



敬啟者：

**就東方廣場進行盡職審查勘察  
物業顧問審閱概要**

**1. 緒言**

第一太平戴維斯工程顧問有限公司獲委任為物業顧問，就位於北京市中心，東長安街1號的東方廣場(以下統稱該發展)進行全面樓宇狀況勘察：

本函件概要我們於2010年10月8日至2010年10月12日進行全面樓宇狀況勘察的方法及審閱結果。然而，本函件僅包括該報告之重點。該發展之全面樓宇狀況勘察報告載有更詳盡及相關資料。所以，本函件應與全面樓宇狀況勘察報告一併使用。

**2. 所進行之勘察及評估**

對東方廣場進行之全面樓宇狀況調查主要集中於以下方面：

- (a) 對該發展進行目檢，確定其結構完整；
- (b) 對該發展目前之樓宇佈局及用途進行目檢，並對照政府最近期審批之樓宇圖則，找出是否存在任何後加結構。
- (c) 就消防安全規定及用途，複查現有樓宇佈局，以找出是否存在任何現有或潛在之隱患及違規情況；
- (d) 目檢該發展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、單位、外牆、天臺、走廊、大堂、洗手間及電力及電機房等等，以找出是否存在任何明顯之重大樓宇損壞；
- (e) 目檢所有主要樓宇的屋宇裝備，包括機械通風空調、消防設置、電力、升降機、電梯、水管、地面排水渠及污水淨化系統，以找出是否存在任何明顯之重大損壞；
- (f) 複審現有樓宇佈局，以找出是否存在任何違反規劃許可證或其他法定或監管規定的情況；
- (g) 複審現有樓宇佈局，以找出是否存在任何環境、污染、衛生及安全隱患或其他風險；及
- (h) 複審現有樓宇佈局，以找出是否存在任何侵佔政府土地或他人物業的情況。

於完成對該發展之視察及勘察後，我們已：

- (a) 編製一份樓宇元素及重要屋宇裝備之可見輕微損壞清單，連同建議修補工程；及
- (b) 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)及富經驗的屋宇裝備工程師負責進行。勘察包括目檢公用地方及單位之樓宇元素、主要屋宇裝備及審閱該發展之現有樓宇佈局，以核實其整體狀況，是否符合相關衛生及安全之法定規定。勘察所得如下：

**(a) 結構堅固性**

我們已就該發展之外露結構進行目檢，並無發現審慎債權人或買家可能會加以考慮的重大結構性損壞或殘缺。我們認為該發展之結構堅固。

**(b) 樓宇佈局**

經複查管理人提供之已批樓宇圖則、相關許可證及資料，對照視察所見現有之地盤狀況及用途，該發展並無發現未經許可之附加建築工程或不適合用途。

**(c) 衛生及安全**

於視察時，我們注意到該發展大致符合相關衛生及安全規定。

**(d) 樓宇損壞**

該發展的可到達公用地方及單位之樓宇元素整體狀況良好。

**(e) 屋宇裝備損壞**

該發展之主要屋宇裝備，包括機械通風空調、消防設置、電梯及升降機、水管、地上排水渠及污水淨化系統，狀況良好。

**3. 已提交的報告**

我們已就該發展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) 有關發展之概述；
- (c) 於視察過程中找到樓宇元素及屋宇裝備可見輕微損壞之概述；
- (d) 關於樓宇損壞修補工程的建議；
- (e) 沒有違反當地法規、規劃許可證及其他相關規定之確認；

- (f) 該發展符合一般相關衛生及安全規定之確認；
- (g) 沒有對相鄰土地造成損毀、沒有侵佔政府土地或他人發展及沒有在該發展發現寮屋居民或擅闖者之確認；
- (h) 十年保養及資本開支預測；及
- (i) 損壞情況之照片記錄

#### 4. 修補工程估計成本及十年保養及資本開支預測

找出可見輕微損壞程度及性質後，我們就必須進行之修補工程成本作出估計。除修補工程成本外，我們已就可能須於十年內進行保養的部分樓宇元素及屋宇裝備，編製十年保養及資本開支成本預測。

以下為這項預測之概要

十年保養及資本開支成本預測所採用的估計方法如下：

- (a) 估計維修成本按目檢該發展之可到達公用地方時所發現之可見輕微損壞釐定；
- (b) 此項預測之估計按管理人所提供之過往數據、現有狀況及該發展之樓齡，以及我們在達致合適之保養計劃時作出之專業判斷而釐定。
- (c) 此項預測的估算已將通脹因素計算在內，以人民幣百萬元顯示。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
維修及保養.....	53	75	82	86	84	78	74	76	75	74
改善工程.....	93	73	71	22	25	32	32	32	32	32
合計.....	146	148	153	108	109	110	106	108	107	106

#### 5. 結論

根據我們於2010年10月8日至2010年10月12日對該發展進行樓宇狀況勘察及目檢的結果，發現該發展只有輕微性質之損壞，不會影響該發展之結構穩定。因此，我們認為該樓宇結構安全及保養良好，亦無影響該發展營運及用途及／或妨礙其轉讓之重要損壞。

#### 6. 聲明

- (a) 有關調查及審閱是根據管理人提供之資料，如已批一般樓宇圖則、許可證、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。我們與該發展之技術管理人進行面談，以對該發展各部分之用途確立良好理解。我們亦透過實地視察，獨立地核實管理人提供的資料。

- (b) 有關調查乃按目檢所得，並無就該發展之任何結構、結構物、裝備或裝置進行測試。
- (c) 我們對該發展非外露或不能到達之地方之狀況概不負責。

## 7. 披露

我們編製全面樓宇狀況測量報告時，已審議所有相關中國法律法規，包括中華人民共和國建築法及中華人民共和國城市房地產管理法。

此致

滙賢房託管理有限公司  
(以滙賢產業信託管理人身份)  
德意志信託(香港)有限公司  
(以滙賢產業信託受託人身份)  
中信証券融資(香港)有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
中銀國際亞洲有限公司

台照

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)

2011年4月11日