



敬啟者：

就二十項香港物業進行盡職審查勘察
物業顧問審閱概要

1. 緒言

戴德梁行建築顧問有限公司與第一太平戴維斯工程顧問有限公司共同獲委任為物業顧問，就陽光房地產基金（「陽光房地產基金」）將予收購下列之二十項物業（定義見發售通函）（以下統稱「該等物業」）進行全面樓宇狀況勘察：

物業名稱*	地址	地點
(a) 皇后大道東248號	皇后大道東248號	香港灣仔
(b) 寶恆商業中心	文咸東街50號	香港上環
(c) 富時中心	彌敦道585號	九龍旺角
(d) 文咸東街135商業中心物業	文咸東街135號	香港上環
(e) 雲山大廈物業	雲咸街73號	香港中環
(f) 渣華道108號商業中心	渣華道108號	香港北角
(g) 新輝商業中心物業	新填地街576號	九龍旺角
(h) 偉程商業大廈物業	偉晴街77號	九龍油麻地
(i) 永樂街235商業中心	永樂街235號	香港上環
(j) 裕輝商業中心物業	香港仔大道208號	香港香港仔
(k) 恒港中心	金巴利街1B	九龍尖沙咀
(l) 安隆商業大廈物業	駱克道276-278號	香港灣仔
(m) 新都城一期物業	運亨路1號	新界西貢將軍澳
(n) 上水中心購物商場	智昌路3號	新界上水
(o) 光華廣場物業	大棠路11號	新界元朗
(p) 百利商業中心物業	漆咸道南87-105號	九龍尖沙咀
(q) 港逸軒物業	春秧街128號	香港北角
(r) 耀星華庭物業	水星街28號	香港北角
(s) 俊暉華庭物業	蕪湖街118號	九龍紅磡
(t) 御皇臺物業	英皇道933號	香港北角

* 根據陽光房地產基金發售通函釋義一節

本函件提供吾等於二零零六年一月十一日至二零零六年十月十七日間進行全面樓宇狀況勘察概要及審閱結果。然而，本函件僅包括該報告之重點。該等物業之全面樓宇狀況勘察報告載有更詳盡及相關資料。所以，本函件應作為全面樓宇狀況勘察報告相關之用途。

2. 所進行之勘察及評估

對該20項物業進行之全面樓宇狀況調查主要專注於以下方面：

- (a) 對該等物業進行視察，確定其結構符合規格。所以，對該等物業結構符合規格之確認只限於目視程度所得；

- (b) 對該等物業目前之樓宇佈置及用途進行視察，並對照屋宇署最近期審批之樓宇圖則，找出任何未經許可之建築工程；
- (c) 就建築物條例及消防安全(商業處所)條例規定，核實現有樓宇布局以找出任何現有或潛在之危險或違規情況；
- (d) 視察該等物業可到達公用地方之所有樓宇元素，包括樓宇之所有建築物正面、外牆、天台、走廊、大堂、洗手間及電力及電機房，以找出任何明顯之重大樓宇損壞；
- (e) 從一般樓宇衛生及安全方面核實有否任何現有或潛在之危險，包括火警逃生途徑、為傷殘人士提供之設施等；及
- (f) 視察所有主要樓宇的屋宇裝備，包括空調、消防設置、升降機、電梯、水管及排水渠，以找出任何明顯重大損壞。

於完成對該等物業之視察及勘察後，吾等：

- (a) 編製一份違反建築物條例及消防安全(商業處所)條例以及相關守則，包括提供火警逃生途徑守則、最低限度之消防裝置及設備守則；
- (b) 編製一份樓宇元素及重要屋宇裝備之明顯損壞清單，連同建議修補工程；及
- (c) 編製十年預測保養及資本開支估計預算。

全面樓宇狀況勘察由註冊專業測量師(建築物測量)及專業屋宇裝備工程師負責進行。勘察包括視察公用地方之樓宇元素、主要屋宇裝備及審閱該等物業之現有樓宇布局，以核實其整體狀況，並符合相關衛生及安全之法定規定，包括建築物條例及消防安全(商業處所)條例。勘察所得如下：

(a) 結構堅固性

該等物業之樓齡中位數為8年。已就該等物業之外露結構進行視察，並無發現重大結構性損壞或殘缺而可能因此成為審慎債權人或買家之考慮因素。吾等認為該等物業之結構堅固，與視察所得結果相同。

(b) 樓宇佈局

於進行視察後，核實管理人提供之批准樓宇圖則、入伙紙及許可證資料與進行勘察時現有之屋宇狀況及用途，該等物業並無發現未經許可之建築工程或不適合用途。

(c) 衛生及安全

除下文所述之百利商業中心及安隆商業大廈外，吾等於進行勘察後注意到該等物業整體上遵守相關之衛生及安全法規。

屋宇署及消防處均已向百利商業中心及安隆商業大廈發出以下指令，有關成本由賣方公司承擔。

百利商業中心

根據消防安全(商業處所)條例第5條對公用地方(包括走廊、樓梯、電線槽及電力及電機房以及洗手間)合共發出4項指令。受有關政府部門之遵從檢查所限，根據該等指令下之所有防火改善工程經已完成。

安隆商業大廈

根據消防安全(商業處所)條例第5條對公用地方(包括走廊、樓梯、電線槽、電力及電機房、寫字樓範圍以及洗手間)發出合共2項指令。受有關政府部門之遵從檢查所限，根據該等指令下之所有防火改善工程經已完成。

(d) 樓宇損壞

該等物業可到達公用地方之樓宇元素整體狀況良好。儘管吾等於進行視察時發現部份損壞，惟屬於輕微損壞，可透過維修計劃或一次性資本開支以確保該等物業維持於良好狀況。

(e) 屋宇裝備損壞

該等物業之主要屋宇裝備，包括空調、消防設施、電力及升降機裝置、水管及排水渠，整體上狀況良好只有輕微損壞，有關損壞可透過維修計劃或一次性資本開支以確保該等物業維持於良好狀況。

3. 呈交報告

吾等已就該等物業各項物業編製全面樓宇狀況報告，有關報告之內容包括：

- (a) 有關報告之概要；
- (b) 有關物業之概況；
- (c) 於視察過程中找到樓宇元素及屋宇裝備明顯損壞情況之概況；
- (d) 關於樓宇損壞必需進行之修補工程／維修／更換之建議，以及成本及完工時間之建議；
- (e) 該等物業各項物業之十年保養及資本開支預測；及
- (f) 損壞情況之照片記錄。

4. 修補工程及十年保養及資本開支估計成本

於找出上文所指之損壞程度及性質後，吾等就必須進行之修補工程成本作出估計。除修補工程成本外，吾等已就部份樓宇元素及屋宇裝備編製十年保養及資本開支成本預測（可能需於十年內進行）。這項預測之概要載於本函件附錄一。

在達致十年保養及資本開支成本預測之估計時，已採用以下方法：

- (a) 估計維修成本按進行視察該等物業之可到達公用地方發現之明顯損壞釐定；
- (b) 此項預測之估計按管理人所提供之過往數據、現有狀況及該等物業之樓齡釐定，以及吾等在達致合適之保養計劃時作出之專業判斷釐定；及
- (c) 此項預測已包括通脹因素。

5. 結論

於視察該等物業後，得出之結論是樓宇及結構物之現狀及屋宇裝備之整體狀況良好。

就屋宇裝備而言，經考慮有關裝備之壽命後，認為有關裝備處於良好狀態。該等物業並無重大裝備需於三至五年內更換。

6. 聲明

- (a) 在進行吾等之調查及審閱時，吾等依賴管理人提供之資料，例如批准一般樓宇圖則、入伙紙、現有用途許可證資料、竣工後之屋宇裝備圖則、測試證書、保養及資本開支記錄等，吾等透過實地視察、證實及可靠評估獨立地核實有關資料。儘管吾等相信此項資料為準確，除經吾等核實之範圍外，吾等對此項資料概不負責。
- (b) 有關調查乃按目視所得，並無就任何該等物業之結構、結構物、裝備或其他裝置進行測試。
- (c) 吾等對該等物業非外露或不能到達之地方之狀況概不負責。

此致

恒基陽光資產管理有限公司（「管理人」）
香港
灣仔
皇后大道東248號30樓

滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司
香港
皇后大道中1號

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號

德意志銀行香港分行
香港
皇后大道中2號
長江集團中心55樓

麥格理證券股份有限公司
香港中環
添美道1號
中信大廈19樓 台照

戴德梁行建築顧問有限公司
董事
Daniel Tsang
MHKIS, RPS (BS)
認可人士 (測量師)

第一太平戴維斯工程顧問有限公司
助理董事
黃偉剛
MSc BSc MHKIS MRICS RPS (BS) ACI Arb
認可人士 (測量師)

二零零六年十二月八日

附錄一 — 十年保養及資本開支成本預測

物業名稱	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	港幣元									
(a) 皇后大道東248號	2,255,916元	2,884,722元	2,301,249元	2,374,754元	2,549,959元	2,621,300元	2,607,350元	2,706,245元	2,807,092元	3,859,781元
(b) 寶恆商業中心	908,369元	974,787元	1,016,793元	1,330,619元	1,211,847元	1,893,264元	1,064,943元	1,382,966元	1,181,502元	1,254,377元
(c) 富時中心	398,614元	632,676元	428,900元	351,566元	413,073元	371,530元	431,932元	492,405元	403,620元	474,234元
(d) 文咸東街135商業中心物業	272,727元	356,272元	682,721元	778,128元	557,324元	464,765元	375,677元	1,260,219元	468,301元	358,122元
(e) 雲山大廈物業	213,840元	219,817元	316,208元	292,465元	238,868元	245,558元	653,134元	750,919元	467,214元	824,239元
(f) 渣華道108號商業中心	323,820元	375,158元	342,208元	741,822元	361,639元	371,813元	700,705元	392,876元	851,095元	415,185元
(g) 新輝商業中心物業	185,149元	215,074元	435,282元	294,532元	206,784元	212,572元	246,926元	1,110,269元	515,008元	1,054,589元
(h) 偉程商業大廈物業	198,838元	176,899元	331,867元	315,845元	178,968元	214,675元	189,128元	1,005,903元	446,575元	220,649元
(i) 永樂街235商業中心	284,756元	346,625元	309,617元	359,352元	459,494元	333,999元	390,668元	355,459元	355,155元	416,188元
(j) 裕輝商業中心物業	302,945元	175,517元	180,432元	243,325元	1,124,396元	319,961元	201,505元	207,147元	229,473元	293,277元
(k) 恒港中心	231,814元	270,896元	244,977元	251,837元	308,888元	576,137元	311,006元	281,249元	289,124元	297,220元
(l) 安隆商業大廈物業	565,861元	562,401元	270,415元	246,335元	263,866元	260,002元	314,124元	309,618元	281,973元	302,100元
(m) 新都城一期物業	1,323,012元	1,296,649元	1,992,706元	1,554,041元	1,408,646元	2,139,994元	1,488,636元	1,530,320元	1,633,161元	1,617,208元
(n) 上水中心購物商場	1,084,888元	1,023,143元	1,052,467元	1,163,080元	1,315,126元	1,544,404元	1,184,616元	1,822,943元	1,304,657元	2,310,963元
(o) 光華廣場物業	447,405元	474,563元	644,128元	586,561元	610,851元	513,664元	1,632,090元	1,081,051元	658,031元	623,735元
(p) 百利商業中心物業	73,178元	80,824元	84,476元	82,735元	83,752元	84,018元	90,648元	175,605元	93,317元	93,832元
(q) 港逸軒物業	73,718元	70,368元	74,051元	82,239元	82,693元	95,538元	93,503元	99,942元	111,925元	115,465元
(r) 耀星華庭物業	65,686元	64,321元	66,122元	81,353元	69,876元	75,411元	73,844元	86,792元	80,908元	81,401元
(s) 俊暉華庭物業	71,612元	75,726元	80,022元	96,743元	89,160元	82,200元	84,519元	441,128元	101,425元	823,335元
(t) 御皇臺物業	49,934元	52,652元	53,857元	105,022元	56,179元	57,361元	58,570元	59,806元	61,070元	62,400元