

下列信件的内容是從獨立估價師西門（遠東）有限公司獲得的有關價值和價值證書的概要，以納入本招股書，涉及其截至2004年3月31日對 貴集團物業權益進行的估值。估值報告的全文將供公眾查閱。



Sallmanns

公司估值及顧問

www.sallmanns.com

西門

香港灣仔
駱克道188號
兆安中心22樓
電話：(852) 2169 6000
傳真：(852) 2528 5079

敬啟者：

根據閣下要求對中國平安保險（集團）股份有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下簡稱「貴集團」）在中華人民共和國（以下簡稱「中國」）和香港境內擁有的物業進行估價的指示，吾等確認吾等已經進行了檢查、調查和諮詢，並獲得了吾等認為必要的詳細信息，以便向閣下提供吾等對有關物業截至2004年3月31日價值的意見和看法。

在對 貴集團各物業權益估價時，吾等根據其所在位置將有關物業權益分為21個小組。每個分組中的物業權益位於中國同一省、自治區或直轄市。

只要可能，吾等對物業權益的估價都是吾等對有關公開市場價值的看法，吾等將公開市場價值定義為「一項物業權益在下列假定情況下於估價日可合理預期以無條件出售而可取得的最優現金對價」，假設：

- (a) 有自願的出售者；
- (b) 在估價日之前，有合理的期間（取決於物業財產的性質和市場狀況），可以對有關物業權益進行適當的市場營銷，以便在價格和條款上達成一致，並完成銷售；
- (c) 市場狀況、價值水平和其他情況在任何較早的假設合同交換日與評估日的情況一樣；

- (d) 不考慮有特殊利益的購買人進行投標認購；及
- (e) 交易的雙方都謹慎、知情地行事，不受迫脅。

吾等的估價假設所有權人以現有的狀況在公開市場上出售物業權益，不享受遞延條款合同、回租、合資、管理協議或類似安排等可能增加物業權益價值所帶來的好處。

由於缺乏可比較交易方面的證據，吾等不能確定公開市場價值，但吾等的估價是吾等對物業公允市場價值的意見。公允市場價值的定義為一個估計額，標的資產在繼續使用的狀況下按照該價值預期可以在自願買賣雙方之間進行交易，買賣雙方都不受迫脅，各自對有關事實有合理的瞭解，雙方平等，在持續經營的基礎上繼續從事現有的經營。

由於建築在物業權益上的樓房和建築物的性質，不存在可比的市場銷售，物業的估價基礎是各自折舊後的重置成本。折舊後重置成本的定義為「現在使用的土地或同一地點名義重置土地之價值和樓房及其它現場工程的總重置成本，並考慮使用年限、條件、經濟或功能性過時及環境因素等進行適當的扣減；所有這些因素都可能導致與新的重置相比，現有物業對佔用中的業務價值更小」。這一價值觀點並不必然代表在公開市場上處理標的物可能實現的金額，而且使用這一基礎往往是由於缺少進行可比交易的確定市場。但是，這一方法一般在沒有可知舊貨市場的情況下，為物業值提供最可靠之價值指標。

對於目前在建物業的權益，吾等估價的基礎是其現行建築成本和截至估價日的建築狀況。吾等假設有關於政府主管機關需要的所有同意、批准和許可都已經獲得，不存在任何可能影響其價值的不利條件或不當拖延。

吾等的意見是，第3組和第4組中 貴集團租用的物業權益由於其期限較短或禁止轉讓或轉租，或由於缺乏一定的租金利潤，因此基本上沒有商業價值。

根據 貴公司中國法律顧問通商律師事務所的意見，441項屬於 貴集團子公司的物業其物業產權證書目前以 貴集團的名義註冊。 貴集團不存在法律障礙和額外的政府批准，即可將441項物業的業權轉移至其獨立的子公司名下。

貴集團已經取得大約317宗土地獲得出讓土地使用權證書，佔地總面積大約265,162平方米和大約8宗土地獲得劃撥土地使用權證書，總佔地面積4,034平方米。

貴集團擁有 612 項房產和建築物，總建築面積大約為 682,565 平方米。一座大樓目前正在施工之中，竣工時規劃總建築面積大約為 78,500 平方米。有 9 處物業租給關聯方，總建築面積大約 8,729 平方米，有 803 處物業租給獨立的第三方，總建築面積大約為 248,050 平方米。

貴集團亦從關聯方租用了 51 處物業，總建築面積大約為 22,632 平米，從獨立第三方租用了 2,869 處物業，建築面積大約為 1,744,170 平米。

在對物業權益進行評估時，吾等遵守了香港聯合證券交易所有限公司證券上市規則第 12 項應用指引中包含的所有要求，除非按照香港聯合證券交易所有限公司證券上市規則第 12 項應用指引規則 5.06(1)和第 5(2)(a)段中的規定進行豁免。

吾等審查了 貴集團擁有物業權益的各種權利證書和官方土地規劃的副本。但是，吾等還沒有查到原始文件，以核實提交給吾等的附錄是否有任何修改。由於中國土地登記制度的性質，吾等不能查到原始文件，無法核實物業權益的現有物權或物業權益上承擔的任何重大財產留置權或債務負擔。

吾等沒有進行詳細的現場測量，沒有核實有關物業權益場地面積的準確性，但是吾等已經假設提交給吾等的文件和官方場地規劃所顯示的場地面積是正確的。根據吾等評估中國類似物業的經驗，吾等認為這種假設是合理的。所有相關文件和合同都用作參照，且所有尺寸、測算和面積都是大約數。沒有進行現場測量。

吾等檢查了估價證書中包含的物業權益的內部和外部情況，在檢查方面吾等得到了為估價之目的所需要的有關信息。但是，沒有進行結構方面的勘察，不過在檢查過程中，吾等沒有發現任何明顯的嚴重缺陷。雖然如此，吾等沒有在報告中說明各物業不存在鼠噬、寄生蟲害或任何其他構造方面的缺陷。在物業的使用方面沒有進行任何測試。

報告沒有考慮物業權益上的任何抵押、擔保或拖欠的款項，也沒有考慮物業權益銷售時可能發生的任何費用和稅款。除非另外有相反說明，假設物業權益不存在任何留置、擔保、限制和可能對其價值造成任何負擔的結果。

吾等在合理的限度內依靠了提供給吾等的信息，並在有關計劃審批、法定通知、地役權、租住權、佔有權、出租權、租金、場地和建築面積及所有其他相關問題方面接受了提供給吾等的建議。

吾等沒有理由懷疑 貴集團提供給吾等信息的真實性和準確性。吾等還尋求 貴集團確保其提供的信息沒有遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲得了充足的信息，足以得出全面的觀點，吾等沒有理由懷疑遺漏了任何重大信息。

除非另外有說明，報告說明的所有貨幣都是以人民幣為單位。

吾等的估價內容概述如下，並附奉估價證書。

此致

中華人民共和國
深圳市
八卦三路
平安大廈
中國平安保險（集團）股份有限公司
董事會 台照

代表
西門（遠東）有限公司
董事

彭樂賢
BSc. FRICS FHKIS
謹啟

2004年6月14日

註：特許物業測量師彭樂賢，在中國有約21年物業估值經驗，另在香港、英國和亞太地區有24年的物業估值經驗。

第一組— 貴集團在中國擁有的物業權益

<u>物業</u>	<u>截至 2004 年 3 月 31 日</u> <u>現行的公允/公開市場價值</u> <u>(人民幣元)</u>
1. 位於中國安徽省的土地、一座辦公樓和三個單元	26,500,000
2. 位於中國北京的土地、一座辦公樓和八個單元	799,486,000
3. 位於中國福建省的土地、一座辦公樓五個單元和各構築物	718,000
4. 位於中國廣東省的土地、各辦公樓和各單元	771,077,000
5. 中國廣西壯族自治區的四個單元	3,509,000
6. 位於中國海南省的四個單元	無商業價值
7. 位於中國河南省的一處辦公單元	無商業價值
8. 位於中國黑龍江省的八個單元	63,078,000
9. 位於中國湖北省的土地、一座辦公樓和五個單元	27,231,000
10. 位於中國湖南省的七個單元	1,802,000
11. 位於中國吉林省的土地、兩座辦公樓一個辦公單元和三個構築物	23,486,000
12. 位於中國江蘇省的五個單元和一個構築物	24,236,000

<u>物業</u>	<u>截至 2004 年 3 月 31 日 現行的公允／公開市場價值 (人民幣元)</u>
13. 位於中國江西省的六個單元	5,485,000
14. 位於中國遼寧省的土地、一座辦公樓二十六個辦公和居住單元	349,745,000
15. 位於中國山東省的四個單元	無商業價值
16. 位於中國陝西省的一處辦公單元	無商業價值
17. 位於中國上海的土地、一座辦公樓和二十八個單元	1,146,438,000
18. 位於中國天津的土地、兩座辦公樓和三個居住單元	287,815,000
19. 位於中國雲南省的兩個單元	無商業價值
20. 位於中國浙江省的土地和五個單元	28,375,000
21. 位於中國重慶的土地和土地和五個單元	352,000
小計：	<u>3,559,333,000</u>

第二組一 貴集團在香港擁有的物業權益

<u>物業</u>	<u>截至 2004 年 3 月 31 日 現行的公允／公開市場價值 (人民幣元)</u>
22. 位於中國香港的六個單元	9,726,000
小計：	<u>9,726,000</u>

第三組一 貴集團在中國租用的物業權益

<u>物業</u>	<u>截至 2004 年 3 月 31 日</u> <u>現行的公允/公開市場價值</u> (人民幣元)
23. 位於中國安徽省的 147 處租用物業	無商業價值
24. 位於中國北京的 45 處租用物業	無商業價值
25. 位於中國福建省 202 處租用物業	無商業價值
26. 位於中國甘肅省 15 處租用物業	無商業價值
27. 位於中國廣東省 288 處租用物業	無商業價值
28. 位於中國廣西壯族自治區 23 處租用物業	無商業價值
29. 位於中國貴州省 16 處租用物業	無商業價值
30. 位於中國海南省 16 處租用物業	無商業價值
31. 位於中國河北省 156 處租用物業	無商業價值
32. 位於中國河南省 44 處租用物業	無商業價值
33. 位於中國黑龍江省 76 處租用物業	無商業價值
34. 位於中國湖北省 122 處租用物業	無商業價值
35. 位於中國湖南省 97 處租用物業	無商業價值

物業	截至2004年3月31日 現行的公允/公開市場價值 (人民幣元)
36. 位於中國吉林省 80 處租用物業	無商業價值
37. 位於中國江蘇省 156 處租用物業	無商業價值
38. 位於中國江西省 30 處租用物業	無商業價值
39. 位於中國遼寧省 261 處租用物業	無商業價值
40. 位於中國內蒙古自治區 13 處租用物業	無商業價值
41. 位於中國寧夏回族自治區 22 處租用物業	無商業價值
42. 位於中國青海省 7 處租用物業	無商業價值
43. 位於中國山東省 287 處租用物業	無商業價值
44. 位於中國山西省 11 處租用物業	無商業價值
45. 位於中國陝西省 54 處租用物業	無商業價值
46. 位於中國上海的 83 處租用物業	無商業價值
47. 位於中國四川省 136 處租用物業	無商業價值
48. 位於中國天津的 130 處租用物業	無商業價值

<u>物業</u>	<u>截至 2004 年 3 月 31 日</u> <u>現行的公允／公開市場價值</u> (人民幣元)
49. 位於中國新疆維吾爾自治區 78 處租用物業	無商業價值
50. 位於中國雲南省 45 處租用物業	無商業價值
51. 位於中國浙江省 196 處租用物業	無商業價值
52. 位於中國重慶的 83 處租用物業	無商業價值
小計：	<u>無</u>

第四組一 貴集團在香港租用的物業權益

<u>物業</u>	<u>截至 2004 年 3 月 31 日</u> <u>現行的公允／公開市場價值</u> (人民幣元)
53. 在香港灣仔 大新金融中心 告士打道 108 號 租用的一處物業	無商業價值
小計：	<u>無</u>
合計：	<u>3,569,059,000</u>

估價證書

第一組— 貴集團在中國擁有的物業權益

物業	說明和租住權	佔用情況	截至2004年3月31日 現行的公允/公開市場價值 (人民幣元)
1. 位於中國安徽的土地、一座辦公樓和三個單元	該物業包括一座辦公樓和1個辦公單元和2個住宅單元，總建築面積約7,546平方米，於1996年竣工。辦公樓所佔宗地面積大約為1,671平方米。	該物業目前被貴集團佔用，用於業務和居住之目的。	26,500,000

註釋：

- 根據國有土地使用權證，面積大約為1,671平方米的宗地之土地使用權已出租給貴集團和/或其前身。貴集團和/或其前身擁有該宗地之五十年商業用途權從1999年計算起。根據貴公司中國顧問的意見，貴集團合法持有該宗土地之使用權。
- 根據兩份樓房所有權證書—合肥市房權證字第059809號和房地權核字第024087號，貴集團及/或其前身持有1個辦公樓和1個辦公單元，總建築面積約7,066.73平方米。
- 根據貴公司中國法律顧問提供的意見，貴集團合法擁有上述兩處物業，貴集團可以自由出租、轉讓或抵押上述兩處物業，總建築面積約7,066.73平方米。
- 對於其餘兩個居住單元，總建築面積約479.52平米，根據貴公司中國法律顧問提供的意見，沒有取得相關的產權證書，貴集團不可以自由出租、轉讓或抵押。所以，吾等認為此樓房無商業價值。
- 為參考之目的，吾等認為其上無商業價值的兩項物業的公允/公開市場價值為人民幣439,000元，前提是貴集團獲得了相關的樓房所有權證書，而且貴集團有權自由出租、轉讓或抵押該物業。

物業	說明和租住權	佔用情況	截至 2004 年 3 月 31 日 現行的公允／公開市場價值 (人民幣元)
2. 位於中國北京的土地、一座辦公樓和八個單元	該物業包括一座辦公樓和兩個辦公單元和六個居住單元，總建築面積約 59,408.47 平方米，於 1991 年到 1999 年不同階段竣工。該物業的辦公樓竣工於 1999 年，佔用兩宗宗地宗地面積合計約 5,997.95 平方米用於商業。	該物業中六十一個竣工單元，總建築面積約 54,443 平方米，現出租給獨立第三方。其餘物業目前被 貴集團佔用，用於業務之目的。	799,486,000

註釋：

1. 根據當地土地管理局簽發的兩份國有土地使用權證書，授予 貴集團和／或其前身面積大約 5,997.95 平米的兩宗宗地土地使用權，均為商用年限均為 50 年，從 2003 年算起。
2. 根據 7 份樓房所有權證書—京房權證市西古字第 10028 號、第 10029 號、京房權證市西港濱台字第 10142 號、京房權證朝齊字第 00039-00042 號， 貴集團和／或其前身合法擁有一座辦公樓，兩個辦公單元和五個居住單元，總建築面積約 59,329.77 平方米，根據 貴公司中國法律顧問提供的意見， 貴集團合法地擁有其上物業， 貴集團可以自由出租、轉讓或抵押該等物業。
3. 根據 貴公司中國法律顧問提供的意見，由於缺乏合法的產權證明， 貴集團不可以自由出租、轉讓或抵押建築面積大約為 78.7 平方米的一個單元。因此，吾等認為此單元無商業價值。
4. 為參考之目的，吾等認為無商業價值的一處居住單元之公開市場價值為人民幣 363,000 元，前提是 貴集團獲得了所有的樓房所有權證書，而且 貴集團有權自由出租、轉讓或抵押該物業。

物業	說明和租住權	佔用情況	截至 2004 年 3 月 31 日 現行的公允／公開市場價值 (人民幣元)
3. 位於中國福建省的土地、一座辦公樓、五個單元和各構築物	該物業包括一座辦公樓及五個辦公單元和居住單元各構築物，總建築面積約 41,523.73 平方米，於 1997 年到 2000 年間竣工。該辦公樓所佔之一宗宗地面積約 3,728 平方米用於商業。	該物業除一個居住單元空置，一個總建築面積大約 100 平方米的辦公單元出租給關聯方，以及 123 個單元總建築面積約 31,440 平方米，現出租給獨立第三方，其餘物業目前被 貴集團佔用，用於 貴集團之業務和居住。	718,000

註釋：

1. 根據國有土地使用權證書，授予 貴集團和／或其前身面積大約為 3,728 平方米的一宗土地的土地使用權，商用年限為 50 年從 1997 年計算起。但是根據 貴公司中國法律顧問的意見，該證書已期滿， 貴公司不得不申請證書延期。
2. 根據 3 份樓房所有權證書榕房權證 R 字第 9800197 號、榕房權證 R 字第 98001432 和嶠房權證 N 字第 200102493 號， 貴集團及／或其前身持有三個居住單元，總建築面積約 458.73 平方米。
3. 根據 貴公司中國法律顧問提供的意見， 貴集團合法擁有以上物業， 貴集團可以自由出租、轉讓或抵押上述 3 項樓房，總建築面積約 458.73 平方米。
4. 對於總建築面積約 41,065 平方米的辦公樓和兩個辦公單元，根據 貴公司中國法律顧問提供的意見， 貴集團沒有取得相關的有效產權證明文件， 貴集團不可以自由出租、轉讓或抵押。所以，吾等認為此樓房無商業價值。
5. 據向 貴公司調查， 貴公司正在申請所有權證書。
6. 為參考之目的，吾等的意見是，倘 貴集團獲得了所有的樓房所有權證書，而且 貴集團有權自由出租、轉讓或抵押該物業，則吾等以前認為無商業價值的辦公樓，其公允／公開市場價值為人民幣 169,532,000 元。

物業	說明和租住權	佔用情況	截至 2004 年 3 月 31 日 現行的公允／公開市場價值 (人民幣元)
4. 位於中國廣東省的土地、各辦公樓和各單元	<p>該物業包括辦公樓和其他附屬樓及單元共 458 項，總建築面積約 233,194.71 平方米，主要於 1988 年到 2001 年不同階段竣工（「竣工物業」）。</p> <p>該物業還包括一座截至估價日還在施工的建築（「CIP 物業」）。估計建築總成本是 427,230,000 元，截至估價日已經投入 92,928,345.83 元。竣工後總建築面積將為 78,500 平方米。該物業所佔 284 宗地面積合計約 231,032 平方米用於教育。</p>	<p>該物業除 5 處竣工物業，總建築面積約 2,946 平方米，現出租給關聯方，和 317 處竣工物業，總建築面積約 95,379 平方米，現出租給獨立第三方。其餘物業目前被 貴集團佔用，用於業務之目的。</p>	771,077,000

註釋：

1. 土地

- i. 根據當地土地管理局簽發的 284 份國有土地使用權證書，貴集團及／或其前身持有 283 宗地（出讓土地）土地使用權，總場地面積約 231,022 平方米，用於商業，自 1988 年和 1997 年不同日期開始，租賃期 20 年到 70 年不等。以及 1 宗行政劃撥給集團及／或其前身的（劃撥土地）土地使用權。場地面積約 10 平方米。
- ii. 根據貴公司中國法律顧問提供的意見，貴集團可以自由出租、轉讓或抵押上述出讓土地，總場地面積約 231,022 平方米。由於貴集團沒有履行土地轉讓程序，沒有支付土地出讓金。所以，吾等認為此面積約 10 平方米的劃撥土地無商業價值。

2. 竣工物業

- i. 根據 380 份樓房所有權證書，貴集團及／或其前身持有這 376 套樓房和各構築物，總建築面積約 140,907.10 平方米。
- ii. 根據貴公司中國法律顧問提供的意見，貴集團可以自由出租、轉讓或抵押上述 376 處物業，總建築面積約 140,907.10 平方米。
- iii. 對於其餘總建築面積約 92,287.6 平方米的 82 套樓房和單元，根據貴公司中國法律顧問提供的意見，貴集團沒有取得相關產權證明文件，貴集團不可以自由出租、轉讓或抵押。所以，吾等認為此物業無商業價值。

3. 在建物業

根據建築許可證及貴公司中國法律顧問提供的意見，該項在建物業（平安大學）工程已經由當地主管機關批准，在工程竣工後，向貴集團簽發相關樓房所有權證書不存在法律障礙。

4. 為參考之目的，吾等認為無商業價值竣工物業和土地的公允／公開市場價值為人民幣 357,041,000 元，前提是貴集團獲得了所有土地使用權證書和樓房所有權證書，而且貴集團有權自由出租、轉讓或抵押該物業。

<u>物業</u>	<u>說明和租住權</u>	<u>佔用情況</u>	<u>截至2004年3月31日 現行的公允/公開市場價值 (人民幣元)</u>
5. 中國廣西壯族自治區的四個單元	該物業包括四個居住單元，總建築面積約989.68平方米，於1995年竣工。	該物業目前被貴集團佔用，用於居住。	3,509,000

註釋：

1. 根據4份樓房所有權證書—桂房證字第5046019號、第5046020號和邕房權證字第0130108號和第01312871號，貴集團及/或其前身持有4個居住單元，總建築面積約989.68平方米。
2. 根據貴公司中國法律顧問提供的意見，貴集團合法擁有上述4個單元，貴集團可以自由出租、轉讓或抵押上述4個單元，總建築面積約989.68平方米。

物業	說明和租住權	佔用情況	截至 2004 年 3 月 31 日 現行的公允／公開市場價值 (人民幣元)
6. 位於中國海南省的四個單元	該物業包括四個辦公單元和居住單元，總建築面積約 1,913 平方米，竣工於 1996 年。	該物業除一個辦公單元，總建築面積約 1,232.8 平方米，目前空置，其餘物業目前被 貴集團佔用，用於業務和居住。兩個辦公單元，共計面積為 140 平方米租給獨立第三方。	無商業價值

註釋：

1. 吾等尚未獲得相關的樓房所有權證書，物業產權尚未明瞭，因此吾等認為該物業無商業價值。
2. 根據 貴公司中國法律顧問提供的意見， 貴集團不可以自由出租、轉讓或抵押上述 4 套樓房，總建築面積約 1,913 平方米。
3. 為參考之目的，吾等認為有關物業無商業價值，其土地的公允／公開市場價值為人民幣 705,000 元，前提是 貴集團獲得了所有的樓房所有權證書，而且 貴集團有權自由出租、轉讓或抵押該物業。

物業	說明和租住權	佔用情況	截至 2004 年 3 月 31 日 現行的公允／公開市場價值 (人民幣元)
7. 位於中國河南省的一個辦公單元	該物業包括一個辦公單元，總建築面積約 1,663.47 平方米，於 1996 竣工。	該物業目前被 貴集團佔用，用於業務之目的。	無商業價值

註釋：

1. 根據 1 份樓房所有權證書－鄭房權證字第 085513 號， 貴集團其前身佔用一個辦公單元，總建築面積約 1,663.47 平方米。
2. 根據 貴公司中國法律顧問提供的意見，上述單元所屬宗地，建築面積約 1,663.47 平方米，屬於政府劃撥土地。貴集團可對其合法佔用，但 貴集團不可以自由出租、轉讓或抵押該土地，所以吾等認為該單元無商業價值。
3. 為參考之目的，吾等的意見是，倘 貴集團獲得了所有的樓房所有權證書，而且 貴集團有權自由出租、轉讓或抵押該物業，則吾等認為無商業價值的物業，其公允／公開市場價值為人民幣 6,971,000 元。

物業	說明和租住權	佔用情況	截至 2004 年 3 月 31 日 現行的公允／公開市場價值 (人民幣元)
8. 位於中國黑龍江省的八個單元	該物業包括 8 個辦公和居住單元，總建築面積約 12,627.59 平方米，於 1995 年到 1996 年竣工。	該物業目前被 貴集團佔用，用於業務和居住之目的。	63,078,000

註釋：

1. 根據 7 份樓房所有權證書－哈房權開國字第 00009864 號、第 00050548 號、第 00025313 號、第 000037897 號、第 000055032 號、第 000037899 號和第 000037898 號， 貴集團及／或其前身持有 7 個辦公和居住單元，總建築面積約 12,572.89 平方米。
2. 根據 貴公司中國法律顧問提供的意見， 貴集團合法擁有上述 7 處物業， 貴集團可以自由出租、轉讓或抵押，總建築面積約 12,572.89 平方米。
3. 根據 貴公司中國法律顧問提供的意見，由於沒有適當的土地使用權證， 貴集團不可以自由出租、轉讓或抵押一個單元，總建築面積約 54.70 平方米。吾等認為該單元無商業價值。
4. 為參考之目的，吾等的意見是，吾等認為無商業價值的單元的公開市場價值為人民幣 119,000 元，條件是 貴集團需獲得了有關產權證書。

物業	說明和租住權	佔用情況	截至 2004 年 3 月 31 日 現行的公允／公開市場價值 (人民幣元)
9. 位於中國湖北省的土地一座辦公樓和五個單元	<p>該物業包括一座辦公樓及 5 個辦公及居住單元，總建築面積約 55,624.01 平方米，於 1993 年到 1998 年竣工。</p> <p>該辦公樓竣工於 1999 年，總建築面積約 48,848 平方米，且宗地面積約 227 平方米用於商業。</p>	<p>該物業除兩處總建築面積大約 424.67 平方米的辦公單元，現出租給獨立第三方。其餘物業目前被 貴集團佔用，用於業務和居住之目的。</p>	27,231,000

註釋：

1. 根據國有土地使用權證書，授予 貴集團和／或其前身 1 宗土地土地使用權，場地面積約 227 平方米，商用年限為 50 年，從 1992 年算起。
2. 根據 3 份樓房所有權證書—武房權證安字第 9901428 號、第 200240138 號和武房房字第 002 - 00804 號， 貴集團及／或其前身持有 2 個辦公單元和 1 個居住單元，總建築面積約 4,507.41 平方米。
3. 根據 貴公司中國法律顧問提供的意見， 貴集團可以自由出租、轉讓或抵押上述 3 個單元，總建築面積約 4,507.41 平方米。
4. 對於總建築面積約 51,116.60 平方米的一座辦公樓、一個辦公單元和一個居住單元，根據 貴公司中國法律顧問提供的意見，由於不能獲得相關產權證書， 貴集團有權佔用但不可以自由出租、轉讓或抵押。所以，吾等認為此樓房無商業價值。
5. 為參考之目的，吾等的意見是，倘 貴集團獲得了所有的樓房所有權證書，則吾等以前認為無商業價值的辦公樓和居住和辦公單元，其公開市場價值為人民幣 304,694,000 元。

物業	說明和租住權	佔用情況	截至 2004 年 3 月 31 日 現行的公允／公開市場價值 (人民幣元)
10. 位於中國湖南省的七個單元	該物業包括 7 個單元，總建築面積約 13,745.43 平方米，於 1995 年到 2002 年竣工。	該物業目前被 貴集團佔用，用於業務和居住之目的。	1,802,000

註釋：

1. 根據 6 份樓房所有權證書—長房權證無心字第 00099914 號、長房權南部自字第 050213 號和長房權證兩花字第 00227066 號，長房權北自字第 009582 號、懷市房證字第 47052 號和懷房權證字第 00021864 號 貴集團及／或其前身佔用 7 個辦公單元和一個車庫，總建築面積約 13,745.43 平方米。
2. 根據 貴公司中國法律顧問提供的意見， 貴集團可以自由出租、轉讓或抵押上述物業中的 3 個單元，總建築面積約 1,157.14 平方米。

貴集團有權佔用其餘 4 個單元，總建築面積約 12,588.29 平方米，但由於沒有獲得有效的土地使用權證書， 貴集團不可以自由轉租、轉讓或抵押該四個單元。因此，吾等認為該四個單元無商業價值。
3. 為參考之目的，吾等的意見是，倘 貴集團獲得了上述所有物業的樓房所有權證書，而且 貴集團有權自由出租、轉讓或抵押該物業，則吾等以前認為上述無商業價值的物業，其公允／公開市場價值為人民幣 33,135,000 元。

物業	說明和租住權	佔用情況	截至 2004 年 3 月 31 日 現行的公允／公開市場價值 (人民幣元)
11. 位於中國吉林省的土地、兩座辦公樓、一個辦公單元及三處建築物	該物業包括兩座辦公樓和一個辦公單元，總建築面積約 10,125.84 平方米，於 1992 年到 1999 年不同階段竣工。該辦公樓宗地面積約 3,199 平方米用於商業。	該物業目前被 貴集團佔用，用於業務之目的。	23,486,000

註釋：

1. 根據一份國有土地使用權證書， 貴集團及／或前身為擁有一塊宗地的土地使用權，面積約為 3,199 平方米，用於商業，使用期 50 年，自 2001 年起算。
2. 根據兩份樓房所有權證書—長房權字第 1524872 號和第 1524873 號， 貴集團前身持有 1 幢辦公樓和一個辦公單元，總建築面積約 6,194.55 平方米。
3. 根據 貴公司中國法律顧問提供的意見， 貴集團可以自由出租、轉讓或抵押上述兩處物業，總建築面積約 6,194.55 平方米。
4. 對於其餘物業，總建築面積約 3,931.29 平米，根據 貴公司中國法律顧問提供的意見，因缺乏有效的產權證書 貴集團不可以自由出租、轉讓或抵押。所以，吾等認為此物業無商業價值。
5. 為參考之目的，吾等認為無商業價值的物業的公允／公開市場價值為人民幣 15,171,000 元，前提是 貴集團獲得了所有的樓房所有權證書，而且 貴集團有權自由出租、轉讓或抵押該物業。

物業	說明和租住權	佔用情況	截至 2004 年 3 月 31 日 現行的公允／公開市場價值 (人民幣元)
12. 位於中國 江蘇省的 五個單元	該物業包括 5 個單元，總建築面積約 6,408.22 平方米，於 1995 年到 1999 年竣工。該物業包括四個辦公單元和一個居住單元。物業還包括 3 宗土地，總面積約 303 平方米。	該物業目前被 貴集團佔用，用於業務和居住之目的。	24,236,000

註釋：

1. 根據 3 份國有土地使用證書，授予 貴集團／或其前身三宗土地之土地使用權使用年限為 50 年從 1999 年開始，總面積約為 303 平方米。
2. 根據 3 份樓房所有權證書—寧房權證白初字第 003364 號、第 001637 號和第 004247 號， 貴集團及／或其前身佔用 3 個辦公單元，總建築面積約 3,370.63 平方米。
3. 根據 貴公司中國法律顧問提供的意見， 貴集團可以自由出租、轉讓或抵押上述 3 處物業，總建築面積約 3,370.63 平方米。
4. 根據 貴公司中國法律顧問提供的意見，對於其餘兩個單元，總建築面積約 3,037.59 平米， 貴集團不可以自由出租、轉讓或抵押。所以，吾等認為此樓房無商業價值。
5. 為參考之目的，吾等的意見是，倘 貴集團獲得了所有的樓房所有權證書，而且 貴集團有權自由出租、轉讓或抵押該物業，則吾等以前認為無商業價值的物業，其公允／公開市場價值為人民幣 25,007,000 元。

物業	說明和租住權	佔用情況	截至 2004 年 3 月 31 日 現行的公允／公開市場價值 (人民幣元)
13. 位於中國 江西省的 六個單元	該物業包括六個單元，總 建築面積約 3,074 平方米， 於 1993 年到 1994 年竣工。	該物業目前被 貴集 團佔用，用於業務和 居住之目的。	5,485,000

註釋：

1. 根據 3 份樓房所有權證書－杭房權證東字第 306755 號、第 306756 號和第 306757 號，貴集團及／或其前身佔用 3 個單元，總建築面積約 2,664 平方米。
2. 根據 貴公司中國法律顧問提供的意見，貴集團可以自由出租、轉讓或抵押上述 3 個單元，總建築面積約 2,664 平方米。
3. 根據 貴公司中國法律顧問提供的意見，貴集團不可以自由出租、轉讓或抵押其餘 3 個辦公和居住單元，總建築面積約 410.3 平方米。所以，吾等認為此樓房無商業價值。
4. 為參考之目的，吾等的意見是，倘 貴集團獲得了所有的樓房所有權證書，而且 貴集團有權自由出租、轉讓或抵押該物業，則吾等以前認為無商業價值的物業，其公允／公開市場價值為人民幣 345,000 元。

物業	說明和租住權	佔用情況	截至 2004 年 3 月 31 日 現行的公允／公開市場價值 (人民幣元)
14. 位於中國遼寧省的土地、一座辦公樓和 26 個辦公及居住單元	該物業包括一座辦公樓和 26 個辦公單元和居住單元，總建築面積約 72,704.27 平方米，主要於 1992 年到 1999 年不同階段竣工。該物業包括面積為 3,428 平方米的土地。	該物業除 2 個單元，總建築面積約 4,054 平方米，出租給關聯公司，149 個辦公室，總建築面積約 42,211 平方米，出租給獨立第三方，其餘物業目前被 貴集團佔用，用於業務和居住之目的。	349,745,000

註釋：

1. 根據 2 份國有土地使用權證書，授予 貴集團及／或其前身 2 宗土地土地使用權，總場地面積約 3,428 平方米，商用年限為 50 年，自 2002 年起算。
2. 根據 9 份樓房所有權證書—大房權證中單字第 2202200123、大房字中字第 04790、大房權證中單字第 2003200548、2003200549、2003200550 號、沈房權證沈河字第 032339、沈烏房字第 0062 號、本房權證平山區字第 24074 號、發房權證燕字第 0014357 號， 貴集團及其前身佔用一幢辦公樓、8 個辦公和居住單元，總建築面積約 49,831.50 平方米。
3. 根據 貴公司中國法律顧問提供的意見， 貴集團合法擁有上述 9 處物業， 貴集團可以自由出租、轉讓或抵押，總建築面積約 49,831.50 平方米。
4. 根據 貴公司中國法律顧問提供的意見，由於沒有有效的產權證書， 貴集團不可以自由出租、轉讓或抵押其餘總建築面積約 22,872.77 平方米的 18 個辦公單元和居住單元。所以，吾等認為此土地無商業價值。
5. 為參考之目的，吾等認為無商業價值的土地和物業的公允／公開市場價值為人民幣 72,706,000 元，前提是 貴集團獲得了所有土地使用權證書和樓房所有權證書，而且 貴集團有權自由出租、轉讓或抵押該物業。

物業	說明和租住權	佔用情況	截至 2004 年 3 月 31 日 現行的公允／公開市場價值 (人民幣元)
15. 位於中國 山東省四 個單元	該物業包括 4 個辦公和居住 單元，總建築面積約 30,431.96 平方米，於 1993 年到 1994 年竣工。	該物業目前被 貴集 團佔用，用於業務和 居住之目的。	無商業價值

註釋：

1. 我們沒有獲得關於此等物業的任何有效產權證書。根據 貴公司中國法律顧問提供的意見， 貴集團不可以自由出租、轉讓或抵押總建築面積約 30,431.96 平方米的 4 個單元。所以，吾等認為此等單元無商業價值。
2. 為參考之目的，吾等的意見是，倘 貴集團獲得了所有的樓房所有權證書，而且 貴集團有權自由出租、轉讓或抵押該物業，則吾等以前認為無商業價值的物業，其公允／公開市場價值為人民幣 36,630,000 元。

<u>物業</u>	<u>說明和租住權</u>	<u>佔用情況</u>	<u>截至 2004 年 3 月 31 日 現行的公允／公開市場價值 (人民幣元)</u>
16. 位於中國陝西省的一個辦公單元	該物業包括一個辦公單元，總建築面積約 1,073.60 平方米，竣工於 1996 年。	該物業目前被 貴集團佔用，用於保險業務。	無商業價值

註釋：

1. 我們沒有獲得此項物業的有效樓房所有權證書。根據 貴公司中國法律顧問提供的意見， 貴公司不可以自由出租、轉讓或抵押上述樓房，總建築面積的 1,073.60 平方米。
2. 為參考之目的，吾等的意見是，倘 貴集團獲得了有關所有權證書，而且 貴集團有權自由轉租、轉讓或抵押該物業，則吾等以前認為無商業價值的有關物業，其公開市場價值為人民幣 4,358,000 元。

<u>物業</u>	<u>說明和租住權</u>	<u>佔用情況</u>	<u>截至 2004 年 3 月 31 日 現行的公允／公開市場價值 (人民幣元)</u>
17. 位於中國上海的土 地、一座 辦公樓和 28 個辦公 單元	該物業包括一座辦公樓和 28 個辦公單元和居住單元，總建築面積約 81,452.17 平方米，主要於 1993 年到 1999 年不同階段竣工。辦公樓於 1994 年 10 月竣工，宗地面積約 14,417 平方米用於綜合。	該物業除 1 個辦公單元，總建築面積約 1,629.87 平方米，現出租給關聯方，和 147 個辦公單元，總建築面積約 23,905.53 平方米，現出租給獨立第三方。其餘物業目前被 貴集團佔用，用於業務之目的。	1,146,438,000

註釋：

1. 根據 20 份樓房所有權證書—滬房地市字（1999）第 002050 號、滬房地市字（1997）第 000686 號、滬房地長字（1999）第 002540 號、滬房地浦字（2001）第 130436 號、滬房地長字（2003）第 009860 號、滬房地市字（2003）第 002199 號、滬房地虹字（2001）第 004153 號滬房地市字（2003）002046 號和另外 12 份樓房所有權證書—滬房地閔字（1999）第 032703 號、第 032704 號、第 032705 號、第 032707 號、第 032708 號、第 032709 號、第 032710 號、第 032711 號、第 032713 號、第 032714 號、第 032715 號、第 032716 號和滬房地市字（2003）第 002046 號，貴集團及／或其前身佔用一幢辦公樓、19 個辦公單元和居住單元，總建築面積約 79,723.15 平方米。同時一座辦公樓和 19 個辦公單元和居住單元所屬宗地，總場地面積約 15,404 平方米，其土地使用權已授予 貴集團和／或其前身，使用期限為 50 年到 70 年，起始日期從 1990 年到 2001 年不等。
2. 根據 貴公司中國法律顧問提供的意見，貴集團合法擁有上述 20 處物業，貴集團可以自由出租、轉讓或抵押，總建築面積約 79,723.15 平方米。
3. 根據 貴公司中國法律顧問提供的意見，由於沒有有效的產權證書，貴集團不可以自由出租、轉讓或抵押其餘總建築面積約 1,729.02 平方米的 9 個辦公單元和居住單元。所以，吾等認為此物業無商業價值。
4. 為參考之目的，吾等認為有關土地和物業無商業價值，其公允／公開市場價值為人民幣 9,341,000 元，前提是 貴集團獲得了所有的樓房所有權證書，而且 貴集團有權自由出租、轉讓或抵押該物業。

物業	說明和租住權	佔用情況	截至 2004 年 3 月 31 日
			現行的公允／公開市場價值 (人民幣元)
18. 位於中國天津的兩幢辦公樓和三個居住單元	該物業包括一幢辦公樓和六個單元，總建築面積約 35,578 平方米，於 1995 年到 2003 年竣工。	該物業目前被 貴集團佔用，用於業務和居住之目的。	287,815,000

註釋：

1. 根據兩份樓房所有權證書—河西字地津第 0038276 號和南開字第 0407188 號以及一份樓房資產轉讓協議，貴集團及／或其前身佔用兩個居住單元，總建築面積約 139.97 平方米。
2. 根據 2003 年 12 月 18 日的商品銷售協議，貴集團已經購買了一幢辦公樓，總對價為人民幣 219,912,525 元。
3. 根據 貴公司中國法律顧問提供的意見，貴集團可以自由出租、轉讓或抵押上述三處物業，總建築面積約 29,461.64 平方米。
4. 根據 貴公司中國法律顧問提供的意見，貴集團不可以自由出租、轉讓或抵押其餘總建築面積約 6,116 平方米的一幢辦公樓和一個單元。所以，吾等認為此物業無商業價值。

5. 為參考之目的，吾等的意見是，倘 貴集團獲得了所有的樓房所有權證書，而且 貴集團有權自由出租、轉讓或抵押該物業，則吾等以前認為無商業價值的物業，其公允／公開市場價值為人民幣 39,513,000 元。

物業	說明和租住權	佔用情況	截至 2004 年 3 月 31 日 現行的公允／公開市場價值 (人民幣元)
19. 位於中國雲南省的兩個單元	該物業包括 2 個辦公單元，總建築面積約 4,102.98 平方米，於 1995 年竣工。	該物業目前被 貴集團佔用，用於業務之目的。	無商業價值

註釋：

1. 我們沒有獲得此等物業的樓房所有權證書。據 貴集團說明，產權正在申請之中，政府將在今年簽發。
2. 根據 貴公司中國法律顧問提供的意見， 貴集團不可以自由出租、轉讓或抵押上述樓房。總建築面積約 4,102.98 平方米。所有，吾等以為此等物業無商業價值。
3. 為參考之目的，吾等認為無商業價值的物業，其公允／公開市場價值為人民幣 13,130,000 元，前提是 貴集團獲得了所有的樓房所有權證書，而且 貴集團有權自由出租、轉讓或抵押該物業。

物業	說明和租住權	佔用情況	截至 2004 年 3 月 31 日 現行的公允／公開市場價值 (人民幣元)
20. 位於中國 浙江省的 五個單元	該物業包括五個辦公和居住單元，總建築面積約 7,366.22 平方米，於 1993 年到 1998 年竣工。該物業也包括面積為 166 平方米和工業土地	該物業目前被 貴集團佔用，用於業務和居住之目的。	28,375,000

註釋：

1. 根據 2 份國有土地使用證，授予 貴集團工業土地之專業土地使用權，佔地面積約 166 平方米，使用期分別為自 1996 年起 50 年，自 1997 年起 70 年。
2. 根據 3 份樓房所有權證書—杭房產證西移字第 0061955 號、甬房權字新字第 J200101417 號和第 200101416 號， 貴集團及／或其前身佔用 2 個辦公單元和 1 個居住單元，總建築面積約 5,835.88 平方米。
3. 根據 貴公司中國法律顧問提供的意見， 貴集團合法擁有以上三處物業， 貴集團可以自由出租、轉讓或抵押，總建築面積約 5,835.88 平方米。
4. 根據 貴公司中國法律顧問提供的意見，由於沒有有效的產權證明文件， 貴集團不可以自由出租、轉讓或抵押其餘兩個辦公單元，總建築面積約 1,530.34 平方米。所以，吾等認為該兩個辦公單元無商業價值。
5. 為參考之目的，吾等的意見是，倘 貴集團獲得了有關所有權證書，而且 貴集團有權自由出租、轉讓或抵押該單元，則對於吾等以前認為無商業價值的物業，其公允／公開市場價值為人民幣 12,402,000 元。

物業	說明和租住權	佔用情況	截至 2004 年 3 月 31 日 現行的公允／公開市場價值 (人民幣元)
21. 位於中國重慶的土地和五個單元	該物業包括 5 個辦公和居住單元，總建築面積約 1,665.35 平方米，於 1990 年到 1997 年竣工。該物業包括面積為 6 平方米的一宗土地。	該物業目前被 貴集團佔用，用於業務和居住之目的。	352,000

註釋：

1. 根據 1 份國有土地使用權證書，授予 貴集團 1 宗土地土地使用權，總場地面積約 6 平方米，自 1996 年起，使用期 50 年。
2. 根據 1 份樓房所有權證書一房 101 字第 002952 號， 貴集團及／或其前身佔用 1 個居住單元，總建築面積約 154.56 平方米。
3. 根據 貴公司中國法律顧問提供的意見， 貴集團合法擁有一個居住單元， 貴集團可以自由出租、轉讓或抵押，總建築面積約 154.56 平方米。
4. 根據 貴公司中國法律顧問提供的意見，由於沒有有效的產權證明文件， 貴集團不可以自由出租、轉讓或抵押其餘 1 個辦公單元和 3 個居住單元，總建築面積約 1,510.79 平方米。所以，吾等認為此樓房無商業價值。
5. 為參考之目的，吾等的意見是，倘 貴集團獲得了所有的樓房所有權證書，而且 貴集團有權自由出租、轉讓或抵押該物業，則吾等以前認為無商業價值的物業，其公允／公開市場價值為人民幣 4,690,000 元。

第二組— 貴集團在香港擁有的物業權益

物業	說明和租住權	佔用情況	截至 2004 年 3 月 31 日 現行的公開市場價值 (人民幣元)
22. 位於中國 香港的六 個單元	該物業包括六個居住單 元，總建築面積約 345.24 平方米，於 1978 年到 1995 年竣工。	該物業目前被 貴集 團佔用，用於業務之 目的，但有兩個居位 單位，總建築面積約 107 平方米，出租給 獨立的第三方。	9,726,000

註釋：

1. 根據土地登記調查，貴集團佔用 6 個辦公單元，總建築面積約 345.24 平方米，有效登記號為第 5826301 號、第 5544394 號、第 6804305 號、第 6804306 號、第 6804307 號和第 6804303 號。