



**COLLIERS
INTERNATIONAL**

Colliers International (Hong Kong) Ltd
Company Licence No: C-006052
Suite 5701 Central Plaza
18 Harbour Road Wanchai
Hong Kong

高力國際物業顧問(香港)有限公司
香港灣仔港灣道18號中環廣場5701室

Tel 852 2828 9888
Fax 852 2107 6015

www.colliers.com

敬啟者：

樓宇狀況調查概要

1. 緒言

高力國際物業顧問(香港)有限公司已獲委任為物業狀況調查顧問，就越秀房託基金(「越秀房託基金」)將收購之物業進行物業狀況調查。本函件提供吾等所採用有關方法和調查結果概要。在吾等擔任物業狀況調查顧問之時，吾等：

- a. 對越秀房託基金將收購位於中華人民共和國廣東省廣州市白馬大廈、財富廣場、城建大廈及維多利廣場之四項物業(下文稱為「物業」)各項進行全面樓宇狀況調查，以：
 - (i) 確定各物業之結構完整性；
 - (ii) 找出及建議修正各物業任何現存缺陷所需之工程；
 - (iii) 記錄各物業之狀況；

- (iv) 找出各物業與越秀投資有限公司所提供記錄樓面平面圖出現偏差之地方；
- (v) 將各物業各層與其獲批准用途進行核對；
- (vi) 審閱各物業之法定竣工證；及

b. 就各物業編製一份十年維修保養開支預測。

吾等之檢查僅限於越秀房託基金將收購之地方，各物業之建築面積如下：

樓宇名稱	越秀房地產投資 信託基金之地方 (建築面積)	
	零售	辦公樓
	(平方米)	(平方米)
白馬大廈	46,279.3	3,920.0
財富廣場	3,853.1	36,503.1
城建大廈	11,757.6	30,639.8
維多利廣場	27,698.1	—

附註：零售及辦公樓之細分乃由管理人釐定。

2. 已進行之調查及評估

對該等物業進行之全面樓宇狀況調查由註冊專業測量師(建築物測量)率領，工作範圍包括了目視檢查樓宇構造物、結構和樓宇設施系統、抽樣檢查電路及核實和記錄其現有狀況。

檢查包括下列各項之目視檢查：(i)越秀房託基金將收購之內部公共範圍、可進出的租戶範圍及全部可進出的範圍，連同進出越秀房託基金地方所需之公共範圍；及(ii)樓宇結構部分，例如外牆及屋頂。所注意到之缺陷屬輕微性質，包括裂紋、潮濕跡象、剝落之混凝土、裂開及損壞之牆／地磚。上述所發現全部缺陷均已記錄在完整樓宇狀況調查報告內，上述全部缺陷均可修復，而修復缺陷之估計成本已包括在吾等之預測內。某些機電系統需進一步視察，列載於吾等之完整樓宇狀況調查報告內。

3. 十年維修保養開支預測

吾等為該等物業編製了截至二〇一四年止十年間之維修保養開支預測，當中包括維修該等物業及相關樓宇設施安裝工程之估計成本。

吾等採用以下方法編製有關預測：

- a. 估計維修保養成本，包括現有缺陷及每年保養成本。
- b. 估計成本亦依據所發現缺陷的不合規格工程之正常維修方法，而完整樓宇狀況調查報告已列明維修方法。
- c. 估計成本乃依據現行市場價格，並利用5%通脹率來預測未來十年之開支。
- d. 估計成本乃依據該四項物業維持樓宇現況之管理，物業管理並提供足夠資源，且工程按建築市場一般常規進行。

於吾等之預測期間，並無計及資本開支，原因是該等開支將由物業之特別維修基金承擔。

附錄七 獨立物業估值師對樓宇狀況的測量報告概要

物業之十年維修保養成本如下：

二〇〇五年		白馬大廈 (人民幣)	財富廣場 (人民幣)	城建大廈 (人民幣)	維多利廣場 (人民幣)
維修保養成本	承建商負責的工程	150,000	8,000	10,000	10,000
	結構性項目	40,000	不適用	30,000	85,000**
	E/M ⁽¹⁾ 工程	107,000	87,000	57,000	27,000
視察費用 ⁽²⁾		60,000	不適用	20,000	60,000
總計		<u>357,000</u>	<u>95,000</u>	<u>117,000</u>	<u>182,000</u>

** 此維修成本包括將維多利廣場一幅告示牌之生鏽金屬框塗上漆油所需之即時成本。

二〇〇六年		白馬大廈 (人民幣)	財富廣場 (人民幣)	城建大廈 (人民幣)	維多利廣場 (人民幣)
維修保養成本	承建商負責的工程	157,500	8,400	10,500	10,500
	結構性項目	42,000	不適用	31,500	21,000
	E/M ⁽¹⁾ 工程	307,400	187,400	187,400	157,400
視察費用 ⁽²⁾		不適用	不適用	不適用	不適用
總計		<u>506,900</u>	<u>195,800</u>	<u>229,400</u>	<u>188,900</u>

二〇〇七年		白馬大廈 (人民幣)	財富廣場 (人民幣)	城建大廈 (人民幣)	維多利廣場 (人民幣)
維修保養成本	承建商負責的工程	165,400	8,800	11,000	11,000
	結構性項目	44,100	不適用	33,000	22,000
	E/M ⁽¹⁾ 工程	322,800	197,700	197,700	165,300
視察費用 ⁽²⁾		不適用	不適用	不適用	不適用
總計		<u>532,300</u>	<u>206,500</u>	<u>241,700</u>	<u>198,300</u>

附錄七 獨立物業估值師對樓宇狀況的測量報告概要

二〇〇八年		白馬大廈 (人民幣)	財富廣場 (人民幣)	城建大廈 (人民幣)	維多利廣場 (人民幣)
維修保養成本	承建商負責的工程	173,700	9,200	11,600	11,600
	結構性項目	46,300	不適用	34,700	23,000
	E/M ⁽¹⁾ 工程	338,900	207,600	207,600	173,600
視察費用 ⁽²⁾		不適用	不適用	不適用	不適用
總計		<u>558,900</u>	<u>216,800</u>	<u>253,900</u>	<u>208,200</u>
二〇〇九年		白馬大廈 (人民幣)	財富廣場 (人民幣)	城建大廈 (人民幣)	維多利廣場 (人民幣)
維修保養成本	承建商負責的工程	182,400	9,700	12,200	12,200
	結構性項目	48,600	不適用	36,400	24,200
	E/M ⁽¹⁾ 工程	355,800	218,000	218,000	182,300
視察費用 ⁽²⁾		不適用	不適用	不適用	不適用
總計		<u>586,800</u>	<u>227,700</u>	<u>266,600</u>	<u>218,700</u>
二〇一〇年		白馬大廈 (人民幣)	財富廣場 (人民幣)	城建大廈 (人民幣)	維多利廣場 (人民幣)
維修保養成本	承建商負責的工程	191,500	10,200	12,800	12,800
	結構性項目	51,000	不適用	38,200	25,400
	E/M ⁽¹⁾ 工程	373,600	228,900	228,900	191,400
視察費用 ⁽²⁾		不適用	不適用	不適用	不適用
總計		<u>616,100</u>	<u>239,100</u>	<u>279,900</u>	<u>229,600</u>

附錄七 獨立物業估值師對樓宇狀況的測量報告概要

二〇一一年		白馬大廈 (人民幣)	財富廣場 (人民幣)	城建大廈 (人民幣)	維多利廣場 (人民幣)
維修保養成本	承建商負責的工程	201,100	10,700	13,400	13,400
	結構性項目	53,600	不適用	40,100	26,700
	E/M ⁽¹⁾ 工程	392,300	240,300	240,300	201,000
視察費用 ⁽²⁾		不適用	不適用	不適用	不適用
總計		<u>647,000</u>	<u>251,000</u>	<u>293,800</u>	<u>241,100</u>
二〇一二年		白馬大廈 (人民幣)	財富廣場 (人民幣)	城建大廈 (人民幣)	維多利廣場 (人民幣)
維修保養成本	承建商負責的工程	211,200	11,200	14,100	14,100
	結構性項目	56,300	不適用	42,100	28,000
	E/M ⁽¹⁾ 工程	411,900	252,300	252,300	211,100
視察費用 ⁽²⁾		不適用	不適用	不適用	不適用
總計		<u>679,400</u>	<u>263,500</u>	<u>308,500</u>	<u>253,200</u>
二〇一三年		白馬大廈 (人民幣)	財富廣場 (人民幣)	城建大廈 (人民幣)	維多利廣場 (人民幣)
維修保養成本	承建商負責的工程	221,800	11,800	14,800	14,800
	結構性項目	59,100	不適用	44,200	29,400
	E/M ⁽¹⁾ 工程	432,500	264,900	264,900	221,700
視察費用 ⁽²⁾		不適用	不適用	不適用	不適用
總計		<u>713,400</u>	<u>276,700</u>	<u>323,900</u>	<u>265,900</u>

附錄七 獨立物業估值師對樓宇狀況的測量報告概要

二〇一四年		白馬大廈 (人民幣)	財富廣場 (人民幣)	城建大廈 (人民幣)	維多利廣場 (人民幣)
維修保養成本	承建商負責的工程	232,900	12,400	15,500	15,500
	結構性項目	62,100	不適用	46,400	30,900
	E/M ⁽¹⁾ 工程	511,400	341,400	361,400	361,400
視察費用 ⁽²⁾		不適用	不適用	不適用	不適用
總計		<u>806,400</u>	<u>353,800</u>	<u>423,300</u>	<u>407,800</u>

附註：

(1) E/M工程指機電工程。

(2) 視察費用乃進一步視察某些機電工程所需之獨立顧問費。

對應上表所載下列四幢樓宇維修成本之修復工程概括如下：

a. 白馬大廈

承建商負責的工程概要主要為維修微細裂縫、更換內部及外部斷裂的地磚及牆磚、修復窗戶滲水及潮濕跡象、更換損壞門框、更換生鏽敞閘、門及金屬欄柵、更換梯級邊緣磚及樓梯花崗岩。維修成本包括正常磨損之保養成本。

結構性項目概要主要為剝落之混凝土及灰泥之修復工程。

樓宇設施工程概要主要為更換損壞之電纜幹線、更換鍍鋅鐵渠道、包裹低壓供電系統配電箱之活導體、更換通風和冷氣系統的生鏽閘閥。

b. 財富廣場

承建商負責的工程概要主要包括維修鬆脫門氣鼓。維修成本亦包括正常磨損之保養成本。

結構性項目概要並無揭發任何結構性不合規則之處。

樓宇設施工程概要主要包括維修或修理電掣房之滙流、地下雨水抽水泵、更換緊急照明及出口指示牌、以及重新修理火警感應器及更換通風和冷氣系統之生鏽閘閥。

c. 城建大廈

承建商負責的工程概要主要包括正常磨損之保養成本。

結構性項目概要主要包括維修剝落之混凝土及灰泥。

樓宇設施工程概要主要包括更換電纜幹線、更換鍍鋅鐵渠道及修復廢水排水管之漏水問題、更換緊急燈泡及出口指示牌、更換通風和冷氣系統之生鏽閘閥。

d. 維多利廣場

承建商負責的工程概要主要包括維修微細裂縫、修復潮濕、更換欄杆柱、更換地磚及更換路緣磚。維修成本包括正常磨損之保養成本。

結構性項目概要主要包括重將告示板結構重新塗上防銹保護油漆及維修裂縫。

樓宇設施工程概要主要包括修復通風和冷氣系統之絕緣接口，以及修復天花之漏水問題。

4. 交付報告

吾等就已進行全面樓宇狀況調查之四項物業編製完整報告，其中包括：

- 緒言
- 該四項物業之背景資料
- 缺陷調查結果之詳細說明
- 地點描述，連同一般缺陷之照片
- 對有關物業結構狀況之評估
- 有關修補所發現缺陷之維修方法之評述／建議

- 結論
- 不符規劃項目之調查結果
- 結構調查報告，連同所檢查特別地點及所發現缺陷之照片
- 有關機電系統之樓宇設施檢查報告
- 各物業之估計十年維修保養開支預測

5. 結論

5.1. 物業狀況

於檢查時，該四項物業之狀況整體上尚好／良好，狀況整體上與樓齡及級數相若之樓宇一致。除了輕微缺陷(例如裂縫、潮濕跡象、裂開之牆磚及地磚、剝落之混凝土)之外，並無發現重大缺陷。鑑於物業的樓齡及結構，吾等將調查限於樓宇結構部分約20%，因為吾等認為這樣本足以代表有關物業的一般結構狀況。於檢查時，該等樓宇概無被發現危及的跡象，故此無需進行對物業物料結構堅固性進行進一步測試或視察。除了下文所述不符規劃項目之外，並無發現樓宇結構有可影響物業轉讓之重大結構性缺陷。

物業整體上根據獲批准用途興建，惟存在若干不符規劃項目，該等項目已載入完整樓宇狀況調查報告。該等不符規劃項目包括偏離竣工圖，例如出口門及機房遷離其獲批准地點、額外商舖、螺旋樓梯、小型溫室、儲物室及機房、辦公樓地方被用作宿舍，以及沒有冷氣機房。

5.2 遵守樓宇規例

已收到白馬大廈於一九九〇年十二月三十日發出及城建大廈於一九九七年十一月十八日發出之法定竣工證，亦已收到維多利廣場於二〇〇四年七月五日申請及財富廣場於二〇〇三年十月十六日申請之法定竣工證。並已收到白馬大廈改建及擴建工程於二〇〇〇年九月二十五日之法定竣工證。

根據上述法定竣工證，維多利廣場及財富廣場於近期落成，並無實地發現重大不合規則之處。至於城建大廈，該樓宇已落成八年左右。近期檢查顯示其建築符合管理人所提供之竣工圖，並無實地發現重大不合規則之處。故此，上述三幢樓宇整體上符合落成時之當地樓宇規例。就白馬大廈而言，於檢查時，除了所發現之不符規劃之處外，吾等總結認為該樓宇遵守當地規例興建。

6. 限制條件

吾等編製本報告時倚賴管理人所提供資料，例如記錄平面圖、法定竣工證及越秀房託基金將收購之地方。在有必要的情況下，吾等已作出有關查詢，並取得吾等認為所需進一步資料，致使吾等可向閣下提供此報告。吾等亦已進行實地檢查，並與管理公司員工開會。吾等已純粹按目視基準進行檢查，並無對樓宇構造物及樓宇設施系統進行任何種類測試。吾等並無檢查不移走牆壁裝修或樓宇構造物便無法見到之樓宇結構多個部分，亦沒有進行具摧毀性測試，而吾等並無檢查無法到達或被遮蓋之範圍，吾等概不對該等樓宇及樓宇設施系統之無法到達範圍及隱蔽部分負上責任。然而，於檢查時，吾等對物業可進入範圍之目視檢查並無揭發任何可導致吾等需要即時檢查無法到達或被遮蓋範圍之缺陷。

此致

香港灣仔

駱克道160-174號

越秀大廈2102室

越秀房託資產管理有限公司（「管理人」）

香港中環皇后大道中1號

滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「信託人」）

香港中環皇后大道中1號

香港上海滙豐銀行有限公司（「滙豐」）

香港中環花園道3號花旗銀行廣場花旗銀行大廈50樓

花旗環球金融亞洲有限公司（「花旗」）

香港中環德輔道中68號萬宜大廈16樓

DBS Bank Ltd.（與滙豐及花旗統稱為「聯席全球協調人」） 台照

代表

高力國際物業顧問（香港）有限公司

建築顧問

K.C. Lee

MHKIS MRICS RPS (BS)

謹啟

二〇〇五年十二月十二日