

以下為獨立物業估值師美國評值有限公司就有關評估本集團於二零零四年十一月三十日所持有之物業權益發出之函件、估值概要及估值證書之全文，以供載入本售股章程。



American Appraisal China Limited

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對 I.T Limited (「貴公司」) 及其附屬公司 (以下統稱「貴集團」) 於香港所擁有及佔用的物業權益進行估值。吾等確認已進行視察及作出有關查詢，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二零零四年十一月三十日 (「估值日」) 的估值向閣下提供意見。

估值基準

吾等對物業的估值是吾等對其公開市值的意見。所謂公開市值，就吾等所下之定義而言，是指「某項物業權益於估值日在下列假定情況下以現金代價無條件完成售出，可合理取得的最高價格：

- (i) 有自願賣方；
- (ii) 於估值日前有一段合理期間 (就物業性質及市況而言) 將物業權益進行適當推銷、協議價格及條款，並完成出售；
- (iii) 於任何較早假設交換合同之日的市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- (iv) 不考慮具有特殊興趣的買家的任何追加出價；及
- (v) 交易雙方均在知情、審慎及自願的情況下進行交易。」

估值方法

由於 貴集團所租用及佔用物業權益的有關租約及／或租賃協議限制分租及／或出讓的短期性質，或並無重大租值利潤，故該等物業權益被評為無商業價值。

假設

吾等進行估值時假設業主在公開市場出售該等物業權益時，並無藉著任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排抬高有關物業權益的價值而獲益。此外，吾等在估值時並無假設任何方式的強迫出售情況。

吾等在估值時並無考慮任何物業權益所負的任何押記、按揭或債項或出售時可能涉及的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設所有物業權益均無涉及可影響租賃價值的繁重產權負擔、限制或支銷。

除已在估值證書中表明、界定及考慮者外，吾等假設有關於物業權益均已符合一切適用的分區、土地使用規例及其他限制。此外，除估值證書另有說明外，吾等亦假設這些物業的使用與改善工程，均於所述物業權益範圍內進行，並不存在土地侵佔或侵入的情況。

業權調查

吾等已獲提供位於香港的物業權益租約／租賃協議的文件摘要。然而，吾等並無覆核文件正本以核實業權，或查證是否有任何未載於吾等所獲文件副本中的修訂。吾等假設該等租約／租賃協議為有效並可執行，而吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料及 貴集團法律顧問之意見。

本函件及估值證書所披露的一切法律文件僅供參考，吾等亦不會就本函件及估值證書所載有關物業權益法定業權的任何法律問題承擔任何責任。

限制條件

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納 貴集團提供予吾等有關法定通告、地役權、年期、佔用情況、地盤及樓面面積及其他一切有關事宜的意見。估值證書所載的尺寸及面積僅為約數，乃根據提供予吾等的文件所載資料而列出。

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。 貴集團亦向吾等確認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達致知情意見。

吾等曾視察隨附估值證書所載物業權益的外貌，並在情況許可下視察這些物業權益的內部。然而，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報這些物業權益是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無進行任何樓宇設施的測試。於吾等的視察過程中，吾等並無注意到任何嚴重損毀。

吾等並無進行實地調查以釐定建議發展項目的地面條件及設施是否合適，亦無進行考古、生態或環境測量。吾等編製估值時，乃假設此等方面均符合要求並於施工期間不會出現額外開支或延遲。

備註

此項估值乃遵照上市規則第5.05條規定，根據英國皇家特許測量師學會(香港分會)與香港測量師學會頒佈的香港物業資產估值應用指引進行。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

I.T Limited
列位董事 台照

代表
美國評值有限公司
助理副總裁
陳勁翔
MRICS, MHKIS, RPS(GP)
謹啟

二零零五年二月二十二日

附註： 陳勁翔先生為特許測量師，擁有豐富的香港物業估值經驗。

估值概要

於二零零四年
十一月三十日
現況下的資本值

物業

貴集團在香港租用及佔用的物業

- | | | |
|----|--|-------|
| 1. | 香港
黃竹坑道29號
維他大廈
9樓A室
4樓、5樓、10樓、11樓及13樓全層 | 無商業價值 |
| 2. | 香港
黃竹坑
業興街11號
南滙廣場
A座17樓1、2、3、5、6、21、22、23、25、26、27及28室、
B座17樓7、8、9、10、11、12、15、16、17、18、19及20室、
A座18樓1、2、3、5、6、21、22、23、25、26、27及28室、
B座18樓7、8、9、10、11、12、15、16、17、18、19及20室、
A座30樓2、3及5室、
A座31樓1、2、3、5、6、7、8、9、10、11、12、15、16及17室、
停車位編號 P217、P218、P223、P224、P225、P226、P229及P230 | 無商業價值 |
| 3. | 香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場
6樓631號舖 | 無商業價值 |
| 4. | 香港
九龍
旺角
太子道西193號
新世紀廣場
3樓360-362號舖 | 無商業價值 |
| 5. | 香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場
6樓601號舖 | 無商業價值 |

於二零零四年
十一月三十日
現況下的資本值

物業

- | 物業 | 無商業價值 |
|---|-------|
| 6. 香港
九龍
尖沙咀
金巴利道1號
美麗華商場
1030-1049號舖連同
1樓的該等面積 | 無商業價值 |
| 7. 香港
九龍
九龍塘
達之路80號
又一城LG1樓
LG1-38室 | 無商業價值 |
| 8. 香港
九龍
九龍灣
偉業街33號
德福廣場一樓
G1號舖 | 無商業價值 |
| 9. 香港
鰂魚涌
太古城道18號
太古城中心
4樓402-403號舖 | 無商業價值 |
| 10. 香港
銅鑼灣
京士頓街2-4號
京士頓大廈
地庫 | 無商業價值 |
| 11. 香港
九龍
旺角
西洋菜南街26號
遠景大廈
2樓 | 無商業價值 |
| 12. 香港
九龍
旺角
西洋菜南街26號
遠景大廈
地下部份及1樓 | 無商業價值 |

於二零零四年
十一月三十日
現況下的資本值

物業

- | 物業 | |
|--|-------|
| 13. 香港
鰂魚涌
太古城道18號
太古城中心2樓
287號舖 | 無商業價值 |
| 14. 香港
新界
沙田
新城市廣場一期
4樓407D－408D號舖 | 無商業價值 |
| 15. 香港
銅鑼灣
告士打道310號
柏寧酒店
前線觸覺1樓
1.09及1.10號舖 | 無商業價值 |
| 16. 香港
銅鑼灣
告士打道310號
柏寧酒店
前線觸覺1樓
1.03A號舖 | 無商業價值 |
| 17. 香港
銅鑼灣
百德新街66－72號
海灣大廈
地下B號舖 | 無商業價值 |
| 18. 香港
銅鑼灣
百德新街50－56號
唐寧大廈
地下A號舖 | 無商業價值 |
| 19. 香港
銅鑼灣
百德新街58－64號
華廈大廈
地下B號舖 | 無商業價值 |

於二零零四年
十一月三十日
現況下的資本值

物業

- | 物業 | 於二零零四年
十一月三十日
現況下的資本值 |
|--|-----------------------------|
| 20. 香港
銅鑼灣
百德新街58-64號
華廈大廈
地下A室 | 無商業價值 |
| 21. 香港
銅鑼灣
百德新街42-48號
銅鑼灣大廈
地下A號舖 | 無商業價值 |
| 22. 香港
銅鑼灣
百德新街51號
華爾大廈
地下A-D室 | 無商業價值 |
| 23. 香港
銅鑼灣
京士頓街2-4號
京士頓大廈
地下1A號舖 | 無商業價值 |
| 24. 香港
銅鑼灣
百德新街53號
海德大廈
地下A-D室 | 無商業價值 |
| 25. 香港
九龍
將軍澳
欣景路8號
新都城中心二期商場
1樓1086-1092、1186-1188號舖 | 無商業價值 |
| 26. 香港
鰂魚涌
太古城道18號
太古城中心
401號舖劃定面積 | 無商業價值 |

於二零零四年
十一月三十日
現況下的資本值

物業

- | 物業 | |
|--|-------|
| 27. 香港
九龍
尖沙咀
廣東道30號
新港中心
3樓72-119號舖 | 無商業價值 |
| 28. 香港
九龍
尖沙咀
廣東道30號
新港中心
低層地下37、39、40-42號舖 | 無商業價值 |
| 29. 香港
九龍
尖沙咀
海港城
2樓2225及2226號舖 | 無商業價值 |
| 30. 香港
九龍
尖沙咀
加連威老道38-40號
華暉大廈
地下B號舖 | 無商業價值 |
| 31. 香港
皇后大道中10號
中航大廈
地下上層部份及閣樓全層 | 無商業價值 |
| 32. 香港
銅鑼灣
告士打道255-257號
信和廣場
上層地下1-10號舖
地下14-16號舖 | 無商業價值 |
| 33. 香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場
5樓517-519號舖 | 無商業價值 |

於二零零四年
十一月三十日
現況下的資本值

物業

- | 物業 | |
|---|-------|
| 34. 香港
九龍
旺角
太子道西193號
新世紀廣場
3樓322號舖 | 無商業價值 |
| 35. 香港
九龍
尖沙咀
海港城2樓
2506號舖 | 無商業價值 |
| 36. 香港
新界
屯門
屯盛街1號及屯順街1號
屯門市廣場一期
商場2樓2259－2300及2306－2308號舖 | 無商業價值 |
| 37. 香港
九龍
尖沙咀
海港城
海洋中心
2樓266－268號舖 | 無商業價值 |
| 38. 香港
九龍
九龍塘
達之路80號
又一城
LG1－34至LG1－36號舖 | 無商業價值 |
| 39. 香港
九龍
廣東道28號
力寶太陽廣場
新太陽廣場
地庫1樓B21號舖 | 無商業價值 |

於二零零四年
十一月三十日
現況下的資本值

物業

- | 物業 | |
|--|-------|
| 40. 香港
新界
葵芳
興芳路223號
新都會廣場
3樓335-338號舖 | 無商業價值 |
| 41. 香港
九龍
九龍塘
達之路80號
又一城
UG-45室 | 無商業價值 |
| 42. 香港
九龍
旺角
太子道西193號
新世紀廣場
3樓318-319號舖 | 無商業價值 |
| 43. 香港
九龍
尖沙咀
廣東道28號
力寶太陽廣場
新太陽廣場
地庫1樓B07-B08號舖 | 無商業價值 |
| 44. 香港
九龍
尖沙咀
漆咸道73-75號
九龍華美達酒店
地庫 | 無商業價值 |
| 45. 香港
九龍
九龍塘
達之路80號
又一城
UG樓(包括該層在內)部份
(名為UG-35室及UG-33室) | 無商業價值 |

於二零零四年
十一月三十日
現況下的資本值

物業

- | 物業 | |
|--|-------|
| 46. 香港
銅鑼灣
百德新街66－72號
海灣大廈
地下A號舖 | 無商業價值 |
| 47. 香港
九龍
紅磡
黃埔花園第2期商場
地下G44至G47號舖 | 無商業價值 |
| 48. 香港
九龍
將軍澳
欣景路8號
新都城中心二期商場
1樓1096－97號舖 | 無商業價值 |
| 49. 香港
九龍
尖沙咀
加連威老道23號
地下 | 無商業價值 |
| 50. 香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場
5樓521號舖 | 無商業價值 |
| 51. 香港
九龍
尖沙咀
廣東道30號
新港中心
1樓105－7號舖 | 無商業價值 |
| 52. 香港
九龍
尖沙咀
加連威老道49號
地下 | 無商業價值 |

於二零零四年
十一月三十日
現況下的資本值

物業

- | 物業 | |
|--|-------|
| 53. 香港
新界
大埔
安邦路8號
大埔中心4期
大埔超級城
2樓238C號舖 | 無商業價值 |
| 54. 香港
九龍
尖沙咀
海港城
海洋中心2樓
271-272號舖 | 無商業價值 |
| 55. 香港
九龍
尖沙咀
廣東道30號
新港中心
1樓135-136號舖 | 無商業價值 |
| 56. 香港
九龍
尖沙咀
廣東道30號
新港中心
1樓111-113、115-116及118-119號舖 | 無商業價值 |
| 57. 香港
九龍
尖沙咀
廣東道30號
新港中心
1樓101-102及120-122號舖 | 無商業價值 |
| 58. 香港
九龍
紅磡
黃埔花園第2期商場
地下G43號舖 | 無商業價值 |

於二零零四年
十一月三十日
現況下的資本值

物業	無商業價值
59. 香港 九龍 尖沙咀 廣東道30號 新港中心 1樓132-134號舖	無商業價值
60. 香港 新界 元朗 青山公路251號 元朗廣場 2樓201-210及211號舖	無商業價值
61. 香港 新界 元朗 青山公路251號 元朗廣場 2樓276-280號舖	無商業價值
62. 香港 九龍 尖沙咀 2號碼頭3樓 海運大廈 LCX 9A號舖	無商業價值
63. 香港 鰂魚涌 太古城道18號 太古城中心 4樓406-407號舖	無商業價值
64. 香港 九龍 尖沙咀 海港城 海洋中心 262號舖	無商業價值
65. 香港 九龍 尖沙咀 海港城 海洋中心 265號舖	無商業價值

於二零零四年
十一月三十日
現況下的資本值

物業

- | 物業 | 無商業價值 |
|---|-------|
| 66. 香港
九龍
九龍塘
達之路80號
又一城
LG2-02室 | 無商業價值 |
| 67. 香港
銅鑼灣
海倫大廈、新唐大廈、嘉賓大廈、
東寧大廈、維德大廈及海威大廈
地下3A號舖及部份 | 無商業價值 |
| 68. 香港
九龍
尖沙咀
海港城
2樓2336-7號舖 | 無商業價值 |
| 69. 香港
新界
沙田
沙田正街2-8號
新城市廣場第三期
3樓A366-368號舖 | 無商業價值 |
| 70. 香港
新界
沙田
沙田正街2-8號
新城市廣場第三期
3樓A315號舖 | 無商業價值 |
| 71. 香港
九龍
尖沙咀
廣東道30號
新港中心
1樓101號舖 | 無商業價值 |
| 72. 香港
新界
荃灣
青山公路338號
荃錦中心
2樓104-109及150-153號舖 | 無商業價值 |

於二零零四年
十一月三十日
現況下的資本值

物業

- | | | |
|-----|--|-------|
| 73. | 香港
九龍
旺角
亞皆老街8號
朗豪坊
購物商場3樓10－19號舖及5樓12－15號舖 | 無商業價值 |
| 74. | 香港
九龍
尖沙咀
廣東道30號
新港中心
1樓137－138號舖 | 無商業價值 |
| 75. | 香港
九龍
將軍澳
欣景路8號
新都城2期
1樓1175－6號舖 | 無商業價值 |

估值證書

貴集團在香港租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年十一月三十日現況下的資本值
1. 香港 黃竹坑道29號 維他大廈 9樓A室 4樓、5樓、 10樓、11樓及 13樓全層	<p data-bbox="297 465 744 526">該物業包括於一九八一年或前後落成的一幢多層大廈內的多個工業單位。</p> <p data-bbox="297 566 744 596">該物業的總樓面面積約為104,369平方呎。</p> <p data-bbox="297 637 744 872">9樓A室、10樓及11樓A室及B室為 貴公司的全資附屬公司 i.t apparels Limited 向登記業主兼獨立第三方 Ping Ping Investment Company Limited 租用，租期由二零零三年四月十七日起至二零零六年四月十六日止，月租總額為170,100港元(包括差餉及管理費)。</p> <p data-bbox="297 913 744 1084">4樓及5樓全層為 i.t apparels Limited 向 Ping Ping Investment Company Limited 租用，租期由二零零四年八月一日起至二零零七年七月三十一日止，月租總額為146,000港元(包括差餉及管理費)。</p> <p data-bbox="297 1124 744 1290">13樓全層為 i.t apparels Limited 向 Ping Ping Investment Company Limited 租用，租期由二零零三年七月一日起至二零零六年四月十六日止，月租為63,500港元(包括差餉及管理費)。</p>	貴集團現時佔用該物業作貨倉用途。	無商業價值

於二零零四年
十一月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
<p>2. 香港 黃竹坑 業興街11號 南匯廣場 A座17樓1、2、3、5、6、21、22、23、25、26、27及28室、 B座17樓7、8、9、10、11、12、15、16、17、18、19及20室、 A座18樓1、2、3、5、6、21、22、23、25、26、27及28室、 B座18樓7、8、9、10、11、12、15、16、17、18、19及20室、 A座30樓2、3及5室、 A座31樓1、2、3、5、6、7、8、9、10、11、12、15、16及17室、 停車位編號 P217、P218、 P223、P224、 P225、P226、 P229及P230</p>	<p>該物業包括於一九九五年或前後落成的一幢多層大廈內多個辦公室單位及8個停車位。</p> <p>該物業的總樓面面積約為61,620平方呎。</p> <p>A座31樓、A座及B座18樓、以及停車位編號P223、P224、P225及P226為 貴公司的全資附屬公司志威發展有限公司向登記業主兼獨立第三方 Lee May Investments Limited 租用，租期由二零零三年六月一日起至二零零八年五月三十一日止，月租為289,464港元(包括差餉及管理費)，並有選擇權可續租三年。</p> <p>A座30樓2、3及5室為志威發展有限公司向 Lee May Investments Limited 租用，租期由二零零三年六月十六日起至二零零八年五月三十一日止，月租為20,472港元(包括差餉及管理費)，並有選擇權可續租三年。</p> <p>A座及B座17樓以及停車位編號P217、P218、P229及P230為志威發展有限公司向 Lee May Investments Limited 租用，租期由二零零四年十月一日起至二零零八年五月三十一日止，月租為205,884港元(包括差餉及管理費)，並有選擇權可續租三年。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作辦公室用途。</p>	<p>無商業價值</p>
<p>3. 香港 銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場 6樓631號舖</p>	<p>該物業包括於一九九三年或前後落成的一座多層購物商場內一個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為1,001平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 Double Park Limited 向 登記業主兼獨立第三方時代廣場管理有限公司租用，租期由二零零三年十一月十七日起至二零零六年十一月十六日止，為期三年，月租(不包括差餉)為最低租金(第一年為82,082港元、第二年為84,084港元及第三年為86,086港元)與按租賃協議界定的每月總收入13%兩者之中的較高者。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>

於二零零四年
十一月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
4. 香港 九龍 旺角 太子道西193號 新世紀廣場 3樓 360-362號舖	<p>該物業包括於一九九七年或前後落成的一座多層購物商場內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為1,892平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司贊迪有限公司向登記業主兼獨立第三方九廣鐵路公司租用，租期由二零零四年九月五日起至二零零七年九月四日止，為期三年，月租(不包括差餉)為基本月租(第一及第二年為85,140港元及第三年為94,600港元)及按租賃協議界定的每月總收入12%兩者之中的較高者。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>
5. 香港 銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場 6樓601號舖	<p>該物業包括於一九九三年或前後落成的一座多層購物商場內一個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為3,357平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 Izzuc Limited 向登記業主兼獨立第三方時代廣場管理有限公司租用，租期由二零零二年九月二十七日起至二零零五年九月二十六日止，為期三年，月租(不包括差餉)為最低月租(第一年為167,850港元、第二年為174,564港元及第三年為181,278港元)，及按租賃協議界定的每月總收入12%兩者之中的較高者。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>
6. 香港 九龍 尖沙咀 金巴利道1號 美麗華商場 1030-1049號舖 連同1樓的該等面積	<p>該物業包括於一九九七年或前後落成的一座多層商場內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為10,538平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司景卓投資有限公司向登記業主兼獨立第三方 Shahdan Limited 租用，租期由二零零二年十一月一日起至二零零五年十一月三十日止，為期三年，月租(不包括差餉)為基本月租350,000港元，及按租賃協議界定的每月總收入13.5%兩者之中的較高者。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 十一月三十日 現況下的資本值
7. 香港 九龍 九龍塘 達之路80號 又一城 LG1樓 LG1—38室	<p>該物業包括於一九九八年或前後落成的一座多層購物商場內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為7,210平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 Izzue Limited 向登記業主兼獨立第三方又一城控股有限公司租用，租期由二零零三年一月三日起，為期三年，月租(不包括差餉)為基本月租(第一年為602,000港元、第二年為634,000港元及第三年為666,000港元)及按租賃協議界定的每月總收入15%兩者之中的較高者。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值
8. 香港 九龍 九龍灣 偉業街33號 德福廣場一樓 G1號舖	<p>該物業包括於一九八零年或前後落成的一座多層購物商場內一個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為7,877平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 Izzue Limited 向登記業主兼獨立第三方地鐵有限公司租用，租期由二零零三年三月一日起至二零零六年二月二十八日止，為期三年，月租(不包括差餉)為基本月租472,620港元，及按租賃協議界定的每月總營業額12%兩者之中的較高者。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年十一月三十日現況下的資本值
9. 香港 鰂魚涌 太古城道18號 太古城中心 4樓 402-403號舖	<p>該物業包括於一九八七年或前後落成的一座多層購物商場內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為1,005平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 b & ab Limited 向獨立第三方太古城中心控股有限公司租用，租期由二零零三年十月十六日起，為期三年，月租(不包括差餉)為基本月租71,190港元，及按租賃協議界定的每月總收入12.5%兩者之中的較高者。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>
<p>附註：該物業的登記業主為太古地產有限公司。</p>			
10. 香港 銅鑼灣 京士頓街2-4號 京士頓大廈 地庫	<p>該物業包括於一九六四年或前後落成的一幢大廈內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為10,000平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 i.t apparels Limited 向登記業主兼獨立第三方 Pocaliton Limited 租用，租期由二零零三年十月一日起至二零零六年九月三十日止，為期三年，並有選擇權可續租三年。</p> <p>月租(不包括差餉)為基本月租300,000港元及按租賃協議界定的每月總收入10%兩者之中的較高者。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年十一月三十日現況下的資本值
11. 香港九龍旺角西洋菜南街26號遠景大廈2樓	<p>該物業包括於一九六四年或前後落成的一幢多層大廈內若干個商業單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為4,400平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司景卓投資有限公司向登記業主兼獨立第三方 Camety Company Limited 租用，租期由二零零四年三月一日起至二零零七年二月二十八日止，為期三年，並有選擇權可續租三年。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>
	<p>月租(不包括差餉)為最低月租(三月、四月、五月、七月及十月為230,000港元，一月、六月及十一月為300,000港元及二月、八月及九月為200,000港元，十二月則為350,000港元)及按租賃協議界定的每月總銷售營業額13%兩者之中的較高者。</p>		
12. 香港九龍旺角西洋菜南街26號遠景大廈地下部份及1樓	<p>該物業包括於一九六四年或前後落成的一座多層大廈內若干個商業單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為4,100平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 Izzuc Limited 向登記業主兼獨立第三方 Camety Company Limited 租用，租期由二零零四年三月一日起至二零零七年二月二十八日止，為期三年，並有選擇權可續租三年。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>
	<p>月租(不包括差餉)為最低月租380,000港元及按租賃協議界定的每月總銷售營業額13%兩者之中的較高者。</p>		

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 十一月三十日 現況下的資本值
13. 香港 鯉魚涌 太古城道18號 太古城中心2樓 287號舖	<p>該物業包括於一九八七年或前後落成的一座多層購物商場內一個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為1,948平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 Izzuc Limited 向獨立第三方太古城中心控股有限公司租用，租期由二零零四年四月九日起，為期三年，月租(不包括差餉)為基本月租165,580港元及按租賃協議界定的每月總收入12.5%兩者之中的較高者。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值
附註：該物業的登記業主為太古地產有限公司。			
14. 香港 新界 沙田 新城市廣場一期 4樓407D-408D 號舖	<p>該物業包括於一九九零年或前後落成的一座多層購物商場內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為8,145平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司景卓有限公司向登記業主兼獨立第三方 Fu Tong Investment Company Limited 租用，租期由二零零四年八月七日起，為期一年，月租(不包括差餉)為基本月租684,180港元及按租賃協議界定的每月總收入12%兩者之中的較高者。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值

於二零零四年
十一月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
15. 香港 銅鑼灣 告士打道310號 柏寧酒店 前線觸覺1樓 1.09及1.10號舖	<p>該物業包括於一九七五年或前後落成的一幢酒店綜合大樓內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為10,561平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司景卓投資有限公司向登記業主兼獨立第三方 Victoria Park Hotels Limited 租用，租期由二零零四年三月一日起至二零零六年二月二十八日止，為期兩年，月租(不包括差餉)為基本月租420,000港元及按租賃協議界定的每月總收入13%兩者之中的較高者。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>
16. 香港 銅鑼灣 告士打道310號 柏寧酒店 前線觸覺1樓 1.03A號舖	<p>該物業包括於一九七五年或前後落成的一幢酒店綜合大樓內一個零售單位。</p> <p>該物業樓面面積約為1,115平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司景卓投資有限公司向登記業主兼獨立第三方 Victoria Park Hotels Limited 租用，租期由二零零四年三月一日起至二零零六年二月二十八日止，為期兩年，月租(不包括差餉)為基本月租50,000港元及按租賃協議界定的每月總收入13%兩者之中的較高者。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>
17. 香港 銅鑼灣 百德新街 66-72號 海灣大廈 地下B號舖	<p>該物業包括於一九六一年或前後落成的一幢大廈內一個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為888平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 i.t apparels Limited 向登記業主兼獨立第三方 Pocaliton Limited 租用，租期由二零零四年三月一日起至二零零七年二月二十八日止，為期三年，月租(不包括差餉)為基本月租55,056港元及按租賃協議界定的每月總收入12%兩者之中的較高者。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年十一月三十日現況下的資本值
18. 香港 銅鑼灣 百德新街 50-56號 唐寧大廈 地下A號舖	<p>該物業包括於一九五九年或前後落成的一幢大廈內一個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為874平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司信研有限公司向登記業主兼獨立第三方 Pocaliton Limited 租用，租期由二零零三年十月一日起至二零零六年九月三十日止，為期三年，月租(不包括差餉)為基本月租40,463港元，及按租賃協議界定的每月總收入12%兩者之中的較高者。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值
19. 香港 銅鑼灣 百德新街 58-64號 華廈大廈 地下B號舖	<p>該物業包括於一九六零年或前後落成的一幢大廈內一個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為829平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 i.t apparels Limited 向登記業主兼獨立第三方 Pocaliton Limited 租用，租期由二零零三年十月一日起至二零零六年九月三十日止，為期三年，月租(不包括差餉)為基本月租38,200港元及按租賃協議界定的每月總收入12%兩者之中的較高者。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值
20. 香港 銅鑼灣 百德新街 58-64號 華廈大廈 地下A室	<p>該物業包括於一九六零年或前後落成的一幢大廈內一個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為815平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 i.t apparels Limited 向登記業主兼獨立第三方 Pocaliton Limited 租用，租期由二零零三年十月一日起至二零零六年九月三十日止，為期三年，月租(不包括差餉)為基本月租41,888港元及按租賃協議界定的每月總收入12%兩者之中的較高者。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年十一月三十日現況下的資本值
21. 香港 銅鑼灣 百德新街 42-48號 銅鑼灣大廈 地下A號舖	<p>該物業包括於一九五九年或前後落成的一幢大廈內一個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為874平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司信研有限公司向登記業主兼獨立第三方 Pocaliton Limited 租用，租期由二零零三年十月一日起至二零零六年九月三十日止，為期三年，月租(不包括差餉)為基本月租40,463港元及按租賃協議界定的每月總收入12%兩者之中的較高者。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值
22. 香港 銅鑼灣 百德新街51號 華爾大廈 地下A-D室	<p>該物業包括於一九六一年或前後落成的一幢大廈內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為3,659平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 i.t apparels Limited 向登記業主兼獨立第三方 Pocaliton Limited 租用，租期由二零零三年十月一日起至二零零六年九月三十日止，為期三年，並有選擇權可續租三年。</p> <p>月租(不包括差餉)為基本月租200,000港元及按租賃協議界定的每月總收入12%兩者之中的較高者。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年十一月三十日現況下的資本值
23. 香港 銅鑼灣 京士頓街2-4號 京士頓大廈 地下1A號舖	<p>該物業包括於一九六四年或前後落成的一幢大廈內一個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為923平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 i.t apparels Limited 向登記業主兼獨立第三方 Pocaliton Limited 租用，租期由二零零三年十月一日起至二零零六年九月三十日止，為期三年，月租(不包括差餉)為基本月租79,618港元，及按租賃協議界定的每月總收入12%兩者之中的較高者。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>
24. 香港 銅鑼灣 百德新街53號 海德大廈 地下A-D室	<p>該物業包括於一九五九年或前後落成的一幢大廈內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為3,926平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 b & ab Limited 向登記業主兼獨立第三方 Pocaliton Limited 租用，租期由二零零三年十月一日起至二零零六年九月三十日止，為期三年，並有選擇權可續租三年。</p> <p>月租(不包括差餉)為基本月租215,930港元及按租賃協議界定的每月總收入12%兩者之中的較高者。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>

於二零零四年
十一月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
25. 香港 九龍 將軍澳 欣景路8號 新都城中心 二期商場 1樓1086-1092、 1186-1188號舖	<p>該物業包括於一九九九年或前後落成的一幢多層購物商場內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為5,080平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 b & ab Limited 向登記業主兼獨立第三方 Evercot Enterprise Company Limited、Shung King Development Company Limited、Millap Limited、Egeria Investment Limited 及 Join Fortune Development Limited 租用，租期由二零零三年九月十八日起至二零零六年九月十七日止，為期三年，並有選擇權可續租三年。</p> <p>月租(不包括差餉)為基本月租76,200港元及按租賃協議界定的每月總營業額13%兩者之中的較高者。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>
26. 香港 鯉魚涌 太古城道18號 太古城中心 401號舖 劃定面積	<p>該物業包括於一九八七年或前後落成的一座多層購物商場內若干商業樓面。</p> <p>該物業的樓面面積約為2,000平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 i.t apparels Limited 向獨立第三方 City Super Limited 租用，租期由二零零三年十一月二十四日起至二零零六年十月十二日止，月租(不包括差餉)為基本月租120,000港元及按租賃協議界定的每月總銷售營業額15%兩者之中的較高者。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>

附註：該物業的登記業主為太古地產有限公司。

於二零零四年
十一月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
27. 香港 九龍 尖沙咀 廣東道30號 新港中心 3樓72-119號舖	<p>該物業包括於一九八二年或前後落成的一座多層購物商場內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為8,662平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 i.t apparels Limited 向登記業主兼獨立第三方 Silvercord Limited 租用，租期由二零零三年十二月一日起至二零零六年十一月三十日止，為期三年，月租(不包括差餉)為基本月租86,620港元及按租賃協議界定的每月總收益10%兩者之中的較高者。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>
28. 香港 九龍 尖沙咀 廣東道30號 新港中心 低層地下37、39、40-42號舖	<p>該物業包括於一九八二年或前後落成的一座多層購物商場內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為3,088平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 Double Park Limited 向登記業主兼獨立第三方 Silvercord Limited 租用，租期由二零零三年十二月一日起至二零零六年十一月三十日止，為期三年，月租(不包括差餉)為基本月租77,200港元及按租賃協議界定的每月總收益12%兩者之中的較高者。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>
29. 香港 九龍 尖沙咀 海港城 2樓 2225及 2226號舖	<p>該物業包括於一九八二年或前後落成的一座多層購物商場內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為3,164平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 Izzue Limited 向登記業主兼獨立第三方 Wharf Realty Limited 租用，租期由二零零三年十二月十五日起至二零零六年十二月十四日止，為期三年，月租(不包括差餉)為最低月租(第一年為253,120港元、第二年為268,940港元及第三年為284,760港元)及按租賃協議界定的每月總收入12%兩者之中的較高者。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 十一月三十日 現況下的資本值
30. 香港 九龍 尖沙咀 加連威老道 38-40號 華暉大廈 地下B號舖	<p>該物業包括於一九八零年或前後落成的一幢大廈內一個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為3,405平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 Izzuc Limited 向登記業主兼獨立第三方 Yorkshore Corporation Limited 租用，租期由二零零四年五月一日起至二零零七年四月三十日止，為期三年，並有選擇權可續租三年。</p> <p>該物業第一年、第二年及第三年的最低月租分別為253,120港元、268,940港元及284,760港元(不包括差餉及管理費)，並有選擇權可續租三年。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值
31. 香港 皇后大道中10號 中航大廈 地下上層部份及 閣樓全層	<p>該物業包括於一九六四年或前後落成的一座多層購物商場內一個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為7,682平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 i.t apparels Limited 向登記業主兼獨立第三方 Sinobest International Limited 租用，租期由二零零四年六月一日起至二零零七年五月三十一日止，為期三年，月租為550,000港元(不包括差餉及管理費)，並有選擇權可續租三年。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值
32. 香港 銅鑼灣 告士打道 255-257號 信和廣場 上層地下 1-10號舖 地下14-16號舖	<p>該物業包括於一九九二年或前後落成的一座多層購物商場內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為14,723平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 i.t apparels Limited 向登記業主兼獨立第三方 Quality Investment Limited 租用，租期由二零零四年七月一日起至二零零六年六月三十日止，為期兩年，基本月租為500,000港元(不包括差餉及管理費)。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值

於二零零四年
十一月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
33. 香港 銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場5樓 517-519號舖	<p>該物業包括於一九九三年或前後落成的一座多層購物商場內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為4,654平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 i.t apparels Limited 向登記業主兼獨立第三方時代廣場管理有限公司租用，租期由二零零四年七月三日起至二零零七年七月二日止，為期三年，月租(不包括差餉)為最低月租(第一年為623,636港元、第二年為628,290港元及第三年為642,252港元)及按租賃協議界定的每月總收入12%兩者之中的較高者。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>
34. 香港 九龍 旺角 太子道西193號 新世紀廣場 3樓322號舖	<p>該物業包括於一九九七年或前後落成的一座多層購物商場內一個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為999平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 b & ab Limited 向登記業主兼獨立第三方九廣鐵路公司租用，租期由二零零四年七月十三日起至二零零七年九月四日止，月租(不包括差餉)為基本月租76,923港元及按租賃協議界定的每月總收入12%兩者之中的較高者。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>
35. 香港 九龍 尖沙咀 海港城2樓 2506號舖	<p>該物業包括於一九八二年或前後落成的一座多層購物商場內一個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為915平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 b & ab Limited 向登記業主兼獨立第三方 Wharf Realty Limited 租用，租期由二零零四年八月四日起至二零零七年八月三日止，為期三年，月租(不包括差餉)為最低月租(第一年為150,975港元、第二年為158,295港元及第三年為165,615港元)及按租賃協議界定的每月總收入12%兩者之中的較高者。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 十一月三十日 現況下的資本值
36. 香港 新界 屯門 屯盛街1號及屯 順街1號 屯門市廣場一期 商場2樓 2259-2300及 2306-2308號舖	該物業包括於一九九零年或前後落成的一座多層購物商場內若干個零售單位。 該物業的樓面面積約為13,685平方呎。 該物業為 貴公司的全資附屬公司誌彩有限公司向獨立第三方 Entertainment City Limited 租用，租期由二零零一年二月十二日起至二零零六年十一月十七日止，月租(不包括差餉)為基本月租(由二零零一年二月十二日起至二零零三年十一月十七日止為492,660港元及由二零零三年十一月十八日起至二零零六年十一月十七日止將按協議調整)及按租賃協議界定的每月總收入12%兩者之中的較高者。	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值
附註：該物業的登記業主為 Jade Mate Limited。			
37. 香港 九龍 尖沙咀 海港城 海洋中心 2樓266-268號舖	該物業包括於一九七六年或前後落成的一座多層購物商場內若干個零售單位。 該物業的樓面面積約為3,697平方呎。 該物業為 貴公司的全資附屬公司景卓投資有限公司向登記業主兼獨立第三方 Wharf Realty Limited 租用，租期由二零零二年五月二十六日起至二零零五年五月二十五日止，為期三年，並有選擇權可續約三年。 月租(不包括差餉)為最低月租(第一年為258,790港元、第二年為269,881港元及第三年為280,972港元)及按租賃協議界定的每月總收入12%兩者之中的較高者。	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 十一月三十日 現況下的資本值
38. 香港 九龍 九龍塘 達之路80號 又一城 LG1-34至 LG1-36號舖	<p>該物業包括於一九九八年或前後落成的一幢多層購物商場內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為2,450平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 b & ab Limited 向登記業主兼獨立第三方又一城控股有限公司租用，租期由二零零二年八月十六日起，為期三年，月租(不包括差餉)為最低月租(第一年為233,000港元、第二年為245,000港元及第三年為257,000港元)及按租賃協議界定的每月總收入15%兩者之中的較高者。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值
39. 香港 九龍 廣東道28號 力寶太陽廣場 新太陽廣場 地庫1樓B21號舖	<p>該物業包括於一九八八年或前後落成的一幢多層大廈內的商業單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為1,130平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司景卓有限公司向登記業主兼獨立第三方 Zarabanda Company Limited 租用，租期由二零零二年九月十七日起至二零零五年九月十六日止，為期三年。</p> <p>由二零零二年九月十七日起至二零零三年二月二十八日止期間，月租(不包括差餉)為每月總收入的10%。由二零零三年三月一日起至二零零五年九月十六日止期間，月租(不包括差餉)為基本月租33,900港元及每月總收入10%兩者之中的較高者。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值

於二零零四年
十一月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
40. 香港 新界 葵芳 興芳路223號 新都會廣場 3樓335-338號舖	<p>該物業包括於一九九一年或前後落成的一座多層購物商場內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為906平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 b & ab Limited 向登記業主兼獨立第三方 Profit Richness Limited 租用，租期由二零零二年十月二日起，為期三年，並有選擇權可續約三年。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>
	<p>月租(不包括差餉)為基本月租(第一年為63,420港元、第二年為72,480港元及第三年為81,540港元)及按租賃協議界定的每月總收入12%兩者之中的較高者。</p>		
41. 香港 九龍 九龍塘 達之路80號 又一城 UG-45室	<p>該物業包括於一九九八年或前後落成的一座多層購物商場內一個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為1,170平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 Double Park Limited 向登記業主兼獨立第三方又一城控股有限公司租用，租期由二零零二年十二月二日起，為期三年，月租(不包括差餉)為最低月租(第一年為129,000港元、第二年為135,000港元及第三年為140,000港元)及按租賃協議界定的每月總收入15%兩者之中的較高者。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>
42. 香港 九龍 旺角 太子道西193號 新世紀廣場 3樓318-319號舖	<p>該物業包括於一九九七年或前後落成的一座多層購物商場內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為2,311平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司恩豪國際有限公司向登記業主兼獨立第三方九廣鐵路公司租用，租期由二零零二年十月七日起，為期三年，月租(不包括差餉)為基本月租115,550港元及按租賃協議界定的每月總收入12%兩者之中的較高者。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>

於二零零四年
十一月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值	
43. 香港 九龍 尖沙咀 廣東道28號 力寶太陽廣場 新太陽廣場 地庫 1樓 B07 – B08號舖	<p>該物業包括於一九八八年或前後落成的一幢多層大廈內若干個商業單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為1,950平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 Izzuc Limited 向登記業主兼獨立第三方 Zarabanda Company Limited 租用，租期由二零零三年三月三日起至二零零六年三月二日止，為期三年，並有選擇權可續租三年。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>	
<p>月租 (不包括差餉) 為基本月租81,300港元及按租賃協議界定的每月總收入12%兩者之中的較高者。</p>	44. 香港 九龍 尖沙咀 漆咸道 73 – 75號 九龍 華美達酒店 地庫	<p>該物業包括於一九八八年或前後落成的一幢多層大廈內一個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為5,900平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 Double Park Limited 向登記業主兼獨立第三方 United Assets Company Limited 租用，租期由二零零三年四月三十日起，為期三年，基本月租為86,500港元 (不包括差餉及管理費)，並有選擇權可續租三年。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>
45. 香港 九龍 九龍塘 達之路80號 又一城 UG樓 (包括該層在內) 部份 (名為UG – 35室及UG – 33室)	<p>該物業包括於一九九八年或前後落成的一座多層購物商場內一個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為1,000平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司景卓投資有限公司向登記業主兼獨立第三方又一城控股有限公司租用，租期由二零零三年八月二十九日起，為期三年，月租 (不包括差餉) 為最低月租 (第一年為100,000港元、第二年為105,000港元及第三年為110,000港元) 及按租賃協議界定的每月總收入15%兩者之中的較高者。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>	

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年十一月三十日現況下的資本值
46. 香港 銅鑼灣 百德新街 66-72號 海灣大廈 地下A號舖	<p>該物業包括於一九六一年或前後落成的一幢多層大廈內一個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為1,105平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 i.t apparels Limited 向登記業主兼獨立第三方 Pocaliton Limited 租用，租期由二零零三年八月一日起至二零零六年七月三十一日止，為期三年，月租(不包括差餉)為最低月租(第一年為55,250港元、第二年為66,300港元及第三年為71,825港元)及按租賃協議界定的每月總收入12%兩者之中的較高者。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值
47. 香港 九龍 紅磡 黃埔花園 第2期商場 地下 G44至 G47 號舖	<p>該物業包括於一九八七年或前後落成的一座多層購物商場內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為2,205平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 a & ab Limited 向登記業主兼獨立第三方 Tremayne Investments Limited 租用，租期由二零零三年八月十三日起，為期三年，月租(不包括差餉)為基本月租77,150港元及按租賃協議界定的每月總營業額12%兩者之中的較高者。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 十一月三十日 現況下的資本值	
48. 香港 九龍 將軍澳 欣景路8號 新都城中心 二期商場 1樓1096-97號舖	<p>該物業包括於一九九九年或前後落成的一座多層購物商場內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為1,340平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 i.t apparels Limited 向登記業主兼獨立第三方 Evercot Enterprise Company Limited、Shung King Development Company Limited、Millap Limited、Egeria Investment Limited 及 Join Fortune Development Limited 租用，租期由二零零三年八月十八日起至二零零六年八月十七日止，為期三年，並有選擇權可續租三年。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值	
<p>月租(不包括差餉)為基本月租26,990港元，及按租賃協議界定的每月總營業額13%兩者之中的較高者。</p>	49. 香港 九龍 尖沙咀 加連威老道23號 地下	<p>該物業包括於一九六三年或前後落成的一座多層大廈內一個零售單位空間。</p> <p>該物業的樓面面積約為1,388平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司捷活有限公司向登記業主兼獨立第三方 Howing Investments Limited 租用，租期由二零零三年八月十八日起至二零零五年八月十七日止，為期兩年，月租(不包括差餉)為142,000港元，並有選擇權可續租兩年。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值

於二零零四年
十一月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
50. 香港 銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場 5樓521號舖	<p>該物業包括於一九九三年或前後落成的一座多層購物商場內一個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為1,554平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司景卓投資有限公司向登記業主兼獨立第三方時代廣場管理有限公司租用，租期由二零零三年九月十五日起至二零零六年九月十四日止，為期三年，月租(不包括差餉)為最低月租(第一年為108,780港元、第二年為114,219港元及第三年為119,658港元)及按租賃協議界定的每月總收入13%兩者之中的較高者。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值
51. 香港 九龍 尖沙咀 廣東道30號 新港中心 1樓105-7號舖	<p>該物業包括於一九八二年或前後落成的一座多層購物商場內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為1,447平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司景卓投資有限公司向登記業主兼獨立第三方 Silvercord Limited 租用，租期由二零零三年十二月一日起至二零零六年十一月三十日止，為期三年，並有選擇權可續租三年。</p> <p>月租(不包括差餉)為基本月租90,000港元及按租賃協議界定的每月總收入12%兩者之中的較高者。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值
52. 香港 九龍 尖沙咀 加連威老道49號 地下	<p>該物業包括於一九五五年或前後落成的一幢多層大廈內一個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為968平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司彩浩投資有限公司向登記業主兼獨立第三方 Link Star Company Limited 租用，租期由二零零三年十月六日起至二零零六年十月五日止，為期三年，月租為105,000港元(不包括差餉及管理費)，並有選擇權可續租三年。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值

於二零零四年
十一月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
53. 香港 新界 大埔 安邦路8號 大埔中心4期 大埔超級城2樓 238c號舖	<p>該物業包括於一九八五年或前後落成的一座多層購物商場內一個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為5,000平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司安惠有限公司向登記業主兼獨立第三方 Tainam Holdings Limited 租用，租期由二零零三年十二月十三日起至二零零六年十二月十二日止，為期三年，並有選擇權可續租三年。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>
54. 香港 九龍 尖沙咀 海港城 海洋中心2樓 271-272號舖	<p>該物業包括於一九七六年或前後落成的一座多層購物商場內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為956平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司景卓投資有限公司向登記業主兼獨立第三方 Wharf Realty Limited 租用，租期由二零零三年十一月十七日起至二零零六年十一月十六日止，為期三年，月租(不包括差餉)為最低月租(第一年為124,280港元、第二年為129,060港元及第三年為133,840港元)及按租賃協議界定的每月總收入12%兩者之中的較高者。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年十一月三十日現況下的資本值
55. 香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心1樓135-136號舖	<p>該物業包括於一九八二年或前後落成的一座多層購物商場內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為635平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司景卓投資有限公司向登記業主兼獨立第三方 Silvercord Limited 租用，租期由二零零三年十月二十四日起至二零零六年十一月三十日止，並有選擇權可續租三年。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值
56. 香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心1樓111-113、115-116及118-119號舖	<p>該物業包括於一九八二年或前後落成的一座多層購物商場內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為12,500平方呎。</p> <p>該物業由獨立第三方 Merit Harbour Limited 分租予 貴公司的全資附屬公司祥欣有限公司，租期由二零零三年九月十八日起至二零零五年十二月二十八日止，月租為230,000港元（不包括差餉及管理費），並有選擇權可續租三年。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值

附註：該物業的登記業主為 CRE Property (Silvercord) Limited。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年十一月三十日現況下的資本值
57. 香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心1樓101-102及120-122號舖	<p>該物業包括於一九八二年或前後落成的一座多層購物商場內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為3,096平方呎。</p> <p>該物業由獨立第三方 Merit Harbour Limited 分租予 貴公司的全資附屬公司祥欣有限公司，租期由二零零四年三月九日起至二零零五年十二月二十八日止，月租為220,000港元(不包括差餉及管理費)，並有選擇權可續租三年。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值
附註：該物業的登記業主為 CRE Property (Silvercord) Limited。			
58. 香港九龍紅磡黃埔花園第2期商場地下G43號舖	<p>該物業包括於一九八七年或前後落成的一座多層購物商場內一個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為2,315平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 Izzuc Limited 向登記業主兼獨立第三方 Tremayne Investment Limited 租用，租期由二零零四年四月一日起至二零零七年三月三十一日止，為期三年，並有選擇權可續租三年。</p> <p>月租(不包括差餉)為基本月租82,000 港元及按租賃協議界定的每月總營業額12%兩者之中的較高者。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年十一月三十日現況下的資本值
59. 香港 九龍 尖沙咀 廣東道30號 新港中心 1樓132-134號舖	<p>該物業包括於一九八二年或前後落成的一座多層購物商場內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為2,034平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司景卓投資有限公司向登記業主兼獨立第三方 Silvercord Limited 租用，租期由二零零四年三月一日起至二零零六年十一月三十日止，並有選擇權可續租三年。</p> <p>月租(不包括差餉)為基本月租91,530港元及按租賃協議界定的每月總收益12%兩者之中的較高者。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值
60. 香港 新界 元朗 青山公路251號 元朗廣場 2樓201-210及 211號舖	<p>該物業包括於一九八九年或前後落成的一座多層購物商場內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為4,825平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司安惠有限公司向登記業主兼獨立第三方 Country Well (H.K.) Limited 租用，租期由二零零四年四月二十日起至二零零七年六月八日止，並有選擇權可續租三年。</p> <p>月租(不包括差餉)為基本月租97,000港元及按租賃協議界定的每月總收入8%兩者之中的較高者。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 十一月三十日 現況下的資本值
61. 香港 新界 元朗 青山公路251號 元朗廣場 2樓276-280號舖	<p>該物業包括於一九八九年或前後落成的一座多層購物商場內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為2,600平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司安惠有限公司向登記業主兼獨立第三方 Country Well (H.K.) Limited 租用，租期由二零零四年六月九日起，為期三年，並有選擇權可續租三年。</p> <p>月租(不包括差餉)為基本月租103,200港元及按租賃協議界定的每月總收入8%兩者之中的較高者。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值
62. 香港 九龍 尖沙咀 2號碼頭3樓 海運大廈 LCX 9A號舖	<p>該物業包括於一九七六年或前後落成的一座多層購物商場內一個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為3,588平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司景卓投資有限公司向獨立第三方 LCX Limited 租用，租期由二零零四年九月二十八日起至二零零六年九月二十七日止，為期兩年。</p> <p>每月佣金相當於淨銷售營業額的21%，及最低佣金每平方呎63港元兩者之中的較高者。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值

附註：該物業的登記業主為 Wharf Realty Limited。

於二零零四年
十一月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
63. 香港 鰂魚涌 太古城道18號 太古城中心 4樓406-407號舖	<p>該物業包括於一九八七年或前後落成的一座多層購物商場內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為2,047平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司景卓投資有限公司向獨立第三方太古城中心控股有限公司租用，租期由二零零四年七月二十六日起，為期三年，月租(不包括差餉)為基本月租(第一年為133,060港元、第二年為153,530港元及第三年為163,760港元)及按租賃協議界定的每月總收入12.5%兩者之中的較高者。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>
<p>附註： 該物業的登記業主為太古地產有限公司。</p>			
64. 香港 九龍 尖沙咀 海港城 海洋中心 262號舖	<p>該物業包括於一九七六年或前後落成的一座多層購物商場內一個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為781平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司景卓投資有限公司向登記業主兼獨立第三方 Wharf Realty Limited 租用，租期由二零零四年八月二十八日起，為期三年，月租(不包括差餉)為最低月租(第一年為132,770港元、第二年為139,018港元及第三年為146,047港元)及按租賃協議界定的每月總收入12%兩者之中的較高者。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年十一月三十日現況下的資本值
65. 香港 九龍 尖沙咀 海港城 海洋中心 265號舖	<p>該物業包括於一九七六年或前後落成的一座多層購物商場內一零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為1,326平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司景卓投資有限公司向登記業主兼獨立第三方 Wharf Realty Limited 租用，租期由二零零四年五月二十六日起，為期四年，月租（不包括差餉）為最低月租（第一年為172,380港元、第二年為179,010港元、第三年為185,640港元及第四年為192,270港元）及按租賃協議界定的每月總收入12%兩者之中的較高者。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值
66. 香港 九龍 九龍塘 達之路80號 又一城 LG2-02室	<p>該物業包括於一九九八年或前後落成的一座多層購物商場內一個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為14,500平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司 i.t apparels Limited 向登記業主兼獨立第三方又一城控股有限公司租用，租期由二零零四年六月十四日起，為期五年，月租（不包括差餉）為最低月租（第一及二年為725,000港元、第三及四年為754,000港元及第五年為798,000港元）及按租賃協議界定的每月總收入15%兩者之中的較高者。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值

於二零零四年
十一月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
67. 香港 銅鑼灣 海倫大廈、新唐 大廈、嘉賓大 廈、東寧大廈、 維德大廈及海威 大廈 地下3A號舖及 部份	<p>該物業包括於一九六五年或前後落成的一座多層購物商場內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為18,212平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司德寶行有限公司向登記業主兼獨立第三方 Pocaliton Limited 租用，租期由二零零四年五月七日起至二零零八年七月一日止，並有選擇權可續租三年。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>
	<p>該物業的月租(不包括差餉)由二零零四年五月七日起至二零零五年七月一日止為162,120港元，由二零零五年七月二日起至二零零八年七月一日，月租為410,750港元及按租賃協議界定的每月總收入10%兩者之中的較高者。</p>		
68. 香港 九龍 尖沙咀 海港城 2樓2336-7號舖	<p>該物業包括於一九八二年或前後落成的一座多層購物商場內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為2,547平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司崇添有限公司向登記業主兼獨立第三方 Wharf Realty Limited 租用，租期由二零零四年八月二日起，為期三年，月租(不包括差餉)為最低月租(第一年為432,990港元，第二年為453,366港元，第三年為473,742港元)及按租賃協議界定的每月總收入12%兩者之中的較高者。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>

於二零零四年
十一月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
69. 香港 新界 沙田 沙田正街2-8號 新城市廣場 第三期 3樓A366-368 號舖	<p>該物業包括於一九九一年或前後落成的一座多層購物商場內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為988平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司景卓投資有限公司向登記業主兼獨立第三方 Upper Hill Company Limited 租用，租期由二零零四年九月二十二日起，為期42個月，月租(不包括差餉)為最低月租(由二零零四年九月二十二日起至二零零五年九月二十一日止為118,560港元、由二零零五年九月二十二日起至二零零六年九月二十一日止為128,440港元，及由二零零六年九月二十二日起至二零零八年三月二十一日止為138,320港元)及按租賃協議界定的每月總收入12%兩者之中的較高者。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>
70. 香港 新界 沙田 沙田正街 2-8號 新城市廣場 第三期 3樓A315號舖	<p>該物業包括於一九九一年或前後落成的一座多層購物商場內一個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為837平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司景卓投資有限公司向登記業主兼獨立第三方 Upper Hill Company Limited 租用，租期由二零零四年十月十一日起，為期41個月11日，月租(不包括差餉)為最低月租(由二零零四年十月十一日起至二零零五年十月十日止為83,700港元、由二零零五年十月十一日起至二零零六年十月十日止為92,070港元及由二零零六年十月十一日起至二零零八年三月二十一日止為100,440港元)及按租賃協議界定的每月總收入12%兩者之中的較高者。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年十一月三十日現況下的資本值
71. 香港 九龍 尖沙咀 廣東道30號 新港中心 1樓101號舖	<p>該物業包括於一九八二年或前後落成的一座多層購物商場內一個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為318平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司景卓投資有限公司向登記業主兼獨立第三方 Silvercord Limited 租用，租期由二零零四年十一月八日起至二零零六年十一月三十日止，並有選擇權可續租三年。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值
	<p>月租(不包括差餉)為最低月租(由二零零四年十二月八日起至二零零五年十一月七日止為35,000港元及由二零零五年十一月八日起至二零零六年十一月三十日止為38,200港元)及按租賃協議界定的每月總收益15%兩者之中的較高者。</p>		
72. 香港 新界 荃灣 青山公路338號 荃錦中心 2樓104-109及 150-153號舖	<p>該物業包括於一九八六年或前後落成的一座多層購物商場內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為4,350平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司展拓有限公司向登記業主兼獨立第三方 Crownstent Enterprise Limited 租用，租期由二零零四年六月二十八日或二零零四年九月二十七日起，為期三年，並有選擇權可續租三年。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值
	<p>月租(不包括差餉)為最低月租370,000港元及按租賃協議界定的每月總收入10%兩者之中的較高者。</p>		

於二零零四年
十一月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
73. 香港 九龍 旺角 亞皆老街8號 朗豪坊 購物商場3樓 10-19號舖及 5樓12-15號舖	<p>該物業包括於二零零四年或前後落成的一幢多層大廈內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為21,269平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司景卓投資有限公司向獨立第三方 Renaissance City Development Company Limited 租用，租期由不早於二零零四年九月一日起，為期三年，並有選擇權可續租三年。</p> <p>月租 (不包括差餉) 為基本月租1,197,317港元及按租賃協議界定的每月總收入13%兩者之中的較高者。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>
<p>附註： 該物業的登記業主為 Benington Limited。</p>			
74. 香港 九龍 尖沙咀 廣東道30號 新港中心 1樓137-138號舖	<p>該物業包括於一九八二年或前後落成的一座多層購物商場內若干個零售單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為762平方呎。</p> <p>該物業為 貴公司的全資附屬公司景卓投資有限公司向登記業主兼獨立第三方 Silvercord Limited 租用，租期分別如下：135-136號舖由二零零三年十月二十四日起，132-134號舖由二零零四年三月一日起，及137-138號舖由二零零四年十一月一日起，全於二零零六年十一月三十日止屆滿，並有選擇權可續租三年。</p> <p>月租 (不包括差餉) 為最低月租 (132-134號舖為91,530港元、135-136號舖為28,575港元及137-138號舖為34,290港元) 及按租賃協議界定的每月總收入12%兩者之中的較高者。</p>	<p>貴集團現時佔用該物業作零售店舖。</p>	<p>無商業價值</p>

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 十一月三十日 現況下的資本值
75. 香港 九龍 將軍澳 欣景路8號 新都城2期 1樓1175-6號舖	<p data-bbox="297 304 744 364">該物業包括於一九九九年或前後落成的一幢多層購物商場內若干個零售單位。</p> <p data-bbox="297 409 677 437">該物業的樓面面積約為741平方呎。</p> <p data-bbox="297 481 744 747">該物業為 貴公司的全資附屬公司景卓投資有限公司向登記業主兼獨立第三方 Evercot Enterprise Company Limited、Shun King Development Company Limited、Millap Limited、Egeria investment Limited 及 Join Fortune Development Limited 租用，租期由二零零四年十月四日至二零零八年三月三日，並有選擇權可續租三年。</p> <p data-bbox="297 792 744 885">月租(不包括差餉)為基本月租22,000港元及按租賃協議界定的每月總營業額13%兩者之中的較高者。</p>	貴集團現時佔用該物業作零售店舖。	無商業價值