

以下為獨立物業估值師西門(遠東)有限公司就本集團於香港及中國之物業權益於2004年6月30日之估值而編製之函件、估值概要及估值證書摘錄全文，以供載入本招股章程。該等函件、估值概要及估值證書全文可供查閱，詳情載於本招股章程附錄三「備查文件」一段。



專業估值及顧問服務  
[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：

我們謹遵照閣下的指示，對榮康(控股)有限公司(下文稱「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)於香港及中華人民共和國(「中國」)的物業進行估值，我們確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並收集我們認為必要之進一步資料，以向閣下呈述我們對物業權益於2004年6月30日(「估值日」)的價值的意見。

倘若可能，我們對物業權益的估值是指該等物業權益的公開市值。所謂公開市值，就我們所下定義而言，是指「出售某項物業的權益預期於估值日，在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售所取得的最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日前，有一段合理時間(視乎物業的性質及市況)足以適當地在市場推銷該項權益、協商價格及條款以及完成銷售；

- (c) 於任何假定交換合約之較早日期，市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊權益的準買家的任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及非被強迫情況下進行交易。」

就第一類物業權益而言，我們以直接比較法進行估值，假設物業權益按現況出售及參考有關市場上的可資比較交易。

第二類及第三類物業權益是由 貴集團租賃。由於該等物業權益主要屬短期性質、受到轉讓或轉租之限制或由於缺乏可觀盈利租金，因此並無商業價值。

我們的估值是假設物業權益可於公開市場出售，而不附帶遞延年期合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何可影響物業權益價值的類似安排之利益。

對物業進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司主板的證券上市規則應用指引第12號以及香港測量師學會於2000年3月刊發的物業資產估值指引(第二版)載列之所有要求。

我們並無進行仔細的實地測量，以查證物業的面積是否準確，惟已假設所獲提供的文件及正式工地規圖所示面積均為正確。所有文件及合約僅供參考之用，而估值證書內的所有尺寸，量度及面積均以 貴集團提供予我們的文件所載資料為基準，故僅為約數。

我們已獲提供物業權益的所有權文件副本。然而，我們並無查證正本，以核實交予我們的副本可能出現的修改。於我們的估值中，我們已倚賴 貴集團所提供的資料，以及 貴集團有關中國法律的法律顧問凱利律師事務所就物業權益所有權所發表的意見。

我們曾視察物業的外部及(倘若可能)內部。然而，我們並無進行結構測量，惟於觀察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞，我們亦無測試任何樓宇設備。

我們在頗大程度上依賴 貴集團提供予我們的資料及接納就有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、樓宇竣工日期、佔用詳情、租賃、建築面積及其他一切有關物業鑒定資料的意見。

我們的報告並無對所估值之物業權益之任何抵押、按揭或所欠款項，或對進行銷售所產生之支出或稅金作出扣減。除非另有說明，我們假設物業權益並無可影響估值的產權負擔、限制及繁重支出。

我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們的資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團告知，所提供以達致知情意見的資料並無遺漏任何重大事項，我們亦無理由懷疑 貴集團對任何重要資料作出隱瞞。

除另有說明外，否則所有列於估值證書的貨幣均以港元為單位。

我們的估值概要載於下文，並隨函附奉估值證書。

此致

香港  
灣仔  
軒尼詩道395-399號  
東區商業中心  
7樓  
榮康(控股)有限公司  
董事局 台照

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

2004年9月30日

附註：彭樂賢為特許測量師，在中國擁有21年物業估值經驗，以及在香港、英國及亞太區擁有24年物業估值經驗。

## 估值概要

## 第一類－ 貴集團在香港持作投資之物業權益

編號	物業	於2004年 6月30日 現況下之公開市值 港元
1.	香港 德輔道西31號 西區商業大廈 2字樓至6字樓	4,600,000
小計：		4,600,000

## 第二類－ 貴集團在香港租賃之物業權益

編號	物業	於2004年 6月30日 現況下之公開市值 港元
2.	香港 軒尼詩道395至399號 東區商業中心 7字樓	無商業價值
3.	九龍 紅磡 鶴園東街4號 恆藝珠寶中心 12字樓 1206B室	無商業價值
4.	香港 謝斐道178至180號 北方商業大廈 1字樓A及B室及3字樓B室	無商業價值

		於2004年 6月30日 現況下之公開市值 港元
編號	物業	
5.	香港 太古城 太古城道8號 觀海台 東海閣 20字樓A室	無商業價值
	小計：	無

## 第三類一 貴集團在中國租賃之物業權益

		於2004年 6月30日 現況下之公開市值 港元
編號	物業	
6.	中國 上海 盧灣區 魯班路600號 江南造船大廈 25層01-02號單元	無商業價值
	小計：	無
	總額：	4,600,000

## 估值證書

## 第一類－ 貴集團在香港持作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2004年 6月30日 現況下之 公開市值 港元
1. 香港 德輔道西31號 西區商業大廈 2字樓至6字樓  內地段3175號 之A段152份 之50份	該物業包括一幢約於1968年落成之15層高辦公室大廈內的其中5層。  該物業的總實用面積約為390.7平方米或4,205平方呎。  該物業是根據政府租契持有，由1900年9月20日起，為期999年。	2字樓、3字樓、4字樓及6字樓目前均為空置，5字樓目前已出租予獨立第三方「關氏牙科器材公司」，租期由2003年8月1日起至2004年7月31日止，為期一年，月租5,800港元，不包括所有雜項開支。所有樓層乃設計作辦公室用途。	4,600,000

## 附註：

1. 根據土地註冊記錄，該物業2樓的註冊業主為「富富有限公司」，其購入價為526,000港元（見於2000年5月29日登記之備忘錄編號8145693）。
2. 根據土地註冊記錄，該物業3字樓及4字樓的註冊業主為「高輝置業有限公司」，其購入價為1,112,000港元（見於2000年5月29日及2000年5月29日登記之備忘錄編號8145694及8145695）。
3. 根據土地註冊記錄，該物業5字樓及6字樓的註冊業主為「威順有限公司」，其購入價為1,192,000港元（見於2000年5月29日登記之備忘錄編號8145696及8145697）。
4. 內地段3175號的地租為每年22港元。

## 第二類一 貴集團於香港租賃之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2004年 6月30日 現況下之 公開市值 港元
2. 香港 軒尼詩道395 至399號 東區商業中心 7字樓  內地段2617號 之G段之1分段 之餘下部分、 F段之1分段之 餘下部分、F 段之2分段之 餘下部分、F 段之3分段之 餘下部分、A 段之餘下部分 及E段之1分段 之餘下部分 146,600份 之 4,452份	該物業包括1幢約於1975年落成之21層高辦公室大廈之7字樓全層。  該物業的總實用面積約為354.94平方米或3,820平方呎。  該物業由「創利(亞洲)有限公司」租賃予「榮康建築有限公司」，租期由2004年7月1日起至2005年6月30日止，為期1年，月租54,504港元，不包括管理費、差餉、公用事業費用及一切其他支出。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業之註冊業主為創利(亞洲)有限公司。
2. 榮康建築有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
3. 創利(亞洲)有限公司為 貴集團之關連公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2004年 6月30日 現況下之 公開市值 港元
3. 九龍紅磡鶴園東街4號恆藝珠寶中心12字樓1206B室	該物業包括約於1987年落成的一幢13層高工業大廈內12字樓的其中一個單位。  該物業的實用面積約為89.8平方米或966.95平方呎。	該物業目前由 貴集團佔用作工業及附屬辦公室用途。	無商業價值
九龍海旁地段113號之D段14,978份之15份	該物業由兩名獨立第三方租予「榮康裝飾有限公司」，租期由2004年6月15日起至2006年6月14日止，為期兩年，月租11,000港元，包括地租及差餉，但不包括水電及電訊費用。		

## 附註：

1. 該物業之註冊業主為Lau Lin Leung及Chan Heung Fan (業權共有人)。
2. 榮康裝飾有限公司為 貴公司之全資附屬公司。



物業	概況及年期	佔用詳情	於2004年 6月30日 現況下之 公開市值 港元
4. 香港 謝斐道 178至180號 北方商業 大廈1字樓A及 B室及 3字樓B室	該物業包括一幢約於1983年 落成的13層高辦公室大廈1字 樓的兩個辦公室單位及3字樓 的一個辦公室單位。  該物業的總建築面積約為 231.5平方米或2,492平方呎。	該物業目前由 貴集團佔 用作辦公室用途。	無商業價值
內地段第3467 號及3468號 452份之60份	該物業由一名獨立第三方租 予「榮康營造有限公司」，租 期由2003年8月20日起至 2005年8月19日止，為期兩 年，月租合共15,000港元， 不包括管理費、差餉及空調 費。		

附註：

1. 該物業的註冊業主為北方置業有限公司。
2. 榮康營造有限公司為 貴公司之全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2004年 6月30日 現況下之 公開市值 港元
5. 香港 太古城 太古城道8號 觀海台 東海閣 20字樓A室	該物業包括約於1985年落成 的大型住宅屋邨內一幢28層 高住宅大廈的20字樓其中一 個住宅單位。	該物業現正由 貴集團佔 用作住宅用途。	無商業價值
鰂魚涌海旁地 段第2號K分段 之13小分段及 20,796份之34 份及有關伸延 部分	該物業之建築面積約為76.6 平方米或825平方呎。  該物業由兩名獨立第三方租 予「榮康裝飾有限公司」，為 期兩年，租期由2004年6月16 日起至2006年6月15日止，月 租 14,000港 元 ， 包 括 管 理 費、地租及差餉。		

附註：

1. 該物業之登記業主為Ho Kam Tim及Lo Kwai Sim Anissa(業權共有人)。
2. 榮康裝飾有限公司為 貴公司之全資附屬公司。

## 第三類一 貴集團在中國租賃之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2004年 6月30日 現況下之 公開市值 港元
6. 中國 上海 盧灣區 魯班路600號 江南造船大廈 25層01-02號 單元	該物業包括約於2001年落成的一幢28層高辦公室大廈25字樓之其中兩個辦公室單位。  該物業的總建築面積約為299.14平方米或3,220平方呎。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
	按租賃協議，該物業由獨立第三方「Shanghai Hai Hong Property Management Company Limited」租予上海錦江榮康裝飾工程有限公司，租期由2002年11月1日起至2005年10月31日止，為期三年，月租人民幣19,108元，包括管理費，但不包括水電費。		

## 附註：

1. 該物業之註冊業主為Shanghai Hai Hong Property Management Company Limited。
2. 上海錦江榮康裝飾工程有限公司為一間由榮康(中國)及上海錦江國際投資有限公司分別持有73%及27%權益之中外合資企業。
3. 按租賃協議，管理費為每月人民幣6,581元。
4. 我們已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - (i) 根據適用中國法律此租賃協議為有效、合法及可強制執行。