



敬啟者：

就位於中華人民共和國北京市朝陽區建國路79號及81號的華貿中心1號及2號寫字樓以及位於前述兩座寫字樓地下的600個停車位(「該物業」)進行盡職審查勘察

物業狀況報告概要

1. 緒言

株式會社日建設計獲委任為物業顧問，為該物業進行物業狀況勘察。

本函件概述我們於二零一二年十二月四日至二零一二年十二月五日及二零一三年十一月四日進行物業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。該物業之全面狀況勘察報告載有更詳盡資料。所以，本函件應與全面狀況勘察報告一併使用。

2. 所進行之勘察及評估

對該物業進行之物業狀況勘察主要集中於以下方面：

- (a) 對該物業進行目檢，確定其結構完整；
- (b) 對該物業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，以識別任何後加結構；
- (c) 就消防安全規定及用途，對現有樓宇佈局進行目檢，以找出是否存在任何現有或潛在之隱患及違規情況；



- (d) 目檢該物業可到達公用地方之所有樓宇元素，包括建築物正面、單位、外牆、天台、走廊、大堂、洗手間及電力及電機房等等，以識別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、升降機及水管，以識別任何明顯之重大損壞；及
- (f) 複審現有樓宇佈局，以識別任何環境、污染、衛生及安全隱患或其他風險。

於完成對該物業之視察及勘察後，我們已：

- (a) 編製一份樓宇元素及重要屋宇裝備之可見損壞，連同建議修補工程之清單；及
- (b) 編製十年預測保養及資本開支估計預算。

物業狀況勘察由註冊專業測量師(建築師及工程師)及富經驗的屋宇裝備工程師負責進行。

勘察以可到達地方的目檢及就物業管理人提供的文件為依據，包括目檢公用地方及單位、主要屋宇裝備及審閱該物業之現有樓宇佈局，以核實其整體狀況，以及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

我們已就該物業之外露結構進行目檢，並無發現重大結構性損壞。

(b) 樓宇佈局

經複查物業管理人提供之可取閱樓宇圖則、相關許可證及資料，對照視察所見現有之地盤狀況及用途，視察中並無發現重大佈局改變。

(c) 衛生及安全

於視察時，我們注意到該物業大致符合相關衛生及安全規定。



(d) 樓宇損壞

該物業的可到達公用地方及單位之樓宇元素整體狀況良好，並無發現重大損壞。

(e) 屋宇裝備損壞

該物業之主要屋宇裝備，包括機械通風空調、消防設置、電梯及升降機及水管，狀況良好。

3. 已提交的報告

我們已就該物業編製全面狀況勘察報告，有關報告之內容包括：

- A) 概述(受物業狀況評估的物業)
- B) 資本儲備開支估計的假設
- C) 資本儲備開支
- D) 需要即時採取行動的維修及更換之費用
- E) 現況分析(建築、電力、供暖、通風、空調、水管、通道及防火)
- F) 遵守守則與條例(法律程序、由政府部門發出的檢測指引、現場勘察的結果及安全性能)
- G) 環境狀況(物業描述、環境設定及場地勘察)
- H) 十年保養及資本開支預測
- 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

根據現場勘察及物業管理人的意見，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，我們已為主要樓宇元素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) 開支預測的根據

在未來十年中，前五年的資本儲備開支根據建築物的損壞狀況及建築物過去的維修保養費估算，後五年的資本儲備開支根據日本類似建築物的維修費估算。

B) 例外項目

定期檢查(消耗品如過濾器及燈泡)、外觀維護、保安、清潔以及其他日常開支

在完整的保養合約下正常運作的升降機(不包括絞車、繩子及升降機室內部)及其他特別設備的維修費

由天災、災害事故及恐怖襲擊而引起的維修及修復

翻新費

C) 備註

維修費根據現有圖則及文件的審閱與現場勘察作出估算(不包括利息及價格波動)，並不代表真正的維修費。在某一年的已招致費用可攤分在相鄰的數個年份。

	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年 至 二零二三年	(單位： 美元)
維修及保養.....	0	235,170	110,968	333,710	504,270	4,458,480	

5. 結論

根據我們於二零一二年十二月四日至二零一二年十二月五日及二零一三年十一月四日對該物業進行樓宇狀況勘察及目檢的結果，我們並無發現任何重大問題，該物業需要簡單維修。因此，我們認為該樓宇結構安全及保養良好，亦無影響該物業營運及用途及／或妨礙其轉讓之重要損壞。

6. 聲明

(a) 有關勘察及審閱是根據物業管理人提供之資料，如已審批之一般樓宇圖則、許可證、



NIKKEN SEKKEI
planners | architects | engineers

竣工後之屋宇裝備圖則許可證、測試證書、保養及當地機構的勘察報告。我們與該物業之物業技術管理人進行面談，以對該物業各部分之用途確立良好理解。

- (b) 有關勘察乃按對可到達地方目檢所得，並無就該物業之任何結構、結構物、裝備或裝置進行測試。
- (c) 日建並不為有關物業的管理效率評估作出保證，亦不會為在未來任何會利好或負面影響有關物業未來的實際狀況的管理嘗試及做法負上責任。
- (d) 全面狀況勘察報告中一部分的勘察結果來自第三方。我們不會明示或隱含保證其資料的真確性及完整性。
- (e) 我們對該物業非外露或不能到達之地方之狀況概不負責。

此致

春泉資產管理有限公司
(以春泉產業信託管理人身份)
香港中環海景街1號國際金融中心一期2019室

德意志信託(香港)有限公司
(以春泉產業信託受託人身份)
香港九龍柯士甸道西1號
環球貿易廣場52樓

瑞士信貸(香港)有限公司
香港九龍柯士甸道西1號
環球貿易廣場88樓

台照
為其本身及代表
株式會社日建設計
設施解決方案部總經理
Kenichiro Nakatani
謹啟

二零一三年十一月二十五日