

以下為獨立物業估值師戴德梁行就本集團於二零零零年七月三十一日租賃之物業權益之估值發出之函件、估值概要及估值證書全文，以便轉載於本招股章程，而如本招股章程附錄八「備查文件」一節所述，估值證書可供查閱。



Formerly C Y Leung & Company  
原梁振英測量師行

敬啟者：

吾等茲遵照閣下之指示，對康健國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）於香港租賃之物業權益進行估值，吾等證實曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供對該等物業權益於二零零零年七月三十一日（「估值日」）之公開市場價值之意見。

吾等之估值，乃吾等對該等物業權益之公開市值所作出之意見。吾等對公開市值所下之定義，乃指「某項物業權益於估值日假定按下列情況無條件出售以換取現金代價可取得之最高價格：—

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值之日前，有一段合理時間（視乎物業之性質及市況）推銷該項權益、議定價格及條款及完成出售；
- (c) 於較早前所假定之合約交換日之市況、價值水平及其他情況均與估值日相若；
- (d) 不考慮具有特殊權益之買家之任何追加出價；及

(e) 交易各方均在知情、審慎及並無強制之情況下行事。」

吾等之估值，假設 貴集團將該等物業權益在公開市場求售，而並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，以影響該等物業權益之價值。

所有物業均由 貴集團於香港租賃。由於該等物業權益被禁止轉讓或分租，或缺乏可觀之溢利租金，故此該等物業權益並無商業價值。

吾等獲提供有關該等物業權益之租約文件副本。然而，吾等並無查核文件之正本，以核實業權或確定任何修訂條款。在吾等之估值過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納閣下提供予吾等有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、租賃情況、樓齡、物業證明、圖則、樓面面積及所有其他有關事宜之意見。估值證書所載之尺寸、量度及面積乃以提供予吾等之文件所載之資料為基礎，故僅為約數。吾等並無理由懷疑由 貴集團提供予吾等之資料之真確性及準確程度。吾等亦已獲得 貴集團通知，所提供之資料並無遺留任何重大事實。

吾等曾視察該等物業之外貌，而在可能之情況下，亦有視察該等物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之損壞。吾等並無進行實地測量，確定該等物業之樓面面積之正確性，故此，吾等假設向吾等提供之文件之副本所載之樓面面積均為正確。

吾等之估值並無就該等物業權益之任何抵押、按揭或拖欠之債項，以及出售時可能須承擔之任何開支或稅項作出抵免。除另有說明者外，吾等假設所有該等物業權益概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

茲附奉吾等之估值概要及估值證書，敬希 閣下垂注。

此致

香港  
沙田  
新城市中央廣場第2座  
6樓616及617室  
康健國際控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行  
董事  
黃儉邦  
註冊專業測量師  
A.H.K.I.S A.R.I.C.S  
謹啟

二零零零年十月九日

附註：黃儉邦先生乃一名特許測量師，對於估值香港之物業具備廣泛經驗。

## 估值概要

於二零零零年  
七月三十一日  
現況下之資本值

物業	
1. 香港 北角 英皇道147、149及151號及 油街4號 萬事昌大廈 英皇道147號地下第B號舖	無商業價值
2. 九龍 尖沙咀 中間道18號 半島辦公大樓 4樓全層 (九龍內地段1461號)	無商業價值
3. 九龍 藍田 滙景道8號 滙景花園商場 第1期第3A層 第21-22號舖	無商業價值
4. 新界 沙田 大圍道94、96、98及102號及 積福街102-108號 天寶樓 地下第7號舖	無商業價值
5. 新界 大埔 南運路9號 新達廣場平台 第1層第074號舖	無商業價值
6. 新界 粉嶺 粉嶺車站路18號 粉嶺名都花園 第2層第26號舖	無商業價值

於二零零零年  
七月三十一日  
現況下之資本值

- | 物業   |       |
|--|-------|
| 7. 新界<br>沙田<br>沙田正街11-17號<br>偉華中心<br>偉華中心商場<br>2樓第8C號舖                       | 無商業價值 |
| 8. 新界<br>沙田<br>沙田鄉事會路138號<br>新城市中央廣場第2座<br>6樓615、616及617室                    | 無商業價值 |
| 9. 新界<br>沙田<br>小瀝源路69號<br>帝堡城商場<br>第1層第103號舖                                 | 無商業價值 |
| 10. 新界<br>將軍澳<br>重華路8號<br>東港城商場<br>第2層第203A號舖                                | 無商業價值 |
| 11. 九龍<br>觀塘<br>協和街143-149、153-167號<br>瑞和街114-136號<br>協和大廈地下<br>(面對協和街之第1號舖) | 無商業價值 |
| 12. 九龍<br>新浦崗<br>彩虹道84-114號、衍慶街2-32號及爵祿街6-14號<br>新浦崗大廈<br>閣樓第B1號舖部份          | 無商業價值 |

於二零零零年  
七月三十一日  
現況下之資本值

## 物業

13. 九龍  
馬鞍山  
鞍誠街8號  
新港城第N、P、Q及R座  
商場及社區用地  
地下48號舖  
無商業價值
14. 新界  
荃灣  
青山道264－298號  
及西樓角路64－98號  
南豐中心  
1樓A30室

---

總計： 無商業價值

---

---

## 估值證書

於二零零零年  
七月三十一日  
現況下之資本值

物業	概況及租賃詳情	
1. 香港 北角 英皇道 147、149及151號及 油街4號 萬事昌大廈 英皇道147號 地下第B號舖	<p>該物業位於一座於1966年落成之19層高綜合大廈地下之1個舖位。</p> <p>該物業之實用面積約18.12平方米(195平方尺)，而現時由 貴集團用作醫務中心。</p> <p>該物業現時租賃予 貴集團，由2000年9月1日起計至2002年8月31日，為期2年，月租26,400元(不包括差餉，管理費及其他支銷)。</p>	無商業價值
2. 香港 九龍 尖沙咀 中間道18號 半島辦公大樓 4樓全層 (九龍內地段 1461號)	<p>該物業位於一座於1994年落成之多層商業大廈之4樓全層寫字樓。</p> <p>該物業之實用面積約379.51平方米(4,085平方尺)，現時由 貴集團用作一間辦公室及健康食品中心。</p> <p>該物業現時租賃予 貴集團，由1999年7月1日起計至2002年6月30日，為期3年，月租111,420元(不包括差餉，冷氣費，管理費及其他支銷)，可選擇以市值租金續期一年。 貴集團於1999年7月1日至1999年9月30日，2000年7月1日至2000年8月31日及2001年7月1日至2001年8月31日享有免租期，但須繳付期間內差餉，冷氣費，管理費及其他支銷。</p>	無商業價值
3. 九龍 藍田 滙景道8號 滙景花園商場 第1期第3A層 第21-22號舖	<p>該物業位於一座6層高，之上建有多座住宅大廈之商業平台第3層之2個舖位。該項發展於1991年落成。</p> <p>該物業之實用面積約18.58平方米(200平方尺)，而現時由 貴集團用作醫務中心。</p> <p>該物業現時租賃予 貴集團，由1999年10月1日起計至2000年11月30日，為期14個月，月租35,000元(包括差餉及管理費)。</p>	無商業價值

於二零零零年  
七月三十一日  
現況下之資本值

物業	概況及租賃詳情	現況下之資本值
4. 新界 沙田 大圍道 94、96、98及 102號及 積福街102-108號 天寶樓 地下第7號舖	<p>該物業位於一座於1974年落成之6層高綜合大廈(另加閣樓)地下之1個舖位。</p> <p>該物業之實用面積約27.87平方米(300平方尺)，而現時由 貴集團用作醫務中心。</p> <p>該物業現時租賃予 貴集團，由1999年10月1日起計至2001年3月31日，為期18個月，月租50,000元(不包括差餉、地租、管理費及其他支銷)。</p>	無商業價值
5. 新界 大埔 南運路9號 新達廣場平台 第1層第074號舖	<p>該物業位於一座3層高，之上建有多座住宅大廈之商業／停車場平台1樓之1個舖位。該項發展於1991年落成。</p> <p>該物業之實用面積約48.68平方米(524平方尺)，而現時由 貴集團用作醫務中心。</p> <p>該物業現時租賃予 貴集團，由2000年5月25日起計至2002年5月24日，為期2年，月租41,920元(不包括差餉，管理費及其他支銷)。</p>	無商業價值
6. 新界 粉嶺 粉嶺車站路18號 粉嶺名都花園 第2層第26號舖	<p>該物業位於一座3層高，之上建有多座住宅大廈之商業／停車場平台2樓之1個舖位。該項發展於1993年落成。</p> <p>該物業之實用面積約51.10平方米(550平方尺)，而現時由 貴集團用作醫務中心。</p> <p>該物業現時租賃予 貴集團，由2000年9月1日起計至2002年8月31日，為期2年，月租57,600元(不包括差餉，冷氣費，管理費及其他支銷)。</p>	無商業價值

於二零零零年  
七月三十一日  
現況下之資本值

物業	概況及租賃詳情	
7. 新界 沙田 沙田正街11-17號 偉華中心 偉華中心商場 2樓第8C號舖	<p>該物業位於一座建有多座住宅大廈之商業／停車場平台2樓之1個舖位。該項發展於1986年落成。</p> <p>該物業之實用面積約300.07平方米(3,230平方尺)，而現時由 貴集團用作醫務中心。</p> <p>該物業現時租賃予 貴集團，由1999年8月18日起計至2002年8月17日，為期3年，月租170,000元(不包括差餉、管理費及其他支銷)。</p>	無商業價值
8. 新界 沙田 沙田鄉事會路138號 新城市中央廣場 第2座 6樓 615、616及617室	<p>該物業位於一座大約於1995年落成之多層商業大廈之3個寫字樓單位。</p> <p>該物業之建築面積約356.00平方米(3,832平方尺)，現時由貴集團用作總辦事處。</p> <p>該物業現時租賃予貴集團，由2000年5月1日起計，為期2年，月租55,564元(不包括差餉、管理費及其他支銷)。</p>	無商業價值
9. 新界 沙田 小瀝源路69號 帝堡城商場 第1層第103號舖	<p>該物業位於一座建有多座住宅大廈之停車場及商業平台1樓之1個舖位。該項發展於1999年落成。</p> <p>該物業之實用面積約48.68平方米(524平方尺)，而現時由貴集團用作醫務中心。</p> <p>該物業現時租賃予貴集團，由2000年1月5日起計至2003年1月4日，為期3年，月租48,000元(不包括差餉、管理費及其他支銷)有權按市場租金續期另外2年。</p>	無商業價值
10. 新界 將軍澳 重華路8號 東港城商場 第2層第203A號舖	<p>該物業位於一座4層高，之上建有多座住宅大廈之商業／停車場平台2樓之1個舖位。該項發展於1997年落成。</p> <p>該物業之實用面積約32.61平方米(351平方尺)，而現時由貴集團用作牙科醫中心。</p> <p>該物業現時租賃予貴集團，由2000年1月17日起計，為期2年，月租25,000元(不包括差餉、管理費及其他支銷)。</p>	無商業價值



於二零零零年  
七月三十一日  
現況下之資本值

物業	概況及租賃詳情	現況下之資本值
11. 九龍 觀塘 協和街 143-149、153-167號 瑞和街114-136號 協和大廈 (面對協和街 地下第1號舖)	<p>該物業位於一座21層高(另加閣樓)綜合大廈地下之1個舖位。該項發展於1966年落成。</p> <p>該物業之實用面積約46.73平方米(503平方尺)，而現時由貴集團用作醫務中心。</p> <p>該物業現時租賃予貴集團，由2000年6月16日起計至2002年6月15日，為期2年，月租46,000元(不包括差餉、地租、管理費及其他支銷)，可選擇續期另外2年。</p>	無商業價值
12. 九龍 新浦崗 彩虹道84-114號 衍慶街2-32號 及爵祿街6-14號 新浦崗大廈 閣樓第B1號舖部份	<p>該物業位於一座21層高綜合大廈閣樓之1個舖位。該項發展於1967年落成。</p> <p>該物業之實用面積約31.12平方米(335平方尺)，而現時由貴集團用作醫務中心。</p> <p>該物業現時租賃予貴集團，由2000年7月3日起計至2002年7月2日，為期2年，月租4,500元(不包括差餉、管理費及其他支銷)。</p>	無商業價值
13. 新界 馬鞍山 鞍誠街8號 新港城 第N、P、Q及R座 商場及社區用地 地下48號舖	<p>該物業位於一座3層高，之上建有住宅大廈之商業及停車場平台地下之1個舖位。該項發展於1994年落成。</p> <p>該物業之實用面積約27.87平方米(300平方尺)，而現時由貴集團用作醫務中心。</p> <p>該物業現時租賃予貴集團，由2000年8月1日起計至2002年7月31日，為期2年，月租39,100元(不包括差餉、管理費及其他支銷)。</p>	無商業價值

於二零零零年  
七月三十一日  
現況下之資本值

物業	概況及租賃詳情	
14. 新界 荃灣 青山道264-298號及 西樓角路64-98號 南豐中心 1樓A30室	<p>該物業由位於一座22層高(包括地庫)商業大廈1樓之1個舖位組成。該項發展大約於1983年落成。</p> <p>該物業之實用面積約15.51平方米(167平方尺)，而現時由貴集團用作醫務中心。</p> <p>該物業現時租賃予貴集團，由2000年9月1日起計至2002年8月31日，為期2年，月租65,000元(不包括差餉、地租、管理費及其他支銷)。</p>	無商業價值