

附錄三

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的物業權益於二零一一年九月三十日估值而編製的函件內文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



仲量聯行西門有限公司
香港皇后大道東1號
太古廣場三座6樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對必瘦站(中國)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，作出有關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就有關物業權益於二零一一年九月三十日(「估值日」)的資本值向閣下提供意見。

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」。

就貴集團於中國租用的第I、II及III類物業權益而言，吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值，原因為該物業僅屬短期租賃性質或不得轉讓或分租，又或缺乏可觀租金利潤。

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，從而影響該物業權益的價值。

附錄三

物業估值

吾等的報告並無考慮所估值的任何物業權益的任何抵押、按揭或欠款，以及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照[●]、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，以及國際估值準則委員會出版的國際估值準則的一切規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的業權文件及租賃協議副本，並於香港土地註冊處作出查冊。然而，吾等尚未查閱文件正本，以證實擁有權或確認任何修訂。

吾等已獲提供多份有關物業權益的業權文件副本，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，並作出有關查詢。在可行情況下，吾等已查核文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及該物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃的修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問金杜律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無進行詳細測量，以核實物業面積的準確性，惟假設交予吾等的業權文件及正式地盤圖則所載的面積均準確無誤。所有文件及合約均僅供參考，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，吾等並無進行視察，以確定地質狀況及設施等是否適合作任何發展之用。吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性和準確性。吾等亦已尋求並獲 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情的意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

除另有說明外，本報告所載的全部金額均以港元（「港元」）為單位。

吾等之估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此 致

香港
九龍尖沙咀
廣東道30號
新港中心1座
12樓1205-06室
必瘦站(中國)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
陳志康
MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

二零一一年[●]

附註： 陳志康為特許測量師，擁有19年中國物業估值經驗及18年香港、澳門、英國物業估值經驗，並於亞太地區擁有相關經驗。

附錄三

物業估值

估值概要

第I類 — 貴集團於香港租賃及佔用的物業權益

編號	物業	貴集團於 二零一一年 九月三十日 應佔資本值 港元
1.	九龍 彌敦道639號 雅蘭中心一期17樓 1719室及1725室	無商業價值
2.	新界 元朗 大棠路11號 光華廣場 8樓5-8號辦公室	無商業價值
3.	新界 荃灣 西樓角路64-98號 及青山公路264-298號 南豐中心 1104-5號室及部分1106號室	無商業價值
4.	香港 中環 德己立街1-13號 世紀廣場 18樓一個單位	無商業價值
5.	新界 屯門 屯喜路2號 柏麗廣場 北翼27樓2室	無商業價值
6.	新界 沙田 白鶴汀街10-18號 新城市商業大廈 10樓1010-1011號單位	無商業價值

附錄三

物業估值

編號	物業	貴集團於 二零一一年 九月三十日 應佔資本值 港元
7.	香港 銅鑼灣 百德新街2-20號 恒隆中心 19樓 1901、1902、1904、1905、1914及1915室	無商業價值
8.	九龍 尖沙咀 加拿分道20號 加拿分廣場 13樓1301及1302號單位	無商業價值
9.	新界 荃灣 眾安街68號 城市中心1期辦公大樓 24樓 2407及2408號單位	無商業價值
10.	新界 大埔 安泰街1號 大埔廣場 2樓5L及5M號單位	無商業價值
小計：		<hr/> <u>零</u>

附錄三

物業估值

第II類 — 貴集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	貴集團於 二零一一年 九月三十日 應佔資本值 港元
11.	中國 北京 崇文區 崇外大街18號 北京國瑞購物中心 3樓F3-23號舖	無商業價值
12.	中國 天津 和平區 南京路209號 米萊歐百貨 5樓 5-2號舖	無商業價值
13.	中國 北京 海澱區 丹棱街1A號 歐美匯購物中心 F4樓 401-06及07室	無商業價值
14.	中國 北京 東城區 東長安街1號 東方廣場 東方新天地商場 平台層P-W3-107B號商舖	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

編號	物業	貴集團於 二零一一年 九月三十日 應佔資本值 港元
15.	中國 北京東城區 東直門外大街 48號 東方銀座 B1層 11F號店舖	無商業價值
16.	中國 江蘇省 南京市 漢中路1號 南京國際金融中心 地庫1層 E3室	無商業價值
17.	中國 四川省 成都市錦江區 總府路31號 樂森購物中心 5層5004室	無商業價值
18.	中國 上海 長寧區 長寧路1018號 龍之夢購物中心 9層9006室	無商業價值

附錄三**物業估值**

編號	物業	貴集團於 二零一一年 九月三十日 應佔資本值 港元
19.	中國 上海盧灣區 淮海中路282號 香港廣場購物中心 北翼NBL-03室	無商業價值
20.	中國 上海 虹口區 四川北路1689號 嘉杰國際廣場 3層 320及321室	無商業價值
21.	中國 上海 浦東新區 芳甸路208-232號 聯洋廣場A區 2層A209室	無商業價值
22.	中國 上海 浦東新區 張楊路3611弄 2座306室	無商業價值
23.	中國 廣東省 廣州市海珠區 寶崗大道498號 廣百新一城購物中心5層 5-16A及5-16B號舖	無商業價值

附錄三**物業估值**

編號	物業	貴集團於 二零一一年 九月三十日 應佔資本值 港元
24.	中國 上海 閘北區 大寧國際商業廣場 共和新路2008號 434及435室	無商業價值
25.	中國 廣東省 廣州市 廣州大道北1811號 嘉裕太陽城廣場1層 33及35號舖	無商業價值
26.	中國 上海楊浦區 政通路189號 五角場 特力時尚匯2層 15及23號舖	無商業價值
27.	中國 上海 黃浦區 南京東路819號 百聯世茂國際廣場 6層 T622號舖	無商業價值
28.	中國 重慶 (江北店) 新世界百貨 6層 5(1)及5(2)號舖	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

編號	物業	貴集團於 二零一一年 九月三十日 應佔資本值 港元
29.	中國 四川省 成都市 建設路2號 (建設路店) 伊藤洋華堂 5層	無商業價值
30.	中國 北京市 朝陽區 北辰東路8號 北辰購物中心生活廣場 B11號商舖	無商業價值
31.	中國 廣東省 東莞市 南城區 鴻福路83號 綜藝廣場群樓 負一樓邊櫃商舖	無商業價值
32.	中國 廣東省深圳市 深南中路5002號 信興廣場 地王商業中心 2層 201A及201B室	無商業價值
33.	中國 廣東省 廣州市 中山七路51號 富邦中心 2層 208號舖	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

編號	物業	貴集團於 二零一一年 九月三十日 應佔資本值 港元
34.	中國 上海 山西路278號 6層B7號舖	無商業價值
35.	中國 廣東省 廣州市 中山五路68號 五月花商業廣場 7層 711號舖	無商業價值
36.	中國 廣東省 廣州市 海珠區 麗影廣場 B區 4層 B4-03	無商業價值
37.	中國 廣東省 廣州市 番禺區 市橋富華西路2號 磚匯珠寶中心 1層 C205-C209號舖	無商業價值
38.	中國 廣東省 廣州市 中山三路33號 中華廣場 9層 9C1A號舖	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

編號	物業	貴集團於 二零一一年 九月三十日 應佔資本值 港元
39.	中國 廣東省 深圳市 南山區 文心五路33號 海岸城購物中心 4層 411號舖	無商業價值
40.	中國 廣東省 深圳市 人民南路2028號 金光華廣場 5層 L5-012號舖	無商業價值
41.	中國 廣東省 深圳市 華強北路 深紡大廈 AB座 3層	無商業價值
42.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 百鶴路 信義假日名城1期 沁芳園 G座 203及204室	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

編號	物業	貴集團於 二零一一年 九月三十日 應佔資本值 港元 無商業價值
43.	中國 廣東省 佛山市 禪城區 錦華路85號 東方廣場 明珠百貨 3層 B328號舖	
44.	中國 廣東省 東莞市 長安鎮 長青路303號 地王廣場 怡安百貨 3層 313號舖	無商業價值
45.	中國 廣東省 東莞市 東城路 世紀廣場 地庫一層 I-21、I-22、I-23及I-25號舖	無商業價值
46.	中國 廣東省 廣州市 天河路228號 正佳廣場 5A005號舖	無商業價值

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

編號	物業	貴集團於 二零一一年 九月三十日 應佔資本值 港元
47.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 人民南路 國貿大廈 608室	無商業價值
48.	中國 北京 雨霖大廈 3層 310室	無商業價值
49.	中國 廣東省 廣州市 越秀區 廣衛路19號 金科大廈 501室	無商業價值
		小計： <u> 零</u>

第III類 — 貴集團於澳門租賃及佔用之物業權益

編號	物業	貴集團於 二零一一年 九月三十日 應佔資本值 港元
50.	澳門 風順堂區 亞美打利庇盧大馬路89號 5樓	無商業價值
		小計： <u> 零</u>
		總計： <u> 零</u>

附錄三

物業估值

估值證書

第I類 — 貴集團於香港租賃及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
1.	九龍 彌敦道 639號 雅蘭中心一期17樓 1719室及1725室	<p>該物業包括一幢約一九八六年落成樓高21層的辦公大樓17樓的兩個單位。</p> <p>該物業總可出租面積約822.37平方米。</p> <p>根據二零一零年十二月六日訂立的租賃協議，該物業由獨立第三方恒隆地產代理有限公司(作為業主代理人)租賃予 貴公司全資附屬公司醫學纖形美容中心有限公司(作為承租人)，租期由二零一零年十一月一日至二零一三年十月三十一日止，月租為223,132港元，不包括差餉、管理費及空調費、公用事務以及其他開支及支銷。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作美容院用途。	無商業價值

附註：

該物業之註冊業主為Modalton Limited，參見一九八九年二月三日之契約備忘錄第UB4001054號。

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 現況下之資本值 港元
2.	新界 元朗 大棠路 11號 光華廣場 8樓 5-8號辦公室	<p>該物業包括一幢約一九九八年落成樓高16層的商業大廈8樓的四個單位。</p> <p>該物業總可出租面積約149.20平方米。</p> <p>根據二零零九年六月十五日訂立的租賃協議，該物業由獨立第三方實盈置業有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司諾貝爾醫學纖體美顏中心(元朗)有限公司(作為承租人)，租期分別由二零零九年二月十六日或二零零九年二月二十三日開始，均於二零一二年二月十五日終止，總月租為41,534港元，不包括差餉、管理費及水電費。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作美容院用途。	無商業價值

附註：

該物業之註冊業主為實盈置業有限公司。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
3.	新界 荃灣 西樓角路 64-98號 及青山公路264-298號 南豐中心1104-5號室及 部分1106號室	<p>該物業包括一幢約一九八三年落成樓高23層的辦公大樓11樓的一個單位。</p> <p>該物業可出租面積約192.59平方米。</p> <p>根據租賃協議，該物業由獨立第三方 Polytex Conin Holdings Limited (作為出租人) 租賃予 貴公司全資附屬公司諾貝爾醫學纖體美顏中心(荃灣)有限公司 (作為承租人)，租期由二零一零年十二月十四日至二零一二年十二月十三日止，月租為41,976港元，不包括差餉、地租、管理費及空調費。</p>	該物業目前由 貴集團估用作美容院用途。	無商業價值

附註：

該物業之註冊業主為Polytex Conin Holdings Limited，參見一九九三年二月十一日之契約備忘錄第TW877327號。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
4.	香港 中環 德己立街1-13號 世紀廣場 18樓 一個單位	<p>該物業包括一幢約一九八四年落成樓高21層的商業大廈18樓的一個單位。</p> <p>該物業總可出租面積約339.46平方米。</p> <p>根據於二零一一年三月二十九日訂立的租賃協議，該物業由獨立第三方Harson Investment Limited (作為出租人) 租賃予 貴公司全資附屬公司諾貝爾醫學纖體美顏中心(中環)有限公司 (作為承租人)，租期為1年，由二零一一年三月五日起至二零一二年三月四日止，起始月租為131,544港元，不包括差餉、管理費及水電費。</p>	該物業目前由 貴集團估用作美容院用途。	無商業價值

附註：

該物業之註冊業主為Harson Investment Limited，參見一九九三年七月十九日之契約備忘錄第UB5752649號。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
5.	新界 屯門 屯喜路2號 柏麗廣場 北翼 27樓 2室	<p>該物業包括一幢約一九九七年落成樓高28層的辦公大樓27樓的一個單位。</p> <p>該物業可出租面積約204.11平方米。</p> <p>根據租賃協議，該物業由獨立第三方 Enrich Investments Limited (作為出租人) 租賃予 貴公司全資附屬公司諾貝爾醫學纖體美顏中心(屯門)有限公司(作為承租人)，租期為2年，由二零一零年十二月十八日至二零一二年十二月十七日止，月租為25,000港元，不包括差餉、地租、管理費及水電費。</p>	該物業目前由 貴集團估用作美容院用途。	無商業價值

附註：

該物業之註冊業主為Enrich Investments Limited。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
6.	新界 沙田 白鶴汀街 10-18號 新城市商業大廈 10樓 1010-1011號單位	<p>該物業包括一幢約一九八八年落成樓高13層的辦公大樓10樓的兩個單位。</p> <p>該物業總可出租面積約154.31平方米。</p> <p>根據於二零零九年五月十八日訂立的租賃協議，該物業由獨立第三方新鴻基地產代理有限公司(作為業主代理人)租賃予 貴公司全資附屬公司Perfect Shape & Spa Limited(作為承租人)，租期為1年，由二零一一年三月十六日至二零一二年三月十五日止，月租為93,846.50港元，不包括差餉、管理費及空調費。</p>	該物業目前由 貴集團估用作美容院用途。	無商業價值

附註：

該物業之註冊業主為海宏有限公司。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
7.	香港 銅鑼灣 百德新街 2-20號 恒隆中心 19樓 1901、1902、1904、 1905、1914及1915室	<p>該物業包括一幢約一九七五年落成樓高27層的商業大廈19樓的六個單位。</p> <p>該物業總可出租面積約469.53平方米。</p> <p>根據多項租賃協議，該物業由獨立第三方恒隆地產代理有限公司(作為業主代理人)租賃予 貴公司全資附屬公司Perfect Shape & Spa (CWB) Limited(作為承租人)，租期分別於二零一零年二月二十一日至二零一零年四月一日期間開始，且均至二零一三年二月二十一日止，總月租為135,200港元，不包括差餉、管理費及空調費。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作美容院用途。	無商業價值

附註：

該物業之註冊業主為Hang Chui Company Limited，參見一九八六年四月十四日之契約備忘錄第UB3039056號。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
8.	九龍 尖沙咀 加拿分道 20號 加拿分廣場 13樓 1301及1302號單位	<p>該物業包括一幢約一九九零年落成樓高17層的商業大廈13樓的兩個單位。</p> <p>該物業總可出租面積約197.51平方米。</p> <p>根據於二零零九年八月二十八日訂立的租賃協議，該物業由獨立第三方[嘉運企業有限公司](作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司Perfect Shape & Spa (TST)Limited(作為承租人)，租期為3年，由二零零九年九月一日至二零一二年八月三十一日止，月租為44,646港元，不包括差餉、地租、管理費、空調費及其他支銷。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作美容院用途。	無商業價值

附註：

該物業之註冊業主為嘉運企業有限公司，參見二零零四年三月三十一日之契約備忘錄第UB9189975號。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
9.	新界 荃灣 翠安街 68號 城市中心1期 辦公大樓 24樓 2407及2408號單位	<p>該物業包括一幢約一九九六年落成樓高25層的辦公大樓24樓的兩個單位。</p> <p>該物業總可出租面積約220.83平方米。</p> <p>根據租賃協議，該物業由獨立第三方恒基兆業地產代理有限公司(作為業主)租賃予 貴公司全資附屬公司Dr. Face Limited(作為承租人)，租期為2年，由二零一零年七月九日至二零一二年七月八日止，月租為42,804港元，不包括差餉、管理費、空調費及其他支銷。</p>	該物業目前由 貴集團估用作美容院用途。	無商業價值

附註：

該物業之註冊業主為共同業權人Shun King Development Co. Ltd.、Join Fortune Development Ltd.以及The Yin Nin Savings, Mortgage Loan And Land Investment Co. Ltd.。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
10.	新界 大埔 安泰街1號 大埔廣場 2層 5L及5M號單位	<p>該物業包括一幢約一九八四年落成的商業大廈2樓的兩個單位。</p> <p>該物業總可出租面積約98.48平方米。</p> <p>根據於二零一零年一月二十六日訂立的租賃協議，該物業由獨立第三方Cheung Shui Hing、Law Yuk Ying、Fan Fuk Lan及Cheung Kam Sau(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司Perfect Shape & Spa (TP) Limited(作為承租人)，租期為13個月，由二零一一年一月二十八日至二零一二年二月二十七日止，可重續1年，總月租為50,000港元，包括差餉、地租、管理費及空調費。</p>	該物業目前由 貴集團估用作美容院用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業5L號單位之註冊業主為聯合租戶Cheung Shui Hing及Law Yuk Ying，參見二零一零年一月二十五日之契約備忘錄第10021701550122號。
2. 該物業5M號單位之註冊業主為聯合租戶Fan Fuk Lan及Cheung Kam Sau，參見二零一零年一月二十五日之契約備忘錄第10030101930311號。

附錄三

物業估值

估值證書

第II類 — 貴集團於中國租賃及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
11.	中國 北京 崇文區 崇外大街 18號 北京國瑞購物中心 3層F3-23號舖	該物業包括一幢約二零零八年落成樓高3層購物中心(另加兩層地庫)3層的一個單位。 該物業可出租面積約323平方米。 根據二零零九年十二月九日訂立的租賃協議，該物業由獨立第三方北京國瑞興業地產有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司必瘦站企業管理諮詢(作為承租人)，租期由二零零九年十二月九日至二零一四年十二月七日止，月租為人民幣80,750元。	該物業目前由 貴集團佔用作美容院及零售用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- 出租人為該物業的業主，並有權出租該物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述租賃協議合法有效；
- 上述租賃協議尚未登記，惟不會對貴公司使用該物業的合法性造成重大影響；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途佔用及使用該物業。

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 現況下之資本值 港元
12.	中國 天津 和平區 南京路209號 米萊歐百貨 5層 5-2號舖	該物業包括一幢約一九九三年落成樓高6層購物中心(另加兩層地庫)5層的一個單位。 該物業可出租面積約180.02平方米。 根據於二零一零年七月十六日訂立的租賃協議，該物業由獨立第三方米萊歐(天津)發展有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司北京雪肌(作為承租人)，租期由二零一零年七月一日至二零一三年六月三十日止，月租為人民幣35,627元。	該物業目前由 貴集團佔用作美容院用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- 出租人已獲合法批准出租該物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述租賃協議合法有效；
- 上述租賃協議尚未登記，惟不會對貴公司使用該物業的合法性造成重大影響；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途佔用及使用該物業。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
13.	中國 北京 海澱區 丹棱街 1A號 歐美匯購物中心 F4層 406及07室	該物業包括一幢約二零零九年落成樓高6層的商業大樓F4層的兩個單位。 該物業總可出租面積約225平方米。 根據於二零一零年四月二十三日訂立的租賃協議，該物業由獨立第三方益颯美職業(天津)有限公司北京歐美匯諮詢分公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司北京雪肌(作為承租人)，租期由二零一零年五月二十日至二零一三年五月十九日止，現時月租為人民幣52,582.5元。	該物業目前由 貴集團佔用作美容院用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- 出租人為該物業的業主，並有權出租該物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述租賃協議合法有效；
- 上述租賃協議尚未登記，惟不會對貴公司使用該物業的合法性造成重大影響；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
14.	中國 北京 東城區 東長安街1號 東方廣場 東方新天地商場 平台層P-W3-07B號商 舖	該物業包括一幢約一九九九年落成樓高29層的商業大樓平台的一個單位。 該物業可出租面積約208.18平方米。 根據租賃協議，該物業由獨立第三方北京東方廣場有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司北京雪肌(作為承租人)，租期由二零一零年八月一日至二零一五年七月三十一日止，月租為人民幣54,200元。	該物業目前由 貴集團佔用作美容院用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- 出租人為該物業的業主，並有權出租該物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述租賃協議合法有效；
- 上述協議已經登記；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
15.	中國 北京 東城區 東直門外大街 48號 東方銀座 B1層 11F號舖	該物業包括一幢約二零零三年落成樓高27層的商業大樓地庫一層的一個單位。 該物業可出租面積約128平方米。 根據租賃協議，該物業由獨立第三方港鐵(北京)商業設施管理有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司北京雪肌(作為承租人)，租期由二零一一年一月十二日至二零一六年一月十一日止，月租為人民幣51,200元。	該物業目前由 貴集團佔用作商業用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- 出租人已獲合法批准出租該物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述租賃協議合法有效；
- 前述租賃協議尚未登記，惟不會對 貴公司使用該物業的合法性造成重大影響；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
16.	中國 江蘇省 南京市 漢中路1號 南京國際金融中心 地庫1層 E3室	該物業包括一幢約二零零八年落成樓高6層的購物中心地庫一層的一個單位。 該物業可出租面積約272.72平方米。 根據租賃協議及於二零一零年十二月十四日訂立的租賃補充協議，以及於二零一零年十二月二十三日訂立的合同修訂協議，該物業由獨立第三方南京富城房地產開發有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司上海必瘦站企業管理諮詢(作為承租人)，租期由二零一零年十二月二十日至二零一六年十月十九日止，現時月租為人民幣45,623.78元。	該物業目前由 貴集團佔用作美容院用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- 出租人為該物業的業主，並有權出租該物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述租賃協議合法有效；
- 上述租賃協議已登記；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
17.	中國 四川省 成都市 錦江區 總府路 31號 樂森購物中心 5層 5004室	該物業包括一幢約二零一零年落成的商業大樓5層的一個單位。 該物業可出租面積約248平方米。 根據租賃協議，該物業由獨立第三方成都樂森名品百貨有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司必瘦站企業管理諮詢(作為承租人)，租期由二零一零年十月一日至二零一五年九月三十日止，月租為人民幣38,440元。	該物業目前由 貴集團佔用作美容院用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- 出租人已獲合法批准租該物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述租賃協議合法有效；
- 上述租賃協議尚未登記，惟不會對 貴公司使用該物業的合法性造成重大影響；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
18.	中國 上海 長寧區 長寧路 1018號 龍之夢購物中心 9層 9006室	該物業包括一幢約二零零五年落成的商業大樓9層的一個單位。 該物業可出租面積約191平方米。 根據於二零一零年十一月一日訂立的租賃協議，該物業由獨立第三方上海龍之夢百貨有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司必瘦站企業管理諮詢(作為承租人)，租期由二零一零年十二月十六日至二零一三年十二月十五日止，月租為人民幣58,064元。	該物業目前由 貴集團佔用作美容院用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- 出租人已獲合法批准出租該物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述租賃協議合法有效；
- 上述租賃協議尚未登記，惟不會對 貴公司使用該物業的合法性造成重大影響；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
19.	中國 上海 盧灣區 淮海中路282號 香港廣場購物中心 北翼 NBL-03室	該物業包括一幢約一九九七年落成樓高38層的商業大樓的一個單位。 該物業可出租面積約295平方米。 根據於二零一零年十月二十日訂立的兩份租賃協議，該物業由獨立第三方上海麗興房地產有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司必瘦站企業管理諮詢(作為承租人)，租期由二零一零年十二月二十日至二零一五年十二月十九日止，月租為人民幣102,111.79元。	該物業目前由 貴集團佔用作美容院、零售及倉儲用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- 出租人為該物業的業主，並有權出租該物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述租賃協議合法有效；
- 上述租賃協議尚未登記，惟不會對 貴公司使用該物業的合法性造成重大影響；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
20.	中國 上海 虹口區 四川北路1689號 嘉杰國際廣場 3層 320室及321室	該物業包括一幢約二零零五年落成的商業大樓3層的兩個單位。 該物業總可出租面積約172平方米。 根據租賃協議，該物業由獨立第三方上海嘉永實業發展有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司必瘦站企業管理諮詢(作為承租人)，租期由二零一一年二月十二日至二零一六年二月十一日止，月租為人民幣41,442.38元。	該物業目前由 貴集團佔用作美容院用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- 出租人已獲合法批准出租該物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述租賃協議合法有效；
- 上述租賃協議尚未登記，惟不會對 貴公司使用該物業的合法性造成重大影響；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
21.	中國 上海 浦東新區 芳甸路 208-232號 聯洋廣場 A區 2樓 A209室	該物業包括一幢約二零零八年落成的商業大樓2樓的一個單位。 該物業可出租面積約152.1平方米。 根據於二零一零年十二月二十四日訂立的租賃協議，該物業由獨立第三方上海聯洋置地有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司上海必瘦站企業管理諮詢(作為承租人)，租期由二零一零年十二月三十一日至二零一三年十二月三十日止，月租為人民幣26,833元。	該物業目前由 貴集團估用作美容院用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- 出租人已獲合法批准出租該物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述租賃協議合法有效；
- 上述租賃協議尚未登記，惟不會對 貴公司使用該物業的合法性造成重大影響；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
22.	中國 上海 浦東新區 張楊路3611弄 2座306室	該物業包括一幢約二零零九年落成的商業大樓3樓的一個單位。 該物業可出租面積約128.02平方米。 根據於二零一一年三月四日訂立的租賃協議，該物業由獨立第三方上海愛夢敦置業有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司上海必瘦站企業管理諮詢(作為承租人)，租期由二零一一年三月十五日至二零一五年六月十四日止，月租為人民幣[●]元。	該物業目前由 貴集團估用作美容院用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- 出租人為該物業的業主，並有權出租該物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述租賃協議合法有效；
- 上述租賃協議尚未登記，惟不會對 貴公司使用該物業的合法性造成重大影響；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
23.	中國 廣東省 廣州市 海珠區 寶崗大道 498號 廣百新一城購物中心 5層 5-16A及5-16B號舖	該物業包括一幢約二零零六年落成樓高12層的商業大樓5層的兩個單位。 該物業可出租面積約533平方米。 根據於二零一零年十一月十七日訂立的租賃協議，該物業由獨立第三方廣州市廣百新一城商貿有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司必瘦站企業管理諮詢(作為承租人)，租期由二零一零年十二月二十日至二零一三年十二月十九日止，月租為人民幣41,041元。	該物業目前由 貴集團估用作美容院及零售用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- 出租人已獲合法批准出租該物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述租賃協議合法有效；
- 上述協議已經登記；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
24.	中國 上海 閘北區 大寧國際商業廣場 共和新路2008號 434及435室	該物業包括一幢約二零零六年落成的商業大樓4樓的兩個單位。 該物業總可出租面積約169.84平方米。 根據租賃協議，該物業由獨立第三方上海福樂思特房地產發展有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司廣州必瘦站纖體美容(作為承租人)，租期由二零一零年八月十六日至二零一三年十一月十五日止，現時月租為人民幣45,000元。	該物業目前由 貴集團估用作商業用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- 出租人為該物業的業主，並有權出租該物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述租賃協議合法有效；
- 上述租賃協議尚未登記，惟不會對 貴公司使用該物業的合法性造成重大影響；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
25.	中國 廣東省 廣州市 廣州大道北1811號 嘉裕太陽城廣場 1層 33及35號舖	該物業包括一幢約二零零九年落成樓高3層的商業大樓1層的兩個單位。 該物業總可出租面積約212平方米。 根據於二零一一年三月二十一日訂立的租賃協議，該物業由獨立第三方廣州嘉裕太陽城物業管理有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司廣州必瘦站纖體美容(作為承租人)，租期由二零一一年四月三十日至二零一五年十二月三十一日止，月租為人民幣19,500元。	該物業目前由 貴集團估用作商業用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- 出租人已獲合法批准出租該物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述租賃協議合法有效；
- 上述協議已經登記；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
26.	中國 上海 楊浦區 政通路 189號 五角場 特力時尚匯 2層 15及23號舖	該物業包括一幢約二零零零年以後落成的商業大樓2層的兩個單位。 該物業總可出租面積約242平方米。 根據於二零一零年七月十二日訂立的租賃協議，該物業由獨立第三方立威(上海)商務服務有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司廣州必瘦站纖體美容(作為承租人)，租期由二零一零年七月十二日至二零一三年七月十一日止，月租為人民幣73,608元。	該物業目前由 貴集團估用作美容院及零售用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- 出租人已獲合法批准出租該物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述租賃協議合法有效；
- 上述租賃協議尚未登記，惟不會對 貴公司使用該物業的合法性造成重大影響；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
27.	中國 上海 黃浦區 南京東路819號 百聯世茂國際廣場 6層 T622號舖	該物業包括一幢約二零零四年落成的商業大樓6層的一個單位。 該物業可出租面積約430平方米。 根據於二零零九年十一月十日訂立的租賃協議，該物業由獨立第三方上海百聯集團股份有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司廣州必瘦站纖體美容(作為承租人)，租期由二零零九年十二月十四日至二零一五年一月十三日止，月租為人民幣87,075元。	該物業目前由 貴集團估用作美容院及零售用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- 出租人已獲合法批准出租該物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述租賃協議合法有效；
- 上述租賃協議尚未登記，惟不會對 貴公司使用該物業的合法性造成重大影響；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
28.	中國 重慶 (江北店) 新世界百貨 6層 5(1)及5(2)號舖	該物業包括一幢約二零零六年落成的商業大樓6層的兩個單位。 該物業總可出租面積約223平方米。 根據租賃協議，該物業由獨立第三方新世界時尚商廈有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司上海必瘦站企業管理諮詢(作為承租人)，租期由二零一零年十二月二十七日至二零一三年十二月二十六日止，月租為人民幣18,955元。	該物業目前由 貴集團估用作美容院用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- 出租人已獲合法批准出租該物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述租賃協議合法有效；
- 上述租賃協議尚未登記，惟不會對 貴公司使用該物業的合法性造成重大影響；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
29.	中國 四川省 成都市 建設路2號 (建設路店) 伊藤洋華堂 5層	該物業包括一幢約一九九七年落成的商業大樓5層的一個單位。 該物業租賃面積約145平方米。 根據於二零一一年二月十五日訂立的租賃協議，該物業由獨立第三方成都伊藤洋華堂有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司上海必瘦站企業管理諮詢(作為承租人)，租期由二零一一年二月十五日至二零一四年三月三十一日止，月租為人民幣[●]元。	該物業目前由 貴集團佔用作美容院用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- 出租人已獲合法批准出租該物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述協議合法有效；
- 上述租賃協議尚未登記，惟不會對 貴公司使用該物業的合法性造成重大影響；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
30.	中國 北京市 朝陽區 北辰東路8號 北辰購物中心生活廣場 B11號商舖	該物業包括一幢約二零零八年落成的樓高5層購物中心(另加1層地庫)的一個單位。 該物業租賃面積約105平方米。 根據租賃協議，該物業由北京北辰實業股份有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司上海必瘦站企業管理諮詢(作為承租人)，租期至二零一五年六月八日止，月租為人民幣[●]元，不包括管理費及水電費。	該物業目前由 貴集團佔用作美容院用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- 出租人已獲合法批准出租該物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述協議合法有效；
- 上述租賃協議尚未登記，惟不會對 貴公司使用該物業的合法性造成重大影響；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
31.	中國 廣東省 東莞市 南城區 鴻福路83號 綜藝廣場群樓 負一樓 邊櫃商舖	該物業包括一幢約二零零五年落成的樓高6層購物中心(另加1層地庫)的一個單位。 該物業租賃面積約159.6平方米。 根據租賃協議，該物業由東莞市南城海雅百貨有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司上海必瘦站企業管理諮詢(作為承租人)，租期由二零一一年三月二十五日起至二零一六年三月二十四日止，月租為人民幣10,000元，不包括管理費及水電費。	該物業目前由 貴集團佔用作美容院用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- 出租人已獲合法批准出租該物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述協議合法有效；
- 上述租賃協議尚未登記，惟不會對 貴公司使用該物業的合法性造成重大影響；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
32.	中國 廣東省 深圳市 深南中路5002號 信興廣場 地王商業中心 2層 201A及201B室	該物業包括一幢約一九九六年落成的商業大樓2層的兩個單位。 該物業總可出租面積約311.6平方米。 根據租賃協議，該物業由獨立第三方祈福房地產開發(深圳)有限公司(作為出租人)按不同年期租賃予必瘦站企業管理諮詢及 貴公司全資附屬公司上海慕詩企業管理諮詢(作為承租人)，最遲於二零一四年十二月三十一日屆滿，總月租為人民幣39,261.5元。	該物業目前由 貴集團佔用作商業用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- 出租人為該物業的業主，並有權出租該物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述租賃協議合法有效；
- 上述協議已經登記；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
33.	中國 廣東省 廣州市 中山七路51號 富邦中心 2層 208號舖	該物業包括一幢約二零一零年落成的商業大樓2層的一個單位。 該物業可出租面積約303.08平方米。 根據租賃協議，該物業由獨立第三方廣州宏輝房產開發有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司廣州必瘦站纖體美容(作為承租人)，租期由二零一零年十一月一日至二零一五年十月三十日止，月租為人民幣21,216元。	該物業目前由 貴集團估用作商業用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- 出租人為該物業的業主，並有權出租該物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述租賃協議合法有效；
- 上述協議已經登記；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
34.	中國 上海 山西路 278號 6層B7號舖	該物業包括一幢約二零零四年落成樓高6層的購物中心6層的一個單位。 該物業可出租面積約147平方米。 根據租賃協議，該物業由獨立第三方上海金鷹天地賽業有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司上海愛瑪企業管理諮詢有限公司(作為承租人)，租期由二零一一年一月一日至二零一五年十二月三十一日止，月租為人民幣35,770元。	該物業目前由 貴集團估用作美容院用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- 出租人為該物業的業主，並有權出租該物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述租賃協議合法有效；
- 上述租賃協議尚未登記，惟不會對 貴公司使用該物業的合法性造成重大影響；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
35.	中國 廣東省 廣州市 中山五路68號 五月花商業廣場 7層 711號舖	該物業包括一幢約二零零三年落成的樓高13層商業大樓7層的一個單位。 該物業可出租面積約482平方米。 根據租賃協議，該物業由獨立第三方廣州捷麗置業有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司必瘦站美容(深圳)有限公司(作為承租人)，租期由二零零九年七月一日至二零一四年六月三十日止，月租為人民幣40,970元。	該物業目前由 貴集團佔用作商業用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- 出租人為該物業的業主，並有權出租該物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述租賃協議合法有效並可強制執行；
- 上述協議已經登記；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
36.	中國 廣東省 廣州市 海珠區 麗影廣場 B區 4層B4-03	該物業包括一幢約二零零三年落成的樓高7層商業大樓4層的一個單位。 該物業可出租面積約237.07平方米。 根據租賃協議，該物業由獨立第三方廣州市凌弧商業有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司廣州必瘦站纖體美容(作為承租人)，租期由二零一零年八月一日至二零一四年九月三十日止，月租為人民幣14,225元。	該物業目前由 貴集團佔用作商業用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- 出租人已獲合法批准出租該物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述租賃協議合法有效；
- 上述協議已經登記；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
37.	中國 廣東省 廣州市 番禺區 市橋富華西路2號 磚匯珠寶中心 1層 C205-C209號舖	該物業包括一幢約二零零九年落成樓高1層的商業大樓1層的一個單位。 該物業總可出租面積約222平方米。 根據租賃協議，該物業由獨立第三方廣州市鑽匯珠寶採購博覽有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司廣州必瘦站纖體美容(作為承租人)，租期由二零一零年九月一日至二零一四年八月三十一日止，月租為人民幣26,640元。	該物業目前由 貴集團佔用作美容院用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- 出租人已獲合法批准出租該物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述租賃協議合法有效；
- 上述租賃協議尚未登記，惟不會對 貴公司使用該物業的合法性造成重大影響；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
38.	中國 廣東省 廣州市 中山三路33號 中華廣場 9層 C1A號舖	該物業包括一幢約二零零零年落成樓高10層的商業大樓9層的一個單位。 該物業可出租面積約420平方米。 根據租賃協議，該物業由獨立第三方廣州興盛房地產發展有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司必瘦站美容(深圳)有限公司(作為承租人)，租期由二零零九年四月二日至二零一二年四月六日止，月租為人民幣70,560元。	該物業目前由 貴集團佔用作商業用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- 出租人為該物業的業主，並有權出租該物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述租賃協議合法有效；
- 上述協議已經登記；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
39.	中國 廣東省 深圳市 南山區 文心五路 33號 海岸城購物中心 4層 411號舖	該物業包括一幢約二零零七年落成的樓高5層商業大樓4層的一個單位。 該物業可出租面積約220平方米。 根據租賃協議，該物業由獨立第三方深圳市海岸城投資有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司必瘦站美容(深圳)有限公司(作為承租人)，租期由二零一零年九月一日至二零一二年五月二十七日止，月租為人民幣64,000元。	該物業目前由 貴集團佔用作商業用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列內容：

- 出租人為該物業的業主，並有權租賃物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述協議合法有效；
- 上述協議已經登記；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
40.	中國 廣東省 深圳市 人民南路2028號 金光華廣場 5層 L5-012號舖	該物業包括一幢約二零零四年落成的樓高8層商業大樓5層的一個單位。 該物業可出租面積約455平方米。 根據租賃協議，該物業由獨立第三方深圳市金光華實業集團有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司必瘦站(上海)投資有限公司(作為承租人)，租期由二零零八年十月十日及二零一二年九月二十日止，月租為人民幣126,036元。	該物業目前由 貴集團佔用作商業用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列內容：

- 出租人為該物業的業主，並有權租賃物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述協議合法有效；
- 上述協議已經登記；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
41.	中國 廣東省 深圳市 華強北路 深紡大廈 AB座 3層	該物業包括一幢約一九九一年落成的商業大樓3層的一個單位。 該物業可出租面積約350平方米。 根據租賃協議，該物業由獨立第三方深圳市金斯泰投資發展有限公司女人世界名店市場分公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司深圳瘦必站美容纖體有限公司(作為承租人)，租期由二零一零年五月二日至二零一三年五月二日止，月租為人民幣60,000元。	該物業目前由 貴集團估用作綜合用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列內容：

- a. 出租人未能提供該物業的業權文件，因此無法確定上述協議的有效性。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
42.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 百鶴路 信義假日名城1期 沁芳園 G座 203及204室	該物業包括一幢約二零零四年落成的商業大樓的一個單位。 該物業總可出租面積約420平方米。 根據租賃協議，該物業由獨立第三方深圳市核新一佳信義投資有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司深圳瘦必站美容纖體有限公司(作為承租人)，租期由二零一零年四月一日至二零一三年三月三十一日止，月租為人民幣30,800元。	該物業目前由 貴集團估用作美容院及零售用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列內容：

- a. 出租人已獲得法律批准租賃該物業；
- b. 該物業的用途符合中國法律；
- c. 上述協議合法有效；
- d. 上述協議已經登記；及
- e. 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
43.	中國 廣東省 佛山市 禪城區 錦華路85號 東方廣場 明珠百貨 3層 B328號舖	該物業包括一幢約二零零三年落成的樓高6層商業大樓3層的一個單位。 該物業可出租面積約283.68平方米。 根據租賃協議，該物業由獨立第三方佛山市明珠百貨有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司深圳瘦必站美容纖體有限公司(作為承租人)，租期由二零零九年十一月九日至二零一二年十一月八日止，月租為人民幣19,857.6元。	該物業目前由 貴集團估用作美容院及零售用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列內容：

- 出租人已獲合法批准出租該物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述租賃協議合法有效；
- 上述租賃協議尚未登記，惟不會對 貴公司使用該物業的合法性造成重大影響；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
44.	中國 廣東省 東莞市 長安鎮 長青路 303號 地王廣場 怡安百貨 3層 313號舖	該物業包括一幢約一九九六年落成的樓高5層商業大樓3層的一個單位。 該物業可出租面積約517平方米。 根據租賃協議，該物業由獨立第三方東莞市怡安百貨有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司深圳瘦必站美容纖體有限公司(作為承租人)，租期由二零零九年十月二十八日至二零一二年十月二十七日止，月租為人民幣27,000元。	該物業目前由 貴集團估用作美容院及零售用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列內容：

- 出租人已獲得法律批准租賃該物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述協議合法有效；
- 上述協議並未登記，但對 貴公司使用物業之合法性概無任何重大影響；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
45.	中國 廣東省 東莞市 東城路 世紀廣場 地庫一層 I-21、I-22、I-23及I-25 號舖	該物業包括一幢約二零零八年落成的樓高17層商業大樓地庫1層的四個單位。 該物業可出租面積約341平方米。 根據租賃協議，該物業由獨立第三方東莞市永旺商業經營管理有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司深圳瘦必站美容纖體有限公司(作為承租人)，租期由二零一零年二月一日至二零一四年一月三十一日止，月租為人民幣15,345元。	該物業目前由 貴集團佔用作美容院及零售用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列內容：

- 出租人已獲得法律批准租賃該物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述協議合法有效；
- 上述協議並未登記，但對 貴公司使用物業之合法性概無任何重大影響；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
46.	中國 廣東省 廣州市 天河路 228號 正佳廣場 5A005號舖	該物業包括一幢約二零零三年落成的樓高30層商業大樓的一個單位。 該物業可出租面積約480平方米。 根據租賃協議，該物業由獨立第三方廣州市正佳企業有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司必瘦站美容(深圳)有限公司(作為承租人)，租期由二零零九年十月十日至二零一四年十月九日止，月租為人民幣59,328元。	該物業目前由 貴集團佔用作美容院及零售用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列內容：

- 出租人為該物業的業主，並有權租賃物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述協議合法有效；
- 上述協議並未登記，但對 貴公司使用物業之合法性概無任何重大影響；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
47.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 人民南路 國貿大廈 608室	該物業包括一幢約一九八五年落成的辦公大樓6層的一個單位。 該物業可出租面積約226平方米。 根據租賃協議，該物業由獨立第三方四川省長江集團有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司必瘦站美容(深圳)有限公司(作為承租人)，租期由二零一零年五月十五日至二零一三年五月十四日止，月租為人民幣10,170元。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列內容：

- 出租人為該物業的業主，並有權租賃物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述協議合法有效；
- 上述協議並未登記，但對 貴公司使用物業之合法性概無任何重大影響；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
48.	中國 北京 雨霖大廈 3層 310室	該物業包括一幢約二零零四年落成的樓高18層辦公大樓3層的一個單位。 該物業可出租面積約113.58平方米。 根據租賃協議，該物業由獨立第三方北京林氏物業管理有限責任公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司北京雪肌(作為承租人)，租期由二零一一年五月一日至二零一三年四月三十日止，月租為人民幣9,855元。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列內容：

- 出租人已獲得法律批准租賃該物業；
- 該物業的用途符合中國法律；
- 上述協議合法有效；
- 上述協議並未登記，但對 貴公司使用物業之合法性概無任何重大影響；及
- 貴公司有權按照物業的設定用途估用及使用該物業。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
49.	中國 廣東省 廣州市 越秀區 廣衛路 19號 金科大廈 501室	該物業包括一幢約二零零六年落成的樓高13層辦公大樓5樓的一個單位。 該物業可出租面積約106.02平方米。 根據租賃協議，該物業由獨立第三方廣州市驛灃貿易有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司上海愛瑪企業管理諮詢有限公司(作為承租人)，租期由二零一零年四月一日至二零一二年三月三十一日止，月租為人民幣6,150元。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

貴公司的中國法律顧問已就該物業租賃協議的合法性向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列內容：

- a. 出租人未能提供該物業的業權文件，因此無法確定上述協議的有效性。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

估值證書

第三類 — 貴集團於澳門租賃及估用的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之資本值 港元
50.	澳門 風順堂區 亞美打利庇盧大馬路89 號 5樓	<p>該物業包括一幢約一九八三年落成的商業大廈5樓全層。</p> <p>該物業可出租面積約353.03平方米。</p> <p>根據租賃協議，該物業由獨立第三方力進物業投資管理有限公司(作為出租人)租賃予 貴公司全資附屬公司完美體態(澳門)有限公司(作為承租人)，租期由二零零八年四月二十一日至二零一二年四月二十一日止，目前月租為17,250港元，不包括差餉、管理費及空調費、公用事務以及其他開支及支銷。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作商業用途。	無商業價值

附註：

該物業之註冊業主為[●]，參見Nam Kwong União Commercial E Industrial Limitada。