

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團物業權益於二零零九年六月三十日的估值而編撰的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。



仲量聯行西門有限公司  
香港鰂魚涌  
英皇道979號  
太古坊多盛大廈17樓  
電話+852 2169 6000 傳真+852 2169 6001  
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等根據閣下的指示對承達國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）、香港、澳門及卡塔爾國（「卡塔爾」）擁有權益的物業進行估值。吾等確認已進行實地視察，並作出相關查詢，以及蒐集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對有關物業權益於二零零九年六月三十日（「估值日」）資本值的意見。

吾等對該等物業權益的估值乃指物業的市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審核及自願的情況下於估值日進行交易的估計金額」。

吾等以直接比較法，對第一類物業權益進行估值，並假設根據物業現況即時交易出售物業權益，以及參考有關市場上可資比較的銷售交易。

第二類、第三類、第四類及第五類由貴集團租用的物業權益或因屬於短期租賃性質，或因不得轉讓或分租，或因缺乏可觀租金溢利，故吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場出售物業權益，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益價值。

吾等的估值報告並無考慮任何抵押、按揭或任何有關物業所欠債項，亦無考慮於出售成交時可能涉及的任何開支或稅項。除另有列明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

進行物業權益估值時，吾等已遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值準則(第六版)及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載的一切規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，亦接納 貴集團有關年期、圖則批文、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關資料的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的租賃協議副本，並已向香港土地註冊處及澳門土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查核文件正本以核實業權或確定任何修訂。就澳門及卡塔爾國的物業權益相關的租賃協議的有效性，吾等分別相當依賴 貴公司澳門法律顧問艾維斯律師行及 貴公司卡塔爾國法律顧問西盟斯律師行的法律意見。

吾等已獲提供多份有關中國物業權益的業權文件副本，包括有關中國物業權益的國有土地使用證、房屋所有權證、房地產權證及官方規劃，並作出有關查詢。吾等已盡可能查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權，以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修定。吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問一競天公誠律師事務所就 貴集團於中國的物業權益的業權有效性所提供的法律意見。

吾等並無進行仔細測量，以核實物業的地盤面積是否準確，惟已假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所列的地盤面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以釐定地面狀況及設施等是否適合繼續建設。吾等的估值乃假設該等物業在上述方面情況理想。此外，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任

何嚴重損壞。然而，吾等未能確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求並獲 貴集團確認，其所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲足夠資料以達致知情觀點，且並無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重要資料。

除另有說明外，本報告所列的一切金額數字均以港元(港元)為單位。吾等進行估值時所採用的匯率約為1港元兌人民幣0.88元，與於估值日的現行匯率相若。

隨函附奉吾等的估值概述如下，以及隨附估值證書。

此 致

香港  
九龍  
觀塘道370號  
創紀之城第三期7樓  
承達國際控股有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行西門有限公司  
董事  
彭樂賢  
*B.Sc. FRICS FHKIS*  
謹啟

二零零九年八月十一日

附註：彭樂賢為特許測量師，擁有26年中國物業估值經驗並具有29年香港、英國及亞太地區物業估值經驗。

## 估值概要

## 第一類－貴集團在中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零九年 六月三十日 現況下的 資本值 港元
1.	中國 北京 東城區 東直門外大街48號 東方銀座廣場11C室	4,630,000
		小計： <u><u>4,630,000</u></u>

## 第二類－貴集團在香港租用及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零九年 六月三十日 現況下的 資本值 港元
2.	香港 九龍 觀塘道370號 創紀之城 第三期7樓	無商業價值
3.	香港 九龍 勵業街5號 振業工業大廈 11樓A室	無商業價值
4.	香港 新界 屯門 業旺路8號 聯昌中心 21樓2號、 22樓2號、6號及7號、 23樓1號及6號室	無商業價值

編號	物業	於二零零九年 六月三十日 現況下的 資本值 港元
5.	香港 京華道9-27號 富利來大廈 2樓1室	無商業價值
		小計： <u>                    </u> 零

## 第三類－貴集團在中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零九年 六月三十日 現況下的 資本值 港元
6.	中國 北京 順義區 趙全營兆豐產業基地 標準化廠房廠區內綜合樓1層	無商業價值
7.	中國 上海 長寧區 宣化路28號 603-605室	無商業價值
8.	中國 上海 浦東新區 張楊路628弄9號 208室	無商業價值

編號	物業	於二零零九年 六月三十日 現況下的 資本值 港元
9.	中國 上海 長寧區 長寧路 1818弄10號 601室	無商業價值
10.	中國 上海 長寧區 長寧路 1818弄25號 601室	無商業價值
11.	中國 上海 長寧區 婁山關路 999弄77號 12A05室	無商業價值
12.	中國 上海 浦東新區 張楊路628弄7號 206室	無商業價值
小計：		<u>零</u>

## 第四類－貴集團在澳門租用及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零九年 六月三十日 現況下的 資本值 港元
13.	澳門 友誼大馬路 549-567 號 澳門置地廣場 11 樓 1110 室	無商業價值
14.	澳門 布魯塞爾街 94 號 建興龍廣場 建富閣 8 樓 AD 室	無商業價值
15.	澳門 黑沙環海邊馬路 45 號 保利達中心 6 樓 B 室	無商業價值
16.	澳門 高利亞海軍上將大馬路 41 號 激成工業大廈 5 樓 W 室	無商業價值
17.	澳門 慕拉士大馬路 149 號 激成工業大廈 9 樓 F 室	無商業價值
18.	澳門 媽閣街 36 號 中山新邨第三座 6 樓 F 室	無商業價值
19.	澳門 氹仔 埃武拉街 181 號 百佳花城 利圖閣 15 樓 L 室	無商業價值

編號	物業	於二零零九年 六月三十日 現況下的 資本值 港元
20.	澳門 氹仔 南京街73號 永亨花城 利盛大廈 9樓S室	無商業價值
21.	澳門 氹仔 孫逸仙博士大馬路656-668號 泉鴻花園 14樓R室	無商業價值
22.	澳門 氹仔 海洋花園大馬路147號 利萊德海濱花園大廈 利萊利德9樓H室	無商業價值
23.	澳門 氹仔 菜園路615號 泉鴻花園 亮苑 15樓D室	無商業價值
24.	澳門 氹仔 孫逸仙博士大馬路690-694號 泉鴻花園 福苑 10樓G室	無商業價值



編號	物業	於二零零九年 六月三十日 現況下的 資本值 港元
25.	澳門 氹仔 布拉干薩街442號 濠景花園 第28、30座2樓L室	無商業價值
26.	澳門 氹仔 廣東大馬路221號 鴻業大廈 3樓A室	無商業價值
27.	澳門 氹仔 布拉干薩街286-470號 濠景花園 第一期第三幢CR/C (亦稱為365號泊車位)	無商業價值
28.	澳門 氹仔 布拉干薩街286-470號 濠景花園 第一期第三幢AM/Z (亦稱為329號泊車位)	無商業價值
29.	澳門 氹仔 布拉干薩街286-470號 濠景花園 第一期第三幢BR/C (亦稱為651號泊車位)	無商業價值
30.	澳門 氹仔 潮洲街185號 樂發盈軒 第三座 18樓Y室	無商業價值
小計：		<u>零</u>

## 第五類－貴集團在卡塔爾租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零九年 六月三十日 現況下的 資本值 港元
31.	卡塔爾國 多哈市 多哈國際機場區 Al Sharif大廈 2樓寫字樓單位 及地下2個泊車位	無商業價值
		<hr/>
		小計： 零
		<hr/> <hr/>
		合計： 4,630,000
		<hr/> <hr/>

## 估值證書

## 第一類 – 貴集團在中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
1.	中國 北京 東城區 東直門外 大街48號 東方銀座廣場 11C室	<p>該物業包括於二零零六年落成的東方銀座廣場的一個單元。</p> <p>該單元樓面面積約158.59平方米(或1,707平方呎)。</p> <p>該物業各項分攤土地使用權按50年授出，於二零五一年十一月五日屆滿，作辦公用途。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公用途。	<p>4,630,000</p> <p>貴集團應佔100%權益：4,630,000 港元</p>

## 附註：

1. 根據國有土地使用權證(京市東港澳臺國用(2008)出第7001697號)，分攤土地面積約16.07平方米的使用權已授予 貴公司擁有100%權益的附屬公司北京承達創建裝飾工程有限公司(「北京承達」)，年期為50年，於二零五一年十一月五日屆滿，作辦公用途。
2. 根據東方銀座控股有限公司與北京承達於二零零四年六月二十九日簽訂的房地產銷售合約，北京承達以代價人民幣2,845,977元購入東方銀座廣場11C室。
3. 根據房屋所有權證(X京房權證市港澳臺字第009996號)，東方銀座廣場的辦公單位樓面面積約158.59平方米。
4. 貴公司的中國法律顧問已向吾等提供有關上述物業權益的法律意見，其中包括以下各項：
  - a. 貴集團依法擁有該物業的房屋所有權， 貴集團可以轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業；及
  - b. 該物業並未受制於任何負擔或按揭。

## 估值證書

## 第二類－貴集團在香港租用及佔用的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
2. 香港 九龍 觀塘道370號 創紀之城 第三期7樓	<p data-bbox="523 527 858 619">該物業包括於二零零二年落成的一幢21層辦公樓宇7樓的一個單位。</p> <p data-bbox="523 655 858 715">該單位租用面積約8,140平方呎(或756.22平方米)。</p> <p data-bbox="523 751 858 1064">根據承達集團有限公司(作為租戶)與香港浸會大學(作為業主)(一名獨立第三方)訂立之租賃協議, 貴集團租賃該物業, 自二零零九年四月十五日起為期兩年, 於二零一一年四月十四日屆滿, 月租金為113,295港元(不包括差餉及管理費、空調費及其他支出)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註:

1. 該物業之登記擁有人為香港浸會大學(見日期為二零零八年五月二十一日之備忘錄編號08061600710030)。
2. 該物業受限於以富邦銀行(香港)有限公司為受益人之法定押記及租金轉讓(參見日期為二零零八年五月二十一日之第08061600710040及08061600710052號契據登記備忘錄)。
3. 租戶已獲業主法律顧問告知, 業主正向銀行申請出租同意。吾等了解到, 租賃協議之有效性將不會受影響, 但倘無法獲得銀行同意, 則將視乎銀行於法定押記及租金轉讓中之權利及權益, 包括違約情況下行使其於法定押記下之權利後獲得物業所有權之權利。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
3. 香港 九龍 勵業街5號 振業工業大廈 11樓A室	<p data-bbox="523 442 855 527">該物業包括約於一九七一年落成的一幢11層工業樓宇11樓的一個單位。</p> <p data-bbox="523 570 855 625">該單位樓面面積約1,800平方呎(或167.22平方米)。</p> <p data-bbox="523 668 855 978">根據承達集團有限公司(作為租戶)與一名獨立第三方盛境發展有限公司(作為業主)簽訂之租賃協議, 貴集團租賃該物業, 年期自二零零八年十一月十八日起為期兩年, 於二零一零年十一月十七日屆滿, 月租金為13,870港元(不包括差餉、地租及管理費)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作倉儲用途。	無商業價值

## 附註:

1. 該物業之登記擁有人為盛境發展有限公司(見日期為一九九四年六月二日之備忘錄編號UB6055451)。
2. 該物業受限於以恒生銀行有限公司為受益人之按揭及租金轉讓(參見日期分別為二零零八年五月五日及二零零八年五月二十一日之第08060302290039及08060502010014號契據登記備忘錄)。業主所訂立之租賃協議已獲得按揭銀行同意。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
4. 香港 新界 屯門 業旺路8號 聯昌中心 21樓2號、 22樓2號 6號及7號、 23樓1號及6號室	<p>該物業包括約於一九九二年落成的一幢26層高工業樓宇第21-23樓的單位。</p> <p>該等單位總樓面面積約17,360平方呎(或1,612.78平方米)。</p> <p>根據獲特許方承達木材制品有限公司與特許方之代理人恒隆地產代理有限公司(一名獨立第三方)訂立之特許權，貴集團租賃該物業，年期自二零零九年一月一日起為期兩年，於二零一零年十二月三十一日屆滿，全期租金為1港元(包括差餉、地租、管理費及電費)</p>	該物業現有 貴集團佔用作倉儲用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為Dynamia Company Limited (見日期為二零零三年七月三十日之備忘錄編號TM 1074709)。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
5. 香港 京華道9-27號 富利來大廈 2樓1室	<p data-bbox="523 442 839 561">該物業包括約於一九八二年落成的一幢23層高的住宅／商業樓宇2樓的一個單位。</p> <p data-bbox="523 602 839 661">該單位實用面積約140平方呎(或13平方米)。</p> <p data-bbox="523 697 839 1012">根據承達木材制品有限公司(作為租戶)與一名獨立第三方盛財香港投資有限公司(作為業主)簽訂之租賃協議，貴集團租賃該物業，年期自二零零九年四月一日起，於二零零九年九月三十日屆滿，月租金為4,500港元(包括差餉、地租及管理費)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作配套辦公用途。	無商業價值

附註：該物業之登記擁有人為盛財香港投資有限公司(見日期為二零零七年七月三十一日之備忘錄編號07082200170081)。

## 估值證書

## 第三類－貴集團在中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
6.	中國 北京 順義區 趙全營兆豐 產業基地 標準化廠 房廠區內 綜合樓1層	<p>該物業包括約於二零零三年落成之一幢6層高綜合樓宇1樓的一個單元。</p> <p>該物業可租賃面積約20平方米(或215平方呎)。</p> <p>根據北京承達創建裝飾工程有限公司(作為租戶)與一名獨立第三方北京兆豐工業區趙全營發展中心(作為業主)簽訂之租賃協議，貴集團租賃該物業，年期由二零零七年一月一日起為期三年，於二零零九年十二月三十一日屆滿，年租金為人民幣10,950元(不包括水電費及其他支出)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據業主發出之日期為二零零七年一月四日之約定函件，於整個租賃期內所有租金及其他支出獲豁免。
2. 貴公司的中國法律顧問已向吾等提供有關上述物業的租賃協議合法性的法律意見，其中包括以下各項：
  - a. 有關上述物業的租賃協議為合法、有效及具約束力。根據租賃協議所述之規定用途，業主有權出租該物業，而租戶有權使用該物業；及
  - b. 該租賃協議並未於相關政府部門登記，但並不影響該協議之有效性。



## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
7. 中國 上海 長寧區 宣化路28號 603-605室	<p data-bbox="523 442 852 527">該物業包括約於二零零七年落成的一幢15層高的辦公樓宇6樓的3個辦公單元。</p> <p data-bbox="523 570 852 625">該物業總面積約247.66平方米(或2,666平方呎)。</p> <p data-bbox="523 668 852 1010">根據北京承達創建裝飾工程有限公司上海分公司(作為租戶)與獨立第三方王春華及范達人(作為業主)簽訂之三份租賃協議, 貴集團租賃該物業, 各年期均由二零零八年八月十八日起為期三年, 於二零一一年八月十七日屆滿, 總月租金為人民幣38,500元(不包括水電費及其他支出)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

1. 貴公司的中國法律顧問已向吾等提供有關上述物業的租賃協議合法性的法律意見, 其中包括以下各項：
  - a. 有關上述物業的各租賃協議為合法、有效及具約束力。根據各租賃協議所述之規定用途, 業主有權出租該物業, 而租戶有權使用該物業; 及
  - b. 該等租賃協議並未於相關政府部門登記, 但並不影響該協議之有效性。
  - c. 根據二零零零年七月一日起施行的《上海市房屋租賃條例》, 房屋租賃合同若未經登記備案的, 如果出租方與善意第三人簽署租賃合同並登記備案, 則未登記備案的在先承租人有可能面臨租賃協議不能繼續履行而被要求撤離租賃房屋的風險, 但在先承租人可以根據租賃協議要求出租人承擔違約責任。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
8. 中國 上海 浦東新區 張楊路628弄9號 208室	<p data-bbox="523 442 852 534">該物業包括約於一九九六年落成的一幢25層高的住宅樓宇2樓的一個單元。</p> <p data-bbox="523 570 852 629">該物業可出租面積約112.88平方米(或1,346平方呎)。</p> <p data-bbox="523 666 852 978">根據北京承達創建裝飾工程有限公司上海分公司(作為租戶)與獨立第三方羅玫芳(作為業主)簽訂之租賃協議, 貴集團租賃該物業, 年期由二零零八年十二月二十八日起為期一年, 於二零零九年十二月二十七日屆滿, 月租金為人民幣4,300元(包括管理費)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍。	無商業價值

## 附註：

1. 貴公司的中國法律顧問已向吾等提供有關上述物業的租賃協議合法性的法律意見, 其中包括以下各項：
  - a. 有關上述物業的租賃協議為合法、有效及具約束力。根據租賃協議所述之規定用途, 業主有權出租該物業, 而租戶有權使用該物業; 及
  - b. 該租賃協議並未於相關政府部門登記, 但並不影響該協議之有效性。
  - c. 根據二零零零年七月一日起施行的《上海市房屋租賃條例》, 房屋租賃合同若未經登記備案的, 如果出租方與善意第三人簽署租賃合同並登記備案, 則未登記備案的在先承租人有可能面臨租賃協議不能繼續履行而被要求撤離租賃房屋的風險, 但在先承租人可以根據租賃協議要求出租人承擔違約責任。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
9. 中國 上海 長寧區 長寧路 1818弄10號 601室	<p data-bbox="523 442 847 534">該物業包括約於二零零零年落成的一幢10層高的住宅樓宇6樓的一個單元。</p> <p data-bbox="523 570 847 625">該物業可出租面積約104.04平方米(或1,123平方呎)。</p> <p data-bbox="523 661 847 946">根據北京承達創建裝飾工程有限公司上海分公司(作為租戶)與獨立第三方潘文(作為業主)簽訂之租賃協議, 貴集團租賃該物業, 年期由二零零九年一月十日起為期一年, 於二零一零年一月九日屆滿, 月租金為人民幣4,300元(包括管理費)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

## 附註：

1. 貴公司的中國法律顧問已向吾等提供有關上述物業的租賃協議合法性的法律意見, 其中包括以下各項：
  - a. 有關上述物業的租賃協議為合法、有效及具約束力。根據租賃協議所述之規定用途, 業主有權出租該物業, 而租戶有權使用該物業; 及
  - b. 該租賃協議並未於相關政府部門登記, 但並不影響該協議之有效性。
  - c. 根據二零零零年七月一日起施行的《上海市房屋租賃條例》, 房屋租賃合同若未經登記備案的, 如果出租方與善意第三人簽署租賃合同並登記備案, 則未登記備案的在先承租人有可能面臨租賃協議不能繼續履行而被要求撤離租賃房屋的風險, 但在先承租人可以根據租賃協議要求出租人承擔違約責任。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
10. 中國 上海 長寧區 長寧路 1818弄25號 601室	<p data-bbox="523 442 852 534">該物業包括約於二零零零年落成的一幢11層高的住宅樓宇6樓的一個單元。</p> <p data-bbox="523 570 852 625">該物業樓面面積約107.73平方米(或1,160平方呎)。</p> <p data-bbox="523 661 852 978">根據北京承達創建裝飾工程有限公司上海分公司(作為租戶)與獨立第三方徐芳芳(作為業主)簽訂之租賃協議, 貴集團租賃該物業, 年期由二零零九年三月一日起為期一年, 於二零一零年二月二十八日屆滿, 月租金為人民幣4,500元(包括管理費)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

## 附註：

1. 貴公司的中國法律顧問已向吾等提供有關上述物業的租賃協議合法性的法律意見, 其中包括以下各項：
  - a. 有關上述物業的租賃協議為合法、有效及具約束力。根據租賃協議所述之規定用途, 業主有權出租該物業, 而租戶有權使用該物業; 及
  - b. 該租賃協議並未於相關政府部門登記, 但並不影響該協議之有效性。
  - c. 根據二零零零年七月一日起施行的《上海市房屋租賃條例》, 房屋租賃合同若未經登記備案的, 如果出租方與善意第三人簽署租賃合同並登記備案, 則未登記備案的在先承租人有可能面臨租賃協議不能繼續履行而被要求撤離租賃房屋的風險, 但在先承租人可以根據租賃協議要求出租人承擔違約責任。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
11. 中國 上海 長寧區 婁山關路 999弄77號 12A05室	<p data-bbox="523 442 855 534">該物業包括約於二零零五年落成的一幢28層高的住宅樓宇13樓的一個單元。</p> <p data-bbox="523 570 855 625">該物業樓面面積約59.72平方米(或643平方呎)。</p> <p data-bbox="523 661 855 949">根據北京承達創建裝飾工程有限公司上海分公司(作為租戶)與獨立第三方朱群及蔣文文(作為業主)簽訂之租賃協議，貴集團租賃該物業，年期由二零零九年四月一日起，於二零零九年九月三十日屆滿，月租金為人民幣4,500元(包括管理費)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

## 附註：

1. 貴公司的中國法律顧問已向吾等提供有關上述物業的租賃協議合法性的法律意見，其中包括以下各項：
  - a. 有關上述物業的租賃協議為合法、有效及具約束力。根據租賃協議所述之規定用途，業主有權出租該物業，而租戶有權使用該物業；及
  - b. 該租賃協議並未於相關政府部門登記，但並不影響該協議之有效性。
  - c. 根據二零零零年七月一日起施行的《上海市房屋租賃條例》，房屋租賃合同若未經登記備案的，如果出租方與善意第三人簽署租賃合同並登記備案，則未登記備案的在先承租人有可能面臨租賃協議不能繼續履行而被要求撤離租賃房屋的風險，但在先承租人可以根據租賃協議要求出租人承擔違約責任。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
12. 中國 上海 浦東新區 張楊路 628弄7號 206室	<p data-bbox="523 442 855 534">該物業包括約於一九九六年落成之一幢25層高的住宅樓宇2樓的一個單元。</p> <p data-bbox="523 570 855 625">該物業可租賃面積約82.62平方米(或889平方呎)。</p> <p data-bbox="523 661 855 978">根據北京承達創建裝飾工程有限公司上海分公司(作為租戶)與獨立第三方黃方(作為業主)簽訂之租賃協議, 貴集團租賃該物業, 年期由二零零八年十二月三十日起, 於二零零九年十二月二十九日屆滿, 月租金為人民幣3,300元(包括管理費)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

## 附註：

1. 貴公司的中國法律顧問已向吾等提供有關上述物業的租賃協議合法性的法律意見, 其中包括以下各項：
  - a. 有關上述物業的租賃協議為合法、有效及具約束力。根據租賃協議所述之規定用途, 業主有權出租該物業, 而租戶有權使用該物業; 及
  - b. 該租賃協議並未經相關政府部門登記, 但並不影響該協議之有效性。
  - c. 根據二零零零年七月一日起施行的《上海市房屋租賃條例》, 房屋租賃合同若未經登記備案的, 即如果出租方與善意第三人簽署租賃合同並登記備案, 則未登記備案的在先承租人有可能面臨租賃協議不能繼續履行而被要求撤離租賃房屋的風險, 但在先承租人可以根據租賃協議要求出租人承擔違約責任。

## 估值證書

## 第四類－貴集團在澳門租用及佔用的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
13. 澳門 友誼大馬路 549-567號 澳門置地廣場 11樓1110室	<p data-bbox="523 523 858 612">該物業包括約於一九九七年落成的一幢25層高的辦公樓宇11樓的一個單元。</p> <p data-bbox="523 651 858 710">該單元實用面積約204.288平方米(或2,199平方呎)。</p> <p data-bbox="523 749 858 1091">根據承達工程服務(澳門)有限公司(作為租戶)與獨立第三方新澳門置地管理有限公司(作為業主的代理人)簽訂之租賃協議，貴集團租賃該物業，年期由二零零八年五月一日起為期兩年，於二零一零年四月三十日屆滿，月租金為40,261港元(不包括管理費、空調費及其他支出)。</p>	該物業現由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為 Empresa Administradora De Imoveis Macau Landmark, Limitada.
2. 該租賃協議並未經相關政府部門進行登記及繳付印花稅。然而，根據貴公司澳門法律顧問所發出之法律意見，該協議之有效性並不受影響，但業主將遭受罰款。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
14. 澳門 布魯塞爾街 94 號 建興龍廣場 建富閣 8 樓 AD 室	<p data-bbox="523 442 847 534">該物業包括約於一九九五年落成之一幢 23 層住宅樓宇 8 樓的一個單元。</p> <p data-bbox="523 570 847 629">該單元實用面積約 85.1 平方米 (或 916 平方呎)。</p> <p data-bbox="523 666 847 1046">根據承達工程服務 (澳門) 有限公司 (作為租戶) 與獨立第三方中華地產 (作為業主之代理人) 簽訂之租賃協議, 貴集團租賃該物業, 年期由二零零八年八月一日起為期一年, 於二零零九年七月三十一日屆滿, 並已續約一年至二零一零年七月三十一日屆滿, 月租金為 7,500 港元 (不包括水電費及其他支出)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

## 附註:

1. 該物業之登記擁有人為 Bennett Andrew Geoffrey 及何淑芬。
2. 該租賃協議並未經相關政府部門進行登記及繳付印花稅。然而, 根據 貴公司澳門法律顧問所發出之法律意見, 該協議之有效性並不受影響, 但業主將遭受罰款。



## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
15. 澳門 黑沙環 海邊馬路45號 保利達中心 6樓B室	<p data-bbox="523 442 855 534">該物業包括約於一九八七年落成的一幢7層高的工業樓宇6樓的一個單元。</p> <p data-bbox="523 570 855 634">該單元實用面積約199.5平方米(或2,147平方呎)。</p> <p data-bbox="523 670 855 1142">根據承達工程服務(澳門)有限公司(作為租戶)與獨立第三方梁妙球(作為業主)簽訂之租賃協議, 貴集團租賃該物業, 年期由二零零八年五月十日起為期一年, 於二零零九年五月九日屆滿, 並於二零零九年四月六日透過一份協議續期至二零零九年八月九日, 並於二零零九年七月十一日進一步透過一份協議續期至二零零九年十一月九日, 月租金為5,000港元(不包括管理費及其他支出)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作倉儲用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為鄭繼添及梁妙球。
2. 該租賃協議並未經相關政府部門進行登記及繳付印花稅。然而, 根據 貴公司澳門法律顧問所發出之法律意見, 該協議之有效性並不受影響, 但業主將遭受罰款。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
16. 澳門 高利亞 海軍上將 大馬路41號 激成工業大廈 5樓W室	該物業包括約於一九八九年 落成的一幢15層高的工業樓 宇5樓的一個單元。  該單元實用面積約160.54平 方米(或1,728平方呎)。	該物業現由 貴集 團佔用作倉儲用途。	無商業價值
	根據承達工程服務(澳門)有 限公司(作為租戶)與獨立第 三方馮滿琮(作為業主)簽 訂之租賃協議, 貴集團租 賃該物業, 年期由二零零八 年七月二十日起為期兩年, 於二零一零年七月十九日屆 滿, 月租金為8,000港元(包 括管理費)。		

## 附註:

1. 該物業之登記擁有人為 Lam Chek Pui 及馮滿琮。
2. 該租賃協議並未經相關政府部門進行登記及繳付印花稅。然而, 根據 貴公司澳門法律顧問所發出之法律意見, 該協議之有效性並不受影響, 但業主將遭受罰款。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
17. 澳門 慕拉士 大馬路 149 號 激成工業大廈 9樓F室	<p data-bbox="523 442 852 527">該物業包括約於一九八九年落成的一幢 15 層高的工業樓宇 9 樓的一個單元。</p> <p data-bbox="523 570 852 625">該單元實用面積約 171.84 平方米 (或 1,850 平方呎)。</p> <p data-bbox="523 668 852 946">根據承達工程服務 (澳門) 有限公司 (作為租戶) 與獨立第三方劉潔紅 (作為業主) 簽訂之租賃協議, 貴集團租賃該物業, 年期由二零零九年二月二十七日起, 於二零零九年八月二十六日屆滿, 月租金為 8,000 港元 (包括管理費)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作倉儲用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為李孔明及劉潔紅。
2. 該租賃協議並未經相關政府部門進行登記及繳付印花稅。然而, 根據 貴公司澳門法律顧問所發出之法律意見, 該協議之有效性並不受影響, 但業主將遭受罰款。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
18. 澳門 媽閣街36號 中山新邨第三座 6樓F室	<p data-bbox="523 442 855 534">該物業包括約於一九八四年落成的一幢18層高的住宅樓宇6樓的一個單元。</p> <p data-bbox="523 570 855 629">該單元實用面積約84.57平方米(或910平方呎)。</p> <p data-bbox="523 666 855 949">根據承達工程服務(澳門)有限公司(作為租戶)與獨立第三方南光(集團)有限公司(作為業主)簽訂之租賃協議, 貴集團租賃該物業, 年期由二零零七年十月一日起為期兩年, 於二零零九年九月三十日屆滿, 月租金為5,000港元(包括管理費)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為南光(集團)有限公司。
2. 該租賃協議並未經相關政府部門進行登記及繳付印花稅。然而, 根據 貴公司澳門法律顧問所發出之法律意見, 該協議之有效性並不受影響, 但業主將遭受罰款。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
19. 澳門 氹仔 埃武拉街181號 百佳花城 利圖閣 15樓L室	<p data-bbox="523 442 858 534">該物業包括約於一九九八年落成的一幢35層高的住宅樓宇15樓的一個單元。</p> <p data-bbox="523 570 858 625">該單元實用面積約80.39平方米(或865平方呎)。</p> <p data-bbox="523 661 858 946">根據承達工程服務(澳門)有限公司(作為租戶)與獨立第三方司徒影影(作為業主)簽訂之租賃協議, 貴集團租賃該物業, 年期由二零零八年十月十八日起為期一年, 於二零零九年十月十七日屆滿, 月租金為7,000港元(包括管理費)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為司徒影影。
2. 該租賃協議並未經相關政府部門進行登記及繳付印花稅。然而, 根據 貴公司澳門法律顧問所發出之法律意見, 該協議之有效性並不受影響, 但業主將遭受罰款。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
20. 澳門 氹仔 南京街73號 永亨花城 利盛大廈 9樓S室	<p data-bbox="523 442 852 534">該物業包括約於一九九五年落成的一幢39層高的住宅樓宇9樓的一個單元。</p> <p data-bbox="523 570 852 625">該單元實用面積約74平方米(或796平方呎)。</p> <p data-bbox="523 661 852 946">根據承達工程服務(澳門)有限公司(作為租戶)與獨立第三方呂有合(作為業主的代理人)簽訂之租賃協議, 貴集團租賃該物業, 年期由二零零八年十月十七日起為期一年, 於二零零九年十月十六日屆滿, 月租金為6,400港元(包括管理費)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為胡淑華。
2. 該租賃協議並未經相關政府部門進行登記及繳付印花稅。然而, 根據 貴公司澳門法律顧問所發出之法律意見, 該協議之有效性並不受影響, 但業主將遭受罰款。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
21. 澳門 氹仔 孫逸仙博士 大馬路 656-668 號 泉鴻花園 14 樓 R 室	<p data-bbox="523 442 852 527">該物業包括約於一九九三年落成的一幢 33 層高的住宅樓宇 14 樓的一個單元。</p> <p data-bbox="523 570 852 625">該單元實用面積約 71.7 平方米 (或 772 平方呎)。</p> <p data-bbox="523 668 852 946">根據承達工程服務 (澳門) 有限公司 (作為租戶) 與獨立第三方葛志平 (作為業主) 簽訂之租賃協議, 貴集團租賃該物業, 年期由二零零九年三月五日起為期一年, 於二零一零年三月四日屆滿, 月租金為 6,000 港元 (包括管理費)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為葛志平。
2. 該租賃協議並未經相關政府部門進行登記及繳付印花稅。然而, 根據 貴公司澳門法律顧問所發出之法律意見, 該協議之有效性並不受影響, 但業主將遭受罰款。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
22. 澳門 氹仔 海洋花園 大馬路147號 利萊德 海濱花園大廈 利萊利德 9樓H室	<p>該物業包括約於一九九五年落成的一幢20層高的住宅樓宇9樓的一個單元。</p> <p>該單元實用面積約79.728平方米(或858平方呎)</p> <p>根據承達工程服務(澳門)有限公司(作為租戶)與獨立第三方星滙地產有限公司(作為業主的代理人)簽訂之租賃協議，貴集團租賃該物業，年期由二零零九年四月二十八日起為期一年，於二零一零年四月二十七日屆滿，月租金為6,000港元(包括管理費)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為陳耀成。
2. 該租賃協議並未經相關政府部門進行登記及繳付印花稅。然而，根據 貴公司澳門法律顧問所發出之法律意見，該協議之有效性並不受影響，但業主將遭受罰款。



## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
23. 澳門 氹仔 菜園路 615 號 泉鴻花園 亮苑 15 樓 D 室	<p data-bbox="523 442 852 534">該物業包括約於一九九三年落成的一幢 33 層高的住宅樓宇 15 樓的一個單元。</p> <p data-bbox="523 570 852 625">該單元實用面積約 73.2 平方米 (或 788 平方呎)。</p> <p data-bbox="523 661 852 946">根據承達工程服務 (澳門) 有限公司 (作為租戶) 與獨立第三方黃婉莊 (作為業主的代理人) 簽訂之租賃協議, 貴集團租賃該物業, 年期由二零零九年五月二日起為期一年, 於二零一零年五月一日屆滿, 月租金為 6,000 港元 (包括管理費)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為余永佳。
2. 該租賃協議並未經相關政府部門進行登記及繳付印花稅。然而, 根據 貴公司澳門法律顧問所發出之法律意見, 該協議之有效性並不受影響, 但業主將遭受罰款。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
24. 澳門 氹仔 孫逸仙博士 大馬路690-694號 泉鴻花園 福苑 10樓G室	<p>該物業包括約於一九九三年落成的一幢33層高的住宅樓宇10樓的一個單元。</p> <p>該單元實用面積約85.3平方米(或918平方呎)。</p> <p>根據承達工程服務(澳門)有限公司(作為租戶)與獨立第三方胡劍玲(作為業主的代理人)簽訂之租賃協議, 貴集團租賃該物業, 年期由二零零八年八月十一日起為期一年, 於二零零九年八月十日屆滿, 月租金為7,500港元(包括管理費)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為鄔永忠。
2. 該租賃協議並未經相關政府部門進行登記及繳付印花稅。然而, 根據 貴公司澳門法律顧問所發出之法律意見, 該協議之有效性並不受影響, 但業主將遭受罰款。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
25. 澳門 氹仔 布拉干薩街442號 濠景花園 28、30座2樓L室	該物業包括約於一九九七年落成的一幢25層高的住宅樓宇2樓的一個單元。  該單元實用面積約97.16平方米(或1,046平方呎)。	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值
	根據承達工程服務(澳門)有限公司(作為租戶)與獨立第三方彭麗香(作為業主)簽訂之租賃協議, 貴集團租賃該物業, 年期由二零零八年八月二十日起為期一年, 於二零零九年八月十九日屆滿, 月租金為7,500港元(包括管理費), 而該租賃將由二零零九年八月二十日起續約一年, 月租金為7,500港元(包括管理費)。		

## 附註:

1. 該物業之登記擁有人為彭麗香。
2. 該租賃協議並未經相關政府部門進行登記及繳付印花稅。然而, 根據 貴公司澳門法律顧問所發出之法律意見, 該協議之有效性並不受影響, 但業主將遭受罰款。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
26. 澳門 氹仔 廣東大馬路 221 號 鴻業大廈 3 樓 A 室	<p data-bbox="523 442 855 534">該物業包括約於一九九七年落成的一幢 22 層高的住宅樓宇 3 樓的一個單元。</p> <p data-bbox="523 570 855 629">該單元實用面積約 89.05 平方米 (或 959 平方呎)。</p> <p data-bbox="523 666 855 946">根據承達工程服務 (澳門) 有限公司 (作為租戶) 與獨立第三方江金娣 (作為業主) 簽訂之租賃協議, 貴集團租賃該物業, 年期由二零零八年九月十二日起為期一年, 於二零零九年九月十一日屆滿, 月租金為 7,500 港元 (包括管理費)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為江金娣。
2. 該租賃協議並未經相關政府部門進行登記及繳付印花稅。然而, 根據 貴公司澳門法律顧問所發出之法律意見, 該協議之有效性並不受影響, 但業主將遭受罰款。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
27. 澳門 氹仔 布拉干薩街 286-470 號 濠景花園 第一期 第三幢 CR/C (亦稱為 365 號 泊車位)	該物業包括約於一九九六年落成的一幢 39 層高的住宅樓宇的一個地下泊車位。  根據承達工程服務(澳門)有限公司(作為租戶)與獨立第三方張彩紅(作為業主)簽訂之租賃協議，貴集團租賃該物業，年期由二零零九年四月十九日起為期一年，於二零一零年四月十八日屆滿，月租金為 800 港元(包括管理費)。	該物業現由 貴集團佔用作泊車用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為張彩紅。
2. 該租賃協議並未經相關政府部門進行登記及繳付印花稅。然而，根據 貴公司澳門法律顧問所發出之法律意見，該協議之有效性並不受影響，但業主將遭受罰款。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
28. 澳門 氹仔 布拉干薩街 286-470 號 濠景花園 第一期 第三幢 AM/Z (亦稱為 329 號 泊車位)	該物業包括約於一九九六年落成的一幢 39 層高的辦公樓宇在閣樓的一個泊車位。  根據承達工程服務(澳門)有限公司(作為租戶)與獨立第三方歐陽業蓮(作為業主)簽訂之租賃協議, 貴集團租賃該物業, 年期由二零零九年五月十日起為期一年, 於二零一零年五月九日屆滿, 月租金為 800 港元(包括管理費)。	該物業現由 貴集團佔用作泊車用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為周亦斌及歐陽業蓮。
2. 該租賃協議並未經相關政府部門進行登記及繳付印花稅。然而, 根據 貴公司澳門法律顧問所發出之法律意見, 該協議之有效性並不受影響, 但業主將遭受罰款。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
29. 澳門 氹仔 布拉干薩街 286-470 號 濠景花園 第一期 第三幢 BR/C (亦稱為 651 號 泊車位)	<p>該物業包括約於一九九六年落成的一幢 39 層高住宅樓宇的一個地下泊車位。</p> <p>根據承達工程服務(澳門)有限公司(作為租戶)與獨立第三方余杰文(作為業主)簽訂之租賃協議，貴集團租賃該物業，年期由二零零八年九月十六日起為期一年，於二零零九年九月十五日屆滿，月租金為 800 港元(包括管理費)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作泊車用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為余杰文。
2. 該租賃協議並未經相關政府部門進行登記及繳付印花稅。然而，根據 貴公司澳門法律顧問所發出之法律意見，該協議之有效性並不受影響，但業主將遭受罰款。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
30. 澳門 氹仔 潮洲街185號 樂駿盈軒 第三座 18樓Y室	<p data-bbox="523 438 855 527">該物業包括約於二零零一年落成的一幢29層高的住宅樓宇18樓的一個單元。</p> <p data-bbox="523 566 855 623">該單元實用面積約91.41平方米(或984平方呎)。</p> <p data-bbox="523 661 855 942">根據承達工程服務(澳門)有限公司(作為租戶)與獨立第三方郭德光(作為業主的代理人)簽訂之租賃協議, 貴集團租賃該物業, 年期由二零零九年六月八日起為期一年, 於二零一零年六月七日屆滿, 月租金為6,000港元(包括管理費)。</p>	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	無商業價值

## 附註:

1. 該物業之登記擁有人為林怡音。
2. 該租賃協議並未經相關政府部門進行登記及繳付印花稅。然而, 根據 貴公司澳門法律顧問所發出之法律意見, 該協議之有效性並不受影響, 但業主將遭受罰款。



## 估值證書

## 第五類－貴集團在卡塔爾租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
31.	卡塔爾 多哈市 多哈國際機場區 Al Shareef大廈 2樓寫字樓單位 及地下2個泊車位	該物業包括約於二零零八年 落成的6層高的商業樓宇2樓 的一個單元。  該單元可出租面積約247平 方米(或2,658平方呎)。	該物業現由 貴集 團佔用作辦公用途。	無商業價值
		根據 Sundart Interior Contracting (Middle East) LLC (作為租戶) 與一名獨立 第三方 Al Sharif Trading & Contracting Company (作為 業主) 簽訂之租賃合約， 貴 集團租賃該物業兩年，年期 由二零零九年六月一日起， 於二零一一年六月一日屆 滿，月租金為37,500卡塔爾 里亞爾(不包括其他支出)。		

附註：吾等已獲 貴公司卡塔爾國法律顧問提供有關該物業租賃合約的合法性的法律意見，其中包括：

- a. 訂約方遵照卡塔爾法例有效及正式訂立該租賃合約，有關協議為合法、有效及具約束力。
- b. 根據卡塔爾國二零零八年法例第(4)號(「租賃法」)的有關規定，其中包括業主須於租賃合約訂立日期起計30日內於市政事務及農業部租賃登記辦事處為租賃合約進行登記。倘並未於該期間內登記租賃合約，其合法性、有效性及可執行性將不受影響，惟業主(而非租戶)將面臨登記費增加的懲罰。