

以下為漢華評值有限公司就本集團之商標於二零零零年七月三十一日之估值發出之函件全文。

## GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED

漢華評值有限公司

*in association with Vigers Hong Kong Limited*  
與威格斯（香港）有限公司聯營



漢華評值有限公司  
香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心2407室

敬啟者：

吾等茲遵照閣下之指示，對康健國際控股有限公司及其附屬公司（「貴集團」）擁有及使用之該等商標「康健醫務中心、Town Health Centre、一個標誌或上述各項之任何組合」（以下統稱「商標」）進行估值。本函件列出及說明所評值之財產、估值之基準、估值方法、調查、假設及吾等估值時之限制條件，並為閣下提供吾等對價值之意見。

吾等之分析，旨在以持續使用為前題，對 貴集團之商標於二零零零年七月三十一日（下文稱為「估值日」）之公平市值提供獨立意見。吾等了解，是次估值之目的，乃由 貴集團申請在香港聯合交易所有限公司創業版上市之用。

吾等獲 貴集團之管理層知會，該等商標於估值日尚未在任何司法管轄區註冊，惟已在香港（貴集團經營業務之地）提呈申請註冊。於本估值內，吾等已考慮該等商標之所有權利、權益及所有權，包括尚待完成註冊之可能性，以及在吾等對該等商標之價值之意見內已反映之所有因素。

### 引言

貴集團由曹貴子醫生（以下稱為「曹醫生」）於一九八九年創辦，同年，曹醫生在沙田成立首間名為「康健醫務中心」之醫務中心。曹醫生於一九九一年開始與陳醫生、馮醫生、梁

醫生、蘇醫生及鄭醫生組成聯盟。期間內，創辦人設立六間醫務中心，全部以「康健醫務中心」為名稱。貴集團現時管理4間管理診所，於17間醫務中心及2間綜合醫務中心提供基層醫療服務。此外，貴集團直接經營5間牙醫診所。貴集團亦向4間診所及5間牙醫診所授出許可，以該等商標經營。

貴集團之企業宗旨為以基層、中層及第三層醫療服務之藥物性治療、社會性治療及心理性治療，向不同年齡之香港市民提供優質、具成本效益、有系統及全面之醫療服務，並將此等服務伸延向亞洲其他地區之市民提供，達到預防性醫療及保健之目標。



貴集團透過提供醫療服務、經營牙醫診所、提供輔助醫療服務、分銷健康食品及提供幼兒服務及發展，向一般公眾人士提供醫療服務。然而，該等商標僅用於貴集團提供之西醫服務及牙醫服務。貴集團亦向合資格西醫診所及牙醫診所授出許可，以該等商標經營業務，並向管理診所提供全面管理及行政服務和場地，以及向若干許可診所提供有限管理及行政服務。

## 商標

就估值而言，商標乃可以識別之知識產權，其形式為一個名稱、標記、符號、標誌或上述各項之任何組合。商標之目的，為識別有關之商品或服務，顯示其與競爭對手之商品或服務有所不同。

自一九九四年起，貴集團提供之醫療及牙醫服務均有使用商標。然而，該等商標於估值日尚未在任何司法管轄區註冊，但已在香港進行申請註冊程序。

下列為商標之細詳：

商標	申請註冊地	類別	號碼	申請日期
	香港	42	99/10400	一九九九年八月五日
	香港	42	99/10400	一九九九年八月五日

康健醫務中心

TOWN HEALTH CENTRE

## 估值之基準

吾等以持續使用之公平市值為基準，對該等商標進行估值。吾等對公平市值所下之定義為一項財產預期經自願買方及自願賣方，任何一方均未被強迫，而雙方對所有有關事實均有合理之認識，雙方均平衡之情況下進行交易，預計可交換得到之估計數額。持續使用乃假設該財產將會用於其構想或目前之用途。以持續使用為前題估計之公平市值，並不代表該財產於公開市場分拆出售可兌現之金額。

這項定義意味著，自願買方購入所估值之產業時，不會付出超過該買方可合理預期未來投資於有關財產可賺取之金額。

## 估值方法

吾等已考慮多種估值方法，而得出之結論為，寬免專利權費方法乃最適合為該等商標進行估值之方法。

根據寬免專利權費方法，一項財產乃擁有人應計之遞增除稅後現金流量為基礎進行估值，因為擁有人毋須就使用該項資產向第三方繳付公平之專利權費。故此，貴集團盈利之一部分，相等於應就使用該等商標已付而應佔該等商標之除稅後專利權費。

專利權許可協議通敘被詮釋為涵蓋使用商標、專利權、知識、技術及其他無形資產。釐定合理專利權費率可使用多種方法。最有利之證據乃了解擁有商標之人士有否在最近向其他公司授出使用商標之許可。然而，就許多產品而言，未必會有許可協議或現行費率為估值之商標提供指引。在該等情況下，估計合理之專利權費必須假設商標乃以公平交易原則磋商之後按公平之費率授出許可。在估計公平之專利權費率時最重要之考慮因素為使用該商標之產品所賺取之除稅前邊際利潤。使用該商標之產品必須賺取充足之除稅前邊際利潤。潛在之獲許可人必須獲得足夠之利潤，使其在支付專利權費後仍可獲合理之利潤。

釐定適當之專利權費率時其他應考慮之因素為：

- 顧客對該等商標之認識；
- 類似產品或服務現時之專利權費率；
- 在發展顧客認識該等商標所引致之廣告及推廣開支，加上定期計劃作出之開支；
- 顧客對該等商標認知之重要性及該等商標入賬之收入；

- 銷售預測及目前之銷售情況；及
- 該等商標即時之可供應及可用程度。

## 調查

就是此估值而言，吾等已審核 貴集團向吾等供應之財務資料，以及其他記錄、文件及銷售預測。吾等亦已就 貴集團及以該等商標之名稱提供之服務，與 貴集團之管理層成員會面及進行討論。吾等假設該等資料之準確性，且並無就有關之資料進行審核，並在頗大程度上依賴該等資料達致吾等對估值之意見。

在作出吾等對估值之意見前，吾等已考慮下列之主要因素：

- 貴集團自開業以來之業務性質及歷史；
- 業務之財政狀況及其賬面值；
- 一般經濟展望及可影響 貴集團之特別經濟及競爭因素；
- 截至二零零零年六月三十日止， 貴集團之經審核及未經審核往積收入及盈利；
- 與 貴集團之該等商標有關之服務之盈利能力；及
- 與 貴集團之該等商標有關之服務之銷售額及溢利預測。

## 假設

由於 貴集團之經營環境，及提供服務之市場存在變化，吾等必須作出多項假設，為吾等對該等商標之估值之意見取得足夠之論據支持。是次估值採納之主要假設如下：

- 香港現行之政治、法律及經濟狀況將不會出現重大變化，而可能對該等商標應佔之收入產生重大影響；
- 香港現時之稅法將不會出現重大變化，而使應繳稅率維持不變，並已遵守所有適用之法律及規例；
- 現行之利率將不會出現重大變化；
- 貴集團將保留現時重要管理層、員工及技術人員，或引入出色之管理層、員工及技術人員，以支持 貴集團之持續經營；及
- 貴集團之銷售額及利潤預測符合 貴集團所預測之水平。

## 限制

吾等並未向所評估之該等商標之所有權進行調查，且不會對其所有權或負債承擔任何責任。

此項估值反映於估值日存在之事實及情況。吾等並無考慮其後發生之事件，亦毋須就該等事件及情況更新吾等之報告。

## 估值意見

根據上述之調查和分析以及所使用之估值方法，吾等認為，該等商標於二零零零年七月三十一日之公平市值可合理地按二千萬港元 (20,000,000港元) 列值。

估值意見乃以一般被接受的估值程序和常例而成的並廣泛地利用了無的假設和很多不同的考慮，並非所有該等假設或不確定事件可輕易用量度或確定。

吾等謹此證明，吾等並無於 貴集團或所估值之商標擁有現行或未來之權益，亦並無所涉及之各方存有好感或偏見。

此致

香港  
沙田  
沙田鄉事會路138號  
新城市中央廣場第2座  
616-617室  
康健國際控股有限公司  
列位董事 台照

代表

漢華評值有限公司

副主席  
鄭錦波  
FCCA, FHKSA, CPA  
謹啟

副董事  
歐陽汝政  
CPA (Aust), CPA (HK)  
謹啟

二零零零年十月九日