

本文件為草擬本，其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄四

## 物業評估報告

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對本集團訂約將予收購物業於二零一五年八月三十一日之價值所持意見而編製之函件及估值證書全文，以供載入本文件。



第一太平戴維斯  
估值及專業顧問有限公司  
香港中環  
交易廣場二期23樓  
電話：(852) 2801 6100  
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：savills.com C-023750

敬啟者：

有關： 中華人民共和國北京市西城區菜市口，北至驛馬市大街，西至迎新街廣安中心C地塊上之一座寫字樓之部分（「該物業」）

吾等按照中國再保險（集團）股份有限公司（「貴公司」）之指示，對 貴公司及／或其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）訂約將於中華人民共和國（「中國」）收購之物業進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必需之進一步資料，以就該物業於二零一五年八月三十一日（「估值日」）按完成基準之價值向閣下提供吾等之意見，以供載入[編纂]文件。

吾等對該物業之估值乃吾等對其市場價值之意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當營銷後，由自願買方與自願賣方按公平原則磋商之交易，在知情、審慎及不受脅迫情況下於估值日進行交易之估計金額」。

市場價值理解為估值之一項資產或負債價值，而不考慮買賣(或交易)成本且並無抵銷任何相關或潛在稅項。

為 貴集團訂約將於中國收購但尚未取得相關業權文件之該物業進行估值時，吾等認為該物業並無商業價值。

吾等獲提供該物業之業權文件摘要副本。然而，吾等並無查閱正本以證實有否任何修訂並未顯示於吾等所獲之副本上。吾等頗為依賴 貴集團及其中國法律顧問金杜律師事務所就該物業提供之資料，內容有關業權及其他法律事宜。

吾等相當依賴 貴集團所提供之資料，亦接納就規劃審批、法定通告、地役權、年期、地盤和樓面面積及所有其他相關事宜向吾等提供之意見。估值證書所載尺寸、量度及面積乃基於吾等所獲提供文件中所載資料計算，因此僅為約數。吾等並無作實地量度。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料是否真實準確。 貴集團亦向吾等表示，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。

吾等已視察該物業。吾等之張綱先生(聯席董事)及范旭辰先生(估值師)已於二零一五年六月九日進行實地視察。於吾等視察期間，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此不能報告該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或結欠款項，亦無考慮在出售該物業時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無涉及可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港聯合交易所證券上市規則第五章及應用指引第十二項之規定編製。吾等之估值亦根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(2012年版)編製。

本文件為草擬本，其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄四

## 物業評估報告

除非另有指明，否則本文所述之所有貨幣金額以人民幣計算。

隨附吾等之估值證書。

此致

中國  
北京市  
西城區  
金融街11號  
中國再保險(集團)股份有限公司  
列位董事 台照

代表  
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
董事  
劉振權  
*MRICS MHKIS RPS(GP)*  
謹啟

[日期]

附註：劉振權先生為特許測量師，擁有逾22年中國及香港物業估值經驗。

估值證書

貴集團訂約將於中國收購的該物業

假設  
於二零一五年  
八月三十一日  
已竣工之市場價值

物業	概況及年期	佔用詳情	已竣工之市場價值												
中國 北京市 西城區 菜市口 北至驛馬市大街， 西至迎新街 廣安中心C地塊上之 一座寫字樓之部分	<p>作為廣安中心C地塊上擬建寫字樓發展項目的一部分，該物業座落於土地面積約9,049.44平方米的地段上。</p> <p>該物業北至北京市西城區驛馬市大街，西至迎新街。附近建築物以住宅及商業性質為主，該區有不同樓齡及高度的多個住宅及商業發展項目。</p> <p>在竣工後，擬建發展項目將包括一幢12層高的寫字樓，另外還包括一個地下5層的地庫停車場。</p> <p>根據已提交的資料，該物業的總建築面積將約為69,667.00平方米。該物業的用途詳情及概約建築面積如下</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>寫字樓</td> <td>48,194.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,350.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>12,328.00</td> </tr> <tr> <td>人防</td> <td>7,795.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>69,667.00</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	寫字樓	48,194.00	商業	1,350.00	停車場	12,328.00	人防	7,795.00	<b>總計：</b>	<b>69,667.00</b>	<p>該物業已訂約將被 貴集團收購。然而，吾等獲指示對該物業進行估值，猶如該物業於估值日已竣工。據 貴集團告知，該物業之寫字樓、商業及停車場將用於出租用途。</p>	<p>無商業價值 (請參閱附註3)</p>
用途	概約 建築面積 (平方米)														
寫字樓	48,194.00														
商業	1,350.00														
停車場	12,328.00														
人防	7,795.00														
<b>總計：</b>	<b>69,667.00</b>														
	<p>據 貴集團告知，該物業預定於二零一七年首季度竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，於二零一四年八月三十日屆滿，期間用作非配套公建、地下非配套公建及地下車庫用途。</p>														

附註：

- (1) 根據日期為二零一四年六月二十五日的土地使用權證京西國用(2014出)字第00155號，該物業(土地面積為9,049.441平方米)的土地使用權已授出，於二零五四年八月三十日屆滿，期間用作非配套公建、地下非配套公建及地下車庫用途。
- (2) 根據 貴公司與獨立第三方於二零一四年六月二十五日訂立的《金融街廣安中心C地塊項目寫字樓訂購協議書》(「訂購協議書」)，已協定該物業轉讓予 貴公司，總收購費用為人民幣2,791,700,000元(以無裝修為基準計算)。倘最終計量的總建築面積與上述協議書所述的總建築面積有所不同，此金額或會進一步調整。
- (3) 在進行估值的過程中，吾等認為該物業並無商業價值，因 貴集團截至估值日期尚未取得任何有效的業權文件。就參考用途而言，假設該物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣3,326,000,000元。
- (4) 吾等已取得 貴集團中國法律顧問金杜律師事務所就該物業的業權發出的法律意見，其中包括以下資料：
  - i. 附註2所述的訂購協議書合法有效。