀋房權證市和平第11180號，該23層發展(總建築面積約為3,292.29平方米(該物業所在地))的房屋所有權被授予瀋陽瑪莉藍國際實業有限責任公司(所有人)。
- b) 我們被告知所有人為 貴集團的關連方。
- c) 我們已獲 貴集團法律顧問提供就該物業編製的法律建議，當中載有(其中包括)以下信息：
  - i) 根據於二零一零年八月十八日簽訂的租賃合同，遠東國際租賃有限公司自二零一零年八月二十日至二零一一年二月十九日以月租人民幣91,217.78元(不包括管理費及其他開支)租賃該物業(建築面積約為193.26平方米)；
  - ii) 根據租賃合同，出租人已獲得該物業的房屋所有權。租賃合同對雙方均有約束性。遠東國際租賃有限公司根據租賃合同有權佔有及使用該物業；
  - iii) 根據中國法律，出租人尚未向有關政府當局註冊租賃協議。吾等認為租賃協議的合法性不會受到影響。同時，遠東國際租賃有限公司確認彼等尚未就佔有及使用該物業的合法性自第三方收到任何聲明。因此，租賃協議的尚未註冊不會就遠東國際租賃有限公司的運營產生重大影響。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
18. 中國 湖北省武漢市 建設大道568號 新世界貿易中心 I座 21層2109室	該物業包括一間建築面積約為 260.01平方米的辦公單位，其 位於一座名為新世界貿易中心 (「發展」)的57層建築的21層。  該物業於二零零四年完工。	該物業現被 貴 集團佔用作辦公 室用途	人民幣元 無商業價值
	該物業由新世界發展(武漢) 有限公司租賃予遠東國際租賃 有限公司，租期為二零一零年 一月一日至二零一一年十二 月三十一日，月租為人民幣 14,300.55元(不包括管理費及 其他費用)。		

## 附註：

- a) 根據武漢市房屋管理局發出日期為二零零五年八月九日的房屋所有權證武房權證市字第200520492號，該物業(總建築面積約為2,326.78平方米(該物業所在地))的房屋所有權被授予新世界發展(武漢)有限公司(所有人)。
- b) 我們被告知所有人為 貴集團的關連方。
- c) 我們已獲 貴集團法律顧問提供就該物業編製的法律建議，當中載有(其中包括)以下信息：
  - i) 根據於二零零九年十二月十日租賃合同，遠東國際租賃有限公司自二零一零年一月一日至二零一一年十二月三十一日以月租人民幣14,300.55元(不包括管理費及其他開支)租賃該物業(建築面積約為260.01平方米)；
  - ii) 根據租賃合同，出租人已獲得該物業的房屋所有權。租賃合同對雙方均有約束性。遠東國際租賃有限公司根據租賃合同有權佔有及使用該物業；
  - iii) 根據中國法律，出租人尚未向有關政府當局註冊租賃協議。吾等認為租賃協議的合法性不會受到影響，同時，遠東國際租賃有限公司確認彼等尚未就佔有及使用該物業的合法性自第三方收到任何聲明。因此，租賃協議的尚未註冊不會就遠東國際租賃有限公司的運營產生重大影響。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
19. 中國 四川省 成都市 錦江區 濱江東路9號 成都香格里拉 中心8層802室 及1B室	<p>該物業包括兩間建築面積約為292.94平方米的辦公單位，其位於一座名為成都香格里拉中心(「發展」)的30層建築的8層。</p> <p>該物業於二零零七年完工。</p> <p>該物業由香格里拉大酒店(成都)有限公司租賃予遠東國際租賃有限公司，租期為二零零八年十一月二十七日至二零一零年十一月二十六日，月租為人民幣24,653.84元(不包括管理費及其他費用)。</p>	該物業現被 貴集團佔用作辦公室用途	人民幣元 無商業價值

## 附註：

- a) 誠如 貴集團告知，出租人未提供該物業的房屋所有權證。
- b) 我們被告知所有人為 貴集團的關連方。
- c) 我們已獲 貴集團法律顧問提供就該物業編製的法律建議，當中載有(其中包括)以下信息：
  - i) 根據於二零零八年九月二十四日簽訂的租賃合同，遠東國際租賃有限公司自二零零八年十一月二十七日至二零一零年十一月二十六日以月租人民幣24,653.84元(不包括管理費及其他開支)租賃建築面積約為166.58平方米的802室；根據日期為二零一零年十一月十日補充租賃協議，國際遠東租賃有限公司已繼續租賃802室，租期為二零一零年十一月二十七日至二零一二年十一月十四日屆滿，月租為人民幣24,987.00元，不包括管理費及其他開支，而遠東國際租賃有限公司已租賃第八樓的1B室(建築面積約為126.36平方米)，租期自二零一零年十一月十五日開始至二零一二年十一月十四日屆滿，月租為人民幣18,954.00元，不包括管理費及其他開支；
  - ii) 根據租賃合同，出租人已獲得該物業的房屋所有權證。該租賃物業被用作辦公室用途並且其面積較小。倘租賃協議的合法性受到影響，遠東國際租賃有限公司很容易租賃到新的物業。吾等認為租賃協議的合法性將不會就租賃協議的尚未註冊對遠東國際租賃有限公司的運營產生重大影響；
  - iii) 出租人並無根據中國法律向相關政府機關登記租賃協議。我們認為，此將不會影響租賃協議的有效性。同時，遠東國際租賃有限公司確認彼等並未就佔有及使用物業的有效性收到第三方的聲明。因此，租賃協議未獲登記並無對遠東國際租賃有限公司的營運造成重大影響。

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
20. 中國 上海市 浦東新區 劉家嘴東路161號 中國招商局大廈 32層3202至 3207室	<p>該物業包括一間總建築面積約為681.28平方米的辦公單位，其位於一座名為中國招商大廈（「發展」）的39層建築的32層。</p> <p>該物業於一九九六年完工。</p> <p>該物業由上海招商局大廈有限公司租賃予上海德明醫用設備工程有限公司，租期為二零一零年三月一日至二零一三年二月二十八日。自二零一零年三月一日至二零一二年二月二十八日，月租為人民幣99,466.90元（不包括管理費及其他費用）及自二零一二年三月一日至二零一三年二月二十八日，月租為人民幣109,413.60元（不包括管理費及其他費用）。</p>	該物業現被 貴集團估用作辦公室用途	人民幣元 無商業價值

## 附註：

- a) 根據上海市房屋土地管理局發出日期為一九九七年一月二十日的房產權證滬房第浦字（一九九七年）第000937號，該發展總建築面積約為30,303.67平方米及一副地盤面積約為2,756.60平方米的土地（該物業所在地）的所有權被授予上海招商局大廈有限公司（所有人）。
- b) 我們被告知所有人為 貴集團的關連方。
- c) 我們已獲 貴集團法律顧問提供就該物業編製的法律建議，當中載有（其中包括）以下信息：
  - i) 根據於二零一零年三月十五日簽訂的租賃合同，上海德明醫用設備工程有限公司自二零一零年三月一日至二零一三年二月二十八日租賃該物業（建築面積約為681.28平方米）。自二零一零年三月一日至二零一二年二月二十八日，月租為人民幣99,466.90元（不包括管理費及其他開支）及自二零一二年三月一日至二零一三年二月二十八日，月租為人民幣109,413.60元（不包括管理費及其他開支）；
  - ii) 根據租賃合同，出租人已獲得該物業的業權文件。租賃合同對雙方均有約束性。上海德明醫用設備工程有限公司根據租賃合同有權佔有及使用該物業；
  - iii) 根據中國法律，出租人尚未向有關政府當局註冊租賃協議。吾等認為租賃協議的合法性不會受到影響。同時，上海德明醫用設備工程有限公司確認彼等尚未就佔有及使用該物業的合法性自第三方收到任何聲明。因此，租賃協議的尚未註冊不會就上海德明醫用設備工程有限公司的運營產生重大影響。

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
21. 中國 重慶市 渝中區 鄒容路68號 大都會商廈 11樓06室	<p>該物業為一間建築面積約為135.74平方米的辦公單位。其位於一座名為大都會商廈的25層建築的11層(「發展」)。</p> <p>該物業已於二零零六年完工。</p> <p>該物業由和記實業(重慶)有限公司租賃予遠東國際租賃有限公司，租期為二零一零年十二月十五日至二零一二年十二月十四日，月租為人民幣21,039.70元(不包括管理費用及其他費用)。</p>	該物業現被 貴集團佔用作辦公用途。	人民幣元 無商業價值

## 附註：

- a) 根據重慶市房屋管理局發出日期為一九九九年五月二十四日的房屋所有權證房權證100字100102號，總建築面積約為54811.37平方米的物業(該物業所在地)的房屋所有權證被授予和記實業(重慶)有限公司(「所有人」)。
- b) 吾等已被告知所有人為 貴集團的獨立第三方。
- c) 我們已獲 貴集團法律顧問提供就該物業編製的法律建議，當中載有(其中包括)以下信息；
  - i) 根據於二零一零年十一月八日訂立的租賃合約，遠東國際租賃有限公司已租賃該物業，建築面積約為135.74平方米租期為二零一零年十二月十五日之二零一二年十二月十四日，月租為人民幣21,039.70元(不包括管理費用及其他費用)；
  - ii) 根據租賃合同，出租人已獲得該物業的業權文件。租賃合同對雙方均有約束性。遠東國際租賃有限公司根據租約有權佔有及使用該物業；
  - iii) 根據中國法律，出租人尚未向有關政府當局註冊租賃協議。吾等認為租賃協議的合法性不會受到影響。同時，遠東國際租賃有限公司確認彼等尚未就佔有及使用該物業的合法性自第三方收到任何聲明。因此，租賃協議的尚未註冊不會就遠東國際租賃有限公司的運營產生重大影響。