

下文為獨立物業估值師仲量聯行有限公司對本集團的物業權益於二零零零年三月三十一日對本集團的估值而發出的函件全文、估值概要及估值證書，以供轉載於本文件。



Jones Lang LaSalle Ltd
General Practice and Valuation Department
16/F Dorset House 979 King's Road Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2968 1688

仲量聯行有限公司
物業估價部
香港英皇道979號多盛大廈16樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2968 1688



敬啟者：

指示

茲遵照 閣下向吾等發出的指示對香港交易及結算所有限公司（「貴公司」）及其全資附屬公司（連同 貴公司以下統稱「貴集團」）於香港的物業權益進行估值，吾等證實曾就此進行視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要的其他資料，以便提供吾等對個別物業權益於二零零零年三月三十一日（「估值日」）的公開市值的意見。

估值基準

除非另有說明，吾等之估值乃按照香港測量師學會頒佈之「香港物業資產估值之指引說明」進行估值。若指引說明對需要指引之項目沒有說明，則吾等參考英國皇家特許測量師學會出版之「評估及估值手冊」，但會作出調整以配合當地已確立之法律、慣例、實務及市場狀況。

吾等之估值是按公開市值之基準作出，所謂公開市值，香港測量師學會所作之界定為「某項物之權益於估值日假定按下列情況以現金代價無條件完成出售可取得之最高價：

- (a) 有自願賣方；

- (b) 於估值日以前，有一段合理時間（視乎物業的性質及市道情況）進行促銷、議定價格及條款以及完成該項出售等工作；
- (c) 於較早前所假定的合約交換日期內的市道情況、價值水平及其他情況均與估值日相若；
- (d) 不考慮具特殊權益的準買家的任何追加出價；及
- (e) 交易雙方已在知情、謹慎及不受強迫的情況下行事。」

吾等已獨立地將公開市值的定義應用於各項物業權益。所以，吾等並無考慮於同一時間出售整個物業組合潛在的影響。

估值方法

就第一類的物業權益（全部均由 貴集團擁有的物業）香港而言，吾等已利用直接比較法及／或收入資本化法按公開市場基準評估各項物業權益。

直接比較法是香港估值最廣泛採用的方法，並直接將估值的物業與最近已轉讓法定所有權的其他可資比較的物業作一比較。然而，鑑於房地產物業的性質有所不同，所以常常須作出適當調整，以扣除任何可能影響考慮中物業而有可能引致的價格在性質及數量上的差異。

收入資本化法乃將收入淨額及租約期滿後的潛在收入於扣除日常支銷後撥充資本。就吾等的估值而言，參考於估值日該等物業的現有租賃架構及現行市場意欲後，吾等就現時及估計市值租金資本化採用「相等收益率」，而吾等相信此舉反映物業權益的質素及在市場上的銷售能力。合適的資本化率乃按近期的交易分析而釐定，並互相參照吾等對現行投資者所需求及期望。

第二類物業權益為 貴集團租用、特許使用及佔用的香港物業，因不准轉讓或分租及／或缺乏可觀的溢利租金，故沒有商業價值。

估值假設

吾等的估值乃假設業主將該等物業個別地在公開市場求售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營協議或任何類似安排，從而影響該等物業權益的價值。

吾等的估值並無考慮該等物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及該等物業權益在出售成交時可能須承擔的任何開支或稅項。除另有註明者外，吾等假定該等物業概不附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

資料來源

吾等在若干程度上已依賴 貴集團提供的資料，並已接納提供予吾等有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、樓面平面圖、樓面面積、租金收入及其他一切有關事宜的意見。

吾等未曾閱覽該等物業的圖則正本及／或發展及使用該等物業的同意書，並假設該等物業乃根據該等同意書而興建及被佔用與使用，且現並無任何尚未解決的法定通告。就吾等的估值而言，吾等採納 貴集團所提供的樓面面積。

吾等並無進行樓面量度，以核實租約樓面面積是否正確，並已假設 貴集團所提供的樓面面積確屬正確。吾等已接納及依賴在吾等估值中的該等面積。

吾等的估值乃依賴所提供的資料充足及／或所作出的假設準確而編製。倘證明上述並不正確或不足，則吾等估值的準確性可能會受影響。

業權調查

吾等未曾接獲有關該等物業的業權文件副本，惟已於香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以證實業權或查核或未載於交予吾等的副本中的任何租約修訂。所有文件及租契均僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

物業視察

吾等曾視察該等物業的外部，在可能情況下，亦曾視察物業的內部。吾等並無進行結構調查，因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無進行樓宇測試，及吾等並無查察物業內遭覆蓋、遮蔽或不可前往的部份，而該等部份假設狀況良好。因此吾等無法就未經查察部份的狀況表示吾等的意見或作出建議，而本報告不應視為就該等部份作出有任何隱含的聲明或陳述。吾等並無對個別物業內的任何設施進行測試。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重的瑕疵。

吾等並無就業主管理或會計電腦系統及／或實際樓宇設施的隱藏科技進行任何符合公元二千年電腦規定測試。倘若其後確定物業存在公元二千年電腦問題，吾等保留調整本報告所呈報的估值的權利。

吾等並無安排任何調查以確定興建該等物業時，或建成以後，曾否使用任何有毒或有害的物料，因此吾等未能呈報該等物業在此方面並無上述各項風險。就此等估值而言，吾等已假設該等調查並無作重大程度披露該等物料的狀況。

實地調查

吾等並無進行實地測量，以證實該等物業權益地盤面積的準確性，並假設吾等所得的文件及正式地盤圖則上所示的地盤面積均屬正確無誤。

吾等並無接獲指示進行任何實地調查，以釐訂地面狀況及設備是否適合作物業發展的用途，且吾等亦無進行任何考古、生態或環境調查。倘若其後確定該等物業或任何鄰近土地有污染、地面下陷或其他損毀，或該等物業經已或現時正受污染，吾等保留調整本報告所呈報的估值的權利。

機械及機器

吾等的估值一般包括構成樓宇設施裝備部份的全部機械及機器。然而，吾等的估值不計可能為佔用者的工業或商用加工工作而全面裝置的機械、機器與設備，連同傢俬、設備、租戶的裝置及設備。

吾等的估值概要及估值證書分別隨附於本文。

此致

香港交易及結算所有限公司
滙豐投資銀行亞洲有限公司
Merrill Lynch Far East Limited
摩根士丹利添惠亞洲有限公司
列位董事 台照

代表
仲量聯行有限公司
港區董事
劉振江
ARICS, AHKIS, RPS(GP)
謹啟

二零零零年六月二十二日

附註：劉振江先生為特許測量師及為仲量聯行有限公司估價部之港區董事，於香港物業估值有逾13年經驗。

估值概要

物業	於二零零零年 三月三十一日 現況下的公開市值 (港元)
第一類－由 貴集團擁有的香港物業	
1. 香港 中環 德輔道中19號 環球大廈 17樓全層	90,000,000
2. 香港 中環 皇后大道中138號 威亨大廈 地面上層、1樓 (不包括簷篷)及2樓	53,000,000
3. 香港 西營盤 干諾道西188號 香港商業中心 5樓1-16號寫字樓	16,500,000
小計	159,500,000
第二類－由 貴集團租用或特許使用的香港物業	
4. 香港 中環 康樂廣場8號 交易廣場一期及二期 交易大堂、1樓及2樓 的訪客廳及 附屬寫字樓	無商業價值
5. 香港 中環 德輔道中19號 環球大廈 23樓2301及2302室	無商業價值

物業	於二零零零年 三月三十一日 現況下的公開市值 (港元)
6. 香港 中環 皇后大道中138號 威亨大廈 3樓全層	無商業價值
7. 香港 中環 港景街1號 國際金融中心一期 10樓、11樓及12樓全層 及13樓1309-1312室	無商業價值
8. 香港 鰂魚涌 英皇道979號 太古坊 香港電訊中心 24樓之部份、 19樓之部份及天台	無商業價值
9. 香港 柴灣 嘉業街50號 嘉里(柴灣)貨倉 2樓8號貨倉及 4樓之部份	無商業價值
10. 新界 大嶼山 塘福 丈量約份328號地段1940號 Villa Primrose 2樓及天台	無商業價值
11. 香港 鰂魚涌 海灣街1號 華懋交易廣場 平台天台、8樓、9樓、 10樓、11樓及12樓之部份 及19樓1901室	無商業價值

物業	於二零零零年 三月三十一日 現況下的公開市值 (港元)
12. 香港 上環 德輔道中199號 維德廣場 2樓及7樓全層	無商業價值
13. 香港 上環 皇后大道西111號 華富商業大廈 4樓全層連同其平台 及5樓全層	無商業價值
14. 香港 中環 花園道3號 萬國寶通廣場 亞太金融中心 5樓全層、6樓 604室之部份、 605、606、607及608室、 11樓1109室之部份、 1110及1111室	無商業價值
15. 香港 灣仔 港灣道6-8號 瑞安中心 4樓全層	無商業價值
16. 香港 灣仔 告士打道3號 電訊大廈 10樓1087室	無商業價值
17. 香港 中環 金鐘道88號 太古廣場 栢舍 服務式住宅1806室	無商業價值

物業	於二零零零年 三月三十一日 現況下的公開市值 (港元)	
18. 新界 大嶼山 塘福 丈量約份328號 地段1910號 紫霞閣 2樓及天台	無商業價值	
	小計	無商業價值
	總計	159,500,000

第一類一由 貴集團擁有的香港物業

			於二零零零年 三月三十一日 現況下的 公開市值
物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	
1. 香港 德輔道中19號 環球大廈 17樓全層	環球大廈乃於一九八零年落成的 28層高商業大廈。24層的寫字樓 建於4層高的平台商場。	該物業現時由 貴集 團佔用作寫字樓之 用。	90,000,000港元
內地段8432號 123000份的 1936份	該物業為17樓全層，總建築面積 約16,693平方呎（1,550.82平方 米）及實用面積13,622平方呎 （1,265.51平方米）。		
	該物業乃按有關內地段8432號 （「該地段」）的政府租契持有，租 期由一九七八年四月十五日起計 為75年，並可再續租75年。該地 段應付的地租現時為每年1,000 港元。		

附註：

- (1) 註物業的登記業主為 貴公司的全資附屬公司The Stock Exchange Club Limited。
- (2) 根據吾等於二零零零年三月三十一日在土地註冊處進行的查冊，並無任何重大繁重負擔登記於該物業名下。

於二零零零年
三月三十一日
現況下的
公開市值

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	公開市值
2. 香港 皇后大道中 138號 威享大廈 地面上層、 1樓 (不包括簷篷) 及2樓	威享大廈乃於一九八二年落成的 25層高(包括地庫)商業大廈。該 大廈包括地庫及地面的商舖及地 面上層至21樓的寫字樓。管道層 位於第3及第4樓之間。 該物業包括地面上層、1樓及2樓 全層。該物業的實用面積如下：	該物業現時由 貴集 團佔用作寫字樓之 用。	53,000,000港元
內地段 165號 C、D、E段餘 段及內地段 165號餘段、 內地段161號A 及B段之餘段 及內地段161 號之餘段及內 地段167段A段 之252份的29 份	(平方呎) (平方米) 地面上層： 3,764 349.68 1樓： 5,503 511.24 2樓： 5,521 512.91 總面積： 14,788 1,373.83 該物業乃按有關內地段161、165 及167號的政府租契持有，租期 分別由一八四三年六月二十六 日、一八四四年十一月五日及一 八四四年八月三十一日起計全部 為999年期。地段165及167號應 付的地租總額現時分別為每年 47.34港元及11英鎊10先令，而 地段161號應付的地租總額現時 為每年2便士。		

附註：

- (1) 註物業的登記業主為 貴公司的全資附屬公司Prime View Company Limited。
- (2) 根據吾等於二零零零年三月三十一日在土地註冊處進行查冊時，並無任何重大繁重負擔登記於該物業名下。

於二零零零年
三月三十一日
現況下的
公開市值

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	
3. 香港 西營盤 干諾道西 188號 香港商業中心 5樓1-16號 寫字樓	香港商業中心乃於一九八三年落成的42層高商業大廈。該大廈包括地面及1樓的商鋪單位、停車場，2樓至4樓為上落貨場，5樓至42樓為寫字樓。15至30樓為隔火層。	該物業1號及10至16號寫字樓單位乃租予一名租客，租期由一九九九年十一月十六日起計為3年，並可選擇再續租2年。月租為38,285.50港元（不包括差餉及所有其他經常性費用）。	16,500,000港元
海旁地段289號及海旁地段302號之A段之15000份之341份	該物業為該大廈5樓全層，總建築面積約10,915平方呎（1,014.03平方米）及實用面積約7,639平方呎（709.68平方米）。 該物業乃按(1)有關海旁地段289號已續租地契持有，由一九七九年十二月二十七日起計續租期為75年，及(2)有關海旁地段302號A段的政府地契持有，租期由一九零三年九月三日起計為999年。該等地段的應付地租總額現時為每年1,419.18港元。	2至9號寫字樓目前空置。	

附註：

- (1) 註物業的註冊業主為香港聯合交易所有限公司。
- (2) 根據吾等於二零零零年三月三十一日在土地註冊處進行查冊時，並無任何重大繁重負擔登記於該物業名下。

第二類一由 貴集團租用或特許使用的香港物業

					於二零零零年 三月三十一日 現況下的 公開市值
	物業	用途	概約面積	佔用詳情	
4.	香港 中環 康樂廣場8號 交易廣場 一期及二期 交易大堂、 1樓及2樓的 訪客廳及 附屬寫字樓	交易大堂 及寫字樓	43,040平方呎 (3,998.51平方米)	由一九八四年十一月一日至二零零五年十月三十一日為期21年，由一九九九年十一月一日至二零零二年十月三十一日期間的應付月租為905,110.73港元(不包括差餉)及由二零零二年十一月一日至二零零五年十月三十一日期間的應付月租為1,040,877.34港元(不包括差餉)。	無商業價值
5.	香港 德輔道中 19號 環球大廈 23樓2301及 2302室	寫字樓	6,600平方呎 (613.15平方米)	由一九九七年九月一日至二零零零年八月三十一日為期3年，月租330,000港元(不包括差餉及服務費)，並可選擇按公開市值租金再續租2年。	無商業價值
6.	香港 皇后大道中 138號 威亨大廈 3樓全層	寫字樓	4,386平方呎 (407.47平方米)	由一九九九年四月一日至二零零一年三月三十一日為期2年，月租40,000港元(不包括差餉、服務及管理費)，並有權由起租日起計一年屆滿後以三個月書面通知終止租約。	無商業價值
7.	香港 中環 港景街1號 國際金融 中心一期 10樓、11樓 及12樓全層 及13樓 1309-1312室	寫字樓	64,246平方呎 (5,968.60平方米)	由二零零零年二月一日至二零零六年一月三十一日為期6年，由二零零零年二月一日至二零零三年一月三十一日期間的應付月租為2,312,856港元(不包括差餉、服務費及所有經常性費用)及由二零零三年二月一日至二零零六年一月三十一日期間按當時市值租金(但有關租金不超過3,066,712.80港元或不少於1,618,999.20港元)，並可選擇按當時市值租金再續租3年。	無商業價值

				於二零零零年 三月三十一日 現況下的 公開市值
物業	用途	概約面積	佔用詳情	
8. 香港 鰂魚涌 英皇道979號 太古坊 香港電訊中心 24樓之部份、 19樓之 部份及天台	寫字樓	15,941平方呎 (1,480.96平方米)	就24樓之部份面積而言，由二零零零年一月一日至二零零五年十二月三十一日為期6年，由二零零零年一月一日至二零零二年十二月三十一日期間的目前月租為282,261港元及由二零零三年一月一日至二零零五年十二月三十一日期間按當時市值租金計租（按目前租金最多增加20%），並可選擇按公開市值租金再續租3年（按目前租金最多增加20%）。就19樓部份面積及天台而言，由一九九九年八月一日至二零零五年十二月三十一日為期6年零5個月，每月應付的特許使用費1,000港元，並可選擇按每月特許使用費1,000港元再獲特許使用3年。	無商業價值
9. 香港 柴灣 嘉業街50號 嘉里（柴灣） 貨倉 2樓8號貨倉及 4樓之部份	貨倉	14,433平方呎 (1,340.86平方米)	由一九九八年六月八日至二零零零年六月七日為期2年，月租為86,598港元（不包括差餉、地租、管理費及所有其他費用）。租約將會按月租67,835.10港元再續期2年，租期由二零零零年六月八日至二零零二年六月七日（不包括差餉、地租、管理費及所有其他費用）。	無商業價值
10. 新界 大嶼山塘福 丈量 約份328號 地段1940號 Villa Primrose 2樓及天台	住宅	700平方呎 (65.0平方米) ，另加面積約 700平方呎 (65.0平方米) 的天台	由一九九八年七月十六日至二零零零年七月十五日為期2年，月租14,000港元（包括差餉及地租）。	無商業價值

				於二零零零年 三月三十一日 現況下的 公開市值
物業	用途	概約面積	佔用詳情	
11. 香港 鰂魚涌 海灣街1號 華懋交易 廣場 平台天台、 8樓、9樓、 10樓、11樓 及12樓之部份 及19樓1901室	寫字樓	46,481平方呎) (4,318.19平方米)	就平台天台而言，由一九九九年十二月二十日至二零零一年十二月十九日為期2年，每月應付的特許使用費9,800港元(不包括差餉)，並可有兩次機會選擇按每月特許使用費9,800港元再續租3年；就8樓、9樓、10樓、11樓及12樓，以及19樓1901室而言，應付月租總額552,577港元(不包括差餉、管理費及空調費)，並可有兩次機會選擇按公開市值租金再續租3年。	無商業價值
12. 香港 上環 德輔道中 199號 維德廣場 2樓及7樓 全層	寫字樓	32,456平方呎 (3,015.24平方米)	就2樓而言，由一九九五年四月十六日至二零零一年四月三十日為期6年15日，月租825,000港元(不包括差餉、管理費及空調費)，並可選擇按協定租金續租3年。 就7樓而言，由一九九五年五月一日至二零零一年四月三十日為期6年，月租483,000港元(不包括差餉、管理費及空調費)，並可選擇按協定租金再續租3年。	無商業價值
13. 香港 上環 皇后大道西 111號 華富商業大廈 4樓全層 連同其平台 及5樓全層	寫字樓	7,102平方呎 (659.79平方米)	由一九九七年十月十六日至二零零零年十月十五日為期3年，月租96,300港元(不包括差餉、管理費及空調費)，並可選擇按公開市值租金再續租3年。	無商業價值

				於二零零零年 三月三十一日 現況下的 公開市值
物業	用途	概約面積	佔用詳情	
14. 香港 中環 花園道3號 萬國寶通廣場 亞太金融中 心5樓全層、6 樓604室之部 份、605、 606、607及 608室、11樓 1109室之部 份、1110及 1111室	寫字樓	24,454平方呎 (2,271.83平方米)	由一九九八年六月十五 日至二零零一年六月十 四日為期3年，月租總額 1,467,240港 元（不包括 差餉及管理費）。	無商業價值
15. 香港 灣仔 港灣道6-8號 瑞安中心 4樓全層	寫字樓	19,818平方呎 (1,841.14平方米)	由二零零零年一月一日 至二零零零年十二月三 十一日為期1年，月租 396,360港 元（不包括差 餉及管理費），並可選擇 按公平市值租金再續租6 個月。	無商業價值
16. 香港 灣仔 告士打道3號 電訊大廈 10樓1087室	寫字樓 (電腦後備網絡 所在地)	710平方呎 (65.96平方米)	由一九九八年九月四日 至二零零一年九月三日 為期3年，月租32,640港 元（不包括差餉、管理費 及其他費用）。	無商業價值
17. 香港 中環 金鐘道88號 太古廣場 栢舍 服務式住宅 1806室	住宅	1,220平方呎 (113.34平方米)	由一九九九年十月二十 五日至二零零零年六月 二十四日為期8個月，月 費57,000港 元，包括租 金38,000港 元及服務費 19,000港 元。	無商業價值
18. 新界 大嶼山 塘福 丈量約份 328號 地段1910號 紫霞閣 2樓及天台	住宅	700平方呎 (65.0平方米) ，另加面積約 700平方呎 (65.0平方米) 的天台	一九九九年七月一日至 二零零零年六月三十日 為期1年，月費11,000港 元，包括差餉及地租。	無商業價值