

以下為獨立物業估值師卓德測計師行有限公司就其對本集團持有的物業權益於二零零一年十一月三十日進行估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以便轉載於本招股章程內。



國際物業顧問

卓德測計師行有限公司
香港
中環
添美道1號
中信大廈16樓

敬啟者：—

謹遵照閣下向吾等發出的指示，就富麗花•譜控股有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）在香港特別行政區（「香港」）及加拿大持有的物業權益進行估值，吾等確認曾視察該等物業，作出有關查詢，並蒐集及取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下呈述吾等對此等物業權益於二零零一年十一月三十日的公開市值的意見。

吾等的估值乃根據公開市值所作出的意見，所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業權益於估值之日在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售而可取得的最高價格：—

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值之日前，有一段合理時間（視乎物業的性質及市況）可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) 於任何較早假定交換合約之日的市況、價值水平及其他情況與估值之日相同；
- (d) 不考慮具有特殊權益的買家的任何追加出價；及
- (e) 交易雙方在知情、審慎及非強迫的情況下進行交易。」

吾等進行估值時乃假定業主於公開市場將該等物業權益出售而概無任何憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以便抬高該等物業權益的價值。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的購股權或優先購買權，亦無假設任何形式的強迫銷售情況。

由於 貴集團在香港及加拿大租賃的物業權益屬短期性質或禁止轉讓／分租或缺乏重大溢利租金收入，故該等物業權益並無商業價值。

吾等已獲提供物業權益的租賃協議副本。然而，吾等並無查核文件正本以核證是否存在任何並未載於提供予吾等的副本的修訂。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團及其法律顧問提供的資料。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或其法律顧問提供予吾等對吾等估值而言屬重要的資料的真實及準確性。吾等已接納提供予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、物業證明、地盤及樓面面積，以及其他一切有關資料的意見。在估值證書內的尺寸、量度及面積乃源自提供予吾等的文件及租約中所載資料，因此僅為約數。吾等並無進行現場測量。吾等獲 貴集團知會，所提供的資料並無遺漏重大事實。

在評估 貴集團租賃的物業權益時，吾等已考慮到創業板上市規則第8章所載的規定。

吾等曾視察該等估值的物業的外貌，在可能情況下亦曾視察物業的內部。然而，吾等並無進行結構測量。惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報此等物業是否確無腐朽、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。

吾等的報告並無考慮該等物業所欠負的任何抵押、按揭或債項或出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設一切物業權益概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港
中環
皇后大道中29號
怡安華人行
7樓702室
富麗花•譜控股有限公司
董事會 台照

代表
卓德測計師行有限公司
執行董事
陳超國
特許產業測量師

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)

謹啟

二零零二年二月四日

附註：陳超國，MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)，自一九八七年六月起成為卓德測計師行有限公司的合資格估值師，彼在評估香港物業方面擁有約17年經驗，同時在評估海外物業方面亦擁有豐富經驗。

估值概要

於二零零一年十一月三十日
現況下的公開市值
港元

物業

第一類 – 貴集團在香港租賃的物業權益

1. 香港	無商業價值
皇后大道中29號	
怡安華人行7樓	
702室	

小計：	無

第二類 – 貴集團在加拿大租賃的物業權益

2. Suite 7028, 70th Floor	無商業價值
1 First Canadian Place	
Toronto	
Canada	
3. Unit III	無商業價值
110 Silverstar Blvd.	
Scarborough	
Ontario	
Canada	

小計：	無
總計：	無
	=====

估值證書

於二零零一年

十一月三十日

現況下的公開市值

港元

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	現況下的公開市值 港元
第一組－貴集團在香港租賃的物業權益			
1. 香港 皇后大道中29號 怡安華人行7樓 702室	怡安華人行(下文簡稱「樓宇」)為一幢樓高23層之商業大廈，在底層附設兩層地庫。樓宇以鋼筋混凝土建成，於一九七八年落成。該物業為位於樓宇7樓的一個辦公室單位。 根據售樓說明書，該物業的總建築面積約為2,217平方呎(205.96平方米)。 該物業現由 貴公司全資附屬公司富麗花·譜香港有限公司向一名獨立第三者 Vember Lord Limited 租用，租期由二零零一年九月一日起至二零零六年一月三十一日止，月租為55,425港元，不包括地租、差餉及其他稅項、估價、課稅、徵費及其他支出。 該物業享有由二零零二年二月一日起至二零零二年六月三十日止為期五個月的免租期。	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

於二零零一年
十一月三十日
現況下的公開市值
港元

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	
第二組－貴集團在加拿大租賃的物業權益			
2. Suite 7028 70th Floor 1 First Canadian Place Toronto Canada	<p>First Canadian Place (下文簡稱「樓宇」) 為一幢於一九七五年落成的72層高商業大廈，首兩層為商舖，底層地庫為停車場／貨倉。</p> <p>該物業為位於該樓宇70樓的一個辦公室單位，租用面積約為2,639平方呎 (245.17平方米)。</p> <p>該物業現由 貴公司全資附屬公司 Clapton Holdings Limited分租自Dutfield Realty Inc.，租約由一九九八年十一月一日起至二零零七年一月三十一日止，由一九九八年十一月一日至二零零二年一月三十一日之年租為每平方呎租用面積6.5加元，由二零零二年二月一日至二零零七年一月三十一日止之年租為每平方呎租用面積8.5加元 (不包括稅項及費用)。</p> <p>該物業由一九九七年二月一日起計四個月享有免租期。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值
3. Unit III 110 Silverstar Blvd. Scarborough Ontario Canada	<p>該物業為一幢於一九八九年建成的單層貨倉內之一個單位。該物業的樓面面積約為2,300平方呎 (213.68平方米)。</p> <p>該物業之租約由 貴公司全資附屬公司Blu Spa Canada Inc.及一名獨立第三者訂立，為期一年，由二零零一年三月一日起至二零零二年二月二十八日止，月租1,650加元 (不包括管理費、政府稅項及租金)。</p>	該物業由 貴集團佔用作貨倉及研究中心。	無商業價值