

以下為獨立物業估值師卓德測計師行有限公司就本公司之物業權益於二零零一年十月三十一日之價值進行估值之函件及估值證書全文，乃為載入本招股章程而編製。



國際物業顧問

卓德測計師行有限公司  
香港  
中環  
添美道一號  
中信大廈 16樓

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對環康集團有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）持有之物業權益進行估值。吾等證實曾進行視察，作出有關查詢並搜集及取得吾等認為必需之進一步資料，以便向閣下呈述吾等對該等物業權益於二零零一年十月三十一日之公開市值之意見。

吾等之估值乃對公開市值之意見。所謂公開市值，就吾等所下之定義而言，乃指「某項物業之權益假定在下列情況下於估值日出售，可無條件完成出售而合理取得之最高現金代價：—

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日之前有一段合理期間可（就物業之性質及市道）適當地在市場推銷權益、協議價格及條款與完成銷售；
- (c) 如預定交換合約之日期早於估值日，則該日物業之市值、價值水平及其他情況與估值日相同；

- (d) 不考慮具有特殊興趣之有意買家之任何追加出價；及
- (e) 雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行交易。」

吾等之估值乃假設業主在公開市場將該等物業權益出售而無憑藉任何遞延條件合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以便抬高該等物業權益之價值。此外，吾等於估值時並無計及任何有關或影響出售物業權益之選擇權或優先購買權，亦假設並無任何形式之強制出售情況。

該物業權益乃 貴集團持有之租賃權益，且由於其短期性質、不得轉讓或缺乏重大溢利租金而被列為並無商業價值。

吾等獲提供該物業權益之租賃協議副本，並已就物業進行查冊。惟吾等並無查察文件正本以核實擁有權或確定呈交予吾等之副本並任無作出任何修改。

吾等在極大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納提供予吾等有關規劃審批或法定通知、地役權、年期、出租、樓面面積及其他有關事項之資料。估價證書中包括之尺寸、量度和面積均依賴提供予吾等之文件所載資料，所以均為約數。

吾等曾視察被估價物業的外部，並在可能之情況下視察其內部。於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構審查，故吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲註或任何其他結構損壞。吾等並無對樓宇之任何設備進行測試。

吾等之報告並無考慮該等物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項或出售成交時可能須承擔之任何支出或稅項。除另有訂明外，吾等假設該等物業權益概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制和支銷。

茲附上吾等之估價證書。

此致

香港  
九龍  
偉業街209及211號  
富合工廠大廈地下B室  
環康集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
卓德測計師行有限公司  
執行董事  
陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)  
謹啟

二零零一年十一月二十七日

## 估值證書

| 物業  | 概況及<br>租賃詳情   | 佔用詳情                | 於二零零一年<br>十月三十一日<br>現況下之公開市值 |
|---|---|---------------------|------------------------------|
| 九龍<br>觀塘<br>偉業街209及211號<br>富合工廠大廈<br>地下B室 | <p data-bbox="425 459 772 527">富合工廠大廈乃於一九六五年落成之13層高工廠大廈。</p> <p data-bbox="425 580 772 689">該物業包括地下一個工廠單位，實用面積約為485.23平方米（5,223平方呎）。</p> <p data-bbox="425 742 772 970">該物業由 貴集團根據一項租賃協議持有，由二零零一年一月九日至二零零二年一月八日止為期1年，月租42,000港元（不包括政府地租、差餉及管理費用），可於約滿後續租1年。</p> | 該物業由 貴集團佔用作廠房及總辦事處。 | 無商業價值                        |