

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

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二零一一年九月三十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。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited
6/F Three Pacific Place
1 Queen's Road East Hong Kong
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001
Licence No: C-030171

仲量聯行西門有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等按照閣下的指示對豪特保健控股有限公司（「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」）、香港及澳門擁有權益的物業進行估值，吾等確認已進行視察及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一一年九月三十日（「估值日」）的資本值的意見。

吾等對物業權益的估值，乃指市場價值。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方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、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等採用了直接比較法對第一類及第二類物業權益進行估值，即假設該等物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考相關市場可資比較的銷售交易個案。

吾等並無賦予貴集團租用的第三類、第四類及第五類物業權益任何商業價值，此乃由於租約屬短期性質或禁止轉讓或分租，或是由於缺乏可觀租金利潤所致。

吾等的估值乃假設賣方於市場出售該等物業權益，並無受惠於可影響物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

吾等的報告並無考慮所估物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有指明者外，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。

為 貴集團根據一九九七年六月三十日前屆滿的政府租契於香港持有的該等物業權益進行估值時，吾等已計及《中華人民共和國政府和大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府關於香港問題的聯合聲明》附件三及一九八八年《新界土地契約(續期)條例》所載條文，規定該等租契毋須補地價而獲續期直至二零四七年六月三十日為止，並由續期之日起每年徵收當時應課差餉租值百分之三作為租金。

進行物業權益估值時，吾等已遵守皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值準則》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》及國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》所載的一切規定。

吾等在很大程度上依賴 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、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項的意見。

吾等已獲提供多份有關物業權益的業權文件及租賃協議副本，並已向香港土地登記署進行查冊。然而，吾等並無檢視有關文件正本，以核實有關業權或確保作出的任何修訂。

吾等未獲得提供有關澳門物業權益的業權文件副本，但已向澳門物業登記局(Conservatoria do Registo Predial)進行查冊。然而，吾等仍未查閱文件正本以核實業權或確定任何修訂。

吾等已獲提供有關物業權益的多份業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證、房地產權證及正式圖則，並已作出有關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件的正本，以核實中國物業權益目前的業權、物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問－競天公誠律師事務所提供有關中國物業權益效力的意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關物業佔地面積的準確性，但假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所示佔地面積均為正確。所有文件及合同僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查，以確定土地狀況及設施是否適合於該土地上進行任何開發。吾等編製的估值，乃基於假設該等方面均令人滿意。此外，吾等並無進行結構測量，但吾等在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何屋宇設備進行測試。

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。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情的意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除另有說明者外，本報告所列的所有貨幣金額均為港元。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港
德輔道西410號
太平洋廣場26樓
豪特保健控股有限公司
董事會 台照

代表

仲量聯行西門有限公司

首席評估師

彭樂賢

B.Sc. FRICS FHKIS

聯席董事

姚贈榮

MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

二零一一年 ●

附註：彭樂賢為特許測量師，於中國物業估值方面擁有28年經驗，並於香港及英國物業估值方面擁有31年經驗，以及在亞太地區擁有相關經驗。

姚贈榮為特許測量師，於中國及香港物業估值方面擁有17年經驗，以及在亞太地區擁有相關經驗。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值概要

第一類－ 貴集團於香港擁有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 港元	貴集團 應佔權益	於二零一一年 九月三十日 貴集團 應佔資本值 港元
1.	香港 怡南路25號 海怡半島 25座27樓G室	8,530,000	100%	8,530,000
	小計：	<u>8,530,000</u>		<u>8,530,000</u>

第二類－ 貴集團於香港持有作投資的物業權益

編號	物業	於二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 港元	貴集團 應佔權益	於二零一一年 九月三十日 貴集團 應佔資本值 港元
2.	香港 干諾道西188號 香港商業中心 19樓 12室	6,300,000	100%	6,300,000
	小計：	<u>6,300,000</u>		<u>6,300,000</u>

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

第三類－ 貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 港元
3.	香港 新界 沙田 沙田正街21-27號 沙田廣場 3樓27D號舖	無商業價值
4.	香港 新界 將軍澳 新都城二期商場 地下上層UG068店	無商業價值
5.	香港 九龍 尖沙咀 海港城 港威商場 3樓3316號舖	無商業價值
6.	香港 九龍 鑽石山 荷里活廣場 3樓355A及356號舖	無商業價值
7.	香港 銅鑼灣 時代廣場8樓 809-810號舖	無商業價值
8.	香港 新界 青衣 青衣城3樓 307B號舖	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 港元
9.	香港 九龍 九龍灣 德福廣場一期 1樓G55號舖	無商業價值
10.	香港 新界 大埔 安邦路3號 超級城 C區 2樓558號舖	無商業價值
11.	香港 新界 葵涌 興芳路223號 新都會廣場 4樓427-428號舖	無商業價值
12.	香港 新界 屯門 屯門市廣場一期商場 2樓2080-2082號舖	無商業價值
13.	香港 北角 英皇道560號 健威坊 地下上層 U38店	無商業價值
14.	香港 新界 沙田 新城市廣場一期商場 6樓626號舖	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 港元
15.	香港 九龍 旺角 新世紀廣場 6樓615號舖	無商業價值
16.	香港 新界 荃灣 翠安街68號 城市中心一期 2樓230及231號舖	無商業價值
17.	香港 新界 大嶼山 翔天路1號 香港國際機場 2號大樓 5P019號	無商業價值
18.	香港 德輔 道西444-452號 香港工業大廈 8樓A、B、D、F、G及H室和6樓C室	無商業價值
19.	香港 德輔 道西410號 太古廣場 26樓	無商業價值
20.	香港 德輔道西363號 龍豐閣6樓C室	無商業價值
	小計：	<u>零</u>

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

第四類－ 貴集團於澳門租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 港元
21.	澳門 威尼斯人－度假村－酒店 大運河購物中心 2120號舖	無商業價值
	小計：	<u>零</u>

第五類－ 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 港元
22.	中國 上海 靜安區 南陽路44號 1樓	無商業價值
23.	中國 上海 靜安區 烏魯木齊北路199號 1603室	無商業價值
24.	中國 上海 普陀區 長壽路999弄24號 10樓10D室	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

編號 物業	於二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 港元	
25. 中國	無商業價值	
上海虹口區		
西江灣路388號		
凱德龍之夢虹口廣場		
地庫第1層B1-14鋪		
小計：	<u>零</u>	
	於二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 港元	於二零一一年 九月三十日 貴集團 應佔資本值 港元
總計：	<u>14,830,000</u>	<u>14,830,000</u>

附註：

於估值日期後，貴集團與不同獨立第三方訂立三份租賃協議，以租用三項香港物業作為零售或寫字樓用途。請參閱第IV-35頁至第IV-37頁。

估值證書

第一類 — 貴集團於香港擁有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 港元
1.	香港 怡南路25號 海怡半島 25座27樓G室 鴨脷洲內地段 121號餘段之 17/168,000份	該物業包括於一九九五年落成的一幢36層高住宅樓宇27樓的一個住宅單位。 該物業的總建築面積約947平方呎(87.98平方米)。 該物業乃根據換地條件UB11998號持有，年期自一九八八年一月二十八日起至二零四零年三月三十一日屆滿。	該物業目前由 貴集團佔用作員 工宿舍用途。	8,530,000 貴集團應佔 100%權益

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為豪特保健(香港)有限公司，代價為3,300,000港元(見日期為二零零四年四月一日的註冊摘要，編號為UB9196447)。
2. 豪特保健(香港)有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
3. 該物業受大廈公契規限(見日期為一九九二年一月十四日的註冊摘要，編號為UB5168423)。
4. 該物業受大廈公契分契規限(見日期為一九九五年五月一四日的註冊摘要，編號為UB6294134，內容有關33,720/168,000份之25-33及33A座)。
5. 該物業受佔用許可證(編號：H23/95)規限(見日期為一九九五年三月二十八日的註冊摘要，編號為UB6392959，內容有關海怡半島四期(25-28、32、33及33A座))。
6. 該物業受合格證明書規限(見日期為一九九六年十二月三十一日的註冊摘要，編號為UB6874790)(註：由地政總署／港島南區地政處向Secan Limited出具)。
7. 該物業已向恒生銀行有限公司作出以全額款項為限的按揭(見日期為二零零四年六月二十八日的註冊摘要，編號為UB9280553)。

估值證書

第二類－ 貴集團於香港持有作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 港元
2.	香港 干諾道西188號 香港商業中心 19樓12室 海旁地段289號 之36/15,000份 及海旁地段 302號A段	<p>該物業包括於一九八三年前後落成的一幢43層高寫字樓19樓的一個單位。</p> <p>該物業的總建築面積約1,192平方呎(110.74平方米)。</p> <p>該物業乃根據政府租契持有，海旁地段289號租期由一九零四年十二月二十七日起為期75年，並可續期75年；海旁地段302號A段租期由一九零三年九月三日起為期999年。</p>	<p>該物業目前由獨立第三方 Red Dragon Property Limited 租賃作辦公室用途。</p> <p>(詳見附註4)</p>	6,300,000 貴集團應佔 100%權益

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為豪特保健(香港)有限公司(見日期為一九九九年七月十四日的註冊摘要，編號為UB7831908)。
2. 該物業受大廈公契規限(見日期為一九八三年十月十七日的註冊摘要，編號為UB2495617)。
3. 該物業已向恒生銀行有限公司作出全額按揭(見日期為二零零四年六月二十八日的註冊摘要，編號為UB9280549)。
4. 根據一項租賃協議，該物業租賃予獨立第三方 Red Dragon Property Limited，租期由二零一零年四月一日起至二零一二年三月三十一日屆滿，為期兩年，月租為13,000港元，包括差餉、管理費及冷氣費。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

第三類－ 貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 港元
3. 香港 新界 沙田 沙田正街 21-27號 沙田廣場 3樓27D號舖	<p>該物業包括於一九八七年前後落成的一幢27層高綜合樓宇3樓的一個單位。</p> <p>該單位的總可租賃面積約542平方呎(或50.35平方米)。</p> <p>根據日期為二零一一年九月十九日的租賃協議，該物業由兩名獨立第三方 Bloomark Investment Limited及 Lifuoy Investment Limited(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司豪特保健(香港)有限公司，租期由二零一零年十二月八日起至二零一二年十二月七日屆滿，目前月租為152,000港元，另加每月總收入的2%或營業額租金的15%(以較高者為準)，不包括差餉、管理費及冷氣費、公用設施及其他費用與支出。</p>	該物業目前由貴集團佔用作零售用途。	無商用價值

附註：

該物業的註冊擁有人為Bloomark Investment Limited(77.55%份額)及Lifuoy Investment Limited(22.45%份額)(見日期分別為一九九零年八月八日及一九九一年九月十日的註冊摘要，編號為ST542668及ST604816)。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 港元
4.	香港 新界 將軍澳 新都城二期 商場地下上層 UG068店	<p>該物業包括於一九九九年前後落成的一幢38層高綜合樓宇地下上層的一個單位。</p> <p>該單位的總可租賃面積約52.21平方米(或562平方呎)。</p> <p>根據日期為二零零九年十二月二十九日的租賃協議，該物業由獨立第三方 Evercot Enterprise Company Limited、Shung King Development Company Limited、Millap Limited、Egeria Investment Limited及Join Fortune Development Limited(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司豪特保健(香港)有限公司(作為承租人)，租期由二零零九年十一月八日起至二零一一年十一月七日屆滿，為期兩年，目前月租為73,500港元，以及按承租人業務營業額10%與該月基本租金之差額收取的營業額租金，不包括差餉、管理費及冷氣費、公用設施及其他費用與支出。</p> <p>據 貴集團告知，於原租期屆滿後， 貴集團仍然佔用該物業，並支付與租賃協議項下應付的相同租金及其他付款，有待出租人與承租人就新租約條款達成協議及簽訂正式文件。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作零售用途。	無商用價值

附註：

該物業的註冊擁有人為Evercot Enterprise Company Limited、Shung King Development Company Limited、Millap Limited、Egeria Investment Limited及Join Fortune Development Limited(分權共有人)。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 港元
5.	香港 九龍 尖沙咀 海港城 港威商場 3樓3316號舖	<p>該物業包括於一九九四年前後落成的一幢22層高商業樓宇3樓的兩個單位。</p> <p>該單位的總可租賃面積約81.94平方米(或882平方呎)。</p> <p>根據日期為二零零九年十二月三日的租賃協議，該物業由獨立第三方Wharf Realty Limited(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司豪特保健(香港)有限公司(作為承租人)，租期由二零一零年三月一日起至二零一二年二月二十九日屆滿，目前月租為203,742港元，以及按總收入16%與該月基本租金之差額收取的百分比租金，不包括差餉、管理費及冷氣費、公用設施及其他費用與支出。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作零 售用途。	無商用價值

附註：

該物業的註冊擁有人為Wharf Realty Limited。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 港元
6. 香港 九龍 鑽石山 荷里活廣場 3樓355A及 356號舖	<p>該物業包括於一九九八年前後落成的一幢4層高商業樓宇3樓的兩個單位。</p> <p>該單位的總可租賃面積約54.53平方米(或587平方呎)。</p> <p>根據日期為二零零九年五月四日的租賃協議，該物業由獨立第三方Harriman Leasing Limited(業主的租賃代表)(作為出租人)租賃予貴公司全資附屬公司豪特保健(香港)有限公司(作為承租人)，租期由二零零九年七月十八日起至二零一二年七月十七日屆滿，目前月租為73,022.80港元，以及按總收入15%與該月基本租金之差額收取的百分比租金，不包括差餉、管理費及冷氣費、公用設施及其他費用與支出。</p>	該物業目前由貴集團佔用作零售用途。	無商用價值

附註：

該物業的註冊擁有人為Charris Company Limited、Mullein Company Limited、Wettersley Company Limited、Bright Smart Limited及Excellent Base Limited(分權共有人)。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 港元
7. 香港 銅鑼灣 時代廣場8樓 809-810號舖	<p data-bbox="475 544 887 651">該物業包括於一九九三年前後落成的一幢9層高商業樓宇(附有2層地庫)8樓的兩個單位。</p> <p data-bbox="475 701 887 770">該單位的總可租賃面積約71.53平方米(或770平方呎)。</p> <p data-bbox="475 819 887 1328">根據日期為二零零九年四月二十八日的租賃協議，該物業由獨立第三方Harriman Leasing Limited(業主的租賃代表)(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司豪特保健(香港)有限公司(作為承租人)，租期由二零零九年十一月十四日起至二零一二年十一月十三日屆滿，目前月租為150,920港元，以及按總收入15%與該月基本租金之差額收取的百分比租金，不包括差餉、管理費及冷氣費、公用設施及其他費用與支出。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作零 售用途。	無商用價值

附註：

該物業的註冊擁有人為Times Square Limited(前稱Zenuna Limited)，見編號為UB47723708的註冊摘要，並由編號為UB5091251的註冊摘要重新登記。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 港元
8.	香港 新界 青衣 青衣城3樓 307B號舖	該物業包括於一九九八年前後落成的4層高購物商場3樓的一個單位。 該單位的總可租賃面積約64.94平方米(或699平方呎)。	該物業目前由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值
		根據日期為二零一零年六月二十二日的租賃協議，該物業由獨立第三方香港鐵路有限公司(作為出租人)租賃予本公司全資附屬公司豪特保健(香港)有限公司(作為承租人)，租期自二零一零年四月十六日起至二零一三年四月十五日屆滿，為期三年，目前月租為140,000港元，另加按每月總銷售營業額5%收取的營業額租金，不包括差餉、管理費及冷氣費、公用設施及其他費用與支出。		

附註：

該物業的註冊擁有人為香港鐵路有限公司(見日期為二零零零年三月二日的註冊摘要，編號為TW1357581)。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 港元
9. 香港 九龍 九龍灣1樓 德福廣場一期 G55號舖	<p>該物業包括於一九八一年前後落成的12層高商業住宅樓宇內一個1層高購物商場1樓的一個單位。</p> <p>該單位的總可租賃面積約102.66平方米(或1,105平方呎)。</p> <p>根據日期為二零零九年七月二十四日的租賃協議，該物業由獨立第三方香港鐵路有限公司(作為出租人)租賃予本公司全資附屬公司豪特保健(香港)有限公司(作為承租人)，租期自二零零九年七月十八日起至二零一二年七月十七日屆滿，為期三年，目前月租為243,042港元，另加每月總銷售營業額5%的營業額租金，不包括差餉、管理費及冷氣費、公用設施及其他費用與支出。</p>	該物業目前由貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

附註：

該物業的註冊擁有人為香港鐵路有限公司。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 港元
10.	香港 新界大埔 安邦路3號 超級城 C區2樓 558號舖	<p>該物業包括於一九八七年前後落成的2層高商業樓宇2樓的一個單位。</p> <p>該單位的總可租賃面積約28.80平方米(或310平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方新鴻基地產代理有限公司(業主的租賃代表)(作為出租人)租賃予本公司全資附屬公司豪特保健(香港)有限公司(作為承租人)，租期自二零一零年十一月十五日起至二零一三年十一月十四日屆滿，為期三年，目前月租為27,500港元，以及按總收入10%與該月基本租金之差額收取的額外租金，不包括差餉、管理費及冷氣費、公用設施及其他費用與支出。</p>	該物業目前由貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

附註：

該物業的註冊擁有人為Tainam Holdings Limited(見日期為二零零四年二月六日的註冊摘要，編號為05072700810210)。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 港元
11. 香港 新界葵涌 興芳路223號 新都會廣場4樓 427-428號舖	該物業包括於一九九二年前後落成的42層高商業樓宇4樓的兩個單位。 該單位的總可租賃面積約63.5平方米(或684平方呎)。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作零售用途。	無商業價值
	根據日期為二零零九年九月三日的租賃協議，該物業由獨立第三方新鴻基地產代理有限公司(業主的租賃代表)(作為出租人)租賃予本公司全資附屬公司豪特保健(香港)有限公司(作為承租人)，租期自二零零九年十月二十二日起至二零一一年十月二十一日屆滿，為期兩年，月租為60,192港元，以及按總收入12%與該月應付基本租金之差額收取的額外營業額租金，不包括差餉、管理費及冷氣費、公用設施及其他費用與支出。		
	根據貴集團所告知，該店舖已於二零一一年十月二十一日租期屆滿時關閉。		

附註：

該物業的註冊擁有人為Profit Richness Limited。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 港元
12. 香港 新界屯門 屯門市廣場 一期商場2樓 2080-2082號舖	該物業包括於一九八七年前後落成的32層高住宅商業樓宇內一個購物商場2樓的三個單位。 該單位的總可租賃面積約104.98平方米(或1,130平方呎)。	該物業目前由貴集團佔用作零售用途。	無商業價值
	根據日期為二零零九年十二月二日的租賃協議，該物業由獨立第三方Jade Mate Limited(作為出租人)租賃予本公司全資附屬公司豪特保健(香港)有限公司(作為承租人)，租期自二零零九年十一月二十日起至二零一二年十一月十九日屆滿，為期三年，月租為192,150港元，以及按總收入10%與該月基本租金之差額收取的營業額租金，不包括差餉、管理費及冷氣費、公用設施及其他費用與支出。		

附註：

該物業的註冊擁有人為Jade Mate Limited(見日期為二零零三年七月十八日的註冊摘要，編號為TM1071708)。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 港元
13. 香港 北角 英皇道 560號 健威坊 地下上層 U38B店	<p>該物業包括於一九七九年前後落成的住宅發展項目內一個4層高購物中心地下上層的一個單位。</p> <p>該單位的可租賃面積約50.17平方米(或540平方呎)。</p> <p>根據日期為二零零九年四月二十八日的租賃協議，該物業由獨立第三方Pizzicato Limited(作為出租人)租賃予本公司全資附屬公司豪特保健(香港)有限公司(作為承租人)，租期自二零零九年二月二十八日起至二零一二年二月二十七日屆滿，目前月租為35,244港元，以及按總收入10%與該月基本租金之差額收取的百分比租金，不包括差餉、管理費及冷氣費、公用設施及其他費用與支出。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作零 售用途。	無商業價值

附註：

該物業的註冊擁有人為National Goal Limited，見日期為二零零九年十二月十七日的註冊摘要，編號為10011302430128，並由編號為10091502490124的註冊摘要重新登記，據此該物業由出租人轉讓予登記業主。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 港元
14. 香港 新界沙田 新城市廣場 一期商場 6樓626號舖	該物業包括於一九八四年前後落成的8層高商業購物商場(加2層地庫)6樓的一個單位。 該單位的可租賃面積約37.35平方米(或402平方呎)。	該物業目前由貴集團佔用作零售用途。	無商業價值
	根據日期為二零零九年七月三十一日的租賃協議，該物業由獨立第三方新鴻基地產代理有限公司(業主的租賃代表)(作為出租人)租賃予本公司全資附屬公司豪特保健(香港)有限公司(作為承租人)，租期自二零零九年七月九日起至二零一二年七月八日屆滿，為期三年，月租為88,440港元，以及按總收入15%與該月基本租金之差額收取的營業額租金，不包括差餉、管理費及冷氣費、公用設施及其他費用與支出。		

附註：

該物業的註冊擁有人為Fu Tong Investment Company Limited。

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 港元
15. 香港 九龍 旺角 新世紀廣場 6樓615號舖	該物業包括於一九九七年前後落成的兩幢17層高商業樓宇下一個7層高購物商場6樓的一個單位。 該單位的可租賃面積約28.15平方米(或28.15平方呎)。	於估值日期， 該物業由 貴集團佔用作零售用途。	無商業價值
	根據日期為二零一零年八月二十三日的租賃協議，該物業由獨立第三方新鴻基地產代理有限公司(業主的租賃代表)(作為出租人)租賃予本公司全資附屬公司豪特保健(香港)有限公司(作為承租人)，租期自二零一零年七月十九日起至二零一一年七月十八日屆滿，為期一年，月租為27,876港元，以及按總收入12%與該月基本租金之差額收取的營業額租金，不包括差餉、管理費及冷氣費、公用設施及其他費用與支出。租期根據日期為二零一一年五月三日及二零一一年九月十六日的兩份增編附錄已進一步延長至二零一一年十一月三十日，並將於租期屆滿時關閉。		

附註：

該物業的註冊擁有人為九廣鐵路公司。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 港元
16. 香港 新界 荃灣 眾安街68號 城市中心一期 2樓230 及231號舖	<p>該物業包括於一九九六年前後落成的25層高(另加2層地庫)，商業樓宇2樓的兩個單位。</p> <p>該等單位的總可租賃面積約74.97平方米(或807平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方Shung King Development Company Limited、Join Fortune Development Limited及The Yin Nin Savings, Mortgage and Land Investment Company Limited(作為出租人)租賃予本公司全資附屬公司豪特保健(香港)有限公司(作為承租人)，租期自二零一一年九月一日起至二零一三年八月三十一日屆滿，月租為167,500港元或12%營業額租金(以較高者為準)，不包括差餉、管理費及冷氣費、公用設施及其他費用與支出。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作零 售用途。	無商業價值

附註：

該物業的註冊擁有人為Shung King Development Co. Ltd.、Join Fortune Development Ltd.及The Yin Nin Savings、Mortgage Loan and Land Investment Co. Ltd.(分權共有人)。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 港元
17.	香港 新界 大嶼山 翔天路1號 香港國際機場 2號客運大樓 5P019號	<p>該物業包括於一九九六年前後落成的香港國際機場2號客運大樓5樓的一個單位。</p> <p>該等單位的租賃面積約55平方米(或592.02平方呎)。</p> <p>根據特許協議，該物業由獨立第三方機場管理局(作為特許人)特許予本公司全資附屬公司豪特保健(香港)有限公司(作為特許持有人)，年期自二零一一年六月一日起至二零一四年五月三十一日屆滿，月租為26,600港元。</p>	該物業目前由貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

附註：

該物業的註冊擁有人為機場管理局。

估值證書

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的資本值 港元
18.	香港 德輔道 西444-452號 香港工業大廈 8樓A、B、 D、F、G及H室 及6樓C室	<p>該物業包括於一九八一年前後落成的23層高工業樓宇6樓的一個單位及8樓的六個單位。</p> <p>該等單位的總可租賃面積約1,300.64平方米（或14,000平方呎）。</p> <p>根據多項租賃協議，該物業由獨立第三方鄭氏置業有限公司（作為出租人）以不同租期租賃予本公司全資附屬公司豪特保健（香港）有限公司（作為承租人），月租總額為120,200港元，最遲的屆滿日期為二零一二年七月三十一日。</p> <p>（有關租約詳情，請參閱附註3）</p>	該物業目前由貴集團佔用作倉庫及配套辦公室用途。	無商業價值

附註：

- 6樓C室的註冊擁有人為Koa Hsung Land Investment Co. Ltd.（見日期為一九八一年四月二十九日的註冊摘要，編號為UB2099422）。
- 8樓A、B、D、F、G及H室的註冊擁有人為鄭氏置業有限公司（「鄭氏置業」）（見日期為一九八一年四月二十九日的註冊摘要，編號為UB2089718）。
- 根據以下多項租賃協議，該物業租賃予豪特保健（香港）有限公司：

物業	出租人	起始日期	到期日	利用面積 (平方呎)	月租 (港元)
8樓A室	鄭氏置業	二零一零年四月一日	二零一二年三月三十一日	2,000	18,000港元
8樓B室	鄭氏置業	二零一零年七月一日	二零一二年六月三十日	2,000	19,000港元
8樓D室	鄭氏置業	二零一零年七月一日	二零一二年六月三十日	2,000	19,000港元
8樓F室	鄭氏置業	二零一零年一月一日	二零一一年十二月三十一日	2,000	16,800港元
8樓G室	鄭氏置業	二零一一年一月一日	二零一一年十二月三十一日	2,000	16,800港元
8樓H室	鄭氏置業	二零一零年一月一日	二零一一年十二月三十一日	2,000	16,800港元
6樓C室	Koa Hsung Land Investment Co. Ltd.	二零一零年八月一日	二零一二年七月三十一日	2,000	13,800港元

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 港元
19. 香港 德輔道西410號 太古廣場 26樓	<p>該物業包括於一九九二年前後落成的30層高辦公樓宇26樓的一個單位。</p> <p>該單位的可租賃面積約614.83平方米(或6,618平方呎)。</p> <p>根據日期為二零一一年八月十一日的租賃協議，該物業由獨立第三方Will Glory Company (CI) Limited(作為出租人)租賃予本公司全資附屬公司豪特保健(香港)有限公司(作為承租人)，租期自二零一一年七月十五日起至二零一三年七月十四日屆滿，為期兩年，月租為72,798港元，不包括差餉、地租、管理費及冷氣費、公用設施及其他費用與支出。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

該物業的註冊擁有人為Will Glory Company (CI) Limited(見日期為一九九六年九月十七日的註冊摘要，編號為UB6784417)。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 港元
20. 香港 德輔道西363號 龍豐閣6樓C室	該物業包括一幢於一九九四年落成的36層高住宅樓宇(另加1層地庫)6樓的一個住宅單位。 該物業的建築面積約526平方呎(48.87平方米)。	該物業目前由貴集團佔用作員工宿舍。	無商業價值
	根據日期為二零一一年九月一日的租賃協議(並經由楊美蓮以日期為二零一一年十月二十四日的確認書予以確認)，該物業乃由董事兼關連人士葉志禮及楊美蓮(作為出租人)租賃予貴公司的全資附屬公司豪特保健(香港)有限公司(作為承租人)，租期自二零一一年六月一日起至二零一三年五月三十一日屆滿，為期兩年，月租為12,000港元，包括地租、差餉、管理費，但不包括所有其他支出。		

附註：

該物業的註冊擁有人為葉志禮及楊美蓮(聯權共有人)，見日期為二零一一年五月三十一日的註冊摘要，編號為11063001300022。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

第四類－ 貴集團於澳門租賃及佔用的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 港元
21. 澳門 威尼斯人 －度假村 －酒店 大運河 購物中心 2120號舖	<p>該物業包括於二零零七年前後落成的40層高商業樓宇2樓的一個單位。</p> <p>該物業的建築面積約122.72平方米(或1,321平方呎)。</p> <p>根據一項租賃協議，該物業由獨立第三方Venetian Cotai Limited (作為出租人)租賃予本公司全資附屬公司豪特國際(澳門)有限公司(作為承租人)，租期自二零零七年十一月十日起至二零一一年十一月九日屆滿，為期四年，月租為92,470港元。據 貴集團告知，租賃年期已進一步續期三年，月租為125,495港元。</p>	該物業目前由貴集團佔用作零售用途。	無商業價值

附註：

該物業的註冊擁有人為Sociedade Venetian Cotai, S.A.。

估值證書

第五類－ 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 港元
22. 中國 上海 靜安區 南陽路44號 1樓	<p>該物業包括於二零零八年前後落成的一幢宅樓宇1樓的一個單位。</p> <p>該物業的可租賃面積約28.7平方米。</p> <p>根據租賃協議，該物業由獨立第三方董桂琴(作為出租人)租賃予本公司全資附屬公司騰多商貿(上海)有限公司(作為承租人)，租期自二零一零年十一月四日起至二零一一年十一月三日屆滿，月租為人民幣3,200元，租賃年期已重續，租期自二零一一年十一月四日起至二零一二年五月三日屆滿，月租為人民幣3,500元，不包括水電費、管理費、寬帶費及所有其他支出。</p>	該物業目前由貴集團佔用作儲藏用途。	無商業價值

附註：

吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

- a. 出租人已獲得《上海市租用居住公房憑証》；
- b. 根據中國法律，租賃協議為合法、有效及可強制執行；及
- c. 該物業乃用作儲存用途，故並不符合上述證書所列的指定居住用途。佔用人可能被處以介乎人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。

估值證書

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的資本值 港元
23. 中國 上海 靜安區 烏魯木齊 北路199號 1603室	<p>該物業包括於二零零三年前後落成的24層高辦公樓宇16樓的一個單位。</p> <p>該物業的可租賃面積約47.18平方米。</p> <p>根據租賃協議，該物業由獨立第三方吳正新(作為業主)租賃予本公司全資附屬公司騰多商貿(上海)有限公司(作為租戶)，租期自二零一零年十一月六日起至二零一一年十一月五日屆滿，月租為人民幣5,000元，不包括水電費、寬帶費及所有其他支出但包括管理費。</p> <p>租賃年期已重續，租期自二零一一年十一月六日起至二零一二年十一月五日屆滿，月租為人民幣6,000元，不包括水電費、管理費、寬帶費及所有其他支出。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

- a. 出租人已獲得該物業的擁有權；及
- b. 根據中國法律，租賃協議為合法、有效及可強制執行。
- c. 上述租賃協議尚未在相關部門登記，因此 貴集團不會質疑任何真誠第三方。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下的資本值 港元
24.	中國 上海 普陀區 長壽路999弄24 號 10樓10D室	<p>該物業包括於二零零零年前後落成的一幢住宅樓宇10樓的一個單位。</p> <p>該物業的可租賃面積約101.4平方米。</p> <p>根據租賃協議，該物業由獨立第三方曹一鳴(作為出租人)租賃予本公司全資附屬公司騰多商貿(上海)有限公司(作為承租人)，租期自二零一一年九月十九日起至二零一二年九月十八日屆滿，月租為人民幣6,300元，不包括管理費。</p>	該物業目前由貴集團佔用作員工宿舍室用途。	無商業價值

附註：

吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

- a. 出租人已獲得該物業的擁有權。
- b. 根據中國法律，租賃協議為合法、有效及可強制執行。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	二零一一年 九月三十日 於現況下的資本值 港元
25. 中國 上海虹口區 西江灣路388號 凱德龍之 夢虹口廣場 地庫第1層 B1-14鋪	<p>該物業包括於二零零九年前後落成的一個6層高購物商場地庫德一個單位(以及3個地庫樓層)。</p> <p>該物業的建築面積約為63平方米。</p> <p>根據租賃協議，該物業由 貴公司的全資附屬公司 Dainty (Shanghai) Co. Ltd. (作為承租人) 向獨立第三方上海岳峰置業開發有限公司(作為出租人)租賃，年期為2年，自二零一一年八月一日起至二零一四年七月三十一日屆滿，月租為人民幣28,350元，不包括管理費、冷氣費、水費、煤氣費、電費及所有其他開支。</p>	<p>該物業目前由 貴集團佔用作零售用途。</p>	無商業價值

附註：

吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

- a. 根據中國法律，租賃協議為合法、有效及可強制執行；
- b. 由於出租人並未提供任何業權文件，故無法確定出租人有權出租該物業；及
- c. 上述租賃協議尚未在相關部門登記，因此 貴集團不會質疑任何真誠第三方。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

貴集團於估值日期後將於香港租賃的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情
香港 新界 將軍澳 重華路8號 東港城 2樓212號舖	<p>該物業包括於一九九七年前後落成的住宅發展項目下的商場2樓一個單位。</p> <p>該物業的總可租賃面積約338平方呎（或31.4平方米）。</p> <p>根據日期為二零一一年十一月三日的租賃要約，該物業將由 貴公司的全資附屬公司豪特保健(香港)有限公司(作為承租人)向該物業的登記業主(作為出租人)租賃，自二零一二年一月一日起至二零一四年十二月三十一日屆滿(前提是出租人能向承租人交付空置管有物業)，為期三年，月租為53,000港元，以及按總收入12%與該月基本租金之差額收取的營業額租金，不包括管理費、冷氣費、水費、煤氣費、電費及所有其他開支。</p>	<p>該物業將由 貴集團佔用作零售店。</p>

附註：

根據日期為二零零六年三月一日的備忘錄(見備忘錄編號：06032900490061)，該物業的註冊擁有人為振榮置業有限公司、Donora Company Limited、Grumete Company Limited、Rainforce Limited、Kam Hoi Development Company Limited及Zindemar Investments Corp. (分權共有人)。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情
香港 九龍 奧海城 奧海城二期 1樓141號舖	<p>該物業包括於二零零零年前後落成的一幢商場1樓的一個單位。</p> <p>該物業的總可租賃面積約647平方呎（或60.1平方米）。</p> <p>根據租賃要約，該物業將由 貴公司的全資附屬公司豪特保健(香港)有限公司(作為承租人)向香港鐵路有限公司租賃，年期為三年，自二零一一年十二月十六日起至二零一四年十二月十五日屆滿(前提是出租人能向承租人交付空置管有物業)，月租為71,170港元，以及按總收入10%與該月基本租金之差額收取的營業額租金，不包括管理費、空調、水電和燃氣費用及所有其他開支。</p>	該物業將用作 貴集團的零售店舖。

附註：

根據日期為二零零零年三月二日的備忘錄(見備忘錄編號：UB8121833)，該物業的註冊擁有人為香港鐵路有限公司。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，並可予修訂。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情
香港 德輔道西444-452號 香港工業大廈 8樓C室	<p>該物業包括於一九八一年前後落成的23層高工業樓宇8樓的一個單位。</p> <p>該單位的可租賃面積約為185.81平方米（或2,000平方呎）。</p> <p>根據租賃協議，該物業由獨立第三方鄭氏置業有限公司（作為出租人）租賃予本公司全資附屬公司豪特保健（香港）有限公司（作為承租人），租期為兩年，自二零一一年十一月起至二零一三年十月三十日屆滿，月租20,000港元。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作倉庫及配套辦公室用途。

附註：

該物業的註冊擁有人為鄭氏置業有限公司（見日期為一九八一年四月二十九日的註冊摘要，編號為UB2089718）。