



**Chesterton**  
PETTY  
**卓德**



國際物業顧問

卓德測計師行有限公司  
香港  
中環  
添美道1號  
中信大廈16樓

敬啟者：

**香港中環康樂廣場8號  
交易廣場二期40樓4003室的部份**

本行遵照閣下的指示，對上述物業權益進行估值，本行證實曾視察該等物業，作出有關查詢，並蒐集本行認為必要的其他資料，以便向閣下呈述本行對該物業權益於二零零一年八月三十一日的公開市值的意見。

本行的估值乃本行對公開市值的意見，所謂公開市值，本行定義為「某項物業權益於估值日在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售可合理取得的最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日期前，有一段合理時間（視乎物業性質及市況）可適當地在市場推銷該項權益、協商價格及條款，以及完成銷售；
- (c) 於任何較早假定交換合約之日的市況、價值水平及其他情況與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣買家任何追加出價；及



(e) 交易雙方在知情、審慎及不受催迫的情況下行事。」

本行的估值乃假定業主於公開市場將物業權益出售而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以便抬高物業權益的價值。此外，本估值並無計及任何有關或影響出售物業權益的選擇權或優先購買權，亦假設並無任何形式的強制出售情況。

該物業權益由於該租約屬短期性質及缺乏重大溢利租金，所以並無商業價值。

本行已獲提供有關所估物業權益的分租協議副本。然而，本行並無查閱文件正本，以核證業權或證實是否存在任何未載於提供予本行的副本的修訂。

本行在極大程度上依賴閣下及其他關連人士提供的資料，並接納獲提供有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、租賃、樓面面積及所有其他有關事項的意見。估值證書所列尺寸、量度及面積乃根據提供予本行的文件及租約所載資料作出，因此僅為約數。

本行曾視察物業的外貌，亦在可能情況下曾視察其內部。然而，本行並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。因此無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。本行亦無進行任何樓宇設施測試。

本估值報告並無考慮該等物業權益所附帶可影響銷售的任何抵押、按揭、債項或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，本行假設該等物業權益概無附帶可能影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

隨函附奉本行的估值證書。

此致

香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場二期  
4003室  
國際融資控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
卓德測計師行有限公司  
執行董事  
陳超國

MSc FRICS FHKIS MCIArb RPS(GP)  
謹啟

二零零一年十一月二十日



## 估值證書

於二零零一年  
八月三十一日  
的現有公開市值

物業	概況及年期	佔用詳情	
香港 中環 康樂廣場8號 交易廣場二期 40樓 4003室的部份	<p>該物業為於香港中心商業區內一座於一九八四年落成的高級商用／寫字樓發展項目建築物內一個寫字樓單位。</p> <p>該物業擁有租用樓面面積約130.06平方米（1,400平方呎）。</p>	<p>該物業由國際融資控股有限公司佔用為行政辦公室。</p>	<p>無商業價值</p>
	<p>該物業由國際融資控股有限公司從一名獨立第三者 Holsteinborg Limited 根據分租協議持有，年期由二零零零年十月十五日開始，並於二零零三年九月三十日屆滿，月租 78,400 港元（不包括管理費及差餉）。</p>		

附註：由於該租約屬短期性質及缺乏重大溢利租金，所以該物業權益並無商業價值。