

以下為獨立估值師西門(遠東)有限公司就其對本集團的物業權益於二零零五年十月三十一日的估值而發出，以供收錄於本售股章程的函件、估值概要及估值證書全文：



企業估值及顧問  
[www.sallmanns.com](http://www.sallmanns.com)

西門

香港  
灣仔  
駱克道188號  
兆安中心22樓  
電話: (852) 2169 6000  
傳真: (852) 2528 5079

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對現代美容控股有限公司(Modern Beauty Salon Holdings Limited) (「貴公司」) 及其附屬公司 (以下統稱為「貴集團」) 於香港擁有權益的物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並蒐集吾等認為必要的進一步資料，以便向貴集團提供吾等對有關物業權益於二零零五年十月三十一日 (「估值日」) 的資本值的意見。

吾等對物業權益的估值是吾等對其市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買家與自願賣家在有關權益進行適當推銷後於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎情況下自願進行交易」。

吾等採用直接比較法，假設物業權益於其現況下出售且即時交吉，及參考有關市場上可資比較的銷售交易，對香港的第一類物業權益 (部份第3項物業除外) 進行估值。

吾等採用投資法對部份第一類第3項物業進行估值，將來自現有租約租金收入淨值資本化撥充資本計出價值，並考慮到租賃復歸之後的收入潛力。

由於 貴集團租用的第二類物業權益的租約屬短期性質，或不得轉租或分租或缺乏可觀租金溢利，故吾等認為該等物業權益並無商業價值。

吾等的估值乃假設賣方在市場上將物業權益出售而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，以影響該等物業權益的價值。

吾等的估值報告並無考慮任何物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對 貴集團根據官契年期於一九九七年六月三十日前屆滿持有的香港物業權益進行估值時，已考慮英國政府與中華人民共和國政府就香港問題簽訂的聯合聲明附件三及一九八八年新界土地契約（續期）條例所載規定，該等租約毋須補地價而獲續期至二零四七年六月三十日，而地租則自續期當日起按應課差餉租值的3%徵收。

於進行物業權益估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家測量師學會出版的皇家特許測量師學會的估價及估值準則（二零零三年五月第五版）以及香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年一月第一版）所載的一切規定。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團所提供的資料，並接納給予吾等有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用、租賃詳情及其他有關事項的意見。

吾等並無獲提供有關物業權益的業權文件副本，故已向香港土地註冊處查冊。然而，吾等並無檢視有關文件正本，以核實有關業權或任何修訂。

吾等並無進行詳盡實地測量，以核實該等物業地盤面積的準確性，但已假設交予吾等的文件及正式平面圖所示地盤面積均為正確。所有文件及合約均僅供參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下曾視察該等物業的內部。然而，吾等並無進行結構檢查，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何樓宇設備進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團確定所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等所獲提供的資料足以令吾等作出知情的意見，且無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明者外，本報告內所列款額均為港元。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港  
九龍  
九龍灣  
啟祥道9號  
信和工商中心  
6樓  
現代美容控股有限公司(Modern Beauty Salon Holdings Limited)  
董事會 台照

代表  
西門(遠東)有限公司  
董事  
彭樂賢  
*B.Sc. FRICS FHKIS*  
謹啟

二零零六年一月二十七日

附註：彭樂賢為特許測量師，在中國具有23年物業估值經驗，另於香港、英國及亞太區亦具有26年物業估值經驗。

估 值 概 要

第一類－貴集團在香港擁有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值	
		港元	
1.	九龍 九龍灣 啟祥道9號 信和工商中心 11至31號、32B號、33B號、41至78號工場 及於6樓的10號貯物室 及地庫L8、L10、L14及L15號貨車停車位	26,000,000	
2.	新界 葵涌 永建路1至5號 厚豐工業大廈 18樓	2,300,000	
3.	新界 葵涌 禾塘咀街31至39號 香港毛紡工業大廈 4樓1至5號工場 及地下G11號停車位	10,800,000	
4.	新界 元朗 建業街56至60號、64至86號 聯發洋樓 地下1號舖、1樓(連單位的相連 平台)包括由地下通往1樓的 樓梯連平台及2樓的有蓋冷氣機遮蔽處	18,000,000	
小計：		57,100,000	

第二類－貴集團在香港租賃及佔用的物業權益

		於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 港元
編號	物業	
5.	九龍 尖沙咀 金馬倫道2、2A、4及4A號 利達行 地下廣告箱及 2及3樓	無商業價值
6.	九龍 尖沙咀 彌敦道118至130號 美麗華酒店商場 地庫1層 1B3號舖及洗手間	無商業價值
7.	九龍 尖沙咀 彌敦道118至130號 美麗華酒店商場 地庫2層2B3號舖 及地庫3層3B1-3號舖	無商業價值
8.	香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心 16樓	無商業價值
9.	香港 鰂魚涌 英皇道971號 英皇大樓 2樓部份	無商業價值
10.	九龍 旺角 登打士街56號 栢裕商業中心 12樓	無商業價值

編號	物業	於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 港元
11.	香港 金鐘 夏慤道18號 海富中心 基座地下1至41號舖	無商業價值
12.	香港 銅鑼灣 告士打道311號 皇室大廈 紐約人壽大樓 20樓	無商業價值
13.	香港 中環 皇后大道中59至65號 泛海大廈 2至6樓	無商業價值
14.	九龍 旺角 彌敦道655號 1至3樓	無商業價值
15.	新界 荃灣 眾安街55號 英皇娛樂廣場 13及15樓	無商業價值
16.	香港 銅鑼灣 駱克道463至483號 銅鑼灣廣場第2期 10及11樓	無商業價值
17.	香港 銅灣灣 怡和街68號 百利保廣場 17樓	無商業價值

編號	物業	於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 港元
18.	香港 赤柱村道47號	無商業價值
19.	九龍 尖沙咀 加拿分道46號 1樓	無商業價值
20.	香港 金鐘 夏慤道16號 遠東金融中心 地下低層 A號及B號舖	無商業價值
21.	新界 沙田 大圍 大圍道54-58號 麗明樓 地下C號舖	無商業價值
22.	新界 屯門 仁政街6號 慎成大廈 3樓	無商業價值
23.	香港 銅鑼灣 怡和街68號 百利保廣場 13樓	無商業價值
24.	香港 上環 德輔道中209-211號 及干諾道中110-114號 永安中心 永安百貨公司總店 地下特許專櫃	無商業價值
小計：		無
總計：		57,100,000

估 值 證 書

第一類－貴集團在香港擁有及佔用的物業權益

			於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 港元
物業	概況及年期	佔用情況	
1. 九龍 九龍灣 啟祥道9號 信和工商中心 11至31號、 32B號、33B號、 41至78號工場 及於6樓的10號 貯物室及 地庫L8、L10、 L14及L15號 貨車停車位  新九龍內地地段第 5847號6018份業權 份數中之322份、 10000份業權份數 中之7589份及6018 份業權份數中之4 份	該物業包括一幢約於1987年落成之10層高(連1層地庫)工業大廈內6樓的61間工場及1間貯物室及4個位於地庫的貨車停車位。  該工場總建築面積約為45,000平方呎(4,181平方米)或總實用面積約為36,513平方呎(3,392平方米)。  該物業根據賣地條款第11660號持有，由一八九八年七月一日起開始，為期99年，其後根據法定規例毋須補地價續期至二零四七年六月三十日，惟須按相等於該地段當時應課差餉租值之3%繳付地租。	該工場目前由 貴集團佔用作工業及附屬辦公室用途，而貨車停車位則由 貴集團佔用作貨車停泊用途。	26,000,000

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司全資附屬公司裕泰國際企業有限公司，詳情見兩份日期同為二零零三年四月三十日的註冊摘要編號UB8931815及UB8927610，總代價為18,800,000港元。
- 該物業受限於大廈公契(詳情見日期為一九八七年十一月二十日的註冊摘要編號UB3568164及分契(詳情見日期為二零零四年十二月二十日的註冊摘要編號UB9439246)。
- 該物業受限於佔用許可證編號NK53/87，詳情見日期為一九八七年十月二十九日的註冊摘要編號UB3550774。



估 值 證 書

			於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 港元
物業	概況及年期	佔用情況	
2. 新界 葵涌 永建路1至5號 厚豐工業大廈 18樓	該物業包括一幢約於一九八八年落成之23層高工業大廈內之18樓全層。  該物業建築面積約為10,376平方呎(964平方米)或實用面積約為8,463平方呎(786平方米)。	該物業目前由 貴集團佔用作貯存用途。	2,300,000
葵涌市地段第305號2414份業權份數中之40份	該物業根據新批租約第5375號持有，由一八九八年七月一日開始，為期99年，其後根據法定規例毋須補地價續期至二零四七年六月三十日，惟須按相等於該地段當時應課差餉租值之3%繳付地租。		

附註：

1. 該物業的註冊業主為 貴公司全資附屬公司捷誼有限公司，詳情見日期為二零零五年六月三十日的註冊摘要編號05072801000178，代價為2,200,000港元。
2. 該物業受限於大廈公契，詳情見日期為一九八五年三月七日的註冊摘要編號TW378681(曾註冊為註冊摘要編號TW353633)。
3. 該物業受限於佔用許可證編號NT170/88，詳情見日期為一九八八年八月一日的註冊摘要編號TW576711。

估 值 證 書

			於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 港元
物業	概況及年期	佔用情況	
3. 新界 葵涌 禾塘咀街 31至39號 香港毛紡工業大廈 4樓1至5號工場 及地下G11號 停車位	該物業包括一幢約於一九八三年落成之26層高工業大廈內之4樓5個工場及1個地下停車位。  該等工場總建築面積約為23,542平方呎(2,187平方米)或總實用面積約為18,124平方呎(1,684平方米)。  該物業根據新批租約第3612號持有，由一八九八年七月一日開始，為期75年，可續租24年，其後根據法定規例毋須補地價續期至二零四七年六月三十日，惟須按相等於該地段當時應課差餉租值之3%繳付地租。	4樓1至3號工場目前由 貴集團佔用作貯存用途。  4樓的4號工場部份(名為4A工場)及5號工場總建築面積約為7,656平方呎(711平方米)，已租予一名獨立第三方，租期由二零零五年四月一日開始至二零零七年三月三十一日止，為期兩年，另可選擇再續期1年，月租32,920.8港元(不包括差餉、地租、管理費、電費、煤氣費、水費及所有其他開支)。  4號工場其餘部份目前由 貴集團佔用作貯存用途。	10,800,000

附註：

1. 該物業的註冊業主為 貴公司全資附屬公司東裕實業有限公司，詳情見日期為二零零一年八月二十四日的註冊摘要編號TW1423251，代價為7,900,000港元。
2. 該物業受限於大廈公契，詳情見日期為一九八三年四月二十九日的註冊摘要編號TW281167。

估 值 證 書

於二零零五年  
十月三十一日  
現況下的資本值  
港元

物業	概況及年期	佔用情況	現況下的資本值 港元												
4. 新界 元朗 建業街 56至60號、 64至86號 聯發洋樓 地下1號舖、 1樓(連單位 的相連平台) 包括由地下 通往1樓的樓梯 連平台及2樓的 有蓋冷氣機遮蔽處  元朗市地段第275 號398份業權份數 中之50份	<p>該物業包括一幢約於一九八零年落成之17層高綜合大廈地下的一間商舖、1樓全層包括由地下通往1樓的樓梯連平台及2樓的有蓋冷氣機遮蔽處。</p> <p>地下商舖及1樓總建築面積約為6,974平方呎(648平方米)或總實用面積約為6,167平方呎(573平方米)以及有蓋冷氣機遮蔽處面積約為597平方呎(55平方米)。</p> <p>有關地下商舖及1樓面積詳情的分項載列如下：</p> <table><tr><th>單位</th><th>建築面積 (平方呎)</th><th>實用面積 (平方呎)</th></tr><tr><td>地下1號商舖</td><td>549</td><td>442</td></tr><tr><td>1樓</td><td>6,425</td><td>5,725</td></tr><tr><td>總計</td><td>6,974</td><td>6,167</td></tr></table> <p>該物業根據新批租約第2594號持有，由一八九八年七月一日開始，為期99年，其後根據法定規例毋須補地價續期至二零四七年六月三十日，惟須按相等於該地段當時應課差餉租值之3%繳付地租。</p>	單位	建築面積 (平方呎)	實用面積 (平方呎)	地下1號商舖	549	442	1樓	6,425	5,725	總計	6,974	6,167	地下商舖目前由 貴集團佔用作足部 按摩用途，而1樓 則由 貴集團佔用 作健身、水療浸浴 及美容療程用途。	18,000,000
單位	建築面積 (平方呎)	實用面積 (平方呎)													
地下1號商舖	549	442													
1樓	6,425	5,725													
總計	6,974	6,167													

附 註：

1. 該物業的註冊業主為 貴公司全資附屬公司宏緯有限公司，詳情見日期為二零零五年七月二十七日的註冊摘要編號05082601300115，代價為17,000,000港元。
2. 該物業受限於大廈公契，詳情見於一九八零年九月五日註冊的註冊摘要編號YL236409。
3. 地下商店內建有閣樓。於進行估值時，吾等並無將清除有關額外工程的任何費用或任何因此額外工程而增加的價值計入有關物業的價值內。

估 值 證 書

第二類－貴集團在香港租賃及佔用的物業權益

			於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 港元
物業	概況及年期	佔用情況	
5. 九龍 尖沙咀 金馬倫道 2、2A、4及4A號 利達行 地下廣告箱及 2及3樓	<p>該物業包括一幢約於一九八零年落成之17層高(連地庫1層)的商業大廈內的地下廣告箱、2樓及3樓全層。</p> <p>該等單位總實用面積約為10,032平方呎(932平方米)。</p> <p>該等單位及廣告箱為分別向一獨立第三方租入及以特許協議方式租用，租期由二零零三年四月十一日開始至二零零六年四月十日止，為期3年，另可選擇再續租2年，單位月租總額為129,168港元，而廣告箱的每月特許使用費為5,000港元(不包括差餉、管理費、冷氣費、水費及電費)。該等單位可享有兩個免租期，分別為由二零零三年四月十一日至二零零三年六月十日及由二零零四年四月十一日至二零零四年六月十日。</p>	該等單位目前由貴集團佔用作水療浸浴及美容療程用途，而廣告箱目前由貴集團佔用作商品或貿易貨品的陳列。	無商業價值
物業	概況及年期	佔用情況	於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 港元
6. 九龍 尖沙咀 彌敦道 118至130號 美麗華酒店商場 地庫1層 1B3號舖及洗手間	<p>該物業包括一幢約於一九七七年落成之16層高(連地庫3層)的酒店商場的地庫1層的一間商舖連洗手間。</p> <p>該物業總建築面積約為16,105平方呎(1,496平方米)。</p> <p>該物業租用自一名獨立第三方，租期由二零零四年十二月十五日開始至二零零八年五月十七日止，為期41個月零3日，另可選擇再續期2年，月租305,995港元(不包括差餉、管理費、冷氣費、宣傳費及其他開支)。</p>	該物業目前由貴集團佔用作健身、水療浸浴及美容療程用途。	無商業價值

估 值 證 書

			於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 港元
物業	概況及年期	佔用情況	
7. 九龍 尖沙咀 彌敦道 118至130號 美麗華酒店商場 地庫2層2B3號舖 及地庫3層 3B1-3號舖	<p>該物業包括一幢約於一九七七年落成之16層高(連地庫3層)的酒店商場的地庫2層及3層的4個商舖。</p> <p>該物業總建築面積約為15,040平方呎(1,397平方米)。</p> <p>該物業向一名獨立第三方租入，租期由二零零五年五月十八日開始至二零零八年五月十七日止，為期3年，另可選擇再續期2年，月租285,760港元(不包括差餉、管理費、冷氣費、宣傳費及其他開支)。該物業由二零零五年五月十八日開始可享有3個月免租期。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作水療浸浴及美容療程用途。	無商業價值
物業	概況及年期	佔用情況	於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 港元
8. 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心 16樓	<p>該物業包括一幢約於一九八零年落成之64層高商業大廈的16樓全層。</p> <p>該物業建築面積約為12,970平方呎(1,205平方米)。</p> <p>該物業向一名獨立第三方租入，租期由二零零四年五月十五日開始至二零零七年五月十四日止，為期3年，另可選擇再續期2年，月租168,000港元(不包括差餉、管理費、水費、冷氣費及電費)。該物業可享有3個免租期，分別為由二零零四年五月十五日至二零零四年八月十四日；由二零零五年五月十五日至二零零五年六月十四日及由二零零六年五月十五日至二零零六年六月十四日。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作水療浸浴及美容療程用途。	無商業價值

估 值 證 書

			於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 港元
物業	概況及年期	佔用情況	
9. 香港 鰂魚涌 英皇道 971號 英皇大樓 2樓部份	<p>該物業包括一幢約於一九六六年落成之22層高綜合大廈2樓的一部份。</p> <p>該物業建築面積約為10,000平方呎 (929平方米)。</p> <p>該物業向一名獨立第三方租入，租期由二零零四年一月二日開始至二零零九年一月一日止，為期5年，月租100,000港元 (包括管理費，但不包括差餉及所有公用事業開支)。該物業可享有2個免租期，分別為由二零零四年一月二日至二零零四年四月一日及由二零零五年一月二日至二零零五年三月一日。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作水療浸浴及美容療程用途。	無商業價值

			於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 港元
物業	概況及年期	佔用情況	
10. 九龍 旺角 登打士街56號 栢裕商業中心 12樓	<p>該物業包括一幢約於一九七五年落成之25層高商業大廈的12樓全層。</p> <p>該物業建築面積約為12,000平方呎 (1,115平方米)。</p> <p>該物業向一名獨立第三方租入，租期由二零零四年二月一日開始至二零零七年一月三十一日止，為期3年，另可選擇再續期3年，月租190,000港元 (不包括差餉、管理費、水費及電費)。該物業由租賃日期開始起計算可享有4個月免租期。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作健身及美容療程用途。	無商業價值

估 值 證 書

			於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 港元
物業	概況及年期	佔用情況	
11. 香港 金鐘 夏慤道18號 海富中心 基座地下1至41號 舖	<p>該物業包括一幢約於一九八零年落成之雙幢式辦公室大樓基座下的4層購物商場內的地下41個商舖。</p> <p>該物業總建築面積約為15,308平方呎(1,422平方米)。</p> <p>該物業向一名獨立第三方租入，租期由二零零四年五月十八日開始至二零零六年五月十七日止，為期2年，月租580,000港元(不包括差餉、管理費、水費及電費)。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作健身、水療浸浴、冷光皮膚治療及美容療程用途。	無商業價值
物業	概況及年期	佔用情況	於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 港元
12. 香港 銅鑼灣 告士打道311號 皇室大廈 紐約人壽大樓 20樓	<p>該物業包括一幢約於一九七九年落成之39層高(連地庫1層)商業大廈的20樓全層。</p> <p>該物業建築面積約為18,212平方呎(1,692平方米)。</p> <p>該物業向一名獨立第三方租入，租期由二零零零年二月十五日開始至二零零六年二月十四日止，為期6年。由二零零零年六月十五日至二零零一年二月十四日及由二零零一年五月十五日至二零零三年二月十四日止期間的月租為382,452港元。而由二零零三年二月十五日至二零零六年二月十四日的回顧期間的經調整租金將按公開市場租金重新釐定，惟不會少於382,452港元及不超越478,065港元。而目前月租為478,065港元(不包括差餉、管理費、水費及電費)。該物業可享有2個免租期，分別為由二零零零年二月十五日至二零零零年六月十四日及由二零零一年二月十五日至二零零一年五月十四日。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作健身及美容療程用途。	無商業價值

估 值 證 書

			於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 港元
物業	概況及年期	佔用情況	
13. 香港 中環 皇后大道中 59至65號 泛海大廈 2至6樓	<p>該物業包括一幢約於一九七七年落成之23層高商業大廈的2至6樓全層。</p> <p>該物業總建築面積約為36,919平方呎(3,430平方米)。</p> <p>該物業向一名獨立第三方租入，租期由二零零三年十二月八日開始至二零零六年十二月七日止，為期3年，月租369,190港元(不包括差餉、管理費、冷氣費及所有其他開支)。該物業由二零零三年十二月八日開始起計算可享有2個月免租期。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作健身、水療浸浴及美容療程用途。	無商業價值
物業	概況及年期	佔用情況	於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 港元
14. 九龍 旺角 彌敦道655號 1至3樓	<p>該物業包括一幢約於一九六六年落成之29層高商業大廈的1至3樓全層。</p> <p>該物業總建築面積約為22,500平方呎(2,090平方米)。</p> <p>該物業向一名獨立第三方租入，租期由二零零三年十月十一日開始至二零零六年十月十日止，為期3年，另可選擇再續期3年，月租317,655港元(不包括差餉、管理費、水費及電費)。該物業可享有2個免租期，分別為由二零零三年十月十一日至二零零四年一月十日及由二零零四年十月十一日至二零零五年一月十日。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作水療浸浴及美容療程用途。	無商業價值



估 值 證 書

			於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 港元
物業	概況及年期	佔用情況	
15. 新界 荃灣 眾安街55號 英皇娛樂廣場 13及15樓	<p>該物業包括一幢約於一九九一年落成之20層高(連地庫停車場2層)商業大廈的13及15樓全層。</p> <p>該物業總建築面積約為16,486平方呎(1,532平方米)。</p> <p>該物業向一名獨立第三方租入，租期由二零零四年九月十日開始至二零零七年九月九日止，為期3年，另可選擇再續期3年，月租180,000港元(不包括差餉、管理費、冷氣費及其他開支)。該物業於租賃期內的第1、第2、第13、第14、第25及第26個月均可享有免租期。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作水療浸浴及美容療程用途。	無商業價值
物業	概況及年期	佔用情況	於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 港元
16. 香港 銅鑼灣 駱克道 463至483號 銅鑼灣廣場第2期 10及11樓	<p>該物業包括一幢約於一九九二年落成之25層高(連地庫3層)商業大廈的10樓及11樓全層。</p> <p>該物業總建築面積約為15,000平方呎(1,394平方米)。</p> <p>該物業向一名獨立第三方租入，租期由二零零四年七月十六日開始至二零零七年七月十五日止，為期3年，另可選擇再續期3年，月租294,500港元(不包括差餉、管理費、水費及電費)。該物業可享有免租期，由租賃日期開始計算至二零零四年九月十五日的兩個月及由二零零五年七月十六日至二零零五年九月十五日。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作水療浸浴及美容療程用途。	無商業價值

估 值 證 書

			於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 港元
物業	概況及年期	佔用情況	
17. 香港 銅灣灣 怡和街68號 百利保廣場 17樓	<p>該物業包括一幢約於一九八四年落成之22層高(連地庫1層停車場)商業大廈的17樓全層。</p> <p>該物業建築面積約為10,733平方呎(997平方米)。</p> <p>該物業向一名獨立第三方租入，租期由二零零五年五月二十四日開始至二零零八年五月二十三日止，為期3年，月租160,995港元(不包括差餉、管理費、冷氣費、水費及電費)。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作水療浸浴、美容療程及訓練學校用途。	無商業價值
物業	概況及年期	佔用情況	於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 港元
18. 香港 赤柱村道47號	<p>該物業包括一幢約於一九六零年落成之3層洋房。</p> <p>該物業實用面積約為7,434平方呎(690.6平方米)。</p> <p>該物業向與 貴集團有關連的奧寧國際有限公司租入，租期由二零零四年二月一日開始至二零零六年三月三十一日止，月租300,000港元(包括差餉、管理費、煤氣費、水費、有線電視、電費及其他開支)。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作董事宿舍用途。	無商業價值

估 值 證 書

			於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 港元
物業	概況及年期	佔用情況	
19. 九龍 尖沙咀 加拿分道46號 1樓	<p>該物業包括一幢約於一九五七年落成之10層高(連地下低層)綜合大廈的1樓全層。</p> <p>該物業實用面積約為1,026平方呎(95.3平方米)連一個約300平方呎(27.9平方米)的平台。</p> <p>該物業向與 貴集團有關連的鎮科國際有限公司租入，租期由二零零五年七月十六日開始至二零零八年七月十五日止，為期3年，月租60,000港元(包括差餉、管理費、煤氣費、水費及電費)。根據終止租約通知書，該租賃協議於二零零五年十二月三十一日終止。根據新租賃協議，該物業的租期為3年，租期由二零零六年一月一日開始至二零零八年十二月三十一日止，月租為36,000港元(包括差餉、管理費、煤氣費、水費及電費)。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作足部按摩用途。	無商業價值

估 值 證 書

			於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 港元
物業	概況及年期	佔用情況	
20. 香港 金鐘 夏慤道16號 遠東金融中心 地下低層 A號及B號舖	<p>該物業包括一幢約於一九八二年落成之45層高(連地下低層)商業大廈地下低層的2間店舖。</p> <p>該物業總建築面積約為15,274平方呎(1,419平方米)。</p> <p>該物業向一名獨立第三方租入，租期由二零零五年十一月一日開始至二零一一年十月三十一日止，為期6年。由二零零五年十一月一日開始至二零零八年十月三十一日止期間的月租為213,836港元；而由二零零八年十一月一日開始至二零一一年十月三十一日止期間的月租則為244,384港元。月租不包括差餉、地租、管理費、冷氣費及其他開支。該物業可享有2個免租期，分別由二零零五年十一月一日至二零零五年十二月三十一日及由二零零六年十一月一日至二零零六年十二月三十一日。</p>	該物業目前為空置。	無商業價值
物業	概況及年期	佔用情況	於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 港元
21. 新界 沙田 大圍 大圍道54-58號 麗明樓 地下C號舖	<p>該物業包括一幢約於一九七六年落成之6層高綜合大廈地下的1間店舖。</p> <p>該物業實用面積約為660平方呎(61.3平方米)。</p> <p>該物業向一名獨立第三方租入，租期由二零零六年一月三日開始至二零零九年一月二日止，為期3年，另可選擇按市值租金再續期3年，月租為78,000港元(包括管理費、差餉及地租)。該物業可享有免租期，由二零零六年一月三日至二零零六年二月二日止。</p>	該物業目前為空置。	無商業價值

估 值 證 書

			於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 港元
物業	概況及年期	佔用情況	無商業價值
22. 新界 屯門 仁政街6號 慎成大廈 3樓	<p>該物業包括一幢約於一九七六年落成之23層高綜合大廈的3樓全層。</p> <p>該物業的建築面積約為8,500平方呎(790平方米)。</p> <p>該物業向一名獨立第三方租入，租期由二零零五年十二月十五日開始至二零零八年十二月十四日止，為期36個月，另可選擇按市值租金再續期36個月，月租為170,000港元(不包括管理費、差餉及地租)。該物業可享有3個免租期，分別由二零零五年十二月十五日至二零零六年一月十三日；由二零零六年十二月十五日至二零零七年一月十三日及由二零零七年十二月十五日至二零零八年一月十三日。</p>	該物業目前為空置。	

			於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 港元
物業	概況及年期	佔用情況	無商業價值
23. 香港 銅鑼灣 怡和街68號 百利保廣場 13樓	<p>該物業包括一幢約於一九八四年落成之22層高(連地庫1層停車場)商業大廈的13樓全層。</p> <p>該物業的建築面積約為10,733平方呎(997平方米)。</p> <p>該物業透過獨立第三方訂立的特許使用協議，特許使用期由二零零五年十一月十五日開始至二零零六年五月十四日止，為期6個月進行裝修工程。於特許使用期內，特許使用人毋須繳付特許使用費，但須支付管理費及差餉。其後，根據一份租賃協議，該物業向一名獨立第三方租入，租期由二零零六年五月十五日開始，為期3年，可選擇按市值租金再續期3年，月租273,691.50港元(不包括差餉、管理費、冷氣及水電費)。該物業可由二零零九年三月一日至二零零九年四月三十日享有免租期。</p>	該物業目前為空置。	

估 值 證 書

			於二零零五年 十月三十一日 現況下的資本值 港元
物業	概況及年期	佔用情況	
24. 香港 上環 德輔道中209-211 號及干諾道中110- 114號 永安中心 永安百貨公司總舖 地下特許專櫃	<p>該物業包括一幢約於一九七七年落成之30層高(連地庫1層)商業大廈的百貨公司內地下的商用地方。</p> <p>該物業的建築面積約為106平方呎(9.8平方米)。</p> <p>該物業獲一名獨立第三方發出特許使用文件，特許使用期由二零零六年一月一日開始至二零零六年十二月三十一日止，每月特許使用費按經批准貨品銷售淨額的35%或保證佣金每月19,080港元兩者中取較高者為準。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作展銷化妝品用途。	無商業價值