

本公司參照獨立物業估值師於二零零二年八月三十一日就主要物業所進行的估值編製下列估值證書及估值概要以供收錄於本售股章程。茲備有符合香港上市規則第5.06條及公司條例附表三第34段規定的完整估值報告副本可供查閱（見本售股章程附錄九）。

估值概要

物業	於 二零零二年 八月三十一日 本集團應佔 現況下的資本值 (美元)
A類－渣打於香港主要持有及佔用的全資擁有物業	1.22億
B類－渣打於巴林主要持有及佔用的全資擁有物業	1,000萬
C類－渣打於印度主要持有及佔用的全資擁有物業	2,100萬
D類－渣打於泰國主要持有及佔用的全資擁有物業	1,300萬
E類－渣打於秘魯主要持有及佔用的全資擁有物業	300萬
F類－渣打於香港租借的物業	無商業價值
G類－渣打於印度租借的物業	3,300萬
H類－渣打於英國租借的物業	(1,200萬)
	<u>1.9億</u>

A類－渣打於香港主要持有及佔用的全資擁有物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 八月三十一日 現況下的資本值
1. 香港九龍觀塘道388號創紀之城第一期渣打中心第5至13層(包括首尾兩層)及15至20層(包括首尾兩層) 觀塘內地段733號合共556,778份的112,150份不可分割的平均份數 見附註(1)至(4)	<p>創紀之城第一期(「發展項目」)由兩幢建於4層高商場及停車場平台之上的30層高寫字樓大廈組成。發展項目於一九九八年落成。</p> <p>該物業包括發展項目第二座(現名為渣打中心)之內低層升降機區其中15層。地下入口大堂經6部載客升降機、兩部載貨升降機及兩道公用樓梯可通往該物業。⁽²⁾</p> <p>於視察日期，該樓宇已安裝齊全的辦公室傢具及固定裝置。各樓層按典型開放式寫字樓圖則規劃，設有行政人員辦公室、會議室、茶水間及洗手間。第5層為員工飯堂，對出則為園林式平台。</p> <p>根據現有資料，該物業總建築面積約301,686平方呎(28,027.3平方米)。按註冊樓宇平面圖比例計算，總實用面積約235,462平方呎(21,875.0平方米)。</p> <p>觀塘內地段733號乃根據政府的換地條件12421號持有，年期自一九九六年十一月十九日起至二零四七年六月三十日屆滿。現行應付地租相等於該物業適用應課差餉租值的3%。</p>	<p>於估值日該物業由渣打佔用作為辦公室。</p>	<p>港幣9億元 (約1.15億美元) 渣打應佔100%權益： 港幣9億元 (約1.15億美元)。</p>

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 八月三十一日 現況下的資本值
2. 香港 新界沙田 沙田鄉事會路 138號 新城市中央廣場 第一座 (第16及17層) 沙田市鎮地段 364號 合共14570份的 398份 不可分割的平均 份數 見附註(5)及(6)	<p>新城市中央廣場(「發展項目」)由兩幢建於4層高商場平台及3層高地庫停車場之上的16層高雙塔式寫字樓大廈組成。發展項目於一九九五年落成。</p> <p>該物業包括發展項目第一座(現名為JP Morgan Tower)第16層及17層全層。從地下入口大堂經4部載客升降機、一部載貨升降機及兩道公用樓梯可通往該物業。</p> <p>於視察日期，該樓宇已安裝齊全的辦公室傢具及固定裝置。第16層按一般開放式寫字樓圖則規劃，設有行政人員辦公室、會議室、茶水間及洗手間。根據規劃圖則，該物業第16層亦包括一個露天平台，第17層亦有類似設計，惟此樓層的大部分面積已改建為電子數據處理室。</p> <p>根據現有資料，該物業總建築面積36,000平方呎(3,344.5平方米)。按註冊樓宇平面圖比例計算，總實用面積約30,463平方呎(2,830.1平方米)。第16層的平台面積約373平方呎(34.6平方米)。</p> <p>沙田市鎮地段364號乃根據第12332號政府新批約持有，年期自一九九零年九月二十七日起至二零四七年六月三十日屆滿。現行應付地租相等於該物業適用應課差餉租值的3%。</p>	於估值日該物業為空置物業。	港幣5,200萬元 (約700萬美元) 渣打應佔100%權益： 港幣5,200萬元 (約700萬美元)。
			1.22億美元

附註：

- (1) 渣打銀行透過日期為一九九八年十一月九日的轉讓契約(參照第7621735號契約)成為該物業的註冊業主。
- (2) 據估值師瞭解,渣打銀行曾對該物業進行重大改善工程,包括樓宇自動化系統、消防裝置、電機裝置、保安系統裝置等。
- (3) 物業估值乃按該物業之交吉交易的情況下進行。
- (4) 根據日期為二零零一年十月十九日的觀塘(南)分區計劃大綱圖第S/K14S/9號,該物業目前位於劃作「其他指定用途(商業)」的區域內。
- (5) Manhattan Card Co. Limited透過日期為一九九五年十月二十日的轉讓契約(參照第836483號契約)成為該物業的註冊業主。
- (6) 根據日期為二零零二年七月五日的沙田分區計劃大綱圖第S/ST/16號,該物業目前位於劃作「商業」用途的區域內。
- (7) 除估值報告內另有說明外,估值乃根據香港測量師學會刊發的「香港物業資產估值指引」編製。倘有某些事項需要指引惟此等指引未有提及,則會參照英國皇家特許測量師學會刊發的「估價及估值手冊」編製(惟須因應本地成規法例、習俗、慣例及市場狀況而更改)。
- (8) 估值乃按公開市值基準進行,根據香港測量師學會所界定,公開市值是指「對於一項物業權益在下列假設情況下於估值日以現金代價無條件完成出售可取得最高價格的意見:
 - a) 有自願賣方;
 - b) 在估值日前有一段合理期間(視乎物業性質及市道)適當推銷該項物業權益、協商價格和條款及完成出售;
 - c) 在任何較早假設交換合約日期的市值、價值水平及其他情況均與估值日相同;
 - d) 不考慮具有特殊興趣準買家的任何追加出價;及
 - e) 交易雙方均在知情、審慎及自願情況下進行交易」。
- (9) 公開市值的定義適用於各項個別物業權益。估值並無考慮一次過出售整項物業權益的可能影響。此外,每項物業均作為單一物業權益估值,並無考慮按分層業權基準出售該物業的可能影響。
- (10) 估值假設於物業在公開市場求售,而並無憑藉任何遞延定期合約、售後租回、合資經營、管理協議或其他類似安排,以影響物業的價值。估值亦假設並無強迫出售,亦並無附帶足以影響物業價值的產權負擔、限制及支銷。
- (11) 估值並無考慮該等物業所欠負的任何抵押、按揭或債項,以及出售成交時可能產生的任何費用或稅項。
- (12) 該物業其中未能視察的部分乃假設處於良好維修狀態,惟並無就此等部分作出聲明。估值未能確認該物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構損毀,亦並無進行任何樓宇設施的測試。
- (13) 估值假設該物業建築過程中或建成以來並無採用有害或危險物料。
- (14) 估值倚賴渣打所提供以及自香港土地註冊處取得的資料。估值完全倚賴所提供資料及/或所作假設的充足性及準確性。
- (15) 尺寸及量度乃以所提供的副本文件為根據,故所報一切尺寸及面積僅為約數及僅供參照。
- (16) 業權調查僅曾透過有關香港土地註冊處進行,並無查核業權文件正本。
- (17) 估值包括構成樓宇設施裝置整體部分的所有設備及機器。然而,純粹因佔用人的工業及商業處理程序而安裝的處理設備、機器及器材,連同傢具及裝飾、租戶的固定裝置及設備則並不包括在內。
- (18) 估值生效日期為二零零二年八月三十一日。

估值由仲量聯行有限公司(地址為香港英皇道979號多盛大廈16樓)進行。估值由C. K. Lau先生(AHKIS, MRICS, RPS (GP))代表仲量聯行有限公司簽署。C. K. Lau先生為特許測量師,並為仲量聯行有限公司物業估價部區域董事。C. K. Lau先生於香港已累積逾16年的物業估值經驗。

仲量聯行有限公司為國際房地產顧問公司。該公司於香港已累積逾20年的物業估值經驗。

將港幣兌換為美元的換算率(僅供參照)為港幣7.8000元兌1.00美元。有關數字經調整至最接近的100萬美元。

B類 – 渣打於巴林主要持有及佔用的全資擁有物業

			於二零零二年 八月三十一日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
1. Government Road, P.O. Box 29 Manama, Bahrain (證書編號 1349-291, 日期為 一九九零年 七月二十四日)	該物業為一幢連地庫停車場的七層高商廈。平台樓層(地下及閣樓)作為銀行大堂。其餘各層則由總部各職能部門佔用。該樓宇建於七十年代後期。 佔地面積約2,292.3平方米。 渣打擁有永久業權權益。	該物業目前由渣打佔用作為銀行大堂及辦公地點。 2樓至7樓亦有多名租戶。 這些租戶包括： Investcorp (佔用2樓285平方米) ⁽¹⁰⁾ Hyperion Systems Engineering Co. W.L.L (佔用4樓290平方米) ⁽¹¹⁾ MedGulf (佔用5樓315平方米) ⁽¹²⁾ Bank of Tokyo and Mitsubishi (佔用6樓580平方米) ⁽¹³⁾ Gulf Business Machine (佔用7樓580平方米) ⁽¹⁴⁾	385萬巴林第納爾(約1,000萬美元) 渣打應佔100%權益： 385萬巴林第納爾(約1,000萬美元)。
			1,000萬美元

附註：

- (1) 該物業的註冊業主為渣打銀行。
- (2) 所採用的估值基準為根據英國皇家特許測量師學會所發出指引釐定的公開市值。
- (3) 渣打所提供資料乃假定為正確無誤。
- (4) 業權調查是以一九九九年九月的副本文件查閱為根據。估值師獲悉，自一九九九年九月查閱副本文件以來，該物業的業權並無變動。
- (5) 估值假設該物業並無附帶很可能會影響其價值的繁重限制或產權負擔。估值師並無查詢有關該地盤的規劃或分區情況，因多年來在該地點已作此用途。
- (6) 估值假設永久業權權益包括所有樓宇設備及機器、固定裝置、固定設備以及用於運作該物業的其他資產的利益。估值並無計及租戶本身的固定裝置及裝修以及商用固定裝置和設備。
- (7) 估值假設該物業不受任何法定通告影響，而該物業或其擬定用途亦概不違反任何法例規定。
- (8) 估值並非地盤測量。估值師知悉該物業建於填海土地之上，而估值假設該幅土地完全穩固結實及經妥善處理。據估值師所知，概無任何形式的環境調查或土地測量而可能發現任何可能的損壞、破壞穩固情況或污染。
- (9) 估值並非結構測量，其假設該物業概無任何結構損毀。
- (10) 租約於二零零四年八月十七日屆滿。現時租金為1,097.580巴林第納爾(約3,000美元)及每月服務費109.758巴林第納爾(約300美元)。
- (11) 租約於二零零五年七月三十一日屆滿。現時租金為1,160.000巴林第納爾(約3,000美元)及每月服務費174.000巴林第納爾(約450美元)。
- (12) 租約於二零零七年四月三十日屆滿。現時租金為1,260.000巴林第納爾(約3,500美元)及每月服務費189.000巴林第納爾(約500美元)。
- (13) 租約於二零零四年六月八日屆滿。現時租金為2,426.500巴林第納爾(約6,500美元)及每月服務費363.975巴林第納爾(約950美元)。

- (14) 租約於二零零三年一月三十一日屆滿。現時租金為2,455.200巴林第納爾(約6,500美元)及每月服務費368.200巴林第納爾(約975美元)。
- (15) 估值生效日期為二零零二年八月三十一日。

估值由Cluttons of Bahrain Commercial Complex(地址為9th Floor, P. O. Box 5856, Manama, Kingdom of Bahrain)進行。估值由Donald M. Bradley先生(FRICS)代表Cluttons簽署。Bradley先生為英國皇家特許測量師學會資深會員，在估值方面擁有逾20年經驗。Bradley先生自一九九五年曾為主管巴林辦事處的合夥人，並負責為客戶的大型商用、住宅及工業物業組合進行估值。

Cluttons為中東一間房地產顧問公司，於中東地區已建立穩固的辦事處網絡。Cluttons有230年的悠久歷史，其於海灣地區的網絡乃於一九七六年設立。客戶來源包括來自中東地區76個國家的伊斯蘭教投資者及政府機構。

將巴林第納爾兌換為美元的換算率(僅供參照)為0.3770巴林第納爾兌1.00美元。有關數字經調整至最接近的100萬美元。

C類 – 渣打於印度主要持有及佔用的全資擁有物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 八月三十一日 現況下的資本值
1. Grindlays Gardens 1 Haddows Road Chennai India	<p>該物業為一個包含三幢七層高樓宇及一幢公用設施樓宇的發展項目。佔地面積226,748平方呎，此等樓宇總已建面積為160,096平方呎。該三幢七層高樓宇樓齡約九年，惟近年來曾進行若干擴建工程。其中一幢樓宇的地下為銀行大堂（其餘部分則為寫字樓單位）。</p> <p>該發展項目目前另有一幢在建樓宇（此樓宇於二零零二年十月十一日已完成約70%建築工程）。此樓宇將樓高四層，設有地庫及支柱。此樓宇建成後，該發展項目已建面積將增加213,300平方呎。此樓宇預計落成日期為二零零二年十二月三十一日。此樓宇的估計總成本為4.40億盧比（約900萬美元），於生效日期建築成本共達2.54億盧比（約500萬美元）。於生效日期估計資本值為2.54億盧比（約500萬美元）。落成後的估計資本值則為4.40億盧比（約900萬美元）。有關建造此物業的所有同意書均已取得，而不論就有關建造公用設施或其他方面，均並無重大附帶條件，亦概無訂有銷售／出租安排。</p>	<p>該幅用地全由渣打⁽⁸⁾佔用作為銀行大堂及辦公室。</p> <p>（117,486平方呎已租賃予渣打銀行的附屬公司）</p>	<p>699,728,690盧比（約1,400萬美元） 渣打應佔100%權益： 699,728,690盧比（約1,400萬美元）。</p>
	<p>該物業乃作商業用途。</p>		
	<p>該物業以永久業權持有。</p>		

於二零零二年

八月三十一日

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值
2. Bishopsgate flats 1,2,4,5,6,7,8,9 and 12 87 Bhulabhai Desai Road Breach Candy Mumbai India	該物業包括九個各包 含三個睡房的單位連 工人房及車房(另有 六個露天車位)。此 等單位建於一九五一 年。總已建面積為 24,426平方呎。 該物業乃作住宅用 途。 渣打擁有此等單位的 永久業權。	渣打估用所有單位作 為住宅用途。	341,692,600盧比 (約700萬美元) 渣打應佔100%權益： 341,692,600盧比 (約700萬美元)。
			2,100萬美元

附註：

- (1) 該等物業的註冊業主為渣打銀行。
- (2) 所採用的估值基準為該等物業按現行用途基準(亦會考慮當前房地產市道、供求情況、當前政經局勢及當時的流動資金情況)釐定的公平市值。所謂「公開市值」，是指「對於一項物業權益在下列假設情況下於估值日以現金代價無條件完成出售可取得最高價格的意見」：
 - a) 有自願賣方；
 - b) 在估值日前有一段合理期間(視乎物業性質及市道)適當推銷該項物業權益、協商價格和條款及完成出售；
 - c) 在任何較早假設交換合約日期的市值、價值水平及其他情況均與估值日相同；
 - d) 不考慮具有特殊興趣準買家的任何追加出價；及
 - e) 交易雙方均在知情、審慎及自願情況下進行交易。
- (3) 估值師就Grindlay's Gardens採用成本估值法(土地及建築法)；就Bishopsgate單位則採用直接比較估值法。
- (4) 估值倚賴渣打所提供資料，例如業權文件、面積聲明以及有關設備及機器的資料。
- (5) 估值並無考慮該物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能產生的任何費用或稅項。
- (6) 估值假設(除另有說明外)該物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。
- (7) 以下為就有關估值作出的其他假設及知會備忘：
 - a) 所接獲的一切有關資料均屬完整、正確；
 - b) 該物業具有概不牽涉任何訴訟的完整、可銷售業權；
 - c) 所有文件均準確編製，且概不附帶任何可影響價值的不尋常或繁重限制、同意、契諾或其他支銷；
 - d) 並無進行結構測量。該物業其中未予視察的範圍乃假設概無損毀；
 - e) 該物業符合一切有關法規制定及建築條例；
 - f) 估值包括一般視作構成該物業整體部分的項目，惟並不包括經營作業用設備及機器以及一般視為屬租戶財產的固定裝置及設備；
 - g) 並無考慮因出售而產生的任何稅項；
 - h) 估值並不反映任何「特殊買家價值」(舉例，因向一項毗連物業的業主出售而產生的權益合併)；
 - i) 各項物業乃分開作獨立估值，而非作為整體組合的其中一部分。
- (8) 該物業的若干部分已租賃予渣打銀行的附屬公司。該等租約為期三年及按現行市場租值釐定租金。
- (9) 估值生效日期為二零零二年八月三十一日。

估值由 Insignia Brooke (India) Pvt. Ltd. (地址為 341 & 342, Solitaire Corporate Park, Andheri-Ghatkopar Link Road, Andheri (E), Mumbai-400093, India) 進行。估值由 Bharat Trivedi 先生代表 Insignia Brooke (India) Pvt. Ltd. 簽署。Trivedi 先生為 The Indian Institute of Valuers 會員，於印度已累積逾 10 年物業估值經驗，所估物業的性質及規模與渣打旗下物業相若。Trivedi 先生自一九九二年起已曾進行多項估值工作。

Trivedi先生亦為特許工程師，合共已累積約23年經驗。彼為「Practising Engineers, Architects & Town Planners Association (PEATA)」會員。Trivedi先生為Municipal Corporation of Greater Mumbai特許測量師，彼亦為Indian Council of Arbitration審裁小組委員及美國華盛頓市Urban Land Institute (ULI)副會員。

Insignia Brooke曾於印度約30個主要城市進行400多項估值工作。估值性質包括為本土及國際主要公司進行土地、樓宇、工業棚、綜合式商廈、商場、會所、酒店等估值工作。

將盧比兌換為美元的換算率(僅供參照)為48.4782盧比兌1.00美元。有關數字經調整至最接近的100萬美元。

D類 – 渣打於泰國主要持有及佔用的全資擁有物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 八月三十一日 現況下的資本值
1. Sathorn Thani I and II ⁽¹⁾ Sathorn Nakorn Tower 90-92, 100, North Sathorn Road Bangkok 10500 Thailand	<p>該物業包括兩幢樓宇 (Sathorn Thani I、Sathorn Thani II) 內42個寫字樓多層大廈單位以及 Sathorn Nakorn Tower。</p> <p>位於 Sathorn Thani I 的物業包含於19層高樓宇的其中5層。總註冊面積為3,990.30平方米 (不包括63個車位)。此樓宇落成於一九八七年，地下及2樓由 Standard Chartered Nakornthon Bank 銀行部佔用，3至5樓則由該行佔用作辦事處。</p> <p>位於 Sathorn Thani II 的物業包含該19層高樓宇的其中兩層。總註冊面積為3,909平方米 (不包括61個車位)。該樓宇落成於一九八七年。</p> <p>Sathorn Thani I及II的公用範圍維修費用及維修設施基金分別為每月每平方米31.00泰銖及每月每平方米4.00泰銖。</p> <p>位於 Sathorn Nakorn Tower 的物業由20層組成，總註冊面積為22,371.59平方米 (包括一個面積3,735平方米的停車場)。該樓宇落成於一九九七年。</p> <p>Sathorn Nakorn Tower 的公用範圍維修費用及維修設施基金分別為每月每平方米29.94泰銖及每月每平方米1.75泰銖。</p> <p>上述物業全部均以永久業權持有，登記所有人為 Standard Chartered Nakornthon Bank PCL。</p>	<p>該物業全由 Standard Chartered Nakornthon Bank 佔用作為銀行大堂及辦公室，惟 Sathorn Nakorn Tower 地下130平方米面積則由咖啡店 <i>au bon pain</i> 佔用。</p> <p>租約由 Royal ABP Co. Ltd. (<i>au bon pain</i> 的經營者) 與本集團訂立，自二零零二年六月一日起計為期三年，附有權利可選擇續租。初步年期的月租為15.6萬泰銖 (約3,700美元) (不包括服務費及其他支銷)。</p>	<p>7.51億泰銖 (約1,800萬美元) 渣打應佔75%權益： 5.6325億泰銖 (約1,300萬美元)。</p>
			1,300萬美元

附註：

- (1) 該物業的註冊業主為 Standard Chartered Nakornthon Bank PCL。
- (2) 所採用的估值基準為公開市值連同現有用途價值。所謂「公開市值」，是指「對於一項物業權益在下列假設情況下於估值日以現金代價無條件完成出售可取得最高價格的意見：
 - a) 有自願賣方；
 - b) 在估值日前有一段合理期間（視乎物業性質及市道）適當推銷該項物業權益、協商價格和條款及完成出售；
 - c) 在任何較早假設交換合約日期的市值、價值水平及其他情況均與估值日相同；
 - d) 不考慮具有特殊興趣準買家的任何追加出價；及
 - e) 交易雙方均在知情、審慎及自願情況下進行交易」。

現有用途價值定義與公開市值相同，另附帶以下兩項假設：

- f) 該物業在可見將來僅可作現有用途使用；及
 - g) 完成出售時該物業由有關公司所佔用的一切部分將交吉予買方」。
- (3) 估值倚賴渣打所提供數據及資料。
 - (4) 於物業假設具有完整、可銷售業權。除報告內所述者外，概不考慮一切產權負擔。
 - (5) 估值假設該物業或地基下層土概無隱藏或不明顯的狀況。並無進行土地測試。
 - (6) 估值中收錄的地圖／建造圖則一概未經量度。
 - (7) 假設房地產市場並無發生可能對該物業價值造成負面影響的重大變動。
 - (8) 估值生效日期為二零零二年八月三十一日。

估值由仲量聯行有限公司（地址為19/F, Sathorn City Tower, 175 South Southorn Road, Bangkok 10120及香港英皇道979號多盛大廈16樓）進行。估值由 Aptbarn Ariyakulkarn 先生（Approved Principal Valuer TVA 註冊編號02-1-0061-41）聯同 C. K. Lau 先生（AHKIS, MRICS, RPS (GP)）代表仲量聯行有限公司簽署。Ariyakulkarn 先生同時持有房地產管理以及房地產估值及投資證書，並為 Thai Valuers' Association 及 Valuer Association of Thailand 會員。Ariyakulkarn 先生於不同市場界別的各類型物業估價方面具備直接而多元化的專業經驗，於土地及工業樓宇建築物（包括高層商廈）方面亦具有專門鑑定技術。

仲量聯行有限公司為國際房地產顧問公司。該公司在泰國已累積逾10年的物業估值經驗。

將泰銖兌換為美元的換算率（僅供參照）為42.1896泰銖兌1.00美元。有關數字經調整至最接近的100萬美元。

E類－渣打於秘魯主要持有及佔用的全資擁有物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 八月三十一日 現況下的資本值
1. Av. Canaval y Moreyra 454 San Isidro Lima 27 Peru	該物業包括一幢面積 4,625.89平方米的寫字樓 大廈連30個車位。 渣打擁有該17層高樓宇 (建於八十年代後期)的 地庫、一樓、閣樓以及 二、三及五樓。一樓曾 用作為銀行大堂，而二、 三及五樓則為一般辦事 處。然而，一、三及五 樓目前已封閉，現正推 出發售或進行招租。	渣打目前僅佔用閣樓及 二樓作為銀行大堂及辦 公室(其他樓層已封閉， 現正推出發售或進行招 租)。	3,390,960美元 渣打應佔100%權益： 3,390,960美元。
	渣打擁有該物業的永久 業權。		300萬美元

附註：

- (1) 該物業的註冊業主為 Banco Standard Chartered。該物業乃註冊為「Registro de la Propiedad Inmueble」－ Fichas 35003及413692。
- (2) 該物業位處劃分作高密度商業用途的地區之內。
- (3) 所採用的估值基準為產品同質化估值法。產品同質化估值法為計及質量及數量考慮因素的變數的比較方法。產品同質化旨在評估及劃一各物業的變數，以便作出比較。各物業的特質、屬性、地點等因素以及近期房地產交易均被分析，務求確定該物業的競爭優勢及劣勢，並估計可象徵其實際市值(同質化平均價格)的競爭價格。
- (4) 除產品同質化估值法外，該物業亦由Marco Murga進行估值。根據秘魯法律程序，是項估值確定商業價值(與市值相比)為4,714,653.65美元。
- (5) 估值生效日期為二零零二年八月三十一日。

估值由 R. Propiedades S.A.C. (以 Colliers International Peru 名義經營) (地址為 Avenida San Borja Norte 793, San Borja, Lima, Peru) 進行。而產品同質化估值則由 JJ Lavaud 進行。JJ Lavaud 於利馬在商用樓宇的產品同質化估值法方面擁有5年經驗。估值由 Marco Murga (根據秘魯法例於 Superintendencia de Banca y Seguros 註冊的建築師，為估值專家) 進行。

Colliers International Peru 為物業估值師，從事有關辦公室樓宇、購物中心、加油站、土地等項目的估值。Colliers International Peru 的客戶包括主要本地及國際公司。

有關數字經調整至最接近的100萬美元。

F類－渣打於香港租借的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 八月三十一日 現況下的資本值
1. 香港 九龍 觀塘 觀塘道388號 渣打中心 第21至23層(包括 首尾兩層)及第 25至33層(包括首 尾兩層)	<p>該物業包含創紀之城第一期第二座(現名為渣打中心)其中的21至23層(包括首尾兩層)及25至33層(包括首尾兩層)。該發展項目於一九九八年落成。</p> <p>該物業乃用作為辦公地點。</p> <p>該物業由本集團租用，自二零零二年四月十五日起計初步為期三年，本集團有權選擇續租三年。整段初步年期內的月租總額為港幣3,227,328元(約41.5萬美元)，不包括差餉、空調及管理費。各段續租年期的有關租金應按照根據租約的適用租金檢討條款協定或釐定。</p>	於估值日，該物業由渣打佔用作為辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 由於租約訂明禁止轉讓，加上欠缺重大租值利潤，該物業並無商業價值。
- (2) 可能純粹因佔用人的工業或商業處理程序而安裝的處理設備、機器及器材，連同傢具及裝飾、租戶本身的固定裝置及設備一概並不包括於估值之中。
- (3) 估值生效日期為二零零二年八月三十一日。

該物業由仲量聯行有限公司(地址為香港英皇道979號多盛大廈16樓)估值。估值由C. K. Lau先生(AHKIS, MRICS, RPS (GP))代表仲量聯行有限公司簽署。C. K. Lau先生為特許測量師，並為仲量聯行有限公司物業估值部區域董事。C. K. Lau先生於香港已累積逾16年的物業估值經驗。

仲量聯行有限公司為國際房地產顧問公司。該公司於香港已累積逾20年的物業估值經驗。

G類 – 渣打於印度租借的物業

			於二零零二年 八月三十一日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
1. 90 Mahatma Gandhi Road ⁽¹⁾ Fort, Mumbai India	<p>該物業為一幢設有地庫、地下／閣樓及另外三層的商廈，總已建面積為80,300平方呎。該樓宇為十九世紀建築物，屬歷史文物。地庫設有員工健身室，地下則為銀行大堂。該樓宇其餘部分用作一般辦事處單位。</p> <p>該物業根據一項由一八六七年八月二十六日起計為期99年的租約向印度市政會國務大臣租借，現行年租為89.00盧比（約2美元）。</p> <p>該物業乃作商業用途。</p>	<p>該物業全由渣打⁽¹⁰⁾佔用作為銀行大堂及辦公室。</p> <p>（6,638平方呎已租賃予渣打銀行的附屬公司）</p>	<p>749,843,075盧比（約1,500萬美元） 渣打應佔100%權益： 749,843,075盧比（約1,500萬美元）。</p>
2. 23-25 Mahatma Gandhi Road ⁽²⁾ Fort, Mumbai India	<p>該物業為一幢五層高商廈。地下為銀行大堂，其餘各層則為辦公用地。該樓宇建成至今已有約百年歷史，屬第二級文物。</p> <p>該物業總已建面積為92,400平方呎。</p> <p>渣打銀行根據一項由一八九七年十月四日起計為期99年的租約向印度市政會國務大臣租借該物業，具有無可爭辯的權利可按現行年租204.27盧比（約4美元）再續租99年。渣打銀行在租約於一九九六年屆滿後仍繼續持有該物業。</p> <p>該物業乃作商業用途。</p>	<p>該物業其中約82,510平方呎目前由渣打⁽¹⁰⁾佔用作為銀行大堂及辦公地點。</p> <p>（約360平方呎已租賃予渣打銀行的附屬公司）</p> <p>約9,530平方呎由Gannon Dunkerly Ltd.佔用。Gannon Dunkerly Ltd.的租約早於一九五零年已屆滿及（依照法律意見）自二零零零年六月一日以來並無收取租金。現正採取法律程序將Gannon Dunkerly Ltd.逐出該物業。</p>	<p>852,084,386盧比（約1,800萬美元） 渣打應佔100%權益： 852,084,386盧比（約1,800萬美元）。</p>
			3,300萬美元

附註：

- (1) 租約由渣打銀行持有。
- (2) 租約由渣打銀行，作為印度、澳洲及中國渣打銀行的所有權繼承人持有。
- (3) 該等物業屬於第二級文物，即在該區或當地佔重要地位，具有特殊或建築或藝術價值、文化或歷史價值的樓宇。當局並不禁止被列為第二級文物的樓宇轉換業權或更改用途，惟其用途須與有關樓宇協調統一。發展或重建工程事先須經由孟買市政當局市委員（遵照政府委任的文物保護委員會的意見行事或諮詢其意見）以書面方式同意。
- (4) 所採用的估值基準為該等物業按現行用途基準（亦會考慮當前房地產市道、供求情況、當前政經局勢及當時的流動資金情況）釐定的公開市值。所謂「公開市值」，是指「對於一項物業權益在下列假設情況下於估值日以現金代價無條件完成出售可取得最高價格的意見：
 - a) 有自願賣方；
 - b) 在估值日前有一段合理期間（視乎物業性質及市道）適當推銷該項物業權益、協商價格和條款及完成出售；
 - c) 在任何較早假設交換合約日期的市值、價值水平及其他情況均與估值日相同；
 - d) 不考慮具有特殊興趣準買家的任何追加出價；及
 - e) 交易雙方均在知情、審慎及自願情況下進行交易」。
- (5) 估值師就兩項物業均採用現金流量貼現估值法。
- (6) 估值由渣打提供資料，例如業權文件、面積聲明以及有關設備及機器的資料。
- (7) 估值並無考慮該物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能產生的任何費用或稅項。
- (8) 估值假設（除另有說明外）該物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。
- (9) 以下為就有關估值作出的其他假設及知會備忘：
 - a) 所接獲的一切有關資料均屬完整及正確；
 - b) 該物業具有概不牽涉任何訴訟的完整、可銷售業權；
 - c) 所有文件均準確編製，且概不附帶任何可影響價值的不尋常或繁重限制、同意、契諾或其他支銷；
 - d) 並無進行結構測量。該物業其中未予視察的範圍乃假設概無損毀；
 - e) 該物業符合一切有關法規制定及建築條例；
 - f) 估值包括一般視作構成該物業整體部分的項目，惟並不包括經營作業用設備及機器以及一般視為屬租戶財產的固定裝置及設備；
 - g) 並無考慮因出售而產生的任何稅項；
 - h) 估值並不反映任何「特殊買家價值」（例如：因向一項毗連物業的業主出售而產生的權益合併）；
 - i) 各項物業乃分開作獨立估值，而非作為整體組合的其中一部分。
- (10) 該物業的若干部分已出租予SCOPE International Pvt. Ltd（渣打銀行的全資附屬公司）。該等租約為期三年及按現行市場租值釐定租金。
- (11) 估值生效日期為二零零二年八月三十一日。

估值由 Insignia Brooke (India) Pvt. Ltd. (地址為 341 & 342, Solitaire Corporate Park, Andheri-Ghatkopar Link Road, Andheri (E), Mumbai-400093, India) 進行。估值由 Bharat Trivedi 先生代表 Insignia Brooke (India) Pvt. Ltd. 簽署。Trivedi 先生為 The Indian Institute of Valuers 會員，於印度已累積逾 10 年物業估值經驗，所估價物業的性質及規模與渣打旗下物業相若。Trivedi 先生自一九九二年起已曾進行多項估值工作。

Trivedi 先生亦為特許工程師，合共已累積約 23 年經驗。彼為「Practising Engineers, Architects & Town Planners Association (PEATA)」會員。Trivedi 先生為 Municipal Corporation of Greater Mumbai 特許測量師，彼亦為 Indian Council of Arbitration 審裁小組委員及美國華盛頓市 Urban Land Institute (ULI) 副會員。

Insignia Brooke 曾於印度約 30 個主要城市進行 400 多項估值工作。估值性質包括為本土及國際主要公司進行土地、樓宇、工業棚、綜合式商廈、商場、會所、酒店等估值工作。

將盧比兌換為美元的換算率（僅供參照）為 48.4782 盧比兌 1.00 美元。有關數字經調整至最接近的 100 萬美元。

H類 – 渣打於英國租借的物業

			於二零零二年 八月三十一日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
1. 1, Aldermanbury Square, London EC2V 7SB United Kingdom	該物業為一幢65,628平方呎的寫字樓大廈。該物業設有地庫、地下低層、地下及六層上層。該物業建於一九八九年。該物業由一九八九年十二月二十五日起租借予本集團，為期25年，現行應付年租為496.4萬美元。租約載有條文規定每五年檢討租金一次。擬定作辦公室用途。	該物業全由渣打佔用作為辦公室。	(750) 萬英鎊 (負七百五十萬英鎊) (約 (1,200) 萬美元) 渣打應佔100%權益： (750) 萬英鎊 (約 (1,200) 萬美元)。
			<u>(1,200)萬美元</u>

附註：

- (1) 估值乃按英國皇家特許測量師學會 Appraisal and Valuation Manual 所載 Practice Statements and Guidance Notes 進行。由於該物業乃非專用物業及由渣打佔用作業務用途，估值乃呈報該物業的現有用途價值。所謂現有用途價值，是指「對於一項物業的租賃權益在下列假設情況下於估值日以現金代價無條件完成出售可取得最高價格的意見：
- 有自願賣方；
 - 在估值日前有一段合理期間（視乎物業性質及市道）適當推銷該項物業權益、協商價格和條款及完成出售；
 - 在任何較早假設交換合約日期的市值、價值水平及其他情況均與估值日相同；
 - 不考慮具有特殊興趣準買家的任何追加出價；
 - 交易雙方均在知情、審慎及自願情況下進行交易；
 - 該物業可在可見將來受用及僅用作現有用途；及
 - 完成出售該等業務所佔用的全部物業部分時，該物業可交吉。」
- 估值師已表明，該物業交吉時，租賃權益的公開市值將不會與現有用途價值（截至生效日期）有重大差異。
- (2) 估值師並無就該物業進行樓宇測量，亦無視察該物業的有蓋、不外露或不能到達的該等部分（並假設該等部分處於良好維修狀態）。估值師並無就未經視察部分的狀況表達意見或提供意見。
- (3) 估值師並無安排進行任何調查以確定該物業在建築期間有否利用有害或危險物料，或已混入有害或危險物料。因此，估值師無法報稱該物業就此方面全無風險。估值假設該項調查將不會大幅披露該物業是否含有任何上述物料。
- (4) 估值師不知悉任何可能已就該物業進行環境審核或其他環境調查或探土測量的內容，而有關內容可能涉及任何污染或潛在污染問題而引起關注。估值假設該物業施工期間不曾使用污染物或潛在污染物。此外，估值師並無進行有關該物業或鄰近土地的任何過往或現有用途的調查，以確定該物業會否因該等用途或地盤而受到任何污染或潛在污染。估值假設上述問題並不存在。然而，倘其後證實該物業或任何鄰近土地出現污染或滲漏情況，或該物業曾經或現正產生污染，可能會減低該物業現時所報價值。

- (5) 估值假設該物業及其價值不受任何現場查冊所揭發的事宜或就一般質詢作出的回應所影響，亦不受任何法定通告影響。估值亦假設該物業或其任何部分的建築、用途或佔用概無抵觸任何城市規劃、防火或其他法定規例。
- (6) 估值並無考慮任何根據Defective Premises Act 1972的前瞻性或應計權利、責任或負債。
- (7) 概無考慮賣方的銷售成本。估值師並無考慮出售可能引致的任何資本收益或其他稅項形式的負債。此外，估值假設渣打將不會選擇放棄其豁免權及豁免出售租賃權益增值稅。
- (8) 估值生效日期為二零零二年八月三十一日。

估值由Dron & Wright (地址為Bankside House, 107/112 Leadenhall Street, London EC3A 4AQ) 進行。估值由S. E. Dark先生(BSc., MRICS)代表Dron & Wright簽署。Dark先生持有土地管理科學學士學位及為英國皇家特許測量師學會會員。Dark先生在倫敦(尤其是倫敦市)有逾20年處理寫字樓物業估值的經驗。

Dron & Wright為物業顧問及特許測量師，專門從事倫敦寫字樓物業的顧問及估值工作。因此，Dron & Wright於倫敦(尤其是倫敦市)寫字樓單位的租金及資本估值方面已累積豐富經驗。

將英鎊兌換為美元的換算率(僅供參照)為1.5465英鎊兌1.00美元。有關數字經調整至最接近的100萬美元。