

以下為獨立估值師西門(遠東)有限公司就評估本集團物業權益於二零零三年九月三十日之價值而編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供納入本集團之招股章程。



企業估值及顧問
www.sallmanns.com

西
門

香港
灣仔道165-171號
樂基中心15樓
電話: (852) 2169 6000
傳真: (852) 2528 5079

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對修身堂控股(開曼群島)有限公司(下文稱為「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)位於香港之物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並已取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對物業權益於二零零三年九月三十日之公開市值之意見。

吾等對物業權益之估值是吾等對其公開市值所作出之意見，所謂公開市值，就吾等所下之定義而言，指「某項物業權益假設於估值日以現金代價無條件完成出售可取得之最高價格，並假設：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日之前，有一段合理時間(視乎物業之性質及市況而定)在市場上適當推銷該項權益、議定價格及條款，以及完成銷售；
- (c) 於任何較早假設交換合約日期之市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；

(d) 並無考慮具特殊興趣之準買家之任何追加出價；及

(e) 交易雙方均在知情、審慎及自願之情況下進行交易。」

吾等之估值乃假設業主將有關物業權益以現況推出在公開市場發售，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值。

基於公開市場估值法，貴集團租用之物業權益並無商業價值，主要由於該等權益均屬短期性質，或被禁止轉讓或分租，或由於該等物業並無可觀盈利租金。

為物業權益進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司發出之創業板證券上市規則第八章，以及香港測量師學會於二零零零年三月發出之香港物業資產估值指引備忘(第二版)內之所有規定。

吾等並無實地仔細量度以查證有關物業權益之地盤面積是否準確，惟已假設所獲提供之該等文件及官方地盤圖則為正確。根據吾等對香港同類物業之估值經驗，吾等認為所作假設乃屬合理。所有文件及合約僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

在吾等之估值中，吾等已獲提供有關物業權益之租約副本，並已於香港有關土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核證業權或確定提供予吾等之副本是否存在任何修訂。

吾等在頗大程度上依賴貴集團所提供之資料，並接納給予吾等有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租賃、租金、地盤與樓面面積及所有其他有關事項之意見。

吾等曾視察附隨之估值證書所述物業之外部，在可能之情況下亦已視察物業之內部，並已獲得吾等進行估值所需之資料。然而，吾等並無進行結構測量，及於觀察過程中，並無發現任何明顯嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐壞、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設備。

吾等並無在報告內考慮有關評估物業權益之任何抵押、按揭或欠款，以及進行出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設有關於物業權益概不附帶可影響其價值之繁重債權負擔、限制及支銷。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實及準確性。吾等亦已向 貴集團查詢，並獲 貴集團確認，所提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為所獲提供之資料足以令吾等作出知情意見，且並無理由懷疑其中隱瞞任何重要資料。

除另有說明者外，本報告內所有款額均以港元列值。

吾等之估值概要載於下文，並隨函附奉估值證書。

此致

香港
九龍
尖沙咀
彌敦道23-25號
彩星中心6樓
修身堂控股(開曼群島)有限公司
列位董事 台照

代表
西門(遠東)有限公司
董事
彭樂賢
FRICS FHKIS
謹啟

二零零三年十一月十日

附註：彭樂賢為特許測量師，在中國物業估值方面擁有二十年經驗，並在香港、英國及亞太區物業估值方面擁有二十三年經驗。

估值概要

貴集團於香港租用及佔用之物業權益

於二零零三年

九月三十日

現況下之公開市值

港元

編號 物業

- | | | |
|----|--|-------|
| 1. | 香港
中環
雲咸街8號
亞洲太平洋中心
12樓全層 | 無商業價值 |
| 2. | 香港
九龍
尖沙咀
彌敦道23至25號
彩星中心
6樓全層 | 無商業價值 |
| 3. | 香港
九龍
尖沙咀
彌敦道23至25號
彩星中心
7樓706室 | 無商業價值 |
| 4. | 香港
九龍
尖沙咀
彌敦道23至25號
彩星中心
7樓708-9室 | 無商業價值 |
| 5. | 香港
中環
安蘭街8至10號
紀利大廈
3樓B室 | 無商業價值 |

編號	物業	於二零零三年 九月三十日 現況下之公開市值 港元
6.	香港 九龍 九龍塘 禧福道1號 新德園 23號獨立洋房	無商業價值
7.	香港 跑馬地 山村道45至47號 雅仕閣 21樓全層及地下10號停車位	無商業價值
8.	香港 九龍 長沙灣 長義街2至4號 長順街1號 新昌工業大廈 9樓2A室	無商業價值
9.	香港 九龍 長沙灣 長義街2至4號 長順街1號 新昌工業大廈 3樓1A室	無商業價值
10.	香港 銅鑼灣 告士打道255至257號 信和廣場 26樓4及5室	無商業價值
11.	香港 銅鑼灣 告士打道255至257號 信和廣場 20樓5B室	無商業價值

合計：

 無

估值證書

貴集團於香港租用及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 九月三十日 現況下之公開市值 港元
1.	香港 中環 雲咸街8號 亞洲太平洋中心 12樓全層	<p data-bbox="345 532 701 642">該物業包括一幢約於一九九七年落成樓高28層之商業大廈內12樓全層。</p> <p data-bbox="345 691 701 761">該物業之建築樓面面積約為3,589平方呎。</p> <p data-bbox="345 811 701 1077">該物業由一名獨立第三者租予修身堂健康纖體中心有限公司，由二零零三年九月一日至二零零五年八月三十一日(包括首尾兩日)，為期兩年，每月租金為57,376港元，不包括差餉及管理費。</p>	該物業目前由貴集團佔用作為一所設有纖體設施之辦公室。	無商業價值

附註：

1. 修身堂健康纖體中心有限公司為貴公司持有92%之附屬公司。
2. 根據土地註冊處記錄，該物業之登記業主為永瀚有限公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 九月三十日 現況下之公開市 值 港元
2.	香港 九龍 尖沙咀 彌敦道23至25號 彩星中心 6樓全層	<p>該物業包括一幢約於一九六三年落成樓高11層之商業大廈內6樓全層。</p> <p>該物業之建築樓面面積約為8,700平方呎。</p>	<p>該物業目前由 貴集團佔用作為一所設有纖體設施之辦公室。</p>	無商業價值
		<p>該物業由一名獨立第三者租予修身堂健康纖體服務中心(尖沙咀)有限公司，由二零零二年五月十五日至二零零五年五月十四日(包括首尾兩日)，為期三年，每月租金為176,724港元，不包括差餉及所有其他支出，但包括管理費及空調費(於免租期內，貴集團須支付管理費及空調費、差餉、水電費及所有其他支出)。免租期分三段由為二零零二年五月十五日至二零零二年八月十四日(包括首尾兩日)；二零零三年五月十五日至二零零三年七月十四日(包括首尾兩日)；及二零零四年五月十五日至二零零四年六月十四日(包括首尾兩日)。</p>		

附註：

1. 修身堂健康纖體服務中心(尖沙咀)有限公司(前稱為「德力發展有限公司」)為 貴公司之全資附屬公司。
2. 根據土地註冊處記錄，該物業之登記業主為溢群有限公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 九月三十日 現況下之公開市值 港元
3.	香港 九龍 尖沙咀 彌敦道23至25號 彩星中心 7樓706室	<p>該物業包括一幢約於一九六三年落成樓高11層之商業大廈內7樓一個辦公室單位。</p> <p>該物業之建築樓面面積約為400平方呎。</p>	<p>該物業目前由 貴集團佔用作為一所設有纖體設施之辦公室。</p>	無商業價值
		<p>該物業由一名獨立第三者租予修身堂管理有限公司，由二零零三年六月一日至二零零五年五月十四日(包括首尾兩日)，為期二十三個月零十四日，每月租金為9,006港元，不包括差餉及所有其他支出，但包括管理費及空調費(於免租期內， 貴集團須支付管理費及空調費、地稅、差餉、水電費及所有支出)。免租期分兩段由二零零三年六月一日至二零零三年七月十四日(包括首尾兩日)及二零零四年五月十五日至二零零四年六月十四日(包括首尾兩日)。</p>		

附註：

1. 修身堂管理有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
2. 根據土地註冊處記錄，該物業之登記業主為溢群有限公司。

估值證書

於二零零三年

九月三十日

現況下之公開市值
港元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
4.	香港 九龍 尖沙咀 彌敦道23至25號 彩星中心 7樓708-9室	該物業包括一幢約於一九六三年落成樓高11層之商業大廈內7樓兩個辦公室單位。 該物業之總建築樓面面積約為782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
		該物業由一名獨立第三者租予修身堂健康纖體服務中心(尖沙咀)有限公司，由二零零三年六月一日至二零零五年五月十四日(包括首尾兩日)，為期二十三個月零十四日，每月租金為17,898港元，不包括差餉及所有其他支出，但包括管理費及空調費(於免租期內， 貴集團須支付管理費及空調費、地稅、差餉、水電費及所有支出)。免租期分兩段由二零零三年六月一日至二零零三年七月十四日(包括首尾兩日)及二零零四年五月十五日至二零零四年六月十四日(包括首尾兩日)。		

附註：

1. 修身堂健康纖體服務中心(尖沙咀)有限公司(前稱為「德力發展有限公司」)為 貴公司之全資附屬公司。
2. 根據土地註冊處記錄，該物業之登記業主為溢群有限公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 九月三十日 現況下之公開市價 港元
5.	香港 中環 安蘭街8至10號 紀利大廈 3樓B室	<p data-bbox="345 427 701 536">該物業包括一幢約於一九七八年落成樓高10層之商業大廈內3樓之一個商業單位。</p> <p data-bbox="345 586 701 656">該物業之建築樓面面積約為465平方呎。</p> <p data-bbox="345 705 701 974">該物業由一名獨立第三者租予修身堂健康纖體中心有限公司，由二零零二年五月十四日至二零零四年五月十三日(包括首尾兩日)，為期兩年，每月租金為10,120港元，不包括差餉。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作貯物及配套辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 修身堂健康纖體中心有限公司為 貴公司持有92%之附屬公司。
2. 根據土地註冊處記錄，該物業之登記業主分別為Leung King Sham (或Shum)，為內地段第2112號之遺產管理人，及Ma Kai Kong，為內地段第2113號餘段之遺產管理人。
3. 該物業受制於由有關登記業主向Vergeland Development Limited所發出之日期均為一九九二年一月二日之兩份授權書。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 九月三十日 現況下之公開市值 港元
6.	香港 九龍 九龍塘 禧福道1號 新德園 23號獨立洋房	該物業包括約於一九八三年落成之一幢洋房及一個停車場車位。 該洋房之總建築樓面面積約為2,104平方呎。	該物業目前由 貴集團佔用為員工宿舍。	無商業價值
		該洋房由一名獨立第三者租予修身堂管理有限公司，由二零零三年九月四日至二零零四年九月三日(包括首尾兩日)，為期一年，每月租金為50,000港元，包括地稅、差餉，但不包括管理費。		

附註：

1. 修身堂管理有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
2. 根據土地註冊處記錄，該物業之登記業主為臨峯有限公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 九月三十日 現況下之公開市值 港元
7.	香港 跑馬地 山村道 45至47號 雅仕閣 21樓全層及 地下停車場 10號車位	<p data-bbox="345 427 701 576">該物業包括一幢約於一九八四年落成樓高23層之住宅大廈內21樓全層及一個位於地下之停車位。</p> <p data-bbox="345 626 701 695">二十一樓之總建築樓面面積約為1,250平方呎。</p> <p data-bbox="345 745 701 1131">該物業由一名獨立第三者租予修身堂有限公司，由二零零二年四月二十日至二零零四年四月十九日(包括首尾兩日)，為期兩年，每月租金為20,000港元，包括地稅、差餉及管理費。免租期由二零零二年四月十日至二零零二年四月十九日(包括首尾兩日)。</p>	該物業目前由 貴集團佔用為員工宿舍。	無商業價值

附註：

1. 修身堂有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
2. 根據土地註冊處記錄，該物業之登記業主為中泉(香港)國際有限公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 九月三十日 現況下之公開市值 港元
8.	香港 九龍 長沙灣 長義街2至4號 長順街1號 新昌工業大廈 9樓2A室	<p data-bbox="346 433 703 542">該物業包括一幢約於一九七七年落成樓高12層之工業大廈內9樓之一個工業單位。</p> <p data-bbox="346 592 703 662">該物業之實用面積約為1,850平方呎。</p> <p data-bbox="346 711 703 1059">該物業由一名獨立第三者租予修身堂有限公司，由二零零二年七月二十五日至二零零四年七月二十四日(包括首尾兩日)，為期兩年，每月租金為17,000港元，包括差餉、地稅及管理費。免租期由二零零二年七月二十五日至二零零二年八月八日。</p> <p data-bbox="346 1109 703 1296">貴集團可選擇按不超過現行租金15%之租金續租一年，由二零零四年七月二十五日至二零零五年七月二十四日(包括首尾兩日)。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作貯物用途。	無商業價值

附註：

1. 修身堂有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
2. 根據土地註冊處記錄，該物業之登記業主為譚汝松及梁蘭(聯名業主)。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 九月三十日 現況下之公開市值 港元
9.	香港 九龍 長沙灣 長義街2至4號 長順街1號 新昌工業大廈 3樓1A室	<p>該物業包括一幢約於一九七七年落成樓高12層之工業大廈內9樓之一個工業單位。</p> <p>該物業之建築樓面面積約為2,660平方呎。</p> <p>該物業由一名獨立第三者租予修身堂管理有限公司，由二零零三年八月四日至二零零五年八月三日(包括首尾兩日)，為期兩年，每月租金15,960港元，不包括地稅、差餉及管理費。免租期由二零零三年八月四日至二零零三年九月二日(包括首尾兩日)。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作貯物用途。	無商業價值

附註：

1. 修身堂管理有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
2. 根據土地註冊處記錄，該物業之登記業主為永光製衣(集團)有限公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 九月三十日 現況下之公開市值 港元
10.	香港 銅鑼灣 告士打道255 至257號 信和廣場 26樓4及5室	該物業包括一幢約於一九九二年落成樓高33層之商業大廈內26樓之兩個辦公室單位。 該物業之總建築樓面面積約為5,066平方呎。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值
		該物業由一名獨立第三者租予修身堂健康纖體服務中心(銅鑼灣)有限公司，由二零零三年六月二十二日至二零零六年六月二十一日，為期三年，每月租金66,871.2港元，不包括地稅、差餉、管理費及空調費。免租期分三段由二零零三年六月二十二日至二零零三年八月二十一日(包括首尾兩日)；二零零四年六月二十二日至二零零四年八月二十一日(包括首尾兩日)及二零零五年六月二十二日至二零零五年八月二十一日(包括首尾兩日)。		

附註：

1. 修身堂健康纖體服務中心(銅鑼灣)有限公司(前稱為「富而達有限公司」)為 貴公司之全資附屬公司。
2. 根據土地註冊處記錄，該物業之登記業主為Quality Investment Limited。
3. 每月管理費為每個曆月25,077港元，可不時予以修訂。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 九月三十日 現況下之公開市值 港元
11.	香港 銅鑼灣 告士打道255 至257號 信和廣場 20樓5B室	該物業包括一幢約於一九九二年落成樓高33層之商業大廈內20樓之一個非住宅單位。 該物業之建築樓面面積約為2,582平方呎。	該物業目前由 貴集團佔用作美容及纖體中心。	無商業價值
		該物業由一名獨立第三者租予修身堂健康纖體服務中心(銅鑼灣)有限公司，由二零零三年八月一日至二零零六年六月二十一日，為期兩年十個月零二十一日，每月租金33,050港元，不包括地稅、差餉、管理費及空調費。免租期分三段由二零零三年八月一日至二零零三年十月三十一日(包括首尾兩日)；二零零四年八月一日至二零零四年九月三十日(包括首尾兩日)；及二零零五年八月一日至二零零五年九月三十日(包括首尾兩日)。		

附註：

1. 修身堂健康纖體服務中心(銅鑼灣)有限公司(前稱為「富而達有限公司」)為 貴公司之全資附屬公司。
2. 根據土地註冊處記錄，該物業之登記業主為Quality Investment Limited。
3. 每月管理費為每個曆月12,781港元，可不時予以修訂。